

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年10月30日
【計算期間】	第 6 期（自 平成25年 2 月 1 日 至 平成25年 7 月31日）
【発行者名】	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 遠又 寛行
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番 3 号
【事務連絡者氏名】	東急不動産コンフォリア投信株式会社 取締役財務部長 柏木 信英
【連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番 3 号
【電話番号】	03 - 6415 - 6200
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）

第一部【ファンド情報】

第 1 【ファンドの状況】

1 【投資法人の概況】

（ 1 ）【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

期		第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期
計算期間		自 平成22年 6 月 8 日 至 平成23年 3 月31日	自 平成23年 4 月 1 日 至 平成23年 7 月31日	自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 1 月31日	自 平成24年 2 月 1 日 至 平成24年 7 月31日	自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月31日
営業収益	千円	747,522	862,882	1,393,337	2,063,177	2,184,930
（うち不動産賃貸事業収益）	千円	(747,522)	(862,882)	(1,393,337)	(2,063,177)	(2,180,832)
営業費用	千円	417,257	418,305	606,015	900,059	1,026,325
（うち不動産賃貸事業費用）	千円	(298,044)	(314,914)	(462,938)	(732,560)	(806,996)
営業利益	千円	330,265	444,577	787,322	1,163,117	1,158,604
経常利益	千円	130,315	345,804	631,944	905,267	898,480
当期純利益	千円	128,808	345,148	630,946	904,257	897,544
総資産額	千円	39,287,290	39,431,920	40,622,360	60,881,637	65,996,029
（対前期比）	%	(-)	(0.4)	(3.0)	(49.9)	(8.4)
純資産額	千円	15,968,976	16,185,335	16,471,121	24,944,436	24,955,859
（対前期比）	%	(-)	(1.4)	(1.8)	(51.4)	(0.0)
出資総額	千円	15,840,168	15,840,168	15,840,168	24,040,168	24,040,168
発行済投資口数	口	32,270	32,270	32,270	48,670	48,670
1 口当たり純資産額	円	494,855	501,559	510,415	512,521	512,756
1 口当たり当期純利益額（注 1）	円	18,496	10,695	19,552	18,614	18,441
分配金総額	千円	128,789	345,159	630,943	904,239	897,572
1 口当たり分配金額	円	3,991	10,696	19,552	18,579	18,442
（うち 1 口当たり利益分配金）	円	(3,991)	(10,696)	(19,552)	(18,579)	(18,442)
（うち 1 口当たり利益超過分配金）	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率（注 2）	%	0.7	0.9	1.6	1.8	1.4
純資産当期純利益率 （自己資本利益率）（注 3）	%	1.6	2.1	3.9	4.4	3.6
期末自己資本比率（注 4）	%	40.6	41.0	40.5	41.0	37.8
（対前期増減）	%	-	(0.4)	(0.5)	(0.5)	(3.2)
有利子負債額	千円	22,420,000	22,420,000	23,320,000	34,720,000	39,720,000
期末有利子負債比率（注 5）	%	57.1	56.9	57.4	57.0	60.2
配当性向（注 6）	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
期末投資物件数	件	28	29	30	42	48
期末総賃貸可能面積	m ²	56,035.05	57,046.98	58,190.36	87,169.40	96,126.98
期末稼働率	%	91.0	92.0	95.5	93.1	96.1
当期減価償却費	千円	150,276	130,327	201,443	312,166	339,532
当期資本的支出額	千円	2,464	17,762	4,799	16,595	41,523
賃貸NOI（注 7）	千円	599,753	678,295	1,131,842	1,642,783	1,713,367

期		第 6 期
計算期間		自 平成25年 2月1日 至 平成25年 7月31日
営業収益	千円	2,586,938
（うち不動産賃貸事業収益）	千円	(2,583,815)
営業費用	千円	1,185,349
（うち不動産賃貸事業費用）	千円	(946,464)
営業利益	千円	1,401,588
経常利益	千円	1,092,597
当期純利益	千円	1,091,622
総資産額	千円	77,259,801
（対前期比）	%	(17.1)
純資産額	千円	35,121,748
（対前期比）	%	(40.7)
出資総額	千円	33,975,836
発行済投資口数	口	67,361
1口当たり純資産額	円	521,395
1口当たり当期純利益額（注１）	円	16,305
分配金総額	千円	1,091,585
1口当たり分配金額	円	16,205
（うち1口当たり利益分配金）	円	(16,205)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(-)
総資産経常利益率（注２）	%	1.5
純資産当期純利益率 （自己資本利益率）（注３）	%	3.6
期末自己資本比率（注４）	%	45.5
（対前期増減）	%	(7.7)
有利子負債額	千円	40,720,000
期末有利子負債比率（注５）	%	52.7
配当性向（注６）	%	99.9
期末投資物件数	件	53
期末総賃貸可能面積	m ²	110,050.68
期末稼働率	%	95.9
当期減価償却費	千円	409,746
当期資本的支出額	千円	16,020
賃貸NOI（注７）	千円	2,046,508

（注１）1口当たり当期純利益は、当期純利益を口数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

（注２）経常利益 / { (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 } × 100

（注３）当期純利益 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100

（注４）期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

（注５）期末有利子負債 / 期末総資産額 × 100

（注６）分配金総額 / 当期純利益 × 100

配当性向については小数点第1位未満を切り捨てて記載しております。

（注７）当期不動産賃貸事業損益 + 当期減価償却費

運用状況

A．当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、主として居住の用に供される不動産等に投資する投資法人として平成22年6月8日に設立され、平成22年6月30日付にて内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録を完了し（登録番号 関東財務局長 第71号）、平成22年8月より運用を開始しました。その後、本投資法人は、公募による新投資口の追加発行（18,691口）を行い、平成25年2月6日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3282）しました。

本投資法人の運用資産（以下「運用資産」といいます。）は、当初物件取得時点である平成22年8月31日時点においては11物件、取得価格の合計は15,508百万円でしたが、その後、本投資法人の規約（以下「本規約」といいます。）に定める資産運用の基本方針（投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うこと。）のもと、追加的に物件取得を実施した結果、平成25年7月31日現在では53物件、取得価格の合計は71,225百万円となっています。

（ロ）運用実績

（ ）投資環境

当期の国内景気は、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きもみられ、輸出が持ち直し、各種政策の効果が発現する中で、企業収益の改善が家計所得や投資の増加につながり、景気回復へ向かうことが期待されます。

こうした中、賃貸住宅市場においては、引続き高稼働を維持しており、稼働率低下の要素は見受けられず、賃料単価についても全般的にほぼ横ばいとなっており、底打ちの兆しがより強まっています。また、不動産投資市場においては、エクイティ・ファイナンスによる資金調達環境が良好であったこと等を背景として、J-REITを中心に取得事例が引続き増加しており、回復傾向が顕在化しています。

（ ）資産の取得

当期は平成25年2月にコンフォリア日本橋人形町イースト他4物件を取得いたしました。その結果、平成25年7月31日現在における本投資法人の保有資産は53物件、取得価格の合計は71,225百万円となっております。また、優良物件の取得機会を確保し、ポートフォリオの着実な成長と安定的な収益の確保を図るため、平成25年7月に9物件を運用資産とする匿名組合出資持分（100百万円）への投資を行い、当該物件の取得に関する優先交渉権を取得いたしました。

（ ）本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は「コンフォリア」シリーズ物件の管理実績が豊富な株式会社東急コミュニティーを中心とした東急不動産グループ（注）会社にプロパティ・マネジメント業務の委託を行い、「コンフォリア」シリーズのもと、統一性のある運用を進め、各種業務委託先の集約化、募集コストの効率化、空室期間の短縮化に努めております。

（注）「東急不動産グループ」とは、東急不動産ホールディングス株式会社とその子会社及び関連会社で構成されるグループをいいます。但し、平成25年10月1日に東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）、株式会社東急コミュニティー及び東急リパブル株式会社が共同株式移転の方法により3社の完全親会社である東急不動産ホールディングス株式会社を設立

し、同社の完全子会社になるまでの期間においては、「東急不動産グループ」とは、東急不動産とその子会社及び関連会社で構成されるグループを意味します。以下、本書において同じです。

（ハ）資金調達の概要

当期においては、当期に取得したコンフォリア日本橋人形町イースト他４物件の取得資金等及び前期に取得したコンフォリア両国ＤＥＵＸ他５物件の取得のための短期借入金の返済資金等に充てるため、平成25年２月５日に公募による新投資口の追加発行（18,691口）を行い、翌６日付で資金の借入れ（６,000百万円）を実施しました。その結果、当期末（平成25年７月末日）時点における出資総額は33,975百万円、借入金は40,720百万円であり、総資産に占める有利子負債の割合（ＬＴＶ）については、当期末時点で52.7%、期末における借入金の平均残存年数は2.5年、長期固定化比率は70.5%となっております。また、将来において投資対象資産を購入する等資金調達の必要性が生じた場合に備えて、以下の内容の極度ローン（アンコミットメントベース）に係る基本契約を平成25年２月６日付で締結しました。

契約締結先	借入極度 設定額合計 （千円）	返済期日	返済方法	使途	担保
株式会社みずほ銀行（注） 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	7,000,000	借入実行 日より１ 年以内	期 限 一 括 弁 済	新規物件取得、 既存借入金の返 済、投資法人債 の償還及びこれ らに関連する諸 費用	無担保 無保証

（注）平成25年７月１日付で、株式会社みずほコーポレート銀行は株式会社みずほ銀行と合併し、株式会社みずほ銀行に商号変更しています。（以下、本書において同じです）

なお、第６期末時点において本投資法人が取得している格付けの状況は以下のとおりです。

信用格付業者の名称	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	A +	格付けの見通し：安定的

（二）業績及び分配の概要

当期の運用の結果、本投資法人は、平成25年7月期（第6期）の実績として営業収益2,586百万円、営業利益1,401百万円、経常利益1,092百万円、当期純利益1,091百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を16,205円としました。

B．次期の見通し

（イ）今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、投資運用の基本方針に基づき当期に5物件を取得し、東急不動産グループがプロデュースしてきた都市型高級賃貸マンション「コンフォリア」シリーズのコンセプト、ノウハウに基づく投資及び運用を合計53物件につき行ってまいりました。次期以降も、引き続き当該基本方針に基づき投資運用を行い、中長期的な成長を図ってまいります。

（ ）外部成長戦略

本投資法人は、東急不動産のスポンサーサポートを中心として、東急不動産グループのサポートを最大限活用する一方、本投資法人の資産運用会社である東急不動産コンフォリア投信株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）独自の情報を用いることで、質の高い資産を取得し資産規模の拡大を目指します。

具体的には、本資産運用会社が東急不動産との間で締結しているスポンサーサポート契約に基づいて、スポンサーである東急不動産による開発物件の取得のほか、安定稼働している優良な居住用資産を継続的・安定的に取得していく方針です。このほか、スポンサー以外の東急不動産グループ会社の広範な情報ネットワークによる不動産仲介能力を活用し、優良な居住用資産の取得、安定的な運用及び収益力の強化を図っていく方針です。かかる観点から、本資産運用会社は、東急不動産グループ会社のうちサポート会社4社（東急リバブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急リロケーション株式会社及び株式会社東急イーライフデザイン）との間でそれぞれサポート契約を締結しております。

なお、本投資法人は、平成25年9月に1物件（取得価格24億円）を取得しております。次期も引き続き外部成長戦略に基づき資産規模の拡大を目指します。

（ ）内部成長戦略

中長期的な観点からポートフォリオ価値の最大化及び個別物件のキャッシュ・フローの最大化を目指し、東急不動産グループの不動産運営に係る実績と総合力を最大限活用するべく、J-REIT及び「コンフォリア」シリーズのプライベートファンドにおける実績が豊富な株式会社東急コミュニティーを中心とした東急不動産グループ会社にプロパティ・マネジメント業務の委託を行っていきます。また、建物管理仕様及び管理運営コストの妥当性の再検証を適宜実施し、合理的なコスト削減に努めます。

加えて、東急不動産グループの資産運用会社等にて、各種ファンドの運営、不動産の取得・運営・管理等の業務を経験した人材の本資産運用会社での登用に加え、東急不動産グループ間での人事交流を図ることで、アセット・マネジメント、ファンド・マネジメントに関するノウハウを積極的に蓄積し、投資法人運営全般における質の高いマネジメントを実現します。

次期も、当期同様に賃貸管理状況を注視し、きめ細かく対応することによって稼働率の維持、改善を図ってまいります。

（ ）財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、財務体質の健全性及び収益の安定性に留意した調達活動を行います。借入金については、機動性を重視した短期資金調達と、長期の安定的な資金調達とを効率的に組み合わせた資金調達を行います。また、新投資口の発行については、総資産に占める有利子負債の割合（ＬＴＶ）の上限を概ね60％程度とした上で、物件取得等の資金需要、本投資法人の財務状況に応じて、市場動向及び分配金水準等に留意しながら、検討を行います。

なお、本投資法人は、平成25年９月に物件取得に伴い借入れ（借入金額20億円）を行ったほか、同月に平均借入残存期間の長期化及び借入金の返済時期の分散化を企図して、資金の借入れ、期限前返済及び借入金の条件変更を行いました。次期も引続き財務戦略に基づき、財務体質の健全性及び収益の安定性を目指します。

Ｃ．決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針としています（本規約第27条）。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

（注） 投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引業者（運用する特定資産に不動産が含まれている場合は、宅地建物取引業の免許及び取引一任代理等の認可を受けている者に限られます。）等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構／投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求による投資口の払戻しをしない旨を規約に定めた場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金等を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２投資方針／（１）投資方針及び（２）投資対象」及び「５運用状況／（２）投資資産」をご参照ください。

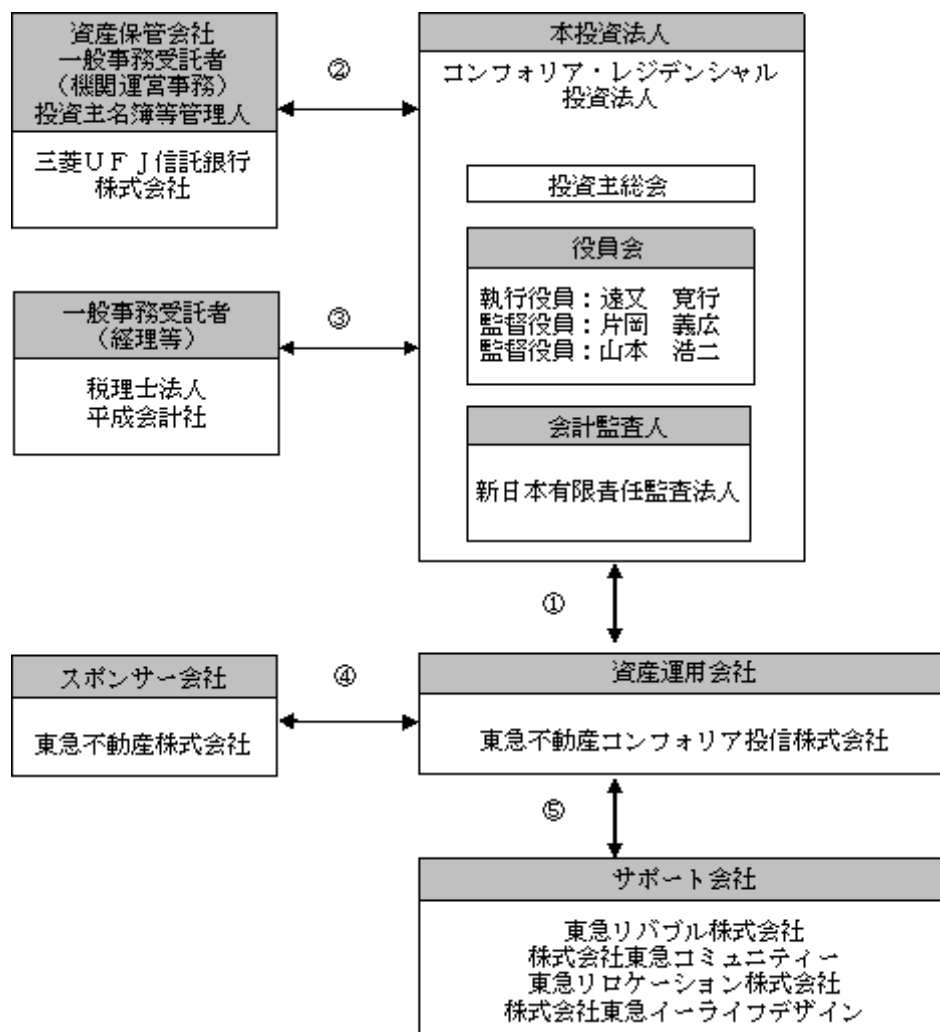
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２投資方針／（３）分配方針」をご参照ください。

登録投資法人は、投資運用業（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）第2条第8項第12号イに規定されるものに限られます。）の登録を受けた資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託会社等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」をご参照ください。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図

本書の日付現在、本投資法人の仕組み図は以下のとおりです。



契約の種類
資産運用業務委託契約 資産保管業務委託契約 / 機関運営事務委託契約 / 投資口事務代行委託契約 会計事務等に関する業務委託契約 スポンサーサポート契約 サポート契約

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として特定資産に投資し、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
資産運用会社	東急不動産コンフォリア投信株式会社	本投資法人との間で平成22年6月14日付の資産運用業務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 金商法上の投資運用業を行う者（金商法第2条第8項第12号イに定める投資運用業を行う者に限ります。）として、資産運用業務委託契約に基づき、本規約（運用ガイドラインを含みます。以下同じ。）を遵守しつつ、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務並びに本投資法人及び本資産運用会社が協議の上別途合意するそれに付随する業務を行います。
機関の運営に関する一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成22年6月14日付の一般事務委託契約（機関運営事務）、資産保管業務委託契約及び投資口事務代行委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、一般事務委託契約（機関運営事務）に基づき、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務（ただし、投資口事務代行委託契約に規定する事務を除きます。）を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務及びそれに付随する金銭出納管理業務を行います。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債の発行に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約に基づき、本投資法人の投資主名簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿に関する事務、本投資口の発行に関する事務、本投資法人の機関の運営に関する事務のうちの一部、投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出・届出の受付に関する事務、これら事務の遂行に必要な付随事務及び上記に定める事務以外の臨時に発生する事務等を行います。
計算に関する一般事務受託者	税理士法人平成会計社	本投資法人との間で平成22年6月14日付の会計事務等に関する委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号乃至第6号）として、会計事務等に関する委託契約に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿又はかかる書類に記載すべき事項を記録した電磁的記録の作成に関する事務、納税に関する事務及びそれに付随する事務を行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の内容
スポンサー会社	東急不動産株式会社	本資産運用会社との間で平成24年11月5日付のスポンサーサポート契約書（その後の変更を含みます。）を締結しています。 本契約書に基づき、不動産等に係る情報の提供、人材確保に関する協力、不動産のデュー・ディリジェンスその他の本投資法人による不動産等の取得に係る補助業務及び助言業務、本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の管理、賃貸、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務、その他これらに関連する業務を行います。
サポート会社	東急リバブル株式会社 株式会社東急コミュニティー 東急リロケーション株式会社 株式会社東急イーライフデザイン	本資産運用会社との間で平成24年10月31日付のサポート契約書（その後の変更を含みます。）を締結しています。 本契約書に基づき、不動産等に係る情報の提供、その他これらに関連する業務を行います。
主なプロパティ・マネジメント会社	株式会社東急コミュニティー 東急リロケーション株式会社 東急リロケーションサービス株式会社	本資産運用会社及び本投資法人の保有資産に係る信託不動産の信託受託者との間で、マスターリース兼プロパティ・マネジメント契約書等を締結しています。（注）なお、概要は、後記「2 投資方針／（1）投資方針／ 内部成長戦略／B．東急不動産グループのプロパティ・マネジメント、アセット・マネジメント及びファンド・マネジメント能力の活用」をご参照ください。

（注）マスターリース会社又はプロパティ・マネジメント会社は、本資産運用会社の外部委託・評価基準に従って選定されます。なお、プロパティ・マネジメント会社の選定基準の詳細につきましては、後記「2 投資方針／（1）投資方針／ ポートフォリオ運用管理方針／B．プロパティ・マネジメント会社の選定・モニタリング」をご参照ください。

（４）【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会、並びに会計監査人により構成されています。

A．投資主総会

投信法又は本規約により定められている本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます（投資主総会における決議事項、投資主の議決権行使及び決議方法等については、後記「第二部 投資法人の詳細情報／第3 管理及び運営／3 投資主・投資法人債権者の権利／（１）投資主の権利／ 投資主総会における議決権（投信法第77条第2項第3号）」をご参照ください。）。

投資主総会における決議事項は、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決されますが（本規約第11条第1項）、本規約の変更等一定の重要事項については、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（以下「特別決議」といいます。）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。

ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、本規約第14条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本規約に定められています。かかる本規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による本規約の変更が必要となります。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用業務委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条、本規約第41条第1項）。本資産運用会社が資産運用業務委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第205条第1項及び第2項）。また、本投資法人が資産運用業務委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

B．執行役員、監督役員及び役員会

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（本規約第16条）。本書の日付現在、執行役員は1名、監督役員は2名です。

（イ）執行役員

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、同条第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用業務委託契約の締結又は契約内容の変更、資産保管業務委託契約の締結又は契約内容の変更その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。

（ロ）監督役員

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。

（ハ）役員会

役員会は、全ての執行役員及び監督役員で構成されます（投信法第112条）。役員会は一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び本規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます。なお、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないこととされています（投信法第115条、会社法第369条第1項、第2項）。

（二）役員の責任の減免

執行役員及び監督役員は、本投資法人に対して、投信法その他関係法令及び本規約を遵守して本投資法人のために忠実にその職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）及び善良なる管理者としての注意をもってその職務を遂行する義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、その任務を怠ったときは、本投資法人に対して損害賠償責任を負います。

本規約においては、執行役員又は監督役員の責任の免除に関する規定が設けられています。すなわち、投信法その他関係法令又は本規約に違反する行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意で、かつ、重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令の限度において免除することができる旨が、本規約に定められています（投信法第115条の6第7項、本規約第19条）。

なお、本規約のかかる規定にもかかわらず、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主が、投信法に定める一定期間内に異議を述べたときは、本投資法人は上記記載の執行役員又は監督役員の責任の免除をすることができないものとされています（投信法第115条の6第10項）。

C．会計監査人

会計監査人は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、本規約第23条）。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人はこの限りではありません（投信法第72条）。

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の3等）。

会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、本規約第24条）。

D．内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。本投資法人の役員会は、その役員会規則において、少なくとも3ヶ月に1回開催することと定められています。また、必要がある場合、臨時の役員会を随時開催することができます。

役員会では、法令で定められた承認事項に加え、本資産運用会社、一般事務受託者等も臨席の上、資産運用業務に関する報告が行われます。この報告手続を通じ、本資産運用会社から独立した地位にある監督役員は、的確に情報を入手し執行役員等の職務遂行状況を監視できる体制を維持しています。

また、監督役員には、弁護士1名、公認会計士兼税理士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、それぞれの専門的見地から執行役員の職務執行に関する監督機能を果たしています。

E．内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員、本資産運用会社及び一般事務受託者等から、本投資法人の運営、資産運用の状況並びに一般事務の遂行状況、コンプライアンス及びリスク管理に関する事項等について報告を受け、必要に応じてこれらの事項について報告を求めます。

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行い、監督役員が出席する役員会において計算書類等の承認に先立ち監査報告を行います。また、会計監査人は、執行役員の不正の行為又は法令等に違反する重大な事実があることを発見した場合には、その事実を監督役員に報告する職責を担っています。

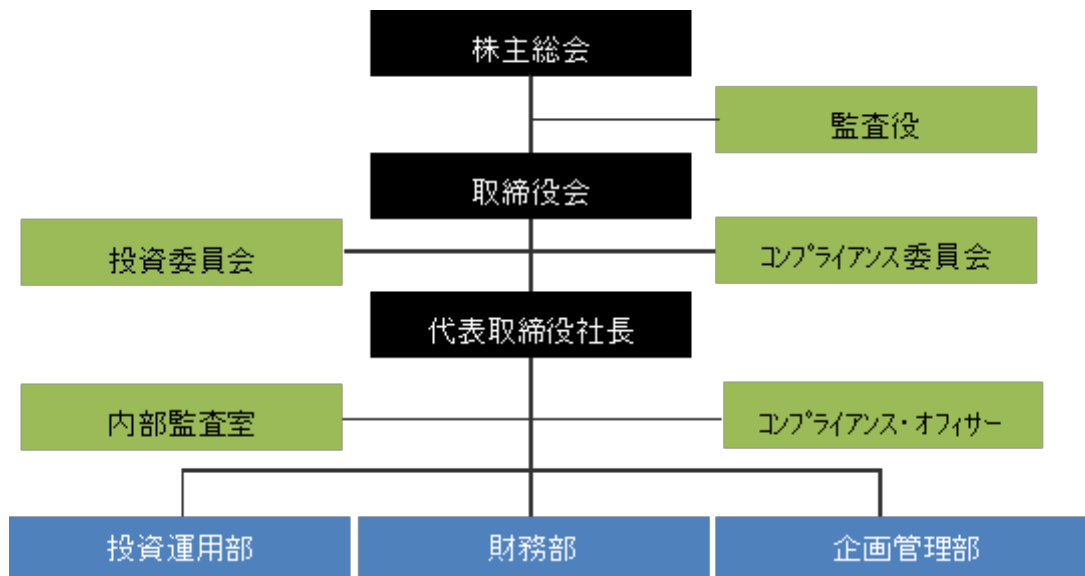
F．投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人は、本資産運用会社より、本投資法人の資産運用の状況等の他、本資産運用会社の内部監査及びコンプライアンス遂行状況等について、必要に応じて役員会で報告を受けています。一般事務受託者及び資産保管会社からも業務執行状況及び内部監査等の状況について定期的に又は必要に応じて役員会で報告を受けることとしています。

投資法人の運用体制

上記のとおり、本投資法人の資産の運用は、本資産運用会社に委託して行います。本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は以下のとおりです。

< 本資産運用会社組織図 >



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務部及び企画管理部の各部署、内部監査室、並びにコンプライアンス・オフィサーに分掌され、投資運用部、財務部及び企画管理部の各業務については担当の部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議及び決議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンス及びコンプライアンス態勢に関する審議及び決議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

A．本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。

組織・機関	主な業務の概略
投資運用部	・ 受託投資法人の運用ガイドライン等の投資方針の起案 ・ 受託投資法人の不動産等の取得及び処分に関する事項 ・ 受託投資法人のポートフォリオ全般に係わる基本方針及び物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の総括並びに運用に関する計数管理に関する事項 ・ 受託投資法人の資産管理計画の起案に関する事項 ・ 不動産市場等の調査・分析に関する事項
財務部	・ 受託投資法人の資金計画案の策定 ・ 受託投資法人の資金の調達 ・ 受託投資法人の財務に係る事項 ・ 受託投資法人の経理及び決算に関する事項 ・ 受託投資法人のIR及び広報に関する事項 ・ 受託投資法人のディスクロージャーに関する事項 ・ 受託投資法人の一般事務受託者（計算事務）との対応等に関する事項 ・ 受託投資法人の配当政策に関する事項 ・ 受託投資法人の余資運用に関する事項
企画管理部	・ 受託投資法人の投資主総会及び役員会の運営企画全般 ・ 受託投資法人の投資主を含む顧客等からの照会に対する対応 ・ 社内諸規則等の起案 ・ 本資産運用会社の経営管理全般 ・ 監督官庁の対応に関する事項 ・ コンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会の事務局に関する事項 ・ 法令遵守の管理に関する事項 ・ 重要文書及び印章等の管理・保管に関する事項 ・ 法的紛争に関する業務 ・ 情報セキュリティに関する事項 ・ その他庶務事項
内部監査室	・ 内部監査に関する事項 ・ 内部監査計画の起案 ・ 内部監査の実施 ・ 内部監査調書、内部監査報告書、内部監査指示書の作成
コンプライアンス・オフィサー	・ コンプライアンスに関する基本方針の起案及び実施の統括 ・ コンプライアンス委員会の招集 ・ 投資委員会での検討事項に関わる起案文書の内容審査 ・ コンプライアンス状況に関するコンプライアンス委員会宛報告 ・ コンプライアンス・プログラムの起案 ・ その他コンプライアンスの推進に係る事項 ・ トラブル・クレームにおける対応・管理

B．委員会

各委員会の概要は以下のとおりです。

(イ) 投資委員会

構成員	代表取締役（委員長）、取締役（非常勤取締役を除きます。）、投資運用部長、財務部長、企画管理部長、コンプライアンス・オフィサー及び本件適格不動産鑑定士（利害関係者との間の取引に関する投資委員会においては、審査対象となる取引に関する不動産鑑定報告書等を作成した不動産鑑定士並びに利害関係者に該当する不動産鑑定士及び当該利害関係者に雇用されている不動産鑑定士以外の不動産鑑定士をいい、利害関係者との取引以外の事項に関する投資委員会においては、審査対象となる取引に関する不動産鑑定報告書等を作成した不動産鑑定士以外の不動産鑑定士をいいます。）（なお、投資委員会に本件適格不動産鑑定士が出席できない場合には、本件適格不動産鑑定士による意見書等のセカンドオピニオンの取得により本件適格不動産鑑定士の出席に代えることができるものとします。また、企画管理部長、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しないものとします。）
決議事項	・ 資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更 ・ 資産の取得又は譲渡及びその条件等の決定及び変更 ・ 資産管理計画の策定及び変更 ・ 資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更 ・ 資産の管理に係る重要な決定及び変更 ・ 資金調達及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更 ・ 資金調達及び配当政策に係る決定及び変更 ・ 利害関係者との取引に係る事項（ただし、利害関係者取引規程にて投資委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除きます。） ・ その他の重要事項
審議方法	投資委員会の決議は、原則として対象となる議案について議決権を有する全委員が出席し（ただし、投資委員会において、取引の対象となる不動産等の価格の妥当性が問題とならない場合には、本件適格不動産鑑定士の出席を要しません。また、不動産等の価格の妥当性を検証する必要がある場合には、本件適格不動産鑑定士の出席を要するものとします（本件適格不動産鑑定士が出席できない場合は本件適格不動産鑑定士の出席に代えて本件適格不動産鑑定士による意見書等のセカンドオピニオンを取得し、審議及び決議に際しては、取得したセカンドオピニオンの内容を尊重するものとします。）。）、出席した委員の全会一致の賛成により決せられます。委員は1人につき1個の議決権を有するものとし、職位を兼任している場合の議決権は、1個とします。また、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。なお、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。 委員は、オブザーバーを投資委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

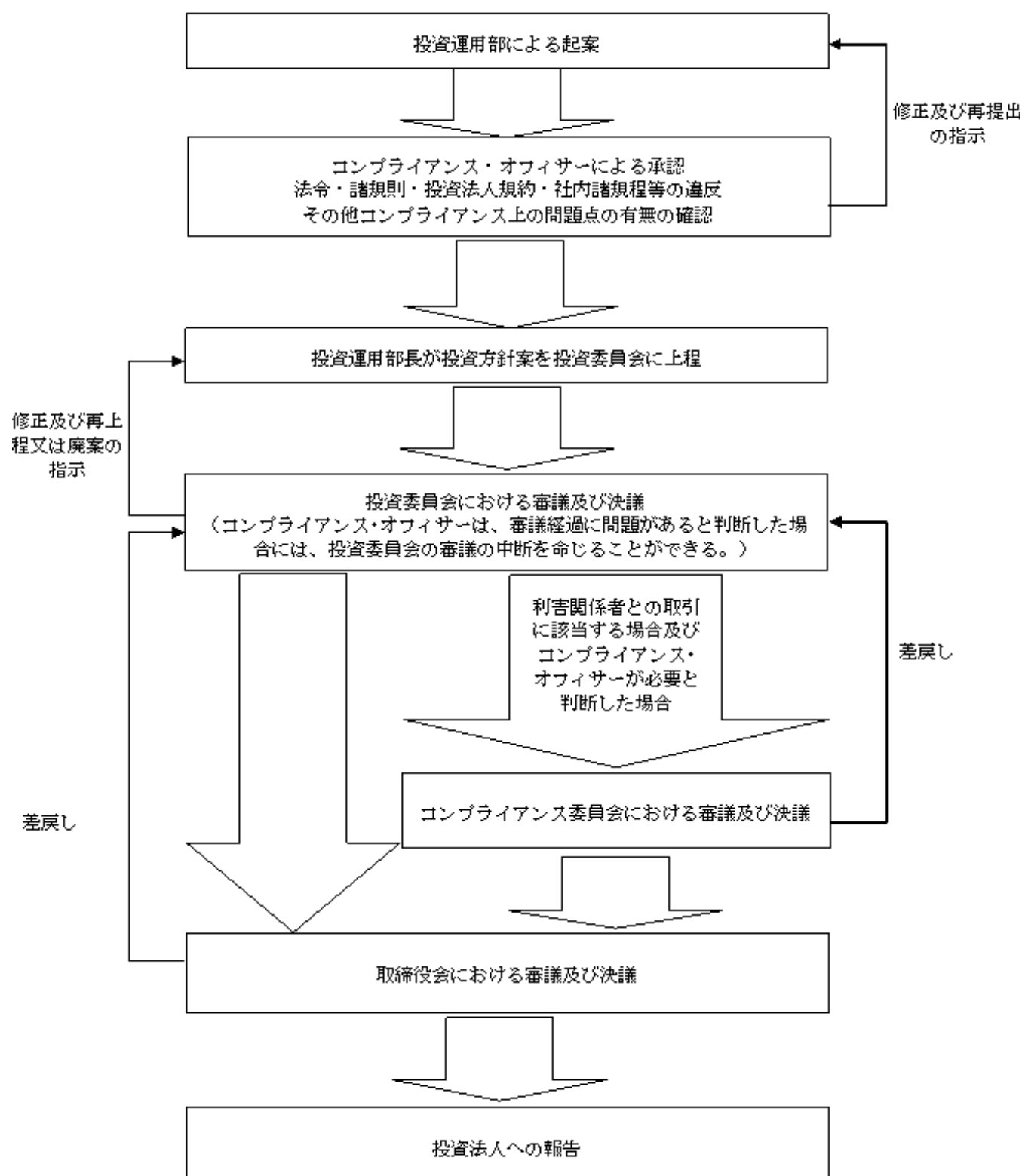
（ロ）コンプライアンス委員会

構成員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役、取締役（非常勤取締役を除きます。）、コンプライアンス委員会の委員長が選任したコンプライアンスに精通した外部の専門家（弁護士、公認会計士）
決議事項	・ 資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更（ ） ・ 資産の取得又は譲渡及びその条件等の決定及び変更（ ） ・ 資産管理計画の策定及び変更（ ） ・ 資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更（ ） ・ 資金調達及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更（ ） （ただし、上記に係る事項については、利害関係者との取引及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した取引に関するものに限られるものとします。） ・ 利害関係者取引に係る事項（ただし、利害関係者取引規程にてコンプライアンス委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除きます。） ・ コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの作成及び変更 ・ 法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定 ・ コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した事項 ・ その他の重要事項
審議方法	コンプライアンス委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び外部の専門家を含む議決権を有する委員の3分の2以上が出席し、出席した委員の中、コンプライアンス・オフィサー及び外部の専門家を含む3分の2以上の委員の賛成により決せられます。なお、委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。ただし、職位を兼任している場合の議決権は、原則として1個とします。また、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。委員は、オブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

資産運用会社の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

A．投資方針の決定に関する事項

資産の運用に係る投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画等）に関する意思決定フローは以下のとおりです。

資産の運用に係る投資方針に関する意思決定フロー

（イ）手続の概要

運用資産に関する投資方針・計画案の起案及び運用資産に係る運用ガイドライン等の起案は、法令、本規約及び各種社内規程等に則り、投資運用部においてこれを行います。投資運用部は起案の際、運用内容の明確化に留意するとともに、金商法第42条の2及び金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「金商業等府令」といいます。）第130条に規定される禁止行為並びに金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項にも留意します。投資運用部により起案された運用ガイドライン等は、コンプライアンス・オフィサーの承認後、投資運用部長により投資委員会に議案として上程されます。その後、運用ガイドライン等は、投資委員会における審議及び決議を経て、取締役会に上程されます。取締役会において決議された場合、運用ガイドライン等は、本資産運用会社で決定されたこととなります。

なお、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合は、投資委員会における決議後、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て、取締役会に上程されるものとします。取締役会で承認された運用ガイドライン等については、本投資法人へ報告するものとします。

（ロ）コンプライアンス・オフィサー及び各委員会の役割

（ ）コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、投資運用部より提出された運用ガイドライン等について、法令等（法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の諸規則、本資産運用会社と資産運用業務委託契約を締結する本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本資産運用会社と資産運用業務委託契約を締結する本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及びその他の社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用業務委託契約を含みます。）等を総称したものをいいます。以下同じ。）の遵守（役職員等が法令等の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行することをいいます。以下同じ。）その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関する審査を行います。法令等遵守上の問題がないと判断した場合には当該運用ガイドライン等を承認し、投資運用部に連絡を行います。これに対して法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合は投資運用部に対して、当該運用ガイドライン等の修正及び再提出を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等については、修正を行った後に、再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、承認を得た後でなければ、投資運用部長は、投資委員会への議案の上程ができないものとします。

コンプライアンス・オフィサーの承認後、投資運用部長は運用ガイドライン等を投資委員会に議案として上程します。

（ ）投資委員会

投資委員会は、投資運用部長より投資委員会に議案として上程された運用ガイドライン等について、本投資法人の規約との整合性、その時の市場の動向、本投資法人のポートフォリオの内容等の本投資法人の資産運用における不動産戦略等の観点から運用ガイドライン等を検討し、採否について決議します。投資委員会の承認が得られた場合、取締役会

に上程されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。投資委員会の承認が得られない場合は、投資運用部長に、運用ガイドライン等の問題点等の指摘を行い、修正及び再上程又は廃案の指示をします。

なお、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合は、投資委員会における審議及び決議の後、コンプライアンス委員会に議案として上程されるものとします。コンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得た場合、取締役会に上程されるものとします。

投資委員会の審議及び決議を経た運用ガイドライン等がコンプライアンス委員会への上程を必要としない場合、投資委員会の決議を経た運用ガイドライン等は取締役会に上程されるものとします。

