COMFORIA RESIDENTIAL REIT

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

第17期（2019年1月期）決算説明資料

2019年3月

Location

Quality

Safety

Service

コンフォリア・レジデンシャル投資法人
東急不動産リート・マネジメント

目次

1 第17期（2019年1月期）ハイライト

- 第17期末ポートフォリオ 4
- 第17期ハイライト 5

2 第17期（2019年1月期）決算

- 第17期決算実績 7
- 安定的な稼働率の維持 8
- 賃料単価推移と入替時・更新時の賃料動向 9
- 当期における入替時賃料変動率の分析 10
- パフォーマンスの維持・向上に向けた取り組み 11
- 財務運営①（第17期における財務活動） 12
- 財務運営②（第17期末の財務指標） 13

3 第18期（2019年7月期）について

- 公募増資の概要 15
- 第18期取得（予定）物件 16

4 業績予想

- 業績予想 18

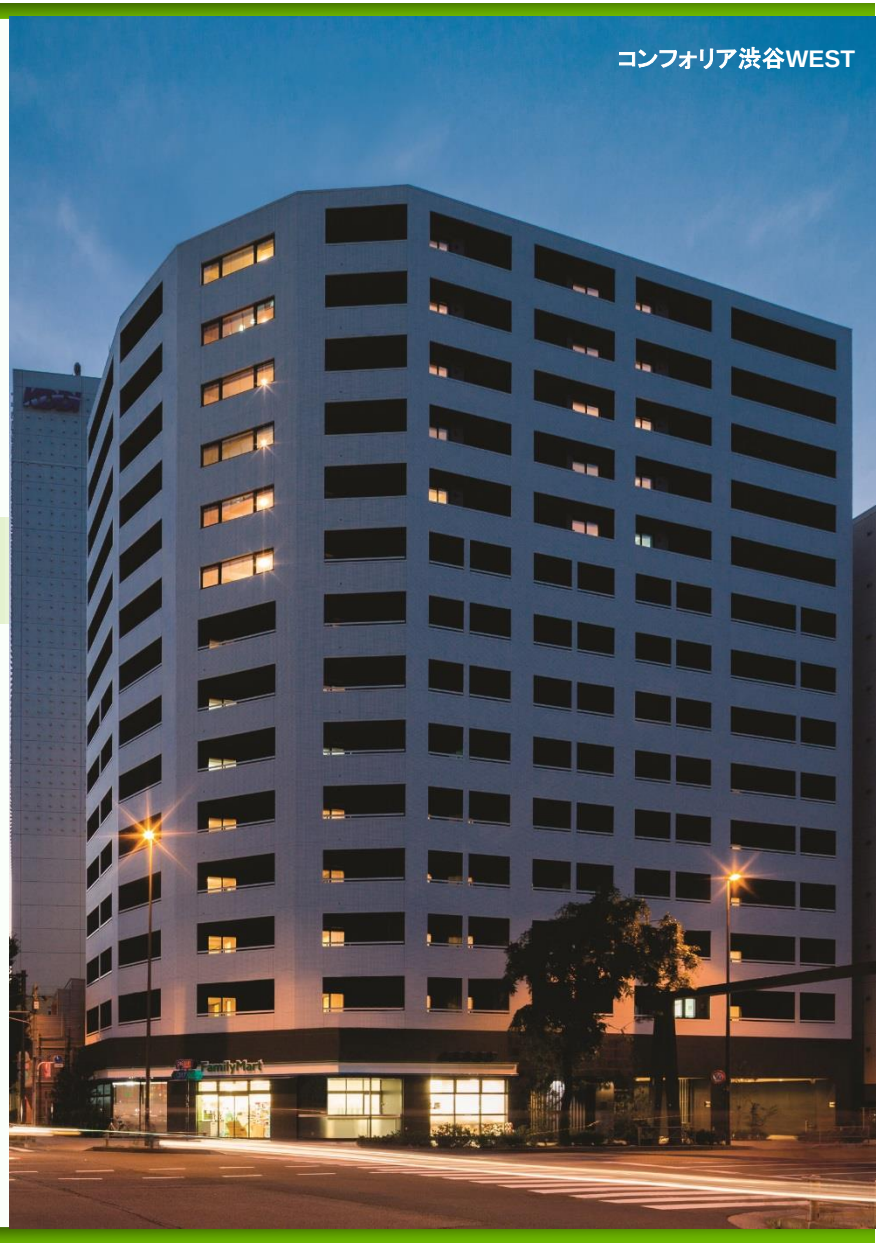
5 今後の戦略

- 今後の成長戦略 20
- 中期目標の実現に向けて 21
- 更なる成長に向けたスポンサーの活用（スポンサーパイプライン） 22

6 Appendix

- 投資方針 24
- 今後の中期的な成長目標 25
- 「コンフォリア」シリーズ 26
- 東急不動産ホールディングスグループの活用 27
- サステナビリティへの取組み 29
- 旗艦物件＜コンフォリア新宿イーストサイドタワー＞ 32
- 今後も世帯数の増加が見込める東京圏 34
- 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資 35
- 学生マンション・シニア住宅を取り巻くマクロ環境 36
- 売買マーケット動向と金融環境 37
- 第16-17期 損益計算書 38
- 第16-17期 貸借対照表 39
- 第16-18期 業績予想差異 40
- ポートフォリオ・マップ（2019年4月5日時点）（予定） 41
- ポートフォリオ一覧（第17期末時点） 42
- 鑑定評価一覧 46
- 稼働率・賃料単価推移 50
- その他ポートフォリオの状況 51
- 投資主の状況（第17期末時点） 53
- 投資口価格及び売買高の推移 54
- 投資家層拡大に向けた取り組み 55
- 投資法人の概要 56
- 資産運用会社の概要 57
- 注記事項 58

1．第17期（2019年1月期）ハイライト

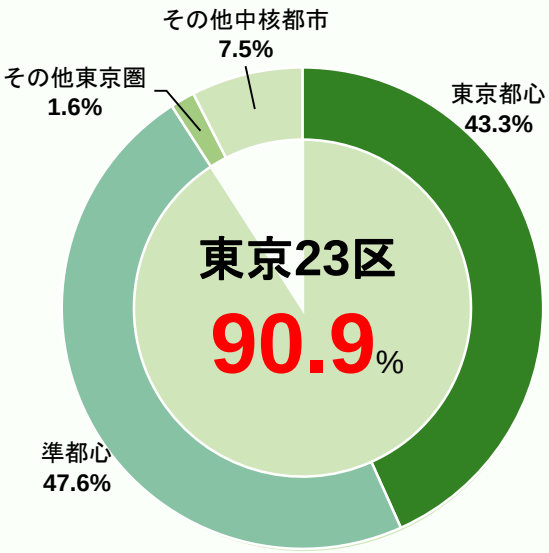


第17期末ポートフォリオ

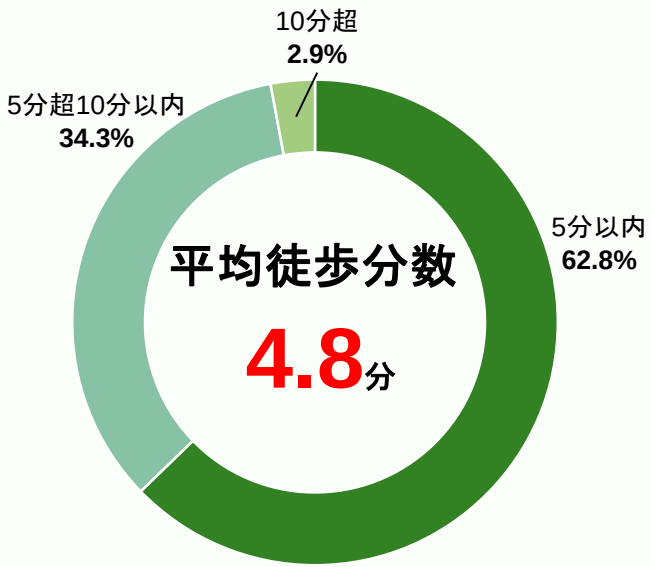
■ **東急不動産HDG**の総合力を活用し、安定した需要を誇る**東京23区及び駅近物件**を中心としたポートフォリオを構築

資産規模(取得価格) **117**物件 **2,060**億円

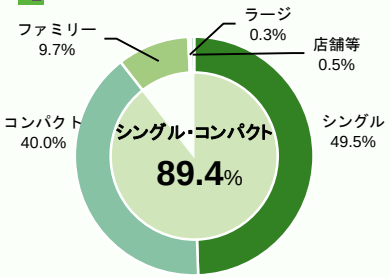
投資エリア(賃貸住宅)



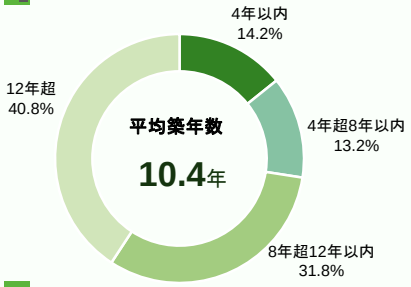
最寄駅からの徒歩分数(賃貸住宅)



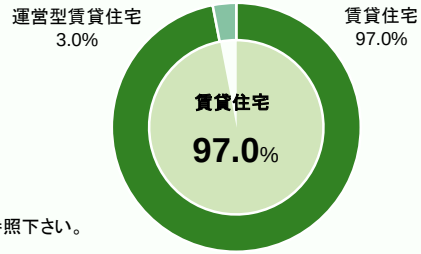
部屋タイプ(賃貸住宅)



築年数



投資対象



東京23区中心 ✕ **駅近物件中心**

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

■第17期ハイライト

	過去最高	前期比		過去最高	前期末比
1口当たり分配金	5,180円	+3.9%	1口当たりNAV	237,252円	+3.8%

		運用サマリー		概　要
第17期	外部成長	資産規模の拡大（取得価格ベース）	+39億円	■ 本投資法人初となるシニア住宅の取得（グランクレールセンター南） ■ 運用効率化等の観点から、小規模資産を譲渡（コンフォリア南青山DEUX） ⇒鑑定評価額を30%上回る価格での譲渡を実現
第17期	内部成長	入替時賃料変動率	過去最高 +5.7%	■ 入替時賃料変動率は6期連続プラス成長
第17期	内部成長	賃料単価上昇率（期中継続保有物件）	+0.7%	■ 法人需要や人口流入等を背景に、平均稼働率96.6%と高稼働を維持
第17期	財務	内部留保の拡充	+149百万円	■ 内部留保総額は434百万円に増加。分配金水準の安定化を目的として、将来的に想定される大規模修繕工事等の一時費用に充当予定
第18期	公募増資	東京23区比率上昇（賃貸住宅）	第17期末 90.9% ▶ 91.5%（公募増資後）（注2）	■ 公募増資時取得物件（9物件）は、全て若年層の流入が著しい東京23区に立地
第18期	公募増資	LTV低減	第17期末 51.8% ▶ 49.8%（公募増資後）（注2）	■ 継続的な資産規模拡大の観点から取得余力（280億円）を確保

（注1）「入替時賃料変動率」の計算方法につきましては、後記「注記事項(※1)」を、「1口当たりNAV」の計算方法及び「取得余力」の定義につきましては、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。（以下、本資料において同様です。）
（注2）公募増資時に発表した取得（予定）資産の全てが組入れられた場合における数値を記載しています。

２．第17期（2019年1月期）決算

第17期決算実績

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 譲渡益が減少するも新規物件取得及び賃料単価上昇等により、前期実績及び業績予想を上回る1口当たり分配金を実現

1. 第16期実績及び第17期業績予想（2018年9月公表）との比較

	第16期実績（2018年7月期）	第17期実績（2019年1月期）	対前期比（第17期実績－第16期実績）	第17期業績予想（2018年9月14日公表）	対予想比（第17期実績－第17期予想）
営業収益	8,147 百万円	8,128 百万円	▲18 百万円	7,807 百万円	＋320 百万円
営業利益	3,703 百万円	3,702 百万円	▲0 百万円	3,411 百万円	＋291 百万円
当期純利益	3,191 百万円	3,172 百万円	▲18 百万円	2,875 百万円	＋297 百万円
分配金総額	2,926 百万円	3,040 百万円	＋114 百万円	2,905 百万円	＋135 百万円
【参考】圧縮積立金（純額）（注）	▲265 百万円	▲132 百万円	＋133 百万円	＋30 百万円	▲162 百万円
1口当たり当期純利益	5,437 円	5,405 円	▲32 円	4,898 円	＋507 円
1口当たり分配金	4,985 円	5,180 円	＋195 円	4,950 円	＋230 円
発行済投資口数	586,994 口	586,994 口	－	586,994 口	－

（注）第16期実績、第17期実績及び第17期業績予想欄において、取崩はプラス、繰入はマイナスで表記しています。

2. 第16期実績から第17期実績への分配金変動要素（主な要因）

賃貸事業収益（譲渡益除く）	賃貸事業費用	その他費用等	その他
＋ 166 円	＋ 98 円	▲ 98 円	＋ 29 円

対第16期実績
+195円 / +3.9%
うち賃料単価上昇等は74円

第16期実績
4,985円
【参考】
EPS（譲渡益除く）
4,797円

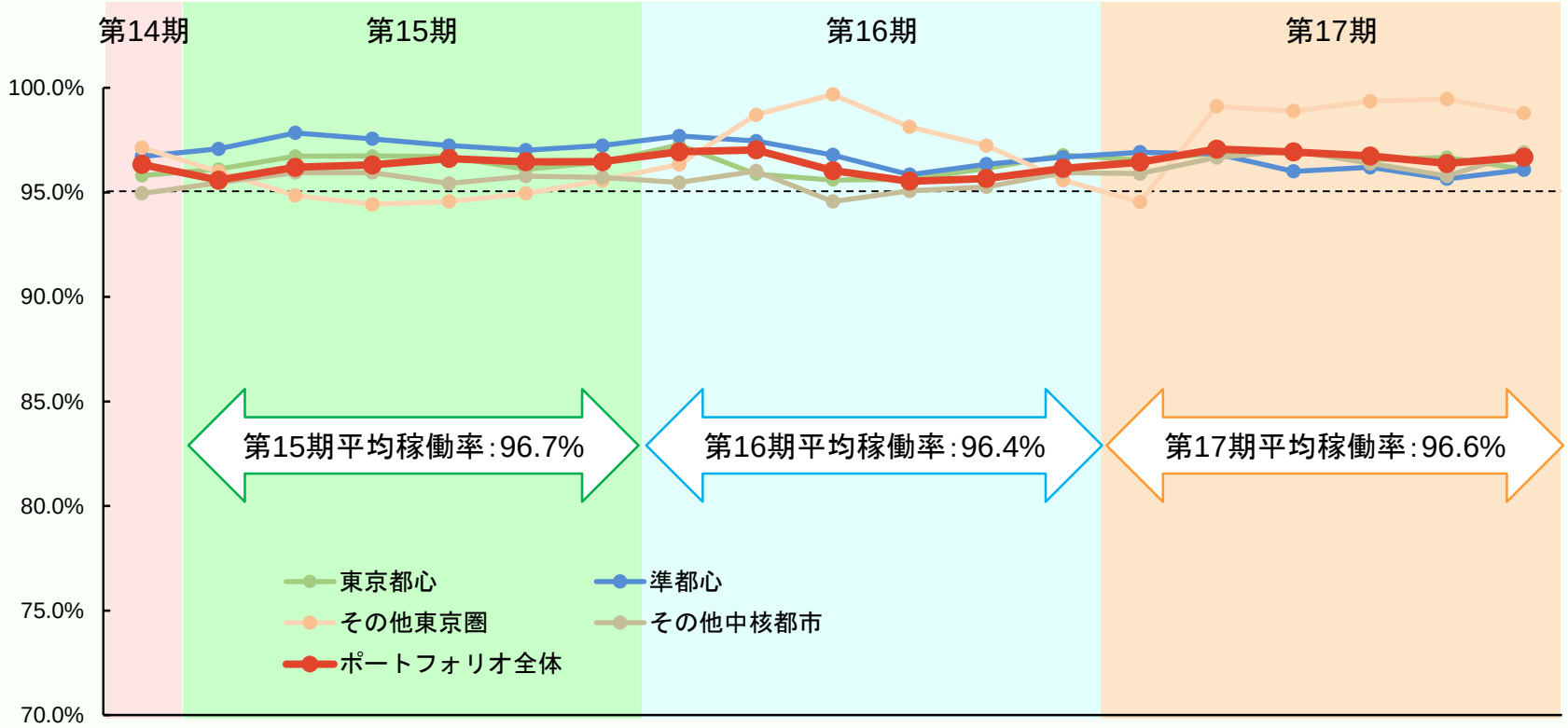
- 賃貸事業収益（譲渡益除く）：
  - 新規物件取得（第16期取得物件の通期影響含む） ⬆
  - 賃料単価上昇等 ⬆
  - 非繁忙期による影響（更新料収入等） ⬇
- 賃貸事業費用：
  - 非繁忙期による影響（募集コスト等） ⬆
  - 固定資産税等 ⬇
  - 新規物件取得（第16期取得物件の通期影響含む） ⬇
- その他費用等：
  - 資産運用報酬（第16期運用資産の増加） ⬇
  - 支払利息等 ⬇
- その他：
  - 譲渡益及び圧縮積立金等による影響 ⬆

第17期実績
5,180円
【参考】
EPS（譲渡益除く）
4,963円

安定的な稼働率の維持

■ 期末稼働率・平均稼働率はいずれも96%台と引き続き好調に推移

稼働率の推移（第15期ー第17期、全体・エリア別）



月末稼働率	2017.7	2017.8	2017.9	2017.10	2017.11	2017.12	2018.1	2018.2	2018.3	2018.4	2018.5	2018.6	2018.7	2018.8	2018.9	2018.10	2018.11	2018.12	2019.1	期末物件数
ポートフォリオ全体	**96.1%**	96.4%	97.1%	96.9%	96.7%	96.4%	**96.7%**	97.2%	96.6%	96.1%	95.7%	96.2%	**96.6%**	96.6%	97.0%	96.7%	96.6%	96.4%	**96.4%**	117
東京都心	**95.8%**	96.1%	96.7%	96.7%	96.7%	96.1%	**96.4%**	97.3%	95.9%	95.6%	95.6%	96.1%	**96.8%**	96.5%	96.9%	97.0%	96.6%	96.7%	**96.1%**	43
準都心	**96.7%**	97.1%	97.8%	97.6%	97.2%	97.0%	**97.2%**	97.7%	97.5%	96.8%	95.8%	96.3%	**96.7%**	96.9%	96.8%	96.0%	96.2%	95.6%	**96.1%**	59
その他東京圏	**97.1%**	96.0%	94.8%	94.4%	94.6%	94.9%	**95.6%**	96.3%	98.7%	99.7%	98.1%	97.2%	**95.6%**	94.5%	99.1%	98.9%	99.4%	99.5%	**98.8%**	5
その他中核都市	**94.9%**	95.5%	95.9%	95.9%	95.4%	95.8%	**95.7%**	95.5%	96.0%	94.6%	95.1%	95.3%	**95.9%**	95.9%	96.7%	97.0%	96.4%	95.8%	**96.9%**	10

賃料単価推移と入替時・更新時の賃料動向

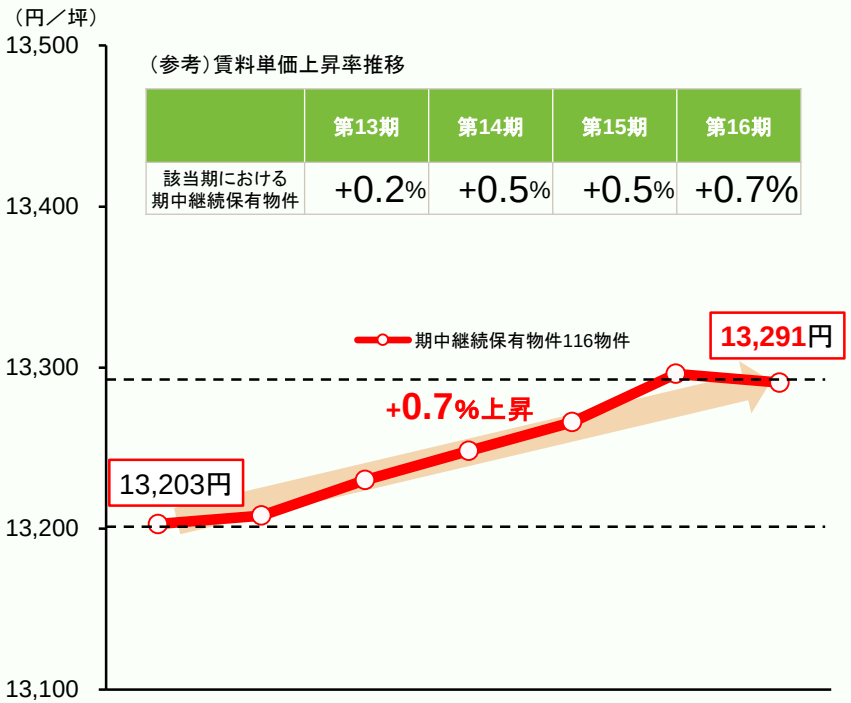
COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 入替時賃料増額等により、ポートフォリオ全体の賃料単価上昇が実現

