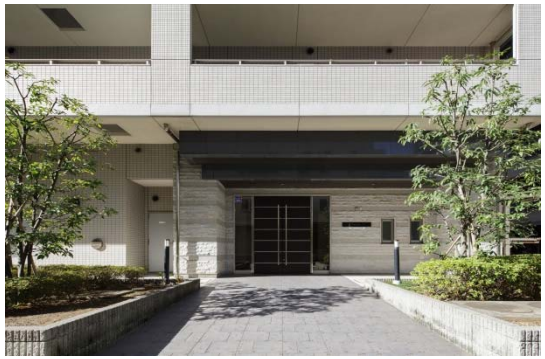
COMFORIA RESIDENTIAL REIT

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

第10期（平成27年7月期）決算説明資料

平成27年9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10期ハイライト
   - 第10期末ポートフォリオ - 4 -
   - 第10期ハイライト - 5 -
2. 第10期決算
   - 第10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-
   - 公募増資の効果 -11-
   - 第10期取得物件一覧 -12-
   - 財務運営①（第10期における財務活動） -13-
   - 財務運営②（第10期末の財務指標） -14-
3. 今後の戦略
   - 今後の中期目標 -17-
   - 事業環境認識と取り組むべき課題 -18-
   - 運用戦略 -19-
   - スポンサーサポートの活用①（外部成長のサポート） -20-
   - スポンサーサポートの活用②（運用面のサポート） -21-
4. 業績予想
   - 業績予想 -23-
5. Appendix
   - 第10期 損益計算書 -25-
   - 第10期 貸借対照表 -26-
   - 第9-11期 業績予想差異 -27-
   - 東急不動産ホールディングスグループの活用 -28-
   - 「コンフォリア」シリーズ -29-
   - 入居者専用サービスの開始 -30-
   - 主要な保有物件 -31-
   - 投資方針 -32-
   - 今後も世帯数の増加が見込める東京圏 -33-
   - 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資 -34-
   - ポートフォリオ・マップ（第10期末時点） -35-
   - ポートフォリオ一覧 -36-
   - 鑑定評価一覧 -40-
   - 稼働率・賃料単価推移 -44-
   - ポートフォリオグラフ -45-
   - 有利子負債の状況（第10期末時点） -47-
   - 投資主の状況（第10期末時点） -48-
   - 投資口価格及び出来高の推移 -49-
   - 個人投資家層拡大に向けた取り組み -50-
   - ガバナンスシステム -51-
   - 投資法人の概要 -52-
   - 資産運用会社の概要 -53-

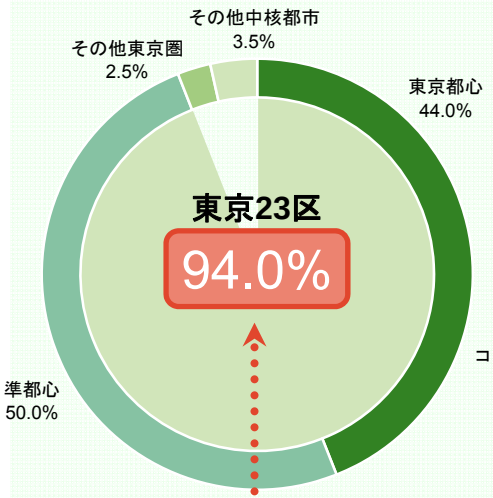
１．第10期ハイライト

■ 第10期末ポートフォリオ

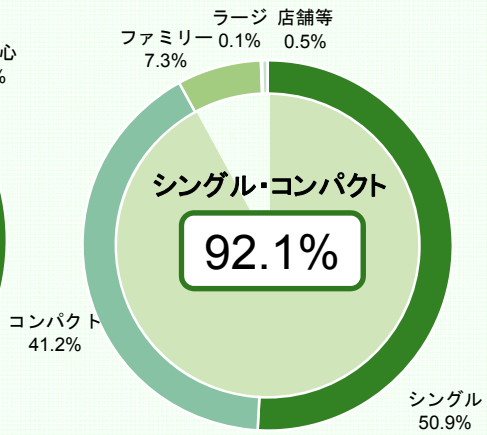
COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ **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

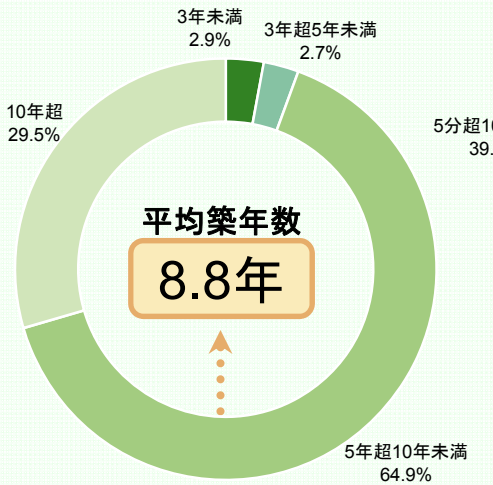
投資エリア



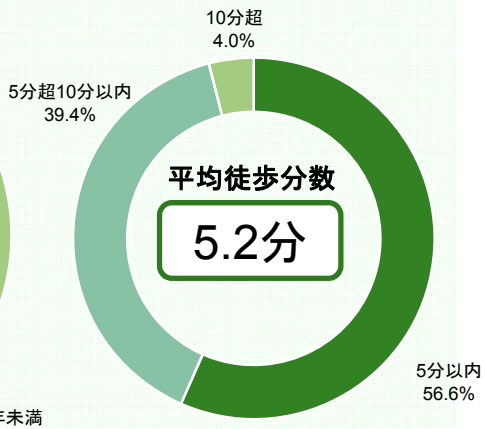
部屋タイプ（新区分）（注2）



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区における賃貸住宅市場は安定的

② 東京23区における不動産価値は安定的

コンフォリア神楽坂DEUX
（組入時：築1.2年）

コンフォリア錦糸町
（組入時：築1.0年）

コンフォリア赤坂
（組入時：築0.8年）

（注1）「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（※1）」をご参照下さい。

（注2）住戸の部屋タイプ区分について、平成27年7月より各部屋タイプ区分の合計戸数を基に算出する方法に変更しています。詳細につきましては、後記「注記事項※2」をご参照下さい。

■ 第10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4期連続の向上を実現

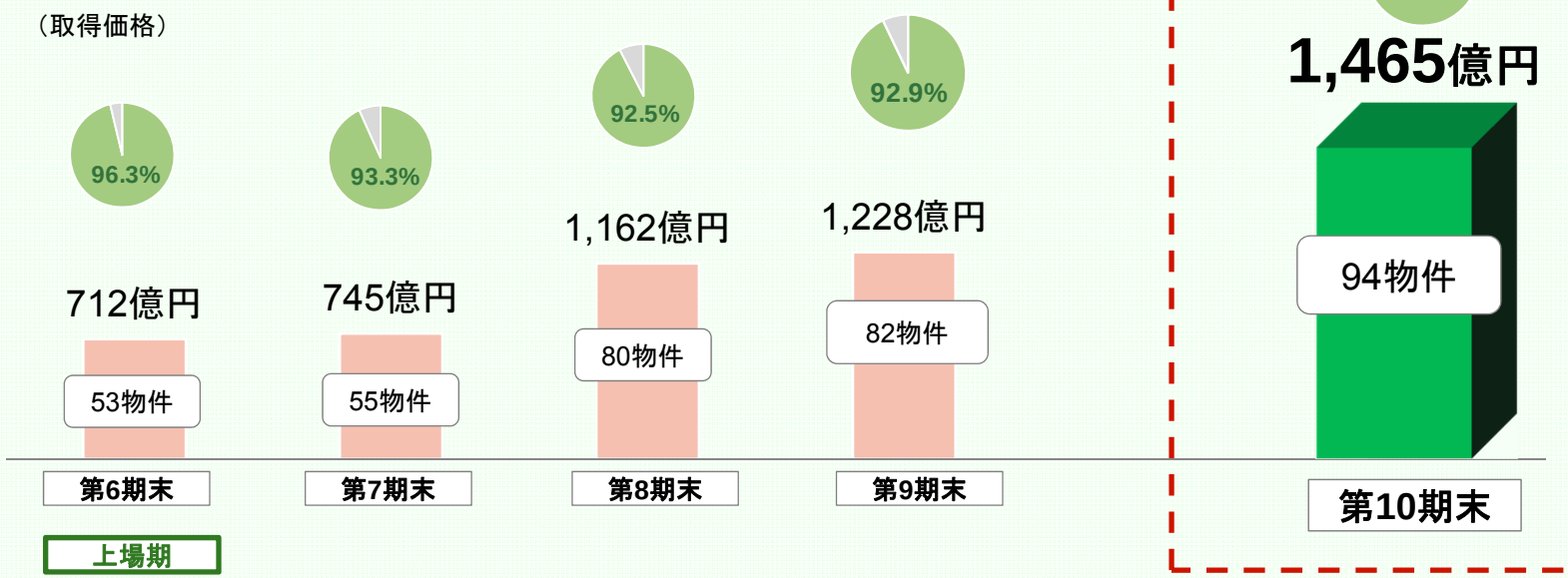
➢ 1口当たり分配金(注1)

第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期実績
4,051円	4,203円	4,268円	4,296円	4,403円

➢ 1口当たりNAV(注1)(注2)

第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期実績
150,798円	156,382円	171,433円	182,627円	199,358円

