

COMFORIA RESIDENTIAL REIT



馬淵磨理子のJリートクラブ
説明資料 2023年5月

th

2013



2014

2016



2015

2017



2018



2019



2020



2021

2022


2023



コンフォリア・レジデンシャル投資法人は、おかげさまで上場10周年

本投資法人における投資運用の基本方針である
「安定的な収益の確保と成長性を重視した居住用資産への投資」及び
「東急不動産ホールディングスグループの活用」を推進し、
更なる投資主価値向上を目指してまいります。

総合不動産デベロッパーである**東急不動産**をスポンサーとし、安定した需要が見込まれる東京23区の賃貸住宅を中心にポートフォリオを構築する住宅特化型リートです。

	証券コード	決算期	配当月
	3282	1月/7月	4月/10月

スポンサー	東急不動産
投資対象	主に 賃貸住宅
ポートフォリオ	東京23区中心 / 駅近
格付	AA（安定的）



ネイバース東十条

「コンフォリア」シリーズのコンセプト

その上の、暮らし心地へ。

英語で心地よさ、満足を意味する“comfort”と、ラテン語で場所を表す“ia”を組み合わせた東急不動産の都市型賃貸レジデンス“COMFORIA”。

「住まいは単なる器ではない」という発想が、都市を自由に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。

COMFORIAの4つのアドバンテージ

Location

コンフォリアは、時間の価値を知っている。

Quality

コンフォリアは、上質の感触を知っている。

Safety

コンフォリアは、安らぎの源を知っている。

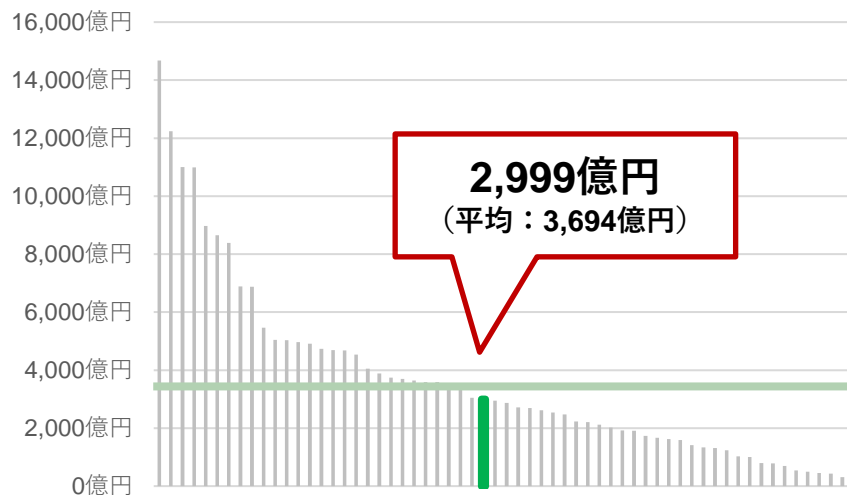
Service

コンフォリアは、住まう人の気持ちを知っている。

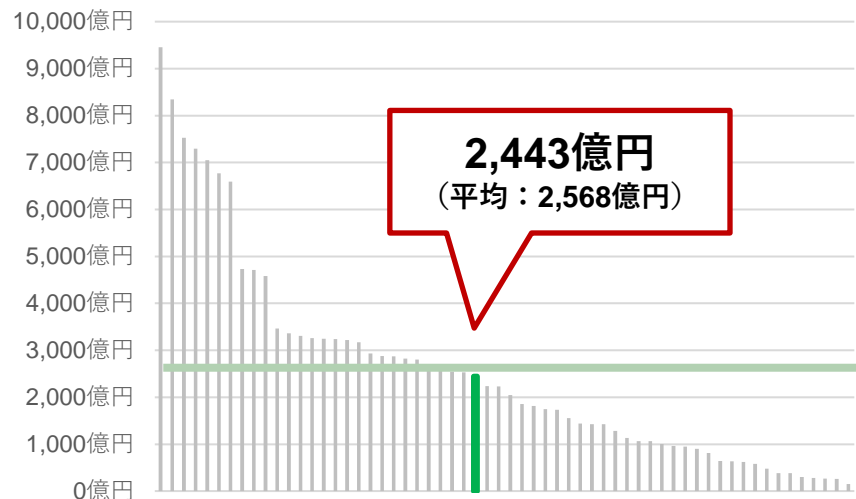


J-REIT比較一覧(2023年4月21日時点)

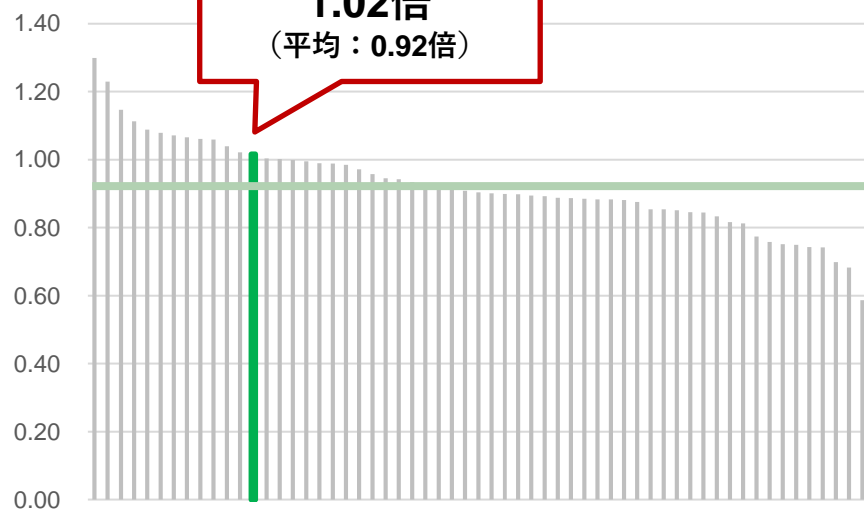
1.資産規模



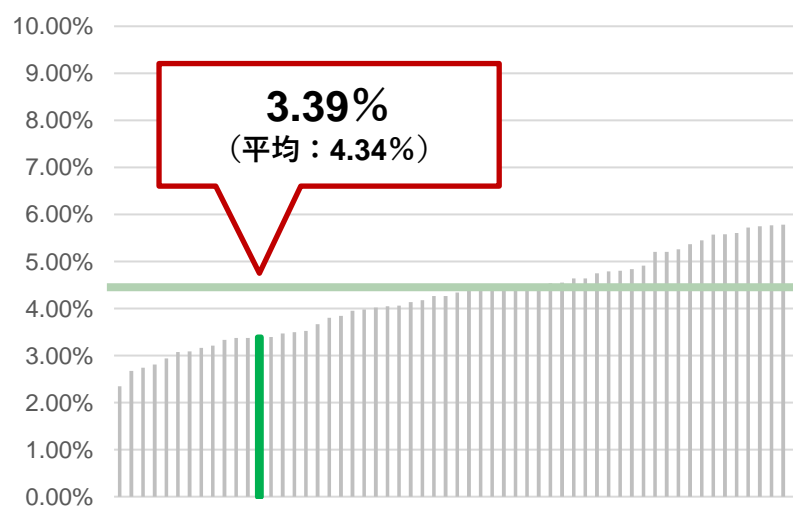
2.時価総額



3.NAV倍率



4.予想分配金利回り (利益超過分配は除く)



ご説明の骨子について

1. コンフォリアの戦略 ～ 「東京23区」 × 「駅近」 への投資

2. コンフォリアの運用 ～ 着実な成長と安定性を意識した運用

3. コンフォリアのこれから ～ 継続的な成長に向けて

4. まとめ

5. Appendix



1. コンフォリアの戦略 ～ 「東京23区」 × 「駅近」 への投資

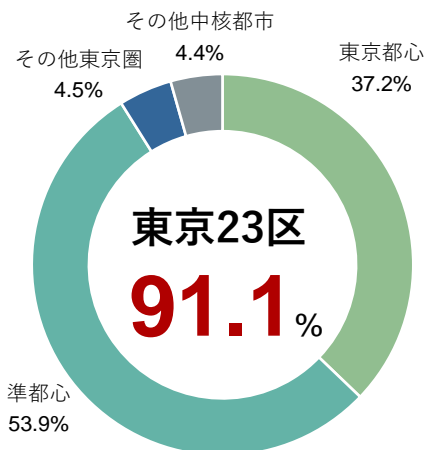
第25期末(2023年1月期)ポートフォリオ

» 東急不動産HDGの総合力を活用し、安定した需要を誇る**東京23区及び駅近物件**を中心としたポートフォリオを構築

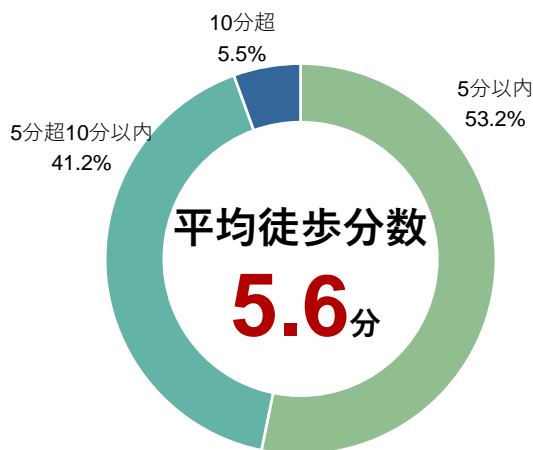
資産規模(取得価格ベース)

148 物件 **2,831** 億円

①投資エリア(賃貸住宅)



②最寄駅からの徒歩分数(賃貸住宅)

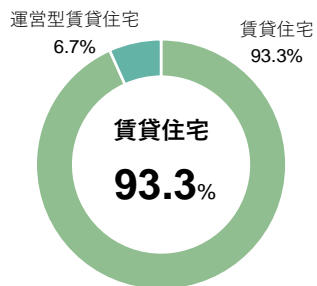


東京23区中心

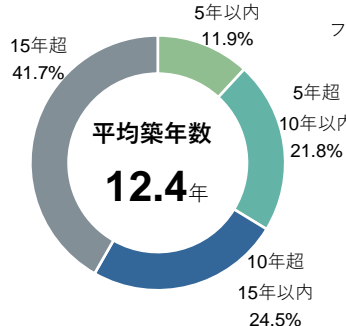


駅近物件中心

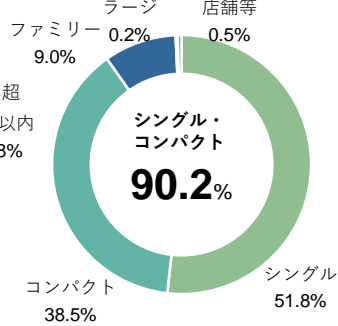
③投資対象



④築年数

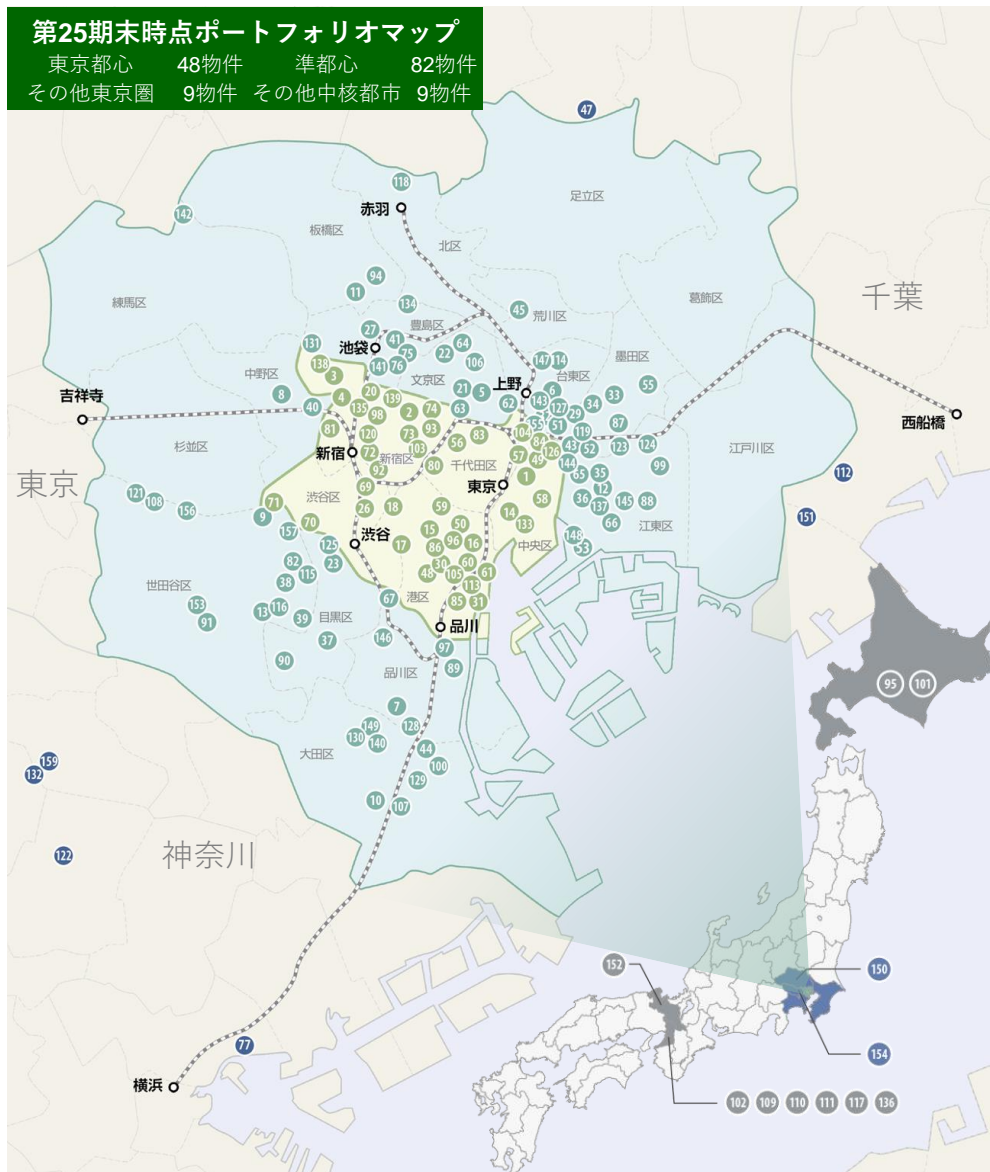


⑤部屋タイプ(賃貸住宅)



第25期末時点ポートフォリオマップ

東京都心 48物件 準都心 82物件
 その他東京圏 9物件 その他中核都市 9物件



(注1) 「最寄駅からの徒歩分数」、「平均徒歩分数」及び「平均築年数」の計算方法並びに「部屋タイプ」の区分は、後記「注記事項(※4)」をご参照下さい。(以下、本資料において同様です。)

