COMFORIA RESIDENTIAL REIT

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

第9期（平成27年1月期）決算説明資料

平成27年4月

Location

Quality

Safety

Service

コンフォリア・レジデンシャル投資法人
東急不動産コンフォリア投信

■ 目次

1. 第9期ハイライト
   - 第9期ハイライト - 4 -
   - 第9期末ポートフォリオ - 5 -
2. 第9期決算
   - 第9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 -
   - 継続的な安定運用への取り組み -10-
   - 外部成長実績 -11-
   - 財務運営 -12-
3. 公募増資ハイライト
   - 公募増資サマリー -14-
   - 公募増資の効果 -15-
4. 今後の戦略
   - 今後の外部成長目標 -17-
   - 外部成長による1口当たり巡航分配金水準の向上 -18-
   - マーケット環境認識と成長戦略 -19-
   - スポンサーサポートを中心とした継続的な外部成長 -20-
5. 業績予想
   - 業績予想 -22-
6. Appendix
   - 第9期 損益計算書 -24-
   - 第9期 貸借対照表 -25-
   - 第8-10期 業績予想差異 -26-
   - 東急不動産ホールディングスグループの活用 -27-
   - 「コンフォリア」シリーズ -28-
   - 主要な保有物件 -29-
   - 投資方針 -30-
   - 今後も世帯数の増加が見込める東京圏 -31-
   - 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資 -32-
   - ポートフォリオ・マップ（平成27年4月1日現在） -33-
   - ポートフォリオ一覧 -34-
   - 鑑定評価一覧 -38-
   - 稼働率・賃料単価推移 -42-
   - ポートフォリオグラフ -43-
   - 有利子負債の状況（第9期末時点） -45-
   - 投資主の状況（第9期末時点） -46-
   - 投資口価格及び出来高の推移 -47-
   - 個人投資家層拡大に向けた取り組み -48-
   - ガバナンスシステム -49-
   - 投資法人の概要 -50-
   - 資産運用会社の概要 -51-

１．第9期ハイライト

■ 第9期ハイライト

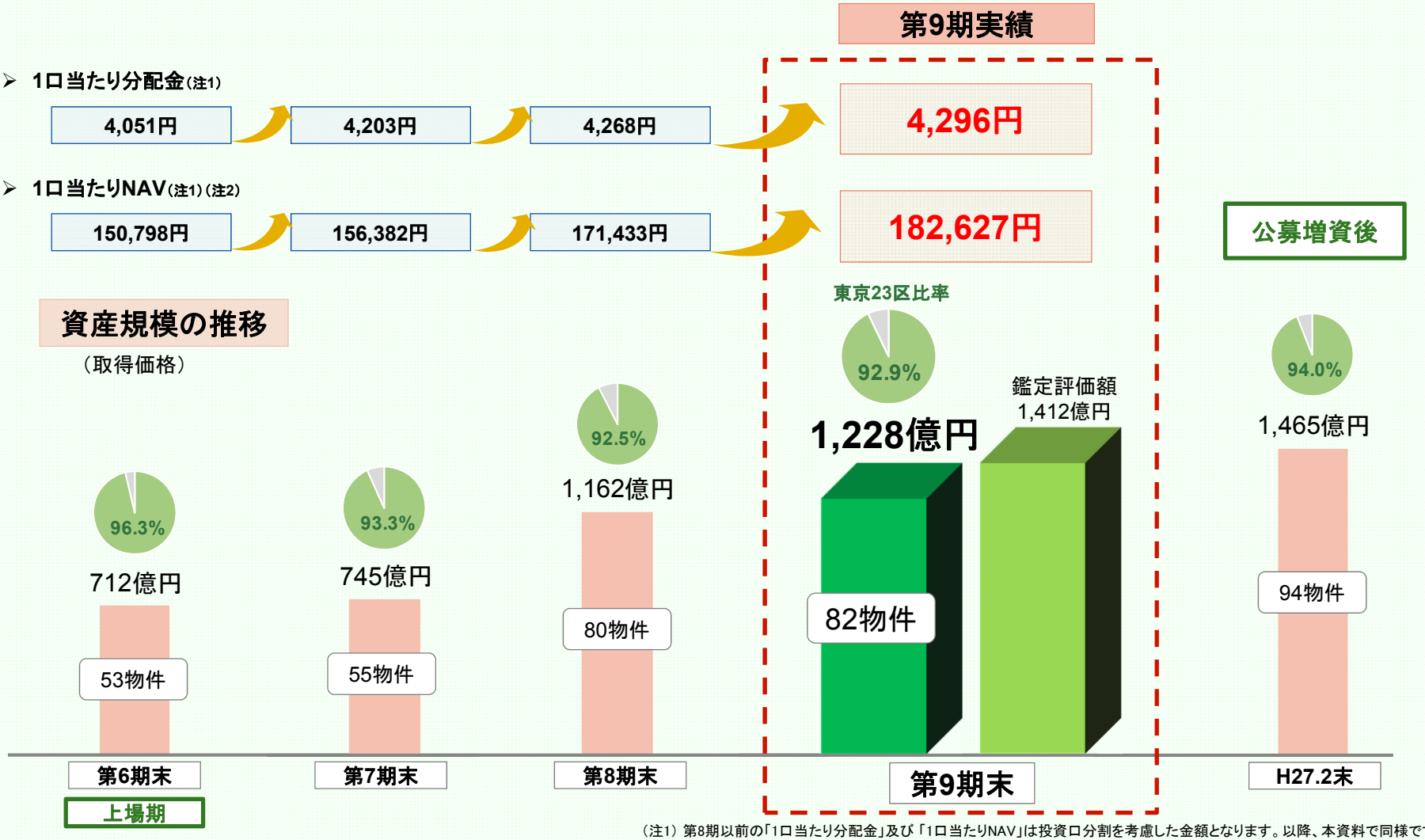
■ 資産規模を着実に拡大させ、
1口当たり分配金・1口当たりNAVともに3期連続の向上を実現

➢ 1口当たり分配金(注1)

4,051円 → 4,203円 → 4,268円 → 4,296円

➢ 1口当たりNAV(注1)(注2)

150,798円 → 156,382円 → 171,433円 → 182,627円

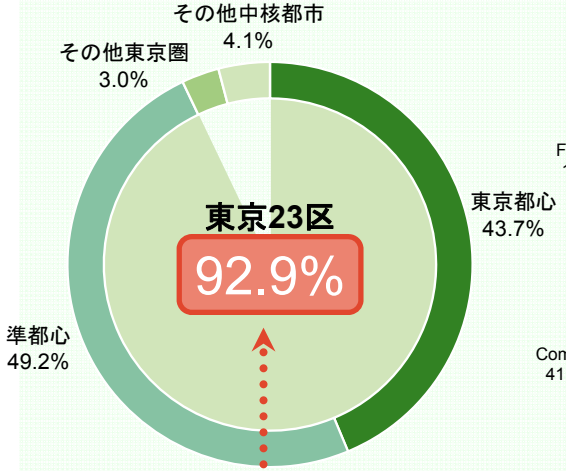


（注1）第8期以前の「1口当たり分配金」及び「1口当たりNAV」は投資口分割を考慮した金額となります。以降、本資料で同様です。
（注2）「1口当たりNAV」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

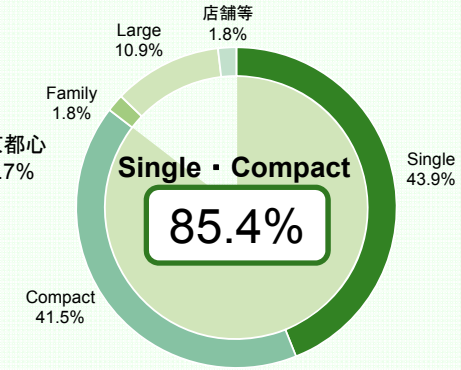
■ 第9期末ポートフォリオ

■ **東急不動産HDグループのサポート**を主に、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

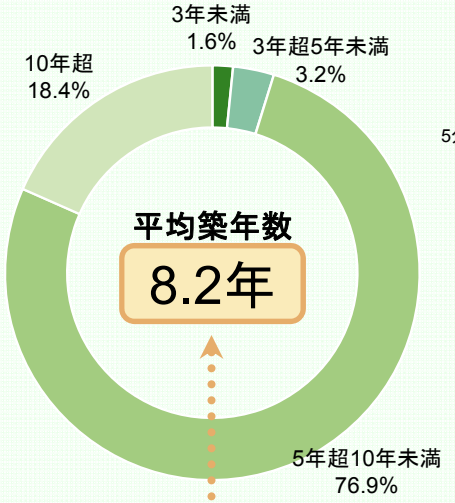
投資エリア



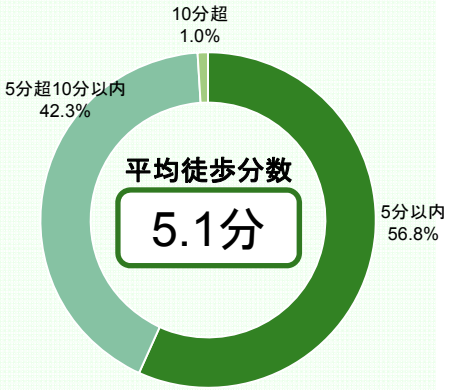
部屋タイプ



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

築浅物件の継続的な組み入れ

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に推移

コンフォリア浅草橋
（組入時：築1.3年）

コンフォリア赤坂
（組入時：築0.8年）

コンフォリア駒場
（組入時：築5.7年）

（注）「投資エリア」の区分、「平均築年数」、「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。

2．第9期決算

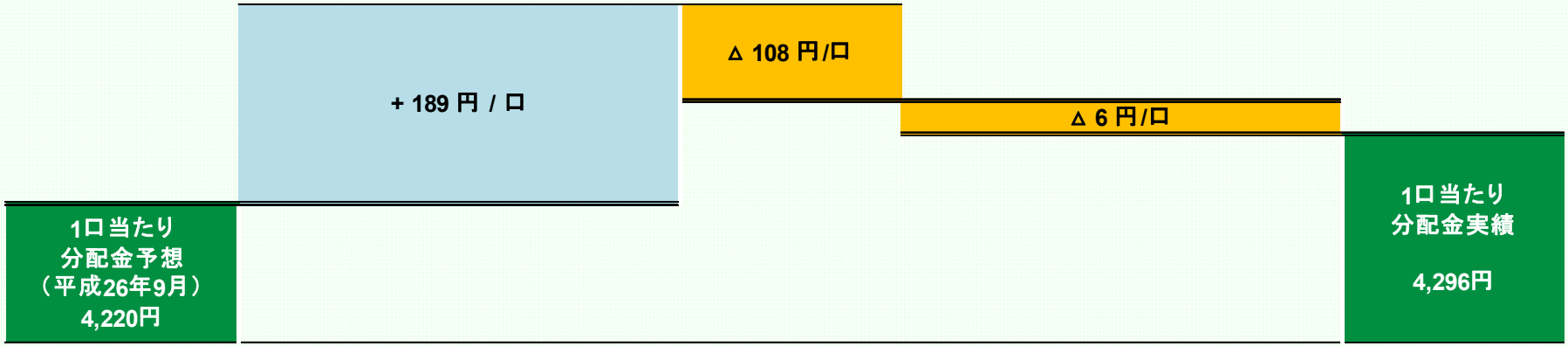
■ 第9期決算実績

■ 新規物件の取得等により、業績予想を上回る当期純利益を実現

第9期分配金予想（平成26年9月公表）と実績の比較

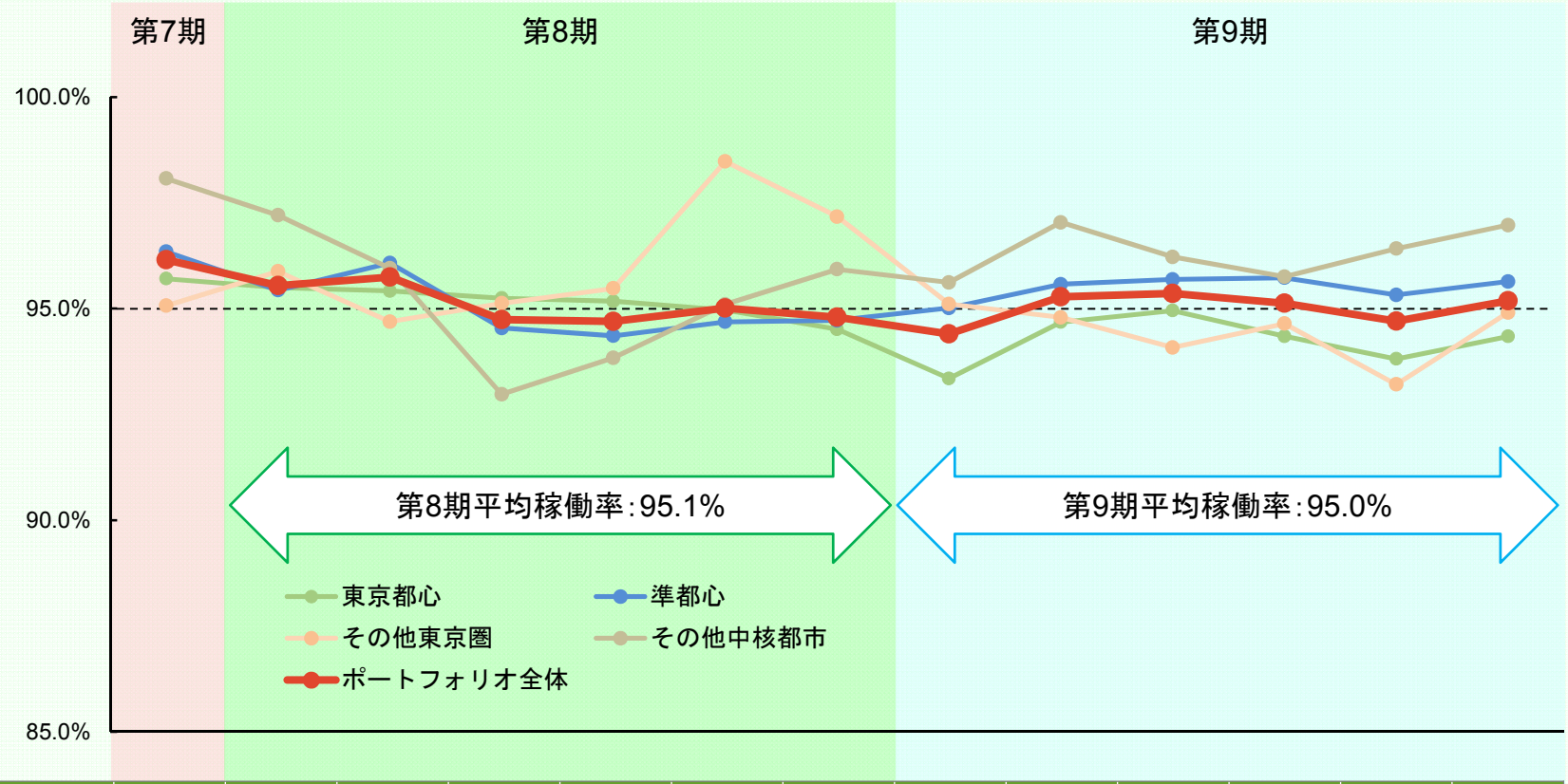
物件運営関連 ← → 投資法人運営関連

	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9月公表）	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
第9期実績	3,938 百万円	165 百万円	1,519 百万円	452 百万円	401 百万円	1,729 百万円
差異	+ 34 百万円	+ 42 百万円	+ 43 百万円	△ 0 百万円	+ 3 百万円	+ 30 百万円
差異の主な理由	物件取得 ↑	更新料等 ↑	物件取得 ↑ 原状回復費等↑	運営コスト ↓	物件取得 ↑	―



