COMFORIA RESIDENTIAL REIT

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

第6期（平成25年7月期）決算説明資料

平成25年9月

コンフォリア・レジデンシャル投資法人
東急不動産コンフォリア投信

目次

1. IPOハイライト
   - コンフォリア・レジデンシャル投資法人の上場 - 4 -
2. エグゼクティブサマリー
   - エグゼクティブサマリー - 6 -
3. 第6期決算
   - 第6期決算実績 - 8 -
   - 安定的な稼働率の維持 - 9 -
   - 賃料単価推移と入替時・更新時の賃料動向 -10-
   - 内部成長 -11-
4. 今後の戦略
   - 本投資法人の成長戦略 -13-
   - 匿名組合出資による優先交渉権の確保 -14-
   - スポンサーパイプラインの状況 -15-
   - 第7期取得実績 -16-
   - ポートフォリオサマリー -17-
   - 今後の外部成長 -18-
   - 財務戦略 -19-
5. 第7期業績予想
   - 第7期業績予想 -23-
6. Appendix
   - 第6期 損益計算書 -25-
   - 第6期 貸借対照表 -26-
   - 本投資法人の特徴 -27-
   - 「コンフォリア」シリーズ -28-
   - 投資方針 -30-
   - 主要な保有物件 -31-
   - ポートフォリオ・マップ（第6期末時点） -32-
   - ポートフォリオ一覧 -33-
   - 鑑定評価一覧 -35-
   - 稼働率・賃料単価推移 -37-
   - ポートフォリオグラフ -38-
   - 有利子負債の状況（第6期末時点） -40-
   - 投資主の状況（第6期末時点） -41-
   - 投資口価格の推移 -42-
   - 東京圏の世帯数推移 -43-
   - ガバナンスシステム -44-
   - 投資法人の概要 -45-
   - 資産運用会社の概要 -46-

1．IPOハイライト

■コンフォリア・レジデンシャル投資法人の上場

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 収益の安定性と成長を重視し、居住用資産に特化した投資運用を行う

IPO概要

平成25年2月6日上場

資産規模:53物件・712億円

2年半の私募運用期間を経て上場

発行価格550，000円/口

発行済投資口数67,361口
(発行投資口数18,691口)

本投資法人の特徴

■ コンフォリアシリーズへの投資

- 東急不動産グループがプロデュースする高級賃貸マンションシリーズ
- 世帯数が増加する東京23区の単身者・小家族世帯向け住戸が中心

■ 東急不動産グループのバリューチェーンの活用

- 東急不動産グループ5社のサポートを受けグループの総合力を活用した運用を実施

■ 含み益のあるポートフォリオ

- 鑑定評価額　792億円＞取得価格712億円（80億円の含み益）

２．エグゼクティブサマリー

エグゼクティブサマリー

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

第6期（平成25年7月期）分配金実績

当初予想 15，440円／口 → 実績 16，205円／口

稼働率目標の早期達成

- 想定稼働率平均94%→実績平均稼働95.5%

着実な成長に向けた取組み

- SPCへの匿名組合出資により9物件約155億円の優先交渉権を確保

第7期（平成26年1月期）予想

当初予想 15，380円／口 → 修正予想 16，200円／口

着実な成長の継続

- 新大阪駅至近で24億円の物件取得

財務の健全性・安定性の推進

- 固定金利比率 70.5%→75.1%
- 平均借入期間 2.5年→3.9年

３．第6期決算

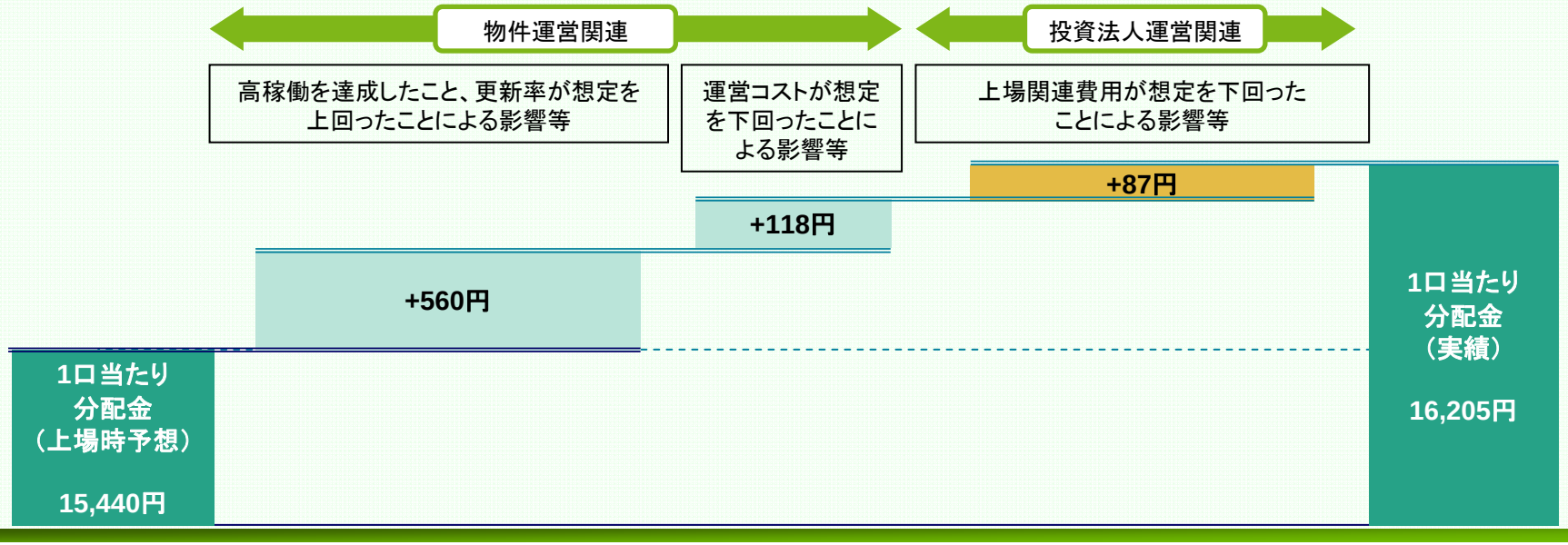
■第6期決算実績

～増収と費用削減により業績予想を上回る利益を実現～

■ **主として高稼働による物件運営に起因したことに加え、上場関連費用が想定を下回ったことによる**

第6期当初分配金予想と実績の比較

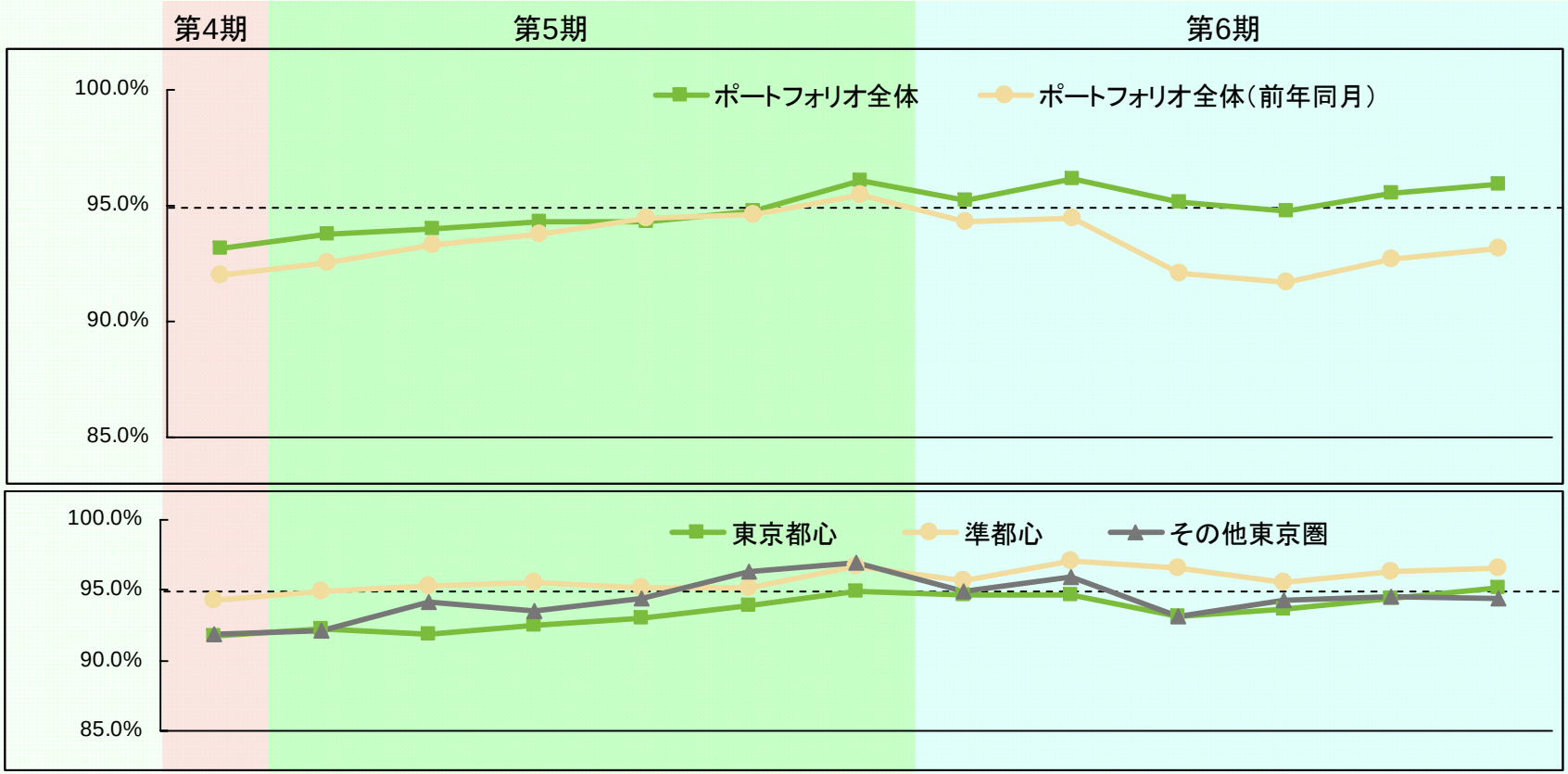
	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業損益	営業利益	経常利益	当期純利益
	賃貸事業収入	その他賃貸事業収入	賃貸事業費用	その他営業費用	支払利息等	
上場時予想	2,468百万円	80百万円	954百万円	233百万円	320百万円	1,040百万円
第6期実績	2,486百万円	100百万円	946百万円	238百万円	309百万円	1,091百万円
差異	＋ 18百万円	＋ 20百万円	△8百万円	＋ 5百万円	△11百万円	+51百万円
差異の主な理由	稼働率 ↑	更新料等 ↑	運営コスト ↓	運用報酬 ↑	上場費用 ↓	—



安定的な稼働率の維持

～住宅の特徴である収益の安定性を実現～

- **前期及び前年同期比でいずれも上回り、概ね稼働率95%以上で安定的に推移**



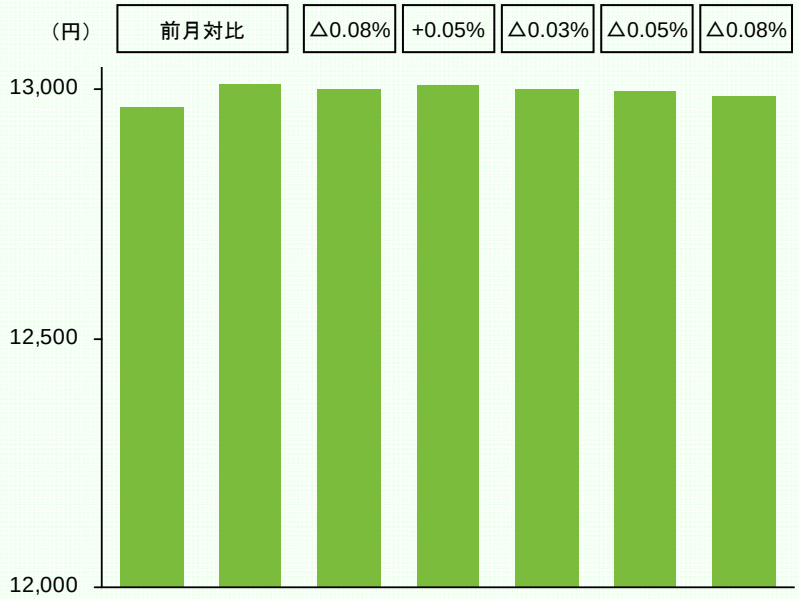
		第4期末	H24.8	H24.9	H24.10	H24.11	H24.12	H25.1	H25.2	H25.3	H25.4	H25.5	H25.6	H25.7
ポートフォリオ全体		93.1%	93.8%	94.0%	94.3%	94.3%	94.8%	96.1%	95.3%	96.1%	95.2%	94.8%	95.5%	95.9%
	東京都心	91.7%	92.2%	91.9%	92.5%	93.0%	93.8%	95.0%	94.7%	94.6%	93.2%	93.6%	94.5%	95.2%
	準都心	94.2%	94.9%	95.3%	95.5%	95.2%	95.2%	96.7%	95.6%	97.1%	96.6%	95.6%	96.3%	96.5%
	その他東京圏	91.8%	92.1%	94.2%	93.5%	94.4%	96.3%	96.9%	94.9%	95.9%	93.1%	94.3%	94.5%	94.4%

	第2期末	H23.8	H23.9	H23.10	H23.11	H23.12	H24.1	H24.2	H24.3	H24.4	H24.5	H24.6	H24.7
ポートフォリオ全体（前年同月）	（92.0%）	（92.5%）	（93.3%）	（93.8%）	（94.5%）	（94.6%）	（95.5%）	（94.3%）	（94.5%）	（92.1%）	（91.7%）	（92.7%）	（93.1%）

