COMFORIA RESIDENTIAL REIT

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(CRR)
ダイワJ-REITキャラバン2018福岡　説明資料

(2018年5月)

証券コード
3282

東急不動産リート・マネジメント

目次

コンフォリア・レジデンシャル投資法人とは 3

本題に入る前に ーJ-REITとはー 4

本題に入る前に ー不動産にも様々なタイプがあるー 5

1. コンフォリア・レジデンシャル投資法人の概要

- CRRポートフォリオ（2018年3月31日時点） 8
- コンフォリアの旗艦物件 9
- 主なコンフォリアシリーズ 10
- コンフォリア・レジデンシャル投資法人の歩みー資産規模ー 11
- コンフォリア・レジデンシャル投資法人の歩みー財務運営ー 12
- コンフォリア・レジデンシャル投資法人の歩みー1口当たり分配金ー 13
- コンフォリア・レジデンシャル投資法人の新成長戦略：3つのキーワード 14
- コンフォリア・レジデンシャル投資法人のポジショニング 15

2. 分配金の安定に向けて ー『住宅系リート』×『東京23区中心』×『駅近』ー

- コンフォリア・レジデンシャル投資法人の特徴：『住宅系リート』 18
- コンフォリア・レジデンシャル投資法人の特徴：『東京23区中心』 19
- 『東京23区』の特徴 20
- コンフォリア・レジデンシャル投資法人の特徴：『駅近』 21
- 『駅近』の特徴 22
- 『東京23区』と『駅近』における入替時賃料動向 23

3. 着実な成長に向けて ー 東急不動産ホールディングスグループの活用 ー

- 東急不動産ホールディングスグループとは 25
- スポンサーの住まいづくりへの取り組み 26
- 賃貸マンション『COMFORIA』 27
- スポンサーグループのバリューチェーン 28
- スポンサーグループの活用：スポンサーパイプライン 29
- スポンサーグループの活用：入居者専用サービス 30

4. まとめ

- コンフォリア・レジデンシャル投資法人が目指すもの 32

5. 参考資料 34 - 60

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

主として**東急不動産**がプロデュースする都市型賃貸レジデンス「**コンフォリア**」シリーズへの投資を通じて、収益の安定と着実な成長を目指す投資法人（REIT）です。

コンフォリア・レジデンシャル投資法人とは	
スポンサー	東急不動産
ポートフォリオ	東京23区中心/駅近
投資対象	主に賃貸住宅

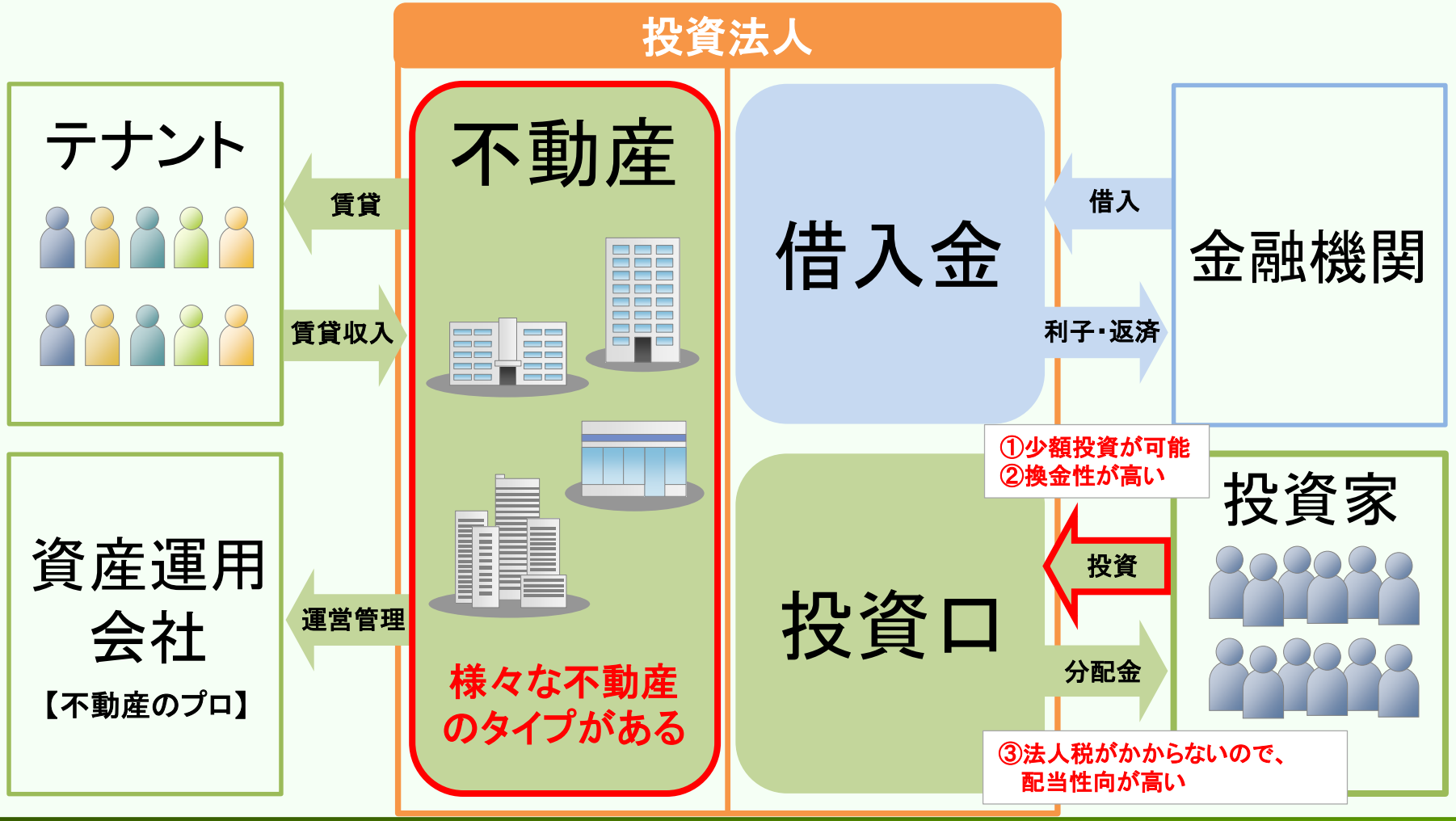
略称	証券コード	決算期
CRR	3282	1月/7月

■ 本題に入る前に －J-REITとは－

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢ J-REITは**少額**から投資でき、かつ、**不動産ポートフォリオ**に投資する仕組み

J-REITの仕組み



■本題に入る前に ー不動産にも様々なタイプがあるー

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢コンフォリア・レジデンシャル投資法人は**住宅系リート**

オフィス

- ■比較的大型資産が多く、リート組入資産の中で最大勢力
- ■オフィス需給、景気動向に賃料、空室率は影響を受けやすい
- ■立地はビジネス適地を選好

住宅

- ■テナント数が多く、分散効果によって賃料は比較的安定的
- ■景気の影響に左右されにくい
- ■耐震性、防犯性、利便性に優れた賃貸住宅を対象としている

商業

- ■SC、家電、飲食、ドラッグストア、都市型～郊外型まで多種多様
- ■消費動向の影響を受けやすい
- ■長期固定契約が多い

物流

- ■eコマースの台頭とともに需要増
- ■立地はインターチェンジ至近を選好
- ■長期固定契約が多く、退去リスクは比較的低い

ホテル

- ■ビジネス～ラグジュアリーまで多様なホテルタイプがある
- ■運営マネジメントの巧拙が出やすく、特に運営リスクを負う場合、業績に直結する

ヘルスケア

- ■高齢化社会が進展する中、将来性の高い分野
- ■管理運営にノウハウや専門性が必要
- ■運営会社の信用力が特に重要

※上記のセクター別の特徴は一般的な内容であり、すべてのJ-REITの組入資産について必ずしも当てはまるものではありません。
また、将来的にその特徴を保証するものではありません。

■ご説明の骨子について

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

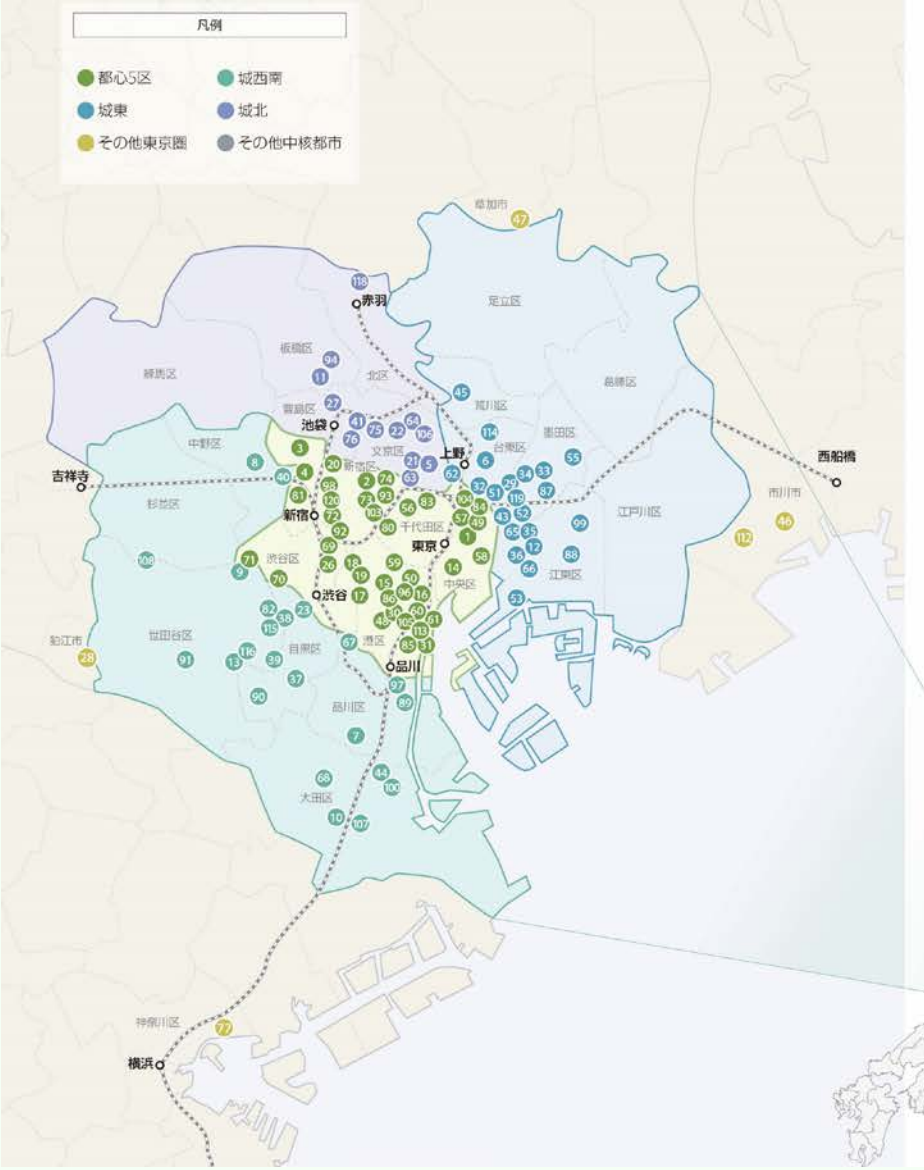
1 コンフォリア・レジデンシャル投資法人の概要

2 分配金の安定に向けて
－『住宅系リート』×『東京23区中心』×『駅近』－

3 着実な成長に向けて
－ 東急不動産ホールディングスグループの活用 －

1. コンフォリア・レジデンシャル投資法人の概要

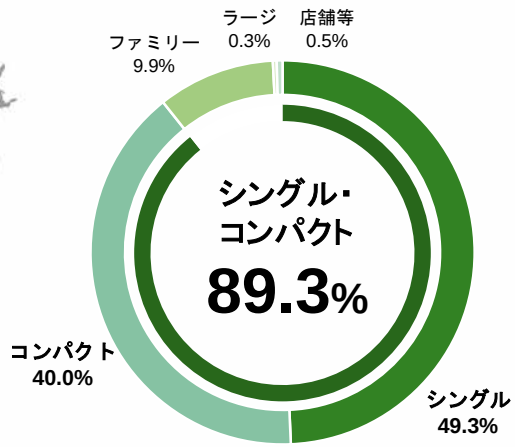
■ CRRのポートフォリオ（2018年3月31日時点）



資産規模 2,017億円

物件数 117物件

東京23区比率 90.8%

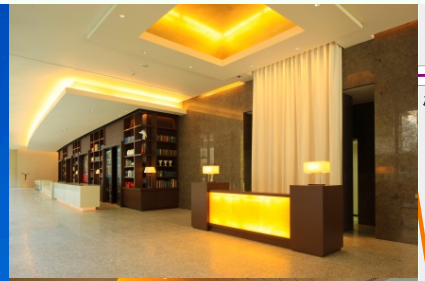


（注）「部屋タイプ」の区分は、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。

■コンフォリアの旗艦物件

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢ 総戸数765戸・地上32階の超高層タワーマンション“**コンフォリア新宿イーストサイドタワー**“

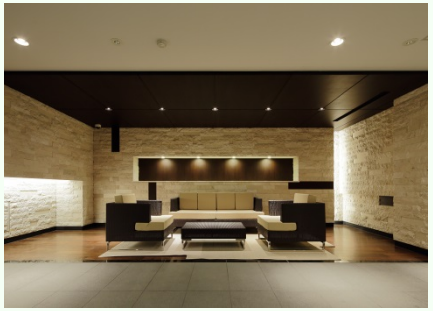


所在	東京都新宿区新宿 六丁目27番29号他
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ副都心線他1路線 「東新宿」駅　徒歩2分 東京メトロ丸ノ内線他2路線 「新宿三丁目」駅　徒歩4分
賃貸可能戸数	765戸(うち店舗4区画)
建築時期	2012年1月

■ 主なコンフォリアシリーズ

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

コンフォリア赤坂



所在	東京都港区赤坂 二丁目17番63号
最寄駅・ 徒歩分数	東京メトロ千代田線 「赤坂」駅 徒歩4分
賃貸可能 戸数	40戸
建築時期	2013年4月

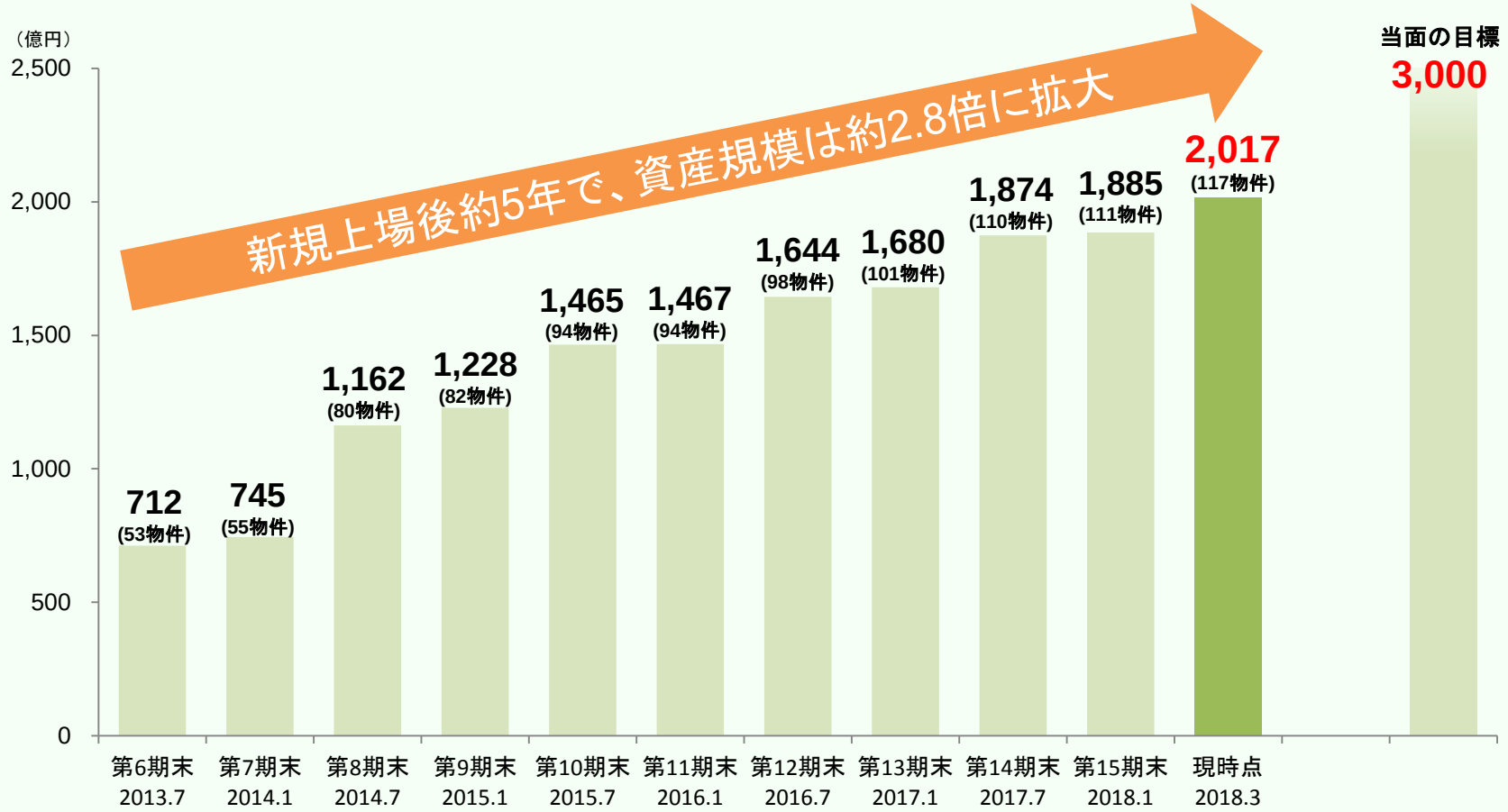
コンフォリア麻布EAST

所在	東京都港区東麻布 二丁目29番1号
最寄駅・ 徒歩分数	都営地下鉄大江戸線 「赤羽橋」駅 徒歩3分
賃貸可能 戸数	69戸
建築時期	2011年7月

■コンフォリア・レジデンシャル投資法人の歩み―資産規模―

➢**東京23区**を中心とした優良資産への厳選投資により、**着実に資産規模を拡大**

資産規模の成長推移



	第6期末 2013.7	第7期末 2014.1	第8期末 2014.7	第9期末 2015.1	第10期末 2015.7	第11期末 2016.1	第12期末 2016.7	第13期末 2017.1	第14期末 2017.7	第15期末 2018.1	現時点 2018.3	
東京23区比率	96.3%	93.3%	92.5%	92.9%	94.0%	93.6%	94.3%	92.8%	90.5%	90.5%	90.8%	➡上場以来90%以上
期中平均稼働率	95.5%	95.8%	95.1%	95.0%	95.3%	95.9%	95.7%	96.3%	96.2%	96.7%		➡上場以来95%以上

