


COMFORIA RESIDENTIAL REIT

東急不動産がスポンサーの
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2022
説明資料

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-（ポジティブ） |



COMFORIA

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、ラテン語で場所を意味する”ia”を組み合わせた東急不動産の都市型マンション”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マンションを生み出しました。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。

東急不動産の都市型賃貸レジデンス「COMFORIA」は、都市を自由に豊かに生きる人のために、4つのアドバンテージを提供しています。

01

LOCATION

コンフォリアは、時間の価値を知っている。



02

QUALITY

コンフォリアは、上質の感触を知っている。



03

SAFETY

コンフォリアは、安らぎの源を知っている。



04

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(2022年9月30日時点)

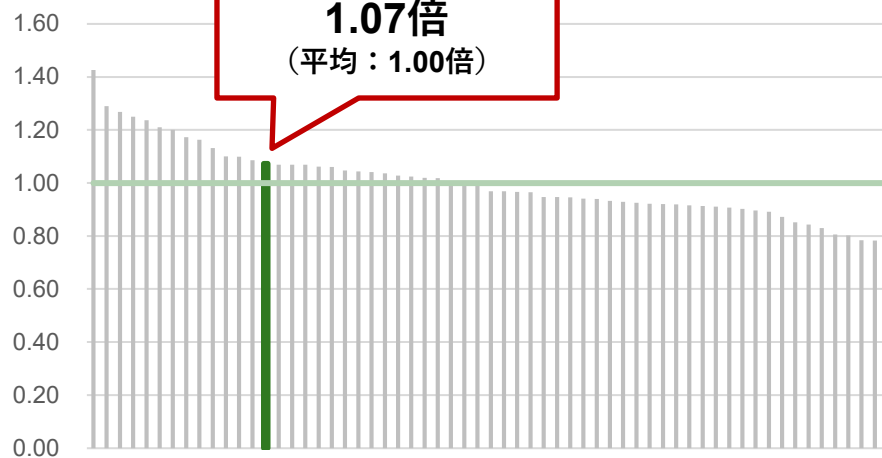
1.資産規模



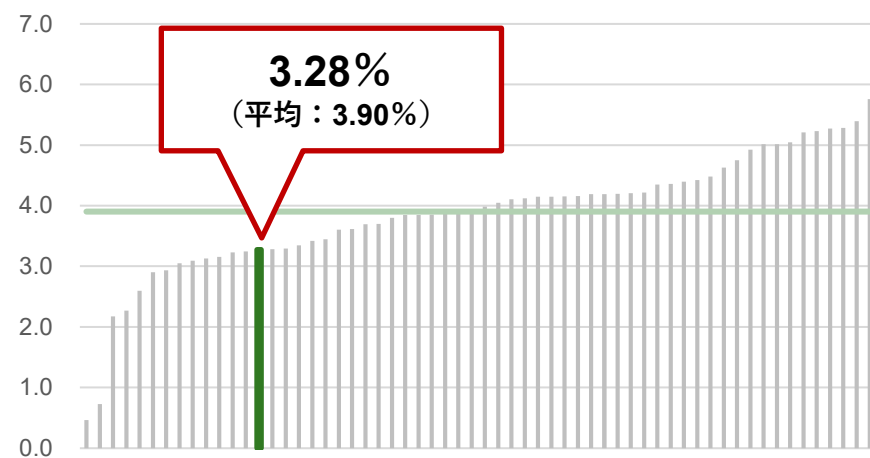
2.時価総額



3.NAV倍率



4.予想分配金利回り (利益超過分配は除く)



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



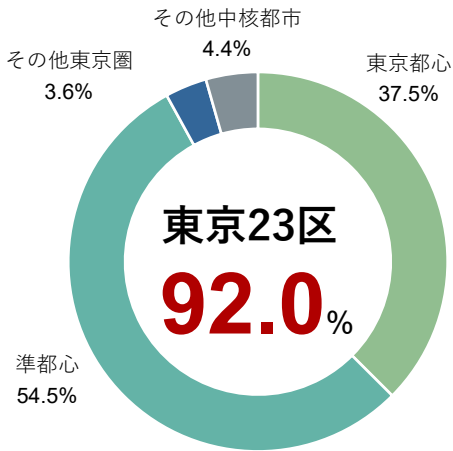
1. コンフォリアの戦略 ～ 「東京23区」 × 「駅近」 への投資

» 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

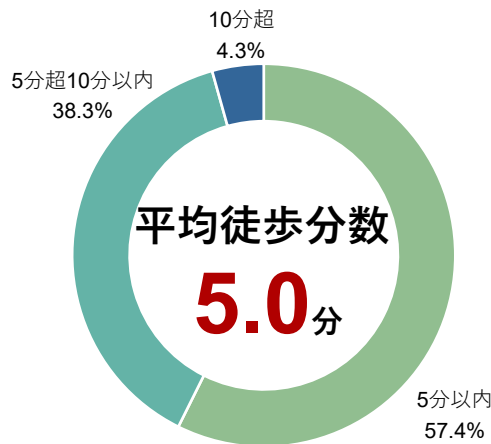
資産規模(取得価格ベース)

147 物件 **2,810** 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)

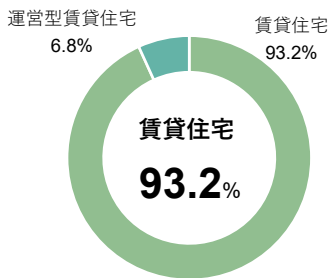


東京23区中心

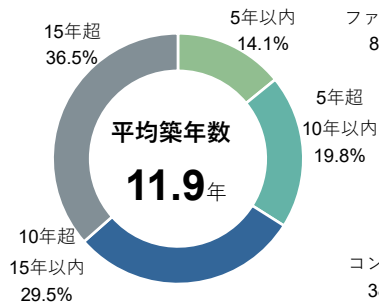


駅近物件中心

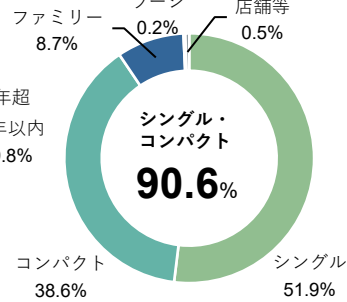
③投資対象



④築年数

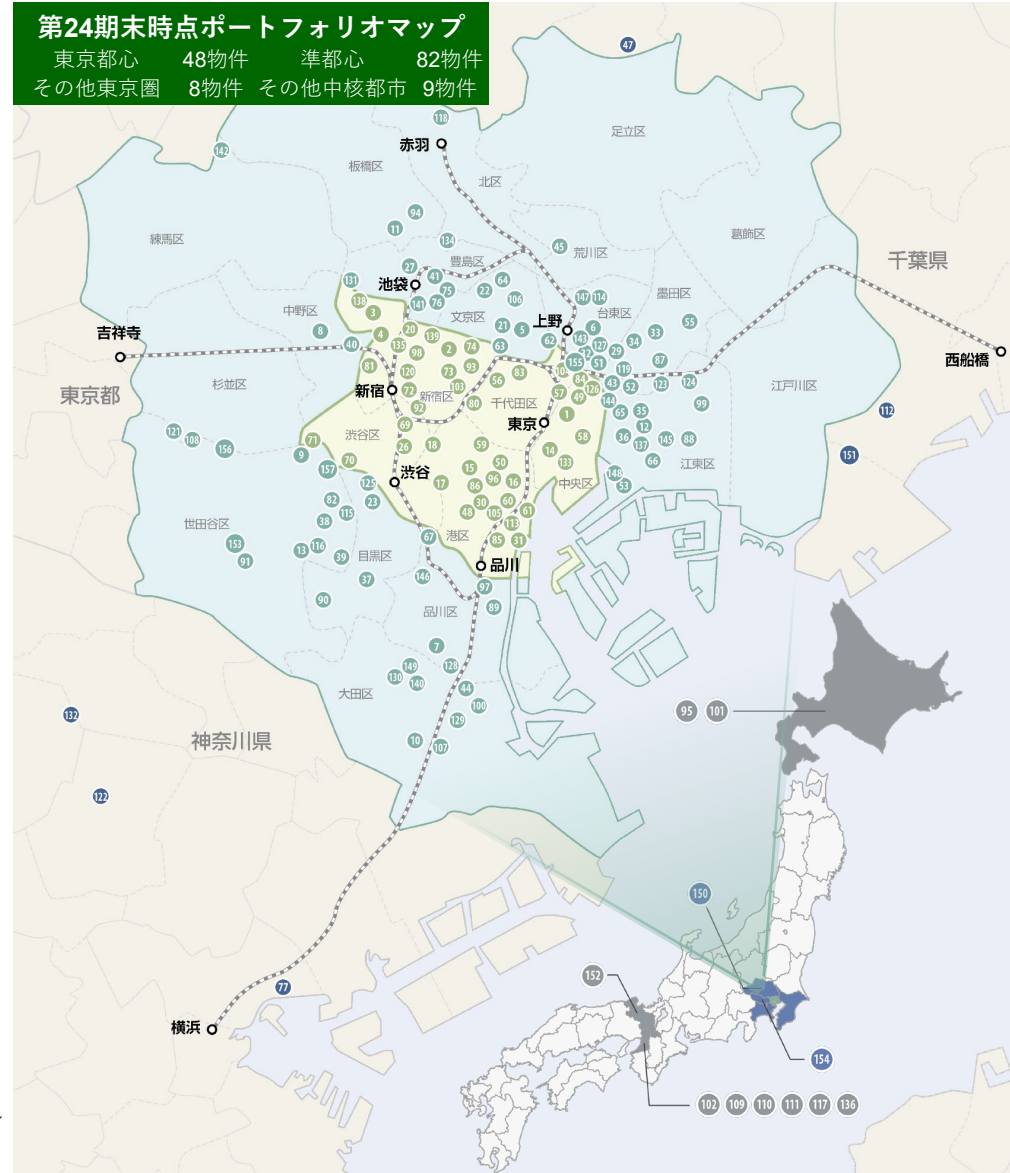


⑤部屋タイプ(賃貸住宅)



第24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 8物件 その他中核都市 9物件



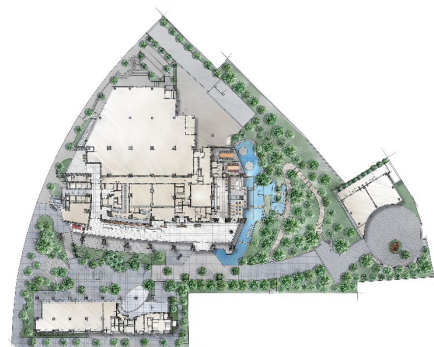
(注1) 「最寄駅からの徒歩分数」、「平均徒歩分数」及び「平均築年数」の計算方法並びに「部屋タイプ」の区分は、後記「注記事項(※4)」をご参照下さい。(以下、本資料において同様です。)

(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）

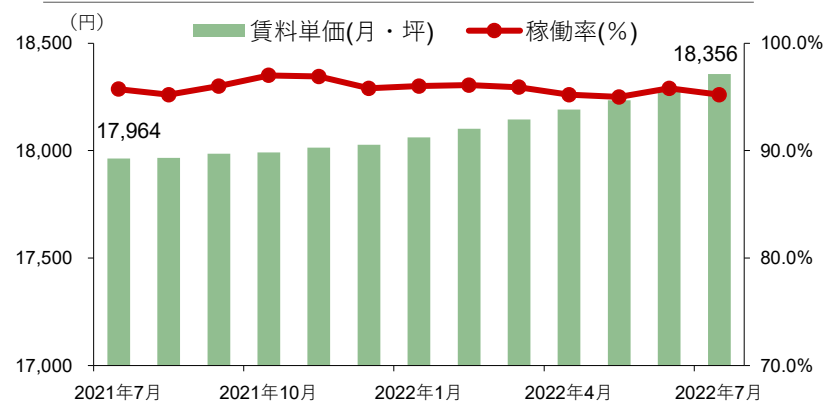
DBJ Green Building 認証、CASBEE不動産評価認証

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2分 東京メトロ丸の内線他「新宿三丁目」駅 徒歩4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 | 95.2%(2022年7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

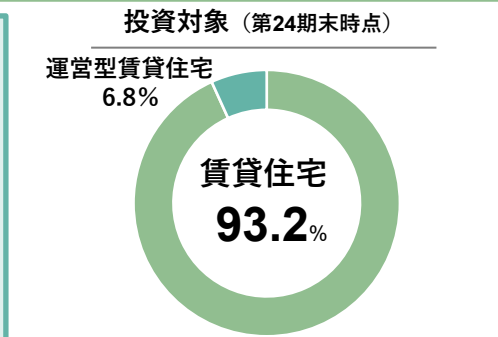


洗車サービス

主な保有物件一覧（賃貸住宅・運営型賃貸住宅）

| | | | | | |
|--|---|---|--|---|---|
| 賃貸住宅 | 都心 コンフォリア秋葉原 EAST | 準都心 コンフォリア蒲田 | 都心 コンフォリア東新宿ステーションフロント | 準都心 コンフォリア秋葉原ノース | 準都心 コンフォリア桜上水 |
| 準都心 コンフォリア渋谷 WEST | スポンサー開発 | スポンサー開発 | スポンサー開発 | スポンサー開発 | スポンサー開発 |
|  |  |  |  |  |  |

| | | |
|---|--|-------------------------------|
| 学生レジデンス | その他東京圏 キャンパスヴィレッジ浦安 | その他中核都市 キャンパスヴィレッジ京都伏見 |
| スポンサー開発 | スポンサー開発 | スポンサー開発 |
|  |  | |