■ 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7期末	H26.2	H26.3	H26.4	H26.5	H26.6	H26.7	H26.8	H26.9	H26.10	H26.11	H26.12	H27.1
ポートフォリオ全体	96.2%	95.5%	95.7%	94.7%	94.7%	95.0%	94.8%	94.4%	95.3%	95.4%	95.1%	94.7%	95.2%
東京都心	95.7%	95.5%	95.4%	95.2%	95.2%	95.0%	94.5%	93.3%	94.7%	95.0%	94.3%	93.8%	94.3%
準都心	96.3%	95.4%	96.1%	94.5%	94.4%	94.7%	94.7%	95.0%	95.6%	95.7%	95.7%	95.3%	95.6%
その他東京圏	95.1%	95.9%	94.7%	95.1%	95.5%	98.5%	97.2%	95.1%	94.8%	94.1%	94.6%	93.2%	94.9%
その他中核都市	98.1%	97.2%	96.0%	93.0%	93.8%	95.1%	95.9%	95.6%	97.0%	96.2%	95.8%	96.4%	97.0%

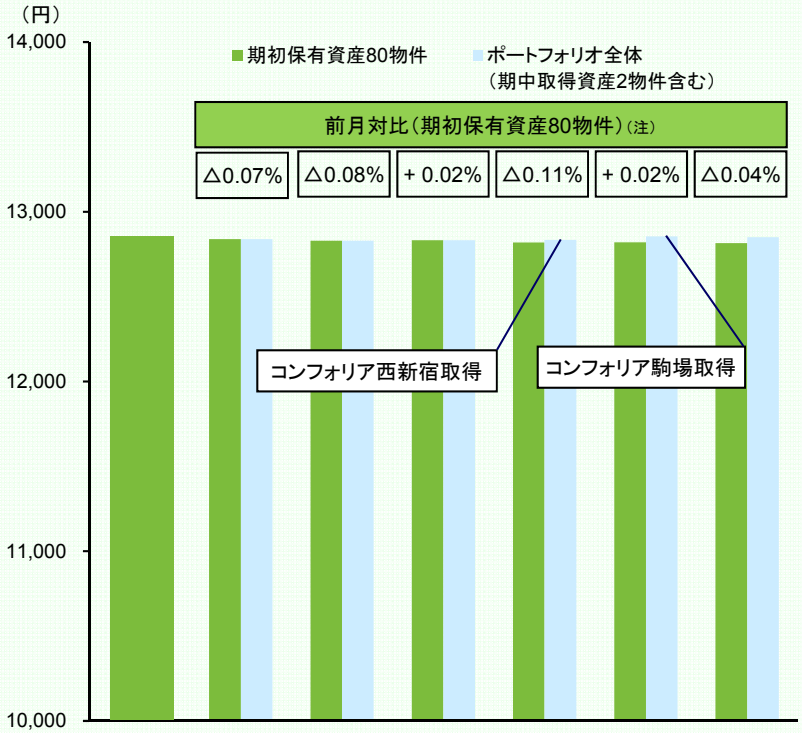
	第5期末	H25.2	H25.3	H25.4	H25.5	H25.6	H25.7	H25.8	H25.9	H25.10	H25.11	H25.12	H26.1
ポートフォリオ全体（前年同月）	96.1%	95.3%	96.1%	95.2%	94.8%	95.5%	95.9%	95.4%	95.6%	95.8%	95.8%	95.9%	96.2%

■ 賃料単価推移と入替時・更新時の賃料動向

■ 賃料単価は対前期比でほぼ横ばいも、賃料の増額件数割合は前年同期比で増加する等、引き続き改善傾向

賃料単価推移（第9期）

期初保有資産（80物件）の賃料単価は
対前期比-0.3%となり、引き続きほぼ横ばい



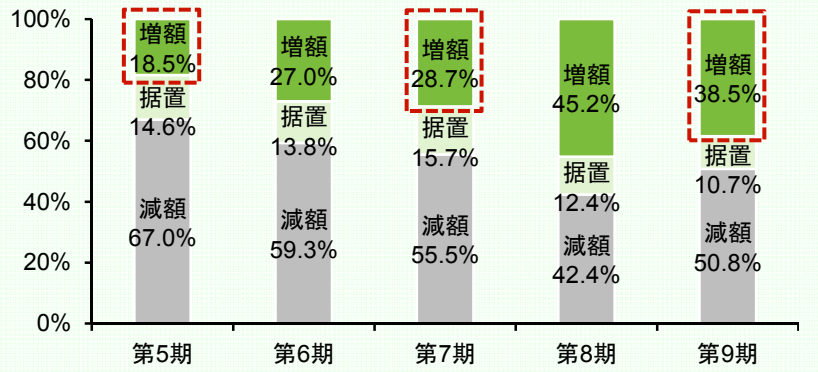
賃料単価（月・坪）	第8期末	H26.8	H26.9	H26.10	H26.11	H26.12	H27.1
ポートフォリオ全体（期中取得資産2物件含む）	12,849	12,840	12,830	12,833	12,835	12,854	12,850
期初保有80物件	12,849	12,840	12,830	12,833	12,819	12,821	12,816

（注）前月対比については、期初保有資産である80物件を基に集計

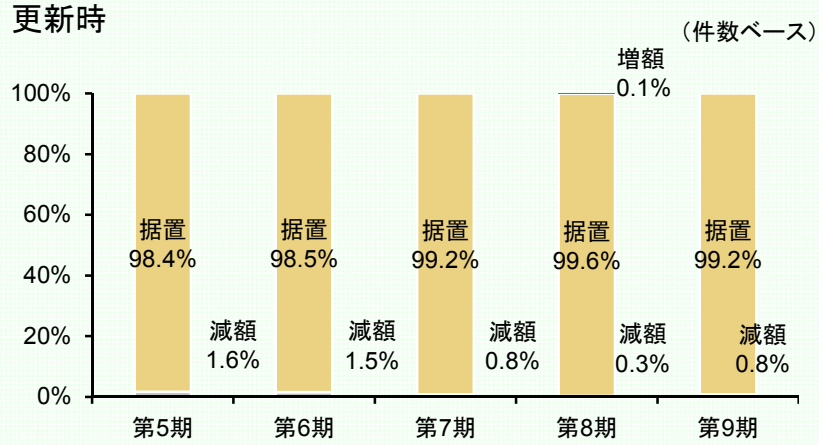
入替時・更新時の賃料動向（第5期－第9期）

賃料の増額件数割合は
前年同期比で増加

■ 入替時



■ 更新時



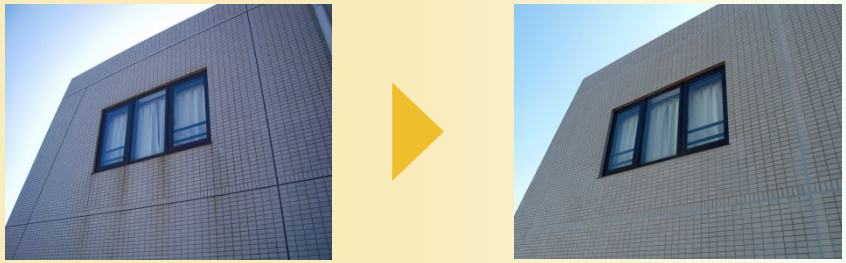
■ 継続的な安定運用への取り組み

■ 大規模修繕工事やテナントニーズに合わせた改善等、継続的な安定運用に向けた各種施策を実施

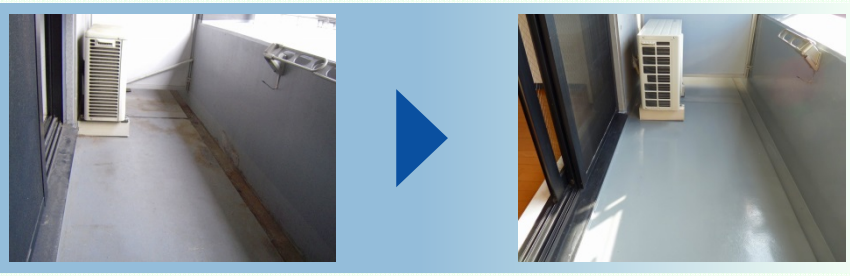
大規模修繕工事の実施

■ コンフォリア大山において、大規模修繕工事を実施

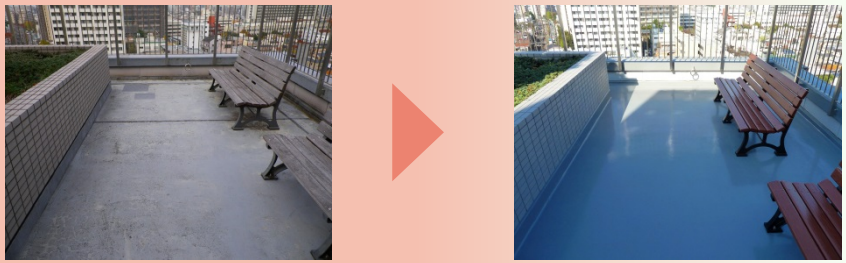
➢ 外壁改修



➢ バルコニー塗装



➢ 屋上休憩スペース塗装



テナントニーズに合わせた改善

利便性向上

■ コンフォリア三宿において、テナントニーズとして多かった収納の充実を実現すべく、収納を増設

快適性向上

■ コンフォリア碑文谷、コンフォリア新子安において、テナントニーズの高い浴室テレビを設置

■ 外部成長実績

■ 積極的な情報収集により、スポンサーグループ外からも相対に近い形で取引を行うことができ、継続的に外部成長を推進

コンフォリア西新宿

所在地	東京都新宿区北新宿一丁目20番12号
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅徒歩5分
取得価格	1,625,000千円
鑑定評価額(注)	1,650,000千円
鑑定NOI利回り(注)	4.77%
竣工年月	平成18年7月
取得日	平成26年11月13日
取得先	国内の特別目的会社
物件特性	本物件は、2駅2路線が利用可能であり、「新宿」駅まで約2分、「東京」駅まで約21分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好なシングルタイプ・コンパクトタイプの物件です。新宿副都心エリア背後の住宅地に位置し、高度商業集積地である「新宿」駅周辺へは徒歩圏である一方、周辺にはスーパーマーケット、飲食店舗等の近隣型商業施設等も存しており生活利便性も良好です。

(注)取得時点の鑑定評価書に基づいて記載しております。

コンフォリア駒場

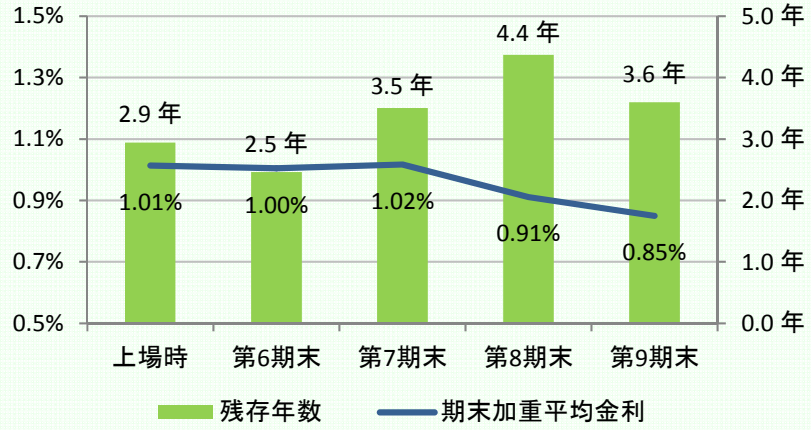
所在地	東京都世田谷区池尻四丁目8番25号
最寄駅	東急田園都市線「池尻大橋」駅徒歩9分
取得価格	5,000,000千円
鑑定評価額(注)	5,170,000千円
鑑定NOI利回り(注)	4.73%
竣工年月	平成21年4月
取得日	平成26年12月12日
取得先	国内の事業会社
物件特性	本物件は、2駅2路線が利用可能であり、「永田町」駅まで約10分、「渋谷」駅まで約3分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好なシングルタイプ・コンパクトタイプの物件です。南に目黒川を望む高台に位置し、周辺は都内有数の進学校等の文教施設も多く、閑静な住環境が形成されている一方、「池尻大橋」駅周辺には、若者向けの飲食店舗のほか、スーパーマーケット等の生活利便施設も充実しております。

■ 財務運営

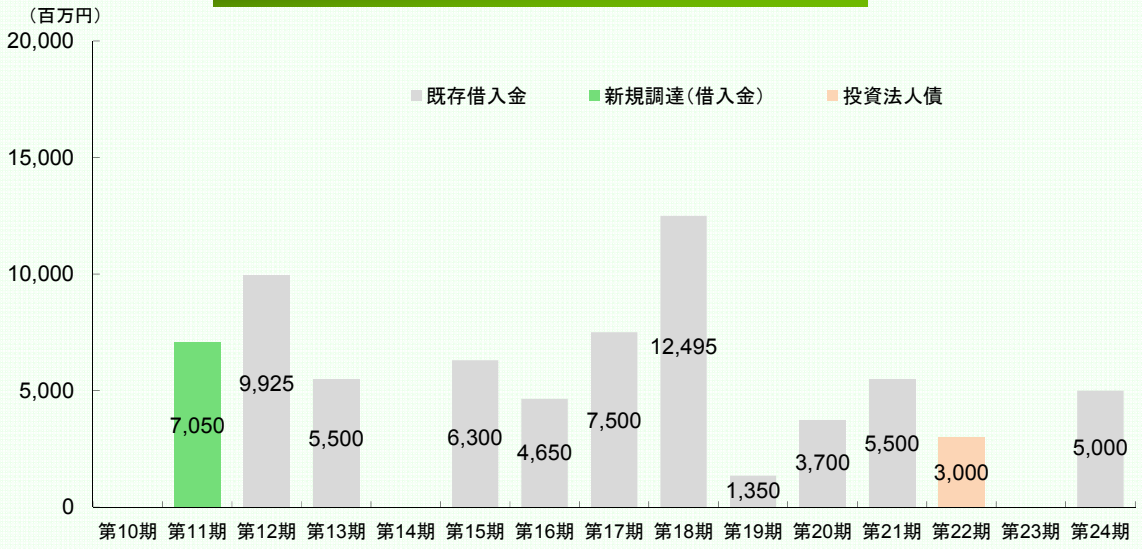
有利子負債の状況

	第8期末 （平成26年7月末）	第9期末 （平成27年1月末）	前期比
有利子負債残高	64,920百万円	71,970百万円	+ 7,050百万円
長期負債比率	100.0%	90.2%	▲ 9.8 pt
固定金利比率	100.0%	90.2%	▲ 9.8 pt
総資産LTV	51.6%	54.2%	+ 2.6 pt
鑑定LTV	49.8%	51.0%	+ 1.2 pt

