COMFORIA
RESIDENTIAL REIT

東京23区の賃貸住宅を中心とした
住宅特化型リート

SMBC日興　Web J-REITフェア2021
説明資料

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（CRR）とは

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。

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

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）**

『コンフォリア』とは

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

» 分譲マンション『**BRANZ（ブランズ）**』で歴史と実績を培ってきた東急不動産がプロデュースする都市型賃貸マンションブランド

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。

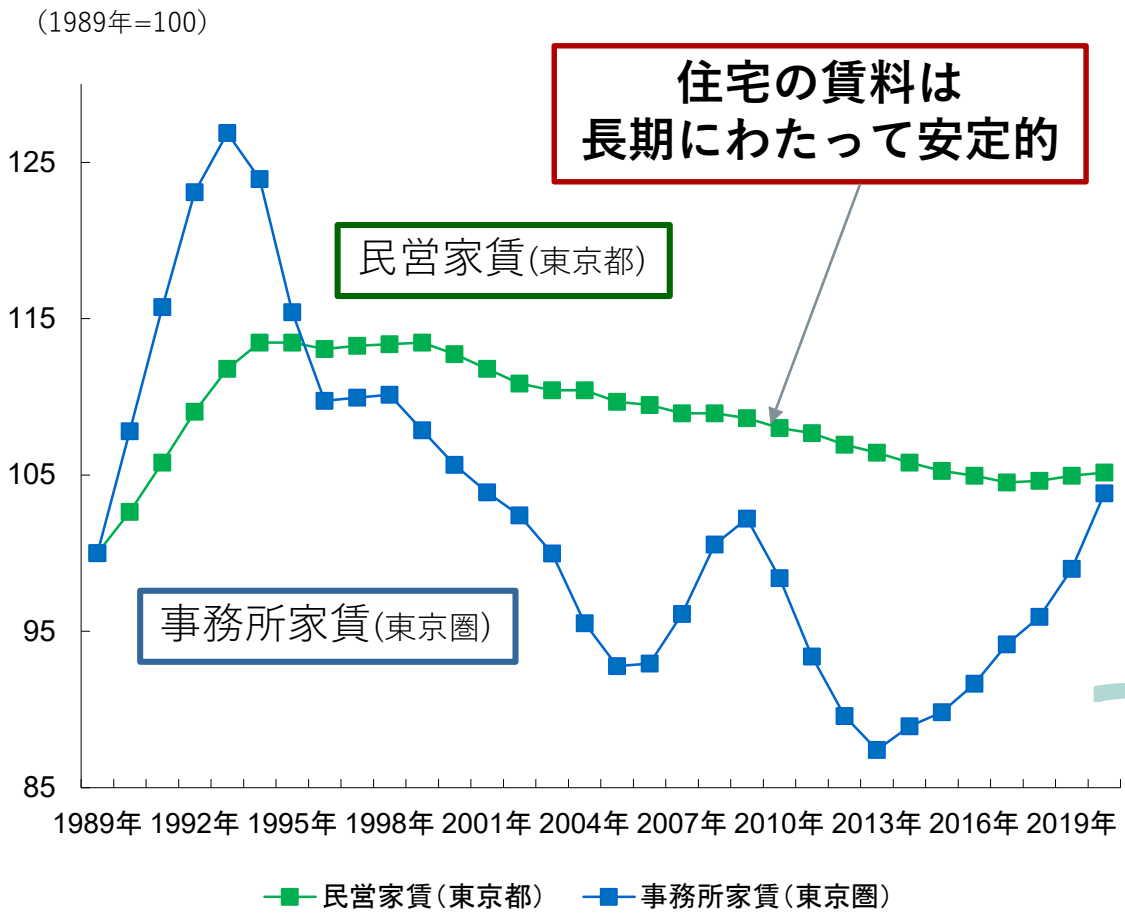
都市生活にふさわしいセキュリティ。
耐震・耐火性能など確かな建築クオリティ、
そして防災への備え。
どこよりも安らげる場所であるために。

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。

住宅賃料と事務所賃料の推移

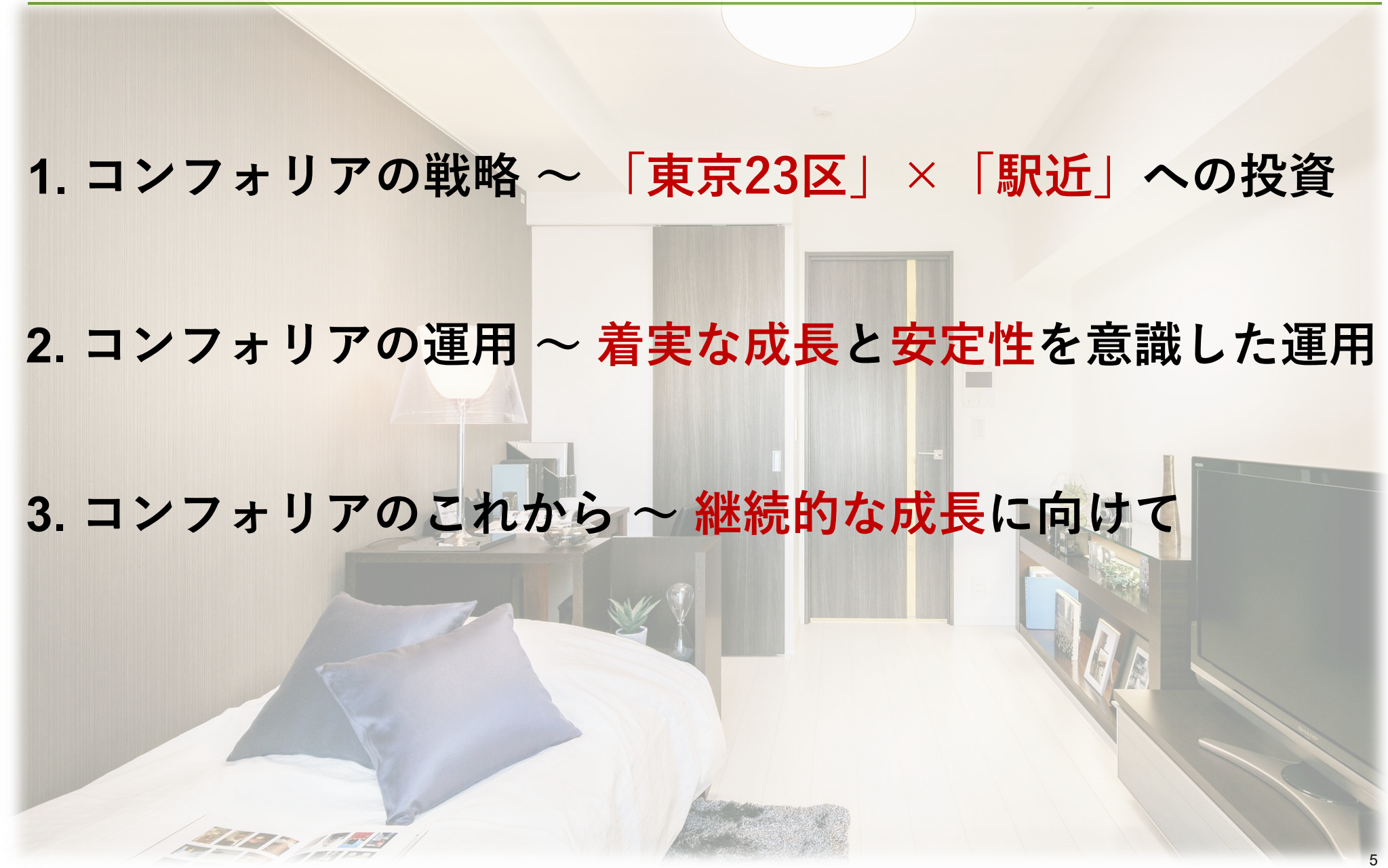


（出所）　民営家賃：総務省「消費者物価指数（1989年～2020年）」
事務所家賃：日本銀行「企業向けサービス価格指数（1989年～2020年）」

住宅の特徴

- 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

経済影響等に左右されにくく比較的安定した賃料収入が見込まれる



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

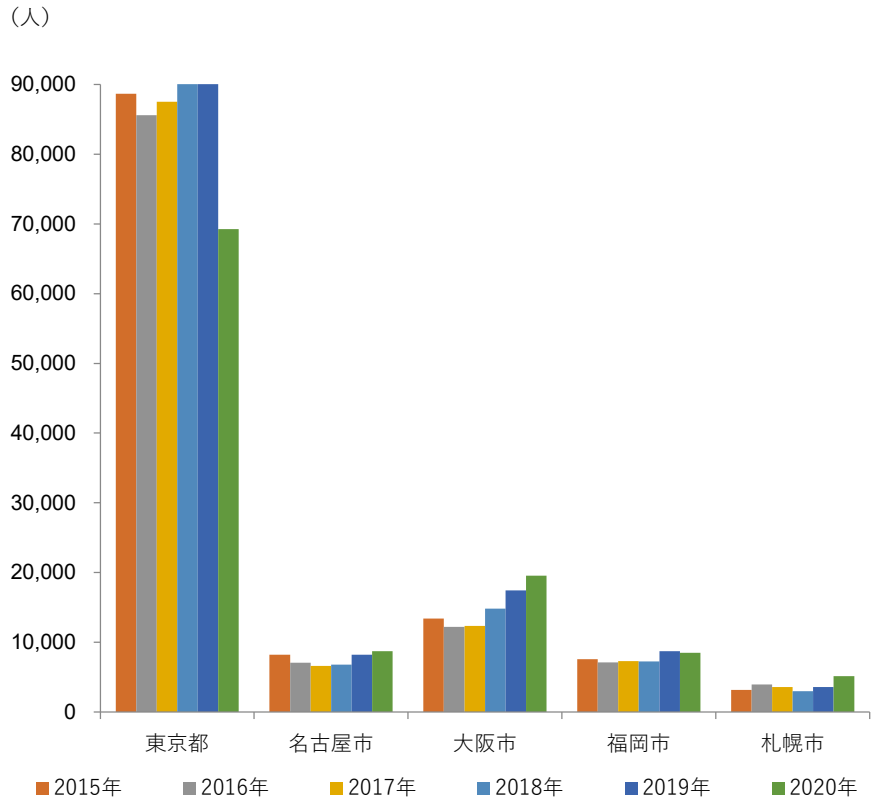
1. コンフォリアの戦略～「東京23区」×「駅近」への投資

『東京23区』の特徴

» 東京23区の住宅は、**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

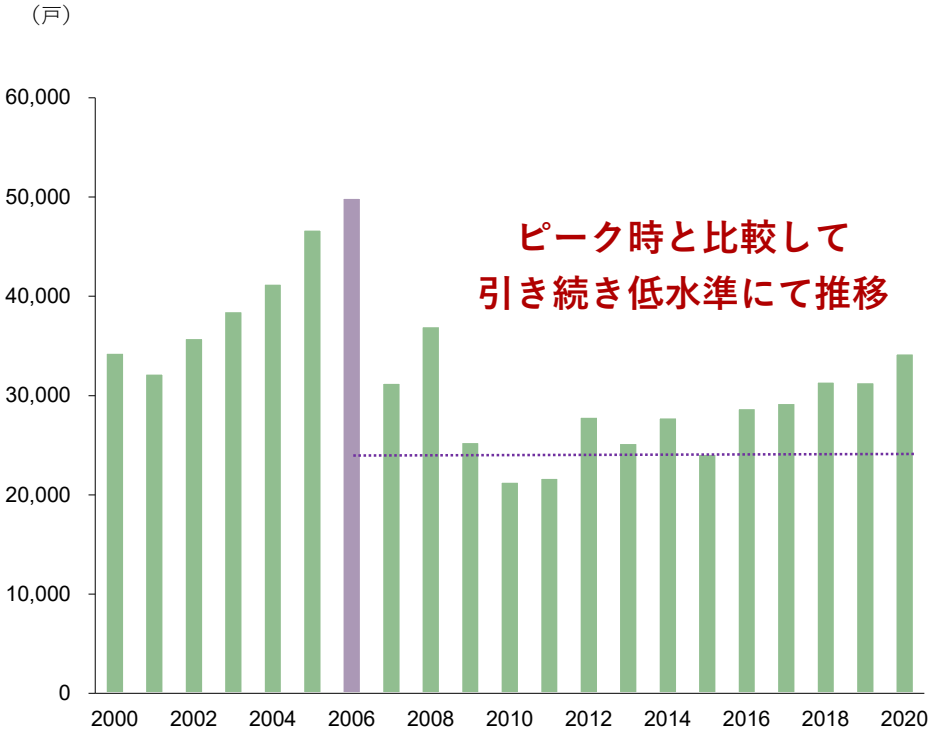


（出所）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

（注）従前は東京23区のデータを使用しておりましたが、住宅着工統計における統計の集計方法変更により東京23区のデータ集計が取りやめとなった為、2020年より東京都のデータを使用しています。

