

2025年9月26日（金）・27日（土）開催

「日経・東証IRフェア2025」配布資料

証券コード：3282

COMFORIA

RESIDENTIAL REIT

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。

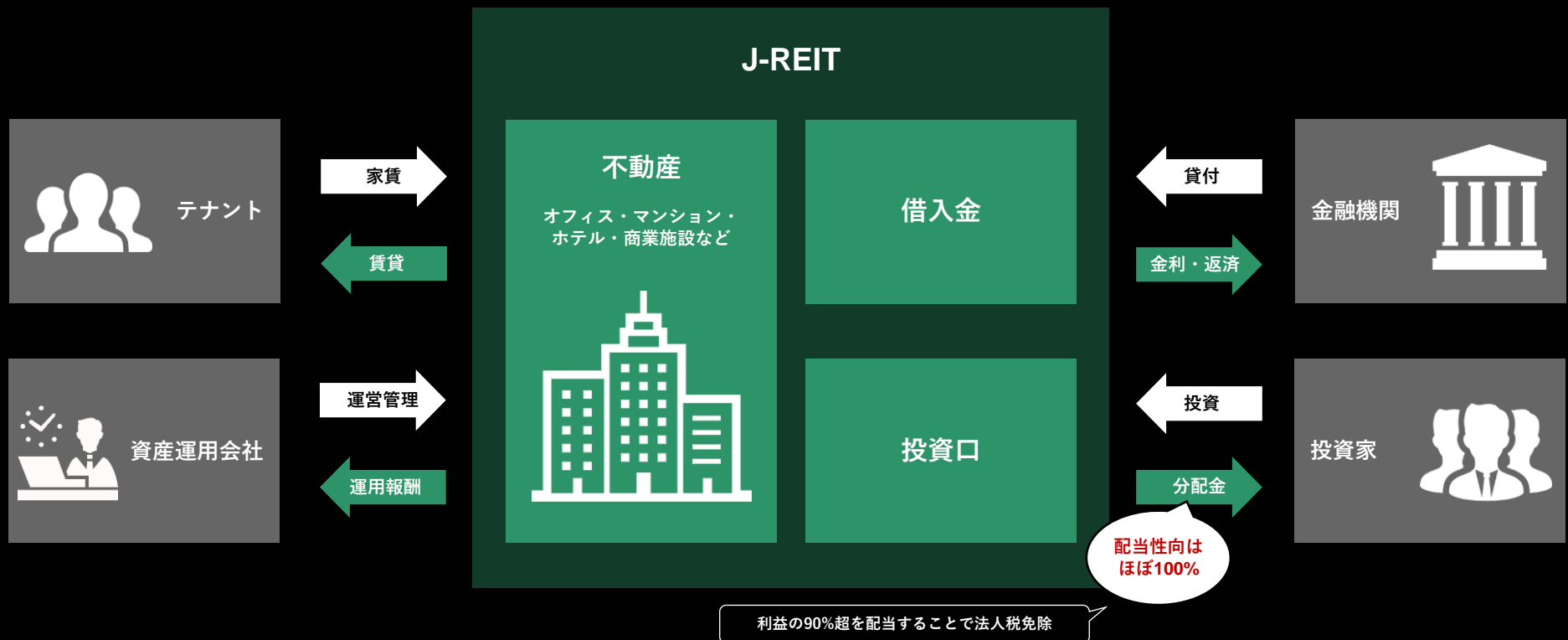
事前の承諾なく、本資料の内容の全部若しくは一部を引用、複製又は転用することを禁止します。

J-REITとは？

投資家から集めた資金で複数の不動産を購入し、
その賃貸収入や売買益を投資家に分配する金融商品

J-REITの仕組み

- 少額から投資が始められ、複数の不動産に分散投資が可能
- 不動産の専門家である資産運用会社が物件取得及び運営管理を実施
- 証券取引所に上場しているため、いつでも売買可能





コンフォリア・レジデンシャル投資法人とは？

住宅特化型J-REITです。

保有する賃貸住宅の特徴

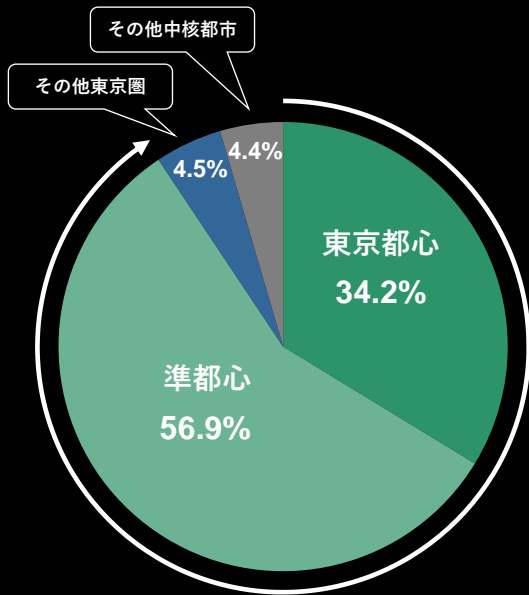
「東京23区」「駅近」「シングル・コンパクト」を中心としたポートフォリオ



投資エリア

東京23区比率

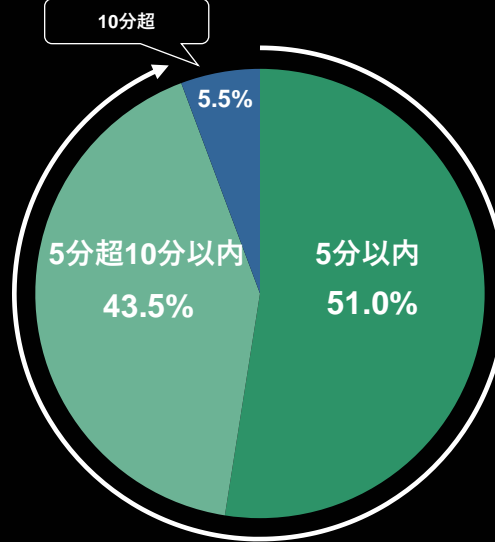
91.1%



最寄駅からの 徒歩分数

平均徒歩分数

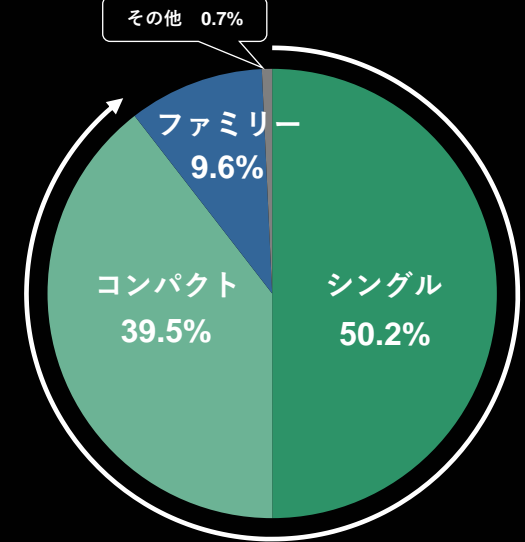
5.7分



部屋タイプ

シングル・コンパクト

89.7%



(注) 「最寄駅からの徒歩分数」、「平均徒歩分数」及び「部屋タイプ」につきましては、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。なお「部屋タイプ」については戸数ベースで比率を算出しています。

これまでの分配金実績

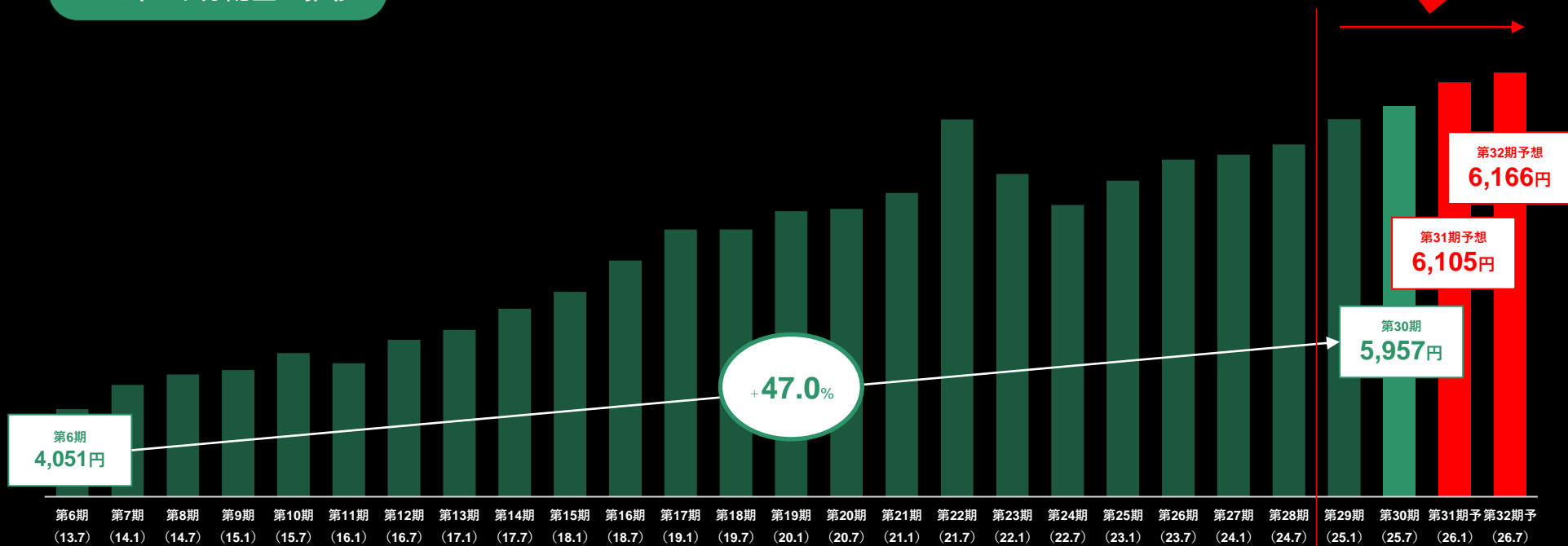
上場以来、順調な分配金成長を実現

予想分配金利回り

(2025年9月19日時点)

3.8%

1口当たり分配金の推移



(注) 本投資法人は2014年7月31日を基準日とし、2014年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っています。
第8期(2014年7月期)以前における1口当たり分配金の実績については、第8期(2014年7月期)以前における1口当たり分配金を4で除した金額を、1円未満を切り捨てて記載しています。

投資口価格の推移

投資口の売買単位は「1口」から購入可能

投資口価格
(2025年9月16日時点)

325,000円

NAV倍率
(2025年9月16日時点)

0.97倍

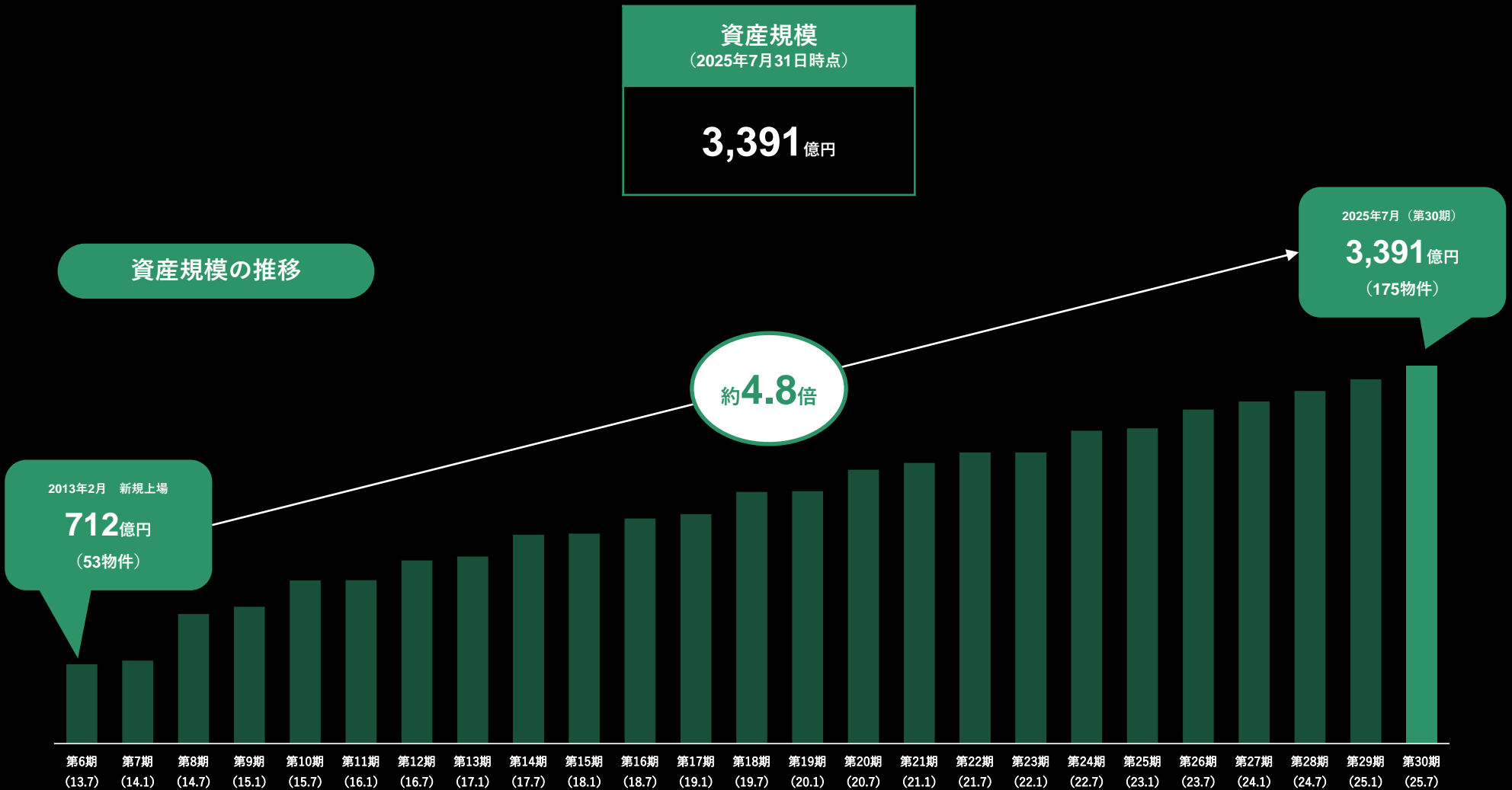
投資口価格の推移



(注) 「1口当たりNAV」の計算方法につきましては、後記「注記事項(※2)」をご参照下さい。

資産規模の推移

上場以来、継続的な物件取得により資産規模は着実に拡大



概要

証券コード	3282
投資方針	収益の安定性：賃貸住宅を中心に投資 成長性の重視：東京圏に立地する賃貸住宅 単身・小家族世帯向け賃貸住宅に対する重点的な投資
設立年	2010年
上場年	2013年
決算期	1月 / 7月（分配金のお支払いは4月・10月に実施）
資産規模（取得価格ベース）	3,391億円（175物件）
格付け（JCR）	AA（安定的）
資産運用会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社
スポンサー	東急不動産株式会社