(注2) ①～④のグラフについては、全て取得価格ベースで比率を算出しています。⑤については戸数ベースで比率を算出しています。

旗艦物件（コンフォリア新宿イーストサイドタワー）

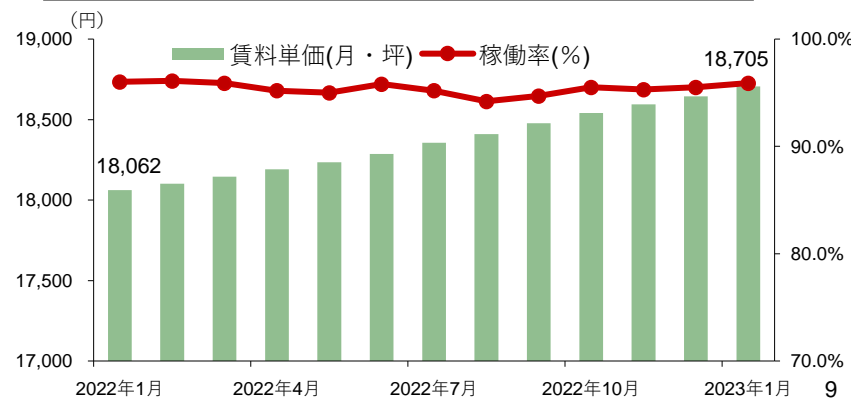
DBJ Green Building 認証、CASBEE不動産評価認証

コンフォリア新宿イーストサイドタワーは、「DBJ Green Building 認証」と「CASBEE不動産評価認証」においてともに最高評価を獲得しています。



所在地	東京都新宿区新宿六丁目27番29号他	
所有形態	(土地) 定期借地権 (建物) 所有権	
敷地面積	10,870.10㎡	
延床面積	(タワー棟) (アネックス棟) (ゲート棟)	69,308.35㎡ 2,305.29㎡ 203.15㎡
構造/階数	(タワー棟) (アネックス棟) (ゲート棟)	RC・S/B1F-32F RC/4F RC/1F
竣工年月	2012年1月	
最寄駅	東京メトロ副都心線他「東新宿」駅 徒歩5分 東京メトロ丸ノ内線他「新宿三丁目」駅 徒歩5分	
取得価格	13,264百万円	
賃貸可能戸数	765戸 (内訳) コンパクト413戸 ファミリー328戸 ラージ 20戸 店舗 4区画	
稼働率	95.9%(2023年1月末)	

パフォーマンストレンド



COMMON AREA



インフィニティ・エッジ・プール



クラブラウンジ



メインエントランス



屋上テラス



スパ&リラクゼーション



フォレストラウンジ



ジム



ゲストルーム



フォレストギャラリー



センターテラス



シミュレーションゴルフ&カラオケ



ボードルーム

SERVICE



コンシェルジュサービス



モーニングビュッフェ



バレーパーキングサービス



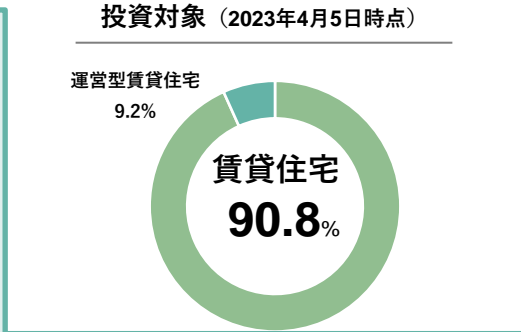
洗車サービス

主な保有物件一覧（賃貸住宅・運営型賃貸住宅）

<p>賃貸住宅</p> <p>準都心 コンフォリア渋谷 WEST</p> <p>スポンサー開発</p>	<p>都心 コンフォリア秋葉原 EAST</p> <p>スポンサー開発</p>	<p>準都心 コンフォリア蒲田</p> <p>スポンサー開発</p>	<p>都心 コンフォリア東新宿ステーションフロント</p> <p>スポンサー開発</p>	<p>準都心 コンフォリア日暮里</p> <p>スポンサー開発</p>	<p>準都心 コンフォリア北沢</p>
-------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------	-------------------------------------------	-----------------------------------------------------	--------------------------------------------	----------------------------

学生マンション

<p>その他中核都市 キャンパスヴィレッジ 京都伏見</p> <p>スポンサー開発</p>	<p>その他中核都市 キャンパスヴィレッジ 京都伏見</p> <p>スポンサー開発</p>
------------------------------------------------------	------------------------------------------------------



シニア住宅

その他東京圏 **グランクレール立川**

スポンサー開発

ソーシャルアパートメント

準都心 **ネイバーズ東十条**

スポンサー開発



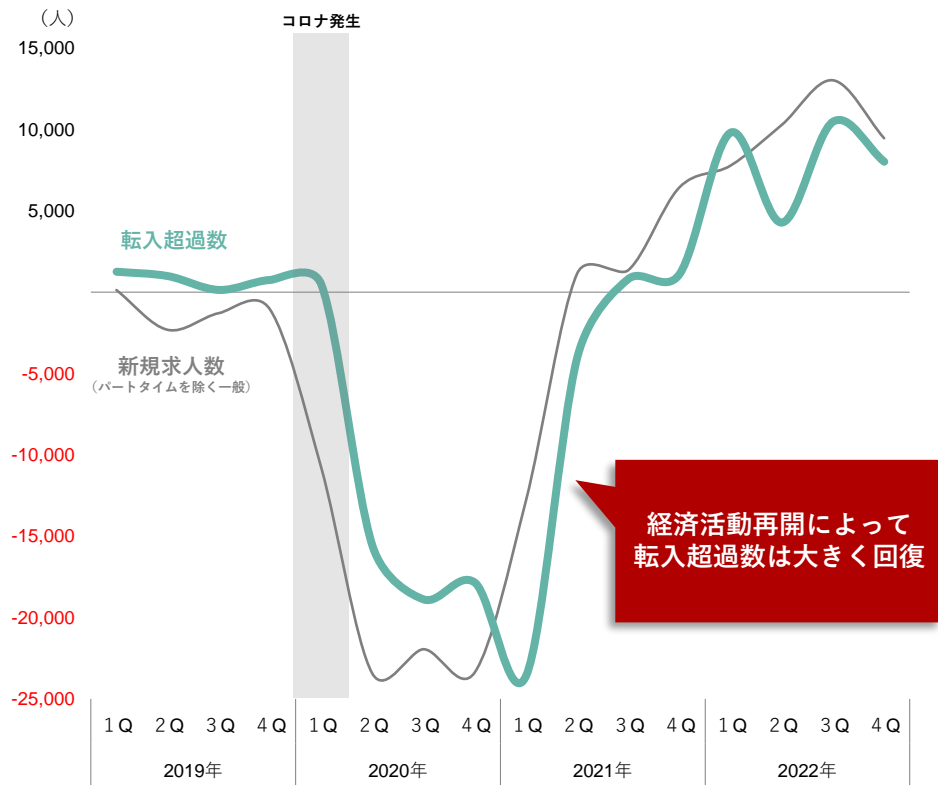


2. コンフォリアの運用 ～ 着実な成長と安定性を意識した運用

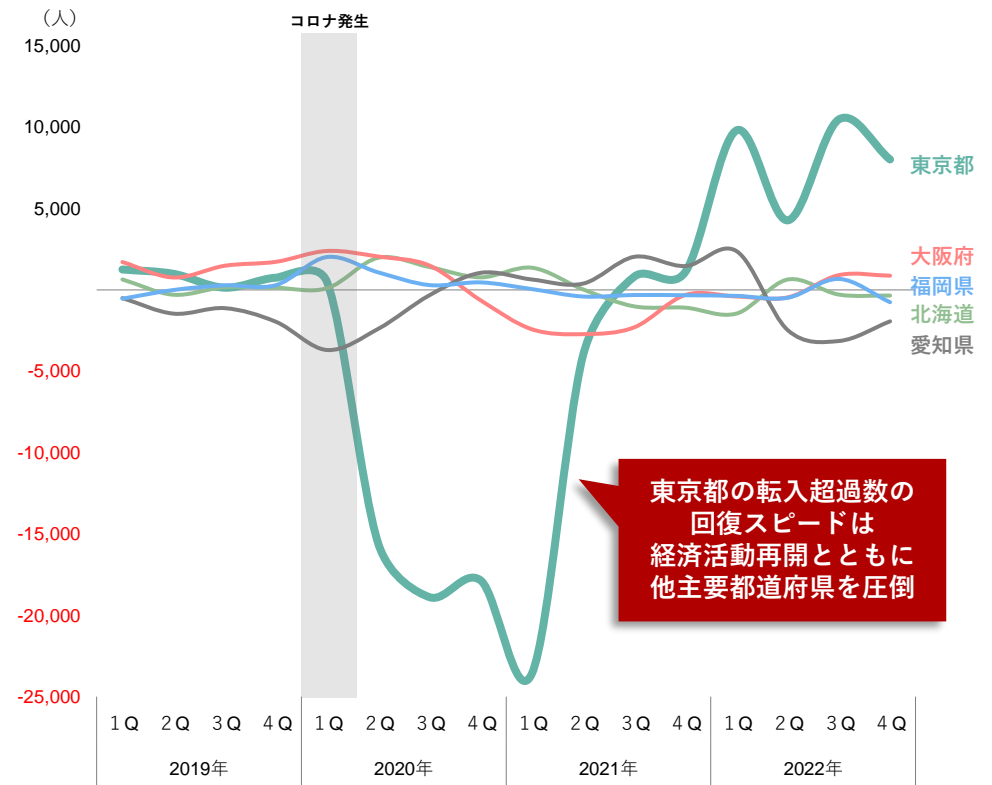
賃貸住宅マーケットの動向と今後の見通し

- ▶ 経済活動の正常化によって、東京都の新規求人数と転入超過数はいずれも大きく回復
- ▶ コロナ収束に伴う都心回帰によって、今後は賃貸住宅における需給バランス改善の見込みあり

① 東京都における転入超過数と新規求人数の前年差推移



② 主要都道府県における転入超過数の前年差推移



(注1) 1Q: 1~3月、2Q: 4~6月、3Q: 7~9月、4Q: 10~12月

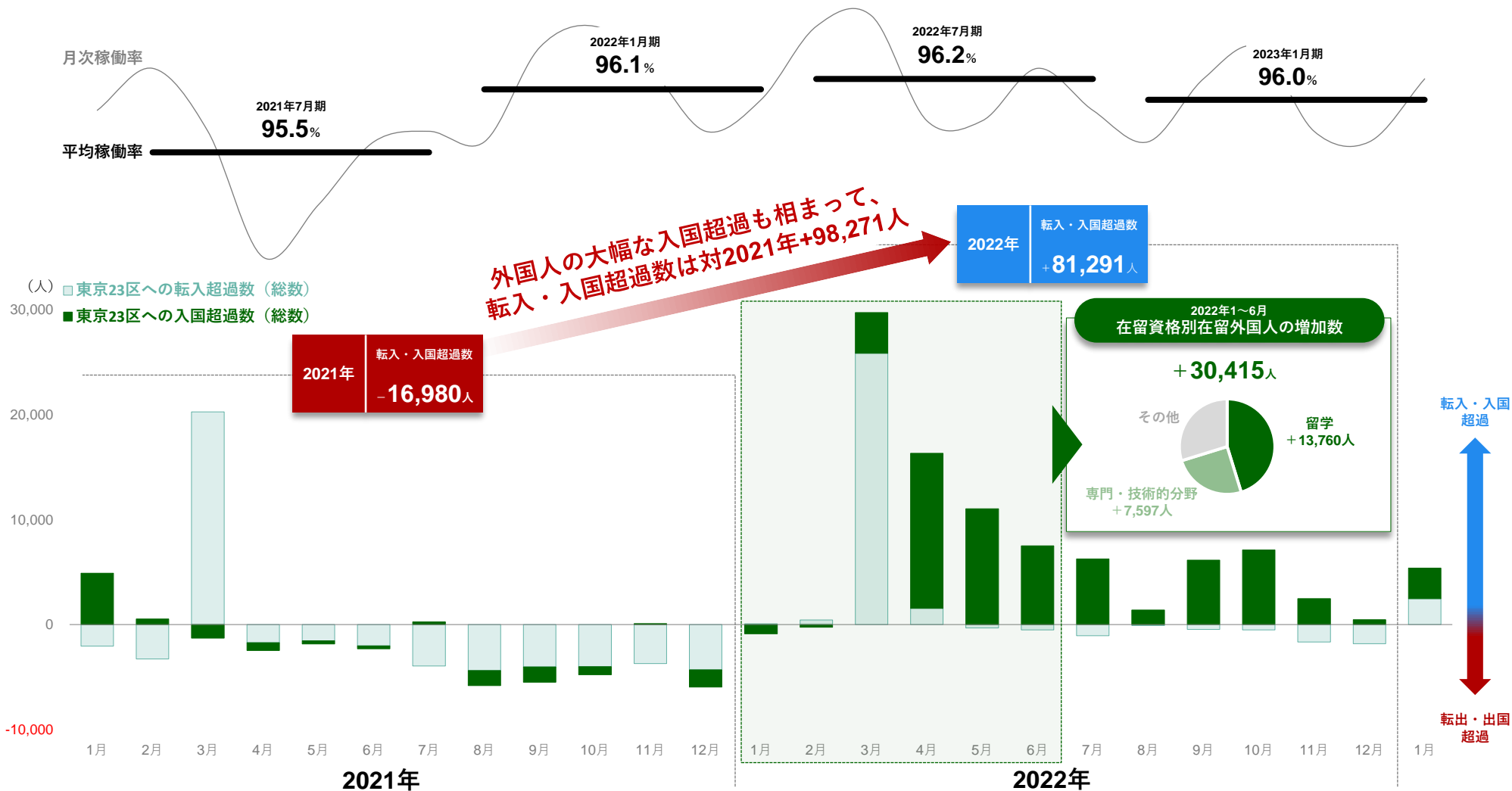
(注2) 転入超過数は総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」、新規求人数は厚生労働省「一般職業紹介状況(職業安定業務統計)」を基に本資産運用会社で作成しています。

(注3) 転入超過数は前年同月差の各四半期合計値の推移を記載しています。

(注4) 新規求人数(パートタイムを除く一般)は前年同月差の各四半期平均値の推移を記載しています。

人口動態と稼働率の動向

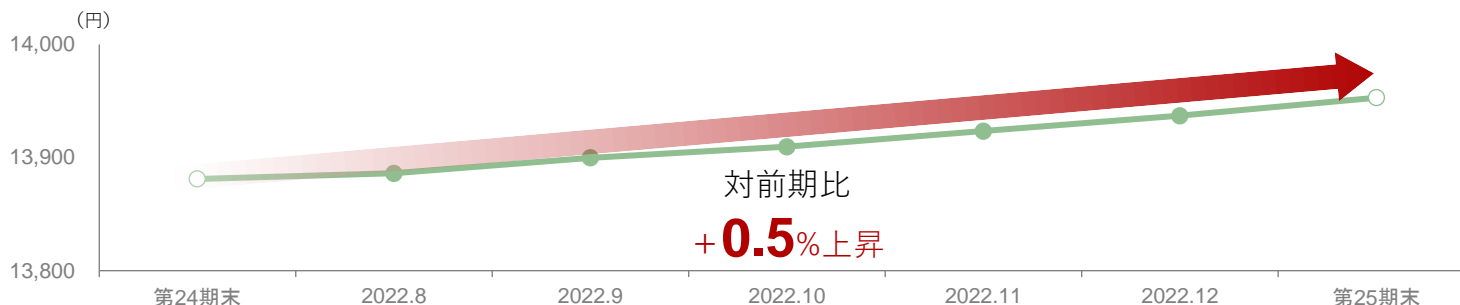
- ▶ 転入・入国超過数は2022年+81,291人と大幅に増加し、需給バランスは改善傾向
- ▶ 平均稼働率は96%台を維持しており、賃料上昇フェーズに移行



