



COMFORIA RESIDENTIAL REIT

2023年11月8日

ダイワJ-REITキャラバン 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

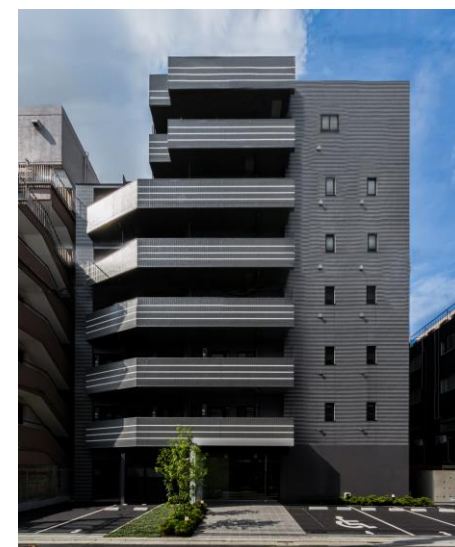
主に**賃貸住宅**

ポートフォリオ

東京23区中心 / 駅近

格付

AA（安定的）



コンフォリア日暮里

「コンフォリア」シリーズのコンセプト

くらしと環境を、一歩先へ。

時代を超えて愛される住まいでありたい。

人の価値観やライフスタイル、自然環境も変化する。

その中で、常に一歩先の未来を考え、

すべてにとって最適な答えを、賃貸レジデンスを通して提案していこう。

利便性のよい立地や、安心できる空間。さらに、サステナビリティへの配慮。

その一つひとつが、次の“こちよさ”へつながっているはずだから。

COMFORIAが、歩みを止めることはありません。

(参考) 「コンフォリア」シリーズのコンセプト
<https://www.comforia-reit.co.jp/ja/features/concept.html>

「コンフォリア」の3つの約束



ACTIVE

アクティブな生活を可能にする、利便性の高い立地。

暮らしをもっと便利に、日々にもっと潤いを。

さまざまな生活施設にアクセスしやすい、

軽快に活動範囲が広がる「立地」にこだわり続けます。

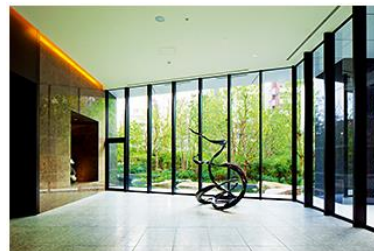


COMFORT

一歩先の心地よさをもたらす、快適で安全な住まい。

時代のニーズを先取りし、デザインと品質を追求した住空間。

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



SUSTAINABLE

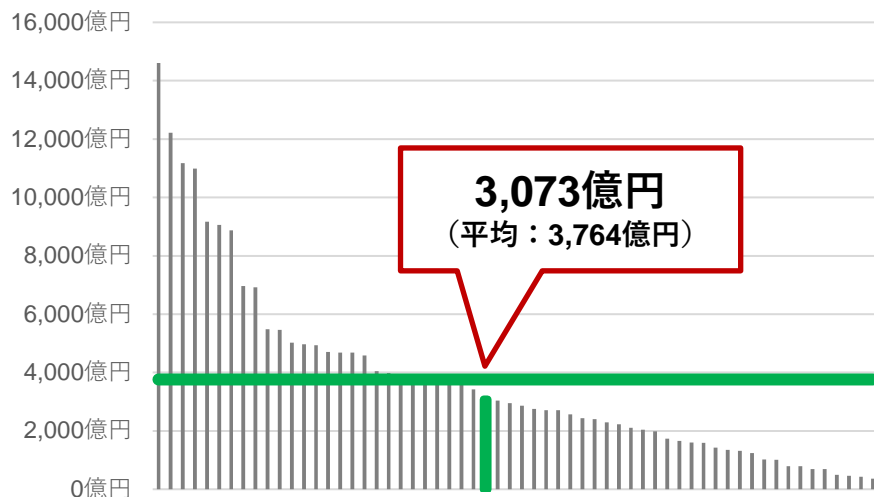
街にも住む人にも優しい、サステナブルな環境へ。

時代を超えて愛される住まいであるために。

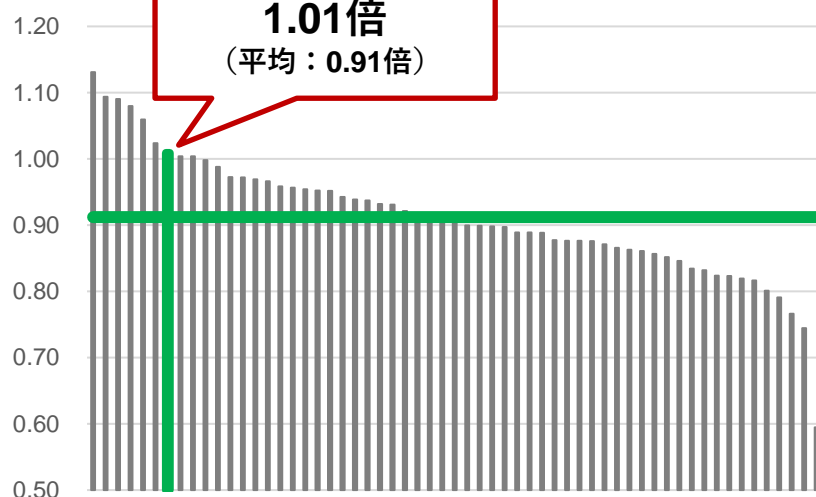
再生可能エネルギーの導入やサステナブル素材の使用に積極的に取り組みます。

J-REIT比較一覧(2023年10月6日時点)

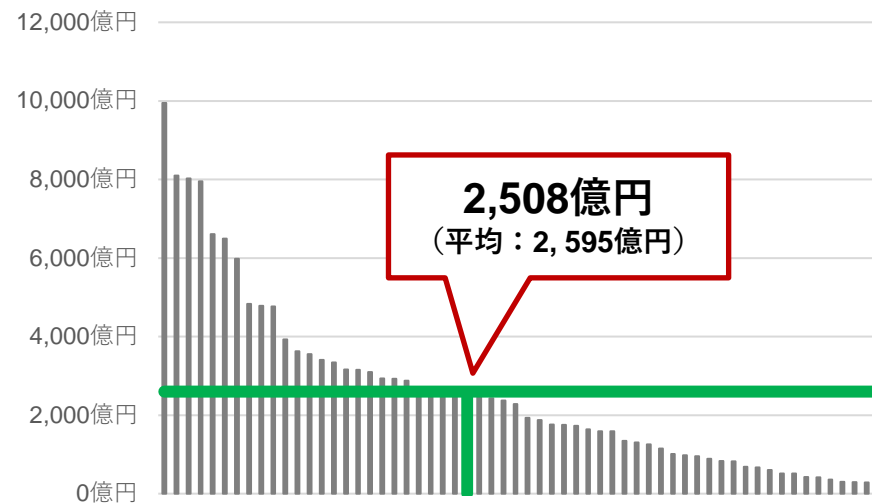
1.資産規模



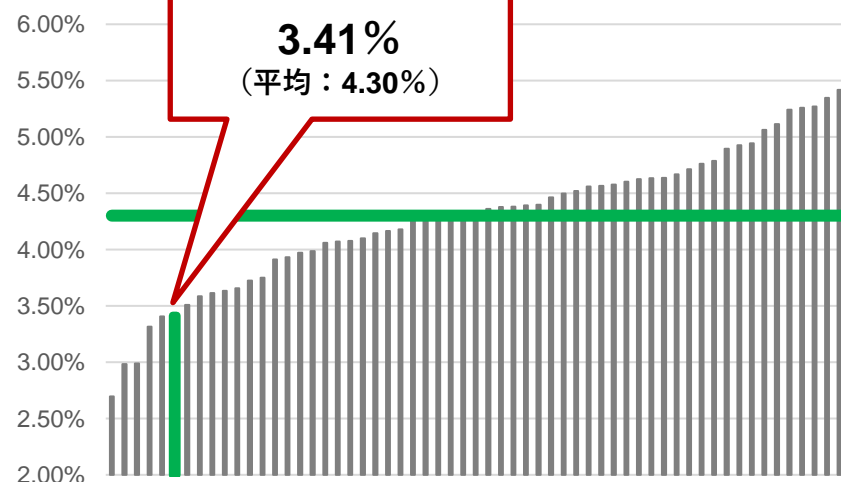
3.NAV倍率



2.時価総額



4.予想分配金利回り (利益超過分配は除く)



(注) 「1.資産規模」については第27期(2023年12月)取得予定資産の1物件を含みます。

Contents

1	コンフォリアの戦略～ 「東京23区」×「駅近」への投資	P.6
2	コンフォリアの運用～ 着実な成長を意識した運用	P.12
3	コンフォリアのこれから～ 継続的な成長に向けて	P.20
4	まとめ	P.29
5	Appendix	P.33



1. コンフォリアの戦略 ～ 「東京23区」 × 「駅近」 への投資

第26期末（2023年7月期末）ポートフォリオ

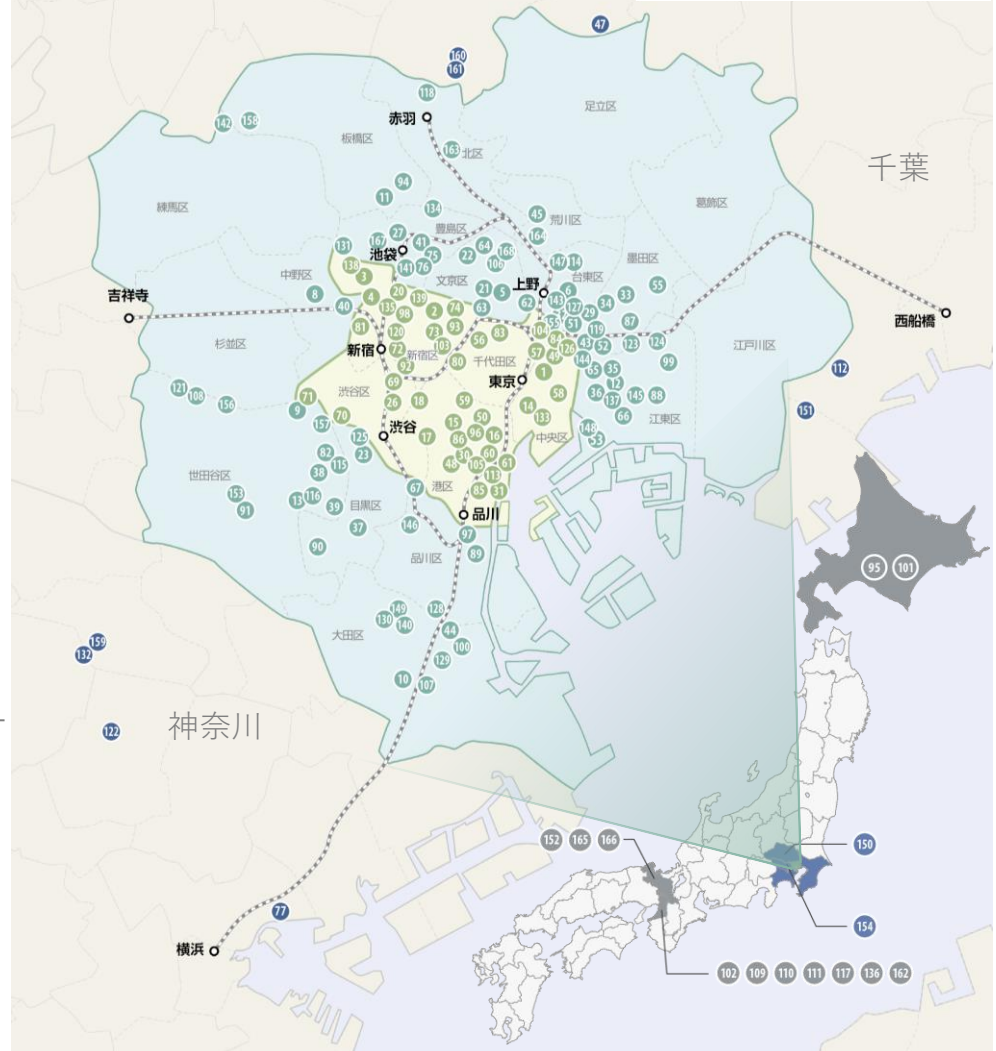
» 東急不動産HDグループの総合力を活用し、安定した需要を誇る**東京23区及び駅近物件**を中心としたポートフォリオを構築

資産規模（取得価格ベース）

157 物件 **2,999** 億円

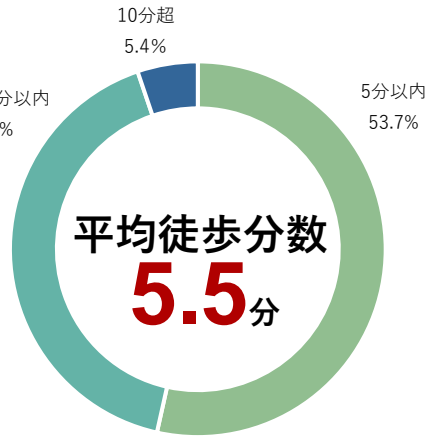
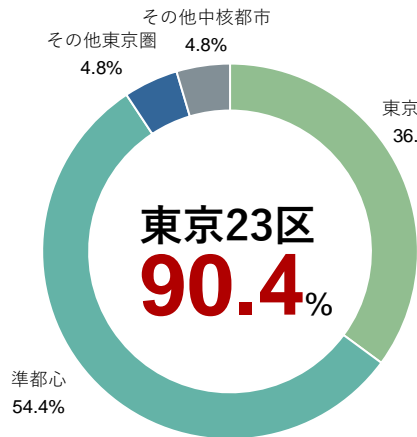
第26期末時点ポートフォリオマップ
 東京都心 48物件 準都心 86物件
 その他東京圏 11物件 その他中核都市 12物件

埼玉 ● 東京都心 ● 準都心
 ● その他東京圏 ● その他中核都市



①投資エリア（賃貸住宅）

②最寄駅からの徒歩分数（賃貸住宅）



東京23区中心

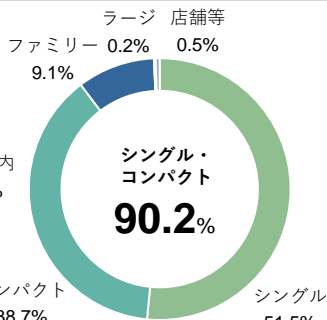
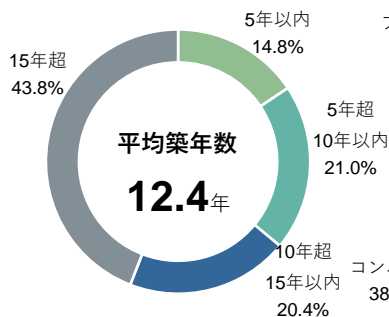
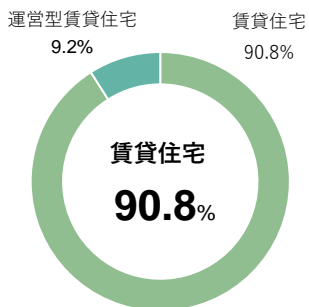


駅近物件中心

③投資対象

④築年数

⑤部屋タイプ（賃貸住宅）



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

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

旗艦物件（コンフォリア新宿イーストサイドタワー）

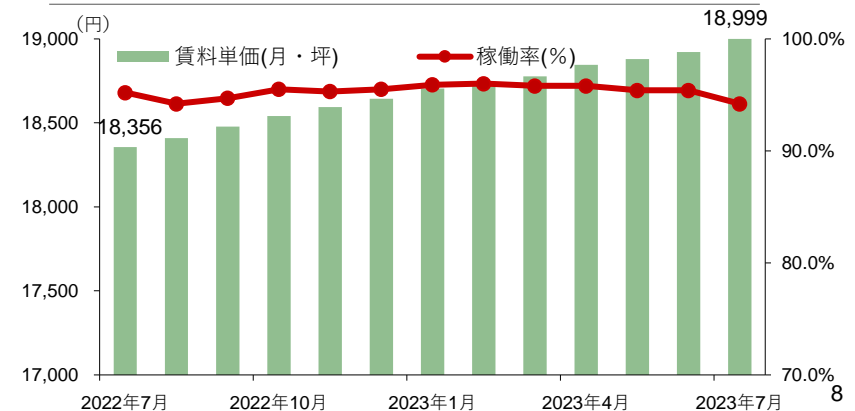
DBJ Green Building 認証、CASBEE不動産評価認証

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



所在地	東京都新宿区新宿六丁目27番29号他	
所有形態	(土地) 定期借地権 (建物) 所有権	
敷地面積	10,870.10㎡	
延床面積	(タワー棟) (アネックス棟) (ゲート棟)	69,308.35㎡ 2,305.29㎡ 203.15㎡
構造/階数	(タワー棟) (アネックス棟) (ゲート棟)	RC・S/B1F-32F RC/4F RC/1F
竣工年月	2012年1月	
最寄駅	東京メトロ副都心線他「東新宿」駅 徒歩5分 東京メトロ丸の内線他「新宿三丁目」駅 徒歩5分	
取得価格	13,264百万円	
賃貸可能戸数	765戸 (内訳) コンパクト413戸 ファミリー328戸 ラージ 20戸 店舗 4区画	
稼働率	94.2%(2023年7月末)	