■コンフォリア・レジデンシャル投資法人の歩み―財務運営―

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

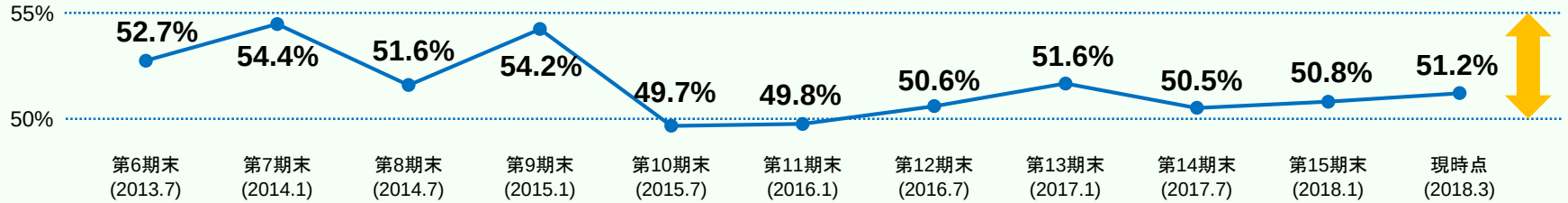
➢ 安定した財務基盤を背景に、AA格の格付けを保有

格付け

株式会社日本格付研究所　AA－（安定的）

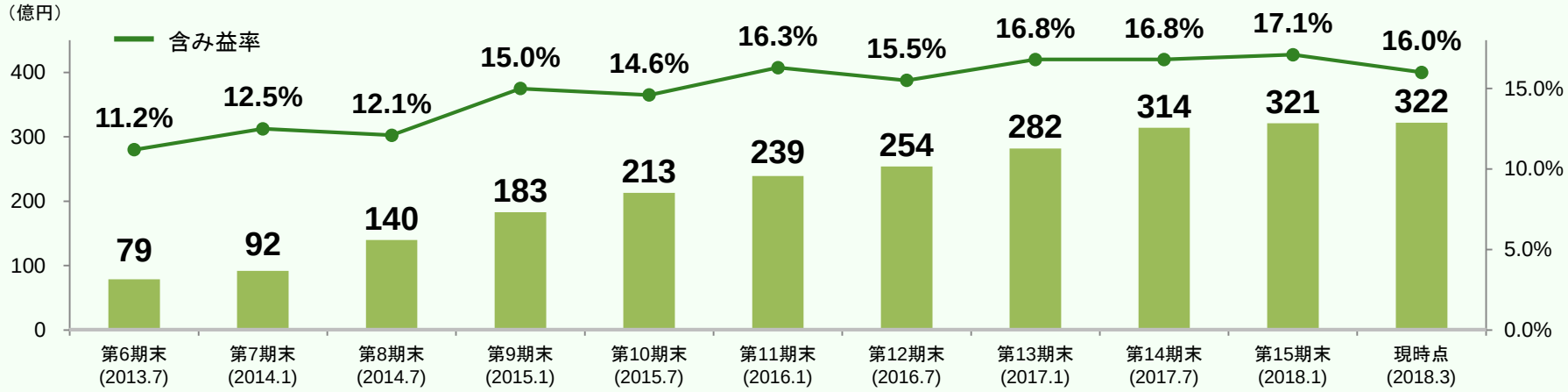
総資産LTV（有利子負債比率）

総資産LTV50%～55%の水準で安定的に運用
取得余力 約184億円



含み益

上場以降、常に10%以上の含み益を維持

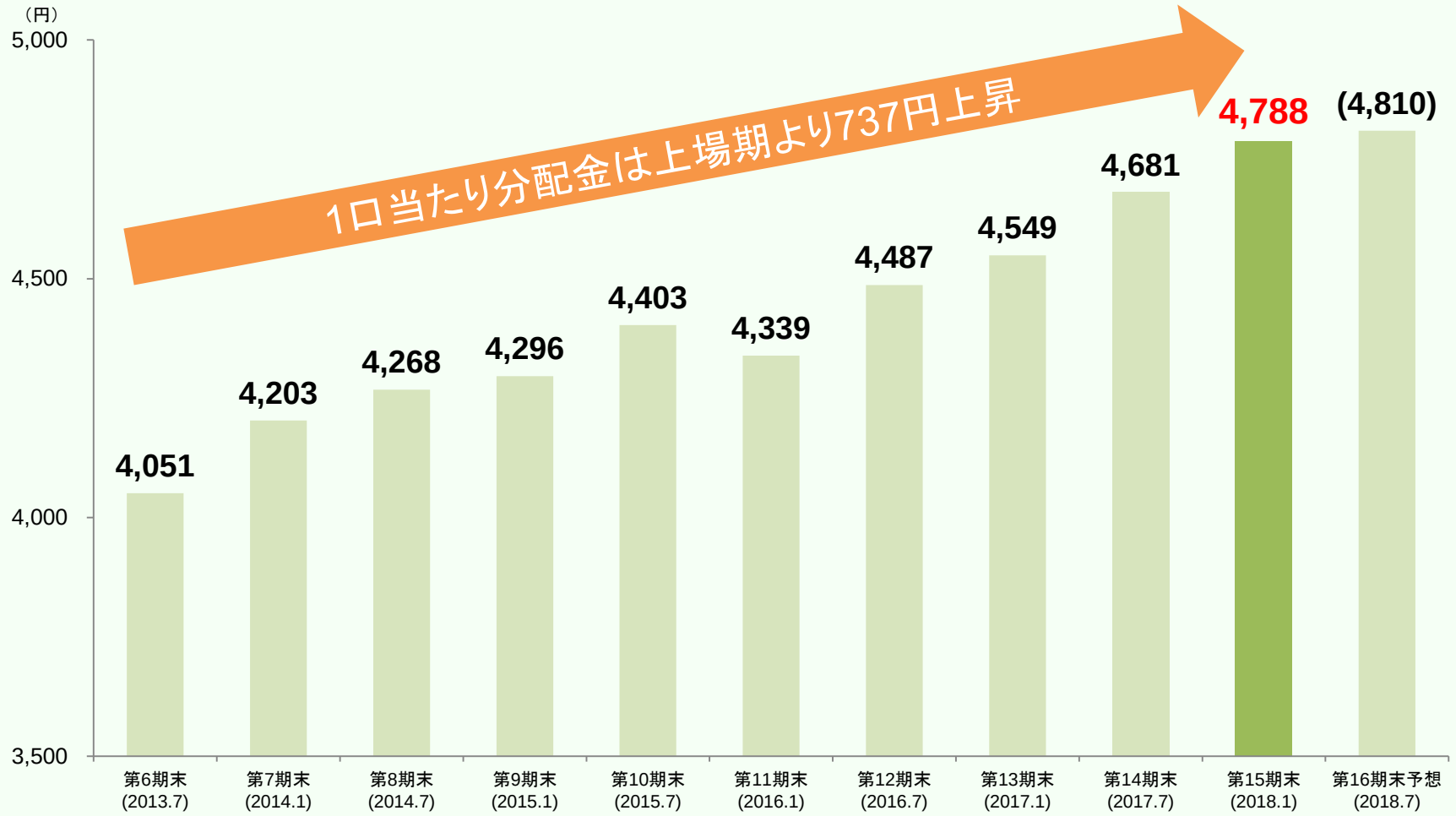


（注）「総資産LTV」、「取得余力」、「含み益」の計算方法につきましては、後記「注記事項（※3）」をご参照下さい。

■コンフォリア・レジデンシャル投資法人の歩み― 1口当たり分配金―

➢1口当たり分配金の着実な成長により、**投資主価値向上を実現**

1口当たり分配金の推移



（注1）上記における1口当たり分配金は、2014年8月1日を効力発生日とする投資口分割を考慮した値となります。
（注2）第16期末の予想については、2018年3月14日公表値を記載しております。

■コンフォリア・レジデンシャル投資法人の新成長戦略：3つのキーワード

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

資産規模	目標 3,000億円

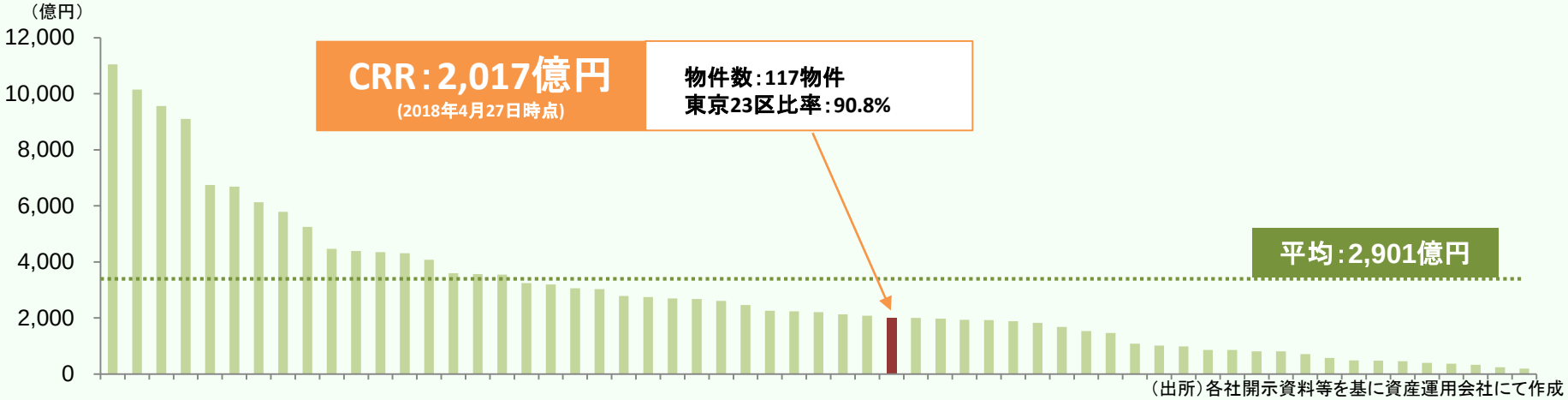
Quality	*「質」へのこだわり*	東急不動産が開発する『東京23区×駅近』の物件を中心とした良質かつ競争力の高いポートフォリオの構築
Growth	*着 実 な 成 長*	東京23区の賃貸住宅を軸としつつ、東急不動産が開発・保有する運営型賃貸住宅の組入れにより着実な成長を推進
Sustainability	*持 続 可 能 性*	公募増資を活用した、適切な借入金比率のコントロールによる安定的な運用の継続

■コンフォリア・レジデンシャル投資法人のポジショニング

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

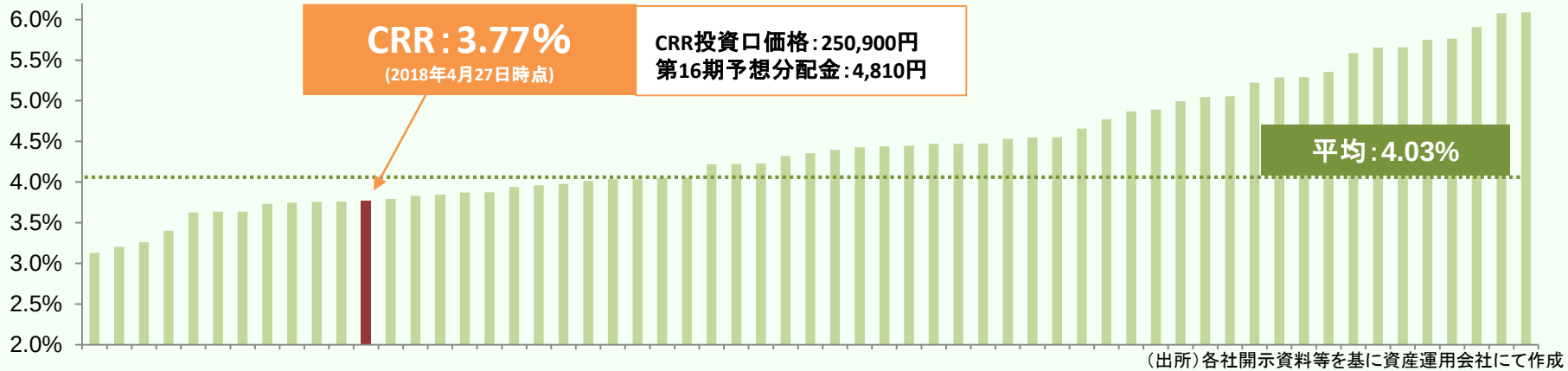
➢ 資産規模33位/59銘柄に対し、分配金利回りは**12位/59銘柄**(2018年4月27日時点)

資産規模



（出所）各社開示資料等を基に資産運用会社にて作成

分配金利回り



（出所）各社開示資料等を基に資産運用会社にて作成

Memo

2. 分配金の安定に向けて

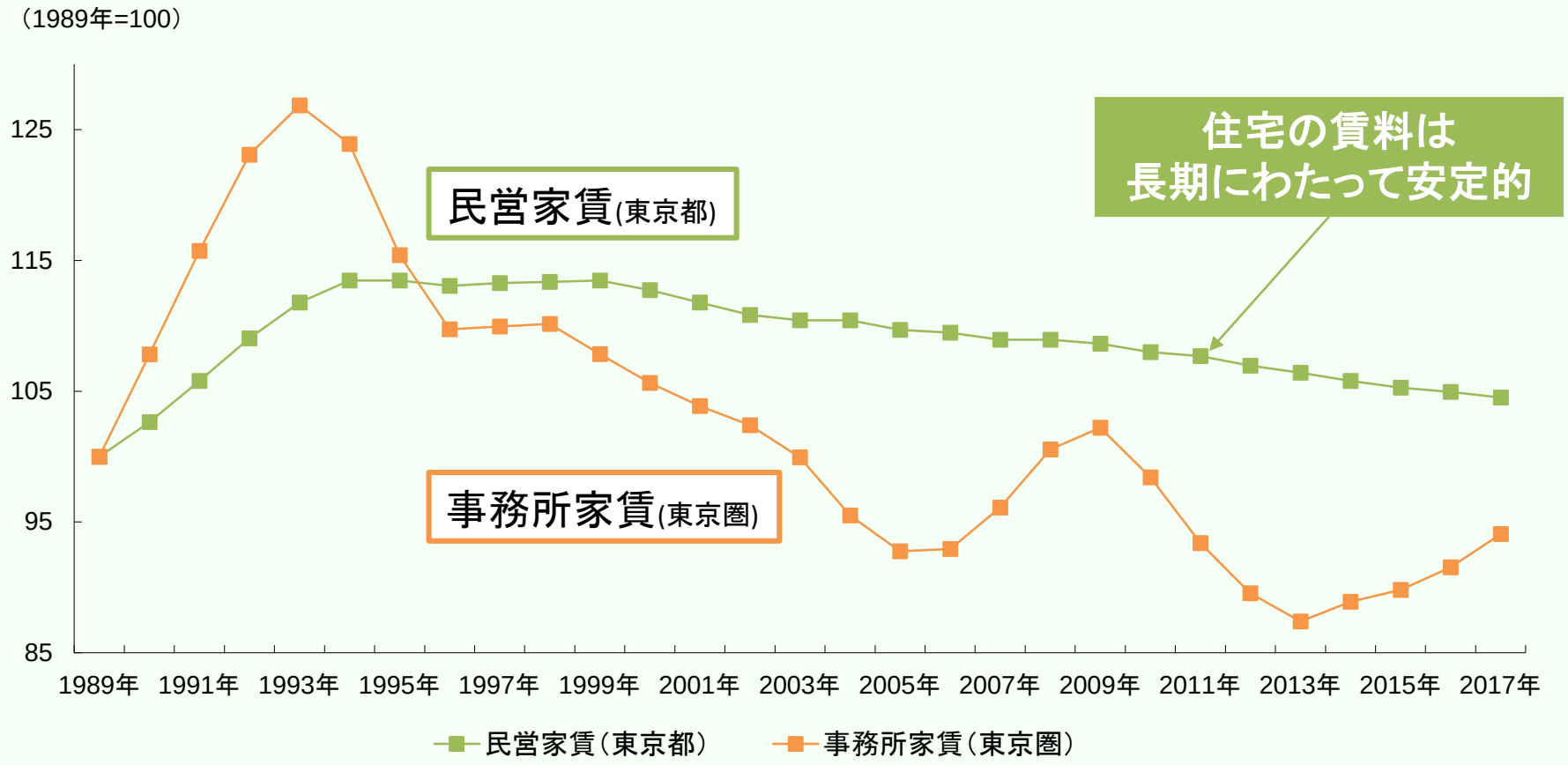
ー『住宅系リート』×『東京23区中心』×『駅近』ー

■コンフォリア・レジデンシャル投資法人の特徴:『住宅系リート』

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢ 住宅の賃料は**安定的**、テナントが多い**分散投資**

住宅賃料と事務所賃料の推移



（出所） 民営家賃 ： 総務省「消費者物価指数（1989年～2017年）」
事務所家賃 ： 日本銀行「企業向けサービス価格指数（1989年～2017年）」

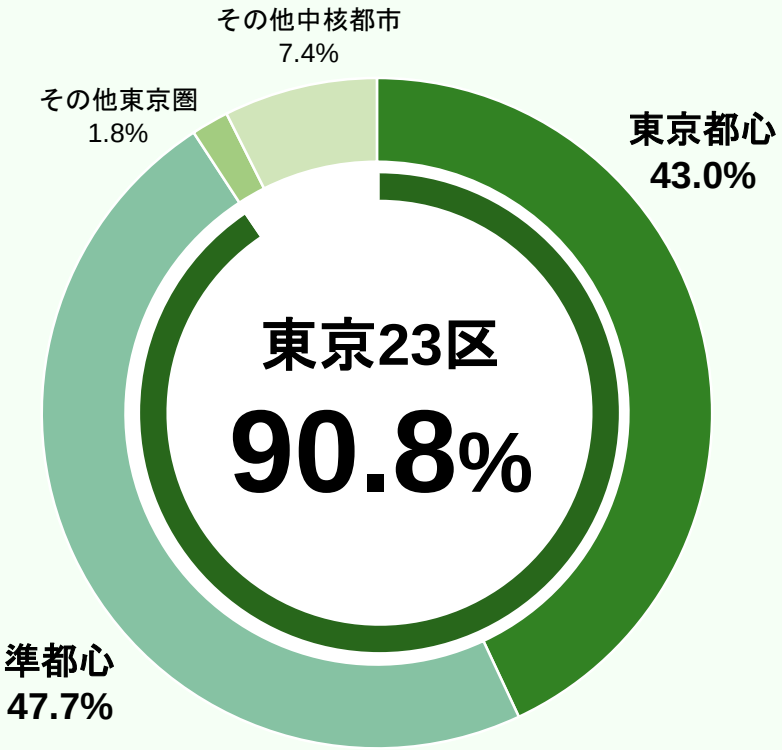
■コンフォリア・レジデンシャル投資法人の特徴:『東京23区中心』

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢ 住宅系リートの中で、**東京23区**への投資比率**第1位**

東京23区への投資比率(2018年3月31日時点)

