COMFORIA RESIDENTIAL REIT

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

第15期（2018年1月期）決算説明資料

2018年3月

Location

Quality

Safety

Service

コンフォリア・レジデンシャル投資法人
東急不動産リート・マネジメント

目次

1　第15期ハイライト 3
- 第15期末ポートフォリオ 4
- 第15期ハイライト 5

2　第15期決算 7
- 第15期決算実績 8
- 安定的な稼働率の維持 9
- 賃料単価推移と入替時・更新時の賃料動向 10
- 当期における入替時賃料動向 11
- 物件価値向上に向けた取り組み 12
- 財務運営（第15期末の財務指標） 13

3　第16期以降の物件取得・入替 15
- 公募増資の概要① 16
- 公募増資の概要② 17
- 物件取得及び入替の予定 18

4　業績予想 19
- 業績予想 20

5　今後の成長戦略 21
- 資産規模2,000億円達成までの運用実績 22
- 今後の成長戦略 23
- 更なる成長に向けたスポンサーの活用①（スポンサーパイプライン他） 24
- 更なる成長に向けたスポンサーの活用②（運営型賃貸住宅） 25

6　Appendix 27
- 投資方針 28
- 「コンフォリア」シリーズ 29
- 東急不動産ホールディングスグループの活用 30
- 入居者専用サービス（COMFORIA WELBOX） 31
- 旗艦物件＜コンフォリア新宿イーストサイドタワー＞ 32
- 今後も世帯数の増加が見込める東京圏 34
- 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資 35
- 売買マーケット動向と金融環境 36
- 第14-15期 損益計算書 37
- 第14-15期 貸借対照表 38
- 第14-16期 業績予想差異 39
- ポートフォリオ・マップ（2018年3月末日時点（予定）） 40
- ポートフォリオ一覧 41
- 鑑定評価一覧 45
- 稼働率・賃料単価推移 49
- その他ポートフォリオの状況 50
- 有利子負債の状況（第15期末時点） 52
- 投資主の状況（第15期末時点） 53
- 投資口価格及び売買高の推移 54
- 投資家層拡大に向けた取り組み 55
- 投資法人の概要 56
- 資産運用会社の概要 57
- 注記事項 58

1．第15期ハイライト

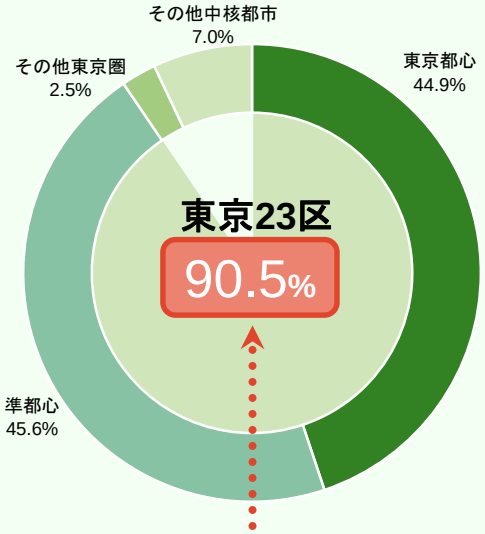
第15期末ポートフォリオ

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

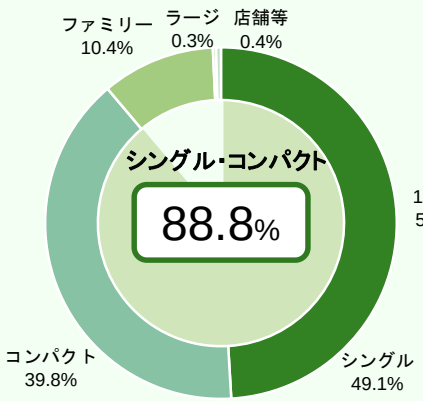
■ **東急不動産HDG**の総合力を活用しながら、安定した需要が見込まれる**東京23区**を中心としたポートフォリオを構築

