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

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

ダイワJ-REITキャラバン・横浜 説明資料

資産運用会社：東急不動産リート・マネジメント

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
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

略称
CRR
証券コード
3282
決算期
1月/7月

『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

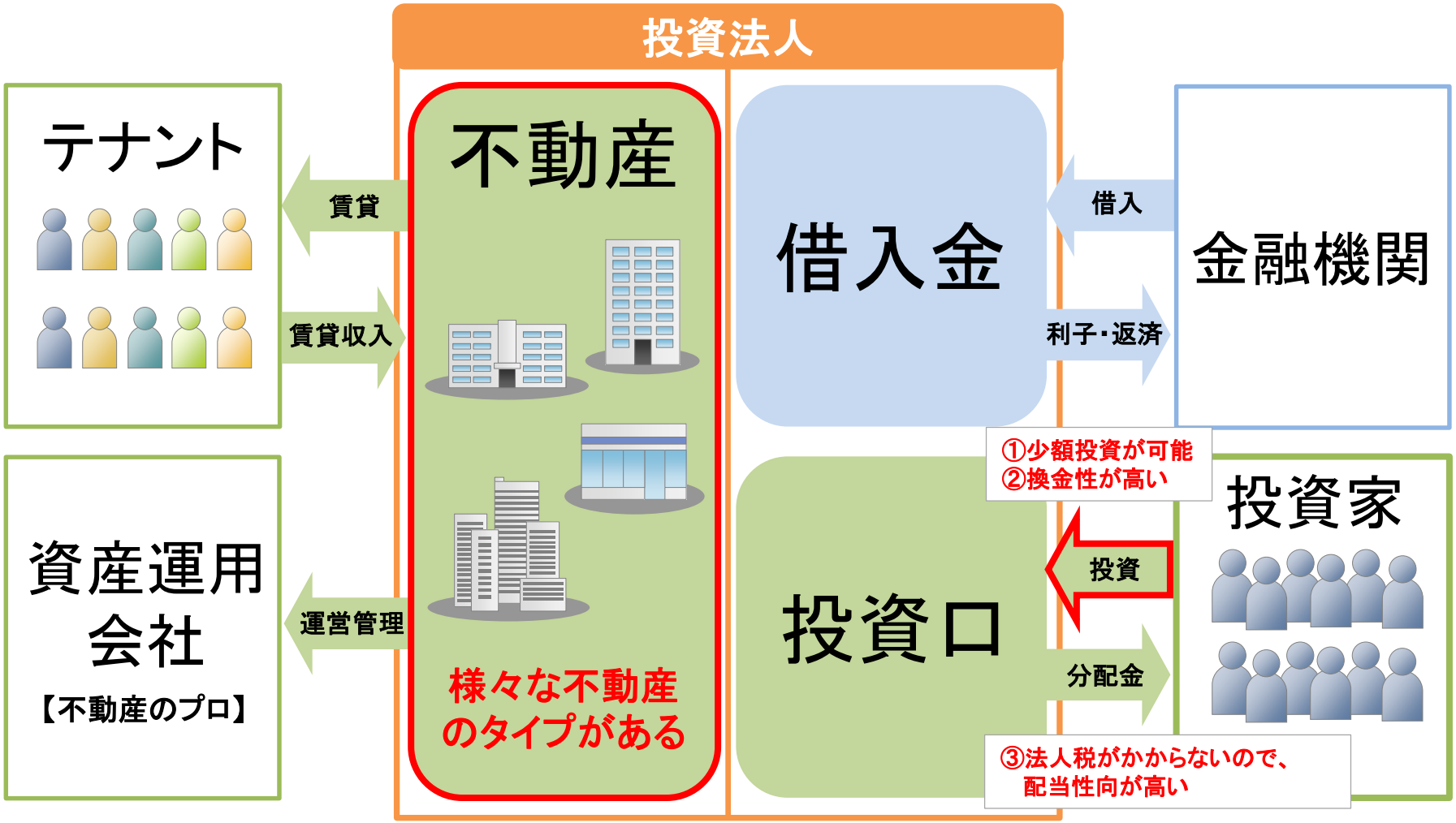
コンフォリアは、住まう人の気持ちを知っている 。

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。

本題に入る前に ーJ-REITとはー

➢ 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

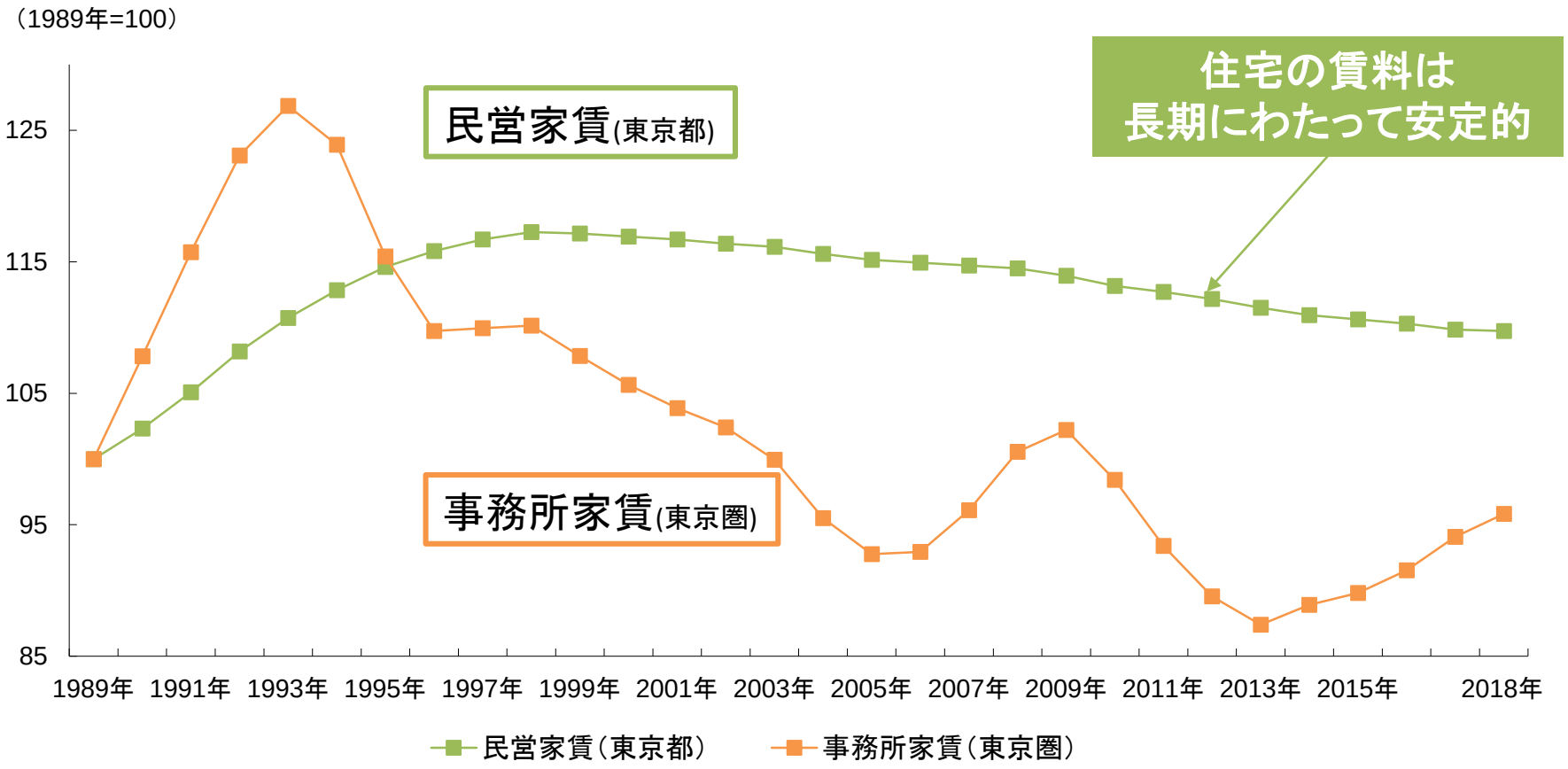
- 高齢化社会が進展する中、将来性の高い分野
- 管理運営にノウハウや専門性が必要
- 運営会社の信用力が特に重要

※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。

本題に入る前に ー住宅の特徴ー

➢ 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～2018年）」
事務所家賃 ： 日本銀行「企業向けサービス価格指数（1989年～2018年）」