（注）2025年7月31日時点の情報を記載しています。以下、本資料において同様です。

投資対象・投資エリア

投資対象は、主に収益の安定性と成長性を兼ね備えた「賃貸住宅」
投資エリアは、賃貸需要が厚く見込める「東京」中心

投資対象	投資比率	2025年7月末時点
賃貸住宅	80～100%	89.4%
運営型賃貸住宅	0～20%	10.6%

「運営型賃貸住宅」は、介護サービスの提供が可能な賃貸用住宅又は介護施設である「シニア住宅」、家電・家具付きでフロントサービス、クリーニングサービス等を提供する賃貸用住宅である「サービスアパートメント」、主として学生を対象として貸し出される賃貸用住宅である「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	投資比率
東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区	80～100%
準都心 上記を除く東京23区	
その他東京圏 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県	0～20%
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	

Contents

イントロダクション (コンフォリア・レジデンシャル投資法人について)	P.2
1 賃貸マーケットについて	P.13
2 運用状況について	P.20
3 今後の見通しについて	P.28
4 Appendix	P.31

用語一覧

POINT!!

内部成長

保有する不動産の稼働率や賃料の上昇、管理コストや経費の削減などによる利益成長

外部成長

新たな不動産取得による利益成長

平均稼働率

ポートフォリオ全体又は各エリア別の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を各期単純平均して算出

POINT!!

入替時賃料変動率

入居者の入替が生じた住戸の入替前の月額賃料の合計額に対する入替後の月額賃料の合計額の変動率

POINT!!

更新時賃料変動率

入居者の更新が生じた住戸の更新前の月額賃料の合計額に対する更新後の月額賃料の合計額の変動率

NOI

家賃収入から管理費や固定資産税、保険料、空室による損失などの諸経費を差し引いて算出

NOI利回り

1年間のNOIを不動産の取得価格で割った比率
不動産の収益性を表す指標で、NOI利回りが大きいほど収益性が高い

EPU

1口当たり当期純利益を指す（売却益除く）

DPU

1口当たり分配金を指す

LTV

資産総額に対する負債残高の割合（簿価ベース）

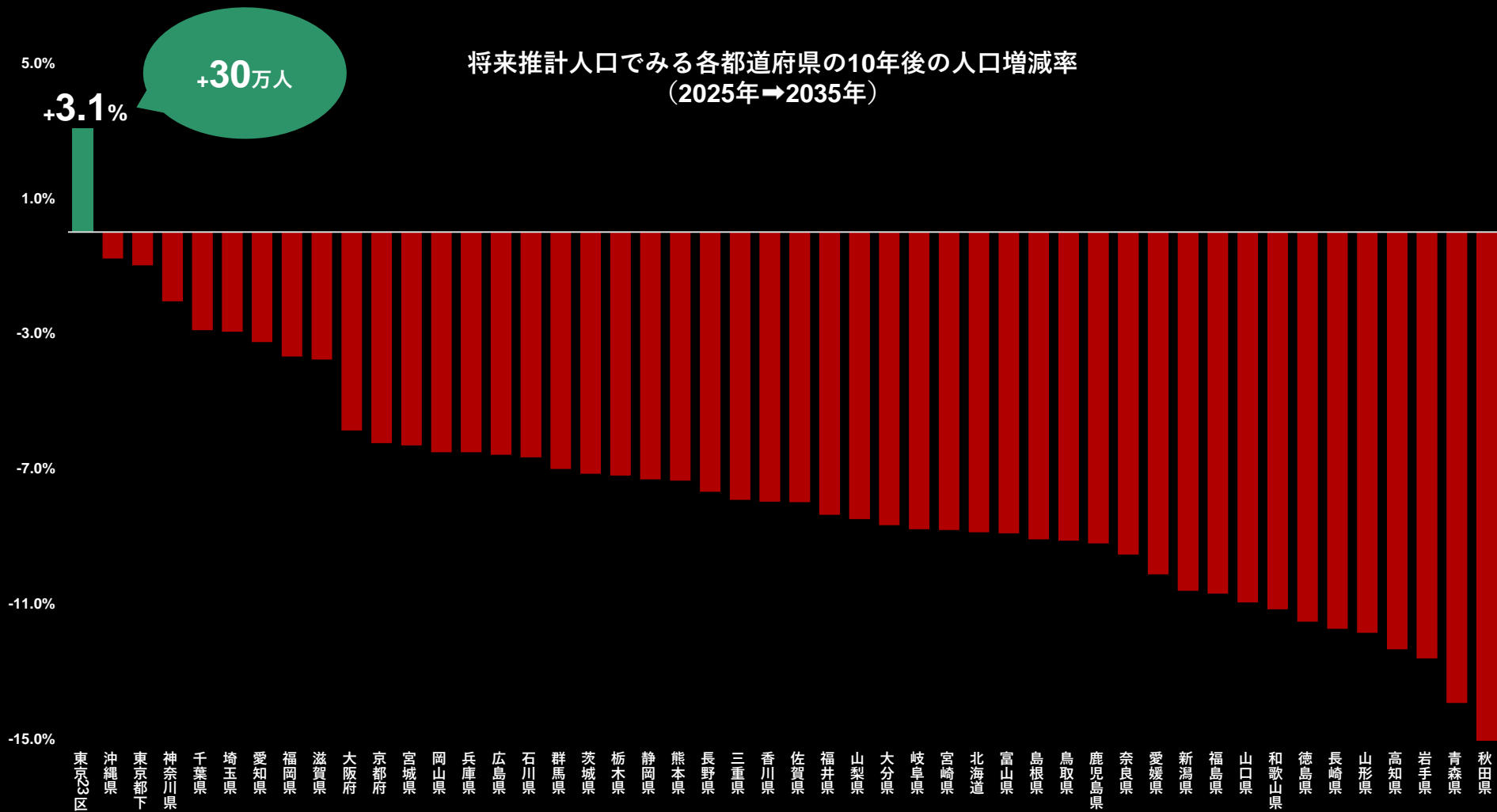
1. 賃貸マーケットについて

COMFORIA 東大井 I

なぜコンフォリアは
東京23区に集中投資
するのか？

需要：2035年の将来推計人口

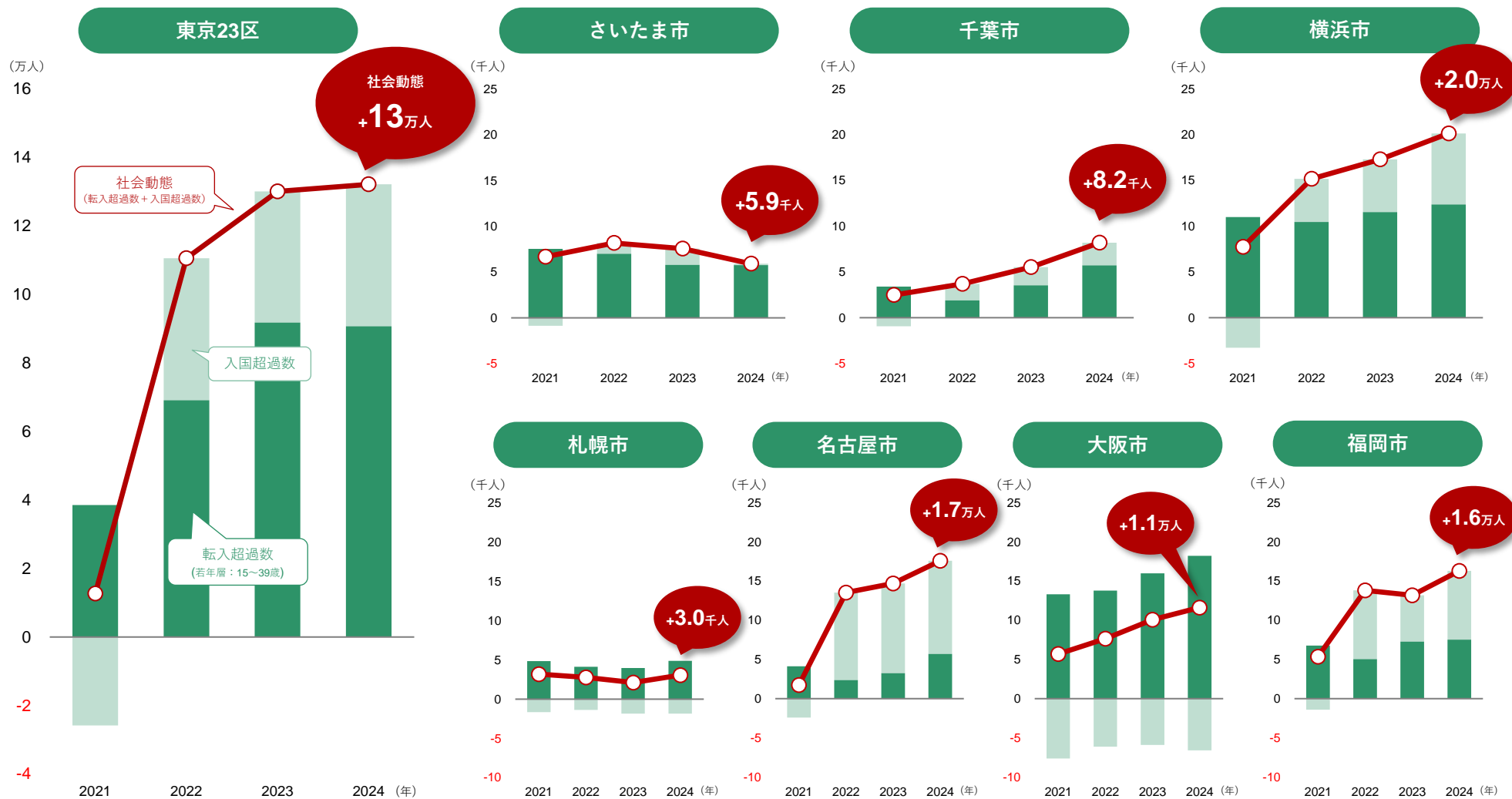
全都道府県で「唯一」人口増加が見込まれる東京23区



(出所) 人口増減率は、国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）』を基に本資産運用会社が作成しています。

