

# COMFORIA RESIDENTIAL REIT

2023年9月

2023年7月期 決算説明資料

第26期：2023年2月1日～2023年7月31日

## Contents

<b>1</b>	<b>決算概要及び業績予想</b>	<b>P.3</b>
<b>2</b>	<b>足許の運用状況</b>	<b>P.8</b>
<b>3</b>	<b>第27期の取り組みについて</b>	<b>P.20</b>
<b>4</b>	<b>中期目標達成に向けて</b>	<b>P.23</b>
<b>5</b>	<b>サステナビリティへの取り組み</b>	<b>P.29</b>
<b>6</b>	<b>Appendix</b>	<b>P.35</b>

The image shows the exterior of a modern building at dusk. The building has a light-colored facade and large windows. A green horizontal bar is overlaid on the image, containing the text '1. 決算概要及び業績予想'. To the left of the bar, there is a sign that reads 'NEIGHBORS'. The building's entrance is visible on the right, with a paved walkway leading to a glass door. The sky is dark, and the building's interior lights are visible through the windows.

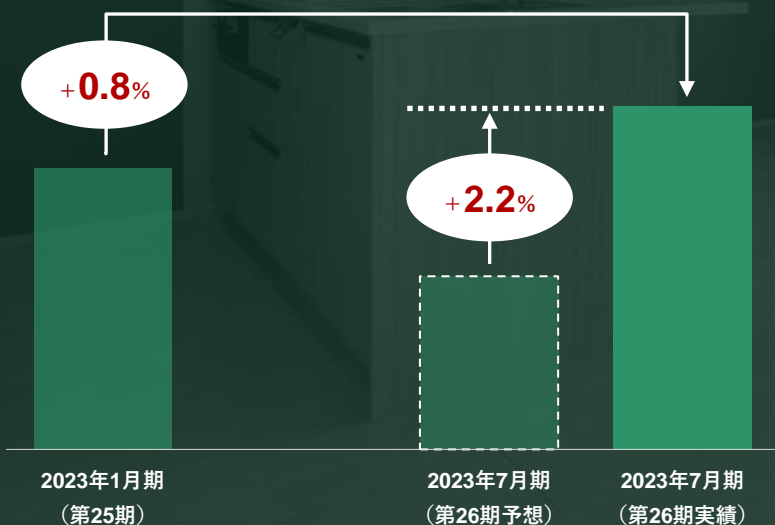
# 1. 決算概要及び業績予想

## 1口当たり当期純利益

(譲渡益を除く)

# 5,334円

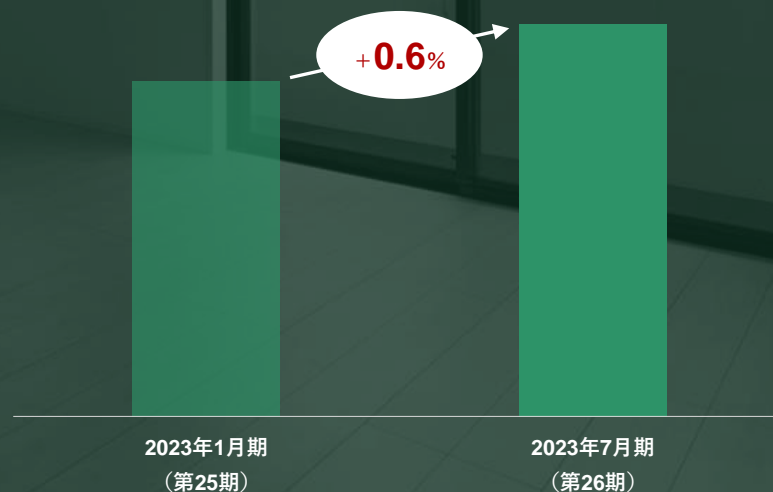
前期比 +42円 / +0.8%  
 予想比 +116円 / +2.2%



## 1口当たりNAV

# 328,130円

前期比 +1,898円 / +0.6%



(注) 「1口当たりNAV」の計算方法につきましては、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。)

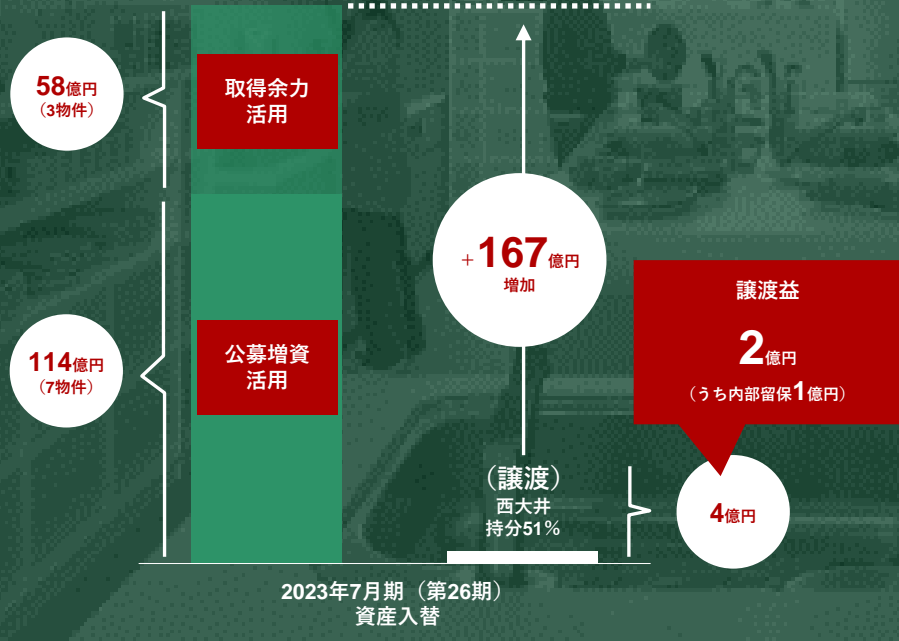


## 外部成長

資産規模 **2,999** 億円

(取得価格ベース)

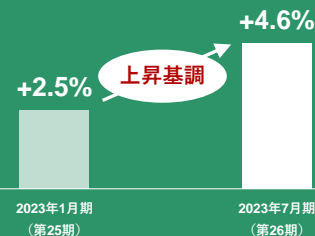
(取得)



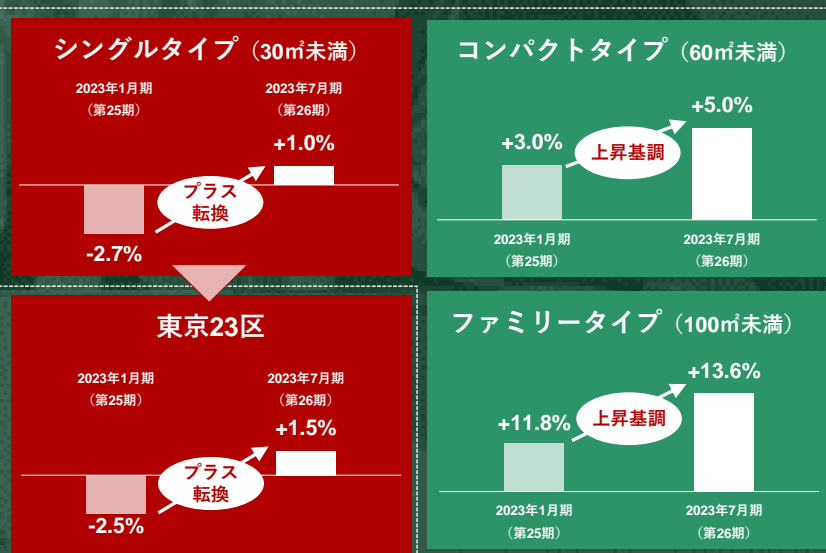
## 内部成長

(入替時賃料変動率)

ポートフォリオ全体



部屋タイプ別

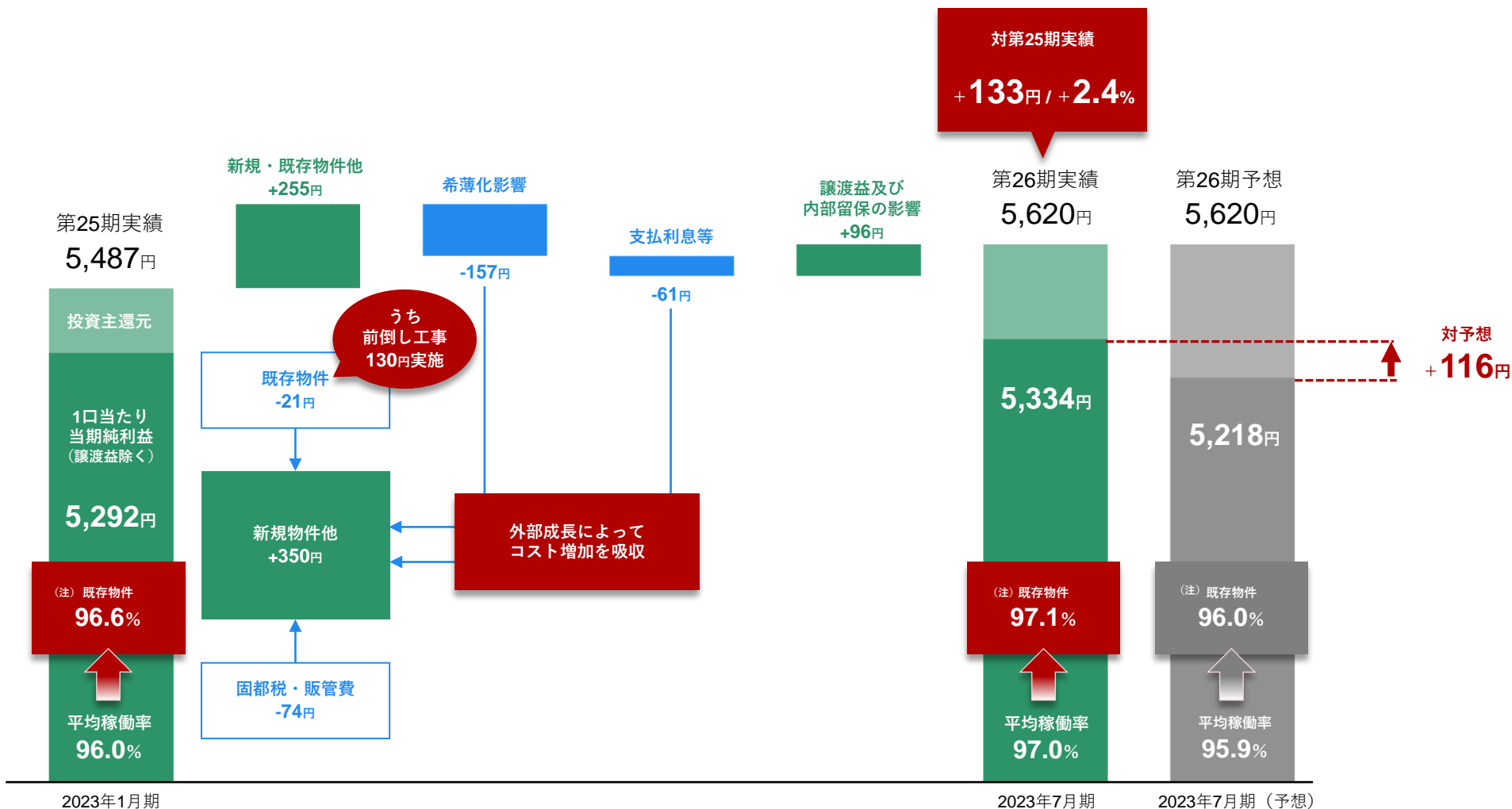


(注) 「入替時賃料変動率」は、入替時の契約賃料変動額合計の従前契約賃料合計に対する比率をいいます。(以下、本資料において同様です。)

# 第26期決算実績

## 主な変動要因

- 1口当たり分配金は、新規物件取得に加え、既存物件の稼働率上昇（+0.5pt）などにより、前期実績を**133円**上回って着地
- 1口当たり当期純利益（譲渡益除く）は、既存物件の平均稼働率上昇（+1.1pt）などにより、当期予想を**116円**上回って着地

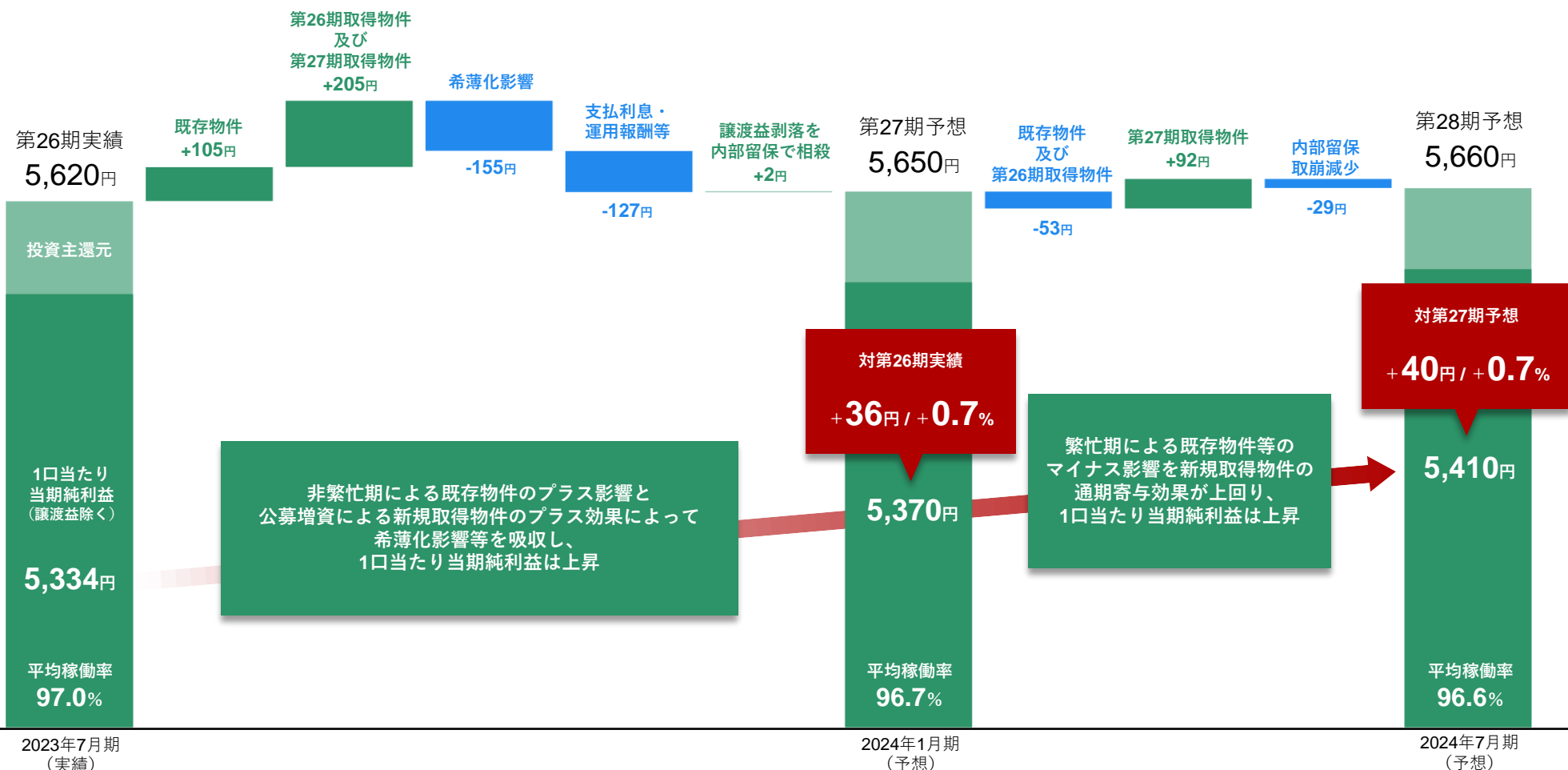


(注1) 本ページにおける既存物件とは、新規物件であるコンフォリア北沢、コンフォリア鷺沼三丁目、コンフォリア日暮里、コンフォリア西天満、コンフォリア川口本町、ニテイホーム川口、ネイバース東十条、キャンパスヴィレッジ京都一乗寺、キャンパスヴィレッジ京都下鴨東、キャンパスヴィレッジ赤塚新町、コンフォリア要町、コンフォリア本駒込一丁目（コンフォリア日暮里からコンフォリア本駒込一丁目までを「第26期取得物件」といいます。以下、本資料において同様です。）及び売却物件であるコンフォリア西大井を除く物件をいいます。  
 (注2) 投資主還元とは内部留保取崩・譲渡益還元をいいます。以下、本資料において同様です。

# 第27期・第28期業績予想

## 主な変動要因

- ▶ 1口当たり分配金は、前期掲げた分配金目標「5,600円+α」のとおり、第27期5,650円、第28期5,660円と予想
- ▶ 1口当たり当期純利益は、外部成長と内部成長の両輪で第28期5,410円（対第26期比+1.4%）を見込む



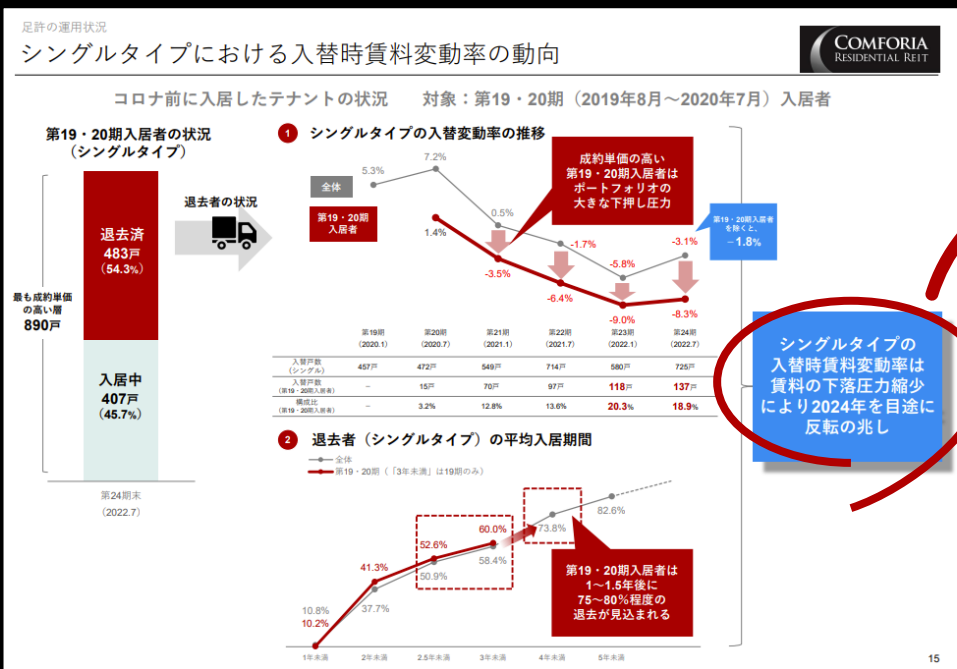
(注) 本ページにおける既存物件とは、第26期取得物件、コンフォリア森下サウス、コンフォリア大島DEUX、コンフォリア高島平（コンフォリア森下サウスからコンフォリア高島平までを「第27期取得物件」といいます。以下、本資料において同様です。）及び売却物件であるコンフォリア西大井を除く物件をいいます。

## 2. 足許の運用状況



当初想定を  
上回り  
前倒しで  
プラス転換  
を達成

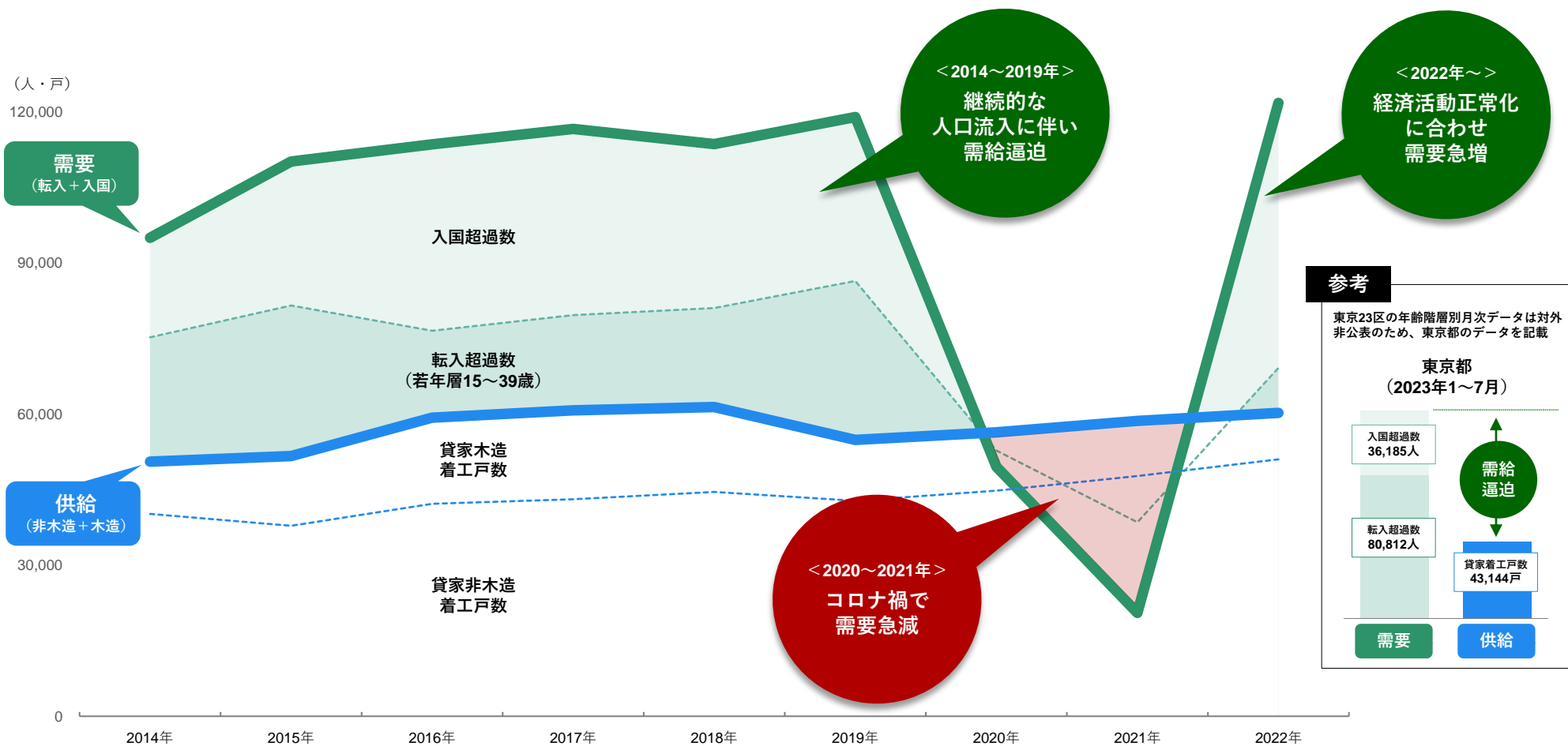
## 2022年7月期（第24期）決算説明資料再掲



# ①なぜ想定を上回ったのか？（賃貸住宅の需給バランス）

## 経済活動正常化に合わせ、賃貸住宅の需給バランス改善

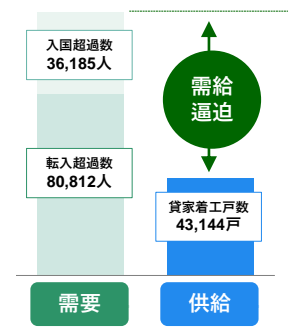
### 東京23区の転入・入国超過数と貸家着工戸数の推移



#### 参考

東京23区の年齢階層別月次データは対外非公表のため、東京都のデータを記載

#### 東京都 (2023年1~7月)



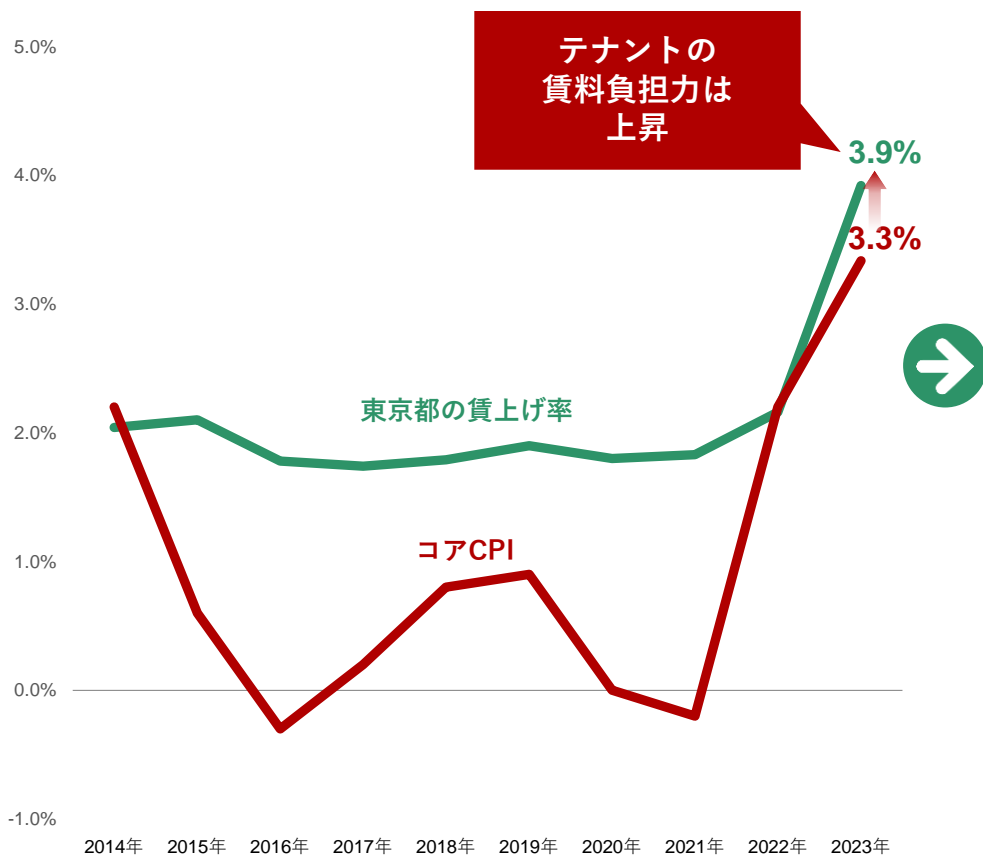
(注1) 転入超過数は総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」、入国超過数は東京都「東京都の人口(推計)その他の増減」を基に本資産運用会社が作成しています。