賃料単価推移と入替時・更新時の賃料動向

■ 増額件数の増加等により、賃料単価下落は底打ち傾向に

賃料単価推移（第6期）



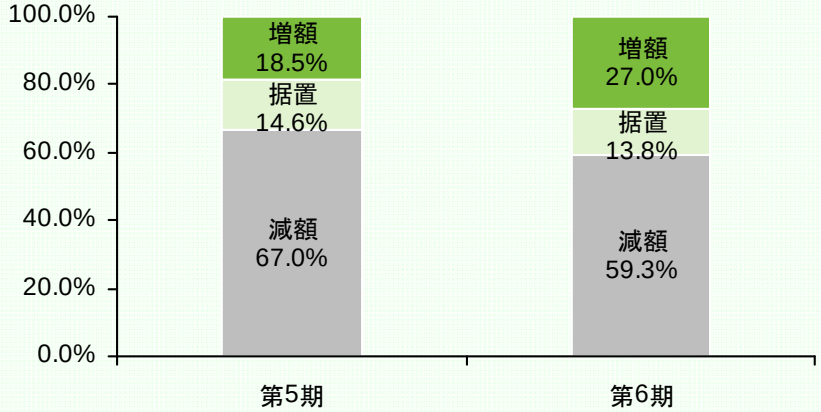
賃料単価（月・坪）	第5期末	H25.2	H25.3	H25.4	H25.5	H25.6	H25.7
ポートフォリオ全体	12,964	13,011	13,001	13,007	13,003	12,996	12,985

平成25年2月取得の5物件を除いた
期末比較では-0.3%となり、ほぼ横ばい

入替時・更新時の賃料動向（第6期）

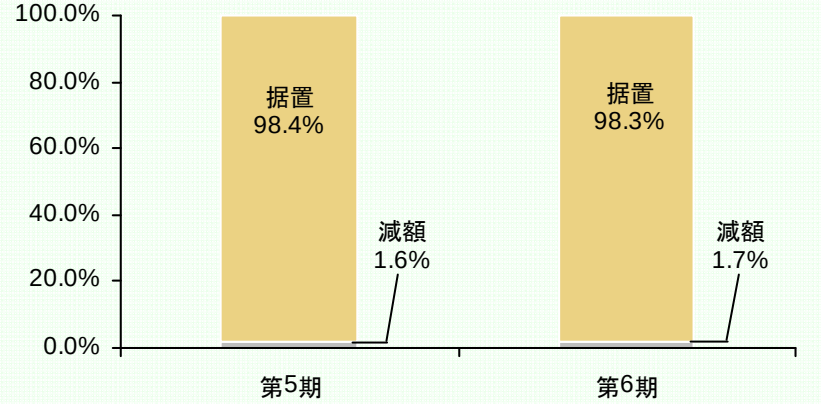
■ 入替時

（件数ベース）



■ 更新時

（件数ベース）

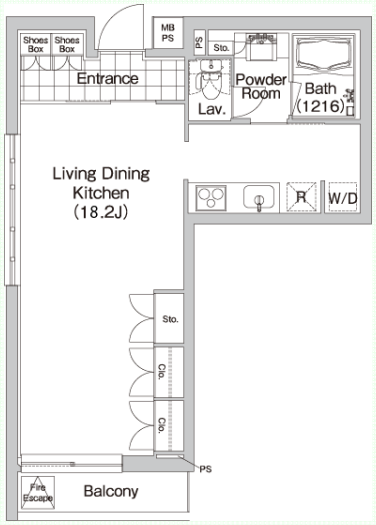


内部成長

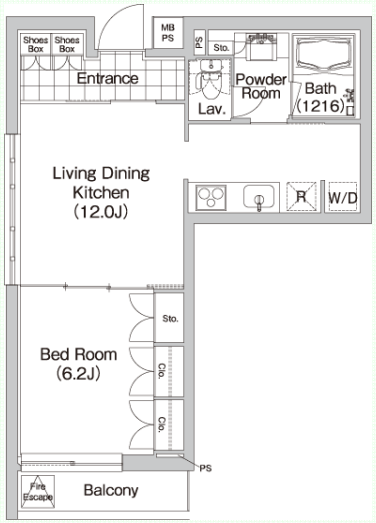
マーケットニーズを踏まえた商品提供

- コンフォリア早稲田において、広めの1Rを1LDKに間取り変更。広めの1Rより1LDKの方がターゲット層が多い為、商品性が向上。他の物件においても、間取り変更を推進。

【変更前】



【変更後】



管理コストの削減(管理費)

- 第6期は4物件において管理の見直しを実施し、コスト削減を実施。

約3.5百万円/年

管理コストの削減(LED導入)

- 電気代の削減を目的として、第6期において8物件の共用部照明をLEDに変更。結果を検証しつつ、引き続きLEDの導入を検討。

管理コストの削減(インターネット)

- コンフォリア下北沢においてインターネット業者の変更を実施し、ランニングコストを削減。

項目	変更前	変更後
ランニングコスト	約1,252千円／年間	約530千円／年間

４．今後の戦略

■本投資法人の成長戦略

安定した分配金水準の維持を念頭に、早期に資産規模1,000億円の達成を目標

安定

内部成長戦略

- 平均稼働率　95%以上
- 競争力を確保する適切な投資と管理体制
- 適切なコスト管理

⇒ 東急不動産グループの総合力活用

財務戦略

- LTV50%前半を意識し健全性を維持
- 借入期間の長期化・返済期日の分散化推進
- 手元資金の有効な活用

＋

成長

外部成長戦略

スポンサーサポートを中心とした成長の実現

- 東急不動産グループのサポート　　ブリッジSPC等を活用した物件取得機会の創出
- スポンサーサポート　　デベロッパーならではの新規開発による継続的な供給
- 運営会社独自のルートの活用　　スポンサーグループ以外からの取得継続

コンフォリアシリーズへの投資

- 成長するマーケットである東京圏に80%以上を投資
- 地方中核都市においても賃貸需要の厚いエリアへの投資を実施

中期的分配金目標	■ LTV50～55%の範囲で安定的な分配金水準を維持

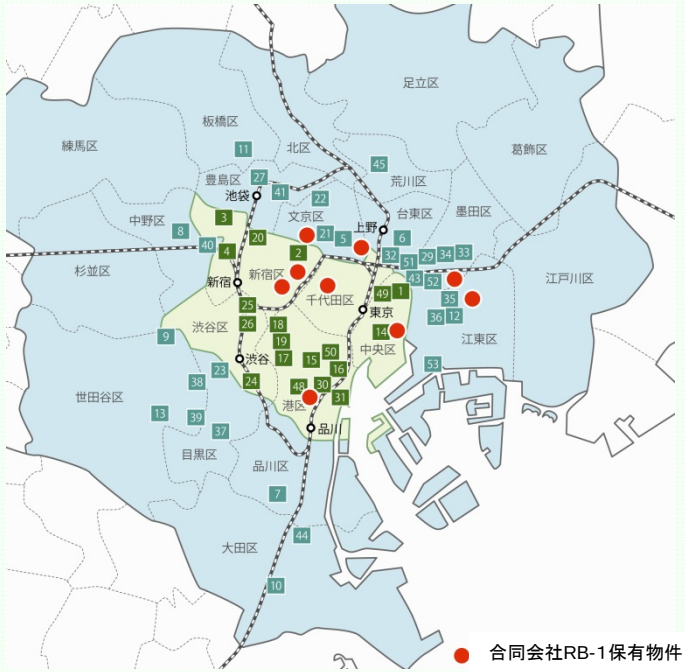
匿名組合出資による優先交渉権の確保

- 東急不動産グループとの連携による、良質な物件取得機会の確保
- 賃貸需要の厚い都心部を主たる投資対象とする本投資法人のポートフォリオ戦略に寄与

取得資産の概要

合同会社RB-1	
不動産信託 受益権等 15,600百万円	ノンリコース ローン 11,300百万円
	匿名組合出資等 4,300百万円

物件数 / 戸数	9物件 / 582戸
本投資法人出資額	100百万円
匿名組合契約締結日	H25.7.16
鑑定評価額合計	15,742百万円
鑑定NOI平均利回り(注2)	5.2%



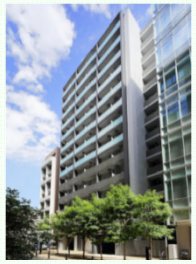
	東京都心	準都心	その他東京圏	合計
物件数	5	4	―	9
鑑定評価額(百万円)	9,048	6,694	―	15,742

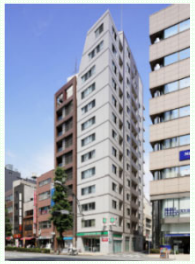
(注1) 本投資法人は本匿名組合出資により裏付けとなる資産を優先的に取得交渉できる権利を有しています。

(注2)「鑑定NOI平均利回り」は、各信託不動産につき、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)の合計を最低購入価格(消費税率5%を前提とした、消費税額を含まない価格)の総額で除した値を記載しています。

物件一覧

コンフォリア
九段


コンフォリア
三田EAST


コンフォリア
上野広小路

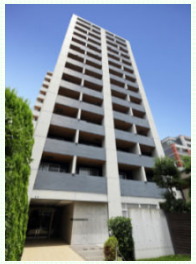
コンフォリア
春日富坂

コンフォリア・
リヴ木場公園

コンフォリア
市谷柳町

コンフォリア
神楽坂

OZIO新川


OZIO森下

スポンサーパイプラインの状況

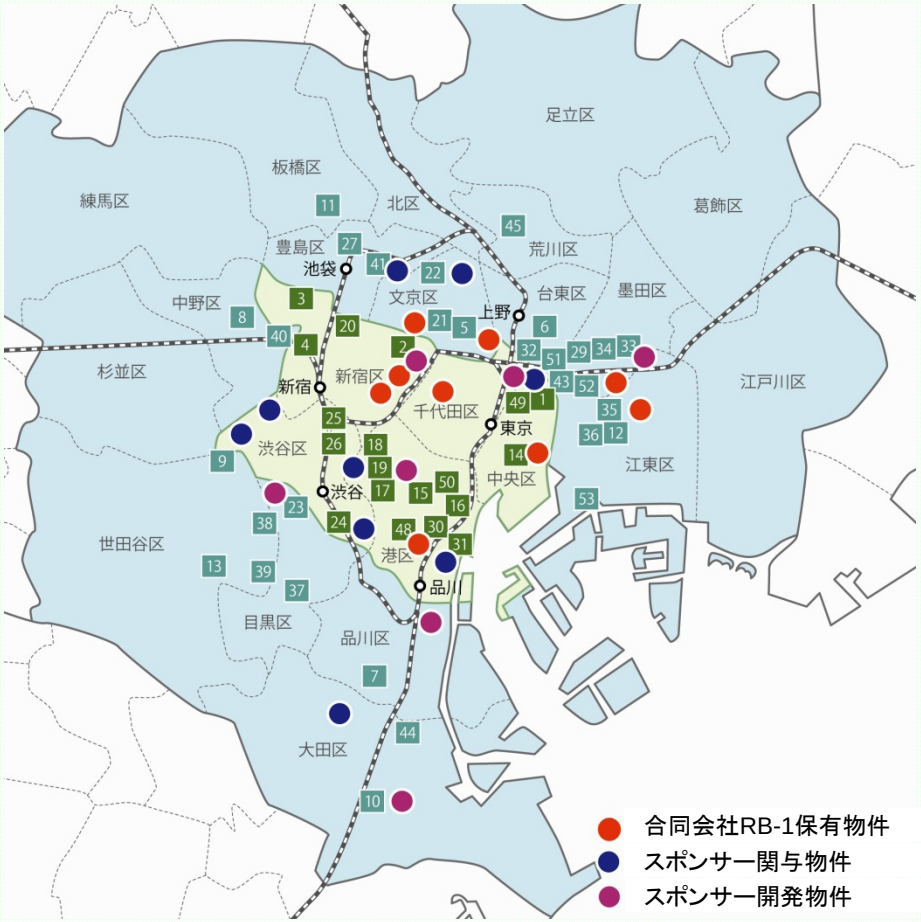
- スポンサーとの連携による、継続的な物件取得機会の確保
- 開発物件の組入れにより、より良質なポートフォリオ構築を追求

スポンサー関与物件

- スポンサーの関与するSPCが保有する物件

所在地	戸数
中央区	36
港区	95
渋谷区①	144
渋谷区②	89
渋谷区③	51
品川区	71
文京区	36
豊島区	90
大田区	52
横浜市	36
合計	700

(注) 本投資法人が取得を決定した資産はありません。



スポンサー開発物件

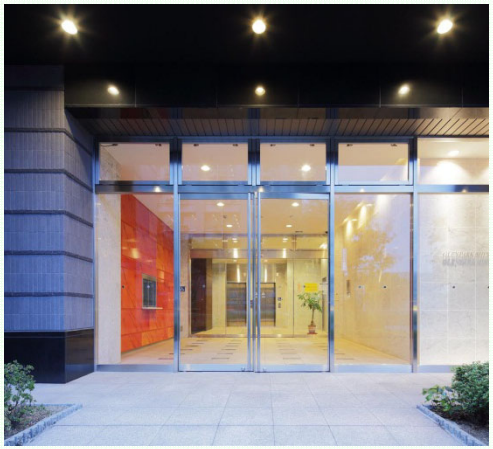
- 東京23区における開発中物件は現在7物件

開発地	戸数
港区赤坂	40
新宿区岩戸町	46
墨田区太平	46
大田区蒲田	203
品川区北品川	計画中
目黒区青葉台	
千代田区東神田	

第7期取得実績

- ポートフォリオの収益性に配慮した物件の組入れ
- 運用会社独自の物件取得情報を活用し、継続的に外部成長を推進

コンフォリア新大阪



取得時の物件概要

所在地	大阪府大阪市東淀川区東中島1-21-24
最寄駅	JR東海道・山陽新幹線、 東海道本線「新大阪」駅徒歩3分
取得価格	2,400,000千円
鑑定評価額	2,450,000千円
鑑定NOI	139,375千円
鑑定NOI利回り	5.8%
構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 / 15階建
延床面積	6,530.63㎡
竣工年月	平成18年10月
賃貸可能面積	5,999.67㎡
賃貸可能戸数	133戸
稼働率（2013年6月末）	99.4%
取得日	平成25年9月4日
物件の特徴	本物件は、大阪圏の玄関口である新大阪駅への接近性に優れ、周辺にはコンビニエンスストア、飲食店舗等も存し、交通利便性・生活利便性ともに良好です。こうした特性から、主として、居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層からファミリー層まで幅広い賃貸需要が期待できる物件です。