（ ）コンプライアンス委員会

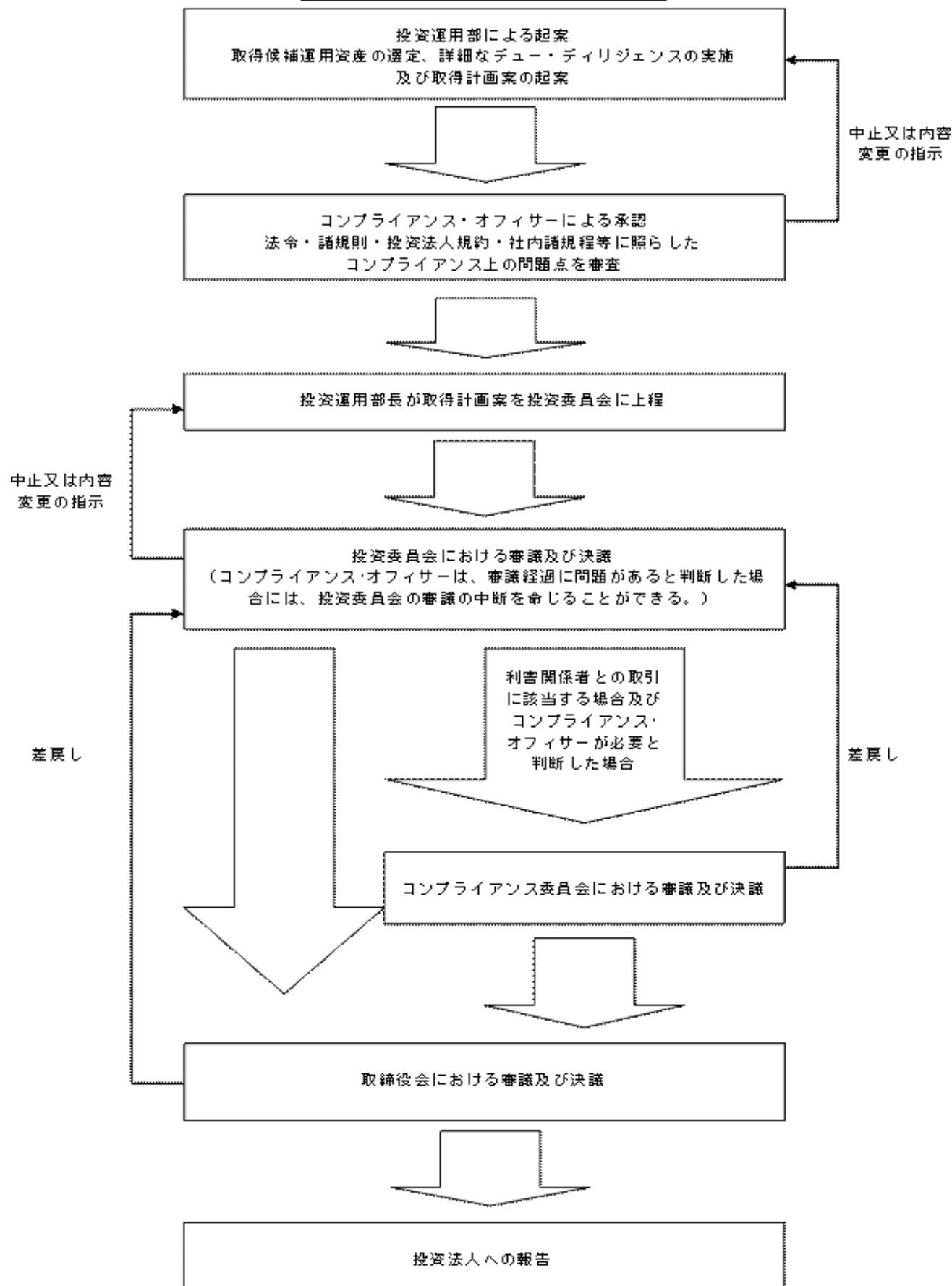
コンプライアンス委員会にて、運用ガイドライン等に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認が得られた場合、取締役会に議案として上程されます。

これに対して運用ガイドライン等に法令等遵守上の問題が存在すると判断された場合、コンプライアンス委員会は投資委員会の委員長に対して問題点等を指摘し、これを投資委員会に差し戻します。投資委員会に差し戻しを受けた運用ガイドライン等については、内容の変更後に再度コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、取締役会に議案として上程することができないものとします。ただし、コンプライアンス委員会において、当該運用ガイドライン等に軽微な変更若しくは修正を加え、又は条件を付すことにより、コンプライアンス上の問題を解決できると判断した場合、コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーの承諾を得た上で、当該運用ガイドライン等を投資委員会へ差し戻すことなく、自ら変更若しくは修正し、又は条件を付した内容をもって運用ガイドライン等の案とし、当該運用ガイドライン等を取締役に上程させることができるものとします。

B. 運用資産の取得に関する事項

運用資産の取得に関する意思決定フローは以下のとおりです。

運用資産の取得に関する意思決定フロー



（イ）手続の概要

まず、投資運用部が運用資産を選定し、取得計画案を起案します。投資運用部により起案された取得計画案は、コンプライアンス・オフィサーの審査及び承認後、投資運用部長により投資委員会に議案として上程されます。その後、取得計画案は、投資委員会における審議及び決議を経て、取締役会に上程されます。取締役会において承認された場合、当該取得計画案は、本資産運用会社で決定されたことになります。

なお、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合には、投資委員会における決議後、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て、取締役会に上程されるものとします。取締役会で承認された取得計画案については、本投資法人へ報告するものとします。

（ロ）コンプライアンス・オフィサー及び各委員会の役割

（ ）コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、投資運用部による取得候補運用資産の選定、物件デュー・ディリジェンス及び投資運用部により起案された取得計画案について、法令等遵守上の問題の有無に関する審査を行います。法令等遵守上の問題がないと判断した場合には当該取得計画案を承認し、投資運用部に連絡を行います。

これに対して法令等遵守上の問題があると判断した場合は投資運用部に対して、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、承認を得た後でなければ、投資運用部長は、投資委員会への議案の上程ができないものとします。

コンプライアンス・オフィサーの承認後、投資運用部長は当該取得計画案を投資委員会に議案として上程します。

（ ）投資委員会

投資委員会は、投資運用部長より投資委員会に議案として上程された取得計画案が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格であるかの審議を行い、取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。投資委員会の承認が得られた場合、取締役会に上程されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は、投資運用部長に対して取得計画案の問題点等の指摘を行い、中止又は内容の変更を指示します。

なお、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合は、投資委員会における審議及び決議の後、コンプライアンス委員会に議案として上程されるものとします。コンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得た場合、取締役会に上程されるものとします。

投資委員会の審議及び決議を経た取得計画案がコンプライアンス委員会への上程を必要としない場合、投資委員会の決議を経た取得計画案は取締役会に上程されるものとします。

（ ）コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会にて取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認が得られた場合、当該取得計画案は取締役会に議案として上程されます。

これに対して取得計画案に法令等遵守上の問題が存在すると判断された場合、コンプライアンス委員会は投資委員会の委員長に対して問題点等を指摘し、これを投資委員会に差し戻します。

投資委員会に差し戻しを受けた取得計画案については、内容の変更後に、再度、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、取締役会に上程することができないものとします。ただし、コンプライアンス委員会において、当該取得計画案に軽微な変更若しくは修正を加え、又は条件を付すことにより、法令等遵守上の問題を解決することができると判断した場合、コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーの承諾を得た上で、当該取得計画案を投資委員会へ差し戻すことなく、自ら変更若しくは修正し、又は条件を付した内容をもって取得計画案とし、当該取得計画案を取締役に上程させることができるものとします。

C．運用資産の譲渡及び管理（管理については重要なもの）並びに資金調達に関する事項

運用資産の譲渡及び管理（管理については重要なもの）並びに資金調達に関する事項は、上記B．記載の運用資産の取得の場合と同様のプロセスで決定されます。ただし、資金調達に関する起案部は財務部となります。

D．投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況に関する事項

投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、後記「3 投資リスク／（7）投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

利害関係者との取引

本資産運用会社は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。）の取引一任代理等及び投信法上の資産運用会社としての業務を行う上で、本資産運用会社と一定の関係を有する「利害関係者」（以下に定義します。）との間で取引を行うことにより本投資法人の利益が害されることを防止すること並びに本資産運用会社が適用法令及び資産運用業務委託契約を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、自主ルールである利害関係者取引規程を設けています。

A．利害関係者の定義

利害関係者取引規程における「利害関係者」とは次の者をいいます。

（イ）本資産運用会社に関し、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）並びに金商法第31条の4第3項で定義される親法人等及び同法同条第4項で定義される子法人等に該当する者

（ロ）本資産運用会社の総株主等の議決権の5%超を保有している株主（以下「本資産運用会社のスポンサー」といいます。）

（ハ）（イ）又は（ロ）に該当する法人がアセット・マネジメント業務の委託を受けている特別目的会社

（二）本資産運用会社の役員

（ホ）（イ）、（ロ）又は（二）に該当する者により（議決権の保有比率を問わず）総出資額の50%超の出資額を保有されている特別目的会社（金商業等府令第33条第2項により出資者から独立しているものとの推定を受ける特別目的会社を含みます。）

（ヘ）本資産運用会社、本資産運用会社のスポンサー及びそれらの役員により合算して総株主等の議決権の50%超を保有されている法人

（ト）取締役会その他これに準じる意思決定機関の構成員の過半数を本資産運用会社又は本資産運用会社のスポンサーの役員又は使用人により占められている法人

B．利害関係者との取引に関する意思決定手続

本投資法人と利害関係者との間で下記C．記載の取引を行う場合、利害関係者取引規程に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

（イ）利害関係者との間で取引を行おうとする場合、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令、政令、規則、本投資法人の規約及び社内規程等に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には投資委員会に上程することができます。投資委員会が当該取引について審議し、承認した場合、コンプライアンス委員会に上程することができます。また、コンプライアンス委員会が当該取引についてコンプライアンスの観点から審議し、承認した場合、取締役会に上程することができます。取締役会は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議するものとします。取締役会の承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されます。

（ロ）本資産運用会社は、運用に係る取引に際しては、「運用ガイドライン」に則り、アームスレングス性を確保し、市場価格との比較検証を行うことを原則としています。ただし、下記C．記載の取引のうち以下の取引については、取引の重要性、業務に対する内部統制の有効性及び業務効率性の観点から、上記（イ）記載の意思決定手続に代えて、コンプライアンス・オフィサーによる承認のもと行うことができるものとします。

（ ）下記C．（ハ）記載の利害関係者に対する物件の賃貸のうち以下の取引

一契約月額賃料100万円（消費税を含みません。）以下の新規賃貸借契約の締結、
契約更新又は賃料改定取引等で運用計画に定める賃料水準以上で行われる取引（新
規賃貸借契約、契約更新及び賃料改定取引等）

（ ）下記Ｃ．（ヘ）記載の利害関係者に対する工事等の発注のうち以下の取引

一工事若しくは一発注単位500万円（消費税を含みません。）以下の取引

（ ）下記Ｃ．（ホ）に定める利害関係者に対する物件の賃貸の媒介委託

一契約月額賃料100万円（消費税を含みません。）以下の賃貸借契約の媒介契約

（ハ）コンプライアンス委員会の委員長は、委員会での利害関係者との取引の手続に関する審
議内容・結果（少数意見を含みます。）を取締役会に報告します。

Ｃ．対象となる取引の範囲及び取引の基準

（イ）物件の取得

利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上
権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者に該当しない不動産鑑定士（法人
を含みます。以下同じ。）が鑑定した鑑定評価額（税金、取得費用、信託設定に要する費
用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。）
を超えて取得してはならないものとします。ただし、利害関係者が本投資法人への譲渡を
前提に、一時的にＳＰＣの組成を行う等して負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑
定評価額に加えて取得することができるものとします。また、利害関係者からその他の資
産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外のものにつ
いては公正妥当な金額によるものとします。

（ロ）物件の譲渡

利害関係者に対して不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び
地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者に該当しない不動産鑑
定士が鑑定した鑑定評価額（税金、譲渡費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立
金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。）未満で譲渡してはなら
ないものとします。利害関係者に対してその他の資産を譲渡する場合は、時価が把握でき
るものは時価によるものとし、それ以外については公正妥当な金額によるものとします。

（ハ）物件の賃貸

利害関係者に対して物件を賃貸する場合、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見等を参考とした上、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。なお、利害関係者が社宅代行業務等において、貸主との間で賃貸借契約を締結しエンドテナントへ転貸を行う場合は、上記による利害関係者に対する賃貸に該当しますが、賃借人の代理人として賃貸借契約の締結行為を行う場合は、利害関係者取引規程に定める利害関係者取引の対象としないものとします。

（二）不動産管理業務等委託

利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、本資産運用会社の外部委託・評価基準に基づき、実績、会社信用度等を調査して不動産管理業務を委託する会社を選定し、定期的な評価を行うとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。

取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料については、上記に準じて決定されるものとします。

（ホ）物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者に対して物件の売買の媒介を委託する場合、利害関係者に対する報酬額は、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。また、利害関係者に対して物件の賃貸の媒介を委託する場合、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とするものとします。

なお、利害関係者に対して物件の売買の媒介及び賃貸の媒介を委託した場合は、本資産運用会社は取引毎に報酬額を本投資法人に対して報告するものとします。

（ヘ）工事等の発注

本資産運用会社は、本資産運用会社の外部委託・評価基準に基づき、工事等の発注を行う業者の選定を行います。利害関係者へ工事等を発注する場合は、利害関係者でない第三者の見積り価格及び内容等と比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。ただし、見積り価格が20万円以下の場合を除きます。

緊急を要する場合等特別な事情がある場合は、上記B．（イ）記載の意思決定手続にかかわらず、投資運用部長が工事等の発注を決定することができるものとしますが、その場合にはコンプライアンス委員会の事後の承認を受けるものとします。

（ト）資金の調達

利害関係者からの資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

D．本投資法人への取引の報告

本資産運用会社は、上記C．（イ）又は（ロ）の取引を行った場合は本投資法人に対して投信法第201条に定めるところに従い、当該取引の対象となった特定資産の不動産鑑定評価額又は価格調査を行った上でその結果を添えて当該取引の内容を報告し、上記C．（イ）から（二）の取引を行った場合は本投資法人に対して投信法第203条第2項に定める書面の交付を行い、ま

た上記Ｃ．（ホ）又は（ヘ）の取引を行った場合は本投資法人に対して取引の結果を報告するものとします。上記いずれの場合においても、本資産運用会社の代表取締役は、当該取引の通知を行った直後のコンプライアンス委員会及び取締役会において当該通知の内容を報告し、本投資法人の執行役員は当該通知を受けた直後の本投資法人役員会において通知を受けた内容を報告するものとします。なお、上記Ｂ．（ロ）（ ）及び（ ）の取引結果については、四半期毎にコンプライアンス委員会、取締役会及び本投資法人役員会で報告するものとします。このほか、上記Ｃ．（ト）の資金調達結果については、速やかに本投資法人に対して報告するものとします。

Ｅ．投資家への開示

上記Ｃ．（イ）から（ト）に関する本投資法人の投資家への開示については、投資主の投資判断に著しい影響を及ぼすと判断されるものについては、決定後速やかに東京証券取引所の定めるところに従った適時開示を、「情報等開示規程」に定める開示手続きに基づき、適切に行うものとします。また、本投資法人は、営業期間毎に投信法による資産運用報告書、金商法による有価証券報告書により投資家へ開示するものとします。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	33,975,836,365円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	67,361口

本投資法人設立以降の出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口総数 （口）		出資総額 （千円）	
		増減	残高	増減	残高
平成22年 6 月 8 日	私募設立（注１）	200	200	100,000	100,000
平成22年 8 月30日	私募増資（注２）	7,800	8,000	3,900,000	4,000,000
平成23年 3 月18日	私募増資（注３）	24,270	32,270	11,840,168	15,840,168
平成24年 2 月 2 日	私募増資（注４）	16,400	48,670	8,200,000	24,040,168
平成25年 2 月 5 日	公募増資（注５）	18,691	67,361	9,935,668	33,975,836

（注１）１口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注２）１口当たり発行価格500,000円にて私募投資口の発行を行いました。

（注３）１口当たり発行価格500,000円（引受価額487,852円）にて私募投資口の発行を行いました。

（注４）１口当たり発行価格500,000円にて私募投資口の発行を行いました。

（注５）１口当たり発行価格550,000円（引受価額531,575円）にて公募による投資口の発行を行いました。

(6) 【主要な投資主の状況】

平成25年 7 月31日現在における主要な投資主の状況は以下のとおりです。

主要な投資主の状況（上位10名）

（平成25年 7 月31日現在）

氏名又は名称	住所	保有投資口数 （口）	比率（注1） （％）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目 8 番11号	13,830	20.53
東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番 2 号	6,736	9.99
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号	2,951	4.38
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目 8 番12号	2,817	4.18
ノムラバンクルクセンブルグエスエー（常任代理人 株式会社三井住友銀行）	東京都千代田区大手町一丁目 2 番 3 号	2,628	3.90
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目 2 番 2 号	2,404	3.56
朝日火災海上保険株式会社	東京都千代田区神田美土代町 7	2,400	3.56
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	東京都中央区晴海一丁目 8 番12号	2,396	3.55
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番 3 号	1,643	2.43
株式会社みずほ銀行（常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社）	東京都中央区晴海一丁目 8 番12号	1,600	2.37
合 計		39,405	58.49

（注1）「比率」は、発行済投資口総数に対する当該投資主の保有投資口数の比率を表しており、小数点第 3 位以下を切り捨てて記載しております。

（注2）平成25年 8 月 1 日以降平成25年 9 月30日までに提出された大量保有報告書（変更保有報告書を含みます。）による大量保有の状況は以下のとおりです。

提出日	提出者及び共同保有者名	保有投資口数 （口）	比率（注） （％）
平成25年 8 月13日	株式会社みずほ銀行	1,600	2.38
	みずほ証券株式会社	2,420	3.59
	みずほ信託銀行株式会社	269	0.40
	みずほ投信投資顧問株式会社	1,396	2.07
	新光投信株式会社	1,892	2.81

提出日	提出者及び共同保有者名	保有投資口数 (口)	比率(注) (%)
平成25年 8 月13日	株式会社みずほ銀行	1,600	2.38
	みずほ証券株式会社	9	0.01
	みずほ信託銀行株式会社	269	0.40
	みずほ投信投資顧問株式会社	1,395	2.07
	新光投信株式会社	1,922	2.85
平成25年 8 月22日	野村證券株式会社	57	0.08
	NOMURA INTERNATIONAL PLC	72	0.11
	野村アセットマネジメント株式会社	3,499	5.19
	朝日火災海上保険株式会社	2,400	3.56
平成25年 9 月 6 日	株式会社みずほ銀行	0	0.00
	みずほ信託銀行株式会社	250	0.37
	みずほ投信投資顧問株式会社	1,384	2.05
	新光投信株式会社	1,996	2.96
平成25年 9 月26日	三井住友信託銀行株式会社	700	1.04
	三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	7,420	11.02
	日興アセットマネジメント株式会社	1,898	2.82

(注)「比率」は、提出日現在の発行済投資口総数に対する当該投資主の保有投資口数の比率を表しており、小数点第3位以下を四捨五入して記載しております。

2【投資方針】

（１）【投資方針】

基本方針

本投資法人は、その規約に従い、投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行います。

本投資法人より資産運用の委託を受けた本資産運用会社は、本規約上の目的を達成するため、「成長性を重視した居住用資産（注）への投資」及び「東急不動産グループの活用」を投資運用の基本方針として、主に、単身・小家族世帯をターゲットとし、東急不動産グループがプロデュースしてきた都市型高級賃貸マンションコンフォリアシリーズのコンセプト、ノウハウに基づく投資及び運用を行っていきます。

（注）下記「Ａ．居住用資産への投資」において定義します。

Ａ．居住用資産への投資

本投資法人は、主として居住の用に供される賃貸用不動産（以下「居住用資産」といいます。）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（後記「（２）投資対象／投資対象の種別／Ａ．／（ロ）不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」において定義します。）に対して投資を行います。当該居住用資産の中でも、収益の安定性という特性を備えた一般の賃貸住宅（以下「賃貸住宅」といいます。）を中心に投資を行っていく方針です。

本投資法人は、成長性を重視した投資を行うため、社会・経済環境の変化の中で、世帯数の増加に伴い賃貸住宅のニーズの増加が想定される「東京圏に立地する賃貸住宅」、「単身・小家族世帯向け賃貸住宅」に対し重点的な投資を行っていきます。

本投資法人は、東急不動産グループがコンフォリアシリーズとして開発又は運用する賃貸住宅を東急不動産グループから取得するほか、東急不動産グループ以外からもコンフォリアシリーズのコンセプトに合致する賃貸住宅を取得し、これらの物件はいずれもコンフォリアシリーズの物件として運用していく方針です。

（コンフォリアシリーズ）

コンフォリアシリーズは、「COMFORT（快適性）」、「URBAN（都会的）」、「SMART（洗練）」をキーコンセプトとして、厳選された立地とセキュリティ等基本的な仕様を重視し、よりスマートに都会的なライフスタイルを満喫できる、快適のクオリティを磨き上げた住空間を提供する、東急不動産がグループ力を結集してプロデュースしてきた都市型高級賃貸マンションシリーズです。東急不動産の開発物件のみならず、コンフォリアシリーズのコンセプト・基準に合致する第三者の開発物件もコンフォリアシリーズとして運用されています。

コンフォリアシリーズは、平成15年から供給が開始され、平成25年7月末日までに、都心を中心として累計で88物件、5,017戸が供給されており（注）、不動産賃貸仲介業者に高級賃貸マンションブランドとして広く認識されています。東急不動産は、東急不動産内のコンフォリアシリーズを専門に担当するグループを中心に、引続きコンフォリアシリーズ物件を開発していく予定です。

（注）本投資法人が保有していない物件も含まれています。

なお、コンフォリアシリーズの物件の名称には、原則として、「コンフォリア」又は「コンフォリア・リヴ」のいずれかの名称が付されますが、例外的にこれらの名称が付されない場合もあります。

本投資法人は、「コンフォリア」ブランドのより一層の拡大・発展がコンフォリアシリーズの認知度の向上につながると同時に、本投資法人のキャッシュ・フローの極大化、投資主価値の向上をもたらすと考えており、本投資法人とコンフォリアシリーズは共に成長していけるものと考えています。

本投資法人は、東急不動産グループが有する様々な経験・ノウハウを活用しながら、上記のとおり賃貸住宅を中心としたポートフォリオを構築していく方針ですが、これに加えて、資産規模の拡大及びポートフォリオの充実を図るために、高齢化社会の進展に対応した「シニア住宅」、ライフスタイルの多様化に応える「サービスアパートメント」、大学生による安定的な需要に支えられた「学生マンション（学生寮）」（これらを総称して「運営型賃貸住宅」といいます。）に対しても投資を行う方針です。「シニア住宅」、「サービスアパートメント」及び「学生マンション（学生寮）」の具体的な内容については、後記「ポートフォリオ構築方針／C.投資基準／（ロ）運営型賃貸住宅への投資基準」をご参照ください。

また、本投資法人は、東京圏（対象エリアの範囲については、後記「ポートフォリオ構築方針／B.投資エリア」をご参照ください。）だけではなく、東京圏以外の政令指定都市等の住宅集積地に所在する居住用資産に対しても投資を行う方針です。これらの投資の対象エリアを「その他中核都市」といいます。

B. 東急不動産グループの活用

東急不動産グループは、不動産の開発・運営・管理につき豊富な実績を有する総合不動産ディベロッパーであり、住宅事業を中心に人々の暮らし・生活に関わる様々な事業を展開、拡大してきた企業グループです。東急不動産グループでは、これまでに形成した総合不動産ディベロッパーとしてのノウハウの他、人々の暮らし・生活に係るニーズに精通した企業グループとして多面的かつ総合的なノウハウを蓄積しています。

本投資法人の資産価値の向上のための戦略は、資産規模の拡大（外部成長戦略）と、資産取得後の資産価値の維持・向上（内部成長戦略）に大別されますが、これらの成長戦略においては、いずれも東急不動産グループの活用が重要な役割を果たしています。

まず、外部成長戦略として、本資産運用会社は、スポンサーである東急不動産との間でスポンサーサポート契約を締結し、また、東急不動産グループに属する各社（本資産運用会社を除きます。以下「東急不動産グループ会社」と総称します。）のうち4社（具体的には、東急リバブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急リロケーション株式会社及び株式会社東急イーライフデザインを意味し、以下「サポート会社」と総称します。）との間でそれぞれサポート契約を締結しています。かかるスポンサーサポート契約及び各サポート契約は、東急不動産及びサポート会社毎にその強みを精査し、本投資法人の成長に最大限寄与する枠組みとして組成したものです。

また、本資産運用会社は、東急不動産グループ会社において居住用資産の開発・運営・管理及び住宅系ファンドの運営等を長年にわたり経験したメンバーを中心に構成されています。本資産運用会社は、東急不動産グループ会社からの情報提供に基づく資産取得のみならず、かかるメンバーが東急不動産グループ会社での開発・運営等で培った資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークを活用し、中長期的には本資産運用会社独自の不動産情報ルートのさらなる拡大を図り、資産取得のタイミングを機動的に捉え、競争力の高い資産取得に努めます。

一方、東急不動産グループ会社には不動産等の運営・管理を中核事業とする企業が含まれます。本投資法人は、内部成長戦略として、これら東急不動産グループ会社をプロパティ・マネジメント会社として積極的に活用し、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理を行うことにより本投資法人の資産価値の維持・向上を図る方針です。

本投資法人は、上記のような東急不動産グループ会社の事業と本資産運用会社及び本投資法人との有機的な連携による一連の価値の連鎖（かかる一連の価値の連鎖を以下「東急不動産グループのバリューチェーン」といいます。）が、本投資法人の資産規模拡大（外部成長）及び資産価値の維持・向上（内部成長）の両面において本投資法人の価値を高めるものと認識しております。

本資産運用会社は、かかる東急不動産グループのバリューチェーンとノウハウを活用して、質の高い不動産の継続的な取得（外部成長）と、取得した不動産の価値の維持・向上を図る運営・管理（内部成長）を行い、中長期にわたる安定した収益の確保と投資主価値の最大化を目指します。



なお、本投資法人は、上記のとおり東急不動産グループのバリューチェーンを最大限活用する一方、第三者性を確保した資産運用に係る意思決定フロー、投資主と東急不動産との利益の共同化手法を策定することで、投資主利益の重視を目指したガバナンス体制の整備・充実を図ります。ガバナンス体制の詳細については、前記「1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / 投資法人の運用体制」をご参照ください。

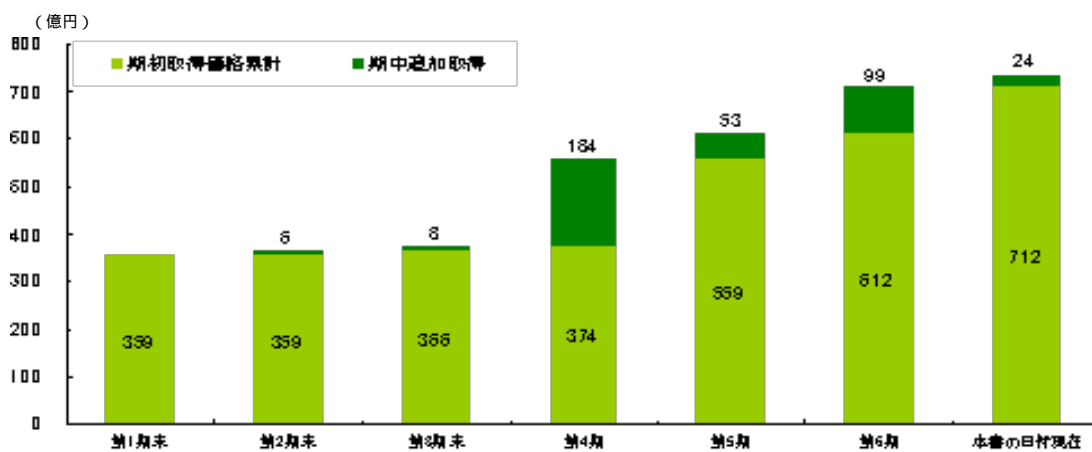
外部成長戦略

本投資法人は、東急不動産のスポンサーサポートを中心として、東急不動産グループのサポートを最大限活用する一方、本資産運用会社独自の情報を用いることで、質の高い資産を取得し資産規模の拡大を目指します。

A．外部成長の実績

本投資法人は、平成22年8月31日に初めて資産を取得してから平成25年7月31日までの約3年の間に53物件、総額712億円（取得価格ベース）の資産を取得しました。その後、前記「1 投資法人の概況 / (1) 主要な経営指標等の推移 / 運用状況 / B．次期の見通し / (イ) 今後の

運用方針及び対処すべき課題／（ ）外部成長戦略」に記載したとおり、本投資法人は、平成25年9月に1物件（取得価格24億円）を取得しており、当該資産を加えると、本書の日付現在における本投資法人の取得資産は54物件、総額736億円（取得価格ベース）となります。



（注1）各物件の価格は取得価格で計算しております。いずれも1億円未満を切り捨てて表示しています。なお、本投資法人は、本書の日付現在までに取得資産の売却を行った実績はありません。

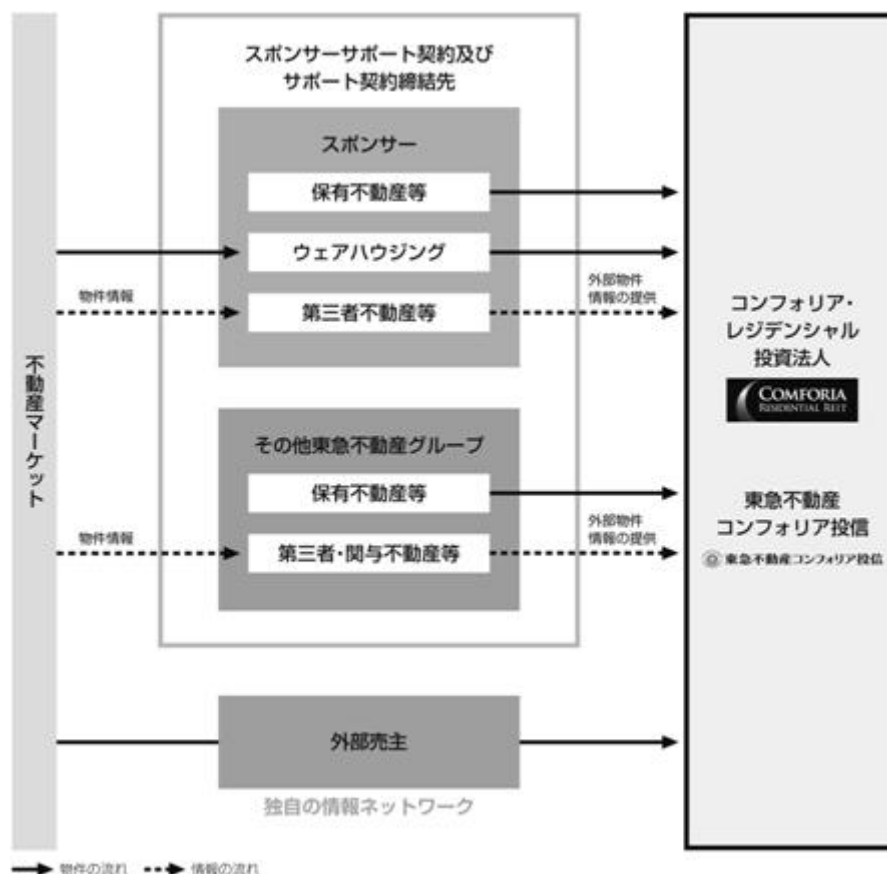
（注2）「本書の日付現在」の数値に関しては、第7期（平成26年1月期）の初日である平成25年8月1日時点での取得資産の取得価格の累計を「期初取得価格累計」として記載しており、平成25年8月1日から本書の日付までに取得した資産に関する取得価格の累計を「期中追加取得」として記載しています。

また、本投資法人は、スポンサーとのスポンサーサポート契約及び東急不動産グループに属するサポート会社とのサポート契約に基づく物件取得を基軸としつつも、本資産運用会社独自の情報ルートにより物件取得ルートの拡充に努め、平成25年7月31日時点までに外部売主（スポンサー及びその他東急不動産グループ会社以外の売主をいいます。以下同じ。）10法人から合計23物件を取得しました。今後もスポンサー及びその他東急不動産グループ会社からの取得に加え、積極的に外部売主からの取得を推進することで着実な資産規模の拡大を目指します。

本投資法人は、機動的かつ柔軟な資産取得を目的として、これまでブリッジファンド（本投資法人が資金調達その他の理由から自ら買主となって不動産等を取得することが難しい場合に、一旦、別の投資用ビークルが当該不動産等を取得し、本投資法人において資金調達その他の問題が解決された時点において当該投資用ビークルから当該不動産等を取得する手法をいいます。）を活用していますが、これに加えて、さらに質の高い資産を取得し、資産規模の拡大を図る手段として、東急不動産のウェアハウジング機能（東急不動産が、本投資法人の申入れに応じて本投資法人への譲渡を前提として一時的に不動産等を保有することをいいます。）も活用していく方針です。

なお、下図は、本投資法人の物件取得ルートについて概念的に図式化したものです。

（多様な物件取得ルートの活用）



B. 東急不動産とのスポンサーサポート契約及び東急不動産グループの情報力・情報ネットワークの活用

本資産運用会社は、本投資法人と東急不動産の相互の利益向上を図るため、東急不動産との間で以下の合意をしています。本資産運用会社とスポンサーである東急不動産との間で締結しているスポンサーサポート契約に基づいて、安定稼働している優良な居住用資産を継続的・安定的に取得していく方針です。

（スポンサーサポート契約書の概要）

契約書名称	スポンサーサポート契約書
契約当事者	東急不動産 / 本資産運用会社
主な内容	・第三者から入手した適格不動産の売却情報の提供（注） ・東急不動産が保有する適格不動産に関する売却情報の提供（注） ・本資産運用会社における人材確保に関する協力 ・デュー・ディリジェンスその他不動産等の取得に係る補助及び助言 ・不動産等の管理、賃貸、リニューアル、開発等に係る補助及び助言 ・ウェアハウジング機能の提供 （注）「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。 ・本投資法人の上場時以降5年間に於ける、本投資法人の上場日における発行済投資口総数の10%程度に相当する投資口を保有継続（注）する意向の表明 （注）東急不動産の関連会社を通じた保有を含みます。 ・本投資法人が上場後にその投資口を追加でさらに発行する場合には、当該追加発行投資口の一部を購入することを真摯に検討する意向の表明
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

上記に加えて、スポンサー以外の東急不動産グループ会社の広範な情報ネットワークによる不動産仲介能力を活用し、優良な居住用資産の取得及び安定的な運用及び収益力の強化を図っていく方針です。かかる観点から、本資産運用会社は、東急不動産グループ会社のうちサポート会社4社（東急リバブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急リノベーション株式会社及び株式会社東急イーライフデザイン）との間でそれぞれサポート契約を締結しております。

（東急リバブル株式会社との間のサポート契約書の概要）

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	東急リバブル株式会社 / 本資産運用会社
主な内容	・第三者が保有する適格不動産の売却情報の提供（注） ・東急リバブル株式会社が保有する適格不動産売却時の情報の提供（注） ・情報交換（マーケット情報の提供を含む） （注）「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

（株式会社東急コミュニティーとの間のサポート契約書の概要）

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	株式会社東急コミュニティー / 本資産運用会社
主な内容	・ 第三者から取得した適格不動産の売却情報の提供（注） ・ 株式会社東急コミュニティーが保有する適格不動産の売却情報の提供（注） ・ 株式会社東急コミュニティーが運営管理等で関与している適格不動産売却時の情報の提供（注） ・ 本投資法人が保有又は取得検討中の不動産等への出店検討 ・ マーケット情報の提供 （注）「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。
有効期間	契約締結日より３年間とし、期間満了日の３ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに３年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

（東急リロケーション株式会社との間のサポート契約書の概要）

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	東急リロケーション株式会社 / 本資産運用会社
主な内容	・ 第三者から取得した適格不動産の売却情報の提供（注） ・ 東急リロケーション株式会社が保有する適格不動産の売却情報の提供（注） ・ 東急リロケーション株式会社が運営管理等で関与している適格不動産売却時の情報の提供（注） ・ 本投資法人が保有又は取得検討中の不動産等への出店検討 ・ マーケット情報の提供 （注）「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。
有効期間	契約締結日より３年間とし、期間満了日の３ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに３年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

（株式会社東急イーライフデザインとの間のサポート契約書の概要）

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	株式会社東急イーライフデザイン / 本資産運用会社
主な内容	・ マーケット情報の提供
有効期間	契約締結日より３年間とし、期間満了日の３ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに３年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

サポート会社のうち、特に、東急リバブル株式会社については、同社の広範な情報ネットワークによる不動産仲介能力を活用し、東急不動産グループの開発不動産以外の優良な居住用資産の取得機会獲得に寄与することが期待されます。

（東急リバブル株式会社の概要（平成25年3月期））

会社名	東急リバブル株式会社
仲介取扱高	7,332億円
仲介取扱件数	16,615件
ホールセール取扱高	2,164億円
ホールセール件数	984件

（出所）東急リバブル株式会社「2012年度決算説明会」資料

（注）平成24年度の実績を記載しています。売買に係る仲介のみ記載しています。

C. 資産運用会社独自の情報力・情報ネットワークの活用

東急不動産及びその他の東急不動産グループ会社の有する不動産運営管理・不動産取得の知識及びノウハウ等を本投資法人の資産運用業務に活用するために、本資産運用会社は、本資産運用会社と東急不動産との間のスポンサーサポート契約及び本資産運用会社とサポート会社各社との間のサポート契約に基づき、東急不動産及びその他の東急不動産グループ会社との間で、情報提供に係る協力体制を構築しております。さらに、東急不動産との間のスポンサーサポート契約においては、必要な人材の確保のための協力体制（東急不動産からの人材の派遣を含みます。）についても構築しております。本資産運用会社には、かかる協力体制の一環として東急不動産から出向社員が所属している他、その他賃貸住宅の開発・運営・管理等に関して専門性を持ったメンバーが参画しています。

本投資法人は、かかるメンバーが有する高い専門性及び、東急不動産グループにおいて培った幅広い情報ネットワークを活用することにより、外部成長を図ります。

内部成長戦略

本投資法人は、東急不動産のスポンサーサポートを中心として、東急不動産グループ会社のサポートを最大限活用する一方、本資産運用会社独自のノウハウを用いることで、ポートフォリオの安定収益の確保と資産価値の維持向上を図ります。

A. 内部成長の実績

本投資法人は、ポートフォリオの収益向上を目的として、東急不動産グループ会社のサポート及び本資産運用会社独自のノウハウを最大限活用し、個別の物件・住戸毎の特性に合わせたきめ細やかなリーシング活動を行ってきたことに加え、物件競争力の確保、工事費用の削減、管理費用の削減及び付帯収入の向上のための様々な施策を実施しております。具体的には、テナントニーズを踏まえた追加設備の設置、相見積りや集中発注による工事金の削減や、適切に共用部管理メニューを設定し無駄を排除することより管理費削減等を行ってきました。また付帯収入の向上として自動販売機の設置、アンテナ等の設置やカーシェアリング等外部への駐車場貸出し等を積極的に行ってきております。

B．東急不動産グループのプロパティ・マネジメント、アセット・マネジメント及びファンド・マネジメント能力の活用

（イ）プロパティ・マネジメント能力の活用

中長期的な観点からポートフォリオ価値の最大化及び個別物件のキャッシュ・フローの最大化を目指し、東急不動産グループの不動産運営に係る実績と総合力を最大限活用するべく、原則として、J-REIT保有物件における実績が豊富であり、かつ、コンフォリアシリーズの物件に精通している株式会社東急コミュニティーを中心とする東急不動産グループ会社をプロパティ・マネジメント会社を選定する方針です。特に、株式会社東急コミュニティー及び東急リロケーション株式会社は、グループ会社ならではのコンフォリアシリーズの深いブランド理解のもと、きめ細やかな募集活動と厳正な入居審査により、良質なテナントソーシングを行います。

（株式会社東急コミュニティーの概要（平成25年3月末時点・平成25年3月期））

会社名	株式会社東急コミュニティー
売上高（連結）	121,570百万円
従業員数（連結）	6,693名
プロパティ・マネジメント業務受託件数（戸数）（注）	117件（7,087戸）
プロパティ・マネジメント業務受託先数（AM会社数）（注）	19社
J-REITからのプロパティ・マネジメント業務受託数	6社
賃貸管理戸数（注）	17,052戸

（出所）株式会社東急コミュニティー「有価証券報告書（第44期）」及び同社提供の資料

（注）平成25年3月末時点における首都圏の住宅関連実績のみ示しています。「首都圏」は、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県を指します。

（ロ）アセット・マネジメント及びファンド・マネジメント能力の活用

東急不動産グループのファンド・マネジメント会社である東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社や東急不動産アクティブア投信株式会社において、各種ファンドの運営、不動産の取得・運営・管理等の業務を経験した人材の本資産運用会社での登用に加え、東急不動産グループ間での人事交流を図ることで、アセット・マネジメント、ファンド・マネジメントに関するノウハウを積極的に蓄積し、本投資法人の運営全般における質の高いマネジメントを実現します。