パフォーマンストレンド



COMMON AREA

SERVICE



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



コンシェルジュサービス



屋上テラス



スパ&リラクゼーション



フォレストラウンジ



モーニングビュッフェ



ジム



ゲストルーム



フォレストギャラリー



バレーパーキングサービス



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



洗車サービス

賃貸住宅

(2023年7月31日時点)



※取得価格ベース

コンフォリア渋谷WEST

スポンサー開発



本物件は、「渋谷」駅から徒歩10分、閑静な高級住宅地である「青葉台」の一角に位置し、代官山や中目黒など情報感度の高いエリアとも近接する一方で、本物件周辺にはコンビニエンスストア等の生活利便施設や公園も存しており、生活の利便性、快適性の両面から良好な環境にあります。

コンフォリア東新宿ステーションフロント

スポンサー開発



本物件は、百貨店等の大型商業施設や多数の飲食店・物販店・文化施設が集積する「新宿」エリアにありながら、複数路線が利用可能な「東新宿」駅出口に隣接し、駅から徒歩1分という希少性の高い場所に位置しています。

コンフォリア秋葉原EAST

スポンサー開発



本物件は、「秋葉原」駅から徒歩10分、その他3駅が徒歩圏内であり、「東京」駅まで約3分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。ターミナル駅である「秋葉原」駅周辺は近年、新たなIT拠点として注目される賑わいのある街に成長しています。

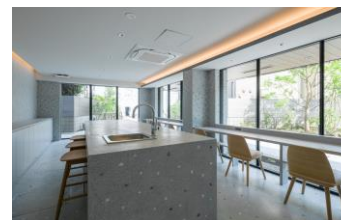
コンフォリア世田谷上馬

スポンサー開発



本物件は、東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩4分に位置し、「渋谷」駅まで約7分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。都内有数のオアシスである「駒沢公園」は徒歩圏に位置し、若者向けの高感度な飲食店舗等が充実しています。

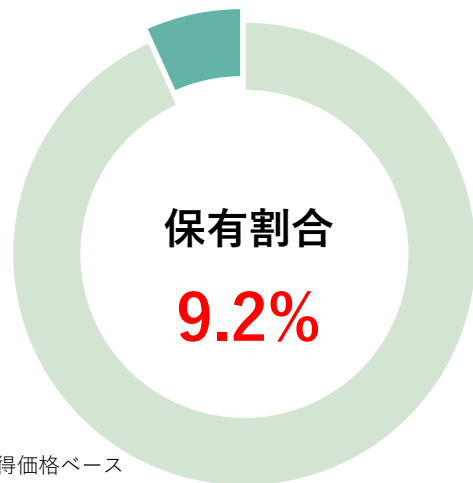
コンフォリア北沢



本物件は、「下北沢」駅から徒歩9分、「渋谷」駅まで約4分、「新宿」駅まで約8分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセス良好です。若者に人気の「下北沢」駅周辺は、再開発事業により利便性が向上し、新たな商業施設が開発され、より魅力のある街に成長しています。10

運営型

（2023年7月31日時点）



学生マンション

キャンパスヴィレッジ赤塚新町

スポンサー開発



本物件は、東京メトロ副都心線・有楽町線「地下鉄赤塚」駅から徒歩6分、東京・埼玉の大学生向けスポンサー開発の学生レジデンスです。館内はカフェテリアやラウンジ、シェアキッチンのほかパーティスペースなど充実した共用施設のほか、防犯面も充実しています。

キャンパスヴィレッジ京都下鴨東

スポンサー開発



本物件は、京都市内の学生に向けたスポンサーが開発する学生レジデンスです。「京都大学」をはじめ複数の大学等へのアクセス良好で、主として大学等への接近性及び居住環境の快適性・利便性を重視する学生に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。

シニア住宅

グランクレール立川

スポンサー開発



本物件は、JR中央線「立川」駅徒歩11分に位置し、全91室の住宅型有料老人ホームと、全40室の介護付有料老人ホームから構成される物件です。共用施設では、ルーフテラスやクレールホールと、入居者同士での交流ができるスペースを備えています。

グランクレールセンター南

スポンサー開発



本物件は、ダイニング・ラウンジ・シアタールーム等の共用施設とともに、クリニック等のテナント区画も有する住宅型有料老人ホームです。横浜市交通局ブルーライン・グリーンライン「センター南」駅徒歩3分に位置し、東京都及び神奈川県中心部からのアクセスは良好です。

ソーシャルアパートメント

ネイバーズ東十条

スポンサー開発



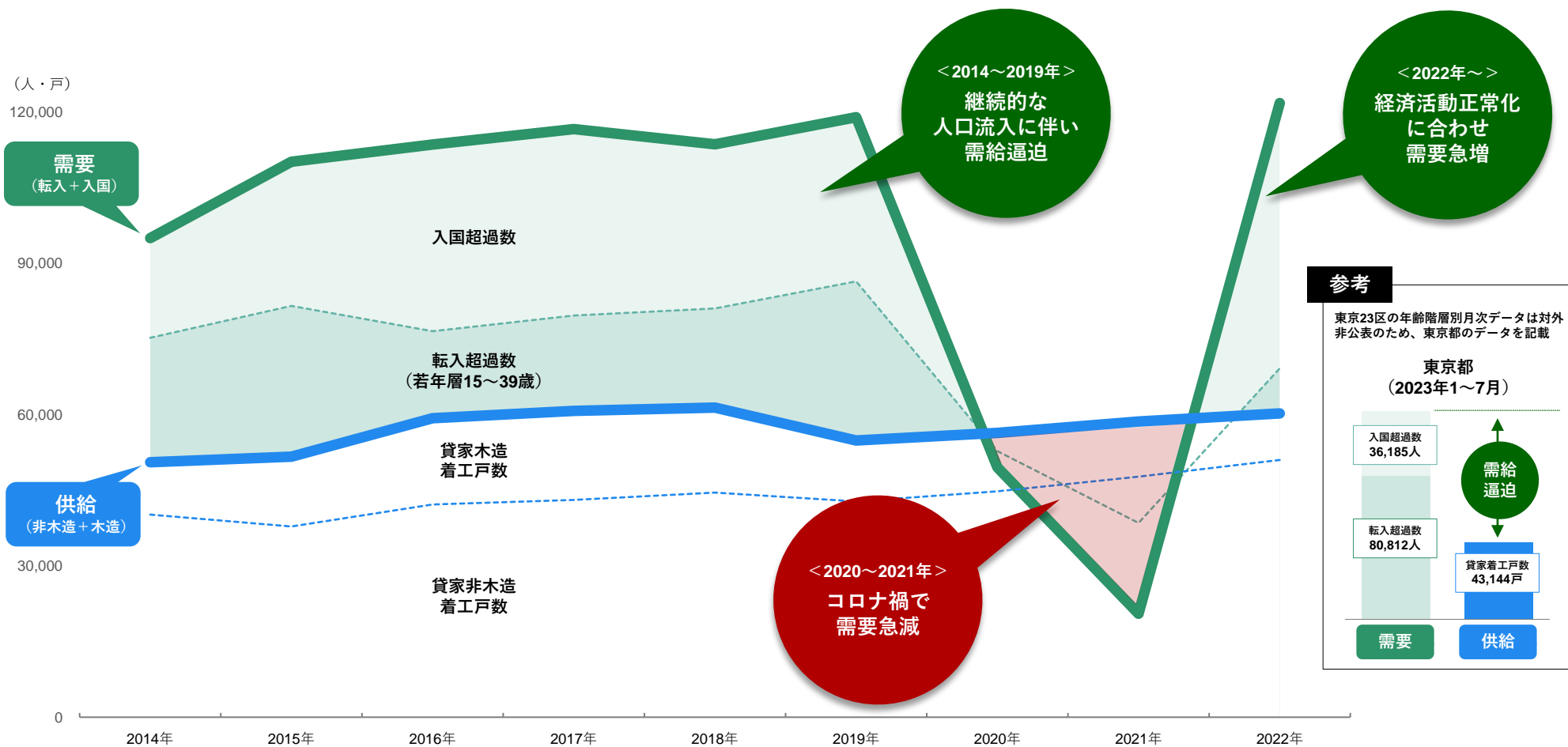
本物件は、JR京浜東北線「東十条」駅より徒歩4分に位置する、スポンサーが開発したソーシャルアパートメントです。通常の一人暮らしスタイルと、充実した共用施設と住人同士でのコミュニケーションを両立する暮らしを提供できる点が特徴となっています。



2. コンフォリアの運用 ～ 着実な成長を意識した運用

経済活動正常化に合わせ、賃貸住宅の需給バランス改善

東京23区の転入・入国超過数と貸家着工戸数の推移

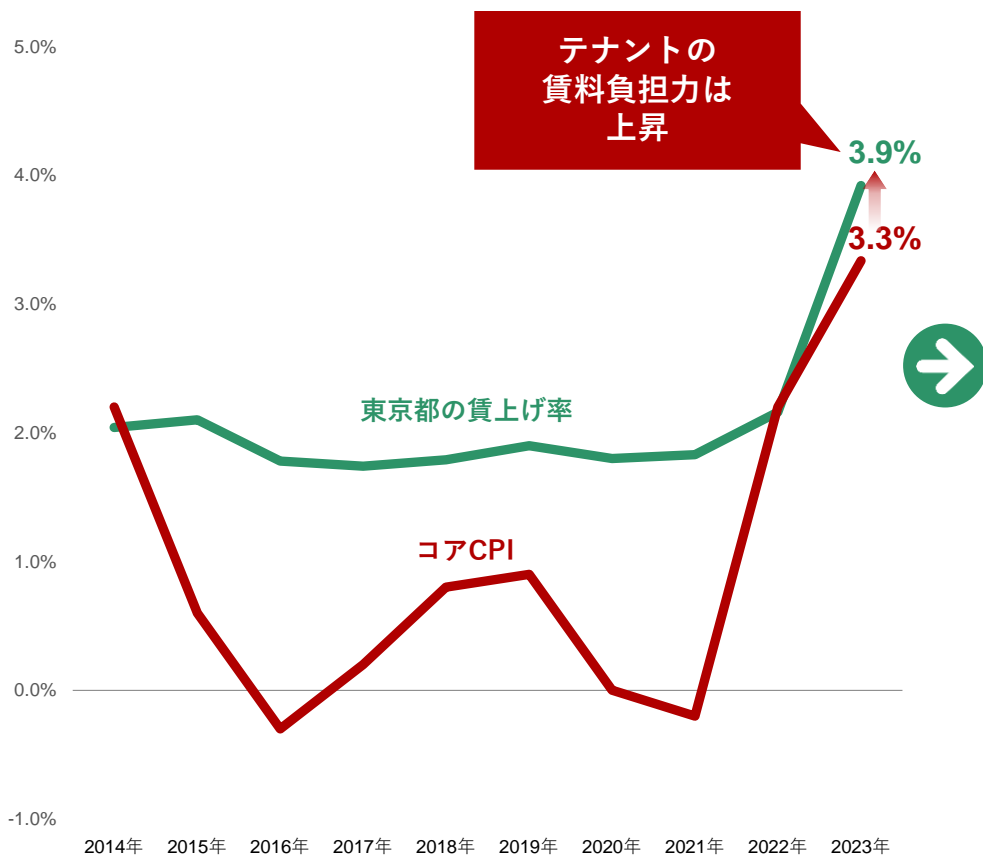


(注1) 転入超過数は総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」、入国超過数は東京都「東京都の人口(推計)その他の増減」を基に本資産運用会社が作成しています。

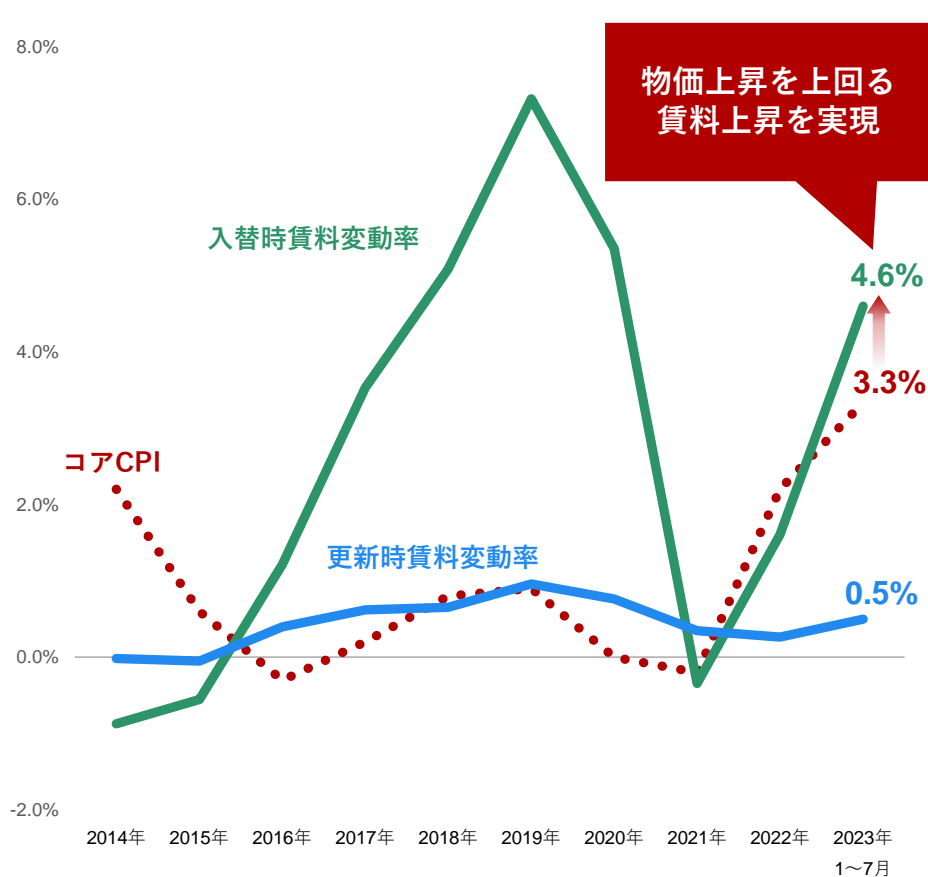
(注2) 貸家着工戸数は国土交通省総合政策局情報政策課建設経済統計調査室「住宅着工統計」を基に本資産運用会社が作成しています。

物価上昇を上回るテナントの「賃料負担力上昇」を背景とした「賃料上昇」を実現

東京都の賃上げ率と東京都区部コアCPIの推移



東京都区部コアCPIと入替・更新時賃料変動率の推移



(注1) 東京都のコアCPIは総務省統計局「2020年基準消費者物価指数 東京都区部」を基に本資産運用会社が作成しています。

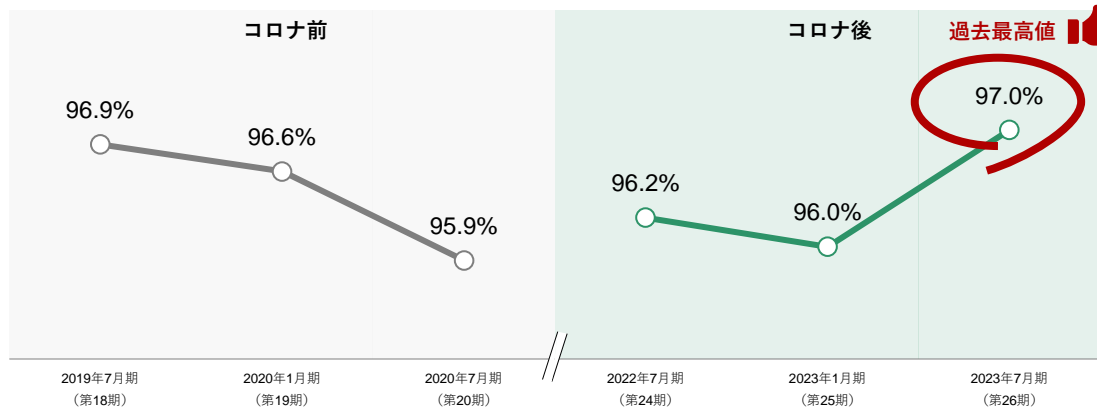
(注2) 東京都の賃上げ率は東京都「経済要求・妥結状況調査」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注3) 東京都の賃上げ率、コアCPIは対前年比を、入替・更新時賃料変動率は2014年～2022年については決算期に合わせ、それぞれ2月～1月を1年とみなした実績値、2023年1～7月は2023年2月～7月の実績値を記載しています。