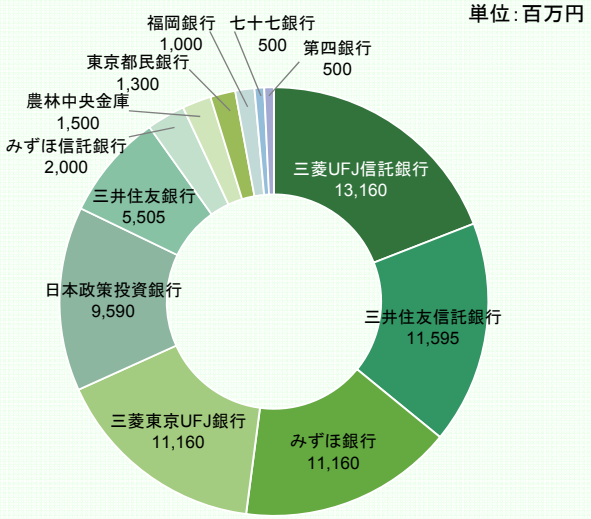
残存年数と期末加重平均金利の推移



返済期限の分散状況



金融機関別借入残高



（注）「有利子負債の状況」及び「残存年数と期末加重平均金利の推移」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。

３．公募増資ハイライト

■ 公募増資サマリー

■ 平成27年1月7日に公募増資を発表し、2月3日に資産を取得

公募増資の概要

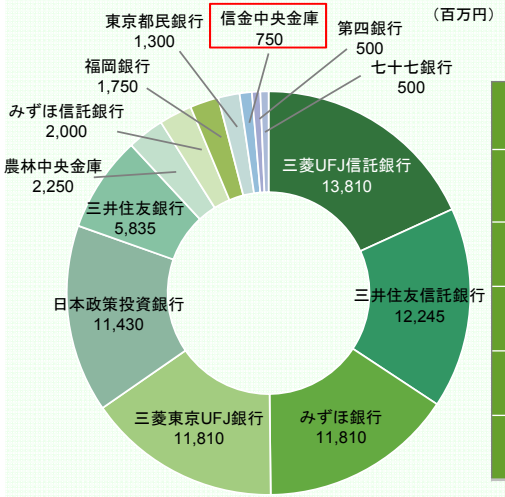
日程	発行決議日 ： 平成27年1月7日（水） 条件決定日 ： 平成27年1月19日（月） 払込日 ： 平成27年2月2日（月） 受渡日 ： 平成27年2月3日（火）
発行価格 / 発行価額	266,253円 / 257,514円
発行口数(注)	71,156口
払込金額(注)	18,323百万円
発行済投資口数(注)	473,804口

（注）平成27年2月27日（払込日）の第三者割当増資を含んでいます。

借入の概要

■ 本投資法人初の期間10年での借入を実施

■ 新規レンダーが加わることで、レンダーフォーメーションを拡充



	増資前（第9期末）	増資後（H27.2末）
有利子負債合計	71,970百万円	78,990百万円
平均残存年数	3.6年	4.3年
加重平均金利	0.85%	0.87%
長期負債比率	90.2%	97.8%
固定金利比率	90.2%	97.8%

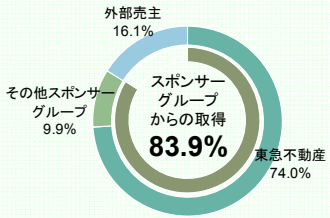
（注）「平均残存年数」及び「加重平均金利」の計算方法は、後記「注記事項（※3）」をご参照下さい。

本投資法人の強みと特徴を更に強化

■ 東京23区への集中投資

新規取得資産
235億円

■ 東急不動産ホールディングスグループの活用



- スポンサーグループからの取得：計11物件
- 東急不動産開発：2物件
- ウェアハウジング：7物件
- 東急コミュニティー保有：2物件

■ 投資主価値の向上

	前回公募増資前（第7期末）	前回公募増資後（第8期末）	今次公募増資前（第9期末）	今次公募増資後（平成27年2月末）
1口当たりNAV(注)	156,382円	171,433円	182,627円	195,107円
1口当たり分配金	4,203円	4,268円	4,296円	巡航分配金の向上
時価総額	503億円	759億円	1,035億円	1,231億円

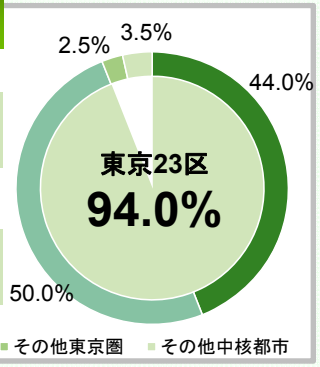
（注）「1口当たりNAV」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

■ 公募増資の効果

■ ポートフォリオの質に拘りながら、継続的な外部成長サイクルを実現

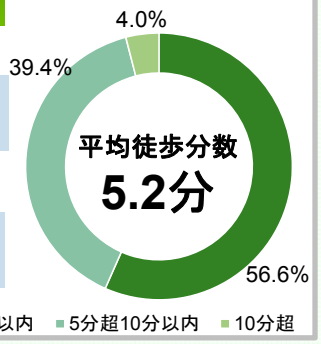
東京23区比率

第9期末 92.9%
＋
取得資産 100.0%



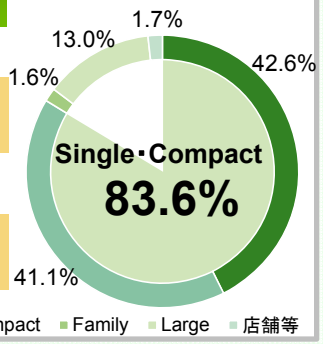
最寄駅からの徒歩分数

第9期末 5.1分
＋
取得資産 5.8分



シングル・コンパクト比率

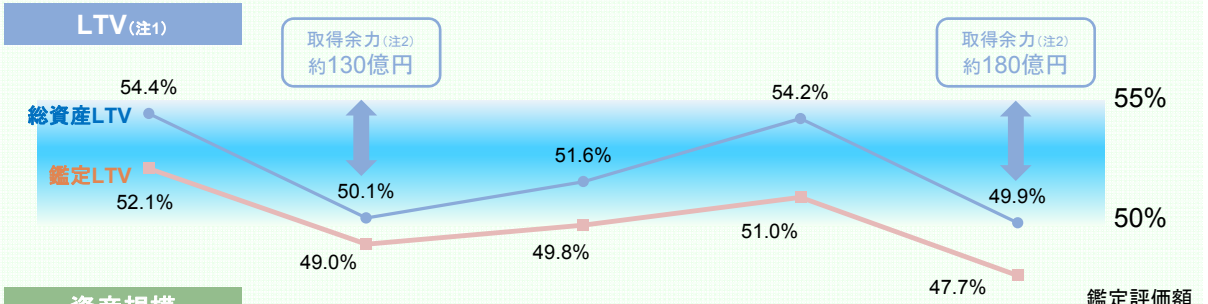
第9期末 85.4%
＋
取得資産 73.8%



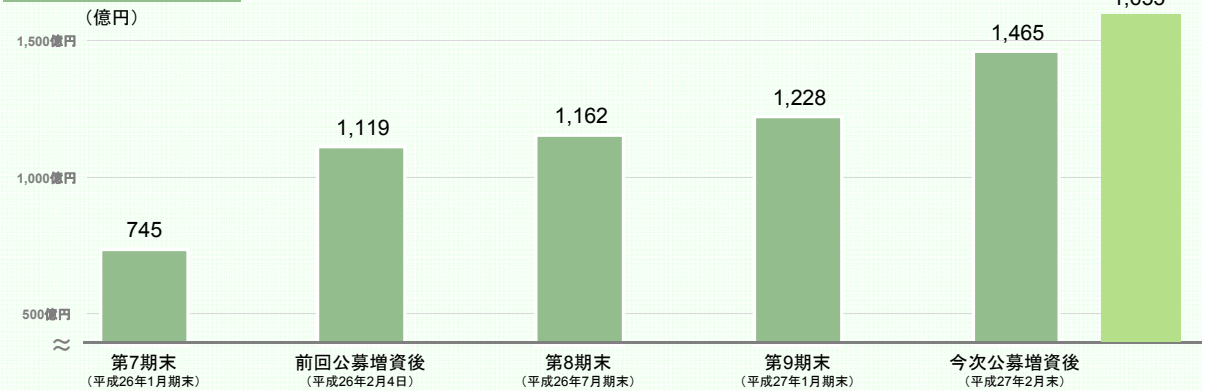
■ 公募増資による外部成長サイクルの実現

✓ 今次公募増資により、総資産LTV は49.9%まで低下し、取得余力を約180億円確保

LTV(注1)



資産規模



	第7期末	前回公募増資後	第8期末	第9期末	今次公募増資後
鑑定NOI利回り(注2)	5.78%	5.62%	5.60%	5.52%	5.43%
含み益率(注2)	12.5%	9.7%	12.1%	15.0%	12.9%

(注1)「総資産LTV」及び「鑑定LTV」の計算方法は、後記「注記事項(※3)」をご参照下さい。
(注2)「取得余力」、「鑑定NOI利回り」及び「含み益率」の計算方法は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

４．今後の戦略

■ 今後の外部成長目標

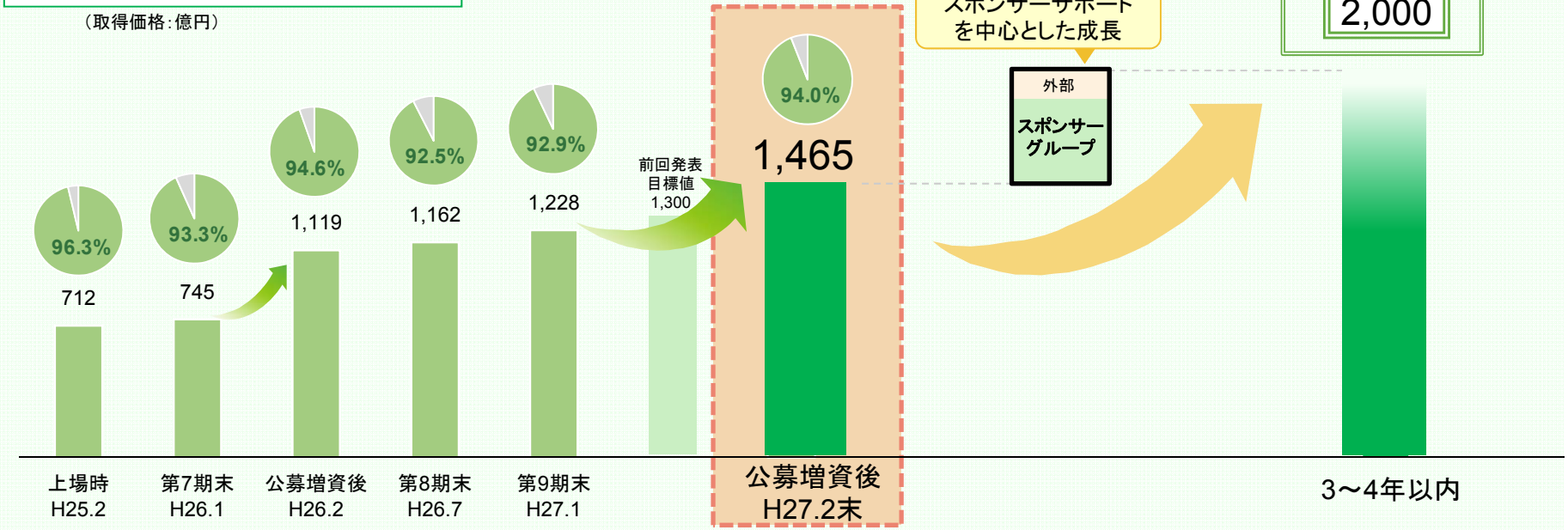
■ スポンサーサポートを中心に運用会社独自のルートを活用し、資産規模の中期的目標2,000億円を目指す

中期的な本投資法人の姿

	公募増資前	公募増資後
資産規模	取得価格：2,000億円	変更なし
ポートフォリオ	東京23区比率概ね90%以上	変更なし
安定分配金目標	4,000円以上を目指す	4,100円から更なる向上