C．本資産運用会社の独自ノウハウの活用

東急不動産及びその他の東急不動産グループ会社の有する不動産運営管理・不動産取得の知識及びノウハウ等を本投資法人の資産運用業務に活用するために、本資産運用会社は、本資産運用会社と東急不動産との間のスポンサーサポート契約及び本資産運用会社とサポート会社との間のサポート契約に基づき、東急不動産及びその他の東急不動産グループ会社との間で、情報提供に係る協力体制を構築しております。さらに、東急不動産との間のスポンサーサポート契約においては、必要な人材の確保のための協力体制（東急不動産からの人材の派遣を含みます。）についても構築しております。本資産運用会社には、かかる協力体制の一環として東急不動産からの出向社員が所属している他、その他住宅の開発・運営・管理等に関して専門性を持ったメンバーが参画しています。

本投資法人は、かかるメンバーが有する独自ノウハウを活用することにより、ポートフォリオの安定収益の確保及び資産価値の維持向上を目指します。

フォワード・コミットメントに関する方針

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から１ヶ月以上経過した後、に決済及び物件の引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じ。）を行う場合、市場環境、資金調達環境の変化等の事情等による悪影響をできるだけ小さくするために、契約締結日から決済及び物件の引渡し日までの期間をできるだけ短くし、原則として、当該期間が３ヶ月間を超えないようにするか、本投資法人が負担するリスクを小さくするための措置（例えば、資金調達ができない場合には違約金をなくして又は配当原資に比して過大とならない違約金をもって売買契約を解約することができる等の特約を締結すること等がこれに該当します。）を講じます。

フォワード・コミットメント等をした場合、売買契約の解約条件を公表する等、当該フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響を明らかにいたします。

ポートフォリオ構築方針

A．投資対象

本投資法人は、主として居住の用に供される賃貸用不動産に投資を行うため、一部に店舗、事務所、駐車場等が複合する物件が投資対象に含まれる可能性がある他、居住用資産が所在する借地権が設定された土地（以下「底地」といいます。）にも投資する可能性があります。居住用資産のうち、賃貸住宅への投資比率は80％～100％（取得価格ベース）とします。また、資産規模の拡大及びポートフォリオの充実を図るため、今後需要が見込まれる運営型賃貸住宅にも投資を行う方針です。なお、運営型賃貸住宅への投資比率は0％～20％（取得価格ベース）とします。

区分	投資対象	投資比率
居住用資産	賃貸住宅	80％～100％
	運営型賃貸住宅	0％～20％

（注）投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地上に存在する居住用資産の種類によって算出するものとします。

B．投資エリア

本投資法人は、近年の職住近接志向や人口の都心回帰により、東急沿線エリアを含む、主として賃貸需要が厚く見込める、東京都心（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じ。）、準都心（東京都心以外の東京23区をいいます。以下同じ。）、その他東京圏（東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。別段の記載がある場合を除き、以下同じ。）のうち、東京都心及び準都心を除き、賃貸需要が厚く見込まれるエリア）に立地する居住用資産に投資を行います。なお、当該エリアへの投資比率は80％～100％（取得価格ベース）とします。

また、資産規模の拡大及びポートフォリオの分散を図るため、その他中核都市（東京圏以外の政令指定都市等の住宅集積地）に立地する居住用資産にも投資を行う方針です。個別の投資にあたっては、不動産特性や周辺賃貸事情に留意し、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長に適う投資を行います。

本投資法人が投資エリアとして規定している具体的な対象地域は以下のとおりです。

区分	対象エリア	投資比率
----	-------	------

東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区及び渋谷区	80%～100%
準都心	東京都心に準ずる 住宅集積地	上記を除く東京23区	
その他 東京圏	東京都心及び準都心 に準ずる住宅集積地	東京圏の内、上記を除き、賃 貸需要が厚く見込まれるエリ ア	
その他 中核都市	上記以外の 政令指定都市等の住宅集積地		0%～20%

（注）投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地の所在するエリアによって算出するものとします。

C. 投資基準

個々の居住用資産の物件の取得時の選別にあたっては、当該物件の予想収益の他、下表のとおり立地、設備施設、投資額、耐震性、権利関係、テナント、環境・地質等、築年数等について十分に調査を実施し、総合的に検討した上で、当該物件の取得の是非及び条件を決定します。

（イ）賃貸住宅への投資基準

立地	当該物件の立地する地域の賃貸マーケットの状況及び駅からの距離（原則として徒歩10分以内、物件特性を考慮した場合でも15分以内（ ））等を総合的に勘案し、判断します。 （ ）不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。
設備施設	貸室プラン、天井高、共用施設仕様、設備仕様に関し、当該地域における同タイプの貸室プランの標準以上の仕様を原則とします。
投資額	
）1投資案件当たりの最低投資額	1投資案件当たりの最低投資額（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）は、原則として5億円以上とします。ただし、他の投資物件の付帯として投資対象とするものについてはこの限りではありません。
）1投資案件当たりの最高投資額	1投資案件当たりの投資比率（以下の計算式によります。）の上限は、原則として投資額全体の50%とします。投資判断に当たり物件価格の妥当性については十分な検証を行います。 「1投資案件当たりの投資比率」＝「当該投資額」／（「前期末における不動産等の取得価格合計」＋「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の当該投資時点において取得した取得価格合計」＋「当該投資額」） （ただし、「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の当該投資時点において取得した取得価格合計」及び「当該投資額」には税金及び取得費用等は含みません。）
）取得価格の制限	不動産等に投資する際の取得価格については、鑑定評価額を考慮し個別に判断しますが、物件特性等を勘案し、鑑定価格を上回る価格で取得することがあります。利益相反取引への対応として、原則として、利害関係者からは鑑定評価額を超えて取得しません。ただし、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にS P Cの組成を行う等して負担した費用が存する場合には、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
耐震性	新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又はP M L（注1）15%未満の建物であることを原則とします。
権利関係	所有権であることを原則とします。共有物件の場合、他の所有者の信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。 また、区分所有、借地物件（定期借地権を含みます。）、底地等の場合も、個別に判断します。
テナント	マルチテナントを原則としますが、シングルテナントの場合は、テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性等を考慮し総合的に勘案します。
資産対応証券等	投資判断にあたっては、主に以下の点を原則とします。 ²⁷ _{A2} 投資期間満了時における当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保できること ²⁷ _{A2} L T V（注2）、D S C R（注3）、財務制限条項等を総合的に勘案して、収益の安定性が十分と判断されること

開発案件投資	竣工前の未稼働物件への投資は行わず、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある物件を取得することを原則とします。ただし、以下の場合を除きます。 <u>第三者が建築中の物件の取得</u> 竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡しのリスクが合理的な範囲で最小化されていると判断できる場合で、かつ、当該開発案件への投資が本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合には、当該建物竣工前においても投資することができます。 <u>既に取得している物件の増築</u> 既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されることが及び完工と引渡しのリスクが合理的な範囲で最小化されていることが確認できた場合、実施することができます。
環境・地質等	投資判断にあたっては、建物内有害物質含有状況、土壤汚染状況等を十分に調査した上で、その中長期的な影響を考慮し、物件毎に個別に判断します。
築年数	原則10年以内とします。

（注１）「PML」とは、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合をいいます。PMLの算出にあたっては、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。

（注２）「LTV」とは、資産総額に対する有利子負債が占める割合をいいます。

（注３）「DSCR」とは、有利子負債に係る元利債務返済金額に対する純収益の割合をいいます。

（ロ）運営型賃貸住宅への投資基準

本投資法人は、運営型賃貸住宅への投資に際しては、上記「（イ）賃貸住宅への投資基準」に記載の基準（商品性の違いを鑑み、 、 は適用しないものとします。）に加えて、以下の事項にも留意しながら、総合的な判断として物件への投資の是非及び条件を決定するものとします。なお、本投資法人が投資対象とするシニア住宅、サービスアパートメント及び学生マンション（学生寮）とは、それぞれ以下の住宅又は施設をいいます。

シニア住宅	介護サービスの提供が可能な賃貸用住宅又は介護施設をいいます。
サービス アパートメント	家電・家具付きでフロントサービス、クリーニングサービス等を提供する賃貸用住宅をいいます。
学生マンション （学生寮）	主として学生を対象として貸し出される賃貸用住宅をいいます。

（注）賃貸住宅と同様の賃貸運営が可能な住宅で、個別の入居者が利用することを前提に法人に一括賃貸されるもの及び入居者を学生に限定したワンルームマンション形式のものについては、賃貸住宅に含むものとします。本投資法人の場合、原則として運営型賃貸住宅に必要な運営能力及び信用力を有する専門のオペレーターに一括賃貸するか、運営を委託する方針です。

（ハ）その他

上記（イ）及び（ロ）に加えて、本投資法人の居住用資産の取得に際しては、下記の項目にも留意し、多角的な分析を行った上で、最終的な投資判断を行います。

項目	内容
物件概要	・土地建物の概要、権利関係 ・賃貸借の状況（稼働率、テナント属性等）
取引概要	・売主の属性 ・売買条件、スケジュール及び付帯契約の内容

マーケット分析	・ 周辺マーケットの調査 ・ 想定収入及び費用に基づく予想収支の検証
ポートフォリオへの影響	・ 築年数、稼働率、NOI水準、テナント分散
資金調達	・ 取得資金の調達方法やコスト ・ 修繕が必要な場合の内容や必要資金額

D．デュー・ディリジェンス基準

本投資法人は、投資対象となる居住用資産の選定にあたって、経済的調査、物理的調査及び法的調査等のデュー・ディリジェンスを行います。デュー・ディリジェンスは、第三者である専門家への委託に基づき、各種報告書・評価書を取得し、これらの内容を参考に、下記事項を調査の上、本資産運用会社にて投資の可否を総合的に判断します。

項目		調査・確認事項
経済的調査	テナント調査	・ 賃貸借契約内容の安定性、賃料水準 ・ テナント属性調査 ・ テナント契約更新可能性、代替性
	C F 調査	・ 物件別収入項目・費用項目水準の妥当性
	鑑定評価書	・ 不動産鑑定評価書の適格性・妥当性
物理的調査	建物状況	・ E R の内容、調査結果の妥当性 ・ 建物等遵法性 ・ 構造計算書の改ざんの有無 ・ 各種定期調査報告の実施状況 ・ アスベスト・P C B 使用の有無、状況 ・ テナント資産区分、管理区分 ・ 緊急修繕必要箇所の有無
	耐震性能	・ 新耐震設計基準の充足状況 ・ 地震リスク調査
	土壌環境汚染	・ 土壌調査レポートの内容、調査結果
法的調査	権利関係	・ 所有権形態（完全所有・区分所有・共有）及び形態別必要書類の有無 ・ 地上権・借地権の有無、契約内容 ・ 売主の信用度、権能の有無 ・ 引渡重要書類原本の有無

なお、運営型賃貸住宅についても上記デュー・ディリジェンス基準に基づき行うものとしませんが、経済的調査については運営型賃貸住宅の種別・特性に応じて個別に調査するものとします。

E．不動産に関する匿名組合出資持分への投資方針

不動産に関する匿名組合出資持分（後記「（２）投資対象／投資対象の種別／A．／（イ）不動産等／（ ）」をご参照ください。）への投資を行う場合は、以下の事項も検討して投資を行うものとします。

- ・ 不動産に関する匿名組合出資持分の裏付けとなる不動産等が前記「C．投資基準」に適合した資産であること。
- ・ 不動産に関する匿名組合出資持分の運用対象とされる不動産等の売却時に、本投資法人による取得機会が与えられていること。

ポートフォリオ運用管理方針

本投資法人は、以下の方針に従ってポートフォリオの運用管理を行います。ただし、運営型賃貸住宅においては、下記A及びBに関しては、運営型賃貸住宅の種別・特性に応じて個別に検討するものとします。

A．リーシング戦略

地域別・物件別にテナント需給動向を綿密に調査・分析し、テナント需要の多い時期においては重点的広告宣伝活動等により、需要の早期取り込み、テナント入替えの期間短縮化を目指します。また、上記の活動を行うに当たり、運用資産毎にリーシング計画を策定します。不動産の特性に応じた計画的なリーシング活動の展開により、空室期間の短縮、賃料水準の維持・向上を図ります。

B．プロパティ・マネジメント会社の選定・モニタリング

選定にあたっては、原則として、東急不動産グループの不動産運営に係る実績と総合力を最大限活用することを目的とし、株式会社東急コミュニティーを中心とした東急不動産グループ会社に委託するものとします。委託（東急不動産グループ会社以外のプロパティ・マネジメント会社への委託を含みます。）に際しては、以下の点を満たしていることを条件とします。なお、業務委託を受ける東急不動産グループ会社が利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当する場合は、下記の要件に加えて利害関係者取引規程に従い、当該者に対する委託により委託者に不利益が生じるおそれがないことが確認された場合にのみ、当該者に対する業務委託を行うものとします。

- ・ 国内証券取引所上場企業若しくはその子会社・関連会社、又は資本金が１億円以上であること
- ・ プロパティ・マネジメント業務経験が３年以上あり、業務が適切に遂行される能力があると認められること
- ・ 直近の３年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと、その他法令等の遵守態勢に問題がないこと
- ・ 報酬水準が市場水準の範囲内にあること、取引コスト等に関し、委託者たる本投資法人に不利益が生じないこと

本投資法人は、保有する居住用資産から安定した収益を享受するためには日常的なテナント及び不動産の管理といったプロパティ・マネジメント業務の質の高さが必要不可欠であると考えています。したがって、本投資法人では、本資産運用会社がプロパティ・マネジメント会社の業務を定期的にモニタリングし、上記の委託評価基準及び下記の更新基準を充足できない場合は、契約の更新をしないものとします。

- ・ 委託期間中にプロパティ・マネジメント契約に違反する事実がないこと
- ・ 委託期間中に重要な事項についての報告、金銭に関する精算業務に不適切な事実がないこと
- ・ 業務が適切に遂行される体制・能力があると認められること

C．修繕・資本的支出に関する方針

本投資法人は、中長期的な視野から物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、修繕・資本的支出を行います。実施に際しては、原則として、個別物件の減価償却費の範囲内で行いますが、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断します。

また、テナントのライフスタイルの変化に即応し、稼働率の維持・向上を図るため、随時リニューアル計画の策定及び工事を実施していきます。

D．保有不動産への付保方針

本投資法人は、災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、及び第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、原則として、火災保険及び賠償責任保険を本投資法人の保有不動産について付保します。

また、本投資法人は主として東京圏への投資を前提としているため、地震リスクに配慮し、個別物件のPMLが15%以上の場合には対象物件につき原則として地震保険を付保します。付保にあたっては、保険料・免責額・キャッシュリザーブ等を総合的に勘案して付保の内容を判断します。

E．売却方針

本投資法人は、収益の安定性を維持するため、長期的な不動産の保有を原則としますが、市場環境等を勘案し、適宜、個別運用資産の売却の検討を行うことがあります。売却については、主に以下の観点から判断します。

- ・ 不動産市況の見通し
- ・ 当該運用資産の周辺の開発予測
- ・ 当該運用資産の収益見通し
- ・ 当該運用資産に係る投資額予測（修繕費及び資本的支出）
- ・ 当該運用資産の資産価値の増減見通し
- ・ ポートフォリオ全体の構成

F．資産運用計画

本資産運用会社は、本投資法人の運用資産全体について資産運用計画書を策定し、計画的な運用を行います。また、資産運用計画は、原則として、本投資法人の各決算期毎に見直し、変更されるものとします。なお、資産運用計画書の見直しが必要となるような著しい環境の変化が生じた場合等は、適宜、資産運用計画書の修正や見直しを行います。

財務方針

A．基本方針

本投資法人は、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減により投資主価値の最大化を図ります。

（イ）安定性

- ・ 財務健全性の確保のための適切なLTVでの運用

- ・ 本投資法人の資産特性を考慮した長期固定資金調達
- ・ リファイナンスリスクを低減するための複数の資金調達元の確保と返済期限の分散

（ロ）機動性

- ・ 追加取得物件に対する速やかな資金調達体制の確保

（ハ）効率性

- ・ 効率的なキャッシュ・マネジメント
- ・ 安定運用に基づく低廉な調達レートの確保

B．財務戦略

本投資法人は、財務体質の健全性及び収益の安定性に留意し、エクイティ・ファイナンス（投資口の追加発行）やデット・ファイナンス（資金の借入れ及び投資法人債の発行）等を実施します。また、資金余力の確保に留意したLTV水準を維持することで、バランスシートのコントロールを適切に行います。

（イ）エクイティ・ファイナンス（投資口の追加発行）

- ・ 資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとします。

（ロ）デット・ファイナンス（資金の借入れ及び投資法人債の発行等）

- ・ 機動性を重視した短期資金調達と、長期の安定的な資金調達とを効率的に組み合わせることがあります。
- ・ コミットメント・ラインを設定し、借入れを実行することがあります。
- ・ 運用資産上に担保を設定することがあります。
- ・ 安定的ファイナンスを目的として、投資法人債を発行し、資金調達先の分散を図ることがあります。
- ・ 借入金等から生じる金利変動リスク等をヘッジすることを目的として、金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利の運用を行うことがあります。
- ・ 本投資法人について「LTV」とは、資産総額に対する借入額及び投資法人債発行額の残高の合計金額が占める割合をいい、60%を上限としますが、物件の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。
- ・ 劣後投資法人債を発行する場合、その発行条件（利回り等）によっては投資主の利益を損ねるおそれがあることを踏まえ、当該発行による資金調達の必要性や発行条件の妥当性等について慎重に判断するものとします。

（ハ）キャッシュ・マネジメント（現預金等）

- ・ 資金需給を的確に把握し、効率的かつ適切にキャッシュ・マネジメントを行うものとします。

情報開示方針

本投資法人は、法令・諸規則の定めに従い、投資家に対する透明性を確保するため、適切と判断される重要情報をタイムリーに開示します。また、本投資法人は、正確な情報を公平かつ分かり易く開示するよう努めるとともに、法令・諸規則等を遵守します。

（２）【投資対象】

投資対象の種別

本規約に規定する本投資法人の投資対象は以下のとおりです。

A．本投資法人は、資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

（イ）不動産等（次の（ ）乃至（ ）に掲げる各資産をいいます。以下同じ。）

（ ）不動産

（ ）不動産の賃借権

（ ）地上権

（ ）（ ）乃至（ ）に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産等に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）

（ ）外国の者に対する権利で（ ）に掲げる権利の性質を有するもの

（ ）（ ）乃至（ ）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ ）不動産に関する匿名組合出資持分（投資者の一方が相手方の行う（ ）乃至（ ）に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産の２分の１を超える額を当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。）

（ ）不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ロ）不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（次の（ ）乃至（ ）に掲げる各資産を総称していいます。また、（イ）又は（ロ）に掲げる各資産を総称して、「不動産関連資産」といいます。それぞれ、以下同じ。）

（ ）優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第２条第９項に規定する優先出資証券をいい、当該特定目的会社が資産の流動化に係る業務として取得した資産の２分の１を超える額について不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。）

（ ）受益証券（投信法第２条第７項に規定する投資信託の受益証券（振替投資信託受益権を含みます。）をいい、当該投資信託の投資信託財産の２分の１を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。）

（ ）投資証券（投信法第２条第15項に規定する投資証券（振替投資口を含みます。）をいい、当該投資法人が運用のために保有する資産の２分の１を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。）

（ ）特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第15項に規定する特定目的信託受益証券をいい、当該特定目的信託の信託財産の２分の１を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。）

（ ）匿名組合出資持分証券（金商法第２条第２項第５号に規定する匿名組合出資持分をいい、当該匿名組合の営業者が運用のために保有する資産の２分の１を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限るものとします。）

（ ）外国の法令に基づく権利及び外国の者の発行する証券で（ ）乃至（ ）に掲げる権利及び証券の性質を有するもの

（ハ）その他の特定資産

- （ ）預金
- （ ）コールローン
- （ ）国債証券（金商法第2条第1項第1号に規定するものをいいます。）
- （ ）地方債証券（金商法第2条第1項第2号に規定するものをいいます。）
- （ ）特別の法律により法人の発行する債券（金商法第2条第1項第3号に規定するものをいいます。）
- （ ）特定社債券（金商法第2条第1項第4号に規定するものをいいます。）
- （ ）社債券（金商法第2条第1項第5号に規定するものをいいます（ただし、新株予約権付社債券を除きます。）。）
- （ ）譲渡性預金証書
- （ ）貸付信託の受益証券（金商法第2条第1項第12号に規定するものをいいます。）
- （ ）コマーシャル・ペーパー（金商法第2条第1項第15号に規定するものをいいます。）
- （xi）金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第3条第7号に規定するものをいいます。）
- （x）不動産の管理会社等の株券（実質的に不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することを目的とする場合又はそれらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限るものとします。）
- （x）信託財産を主として（ ）乃至（x）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- （x）デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に規定するものをいいます。）
- （x）有価証券（投信法施行令第3条第1号に規定するものをいいます。）（不動産等、不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等及び（ ）乃至（x）に該当するものを除きます。）

B．本投資法人は、上記A．に掲げられた資産のほか、実質的に不動産等若しくは不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することを目的とする場合又はそれらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、以下に掲げる資産に投資することができるものとします。

- （ ）商標権又はその専用使用权若しくは通常使用权（商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）
- （ ）著作権等（著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）
- （ ）慣習法上の温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- （ ）動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）に定めるものをいいます。）
- （ ）特定出資（資産流動化法第2条第6項に規定するものをいいます。）
- （ ）民法上の組合の出資持分（不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の保有、賃貸、運営、管理等を目的としたものに限りします。）
- （ ）各種損害保険契約
- （ ）地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他、これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

- （ ）地役権
- （ ）不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資に付随して取得するその他の権利

投資基準及び種類別、地域別等による投資予定

本投資法人の投資基準及び種類別、地域別等による投資予定については、前記「（１）投資方針／ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（３）【分配方針】

本投資法人は、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします（本規約第35条）。

利益の分配

- A．投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除して算出した金額をいいます。以下同じ。）の金額は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします（本規約第35条第1項第1号）。
- B．利益の金額を限度として分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法に定める投資法人に係る課税の特例に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができるものとします（本規約第35条第1項第2号）。
- C．利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします（本規約第35条第1項第3号）。

利益を超える金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により役員会において適切と判断した場合、投信法第137条第1項の規定に従い、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該計算期間に係る利益の金額に、当該計算期間に計上する減価償却額に相当する金額を加算した額（ただし、不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則第43条に定める限度額を超えてはならないものとします。）を上限とします。ただし、当該金額が投資法人に係る課税の特例に規定する要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって役員会が決定した金額により金銭の分配をすることができるものとします（本規約第35条第2項）。

分配金の分配方法等

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3ヶ月以内に、投資口の所有口数に応じて分配します（本規約第35条第3項）。

投資信託協会規則

本投資法人は、上記乃至のほか、金銭の分配にあたっては、不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に従うものとします（本規約第35条第4項）。

分配金請求権の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（本規約第35条第5項）。

（４）【投資制限】

本規約による投資制限

本規約による投資制限は以下のとおりです。

- A．前記「（２）投資対象／ 投資対象の種別／ A．／（ハ）その他の特定資産」並びに「（２）投資対象／ 投資対象の種別／ B．」に掲げる資産については、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は不動産等との関連性を勘案した運用を図るものとします（本規約第30条第１項）。
- B．前記「（２）投資対象／ 投資対象の種別／ A．／（ハ）その他の特定資産／（x）」に掲げるデリバティブ取引に係る権利については、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（本規約第30条第２項）。

金商法及び投信法による投資制限

本投資法人は、金商法及び投信法による投資制限に従います。主たるものは以下のとおりです（なお、以下は本投資法人に課される投資制限の全てを網羅するものではありません。）。

- A．投資法人は資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「第二部 投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／２ 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人との取引制限を除き、主なものは以下のとおりです。
- （イ）運用財産相互間の取引を行うことを内容とした運用（金商法第42条の２第２号、金商業等府令第129条）
- （ロ）第三者の利益を図る取引を行うことを内容とした運用（金商法第42条の２第３号）
- （ハ）投資法人の利益を害する取引を行うことを内容とした運用（金商法第42条の２第４号）
- （ニ）運用として行う取引に関する情報を利用して自己の計算において行う取引（金商法第42条の２第５号）
- （ホ）損失補填又は利益の提供（金商法第42条の２第６号）
- （ヘ）その他金商業等府令で定める取引（金商法第42条の２第７号、金商業等府令第130条）

B．同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第221条）。

C．自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項、投信法施行規則第129条）。

- （イ）合併後消滅する投資法人から当該投資法人の投資口を承継する場合
- （ロ）投信法の規定により投資口の買取りをする場合
- （ハ）当該投資法人の投資口を無償で取得する場合
- （ニ）当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記（ホ）において同じ。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合
- （ホ）当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合
- （ ）組織の変更

- () 合併
- () 株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）
- (ヘ) その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要かつ不可欠である場合（投信法第80条第1項第1号及び第2号並びに上記（ハ）乃至（ホ）に掲げる場合を除きます。）

なお、平成25年6月12日に成立した金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）により、投資法人が自己の投資口を取得できる場合として、投資法人が投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合を追加する改正がなされました。かかる改正は公布の日（平成25年6月19日）から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行されることとされています。

D. 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該他の投資法人は、取得することができません（投信法第81条第1項、第2項、投信法施行規則第131条）。

- (イ) 合併後消滅する投資法人から親法人投資口（投信法第81条第1項に規定する親法人投資口をいいます。以下本D.において同じ。）を承継する場合
- (ロ) 親法人投資口を無償で取得する場合
- (ハ) その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記（ニ）において同じ。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により親法人投資口の交付を受ける場合
- (ニ) その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合
 - () 組織の変更
 - () 合併
 - () 株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）
 - () 株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）
- (ホ) その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要かつ不可欠である場合（投信法第81条第2項第1号及び上記（ロ）乃至（ニ）に掲げる場合を除きます。）

その他

A．借入れ又は投資法人債

- （イ）本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じ。）を発行することができます。なお、資金を借り入れる場合は、金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定する機関投資家に該当する者に限りません。）からの借入れに限るものとします（本規約第36条第1項）。
- （ロ）借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（本規約第36条第2項）。
- （ハ）借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（本規約第36条第3項）。

B．有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

C．集中投資

集中投資について制限はありません。

D．他のファンドへの投資

本投資法人は、他のファンドへの投資として、「（2）投資対象／投資対象の種別／A．／（ロ）不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」に掲げる資産及び「（2）投資対象／投資対象の種別／A．／（ハ）その他の特定資産／（xv）」に掲げる資産への投資を行うことができます（本規約第29条第1項第2号及び第3号）。

3【投資リスク】

以下には、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、今後、本投資法人が投資法人債を発行する場合、これらの事項は、投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。ただし、以下は本投資口又は投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする各信託に係る信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様にあてはまります。また、本投資法人が既に取得した個別の不動産関連資産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / その他投資資産の主要なもの / A. 運用資産の概要」を併せてご参照ください。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口の分配金の額、投資法人債の利息の未収が発生し若しくはその償還金額が減少し、又は本投資口の価値が下落する可能性があり、その結果、投資家が損失を被る可能性があります。各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口又は投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

(1) 一般的なリスク

- (イ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- (ロ) 本投資口の払戻しができないことに関するリスク
- (ハ) 本投資口の市場性に関するリスク
- (ニ) 本投資口の価格変動に関するリスク
- (ホ) 投資口の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 金銭の分配に関するリスク
- (ト) LTVに関するリスク
- (チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク
- (リ) 本投資法人の登録が取り消されるリスク

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

- (イ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- (ロ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ハ) 東急不動産グループ会社への依存、利益相反に関するリスク
- (ニ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- (ホ) 本資産運用会社に関するリスク
- (ヘ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- (ト) 役員の職務遂行に関するリスク
- (チ) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (リ) インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク
- (ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (ル) 投資対象を主として住居用の不動産としていることによるリスク

- （ヲ） 運営型賃貸住宅を投資対象とすることに関するリスク
- （ワ） 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク
- （カ） 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- （ヨ） 資産取得・売却に関するリスク
- （タ） フォワード・コミットメント等に係るリスク
- （レ） シニア住宅に関するリスク

（３）不動産関連資産 - 不動産に関するリスク

- （イ） 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- （ロ） 物件取得の競争に関するリスク
- （ハ） テナントの獲得競争に関するリスク
- （ニ） 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
- （ホ） 土地の境界紛争等に関するリスク
- （ヘ） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- （ト） 法令等の変更に関するリスク
- （チ） 区分所有物件に関するリスク
- （リ） 共有物件に関するリスク
- （ヌ） 借地物件に関するリスク
- （ル） 底地物件に関するリスク
- （ヲ） 開発物件に関するリスク
- （ワ） 鑑定評価額に関するリスク
- （カ） わが国における賃貸借契約に関するリスク
- （ヨ） マスターリースに関するリスク
- （タ） 賃料の減額に関するリスク
- （レ） テナントの支払能力に関するリスク
- （ソ） 賃料保証会社に関するリスク
- （ツ） 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- （ネ） 入居者の建物使用態様に関するリスク
- （ナ） 不動産の毀損等に関するリスク
- （ラ） 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- （ム） 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- （ウ） 有害物質に係るリスク
- （ヰ） 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- （ノ） 運用資産の売却に伴う責任に関するリスク
- （オ） 専門家報告書等に関するリスク

（４）不動産関連資産 - 信託受益権特有のリスク

- （イ） 信託受益者として負うリスク
- （ロ） 信託受益権の流動性に係るリスク
- （ハ） 信託受託者に係るリスク

（５）税制に関するリスク

- （イ） 導管性要件に係るリスク
- （ロ） 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- （ハ） 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- （ニ） 一般的な税制の変更に係るリスク

（６）その他のリスク

- （イ） 減損会計の適用に関するリスク
- （ロ） 取得予定資産の取得を実行することができないリスク
- （ハ） 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本項に記載されている各リスク項目の内容は以下のとおりです。

（１）一般的ナリスク

（イ） 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業績又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができることの保証はありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われない可能性があります。投資口又は投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。

（ロ） 本投資口の払戻しができないことに関するリスク

本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資口を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却（取引市場を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資口の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換価できないことになります。

（ハ） 本投資口の市場性に関するリスク

本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場していますが、投資家の希望する時期と条件で取引できるとの保証や、常に買主が存在するとの保証はなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡するほかに換金的手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口の譲渡ができなくなる場合があります。

（ニ） 本投資口の価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。

また、本投資法人は、不動産関連資産を主な投資対象としていますが、不動産関連資産の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で不動産を売却することができない可能性があり、そのために実

際の売却時までには価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資口の価値の下落をもたらす可能性があります。

その他、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に対して監督官庁等による行政処分や行政処分を求める勧告が行われた場合にも、本投資口の価値が下落することがあります。

（ホ） 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する場合があります。投資主は、その投資口保有比率に応じた投資口の割当を受ける権利及び義務を有するものではなく、投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの純資産額（基準価額）等が影響を受けることがあります。

（ヘ） 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「２ 投資方針／（３）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、如何なる場合においても保証されるものではありません。

（ト） ＬＴＶに関するリスク

本投資法人のＬＴＶの上限は、本資産運用会社の運用ガイドラインにより60%としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。ＬＴＶの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配額が減少するおそれがあります。

（チ） 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があります。それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（リ） 本投資法人の登録が取り消されるリスク

本投資法人は、投信法の下で投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取り消される可能性があります。その場合、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続に入ることになります。

（２）商品設計及び関係者に関するリスク

（イ） 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得する不動産関連資産からの賃料収入に依存しています。不動産関連資産に係る賃料収入は、不動産関連資産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃

料水準に関しては、後記「（３）不動産関連資産 - 不動産に関するリスク / （カ）わが国における賃貸借契約に関するリスク及び（タ）賃料の減額に関するリスク」も併せてご参照ください。）、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナントの支払能力又は信用状態が入居後に悪化する可能性もあります。また、当該不動産関連資産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。

また、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出（注）、未稼働の不動産関連資産の取得等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらす、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入のほか、不動産関連資産の売却に伴い収入が発生する可能性があります。不動産関連資産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性質のものではありません。

他方、不動産関連資産に関する費用としては、減価償却費、不動産関連資産に関して課される公租公課、不動産関連資産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります（費用の増加リスクに関しては、後記「（３）不動産関連資産 - 不動産に関するリスク / （ツ）不動産の運用費用の増加に関するリスク」も併せてご参照ください。）。

このように、不動産関連資産からの収入が減少する可能性がある一方で、不動産関連資産に関する費用が増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

（注）建物の修繕等において、固定資産（建物・設備等）の機能、価値を増加、又は耐用年数を伸長させるための支出をいいます。

（ロ） 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は本規約において、その上限を、借入れについては１兆円、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）については１兆円（ただし、合計して１兆円を超えないものとします。）としています。

投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。

借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。

金利が上昇しても本投資法人の受け取る賃料収入等が連動して上昇するとは限らないので、分配可能金額は減少する可能性があります。税法上、利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を租税特別措置法に規定する機関投資家に限定するという要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、LTV等に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は投資法人債の発行において不動産関連資産に担保を設定した場合（当初は無担保の借入れ又は投資法人債であっても、一定の条件の下に担保設定を要求される場合があります。）、本投資法人が担保の設定された不動産関連資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望どおりの時期に売却できない又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により不動産関連資産の評価額が借入先によって引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件の下に不動産関連資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、不動産関連資産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より不動産関連資産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

借換えや不動産関連資産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等の返済又は償還コストがその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動が投資主に損害を与える可能性もあります。

さらに、本投資法人が返済期の到来した借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができないことにより、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、不動産関連資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押等の保全処分や差押等の強制執行が行われることがあり、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立てが行われる可能性があります。

（ハ） 東急不動産グループ会社への依存、利益相反に関するリスク

東急不動産は、本書の日付現在、本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の大部分の役職員の出身会社です。また、本資産運用会社は、東急不動産とスポンサーサポート契約書を締結しています。さらに、本資産運用会社は、サポート会社4社（東急リバブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急リロケーション株式会社及び株式会社東急イーライフデザイン）それぞれとサポート契約書を締結しています（これらのスポンサーサポート契約書及びサポート契約書の概要については、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 外部成長戦略 / B. 東急不動産とのスポンサーサポート契約及び東急不動産グループの情報力・情報ネットワークの活用」をご参照ください。）。

また、本投資法人は、不動産開発供給機能、不動産情報提供機能、賃貸住宅運営管理機能、シニア住宅運営機能、コンストラクション機能、アセット・マネジメント、ファンド・マネジメント機能に代表される東急不動産グループの有する特徴を利用して、本投資法人の外部成長及び内部成長

の達成を目指します（詳細は、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針 / B. 東急不動産グループの活用」をご参照ください。）。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、東急不動産グループ会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が東急不動産グループ会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、上記のスポンサーサポート契約書及びサポート契約書の有効期間は契約締結日から3年間とされ、自動更新されることとなっていますが、契約の更新がなされない場合、契約が解除される場合その他契約終了事由が発生した場合、東急不動産グループ会社からサポートの提供を受けられなくなるおそれがあります。

さらに、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、東急不動産グループ会社又は東急不動産グループ会社が運用するファンドとの間で取引を行う場合や物件を共同して運用・維持する場合、東急不動産グループ会社又は東急不動産グループ会社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

（二） 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金商法又は投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により金商法における登録又は業務遂行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

（ホ） 本資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な不動産関連資産を確保するためには、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用業務委託契約の規定に基づいて、本資産

運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約又は解除することができるほか、本資産運用会社が金商法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。本資産運用会社との資産運用業務委託契約が解約又は解除された場合、本資産運用会社との資産運用業務委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には上記（二）に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

（ヘ） プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

不動産関連資産に関しては、プロパティ・マネジメント会社を選定され、当該関連する不動産関連資産につきPM業務を行います。

一般に、建物の保守管理を含めたPM業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、不動産関連資産の管理については、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。特に、本資産運用会社はPM業務を株式会社東急コミュニティーを中心とした東急不動産グループ会社原則として委託する方針であるため、本投資法人の資産管理は株式会社東急コミュニティーを中心とした東急不動産グループ会社の業務遂行能力に強く依拠しています。よって、プロパティ・マネジメント会社、特に株式会社東急コミュニティーを中心とした東急不動産グループ会社の業務遂行が円滑になれない場合又は業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、プロパティ・マネジメント会社として選定された株式会社東急コミュニティーを中心とした東急不動産グループ会社が、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から本投資法人の不動産関連資産に係るPM業務と類似又は同様の業務を受託し、その結果、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。さらに、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

（ト） 役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善管注意義務を負い、また、忠実義務を負っています。本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資主が損害を受ける可能性があります（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、前記「１ 投資法人の概況 / （４）投資法人の機構」をご参照ください。）。

（チ） 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金商法上、本資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ、本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（金商法第42条）、本投資法人の利益を害することを内容とした運用を行うこと等が明示的に禁止されています（金商法第42条の2）。

また、本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負いますが、さらに運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています（詳細については、前記「１ 投資法人の概

況/(4)投資法人の機構」及び後記「第二部 投資法人の詳細情報/第3 管理及び運営/2 利害関係人との取引制限」をご参照ください。)。

しかしながら、本資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定を行う可能性を否定できません。

本資産運用会社の大株主は本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、かかる大株主は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、本資産運用会社が、かかる大株主に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させることにより、かかる大株主の利益を図るおそれがあり、第二に、本投資法人とかかる大株主が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、かかる大株主又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

金商法及び投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、本資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかし、本資産運用会社が上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正にとらない場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(リ) インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する上場投資証券は、上場株式等と異なり、金商法第166条に定める会社関係者の禁止行為(いわゆる「インサイダー取引規制」)の対象ではありません。本投資法人の関係者が本投資法人に係る一定の重要な事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資口の取引を行った場合であっても金商法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が金商法で禁じられているインサイダー取引(注)に類似する取引を行った場合には、本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口の価値の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、平成25年6月12日に成立した金融商品取引法等の一部を改正する法律(平成25年法律第45号)により、投資法人の発行する上場投資証券についてインサイダー取引規制の対象とする改正がなされました。かかる改正は公布の日(平成25年6月19日)から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行されることとされています。

(注) 上場会社等の役員・大株主・その他の会社関係者が証券の投資判断に影響を及ぼす重要な未公開の内部情報を有する場合に、それを利用して行う不正な証券取引で、売買取引の公正と投資者保護のために規制される取引をいいます。ただし、投資法人では法令上は規制されていません。

(ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産関連資産の賃借人が賃借人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合に、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じることにより、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなることもあります。また、賃貸借契約に伴い敷金又は保証金の一部が一定期間において償却される旨の合意がなされることがありますが、かかる償却部分の金額については当該期間の途中で契

約が中途解約された場合には償却できない可能性があり、また、かかる金額の多寡によってはかかる合意そのものが無効とされる可能性があります。そのような場合にも、想定外の時期に予想外のコストの敷金又は保証金の返還義務が生じることがあります。さらに、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ル） 投資対象を主として住居用の不動産としていることによるリスク

本投資法人は、主として住居の用に供されている不動産を投資対象としています。したがって、景気動向、人口動向等、賃貸住宅市場の状況を左右する要因如何によって、賃貸住宅のテナントが獲得できなかったり、テナントが賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。また、本投資法人は賃貸住宅の将来における安定需要及び賃貸住宅による収益の将来的安定性を見込んでいますが、そのような見込みが現実化する保証はありません。

（ロ） 運営型賃貸住宅を投資対象とすることに関するリスク

本投資法人は、運営型賃貸住宅にも投資をしますが、上記（ル）に記載のリスクの内容は、運営型賃貸住宅にも同様に該当します。また、運営型賃貸住宅においては、本投資法人は、原則として、運営型賃貸住宅に必要な運営能力及び信用力を有する専門のオペレーターに一括賃貸するか、運営を委託する方針ですが、当該オペレーターにおいて本投資法人の期待した運営がなされない場合、賃借人である当該オペレーターについて財務状況が悪化し若しくは破産その他の倒産手続が開始した場合、又は賃貸借契約の期間満了、途中解約若しくは解除等の場合、本投資法人は、当該居住用資産からの収益の全部又は一部を収受できず、又は回収できない可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

（ハ） 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、その投資対象とする不動産が東京23区を中心とする東京圏に偏在する可能性があります。したがって、特に同圏域内の不動産が他の圏域の不動産と比較して悪影響を受けた場合（例えば、東京23区内における地震その他の災害による影響、稼働率の低下、賃料水準の下落等）、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