1. 賃料単価推移（第17期）

入替時賃料増額等により、期中継続保有物件の賃料単価は対前期末比+0.7%上昇

レントギャップ +4.0%



（参考）賃料単価上昇率推移

	第13期	第14期	第15期	第16期
該当期における期中継続保有物件	+0.2%	+0.5%	+0.5%	+0.7%

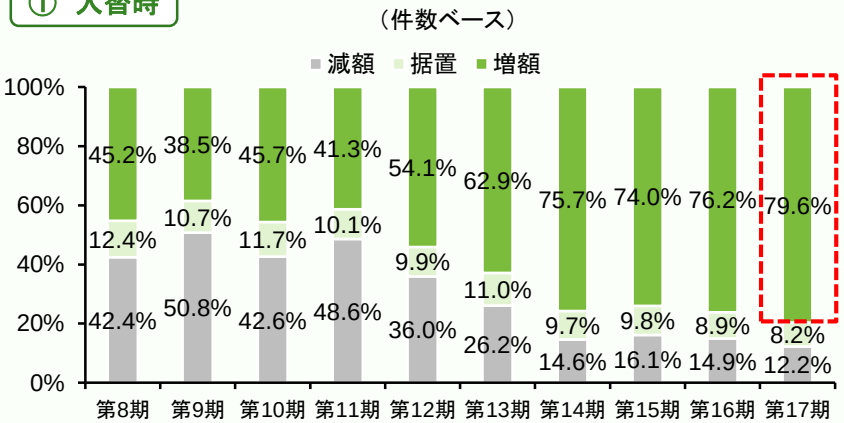
賃料単価（円／坪）	第16期末	2018.8	2018.9	2018.10	2018.11	2018.12	2019.1
期中継続保有物件	13,203	13,208	13,230	13,248	13,266	13,296	13,291
対第16期末比	―	+0.0%	+0.2%	+0.3%	+0.5%	+0.7%	**+0.7%**

（注1）レントギャップとは、第17期（2019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。

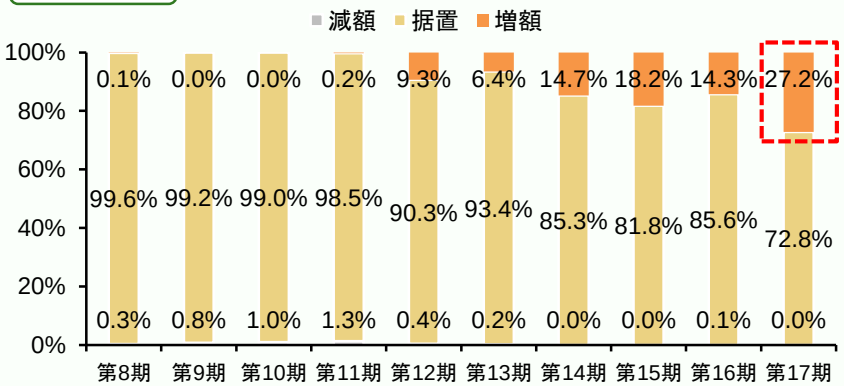
2. 入替時・更新時の賃料動向（第8期ー第17期）

入替時の賃料変動率は+5.7%となり、過去最高
更新時の賃料変動率は+0.8%となり、過去最高

① 入替時



② 更新時



（注2）定期借家契約満了後の継続新規契約につきましては、入替に含めず更新として集計しています。

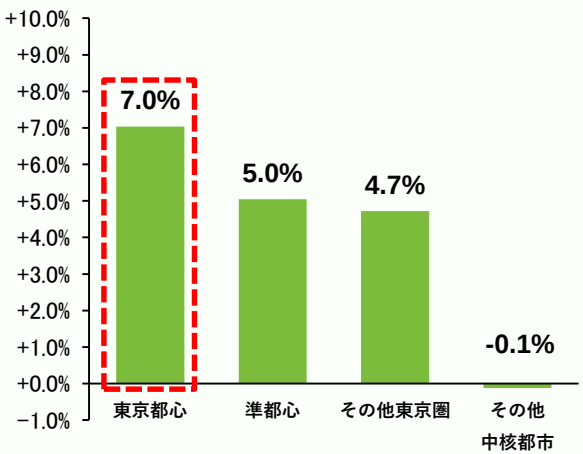
当期における入替時賃料変動率の分析

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 東京都心部かつ駅近物件を牽引役に入替時賃料変動率は**+5.7%**となり、**6期連続**プラスかつ過去最高の成長を実現

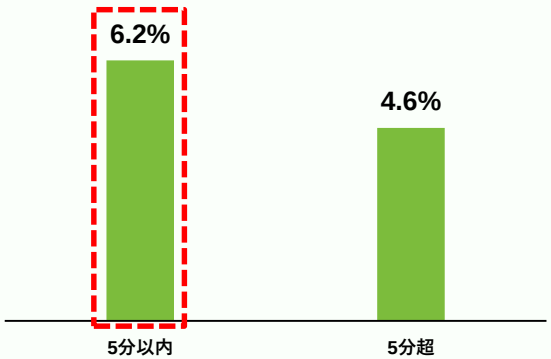
1. 類型別入替時賃料変動率（第17期）

① エリア別



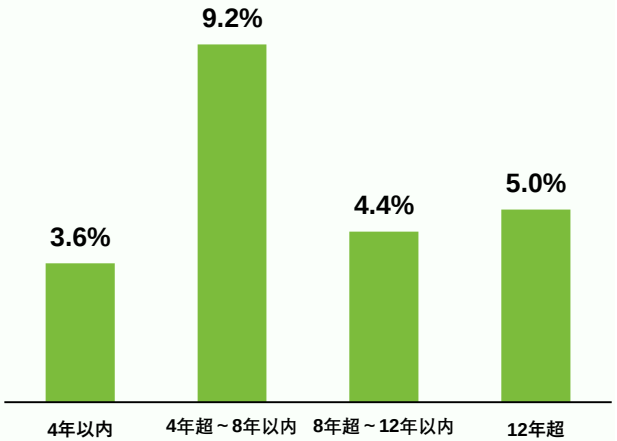
東京都心部を中心に、賃料上昇が継続

② 最寄駅からの徒歩分数別



駅近物件を中心に、賃料上昇が継続

③ 築年数別



新宿EST等の新築時賃料水準が相対的に低かった4年超～8年以内の物件を除き、築年数の経過による競争力低下はみられない

2. エリア別入替時賃料変動率の推移

	第17期末物件数	決算期							
		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
東京都心	43	−0.7%	−0.6%	+1.5%	+1.2%	+3.8%	+4.5%	+6.2%	+7.0%
準都心	59	−0.4%	−0.8%	+0.3%	+2.4%	+3.1%	+3.0%	+3.7%	+5.0%
その他東京圏	5	−1.7%	−3.0%	−2.0%	−1.2%	+1.5%	+1.1%	+2.2%	+4.7%
その他中核都市	10	+1.8%	+1.3%	+1.1%	−0.8%	+2.0%	+1.2%	+0.9%	−0.1%
ポートフォリオ全体	117	−0.5%	−0.7%	+1.0%	+1.5%	+3.4%	+3.7%	+4.6%	+5.7%

→ 東京23区を中心に賃料上昇率が増加傾向にあり、特に都心部での高い賃料上昇が実現

→ 対象物件が少なく、個別物件の影響が反映されやすいが、引き続き堅調に推移

→ 6期連続プラス成長を実現

パフォーマンスの維持・向上に向けた取り組み

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ ポートフォリオクオリティを意識した物件取得・譲渡に加え、市場競争力の維持・向上に向けた施策を実施

1. 第17期取得物件及び譲渡物件

取得物件（グランクレールセンター南）

スポンサーが開発し、スポンサーグループが運営するシニア住宅の組入

東急不動産との長期固定契約により、長期的な収益の安定性に寄与

所在地	神奈川県横浜市
取得価格	4,150百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
契約満了時期	2038年9月（2028年9月まで賃料改定不可）

譲渡物件（コンフォリア南青山DEUX）

運用の効率化及び収益性の安定化の観点から小規模資産を譲渡

所在地	東京都港区
譲渡価格	540百万円
鑑定評価額	411百万円
譲渡益	259百万円

鑑定評価額を30%上回る価格で譲渡

譲渡益のうち、149百万円を内部留保

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

2. 大規模修繕工事

➢ 経年劣化した外壁タイル・防水機能等改修工事等により物件機能を維持

物件名	工事金額	工事期間
コンフォリア南砂町（築12.1年）	115百万円	2018.4～2018.12

3. 専有部バリューアップ工事

➢ テナント退去時の原状回復工事に合わせ、水回り改修を含むリノベーション工事を実施

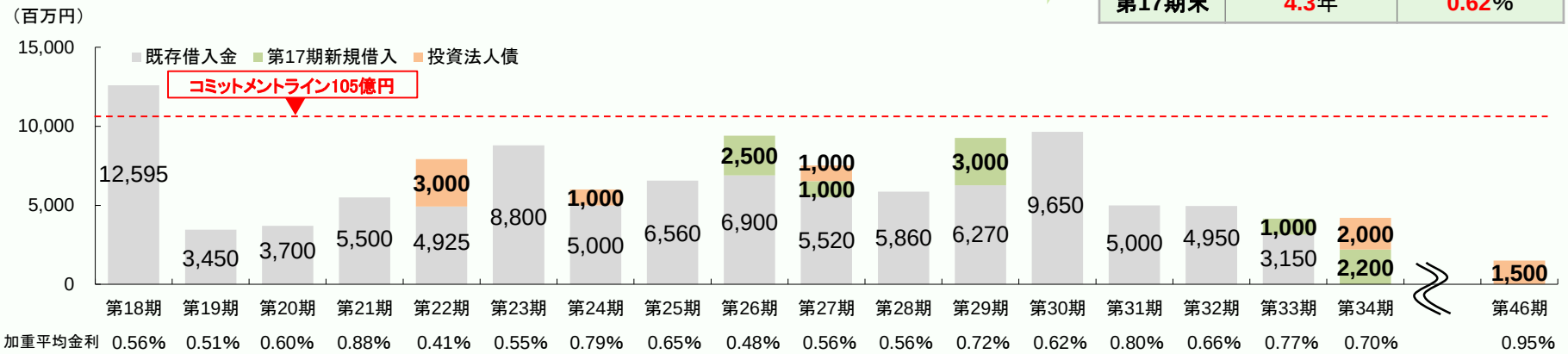
物件名	工事金額	成約賃料
コンフォリア千石（築29.8年）	4.4百万円	260,000円（+49,000円）

■財務運営①（第17期における財務活動）

1. デットファイナンスの概要及び返済期限の分散状況

■ 借入年限長期化を意識しつつ、返済期限の更なる分散と金利コスト削減を継続

財務指標	平均残存年数	加重平均金利
第16期末	4.4年	0.64%
第17期末	**4.3**年	**0.62**%



（実績①）借入年限長期化及び金利スワップによる金利コスト削減

借換前	
借入額	55億円
借入年数	5.0年
平均金利	0.61%

借換後	
借入額	55億円
平均借入年数	**5.3**年
加重平均金利	**0.43**%

（実績②）新規金融機関からの借入による調達先の多様化（12行→15行）

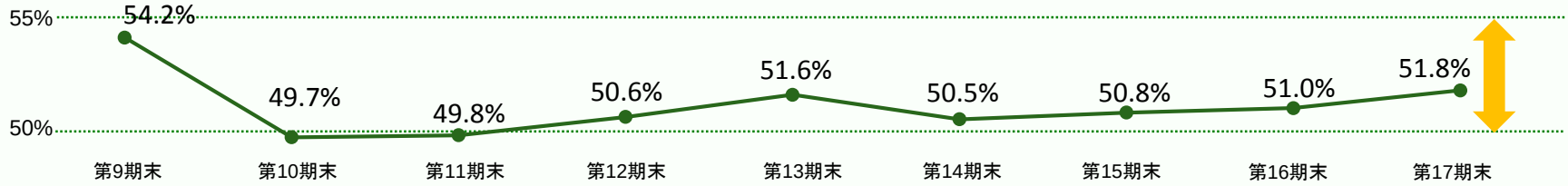
借入先	借入額	年限	利率
太陽生命保険株式会社	5億円	5.4年	0.55%
日本生命保険相互会社	5億円	5.4年	0.55%
株式会社りそな銀行	10億円	8.0年	0.73%

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16期末時点	約196億円
第17期末時点	**約157億円**



（注）「加重平均金利」及び「総資産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。（以下、本資料において同様です。）

財務運営②（第17期末の財務指標）

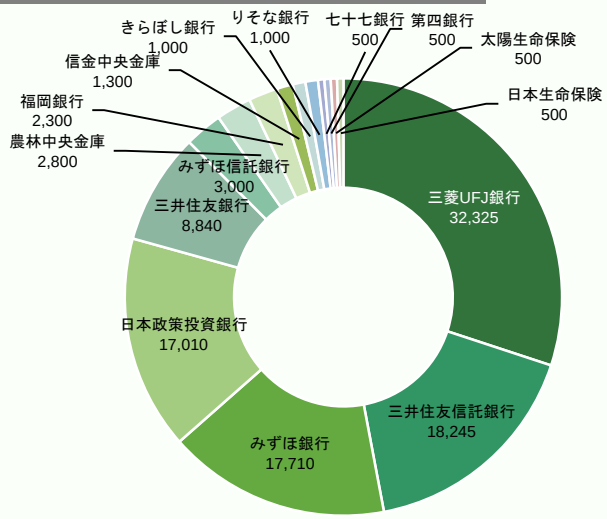
1. 有利子負債の状況

	第15期末（2018年1月末）	第16期末（2018年7月末）	第17期末（2019年1月末）
有利子負債残高	104,750百万円	111,730百万円	116,030百万円
平均残存年数	4.2年	4.4年	4.3年
加重平均金利	0.64%	0.64%	0.62%
総資産LTV	50.8%	51.0%	51.8%
鑑定LTV	47.5%	47.2%	47.4%
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（※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. 金融機関別借入残高（第17期末時点）

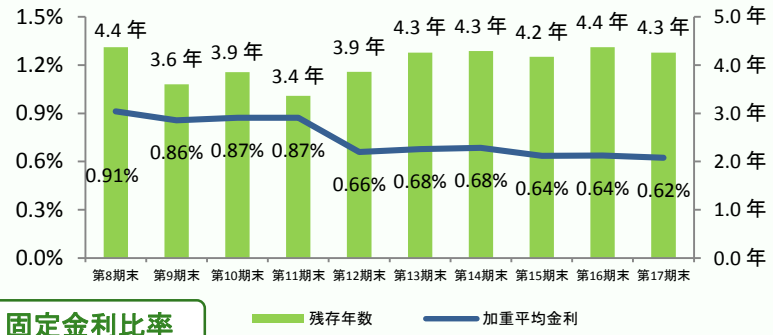
単位：百万円



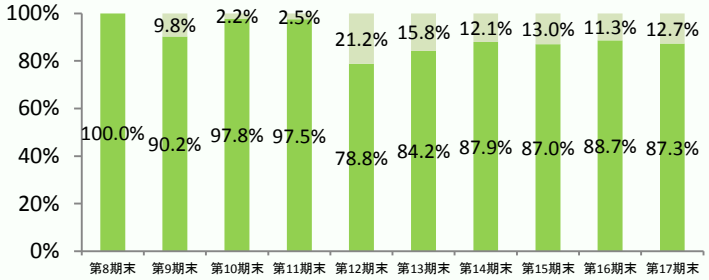
（注3）三菱UFJ銀行には旧三菱UFJ信託銀行からの借入15,240百万円を含めております。

3. 主な財務指標の推移

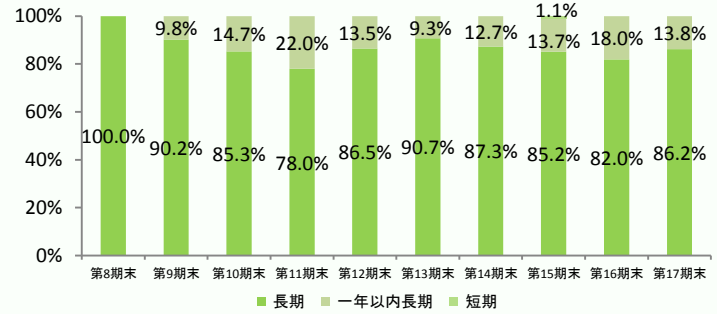
① 残存年数と加重平均金利



② 固定金利比率



③ 長期有利子負債比率



3. 第18期（2019年7月期）について

コンフォリア亀戸サウス

■公募増資の概要

1. 公募増資の概要

➢ 上場以降、6年連続6回目の公募増資を実施

オファリング形態	国内オファリング（旧臨時報告書方式）（注1）
日程	発行決議日 ： 2019年1月7日（月） 条件決定日 ： 2019年1月16日（水） 払込日 ： 2019年2月1日（金） 受渡日 ： 2019年2月4日（月）
発行価格 / 発行価額	273,146 円 / 264,321円
発行口数 /払込金額	53,840口（うち、親引け5,384口） / 14,231百万円
発行済投資口数	640,834口
需要倍率	16.5倍 （国内：15.9倍 海外：18.5倍）

（注1）有価証券届出書に臨時報告書記載事項を記載し、欧州及びアジアを中心とする海外市場（米国及びカナダを除く）の外国人投資家へも販売を行うオファリング形態です。

（注2）「発行口数」及び「払込金額」は、2019年2月20日（払込日）の第三者割当増資を含んだものを記載しています。

取得予定資産全てが東京23区という点に加え、分配金・1口当たりNAV上昇及びLTV低減という明快なエクイティストーリーにより、更なるポートフォリオクオリティの向上を実現

	発行決議日現在	取得予定資産取得後	増減額/率
資産規模	2,060億円	2,247億円	+186億円
物件数	117物件	126物件	+9物件
賃貸住宅における東京23区比率	90.9%	91.5%	+0.6pt
総資産LTV	51.9%	50.0%	▲1.9pt
取得余力	154億円	271億円	+117億円

代表物件

コンフォリア渋谷WEST

（注3）上記数値については、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」より記載しております。

公募増資による資産規模拡大

投資主層の多様化

投資主価値の向上

時価総額及びNAVの向上

2. 更なる投資主層の拡大

➢ 本投資法人初となる旧臨時報告書方式による国内オファリングを実施

外国人投資家への積極的なマーケティングの実施

旧臨時報告書方式による効果

✓ エクイティストーリーの直接的な訴求により、外国人投資家の需要を創出

✓ 国内オファリングでは参加実績の無い外国人投資家の参加機会を提供

【外国人投資家比率の推移】

第13期末	第14期末	第15期末	第16期末	第17期末
6.9%	6.8%	7.3%	12.3%	14.8%

3. 時価総額及びNAVの向上

発行決議から条件決定までの投資口価格は指数対比+2.3%と堅調に推移。この結果、第16期末対比は時価総額+18.3%、1口当たりNAV+5.1%と共に向上

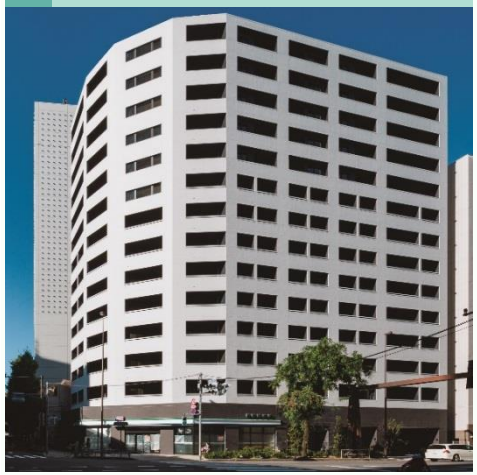
	2018.7.31（第16期末）	2019.2.20（三割払込日）	差額	上昇率
時価総額	1,536億円	1,818億円	+281億円	+18.3%
1口当たりNAV	228,577円	240,201円	+11,624円	+5.1%

（注4）「上場日の時価総額」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。

第18期取得（予定）物件

スポンサーによる開発物件（公募増資）

125 コンフォリア渋谷WEST



所在地	東京都目黒区
取得価格	5,397百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
賃貸可能戸数	124戸
竣工年月	2015年10月

123 コンフォリア錦糸町DEUX

所在地	東京都江東区
取得価格	2,213百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
賃貸可能戸数	96戸
竣工年月	2016年5月

124 コンフォリア亀戸サウス

所在地	東京都江東区
取得価格	2,050百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
賃貸可能戸数	57戸
竣工年月	2018年1月

131 キャンパスヴィレッジ椎名町

2019年4月5日取得予定

所在地	東京都豊島区
取得価格	2,740百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
賃貸可能戸数	167戸
竣工年月	2018年1月

スポンサーによるウェアハウジング物件（公募増資） 2019年3月20日取得予定

126 コンフォリア東日本橋

所在地	東京都中央区
取得価格	1,194百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
賃貸可能戸数	45戸
竣工年月	2006年9月

127 コンフォリア浅草駒形

所在地	東京都台東区
取得価格	1,254百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
賃貸可能戸数	48戸
竣工年月	2006年8月

128 コンフォリア大森鹿島

所在地	東京都品川区
取得価格	864百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
賃貸可能戸数	33戸
竣工年月	2007年5月

129 コンフォリア大森町

所在地	東京都大田区
取得価格	1,096百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
賃貸可能戸数	45戸
竣工年月	2007年2月

130 コンフォリア上池台

所在地	東京都大田区
取得価格	1,842百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
賃貸可能戸数	43戸
竣工年月	2006年2月

独自ルート物件

132 コンフォリアたまプラーザ

2019年3月20日取得予定

所在地	神奈川県横浜市
取得価格	2,220百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
賃貸可能戸数	73戸
竣工年月	2005年3月

４．業績予想

コンフォリア東日本橋

業績予想

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 公募増資、新規物件取得等による影響を踏まえ、第18期及び第19期分配金をそれぞれ5,040円及び5,090円と予想

1. 第17期実績と第18期・第19期業績予想

	第17期実績（2019年1月期）	第18期業績予想（2019年3月14日公表）	第19期業績予想（2019年3月14日公表）	差異（第18期予想－第17期実績）	差異（第19期予想－第18期予想）
営業収益	8,128 百万円	8,360 百万円	8,459 百万円	＋231 百万円	＋98 百万円
営業利益	3,702 百万円	3,747 百万円	3,795 百万円	＋44 百万円	＋48 百万円
当期純利益	3,172 百万円	3,191 百万円	3,215 百万円	＋18 百万円	＋24 百万円
分配金総額	3,040 百万円	3,229 百万円	3,261 百万円	＋189 百万円	＋32 百万円
【参考】圧縮積立金（純額）（注）	▲132 百万円	＋39 百万円	＋45 百万円	＋171 百万円	＋6 百万円
1口当たり当期純利益	5,405 円	4,981 円	5,018 円	▲424 円	＋37 円
1口当たり分配金	5,180 円	5,040 円	5,090 円	▲140 円	＋50 円
発行済投資口数	586,994 口	640,834 口	640,834 口	＋53,840 口	－