資産規模及び東京23区比率

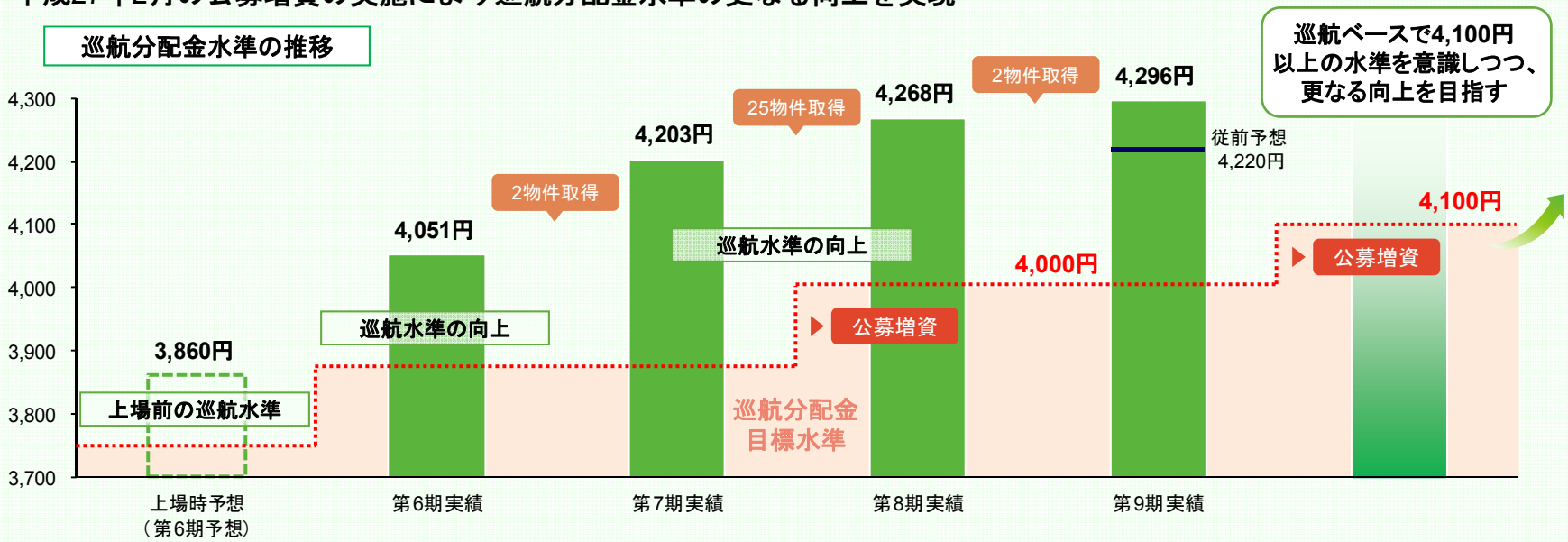
（取得価格：億円）

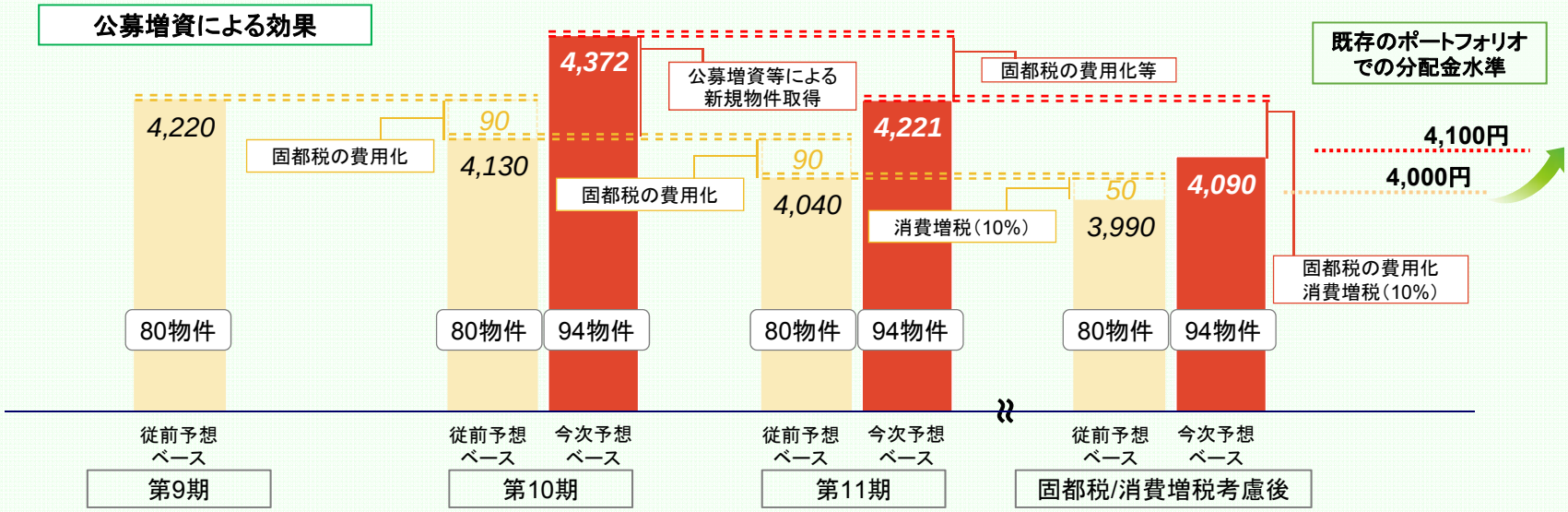


資産規模1,000億円超 → 資産規模2,000億円を見据えた成長フェーズ

■ 外部成長による1口当たり巡航分配金水準の向上

■ 平成27年2月の公募増資の実施により巡航分配金水準の更なる向上を実現





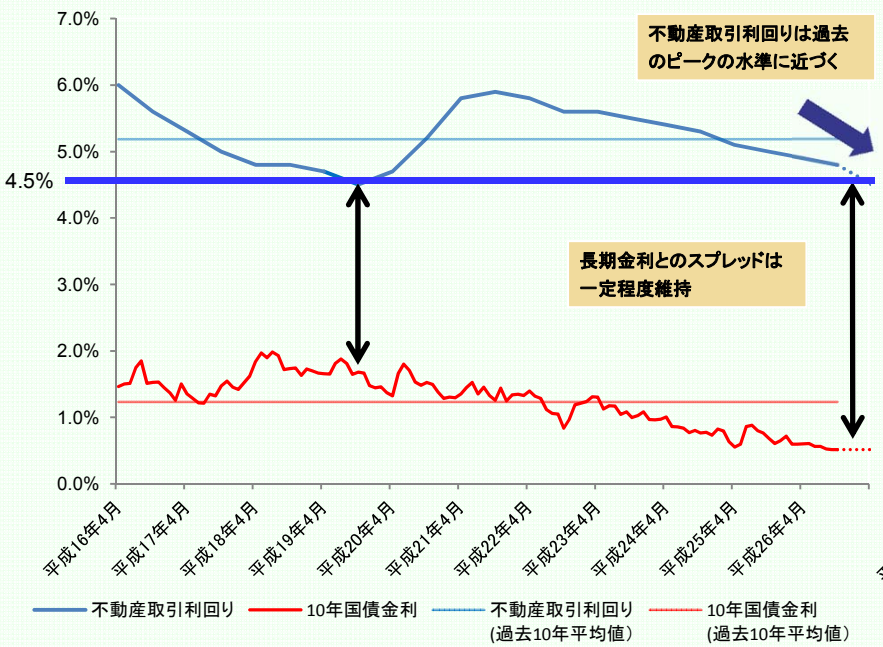
■ マーケット環境認識と成長戦略

■ 競争が活発化している売買マーケットにおいても、厳選して物件を取得することで外部成長を継続

売買マーケット動向	東京23区及び地方中核都市の取引利回りはさらに低下傾向
資金調達環境	長期金利が低位安定しており、良好な環境が持続

当面の本投資法人の投資方針	不動産利回りの絶対水準を意識しつつ、様々な取得方法を活用、優良物件の取得を目指す
	資産の安定性が見込まれる東京23区を90%以上とするポートフォリオを維持、投資主価値向上を目指す

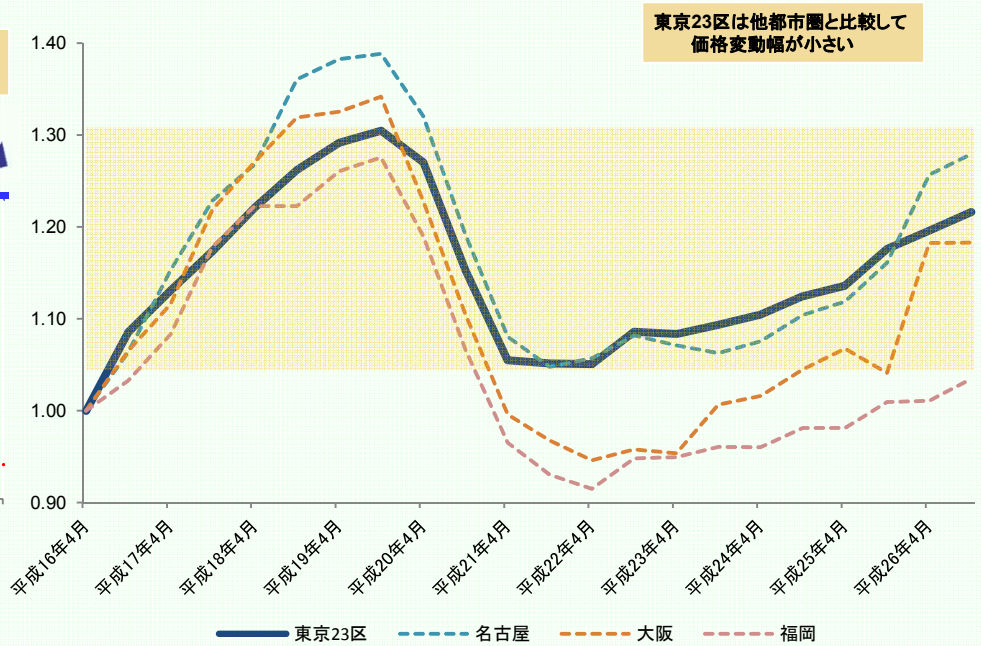
過去の各種利回りの推移



(注)過去10年平均値については、平成16年11月~平成26年10月の数値より算出。

(出所)一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査/取引利回り(城南地区)」及び新発10年国債入札結果。10年国債金利については、該当期間における新発国債の入札結果における平均利回りを採用。

主要都市における不動産価値



(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。

■ スポンサーサポートを中心とした継続的な外部成長

- 多様な取得手法により、継続的な物件取得を目指す
- スポンサー開発物件は現在10物件

継続的な外部成長を支える多様な手法

➢ 多様な取得手法を用いた直近の物件取得事例

スポンサーによる賃貸住宅の開発

コンフォリア神楽坂DEUX

運用会社独自のルート

コンフォリア駒場

第9/10期
取得済資産

コンフォリア南砂町

コンフォリア板橋仲宿

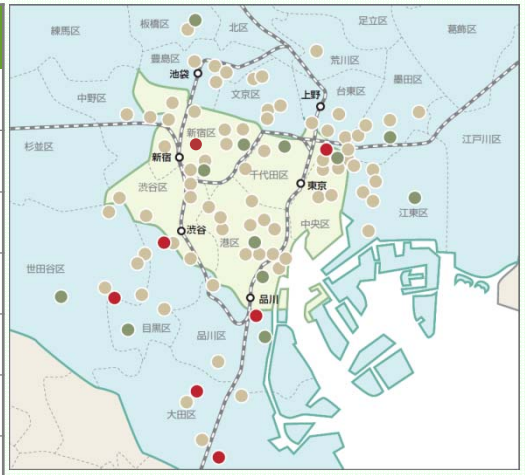
スポンサーによるウェアハウジング

ブリッジファンドの活用

スポンサーの開発状況（注）

東京23区における開発状況

開発地	戸数
東京都品川区北品川	97
東京都大田区蒲田	202
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
東京都世田谷区上馬	計画中
東京都新宿区新宿	計画中



大阪府における開発状況

開発地	戸数
大阪府大阪市西区	84
大阪府大阪市中央区	84
大阪府吹田市広芝町	計画中

● 既保有物件
● スポンサー開発物件

（注）本投資法人が取得を決定した資産はありません。

5．業績予想

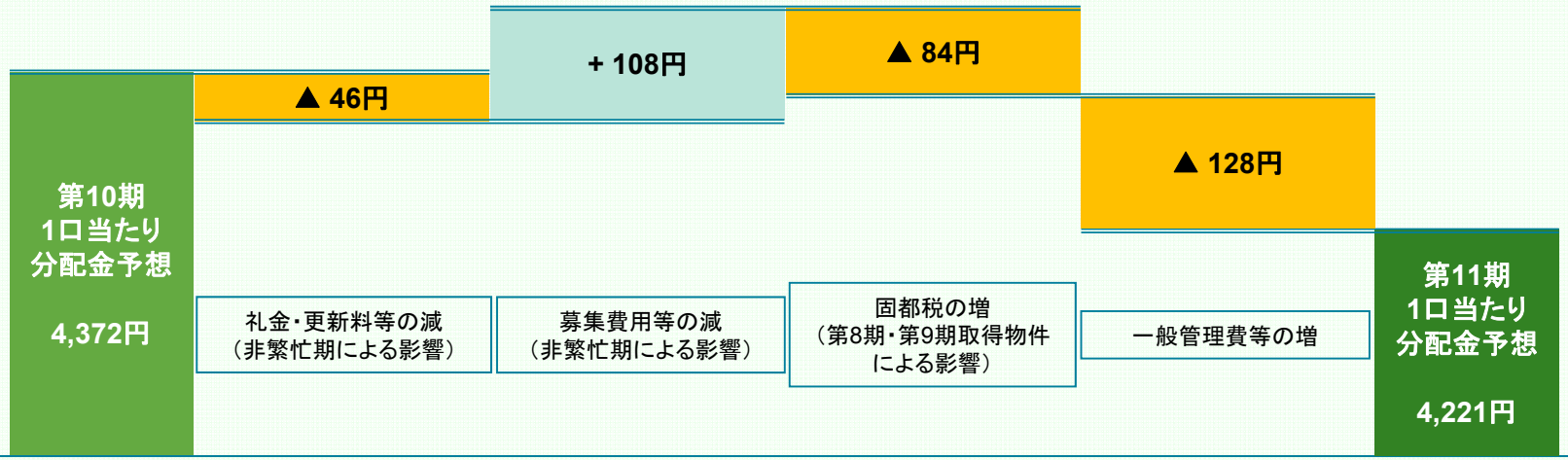
■ 業績予想

■ 公募増資、新規物件の取得等による影響を踏まえ、第10期分配金を4,372円、第11期分配金を4,221円と予想

第9期実績と第10期、第11期予想

	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9期実績	3,938 百万円	165 百万円	1,519 百万円	452 百万円	401 百万円	1,729 百万円
第10期予想	4,731 百万円	184 百万円	1,862 百万円	496 百万円	484 百万円	2,071 百万円
第11期予想	4,738 百万円	155 百万円	1,851 百万円	553 百万円	488 百万円	1,999 百万円
第9期実績－第10期予想	+ 793 百万円	+ 18 百万円	+ 343 百万円	+ 44 百万円	+ 82 百万円	+ 341 百万円
差異の主な理由	新規物件↑	新規物件↑	新規物件↑ 固都税 ↑	一般管理費等↑	新規借入等↑	

第10期から第11期への予想分配金変動



6 . Appendix

■ 第9期 損益計算書

（単位：千円）

	第8期 （平成26年7月期）	第9期 （平成27年1月期）	前期比増減
営業収益	4,017,448	4,103,307	85,858
賃貸事業収入	3,827,676	3,938,172	110,496
その他賃貸事業収入	186,413	161,733	▲ 24,680
匿名組合収益	3,358	3,400	42
営業費用	1,912,363	1,971,730	59,366
賃貸事業費用	1,551,354	1,519,011	▲ 32,342
資産運用報酬	196,535	268,259	71,723
その他営業費用	164,474	184,459	19,985
営業利益	2,105,084	2,131,576	26,491
営業外収益	453	706	253
営業外費用	385,834	401,395	15,560
支払利息	276,595	292,492	15,897
法人債利息	52	9,600	9,548
その他営業外費用	109,187	99,301	▲ 9,885
経常利益	1,719,702	1,730,887	11,184
税引前当期純利益	1,719,702	1,730,887	11,184
法人税等	971	984	12
法人税等	972	986	13
法人税等調整額	▲ 0	▲ 1	▲ 1
当期純利益	1,718,731	1,729,903	11,171
前期繰越利益	5	33	28
当期未処分利益	1,718,736	1,729,936	11,200

賃貸NOI	3,130,845	3,266,014	135,169

分配金総額	1,718,702	1,729,775	11,072
発行済投資口数	100,662口	402,648口	301,986口
1口当たり分配金（注）	4,268円	4,296円	28円

（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8期における発行済投資口数及び1口あたり分配金については、分割勘案後の水準を記載しています。

■ 第9期 貸借対照表

	第8期 （平成26年7月期）	第9期 （平成27年1月期）	前期比増減
《資産の部》			（単位：千円）
流動資産	6,792,765	7,460,902	668,136
現金及び預金	2,862,356	3,472,572	610,216
信託現金及び信託預金	3,839,594	3,956,576	116,981
その他の流動資産	90,814	31,753	▲ 59,061
固定資産	118,976,481	125,320,497	6,344,016
有形固定資産	117,950,040	124,372,837	6,422,796
信託不動産等	117,950,040	124,372,837	6,422,796
無形固定資産（信託借地権）	265,279	265,279	―
無形固定資産（その他）	4,299	3,688	▲ 610
投資その他の資産	756,862	678,693	▲ 78,169
繰延資産	96,923	76,124	▲ 20,798
資産合計	125,866,170	132,857,525	6,991,354
《負債及び資本の部》			
流動負債	1,109,615	8,064,194	6,954,578
一年以内返済予定長期借入金	―	7,050,000	7,050,000
営業未払金	298,634	205,951	▲ 92,683
未払金	100,077	67,012	▲ 33,065
未払費用	85,004	90,224	5,219
未払法人税等	681	685	3
前受金等	622,091	640,362	18,270
その他	3,126	9,959	6,833
固定負債	66,127,204	66,163,649	36,444
長期借入金	61,920,000	61,920,000	―
投資法人債	3,000,000	3,000,000	―
信託預り敷金及び保証金等	1,207,204	1,242,716	35,512
その他固定負債	―	932	932
負債合計	67,236,820	74,227,843	6,991,023
投資主資本	58,619,414	58,630,614	11,200
出資総額	56,900,677	56,900,677	
剰余金	1,718,736	1,729,936	11,200
評価・換算差額等	9,936	▲ 932	▲ 10,868
純資産合計	58,629,350	58,629,681	331
負債・純資産合計	125,866,170	132,857,525	6,991,354