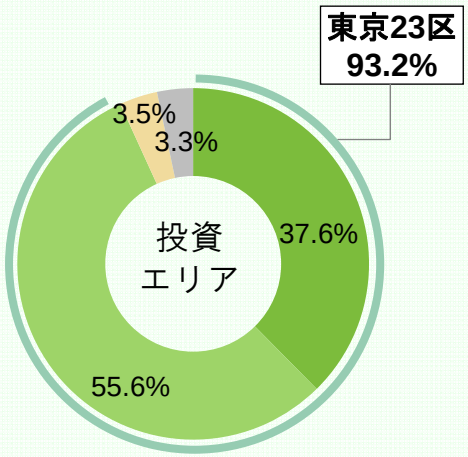
物件情報取得状況

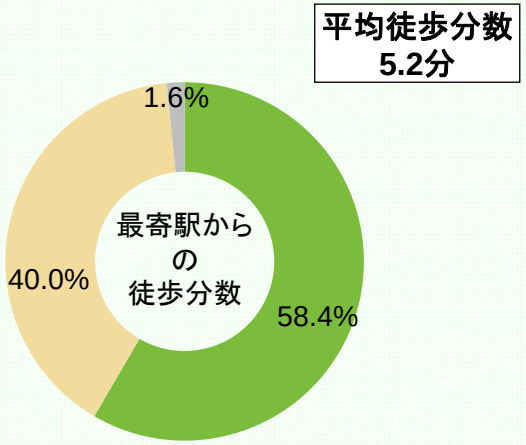
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	第6期
情報取得件数	65	26	76	36	33	44	280
本格検討数	8	3	5	4	10	2	32

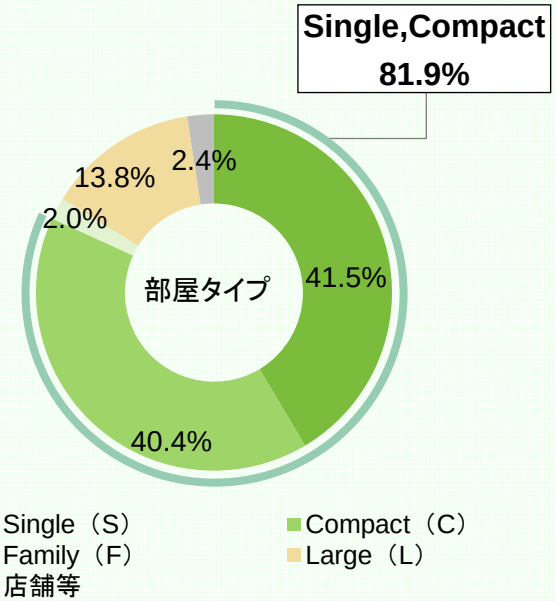
ポートフォリオサマリー

■ 東京２３区のシングル・コンパクトタイプの物件を中心としたポートフォリオを構築

コンフォリア新大阪取得後のポートフォリオの概要







平均築年数（注2）	7.2年
不動産取得価格	73,625百万円
不動産鑑定評価額	81,659百万円
鑑定NOI平均利回り（注3）	5.81%

（注1）上記グラフの前提条件については、後記「ポートフォリオグラフ」若しくは「注記事項（※1）」をご参照ください。
（注2）「平均築年数」は、各運用資産にかかる平成25年9月4日時点の築年数を取得価格に基づき加重平均して算出しています。
（注3）「鑑定NOI平均利回り」は、各運用資産について、直近に取得した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）の合計を取得価格の総額で除した値を記載しています。

今後の外部成長

■ 安定的な分配金水準の維持を念頭に継続的な外部成長を推進

運用資産規模の推移及び目標

第1フェーズ

私募運用による、
「 上 場 」
に向けた成長

第2フェーズ

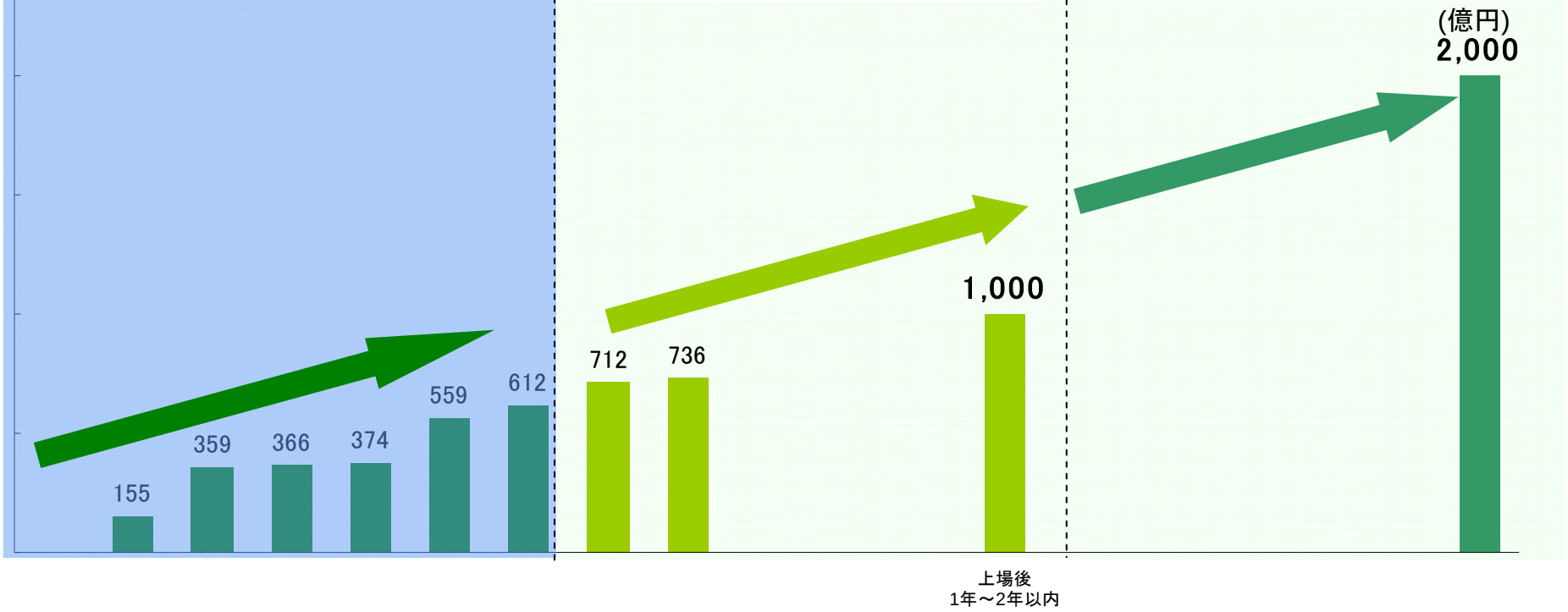
当面の目標である、
「資産規模1,000億」
に向けた成長

- ✓ スポンサーパイプライン
- ✓ ブリッジSPCの活用等による継続的成長

第3フェーズ

中期的目標である、
「資産規模2,000億」
に向けた成長

- ✓ スポンサー開発物件
- ✓ 独自ソーシング等による継続的成長



財務戦略

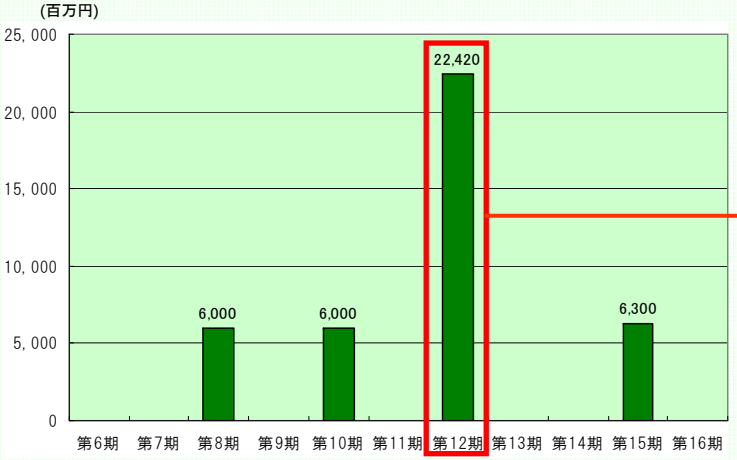
第6期末の状況と認識

有利子負債の状況（第6期末時点）

有利子負債残高	40,720百万円
平均残存年数	2.5年
加重平均金利	1.01%
固定金利比率	70.5%
LTV（総資産ベース）	52.7%
鑑定LTV	51.4%

長期化

返済時期分散状況（第6期末時点）



分散化

対応すべき財務上の課題

財務戦略を踏まえた現状判断

■ **LTV50%前半を意識し健全性を維持**

✓ **現状は、概ね巡航水準。引き続き健全性を意識して運用**

新規物件取得によるLTV（総資産ベース）の変化

第6期末	52.7%	
コンフォリア新大阪取得後	53.9%（注）	(+ 1.2pt)

（注） 以下の計算により算出

$$\frac{\text{第6期末有利子負債} + \text{新規借入額}}{\text{第6期末総資産} + \text{コンフォリア新大阪の想定簿価}}$$

■ **借入期間の長期化・返済期日の分散化推進**

✓ **今回の施策において、財務体質の強化を推進**

A	平均借入残存期間の長期化	今回の施策において推進
B	借入金の返済時期の分散化	

■ **手元資金の有効な活用**

✓ **財務安定性を意識しつつ、物件取得時に活用**

（例） 優先交渉権取得に伴う匿名組合出資

財務戦略

今回の施策

■ 良好な借入環境を踏まえ、以下の取引を実施。

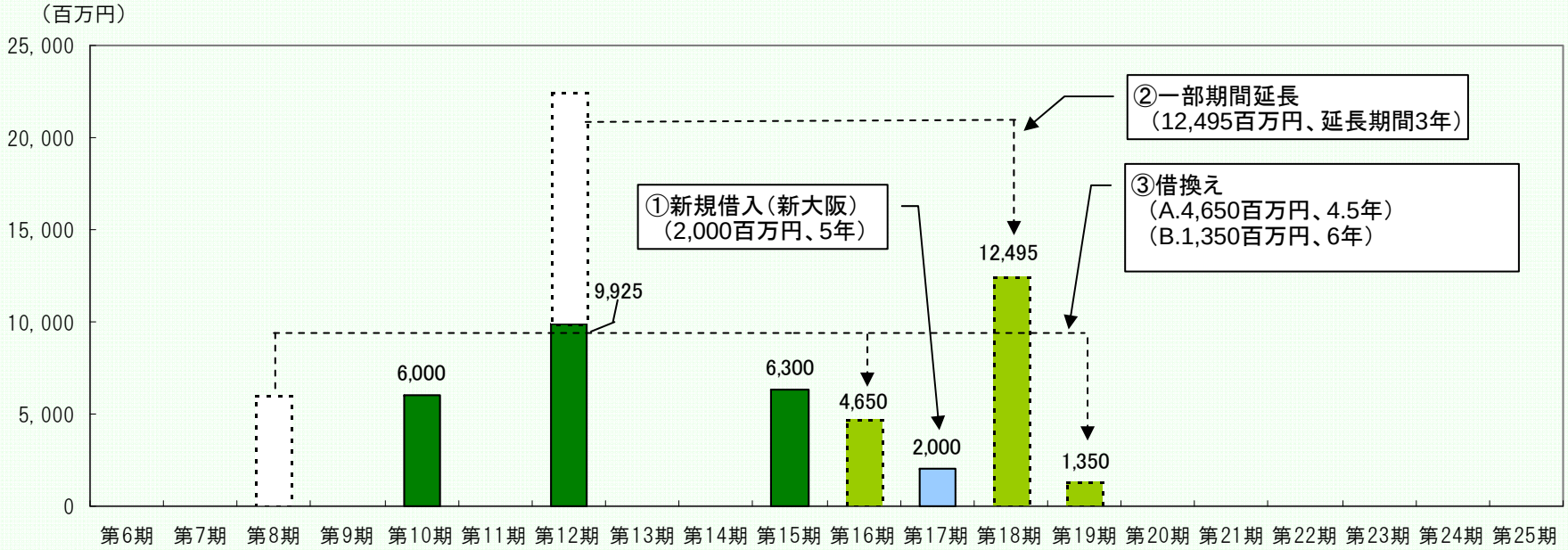
<table>
<tr><th colspan="2">課題</th><th>施策</th><th>内容</th><th>効果</th></tr>
<tr><td rowspan="3">A</td><td rowspan="3">平均借入残存期間の長期化</td><td>① 一年以内返済予定借入金の借換えによる長期化</td><td>2トランシェに分割し加重平均4.8年での借入れ
<table><tr><th></th><th>借換前</th><th>借換後</th></tr><tr><td rowspan="2">残存期間
（9月末見込）</td><td rowspan="2">0.5年</td><td>4.5年</td></tr><tr><td>6.0年</td></tr></table></td><td rowspan="3">平均借入残存期間の大幅な長期化を実現

（実施前） 2.5年
（第6期末）
↓ ＋ 1.4年
（実施後） 3.9年
（H25.9月末見込）</td></tr>
<tr><td>② 個別ローン契約の変更（一部期間延長）による長期化</td><td>私募運用開始時の借入れの一部を期間延長
<table><tr><th></th><th>変更前</th><th>変更後</th></tr><tr><td rowspan="2">残存期間
（9月末見込）</td><td rowspan="2">2.5年</td><td>2.5年</td></tr><tr><td>5.5年</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>③ 新規借入れの長期での調達</td><td>新規物件取得にかかる借入の概要
借入期間 5年、 借入利率 0.795%（固定）</td></tr>
<tr><td>B</td><td>借入金の返済時期の分散化</td><td>個別ローン契約の変更（一部期間延長）による各期返済金額の平準化</td><td>借入金の一部の返済期限を延長
<table><tr><th></th><th>変更前</th><th>変更後</th></tr><tr><td rowspan="2">返済金額</td><td rowspan="2">（第12期）
22,420百万円</td><td>（第12期）
9,925百万円</td></tr><tr><td>（第18期）
12,495百万円</td></tr></table></td><td>最大借換え額の半減化を実現