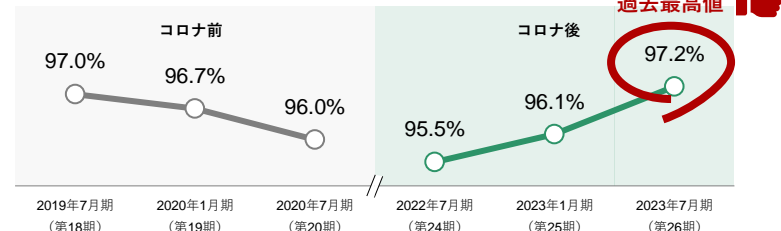
ポートフォリオ全体とシングルタイプの平均稼働率はピーク期（2019年7月期）を上回り、過去最高を更新

ポートフォリオの運用状況（コロナ前後の比較）

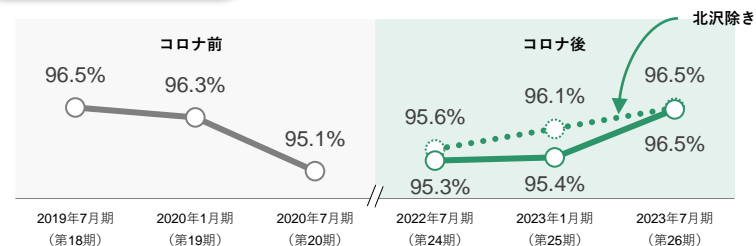
ポートフォリオの平均稼働率



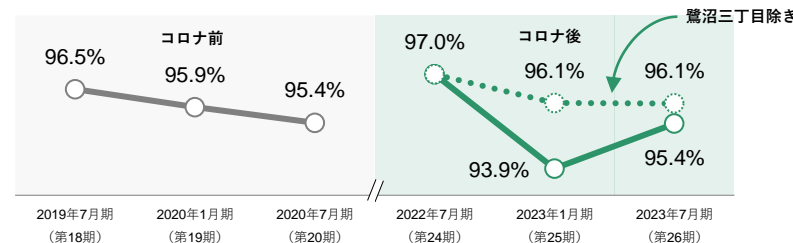
シングルタイプ



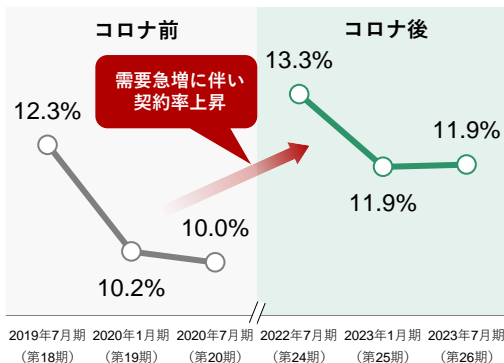
コンパクトタイプ



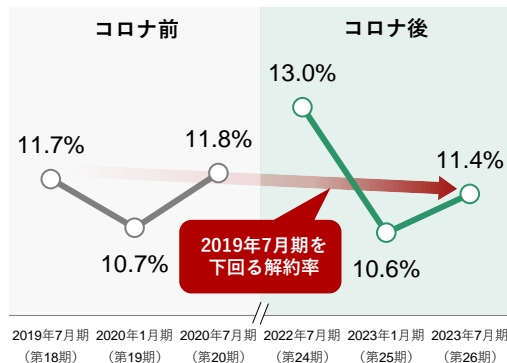
ファミリータイプ



契約率

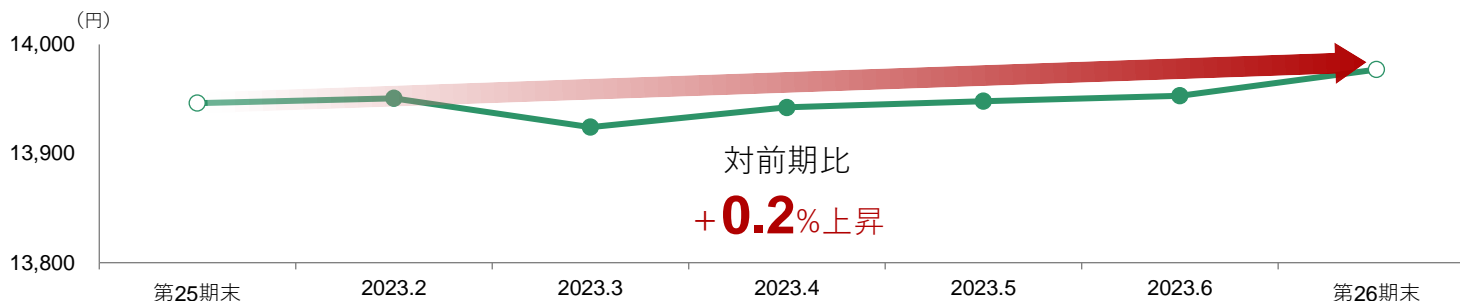


解約率



(注) 契約率 = 契約件数 ÷ 総戸数 解約率 = 解約件数 ÷ 総戸数

1. 第26期における期中継続保有物件の賃料単価動向（賃貸住宅）



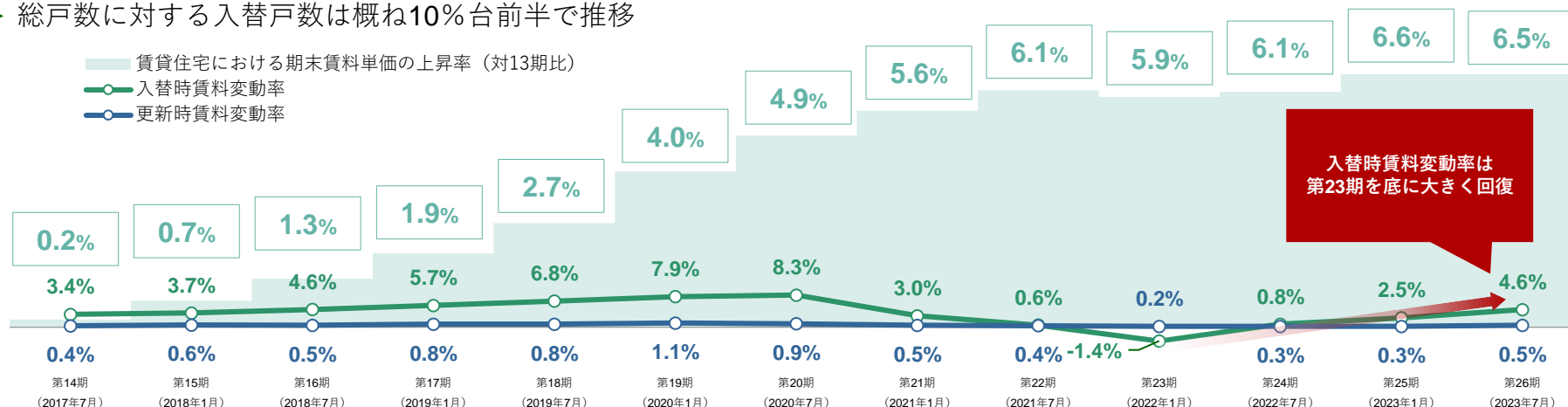
レントギャップ
+3.0%
対前期比
+2.0pt

(注) レントギャップとは、第26期（2023年7月期）の新規成約賃料をマーケット賃料とし、既存テナントがマーケット賃料で成約したと仮定した場合の現行契約賃料との乖離率をいいます。

2. 入替時賃料変動率とポートフォリオ全体の賃料単価変動率の推移

賃貸住宅	第14期 (2017年7月)	第15期 (2018年1月)	第16期 (2018年7月)	第17期 (2019年1月)	第18期 (2019年7月)	第19期 (2020年1月)	第20期 (2020年7月)	第21期 (2021年1月)	第22期 (2021年7月)	第23期 (2022年1月)	第24期 (2022年7月)	第25期 (2023年1月)	第26期 (2023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	10,225	10,414
入替戸数 (対総戸数割合)	963 (12.0%)	843 (10.4%)	1,087 (12.8%)	858 (10.1%)	1,101 (12.3%)	912 (10.2%)	958 (10.0%)	1,151 (11.9%)	1,308 (13.2%)	1,133 (11.4%)	1,341 (13.2%)	1,158 (11.3%)	1,195 (11.5%)
更新戸数 (対総戸数割合)	1,374 (17.1%)	1,151 (14.2%)	1,991 (23.4%)	1,191 (14.0%)	1,525 (17.0%)	1,255 (14.1%)	2,070 (21.7%)	1,443 (14.9%)	1,606 (16.2%)	1,298 (13.1%)	1,847 (18.1%)	1,584 (15.5%)	1,807 (17.4%)

総戸数に対する入替戸数は概ね10%台前半で推移



賃料のアップサイド創出に向けた戦略的投資の実施

築年数に関わらず、リノベーション実施後の賃料（契約済）は月額+110.2万円と大幅に上昇

➤ 残りの21戸についても今後の賃料上昇に期待

投資実績

リノベーション施工事例

契約状況

工事代金
(第26期着工)

197 百万円

実施戸数
(コンパクト・ファミリータイプのみ)

55 戸

(2023.2~2023.8完工分)

平均築年数
(27物件)

18.2 年



契約済

34戸



月額賃料

+110.2 万円

第26期契約分

21戸

月額賃料

+77.6 万円



第27期契約分

13戸

月額賃料

+32.6 万円

リノベーション

コンフォリア神田神保町

1. 有利子負債の状況

項目	第24期末 (2022年7月末)	第25期末 (2023年1月末)	第26期末 (2023年7月末)
有利子負債残高	152,429百万円	155,029百万円	164,010百万円
平均残存年数	4.5年	4.4年	4.3年
加重平均金利	0.58%	0.61%	0.63%
総資産LTV	50.7%	51.1%	51.5%
鑑定LTV	42.3%	41.3%	41.5%
格付	AA- (ポジティブ)	AA- (ポジティブ)	AA (安定的)

2023年4月
AAへ格上げ

(注1) 「有利子負債残高」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。

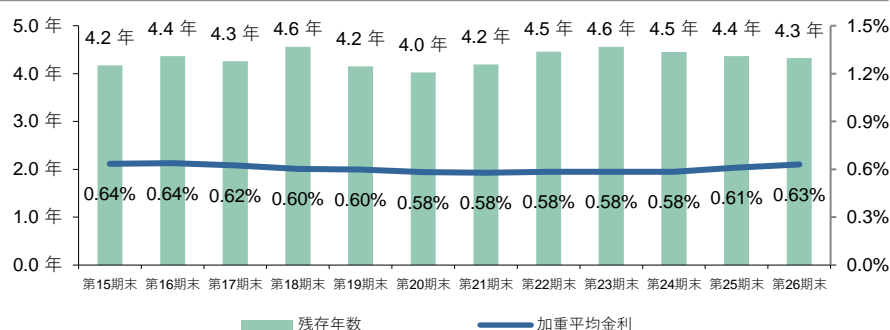
(注2) 株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

2. 有利子負債残高一覧 (第26期末時点)

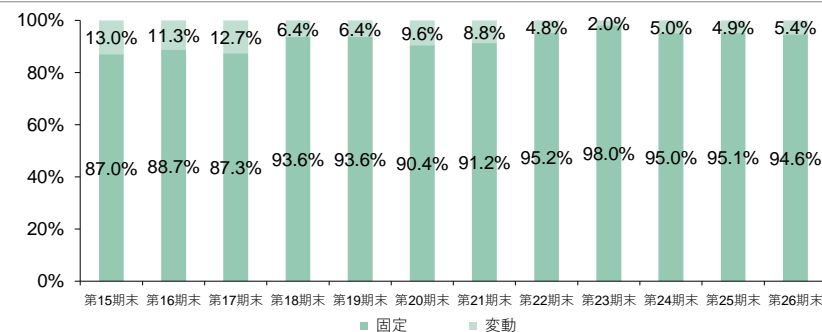
金融機関名	借入金額 (百万円)	比率
株式会社三菱UFJ銀行	30,685	18.7%
三井住友信託銀行株式会社	26,060	15.9%
株式会社みずほ銀行	25,625	15.6%
株式会社日本政策投資銀行	23,185	14.1%
株式会社三井住友銀行	11,555	7.0%
みずほ信託銀行株式会社	4,985	3.0%
農林中央金庫	4,785	2.9%
株式会社福岡銀行	3,785	2.3%
株式会社第四北越銀行	3,500	2.1%
信金中央金庫	3,285	2.0%
株式会社七十七銀行	2,460	1.5%
株式会社りそな銀行	2,000	1.2%
株式会社西日本シティ銀行	1,500	0.9%
株式会社きらぼし銀行	1,000	0.6%
太陽生命保険株式会社	500	0.3%
日本生命保険相互会社	500	0.3%
株式会社肥後銀行	500	0.3%
金融機関計	145,910	89.0%
投資法人債	18,100	11.0%
合計	164,010	100.0%

3. 主な財務指標等の推移

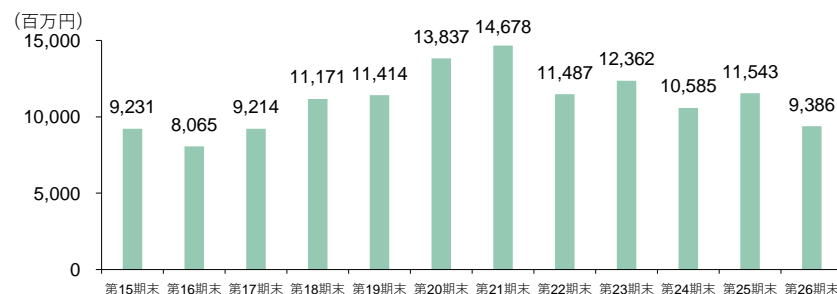
① 残存年数と加重平均金利



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） 2023年7月末時点の保有物件の算定値

地震による予想最大損失（PML）

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

本投資法人の保有物件全体で

3.4%（注2）

福島県沖地震（2022/3/16）の被害状況

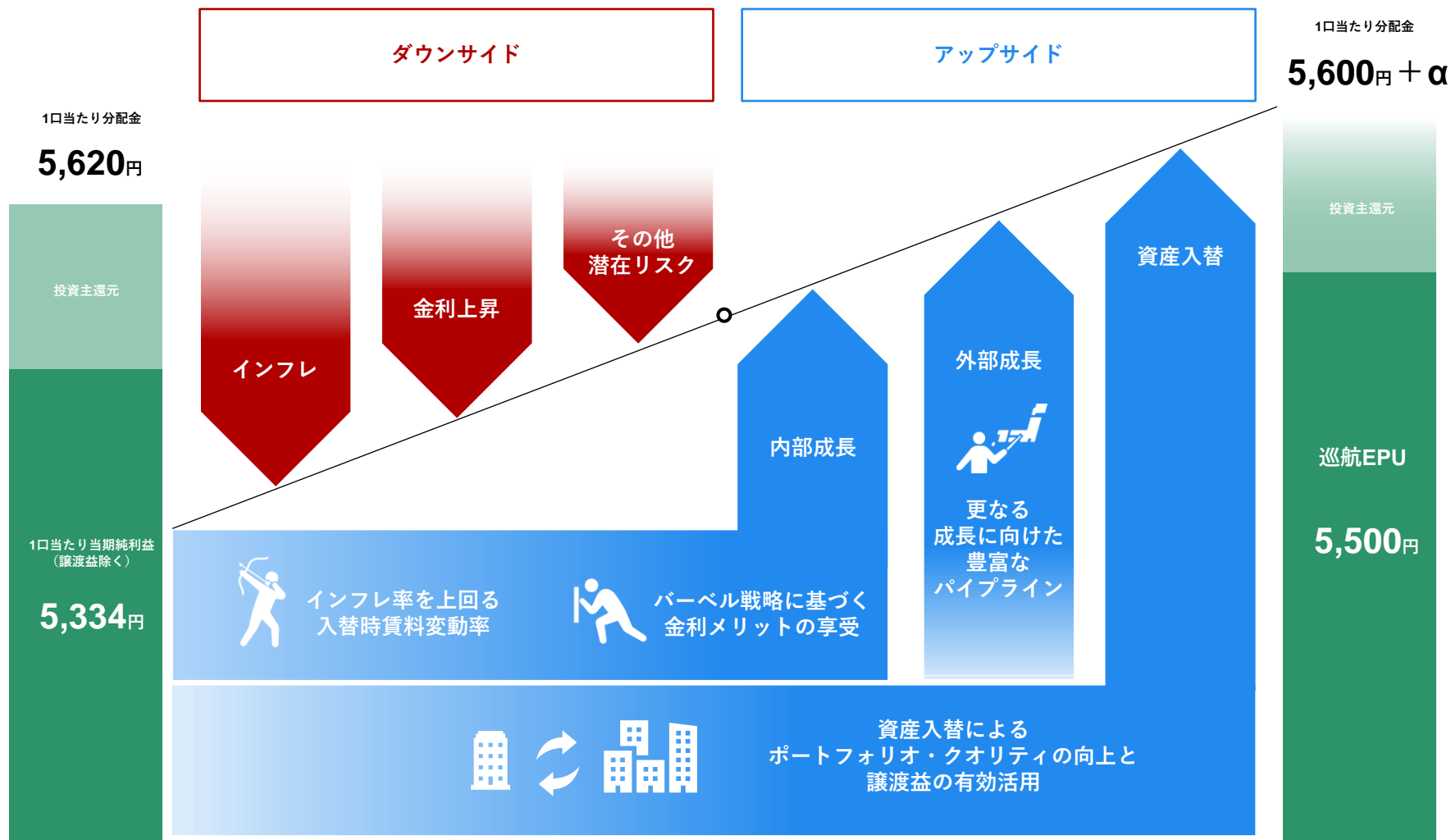
震源：福島県沖
震度：福島県、宮城県（6強） 東京23区（4）
対応物件数：13物件
主な影響：警報発報（7）、EV停止（5）、停電（3）
→数日中に全て復旧済み