(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。

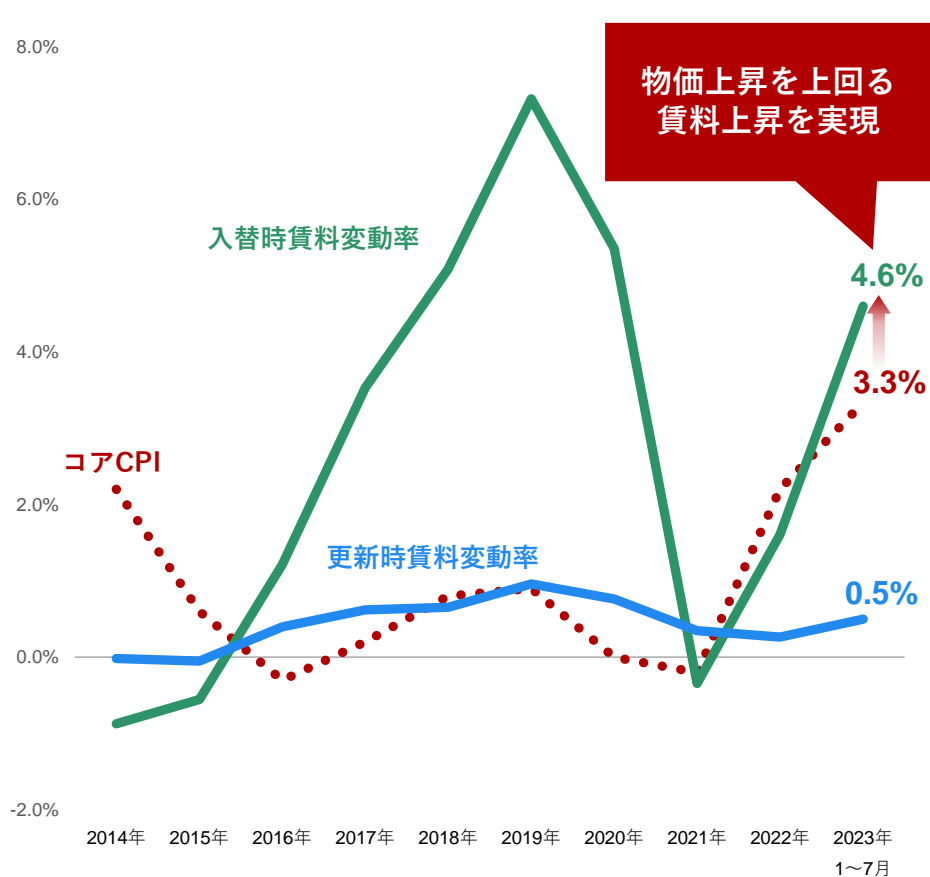
## ②なぜ想定を上回ったのか？（インフレと賃金上昇）

### 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



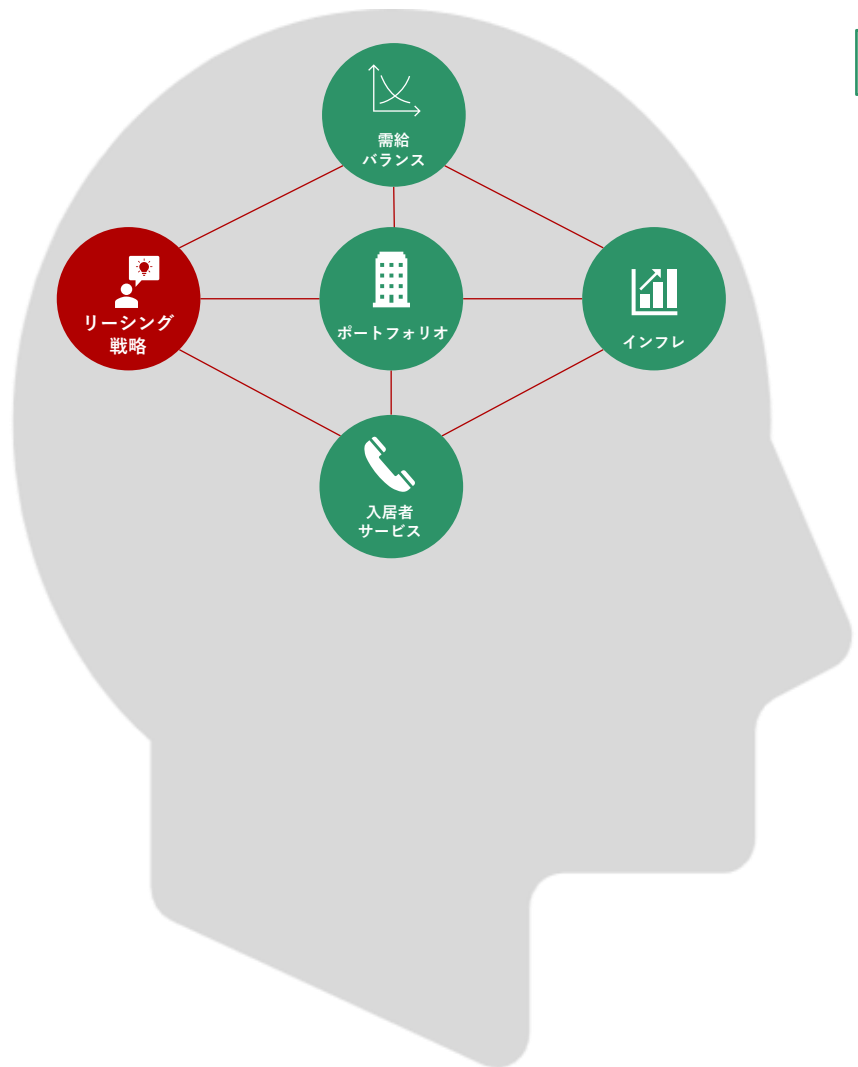
(注1) 東京都区部コアCPIは総務省統計局「2020年基準消費者物価指数 東京都区部」を基に本資産運用会社が作成しています。

(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) 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。

# ③なぜ想定を上回ったのか？（変化を捉えたリーシング戦略）

## 超過需要と賃料負担力上昇を踏まえたリーシング戦略によりシングルタイプはプラス転換



### 競争力の源泉である東京23区 & 駅近中心のポートフォリオ



### コンフォリアの商品価値を高める入居者サービス



### 超過需要による需給バランスの改善



### テナントの賃料負担力も上昇



### 競争優位性を理解し、変化を捉えたリーシング戦略を実施

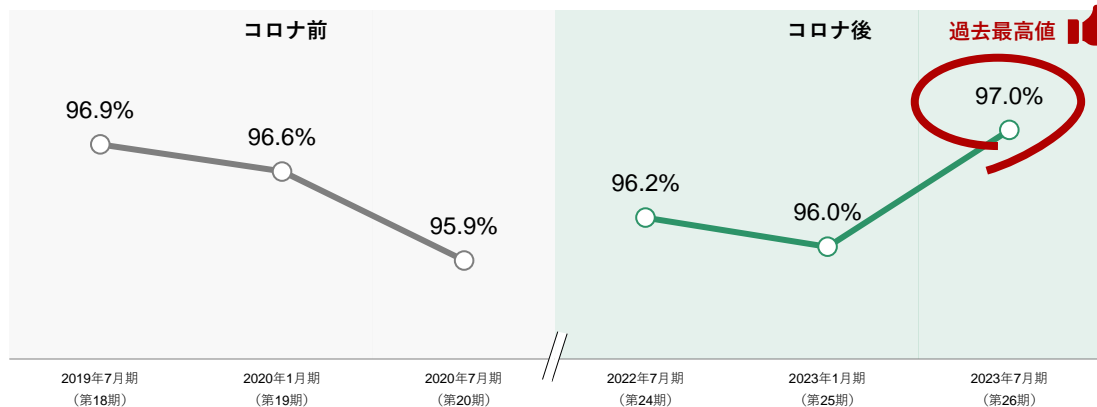


# 稼働率の推移

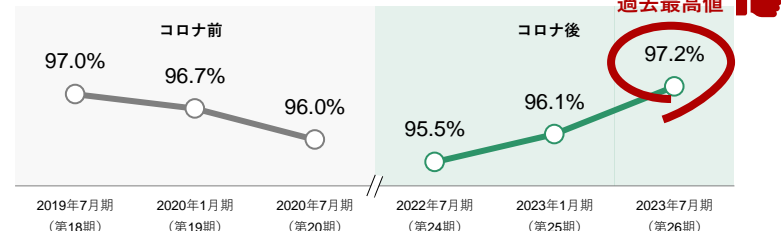
ポートフォリオ全体とシングルタイプの平均稼働率はピーク期（2019年7月期）を上回り、過去最高を更新

## ポートフォリオの運用状況（コロナ前後の比較）

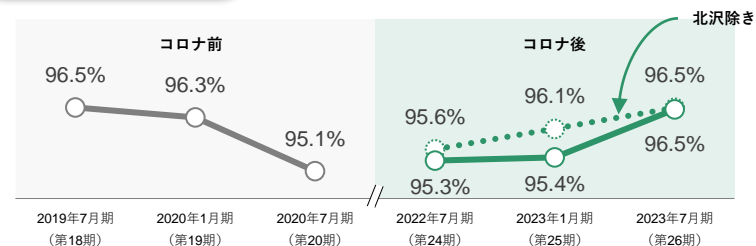
### ポートフォリオの平均稼働率



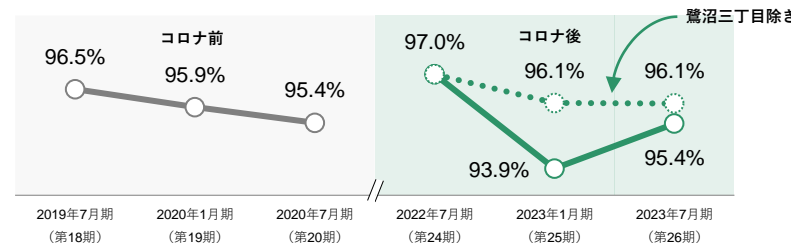
### シングルタイプ



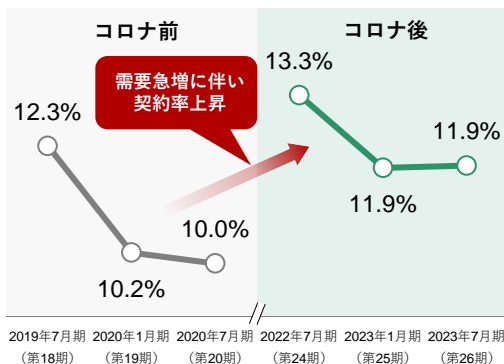
### コンパクトタイプ



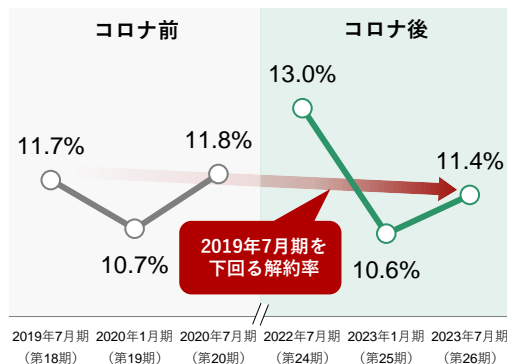
### ファミリータイプ



### 契約率

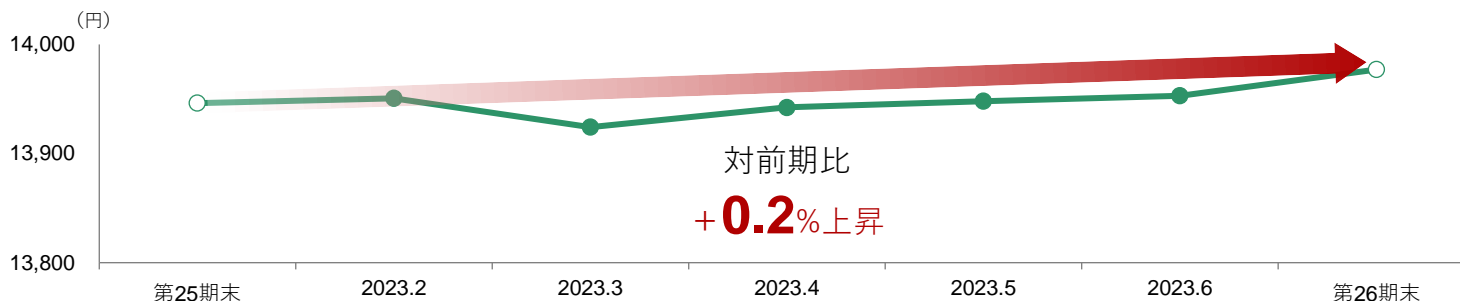


### 解約率



(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）



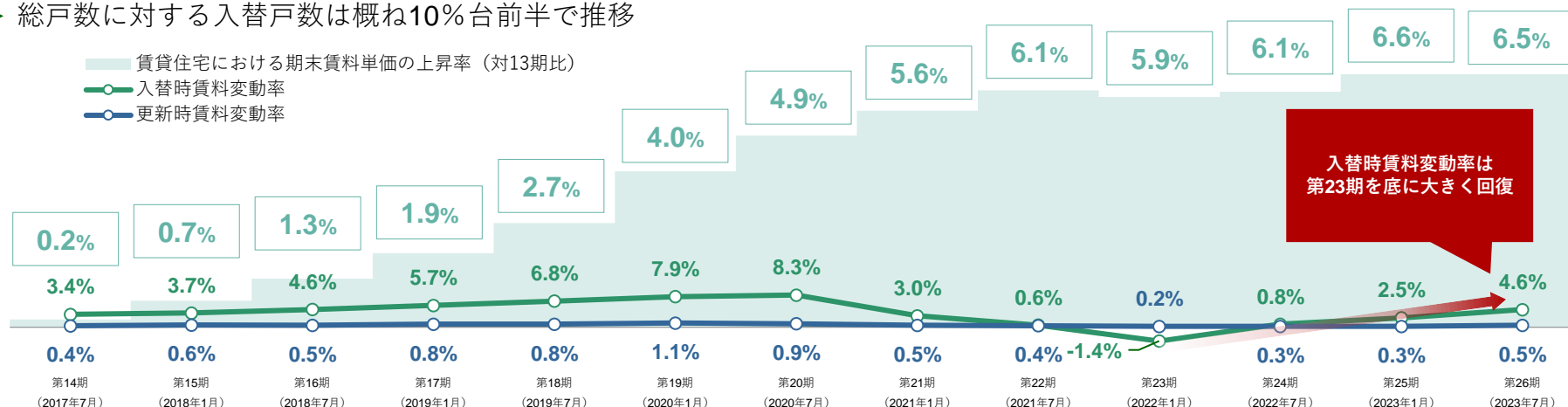
レントギャップ  
**+3.0%**  
対前期比  
**+2.0pt**

(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%)

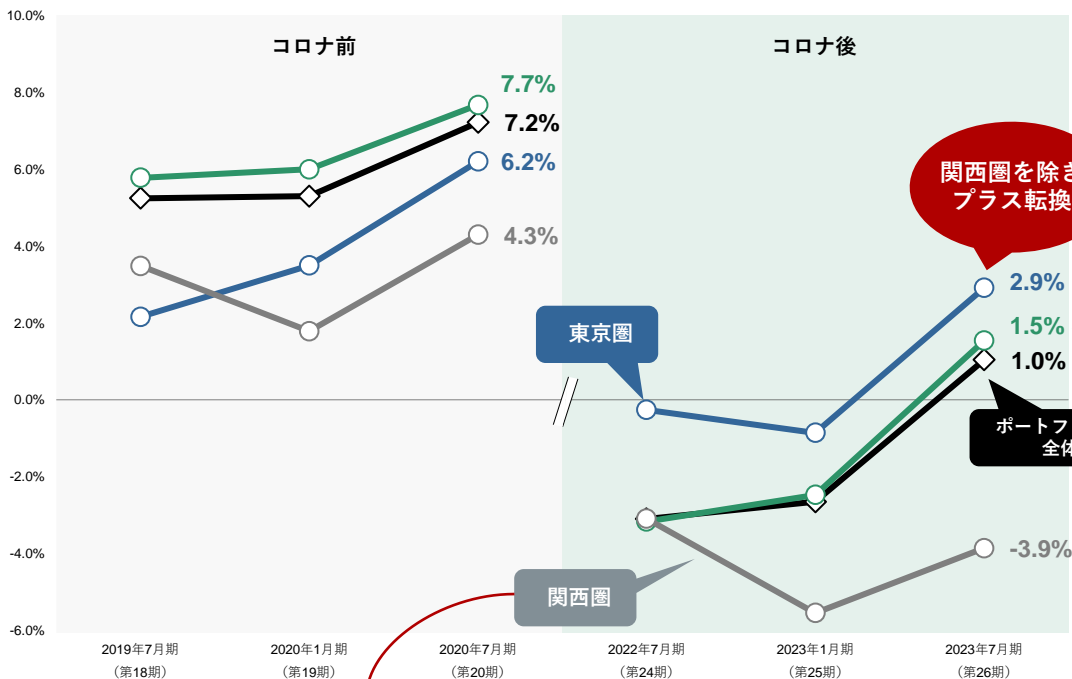
総戸数に対する入替戸数は概ね10%台前半で推移



# シングルタイプのエリア別入替時賃料変動率

## 東京23区のシングルタイプは全エリアでプラス転換

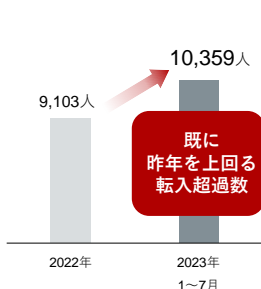
シングルタイプのエリア別入替時賃料変動率



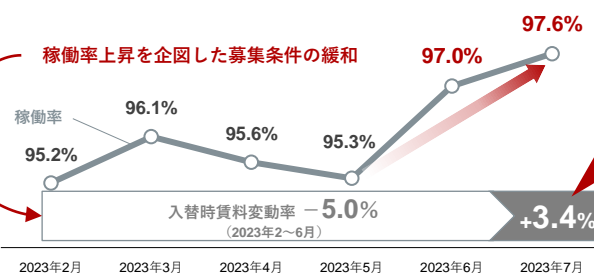
関西圏を除き  
プラス転換

東京23区

大阪市の転入超過数

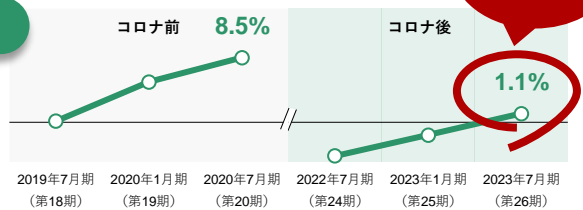


関西圏の稼働率及び入替時賃料変動率の推移

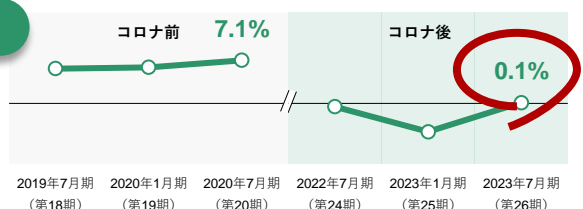


2021年7月以来、  
2年ぶりの単月プラス  
8月末時点も  
+3%と好調に推移

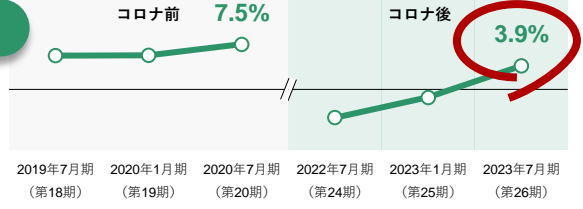
城西



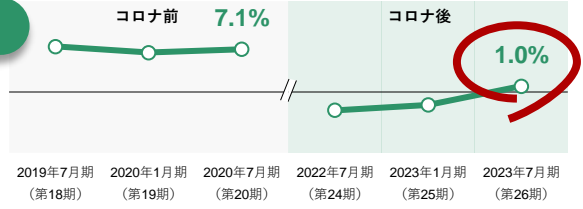
城南



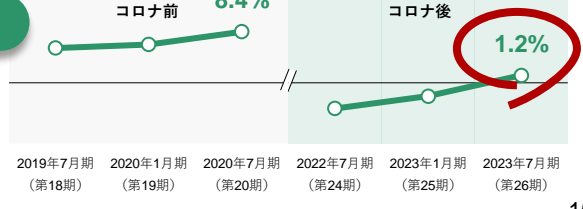
都心5区



城北



城東

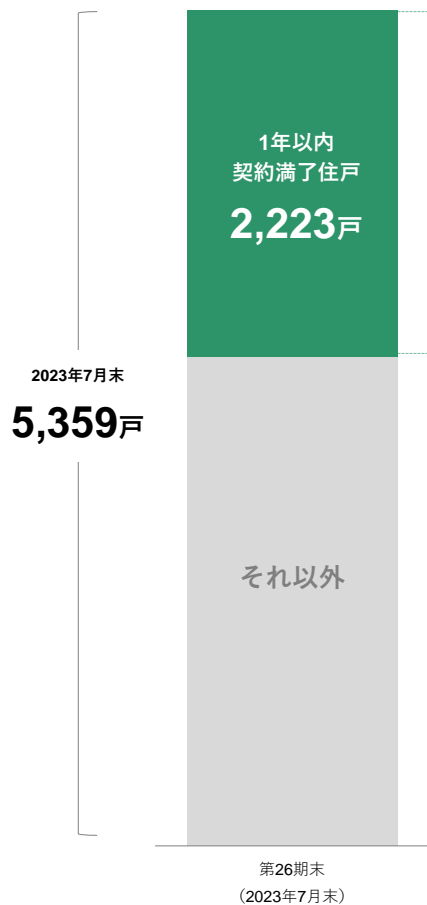


全エリア  
プラス転換

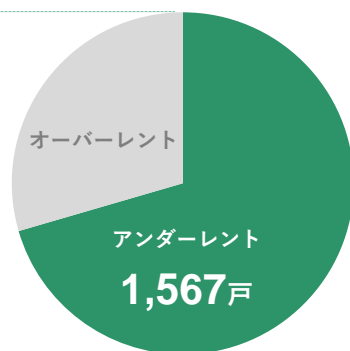
# シングルタイプにおける入替時賃料変動率の見通し

## シングルタイプにおける入替時賃料変動率はコロナ前の水準に向けて回復

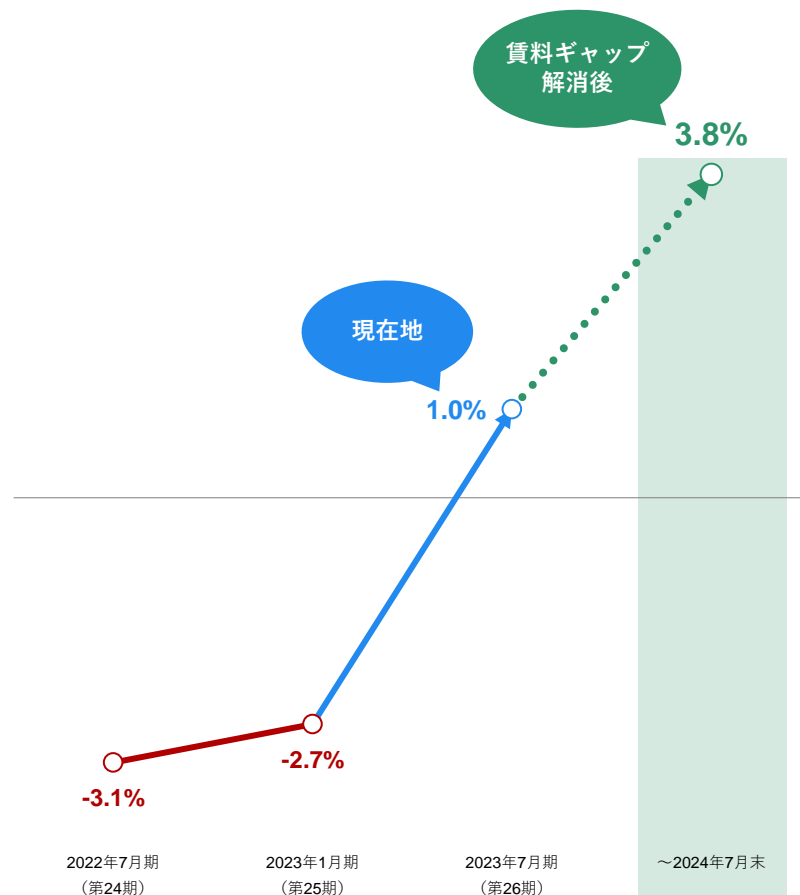
シングルタイプの状況



マーケット賃料の状況



賃料ギャップ解消後のシングルタイプにおける入替時賃料変動率



(注) マーケット賃料とは、保有物件の直近新規成約賃料を加重平均した坪単価をいいます。



# 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



リノベーション  
コンフォリア神田神保町

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

# 財務運営①：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

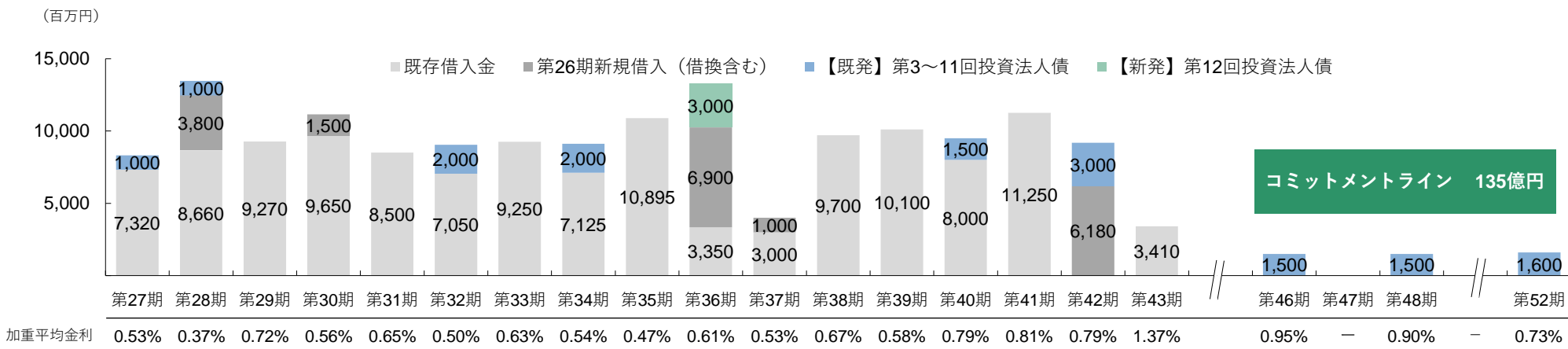
≫ 平均残存年数と加重平均金利を意識したリファイナンスを実施

### 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%
<b>第26期末</b>	<b>4.3年</b>	<b>0.63%</b>	<b>51.5%</b>

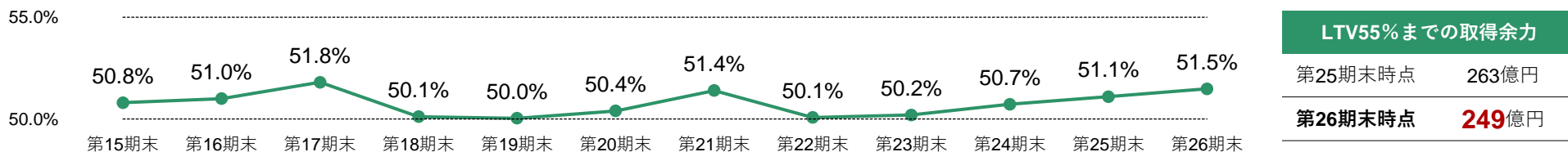
### ② 第26期における借換え実績

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	<b>5.6年</b>
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。)