（注）第17期実績、第18期業績予想及び第19期業績予想欄において、取崩はプラス、繰入はマイナスで表記しています。

2. 第17期実績から第18期業績予想への分配金変動要素（主な要因）

第17期実績 5,180円 【参考】EPS（譲渡益除く） 4,963円	賃貸事業収益（譲渡益除く）	賃貸事業費用	その他費用等	その他		第18期業績予想 5,040円 【参考】EPS（譲渡益除く） 4,981円
	+ 764 円	▲ 264 円	▲ 66 円	▲ 436 円	▲ 138 円	
	新規物件取得 ⬆ 繁忙期による影響（更新料収入等） ⬆	新規物件取得 ⬇ 繁忙期による影響（募集コスト等） ⬇ 固定資産税等 ⬇	資産運用報酬（経常CFの増加） ⬇ 支払利息 ⬇	増資等による影響 ⬇	譲渡益の剝落等による影響 ⬇	

対第17期実績
▲140円 / ▲2.7%
【参考】
EPS（譲渡益除く）
+18円 / +0.4%

5. 今後の戦略

キャンパスヴィレッジ椎名町

今後の成長戦略

■ 各種戦略の実行により、中期目標である資産規模3,000億円、巡航分配金5,000円を目指す

外部成長戦略
- スポンサー開発物件を中心とした継続的な成長
- スポンサーグループとの長期固定契約による運営型賃貸住宅の組入推進
- 運用資産入替によるポートフォリオの質的向上の推進

内部成長戦略
- 東京都心エリアを中心とした賃料収入増の実現
- 平均稼働率の維持・向上の実現

財務戦略
- 公募増資を活用した適切なLTVコントロール
- 大規模修繕工事等の費用増に対する圧縮積立金の活用

その他
- ESGに対する取組みの推進
- ブランド価値向上に資する施策の実施

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

スポンサーグループ
東急不動産
東急住宅リース
他

外部

開発物件を中心とした組み入れ →

運用資産の競争力強化 →

取得 入替 売却

更なる資産規模拡大 ポートフォリオクオリティ向上

【資産規模】
2019年4月見込
2,269億円

【入替賃料変動率】
2019年1月期（第17期）
+5.7 %

安定的な財務運営

【LTV】
2019年1月末 2019年4月見込
51.9 % → 50.2 %

公募増資

圧縮積立金の活用

巡航分配金の向上 →

投資家

将来想定される大規模修繕工事等の一時費用へ充当し、分配金を安定化

投資主値向上

（注）巡航分配金とは、物件譲渡時における譲渡益や取得した年の固定資産税の資産化に伴う影響等の一時的な増配要因を排除し、かつ2019年10月に予定される消費税増税による影響を考慮した分配金水準をいいます。

中期目標の実現に向けて

「東京23区」×「駅近」の立地戦略に基づく外部成長

	第16期（2018.7期）	第17期（2019.1期）	第18期（2019.4見込）
東京23区比率（賃貸住宅）	90.9%	90.9%	**90.6%**
平均徒歩分数	4.8分	4.8分	4.9分

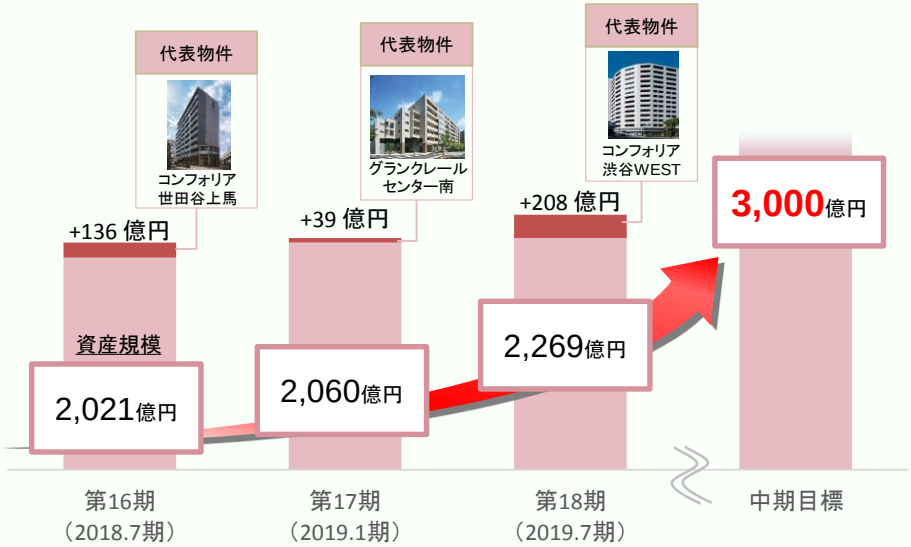
「東京23区」が生み出す力強い内部成長

	第16期（2018.7期）	第17期（2019.1期）	第18期（2019.7期）
期中平均稼働率	96.4%	96.6%	高位安定を目指す
入替時賃料変動率	4.6%	5.7%	

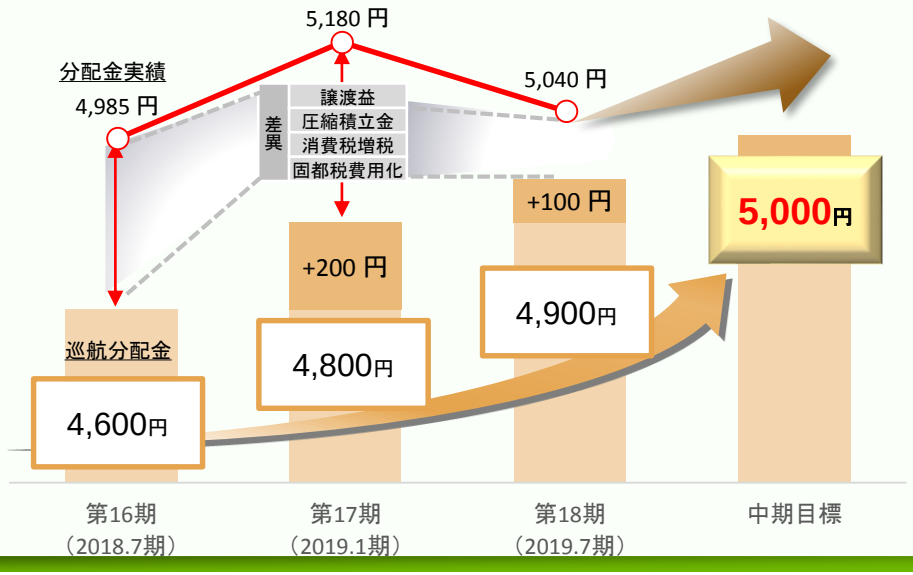
公募増資によるLTVコントロールと内部留保の拡充

	第16期（2018.7期）	第17期（2019.1期）	第18期（2019.4見込）
LTV	51.0%	51.9%	**50.2%**
内部留保総額	37百万円	302百万円	434百万円

■ 資産規模は2,269億円となり、中期目標に向けて着実に成長



■ 巡航分配金は4,900円となり、中期目標は射程圏内



■更なる成長に向けたスポンサーの活用（スポンサーパイプライン）

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ **東急不動産は東京23区を中心として計25物件(約2,500戸)を開発**

東京23区における開発状況

関西における開発状況

所在	物件数	戸数
東京23区	18物件	1,856戸
その他東京圏	2物件	163戸
その他中核都市	5物件	548戸
合計	25物件	2,567戸
（うち竣工済）	**9物件**	**1,050戸**

(注1)2019年3月15日時点におけるスポンサーによる賃貸住宅、学生マンションにかかる開発物件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。

スポンサーグループを活用した「運営型賃貸住宅」への投資

学生マンション

Nasic ナジック 学生情報センター

・設立：1988年
・事業：学生マンション事業、学校支援業、社会貢献活動への支援事業
・運営：964施設 / 43,271戸（2018年10月末日時点）

CAMPUS VILLAGE

シニア住宅

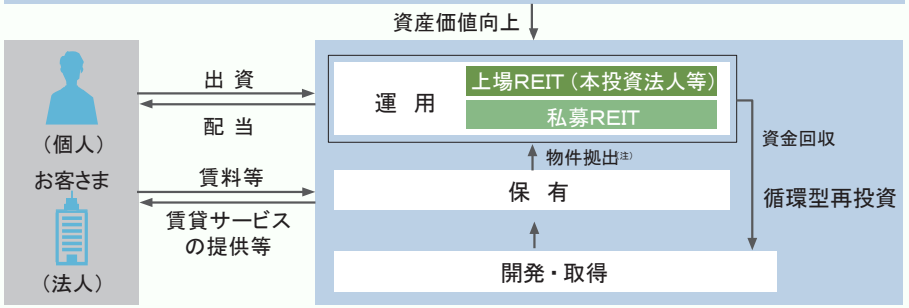
東急イーライフデザイン

・設立：2003年
・事業：高齢者住宅・有料老人ホームの経営、運営、運営受託、コンサルティング等
・運営：16施設 / 1,332室2018年3月末日時点）

私らしくを、いつまでも。
グランクレール

東急不動産ホールディングスグループの循環型再投資事業

東急不動産ホールディングスグループは、2017年5月に発表した「中期経営計画2017－2020」において、前中期経営計画に引き続き、2つの基本方針の1つとして「関与アセット拡大」を掲げています。下図に記載のとおり、開発・取得、保有、運用、資金回収、再投資というサイクルで賃貸事業のポートフォリオの拡充を図る「循環型再投資事業」を推進し、持続的な事業サイクルの実現に取り組むことで、関与アセットの拡大を進めています。



（出所）東急不動産ホールディングス「2017統合報告書」を基に本資産運用会社が作成
（注2）上記の図ではREITへ物件を拠出する場合について掲載していますが、REIT以外に物件を売却することもあります。

6．Appendix

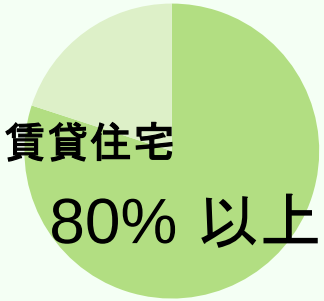
コンフォリア浅草駒形

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 1月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%	97.0%
	運営型賃貸住宅	0%～20%	3.0%



（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 1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%	92.7%
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%	7.3%

（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。

今後の中期的な成長目標

■ ３つのキーワードを踏まえ、東京23区中心のポートフォリオを構築

資産規模	取得価格合計 3,000億円

1口当たり巡航分配金	5,000円

Portfolio

✓ 東急不動産が開発する良質な物件を中心とした組入れ

Cash flow

✓ 駅近、シングル・コンパクト物件を中心とした良質なポートフォリオがもたらす内部成長の実現

Quality

スポンサーグループのリソースを最大限活用し、良質かつ競争力の高いポートフォリオの構築

✓ 東京23区中心の物件取得を継続、当面は賃貸住宅における東京23区比率9割程度（下限85%）を目安にポートフォリオを構築

Growth

東京23区の賃貸住宅を中心としつつ、安定的なキャッシュフローを享受可能な運営型賃貸住宅の組入れを推進

✓ スポンサーが開発・保有する学生寮・シニア住宅を中心に、基本的に長期固定契約で安定したキャッシュフローが見込める運営型住宅にも投資

✓ ESGに対する取組みの推進

✓ ブランド価値向上に資する施策の実施

Sustainability

持続可能な体制の構築による安定的な運用の継続

✓ 公募増資を活用した、適切なLTVコントロールによる安定的な運用の継続

✓ Global Indexへの組入れ

「コンフォリア」シリーズ

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

「コンフォリア」シリーズのコンセプト

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、ラテン語で場所を表す“ia”を組み合わせた
東急不動産の都市型賃貸レジデンス“COMFORIA”。
「住まいは単なる器ではない」という発想が、
都市を自由に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。

COMFORIAの4つのアドバンテージ

Location
コンフォリアは、
時間の価値を知っている。

Quality
コンフォリアは、
上質の感触を知っている。

Safety
コンフォリアは、
安らぎの源を知っている。

Service
コンフォリアは、
住まう人の気持ちを知っている。

東急不動産ホールディングスグループの活用①

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

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

■ 東急不動産ホールディングスグループの活用②

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4,000メニュー)

COMFORIA WELBOX へようこそ！

コンフォリア物件にご入居された方はどなたでも、バラエティ豊かなメニューをご利用いただけます。

暮らす MENU

都心型ライフをサポートするメニューをご用意。上手に使って心豊かな毎日をお約束します。

東急ハンズ ケータイ割引サービス

専用バーコードご提示で通常価格より5%割引

スーツセレクト 全品 10%割引

ベアーズの家事代行サービス WELBOX会員特別価格

インテリアショップ アクタス 通常価格より 5%割引

オリックス レンタカー 基本料金より 最大55%割引

ガソリン給油ならお得なコスモ石油販売 店頭一般価格より 1~2円/L 割引

資格の学校 TAC ・入会金無料 ・受講料 10%割引

眼鏡市場 店頭価格より 5%割引

東急グループがあなたの暮らしをフルサポート！

東急ベルのハウスクリーニング 単品のハウスクリーニング 5%割引

東急ベルの家事代行 定期利用月額 5%割引

109シネマズ&ムービル共通チケット 一般料金 1,800円 ▶1,300円

ビジネスエアポート 【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

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)

■ サステナビリティへの取組み①

スポンサーグループにおけるサステナビリティビジョン

東急不動産ホールディングスグループでは、持続的成長と長期的企業価値向上を実現するため、「事業活動を通じて社会課題を解決し、ステークホルダーとともに、サステナブルな社会と成長を実現します」というグループのサステナビリティビジョンのもと、ESG（環境・社会・ガバナンス）を重要な経営課題と位置づけ、ESG経営を推進

サステナビリティ方針

- 事業活動を通じて環境と経済の調和に取り組みます。
- ステークホルダーとの適切な協働に努め、関係性を維持・強化します。
- 健全かつ透明性の高い経営を行い、情報の開示に積極的に取り組みます。

GRESBリアルエステイト評価

- GRESBリアルエステイト評価に2018年度に初参加し、環境への配慮やサステナビリティに関する取組みについて、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れていると高く評価され、最高位の「Green Star」評価を獲得

GRESB ★★☆☆☆ 2018

DBJ Green Building認証

- 旗艦物件である新宿イーストサイドタワーにおいて、最高位の評価である「5Stars」を取得

評価ランク（最高評価の5stars）

DBJ Green Building 2018

国内トップクラスの卓越した
「環境・社会への配慮」がなされたビル

■ サステナビリティへの取組み②

エネルギー効率改善に関する取組み

- 本投資法人は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工事

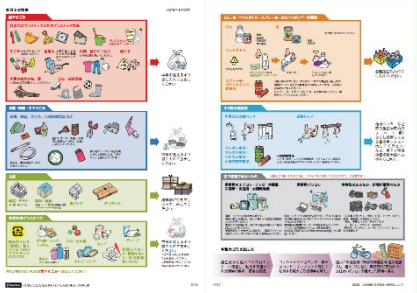
専用部空調更新工事

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。

廃棄物分別管理

ゴミ処理ガイドの配布（新宿イーストサイドタワー）



テナント満足度向上に向けた取組み

テナント満足度調査の実施

本投資法人の「コンフォリア」物件入居者を対象として、コンフォリアブランド及び管理・運営に関する満足度や要望を調査するアンケートを毎年実施しています。

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

防災グッズの設置

地震等の災害発生時に備え、エレベーター内に防災グッズ（非常食、防災備品）を設置しています。

入居者向けイベントの実施（新宿イーストサイドタワー）

入居者のニーズを踏まえた各種入居者向けイベントを実施しています。

■ サステナビリティへの取組み③

投資法人WEBサイトリニューアル

- より使いやすく、よりわかりやすいWEBサイトを目指し、2018年11月1日にリニューアル

トップページ（スマホ版）

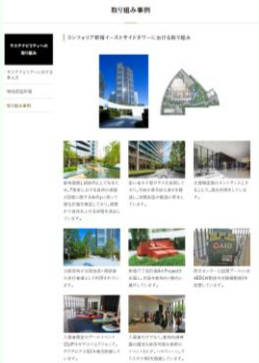
トップページ（PC版）

リニューアルのポイント

コンフォリアのブランドイメージを意識しつつデザインを一新

「サステナビリティへの取組み」、「IRイベント情報」等の新たなコンテンツを拡充し、情報開示の充実化を推進

ユーザビリティを意識し、多様なデバイスに対応すべくレスポンシブWEBデザインを導入



新設ページ「サステナビリティへの取組み」

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

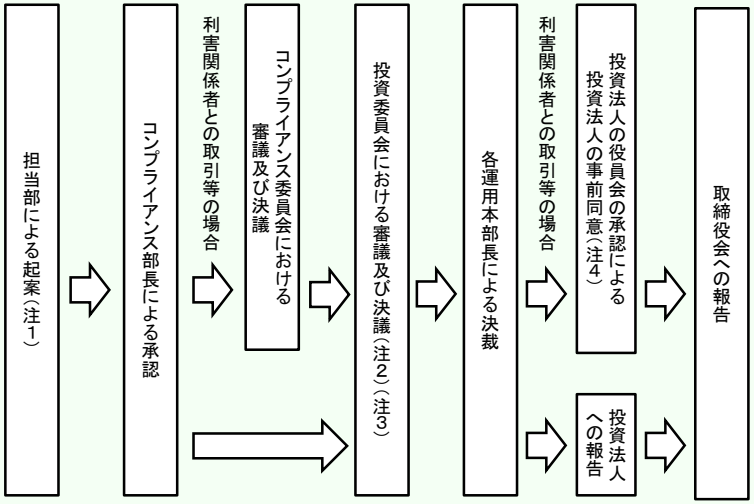
資本関係において、スポンサーと更なる連携を深めるとともに、本投資法人の投資主との利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用をめざす。

出資比率 8.9%

（2019年3月15日現在）

意思決定における客観性の確保

- 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（※4）」をご参照ください。

旗艦物件　＜コンフォリア新宿イーストサイドタワー＞

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

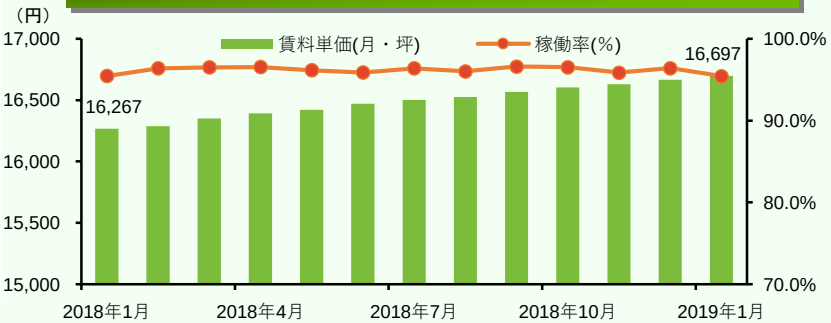
DBJ Green Building 認証

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

DBJ Green Building 2018

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）　69,308.35㎡ （アネックス棟）　2,305.29㎡ （ゲート棟）　203.15㎡
構造/階数	（タワー棟）　RC・S／B1F－32F （アネックス棟）RC／4F （ゲート棟）　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 東京メトロ丸ノ内線他「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	95.4%（2019年1月末）