運営上支障となる
被害はほぼゼロ

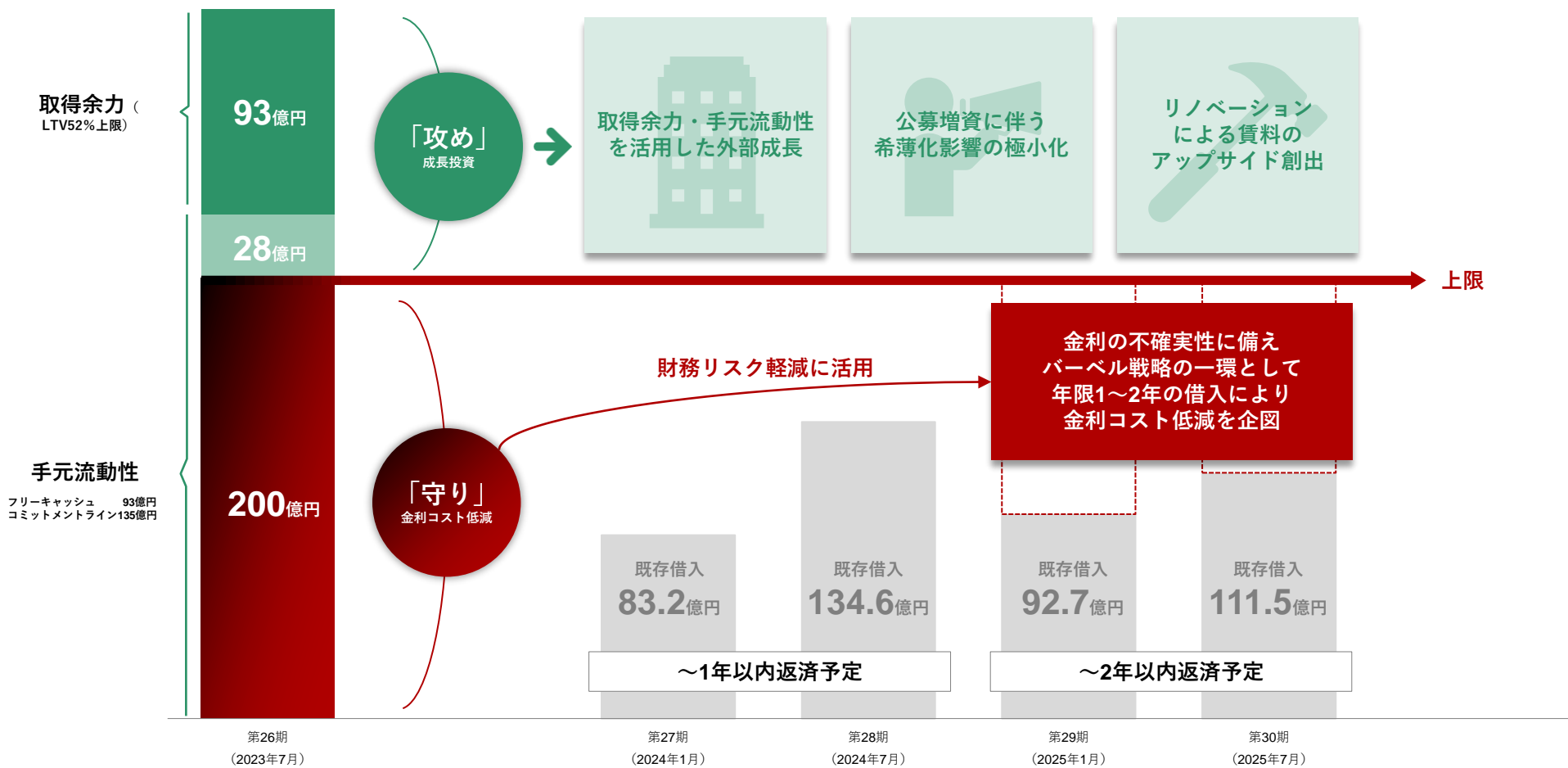


3. コンフォリアのこれから ～ 継続的な成長に向けて

目標達成に向けてダウンサイドリスクの軽減とアップサイドポテンシャルの追求により収益力強化



持続的な成長の実現するため、潤沢な手元流動性と取得余力を背景とした 攻め（成長投資）と守り（金利コスト低減）を両立

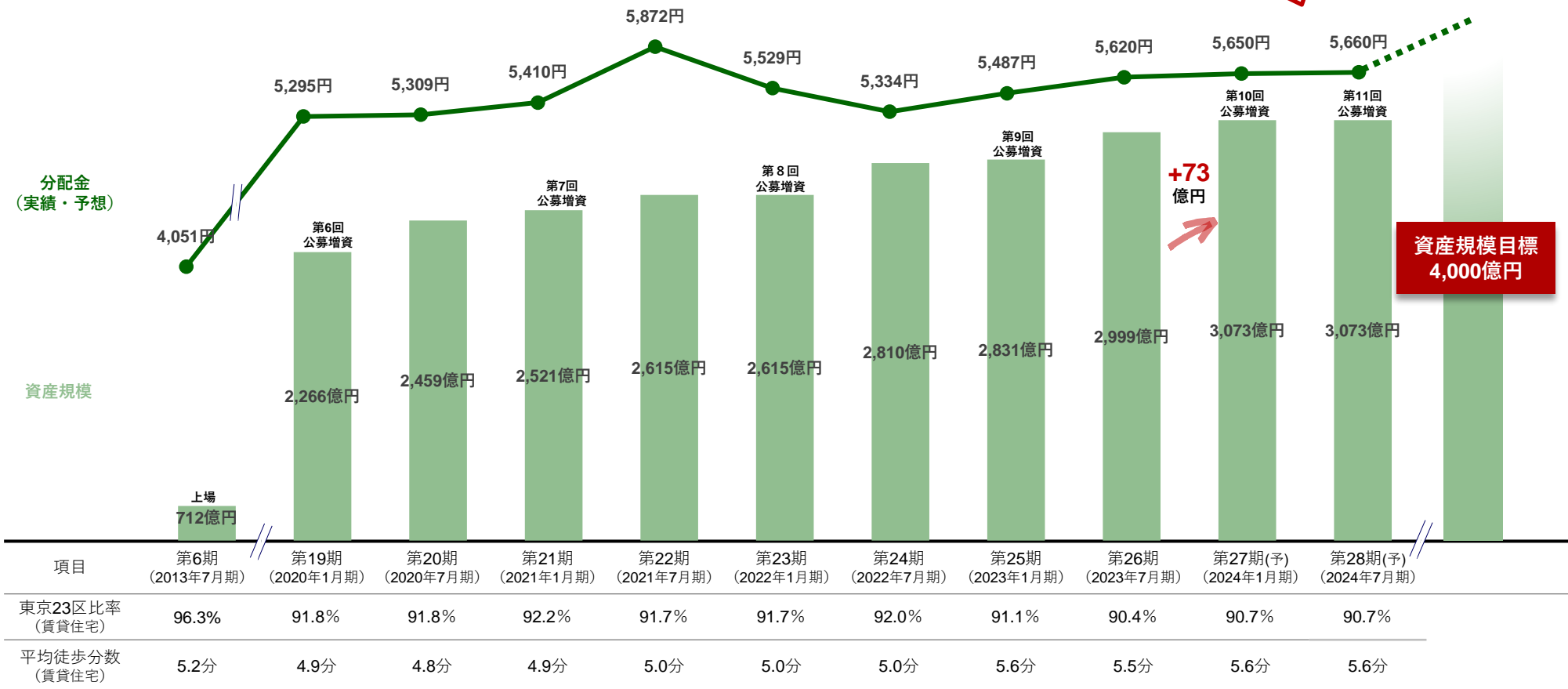


資産規模と分配金の推移

» 分配金5,620円(第26期)、資産規模3,073億円(2023年12月21日想定)となり、更なる資産規模拡大を継続

新規上場後
資産規模
約10年間
約4.3倍

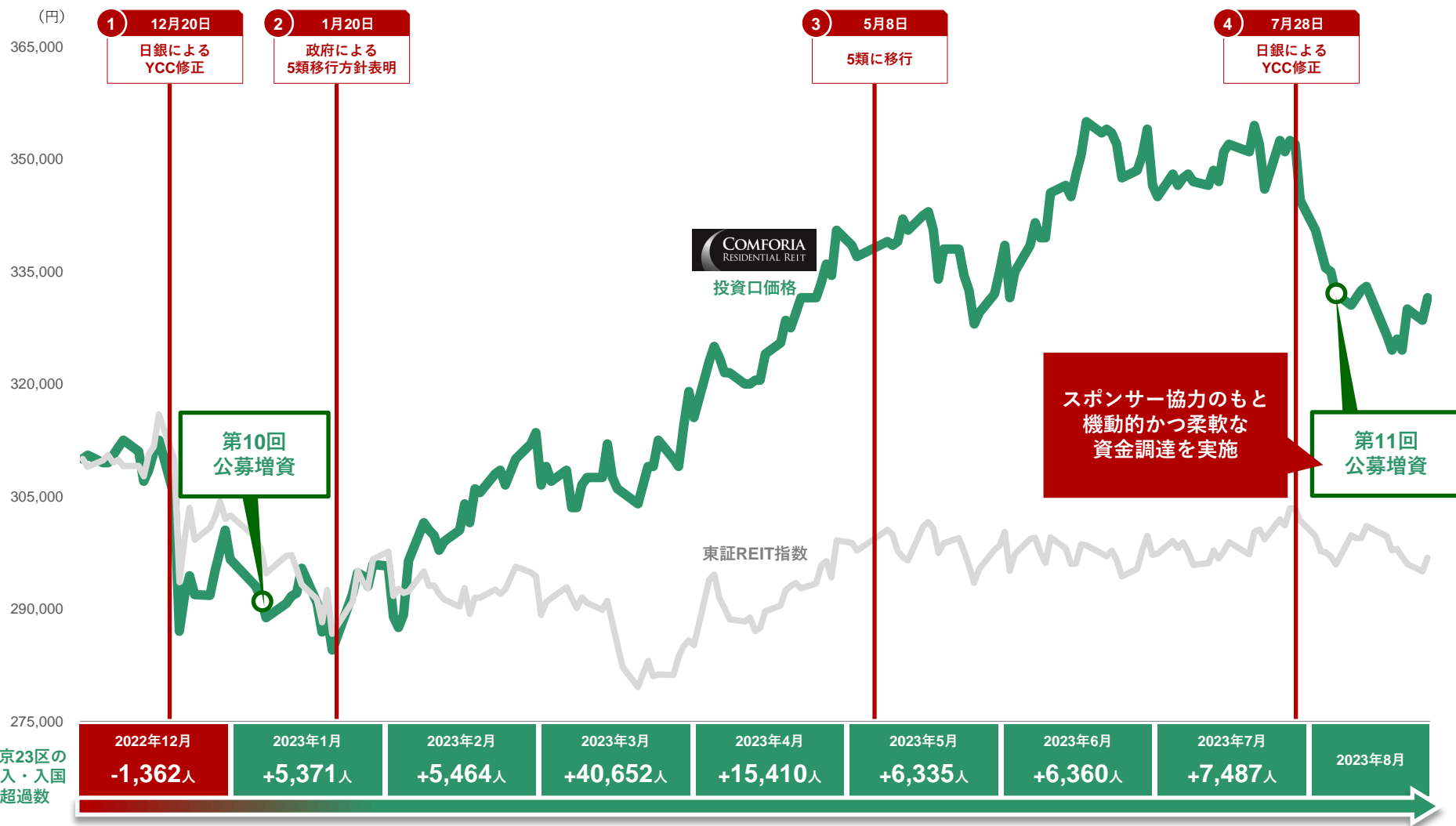
2023年 月 日時点
投資口価格は _____ 円
予想分配金利回りは _____ %



資産規模目標
4,000億円

本年2回目となる公募増資により積極的な外部成長を実現

経済活動正常化に伴う需給改善の動向を捉え、投資主価値向上に資する外部成長を実現



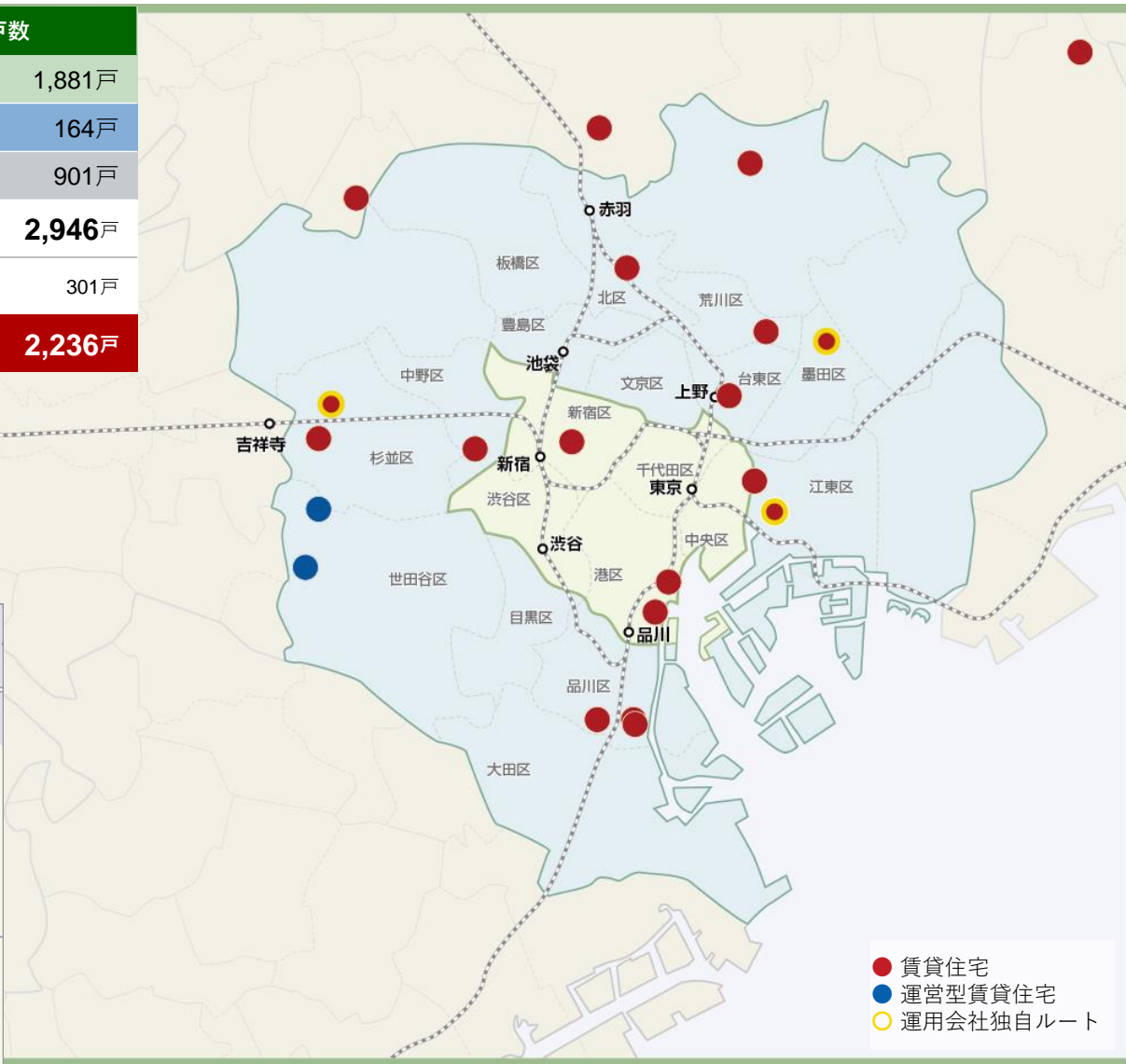
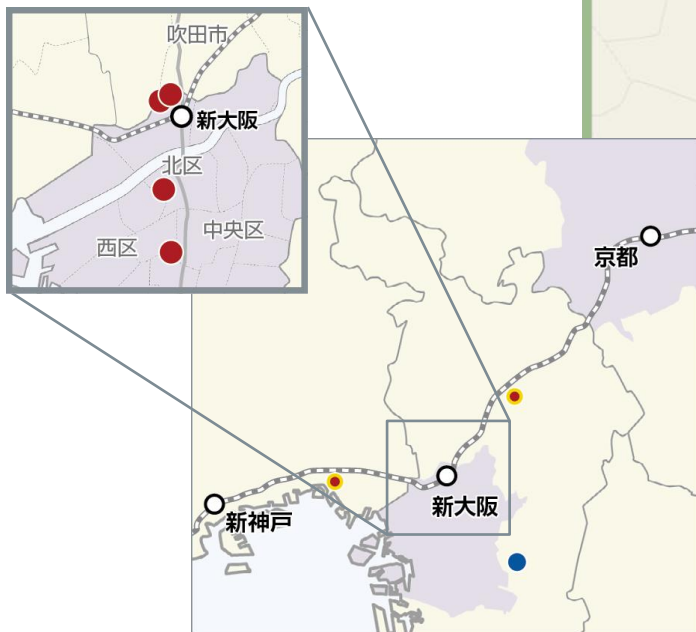
(注1) 転入・入国超過数は総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注2) 東証REIT指数は、2022年12月1日の本投資法人の投資口価格の終値に基づき指数化しています。