# 財務運営②：第26期末の財務指標

## 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)

(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。

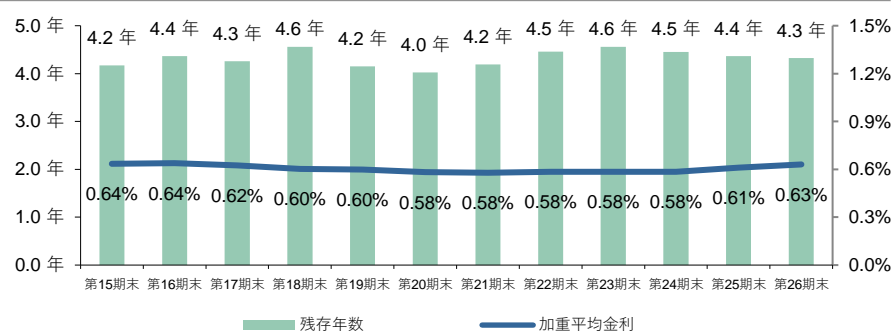
(注2) 株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

## 2. 有利子負債残高一覧 (第26期末時点)

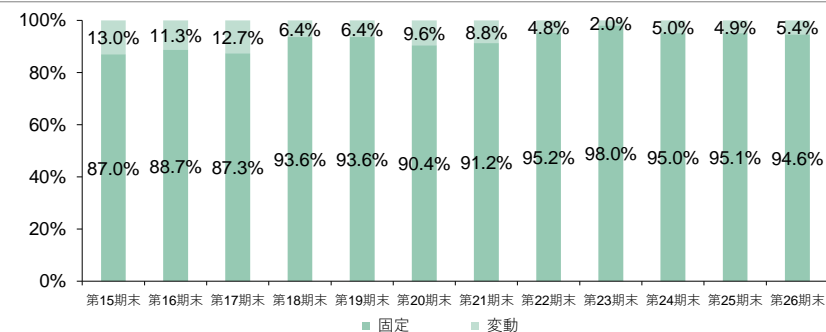
金融機関名	借入金額 (百万円)	比率
株式会社三菱UFJ銀行	30,685	18.7%
三井住友信託銀行株式会社	26,060	15.9%
株式会社みずほ銀行	25,625	15.6%
株式会社日本政策投資銀行	23,185	14.1%
株式会社三井住友銀行	11,555	7.0%
みずほ信託銀行株式会社	4,985	3.0%
農林中央金庫	4,785	2.9%
株式会社福岡銀行	3,785	2.3%
株式会社第四北越銀行	3,500	2.1%
信金中央金庫	3,285	2.0%
株式会社七十七銀行	2,460	1.5%
株式会社りそな銀行	2,000	1.2%
株式会社西日本シティ銀行	1,500	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

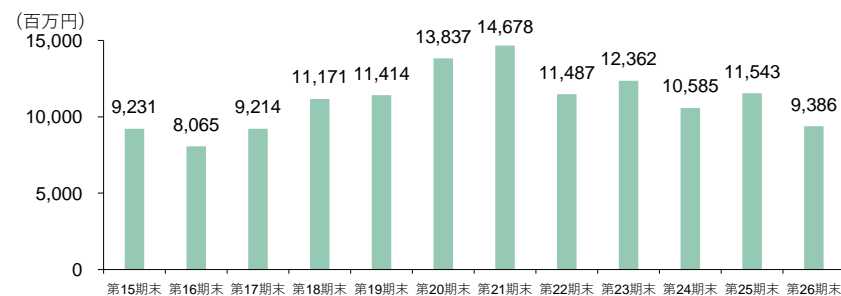
### ① 残存年数と加重平均金利




### 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。)



### 3. 第27期の取り組みについて

## J-REIT最長となる10年連続11回目の公募増資を実施

オファリング形態	日程	発行価格/発行価額	発行口数/払込金額	発行済投資口数	需要倍率	
国内オファリング	発行決議日：2023/8/4（金） 条件決定日：2023/8/9（水）	払込日：2023/8/16（水） 受渡日：2023/8/17（木）	324,187円 / 313,713万円	20,860口 / 6,544百万円 (うち親引け2,086口)	757,842口	<b>35.3倍</b> (一般：50.3倍 機関：23.1倍)

(注)「発行口数」及び「払込金額」は、2023年9月1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。

### 1 公募増資による取得予定資産一覧 ▶ 全て東京23区に所在する賃貸住宅

準都心 リノベーション物件
準都心 スポンサー開発 賃貸住宅
準都心 スポンサー開発 賃貸住宅

**コンフォリア高島平**
**コンフォリア森下サウス**
**コンフォリア大島DEUX**

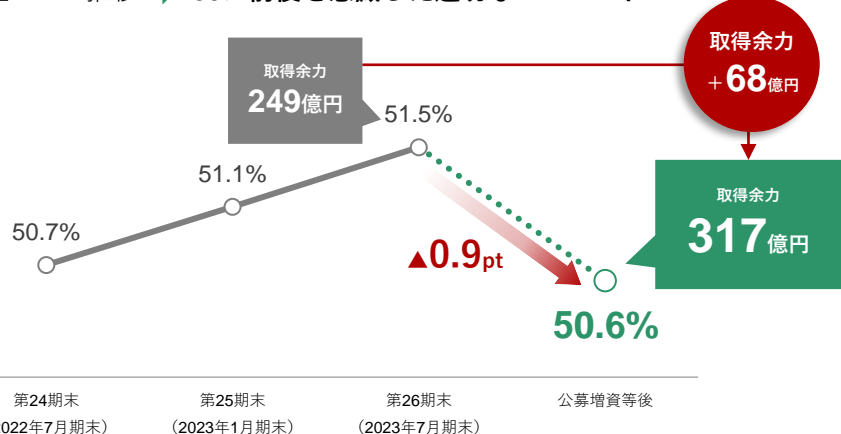


所在地	東京都板橋区	東京都江東区	東京都江東区
取得価格	3,900百万円	2,180百万円	1,350百万円
鑑定NOI利回り	4.1%	3.8%	3.8%
竣工年月	1995年9月	2021年11月	2022年2月

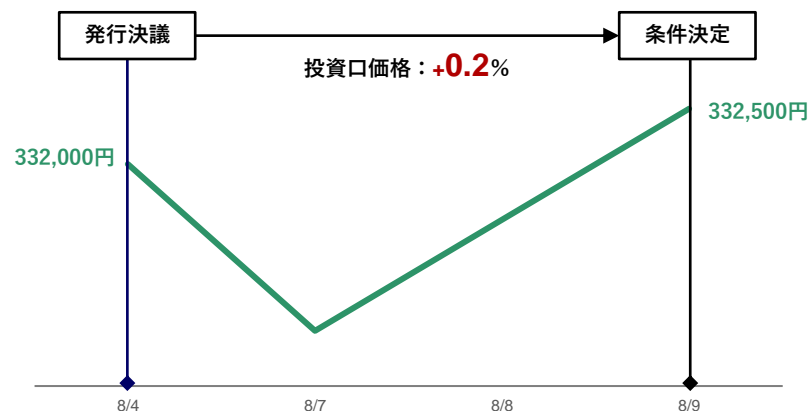
### 2 公募増資後のポートフォリオ ▶ ポートフォリオ・クオリティ向上を実現

<b>物件数</b> <b>160</b> 物件	<b>資産規模</b> <b>3,073</b> 億円	<b>平均築年数</b> (公募増資時点) <b>12.5</b> 年
<b>最寄駅からの平均徒歩分數</b> (賃貸住宅) <b>5.6</b> 分	<b>賃貸住宅比率</b> <b>91.0</b> %	<b>東京23区比率</b> (賃貸住宅) <b>90.7</b> %

### 3 総資産LTVの推移 ▶ 50%前後を意識した適切なLTVコントロール



### 4 投資口価格の推移 ▶ 発行決議から条件決定までの投資口価格は+0.2%で推移



# 2023年取得（予定）物件



本年2回目となる公募増資を活用した積極的な外部成長により、資産規模3,000億円突破

2023年取得（予定）資産合計

**246**億円

鑑定平均NOI利回り

**4.1**%

取得予定資産取得後

**3,073**億円

2023年8月公募増資

2023年2月1日  
資産規模  
**2,827**億円  
(西大井売却後)

2023年2月公募増資

準都心 スポンサー開発 ソーシャルアパートメント

**ネイバース東十条**

取得価格 1,860百万円

所在地 東京都北区

鑑定NOI利回り 4.2%

その他東京圏 賃貸住宅

**コンフォリア川口本町**

取得価格 1,082百万円

所在地 埼玉県川口市

鑑定NOI利回り 4.1%

その他中核都市 賃貸住宅

**コンフォリア西天満**

取得価格 1,400百万円

所在地 大阪府大阪市

鑑定NOI利回り 4.2%

準都心 賃貸住宅

**コンフォリア本駒込一丁目**  
(借地権付建物)

取得価格 1,600百万円

所在地 東京都文京区

鑑定NOI利回り 4.1%

準都心 スポンサー開発 賃貸住宅

**コンフォリア森下サウス**

取得価格 2,180百万円

所在地 東京都江東区

鑑定NOI利回り 3.8%

その他東京圏 シニア住宅

**ニチイホーム川口**

取得価格 1,395百万円

所在地 埼玉県川口市

鑑定NOI利回り 4.3%

準都心 スポンサー開発 学生マンション

**キャンパスヴィレッジ赤塚新町**

取得価格 2,280百万円

所在地 東京都板橋区

鑑定NOI利回り 4.3%

その他中核都市 スポンサー開発 学生マンション

**キャンパスヴィレッジ京都一乗寺**

取得価格 1,722百万円

所在地 京都府京都市

鑑定NOI利回り 4.4%

その他中核都市 スポンサー開発 学生マンション

**キャンパスヴィレッジ京都下鴨東**

取得価格 1,289百万円

所在地 京都府京都市

鑑定NOI利回り 4.4%

準都心 スポンサー開発 賃貸住宅

**コンフォリア大島DEUX**

取得価格 1,350百万円

所在地 東京都江東区

鑑定NOI利回り 3.8%

準都心 スポンサー開発 賃貸住宅

**コンフォリア日暮里**

取得価格 2,660百万円

所在地 東京都荒川区

鑑定NOI利回り 3.8%

準都心 賃貸住宅

**コンフォリア要町**

取得価格 1,950百万円

所在地 東京都豊島区

鑑定NOI利回り 4.1%

準都心 リノベーション物件

**コンフォリア高島平**

取得価格 3,900百万円

所在地 東京都板橋区

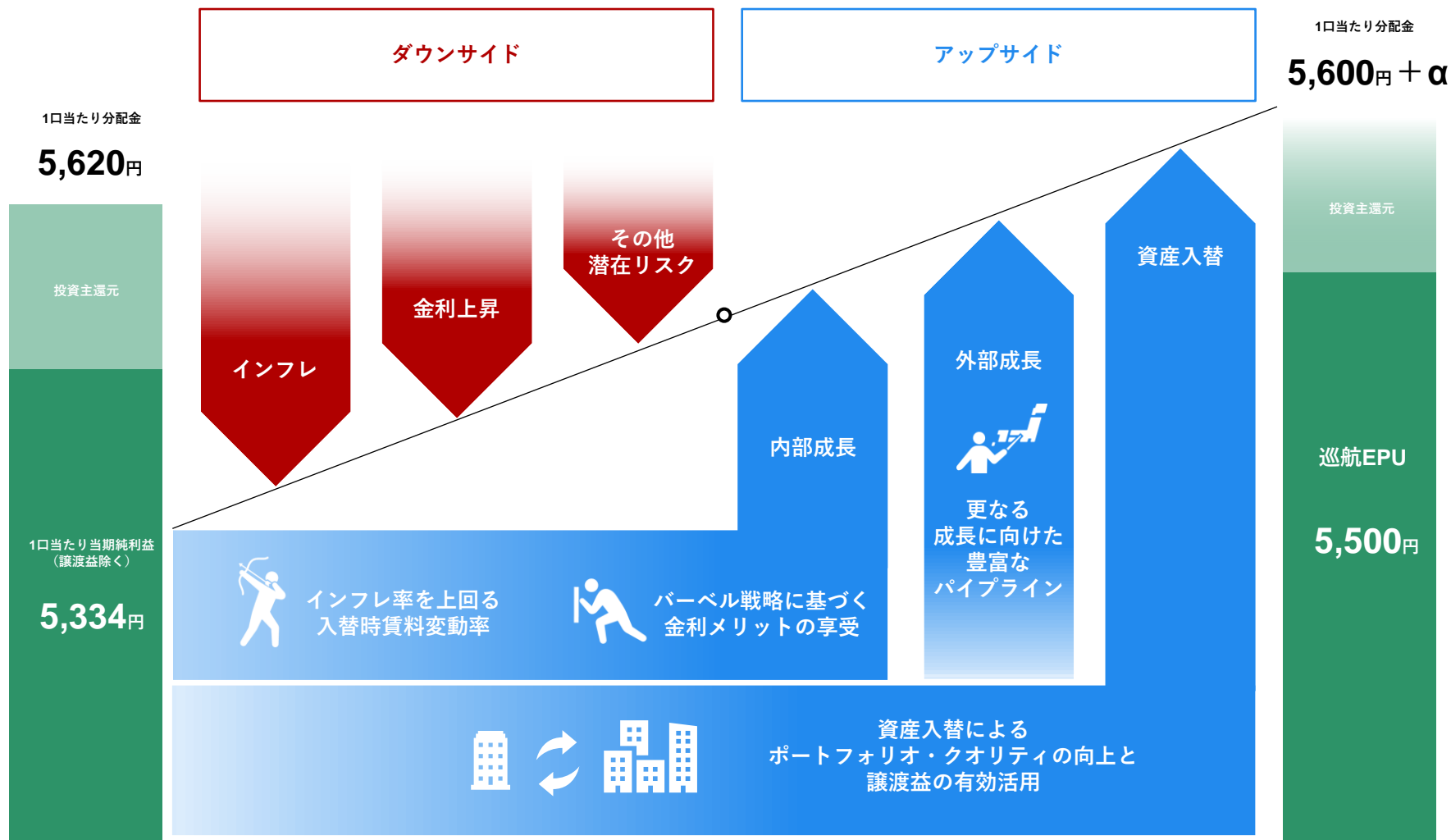
鑑定NOI利回り 4.1%



## 4. 中期目標達成に向けて

# 巡航EPU5,500円と1口当たり分配金5,600円 + $\alpha$ に向けた戦略

## 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



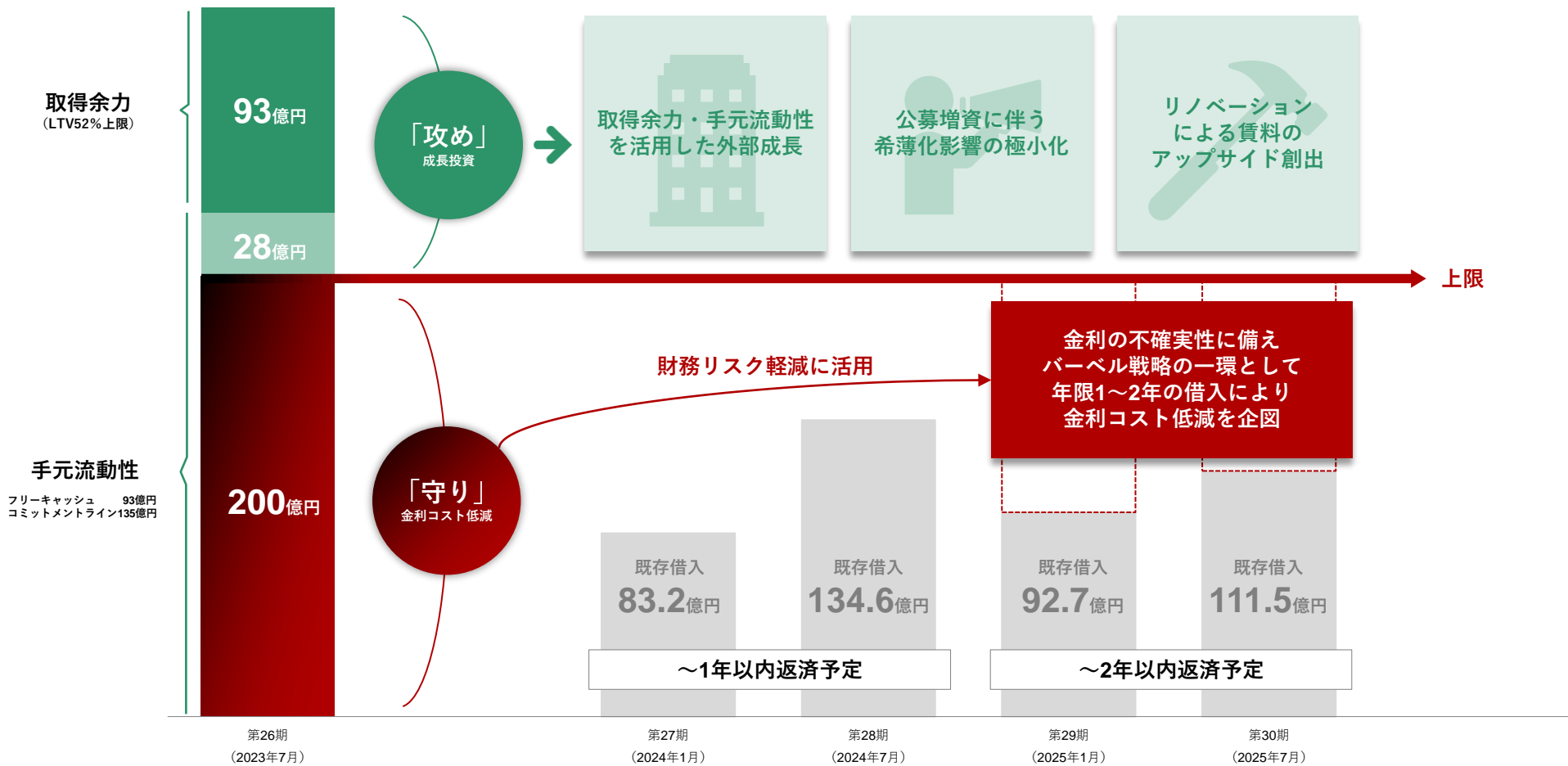
2023年7月期  
(第26期実績)

中期目標



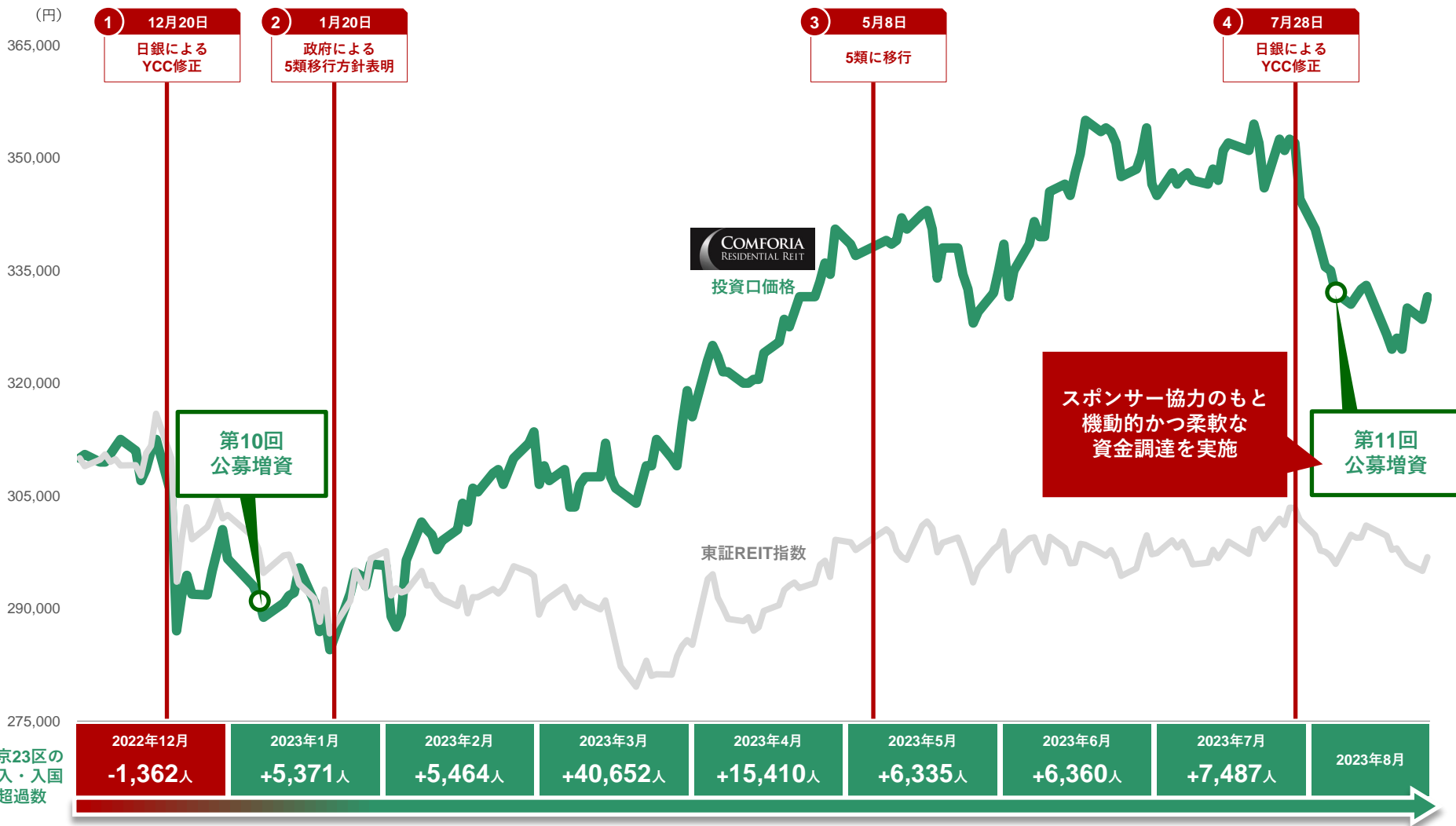
# 持続的な成長に向けた財務戦略

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



# 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



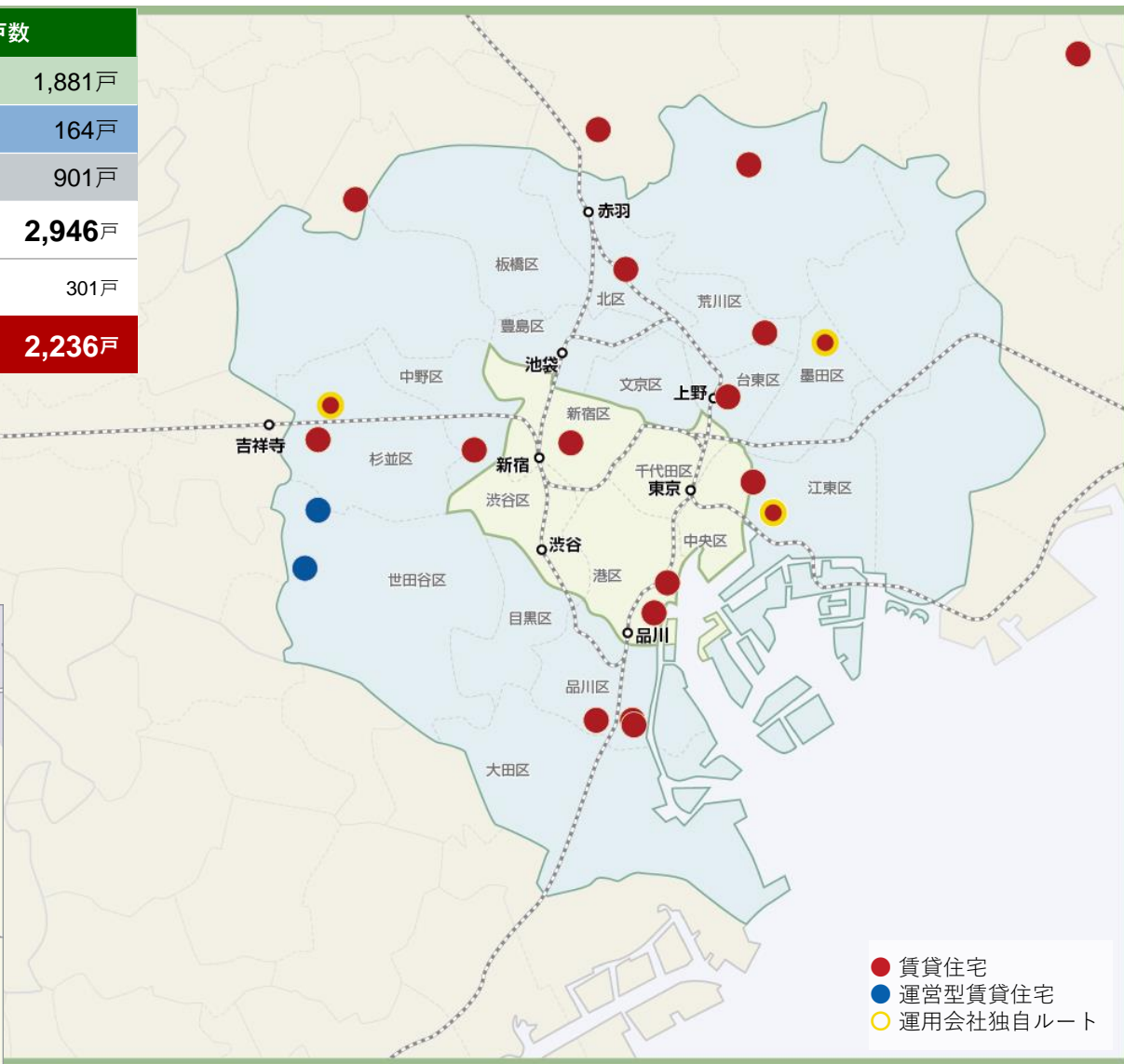
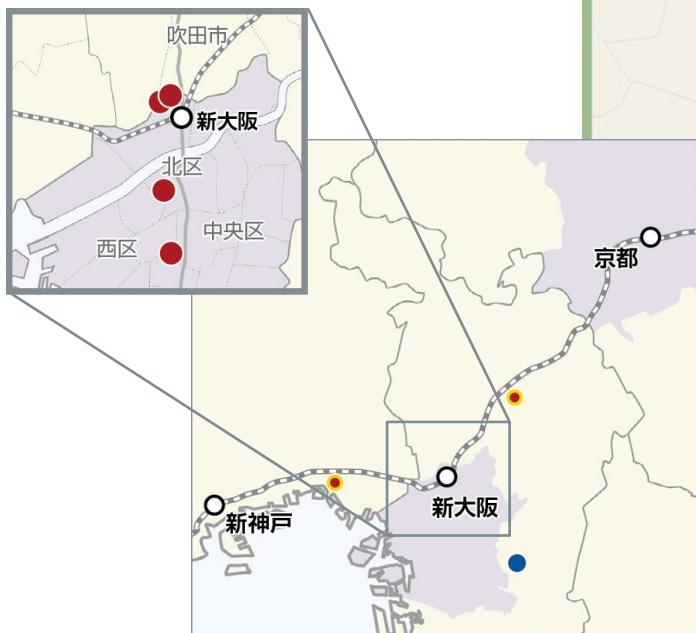
(注1) 転入・入国超過数は総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。

(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	<b>28物件</b>	<b>2,946戸</b>
(うち運用会社独自ルート)	5物件	301戸
<b>(うち竣工済)</b>	<b>21物件</b>	<b>2,236戸</b>