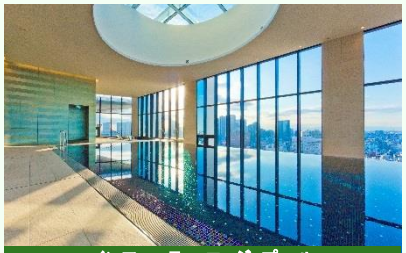
パフォーマンストレンド



旗艦物件　＜コンフォリア新宿イーストサイドタワー＞

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

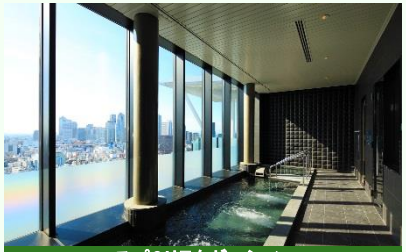
COMMON AREA


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

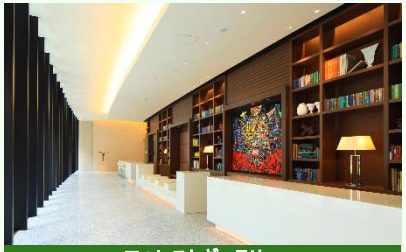
屋上テラス

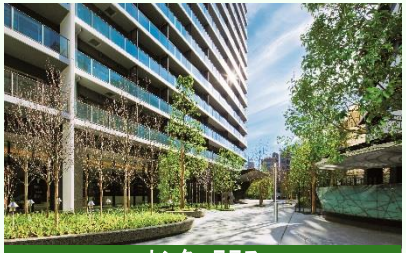

スパ&リラクゼーション

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

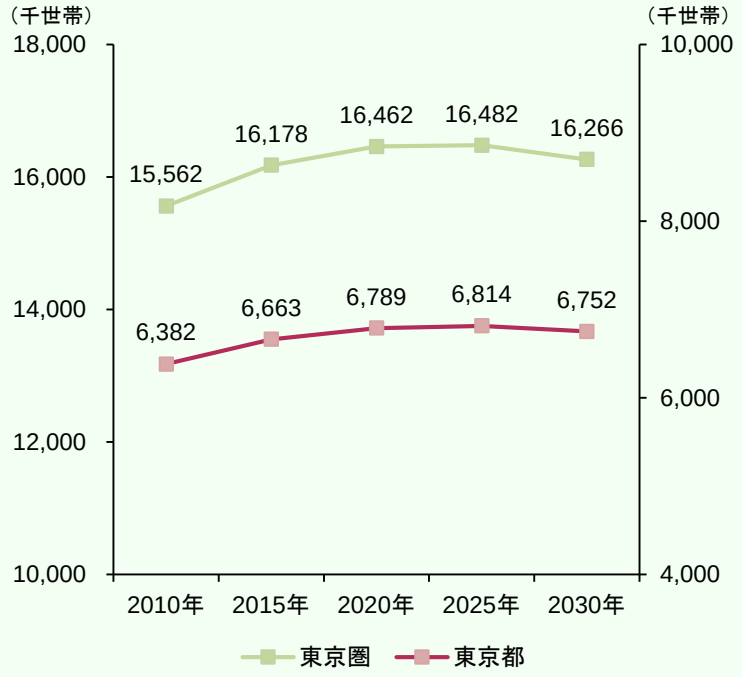
洗車サービス

今後も世帯数の増加が見込める東京圏

■ 人口や世帯数の増加に伴う賃貸住宅ニーズの増加が想定される「東京圏に立地する賃貸住宅」、「単身・小家族世帯向け賃貸住宅」に対し重点的な投資を行っていく方針

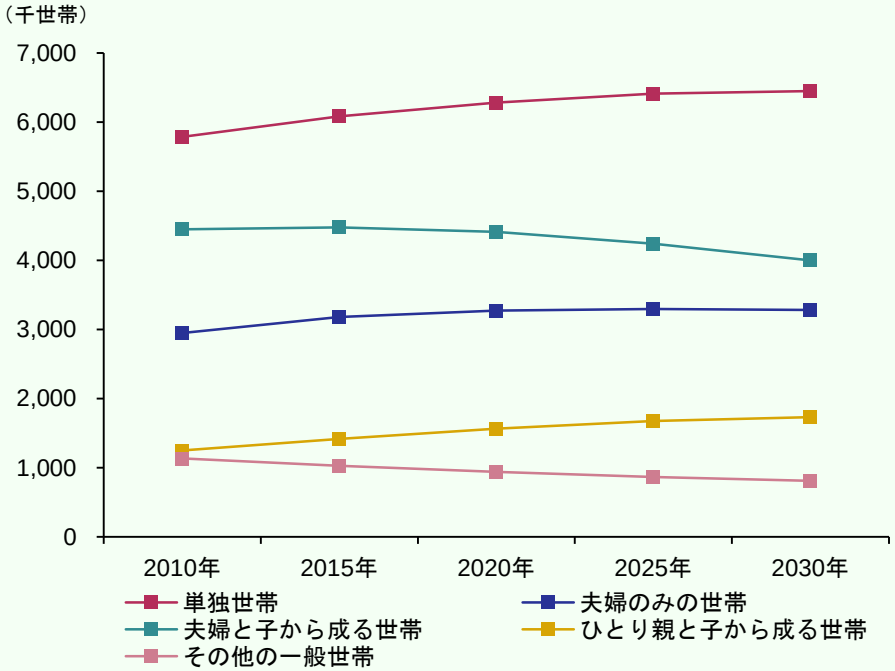
世帯数の動向	① 東京圏及び東京都では総世帯数の増加が見込まれます。 ② 少子化・晩婚化等の社会構造の変化により、今後も本投資法人がターゲットとする単身・小家族世帯の増加が見込まれます。

東京圏及び東京都　総世帯数予測



（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）2014年4月推計」

東京圏　類型別世帯数の推移



（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）2014年4月推計」

■東京23区を中心とした優良資産への厳選投資

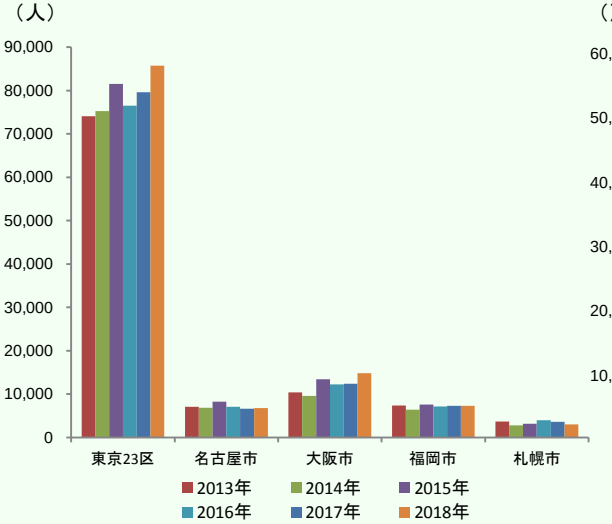
COMFORIA RESIDENTIAL REIT

収益の安定性と成長性が見込まれる東京23区

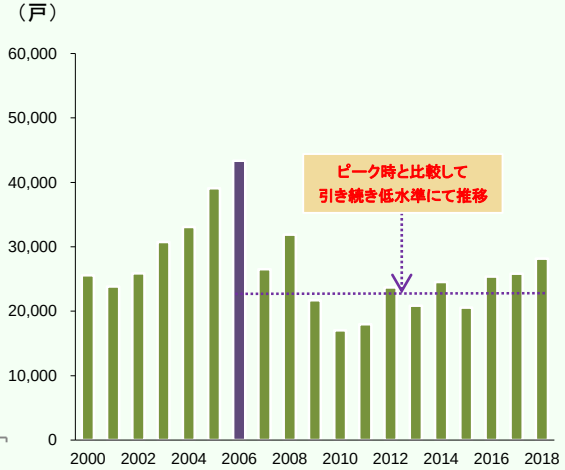
① 東京23区におけるマクロ環境は引き続き安定しているものと見込まれます。
② 東京23区における不動産価値は他都市に比べ価格変動幅が小さく、相対的に安定しているものと考えています。

東京23区におけるマクロ環境

● 若年層（15歳～39歳）における転入超過数



● 東京23区の賃貸マンションの着工戸数



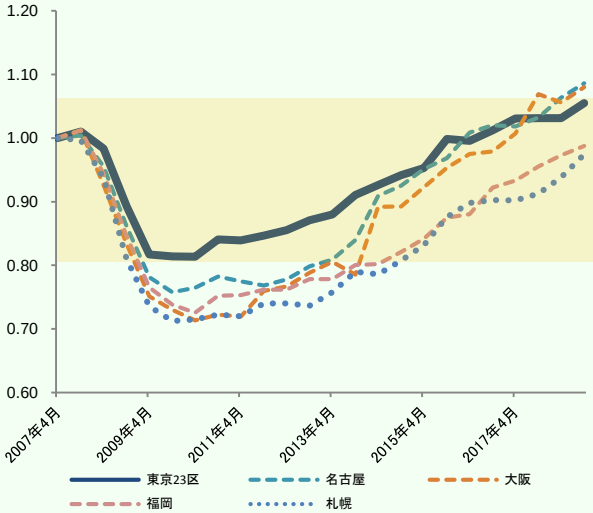
➢ 本投資法人が主に対象としている東京23区における若年層の転入傾向は引き続き継続
➢ 一方で賃貸マンションの供給量（着工戸数）はピーク時と比較して引き続き低水準にて推移

（出所）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

（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」

東京23区の安定した不動産価値

● 主要都市における不動産価値



➢ 東京23区は他都市と比較して価格変動幅が小さい

（出所）総務省統計局「小売物価統計調査/家賃（民営借家）」及び一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査/期待利回り」を基に運用会社にて作成。尚、東京23区の期待利回りについては城南地区を採用。
（注）算出時点の民営家賃を期待利回りで除した値を不動産価値とした上で、2007年4月を1として、各算出時点の価値を指数化

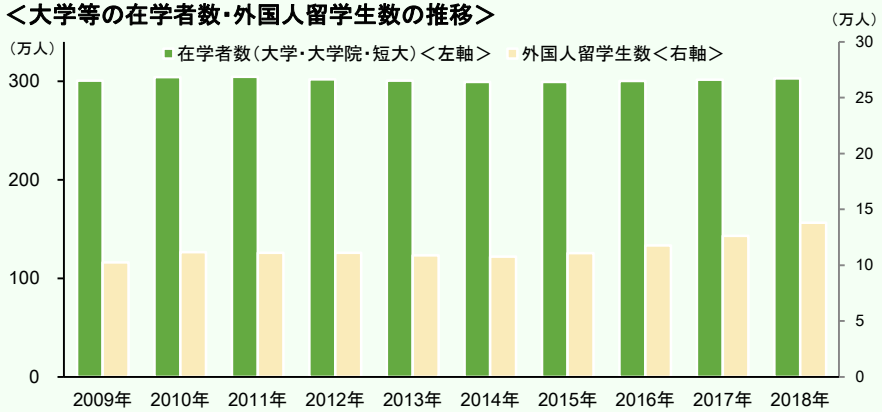
学生マンション・シニア住宅を取り巻くマクロ環境

1. 学生マンション

➢ 学生数の安定的な推移

大学・短大への進学率上昇、外国人留学生数の増加等により、大学・大学院・短大の在学者数は安定的に推移。学生マンション・学生寮についても安定した賃貸需要が期待できる。

＜大学等の在学者数・外国人留学生数の推移＞

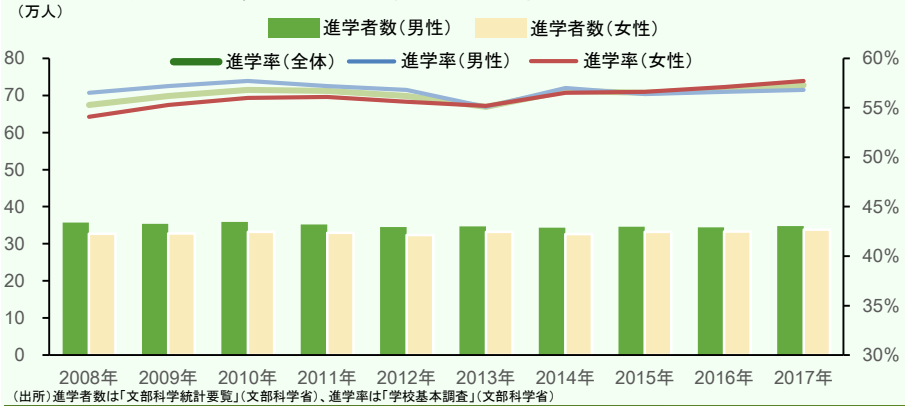


（出所）在学者数は「学校基本調査」（文部科学省）、外国人留学生数は「外国人留学生在籍状況調査」（独立行政法人 日本学生支援機構）

➢ 女性進学率の上昇

特に女性の進学率は上昇の傾向にあり、女性学生数は増加。セキュリティ性やデザイン性に優れた学生マンション・学生寮へのニーズも増していくと期待できる。

＜大学・短期大学への男女別進学者数・進学率の推移＞



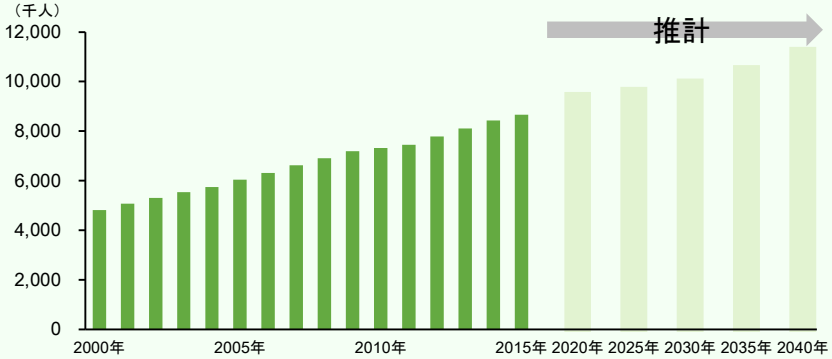
（出所）進学者数は「文部科学統計要覧」（文部科学省）、進学率は「学校基本調査」（文部科学省）

2. シニア住宅

➢ 高齢者の増加

65歳以上のシニア世代の人口は年々増加しており、今後は大幅に高齢者が増加すると見込まれている。シニア住宅への需要も強まることが予想される。

＜首都圏（1都3県）における65歳以上人口推移と今後の推計＞

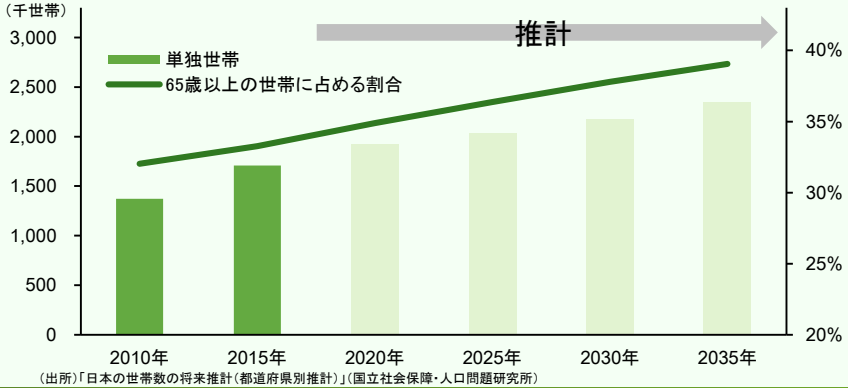


（出所）2000年～2015年は「人口統計」（総務省）、
2020年以降は「日本の将来推計人口（年1月推計）」出生（中位）死亡（中位）推計（国立社会保障・人口問題研究所）

➢ 高齢単独世帯の増加

首都圏では単独高齢世帯の増加が見込まれている。介護サービスのみならず、コミュニティ形成などのサービスを提供するシニア住宅へのニーズも今後増していくと予想される。

＜首都圏（1都3県）における65歳以上単独世帯数の推移と今後の推計＞



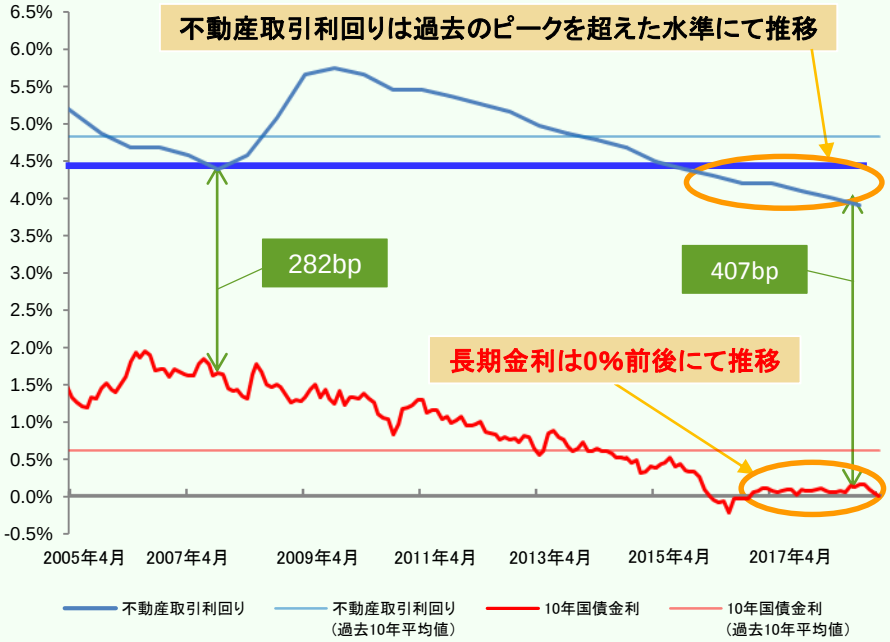
（出所）「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

■売買マーケット動向と金融環境

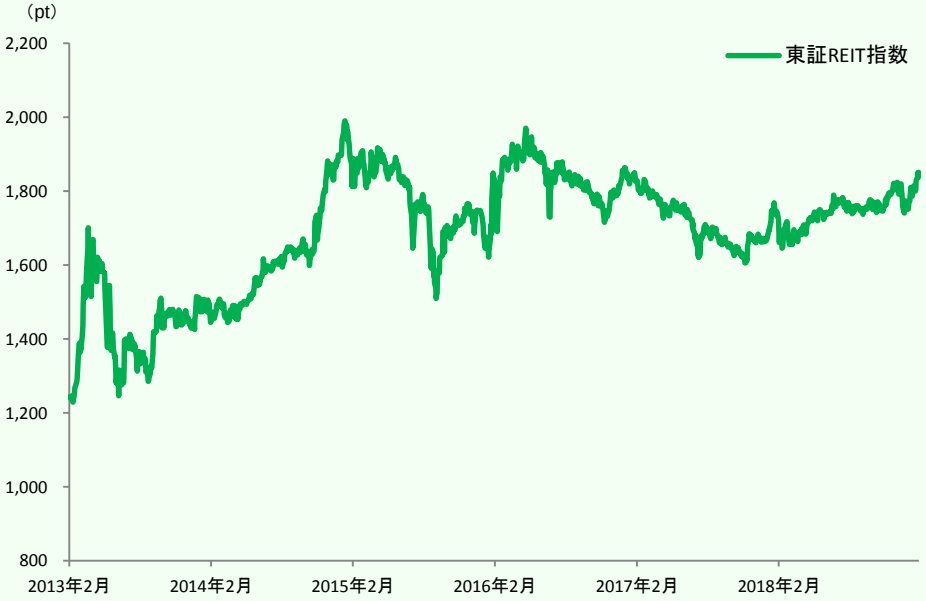
■ 金利動向やJ-REIT需給環境が比較的安定的に推移する中、売買マーケットの高値感は継続

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	■ 海外を中心とした金利上昇懸念は一服する中、 日銀金融政策等を背景に長期金利は0.0%前後にて推移
エクイティ動向	■ 需給環境に関する懸念要素が払拭されつつある中、比較的安定的に推移

不動産取引利回りと10年国債利回りの推移



東証REIT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。
（注）過去10年平均値については、2009年3月~2019年2月の数値より算出。

（出所）株式会社東京証券取引所

第16-17期 損益計算書

（単位：千円）

	第16期 （2018年7月期）	第17期 （2019年1月期）	前期比増減
営業収益	8,147,490	8,128,578	▲ 18,912
賃貸事業収入	7,417,674	7,594,821	177,147
その他賃貸事業収入	354,240	274,666	▲ 79,573
不動産等売却益	375,576	259,090	▲ 116,486
営業費用	4,444,086	4,425,821	▲ 18,265
賃貸事業費用	3,745,525	3,687,607	▲ 57,918
資産運用報酬	436,079	464,589	28,509
その他営業費用	262,480	273,624	11,144
営業利益	3,703,404	3,702,757	▲ 647
営業外収益	863	925	62
営業外費用	499,666	525,349	25,682
支払利息	328,912	342,563	13,650
投資法人債利息	18,112	24,290	6,178
その他営業外費用	152,641	158,495	5,854
経常利益	3,204,601	3,178,333	▲ 26,267
税引前当期純利益	3,204,601	3,178,333	▲ 26,267
法人税等	13,092	5,624	▲ 7,467
法人税等	8,751	5,656	▲ 3,094
法人税等調整額	4,341	▲ 32	▲ 4,373
当期純利益	3,191,509	3,172,709	▲ 18,799
前期繰越利益	186	-	▲ 186
当期未処分利益	3,191,695	3,172,709	▲ 18,986
内部留保額(純額)	▲ 265,530	▲ 132,080	133,449
分配金総額	2,926,165	3,040,628	114,463

賃貸NOI	5,227,227	5,405,283	178,056
内部留保額(分配後)	302,807	434,888	132,080

発行済投資口数(口)	586,994	586,994	-
1口当たり分配金(円)	4,985	5,180	195

第16-17期 貸借対照表

（単位：千円）

	第16期（2018年7月期）	第17期（2019年1月期）	前期比増減
《資産の部》			
流動資産	13,884,670	15,378,413	1,493,743
現金及び預金	6,673,896	7,981,322	1,307,426
信託現金及び信託預金	6,814,124	7,025,009	210,884
その他の流動資産	396,649	372,082	▲ 24,567
固定資産	205,237,439	208,370,041	3,132,601
有形固定資産	201,658,914	204,797,414	3,138,500
信託不動産等	201,658,914	204,797,414	3,138,500
無形固定資産（信託借地権）	1,183,441	1,174,875	▲ 8,565
無形固定資産（その他）	11,739	17,667	5,927
投資その他の資産	2,383,344	2,380,082	▲ 3,262
繰延資産	88,907	81,388	▲ 7,519
資産合計	219,211,018	223,829,843	4,618,825
《負債及び資本の部》			
流動負債	22,237,872	18,137,557	▲ 4,100,315
一年内返済予定長期借入金	20,095,000	16,045,000	▲ 4,050,000
営業未払金	657,356	599,318	▲ 58,038
未払金	63,919	45,882	▲ 18,036
未払費用	157,188	159,605	2,417
未払法人税等	8,741	5,646	▲ 3,094
前受金	1,241,403	1,270,582	29,178
その他	14,264	11,521	▲ 2,742
固定負債	93,929,794	102,402,390	8,472,596
長期借入金	83,135,000	91,485,000	8,350,000
投資法人債	8,500,000	8,500,000	-
信託預り敷金及び保証金等	2,193,449	2,316,180	122,731
資産除去債務	96,372	96,972	600
その他	4,973	4,237	▲ 735
負債合計	116,167,666	120,539,947	4,372,281
投資主資本	103,043,351	103,289,895	246,544
出資総額	99,814,378	99,814,378	-
剰余金	3,228,972	3,475,517	246,544
圧縮積立金	37,277	302,807	265,530
当期未処分利益	3,191,695	3,172,709	▲ 18,986
評価・換算差額等	–	–	–
純資産合計	103,043,351	103,289,895	246,544
負債・純資産合計	219,211,018	223,829,843	4,618,825

第16-18期 業績予想差異

（単位：百万円）

	第16期（2018年7月期）	第17期（2019年1月期）			第18期（2019年7月期）	
	実績	実績	予想（2018.9.14開示）	予想との差異	予想（2019.3.14開示）	第17期実績との差異
運用日数	181日	184日			181日	
営業収益	8,147	8,128	7,807	320	8,360	231
賃貸事業収入	7,417	7,594	7,542	52	8,047	452
その他賃貸事業収入	354	274	265	9	313	38
不動産等売却益	375	259	-	259	-	▲ 259
賃貸事業費用	3,745	3,687	3,647	40	3,857	169
賃貸事業費用	2,188	2,083	2,041	42	2,160	77
公租公課	355	380	380	0	400	20
減価償却費	1,200	1,223	1,224	▲ 1	1,295	72
その他営業費用	698	738	749	▲ 11	755	17
営業利益	3,703	3,702	3,411	291	3,747	44
営業外損益	▲ 498	▲ 524	▲ 528	4	▲ 549	▲ 25
経常利益	3,204	3,178	2,882	296	3,197	19
法人税等	13	5	6	▲ 1	6	1
当期純利益	3,191	3,172	2,875	297	3,191	18
圧縮積立金等（純額）	▲ 265	▲ 132	30	▲ 162	39	171
分配金総額	2,926	3,040	2,905	135	3,229	189
一口当たり分配金（円）	4,985	5,180	4,950	230	5,040	▲ 140
期末投資口数（口）	586,994	586,994	586,994	-	640,834	53,840
期末物件数（物件）	117	117	118	▲ 1	127	10
取得価格合計	202,182	206,084	206,332	▲ 248	226,954	20,870