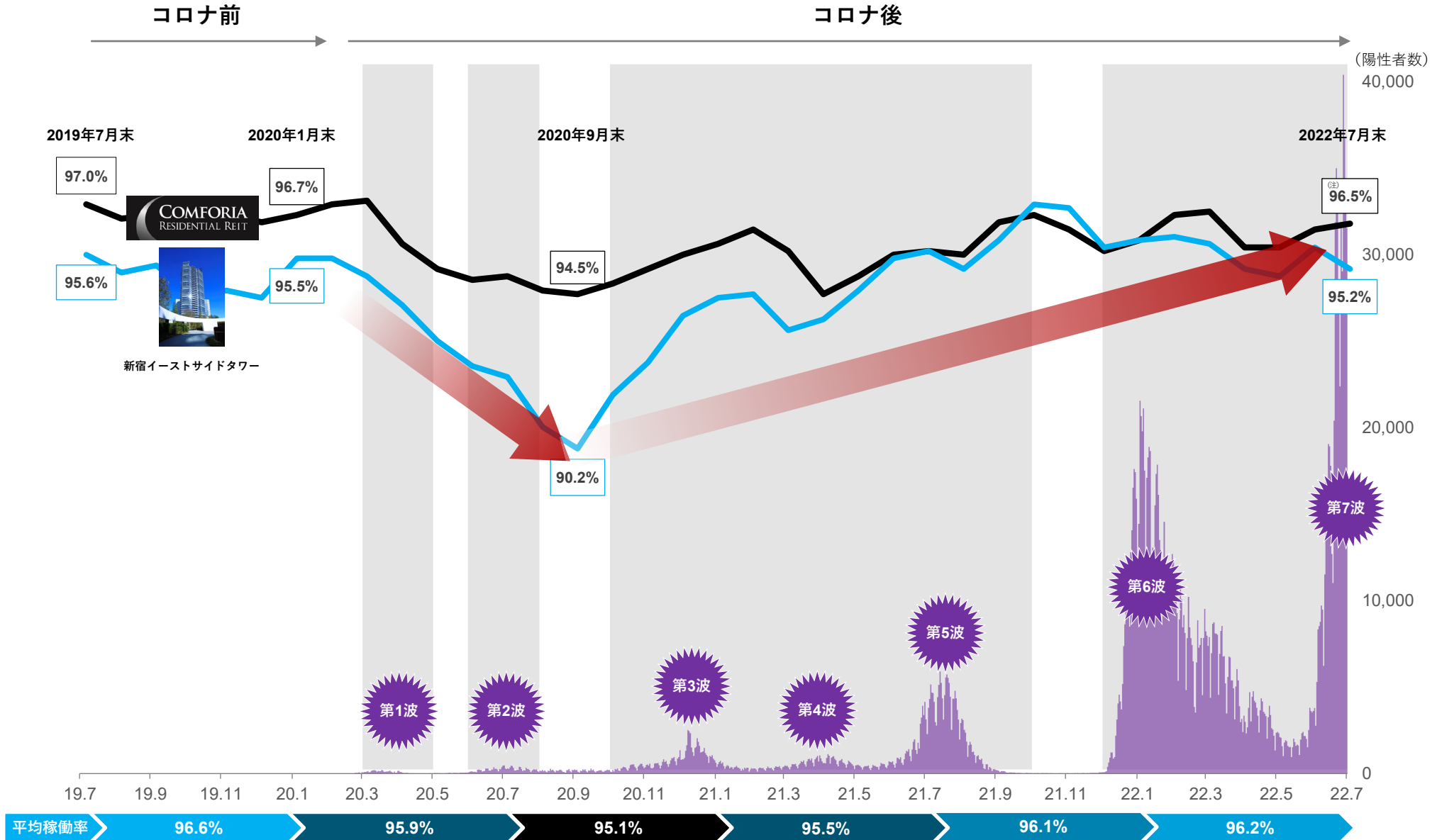
| | | |
|--|---|----------------------------|
| シニア住宅 | その他東京圏 グランクレール立川 | 準都心 グランクレール馬事公苑（底地） |
| スポンサー開発 | スポンサー開発 | |
|  |  | |





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

新型コロナウイルス感染拡大前後における稼働率の変化



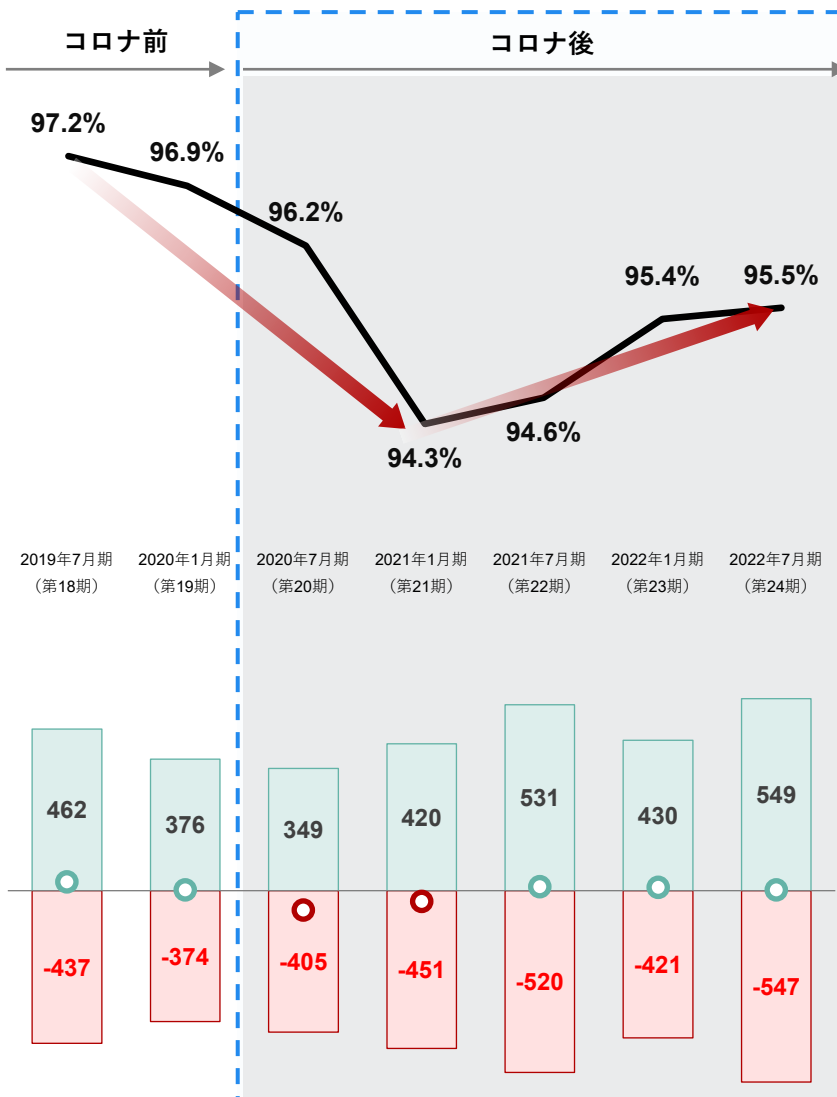
(注) 2022年7月末の稼働率は、2022年6月に竣工したコンフォリア北沢を除いて算出しています。

ポートフォリオの現状分析 (シングルタイプの動向)

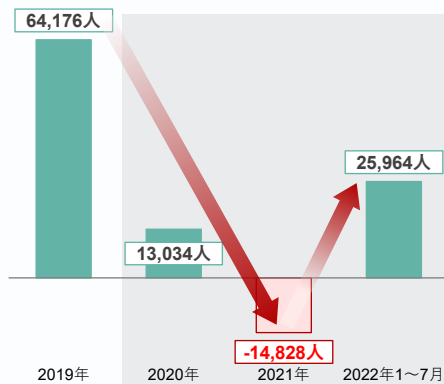
1 東京23区に位置するシングルタイプの動向

都心回帰と業績好調セクターによる埋め戻しが稼働率回復を後押し

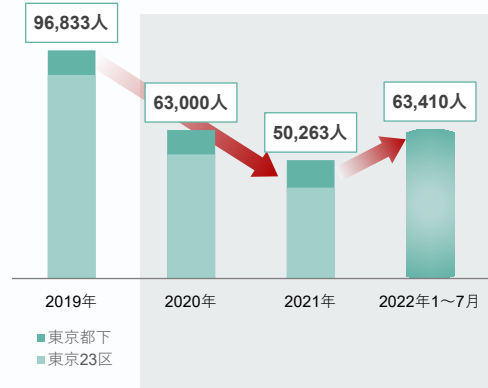
稼働率



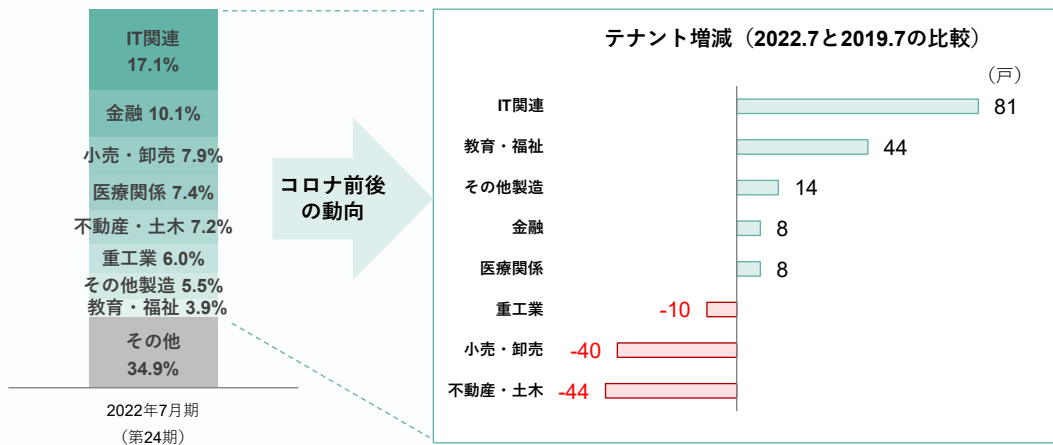
2 東京23区の転入超過数



3 東京都における若年層の転入超過数 (15~39歳)



4 業種別テナント構成

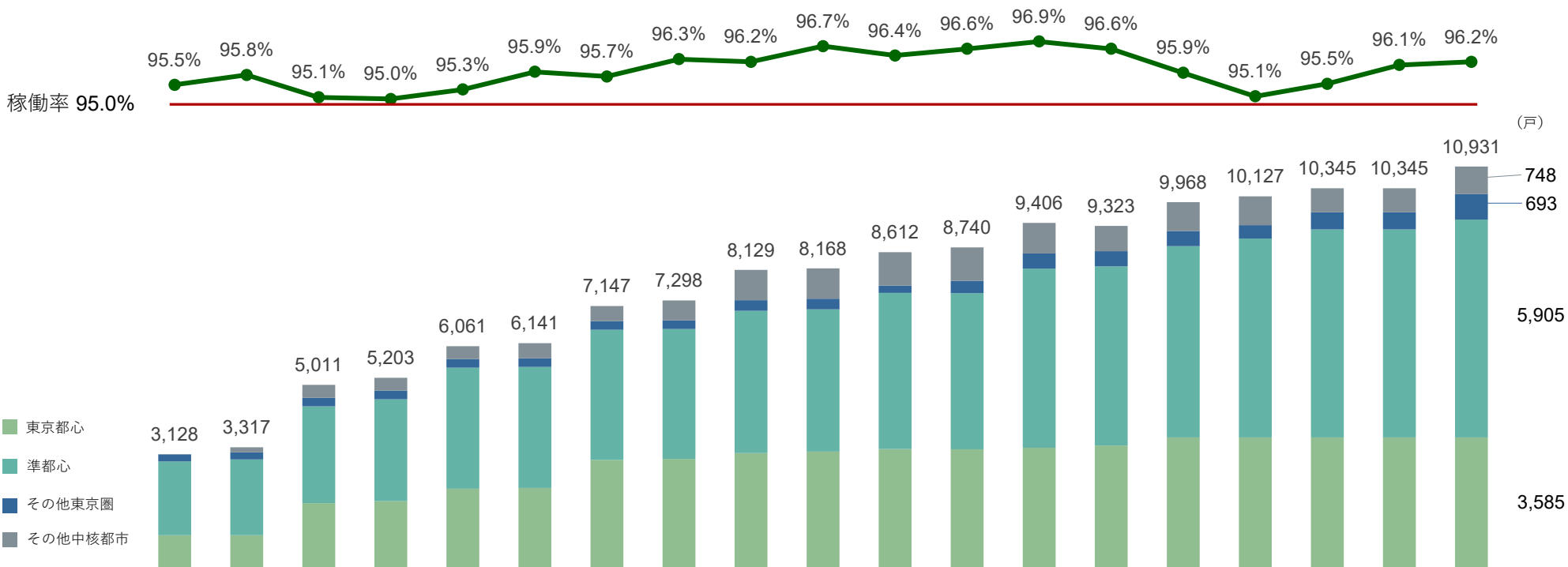


(注1) 稼働率、契約、解約及び業種別テナント構成は 2019年7月末以前より継続保有している東京23区に所在する107物件を対象としています。なお、業種別テナント構成は2022年4月末時点のレントロールを基に算出しています。
 (注2) 東京23区の転入超過数及び東京都における若年層の転入超過数は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。

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

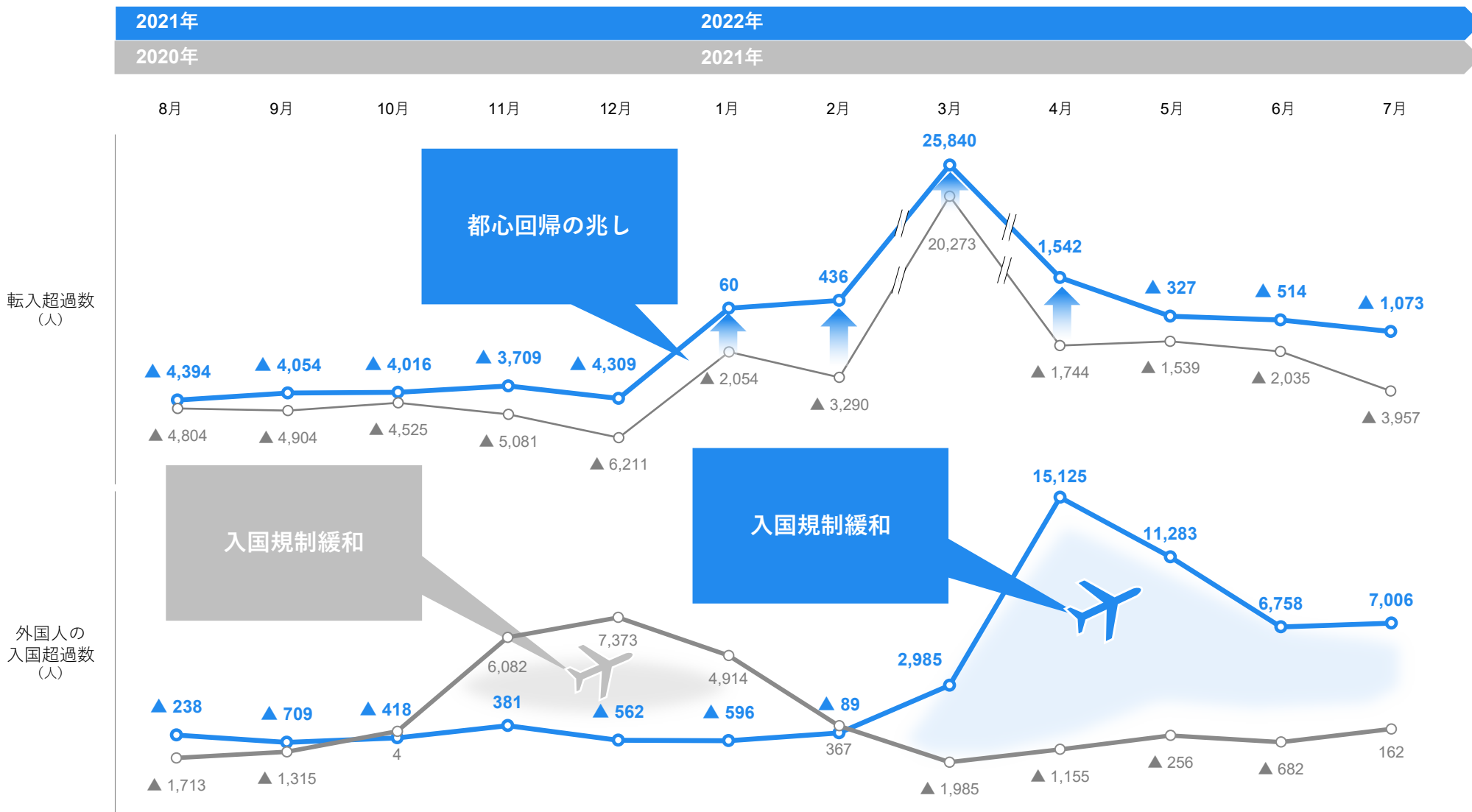
平均稼働率（第6期－第24期）とエリア別住戸数の推移



| 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) | 第23期末 (2022.1) | 第24期末 (2022.7) | 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% | 96.1% | 96.2% | 147 |
| 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% | 95.4% | 95.7% | 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% | 96.2% | 96.0% | 82 |
| 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% | 98.5% | 98.8% | 8 |
| 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% | 96.9% | 97.0% | 9 |