資産規模の推移



(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(※3)」をご参照下さい。

2．第10期決算

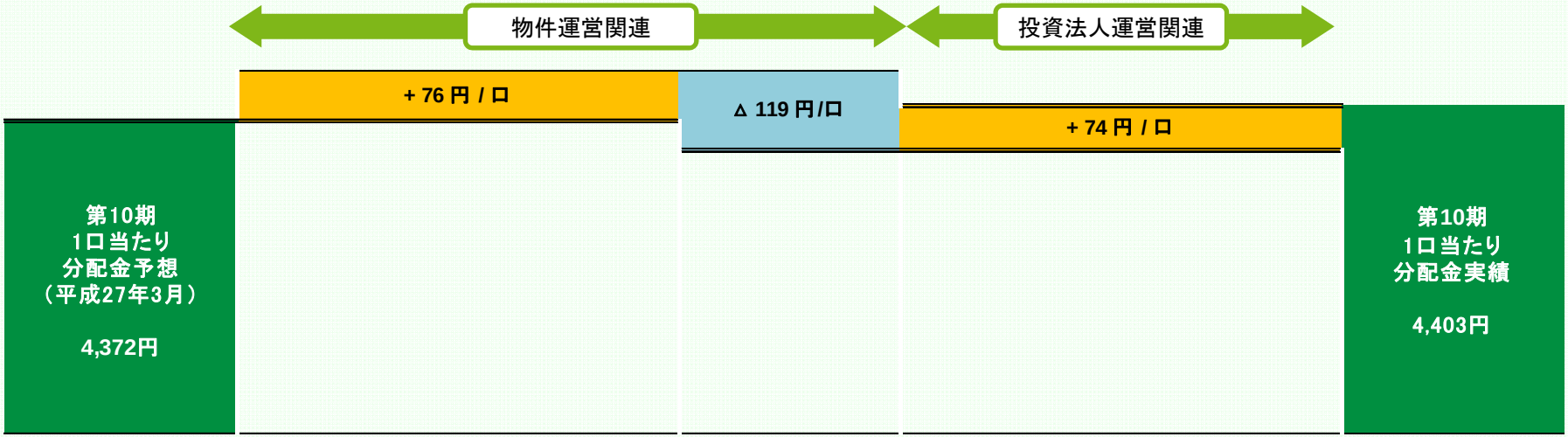
■ 第10期決算実績

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 業績予想を上回る当期純利益を実現

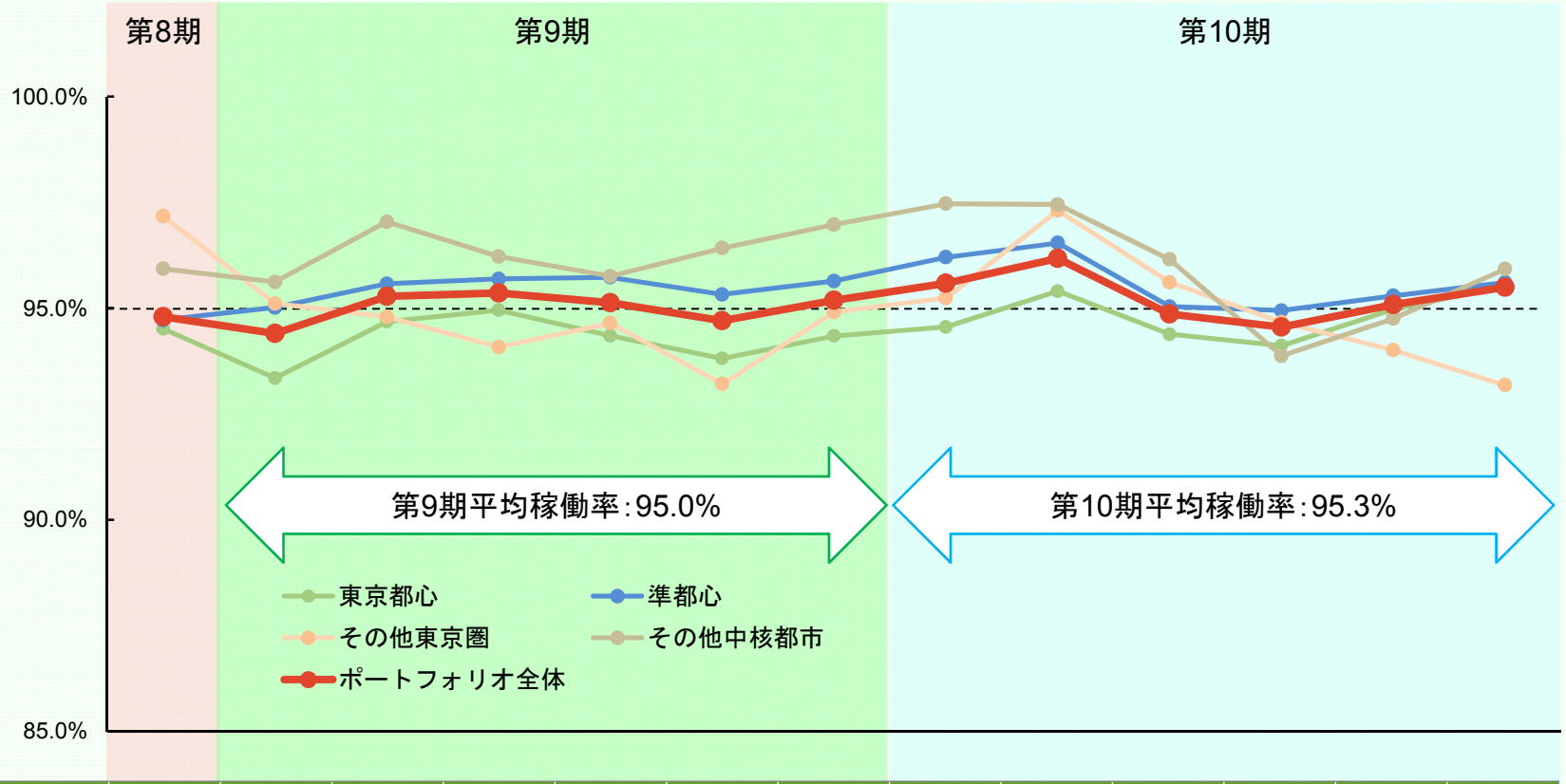
第10期業績予想（平成27年3月公表）と実績の比較

	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	
業績予想（平成27年3月公表）	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10期実績	4,721 百万円	230 百万円	1,919 百万円	497 百万円	448 百万円	2,086 百万円
差異	△ 9 百万円	+ 46 百万円	+ 56 百万円	+ 0 百万円	△ 35 百万円	+ 14 百万円
差異の主な理由	–	その他収入 ↑ 礼金・更新料 ↑	原状回復費 ↑ 募集関連費 ↑	–	支払利息 ↓ 融資関連費用 ↓	



■ 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8期末	H26.8	H26.9	H26.10	H26.11	H26.12	H27.1	H27.2	H27.3	H27.4	H27.5	H27.6	H27.7
ポートフォリオ全体		94.8%	94.4%	95.3%	95.4%	95.1%	94.7%	95.2%	95.6%	96.2%	94.9%	94.6%	95.1%	95.5%
	東京都心	94.5%	93.3%	94.7%	95.0%	94.3%	93.8%	94.3%	94.6%	95.4%	94.4%	94.1%	95.0%	95.5%
	準都心	94.7%	95.0%	95.6%	95.7%	95.7%	95.3%	95.6%	96.2%	96.5%	95.0%	94.9%	95.3%	95.6%
	その他東京圏	97.2%	95.1%	94.8%	94.1%	94.6%	93.2%	94.9%	95.2%	97.3%	95.6%	94.7%	94.0%	93.2%
	その他中核都市	95.9%	95.6%	97.0%	96.2%	95.8%	96.4%	97.0%	97.5%	97.5%	96.2%	93.9%	94.8%	95.9%

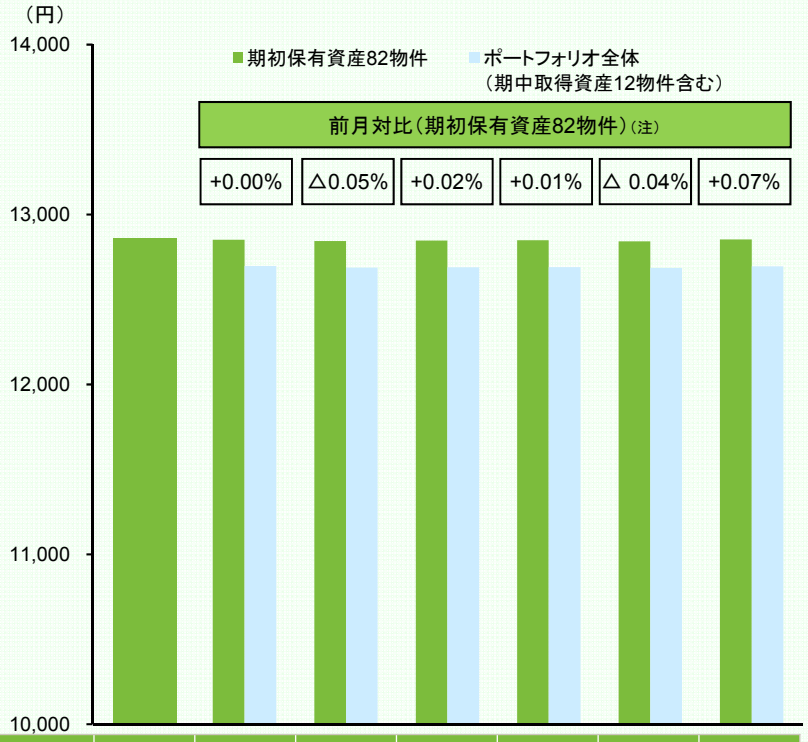
	第6期末	H25.8	H25.9	H25.10	H25.11	H25.12	H26.1	H26.2	H26.3	H26.4	H26.5	H26.6	H26.7
ポートフォリオ全体(前年同月)	95.9%	95.4%	95.6%	95.8%	95.8%	95.9%	96.2%	95.5%	95.7%	94.7%	94.7%	95.0%	94.8%

■ 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10期）

期初保有資産（82物件）の賃料単価は
対前期末を上回る。



賃料単価（月・坪）	第9期末	H27.2	H27.3	H27.4	H27.5	H27.6	H27.7
ポートフォリオ全体（期中取得資産12物件含む）	12,850	12,698	12,687	12,690	12,691	12,686	12,695
期初保有資産82物件	12,850	12,851	12,844	12,847	12,849	12,843	12,853

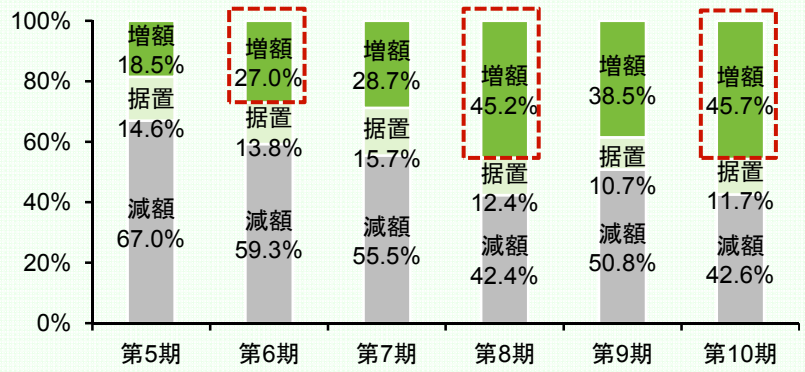
（注）前月対比については、期初保有資産である82物件を基に集計

入替時・更新時の賃料動向（第5期－第10期）

賃料の増額件数割合は
前年同期比で増加

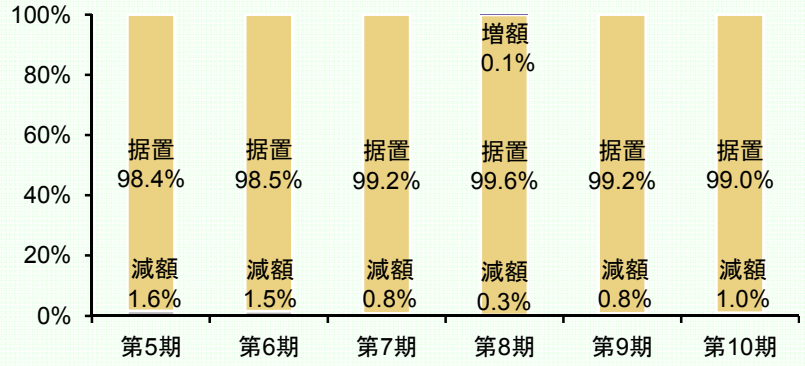
■ 入替時

（件数ベース）



■ 更新時

（件数ベース）



■ 継続的な安定運用への取り組み

- PM会社との協議の上で各物件のバリューアップ工事、修繕工事を実施
- コンフォリア神田神保町において店舗部分の追加取得を行い、資産価値を向上

工事実施例

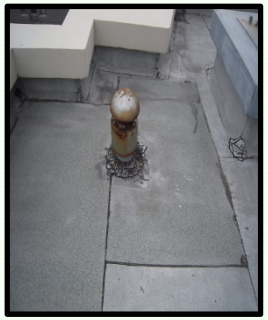
バリューアップ工事

エレベーターモニター
の設置

高機能シャワーヘッド
の設置

フローリングの張替

修繕工事



屋上防水工事
【実施前】

屋上防水工事
【実施後】

コンフォリア神田神保町の追加取得による価値向上

	取得価格	鑑定価格（区分所有）	鑑定価格（完全所有）
住宅部分	1,314百万円	1,330百万円	1,500百万円
店舗部分	120百万円	112百万円	
合計	1,434百万円	1,442百万円	1,500百万円
含み益		8百万円（0.6%）	66百万円（4.6%）

店舗部分の追加取得で物件全体を所有することにより、含み益は58百万円（4.0pt）上昇。

■ 公募増資の効果

■ 安定性と成長性を両立したポートフォリオの構築によって、市況変化への対応力を強化

公募増資の狙い

本投資法人の強みを活用しポートフォリオの特徴を更に強化

東京23区への集中投資

➢ 東京23区比率の向上による
安定的なポートフォリオの構築を推進

公募増資前（第9期末）		公募増資後（第10期末）
92.9 %	+1.1pt	94.0 %

東急不動産ホールディングスグループの活用

➢ 市場競争に晒されないスポンサーとの取引
（開発物件、ウェアハウジング機能）を選択し、
スポンサーグループ取得比率は向上

公募増資前（第9期末）		公募増資後（第10期末）
66.2 %	+2.8pt	69.0 %

公募増資の効果

投資主価値を向上させながら、安定性と今後の成長力を確保

投資主価値の向上

➢ 1口あたりNAV（注1）/ 巡航分配金の向上

公募増資前（第9期末）		公募増資後（第10期末）
182,627円	+9.2%	199,358円
4,000円	+2.5%	4,100円

安定性と成長力の確保

➢ LTV水準の低減 / 取得余力(注2)の創出

公募増資前（第9期末）		公募増資後（第10期末）
54.2%	▲4.5pt	49.7%
24億円	+163億円	187億円

市況変化にも柔軟に対応しうるポートフォリオに良化

（注1）「1口当たりNAV」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」とは、各時点における総資産LTV55%までの取得余力のことをいいます。