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



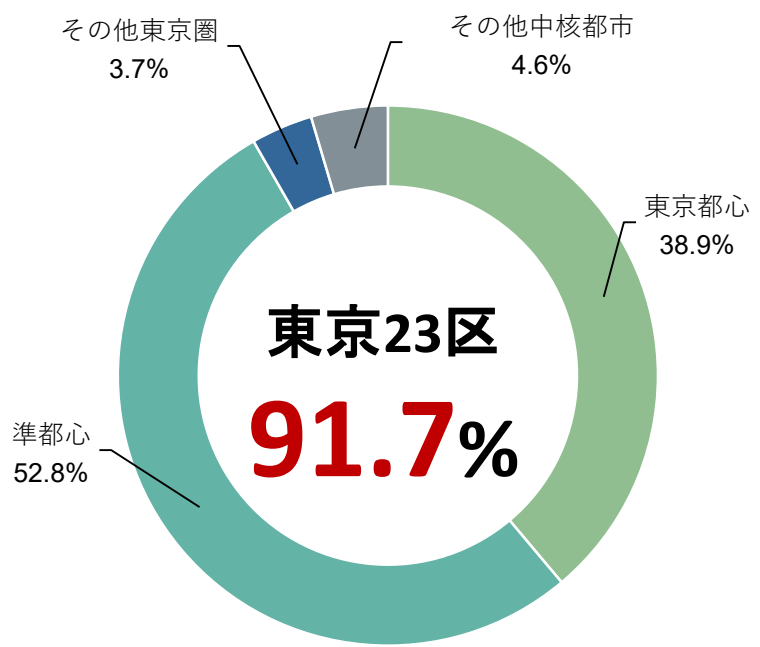
（出所）国土交通省統合政策局　情報政策課　建築統計室「住宅着工統計」

コンフォリアの戦略：『東京23区中心』 × 『駅近』

» 安定した需要が見込まれる**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

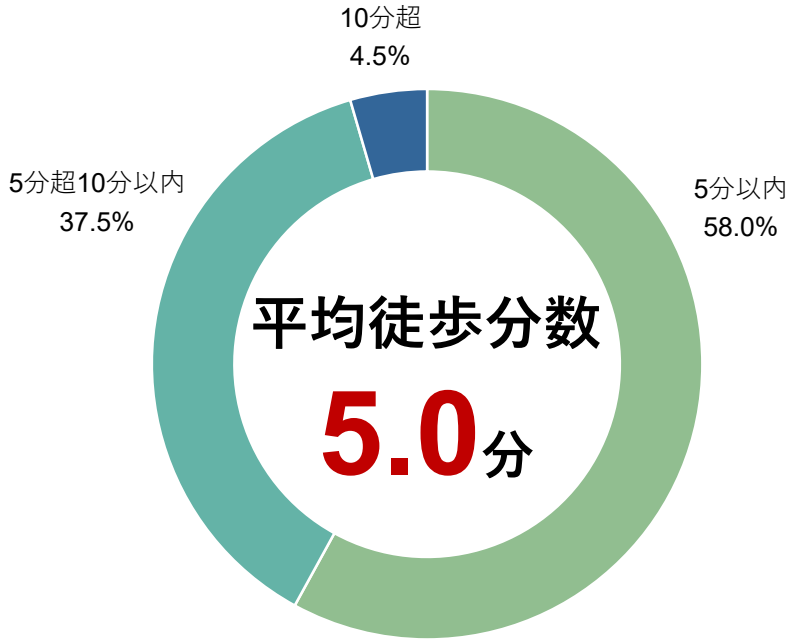
投資エリア（賃貸住宅）

2021年7月31日時点



最寄駅からの徒歩分数（賃貸住宅）

2021年7月31日時点



東京23区中心 ※ **駅近物件中心**

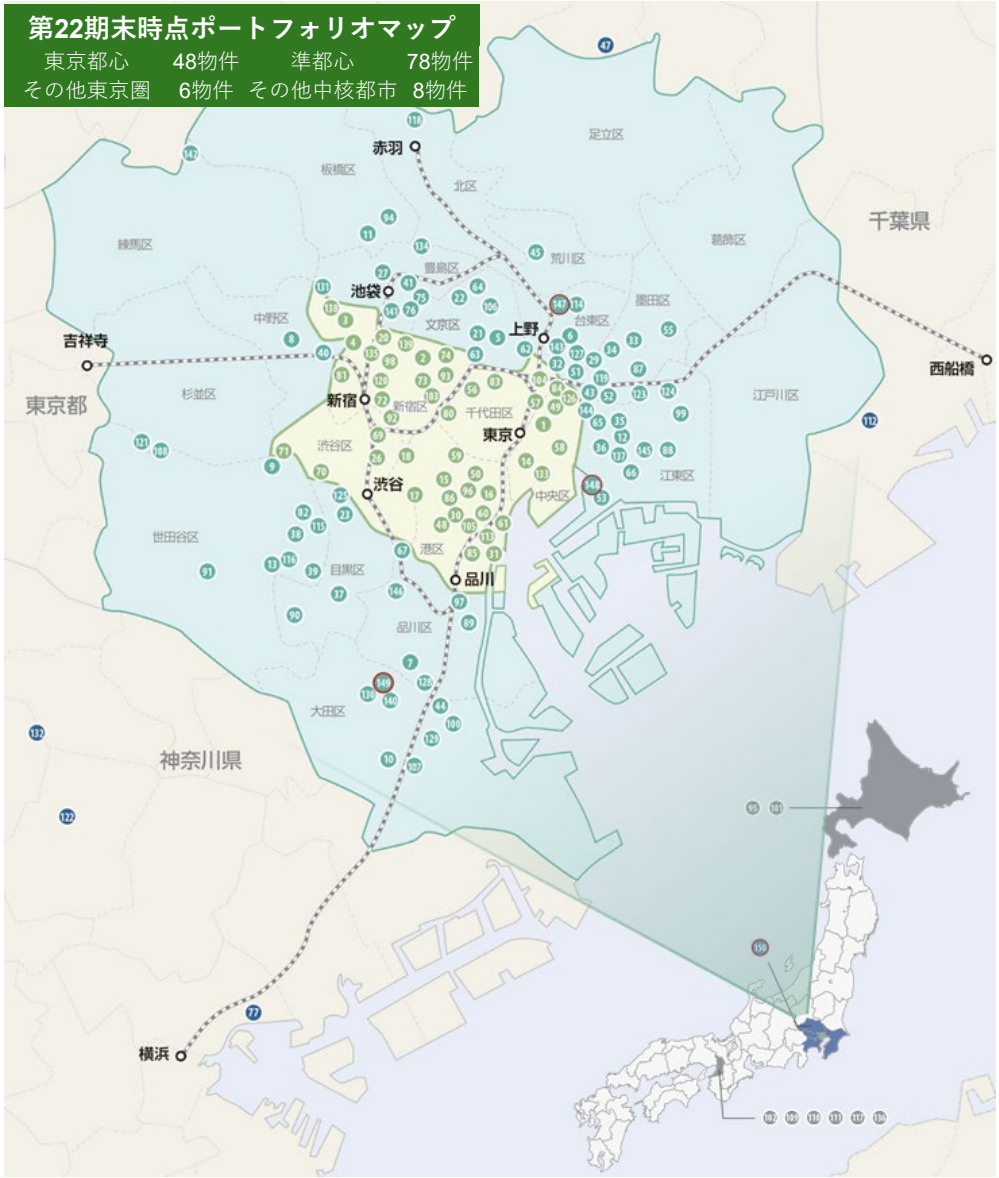
（注） 「投資エリア」の区分は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

コンフォリアのポートフォリオ（2021年7月31日時点）

ポートフォリオの状況

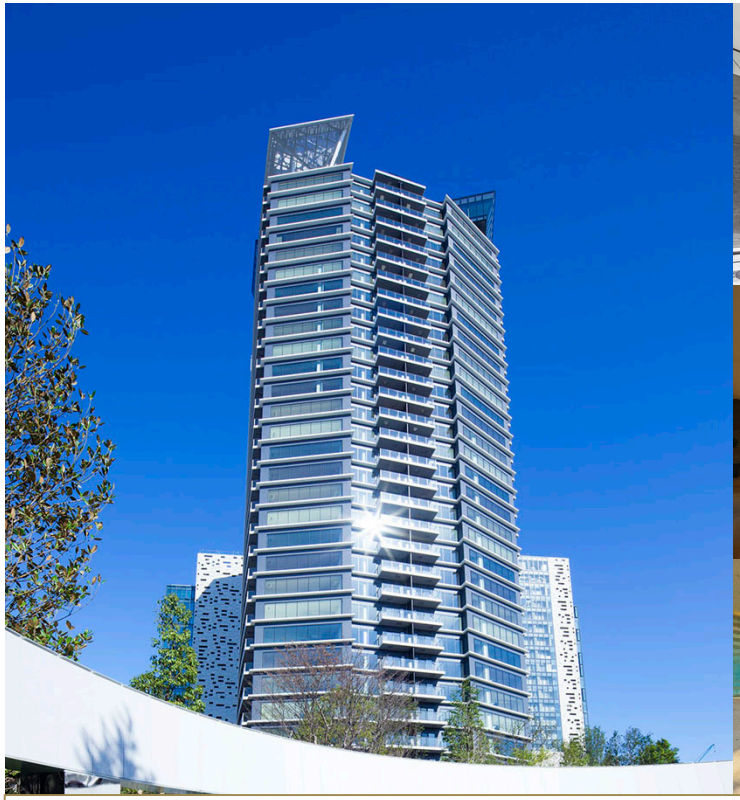
資産規模	**2,615**億円
物件数	**140**物件
東京23区比率 （賃貸住宅）	**91.7**%
平均築年数	**11.4**年
平均徒歩分数	**5.0**分
ポートフォリオPML値	**3.4**%

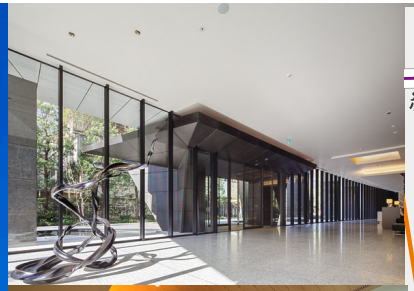
（注）ポートフォリオPML値・・・
50年間で10%を超える確率で発生する地震（再現期間475年相当）における保有物件の損失額を保有物件全体で除したもの

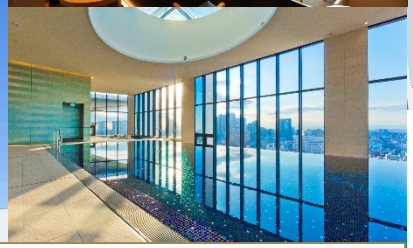


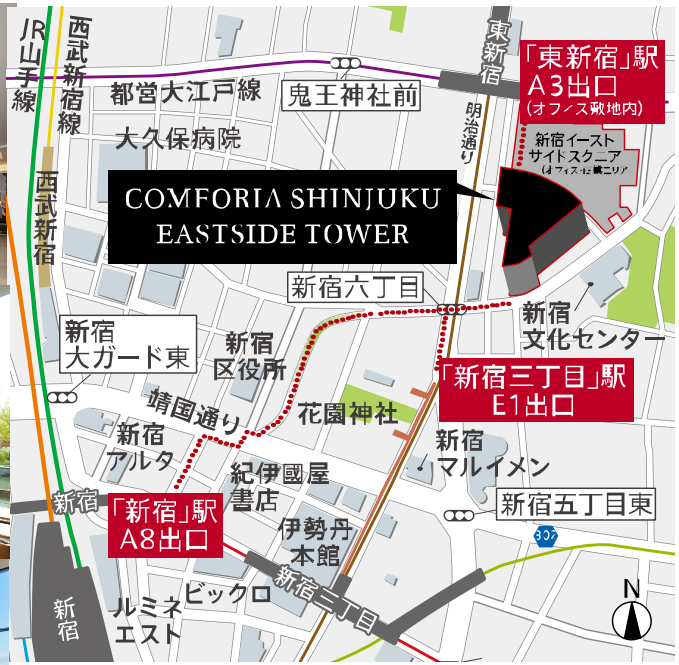
コンフォリアの旗艦物件

» 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**“









DBJ Green Building 認証

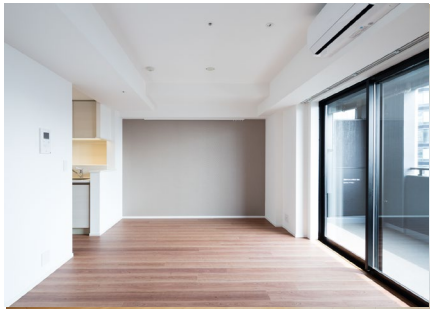
コンフォリア新宿イーストサイドタワーは、「DBJ Green Building 認証」において、レジデンス版として初となる国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル（**5stars**）として最高評価を獲得

DBJ Green Building 2021

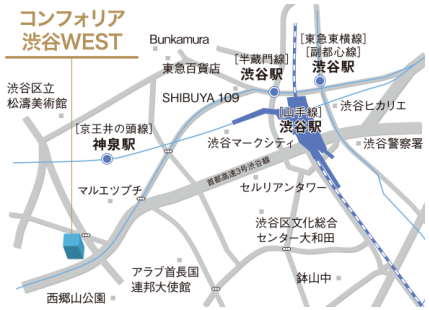
所在	東京都新宿区 新宿六丁目27番29号他
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ副都心線他1路線 「東新宿」駅　徒歩2分 東京メトロ丸ノ内線他2路線 「新宿三丁目」駅　徒歩4分
賃貸可能戸数	765戸(うち店舗4区画)
建築時期	2012年1月
稼働率	95.7%(2021年7月末)