Memo

ご説明の骨子について

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

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 ～ 戦略が生み出すパフォーマンス

3 コンフォリアのこれから ～ 継続的な成長に向けて

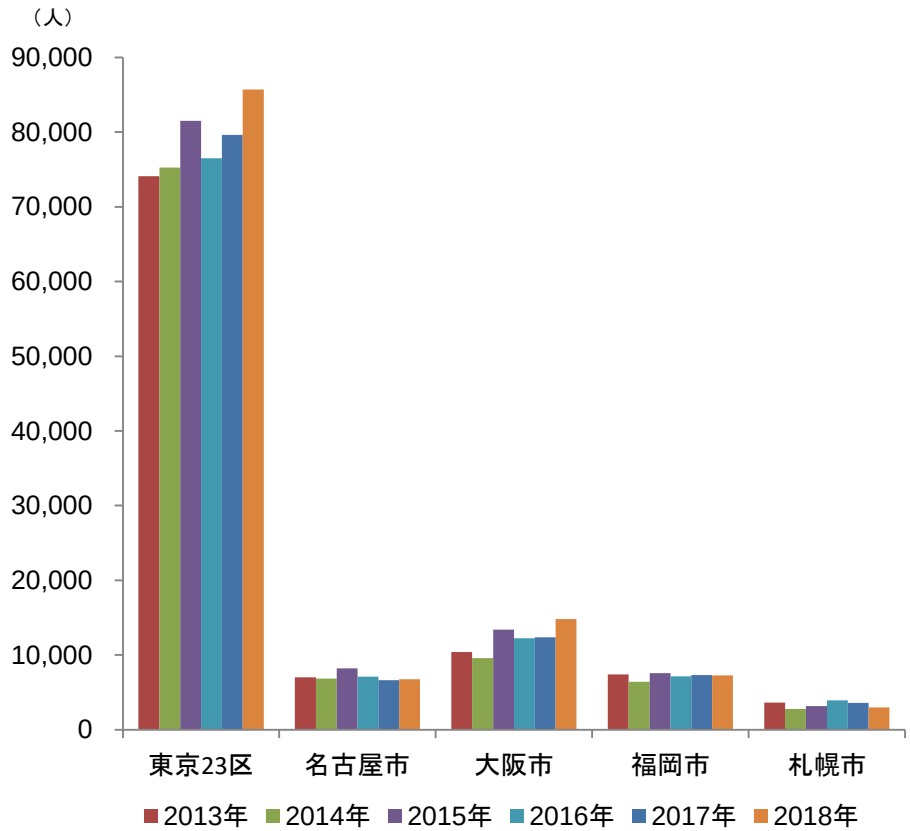
1. コンフォリアの戦略 ～「東京23区」×「駅近」への投資

『東京23区』の特徴

➢ 東京23区の住宅は、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

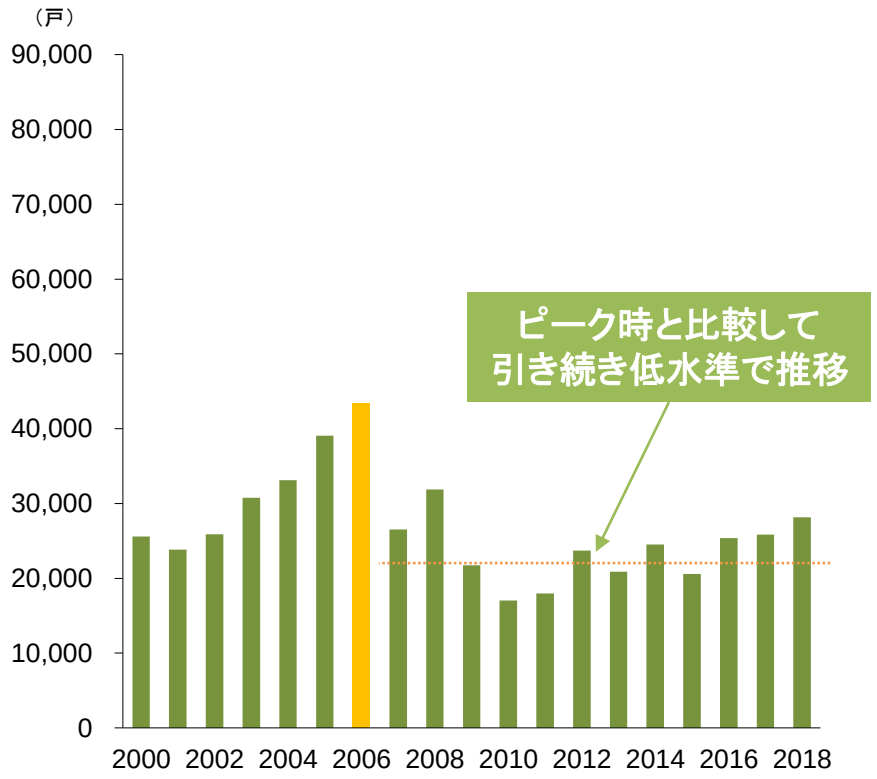
若年層の人口流入が継続



（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



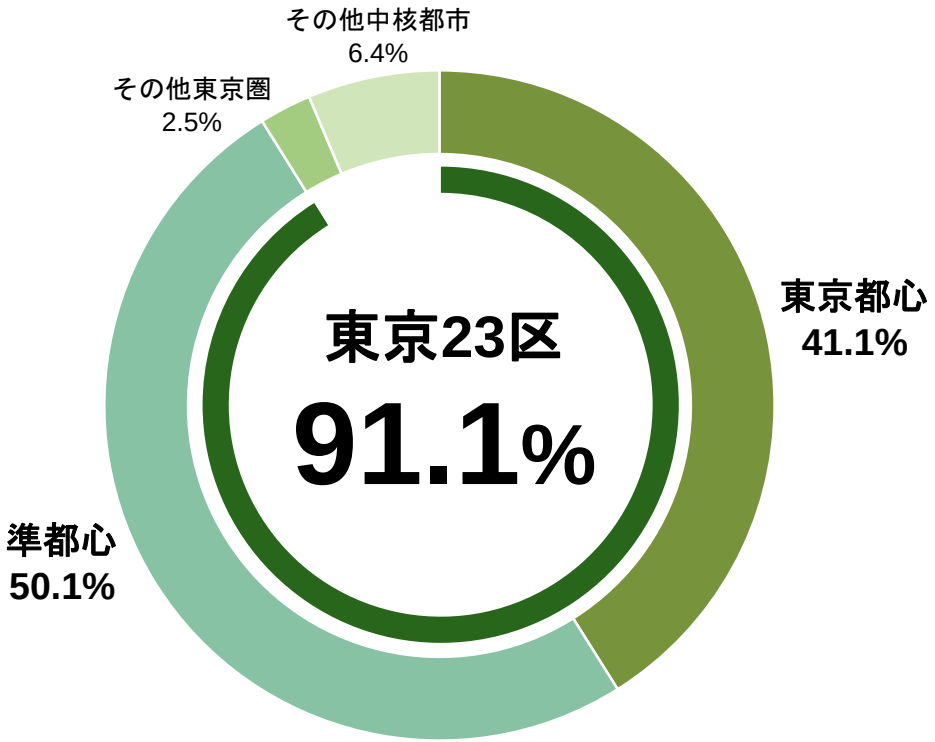
（出所）国土交通省統合政策局　情報政策課　建築統計室「住宅着工統計」

コンフォリアの戦略:『東京23区中心』

➢ 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(賃貸住宅)(2019年9月30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



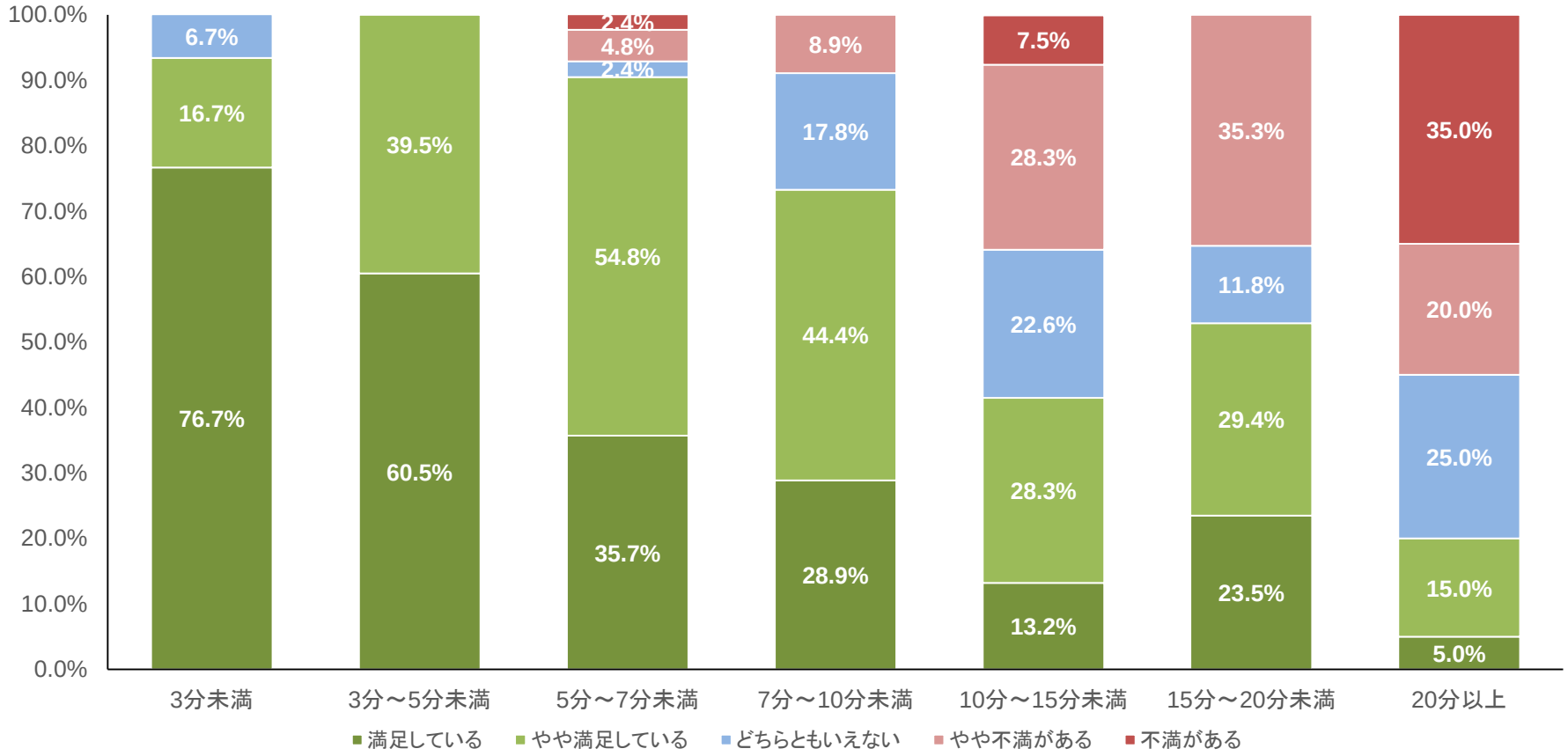
(注)「投資エリア」の区分は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

『駅近』の特徴

➢ 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)

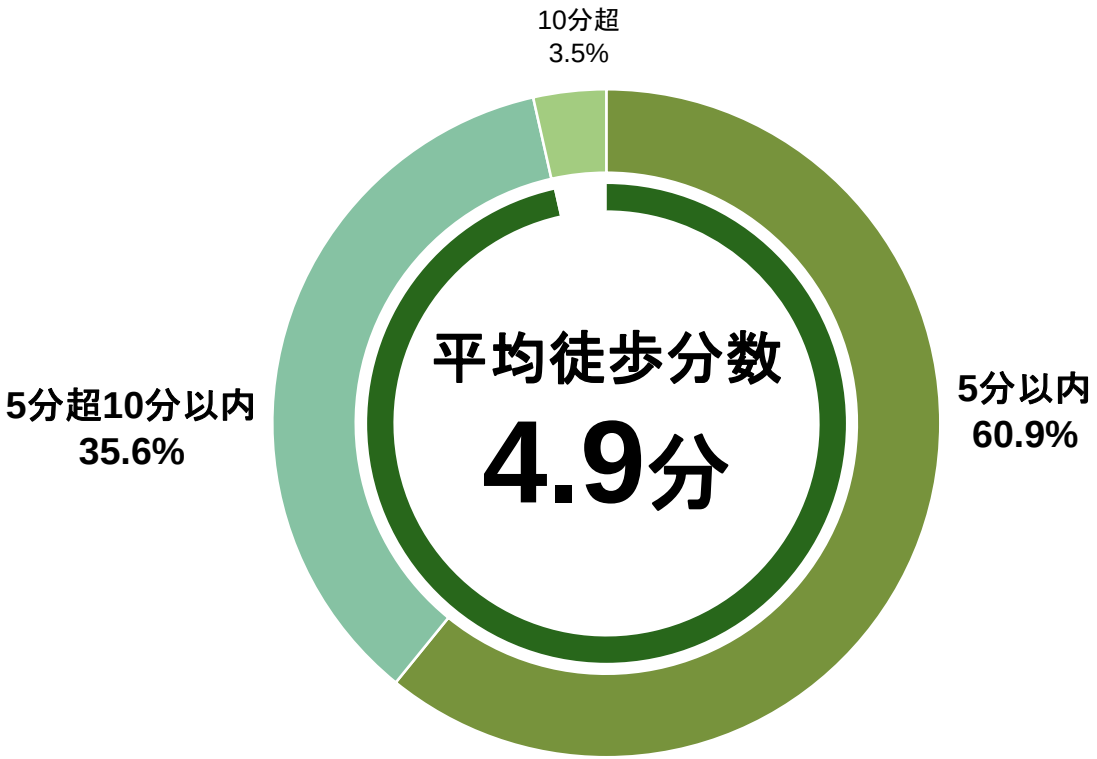


コンフォリアの戦略:『駅近』

➢ 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(賃貸住宅)(2019年9月30日時点)