■ 第10期取得物件一覧

83 コンフォリア神田神保町

所在地	東京都千代田区神田神保町
賃貸可能戸数	43戸

84 コンフォリア日本橋

所在地	東京都中央区日本橋馬喰町
賃貸可能戸数	63戸

85 コンフォリア田町

所在地	東京都港区芝浦
賃貸可能戸数	77戸

86 コンフォリア麻布十番

所在地	東京都港区三田
賃貸可能戸数	55戸

87 コンフォリア錦糸町

所在地	東京都墨田区太平
賃貸可能戸数	46戸

88 コンフォリア南砂町

所在地	東京都江東区南砂
賃貸可能戸数	211戸

89 コンフォリア東品川

所在地	東京都品川区東品川
賃貸可能戸数	86戸

90 コンフォリア目黒八雲

所在地	東京都目黒区八雲
賃貸可能戸数	36戸

91 コンフォリア用賀

所在地	東京都世田谷区用賀
賃貸可能戸数	39戸

92 コンフォリア新宿御苑Ⅰ

所在地	東京都新宿区新宿
賃貸可能戸数	52戸

93 コンフォリア神楽坂DEUX

所在地	東京都新宿区岩戸町
賃貸可能戸数	46戸

94 コンフォリア板橋仲宿

所在地	東京都板橋区仲宿
賃貸可能戸数	104戸

■ 財務運営①（第10期における財務活動）

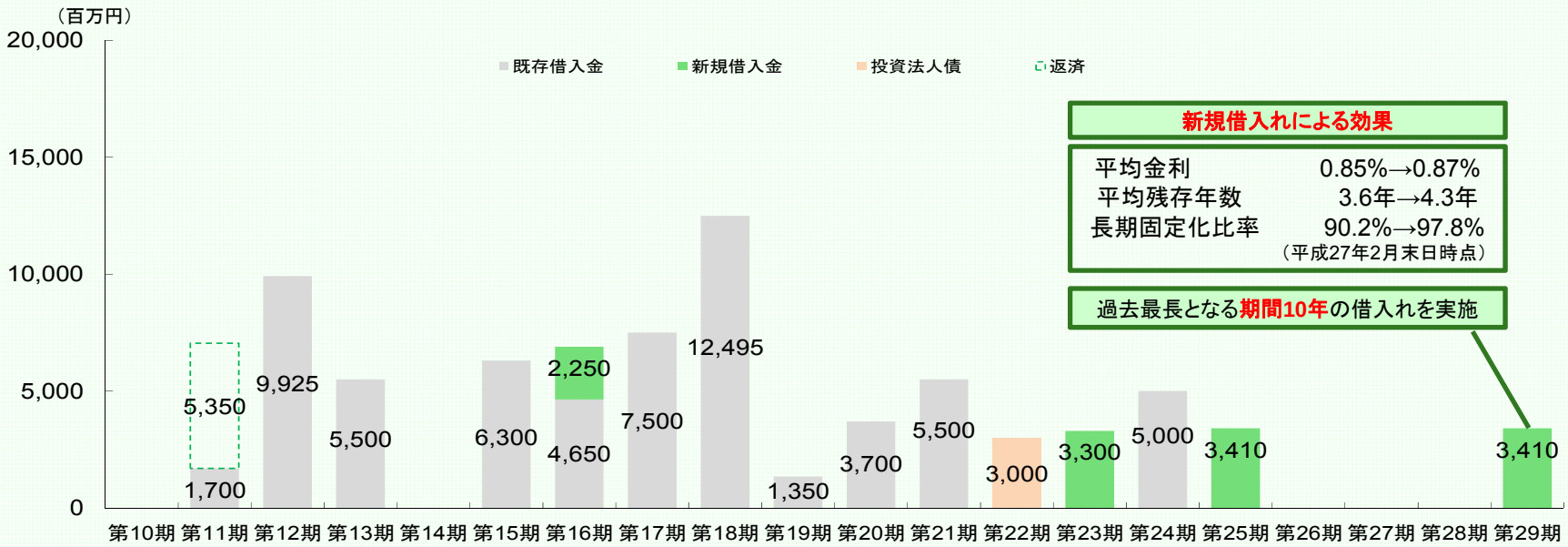
格付の状況

■ 2015年3月30日付にて格付けの見通しが安定的から**ポジティブ**に変更

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

返済期限の分散状況

■ 金利コストを適切にコントロールしながら、更なる長期固定化を推進

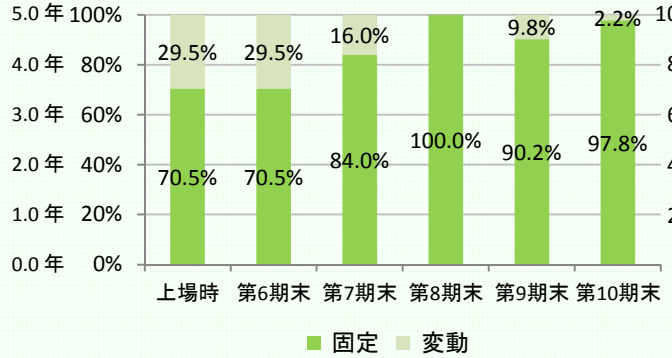


■ 財務運営②（第10期末の財務指標）

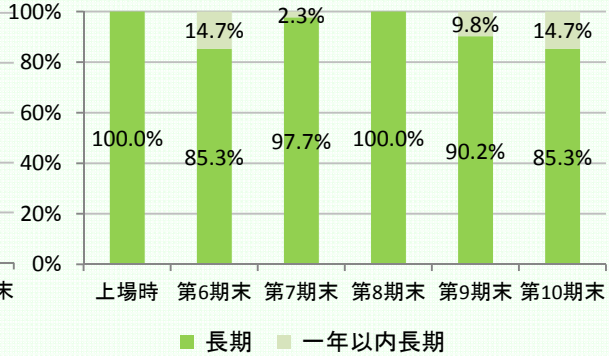
主な財務指標の推移

■ 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

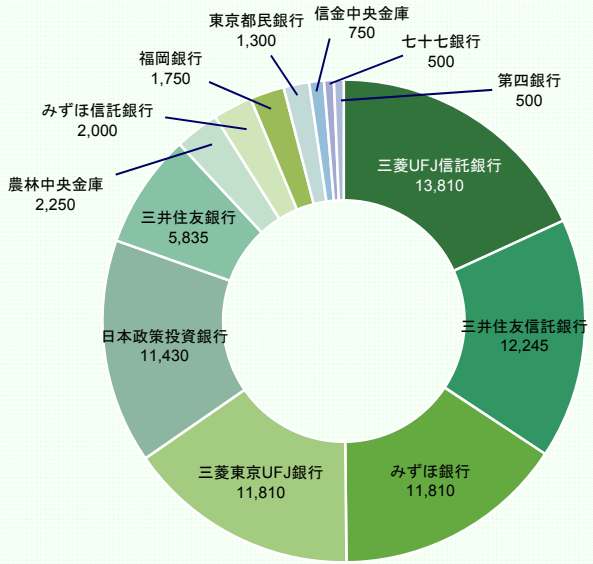


有利子負債の状況

	第9期末（平成27年1月末）	第10期末（平成27年7月末）	前期比
有利子負債残高	71,970百万円	78,990百万円	+ 7,020百万円
平均残存年数	3.6年	3.9年	+0.3年
期末平均加重金利	0.85%	0.87%	+0.02%
総資産LTV	54.2%	49.7%	▲ 4.5 pt
鑑定LTV	51.0%	47.1%	▲ 3.9 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（※4）」をご参照下さい。

金融機関別借入残高（第10期末現在）



単位：百万円

Memo

３．今後の戦略

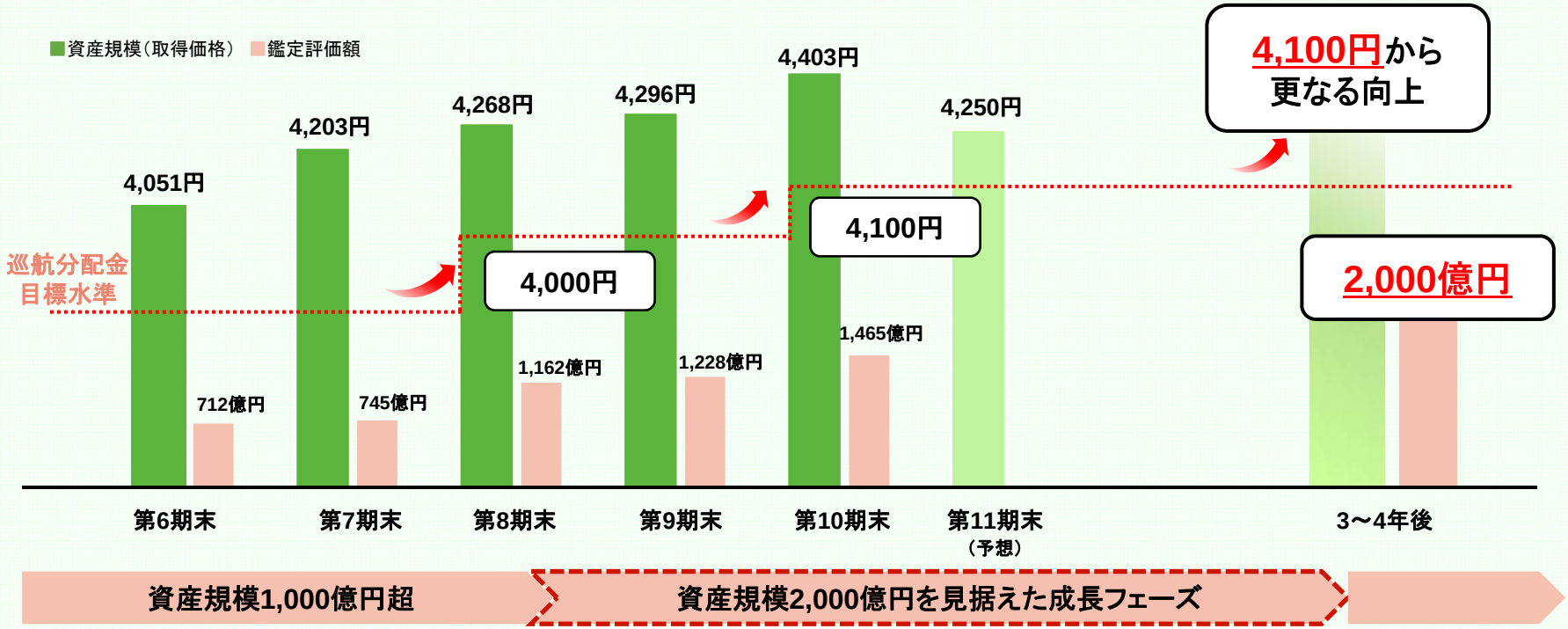
■ 今後の中期目標

■ 巡航分配金水準やポートフォリオの質の維持・向上を図りながら、資産規模の拡大を目指す

中期的な本投資法人の姿

安定分配金目標	4,100円から更なる向上
ポートフォリオ	東京23区比率概ね90%以上を維持
資産規模	取得価格:2,000億円

分配金と資産規模の推移

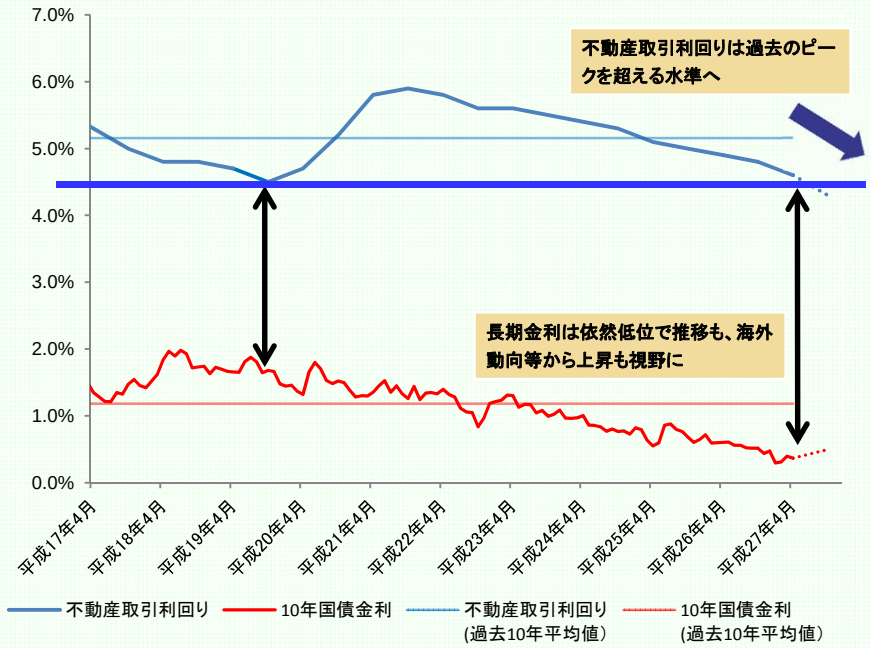


■ 事業環境認識と取り組むべき課題

■ 売買マーケットの過熱感は引き続き強い一方で、資金調達環境は注意を要する場面へ

売買マーケット動向	不動産キャップレートの低下はさらに進み、過去のピークを超える水準へ	取組むべき課題	不動産取引利回りの絶対的な目線を意識した成長の持続
資金調達環境	長期金利は低位で推移も、エクイティマーケットは調整局面へ		調達環境を適切に判断しながら、投資主価値向上に資する成長の持続