ポートフォリオ・マップ（2019年4月5日時点）（予定）

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

本投資法人は、東京23区を中心に利便性の高い立地で運用しています。

東京都心　44物件

1 コンフォリア日本橋人形町	30 コンフォリア三田ノース	69 コンフォリア北参道	86 コンフォリア麻布十番
2 コンフォリア早稲田	31 コンフォリア芝浦パウハウス	70 コンフォリア代々木上原	92 コンフォリア新宿御苑Ⅰ
3 コンフォリア下落合	48 コンフォリア白金高輪	71 コンフォリア笹塚	93 コンフォリア神楽坂ＤＥＵＸ
4 コンフォリア東中野	49 コンフォリア日本橋人形町イースト	72 コンフォリア新宿御苑Ⅱ	96 コンフォリア麻布ＥＡＳＴ
14 コンフォリア銀座ＥＡＳＴ	50 コンフォリア愛宕	73 コンフォリア市谷柳町	98 コンフォリア新宿イーストサイドタワー
15 コンフォリア麻布台	56 コンフォリア九段	74 コンフォリア神楽坂	103 コンフォリア市谷薬王寺
16 コンフォリア芝公園	57 コンフォリア日本橋人形町ノース	80 コンフォリア二番町	104 コンフォリア秋葉原ＥＡＳＴ
17 コンフォリア西麻布	58 コンフォリア新川	81 コンフォリア西新宿	105 コンフォリア三田トロワ
18 コンフォリア南青山	59 コンフォリア赤坂	83 コンフォリア神田神保町	113 コンフォリア芝浦
20 コンフォリア西早稲田	60 コンフォリア三田ＥＡＳＴ	84 コンフォリア日本橋	120 コンフォリア新宿
26 コンフォリア原宿	61 コンフォリア芝浦キャナル	85 コンフォリア田町	126 コンフォリア東日本橋

準都心　67物件

5 コンフォリア文京春日	37 コンフォリア碑文谷	75 コンフォリア東池袋ＥＡＳＴ	119 コンフォリア両国トロワ
6 コンフォリア浅草松が谷	38 コンフォリア三宿	76 コンフォリア東池袋	121 カレッジスクエア八幡山
7 コンフォリア西大井	39 コンフォリア学芸大学	82 コンフォリア駒場	123 コンフォリア錦糸町ＤＥＵＸ
8 コンフォリア中野	40 コンフォリア東中野ＤＥＵＸ	87 コンフォリア錦糸町	124 コンフォリア亀戸サウス
9 コンフォリア下北沢	41 コンフォリア東池袋ＷＥＳＴ	88 コンフォリア南砂町	125 コンフォリア渋谷ＷＥＳＴ
10 コンフォリア西蒲田	43 コンフォリア両国ＤＥＵＸ	89 コンフォリア東品川	127 コンフォリア浅草駒形
11 コンフォリア大山	44 コンフォリア大森ＤＥＵＸ	90 コンフォリア目黒八雲	128 コンフォリア大森鹿島
12 コンフォリア清澄白河サウス	45 コンフォリア町屋	91 コンフォリア用賀	129 コンフォリア大森町
13 コンフォリア駒澤	51 コンフォリア浅草橋	94 コンフォリア板橋仲宿	130 コンフォリア上池台
21 コンフォリア小石川	52 コンフォリア両国サウス	97 コンフォリア品川ＥＡＳＴ	131 キャンパスヴィレッジ椎名町
22 コンフォリア千石	53 コンフォリア豊洲	99 コンフォリア大島	
23 コンフォリア代官山青葉台	55 コンフォリア墨田立花	100 コンフォリア大森トロワ	
27 コンフォリア池袋	62 コンフォリア上野広小路	106 コンフォリア文京白山	
29 コンフォリア両国石原	63 コンフォリア春日富坂	107 コンフォリア蒲田	
32 コンフォリア浅草橋ＤＥＵＸ	64 コンフォリア本駒込	108 カレッジコート八幡山	
33 コンフォリア押上	65 コンフォリア森下	114 コンフォリア上野入谷	
34 コンフォリア本所吾妻橋	66 コンフォリア木場公園	115 コンフォリア池尻	
35 コンフォリア清澄白河トロワ	67 コンフォリア目黒長者丸	116 コンフォリア世田谷上馬	
36 コンフォリア門前仲町	68 コンフォリア西馬込	118 コンフォリア赤羽岩淵	

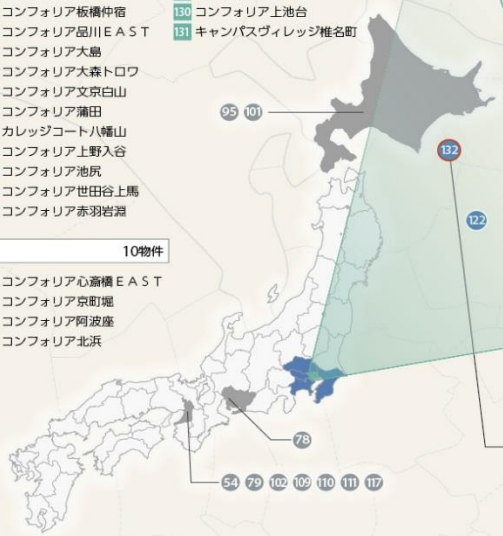
その他東京圏　6物件

46 コンフォリア市川妙典	54 コンフォリア新大阪
47 コンフォリア谷塚	78 コンフォリア新栄
77 コンフォリア新子安	79 コンフォリア北堀江
112 コンフォリア行徳	95 コンフォリア北三条
122 グランクレールセンター南	101 コンフォリア札幌植物園
132 コンフォリアたまプラーザ	102 コンフォリア扇町

その他中核都市　10物件

109 コンフォリア心斎橋ＥＡＳＴ	
110 コンフォリア京町堀	
111 コンフォリア阿波座	
117 コンフォリア北浜	

合計	127 物件



ポートフォリオ一覧（第17期末時点）

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

物件No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造／階高	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	期末稼働率（%）	取得価格（千円）	帳簿価額（千円）	期末算定価額（千円）
第17期末保有物件													
1	コンフォリア日本橋人形町	東京都心	東京都中央区	2010年8月	2008年2月	3,021.53㎡	RC／10階	45戸	2,473.56㎡	100.0%	1,586,837	1,526,650	2,210,000
2	コンフォリア早稲田	東京都心	東京都新宿区	2010年8月	2009年4月	3,080.28㎡	RC／5階・地下1階	79戸	2,836.97㎡	95.3%	1,900,000	1,869,830	2,520,000
3	コンフォリア下落合	東京都心	東京都新宿区	2010年8月	2005年3月	2,726.15㎡	RC／5階	44戸	2,430.20㎡	100.0%	1,181,000	1,100,142	1,610,000
4	コンフォリア東中野	東京都心	東京都新宿区	2010年8月	2008年3月	1,058.75㎡	RC／7階	37戸	827.09㎡	97.6%	552,707	547,526	697,000
5	コンフォリア文京春日	準都心	東京都文京区	2010年8月	2009年11月	3,198.54㎡	SRC／14階・地下1階	80戸	2,234.19㎡	99.0%	1,470,000	1,378,260	2,000,000
6	コンフォリア浅草松が谷	準都心	東京都台東区	2010年8月	2009年9月	2,264.84㎡	SRC／14階	62戸	2,044.98㎡	97.9%	910,000	833,762	1,230,000
7	コンフォリア西大井	準都心	東京都品川区	2010年8月	2007年1月	1,542.53㎡	RC／4階	59戸	1,174.94㎡	96.6%	902,370	872,499	1,070,000
8	コンフォリア中野	準都心	東京都中野区	2010年8月	2007年6月	1,935.39㎡	RC／6階・地下1階	35戸	1,640.96㎡	95.9%	881,863	863,836	1,040,000
9	コンフォリア下北沢	準都心	東京都世田谷区	2010年8月	2005年2月	5,287.18㎡	RC／11階・地下1階	116戸	3,892.18㎡	95.5%	2,587,000	2,401,352	3,430,000
10	コンフォリア西蒲田	準都心	東京都大田区	2010年8月	2009年2月	3,358.99㎡	RC／15階	103戸	2,634.08㎡	97.3%	1,550,000	1,447,836	2,140,000
11	コンフォリア大山	準都心	東京都板橋区	2010年8月	2000年10月	4,793.28㎡	SRC・RC／14階・地下1階	97戸	3,607.39㎡	95.8%	1,987,000	1,933,504	2,400,000
12	コンフォリア清澄白河サウス	準都心	東京都江東区	2011年1月	2006年11月	1,317.22㎡	RC／10階	45戸	1,162.80㎡	100.0%	740,000	689,111	941,000
13	コンフォリア駒澤	準都心	東京都世田谷区	2011年1月	2007年4月	1,695.46㎡	SRC／15階	39戸	1,546.24㎡	100.0%	1,290,000	1,224,461	1,700,000
14	コンフォリア銀座EAST	東京都心	東京都中央区	2011年3月	2005年3月	5,773.48㎡	SRC／14階・地下1階	133戸	4,816.73㎡	98.9%	3,059,000	2,976,915	4,120,000
15	コンフォリア麻布台	東京都心	東京都港区	2011年3月	2005年2月	1,028.94㎡	RC／4階・地下1階	24戸	848.65㎡	94.3%	574,000	554,434	788,000
16	コンフォリア芝公園	東京都心	東京都港区	2011年3月	2004年12月	1,914.13㎡	SRC／13階	54戸	1,717.95㎡	96.7%	1,398,000	1,323,384	1,820,000
17	コンフォリア西麻布	東京都心	東京都港区	2011年3月	2003年9月	1,069.77㎡	RC／9階	22戸	937.26㎡	95.8%	755,000	727,091	968,000
18	コンフォリア南青山	東京都心	東京都港区	2011年3月	2003年10月	1,763.88㎡	RC・S／9階・地下1階	24戸	1,486.07㎡	100.0%	1,041,000	1,064,039	1,570,000
20	コンフォリア西早稲田	東京都心	東京都新宿区	2011年3月	2005年2月	2,971.10㎡	SRC・RC／13階・地下1階	60戸	2,535.67㎡	100.0%	1,685,000	1,599,199	2,180,000
21	コンフォリア小石川	準都心	東京都文京区	2011年3月	2004年11月	1,015.71㎡	RC／7階・地下1階	37戸	830.35㎡	95.1%	552,000	523,310	675,000
22	コンフォリア千石	準都心	東京都文京区	2011年3月	1989年5月	3,514.75㎡	RC／5階	44戸	3,159.70㎡	94.3%	1,219,000	1,251,815	1,730,000
23	コンフォリア代官山青葉台	準都心	東京都目黒区	2011年3月	2005年12月	1,533.95㎡	RC／10階・地下1階	26戸	1,163.10㎡	95.0%	926,000	917,284	1,390,000
26	コンフォリア原宿	東京都心	東京都渋谷区	2011年3月	2005年2月	6,314.63㎡	RC／7階・地下1階	99戸	4,528.51㎡	94.7%	3,629,000	3,567,826	4,840,000
27	コンフォリア池袋	準都心	東京都豊島区	2011年3月	2005年1月	1,171.21㎡	RC／11階	28戸	963.47㎡	100.0%	602,000	568,615	690,000
29	コンフォリア両国石原	準都心	東京都墨田区	2011年6月	2007年3月	1,151.47㎡	RC／11階	47戸	1,011.91㎡	100.0%	651,000	614,848	829,000
30	コンフォリア三田ノース	東京都心	東京都港区	2011年8月	2003年2月	1,257.94㎡	SRC・RC／11階	30戸	1,128.88㎡	96.6%	850,000	859,614	1,070,000
31	コンフォリア芝浦バウハウス	東京都心	東京都港区	2012年2月	2006年3月	4,862.18㎡	RC／15階	75戸	4,431.79㎡	91.0%	2,650,000	2,553,071	3,420,000
32	コンフォリア浅草橋DEUX	準都心	東京都台東区	2012年2月	2007年12月	1,596.33㎡	SRC／13階	46戸	1,392.56㎡	95.3%	874,000	845,907	1,040,000
33	コンフォリア押上	準都心	東京都墨田区	2012年2月	2007年10月	1,369.26㎡	RC／11階	47戸	1,058.10㎡	97.4%	714,000	693,397	862,000
34	コンフォリア本所吾妻橋	準都心	東京都墨田区	2012年2月	2008年1月	1,434.29㎡	RC／9階	48戸	1,184.50㎡	96.5%	762,000	740,643	918,000
35	コンフォリア清澄白河トロワ	準都心	東京都江東区	2012年2月	2008年4月	1,553.45㎡	RC／9階	50戸	1,260.51㎡	90.1%	873,000	834,147	1,030,000
36	コンフォリア門前仲町	準都心	東京都江東区	2012年2月	2008年4月	4,916.04㎡	RC／13階	144戸	3,725.52㎡	98.6%	2,658,000	2,528,969	3,100,000
37	コンフォリア碑文谷	準都心	東京都目黒区	2012年2月	2003年3月	2,302.53㎡	RC／6階	28戸	2,158.72㎡	90.1%	1,189,000	1,176,615	1,590,000
38	コンフォリア三宿	準都心	東京都世田谷区	2012年2月	2004年2月	2,842.56㎡	RC／14階	59戸	2,598.50㎡	96.5%	1,874,000	1,799,129	2,480,000
39	コンフォリア学芸大学	準都心	東京都世田谷区	2012年2月	2005年4月	1,919.59㎡	RC／4階	38戸	1,602.88㎡	97.2%	1,138,000	1,115,486	1,550,000

ポートフォリオ一覧（第17期末時点）

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

物件No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造／階高	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	期末稼働率（%）	取得価格（千円）	帳簿価額（千円）	期末算定価額（千円）
第17期末保有物件													
40	コンフォリア東中野DEUX	準都心	東京都中野区	2012年2月	2009年12月	1,419.08㎡	RC／ 9階・地下1階	40戸	1,230.92㎡	98.1%	833,000	802,091	1,110,000
41	コンフォリア東池袋WEST	準都心	東京都豊島区	2012年2月	2009年6月	8,296.57㎡	RC／13階	155戸	6,436.14㎡	95.2%	3,911,000	3,731,913	5,330,000
43	コンフォリア両国DEUX	準都心	東京都墨田区	2012年9月	2006年8月	2,010.27㎡	RC／9階	66戸	1,590.97㎡	98.7%	1,014,730	1,009,411	1,310,000
44	コンフォリア大森DEUX	準都心	東京都大田区	2012年9月	2007年2月	2,180.52㎡	RC／12階	64戸	1,619.13㎡	90.4%	1,188,000	1,178,439	1,420,000
45	コンフォリア町屋	準都心	東京都荒川区	2012年9月	2007年4月	1,361.92㎡	RC／11階	30戸	1,279.83㎡	93.9%	594,000	591,661	889,000
46	コンフォリア市川妙典	その他東京圏	千葉県市川市	2012年9月	2007年4月	1,533.11㎡	RC／5階	48戸	1,408.46㎡	97.8%	606,000	599,810	742,000
47	コンフォリア谷塚	その他東京圏	埼玉県草加市	2012年9月	2007年3月	1,710.09㎡	SRC／13階	62戸	1,562.40㎡	98.4%	626,000	610,483	708,000
48	コンフォリア白金高輪	東京都心	東京都港区	2012年11月	2007年10月	1,932.57㎡	RC／13階	37戸	1,521.11㎡	94.7%	1,300,000	1,310,976	1,670,000
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都心	東京都中央区	2013年2月	2007年10月	2,912.38㎡	RC／10階	82戸	2,447.11㎡	96.8%	2,139,300	2,071,498	2,600,000
50	コンフォリア愛宕	東京都心	東京都港区	2013年2月	2004年4月	1,147.20㎡	SRC／11階	38戸	1,002.00㎡	95.0%	826,000	843,205	984,000
51	コンフォリア浅草橋	準都心	東京都台東区	2013年2月	2011年11月	5,273.67㎡	RC／14階・地下1階	141戸	4,234.76㎡	97.5%	2,680,000	2,571,828	3,460,000
52	コンフォリア両国サウス	準都心	東京都墨田区	2013年2月	2011年11月	2,404.23㎡	RC／9階	61戸	2,106.75㎡	100.0%	1,240,000	1,192,968	1,620,000
53	コンフォリア豊洲	準都心	東京都江東区	2013年2月	2009年3月	4,513.10㎡	RC／9階	161戸	4,127.00㎡	97.5%	3,096,650	2,971,291	3,670,000
54	コンフォリア新大阪	その他中核都市	大阪府大阪市東淀川区	2013年9月	2006年10月	6,530.63㎡	RC／15階	133戸	5,999.67㎡	97.2%	2,400,000	2,297,104	2,830,000
55	コンフォリア墨田立花	準都心	東京都墨田区	2013年12月	2007年9月	1,888.25㎡	RC／8階	56戸	1,708.15㎡	95.4%	938,000	939,315	1,000,000
56	コンフォリア九段	東京都心	東京都千代田区	2014年2月	2007年2月	1,787.89㎡	RC／13階	36戸	1,589.22㎡	93.9%	1,280,500	1,264,155	1,560,000
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	東京都心	東京都中央区	2014年2月	2005年1月	1,717.58㎡	RC／10階	36戸	1,447.92㎡	97.2%	1,108,000	1,079,042	1,340,000
58	コンフォリア新川	東京都心	東京都中央区	2014年2月	2008年3月	2,866.08㎡	RC／12階	59戸	2,452.32㎡	100.0%	1,840,800	1,798,683	2,170,000
59	コンフォリア赤坂	東京都心	東京都港区	2014年2月	2013年4月	2,956.70㎡	RC／11階・地下1階	40戸	2,182.10㎡	97.5%	1,945,000	1,920,803	2,650,000
60	コンフォリア三田EAST	東京都心	東京都港区	2014年2月	2008年1月	4,973.31㎡	RC／13階・地下1階	111戸	3,639.93㎡	95.8%	3,190,550	3,100,202	3,820,000
61	コンフォリア芝浦キャナル	東京都心	東京都港区	2014年2月	2004年12月	2,703.41㎡	RC／10階	95戸	2,070.14㎡	96.8%	1,570,000	1,568,048	1,870,000
62	コンフォリア上野広小路	準都心	東京都台東区	2014年2月	2007年11月	1,935.60㎡	RC／14階・地下1階	37戸	1,462.39㎡	91.2%	1,050,000	1,081,500	1,270,000
63	コンフォリア春日富坂	準都心	東京都文京区	2014年2月	2008年2月	4,479.23㎡	RC／12階・地下1階	106戸	3,527.90㎡	96.6%	2,912,150	2,844,669	3,590,000
64	コンフォリア本駒込	準都心	東京都文京区	2014年2月	2005年1月	2,623.37㎡	SRC／13階	36戸	2,222.28㎡	94.4%	1,344,000	1,306,457	1,660,000
65	コンフォリア森下	準都心	東京都江東区	2014年2月	2007年9月	2,159.39㎡	RC／14階	75戸	1,977.02㎡	97.6%	1,530,000	1,476,448	1,750,000
66	コンフォリア木場公園	準都心	東京都江東区	2014年2月	2007年9月	1,753.85㎡	RC／9階	60戸	1,281.00㎡	100.0%	956,000	925,155	1,120,000
67	コンフォリア目黒長者丸	準都心	東京都品川区	2014年2月	2005年3月	3,720.52㎡	RC／3階・地下2階	71戸	2,889.46㎡	94.9%	1,972,000	1,968,224	2,430,000
68	コンフォリア西馬込	準都心	東京都大田区	2014年2月	2005年8月	1,797.93㎡	RC／5階	52戸	1,553.35㎡	93.3%	990,000	972,608	1,070,000
69	コンフォリア北参道	東京都心	東京都渋谷区	2014年2月	2005年2月	7,667.04㎡	RC／14階・地下1階	144戸	4,966.87㎡	93.8%	4,268,000	4,218,555	4,890,000
70	コンフォリア代々木上原	東京都心	東京都渋谷区	2014年2月	2003年2月	2,344.24㎡	RC／10階	51戸	2,001.41㎡	93.5%	1,560,000	1,594,823	1,850,000
71	コンフォリア笹塚	東京都心	東京都渋谷区	2014年2月	2006年11月	3,440.91㎡	RC／14階	89戸	2,579.00㎡	96.0%	1,789,000	1,762,669	2,250,000
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2005年11月	2,312.79㎡	RC／15階	65戸	2,060.47㎡	95.2%	1,806,000	1,769,183	2,140,000
73	コンフォリア市谷柳町	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2007年10月	2,416.85㎡	RC／13階	69戸	2,033.51㎡	96.0%	1,623,000	1,593,363	1,950,000
74	コンフォリア神楽坂	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2007年9月	1,161.31㎡	RC／5階・地下1階	29戸	850.72㎡	97.0%	736,000	721,093	876,000
75	コンフォリア東池袋EAST	準都心	東京都豊島区	2014年2月	2009年11月	3,156.84㎡	RC／11階	90戸	2,754.80㎡	95.4%	1,712,000	1,665,237	2,420,000