需要：継続的な人口流入

社会動態の推移は、東京23区が他都市を圧倒



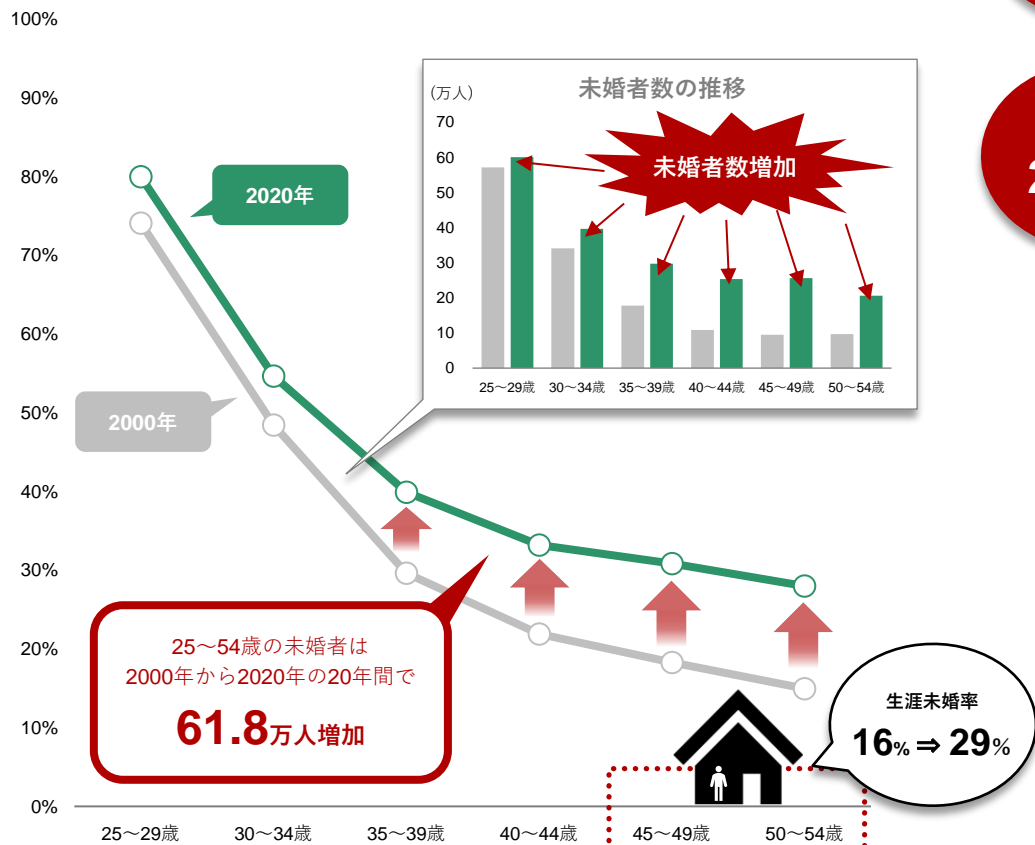
(注1) 転入超過数及び入国超過数は総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注2) 入国超過数 = 国外からの転入者数 - 国外への転出者数 - 職権消除等

需要：ライフスタイルの変化に伴う世帯数の増加（東京23区）

単独世帯や夫婦のみ世帯の増加は、シングル・コンパクトタイプの住戸に追い風となる可能性を秘める

年齢階級別未婚率の推移



2020年対比
69.9%増加

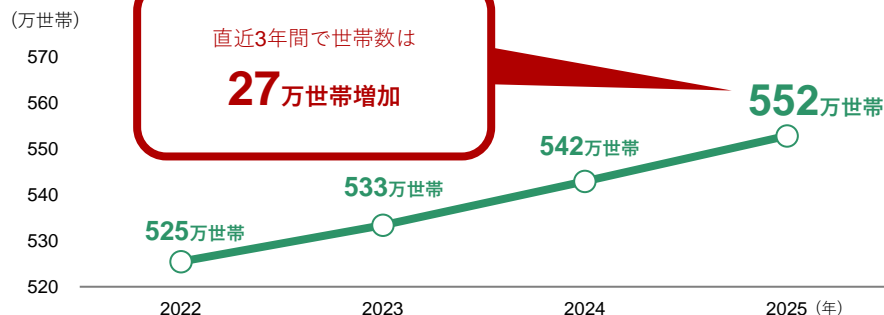
2020年対比
29.3%増加

家族構成の変化

家族構成	2000年	2020年
単独世帯	163万世帯	278万世帯
夫婦と子から成る世帯	96万世帯	105万世帯
夫婦のみの世帯	62万世帯	80万世帯
ひとり親と子から成る世帯	27万世帯	35万世帯

世帯数の推移

(各年1月1日時点)



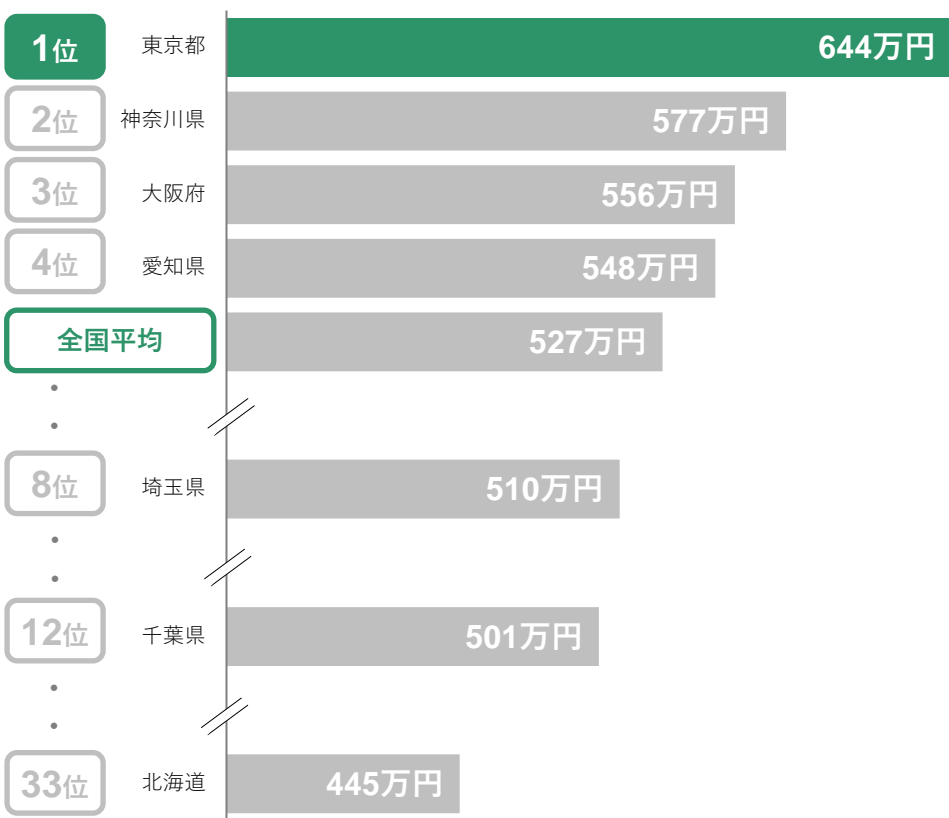
(注1) 年齢階級別未婚率の推移及び家族構成の変化は総務省「国勢調査」、世帯数の推移は東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注2) 生涯未婚率は45~49歳の未婚率と50~54歳の未婚率の平均値を記載しています。

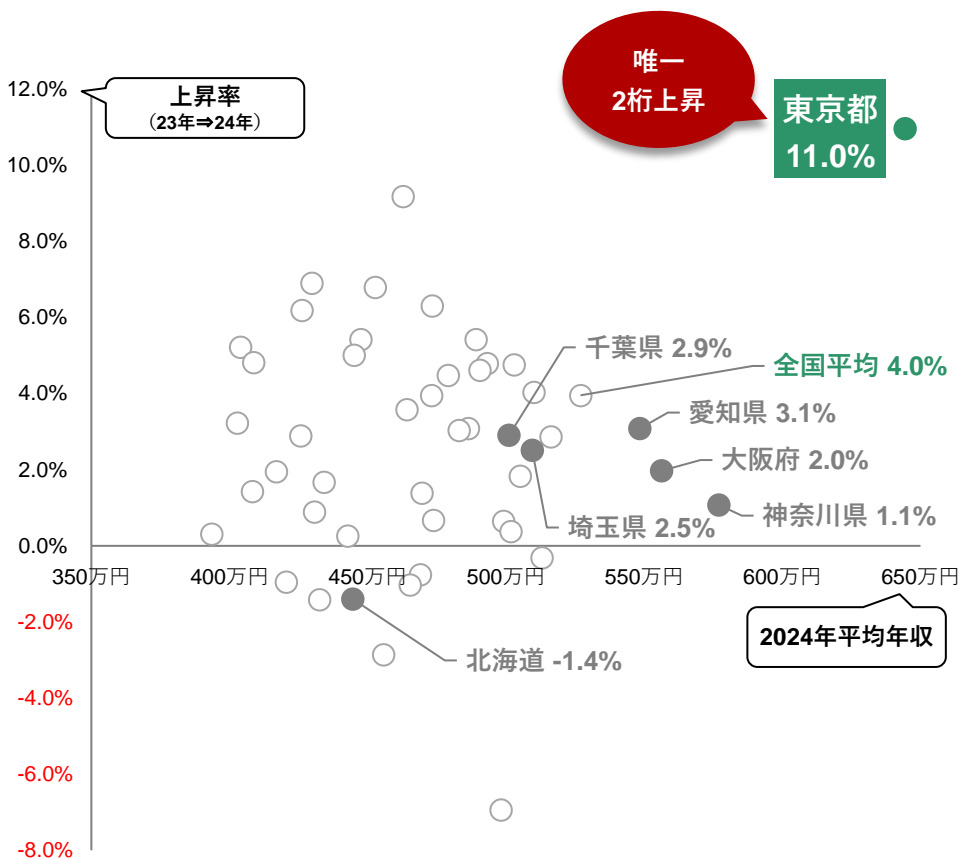
需要：給与水準の上昇による負担力増加

平均年収と上昇率は共に、東京都が他を圧倒

2024年・都道府県別平均年収ランキング



直近1年間の都道府県別平均年収上昇率

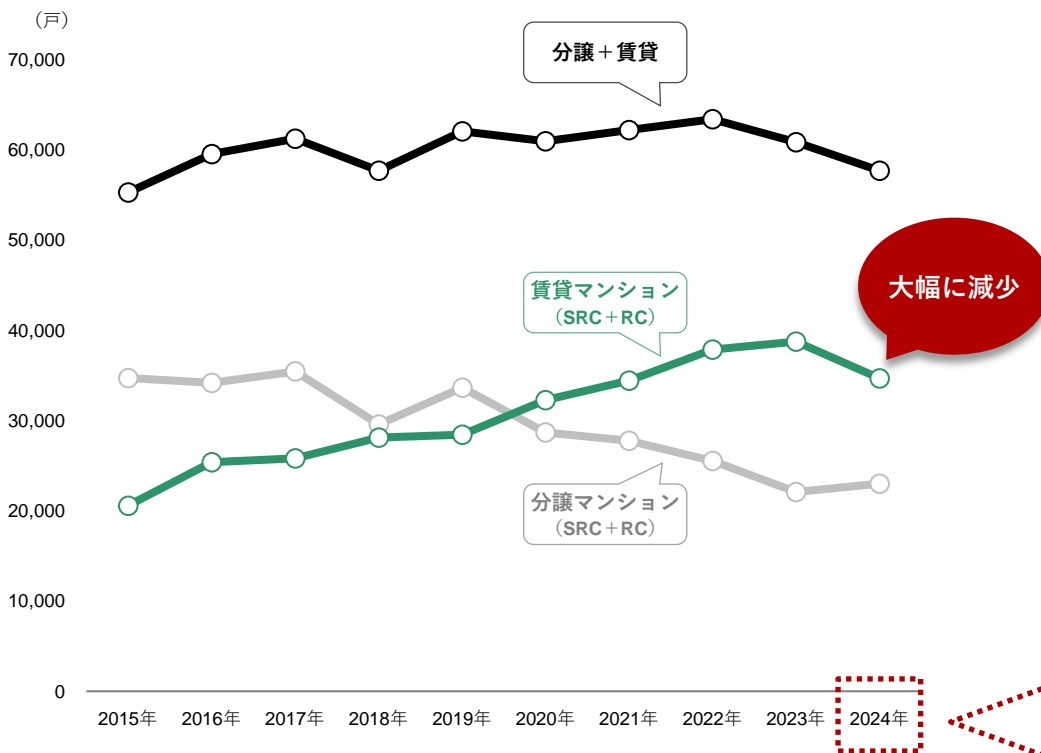


(注1) 厚生労働省「賃金構造基本統計調査」を基に本資産運用会社が作成しています。
 (注2) 平均年収 = きまって支給する現金給与額 × 12ヶ月 + 年間賞与 + その他特別給与額