■ 第8-10期 業績予想差異

（単位：百万円）

	第8期（平成26年7月期）	第9期（平成27年1月期）			第10期（平成27年7月期）	
	実績	実績	予想（H26.9.12開示）	予想との差異	予想（H27.3.13開示）	第9期実績との差異
運用日数	181日	184日			181日	
賃貸事業収入	4,017	4,103	4,026	76	4,915	812
賃貸事業収入	3,827	3,938	3,903	34	4,731	793
その他賃貸事業収入等	189	165	122	42	184	18
賃貸事業費用	1,551	1,519	1,475	43	1,862	343
賃貸事業費用	761	698	667	31	863	164
公租公課	125	138	138	0	180	41
減価償却費	664	681	669	12	818	136
賃貸事業利益	2,466	2,584	2,551	32	3,053	468
その他営業費用	361	452	453	0	496	44
営業利益	2,105	2,131	2,097	33	2,556	424
営業外損益	▲ 385	▲ 400	▲ 397	▲ 3	▲ 483	▲ 82
経常利益	1,719	1,730	1,700	30	2,072	341
法人税等	0	0	1	—	1	—
当期純利益	1,718	1,729	1,699	30	2,071	341
一口当たり分配金(注)	4,268	4,296	4,220	76	4,372	76
期末投資口数	100,662 口	402,648 口	402,648 口	0 口	473,804 口	71,156 口
期末物件数	80 物件	82 物件	80 物件	2 物件	94 物件	12 物件
取得価格合計	116,239	122,864	116,239	6,625	146,530	23,665

（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8期における1口あたり分配金については、分割勘案後の水準を記載しています。

■ 東急不動産ホールディングスグループの活用

■ 東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンを活用した運用

東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン

■「コンフォリア」シリーズ

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 東急不動産がプロデュースする都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズが主な投資対象

「コンフォリア」シリーズのコンセプト

その上の、暮らし心地へ。

英語で心地よさ、満足を意味する“comfort”と、ラテン語で場所を表す“ia”を組み合わせた
東急不動産の都市型賃貸レジデンス“COMFORIA”。
「住まいは単なる器ではない」という発想が、
都市を自由に豊かに生きる人にふさわしい賃貸レジデンスを生み出しました。
利便性だけではない様々な「その上」で、期待を超える暮らし心地を、あなたに。

COMFORIAの4つのアドバンテージ

Location
コンフォリアは、
時間の価値を知っている。

Quality
コンフォリアは、
上質の感触を知っている。

Safety
コンフォリアは、
安らぎの源を知っている。

Service
コンフォリアは、
住まう人の気持ちを知っている。

■ 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

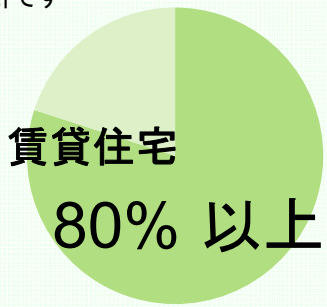
所在	東京都港区芝四丁目
取得価格	3,190,550千円
敷地／延床面積	807.54 ㎡／4,973.31 ㎡
賃貸可能戸数	111戸
構造／階数	RC造／地下1階地上13階
竣工年月	平成20年1月

■ 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%

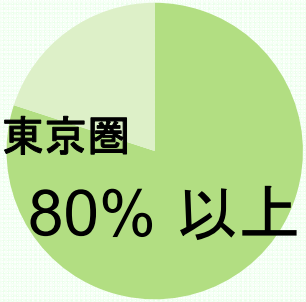


（注1）投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地上に存在する居住用資産の種類によって算出するものとします。

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%



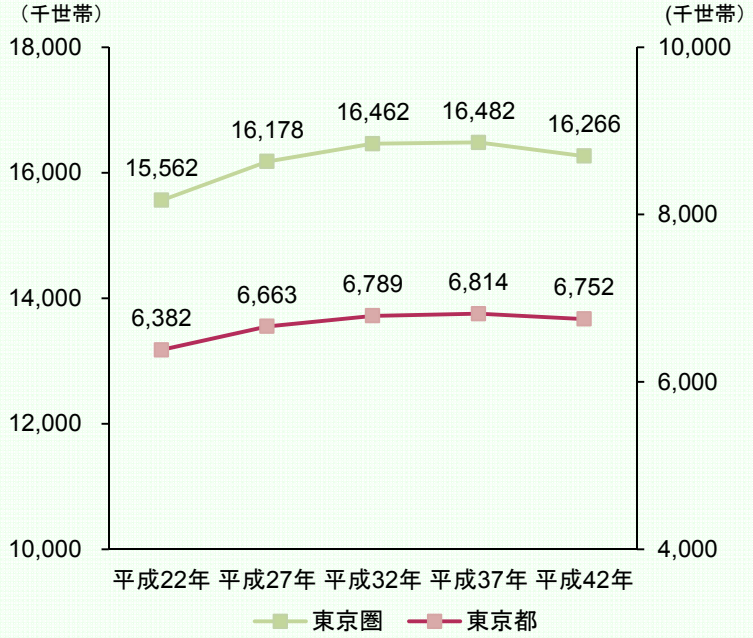
（注2）投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地の所在するエリアによって算出するものとします。

■ 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

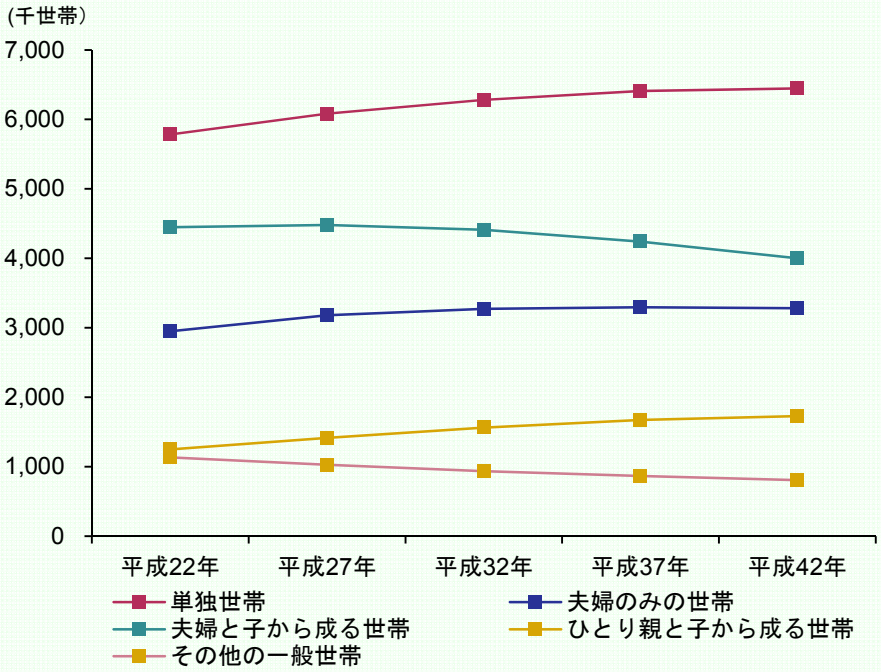
世帯数の動向	① 東京圏及び東京都では総世帯数の増加が見込まれます。 ② 少子化・晩婚化等の社会構造の変化により、今後も本投資法人がターゲットとする単身・小家族世帯の増加が見込まれます。

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



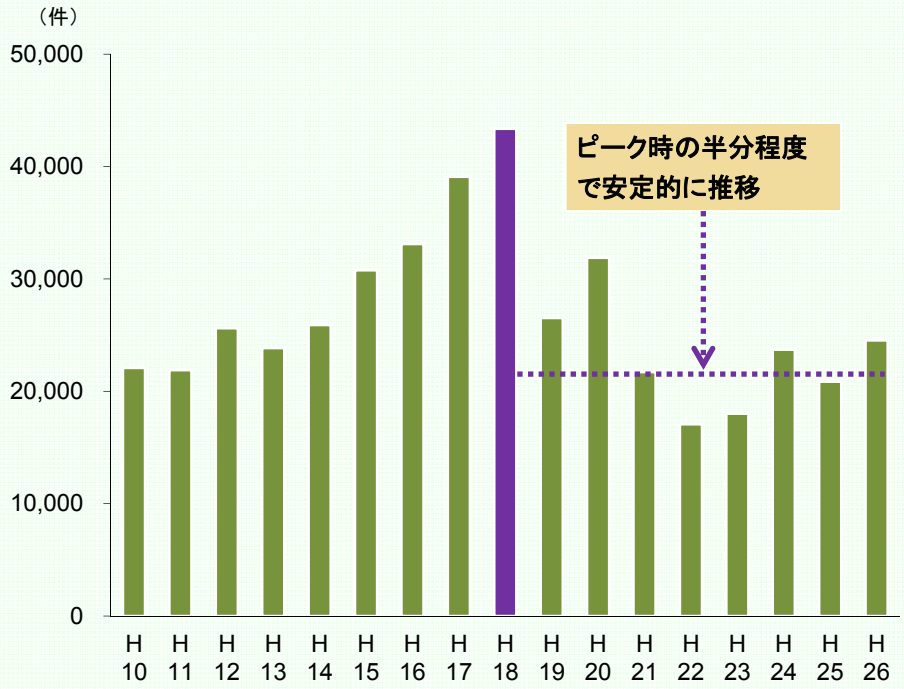
（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成26年4月推計」
（注）上記の詳細については、後記「注記事項（※4）」をご参照ください。

■ 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資

収益の安定性と成長性が見込まれる東京23区

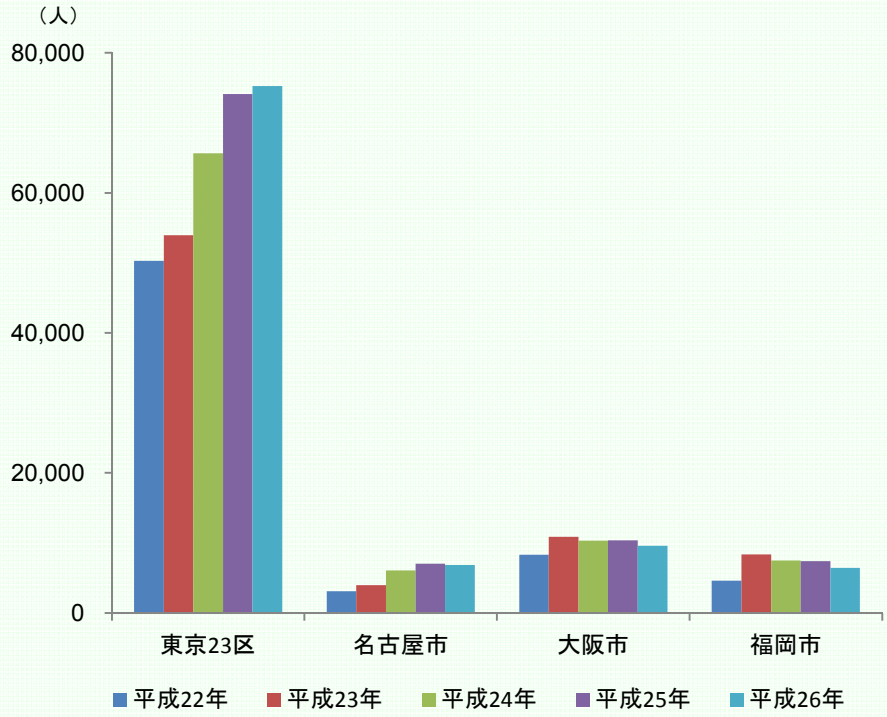
①東京23区における賃貸マンションの着工件数は依然として低い水準にあり、既存物件への影響は限定的であると見込まれます。
②東京23区における若年層の転入超過数は引き続き増加傾向にあり、継続した賃貸需要が見込まれます。

東京23区の賃貸マンションの着工件数



(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」

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」

■ ポートフォリオ・マップ（平成27年4月1日現在）

本投資法人は、東京23区を中心に利便性の高い立地で運用しています。

東京都心　39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
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
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
30 コンフォリア三田ノース
31 コンフォリア芝浦バウハウス
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
50 コンフォリア愛宕
56 コンフォリア九段
57 コンフォリア日本橋人形町ノース
58 コンフォリア新川
59 コンフォリア赤坂
60 コンフォリア三田EAST
61 コンフォリア芝浦キャナル
69 コンフォリア北参道
70 コンフォリア代々木上原
71 コンフォリア笹塚
72 コンフォリア新宿御苑Ⅱ
73 コンフォリア市谷柳町
74 コンフォリア神楽坂
80 コンフォリア二番町
81 コンフォリア西新宿
83 コンフォリア神田神保町
84 コンフォリア日本橋
85 コンフォリア田町
86 コンフォリア麻布十番
92 コンフォリア新宿御苑Ⅰ
93 コンフォリア神楽坂DEUX

準都心　47物件

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
21 コンフォリア小石川
22 コンフォリア千石
23 コンフォリア代官山青葉台
27 コンフォリア池袋
29 コンフォリア両国石原
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 コンフォリア碑文谷
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
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
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
55 コンフォリア墨田立花
62 コンフォリア上野広小路
63 コンフォリア春日富坂
64 コンフォリア本駒込
65 コンフォリア森下
66 コンフォリア木場公園
67 コンフォリア目黒長者丸
68 コンフォリア西馬込
75 コンフォリア東池袋EAST
76 コンフォリア東池袋
82 コンフォリア駒場
87 コンフォリア錦糸町
88 コンフォリア南砂町
89 コンフォリア東品川
90 コンフォリア目黒八雲
91 コンフォリア用賀
94 コンフォリア板橋仲宿