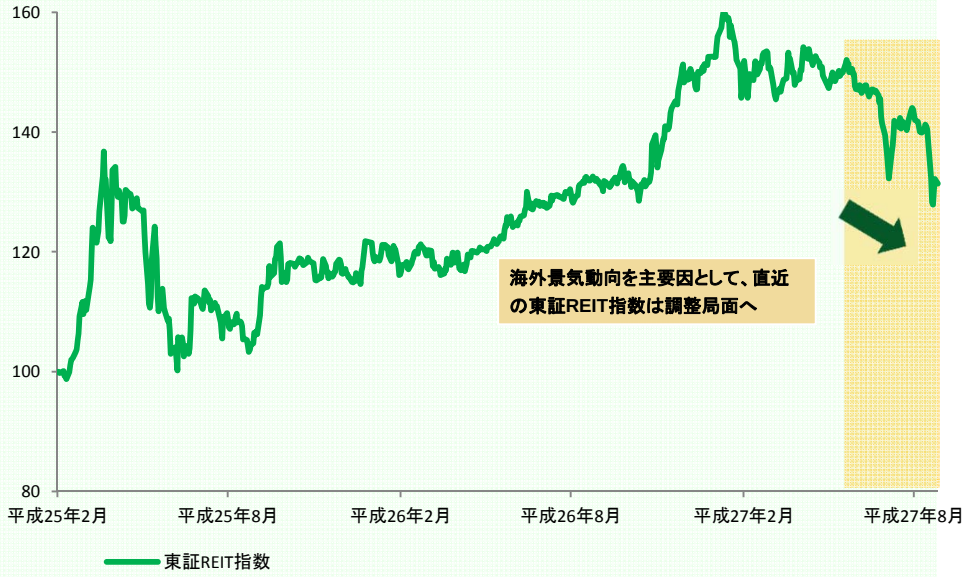
不動産取引利回りと10年国債利回りの推移



(注)過去10年平均値については、平成17年4月~平成27年4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。

東証REIT指数の推移



(注)本投資法人の上場日である平成25年2月6日の終値を100として指数化した上で、平成27年8月31日までの数値より算出

(出所)株式会社東京証券取引所

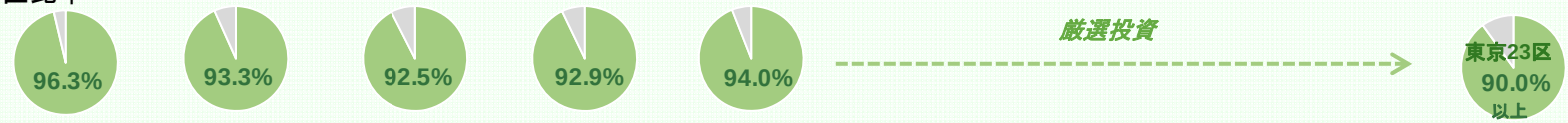
■ 運用戦略

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

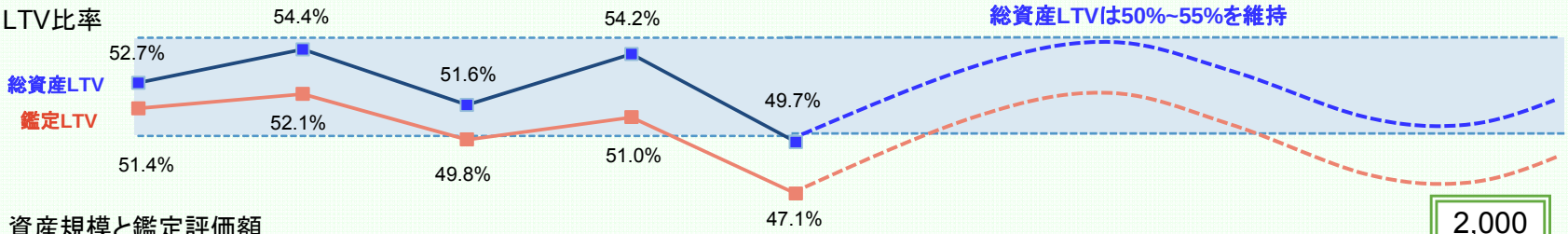
■ 引き続き収益の安定性と成長性を重視したポートフォリオ構築を目指す

	上場後2年間の歩み	中期的な本投資法人の姿に向けた運用戦略	
安定性と成長性の両立	東京23区を90%以上とするポートフォリオの構築	ポートフォリオ	東京23区90%以上を引き続き維持
	公募増資を行いながら、LTVを適切にコントロール	財務基盤の強化	財務安定性に留意した成長
	スポンサーサポートを中心とした資産規模拡大	スポンサーとの協働	スポンサーグループを活用した持続的成長

● 東京23区比率

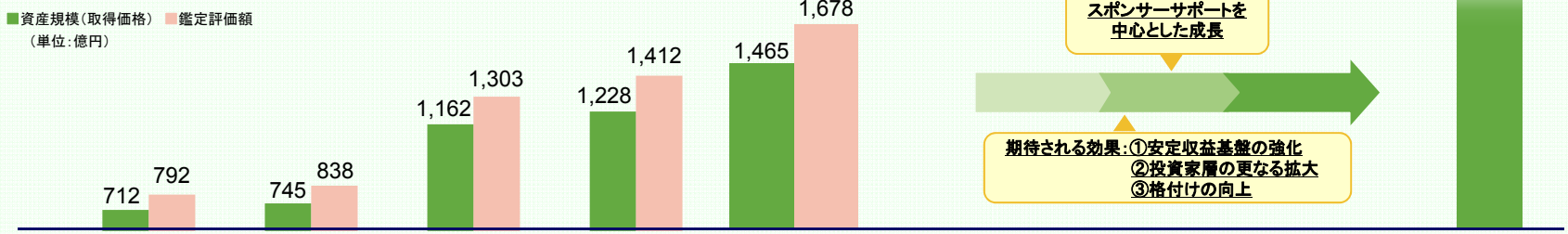


● LTV比率



● 資産規模と鑑定評価額

常に10%以上の含み益を維持



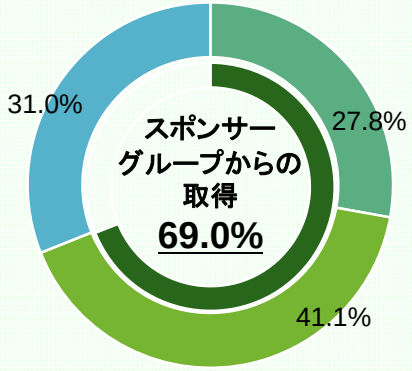
	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末	3～4年後
含み益額	79億円	92億円	140億円	183億円	213億円	

■ スポンサーサポートの活用①（外部成長のサポート）

- 従前と同様、スポンサーパイプラインを中心に過度な競争を避けながら成長を推進
- スポンサー開発物件は現在10物件

資産の取得先別比率

➢ 過度な競争を避けながら物件取得を目指す



■ スポンサー　■ その他スポンサーグループ　■ 外部売主

（注）取得分類の詳細及び比率の計算方法につきましては、後記「注記事項（※5）」を参照下さい。

主な開発物件

コンフォリア神楽坂DEUX（第10期取得物件）

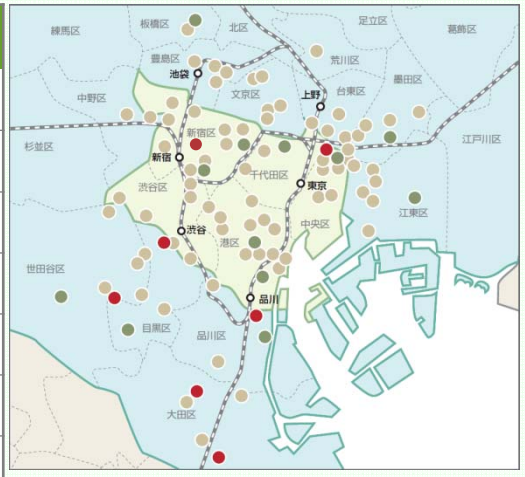
コンフォリア品川EAST（注）

コンフォリア蒲田（注）

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	123
東京都千代田区東神田	131
東京都大田区西馬込	111
東京都新宿区新宿	99
東京都世田谷区上馬	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	192

● 既保有物件
● スポンサー開発物件

（注）平成27年9月14日時点において、本投資法人による具体的な取得の予定はありません。

■ スポンサーグループの活用②（運営面のサポート）

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

- 運営においてもスポンサーグループと協業し、各種施策を実施
- より一層の運営の安定化とブランド価値向上を図り、NOIの更なる安定・向上を目指す

スポンサーサポートの更なる強化

➢ 両社の有する賃貸住宅管理事業を集約

東急コミュニティー　東急リロケーション

東急住宅リース

➢ スポンサーグループである株式会社イーウェルと新たにサポート契約を締結

株式会社 イーウェル

主な事業内容

・福利厚生メニューサービス『WELBOX』の開発・提供
・福利厚生メニューのオペレーション業務
・会員向け付加価値向上サービス「CRM WELBOX」の開発・提供

ブランド価値向上を企図した施策の実施

➢ 「コンフォリア」ブランドの拡大・発展を企図したリブランディングの実施（ブランドコンセプトの見直し）

その上の、暮らし心地へ。
COMFORIAの4つのアドバンテージ

Location	Quality	Safety	Service
コンフォリアは、時間の価値を知っている。	コンフォリアは、上質の感触を知っている。	コンフォリアは、安らぎの源を知っている。	コンフォリアは、住まう人の気持ちを知っている。

➢ 入居者満足度向上を企図した入居者専用サービスの導入

利用できる主なサービス

①WEB管理の収納サービス

②東急ハンズのケータイ割引サービス

③東急スポーツオアシスの割引

etc…

４．業績予想

■ 業績予想

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 第10期比減少も、前回予想を上回る4,250円を予想

第10期実績と第11期業績予想

	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/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10期実績	4,721 百万円	230 百万円	1,919 百万円	497 百万円	448 百万円	2,086 百万円
第11期業績予想	4,741 百万円	155 百万円	1,865 百万円	555 百万円	462 百万円	2,014 百万円
差異	+ 20 百万円	△ 74 百万円	△ 53 百万円	+ 58 百万円	+ 13 百万円	△ 72 百万円
差異の主な理由	期中稼働率 ↑	礼金・更新料等 ↓ （非繁忙期）	修繕費 ↓ 募集費用等 ↓ （非繁忙期） 固定資産税 ↑	運用報酬 ↑	支払利息 ↑	

物件運営関連　　投資法人運営関連

第10期 分配金実績 （平成27年7月期） 4,403円	△ 114 円/口	+ 113 円 / 口	△ 152 円/口	第11期 1口当たり 予想分配金 （平成28年1月期） 4,250円

第11期
前回予想
（平成27年3月）
分配金
4,221円

前回予想比 +29円

5 . Appendix

■ 第10期 損益計算書

（単位：千円）

	第9期 （平成27年1月期）	第10期 （平成27年7月期）	前期比増減
営業収益	4,103,307	4,952,002	848,695
賃貸事業収入	3,938,172	4,721,827	783,654
その他賃貸事業収入	161,733	220,949	59,216
匿名組合収益	3,400	9,225	5,824
営業費用	1,971,730	2,416,758	445,027
賃貸事業費用	1,519,011	1,919,572	400,560
資産運用報酬	268,259	291,002	22,743
その他営業費用	184,459	206,182	21,723
営業利益	2,131,576	2,535,244	403,667
営業外収益	706	757	50
営業外費用	401,395	448,779	47,384
支払利息	292,492	332,230	39,737
法人債利息	9,600	9,599	▲ 1
その他営業外費用	99,301	106,950	7,648
経常利益	1,730,887	2,087,222	356,334
税引前当期純利益	1,730,887	2,087,222	356,334
法人税等	984	968	▲ 15
法人税等	986	966	▲ 19
法人税等調整額	▲ 1	1	3
当期純利益	1,729,903	2,086,253	356,350
前期繰越利益	33	160	127
当期未処分利益	1,729,936	2,086,414	356,477

賃貸NOI	3,266,014	3,848,885	582,871

分配金総額	1,729,775	2,086,159	356,383
発行済投資口数	402,648口	473,804口	71,156口
1口当たり分配金	4,296円	4,403円	107円