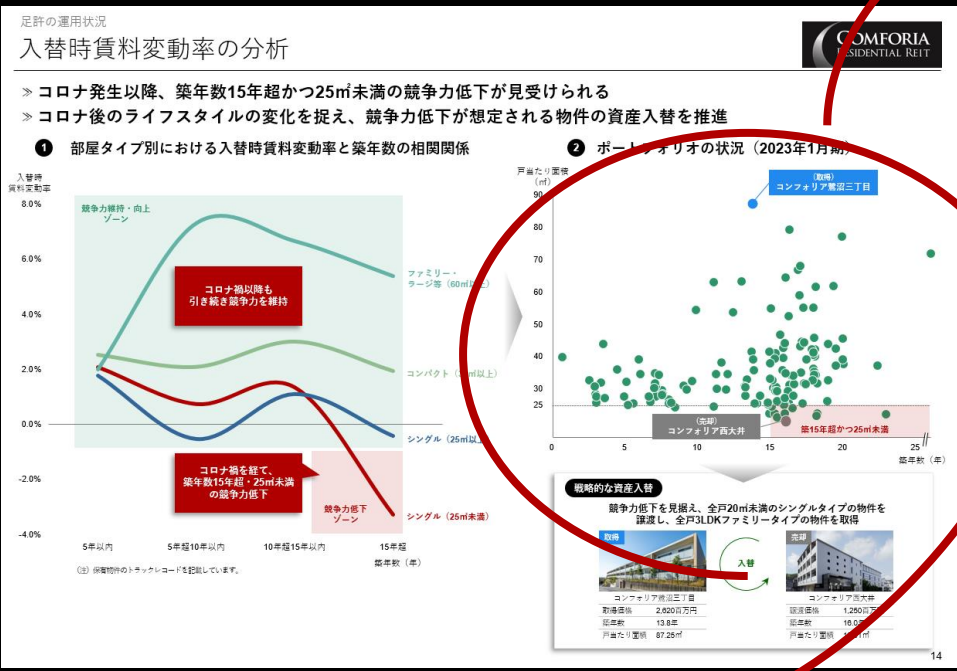


● 賃貸住宅  
● 運営型賃貸住宅  
● 運用会社独自ルート

(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。

## 資産入替により競争力・財務基盤の強化と投資主還元を両立

### 2023年1月期（第25期）決算説明資料再掲



### 売却シミュレーション（9物件）

経済情勢、市場動向、経営環境の変化などにより、実際の結果は本シミュレーションと異なる可能性があることにご留意ください。  
 (注) 売却益 = 売却価格 (鑑定評価) - 簿価 - 売却コスト (売却価格の1%)

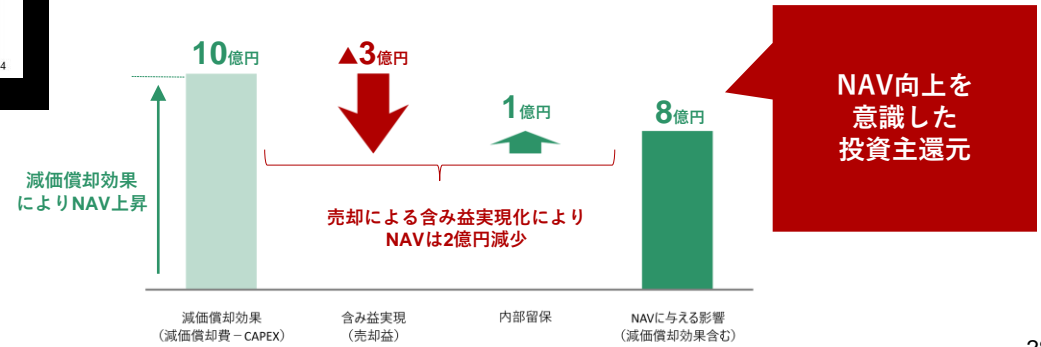


売却代金の一部を競争力のある物件取得に活用

計**25**億円に増加  
(第26期末内部留保残高：15億円)

### 売却に伴うNAVの影響（期当たり）

安定分配の観点から期当たり1物件売却を想定。なお鑑定評価に変動はないものとする。下記数値のうち、減価償却費及びCAPEXについては期当たり平均値、含み益実現化以降は1物件当たりの平均値（上記数値を9で除した数値）を記載



## 5. サステナビリティへの取り組み

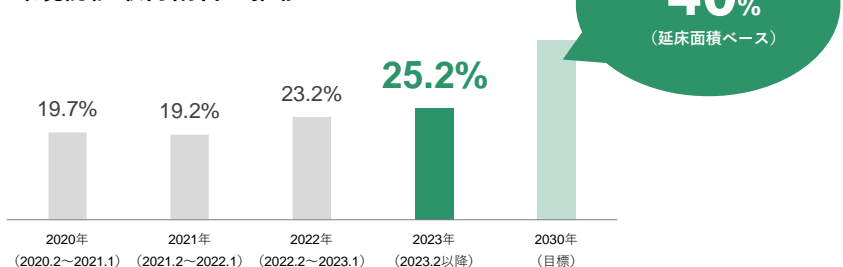
リノベーション物件の取得

## 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

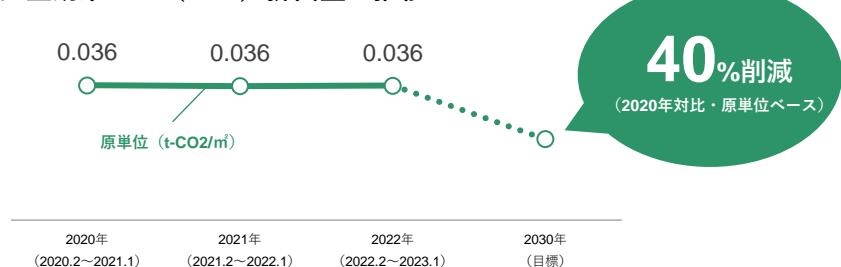


サステナビリティに関するKPI

### 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<sup>(※)</sup>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リアルエステイト評価

#### ■ 「★★★」



GRESB  
★★☆☆☆ 2022



GRESB  
Public Disclosure 2022

E | 環境

マテリアリティ

環境負荷の軽減

関連するSDGsターゲット



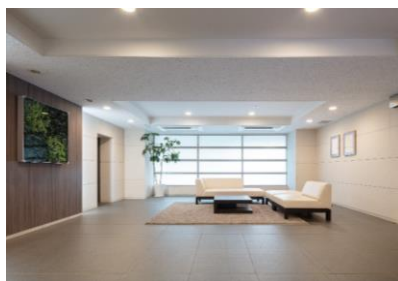
- 7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。
- 12.5 2030年までに、予防、削減、リサイクル、および再利用（リユース）により廃棄物の排出量を大幅に削減する。
- 12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。

対応状況・取組事例

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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	0.043	0.047	0.036	0.036	0.036
水使用量	総使用量 (m <sup>3</sup> )	38,232	39,089	40,122	29,160	29,471
	原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	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	 11.3  12.8	<p>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>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>

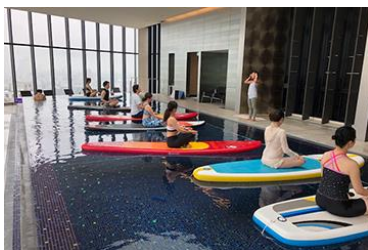
## 対応状況・取組事例

### 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。



<b>G</b>   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 16.7	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。 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 <small>(総資産連動報酬)</small>	前期末総資産 × <b>0.2%</b> (年率)
運用報酬Ⅱ <small>(利益連動報酬)</small>	経常CF × <b>5.4%</b>
運用報酬Ⅲ <small>(取得・譲渡報酬)</small>	不動産取得・譲渡価額 × 1.0% <small>(利害関係者取引 <u>(ウェアハウジング除く)</u> の場合0.5%)</small>
運用報酬Ⅴ <small>(インセンティブ)</small>	<b>経常CF × 1口当たり経常CF成長率 × 10%</b> <b>ただし、負の値になる場合は報酬は生じない</b>

### 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

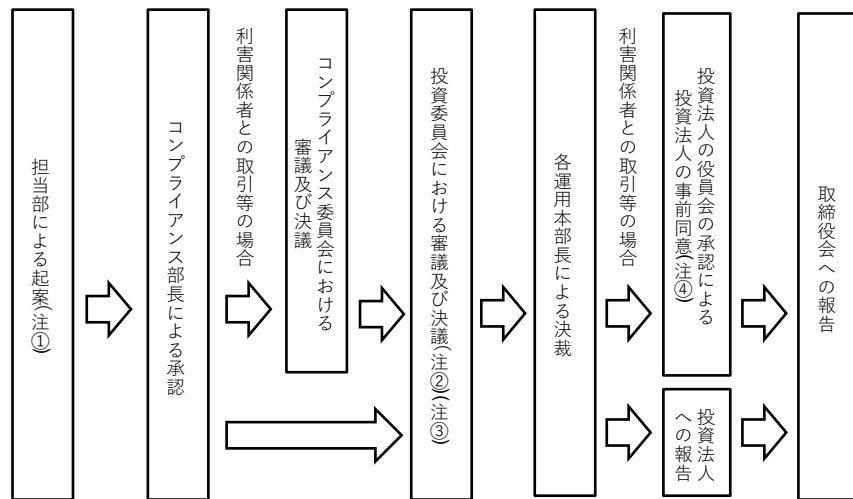
スポンサー出資比率

# 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



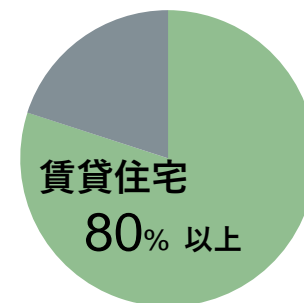
## 6. Appendix

## 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。

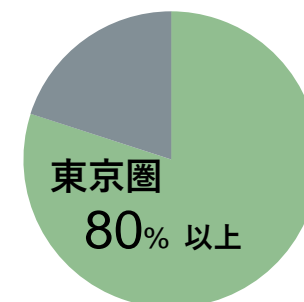


## 投資エリア

- 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。



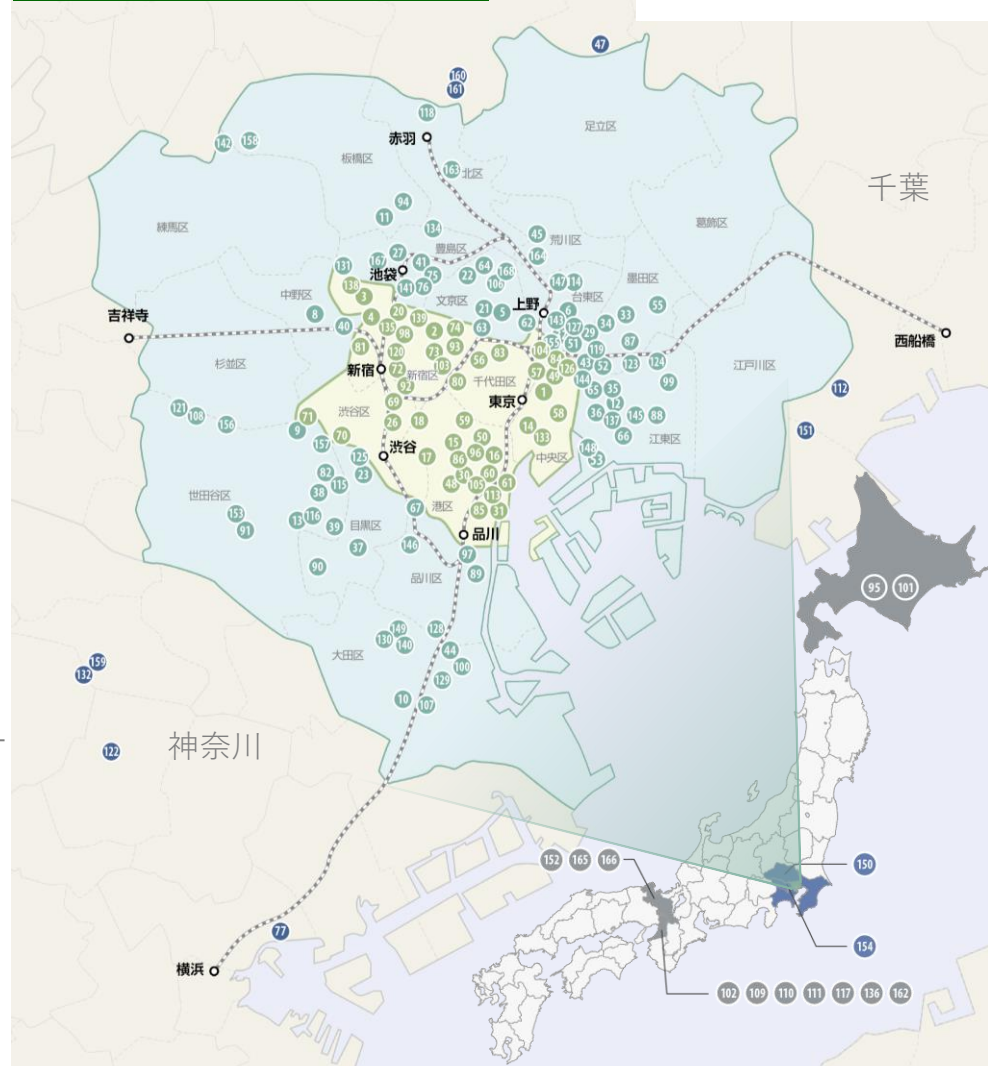
» 東急不動産HDグループの総合力を活用し、安定した需要を誇る**東京23区及び駅近物件**を中心としたポートフォリオを構築

資産規模（取得価格ベース）

**157** 物件 **2,999** 億円

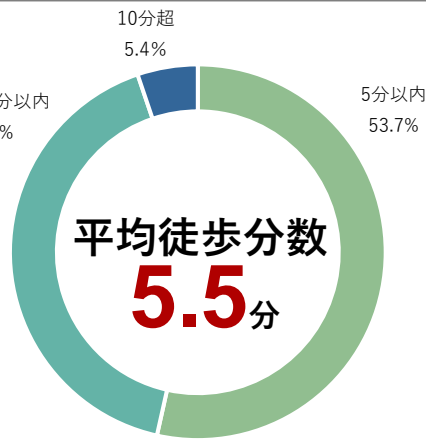
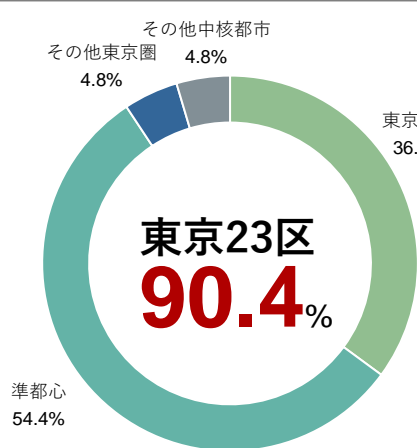
**第26期末時点ポートフォリオマップ**  
 東京都心 48物件 準都心 86物件  
 その他東京圏 11物件 その他中核都市 12物件

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

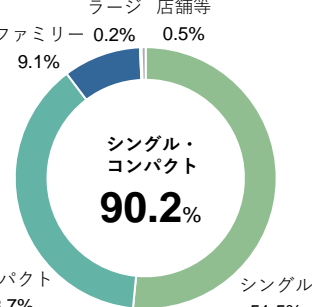
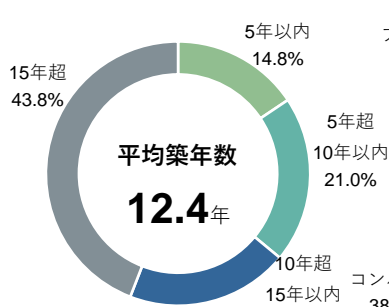
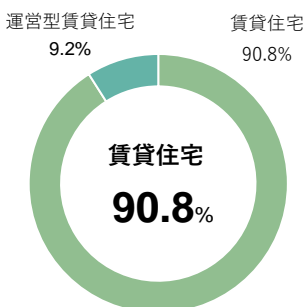


駅近物件中心

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）



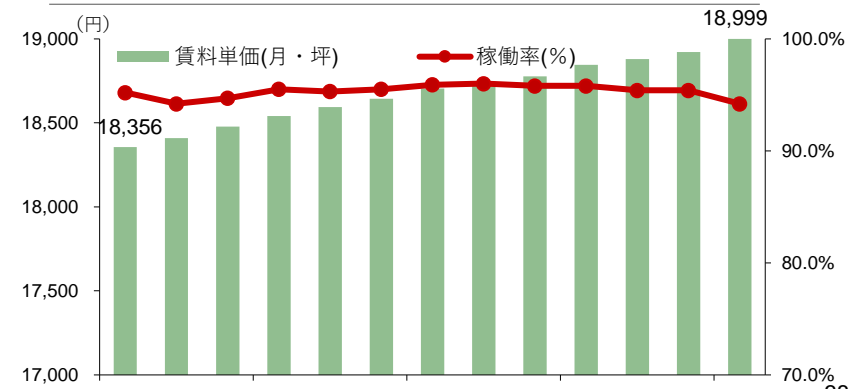
## DBJ Green Building 認証、CASBEE不動産評価認証

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 東京メトロ丸ノ内線他「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



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

# 入替時・更新時の賃料動向

≫ 入替時賃料変動率は大幅に回復し、更新時賃料変動率も引き続きプラス圏を維持

## 1-1. 第26期における入替時の賃料動向

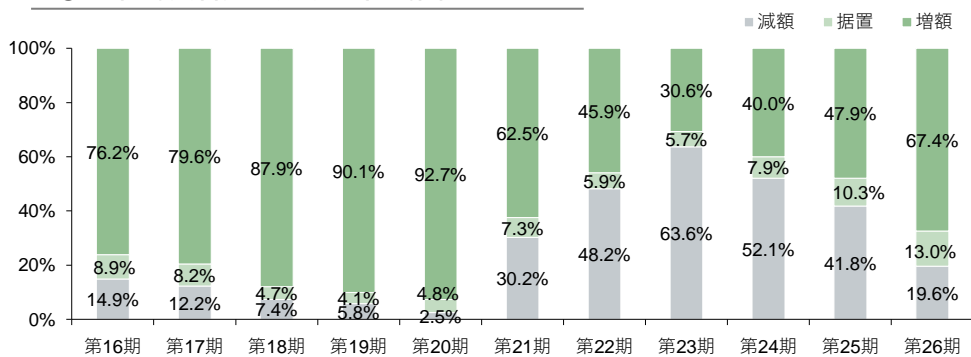
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	806戸	67.4%	+9,521千円	+7.4%
据置	155戸	13.0%	—	—
減額	234戸	19.6%	▲1,516千円	▲5.7%
計	1,195戸	100.0%	+8,005千円	<b>+4.6%</b>

## 2-1. 第26期における更新時の賃料動向

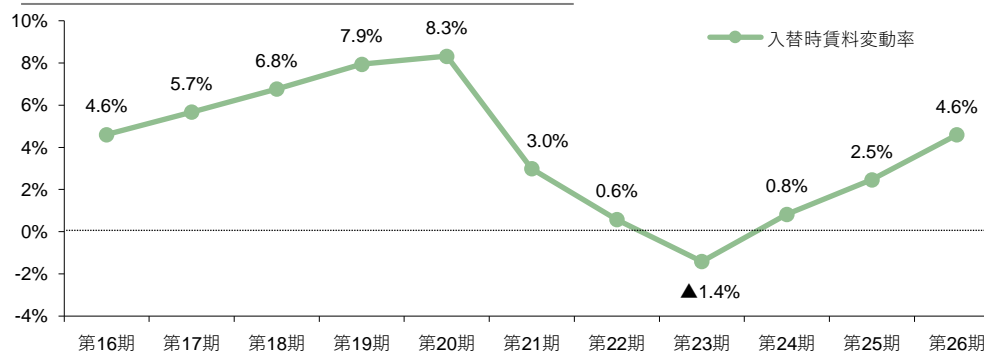
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	213戸	11.8%	+1,465千円	+2.6%
据置	1,594戸	88.2%	—	—
減額	0戸	0%	—	—
計	1,807戸	100.0%	+1,465千円	<b>+0.5%</b>

## 1-2. ヒストリカルデータ

### ① 入替時賃料変動戸数比率の推移

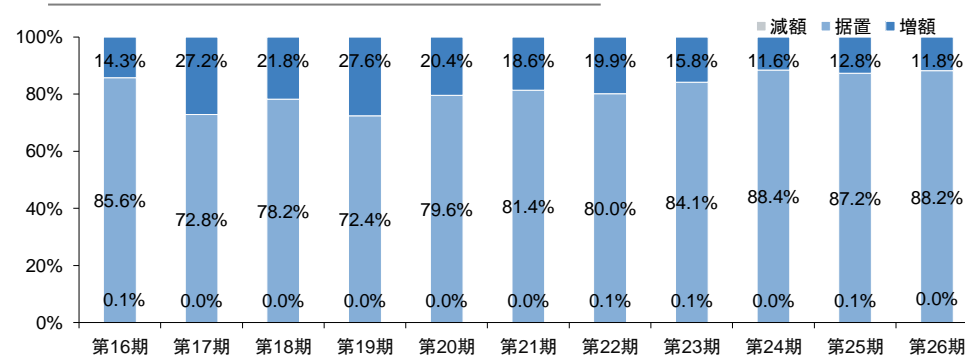


### ② 入替時賃料変動率の推移

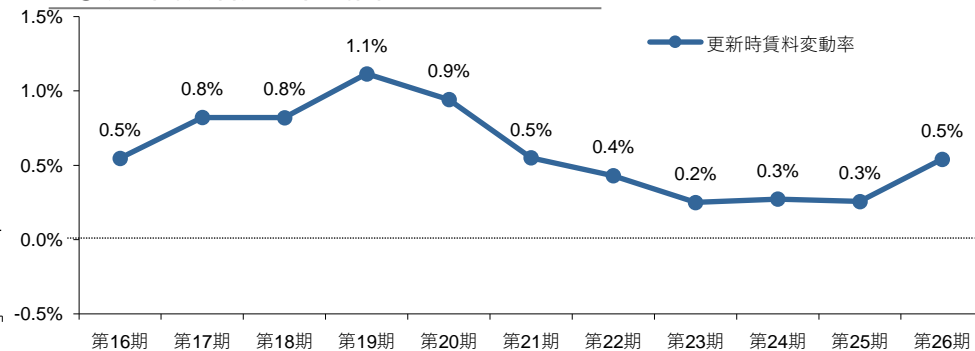


## 2-2. ヒストリカルデータ

### ① 更新時賃料変動戸数比率の推移



### ② 更新時賃料変動率の推移



(注) 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。



# 第26期決算実績（変動要因）

» 既存物件の稼働率上昇等により、業績予想を上回る当期純利益を実現

## 第25期及び第26期の比較

（単位：百万円）

項目	第25期実績 ①	第26期実績 ②	対前期比 ②-①	主な変動要因	第26期予想 (2023.3.15) ③	対予想比 ②-③	主な変動要因	
営業収益	10,194	10,680	+485	> 営業収益 既存物件（稼働影響等） 25期取得物件（通期寄与） 26期取得物件（新規稼働） 26期売却物件	+485 +172 +35 +291 ▲14	10,501 +178	> 営業収益 既存物件（稼働影響等） 26期取得物件（稼働影響等） 26期売却物件（売却益等）	+178 +173 +1 +2
営業利益	4,626	4,846	+219		+266 +125 +22 +24 +93 ▲12	4,779 +66	> 営業費用 既存物件（工事影響等） 既存物件（水道光熱費） 26期取得物件（募集関連費等） 資産運用報酬	+112 +127 ▲34 +6 +7
当期純利益	3,986	4,138	+152	> 営業費用 既存物件（工事影響等） 固都税（2022年取得分等） 25期取得物件（通期影響） 26期取得物件（新規稼働） 26期売却物件	+266 +125 +22 +24 +93 ▲12	4,050 +88	> 営業費用 既存物件（工事影響等） 既存物件（水道光熱費） 26期取得物件（募集関連費等） 資産運用報酬	+112 +127 ▲34 +6 +7
任意積立金（純額） <small>（注）</small>	▲57	+3	+60	固都税（2022年取得分等） 25期取得物件（通期影響） 26期取得物件（新規稼働） 26期売却物件	+22 +24 +93 ▲12	+92 ▲88	既存物件（工事影響等） 既存物件（水道光熱費） 26期取得物件（募集関連費等） 資産運用報酬	+127 ▲34 +6 +7
分配金総額	3,928	4,141	+213	資産運用報酬 その他営業費用	+4 +8	4,142 ▲0	資産運用報酬 その他営業費用	+4 +4
1口当たり当期純利益（円）	5,567	5,615	+48	> 営業外収益 損害賠償金剥落	▲21 ▲21	5,495 +120	> 営業外収益 > 営業外費用	+0 ▲20
1口当たり分配金（円）	5,487	5,620	+133	> 営業外費用 融資関連費用 支払利息等	+45 +6 +38	5,620 -	> 営業外費用 融資関連費用 支払利息等	▲1 ▲19
期末発行済投資口数（口）	715,982	736,982	21,000			736,982		

（注）任意積立金（純額）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。

# 業績予想（変動要因）

▶ 第27期及び第28期分配金をそれぞれ5,650円/口及び5,660円/口と予想

## 第27期・第28期業績予想

（単位：百万円）

項目	第26期実績 ①	第27期予想 ②	対前期比 ②-①	主な変動要因	第28期予想 ③	対前期比 ③-②	主な変動要因
営業収益	10,680	10,597	▲82	▶ 営業収益 ▲ 82 既存物件（非繁忙期影響等） ▲ 64	10,760	+162	▶ 営業収益 +162 既存物件（賃料単価増等） +64
営業利益	4,846	4,816	▲29	26期取得物件（通期寄与） +120 26期売却物件（売却益剥落） ▲ 207	4,858	+42	27期取得物件（通期寄与） +97
当期純利益	4,138	4,069	▲68	27期取得物件（新規稼働） +69 ▶ 営業費用 ▲ 52	4,099	+30	▶ 営業費用 +120 既存物件（繁忙期影響等） +81
任意積立金（純額） <sup>（注）</sup>	+3	+212	+208	既存物件（非繁忙期影響等） ▲ 162 固都税（2022年取得分等） +17	+189	▲22	固都税（2023年取得分等） +28 27期取得物件（通期影響） +21
分配金総額	4,141	4,281	+139	26期取得物件（通期影響等） +16 27期取得物件（新規稼働） +18	4,289	+7	資産運用報酬 ▲ 3
1口当たり当期純利益（円）	5,615	5,370	▲245	資産運用報酬 +41 その他営業費用 +15	5,410	+40	その他営業費用 ▲ 7
1口当たり分配金（円）	5,620	5,650	+30	▶ 営業外収益 ▲ 0 ▶ 営業外費用 +38	5,660	+10	▶ 営業外収益 - ▶ 営業外費用 +11
期末発行済投資口数（口）	736,982	757,842	+20,860	融資関連費用 +5 支払利息等 +33	757,842	-	融資関連費用 +1 支払利息等 +10