96.5%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(※1)」をご参照下さい。

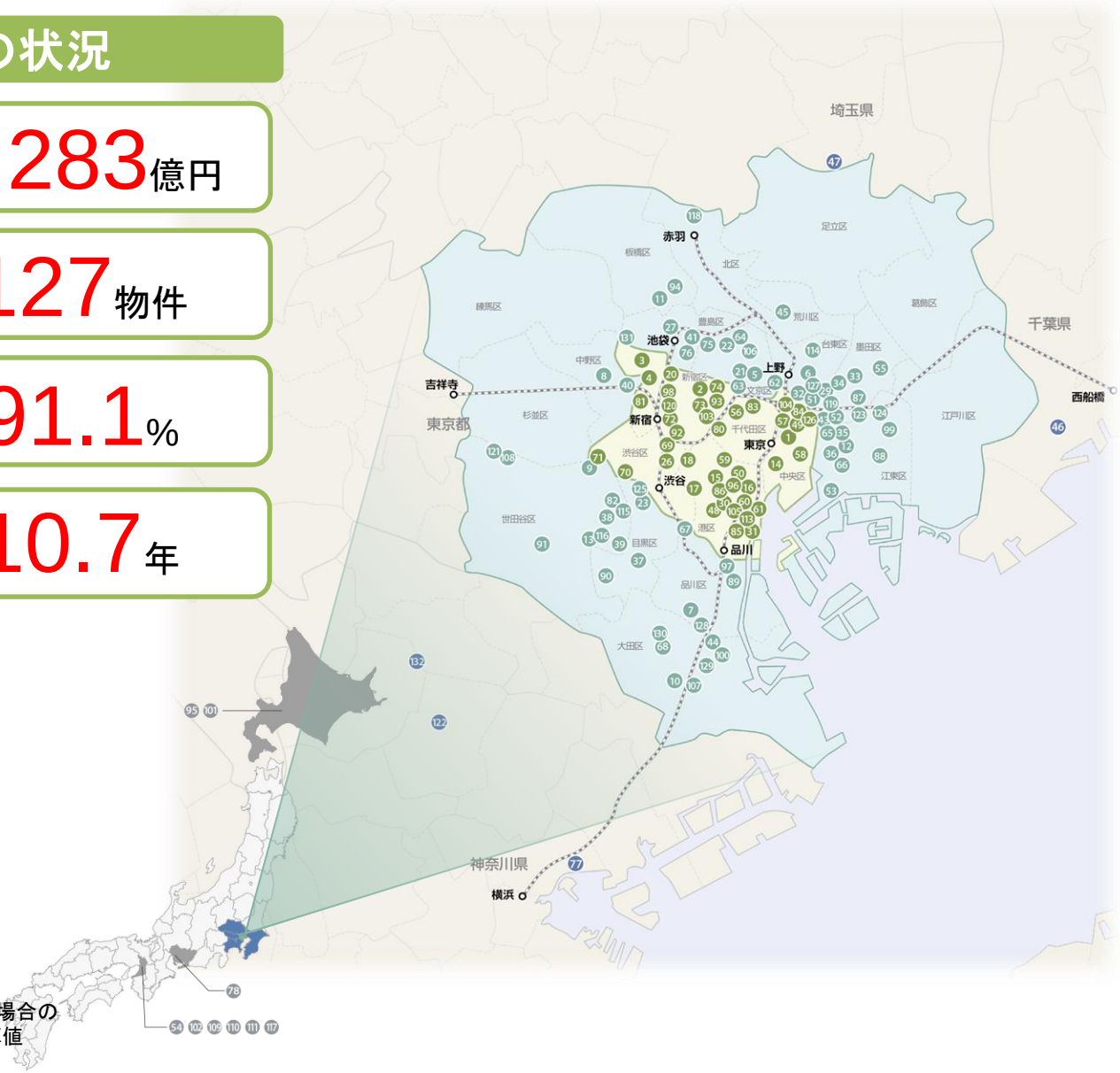
コンフォリアのポートフォリオ（2019年9月30日時点）

ポートフォリオの状況

資産規模	2,283億円
物件数	127物件
東京23区比率（賃貸住宅）	91.1%
平均築年数	10.7年

ポートフォリオPML値
（2019年7月31日時点）

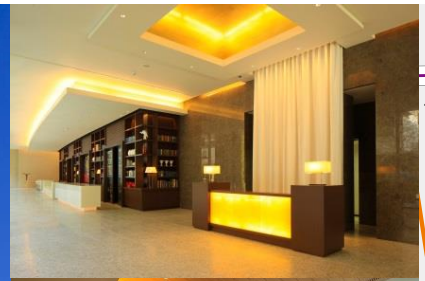
2.63%

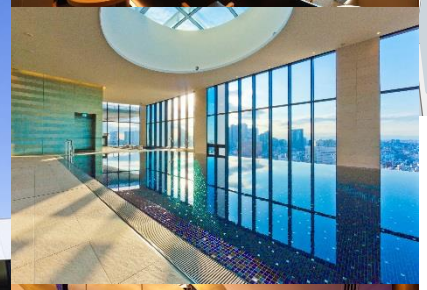


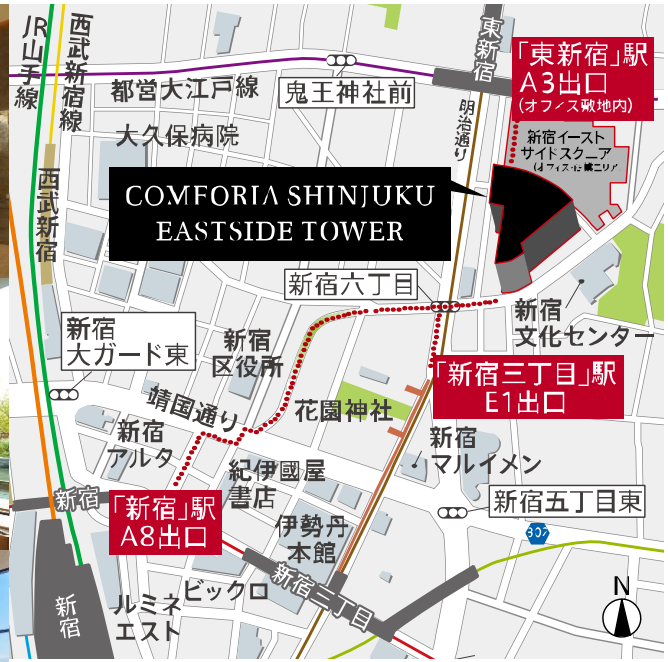
（注）ポートフォリオPML値・・・
475年に一度起こるとされる大地震が発生した場合の
本投資法人のポートフォリオが被る損失の試算値

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**“



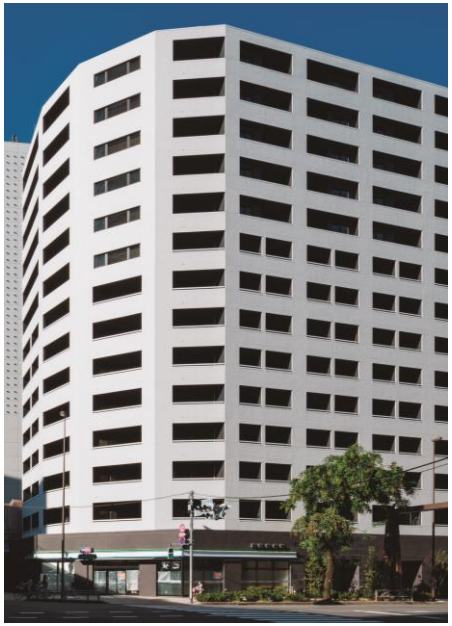


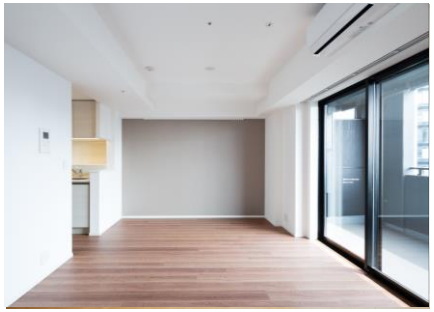


所在	東京都新宿区 新宿六丁目27番29号他
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ副都心線他1路線 「東新宿」駅　徒歩2分 東京メトロ丸ノ内線他2路線 「新宿三丁目」駅　徒歩4分
賃貸可能戸数	765戸(うち店舗4区画)
建築時期	2012年1月