ポートフォリオ一覧（第17期末時点）

物件No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造／階高	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	期末稼働率（%）	取得価格（千円）	帳簿価額（千円）	期末算定価額（千円）
第17期末保有物件													
76	コンフォリア東池袋	準都心	東京都豊島区	2014年2月	2006年10月	1,798.18㎡	SRC／15階	48戸	1,496.46㎡	94.6%	1,132,000	1,142,156	1,380,000
77	コンフォリア新子安	その他東京圏	神奈川県横浜市神奈川区	2014年2月	2007年1月	2,622.19㎡	RC／10階	36戸	2,320.47㎡	91.2%	1,077,000	1,043,932	1,220,000
78	コンフォリア新栄	その他中核都市	愛知県名古屋市中区	2014年3月	2009年5月	4,098.97㎡	RC／13階	144戸	3,674.88㎡	96.5%	1,653,400	1,659,877	1,710,000
79	コンフォリア北堀江	その他中核都市	大阪府大阪市西区	2014年3月	2007年2月	1,910.01㎡	RC／13階	73戸	1,806.94㎡	97.4%	1,010,000	1,026,443	1,050,000
80	コンフォリア二番町	東京都心	東京都千代田区	2014年6月	2006年2月	2,165.01㎡	SRC／15階	42戸	1,816.64㎡	90.4%	1,621,000	1,640,977	1,960,000
81	コンフォリア西新宿	東京都心	東京都新宿区	2014年11月	2006年7月	1,947.14㎡	SRC／15階	56戸	1,767.64㎡	98.5%	1,625,000	1,702,226	1,800,000
82	コンフォリア駒場	準都心	東京都世田谷区	2014年12月	2009年4月	7,450.62㎡	RC／5階・地下1階	136戸	5,342.38㎡	98.6%	5,000,000	5,172,805	5,510,000
83	コンフォリア神田神保町	東京都心	東京都千代田区	2015年2月	2005年9月	1,823.86㎡	SRC／12階	43戸	1,686.07㎡	100.0%	1,434,000	1,486,976	1,680,000
84	コンフォリア日本橋	東京都心	東京都中央区	2015年2月	2005年10月	2,950.59㎡	RC／12階	63戸	2,805.71㎡	94.1%	1,956,000	1,960,782	2,240,000
85	コンフォリア田町	東京都心	東京都港区	2015年2月	2005年11月	5,494.78㎡	RC／12階	77戸	4,249.07㎡	95.9%	3,272,000	3,382,793	3,760,000
86	コンフォリア麻布十番	東京都心	東京都港区	2015年2月	2005年12月	1,632.38㎡	RC／12階	55戸	1,399.64㎡	96.4%	1,471,000	1,473,829	1,630,000
87	コンフォリア錦糸町	準都心	東京都墨田区	2015年2月	2014年2月	1,917.15㎡	RC／13階	46戸	1,428.32㎡	100.0%	1,042,000	1,048,115	1,250,000
88	コンフォリア南砂町	準都心	東京都江東区	2015年2月	2006年12月	8,124.20㎡	RC／20階	211戸	6,141.98㎡	95.8%	4,681,000	4,732,229	4,990,000
89	コンフォリア東品川	準都心	東京都品川区	2015年2月	2004年3月	3,298.65㎡	RC／7階	86戸	2,807.46㎡	100.0%	1,510,000	1,539,899	1,720,000
90	コンフォリア目黒八雲	準都心	東京都目黒区	2015年2月	2005年4月	1,333.57㎡	RC／7階	36戸	1,177.99㎡	91.7%	813,000	851,056	903,000
91	コンフォリア用賀	準都心	東京都世田谷区	2015年2月	2006年1月	1,798.36㎡	RC／5階・地下1階	39戸	1,366.04㎡	100.0%	1,041,000	1,068,995	1,120,000
92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	東京都心	東京都新宿区	2015年2月	2005年9月	1,832.93㎡	RC／14階	52戸	1,644.78㎡	98.2%	1,406,000	1,412,338	1,530,000
93	コンフォリア神楽坂DEUX	東京都心	東京都新宿区	2015年2月	2013年11月	1,637.00㎡	RC／13階	46戸	1,371.23㎡	100.0%	1,245,000	1,251,528	1,440,000
94	コンフォリア板橋仲宿	準都心	東京都板橋区	2015年2月	2006年3月	7,732.25㎡	SRC・RC／14階	104戸	6,966.04㎡	95.0%	3,794,280	3,950,180	4,310,000
95	コンフォリア北三条	その他中核都市	北海道札幌市中央区	2015年10月	2010年9月	3,949.79㎡	RC／11階・地下1階	60戸	3,222.00㎡	95.5%	660,000	669,783	1,000,000
96	コンフォリア麻布EAST	東京都心	東京都港区	2015年10月	2011年7月	3,505.12㎡	RC／11階・地下1階	69戸	2,634.46㎡	95.7%	1,900,000	1,920,849	2,960,000
97	コンフォリア品川EAST	準都心	東京都品川区	2016年2月	2015年2月	3,701.07㎡	RC/12F	97戸	2,588.19㎡	96.4%	1,430,000	1,506,045	1,590,000
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	東京都心	東京都新宿区	2016年2月	2012年1月	（タワー棟）69,308.35㎡ （アネックス棟）2,305.29㎡ （ゲート棟）203.15㎡	（タワー棟）RC・S／32階・地下1階 （アネックス棟）RC／4階 （ゲート棟）RC／1階	765戸	48,267.60㎡	95.4%	13,264,000	13,383,643	15,900,000
99	コンフォリア大島	準都心	東京都江東区	2016年6月	2015年2月	2,828.47㎡	RC／13階	99戸	2,547.18㎡	94.0%	2,110,000	2,240,810	2,250,000
100	コンフォリア大森トロワ	準都心	東京都大田区	2016年6月	2012年1月	1,232.52㎡	RC／6階	45戸	1,111.44㎡	92.6%	866,000	920,661	940,000
101	コンフォリア札幌植物園	その他中核都市	北海道札幌市中央区	2016年8月	2006年10月	4,062.44㎡	RC／15階・地下1階	42戸	3,329.27㎡	95.2%	1,250,000	1,314,848	1,310,000
102	コンフォリア扇町	その他中核都市	大阪府大阪市北区	2016年9月	2014年9月	2,374.77㎡	RC／12階	88戸	2,147.56㎡	95.5%	1,435,000	1,513,566	1,540,000
103	コンフォリア市谷薬王寺	東京都心	東京都新宿区	2016年12月	2006年11月	1,392.29㎡	RC／5階・地下1階	21戸	1,102.95㎡	100.0%	941,000	988,362	976,000
104	コンフォリア秋葉原EAST	東京都心	東京都千代田区	2017年2月	2016年2月	5,192.38㎡	RC／12階・地下1階	131戸	4,582.07㎡	98.1%	4,425,000	4,499,500	4,850,000
105	コンフォリア三田トロワ	東京都心	東京都港区	2017年2月	2007年2月	1,096.43㎡	RC／7階	32戸	874.21㎡	97.1%	890,000	936,594	923,000
106	コンフォリア文京白山	準都心	東京都文京区	2017年2月	2006年8月	1,971.16㎡	RC／6階	56戸	1,568.09㎡	96.1%	1,330,000	1,397,717	1,410,000
107	コンフォリア蒲田	準都心	東京都大田区	2017年2月	2015年8月	7,900.68㎡	RC／14階・地下1階	203戸	6,027.98㎡	99.1%	5,721,000	5,830,041	6,250,000

ポートフォリオ一覧（第17期末時点）

物件No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造／階高	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	期末稼働率（%）	取得価格（千円）	帳簿価額（千円）	期末算定価額（千円）
第17期末保有物件													
108	カレッジコート八幡山	準都心	東京都杉並区	2017年2月	2015年3月	1,923.34㎡	RC／7階・地下1階	73戸	1,923.34㎡	100.0%	1,245,000	1,274,253	1,260,000
109	コンフォリア心斎橋EAST	その他中核都市	大阪府大阪市中央区	2017年2月	2016年1月	3,407.91㎡	RC／15階	112戸	3,095.68㎡	95.1%	1,980,000	2,036,323	2,010,000
110	コンフォリア京町堀	その他中核都市	大阪府大阪市西区	2017年2月	2015年7月	2,625.18㎡	RC／15階	84戸	2,382.80㎡	100.0%	1,567,000	1,604,884	1,630,000
111	コンフォリア阿波座	その他中核都市	大阪府大阪市西区	2017年2月	2016年1月	2,844.34㎡	RC／15階	84戸	2,583.84㎡	97.8%	1,289,000	1,326,427	1,360,000
112	コンフォリア行徳	その他東京圏	千葉県市川市	2017年6月	2007年3月	1,347.25㎡	RC／12階	56戸	1,258.38㎡	96.6%	978,000	1,043,008	1,020,000
113	コンフォリア芝浦	東京都心	東京都港区	2017年8月	2008年11月	1,213.34㎡	RC／12階	39戸	1,094.55㎡	97.7%	1,065,680	1,134,074	1,150,000
114	コンフォリア上野入谷	準都心	東京都台東区	2018年2月	2016年1月	3,527.42㎡	RC／14階・地下1階	88戸	2,790.92㎡	95.4%	2,173,000	2,236,901	2,270,000
115	コンフォリア池尻	準都心	東京都世田谷区	2018年2月	2008年3月	1,700.50㎡	RC／9階	36戸	1,365.43㎡	85.1%	1,313,000	1,397,547	1,400,000
116	コンフォリア世田谷上馬	準都心	東京都世田谷区	2018年2月	2017年2月	2,644.99㎡	RC／10階	68戸	2,348.17㎡	95.7%	2,622,000	2,687,114	2,740,000
117	コンフォリア北浜	その他中核都市	大阪府大阪市中央区	2018年2月	2016年2月	3,178.86㎡	RC／15階	84戸	2,551.22㎡	100.0%	1,719,000	1,770,719	1,780,000
118	コンフォリア赤羽岩淵	準都心	東京都北区	2018年3月	2003年3月	5,528.18㎡	RC／9階	84戸	4,118.46㎡	87.0%	2,500,000	2,650,100	2,520,000
119	コンフォリア両国トロワ	準都心	東京都墨田区	2018年3月	2013年7月	2,459.62㎡	RC／7階	57戸	1,848.00㎡	97.3%	1,660,000	1,772,807	1,680,000
120	コンフォリア新宿	東京都心	東京都新宿区	2018年3月	2018年3月	2,064.19㎡	RC／11階	65戸	1,793.88㎡	98.6%	2,150,000	2,284,331	2,310,000
121	カレッジスクエア八幡山	準都心	東京都杉並区	2018年5月	2015年3月	1,260.52㎡	RC／3階・地下1階	46戸	1,260.52㎡	100.0%	880,000	910,758	890,000
122	グランクレールセンター南	その他東京圏	神奈川県横浜市都筑区	2018年9月	2009年8月	18,235.67㎡	RC／9階・地下1階	134戸	18,235.67㎡	100.0%	4,150,000	4,296,012	4,200,000
	ポートフォリオ　計					418,198.82㎡		8,740戸	336,786.72㎡	96.4%	206,084,817	205,972,290	244,989,000

鑑定評価一覧

物件No.	物件名	取得価格	第16期末						第17期末								鑑定評価機関
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額						簿価		
				直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			①	直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			②	①－②	
		（百万円）	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	
第17期末保有物件																	
1	コンフォリア日本橋人形町	1,586	2,140	2,170	4.1%	2,110	3.9%	4.3%	2,210	2,240	4.0%	2,170	3.8%	4.2%	1,526	683	一般財団法人日本不動産研究所
2	コンフォリア早稲田	1,900	2,470	2,510	4.1%	2,430	3.9%	4.3%	2,520	2,560	4.0%	2,480	3.8%	4.2%	1,869	650	一般財団法人日本不動産研究所
3	コンフォリア下落合	1,181	1,570	1,590	4.3%	1,540	4.1%	4.5%	1,610	1,630	4.2%	1,580	4.0%	4.4%	1,100	509	一般財団法人日本不動産研究所
4	コンフォリア東中野	552	687	697	4.2%	676	4.0%	4.4%	697	707	4.1%	686	3.9%	4.3%	547	149	一般財団法人日本不動産研究所
5	コンフォリア文京春日	1,470	2,000	2,020	4.1%	1,990	3.9%	4.3%	2,000	2,020	4.1%	1,990	3.9%	4.3%	1,378	621	大和不動産鑑定株式会社
6	コンフォリア浅草松が谷	910	1,230	1,250	4.6%	1,220	4.4%	4.8%	1,230	1,250	4.6%	1,220	4.4%	4.8%	833	396	大和不動産鑑定株式会社
7	コンフォリア西大井	902	1,040	1,050	4.4%	1,020	4.2%	4.6%	1,070	1,080	4.3%	1,050	4.1%	4.5%	872	197	一般財団法人日本不動産研究所
8	コンフォリア中野	881	1,010	1,030	4.2%	999	4.0%	4.4%	1,040	1,050	4.1%	1,020	3.9%	4.3%	863	176	一般財団法人日本不動産研究所
9	コンフォリア下北沢	2,587	3,340	3,390	4.1%	3,280	3.9%	4.3%	3,430	3,480	4.0%	3,370	3.8%	4.2%	2,401	1,028	一般財団法人日本不動産研究所
10	コンフォリア西蒲田	1,550	2,100	2,120	4.5%	2,090	4.3%	4.7%	2,140	2,170	4.4%	2,130	4.2%	4.6%	1,447	692	大和不動産鑑定株式会社
11	コンフォリア大山	1,987	2,360	2,390	4.6%	2,330	4.4%	4.8%	2,400	2,430	4.5%	2,370	4.3%	4.7%	1,933	466	一般財団法人日本不動産研究所
12	コンフォリア清澄白河サウス	740	923	937	4.2%	908	4.0%	4.4%	941	956	4.1%	926	3.9%	4.3%	689	251	一般財団法人日本不動産研究所
13	コンフォリア駒澤	1,290	1,670	1,700	4.1%	1,640	3.9%	4.3%	1,700	1,730	4.0%	1,670	3.8%	4.2%	1,224	475	一般財団法人日本不動産研究所
14	コンフォリア銀座EAST	3,059	3,980	4,040	4.1%	3,920	3.9%	4.3%	4,120	4,180	4.0%	4,050	3.8%	4.2%	2,976	1,143	一般財団法人日本不動産研究所
15	コンフォリア麻布台	574	770	782	4.0%	758	3.8%	4.2%	788	800	3.9%	775	3.7%	4.1%	554	233	一般財団法人日本不動産研究所
16	コンフォリア芝公園	1,398	1,770	1,800	4.0%	1,740	3.8%	4.2%	1,820	1,850	3.9%	1,790	3.7%	4.1%	1,323	496	森井総合鑑定株式会社
17	コンフォリア西麻布	755	938	950	4.1%	925	3.9%	4.3%	968	982	4.0%	954	3.8%	4.2%	727	240	一般財団法人日本不動産研究所
18	コンフォリア南青山	1,041	1,550	1,580	3.9%	1,530	4.0%	4.1%	1,570	1,600	3.8%	1,550	3.9%	4.0%	1,064	505	株式会社谷澤総合鑑定所
20	コンフォリア西早稲田	1,685	2,130	2,160	4.0%	2,090	3.8%	4.2%	2,180	2,220	3.9%	2,140	3.7%	4.1%	1,599	580	森井総合鑑定株式会社
21	コンフォリア小石川	552	666	675	4.2%	662	4.0%	4.4%	675	685	4.1%	671	3.9%	4.3%	523	151	大和不動産鑑定株式会社
22	コンフォリア千石	1,219	1,690	1,710	4.5%	1,670	4.3%	4.7%	1,730	1,750	4.4%	1,700	4.2%	4.6%	1,251	478	一般財団法人日本不動産研究所
23	コンフォリア代官山青葉台	926	1,370	1,390	3.9%	1,350	3.7%	4.1%	1,390	1,410	3.9%	1,360	3.7%	4.1%	917	472	日本ヴァリュアーズ株式会社
26	コンフォリア原宿	3,629	4,700	4,780	4.0%	4,620	3.8%	4.2%	4,840	4,920	3.9%	4,750	3.7%	4.1%	3,567	1,272	一般財団法人日本不動産研究所
27	コンフォリア池袋	602	672	681	4.3%	668	4.1%	4.5%	690	698	4.2%	686	4.0%	4.4%	568	121	大和不動産鑑定株式会社
29	コンフォリア両国石原	651	812	807	4.2%	817	4.3%	4.4%	829	825	4.1%	832	4.2%	4.3%	614	214	森井総合鑑定株式会社
30	コンフォリア三田ノース	850	1,050	1,070	3.9%	1,030	3.7%	4.1%	1,070	1,080	3.9%	1,050	3.7%	4.1%	859	210	日本ヴァリュアーズ株式会社
31	コンフォリア芝浦バウハウス	2,650	3,340	3,390	4.2%	3,290	4.0%	4.4%	3,420	3,470	4.1%	3,360	3.9%	4.3%	2,553	866	一般財団法人日本不動産研究所
32	コンフォリア浅草橋DEUX	874	1,020	1,030	4.2%	1,000	4.0%	4.4%	1,040	1,050	4.1%	1,020	3.9%	4.3%	845	194	一般財団法人日本不動産研究所
33	コンフォリア押上	714	846	858	4.3%	834	4.1%	4.5%	862	875	4.2%	849	4.0%	4.4%	693	168	一般財団法人日本不動産研究所
34	コンフォリア本所吾妻橋	762	893	906	4.3%	880	4.1%	4.5%	918	932	4.2%	904	4.0%	4.4%	740	177	一般財団法人日本不動産研究所
35	コンフォリア清澄白河トロワ	873	1,010	1,030	4.2%	999	4.0%	4.4%	1,030	1,050	4.1%	1,010	3.9%	4.3%	834	195	一般財団法人日本不動産研究所
36	コンフォリア門前仲町	2,658	3,020	3,060	4.2%	2,970	4.0%	4.4%	3,100	3,140	4.1%	3,050	3.9%	4.3%	2,528	571	一般財団法人日本不動産研究所
37	コンフォリア碑文谷	1,189	1,590	1,610	4.1%	1,570	3.9%	4.3%	1,590	1,620	4.1%	1,560	3.9%	4.3%	1,176	413	日本ヴァリュアーズ株式会社
38	コンフォリア三宿	1,874	2,480	2,520	3.9%	2,440	3.7%	4.1%	2,480	2,520	3.9%	2,440	3.7%	4.1%	1,799	680	日本ヴァリュアーズ株式会社

鑑定評価一覧

物件No.	物件名	取得価格	第16期末						第17期末								鑑定評価機関
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額						簿価		
				直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			①	直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			②	①－②	
		（百万円）	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	
第17期末保有物件																	
39	コンフォリア学芸大学	1,138	1,510	1,530	4.0%	1,480	3.8%	4.2%	1,550	1,580	3.9%	1,520	3.7%	4.1%	1,115	434	一般財団法人日本不動産研究所
40	コンフォリア東中野DEUX	833	1,100	1,120	4.1%	1,080	3.9%	4.3%	1,110	1,130	4.1%	1,090	3.9%	4.3%	802	307	一般財団法人日本不動産研究所
41	コンフォリア東池袋WEST	3,911	5,210	5,260	4.5%	5,190	4.3%	4.7%	5,330	5,380	4.4%	5,310	4.2%	4.6%	3,731	1,598	大和不動産鑑定株式会社
43	コンフォリア両国DEUX	1,014	1,280	1,300	4.2%	1,260	4.0%	4.4%	1,310	1,330	4.1%	1,290	3.9%	4.3%	1,009	300	一般財団法人日本不動産研究所
44	コンフォリア大森DEUX	1,188	1,390	1,410	4.2%	1,360	4.0%	4.4%	1,420	1,440	4.1%	1,390	3.9%	4.3%	1,178	241	一般財団法人日本不動産研究所
45	コンフォリア町屋	594	865	877	4.4%	852	4.2%	4.6%	889	902	4.3%	876	4.1%	4.5%	591	297	一般財団法人日本不動産研究所
46	コンフォリア市川妙典	606	740	751	4.7%	728	4.5%	4.9%	742	752	4.6%	732	4.4%	4.8%	599	142	一般財団法人日本不動産研究所
47	コンフォリア谷塚	626	698	705	5.2%	691	5.0%	5.4%	708	715	5.1%	701	4.9%	5.3%	610	97	一般財団法人日本不動産研究所
48	コンフォリア白金高輪	1,300	1,590	1,610	3.9%	1,560	3.7%	4.1%	1,670	1,690	3.8%	1,640	3.6%	4.0%	1,310	359	森井総合鑑定株式会社
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	2,139	2,520	2,560	4.1%	2,480	3.9%	4.3%	2,600	2,640	4.0%	2,550	3.8%	4.2%	2,071	528	一般財団法人日本不動産研究所
50	コンフォリア愛宕	826	958	975	4.0%	941	3.8%	4.2%	984	1,000	3.9%	968	3.7%	4.1%	843	140	森井総合鑑定株式会社
51	コンフォリア浅草橋	2,680	3,380	3,420	4.3%	3,360	4.1%	4.5%	3,460	3,510	4.2%	3,440	4.0%	4.4%	2,571	888	大和不動産鑑定株式会社
52	コンフォリア両国サウス	1,240	1,560	1,590	4.3%	1,550	4.1%	4.5%	1,620	1,640	4.2%	1,610	4.0%	4.4%	1,192	427	大和不動産鑑定株式会社
53	コンフォリア豊洲	3,096	3,610	3,660	4.2%	3,550	4.0%	4.4%	3,670	3,730	4.1%	3,610	3.9%	4.3%	2,971	698	一般財団法人日本不動産研究所
54	コンフォリア新大阪	2,400	2,790	2,830	4.5%	2,740	4.3%	4.7%	2,830	2,870	4.4%	2,780	4.2%	4.6%	2,297	532	森井総合鑑定株式会社
55	コンフォリア墨田立花	938	982	994	4.6%	977	4.4%	4.8%	1,000	1,010	4.5%	997	4.3%	4.7%	939	60	大和不動産鑑定株式会社
56	コンフォリア九段	1,280	1,520	1,550	3.9%	1,490	3.7%	4.1%	1,560	1,590	3.8%	1,530	3.6%	4.0%	1,264	295	森井総合鑑定株式会社
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	1,108	1,310	1,330	4.1%	1,280	3.9%	4.3%	1,340	1,360	4.0%	1,320	3.8%	4.2%	1,079	260	一般財団法人日本不動産研究所
58	コンフォリア新川	1,840	2,110	2,150	4.0%	2,070	3.8%	4.2%	2,170	2,210	3.9%	2,130	3.7%	4.1%	1,798	371	森井総合鑑定株式会社
59	コンフォリア赤坂	1,945	2,540	2,580	3.9%	2,500	3.7%	4.1%	2,650	2,700	3.8%	2,600	3.6%	4.0%	1,920	729	一般財団法人日本不動産研究所
60	コンフォリア三田EAST	3,190	3,720	3,780	4.0%	3,650	3.8%	4.2%	3,820	3,890	3.9%	3,750	3.7%	4.1%	3,100	719	森井総合鑑定株式会社
61	コンフォリア芝浦キャナル	1,570	1,860	1,890	4.3%	1,830	4.1%	4.5%	1,870	1,890	4.3%	1,840	4.1%	4.5%	1,568	301	一般財団法人日本不動産研究所
62	コンフォリア上野広小路	1,050	1,240	1,260	4.0%	1,210	3.8%	4.2%	1,270	1,290	3.9%	1,250	3.7%	4.1%	1,081	188	森井総合鑑定株式会社
63	コンフォリア春日富坂	2,912	3,500	3,560	4.0%	3,440	3.8%	4.2%	3,590	3,650	3.9%	3,520	3.7%	4.1%	2,844	745	森井総合鑑定株式会社
64	コンフォリア本駒込	1,344	1,690	1,710	4.1%	1,660	3.9%	4.3%	1,660	1,690	4.0%	1,630	3.8%	4.2%	1,306	353	一般財団法人日本不動産研究所
65	コンフォリア森下	1,530	1,810	1,840	4.1%	1,770	3.9%	4.3%	1,750	1,780	4.0%	1,710	3.8%	4.2%	1,476	273	森井総合鑑定株式会社
66	コンフォリア木場公園	956	1,130	1,150	4.1%	1,110	3.9%	4.3%	1,120	1,140	4.0%	1,100	3.8%	4.2%	925	194	森井総合鑑定株式会社
67	コンフォリア目黒長者丸	1,972	2,430	2,460	4.2%	2,410	4.0%	4.4%	2,430	2,470	4.1%	2,410	3.9%	4.3%	1,968	461	大和不動産鑑定株式会社
68	コンフォリア西馬込	990	1,130	1,140	4.3%	1,110	4.1%	4.5%	1,070	1,090	4.2%	1,050	4.0%	4.4%	972	97	一般財団法人日本不動産研究所
69	コンフォリア北参道	4,268	5,000	5,080	4.2%	4,910	4.0%	4.4%	4,890	4,970	4.1%	4,800	3.9%	4.3%	4,218	671	一般財団法人日本不動産研究所
70	コンフォリア代々木上原	1,560	1,850	1,880	4.1%	1,820	3.9%	4.3%	1,850	1,880	4.0%	1,820	3.8%	4.2%	1,594	255	一般財団法人日本不動産研究所
71	コンフォリア笹塚	1,789	2,200	2,230	4.2%	2,190	4.0%	4.4%	2,250	2,280	4.1%	2,230	3.9%	4.3%	1,762	487	大和不動産鑑定株式会社
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	1,806	2,200	2,230	3.9%	2,160	3.7%	4.1%	2,140	2,180	3.9%	2,100	3.7%	4.1%	1,769	370	日本ヴァリュアーズ株式会社
73	コンフォリア市谷柳町	1,623	1,970	2,000	4.0%	1,930	3.8%	4.2%	1,950	1,980	3.9%	1,910	3.7%	4.1%	1,593	356	森井総合鑑定株式会社