物件数	資産規模（取得価格）
111物件	**1,885**億円

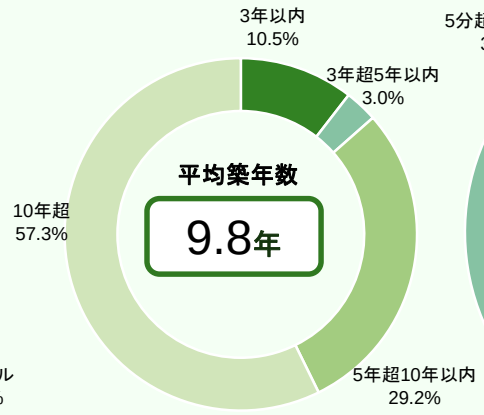
1. 投資エリア



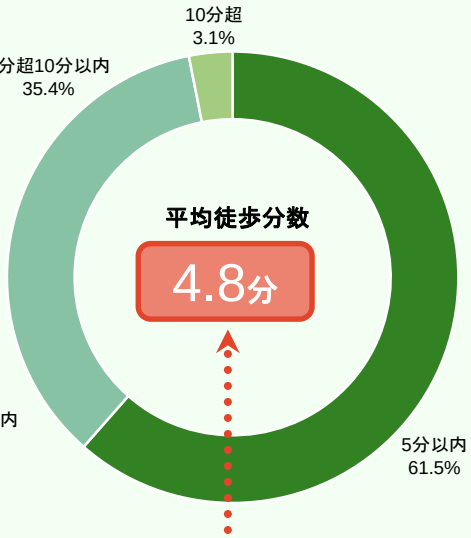
2. 部屋タイプ



3. 築年数



4. 最寄駅からの徒歩分数



東京23区中心 × **駅近物件中心**

（注）「投資エリア」の区分、「部屋タイプ」、「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。

第15期ハイライト

第15期決算実績

1口当たり分配金	4,788 円	（前期比 +107 円）
1口当たりNAV	223,526 円	（前期比 +2,770 円）
含み益	321 億円	（前期比 +7 億円）

新規上場後、
最高の分配金を実現

第15期運用サマリー

外部成長	■ 運用会社独自ルートによる取得余力を活用した物件取得（1物件 10億円）
内部成長	■ 期末稼働率・平均稼働率共に 96.7% 入替時賃料変動率+3.7% 同増額件数割合 74.0%
財務戦略	■ 期末平均残存年数4.2年 期末加重平均金利0.64%（前期比−0.04pt） コミットメントラインを新規設定（100億円）

第16期以降

2018年2月	■ 5年連続となる公募増資において、スポンサーサポートを活用して4物件取得 → 資産規模78億円増
2018年3月	■ 新規物件取得及び資産入替を実施予定（3物件取得、1物件譲渡） → 資産規模53億円増

2018年3月末時点の資産規模は2,017億円となり、中期目標である資産規模2,000億円を達成する見込み

（注）「1口当たりNAV」、「含み益」の計算方法につきましては、後記「注記事項（※2）」を、「平均残存年数」、「加重平均金利」の計算方法につきましては、後記「注記事項（※3）」をご参照下さい。

Memo

２．第15期決算

コンフォリア世田谷上馬

第15期決算実績

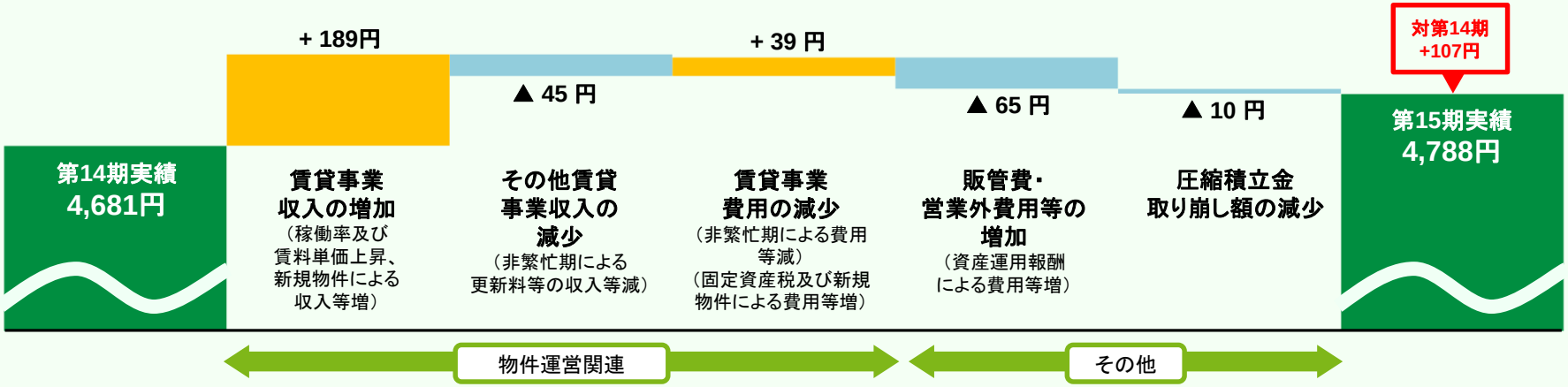
COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 新規物件取得及び賃料単価上昇等の影響により、前期実績及び業績予想をともに上回る1口当たり分配金を実現