また、一般に、資産総額に占める個別の投資対象とする不動産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、資産総額に占める割合が大きい不動産関連資産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

（カ） 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を得ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

（ヨ） 資産取得・売却に関するリスク

本投資法人は、現に保有する運用資産及び当該資産のみを取得・保有することを目的として組成されたものではありません。本投資法人は、常に新たな資産取得に向けた市場調査と資産取得の提案及び売却情報の入手に努めており、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産を取得し、又は売却する旨を決定する可能性があります。かかる資産取得又は売却の決定が、本書の提出から間もない時点で公表される場合もあり得ます。

また、資産取得に際し、実際に合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の関係権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。資産取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できません。それらの結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

（タ） フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（レ） シニア住宅に関するリスク

本投資法人は、シニア住宅にも投資をしますが、シニア住宅においては、高齢の入居者が多いことから、入居契約締結時における入居者の意思能力等に関するリスクは、他の物件よりも大きくなる可能性があります。

また、シニア住宅の運用においては、業務の特性上、プロパティ・マネジメント会社の代替性が小さいため、前記「（ヘ）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク」に記載したリスクが他の種類の物件よりも大きくなる可能性があります。

さらに、シニア住宅においては、敷金及び保証金に相当する入居一時金の額が他の居住用資産よりも大きくなる傾向があります。したがって、シニア住宅への投資比率の上昇に伴い、前記「（ヌ）敷金・保証金の利用に関するリスク」に記載したリスクが、より大きくなる可能性があります。なお、その前提として、入居契約及び入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人がシニア物件を取得する際に、本投資法人が、入居契約及び（これに随伴して）入居一時金の返還債務を承継したものとみなされるリスクもあります。

このほか、シニア物件は、間取り、付帯施設、その立地、建築基準法による用途制限等の点で他の居住用資産とは異なる特性を有する場合があります。その結果、将来テナントが退去した際に他の種類の居住用資産への転用ができない、売却しようとした際に用途が限定されていることにより購入先が限られ処分ができない又は想定した価格で処分ができない等の可能性があります。

（３）不動産関連資産 - 不動産に関するリスク

（イ） 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性のほかに、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いいため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積りが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得又は売却できない可能性があり、さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、以上の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によっては、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ロ） 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、不動産関連資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、不動産関連資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ハ） テナントの獲得競争に関するリスク

通常、不動産関連資産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の不動産関連資産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

（二） 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。そこで、本資産運用会社が投資対象となる不動産関連資産の選定・取得の判断を行うに当たっては、対象となる不動産関連資産について利害関係のない第三者の専門業者から建物状況評価報告書等を取得し、かつ、原則として当該不動産関連資産の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任（注）を負担させることとしています（ただし、特に特別目的会社から譲渡を受ける場合は、瑕疵担保責任を負担させられないこともあります。）。しかし、建物状況評価報告書等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容

やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産関連資産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、建物状況評価報告書等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産関連資産を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。

また、不動産関連資産の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません（民法第570条ただし書）。）。さらに、不動産関連資産の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産関連資産を取得する可能性があります。

不動産関連資産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該不動産関連資産の資産価値が減少する可能性があります。又は、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分でなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。本投資法人が特別目的会社から取得した不動産関連資産については、信託受益権の購入に係る信託受益権売買契約上、売主は、責任財産を限定してのみ瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性ゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は不動産関連資産を取得するに当たって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得し得なかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、そのような責任追及には実効性がないおそれもあります。

（注）民法第570条に基づく、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が買主に対して負う責任をいいます。

（ホ） 土地の境界紛争等に関するリスク

不動産関連資産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず、又は境界標の確認ができないまま、当該不動産関連資産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。したがって、状況次第では、本投資法人が後日当該不動産関連資産を処分するときに事実上の障害が発生し、又は、境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産関連資産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産関連資産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ヘ） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制の下では不適格になることがあります。例えば、建築基準法は、耐震基準について昭和56年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があることもあります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、これらの規制も、随時改正・変更されています。

法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建て替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率（注）・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

以上のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

（注）「建ぺい率」とは、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する建ぺい率は、敷地が街区の角にあることその他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。「容積率」とは、建築基準法第52条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する容積率は、前面道路の幅員その他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。また、「用途地域」とは、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げられているものをいいます。地域内で建築（新築・増築・改築・移転）したり建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受けることがあります。

（ト） 法令等の変更に関するリスク

消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、将来的には不動産関連資産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産関連資産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、不動産関連資産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課される可能性もあります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ） 区分所有物件に関するリスク

区分所有建物（注）とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（区分所有法第31条）。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の

要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。したがって、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

（注）一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者を区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物といいます。

（リ） 共有物件に関するリスク

不動産関連資産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条第1項本文）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条第1項ただし書）、その場合であっても、合意の有効期間（同条により、5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（ただし、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の償金を支払って取得することができます（破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）第48条）。）。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産に係る賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性があるほか、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書乃至規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者を行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり、敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。したがって、本投資法人は、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押さえられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

（ヌ） 借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権が設定された地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物とともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶され、又は借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護二関スル法律（明治42年法律第40号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が借地権に先立ち対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払いを要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

（ル） 底地物件に関するリスク

本投資法人は、底地を取得することがありますが、底地物件については、以下に記載するような特有のリスクがあります。

まず、借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶し、かつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由があるときに限り消滅しますが、借地権が消滅する場合、本投資法人は、借地権者より時価での建物の買取りを請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）。普通借地権の場合、借地契約の期限の到来時に更新拒絶につき、上記の正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物の買取りを請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下となる保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の地代等の支払いが滞る可能性があり、この延滞地代等の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超えるとときは、投資主に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、地代等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。地代の改定により地代等が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づき土地の地代等の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる地代等収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

（ヲ） 開発物件に関するリスク

本投資法人は、原則として開発中の不動産への投資を行うことは予定していません。ただし、建物竣工後の取得を条件に不動産関連資産の取得のための契約を締結した上で、投資することがあります。建築中の不動産については、既に完成した物件を取得する場合に比べて、以下に例示するような固有のリスクが加わります。

- a．開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性。
- b．工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- c．開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性。
- d．天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- e．行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- f．開発過程において事故が生じる可能性。
- g．その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性。

これらの結果、開発物件からの収益等が予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります。また、竣工直後は稼働率が通常低く、稼働率を上げるのに予想以上の時間がかかることもあります。このため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

（ワ） 鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士の判断や意見を示したものととどまります。同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。ま

た、かかる鑑定の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。

（カ） わが国における賃貸借契約に関するリスク

わが国における賃貸用住居その他の賃貸借契約では、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。期間の定めのある賃貸借契約においてテナントに中途解約権を付与していない場合、テナントは、居住の有無にかかわらず、当該賃貸借契約の有効期間中は賃料を支払う義務を負担するのが原則ですが、契約が早期に解除され、テナントが退去した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない場合があります。

なお、賃貸人からの賃貸借契約の更新拒絶及び解除は、正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能ですが、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

高級賃貸用住宅は、相対的に需要（入居者）が限定されていて市場が小さく、このような住居が他から新規供給された場合、市場への影響が少なくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準を下げることもあります。また、このような高級賃貸用住宅は、経済状況等によっても需要が大きく減少し、そのために不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準引下げを余儀なくされたりする可能性があります。そのような場合にも、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

（コ） マスターリースに関するリスク

本投資法人の保有する不動産又は信託不動産においては、賃借人（サブリース会社）が当該不動産の所有者である本投資法人又は信託不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結して建物を一括して貸借するとともに賃貸管理業務を受託し、その上で各貸室を第三者に対して転貸する、いわゆるサブリースの運用形態をとっているものが多くあります。サブリース会社の財務状態が悪化した場合、サブリース会社の債権者がサブリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、サブリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があるほか、賃貸管理その他サブリース会社としての機能に支障をきたして不動産又は信託不動産の稼働率が低下する可能性があり、本投資法人の収入が減少するおそれがあります。

（ク） 賃料の減額に関するリスク

不動産関連資産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人と賃借人（テナント）の合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条（又は借家法（大正10年法律第50号。その後の改正を含みます。）第7条）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、不動産関連資産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のように通常の建物賃貸借においてはテナントからの賃料減額請求権を特約で排除することはできませんが、定期建物賃貸借においては、賃料減額請求権を特約により排除することも可能です。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人が賃貸している不動産関連資産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

（レ） テナントの支払能力に関するリスク

テナントが特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、賃料等が回収できないこととなり、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が小さくない場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。

また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払をもってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払をもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人では、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ソ） 賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、保有物件の一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。当該保証システムは、マスターリース会社、エンドテナント及びエンドテナン

トの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の第三者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、マスターリース会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、マスターリース会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムに加えて、賃料保証会社にエンドテナントから収納代行業を委託している場合は、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、賃料保証会社によって回収済みの賃料を回収することができなくなる可能性があります。このように、賃料保証会社からの回収が不可能又は困難となった結果、当該物件の収益ひいては本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ツ） 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、不動産関連資産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

（ネ） 入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により不動産関連資産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ナ） 不動産の毀損等に関するリスク

不動産関連資産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、将来的に不動産関連資産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ラ） 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、電氣的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により、不動産関連資産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した箇所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し又は

当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、これらの災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

ただし、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や賠償責任保険等を付保する方針です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害等（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / ポートフォリオ運用管理方針」をご参照ください。

（ム） 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の不動産関連資産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています（民法717条第1項ただし書）。

不動産関連資産に関しては、施設賠償責任保険等の適切な保険を付保する予定です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

（ウ） 有害物質に係るリスク

不動産関連資産として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、不動産関連資産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、若しくは使用されている可能性がある場合、又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、不動産関連資産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

（エ） 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、売主が不動産関連資産を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産関連資産の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産関連資産を売却した場合、当該不動産関連資産の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人乃至財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の

行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

（ノ） 運用資産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用資産を売却した場合に、当該運用資産に物的又は法律的な瑕疵があるために、法律の規定に従い、瑕疵担保責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、宅建業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を排除することが原則としてできません。

また、法律の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、運用資産の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法律上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負う場合には、買主から売買契約を解除され、又は買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸中の運用資産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれに倣うのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予定外の出費を強いられる場合があります。

（オ） 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況調査報告書等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものでありますが、専門業者から提供されるこれらの諸資料の内容とその精度には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出される予想損失率も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。予想損失率は、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる場合があります。

（４）不動産関連資産 - 信託受益権特有のリスク

（イ） 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは受益権を有する者をいい（信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）第2条第6項。なお、以下、平成19年9月30日施行の同法を「新信託法」といい、新信託法施行前の信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律

の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正を含みません。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条）。）、信託契約等の信託行為に基づいて信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産に係る給付をすべきものに係る債権等を有します。また、不動産信託においては、信託の清算の際の残余財産受益者等として、残余財産の給付を内容とする債権の受益者や、残余財産の帰属すべき者として指定されることが通常です。

旧信託法の下では、信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第2項、第37条等）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益権に帰属することになります。したがって、本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、法律上の義務として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をすることは許容されており（新信託法第48条第5項、第54条第4項等）、信託契約において信託費用等を受益者が負担する旨の合意がなされるのが一般的となっています。かかる合意がなされた場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ロ） 信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が不動産の信託受益権を保有運用資産とする場合、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分するときは、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されることがあります。さらに、譲渡する信託受益権については金商法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては、原則として、債権譲渡と同様の譲渡方法によることになること（新信託法第94条）、及び不動産の信託受益権は取引所金融商品市場等において取引がなされていないこと等により、株券や社債券のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負って信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ハ） 信託受託者に係るリスク

a．信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

旧信託法上、受託者が破産手続開始の決定を受け又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するかどうかに関しては明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更

生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと考えられていました。信託受託者が破産した場合、旧信託法第42条第1項に基づき信託受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する向きもありました（破産法第34条第1項）。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押は禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻しリスクにさらされないものと考えられていました。

新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。

ただし、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託の公示（信託の登記）をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託の公示（信託の登記）がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。また、受託者が、その権限に属しない行為又は信託財産に属する財産を固有財産に帰属させる等の利益相反行為を行うことにより、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めており（旧信託法第31条本文）、また、新信託法は、受託者の権限違反行為や利益相反行為の取消権を受益者に認めています（新信託法第27条第1項及び第2項、第31条第6項及び第7項）、一定の場合には取消権が認められない等、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、

信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみ投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避され则认为されますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

（５）税制に関するリスク

（イ） 導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a．会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、この配当可能利益の額（又は配当可能額）の算定上、特別損失に計上した減損損失につき発生する法人税額については、一定の配慮がなされています。

b．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

c．借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d．投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本規約において、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（本規約第28条第5項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

(6) その他のリスク

(イ) 減損会計の適用に関するリスク

「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、「減損会計」の適用により、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税負担額が増加する可能性があります。

（ロ） 取得予定資産の取得を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により停止条件付受益権売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得を検討しますが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、手元資金を有利に運用することができないときには、投資主に損害を与える可能性があります。

（ハ） 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は、本規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や、当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については、契約上譲渡が制限されていることがあり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

（七）投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規制を遵守するとともに、本資産運用会社においては適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員等に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取組みは、以下のとおりです。

本資産運用会社の体制

- （イ）本資産運用会社は、本資産運用会社が策定し、本投資法人の役員会に報告される「運用ガイドライン」を遵守すること並びに本資産運用会社のコンプライアンス規程及びリスク管理規程に基づきコンプライアンス及びリスク管理を行います。
- （ロ）本資産運用会社は、利害関係者と本投資法人との間の取引については、原則として、本資産運用会社の投資委員会、コンプライアンス委員会、取締役会に付され取引に係る議案を審議するものとされています。かつ、利害関係取引に関する自主ルールを定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。
- （ハ）本資産運用会社は、内部者取引の未然防止についてのインサイダー取引防止規程を定め、役職員等のインサイダー取引（インサイダー類似取引も含まれます。）の防止に努めています。
- （ニ）本資産運用会社は、投資委員会及びコンプライアンス委員会を設け、運用に係る年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、異なる視点からリスク管理を行います。
- （ホ）本資産運用会社は、コンプライアンスを統括するコンプライアンス・オフィサーが、法令遵守の状況を監視します。

- (ヘ) 本資産運用会社は、リスクを管理するため、企画管理部をリスク管理部門とし、当社のリスクの所在及びリスクの種類を理解した上で、各運用部門の担当者に当該内容を理解・認識させるよう、適切な方策を講じるものとします。投資運用部は、投資基準に適合しなくなった不動産がある場合には、当該不動産の入替、売却等について検討を行い、これらの不動産の取扱いについては決算期毎に企画管理部のチェックを受けるものとし、さらに、投資基準に適合しなくなった不動産の状況について、定期的かつ必要に応じ取締役会へ報告するものとします。
- (ト) 本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員等の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

本投資法人の体制

本投資法人は、少なくとも３ヶ月に１回以上役員会を開催し、適宜本資産運用会社の運用状況の報告を受けるほか、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに対する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずるおそれがあります。

4【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（本規約第５条）、該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

役員報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、以下のとおりとします。

- A．執行役員の報酬は、一人当たり月額70万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。
- B．監督役員の報酬は、一人当たり月額70万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

資産運用会社

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用業務委託契約に従い、本資産運用会社に対して委託業務報酬を支払います。当該報酬は、運用報酬、及び からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。その支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る委託業務報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払います。

A．運用報酬

運用報酬 は、本投資法人の計算期間毎に、以下に従って支払うものとします。

- （イ）各計算期間毎の運用報酬 は、本投資法人の直前の計算期間（ただし、最初の計算期間については、当該計算期間）の決算期の貸借対照表に記載された総資産額に対して年率100分の0.3（ただし、計算期間が1年間でない場合は、100分の0.3に実日数を乗じ365で除して算出される料率とする。）を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満を切り捨てます。）とします。
- （ロ）本投資法人は、上記（イ）で計算された金額を、各計算期間の終了日までに（ただし、最初の計算期間においては、当該計算期間の総資産の確定後遅滞なく）支払うものとします。

B．運用報酬

運用報酬 は、本投資法人の計算期間毎に、以下に従って支払うものとします。

- (イ) 各計算期間毎の運用報酬 は、本投資法人の各計算期間毎に算定される経常キャッシュ・フローに対して100分の3に相当する金額（1円未満を切り捨てます。）を上限として別途合意する料率を乗じた金額とします。なお「経常キャッシュ・フロー」とは、損益計算書における運用報酬 控除前の経常損益に減価償却費及び繰延資産等の償却額を加えて資産の売却損益及び評価損益（特別損益に計上されるものを除きます。）を差し引いた金額のことをいいます。
- (ロ) 本投資法人は、上記（イ）で計算された金額を、当該計算期間の決算書類等の承認後遅滞なく支払うものとします。

C．運用報酬

- (イ) 本投資法人が資産を取得又は譲渡した場合、その売買代金額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に100分の1を乗じた金額（1円未満を切り捨てます。）をそれぞれ運用報酬 とします。
- ただし、本投資法人が利害関係者取引規程に規定する利害関係者から資産を取得する場合、又は利害関係者へ資産を譲渡する場合は、その売買代金（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に100分の0.5を乗じた金額（1円未満を切り捨てます。）をそれぞれ運用報酬 とします。
- (ロ) 本投資法人は、上記（イ）で計算された金額を、本投資法人による当該資産の取得又は譲渡の日が属する月の翌月末日まで（ただし、翌月が次の計算期間となる場合は、当該計算期間の末日まで）に支払うものとします。

一般事務受託者及び資産保管会社

A．一般事務受託者の報酬

(イ) 機関の運営に関する一般事務受託者の報酬

機関の運営に関する一般事務受託者への報酬又は手数料の額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払いの時期及び方法は以下の金額を上限として、消費税及び地方消費税相当額を付加して支払うものとします。

- () 機関運営事務報酬は、1月、4月、7月及び10月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間（以下「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、（表1）基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成等に応じて本投資法人と機関の運営に関する一般事務受託者の間で別途合意した金額に消費税等を加算した金額とします。なお、3ヶ月に満たない場合の機関運営事務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（1円未満を切り捨てます。）に消費税等を加算した金額とします。
- () 本投資法人は各計算期間の機関運営事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに機関の運営に関する一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

- () 経済情勢の変動等により機関運営事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び機関の運営に関する一般事務受託者は、互いに協議の上、機関運営事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議に当たり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が機関の運営に関する一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

(表1) 基準報酬額表

資産総額	算定方法（年間）
100億円以下	11,000,000円
100億円超 500億円以下	11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.080 %
500億円超 1,000億円以下	43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.060 %
1,000億円超 2,000億円以下	73,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.055 %
2,000億円超 3,000億円以下	128,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.040 %
3,000億円超 5,000億円以下	168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.035 %
5,000億円超	238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030 %

(ロ) 投資主名簿等管理人としての報酬

投資主名簿等管理人への報酬又は手数料の額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払いの時期及び方法は以下の金額を上限として、消費税及び地方消費税相当額を付加して支払うものとします。

- () 本投資法人は投資主名簿等管理人に対し、下記（表2）名義書換手数料明細表に掲げる手数料を支払うものとします。ただし、同（表2）に定めのない事務に対する手数料は、別途当事者間で協議の上決定するものとします。
- () 投資主名簿等管理人は、上記（ ）の手数を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払うものとします。
- () 上記の手数料が経済事情の変動又は本投資法人及び投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変動により不適正になったときは、当事者間で協議の上これを変更することができるものとします。

（表２）名義書換手数料明細表

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 （基本料）	１．月末現在の投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額の６分の１（月額） ５,０００名まで ３９０円 １０,０００名まで ３３０円 ３０,０００名まで ２８０円 ５０,０００名まで ２３０円 １００,０００名まで １８０円 １００,００１名以上 １５０円 ただし、月額の最低額を２２０,０００円とする ２．月中に失格となった投資主１名につき５５円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 第１条（２）に定める法定帳簿の作成、管理及び備置
名義書換料	１．名義書換 （１）書換投資証券枚数１枚につき１１５円 （２）書換投資証券口数１口につき、 から の場合を除き １２０円 保管振替機構名義への書換の場合１００円 商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合６０円 合併による名義書換の場合６０円 ２．投資証券不所持 （１）不所持申出又は交付返還１枚につき１１５円の２分の１ （２）不所持申出又は交付返還１口につき、保管振替機構名義の場合を除き１２０円の２分の１（保管振替機構の場合５０円）	投資主の名義書換、質権登録（抹消）及び信託財産表示（抹消）に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項 なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含む 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項
分配金計算料	１．投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額 ５,０００名まで １２０円 １０,０００名まで １０５円 ３０,０００名まで ９０円 ５０,０００名まで ７５円 １００,０００名まで ６０円 １００,００１名以上 ５０円 ただし、１回の最低額を３５０,０００円とする ２．振込指定分 １投資主につき １３０円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	１．分配金領収証１枚につき５００円 ２．月末現在未払投資主１名につき５円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券交換分合料	１．交付投資証券１枚につき７５円 ２．回収投資証券１枚につき７０円	併合・分割、除権決定、毀損、汚損、満欄、引換え、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届受理料	諸届受理１件につき２５０円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務 ただし、名義書換料を適用するものを除く

項目	手数料	対象事務
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増す毎に5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増す毎に15円加算 (2) はがき 1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とする 2. 書留適用分 1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 1件につき25円加算 5. ラベル貼付料 1通につき5円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書（委任状）作成集計料	1. 議決権行使書（委任状）作成料 作成1枚につき18円 2. 議決権行使書（委任状）集計料 集計1枚につき50円 ただし、1回の集計につき最低額を100,000円とする 3. 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算 4. 不統一行使分 1通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受送料 総投資主通知受送料 投資主1名1件につき100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受送料 個別投資主通知受理1件につき250円 3. 情報提供請求データ受送料 情報提供請求1件につき250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

（注）本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議の上、そのつど手数料を定める。

（八）会計帳簿作成事務等受託者としての報酬

会計帳簿作成事務等受託者への報酬又は手数料の額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払いの時期及び方法は以下の金額を上限として、消費税及び地方消費税相当額を付加して支払うものとします。

- （ ）計算に関する事務及び会計帳簿の作成に関する事務のうち月次業務に関する委託料の月額は、当月末日において本投資法人が所有する不動産及び信託財産の2分の1を超える額を不動産に対する投資として運用する信託の受益権（以下本（八）において「物件」と総称します。）の数に50,000円を乗じた額を上限として、その物件構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額（消費税等別途）とし、本投資法人は計算事務受託者に対して、当月分を翌月末日までに計算事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税等は本投資法人の負担とします。）の方法により支払うものとします。月中に取得又は売却した物件に係る委託料は、その月中に当該物件を保有していた期間に応じ1月を30日とみなした日割りにて計算した金額（1円未満を切り捨てます。）とします。

- () 計算に関する事務及び会計帳簿の作成に関する事務のうち決算業務に関する委託料の金額は、事業年度毎に10,000,000円を上限として、その物件構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額（消費税等別途）とし、本投資法人は計算事務受託者に対して、各事業年度の末日の翌日から2ヶ月以内に計算事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料及び当該振込手数料金額に係る消費税等は本投資法人の負担とします。）の方法により支払うものとします。
- () 納税に関する事務の委託料（ただし、下記（ ）の業務を除きます。）の金額は、事業年度毎に2,000,000円を上限として、別途当事者間の合意に従って算出した金額（消費税等別途）とし、本投資法人は計算事務受託者に対して、役務の完了した日の属する月の翌月末日までに計算事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料及び当該振込手数料金額に係る消費税等は本投資法人の負担とします。）の方法により支払うものとします。
- () 納税に関する事務のうち、償却資産税の申告補助に係る業務の委託料の金額は、毎年1月1日に有する物件数に30,000円を上限として別途当事者間の合意で定めた金額を乗じた金額（消費税等別途）とし、本投資法人は計算事務受託者に対して、毎年2月末日までに計算事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料及び当該振込手数料金額に係る消費税等は本投資法人の負担とします。）の方法により支払うものとします。

B. 資産保管会社の報酬

資産保管会社への報酬又は手数料の額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払いの時期及び方法は以下の金額を上限として、消費税及び地方消費税相当額を付加して支払うものとします。

- (イ) 資産保管業務報酬は、各計算期間において、本投資法人の各計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいう。）に基づき、（表3）基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人と資産保管業務受託者との間で別途合意した金額に消費税等を加算した金額とします。なお、3ヶ月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（1円未満を切り捨てます。）に消費税等を加算した金額とします。
- (ロ) 本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに資産保管業務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。
- (ハ) 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管業務受託者は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができるものとします。なお、当該協議に当たり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管業務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

（表3）基準報酬額表

資産総額		算定方法（年間）			
100億円以下		7,000,000円			
100億円超	500億円以下	7,000,000円	+	$(\text{資産総額} - 100\text{億円}) \times 0.050$	%

500億円超 1,000億円以下	27,000,000円	+	(資産総額 - 500億円)	×	0.040	%
1,000億円超 2,000億円以下	47,000,000円	+	(資産総額 - 1,000億円)	×	0.035	%
2,000億円超 3,000億円以下	82,000,000円	+	(資産総額 - 2,000億円)	×	0.030	%
3,000億円超 5,000億円以下	112,000,000円	+	(資産総額 - 3,000億円)	×	0.025	%
5,000億円超	162,000,000円	+	(資産総額 - 5,000億円)	×	0.020	%

会計監査人

会計監査人の報酬は、1 計算期間2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、毎年1月、4月、7月及び10月の各末日までにそれまでの3ヶ月分を会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします(本規約第25条)。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

(照会先)

東急不動産コンフォリア投信株式会社

住所 東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号

電話番号 03 - 6415 - 6200

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び資産運用会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担するものとします(本規約第39条第1項)。

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用についても負担します(本規約第39条第2項)。

- A. 投資口の発行に関する費用
- B. 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- C. 目論見書の作成及び交付に係る費用
- D. 法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用(監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。)
- E. 本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝等に関する費用
- F. 専門家等に対する報酬及び費用(法律顧問、鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含みます。)
- G. 執行役員、監督役員に係る実費、保険料等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
- H. 運用資産の取得及び管理・運営に関する費用(媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)
- I. 借入金及び投資法人債に係る利息
- J. 本投資法人の運営に要する費用
- K. その他上記A.乃至J.に類する本投資法人が負担すべき費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

個人投資主の税務

A．利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

（イ）源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成25年 1 月 1 日～平成25年12月31日	10.147%（所得税7.147% 住民税 3 %）
平成26年 1 月 1 日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税 5 %）
平成50年 1 月 1 日～	20%（所得税15% 住民税 5 %）

- 平成25年 1 月 1 日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
- 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の 3 % 以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成25年 1 月 1 日～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ロ）確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

- 総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。
- 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記（イ）の源泉徴収税率と同じです。
- 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の 3 % 以上を保有）が 1 回に受け取る配当金額が 5 万円超（6 ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。）。)

（ハ）源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

（二）少額上場株式等の非課税口座制度

平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の 1 月 1 日から 5 年以内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

非課税口座を開設できるのは、その年の 1 月 1 日において満20歳以上である方に限ります。

B．利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（イ）みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記Ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ロ）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注１）を算定し、投資口の譲渡損益（注２）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記Ｃ．における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注３）を行います。

（注１）譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注２）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注３）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

Ｃ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

（イ）税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成25年１月１日～平成25年12月31日	10.147％（所得税7.147％ 住民税３％）
平成26年１月１日～平成49年12月31日	20.315％（所得税15.315％ 住民税５％）
平成50年１月１日～	20％（所得税15％ 住民税５％）

１ 上記税率は金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等した場合のものです。譲渡の方法によっては平成25年12月31日までの軽減税率が適用されない場合があります。

２ 平成25年１月１日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1％相当）を含みます。

（ロ）上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後３年間にわたり、株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

（ハ）源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記（イ）の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

（二）少額上場株式等の非課税口座制度

平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

- 1 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。
- 2 非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記（ロ）及び（ハ）の損益通算や繰越控除には適用できません。

法人投資主の税務

A．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となり、また復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成25年1月1日～平成25年12月31日	7.147%（復興特別所得税0.147%を含む）
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
平成50年1月1日～	15%

B．利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（イ）みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記A．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ロ）みなし譲渡収入

資本の払戻額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

C．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上
します。

投資法人の税務

A．利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

B．不動産流通税の軽減措置

（イ）登録免許税

本投資法人が平成27年3月31日までに取得する不動産（倉庫及びその敷地を除きます。）に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年4月1日 ～平成27年3月31日	平成27年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

（ロ）不動産取得税

本投資法人が平成27年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

- 共同住宅及びその敷地にあっては、建物の全ての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。
- 倉庫及びその敷地は対象外です。

5【運用状況】

（１）【投資状況】

資産の種類	地域	第 6 期 平成25年 7月31日現在	
		保有総額（千円） （注 1）	対総資産比率（％） （注 2）
信託不動産	東京都心	28,166,888	36.5
	準都心	41,721,415	54.0
	その他東京圏	2,719,139	3.5
小 計		72,607,443	94.0
匿名組合出資持分（注 3）		100,000	0.1
預金・その他資産		4,552,358	5.9
資産総額 計		77,259,801	100.0

	第 6 期 平成25年 7月31日現在	
	金額（千円） （注 4）	対総資産比率（％） （注 2）
負債総額	42,138,053	54.5
純資産総額	35,121,748	45.5

（注 1）保有総額は、平成25年 7月31日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。

（注 2）小数点第 2 位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

（注 3）合同会社 R B - 1 を営業者とする匿名出資持分です。

（注 4）負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計を記載しています。

（２）【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

平成25年 7月31日現在における本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額（千円）		評価額（千円）（注 1）		評価損益 （千円）	対総資産比率 （％）
			単価	金額	単価	金額		
合同会社 R B - 1 を営業者とする匿名組合出資持分（注 2）	匿名組合出資持分	-	-	100,000	-	100,000	-	0.1
合 計		-	-	100,000	-	100,000	-	0.1

（注 1）評価額は、匿名組合の営業者から提示を受けた匿名組合事業貸借対照表の純資産の持分相当額をもって評価しています。

（注 2）運用資産は、「コンフォリア九段」「コンフォリア三田 E A S T」「コンフォリア上野広小路」「コンフォリア春日富坂」「コンフォリア・リヴ木場公園」「コンフォリア市谷柳町」「コンフォリア神楽坂」「O Z I O 新川」「O Z I O 森下」を信託財産とする不動産信託受益権です。

【投資不動産物件】

本投資法人が、平成25年 7月31日現在保有する投資不動産物件はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、平成25年 7月31日現在、下表に掲げる不動産を信託財産とする信託受益権を保有しています。

A.運用資産の概要

(イ)取得価格、投資比率及び鑑定評価額

本投資法人が平成25年7月31日現在で保有する不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産

(以下、「信託不動産」といいます。)の概要は以下のとおりです。

エリア	番号	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)	鑑定評価額 (千円) (注1)
東京都心	1	コンフォリア日本橋人形町	1,586,837	2.2	1,637,525	1,760,000
東京都心	2	コンフォリア早稲田	1,900,000	2.7	1,967,557	2,160,000
東京都心	3	コンフォリア下落合	1,181,000	1.7	1,176,053	1,400,000
東京都心	4	コンフォリア東中野	552,707	0.8	578,122	599,000
準都心	5	コンフォリア文京春日	1,470,000	2.1	1,472,386	1,730,000
準都心	6	コンフォリア浅草松が谷	910,000	1.3	910,762	1,060,000
準都心	7	コンフォリア西大井	902,370	1.3	933,818	942,000
準都心	8	コンフォリア中野	881,863	1.2	912,595	941,000
準都心	9	コンフォリア下北沢	2,587,000	3.6	2,569,564	2,910,000
準都心	10	コンフォリア西蒲田	1,550,000	2.2	1,549,864	1,870,000
準都心	11	コンフォリア大山	1,987,000	2.8	1,986,698	2,070,000
準都心	12	コンフォリア清澄白河サウス	740,000	1.0	747,451	838,000
準都心	13	コンフォリア駒澤	1,290,000	1.8	1,302,584	1,460,000
東京都心	14	コンフォリア銀座EAST	3,059,000	4.3	3,074,548	3,530,000
東京都心	15	コンフォリア麻布台	574,000	0.8	579,266	701,000
東京都心	16	コンフォリア芝公園	1,398,000	2.0	1,403,740	1,570,000
東京都心	17	コンフォリア西麻布	755,000	1.1	761,333	833,000
東京都心	18	コンフォリア南青山	1,041,000	1.5	1,053,660	1,290,000
東京都心	19	コンフォリア南青山DEUX	248,000	0.3	252,963	346,000
東京都心	20	コンフォリア西早稲田	1,685,000	2.4	1,692,155	1,900,000
準都心	21	コンフォリア・リヴ小石川	552,000	0.8	556,906	606,000
準都心	22	コンフォリア・リヴ千石	1,219,000	1.7	1,230,525	1,460,000
準都心	23	コンフォリア代官山青葉台	926,000	1.3	933,990	1,130,000
東京都心	24	コンフォリア代官山	1,807,000	2.5	1,819,628	2,050,000
東京都心	25	コンフォリア原宿NORD	533,000	0.7	540,388	632,000
東京都心	26	コンフォリア原宿	3,629,000	5.1	3,645,905	4,060,000
準都心	27	コンフォリア池袋	602,000	0.8	604,885	642,000

エリア	番号	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)	鑑定評価額 (千円) (注1)
その他東京圏	28	コンフォリア・リヴ狛江	399,000	0.6	411,029	502,000
準都心	29	コンフォリア・リヴ両国石原	651,000	0.9	657,428	731,000
東京都心	30	コンフォリア三田ノース	850,000	1.2	865,592	904,000
東京都心	31	コンフォリア芝浦パウハウス	2,650,000	3.7	2,710,739	2,920,000
準都心	32	コンフォリア浅草橋DEUX	874,000	1.2	912,988	902,000
準都心	33	コンフォリア押上	714,000	1.0	747,024	746,000
準都心	34	コンフォリア本所吾妻橋	762,000	1.1	795,750	793,000
準都心	35	コンフォリア清澄白河トロワ	873,000	1.2	891,292	943,000
準都心	36	コンフォリア門前仲町	2,658,000	3.7	2,714,842	2,780,000
準都心	37	コンフォリア碑文谷	1,189,000	1.7	1,208,466	1,310,000
準都心	38	コンフォリア三宿	1,874,000	2.6	1,897,353	2,080,000
準都心	39	コンフォリア学芸大学	1,138,000	1.6	1,165,146	1,270,000
準都心	40	コンフォリア東中野DEUX	833,000	1.2	850,488	917,000
準都心	41	コンフォリア東池袋WEST	3,911,000	5.5	3,966,852	4,520,000
その他東京圏	42	コンフォリア横濱関内	972,000	1.4	994,377	1,130,000
準都心	43	コンフォリア両国DEUX	1,014,730	1.4	1,077,074	1,090,000
準都心	44	コンフォリア大森DEUX	1,188,000	1.7	1,258,552	1,260,000
準都心	45	コンフォリア町屋	594,000	0.8	631,878	681,000
その他東京圏	46	コンフォリア・リヴ市川妙典	606,000	0.9	644,889	681,000
その他東京圏	47	コンフォリア・リヴ谷塚	626,000	0.9	668,842	677,000
東京都心	48	コンフォリア白金高輪	1,300,000	1.8	1,372,973	1,410,000
東京都心	49	コンフォリア日本橋人形町 イースト	2,139,300	3.0	2,188,047	2,190,000
東京都心	50	コンフォリア愛宕	826,000	1.2	846,686	852,000
準都心	51	コンフォリア浅草橋	2,680,000	3.8	2,770,037	2,850,000
準都心	52	コンフォリア両国サウス	1,240,000	1.7	1,282,011	1,330,000
準都心	53	コンフォリア豊洲	3,096,650	4.3	3,182,191	3,250,000
合 計			71,225,457	100.0	72,607,443	79,209,000

（注1）「鑑定評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社が、運用資産に関して作成した不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

（注2）番号1乃至48の不動産を信託財産とする信託受益権に担保権が設定されていましたが、平成25年2月6日付けで当該担保権は全て解除されています。

（ロ）鑑定評価書の概要

平成25年7月31日時点の鑑定評価書の概要（鑑定評価機関、鑑定評価額、直接還元法による収益価格、直接還元利回り、及びDCF法による収益価格、割引率、最終還元利回り）は以下のとおりです。

鑑定評価書の概要は、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書による価格を記載しております。

同一の不動産について、再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

不動産の鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 （千円）	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 （千円）	直接 還元 利回り （％）	DCF価格 （千円）	割引率 （％）	最終 還元 利回り （％）
1	コンフォリア 日本橋人形町	一般財団法人日 本不動産研究所	1,760,000	1,780,000	4.90	1,740,000	4.70	5.10
2	コンフォリア 早稲田	一般財団法人日 本不動産研究所	2,160,000	2,180,000	4.90	2,130,000	4.70	5.10
3	コンフォリア 下落合	一般財団法人日 本不動産研究所	1,400,000	1,410,000	5.10	1,380,000	4.90	5.30
4	コンフォリア 東中野	一般財団法人日 本不動産研究所	599,000	606,000	5.00	592,000	4.80	5.20
5	コンフォリア 文京春日	大和不動産鑑定 株式会社	1,730,000	1,760,000	4.90	1,720,000	4.70	5.10
6	コンフォリア 浅草松が谷	大和不動産鑑定 株式会社	1,060,000	1,080,000	5.40	1,050,000	5.20	5.60
7	コンフォリア 西大井	一般財団法人日 本不動産研究所	942,000	952,000	5.20	932,000	5.00	5.40
8	コンフォリア 中野	一般財団法人日 本不動産研究所	941,000	950,000	5.00	931,000	4.80	5.20
9	コンフォリア 下北沢	一般財団法人日 本不動産研究所	2,910,000	2,940,000	4.90	2,870,000	4.70	5.10
10	コンフォリア 西蒲田	大和不動産鑑定 株式会社	1,870,000	1,900,000	5.20	1,860,000	5.00	5.40
11	コンフォリア 大山	一般財団法人日 本不動産研究所	2,070,000	2,090,000	5.40	2,050,000	5.20	5.60
12	コンフォリア 清澄白河サウス	一般財団法人日 本不動産研究所	838,000	847,000	5.00	828,000	4.80	5.20
13	コンフォリア 駒澤	一般財団法人日 本不動産研究所	1,460,000	1,480,000	4.90	1,440,000	4.70	5.10
14	コンフォリア 銀座EAST	一般財団法人日 本不動産研究所	3,530,000	3,590,000	5.00	3,460,000	4.70	5.10
15	コンフォリア 麻布台	一般財団法人日 本不動産研究所	701,000	710,000	4.80	691,000	4.60	5.00
16	コンフォリア 芝公園	森井総合鑑定株 式会社	1,570,000	1,590,000	4.80	1,540,000	4.50	5.10

17	コンフォリア 西麻布	一般財団法人日 本不動産研究所	833,000	842,000	4.90	823,000	4.70	5.10
18	コンフォリア 南青山	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,290,000	1,320,000	4.80	1,280,000	4.90	5.00
19	コンフォリア 南青山D E U X	株式会社谷澤総 合鑑定所	346,000	351,000	4.90	344,000	5.00	5.10
20	コンフォリア 西早稲田	森井総合鑑定株 式会社	1,900,000	1,930,000	4.80	1,870,000	4.50	5.10
21	コンフォリア ・リヴ小石川	大和不動産鑑定 株式会社	606,000	614,000	5.00	603,000	4.80	5.20
22	コンフォリア ・リヴ千石	一般財団法人日 本不動産研究所	1,460,000	1,470,000	5.30	1,440,000	5.10	5.50