鑑定評価一覧

物件No.	物件名	取得価格	第16期末						第17期末								鑑定評価機関
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額						簿価		
				直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			①	直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			②	①－②	
		（百万円）	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	
第17期末保有物件																	
74	コンフォリア神楽坂	736	883	898	3.9%	868	3.7%	4.1%	876	892	3.8%	859	3.6%	4.0%	721	154	森井総合鑑定株式会社
75	コンフォリア東池袋EAST	1,712	2,380	2,410	4.2%	2,340	4.0%	4.4%	2,420	2,450	4.1%	2,380	3.9%	4.3%	1,665	754	一般財団法人日本不動産研究所
76	コンフォリア東池袋	1,132	1,370	1,390	4.1%	1,350	3.9%	4.3%	1,380	1,400	4.0%	1,360	3.8%	4.2%	1,142	237	一般財団法人日本不動産研究所
77	コンフォリア新子安	1,077	1,260	1,280	4.5%	1,240	4.3%	4.7%	1,220	1,240	4.4%	1,200	4.2%	4.6%	1,043	176	一般財団法人日本不動産研究所
78	コンフォリア新栄	1,653	1,810	1,820	4.9%	1,800	4.7%	5.1%	1,710	1,730	4.8%	1,700	4.6%	5.0%	1,659	50	大和不動産鑑定株式会社
79	コンフォリア北堀江	1,010	1,080	1,090	4.7%	1,070	4.5%	4.9%	1,050	1,060	4.6%	1,040	4.4%	4.8%	1,026	23	大和不動産鑑定株式会社
80	コンフォリア二番町	1,621	1,910	1,940	3.9%	1,870	3.7%	4.1%	1,960	1,990	3.8%	1,920	3.6%	4.0%	1,640	319	一般財団法人日本不動産研究所
81	コンフォリア西新宿	1,625	1,750	1,780	4.1%	1,720	3.9%	4.3%	1,800	1,830	4.0%	1,770	3.8%	4.2%	1,702	97	一般財団法人日本不動産研究所
82	コンフォリア駒場	5,000	5,340	5,430	4.0%	5,240	3.8%	4.2%	5,510	5,600	3.9%	5,410	3.7%	4.1%	5,172	337	一般財団法人日本不動産研究所
83	コンフォリア神田神保町	1,434	1,630	1,660	3.9%	1,600	3.7%	4.1%	1,680	1,710	3.8%	1,650	3.6%	4.0%	1,486	193	森井総合鑑定株式会社
84	コンフォリア日本橋	1,956	2,160	2,190	4.2%	2,150	4.0%	4.4%	2,240	2,270	4.1%	2,220	3.9%	4.3%	1,960	279	大和不動産鑑定株式会社
85	コンフォリア田町	3,272	3,680	3,730	4.1%	3,620	3.9%	4.3%	3,760	3,820	4.0%	3,690	3.8%	4.2%	3,382	377	一般財団法人日本不動産研究所
86	コンフォリア麻布十番	1,471	1,620	1,650	4.0%	1,610	3.8%	4.2%	1,630	1,650	3.9%	1,620	3.7%	4.1%	1,473	156	大和不動産鑑定株式会社
87	コンフォリア錦糸町	1,042	1,210	1,220	4.2%	1,190	4.0%	4.4%	1,250	1,260	4.1%	1,230	3.9%	4.3%	1,048	201	一般財団法人日本不動産研究所
88	コンフォリア南砂町	4,681	4,880	4,960	4.3%	4,850	4.1%	4.5%	4,990	5,060	4.2%	4,960	4.0%	4.4%	4,732	257	大和不動産鑑定株式会社
89	コンフォリア東品川	1,510	1,680	1,700	4.5%	1,660	4.3%	4.7%	1,720	1,740	4.4%	1,700	4.2%	4.6%	1,539	180	一般財団法人日本不動産研究所
90	コンフォリア目黒八雲	813	879	892	4.0%	866	3.8%	4.2%	903	916	3.9%	889	3.7%	4.1%	851	51	一般財団法人日本不動産研究所
91	コンフォリア用賀	1,041	1,100	1,110	4.2%	1,090	4.0%	4.4%	1,120	1,140	4.1%	1,110	3.9%	4.3%	1,068	51	大和不動産鑑定株式会社
92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	1,406	1,500	1,520	4.1%	1,490	3.9%	4.3%	1,530	1,550	4.0%	1,520	3.8%	4.2%	1,412	117	大和不動産鑑定株式会社
93	コンフォリア神楽坂DEUX	1,245	1,400	1,420	4.0%	1,380	3.8%	4.2%	1,440	1,450	3.9%	1,420	3.7%	4.1%	1,251	188	一般財団法人日本不動産研究所
94	コンフォリア板橋仲宿	3,794	4,200	4,260	4.3%	4,130	4.1%	4.5%	4,310	4,370	4.2%	4,240	4.0%	4.4%	3,950	359	森井総合鑑定株式会社
95	コンフォリア北三条	660	981	991	4.9%	977	5.0%	5.1%	1,000	1,010	4.8%	997	4.9%	5.0%	669	330	株式会社谷澤総合鑑定所
96	コンフォリア麻布EAST	1,900	2,870	2,910	3.9%	2,820	3.7%	4.1%	2,960	3,010	3.8%	2,910	3.6%	4.0%	1,920	1,039	一般財団法人日本不動産研究所
97	コンフォリア品川EAST	1,430	1,570	1,580	5.0%	1,560	3.8%	5.8%	1,590	1,610	4.9%	1,570	3.7%	5.8%	1,506	83	一般財団法人日本不動産研究所
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	13,264	15,200	15,500	4.6%	14,900	3.6%	5.6%	15,900	16,200	4.5%	15,500	3.5%	5.5%	13,383	2,516	一般財団法人日本不動産研究所
99	コンフォリア大島	2,110	2,250	2,290	4.1%	2,230	4.2%	4.3%	2,250	2,290	4.1%	2,230	4.2%	4.3%	2,240	9	株式会社谷澤総合鑑定所
100	コンフォリア大森トロワ	866	920	924	4.3%	915	4.0%	4.4%	940	945	4.2%	935	3.9%	4.3%	920	19	一般財団法人日本不動産研究所
101	コンフォリア札幌植物園	1,250	1,290	1,300	4.9%	1,270	4.7%	5.1%	1,310	1,320	4.8%	1,290	4.6%	5.0%	1,314	▲ 4	一般財団法人日本不動産研究所
102	コンフォリア扇町	1,435	1,540	1,560	4.4%	1,510	4.2%	4.6%	1,540	1,560	4.4%	1,510	4.2%	4.6%	1,513	26	日本ヴァリュアーズ株式会社
103	コンフォリア市谷薬王寺	941	970	985	4.1%	963	3.9%	4.3%	976	990	4.0%	970	3.8%	4.2%	988	▲ 12	大和不動産鑑定株式会社
104	コンフォリア秋葉原EAST	4,425	4,710	4,780	4.1%	4,640	3.9%	4.3%	4,850	4,920	4.0%	4,770	3.8%	4.2%	4,499	350	一般財団法人日本不動産研究所
105	コンフォリア三田トロワ	890	901	920	4.0%	882	3.8%	4.2%	923	942	3.9%	903	3.7%	4.1%	936	▲ 13	森井総合鑑定株式会社
106	コンフォリア文京白山	1,330	1,410	1,440	4.0%	1,390	4.1%	4.2%	1,410	1,440	4.0%	1,400	4.1%	4.2%	1,397	12	株式会社谷澤総合鑑定所
107	コンフォリア蒲田	5,721	6,070	6,160	4.1%	5,970	3.9%	4.3%	6,250	6,350	4.0%	6,150	3.8%	4.2%	5,830	419	一般財団法人日本不動産研究所

鑑定評価一覧

物件No.	物件名	取得価格	第16期末						第17期末								鑑定評価機関
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額						簿価		
				直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			①	直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			②	①－②	
		（百万円）	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	
第17期末保有物件																	
108	カレッジコート八幡山	1,245	1,250	1,260	4.4%	1,240	4.1%	4.6%	1,260	1,280	4.3%	1,250	4.0%	4.5%	1,274	▲ 14	大和不動産鑑定株式会社
109	コンフォリア心斎橋EAST	1,980	2,010	2,030	4.4%	1,980	4.2%	4.6%	2,010	2,040	4.3%	1,980	4.1%	4.5%	2,036	▲ 26	一般財団法人日本不動産研究所
110	コンフォリア京町堀	1,567	1,620	1,640	4.4%	1,600	4.2%	4.6%	1,630	1,650	4.3%	1,600	4.1%	4.5%	1,604	25	一般財団法人日本不動産研究所
111	コンフォリア阿波座	1,289	1,340	1,350	4.5%	1,320	4.3%	4.7%	1,360	1,380	4.4%	1,340	4.2%	4.6%	1,326	33	一般財団法人日本不動産研究所
112	コンフォリア行徳	978	994	998	4.6%	990	4.3%	4.7%	1,020	1,020	4.5%	1,010	4.2%	4.6%	1,043	▲ 23	一般財団法人日本不動産研究所
113	コンフォリア芝浦	1,065	1,150	1,170	3.9%	1,120	3.7%	4.1%	1,150	1,170	3.9%	1,120	3.7%	4.1%	1,134	15	日本ヴァリュアーズ株式会社
114	コンフォリア上野入谷	2,173	2,230	2,280	4.3%	2,210	4.1%	4.5%	2,270	2,330	4.2%	2,250	4.0%	4.4%	2,236	33	大和不動産鑑定株式会社
115	コンフォリア池尻	1,313	1,400	1,430	4.0%	1,370	3.8%	4.2%	1,400	1,430	4.0%	1,370	3.8%	4.2%	1,397	2	一般財団法人日本不動産研究所
116	コンフォリア世田谷上馬	2,622	2,690	2,720	4.2%	2,670	4.3%	4.4%	2,740	2,770	4.1%	2,720	4.2%	4.3%	2,687	52	株式会社谷澤総合鑑定所
117	コンフォリア北浜	1,719	1,780	1,800	4.4%	1,750	4.2%	4.6%	1,780	1,810	4.3%	1,750	4.1%	4.5%	1,770	9	森井総合鑑定株式会社
118	コンフォリア赤羽岩淵	2,500	2,520	2,580	4.3%	2,450	4.1%	4.5%	2,520	2,580	4.3%	2,450	4.1%	4.5%	2,650	▲ 130	一般財団法人日本不動産研究所
119	コンフォリア両国トロワ	1,660	1,680	1,720	4.2%	1,640	4.0%	4.4%	1,680	1,700	4.2%	1,650	3.9%	4.3%	1,772	▲ 92	一般財団法人日本不動産研究所
120	コンフォリア新宿	2,150	2,300	2,350	3.9%	2,280	3.7%	4.1%	2,310	2,370	3.8%	2,290	3.6%	4.0%	2,284	25	大和不動産鑑定株式会社
121	カレッジスクエア八幡山	880	890	908	4.1%	882	4.2%	4.3%	890	907	4.1%	883	4.2%	4.3%	910	▲ 20	株式会社谷澤総合鑑定所
122	グランクレールセンター南	4,150	－	－	－	－	－	－	4,200	4,230	4.6%	4,160	4.4%	4.8%	4,296	▲ 96	一般財団法人日本不動産研究所
	ポートフォリオ　計	206,084	236,488	240,021		232,998			244,989	248,701		241,213			205,972	39,016	

稼働率・賃料単価推移

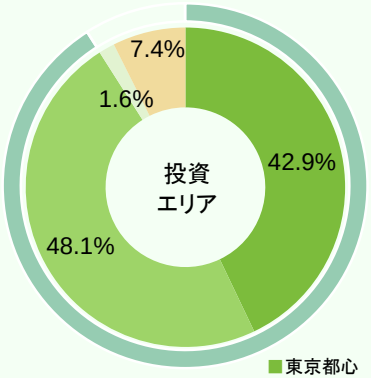
投資エリア	項目	第15期						第16期						第17期					
		2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月	2018年7月	2018年8月	2018年9月	2018年10月	2018年11月	2018年12月	2019年1月
ポートフォリオ全体	物件数	111	111	111	111	111	111	115	117	117	118	117	117	117	118	118	117	117	117
	賃貸可能戸数	8,168戸	8,168戸	8,168戸	8,168戸	8,168戸	8,168戸	8,444戸	8,590戸	8,590戸	8,636戸	8,612戸	8,612戸	8,612戸	8,746戸	8,746戸	8,740戸	8,740戸	8,740戸
	賃料単価	13,096円/坪	13,103円/坪	13,115円/坪	13,128円/坪	13,134円/坪	13,147円/坪	13,162円/坪	13,117円/坪	13,136円/坪	13,137円/坪	13,179円/坪	13,205円/坪	13,212円/坪	12,699円/坪	12,715円/坪	12,726円/坪	12,753円/坪	12,748円/坪
	稼働率	96.4%	97.1%	96.9%	96.7%	96.4%	96.7%	97.2%	96.6%	96.1%	95.7%	96.2%	96.6%	96.6%	97.0%	96.7%	96.6%	96.4%	96.4%

投資エリア	項目	第15期						第16期						第17期					
		2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月	2018年7月	2018年8月	2018年9月	2018年10月	2018年11月	2018年12月	2019年1月
東京都心	物件数	43	43	43	43	43	43	43	44	44	44	44	44	44	44	44	43	43	43
	賃貸可能戸数	3,204戸	3,204戸	3,204戸	3,204戸	3,204戸	3,204戸	3,204戸	3,269戸	3,269戸	3,269戸	3,269戸	3,269戸	3,269戸	3,269戸	3,269戸	3,263戸	3,263戸	3,263戸
	賃料単価	14,697円/坪	14,706円/坪	14,716円/坪	14,726円/坪	14,755円/坪	14,774円/坪	14,791円/坪	14,822円/坪	14,849円/坪	14,873円/坪	14,904円/坪	14,927円/坪	14,944円/坪	14,972円/坪	14,985円/坪	15,008円/坪	15,040円/坪	15,048円/坪
	稼働率	96.1%	96.7%	96.7%	96.7%	96.1%	96.4%	97.3%	95.9%	95.6%	95.6%	96.1%	96.8%	96.5%	96.9%	97.0%	96.6%	96.7%	96.1%
準都心	物件数	53	53	53	53	53	53	56	58	58	59	59	59	59	59	59	59	59	59
	賃貸可能戸数	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	4,050戸	4,191戸	4,191戸	4,237戸	4,237戸	4,237戸	4,237戸	4,237戸	4,237戸	4,237戸	4,237戸	4,237戸
	賃料単価	12,571円/坪	12,574円/坪	12,582円/坪	12,597円/坪	12,606円/坪	12,612円/坪	12,672円/坪	12,545円/坪	12,544円/坪	12,523円/坪	12,528円/坪	12,554円/坪	12,558円/坪	12,585円/坪	12,610円/坪	12,624円/坪	12,646円/坪	12,649円/坪
	稼働率	97.1%	97.8%	97.6%	97.2%	97.0%	97.2%	97.7%	97.5%	96.8%	95.8%	96.3%	96.7%	96.9%	96.8%	96.0%	96.2%	95.6%	96.1%
その他東京圏	物件数	6	6	6	6	6	6	6	5	5	5	4	4	4	5	5	5	5	5
	賃貸可能戸数	286戸	286戸	286戸	286戸	286戸	286戸	286戸	226戸	226戸	226戸	202戸	202戸	202戸	336戸	336戸	336戸	336戸	336戸
	賃料単価	9,642円/坪	9,669円/坪	9,658円/坪	9,673円/坪	9,646円/坪	9,651円/坪	9,645円/坪	9,197円/坪	9,202円/坪	9,215円/坪	9,491円/坪	9,507円/坪	9,495円/坪	5,139円/坪	5,140円/坪	5,161円/坪	5,169円/坪	5,148円/坪
	稼働率	96.0%	94.8%	94.4%	94.6%	94.9%	95.6%	96.3%	98.7%	99.7%	98.1%	97.2%	95.6%	94.5%	99.1%	98.9%	99.4%	99.5%	98.8%
その他中核都市	物件数	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	賃貸可能戸数	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	904戸	904戸	904戸	904戸	904戸	904戸	904戸	904戸	904戸	904戸	904戸	904戸
	賃料単価	8,725円/坪	8,710円/坪	8,740円/坪	8,735円/坪	8,694円/坪	8,695円/坪	8,935円/坪	8,954円/坪	8,987円/坪	8,982円/坪	8,989円/坪	9,004円/坪	9,000円/坪	9,006円/坪	8,988円/坪	9,005円/坪	9,019円/坪	8,994円/坪
	稼働率	95.5%	95.9%	95.9%	95.4%	95.8%	95.7%	95.5%	96.0%	94.6%	95.1%	95.3%	95.9%	95.9%	96.7%	97.0%	96.4%	95.8%	96.9%

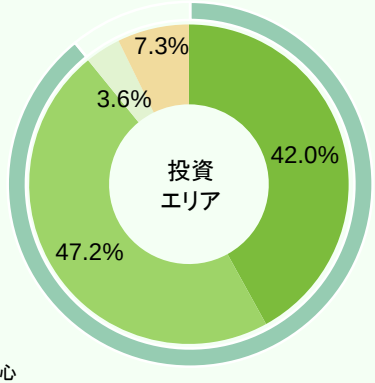
■その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第16期末　東京23区：91.0%



第17期末　東京23区：89.1%

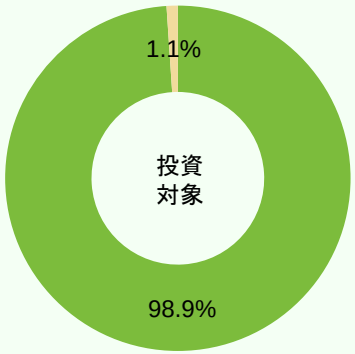


■東京都心　■準都心
□その他東京圏　□その他中核都市

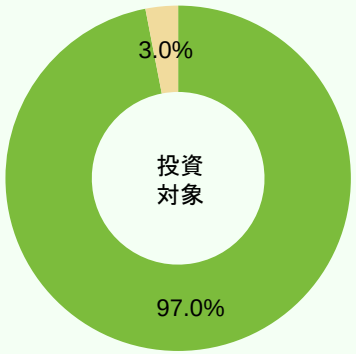
（注1）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注2）「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