住宅系リートの中でも随一の東京集中型ポートフォリオ



（注）「投資エリア」の区分は、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。

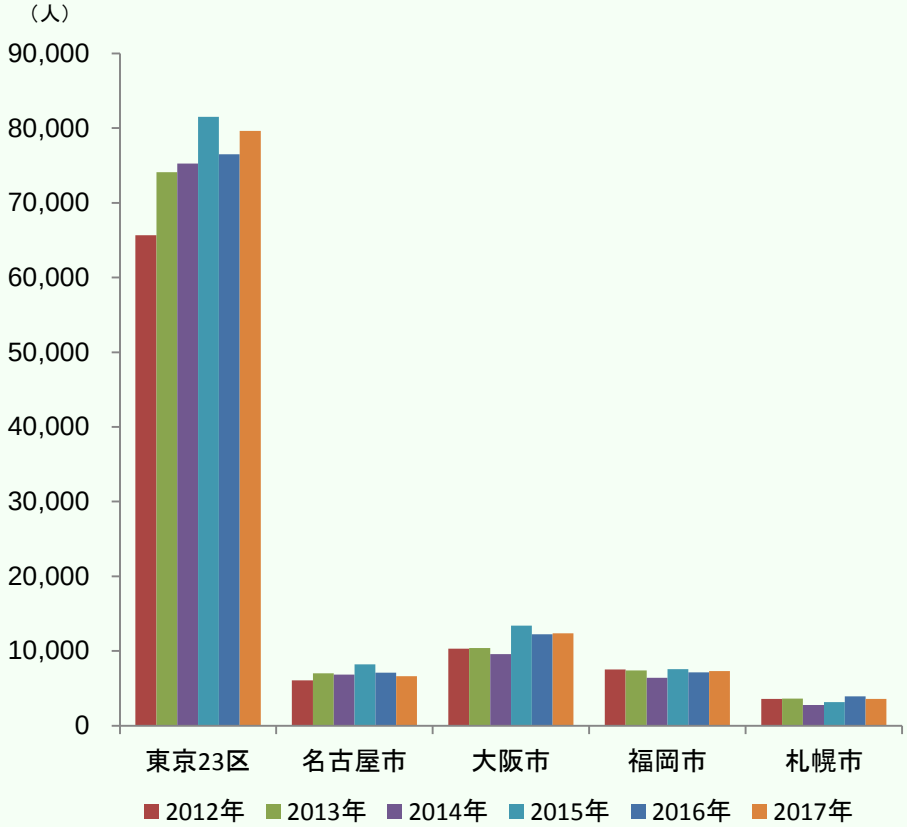
■『東京23区』の特徴

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢ 東京23区の住宅は、現在の**賃貸需給が安定的**

若年層（15～39歳）における転入超過数

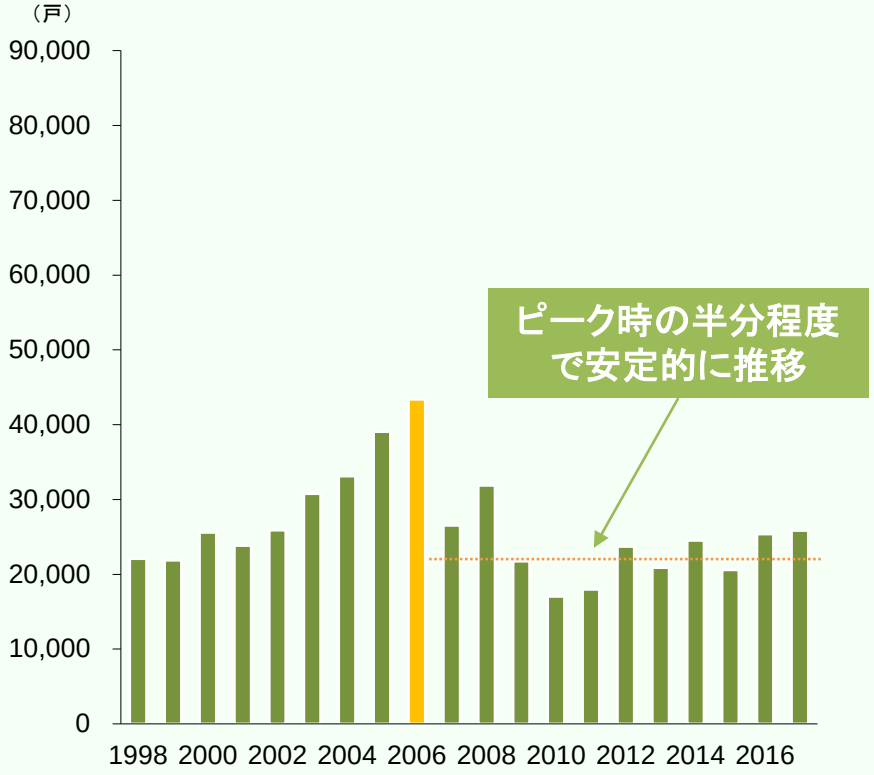
若年層の人口流入が継続



（出所）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

東京23区の賃貸マンションの着工戸数

着工戸数は安定的に推移



（出所）国土交通省統合政策局　情報政策課　建築統計室「住宅着工統計」

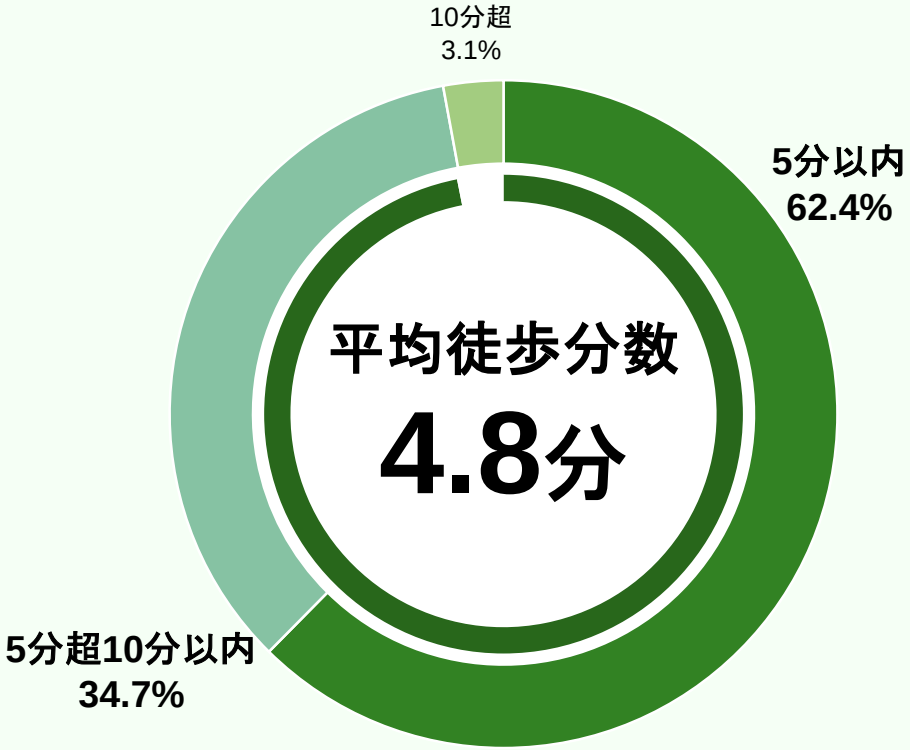
■コンフォリア・レジデンシャル投資法人の特徴:『駅近』

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢ 最寄駅からの平均徒歩分数が5分を切る、利便性の高い**駅近ポートフォリオ**

最寄駅からの距離(2018年3月31日時点)

97.1%が駅から徒歩10分以内



（注）「最寄駅からの徒歩分数」及び「平均徒歩分数」の計算方法は、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。

■『駅近』の特徴

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

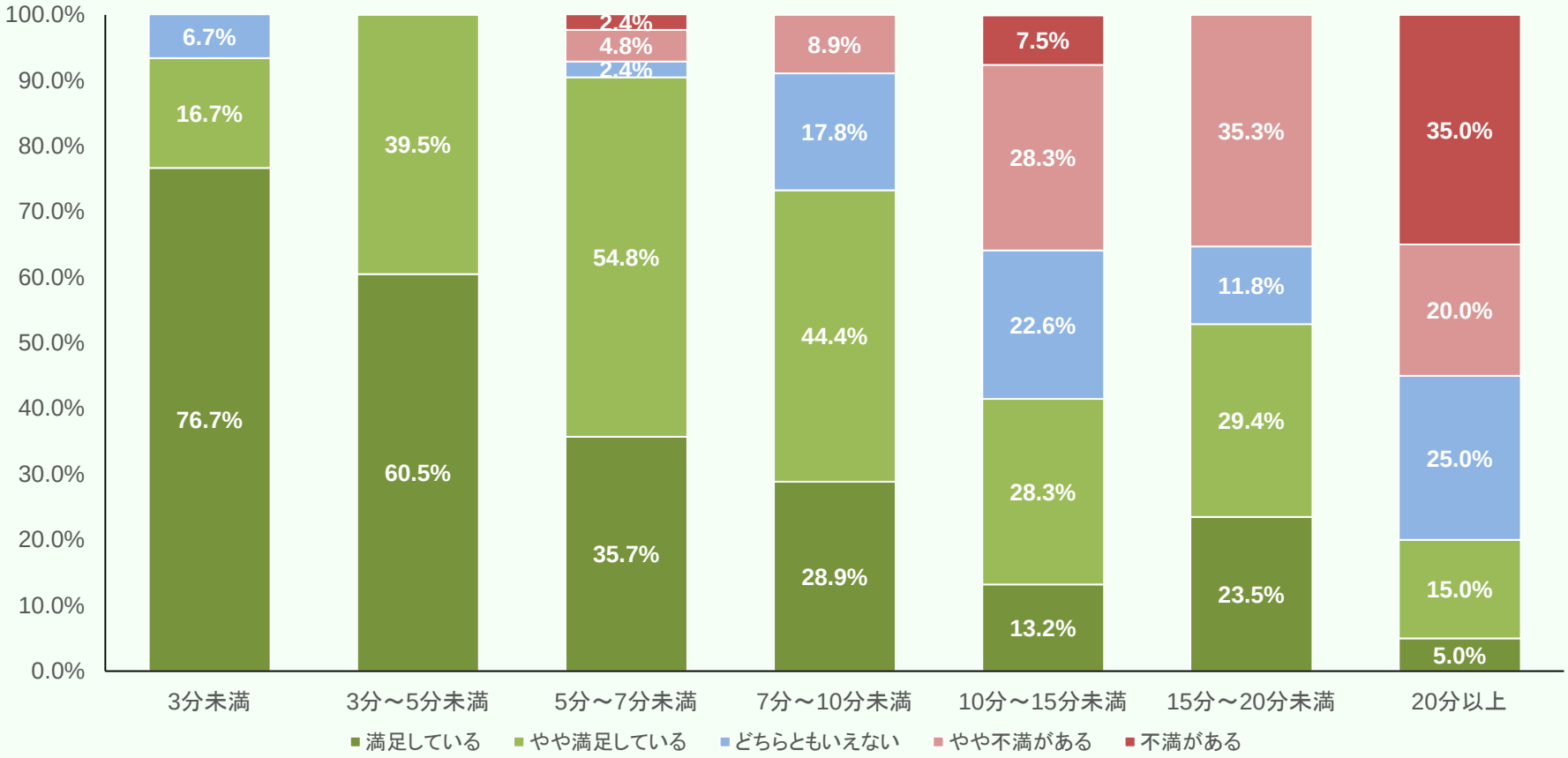
➢ 最寄駅までの駅徒歩分数が**短いほど満足度が高い**

最寄駅までの距離に関する満足度 (質問：現在お住まいの部屋の最寄駅までの距離に満足していますか？)

（出所）SUUMOジャーナル編集部

【調査期間】2017年3月9日～2017年3月13日　【調査方法】インターネット調査

【対象】1都3県（東京・千葉・埼玉・神奈川）で賃貸住宅で一人暮らしをしている20～39歳　【有効回答数】男女250名（男性125名、女性125名）



■『東京23区』と『駅近』における入替時賃料動向

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

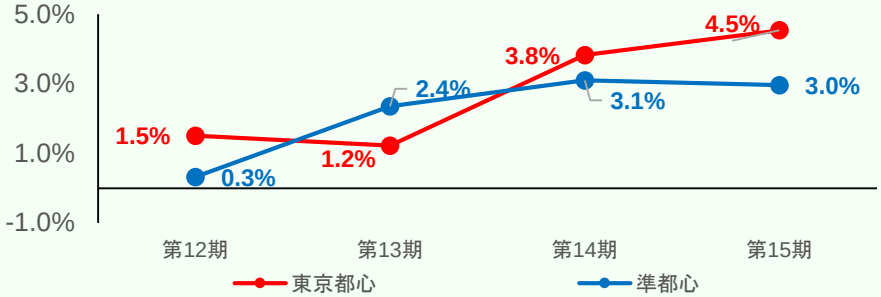
➢ **東京23区**と**駅近物件**が牽引役となって賃料上昇を実現

エリア別入替時賃料変動率の推移(直近4期)

東京23区を中心に賃料上昇傾向が継続

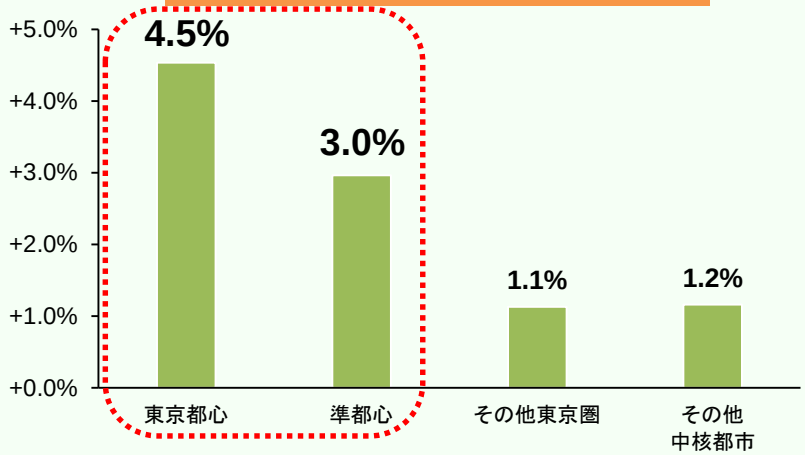
	決算期			
	第12期	第13期	第14期	第15期
ポートフォリオ全体	1.0%	1.5%	3.4%	**3.7%**
東京都心	**1.5%**	**1.2%**	**3.8%**	**4.5%**
準都心	**0.3%**	**2.4%**	**3.1%**	**3.0%**
その他東京圏	-2.0%	-1.2%	1.5%	1.1%
その他中核都市	1.1%	-0.8%	2.0%	1.2%

■東京23区(東京都心・準都心)の入替時賃料変動率の推移

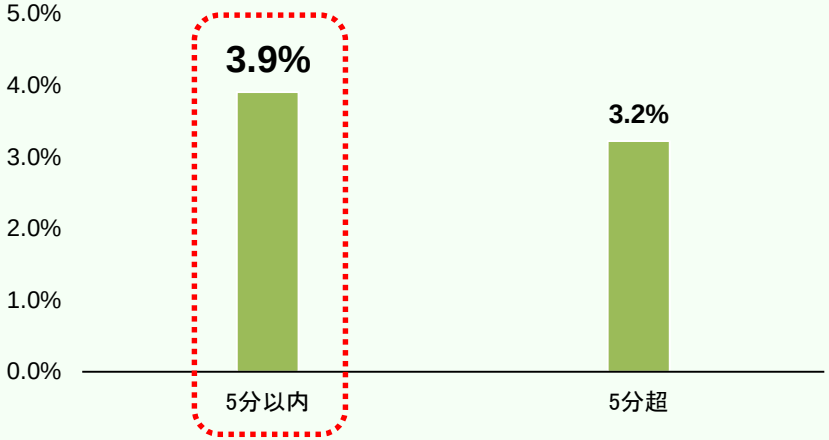


類型別入替時賃料変動率(第15期_2018年1月期)

エリア



最寄駅からの徒歩分数



(注)「賃料変動率」は、入替時の契約賃料変動額合計の従前契約賃料合計に対する比率をいいます。

3. 着実な成長に向けて
ー 東急不動産ホールディングスグループの活用 ー

■ 東急不動産ホールディングスグループとは

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢ 東急不動産ホールディングスグループは多様な事業を展開

価値を創造し続ける企業グループ

東急不動産ホールディングス

にぎわいのある街をつくる

都市事業

オフィスビル・商業施設・
賃貸住宅等の開発、
賃貸運営、投資家向け
ビル等の売却、REIT・不動産
私募ファンド等の資産運用

住まいに新しい輝きを照らす

住宅事業

マンション・戸建の開発・分譲

暮らしと建物の一生を支える

管理事業

マンション・ビル等の管理業務
マンションの改修工事等

お客さまと不動産をつなぐ

仲介事業

不動産の仲介、販売代理、
販売事業等

豊かな時間と体験を提供する

ウェルネス事業

リゾート施設、シニア住宅、
会員制スポーツクラブ、
都市型ホテル、福利厚生
代行事業等

暮らしの楽しみを創りだす

ハンズ事業

住生活と手作りに関する素材
および商品等の小売

新たなフィールドを開拓する

次世代・関連事業

海外事業、注文住宅・
リフォーム工事、造園事業

東急不動産HDG
2017年3月期

グループ企業数：122社

連結売上高：8,085億円

連結総資産：2兆671億円

■ スポンサーの住まいづくりへの取り組み

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢ 東急不動産は分譲マンション『**BRANZ(ブランズ)**』で培ったマンションの歴史と実績がある

住宅事業の概況

分譲マンション累計供給戸数 (一部共同事業を含む)	グループ一体の 契約者向けサービス （販売・アフターサービス・管理）	お客さまとの接点の多さ BRANZ CLUB会員数 （2017年3月末現在）
9.0万戸	BRANZ SUPPORT	**約189千人**

（出所）東急不動産ホールディングス 2017 統合報告書

■ 賃貸マンション『COMFORIA』

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢『**comfort**(英語で心地よさ、満足)』＋『**ia** (ラテン語で場所)』＝ **COMFORIA**

その上の、暮らし心地へ。

田園都市という、ひとつの理想の住環境をこの日本に創出し、わが国初の外国人向け高級賃貸アパートメントを手がけ、東急ハンズや会員制リゾートホテルなど新時代の暮らしの在り方を提示してきた東急不動産ホールディングスグループ。その歴史と実績は、より豊かなライフスタイルの提案とともに、新しいコンフォートを追求してきた道程にほかなりません。

英語で心地よさ、満足を意味する”comfort”と、ラテン語で場所を意味する”ia”を組み合わせた東急不動産の都市型レジデンス”COMFORIA”。「住まいは単なる器ではない」という発想が、都市を豊かに生きる人にふさわしい賃貸レジデンスを生み出しました。利便性だけではない様々な「その上」で、期待を超える暮らし心地を、あなたに。

Location

コンフォリアは、時間の価値を知っている。

ほしいモノ、したいコトにすぐに手が届くという日常。そしてオフィスへの近さは、住まいが時間を創造してくれる感覚。暮らしだけでなく、人生に大きなアドバンテージをもたらします。

Quality

コンフォリアは、上質の感触を知っている。

ライフスタイルを自由に描ける多彩なプランバリエーション。機能的で洗練された居住空間と充実の設備。デザインやディテールに宿るクオリティの輝きが気持ちまでも満たしてくれます。

Safety

コンフォリアは、安らぎの源を知っている。

都市生活にふさわしいセキュリティ。耐震・耐火性能など確かな建築クオリティ、そして防災への備え。どこよりも安らげる場所であるために。

Service

コンフォリアは、住まう人の気持ちを知っている 。

多彩なソフトサービスを上手に使って都市を自由に生きる。いざという時にも安心なコールセンターの対応。きめ細かなホスピタリティで、こころ豊かな日常を支えます。

■ スポンサーグループのバリューチェーン

➢ コンフォリア・レジデンシャル投資法人は**東急不動産HDGの包括的なサポート**を受ける

東急不動産HDGのバリューチェーン

東急不動産
総合不動産ディベロッパー
スポンサーサポート契約
● 不動産売却情報 ● アドバイザリー
● ウェアハウジング ● 人材・ノウハウ

東急住宅リース
不動産の賃貸及び管理・運営
サポート契約
● 不動産売却情報 ● テナント出店検討
● マーケット情報
プロパティ・マネジメント契約

HABLE 東急リバブル
不動産総合流通
土地・建物の仲介・斡旋
サポート契約
● 不動産売却情報
● マーケット情報

COMFORIA RESIDENTIAL REIT
東急不動産リート・マネジメント

東急コミュニティー
マンション及びビルの管理
サポート契約
● 不動産売却情報
● テナント出店検討
● マーケット情報

株式会社 イーウェル Ewel
福利厚生サービスの提供
サポート契約
● 賃貸住宅入居者向けサービス等に関わる情報提供及び提案

東急イーライフデザイン
シニアレジデンス・介護施設の経営・運営
サポート契約
● マーケット情報

TOKYU SPORTS OASIS
会員制総合フィットネスクラブの経営・企画・運営
サポート契約
● 賃貸住宅入居者向けサービス等に関わる情報提供及び提案

■スポンサーグループの活用：スポンサーパイプライン

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢ 東急不動産は**総合デベロッパー**であるため、0からものをつくる**開発力**がある

スポンサーの開発状況

計15物件、1,801戸が存在

東京23区（**11**物件 **1,257**戸）　関西（**4**物件 **544**戸）

● 賃貸住宅 ● 運営型賃貸住宅

（注1）2018年3月15日時点における開発物件の状況を記載しています。

学生レジデンスへの取り組み

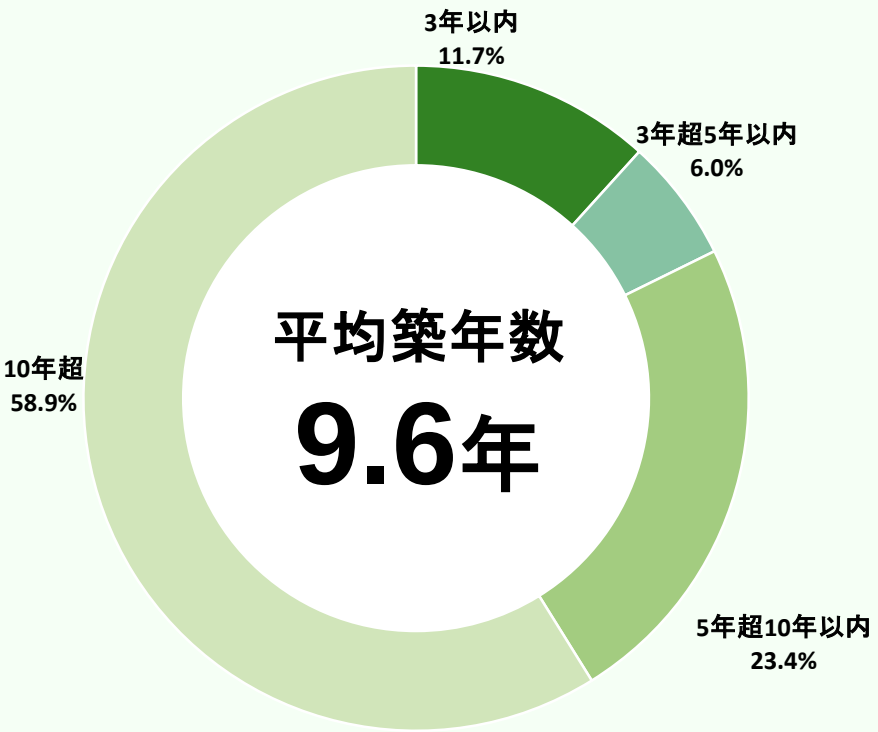
CAMPUS VILLAGE 椎名町

【所在地】
東京都豊島区長崎3丁目
【最寄駅】
西武池袋線「東長崎」駅 徒歩7分
【竣工年月】
2018年1月
【戸数】
167戸

（注2）2018年3月15日時点において、本投資法人による具体的な取得予定はありません。

築年数（2018年3月31日時点）

築浅のポートフォリオを構築



（注3）「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。

■スポンサーグループの活用：入居者専用サービス

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢ 入居者へ**付加価値**を提供し、入居期間の**長期化**を推進