(注1) 転入超過数及び入国超過数は総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」、在留資格別在留外国人の増加数は出入国在留管理庁「在留外国人統計」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注2) 在留資格別在留外国人の増加数のうち、専門・技術的分野には在留資格「教授」、「芸術」、「宗教」、「報道」、「高度専門職1号・2号」、「経営・管理」、「法律・会計業務」、「医療」、「研究」、「教育」、「技術・人文知識・国際業務」、「企業内転勤」、「介護」、「興行」、「技能」、「特定技能」が含まれています。

1. 第25期における期中継続保有物件の賃料単価動向（賃貸住宅）



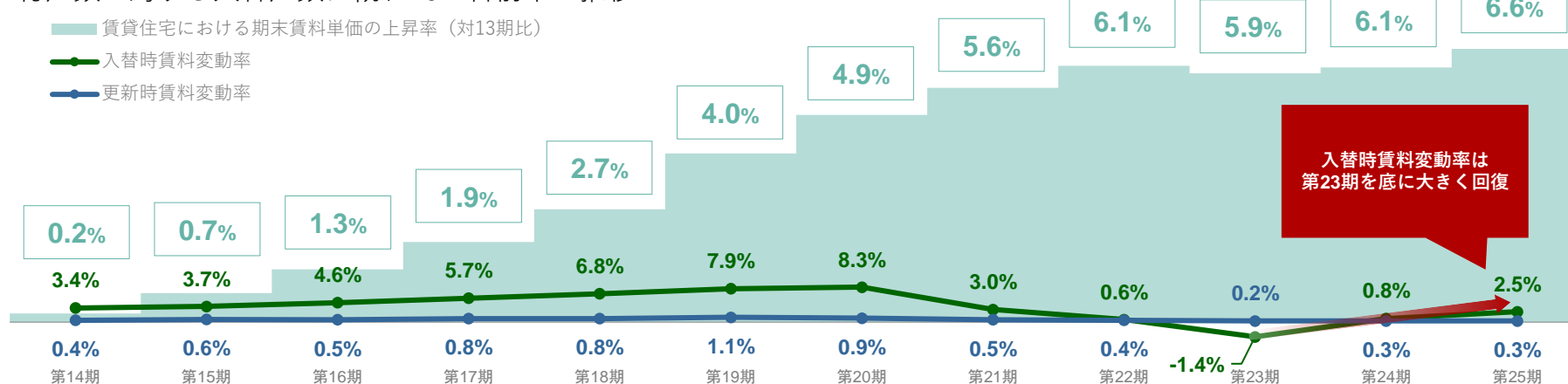
レントギャップ
+1.0%
対前期比
+1.0pt

(注) レントギャップとは、第25期（2023年1月期）の新規成約賃料をマーケット賃料とし、既存テナントがマーケット賃料で成約したと仮定した場合の現行契約賃料との乖離率をいいます。

2. 入替時賃料変動率とポートフォリオ全体の賃料単価変動率の推移

賃貸住宅	第14期 (2017年7月)	第15期 (2018年1月)	第16期 (2018年7月)	第17期 (2019年1月)	第18期 (2019年7月)	第19期 (2020年1月)	第20期 (2020年7月)	第21期 (2021年1月)	第22期 (2021年7月)	第23期 (2022年1月)	第24期 (2022年7月)	第25期 (2023年1月)
総戸数	8,056	8,095	8,493	8,487	8,986	8,903	9,548	9,707	9,925	9,925	10,187	10,225
入替戸数 (対総戸数割合)	963 (12.0%)	843 (10.4%)	1,087 (12.8%)	858 (10.1%)	1,101 (12.3%)	912 (10.2%)	958 (10.0%)	1,151 (11.9%)	1,308 (13.2%)	1,133 (11.4%)	1,341 (13.2%)	1,158 (11.3%)
更新戸数 (対総戸数割合)	1,374 (17.1%)	1,151 (14.2%)	1,991 (23.4%)	1,191 (14.0%)	1,525 (17.0%)	1,255 (14.1%)	2,070 (21.7%)	1,443 (14.9%)	1,606 (16.2%)	1,298 (13.1%)	1,847 (18.1%)	1,584 (15.5%)

総戸数に対する入替戸数は概ね10%台前半で推移



入替時賃料変動率は第23期を底に大きく回復

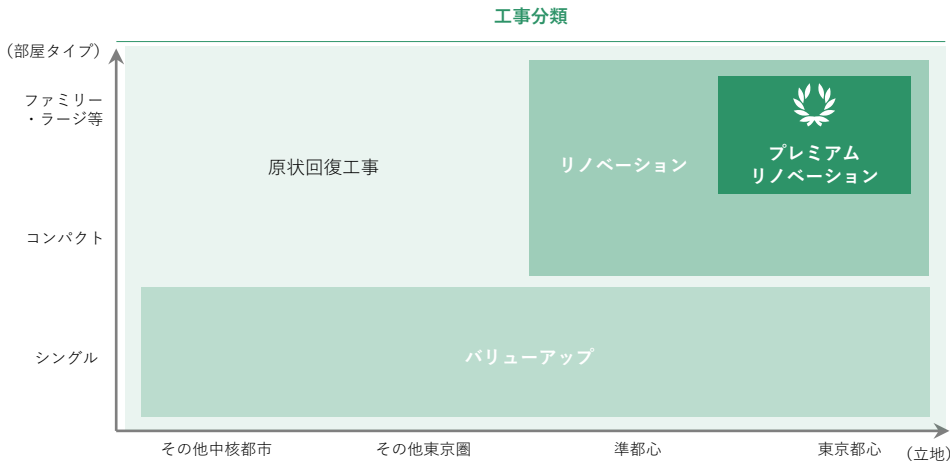
プレミアムリノベーションプロジェクト始動

「コンフォリア」ブランドの高付加価値化に向けた戦略的投資



❓ プレミアムリノベーションとは？

🗨️ 都心5区に加え、目黒区、文京区、世田谷区の好立地に所在し、かつ50㎡以上を有する住戸を厳選のうえ、高所得者層をターゲットとしたリノベーションプロジェクトです。



コンフォリア碑文谷

月額賃料

28.8万円

▶

35万円

+21.5%

対象住戸	築19.9年 3LDK (84.14㎡)
工事金額	12百万円
工期	2022年12月～2023年2月
工事内容	<ul style="list-style-type: none"> ・キッチン交換工事 ・ユニットバス交換工事 ・トイレ交換工事 ・フローリング工事 ・クロス貼換え など

ラインナップ

年3戸程度実施

- 2022年12月 コンフォリア碑文谷 着工
 コンフォリア代官山青葉台
- 2023年2月 コンフォリア碑文谷 完工
 コンフォリア代官山青葉台
 コンフォリア原宿 着工
- 2023年5月 コンフォリア原宿 完工予定



1. 有利子負債の状況

項目	第23期末 (2022年1月末)	第24期末 (2022年7月末)	第25期末 (2023年1月末)
有利子負債残高	141,630百万円	152,429百万円	155,029百万円
平均残存年数	4.6年	4.5年	4.4年
加重平均金利	0.58%	0.58%	0.61%
総資産LTV	50.2%	50.7%	51.1%
鑑定LTV	42.4%	42.3%	41.3%
格付	AA- (安定的)	AA- (ポジティブ)	AA (安定的)

2023年4月
AAへ格上げ

(注1) 「有利子負債残高」、「平均残存年数」、「加重平均金利」、「総資産LTV」及び「鑑定LTV」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。(以下、本資料において同様です。)

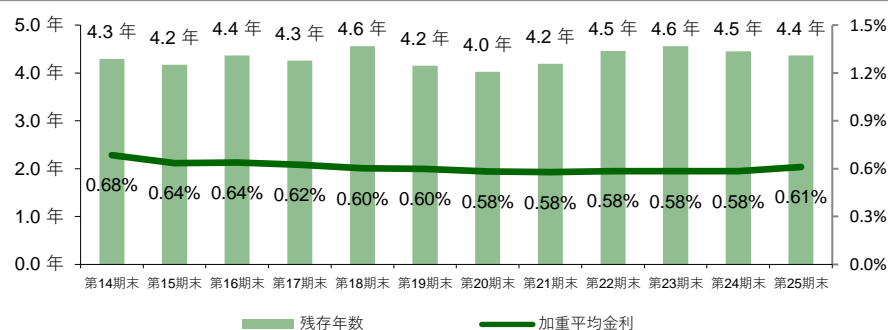
(注2) 株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

2. 有利子負債残高一覧 (第25期末時点)

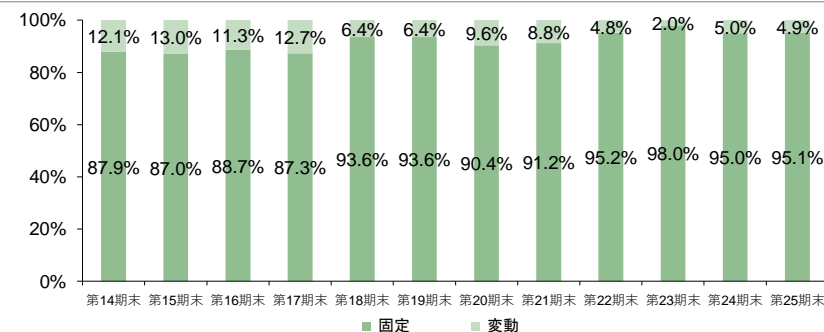
金融機関名	借入金額 (百万円)	比率
株式会社三菱UFJ銀行	30,378	19.6%
三井住友信託銀行株式会社	24,473	15.8%
株式会社みずほ銀行	24,038	15.5%
株式会社日本政策投資銀行	22,185	14.3%
株式会社三井住友銀行	11,055	7.1%
みずほ信託銀行株式会社	4,985	3.2%
農林中央金庫	4,785	3.1%
株式会社福岡銀行	3,785	2.4%
信金中央金庫	3,285	2.1%
株式会社第四北越銀行	2,500	1.6%
株式会社七十七銀行	2,460	1.6%
株式会社りそな銀行	2,000	1.3%
株式会社西日本シティ銀行	1,500	1.0%
株式会社きらぼし銀行	1,000	0.6%
太陽生命保険株式会社	500	0.3%
日本生命保険相互会社	500	0.3%
株式会社肥後銀行	500	0.3%
金融機関計	139,929	90.3%
投資法人債	15,100	9.7%
合計	155,029	100.0%

3. 主な財務指標等の推移

① 残存年数と加重平均金利



② 固定金利比率

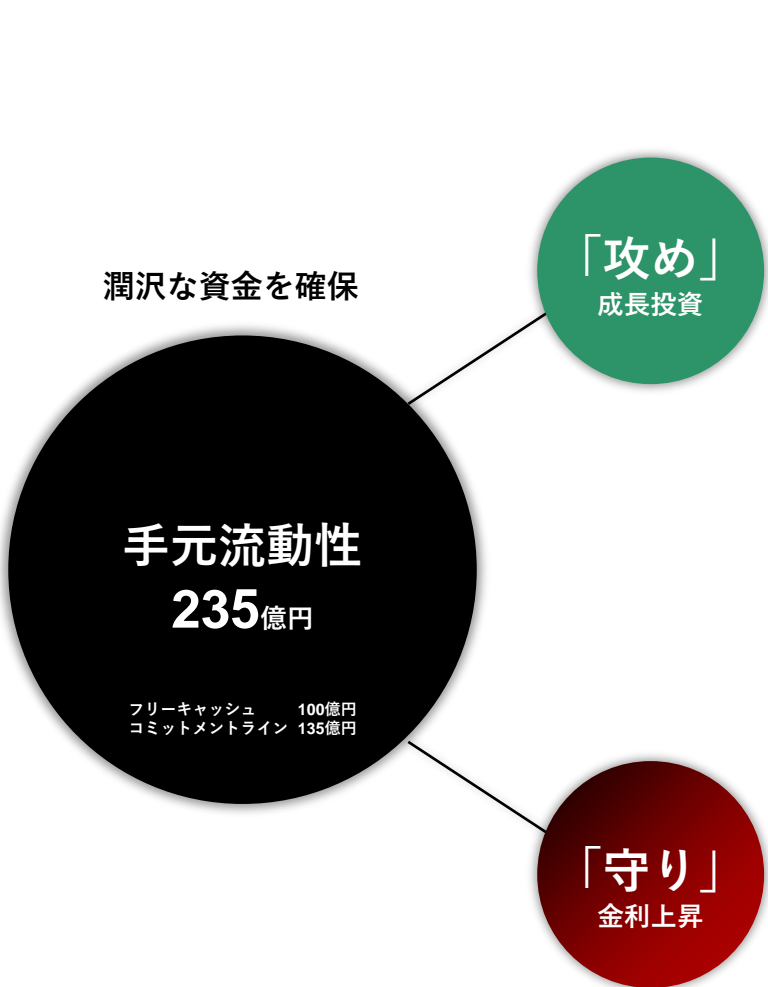


③ フリーキャッシュ

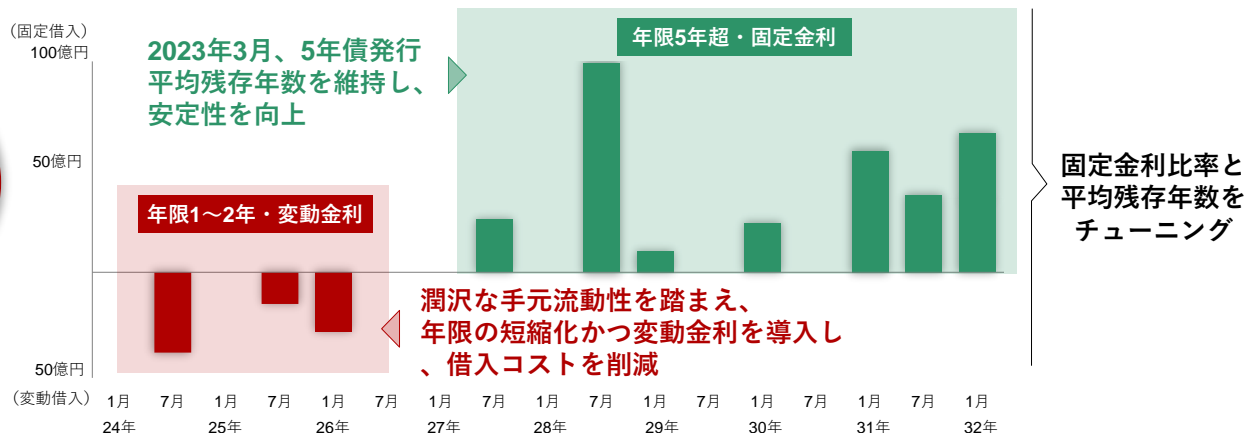


(注3) フリーキャッシュ=現金・預金+信託現金・信託預金-預り敷金・保証金-信託預り敷金・保証金-任意積立金-当期末処分利益 (以下、本資料において同様です。)