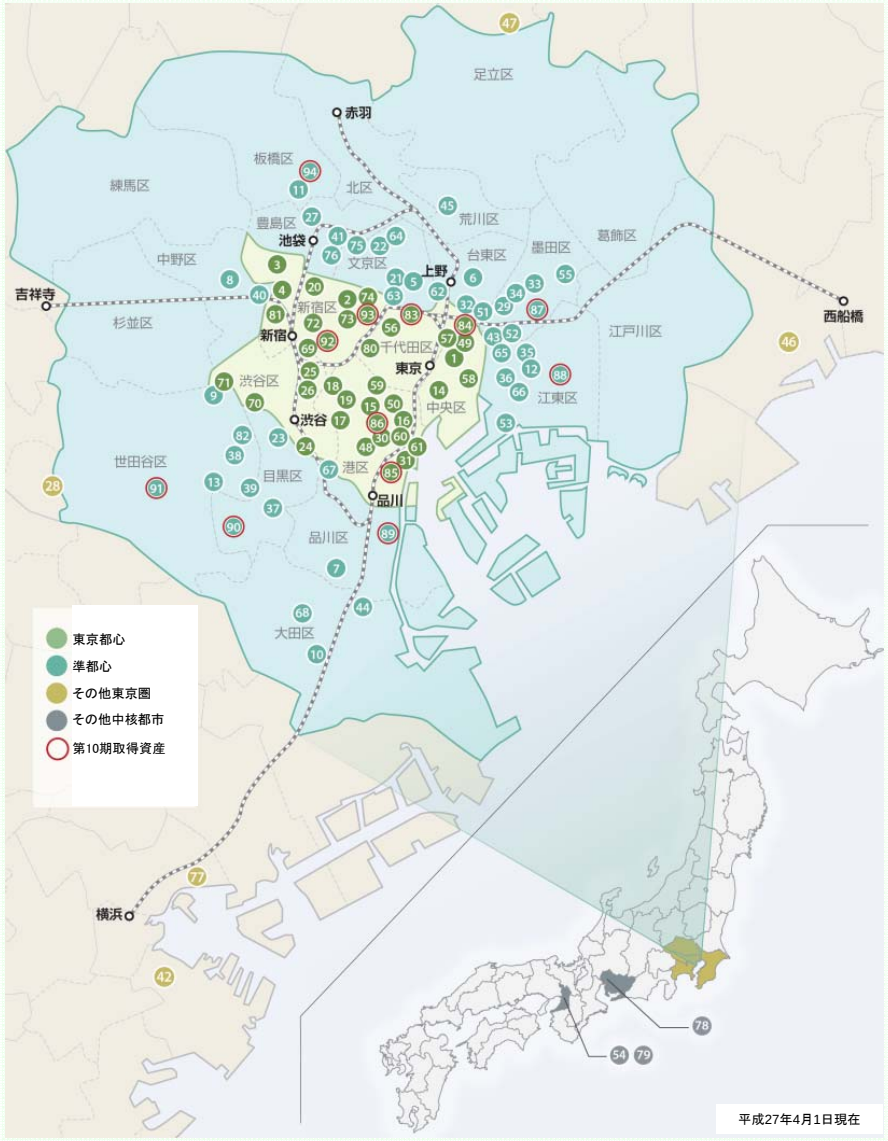
その他東京圏　5物件

28 コンフォリア狛江
42 コンフォリア横濱関内
46 コンフォリア市川妙典
47 コンフォリア谷塚
77 コンフォリア新子安

その他中核都市　3物件

54 コンフォリア新大阪
78 コンフォリア新栄
79 コンフォリア北堀江

合計　94物件



■ 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9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9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9期末保有物件（続き）										
61	コンフォリア芝浦キャナル	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	東京メトロ丸ノ内線／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㎡
81	コンフォリア西新宿	東京都新宿区	東京メトロ丸ノ線／西新宿	徒歩5分	平成18年7月	56戸	－	56戸	SRC／15階	1,947.14㎡
82	コンフォリア駒場	東京都世田谷区	東急田園都市線／池尻大橋	徒歩9分	平成21年4月	136戸	－	136戸	RC／5階・地下1階	7,450.62㎡
第9期末保有物件　合計						5,178戸		5,203戸		221,466.53㎡

■ 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10期取得物件										
83	コンフォリア神田神保町	東京都千代田区	東京メトロ半蔵門線・都営三田線・都営新宿線/神保町	徒歩3分	平成17年9月	42戸	店舗1区画	43戸	SRC／12階	1,823.86㎡
84	コンフォリア日本橋	東京都中央区	JR総武快速線／馬喰町	徒歩2分	平成17年10月	62戸	店舗1区画	63戸	RC／12階	2,950.59㎡
85	コンフォリア田町	東京都港区	JR山手線・京浜東北線／田町	徒歩9分	平成17年11月	77戸	－	77戸	RC／12階	5,494.78㎡
86	コンフォリア麻布十番	東京都港区	都営大江戸線／赤羽橋	徒歩4分	平成17年12月	55戸	－	55戸	RC／12階	1,632.38㎡
87	コンフォリア錦糸町	東京都墨田区	JR総武快速線、中央総武緩行線、東京メトロ半蔵門線／錦糸町	徒歩4分	平成26年2月	46戸	－	46戸	RC／13階	1,917.15㎡
88	コンフォリア南砂町	東京都江東区	東京メトロ東西線／南砂町	徒歩11分	平成18年12月	210戸	店舗1区画	211戸	RC／20階	8,124.20㎡
89	コンフォリア東品川	東京都品川区	東京臨海高速鉄道りんかい線／品川シーサイド	徒歩8分	平成16年3月	86戸	－	86戸	RC／7階	3,298.65㎡
90	コンフォリア目黒八雲	東京都目黒区	東急東横線／都立大学	徒歩5分	平成17年4月	36戸	－	36戸	RC／7階	1,333.57㎡
91	コンフォリア用賀	東京都世田谷区	東急田園都市線／用賀	徒歩8分	平成18年1月	39戸	－	39戸	RC／5階・地下1階	1,798.36㎡
92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	東京都新宿区	東京メトロ丸ノ内線／新宿御苑前	徒歩3分	平成17年9月	52戸	－	52戸	RC／14階	1,832.93㎡
93	コンフォリア神楽坂DEUX	東京都新宿区	都営大江戸線／牛込神楽坂	徒歩1分	平成25年11月	45戸	店舗1区画	46戸	RC／13階	1,637.00㎡
94	コンフォリア板橋仲宿	東京都板橋区	都営三田線／板橋区役所前	徒歩2分	平成18年3月	104戸	－	104戸	SRC・RC／14階	7,732.25㎡
第10期取得物件　合計						854戸		858戸		39,575.72㎡

運用資産　合計						6,032戸		6,061戸		261,042.25㎡

■ 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8期末 鑑定評価額（百万円）	第8期末 鑑定評価額 Cap Rate	第9期末 鑑定評価額（百万円）	第9期末 鑑定評価額 Cap Rate	第9期末 簿価（百万円）	第9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8期末（百万円）	各鑑定評価額－取得価格 第9期末（百万円）	鑑定評価機関
第9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%	1,840	4.7%	1,930	4.5%	1,606	323	23	253	343	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%	2,250	4.7%	2,340	4.5%	1,940	399	40	350	440	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%	1,440	4.9%	1,450	4.8%	1,153	296	99	259	269	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%	617	4.8%	644	4.6%	571	72	3	64	91	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%	1,800	4.7%	1,860	4.5%	1,446	413	80	330	390	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%	1,090	5.2%	1,130	5.0%	889	240	16	180	220	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%	971	5.0%	1,010	4.8%	916	93	10	68	107	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%	943	4.8%	983	4.6%	898	84	14	61	101	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%	3,080	4.6%	2,520	559	53	373	493	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%	1,930	5.0%	2,000	4.8%	1,521	478	100	380	450	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%	2,140	5.2%	2,160	5.1%	2,024	135	133	153	173	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%	874	4.8%	911	4.6%	731	179	32	134	171	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%	1,530	4.7%	1,600	4.5%	1,279	320	70	240	310	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%	3,570	4.8%	3,770	4.5%	3,022	747	241	511	711	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%	716	4.6%	731	4.5%	572	158	103	142	157	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%	1,610	4.6%	1,630	4.5%	1,380	249	82	212	232	森井総合鑑定株式会社
17	コンフォリア西麻布	755	842	5.1%	842	4.7%	865	4.5%	750	114	87	87	110	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%	1,350	4.6%	1,380	4.5%	1,045	334	209	309	339	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%	353	4.7%	361	4.6%	251	109	73	105	113	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%	1,970	4.6%	1,990	4.5%	1,665	324	145	285	305	森井総合鑑定株式会社
21	コンフォリア小石川	552	579	5.4%	631	4.8%	634	4.6%	548	85	27	79	82	大和不動産鑑定株式会社
22	コンフォリア千石	1,219	1,390	5.6%	1,500	5.1%	1,560	4.9%	1,217	342	171	281	341	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%	1,150	4.6%	1,220	4.5%	922	297	184	224	294	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%	2,060	4.7%	2,100	4.5%	1,800	299	213	253	293	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%	675	4.7%	690	4.6%	534	155	59	142	157	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%	4,170	4.6%	4,280	4.5%	3,605	674	601	541	651	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%	651	4.9%	652	4.7%	592	59	36	49	50	大和不動産鑑定株式会社
28	コンフォリア狛江	399	490	6.2%	510	5.6%	528	5.4%	430	97	91	111	129	一般財団法人日本不動産研究所
29	コンフォリア両国石原	651	679	5.6%	769	4.8%	801	4.6%	644	156	28	118	150	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%	965	4.6%	977	4.5%	854	122	37	115	127	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8期末 鑑定評価額（百万円）	第8期末 鑑定評価額 Cap Rate	第9期末 鑑定評価額（百万円）	第9期末 鑑定評価額 Cap Rate	第9期末 簿価（百万円）	第9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8期末（百万円）	各鑑定評価額－取得価格 第9期末（百万円）	鑑定評価機関
第9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%	3,010	4.8%	3,130	4.6%	2,667	462	240	360	480	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%	945	4.8%	985	4.6%	893	91	12	71	111	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%	771	4.9%	807	4.7%	731	75	19	57	93	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%	821	4.9%	852	4.7%	780	71	13	59	90	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%	950	4.8%	989	4.6%	875	113	59	77	116	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%	2,850	4.8%	2,960	4.6%	2,664	295	72	192	302	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%	1,390	4.7%	1,410	4.6%	1,190	219	91	201	221	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%	2,240	4.6%	2,280	4.5%	1,870	409	166	366	406	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%	1,360	4.6%	1,370	4.5%	1,151	218	82	222	232	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%	948	4.8%	998	4.6%	836	161	70	115	165	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%	4,700	5.0%	4,860	4.8%	3,901	958	349	789	949	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%	1,160	5.2%	1,210	5.0%	971	238	108	188	238	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%	1,150	4.8%	1,190	4.6%	1,057	132	55	135	175	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%	1,300	4.8%	1,330	4.6%	1,236	93	52	112	142	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%	750	5.0%	784	4.8%	620	163	50	156	190	一般財団法人日本不動産研究所
46	コンフォリア市川妙典	606	666	5.6%	694	5.3%	716	5.1%	632	83	60	88	110	一般財団法人日本不動産研究所
47	コンフォリア谷塚	626	673	6.0%	688	5.8%	707	5.6%	651	55	47	62	81	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%	1,460	4.5%	1,520	4.3%	1,353	166	50	160	220	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%	2,290	4.7%	2,390	4.5%	2,154	235	20	150	250	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%	865	4.7%	895	4.5%	837	57	17	39	69	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%	2,990	4.9%	3,090	4.7%	2,716	373	70	310	410	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%	1,390	4.9%	1,440	4.7%	1,257	182	50	150	200	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%	3,360	4.8%	3,470	4.6%	3,124	345	133	263	373	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%	2,530	5.2%	2,630	5.0%	2,454	175	50	130	230	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%	980	5.1%	985	4.9%	990	-5	39	42	47	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%	1,460	4.3%	1,305	154	89	159	179	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%	1,210	4.6%	1,130	79	32	72	102	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%	2,030	4.4%	1,879	150	79	129	189	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%	2,190	4.4%	1,983	206	55	155	245	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%	3,540	4.4%	3,249	290	109	249	349	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8期末 鑑定評価額（百万円）	第8期末 鑑定評価額 Cap Rate	第9期末 鑑定評価額（百万円）	第9期末 鑑定評価額 Cap Rate	第9期末 簿価（百万円）	第9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8期末（百万円）	各鑑定評価額－取得価格 第9期末（百万円）	鑑定評価機関
第9期末保有物件（続き）														
61	コンフォリア芝浦キャナル	1,570	1,650	5.1%	1,690	4.9%	1,780	4.7%	1,603	176	80	120	210	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%	1,190	4.4%	1,071	118	60	100	140	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%	3,200	4.4%	2,970	229	137	207	287	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%	1,510	4.6%	1,372	137	76	126	166	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%	1,690	4.5%	1,563	126	30	120	160	森井総合鑑定株式会社
66	コンフォリア木場公園	956	996	5.0%	1,050	4.7%	1,080	4.5%	977	102	40	94	124	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%	2,200	4.6%	2,017	182	78	178	228	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%	1,100	4.7%	1,010	89	50	90	110	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%	4,590	4.6%	4,351	238	222	252	322	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%	1,740	4.5%	1,585	154	60	110	180	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%	2,030	4.6%	1,834	195	71	181	241	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%	1,930	4.5%	1,837	92	44	74	124	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%	1,810	4.4%	1,654	155	77	147	187	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%	818	4.3%	751	66	22	57	82	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%	2,030	4.7%	1,763	266	78	238	318	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%	1,250	4.5%	1,157	92	38	78	118	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%	1,200	4.9%	1,105	94	53	83	123	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%	1,780	5.2%	1,760	19	76	76	126	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%	1,060	5.1%	1,080	-20	40	40	50	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%	1,740	4.3%	1,656	83	9	49	119	一般財団法人日本不動産研究所
81	コンフォリア西新宿	1,625	1,650	4.5%	-	-	1,650	4.5%	1,678	-28	25	-	25	一般財団法人日本不動産研究所
82	コンフォリア駒場	5,000	5,170	4.4%	-	-	5,180	4.4%	5,300	-120	170	-	180	一般財団法人日本不動産研究所
	第9期末保有物件　合計	122,864	129,804	-	130,332	-	141,253	-	124,618	16,634	6,939	-	18,388	

■ 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8期末 鑑定評価額（百万円）	第8期末 鑑定評価額 Cap Rate	第9期末 鑑定評価額（百万円）	第9期末 鑑定評価額 Cap Rate	第9期末 簿価（百万円）	第9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8期末（百万円）	各鑑定評価額－取得価格 第9期末（百万円）	鑑定評価機関
第9期末保有物件　合計		122,864	129,804	-	130,332	-	141,253	-	124,618	16,634	6,939	-	18,388	
第10期取得物件														
83	コンフォリア神田神保町	1,434	1,500	4.4%	-	-	-	-	-	-	66	-	-	森井総合鑑定株式会社
84	コンフォリア日本橋	1,956	2,010	4.6%	-	-	-	-	-	-	54	-	-	大和不動産鑑定株式会社
85	コンフォリア田町	3,272	3,430	4.6%	-	-	-	-	-	-	158	-	-	一般財団法人日本不動産研究所
86	コンフォリア麻布十番	1,471	1,480	4.4%	-	-	-	-	-	-	9	-	-	大和不動産鑑定株式会社
87	コンフォリア錦糸町	1,042	1,060	4.7%	-	-	-	-	-	-	18	-	-	一般財団法人日本不動産研究所
88	コンフォリア南砂町	4,681	4,690	4.6%	-	-	-	-	-	-	9	-	-	大和不動産鑑定株式会社
89	コンフォリア東品川	1,510	1,520	4.9%	-	-	-	-	-	-	10	-	-	一般財団法人日本不動産研究所
90	コンフォリア目黒八雲	813	820	4.5%	-	-	-	-	-	-	7	-	-	一般財団法人日本不動産研究所
91	コンフォリア用賀	1,041	1,050	4.5%	-	-	-	-	-	-	9	-	-	大和不動産鑑定株式会社
92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	1,406	1,410	4.5%	-	-	-	-	-	-	4	-	-	大和不動産鑑定株式会社
93	コンフォリア神楽坂DEUX	1,245	1,260	4.5%	-	-	-	-	-	-	15	-	-	一般財団法人日本不動産研究所
94	コンフォリア板橋仲宿	3,794	4,020	4.7%	-	-	-	-	-	-	225	-	-	森井総合鑑定株式会社
	第10期取得物件	23,665	24,250	-	-	-	-	-	-	-	584	-	-	
	運用資産　合計	146,530	154,054	-	-	-	165,503	-	-	-	7,523	14,092	18,388	