（注）任意積立金（純額）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。

# 第26-28期 業績予想差異

	第26期 (2023年7月期)			第27期 (2024年1月期)			第28期 (2024年7月期)		
	予想 (2023.3.15開示)	実績	予想 との差異	前回予想 (2023.8.4開示)	予想 (2023.9.15開示)	前回予想 との差異	前回予想 (2023.8.4開示)	予想 (2023.9.15開示)	前回予想 との差異
運用日数	181			184			182		
営業収益	10,501	10,680	178	10,597	10,597	-	10,760	10,760	-
賃貸事業収入	9,921	10,065	144	10,255	10,255	-	10,388	10,388	-
その他賃貸事業収入	374	406	31	342	342	-	371	371	-
不動産等売却益	204	207	2	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	4,704	4,805	100	4,695	4,695	-	4,826	4,826	-
賃貸事業費用	2,645	2,750	104	2,570	2,570	-	2,658	2,658	-
公租公課	521	522	0	539	539	-	567	567	-
減価償却費	1,538	1,533	▲ 5	1,584	1,584	-	1,600	1,600	-
その他営業費用	1,017	1,028	11	1,085	1,085	-	1,074	1,074	-
営業利益	4,779	4,846	66	4,816	4,816	-	4,858	4,858	-
営業外損益	▲ 719	▲ 698	20	▲ 737	▲ 737	-	▲ 749	▲ 749	-
経常利益	4,059	4,147	87	4,079	4,079	-	4,109	4,109	-
法人税等	9	8	▲ 0	9	9	-	9	9	-
当期純利益	4,050	4,138	88	4,069	4,069	-	4,099	4,099	-
内部留保 (純額)	92	3	▲ 88	212	212	-	189	189	-
分配金総額	4,142	4,141	0	4,281	4,281	-	4,289	4,289	-
1口当たり分配金 (円)	5,620	5,620	0	5,650	5,650	-	5,660	5,660	-
期末投資口数 (口)	736,982	736,982	-	757,842	757,842	-	757,842	757,842	-
期末物件数 (物件)	157	157	-	160	160	-	160	160	-
取得価格合計	299,966	299,966	-	307,390	307,390	-	307,390	307,390	-

(注) 第27期及び第28期は前回予想(2023.8.4開示)からの変更はありません。

# 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)
<b>営業収益</b>		
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
<b>営業収益合計</b>	<b>10,194,511</b>	<b>10,680,009</b>
<b>営業費用</b>		
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
<b>営業費用合計</b>	<b>5,567,953</b>	<b>5,833,978</b>
<b>営業利益</b>	<b>4,626,557</b>	<b>4,846,031</b>
<b>営業外収益</b>		
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	-	-
<b>営業外収益合計</b>	<b>22,128</b>	<b>267</b>
<b>営業外費用</b>		
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
<b>営業外費用合計</b>	<b>653,543</b>	<b>698,741</b>
<b>経常利益</b>	<b>3,995,142</b>	<b>4,147,557</b>
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
<b>法人税等合計</b>	<b>8,943</b>	<b>8,947</b>
当期純利益	3,986,198	4,138,609
前期繰越利益	-	-
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)</b>	<b>3,986,198</b>	<b>4,138,609</b>

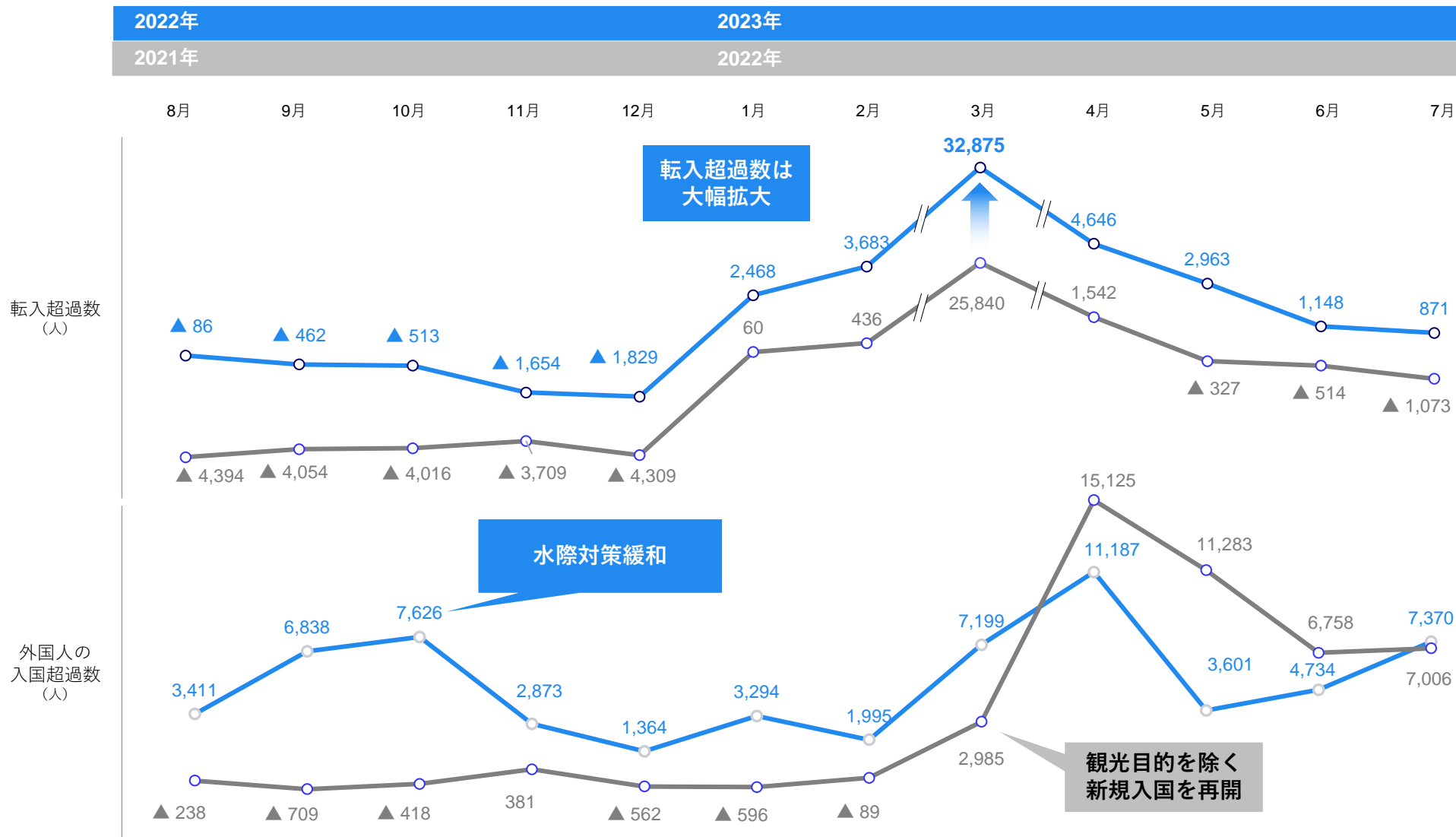
## 第25-26期 貸借対照表

	(単位：千円)	
	第25期 (2023年1月期)	第26期 (2023年7月期)
<b>《資産の部》</b>		
<b>流動資産</b>		
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
<b>流動資産合計</b>	<b>20,597,555</b>	<b>18,809,709</b>
<b>固定資産</b>		
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	-
<b>有形固定資産合計</b>	<b>278,156,665</b>	<b>293,963,343</b>
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
<b>無形固定資産合計</b>	<b>1,845,654</b>	<b>2,994,416</b>
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
<b>固定資産合計</b>	<b>282,688,547</b>	<b>299,647,413</b>
<b>繰延資産</b>		
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
<b>資産合計</b>	<b>303,392,292</b>	<b>318,577,426</b>

	(単位：千円)	
	第25期 (2023年1月期)	第26期 (2023年7月期)
<b>《負債の部》</b>		
<b>流動負債</b>		
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
<b>流動負債合計</b>	<b>24,475,945</b>	<b>24,740,304</b>
<b>固定負債</b>		
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
<b>固定負債合計</b>	<b>136,685,860</b>	<b>145,716,118</b>
<b>負債合計</b>	<b>161,161,805</b>	<b>170,456,423</b>
<b>《純資産の部》</b>		
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
<b>純資産合計</b>	<b>142,230,486</b>	<b>148,121,002</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>303,392,292</b>	<b>318,577,426</b>

# 東京23区における転入超過数・外国人入国超過数推移

≫ コロナ禍における転出傾向から一転、回復基調は継続しており、水際措置の緩和とともに外国人入国超過数も堅調に推移



(注1) 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) 転入超過数は、対象期間の東京都区部における「転入者数－転出者数」、入国超過数は対象期間における外国人移動者の「国外からの転入者数－国外への転出者数」

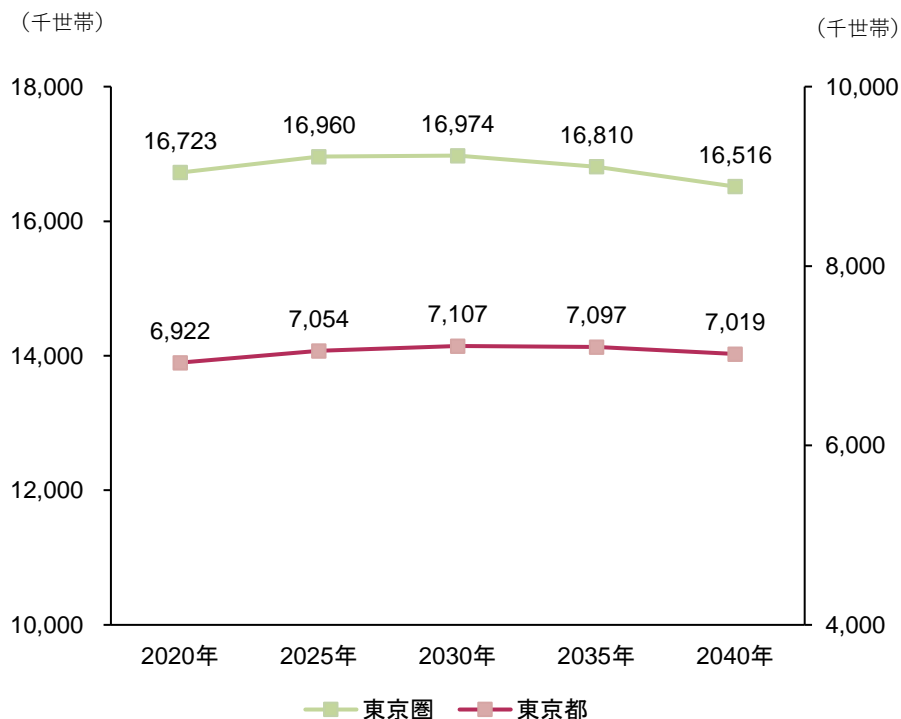
# 今後も世帯数の増加が見込める東京圏

▶ 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

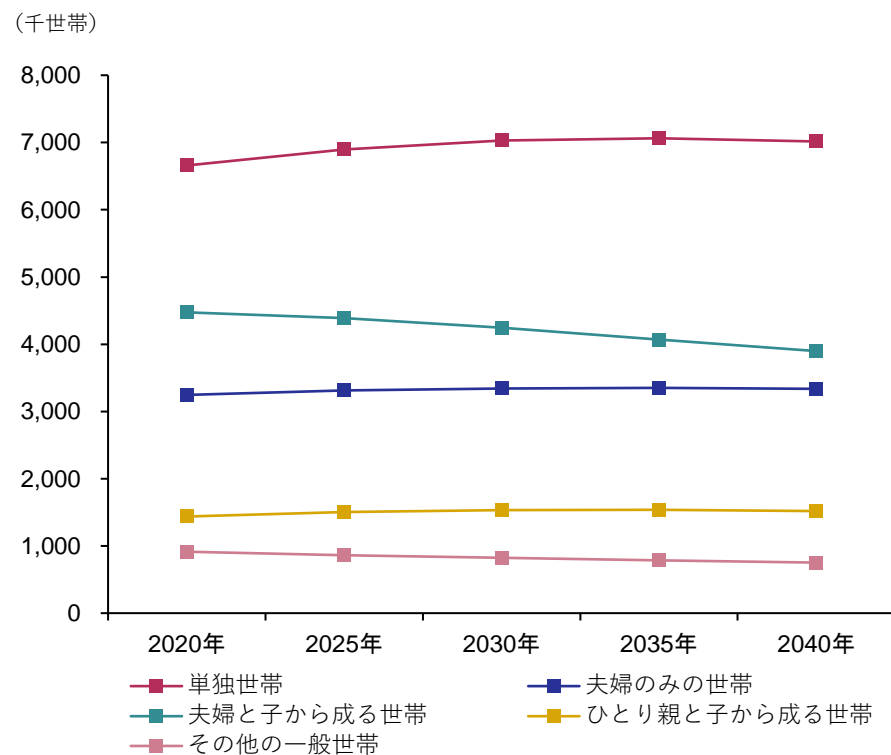
## 世帯数の動向

- 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



### 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) 2019年4月推計」

(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) 2019年4月推計」

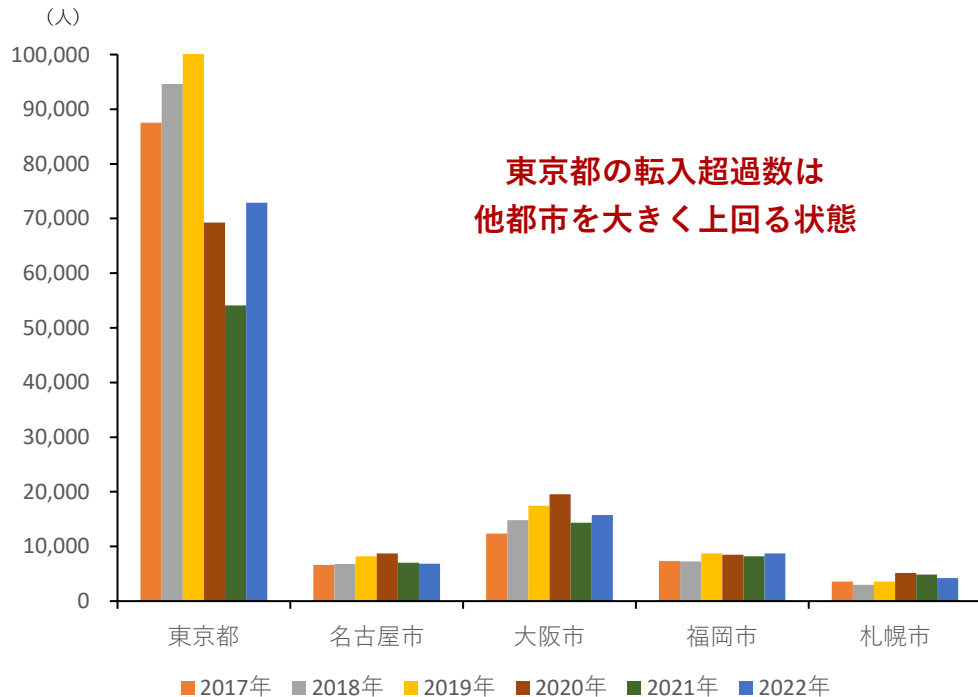
≫ 引き続き安定した運営が見込まれる東京23区に立地する優良資産に厳選投資を行うことで、安定成長基盤を構築

安定した運営が  
見込まれる  
東京23区

東京都における若年層の転入超過数はコロナ禍による減少から増加に転じており、他都市との比較においても優位な状態が継続しています。

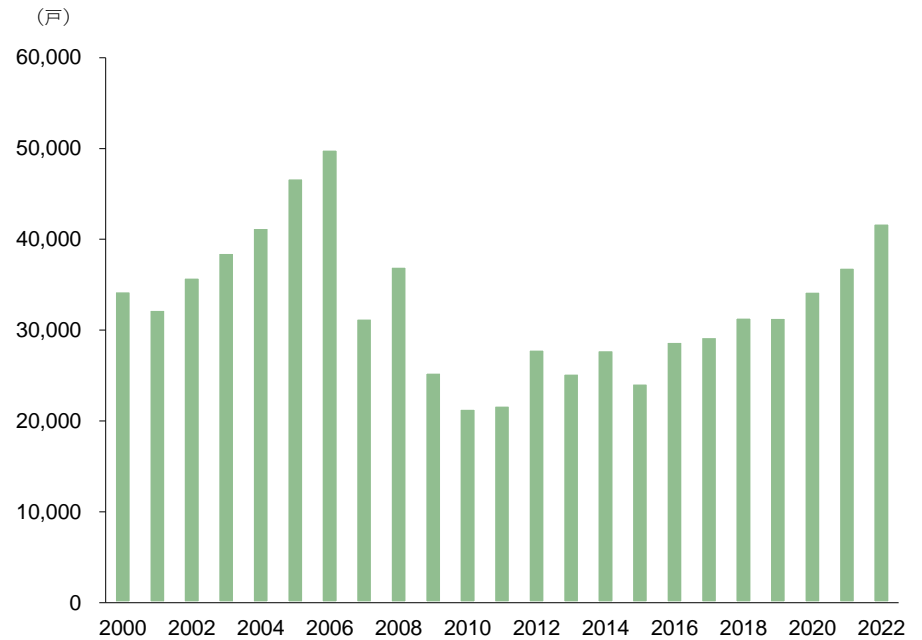
## 東京都における需給動向

需要：若年層（15歳～39歳）における転入超過数



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

供給：東京都の賃貸マンション着工戸数



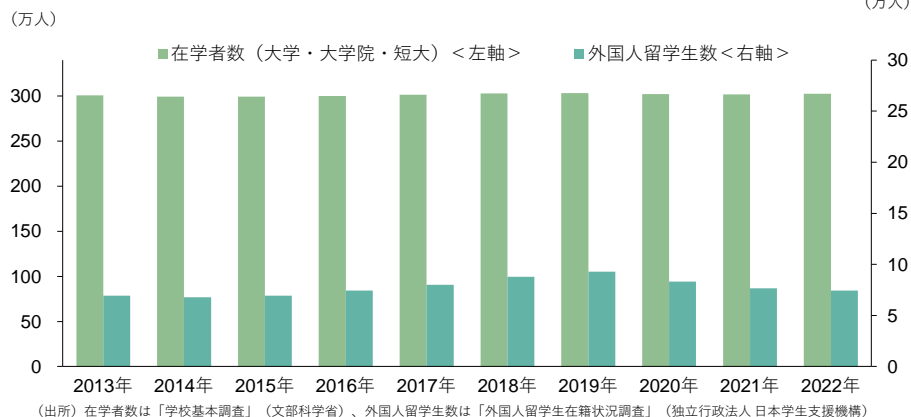
(出所) 国土交通省統合政策局 情報政策課 建築統計室「住宅着工統計」

## 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等により、大学・大学院・短大の在学者数は安定的に推移している。

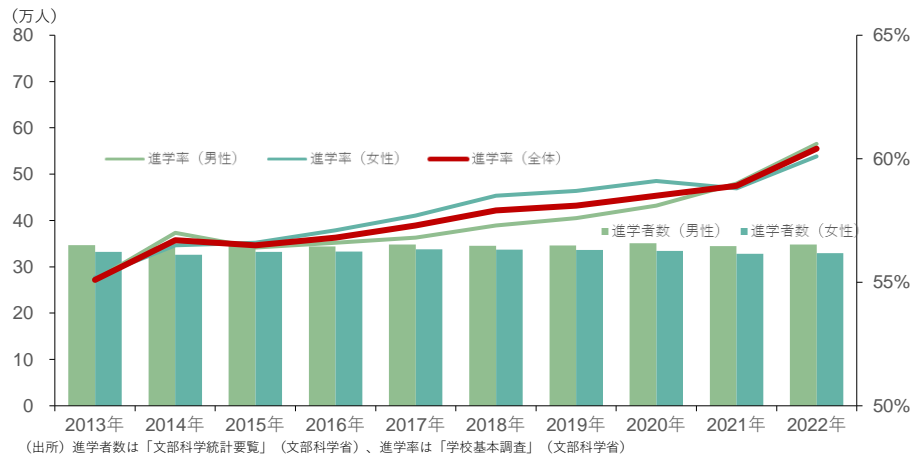
<大学等の在学者数・外国人留学生数の推移>



### 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人数・進学率の推移>

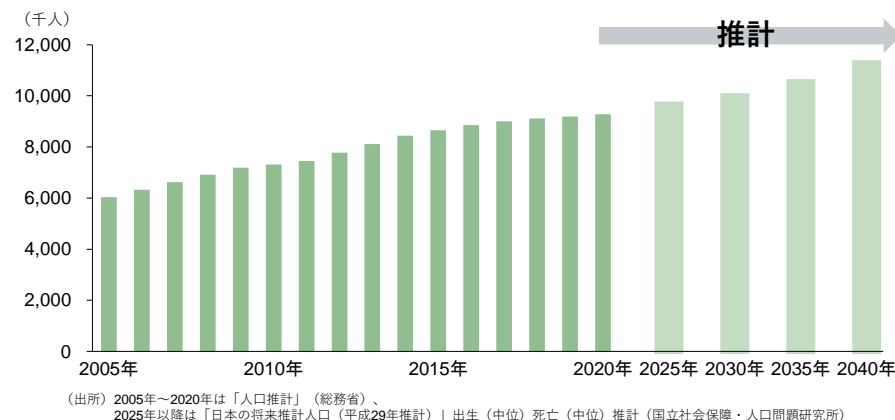


## シニア住宅

### 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。

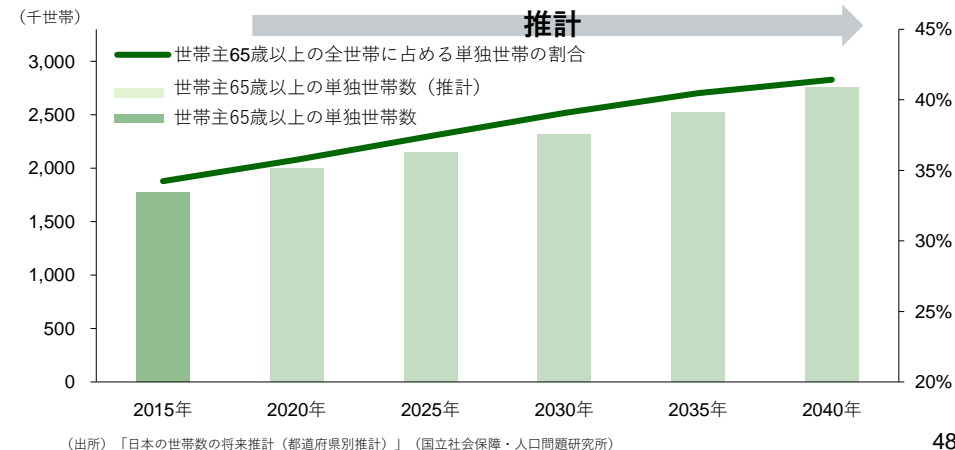
<首都圏(1都3県)における65歳以上人口推移と今後の推計>



### 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、コミュニティ形成等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。

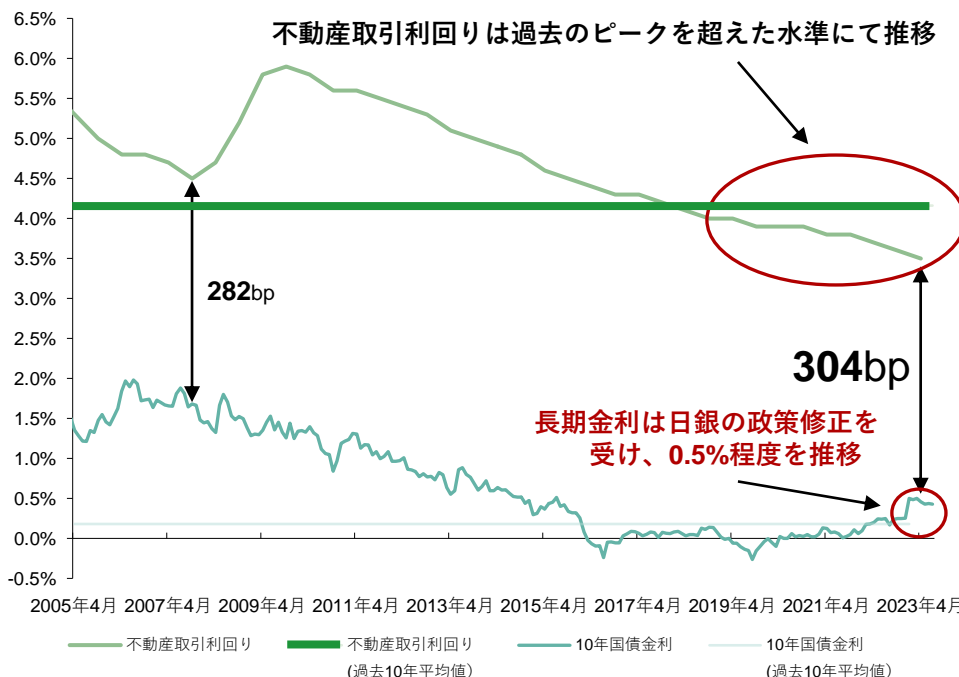
<首都圏(1都3県)における65歳以上単独世帯数の推移と今後の推計>





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

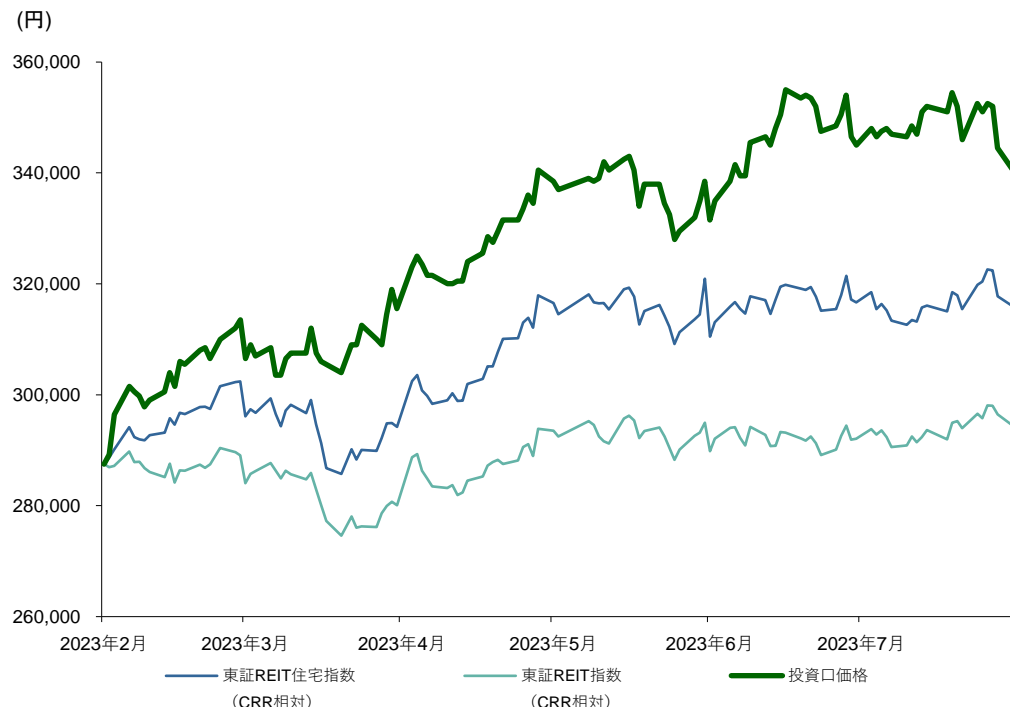
## 不動産取引利回りと10年国債利回りの推移



(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。

# ポートフォリオ・マップ (2023年12月21日時点)



## 東京都心 48物件

- |                    |                     |                     |                        |
|--------------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| 1 コンフォリア日本橋人形町     | 31 コンフォリア芝浦パウハウス    | 71 コンフォリア笹塚         | 96 コンフォリア麻布E A S T     |
| 2 コンフォリア早稲田        | 48 コンフォリア白金高輪       | 72 コンフォリア新宿御苑Ⅱ      | 98 コンフォリア新宿イーストサイドタワー  |
| 3 コンフォリア下落合        | 49 コンフォリア日本橋人形町イースト | 73 コンフォリア市谷柳町       | 100 コンフォリア市谷薬王寺        |
| 4 コンフォリア東中野        | 50 コンフォリア愛宕         | 74 コンフォリア神楽坂        | 102 コンフォリア秋葉原E A S T   |
| 14 コンフォリア銀座E A S T | 56 コンフォリア九段         | 80 コンフォリア二番町        | 103 コンフォリア三田トロワ        |
| 15 コンフォリア麻布台       | 57 コンフォリア日本橋人形町ノース  | 81 コンフォリア西新宿        | 113 コンフォリア芝浦           |
| 16 コンフォリア芝公園       | 58 コンフォリア新川         | 83 コンフォリア神田神保町      | 120 コンフォリア新宿           |
| 17 コンフォリア西麻布       | 59 コンフォリア赤坂         | 84 コンフォリア日本橋        | 126 コンフォリア東日本橋         |
| 18 コンフォリア南青山       | 60 コンフォリア三田E A S T  | 85 コンフォリア田町         | 131 コンフォリア銀座E A S T武蔵橋 |
| 20 コンフォリア西早稲田      | 61 コンフォリア芝浦キャナル     | 86 コンフォリア麻布十番       | 135 コンフォリア駅前ステーションフロント |
| 26 コンフォリア原宿        | 69 コンフォリア北参道        | 92 コンフォリア新宿御苑Ⅰ      | 138 コンフォリア中落合          |
| 30 コンフォリア三田ノース     | 70 コンフォリア代々木上原      | 93 コンフォリア神楽坂D E U X | 139 コンフォリア早稲田D E U X   |