供給：分譲マンションと賃貸マンションの着工戸数

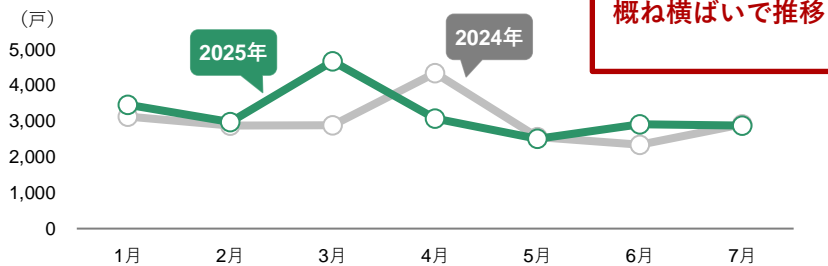
東京23区における新築マンションの着工戸数は減少傾向

東京23区・マンション着工戸数の推移

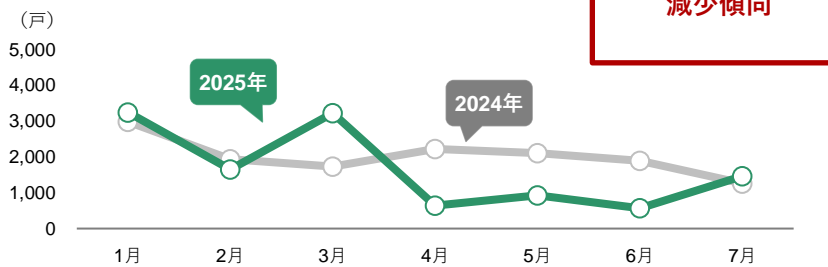


2024・2025年1~7月の推移


賃貸マンション



分譲マンション



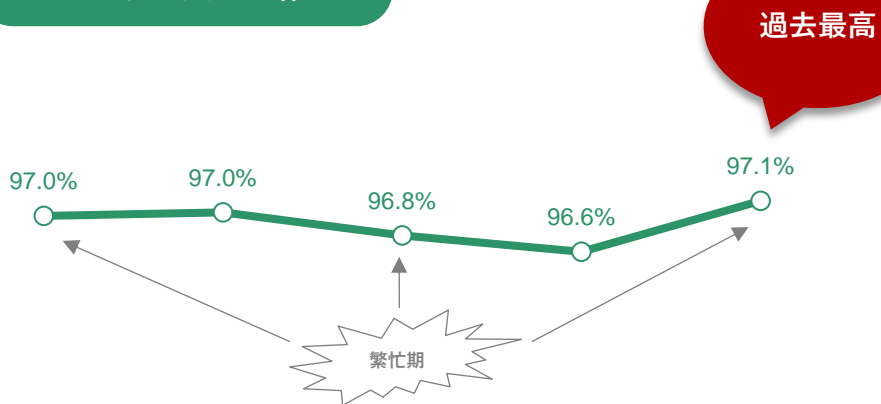
(注) 東京23区におけるマンション着工戸数の推移は国土交通省 総合政策局情報政策課建設経済統計調査室「住宅着工統計」を基に本資産運用会社が作成しています。

The image shows a bright, modern dining area. In the foreground, there is a round glass table with a thick, natural wood log as a centerpiece, surrounded by white plastic chairs. To the left, a long bar with a green and blue tiled base and a green countertop is visible, with several green bar stools. The background features a kitchen area with stainless steel equipment and a wall-mounted TV. To the right, there are several rectangular wooden tables with blue and white plastic chairs. The ceiling has a complex, geometric design with recessed lighting and a large, multi-bulb chandelier. Large windows on the right side provide natural light and a view of the outdoors.