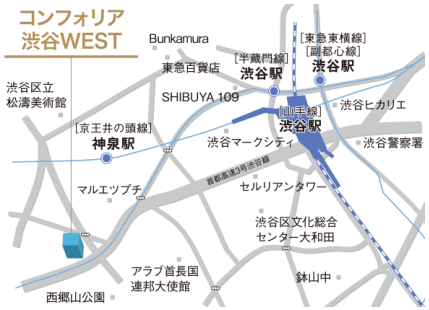
主なコンフォリアシリーズ

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

Memo

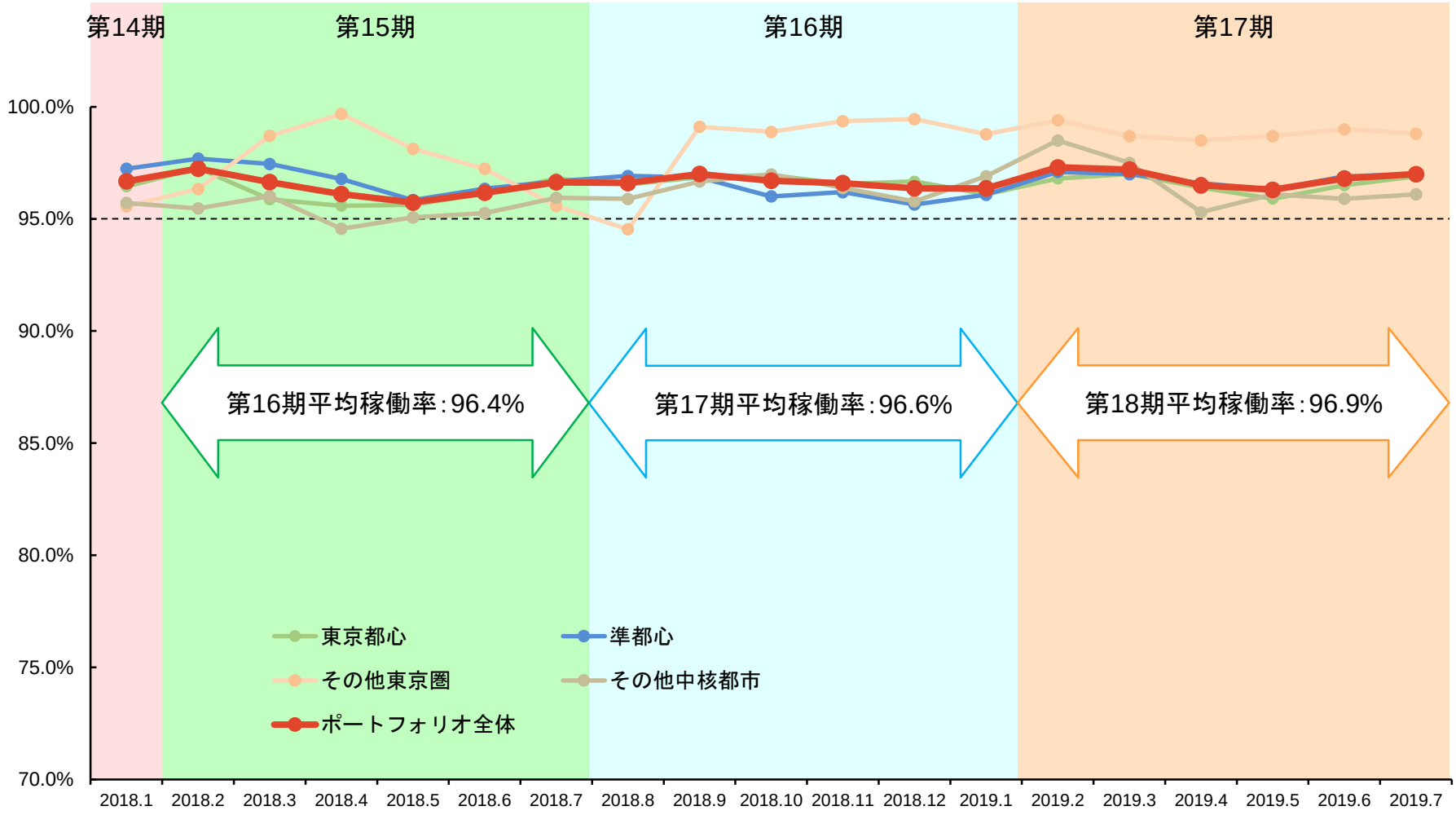
Memo

2. コンフォリアの運用 ～ 戦略が生み出すパフォーマンス

稼働率の推移

➢**東京23区**全体が高稼働を維持

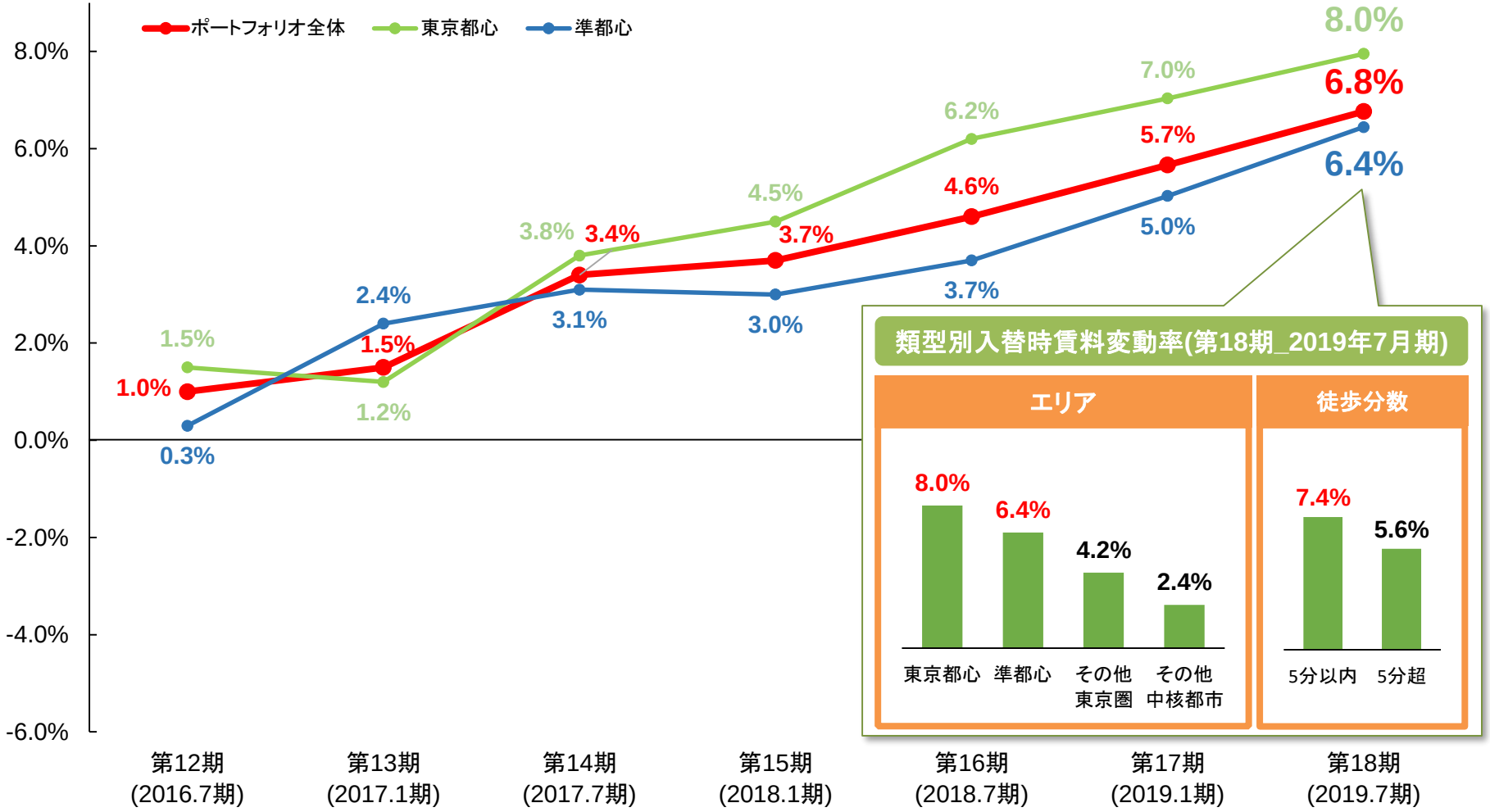
月次稼働率の推移（全体・エリア別）



『東京23区』と『駅近』における入替時賃料動向

➢**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7期）



（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。

ポートフォリオ運営

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢ ポートフォリオの更なる質的向上を企図し、**資産入替え**を実施

第15期以降の資産入替え

	第15期末 (A)	資産入替え	第18期末 (B)	差異 (B - A)	譲渡益計
物件数	111物件	取得：19物件 譲渡：4物件	126物件	+15物件	+802百万円
資産規模	1,885億円		2,259億円	+374億円	
賃貸住宅における東京23区比率	90.4%		91.0%	+0.6%	
駅徒歩分数	4.9分		4.9分	―	