投資対象

第16期末　賃貸住宅比率：98.9%



第17期末　賃貸住宅比率：97.0%

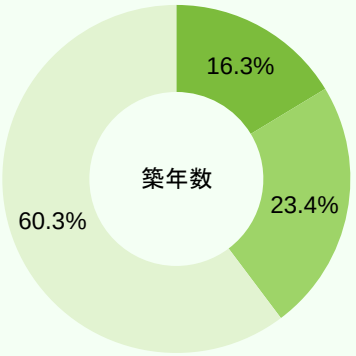


■賃貸住宅　□運営型賃貸住宅

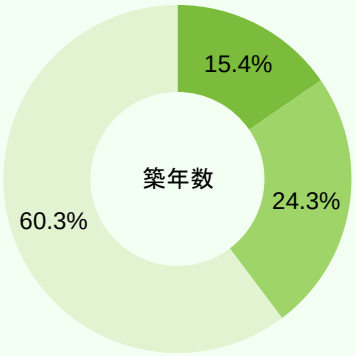
（注3）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

築年数

第16期末　平均築年数：9.9年



第17期末　平均築年数：10.4年

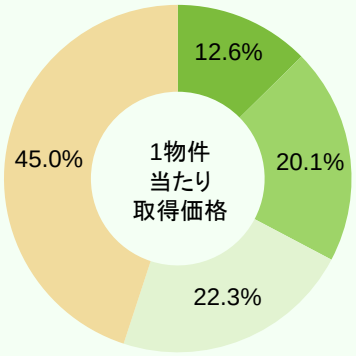


■5年以内　■5年超10年以内　□10年超

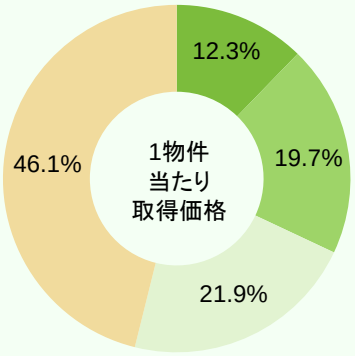
（注4）上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。
（注5）「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

1物件当たり取得価格

第16期末　1物件当たり取得価格：17.3億円



第17期末　1物件当たり取得価格：17.6億円



■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

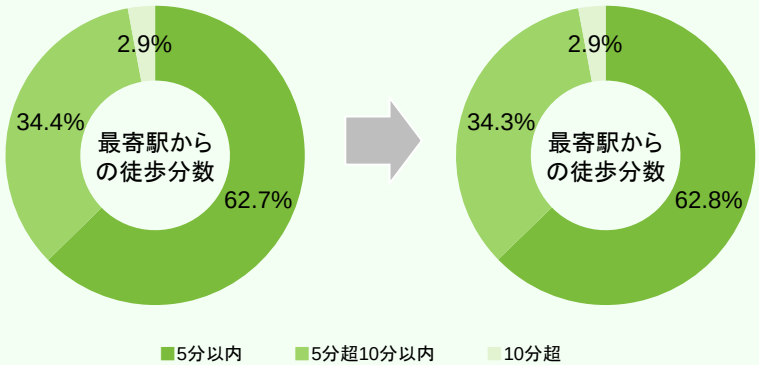
（注6）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

■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16期末　平均徒歩分数：4.8分

第17期末　平均徒歩分数：4.8分

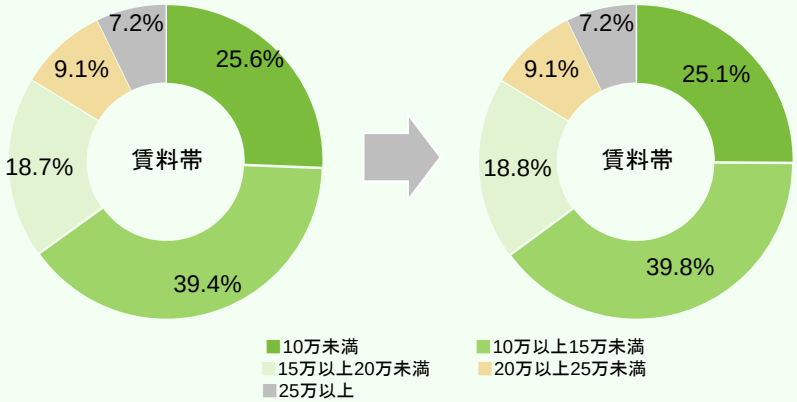


（注1）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注2）「最寄駅からの徒歩分数」及び「平均徒歩分数」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

賃料帯

第16期末　1戸当たり賃料：145,409円

第17期末　1戸当たり賃料：145,861円

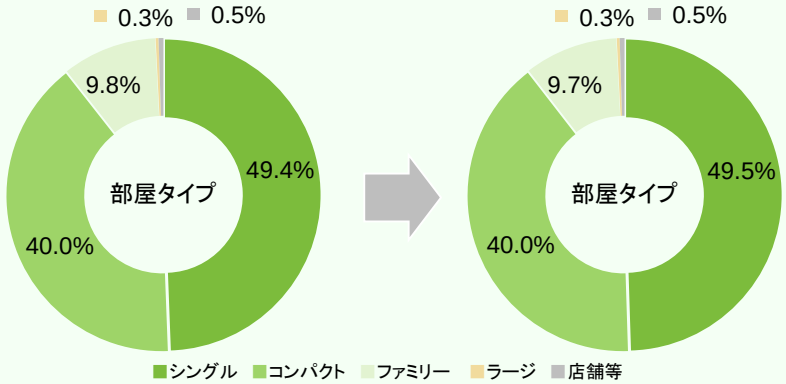


（注3）上記グラフは各運用資産の住宅区画（店舗・事務所区画を除きます。）の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第16期末　シングル・コンパクト：89.4%

第17期末　シングル・コンパクト：89.5%

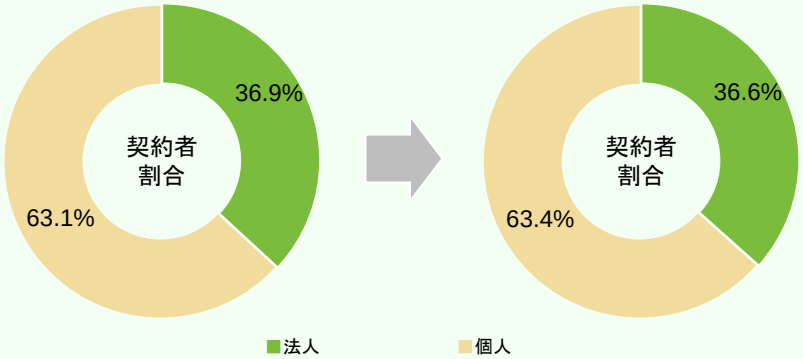


（注4）上記グラフは、賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。
「部屋タイプ」の区分につきましては、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

契約者割合

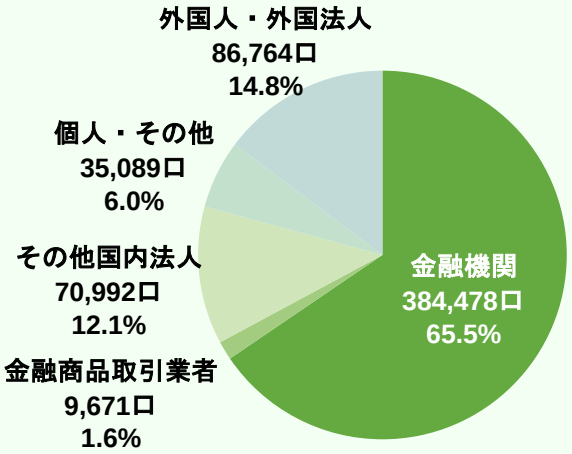
第16期末　法人割合：36.9%

第17期末　法人割合：36.6%

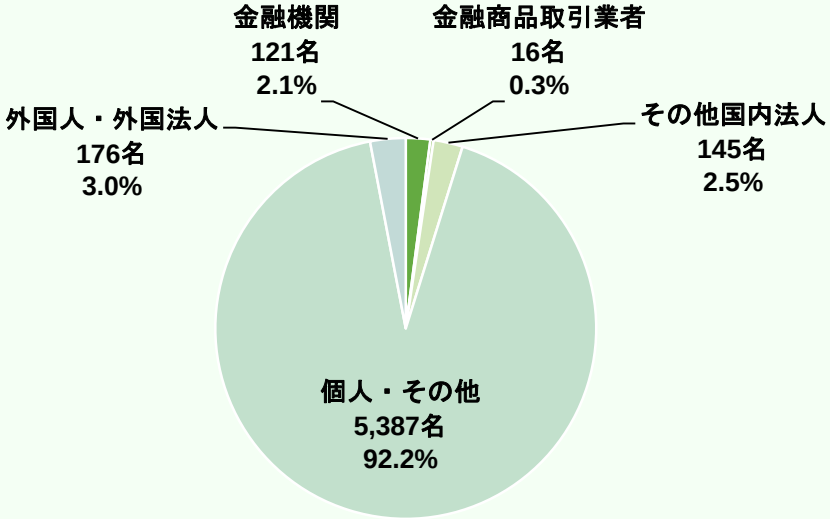


投資主の状況（第17期末時点）

所有者別投資口数



所有者別投資主数



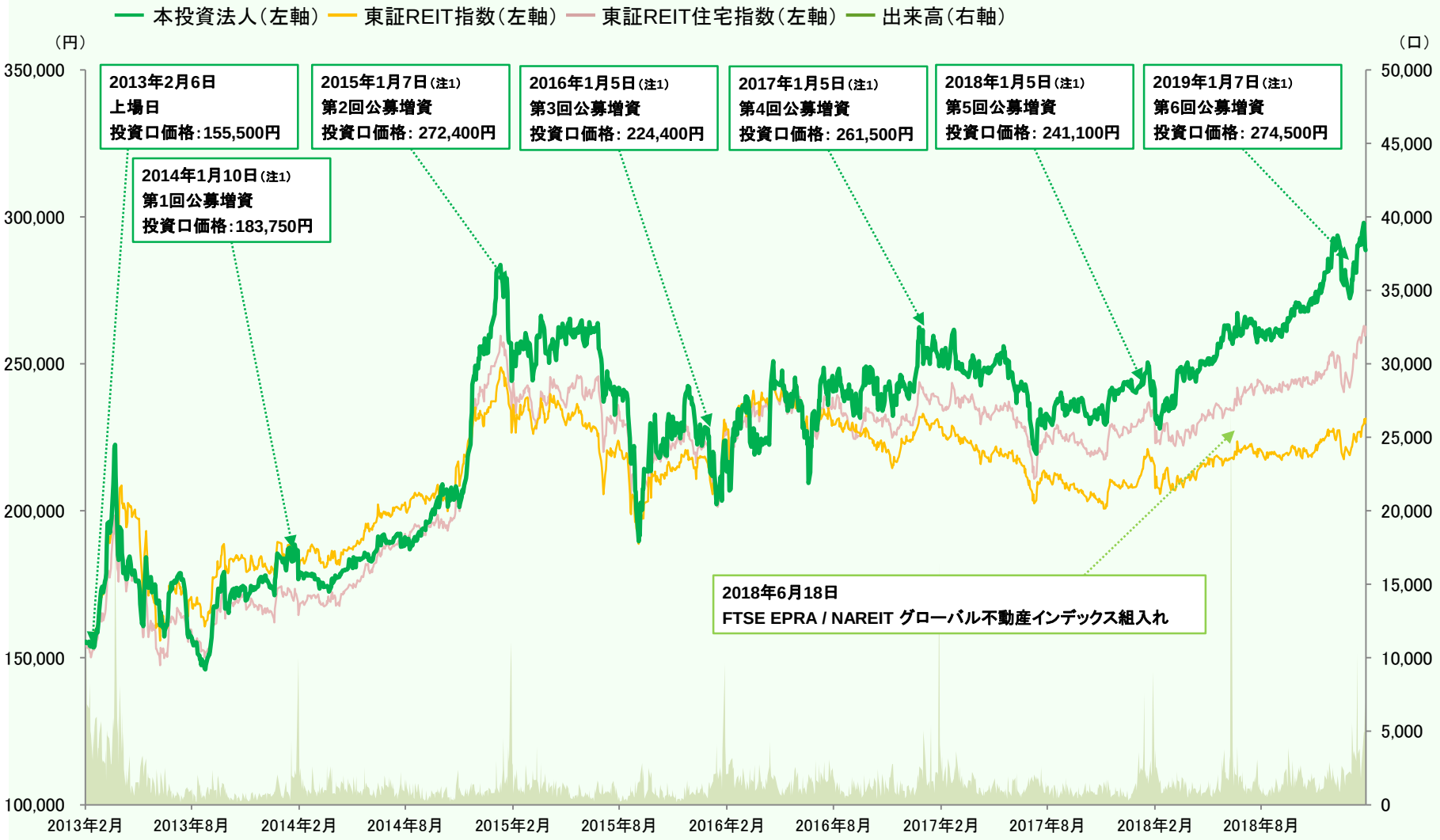
主要投資主一覧（上位10社）

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）	158, 731	27. 04
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	83, 356	14. 20
3	東急不動産株式会社	51, 664	8. 80
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	18, 568	3. 16
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	16, 906	2. 88
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）	10, 982	1. 87
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, 315	1. 75
8	ＳＴＡＴＥ　ＳＴＲＥＥＴ　ＢＡＮＫ　ＷＥＳＴ　ＣＬＩＥＮＴ　－　ＴＲＥＡＴＹ　５０５２３４（常任代理人　株式会社みずほ銀行）	8, 789	1. 49
9	楽天損害保険株式会社	8, 600	1. 46
10	株式会社群馬銀行	7, 880	1. 34
	合計	375, 791	64. 01

（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1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



（注1）公募増資における投資口価格については、ローンチ日を基準として記載しています。

（注2）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3）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。

投資家層拡大に向けた取り組み

個人投資家に向けた取り組み

- 第17期においては、首都圏2回、地方5回の計7回、約760名の個人投資家への説明会を実施

個人投資家向け説明会開催実績（第17期）

日付	内容	会場
9月22日	Jリートフェア2018	東京
10月18日	証券会社開催合同説明会	名古屋
10月18日	証券会社開催合同説明会	大阪
10月20日	証券会社開催合同説明会	東京
11月9日	Jリートキャラバン2018	浜田
11月20日	証券会社開催説明会	水戸
11月23日	証券会社開催合同説明会	名古屋

証券会社開催合同説明会（名古屋）

Jリートキャラバン2018

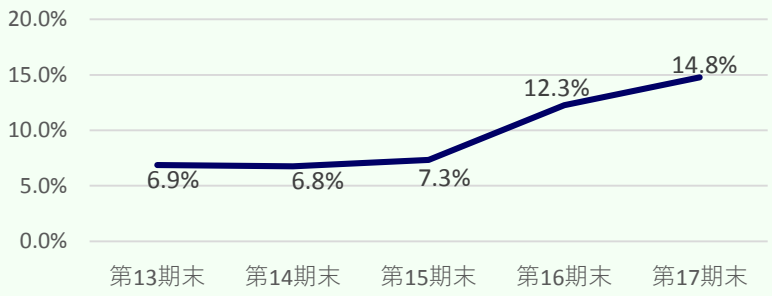
海外投資家に向けた取り組み

- 当期は香港・シンガポールのほか、投資家層拡大を企図して、欧州の投資家に対する IRを実施。

海外投資家向けIR実績（第16期－第17期）

地域	第16期	第17期
アジア	19件	26件
香港	7件	7件
シンガポール	7件	7件
台湾	5件	—
欧州	—	12件

外国人投資家比率の推移（第13期－第17期）

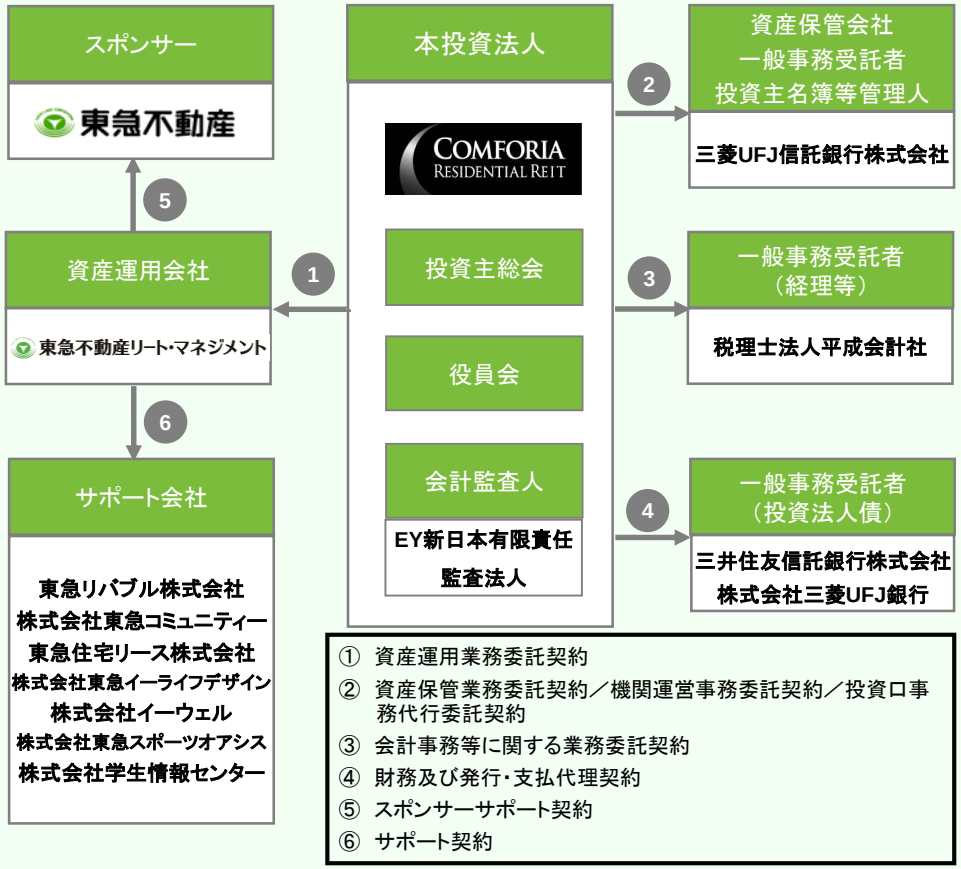


投資法人の概要

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

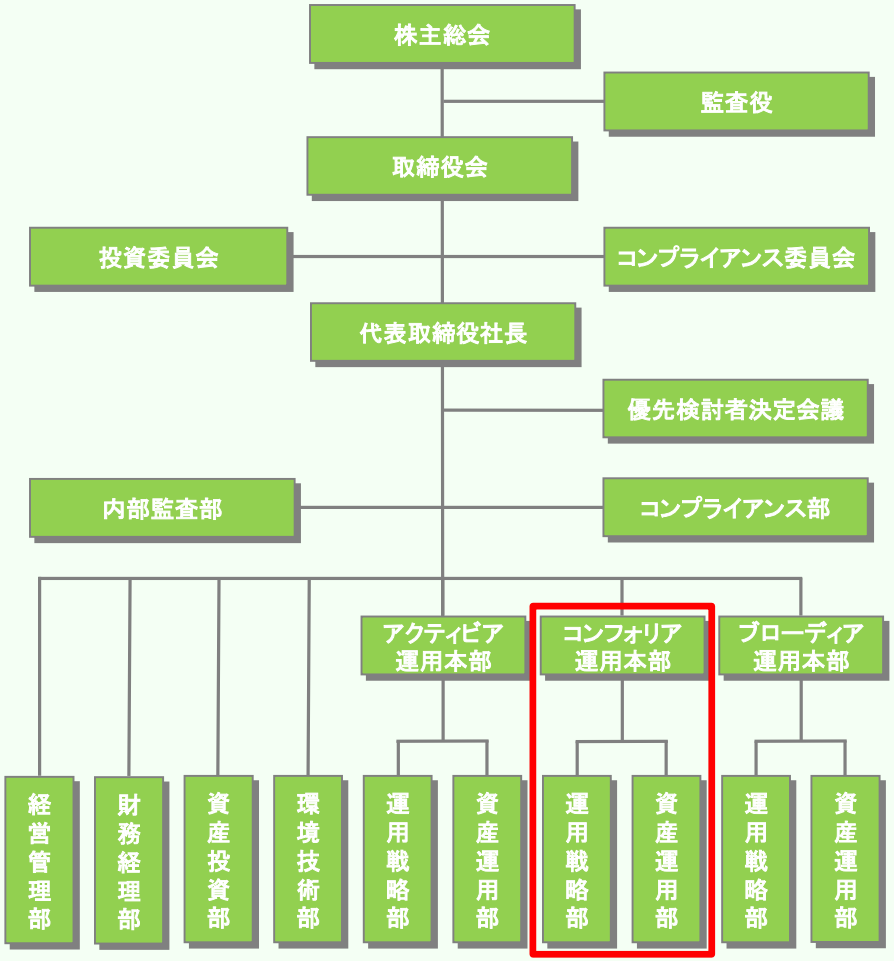
組織概要

- 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　:東京都港区南青山一丁目1番1号
- 株主　:東急不動産株式会社　100%
- 役職員数　:96名（常勤）（2019年1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1月末日時点）

資格	保有者数(人)
宅地建物取引士	75
不動産証券化協会認定マスター	43
ビル経営管理士	17
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	4
不動産鑑定士	7
一級建築士	4

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	

■ 「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。

■ 「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、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。

■ 「投資対象」として本投資法人が規定している具体的な居住用資産は以下のとおりです。

区分	投資対象
居住用資産	賃貸住宅
	運営型賃貸住宅

■ 「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。

注記事項

（※2）「1口当たりNAV」、「含み益」、「鑑定NOI利回り」及び「上場日の時価総額」は以下の計算式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。

- 「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
- 「含み益」＝運用資産の鑑定評価額の合計　－　取得価格の合計
- 「鑑定NOI利回り」＝ 取得時における運用資産の直近時点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
- 「上場日の時価総額」＝ 新規上場時の公募価格137,500円（投資口分割前550,000円）　×　新規上場時の発行済投資口数269,444口
- 「取得余力」＝ 各時点における総資産LTV55%までの借入余力

（※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。

- 「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

（※4）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。

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。