COMFORIA WELBOX

株式会社 イーウェル

各種割引が利用できるインターネットサービス(約4,000メニュー)

Fit On (フィットオン)

TOKYU SPORTS OASIS

東急スポーツオアシスの店舗を無料で利用できるサービス(一部物件)

入居者アンケートの実施

Q：更新する場合の理由（複数回答可）

立地条件が良い	36.9%
最寄駅から近い	29.2%
物件のグレードが良い	22.3%
管理会社が良い	15.8%
引越しが面倒	15.3%
サービスの充実	5.9%

4. まとめ

■コンフォリア・レジデンシャル投資法人が目指すもの

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢コンフォリア・レジデンシャル投資法人は**分配金の安定**と**着実な成長**を目指していきます

特徴のあるポートフォリオ　×　東急不動産HDGの包括的なサポート

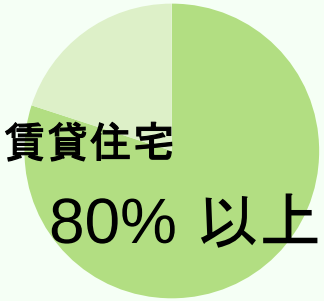
5. 参考資料

■ 投資方針

投資対象

- 収益の安定性を備えた「賃貸住宅」に対する投資比率を80%以上とします
- 今後需要が見込まれるシニア住宅、サービスアパートメント、学生マンション（学生寮）等の「運営型賃貸住宅」にも投資を行う方針です

区分	投資対象	投資比率 （取得価格ベース）	2018年 1月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%	99.3%
	運営型賃貸住宅	0%～20%	0.7%



（注1）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。

（注2）運用ガイドラインにおける本投資法人が投資対象とする運営型賃貸住宅の定義を、2018年4月1日より以下のとおり変更しています。

「本投資法人が投資対象とする運営型賃貸住宅は、居住用資産のうちシニア住宅、サービスアパートメント及び学生マンション(学生寮) 等の通常の賃貸住宅の運営とは異なる運営能力を有する専門のオペレーターによる運営が必要な賃貸住宅をいいます。」

投資エリア

- 賃貸需要が厚く見込める「東京都心」、「準都心」及び「その他東京圏」に対する投資比率を80%以上とします

区分	対象エリア		投資比率 （取得価格ベース）	2018年 1月末日時点
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%	93.0%
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%	7.0%

（注3）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。

■ 物件価値向上に向けた取り組み

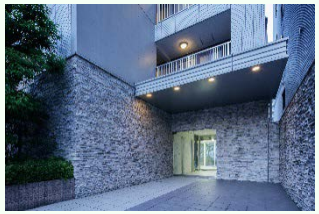
COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 新規取得物件における積極的な内部成長や市場競争力の維持・向上、入居者満足のためのさまざまの施策を実施

1. 新規取得物件における積極的な内部成長

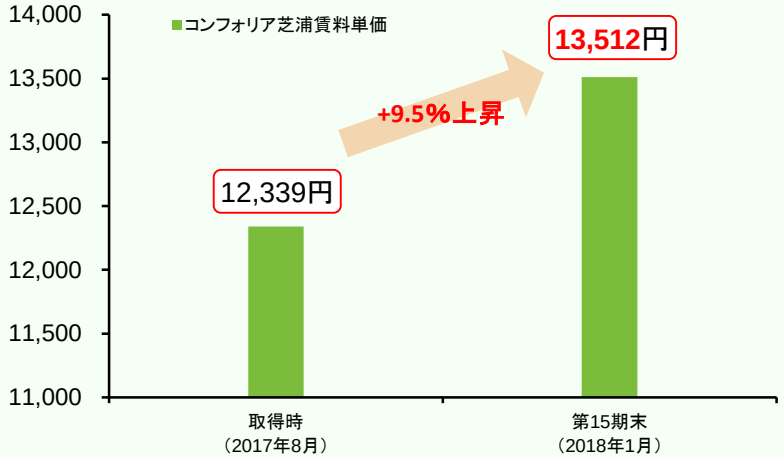
➢ 運用会社独自のルートを活用し、外部から1物件・約11億円を取得

113 コンフォリア芝浦



所在地	東京都港区芝浦二丁目3番33号
最寄駅	JR山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩10分
取得価格	1,065百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
賃貸可能戸数	39戸
竣工年月	2008年11月

➢ マーケット賃料より低い水準の住戸に対し賃料増額を実施し、賃料単価大幅アップ



2. 大規模修繕工事

➢ エントランスリニューアルのほか、外壁タイル・屋上防水・鉄部等について、貼替えや再塗装を施すことにより、物件価値を維持・向上

物件名称	工事金額	工事期間
コンフォリア原宿（築13年）	74百万円	2017.8～2018.1

3. 内覧グッズ設置及びスターターキットの配布

➢ 入居案内時の内覧グッズの設置、新規入居テナントに対する防災グッズ等が入ったスターターキットの配布等により、更なるテナント満足度の向上を目指す

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢大地震発生時にも十分に対応可能な資産

新耐震基準の建物の強度

2011年の東日本大震災の仙台市（震度6前後）において、新耐震基準（1981年以降建築確認）の建築被害状況

大破：0件、中破：約1%
小破・軽微・被害無し：約99%

▼

本投資法人の全保有物件について新耐震基準を満たす

保有物件の強度

475年に一度起こるとされる大地震が発生した場合の損失の試算（PML）

▼

本投資法人の保有物件全体で

2.7%（注2）

（注1）出典：東京カンテイ「東日本大震災 宮城県マンション被害状況報告」2012年5月

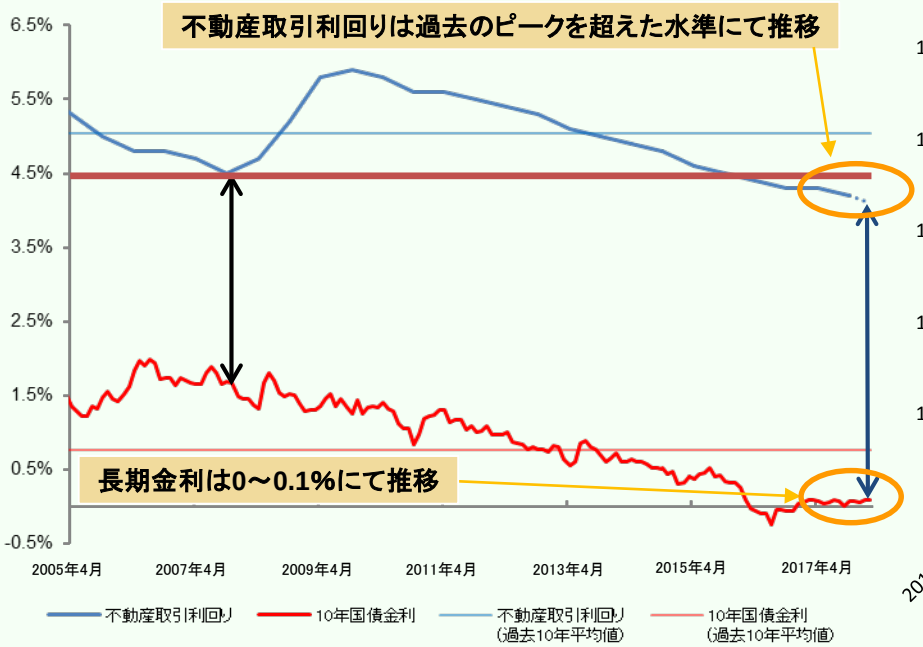
（注2）2018年1月末時点の保有物件におけるPML値2.69%を指します。

■ 売買マーケット動向と金融環境

■ 売買マーケットの過熱感は継続する一方で、海外の金利動向等により、資金調達環境は注意を要する局面へ

売買マーケット動向	■ 不動産取引利回りは、過去のピークを超えた水準にて推移
長期金利動向	■ 海外を中心とした金利上昇懸念は見られる一方で、日銀のイールドカーブ・コントロールの導入により、長期金利は0～0.1%にて推移
エクイティ動向	■ 日銀金融政策等を背景に比較的安定的に推移するも、需給環境に関する不安定要因が見られる

不動産取引利回りと10年国債利回りの推移



（出所）一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査/取引利回り（城南地区）」及び新発10年国債入札結果
10年国債金利については、該当期間における新発国債の入札結果における平均利回りを採用。
（注）過去10年平均値については、2008年3月~2018年2月の数値より算出。

東証REIT指数の推移

（出所）株式会社東京証券取引所
（注）本投資法人の上場日である2013年2月6日の終値を100として指数化した上で、
2018年1月31日までの数値より算出。

■ 第14-15期 損益計算書

（単位：千円）

	第14期 （2017年7月期）	第15期 （2018年1月期）	前期比増減
営業収益	7,276,775	7,357,728	80,952
賃貸事業収入	6,996,758	7,103,412	106,653
その他賃貸事業収入	280,016	254,315	▲ 25,700
不動産等売却益	-	-	-
営業費用	4,178,578	4,188,744	10,165
賃貸事業費用	3,518,418	3,496,351	▲ 22,066
資産運用報酬	394,196	433,472	39,276
その他営業費用	265,963	258,920	▲ 7,043
営業利益	3,098,197	3,168,984	70,787
営業外収益	1,019	2,094	1,075
営業外費用	485,506	490,867	5,360
支払利息	338,375	326,980	▲ 11,395
投資法人債利息	10,047	15,958	5,910
その他営業外費用	137,082	147,928	10,845
経常利益	2,613,710	2,680,212	66,502
税引前当期純利益	2,613,710	2,680,212	66,502
法人税等	5,493	5,645	151
法人税等	5,896	6,047	150
法人税等調整額	▲ 403	▲ 402	1
当期純利益	2,608,216	2,674,567	66,350
前期繰越利益	127	17	▲ 110
当期未処分利益	2,608,344	2,674,584	66,239
内部留保取崩額	30,323	24,568	▲ 5,755
分配金総額	2,638,651	2,698,966	60,315

賃貸NOI	4,896,354	5,013,633	117,278
内部留保額（分配後）	61,846	37,277	▲ 24,568

発行済投資口数（口）	563,694	563,694	–
1口当たり分配金（円）	4,681	4,788	107

■ 第14-15期 貸借対照表

（単位：千円）

	第14期 （2017年7月期）	第15期 （2018年1月期）	前期比増減
《資産の部》			
流動資産	13,587,887	14,412,107	824,220
現金及び預金	6,696,439	7,558,727	862,288
信託現金及び信託預金	6,483,562	6,485,103	1,540
その他の流動資産	407,884	368,276	▲ 39,608
固定資産	191,453,253	191,688,282	235,029
有形固定資産	187,859,884	188,131,480	271,595
信託不動産等	187,859,884	188,131,480	271,595
無形固定資産（信託借地権）	1,200,572	1,192,006	▲ 8,565
無形固定資産（その他）	16,027	13,249	▲ 2,778
投資その他の資産	2,376,768	2,351,545	▲ 25,222
繰延資産	80,583	70,922	▲ 9,660
資産合計	205,121,723	206,171,312	1,049,589
《負債及び資本の部》			
流動負債	15,275,131	17,484,478	2,209,347
短期借入金	－	1,130,000	1,130,000
一年内返済予定長期借入金	13,200,000	14,400,000	1,200,000
営業未払金	721,526	574,283	▲ 147,243
未払金	37,987	28,185	▲ 9,801
未払費用	135,273	145,374	10,100
未払法人税等	5,888	6,038	149
前受金	1,162,151	1,177,208	15,057
その他	12,302	23,388	11,085
固定負債	92,588,178	91,392,504	▲ 1,195,674
長期借入金	84,420,000	83,220,000	▲ 1,200,000
投資法人債	6,000,000	6,000,000	－
信託預り敷金及び保証金等	2,072,219	2,076,341	4,121
資産除去債務	95,182	95,775	593
その他	777	388	▲ 388
負債合計	107,863,309	108,876,983	1,013,673
投資主資本	97,258,413	97,294,329	35,915
出資総額	94,557,898	94,557,898	－
剰余金	2,700,515	2,736,430	35,915
圧縮積立金	92,170	61,846	▲ 30,323
当期未処分利益	2,608,344	2,674,584	66,239
評価・換算差額等	－	－	－
純資産合計	97,258,413	97,294,329	35,915
負債・純資産合計	205,121,723	206,171,312	1,049,589

■ 第14-16期 業績予想差異

（単位：百万円）

	第14期（2017年7月期）	第15期（2018年1月期）			第16期（2018年7月期）	
	実績	実績	予想（2017.9.15開示）	予想との差異	予想（2018.3.14開示）	第15期実績との差異
運用日数	181日	184日			181日	
営業収益	7,276	7,357	7,271	86	7,881	524
賃貸事業収入	6,996	7,103	7,021	82	7,319	216
その他賃貸事業収入	280	254	250	4	341	87
不動産等売却益	-	-	-	-	220	220
賃貸事業費用	3,518	3,496	3,440	56	3,695	198
賃貸事業費用	2,083	2,017	1,963	53	2,141	124
公租公課	297	326	326	0	356	29
減価償却費	1,137	1,152	1,150	2	1,197	45
その他営業費用	660	692	697	▲ 5	704	11
営業利益	3,098	3,168	3,133	35	3,482	313
営業外損益	▲ 484	▲ 488	▲ 507	18	▲ 506	▲ 17
経常利益	2,613	2,680	2,626	53	2,975	295
法人税等	5	5	6	▲ 1	13	8
当期純利益	2,608	2,674	2,619	54	2,962	287
圧縮積立金等（純額）	30	24	24	0	▲ 138	▲ 162
分配金総額	2,638	2,698	2,643	55	2,823	124
一口当たり分配金（円）	4,681	4,788	4,690	98	4,810	22
期末投資口数（口）	563,694	563,694	563,694	-	586,994	23,300
期末物件数（物件）	110	111	111	-	117	6
取得価格合計	187,471	188,536	188,536	-	201,701	13,165

■ ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造／階高	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	期末稼働率（%）	取得価格（千円）	帳簿価額（千円）	期末算定価額（千円）
第15期末保有物件													
1	コンフォリア日本橋人形町	東京都心	東京都中央区	2010年8月	2008年2月	3,021.53㎡	RC／10階	45戸	2,473.56㎡	97.5	1,586,837	1,546,590	2,100,000
2	コンフォリア早稲田	東京都心	東京都新宿区	2010年8月	2009年4月	3,080.28㎡	RC／5階・地下1階	79戸	2,836.97㎡	97.2	1,900,000	1,884,872	2,470,000
3	コンフォリア下落合	東京都心	東京都新宿区	2010年8月	2005年3月	2,726.15㎡	RC／5階	44戸	2,430.20㎡	100.0	1,181,000	1,115,743	1,530,000
4	コンフォリア東中野	東京都心	東京都新宿区	2010年8月	2008年3月	1,058.75㎡	RC／7階	37戸	827.09㎡	97.6	552,707	553,632	669,000
5	コンフォリア文京春日	準都心	東京都文京区	2010年8月	2009年11月	3,198.54㎡	SRC／14階・地下1階	80戸	2,234.19㎡	99.0	1,470,000	1,395,395	2,000,000
6	コンフォリア浅草松が谷	準都心	東京都台東区	2010年8月	2009年9月	2,264.84㎡	SRC／14階	62戸	2,044.98㎡	97.2	910,000	847,904	1,230,000
7	コンフォリア西大井	準都心	東京都品川区	2010年8月	2007年1月	1,542.53㎡	RC／4階	59戸	1,174.94㎡	100.0	902,370	883,451	1,030,000
8	コンフォリア中野	準都心	東京都中野区	2010年8月	2007年6月	1,935.39㎡	RC／6階・地下1階	35戸	1,640.96㎡	93.9	881,863	872,403	993,000
9	コンフォリア下北沢	準都心	東京都世田谷区	2010年8月	2005年2月	5,287.18㎡	RC／11階・地下1階	116戸	3,892.18㎡	94.2	2,587,000	2,433,679	3,260,000
10	コンフォリア西蒲田	準都心	東京都大田区	2010年8月	2009年2月	3,358.99㎡	RC／15階	103戸	2,634.08㎡	97.5	1,550,000	1,465,995	2,100,000
11	コンフォリア大山	準都心	東京都板橋区	2010年8月	2000年10月	4,793.28㎡	SRC・RC／14階・地下1階	97戸	3,607.39㎡	97.0	1,987,000	1,956,042	2,320,000
12	コンフォリア清澄白河サウス	準都心	東京都江東区	2011年1月	2006年11月	1,317.22㎡	RC／10階	45戸	1,162.80㎡	95.6	740,000	700,139	915,000
13	コンフォリア駒澤	準都心	東京都世田谷区	2011年1月	2007年4月	1,695.46㎡	SRC／15階	39戸	1,546.24㎡	94.6	1,290,000	1,236,416	1,640,000
14	コンフォリア銀座EAST	東京都心	東京都中央区	2011年3月	2005年3月	5,773.48㎡	SRC／14階・地下1階	133戸	4,817.73㎡	98.7	3,059,000	3,012,028	3,940,000
15	コンフォリア麻布台	東京都心	東京都港区	2011年3月	2005年2月	1,028.94㎡	RC／4階・地下1階	24戸	848.65㎡	90.3	574,000	559,639	755,000
16	コンフォリア芝公園	東京都心	東京都港区	2011年3月	2004年12月	1,914.13㎡	SRC／13階	54戸	1,717.95㎡	100.0	1,398,000	1,338,294	1,740,000
17	コンフォリア西麻布	東京都心	東京都港区	2011年3月	2003年9月	1,069.77㎡	RC／9階	22戸	937.26㎡	100.0	755,000	732,295	927,000
18	コンフォリア南青山	東京都心	東京都港区	2011年3月	2003年10月	1,763.88㎡	RC・S／9階・地下1階	24戸	1,486.07㎡	100.0	1,041,000	1,062,099	1,510,000
19	コンフォリア南青山DEUX	東京都心	東京都港区	2011年3月	2003年2月	487.97㎡	RC／8階	6戸	399.18㎡	84.1	248,000	256,332	403,000
20	コンフォリア西早稲田	東京都心	東京都新宿区	2011年3月	2005年2月	2,971.10㎡	SRC・RC／13階・地下1階	60戸	2,535.67㎡	96.4	1,685,000	1,616,697	2,080,000
21	コンフォリア小石川	準都心	東京都文京区	2011年3月	2004年11月	1,015.71㎡	RC／7階・地下1階	37戸	830.35㎡	97.5	552,000	529,792	665,000
22	コンフォリア千石	準都心	東京都文京区	2011年3月	1989年5月	3,514.75㎡	RC／5階	44戸	3,159.70㎡	97.8	1,219,000	1,252,746	1,690,000
23	コンフォリア代官山青葉台	準都心	東京都目黒区	2011年3月	2005年12月	1,533.95㎡	RC／10階・地下1階	26戸	1,163.10㎡	100.0	926,000	926,455	1,370,000
26	コンフォリア原宿	東京都心	東京都渋谷区	2011年3月	2005年2月	6,314.63㎡	RC／7階・地下1階	99戸	4,528.51㎡	92.2	3,629,000	3,593,405	4,600,000
27	コンフォリア池袋	準都心	東京都豊島区	2011年3月	2005年1月	1,171.21㎡	RC／11階	28戸	963.47㎡	92.8	602,000	576,350	671,000
28	コンフォリア狛江	その他東京圏	東京都狛江市	2011年3月	1990年3月	1,468.30㎡	RC／4階	24戸	1,338.53㎡	95.3	399,000	422,187	559,000
29	コンフォリア両国石原	準都心	東京都墨田区	2011年6月	2007年3月	1,151.47㎡	RC／11階	47戸	1,011.91㎡	100.0	651,000	623,383	796,000
30	コンフォリア三田ノース	東京都心	東京都港区	2011年8月	2003年2月	1,257.94㎡	SRC・RC／11階	30戸	1,128.88㎡	96.2	850,000	866,293	1,100,000
31	コンフォリア芝浦バウハウス	東京都心	東京都港区	2012年2月	2006年3月	4,862.18㎡	RC／15階	75戸	4,431.79㎡	97.5	2,650,000	2,580,645	3,250,000
32	コンフォリア浅草橋DEUX	準都心	東京都台東区	2012年2月	2007年12月	1,596.33㎡	SRC／13階	46戸	1,392.56㎡	100.0	874,000	857,851	1,010,000
33	コンフォリア押上	準都心	東京都墨田区	2012年2月	2007年10月	1,369.26㎡	RC／11階	47戸	1,058.10㎡	95.3	714,000	703,689	825,000
34	コンフォリア本所吾妻橋	準都心	東京都墨田区	2012年2月	2008年1月	1,434.29㎡	RC／9階	48戸	1,184.50㎡	100.0	762,000	751,135	879,000
35	コンフォリア清澄白河トロワ	準都心	東京都江東区	2012年2月	2008年4月	1,553.45㎡	RC／9階	50戸	1,260.51㎡	100.0	873,000	844,554	995,000
36	コンフォリア門前仲町	準都心	東京都江東区	2012年2月	2008年4月	4,916.04㎡	RC／13階	144戸	3,725.52㎡	97.9	2,658,000	2,562,756	2,960,000
37	コンフォリア碑文谷	準都心	東京都目黒区	2012年2月	2003年3月	2,302.53㎡	RC／6階	28戸	2,158.72㎡	91.6	1,189,000	1,188,159	1,580,000

■ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造／階高	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	期末稼働率（%）	取得価格（千円）	帳簿価額（千円）	期末算定価額（千円）
第15期末保有物件													
38	コンフォリア三宿	準都心	東京都世田谷区	2012年2月	2004年2月	2,842.56㎡	RC／14階	59戸	2,598.50㎡	96.5	1,874,000	1,819,042	2,480,000
39	コンフォリア学芸大学	準都心	東京都世田谷区	2012年2月	2005年4月	1,919.59㎡	RC／4階	38戸	1,602.88㎡	98.0	1,138,000	1,124,681	1,470,000
40	コンフォリア東中野DEUX	準都心	東京都中野区	2012年2月	2009年12月	1,419.08㎡	RC／ 9階・地下1階	40戸	1,230.92㎡	89.9	833,000	810,928	1,070,000
41	コンフォリア東池袋WEST	準都心	東京都豊島区	2012年2月	2009年6月	8,296.57㎡	RC／13階	155戸	6,436.14㎡	96.4	3,911,000	3,771,760	5,190,000
42	コンフォリア横濱関内	その他東京圏	神奈川県横浜市中区	2012年2月	2009年7月	2,377.62㎡	RC／10階	60戸	1,902.12㎡	96.4	972,000	929,368	1,270,000
43	コンフォリア両国DEUX	準都心	東京都墨田区	2012年9月	2006年8月	2,010.27㎡	RC／9階	66戸	1,589.22㎡	92.8	1,014,730	1,020,512	1,240,000
44	コンフォリア大森DEUX	準都心	東京都大田区	2012年9月	2007年2月	2,180.52㎡	RC／12階	64戸	1,619.13㎡	97.1	1,188,000	1,193,762	1,380,000
45	コンフォリア町屋	準都心	東京都荒川区	2012年9月	2007年4月	1,361.92㎡	RC／11階	30戸	1,279.83㎡	97.0	594,000	599,103	843,000
46	コンフォリア市川妙典	その他東京圏	千葉県市川市	2012年9月	2007年4月	1,533.11㎡	RC／5階	48戸	1,408.46㎡	91.6	606,000	608,250	725,000
47	コンフォリア谷塚	その他東京圏	埼玉県草加市	2012年9月	2007年3月	1,710.09㎡	SRC／13階	62戸	1,562.40㎡	95.2	626,000	621,342	688,000
48	コンフォリア白金高輪	東京都心	東京都港区	2012年11月	2007年10月	1,932.57㎡	RC／13階	37戸	1,521.11㎡	100.0	1,300,000	1,321,844	1,560,000
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都心	東京都中央区	2013年2月	2007年10月	2,912.38㎡	RC／10階	82戸	2,447.12㎡	99.0	2,139,300	2,091,777	2,470,000
50	コンフォリア愛宕	東京都心	東京都港区	2013年2月	2004年4月	1,147.20㎡	SRC／11階	38戸	1,002.00㎡	100.0	826,000	819,645	941,000
51	コンフォリア浅草橋	準都心	東京都台東区	2013年2月	2011年11月	5,273.67㎡	RC／14階・地下1階	141戸	4,234.76㎡	98.8	2,680,000	2,607,702	3,380,000
52	コンフォリア両国サウス	準都心	東京都墨田区	2013年2月	2011年11月	2,404.23㎡	RC／9階	61戸	2,106.75㎡	96.0	1,240,000	1,208,828	1,560,000
53	コンフォリア豊洲	準都心	東京都江東区	2013年2月	2009年3月	4,513.10㎡	RC／9階	161戸	4,127.00㎡	98.3	3,096,650	3,010,223	3,610,000
54	コンフォリア新大阪	その他中核都市	大阪府大阪市東淀川区	2013年9月	2006年10月	6,530.63㎡	RC／15階	133戸	5,999.67㎡	98.3	2,400,000	2,336,598	2,870,000
55	コンフォリア墨田立花	準都心	東京都墨田区	2013年12月	2007年9月	1,888.25㎡	RC／8階	56戸	1,708.14㎡	100.0	938,000	951,473	1,040,000
56	コンフォリア九段	東京都心	東京都千代田区	2014年2月	2007年2月	1,787.89㎡	RC／13階	36戸	1,589.22㎡	97.2	1,280,500	1,272,124	1,530,000
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	東京都心	東京都中央区	2014年2月	2005年1月	1,717.58㎡	RC／10階	36戸	1,447.92㎡	100.0	1,108,000	1,089,761	1,310,000
58	コンフォリア新川	東京都心	東京都中央区	2014年2月	2008年3月	2,866.08㎡	RC／12階	59戸	2,452.32㎡	98.3	1,840,800	1,817,710	2,150,000
59	コンフォリア赤坂	東京都心	東京都港区	2014年2月	2013年4月	2,956.70㎡	RC／11階・地下1階	40戸	2,182.10㎡	100.0	1,945,000	1,936,645	2,470,000
60	コンフォリア三田EAST	東京都心	東京都港区	2014年2月	2008年1月	4,973.31㎡	RC／13階・地下1階	111戸	3,639.93㎡	94.6	3,190,550	3,136,563	3,750,000
61	コンフォリア芝浦キャナル	東京都心	東京都港区	2014年2月	2004年12月	2,703.41㎡	RC／10階	95戸	2,070.14㎡	94.7	1,570,000	1,545,374	1,880,000
62	コンフォリア上野広小路	準都心	東京都台東区	2014年2月	2007年11月	1,935.60㎡	RC／14階・地下1階	37戸	1,462.39㎡	100.0	1,050,000	1,042,364	1,250,000
63	コンフォリア春日富坂	準都心	東京都文京区	2014年2月	2008年2月	4,479.23㎡	RC／12階・地下1階	106戸	3,527.90㎡	99.4	2,912,150	2,876,160	3,430,000
64	コンフォリア本駒込	準都心	東京都文京区	2014年2月	2005年1月	2,623.37㎡	SRC／13階	36戸	2,222.28㎡	94.5	1,344,000	1,322,622	1,650,000
65	コンフォリア森下	準都心	東京都江東区	2014年2月	2007年9月	2,159.39㎡	RC／14階	75戸	1,977.02㎡	98.7	1,530,000	1,498,524	1,760,000
66	コンフォリア木場公園	準都心	東京都江東区	2014年2月	2007年9月	1,753.85㎡	RC／9階	60戸	1,281.00㎡	98.3	956,000	937,888	1,110,000
67	コンフォリア目黒長者丸	準都心	東京都品川区	2014年2月	2005年3月	3,720.52㎡	RC／3階・地下2階	71戸	2,889.46㎡	98.9	1,972,000	1,984,235	2,420,000
68	コンフォリア西馬込	準都心	東京都大田区	2014年2月	2005年8月	1,797.93㎡	RC／5階	52戸	1,553.35㎡	100.0	990,000	983,329	1,120,000
69	コンフォリア北参道	東京都心	東京都渋谷区	2014年2月	2005年2月	7,667.04㎡	RC／14階・地下1階	144戸	4,967.87㎡	97.0	4,268,000	4,255,221	5,000,000
70	コンフォリア代々木上原	東京都心	東京都渋谷区	2014年2月	2003年2月	2,344.24㎡	RC／10階	51戸	2,001.41㎡	100.0	1,560,000	1,605,897	1,810,000
71	コンフォリア笹塚	東京都心	東京都渋谷区	2014年2月	2006年11月	3,440.91㎡	RC／14階	89戸	2,579.00㎡	98.5	1,789,000	1,780,950	2,200,000
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2005年11月	2,312.79㎡	RC／15階	65戸	2,060.47㎡	97.4	1,806,000	1,787,008	2,190,000

■ ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造／階高	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	期末稼働率（%）	取得価格（千円）	帳簿価額（千円）	期末算定価額（千円）
第15期末保有物件													
73	コンフォリア市谷柳町	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2007年10月	2,416.85㎡	RC／13階	69戸	2,033.51㎡	100.0	1,623,000	1,610,812	1,910,000
74	コンフォリア神楽坂	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2007年9月	1,161.31㎡	RC／5階・地下1階	29戸	850.72㎡	87.0	736,000	727,640	862,000
75	コンフォリア東池袋EAST	準都心	東京都豊島区	2014年2月	2009年11月	3,156.84㎡	RC／11階	90戸	2,754.80㎡	95.4	1,712,000	1,690,019	2,300,000
76	コンフォリア東池袋	準都心	東京都豊島区	2014年2月	2006年10月	1,798.18㎡	SRC／15階	48戸	1,496.46㎡	100.0	1,132,000	1,119,447	1,330,000
77	コンフォリア新子安	その他東京圏	神奈川県横浜市神奈川区	2014年2月	2007年1月	2,622.19㎡	RC／10階	36戸	2,320.47㎡	100.0	1,077,000	1,058,867	1,240,000
78	コンフォリア新栄	その他中核都市	愛知県名古屋市中区	2014年3月	2009年5月	4,098.97㎡	RC／13階	144戸	3,674.88㎡	95.1	1,653,400	1,684,485	1,810,000
79	コンフォリア北堀江	その他中核都市	大阪府大阪市西区	2014年3月	2007年2月	1,910.01㎡	RC／13階	73戸	1,806.94㎡	93.5	1,010,000	1,042,206	1,080,000
80	コンフォリア二番町	東京都心	東京都千代田区	2014年6月	2006年2月	2,165.01㎡	SRC／15階	42戸	1,816.64㎡	95.2	1,621,000	1,634,773	1,850,000
81	コンフォリア西新宿	東京都心	東京都新宿区	2014年11月	2006年7月	1,947.14㎡	SRC／15階	56戸	1,767.64㎡	97.8	1,625,000	1,644,930	1,710,000
82	コンフォリア駒場	準都心	東京都世田谷区	2014年12月	2009年4月	7,450.62㎡	RC／5階・地下1階	136戸	5,342.38㎡	95.3	5,000,000	5,203,871	5,310,000
83	コンフォリア神田神保町	東京都心	東京都千代田区	2015年2月	2005年9月	1,823.86㎡	SRC／12階	43戸	1,686.07㎡	98.4	1,434,000	1,495,921	1,600,000
84	コンフォリア日本橋	東京都心	東京都中央区	2015年2月	2005年10月	2,950.59㎡	RC／12階	63戸	2,805.71㎡	97.1	1,956,000	1,980,026	2,150,000
85	コンフォリア田町	東京都心	東京都港区	2015年2月	2005年11月	5,494.78㎡	RC／12階	77戸	4,251.63㎡	95.5	3,272,000	3,407,540	3,600,000
86	コンフォリア麻布十番	東京都心	東京都港区	2015年2月	2005年12月	1,632.38㎡	RC／12階	55戸	1,399.64㎡	94.6	1,471,000	1,486,643	1,620,000
87	コンフォリア錦糸町	準都心	東京都墨田区	2015年2月	2014年2月	1,917.15㎡	RC／13階	46戸	1,428.32㎡	98.1	1,042,000	1,059,808	1,170,000
88	コンフォリア南砂町	準都心	東京都江東区	2015年2月	2006年12月	8,124.20㎡	RC／20階	211戸	6,141.98㎡	95.8	4,681,000	4,690,918	4,880,000
89	コンフォリア東品川	準都心	東京都品川区	2015年2月	2004年3月	3,298.65㎡	RC／7階	86戸	2,807.46㎡	98.2	1,510,000	1,549,689	1,680,000
90	コンフォリア目黒八雲	準都心	東京都目黒区	2015年2月	2005年4月	1,333.57㎡	RC／7階	36戸	1,177.99㎡	97.3	813,000	830,706	863,000
91	コンフォリア用賀	準都心	東京都世田谷区	2015年2月	2006年1月	1,798.36㎡	RC／5階・地下1階	39戸	1,366.04㎡	95.6	1,041,000	1,083,167	1,100,000
92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	東京都心	東京都新宿区	2015年2月	2005年9月	1,832.93㎡	RC／14階	52戸	1,644.78㎡	93.1	1,406,000	1,422,687	1,500,000
93	コンフォリア神楽坂DEUX	東京都心	東京都新宿区	2015年2月	2013年11月	1,637.00㎡	RC／13階	46戸	1,371.23㎡	92.1	1,245,000	1,261,851	1,370,000
94	コンフォリア板橋仲宿	準都心	東京都板橋区	2015年2月	2006年3月	7,732.25㎡	SRC・RC／14階	104戸	6,966.04㎡	99.0	3,794,280	3,992,000	4,140,000
95	コンフォリア北三条	その他中核都市	北海道札幌市中央区	2015年10月	2010年9月	3,949.79㎡	RC／11階・地下1階	60戸	3,222.00㎡	98.9	660,000	679,538	958,000
96	コンフォリア麻布EAST	東京都心	東京都港区	2015年10月	2011年7月	3,505.12㎡	RC／11階・地下1階	69戸	2,634.46㎡	99.0	1,900,000	1,933,304	2,800,000
97	コンフォリア品川EAST	準都心	東京都品川区	2016年2月	2015年2月	3,701.07㎡	RC/12F	97戸	2,588.19㎡	99.0	1,430,000	1,541,976	1,550,000
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	東京都心	東京都新宿区	2016年2月	2012年1月	（タワー棟）69,308.35㎡ （アネックス棟）2,305.29㎡ （ゲート棟）203.15㎡	（タワー棟）RC・S／32階・地下1階 （アネックス棟）RC／4階 （ゲート棟）RC／1階	765戸	48,267.60㎡	95.4	13,264,000	13,723,963	15,000,000
99	コンフォリア大島	準都心	東京都江東区	2016年6月	2015年2月	2,828.47㎡	RC／13階	99戸	2,551.86㎡	98.0	2,110,000	2,259,990	2,200,000
100	コンフォリア大森トロワ	準都心	東京都大田区	2016年6月	2012年1月	1,232.52㎡	RC／6階	45戸	1,111.03㎡	96.0	866,000	928,451	905,000
101	コンフォリア札幌植物園	その他中核都市	北海道札幌市中央区	2016年8月	2006年10月	4,062.44㎡	RC／15階・地下1階	42戸	3,329.27㎡	97.6	1,250,000	1,338,084	1,270,000
102	コンフォリア扇町	その他中核都市	大阪府大阪市北区	2016年9月	2014年9月	2,374.77㎡	RC／12階	88戸	2,147.54㎡	94.5	1,435,000	1,529,203	1,540,000
103	コンフォリア市谷薬王寺	東京都心	東京都新宿区	2016年12月	2006年11月	1,392.29㎡	RC／5階・地下1階	21戸	1,102.95㎡	94.3	941,000	995,003	970,000
104	コンフォリア秋葉原EAST	東京都心	東京都千代田区	2017年2月	2016年2月	5,192.38㎡	RC／12階・地下1階	131戸	4,582.07㎡	96.8	4,425,000	4,530,743	4,590,000

■ ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造／階高	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	期末稼働率（%）	取得価格（千円）	帳簿価額（千円）	期末算定価額（千円）
第15期末保有物件													
105	コンフォリア三田トロワ	東京都心	東京都港区	2017年2月	2007年2月	1,096.43㎡	RC／7階	32戸	874.21㎡	100.0	890,000	942,077	900,000
106	コンフォリア文京白山	準都心	東京都文京区	2017年2月	2006年8月	1,971.16㎡	RC／6階	56戸	1,568.09㎡	95.8	1,330,000	1,407,897	1,380,000
107	コンフォリア蒲田	準都心	東京都大田区	2017年2月	2015年8月	7,900.68㎡	RC／14階・地下1階	203戸	6,027.98㎡	97.7	5,721,000	5,873,940	5,880,000
108	カレッジコート八幡山	準都心	東京都杉並区	2017年2月	2015年3月	1,923.34㎡	RC／7階・地下1階	73戸	1,923.34㎡	100.0	1,245,000	1,285,807	1,250,000
109	コンフォリア心斎橋EAST	その他中核都市	大阪府大阪市中央区	2017年2月	2016年1月	3,407.91㎡	RC／15階	112戸	3,095.68㎡	91.6	1,980,000	2,057,991	2,010,000
110	コンフォリア京町堀	その他中核都市	大阪府大阪市西区	2017年2月	2015年7月	2,625.18㎡	RC／15階	84戸	2,382.80㎡	91.6	1,567,000	1,621,402	1,600,000
111	コンフォリア阿波座	その他中核都市	大阪府大阪市西区	2017年2月	2016年1月	2,844.34㎡	RC／15階	84戸	2,583.84㎡	95.4	1,289,000	1,343,030	1,330,000
112	コンフォリア行徳	その他東京圏	千葉県市川市	2017年6月	2007年3月	1,347.25㎡	RC／12階	56戸	1,258.38㎡	91.4	978,000	1,045,593	992,000
113	コンフォリア芝浦	東京都心	東京都港区	2017年8月	2008年11月	1,213.34㎡	RC／12階	39戸	1,099.23㎡	92.8	1,065,680	1,139,174	1,150,000
	ポートフォリオ　計					381,932.76㎡		8,168戸	304,126.02㎡	96.7	188,536,817	189,323,487	220,729,000