更なる成長に向けたパイプラインの開発状況

▶ スポンサー開発・保有物件と運用会社独自ルートの計**28**物件（**2,946**戸）。東京23区中心のパイプライン。

所在	物件数	戸数
東京23区	18物件	1,881戸
その他東京圏	3物件	164戸
その他中核都市	7物件	901戸
合計	28物件	2,946戸
(うち運用会社独自ルート)	5物件	301戸
(うち竣工済)	21物件	2,236戸



- 賃貸住宅
- 運営型賃貸住宅
- 運用会社独自ルート

(注) 2023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。

東急不動産ホールディングスグループの活用



東急不動産ホールディングス



» 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

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	東京都板橋区赤塚新町二丁目
最寄駅	東京メトロ副都心線・有楽町線 「地下鉄赤塚」駅から徒歩6分



2. シニア住宅

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	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

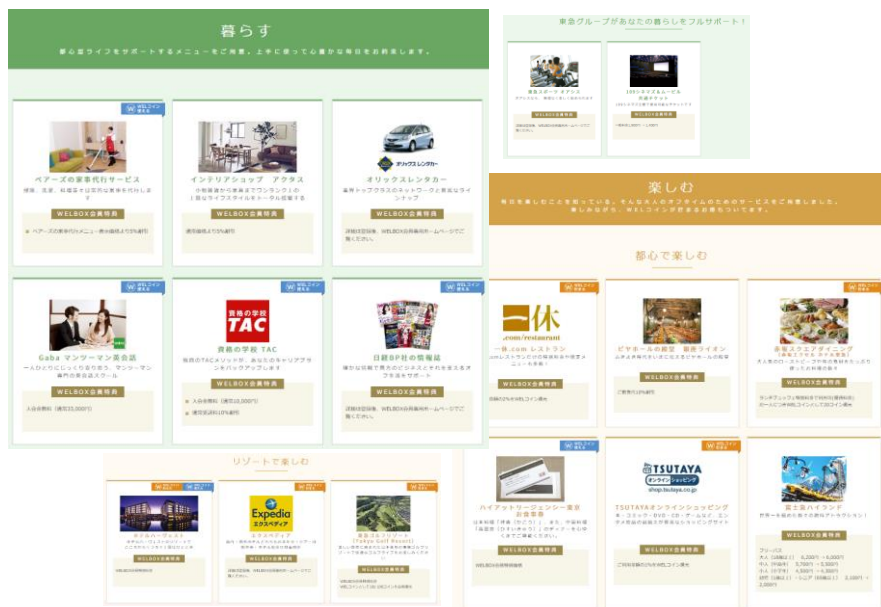
COMFORIA WELBOX

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)



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

WELBOX会員特典

- マスター会員 初月利用料無料
- プライベート会員 初月利用料無料





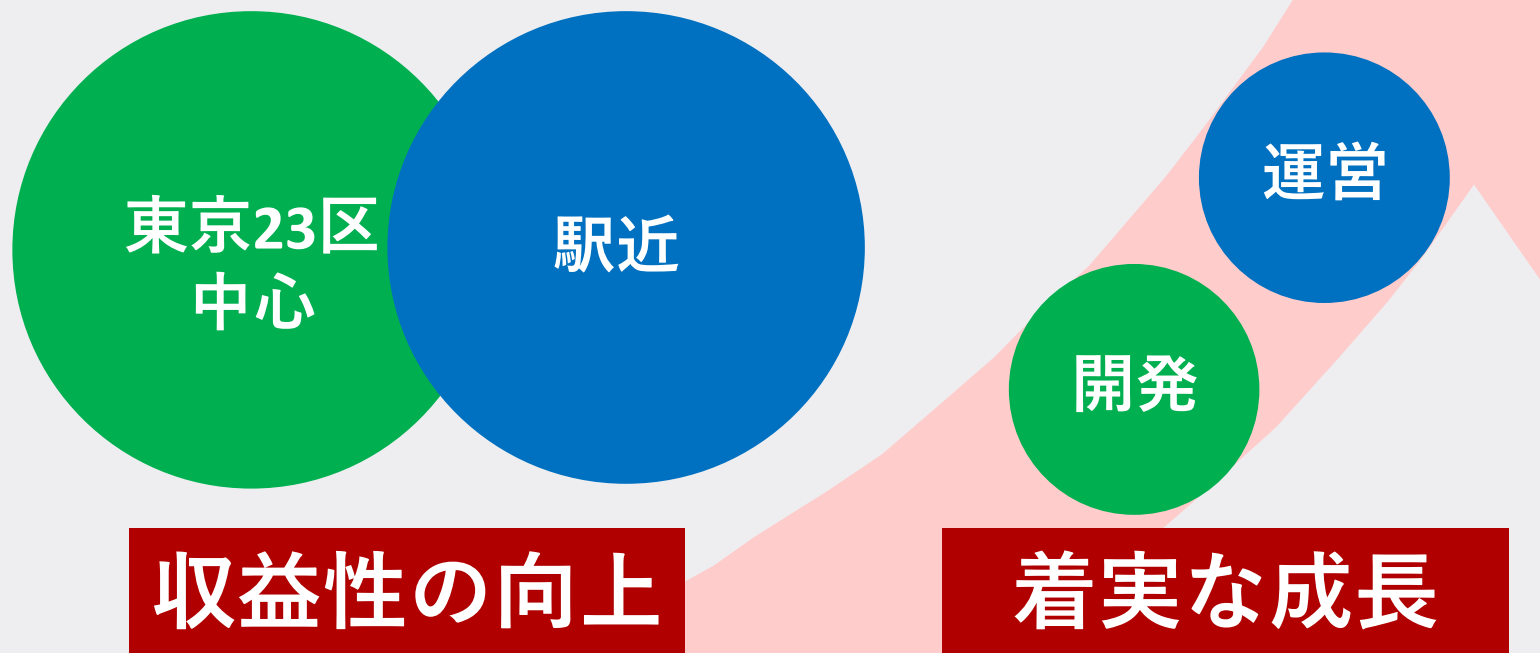
4. まとめ

「良質なポートフォリオ」 × 「東急不動産HDGの包括的なサポート」

コンフォリア・レジデンシャル投資法人  東急不動産ホールディングス

良質なポートフォリオ

包括的なサポート



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

IR情報サイトには、本投資法人についてより詳しく知っていただける情報を掲載しています。

コンフォリア・レジデンシャル投資法人
URL (<https://www.comforia-reit.co.jp/>)

最新の決算情報はトップページからご覧になれます。

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

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

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
<p>確定分配金</p> <p>第25期(2023年1月期) 5,487 円 支払開始日: 2023年4月19日</p> <p>予想分配金</p> <p>第26期(2023年7月期) 5,620 円 第27期(2024年1月期) 5,650 円</p>	<p>2023年4月6日現在</p> <p>保有物件数 157 物件 取得価格 2,999 億円</p> <p>2023年2月28日現在</p> <p>月次稼働率 96.8%</p>	<p>第25期(2023年1月期)</p> <p>PDF 決算短信 [825KB]</p> <p>PDF 決算説明会資料 [16.9MB]</p> <p>XLS 物件データブック [164KB]</p> <p>LINK 決算説明会動画</p>



IR MAIL SERVICE
IRメール配信

ANALYST MEETING
決算説明会動画

INDIVIDUAL
個人投資家の皆様へ

UNIT PRICE INFORMATION
投資口価格情報(証券コード:3282)

IR MAIL SERVICE
IRメール配信

IR EVENT
IRイベント情報

OFFICIAL BRAND SITE
コンフォリアでお住まいをお探しの皆様へ



5. Appendix

キャンパスヴィレッジ京都下鴨東（厨房）

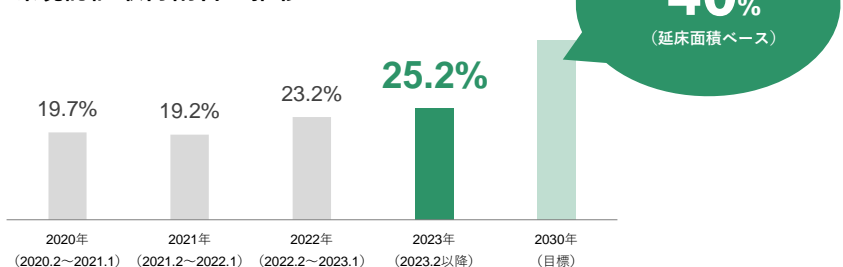
リノベーション物件の取得

リノベーション物件を起点に「ESG推進」と「収益力向上」の両立を実現

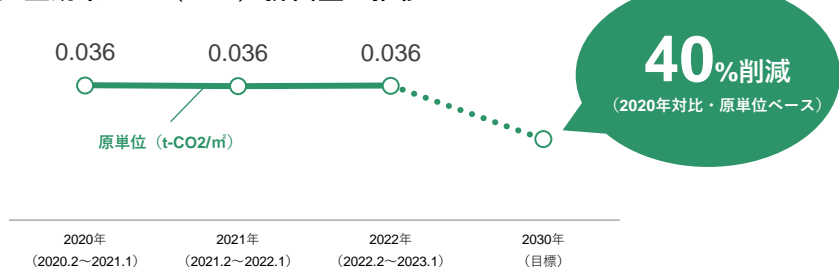


サステナビリティに関するKPI

環境認証取得割合の推移



温室効果ガス (CO2) 排出量の推移



(注) リンベの株式会社のプレスリリース「リノベーションでCO2排出量を76%、廃棄物排出量を96%削減^(※)脱炭素社会実現に向け、産学共同研究を実施」より引用

環境認証評価

外部機関の評価・認証

DBJ Green Building 認証

■ 「5 Stars」



コンフォリア新宿
イーストサイドタワー

■ 「4 Stars」



コンフォリア渋谷WEST



コンフォリア東陽町

CASBEE不動産評価認証

■ 「Sランク」



コンフォリア新宿
イーストサイドタワー



コンフォリア大宮



コンフォリア東新宿ステーションフロント



コンフォリア南砂町

BELS

■ 「★★★★★」



この住棟のエネルギー消費量 **20%**削減
2023年7月5日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証



コンフォリア北沢

■ 「★★★★」



コンフォリア高島平

環境認証評価の取得状況

延床面積ベースで25.2%の環境認証を取得

認証	取得物件数	物件名
DBJ Green Building 認証	4物件	5 Stars： コンフォリア新宿イーストサイドタワー 4 Stars： コンフォリア渋谷WEST、コンフォリア東陽町 3 Stars： コンフォリア蒲田
CASBEE 不動産評価認証	5物件	Sランク： コンフォリア新宿イーストサイドタワー、 コンフォリア大宮、コンフォリア南砂町、 コンフォリア東新宿ステーションフロント Aランク： コンフォリア東池袋WEST
BELS	3物件	★★★★★： コンフォリア北沢 ★★★★： コンフォリア高島平 ★★★： グランクレール立川

(注1) 「コンフォリア新宿イーストサイドタワー」は、評価対象であるタワー棟のみの延床面積をベースに割合計算しております。

(注2) 2023年12月21日取得予定の「コンフォリア高島平」を含めて算出しています。

■ 「★★★★」



GRESB
★★★★☆☆ 2023



GRESB
Public Disclosure 2023

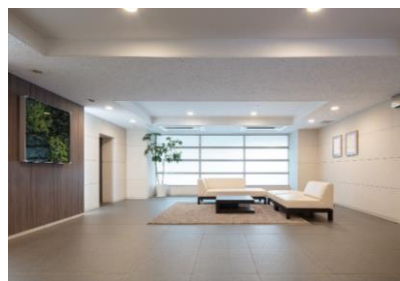
E 環境	マテリアリティ	環境負荷の軽減	
	関連するSDGsターゲット	7	7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。
		12	12.5 2030年までに、予防、削減、リサイクル、および再利用（リユース）により廃棄物の排出量を大幅に削減する。
		12.8	12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。

対応状況・取組事例

環境負荷軽減のための取り組み

■ 共用部LED化工事 / 専有部空調更新工事

消費電力の削減、環境負荷の軽減を進めています。



LED照明の導入



空調設備の更新

■ 再生エネルギーの活用

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





環境パフォーマンス

■ 使用量実績 (注1)

		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
エネルギー使用 (注3)	総使用量 (Mwh)	9,024	9,693	8,420	8,917	9,148
	原単位 (Mwh/m ²)	0.102	0.113	0.091	0.092	0.093
CO2排出量 (注4)	スコープ1 (t-CO2)	297	304	260	270	311
	スコープ2 (t-CO2)	3,505	3,720	3,121	3,233	3,256
	スコープ3 (t-CO2) (注5)	-	-	-	-	-
	合計 (t-CO2)	3,802	4,024	3,381	3,503	3,573
	原単位 (t-CO2/m ²)	0.043	0.047	0.036	0.036	0.036
水使用量	総使用量 (m ³)	38,232	39,089	40,122	29,160	29,471
	原単位 (m ³ /m ²)	0.413	0.426	0.406	0.283	0.300

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

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

対応状況・取組事例

テナント満足度向上に向けた取り組み

■ テナント満足度調査の実施

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

■ テナント参加型イベントの実施



プールイベント



コンサートイベント

地域社会に向けた取り組み

■ 防災備蓄倉庫及びマンホールトイレの設置



防災備蓄倉庫



マンホールトイレ

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

■ 地域の治安維持

敷地内に交番があり、地域の治安維持の一翼を担っています。



■ 寄付型自動販売機の設置

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



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2023年8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2,086口を追加取得

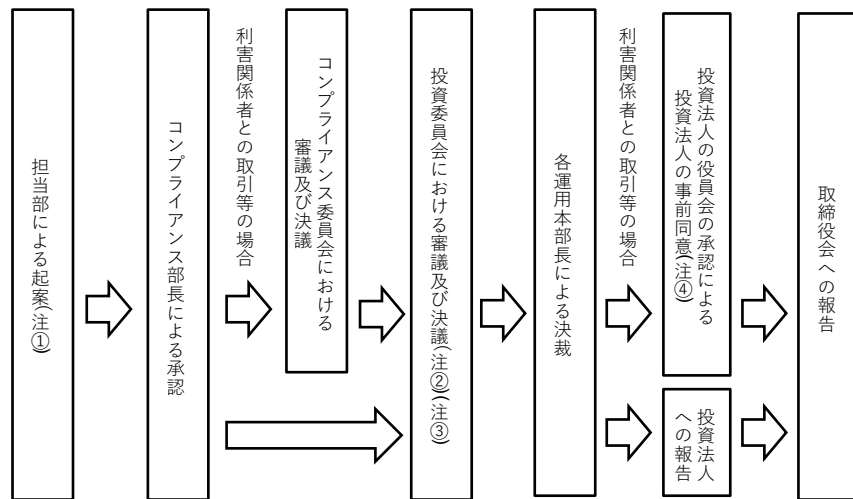
スポンサー出資比率

9.1%

(2023年9月15日現在)