1. 第14期実績及び第15期業績予想（2017年9月公表）との比較

	第14期実績（2017年7月期）	第15期実績（2018年1月期）	対前期比（第15期実績－第14期実績）	第15期業績予想（2017年9月15日公表）	対予想比（第15期実績－第15期予想）
営業収益	7,276 百万円	7,357 百万円	＋80 百万円	7,271 百万円	＋86 百万円
営業利益	3,098 百万円	3,168 百万円	＋70 百万円	3,133 百万円	＋35 百万円
当期純利益	2,608 百万円	2,674 百万円	＋66 百万円	2,619 百万円	＋54 百万円
分配金総額	2,638 百万円	2,699 百万円	＋60 百万円	2,644 百万円	＋54 百万円
（参考）圧縮積立金の取り崩し	30 百万円	24 百万円	▲5 百万円	24 百万円	－
1口当たり当期純利益	4,629 円	4,744 円	＋115 円	4,647 円	＋97 円
1口当たり分配金	4,681 円	4,788 円	＋107 円	4,690 円	＋98 円
総投資口数	563,694 口	563,694 口	－	563,694 口	－

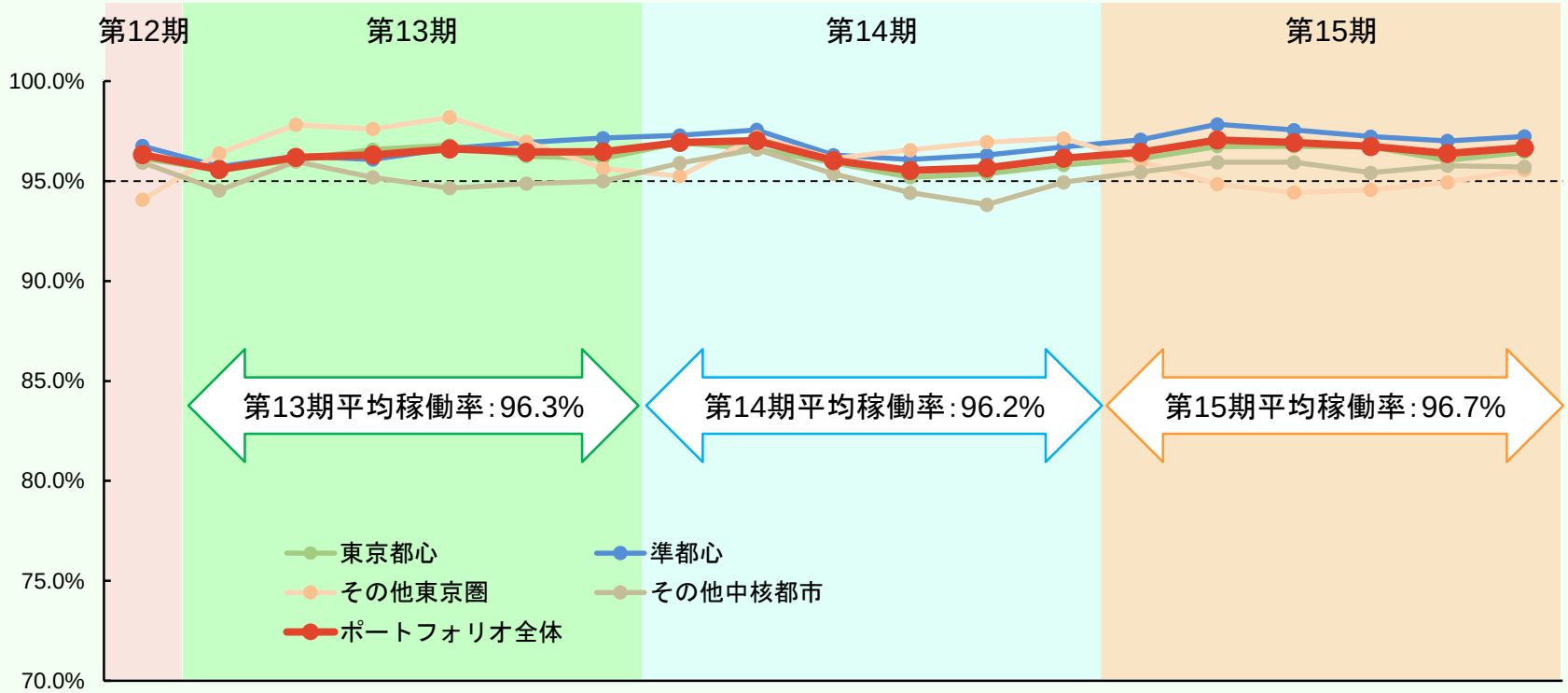
2. 第14期実績から第15期実績への分配金変動要素



安定的な稼働率の維持

- 期末稼働率・平均稼働率は共に96.7%と**上場来過去最高**を記録
- 東京２３区全体が高稼働を維持

稼働率の推移（第13期－第15期、全体・エリア別）



	2016.7	2016.8	2016.9	2016.10	2016.11	2016.12	2017.1	2017.2	2017.3	2017.4	2017.5	2017.6	2017.7	2017.8	2017.9	2017.10	2017.11	2017.12	2018.1	期末物件数