■鑑定評価一覧

物件No.	物件名	取得価格	第14期末						第15期末								鑑定評価機関
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額						簿価		
				直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			①	直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			②	①−②	
		（百万円）	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	
第15期末保有物件																	
1	コンフォリア日本橋人形町	1,586	2,100	2,130	4.2%	2,060	4.0%	4.4%	2,100	2,130	4.2%	2,060	4.0%	4.4%	1,546	553	一般財団法人日本不動産研究所
2	コンフォリア早稲田	1,900	2,470	2,510	4.1%	2,430	3.9%	4.3%	2,470	2,510	4.1%	2,430	3.9%	4.3%	1,884	585	一般財団法人日本不動産研究所
3	コンフォリア下落合	1,181	1,520	1,540	4.4%	1,500	4.2%	4.6%	1,530	1,550	4.4%	1,500	4.2%	4.6%	1,115	414	一般財団法人日本不動産研究所
4	コンフォリア東中野	552	669	678	4.3%	660	4.1%	4.5%	669	679	4.3%	659	4.1%	4.5%	553	115	一般財団法人日本不動産研究所
5	コンフォリア文京春日	1,470	2,000	2,030	4.1%	1,990	3.9%	4.3%	2,000	2,020	4.1%	1,990	3.9%	4.3%	1,395	604	大和不動産鑑定株式会社
6	コンフォリア浅草松が谷	910	1,230	1,240	4.6%	1,220	4.4%	4.8%	1,230	1,250	4.6%	1,220	4.4%	4.8%	847	382	大和不動産鑑定株式会社
7	コンフォリア西大井	902	1,030	1,040	4.5%	1,010	4.3%	4.7%	1,030	1,040	4.5%	1,010	4.3%	4.7%	883	146	一般財団法人日本不動産研究所
8	コンフォリア中野	881	993	1,010	4.3%	976	4.1%	4.5%	993	1,010	4.3%	976	4.1%	4.5%	872	120	一般財団法人日本不動産研究所
9	コンフォリア下北沢	2,587	3,260	3,300	4.2%	3,210	4.0%	4.4%	3,260	3,310	4.2%	3,210	4.0%	4.4%	2,433	826	一般財団法人日本不動産研究所
10	コンフォリア西蒲田	1,550	2,100	2,130	4.5%	2,090	4.3%	4.7%	2,100	2,120	4.5%	2,090	4.3%	4.7%	1,465	634	大和不動産鑑定株式会社
11	コンフォリア大山	1,987	2,320	2,340	4.7%	2,290	4.5%	4.9%	2,320	2,340	4.7%	2,290	4.5%	4.9%	1,956	363	一般財団法人日本不動産研究所
12	コンフォリア清澄白河サウス	740	915	928	4.3%	902	4.1%	4.5%	915	929	4.3%	901	4.1%	4.5%	700	214	一般財団法人日本不動産研究所
13	コンフォリア駒澤	1,290	1,640	1,670	4.2%	1,610	4.0%	4.4%	1,640	1,670	4.2%	1,610	4.0%	4.4%	1,236	403	一般財団法人日本不動産研究所
14	コンフォリア銀座EAST	3,059	3,940	4,000	4.2%	3,880	4.0%	4.4%	3,940	4,000	4.2%	3,880	4.0%	4.4%	3,012	927	一般財団法人日本不動産研究所
15	コンフォリア麻布台	574	755	766	4.1%	743	3.9%	4.3%	755	767	4.1%	743	3.9%	4.3%	559	195	一般財団法人日本不動産研究所
16	コンフォリア芝公園	1,398	1,690	1,720	4.2%	1,660	4.0%	4.4%	1,740	1,770	4.1%	1,700	3.9%	4.3%	1,338	401	森井総合鑑定株式会社
17	コンフォリア西麻布	755	927	940	4.1%	914	3.9%	4.3%	927	940	4.1%	914	3.9%	4.3%	732	194	一般財団法人日本不動産研究所
18	コンフォリア南青山	1,041	1,490	1,520	4.1%	1,470	4.2%	4.3%	1,510	1,540	4.0%	1,490	4.1%	4.2%	1,062	447	株式会社谷澤総合鑑定所
19	コンフォリア南青山DEUX	248	382	389	4.2%	379	4.3%	4.4%	403	411	4.1%	400	4.2%	4.3%	256	146	株式会社谷澤総合鑑定所
20	コンフォリア西早稲田	1,685	2,040	2,070	4.2%	2,000	4.0%	4.4%	2,080	2,120	4.1%	2,040	3.9%	4.3%	1,616	463	森井総合鑑定株式会社
21	コンフォリア小石川	552	665	673	4.2%	661	4.0%	4.4%	665	673	4.2%	661	4.0%	4.4%	529	135	大和不動産鑑定株式会社
22	コンフォリア千石	1,219	1,690	1,710	4.5%	1,670	4.3%	4.7%	1,690	1,710	4.5%	1,670	4.3%	4.7%	1,252	437	一般財団法人日本不動産研究所
23	コンフォリア代官山青葉台	926	1,330	1,350	4.0%	1,310	3.8%	4.2%	1,370	1,390	3.9%	1,340	3.7%	4.1%	926	443	日本ヴァリュアーズ株式会社
26	コンフォリア原宿	3,629	4,590	4,660	4.1%	4,510	3.9%	4.3%	4,600	4,670	4.1%	4,520	3.9%	4.3%	3,593	1,006	一般財団法人日本不動産研究所
27	コンフォリア池袋	602	671	679	4.3%	667	4.1%	4.5%	671	681	4.3%	667	4.1%	4.5%	576	94	大和不動産鑑定株式会社
28	コンフォリア狛江	399	559	566	5.0%	552	4.8%	5.2%	559	566	5.0%	552	4.8%	5.2%	422	136	一般財団法人日本不動産研究所
29	コンフォリア両国石原	651	779	772	4.4%	785	4.5%	4.6%	796	790	4.3%	802	4.4%	4.5%	623	172	森井総合鑑定株式会社
30	コンフォリア三田ノース	850	1,070	1,080	4.0%	1,050	3.8%	4.2%	1,100	1,110	3.9%	1,080	3.7%	4.1%	866	233	日本ヴァリュアーズ株式会社
31	コンフォリア芝浦バウハウス	2,650	3,240	3,280	4.3%	3,190	4.1%	4.5%	3,250	3,300	4.3%	3,200	4.1%	4.5%	2,580	669	一般財団法人日本不動産研究所
32	コンフォリア浅草橋DEUX	874	1,010	1,020	4.3%	991	4.1%	4.5%	1,010	1,020	4.3%	990	4.1%	4.5%	857	152	一般財団法人日本不動産研究所
33	コンフォリア押上	714	820	830	4.4%	809	4.2%	4.6%	825	836	4.4%	813	4.2%	4.6%	703	121	一般財団法人日本不動産研究所
34	コンフォリア本所吾妻橋	762	877	888	4.4%	865	4.2%	4.6%	879	891	4.4%	866	4.2%	4.6%	751	127	一般財団法人日本不動産研究所
35	コンフォリア清澄白河トロワ	873	995	1,010	4.3%	980	4.1%	4.5%	995	1,010	4.3%	980	4.1%	4.5%	844	150	一般財団法人日本不動産研究所
36	コンフォリア門前仲町	2,658	2,960	3,000	4.3%	2,920	4.1%	4.5%	2,960	3,000	4.3%	2,920	4.1%	4.5%	2,562	397	一般財団法人日本不動産研究所

■鑑定評価一覧

物件No.	物件名	取得価格	第14期末						第15期末								鑑定評価機関
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額						簿価		
				直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			①	直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			②	①−②	
		（百万円）	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	
第15期末保有物件																	
37	コンフォリア碑文谷	1,189	1,560	1,580	4.2%	1,530	4.0%	4.4%	1,580	1,600	4.1%	1,560	3.9%	4.3%	1,188	391	日本ヴァリュアーズ株式会社
38	コンフォリア三宿	1,874	2,430	2,470	4.0%	2,390	3.8%	4.2%	2,480	2,520	3.9%	2,440	3.7%	4.1%	1,819	660	日本ヴァリュアーズ株式会社
39	コンフォリア学芸大学	1,138	1,460	1,480	4.1%	1,440	3.9%	4.3%	1,470	1,490	4.1%	1,450	3.9%	4.3%	1,124	345	一般財団法人日本不動産研究所
40	コンフォリア東中野DEUX	833	1,070	1,080	4.2%	1,050	4.0%	4.4%	1,070	1,090	4.2%	1,050	4.0%	4.4%	810	259	一般財団法人日本不動産研究所
41	コンフォリア東池袋WEST	3,911	5,190	5,250	4.5%	5,160	4.3%	4.7%	5,190	5,250	4.5%	5,170	4.3%	4.7%	3,771	1,418	大和不動産鑑定株式会社
42	コンフォリア横濱関内	972	1,270	1,280	4.6%	1,250	4.4%	4.8%	1,270	1,280	4.6%	1,250	4.4%	4.8%	929	340	一般財団法人日本不動産研究所
43	コンフォリア両国DEUX	1,014	1,230	1,240	4.3%	1,210	4.1%	4.5%	1,240	1,250	4.3%	1,220	4.1%	4.5%	1,020	219	一般財団法人日本不動産研究所
44	コンフォリア大森DEUX	1,188	1,380	1,400	4.3%	1,360	4.1%	4.5%	1,380	1,400	4.3%	1,360	4.1%	4.5%	1,193	186	一般財団法人日本不動産研究所
45	コンフォリア町屋	594	842	852	4.5%	831	4.3%	4.7%	843	854	4.5%	831	4.3%	4.7%	599	243	一般財団法人日本不動産研究所
46	コンフォリア市川妙典	606	726	735	4.8%	717	4.6%	5.0%	725	735	4.8%	715	4.6%	5.0%	608	116	一般財団法人日本不動産研究所
47	コンフォリア谷塚	626	688	695	5.3%	681	5.1%	5.5%	688	694	5.3%	681	5.1%	5.5%	621	66	一般財団法人日本不動産研究所
48	コンフォリア白金高輪	1,300	1,580	1,600	4.1%	1,550	3.9%	4.3%	1,560	1,580	4.0%	1,530	3.8%	4.2%	1,321	238	森井総合鑑定株式会社
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	2,139	2,550	2,590	4.2%	2,510	4.0%	4.4%	2,470	2,500	4.2%	2,430	4.0%	4.4%	2,091	378	一般財団法人日本不動産研究所
50	コンフォリア愛宕	826	940	956	4.2%	923	4.0%	4.4%	941	957	4.1%	924	3.9%	4.3%	819	121	森井総合鑑定株式会社
51	コンフォリア浅草橋	2,680	3,430	3,490	4.3%	3,400	4.1%	4.5%	3,380	3,420	4.3%	3,360	4.1%	4.5%	2,607	772	大和不動産鑑定株式会社
52	コンフォリア両国サウス	1,240	1,590	1,610	4.3%	1,580	4.1%	4.5%	1,560	1,590	4.3%	1,550	4.1%	4.5%	1,208	351	大和不動産鑑定株式会社
53	コンフォリア豊洲	3,096	3,700	3,760	4.2%	3,640	4.0%	4.4%	3,610	3,660	4.2%	3,550	4.0%	4.4%	3,010	599	一般財団法人日本不動産研究所
54	コンフォリア新大阪	2,400	2,810	2,850	4.7%	2,770	4.5%	4.9%	2,870	2,910	4.6%	2,830	4.4%	4.8%	2,336	533	森井総合鑑定株式会社
55	コンフォリア墨田立花	938	1,040	1,050	4.6%	1,030	4.4%	4.8%	1,040	1,050	4.6%	1,030	4.4%	4.8%	951	88	大和不動産鑑定株式会社
56	コンフォリア九段	1,280	1,500	1,520	4.1%	1,470	3.9%	4.3%	1,530	1,550	4.0%	1,500	3.8%	4.2%	1,272	257	森井総合鑑定株式会社
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	1,108	1,310	1,330	4.2%	1,290	4.0%	4.4%	1,310	1,330	4.2%	1,290	4.0%	4.4%	1,089	220	一般財団法人日本不動産研究所
58	コンフォリア新川	1,840	2,150	2,180	4.1%	2,110	3.9%	4.3%	2,150	2,190	4.1%	2,110	3.9%	4.3%	1,817	332	森井総合鑑定株式会社
59	コンフォリア赤坂	1,945	2,470	2,500	4.0%	2,430	3.8%	4.2%	2,470	2,510	4.0%	2,430	3.8%	4.2%	1,936	533	一般財団法人日本不動産研究所
60	コンフォリア三田EAST	3,190	3,660	3,720	4.2%	3,590	4.0%	4.4%	3,750	3,810	4.1%	3,680	3.9%	4.3%	3,136	613	森井総合鑑定株式会社
61	コンフォリア芝浦キャナル	1,570	1,880	1,900	4.4%	1,850	4.2%	4.6%	1,880	1,900	4.4%	1,850	4.2%	4.6%	1,545	334	一般財団法人日本不動産研究所
62	コンフォリア上野広小路	1,050	1,230	1,250	4.2%	1,210	4.0%	4.4%	1,250	1,270	4.1%	1,230	3.9%	4.3%	1,042	207	森井総合鑑定株式会社
63	コンフォリア春日富坂	2,912	3,420	3,480	4.1%	3,360	3.9%	4.3%	3,430	3,480	4.1%	3,370	3.9%	4.3%	2,876	553	森井総合鑑定株式会社
64	コンフォリア本駒込	1,344	1,640	1,660	4.2%	1,610	4.0%	4.4%	1,650	1,670	4.2%	1,620	4.0%	4.4%	1,322	327	一般財団法人日本不動産研究所
65	コンフォリア森下	1,530	1,750	1,780	4.3%	1,710	4.1%	4.5%	1,760	1,790	4.2%	1,730	4.0%	4.4%	1,498	261	森井総合鑑定株式会社
66	コンフォリア木場公園	956	1,100	1,120	4.3%	1,080	4.1%	4.5%	1,110	1,130	4.2%	1,090	4.0%	4.4%	937	172	森井総合鑑定株式会社
67	コンフォリア目黒長者丸	1,972	2,420	2,450	4.2%	2,400	4.0%	4.4%	2,420	2,450	4.2%	2,400	4.0%	4.4%	1,984	435	大和不動産鑑定株式会社
68	コンフォリア西馬込	990	1,120	1,130	4.4%	1,100	4.2%	4.6%	1,120	1,130	4.4%	1,100	4.2%	4.6%	983	136	一般財団法人日本不動産研究所
69	コンフォリア北参道	4,268	4,990	5,070	4.2%	4,910	4.0%	4.4%	5,000	5,080	4.2%	4,920	4.0%	4.4%	4,255	744	一般財団法人日本不動産研究所
70	コンフォリア代々木上原	1,560	1,810	1,830	4.2%	1,780	4.0%	4.4%	1,810	1,830	4.2%	1,780	4.0%	4.4%	1,605	204	一般財団法人日本不動産研究所

■鑑定評価一覧

物件No.	物件名	取得価格	第14期末						第15期末								鑑定評価機関
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額						簿価		
				直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			①	直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			②	①－②	
		（百万円）	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	
第15期末保有物件																	
71	コンフォリア笹塚	1,789	2,200	2,230	4.2%	2,190	4.0%	4.4%	2,200	2,230	4.2%	2,180	4.0%	4.4%	1,780	419	大和不動産鑑定株式会社
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	1,806	2,150	2,180	4.0%	2,110	3.8%	4.2%	2,190	2,230	3.9%	2,150	3.7%	4.1%	1,787	402	日本ヴァリュアーズ株式会社
73	コンフォリア市谷柳町	1,623	1,880	1,910	4.2%	1,840	4.0%	4.4%	1,910	1,940	4.1%	1,870	3.9%	4.3%	1,610	299	森井総合鑑定株式会社
74	コンフォリア神楽坂	736	843	856	4.1%	829	3.9%	4.3%	862	878	4.0%	846	3.8%	4.2%	727	134	森井総合鑑定株式会社
75	コンフォリア東池袋EAST	1,712	2,300	2,330	4.3%	2,270	4.1%	4.5%	2,300	2,330	4.3%	2,270	4.1%	4.5%	1,690	609	一般財団法人日本不動産研究所
76	コンフォリア東池袋	1,132	1,330	1,350	4.2%	1,310	4.0%	4.4%	1,330	1,350	4.2%	1,310	4.0%	4.4%	1,119	210	一般財団法人日本不動産研究所
77	コンフォリア新子安	1,077	1,240	1,250	4.6%	1,220	4.4%	4.8%	1,240	1,260	4.6%	1,220	4.4%	4.8%	1,058	181	一般財団法人日本不動産研究所
78	コンフォリア新栄	1,653	1,810	1,830	4.9%	1,800	4.7%	5.1%	1,810	1,820	4.9%	1,800	4.7%	5.1%	1,684	125	大和不動産鑑定株式会社
79	コンフォリア北堀江	1,010	1,080	1,090	4.7%	1,070	4.5%	4.9%	1,080	1,090	4.7%	1,070	4.5%	4.9%	1,042	37	大和不動産鑑定株式会社
80	コンフォリア二番町	1,621	1,840	1,870	4.0%	1,810	3.8%	4.2%	1,850	1,880	4.0%	1,820	3.8%	4.2%	1,634	215	一般財団法人日本不動産研究所
81	コンフォリア西新宿	1,625	1,710	1,730	4.2%	1,680	4.0%	4.4%	1,710	1,730	4.2%	1,680	4.0%	4.4%	1,644	65	一般財団法人日本不動産研究所
82	コンフォリア駒場	5,000	5,310	5,390	4.0%	5,220	3.8%	4.2%	5,310	5,400	4.0%	5,220	3.8%	4.2%	5,203	106	一般財団法人日本不動産研究所
83	コンフォリア神田神保町	1,434	1,580	1,600	4.1%	1,550	3.9%	4.3%	1,600	1,630	4.0%	1,570	3.8%	4.2%	1,495	104	森井総合鑑定株式会社
84	コンフォリア日本橋	1,956	2,150	2,180	4.2%	2,140	4.0%	4.4%	2,150	2,180	4.2%	2,140	4.0%	4.4%	1,980	169	大和不動産鑑定株式会社
85	コンフォリア田町	3,272	3,600	3,650	4.2%	3,540	4.0%	4.4%	3,600	3,650	4.2%	3,540	4.0%	4.4%	3,407	192	一般財団法人日本不動産研究所
86	コンフォリア麻布十番	1,471	1,620	1,640	4.0%	1,610	3.8%	4.2%	1,620	1,650	4.0%	1,610	3.8%	4.2%	1,486	133	大和不動産鑑定株式会社
87	コンフォリア錦糸町	1,042	1,160	1,170	4.3%	1,150	4.1%	4.5%	1,170	1,180	4.3%	1,150	4.1%	4.5%	1,059	110	一般財団法人日本不動産研究所
88	コンフォリア南砂町	4,681	4,880	4,940	4.3%	4,850	4.1%	4.5%	4,880	4,960	4.3%	4,850	4.1%	4.5%	4,690	189	大和不動産鑑定株式会社
89	コンフォリア東品川	1,510	1,660	1,680	4.5%	1,640	4.3%	4.7%	1,680	1,700	4.5%	1,660	4.3%	4.7%	1,549	130	一般財団法人日本不動産研究所
90	コンフォリア目黒八雲	813	863	875	4.1%	850	3.9%	4.3%	863	875	4.1%	850	3.9%	4.3%	830	32	一般財団法人日本不動産研究所
91	コンフォリア用賀	1,041	1,100	1,110	4.2%	1,090	4.0%	4.4%	1,100	1,110	4.2%	1,090	4.0%	4.4%	1,083	16	大和不動産鑑定株式会社
92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	1,406	1,500	1,520	4.1%	1,490	3.9%	4.3%	1,500	1,520	4.1%	1,490	3.9%	4.3%	1,422	77	大和不動産鑑定株式会社
93	コンフォリア神楽坂DEUX	1,245	1,370	1,380	4.1%	1,350	3.9%	4.3%	1,370	1,380	4.1%	1,350	3.9%	4.3%	1,261	108	一般財団法人日本不動産研究所
94	コンフォリア板橋仲宿	3,794	4,120	4,180	4.5%	4,050	4.3%	4.7%	4,140	4,200	4.4%	4,070	4.2%	4.6%	3,992	147	森井総合鑑定株式会社
95	コンフォリア北三条	660	940	946	5.1%	937	5.2%	5.3%	958	965	5.0%	955	5.1%	5.2%	679	278	株式会社谷澤総合鑑定所
96	コンフォリア麻布EAST	1,900	2,770	2,810	4.0%	2,720	3.8%	4.2%	2,800	2,840	4.0%	2,750	3.8%	4.2%	1,933	866	一般財団法人日本不動産研究所
97	コンフォリア品川EAST	1,430	1,540	1,550	5.0%	1,520	3.9%	5.8%	1,550	1,560	5.0%	1,530	3.9%	5.8%	1,541	8	一般財団法人日本不動産研究所
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	13,264	14,900	15,100	4.7%	14,700	3.7%	5.6%	15,000	15,200	4.7%	14,800	3.7%	5.6%	13,723	1,276	一般財団法人日本不動産研究所
99	コンフォリア大島	2,110	2,170	2,200	4.3%	2,160	4.4%	4.5%	2,200	2,240	4.2%	2,180	4.3%	4.4%	2,259	▲ 59	株式会社谷澤総合鑑定所
100	コンフォリア大森トロワ	866	905	909	4.4%	901	4.1%	4.5%	905	909	4.4%	900	4.1%	4.5%	928	▲ 23	一般財団法人日本不動産研究所
101	コンフォリア札幌植物園	1,250	1,270	1,280	5.0%	1,250	4.8%	5.2%	1,270	1,280	5.0%	1,260	4.8%	5.2%	1,338	▲ 68	一般財団法人日本不動産研究所
102	コンフォリア扇町	1,435	1,530	1,550	4.5%	1,500	4.3%	4.7%	1,540	1,560	4.4%	1,510	4.2%	4.6%	1,529	10	日本ヴァリュアーズ株式会社
103	コンフォリア市谷薬王寺	941	970	985	4.1%	963	3.9%	4.3%	970	987	4.1%	962	3.9%	4.3%	995	▲ 25	大和不動産鑑定株式会社
104	コンフォリア秋葉原EAST	4,425	4,590	4,650	4.2%	4,520	4.0%	4.4%	4,590	4,650	4.2%	4,520	4.0%	4.4%	4,530	59	一般財団法人日本不動産研究所