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (千円)	直接還元法		D C F 法		
				直接還元 価格 (千円)	直接 還元 利回り (%)	D C F 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
23	コンフォリア 代官山青葉台	日 本 ヴ ァ リ ュ アーズ株式会社	1,130,000	1,200,000	4.60	1,130,000	4.60	4.90
24	コンフォリア 代官山	一般財団法人日 本不動産研究所	2,050,000	2,070,000	4.80	2,020,000	4.60	5.00
25	コンフォリア 原宿N O R D	株式会社谷澤総 合鑑定所	632,000	642,000	4.90	627,000	5.10	5.10
26	コンフォリア 原宿	一般財団法人日 本不動産研究所	4,060,000	4,110,000	4.80	4,010,000	4.60	5.00
27	コンフォリア 池袋	大和不動産鑑定 株式会社	642,000	650,000	5.10	638,000	4.90	5.30
28	コンフォリア ・リヴ狛江	一般財団法人日 本不動産研究所	502,000	506,000	5.80	497,000	5.60	6.00
29	コンフォリア ・リヴ両国石原	森井総合鑑定株 式会社	731,000	724,000	5.10	737,000	5.10	5.40
30	コンフォリア 三田ノース	日 本 ヴ ァ リ ュ アーズ株式会社	904,000	961,000	4.70	904,000	4.70	5.00
31	コンフォリア 芝浦パウハウス	一般財団法人日 本不動産研究所	2,920,000	2,950,000	5.00	2,880,000	4.80	5.20
32	コンフォリア 浅草橋D E U X	一般財団法人日 本不動産研究所	902,000	912,000	5.00	892,000	4.80	5.20
33	コンフォリア 押上	一般財団法人日 本不動産研究所	746,000	754,000	5.10	738,000	4.90	5.30
34	コンフォリア 本所吾妻橋	一般財団法人日 本不動産研究所	793,000	801,000	5.10	784,000	4.90	5.30
35	コンフォリア 清澄白河トロワ	一般財団法人日 本不動産研究所	943,000	954,000	5.00	932,000	4.80	5.20
36	コンフォリア 門前仲町	一般財団法人日 本不動産研究所	2,780,000	2,810,000	5.00	2,740,000	4.80	5.20
37	コンフォリア 碑文谷	日 本 ヴ ァ リ ュ アーズ株式会社	1,310,000	1,390,000	4.80	1,310,000	4.80	5.10
38	コンフォリア 三宿	日 本 ヴ ァ リ ュ アーズ株式会社	2,080,000	2,210,000	4.70	2,080,000	4.70	5.00
39	コンフォリア 学芸大学	一般財団法人日 本不動産研究所	1,270,000	1,280,000	4.80	1,250,000	4.60	5.00
40	コンフォリア 東中野D E U X	一般財団法人日 本不動産研究所	917,000	927,000	5.00	907,000	4.80	5.20
41	コンフォリア 東池袋W E S T	大和不動産鑑定 株式会社	4,520,000	4,560,000	5.20	4,500,000	5.00	5.40
42	コンフォリア 横濱関内	一般財団法人日 本不動産研究所	1,130,000	1,140,000	5.40	1,120,000	5.20	5.60
43	コンフォリア 両国D E U X	一般財団法人日 本不動産研究所	1,090,000	1,100,000	5.00	1,080,000	4.80	5.20
44	コンフォリア 大森D E U X	一般財団法人日 本不動産研究所	1,260,000	1,270,000	5.00	1,240,000	4.80	5.20

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (千円)	直接還元法		D C F 法		
				直接還元 価格 (千円)	直接 還元 利回り (%)	D C F 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
45	コンフォリア 町屋	一般財団法人日 本不動産研究所	681,000	688,000	5.20	673,000	5.00	5.40
46	コンフォリア ・リヴ市川妙典	一般財団法人日 本不動産研究所	681,000	688,000	5.50	674,000	5.30	5.70
47	コンフォリア ・リヴ谷塚	一般財団法人日 本不動産研究所	677,000	682,000	5.90	672,000	5.70	6.10
48	コンフォリア 白金高輪	森井総合鑑定株 式会社	1,410,000	1,420,000	4.70	1,400,000	4.40	5.00
49	コンフォリア日 本橋人形町イー スト	一般財団法人日 本不動産研究所	2,190,000	2,220,000	4.90	2,160,000	4.70	5.10
50	コンフォリア 愛宕	森井総合鑑定株 式会社	852,000	866,000	4.80	838,000	4.50	5.10
51	コンフォリア 浅草橋	大和不動産鑑定 株式会社	2,850,000	2,890,000	5.10	2,830,000	4.90	5.30
52	コンフォリア 両国サウス	大和不動産鑑定 株式会社	1,330,000	1,350,000	5.10	1,320,000	4.90	5.30
53	コンフォリア 豊洲	一般財団法人日 本不動産研究所	3,250,000	3,290,000	5.00	3,210,000	4.80	5.20
合 計			79,209,000	80,407,000		78,367,000		

（八）賃貸借状況の概要

本投資法人が平成25年7月31日現在で保有する不動産又は信託不動産の概要（平成25年7月31日時点の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入）は以下のとおりです。

番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸 可能 戸数 (注4)	賃貸 戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額 賃料 収入 (千円) (注7)
1	コンフォリア日本橋人形町	2,473.56	2,418.67	97.8%	45	44	1	9,054
2	コンフォリア早稲田	2,836.97	2,694.24	95.0%	79	75	1	10,589
3	コンフォリア下落合	2,430.20	2,299.39	94.6%	44	41	1	7,222
4	コンフォリア東中野	827.09	787.07	95.2%	37	35	1	3,278
5	コンフォリア文京春日	2,234.19	2,173.73	97.3%	80	78	1	9,630
6	コンフォリア浅草松が谷	2,044.98	2,044.98	100.0%	62	62	1	7,182
7	コンフォリア西大井	1,174.74	1,154.79	98.3%	59	58	1	5,252
8	コンフォリア中野	1,640.96	1,640.96	100.0%	35	35	1	5,404
9	コンフォリア下北沢	3,892.18	3,639.56	93.5%	116	108	1	13,726
10	コンフォリア西蒲田	2,634.08	2,571.01	97.6%	103	100	1	10,326
11	コンフォリア大山	3,607.39	3,370.60	93.4%	97	90	1	12,157
12	コンフォリア 清澄白河サウス	1,162.80	1,162.80	100.0%	45	45	1	4,549
13	コンフォリア駒澤	1,546.24	1,508.46	97.6%	39	38	1	7,082
14	コンフォリア銀座EAST	4,817.73	4,537.15	94.2%	133	127	1	18,082
15	コンフォリア麻布台	848.65	716.84	84.5%	24	21	1	3,314
16	コンフォリア芝公園	1,717.95	1,623.86	94.5%	54	51	1	7,695
17	コンフォリア西麻布	937.26	897.88	95.8%	22	21	1	4,182
18	コンフォリア南青山	1,496.36	1,423.12	95.1%	24	23	1	6,741
19	コンフォリア 南青山DEUX	399.18	335.81	84.1%	6	5	1	1,579
20	コンフォリア西早稲田	2,535.67	2,457.03	96.9%	60	58	1	9,677
21	コンフォリア・リヴ小石川	830.35	812.04	97.8%	37	36	1	3,392
22	コンフォリア・リヴ千石	3,159.70	3,089.47	97.8%	44	43	1	8,572
23	コンフォリア代官山青葉台	1,163.10	1,070.16	92.0%	26	24	1	5,418
24	コンフォリア代官山	1,977.94	1,933.37	97.7%	41	40	1	10,250
25	コンフォリア原宿NORD	828.70	828.70	100.0%	8	8	1	3,510
26	コンフォリア原宿	4,528.51	4,385.15	96.8%	99	96	1	20,028

番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸 可能 戸数 (注4)	賃貸 戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額 賃料 収入 (千円) (注7)
27	コンフォリア池袋	963.47	927.17	96.2%	28	27	1	3,642
28	コンフォリア・リヴ狛江	1,338.53	1,291.33	96.5%	24	23	1	3,201
29	コンフォリア・リヴ 両国石原	1,011.91	1,011.91	100.0%	47	47	1	4,240
30	コンフォリア三田ノース	1,128.86	1,015.32	89.9%	30	27	1	4,381
31	コンフォリア 芝浦パウハウス	4,431.79	4,199.70	94.8%	75	71	1	14,119
32	コンフォリア 浅草橋DEUX	1,392.56	1,275.82	91.6%	46	42	1	4,557
33	コンフォリア押上	1,058.10	1,010.09	95.5%	47	45	1	4,098
34	コンフォリア本所吾妻橋	1,185.31	1,122.75	94.7%	48	45	1	4,335
35	コンフォリア 清澄白河トロワ	1,260.51	1,260.51	100.0%	50	50	1	5,226
36	コンフォリア門前仲町	3,725.52	3,569.58	95.8%	144	138	1	14,168
37	コンフォリア碑文谷	2,158.72	2,099.51	97.3%	28	27	1	6,997
38	コンフォリア三宿	2,594.76	2,505.48	96.6%	59	57	1	10,302
39	コンフォリア学芸大学	1,602.88	1,560.77	97.4%	38	37	1	6,261
40	コンフォリア 東中野DEUX	1,230.92	1,157.72	94.1%	40	37	1	4,716
41	コンフォリア 東池袋WEST	6,436.14	6,321.77	98.2%	155	151	1	25,449
42	コンフォリア横濱関内	1,902.12	1,683.98	88.5%	60	54	1	5,964
43	コンフォリア両国DEUX	1,573.06	1,552.13	98.7%	66	65	1	5,900
44	コンフォリア大森DEUX	1,619.13	1,522.49	94.0%	64	60	1	6,390
45	コンフォリア町屋	1,279.83	1,279.83	100.0%	30	30	1	3,833
46	コンフォリア・リヴ 市川妙典	1,408.46	1,351.04	95.9%	48	46	1	3,739
47	コンフォリア・リヴ谷塚	1,562.40	1,537.20	98.4%	62	61	1	4,303
48	コンフォリア白金高輪	1,521.11	1,402.29	92.2%	37	34	1	6,932
49	コンフォリア 日本橋人形町イースト	2,447.60	2,336.86	95.5%	82	78	1	10,543
50	コンフォリア愛宕	1,002.00	1,002.00	100.0%	38	38	1	4,858
51	コンフォリア浅草橋	4,234.76	4,039.92	95.4%	141	135	1	15,427
52	コンフォリア両国サウス	2,106.75	2,042.51	97.0%	61	59	1	7,553
53	コンフォリア豊洲	4,127.00	3,901.53	94.5%	161	152	1	15,603
合 計		110,050.68	105,558.05	95.9%	3,128	2,998	3	414,633

(注1)「賃貸可能面積」とは、個々の運用資産において、実際にエンドテナントに対して賃貸可能な住宅及び店舗等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。

(注2)「賃貸面積」とは、個々の運用資産において、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（以下「マスターリース契約」といいます。）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う場合で、かつ、マスターリース契約の賃料をエンドテナントから収受した賃料等の金額と同額とする旨合意されている場合（このようなマスターリース契約の種別を、以下「バススルー型マスターリース契約」といいます。）は、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。

(注3)「稼働率」とは、個々の運用資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を示しています。

(注4)「賃貸可能戸数」とは、個々の運用資産において、賃貸可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。

(注5)「賃貸戸数」とは、個々の運用資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。

(注6)「テナント総数」については、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しております。したがって、本投資法人又は信託受託者が各運用資産の全部の貸室等をマスターリース会社に対して包括的に賃貸した上で（以下「マスターリースの導

入」といいます。）、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。なお、マスターリースの導入がなされている各運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。なお、各運用資産毎のエンドテナントの総数は、ほぼ賃貸戸数と同数となりますが、コンフォリア・リヴ両国石原については一の事業会社が社宅の用に供するため当該運用資産の全ての貸室を借り受けており、エンドテナント数も1となります。運用資産につき本投資法人が起用するマスターリース会社は、株式会社東急コミュニティー、東急リロケーション株式会社及び東急リロケーションサービス株式会社の3社です。したがって、テナント総数の合計には、マスターリース会社の合計数である3を記載しています。

（注7）「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、平成25年7月31日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含まれますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

(二) 運用資産に係る信託受益権の概要

運用資産の個別資産毎の信託の概要（信託受託者名及び信託期間）は以下のとおりです。今後、信託期間が満了する資産については、信託を継続するか、又は、信託の終了に伴い信託不動産の現物交付を受けて不動産自体を保有することとするかについては経済合理性等を総合的に勘案した上で判断します。

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
1	コンフォリア日本橋人形町	三井住友信託銀行株式会社	平成20年4月25日	平成37年8月29日
2	コンフォリア早稲田	三井住友信託銀行株式会社	平成19年3月27日	平成37年8月29日
3	コンフォリア下落合	三井住友信託銀行株式会社	平成17年3月18日	平成37年8月29日
4	コンフォリア東中野	三井住友信託銀行株式会社	平成20年3月27日	平成37年8月29日
5	コンフォリア文京春日	三井住友信託銀行株式会社	平成22年8月31日	平成37年8月29日
6	コンフォリア浅草松が谷	三井住友信託銀行株式会社	平成22年8月31日	平成37年8月29日
7	コンフォリア西大井	三井住友信託銀行株式会社	平成19年10月30日	平成37年8月29日
8	コンフォリア中野	三井住友信託銀行株式会社	平成19年10月31日	平成37年8月29日
9	コンフォリア下北沢	三井住友信託銀行株式会社	平成17年3月30日	平成32年8月31日
10	コンフォリア西蒲田	三井住友信託銀行株式会社	平成22年8月31日	平成37年8月29日
11	コンフォリア大山	三井住友信託銀行株式会社	平成15年12月25日	平成32年8月31日
12	コンフォリア清澄白河サウス	みずほ信託銀行株式会社	平成19年4月27日	平成38年1月31日
13	コンフォリア駒澤	みずほ信託銀行株式会社	平成18年3月23日	平成38年1月31日
14	コンフォリア銀座EAST	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年10月28日	平成38年3月22日
15	コンフォリア麻布台	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月18日	平成38年3月22日
16	コンフォリア芝公園	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年1月20日	平成38年3月22日
17	コンフォリア西麻布	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年9月30日	平成38年3月22日
18	コンフォリア南青山	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年11月28日	平成38年3月22日
19	コンフォリア南青山DEUX	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年11月28日	平成38年3月22日
20	コンフォリア西早稲田	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月3日	平成38年3月22日
21	コンフォリア・リヴ小石川	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年12月22日	平成38年3月22日
22	コンフォリア・リヴ千石	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年5月26日	平成38年3月22日
23	コンフォリア代官山青葉台	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年2月3日	平成38年3月22日
24	コンフォリア代官山	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年2月15日	平成38年3月22日
25	コンフォリア原宿NORD	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成38年3月22日
26	コンフォリア原宿	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月29日	平成38年3月22日
27	コンフォリア池袋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月24日	平成38年3月22日
28	コンフォリア・リヴ狛江	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年8月29日	平成38年3月22日
29	コンフォリア・リヴ両国石原	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月20日	平成38年6月29日
30	コンフォリア三田ノース	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年4月25日	平成38年8月30日

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
31	コンフォリア芝浦パウハウス	みずほ信託銀行株式会社	平成18年 3 月31日	平成39年 2 月28日
32	コンフォリア浅草橋DEUX	三井住友信託銀行株式会社	平成24年 2 月 3 日	平成39年 2 月 2 日
33	コンフォリア押上	三井住友信託銀行株式会社	平成24年 2 月 3 日	平成39年 2 月 2 日
34	コンフォリア本所吾妻橋	三井住友信託銀行株式会社	平成24年 2 月 3 日	平成39年 2 月 2 日
35	コンフォリア清澄白河トロワ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年 1 月30日	平成39年 2 月 3 日
36	コンフォリア門前仲町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年 5 月29日	平成39年 2 月 3 日
37	コンフォリア碑文谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年 3 月24日	平成39年 2 月 3 日
38	コンフォリア三宿	三井住友信託銀行株式会社	平成16年 3 月24日	平成34年 2 月 2 日
39	コンフォリア学芸大学	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年 5 月31日	平成39年 2 月 3 日
40	コンフォリア東中野DEUX	三井住友信託銀行株式会社	平成24年 2 月 3 日	平成34年 2 月 2 日
41	コンフォリア東池袋WEST	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 4 月 8 日	平成39年 2 月 2 日
42	コンフォリア横濱関内	三井住友信託銀行株式会社	平成24年 2 月 3 日	平成34年 2 月 2 日
43	コンフォリア両国DEUX	三井住友信託銀行株式会社	平成24年 9 月19日	平成39年 9 月18日
44	コンフォリア大森DEUX	三井住友信託銀行株式会社	平成19年 3 月30日	平成39年 9 月18日
45	コンフォリア町屋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年 4 月26日	平成39年 9 月19日
46	コンフォリア・リヴ市川妙典	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年 4 月26日	平成39年 9 月19日
47	コンフォリア・リヴ谷塚	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年 4 月26日	平成39年 9 月19日
48	コンフォリア白金高輪	三井住友信託銀行株式会社	平成20年 3 月27日	平成39年11月29日
49	コンフォリア 日本橋人形町イースト	みずほ信託銀行株式会社	平成24年 8 月31日	平成40年 2 月 5 日
50	コンフォリア愛宕	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年 4 月28日	平成40年 2 月 6 日
51	コンフォリア浅草橋	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 2 月 6 日	平成40年 2 月 5 日
52	コンフォリア両国サウス	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年 2 月 6 日	平成40年 2 月 6 日
53	コンフォリア豊洲	みずほ信託銀行株式会社	平成19年12月14日	平成40年 2 月 5 日

（ホ）建物状況調査の概要

本欄には、本投資法人との間に特別の利害関係のない第三者である調査会社が運用資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査会社の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕 費用の 見積額 (千円) (注1)	短期修繕 費用の 見積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の 見積額 (千円) (注3)	建物 再調達 価格 (千円) (注4)
1	コンフォリア 日本橋人形町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	-	330	29,490	624,900
2	コンフォリア早稲田	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	-	580	36,680	680,400
3	コンフォリア下落合	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	-	60	32,780	666,800
4	コンフォリア東中野	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	-	-	16,750	206,500
5	コンフォリア 文京春日	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	240	560	36,020	728,000
6	コンフォリア 浅草松が谷	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	-	400	26,920	551,600
7	コンフォリア西大井	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	1,050	10	26,540	332,000
8	コンフォリア中野	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	-	580	28,650	392,100
9	コンフォリア下北沢	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	100	130	73,730	1,066,200
10	コンフォリア西蒲田	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	-	760	39,810	704,400
11	コンフォリア大山	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年6月	1,360	2,150	117,790	1,010,600
12	コンフォリア 清澄白河サウス	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年9月	-	470	23,010	336,000
13	コンフォリア駒澤	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年9月	-	410	22,690	342,000
14	コンフォリア 銀座EAST	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	50	190	76,490	1,342,900
15	コンフォリア麻布台	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	20	220	15,150	229,300
16	コンフォリア芝公園	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	-	810	48,060	447,900
17	コンフォリア西麻布	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	1,270	190	30,690	218,600
18	コンフォリア南青山	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	300	600	40,550	351,000
19	コンフォリア 南青山DEUX	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	40	80	17,000	101,000
20	コンフォリア 西早稲田	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	40	910	42,760	673,200

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕 費用の 見積額 (千円) (注1)	短期修繕 費用の 見積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の 見積額 (千円) (注3)	建物 再調達 価格 (千円) (注4)
21	コンフォリア・リヴ 小石川	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	-	570	29,240	213,700
22	コンフォリア・リヴ 千石	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	160	1,240	69,610	735,500
23	コンフォリア代官山 青葉台	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	520	370	25,510	321,900
24	コンフォリア代官山 (注5)	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	(テラス棟) - (タワー棟) 80	(テラス棟) 180 (タワー棟) 520	(テラス棟) 19,460 (タワー棟) 31,420	(テラス棟) 131,300 (タワー棟) 351,000
25	コンフォリア 原宿N O R D	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	340	310	25,080	233,300
26	コンフォリア原宿	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	720	140	83,540	1,346,900
27	コンフォリア池袋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	-	450	29,570	256,600
28	コンフォリア・リヴ 狛江	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	220	690	41,950	330,500
29	コンフォリア・リヴ 両国石原	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年4月	380	50	22,130	249,500
30	コンフォリア 三田ノース	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年6月	400	200	30,780	331,900
31	コンフォリア 芝浦パウハウス	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	40	1,130	98,460	1,359,500
32	コンフォリア 浅草橋D E U X	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	-	610	24,170	377,200
33	コンフォリア押上	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	-	1,190	25,490	306,500
34	コンフォリア 本所吾妻橋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	80	380	22,830	323,200
35	コンフォリア 清澄白河トロワ	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	-	410	24,460	324,100
36	コンフォリア 門前仲町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	20	900	68,220	1,056,000
37	コンフォリア碑文谷	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	40	650	49,130	537,700
38	コンフォリア三宿	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	60	780	65,120	602,500
39	コンフォリア 学芸大学	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	-	610	32,320	372,800
40	コンフォリア 東中野D E U X	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	-	-	21,490	294,900
41	コンフォリア 東池袋W E S T	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	150	280	73,540	1,910,400
42	コンフォリア 横濱関内	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	20	640	31,970	544,300
43	コンフォリア 両国D E U X	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年7月	-	630	36,900	426,300

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	建物再調達価格 (千円) (注4)
44	コンフォリア 大森DEUX	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年8月	-	700	40,050	475,600
45	コンフォリア町屋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年7月	240	590	27,190	278,400
46	コンフォリア・リヴ 市川妙典	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年7月	270	910	28,540	361,400
47	コンフォリア・リヴ 谷塚	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年7月	50	410	40,080	437,700
48	コンフォリア 白金高輪	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年9月	840	300	36,420	394,600
49	コンフォリア日本橋 人形町イースト	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年11月	-	530	44,380	630,400
50	コンフォリア愛宕	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年11月	-	740	47,410	263,700
51	コンフォリア浅草橋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年11月	-	30	55,060	1,183,800
52	コンフォリア 両国サウス	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年11月	-	420	34,910	514,100
53	コンフォリア豊洲	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年11月	-	990	68,720	1,053,600

(注1)「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された緊急を要すると想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された1年以内に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された12年間に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)「建物再調達価格」とは、建物状況調査報告書に記載された、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積額をいいます。ただし、その内容は、一定時点における調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「建物再調達価格」は、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5)本物件は、テラス棟及びタワー棟の2棟の建物から構成されています。

[次へ](#)

(ヘ) 地震リスク分析の概要

本欄には、本投資法人との間に特別の利害関係のない第三者であるPML評価者が運用資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記PML評価者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注1)
1	コンフォリア 日本橋人形町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年7月	8.30
2	コンフォリア早稲田	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年7月	5.97
3	コンフォリア下落合	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年7月	7.73
4	コンフォリア東中野	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年7月	6.09
5	コンフォリア 文京春日	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年7月	5.97
6	コンフォリア 浅草松が谷	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年7月	5.37
7	コンフォリア西大井	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年7月	5.76
8	コンフォリア中野	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年7月	7.44
9	コンフォリア下北沢	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年7月	7.42
10	コンフォリア西蒲田	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年7月	4.92
11	コンフォリア大山	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年7月	5.41
12	コンフォリア 清澄白河サウス	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年10月	4.50
13	コンフォリア駒澤	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年10月	5.28
14	コンフォリア 銀座EAST	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	5.51
15	コンフォリア麻布台	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	6.24
16	コンフォリア芝公園	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	5.68
17	コンフォリア西麻布	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	10.63
18	コンフォリア南青山	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	9.15
19	コンフォリア 南青山DEUX	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	10.49
20	コンフォリア 西早稲田	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	9.79
21	コンフォリア・リヴ 小石川	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	5.68

番号	物件名称	P M L 評価者	調査書日付	P M L 値 (%) (注1)
22	コンフォリア・リヴ 千石	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	4.27
23	コンフォリア 代官山青葉台	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	6.22
24	コンフォリア代官山 (注2)	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	(テラス棟) 13.00 (タワー棟) 6.05
25	コンフォリア 原宿N O R D	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	10.06
26	コンフォリア原宿	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	11.68
27	コンフォリア池袋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	6.93
28	コンフォリア・リヴ 狛江	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	9.33
29	コンフォリア・リヴ 両国石原	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成23年4月	5.28
30	コンフォリア 三田ノース	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成23年6月	8.09
31	コンフォリア 芝浦パウハウス	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成23年11月	5.15
32	コンフォリア 浅草橋D E U X	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成23年10月	3.27
33	コンフォリア押上	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成23年10月	5.72
34	コンフォリア 本所吾妻橋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成23年10月	5.64
35	コンフォリア 清澄白河トロワ	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成23年11月	4.52
36	コンフォリア 門前仲町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成23年11月	3.51
37	コンフォリア碑文谷	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成23年10月	12.96
38	コンフォリア三宿	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成23年10月	9.90
39	コンフォリア 学芸大学	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成23年11月	7.94
40	コンフォリア 東中野D E U X	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成23年10月	3.63
41	コンフォリア 東池袋W E S T	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成23年10月	6.15
42	コンフォリア 横濱関内	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成23年10月	13.77
43	コンフォリア 両国D E U X	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成24年7月	5.68
44	コンフォリア 大森D E U X	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成24年8月	10.80
45	コンフォリア町屋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成24年7月	6.13
46	コンフォリア・リヴ 市川妙典	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成24年7月	11.21

番号	物件名称	P M L 評価者	調査書日付	P M L 値 (%) (注1)
47	コンフォリア・リヴ 谷塚	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成24年7月	5.76
48	コンフォリア 白金高輪	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成24年10月	4.52
49	コンフォリア日本橋 人形町イースト	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成24年11月	8.22
50	コンフォリア愛宕	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成24年11月	7.88
51	コンフォリア浅草橋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成24年11月	4.34
52	コンフォリア 両国サウス	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成24年11月	5.58
53	コンフォリア豊洲	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成24年11月	8.69

(注1)「P M L 値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。上記数値は、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50年間で10%を超える確率で襲ってくると予想される大地震＝再現期間475年相当の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合で示したものを意味します。

(注2)本物件は、テラス棟及びタワー棟の2棟の建物から構成されています。

-	ポートフォリオ P M L 値（1乃至53）	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式社	平成25年9月	6.62
---	---------------------------	------------------------	---------	------

(注)上記のポートフォリオP M L 値は、運用資産のポートフォリオ全体に関するP M L 値を記載しています。

(ト) 設計者・施工者・建築確認検査機関等

運用資産に係る設計者、施工者、建築確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定者等は以下のとおりです。

なお、本投資法人は、原則として、専門の第三者機関に調査を依頼し、構造設計関連書類（構造設計図、構造計算書等）に意図的な改ざん、偽造等の不正が見受けられないとの報告を受けています。ただし、かかる報告内容はあくまで当該第三者機関の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、平成19年6月に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けている物件については、指定構造計算適合性判定機関が専門の第三者機関に該当します。

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
1	コンフォリア 日本橋人形町	株式会社ユニバーサル設計	大豊建設株式会社	中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
2	コンフォリア 早稲田	株式会社アトリエユー	東鉄工業株式会社	ハウスプラス確認検査株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
3	コンフォリア 下落合	オートマックスデザインワーク株式会社	三井住友建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
4	コンフォリア 東中野	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
5	コンフォリア 文京春日	株式会社デザインネットワークス	株式会社ピーエス三菱	ハウスプラス確認検査株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
6	コンフォリア 浅草松が谷	株式会社エスアンドエス設計事務所	名工建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	財団法人日本建築設備・昇降機センター
7	コンフォリア 西大井	I.O設計工房	日新工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
8	コンフォリア 中野	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
9	コンフォリア 下北沢	東西建築サービス株式会社	三井住友建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
10	コンフォリア 西蒲田	浅井謙建築研究所株式会社	東急建設株式会社	財団法人日本建築センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
11	コンフォリア 大山	株式会社日建ハウジングシステム	住友建設株式会社	板橋区	株式会社ハイ国際コンサルタント
12	コンフォリア 清澄白河サウス	株式会社秀コーポレーション	北野建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
13	コンフォリア 駒澤	株式会社飯田了三建築設計事務所	古久根建設株式会社 / 株式会社三木組	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
14	コンフォリア 銀座EAST	株式会社英建築設計事務所	東急建設株式会社	中央区	日本建築検査協会株式会社
15	コンフォリア 麻布台	株式会社設計センター	スミセキ・コンテック株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会株式会社
16	コンフォリア 芝公園	株式会社菊建築設計	スミセキ・コンテック株式会社	株式会社都市居住評価センター	日本建築検査協会株式会社
17	コンフォリア 西麻布	シオックス株式会社	栗本建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター	株式会社ハイ国際コンサルタント

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
18	コンフォリア 南青山	大成建設株式会社	大成建設株式会社	日本 E R I 株式会社	日本建築検査協会株式会社
19	コンフォリア 南青山 D E U X	株式会社共立設計 コンサルタンツ	共立建設株式会社	日本 E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
20	コンフォリア 西早稲田	高松建設株式会社	高松建設株式会社	イーホームズ株式会社	日本建築検査協会株式 会社
21	コンフォリア・ リヴ小石川	株式会社 K A I 設 計	株式会社清水組	日本 E R I 株式会社	日本建築検査協会株式 会社
22	コンフォリア・ リヴ千石	飛鳥建設株式会社	飛鳥建設株式会社	文京区	日本建築検査協会株式 会社
23	コンフォリア 代官山青葉台	株式会社柳学アー キテック	株式会社合田工務 店	日本 E R I 株式会社	日本建築検査協会株式 会社
24	コンフォリア 代官山	有限会社谷内田章 夫ワークショップ	安藤建設株式会社	日本 E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
25	コンフォリア 原宿 N O R D	株式会社間組	株式会社間組	日本 E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
26	コンフォリア 原宿	株式会社デザイン ネットワークス	株式会社フジタ	イーホームズ株式会社	日本建築検査協会株式 会社
27	コンフォリア 池袋	株式会社志賀建築 研究所	埼玉建興株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
28	コンフォリア・ リヴ狛江	白井建設株式会社	白井建設株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コン サルタント
29	コンフォリア・ リヴ両国石原	オリエント設計株 式会社	松井建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	ハウスプラス住宅保証 株式会社
30	コンフォリア 三田ノース	株式会社環境デザ イン計画	村本建設株式会社	日本 E R I 株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
31	コンフォリア 芝浦パウハウス	株式会社エル設計 事務所	戸田建設株式会社	港区	株式会社ハイ国際コン サルタント
32	コンフォリア 浅草橋 D E U X	株式会社秀コーポ レーション	三平建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
33	コンフォリア 押上	有限会社アムズ建 築設計事務所	北野建設株式会社	株式会社国際確認検査 センター	株式会社ハイ国際コン サルタント
34	コンフォリア 本所吾妻橋	有限会社キメラ	株式会社第一 ヒューテック	墨田区	株式会社ハイ国際コン サルタント
35	コンフォリア 清澄白河トロワ	株式会社エフアイ 都市設計	岩田地崎建設株式 会社	江東区	株式会社ハイ国際コン サルタント
36	コンフォリア 門前仲町	有限会社都市環境 建築設計事務所	前田建設工業株式 会社	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際コン サルタント
37	コンフォリア 碑文谷	株式会社デザイン・ クルー	三平建設株式会社	ハウスプラス住宅保証 株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
38	コンフォリア 三宿	東急建設株式会社	東急建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際コン サルタント
39	コンフォリア 学芸大学	株式会社サイ設計	株式会社片山組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
40	コンフォリア 東中野 D E U X	株式会社アルク	東急建設株式会社	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセン ター	財団法人住宅金融普及 協会
41	コンフォリア 東池袋 W E S T	東京プロパティコ ンサルティング株式 会社	みらい建設工業株 式会社	イーハウス建築セン ター株式会社	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセン ター
42	コンフォリア 横濱関内	有限会社ケイ ディーオーツ	東急建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社神奈川建築確 認検査機関

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
43	コンフォリア 両国D E U X	有限会社松尾建築 研究所	株式会社植木組	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際コン サルタント
44	コンフォリア 大森D E U X	有限会社アルファ ・ブレイン	栗本建設工業株式 会社	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際コン サルタント
45	コンフォリア 町屋	株式会社ユナイ テッドリパティ アーキテクツ	株式会社トヨタ工 業	日本建築検査協会株式 会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
46	コンフォリア・ リヴ市川妙典	有限会社ティー・ ドック	株式会社ウラタ	日本建築検査協会株式 会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
47	コンフォリア・ リヴ谷塚	株式会社野村設計	三平建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際コン サルタント
48	コンフォリア 白金高輪	株式会社叶設計	株式会社福田組	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセン ター	株式会社ハイ国際コン サルタント
49	コンフォリア 日本橋人形町 イースト	株式会社椎名政夫 建築設計事務所	前田建設工業株式 会社	中央区	株式会社ハイ国際コン サルタント
50	コンフォリア 愛宕	株式会社シンヤ設 計	東急建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コン サルタント
51	コンフォリア 浅草橋	株式会社デザイン ネットワークス	大豊建設株式会社	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセン ター	アウェイ建築評価ネッ ト株式会社
52	コンフォリア 両国サウス	株式会社デザイン ネットワークス	石黒建設株式会社	ハウスプラス確認検査 株式会社	株式会社国際確認検査 センター
53	コンフォリア 豊洲	松井建設株式会社	松井建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセン ター

（注）調査機関の名称は個別の資産の取得時点のものを記載しており、それ以外の設計者、施工者及び建築確認検査機関又は構造計算適合性判定者等の名称は建築確認等の当時のものを記載しています。

（チ）運用資産の個別資産毎の概要

（ ）運用資産の概要

運用資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。なお、各資産の概要を示した表中の情報は、特段の記載のない限り本書の日付現在のものです。また、以下の表中の各記載において、運用資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。

これらの表については、下記の用語をご参照ください。

- ・「所在地」欄は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「敷地面積」欄、並びに建物の「用途」欄、「建築時期」欄、「構造／階数」欄及び「延床面積」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。また、「延床面積」欄は、建物全体の床面積（ただし、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」欄は、平成25年7月31日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。
- ・「PM会社」欄は、不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している又は委託予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・「信託受託者」欄は、信託不動産について、信託の受託者を記載しています。
- ・「ML会社」欄は、不動産所有者との間でマスターリース契約を締結している賃借人を記載しています。
- ・「ML種類」欄は、パス・スルー型マスターリース契約（マスターリース契約の賃料がML会社がエンドテナントから収受する賃料等と同額となる旨合意されたマスターリース契約をいいます。）と非パス・スルー型マスターリース契約（パス・スルー型マスターリース契約以外のマスターリース契約をいいます。）の別を記載しています。
- ・「物件特性」欄は、不動産鑑定評価書に基づいて、不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。
- ・「特記事項」欄は、平成25年7月31日現在において、以下の事項を含む、不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

権利関係等に係る負担又は規制の主なもの

当該不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の
主なものとそれに関する協定等

共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

物件名称	コンフォリア日本橋人形町		物件番号	1
所在地	東京都中央区日本橋人形町三丁目5番10号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	448.11（注）		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,021.53	建築時期	平成20年2月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	45		
P M会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
M L会社	株式会社東急コミュニティー		M L種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ日比谷線、都営浅草線「人形町」駅から徒歩2分に位置する、コンパクトタイプを中心にラージタイプも有する物件です。2路線が利用可能であり、「日本橋」駅まで約2分、「銀座」駅まで約9分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。周辺には、「甘酒横丁」を中心に飲食店が軒を連ねる等、生活利便性・交通便利性ともに非常に高く、かつ、人形町・水天宮前という歴史ある下町の情緒を味わえるエリアです。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の快適性等を重視するDINKS層及びファミリー層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

（注）私道負担部分（約6.99㎡）を含みます。

物件名称	コンフォリア早稲田		物件番号	2
所在地	東京都新宿区弁天町147番地		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	1,524.82（注）		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,080.28	建築時期	平成21年4月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	79		
P M会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
M L会社	株式会社東急コミュニティー		M L種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、都営大江戸線「牛込柳町」駅から徒歩5分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。「新宿西口」駅まで約6分、「飯田橋」駅まで約4分と、主要なビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。本物件は閑静な住宅街に位置していることから、住環境は良好であり、加えて、「牛込柳町」駅周辺にはスーパー、コンビニエンスストア、ドラッグストア、飲食店等が存在し、生活利便性も良好です。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

（注）セットバック部分（約12.05㎡）を含みます。

物件名称	コンフォリア下落合		物件番号	3
所在地	東京都新宿区下落合二丁目7番10号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	1,253.12（注）		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,726.15	建築時期	平成17年3月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	44		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、西武新宿線「下落合」駅から徒歩3分に位置する、コンパクト及びラージタイプが中心の物件です。「西武新宿」駅まで約6分、「高田馬場」駅まで約2分と、主要なビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺には、「落合中央公園」、「野鳥の森公園」等があり、良好な住環境が形成されているエリアです。また、駅周辺には生活利便施設等も存し、最寄駅への接近性も良好です。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適性等を重視するDINKS層及びファミリー層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

（注）セットバック部分（約1.54㎡）を含みます。

物件名称	コンフォリア東中野		物件番号	4
所在地	東京都新宿区北新宿四丁目34番2号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	367.88		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,058.75	建築時期	平成20年3月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	37		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、JR中央・総武緩行線、都営大江戸線「東中野」駅から徒歩6分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。2路線が利用可能であり、「新宿」駅まで約5分、「六本木」駅まで約18分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。本物件は「神田上水公園」に程近い住宅地に位置しており、加えて、「東中野」駅と本物件の間にはスーパーマーケット、フィットネスジム、ドラッグストアを含む複合商業施設の「ユニゾンモール」等が存し、住環境・生活利便性も良好です。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層を中心に底堅い需要が見込めます。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア文京春日		物件番号	5
所在地	東京都文京区西片一丁目15番12号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	375.43		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,198.54	建築時期	平成21年11月
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き14階建		
	賃貸可能戸数	80		
P M会社	東急リロケーションサービス株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
M L会社	東急リロケーションサービス株式会社		M L種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、都営三田線、大江戸線「春日」駅から徒歩1分、東京メトロ丸ノ内線、南北線「後楽園」駅から徒歩4分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。2駅4路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約6分、「銀座」駅まで約11分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺には、24時間営業のスーパーマーケット、コンビニエンスストア等が存在し、生活利便性も良好であり、白山通り沿いのため視認性も高く、総合的な競争力の高い物件です。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア浅草松が谷		物件番号	6
所在地	東京都台東区松が谷一丁目11番5号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	借地権		
	敷地面積（㎡）	444.29		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,264.84	建築時期	平成21年9月
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	62		
P M会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
M L会社	株式会社東急コミュニティー		M L種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ銀座線「田原町」駅から徒歩7分に位置する、シングルタイプを中心にコンパクトタイプも有する物件です。「日本橋」駅まで約11分、「銀座」駅まで約15分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。本物件は、全国的に有名な道具専門店街である「合羽橋商店街」の背後に位置し、周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストアが存在し、生活利便性も良好で、浅草寺界限も徒歩圏内であり、歴史的情緒も感じられるエリアです。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	本件土地の全部は、宗教法人正定寺が所有しております。本件建物の敷地利用権は、土地賃貸借契約に基づく賃借権です。 賃貸借期間 平成20年4月30日から平成50年4月29日まで 月額支払賃料 454,948円			

物件名称	コンフォリア西大井		物件番号	7
所在地	東京都品川区西大井六丁目6番1号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	598.32		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,542.53	建築時期	平成19年1月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき4階建		
	賃貸可能戸数	59		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、JR横須賀線、湘南新宿ライン「西大井」駅から徒歩3分に位置する、シングルタイプの物件です。2路線が利用可能であり、「品川」駅まで約5分、「東京」駅まで約13分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。本物件は、比較的閑静な住宅街に位置し、また、「西大井」駅周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストア等も整っています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア中野		物件番号	8
所在地	東京都中野区上高田二丁目40番12号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	809.85（注）		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,935.39	建築時期	平成19年6月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
	賃貸可能戸数	35		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、JR中央線快速、中央・総武緩行線、東京メトロ東西線「中野」駅から徒歩11分、西武新宿線「新井薬師前」駅から徒歩10分に位置する、コンパクトタイプを中心にシングル及びファミリータイプ等も有する物件です。2駅4路線が利用可能であり、「東京」駅まで約19分、「新宿」駅まで約5分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。「中野」駅周辺には、「中野サンモール」、「中野ブロードウェイ」等の繁華性の高い商店街も存しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層からファミリー層まで底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