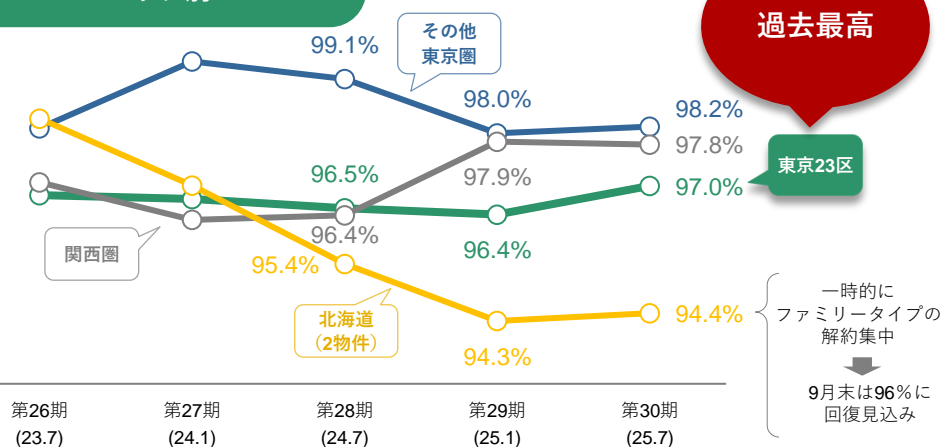
2. 運用状況について

賃料の引き上げに注力するも、平均稼働率は97%台で高止まり

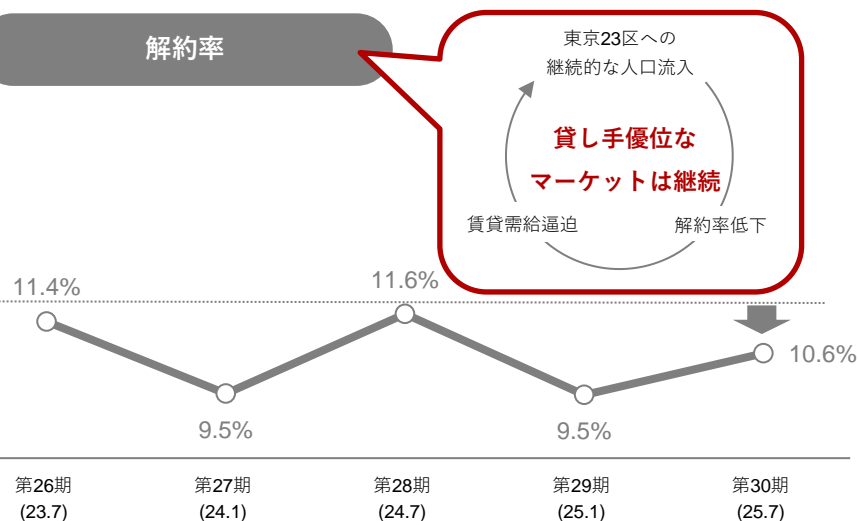
ポートフォリオ全体



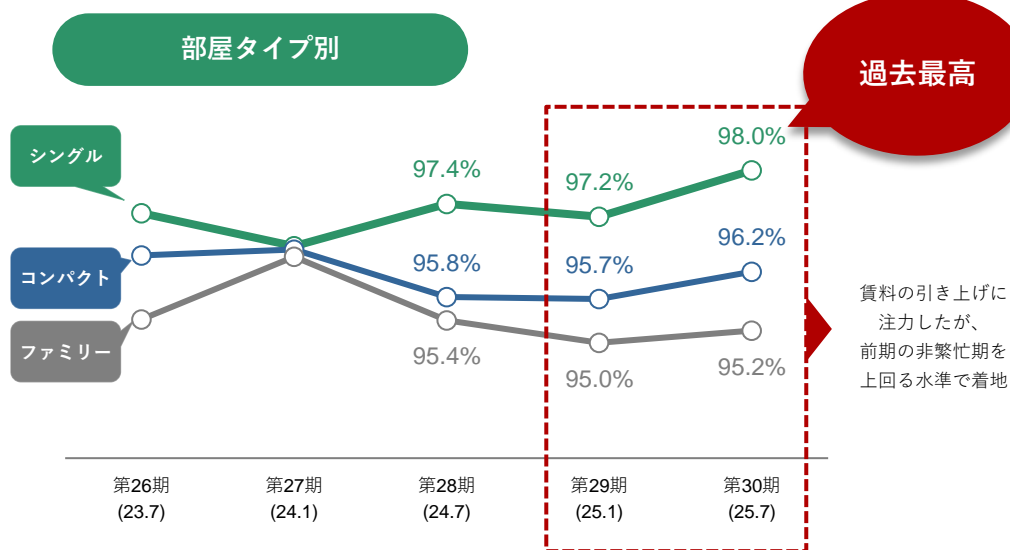
エリア別



解約率

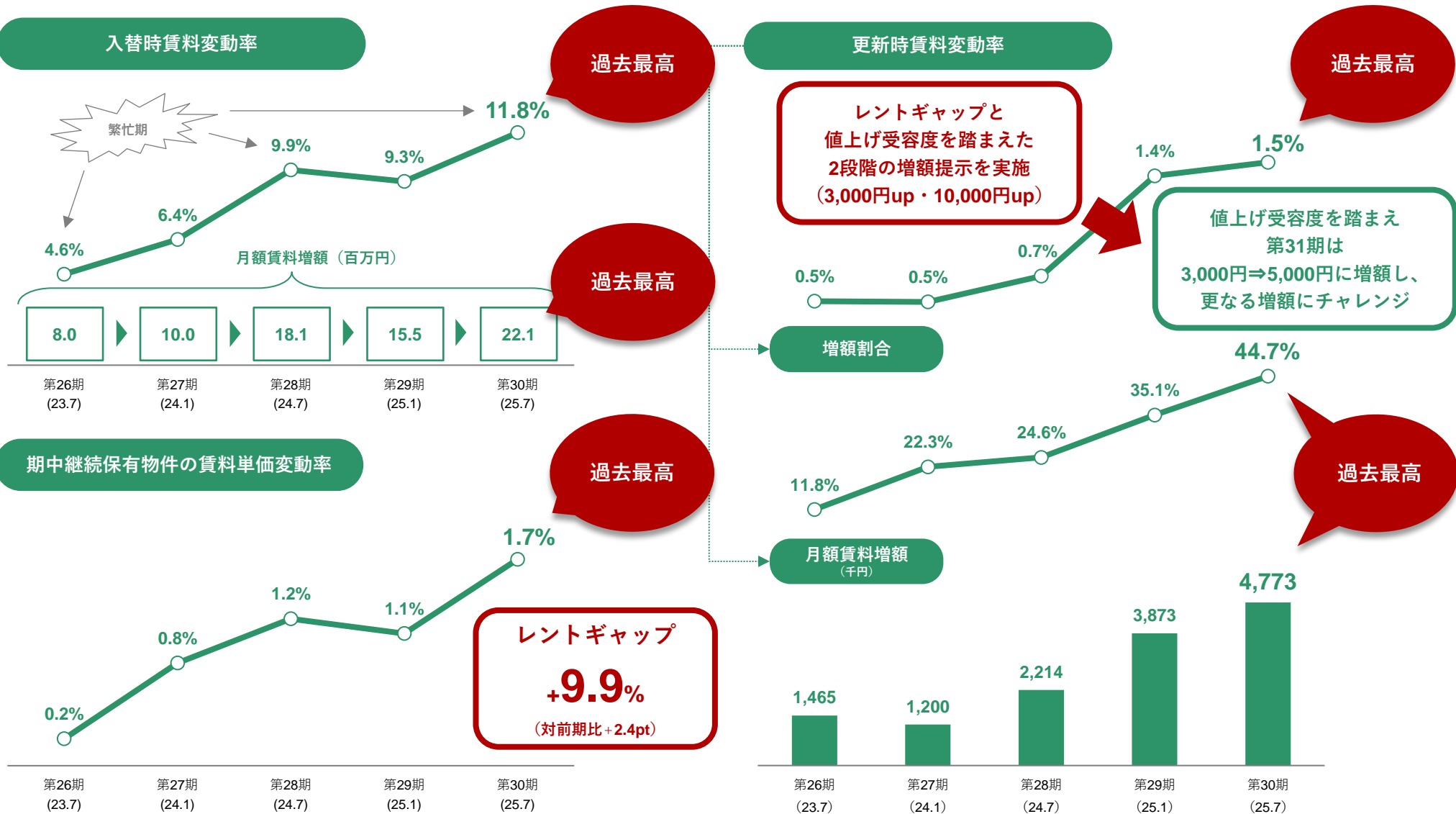


部屋タイプ別



(注) 解約率=解約件数÷総戸数

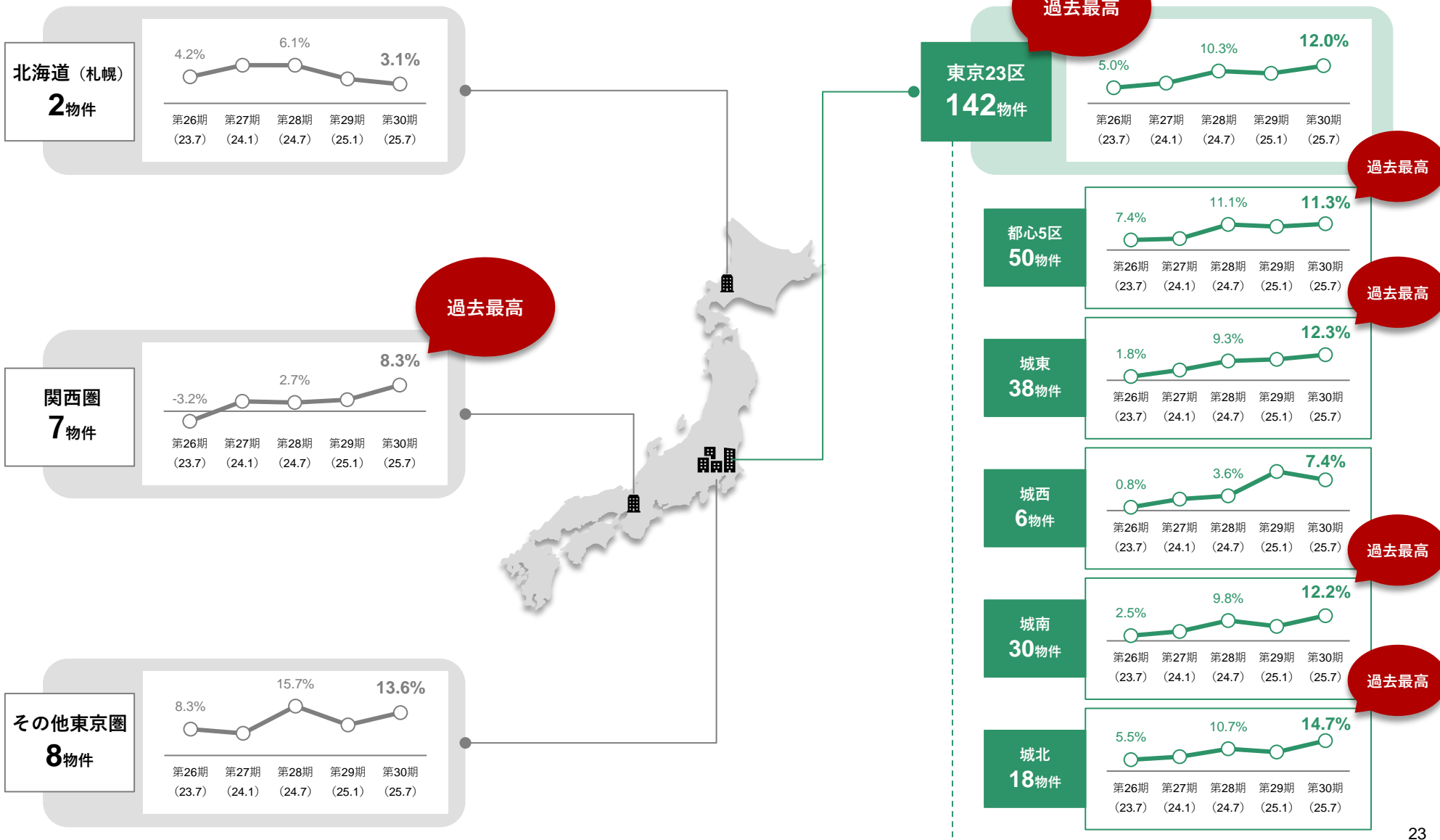
入替時賃料変動率・賃料単価変動率はいずれも過去最高を達成



(注) レントギャップとは、第30期 (2025年7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。

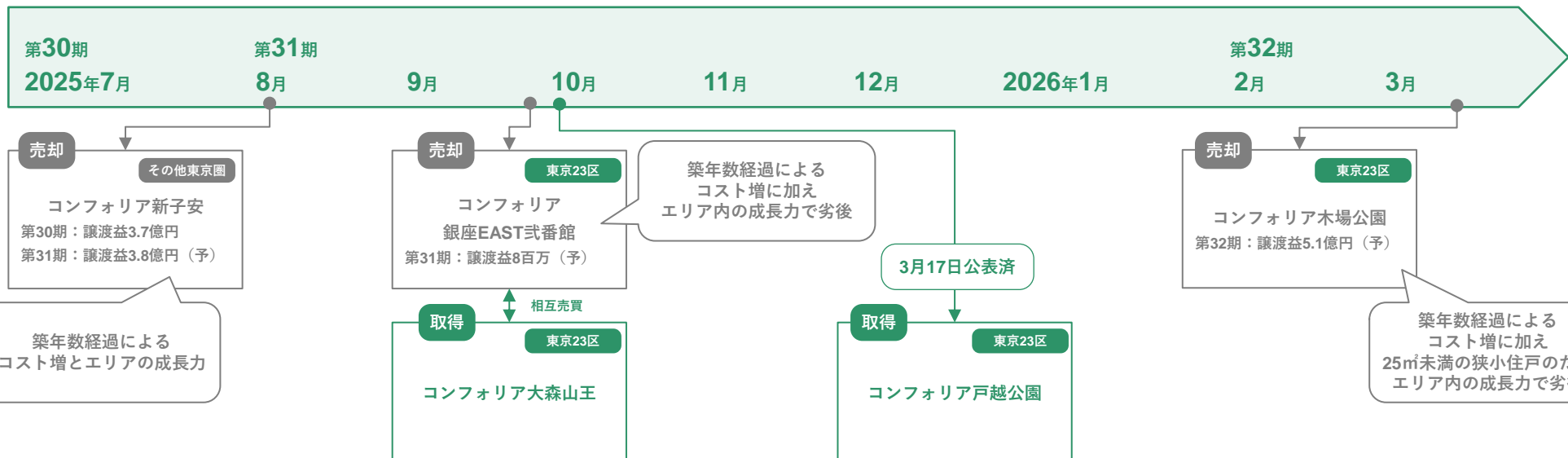
エリア別入替時賃料変動率（賃貸住宅）

東京23区がポートフォリオの賃料上昇を牽引



より強固なポートフォリオ構築に向け、物件入替を実施

	第30期 (2025年7月)		譲渡	取得	
資産規模 (物件数)	3,391億円 (175物件)		38億円 (3物件)	38億円 (2物件)	物件入替後
賃貸住宅における 東京23区比率	91.1%		85.9%	100%	3,391億円 (174物件)
平均築年数	14.2年		20.6年	1.3年	91.3%
譲渡益	3.7億円	1.6億円 配当実施	9.0億円	2.9億円 配当予定	14.0年
内部留保額	18億円		6.0億円	79百万円 取崩予定	12.7億円
				第30～32期 計5.4億円 還元(予定)	23億円
					東京23区比率上昇
					平均築年数低下
					財務基盤強化



(注) 平均築年数は、2025年9月16日(決算発表日)を基準とした各運用資産の築年数を取得(予定)価格に基づいて加重平均して算出しています。

第31～32期 譲渡・取得（予定）資産

3月17日
公表済

取得

2025年7月
新築

準都心 コンフォリア戸越公園



取得価格	1,954百万円	所在地	東京都品川区豊町	鑑定NOI 利回り	3.7%
最寄駅	都営地下鉄浅草線「戸越」駅 徒歩10分		稼働率・ 賃貸可能戸数	— 44戸（32.4㎡ / 戸）	

譲渡

築18.6年

その他東京圏 コンフォリア新子安

ファミリータイプ中心



譲渡価格	1,756百万円
所在地	神奈川県横浜市 神奈川区
最寄駅	JR京浜東北線「新子安」駅 徒歩6分
竣工時期	2007年1月
鑑定NOI 利回り	3.5%
稼働率・ 賃貸可能戸数	91.9% 36戸（64.5㎡ / 戸）

築18.0年

準都心 コンフォリア木場公園

シングルタイプのみ



譲渡価格	1,460百万円
所在地	東京都江東区木場
最寄駅	東京メトロ東西線 「木場」駅 徒歩4分
竣工時期	2007年9月
鑑定NOI 利回り	3.3%
稼働率・ 賃貸可能戸数	96.7% 60戸（21.4㎡ / 戸）

相互売買

築2.4年

準都心 コンフォリア大森山王



取得価格	1,930百万円
所在地	東京都大田区山王
最寄駅	JR京浜東北線 「大森」駅 徒歩9分
竣工時期	2023年4月
鑑定NOI 利回り	3.8%
稼働率・ 賃貸可能戸数	90.2% 42戸（33.2㎡ / 戸）

羽田空港へのアクセスも良好な築浅マンション



取得

譲渡

築22.1年

都心 コンフォリア銀座EAST貳番館



譲渡価格	2,560百万円
所在地	東京都中央区湊
最寄駅	東京メトロ日比谷線 「八丁堀」駅 徒歩4分
竣工時期	2003年8月
鑑定NOI 利回り	3.7%
稼働率・ 賃貸可能戸数	95.9% 61戸（37.1㎡ / 戸）

(注) 「稼働率」は、2025年7月末時点の状況を記載しています。また、「鑑定NOI」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。

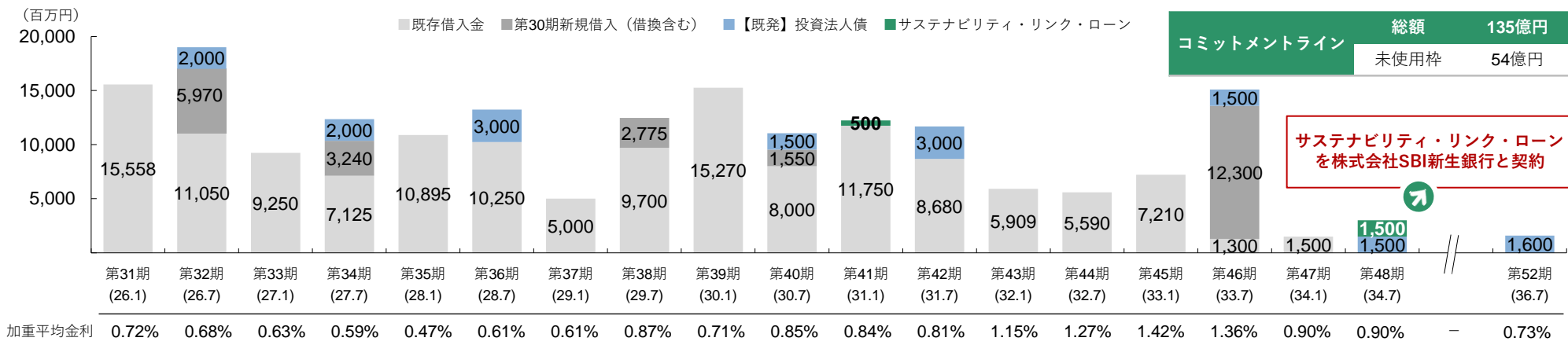
財務運営①：第30期における財務活動

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

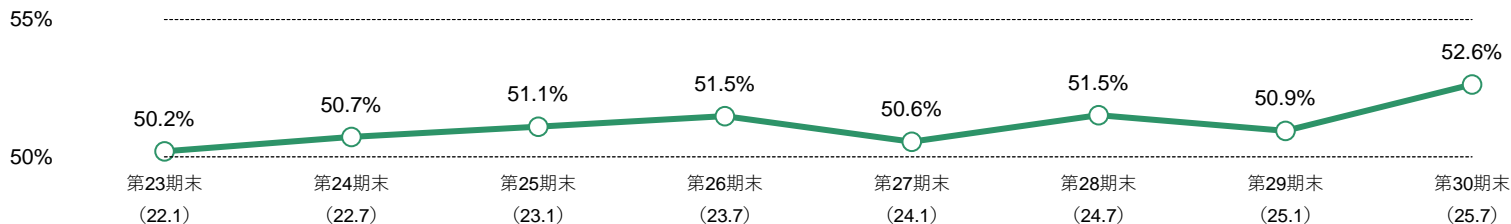
財務指標	有利子負債残高	平均残存年数	加重平均金利	固定金利比率	総資産LTV	鑑定LTV	格付 (JCR)
第30期末	187,972百万円	3.9年	0.82%	81.4%	52.6%	42.7%	AA (安定的)
第29期末	175,027百万円	3.9年	0.72%	86.5%	50.9%	41.1%	AA (安定的)
第28期末	172,029百万円	3.9年	0.67%	89.2%	51.5%	41.6%	AA (安定的)



総資産LTVの推移



LTVを活用し、物件取得を実施
第31・32期は期限前返済によるLTVコントロールを実施予定



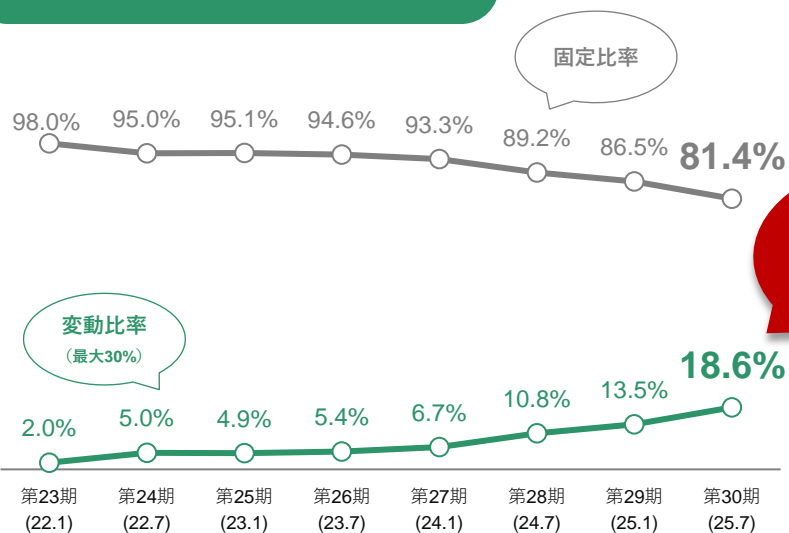
LTV55%までの取得余力

第29期末時点 309億円

第30期末時点 **187億円**

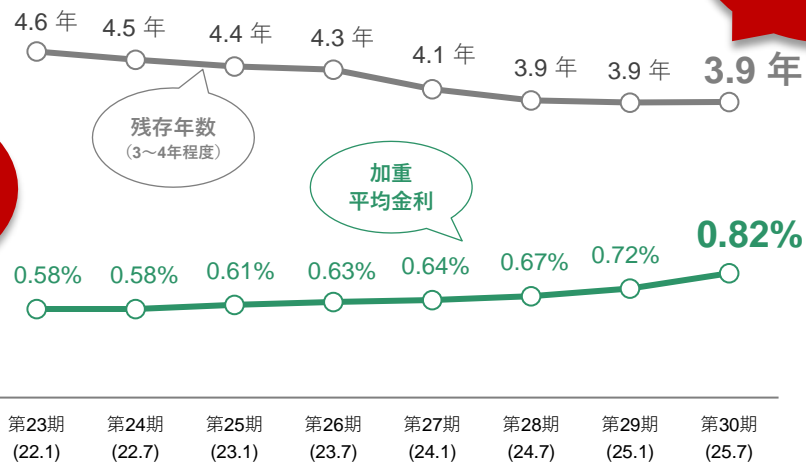
財務運営②：第30期末の財務指標

固定金利比率



利上げを見据え一部固定化予定

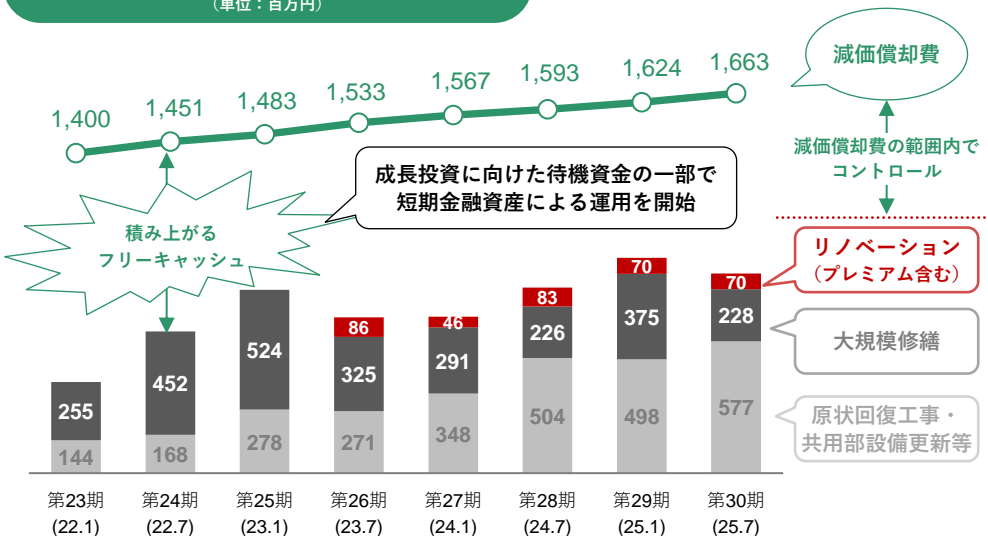
残存年数と加重平均金利



4年程度を目安にコントロール

資本的支出

(単位：百万円)