■稼働率・賃料単価推移

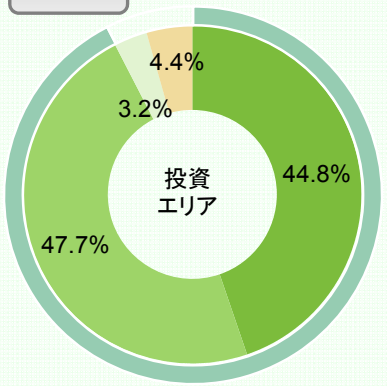
投資エリア	項目	第7期						第8期						第9期					
		平成25年8月	平成25年9月	平成25年10月	平成25年11月	平成25年12月	平成26年1月	平成26年2月	平成26年3月	平成26年4月	平成26年5月	平成26年6月	平成26年7月	平成26年8月	平成26年9月	平成26年10月	平成26年11月	平成26年12月	平成27年1月
ポートフォリオ全体	物件数	53	54	54	54	55	55	77	79	79	79	80	80	80	80	80	81	82	82
	賃貸可能戸数	3,128戸	3,261戸	3,261戸	3,261戸	3,317戸	3,317戸	4,752戸	4,969戸	4,969戸	4,969戸	5,011戸	5,011戸	5,011戸	5,011戸	5,011戸	5,067戸	5,203戸	5,203戸
	賃料単価（住戸部分）	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	12,707円/坪	12,698円/坪	12,701円/坪	12,704円/坪	12,727円/坪	12,724円/坪
	稼働率	95.4%	95.6%	95.8%	95.8%	95.9%	96.2%	95.5%	95.7%	94.7%	94.7%	95.0%	94.8%	94.4%	95.3%	95.4%	95.1%	94.7%	95.2%

投資エリア	項目	第7期						第8期						第9期					
		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	平成26年8月	平成26年9月	平成26年10月	平成26年11月	平成26年12月	平成27年1月
東京都心	物件数	19	19	19	19	19	19	31	31	31	31	32	32	32	32	32	33	33	33
	賃貸可能戸数	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	1,804戸	1,804戸	1,804戸	1,860戸	1,860戸	1,860戸
	賃料単価（住戸部分）	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	13,882円/坪	13,859円/坪	13,860円/坪	13,859円/坪	13,866円/坪	13,866円/坪
	稼働率	94.1%	93.8%	94.6%	95.2%	95.4%	95.7%	95.5%	95.4%	95.2%	95.2%	95.0%	94.5%	93.3%	94.7%	95.0%	94.3%	93.8%	94.3%
準都心	物件数	30	30	30	30	31	31	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	41	41
	賃貸可能戸数	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	2,627戸	2,627戸	2,627戸	2,627戸	2,763戸	2,763戸
	賃料単価（住戸部分）	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	12,677円/坪	12,672円/坪	12,667円/坪	12,652円/坪	12,699円/坪	12,700円/坪
	稼働率	96.4%	97.1%	96.8%	96.6%	96.3%	96.3%	95.4%	96.1%	94.5%	94.4%	94.7%	94.7%	95.0%	95.6%	95.7%	95.7%	95.3%	95.6%
その他東京圏	物件数	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	賃貸可能戸数	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸
	賃料単価（住戸部分）	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	9,362円/坪	9,363円/坪	9,327円/坪	9,370円/坪	9,388円/坪	9,364円/坪
	稼働率	93.3%	93.6%	92.9%	91.1%	94.3%	95.1%	95.9%	94.7%	95.1%	95.5%	98.5%	97.2%	95.1%	94.8%	94.1%	94.6%	93.2%	94.9%
その他中核都市	物件数		1	1	1	1	1	1	3	3	3	3	3	3	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	350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	8,517円/坪	8,516円/坪	8,541円/坪	8,530円/坪	8,522円/坪	8,518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%	95.6%	97.0%	96.2%	95.8%	96.4%	97.0%

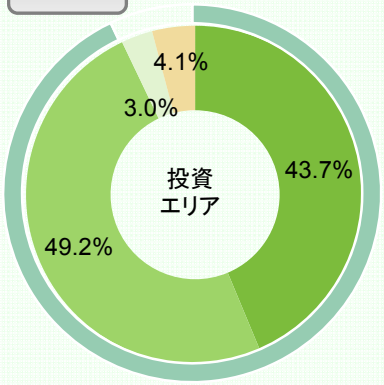
■ ポートフォリオグラフ

投資エリア

第8期末　東京23区：92.5%



第9期末　東京23区：92.9%

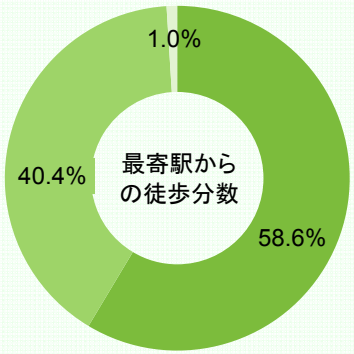


■東京都心　■準都心　■その他東京圏　■その他中核都市

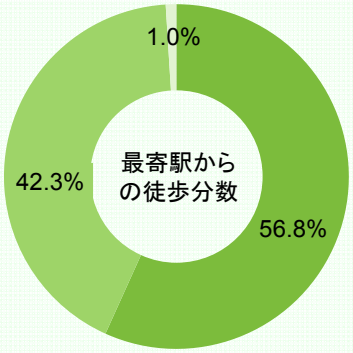
（注1）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注2）「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。

最寄駅からの徒歩分数

第8期末　平均徒歩分数：4.9分



第9期末　平均徒歩分数：5.1分

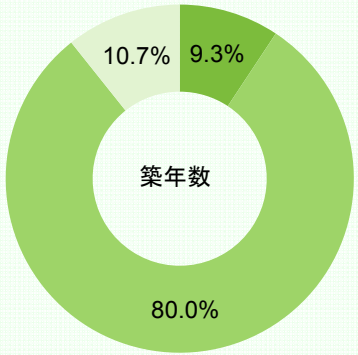


■5分以内　■5分超10分以内　■10分超

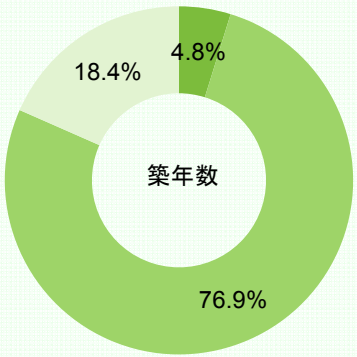
（注3）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注4）「最寄駅からの徒歩分数」及び「平均徒歩分数」の計算方法は、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。

築年数

第8期末　築年数：7.8年



第9期末　築年数：8.2年

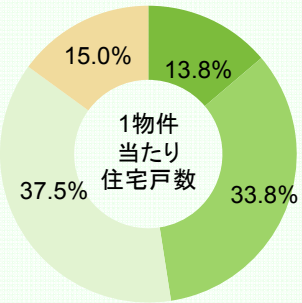


■5年以内　■5年超10年以内　■10年超

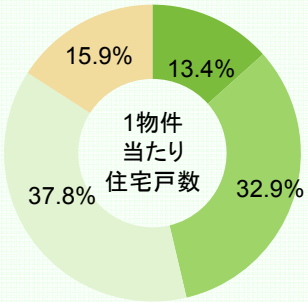
（注5）上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。
（注6）「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。

1物件当たり住宅戸数

第8期末　1物件当たり平均戸数：62.3戸



第9期末　1物件当たり平均戸数：63.1戸



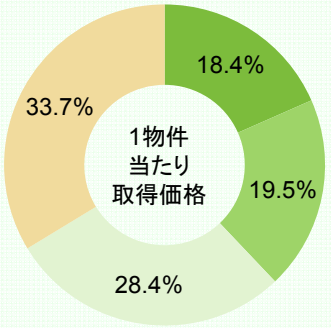
■30戸未満　■30戸以上50戸未満　■50戸以上100戸未満　■100戸以上

（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。

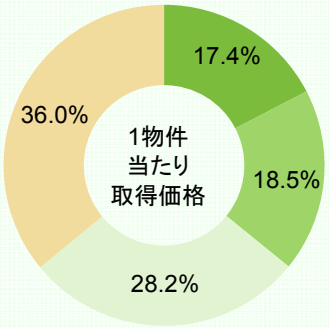
■ ポートフォリオグラフ

1物件当たり取得価格

第8期末　1物件当たり取得価格：14.5億円



第9期末　1物件当たり取得価格：14.9億円

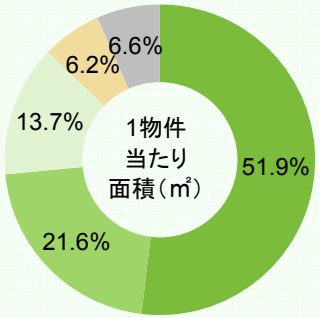


■10億円以内　■10億円超15億円以内　■15億円超20億円以内　■20億円超

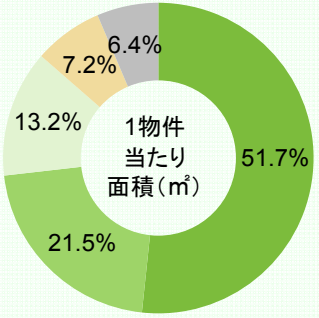
（注1）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。少数1位未満四捨五入しています。

1戸当たり面積（㎡）

第8期末　1戸当たり面積：34.3㎡



第9期末　1戸当たり面積：35.1㎡

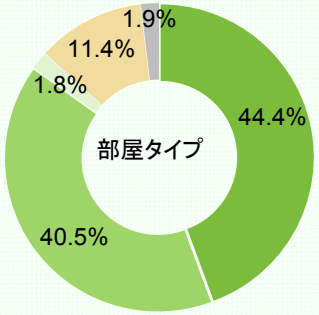


■30㎡未満　■30㎡以上40㎡未満　■40㎡以上50㎡未満　■50㎡以上60㎡未満　■60㎡以上

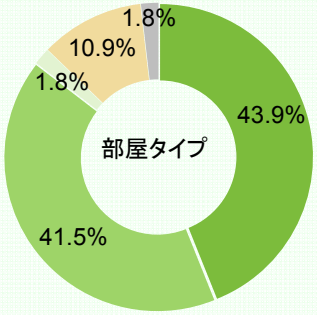
（注2）上記グラフは各運用資産の住戸区画（店舗・事務所区画を除きます。）における賃貸可能面積に基づき、区画数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第8期末　Single・Compact：84.9%



第9期末　Single・Compact：85.4%



■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9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
一年以内返済予定長期借入金	株式会社みずほ銀行	380	変動	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.2%	平成26年11月13日	平成27年11月30日
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	380				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	380				
	三井住友信託銀行株式会社	380				
	株式会社三井住友銀行	180				
	株式会社みずほ銀行	1,190	変動	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.2%	平成26年12月12日	平成27年12月31日（注2）
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,190				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,190				
	三井住友信託銀行株式会社	1,190				
	株式会社三井住友銀行	590				
一年以内返済予定長期借入金　合計		7,050				
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	3,570	固定（注1）	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）	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1）	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1）	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

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	みずほ信託銀行株式会社	2,000	固定（注1）	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1）	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				
	株式会社みずほ銀行	1,000	固定（注1）	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1）	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1）	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				
	長期借入金　合計	61,920				
	借入金　合計	68,970				

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	71,970

（注1）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。

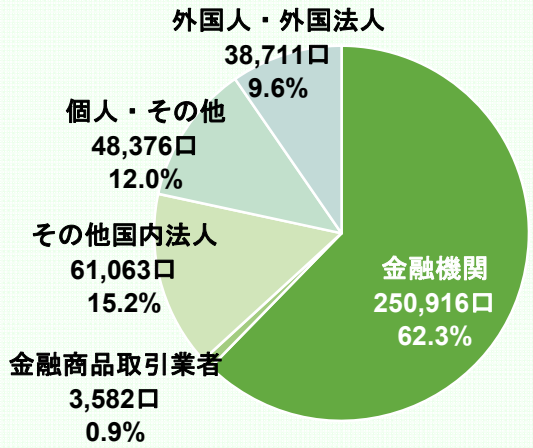
（注2）平成27年2月3日に期限前返済をしています。

格付の状況

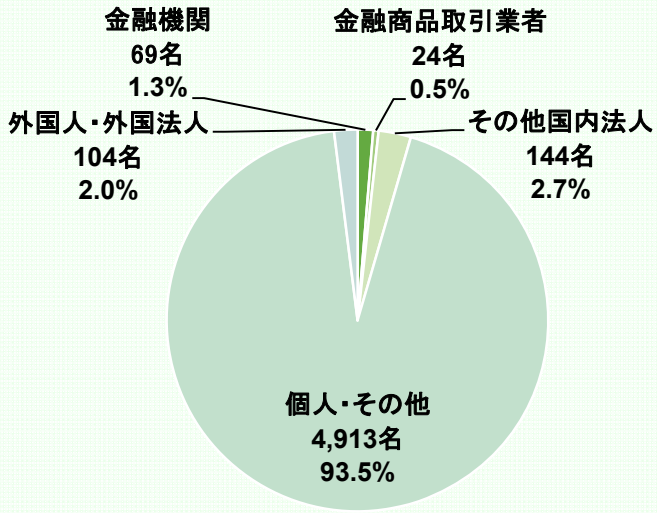
格付機関	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	A＋	ポジティブ