■ 鑑定評価一覧

物件No.	物件名	取得価格	第14期末						第15期末								鑑定評価機関
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額						簿価		
				直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			①	直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			②	①－②	
		（百万円）	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	
第15期末保有物件																	
105	コンフォリア三田トロワ	890	894	914	4.2%	873	4.0%	4.4%	900	919	4.1%	880	3.9%	4.3%	942	▲ 42	森井総合鑑定株式会社
106	コンフォリア文京白山	1,330	1,380	1,410	4.1%	1,360	4.2%	4.3%	1,380	1,410	4.1%	1,360	4.2%	4.3%	1,407	▲ 27	株式会社谷澤総合鑑定所
107	コンフォリア蒲田	5,721	5,880	5,960	4.2%	5,790	4.0%	4.4%	5,880	5,960	4.2%	5,790	4.0%	4.4%	5,873	6	一般財団法人日本不動産研究所
108	カレッジコート八幡山	1,245	1,250	1,270	4.4%	1,240	4.1%	4.6%	1,250	1,260	4.4%	1,240	4.1%	4.6%	1,285	▲ 35	大和不動産鑑定株式会社
109	コンフォリア心斎橋EAST	1,980	2,010	2,030	4.5%	1,990	4.3%	4.7%	2,010	2,030	4.5%	1,980	4.3%	4.7%	2,057	▲ 47	一般財団法人日本不動産研究所
110	コンフォリア京町堀	1,567	1,600	1,610	4.5%	1,580	4.3%	4.7%	1,600	1,620	4.5%	1,570	4.3%	4.7%	1,621	▲ 21	一般財団法人日本不動産研究所
111	コンフォリア阿波座	1,289	1,330	1,340	4.6%	1,310	4.4%	4.8%	1,330	1,340	4.6%	1,310	4.4%	4.8%	1,343	▲ 13	一般財団法人日本不動産研究所
112	コンフォリア行徳	978	992	996	4.6%	987	4.3%	4.7%	992	996	4.6%	987	4.3%	4.7%	1,045	▲ 53	一般財団法人日本不動産研究所
113	コンフォリア芝浦	1,065	－	－	－	－	－	－	1,150	1,170	3.9%	1,120	3.7%	4.1%	1,139	10	日本ヴァリュアーズ株式会社
	ポートフォリオ　計	188,536	218,880	221,808		215,836			220,729	223,772		217,615			189,323	31,405	

稼働率・賃料単価推移

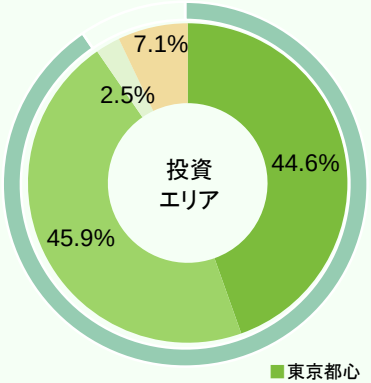
投資エリア	項目	第13期						第14期						第15期					
		2016年8月	2016年9月	2016年10月	2016年11月	2016年12月	2017年1月	2017年2月	2017年3月	2017年4月	2017年5月	2017年6月	2017年7月	2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月	2018年1月
ポートフォリオ全体	物件数	99	100	100	100	101	101	109	109	109	109	110	110	111	111	111	111	111	111
	賃貸可能戸数	7,189戸	7,277戸	7,277戸	7,277戸	7,298戸	7,298戸	8,073戸	8,073戸	8,073戸	8,073戸	8,129戸	8,129戸	8,168戸	8,168戸	8,168戸	8,168戸	8,168戸	8,168戸
	賃料単価（住戸部分）	12,980円/坪	12,953円/坪	12,965円/坪	12,977円/坪	12,974円/坪	12,985円/坪	12,955円/坪	12,956円/坪	12,981円/坪	12,981円/坪	12,997円/坪	13,002円/坪	13,013円/坪	13,019円/坪	13,031円/坪	13,045円/坪	13,051円/坪	13,065円/坪
	稼働率	95.6%	96.2%	96.3%	96.6%	96.5%	96.5%	96.9%	97.0%	96.0%	95.5%	95.7%	96.1%	96.4%	97.1%	96.9%	96.7%	96.4%	96.7%

投資エリア	項目	第13期						第14期						第15期					
		2016年8月	2016年9月	2016年10月	2016年11月	2016年12月	2017年1月	2017年2月	2017年3月	2017年4月	2017年5月	2017年6月	2017年7月	2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月	2018年1月
東京都心	物件数	39	39	39	39	40	40	42	42	42	42	42	42	43	43	43	43	43	43
	賃貸可能戸数	2,981戸	2,981戸	2,981戸	2,981戸	3,002戸	3,002戸	3,165戸	3,165戸	3,165戸	3,165戸	3,165戸	3,165戸	3,204戸	3,204戸	3,204戸	3,204戸	3,204戸	3,204戸
	賃料単価（住戸部分）	14,481円/坪	14,475円/坪	14,488円/坪	14,494円/坪	14,488円/坪	14,505円/坪	14,511円/坪	14,522円/坪	14,539円/坪	14,543円/坪	14,564円/坪	14,575円/坪	14,583円/坪	14,592円/坪	14,604円/坪	14,613円/坪	14,642円/坪	14,662円/坪
	稼働率	95.5%	96.1%	96.6%	96.8%	96.2%	96.1%	96.9%	96.6%	95.9%	95.2%	95.4%	95.8%	96.1%	96.7%	96.7%	96.7%	96.1%	96.4%
準都心	物件数	50	50	50	50	50	50	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
	賃貸可能戸数	3,526戸	3,526戸	3,526戸	3,526戸	3,526戸	3,526戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸
	賃料単価（住戸部分）	12,386円/坪	12,381円/坪	12,376円/坪	12,386円/坪	12,385円/坪	12,394円/坪	12,449円/坪	12,455円/坪	12,485円/坪	12,489円/坪	12,501円/坪	12,510円/坪	12,508円/坪	12,509円/坪	12,517円/坪	12,532円/坪	12,541円/坪	12,548円/坪
	稼働率	95.7%	96.2%	96.1%	96.6%	96.9%	97.2%	97.3%	97.6%	96.3%	96.1%	96.3%	96.7%	97.1%	97.8%	97.6%	97.2%	97.0%	97.2%
その他東京圏	物件数	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6
	賃貸可能戸数	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	286戸	286戸	286戸	286戸	286戸	286戸	286戸	286戸
	賃料単価（住戸部分）	9,285円/坪	9,274円/坪	9,276円/坪	9,293円/坪	9,303円/坪	9,317円/坪	9,302円/坪	9,285円/坪	9,264円/坪	9,258円/坪	9,582円/坪	9,604円/坪	9,613円/坪	9,640円/坪	9,629円/坪	9,644円/坪	9,617円/坪	9,622円/坪
	稼働率	96.4%	97.8%	97.6%	98.2%	97.0%	95.6%	95.3%	97.2%	96.1%	96.6%	97.0%	97.1%	96.0%	94.8%	94.4%	94.6%	94.9%	95.6%
その他中核都市	物件数	5	6	6	6	6	6	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	賃貸可能戸数	452戸	540戸	540戸	540戸	540戸	540戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸
	賃料単価（住戸部分）	7,701円/坪	8,016円/坪	8,011円/坪	8,013円/坪	8,000円/坪	7,987円/坪	8,667円/坪	8,692円/坪	8,702円/坪	8,685円/坪	8,709円/坪	8,703円/坪	8,715円/坪	8,700円/坪	8,730円/坪	8,724円/坪	8,684円/坪	8,685円/坪
	稼働率	94.5%	96.0%	95.2%	94.7%	94.9%	95.0%	95.9%	96.6%	95.4%	94.4%	93.8%	94.9%	95.5%	95.9%	95.9%	95.4%	95.8%	95.7%

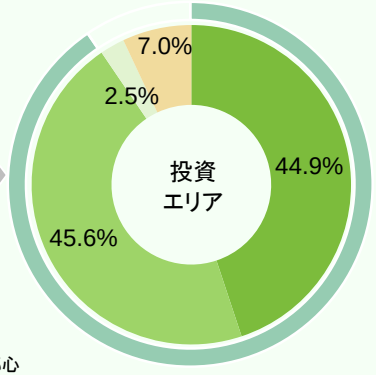
■その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第14期末　東京23区：90.5%



第15期末　東京23区：90.5%

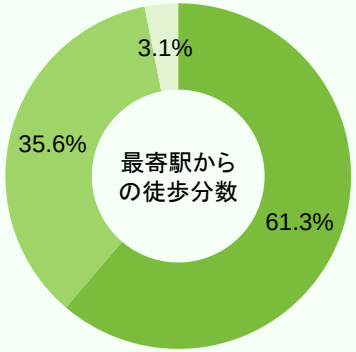


■東京都心　■準都心
□その他東京圏　□その他中核都市

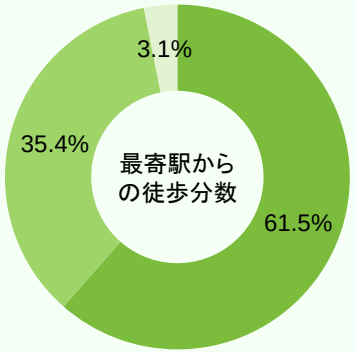
（注1）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注2）「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

最寄駅からの徒歩分数

第14期末　平均徒歩分数：4.9分



第15期末　平均徒歩分数：4.8分

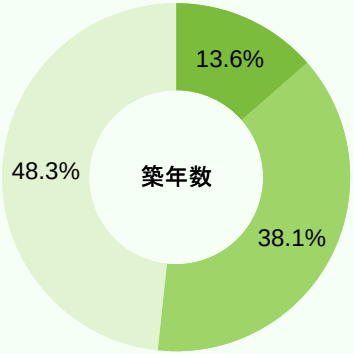


■5分以内　■5分超10分以内　□10分超

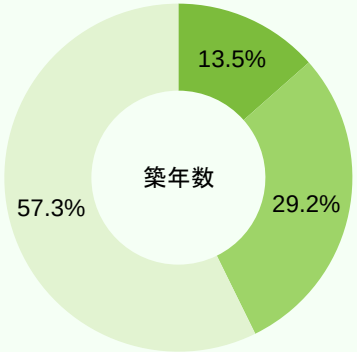
（注3）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注4）「最寄駅からの徒歩分数」及び「平均徒歩分数」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

築年数

第14期末　平均築年数：9.3年



第15期末　平均築年数：9.8年

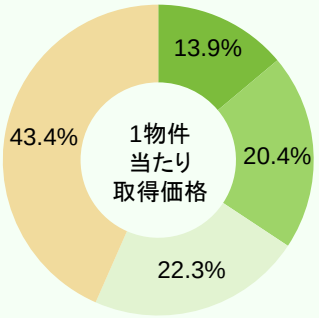


■5年以内　■5年超10年以内　□10年超

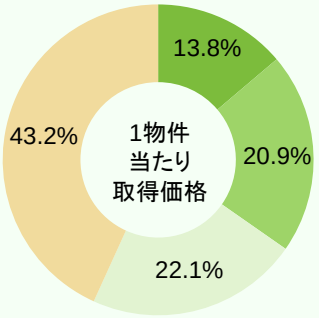
（注5）上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。
（注6）「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

1物件当たり取得価格

第14期末　1物件当たり取得価格：17.0億円



第15期末　1物件当たり取得価格：17.0億円



■10億円以内　■10億円超15億円以内
□15億円超20億円以内　□20億円超

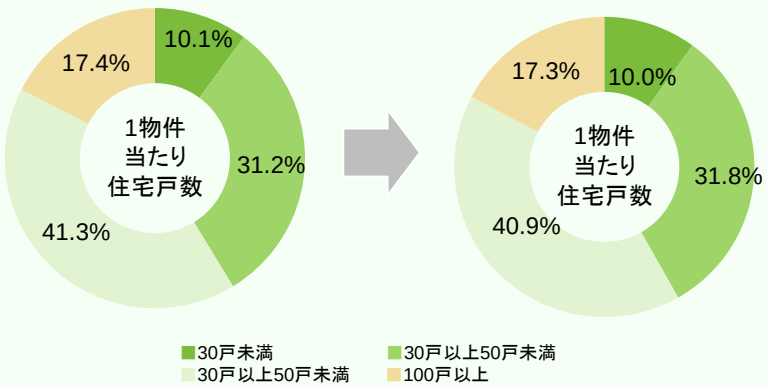
（注7）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

■その他ポートフォリオの状況（賃貸住宅）

1物件当たり住宅戸数

第14期末　1物件当たり戸数：73.6戸

第15期末　1物件当たり戸数：73.3戸

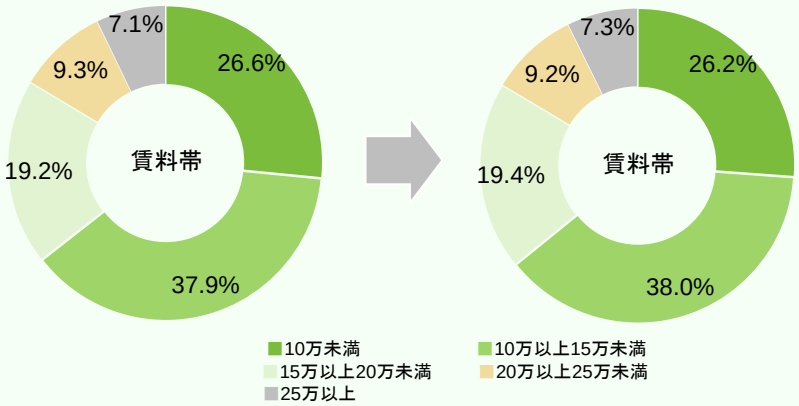


（注1）上記グラフは、運用資産のうち賃貸住宅に係る1物件あたりの住宅戸数について、該当区分毎の物件数の割合を記載しています。

賃料帯

第14期末　1戸当たり賃料：144,719円

第15期末　1戸当たり賃料：145,370円

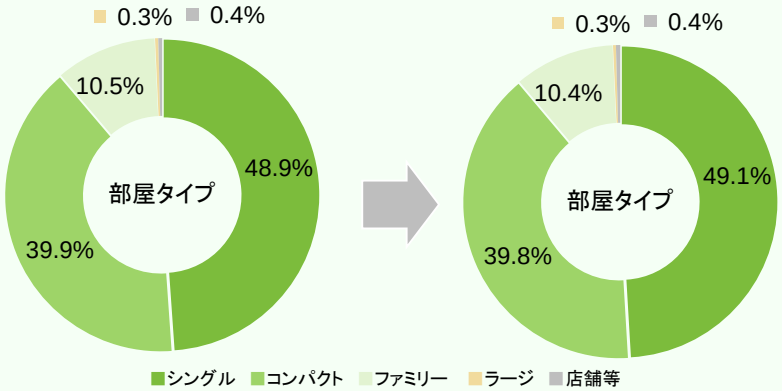


（注2）上記グラフは各運用資産の住宅区画（店舗・事務所区画を除きます。）の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第14期末　シングル・コンパクト：88.8%

第15期末　シングル・コンパクト：88.8%

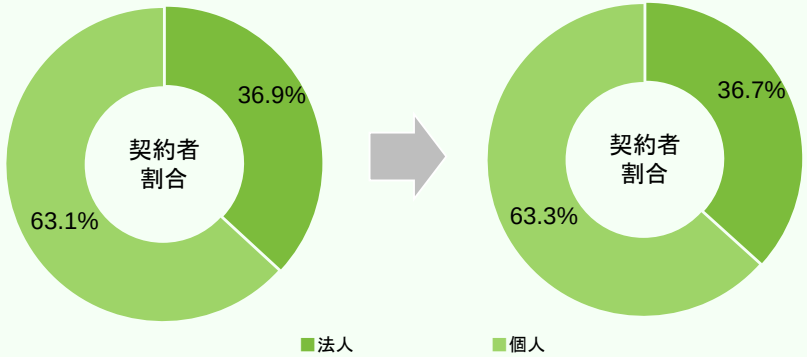


（注3）上記グラフは、賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。「部屋タイプ」の区分につきましては、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

契約者割合

第14期末　法人割合：36.9%

第15期末　法人割合：36.7%



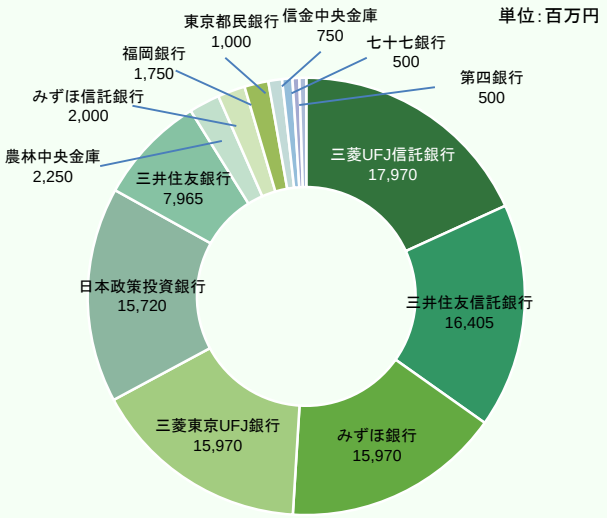
■ 財務運営（第15期末の財務指標）

1. 有利子負債の状況

	第13期末（2017年1月末）	第14期末（2017年7月末）	第15期末（2018年1月末）
有利子負債残高	94,970百万円	103,620百万円	104,750百万円
平均残存年数	4.3年	4.3年	4.2年
期末加重平均金利	0.68%	0.68%	0.64%
総資産LTV	51.6%	50.5%	50.8%
鑑定LTV	48.4%	47.3%	47.5%
格付（注2）	AA-（安定的）	AA-（安定的）	AA-（安定的）

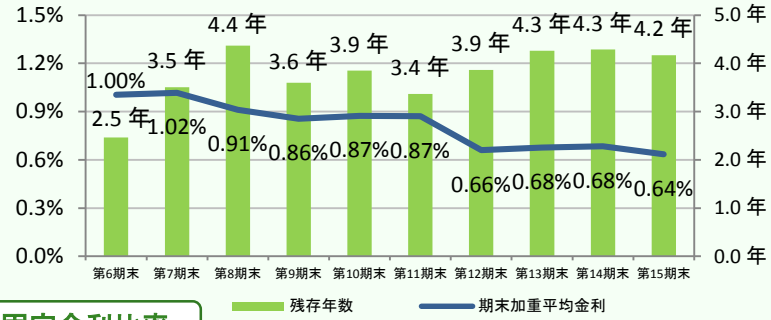
（注1）「有利子負債の状況」の各項目における計算方法は、後記「注記事項（※3）」をご参照下さい。
（注2）株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