潤沢な資金を背景に「攻め」と「守り」の両輪で持続可能な成長に向けた財務戦略を構築



第25～27期のデットファイナンスの計画 ▶ 金利の不確実性に備え、バーベル戦略を推進



(注)本ページ記載の内容は本日時点の状況に基づき作成・想定した方針及び計画等を図示したものであり、実際の結果を保証するものではありません。

▶ 大地震発生時にも十分に対応可能

新耐震基準の建物の強度

新耐震基準とは、1981（昭和56）年以降に建築確認において適用されている基準で、「震度6強、7程度の地震でも倒壊しない水準」であることが求められる耐震基準

本投資法人の全保有物件について
新耐震基準を満たす

【参考】
2011年の東日本大震災（震度6前後）における、新耐震基準の被害状況（注1）

大破	0件
中破	約1%
小破・軽微・被害なし	約99%

（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） 2023年1月末時点の保有物件の算定値

地震による予想最大損失（PML）

50年間で10%を超える確率で発生する地震（再現期間475年相当）における保有物件の損失額を保有物件全体で除したもの

本投資法人の保有物件全体で

3.5%（注2）

福島県沖地震（2022/3/16）の被害状況

震源：福島県沖
震度：福島県、宮城県（6強） 東京23区（4）
対応物件数：13物件
主な影響：警報発報（7）、EV停止（5）、停電（3）
→ 数日中に全て復旧済み

運営上支障となる
被害はほぼゼロ



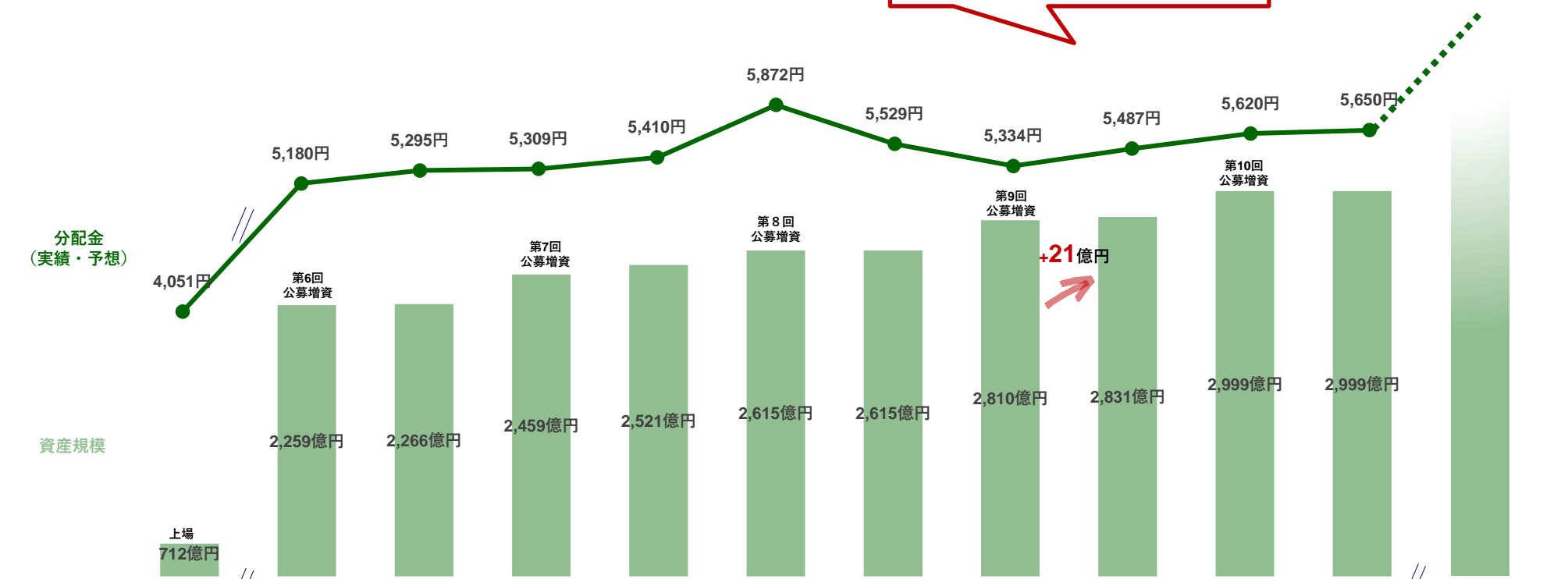
3. コンフォリアのこれから ～ 継続的な成長に向けて

資産規模と分配金の推移

» 分配金5,487円(第25期)、資産規模2,999億円(2023年4月5日時点)となり、更なる資産規模の拡大を継続

新規上場後 約10年間
資産規模 約4.2倍

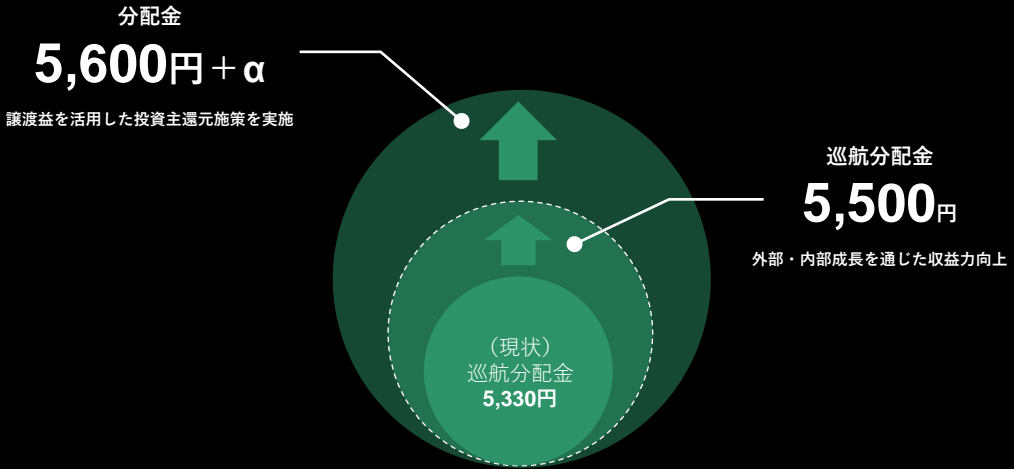
2023年 月 日時点
投資口価格は _____ 円
分配金利回りは _____ %



項目	第6期 (2013年7月期)	第18期 (2019年7月期)	第19期 (2020年1月期)	第20期 (2020年7月期)	第21期 (2021年1月期)	第22期 (2021年7月期)	第23期 (2022年1月期)	第24期 (2022年7月期)	第25期 (2023年1月期)	第26期(予) (2023年7月期)	第27期(予) (2024年1月期)
東京23区比率 (賃貸住宅)	96.3%	91.0%	91.8%	91.8%	92.2%	91.7%	91.7%	92.0%	91.1%	90.4%	90.4%
平均徒歩分数 (賃貸住宅)	5.2分	4.9分	4.9分	4.8分	4.9分	5.0分	5.0分	5.0分	5.6分	5.5分	5.5分

新たな資産規模目標を策定

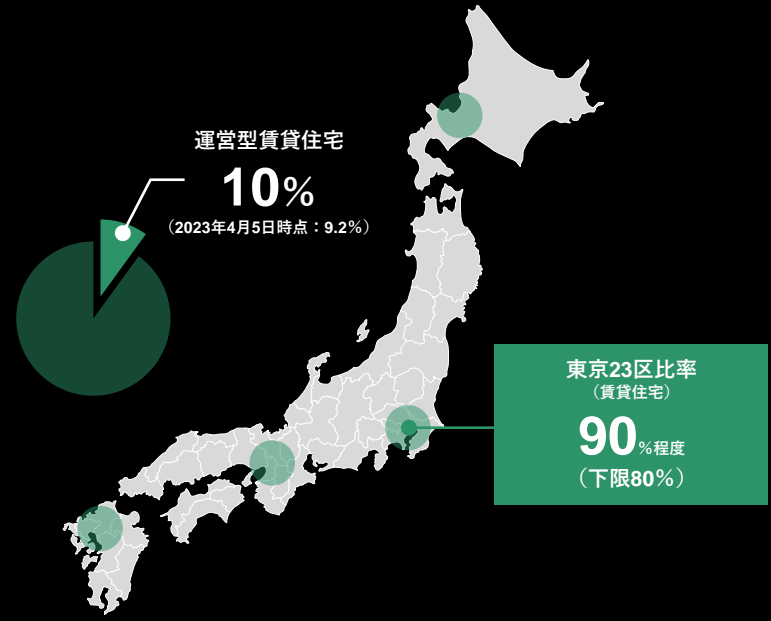
外部成長と内部成長の両輪で1口当たり分配金5,600円 + αを目指す



外部成長

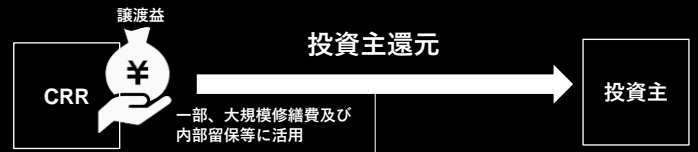
新たな資産規模目標
4,000億円

人口動態を意識した物件取得を継続



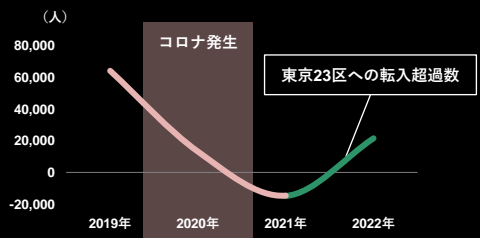
資産入替の推進

ポートフォリオクオリティ向上に加え、戦略的な資産入替により生じる譲渡益を有効活用

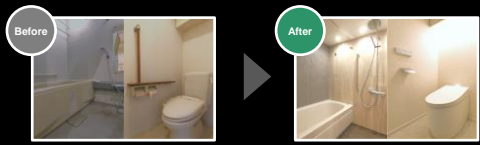


内部成長

コロナ収束に伴う都心回帰



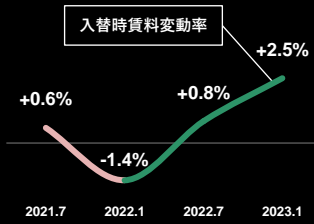
プレミアムリノベーション
(コンフォリア碑文谷)



+21.5%

月額賃料 28.8万円 → 35万円

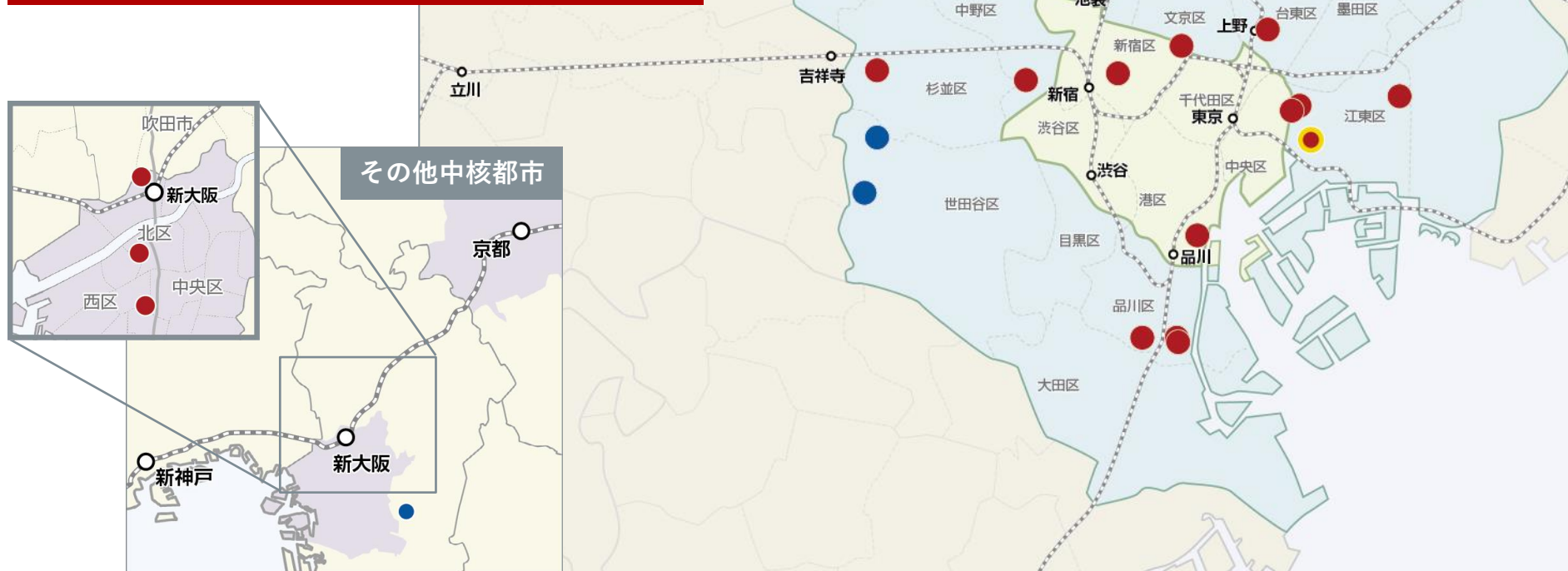
賃料は上昇フェーズに移行



更なる成長に向けたパイプラインの開発状況

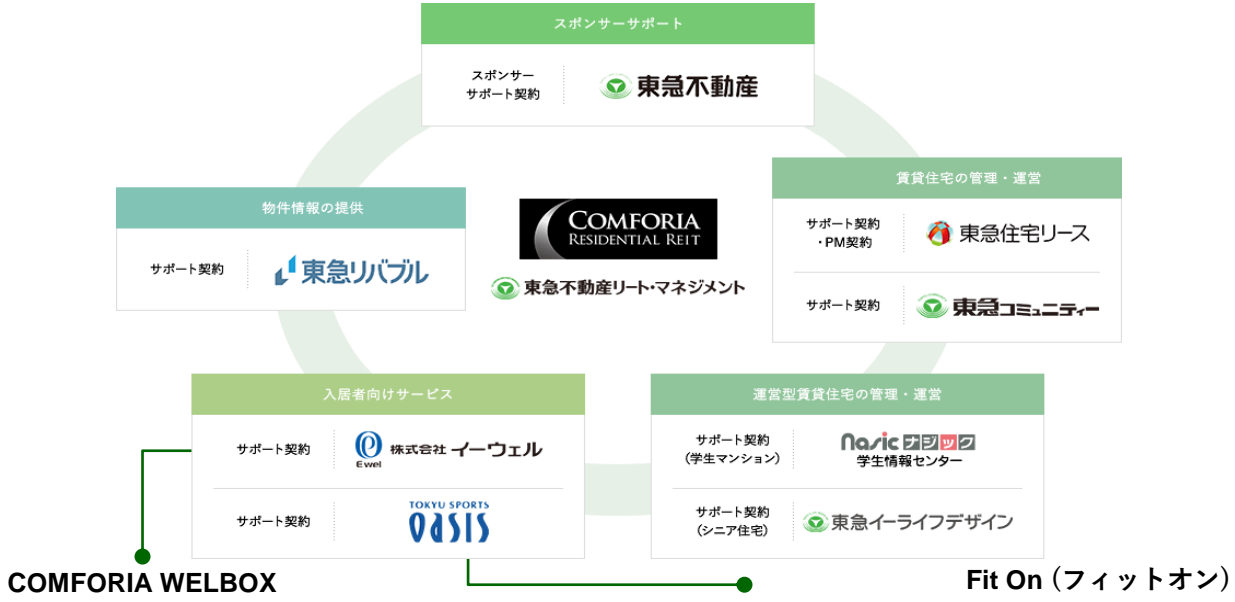
» スポンサーである東急不動産は東京23区を中心に計**25**物件（**3,073**戸）を開発、外部からの取得も積極的に検討し取得機会の拡大を図る