主なコンフォリアシリーズ

コンフォリア渋谷WEST



所在	東京都目黒区 青葉台四丁目4番5号
最寄駅・ 徒歩分数	京王井の頭線 「神泉」駅 徒歩6分
賃貸可能 戸数	124戸
建築時期	2015年10月



渋谷駅より徒歩10分

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

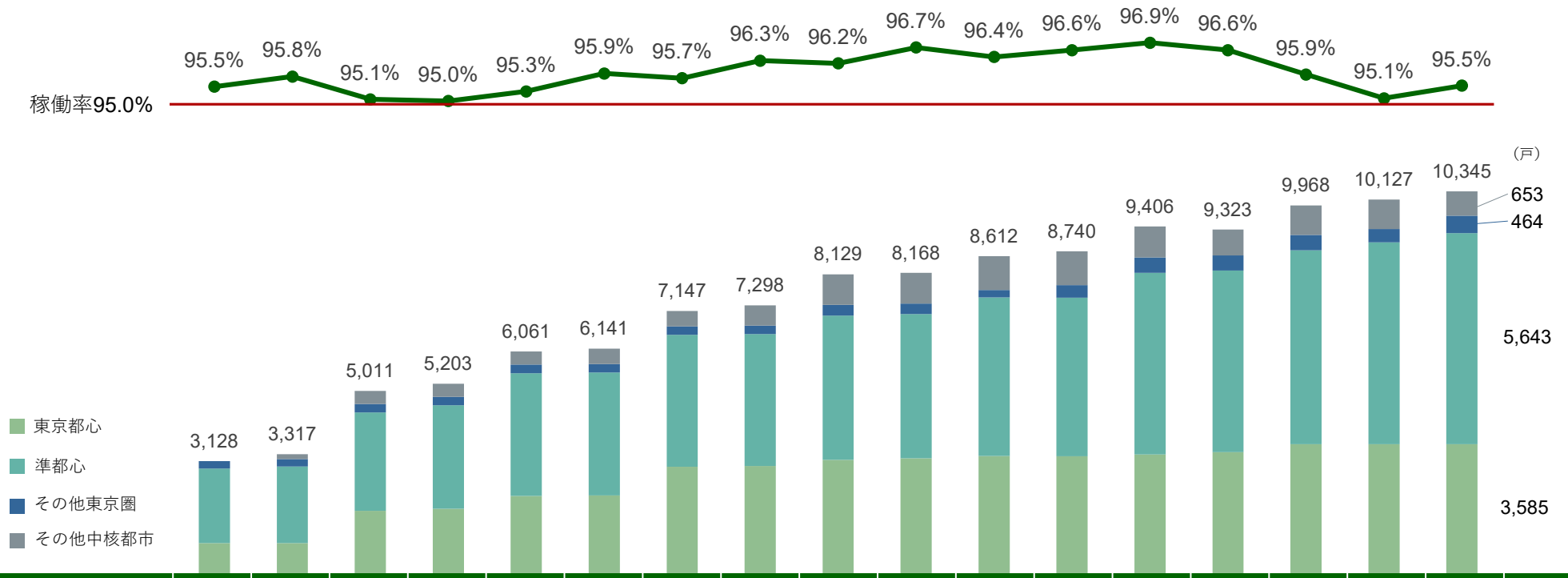
赤羽橋駅より徒歩3分

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

稼働率の推移（新規上場以降）

» 平均稼働率は、新規上場以降95%を上回る水準で安定的に推移

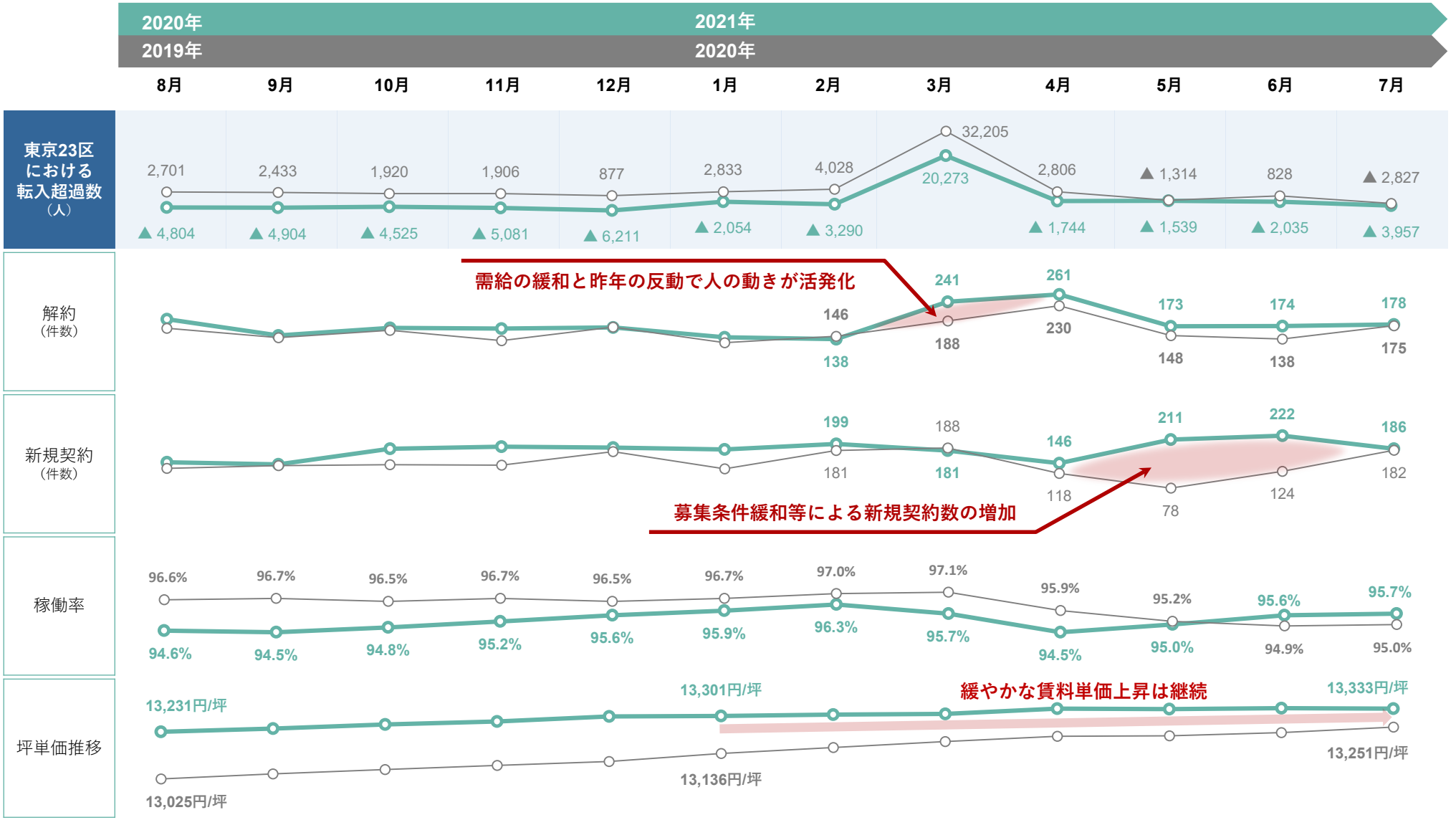
平均稼働率（第6期－第22期）とエリア別住戸数の推移



平均稼働率	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）	第16期末（2018.7）	第17期末（2019.1）	第18期末（2019.7）	第19期末（2020.1）	第20期末（2020.7）	第21期末（2021.1）	第22期末（2021.7）	期末物件数
ポートフォリオ全体	95.5%	95.8%	95.1%	95.0%	95.3%	95.9%	95.7%	96.3%	96.2%	96.7%	96.4%	96.6%	96.9%	96.6%	95.9%	95.1%	95.5%	140
東京都心	94.3%	94.8%	95.1%	94.2%	94.8%	95.7%	95.3%	96.2%	96.0%	96.5%	96.2%	96.6%	96.6%	96.0%	95.1%	93.8%	94.8%	48
準都心	96.3%	96.6%	95.0%	95.5%	95.6%	96.1%	96.3%	96.5%	96.7%	97.3%	96.8%	96.3%	96.8%	97.0%	95.9%	95.2%	95.4%	78
その他東京圏	94.5%	93.4%	96.2%	94.5%	95.0%	94.3%	94.3%	97.1%	96.6%	95.1%	97.6%	98.4%	98.9%	98.6%	98.7%	99.0%	98.5%	6
その他中核都市	—	96.1%	95.2%	96.3%	96.0%	96.3%	95.9%	95.1%	95.2%	95.7%	95.4%	96.5%	96.6%	96.2%	96.6%	97.5%	96.3%	8

稼働率及び賃料単価の推移

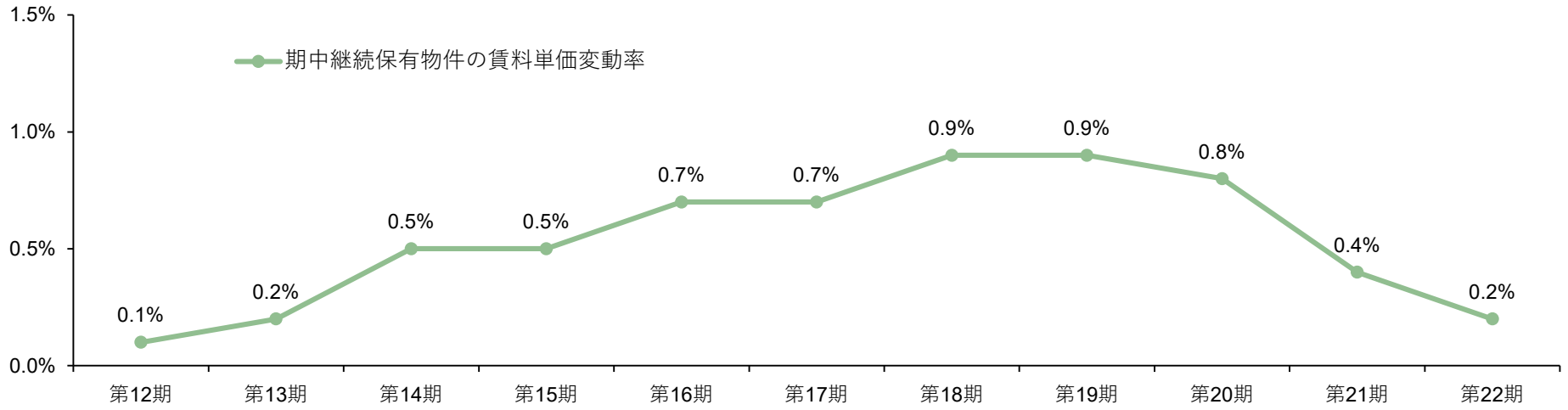
» 東京23区の人口流出が続くなか、募集条件緩和など安定性を重視した運用により、稼働率は2021年4月を底に回復基調が継続



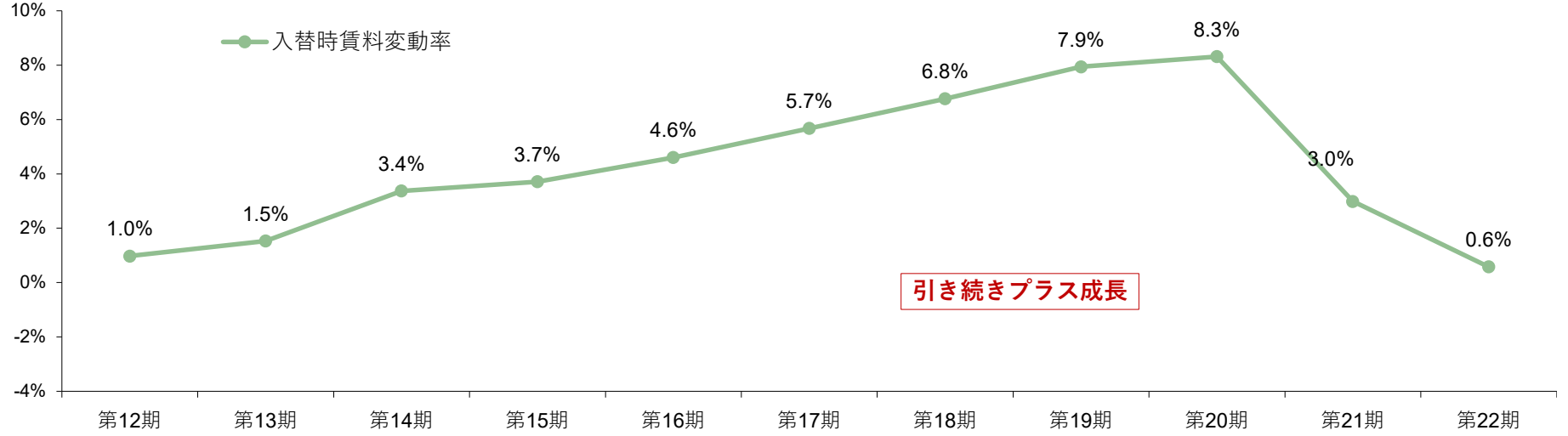
（注1）解約、新規契約及び坪単価推移は、2019年7月末以前より保有している賃貸住宅（122物件）を対象としています。
（注2）東京23区における転入超過数は総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。