## 準都心 89物件

- |                     |                      |                       |                     |
|---------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|
| 5 コンフォリア文京春日        | 43 コンフォリア阿国D E U X   | 99 コンフォリア大島           | 143 コンフォリア成増        |
| 6 コンフォリア浅草松が谷       | 44 コンフォリア大森D E U X   | 100 コンフォリア大森トロワ       | 144 コンフォリア新大塚       |
| 8 コンフォリア中野          | 45 コンフォリア文京本郷        | 106 コンフォリア文京白山        | 145 コンフォリア森下W E S T |
| 9 コンフォリア下北沢         | 51 コンフォリア浅草橋         | 107 コンフォリア蒲田          | 146 コンフォリア東横町       |
| 10 コンフォリア西目黒        | 52 コンフォリア阿国サウス       | 108 カレッジコート八幡山        | 147 コンフォリア不動前       |
| 11 コンフォリア大山         | 53 コンフォリア豊洲          | 114 コンフォリア上野入谷        | 148 コンフォリア台東駅前      |
| 12 コンフォリア清瀬白河サウス    | 54 コンフォリア清瀬白河サウス     | 115 コンフォリア池尻          | 149 コンフォリア門前仲町サウス   |
| 13 コンフォリア駒場         | 62 コンフォリア上野広小路       | 116 コンフォリア世田谷上馬       | 149 コンフォリア南池袋       |
| 21 コンフォリア小石川        | 63 コンフォリア春日豊坂        | 118 コンフォリア赤羽岩淵        | 150 グランフレール馬車公園(仮地) |
| 22 コンフォリア千石         | 64 コンフォリア本駒込         | 119 コンフォリア高田トロワ       | 151 コンフォリア秋葉原ノース    |
| 23 コンフォリア代官山青葉台     | 65 コンフォリア森下          | 121 カレッジスクエア八幡山       | 152 コンフォリア桜上水       |
| 27 コンフォリア池袋         | 66 コンフォリア木場公園        | 123 コンフォリア錦糸町D E U X  | 153 コンフォリア北沢        |
| 29 コンフォリア阿国石原       | 67 コンフォリア目黒長者丸       | 124 コンフォリア亀戸サウス       | 154 キャンパスヴィレッジ赤塚新町  |
| 32 コンフォリア浅草橋D E U X | 75 コンフォリア東池袋E A S T  | 125 コンフォリア渋谷W E S T   | 163 ネイバース東十条        |
| 33 コンフォリア押上         | 76 コンフォリア東池袋         | 127 コンフォリア浅草橋形        | 164 コンフォリア日暮里       |
| 34 コンフォリア本所吾妻橋      | 82 コンフォリア駒場          | 128 コンフォリア大森鹿原        | 165 コンフォリア本駒込一丁目    |
| 35 コンフォリア清澄白河トロワ    | 87 コンフォリア錦糸町         | 129 コンフォリア大森町         | 166 コンフォリア森下サウス     |
| 36 コンフォリア門前仲町       | 88 コンフォリア南砂町         | 130 コンフォリア上池袋         | 170 コンフォリア大島D E U X |
| 37 コンフォリア碑文谷        | 89 コンフォリア東品川         | 131 キャンパスヴィレッジ椎名町     | 171 コンフォリア高島平       |
| 38 コンフォリア三宮         | 90 コンフォリア日東八雲        | 134 コンフォリア滝野川         |                     |
| 39 コンフォリア学芸大学       | 91 コンフォリア用賀          | 137 コンフォリア木場観水公園      |                     |
| 40 コンフォリア東中野D E U X | 94 コンフォリア板橋仲宿        | 140 コンフォリア西馬込HILLSIDE |                     |
| 41 コンフォリア東池袋W E S T | 97 コンフォリア池袋H E A S T | 141 コンフォリア池袋D E U X   |                     |

## その他東京圏 11物件

- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| 47 コンフォリア谷塚      | 151 キャンパスヴィレッジ浦安    |
| 77 コンフォリア新子安     | 152 グランフレール立川       |
| 112 コンフォリア行徳     | 153 キャンパスヴィレッジ京都市伏見 |
| 122 グランフレールセンター南 | 162 ニチイホーム川口        |
| 132 コンフォリアたまプラーザ | 161 コンフォリア川口本町      |
| 150 コンフォリア大宮     |                     |

## その他中核都市 12物件

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| 95 コンフォリア北三条         | 117 コンフォリア北浜        |
| 101 コンフォリア札幌植物園      | 130 コンフォリア江坂広芝町     |
| 102 コンフォリア扇町         | 152 キャンパスヴィレッジ京都伏見  |
| 109 コンフォリア心斎橋E A S T | 163 コンフォリア西天満       |
| 110 コンフォリア京町堀        | 165 キャンパスヴィレッジ京都一乗寺 |
| 111 コンフォリア阿波座        | 166 キャンパスヴィレッジ京都下鴨東 |

合計  
160物件

- 東京都心
- 準都心
- その他東京圏
- その他中核都市

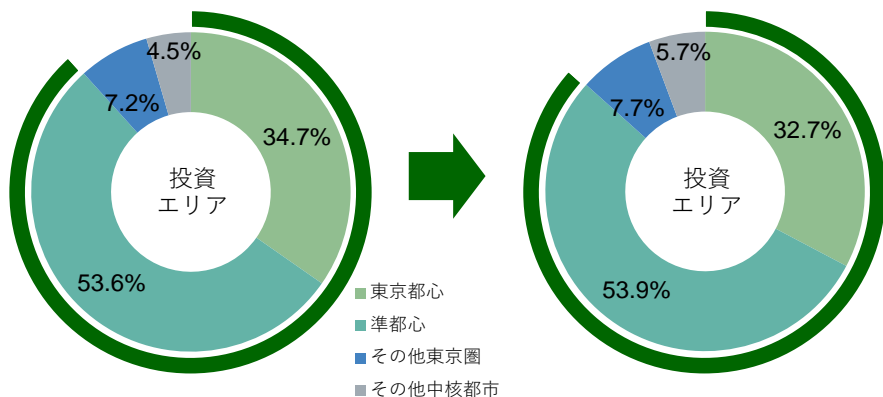


# その他ポートフォリオの状況（全物件）

## 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%

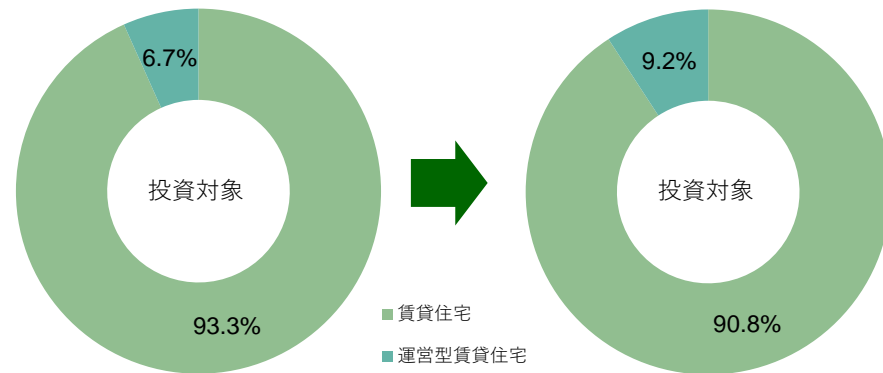


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

## 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%

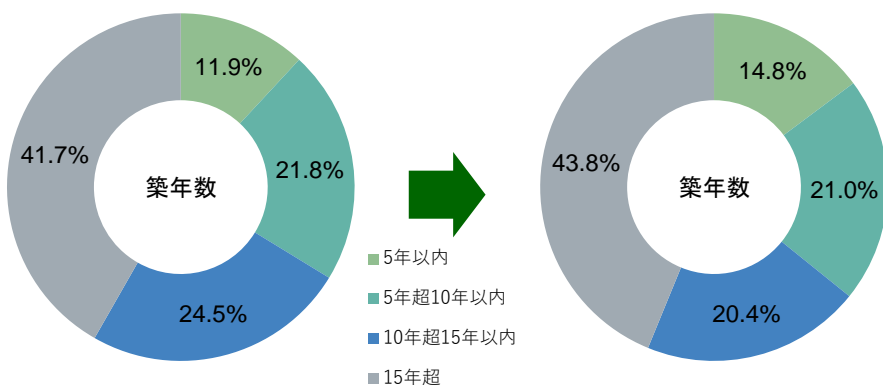


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

## 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

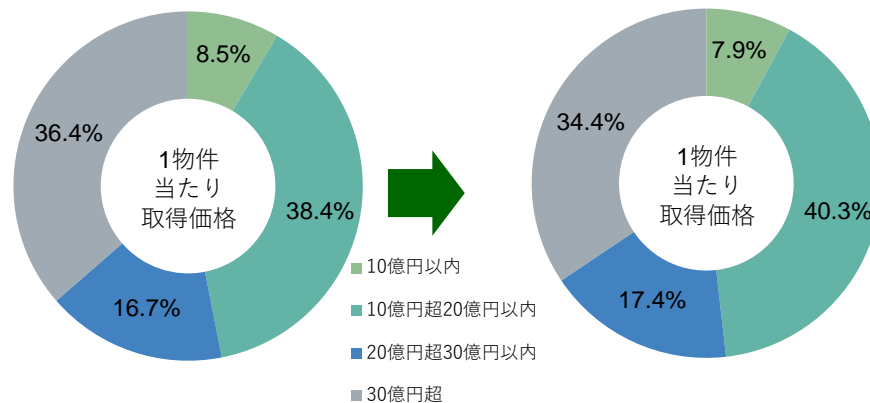


(注) 上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数（底地物件を除きます。）に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。

## 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



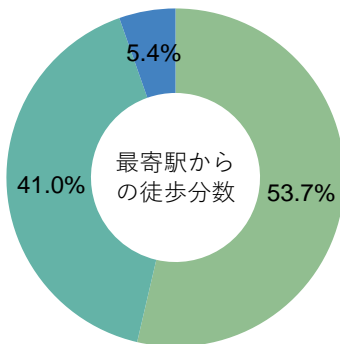
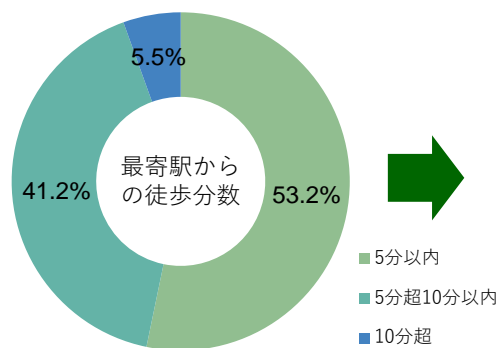
(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

# 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

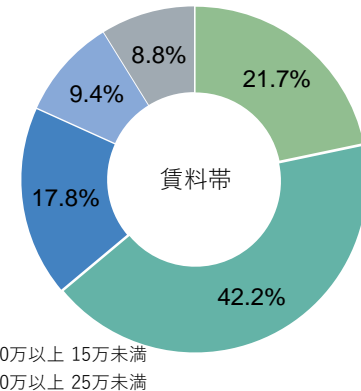
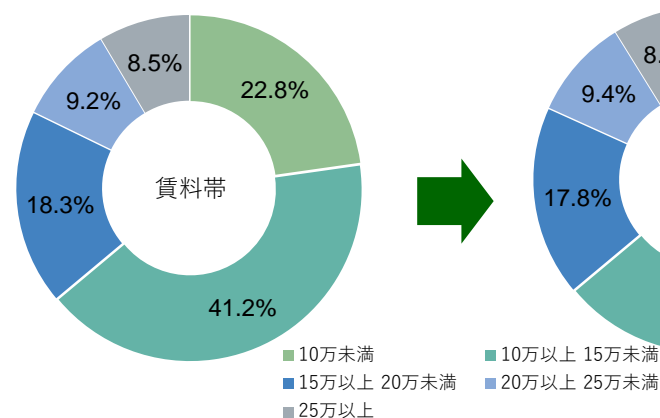


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

## 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

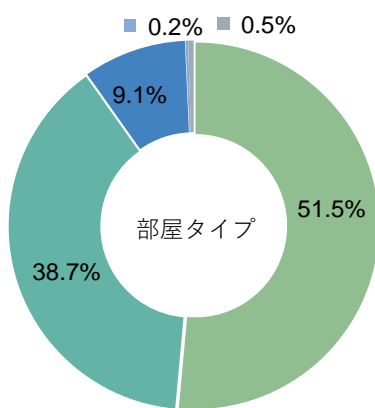
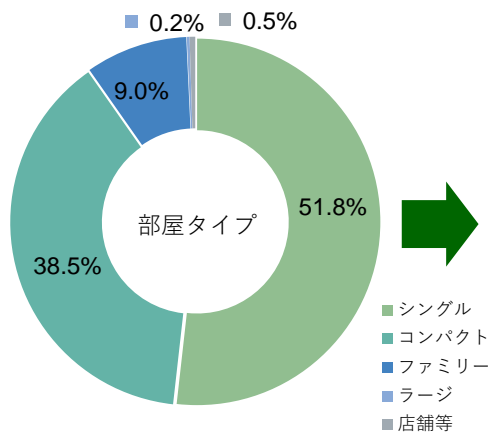


(注) 上記グラフは各運用資産の住宅区画 (店舗・事務所区画を除きます。) の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

## 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%

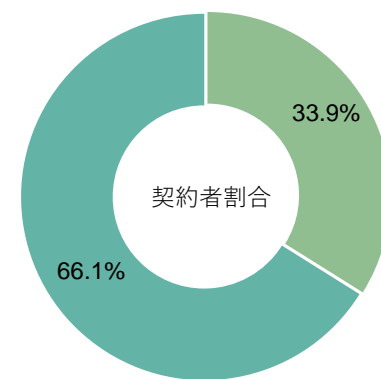
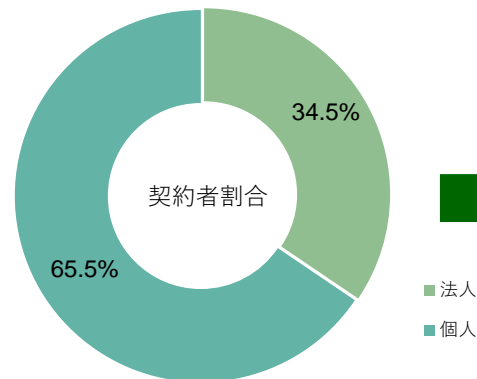


(注) 上記グラフは賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。

## 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。

# ポートフォリオ一覧 (第26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26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㎡	95.3%	1,586,837	1,436,148	2,720,000
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㎡	95.1%	1,900,000	1,790,798	3,020,000
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	1,090,796	2,030,000
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	519,526	874,000
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㎡	96.4%	1,470,000	1,362,081	2,350,000
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㎡	96.5%	910,000	773,514	1,340,000
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㎡	92.4%	881,863	854,038	1,320,000
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㎡	96.8%	2,587,000	2,364,606	4,030,000
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㎡	96.4%	1,550,000	1,363,103	2,330,000
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㎡	99.0%	1,987,000	1,884,151	2,630,000
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	640,250	1,130,000
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	1,544.91㎡	97.9%	1,290,000	1,203,067	2,170,000
14	コンフォリア銀座E A S T	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	4,817.73㎡	97.2%	3,059,000	2,821,152	5,260,000
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㎡	96.1%	574,000	537,857	999,000
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㎡	98.4%	1,398,000	1,324,500	2,390,000
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	735,136	1,330,000
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㎡	93.9%	1,041,000	1,085,940	2,140,000
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㎡	92.9%	1,685,000	1,583,267	2,450,000
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㎡	93.0%	552,000	528,709	811,000
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㎡	95.4%	1,219,000	1,254,264	2,110,000
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㎡	88.8%	926,000	897,786	1,700,000
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㎡	93.5%	3,629,000	3,480,083	6,730,000
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	575,973	838,000
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	610,167	1,020,000
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㎡	93.8%	850,000	840,831	1,210,000
31	コンフォリア芝浦パウハウス	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㎡	93.3%	2,650,000	2,520,085	4,480,000
32	コンフォリア浅草橋D E U X	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㎡	97.2%	874,000	822,926	1,350,000
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	679,640	985,000
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	695,127	1,160,000
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㎡	100.0%	873,000	788,437	1,290,000
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㎡	97.9%	2,658,000	2,377,632	3,810,000
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㎡	91.1%	1,189,000	1,150,719	1,880,000

# ポートフォリオ一覧 (第26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26期末保有物件													
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㎡	96.7%	1,874,000	1,787,698	2,720,000
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	1,111,962	2,130,000
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㎡	97.9%	833,000	763,654	1,320,000
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㎡	96.6%	3,911,000	3,550,516	5,860,000
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	1,593.65㎡	98.7%	1,014,730	991,764	1,640,000
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㎡	100.0%	1,188,000	1,153,520	1,790,000
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㎡	100.0%	594,000	591,522	1,180,000
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	607,355	892,000
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㎡	100.0%	1,300,000	1,305,184	2,080,000
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	2,447.09㎡	96.2%	2,139,300	1,983,962	3,200,000
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㎡	97.5%	826,000	824,103	1,120,000
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㎡	96.6%	2,680,000	2,410,918	3,710,000
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㎡	96.5%	1,240,000	1,125,197	1,640,000
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㎡	97.0%	3,096,650	2,800,613	4,370,000
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	1,708.18㎡	97.7%	938,000	889,733	1,110,000
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	1,263,886	1,940,000
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㎡	100.0%	1,108,000	1,055,160	1,670,000
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㎡	96.7%	1,840,800	1,776,235	2,650,000
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	1,851,803	3,370,000
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㎡	98.8%	3,190,550	2,936,370	4,410,000
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㎡	93.7%	1,570,000	1,482,771	2,220,000
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㎡	100.0%	1,050,000	1,033,735	1,480,000
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㎡	98.8%	2,912,150	2,703,325	4,300,000
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㎡	100.0%	1,344,000	1,294,350	2,270,000
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㎡	98.7%	1,530,000	1,457,251	1,970,000
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㎡	98.3%	956,000	865,541	1,320,000
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㎡	93.7%	1,972,000	1,959,573	2,790,000
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	4,958.97㎡	94.6%	4,268,000	4,161,517	5,830,000
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㎡	97.2%	1,560,000	1,553,474	2,360,000
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㎡	100.0%	1,789,000	1,775,259	2,560,000
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㎡	95.5%	1,806,000	1,740,545	2,400,000
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㎡	93.5%	1,623,000	1,554,049	2,240,000

# ポートフォリオ一覧 (第26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26期末保有物件													
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㎡	97.5%	736,000	688,663	1,020,000
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㎡	96.8%	1,712,000	1,564,798	3,050,000
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㎡	100.0%	1,132,000	1,077,366	1,770,000
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㎡	97.1%	1,077,000	1,012,023	1,490,000
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㎡	92.9%	1,621,000	1,606,586	2,620,000
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㎡	100.0%	1,625,000	1,635,781	2,230,000
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㎡	98.1%	5,000,000	5,045,038	7,040,000
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㎡	90.5%	1,434,000	1,497,808	2,020,000
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㎡	94.2%	1,956,000	1,950,857	2,550,000
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㎡	96.4%	3,272,000	3,382,201	4,810,000
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㎡	90.9%	1,471,000	1,460,669	1,800,000
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㎡	98.2%	1,042,000	996,172	1,530,000
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	212戸	6,216.78㎡	97.4%	4,681,000	4,514,081	5,310,000
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㎡	95.5%	1,510,000	1,546,196	2,370,000
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㎡	91.8%	813,000	822,445	1,130,000
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	1,043,006	1,250,000
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㎡	100.0%	1,406,000	1,417,129	1,570,000
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	1,206,045	1,700,000
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	6,963.69㎡	99.2%	3,794,280	3,771,009	4,990,000
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㎡	97.7%	660,000	610,684	1,030,000
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㎡	95.8%	1,900,000	1,862,265	3,920,000
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㎡	100.0%	1,430,000	1,344,355	1,710,000
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	48,267.61㎡	94.2%	13,264,000	11,897,580	17,500,000
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	2,529.60㎡	100.0%	2,110,000	2,156,833	2,270,000
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	1,111.99㎡	98.0%	866,000	909,918	1,120,000
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	3,329.34㎡	97.6%	1,250,000	1,288,538	1,510,000
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	2,147.60㎡	93.0%	1,435,000	1,443,200	1,520,000
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	964,339	1,050,000
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	4,359,179	6,010,000
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㎡	94.2%	890,000	947,635	994,000
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㎡	94.3%	1,330,000	1,406,792	1,610,000
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㎡	95.5%	5,721,000	5,632,496	7,160,000

# ポートフォリオ一覧 (第26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26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	1,222,325	1,340,000
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㎡	98.2%	1,980,000	1,939,219	2,310,000
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㎡	98.8%	1,567,000	1,529,182	1,910,000
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㎡	96.5%	1,289,000	1,251,945	1,680,000
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㎡	98.3%	978,000	1,001,947	1,190,000
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	1,087.67㎡	100.0%	1,065,680	1,113,086	1,120,000
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㎡	97.2%	2,173,000	2,146,315	2,460,000
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㎡	94.5%	1,313,000	1,375,013	1,620,000
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㎡	97.9%	2,622,000	2,603,155	3,330,000
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㎡	96.6%	1,719,000	1,699,190	2,030,000
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	92戸	4,203.55㎡	95.1%	2,500,000	2,783,768	3,210,000
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	1,847.48㎡	96.5%	1,660,000	1,730,380	1,840,000
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㎡	97.2%	2,150,000	2,233,733	2,410,000
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	881,006	1,060,000
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	4,106,876	4,640,000
123	コンフォリア錦糸町DEUX	準都心	東京都江東区	2019年2月	2016年5月	2,920.18㎡	RC/10階	96戸	2,489.92㎡	95.9%	2,213,000	2,214,058	2,630,000
124	コンフォリア亀戸サウス	準都心	東京都江東区	2019年2月	2018年1月	2,334.52㎡	RC/13階	57戸	1,831.90㎡	100.0%	2,050,000	2,052,198	2,360,000
125	コンフォリア渋谷WEST	準都心	東京都目黒区	2019年2月	2015年10月	5,130.22㎡	RC/14階・地下1階	124戸	4,278.52㎡	96.9%	5,397,000	5,411,872	7,410,000
126	コンフォリア東日本橋	東京都心	東京都中央区	2019年3月	2006年9月	1,847.71㎡	RC/10階	45戸	1,531.76㎡	100.0%	1,194,000	1,282,892	1,530,000
127	コンフォリア浅草駒形	準都心	東京都台東区	2019年3月	2006年8月	1,871.70㎡	RC/14階	48戸	1,640.68㎡	96.3%	1,254,000	1,377,313	1,590,000
128	コンフォリア大森鹿島	準都心	東京都品川区	2019年3月	2007年5月	1,483.57㎡	RC/3階・地下1階	33戸	1,179.16㎡	86.4%	864,000	920,301	1,020,000
129	コンフォリア大森町	準都心	東京都大田区	2019年3月	2007年2月	1,812.11㎡	RC/7階・地下1階	45戸	1,564.80㎡	93.5%	1,096,000	1,160,255	1,360,000
130	コンフォリア上池台	準都心	東京都大田区	2019年3月	2006年2月	3,307.05㎡	RC/7階	43戸	2,923.66㎡	97.7%	1,842,000	1,953,898	2,280,000
131	キャンパスヴィレッジ椎名町	準都心	東京都豊島区	2019年4月	2018年1月	3,086.07㎡	RC/6階	167戸	3,086.07㎡	100.0%	2,740,000	2,735,392	3,370,000
132	コンフォリアたまプラーザ	その他東京圏	神奈川県横浜市青葉区	2019年3月	2005年3月	3,653.56㎡	RC/5階・地下1階	73戸	3,010.50㎡	97.4%	2,220,000	2,415,448	2,310,000
133	コンフォリア銀座EAST貳番館	東京都心	東京都中央区	2019年9月	2003年8月	2,903.40㎡	RC/12階	61戸	2,267.07㎡	96.6%	2,380,000	2,525,834	2,570,000
134	コンフォリア滝野川	準都心	東京都北区	2020年2月	2018年9月	5,636.19㎡	RC/15階	112戸	4,033.37㎡	97.4%	3,430,000	3,473,992	4,290,000
135	コンフォリア東新宿駅前フロント	東京都心	東京都新宿区	2020年2月	2017年3月	5,613.58㎡	RC/12階・地下1階	104戸	4,080.10㎡	98.3%	5,540,000	5,607,764	5,850,000
136	コンフォリア江坂広芝町	その他中核都市	大阪府吹田市	2020年2月	2017年7月	3,234.23㎡	RC/10階	99戸	2,533.50㎡	100.0%	1,700,000	1,725,670	1,830,000
137	コンフォリア木場親水公園	準都心	東京都江東区	2020年3月	2014年12月	1,582.27㎡	RC/10階	54戸	1,387.80㎡	100.0%	1,294,000	1,357,624	1,470,000
138	コンフォリア中落合	東京都心	東京都新宿区	2020年3月	2011年3月	2,437.30㎡	RC/3階	62戸	1,852.65㎡	98.6%	1,489,000	1,555,465	1,650,000