（注）私道負担部分（約133㎡）及びセットバック部分（約17.42㎡）を含みます。

物件名称	コンフォリア下北沢		物件番号	9
所在地	東京都世田谷区羽根木一丁目9番14号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	1,694.28（注）		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	5,287.18	建築時期	平成17年2月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	賃貸可能戸数	116		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、京王井の頭線「新代田」駅から徒歩5分、京王線「代田橋」駅から徒歩8分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。2駅2路線が利用可能であり、「新宿」駅まで約7分、「渋谷」駅まで約9分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。「代田橋」駅周辺には、コンビニエンスストア、飲食店等があり、生活利便性も良好であり、また、若者に人気の下北沢エリアへも徒歩圏です。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

（注）私道負担部分（約6.40㎡）を含みます。

物件名称	コンフォリア西蒲田		物件番号	10
所在地	東京都大田区西蒲田六丁目37番3号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	629.30（注）		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐輪場
	延床面積（㎡）	3,358.99	建築時期	平成21年2月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	103		
PM会社	東急リロケーションサービス株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急リロケーションサービス株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、JR京浜東北線、東急多摩川線、池上線「蒲田」駅から徒歩4分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。3路線が利用可能であり、「品川」駅まで約9分、「東京」駅まで約21分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。また、蒲田エリアは、「羽田空港」へのアクセスにも優れ、高い交通利便性を有するとともに、駅周辺には、グランデュオ蒲田等の商業施設が連たんし、高い繁华性を有しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

（注）私道負担部分（約42.92㎡）を含みます。

物件名称	コンフォリア大山		物件番号	11
所在地	東京都板橋区大山町 4 番 4 号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	866.90		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	4,793.28	建築時期	平成12年10月
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付14階建		
	賃貸可能戸数	97		
P M会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
M L会社	株式会社東急コミュニティー		M L種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東武東上線「大山」駅から徒歩 1 分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。「飯田橋」駅まで約21分、「池袋」駅まで約 6 分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。本物件は、「大山」駅及び駅周辺のアーケード商店街に近接しており、最寄駅への接近性、生活利便性ともに非常に良好です。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア清澄白河サウス		物件番号	12
所在地	東京都江東区三好三丁目 2 番13号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	415.29		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,317.22	建築時期	平成18年11月
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	45		
P M会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
M L会社	株式会社東急コミュニティー		M L種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ半蔵門線、都営大江戸線「清澄白河」駅から徒歩 7 分に位置する、シングルタイプの物件です。2 路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約 7 分、「汐留」駅まで約11分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等の生活利便施設も存しているほか、「東京都近代美術館」が存する「木場公園」にも近く、優れた住環境を有しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア駒澤		物件番号	13
所在地	東京都世田谷区駒沢二丁目1番5号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	348.72		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	1,695.46	建築時期	平成19年4月
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	39		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩1分に位置する、コンパクトタイプの物件です。「渋谷」駅まで約7分、「表参道」駅まで約10分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。また、「駒沢大学」駅周辺には、スーパーマーケット・コンビニエントストア等があり、生活利便性も良好です。周辺は若者向けの飲食店等が充実しているほか、都区部有数の規模の公園である「駒沢公園」へも徒歩圏です。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア銀座EAST		物件番号	14
所在地	東京都中央区入船一丁目3番1号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	717.80		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・駐車場
	延床面積（㎡）	5,773.48	建築時期	平成17年3月
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	133		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ日比谷線、「JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩2分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。2路線が利用可能であり「東京」駅まで約2分、「銀座」駅まで約5分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。東京・銀座等の高度商業集積地に隣接しているエリアである一方、周辺は、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等も存し、生活利便性も良好です。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	本物件は、中央区の街並み誘導型地区計画（京橋地区）の適用区域内にあります。本建物は建設時において地区計画の適用要件を満たしており、容積率の緩和を受けておりますが、平成20年4月1日に当該地区計画の見直しが行なわれたため、建物を再建築する場合には現行と同じ条件で容積率の緩和を受けることができません。			

物件名称	コンフォリア麻布台		物件番号	15
所在地	東京都港区麻布台三丁目4番4号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	491.32（注）		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,028.94	建築時期	平成17年2月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	賃貸可能戸数	24		
PM会社	東急リロケーション株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急リロケーション株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ南北線「六本木1丁目」駅から徒歩6分、都営大江戸線、東京メトロ南北線「麻布十番」駅から徒歩8分、東京メトロ日比谷線、都営大江戸線「六本木」駅から徒歩9分に位置する、コンパクトタイプを中心にシングルタイプも有する物件です。3駅3路線が利用可能であり、「汐留」駅まで約9分、「銀座」駅まで約9分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。住宅地として名声のある麻布エリアに位置し、港区及び千代田区を中心とする都心中心部へのアクセスに優れています。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

（注）私道負担部分（約52.05㎡）を含みます。

物件名称	コンフォリア芝公園		物件番号	16
所在地	東京都港区芝公園二丁目2番15号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	315.04		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,914.13	建築時期	平成16年12月
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	54		
PM会社	東急リロケーション株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急リロケーション株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、都営三田線「芝公園」駅から徒歩3分、都営大江戸線、都営浅草線「大門」駅から徒歩6分、都営三田線「御成門」駅から徒歩6分、JR山手線「浜松町」駅から徒歩9分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。4駅4路線が利用可能であり、「大手町」駅まで7分、「汐留」駅まで約1分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。本物件は、日本最古の公園の一つである「芝公園」に近接し、周辺には港区役所のほか、コンビニエンスストアや病院等の生活利便施設も存しており、利便性・快適性ともに良好です。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア西麻布		物件番号	17
所在地	東京都港区西麻布四丁目 1 番10号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	256.08		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積 (㎡)	1,069.77	建築時期	平成15年 9 月
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
	賃貸可能戸数	22		
P M会社	東急リロケーション株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
M L会社	東急リロケーション株式会社		M L種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩 9 分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。「六本木」駅まで約 3 分、「銀座」駅まで約12分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。周辺には、飲食店舗、コンビニエンスストアや病院等の生活利便施設も存しており、また六本木エリアとも近接する等、生活環境面での優位性が認められる物件です。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア南青山		物件番号	18
所在地	東京都港区南青山四丁目 1 番12号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (㎡)	377.63		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積 (㎡)	1,763.88	建築時期	平成15年10月
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 9 階建		
	賃貸可能戸数	24		
P M会社	東急リロケーション株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
M L会社	東急リロケーション株式会社		M L種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩 5 分に位置する、コンパクトタイプを中心にシングルタイプ等も有する物件です。「日本橋」駅まで約15分、「渋谷」駅まで約 4 分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。都内有数のショッピングエリアである表参道、六本木へは徒歩圏であり、非常に繁華性の高いエリアと近接している一方、東京・霞ヶ関等のオフィスエリアへの接近性に優れています。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア南青山DEUX		物件番号	19
所在地	東京都港区南青山四丁目2番1号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	123.90		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	487.97	建築時期	平成15年2月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	6		
PM会社	東急リロケーション株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急リロケーション株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩6分に位置する、ファミリータイプを中心にラージタイプも有する物件です。「日本橋」駅まで約15分、「渋谷」駅まで約4分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。都内有数のショッピングエリアである表参道、六本木へは徒歩圏であり、非常に繁華性の高いエリアと近接している一方、東京・霞ヶ関等のオフィスエリアへの接近性に優れています。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の利便性等を重視するファミリー層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア西早稲田		物件番号	20
所在地	東京都新宿区高田馬場一丁目5番19号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	587.33		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,971.10	建築時期	平成17年2月
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建		
	賃貸可能戸数	60		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ東西線「高田馬場」駅から徒歩3分、JR山手線及び西武新宿線「高田馬場」駅から徒歩6分に位置する、コンパクトタイプが中心の物件です。3路線が利用可能であり「大手町」駅まで約13分、「新宿」駅まで約4分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストアが存するほか、「早稲田通り」沿いには多くの飲食店舗が軒を連ねる等、生活利便施設も充実しております。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	本土地の一部（約33.52㎡）は、都市計画道路（都道25号線、計画幅員27m）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。			

物件名称	コンフォリア・リヴ小石川		物件番号	21
所在地	東京都文京区小石川二丁目17番27号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	373.65		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,015.71	建築時期	平成16年11月
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建		
	賃貸可能戸数	37		
PM会社	東急リロケーション株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急リロケーション株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、都営三田線、大江戸線「春日」駅から徒歩5分、東京メトロ丸ノ内線、南北線「後楽園」駅から徒歩7分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。2駅4路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約6分、「銀座」駅まで約11分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等も存するほか、「小石川後楽園」、「六義園」にも近く、優れた住環境を有しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。また、都心部へのアクセスの良さから従業員社宅としての法人需要も見込められるとされます。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア・リヴ千石		物件番号	22
所在地	東京都文京区千石四丁目3番20号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	1,586.75（注）		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,514.75	建築時期	平成元年5月
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	44		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、都営三田線「千石」駅から徒歩6分に位置する、ラージタイプが中心の物件です。「大手町」駅まで約11分、「日比谷」駅まで約13分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。小学校、郵便局、公園等の生活利便施設や教育施設へ至近であり、居住環境も良好です。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視するファミリー層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

（注）セットバック部分（約23.50㎡）を含みます。

[次へ](#)

物件名称	コンフォリア代官山青葉台		物件番号	23
所在地	東京都目黒区青葉台二丁目１番７号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	302.70		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,533.95	建築時期	平成17年12月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建		
	賃貸可能戸数	26		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、京王井の頭線「神泉」駅から徒歩８分、東急東横線「代官山」駅から徒歩13分、ＪＲ山手線外「渋谷」駅から徒歩13分に位置する、コンパクトタイプの物件です。３駅９路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約17分、「表参道」駅まで約２分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺には、高級住宅地域が形成されており、居住地域として良好なエリアです。また、「渋谷」駅等へのバス便が充実しているほか、代官山、中目黒エリアが徒歩圏内にあり、生活利便性は良好です。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア代官山		物件番号	24
所在地	（テラス棟） 東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番14号 （タワー棟） 東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番15号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	555.37		
建物	所有形態	所有権	用途	（テラス棟） 共同住宅 （タワー棟） 共同住宅・店舗・駐輪場・物置
	延床面積（㎡）	（テラス棟） 634.79 （タワー棟） 1,632.82	建築時期	（テラス棟、タワー棟） 平成17年１月
	構造／階数	（テラス棟）鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺地下１階付５階建 （タワー棟）鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建		
	賃貸可能戸数	41		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩２分、ＪＲ山手線「恵比寿」駅から徒歩５分、東急東横線「代官山」駅から徒歩５分に位置する、コンパクトタイプを中心にシングルタイプ等も有する物件です。２駅３路線が利用可能であり、「霞ヶ関」駅まで約11分、「六本木」駅まで約６分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。都内でも有数の人気エリアである恵比寿・代官山エリアに存し、交通利便性及び生活利便性は良好です。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア原宿N O R D		物件番号	25
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目 8 番19号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	396.69		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,227.15	建築時期	平成15年 7 月
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下 1 階付 6 階建		
	賃貸可能戸数	8		
P M会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
M L会社	株式会社東急コミュニティー		M L種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ副都心線「北参道」駅から徒歩 4 分、J R 山手線「原宿」駅から徒歩10分に位置する、ラージタイプが中心の物件です。2 駅 2 路線が利用可能であり、「新宿」駅まで約 5 分、「渋谷」駅まで約 2 分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。居住立地として人気の高い原宿エリアに存し、周辺には「明治神宮」、「新宿御苑」等も立地するほか、スーパーやコンビニエンスストア等の生活利便施設も揃っています。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の快適性等を重視するファミリー層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア原宿		物件番号	26
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目61番 3 号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	1,476.95（注）		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	6,314.63	建築時期	平成17年 2 月
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建		
	賃貸可能戸数	99		
P M会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
M L会社	株式会社東急コミュニティー		M L種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、J R 山手線「原宿」駅から徒歩 4 分、東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅から徒歩 6 分に位置する、コンパクトタイプを中心にラージタイプ等も有する物件です。2 駅 2 路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約15分、「渋谷」駅まで約 2 分、日本でも有数の商業ゾーンである表参道へも徒歩圏であることから、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。人気の高い原宿エリアに存し、周辺には「代々木公園」も立地するほか、学校等の教育施設やスーパー等の生活利便施設も揃っています。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層からファミリー層まで幅広い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

（注）私道負担部分（約74.21㎡）を含みます。

物件名称	コンフォリア池袋		物件番号	27
所在地	東京都豊島区池袋二丁目57番1号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	234.08		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,171.21	建築時期	平成17年1月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	28		
PM会社	東急リロケーションサービス株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	東急リロケーションサービス株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、JR山手線、東京メトロ丸ノ内線、有楽町線、外5路線「池袋」駅から徒歩5分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。8路線が利用可能であり、「東京」駅まで約16分、「新宿」駅まで約6分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。「池袋」駅周辺には、百貨店等の大型商業施設、多数のコンビニエンスストアや飲食店舗が存し、生活利便施設も充実しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア・リヴ狛江		物件番号	28
所在地	東京都狛江市岩戸北三丁目9番5号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	946.12（注）		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,468.30	建築時期	平成2年3月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	24		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、小田急線「喜多見」駅及び「狛江」駅から徒歩7分に位置する、コンパクト及びラージタイプが中心の物件です。2駅が利用可能であり、「大手町」駅まで約40分、「新宿」駅まで約17分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは概ね良好です。閑静な住宅街に立地しており、「喜多見」駅及び「狛江」駅周辺には、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗、銀行等の生活利便施設が充実しています。こうした特性から、主として、居住環境の快適性及び利便性等を重視する単身者層及びDINKS層からファミリー層まで幅広い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

（注）セットバック部分（約7.02㎡）を含みます。

物件名称	コンフォリア・リヴ両国石原		物件番号	29
所在地	東京都墨田区石原一丁目36番1号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	215.60		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,151.47	建築時期	平成19年3月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	47		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、都営大江戸線「両国」駅から徒歩5分、JR中央・総武緩行線「両国」駅、都営浅草線、大江戸線「蔵前」駅から徒歩10分に位置する、シングルタイプの物件です。2駅3路線が利用可能であり、「日本橋」駅まで約7分、「汐留」駅まで約15分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。「両国」駅周辺には、コンビニエンスストア、飲食店舗等の生活利便施設が存するほか、「横網町公園」や「旧安田公園」、「両国国技館」等が立地する自然・文化的施設も多いエリアです。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア三田ノース		物件番号	30
所在地	東京都港区三田二丁目7番16号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権（敷地権持分100%）		
	敷地面積（㎡）	205.11		
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100%）	用途	住宅・駐輪場・ゴミ置場
	延床面積（㎡）	1,257.94	建築時期	平成15年2月
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	30		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、都営大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩5分、都営三田線、大江戸線「三田」駅から徒歩8分に位置する、コンパクトタイプの物件です。2駅2路線の利用が可能であり、「大手町」駅まで約8分、「六本木」駅まで約4分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。「赤羽橋」駅周辺には、「芝公園」や「東京タワー」が立地するほか、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等の生活利便施設が存します。こうした特性から、主として、都心立地、居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア芝浦パウハウス		物件番号	31
所在地	東京都港区海岸三丁目13番12号		特定資産の種類	信託不動産・駐車場
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	1,209.75		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	4,862.18	建築時期	平成18年3月
	構造／階数	（主たる建物）鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 （附属建物）鉄骨造陸屋根平家建		
	賃貸可能戸数	75		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、JR山手線、京浜東北線「田町」駅から徒歩11分、ゆりかもめ「芝浦ふ頭」駅から徒歩6分に位置する、コンパクト・ラージタイプを中心にファミリータイプも有する物件です。2駅3路線の利用が可能であり、「東京」駅まで約8分、「汐留」駅まで約6分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺には、スーパーマーケット等の生活利便施設も充実しており、また、本物件は、愛犬家のためのペット可賃貸マンションとして、ソフト・ハード面ともに特色を持たせることで周辺の賃貸マンションとの差別化を図っています。こうした特性から、主として、都心接近性及び愛犬との居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層からファミリー層まで幅広い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア浅草橋DEUX		物件番号	32
所在地	東京都台東区浅草橋五丁目24番10号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	263.63		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,596.33	建築時期	平成19年12月
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	46		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、JR中央・総武緩行線、都営浅草線「浅草橋」駅から徒歩8分に位置する、シングル・コンパクトタイプが中心の物件です。2路線の利用が可能であり、「日本橋」駅まで約5分、「浅草」駅まで約3分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等の生活利便施設も存します。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア押上		物件番号	33
所在地	東京都墨田区業平四丁目7番2号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	233.63		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,369.26	建築時期	平成19年10月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	47		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ半蔵門線、都営浅草線、東武伊勢崎線、外1路線「押上」駅から徒歩2分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。4路線の利用が可能であり、「大手町」駅まで約14分、「日本橋」駅まで約12分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺には、スーパーマーケット・銀行等の生活利便施設が充実しているほか、「東京スカイツリー」の開業にあわせ周辺地域の整備が進んでおり、今後の更なる発展が期待されるエリアです。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	本土地の一部（約8.63㎡）は、都市計画道路（放射32号線、計画幅員27m）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。			

物件名称	コンフォリア本所吾妻橋		物件番号	34
所在地	東京都墨田区本所二丁目11番12号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	319.87		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,434.29	建築時期	平成20年1月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	48		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、都営浅草線「本所吾妻橋」駅から徒歩8分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。「日本橋」駅まで約10分、「浅草」駅まで約1分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等の生活利便施設も存します。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア清澄白河トロワ		物件番号	35
所在地	東京都江東区白河三丁目5番14号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	382.78		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,553.45	建築時期	平成20年4月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	50		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ半蔵門線、都営大江戸線「清澄白河」駅から徒歩4分に位置する、シングルタイプの物件です。2路線の利用が可能であり、「大手町」駅まで約7分、「汐留」駅まで約11分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等の生活利便施設も存しているほか、東京都近代美術館が存する木場公園にも近く、優れた住環境を有しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	土地外周部の一部に汚染土壌の残置が懸念されることから、本件土地には汚染リスクが潜在する可能性があります。ただし、残置された土壌の飛散のおそれは少なく、汚染土壌による人への健康リスクは小さい旨の専門家からの意見を取得しています。			

物件名称	コンフォリア門前仲町		物件番号	36
所在地	東京都江東区冬木16番8号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	1,166.80		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	4,916.04	建築時期	平成20年4月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	144		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ東西線、都営大江戸線「門前仲町」駅から徒歩7分に位置する、シングルタイプの物件です。2路線の利用が可能であり、「大手町」駅まで約7分、「汐留」駅まで約9分と、主要ビジネスゾーンへのアクセスは良好です。「門前仲町」駅周辺には、「深川仲町通り商店街」を中心として生活利便施設が充実しているほか、「富岡八幡宮」、「深川不動尊」等の名所・旧跡も多く、都心接近性を有しつつも、下町情緒を味わえるエリアです。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア碑文谷		物件番号	37
所在地	東京都目黒区碑文谷二丁目3番3号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	1,154.01		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,302.53	建築時期	平成15年3月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺6階建		
	賃貸可能戸数	28		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東急東横線「学芸大学」駅から徒歩12分に位置する、ラージタイプが中心にコンパクトタイプ等も有する物件です。「霞ヶ関」駅まで約18分、「渋谷」駅まで約8分と、主要商業・ビジネスゾーンへのアクセスは良好です。「学芸大学」駅周辺には、物販・飲食店舗等が立ち並び商店街が形成されており、また「目黒通り」沿いには大型スーパーマーケットも存し、小・中学校等の文教施設、公園等の公共施設にも恵まれています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層からファミリー層まで幅広い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	1．本建物は建設時において都市計画の適用要件を満たしておりましたが、平成20年11月28日に都市計画の見直し（建築物の絶対高さ制限）がなされたため、建物が既存不適格となっております。 2．本土地の一部（約12.25㎡）は、都市計画道路（補助第47号線、計画幅員16m）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。			

物件名称	コンフォリア三宿		物件番号	38
所在地	東京都世田谷区池尻三丁目23番2号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	677.19		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・事務所
	延床面積（㎡）	2,842.56	建築時期	平成16年2月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	59		
PM会社	東急リロケーション株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急リロケーション株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東急田園都市線「池尻大橋」駅から徒歩6分に位置する、コンパクトタイプを中心にシングルタイプも有する物件です。「永田町」駅まで約11分、「渋谷」駅まで約2分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺には、若者向けの飲食店舗のほか、スーパーマーケット等の生活利便施設も充実しており、また、渋谷駅周辺は、物販・飲食店舗等が集積した一大商業エリアです。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア学芸大学		物件番号	39
所在地	東京都世田谷区下馬六丁目46番 6 号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (m ²)	970.73		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (m ²)	1,919.59	建築時期	平成17年 4 月
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建		
	賃貸可能戸数	38		
P M 会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社
M L 会社	株式会社東急コミュニティー		M L 種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東急東横線「学芸大学」駅から徒歩 8 分に位置する、コンパクトタイプを中心にシングルタイプも有する物件です。「霞ヶ関」駅まで約18分、「渋谷」駅まで約 8 分と、主要商業・ビジネスゾーンへのアクセスは良好です。「学芸大学」駅周辺には、物販・飲食店舗等が立ち並ぶ商店街が形成されているほか、「駒沢通り」沿いには若者向けのカフェ・インテリアショップ等も存しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア東中野 D E U X		物件番号	40
所在地	東京都中野区東中野四丁目 2 番19号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積 (m ²)	500.39 (注)		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・ゴミ置場
	延床面積 (m ²)	1,419.08	建築時期	平成21年12月
	構造 / 階数	(主たる建物) 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 9 階建 (附属建物) 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
	賃貸可能戸数	40		
P M 会社	東急リロケーションサービス株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
M L 会社	東急リロケーションサービス株式会社		M L 種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、J R 中央・総武緩行線、都営大江戸線「東中野」駅から徒歩 2 分に位置する、シングルタイプを中心にコンパクトタイプ等も有する物件です。2 路線の利用が可能であり、「新宿」駅まで約 5 分、「六本木」駅まで約18分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。本物件は、物販・飲食店舗が連たんする「東中野本通り商店街」の背後に位置しており、周辺には生活利便施設が充実しております。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) セットバック部分 (約2.98㎡) を含みます。

物件名称	コンフォリア東池袋WEST		物件番号	41
所在地	東京都豊島区東池袋三丁目22番21号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	1,117.88		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	8,296.57	建築時期	平成21年6月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	155		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ有楽町線「東池袋」駅から徒歩9分、JR山手線、東京メトロ丸ノ内線、有楽町線、外5路線「池袋」駅から徒歩11分、JR山手線、都電荒川線「大塚」駅から徒歩11分に位置する、シングル及びコンパクトタイプを中心にラージタイプ等も有する物件です。3駅9路線が利用可能であり、「永田町」駅まで約13分、「新宿」駅まで約6分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。本物件の1階に入居するコンビニエンスストアのほか、周辺には24時間営業のスーパーマーケットが存し、また、「池袋」駅周辺はデパート、物販店舗等が集積した商業エリアとなっています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層からファミリー層まで幅広い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア横濱関内		物件番号	42
所在地	神奈川県横浜市中区翁町二丁目8番地15		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	413.09		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,377.62	建築時期	平成21年7月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	60		
PM会社	東急リロケーションサービス株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急リロケーションサービス株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、JR根岸線、横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅から徒歩5分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。2路線が利用可能であり、「横浜」駅まで約4分、「品川」駅まで約32分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは概ね良好です。本物件は、横浜市の主要ビジネス・商業ゾーンである関内地区に位置し、周辺には多数の物販、飲食店舗が存するほか、県下有数の商業施設が集積するみなとみらいエリアにも近接しております。こうした特性から、主として、居住環境の利便性及び快適性等を重視する単身者層やDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア両国DEUX		物件番号	43
所在地	東京都墨田区千歳一丁目2番10号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	431.23		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,010.27	建築時期	平成18年8月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	66		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、都営新宿線、大江戸線「森下」駅から徒歩9分、JR中央・総武緩行線「両国」駅から徒歩9分に位置する、シングルタイプの物件です。2駅3路線が利用可能であり、「汐留」駅まで約13分、「秋葉原」駅まで約4分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等の生活利便施設も存します。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	本件土地には、本件建物が建てられる前に存在した建物の建設時等に外部から持ち込まれた盛土が要因と考えられる基準不適合土壌が存するものの、現状の土地利用を続ける限り、土壌汚染の摂取経路がなく、人の健康被害が生じるおそれはない旨の専門家からの意見を取得しています。			

物件名称	コンフォリア大森DEUX		物件番号	44
所在地	東京都大田区大森北三丁目4番2号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	352.73		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積（㎡）	2,180.52	建築時期	平成19年2月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	64		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、JR京浜東北線「大森」駅から徒歩8分、京急本線「大森海岸」駅から徒歩8分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。2駅2路線利用が可能であり、「品川」駅まで約6分、「有楽町」駅まで約16分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。京急線利用により「羽田空港」へのアクセスにも優れており、また、周辺には、大型GMSのほか、銀行、飲食店舗等の生活利便施設も存しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア町屋		物件番号	45
所在地	東京都荒川区荒川五丁目51番7号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	473.61（注）		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	1,361.92	建築時期	平成19年4月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	30		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ千代田線「町屋」駅から徒歩7分、京成本線「新三河島」駅から徒歩6分に位置する、コンパクトタイプの物件です。2駅2路線が可能であり、「大手町」駅まで約12分、「京成上野」駅まで約7分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等の生活利便施設も存しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の利便性等を重視した単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	本建物は建設時において都市計画の適用要件を満たしておりましたが、平成21年12月22日に地区計画（荒川五・六丁目地区計画）が決定したことにより、都市計画の見直し（建築物の絶対高さ制限）がなされたため、建物が既存不適格となっております。			

（注）私道負担部分（約30.91㎡）を含みます。

物件名称	コンフォリア・リヴ市川妙典		物件番号	46
所在地	千葉県市川市塩焼一丁目9番10号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	750.59		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,533.11	建築時期	平成19年4月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	48		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ東西線「妙典」駅から徒歩9分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。「大手町」駅まで約25分、「日本橋」駅まで約23分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは比較的良好です。妙典エリアは、近年宅地開発が進んだエリアで、街区整然とした良好な住環境が形成されており、「妙典」駅周辺には、大型GMS、銀行、飲食店舗等も充実しています。こうした特性から、主として、居住環境の快適性及び利便性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア・リヴ谷塚		物件番号	47
所在地	埼玉県草加市瀬崎三丁目38番3号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	825.25		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,710.09	建築時期	平成19年3月
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	62		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東武伊勢崎線「谷塚」駅から徒歩7分に位置する、シングルタイプの物件です。「大手町」駅まで約40分、「上野」駅まで約23分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは概ね良好です。「日光街道」背後の閑静な住宅街に立地しており、「谷塚」駅周辺には、スーパーマーケット、飲食店舗、銀行等の生活利便施設も充実しています。こうした特性から、主として、居住環境の快適性及び利便性等を重視する単身者層に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア白金高輪		物件番号	48
所在地	東京都港区三田五丁目1番21号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	345.97		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	1,932.57	建築時期	平成19年10月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	37		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ南北線、都営三田線「白金高輪」駅から徒歩4分に位置する、コンパクトタイプの物件です。2路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約12分、「溜池山王」駅まで約6分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。東京エリア、六本木・赤坂エリア等へのアクセスに優れ、また、周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、銀行等の生活利便施設も存しています。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア日本橋人形町イースト		物件番号	49
所在地	東京都中央区日本橋人形町三丁目 6 番 3 号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	448.51		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・駐車場
	延床面積（㎡）	2,912.38	建築時期	平成19年10月
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	82		
P M会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
M L会社	株式会社東急コミュニティー		M L種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ日比谷線、都営浅草線「人形町」駅から徒歩 2 分に位置する、シングルタイプを中心にコンパクトタイプも有する物件です。2 路線が利用可能であり、「日本橋」駅まで約 2 分、「銀座」駅まで約10分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。周辺には「甘酒横丁」を中心に飲食店が軒を連ねる等、生活利便性・交通便利性ともに非常に高く、かつ、人形町・水天宮前という歴史ある下町の情緒が評価されるエリアです。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア愛宕		物件番号	50
所在地	東京都港区虎ノ門三丁目23番 7 号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	178.73		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,147.20	建築時期	平成16年 4 月
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺11階建		
	賃貸可能戸数	38		
P M会社	東急リロケーション株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
M L会社	東急リロケーション株式会社		M L種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩 3 分、都営三田線「御成門」駅から徒歩 6 分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。2 駅 2 路線の利用が可能であり、「大手町」駅まで約 5 分、「六本木」駅まで約 3 分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。「神谷町」駅周辺では、大規模事務所ビル、小売店舗や飲食店舗が立ち並び賑わいがある一方、本物件の南東には「芝公園」が立地するほか、周辺には学校や神社仏閣等の多数の文化施設が存し、商業性と文化性が調和したエリアです。こうした特性から、主として、都心立地及び居住環境の利便性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア浅草橋		物件番号	51
所在地	東京都台東区柳橋二丁目20番10号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	905.76		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	5,273.67	建築時期	平成23年11月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	141		
PM会社	東急リロケーションサービス株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	東急リロケーションサービス株式会社		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、JR中央・総武緩行線、都営浅草線「浅草橋」駅から徒歩5分に位置する、シングルタイプを中心に、コンパクトタイプも有する物件です。2路線の利用が可能であり、「日本橋」駅まで約5分、「浅草」駅まで約3分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。本物件の東側には「隅田川」が、北側には浅草や上野が近接し、下町情緒を残しつつも、商業性が高く、また、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等の生活利便施設も存します。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア両国サウス		物件番号	52
所在地	東京都墨田区千歳二丁目14番8号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	554.65		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,404.23	建築時期	平成23年11月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	61		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、JR中央・総武緩行線「両国」駅から徒歩8分、都営大江戸線、新宿線「森下」駅から徒歩7分に位置する、シングル及びコンパクトタイプが中心の物件です。2駅3路線の利用が可能であり、「汐留」駅まで約13分、「新宿三丁目」駅まで約16分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。東京エリア、汐留エリア、新宿エリア等へのアクセスに優れており、「両国」駅周辺には、コンビニエンスストアや飲食店舗等も多数存しています。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層及びDINKS層の底堅い需要が期待できます。			
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	コンフォリア豊洲		物件番号	53
所在地	東京都江東区枝川一丁目4番12号		特定資産の種類	信託不動産
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積（㎡）	1,431.53		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	4,513.10	建築時期	平成21年3月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	161		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社東急コミュニティー		ML種類	パス・スルー型
物件特性	本物件は、東京メトロ有楽町線、ゆりかもめ「豊洲」駅から徒歩9分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。2路線の利用が可能であり、「永田町」駅まで約11分、「有楽町」駅まで約7分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。本物件の存する豊洲エリアは、近年、再開発によりオフィス、住宅、商業、文化施設が整備され、職・住・遊のバランスのとれたエリアです。こうした特性から、主として、都心接近性及び居住環境の快適性等を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

[次へ](#)

（ ）個別資産の収支状況

第6期（自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日）における個別資産の収支状況は以下のとおりです。

収支状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

- ・金額は千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても必ずしも合計値と一致しません。
- ・「賃貸事業収入」には、賃料、共益費及び駐車場賃料等が含まれています。
- ・「その他賃貸事業収入」には、礼金及び更新料等が含まれています。
- ・「物件管理委託費」には、PM報酬等が含まれています。
- ・「修繕費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、本投資法人が運用資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
- ・「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過の固定資産税及び都市計画税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・「減価償却費」は、運用月数に対応する金額を計上しています。

	コンフォリア 日本橋人形町	コンフォリア 早稲田	コンフォリア 下落合	コンフォリア 東中野
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	52,847	63,676	44,866	20,509
その他賃貸事業収入	935	2,423	2,237	568
不動産賃貸事業収益 小計（A）	53,783	66,100	47,104	21,077
物件管理委託費	5,018	5,008	3,696	2,027
修繕費	862	616	784	348
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,725	2,989	2,582	945
保険料	77	79	70	27
水道光熱費	602	558	610	275
募集委託費	1,853	1,053	1,078	160
信託報酬	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	801	261	1,514	513
減価償却費（B）	10,441	9,369	7,622	3,184
不動産賃貸事業費用 小計（C）	21,882	20,436	18,458	7,984
不動産賃貸事業損益 （A）-（C）	31,900	45,663	28,645	13,093
賃貸NOI （A）-（C）+（B）	42,341	55,032	36,268	16,277
稼働率（期末時点）	97.8%	95.0%	94.6%	95.2%

	コンフォリア 文京春日	コンフォリア 浅草松が谷	コンフォリア 西大井	コンフォリア中野
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	57,365	42,909	31,177	32,388
その他賃貸事業収入	878	1,076	851	1,119
不動産賃貸事業収益				
小計（Ａ）	58,244	43,986	32,029	33,507
物件管理委託費	5,789	3,747	2,701	3,476
修繕費	261	236	734	557
借地料	-	2,729	-	-
公租公課	2,858	1,917	1,596	1,661
保険料	82	58	39	49
水道光熱費	952	544	265	487
募集委託費	1,742	565	485	694
信託報酬	450	450	500	500
その他賃貸事業費用	515	314	703	992
減価償却費（Ｂ）	8,622	7,051	5,674	5,062
不動産賃貸事業費用				
小計（Ｃ）	21,274	17,615	12,701	13,481
不動産賃貸事業損益				
（Ａ）－（Ｃ）	36,969	26,370	19,328	20,026
賃貸NOI				
（Ａ）－（Ｃ）＋（Ｂ）	45,592	33,422	25,002	25,088
稼働率（期末時点）	97.3%	100.0%	98.3%	100.0%

	コンフォリア 下北沢	コンフォリア 西蒲田	コンフォリア大山	コンフォリア 清澄白河サウス
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	84,790	61,185	74,728	27,561
その他賃貸事業収入	9,850	1,505	5,168	1,102
不動産賃貸事業収益				
小計（Ａ）	94,640	62,690	79,896	28,663
物件管理委託費	7,506	5,761	5,816	2,878
修繕費	4,854	664	3,693	281
借地料	-	-	-	-
公租公課	4,686	3,362	4,220	1,349
保険料	136	86	123	33
水道光熱費	2,584	708	2,854	379
募集委託費	1,140	2,578	1,192	266
信託報酬	380	450	500	500
その他賃貸事業費用	1,584	342	4,931	224
減価償却費（Ｂ）	16,582	9,599	10,814	5,518
不動産賃貸事業費用				
小計（Ｃ）	39,456	23,554	34,146	11,431
不動産賃貸事業損益				
（Ａ）－（Ｃ）	55,184	39,136	45,749	17,232
賃貸NOI				
（Ａ）－（Ｃ）＋（Ｂ）	71,766	48,736	56,564	22,750
稼働率（期末時点）	93.5%	97.6%	93.4%	100.0%

	コンフォリア駒澤	コンフォリア 銀座E A S T	コンフォリア 麻布台	コンフォリア 芝公園
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	42,227	109,544	20,610	47,665
その他賃貸事業収入	1,830	3,969	655	2,372
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	44,058	113,513	21,266	50,037
物件管理委託費	3,865	8,967	1,853	5,508
修繕費	750	1,278	394	1,147
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,738	5,681	1,266	2,298
保険料	43	148	26	49
水道光熱費	425	1,291	326	395
募集委託費	1,234	3,065	763	953
信託報酬	500	450	450	450
その他賃貸事業費用	933	4,833	372	356
減価償却費（B）	7,865	17,970	2,522	7,614
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	17,357	43,686	7,975	18,773
不動産賃貸事業損益 （A）-（C）	26,701	69,826	13,290	31,264
賃貸NOI （A）-（C）+（B）	34,567	87,797	15,813	38,878
稼働率（期末時点）	97.6%	94.2%	84.5%	94.5%

	コンフォリア 西麻布	コンフォリア 南青山	コンフォリア 南青山D E U X	コンフォリア 西早稲田
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	24,841	39,271	10,182	59,877
その他賃貸事業収入	1,707	278	749	2,637
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	26,548	39,550	10,932	62,514
物件管理委託費	2,713	4,929	1,160	4,740
修繕費	316	824	277	483
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,136	1,990	514	3,196
保険料	27	45	12	76
水道光熱費	379	966	123	703
募集委託費	1,073	1,262	-	-
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	146	399	97	383
減価償却費（B）	3,639	3,096	879	9,183
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	9,881	13,963	3,514	19,217
不動産賃貸事業損益 （A）-（C）	16,667	25,586	7,417	43,296
賃貸NOI （A）-（C）+（B）	20,306	28,683	8,297	52,480
稼働率（期末時点）	95.8%	95.1%	84.1%	96.9%

	コンフォリア・ リヴ小石川	コンフォリア・ リヴ千石	コンフォリア 代官山青葉台	コンフォリア 代官山
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	20,334	51,538	31,831	58,640
その他賃貸事業収入	1,575	2,517	1,256	2,789
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	21,909	54,056	33,088	61,429
物件管理委託費	1,861	5,055	3,227	5,853
修繕費	418	1,580	1,678	581
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,178	2,564	1,624	2,549
保険料	26	90	39	58
水道光熱費	358	832	528	647
募集委託費	322	312	1,630	1,908
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	181	1,587	284	799
減価償却費（B）	3,266	5,034	4,685	7,212
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	8,063	17,509	14,148	20,062
不動産賃貸事業損益 （A）-（C）	13,846	36,547	18,940	41,367
賃貸NOI （A）-（C）+（B）	17,112	41,582	23,625	48,580
稼働率（期末時点）	97.8%	97.8%	92.0%	97.7%

	コンフォリア 原宿NORD	コンフォリア原宿	コンフォリア池袋	コンフォリア・ リヴ狛江
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	21,370	120,597	21,749	19,840
その他賃貸事業収入	910	5,643	486	388
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	22,280	126,241	22,235	20,228
物件管理委託費	1,879	11,032	2,477	1,525
修繕費	84	1,302	684	631
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,322	6,642	1,118	1,038
保険料	31	162	30	37
水道光熱費	320	1,112	425	390
募集委託費	-	2,242	340	102
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	413	2,382	517	1,201
減価償却費（B）	2,035	13,747	4,233	2,343
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	6,537	39,075	10,278	7,721
不動産賃貸事業損益 （A）-（C）	15,742	87,165	11,957	12,507
賃貸NOI （A）-（C）+（B）	17,777	100,913	16,191	14,850
稼働率（期末時点）	100.0%	96.8%	96.2%	96.5%

	コンフォリア・ リヴ両国石原	コンフォリア 三田ノース	コンフォリア 芝浦パウハウス	コンフォリア 浅草橋DEUX
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	25,590	26,676	88,011	29,320
その他賃貸事業収入	9	2,095	5,556	622
不動産賃貸事業収益 小計（A）	25,599	28,772	93,567	29,942
物件管理委託費	1,601	2,872	7,319	2,531
修繕費	142	1,779	1,735	1,082
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,110	1,666	2,841	890
保険料	29	32	125	41
水道光熱費	323	632	1,590	318
募集委託費	-	635	3,018	400
信託報酬	450	450	500	450
その他賃貸事業費用	717	918	1,100	102
減価償却費（B）	4,225	3,694	16,532	6,514
不動産賃貸事業費用 小計（C）	8,600	12,681	34,762	12,332
不動産賃貸事業損益 （A）-（C）	16,998	16,091	58,804	17,610
賃貸NOI （A）-（C）+（B）	21,223	19,785	75,336	24,124
稼働率（期末時点）	100.0%	89.9%	94.8%	91.6%