賃料動向

賃料単価変動率の推移



入替時賃料変動率の推移



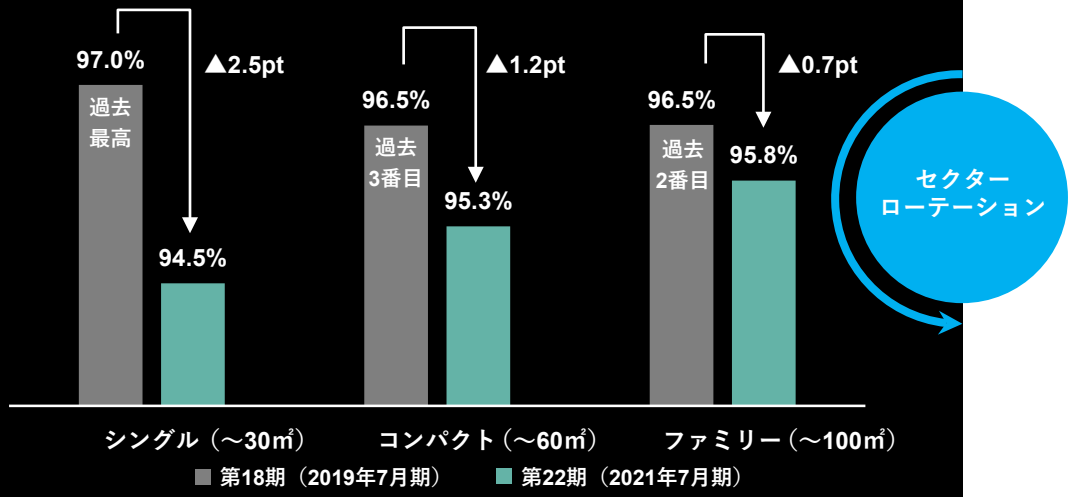
（注）「入替時賃料変動率」の定義は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

新型コロナウイルス感染症による影響

ポートフォリオの現状分析

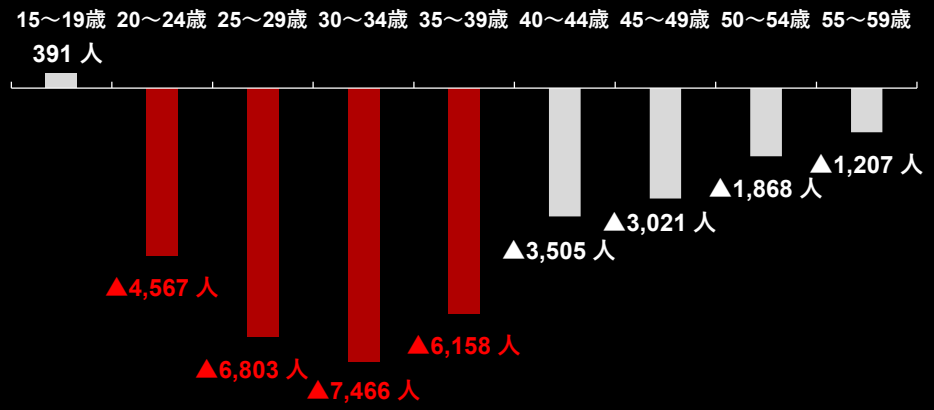
住戸タイプ別平均稼働率の対コロナ前比較（第22期 対 第18期）

主にシングルタイプの稼働率が低下



東京都における年齢階層別転入超過数の増減（第22期 対 第18期）

若年層を中心とした転入超過数の減少により、賃貸需要は弱含み



（注）東京都における年齢階層別転入超過数の増減は、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。

シングルタイプの入居者数比較（第22期 対 第18期）

業績好調なセクターによる埋め戻しが加速

業種	入居者増減（人）
IT関連	+50
その他製造	+27
保健・福祉関係	+18
教育関係	+15
水光熱事業	+10

業種	入居者増減（人）
学生	▲ 34
小売	▲ 32
通信・出版	▲ 32
食料品	▲ 28
運輸	▲ 21
飲食・宿泊	▲ 21

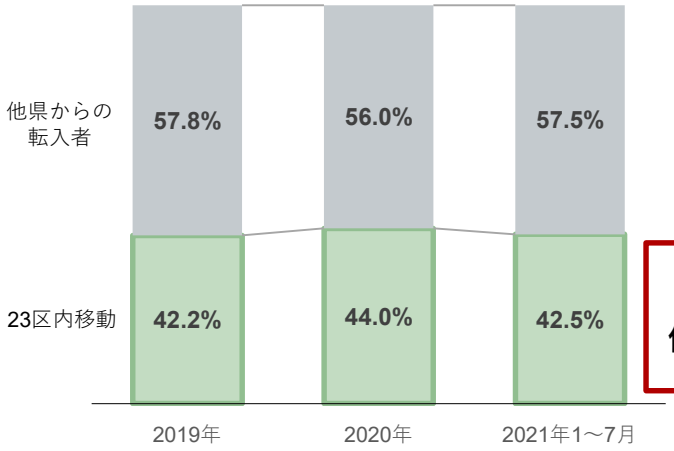
（注）入居者増減は、2019年7月末以前より保有している賃貸住宅（122物件）を対象とし、かついずれも4月末時点のレントロールを基に算出しています。

比較的コロナ影響を受けている業種が減少傾向にある一方で、SDGsやデジタル化など社会課題に関連した業種が増加。但し、減少した業種についてもコロナ収束後は一定程度回復するものと想定

テナントアンケート

» 現時点において、東京23区内での住み替えが高い水準で実施され、他エリアへの転居は減少傾向

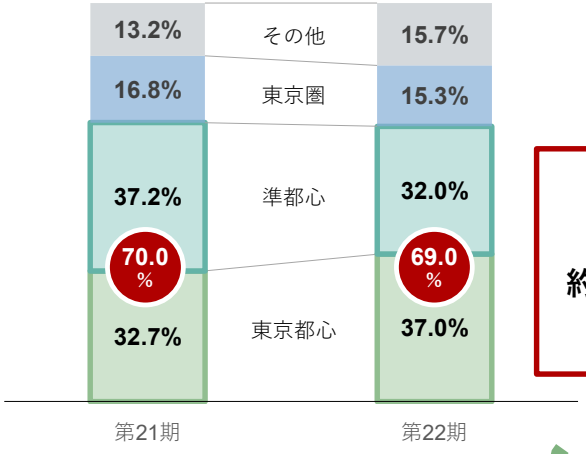
1 マクロデータにおける東京23区への転入者の内訳について



東京23区内での住み替えは40%台

（注）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。

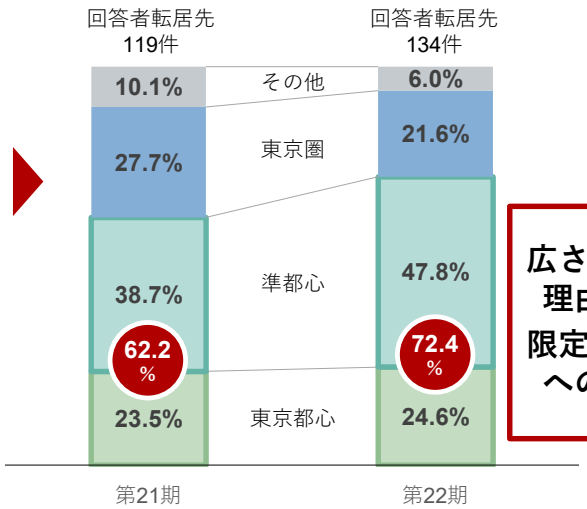
2 ポートフォリオにおける新規入居者の転入元について



コンフォリアの新規入居者のうち約70%は東京23区内で住み替え

3 ポートフォリオからの退去理由及び転居先について

退去理由	第21期（非繁忙期）	第22期（繁忙期）
会社都合	346 (33.8%)	476 (39.6%)
広さ・間取り・賃料への不満	250 (24.4%)	306 (25.4%)
結婚等	103 (10.1%)	74 (6.2%)
自宅購入	79 (7.7%)	87 (7.2%)
その他	245 (23.9%)	260 (21.6%)
退去理由回答者計	1,023 (100%)	1,203 (100%)



広さ・間取り・賃料を理由とした郊外化は限定的であり、準都心への住み替えが増加

23区内での競争力ある物件への住み替えニーズは引き続き堅調であり、特に準都心エリアを選好

（注）アンケート結果は、東京23区及び東京圏に所在する物件から退去したテナントのうち、有効回答を得られたテナントの回答結果を記載しています。

パフォーマンスの維持・向上に向けた取り組み

» 公募増資による物件取得や人口動態を意識した資産入替に加え、物件収益力の向上など投資主価値向上に向けた施策を実施

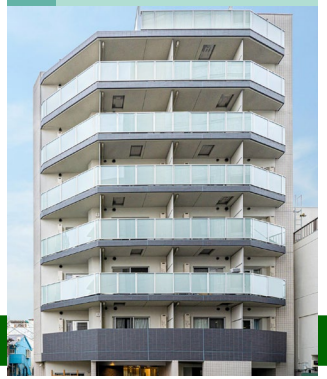
物件取得及び資産入替の概要

公募増資による物件取得一覧（2021年2月）

147 コンフォリア台東根岸

所在地	東京都台東区
取得価格	3,031百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
竣工年月	2019年10月

148 コンフォリア門前仲町サウス



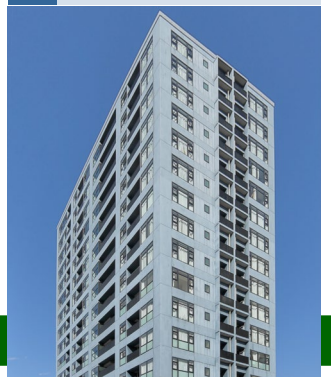
所在地	東京都江東区
取得価格	1,428百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
竣工年月	2019年7月

149 コンフォリア馬込

所在地	東京都大田区
取得価格	2,905百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
竣工年月	2016年7月

資産入替（2021年3月）

150 コンフォリア大宮



所在地	埼玉県さいたま市
取得価格	4,420百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
竣工年月	2010年2月

鑑定評価を**19**%上回る価格で譲渡

入替

54 コンフォリア新大阪

所在地	大阪府大阪市
譲渡価格	3,600百万円
鑑定評価額	3,030百万円
竣工年月	2006年10月

専有部バリューアップ工事

» コロナ禍で高まるワークスペースニーズを踏まえ、二室化工事を実施

コンフォリア池袋（築16.6年）

工事内容 間仕切り新設
エアコン新設
キッチン交換
クロス貼替え　など

工事金額 2.7百万円

月額賃料 (工事前)
1区画　138千円
(工事後)
1区画　170千円（**+32**千円）

+23%

	第21期末	取得	譲渡	第22期末
資産規模	2,521億円	117億円	24億円	2,615億円
東京23区比率（賃貸住宅）	92.2%	62.5%	–	91.7%
平均築年数	11.2年	5.8年	14.4年	11.4年
総資産LTV	51.4%	–	–	50.1%

本取引による譲渡益
13.5億円

内部留保額
8.8億円
（買換特例圧縮積立金）

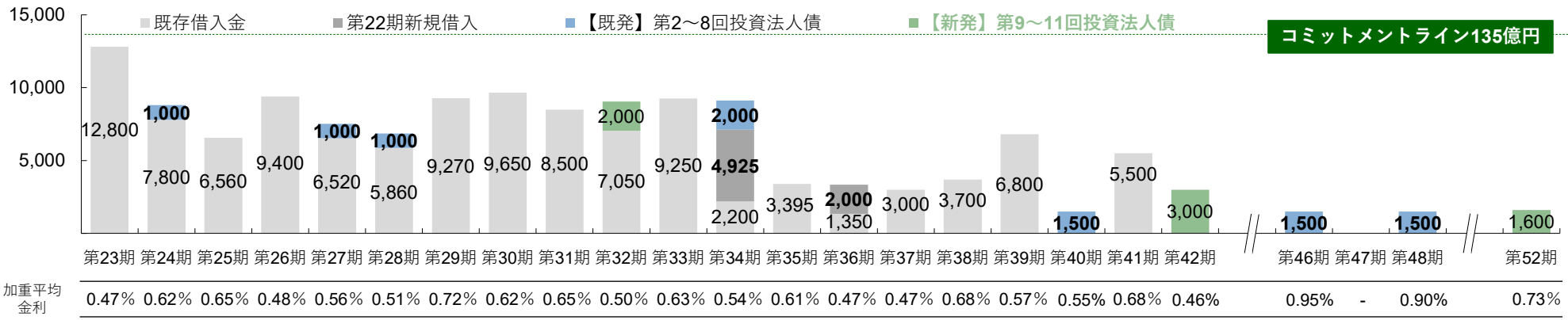
（注）「鑑定NOI利回り」の計算方法につきましては、後記「注記事項（※2）」をご参照ください。（以下、本資料において同様です。）

財務運営

» 安定した財務基盤を背景に、**AA格**の格付けを保有(株式会社日本格付研究所)