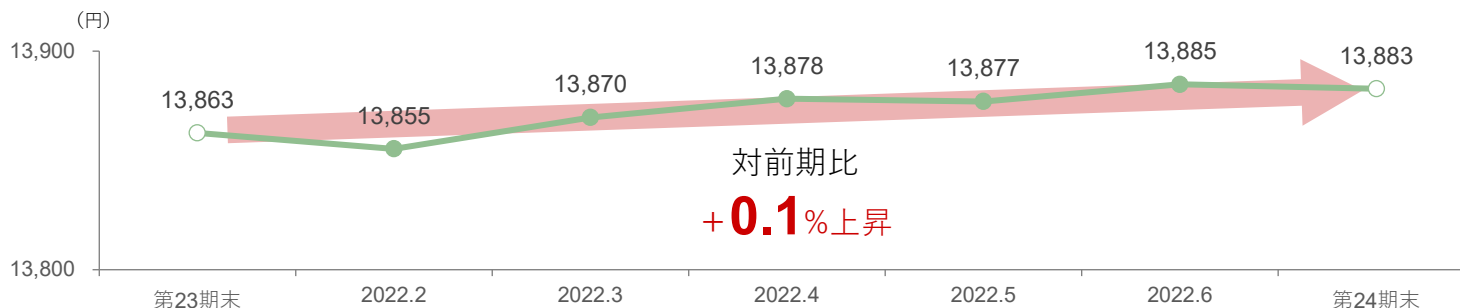
東京23区における転入超過数・外国人入国超過数推移

» コロナ禍における人口移動も落ち着き、昨年と比較して都心回帰が進む



(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。

1. 第24期における期中継続保有物件の賃料単価動向（賃貸住宅）



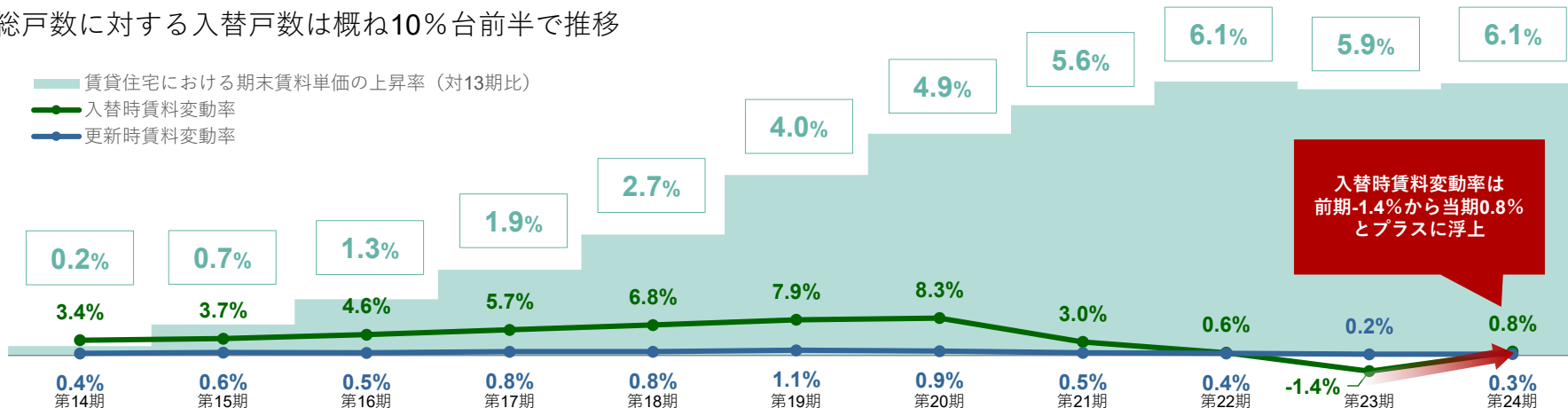
レントギャップ
±0.0%
対前期比
-

(注) レントギャップとは、第23期（2022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) |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 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 |
| 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%) |
| 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%) |

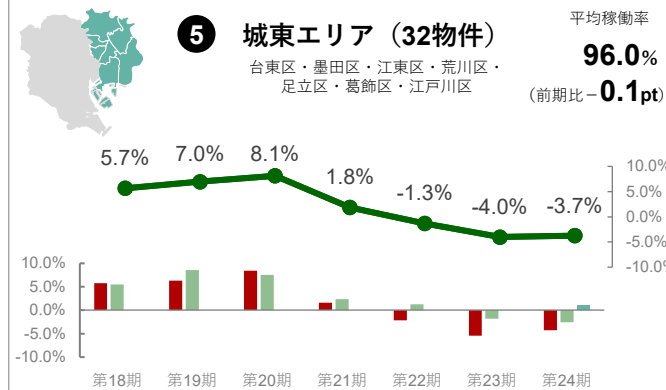
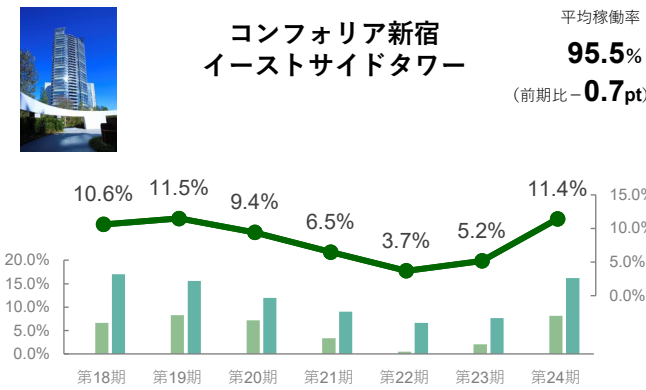
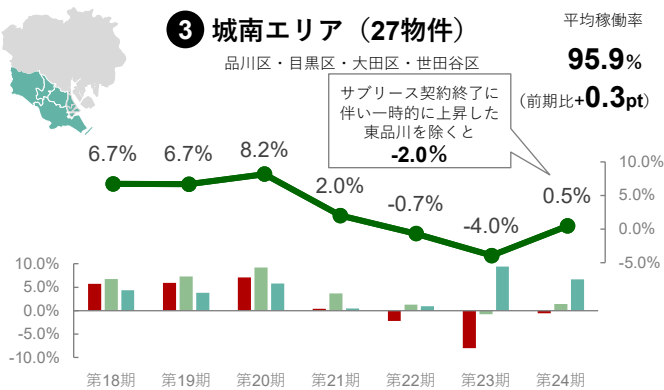
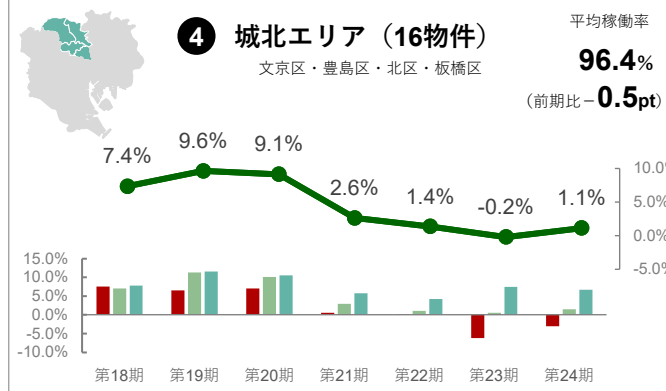
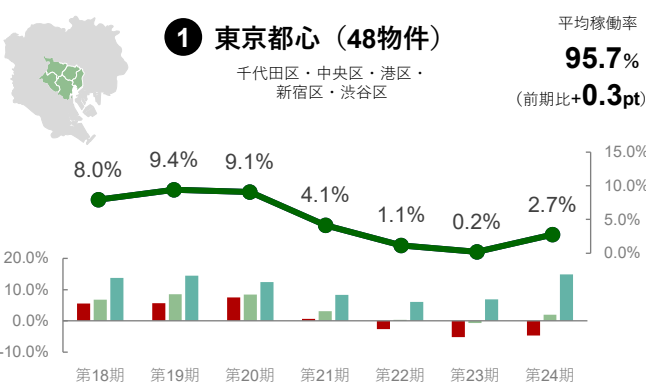
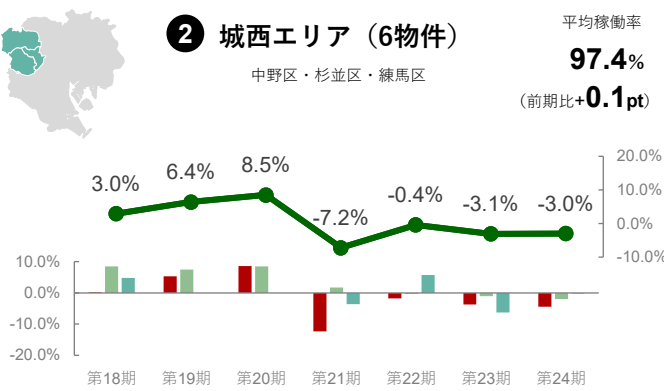
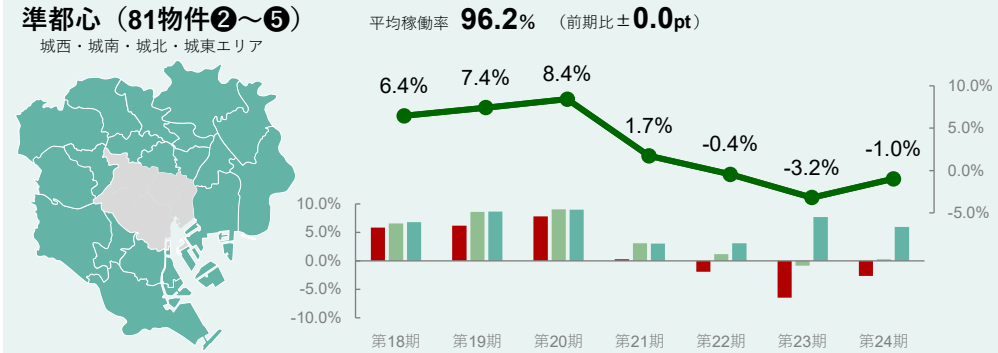
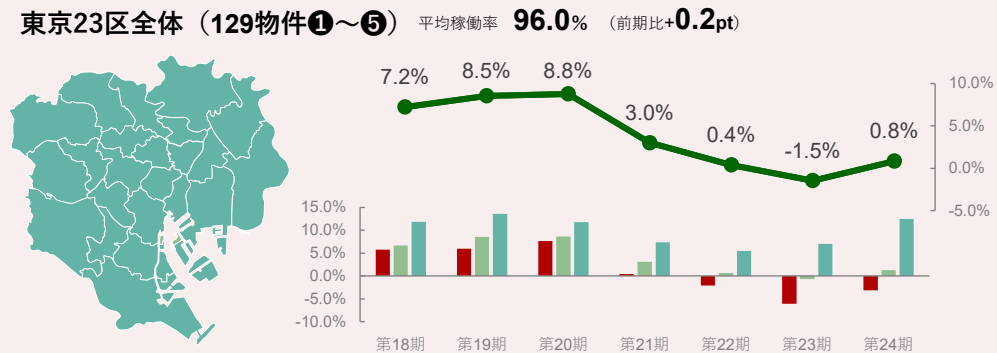
総戸数に対する入替戸数は概ね10%台前半で推移



エリア・部屋タイプ別の入替時賃料変動率

≫ シングルタイプは入替時賃料変動率の下落に歯止めがかかり、コンパクト・ファミリータイプは回復傾向が鮮明

【凡例】 ● エリア全体 ● シングルタイプ ● コンパクトタイプ ● ファミリータイプ

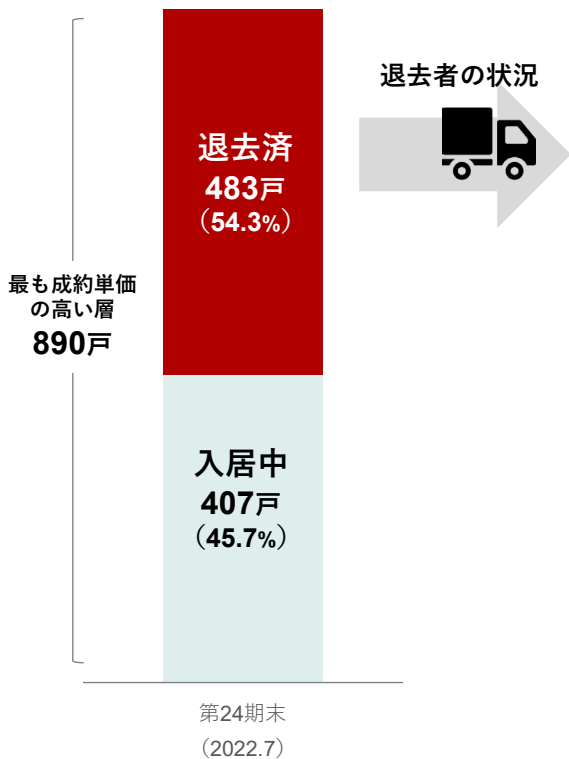


(注) 2022年7月末時点の数値を記載しています。なお、物件数及び東京23区全体、準都心、城南エリアの平均稼働率は2022年6月に竣工したコンフォリア北沢を除いた数値を記載しています。

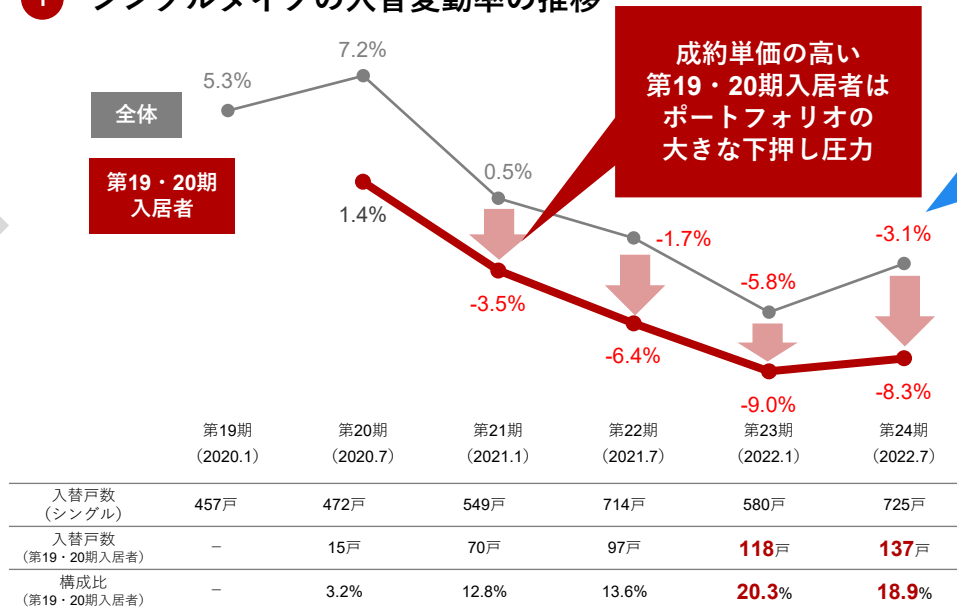
シングルタイプにおける入替時賃料変動率の動向

コロナ前に入居したテナントの状況 対象：第19・20期（2019年8月～2020年7月）入居者

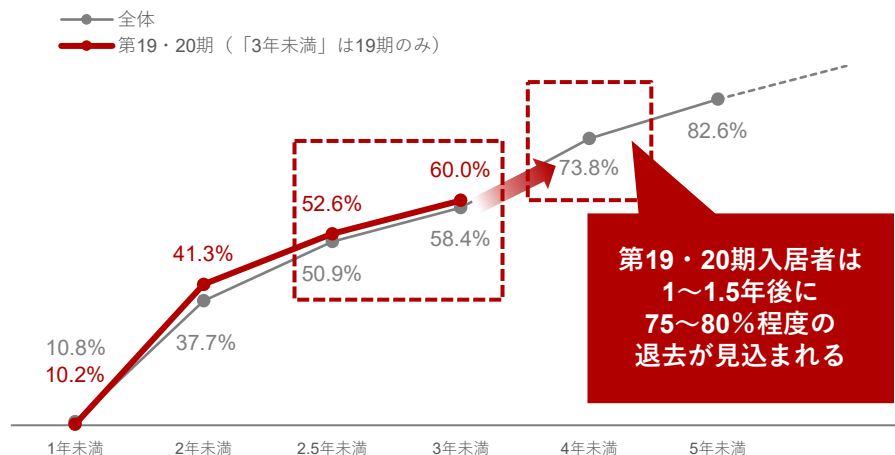
第19・20期入居者の状況 (シングルタイプ)