■ 第10期 貸借対照表

	第9期 （平成27年1月期）	第10期 （平成27年7月期）	前期比増減
《資産の部》			（単位：千円）
流動資産	7,460,902	9,554,351	2,093,449
現金及び預金	3,472,572	4,829,815	1,357,242
信託現金及び信託預金	3,956,576	4,643,818	687,242
その他の流動資産	31,753	80,717	48,964
固定資産	125,320,497	149,325,084	24,004,586
有形固定資産	124,372,837	148,354,735	23,981,898
信託不動産等	124,372,837	148,354,735	23,981,898
無形固定資産（信託借地権）	265,279	265,279	―
無形固定資産（その他）	3,688	18,966	15,278
投資その他の資産	678,693	686,103	7,410
繰延資産	76,124	83,366	7,241
資産合計	132,857,525	158,962,802	26,105,277
《負債及び資本の部》			
流動負債	8,064,194	12,861,753	4,797,558
一年以内返済予定長期借入金	7,050,000	11,625,000	4,575,000
営業未払金	205,951	310,574	104,623
未払金	67,012	52,048	▲ 14,963
未払費用	90,224	105,410	15,186
未払法人税等	685	671	▲ 13
前受金等	640,362	761,233	120,871
その他	9,959	6,814	▲ 3,144
固定負債	66,163,649	68,790,796	2,627,147
長期借入金	61,920,000	64,365,000	2,445,000
投資法人債	3,000,000	3,000,000	―
信託預り敷金及び保証金等	1,242,716	1,425,796	183,079
その他固定負債	932	―	▲ 932
負債合計	74,227,843	81,652,549	7,424,706
投資主資本	58,630,614	77,310,758	18,680,143
出資総額	56,900,677	75,224,343	18,323,666
剰余金	1,729,936	2,086,414	356,477
評価・換算差額等	▲ 932	▲ 505	427
純資産合計	58,629,681	77,310,252	18,680,571
負債・純資産合計	132,857,525	158,962,802	26,105,277

■ 第9-11期 業績予想差異

（単位：百万円）

	第9期（平成27年1月期）	第10期（平成27年7月期）			第11期（平成28年1月期）	
	実績	実績	予想（H27.3.13開示）	予想との差異	予想（H27.9.14開示）	第10期実績との差異
運用日数	184日	181日			184日	
賃貸事業収入	4,103	4,952	4,915	36	4,897	▲ 54
賃貸事業収入	3,938	4,721	4,731	▲ 9	4,741	20
その他賃貸事業収入等	165	230	184	46	155	▲ 74
賃貸事業費用	1,519	1,919	1,862	56	1,865	▲ 53
賃貸事業費用	698	922	863	58	824	▲ 98
公租公課	138	180	180	0	222	41
減価償却費	681	816	818	▲ 2	818	2
賃貸事業利益	2,584	3,032	3,053	▲ 20	3,032	0
その他営業費用	452	497	496	0	555	58
営業利益	2,131	2,535	2,556	▲ 21	2,476	▲ 58
営業外損益	▲ 400	▲ 448	▲ 483	35	▲ 461	▲ 13
経常利益	1,730	2,087	2,072	14	2,015	▲ 72
法人税等	0	0	1	0	1	0
当期純利益	1,729	2,086	2,071	14	2,014	▲ 72
一口当たり分配金	4,296	4,403	4,372	31	4,250	▲ 153
期末投資口数	402,648 口	473,804 口	473,804 口	―	473,804 口	―
期末物件数	82 物件	94 物件	94 物件	―	94 物件	―
取得価格合計	122,864	146,530	146,530	―	146,530	―

■ 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。

■ 入居者専用サービスの開始

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 入居者満足度向上を企図し、入居者専用サービスを開始

入居者サービス（COMFORIA　WELBOX）の導入

■ 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

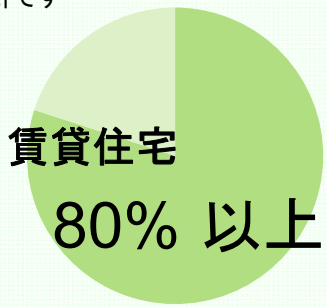
所在	東京都港区芝四丁目
取得価格	3,190,550千円
敷地／延床面積	807.54 ㎡／4,973.31 ㎡
賃貸可能戸数	111戸
構造／階数	RC造／地下1階地上13階
竣工年月	平成20年1月

■ 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%

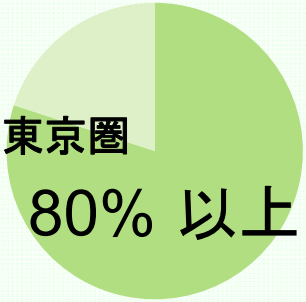


（注1）投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地上に存在する居住用資産の種類によって算出するものとします。

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%



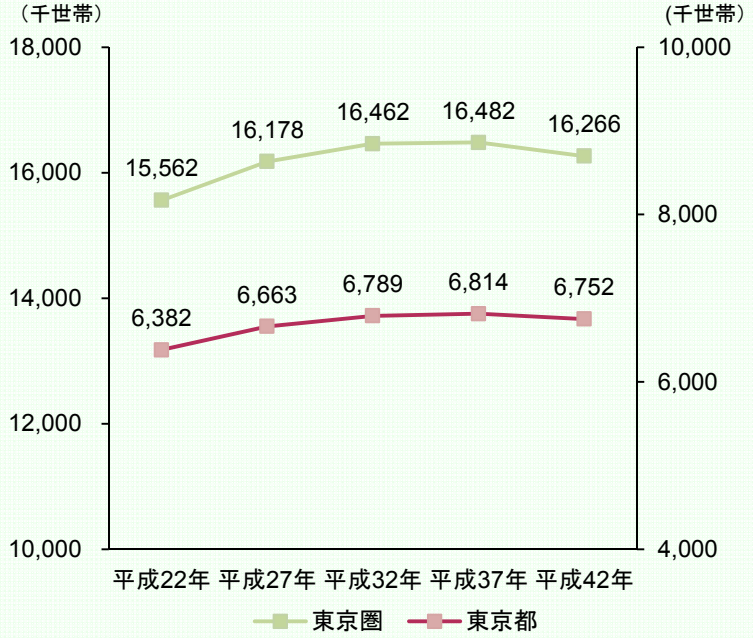
（注2）投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地の所在するエリアによって算出するものとします。

■ 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

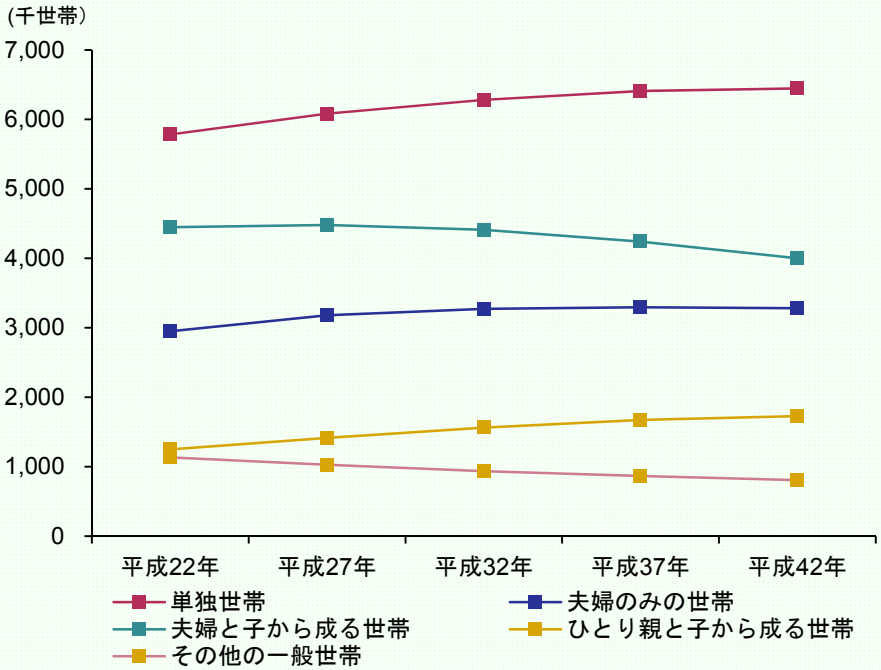
世帯数の動向	① 東京圏及び東京都では総世帯数の増加が見込まれます。 ② 少子化・晩婚化等の社会構造の変化により、今後も本投資法人がターゲットとする単身・小家族世帯の増加が見込まれます。

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（※6）」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（※6）」をご参照ください。

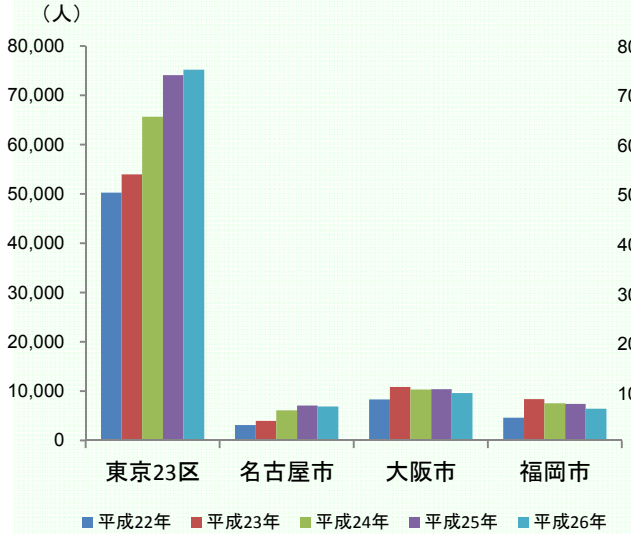
■ 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資

収益の安定性と成長性が見込まれる東京23区

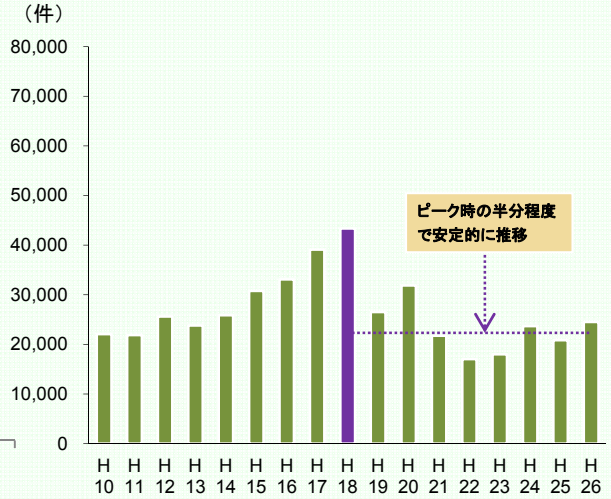
① 東京23区におけるマクロ環境は引き続き安定しているものと見込まれます。
② 東京23区における不動産価値は他都市に比べ価格変動幅が小さく、相対的に安定しているものと考えています。

東京23区におけるマクロ環境

- 若年層（15歳～39歳）における転入超過数



- 東京23区の賃貸マンションの着工件数



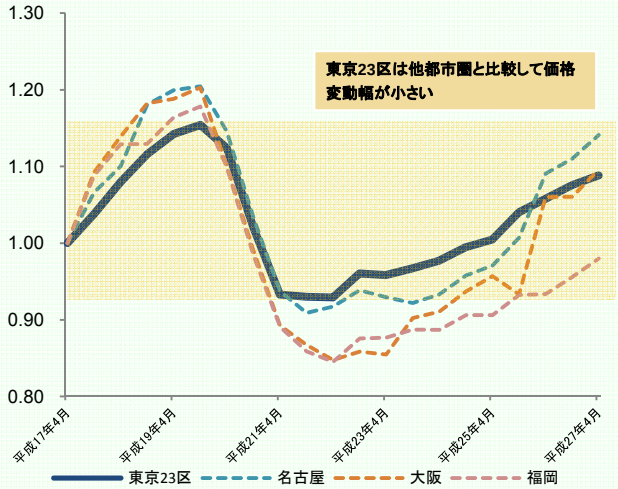
- 本投資法人が主に対象としている東京23区における若年層の転入傾向は引き続き継続
- 一方で賃貸マンションの供給量（着工件数）はピークの半分程度で安定的に推移