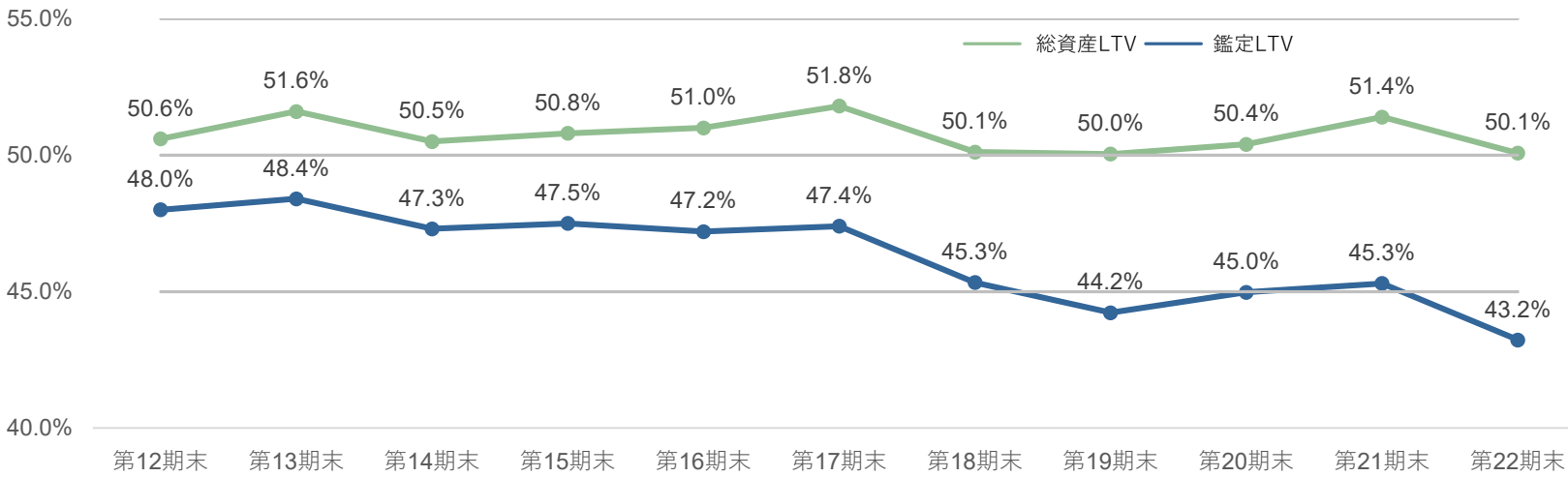
返済期限の分散状況

2021年7月31日時点



LTV推移（有利子負債比率）

総資産LTV50%～55%の水準で**安定的に運用**



LTV55%までの取得余力	
第22期末	約309億円

鑑定評価	
含み益	約681億円
含み益率	約26.3%

（注） 「総資産LTV」、「鑑定LTV]及び「含み益」の計算方法並びに「取得余力」の定義については、後記 「注記事項（※2）」をご参照下さい。

Memo

3.　コンフォリアのこれから ～ 継続的な成長に向けて

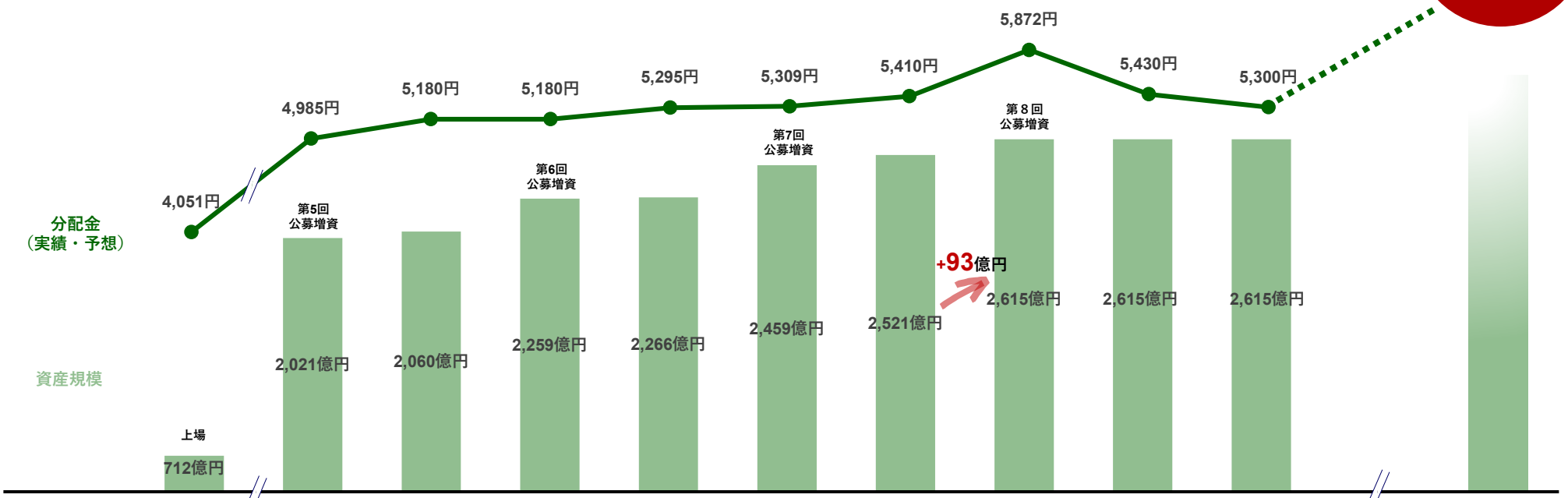
資産規模と分配金の推移

» 分配金**5,872**円(第22期) 資産規模**2,615**億円（2021年7月末）となり、中期目標に向けて成長を継続

新規上場後　約**8年間**
資産規模　約**3.7倍**

2021年　月　日時点
投資口価格は＿＿＿円
分配金利回りは＿＿＿%

中期目標
資産規模
3,000
億円



項目	第6期（2013年7月期）	第16期（2018年7月期）	第17期（2019年1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(予)（2022年1月期）	第24期(予)（2022年7月期）	中期目標
東京23区比率（賃貸住宅）	96.3%	90.9%	90.9%	91.0%	91.8%	91.8%	92.2%	91.7%	91.7%	91.7%	
平均徒歩分数	5.2分	4.8分	4.8分	4.9分	4.9分	4.8分	4.9分	5.0分	5.0分	5.0分	

引き続き賃貸住宅における東京23区比率90%程度を目安にポートフォリオを構築

東急不動産ホールディングスグループの活用

» 東急不動産HDGの包括的なサポートを受け、継続的な成長を目指す

東急不動産HDGのバリューチェーン

スポンサーサポート
スポンサーサポート契約：東急不動産

物件情報の提供
サポート契約：HABLE

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

賃貸住宅の管理・運営
サポート契約・PM契約：東急住宅リース
サポート契約：東急コミュニティー

入居者向けサービス
サポート契約：株式会社 イーウェル
サポート契約：TOKYU SPORTS OASIS

運営型賃貸住宅の管理・運営
サポート契約（学生マンション）：Nasic ナジック 学生情報センター
サポート契約（シニア住宅）：東急イーライフデザイン

COMFORIA WELBOX

各種割引が利用できる
インターネットサービス

Fit On（フィットオン）

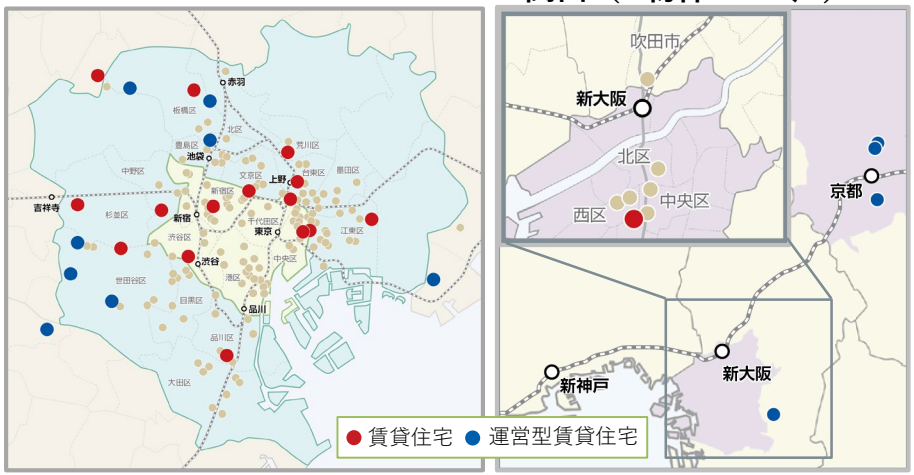
東急スポーツオアシスの店舗を無料で利用できるサービス（一部物件）

» 総合不動産企業として**開発力**と**運営力**をグループ内に有する

1．スポンサーの開発状況

計29物件、約3,661戸を開発

東京23区（20物件 2,408戸）　**関西（5物件 830戸）**



（注1）2021年9月15日時点における開発物件の状況を記載しています。

主なスポンサーの開発物件

コンフォリア東新宿
ステーションフロント

コンフォリア森下
WEST

コンフォリア滝野川

2．スポンサーグループの賃貸運営

全国で約107,000戸を運営・管理

（注2）2021年3月末時点

東急住宅リース

➢ **本投資法人が運営・管理を委託中の物件（例）**
「コンフォリア蒲田」

開発	東急不動産株式会社
賃貸・運営・管理	東急住宅リース株式会社 （東急不動産HD子会社）
所在地	東京都大田区蒲田四丁目
最寄駅	京浜急行本線「京急蒲田」駅徒歩3分

スポンサーグループの運営力の活用（運営型賃貸住宅）

» 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．学生マンション

➢ **CAMPUS VILLAGE 椎名町**

2019年4月5日取得

CAMPUS VILLAGE

nasic ナジック 学生情報センター

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	東京都豊島区長崎三丁目
最寄駅	西武池袋線「東長崎」駅徒歩7分

2．シニア住宅

➢ **グランクレールセンター南**

2018年9月25日取得

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	株式会社東急イーライフデザイン（東急不動産子会社）
所在地	神奈川県横浜市都筑区茅ケ崎中央
最寄駅	横浜市営地下鉄「センター南」駅徒歩3分

スポンサーグループのソフトコンテンツの活用

» 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30,000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	69.0%
最寄駅から近い	54.5%
物件のグレードが良い	37.0%
管理会社が良い	33.0%
引越しが面倒	31.4%
サービスの充実	12.2%

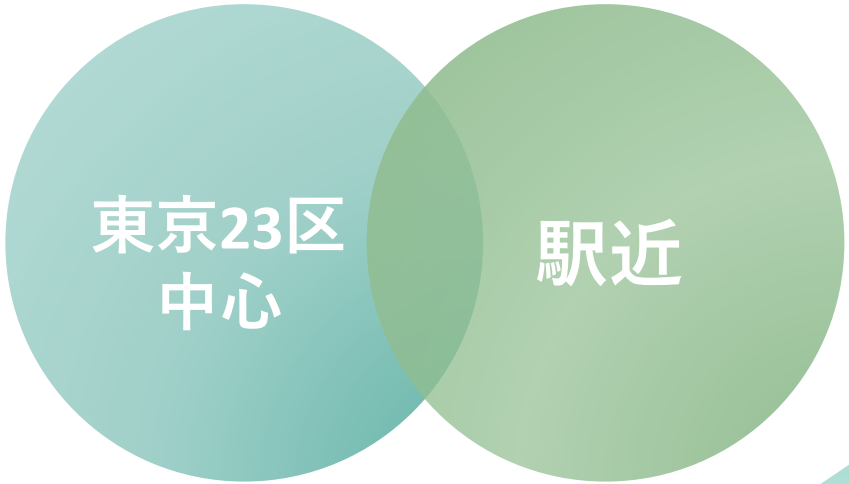
Memo

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**



収益性の向上　　**着実な成長**

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

ホームページのご紹介

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。

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おります。

5. 参考資料

外部機関の評価・認証

1. グリーンボンドの発行

» 2021年7月、本投資法人2回目となるグリーンボンドを発行

» ESG 投資に関心を持つ新たな投資家の需要を喚起することで投資家層の拡大を企図

第10回無担保投資法人債（グリーンボンド）

発行額	利率	年限	発行年月日 償還期限	ESG評価会社	投資表明投資家数
30億円	0.46％	10年	2021年7月8日 2031年7月8日	サステイナリティクス・ジャパン株式会社	17

7月に起債したグリーンボンドにおいて、以下の投資家が開示に同意

（五十音順）

・一般財団法人郵政福祉・大阪商工信用金庫・株式会社大光銀行

・株式会社山梨中央銀行・北おおさか信用金庫・ぐんまみらい信用組合

・さがみ信用金庫・さわやか信用金庫・しずおか焼津信用金庫

・諏訪信用金庫・第一生命保険株式会社・銚子信用金庫・敦賀信用金庫

・西兵庫信用金庫・兵庫信用金庫・富士信用金庫

・三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社

2. DBJ Green Building 認証

» 2021年7月、コンフォリア新宿イーストサイドタワーの認証を再取得

国内トップクラスの卓越した「環境・会社への配慮」がなされたビル

DBJ Green Building 2021

認証取得状況（2021年7月末時点）	
物件数	5物件
延床面積	93,361.92㎡
認証取得割合	19.2％

3. MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

» 本投資法人は、2019年5月より指数構成銘柄に採用（J-REITは10銘柄が採用）

» MSCI社によるESG格付で「BBB」が付与（2020年11月～）

4. GRESBリアルエステイト評価（2020年）

» 本投資法人は、2018年よりGRESBリアルエステイト評価に参加

GRESB ★★☆☆☆ 2020

5. サステナビリティレポートの発行

» 本投資法人初となるサステナビリティレポートの発行を予定

環境

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	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。 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。 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。

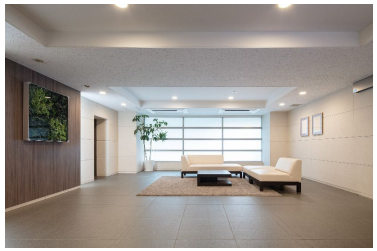
対応状況・取組事例

エネルギー効率改善に関する取り組み

ポートフォリオ全体及び個別物件において、エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）に則り、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位の削減を目標としています。