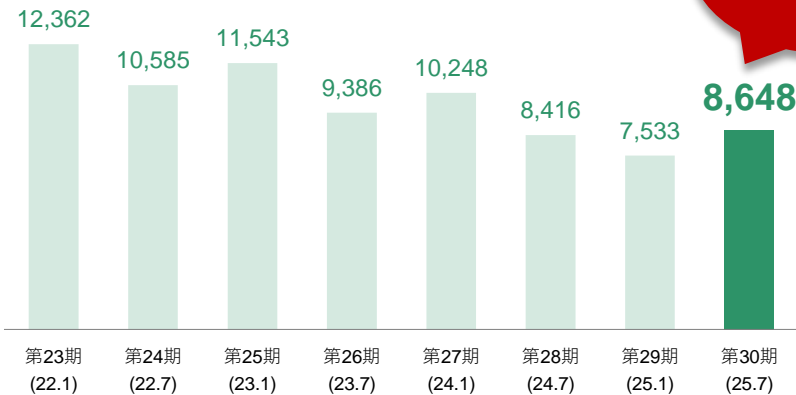
成長投資に向けた待機資金の一部で短期金融資産による運用を開始

減価償却費の範囲内でコントロール

一部LTV引き下げに活用予定

フリーキャッシュ

(単位：百万円)



(注) 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。)

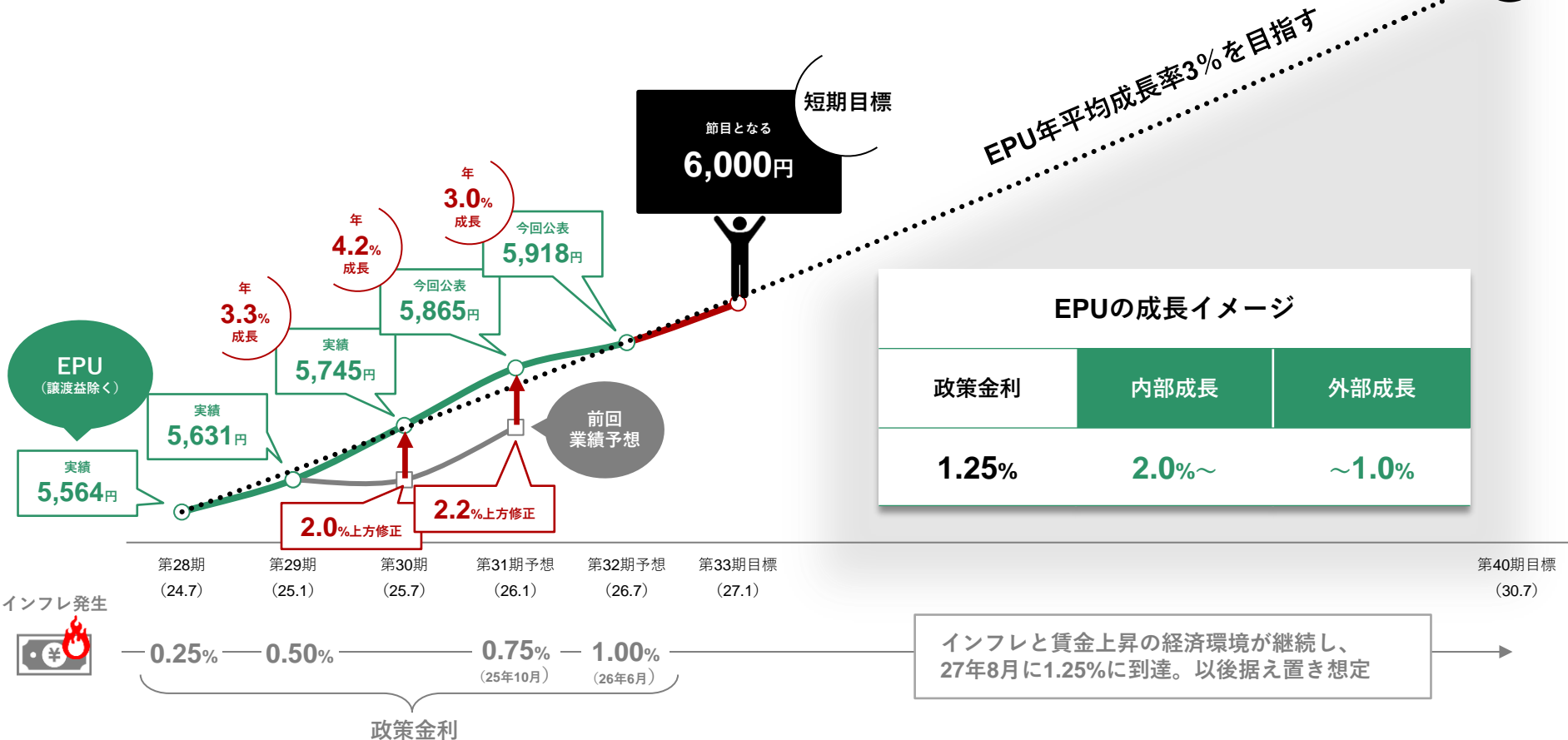
3. 今後の見通し（短期目標・中期目標）について

新たなEPU成長のターゲットを設定

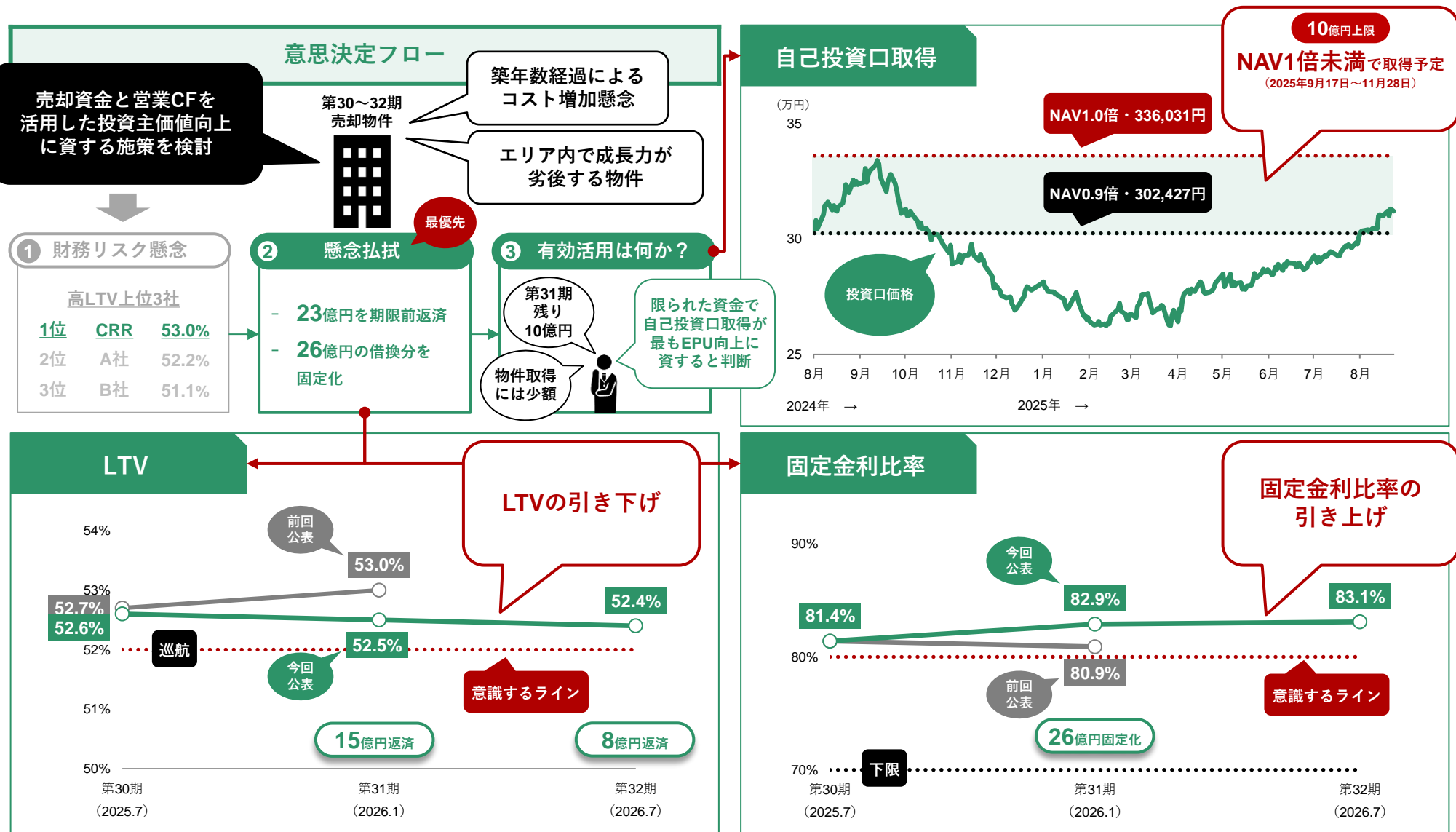
中期目標として内部成長を軸に、成長力のある物件への厳選投資を行い、EPU6,700円を目指す。
 まずはその通過点として、短期目標EPU6,000円の突破を図る。