1 シングルタイプの入替変動率の推移



2 退去者 (シングルタイプ) の平均入居期間

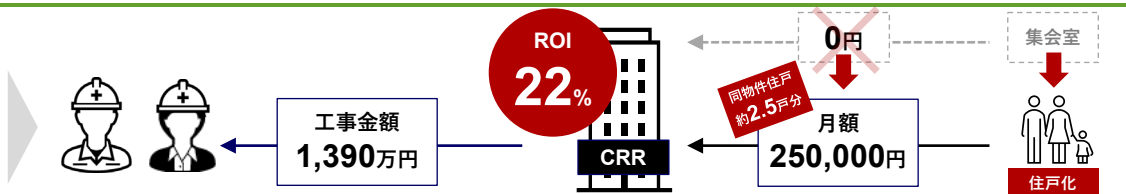


シングルタイプの入替時賃料変動率は賃料の下落圧力縮少により2024年を目途に反転の兆し

パフォーマンスの維持・向上に向けた取り組み

コンフォリア南砂町：集会室住戸化工事

» 集会室の住戸化によって新たな収益源を創出



2021年

2022年

~4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 1月 2月 3月

物件選定

プラン設定
(集会室をファミリータイプの住戸に変更)

着工 (11/1) ~ 竣工 (2/28)

募集開始
(2/17~)

申込
(3/1)

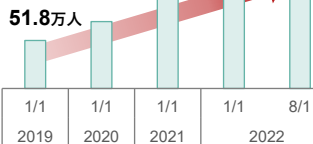
契約・入居
(3/28)

コンフォリア南砂町



人口動態と住環境を勘案し、ファミリー層をターゲットとするリノベーションを決定

江東区の人口 +1.2万人 53.0万人



Before
集会室



着工



After
住戸化



財務運営：第24期末の財務指標

1. 有利子負債の状況

| 項目 | 第22期末 (2021年7月末) | 第23期末 (2022年1月末) | 第24期末 (2022年7月末) |
|---------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 有利子負債残高 | 141,630百万円 | 141,630百万円 | 152,429百万円 |
| 平均残存年数 | 4.5年 | 4.6年 | 4.5年 |
| 加重平均金利 | 0.58% | 0.58% | 0.58% |
| 総資産LTV | 50.1% | 50.2% | 50.7% |
| 鑑定LTV | 43.2% | 42.4% | 42.3% |
| 格付 | AA- (安定的) | AA- (安定的) | AA- (ポジティブ) |

(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(※3)」をご参照下さい。

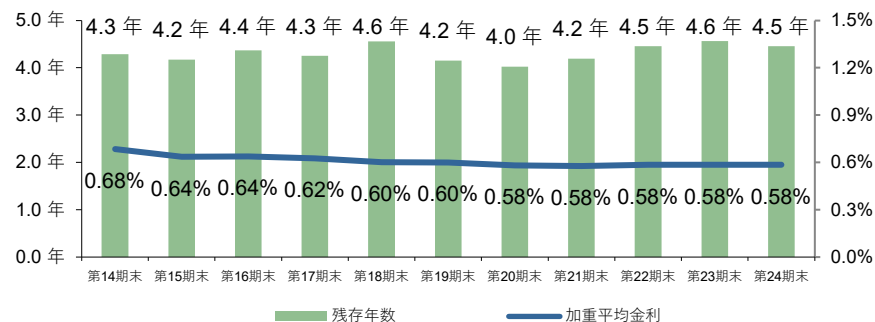
(注2) 株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

2. 有利子負債残高一覧(第24期末時点)

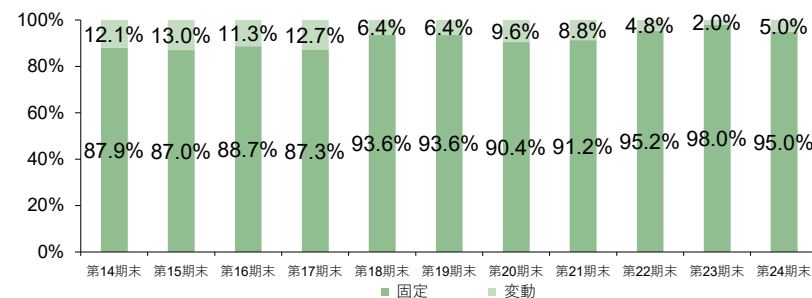
| 金融機関名 | 借入金額 (百万円) | 比率 |
|--------------|---------------|--------|
| 株式会社三菱UFJ銀行 | 30,973 | 20.3% |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 23,553 | 15.5% |
| 株式会社みずほ銀行 | 23,118 | 15.2% |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 21,265 | 14.0% |
| 株式会社三井住友銀行 | 10,620 | 7.0% |
| みずほ信託銀行株式会社 | 4,985 | 3.3% |
| 農林中央金庫 | 4,785 | 3.1% |
| 株式会社福岡銀行 | 3,785 | 2.5% |
| 信金中央金庫 | 3,285 | 2.2% |
| 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 | 0.7% |
| 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 | 137,329 | 90.1% |
| 投資法人債 | 15,100 | 9.9% |
| 合計 | 152,429 | 100.0% |

3. 主な財務指標等の推移

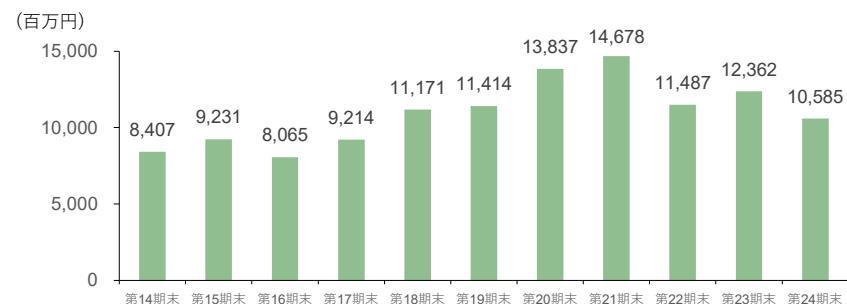
① 残存年数と加重平均金利



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。)

▶ 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） 2022年7月末時点の算定値

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

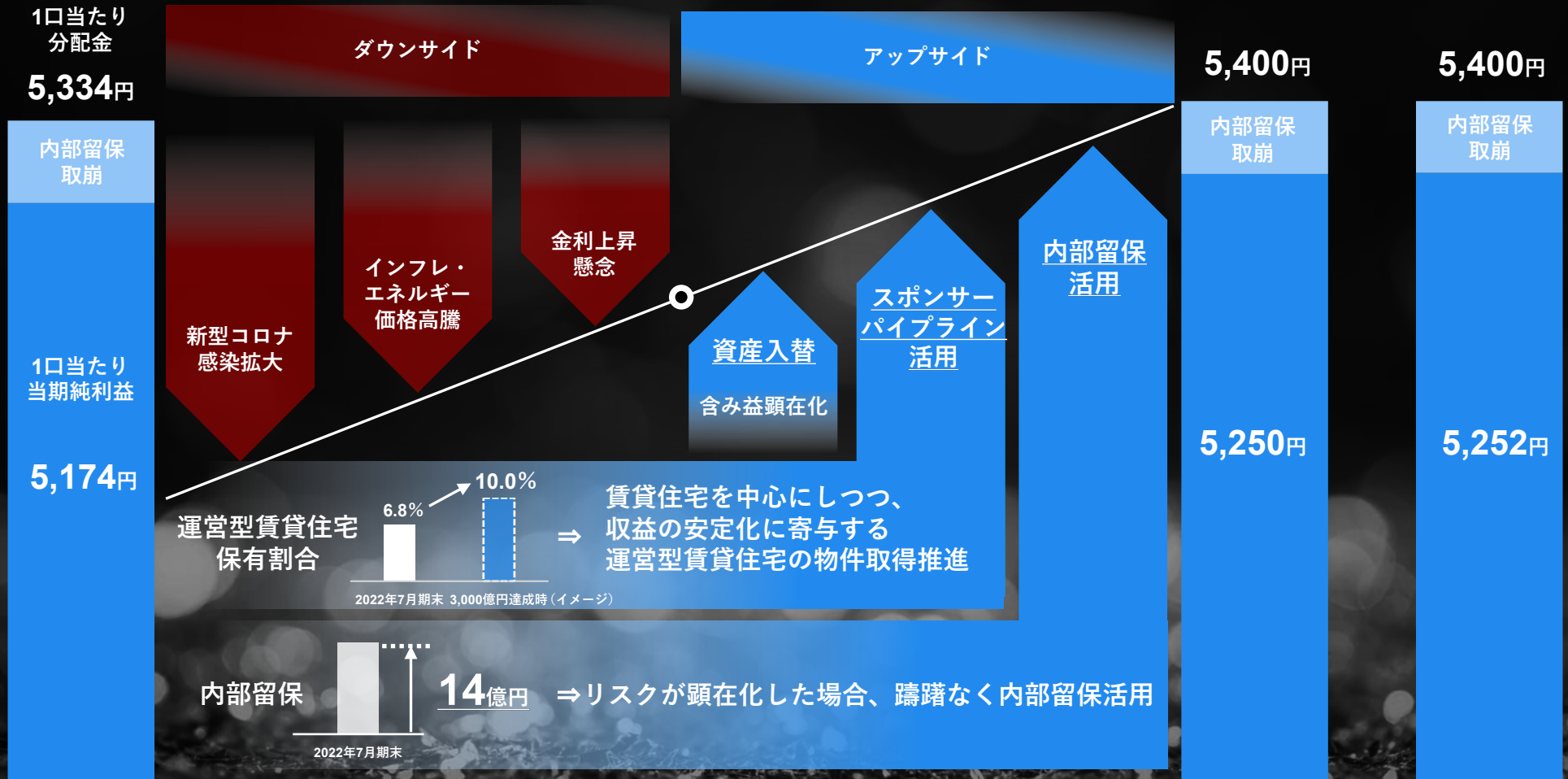
震源：福島県沖
震度：福島県、宮城県（6強） 東京23区（4）
対応物件数：13物件
主な影響：警報発報（7）、EV停止（5）、停電（3）
→ 数日中に全て復旧済み

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

いかなる環境下においてもDPUマネジメント可能な体制を構築



資産規模と分配金の推移

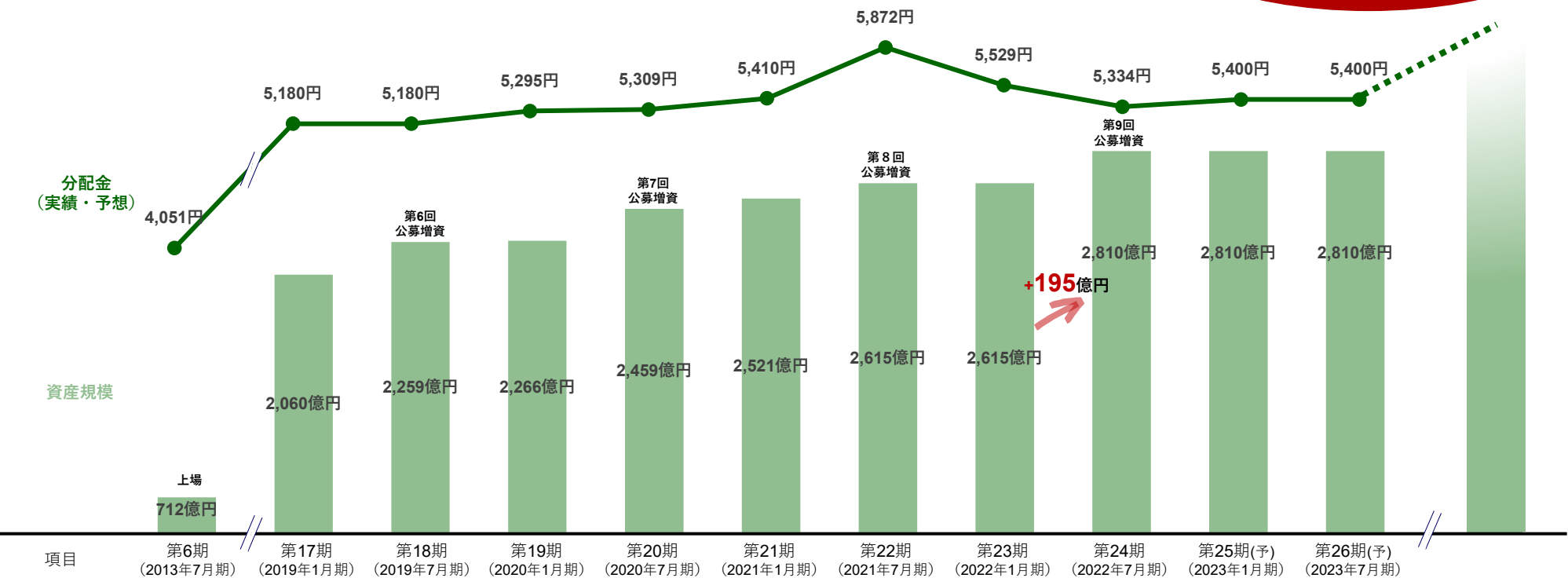
▶ 分配金**5,534**円(第24期)、資産規模**2,810**億円(第24期末時点)となり、更なる資産規模の拡大を継続