■ 投資主の状況（第9期末時点）

所有者別投資口数



所有者別投資主数



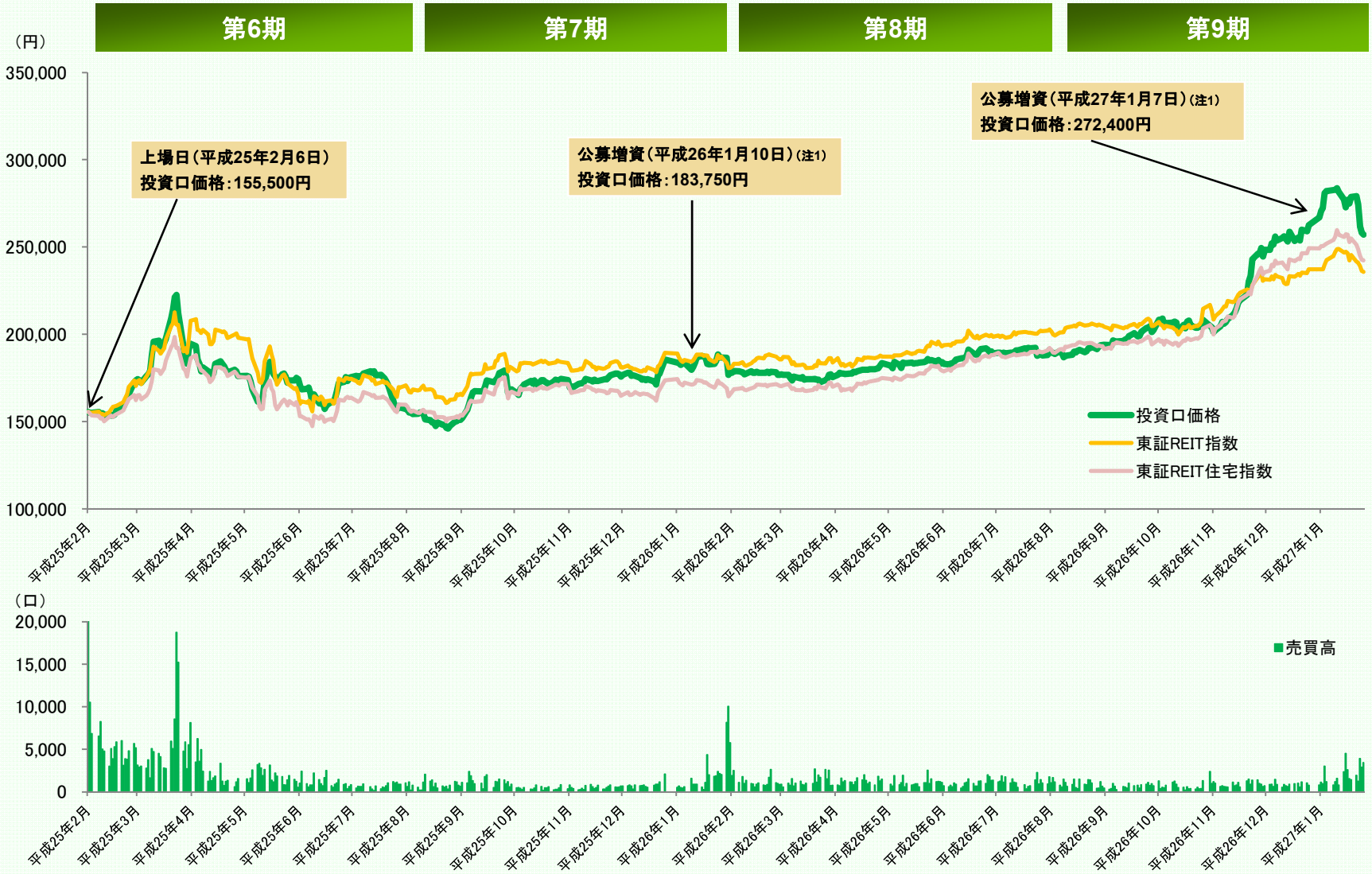
主要投資主一覧（上位10社）

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）	129, 404	32. 13
2	東急不動産株式会社	40, 344	10. 01
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	28, 016	6. 95
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	19, 694	4. 89
5	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）	18, 905	4. 69
6	野村信託銀行株式会社（投信口）	16, 691	4. 14
7	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	10, 020	2. 48
8	朝日火災海上保険株式会社	9, 600	2. 38
9	日本図書普及株式会社	4, 120	1. 02
10	個人	2, 800	0. 69
	合計	279, 594	69. 43

（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27年1月31日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

■ 投資口価格及び出来高の推移



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

（注2）東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、平成25年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。

（注3）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、上場時から分割が行われたと仮定して記載しております。

■ 個人投資家層拡大に向けた取り組み

個人投資家向け説明会の開催

第9期においては、東京4回、地方7回 計11回、約1,200名の個人投資家への説明会を実施。

日付	内容	場所	参加者数
9月28日	J-REITフェア	名古屋	約150名
10月4日	J-REITキャラバン	東京	約330名
10月17日	個人投資家セミナー	東京	約120名
10月25日	地方IRセミナー	京都	約100名
10月26日	J-REITフェア	東京	約140名
11月4日	個人投資家向け支店説明会	仙台	約50名
11月5日	地方IRセミナー	沖縄	約90名
11月6日	個人投資家向け支店説明会	新潟	約40名
11月8日	個人投資家向け支店説明会	名古屋	約70名
11月14日	個人投資家向け支店説明会	高松	約50名
11月29日	J-REITフェア	東京	約50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（平成26年8月1日）	751,600円	187,900円
投資口価格（第9期末）	1,028,400円	257,100円

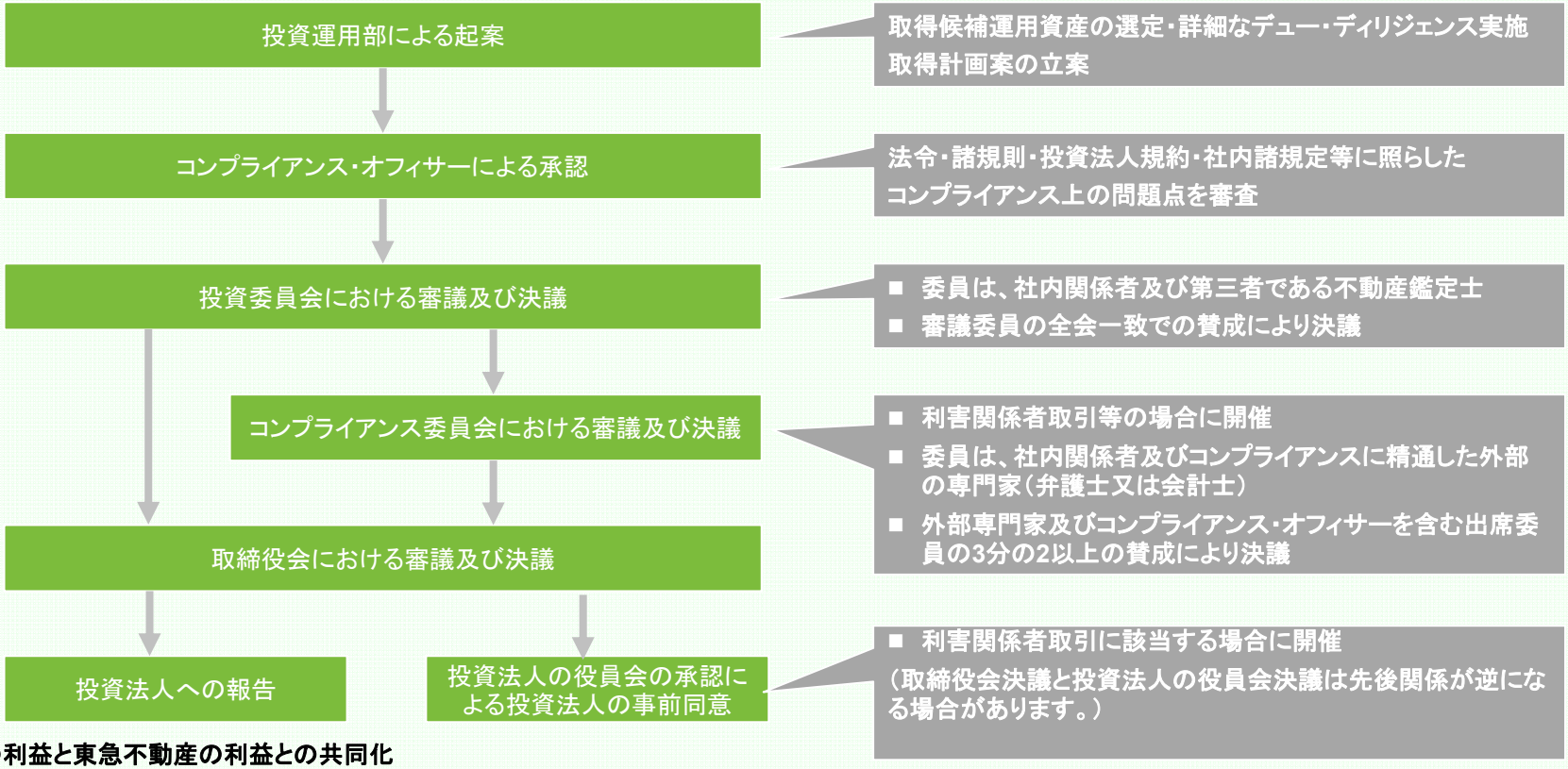
（注）各時点での終値を記載しています。分割前価格については、4分割前の想定金額を記載しています。

■ ガバナンスシステム

ガバナンス体制

物件の取得・譲渡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

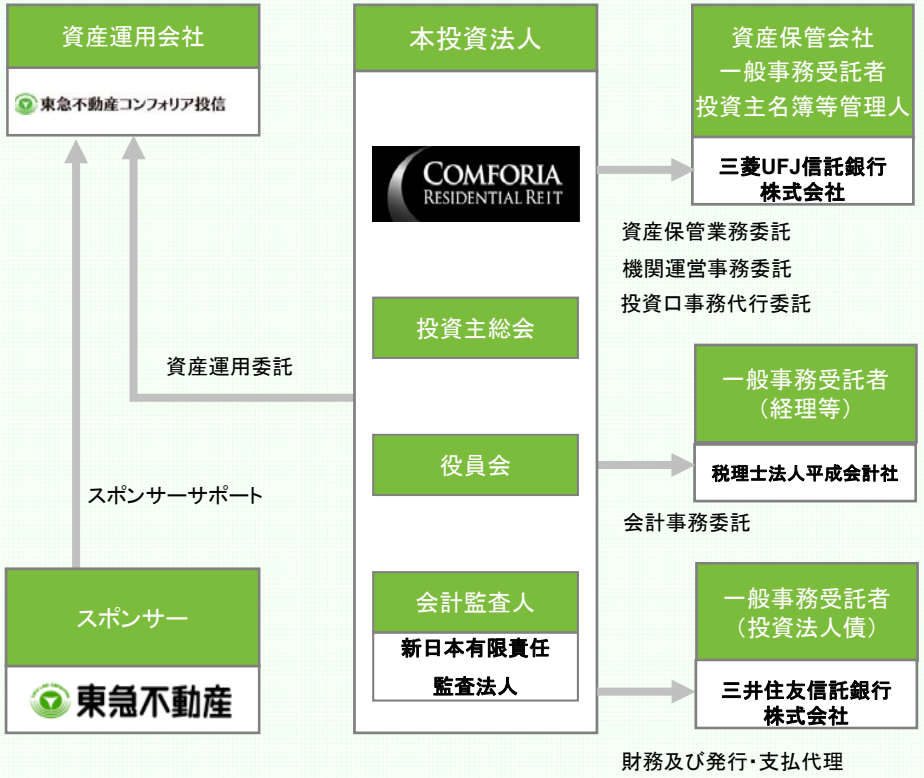
上場時　本投資法人の発行済投資口総数の約10%にあたる投資口を保有

■ 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

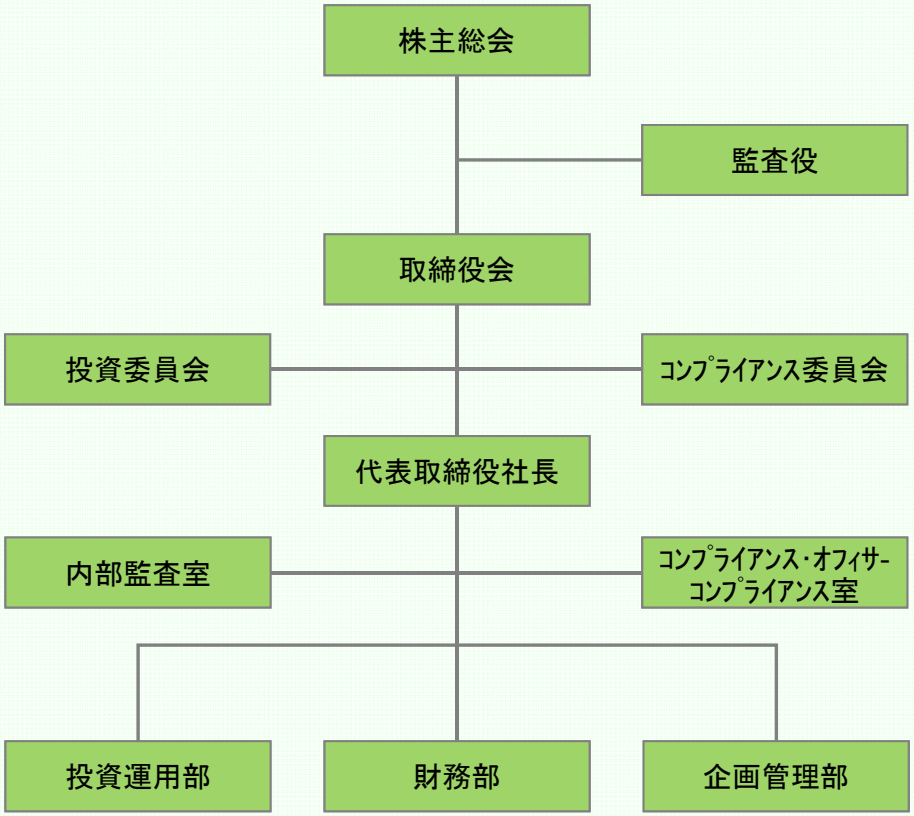


■ 資産運用会社の概要

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27年1月31日現在）
- 事業内容　：投資運用業
- 登録・認可等：金融商品取引業登録
  （関東財務局長（金商）第2370号）
  取引一任代理等認可
  （国土交通大臣認可第65号）
  宅地建物取引業免許
  （東京都知事（2）第91139号）
  一般社団法人　投資信託協会 会員

組織図



■ 注記事項

（※1）「一口当たりNAV」、「取得余力」「鑑定NOI利回り」及び「含み益率」は以下の計算式により算出しています。

- 「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
- 今次公募増資後の「一口当たりNAV」＝ {第9期末における貸借対照表上の純資産（分配金控除後）＋ 今次公募増資における発行価額の総額 ＋ 不動産評価損益（第9期末時点における運用資産の鑑定評価額の合計 － 第9期末時点における運用資産の貸借対照表計上額 ＋今次公募増資時における取得資産の鑑定評価額の合計 －今次公募増資時における取得資産の取得価格の合計）} ÷ 今次公募増資後の発行済投資口数
- 「取得余力」＝ 各時点における総資産LTV55%までの借入余力
- 「鑑定NOI利回り」＝ 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 ÷ 取得価格の合計
- 「含み益率」＝保有する運用資産の鑑定評価額の合計 ÷ 取得価格の合計

（※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	

- 「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。
- 「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。

■ 注記事項

（※3）「有利子負債残高」、「総資産LTV」、「鑑定LTV」、「平均残存年数」、「期末加重平均金利」及び「加重平均金利」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。
- 「総資産LTV」＝ 各時点の有利子負債残高 ÷ 貸借対照表上の資産合計
- 「鑑定LTV」＝ 各時点の有利子負債残高 ÷ 不動産鑑定評価額合計
- 「平均残存年数」は、各時点の各借入金及び投資法人債に係る契約等に表示された満期弁済日までの期間につき、各借入金及び投資法人債の残高に基づいて加重平均して算出しています。
- 「期末加重平均金利」及び「加重平均金利」は、各借入金及び投資法人債について、各時点の利率（金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された金利に基づいています。）を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- 前回公募増資後の「総資産LTV」＝ 前回公募増資後の有利子負債残高 ÷（第7期末における貸借対照表上の資産合計 ＋ 前回公募増資時における取得資産の敷金の合計 ＋ 前回公募増資における発行価額の総額 ＋ 前回公募増資時に増加した有利子負債額）
- 今次公募増資後の「総資産LTV」＝ 今次公募増資後の有利子負債残高 ÷（第9期末における貸借対照表上の資産合計 ＋ 今次公募増資時における取得資産の敷金の合計 ＋ 今次公募増資における発行価額の総額 ＋ 今次公募増資時に増加した有利子負債額）

（※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。