■ 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

■ グリーンリース条項の設定

テナントとの間でエネルギー消費量や廃棄物処理の適切な利用に関する賃貸借契約条項を設定しています。これによりテナントと協働して環境負荷の軽減を進めています。

■ グリーン調達基準を通じた環境配慮

本投資法人は環境に配慮した部材等の調達に関するグリーン調達基準を設定しています。今後もサプライヤーと協働して、基準の遵守及び環境負荷の軽減を推進していきます。

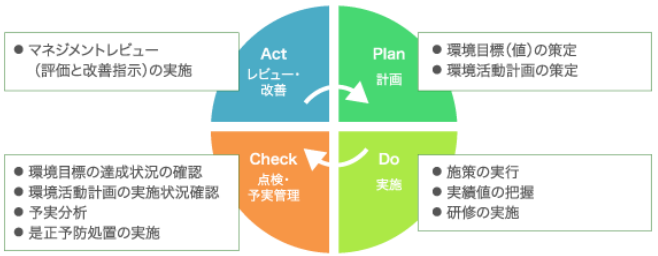
■ 電力量計測システムの設置

保有物件における電気消費量の実績カバー率を向上するべく、2021年7月末時点で2物件（ポートフォリオの15.3%相当）に電力量計測システムを設置しています。同システム設置により専有部の電気消費量が計測可能になります。なお、テナントに対しては、省エネルギーに係る啓発活動を行っています。

環境管理システム（EMS）の構築

環境面における課題の改善に継続的に取り組むため、PDCAサイクルに基づく独自の環境管理システム（EMS）を確立しています。資産運用において、環境目標の設定（Plan）、実績把握（Do）、予実分析（Check）、対策実行・改善（Act）を行い、環境負荷の継続的な低減を図っています。

PDCAサイクルに基づくEMSのイメージ図



社会

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	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。 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。

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
建物（共用部）の清掃に対する評価	満足・やや満足	73%	68%	72%	**73%**
	ふつう	14%	18%	15%	**13%**
	やや不満・不満	13%	14%	13%	**14%**
管理運営、サービスに対する評価	満足・やや満足	68%	67%	69%	**68%**
	ふつう	26%	22%	24%	**24%**
	やや不満・不満	6%	11%	7%	**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。

コーポレートガバナンス

G コーポレートガバナンス	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
	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

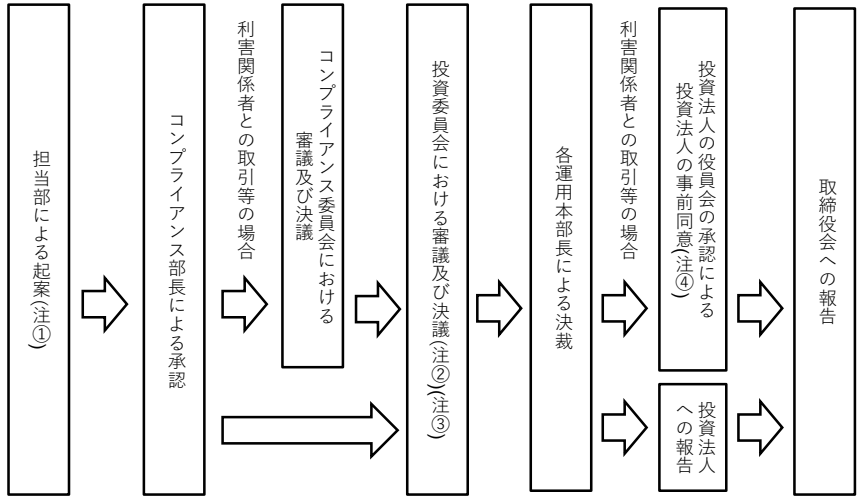
資産運用報酬の体系変更

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（ウェアハウジング除く）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**

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。

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2021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2,137口を取得

スポンサー出資比率

9.0%

（2021年7月末現在）

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

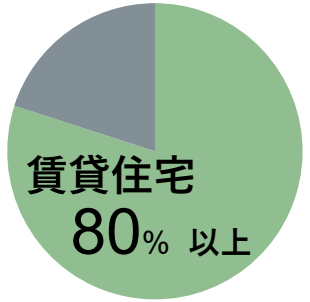
投資方針

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）	2021年 7月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%	96.6%
	運営型賃貸住宅	0%～20%	3.4%

（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。

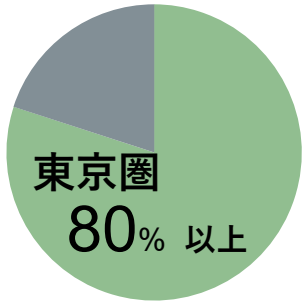


投資エリア

- 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）	2021年 7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%	95.6%
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%	4.4%

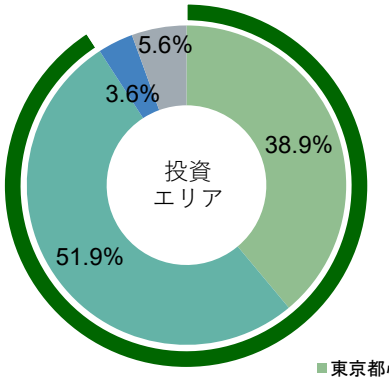
（注）投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地の所在するエリアによって算出するものとします。



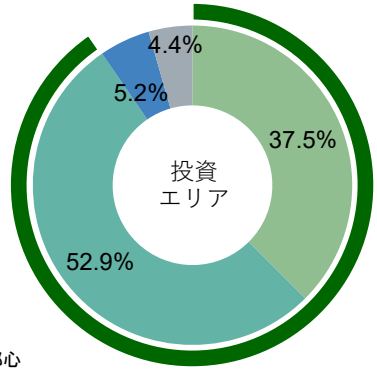
その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第21期末　東京23区：**90.9%**



第22期末　東京23区：**90.4%**

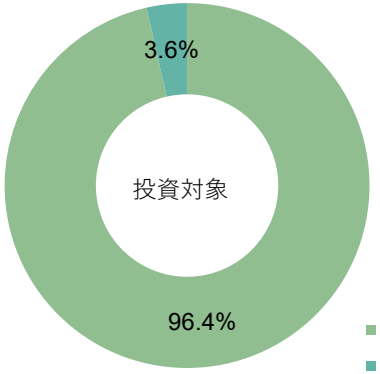


■東京都心　■準都心
■その他東京圏　■その他中核都市

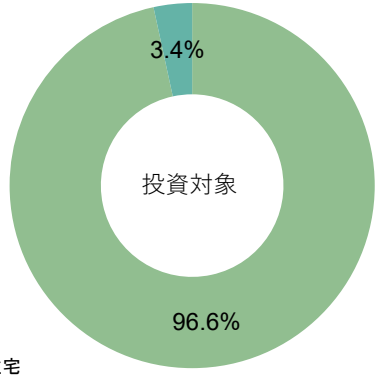
（注） 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

投資対象

第21期末　賃貸住宅比率：**96.4%**



第22期末　賃貸住宅比率：**96.6%**

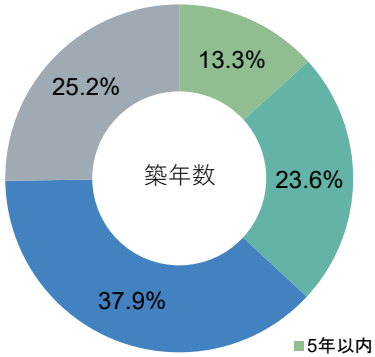


■賃貸住宅
■運営型賃貸住宅

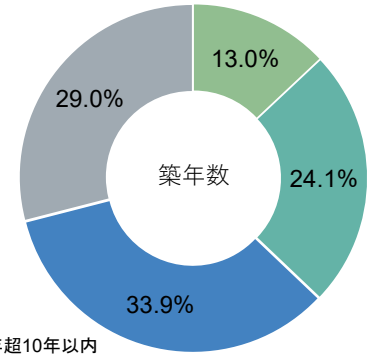
（注） 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

築年数

第21期末　平均築年数：**11.2**年



第22期末　平均築年数：**11.4**年

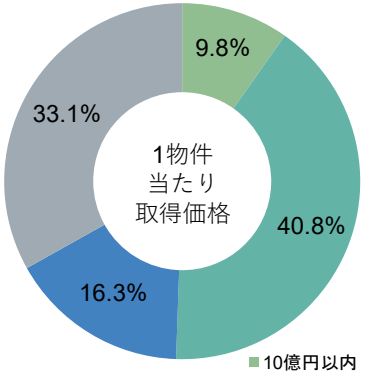


■5年以内　■5年超10年以内
■10年超15年以内　■15年超

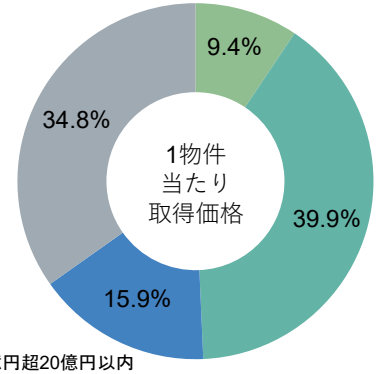
（注） 上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。

1物件当たり取得価格

第21期末　1物件当たり取得価格：**18.4**億円



第22期末　1物件当たり取得価格：**18.7**億円



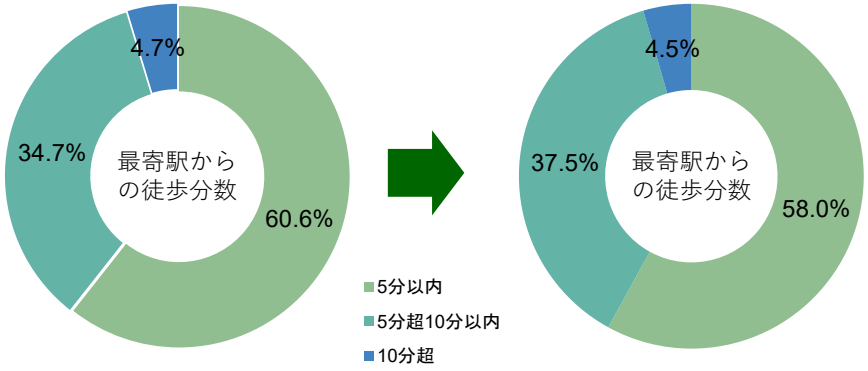
■10億円以内　■10億円超20億円以内
■20億円超30億円以内　■30億円超

（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

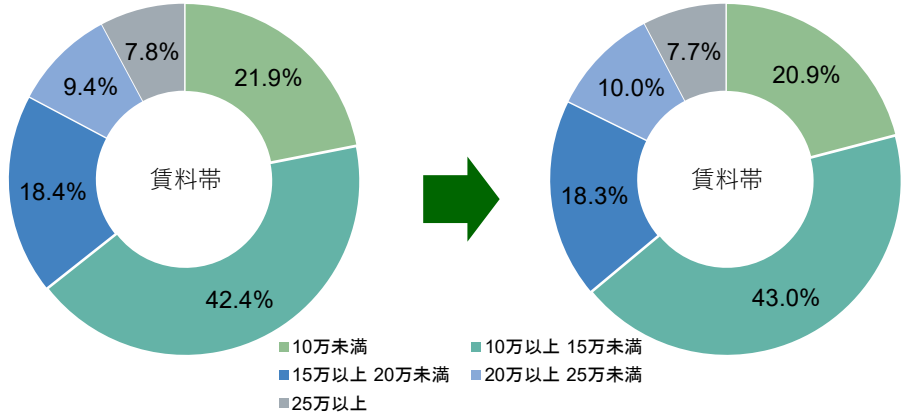
第21期末　平均徒歩分数：**4.9**分　　第22期末　平均徒歩分数：**5.0**分



（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

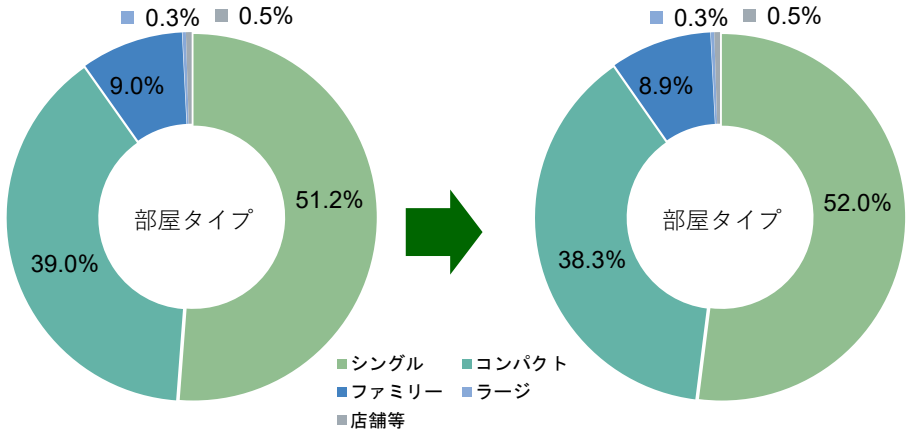
第21期末　1戸当たり賃料：**149,677円**　　第22期末　1戸当たり賃料：**150,582円**



（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

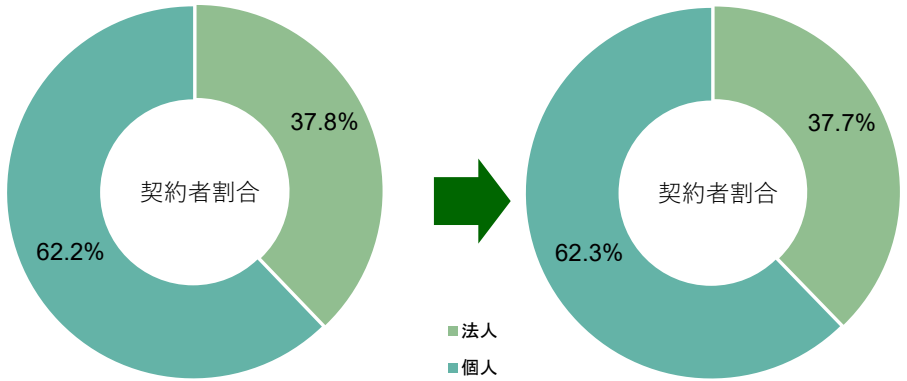
第21期末　シングル・コンパクト：**90.2%**　　第22期末　シングル・コンパクト：**90.3%**