ポートフォリオ全体	**96.3%**	95.6%	96.2%	96.3%	96.6%	96.5%	**96.5%**	96.9%	97.0%	96.0%	95.5%	95.7%	**96.1%**	96.4%	97.1%	96.9%	96.7%	96.4%	**96.7%**	111
東京都心	**96.1%**	95.5%	96.1%	96.6%	96.8%	96.2%	**96.1%**	96.9%	96.6%	95.9%	95.2%	95.4%	**95.8%**	96.1%	96.7%	96.7%	96.7%	96.1%	**96.4%**	43
準都心	**96.8%**	95.7%	96.2%	96.1%	96.6%	96.9%	**97.2%**	97.3%	97.6%	96.3%	96.1%	96.3%	**96.7%**	97.1%	97.8%	97.6%	97.2%	97.0%	**97.2%**	53
その他東京圏	**94.1%**	96.4%	97.8%	97.6%	98.2%	97.0%	**95.6%**	95.3%	97.2%	96.1%	96.6%	97.0%	**97.1%**	96.0%	94.8%	94.4%	94.6%	94.9%	**95.6%**	6
その他中核都市	**95.9%**	94.5%	96.0%	95.2%	94.7%	94.9%	**95.0%**	95.9%	96.6%	95.4%	94.4%	93.8%	**94.9%**	95.5%	95.9%	95.9%	95.4%	95.8%	**95.7%**	9

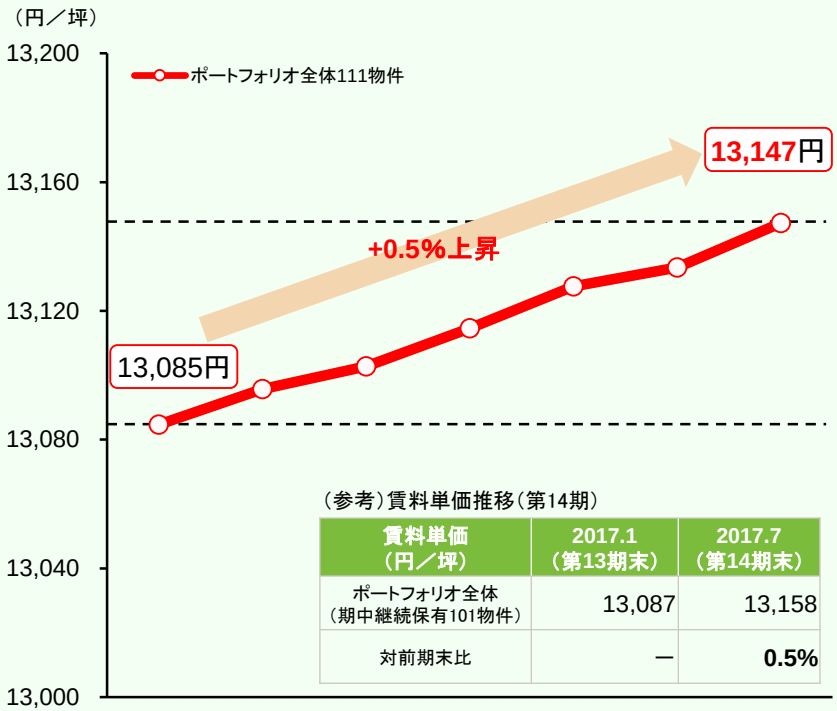
賃料単価推移と入替時・更新時の賃料動向

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 入替時賃料増額の堅調な推移を背景に、ポートフォリオ全体としての賃料単価上昇を実現