DPUは売却益や内部留保取り崩しにより、EPU + 50~150円を上乗せして配当予定

中期目標
 2030年7月期
6,700円
 を目指す



財務・資本戦略で掲げた戦術を着実に実行



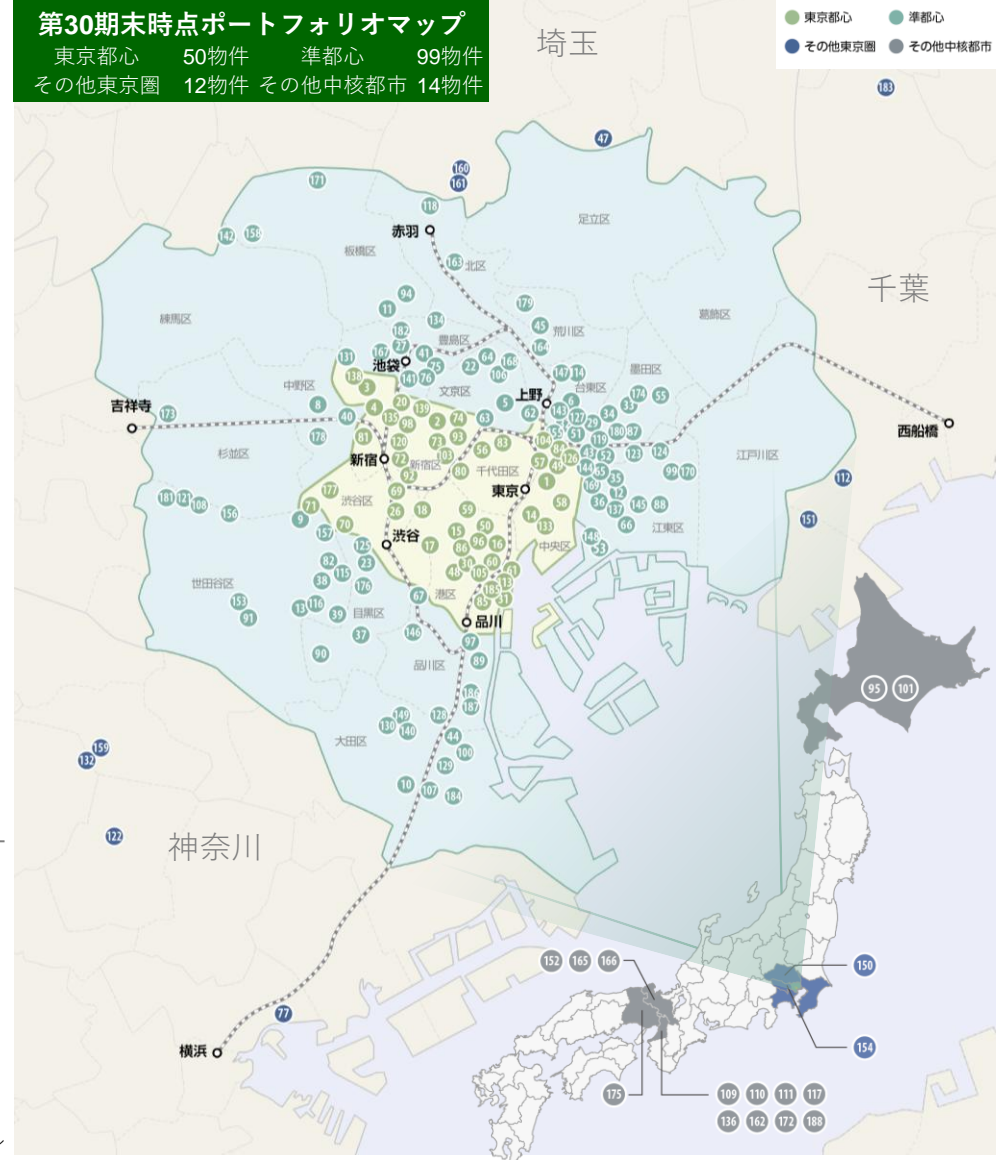


4. Appendix

≫ **東急不動産HDグループ**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

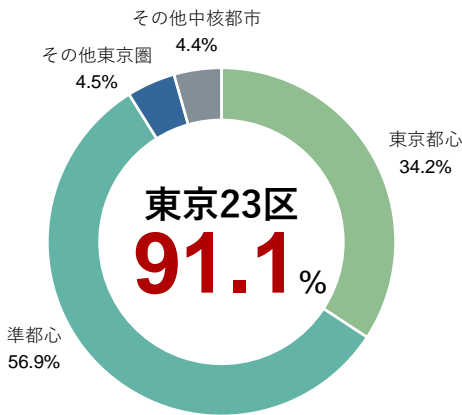
資産規模（取得価格ベース）

175 物件 **3,391** 億円

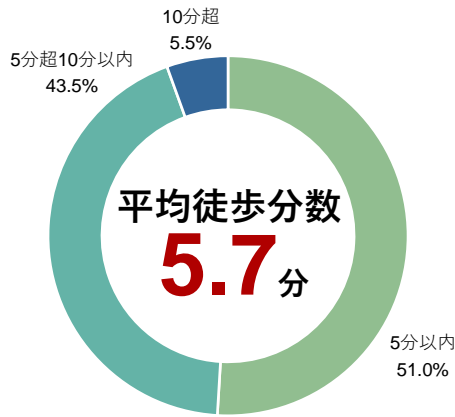


第30期末時点ポートフォリオマップ
 東京都心 50物件 準都心 99物件
 その他東京圏 12物件 その他中核都市 14物件

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）

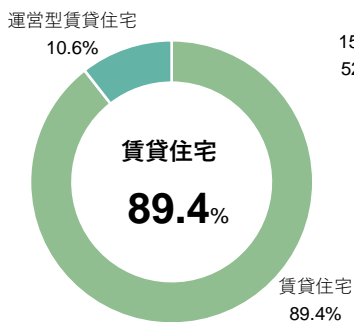


東京23区中心

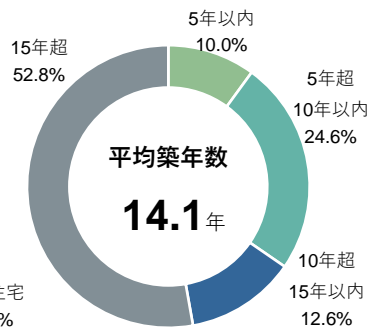


駅近物件中心

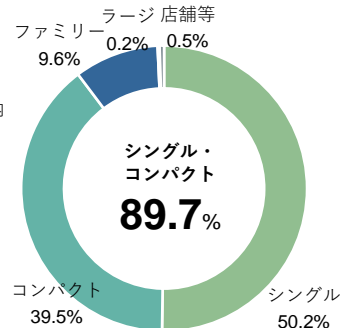
③投資対象



④築年数



⑤部屋タイプ（賃貸住宅）



(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(※1)」をご参照下さい。(以下、本資料において同様です。)

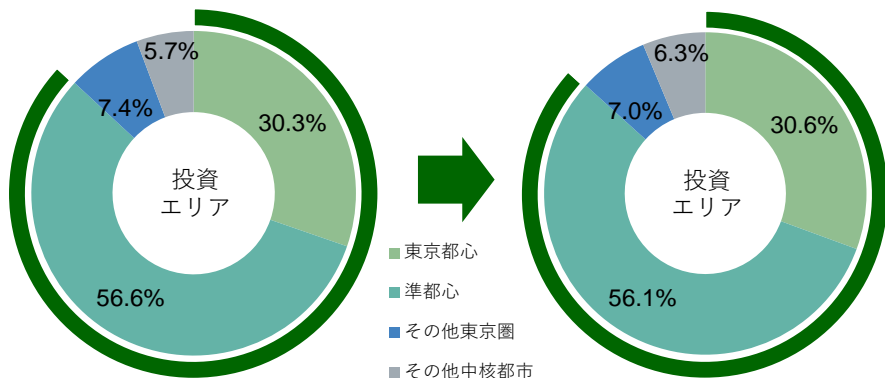
(注2) ①～④のグラフについては、全て取得価格ベースで比率を算出しています。⑤については戸数ベースで比率を算出しています。

その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第29期末 東京23区：**86.9%**

第30期末 東京23区：**86.7%**

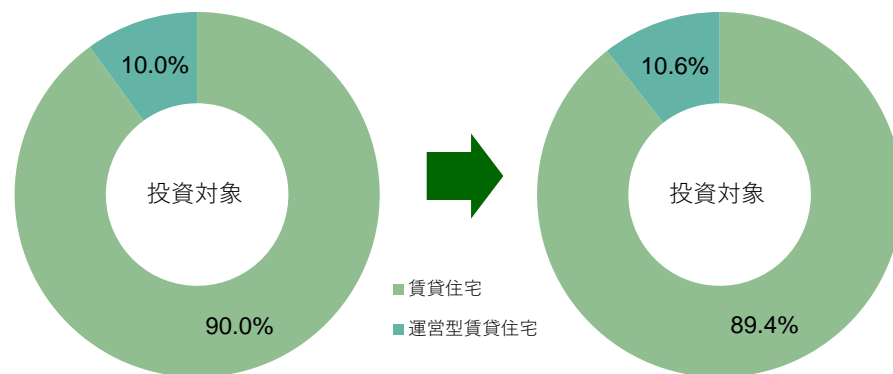


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

投資対象

第29期末 賃貸住宅比率：**90.0%**

第30期末 賃貸住宅比率：**89.4%**

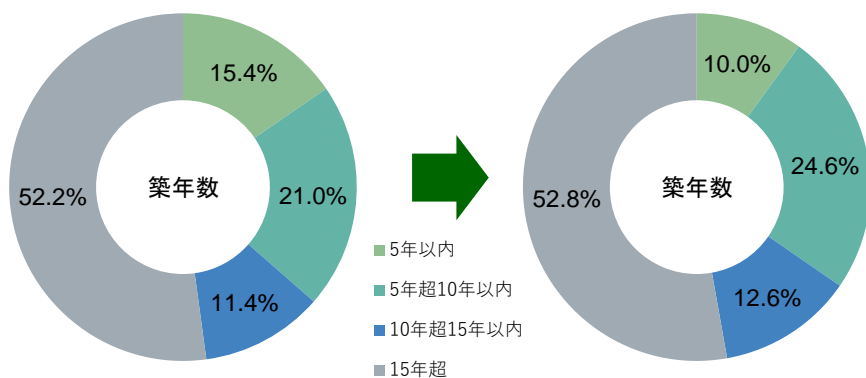


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

築年数

第29期末 平均築年数：**13.7年**

第30期末 平均築年数：**14.1年**

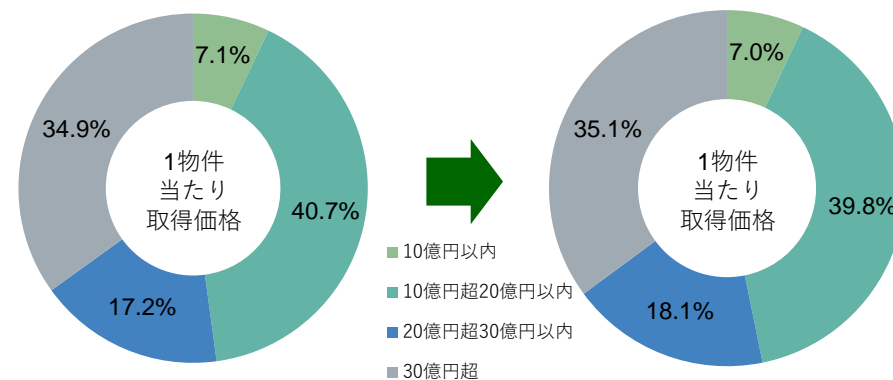


(注) 上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数（底地物件を除きます。）に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。

1物件当たり取得価格

第29期末 1物件当たり取得価格：**19.2億円**

第30期末 1物件当たり取得価格：**19.3億円**



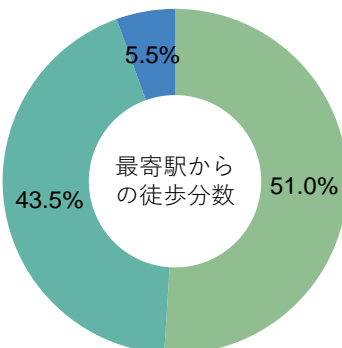
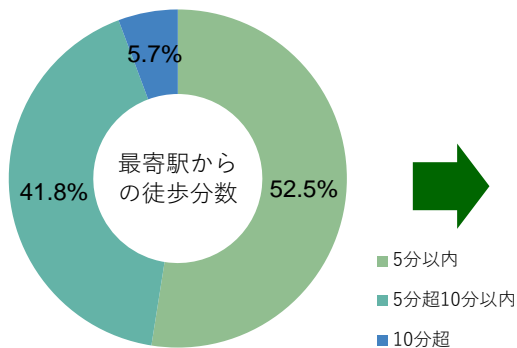
(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

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29期末 平均徒歩分数：**5.7分**

第30期末 平均徒歩分数：**5.7分**

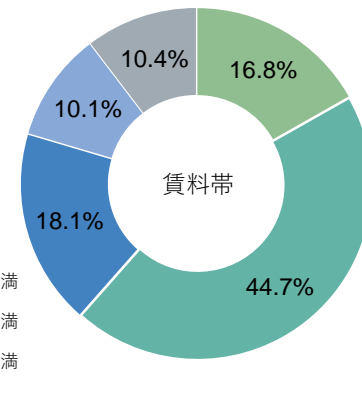
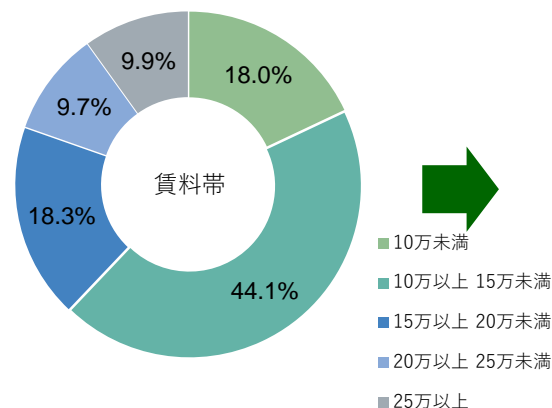


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

賃料帯

第29期末 1戸当たり賃料：**156,771円**

第30期末 1戸当たり賃料：**158,800円**

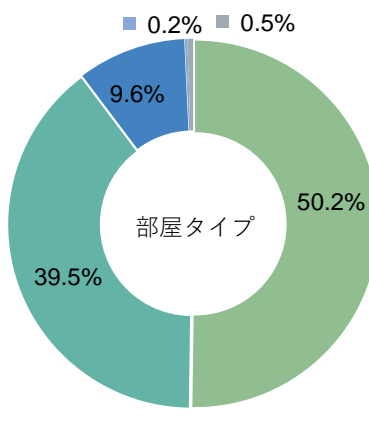
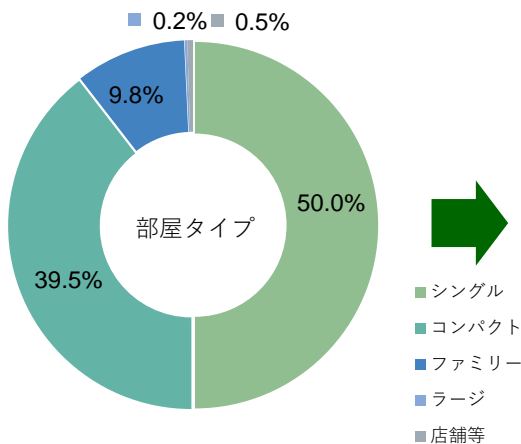