所在	物件数	戸数
東京23区	20物件	2,293戸
その他東京圏	1物件	81戸
その他中核都市	4物件	699戸
合計	25物件	3,073戸
(うち運用会社独自ルート)	1物件	107戸
(うち竣工済)	16物件	2,007戸



(注) 2023年3月15日時点におけるパイプラインの状況を記載しています。なお、現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。

東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン

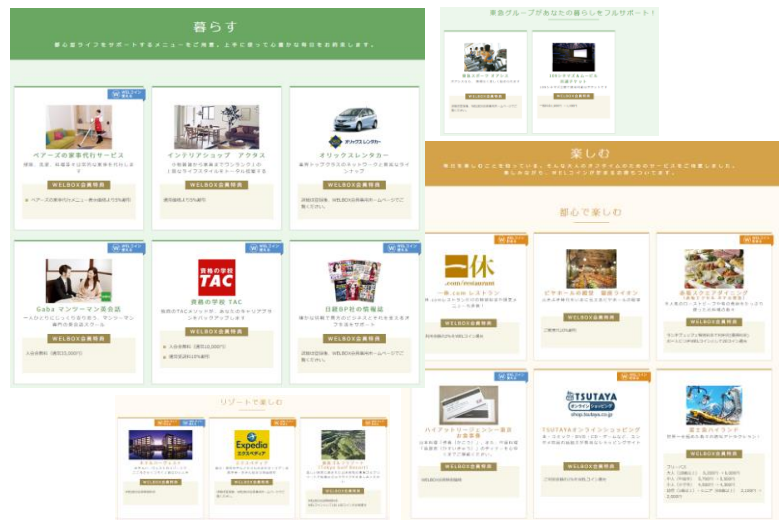


COMFORIA WELBOX

Fit On (フィットオン)

各種割引が利用できるインターネットサービス

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)



(参考)ご入居者様向けサービスサイト <https://www.comforia.jp/welbox>

▶ スポンサーグループは賃貸住宅に加え様々な種類の資産の運営力を有する

1. 学生レジデンス

2. シニア住宅

▶ キャンパスヴィレッジ赤塚新町

▶ グランクレール立川

2023年4月5日取得

2022年3月29日取得



CAMPUS VILLAGE

ナリス 学生情報センター

私らしくを、いつまでも。
グランクレール
東急不動産HDグループのシニア住宅

東急イーライフデザイン

開発	東急不動産株式会社
オペレーター	株式会社学生情報センター (東急不動産HD子会社)
所在地	東京都板橋区赤塚新町二丁目
最寄駅	東京メトロ副都心線・有楽町線 「地下鉄赤塚」駅から徒歩6分



開発	東急不動産株式会社
オペレーター	株式会社東急イーライフデザイン (東急不動産子会社)
所在地	東京都立川市富士見町二丁目
最寄駅	JR中央線他3路線「立川」駅徒歩11分



» 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

Fit On (フィットオン)



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30,000メニュー)

The screenshot displays the WELBOX website interface with a green header and multiple service tiles. Categories include dining (e.g., '暮らす'), leisure (e.g., '楽しむ'), and resort (e.g., 'リゾートで楽しむ'). Each tile features an image and a brief description of the service.



ビジネスエアポート
新しい働き方を提案する会員制シェアオフィス
打ち合わせ、簡談、会員同士の語らいなどさまざまな場面でご利用いただけます。他にビジネスエアポート渋谷南千台、ビジネスエアポート渋谷フラス、ビジネスエアポート日本橋もございます。

WELBOX会員特典

- マスター会員 初月利用料無料
- プライベート会員 初月利用料無料



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)





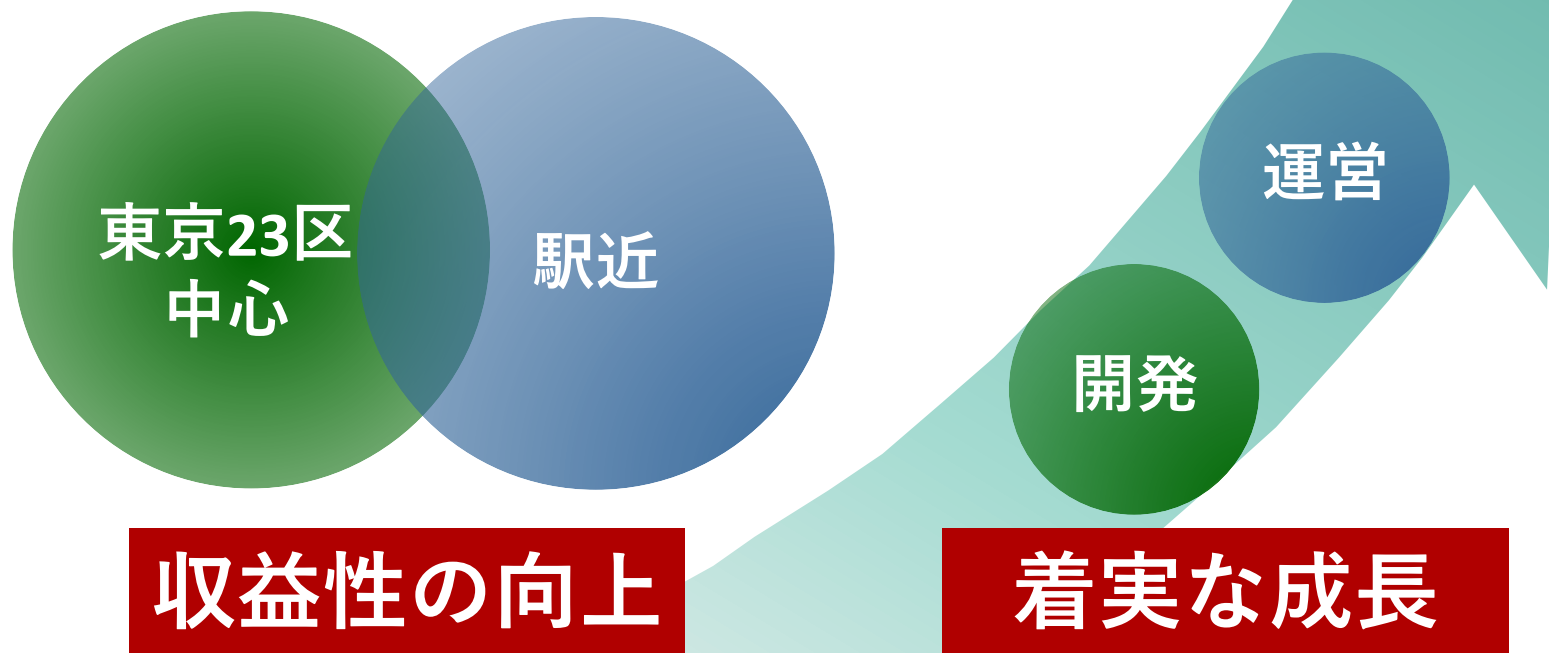
4. まとめ

「良質なポートフォリオ」 × 「東急不動産HDGの包括的なサポート」

コンフォリア・レジデンシャル投資法人  東急不動産ホールディングス

良質なポートフォリオ

包括的なサポート



良質なポートフォリオにより**収益性の向上**を目指すとともに、
スポンサーの包括的なサポートにより**着実な成長**を目指していきます

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います。

コンフォリア・レジデンシャル投資法人
 URL (<https://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。

最新リリースや稼働率等の配信サービスを行っています。ぜひご登録ください。
 下記、HPのリンク及びQRコードから、登録が可能となっています。

The screenshot shows the website's navigation menu with categories: CRRの概要, CRRの特徴, サステナビリティへの取り組み, ポートフォリオ, 財務情報, and IR情報. The main banner features the text: "その上の、暮らし心地へ。COMFORIA 東急不動産がプロデュースする、都市を自由に豊かに生きる人々のための賃貸レジデンス". Below the banner, three data sections are visible:

DISTRIBUTION	PORTFOLIO DATA	FINANCIAL RESULTS
分配金情報	ポートフォリオデータ	最新決算資料
確定分配金 第25期(2023年1月期) 5,487 円 支払開始日: 2023年4月19日 予想分配金 第26期(2023年7月期) 5,620 円 第27期(2024年1月期) 5,650 円	2023年4月6日現在 保有物件数 157 物件 取得価格 2,999 億円 2023年2月28日現在 月次稼働率 96.8%	第25期(2023年1月期) PDF 決算短信 [825KB] PDF 決算説明会資料 [16.9MB] XLS 物件データブック [164KB] LINK 決算説明会動画



IR MAIL SERVICE
IRメール配信

- ANALYST MEETING 決算説明会動画
- INDIVIDUAL 個人投資家の皆様へ
- UNIT PRICE INFORMATION 投資口価格情報(証券コード:3282)
- IR MAIL SERVICE IRメール配信
- IR EVENT IRイベント情報
- OFFICIAL BRAND SITE コンフォリアでお住まいをお探しの皆様へ



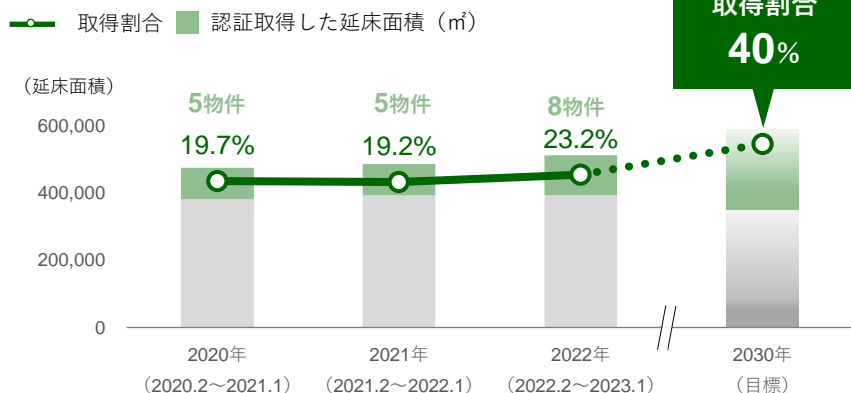
5. Appendix

サステナビリティの取り組み

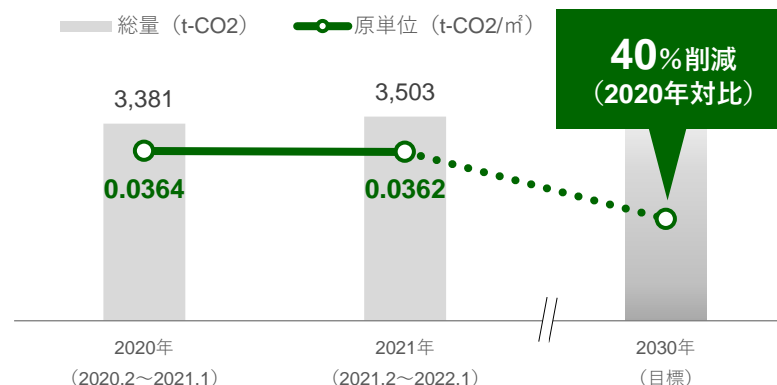
1. 環境認証取得割合及び温室効果ガス（CO2）排出量について新たな目標の設定

環境負荷の少ないポートフォリオの構築が、中長期的な投資主価値向上につながると考えており、2030年までに環境認証取得割合40%を目標に設定。
 また、気候変動リスク抑制が、中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、2030年までに温室効果ガス（CO2）排出量原単位40%削減（2020年対比）を目標に設定。

【環境認証取得状況】



【温室効果ガス（CO2）排出量の推移】



2. 本投資法人初となるBELSの取得

2023年1月、新たにグランクレール立川で認証(★★)取得
 運営型賃貸住宅での環境認証の取得及びBELSの取得は本投資法人初の取り組み






この建物のエネルギー消費量10%削減
 2023年1月18日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

3. 21世紀金融行動原則への署名

「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（通称：21世紀金融行動原則）」は、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として、2011年10月に策定された原則です。本資産運用会社は、本原則の考え方に賛同し、2023年2月に署名しました。



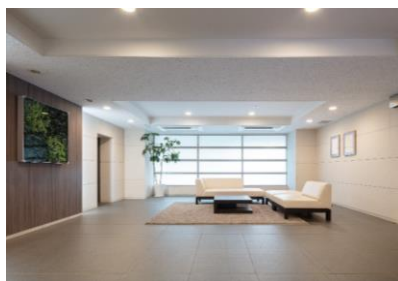
E 環境	マテリアリティ	環境負荷の軽減	
	関連するSDGsターゲット	  	<p>7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。</p> <p>12.5 2030年までに、予防、削減、リサイクル、および再利用（リユース）により廃棄物の排出量を大幅に削減する。</p> <p>12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。</p>

対応状況・取組事例

環境負荷軽減のための取り組み

■ 共用部LED化工事 / 専有部空調更新工事

消費電力の削減、環境負荷の軽減を進めています。



LED照明の導入



空調設備の更新

■ 再生エネルギーの活用

一部保有物件では、太陽光発電による再生可能エネルギーを活用しています。2023年4月に取得予定のキャンパスヴィレッジ京都一乗寺にも太陽光パネルが設置されています。



環境パフォーマンス

■ 使用量実績 (注1)

		2018年	2019年	2020年	2021年
エネルギー使用 (注3)	総使用量 (Mwh)	9,024	9,693	8,420	8,917
	原単位 (Mwh/m ²)	0.102	0.113	0.091	0.092
CO2排出量 (注4)	スコープ1 (t-CO2)	297	304	260	270
	スコープ2 (t-CO2)	3,505	3,720	3,121	3,233
	スコープ3 (t-CO2) (注6)	-	-	-	-
	合計 (t-CO2)	3,802	4,024	3,381	3,503
	原単位 (t-CO2/m ²)	0.043	0.047	0.036	0.036
水使用量 (注5)	総使用量 (m ³)	38,232	39,089	40,122	29,160
	原単位 (m ³ /m ²)	0.413	0.426	0.406	0.283

- (注1) 原則、ポートフォリオのうち賃貸住宅の共用部の実績値を掲載しています。原単位は、各年度の使用量総量÷共用部面積にて算出しています
- (注2) 2020年度より各実績値については第三者機関による保証を受けています。
- (注3) 共用部における燃料（ガス・灯油）および電気使用量の実績値を記載していますが、2018・2019年度の電気使用量については一部の店舗の使用量を含んでいます。
- (注4) CO2排出量は、環境省「算定・報告・公表制度における算定方法・排出係数一覧」及び「電気事業者別排出係数一覧」を用いて算出しています。
- (注5) 保証報告書記載の水使用量には運営型賃貸住宅及び一部物件の専有部の使用量を含んでいるため、上記実績値と数値が異なっています。なお、2021年3月30日までは、コンフォリア新大阪の専有部の実績値を含んでいます。
- (注6) スコープ3については、排出量の測定はしていません。