	コンフォリア押上	コンフォリア 本所吾妻橋	コンフォリア 清澄白河トロワ	コンフォリア 門前仲町
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	23,596	26,408	30,772	85,262
その他賃貸事業収入	904	692	1,479	3,452
不動産賃貸事業収益 小計（A）	24,500	27,100	32,251	88,715
物件管理委託費	2,563	2,387	3,412	6,967
修繕費	261	274	347	1,111
借地料	-	-	-	-
公租公課	672	665	757	2,211
保険料	35	36	39	126
水道光熱費	520	420	281	1,058
募集委託費	626	538	745	3,171
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	738	359	246	1,060
減価償却費（B）	5,200	5,242	5,299	17,174
不動産賃貸事業費用 小計（C）	11,069	10,374	11,579	33,332
不動産賃貸事業損益 （A）-（C）	13,431	16,725	20,672	55,382
賃貸NOI （A）-（C）+（B）	18,631	21,968	25,971	72,557
稼働率（期末時点）	95.5%	94.7%	100.0%	95.8%

	コンフォリア 碑文谷	コンフォリア三宿	コンフォリア 学芸大学	コンフォリア 東中野DEUX
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	42,227	64,605	37,150	29,262
その他賃貸事業収入	944	157	1,379	226
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	43,172	64,762	38,529	29,488
物件管理委託費	4,250	4,285	3,491	2,603
修繕費	1,598	911	1,765	270
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,153	1,467	989	729
保険料	59	73	49	36
水道光熱費	552	362	341	216
募集委託費	656	474	1,306	581
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	523	1,233	273	310
減価償却費（B）	6,265	9,856	4,957	4,618
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	15,509	19,115	13,624	9,816
不動産賃貸事業損益 （A）-（C）	27,663	45,647	24,904	19,671
賃貸NOI （A）-（C）+（B）	33,928	55,503	29,862	24,289
稼働率（期末時点）	97.3%	96.6%	97.4%	94.1%

	コンフォリア 東池袋WEST	コンフォリア 横濱関内	コンフォリア 両国DEUX	コンフォリア 大森DEUX
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	152,481	37,990	34,920	39,582
その他賃貸事業収入	3,969	631	563	1,971
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	156,451	38,622	35,483	41,553
物件管理委託費	11,484	3,527	3,051	3,376
修繕費	1,843	665	1,064	542
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,946	853	949	1,031
保険料	213	61	83	96
水道光熱費	1,494	418	466	527
募集委託費	3,371	1,407	663	965
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	932	292	818	343
減価償却費（B）	21,756	7,646	6,554	7,593
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	44,491	15,321	14,103	14,927
不動産賃貸事業損益 （A）-（C）	111,959	23,300	21,379	26,626
賃貸NOI （A）-（C）+（B）	133,715	30,946	27,934	34,220
稼働率（期末時点）	98.2%	88.5%	98.7%	94.0%

	コンフォリア町屋	コンフォリア・ リヴ市川妙典	コンフォリア・ リヴ谷塚	コンフォリア 白金高輪
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	22,956	23,149	25,845	38,210
その他賃貸事業収入	1,193	1,929	2,748	2,326
不動産賃貸事業収益 小計（A）	24,149	25,079	28,594	40,536
物件管理委託費	1,999	2,542	2,619	5,157
修繕費	90	679	305	1,485
借地料	-	-	-	-
公租公課	749	766	939	1,164
保険料	56	65	77	79
水道光熱費	355	263	477	936
募集委託費	-	540	859	3,772
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	280	348	76	811
減価償却費（B）	4,078	4,248	5,778	6,658
不動産賃貸事業費用 小計（C）	8,060	9,904	11,583	20,516
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	16,088	15,174	17,011	20,020
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	20,167	19,423	22,789	26,678
稼働率（期末時点）	100.0%	95.9%	98.4%	92.2%

	コンフォリア 日本橋人形町 イースト	コンフォリア愛宕	コンフォリア 浅草橋	コンフォリア 両国サウス
運用日数（日）	176日	176日	176日	176日
賃貸事業収入	56,123	26,477	91,031	44,553
その他賃貸事業収入	1,457	244	824	1,017
不動産賃貸事業収益 小計（A）	57,580	26,721	91,855	45,570
物件管理委託費	4,966	3,006	6,660	4,025
修繕費	630	1,130	216	74
借地料	-	-	-	-
公租公課	3	1	2	1
保険料	127	51	258	106
水道光熱費	1,179	378	1,106	455
募集委託費	3,326	1,518	2,232	991
信託報酬	432	432	432	432
その他賃貸事業費用	2,518	247	312	230
減価償却費（B）	11,278	3,257	18,048	8,131
不動産賃貸事業費用 小計（C）	24,463	10,024	29,270	14,448
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	33,117	16,696	62,585	31,121
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	44,395	19,953	80,634	39,253
稼働率（期末時点）	95.5%	100.0%	95.4%	97.0%

		コンフォリア豊洲
運用日数（日）		176日
	賃貸事業収入	90,154
	その他賃貸事業収入	3,442
不動産賃貸事業収益		
小計（A）		93,597
	物件管理委託費	7,721
	修繕費	1,404
	借地料	-
	公租公課	6
	保険料	226
	水道光熱費	725
	募集委託費	5,279
	信託報酬	432
	その他賃貸事業費用	889
	減価償却費（B）	19,670
不動産賃貸事業費用		
小計（C）		36,356
不動産賃貸事業損益		
（A） - （C）		57,240
賃貸NOI		
（A） - （C） + （B）		76,911
稼働率（期末時点）		94.5%

[次へ](#)

B．稼働率等の推移

各計算期間末日時点及び平成25年7月31日時点におけるポートフォリオ全体の稼働率等の推移は、以下のとおりです。

	平成23年 3月末 (第1期末)	平成23年 7月末 (第2期末)	平成24年 1月末 (第3期末)	平成24年 7月末 (第4期末)	平成25年 1月末 (第5期末)
期末投資物件数	28	29	30	42	48
期末総賃貸可能面積 (㎡)	56,035.05	57,046.98	58,190.36	87,169.40	96,126.98
期末稼働率 (%)	91.0	92.0	95.5	93.1	96.1

	平成25年 7月末 (第6期末)
期末投資物件数	53
期末総賃貸可能面積 (㎡)	110,050.68
期末稼働率 (%)	95.9

C．主要なテナントの概要

平成25年7月31日時点において、賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占める各テナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名・業種（注1）	物件名称	賃貸面積 （㎡） （注2）	年間賃料 収入 （千円） （注3）	敷金・ 保証金 （千円） （注4）	契約満了日 （注5）
株式会社東急 コミュニティー （不動産業） （注6）	コンフォリア日本橋人形町	2,418.67	108,648	14,143	平成26年7月31日
	コンフォリア早稲田	2,694.24	127,068	13,783	平成26年7月31日
	コンフォリア下落合	2,299.39	86,664	11,147	平成26年7月31日
	コンフォリア東中野	787.07	39,336	4,516	平成26年7月31日
	コンフォリア浅草松が谷	2,044.98	86,187	9,929	平成26年7月31日
	コンフォリア西大井	1,154.79	63,024	8,170	平成26年7月31日
	コンフォリア中野	1,640.96	64,848	7,742	平成26年7月31日
	コンフォリア下北沢	3,639.56	164,712	15,462	平成26年7月31日
	コンフォリア大山	3,370.60	145,894	38,739	平成26年7月31日
	コンフォリア清澄白河サウス	1,162.80	54,591	6,165	平成26年7月31日
	コンフォリア駒澤	1,508.46	84,987	19,829	平成26年7月31日
	コンフォリア銀座E A S T	4,537.15	216,984	53,058	平成26年7月31日
	コンフォリア西早稲田	2,457.03	116,124	15,316	平成26年7月31日
	コンフォリア・リヴ千石	3,089.47	102,864	14,814	平成26年7月31日
	コンフォリア代官山青葉台	1,070.16	65,016	8,076	平成26年7月31日
	コンフォリア代官山	1,933.37	123,000	28,629	平成26年7月31日
	コンフォリア原宿N O R D	828.70	42,120	8,670	平成26年7月31日
	コンフォリア原宿	4,385.15	240,336	33,855	平成26年7月31日
	コンフォリア・リヴ狛江	1,291.33	38,414	5,383	平成26年7月31日
	コンフォリア・リヴ両国石原	1,011.91	50,880	4,240	平成26年7月31日
	コンフォリア三田ノース	1,015.32	52,572	7,310	平成26年7月31日
	コンフォリア芝浦パウハウス	4,199.70	169,428	29,314	平成26年7月31日
	コンフォリア浅草橋D E U X	1,275.82	54,684	7,807	平成26年7月31日
	コンフォリア押上	1,010.09	49,176	7,046	平成26年7月31日
	コンフォリア本所吾妻橋	1,122.75	52,020	6,991	平成26年7月31日
	コンフォリア清澄白河トロワ	1,260.51	62,712	9,064	平成26年7月31日
	コンフォリア門前仲町	3,569.58	170,022	24,661	平成26年7月31日
	コンフォリア碑文谷	2,099.51	83,971	14,366	平成26年7月31日
	コンフォリア学芸大学	1,560.77	75,132	11,262	平成26年7月31日
	コンフォリア東池袋W E S T	6,321.77	305,395	55,202	平成26年7月31日
	コンフォリア両国D E U X	1,552.13	70,800	7,713	平成26年7月31日
	コンフォリア大森D E U X	1,522.49	76,683	9,062	平成26年7月31日
	コンフォリア町屋	1,279.83	45,996	10,229	平成26年7月31日
	コンフォリア・リヴ市川妙典	1,351.04	44,868	3,999	平成26年7月31日
	コンフォリア・リヴ谷塚	1,537.20	51,636	4,316	平成26年7月31日
	コンフォリア白金高輪	1,402.29	83,184	16,987	平成26年7月31日
	コンフォリア日本橋人形町 イースト	2,336.86	126,516	19,301	平成26年7月31日
	コンフォリア両国サウス	2,042.51	90,636	10,662	平成26年7月31日
	コンフォリア豊洲	3,901.53	187,236	11,800	平成26年7月31日
	小 計	83,687.49	3,874,367	588,760	

テナント名・業種（注１）	物件名称	賃貸面積 （㎡） （注２）	年間賃料 収入 （千円） （注３）	敷金・ 保証金 （千円） （注４）	契約満了日 （注５）
東 急 リ ロ ケ ー ション株式会社 （不動産業） （注６）	コンフォリア麻布台	716.84	39,768	6,494	平成26年７月31日
	コンフォリア芝公園	1,623.86	92,340	15,228	平成26年７月31日
	コンフォリア西麻布	897.88	50,192	14,323	平成26年７月31日
	コンフォリア南青山	1,423.12	80,902	20,105	平成26年７月31日
	コンフォリア南青山ＤＥＵＸ	335.81	18,948	2,593	平成26年７月31日
	コンフォリア・リヴ小石川	812.04	40,704	6,244	平成26年７月31日
	コンフォリア三宿	2,505.48	123,624	35,000	平成26年７月31日
	コンフォリア愛宕	1,002.00	58,296	9,570	平成26年７月31日
	小 計	9,317.03	504,774	109,557	
東 急 リ ロ ケ ー ションサービス 株式会社 （不動産業） （注６）	コンフォリア文京春日	2,173.73	115,560	18,646	平成26年７月31日
	コンフォリア西蒲田	2,571.01	123,912	19,408	平成26年７月31日
	コンフォリア池袋	927.17	43,704	6,934	平成26年７月31日
	コンフォリア東中野ＤＥＵＸ	1,157.72	56,592	9,281	平成26年７月31日
	コンフォリア横濱関内	1,683.98	71,568	11,866	平成26年７月31日
	コンフォリア浅草橋	4,039.92	185,124	27,653	平成26年７月31日
	小 計	12,553.53	596,460	93,788	
	合 計	105,558.05	4,975,602	792,106	

（注１）「テナント名・業種」欄には、上記各投資資産についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社の名称及び当該マスターリース会社の業種を記載しています。

（注２）上記の各テナントはいずれもパススルー型マスターリース契約に基づいて賃借しているマスターリース会社であり、「賃貸面積」欄には、信託受託者と上記各テナントとの間のマスターリース契約に基づく賃貸面積ではなく、平成25年７月31日現在における上記各投資資産において、エンドテナント（信託受託者から上記各テナントへのマスターリースの導入に承諾していないため信託受託者から直接賃借しているエンドテナントを含みます。）が、賃貸借契約に基づいて賃借している面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積に含まれません。）を記載しています。

（注３）「年間賃料収入」欄には、平成25年７月31日現在における上記各投資資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書上の月額賃料（共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、契約により一定期間賃料免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間を考慮していません。

（注４）「敷金・保証金」欄には、平成25年７月31日現在における上記各投資資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の平成25年７月31日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。

（注５）契約更改の方法については、いずれかの当事者が契約期間満了の３ヶ月前までの期間に、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに同一条件で１年間継続し、以後も同様とします。

（注６）当該テナントは、本投資法人における投信法上の利害関係人等に該当します。

D．資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

運用資産に関し、平成25年7月31日現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総 額
コンフォリア南青山D E U X (東京都港区)	連結送水管廻り塗装工事	自 平成25年10月 至 平成25年10月	1,100	-	-

(ロ) 期中の資本的支出

運用資産に対して、当期に実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出の総額は16,020千円であり、当期費用に区分された修繕費47,748千円と合わせて、63,768千円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (千円)
コンフォリア芝浦パウハウス (東京都港区)	駐車場昇降機インバータ工事	自 平成25年3月 至 平成25年3月	1,203
コンフォリア東中野 (東京都新宿区)	宅配ボックス組込工事	自 平成24年12月 至 平成25年3月	1,020
その他不動産等	防犯カメラモニター設置工事等	自 平成25年2月 至 平成25年7月	13,795
合 計			16,020

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

(単位：千円)

	第2期 自 平成23年4月1日 至 平成23年7月31日	第3期 自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日	第4期 自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日	第5期 自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	第6期 自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日
当期首積立金残高	33,796	49,217	58,485	107,486	129,160
当期積立額	24,676	50,635	73,029	78,993	92,187
当期積立金取崩額	9,256	41,367	24,028	57,319	77,108
次期繰越額	49,217	58,485	107,486	129,160	144,240

E．ポートフォリオの分散状況

平均築年数

平均築年数	7.1年
-------	------

（注）平成25年7月31日時点の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

エリア別比率

エリア	物件数	取得価格 (千円)	投資比率(%)
東京都心	19	27,714,844	38.9
準都心	30	40,907,613	57.4
その他東京圏	4	2,603,000	3.7
合 計	53	71,225,457	100.0

最寄駅からの徒歩分数別比率

最寄駅からの 徒歩分数(注1)	物件数	取得価格 (千円)	投資比率(%)
5分以内	28	40,598,507	57.0
5分超10分以内	24	29,437,950	41.3
10分超	1	1,189,000	1.7
合 計	53	71,225,457	100.0

平均徒歩分数(注2)	5.2分
------------	------

（注1）「最寄駅からの徒歩分数」における徒歩の所要時間については、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出しています。

（注2）「平均徒歩分数」については、取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

部屋タイプ別比率

部屋タイプ（注１）	賃貸可能面積合計（㎡） （注２）	比率（％） （注３）
Single（Ｓ）	48,107.75	43.7
Compact（Ｃ）	43,532.69	39.6
Family（Ｆ）	1,969.44	1.8
Large（Ｌ）	13,827.35	12.6
店舗等	2,613.45	2.4
合 計	110,050.68	100.0

（注１）部屋タイプの定義は以下のとおりです。

	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上
STUDIO	S	S	G	G	F	F	F
1BED	S	G	G	G	F	F	F
2BED		G	G	G	L	L	L
3BED			L	L	L	L	L
4BED					L	L	L

STUDIO：1K、ワンルーム

1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

（注２）「賃貸可能面積」とは、個々の運用資産において、実際にエンドテナントに対して賃貸が可能な住宅及び店舗等の平成25年7月31日時点の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。

（注３）小数点第２位を四捨五入しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。

（３）【運用実績】

【純資産等の推移】

総資産額、純資産総額及び１口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載しておりません。

年月日	総資産額（千円）	純資産総額（千円）	１口当たり純資産額（円）
第１期 （平成23年３月）	39,287,290 (39,158,500)	15,968,976 (15,840,186)	494,855 (490,864)
第２期 （平成23年７月）	39,431,920 (39,086,760)	16,185,335 (15,840,175)	501,559 (490,863)
第３期 （平成24年１月）	40,622,360 (39,991,417)	16,471,121 (15,840,178)	510,415 (490,863)
第４期 （平成24年７月）	60,881,637 (59,977,397)	24,944,436 (24,040,196)	512,521 (493,942)
第５期 （平成25年１月）	65,996,029 (65,098,457)	24,955,859 (24,058,287)	512,756 (494,314)
第６期 （平成25年７月）	77,259,801 (76,168,216)	35,121,748 (34,030,163)	521,395 (505,190)

（注１）総資産額及び純資産総額は、各計算期間末日時点における帳簿価額を使用しています。

（注２）括弧内の数値は、分配を行った後の分配落ちの金額を記載しています。

（注３）本投資法人は、通常６ヶ月間をもって１計算期間（運用日数）としていますが、第１期については計算期間が297日（自平成22年６月８日 至平成23年３月31日）、実質的な運用日数が213日（自平成22年８月31日 至平成23年３月31日）、第２期については計算期間（運用日数）が122日（自平成23年４月１日 至平成23年７月31日）と変則的なものとなっております。

また、本投資口は、東京証券取引所に平成25年２月６日以降上場されており、同取引所における市場価格は以下のとおりです。

計算期間別 最高・最低投資口価格 及び売買高	期別 決算年月	第1期 平成23年 ３月	第２期 平成23年 ７月	第３期 平成24年 １月	第４期 平成24年 ７月	第５期 平成25年 １月	第６期 平成25年 ７月
	最高 （円）	-	-	-	-	-	890,000
	最低 （円）	-	-	-	-	-	614,000
	売買高 （口）	-	-	-	-	-	105,344

月別最高・最低投資口価格 及び売買高	月別	平成25年 ２月	平成25年 ３月	平成25年 ４月	平成25年 ５月	平成25年 ６月	平成25年 ７月
	最高 （円）	653,000	890,000	778,000	737,000	700,000	715,000
	最低 （円）	614,000	664,000	707,000	643,000	629,000	628,000
	売買高 （口）	42,031	27,566	16,126	9,933	5,931	3,757

（注）最高・最低投資口価格は東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

【分配の推移】

計算期間		分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)	1口当たりの 利益超過分配額
第1期	自 平成22年6月8日 至 平成23年3月31日	128,789	3,991	-
第2期	自 平成23年4月1日 至 平成23年7月31日	345,159	10,696	-
第3期	自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日	630,943	19,552	-
第4期	自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日	904,239	18,579	-
第5期	自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	897,572	18,442	-
第6期	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日	1,091,585	16,205	-

(注) 本投資法人は、通常6ヶ月間をもって1計算期間(運用日数)としていますが、第1期については計算期間が297日(自平成22年6月8日 至平成23年3月31日)、実質的な運用日数が213日(自平成22年8月31日 至平成23年3月31日)、第2期については計算期間(運用日数)が122日(自平成23年4月1日 至平成23年7月31日)と変則的なものとなっております。

【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間		自己資本利益率	年換算値
第1期	自 平成22年6月8日 至 平成23年3月31日	1.6%	2.7%
第2期	自 平成23年4月1日 至 平成23年7月31日	2.1%	6.3%
第3期	自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日	3.9%	7.7%
第4期	自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日	4.4%	8.8%
第5期	自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	3.6%	7.1%
第6期	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日	3.6%	7.3%

(注1) 自己資本利益率 = 当期純利益 ÷ {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2} × 100

なお、第1期の期首純資産額には第1期の実質的な運用開始日である平成22年8月31日時点の純資産額を用いています。

(注2) 第1期は実質的な運用日数である213日(自平成22年8月31日 至平成23年3月31日)により年換算値を算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第 1 【投資法人の追加情報】

1 【投資法人の沿革】

平成22年 5 月28日	設立企画人（ＴＬＣリアルティマネジメント株式会社（現 東急不動産コンフォリア投信株式会社））による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成22年 6 月 8 日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成22年 6 月16日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成22年 6 月30日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第71号）
平成25年 2 月 6 日	東京証券取引所に上場

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	保有投資口数 （口）
執行役員	遠又 寛行	昭和58年4月 東急不動産株式会社 入社 平成8年4月 同 住宅事業本部 課長 平成14年4月 同 経営企画部 課長 平成19年4月 同 資産活用事業本部 課長 平成20年4月 同 資産活用事業本部 アセットソリューション 第二部 部長 平成21年4月 同 事業企画室 室長 同年10月 同 アセット企画推進本部 企画管理部 部長 同年10月 T L Cリアルティマネジメント株式会社（現 東 急不動産コンフォリア投信株式会社）出向 代表取締役（現任） 平成22年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 執行役員（現任）	-
監督役員	片岡 義広	昭和55年4月 弁護士登録（東京弁護士会） 昭和58年4月 細田・片岡法律事務所 開設 昭和59年9月 片岡義広法律事務所（現 片岡総合法律事務 所） 開設 所長弁護士（現任） 平成11年1月 最高裁判所司法研修所教官（民事弁護）（現任） 平成16年4月 中央大学法科大学院兼任講師（現 客員教授（現 任）） 平成16年4月 法政大学法科大学院兼任教授（現任） 平成17年6月 法務省司法試験（新司法試験）審査委員（商法担 当） 平成22年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 監督役 員（現任） 平成23年6月 株式会社肥後銀行 社外監査役（現任） 平成25年3月 サイリスホールディングス株式会社 監査役（非 常勤・現任）	-
監督役員	山本 浩二	昭和58年10月 昭和監査法人（現 新日本有限責任監査法人）入 所 昭和62年3月 公認会計士登録 平成元年1月 山本浩二公認会計士事務所 開設 平成13年10月 日本総合トラスト投資法人（現 森トラスト総合 リート投資法人） 監督役員 平成15年6月 都市再生ファンド投資法人 監督役員（現任） 平成16年5月 四樹総合法律会計事務所パートナー（現任） 平成22年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 監督役員（現任）	-

3【その他】

（１）役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条、第96条、本規約第17条第1項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第96条、第99条、第101条、会社法第329条第2項、第336条第3項、本規約第17条第2項）。

原則として、執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会における、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行う決議が必要です（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前より引き続き有する投資主は30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。一定の事由がある場合には、役員会は執行役員を解任することができます（投信法第114条第2項）。

（２）本規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

本規約等の重要事項の変更

本規約の変更手続については、後記「第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / （５）その他 / 本規約の変更」をご参照ください。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第 2 【手続等】

1 【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資口は、東京証券取引所に上場されており、本投資口を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を購入することも可能です。

2 【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（本規約第 5 条）。したがって、該当事項はありません。

本投資口は、東京証券取引所に上場されており、東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

（1）【資産の評価】

投資口1口当たりの純資産額（基準価額）

本投資法人は、各決算日を資産評価の基準日として投資口1口当たりの純資産額（基準価額）を計算します。投資口1口当たりの純資産額（基準価額）は、本投資法人の純資産総額（本投資法人の資産総額より負債総額を控除した金額をいいます。）を当該時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除すことにより算出します。

投資口1口当たりの純資産額（基準価額）については、計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則第58条、第68条）。貸借対照表を含む計算書類等は各計算期間毎に作成され（投信法第129条）、役員会に承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

純資産総額

本投資法人の純資産総額の算出に当たり、資産評価の方法及び基準については、投信法その他の法令（投資法人計算規則を含みます。）に従うほか、運用資産の種類に応じて下記の「資産評価の方法及び基準」に従うものとします。

資産評価の方法及び基準

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資法人計算規則、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則（その後の改正を含みます。以下「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」といいます。）、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、以下のとおり運用資産の種類毎に定めます（本規約第33条第1項）。

なお、資産評価の基準日は本投資法人の各計算期間の末日としますが、本規約第29条第1項第3号及び第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末日とします（本規約第33条第3項）。

A．不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価格から減価償却累計額を控除した価額をもって評価するものとします。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。ただし、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします（本規約第33条第1項第1号）。

B．不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産が上記A．に掲げる資産の場合は上記A．に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします（本規約第33条第1項第2号）。

C．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記A．に掲げる資産の場合は、上記A．に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします（本規約第33条第1項第3号）。

D．不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合の構成資産が上記A．乃至C．に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします（本規約第33条第1項第4号）。

E．不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記D．に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします（本規約第33条第1項第5号）。

F．不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じ。）を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。また、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、每期同様の方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします（本規約第33条第1項第6号）。

G．有価証券等

当該有価証券等の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします（本規約第33条第1項第7号）。

H．金銭債権

取得価格から、貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した価格とします。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします（本規約第33条第1項第8号）。

I．金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記F．、G．又はH．に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価するものとします（本規約第33条第1項第9号）。

J．デリバティブ取引に係る権利

（イ）取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価するものとします。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価するものとします（本規約第33条第1項第10号）。

（ロ）取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価するものとします。なお、時価評価に当たっては、最善の見積り額を使用するものとしますが、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価格により評価するものとします（本規約第33条第1項第10号）。

（ハ）一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとし、金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします（本規約第33条第1項第10号）。

K．その他

上記A．乃至J．に定めがない場合には、投資信託協会制定の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価するものとします（本規約第33条第1項第11号）。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

A．不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（本規約第33条第2項第1号）

B．不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が上記A．に掲げる資産の場合は上記A．に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額（本規約第33条第2項第2号）

（２）【保管】

本投資口は振替投資口（振替法第226条に定義されます。）であり、原則として投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関である保管振替機構が振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって振替機関である保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の計算期間は毎年２月１日から７月末日まで及び８月１日から翌年１月末日までの各６ヶ月間とします（本規約第34条）。なお、設立当初の第１期計算期間に関しては本投資法人の設立日である平成22年６月８日から平成23年３月末日まで、第２期計算期間に関しては平成23年４月１日から７月末日までの４ヶ月となっています。

（５）【その他】

増減資に関する制限

A．本投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000,000口とします（本規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とします（本規約第６条第３項）。

なお、租税特別措置法第67条の15第１項第１号八（投資法人に係る課税の特例）に規定される要件を満たすため、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（本規約第６条第２項）。

B．本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（本規約第８条）。今後、5,000万円を下回らない範囲で最低限度の純資産額を増加又は減少させる可能性があります。最低限度の純資産額を減少させることを内容とする本規約の変更を行う場合には、後記「本規約の変更」の記載の方法によるほか、本投資法人の債権者に対する異議申述手続を行う必要があります（投信法第142条）。なお、5,000万円を下回る最低限度の純資産額を定めることはできません（投信法第67条第４項）。

解散

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

A．規約で定めた存続期間の満了又は解散事由の発生（なお、本規約において、存続期間又は解散事由の定めはありません。）

- B．投資主総会の決議
- C．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- D．破産手続開始の決定
- E．解散を命ずる裁判
- F．投信法第187条の登録の取消し

本規約の変更

A．本規約変更の手續

本規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、本規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。ただし、議決権の代理行使及び書面による議決権行使が認められていること並びに投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利／（1）投資主の権利／投資主総会における議決権（投信法第77条第2項第3号）」をご参照ください。

B．本規約を変更した場合における開示方法

投資主総会において本規約の変更が決議された場合には、かかる本規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます（金商法第24条の5第4項）。また、変更後の本規約は金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

なお、本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条第1項）。

関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約及び変更等に係る規定は以下のとおりです。

A．本資産運用会社（東急不動産コンフォリア投信株式会社）との間の資産運用業務委託契約（以下本A．において「委託契約」といいます。）

（イ）契約期間

委託契約の有効期間は、本投資法人が設立の登記を完了し設立され、かつ、投信法第187条に基づき登録がなされた日から平成24年5月末日までとし、期間満了日の3ヶ月前までに相手方当事者に対する書面による何らの意思表示もないときは、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、本書の日付現在、委託契約は期間延長されています。

（ロ）解約に関する事項

- （ ）本投資法人及び本資産運用会社は、相手方に対し6ヶ月前までに書面による通知をすることにより、委託契約を解約することができます。ただし、本資産運用会社が委託契約を解約するためには、投信法第205条に従って本投資法人より同意を得ることを必要とし、また、本投資法人が委託契約を解約するためには、投信法第206条の定めるところに従って本投資法人の投資主総会の決議を経ることを必要とします。

- () 上記()にもかかわらず、本投資法人は次のいずれかに該当するときは本投資法人の投資主総会の決議を経ることなく、本投資法人の役員会の決議に基づき本資産運用会社への通知により直ちに委託契約を解約することができます。
- (a) 本資産運用会社が適用法令及び委託契約上の義務に違反しあるいは当該義務を怠ったとき
- (b) 資産運用業務を引続き本資産運用会社に委託することに堪えない重大な事由が生じたとき
- () 上記()及び()にもかかわらず、本資産運用会社が次のいずれかに該当するときは、本投資法人は、本資産運用会社に対する書面による通知により、委託契約を解約するものとします。
- (a) 本資産運用会社が投信法第199条第2号に該当する金融商品取引業者(金商法第2条第8項第12号イに定める契約に基づいて投資運用業を行う者に限ります。)でなくなったとき
- (b) 本資産運用会社の役員等が本投資法人の監督役員となったとき
- (c) 本資産運用会社が、本投資法人の監督役員に対して継続的な報酬を与えたとき
- (d) 本資産運用会社の役員等の親族が、本投資法人の監督役員となったとき
- (e) 本資産運用会社が、本投資法人の監督役員に対して、無償又は通常の取引価格より低い対価による事務所又は資金の提供その他の特別の経済的利益の供与をしたとき
- (f) 本資産運用会社が解散したとき
- () 委託契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、資産運用業務を執り行う本資産運用会社の後任者が適用法令に従い、かつ、本投資法人の役員会の承認を経て選任され、その業務を開始する時までは、本投資法人の指示に従い、委託契約の規定に基づき、本投資法人のために資産運用業務を執り行うものとします。

(ハ) 契約内容の変更

委託契約は、本投資法人の役員会の承認その他の投信法等の適用諸法令上の要件を充足した上で締結される、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意による場合以外は、改定、改正、修正又は変更できないものとします。

B. 機関の運営に関する一般事務受託者(三菱UFJ信託銀行株式会社)との間の一般事務委託(機関運営事務)契約(以下本B.において「委託契約」といいます。)

(イ) 契約期間

契約期間は契約締結日から平成24年5月末日までとし、有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。なお、本書の日付現在、委託契約は期間延長されています。

(ロ) 解約及び失効に関する事項

- () 本投資法人及び機関の運営に関する一般事務受託者が、その相手方に対し書面により委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、委託契約は終了するものとします。契約の終了に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を機関の運営に関する一般事務受託者に行ったときは、当該承

諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

- () 上記()にもかかわらず、本投資法人又は機関の運営に関する一般事務受託者は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは委託契約を解除することができるものとします。
- () 本投資法人においては機関の運営に関する一般事務受託者が、機関の運営に関する一般事務受託者においては本投資法人又はその資産運用会社が以下に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時委託契約を解除することができるものとします。
 - (a) 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき
 - (b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

(八) 契約内容の変更

委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人及び機関の運営に関する一般事務受託者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、双方協議の上これを改定することができるものとします。

C. 投資主名簿等管理人（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託（投資口事務代行）契約（以下本C.において「委託契約」といいます。）

(イ) 契約期間

契約期間は契約締結日から平成24年5月末日までとし、有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。なお、本書の日付現在、委託契約は期間延長されています。

(ロ) 解約及び失効に関する事項

- () 本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意があった場合には、合意によって指定したときから失効するものとします。
- () 以下の(a)乃至(c)に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知により委託契約は失効するものとします。この場合、委託契約は(a)及び(b)の場合においては解約の通知において指定する日、(c)の場合においては解約の通知において指定する日（ただし、通知到達の日から1ヶ月以上経過した日とします。）又は上場廃止のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。なお、(b)の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。
 - (a) 本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）及び手形交換所の取引停止処分がなされた場合

- (b) 本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等、本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合
- (c) 本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止
- () 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が委託契約に重大な違反をした場合は、相手方が当該通知において指定する日をもって失効するものとします。

(ハ) 契約内容の変更

委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人及び投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、双方協議の上これを改定することができるものとします。

D. 会計帳簿作成事務等受託者(税理士法人平成会計社)との間の一般事務委託契約(以下本D.において「委託契約」といいます。)

(イ) 契約期間

契約期間は委託契約締結日から平成24年5月末日までとします。ただし、期間満了3ヶ月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、委託契約は従前と同一の条件にてさらに1年間自動的に延長されるものとし、以後も同様とします。なお、本書の日付現在、委託契約は期間延長されています。

（ロ）解約に関する事項

- （ ）契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに文書により通知するものとします。
- （ ）上記（ ）にもかかわらず、本投資法人及び会計帳簿作成事務等受託者は、相手方が下記に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに委託契約を解約することができるものとします。
 - （ a ）委託契約の各条項のいずれかに違背し、かつ、かかる不履行が委託契約の継続に重大な支障を及ぼすと認められる場合
 - （ b ）破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他のこれらに準じる倒産手続開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

（ハ）契約内容の変更

本投資法人及び会計帳簿作成事務等受託者は、互いに協議し合意の上、委託契約の各条項の定めを変更することができるものとします。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

E．資産保管会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約（以下本E．において「委託契約」といいます。）

（イ）契約期間

委託契約の有効期間は、本投資法人が投信法187条の規定に基づいて登録を受けた日から平成24年5月末日までとします。ただし、かかる有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、さらに２年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、本書の日付現在、委託契約は期間延長されています。

（ロ）解約に関する事項

- （ ）本投資法人及び資産保管会社が、その相手方に対し書面により委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、委託契約は終了するものとします。契約の終了に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を資産保管会社に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。
- （ ）上記（ ）にもかかわらず、本投資法人又は資産保管会社は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは委託契約を解除することができるものとします。
- （ ）本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又はその資産運用会社が以下に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時委託契約を解除することができるものとします。
 - （ a ）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき
 - （ b ）支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

（ハ）契約内容の変更

本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、投信法その他の本投資法人又は資産保管会社に適用がある法令、規則、通達、通知、ガイドライン、行政指導、決定、命令等を遵守して、委託契約の各条項の定めを変更することができるものとします。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行うものとします（本規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

（1）利害関係人との取引制限

本資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する行為に関し、以下のとおりの禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。なお、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第4項）。

通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、本資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

本資産運用会社との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

本資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

上記乃至に掲げるもののほか、本資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める行為（金商法第44条の3第1項第4号、金商業等府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

また、本資産運用会社は、上記の法令上の制約に加え、自主ルールとして、利害関係者取引規程において、本資産運用会社が本投資法人のために本資産運用会社の利害関係者との間で取引を行う場合に遵守すべきルールを定めています。詳細については、前記「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / （4）投資法人の機構 / 利害関係者との取引」をご参照ください。

（2）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

本資産運用会社は、本投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本（2）において同じ。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を本投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種

の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、本資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令で定めるところにより、本投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承認を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

（３）資産の運用の制限

本投資法人は、Ａ．本投資法人の執行役員又は監督役員、Ｂ．本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社、Ｃ．本投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、Ｄ．本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人である場合には、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で原則として以下の 乃至 に掲げる行為を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

有価証券の取得又は譲渡

有価証券の貸借

不動産の取得又は譲渡

不動産の貸借

宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

（４）利害関係人等及び主要株主との取引状況

資産の取得

運用資産の取得につき、利害関係人等及び主要株主より取得したの資産が含まれています。運用資産の概要は、前記「５ 運用状況／（２）投資資産／ その他投資資産の主要なもの／Ａ．運用資産の概要」をご参照ください。なお、本 において、利害関係人等とは、投信法施行令第123条に定める利害関係人等、その他投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいい、また、主要株主とは、金商法第29条の4第2項に規定される本資産運用会社の主要株主をいいます（以下「 賃貸借及びPM業務の委託」及び「 第6期における利害関係人等及び主要株主との取引状況」において同じ。）。

賃貸借及びPM業務の委託

運用資産につき、いずれも信託受託者と利害関係人等との間でマスターリース兼プロパティマネジメント契約を締結しています。運用資産の概要は、前記「５ 運用状況／（２）投資資産／ その他投資資産の主要なもの／Ａ．運用資産の概要／（チ）運用資産の個別資産毎の概要」をご参照ください。なお、マスターリース契約はいずれもパス・スルー型のマスターリースであり、実質的、経済的な取引関係ではないことから、後記Ｃ．には記載しておりません。

第6期における利害関係人等及び主要株主との取引状況

Ａ．資産の取得

第6期の利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等

総額	10,081,950千円	- 千円
	うち利害関係人等及び主要株主への買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
	10,081,950千円 (100.0%)	- 千円 (- %)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
合同会社アオアクア	5,235,950千円 (51.9%)	- 千円 (- %)
東急不動産株式会社	4,746,000千円 (47.1%)	- 千円 (- %)
合同会社ＲＢ―１（注２）	100,000千円 (1.0%)	- 千円 (- %)
合 計	10,081,950千円 (100.0%)	- 千円 (- %)

（注１）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める利害関係人等、その他一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第１項第27号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。また主要株主とは、金融商品取引法第29条の４第２項に規定される本投資法人の主要株主をいいます。これらのいずれかに該当し、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある利害関係人等及び主要株主について記載しています。（以下「Ｂ．支払手数料等」及び「Ｃ．その他利害関係人等及び主要株主への主な支払金額」において同じ。）

（注２）取得資産は合同会社ＲＢ－１を営業者とする匿名組合出資持分であり、運用資産は、「コンフォリア九段」「コンフォリア三田ＥＡＳＴ」「コンフォリア上野広小路」「コンフォリア春日富坂」「コンフォリア・リヴ木場公園」「コンフォリア市谷柳町」「コンフォリア神楽坂」「ＯＺＩＯ新川」「ＯＺＩＯ森下」を信託財産とする不動産信託受益権です。

Ｂ．支払手数料等

第６期の利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等 総額Ａ (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する 割合 Ｂ／Ａ (%)
		支払先	支払額Ｂ (千円)	
物件管理委託費	224,507	株式会社東急コミュニティー	119,906	53.4
		東急リロケーションサービス株式会社	30,593	13.6
		東急リロケーション株式会社	14,523	6.5
		株式会社ティエスコミュニティー	3,180	1.4
募集関連費	65,111	東急リパブル株式会社	165	0.3
その他管理費	42,635	株式会社ティエスコミュニティー	248	0.6

C．その他利害関係人等及び主要株主への主な支払金額

第6期の利害関係人等及び主要株主へのその他の主な支払いは以下のとおりです。

株式会社東急ホームズ	1,774千円（修繕工事）
株式会社ティエスコミュニティー	123千円（修繕工事）

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

投資主が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は以下のとおりです。

投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条１項）。本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知により行われます（振替法第228条、第151条第１項、第152条第１項）。

投資証券交付請求権

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができません（振替法第227条第１項）。ただし、投資主は、振替機関である保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって振替機関である保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

金銭の分配を受ける権利

投資主は、投信法及び本規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第１号）。金銭の分配方針に関しては前記「第一部 ファンド情報 / 第１ ファンドの状況 / ２ 投資方針 / （３）分配方針」をご参照ください。

残余財産の分配を受ける権利

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第２号）。

投資主総会における議決権（投信法第77条第２項第３号）

投信法又は本規約により定められる一定の事項は、投資主より構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。投資主は投資口１口につき１個の議決権を有しています（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項）。投資主総会においては、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（本規約第11条第１項）、本規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数により決議されなければなりません（投信法第140条等、第93条の２第２項）。

本投資法人は一定の日（以下「基準日」といいます。）を定めて、基準日において投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主をその権利を行使することができる者と定めることができます（投信法第77条の３第２項）。本投資法人は直前の決算期から３ヶ月以内に投資主総会を開催する場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって当該投資主総会において権利を行使すべき投資主とします（本規約第15条第１項）。ただし、本投資法人は、必要があ

るときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって投資主総会において権利を行使すべき投資主とすることができず（本規約第15条第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項）。また、電磁的方法による議決権の行使は、予めその用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、本投資法人の承諾を得て、投資主総会の日時の直前の営業時間の終了時まで議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提供して行い、電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第1項及び第3項、投信法施行令第59条、投信法施行規則第157条）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます（投信法第94条第1項、会社法第310条）。ただし、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます（本規約第11条第2項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、本規約第14条第1項）。