うち、投資主還元 239百万円

うち、内部留保 563百万円

今後発生する大規模修繕工事の費用に充てることで、**分配金の安定**を図る

取得物件（代表例）

	東京23区	東京23区
物件名	コンフォリア世田谷上馬	コンフォリア新宿
所在地	東京都世田谷区	東京都新宿区
竣工年月	2017年2月	2018年3月

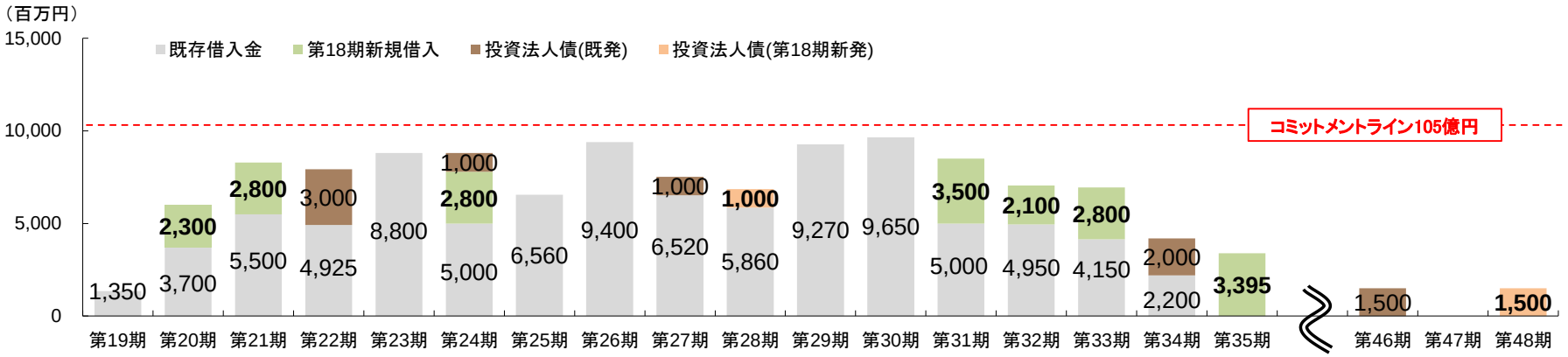
譲渡物件（代表例）

	その他東京圏	その他中核都市
物件名	コンフォリア狛江	コンフォリア北堀江
所在地	東京都狛江市	大阪府大阪市
竣工年月	1990年3月	2007年2月

財務運営（2019年7月31日時点）

➢ 安定した財務基盤を背景に、**AA格**の格付けを保有

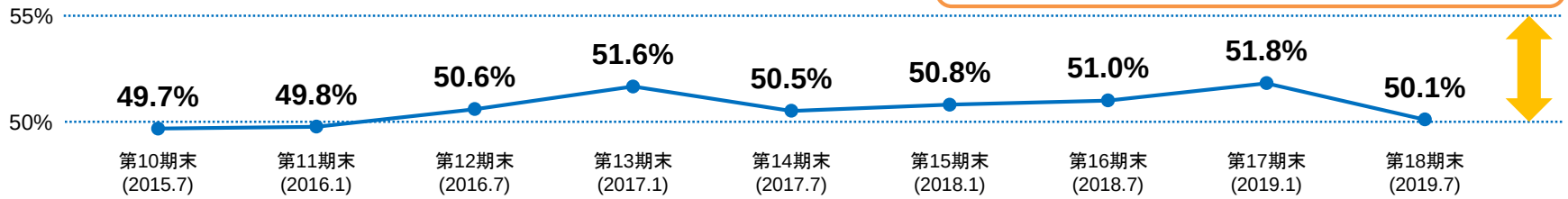
返済期限の分散状況



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**267**億円



含み益

含み益	約465億円
含み益率	20.6%

格付け

AA- / 安定的

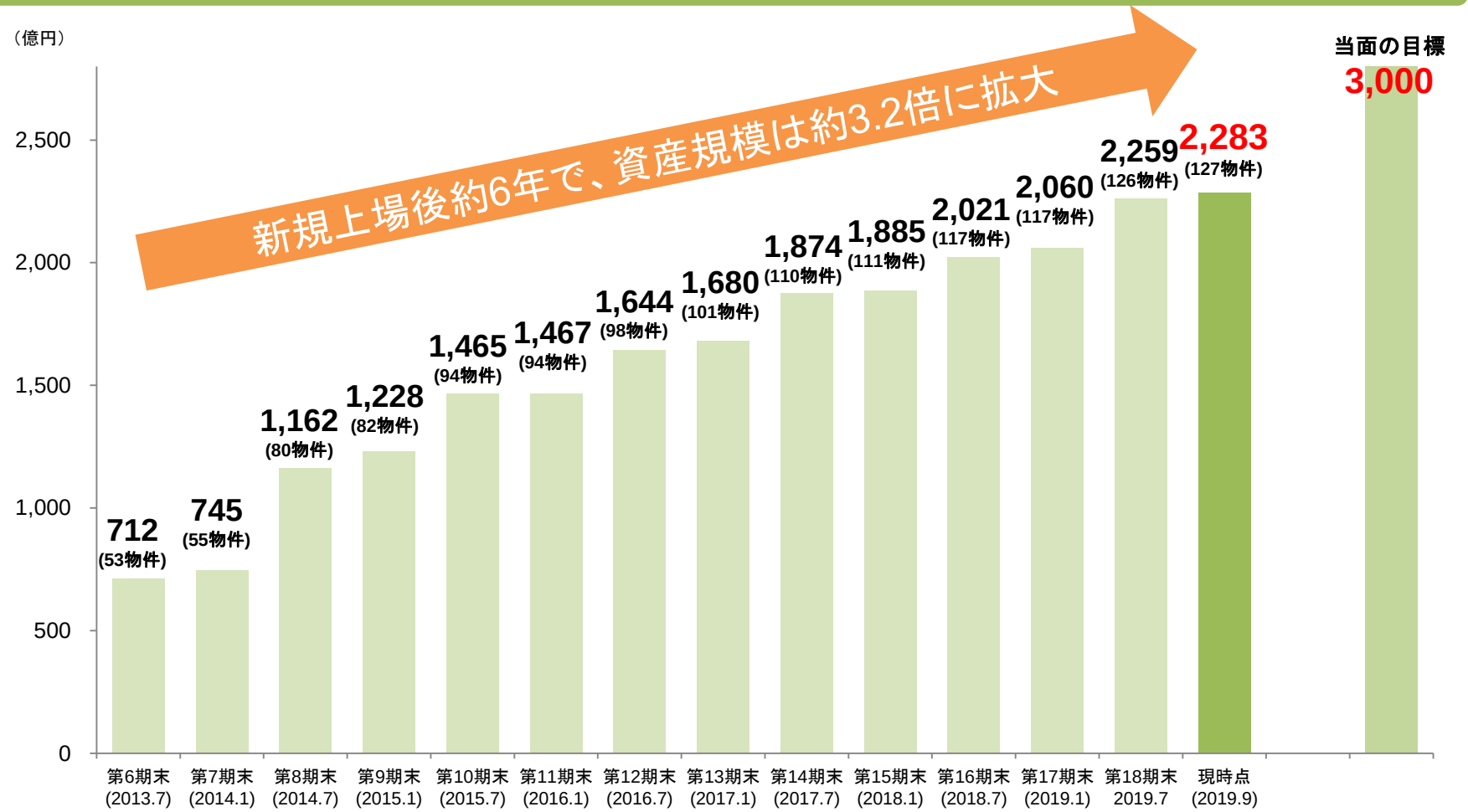
（株式会社日本格付研究所）

（注）「総資産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（※1）」をご参照下さい。

資産規模の推移

➢**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



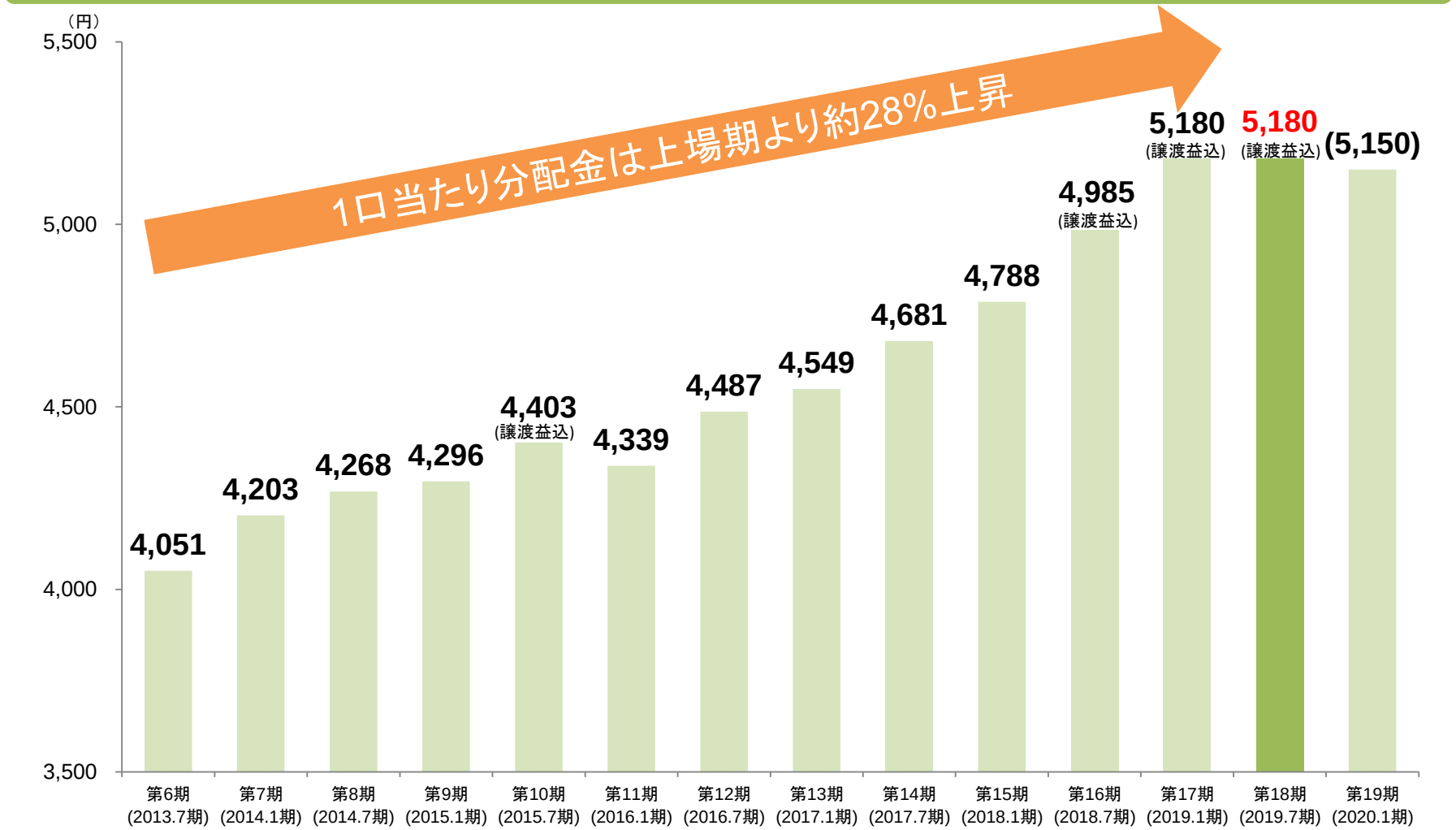
東京23区比率（賃貸住宅）	96.3%	93.3%	92.5%	92.9%	94.0%	93.6%	94.3%	92.8%	90.4%	90.4%	90.9%	90.9%	91.0%	91.1%

➡**上場以来90%以上**

1口当たり分配金の推移

➢ 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

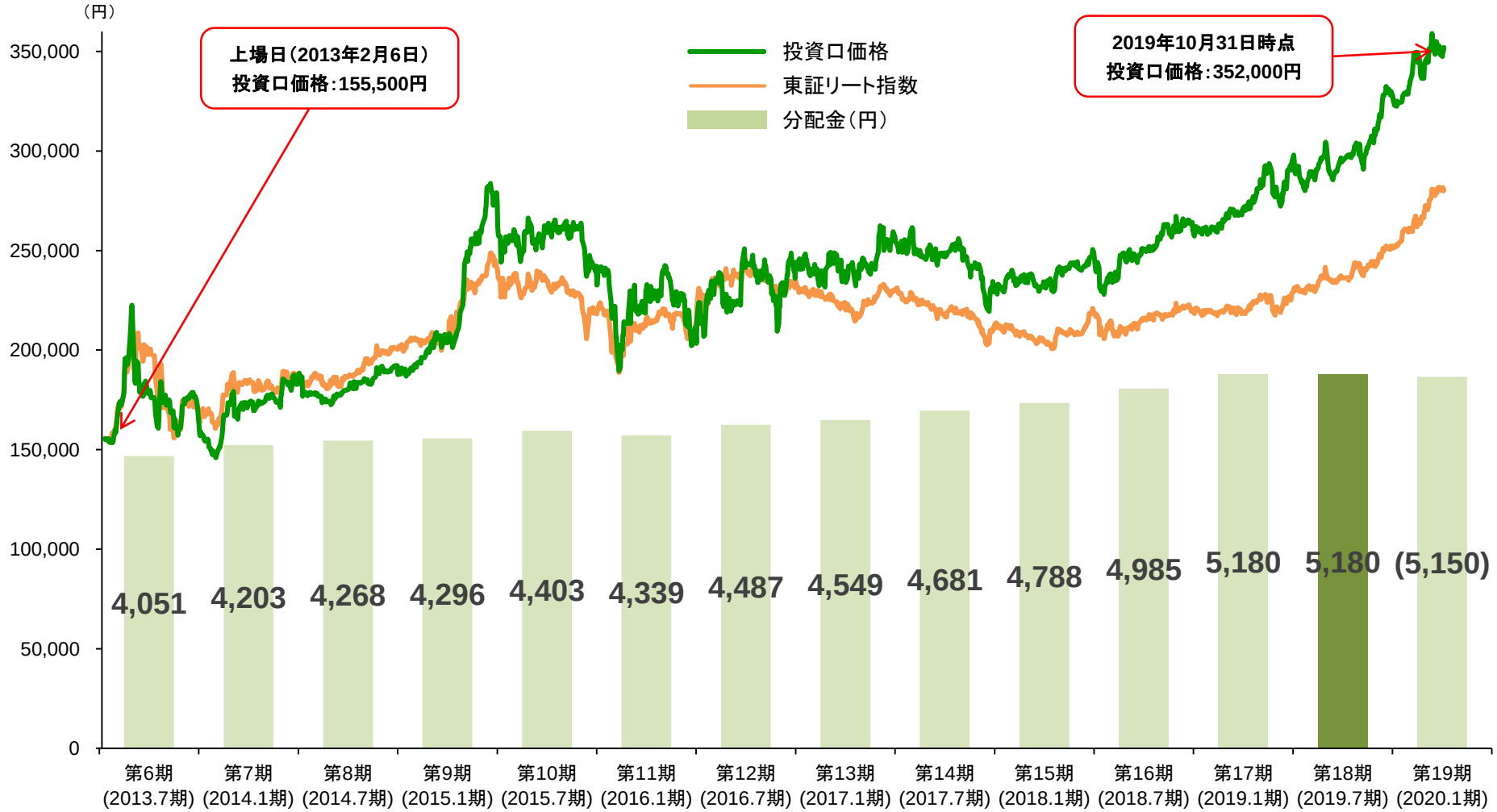


（注1）上記における1口当たり分配金は、2014年8月1日を効力発生日とする投資口分割を考慮した値となります。
（注2）第19期末の予想については、2019年9月13日公表値を記載しております。

投資口価格の推移

➢ 2019年___月___日時点における分配金利回りは_____%

投資口価格と分配金



（注1）東証REIT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おります。

（注3）第19期末の予想については、2019年9月13日公表値を記載しております。

3. コンフォリアのこれから ～ 継続的な成長に向けて

東急不動産ホールディングスグループの活用

- 東急不動産HDGは、不動産業を中心に多様な事業を展開する企業グループ
- 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

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 ― AVABLE 東急リバブル

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 Ewel

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

スポンサーグループの開発力・運営力の活用

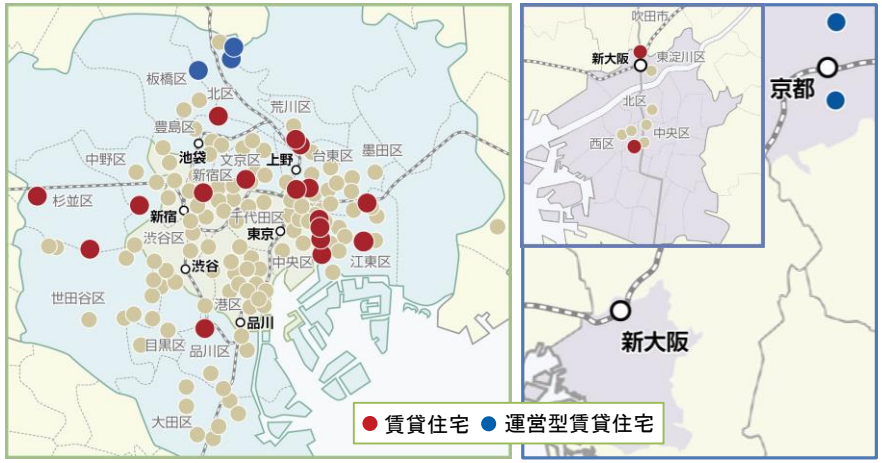
COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢ 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24物件、約2,400戸を開発

東京23区（20物件 1,978戸）　関西（4物件 433戸）



（注1）2019年9月18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92,000戸を運営・管理

東急住宅リース

全国管理戸数	92,376戸

（注2）2019年3月末時点

➢ **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）

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢ スポンサーグループは、通常の賃貸住宅のほか**様々な種別の資産**に係る**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

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30,000メニュー)

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	63.1%
最寄駅から近い	53.6%
物件のグレードが良い	37.3%
引越しが面倒	35.2%
管理会社が良い	30.0%
サービスの充実	17.6%

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)

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

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

東京23区中心

駅近

収益性の向上

包括的なサポート

運営

開発

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

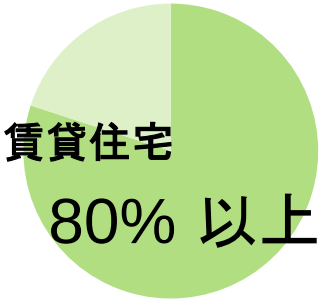
5. 参考資料

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）	2019年 7月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%	96.0%
	運営型賃貸住宅	0%～20%	4.0%



（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。

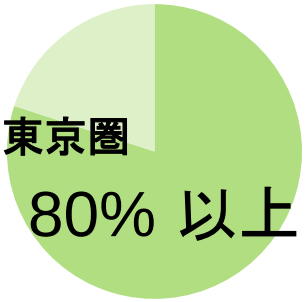
（注2）運用ガイドラインにおける本投資法人が投資対象とする運営型賃貸住宅の定義を、2018年4月1日より以下のとおり変更しています。

「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）	2019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%	93.8%
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%	6.2%