（出所）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

（出所）国土交通省統合政策局　情報政策課　建築統計室「住宅着工統計」

東京23区の安定した不動産価値

- 主要都市における不動産価値



- 東京23区における他都市と比較して価格変動幅が小さい

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

（注）算出時点の民営価値を期待利回りで除した値を不動産価値とした上で、平成17年4月を1として、各産出時点の価値を指数化

■ ポートフォリオ・マップ（第10期末時点）

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

本投資法人は、東京23区を中心に利便性の高い立地で運用しています。

東京都心　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

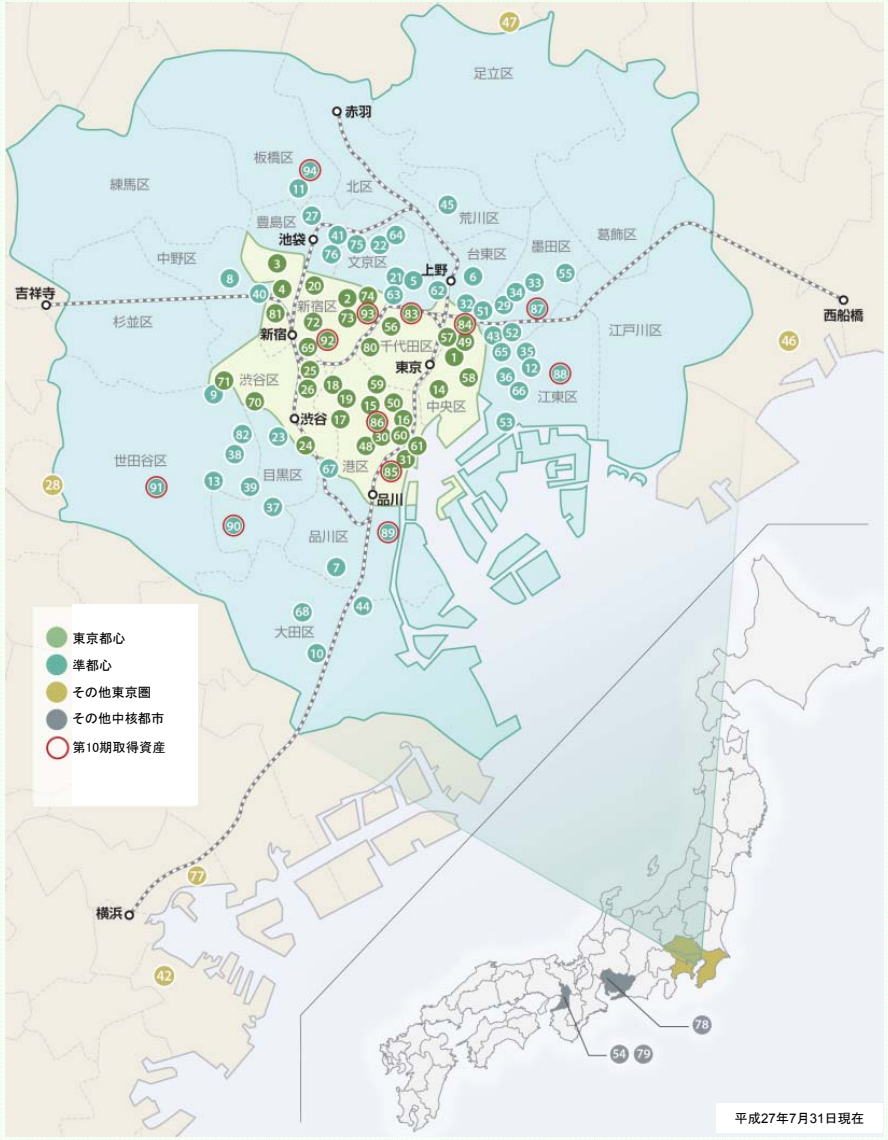
その他東京圏　5物件

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10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・丸ノ内線／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	小田急小田原線／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10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・ゆりかもめ線／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10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	東京メトロ丸ノ内線・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㎡
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㎡

■ 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期末保有物件（続き）										
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㎡
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9期末 鑑定評価額（百万円）	第9期末 鑑定評価額 Cap Rate	第10期末 鑑定評価額（百万円）	第10期末 鑑定評価額 Cap Rate	第10期末 簿価（百万円）	第10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9期末（百万円）	各鑑定評価額－取得価格 第10期末（百万円）	鑑定評価機関
第10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%	1,930	4.5%	1,960	4.4%	1,595	364	23	343	373	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%	2,340	4.5%	2,350	4.4%	1,930	419	40	440	450	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%	1,450	4.8%	1,440	4.7%	1,145	294	99	269	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%	644	4.6%	641	4.5%	568	72	3	91	88	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%	1,860	4.5%	1,870	4.4%	1,437	432	80	390	400	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%	1,130	5.0%	1,140	4.9%	882	257	16	220	230	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%	1,010	4.8%	989	4.7%	911	77	10	107	86	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%	983	4.6%	975	4.5%	893	81	14	101	93	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%	3,080	4.6%	3,040	4.5%	2,504	535	53	493	453	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%	2,000	4.8%	2,020	4.7%	1,511	508	100	450	470	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%	2,160	5.1%	2,190	5.0%	2,013	176	133	173	203	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%	911	4.6%	874	4.5%	726	147	32	171	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%	1,600	4.5%	1,580	4.4%	1,271	308	70	310	290	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%	3,770	4.5%	3,880	4.4%	3,005	874	241	711	821	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%	731	4.5%	746	4.4%	570	175	103	157	172	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%	1,630	4.5%	1,660	4.4%	1,373	286	82	232	262	森井総合鑑定株式会社
17	コンフォリア西麻布	755	842	5.1%	865	4.5%	877	4.4%	746	130	87	110	122	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%	1,380	4.5%	1,410	4.4%	1,044	365	209	339	369	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%	361	4.6%	369	4.5%	250	118	73	113	121	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%	1,990	4.5%	2,030	4.4%	1,655	374	145	305	345	森井総合鑑定株式会社
21	コンフォリア小石川	552	579	5.4%	634	4.6%	652	4.5%	545	106	27	82	100	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%	1,560	4.9%	1,590	4.8%	1,213	376	171	341	371	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%	1,220	4.5%	1,250	4.4%	917	332	184	294	324	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%	2,100	4.5%	2,140	4.4%	1,794	345	213	293	333	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%	690	4.6%	703	4.5%	533	169	59	157	170	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%	4,280	4.5%	4,350	4.4%	3,592	757	601	651	721	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%	652	4.7%	653	4.6%	589	63	36	50	51	大和不動産鑑定株式会社
28	コンフォリア狛江	399	490	6.2%	528	5.4%	528	5.3%	428	99	91	129	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%	801	4.6%	815	4.5%	644	170	28	150	164	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%	977	4.5%	997	4.4%	851	145	37	127	147	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9期末 鑑定評価額（百万円）	第9期末 鑑定評価額 Cap Rate	第10期末 鑑定評価額（百万円）	第10期末 鑑定評価額 Cap Rate	第10期末 簿価（百万円）	第10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9期末（百万円）	各鑑定評価額－取得価格 第10期末（百万円）	鑑定評価機関
第10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%	3,130	4.6%	3,180	4.5%	2,652	527	240	480	530	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%	985	4.6%	1,000	4.5%	889	110	12	111	126	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%	807	4.7%	827	4.6%	726	100	19	93	113	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%	852	4.7%	867	4.6%	775	91	13	90	105	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%	989	4.6%	1,020	4.5%	870	149	59	116	147	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%	2,960	4.6%	3,000	4.5%	2,646	353	72	302	342	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%	1,410	4.6%	1,430	4.5%	1,184	245	91	221	241	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%	2,280	4.5%	2,320	4.4%	1,860	459	166	406	446	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%	1,370	4.5%	1,410	4.4%	1,146	263	82	232	272	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%	998	4.6%	1,020	4.5%	832	187	70	165	187	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%	4,860	4.8%	4,930	4.7%	3,879	1,050	349	949	1,019	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%	1,210	5.0%	1,240	4.9%	964	275	108	238	268	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%	1,190	4.6%	1,220	4.5%	1,050	169	55	175	205	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%	1,330	4.6%	1,360	4.5%	1,230	129	52	142	172	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%	784	4.8%	808	4.7%	616	191	50	190	214	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%	716	5.1%	731	5.0%	629	101	60	110	125	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%	707	5.6%	717	5.5%	645	71	47	81	91	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%	1,520	4.3%	1,540	4.2%	1,346	193	50	220	240	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%	2,390	4.5%	2,440	4.4%	2,143	296	20	250	300	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%	895	4.5%	908	4.4%	834	73	17	69	82	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%	3,090	4.7%	3,160	4.6%	2,697	462	70	410	480	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%	1,440	4.7%	1,490	4.6%	1,249	240	50	200	250	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%	3,470	4.6%	3,520	4.5%	3,104	415	133	373	423	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%	2,630	5.0%	2,690	4.9%	2,433	256	50	230	290	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%	985	4.9%	1,010	4.8%	983	26	39	47	72	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%	1,460	4.3%	1,480	4.2%	1,299	180	89	179	199	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%	1,210	4.6%	1,230	4.5%	1,123	106	32	102	122	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%	2,030	4.4%	2,070	4.3%	1,868	201	79	189	229	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%	2,190	4.4%	2,240	4.3%	1,975	264	55	245	295	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%	3,540	4.4%	3,570	4.3%	3,230	339	109	349	379	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9期末 鑑定評価額（百万円）	第9期末 鑑定評価額 Cap Rate	第10期末 鑑定評価額（百万円）	第10期末 鑑定評価額 Cap Rate	第10期末 簿価（百万円）	第10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9期末（百万円）	各鑑定評価額－取得価格 第10期末（百万円）	鑑定評価機関
第10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%	1,780	4.7%	1,780	4.7%	1,593	186	80	210	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%	1,190	4.4%	1,200	4.3%	1,066	133	60	140	150	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%	3,200	4.4%	3,270	4.3%	2,954	315	137	287	357	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%	1,510	4.6%	1,530	4.5%	1,364	165	76	166	186	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%	1,690	4.5%	1,710	4.4%	1,554	155	30	160	180	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%	1,080	4.5%	1,090	4.4%	971	118	40	124	134	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%	2,200	4.6%	2,230	4.5%	2,009	220	78	228	258	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%	1,100	4.7%	1,080	4.7%	1,006	73	50	110	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%	4,590	4.6%	4,690	4.5%	4,337	352	222	322	422	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%	1,740	4.5%	1,740	4.4%	1,579	160	60	180	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%	2,030	4.6%	2,070	4.5%	1,825	244	71	241	281	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%	1,930	4.5%	1,960	4.4%	1,828	131	44	124	154	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%	1,810	4.4%	1,840	4.3%	1,645	194	77	187	217	森井総合鑑定株式会社
74	コンフォリア神楽坂	736	758	4.7%	818	4.3%	825	4.2%	747	77	22	82	89	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%	2,030	4.7%	2,130	4.6%	1,751	378	78	318	418	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%	1,250	4.5%	1,260	4.4%	1,150	109	38	118	128	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%	1,200	4.9%	1,210	4.8%	1,096	113	53	123	133	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%	1,780	5.2%	1,790	5.1%	1,748	41	76	126	136	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%	1,060	5.1%	1,070	5.0%	1,079	−9	40	50	60	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%	1,740	4.3%	1,780	4.2%	1,651	128	9	119	159	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%	1,650	4.4%	1,672	−22	25	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%	5,190	4.3%	5,284	−94	170	180	190	一般財団法人日本不動産研究所

■ 鑑定評価一覧

物件No.	物件名	取得価格（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9期末 鑑定評価額（百万円）	第9期末 鑑定評価額 Cap Rate	第10期末 鑑定評価額（百万円）	第10期末 鑑定評価額 Cap Rate	第10期末 簿価（百万円）	第10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9期末（百万円）	各鑑定評価額－取得価格 第10期末（百万円）	鑑定評価機関
第10期末保有物件（続き）														
83	コンフォリア神田神保町	1,434	1,447	4.4%	－	－	1,520	4.3%	1,515	4	13	－	86	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%	－	－	2,040	4.5%	2,019	20	54	－	84	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%	－	－	3,470	4.5%	3,470	0	158	－	198	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%	－	－	1,510	4.3%	1,515	−5	9	－	39	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%	－	－	1,090	4.6%	1,089	0	18	－	48	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%	－	－	4,740	4.5%	4,844	−104	9	－	59	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%	－	－	1,560	4.8%	1,558	1	10	－	50	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%	－	－	831	4.4%	837	−6	7	－	18	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%	－	－	1,050	4.5%	1,112	−62	9	－	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%	－	－	1,440	4.4%	1,446	−6	4	－	34	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%	－	－	1,280	4.4%	1,287	−7	15	－	35	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%	－	－	4,080	4.6%	3,956	123	225	－	285	森井総合鑑定株式会社
	運用資産　合計	146,530	154,001	－	141,253	－	167,853	－	148,620	19,232	7,470	18,388	21,322	