新規上場後 約**9**年間
資産規模 約**3.9**倍

2022年 月 日時点
投資口価格は 円
分配金利回りは %

更なる資産規模の拡大

- ① 東京23区中心のポートフォリオを構築
- ② 人口動態を意識した近接エリアの物件取得
- ③ ポートフォリオの安定性強化に向けた運営型賃貸住宅の取得推進

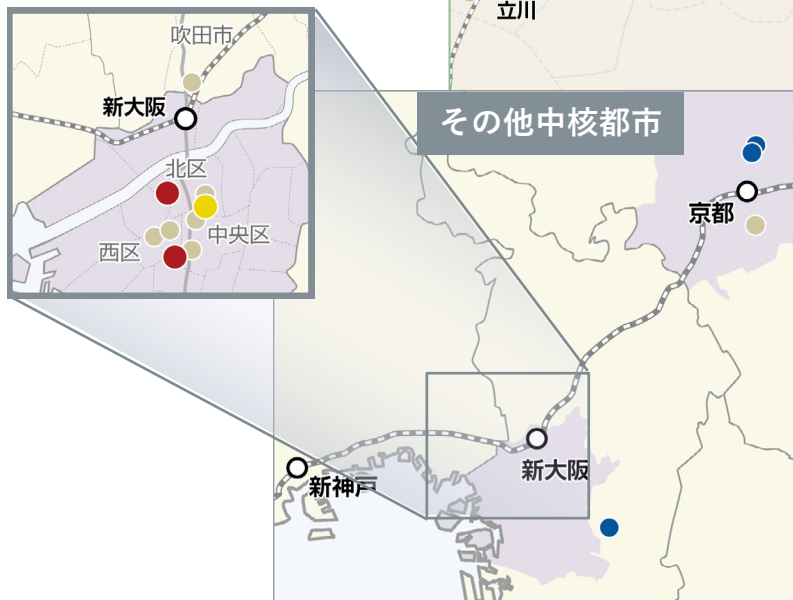
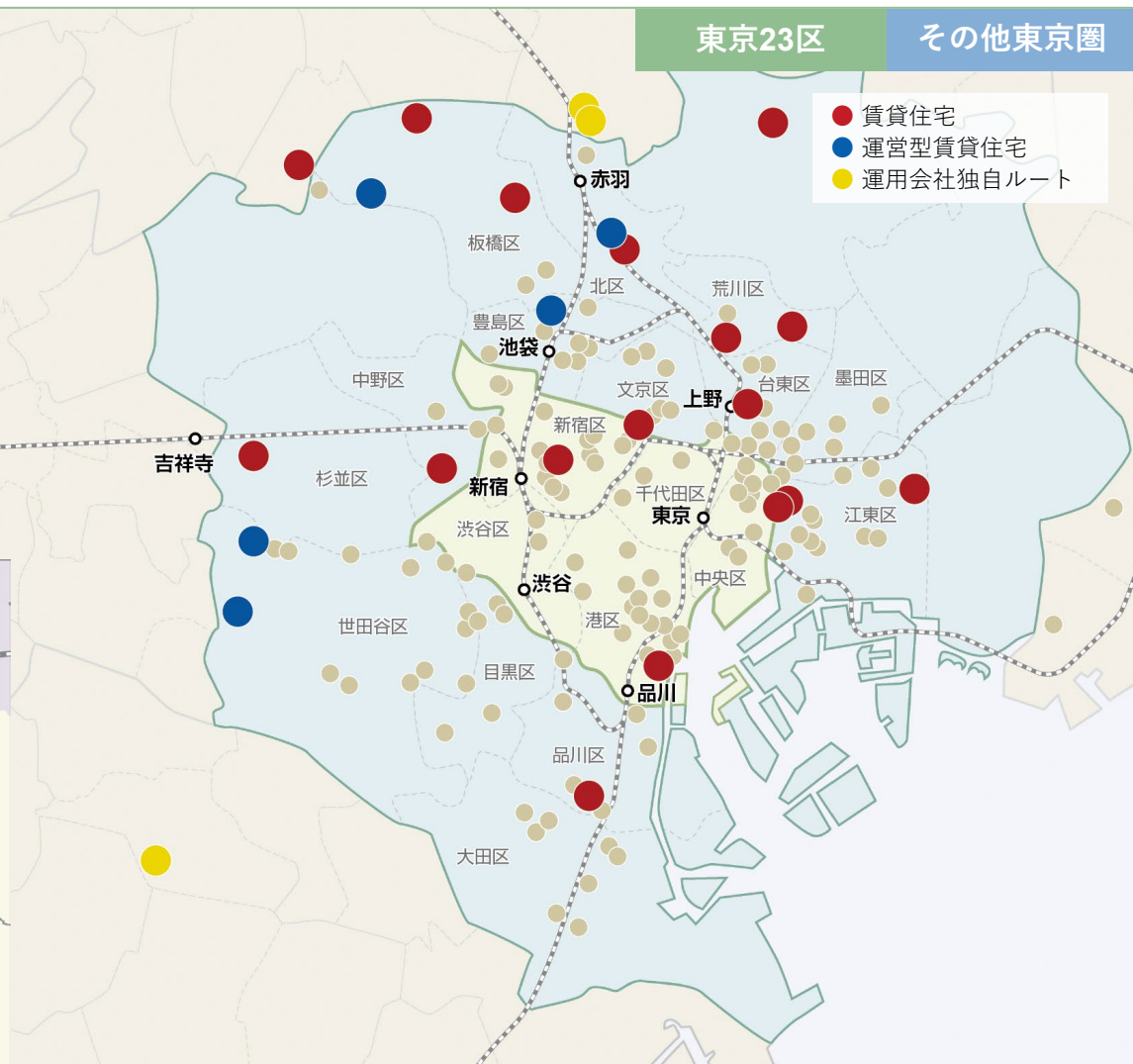


| | | | | | | | | | | | |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 東京23区比率 (賃貸住宅) | 96.3% | 90.9% | 91.0% | 91.8% | 91.8% | 92.2% | 91.7% | 91.7% | 92.0% | 92.0% | 92.0% |
| 平均徒歩分数 (賃貸住宅) | 5.2分 | 4.8分 | 4.9分 | 4.9分 | 4.8分 | 4.9分 | 5.0分 | 5.0分 | 5.0分 | 5.0分 | 5.0分 |

更なる成長に向けたパイプラインの開発状況

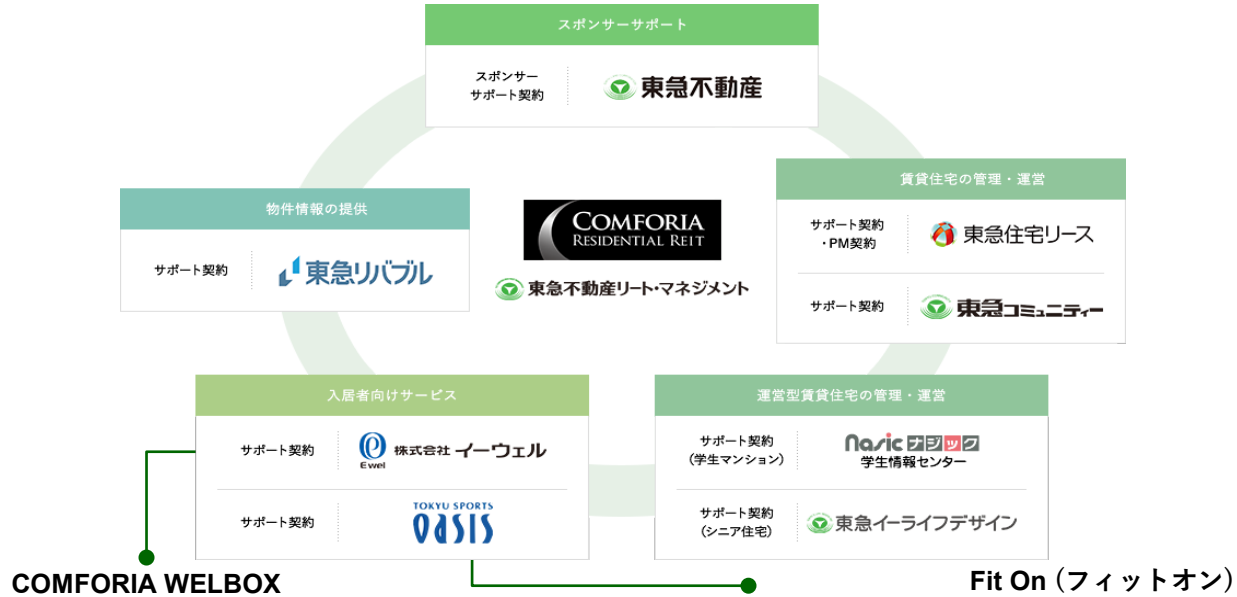
≫ スポンサーである東急不動産は東京23区を中心に計**27**物件 (**3,298**戸) を開発、外部からの取得も積極的に検討し取得機会の拡大を図る

| 所在 | 物件数 | 戸数 |
|----------------|--------------|----------------|
| 東京23区 | 21物件 | 2,419戸 |
| その他東京圏 | 4物件 | 222戸 |
| その他中核都市 | 6物件 | 850戸 |
| 合計 | 31 物件 | 3,491 戸 |
| (うち運用会社独自ルート) | 4物件 | 193戸 |
| (うち竣工済) | 21 物件 | 2,288 戸 |



(注) 2022年9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 (約30,000メニュー)

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>

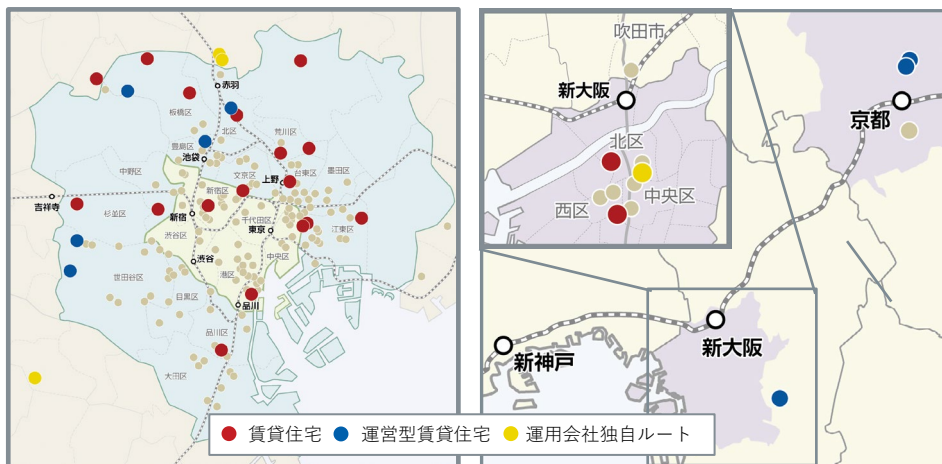
≫ 総合不動産企業として**開発力**と**運営力**をグループ内に有する

1. スポンサーの開発状況

計**27**物件、約**3,298**戸を開発

東京23区 (21物件 2,419戸)

関西 (6物件 879戸)



(注1) 2022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。

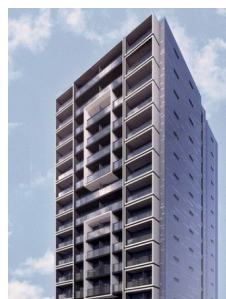
主なスポンサーの開発物件



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

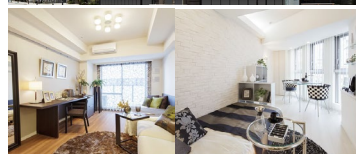
2. スポンサーグループの賃貸運営

全国で約**118,000**戸を運営・管理

(注2) 2022年6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

➤ CAMPUS VILLAGE 浦安

2022年2月1日取得



CAMPUS VILLAGE 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 | 千葉県浦安市北栄二丁目 |
| 最寄駅 | 東京メトロ東西線「浦安」駅徒歩8分 |



2. シニア住宅

➤ グランクレール立川

2022年3月29日取得



私らしくを、いつまでも。
グランクレール 東急イーライフデザイン
東急不動産HDグループのシニア住宅

| | |
|--------|-------------------------------|
| 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)



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 | 70.0% |
| 最寄駅から近い | 44.2% |
| 物件のグレードが良い | 30.0% |
| 管理会社が良い | 27.1% |
| 引越しが面倒 | 25.5% |
| サービスの充実 | 9.9% |





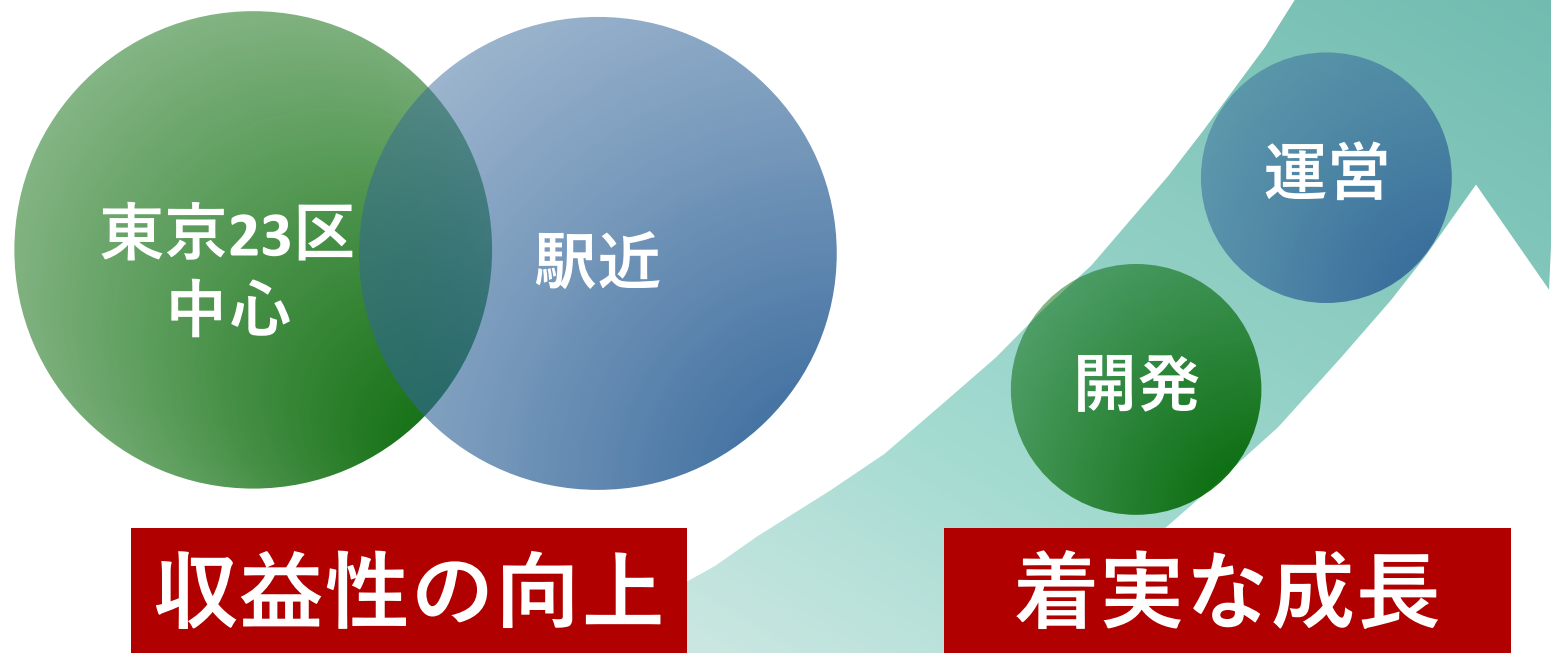
4. まとめ

「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。

COMFORIA RESIDENTIAL REIT
 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 証券コード:3282

お問い合せ | サイトマップ | Q | EN

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 | IR情報

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

| 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22期(2021年7月期) 5,872 円 支払開始日: 2021年10月18日 予想分配金 第23期(2022年1月期) 5,430 円 第24期(2022年7月期) 5,300 円 | 2021年7月31日現在 保有物件数 140 物件 取得価格 2,615 億円 2021年8月31日現在 月次稼働率 95.6% | 第22期(2021年7月期) PDF 決算短債 [771KB] PDF 決算説明会資料 [11.0MB] XLS 物件データブック [120KB] HTML 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 コンフォリアにお住まいをお深しの皆様へ