（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。

大地震への考え方

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

2.63%（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

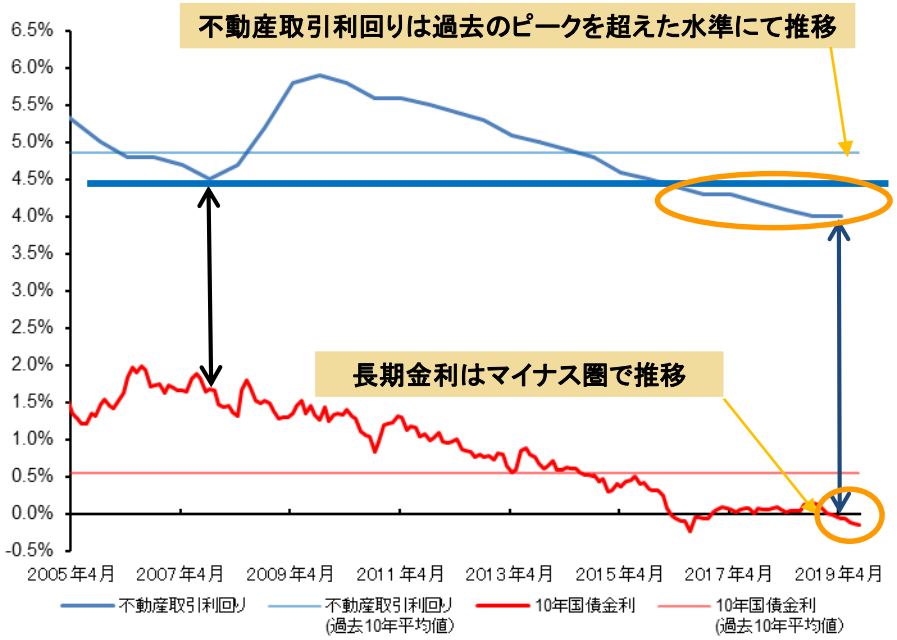
（注2）2019年7月末時点

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市況は堅調に推移

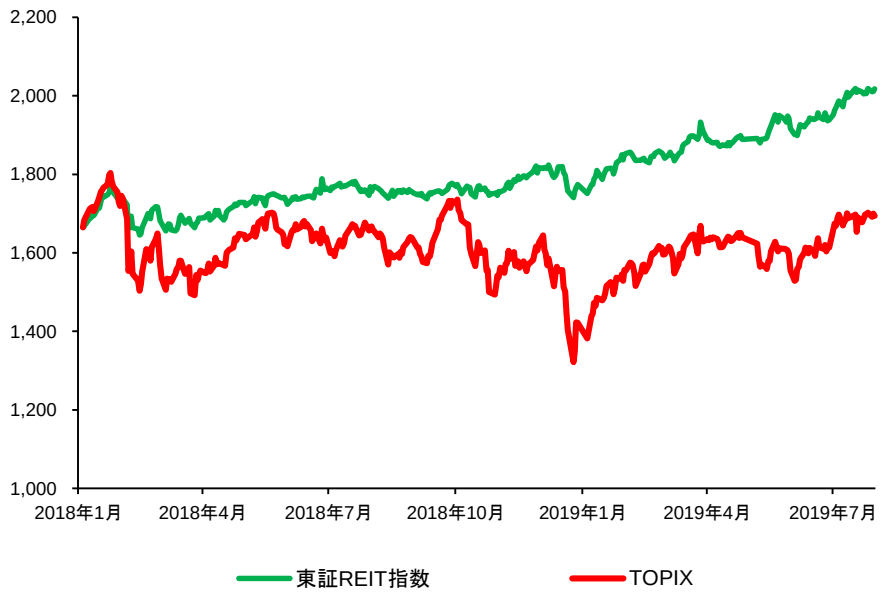
売買マーケット動向	■ 不動産取引利回りは、過去のピークを超えた水準が継続
長期金利動向	■ 世界的な金利低下傾向を背景に、長期金利はマイナス圏で推移
エクイティ動向	■ 安定した収益性が評価される中、東証REIT指数は11年振りに2,000ptを回復

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、2009年9月~2019年8月の数値より算出。

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、2018年1月4日の終値(1,863.15pt)を同日の東証REIT指数の終値である1,665.15pt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。

サステナビリティへの取り組み ①

1. サステナビリティ方針制定（2019年4月）

環境や社会への配慮、ガバナンスの強化という課題を認識し、これら課題等への取り組みによって、持続可能な（サステナブル）社会の発展に貢献するという考え方を本資産運用会社の規程として明文化し、より積極的な実践を目指すため、以下の通り、サステナビリティ方針を制定

サステナビリティ方針

1. 環境配慮
2. 従業員に向けた取り組み
3. 社外のステークホルダーとの協働
4. 法令遵守とリスク管理
5. 情報開示

サステナビリティ方針を実践するため、本資産運用会社の代表取締役社長を含めた社内横断的メンバーによるサステナビリティ推進会議を定期的に開催

2. マテリアリティの特定（2019年4月）

本資産運用会社は、本投資法人において取り組んできた環境課題等を踏まえ、以下のプロセスを経て、中長期的に重要な社会課題を抽出し、サステナビリティ推進会議を経て、マテリアリティを特定

STEP1 社会課題の把握と整理 → STEP2 課題の統合と集約 → STEP3 役職員からの意見の反映 → STEP4 マテリアリティの特定

マテリアリティ	関連するSDGs
環境負荷の軽減	7, 11, 12, 13
プロフェッショナル集団としての人材開発と育成	3, 4, 5, 8
地域への貢献	3, 9, 11
テナントの健康と快適性	3, 11
サプライヤーとのエンゲージメント	11, 12
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	12, 16

本投資法人のホームページ改修（2019年7月）

サステナビリティ方針制定及びマテリアリティ特定にあわせ、ホームページ改修を実施

サステナビリティへの取り組み ②

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。

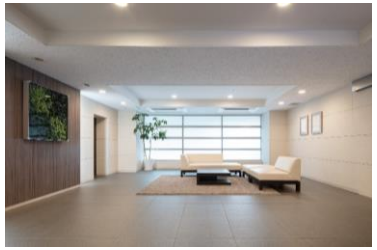
対応状況・取組事例

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、環境負荷の低減を進めています。



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低減を進めています。

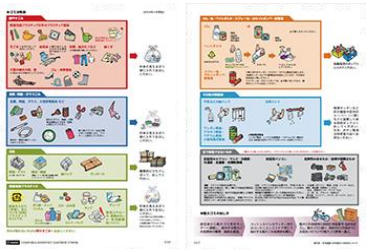
サステナビリティ推進会議でのモニタリングの実施

廃棄物管理改善に関する取り組み

管理会社と協働した廃棄物の適切な分別処分を通じて、環境負荷の低減を実施しています。このほか、ゴミ置き場の臭気対策を実施する等して入居者満足度向上に努めています。

■ **廃棄物分別管理**

■ **ゴミ処理ガイドの配布**



環境認証評価の取得

■ **GRESBリアルエステイト評価**

最高位の「Green Star」評価を獲得

■ **DBJ Green Building認証**

コンフォリア新宿イーストサイドタワーが「5 Stars」を取得

サステナビリティへの取り組み ③

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。

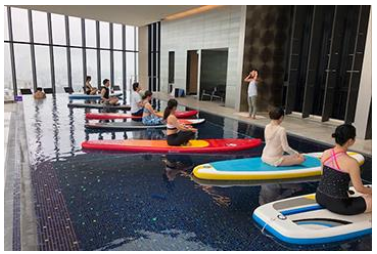
対応状況・取組事例

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	2016年	2017年	2018年	2019年
建物（共用部）の清掃に対する評価	満足・やや満足	56%	73%	68%	**72%**
	ふつう	30%	14%	18%	**14%**
	やや不満・不満	14%	13%	14%	**14%**
管理運営、サービスに対する評価	満足・やや満足	60%	68%	67%	**69%**
	ふつう	25%	26%	22%	**24%**
	やや不満・不満	15%	6%	11%	**7%**

■ **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（コンフォリア新宿イーストサイドタワー）

■ **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。

■ **公開空地**

公開空地が近隣住民・通勤者の歩行者道として利用されています。

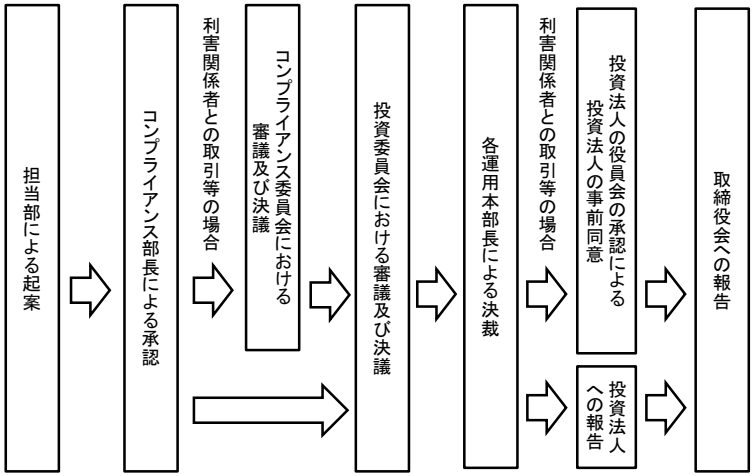
サステナビリティへの取り組み ④

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

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



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2019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5,384口を取得

資本関係において、スポンサーと更なる連携を深めるとともに、本投資法人の投資主との利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用をめざす。

出資比率 **8.9%**

（2019年7月期）

その他

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ（2019年5月）

MSCI 2019 Constituent MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数（注2）

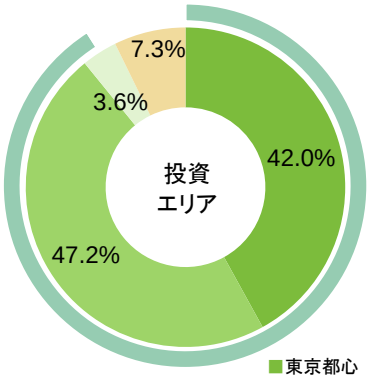
- MSCIジャパンIMIトップ700指数構成銘柄の中から、ESG評価に優れた企業を選別して構成される指数
- 年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）のパッシブ運用を行う際のESG指数の一つに選定
- 本投資法人はMSCI社によるESG格付で「A」を取得（「A」以上の格付を有する投資法人は**6銘柄のみ**—2019年6月時点）

（注1）本投資法人のMSCI 指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI 社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI 社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI 指数はMSCI 社に独占権があり、MSCI 社及びMSCI 指数及びそのロゴは、MSCI 社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

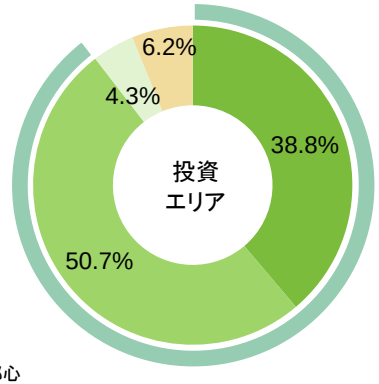
その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第17期末　東京23区：89.1%



第18期末　東京23区：89.6%

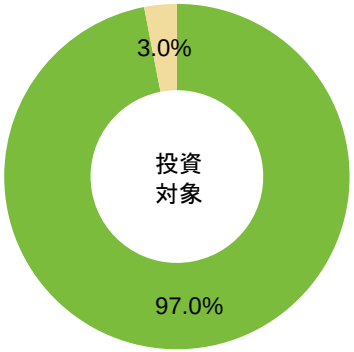


■東京都心　■準都心
□その他東京圏　■その他中核都市

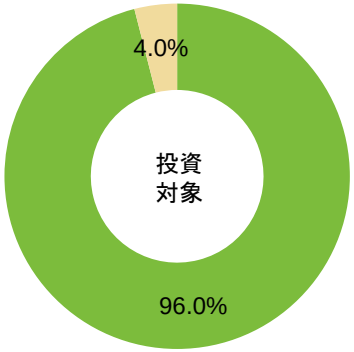
（注1）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注2）「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