(注) 上記グラフは各運用資産の住宅区画（店舗・事務所区画を除きます。）の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第29期末 シングル・コンパクト：**89.5%**

第30期末 シングル・コンパクト：**89.7%**

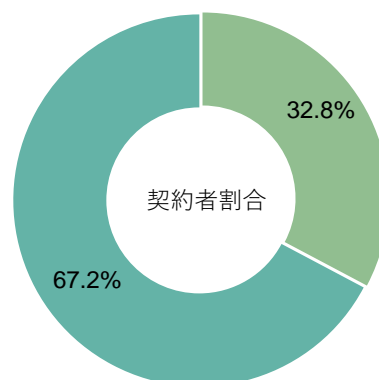
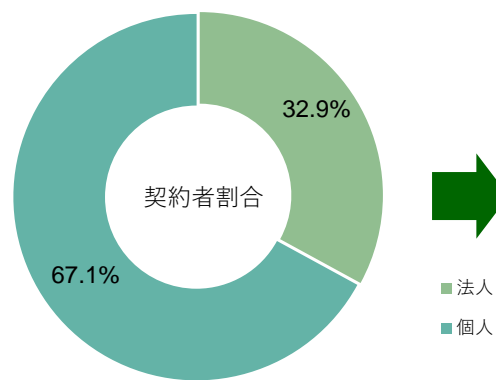


(注) 上記グラフは賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。

契約者割合

第29期末 法人割合：**32.9%**

第30期末 法人割合：**32.8%**



(注) 上記グラフは戸数ベースで比率を算出しています。

「コンフォリア」シリーズのコンセプト

くらしと環境を、一歩先へ。

時代を超えて愛される住まいでありたい。

人の価値観やライフスタイル、自然環境も変化する。

その中で、常に一歩先の未来を考え、

すべてにとって最適な答えを、賃貸レジデンスを通して提案していこう。

利便性のよい立地や、安心できる空間。さらに、サステナビリティへの配慮。

その一つひとつが、次の“こちよさ”へつながっているはずだから。

COMFORIAが、歩みを止めることはありません。

(参考) 「コンフォリア」シリーズのコンセプト

<https://www.comforia-reit.co.jp/ja/features/concept.html>

「コンフォリア」の3つの約束



ACTIVE

アクティブな生活を可能にする、利便性の高い立地。

暮らしをもっと便利に、日々にもっと潤いを。

さまざまな生活施設にアクセスしやすい、

軽快に活動範囲が広がる「立地」にこだわり続けます。



COMFORT

一歩先の心地よさをもたらす、快適で安全な住まい。

時代のニーズを先取りし、デザインと品質を追求した住空間。

セキュリティと防災対策、24時間対応のコールセンター、きめ細かなサポートで、毎日の「くらし」を支えます。



SUSTAINABLE

街にも住む人にも優しい、サステナブルな環境へ。

時代を超えて愛される住まいであるために。

再生可能エネルギーの導入やサステナブル素材の使用に積極的に取り組みます。

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

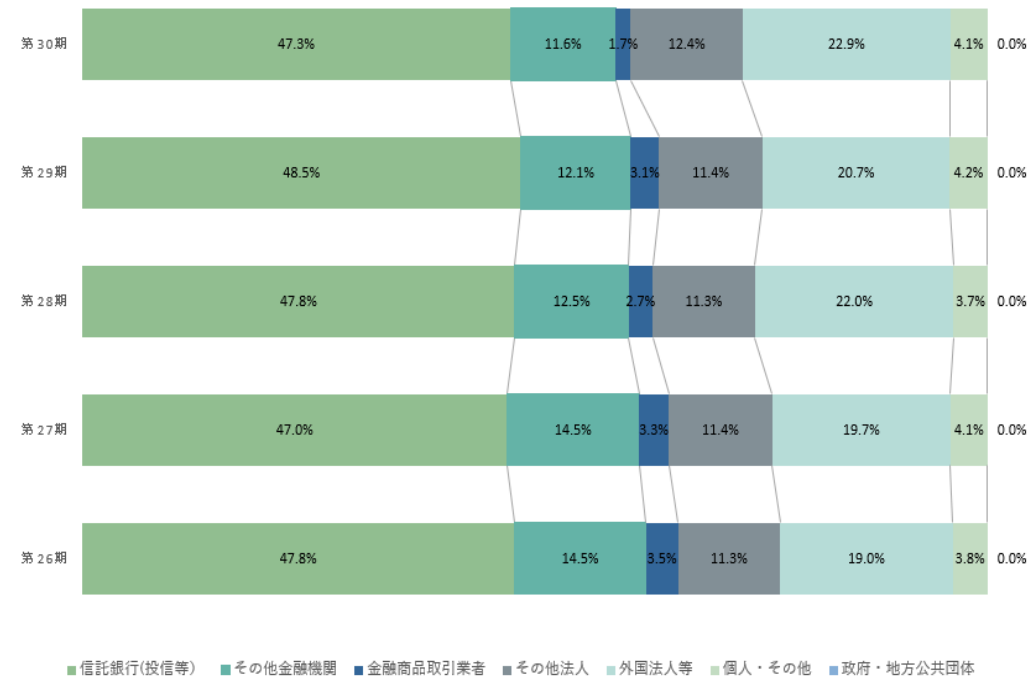


投資主の状況（第30期末時点）

所有者別投資口数・投資主数

	金融機関		金融商品 取引業者	その他法人	外国法人等	個人・その他	政府・地方公 共同体	合計
	信託銀行 (投信等)	その他 金融機関						
所有者別 投資口数	369,215	90,628	13,039	96,528	178,831	32,096	5	780,342
所有者別 投資主数	11	143	20	164	243	5,693	1	6,275

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）	169,557	21.72
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	136,428	17.48
3	東急不動産株式会社	78,191	10.02
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	35,074	4.49
5	STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	22,818	2.92
6	Japan Active Value Fund One Holdings Ltd. (常任代理人 三田証券株式会社)	13,893	1.78
7	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	12,512	1.60
8	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)	12,239	1.56
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	9,945	1.27
10	JP MORGAN CHASE BANK 385781 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	9,906	1.26
	合計	500,563	64.14

総投資口数： 780,342口

(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2025年7月31日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

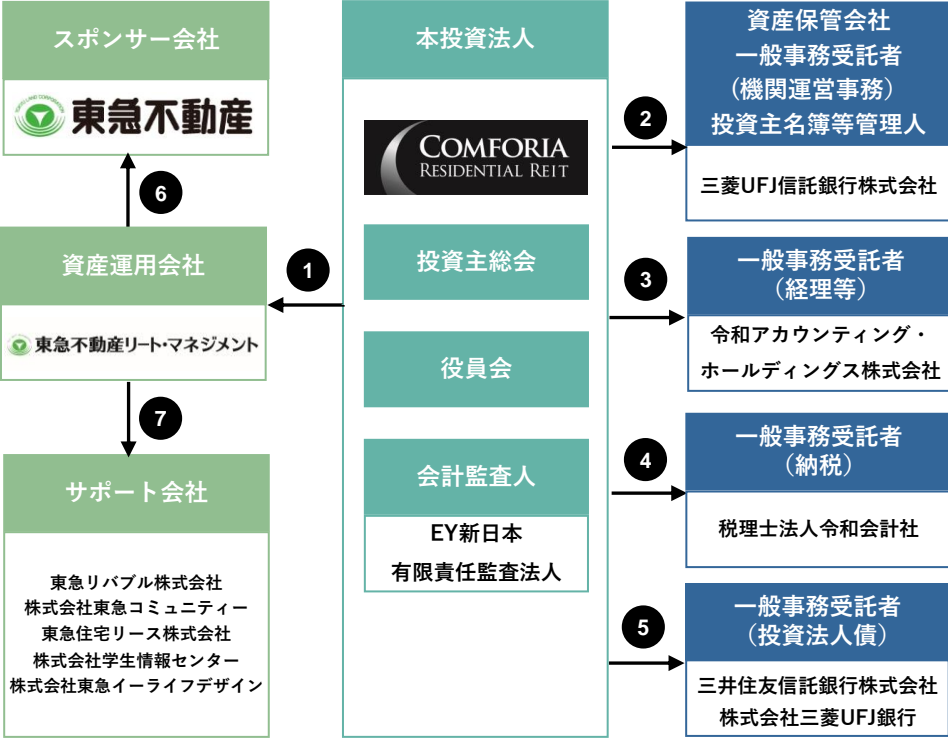
投資法人の概要（第30期末時点）

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 坂元 貴
監督役員 大嶋 正道 (弁護士)
監督役員 貞廣 亜紀 (公認会計士)
- 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

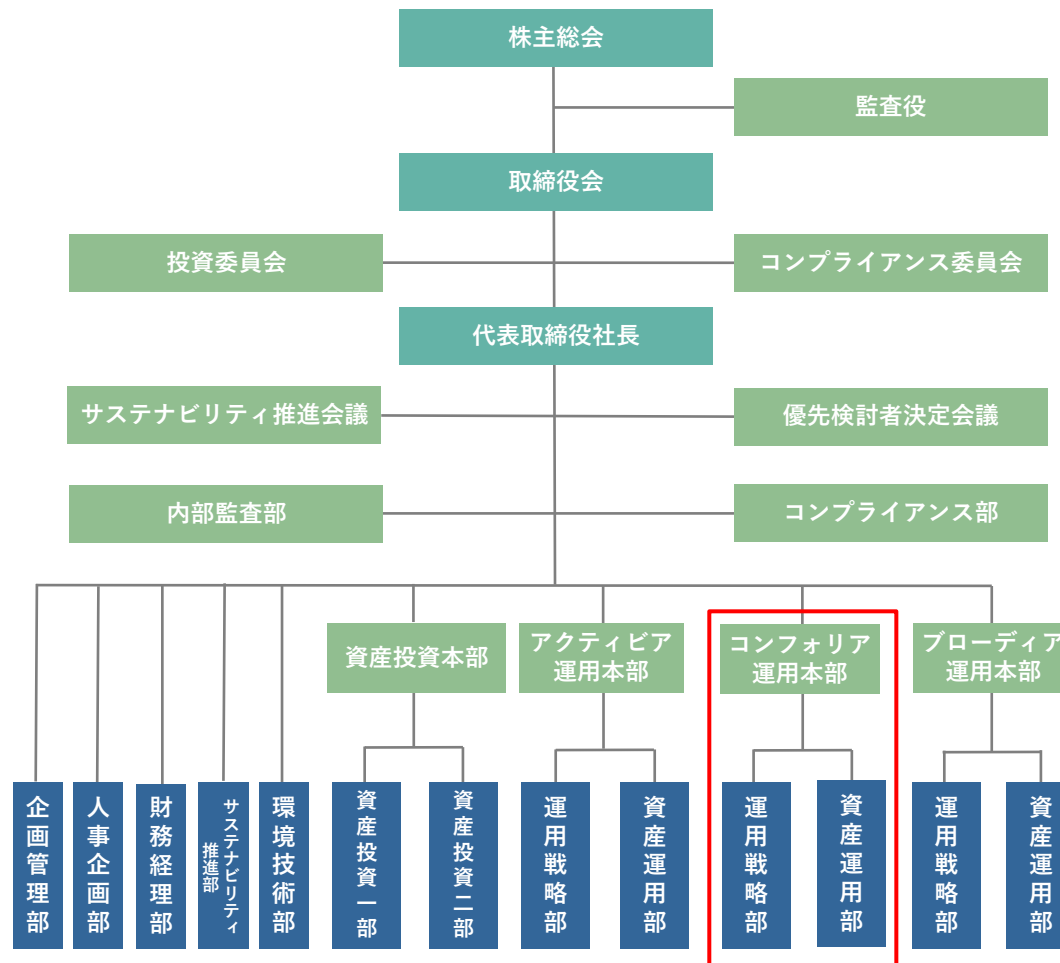
組織概要

- 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%
- 役員員数 : 115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 (4) 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	97
不動産証券化協会認定マスター	62
ビル経営管理士	13
賃貸不動産経営管理士	13
日本証券アナリスト協会検定会員	1
不動産コンサルティングマスター	3
不動産鑑定士	3
一級建築士	8
eco検定	65

組織図



注記事項

(*) 本資料に記載の数値については、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨て、その他については単位未満を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

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

(※2) 「NAV1.0倍 (=1口当たりNAV)」は以下の計算式により算出しています。

- 「第30期1口当たりNAV」 = (第30期末における貸借対照表上の純資産 - 第30期末における剰余金 + 任意積立金 + 不動産評価損益 (第30期末時点における運用資産の鑑定評価額の合計 - 第30期末時点における運用資産の貸借対照表計上額)) ÷ 第30期末時点の発行済投資口数
 「任意積立金」は第30期末における貸借対照表上の任意積立金の合計額から圧縮積立金繰入額を加算したものとしています。

(※3) 「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」 = 取得時又は譲渡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) ÷ 取得価格又は譲渡価格

(※4) 「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

Follow us!!



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。