5. 參考資料

トピックス

1. TCFD提言に基づく情報開示を実施

資産運用会社は、金融安定理事会（FSB）により設立されたTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFD コンソーシアム」へ加入。TCFD提言の4項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に基づき、気候変動がもたらすリスクと機会の分析を実施



TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES



| シナリオ | 想定されるリスク・機会 | 時間軸 | 影響度 | 現時点での対応策 | 指標と目標 |
|--------------------|---|---------------|-----|---|---|
| 2°C・1.5°C 移行リスク | リスク <ul style="list-style-type: none"> 炭素税導入による運用コストの増加 環境規制強化による改修費用の増加 省エネ性が低い物件需要の低下 | 2030年 (中期) | 小～大 | <ul style="list-style-type: none"> 共用部のLED化など省エネ改修の実施 環境認証取得の推進 グリーンリース条項の設定 | エネルギー使用量 中長期的に 年平均1%削減 (エネルギー消費原単位) |
| | 機会 <ul style="list-style-type: none"> 環境性能が高い物件への移行による効率化 環境性能が高い物件への移行による競争優位の確保 | 2050年 (長期) | | | |
| 4°C 物理的リスク | リスク <ul style="list-style-type: none"> 異常気象による保有物件の損傷と修繕費等の増加 | 2050年 (長期) | 小～中 | <ul style="list-style-type: none"> 個別物件の災害リスクを算定 | エネルギー起源CO₂排出量 中長期的に 年平均1%削減 (温室効果ガス排出原単位) |

※開示の詳細については、本投資法人のウェブサイトをご参照ください。<https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/examples.html>

2. CASBEE不動産評価認証の取得

2022年7月、新たにコンフォリア大宮で認証（Sランク）取得

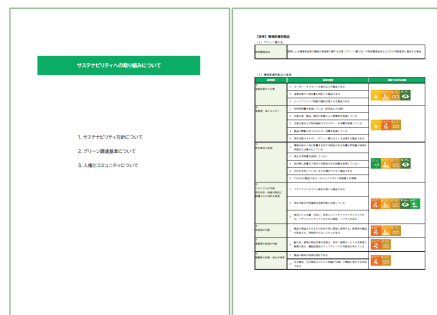


ポートフォリオの認証取得状況 (2022年7月末時点)

| | |
|--------|-------------|
| 物件数 | 6物件 |
| 延床面積 | 102,133.95㎡ |
| 認証取得割合 | 20.1% |

3. グリーン調達基準に基づく取り組みの高度化とその実例

環境配慮型製品をリストアップのうえ、大規模修繕工事の入札要項に添付






実例

【コンフォリア笹塚】



リサイクル
タイル
カーペット
採用

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 |    | <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> |

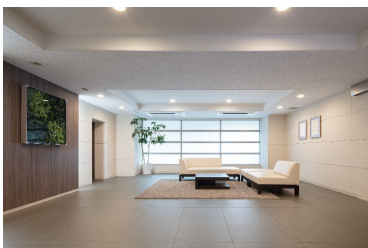
対応状況・取組事例

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。

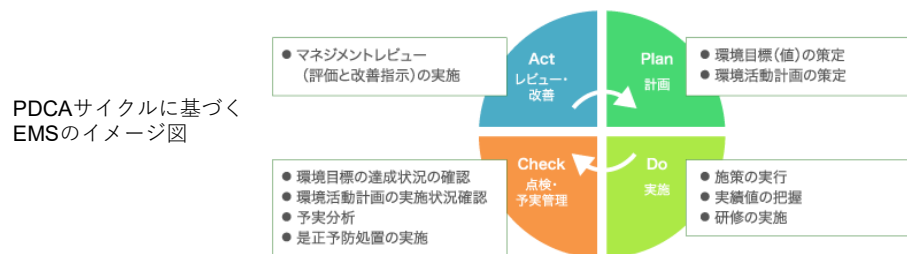
■ 電力量計測システムの設置



保有物件における電気消費量の実績カバー率を向上させるべく、2022年7月末時点で2物件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。



| | | | | | | |
|--------|---------------|--|--|--|--|--|
| 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> | | | |

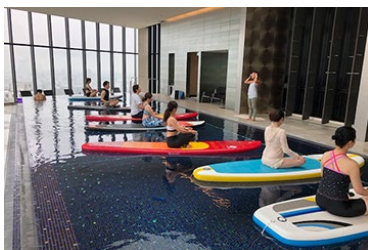
対応状況・取組事例

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 |
|------------------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 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% |
| | ふつう | 14% | 18% | 15% | 13% | 12% |
| | やや不満・不満 | 13% | 14% | 13% | 14% | 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% | 69% |
| | ふつう | 26% | 22% | 24% | 24% | 21% |
| | やや不満・不満 | 6% | 11% | 7% | 8% | 10% |

■ 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。

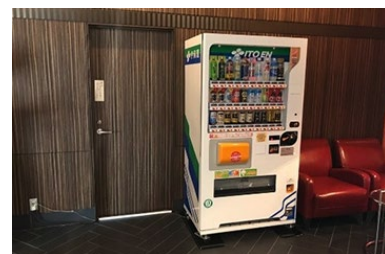
■ 地域の治安維持

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。



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2022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2,410口を追加取得

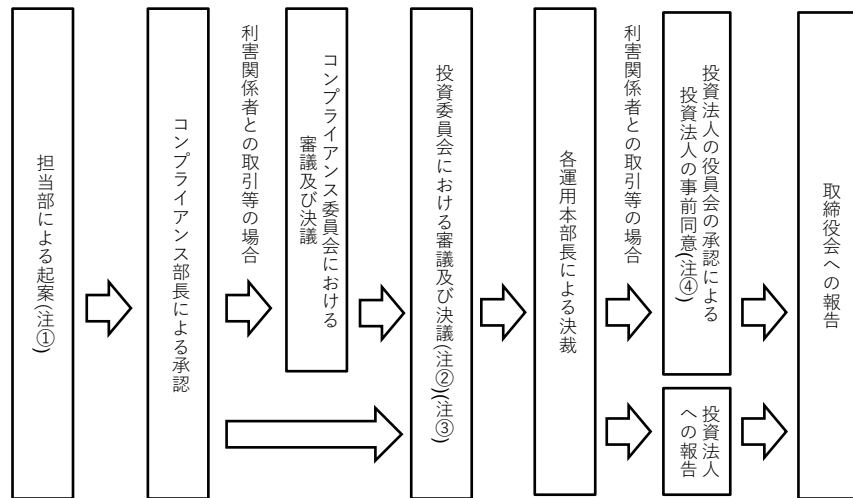
スポンサー出資比率

9.0%

(2022年7月末現在)

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

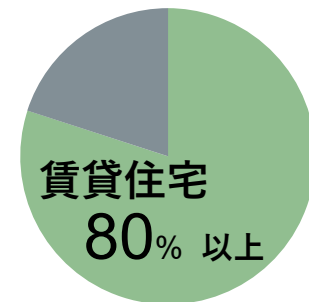


投資対象

- 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) | 2022年 7月末日時点 |
|-------|---------|-------------------|-----------------|
| 居住用資産 | 賃貸住宅 | 80%~100% | 93.2% |
| | 運営型賃貸住宅 | 0%~20% | 6.8% |

(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。

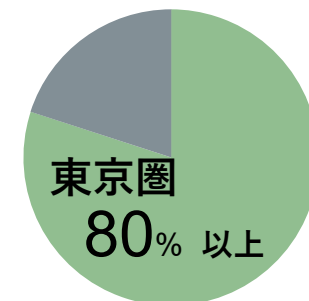


投資エリア

- 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) | 2022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% | 95.5% |
| 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。

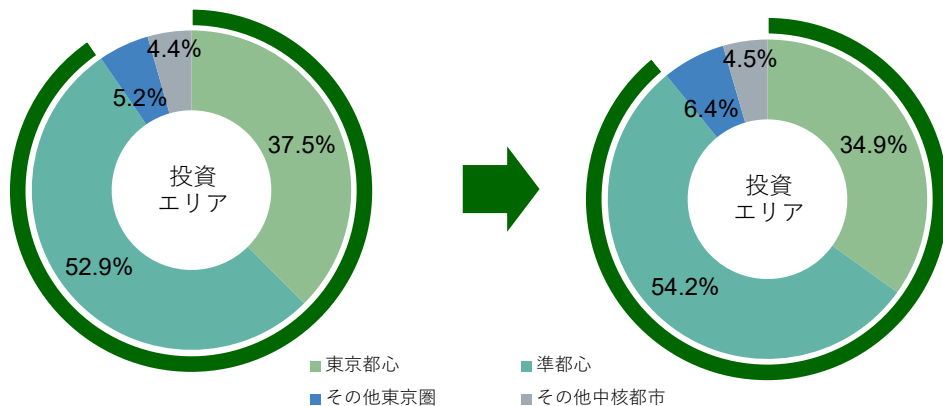


その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第23期末 東京23区：90.4%

第24期末 東京23区：89.1%

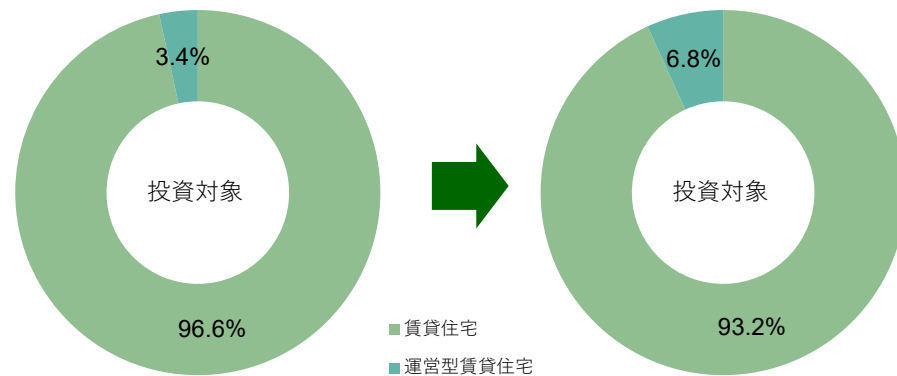


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

投資対象

第23期末 賃貸住宅比率：96.6%

第24期末 賃貸住宅比率：93.2%

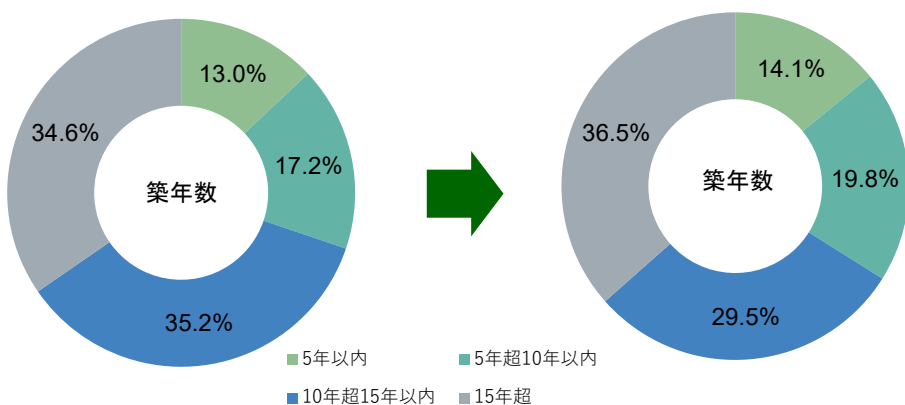


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

築年数

第23期末 平均築年数：11.9年

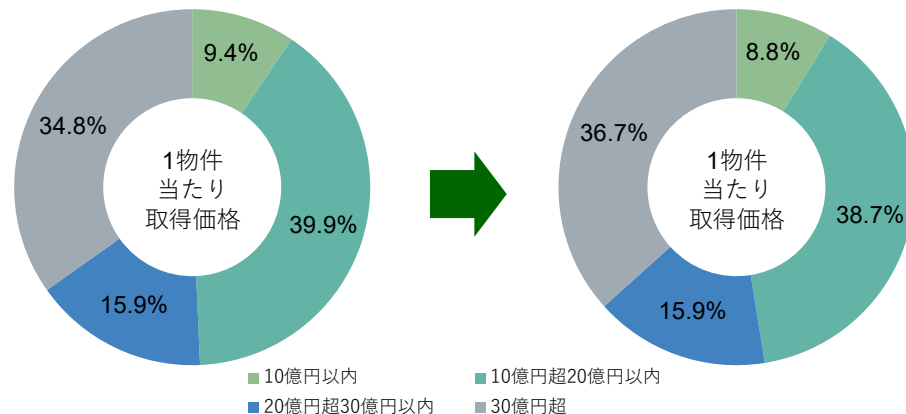
第24期末 平均築年数：11.9年



(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23期末 1物件当たり取得価格：18.7億円 第24期末 1物件当たり取得価格：19.1億円



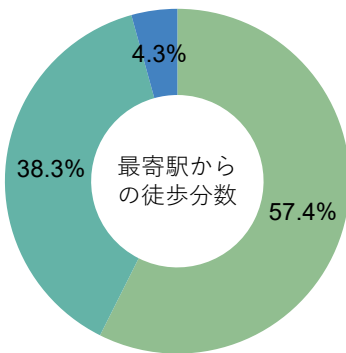
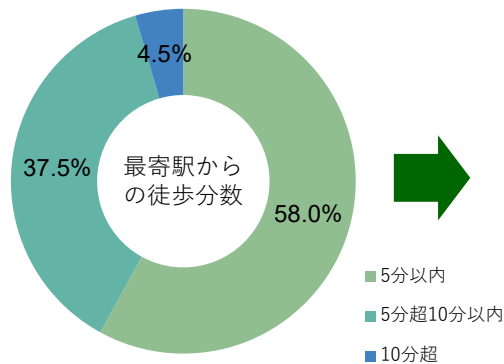
(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

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23期末 平均徒歩分数：5.0分

第24期末 平均徒歩分数：5.0分

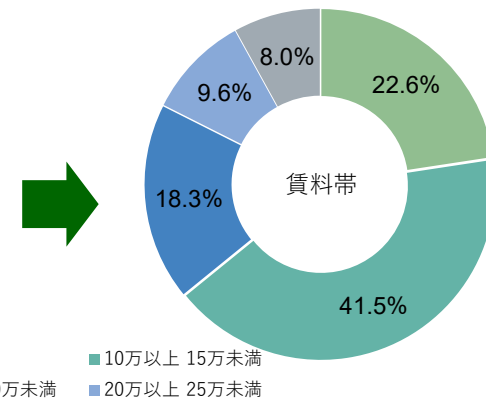
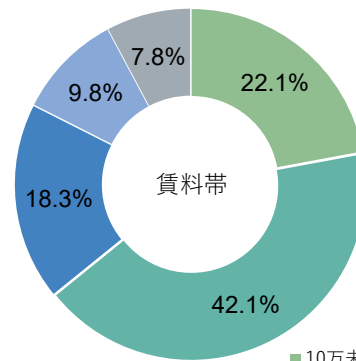