運用資産の取得に関する意思決定フロー

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



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

サステナビリティに関する情報開示・GRI対照表

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

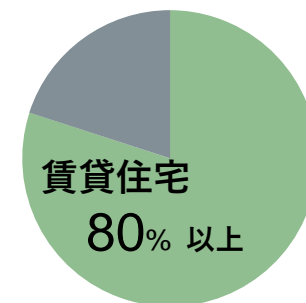


投資対象

- 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
- 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

区分	投資対象	投資比率 (取得価格ベース)	2023年 7月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%	90.8%
	運営型賃貸住宅	0%～20%	9.2%

(注) 投資比率の算出には、取得（予定）価格を用いております。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しております。

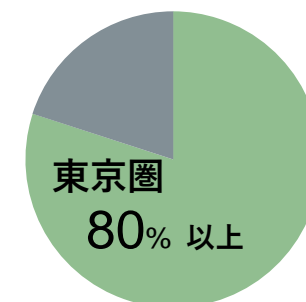


投資エリア

- 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

区分	対象エリア		投資比率 (取得価格ベース)	2023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%	94.3%
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%	5.7%

(注) 投資比率の算出には、取得（予定）価格を用いております。底地については、底地の所在するエリアによって算出しております。

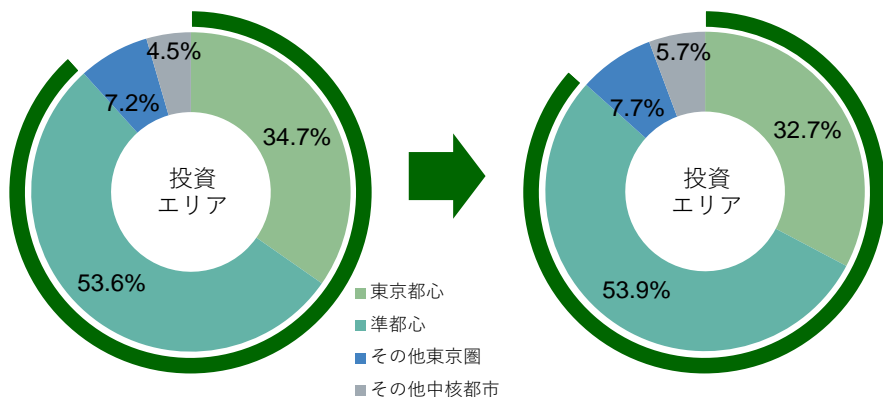


その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第25期末 東京23区：88.3%

第26期末 東京23区：86.6%

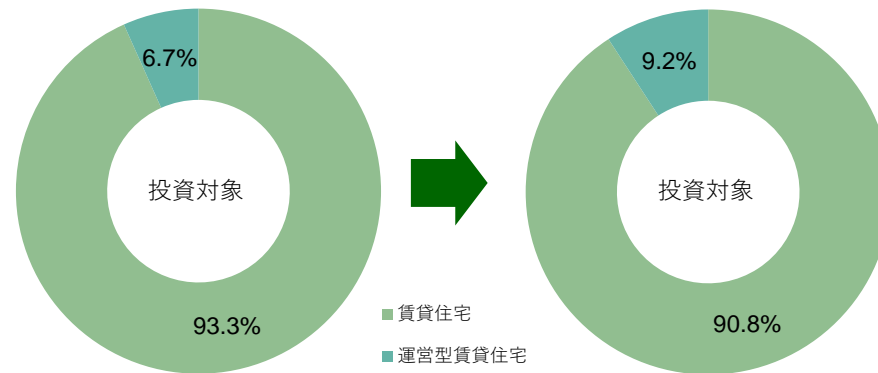


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

投資対象

第25期末 賃貸住宅比率：93.3%

第26期末 賃貸住宅比率：90.8%

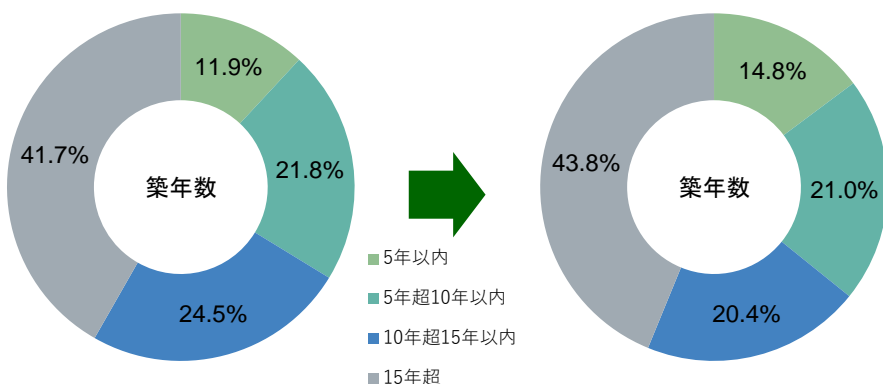


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

築年数

第25期末 平均築年数：12.4年

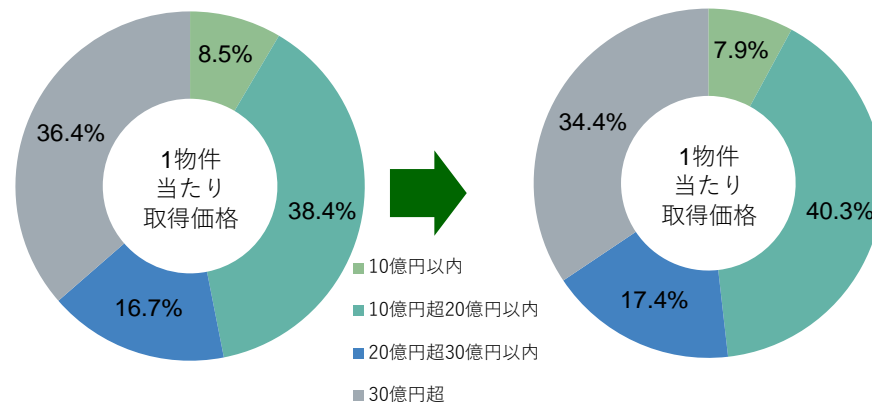
第26期末 平均築年数：12.4年



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

1物件当たり取得価格

第25期末 1物件当たり取得価格：19.1億円 第26期末 1物件当たり取得価格：19.1億円



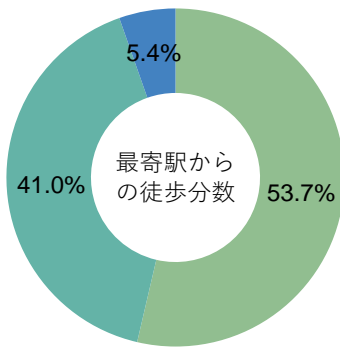
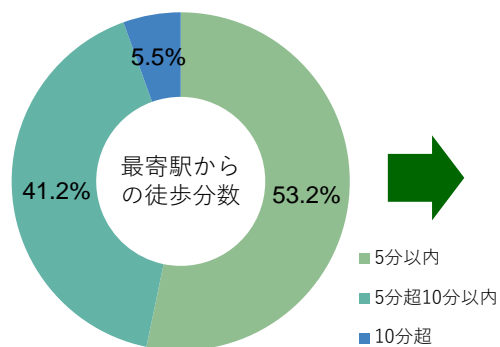
(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

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25期末 平均徒歩分数：5.6分

第26期末 平均徒歩分数：5.5分

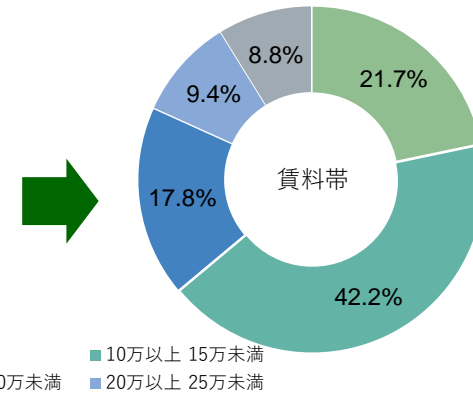
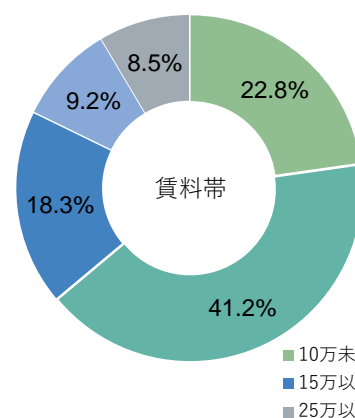


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

賃料帯

第25期末 1戸当たり賃料：150,600円

第26期末 1戸当たり賃料：151,669円

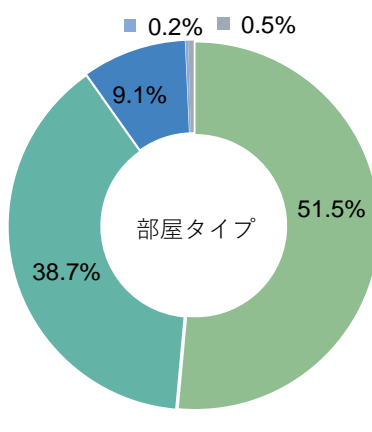
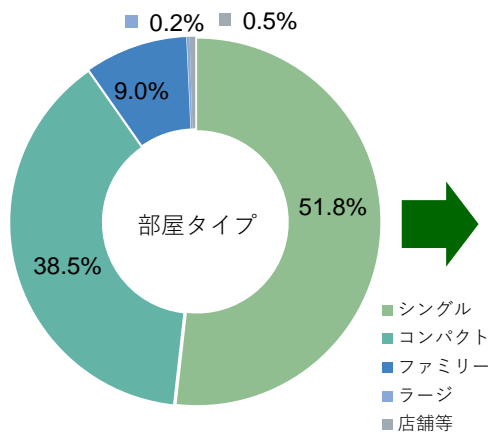


(注) 上記グラフは各運用資産の住宅区画（店舗・事務所区画を除きます。）の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第25期末 シングル・コンパクト：90.2%

第26期末 シングル・コンパクト：90.2%

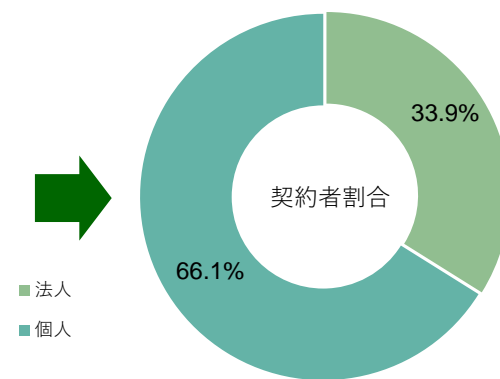
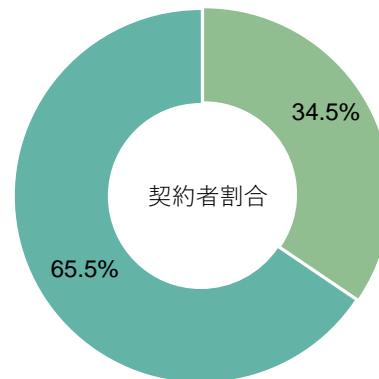


(注) 上記グラフは賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。

契約者割合

第25期末 法人割合：34.5%

第26期末 法人割合：33.9%



(注) 上記グラフは戸数ベースで比率を算出しています。

財務運営：第26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

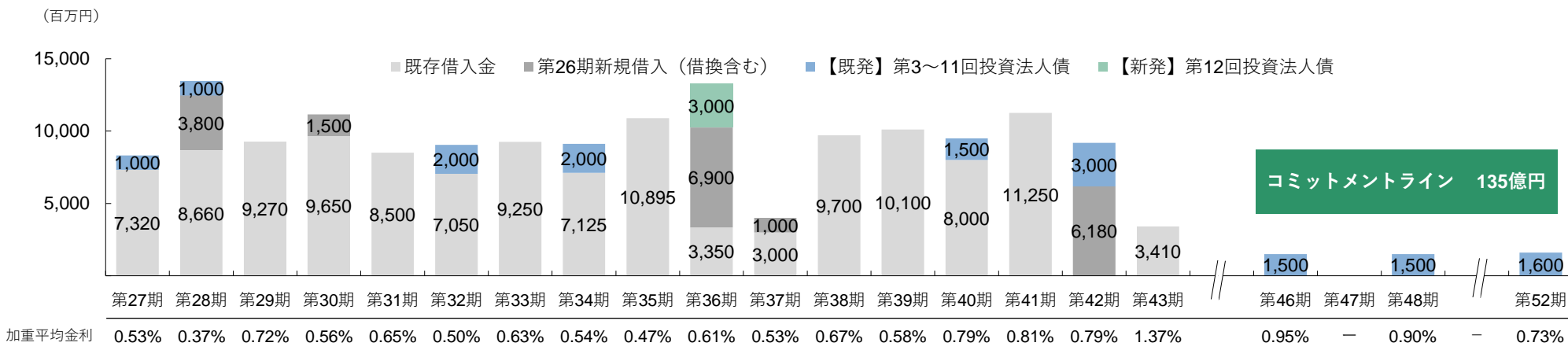
» 平均残存年数と加重平均金利を意識したリファイナンスを実施

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25期末	4.4年	0.61%	51.1%
第26期末	4.3年	0.63%	51.5%

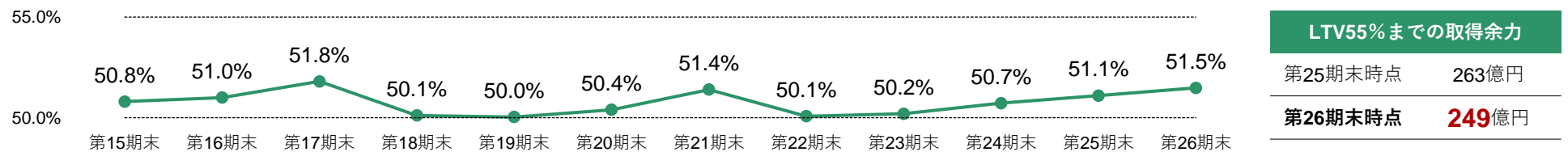
② 第26期における借換え実績

借換前		借換後	
借入額	13,339百万円	借入額	13,400百万円
平均借入年数	4.1年	平均借入年数	5.6年
加重平均金利	0.42%	加重平均金利	0.72%



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



(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25-26期 損益計算書・貸借対照表

第25-26期 損益計算書

	(単位：千円)	
	第25期 (2023年1月期)	第26期 (2023年7月期)
営業収益		
賃貸事業収入	9,623,473	10,065,727
その他賃貸事業収入	373,867	406,704
不動産等売却益	197,170	207,577
営業収益合計	10,194,511	10,680,009
営業費用		
賃貸事業費用	4,552,304	4,805,425
資産運用報酬	624,617	629,250
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	9,811	9,874
一般事務委託手数料	29,057	30,641
その他営業費用	333,424	340,048
営業費用合計	5,567,953	5,833,978
営業利益	4,626,557	4,846,031
営業外収益		
受取利息	99	98
受取損害賠償金	21,505	-
未払分配金除斥益	524	168
還付加算金	-	-
営業外収益合計	22,128	267
営業外費用		
支払利息	417,648	447,235
融資関連費用	176,980	183,929
投資法人債利息	40,143	48,565
投資法人債発行費償却	6,563	8,070
投資口交付費償却	12,208	10,940
営業外費用合計	653,543	698,741
経常利益	3,995,142	4,147,557
税引前当期純利益	3,995,142	4,147,557
法人税、住民税及び事業税	7,300	9,765
法人税等調整額	1,642	△817
法人税等合計	8,943	8,947
当期純利益	3,986,198	4,138,609
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,986,198	4,138,609