（実施前）22,420百万円
↓ 半減化
（実施後）12,495百万円</td></tr>
</table>

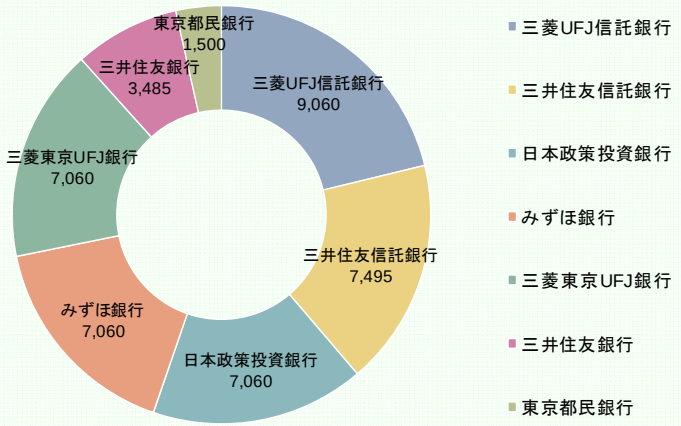
財務戦略

返済期限の分散状況



金融機関別借入残高（平成25年9月4日時点）

金融機関名	借入金額（百万円）	比率
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	9, 060	21. 2%
三井住友信託銀行株式会社	7, 495	17. 5%
株式会社日本政策投資銀行	7, 060	16. 5%
株式会社みずほ銀行	7, 060	16. 5%
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	7, 060	16. 5%
株式会社三井住友銀行	3, 485	8. 2%
株式会社東京都民銀行	1, 500	3. 5%
合計	42, 720	



５．第7期業績予想

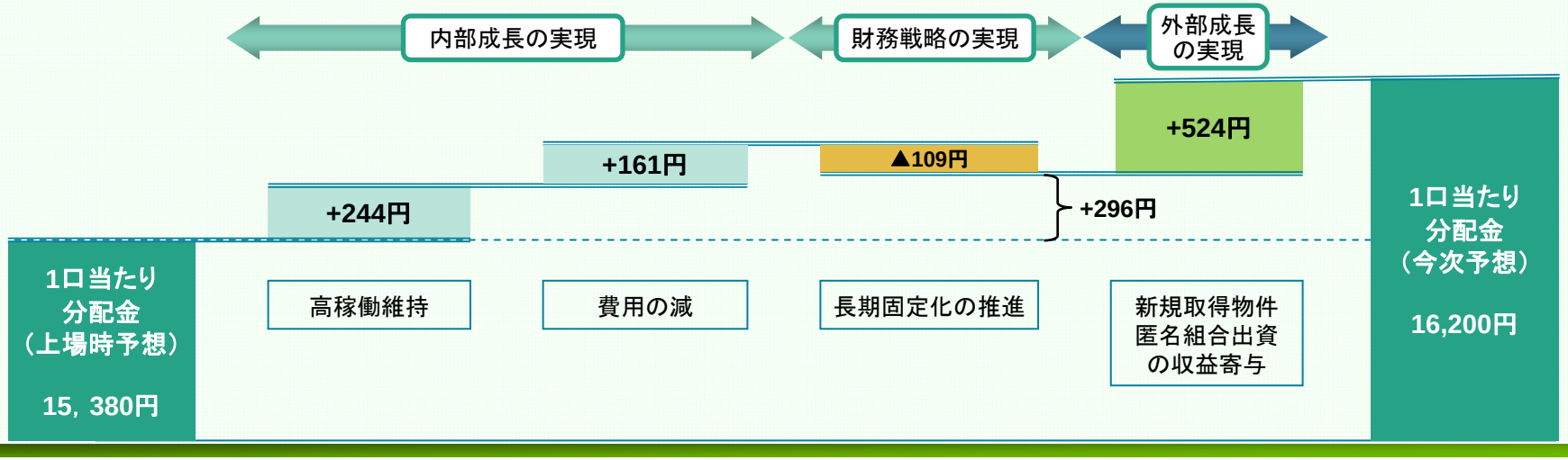
第7期業績予想

■ 既存物件の稼働状況、新規物件取得による影響等を踏まえ、第7期分配金を16,200円と予想

第6期実績との比較

	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業損益	営業利益	経常利益	当期純利益
	賃貸事業収入	その他賃貸事業収入	賃貸事業費用	その他営業費用	支払利息等	
第6期実績	2,486百万円	100百万円	946百万円	239百万円	309百万円	1,091百万円
第7期予想	2,575百万円	72百万円	967百万円	286百万円	302百万円	1,091百万円
差異	89百万円	▲27百万円	21百万円	47百万円	▲7百万円	0百万円
差異の主な理由	新規物件 ↑ 高稼働維持 ↑	更新料等 ↓ その他収入 ↓	新規物件 ↑ 固定資産税 ↑	運用報酬 ↑ その他 ↑	上場費用 ↓ 新規借入等 ↑	

第7期予想（上場時予想）との比較



6 . Appendix

第6期 損益計算書

		第6期 （平成25年7月期）
		（単位：千円）
営業収益		2,586,938
賃貸事業収入	※1	2,486,494
その他賃貸事業収入	※2	97,321
匿名組合収益	※3	3,122
営業費用		1,185,349
賃貸事業費用	※4	946,464
資産運用報酬		147,147
その他営業費用	※5	91,737
営業利益		1,401,588
営業外収益		319
営業外費用		309,310
支払利息		203,349
その他営業外費用	※6	105,960
経常利益		1,092,597
税引前当期純利益		1,092,597
法人税等		974
法人税等		976
法人税等調整額		▲ 2
当期純利益		1,091,622
前期繰越利益		0
当期未処分利益		1,091,623

賃貸NOI		2,049,631

分配金総額		1,091,585
発行済投資口数		67,361口
1口当たり分配金		16,205円

※1～4 不動産賃貸事業損益 （単位：千円）

A 不動産賃貸事業収益	2,586,938
賃貸事業収入（※1）	2,486,494
賃料・共益費	2,440,777
駐車場収入等	45,716
その他賃貸事業収入（※2）	97,321
礼金更新料収入	63,604
その他収入	33,716
匿名組合収益（※3）	3,122
B 不動産賃貸事業費用	946,464
賃貸事業費用（※4）	946,464
物件管理委託費	224,507
修繕費	47,748
減価償却費	409,157
その他賃貸事業費用	265,049
C 不動産賃貸事業損益（A-B）	1,640,473

※5 その他営業費用 （単位：千円）

事務委託手数料	14,318
役員報酬	3,600
会計監査人報酬	11,016
その他	62,802

※6 その他営業外費用 （単位：千円）

融資関連費用	49,530
投資口交付費償却	25,115
その他	31,314

第6期 貸借対照表

		第6期 （平成25年7月31日現在）
《資産の部》		（単位：千円）
流動資産		4,216,069
現金及び預金		1,644,280
信託現金及び信託預金		2,532,542
その他の流動資産		39,245
固定資産		72,958,619
有形固定資産	※1	72,342,164
信託不動産等		72,342,164
無形固定資産（信託借地権）	※1	265,279
無形固定資産（その他）		5,521
投資その他の資産	※2	345,654
繰延資産		85,113
資産合計		77,259,801
《負債及び資本の部》		（単位：千円）
流動負債		6,605,844
一年以内返済予定長期借入金	※3	6,000,000
営業未払金		133,273
未払金		17,825
未払費用		55,142
未払法人税等		700
前受金		398,509
その他		393
固定負債		35,532,208
長期借入金	※3	34,720,000
信託預り敷金及び保証金		812,208
負債合計		42,138,053
投資主資本		35,067,459
出資総額		33,975,836
剰余金		1,091,623
評価・換算差額等		54,289
純資産合計	※4	35,121,748
負債・純資産合計		77,259,801

※1 不動産（有形固定資産及び無形固定資産（信託借地権））　（単位：千円）

	取得価額	償却累計額	うち当期償却額	期末簿価
信託土地	39,384,674	－	－	39,384,674
信託建物等	34,500,211	1,542,721	409,157	32,957,489
有形固定資産 計	73,884,885	1,542,721	409,157	72,342,164
信託借地権	265,279	－	－	265,279
信託借地権 計	265,279	－	－	265,279
不動産 合計	74,150,164	1,542,721	409,157	72,607,443
期末保有物件数				53物件
期末賃貸可能面積				110,050.68㎡

※2 投資その他の資産　（単位：千円）

投資有価証券	100,000
敷金及び保証金	10,000
長期前払費用	181,365
デリバティブ債権	54,289

※3 借入金

一年以内返済予定長期借入金	6,000百万円
長期借入金	34,720百万円
総資産有利子負債比率	52.7%

※4 純資産

発行済投資口数	67,361口
基準価額（1口当たり純資産額）	521,395円
1口当たり時価純資産額	619,398円

本投資法人の特徴

■ 「コンフォリア」シリーズを主な投資対象とした、東急不動産グループのバリューチェーンを活用した運用

「コンフォリア」シリーズ

- 東急不動産グループがプロデュースする都市の利便性とスマートなライフスタイルを楽しむ人々のための高級賃貸マンションシリーズ

COMFORIA コンフォリアの3つのコンセプト

COMFORT 快適であること
ブランドコンセプトの基幹である快適な住まい

- コンフォリアシリーズの物件は、原則として東急不動産グループ会社がプロパティ・マネジメントを行い、快適性を追求した住まいを提供しています

URBAN 都会的であること
都会ならではのアクティブなライフスタイル

- 都会ならではのアクティブなライフスタイルを提供するため、コンフォリアシリーズは東京23区を中心に利便性の高い立地に展開しています

SMART スマートであること
セキュリティ重視のスマートなライフスタイル

- コンフォリアシリーズは、セキュリティを重視したスマートなライフスタイルを提供するための設備を整えています

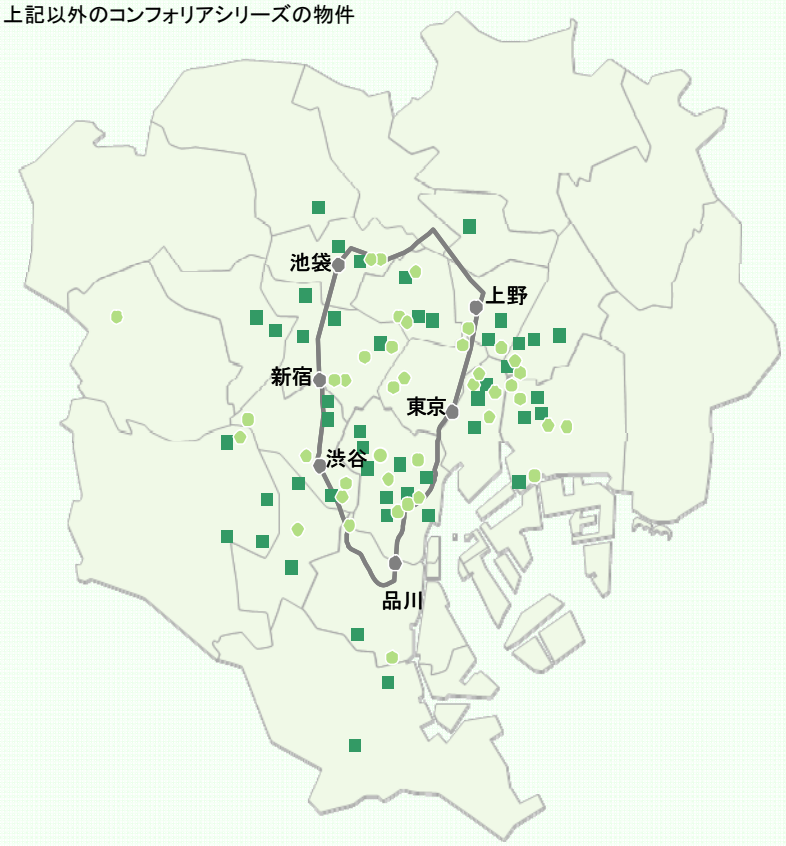
東急不動産グループのバリューチェーンを活用した運用

「コンフォリア」シリーズ

- 平成15年から供給を開始し、都心を中心として平成25年7月末日現在累計88物件、5,017戸を供給
- 不動産賃貸仲介業者を中心に高級賃貸マンションブランドとして広く認知

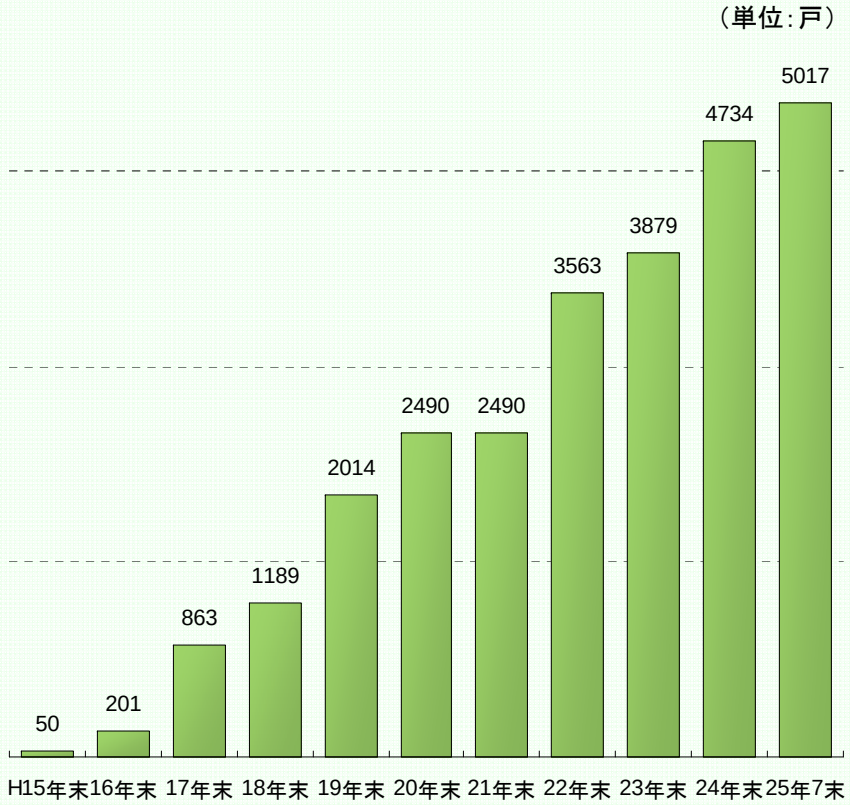
東京23区所在の「コンフォリア」シリーズ

■本投資法人保有物件（平成25年7月末日現在）
●上記以外のコンフォリアシリーズの物件



（注1） 上記の地図には、本投資法人が保有していない物件も含まれますが、本投資法人はこれらの物件を取得する予定はありません。

「コンフォリア」シリーズの供給実績（累計）

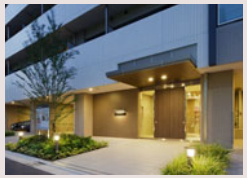


（注2）上記のグラフの詳細については、後記「注記事項（※2）」をご参照ください。

「コンフォリア」シリーズ

COMFORT 快適であること　ブランドコンセプトの基幹である快適な住まい

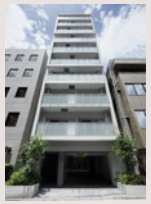
- コンフォリアシリーズの物件は、原則として東急不動産グループ会社がプロパティ・マネジメントを行い、快適性を追求した住まいを提供しています



写真は全てコンフォリア両国サウス

URBAN 都会的であること　都会ならではのアクティブなライフスタイル

- 都会ならではのアクティブなライフスタイルを提供するため、コンフォリアシリーズは東京23区を中心に利便性の高い立地に展開しています

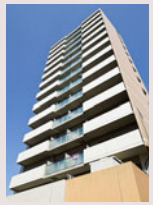


コンフォリア日本橋人形町
（東京都中央区）

コンフォリア東池袋WEST
（東京都豊島区）

コンフォリア西麻布
（東京都港区）

コンフォリア文京春日
（東京都文京区）



コンフォリア三宿
（東京都世田谷区）

コンフォリア愛宕
（東京都港区）

SMART スマートであること　セキュリティ重視のスマートなライフスタイル

- コンフォリアシリーズは、セキュリティを重視したスマートなライフスタイルを提供するための設備を整えています

防犯カメラ

ディンプルキー

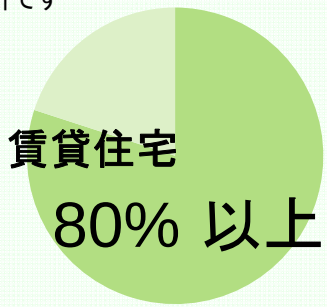
CSアンテナ

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）
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%
	運営型賃貸住宅	0%～20%

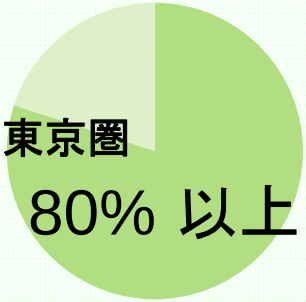


（注1）投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地上に存在する居住用資産の種類によって算出するものとします。

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）
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%
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%



（注2）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。

主要な保有物件

14 コンフォリア銀座EAST

所在	東京都中央区入船一丁目
取得価格	3,059,000千円
敷地／延床面積	717.80 ㎡／5,773.48 ㎡
賃貸可能戸数	133戸
構造／階数	SRC造／地下1階地上14階
竣工年月	平成17年3月

26 コンフォリア原宿

所在	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目
取得価格	3,629,000千円
敷地／延床面積	1,476.95 ㎡／6,314.63 ㎡
賃貸可能戸数	99戸
構造／階数	RC造／地下1階地上7階
竣工年月	平成17年2月

41 コンフォリア東池袋WEST

所在	東京都豊島区東池袋三丁目
取得価格	3,911,000千円
敷地／延床面積	1,117.88 ㎡／8,296.57 ㎡
賃貸可能戸数	155戸
構造／階数	RC造／地上13階
竣工年月	平成21年6月

■ポートフォリオ・マップ（第６期末時点）

○：第6期取得物件

1 コンフォリア日本橋人形町
2 コンフォリア早稲田
3 コンフォリア下落合
4 コンフォリア東中野
5 コンフォリア文京春日
6 コンフォリア浅草松が谷
7 コンフォリア西大井
8 コンフォリア中野
9 コンフォリア下北沢
10 コンフォリア西蒲田
11 コンフォリア大山
12 コンフォリア清澄白河サウス
13 コンフォリア駒澤
14 コンフォリア銀座EAST
15 コンフォリア麻布台
16 コンフォリア芝公園
17 コンフォリア西麻布
18 コンフォリア南青山
19 コンフォリア南青山DEUX
20 コンフォリア西早稲田
21 コンフォリア・リヴ小石川
22 コンフォリア・リヴ千石
23 コンフォリア代官山青葉台
24 コンフォリア代官山
25 コンフォリア原宿NORD
26 コンフォリア原宿
27 コンフォリア池袋
28 コンフォリア・リヴ狛江
29 コンフォリア・リヴ両国石原
30 コンフォリア三田ノース
31 コンフォリア芝浦パウハウス
32 コンフォリア浅草橋DEUX
33 コンフォリア押上
34 コンフォリア本所吾妻橋
35 コンフォリア清澄白河トロワ
36 コンフォリア門前仲町
37 コンフォリア礫文谷
38 コンフォリア三宿
39 コンフォリア学芸大学
40 コンフォリア東中野DEUX
41 コンフォリア東池袋WEST
42 コンフォリア横須賀内
43 コンフォリア両国DEUX
44 コンフォリア大森DEUX
45 コンフォリア町屋
46 コンフォリア・リヴ市川妙典
47 コンフォリア・リヴ谷塚
48 コンフォリア白金高輪
49 コンフォリア日本橋人形町イースト（人形町イースト）
50 コンフォリア愛宕
51 コンフォリア浅草橋
52 コンフォリア両国サウス
53 コンフォリア豊洲（フォレシティアパートメント豊洲）

■…東京都心　■…準都心　■…その他東京圏

ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名	所在地	交通	所要時間（徒歩）	竣工年月（登記簿）	住宅戸数	店舗戸数	総戸数	構造階高（登記簿）	延床面積（登記簿）
第6期末保有物件										
1	コンフォリア日本橋人形町	東京都中央区	東京メトロ日比谷線・都営浅草線／人形町	徒歩2分	平成20年2月	45戸	-	45戸	RC／10階	3,021.53㎡
2	コンフォリア早稲田	東京都新宿区	都営大江戸線／牛込柳町	徒歩5分	平成21年4月	79戸	-	79戸	RC／5階・地下1階	3,080.28㎡
3	コンフォリア下落合	東京都新宿区	西武新宿線／下落合	徒歩3分	平成17年3月	44戸	-	44戸	RC／5階	2,726.15㎡
4	コンフォリア東中野	東京都新宿区	JR中央・総武線／東中野	徒歩6分	平成20年3月	37戸	-	37戸	RC／7階	1,058.75㎡
5	コンフォリア文京春日	東京都文京区	都営三田線・大江戸線／春日	徒歩1分	平成21年11月	80戸	-	80戸	SRC／14階・地下1階	3,198.54㎡
6	コンフォリア浅草松が谷	東京都台東区	東京メトロ銀座線／田原町	徒歩7分	平成21年9月	62戸	-	62戸	SRC／14階	2,264.84㎡
7	コンフォリア西大井	東京都品川区	JR横須賀線・湘南新宿ライン／西大井	徒歩3分	平成19年1月	59戸	-	59戸	RC／4階	1,542.53㎡
8	コンフォリア中野	東京都中野区	西武新宿線／新井薬師前	徒歩10分	平成19年6月	35戸	-	35戸	RC／6階・地下1階	1,935.39㎡
9	コンフォリア下北沢	東京都世田谷区	京王井の頭線／新代田	徒歩5分	平成17年2月	116戸	-	116戸	RC／11階・地下1階	5,287.18㎡
10	コンフォリア西蒲田	東京都大田区	JR京浜東北線／蒲田	徒歩4分	平成21年2月	103戸	-	103戸	RC／15階	3,358.99㎡
11	コンフォリア大山	東京都板橋区	東武東上線／大山	徒歩1分	平成12年10月	94戸	店舗3区画	97戸	SRC・RC／14階・地下1階	4,793.28㎡
12	コンフォリア清澄白河サウス	東京都江東区	東京メトロ半蔵門線・都営大江戸線／清澄白河	徒歩7分	平成18年11月	45戸	-	45戸	RC／10階	1,317.22㎡
13	コンフォリア駒澤	東京都世田谷区	東急田園都市線／駒沢大学	徒歩1分	平成19年4月	37戸	店舗2区画	39戸	SRC／15階	1,695.46㎡
14	コンフォリア銀座EAST	東京都中央区	東京メトロ日比谷線・JR京葉線／八丁堀	徒歩2分	平成17年3月	132戸	店舗1区画	133戸	SRC／14階・地下1階	5,773.48㎡
15	コンフォリア麻布台	東京都港区	東京メトロ南北線／六本木一丁目	徒歩6分	平成17年2月	23戸	事務所1区画	24戸	RC／4階・地下1階	1,028.94㎡
16	コンフォリア芝公園	東京都港区	都営三田線／芝公園	徒歩3分	平成16年12月	54戸	-	54戸	SRC／13階	1,914.13㎡
17	コンフォリア西麻布	東京都港区	東京メトロ日比谷線／広尾	徒歩9分	平成15年9月	21戸	店舗1区画	22戸	RC／9階	1,069.77㎡
18	コンフォリア南青山	東京都港区	東京メトロ銀座線／外苑前	徒歩5分	平成15年10月	23戸	店舗1区画	24戸	RC・S／9階・地下1階	1,763.88㎡
19	コンフォリア南青山DEUX	東京都港区	東京メトロ銀座線／外苑前	徒歩6分	平成15年2月	6戸	-	6戸	RC／8階	487.97㎡
20	コンフォリア西早稲田	東京都新宿区	東京メトロ東西線／高田馬場	徒歩3分	平成17年2月	60戸	-	60戸	SRC・RC／13階・地下1階	2,971.10㎡
21	コンフォリア・リヴ小石川	東京都文京区	都営三田線・大江戸線／春日	徒歩5分	平成16年11月	37戸	-	37戸	RC／7階・地下1階	1,015.71㎡
22	コンフォリア・リヴ千石	東京都文京区	都営三田線／千石	徒歩6分	平成1年5月	44戸	-	44戸	RC／5階	3,514.75㎡
23	コンフォリア代官山青葉台	東京都目黒区	京王井の頭線／神泉	徒歩8分	平成17年12月	26戸	-	26戸	RC／10階・地下1階	1,533.95㎡
24	コンフォリア代官山	東京都渋谷区	東京メトロ日比谷線／恵比寿	徒歩2分	平成17年1月	40戸	店舗1区画	41戸	（テラス棟）RC／5階・地下1階 （タワー棟）S・SRC／14階・地下1	（テラス棟）634.79㎡ （タワー棟）1,632.82㎡
25	コンフォリア原宿NORD	東京都渋谷区	東京メトロ副都心線／北参道	徒歩4分	平成15年7月	8戸	-	8戸	RC／6階・地下1階	1,227.15㎡
26	コンフォリア原宿	東京都渋谷区	JR山手線／原宿	徒歩4分	平成17年2月	99戸	-	99戸	RC／7階・地下1階	6,314.63㎡
27	コンフォリア池袋	東京都豊島区	東京メトロ有楽町線・丸の内線／池袋	徒歩5分	平成17年1月	28戸	-	28戸	RC／11階	1,171.21㎡
28	コンフォリア・リヴ狛江	東京都狛江市	小田急線／喜多見	徒歩7分	平成2年3月	24戸	-	24戸	RC／4階	1,468.30㎡
29	コンフォリア・リヴ両国石原	東京都墨田区	都営大江戸線／両国	徒歩5分	平成19年3月	47戸	-	47戸	RC／11階	1,151.47㎡
30	コンフォリア三田ノース	東京都港区	都営大江戸線／赤羽橋	徒歩5分	平成15年2月	30戸	-	30戸	SRC・RC／11階	1,257.94㎡

ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名	所在地	交通	所要時間（徒歩）	竣工年月（登記簿）	住宅戸数	店舗戸数	総戸数	構造階高（登記簿）	延床面積（登記簿）
第6期末保有物件（続き）										
31	コンフォリア芝浦バウハウス	東京都港区	ゆりかもめ線／芝浦ふ頭 JR山手線／田町	徒歩6分 徒歩11分	平成18年3月	75戸	-	75戸	RC／15階	4,862.18㎡
32	コンフォリア浅草橋DEUX	東京都台東区	JR中央・総武緩行線／浅草橋	徒歩8分	平成19年12月	46戸	-	46戸	SRC／13階	1,596.33㎡
33	コンフォリア押上	東京都墨田区	東京メトロ半蔵門線／押上	徒歩2分	平成19年10月	47戸	-	47戸	RC／11階	1,369.26㎡
34	コンフォリア本所吾妻橋	東京都墨田区	都営浅草線／本所吾妻橋	徒歩8分	平成20年1月	48戸	-	48戸	RC／9階	1,434.29㎡
35	コンフォリア清澄白河トロワ	東京都江東区	東京メトロ半蔵門線／清澄白河	徒歩4分	平成20年4月	50戸	-	50戸	RC／9階	1,553.45㎡
36	コンフォリア門前仲町	東京都江東区	東京メトロ東西線／門前仲町	徒歩7分	平成20年4月	144戸	-	144戸	RC／13階	4,916.04㎡
37	コンフォリア碑文谷	東京都目黒区	東急東横線／学芸大学	徒歩12分	平成15年3月	28戸	-	28戸	RC／6階	2,302.53㎡
38	コンフォリア三宿	東京都世田谷区	東急田園都市線／池尻大橋	徒歩6分	平成16年2月	56戸	店舗3区画	59戸	RC／14階	2,842.56㎡
39	コンフォリア学芸大学	東京都世田谷区	東急東横線／学芸大学	徒歩8分	平成17年4月	38戸	-	38戸	RC／4階	1,919.59㎡
40	コンフォリア東中野DEUX	東京都中野区	JR中央・総武緩行線／東中野	徒歩2分	平成21年12月	40戸	-	40戸	RC／ 9階・地下1階	1,419.08㎡
41	コンフォリア東池袋WEST	東京都豊島区	東京メトロ有楽町線／東池袋	徒歩9分	平成21年6月	154戸	店舗1区画	155戸	RC／13階	8,296.57㎡
42	コンフォリア横濱関内	神奈川県横浜市中区	JR根岸線／関内	徒歩5分	平成21年7月	60戸	-	60戸	RC／10階	2,377.62㎡
43	コンフォリア両国DEUX	東京都墨田区	JR中央・総武緩行線／両国	徒歩9分	平成18年8月	66戸	-	66戸	RC／9階	2,010.27㎡
44	コンフォリア大森DEUX	東京都大田区	JR京浜東北線／大森	徒歩8分	平成19年2月	64戸	-	64戸	RC／12階	2,180.52㎡
45	コンフォリア町屋	東京都荒川区	東京メトロ千代田線／町屋	徒歩7分	平成19年4月	29戸	店舗1区画	30戸	RC／11階	1,361.92㎡
46	コンフォリア・リヴ市川妙典	千葉県市川市	東京メトロ東西線／妙典	徒歩9分	平成19年4月	48戸	-	48戸	RC／5階	1,533.11㎡
47	コンフォリア・リヴ谷塚	埼玉県草加市	東武伊勢崎線／谷塚	徒歩7分	平成19年3月	62戸	-	62戸	SRC／13階	1,710.09㎡
48	コンフォリア白金高輪	東京都港区	東京メトロ南北線・都営三田線／白金高輪	徒歩4分	平成19年10月	36戸	店舗1区画	37戸	RC／13階	1,932.57㎡
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都中央区	東京メトロ日比谷線・都営浅草線／人形町	徒歩2分	平成19年10月	81戸	店舗1区画	82戸	RC／10階	2,912.38㎡
50	コンフォリア愛宕	東京都港区	東京メトロ日比谷線／神谷町	徒歩3分	平成16年4月	38戸	-	38戸	SRC／11階	1,147.20㎡
51	コンフォリア浅草橋	東京都台東区	JR中央・総武緩行線／浅草橋	徒歩5分	平成23年11月	140戸	店舗1区画	141戸	RC／14階・地下1階	5,273.67㎡
52	コンフォリア両国サウス	東京都墨田区	JR中央・総武緩行線／両国	徒歩8分	平成23年11月	61戸	-	61戸	RC／9階	2,404.23㎡
53	コンフォリア豊洲	東京都江東区	東京メトロ有楽町線・ゆりかもめ／豊洲	徒歩9分	平成21年3月	160戸	店舗1区画	161戸	RC／9階	4,513.10㎡
	合計					3,109戸		3,128戸		133,080.69㎡
第7期取得物件										
54	コンフォリア新大阪	大阪府大阪市東淀川区	JR東海道・山陽新幹線、東海道線/新大阪 大阪市営地下鉄御堂筋線/新大阪	徒歩3分 徒歩8分	平成18年10月	132戸	店舗1区画	133戸	RC／15階	6,530.63㎡
	合計					132戸		133戸		6,530.63㎡
運用資産　合計						3,241戸		3,261戸		139,611.32㎡

鑑定評価一覧

物件No.	物件名	取得価格（百万円）	取得時 鑑定評価額（百万円）	取得時 鑑定評価額 Cap Rate	第5期末 鑑定評価額（百万円）	第5期末 鑑定評価額 Cap Rate	第6期末 鑑定評価額（百万円）	第6期末 鑑定評価額 Cap Rate	第6期末 簿価（百万円）	第6期末 鑑定-簿価（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 取得時（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 第5期末（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 第6期末（百万円）	鑑定評価機関
第6期末保有物件														
1	コンフォリア日本橋人形町	1,586	1,610	5.3%	1,720	5.0%	1,760	4.9%	1,637	122	24	134	173	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	1,940	5.3%	2,120	5.0%	2,160	4.9%	1,967	192	40	220	260	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	1,280	5.7%	1,390	5.2%	1,400	5.1%	1,176	223	99	209	219	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	556	5.4%	593	5.1%	599	5.0%	578	20	4	41	46	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	1,550	5.3%	1,700	5.0%	1,730	4.9%	1,472	257	80	230	260	大和不動産鑑定株式会社
6	コンフォリア浅草松が谷	910	926	5.8%	1,040	5.5%	1,060	5.4%	910	149	16	130	150	大和不動産鑑定株式会社
7	コンフォリア西大井	902	913	5.5%	927	5.3%	942	5.2%	933	8	11	25	39	一般財団法人日本不動産研究所
8	コンフォリア中野	881	896	5.4%	912	5.1%	941	5.0%	912	28	15	31	59	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	2,640	5.4%	2,840	5.0%	2,910	4.9%	2,569	340	53	253	323	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	1,650	5.6%	1,850	5.3%	1,870	5.2%	1,549	320	100	300	320	大和不動産鑑定株式会社
11	コンフォリア大山	1,987	2,120	5.9%	2,050	5.5%	2,070	5.4%	1,986	83	133	63	83	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	772	5.5%	820	5.1%	838	5.0%	747	90	32	80	98	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	1,360	5.3%	1,430	5.0%	1,460	4.9%	1,302	157	70	140	170	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	3,300	5.4%	3,450	5.1%	3,530	5.0%	3,074	455	241	391	471	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	677	5.1%	694	4.9%	701	4.8%	579	121	103	120	127	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	1,480	5.2%	1,540	4.9%	1,570	4.8%	1,403	166	82	142	172	森井総合鑑定株式会社
17	コンフォリア西麻布	755	842	5.1%	833	4.9%	833	4.9%	761	71	87	78	78	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	1,250	5.2%	1,280	4.9%	1,290	4.8%	1,053	236	209	239	249	株式会社谷澤総合鑑定所
19	コンフォリア南青山DEUX	248	321	5.2%	341	5.0%	346	4.9%	252	93	73	93	98	株式会社谷澤総合鑑定所
20	コンフォリア西早稲田	1,685	1,830	5.2%	1,870	4.9%	1,900	4.8%	1,692	207	145	185	215	森井総合鑑定株式会社
21	コンフォリア・リヴ小石川	552	579	5.4%	602	5.1%	606	5.0%	556	49	27	50	54	大和不動産鑑定株式会社
22	コンフォリア・リヴ千石	1,219	1,390	5.6%	1,430	5.4%	1,460	5.3%	1,230	229	171	211	241	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	1,110	4.8%	1,110	4.7%	1,130	4.6%	933	196	184	184	204	日本ヴァリュアーズ株式会社
24	コンフォリア代官山	1,807	2,020	5.1%	2,030	4.9%	2,050	4.8%	1,819	230	213	223	243	一般財団法人日本不動産研究所
25	コンフォリア原宿NORD	533	592	5.2%	615	5.0%	632	4.9%	540	91	59	82	99	株式会社谷澤総合鑑定所
26	コンフォリア原宿	3,629	4,230	5.1%	4,050	4.9%	4,060	4.8%	3,645	414	601	421	431	一般財団法人日本不動産研究所
27	コンフォリア池袋	602	638	5.5%	640	5.2%	642	5.1%	604	37	36	38	40	大和不動産鑑定株式会社
28	コンフォリア・リヴ狛江	399	490	6.2%	501	5.9%	502	5.8%	411	90	91	102	103	一般財団法人日本不動産研究所
29	コンフォリア・リヴ両国石原	651	679	5.6%	723	5.2%	731	5.1%	657	73	28	72	80	森井総合鑑定株式会社
30	コンフォリア三田ノース	850	887	4.8%	883	4.8%	904	4.7%	865	38	37	33	54	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（百万円）	取得時 鑑定評価額（百万円）	取得時 Cap Rate	第5期末 鑑定評価額（百万円）	第5期末 Cap Rate	第6期末 鑑定評価額（百万円）	第6期末 Cap Rate	第6期末 簿価（百万円）	第6期末 鑑定-簿価（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 取得時（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 第5期末（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 第6期末（百万円）	鑑定評価機関
第6期末保有物件（続き）														
31	コンフォリア芝浦バウハウス	2,650	2,890	5.2%	2,910	5.1%	2,920	5.0%	2,710	209	240	260	270	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	886	5.1%	892	5.1%	902	5.0%	912	-10	12	18	28	一般財団法人日本不動産研究所
33	コンフォリア押上	714	733	5.2%	745	5.2%	746	5.1%	747	-1	19	31	32	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	775	5.2%	784	5.2%	793	5.1%	795	-2	13	22	31	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	932	5.1%	929	5.1%	943	5.0%	891	51	59	56	70	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	2,730	5.1%	2,750	5.1%	2,780	5.0%	2,714	65	72	92	122	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	1,280	4.9%	1,290	4.9%	1,310	4.8%	1,208	101	91	101	121	日本ヴァリュアーズ株式会社
38	コンフォリア三宿	1,874	2,040	4.8%	2,070	4.8%	2,080	4.7%	1,897	182	166	196	206	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	1,220	5.0%	1,250	4.9%	1,270	4.8%	1,165	104	82	112	132	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	903	5.2%	903	5.1%	917	5.0%	850	66	70	70	84	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	4,260	5.4%	4,440	5.3%	4,520	5.2%	3,966	553	349	529	609	大和不動産鑑定株式会社
42	コンフォリア横濱関内	972	1,080	5.7%	1,120	5.6%	1,130	5.4%	994	135	108	148	158	一般財団法人日本不動産研究所
43	コンフォリア両国DEUX	1,014	1,070	5.1%	1,070	5.1%	1,090	5.0%	1,077	12	56	56	75	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	1,240	5.1%	1,240	5.1%	1,260	5.0%	1,258	1	52	52	72	一般財団法人日本不動産研究所
45	コンフォリア町屋	594	644	5.3%	668	5.3%	681	5.2%	631	49	50	74	87	一般財団法人日本不動産研究所
46	コンフォリア・リヴ市川妙典	606	666	5.6%	666	5.6%	681	5.5%	644	36	60	60	75	一般財団法人日本不動産研究所
47	コンフォリア・リヴ谷塚	626	673	6.0%	670	6.0%	677	5.9%	668	8	47	44	51	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	1,350	4.9%	1,380	4.8%	1,410	4.7%	1,372	37	50	80	110	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	2,160	5.0%	-	-	2,190	4.9%	2,188	1	50	-	50	一般財団法人日本不動産研究所
50	コンフォリア愛宕	826	843	4.9%	-	-	852	4.8%	846	5	26	-	26	森井総合鑑定株式会社
51	コンフォリア浅草橋	2,680	2,750	5.2%	-	-	2,850	5.1%	2,770	79	170	-	170	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	1,290	5.2%	-	-	1,330	5.1%	1,282	47	90	-	90	大和不動産鑑定株式会社
53	コンフォリア豊洲	3,096	3,230	5.1%	-	-	3,250	5.0%	3,182	67	153	-	153	一般財団法人日本不動産研究所
	合計	71,225	76,173	-	67,761	-	79,209	-	72,607	6,601	5,149	6,521	7,983	
第7期取得物件														
54	コンフォリア新大阪	2,400	2,450	5.4%	-	-	-	-	-	-	50	-	-	森井総合鑑定株式会社
	合計	2,400	2,450	-	-	-	-	-	-	-	50	-	-	
運用資産　合計		73,625	78,623	-	-	-	81,659	-	-	-	5,199	-	-	

稼働率・賃料単価推移

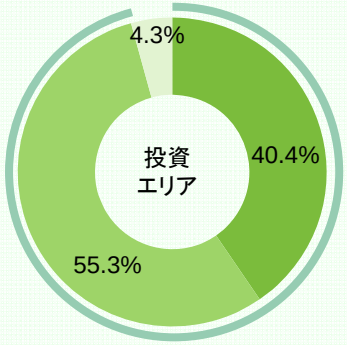
投資エリア	項目	第4期						第5期						第6期					
		平成24年2月	平成24年3月	平成24年4月	平成24年5月	平成24年6月	平成24年7月	平成24年8月	平成24年9月	平成24年10月	平成24年11月	平成24年12月	平成25年1月	平成25年2月	平成25年3月	平成25年4月	平成25年5月	平成25年6月	平成25年7月
ポートフォリオ全体	物件数	42	42	42	42	42	42	42	47	47	48	48	48	53	53	53	53	53	53
	賃貸可能戸数	2,338戸	2,338戸	2,338戸	2,338戸	2,338戸	2,338戸	2,338戸	2,608戸	2,608戸	2,645戸	2,645戸	2,645戸	3,128戸	3,128戸	3,128戸	3,128戸	3,128戸	3,128戸
	賃料単価（住戸部分）	13,002円/坪	12,989円/坪	12,981円/坪	12,965円/坪	12,944円/坪	12,913円/坪	12,901円/坪	12,744円/坪	12,736円/坪	12,770円/坪	12,762円/坪	12,750円/坪	12,829円/坪	12,817円/坪	12,822円/坪	12,817円/坪	12,811円/坪	12,801円/坪
	稼働率	94.3%	94.5%	92.1%	91.7%	92.7%	93.1%	93.8%	94.0%	94.3%	94.3%	94.8%	96.1%	95.3%	96.1%	95.2%	94.8%	95.5%	95.9%

投資エリア	項目	第4期						第5期						第6期					
		平成24年2月	平成24年3月	平成24年4月	平成24年5月	平成24年6月	平成24年7月	平成24年8月	平成24年9月	平成24年10月	平成24年11月	平成24年12月	平成25年1月	平成25年2月	平成25年3月	平成25年4月	平成25年5月	平成25年6月	平成25年7月
東京都心	物件数	16	16	16	16	16	16	16	16	16	17	17	17	19	19	19	19	19	19
	賃貸可能戸数	781戸	781戸	781戸	781戸	781戸	781戸	781戸	781戸	781戸	818戸	818戸	818戸	938戸	938戸	938戸	938戸	938戸	938戸
	賃料単価（住戸部分）	13,662円/坪	13,647円/坪	13,625円/坪	13,614円/坪	13,552円/坪	13,503円/坪	13,486円/坪	13,455円/坪	13,460円/坪	13,513円/坪	13,496円/坪	13,475円/坪	13,602円/坪	13,581円/坪	13,598円/坪	13,607円/坪	13,605円/坪	13,575円/坪
	稼働率	93.0%	92.8%	90.0%	89.6%	91.5%	91.7%	92.2%	91.9%	92.5%	93.0%	93.8%	95.0%	94.7%	94.6%	93.2%	93.6%	94.5%	95.2%
準都心	物件数	24	24	24	24	24	24	24	27	27	27	27	27	30	30	30	30	30	30
	賃貸可能戸数	1,473戸	1,473戸	1,473戸	1,473戸	1,473戸	1,473戸	1,473戸	1,633戸	1,633戸	1,633戸	1,633戸	1,633戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸
	賃料単価（住戸部分）	12,727円/坪	12,721円/坪	12,722円/坪	12,701円/坪	12,706円/坪	12,686円/坪	12,678円/坪	12,647円/坪	12,627円/坪	12,637円/坪	12,635円/坪	12,629円/坪	12,660円/坪	12,664円/坪	12,659円/坪	12,647円/坪	12,639円/坪	12,637円/坪
	稼働率	95.2%	95.6%	93.5%	93.2%	93.7%	94.2%	94.9%	95.3%	95.5%	95.2%	95.2%	96.7%	95.6%	97.1%	96.6%	95.6%	96.3%	96.5%
その他東京圏	物件数	2	2	2	2	2	2	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	賃貸可能戸数	84戸	84戸	84戸	84戸	84戸	84戸	84戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸
	賃料単価（住戸部分）	10,389円/坪	10,392円/坪	10,396円/坪	10,367円/坪	10,291円/坪	10,301円/坪	10,281円/坪	9,846円/坪	9,834円/坪	9,812円/坪	9,814円/坪	9,789円/坪	9,803円/坪	9,748円/坪	9,747円/坪	9,734円/坪	9,699円/坪	9,701円/坪
	稼働率	93.2%	95.3%	92.0%	89.4%	91.1%	91.8%	92.1%	94.2%	93.5%	94.4%	96.3%	96.9%	94.9%	95.9%	93.1%	94.3%	94.5%	94.4%

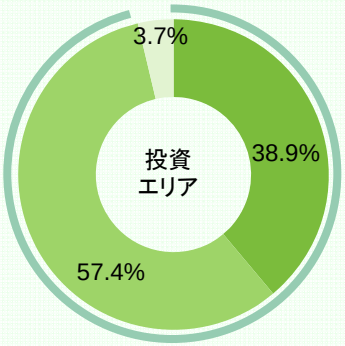
ポートフォリオグラフ

投資エリア

第5期末　東京23区：95.7%



第6期末　東京23区：96.3%

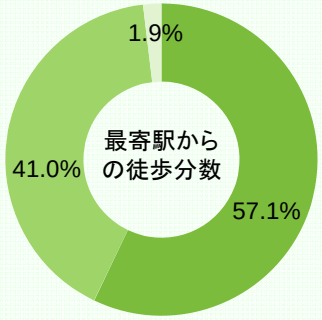


■東京都心　■準都心　□その他東京圏

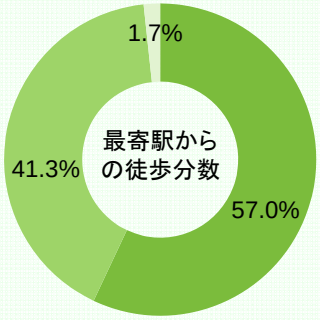
（注1）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注2）「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

最寄駅からの徒歩分数

第5期末　平均徒歩分数：5.2分



第6期末　平均徒歩分数：5.2分

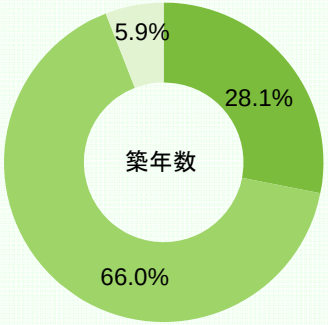


■5分以内　■5分超10分以内　□10分超

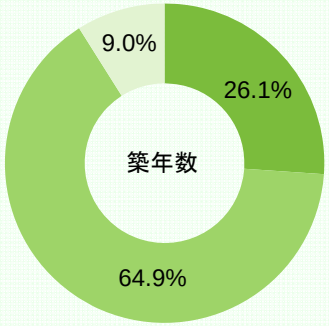
（注3）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注4）「最寄り駅からの徒歩分数」及び「平均徒歩分数」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

築年数

第5期末　築年数：7.1年



第6期末　築年数：7.1年

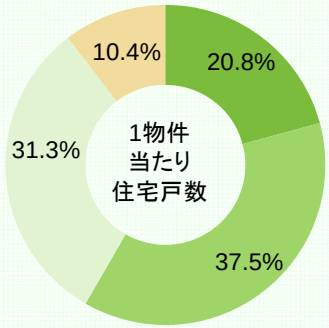


■5年以内　■5年超10年以内　□10年超

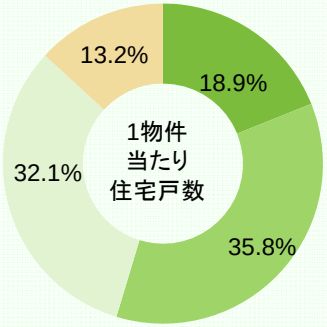
（注5）上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。
（注6）「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

1物件当たり住宅戸数

第5期末　1物件当たり平均戸数：54.8戸



第6期末　1物件当たり平均戸数：58.7戸



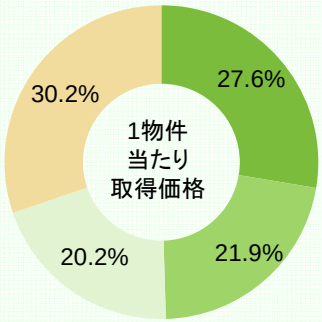
■30戸未満　■30戸以上50戸未満　□50戸以上100戸未満　□100戸以上

（注7）上記グラフは各運用資産の住宅戸数（店舗・事務所区画を除きます。）に基づき、物件数ベースで比率を算出しています。

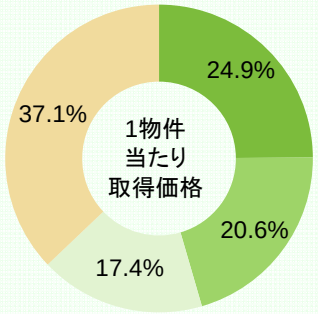
■ポートフォリオグラフ

1物件当たり取得価格

第5期末　1物件当たり取得価格：12.8億円



第6期末　1物件当たり取得価格：13.4億円

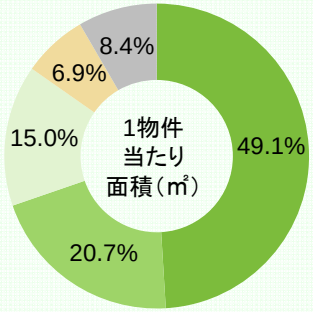


■10億円以内　■10億円超15億円以内
■15億円超20億円以内　■20億円超

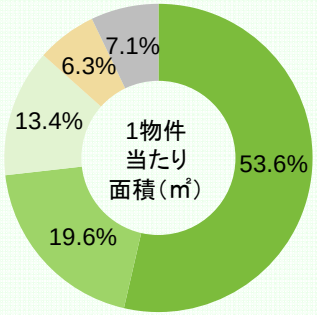
（注1）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。少数1位未満四捨五入しています。

1戸当たり面積（㎡）

第5期末　1戸当たり面積：35.7㎡



第6期末　1戸当たり面積：34.6㎡

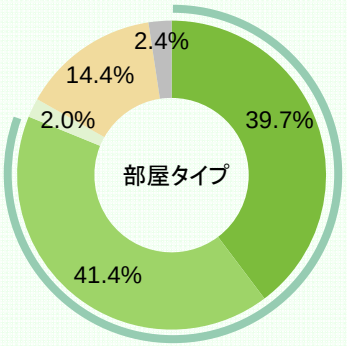


■30㎡未満　■30㎡以上40㎡未満　■40㎡以上50㎡未満
■50㎡以上60㎡未満　■60㎡以上

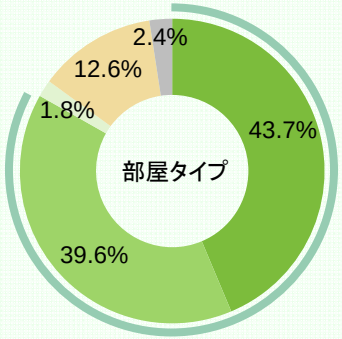
（注2）上記グラフは各運用資産の住戸区画（店舗・事務所区画を除きます。）
における賃貸可能面積に基づき、区画数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第5期末　Single・Compact：81.1%



第6期末　Single・Compact：83.3%



■Single（S）　■Compact（C）　■Family（F）
■Large（L）　■店舗等

（注3）上記グラフは各運用資産の全区画における賃貸可能面積に基づき、面積ベースで比率を算出しています。
（注4）住戸における「部屋タイプ」の具体的な区分は、右表をご参照下さい。

＊部屋タイプ区分（住戸）

	30㎡未満	30㎡以上40㎡未満	40㎡以上50㎡未満	50㎡以上60㎡未満	60㎡以上70㎡未満	70㎡以上80㎡未満	80㎡以上
STUDIO	S	S	C	C	F	F	F
1BED	S	C	C	C	F	F	F
2BED		C	C	C	L	L	L
3BED			L	L	L	L	L
4BED					L	L	L

STUDIO：1K、ワンルーム
1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等
2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等
3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等
4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

有利子負債の状況（第6期末時点）

有利子負債の状況

有利子負債残高	40,720百万円
平均残存年数	2.5年
加重平均金利	1.01%
固定金利比率	70.5%
鑑定LTV	51.4%

金融機関別借入状況

借入区分	借入先	借入金額（百万円）	固定/変動	利率（%）	借入日	返済期日
一年以内返済予定長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	1,350	変動	0.45000	平成25年2月6日	平成26年3月31日
	株式会社みずほ銀行	1,350				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,350				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,350				
	株式会社三井住友銀行	600				
	小計	6,000				
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	5,355	固定（注2）	1.03715	平成23年3月23日	平成28年3月23日
	株式会社日本政策投資銀行	3,570		1.34500		
	株式会社みずほ銀行	3,570		1.03715		
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	3,570		1.03715		
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	3,570		1.33500		
	株式会社三井住友銀行	1,785		1.03715		
	株式会社東京都民銀行	1,000		1.03715		
	株式会社日本政策投資銀行	1,050	変動	0.65000	平成24年2月3日	平成27年4月30日
	株式会社みずほ銀行	1,050				
	三井住友信託銀行株式会社	1,050				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,050				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,050				
	株式会社三井住友銀行	550				
	株式会社東京都民銀行	200				
	株式会社日本政策投資銀行	1,090	固定	1.41200	平成24年2月3日	平成29年9月29日
	株式会社みずほ銀行	1,090				
	三井住友信託銀行株式会社	1,090				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,090				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,090				
	株式会社三井住友銀行	550				
	株式会社東京都民銀行	300				
	小計	34,720				
	借入金　合計	40, 720				

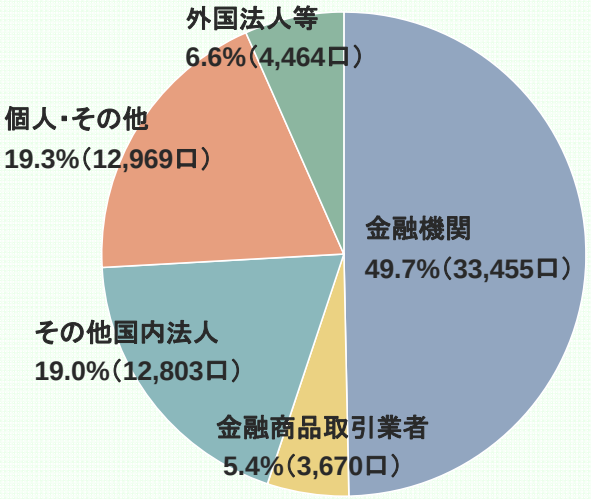
（注1）「有利子負債の状況」の各項目における計算方法は、後記「注記事項（※3）」をご参照下さい。
（注2）金利スワップ取引により固定化された利率を記載しています。

格付の状況

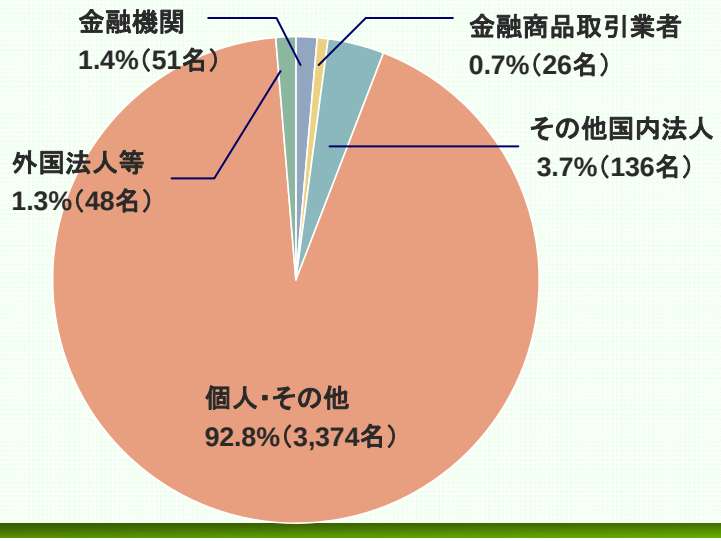
格付機関	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	A＋	安定的

投資主の状況（第6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）

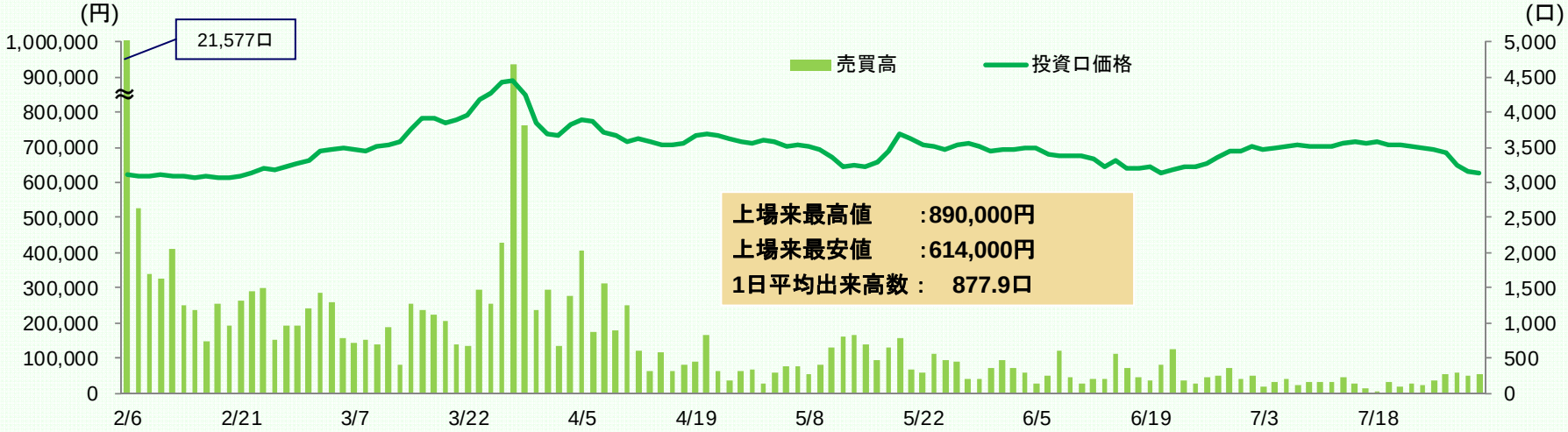
順位	投資主名	保有投資口数（口）	保有比率（%）
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	13, 830	20. 53
2	東急不動産株式会社	6, 736	9. 99
3	みずほ証券株式会社	2, 951	4. 38
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	2, 817	4. 18
5	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2, 628	3. 90
6	野村信託銀行株式会社（信託口）	2, 404	3. 56
7	朝日火災海上保険株式会社	2, 400	3. 56
8	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	2, 396	3. 55
9	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1, 643	2. 43
10	株式会社みずほ銀行	1, 600	2. 37
	合計	39, 405	58. 49