S 社会	マテリアリティ	①地域への貢献 ②テナントの健康と快適性 ③サプライヤーとのエンゲージメント ④プロフェッショナル集団としての人材開発と育成	
	関連するSDGsターゲット	 	<p>11.3 2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。</p> <p>12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。</p>

対応状況・取組事例

テナント満足度向上に向けた取り組み

■ テナント満足度調査の実施

項目		評価	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
建物（共用部）の清掃に対する評価	満足・やや満足		73%	68%	72%	73%	74%	74%
	ふつう		14%	18%	15%	13%	12%	13%
	やや不満・不満		13%	14%	13%	14%	14%	13%
管理運営、サービスに対する評価	満足・やや満足		68%	67%	69%	68%	69%	72%
	ふつう		26%	22%	24%	24%	21%	20%
	やや不満・不満		6%	11%	7%	8%	10%	8%

■ テナント参加型イベントの実施



プールイベント



コンサートイベント

地域社会に向けた取り組み

■ 防災備蓄倉庫及びマンホールトイレの設置



防災備蓄倉庫



マンホールトイレ

新宿区指定の防災備蓄倉庫及び近隣住民、近隣勤務者用の災害時マンホールトイレを設け、災害時に備えています。このほか、近隣の3町内会と災害時相互援助協定を締結し、パートナーシップ強化に努めています。

■ 地域の治安維持

敷地内に交番があり、地域の治安維持の一翼を担っています。



■ 寄付型自動販売機の設置

災害発生時に、支援物資として飲料製品を被災者に提供することのできる、災害対応自動販売機を設置しています。



マテリアリティ 持続可能な社会の実現に向けて、多面的な社会的要請に対応する経営体制

G | コーポレートガバナンス

関連するSDGsターゲット



- 12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。
- 16.7 あらゆるレベルにおいて、対応的、包摂的、参加型、および代表的な意思決定を確保する。

対応状況・取組事例

資産運用報酬体系

利益連動報酬の比率を高めることで投資主利益との連動性を強化するとともに、資産成長と分配金成長に対するインセンティブを導入

	算定方法
運用報酬Ⅰ (総資産連動報酬)	前期末総資産 × 0.2% (年率)
運用報酬Ⅱ (利益連動報酬)	経常CF × 5.4%
運用報酬Ⅲ (取得・譲渡報酬)	不動産取得・譲渡価額 × 1.0% (利害関係者取引 <u>(ウェアハウジング除く)</u> の場合0.5%)
運用報酬Ⅴ (インセンティブ)	経常CF × 1口当たり経常CF成長率 × 10% ただし、負の値になる場合は報酬は生じない

投資主の利益とスポンサーの利益との共同化

スポンサーは2023年2月に実施した公募増資において、新規発行口数の10%にあたる2,100口を追加取得

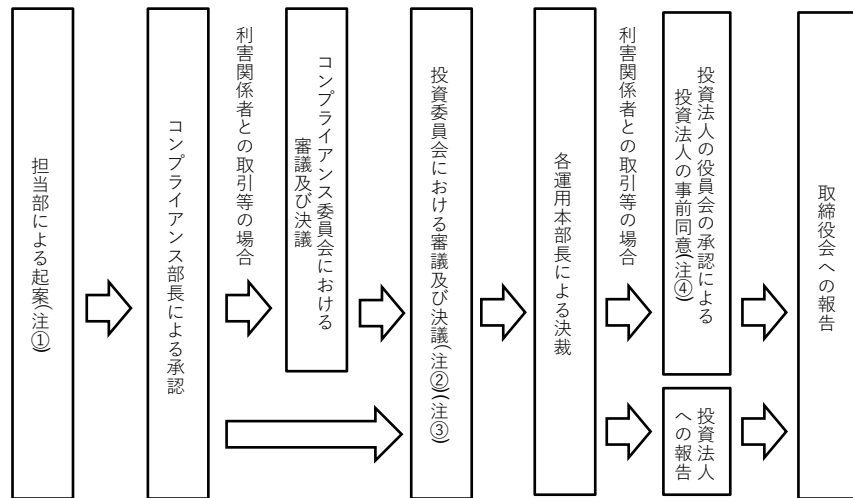
スポンサー出資比率

9.1%

(2023年3月15日現在)

運用資産の取得に関する意思決定フロー

投資委員会のメンバーに第三者である不動産鑑定士を加え、運用資産取得の意思決定における客観性を確保



(注) 上記意思決定フロー内の注記につきましては、後記「注記事項(※5)」をご参照ください。

サステナビリティに関する情報開示・GRI対照表

ESG関連の具体的な開示内容については、ESGに関する国際的な報告フレームワークであるGRI (Global Reporting Initiative) を参照しながら、サステナビリティに関する各種情報等を公開



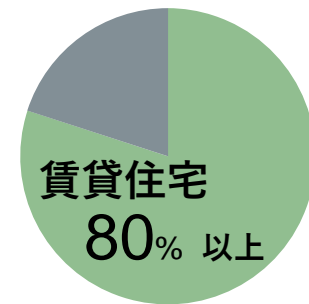
投資方針

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)	2023年 1月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%~100%	93.3%
	運営型賃貸住宅	0%~20%	6.7%

(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。

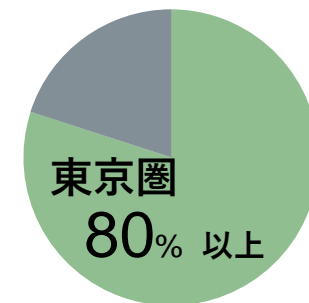


投資エリア

- 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)	2023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%	95.5%
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%	4.5%

(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。

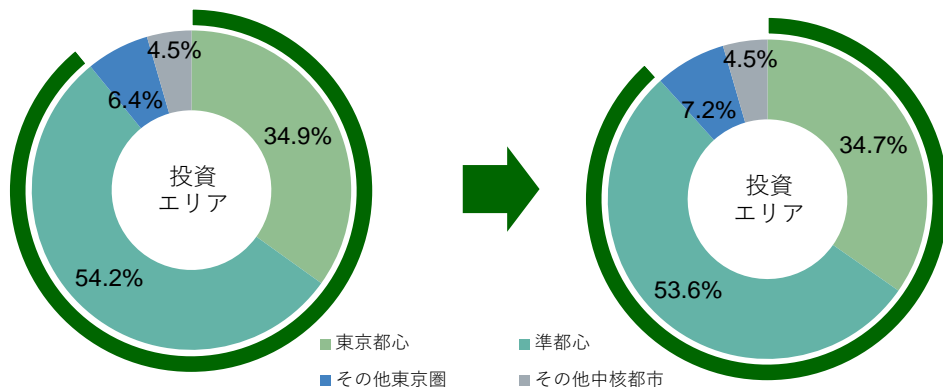


その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第24期末 東京23区：89.1%

第25期末 東京23区：88.3%

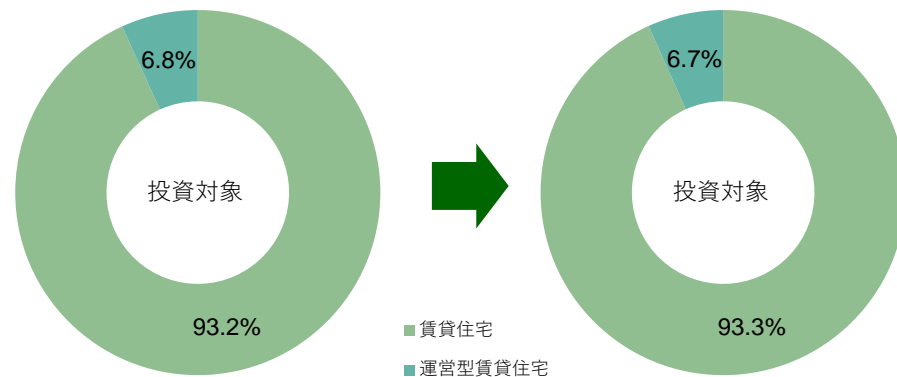


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

投資対象

第24期末 賃貸住宅比率：93.2%

第25期末 賃貸住宅比率：93.3%

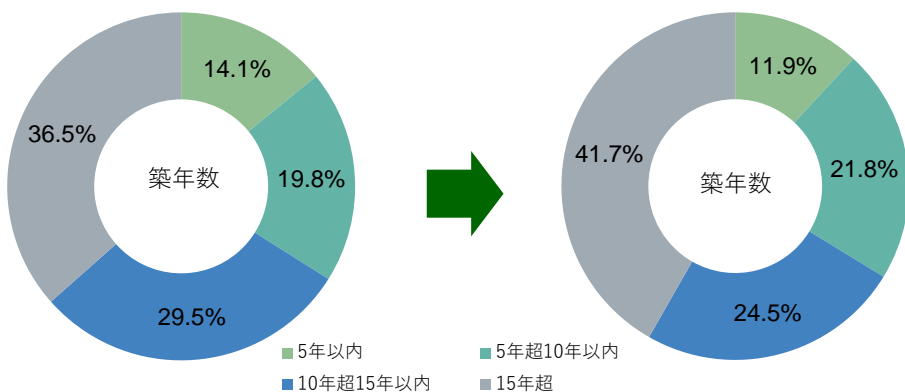


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

築年数

第24期末 平均築年数：11.9年

第25期末 平均築年数：12.4年

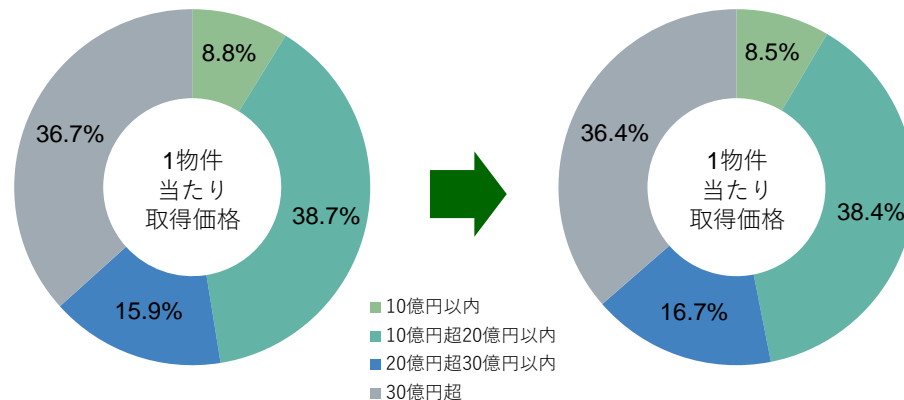


(注) 上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数（底地物件を除きます。）に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。

1物件当たり取得価格

第24期末 1物件当たり取得価格：19.1億円

第25期末 1物件当たり取得価格：19.1億円



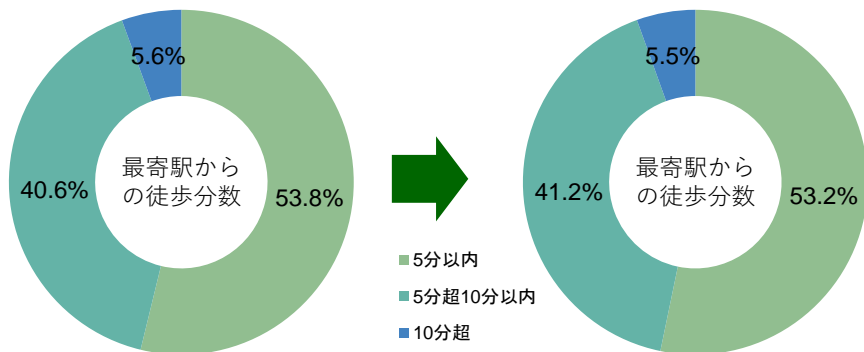
(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

その他ポートフォリオの状況 (賃貸住宅)

最寄駅からの徒歩分数

第24期末 平均徒歩分数：5.5分

第25期末 平均徒歩分数：5.6分

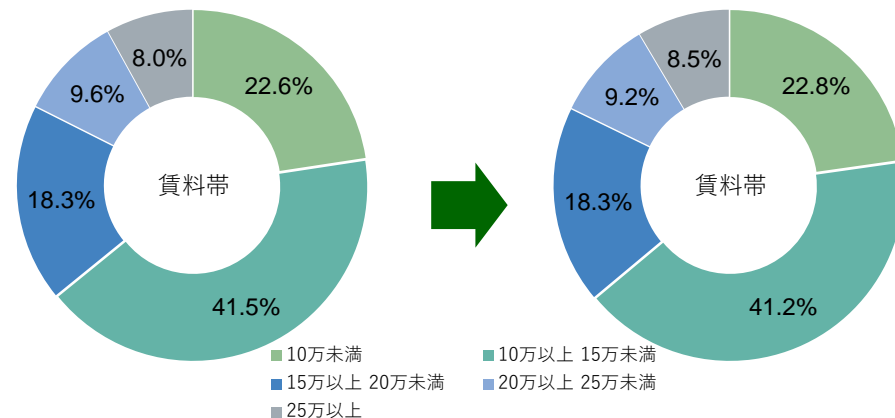


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

賃料帯

第24期末 1戸当たり賃料：150,189円

第25期末 1戸当たり賃料：150,600円

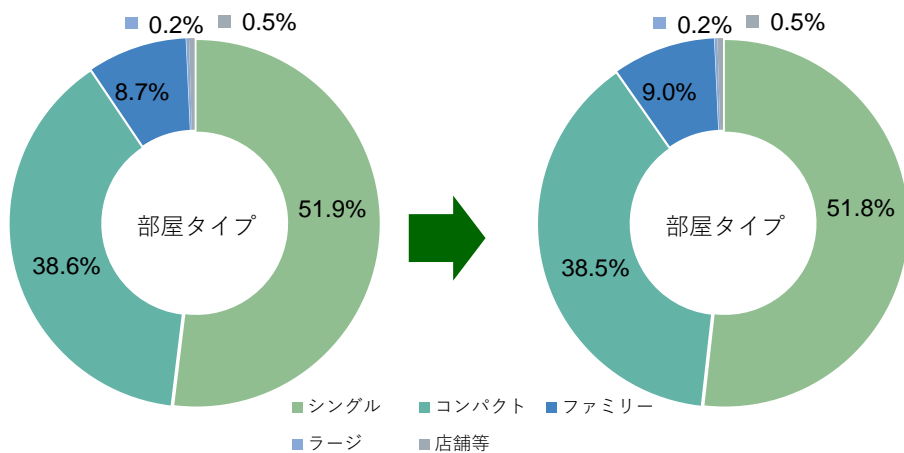


(注) 上記グラフは各運用資産の住宅区画 (店舗・事務所区画を除きます。) の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第24期末 シングル・コンパクト：90.6%