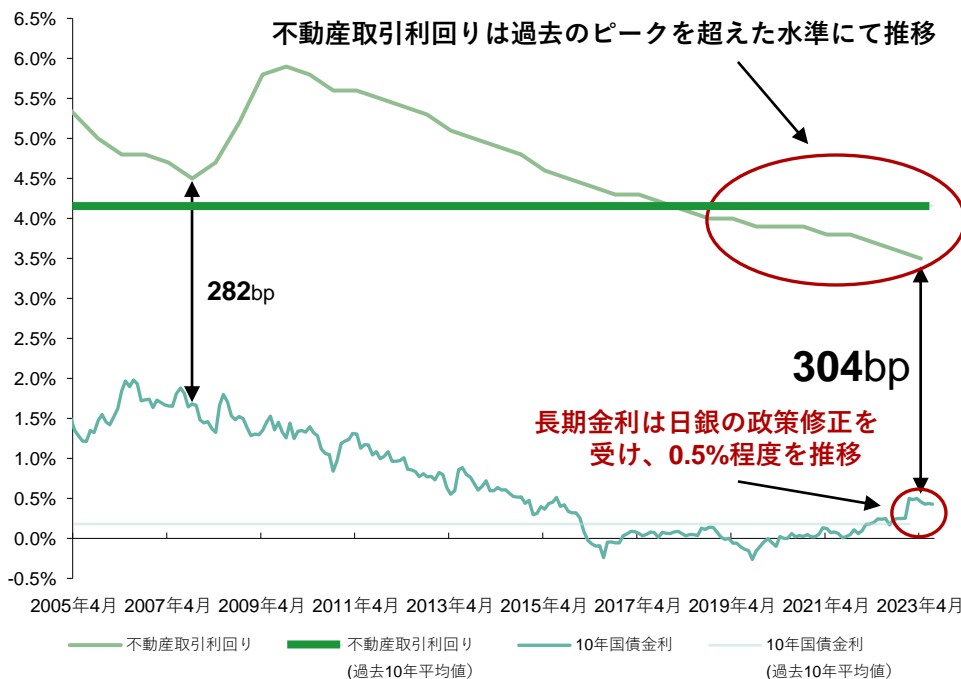
第25-26期 貸借対照表

	(単位：千円)	
	第25期 (2023年1月期)	第26期 (2023年7月期)
《資産の部》		
流動資産		
現金及び預金	11,396,439	9,181,404
信託現金及び信託預金	8,729,675	9,107,028
営業未収入金	7,592	6,717
前払費用	458,112	514,507
その他	5,734	52
流動資産合計	20,597,555	18,809,709
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,635,547	6,199,144
減価償却累計額	△354,501	△420,951
建物(純額)	5,281,045	5,778,193
構築物	115,511	122,509
減価償却累計額	△15,273	△18,547
構築物(純額)	100,237	103,962
機械及び装置	17,687	17,687
減価償却累計額	△3,655	△3,929
機械及び装置(純額)	14,032	13,758
工具、器具及び備品	4,564	5,020
減価償却累計額	△3,168	△3,444
工具、器具及び備品(純額)	1,396	1,575
土地	8,948,694	8,948,694
信託建物	113,828,707	119,432,764
減価償却累計額	△19,791,313	△21,051,887
信託建物(純額)	94,037,394	98,380,876
信託構築物	1,516,570	1,649,649
減価償却累計額	△556,912	△592,062
信託構築物(純額)	959,658	1,057,587
信託機械及び装置	1,679,965	1,678,770
減価償却累計額	△480,788	△509,221
信託機械及び装置(純額)	1,199,176	1,169,549
信託工具、器具及び備品	721,339	794,119
減価償却累計額	△415,985	△466,493
信託工具、器具及び備品(純額)	305,354	327,625
信託土地	167,309,084	178,181,520
信託建設仮勘定	590	-
有形固定資産合計	278,156,665	293,963,343
無形固定資産		
借地権	735,970	1,894,589
信託借地権	1,106,351	1,097,786
その他	3,331	2,040
無形固定資産合計	1,845,654	2,994,416
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,563,926	1,564,415
長期前払費用	1,107,806	1,108,323
その他	14,494	16,914
投資その他の資産合計	2,686,227	2,689,653
固定資産合計	282,688,547	299,647,413
繰延資産		
投資口交付費	28,281	32,080
投資法人債発行費	77,908	88,223
繰延資産合計	106,189	120,303
資産合計	303,392,292	318,577,426

	(単位：千円)	
	第25期 (2023年1月期)	第26期 (2023年7月期)
《負債の部》		
流動負債		
営業未払金	641,257	801,048
短期借入金	2,999,000	3,800,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,720,000	15,980,000
未払金	95,764	69,573
未払費用	374,717	395,201
未払法人税等	7,285	9,750
未払消費税等	26,868	16,930
前受金	1,602,991	1,667,784
その他	8,059	16
流動負債合計	24,475,945	24,740,304
固定負債		
投資法人債	14,100,000	16,100,000
長期借入金	119,210,000	126,130,000
預り敷金及び保証金	159,728	174,749
信託預り敷金及び保証金	2,936,616	3,031,246
資産除去債務	214,256	215,682
その他	65,257	64,440
固定負債合計	136,685,860	145,716,118
負債合計	161,161,805	170,456,423
《純資産の部》		
投資主資本		
出資総額	136,744,613	142,425,113
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	618,498	919,455
買換特例圧縮積立金	881,175	637,824
任意積立金合計	1,499,674	1,557,280
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,986,198	4,138,609
剰余金合計	5,485,873	5,695,889
投資主資本合計	142,230,486	148,121,002
純資産合計	142,230,486	148,121,002
負債・純資産合計	303,392,292	318,577,426

売買マーケット動向	売買取引利回りの低下は継続しており、賃貸住宅についても過去のピークを超えた水準にて推移
長期金利動向	足許の国内長期金利は、日銀の金融緩和と政策修正の影響を受け上昇し、不透明な状態が継続
エクイティ動向	東証REIT指数は、日銀の政策修正リスクやオフィス市場の不透明感等から一進一退の推移

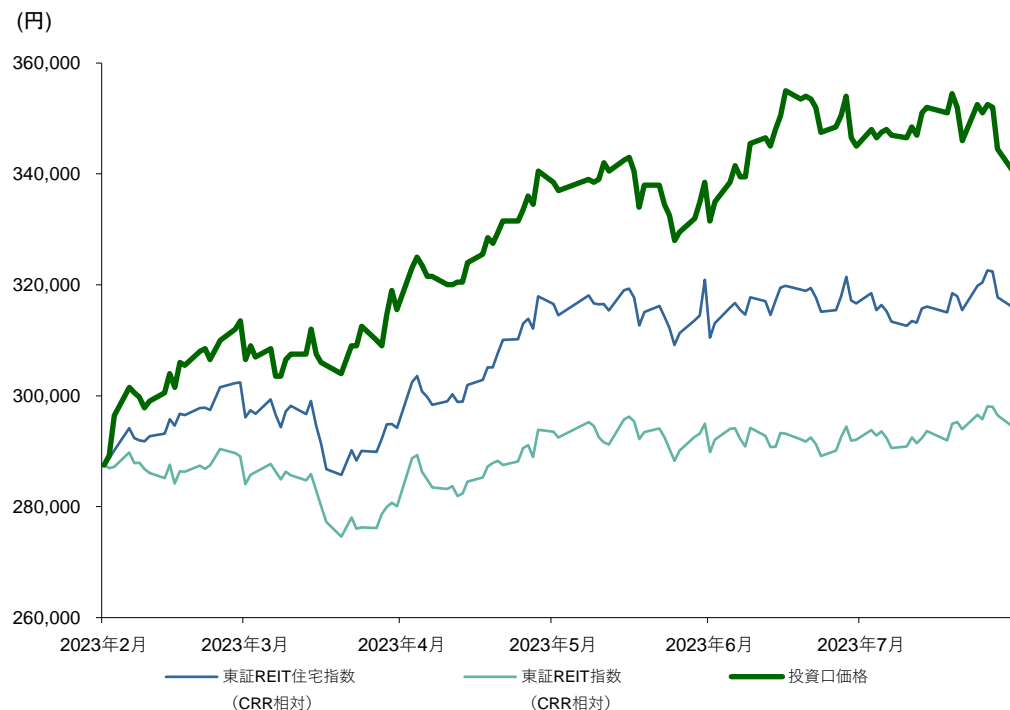
不動産取引利回りと10年国債利回りの推移



(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、2013年8月~2023年7月の数値より算出しています。

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



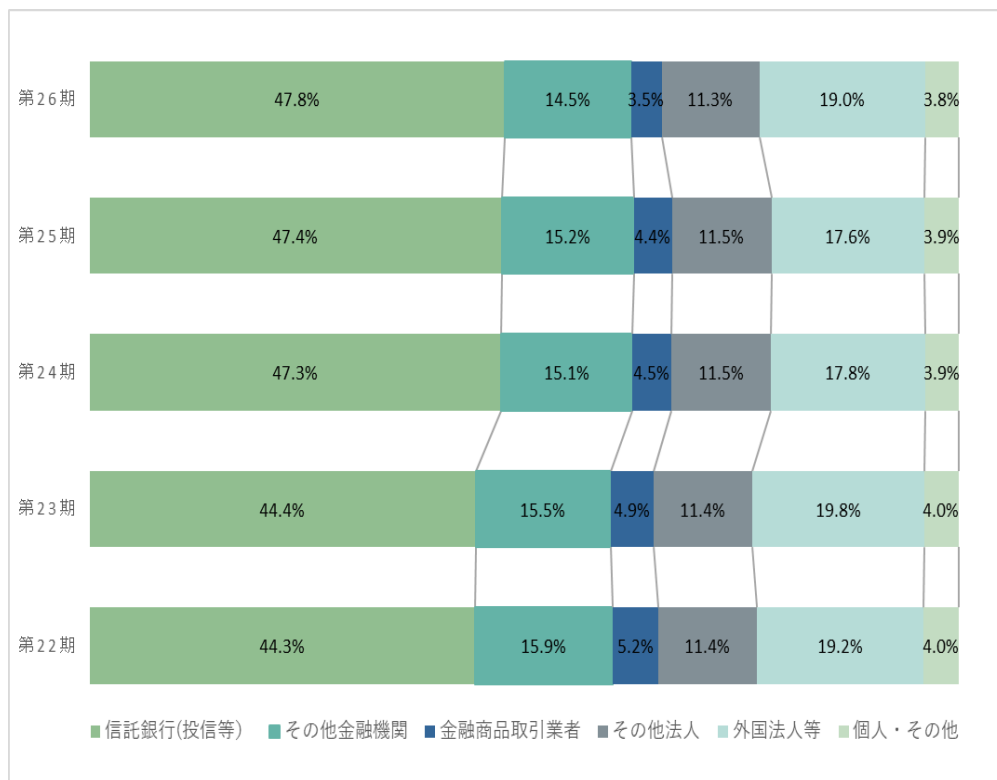
(注) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2023年2月1日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。

投資主の状況（第26期末時点）

所有者別投資口数・投資主数

	個人・その他	金融機関		金融商品取引業者	その他法人	外国法人等	合計
		信託銀行 (投信等)	その他 金融機関				
所有者別 投資口数	28,371	351,918	107,187	25,878	83,334	140,294	736,982
所有者別 投資主数	4,796	11	144	18	140	227	5,336

所有者別投資口数比率の推移



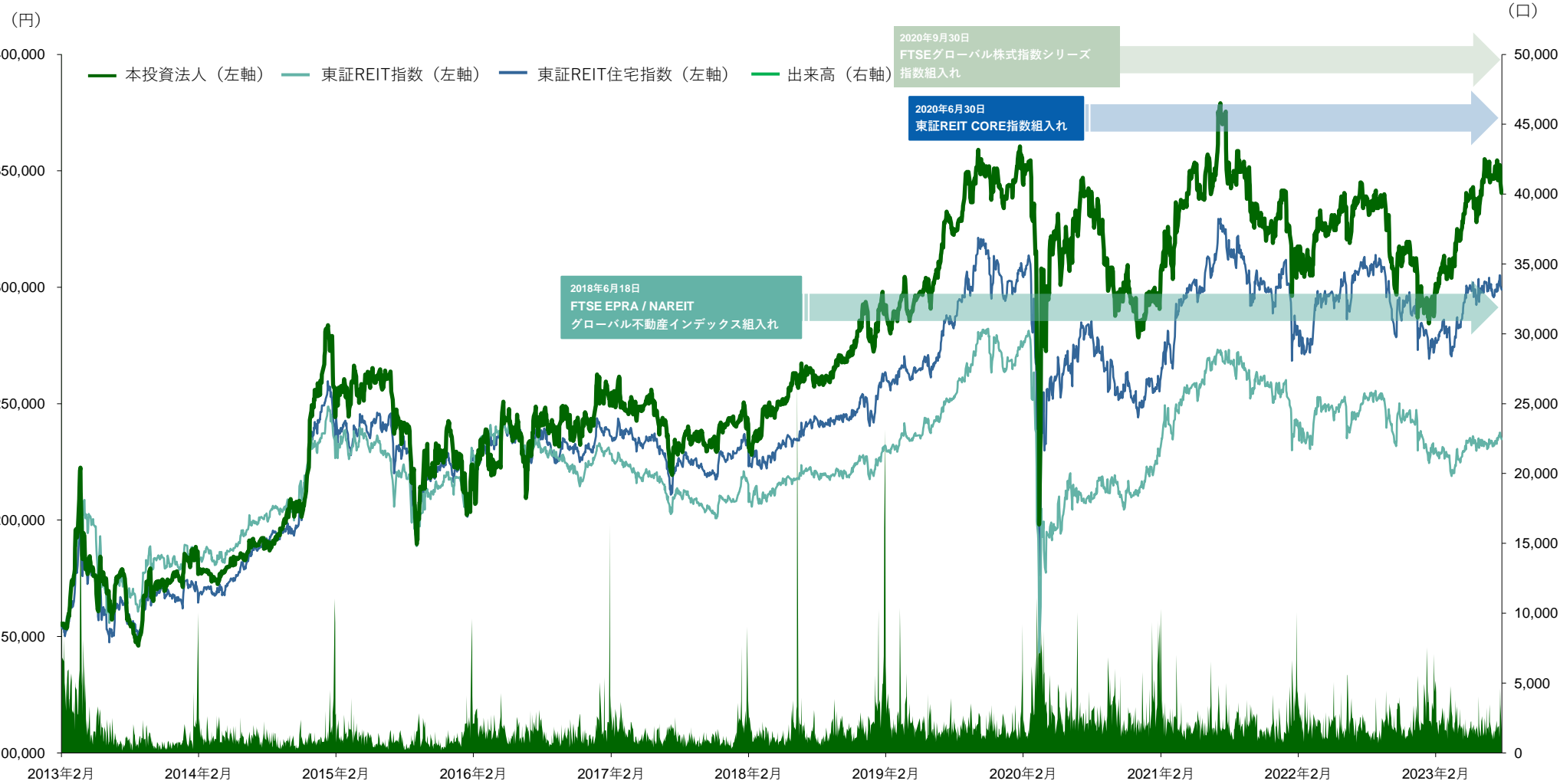
主要投資主一覧（上位10社）

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）	181,342	24.60
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	111,639	15.14
3	東急不動産株式会社	66,774	9.06
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	31,824	4.31
5	S M B C 日興証券株式会社	14,819	2.01
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234 （常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部）	12,921	1.75
7	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	12,679	1.72
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 （常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部）	9,201	1.24
9	三菱UFJ信託銀行株式会社 （常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社）	8,527	1.15
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT （常任代理人 香港上海銀行東京支店）	8,500	1.15
	合計	458,226	62.17

（注1）上表の保有比率は小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。

（注2）左図、上表いずれも2023年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



一日当たり	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
平均	608	144	244	234	323	228	417	341	401	268	456	525	730	629	1,070	843	793	691	781	681	692
出来高	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円

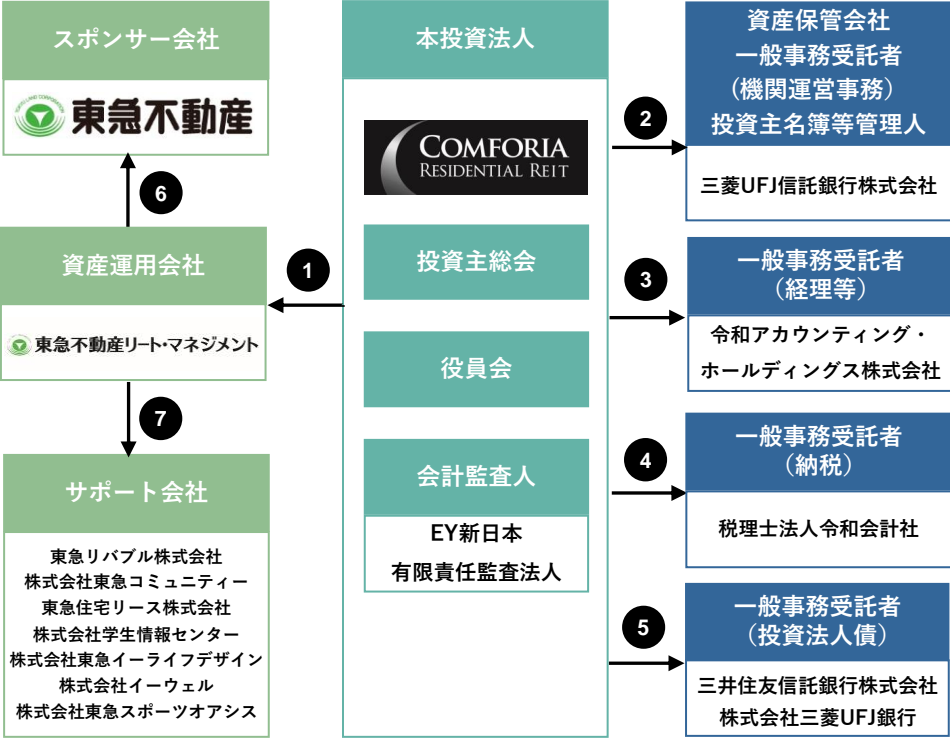
(注1) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2013年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。
 (注2) 2014年8月1日を効力発生日として投資口1口あたり4口の割合による投資口の分割をしているため、上場時から分割が行われたと仮定して記載しています。