含み益率14.6%
（取得価格比）

■稼働率・賃料単価推移

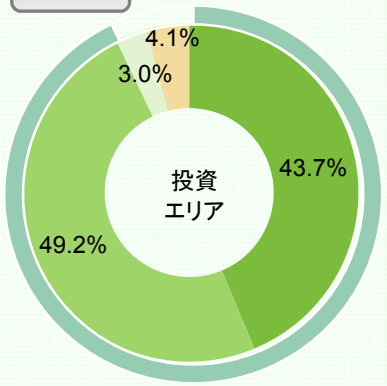
投資エリア	項目	第8期						第9期						第10期					
		平成26年2月	平成26年3月	平成26年4月	平成26年5月	平成26年6月	平成26年7月	平成26年8月	平成26年9月	平成26年10月	平成26年11月	平成26年12月	平成27年1月	平成27年2月	平成27年3月	平成27年4月	平成27年5月	平成27年6月	平成27年7月
ポートフォリオ全体	物件数	77	79	79	79	80	80	80	80	80	81	82	82	94	94	94	94	94	94
	賃貸可能戸数	4,752戸	4,969戸	4,969戸	4,969戸	5,011戸	5,011戸	5,011戸	5,011戸	5,011戸	5,067戸	5,203戸	5,203戸	6,061戸	6,061戸	6,061戸	6,061戸	6,061戸	6,061戸
	賃料単価（住戸部分）	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	12,580円/坪	12,574円/坪	12,574円/坪	12,575円/坪	12,573円/坪	12,584円/坪
	稼働率	95.5%	95.7%	94.7%	94.7%	95.0%	94.8%	94.4%	95.3%	95.4%	95.1%	94.7%	95.2%	95.6%	96.2%	94.9%	94.6%	95.1%	95.5%

投資エリア	項目	第8期						第9期						第10期					
		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	平成27年2月	平成27年3月	平成27年4月	平成27年5月	平成27年6月	平成27年7月
東京都心	物件数	31	31	31	31	32	32	32	32	32	33	33	33	39	39	39	39	39	39
	賃貸可能戸数	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	2,196戸	2,196戸	2,196戸	2,196戸	2,196戸	2,196戸
	賃料単価（住戸部分）	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	13,839円/坪	13,821円/坪	13,828円/坪	13,824円/坪	13,823円/坪	13,838円/坪
	稼働率	95.5%	95.4%	95.2%	95.2%	95.0%	94.5%	93.3%	94.7%	95.0%	94.3%	93.8%	94.3%	94.6%	95.4%	94.4%	94.1%	95.0%	95.5%
準都心	物件数	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	41	41	47	47	47	47	47	47
	賃貸可能戸数	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	3,285戸	3,285戸	3,285戸	3,285戸	3,285戸	3,285戸
	賃料単価（住戸部分）	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	12,314円/坪	12,314円/坪	12,303円/坪	12,300円/坪	12,296円/坪	12,302円/坪
	稼働率	95.4%	96.1%	94.5%	94.4%	94.7%	94.7%	95.0%	95.6%	95.7%	95.7%	95.3%	95.6%	96.2%	96.5%	95.0%	94.9%	95.3%	95.6%
その他東京圏	物件数	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	賃貸可能戸数	230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	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸
	賃料単価（住戸部分）	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	9,345円/坪	9,341円/坪	9,365円/坪	9,323円/坪	9,294円/坪	9,296円/坪
	稼働率	95.9%	94.7%	95.1%	95.5%	98.5%	97.2%	95.1%	94.8%	94.1%	94.6%	93.2%	94.9%	95.2%	97.3%	95.6%	94.7%	94.0%	93.2%
その他中核都市	物件数	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	賃貸可能戸数	133戸	350戸	350戸	350戸	350戸	350戸	350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）	8,009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	8,533円/坪	8,546円/坪	8,541円/坪	8,540円/坪	8,527円/坪	8,538円/坪
	稼働率	97.2%	96.0%	93.0%	93.8%	95.1%	95.9%	95.6%	97.0%	96.2%	95.8%	96.4%	97.0%	97.5%	97.5%	96.2%	93.9%	94.8%	95.9%

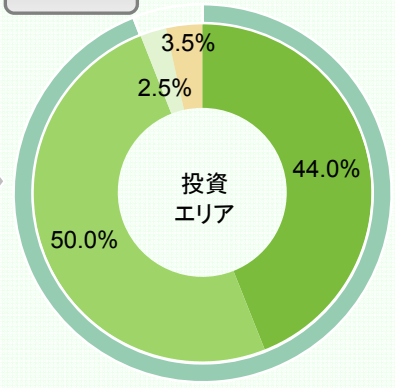
■ ポートフォリオグラフ

投資エリア

第9期末　東京23区：92.9%



第10期末　東京23区：94.0%

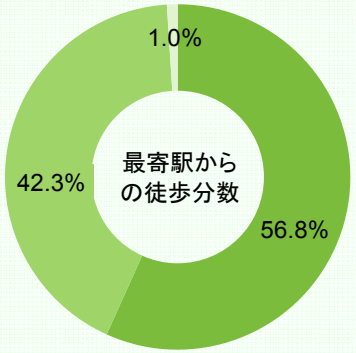


■東京都心　■準都心　■その他東京圏　■その他中核都市

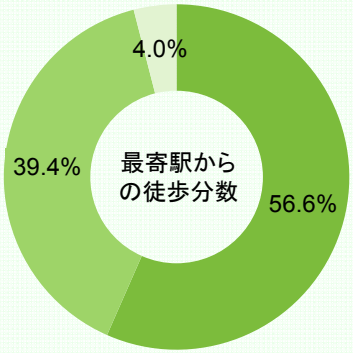
（注1）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注2）「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

最寄駅からの徒歩分数

第9期末　平均徒歩分数：5.1分



第10期末　平均徒歩分数：5.2分

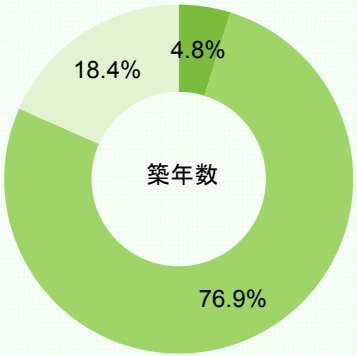


■5分以内　■5分超10分以内　■10分超

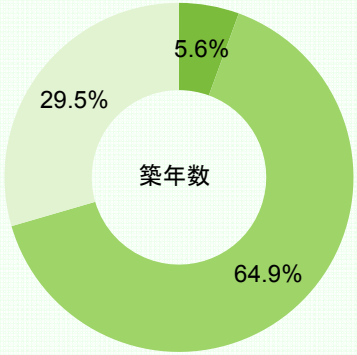
（注3）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注4）「最寄駅からの徒歩分数」及び「平均徒歩分数」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

築年数

第9期末　平均築年数：8.2年



第10期末　平均築年数：8.8年

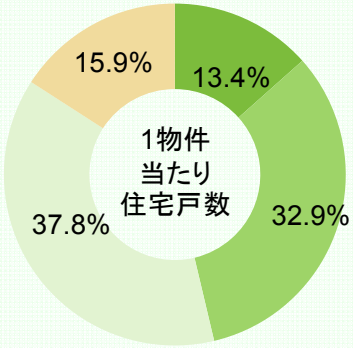


■5年以内　■5年超10年以内　■10年超

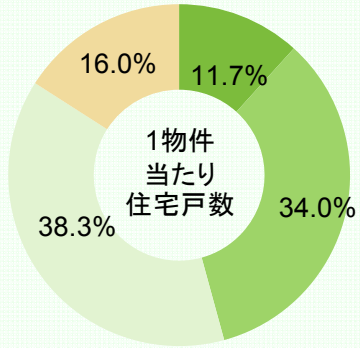
（注5）上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。
（注6）「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

1物件当たり住宅戸数

第9期末　1物件当たり戸数：63.1戸



第10期末　1物件当たり戸数：64.2戸



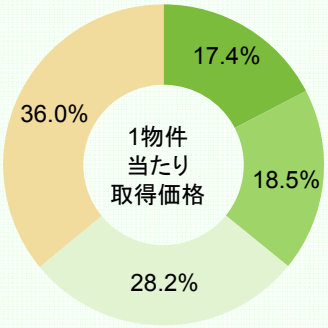
■30戸未満　■30戸以上50戸未満　■50戸以上100戸未満　■100戸以上

（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。

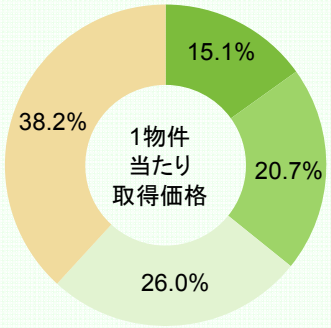
■ ポートフォリオグラフ

1物件当たり取得価格

第9期末　1物件当たり取得価格：14.9億円



第10期末　1物件当たり取得価格：15.6億円

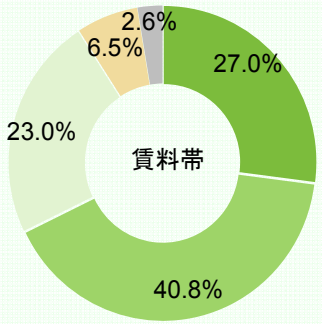


■10億円以内　■10億円超15億円以内
■15億円超20億円以内　■20億円超

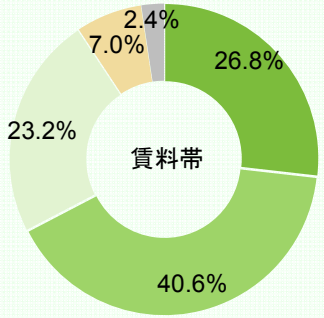
（注1）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。少数点第2位以下を四捨五入しています。

賃料帯

第9期末　1戸当たり賃料：132,348円



第10期末　1戸あたり賃料：135,750円

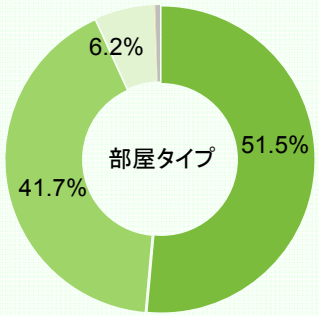


■10万未満　■10万以上 15万未満
■15万以上 20万未満　■20万以上 25万未満
■25万以上

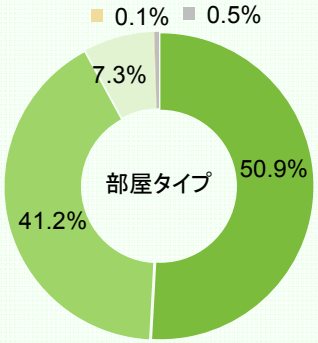
（注2）上記グラフは各運用資産の住宅区画（店舗・事務所区画を除きます。）の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ（新区分　戸数ベース）

第9期末　シングル・コンパクト：93.2%



第10期末　シングル・コンパクト：92.1%



■シングル　■コンパクト　■ファミリー　■ラージ　■店舗等

（注3）平成27年7月より部屋タイプ区分の算出方法の変更を行い、従前は各部屋タイプ区分の対象住戸の合計面積をもとに算出していたものを、合計戸数をもとに算出する方法に変更しています。
変更前の区分に基づく、部屋タイプは下表のとおりです。

	第9期末		第10期末	
	新区分	旧区分	新区分	旧区分
	（戸数ベース）	（面積ベース）	（戸数ベース）	（面積ベース）
シングル（Single）	51.5%	43.9%	50.9%	42.6%
コンパクト（Compact）	41.7%	41.5%	41.2%	41.1%
ファミリー（Family）	6.2%	1.8%	7.3%	1.6%
ラージ（Large）	0.1%	10.9%	0.1%	13.0%
店舗等	0.5%	1.8%	0.5%	1.7%

（注4）本変更にあわせ各部屋タイプ区分の定義についても変更しています。
変更前の部屋タイプ区分は、後記「注記事項（※2）」をご参照ください。

■ 有利子負債の状況（第10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
	三井住友信託銀行株式会社	380				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	380				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	380				
	株式会社三井住友銀行	180				
	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				
一年以内返済予定長期借入金　合計		11,625				
長期借入金	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
	三井住友信託銀行株式会社	3,570				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	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				
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	固定（注）	0.60700	平成26年2月4日	平成31年1月31日
	株式会社みずほ銀行	1,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000				
	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				
	株式会社三井住友銀行	500				