第25期末 シングル・コンパクト：90.2%

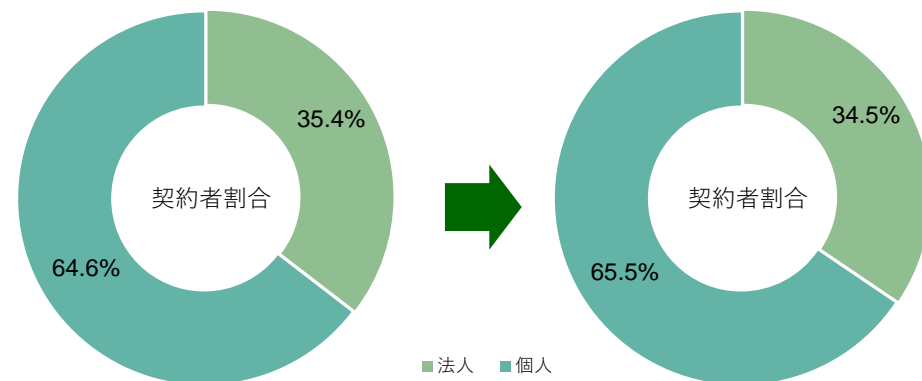


(注) 上記グラフは賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。

契約者割合

第24期末 法人割合：35.4%

第25期末 法人割合：34.5%



(注) 上記グラフは戸数ベースで比率を算出しています。

財務運営：第25期における財務活動

1. デットファイナンスの概況及び返済時期の分散状況

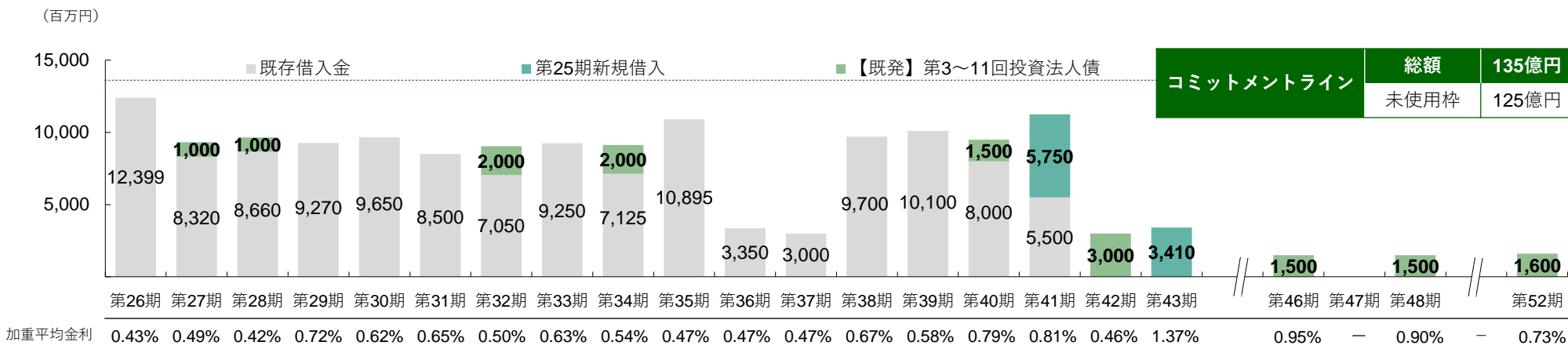
≫ 平均残存年数と加重平均金利を意識したリファイナンスを実施

① 主な財務指標

財務指標	平均残存年数	加重平均金利	総資産LTV
第24期末	4.5年	0.58%	50.7%
第25期末	4.4年	0.61%	51.1%

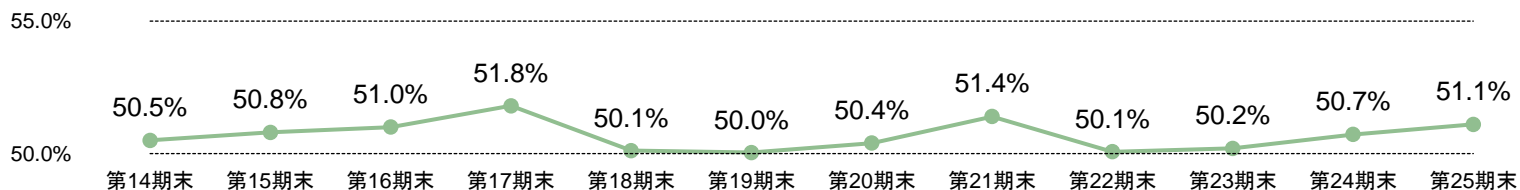
② 第25期における借換え実績

借換え前		借換え後	
借入額	6,560百万円	借入額	6,560百万円
平均借入年数	6.6年	平均借入年数	8.5年
加重平均金利	0.65%	加重平均金利	1.17%



2. 総資産LTVの推移

≫ 適切なLTVコントロールにより、今後の取得余力を確保



LTV55%までの取得余力

第24期末時点	約285億円
第25期末時点	約263億円

(注) 「取得余力」の定義につきましては、後記「注記事項(※3)」をご参照下さい。(以下、本資料において同様です。)

第24-25期 損益計算書・貸借対照表

第24-25期 損益計算書

	(単位：千円)	
	第24期 (2022年7月期)	第25期 (2023年1月期)
営業収益		
賃貸事業収入	9,408,485	9,623,473
その他賃貸事業収入	377,064	373,867
不動産等売却益	-	197,170
営業収益合計	9,785,549	10,194,511
営業費用		
賃貸事業費用	4,438,992	4,552,304
資産運用報酬	593,291	624,617
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	15,138	15,138
資産保管手数料	9,334	9,811
一般事務委託手数料	29,347	29,057
その他営業費用	309,522	333,424
営業費用合計	5,399,226	5,567,953
営業利益	4,386,322	4,626,557
営業外収益		
受取利息	102	99
受取損害賠償金	-	21,505
未払分配金除斥益	123	524
還付加算金	167	-
営業外収益合計	393	22,128
営業外費用		
支払利息	382,191	417,648
融資関連費用	172,219	176,980
投資法人債利息	40,985	40,143
投資法人債発行費償却	7,276	6,563
投資口交付費償却	12,208	12,208
営業外費用合計	614,881	653,543
経常利益	3,771,835	3,995,142
税引前当期純利益	3,771,835	3,995,142
法人税、住民税及び事業税	31,721	7,300
法人税等調整額	35,331	1,642
法人税等合計	67,053	8,943
当期純利益	3,704,781	3,986,198
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,704,781	3,986,198

第24-25期 貸借対照表

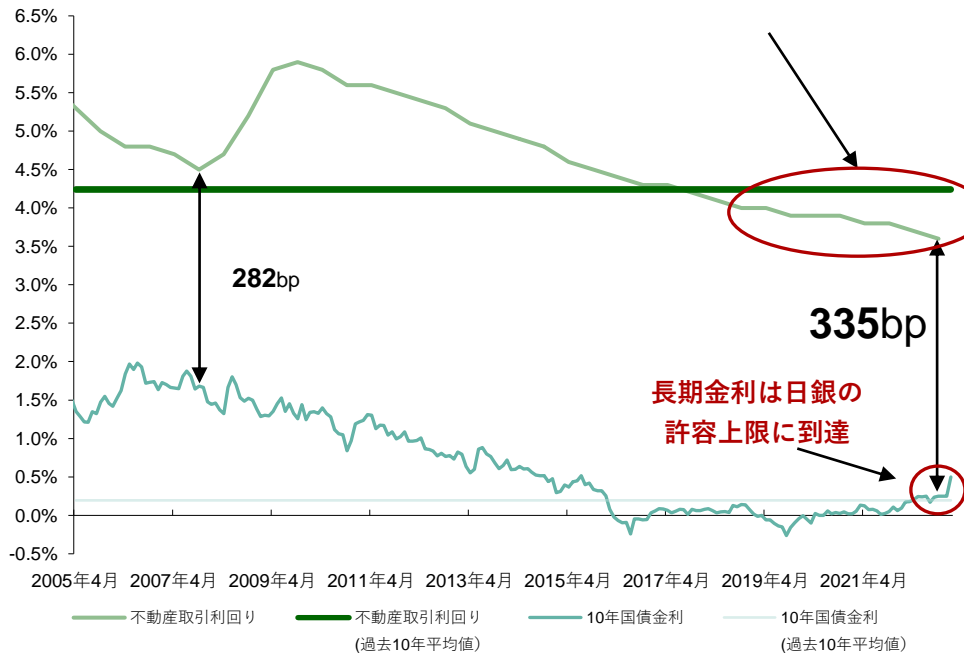
	(単位：千円)	
	第24期 (2022年7月期)	第25期 (2023年1月期)
《資産の部》		
流動資産		
現金及び預金	10,201,857	11,396,439
信託現金及び信託預金	8,779,894	8,729,675
営業未収入金	7,347	7,592
前払費用	480,877	458,112
その他	473	5,734
流動資産合計	19,470,449	20,597,555
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,305,869	5,635,547
減価償却累計額	△295,070	△354,501
建物 (純額)	5,010,798	5,281,045
構築物	100,411	115,511
減価償却累計額	△12,488	△15,273
構築物 (純額)	87,923	100,237
機械及び装置	17,687	17,687
減価償却累計額	△3,381	△3,655
機械及び装置 (純額)	14,306	14,032
工具、器具及び備品	4,237	4,564
減価償却累計額	△2,865	△3,168
工具、器具及び備品 (純額)	1,371	1,396
土地	6,459,596	8,948,694
信託建物	113,319,149	113,828,707
減価償却累計額	△18,566,681	△19,791,313
信託建物 (純額)	94,752,467	94,037,394
信託構築物	1,520,066	1,516,570
減価償却累計額	△524,018	△556,912
信託構築物 (純額)	996,047	959,658
信託機械及び装置	1,681,419	1,679,965
減価償却累計額	△452,249	△480,788
信託機械及び装置 (純額)	1,229,170	1,199,176
信託工具、器具及び備品	656,393	721,339
減価償却累計額	△366,062	△415,985
信託工具、器具及び備品 (純額)	290,330	305,354
信託土地	167,552,436	167,309,084
信託建設仮勘定	1,925	590
有形固定資産合計	276,396,375	278,156,665
無形固定資産		
借地権	741,436	735,970
信託借地権	1,114,917	1,106,351
その他	4,658	3,331
無形固定資産合計	1,861,012	1,845,654
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,563,926	1,563,926
長期前払費用	1,087,965	1,107,806
その他	12,074	14,494
投資その他の資産合計	2,663,965	2,686,227
固定資産合計	280,921,353	282,688,547
繰延資産		
投資口交付費	34,669	28,281
投資法人債発行費	84,471	77,908
繰延資産合計	119,141	106,189
資産合計	300,510,944	303,392,292

	(単位：千円)	
	第24期 (2022年7月期)	第25期 (2023年1月期)
《負債の部》		
流動負債		
営業未払金	632,524	641,257
短期借入金	2,999,000	2,999,000
1年内償還予定の投資法人債	-	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,960,000	17,720,000
未払金	38,674	95,764
未払費用	374,233	374,717
未払法人税等	31,705	7,285
未払消費税等	13,855	26,868
前受金	1,573,466	1,602,991
その他	36	8,059
流動負債合計	21,623,496	24,475,945
固定負債		
投資法人債	15,100,000	14,100,000
長期借入金	118,370,000	119,210,000
預り敷金及び保証金	158,272	159,728
信託預り敷金及び保証金	2,919,384	2,936,616
資産除去債務	212,840	214,256
その他	63,614	65,257
固定負債合計	136,824,112	136,685,860
負債合計	158,447,608	161,161,805
《純資産の部》		
投資主資本		
出資総額	136,744,613	136,744,613
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	732,764	618,498
買換特例圧縮積立金	881,175	881,175
任意積立金合計	1,613,940	1,499,674
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,704,781	3,986,198
剰余金合計	5,318,722	5,485,873
投資主資本合計	142,063,336	142,230,486
純資産合計	142,063,336	142,230,486
負債・純資産合計	300,510,944	303,392,292

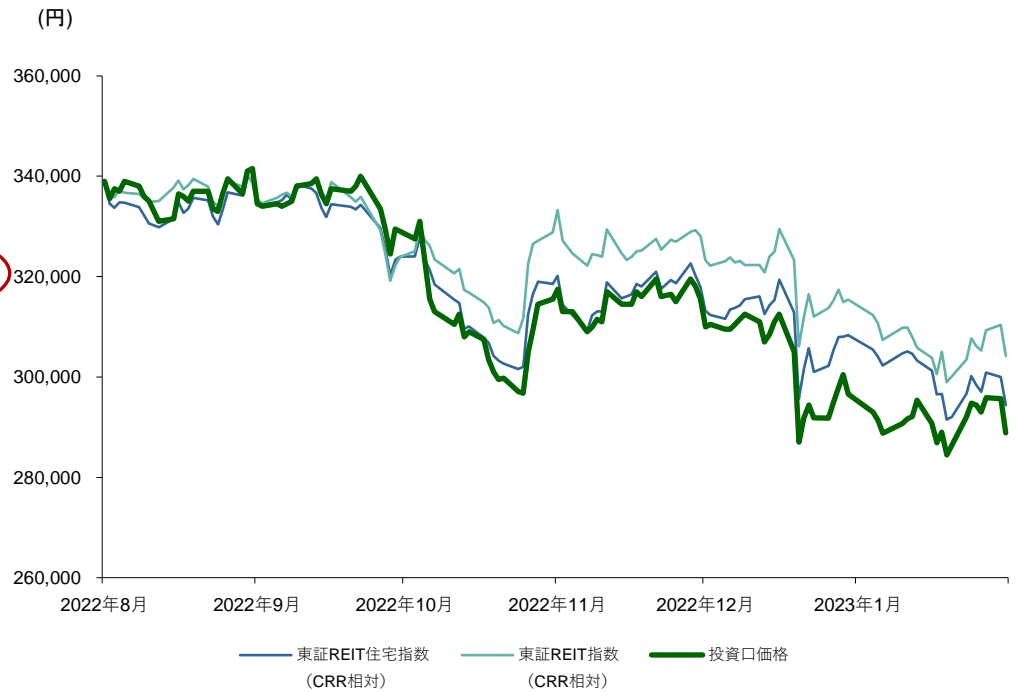
売買マーケット動向	売買取引利回りの低下は継続しており、賃貸住宅についても過去のピークを超えた水準にて推移
長期金利動向	足許の国内長期金利は、米国金利上昇や日銀の金融緩和政策修正の影響を受け、不透明な状態が継続
エクイティ動向	東証REIT指数は、国内長期金利の不透明さや先高感から軟調に推移