投資対象

第17期末　賃貸住宅比率：97.0%



第18期末　賃貸住宅比率：96.0%

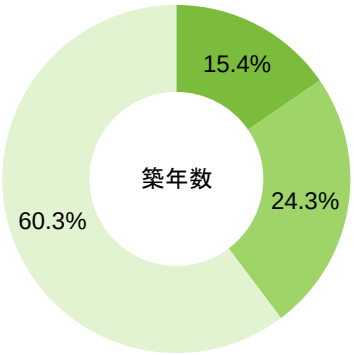


■賃貸住宅　■運営型賃貸住宅

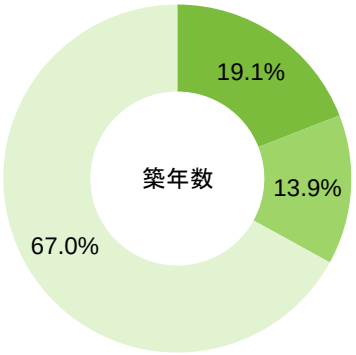
（注3）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

築年数

第17期末　平均築年数：10.4年



第18期末　平均築年数：10.5年

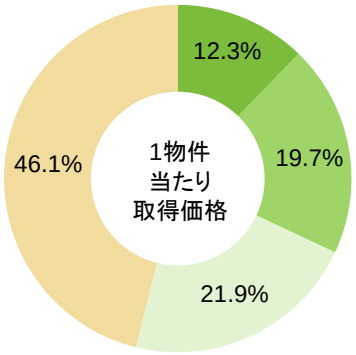


■5年以内　■5年超10年以内　□10年超

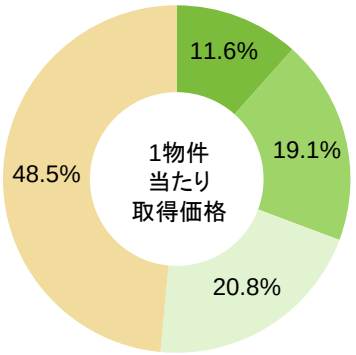
（注4）上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。
（注5）「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

1物件当たり取得価格

第17期末　1物件当たり取得価格：17.6億円



第18期末　1物件当たり取得価格：17.9億円



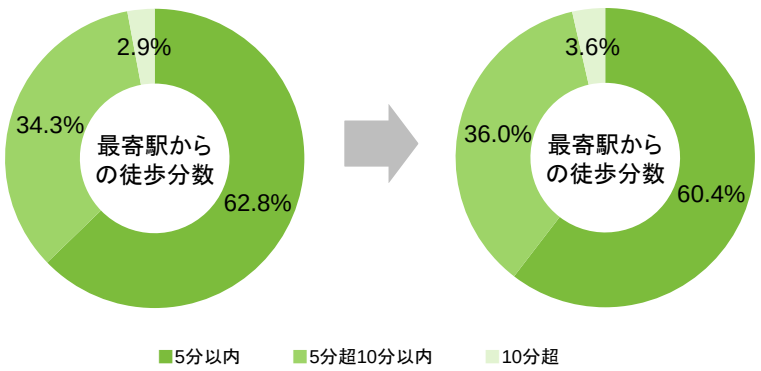
■10億円以内　■10億円超15億円以内
□15億円超20億円以内　■20億円超

（注6）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

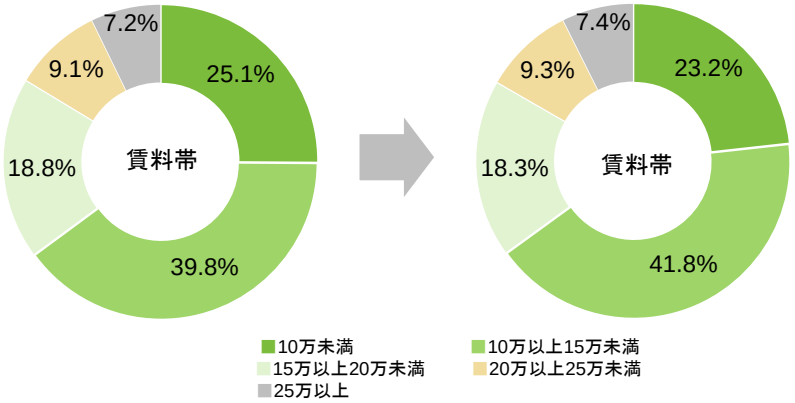
第17期末　平均徒歩分数：4.8分　　第18期末　平均徒歩分数：4.9分



（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）「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。

賃料帯

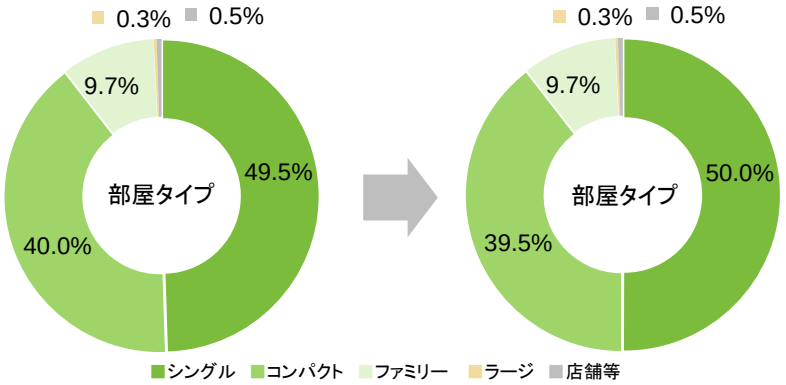
第17期末　1戸当たり賃料：145,861円　　第18期末　1戸当たり賃料：147,019円



（注3）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

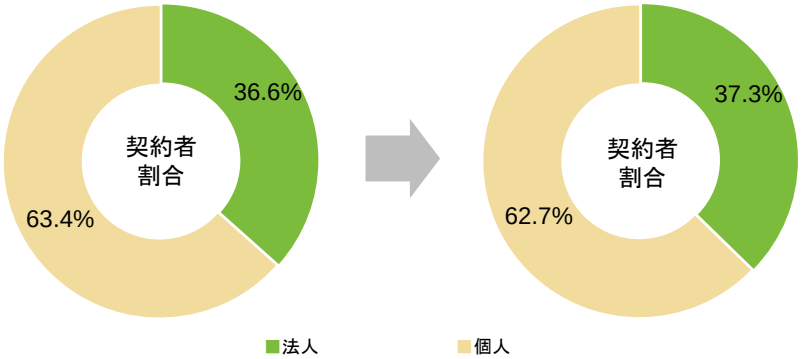
第17期末　シングル・コンパクト：89.5%　　第18期末　シングル・コンパクト：89.5%



（注4）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17期末　法人割合：36.6%　　第18期末　法人割合：37.3%



第17-18期 損益計算書

（単位：千円）

	第17期 （2019年1月期）	第18期 （2019年7月期）	前期比増減
営業収益	8,128,578	8,652,563	523,985
賃貸事業収入	7,594,821	8,140,239	545,418
その他賃貸事業収入	274,666	344,123	69,456
不動産等売却益	259,090	168,200	▲ 90,890
営業費用	4,425,821	4,673,567	247,746
賃貸事業費用	3,687,607	3,928,753	241,146
資産運用報酬	464,589	479,542	14,953
その他営業費用	273,624	265,270	▲ 8,354
営業利益	3,702,757	3,978,996	276,238
営業外収益	925	759	▲ 166
営業外費用	525,349	525,793	444
支払利息	342,563	338,753	▲ 3,809
投資法人債利息	24,290	24,704	414
その他営業外費用	158,495	162,334	3,839
経常利益	3,178,333	3,453,962	275,628
税引前当期純利益	3,178,333	3,453,962	275,628
法人税等	5,624	5,626	1
法人税等	5,656	5,965	308
法人税等調整額	▲ 32	▲ 339	▲ 306
当期純利益	3,172,709	3,448,336	275,626
前期繰越利益	-	-	-
当期未処分利益	3,172,709	3,448,336	275,626
内部留保額(純額)	▲ 132,080	▲ 128,816	3,264
分配金総額	3,040,628	3,319,520	278,891

賃貸NOI	5,405,283	5,843,875	438,591
内部留保額（分配後）	434,888	563,704	128,816

発行済投資口数（口）	586,994	640,834	53,840
1口当たり分配金（円）	5,180	5,180	-

第17-18期 貸借対照表

（単位：千円）

	第17期 （2019年1月期）	第18期 （2019年7月期）	前期比増減
《資産の部》			
流動資産	15,378,413	18,038,436	2,660,022
現金及び預金	7,981,322	9,806,155	1,824,833
信託現金及び信託預金	7,025,009	7,794,604	769,594
その他の流動資産	372,082	437,676	65,594
固定資産	208,370,041	228,347,215	19,977,174
有形固定資産	204,797,414	224,739,233	19,941,818
信託不動産等	204,797,414	224,739,233	19,941,818
無形固定資産（信託借地権）	1,174,875	1,166,310	▲ 8,565
無形固定資産（その他）	17,667	14,118	▲ 3,549
投資その他の資産	2,380,082	2,427,553	47,470
繰延資産	81,388	112,657	31,268
資産合計	223,829,843	246,498,308	22,668,465
《負債及び資本の部》			
流動負債	18,137,557	9,741,767	▲ 8,395,789
一年内返済予定長期借入金	16,045,000	7,350,000	▲ 8,695,000
営業未払金	599,318	791,399	192,081
未払金	45,882	56,748	10,866
未払費用	159,605	176,993	17,388
未払法人税等	5,646	5,954	307
前受金	1,270,582	1,359,964	89,382
その他	11,521	706	▲ 10,815
固定負債	102,402,390	118,827,895	16,425,504
長期借入金	91,485,000	105,180,000	13,695,000
投資法人債	8,500,000	11,000,000	2,500,000
信託預り敷金及び保証金等	2,316,180	2,546,420	230,239
資産除去債務	96,972	97,576	604
その他	4,237	3,898	▲ 339
負債合計	120,539,947	128,569,663	8,029,715
投資主資本	103,289,895	117,928,645	14,638,749
出資総額	99,814,378	114,045,421	14,231,042
剰余金	3,475,517	3,883,224	407,707
圧縮積立金	302,807	434,888	132,080
当期未処分利益	3,172,709	3,448,336	275,626
評価・換算差額等	-	-	-
純資産合計	103,289,895	117,928,645	14,638,749
負債・純資産合計	223,829,843	246,498,308	22,668,465

財務運営（第18期末の財務指標）

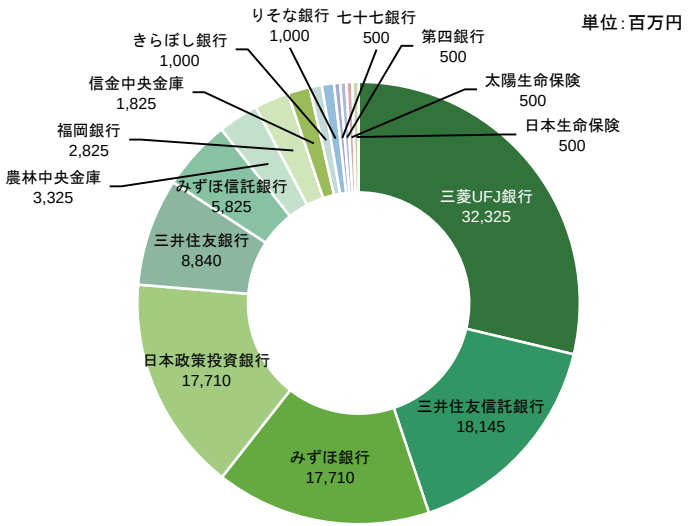
1. 有利子負債の状況

	第16期末（2018年7月末）	第17期末（2019年1月末）	第18期末（2019年7月末）
有利子負債残高	111,730百万円	116,030百万円	123,530百万円
平均残存年数	4.4年	4.3年	4.6年
加重平均金利	0.64%	0.62%	0.60%
総資産LTV	51.0%	51.8%	50.1%
鑑定LTV	47.2%	47.4%	45.3%
格付（注2）	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。