（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21期末　法人割合：**37.8%**　　第22期末　法人割合：**37.7%**



» 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

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

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
3.4%（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）2021年7月末時点の算定値

第21-22期 損益計算書・貸借対照表

第21-22期　損益計算書

（単位：千円）

	第21期（2021年1月期）	第22期（2021年7月期）	前期比増減
営業収益	9,565,763	10,770,846	1,205,083
賃貸事業収入	8,737,566	9,057,604	320,037
その他賃貸事業収入	326,778	363,037	36,258
不動産等売却益	501,418	1,350,205	848,786
営業費用	5,080,850	5,180,545	99,694
賃貸事業費用	4,176,676	4,263,478	86,802
資産運用報酬	559,788	587,345	27,556
その他営業費用	344,385	329,720	▲ 14,664
営業利益	4,484,913	5,590,301	1,105,388
営業外収益	1,349	521	▲ 827
営業外費用	590,944	595,315	4,370
支払利息	373,551	372,793	▲ 757
投資法人債利息	36,325	37,940	1,614
その他営業外費用	181,068	184,581	3,513
経常利益	3,895,317	4,995,507	1,100,189
税引前当期純利益	3,895,317	4,995,507	1,100,189
法人税等	5,629	45,070	39,440
法人税等	5,940	20,957	15,017
法人税等調整額	▲ 311	24,112	24,423
当期純利益	3,889,688	4,950,436	1,060,748
前期繰越利益	-	-	-
当期未処分利益	3,889,688	4,950,436	1,060,748
任意積立金(純額)	▲ 256,202	▲ 881,175	▲ 624,973
分配金総額	3,633,485	4,069,260	435,774

賃貸NOI	6,262,290	6,555,516	293,225
内部留保額（分配後）	691,258	1,572,434	881,175

発行済投資口数（口）	671,624	692,994	21,370
1口当たり分配金（円）	5,410	5,872	462

第21-22期　貸借対照表

（単位：千円）

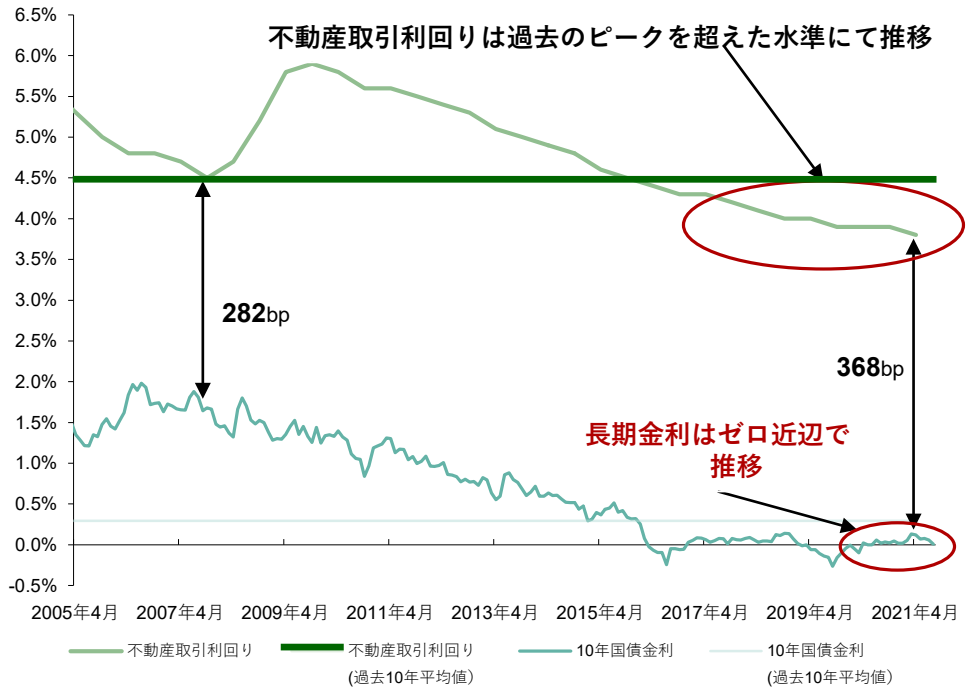
	第21期（2021年1月期）	第22期（2021年7月期）	前期比増減
《資産の部》			
流動資産	22,476,404	20,672,680	▲ 1,803,723
現金及び預金	13,900,956	11,890,312	▲ 2,010,643
信託現金及び信託預金	8,145,618	8,320,754	175,136
その他の流動資産	429,829	461,613	31,784
固定資産	252,918,370	262,027,855	9,109,485
有形固定資産	249,229,876	258,392,616	9,162,740
信託不動産等	249,229,876	258,392,616	9,162,740
無形固定資産（信託借地権）	1,140,613	1,132,048	▲ 8,565
無形固定資産（その他）	8,929	7,192	▲ 1,737
投資その他の資産	2,538,951	2,495,998	▲ 42,952
繰延資産	100,887	138,960	38,072
資産合計	275,495,662	282,839,496	7,343,834
《負債の部》			
流動負債	28,773,043	24,167,058	▲ 4,605,985
一年内返済予定長期借入金	23,345,000	20,600,000	▲ 2,745,000
一年内返済予定投資法人債	3,000,000	1,000,000	▲ 2,000,000
営業未払金	519,511	524,170	4,659
未払金	48,404	31,214	▲ 17,190
未払費用	340,904	372,811	31,907
未払法人税等	5,926	20,942	15,015
前受金	1,466,325	1,509,947	43,621
その他	46,970	107,971	61,001
固定負債	118,194,464	122,982,809	4,788,344
長期借入金	105,805,000	104,930,000	▲ 875,000
投資法人債	9,500,000	15,100,000	5,600,000
信託預り敷金及び保証金等	2,787,084	2,825,696	38,612
資産除去債務	99,412	100,031	619
その他	2,968	27,081	24,112
負債合計	146,967,508	147,149,867	182,359
《純資産の部》			
投資主資本	128,528,154	135,689,629	7,161,474
出資総額	123,947,208	129,791,732	5,844,524
剰余金	4,580,946	5,897,897	1,316,950
任意積立金	691,258	947,460	256,202
当期未処分利益	3,889,688	4,950,436	1,060,748
評価・換算差額等	－	－	－
純資産合計	128,528,154	135,689,629	7,161,474
負債・純資産合計	275,495,662	282,839,496	7,343,834

売買マーケット動向と金融環境

» 世界的な金利低下傾向を背景に、J-REIT市況は回復傾向

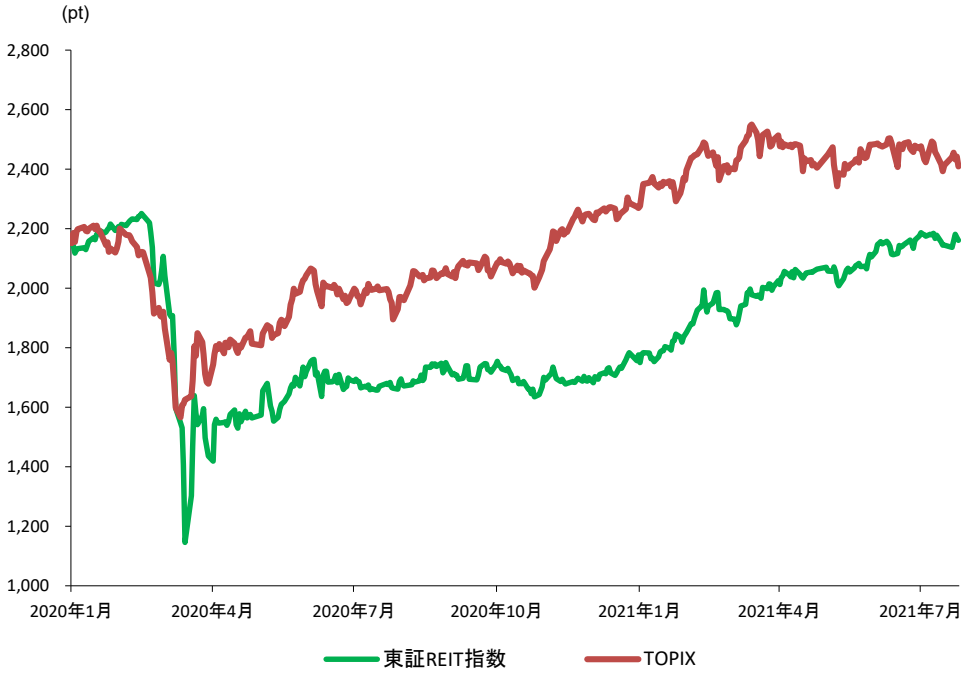
売買マーケット動向	全アセットタイプにおいて、売買取引利回りの低下が進む中、賃貸住宅についても過去のピークを超えた水準が継続
長期金利動向	足許の長期金利はゼロ近辺で推移も、米国金利上昇や景気回復期待を背景とする今後の動向を注視
エクイティ動向	コロナ禍懸念によりTOPIXをアンダーパフォームするも、足許の東証REIT指数は**回復傾向**

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しています。
（注）過去10年平均値については、2011年9月~2021年8月の数値より算出しています。

足許の東証REIT指数及びTOPIXの推移



（出所）株式会社東京証券取引所
（注）TOPIXは、2020年1月6日の終値(1,697.49pt)を同日の東証REIT指数の終値である2,150.98ptと同一の数値であると仮定した値の推移を示しています。

第22期末の財務指標

1. 有利子負債の状況

項目	第20期末 （2020年7月末）	第21期末 （2021年1月末）	第22期末 （2021年7月末）
有利子負債残高	135,420百万円	141,650百万円	141,630百万円
平均残存年数	4.0年	4.2年	4.5年
加重平均金利	0.58%	0.58%	0.58%
総資産LTV	50.4%	51.4%	50.1%
鑑定LTV	45.0%	45.3%	43.2%
格付	AA-（安定的）	AA-（安定的）	AA-（安定的）

（注1）「有利子負債残高」及び「鑑定LTV」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。

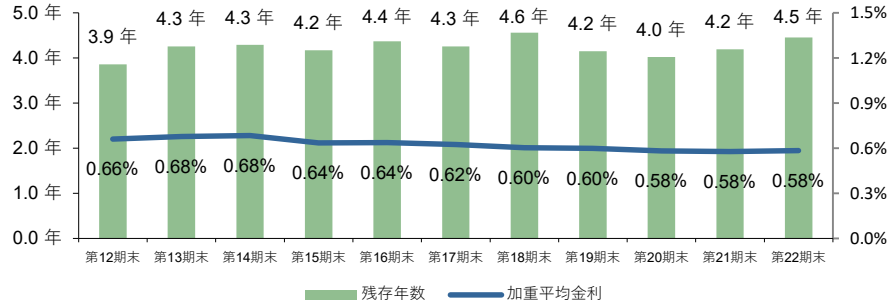
（注2）株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

2. 有利子負債残高一覧(第22期末時点)

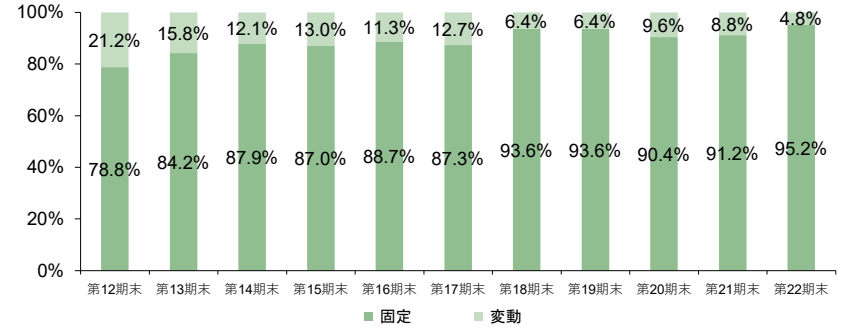
金融機関名	借入金額 （百万円）	比率
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	31,480	22.2%
三井住友信託銀行株式会社	22,215	15.7%
株式会社みずほ銀行	21,780	15.4%
株式会社日本政策投資銀行	20,180	14.2%
株式会社三井住友銀行	10,075	7.1%
みずほ信託銀行株式会社	3,985	2.8%
農林中央金庫	3,785	2.7%
株式会社福岡銀行	3,285	2.3%
信金中央金庫	2,285	1.6%
株式会社七十七銀行	1,460	1.0%
株式会社きらぼし銀行	1,000	0.7%
株式会社りそな銀行	1,000	0.7%
株式会社第四北越銀行	1,000	0.7%
太陽生命保険株式会社	500	0.4%
日本生命保険相互会社	500	0.4%
株式会社西日本シティ銀行	500	0.4%
株式会社肥後銀行	500	0.4%
金融機関計	125,530	88.6%
投資法人債	16,100	11.4%
合計	141,630	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

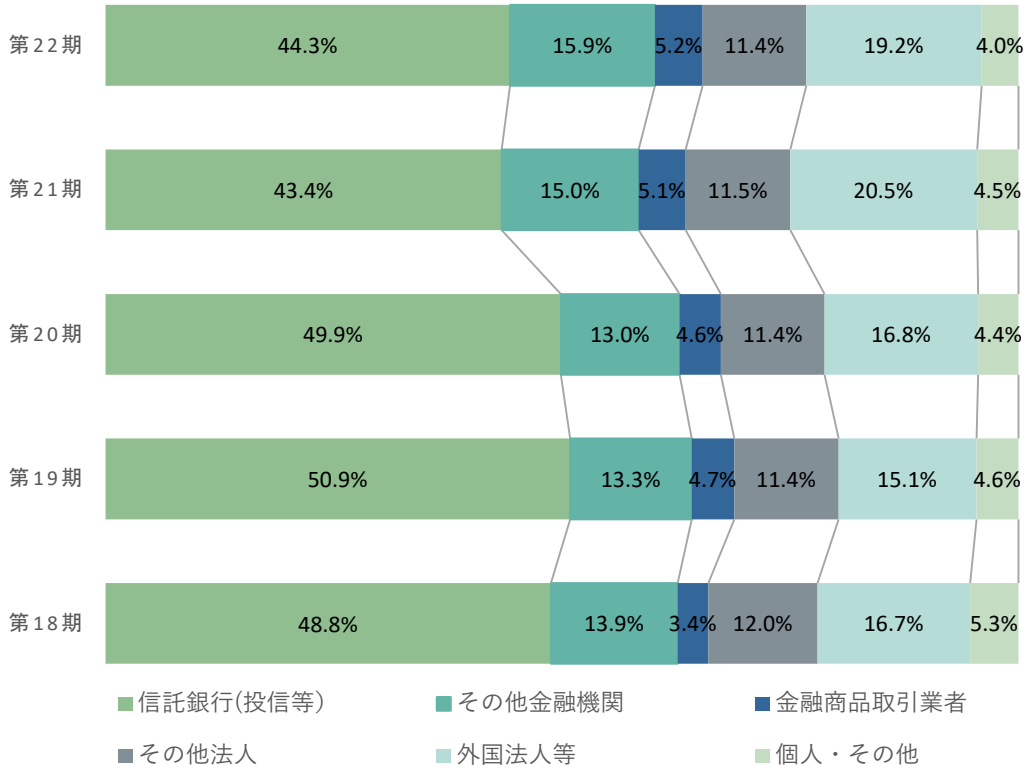
（注3）フリーキャッシュ=現金・預金＋信託現金・信託預金－預り敷金・保証金－信託預り敷金・保証金－任意積立金－当期未処分利益

投資主の状況（第22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	27,914	307,081	109,923	36,316	78,725	133,035	692,994
所有者別投資主数	4,799	12	145	21	143	200	5,320

所有者別投資口数比率の推移



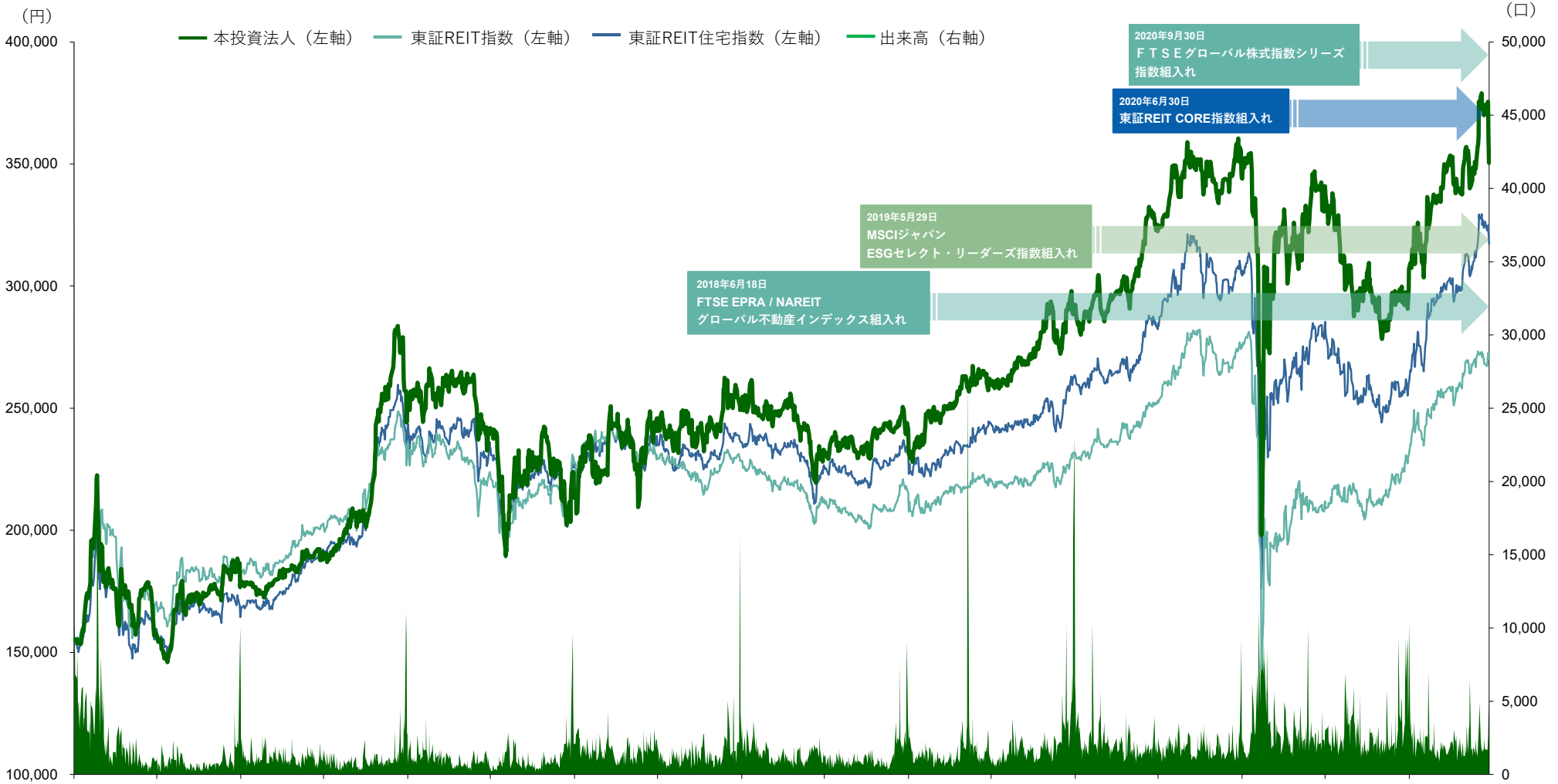
主要投資主一覧（上位10社）

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）	125,400	18.09
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	90,621	13.07
3	東急不動産株式会社	62,264	8.98
4	STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND （常任代理人　シティバンク、エヌ・エイ東京支店）	33,117	4.77
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	26,999	3.89
6	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	21,605	3.11
7	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	13,870	2.00
8	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）	11,457	1.65
9	株式会社日本カストディ銀行（信託口７）	10,551	1.52
10	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）	10,494	1.51
	合計	406,378	58.64

（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2021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。

投資口価格及び売買高の推移



	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
一日当たり平均出来高	608 百万円	144 百万円	244 百万円	234 百万円	323 百万円	228 百万円	417 百万円	341 百万円	401 百万円	268 百万円	456 百万円	525 百万円	730 百万円	629 百万円	1,070 百万円	843 百万円	793 百万円

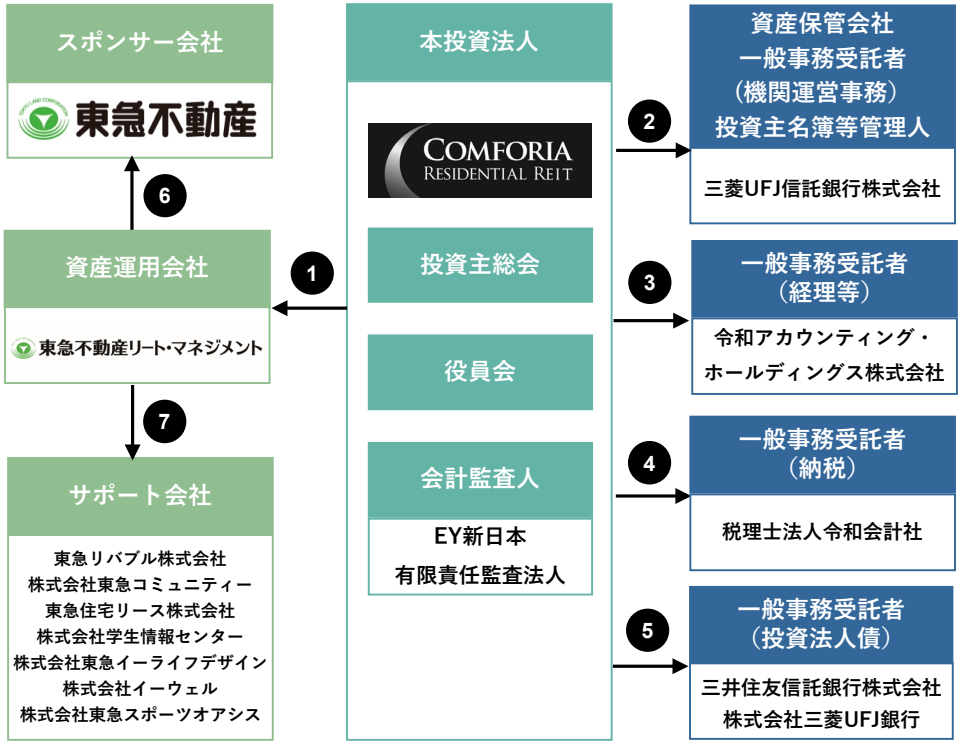
（注1）東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2013年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。
（注2）2014年8月1日を効力発生日として投資口1口あたり4口の割合による投資口の分割をしているため、上場時から分割が行われたと仮定して記載しています。

投資法人の概要（2021年7月31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　伊澤　毅洋
  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

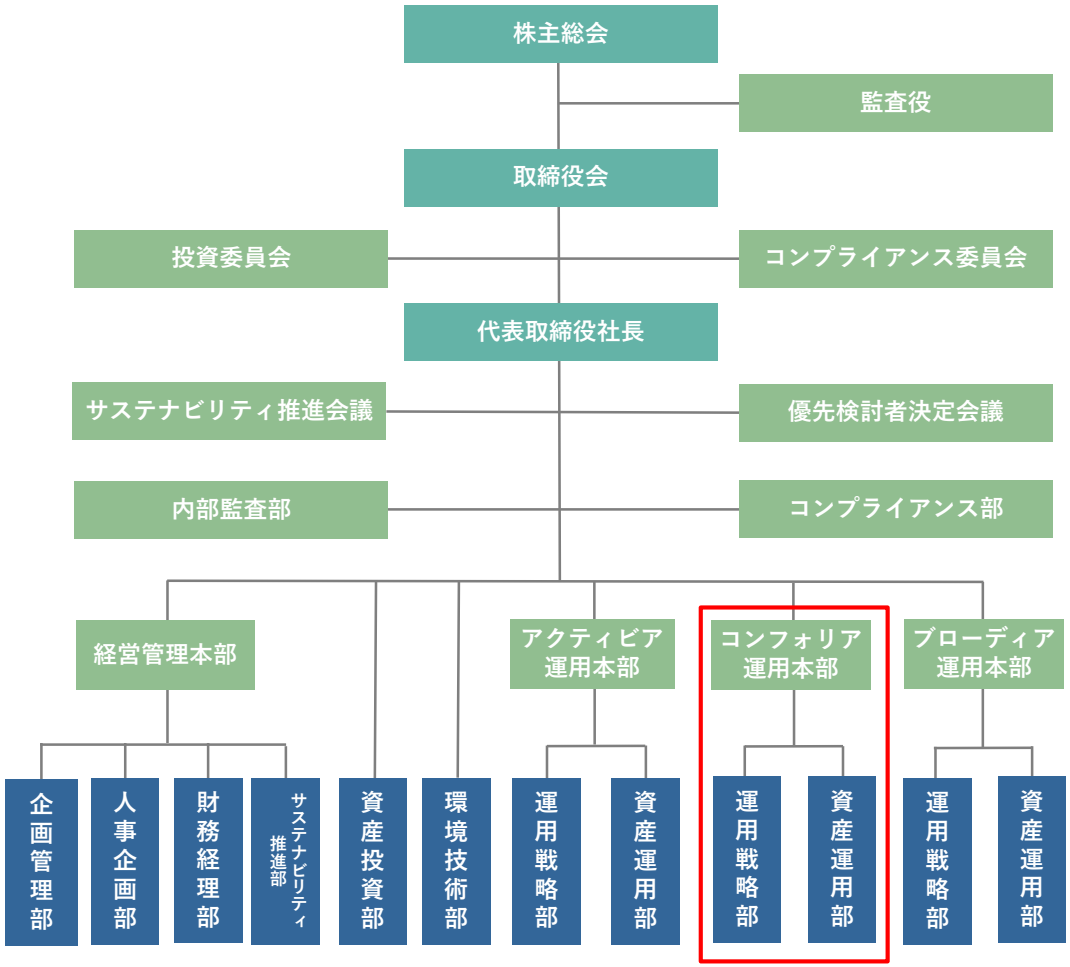
資産運用会社の概要（2021年7月31日時点）

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　：107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	93
不動産証券化協会認定マスター	66
ビル経営管理士	24
賃貸不動産経営管理士	12
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	5
不動産鑑定士	7
一級建築士	8

組織図



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。
- 「入替時賃料変動率」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。

（※2）「総資産LTV」、「鑑定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」は、以下の計算式により算出しています。

- 「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
- 「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総額 ÷ 鑑定評価額
- 「取得余力」 ＝ 各時点における総資産LTV55%までの借入余力
- 「含み益」 ＝運用資産の鑑定評価額の合計 － 取得価格の合計
- 「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。

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。