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

賃料帯

第23期末 1戸当たり賃料：150,163円

第24期末 1戸当たり賃料：150,189円

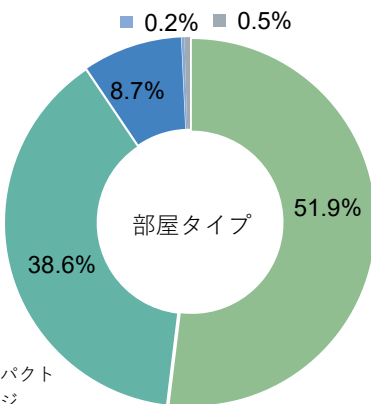
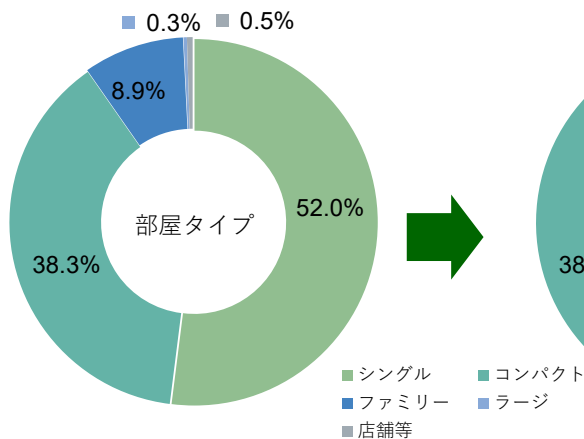


(注) 上記グラフは各運用資産の住宅区画（店舗・事務所区画を除きます。）の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第23期末 シングル・コンパクト：90.3%

第24期末 シングル・コンパクト：90.6%

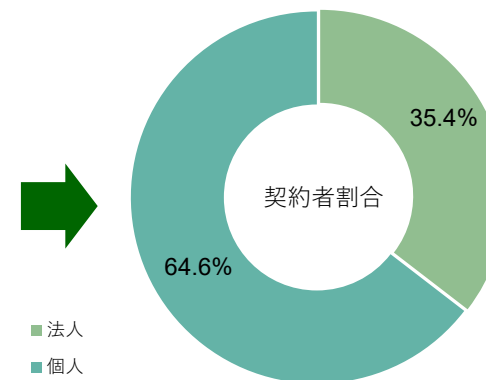
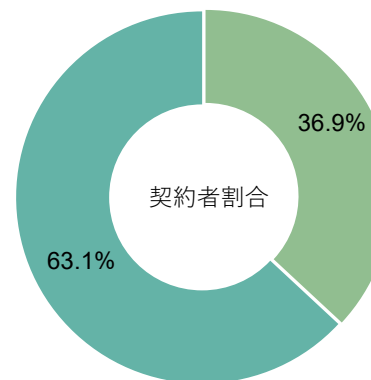


(注) 上記グラフは賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。

契約者割合

第23期末 法人割合：36.9%

第24期末 法人割合：35.4%



財務運営：第24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

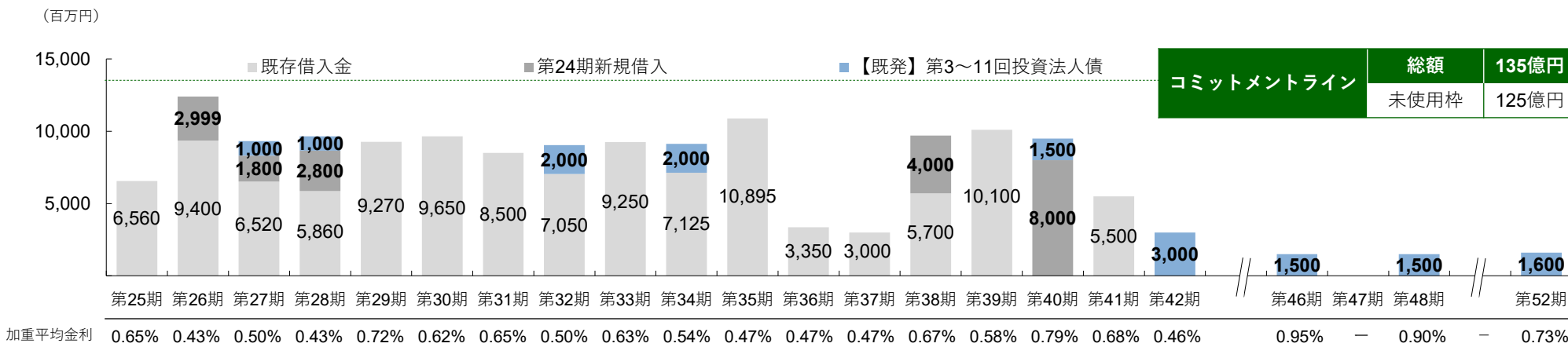
≫ 平均残存年数と加重平均金利を意識したリファイナンスを実施

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23期末 | 4.6年 | 0.58% | 50.2% |
| 第24期末 | 4.5年 | 0.58% | 50.7% |

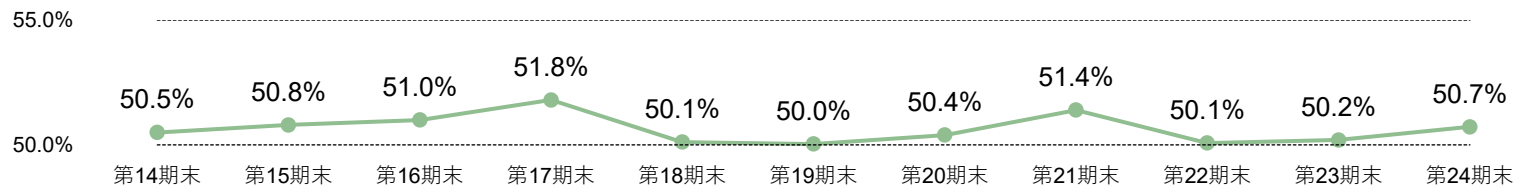
② 第24期における借換え実績

| 借換え前 | | 借換え+新規借入後 | |
|--------|----------|-----------|--------------|
| 借入額 | 8,800百万円 | 借入額 | 19,599百万円 |
| 平均借入年数 | 6.1年 | 平均借入年数 | 5.3年 |
| 加重平均金利 | 0.62% | 加重平均金利 | 0.60% |



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23期末時点 | 約302億円 |
| 第24期末時点 | 約285億円 |

(注) 「平均残存年数」及び「加重平均金利」、「総資産LTV」の計算方法並びに「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23-24期 損益計算書・貸借対照表

第23-24期 損益計算書

| | (単位：千円) | |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| | 第23期 (2022年1月期) | 第24期 (2022年7月期) |
| 営業収益 | | |
| 賃貸事業収入 | 9,126,700 | 9,408,485 |
| その他賃貸事業収入 | 306,583 | 377,064 |
| 営業収益合計 | 9,433,283 | 9,785,549 |
| 営業費用 | | |
| 賃貸事業費用 | 4,267,663 | 4,438,992 |
| 資産運用報酬 | 583,640 | 593,291 |
| 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 | 9,349 | 9,334 |
| 一般事務委託手数料 | 27,633 | 29,347 |
| その他営業費用 | 303,163 | 309,522 |
| 営業費用合計 | 5,210,187 | 5,399,226 |
| 営業利益 | 4,223,095 | 4,386,322 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 98 | 102 |
| 未払分配金除斥益 | 304 | 123 |
| 受取保険金 | 8,997 | - |
| 還付加算金 | - | 167 |
| その他 | 32 | - |
| 営業外収益合計 | 9,432 | 393 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 377,412 | 382,191 |
| 融資関連費用 | 168,685 | 172,219 |
| 投資法人債利息 | 41,294 | 40,985 |
| 投資法人債発行費償却 | 7,419 | 7,276 |
| 投資口交付費償却 | 15,214 | 12,208 |
| 営業外費用合計 | 610,026 | 614,881 |
| 経常利益 | 3,622,502 | 3,771,835 |
| 税引前当期純利益 | 3,622,502 | 3,771,835 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 4,432 | 31,721 |
| 法人税等調整額 | 1,201 | 35,331 |
| 法人税等合計 | 5,634 | 67,053 |
| 当期純利益 | 3,616,868 | 3,704,781 |
| 前期繰越利益 | - | - |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 3,616,868 | 3,704,781 |

第23-24期 貸借対照表

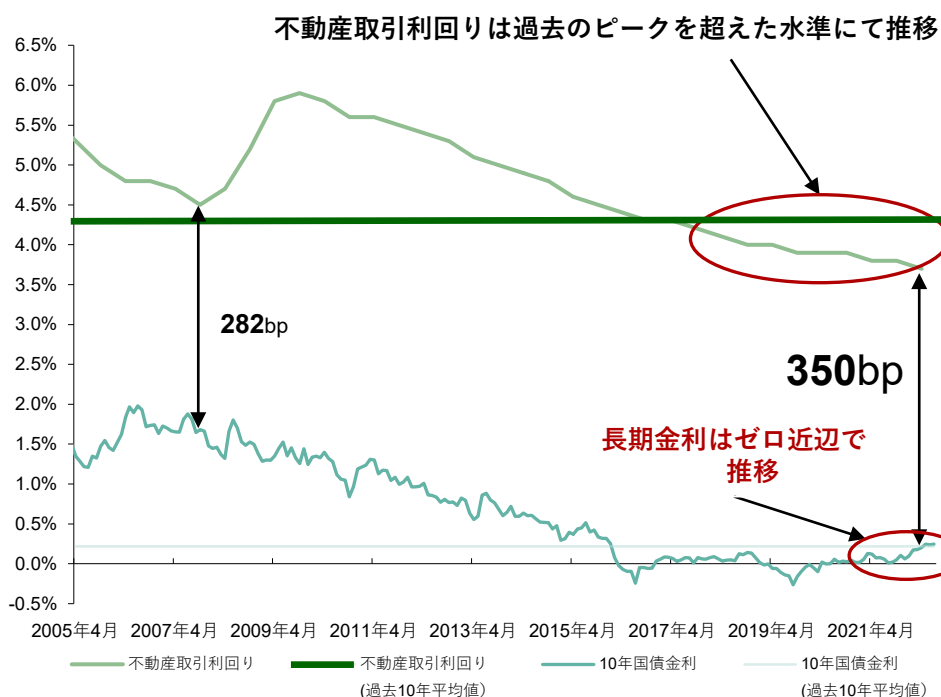
| | (単位：千円) | |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| | 第23期 (2022年1月期) | 第24期 (2022年7月期) |
| 《資産の部》 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 12,201,414 | 10,201,857 |
| 信託現金及び信託預金 | 8,420,733 | 8,779,894 |
| 営業未収入金 | 9,001 | 7,347 |
| 前払費用 | 422,018 | 480,877 |
| 未収消費税等 | 59,164 | - |
| その他 | - | 473 |
| 流動資産合計 | 21,112,332 | 19,470,449 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 2,776,634 | 5,305,869 |
| 減価償却累計額 | △242,018 | △295,070 |
| 建物(純額) | 2,534,616 | 5,010,798 |
| 構築物 | 65,937 | 100,411 |
| 減価償却累計額 | △10,247 | △12,488 |
| 構築物(純額) | 55,689 | 87,923 |
| 機械及び装置 | 17,687 | 17,687 |
| 減価償却累計額 | △3,107 | △3,381 |
| 機械及び装置(純額) | 14,580 | 14,306 |
| 工具、器具及び備品 | 4,107 | 4,237 |
| 減価償却累計額 | △2,522 | △2,865 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 1,585 | 1,371 |
| 土地 | 6,459,596 | 6,459,596 |
| 信託建物 | 108,641,426 | 113,319,149 |
| 減価償却累計額 | △17,296,587 | △18,566,681 |
| 信託建物(純額) | 91,344,838 | 94,752,467 |
| 信託構築物 | 1,384,367 | 1,520,066 |
| 減価償却累計額 | △489,391 | △524,018 |
| 信託構築物(純額) | 894,975 | 996,047 |
| 信託機械及び装置 | 1,660,282 | 1,681,419 |
| 減価償却累計額 | △422,672 | △452,249 |
| 信託機械及び装置(純額) | 1,237,610 | 1,229,170 |
| 信託工具、器具及び備品 | 592,838 | 656,393 |
| 減価償却累計額 | △319,595 | △366,062 |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 273,243 | 290,330 |
| 信託土地 | 154,583,365 | 167,552,436 |
| 信託建設仮勘定 | 1,925 | 1,925 |
| 有形固定資産合計 | 257,402,027 | 276,396,375 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | - | 741,436 |
| 信託借地権 | 1,123,482 | 1,114,917 |
| その他 | 5,595 | 4,658 |
| 無形固定資産合計 | 1,129,078 | 1,861,012 |
| 投資その他の資産 | | |
| 敷金及び保証金 | 1,546,426 | 1,563,926 |
| 長期前払費用 | 954,455 | 1,087,965 |
| その他 | 9,653 | 12,074 |
| 投資その他の資産合計 | 2,510,535 | 2,663,965 |
| 固定資産合計 | 261,041,641 | 280,921,353 |
| 繰延資産 | | |
| 投資口交付費 | 31,409 | 34,669 |
| 投資法人債発行費 | 91,748 | 84,471 |
| 繰延資産合計 | 123,158 | 119,141 |
| 資産合計 | 282,277,132 | 300,510,944 |

| | (単位：千円) | |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| | 第23期 (2022年1月期) | 第24期 (2022年7月期) |
| 《負債の部》 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 566,390 | 632,524 |
| 短期借入金 | - | 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 | 14,360,000 | 15,960,000 |
| 未払金 | 27,711 | 38,674 |
| 未払費用 | 349,622 | 374,233 |
| 未払法人税等 | 4,418 | 31,705 |
| 未払消費税等 | - | 13,855 |
| 前受金 | 1,518,815 | 1,573,466 |
| その他 | 107 | 36 |
| 流動負債合計 | 17,827,064 | 21,623,496 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 15,100,000 | 15,100,000 |
| 長期借入金 | 111,170,000 | 118,370,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 42,942 | 158,272 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 2,770,950 | 2,919,384 |
| 資産除去債務 | 100,654 | 212,840 |
| その他 | 28,282 | 63,614 |
| 固定負債合計 | 129,212,830 | 136,824,112 |
| 負債合計 | 147,039,895 | 158,447,608 |
| 《純資産の部》 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 129,791,732 | 136,744,613 |
| 剰余金 | | |
| 任意積立金 | | |
| 圧縮積立金 | 947,460 | 732,764 |
| 買換特例圧縮積立金 | 881,175 | 881,175 |
| 任意積立金合計 | 1,828,636 | 1,613,940 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 3,616,868 | 3,704,781 |
| 剰余金合計 | 5,445,504 | 5,318,722 |
| 投資主資本合計 | 135,237,236 | 142,063,336 |
| 純資産合計 | 135,237,236 | 142,063,336 |
| 負債・純資産合計 | 282,277,132 | 300,510,944 |