その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前より引続き有する投資主は、投資主総会の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を執行役員に提出して投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前より引続き有する投資主は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって一定の事項を投資主総会の目的となすべきことを請求することができますが、その事項が投資主総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口の100分の1の口数の投資口を6ヶ月前より引続き有する投資主は、投資主総会招集手続及びその決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立って検査役の選任を本投資法人の本店の所在地を管轄する財務局長に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、招集の手続若しくは決議の方法が法令若しくは本規約に違反し、若しくは著しく不正なとき、決議の内容が本規約に違反するとき、又は、決議につき特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

訴権等

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができる（投信法第116条、会社法第847条第1項）ほか、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは本規約に違反する行為を行ない、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復する

ことができない損害が生ずるおそれがある場合には、当該執行役員に対してその行為を止めるよう請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

執行役員及び監督役員は投資主総会に発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数により解任することができます（投信法第106条）。また、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正な行為又は法令若しくは本規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任する旨の議案が投資主総会で否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前より引続き有する投資主は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任の訴えを提起することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは本規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、本投資法人の本店の所在地を管轄する財務局長に対し、検査役の選任の申立てをすることができます（投信法第110条）。

投資主は、投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、本投資法人に対して投資口発行無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号及び第2項第2号）。

投資主は、本投資法人が合併する場合、その手続に瑕疵があったときには、本投資法人に対して合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号及び第8号並びに第2項第7号及び第8号）。

帳簿閲覧権

投資主は、理由を明らかにすることにより、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計の帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の3第1項）。

少数投資主権の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります（振替法第228条、第154条第1項）。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、少数投資主権等を行使しようとする投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じ。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（振替法第228条、第154条第3項及び第1項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます（振替法第228条、第154条第2項、社債、株式等の振替に関する法律施行令第40条）。

投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）

本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

（2）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は以下のとおりです。

投資法人債の処分権

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人の意思表示並びに投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、投資法人債券が記名式である場合、譲受人がかかる譲渡を本投資法人に対抗するためには、譲受人の氏名又は名称及び住所を投資法人原簿に記載又は記録することが必要となります（投信法第139条の7、会社法第688条）。これに対し、投資法人債券が無記名式である場合、譲受人がかかる譲渡を本投資法人に対抗するためには、投資法人債券の引渡し及び継続占有が必要となります（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、振替機関である保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって振替機関である保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）。

投資法人債の元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、投資法人債の元利金の支払いを受けることができます。

投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8ただし書）。

投資法人債権者集会

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法等に従って、投資法人債権者集会が設置されます。

投資法人債権者集会における決議事項は、投信法に規定する事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られ（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）、決議がなされた場合であっても裁判所の認可によって効力が生じるものとされています（投信法第139条の10第2項、会社法第734条第1項）。法定の決議事項には、投資法人債の元利金の支払いを怠った場合に期限の利益を喪失させる措置に関する事項が含まれています（投信法第139条の10第2項、会社法第739条）。

投資法人債権者集会は、本投資法人又は投資法人債管理者がこれを招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条）。

各投資法人債の総額の10分の1以上に当たる投資法人債権者は、投資法人債権者集会の目的たる事項及び招集の理由を本投資法人又は投資法人債管理者示して、当該投資法人債の投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条）。

会社法等の社債に関する規定の準用

投資法人債権者には、上記記述のほか、会社法の社債に関する複数の規定が準用されます（投信法第139条の10第2項）。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

東急不動産コンフォリア投信株式会社

資本金の額

200百万円（本書の日付現在）

事業の内容

- A．金商法第2条第8項第12号イに規定する投資法人の資産の運用に係る業務
- B．金商業等府令第68条第14号に規定する不動産の管理業務
- C．宅建業法第2条第2号に規定する宅地建物取引業に係る業務
- D．宅建業法第50条の2第1項第1号に規定する取引一任代理等に係る業務
- E．金商業等府令第68条第18号に規定する投資法人の機関の運営に関する事務の受託
- F．内外の経済、産業、不動産及び有価証券に関する調査業務
- G．資産の管理・運営及び資産の流動化に関するコンサルティング
- H．出版物による投資情報提供業務
- I．有価証券その他金融資産に関する投資顧問業務
- J．不動産の売買・賃貸・仲介及び鑑定
- K．上記A．乃至J．に付帯関連する一切の業務

会社の沿革

主な沿革は以下のとおりです。

- | | |
|-------------|--|
| 平成21年10月6日 | 会社設立 |
| 平成21年11月21日 | 宅地建物取引業者としての免許取得 |
| 平成22年3月5日 | 宅建業法の取引一任代理等の認可取得 |
| 平成22年4月8日 | 金商法に基づく金融商品取引業者としての登録
(投資運用業) |
| 平成22年5月28日 | 本投資法人の設立届出 |
| 平成22年6月14日 | 本投資法人との資産運用業務委託契約締結 |
| 平成22年6月17日 | 一般社団法人 投資信託協会入会 |
| 平成22年6月30日 | 資産運用業務開始 |
| 平成24年6月1日 | TLCリアルティマネジメント株式会社から東急不動産コンフォリア投信
株式会社へ商号変更 |

株式の総数

(イ) 発行することができる株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

(ロ) 発行済株式の総数（本書の日付現在）

4,000株

その他

(イ) 定款の変更

本資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です（会社法第466条、第309条第2項第11号）。

（ロ）訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関し、訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

（ハ）合併等

本書の日付現在において、本資産運用会社に関し、合併、事業譲渡、事業譲受及び出資の状況その他の重要な事項は予定されていません。

関係業務の概況

（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務

（ロ）本投資法人が行う資金調達に係る業務

（ハ）本投資法人への報告業務

（ニ）上記（イ）乃至（ハ）に掲げる業務のほか、本投資法人及び本資産運用会社が協議の上別途合意する上記（イ）乃至（ハ）に付随する業務

（２）【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 / 第１ ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / （４）投資法人の機構」をご覧ください。

（３）【大株主の状況】

本書の日付現在、資産運用会社の大株主の状況は以下のとおりです。

（本書の日付現在）

名称	住所	保有株式数 （株）	比率（％） （注）
東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	4,000	100.0

（注）「比率」は、発行済株式総数に対する当該株主の保有株式数の比率を表しております。

(4) 【役員の状況】

本書の日付現在、本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	保有株式数 (株)
代表取締役	遠又 寛行	昭和58年4月 東急不動産株式会社 入社 平成8年4月 同 住宅事業本部 課長 平成14年4月 同 経営企画部 課長 平成19年4月 同 資産活用事業本部 課長 平成20年4月 同 資産活用事業本部 アセットソリューション第二部 部長 平成21年4月 同 事業企画室 室長 同年10月 同 アセット企画推進本部 企画管理部 部長 同年10月 T L Cリアルティマネジメント株式会社 (現 東急不動産コンフォリア投信株式会社) 出向 代表取締役 (現任) 平成22年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 執行役員 (現任)	-
取締役 財務部長	柏木 信英	平成3年4月 東急不動産株式会社 入社 平成16年4月 同 都市事業本部 課長 平成18年4月 同 資産活用事業本部 課長 平成21年4月 同 アセット企画推進本部 課長 平成22年4月 同 投資マネジメント事業本部 課長 平成23年7月 T L Cリアルティマネジメント株式会社 (現 東急不動産コンフォリア投信株式会社) 出向 財務部長 平成24年10月 同 取締役財務部長 (現任)	-
取締役 (非常勤)	植村 仁	昭和57年4月 東急不動産株式会社 入社 平成16年4月 同 都市事業本部 ビル事業第一部 統括部長 平成19年4月 同 経営企画部 統括部長 平成20年4月 同 執行役員 経営企画部 統括部長 平成21年4月 同 執行役員 アセット企画推進本部 本部長 同年10月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役 (非常勤・現任) 同年10月 T L Cリアルティマネジメント株式会社 (現 東急不動産コンフォリア投信株式会社) 取締役 (非常勤・現任) 平成22年4月 東急不動産株式会社 執行役員 投資マネジメント事業本部 本部長 同年11月 T L Cタウンシップ株式会社 (現 東急不動産アクティビア投信株式会社) 取締役 (非常勤・現任) 平成23年4月 東急不動産株式会社 常務執行役員 投資マネジメント事業本部 本部長 同年6月 東急不動産株式会社 取締役常務執行役員 投資マネジメント事業本部 本部長 (現任) 平成25年10月 東急不動産ホールディングス株式会社 取締役 (現任)	-

役職名	氏名	主要略歴	保有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	佐藤 一志	昭和62年4月 東急不動産株式会社 入社 平成12年4月 同 ビル事業本部 課長 同年7月 同 都市事業本部 課長 平成20年4月 同 ビル事業本部 課長 平成21年4月 同 アセット企画推進本部 企画推進部 統括部長 平成22年4月 同 投資マネジメント事業本部 企画推進部 統括部長 平成23年4月 同 投資マネジメント事業本部 投資企画部 統括部長(現任) 同年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役(非常勤・現任) 同年4月 T L Cリアルティマネジメント株式会社(現 東急不動産コンフォリア投信株式会社) 取締役(非常勤・現任)	-
監査役 (非常勤)	山口 朗 (注)	昭和57年4月 東急不動産株式会社 入社 平成9年4月 同 都市事業本部 課長 平成11年10月 都市基盤整備公団 出向 平成15年4月 東急不動産株式会社 コンプライアンス部 課長 平成20年4月 同 内部監査室 室長 同年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 監査役(非常勤・現任) 平成21年10月 T L Cリアルティマネジメント株式会社(現 東急不動産コンフォリア投信株式会社) 監査役(非常勤・現任) 平成22年11月 T L Cタウンシップ株式会社(現 東急不動産アクティビア投信株式会社) 監査役(非常勤・現任) 平成23年4月 東急不動産株式会社 内部監査部 統括部長 平成25年10月 東急不動産株式会社 内部監査部長(現任) 同年10月 東急不動産ホールディングス株式会社 内部監査部長(現任)	-

(注) 監査役 山口朗氏は、上記記載のほか現在下記の会社の非常勤監査役(非常勤監事)に就任しております。

株式会社東急ホームズ、東急リロケーション株式会社、株式会社石勝エクステリア、株式会社イーウェル、株式会社東急スポーツオアシス、株式会社ウェルネス広島、株式会社日本住情報交流センター、株式会社東急イーライフデザイン、東急不動産 S C マネジメント株式会社、玉原東急リゾート株式会社、勝山高原開発株式会社、佐倉ゴルフ開発株式会社、T & N アドバイザーズ株式会社、P T . TOKYU・LAND・INDONESIA、株式会社アルペログランデ、医療法人社団愛和会(監事)

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、金商法に定める投資運用業（金商法第2条第8項第12号イに定める行為に係る業務に限りまゝ。）を営む者として本投資法人のための資産運用に関する業務を行っております。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資信託財産は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

資産運用会社としての業務

A．本投資法人の資産の運用に係る業務

- （イ）本資産運用会社は、本投資法人を代理し、又は本投資法人のための媒介業務として、運用資産となるべき有価証券又は不動産の取得、運用資産である有価証券又は不動産の譲渡、不動産の貸借、不動産の管理の委託、その他、本投資法人の資産の運用に係る業務を行います。
- （ロ）本資産運用会社は、本投資法人を代理して運用資産の所有者又は保有者若しくは名義人として行すべき資産の管理・運営に係る業務を行います。

B．本投資法人が行う資金調達に係る業務

- （イ）本資産運用会社は、本投資法人のために、本投資法人が行う投資証券及び投資法人債券の発行並びに借入れその他の資金調達の手段、調達額及び調達時期の決定に関する業務を行います。
- （ロ）本資産運用会社は、本投資法人のために、本投資法人が行う投資証券及び投資法人債券の発行並びに借入れその他の資金調達における調達先の選定に関する業務を行います。
- （ハ）本資産運用会社は、本投資法人のために、本投資法人が行う投資証券及び投資法人債券の発行並びに借入れその他の資金調達における調達条件（適用金利、担保設定、制限条項等を含みますがこれらに限られません。）の決定に関する業務を行います。
- （ニ）本資産運用会社は、本投資法人のために、本投資法人が行う投資証券及び投資法人債券の発行並びに借入れその他の資金調達の実行に関する業務を行います。
- （ホ）本資産運用会社は、本投資法人のために、本投資法人に関する情報の適時開示その他のIR活動を行います。
- （ヘ）本資産運用会社は、本投資法人のために、上記各号に関連するその他の業務を行います。

C．本投資法人への報告業務

- （イ）本資産運用会社は、金商法その他の法令に定めるところに従い、本投資法人の決算期毎に、運用資産の運用の結果を、本投資法人に報告するものとします。
- （ロ）本資産運用会社は、資産運用業務委託契約が有効に存続する限り、以下に従って本投資法人に情報を提供します。
 - （ ）運用資産の運用に関して、別途本投資法人及び本資産運用会社の合意する様式及び内容により運用計画を適時本投資法人に対し提示します。
 - （ ）本投資法人の求めがある場合には、随時、委託業務の状況について説明します。ただし、運用資産に係る個別の取引の執行理由について報告する義務はありません。
 - （ ）投信法第203条第1項に基づき、本投資法人と本資産運用会社とが別途合意する日を初回とし、3ヶ月毎に、同項に定める書面を本投資法人に交付します。
 - （ ）投信法第203条第2項に該当する取引が行われた場合は、同項に定める書面を本投資法人その他の法令で定められた者に交付します。

D．上記A．乃至C．に掲げる業務のほか、本投資法人及び本資産運用会社が協議の上別途合意する上記A．乃至C．に付随する業務

資本関係

該当事項はありません。

役員の兼職関係

本資産運用会社の代表取締役である遠又寛行は、本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役を兼務しております。

2【その他の関係法人の概況】

A．機関の運営に関する一般事務受託者

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

資本金の額

324,279百万円（平成25年３月31日現在）

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

機関の運営に関する一般事務受託者としての業務

A．投資主総会の運営に関する事務

B．役員会の運営に関する事務

（３）【資本関係】

該当事項はありません。

B．投資主名簿等管理人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

資本金の額

324,279百万円（平成25年３月31日現在）

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

投資主名簿等管理人としての業務

投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資口事務代行業務受託者に別途委託するものに限ります。）

以下の帳簿その他の投信法及び投信法施行規則の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。）

分配利益明細簿、投資証券台帳、投資証券不発行管理簿、投資証券払戻金額帳、未払分配利益明細簿、未払払戻金明細簿

投資口の名義書換、質権の登録又は抹消及び信託財産の表示又は抹消に関する事務
振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理及びその処理に関する事務
投資証券不所持並びに投資証券の発行（投資口の併合又は分割に際しての投資証券の発行を含みます。）又は返還請求の処理等に関する事務
投資主等の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務
上記 乃至 に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
投資主総会の招集通知、発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務
投資主等からの照会に対する応答に関する事務
投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務（上記 乃至 の事務に関連するものに限りします。）
上記 乃至 に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
上記 乃至 に掲げる事項に付随する事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

Ｃ．計算に関する一般事務受託者

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称

税理士法人平成会計社

資本金の額

該当事項はありません。

事業の内容

税理士法に基づき税務に関する業務を営むとともに、会計事務に関する業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

会計帳簿作成事務等受託者としての業務

計算に関する事務

会計帳簿の作成に関する事務

納税に関する事務

上記 乃至 に付随する事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

D．資産保管会社

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

資本金の額

324,279百万円（平成25年３月31日現在）

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

資産保管会社としての業務

投信法208条の規定に基づく、資産の保管に係る業務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1．財務諸表の作成方法について

本投資法人の計算期間は、本規約上、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間としています（本規約第34条）。

本投資法人の財務諸表は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

2．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第6期計算期間（平成25年2月1日から平成25年7月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

3．連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (平成25年 1 月31日)	当期 (平成25年 7 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	463,232	1,644,280
信託現金及び信託預金	2,238,224	2,532,542
営業未収入金	7,991	9,085
前払費用	8,523	17,911
未収消費税等	4,383	10,151
その他	668	2,097
流動資産合計	2,723,024	4,216,069
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	¹ 28,206,386	33,359,408
減価償却累計額	1,068,913	1,452,198
信託建物（純額）	27,137,473	31,907,210
信託構築物	¹ 393,735	456,739
減価償却累計額	35,836	48,546
信託構築物（純額）	357,898	408,192
信託機械及び装置	¹ 583,544	657,842
減価償却累計額	27,516	38,715
信託機械及び装置（純額）	556,027	619,126
信託工具、器具及び備品	¹ 18,876	26,221
減価償却累計額	1,297	3,261
信託工具、器具及び備品（純額）	17,579	22,960
信託土地	¹ 34,338,266	39,384,674
信託建設仮勘定	7,985	-
有形固定資産合計	62,415,230	72,342,164
無形固定資産		
信託借地権	¹ 265,279	265,279
その他	-	5,521
無形固定資産合計	265,279	270,800
投資その他の資産		
投資有価証券	275,000	100,000
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	214,076	181,365
デリバティブ債権	18,118	54,289
投資その他の資産合計	517,195	345,654
固定資産合計	63,197,704	72,958,619
繰延資産		
投資口交付費	75,299	85,113
繰延資産合計	75,299	85,113
資産合計	65,996,029	77,259,801

	前期 (平成25年 1 月31日)	当期 (平成25年 7 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	155,214	133,273
短期借入金	¹ 5,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	-	6,000,000
未払金	30,616	17,825
未払費用	45,483	55,142
未払法人税等	701	700
前受金	343,730	398,509
その他	804	393
流動負債合計	5,576,550	6,605,844
固定負債		
長期借入金	¹ 34,720,000	34,720,000
信託預り敷金及び保証金	743,619	812,208
固定負債合計	35,463,619	35,532,208
負債合計	41,040,169	42,138,053
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	24,040,168	33,975,836
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	897,572	1,091,623
剰余金合計	897,572	1,091,623
投資主資本合計	24,937,740	35,067,459
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	18,118	54,289
評価・換算差額等合計	18,118	54,289
純資産合計	² 24,955,859	¹ 35,121,748
負債純資産合計	65,996,029	77,259,801

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月31日)	当期 (自 平成25年 2 月 1 日 至 平成25年 7 月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	¹ 2,093,386	¹ 2,486,494
その他賃貸事業収入	¹ 87,445	¹ 97,321
受取配当金	4,098	3,122
営業収益合計	2,184,930	2,586,938
営業費用		
賃貸事業費用	¹ 806,996	¹ 946,464
資産運用報酬	132,106	147,147
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	12,906	11,016
資産保管手数料	2,743	2,922
一般事務委託手数料	10,095	11,396
その他営業費用	57,877	62,802
営業費用合計	1,026,325	1,185,349
営業利益	1,158,604	1,401,588
営業外収益		
受取利息	290	305
その他	116	14
営業外収益合計	406	319
営業外費用		
支払利息	² 200,373	203,349
融資関連費用	39,033	49,530
投資口交付費償却	17,122	25,115
投資口公開関連費用	-	31,314
その他	4,000	-
営業外費用合計	260,530	309,310
経常利益	898,480	1,092,597
税引前当期純利益	898,480	1,092,597
法人税、住民税及び事業税	934	976
法人税等調整額	2	2
法人税等合計	936	974
当期純利益	897,544	1,091,622
前期繰越利益	28	0
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	897,572	1,091,623

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月31日)	当期 (自 平成25年 2 月 1 日 至 平成25年 7 月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	24,040,168	24,040,168
当期変動額		
新投資口の発行	-	9,935,668
当期変動額合計	-	9,935,668
当期末残高	¹ 24,040,168	¹ 33,975,836
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（　）		
当期首残高	904,268	897,572
当期変動額		
剰余金の配当	904,239	897,572
当期純利益	897,544	1,091,622
当期変動額合計	6,695	194,050
当期末残高	897,572	1,091,623
剰余金合計		
当期首残高	904,268	897,572
当期変動額		
剰余金の配当	904,239	897,572
当期純利益	897,544	1,091,622
当期変動額合計	6,695	194,050
当期末残高	897,572	1,091,623
投資主資本合計		
当期首残高	24,944,436	24,937,740
当期変動額		
新投資口の発行	-	9,935,668
剰余金の配当	904,239	897,572
当期純利益	897,544	1,091,622
当期変動額合計	6,695	10,129,718
当期末残高	24,937,740	35,067,459

	前期 (自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月31日)	当期 (自 平成25年 2 月 1 日 至 平成25年 7 月31日)
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	-	18,118
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	18,118	36,170
当期変動額合計	18,118	36,170
当期末残高	18,118	54,289
評価・換算差額等合計		
当期首残高	-	18,118
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	18,118	36,170
当期変動額合計	18,118	36,170
当期末残高	18,118	54,289
純資産合計		
当期首残高	24,944,436	24,955,859
当期変動額		
新投資口の発行	-	9,935,668
剰余金の配当	904,239	897,572
当期純利益	897,544	1,091,622
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	18,118	36,170
当期変動額合計	11,422	10,165,889
当期末残高	24,955,859	35,121,748

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	前期	当期
	(自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月31日)	(自 平成25年 2 月 1 日 至 平成25年 7 月31日)
当期末処分利益	897,572,482円	1,091,623,013円
分配金の額	897,572,140円	1,091,585,005円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(18,442円)	(16,205円)
次期繰越利益	342円	38,008円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第 1 項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益の概ね全額である897,572,140円を利益分配金として分配することといたしました。 なお、本投資法人の規約第35条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第 1 項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益の概ね全額である1,091,585,005円を利益分配金として分配することといたしました。 なお、本投資法人の規約第35条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月31日)	当期 (自 平成25年 2 月 1 日 至 平成25年 7 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	898,480	1,092,597
減価償却費	339,532	409,746
融資関連費用	39,033	49,530
投資口交付費償却	17,122	25,115
受取利息	290	305
支払利息	200,373	203,349
営業未収入金の増減額（ は増加）	1,927	1,093
前払費用の増減額（ は増加）	3,391	6,934
未収消費税等の増減額（ は増加）	20,955	5,768
営業未払金の増減額（ は減少）	6,862	1,385
未払金の増減額（ は減少）	1,538	1,526
未払費用の増減額（ は減少）	1,609	9,659
前受金の増減額（ は減少）	36,737	54,779
その他	415	2,059
小計	1,563,834	1,831,529
利息の受取額	290	305
利息の支払額	200,373	203,349
法人税等の還付額	-	644
法人税等の支払額	1,849	1,400
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,361,902	1,627,727
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	5,762,030	10,360,704
無形固定資産の取得による支出	-	6,109
投資有価証券の払戻による収入	-	275,000
投資有価証券の取得による支出	275,000	100,000
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	118,268	163,497
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	74,750	94,908
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,993,512	10,123,225
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,000,000	-
短期借入金の返済による支出	-	5,000,000
長期借入れによる収入	-	5,987,844
投資口の発行による収入	-	9,887,708
分配金の支払額	904,239	897,572
その他	4,245	7,116
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,091,514	9,970,863
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	540,095	1,475,366
現金及び現金同等物の期首残高	3,241,552	2,701,456
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 2,701,456	¹ 4,176,823

（６）【注記表】

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

１．資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。
２．固定資産の減価償却の方法	(１) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～64年 信託構築物 2～63年 信託機械及び装置 10～34年 信託工具、器具及び備品 3～10年 (２) 無形固定資産 定額法を採用しております。 (３) 長期前払費用 定額法を採用しております。
３．繰延資産の処理方法	投資口交付費 ３年間で均等額を月割償却しております。
４．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納税すべき額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。
５．ヘッジ会計の方法	(１) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。 (２) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金の利息 (３) ヘッジ方針 本投資法人は、運用ガイドラインに基づき、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (４) ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。
６．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

7. その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、 信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。
------------------------------------	---

〔貸借対照表に関する注記〕

１．担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

（単位：千円）

	前期 (平成25年1月31日)	当期 (平成25年7月31日)
信託建物	27,137,473	-
信託構築物	357,898	-
信託機械及び装置	556,027	-
信託工具、器具及び備品	17,579	-
信託土地	34,338,266	-
信託借地権	265,279	-
合計	62,672,524	-

担保を付している債務は次のとおりです。

（単位：千円）

	前期 (平成25年1月31日)	当期 (平成25年7月31日)
短期借入金	5,000,000	-
長期借入金	34,720,000	-
合計	39,720,000	-

２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

（単位：千円）

	前期 (平成25年1月31日)	当期 (平成25年7月31日)
	50,000	50,000

〔損益計算書に関する注記〕

１．不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	(自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 1月 31日)		(自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日)	
A．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料・共益費等)	2,051,307		2,440,777	
(駐車場収入等)	42,078	2,093,386	45,716	2,486,494
その他賃貸事業収入				
(礼金更新料収入)	53,336		63,604	
(その他収入)	34,109	87,445	33,716	97,321
不動産賃貸事業収益合計		2,180,832		2,583,815
B．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(物件管理委託費)	199,756		224,507	
(修繕費)	41,605		47,748	
(借地料)	2,729		2,729	
(公租公課)	68,243		90,326	
(保険料)	2,945		3,959	
(水道光熱費)	31,031		35,452	
(募集関連費)	53,396		65,111	
(信託報酬)	21,540		24,190	
(減価償却費)	339,532		409,157	
(その他賃貸事業費用)	46,215		43,279	
不動産賃貸事業費用合計		806,996		946,464
C．不動産賃貸事業損益(A - B)		1,373,835		1,637,350

２．主要投資主との取引

(単位:千円)

	前期		当期	
	(自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 1月 31日)		(自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日)	
営業取引以外の取引による取引高				
支払利息		52,121		-

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 1月 31日)	当期 (自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日)
1. 発行可能投資口総口数及び発行済総投資口数		
発行可能投資口総口数	2,000,000 口	2,000,000 口
発行済総投資口数	48,670 口	67,361 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 1月 31日)	当期 (自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日)
現金及び預金	463,232	1,644,280
信託現金及び信託預金	2,238,224	2,532,542
現金及び現金同等物	2,701,456	4,176,823

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (平成25年 1月31日)	当期 (平成25年 7月31日)
1年以内	100,283	100,159
1年超	660,758	610,492
合計	761,042	710,651

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、安定性、機動性、効率性を財務方針の基本として、資産の取得による運用資産の成長等を目的として、借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れの資金用途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。なお、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

投資有価証券については、特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利の変動リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	463,232	463,232	-
(2) 信託現金及び信託預金	2,238,224	2,238,224	-
(3) 短期借入金	(5,000,000)	(5,000,000)	-
(4) 長期借入金	(34,720,000)	(34,865,744)	145,744
(5) デリバティブ取引	18,118	18,118	-

平成25年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	1,644,280	1,644,280	-
(2) 信託現金及び信託預金	2,532,542	2,532,542	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(6,000,000)	(6,000,000)	-
(4) 長期借入金	(34,720,000)	(34,782,336)	62,336
(5) デリバティブ取引	54,289	54,289	-

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらのうち、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップ取引の特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額（単位：千円）

	前期 (平成25年1月31日)	当期 (平成25年7月31日)
(1) 投資有価証券	275,000	100,000
(2) 信託預り敷金及び保証金	(743,619)	(812,208)

(1) 投資有価証券（匿名組合出資持分）は、市場価格がなく、かつ、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることができず時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

(2) テナントから預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借期間の定めがあっても、中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(3) 負債となる項目については、()で示しています。

(注4) 金銭債権の償還予定額（単位：千円）

前期（平成25年1月31日）

	1年以内
預金	463,232
信託預金	2,238,224

当期（平成25年7月31日）

	1年以内
預金	1,644,280
信託預金	2,532,542

(注5) 借入金の決算日後の返済予定額（単位：千円）

前期（平成25年1月31日）

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	-	6,000,000	22,420,000	6,300,000	-

当期（平成25年7月31日）

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	6,000,000	22,420,000	-	6,300,000	-

〔有価証券に関する注記〕

前期（平成25年1月31日）

該当事項はありません。

当期（平成25年7月31日）

該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成25年1月31日）

該当事項はありません。

当期（平成25年7月31日）

該当事項はありません。

2．ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成25年1月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち一年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	15,280,000	15,280,000	18,118	取引契約の相手 方が市場実勢金 利等をもとに算 出した価額で評 価しています。
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	7,140,000	7,140,000		-
合 計			22,420,000	22,420,000	18,118	-

金利スワップ取引の特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」における「（４）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（平成25年7月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち一年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	15,280,000	15,280,000	54,289	取引契約の相手 方が市場実勢金 利等をもとに算 出した価額で評 価しています。
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	7,140,000	7,140,000		-
合 計			22,420,000	22,420,000	54,289	-

金利スワップ取引の特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」における「（４）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

〔退職給付に関する注記〕

前期（平成25年1月31日）

本投資法人には、退職給付制度がないため、該当事項はありません。

当期（平成25年7月31日）

本投資法人には、退職給付制度がないため、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 （平成25年1月31日）	当期 （平成25年7月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	18
繰延税金資産合計	16	18
繰延税金資産の純額	16	18

2．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

	前期 （平成25年1月31日）	当期 （平成25年7月31日）
法定実効税率	36.59	36.59
（調整）		
支払分配金の損金算入額	36.55	36.56
その他	0.07	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	0.09

〔持分法損益等の注記〕

前期（平成25年1月31日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（平成25年7月31日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1．親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月31日）

種類	会社等の 名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は 職業	議決権等 の所有(被 所有) 割合(%) (注1)	関連 当事者 との 関係	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要 投資主	株式会社 三井住友 銀行	東京都 千代田区	1,770,996	銀行業	被所有 直接 12.32	資金の 提供	資金の 借入れ	-	長期 借入金	2,885,000
							利息の 支払い	14,618	-	-
主要 投資主	株式会社 日本政策 投資銀行	東京都 千代田区	1,206,953	銀行業	被所有 直接 10.27	資金の 提供	資金の 借入れ	1,100,000	短期 借入金	1,100,000
							利息の 支払い	37,502	-	-

(注1) 議決権等の所有(被所有)割合については、小数点第3位以下を切り捨てております。

(注2) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上決定しております。

当期（自 平成25年 2 月 1 日 至 平成25年 7 月31日）

該当事項はありません。

2．兄弟会社等

前期（自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月31日）

種類	会社等の 名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%) (注1)	関連 当事者 との 関係	取引の 内容 (注2)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円) (注2)
その他 の関係 会社の 子会社	株式会社 東急コミュ ニティー	東京都 世田谷区	1,653	不動産業	-	物件 管理 委託	物件管理 委託	110,722	営業 未払金	127,467
その他 の関係 会社の 子会社	東急不動産 コンフォリ ア投信株式 会社	東京都 渋谷区	200	投資 運用業	-	資産 運用 委託 ・ 役員の 兼任	資産運用 委託	185,393 (注4)	未払 費用	42,035

(注1) 議決権等の所有(被所有)割合については、小数点第3位以下を切り捨てております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれておりませんが、期末残高には消費税等が含まれております。

(注3) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上決定しております。

(注4) 取引金額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬53,287千円が含まれております。

当期（自 平成25年 2 月 1 日 至 平成25年 7 月31日）

該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成25年 2 月 1 日 至 平成25年 7 月31日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京23区その他の地域において、賃貸住宅（土地を含む。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

	前期 (自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月 31 日)	当期 (自 平成25年 2 月 1 日 至 平成25年 7 月 31 日)
貸借対照表計上額		
期首残高	57,258,222	62,672,524
期中増減額	5,414,301	9,934,918
期末残高	62,672,524	72,607,443
期末時価	67,761,000	79,209,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。また、貸借対照表計上額には建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

（注２）前期増減額のうち、主な増加額は前期に取得した6物件（コンフォリア両国ＤＥＵＸ他５物件、5,715,565千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（339,532千円）によるものです。当期増減額のうち、主な増加額は当期に取得した５物件（コンフォリア日本橋人形町イースト他４物件、10,329,361千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（409,157千円）によるものです。

（注３）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する前期（平成25年１月期）及び当期（平成25年７月期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月31日）

１．製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

２．地域毎の情報

（１）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

当期（自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月31日）

１．製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

２．地域毎の情報

（１）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

〔１口当たり情報に関する注記〕

	前期 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 1月 31日)	当期 (自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日)
1口当たり純資産額	512,756円	521,395円
1口当たり当期純利益	18,441円	16,305円

（注１）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注２）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 1月 31日)	当期 (自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日)
当期純利益（千円）	897,544	1,091,622
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	897,544	1,091,622
期中平均投資口数（口）	48,670	66,947

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

（７）【附属明細表】

有価証券明細表

平成25年7月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

（単位：千円）

種類	銘柄名	券面増額	帳簿価額	未収利息	前払 経過利子	評価額	評価損益	備考
匿名組合 出資持分	合同会社R B - 1を営業者 とする匿名組合出資持分	-	100,000	-	-	100,000	-	(注1) (注2)
合 計		-	100,000	-	-	100,000	-	

（注１）評価額は、匿名組合の営業者から提示を受けた匿名組合事業貸借対照表の純資産の持分相当額をもって評価しています。

（注２）運用資産は、「コンフォリア九段」「コンフォリア三田E A S T」「コンフォリア上野広小路」「コンフォリア春日富坂」「コンフォリア・リヴ木場公園」「コンフォリア市谷柳町」「コンフォリア神楽坂」「O Z I O新川」「O Z I O森下」を信託財産とする不動産信託受益権です。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成25年7月31日現在、本投資法人におけるデリバティブ取引及び為替予約取引の状況は以下のとおりです。

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注１）		時価 （注２）
			うち一年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	22,420,000	22,420,000	54,289
合 計		22,420,000	22,420,000	54,289

（注１）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。なお、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載を省略しています。

不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期 減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引 当期末残高	摘要
						又は償却 累計額	当期 償却額		
有形 固定 資産	信託建物	28,206,386	5,153,021	-	33,359,408	1,452,198	383,284	31,907,210	（注）
	信託構築物	393,735	63,003	-	456,739	48,546	12,710	408,192	
	信託機械及び 装置	583,544	74,298	-	657,842	38,715	11,198	619,126	
	信託工具、 器具及び備品	18,876	7,345	-	26,221	3,261	1,964	22,960	
	信託土地	34,338,266	5,046,407	-	39,384,674	-	-	39,384,674	（注）
	信託建設仮勘定	7,985	-	7,985	-	-	-	-	
	合 計	63,548,794	10,344,076	7,985	73,884,885	1,542,721	409,157	72,342,164	
無形 固定 資産	信託借地権	265,279	-	-	265,279	-	-	265,279	
	その他	-	6,109	-	6,109	588	588	5,521	
	合 計	265,279	6,109	-	271,389	588	588	270,800	

（注）当期増加額は、主に賃貸住宅の取得による増加です。

その他の特定資産の明細表

不動産信託受益権物件については、上記「不動産明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金等明細表

平成25年7月31日現在、本投資法人の借入金等の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	備 考
短期借入金	株式会社みずほ銀行（注2）	1,100,000	-	1,100,000	-	0.43000	平成25年 3月29日 〔注3〕	期限一括	〔注4〕	省担保 〔注5〕 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,100,000	-	1,100,000	-	0.43000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,100,000	-	1,100,000	-	0.43000				
	株式会社日本政策投資銀行	1,100,000	-	1,100,000	-	0.43000				
	株式会社みずほ銀行（注2）	300,000	-	300,000	-	0.43000	平成25年 3月29日 〔注3〕	期限一括	〔注4〕	省担保 〔注5〕 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	300,000	-	300,000	-	0.43000				
	小 計	5,000,000	-	5,000,000	-					
長期借入金（一年以内返済）	株式会社日本政策投資銀行	-	1,350,000	-	1,350,000	0.45903	平成26年 3月31日	期限一括	〔注4〕	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行（注2）	-	1,350,000	-	1,350,000	0.45903				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,350,000	-	1,350,000	0.45903				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,350,000	-	1,350,000	0.45903				
	株式会社三井住友銀行	-	600,000	-	600,000	0.45903				
	小 計	-	6,000,000	-	6,000,000					
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	5,355,000	-	-	5,355,000	1.03715	平成28年 3月29日	期限一括	〔注4〕	無担保 〔注5〕 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	3,570,000	-	-	3,570,000	1.34500				
	株式会社みずほ銀行（注2）	3,570,000	-	-	3,570,000	1.03715				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,570,000	-	-	3,570,000	1.03715				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,570,000	-	-	3,570,000	1.33500				
	株式会社三井住友銀行	1,785,000	-	-	1,785,000	1.03715				
	株式会社東京都民銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.03715				
	株式会社日本政策投資銀行	1,050,000	-	-	1,050,000	0.65961	平成27年 4月30日	期限一括	〔注4〕	無担保 〔注5〕 無保証
	株式会社みずほ銀行（注2）	1,050,000	-	-	1,050,000	0.65961				
	三井住友信託銀行株式会社	1,050,000	-	-	1,050,000	0.65961				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,050,000	-	-	1,050,000	0.65961				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,050,000	-	-	1,050,000	0.65961				
	株式会社三井住友銀行	550,000	-	-	550,000	0.65961				
	株式会社東京都民銀行	200,000	-	-	200,000	0.65961				
	株式会社日本政策投資銀行	1,090,000	-	-	1,090,000	1.41200	平成29年 9月29日	期限一括	〔注4〕	無担保 〔注5〕 無保証
	株式会社みずほ銀行（注2）	1,090,000	-	-	1,090,000	1.41200				
	三井住友信託銀行株式会社	1,090,000	-	-	1,090,000	1.41200				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,090,000	-	-	1,090,000	1.41200				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,090,000	-	-	1,090,000	1.41200				
	株式会社三井住友銀行	550,000	-	-	550,000	1.41200				
	株式会社東京都民銀行	300,000	-	-	300,000	1.41200				
	小 計	34,720,000	-	-	34,720,000					
合 計		39,720,000	6,000,000	5,000,000	40,720,000					

（注1） 平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています

（注2） 平成25年7月1日付で、株式会社みずほコーポレート銀行は株式会社みずほ銀行と合併して同行が借入金の貸付人としての地位を承継しています。

（注３） 平成25年２月６日に全額を期限前弁済しています。

（注４） 資金使途は、信託不動産の購入資金及び既存借入金の返済資金等です。

（注５） 上記借入れにおいて、前記「第一部 ファンド情報／第１ ファンドの状況／５ 運用状況／（２）投資資産／その他投資資産の主要なもの／Ａ.運用資産の概要」に記載された運用資産の全てについて担保に供していましたが、平成25年２月６日付で運用資産の全てについて無担保となっています。

（注６） 長期借入金の貸借対照表日後５年以内における１年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内	５年超
6,000,000	22,420,000	-	6,300,000	-

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成25年7月31日現在)

資産総額	77,259,801 千円
負債総額	42,138,053 千円
純資産総額(-)	35,121,748 千円
発行済数量	67,361 口
1口当たり純資産額(/)(注)	521 千円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

第 6 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数（口）	買戻し口数（口）	発行済口数（口）
第 1 期計算期間 自 平成22年 6 月 8 日 至 平成23年 3 月末日	平成22年 6 月 8 日	200	-	200
	平成22年 8 月30日	7,800	-	8,000
	平成23年 3 月18日	24,270	-	32,270
第 2 期計算期間 自 平成23年 4 月 1 日 至 平成23年 7 月末日	-	-	-	32,270
第 3 期計算期間 自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 1 月末日	-	-	-	32,270
第 4 期計算期間 自 平成24年 2 月 1 日 至 平成24年 7 月末日	平成24年 2 月 2 日	16,400	-	48,670
第 5 期計算期間 自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月末日	-	-	-	48,670
第 6 期計算期間 自 平成25年 2 月 1 日 至 平成25年 7 月末日	平成25年 2 月 5 日	18,691	-	67,361

（注 1）本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

（注 2）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第 7 【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を提出しています。

平成25年 4 月26日 有価証券報告書及びその添付書類を関東財務局長に提出しました。

独立監査人の監査報告書

平成25年10月29日

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 吉 村 基 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 竹之内 和 徳 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているコンフォリア・レジデンシャル投資法人の平成25年2月1日から平成25年7月31日までの第6期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、コンフォリア・レジデンシャル投資法人の平成25年7月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注1）上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

（注2）財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれておりません。