COMFORIA RESIDENTIAL REIT

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

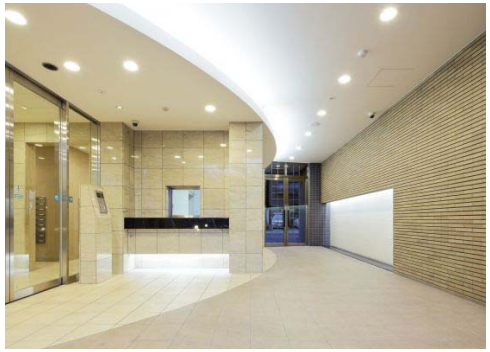
第8期（平成26年7月期）決算説明資料

平成26年9月

COMFORT

URBAN

SMART



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. ポートフォリオハイライト
   - 第8期ハイライト - 4 –
   - 第8期末ポートフォリオ - 5 -
2. 第8期決算
   - 第8期決算実績 - 7 -
   - 安定的な稼働率の維持 - 8 -
   - 賃料単価推移と入替時・更新時の賃料動向 - 9 -
   - 第8期の外部成長①（公募増資による効果と取得余力の創出） -10-
   - 第8期の外部成長②（増資後の資産取得による継続的な外部成長） -11-
   - 継続的な安定運用への取り組み -12-
   - 財務運営①（第8期における財務活動） -13-
   - 財務運営②（第8期末の財務指標） -14-
   - 個人投資家層拡大に向けた取り組み -15-
3. 今後の戦略
   - 今後の外部成長目標 -17-
   - 着実な外部成長①（外部成長による投資主価値向上の実績） -18-
   - 着実な外部成長②（今後の外部成長の可能性） -19-
4. 業績予想
   - 業績予想 -21-
5. Appendix
   - 第8期 損益計算書 -23-
   - 第8期 貸借対照表 -24-
   - 第8-9期 業績予想差異 -25-
   - 本投資法人の特徴 -26-
   - 「コンフォリア」シリーズ -27-
   - 主要な保有物件 -28-
   - 投資方針 -29-
   - 今後も世帯数の増加が見込める東京圏 -30-
   - 収益と資産価値の安定性が見込める東京23区 -31-
   - ポートフォリオ・マップ（第8期末時点） -32-
   - ポートフォリオ一覧 -33-
   - 鑑定評価一覧 -36-
   - 稼働率・賃料単価推移 -39-
   - ポートフォリオグラフ -40-
   - 有利子負債の状況（第8期末時点） -42-
   - 投資主の状況（第8期末時点） -43-
   - 投資口価格の推移 -44-
   - 第3回投資主総会の概要 -45-
   - ガバナンスシステム -46-
   - 投資法人の概要 -47-
   - 資産運用会社の概要 -48-

１．ポートフォリオハイライト

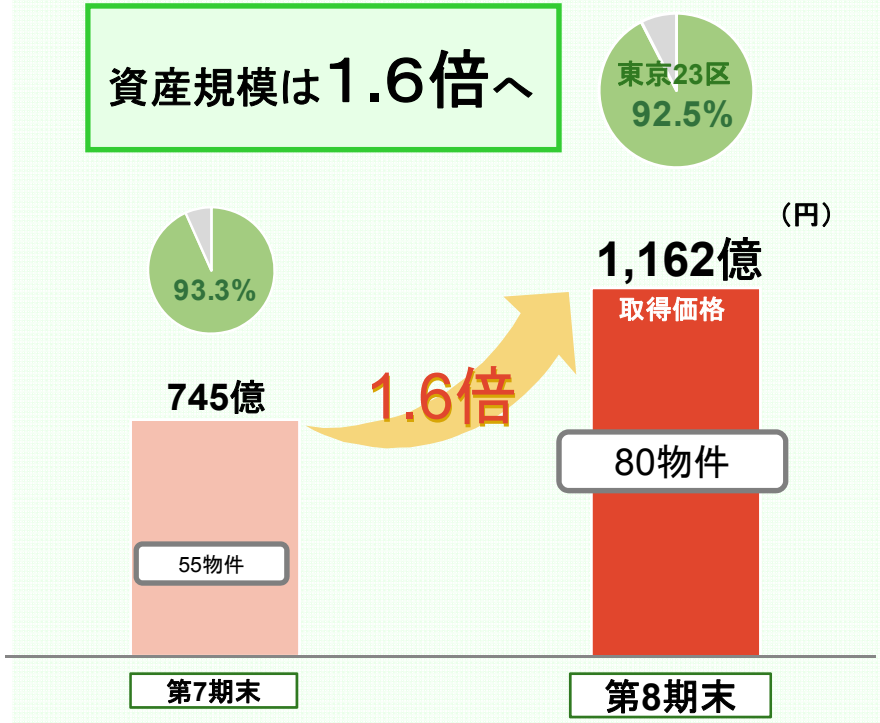
■ 第8期ハイライト

■ 着実な成長により、投資主価値の向上を実現

ポートフォリオの拡大

■ 東京23区を中心としたポートフォリオ

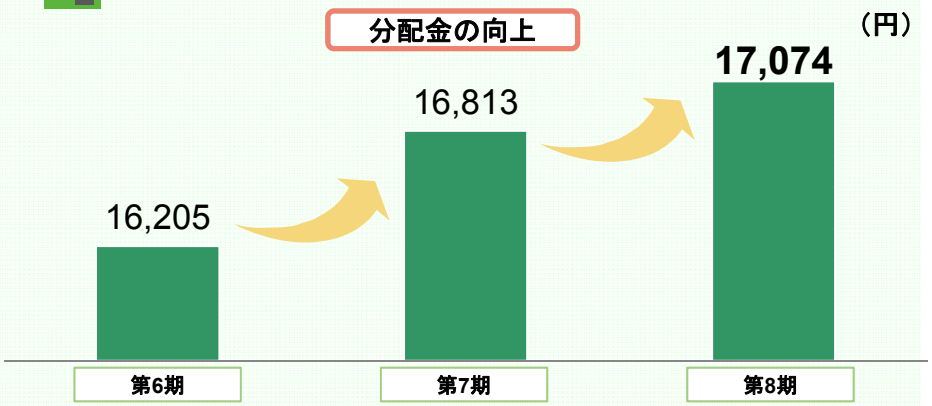
資産規模は1.6倍へ



■ 鑑定NOI利回り(注)

第7期末	第8期末
5.78%	5.60%

1口当たり分配金：上場後2期連続で向上



1口当たりNAV(注)：上場後2期連続で向上

■ 総資産LTV(注)

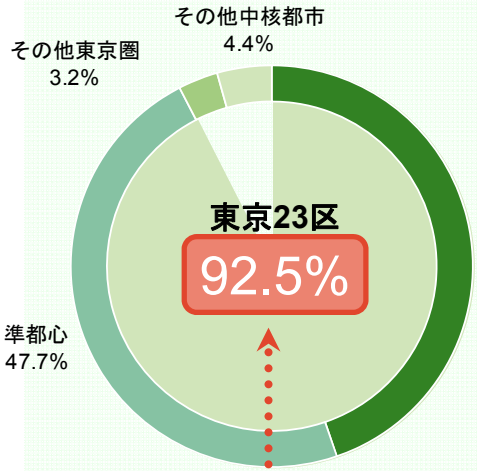
第6期末	第7期末	第8期末
52.7%	54.4%	51.6%

(注)「鑑定NOI利回り」「1口当たりNAV」及び「総資産LTV」の計算方法は、後記「注記事項(※1)」及び「注記事項(※3)」をご参照下さい。以降、本資料では同様です。

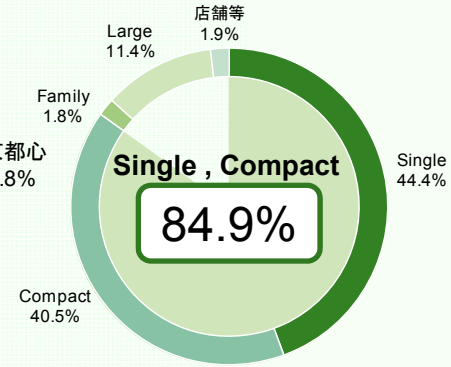
■ 第8期末ポートフォリオ

■ **東急不動産グループのサポート**により、安定した需要が見込まれる東京23区を中心としたポートフォリオを構築

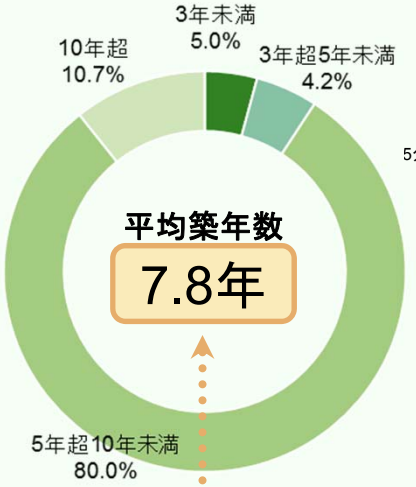
投資エリア



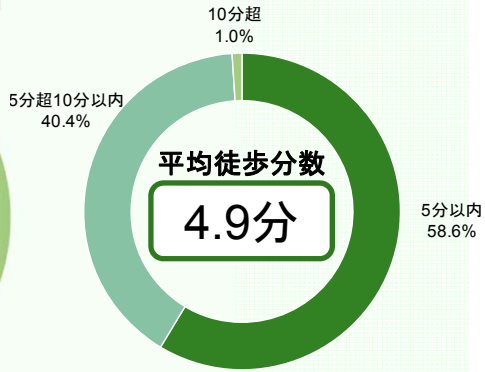
部屋タイプ



築年数



最寄駅からの徒歩分数



東京23区比率を90%以上で構成

東急不動産が開発した築浅物件の組み入れ

1. 東京23区の若年層における人口流入は継続
2. 東京23区の賃貸マンションの着工件数は安定的

コンフォリア赤坂

コンフォリア浅草橋

コンフォリア両国サウス

（注）「投資エリア」の区分及び「平均築年数」「最寄駅からの徒歩分数」「平均徒歩分数」の計算方法は、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。

２．第8期決算

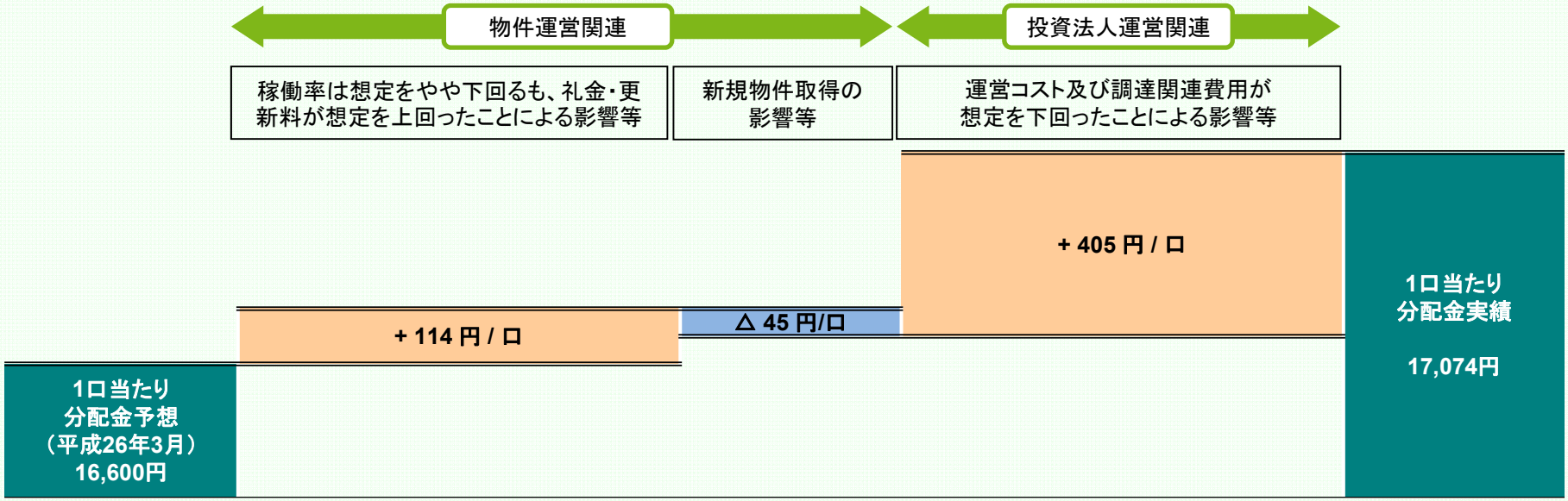
■ 第8期決算実績

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 増収と費用削減により業績予想を上回る利益を実現

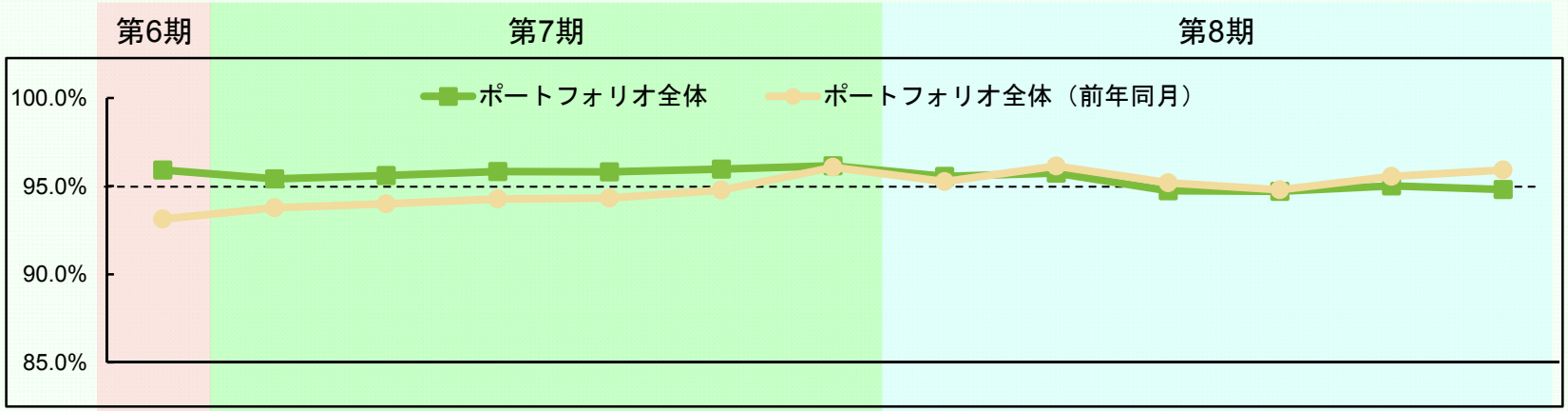
第8期分配金予想（平成26年3月）と実績の比較

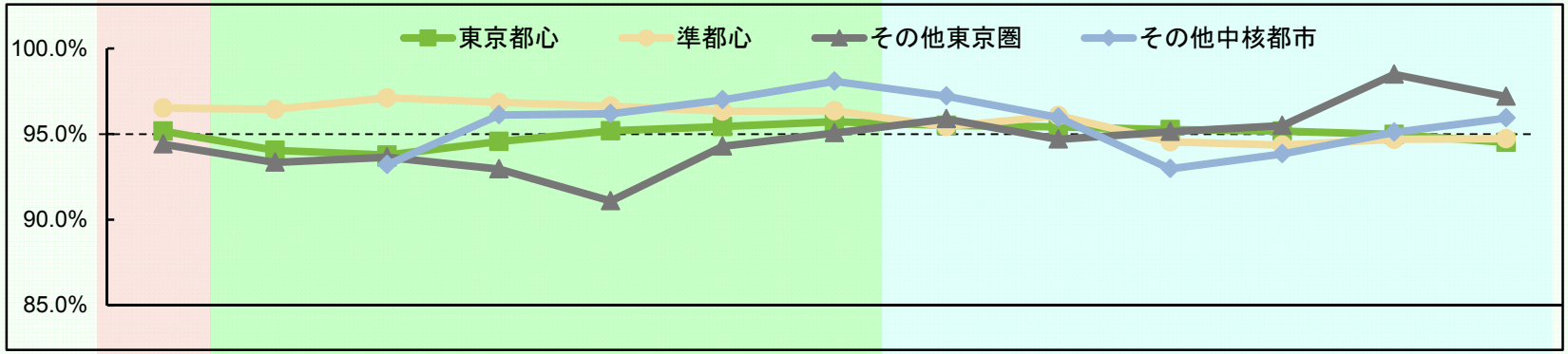
	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業損益	営業利益	経常利益/法人税等	当期純利益
	賃貸事業収入	その他賃貸事業収入	賃貸事業費用	その他営業費用	支払利息等	
予想（平成26年3月公表）	3,844 百万円	161 百万円	1,546 百万円	377 百万円	410 百万円	1,671 百万円
第8期実績	3,827 百万円	189 百万円	1,551 百万円	361 百万円	386 百万円	1,718 百万円
差異	△ 16 百万円	+ 28 百万円	+ 4 百万円	△ 16 百万円	△ 24 百万円	+ 47 百万円
差異の主な理由	稼働率 ↓ 物件取得 ↑	礼金・更新料等 ↑	募集費用等 ↓ 物件取得 ↑	運営コスト ↓	資金調達費用 ↓	―



■ 安定的な稼働率の維持

■ 稼働率95%程度の水準で安定的に推移





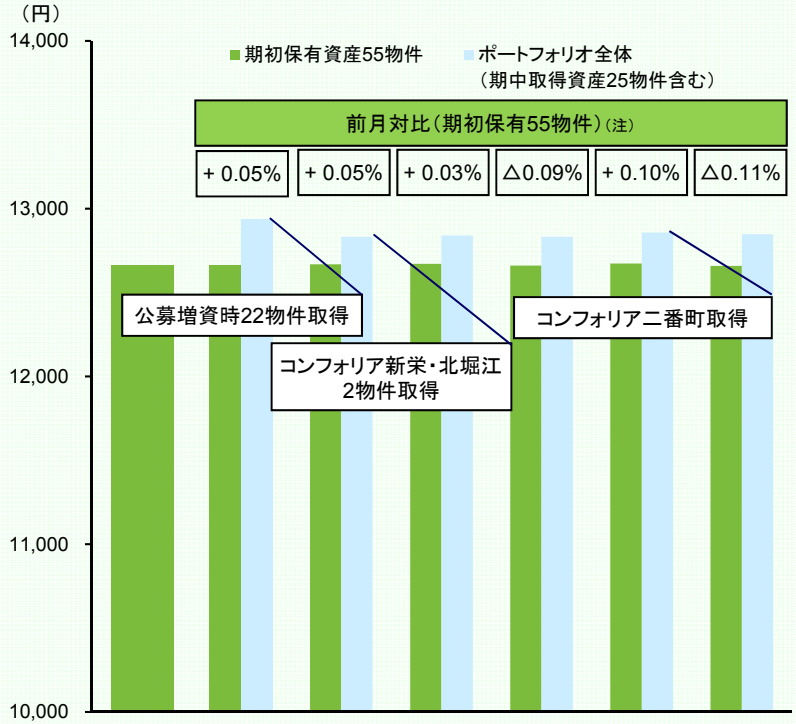
		第6期末	H25.8	H25.9	H25.10	H25.11	H25.12	H26.1	H26.2	H26.3	H26.4	H26.5	H26.6	H26.7
ポートフォリオ全体		95.9%	95.4%	95.6%	95.8%	95.8%	95.9%	96.2%	95.5%	95.7%	94.7%	94.7%	95.0%	94.8%
	東京都心	95.2%	94.1%	93.8%	94.6%	95.2%	95.4%	95.7%	95.5%	95.4%	95.2%	95.2%	95.0%	94.5%
	準都心	96.5%	96.4%	97.1%	96.8%	96.6%	96.3%	96.3%	95.4%	96.1%	94.5%	94.4%	94.7%	94.7%
	その他東京圏	94.4%	93.3%	93.6%	92.9%	91.1%	94.3%	95.1%	95.9%	94.7%	95.1%	95.5%	98.5%	97.2%
	その他中核都市	-	-	93.2%	96.1%	96.2%	97.0%	98.1%	97.2%	96.0%	93.0%	93.8%	95.1%	95.9%

	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（前年同月）	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%

■ 賃料単価推移と入替時・更新時の賃料動向

■ 入替時における賃料の増額件数割合の増加等により、賃料単価動向は回復傾向が継続

賃料単価推移（第8期）

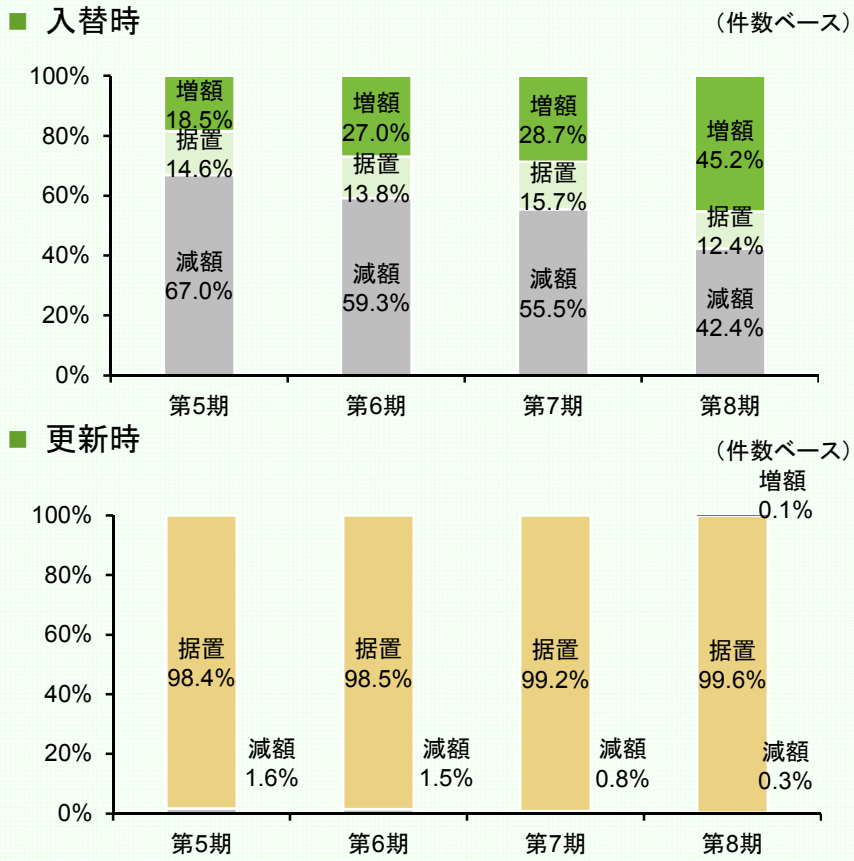


賃料単価（月・坪）	第7期末	H26.2	H26.3	H26.4	H26.5	H26.6	H26.7
ポートフォリオ全体（期中取得25物件含む）	12,656	12,938	12,833	12,842	12,833	12,858	12,849
期初保有55物件	12,656	12,663	12,669	12,672	12,661	12,674	12,660

（注）前月対比については、期初保有資産である55物件を元に集計

期初保有物件（55物件）の賃料単価は
対前期末を上回る

入替時・更新時の賃料動向（第5期－第8期）



入替時の増額件数が減額件数を
上回る

■ 第8期の外部成長①（公募増資による効果と取得余力の創出）

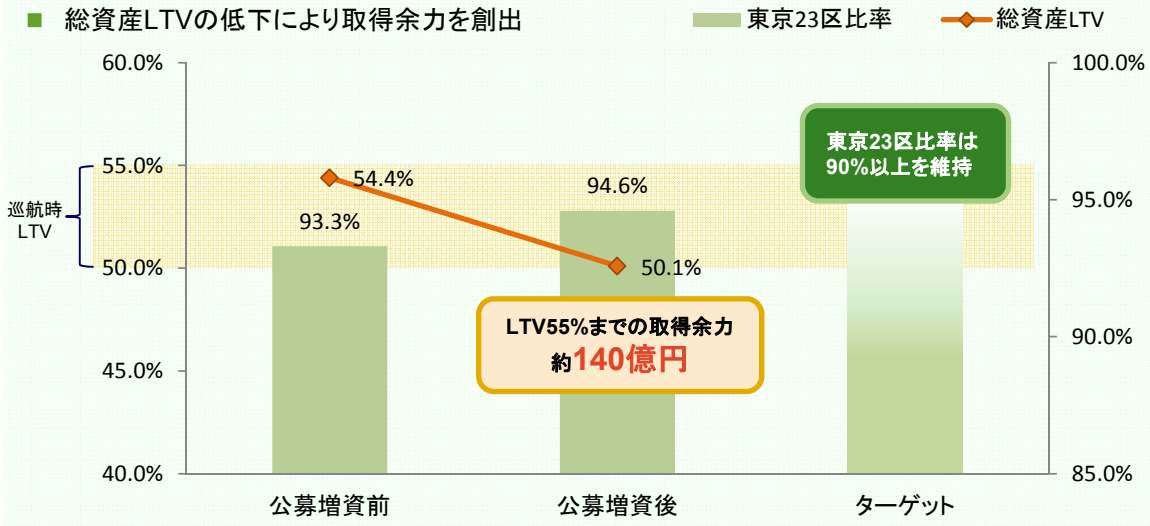
- 平成26年2月の公募増資・物件取得により資産規模は745億円から1,119億円と約1.5倍に成長
- 同時にLTVが低下したことにより取得余力を創出し、期中における外部成長機会が増大

公募増資の効果

	ポートフォリオ収益の安定性向上			ポートフォリオの質的向上			
	取得価格	含み益	東京23区比率	Single,Compact	平均築年数	最寄駅徒歩分数	鑑定NOI利回り
増資前（H26.1末）	74,563百万円	9,292百万円	93.3%	82.1%	7.5年	5.2分	5.78%
新規取得資産	37,392百万円	1,582百万円	97.1%	89.5%	7.0年	4.6分	5.31%
増資後（H26.2末）	111,955百万円	10,874百万円	94.6%	84.3%	7.4年	5.0分	5.62%

取得余力の創出

■ 総資産LTVの低下により取得余力を創出



効果

公募増資後、LTV55%まで
約140億円の取得余力

▼

期中における機動的な資産取得余力を拡大

短期的には巡航時目標 4,000円/口を超える分配金へ

■ 第8期の外部成長②（増資後の資産取得による継続的な外部成長）

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

- 公募増資により創出された取得余力を有効に活用することで、期中においても継続的な外部成長を実現
- 地方中核都市の資産と東京23区の資産を組み合わせることで、ポートフォリオの質を維持・向上しながら収益性も確保

地方中核都市

運用会社独自のルートによる取得

コンフォリア新栄
（平成26年3月20日取得）

愛知県名古屋市

NOI利回り：5.94%

コンフォリア北堀江
（平成26年3月28日取得）

大阪府大阪市

NOI利回り：5.68%

＋

東京23区

スポンサーグループからの取得

コンフォリア二番町
（平成26年6月30日取得）

東京都千代田区

NOI利回り：4.84%

＝

継続的な外部成長

1 取得余力を活かした機動的な資産の取得

公募増資後 LTV55%まで　約140億円

▼

第8期末時点 LTV55%まで　約95億円

2 収益性と立地性に配慮したバランス戦略

- 地方中核都市
  - 高い収益性の確保
- 「番町」地域（東京23区）
  - ポートフォリオの質の向上

地方中核都市2物件の平均NOI利回り：5.84%

収益性を確保

3物件における平均NOI利回り

5.46%

（注）NOI利回りは取得時点の「鑑定NOI利回り」を記載しています。

■ 継続的な安定運用への取り組み

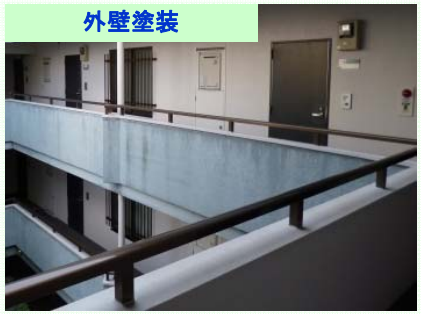
■ 市場競争力の維持、定期的な管理仕様の見直しや入居者サービスの向上等の継続的な安定運用に向けた各種施策の実施

大規模修繕工事の実施

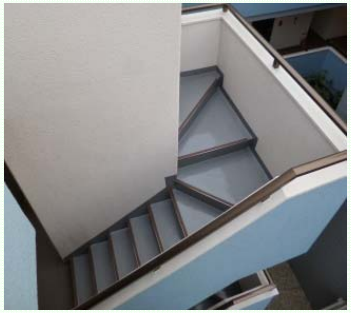
■ 市場競争力の維持のため、コンフォリア・リヴ狛江において、大規模修繕工事を実施

工事前　　工事後

外壁塗装



階段塗装



タイル張替え

管理コストの削減(管理費)

■ 管理仕様の見直しを実施し、4物件の管理費を削減

約2百万円/年

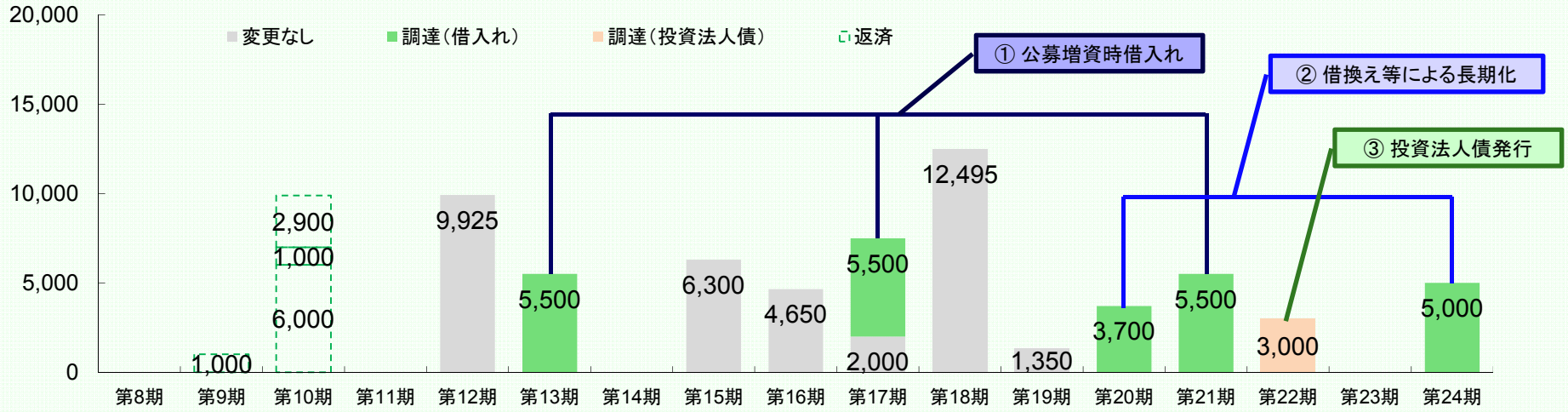
入居者サービスの向上

■ 昨今の地震等自然災害への意識の高まりから、入居者への安心感を高めるため、各物件のエレベータに防災用品・非常食を設置

■ 財務運営①（第8期における財務活動）

■ 借入れの長期・固定化、返済期日の分散化を図るとともに、調達手段の多様化を推進

第8期における財務活動



■ 新規借入れ及び借換え

	実施時期	活動内容	ポイント
①	平成26年2月	公募増資時における借入れ	・ 取引銀行の拡大 （取引行数　7行→12行）
②	平成26年6月	借換え等による長期化	・ 借入残存期間の長期化 平均残存年数（借換え等の借入分） 70億円 0.8年　→　87億円 7.2年　　（平成26年6月末時点）

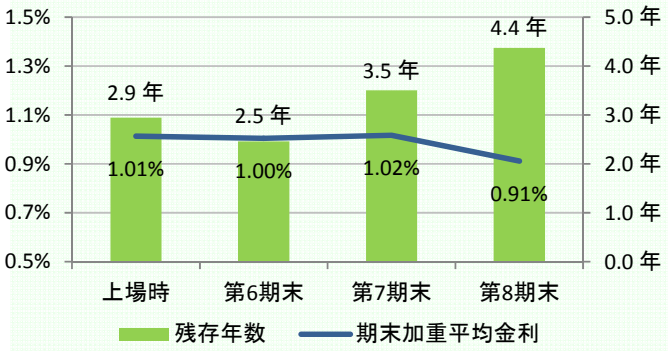
■ 投資法人債の発行

	第1回無担保投資法人債		
③	発行日	平成26年7月30日	資金調達手段の多様化の観点から、良好な市場環境を踏まえ発行
	発行総額	金30億円	幅広い投資家層からの旺盛な需要を喚起
	年限	7年	初回債の7年債はリーマンショック以降で初
	利率	年0.64%	過去の投資法人7年債の中で、最も低い利率を実現

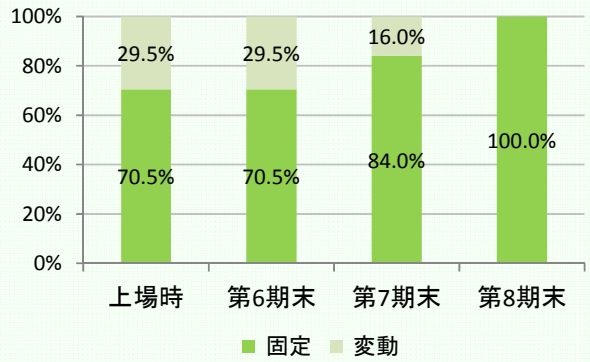
■ 財務運営②（第8期末の財務指標）

主な財務指標の推移

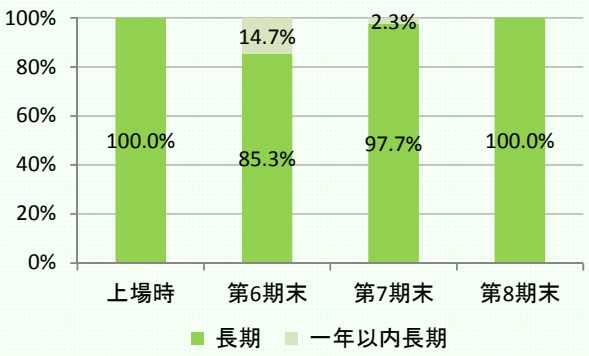
残存年数と期末加重平均金利



固定金利比率



長期借入比率

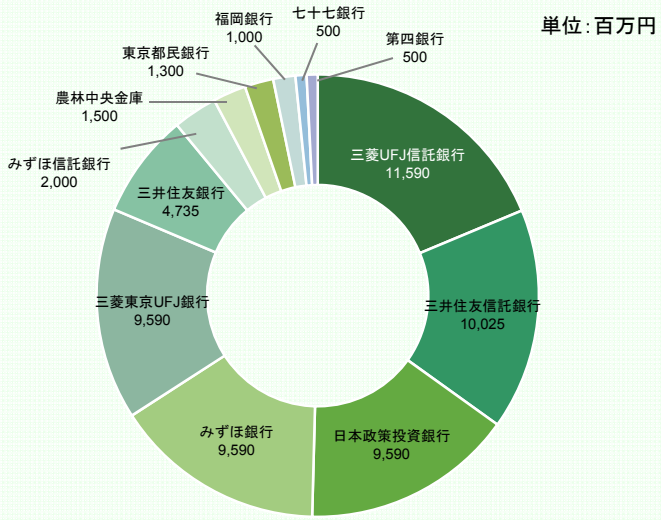


有利子負債の状況

	第7期末（平成26年1月末）	第8期末（平成26年7月末）	前期比
有利子負債残高	43,720百万円	64,920百万円	+ 21,200百万円
平均残存年数	3.5年	4.4年	+ 0.9年
期末加重平均金利	1.02%	0.91%	▲ 0.11 pt
総資産LTV	54.4%	51.6%	▲ 2.8 pt
鑑定LTV	52.1%	49.8%	▲ 2.3 pt

（注）「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。

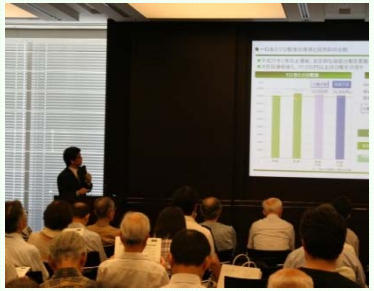
金融機関別借入残高（第8期末現在）



■ 個人投資家層拡大に向けた取り組み

- 個人投資家層の更なる拡大を目指して、個人投資家向け説明会を積極的に実施
- 個人投資家の要望を踏まえつつ、投資口の流動性向上を目的として投資口分割を実施

個人投資家向け説明会の開催



第8期では、東京2回、地方6回 計8回の個人投資家への説明会を実施し、約930名が参加

日付	説明会名	場所	参加者数
4月17日	個人投資家向け説明会	富山	約40名
4月25日	個人投資家向け合同IR説明会	名古屋	約230名
5月9日	個人投資家向け説明会	熊本	約70名
5月23日	個人投資家向け説明会	神戸	約80名
5月30日	個人投資家向け合同IR説明会	福岡	約160名
6月7日	個人投資家向け合同IR説明会	東京	約150名
6月25日	個人投資家向け説明会	大阪	約50名
7月12日	個人投資家向け合同IR説明会	東京	約150名

投資口の分割

NISAの導入後、個人投資家向け説明会においても投資口分割の要望が多数あり

より個人投資家層が投資し易いよう

投資口分割（4分割）を実施

分割の効力発生日：平成26年8月1日

	分割前	分割後
投資口	1口	4口
投資口価格(注)	754,400円	188,600円

（注）第8期末時点の終値（分割後価格）をベースに分割前価格を記載しています。

３．今後の戦略

■ 今後の外部成長目標

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

安定と成長を兼ね備える東京23区への重点投資

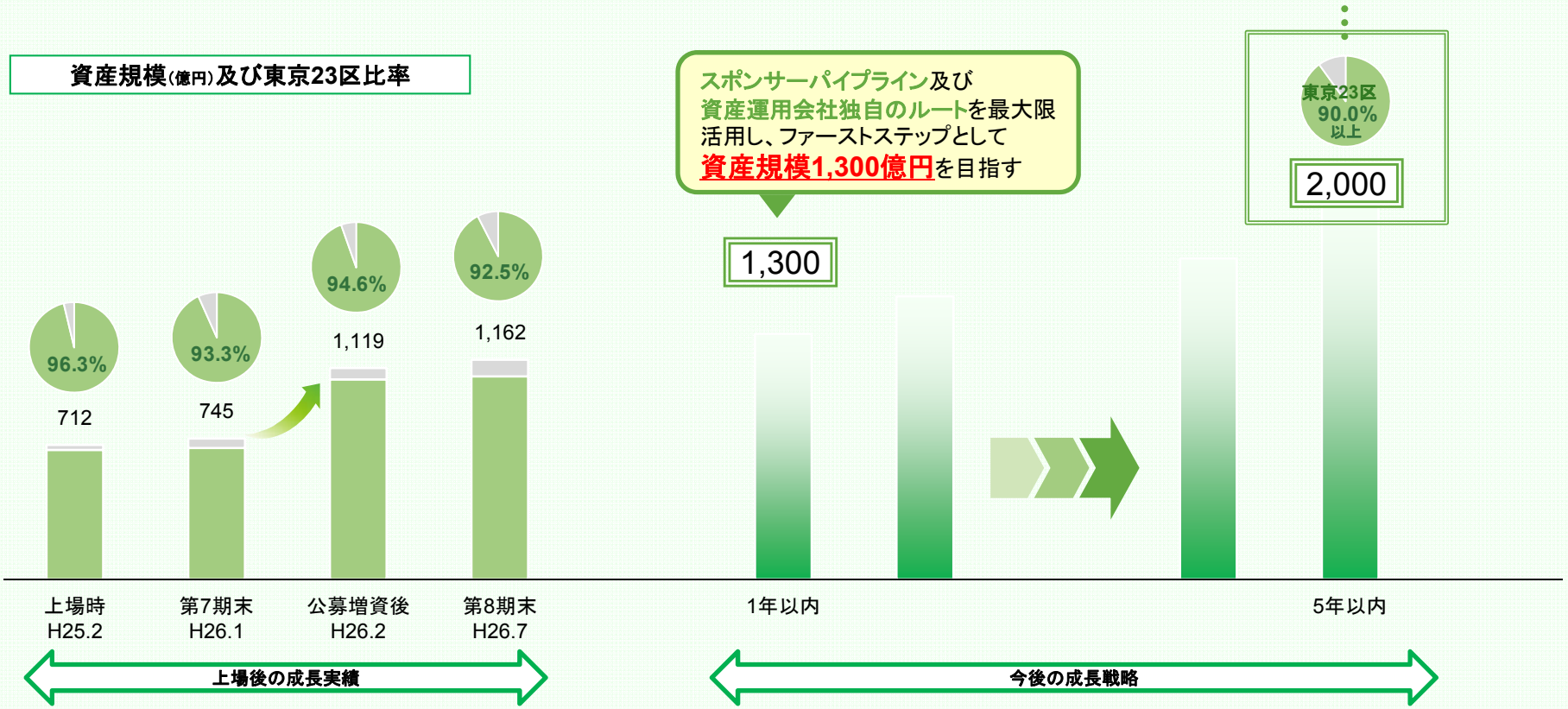
	売買マーケット動向	本投資法人の投資方針
東京23区の優良物件	取引利回りの下落傾向が継続	東京23区比率が90%以上となるように意識した厳選投資
地方中核都市の優良物件	利回り低下傾向も東京に比較し相対的に高い利回り	優良物件への厳選投資を継続

中期的な本投資法人の姿

資産規模	取得価格：2,000億円
ポートフォリオ	東京23区比率概ね90%以上
巡航時安定分配金目標	4,000円/口以上

資産規模(億円)及び東京23区比率

スポンサーパイプライン及び資産運用会社独自のルートを最大限活用し、ファーストステップとして資産規模1,300億円を目指す

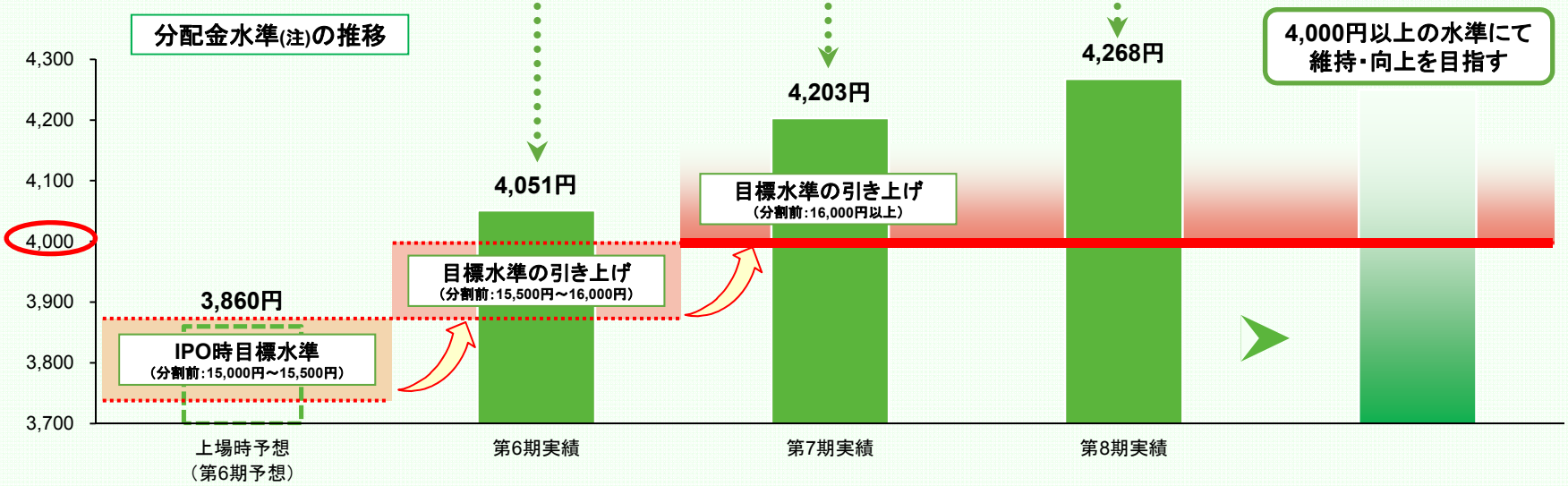


■ 着実な外部成長①（外部成長による投資主価値向上の実績）

- 本投資法人は上場以後、投資主価値の維持・向上に資する外部成長を継続して実行
- 今後も外部成長を実現しながら投資主価値の維持・向上の実現を目指す

	第6期末	第7期末	第8期末	今後の戦略
運用資産	53物件	55物件	80物件	引き続き投資主価値の維持・向上に資する外部成長を目指す
取得価格	71,225百万円	74,563百万円	116,239百万円	
1口当たりNAV(注)	150,798円	156,382円	171,433円	維持・向上を目指す

投資主価値の維持・向上に資する外部成長の実現



（注） 上記における1口当たりNAV及び分配金水準はいずれも投資口分割を考慮した価格となります。

■ 着実な外部成長②（今後の外部成長の可能性）

- スポンサーパイプラインやブリッジファンドの活用により、継続的な物件取得機会を確保
- スポンサー開発物件は現在9物件

スポンサーパイプラインの状況(注1)

スポンサー開発物件

開発地		戸数
東京都新宿区岩戸町	竣工済	46
東京都墨田区太平	竣工済	46
東京都大田区蒲田		204
東京都品川区北品川		97
東京都目黒区青葉台		124
東京都千代田区東神田		131
東京都大田区西馬込		111
大阪府大阪市西区		84
大阪府大阪市中央区		計画中

スポンサー関与物件(注2)

物件所在地	物件数	戸数
東京23区	6物件	369
関西圏	2物件	178

(注1) 本投資法人が取得を決定した資産はありません。
(注2) スポンサー関与物件とはスポンサーまたはスポンサーグループが保有する物件及びスポンサーグループがアセットマネジメントを行っているSPCが保有する物件をいいます。
(注3) 鑑定評価額合計及び鑑定NOI利回りは優先交渉権取得時の内容を記載しています。

優先交渉権の取得(注1)（アクロス板橋区役所前）

合同会社アオアクアーエルア	
不動産信託受益権等 3,993百万円	ノンリコースローン 2,755百万円
	匿名組合出資等 1,238百万円

物件数 / 戸数	1物件 / 104戸
本投資法人出資額	184.5百万円
匿名組合契約締結日	平成25年11月27日
優先交渉期間	平成27年8月31日
鑑定評価額合計（注3）	3,900百万円
鑑定NOI利回り（注3）	5.5%

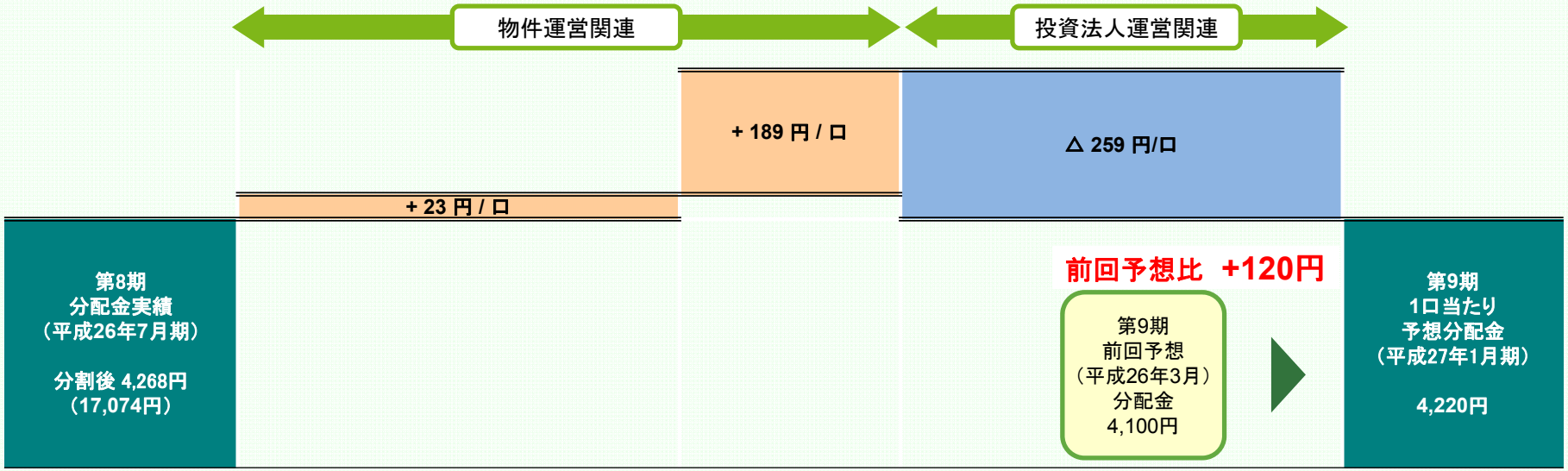
4．業績予想

■ 業績予想

■ 新規物件取得、借入れ及び消費税増税による影響等を踏まえ、第9期分配金を4,220円と予想

第8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/法人税等	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8期実績	3,827 百万円	189 百万円	1,551 百万円	361 百万円	386 百万円	1,718 百万円
第9期予想	3,903 百万円	122 百万円	1,475 百万円	453 百万円	398 百万円	1,699 百万円
差異	+ 76 百万円	△ 66 百万円	△ 75 百万円	+ 92 百万円	+ 11 百万円	△ 19 百万円
差異の主な理由	新規物件 ↑ （通期稼働）	更新料等 ↓	新規物件 ↑ 修繕費 ↓ 募集費用等 ↓	運用報酬 ↑ 消費税等 ↑	新規借入等 ↑ 資金調達費用 ↓	



5 . Appendix

■ 第8期 損益計算書

（単位：千円）

	第7期 （平成26年1月期）	第8期 （平成26年7月期）	前期比増減
営業収益	2,673,839	4,017,448	1,343,608
賃貸事業収入	2,581,691	3,827,676	1,245,984
その他賃貸事業収入	85,618	186,413	100,795
匿名組合収益	6,529	3,358	▲ 3,171
営業費用	1,246,173	1,912,363	666,190
賃貸事業費用	963,688	1,551,354	587,666
資産運用報酬	169,197	196,535	27,338
その他営業費用	113,287	164,474	51,186
営業利益	1,427,666	2,105,084	677,418
営業外収益	405	453	47
営業外費用	294,629	385,834	91,205
支払利息	218,737	276,595	57,858
法人債利息	0	52	52
その他営業外費用	75,892	109,187	33,294
経常利益	1,133,442	1,719,702	586,260
税引前当期純利益	1,133,442	1,719,702	586,260
法人税等	934	971	37
法人税等	932	972	40
法人税等調整額	2	0	▲ 2
当期純利益	1,132,507	1,718,731	586,223
前期繰越利益	38	5	▲ 32
当期未処分利益	1,132,545	1,718,736	586,190

賃貸NOI	2,139,580	3,130,845	991,264

分配金総額	1,132,540	1,718,737	586,196
発行済投資口数	67,361口	100,664口	33,303口
1口当たり分配金	16,813円	17,074円	261円

■ 第8期 貸借対照表

	第7期 （平成26年1月31日現在）	第8期 （平成26年7月31日現在）	前期比増減
《資産の部》			（単位：千円）
流動資産	3,926,683	6,792,765	2,866,081
現金及び預金	1,241,080	2,862,356	1,621,276
信託現金及び信託預金	2,654,711	3,839,594	1,184,882
その他の流動資産	30,891	90,814	59,922
固定資産	76,355,670	118,976,481	42,620,811
有形固定資産	75,474,327	117,950,040	42,475,712
信託不動産等	75,474,327	117,950,040	42,475,712
無形固定資産（信託借地権）	265,279	265,279	―
無形固定資産（その他）	4,910	4,299	▲ 610
投資その他の資産	611,153	756,862	145,709
繰延資産	72,591	96,923	24,331
資産合計	80,354,946	125,866,170	45,511,224
《負債及び資本の部》			
流動負債	1,673,974	1,109,615	▲ 564,358
一年以内返済予定長期借入金	1,000,000	―	▲ 1,000,000
営業未払金	117,068	298,634	181,566
未払金	76,431	100,077	23,645
未払費用	56,398	85,004	28,605
未払法人税等	683	681	▲ 1
前受金	419,426	622,091	202,665
その他	3,967	3,126	▲ 841
固定負債	43,553,916	66,127,204	22,573,287
投資法人債	―	3,000,000	3,000,000
長期借入金	42,720,000	61,920,000	19,200,000
信託預り敷金及び保証金等	833,916	1,207,204	373,287
負債合計	45,227,891	67,236,820	22,008,929
投資主資本	35,108,382	58,619,414	23,511,032
出資総額	33,975,836	56,900,677	22,924,841
剰余金	1,132,545	1,718,736	586,190
評価・換算差額等	18,672	9,936	▲ 8,736
純資産合計	35,127,054	58,629,350	23,502,295
負債・純資産合計	80,354,946	125,866,170	45,511,224

■ 第8-9期 業績予想差異

（単位：百万円）

	第7期（平成26年1月期）	第8期（平成26年7月期）			第9期（平成27年1月期）	
	実績	予想（H26.3.14開示）	実績	予想との差異	予想（H26.9.12開示）	第8期実績との差異
運用日数	184日	181日			184日	
賃貸事業収入	2,673	4,005	4,017	11	4,026	9
賃貸事業収入	2,581	3,844	3,827	▲ 16	3,903	76
その他賃貸事業収入等	92	161	189	28	122	▲ 66
賃貸事業費用	963	1,546	1,551	4	1,475	▲ 75
賃貸事業費用	421	731	761	29	667	▲ 93
公租公課	112	125	125	0	138	13
減価償却費	429	689	664	▲ 24	669	4
賃貸事業利益	1,710	2,459	2,466	6	2,551	85
その他営業費用	282	377	361	▲ 16	453	92
営業利益	1,427	2,081	2,105	23	2,097	▲ 7
営業外損益	▲ 294	▲ 409	▲ 385	24	▲ 397	▲ 11
経常利益	1,133	1,672	1,719	47	1,700	▲ 19
法人税等	0	1	0	—	1	—
当期純利益	1,132	1,671	1,718	47	1,699	▲ 19
一口当たり分配金(注)	16,813	16,600	17,074	474	4,220	▲ 48
期末投資口数	67,361 口	100,662 口	100,662 口	0 口	402,648 口	301,986 口
期末物件数	55 物件	79 物件	80 物件	1 物件	80 物件	0 物件
取得価格合計	74,563	114,618	116,239	1,621	116,239	0

（注）平成26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、第9期における第8期実績との差異については、分割勘案後の水準を記載しております。

■ 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

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

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

■ 主要な保有物件

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

60 コンフォリア三田EAST

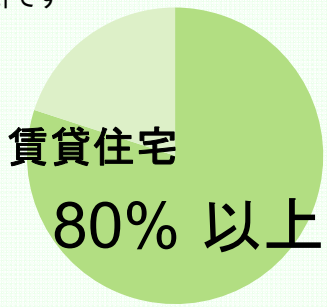
所在	東京都港区芝四丁目
取得価格	3,190,550千円
敷地／延床面積	807.54 ㎡／4,973.31 ㎡
賃貸可能戸数	111戸
構造／階数	RC造／地下1階地上13階
竣工年月	平成20年1月

■ 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%

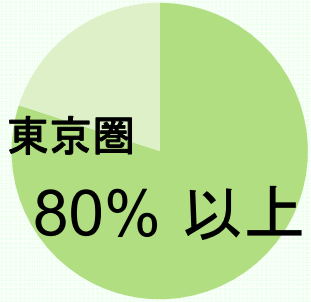


（注1）投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地上に存在する居住用資産の種類によって算出するものとします。

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%



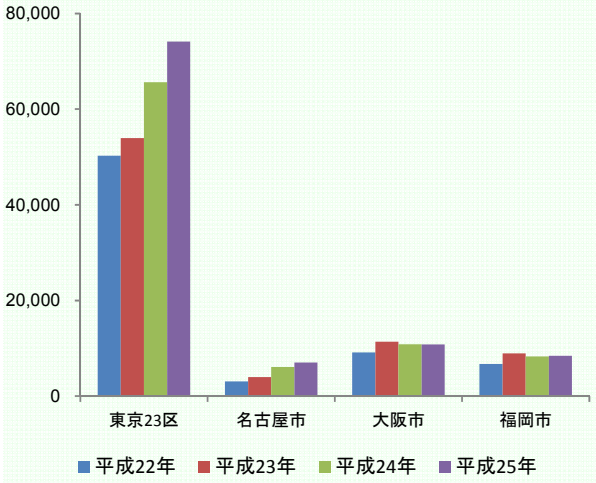
（注2）投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地の所在するエリアによって算出するものとします。

■ 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 東京23区の若年層における人口流入は継続しており、かつ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。

若年層（15歳～39歳）における転入超過数



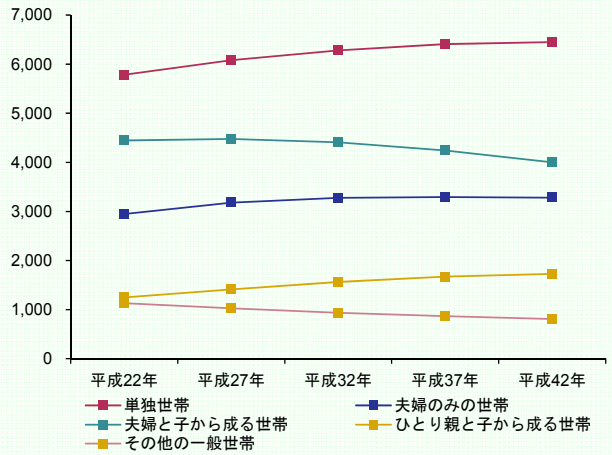
（出所）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

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26年4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



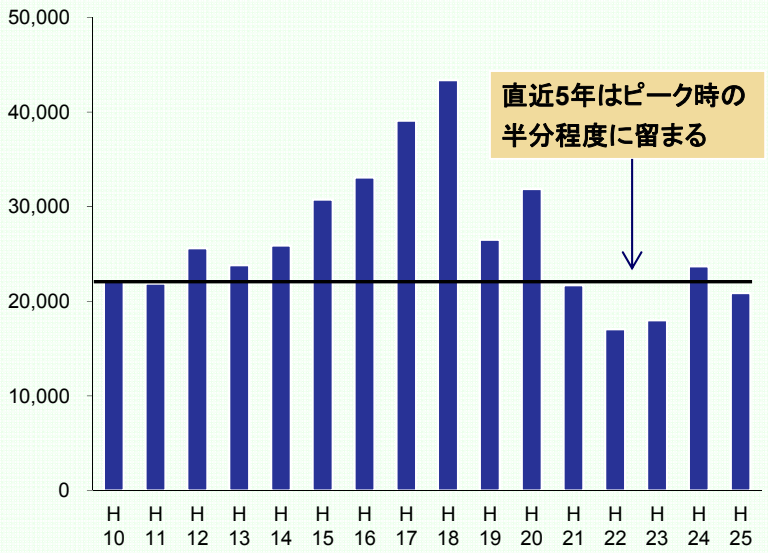
（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成26年4月推計」

（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。

■ 収益と資産価値の安定性が見込める東京23区

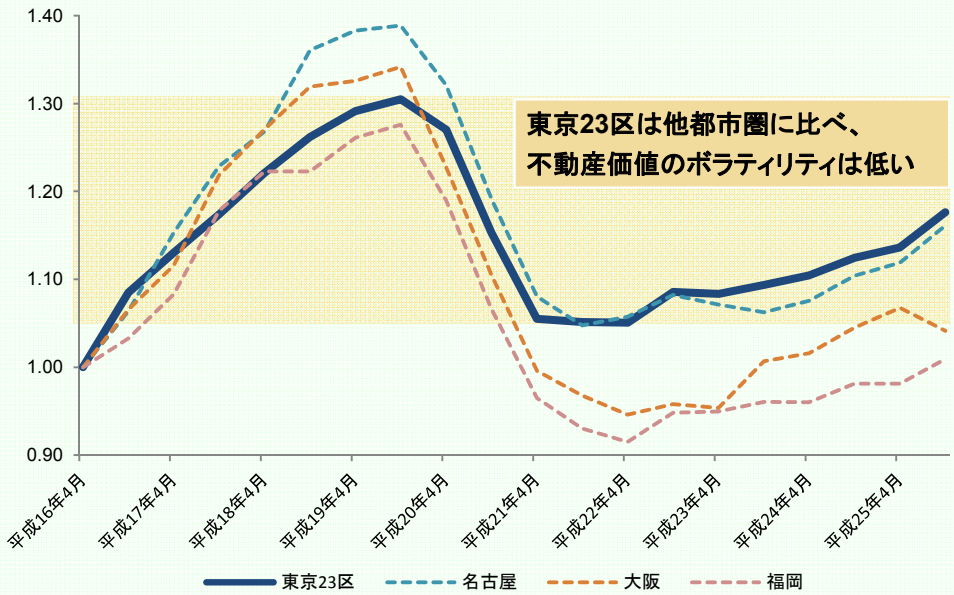
運用資産の安定性	①東京23区における賃貸住宅の着工件数は安定的に推移しており、既存物件への影響は限定的であると見込まれます。 ②東京23区の賃貸住宅の資産価値は他都市圏に比べ、安定的に推移すると見込まれます。

東京23区の賃貸住宅の着工件数



(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」

主要都市圏における不動産価値(注)

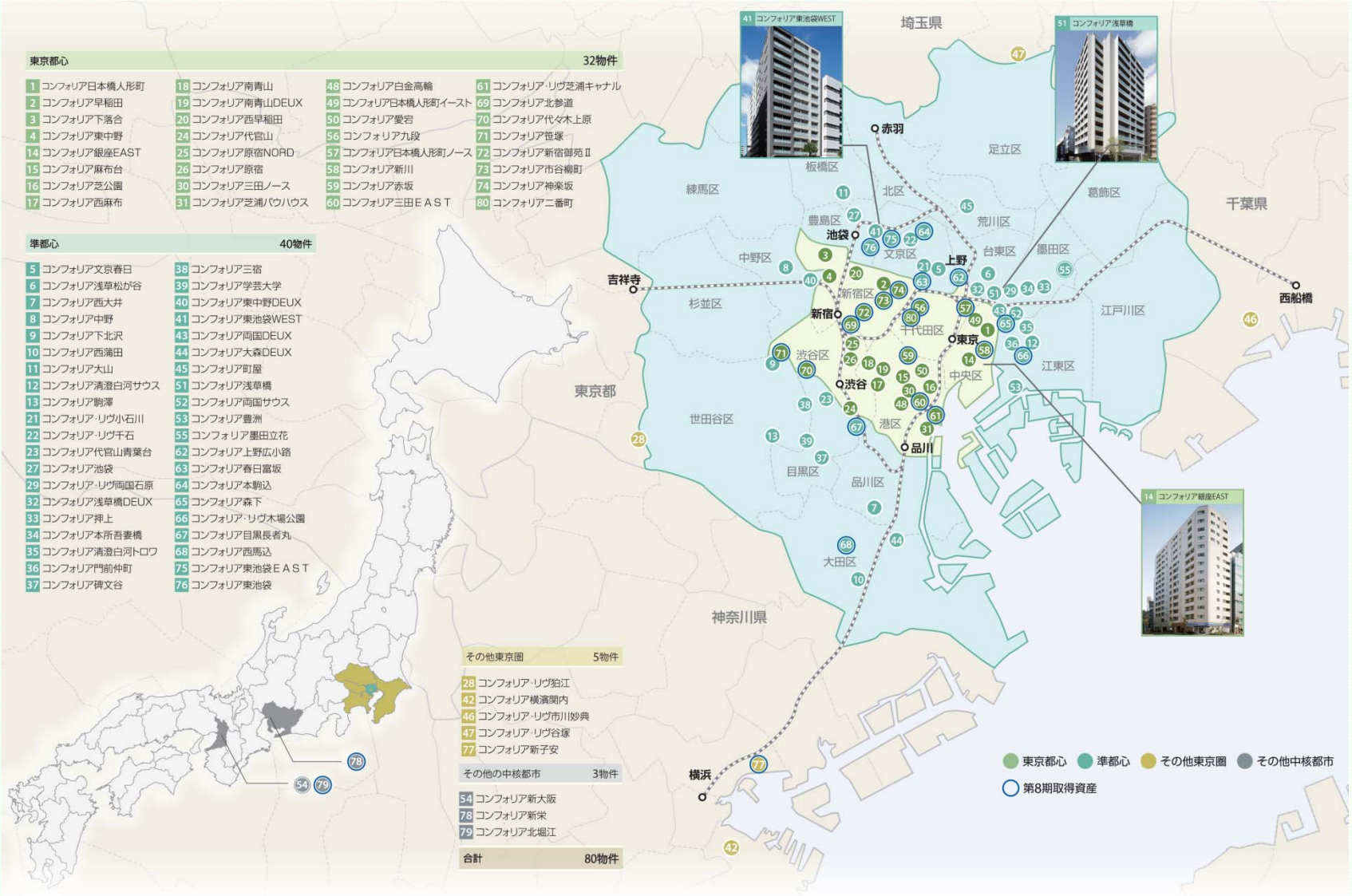


(注)算出時点の民営家賃を期待利回りで除した値を不動産価値とした上で、平成16年4月を1として、各算出時点の価値を指数化

(出所)総務省統計局「小売物価統計調査/家賃(民営借家)」及び一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査/期待利回り」を基に運用会社にて作成。尚、東京23区の期待利回りについては城南地区を採用。

■ ポートフォリオ・マップ（第8期末時点）

本投資法人は、東京23区を中心に利便性の高い立地で運用しています。



■ 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8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・総武緩行線／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階	（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8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・京浜東北線／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㎡
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㎡
55	コンフォリア墨田立花	東京都墨田区	東武亀戸線／小村井	徒歩6分	平成19年9月	56戸	-	56戸	RC／8階	1,888.25㎡
56	コンフォリア九段	東京都千代田区	東京メトロ東西線・半蔵門線・都営新宿線／九段下	徒歩7分	平成19年2月	36戸	-	36戸	RC／13階	1,787.89㎡
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	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4分	平成17年1月	36戸	-	36戸	RC／10階	1,717.58㎡
58	コンフォリア新川	東京都中央区	JR京葉線・東京メトロ日比谷線／八丁堀	徒歩5分	平成20年3月	59戸	-	59戸	RC／12階	2,866.08㎡
59	コンフォリア赤坂	東京都港区	東京メトロ千代田線／赤坂	徒歩4分	平成25年4月	40戸	-	40戸	RC／11階・地下1階	2,956.70㎡
60	コンフォリア三田EAST	東京都港区	都営三田線・浅草線／三田	徒歩5分	平成20年1月	111戸	-	111戸	RC／13階・地下1階	4,973.31㎡

■ 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8期末保有物件（続き）										
61	コンフォリア・リヴ芝浦キャナル	東京都港区	ゆりかもめ線／日の出 JR山手線・京浜東北線／田町	徒歩7分 徒歩13分	平成16年12月	95戸	－	95戸	RC／10階	2,703.41㎡
62	コンフォリア上野広小路	東京都台東区	東京メトロ銀座線／上野広小路	徒歩3分	平成19年11月	36戸	店舗1区画	37戸	RC／14階・地下1階	1,935.60㎡
63	コンフォリア春日富坂	東京都文京区	東京メトロ丸の内線・南北線／後楽園	徒歩6分	平成20年2月	105戸	店舗1区画	106戸	RC／12階・地下1階	4,479.23㎡
64	コンフォリア本駒込	東京都文京区	都営三田線／千石	徒歩1分	平成17年1月	36戸	－	36戸	SRC／13階	2,623.37㎡
65	コンフォリア森下	東京都江東区	都営新宿線・大江戸線／森下	徒歩1分	平成19年9月	74戸	店舗1区画	75戸	RC／14階	2,159.39㎡
66	コンフォリア・リヴ木場公園	東京都江東区	東京メトロ東西線／木場	徒歩4分	平成19年9月	60戸	－	60戸	RC／9階	1,753.85㎡
67	コンフォリア目黒長者丸	東京都品川区	JR山手線・東急目黒線・東京メトロ南北線／目黒	徒歩8分	平成17年3月	71戸	－	71戸	RC／3階・地下2階	3,720.52㎡
68	コンフォリア西馬込	東京都大田区	都営浅草線／西馬込	徒歩6分	平成17年8月	52戸	－	52戸	RC／5階	1,797.93㎡
69	コンフォリア北参道	東京都渋谷区	東京メトロ副都心線／北参道	徒歩3分	平成17年2月	144戸	－	144戸	RC／14階・地下1階	7,667.04㎡
70	コンフォリア代々木上原	東京都渋谷区	小田急小田原線・東京メトロ千代田線／代々木上原	徒歩9分	平成15年2月	51戸	－	51戸	RC／10階	2,344.24㎡
71	コンフォリア笹塚	東京都渋谷区	京王電鉄京王線・京王新線／笹塚	徒歩2分	平成18年11月	89戸	－	89戸	RC／14階	3,440.91㎡
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	東京メトロ丸の内線／新宿御苑前	徒歩2分	平成17年11月	65戸	－	65戸	RC／15階	2,312.79㎡
73	コンフォリア市谷柳町	東京都新宿区	都営大江戸線／牛込柳町	徒歩3分	平成19年10月	68戸	店舗1区画	69戸	RC／13階	2,416.85㎡
74	コンフォリア神楽坂	東京都新宿区	都営大江戸線／牛込神楽坂	徒歩2分	平成19年9月	29戸	－	29戸	RC／5階・地下1階	1,161.31㎡
75	コンフォリア東池袋EAST	東京都豊島区	JR山手線／大塚	徒歩8分	平成21年11月	90戸	－	90戸	RC／11階	3,156.84㎡
76	コンフォリア東池袋	東京都豊島区	東京メトロ有楽町線／東池袋	徒歩2分	平成18年10月	48戸	－	48戸	SRC／15階	1,798.18㎡
77	コンフォリア新子安	神奈川県横浜市神奈川区	JR京浜東北線／新子安	徒歩6分	平成19年1月	36戸	－	36戸	RC／10階	2,622.19㎡
78	コンフォリア新栄	愛知県名古屋市中区	名古屋市営地下鉄東山線／新栄町	徒歩7分	平成21年5月	144戸	－	144戸	RC／13階	4,098.97㎡
79	コンフォリア北堀江	大阪府大阪市西区	大阪市営地下鉄千日前線・長堀鶴見緑地線／西長堀	徒歩2分	平成19年2月	72戸	店舗1区画	73戸	RC／13階	1,910.01㎡
80	コンフォリア二番町	東京都千代田区	東京メトロ有楽町線／麹町	徒歩1分	平成18年2月	42戸		42戸	SRC／15階	2,165.01㎡
運用資産　合計						4,986戸		5,011戸		212,068.77㎡

■ 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7期末 鑑定評価額（百万円）	第7期末 鑑定評価額 Cap Rate	第8期末 鑑定評価額（百万円）	第8期末 鑑定評価額 Cap Rate	第8期末 簿価（百万円）	第8期末 鑑定-簿価（百万円）	各鑑定評価額-取得価格 取得時（百万円）	各鑑定評価額-取得価格 第7期末（百万円）	各鑑定評価額-取得価格 第8期末（百万円）	鑑定評価機関
第8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%	1,800	4.8%	1,840	4.7%	1,616	223	23	213	253	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%	2,200	4.8%	2,250	4.7%	1,949	300	40	300	350	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%	1,410	5.0%	1,440	4.9%	1,160	279	99	229	259	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%	603	4.9%	617	4.8%	571	45	3	50	64	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%	1,770	4.8%	1,800	4.7%	1,455	344	80	300	330	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%	1,080	5.3%	1,090	5.2%	896	193	16	170	180	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%	954	5.1%	971	5.0%	922	48	10	51	68	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%	942	4.9%	943	4.8%	903	39	14	60	61	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%	2,960	4.8%	2,960	4.8%	2,536	423	53	373	373	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%	1,900	5.1%	1,930	5.0%	1,530	399	100	350	380	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%	2,100	5.3%	2,140	5.2%	1,969	170	133	113	153	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%	855	4.9%	874	4.8%	737	136	32	115	134	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%	1,500	4.8%	1,530	4.7%	1,287	242	70	210	240	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%	3,540	4.9%	3,570	4.8%	3,040	529	241	481	511	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%	702	4.7%	716	4.6%	574	141	103	128	142	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%	1,590	4.7%	1,610	4.6%	1,388	221	82	192	212	森井総合鑑定株式会社
17	コンフォリア西麻布	755	842	5.1%	834	4.8%	842	4.7%	754	87	87	79	87	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%	1,310	4.7%	1,350	4.6%	1,048	301	209	269	309	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%	349	4.8%	353	4.7%	251	101	73	101	105	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%	1,930	4.7%	1,970	4.6%	1,674	295	145	245	285	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%	617	4.9%	631	4.8%	551	79	27	65	79	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%	1,470	5.2%	1,500	5.1%	1,221	278	171	251	281	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%	1,130	4.7%	1,150	4.6%	926	223	184	204	224	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%	2,050	4.8%	2,060	4.7%	1,806	253	213	243	253	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%	642	4.8%	675	4.7%	536	138	59	109	142	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%	4,120	4.7%	4,170	4.6%	3,619	550	601	491	541	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%	642	5.0%	651	4.9%	596	54	36	40	49	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%	502	5.7%	510	5.6%	432	77	91	103	111	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%	739	5.0%	769	4.8%	648	120	28	88	118	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%	922	4.8%	965	4.6%	858	106	37	72	115	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 鑑定評価額 Cap Rate	第7期末 鑑定評価額（百万円）	第7期末 鑑定評価額 Cap Rate	第8期末 鑑定評価額（百万円）	第8期末 鑑定評価額 Cap Rate	第8期末 簿価（百万円）	第8期末 鑑定-簿価（百万円）	各鑑定評価額-取得価格 取得時（百万円）	各鑑定評価額-取得価格 第7期末（百万円）	各鑑定評価額-取得価格 第8期末（百万円）	鑑定評価機関
第8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%	2,980	4.9%	3,010	4.8%	2,683	326	240	330	360	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%	919	4.9%	945	4.8%	899	45	12	45	71	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%	756	5.0%	771	4.9%	736	34	19	42	57	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%	806	5.0%	821	4.9%	785	35	13	44	59	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%	948	4.9%	950	4.8%	881	68	59	75	77	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%	2,800	4.9%	2,850	4.8%	2,681	168	72	142	192	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%	1,350	4.9%	1,390	4.7%	1,196	193	91	161	201	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%	2,140	4.8%	2,240	4.6%	1,879	360	166	266	366	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%	1,330	4.7%	1,360	4.6%	1,155	204	82	192	222	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%	924	4.9%	948	4.8%	841	106	70	91	115	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%	4,600	5.1%	4,700	5.0%	3,923	776	349	689	789	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%	1,140	5.3%	1,160	5.2%	979	180	108	168	188	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%	1,110	4.9%	1,150	4.8%	1,063	86	55	95	135	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%	1,270	4.9%	1,300	4.8%	1,243	56	52	82	112	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%	724	5.1%	750	5.0%	624	125	50	130	156	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%	686	5.4%	694	5.3%	637	56	60	80	88	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%	677	5.9%	688	5.8%	657	30	47	51	62	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%	1,420	4.6%	1,460	4.5%	1,360	99	50	120	160	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%	2,240	4.8%	2,290	4.7%	2,165	124	20	100	150	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%	866	4.7%	865	4.7%	841	23	17	40	39	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%	2,920	5.0%	2,990	4.9%	2,734	255	70	240	310	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%	1,360	5.0%	1,390	4.9%	1,265	124	50	120	150	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%	3,270	4.9%	3,360	4.8%	3,144	215	133	173	263	一般財団法人日本不動産研究所
54	コンフォリア新大阪	2,400	2,450	5.4%	2,480	5.3%	2,530	5.2%	2,474	55	50	80	130	森井総合鑑定株式会社
55	コンフォリア墨田立花	938	977	5.2%	977	5.2%	980	5.1%	997	-17	39	39	42	大和不動産鑑定株式会社
56	コンフォリア九段	1,280	1,370	4.7%	-	-	1,440	4.5%	1,310	129	89	-	159	森井総合鑑定株式会社
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	1,108	1,140	4.9%	-	-	1,180	4.7%	1,138	41	32	-	72	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	1,920	4.8%	-	-	1,970	4.6%	1,889	80	79	-	129	森井総合鑑定株式会社
59	コンフォリア赤坂	1,945	2,000	4.8%	-	-	2,100	4.6%	1,991	108	55	-	155	一般財団法人日本不動産研究所
60	コンフォリア三田EAST	3,190	3,300	4.8%	-	-	3,440	4.6%	3,269	170	109	-	249	森井総合鑑定株式会社

■ 鑑定評価一覧

物件No.	物件名	取得価格（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7期末 鑑定評価額（百万円）	第7期末 鑑定評価額 Cap Rate	第8期末 鑑定評価額（百万円）	第8期末 鑑定評価額 Cap Rate	第8期末 簿価（百万円）	第8期末 鑑定-簿価（百万円）	各鑑定評価額-取得価格 取得時（百万円）	各鑑定評価額-取得価格 第7期末（百万円）	各鑑定評価額-取得価格 第8期末（百万円）	鑑定評価機関
第8期末保有物件（続き）														
61	コンフォリア・リヴ芝浦キャナル	1,570	1,650	5.1%	-	-	1,690	4.9%	1,613	76	80	-	120	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	1,110	4.8%	-	-	1,150	4.6%	1,076	73	60	-	100	森井総合鑑定株式会社
63	コンフォリア春日富坂	2,912	3,050	4.7%	-	-	3,120	4.6%	2,986	133	137	-	207	森井総合鑑定株式会社
64	コンフォリア本駒込	1,344	1,420	4.9%	-	-	1,470	4.8%	1,381	88	76	-	126	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	1,560	5.0%	-	-	1,650	4.7%	1,574	75	30	-	120	森井総合鑑定株式会社
66	コンフォリア・リヴ木場公園	956	996	5.0%	-	-	1,050	4.7%	984	65	40	-	94	森井総合鑑定株式会社
67	コンフォリア目黒長者丸	1,972	2,050	5.0%	-	-	2,150	4.8%	2,024	125	78	-	178	大和不動産鑑定株式会社
68	コンフォリア西馬込	990	1,040	5.2%	-	-	1,080	4.9%	1,014	65	50	-	90	一般財団法人日本不動産研究所
69	コンフォリア北参道	4,268	4,490	4.9%	-	-	4,520	4.7%	4,365	154	222	-	252	一般財団法人日本不動産研究所
70	コンフォリア代々木上原	1,560	1,620	4.9%	-	-	1,670	4.7%	1,590	79	60	-	110	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	1,860	5.0%	-	-	1,970	4.8%	1,844	125	71	-	181	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	1,850	4.7%	-	-	1,880	4.6%	1,846	33	44	-	74	日本ヴァリュアーズ株式会社
73	コンフォリア市谷柳町	1,623	1,700	4.8%	-	-	1,770	4.6%	1,663	106	77	-	147	森井総合鑑定株式会社
74	コンフォリア神楽坂	736	758	4.7%	-	-	793	4.5%	755	37	22	-	57	森井総合鑑定株式会社
75	コンフォリア東池袋EAST	1,712	1,790	5.0%	-	-	1,950	4.9%	1,776	173	78	-	238	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	1,170	4.9%	-	-	1,210	4.7%	1,164	45	38	-	78	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	1,130	5.3%	-	-	1,160	5.1%	1,115	44	53	-	83	一般財団法人日本不動産研究所
78	コンフォリア新栄	1,653	1,730	5.4%	-	-	1,730	5.4%	1,773	-43	76	-	76	大和不動産鑑定株式会社
79	コンフォリア北堀江	1,010	1,050	5.2%	-	-	1,050	5.2%	1,085	-35	40	-	40	大和不動産鑑定株式会社
80	コンフォリア二番町	1,621	1,630	4.6%	-	-	1,670	4.5%	1,660	9	9	-	49	一般財団法人日本不動産研究所
	運用資産　合計	116,239	122,984	-	-	-	130,332	-	118,215	12,116	6,744	-	14,092	

含み益率12.1%
（取得価格比）

■稼働率・賃料単価推移

投資エリア	項目	第6期						第7期						第8期					
		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	平成25年8月	平成25年9月	平成25年10月	平成25年11月	平成25年12月	平成26年1月	平成26年2月	平成26年3月	平成26年4月	平成26年5月	平成26年6月	平成26年7月
ポートフォリオ全体	物件数	53	53	53	53	53	53	53	54	54	54	55	55	77	79	79	79	80	80
	賃貸可能戸数	3,128戸	3,128戸	3,128戸	3,128戸	3,128戸	3,128戸	3,128戸	3,261戸	3,261戸	3,261戸	3,317戸	3,317戸	4,752戸	4,969戸	4,969戸	4,969戸	5,011戸	5,011戸
	賃料単価（住戸部分）	12,829円/坪	12,817円/坪	12,822円/坪	12,817円/坪	12,811円/坪	12,801円/坪	12,794円/坪	12,546円/坪	12,543円/坪	12,531円/坪	12,482円/坪	12,483円/坪	12,807円/坪	12,704円/坪	12,710円/坪	12,701円/坪	12,724円/坪	12,715円/坪
	稼働率	95.3%	96.1%	95.2%	94.8%	95.5%	95.9%	95.4%	95.6%	95.8%	95.8%	95.9%	96.2%	95.5%	95.7%	94.7%	94.7%	95.0%	94.8%

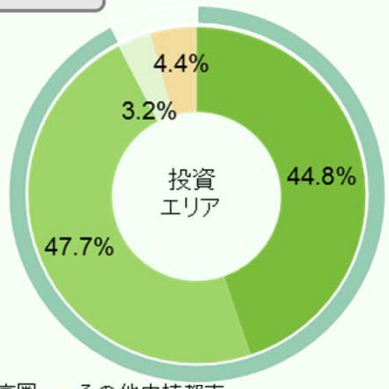
投資エリア	項目	第6期						第7期						第8期					
		平成25年2月	平成25年3月	平成25年4月	平成25年5月	平成25年6月	平成25年7月	平成25年8月	平成25年9月	平成25年10月	平成25年11月	平成25年12月	平成26年1月	平成26年2月	平成26年3月	平成26年4月	平成26年5月	平成26年6月	平成26年7月
東京都心	物件数	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	31	31	31	31	32	32
	賃貸可能戸数	938戸	938戸	938戸	938戸	938戸	938戸	938戸	938戸	938戸	938戸	938戸	938戸	1,762戸	1,762戸	1,762戸	1,762戸	1,804戸	1,804戸
	賃料単価（住戸部分）	13,602円/坪	13,581円/坪	13,598円/坪	13,607円/坪	13,605円/坪	13,575円/坪	13,561円/坪	13,557円/坪	13,552円/坪	13,511円/坪	13,509円/坪	13,509円/坪	13,846円/坪	13,860円/坪	13,874円/坪	13,867円/坪	13,905円/坪	13,880円/坪
	稼働率	94.7%	94.6%	93.2%	93.6%	94.5%	95.2%	94.1%	93.8%	94.6%	95.2%	95.4%	95.7%	95.5%	95.4%	95.2%	95.2%	95.0%	94.5%
準都心	物件数	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	31	31	40	40	40	40	40	40
	賃貸可能戸数	1,996戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸	2,052戸	2,052戸	2,627戸	2,627戸	2,627戸	2,627戸	2,627戸	2,627戸
	賃料単価（住戸部分）	12,660円/坪	12,664円/坪	12,659円/坪	12,647円/坪	12,639円/坪	12,637円/坪	12,629円/坪	12,627円/坪	12,630円/坪	12,622円/坪	12,556円/坪	12,563円/坪	12,683円/坪	12,690円/坪	12,674円/坪	12,672円/坪	12,685円/坪	12,693円/坪
	稼働率	95.6%	97.1%	96.6%	95.6%	96.3%	96.5%	96.4%	97.1%	96.8%	96.6%	96.3%	96.3%	95.4%	96.1%	94.5%	94.4%	94.7%	94.7%
その他東京圏	物件数	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
	賃貸可能戸数	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸
	賃料単価（住戸部分）	9,803円/坪	9,748円/坪	9,747円/坪	9,734円/坪	9,699円/坪	9,701円/坪	9,766円/坪	9,722円/坪	9,743円/坪	9,761円/坪	9,646円/坪	9,654円/坪	9,352円/坪	9,388円/坪	9,363円/坪	9,382円/坪	9,367円/坪	9,349円/坪
	稼働率	94.9%	95.9%	93.1%	94.3%	94.5%	94.4%	93.3%	93.6%	92.9%	91.1%	94.3%	95.1%	95.9%	94.7%	95.1%	95.5%	98.5%	97.2%
その他中核都市	物件数								1	1	1	1	1	1	3	3	3	3	3
	賃貸可能戸数								133戸	133戸	133戸	133戸	133戸	133戸	350戸	350戸	350戸	350戸	350戸
	賃料単価（住戸部分）								8,018円/坪	8,014円/坪	8,015円/坪	7,998円/坪	7,999円/坪	8,009円/坪	8,530円/坪	8,549円/坪	8,520円/坪	8,514円/坪	8,521円/坪
	稼働率								93.2%	96.1%	96.2%	97.0%	98.1%	97.2%	96.0%	93.0%	93.8%	95.1%	95.9%

■ ポートフォリオグラフ

投資エリア

第7期末　東京23区：93.3%

第8期末　東京23区：92.5%

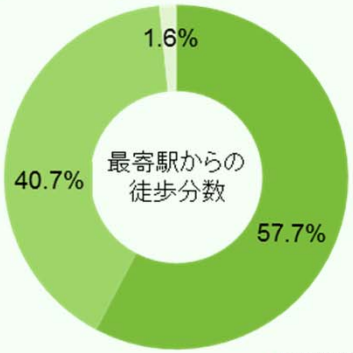


■東京都心　■準都心　■その他東京圏　■その他中核都市

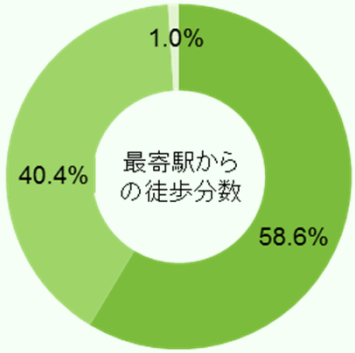
（注1）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注2）「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。

最寄駅からの徒歩分数

第7期末　平均徒歩分数：5.2分



第8期末　平均徒歩分数：4.9分

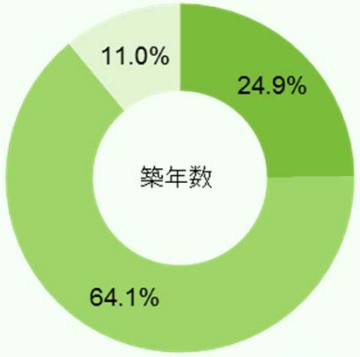


■5分以内　■5分超10分以内　■10分超

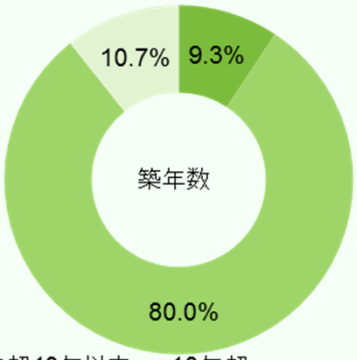
（注3）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注4）「最寄駅からの徒歩分数」及び「平均徒歩分数」の計算方法は、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。

築年数

第7期末　築年数：7.5年



第8期末　築年数：7.8年

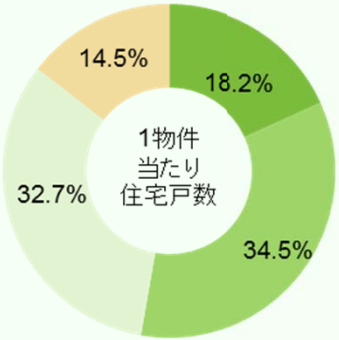


■5年以内　■5年超10年以内　■10年超

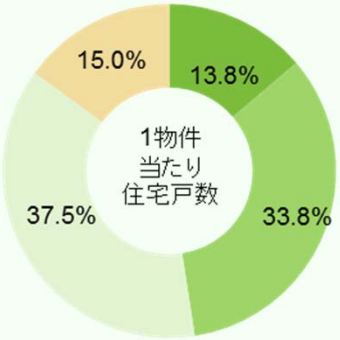
（注5）上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。
（注6）「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。

1物件当たり住宅戸数

第7期末　1物件当たり平均戸数：60.0戸



第8期末　1物件当たり平均戸数：62.3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7期末　1物件当たり取得価格：13.5億円

第8期末　1物件当たり取得価格：14.5億円

■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7期末　1戸当たり面積：34.9㎡

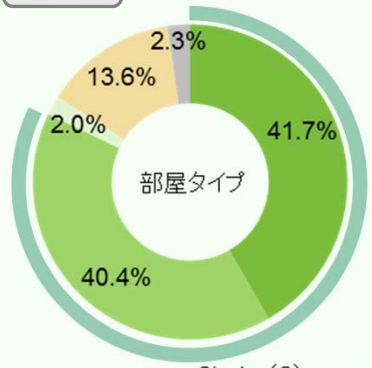
第8期末　1戸当たり面積：34.3㎡

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

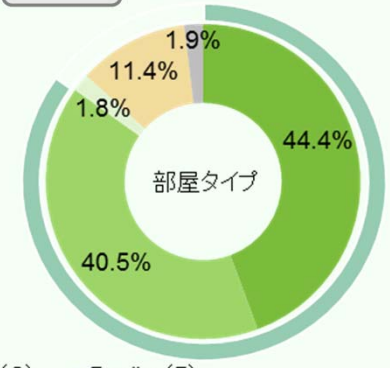
（注2）上記グラフは各運用資産の住戸区画（店舗・事務所区画を除きます。）における賃貸可能面積に基づき、区画数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第7期末　Single・Compact：82.1%



第8期末　Single・Compact：84.9%



■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8期末時点）

金融機関別借入状況

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
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	3,570	固定（注）	1.34500	平成23年3月23日	平成28年3月23日
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	3,570		1.33500		
	三井住友信託銀行株式会社	1,785		1.03715		
	株式会社東京都民銀行	1,000				
	株式会社みずほ銀行	3,570	固定（注）	1.03715	平成23年3月23日	平成31年3月23日
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	3,570				
	三井住友信託銀行株式会社	3,570				
	株式会社三井住友銀行	1,785				
	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				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2,000	固定（注）	0.79500	平成25年9月4日	平成30年8月31日
	株式会社みずほ銀行	1,350	固定（注）	0.67075	平成25年9月30日	平成30年3月30日
	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				
	株式会社日本政策投資銀行	1,350	固定	0.90487	平成25年9月30日	平成31年9月30日
	みずほ信託銀行株式会社	2,000	固定（注）	0.37990	平成26年2月4日	平成29年1月31日
	農林中央金庫	1,500				
	株式会社福岡銀行	1,000				
	株式会社七十七銀行	500				
	株式会社第四銀行	500				
	株式会社みずほ銀行	1,000	固定（注）	0.60700	平成26年2月4日	平成31年1月31日
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000				
	株式会社日本政策投資銀行	1,000				
	株式会社三井住友銀行	500				

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
長期借入金	株式会社みずほ銀行	1,000	固定（注）	0.88240	平成26年2月4日	平成33年1月31日
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000				
	株式会社日本政策投資銀行	1,000				
	株式会社三井住友銀行	500				
	株式会社みずほ銀行	670	固定（注）	0.60150	平成26年6月30日	平成32年6月30日
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	670				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	670				
	三井住友信託銀行株式会社	670				
	株式会社日本政策投資銀行	670				
	株式会社三井住友銀行	350				
	株式会社みずほ銀行	910	固定（注）	0.90100	平成26年6月30日	平成34年6月30日
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	910				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	910				
	三井住友信託銀行株式会社	910				
	株式会社日本政策投資銀行	910				
	株式会社三井住友銀行	450				
	借入金　合計	61,920				

区分	名称	発行総額（百万円）	固定/変動	利率（%）	発行日	償還期限
投資法人債	第1回無担保投資法人債	3,000	固定	0.64000	平成26年7月30日	平成33年7月30日
	投資法人債　合計	3,000				

有利子負債　合計	64,920

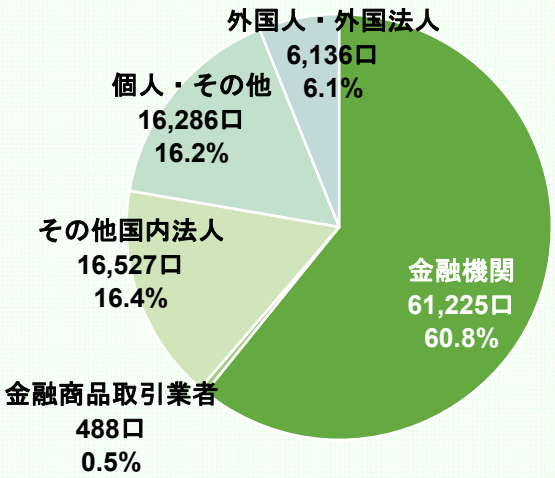
（注）金利スワップ取引により固定化された利率を記載しています。

格付の状況

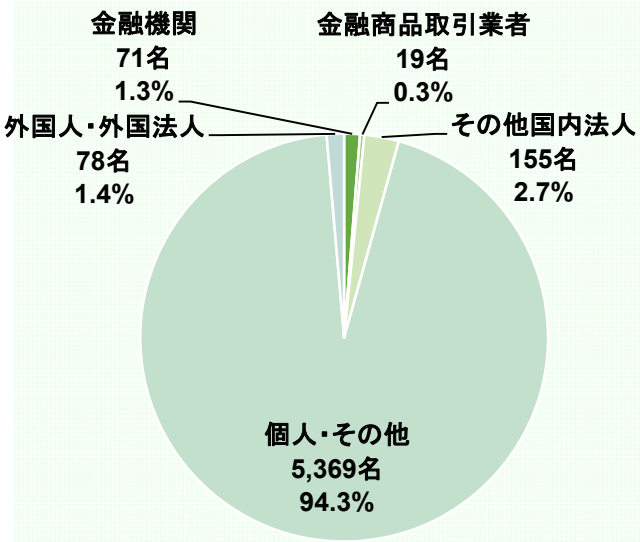
格付機関	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	A＋	安定的

■ 投資主の状況（第8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）

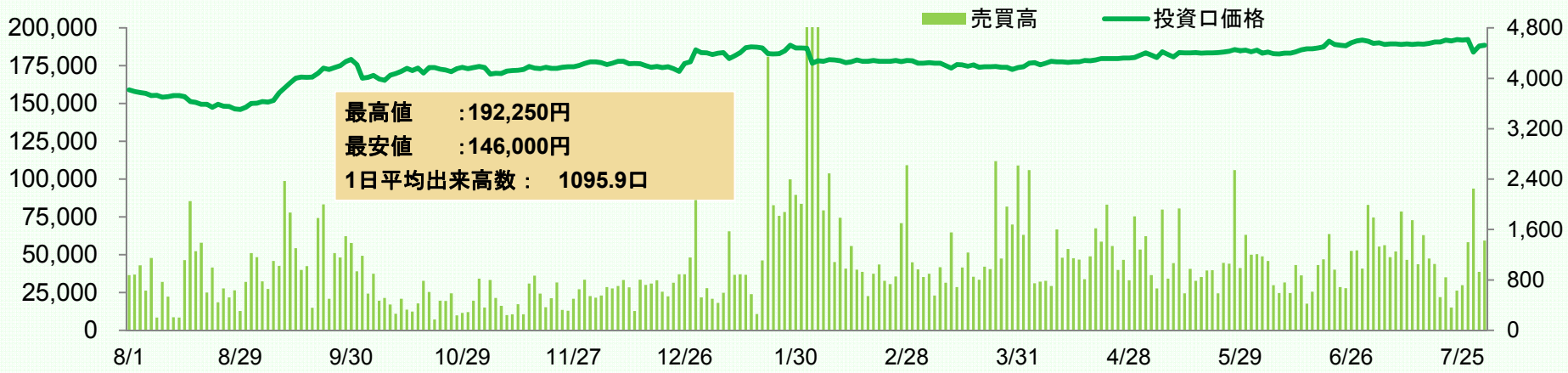
順位	投資主名	保有投資口数（口）	保有比率（%）
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	30, 142	29. 94
2	東急不動産株式会社	10, 086	10. 01
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6, 952	6. 90
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	4, 620	4. 58
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4, 101	4. 07
6	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	2, 408	2. 39
7	朝日火災海上保険株式会社	2, 400	2. 38
8	ノムラバンクルクセンブルグエスエー （常任代理人　株式会社三井住友銀行）	2, 194	2. 17
9	日本図書普及株式会社	1, 030	1. 02
10	大和信用金庫	1, 000	0. 99
10	株式会社クレディセゾン	1, 000	0. 99
	合計	65, 933	65. 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26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（第7期及び第8期）



相対投資口価格の推移（第7期及び第8期）

（注1）平成26年7月31日時点。平成26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、第7期首から当該投資口の分割が行われたと仮定して記載しております。

（注2）相対投資口価格の推移については、第7期首（平成25年8月1日）終値を100%として指数化して記載しています。

■ 第3回投資主総会の概要

日時及び場所

■ 開催日時　平成26年4月23日（水）　10時～

■ 開催場所　渋谷エクセルホテル東急　6階　プラネッツルーム

投資主総会の概要

■ 投資主総会で承認された事項は以下の通りです。

第1号議案：規約一部変更の件

規約変更の主な内容は以下の通りです。

●金融商品取引法等の一部を改訂する法律による投資信託及び投資法人に関する法律の改正に備えた所要の変更

●執行役員及び監督役員の任期に関し、投資主総会の決議によって、法律の定める限度において、その期間を延長または短縮することを可能とするための変更

●本投資法人が適用される法令等との整合性の観点からの変更、その他、字句の修正、表現の変更等

第2号議案：執行役員1名選任の件

遠又寛行が執行役員に選任されました。

第3号議案：補欠執行役員1名選任の件

柏木信英が補欠執行役員に選任されました。

第4号議案：監督役員2名選任の件

片岡義広及び山本浩二が監督役員に選任されました。

■ 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

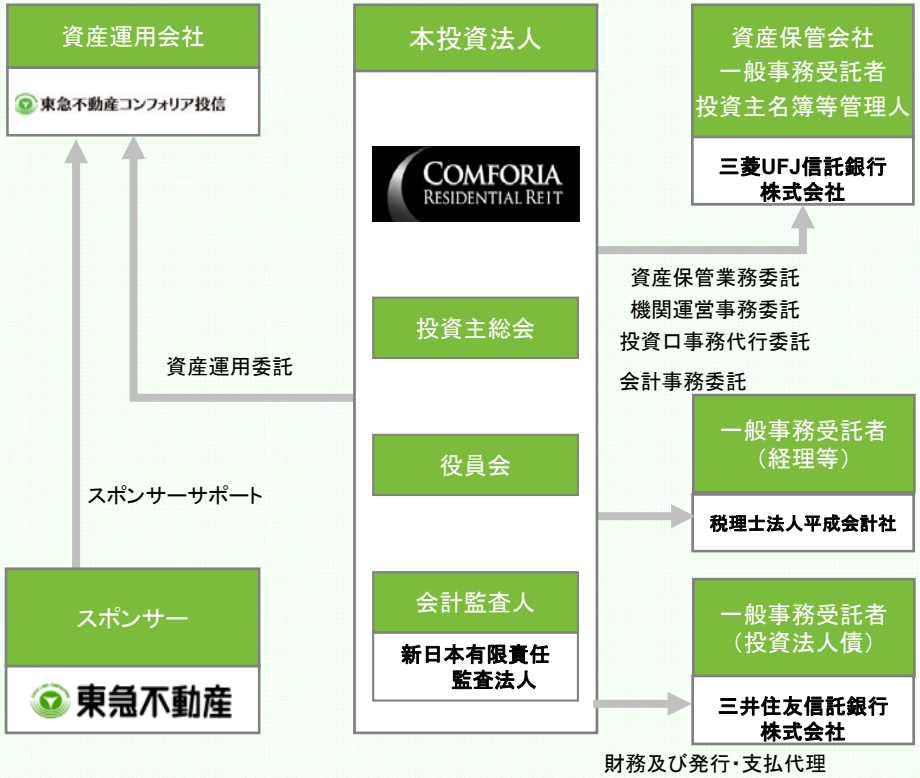
上場時　本投資法人の発行済投資口総数の約10%にあたる投資口を保有

■ 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

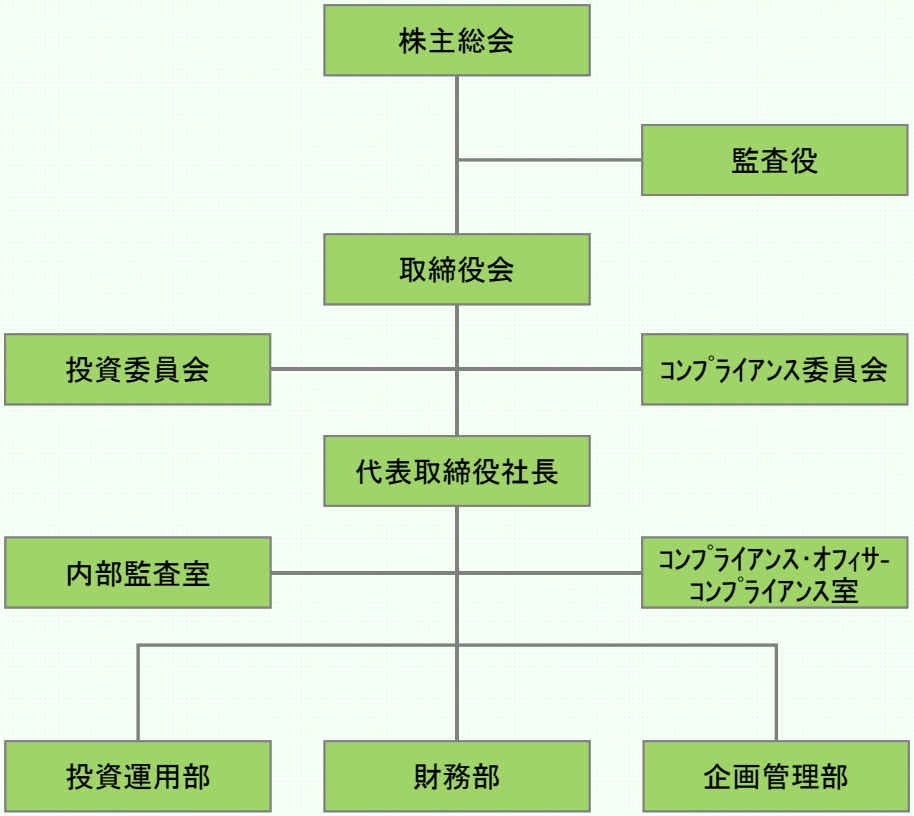


■ 資産運用会社の概要

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　：26名（常勤）（平成26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）「鑑定NOI利回り」「一口当たりNAV」は以下の計算式により算出しています。

- 「鑑定NOI利回り」＝ 当期末に保有する運用資産の各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 ÷ 取得価格
- 「一口当たりNAV」＝ {各期末における貸借対照表上の純資産（分配金控除後） ＋ 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）「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。

（※3）「有利子負債残高」「平均残存年数」、「期末加重平均金利」、「総資産LTV」、及び「鑑定LTV」は、以下の計算式により算出しています。

- 「有利子負債残高」は、借入金及び投資法人債の総額を記載しています。
- 「平均残存年数」は、各期末時点の各借入金及び投資法人債に係る契約等に表示された満期弁済日までの期間につき、各借入金及び投資法人債の残高に基づいて加重平均して算出しています。
- 「期末加重平均金利」は、各借入金及び投資法人債について、各期末時点の利率（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。
- 「総資産LTV」＝ 各期末時点の有利子負債残高 ÷ 貸借対照表上の資産合計
- 「鑑定LTV」＝ 各期末時点の有利子負債残高 ÷ 不動産鑑定評価額合計

（※4）「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成26年4月推計」は平成22年国勢調査に基づいて推計されたものであり、平成27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。