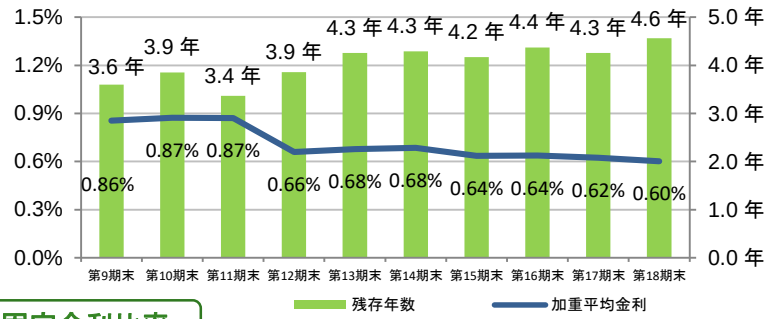
2. 金融機関別借入残高（第18期末時点）

単位：百万円

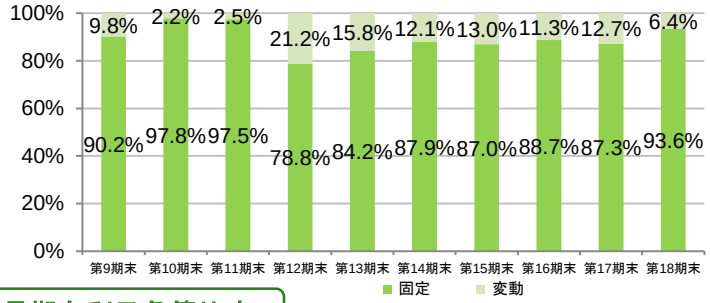


3. 主な財務指標の推移

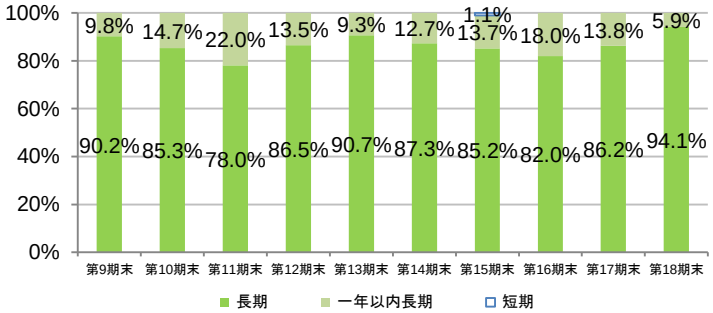
① 残存年数と加重平均金利



② 固定金利比率

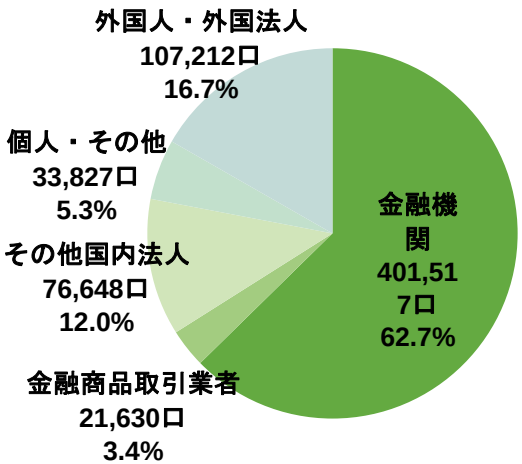


③ 長期有利子負債比率

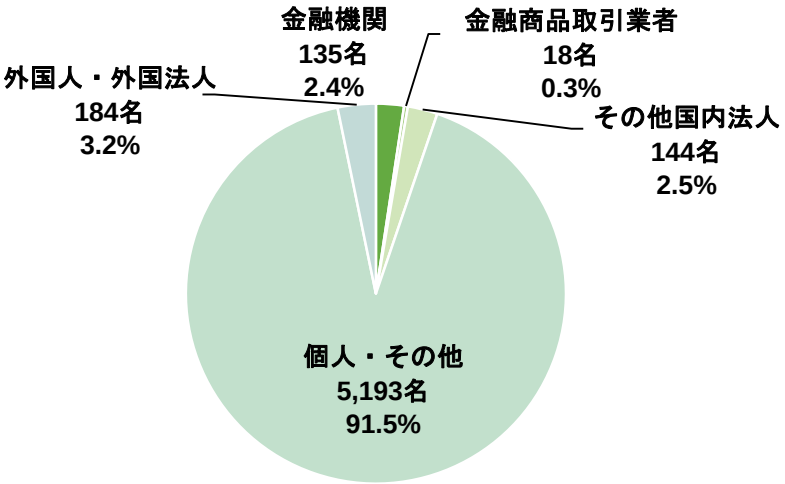


投資主の状況（第18期末時点）

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）	139, 383	21. 75
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	97, 646	15. 23
3	東急不動産株式会社	57, 048	8. 90
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	25, 218	3. 93
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	18, 774	2. 92
6	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）	12, 084	1. 88
7	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	10, 720	1. 67
8	三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	9, 934	1. 55
9	楽天損害保険株式会社	9, 822	1. 53
10	ＳＴＡＴＥ　ＳＴＲＥＥＴ　ＢＡＮＫ　ＷＥＳＴ　ＣＬＩＥＮＴ　－　ＴＲＥＡＴＹ　５０５２３４ （常任代理人　株式会社みずほ銀行）	9, 488	1. 48
	合計	390, 117	60. 87

（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2019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。

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
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

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

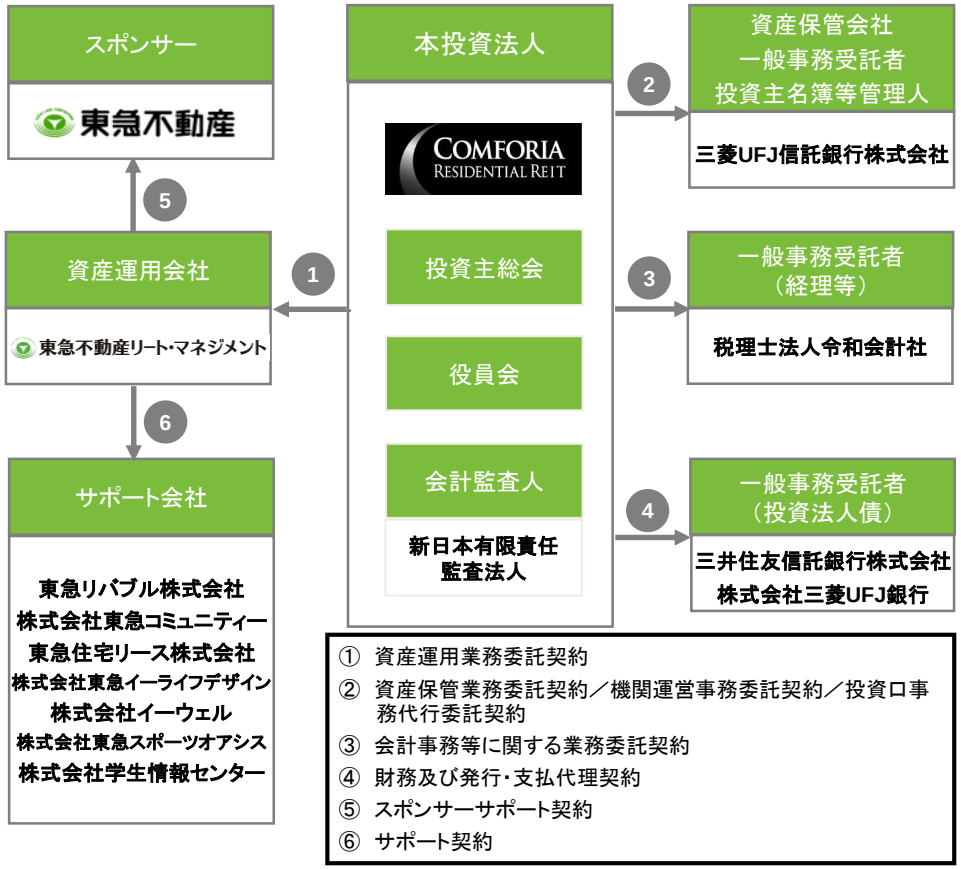
コンフォリア新宿イーストサイドタワー　ホームページ

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



資産運用会社の概要

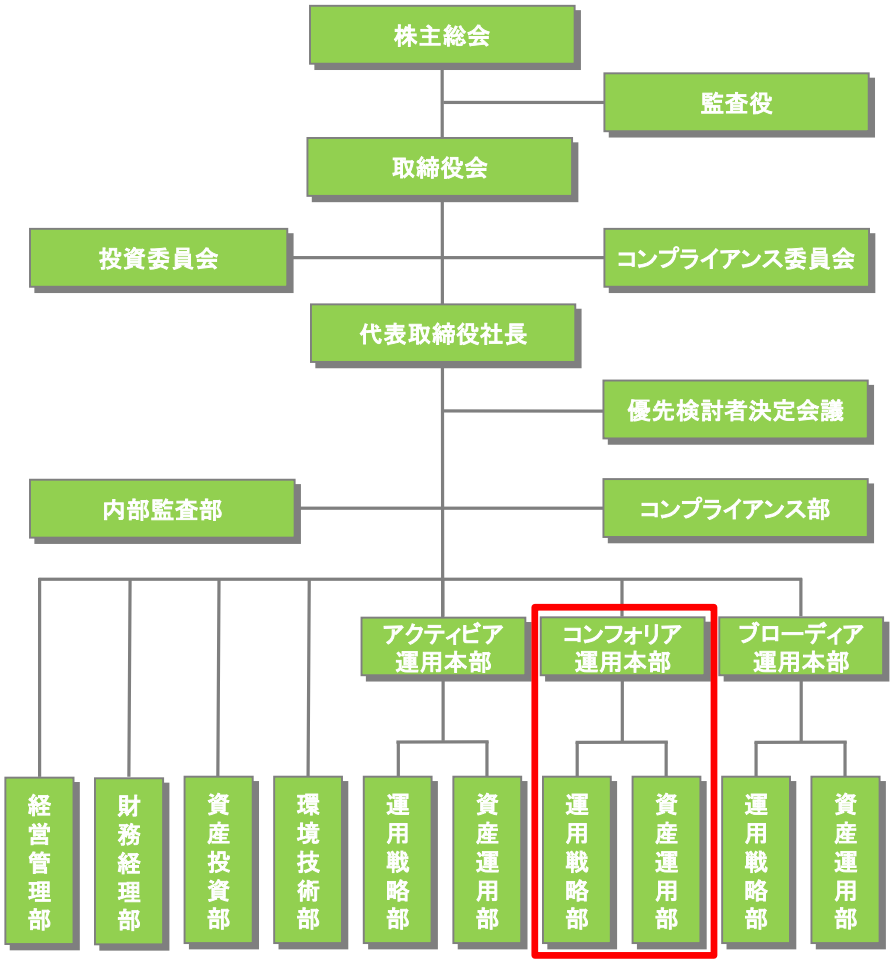
組織概要

- 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　:99名（常勤）（2019年7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
- 資格保有者数:

（2019年7月31日時点）

資格	保有者数(人)
宅地建物取引士	80
不動産証券化協会認定マスター	54
ビル経営管理士	23
賃貸不動産経営管理士	9
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	5
不動産鑑定士	7
一級建築士	5

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」、「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
- 「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。
- 「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。