# ポートフォリオ一覧（第26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26期末保有物件													
139	コンフォリア早稲田DEUX	東京都心	東京都新宿区	2020年3月	2000年3月	1,292.81㎡	RC / 4階	50戸	1,108.80㎡	94.5%	1,056,000	1,109,145	1,160,000
140	コンフォリア西馬込HILLSIDE	準都心	東京都大田区	2020年3月	2015年7月	1,528.74㎡	RC / 6階	47戸	1,317.92㎡	100.0%	1,330,000	1,415,683	1,500,000
141	コンフォリア池袋DEUX	準都心	東京都豊島区	2020年6月	2011年2月	2,531.03㎡	RC / 13階	56戸	1,936.80㎡	100.0%	1,930,000	1,956,349	2,110,000
142	コンフォリア成増	準都心	東京都練馬区	2020年6月	2020年2月	1,664.78㎡	RC / 7階	61戸	1,567.30㎡	95.1%	1,551,000	1,647,176	1,550,000
143	コンフォリア新御徒町	準都心	東京都台東区	2020年9月	2019年8月	1,298.69㎡	RC/14階	27戸	1,186.06㎡	100.0%	1,237,000	1,255,850	1,400,000
144	コンフォリア森下WEST	準都心	東京都江東区	2020年9月	2017年12月	1,388.02㎡	RC/9階	46戸	1,153.68㎡	97.8%	1,222,000	1,242,153	1,330,000
145	コンフォリア東陽町	準都心	東京都江東区	2020年9月	2020年2月	5,409.09㎡	RC/15階	140戸	3,993.42㎡	99.0%	3,674,000	3,729,263	4,360,000
146	コンフォリア不動前	準都心	東京都品川区	2020年9月	2020年2月	1,425.02㎡	RC/5階	46戸	1,273.47㎡	93.0%	1,622,000	1,643,075	1,960,000
147	コンフォリア台東根岸	準都心	東京都台東区	2021年2月	2019年10月	3,596.87㎡	RC/11階	90戸	2,885.50㎡	95.9%	3,031,000	3,098,440	3,350,000
148	コンフォリア門前仲町サウス	準都心	東京都江東区	2021年2月	2019年7月	1,523.43㎡	RC/8階	47戸	1,276.31㎡	94.0%	1,428,000	1,462,225	1,700,000
149	コンフォリア馬込	準都心	東京都大田区	2021年2月	2016年7月	4,061.04㎡	RC/9階・地下2階	111戸	3,074.08㎡	98.4%	2,905,000	3,021,421	3,130,000
150	コンフォリア大宮	その他東京圏	埼玉県さいたま市大宮区	2021年3月	2010年2月	8,772.03㎡	RC/16階・地下1階	103戸	6,527.59㎡	99.1%	4,420,300	4,623,595	5,420,000
151	キャンパスヴィレッジ浦安	その他東京圏	千葉県浦安市	2022年2月	2020年3月	2,158.02㎡	RC/5階	98戸	2,158.02㎡	100.0%	1,500,000	1,552,736	1,660,000
152	キャンパスヴィレッジ京都伏見	その他中核都市	京都府京都市伏見区	2022年3月	2020年2月	2,154.96㎡	RC/5階	95戸	2,154.96㎡	100.0%	1,075,000	1,129,596	1,090,000
153	グランクレール馬事公苑（底地）	準都心	東京都世田谷区	2022年3月	-	-	-	-	7,799.15㎡	100.0%	4,546,000	4,591,846	4,860,000
154	グランクレール立川	その他東京圏	東京都立川市	2022年3月	2020年5月	8,125.43㎡	RC/6階	131戸	8,125.43㎡	100.0%	2,933,000	3,245,605	3,070,000
155	コンフォリア秋葉原ノース	準都心	東京都台東区	2022年4月	2020年7月	2,325.07㎡	RC/14階	55戸	1,796.01㎡	100.0%	1,850,000	1,911,079	1,980,000
156	コンフォリア桜上水	準都心	東京都杉並区	2022年4月	2020年3月	4,517.88㎡	RC/9階	130戸	3,999.30㎡	96.6%	3,750,000	3,857,046	4,130,000
157	コンフォリア北沢	準都心	東京都世田谷区	2022年7月	2022年6月	3,789.49㎡	RC/5階	76戸	3,025.74㎡	96.0%	3,816,000	4,082,377	4,220,000
158	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	準都心	東京都板橋区	2023年4月	2021年2月	2,572.96㎡	RC / 5階	127戸	2,572.96㎡	100.0%	2,280,000	2,380,483	2,440,000
159	コンフォリア鷺沼三丁目	その他東京圏	神奈川県川崎市宮前区	2022年11月	2009年4月	3,617.91㎡	RC / 3階	38戸	3,315.50㎡	100.0%	2,620,000	2,801,032	2,660,000
160	ニチイホーム川口	その他東京圏	埼玉県川口市	2023年2月	2016年4月	2,949.39㎡	RC / 5階	74戸	2,949.39㎡	100.0%	1,395,000	1,511,020	1,500,000
161	コンフォリア川口本町	その他東京圏	埼玉県川口市	2023年2月	2016年2月	1,951.48㎡	RC / 10階	29戸	1,732.27㎡	97.1%	1,082,000	1,169,900	1,140,000
162	コンフォリア西天満	その他中核都市	大阪府大阪市北区	2023年3月	2020年3月	1,955.13㎡	RC / 14階	52戸	1,608.10㎡	98.0%	1,400,200	1,525,559	1,500,000
163	ネイバース東十条	準都心	東京都北区	2023年4月	2020年2月	2,283.59㎡	RC / 15階	104戸	2,283.59㎡	100.0%	1,860,000	1,935,599	2,020,000
164	コンフォリア日暮里	準都心	東京都荒川区	2023年4月	2021年7月	2,620.64㎡	RC / 9階	56戸	2,302.24㎡	91.4%	2,660,000	2,744,506	2,940,000
165	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	その他中核都市	京都府京都市左京区	2023年4月	2020年3月	2,755.39㎡	RC / 4階	115戸	2,755.39㎡	100.0%	1,722,000	1,806,242	1,780,000
166	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	その他中核都市	京都府京都市左京区	2023年4月	2021年1月	1,933.73㎡	RC / 5階	81戸	1,933.73㎡	100.0%	1,289,000	1,351,480	1,330,000
167	コンフォリア要町	準都心	東京都豊島区	2023年3月	2007年3月	2,041.39㎡	RC / 14階	65戸	1,886.82㎡	95.4%	1,950,000	2,030,441	2,060,000
168	コンフォリア本駒込一丁目	準都心	東京都文京区	2023年3月	2022年2月	2,101.66㎡	RC / 6階	46戸	1,676.63㎡	92.2%	1,600,000	1,721,057	1,700,000
	ポートフォリオ 計					533,984.97㎡		11,659戸	442,363.79㎡	97.0%	299,960,547	296,955,719	394,803,000

物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第25期末						第26期末						簿価 (百万円)	①-② (百万円)	鑑定評価機関		
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額										
			直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格			① (百万円)	直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格					② (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)		割引率	最終還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り					
第26期末保有物件																			
1	コンフォリア日本橋人形町	1,586	2,710	2,740	3.2%	2,680	3.0%	3.3%	2,720	2,750	3.2%	2,690	3.0%	3.3%	1,436	1,283	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	3,020	3,050	3.2%	2,990	3.0%	3.3%	3,020	3,050	3.2%	2,990	3.0%	3.3%	1,790	1,229	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	2,020	2,040	3.4%	2,000	3.2%	3.5%	2,030	2,050	3.4%	2,010	3.2%	3.5%	1,090	939	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	868	877	3.3%	858	3.1%	3.4%	874	883	3.3%	865	3.1%	3.4%	519	354	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	2,350	2,380	3.6%	2,330	3.4%	3.8%	2,350	2,390	3.6%	2,330	3.4%	3.8%	1,362	987	大和不動産鑑定株式会社		
6	コンフォリア浅草松が谷	910	1,340	1,370	4.1%	1,330	3.9%	4.3%	1,340	1,360	4.1%	1,330	3.9%	4.3%	773	566	大和不動産鑑定株式会社		
8	コンフォリア中野	881	1,320	1,330	3.3%	1,310	3.1%	3.4%	1,320	1,330	3.3%	1,300	3.1%	3.4%	854	465	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	4,070	4,110	3.2%	4,020	3.0%	3.3%	4,030	4,070	3.2%	3,980	3.0%	3.3%	2,364	1,665	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	2,330	2,360	3.9%	2,310	3.7%	4.1%	2,330	2,360	3.9%	2,310	3.7%	4.1%	1,363	966	大和不動産鑑定株式会社		
11	コンフォリア大山	1,987	2,620	2,640	3.7%	2,590	3.5%	3.8%	2,630	2,650	3.7%	2,600	3.5%	3.8%	1,884	745	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	1,130	1,140	3.3%	1,110	3.1%	3.4%	1,130	1,140	3.3%	1,110	3.1%	3.4%	640	489	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	2,170	2,190	3.2%	2,140	3.0%	3.3%	2,170	2,190	3.2%	2,140	3.0%	3.3%	1,203	966	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	5,260	5,310	3.2%	5,200	3.0%	3.3%	5,260	5,310	3.2%	5,200	3.0%	3.3%	2,821	2,438	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	999	1,010	3.0%	987	2.8%	3.1%	999	1,010	3.0%	987	2.8%	3.1%	537	461	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	2,330	2,380	3.4%	2,270	3.2%	3.6%	2,390	2,440	3.3%	2,330	3.1%	3.5%	1,324	1,065	JLL森井鑑定株式会社		
17	コンフォリア西麻布	755	1,330	1,340	3.1%	1,310	2.9%	3.2%	1,330	1,340	3.1%	1,310	2.9%	3.2%	735	594	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	2,080	2,130	3.2%	2,060	3.3%	3.4%	2,140	2,200	3.1%	2,110	3.2%	3.3%	1,085	1,054	株式会社谷澤総合鑑定所		
20	コンフォリア西早稲田	1,685	2,370	2,420	3.4%	2,370	3.2%	3.6%	2,450	2,500	3.3%	2,390	3.1%	3.5%	1,583	866	JLL森井鑑定株式会社		
21	コンフォリア小石川	552	811	826	3.6%	804	3.4%	3.8%	811	827	3.6%	804	3.4%	3.8%	528	282	大和不動産鑑定株式会社		
22	コンフォリア千石	1,219	2,110	2,120	3.6%	2,090	3.4%	3.7%	2,110	2,120	3.6%	2,100	3.4%	3.7%	1,254	855	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	1,690	1,720	3.4%	1,650	3.2%	3.6%	1,700	1,730	3.3%	1,660	3.1%	3.5%	897	802	日本ヴァリュアーズ株式会社		
26	コンフォリア原宿	3,629	6,720	6,800	3.0%	6,630	2.8%	3.1%	6,730	6,820	3.0%	6,640	2.8%	3.1%	3,480	3,249	一般財団法人日本不動産研究所		
27	コンフォリア池袋	602	831	841	3.7%	826	3.5%	3.9%	838	848	3.7%	833	3.5%	3.9%	575	262	大和不動産鑑定株式会社		
29	コンフォリア両国石原	651	990	993	3.6%	986	3.7%	3.8%	1,020	1,020	3.5%	1,010	3.6%	3.7%	610	409	JLL森井鑑定株式会社		
30	コンフォリア三田ノース	850	1,200	1,220	3.4%	1,170	3.2%	3.6%	1,210	1,230	3.3%	1,180	3.1%	3.5%	840	369	日本ヴァリュアーズ株式会社		
31	コンフォリア芝浦パウハウス	2,650	4,410	4,450	3.3%	4,360	3.1%	3.4%	4,480	4,520	3.3%	4,430	3.1%	3.4%	2,520	1,959	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	1,340	1,350	3.3%	1,320	3.1%	3.4%	1,350	1,360	3.3%	1,330	3.1%	3.4%	822	527	一般財団法人日本不動産研究所		
33	コンフォリア押上	714	982	992	3.4%	972	3.2%	3.5%	985	993	3.4%	976	3.2%	3.5%	679	305	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	1,170	1,180	3.4%	1,160	3.2%	3.5%	1,160	1,170	3.4%	1,150	3.2%	3.5%	695	464	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	1,290	1,300	3.3%	1,280	3.1%	3.4%	1,290	1,300	3.3%	1,280	3.1%	3.4%	788	501	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	3,810	3,850	3.3%	3,770	3.1%	3.4%	3,810	3,850	3.3%	3,770	3.1%	3.4%	2,377	1,432	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	1,820	1,850	3.6%	1,790	3.4%	3.8%	1,880	1,910	3.5%	1,850	3.3%	3.7%	1,150	729	日本ヴァリュアーズ株式会社		

物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第25期末						第26期末						簿価 (百万円)	①-② (百万円)	鑑定評価機関		
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額										
			直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格			① (百万円)	直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格					② (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)		割引率	最終還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り					
第26期末保有物件																			
38	コンフォリア三宿	1,874	2,680	2,730	3.4%	2,630	3.2%	3.6%	2,720	2,770	3.3%	2,660	3.1%	3.5%	1,787	932	日本ヴァリュアーズ株式会社		
39	コンフォリア学芸大学	1,138	2,130	2,150	3.1%	2,100	2.9%	3.2%	2,130	2,150	3.1%	2,100	2.9%	3.2%	1,111	1,018	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	1,320	1,330	3.3%	1,300	3.1%	3.4%	1,320	1,330	3.3%	1,300	3.1%	3.4%	763	556	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	5,860	5,920	3.9%	5,840	3.7%	4.1%	5,860	5,920	3.9%	5,840	3.7%	4.1%	3,550	2,309	大和不動産鑑定株式会社		
43	コンフォリア两国DEUX	1,014	1,650	1,660	3.3%	1,630	3.1%	3.4%	1,640	1,650	3.3%	1,620	3.1%	3.4%	991	648	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	1,790	1,810	3.3%	1,770	3.1%	3.4%	1,790	1,800	3.3%	1,770	3.1%	3.4%	1,153	636	一般財団法人日本不動産研究所		
45	コンフォリア町屋	594	1,180	1,190	3.5%	1,170	3.3%	3.6%	1,180	1,190	3.5%	1,170	3.3%	3.6%	591	588	一般財団法人日本不動産研究所		
47	コンフォリア谷塚	626	892	897	4.3%	887	4.1%	4.4%	892	897	4.3%	887	4.1%	4.4%	607	284	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	2,050	2,090	3.3%	2,000	3.1%	3.5%	2,080	2,120	3.2%	2,030	3.0%	3.4%	1,305	774	JLL森井鑑定株式会社		
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	2,139	3,140	3,170	3.2%	3,100	3.0%	3.3%	3,200	3,230	3.2%	3,160	3.0%	3.3%	1,983	1,216	一般財団法人日本不動産研究所		
50	コンフォリア愛宕	826	1,110	1,130	3.4%	1,080	3.2%	3.6%	1,120	1,160	3.3%	1,100	3.1%	3.5%	824	295	JLL森井鑑定株式会社		
51	コンフォリア浅草橋	2,680	3,790	3,840	3.8%	3,770	3.6%	4.0%	3,710	3,760	3.8%	3,690	3.6%	4.0%	2,410	1,299	大和不動産鑑定株式会社		
52	コンフォリア两国サウス	1,240	1,750	1,770	3.8%	1,740	3.6%	4.0%	1,640	1,660	3.8%	1,630	3.6%	4.0%	1,125	514	大和不動産鑑定株式会社		
53	コンフォリア豊洲	3,096	4,500	4,540	3.3%	4,450	3.1%	3.4%	4,370	4,420	3.3%	4,320	3.1%	3.4%	2,800	1,569	一般財団法人日本不動産研究所		
55	コンフォリア墨田立花	938	1,110	1,120	4.0%	1,100	3.8%	4.2%	1,110	1,120	4.0%	1,100	3.8%	4.2%	889	220	大和不動産鑑定株式会社		
56	コンフォリア九段	1,280	1,830	1,860	3.3%	1,790	3.1%	3.5%	1,940	1,980	3.2%	1,900	3.0%	3.4%	1,263	676	JLL森井鑑定株式会社		
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	1,108	1,670	1,680	3.2%	1,650	3.0%	3.3%	1,670	1,680	3.2%	1,650	3.0%	3.3%	1,055	614	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	2,510	2,560	3.4%	2,450	3.2%	3.6%	2,650	2,710	3.3%	2,590	3.1%	3.5%	1,776	873	JLL森井鑑定株式会社		
59	コンフォリア赤坂	1,945	3,480	3,520	3.0%	3,440	2.8%	3.1%	3,370	3,410	3.0%	3,330	2.8%	3.1%	1,851	1,518	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	4,410	4,500	3.4%	4,310	3.2%	3.6%	4,410	4,510	3.3%	4,310	3.1%	3.5%	2,936	1,473	JLL森井鑑定株式会社		
61	コンフォリア芝浦キャナル	1,570	2,220	2,240	3.5%	2,190	3.3%	3.6%	2,220	2,240	3.5%	2,190	3.3%	3.6%	1,482	737	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	1,450	1,470	3.4%	1,420	3.2%	3.6%	1,480	1,500	3.3%	1,450	3.1%	3.5%	1,033	446	JLL森井鑑定株式会社		
63	コンフォリア春日富坂	2,912	4,160	4,250	3.4%	4,070	3.2%	3.6%	4,300	4,390	3.3%	4,200	3.1%	3.5%	2,703	1,596	JLL森井鑑定株式会社		
64	コンフォリア本駒込	1,344	2,270	2,290	3.2%	2,240	3.0%	3.3%	2,270	2,290	3.2%	2,240	3.0%	3.3%	1,294	975	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	1,940	1,980	3.5%	1,890	3.3%	3.7%	1,970	2,010	3.4%	1,920	3.2%	3.6%	1,457	512	JLL森井鑑定株式会社		
66	コンフォリア木場公園	956	1,300	1,330	3.5%	1,270	3.3%	3.7%	1,320	1,350	3.4%	1,290	3.2%	3.6%	865	454	JLL森井鑑定株式会社		
67	コンフォリア目黒長者丸	1,972	2,790	2,830	3.6%	2,770	3.4%	3.8%	2,790	2,840	3.6%	2,770	3.4%	3.8%	1,959	830	大和不動産鑑定株式会社		
69	コンフォリア北参道	4,268	5,800	5,860	3.3%	5,730	3.1%	3.4%	5,830	5,890	3.3%	5,760	3.1%	3.4%	4,161	1,668	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	2,350	2,370	3.2%	2,320	3.0%	3.3%	2,360	2,390	3.2%	2,330	3.0%	3.3%	1,553	806	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	2,560	2,610	3.6%	2,540	3.4%	3.8%	2,560	2,600	3.6%	2,540	3.4%	3.8%	1,775	784	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	2,350	2,400	3.4%	2,300	3.2%	3.6%	2,400	2,450	3.3%	2,350	3.1%	3.5%	1,740	659	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	2,180	2,230	3.4%	2,130	3.2%	3.6%	2,240	2,290	3.3%	2,190	3.1%	3.5%	1,554	685	JLL森井鑑定株式会社		

物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第25期末						第26期末						簿価 (百万円)	①-② (百万円)	鑑定評価機関			
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額											
			直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格			① (百万円)	直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格					② (百万円)	①-② (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)		割引率	最終還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り						
第26期末保有物件																				
74	コンフォリア神楽坂	736	999	1,020	3.3%	977	3.1%	3.5%	1,020	1,050	3.2%	1,000	3.0%	3.4%	688	331	JLL森井鑑定株式会社			
75	コンフォリア東池袋E A S T	1,712	3,050	3,080	3.4%	3,020	3.2%	3.5%	3,050	3,080	3.4%	3,020	3.2%	3.5%	1,564	1,485	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	1,770	1,790	3.2%	1,750	3.0%	3.3%	1,770	1,790	3.2%	1,750	3.0%	3.3%	1,077	692	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	1,490	1,500	3.6%	1,480	3.4%	3.7%	1,490	1,500	3.6%	1,480	3.4%	3.7%	1,012	477	一般財団法人日本不動産研究所			
80	コンフォリア二番町	1,621	2,600	2,630	2.9%	2,560	2.7%	3.0%	2,620	2,650	2.9%	2,580	2.7%	3.0%	1,606	1,013	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	2,230	2,260	3.2%	2,200	3.0%	3.3%	2,230	2,250	3.2%	2,200	3.0%	3.3%	1,635	594	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	7,010	7,090	3.1%	6,920	2.9%	3.2%	7,040	7,120	3.1%	6,950	2.9%	3.2%	5,045	1,994	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	1,950	1,990	3.3%	1,910	3.1%	3.5%	2,020	2,060	3.2%	1,970	3.0%	3.4%	1,497	522	JLL森井鑑定株式会社			
84	コンフォリア日本橋	1,956	2,540	2,590	3.6%	2,520	3.4%	3.8%	2,550	2,590	3.6%	2,530	3.4%	3.8%	1,950	599	大和不動産鑑定株式会社			
85	コンフォリア田町	3,272	4,790	4,840	3.2%	4,740	3.0%	3.3%	4,810	4,860	3.2%	4,760	3.0%	3.3%	3,382	1,427	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	1,800	1,830	3.4%	1,780	3.2%	3.6%	1,800	1,830	3.4%	1,780	3.2%	3.6%	1,460	339	大和不動産鑑定株式会社			
87	コンフォリア錦糸町	1,042	1,540	1,550	3.3%	1,530	3.1%	3.4%	1,530	1,540	3.4%	1,510	3.2%	3.5%	996	533	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	5,310	5,400	3.7%	5,270	3.5%	3.9%	5,310	5,400	3.7%	5,270	3.5%	3.9%	4,514	795	大和不動産鑑定株式会社			
89	コンフォリア東品川	1,510	2,350	2,360	3.5%	2,330	3.3%	3.6%	2,370	2,380	3.5%	2,350	3.3%	3.6%	1,546	823	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	1,130	1,140	3.1%	1,110	2.9%	3.2%	1,130	1,140	3.1%	1,110	2.9%	3.2%	822	307	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	1,250	1,270	3.6%	1,240	3.4%	3.8%	1,250	1,280	3.6%	1,240	3.4%	3.8%	1,043	206	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	1,570	1,600	3.6%	1,560	3.4%	3.8%	1,570	1,600	3.6%	1,560	3.4%	3.8%	1,417	152	大和不動産鑑定株式会社			
93	コンフォリア神楽坂DEUX	1,245	1,700	1,710	3.2%	1,690	3.0%	3.3%	1,700	1,710	3.2%	1,690	3.0%	3.3%	1,206	493	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	4,810	4,870	3.7%	4,740	3.5%	3.9%	4,990	5,060	3.6%	4,920	3.4%	3.8%	3,771	1,218	JLL森井鑑定株式会社			
95	コンフォリア北三条	660	1,000	1,010	4.4%	1,000	4.5%	4.6%	1,030	1,040	4.3%	1,020	4.4%	4.5%	610	419	株式会社谷澤総合鑑定所			
96	コンフォリア麻布E A S T	1,900	3,920	3,960	3.0%	3,870	2.8%	3.1%	3,920	3,960	3.0%	3,870	2.8%	3.1%	1,862	2,057	一般財団法人日本不動産研究所			
97	コンフォリア品川E A S T	1,430	1,710	1,730	4.5%	1,680	2.9%	5.6%	1,710	1,730	4.5%	1,680	2.9%	5.6%	1,344	365	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	17,500	17,600	4.1%	17,300	2.8%	5.3%	17,500	17,700	4.1%	17,300	2.8%	5.4%	11,897	5,602	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	2,300	3.5%	2,230	3.6%	3.7%	2,270	2,330	3.4%	2,250	3.5%	3.6%	2,156	113	株式会社谷澤総合鑑定所			
100	コンフォリア大森トロワ	866	1,100	1,110	3.4%	1,090	3.2%	3.5%	1,120	1,130	3.4%	1,110	3.2%	3.5%	909	210	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	1,510	1,520	4.0%	1,500	3.8%	4.1%	1,510	1,520	4.0%	1,500	3.8%	4.1%	1,288	221	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	1,510	1,530	3.9%	1,490	3.7%	4.1%	1,520	1,540	3.8%	1,490	3.6%	4.0%	1,443	76	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	1,050	1,060	3.5%	1,040	3.3%	3.7%	1,050	1,060	3.5%	1,040	3.3%	3.7%	964	85	大和不動産鑑定株式会社			
104	コンフォリア秋葉原E A S T	4,425	6,030	6,090	3.2%	5,970	3.0%	3.3%	6,010	6,070	3.2%	5,950	3.0%	3.3%	4,359	1,650	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	979	1,000	3.4%	957	3.2%	3.6%	994	1,030	3.3%	978	3.1%	3.5%	947	46	JLL森井鑑定株式会社			
106	コンフォリア文京白山	1,330	1,580	1,620	3.4%	1,560	3.5%	3.6%	1,610	1,640	3.3%	1,590	3.4%	3.5%	1,406	203	株式会社谷澤総合鑑定所			
107	コンフォリア蒲田	5,721	7,160	7,240	3.2%	7,070	3.0%	3.3%	7,160	7,240	3.2%	7,070	3.0%	3.3%	5,632	1,527	一般財団法人日本不動産研究所			