2. 金融機関別借入残高（第15期末時点）

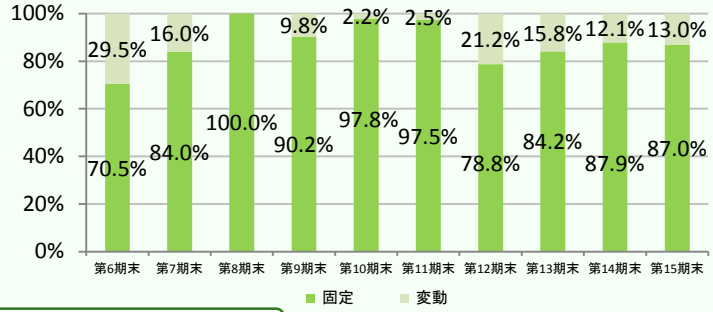


3. 主な財務指標の推移

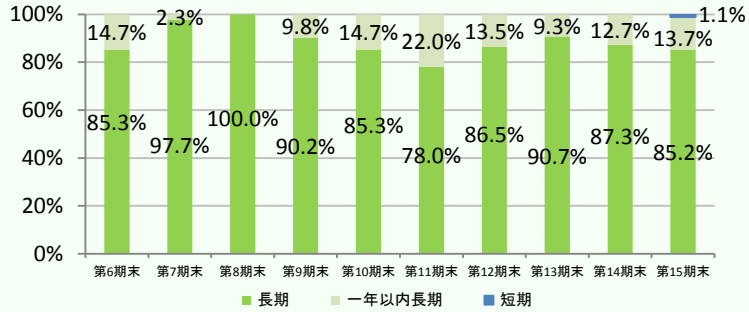
① 残存年数と期末加重平均金利



② 固定金利比率



③ 長期有利子負債比率



■ 有利子負債の状況（第15期末時点）

区分	借入先	借入金額（百万円）	固定/変動	利率（%）	借入日	返済期日
短期借入金	株式会社みずほ銀行	250	変動	0.23794	2017年8月1日	2018年7月31日
	三井住友信託銀行株式会社	250				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	250				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	250				
	株式会社三井住友銀行	130				
	短期借入金　計	1,130				
一年内返済予定長期借入金	株式会社みずほ銀行	1,350	固定（注）	0.67075	2013年9月30日	2018年3月30日
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,350				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,350				
	株式会社三井住友銀行	600				
	信金中央金庫	750	固定（注）	0.30820	2015年2月3日	2018年3月30日
	農林中央金庫	750				
	株式会社福岡銀行	750				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2,000	固定（注）	0.79500	2013年9月4日	2018年8月31日
	一年内返済予定長期借入金　計	8,900				
長期借入金	株式会社みずほ銀行	3,570	変動	0.53809	2011年3月23日	2019年3月23日
	三井住友信託銀行株式会社	3,570				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	3,570				
	株式会社三井住友銀行	1,785				
	株式会社日本政策投資銀行	1,350	固定	0.90487	2013年9月30日	2019年9月30日
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	固定（注）	0.60700	2014年2月4日	2019年1月31日
	株式会社みずほ銀行	1,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,000				
	株式会社三井住友銀行	500				
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	固定（注）	0.88240	2014年2月4日	2021年1月31日
	株式会社みずほ銀行	1,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,000				
	株式会社三井住友銀行	500				
	株式会社日本政策投資銀行	670	固定（注）	0.60150	2014年6月30日	2020年6月30日
	株式会社みずほ銀行	670				
	三井住友信託銀行株式会社	670				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	670				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	670				
	株式会社三井住友銀行	350				
	株式会社日本政策投資銀行	910	固定（注）	0.90100	2014年6月30日	2022年6月30日
	株式会社みずほ銀行	910				
	三井住友信託銀行株式会社	910				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	910				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	910				
	株式会社三井住友銀行	450				
	株式会社日本政策投資銀行	600	固定（注）	0.69250	2015年2月3日	2022年1月31日
	株式会社みずほ銀行	600				
	三井住友信託銀行株式会社	600				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	600				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	600				
	株式会社三井住友銀行	300				
	株式会社日本政策投資銀行	620	固定（注）	0.79875	2015年2月3日	2023年1月31日
	株式会社みずほ銀行	620				
	三井住友信託銀行株式会社	620				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	620				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	620				
	株式会社三井住友銀行	310				
	株式会社日本政策投資銀行	620	固定（注）	1.04200	2015年2月3日	2025年1月31日
	株式会社みずほ銀行	620				
	三井住友信託銀行株式会社	620				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	620				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	620				
	株式会社三井住友銀行	310				
	株式会社日本政策投資銀行	360	固定（注）	0.58430	2016年2月2日	2023年3月31日
	株式会社みずほ銀行	360				
	三井住友信託銀行株式会社	360				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	360				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	360				
	株式会社三井住友銀行	200				

（注）金利スワップ取引により固定化された利率を記載しています。

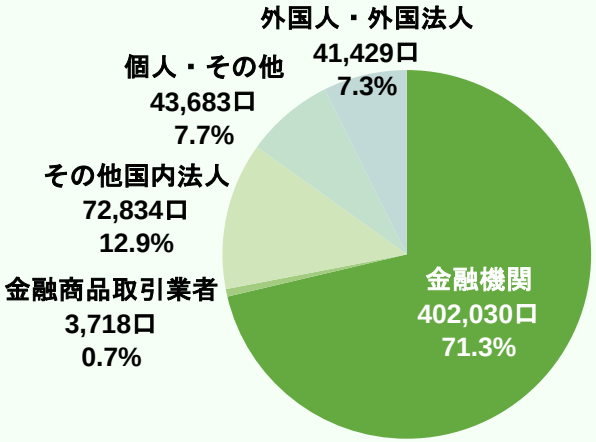
区分	借入先	借入金額（百万円）	固定/変動	利率（%）	借入日	返済期日
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	420	固定（注）	0.62460	2016年2月2日	2023年8月31日
	株式会社みずほ銀行	420				
	三井住友信託銀行株式会社	420				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	420				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	420				
	株式会社三井住友銀行	230				
	株式会社日本政策投資銀行	490	固定（注）	0.67745	2016年2月2日	2024年2月29日
	株式会社みずほ銀行	490				
	三井住友信託銀行株式会社	490				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	490				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	490				
	株式会社三井住友銀行	220				
	株式会社日本政策投資銀行	1,570	固定（注）	0.27125	2016年3月23日	2021年3月31日
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,570				
	株式会社東京都民銀行	1,000				
	三井住友信託銀行株式会社	785				
	株式会社日本政策投資銀行	2,000	固定（注）	0.61950	2016年3月23日	2025年3月31日
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000				
	株式会社日本政策投資銀行	580	固定	0.46655	2016年8月1日	2024年7月31日
	株式会社みずほ銀行	580				
	三井住友信託銀行株式会社	580				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	580				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	580				
	株式会社三井住友銀行	290				
	株式会社日本政策投資銀行	900	固定	0.65518	2016年8月1日	2026年7月31日
	株式会社みずほ銀行	900				
	三井住友信託銀行株式会社	900				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	900				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	900				
	株式会社三井住友銀行	450				
	みずほ信託銀行株式会社	2,000	固定	0.46691	2017年1月31日	2022年1月31日
	農林中央金庫	1,500				
	株式会社福岡銀行	1,000				
	株式会社七十七銀行	500				
	株式会社第四銀行	500				
	株式会社日本政策投資銀行	580	固定	0.62938	2017年2月2日	2024年1月31日
	株式会社みずほ銀行	580				
	三井住友信託銀行株式会社	580				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	580				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	580				
	株式会社三井住友銀行	290				
	株式会社日本政策投資銀行	910	固定	0.79571	2017年2月2日	2026年1月30日
	株式会社みずほ銀行	910				
	三井住友信託銀行株式会社	910				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	910				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	910				
	株式会社三井住友銀行	450				
	株式会社日本政策投資銀行	570	固定	0.49054	2017年9月29日	2022年9月30日
	株式会社みずほ銀行	570				
	三井住友信託銀行株式会社	570				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	570				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	570				
	株式会社三井住友銀行	300				
	株式会社日本政策投資銀行	570	固定	0.77571	2017年9月29日	2026年9月30日
	株式会社みずほ銀行	570				
	三井住友信託銀行株式会社	570				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	570				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	570				
	株式会社三井住友銀行	300				
	長期借入金　計	88,720				
	借入金　合計	98,750				

区分	名称	発行総額（百万円）	固定/変動	利率（%）	発行日	償還期限
投資法人債	第1回無担保投資法人債	3,000	固定	0.64000	2014年7月30日	2021年7月30日
	第2回無担保投資法人債	1,000	固定	0.23000	2017年7月18日	2022年7月15日
	第3回無担保投資法人債	2,000	固定	0.52000	2017年7月18日	2027年7月16日
	投資法人債　合計	6,000				

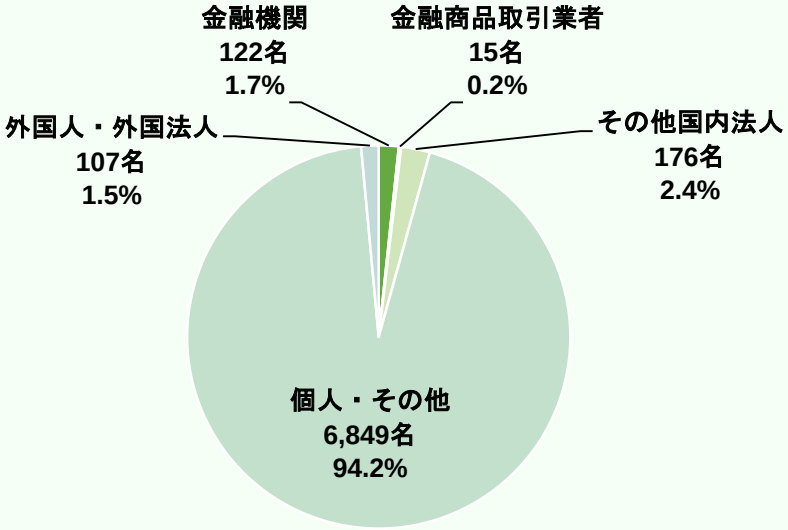
有利子負債　合計	104,750

投資主の状況（第15期末時点）

所有者別投資口数



所有者別投資主数



主要投資主一覧（上位10社）

順位	投資主名	保有投資口数（口）	保有比率（%）
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	182, 277	32. 33
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	71, 059	12. 60
3	東急不動産株式会社	51, 664	9. 16
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	21, 291	3. 77
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	16, 936	3. 00
6	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	10, 297	1. 82
7	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 （常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社）	9, 948	1. 76
8	朝日火災海上保険株式会社	8, 600	1. 52
9	株式会社群馬銀行	5, 982	1. 06
10	ＳＴＡＴＥ ＳＴＲＥＥＴ ＢＡＮＫ ＷＥＳＴ ＣＬＩＥＮＴ － ＴＲＥＡＴＹ ５０５２３４ （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	5, 149	0. 91
	合計	383, 203	67. 98

（注1）上表の保有比率は小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。

（注2）左図、上表いずれも2018年1月31日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

■ 投資口価格及び売買高の推移

（注1）公募増資における投資口価格については、ローンチ日を基準として記載しています。

（注2）東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2013年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。

（注3）2014年8月1日を効力発生日として投資口1口あたり4口の割合による投資口の分割をしているため、上場時から分割が行われたと仮定して記載しています。

■ 投資家層拡大に向けた取り組み

個人投資家に向けた取り組み

- 第15期においては、首都圏2回、地方6回、ウェブ1回の計9回、約1,100名の個人投資家への説明会を実施
- アクティビア・プロパティーズ投資法人（API）との合同説明会を資産運用会社合併後初めて実施

日付	内容	会場
9月28日	CRR･API合同説明会	東京
9月30日	証券会社開催合同説明会	名古屋
10月12日	証券会社開催合同説明会	神戸
10月25日	証券会社開催ウェブ説明会	―
10月27日	Jリートフェア2017	東京
11月7日	証券会社開催合同説明会	広島
11月8日	証券会社開催合同説明会	洲本
11月21日	Jリートキャラバン2017	高山
11月24日	証券会社開催合同説明会	大阪

海外投資家に向けた取り組み

海外IRの拡充

- 当期は、アジア（香港・シンガポール）に加え、オーストラリアの投資家に対するIRを実施

地域	第14期	第15期
アジア	14件	13件
欧州	11件	―
豪州	―	5件

英文開示の拡充

- 海外投資家への情報開示を拡充させることを企図し、Semi-Annual Reportを継続して開示（2016年5月～）
- 欧州投資家層の拡大を企図して、欧州金融規制の一部であるAIFMDに対応すべく、英国・オランダ投資家向け開示をホームページに掲載（2017年6月～）

着実な資産規模の拡大とあわせ、当面の目標としてFTSE EPRA/NAREITグローバル不動産インデックスへの組入れを目指すことで、**投資家層の更なる拡大を目指す**。

■ホームページのご紹介

本投資法人ホームページ

IR情報サイトには、本投資法人についてより詳しく知っていただける情報を掲載しております
http://www.comforia-reit.co.jp/

最新の決算情報はトップページからご覧になれます

コンフォリアブランドのコンセプト等について掲載しております
http://www.comforia.jp

コンフォリア新宿イーストサイドタワー　ホームページ

■ 投資法人の概要

概要

■ 法人名称　:コンフォリア・レジデンシャル投資法人
（英文名）（Comforia Residential REIT, Inc）

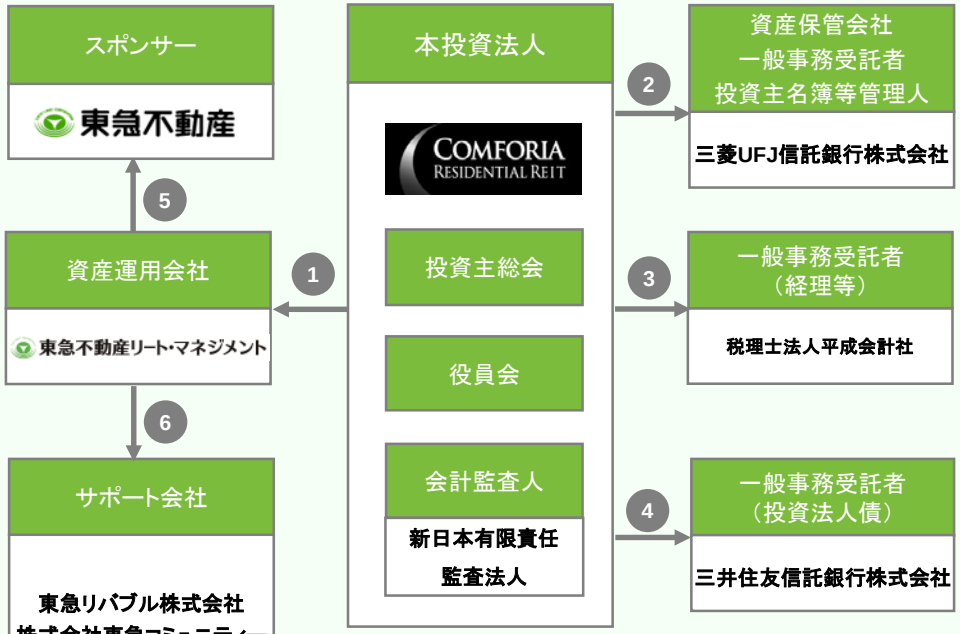
■ 所在地　:東京都港区南青山一丁目1番1号

■ 役員構成　:執行役員　伊澤 毅洋
監督役員　片岡　義広（弁護士）
監督役員　山本　浩二（公認会計士・税理士）

■ 沿革
2010年6月　設立登記
内閣総理大臣による登録
（登録番号　関東財務局第71号）
2010年8月　運用開始
2013年2月　東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場

■ 資産運用会社 :東急不動産リート・マネジメント株式会社

仕組み図



① 資産運用業務委託契約
② 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
③ 会計事務等に関する業務委託契約
④ 財務及び発行・支払代理契約
⑤ スポンサーサポート契約
⑥ サポート契約

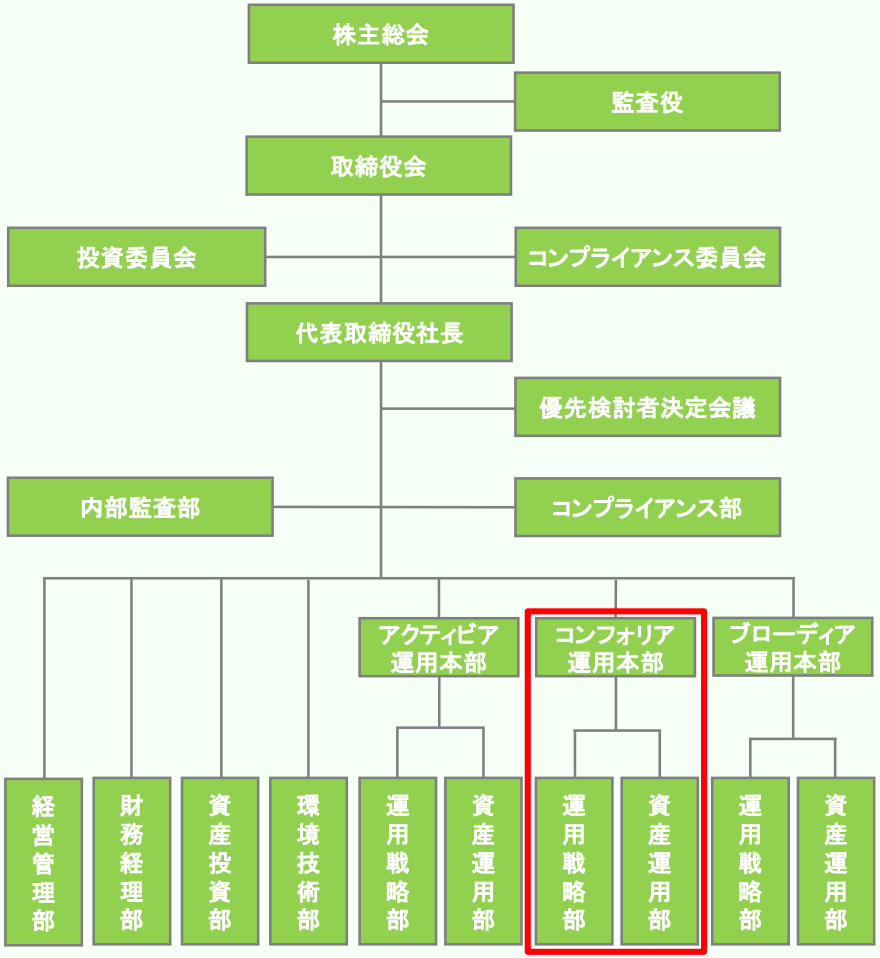
■資産運用会社の概要

- 2018年4月1日より「環境技術部」を新設
- 運用部門は各投資法人毎の運用本部制とし、円滑な運用体制の構築及び利益相反の防止を図る
- スポンサー（東急不動産）のサポート体制は不変

組織概要

- 法人名称　:東急不動産リート・マネジメント株式会社
  （英文名:TLC REIT Management Inc.）
- 設立　:2009年10月
- 資本金　:2億円
- 所在地　:東京都港区南青山一丁目1番1号
- 株主　:東急不動産株式会社　100%
- 役職員数　:93名（常勤）（2018年1月31日現在）
- 事業内容　:投資運用業
- 登録・認可等 :金融商品取引業登録（関東財務局長（金商）第2370号）
  取引一任代理等認可（国土交通大臣認可第65号）
  宅地建物取引業免許（東京都知事（2）第91139号）
  一般社団法人 投資信託協会 会員

組織図（2018年4月1日より）



■注記事項

（※1）「投資エリア」として本投資法人が規定している具体的な投資対象地域は以下のとおりです。

区分	対象エリア	
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
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	

- 「部屋タイプ」の区分については、運用資産のうち賃貸住宅における各住戸の面積に応じて以下の区分としています。

シングル :30㎡未満　コンパクト:30㎡以上60㎡未満　ファミリー:60㎡以上100㎡未満　ラージ:100㎡以上

- 「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。
- 「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。
- 「平均築年数」については、各運用資産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。

（※2）「総資産LTV」、「取得余力」、「含み益」、「有利子負債残高」、「平均残存年数」、「期末加重平均金利」、「鑑定LTV」は、以下の計算式により算出しています。

- 「総資産LTV」＝　各時点の有利子負債残高 ÷ 貸借対照表上の資産合計
- 「取得余力」＝ 各時点における総資産LTV55%までの借入余力
- 「有利子負債残高」は、借入金及び投資法人債の総額を記載しています。
- 「平均残存年数」は、各時点の各借入金及び投資法人債に係る契約等に表示された満期弁済日までの期間につき、各借入金及び投資法人債の残高に基づいて加重平均して算出しています。
- 「期末加重平均金利」は、各借入金及び投資法人債について、各時点の利率（金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された金利に基づいています。）を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- 「鑑定LTV」＝　各時点の有利子負債残高 ÷ 不動産鑑定評価額合計

本資料は、情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、かかる記述はコンフォリア・レジデンシャル投資法人の将来の業績、財務内容、経営結果等を保証するものではありません。

本資料において提供している情報については、コンフォリア・レジデンシャル投資法人及び東急不動産リート・マネジメント株式会社がその正確性及び安全性を保証するものではなく、提供している情報を更新する責任を負うものでもありません。

本資料において提供している情報は、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合があります。

事前の承諾なく、本資料の内容の全部若しくは一部を引用、複製又は転用することを禁止します。

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。