投資法人の概要 (2023年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 吉川 健太郎
監督役員 山本 浩二 (公認会計士・税理士)
監督役員 大嶋 正道 (弁護士)
- 沿革
 - 2010年6月 設立登記
 - 内閣総理大臣による登録 (登録番号 関東財務局長 第71号)
 - 2010年8月 運用開始
 - 2013年2月 東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
- 資産運用会社 : 東急不動産リート・マネジメント株式会社

仕組図



- ① 資産運用業務委託契約
- ② 資産保管業務委託契約／機関運営事務委託契約／投資口事務代行委託契約
- ③ 会計事務等に関する業務委託契約
- ④ 納税事務に関する業務委託契約
- ⑤ 財務及び発行・支払代理契約
- ⑥ スポンサーサポート契約
- ⑦ サポート契約

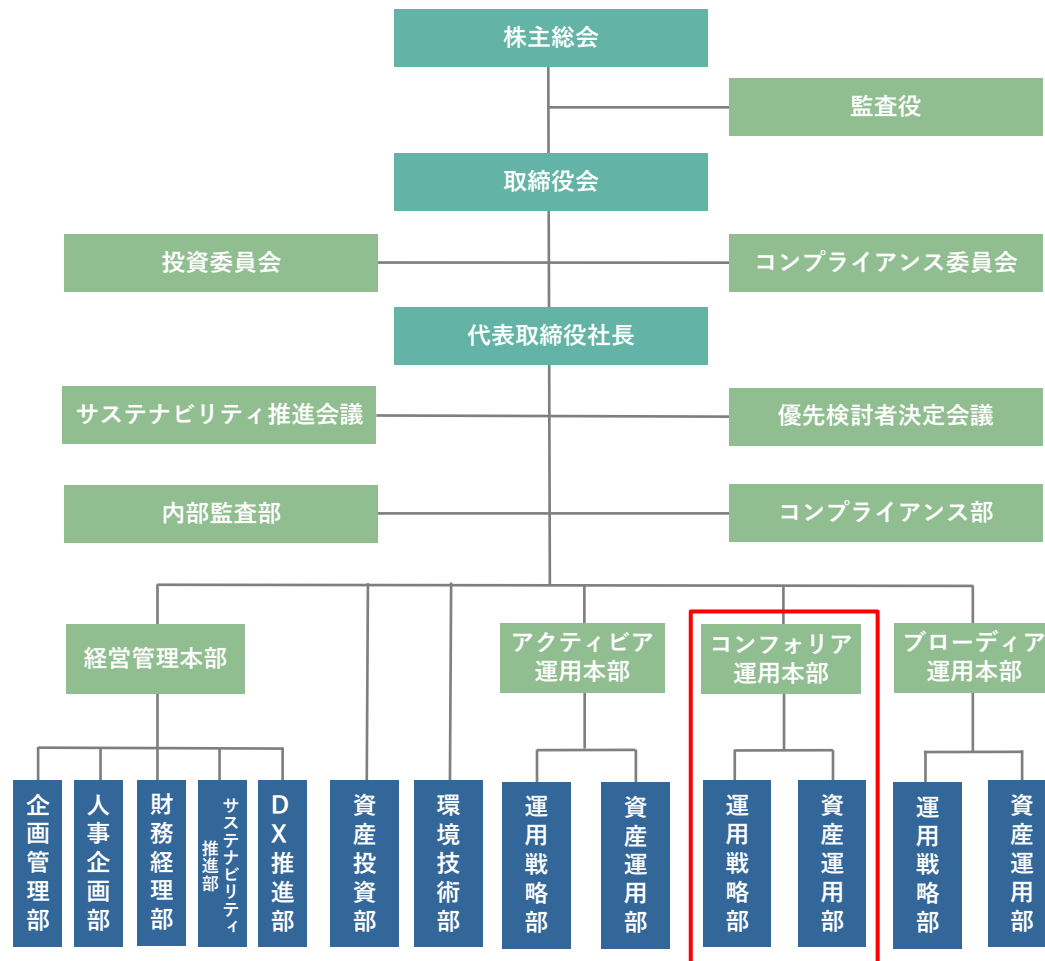
資産運用会社の概要（2023年7月31日時点）

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 : 104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	87
	不動産証券化協会認定マスター	68
	ビル経営管理士	15
	賃貸不動産経営管理士	9
	不動産鑑定士	8
	一級建築士	6
	不動産コンサルティングマスター	4
	日本証券アナリスト協会検定会員	2

組織図



東急不動産

商号	東急不動産株式会社 (英語名 TOKYU LAND CORPORATION)
設立	1953年（昭和28年）12月17日
所在地	東京都渋谷区道玄坂1-21-1 渋谷ソラスト
資本金	57,551,699,228円
従業員数	1,245名（2023年4月1日現在）
事業内容	総合不動産開発

東急不動産とは

東急不動産ホールディングスの中核企業として、

- ・都市事業（オフィス/商業/再開発）
- ・住宅事業（分譲/賃貸）
- ・ウェルネス事業（ホテル/リゾート/シニア）
- ・インフラ・インダストリー事業（再エネ/物流）
- ・海外事業

などを展開する総合不動産企業です。

東急不動産は2023年、設立から70周年の節目を迎えました。田園調布の開発を起源とし、1953年の設立後、理想のまちづくりをめざして多彩な事業を展開してきており、これから先も持続的な成長を遂げるべく、未来の新しい価値づくりに取り組んでいます。



東京ポートシティ竹芝
(オフィス)



東急プラザ表参道原宿
(商業施設)



ブランズ上目黒諏訪山
(分譲マンション)



ROKU KYOTO,
LXR Hotels & Resorts
(リゾートホテル)



リエネ銭函風力発電所
(風力発電所)

東急不動産ホールディングスの紹介 (都市開発事業 オフィス・商業施設)

広域渋谷圏



東急プラザ原宿「ハラカド」
(2024年度開業予定)



Shibuya Sakura Stage
(2023年11月竣工予定)



Forestgate Daikanyama
(2023年10月開業予定)



その他エリア



新宿駅西口地区
再開発計画
(2029年度竣工予定)



COCONO SUSUKINO
(2023年11月開業予定)



渋谷ソラスタ
(2019年3月竣工)



渋谷フクラス
(2019年10月竣工)

» 「BRANZ(ブランズ)」は“環境先進マンション”として環境貢献価値を提供

東急不動産 [ブランズ]

BRANZ

環境先進を、住まいから。

ブランズ千代田富士見

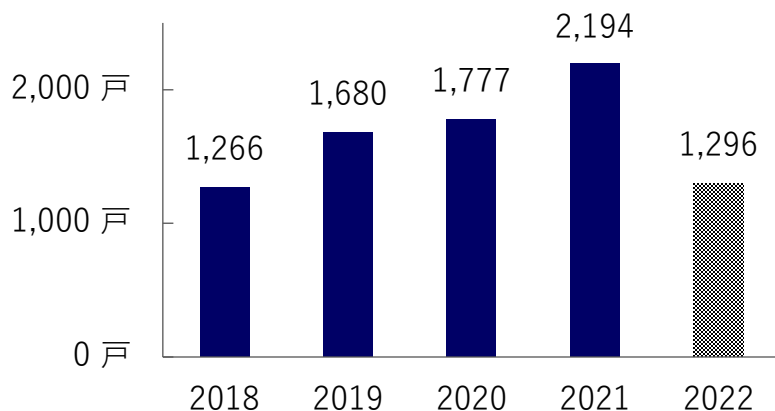
千代田区初ZEH-M*を
取得した環境先進マンション

所 在：東京都千代田区富士見
建物規模：地上18階 地下1階
総戸数 69戸
竣 工：2024年12月(予定)



*「ZEH-M Oriented」認証取得、着工(2022年4月)時点において千代田区初

マンション計上戸数



ブランズタワー豊洲

商住複合開発
48階超高層タワー

所 在：東京都江東区豊洲
建物規模：地上48階 地下1階
総戸数 1,152戸
竣 工：2021年10月



プロジェクトの確保状況

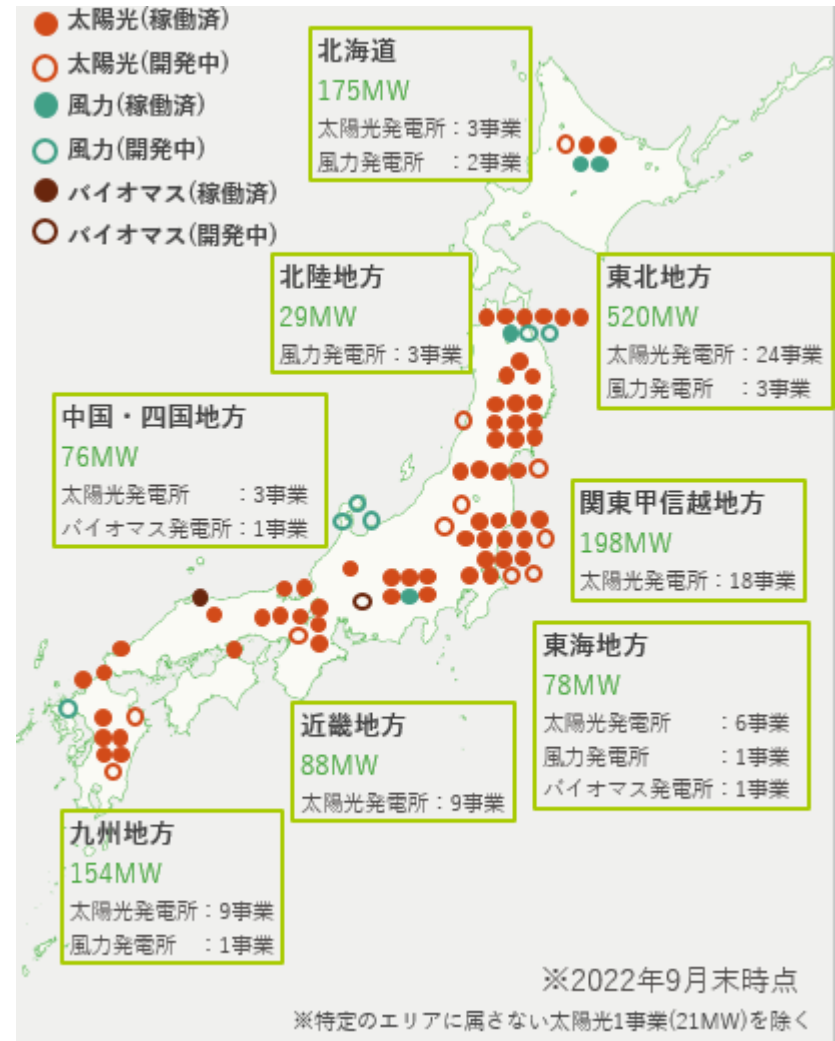
稼働済 67件 (太陽光62件、風力4件、バイオマス1件)
 開発中 18件 (太陽光11件、風力6件、バイオマス1件)
 定格容量** 1,338MW (1.3GW)
 発電容量** 2,954GWh (一般家庭 約64.6万世帯分***)

* 1基当たりの発電量を1GWとして算出(持分換算前)
 ** 持分換算前(開発中プロジェクトを含む)
 *** 世帯当たりの電力使用量4,573kWh/年を目安に算出
 (太陽光発電協会「表示ガイドライン2021年度」より)

主要プロジェクト



ポートフォリオ



リエネ松前風力発電所
(北海道)



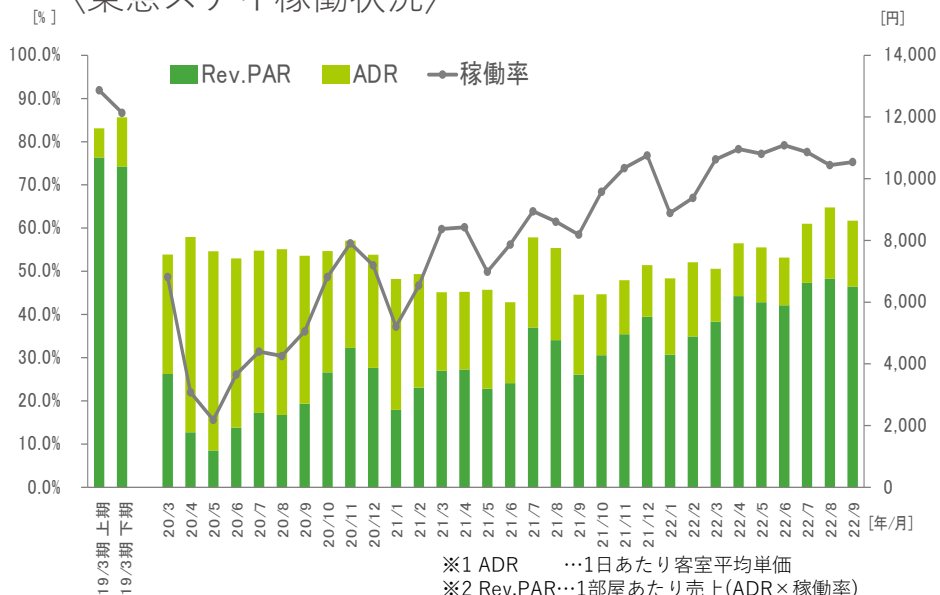
リエネ行方太陽光発電所
(茨城県)

東急不動産ホールディングスの紹介 (管理運営事業 ウェルネス事業)



2022年9月30日時点

〈東急ステイ稼働状況〉



ニセコ東急
グラン・ヒラフ



東急ハーヴェストクラブ
VIALA鬼怒川溪翠

2022年
12月開業

(※1) 「1口当たりNAV」は以下の計算式により算出しています。

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

(※2) 「鑑定NOI利回り」は以下の計算式により算出しています。

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

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

- 「有利子負債残高」は、借入金及び投資法人債の総額を記載しています。
- 「平均残存年数」は、各時点の各借入金及び投資法人債に係る契約等に表示された満期弁済日までの期間につき、各借入金及び投資法人債の残高に基づいて加重平均して算出しています。
- 「加重平均金利」は、各借入金及び投資法人債について、各時点の利率（金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された金利に基づいています。）を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- 「総資産LTV」 = 各時点の有利子負債残高 ÷ 貸借対照表上の資産合計
- 「鑑定LTV」 = 各時点の有利子負債残高 ÷ 不動産鑑定評価額合計
- 「取得余力」 = 各時点における総資産LTV55%までの借入余力

(※4) ■ 「最寄駅からの徒歩分数」における徒歩の所要時間については、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出しています。
 なお、「最寄駅からの徒歩分数」は、2022年9月1日に施行された「不動産の表示に関する公正競争規約」及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」の改正に基づき各物件の徒歩分数を算出しています。

- 「平均徒歩分数」については、取得価格に基づいて加重平均して算出しています。
- 「部屋タイプ」は、運用資産のうち賃貸住宅における各住戸の面積に応じて以下の区分としています。

シングル：30㎡未満	コンパクト：30㎡以上60㎡未満
ファミリー：60㎡以上100㎡未満	ラージ：100㎡以上

- 「平均築年数」については、底地物件を除く各運用資産の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

(※5) 運用資産の取得に関する意思決定フロー内の注記は以下のとおりです。

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



東急不動産リート・マネジメント

本資料は、情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、かかる記述はコンフォリア・レジデンシャル投資法人の将来の業績、財務内容、経営結果等を保証するものではありません。

本資料において提供している情報については、コンフォリア・レジデンシャル投資法人及び東急不動産リート・マネジメント株式会社はその正確性及び安全性を保証するものではなく、提供している情報を更新する責任を負うものでもありません。

本資料において提供している情報は、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合があります。

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