（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。

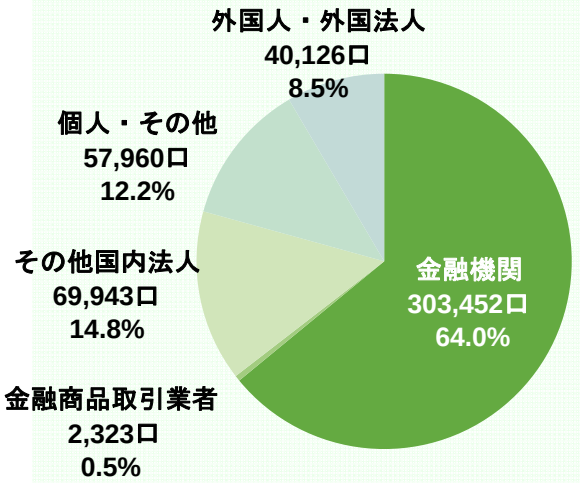
区分	借入先	借入金額（百万円）	固定/変動	利率（%）	借入日	返済期日
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	1,000	固定（注）	0.88240	平成26年2月4日	平成33年1月31日
	株式会社みずほ銀行	1,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,000				
	株式会社三井住友銀行	500				
	株式会社日本政策投資銀行	670	固定（注）	0.60150	平成26年6月30日	平成32年6月30日
	株式会社みずほ銀行	670				
	三井住友信託銀行株式会社	670				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	670				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	670				
	株式会社三井住友銀行	350				
	株式会社日本政策投資銀行	910	固定（注）	0.90100	平成26年6月30日	平成34年6月30日
	株式会社みずほ銀行	910				
	三井住友信託銀行株式会社	910				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	910				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	910				
	株式会社三井住友銀行	450				
	信金中央金庫	750	固定（注）	0.30820	平成26年6月30日	平成34年6月30日
	農林中央金庫	750				
	株式会社福岡銀行	750				
	株式会社日本政策投資銀行	600	固定（注）	0.69250	平成27年2月3日	平成34年1月31日
	株式会社みずほ銀行	600				
	三井住友信託銀行株式会社	600				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	600				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	600				
	株式会社三井住友銀行	300				
	株式会社日本政策投資銀行	620	固定（注）	0.79875	平成27年2月3日	平成35年1月31日
	株式会社みずほ銀行	620				
	三井住友信託銀行株式会社	620				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	620				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	620				
	株式会社三井住友銀行	310				
	株式会社日本政策投資銀行	620	固定（注）	1.04200	平成27年2月3日	平成37年1月31日
	株式会社みずほ銀行	620				
	三井住友信託銀行株式会社	620				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	620				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	620				
	株式会社三井住友銀行	310				
	長期借入金　合計	64,365				
	借入金　合計	75,990				

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				

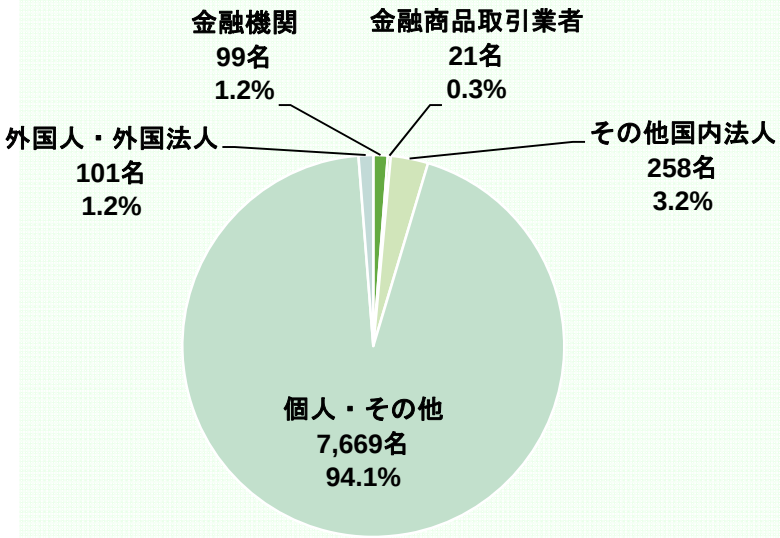
有利子負債　合計	78,990

■ 投資主の状況（第10期末時点）

所有者別投資口数



所有者別投資主数



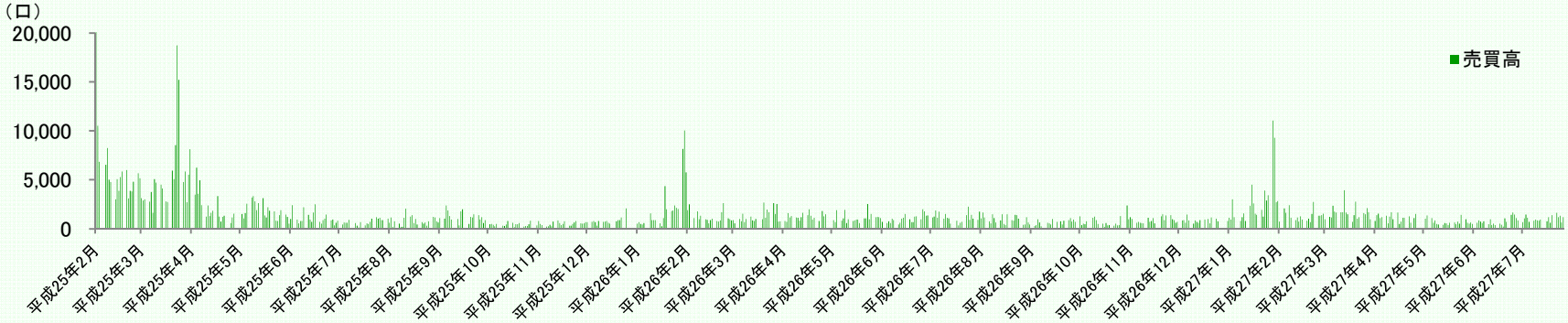
主要投資主一覧（上位10社）

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）	148, 664	31. 37
2	東急不動産株式会社	47, 694	10. 06
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	33, 134	6. 99
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	27, 138	5. 72
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）	22, 561	4. 76
6	野村信託銀行株式会社（投信口）	18, 296	3. 86
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, 536	2. 22
8	朝日火災海上保険株式会社	9, 600	2. 02
9	日本図書普及株式会社	4, 279	0. 90
10	株式会社北國銀行	3, 732	0. 78
	合計	325, 634	68. 72

（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7月31日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

■ 投資口価格及び出来高の推移



（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10期においては、首都圏4回、地方8回 計12回、約1,270名の個人投資家への説明会を実施。

日付	内容	会場	参加者数
4月23日	J-REITキャラバン	横浜	約170名
5月9日	J-REITキャラバン	名古屋	約210名
5月12日	個人投資主向け説明会	東京	約60名
5月15日	個人投資家向け支店説明会	新潟	約30名
5月22日	個人投資家向け支店説明会	札幌	約60名
6月9日	個人投資家向け支店説明会	米子	約100名
6月12日	J-REITキャラバン	札幌	約140名
6月15日	個人投資家向け支店説明会	徳島	約60名
6月19日	J-REITキャラバン	福岡	約130名
6月25日	ARESセミナー	呉	約100名
6月27日	Jリートフェスタ	東京	約80名
7月26日	J-REITセミナー	東京	約130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

（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
- ↓ 投資法人の役員会の承認による投資法人の事前同意
  - ■ 利害関係者取引に該当する場合に開催
  - （取締役会決議と投資法人の役員会決議は先後関係が逆になる場合があります。）

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

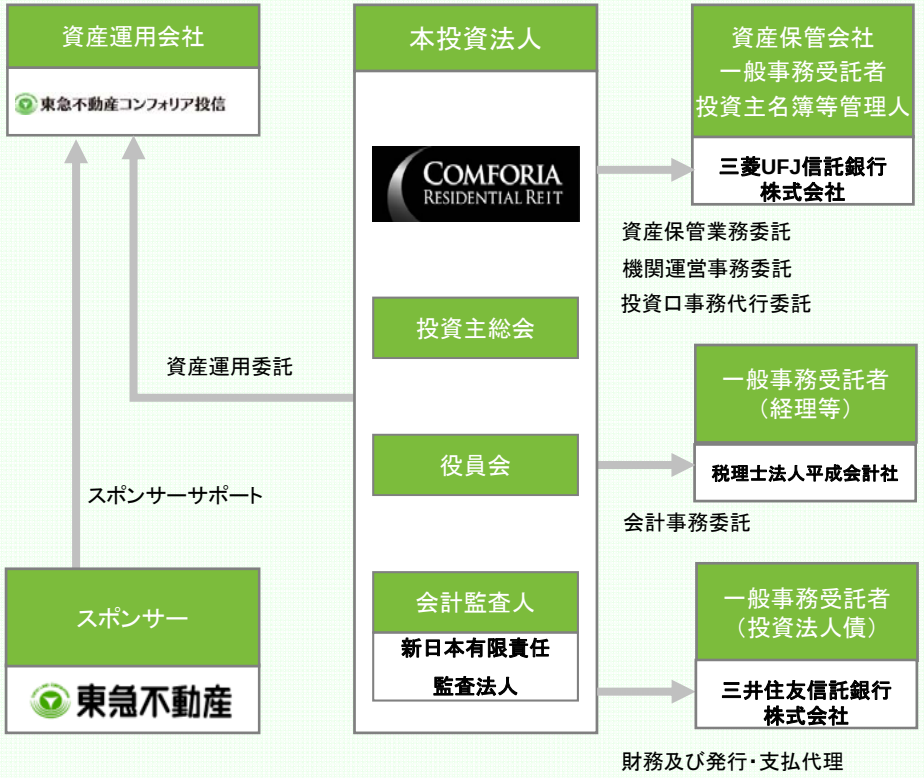
上場時　本投資法人の発行済投資口総数の約10%にあたる投資口を保有

■ 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

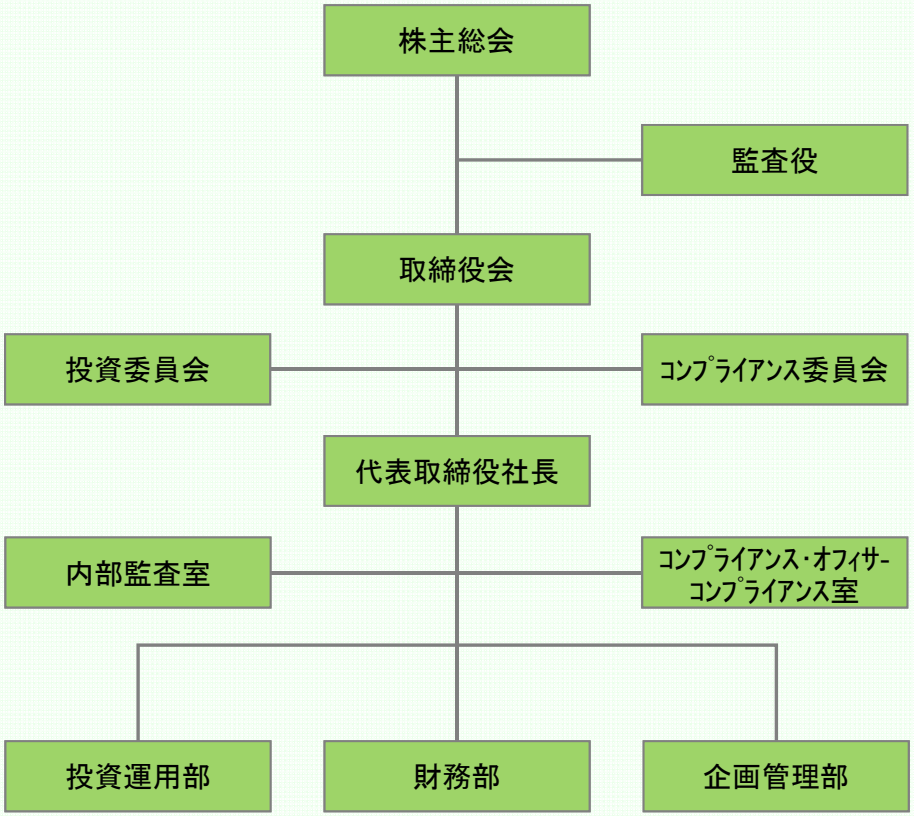


■ 資産運用会社の概要

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　：28名（常勤）（平成27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）「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。

（※2）住戸の部屋タイプ区分について、平成27年7月より以下の「旧部屋タイプ区分」から「新部屋タイプ区分」に変更しております。
旧部屋タイプ区分に基づく平成27年7月末時点での各タイプの割合は、Single(S):42.6% 、Compact(C):41.1%、Family(F):1.6%、Large(L) : 13.0 %、店舗等:1.7%となります。

旧部屋タイプ区分　以下の区分に基づき、賃貸可能面積ベースで算出

	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

新部屋タイプ区分　以下の区分に基づき、戸数ベースで算出

シングル :30㎡未満
コンパクト:30㎡以上60㎡未満
ファミリー:60㎡以上100㎡未満
ラージ :100㎡以上

■ 注記事項

（※3）「一口当たりNAV」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

（※4）「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」、「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、各時点の利率（金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された金利に基づいています。）を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- 「総資産LTV」＝　各時点の有利子負債残高 ÷ 貸借対照表上の資産合計
- 「鑑定LTV」＝　各時点の有利子負債残高 ÷ 不動産鑑定評価額合計

（※5）「その他スポンサーグループ」とは、東急不動産ホールディングスグループ会社（スポンサーである東急不動産を除きます。）、東急不動産ホールディングスグループ会社がアセット・マネジメント業務を受託する投資用ビーグル及び東急不動産が優先交渉権を取得している投資用ビーグルをいいます。比率の計算においては、各物件の取得価格に基づいて計算しています。

（※6）「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。