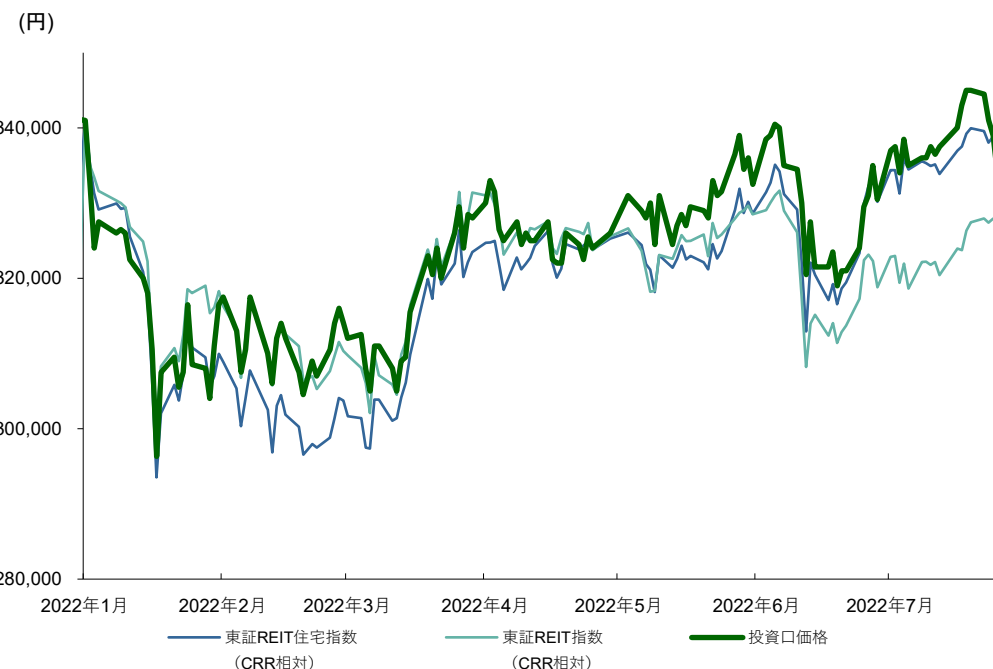
» 米国金利上昇の影響を受けつつも、国内長期金利は引き続き低位で推移し、東証REIT指数も堅調に推移

| | |
|-----------|---|
| 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み、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 | 足許の国内長期金利は米国金利上昇等の影響を受けつつも、日銀の金融緩和政策継続によりゼロ近辺で推移 |
| エクイティ動向 | 東証REIT指数は、世界的なインフレや米国金利上昇懸念から落ち着きを取り戻し、堅調に推移 |

不動産取引利回りと10年国債利回りの推移



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、2012年8月~2022年7月の数値より算出しています。

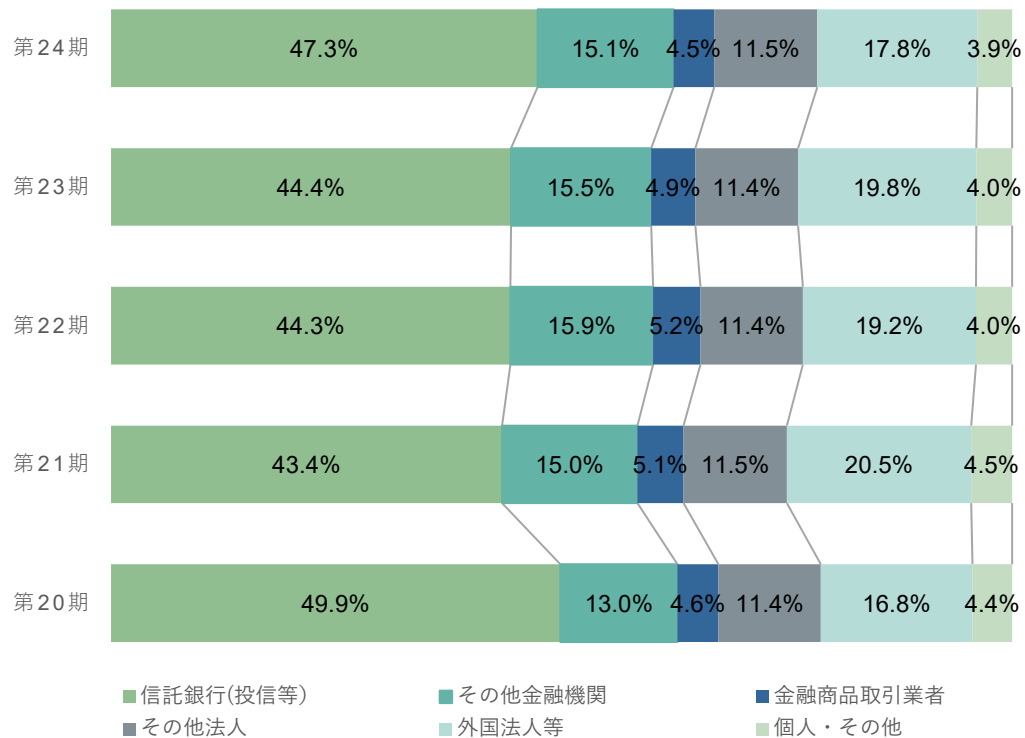
(注) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2022年1月4日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。

投資主の状況（第24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 | 27,617 | 338,988 | 108,013 | 32,243 | 82,027 | 127,094 | 715,982 |
| 所有者別 投資主数 | 4,903 | 10 | 145 | 21 | 142 | 208 | 5,429 |

所有者別投資口数比率の推移



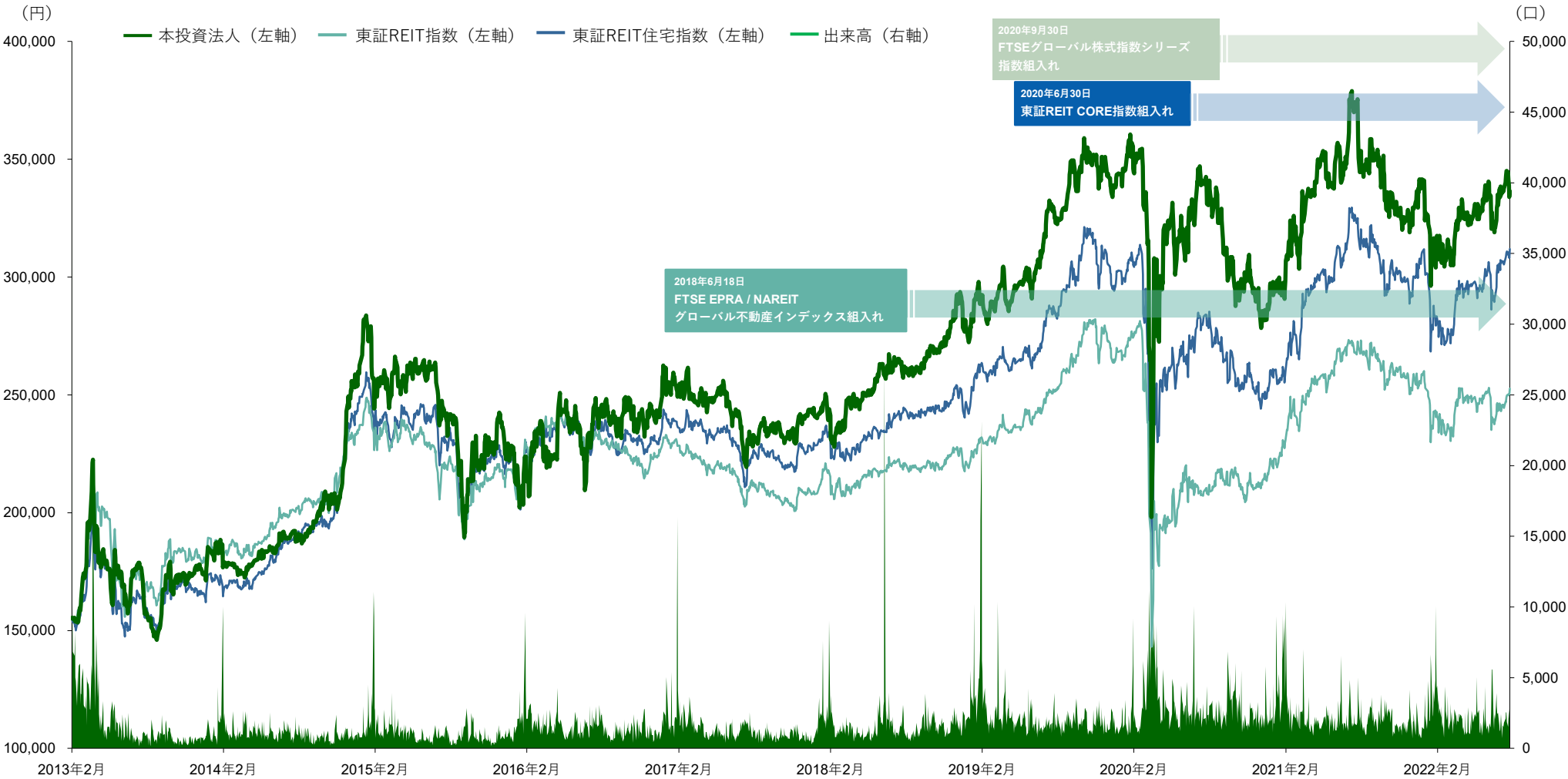
主要投資主一覧（上位10社）

| 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） | 162,745 | 22.73 |
| 2 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 115,166 | 16.08 |
| 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） | 31,527 | 4.40 |
| 5 | 株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口） | 11,888 | 1.66 |
| 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） | 11,622 | 1.62 |
| 7 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 （常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社） | 11,457 | 1.60 |
| 8 | みずほ証券株式会社 | 9,936 | 1.38 |
| 9 | SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT （常任代理人 香港上海銀行東京支店） | 9,021 | 1.25 |
| 10 | モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社 | 8,343 | 1.16 |
| | 合計 | 436,379 | 60.94 |

(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2022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 | 第23期 | 第24期 |
|---------|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|
| 一日当たり平均 | 608 | 144 | 244 | 234 | 323 | 228 | 417 | 341 | 401 | 268 | 456 | 525 | 730 | 629 | 1,070 | 843 | 793 | 691 | 781 |
| 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 |

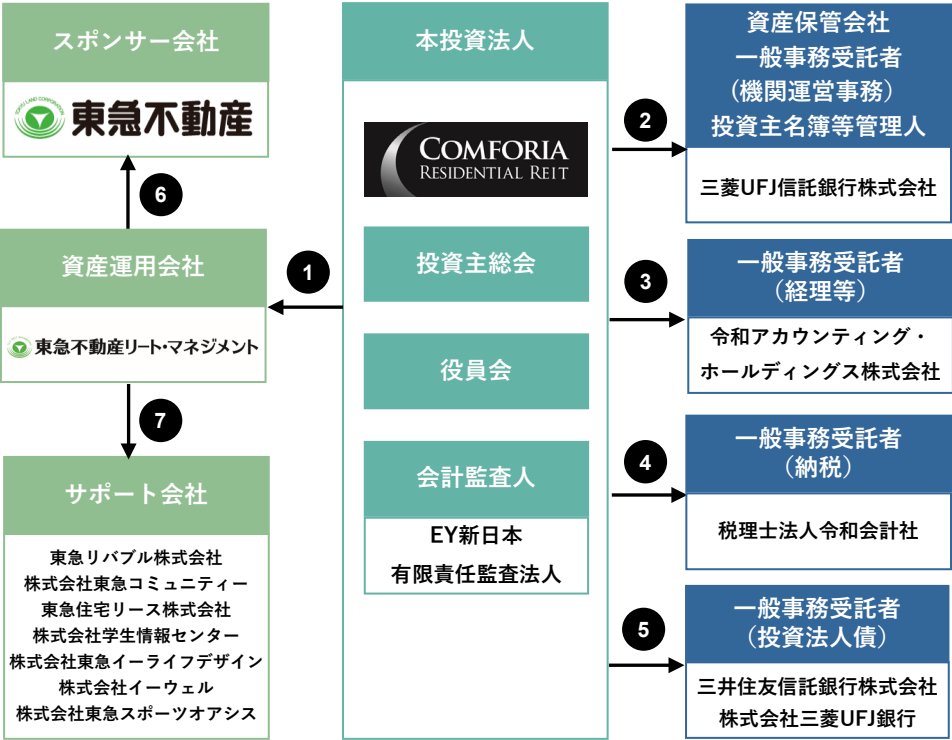
(注1) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2013年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。
 (注2) 2014年8月1日を効力発生日として投資口1口あたり4口の割合による投資口の分割をしているため、上場時から分割が行われたと仮定して記載しています。

投資法人の概要 (2022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

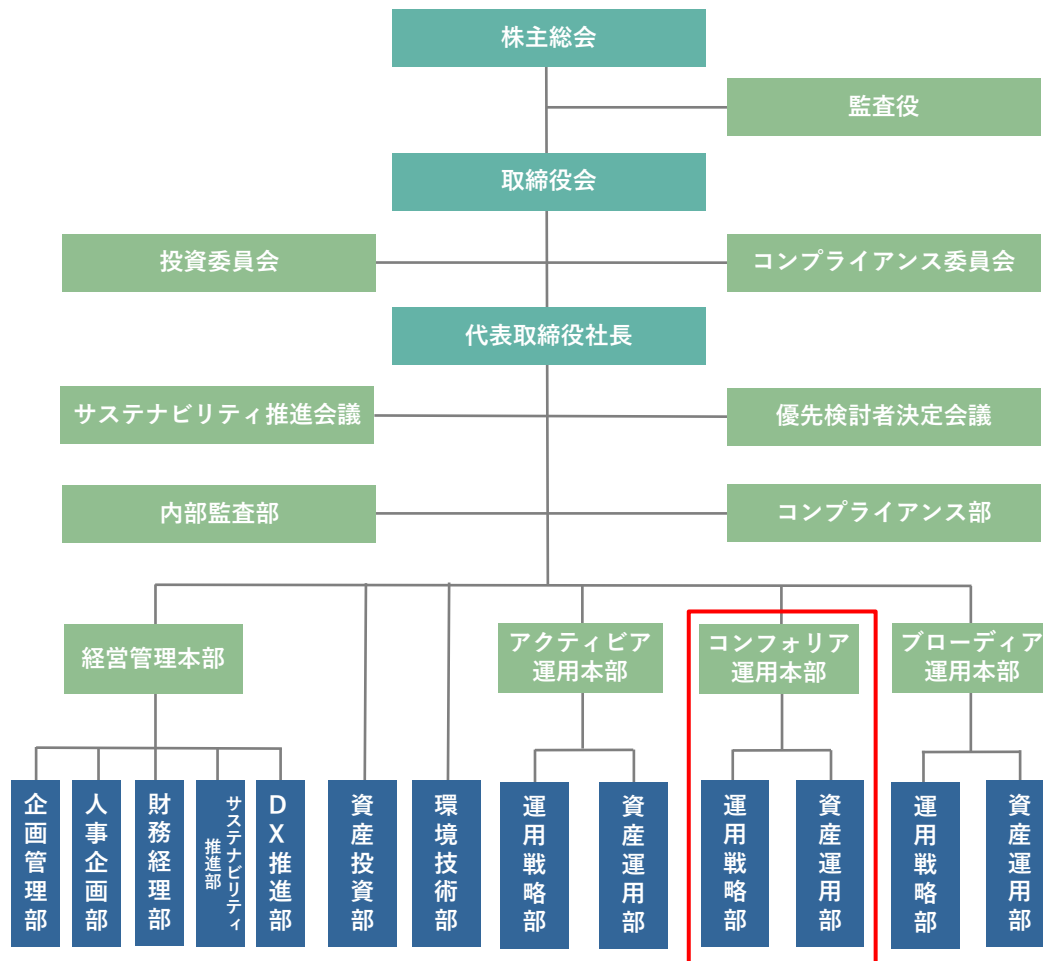
組織概要

- 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 : 103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) 「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。