不動産取引利回りと10年国債利回りの推移

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



足許の投資口価格、東証REIT指数及び東証REIT住宅指数の推移



(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しています。

(注) 過去10年平均値については、2013年2月~2023年1月の数値より算出しています。

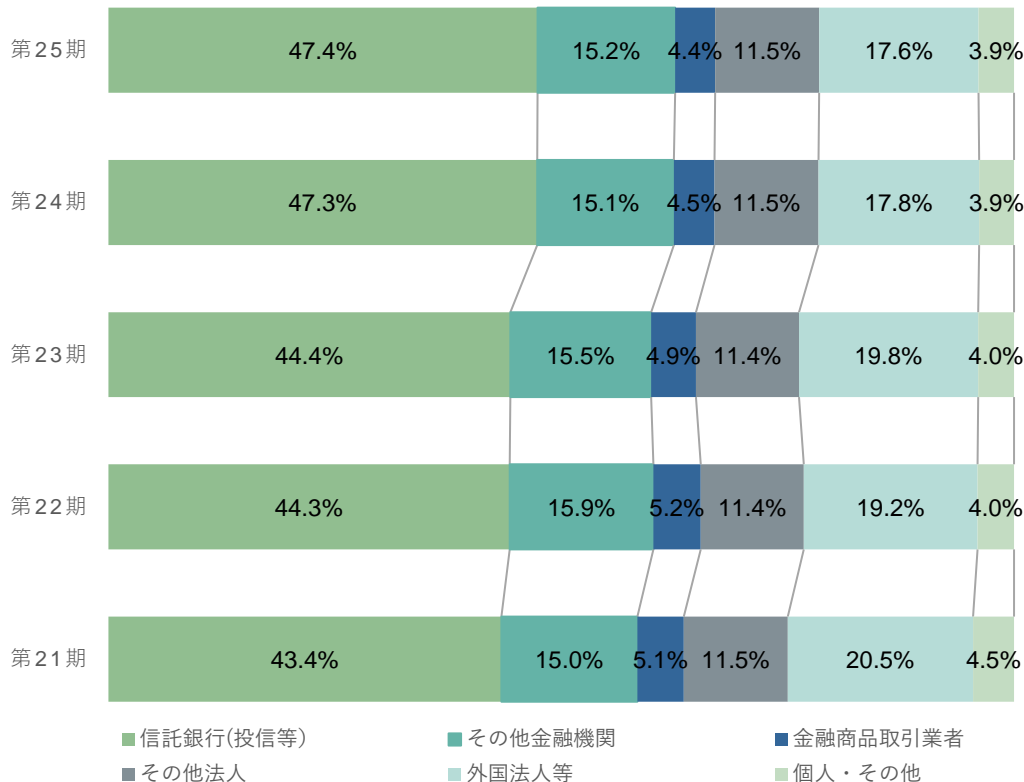
(注) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2022年8月1日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。

投資主の状況（第25期末時点）

所有者別投資口数・投資主数

	個人・その他	金融機関		金融商品 取引業者	その他法人	外国法人等	合計
		信託銀行 (投信等)	その他 金融機関				
所有者別 投資口数	28,052	339,294	108,729	31,615	82,363	125,929	715,982
所有者別 投資主数	4,952	11	144	18	142	212	5,479

所有者別投資口数比率の推移



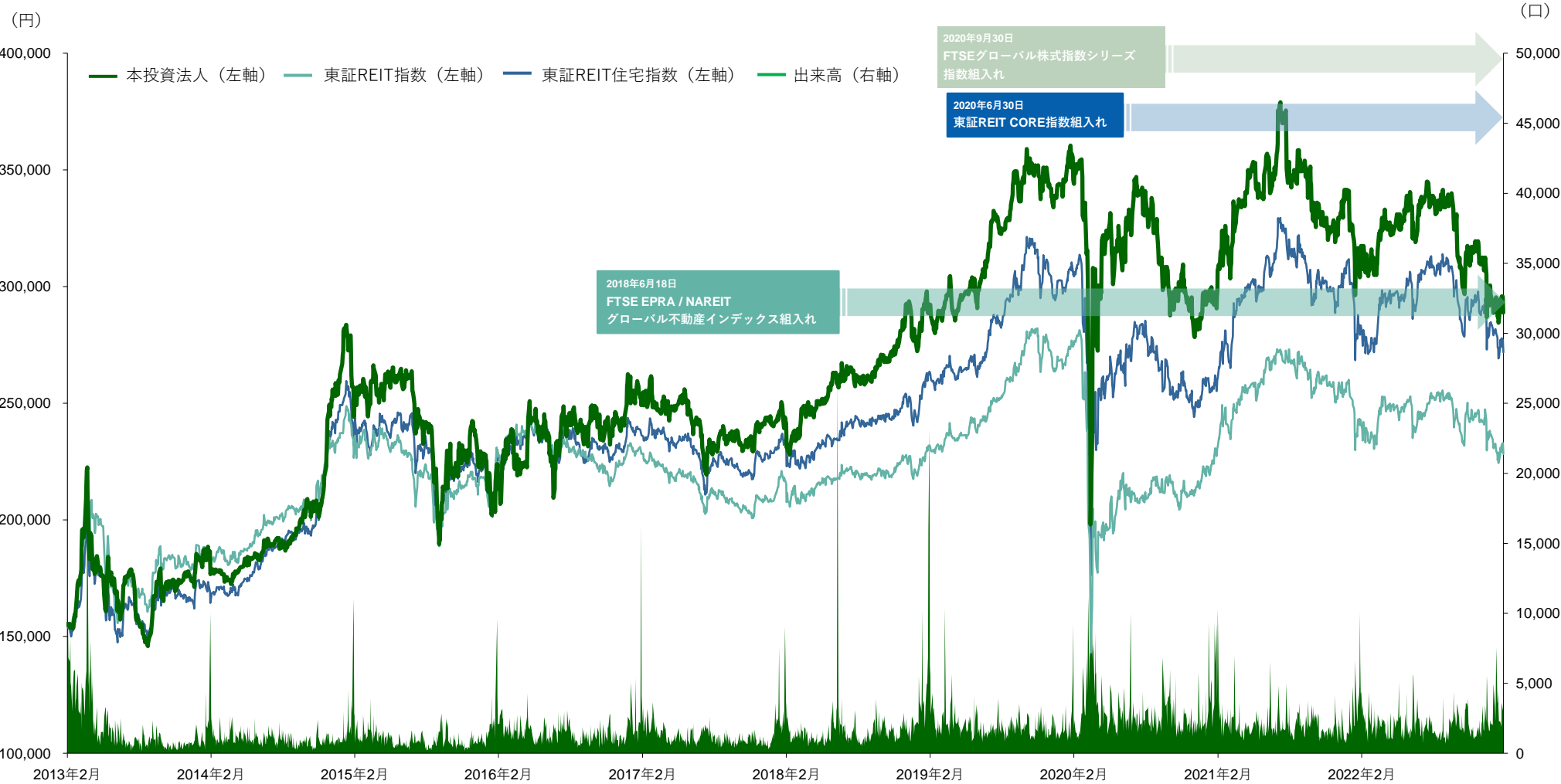
主要投資主一覧（上位10社）

順位	投資主名	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	173,663	24.25
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	110,137	15.38
3	東急不動産株式会社	64,674	9.03
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	29,193	4.07
5	S M B C日興証券株式会社	12,586	1.75
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234 （常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部）	12,291	1.71
7	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	12,015	1.67
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT （常任代理人 香港上海銀行東京支店）	8,732	1.21
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 （常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部）	8,630	1.20
10	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）	8,527	1.19
	合計	440,448	61.51

(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2023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



一日当たり	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
平均	608	144	244	234	323	228	417	341	401	268	456	525	730	629	1,070	843	793	691	781	681
出来高	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円

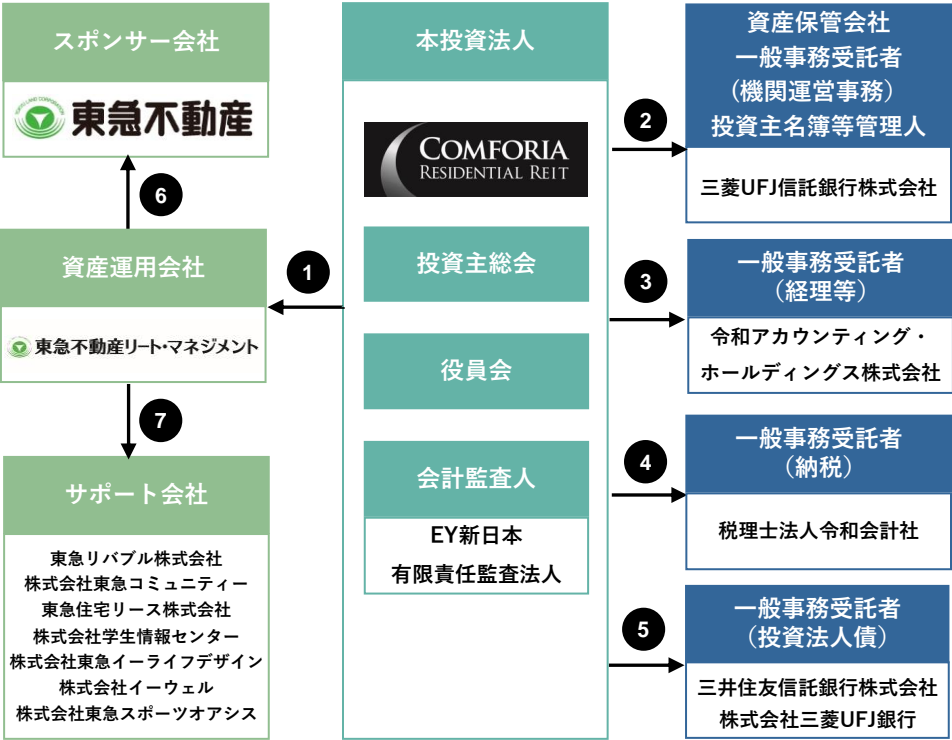
(注1) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2013年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。
 (注2) 2014年8月1日を効力発生日として投資口1口あたり4口の割合による投資口の分割をしているため、上場時から分割が行われたと仮定して記載しています。

投資法人の概要 (2023年4月26日時点)

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 : 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
- 役員構成 : 執行役員 吉川 健太郎
監督役員 山本 浩二 (公認会計士・税理士)
監督役員 大嶋 正道 (弁護士)
- 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 関東財務局長 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 納税事務に関する業務委託契約
- ⑤ 財務及び発行・支払代理契約
- ⑥ スポンサーサポート契約
- ⑦ サポート契約

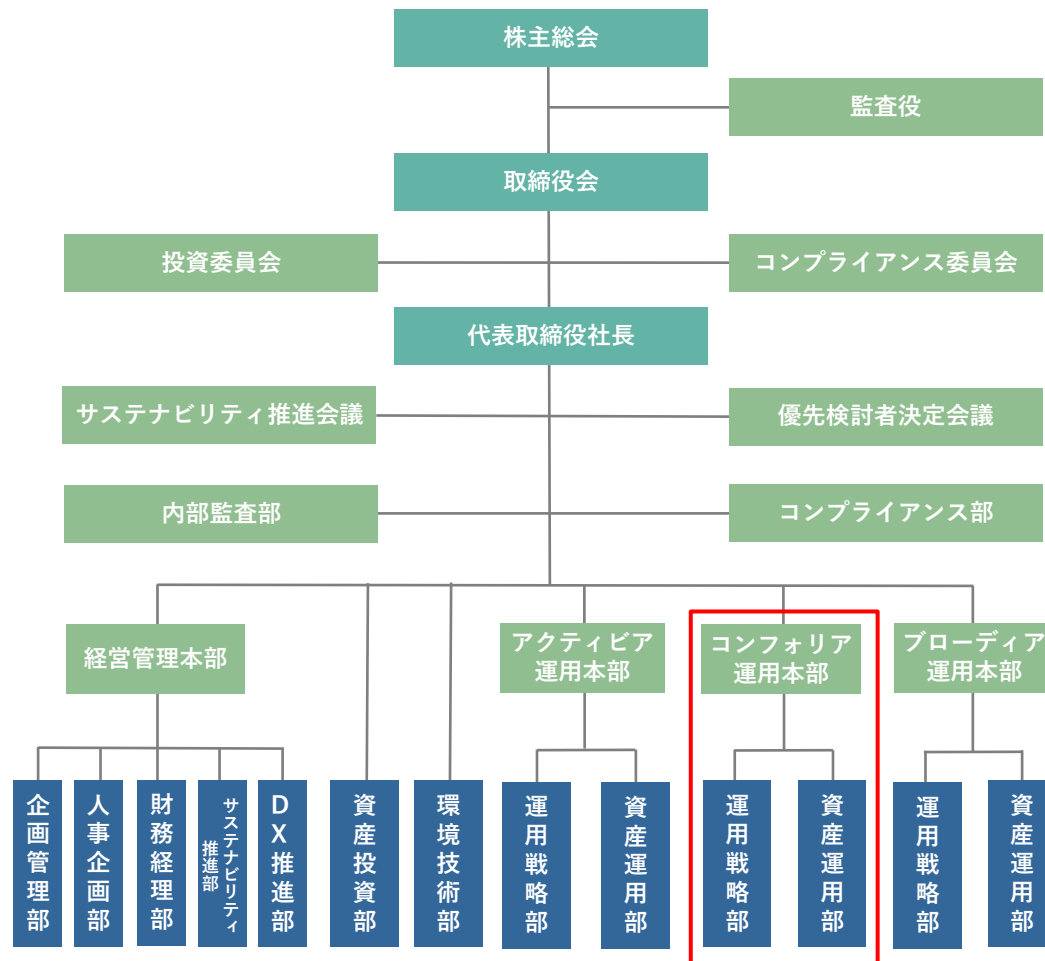
資産運用会社の概要（2023年4月26日時点）

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 : 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
- 株主 : 東急不動産株式会社 100%
- 役職員数 : 105名 (常勤)
- 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 (3) 第91139号)
一般社団法人 投資信託協会 会員

資格保有者数:	資格	保有者数(人)
	宅地建物取引士	90
	不動産証券化協会認定マスター	67
	ビル経営管理士	18
	賃貸不動産経営管理士	14
	日本証券アナリスト協会検定会員	2
	不動産コンサルティングマスター	3
	不動産鑑定士	7
	一級建築士	7

組織図



(※1) 「1口当たりNAV」は以下の計算式により算出しています。

- 「1口当たりNAV」 = {各期末における貸借対照表上の純資産 - 各期末における剰余金 + 任意積立金 + 不動産評価損益（各期末時点における運用資産の鑑定評価額の合計 - 当該各期末時点における運用資産の貸借対照表計上額）} ÷ 各期末時点の発行済投資口数

(※2) 「鑑定NOI利回り」は以下の計算式により算出しています。

- 「鑑定NOI利回り」 = 取得時における運用資産の鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益（NOI） ÷ 取得価格

(※3) 「有利子負債残高」、「平均残存年数」、「加重平均金利」、「総資産LTV」、「鑑定LTV」は、以下の方法により算出しています。また、「取得余力」の定義は以下のとおりです。

- 「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。
- 「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。
- 「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
- 「鑑定LTV」 = 各時点の有利子負債残高 ÷ 不動産鑑定評価額合計
- 「取得余力」 = 各時点における総資産LTV55%までの借入余力

(※4) ■ 「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。

なお、「最寄駅からの徒歩分数」は、2022年9月1日に施行された「不動産の表示に関する公正競争規約」及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」の改正に基づき各物件の徒歩分数を算出しています。

- 「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。
- 「部屋タイプ」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

- 「平均築年数」については、底地物件を除く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。

(※5) 運用資産の取得に関する意思決定フロー内の注記は以下のとおりです。

- (注①) 取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、外部専門家からの助言を受けるものとします。
- (注②) 取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、外部専門家が作成した報告書等の内容の報告を受けた上で審議するほか、必要に応じて、外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に同席させ、その意見を聴取するものとします。
- (注③) コンプライアンス部長は審議の中断を命じることができます。
- (注④) 投資委員会決議と順番が先後する場合があります。



東急不動産リート・マネジメント

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は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。