（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、上表いずれも平成25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。

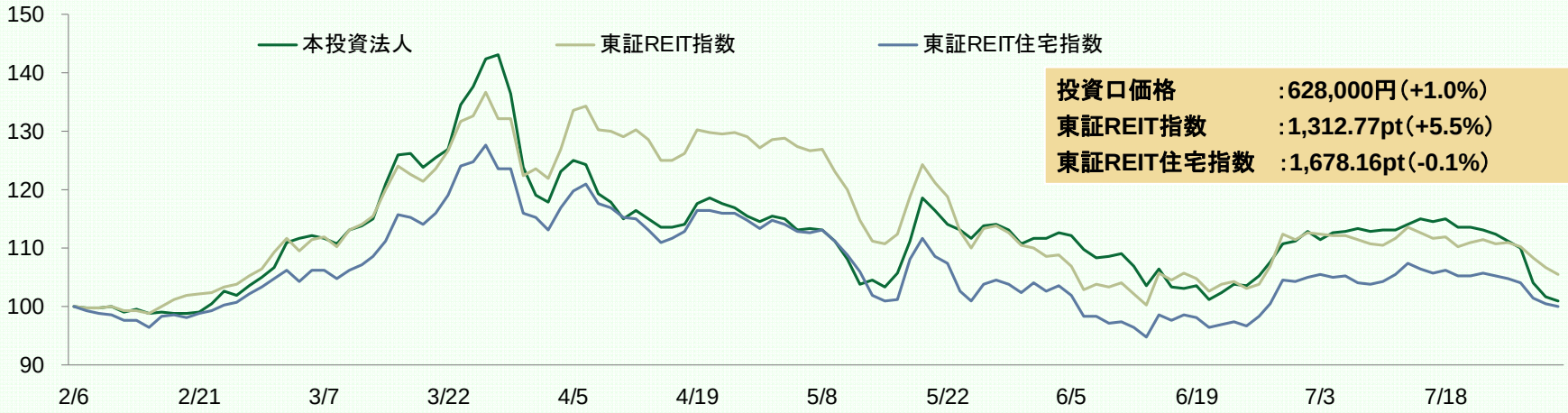
投資口価格の推移

投資口価格及び出来高の推移



（注）平成25年7月31日時点。

相対投資口価格の推移



（注）平成25年7月31日時点。相対投資口価格の推移については、上場日（平成25年2月6日）終値を100%として指数化して記載しています。

東京圏の世帯数推移

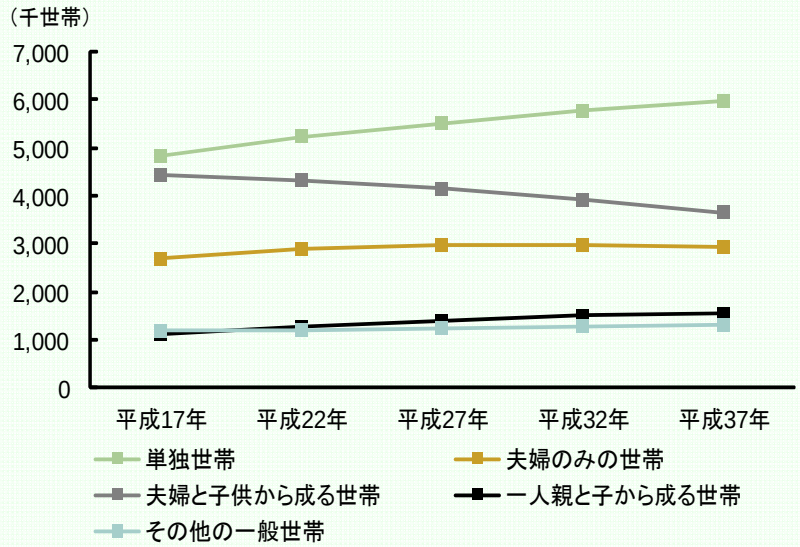
- 人口や世帯数の増加に伴う賃貸住宅ニーズの増加が想定される「東京圏に立地する賃貸住宅」、「単身・小家族世帯向け賃貸住宅」に対し重点的な投資を行っていく方針です。

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）平成21年12月推計」
（注）　上記の詳細については、後記「注記事項（※4）」をご参照ください

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）平成21年12月推計」
（注）　上記の詳細については、後記「注記事項（※4）」をご参照ください。

ガバナンスシステム

ガバナンス体制

運用資産の取得に関する意思決定フロー

本資産運用会社は、第三者である不動産鑑定士を投資委員会に加え、意思決定における第三者性確保を図っています。

- 投資運用部による起案
  - 取得候補運用資産の選定・詳細なデュー・ディリジェンス実施
  - 取得計画案の立案
- ↓
- コンプライアンス・オフィサーによる承認
  - 法令・諸規則・投資法人規約・社内諸規定等に照らしたコンプライアンス上の問題点を審査
- ↓
- 投資委員会における審議及び決議
  - ■ 委員は、社内関係者及び第三者である不動産鑑定士
  - ■ 審議委員の全会一致での賛成により決議
- ↓
- コンプライアンス委員会における審議及び決議
  - ■ 利害関係者取引等の場合に開催
  - ■ 委員は、社内関係者及びコンプライアンスに精通した外部の専門家（弁護士又は会計士）
  - ■ 外部専門家及びコンプライアンス・オフィサーを含む出席委員の3分の2以上の賛成により決議
- ↓
- 取締役会における審議及び決議
- ↓
- 投資法人への報告

投資主の利益と東急不動産の利益との共同化

本資産運用会社は、本投資法人と東急不動産の相互の利益向上を図るため、東急不動産から以下の意向表明を受けています。

①本投資法人の上場時以降5年間における、本投資法人の発行済投資口総数の10%程度に相当する投資口を保有継続する意向の表明

（注）東急不動産の関連会社を通じた保有を含みます。

②本投資法人が上場後にその投資口を追加でさらに発行する場合には、当該追加発行投資口の一部を購入することを真摯に検討する意向の表明

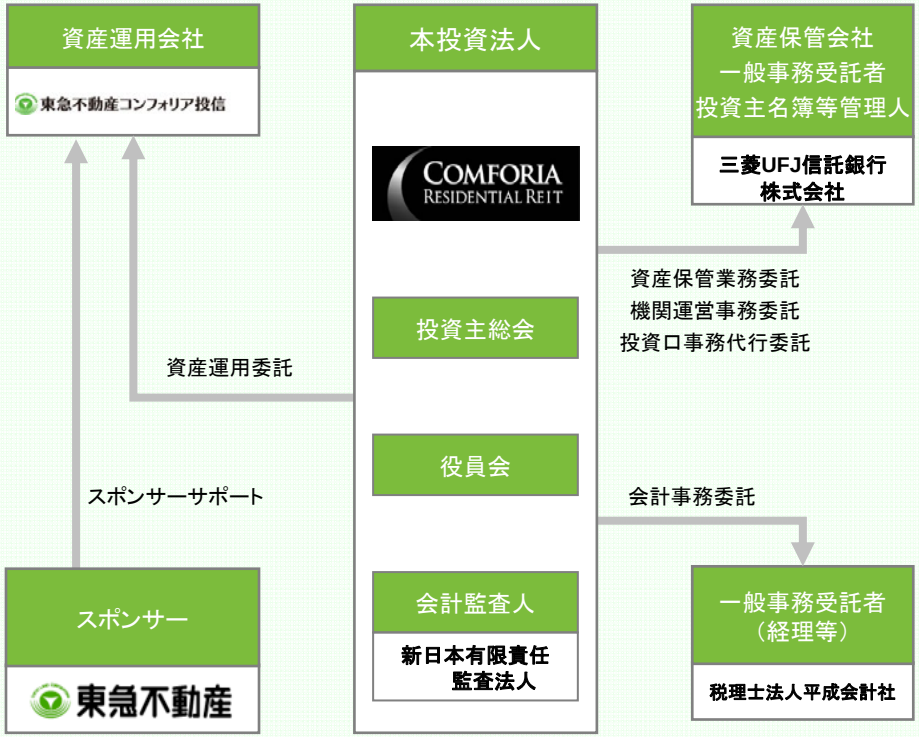
上場時　本投資法人の発行済投資口総数の約10%にあたる投資口を保有

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.）
- 運用形態　:クローズド・エンド型
- 資産運用会社 :東急不動産コンフォリア投信株式会社
- 所在地　:東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号
- 役員構成　:執行役員　遠又　寛行
  （東急不動産コンフォリア投信株式会社代表取締役）
  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
  平成22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）
  平成22年8月　運用開始
  平成25年2月　東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場

仕組み図

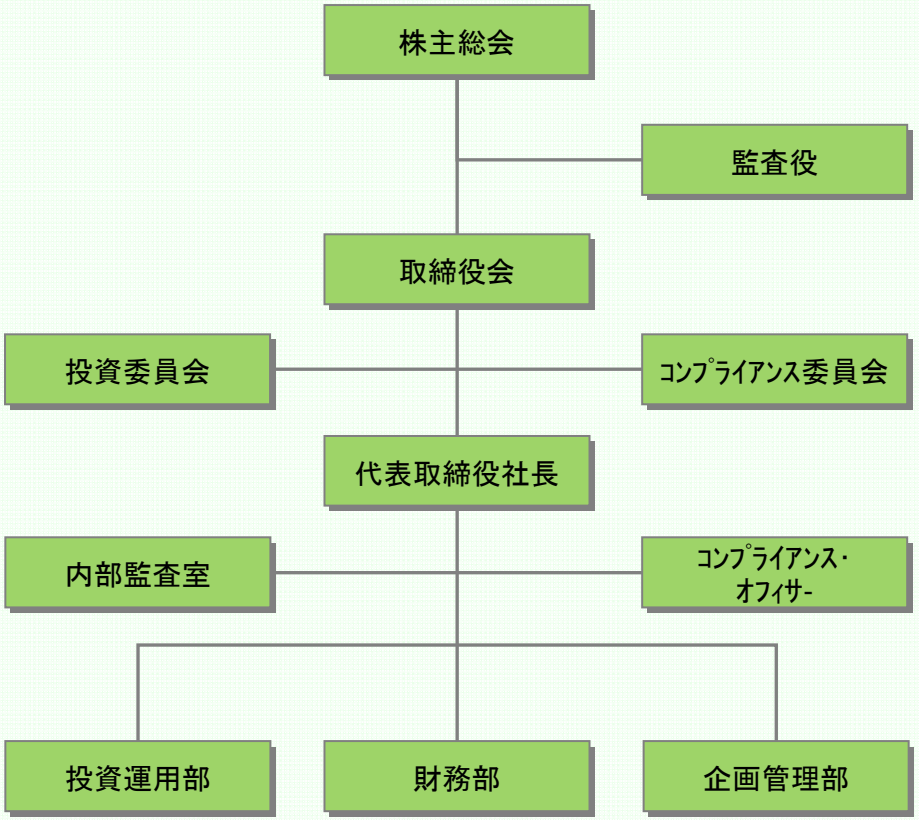


資産運用会社の概要

概要

- 法人名称　:東急不動産コンフォリア投信株式会社（英文名）（TLC Comforia Investment Management INC.）
- 設立　:平成21年10月
- 資本金　:2億円
- 所在地　:東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号
- 株主　:東急不動産株式会社　100%
- 役職員数　:21名（常勤）（平成25年7月31日現在）
- 事業内容　:投資運用業
- 登録・認可等 :金融商品取引業登録
  （関東財務局長（金商）第2370号）
  取引一任代理等認可
  （国土交通省大臣認可第65号）
  宅地建物取引業免許
  （東京都知事（1）第91139号）
  一般社団法人投資信託協会 会員

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。

「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。

（※2）東急不動産の開発物件及び竣工時又はそれ以前から東急不動産グループが関与する物件については、竣工と同時に募集を開始した物件については竣工時 を、竣工後に募集を開始した物件については募集開始時を、それぞれ供給時としております。東急不動産グループ以外から稼働物件を取得した場合は、物件取得時を供給時としております。ただし、物件取得から2ヶ月以上経過した後に物件名称を「コンフォリア」ブランド又は「コンフォリア・リヴ」ブランドに変更した場合については、物件名称変更時を供給時としております。供給戸数の累計には、供給後に東急不動産グループ以外に売却され、現在はコンフォリアシリーズとして運用されていない物件に係る戸数も含まれます。供給戸数の累計には、事務所・店舗も含まれます。

（※3）「平均残存年数」、「加重平均金利」、「固定金利比率」、及び「鑑定LTV」は、以下の計算式により算出しています。

- 「平均残存年数」は、各借入金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、各借入金について、平成25年7月31日時点の利率（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。）を各借入残高に応じて加重平均して算出しています。
- 「固定金利比率」＝ 金利が固定化されている借入金（金利スワップ取引により金利が実質的に固定化されているものを含みます。）の残高÷借入金（短期借入金+長期借入金）の残高
- 「鑑定LTV」＝ 第6期末時点の有利子負債総額（40,720百万円）÷ 不動産鑑定評価額合計（79,209百万円）

注記事項

（※4）「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成21年12月推計」は平成17年国勢調査に基づいて推計されたものであり、平成22年以降の数値は推計値です。「東京圏」は、東京都・埼玉県・神奈川県・千葉県を指します。

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コンフォリア投信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。