物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第25期末						第26期末						簿価 (百万円)	①-② (百万円)	鑑定評価機関		
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額										
			直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格			① (百万円)	直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格					② (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)		割引率	最終還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り					
第26期末保有物件																			
108	カレッジコート八幡山	1,245	1,340	1,370	3.8%	1,330	3.6%	4.0%	1,340	1,370	3.8%	1,330	3.6%	4.0%	1,222	117	大和不動産鑑定株式会社		
109	コンフォリア心斎橋E A S T	1,980	2,310	2,320	3.4%	2,290	3.2%	3.5%	2,310	2,320	3.4%	2,290	3.2%	3.5%	1,939	370	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	1,950	1,970	3.4%	1,930	3.2%	3.5%	1,910	1,930	3.4%	1,890	3.2%	3.5%	1,529	380	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	1,690	1,700	3.5%	1,680	3.3%	3.6%	1,680	1,690	3.5%	1,670	3.3%	3.6%	1,251	428	一般財団法人日本不動産研究所		
112	コンフォリア行徳	978	1,190	1,200	3.6%	1,170	3.4%	3.7%	1,190	1,200	3.6%	1,180	3.4%	3.7%	1,001	188	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	1,110	1,150	3.4%	1,090	3.2%	3.6%	1,120	1,160	3.3%	1,100	3.1%	3.5%	1,113	6	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	2,460	2,510	3.7%	2,440	3.5%	3.9%	2,460	2,510	3.7%	2,440	3.5%	3.9%	2,146	313	大和不動産鑑定株式会社		
115	コンフォリア池尻	1,313	1,620	1,630	3.1%	1,600	2.9%	3.2%	1,620	1,630	3.1%	1,600	2.9%	3.2%	1,375	244	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	3,220	3,280	3.5%	3,200	3.6%	3.7%	3,330	3,390	3.4%	3,300	3.5%	3.6%	2,603	726	株式会社谷澤総合鑑定所		
117	コンフォリア北浜	1,719	2,020	2,060	3.8%	1,980	3.6%	4.0%	2,030	2,070	3.7%	1,980	3.5%	3.9%	1,699	330	JLL森井鑑定株式会社		
118	コンフォリア赤羽岩淵	2,500	3,140	3,170	3.5%	3,110	3.3%	3.6%	3,210	3,240	3.5%	3,180	3.3%	3.6%	2,783	426	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	1,950	1,970	3.4%	1,930	3.2%	3.5%	1,840	1,860	3.4%	1,820	3.2%	3.5%	1,730	109	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	2,430	2,490	3.4%	2,410	3.2%	3.6%	2,410	2,460	3.4%	2,390	3.2%	3.6%	2,233	176	大和不動産鑑定株式会社		
121	カレッジスクエア八幡山	880	1,040	1,060	3.5%	1,030	3.6%	3.7%	1,060	1,090	3.4%	1,050	3.5%	3.6%	881	178	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	4,540	4,540	4.3%	4,530	4.1%	4.4%	4,640	4,650	4.2%	4,630	4.0%	4.3%	4,106	533	一般財団法人日本不動産研究所		
123	コンフォリア錦糸町DEUX	2,213	2,560	2,610	3.6%	2,540	3.7%	3.8%	2,630	2,680	3.5%	2,610	3.6%	3.7%	2,214	415	株式会社谷澤総合鑑定所		
124	コンフォリア亀戸サウス	2,050	2,310	2,340	3.7%	2,280	3.5%	3.9%	2,360	2,390	3.6%	2,320	3.4%	3.8%	2,052	307	JLL森井鑑定株式会社		
125	コンフォリア渋谷WEST	5,397	7,410	7,500	3.0%	7,310	2.8%	3.1%	7,410	7,500	3.0%	7,320	2.8%	3.1%	5,411	1,998	一般財団法人日本不動産研究所		
126	コンフォリア東日本橋	1,194	1,520	1,530	3.3%	1,510	3.1%	3.4%	1,530	1,540	3.3%	1,510	3.1%	3.4%	1,282	247	一般財団法人日本不動産研究所		
127	コンフォリア浅草駒形	1,254	1,590	1,600	3.4%	1,570	3.2%	3.5%	1,590	1,600	3.4%	1,570	3.2%	3.5%	1,377	212	一般財団法人日本不動産研究所		
128	コンフォリア大森鹿島	864	1,020	1,030	3.4%	1,010	3.2%	3.5%	1,020	1,030	3.4%	1,010	3.2%	3.5%	920	99	一般財団法人日本不動産研究所		
129	コンフォリア大森町	1,096	1,360	1,370	3.4%	1,350	3.2%	3.5%	1,360	1,370	3.4%	1,340	3.2%	3.5%	1,160	199	一般財団法人日本不動産研究所		
130	コンフォリア上池台	1,842	2,270	2,290	3.5%	2,240	3.3%	3.6%	2,280	2,300	3.5%	2,250	3.3%	3.6%	1,953	326	一般財団法人日本不動産研究所		
131	キャンパスヴィレッジ椎名町	2,740	3,370	3,350	3.6%	3,380	3.3%	3.6%	3,370	3,350	3.6%	3,380	3.3%	3.6%	2,735	634	一般財団法人日本不動産研究所		
132	コンフォリアたまプラーザ	2,220	2,310	2,340	3.7%	2,300	3.5%	3.9%	2,310	2,340	3.7%	2,300	3.5%	3.9%	2,415	▲105	大和不動産鑑定株式会社		
133	コンフォリア銀座EAST貳番館	2,380	2,570	2,620	3.5%	2,520	3.3%	3.7%	2,570	2,620	3.5%	2,520	3.3%	3.7%	2,525	44	JLL森井鑑定株式会社		
134	コンフォリア滝野川	3,430	4,290	4,310	3.5%	4,270	3.2%	3.6%	4,290	4,310	3.5%	4,260	3.2%	3.6%	3,473	816	一般財団法人日本不動産研究所		
135	コンフォリア東新宿ステーションフロント	5,540	5,850	5,980	3.7%	5,800	3.5%	3.9%	5,850	5,980	3.7%	5,790	3.5%	3.9%	5,607	242	大和不動産鑑定株式会社		
136	コンフォリア江坂広芝町	1,700	1,830	1,860	4.1%	1,810	3.9%	4.3%	1,830	1,870	4.1%	1,810	3.9%	4.3%	1,725	104	大和不動産鑑定株式会社		
137	コンフォリア木場親水公園	1,294	1,470	1,480	3.3%	1,450	3.1%	3.4%	1,470	1,480	3.3%	1,450	3.1%	3.4%	1,357	112	一般財団法人日本不動産研究所		
138	コンフォリア中落合	1,489	1,650	1,650	3.5%	1,650	3.2%	3.5%	1,650	1,650	3.5%	1,650	3.2%	3.5%	1,555	94	一般財団法人日本不動産研究所		

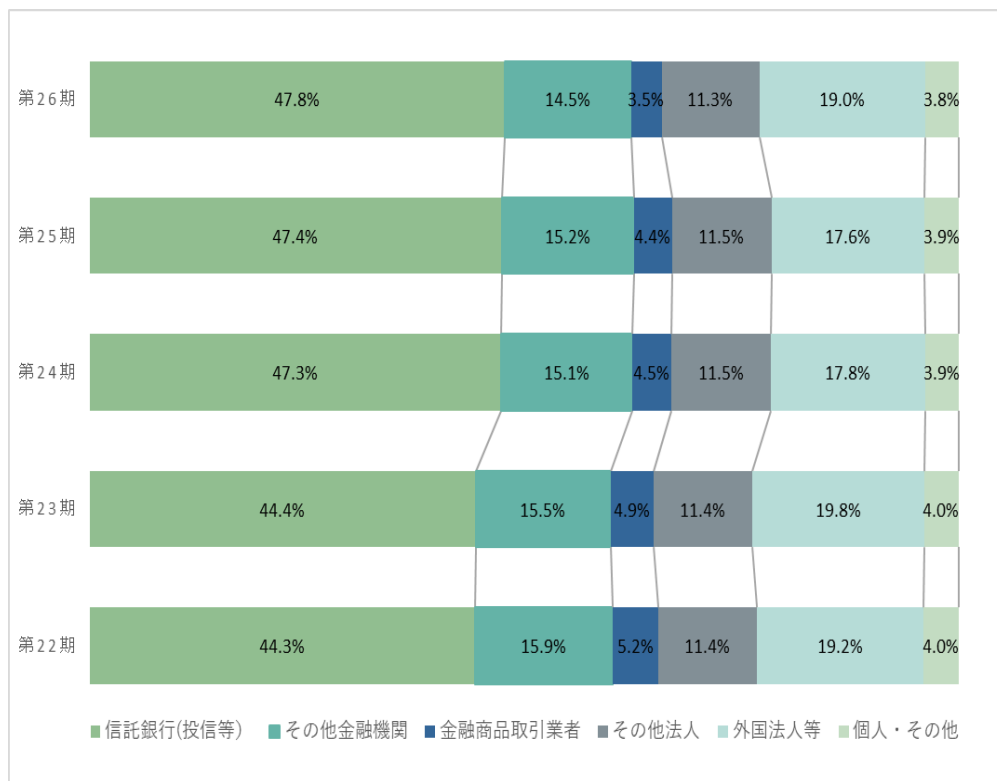
物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第25期末						第26期末						簿価 (百万円)	①-② (百万円)	鑑定評価機関		
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額										
			直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格			① (百万円)	直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格					② (百万円)	
			(百万円)	還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り	(百万円)		割引率	最終還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り					
第26期末保有物件																			
139	コンフォリア早稲田DEUX	1,056	1,150	1,160	3.5%	1,140	3.2%	3.6%	1,160	1,170	3.4%	1,140	3.1%	3.5%	1,109	50	日本ヴァリュアーズ株式会社		
140	コンフォリア西馬込HILLSIDE	1,330	1,500	1,500	3.3%	1,500	3.0%	3.3%	1,500	1,500	3.3%	1,500	3.0%	3.3%	1,415	84	一般財団法人日本不動産研究所		
141	コンフォリア池袋DEUX	1,930	2,060	2,100	3.4%	2,020	3.2%	3.6%	2,110	2,150	3.3%	2,070	3.1%	3.5%	1,956	153	日本ヴァリュアーズ株式会社		
142	コンフォリア成増	1,551	1,550	1,590	3.6%	1,530	3.4%	3.8%	1,550	1,590	3.6%	1,530	3.4%	3.8%	1,647	▲ 97	大和不動産鑑定株式会社		
143	コンフォリア新御徒町	1,237	1,390	1,420	3.7%	1,360	3.5%	3.9%	1,400	1,450	3.6%	1,380	3.4%	3.8%	1,255	144	JLL森井鑑定株式会社		
144	コンフォリア森下WEST	1,222	1,320	1,340	3.7%	1,290	3.5%	3.9%	1,330	1,350	3.6%	1,300	3.4%	3.8%	1,242	87	JLL森井鑑定株式会社		
145	コンフォリア東陽町	3,674	4,360	4,400	3.5%	4,310	3.3%	3.6%	4,360	4,400	3.5%	4,320	3.3%	3.6%	3,729	630	一般財団法人日本不動産研究所		
146	コンフォリア不動前	1,622	1,970	1,990	3.2%	1,940	3.0%	3.3%	1,960	1,980	3.2%	1,940	3.0%	3.3%	1,643	316	一般財団法人日本不動産研究所		
147	コンフォリア台東根岸	3,031	3,350	3,380	3.6%	3,320	3.4%	3.7%	3,350	3,380	3.6%	3,320	3.4%	3.7%	3,098	251	一般財団法人日本不動産研究所		
148	コンフォリア門前仲町サウス	1,428	1,700	1,720	3.4%	1,680	3.2%	3.5%	1,700	1,720	3.4%	1,680	3.2%	3.5%	1,462	237	一般財団法人日本不動産研究所		
149	コンフォリア馬込	2,905	3,130	3,150	3.7%	3,100	3.4%	3.8%	3,130	3,150	3.7%	3,110	3.4%	3.8%	3,021	108	一般財団法人日本不動産研究所		
150	コンフォリア大宮	4,420	5,320	5,360	3.7%	5,270	3.5%	3.8%	5,420	5,460	3.7%	5,370	3.5%	3.8%	4,623	796	一般財団法人日本不動産研究所		
151	キャンパスヴィレッジ浦安	1,500	1,680	1,690	3.9%	1,660	3.7%	4.0%	1,660	1,670	3.9%	1,640	3.7%	4.0%	1,552	107	一般財団法人日本不動産研究所		
152	キャンパスヴィレッジ京都伏見	1,075	1,090	1,110	4.7%	1,080	4.5%	4.9%	1,090	1,100	4.7%	1,080	4.5%	4.9%	1,129	▲ 39	大和不動産鑑定株式会社		
153	グランクレール馬事公苑(底地)	4,546	4,860	4,900	3.4%	4,810	3.1%	3.5%	4,860	4,900	3.4%	4,810	3.1%	3.5%	4,591	268	一般財団法人日本不動産研究所		
154	グランクレール立川	2,933	3,100	3,110	5.5%	3,080	5.1%	5.8%	3,070	3,080	5.5%	3,050	5.1%	5.8%	3,245	▲ 175	一般財団法人日本不動産研究所		
155	コンフォリア秋葉原ノース	1,850	1,940	1,970	3.8%	1,900	3.6%	4.0%	1,980	2,020	3.7%	1,940	3.5%	3.9%	1,911	68	JLL森井鑑定株式会社		
156	コンフォリア桜上水	3,750	4,020	4,100	3.6%	3,990	3.7%	3.8%	4,130	4,220	3.5%	4,090	3.6%	3.7%	3,857	272	株式会社谷澤総合鑑定所		
157	コンフォリア北沢	3,816	4,190	4,240	3.4%	4,140	3.2%	3.5%	4,220	4,250	3.4%	4,180	3.2%	3.5%	4,082	137	一般財団法人日本不動産研究所		
158	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	2,280	-	-	-	-	-	-	2,440	2,450	3.9%	2,420	3.7%	4.0%	2,380	59	一般財団法人日本不動産研究所		
159	コンフォリア鶯鷺三丁目	2,620	2,660	2,700	3.8%	2,620	3.5%	3.9%	2,660	2,710	3.6%	2,600	3.4%	3.8%	2,801	▲ 141	日本ヴァリュアーズ株式会社		
160	ニチイホーム川口	1,395	-	-	-	-	-	-	1,500	1,510	3.9%	1,490	3.7%	4.0%	1,511	▲ 11	一般財団法人日本不動産研究所		
161	コンフォリア川口本町	1,082	-	-	-	-	-	-	1,140	1,150	3.8%	1,120	3.6%	3.9%	1,169	▲ 29	一般財団法人日本不動産研究所		
162	コンフォリア西天満	1,400	-	-	-	-	-	-	1,500	1,550	3.7%	1,480	3.5%	3.9%	1,525	▲ 25	一般財団法人日本不動産研究所		
163	ネイバーズ東十条	1,860	-	-	-	-	-	-	2,020	2,030	3.8%	2,000	3.6%	3.9%	1,935	84	一般財団法人日本不動産研究所		
164	コンフォリア日暮里	2,660	-	-	-	-	-	-	2,940	2,960	3.4%	2,910	3.2%	3.5%	2,744	195	一般財団法人日本不動産研究所		
165	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	1,722	-	-	-	-	-	-	1,780	1,810	4.1%	1,750	3.9%	4.3%	1,806	▲ 26	JLL森井鑑定株式会社		
166	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	1,289	-	-	-	-	-	-	1,330	1,350	4.1%	1,300	3.9%	4.3%	1,351	▲ 21	JLL森井鑑定株式会社		
167	コンフォリア要町	1,950	-	-	-	-	-	-	2,060	2,060	3.7%	2,050	3.2%	3.5%	2,030	29	一般財団法人日本不動産研究所		
168	コンフォリア本駒込一丁目	1,600	-	-	-	-	-	-	1,700	1,700	3.8%	1,690	3.2%	3.8%	1,721	▲ 21	一般財団法人日本不動産研究所		
ポートフォリオ 計		299,960	374,631	379,136		370,284			394,803	399,708		390,100			296,955	97,847			

# 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



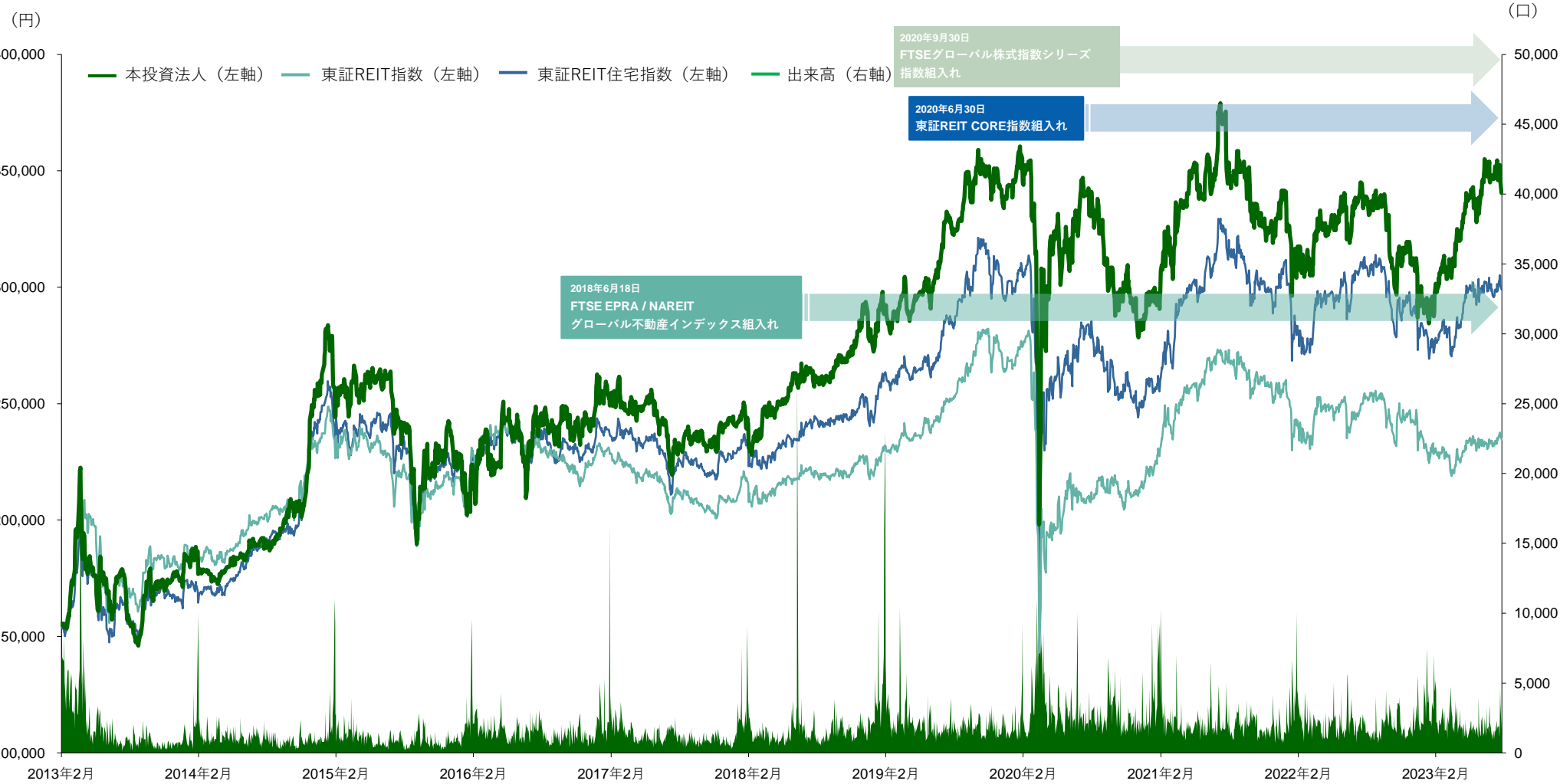
## 主要投資主一覧（上位10社）

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	SMB 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。

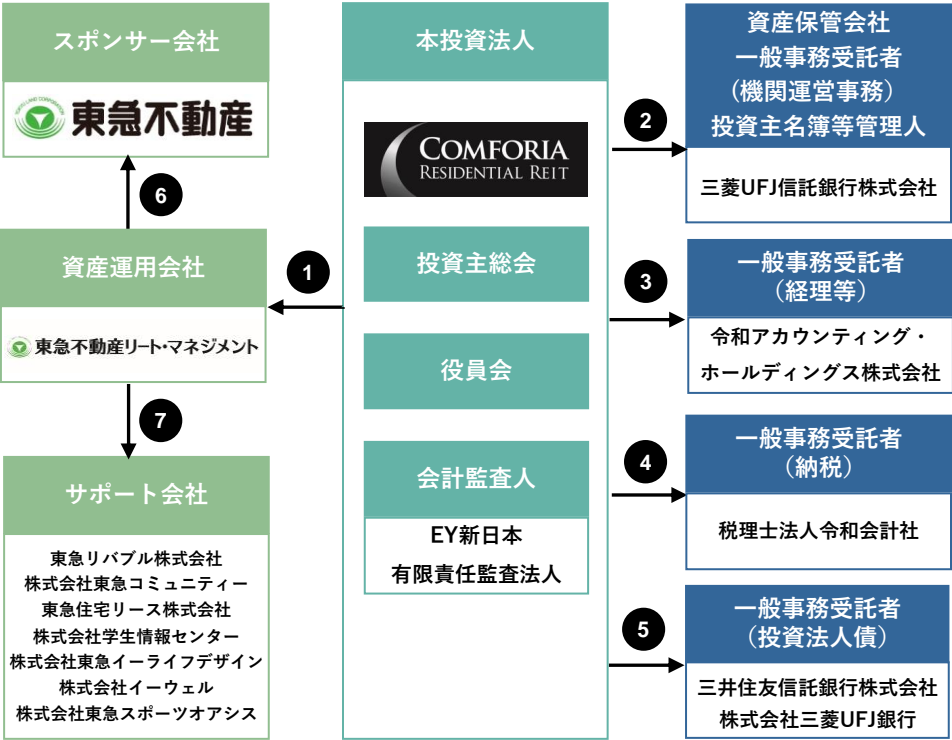


# 投資法人の概要 (2023年7月31日時点)

## 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

## 「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。



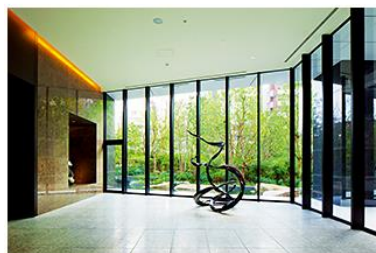
### COMFORT

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

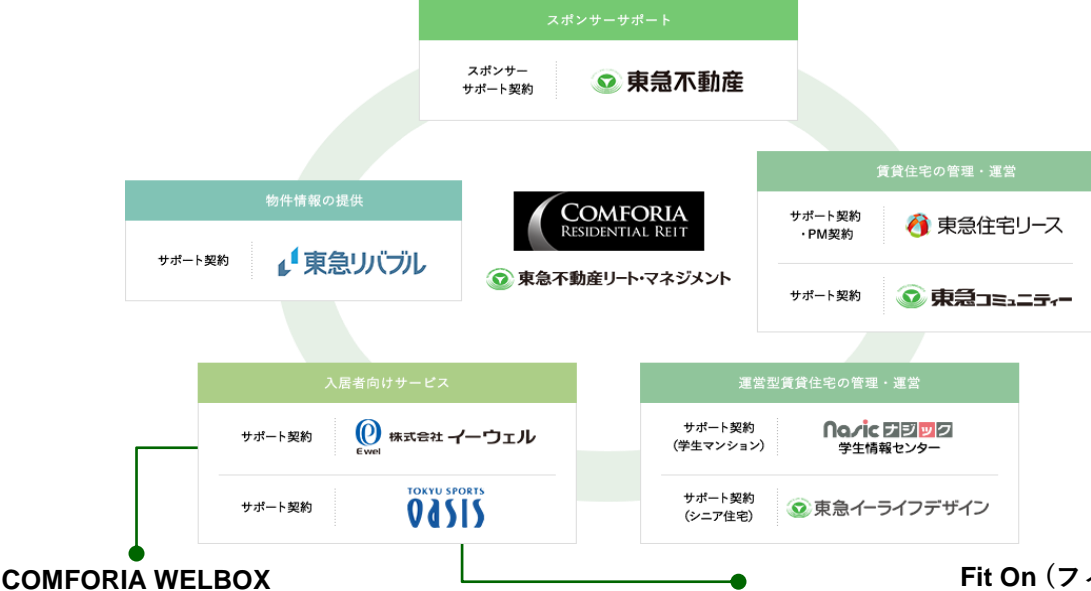
街にも住む人にも優しい、サステナブルな環境へ。

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。

# 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グループのバリューチェーン

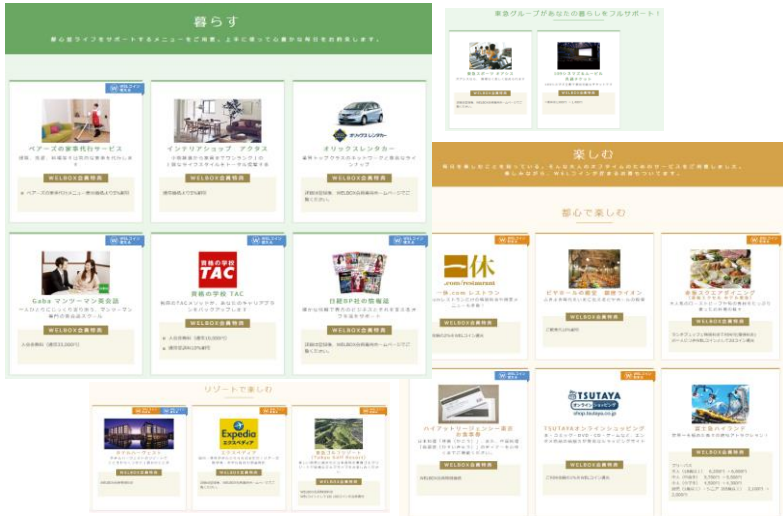


COMFORIA WELBOX

Fit On (フィットオン)

各種割引が利用できるインターネットサービス (約30,000メニュー)

東急スポーツオアシスの店舗を無料で利用できるサービス (一部物件)



(参考)ご入居者様向けサービスサイト <https://www.comforia.jp/welbox>

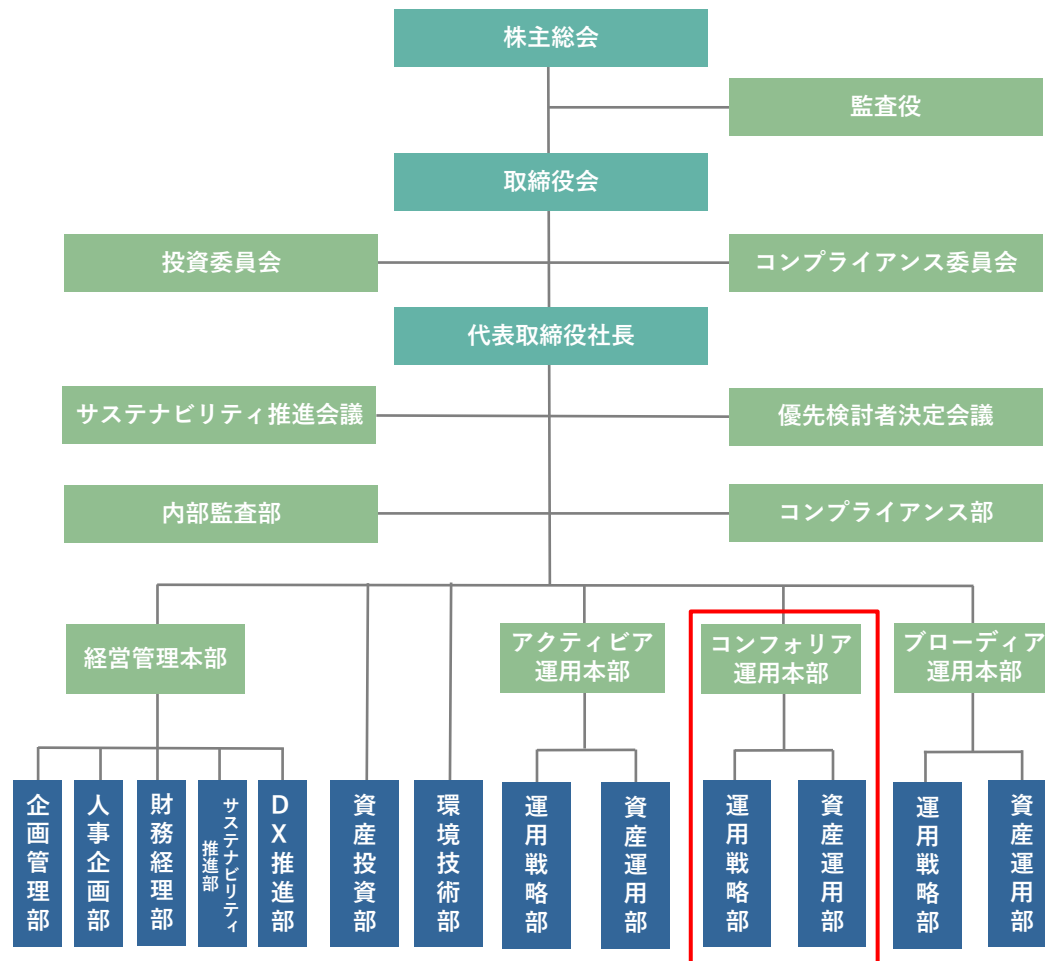
## 組織概要

- 法人名称 : 東急不動産リート・マネジメント株式会社  
(英文名: TLC REIT Management Inc.)
- 設立 : 2009年10月
- 資本金 : 2億円
- 所在地 : 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
- 株主 : 東急不動産株式会社 100%
- 役員員数 : 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
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	8
一級建築士	6

## 組織図



(※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。