1. 賃料単価推移（第15期）

入替時賃料増額が堅調に推移し、ポートフォリオ全体の賃料単価は対前期末比+0.5%上昇



（参考）賃料単価推移（第14期）

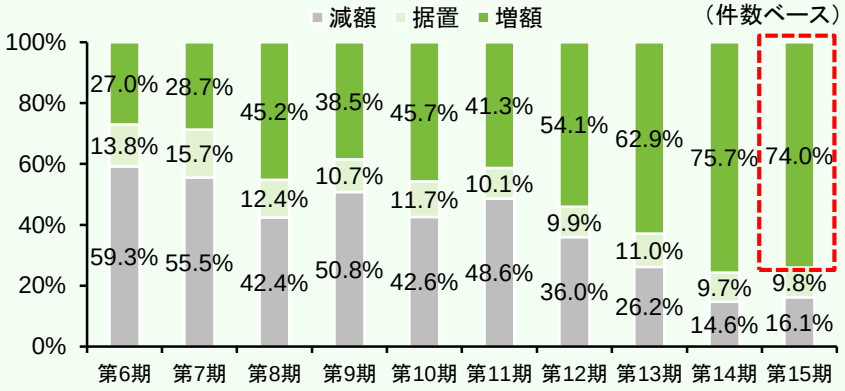
賃料単価（円／坪）	2017.1（第13期末）	2017.7（第14期末）
ポートフォリオ全体（期中継続保有101物件）	13,087	13,158
対前期末比	―	**0.5%**

賃料単価（円／坪）	第14期末	2017.8	2017.9	2017.10	2017.11	2017.12	2018.1
ポートフォリオ全体 111物件（第14期末のみ110物件）	13,085	13,096	13,103	13,115	13,128	13,134	13,147
対第14期末比	―	0.1%	0.1%	0.2%	0.3%	0.4%	**0.5%**

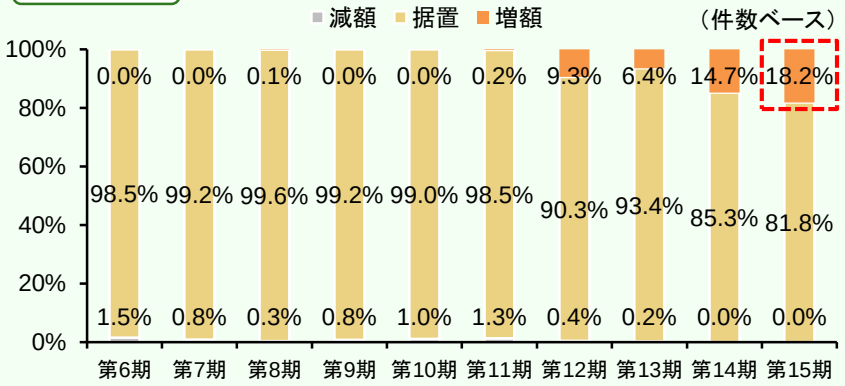
2. 入替時・更新時の賃料動向（第6期ー第15期）

入替・更新時の賃料増額件数割合は74.0%
入替時の賃料変動率は対前期末比+3.7%

① 入替時



② 更新時



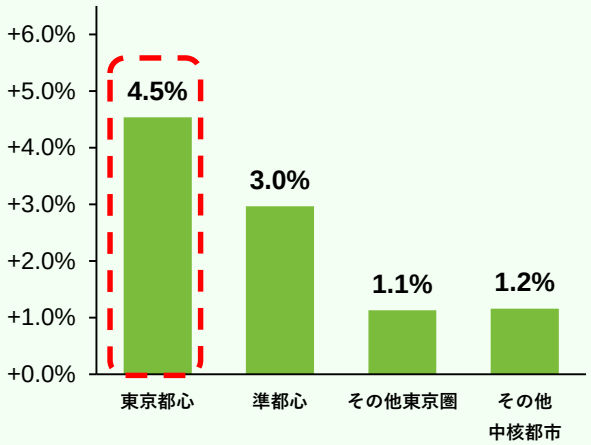
（注）定期借家契約満了後の継続新規契約につきましては、入替に含めず更新として集計しています。

当期における入替時賃料動向

■ 当期は賃貸需要の強い東京都心部を中心に、駅近物件が牽引役となって入替時賃料変動率**+3.7%**を実現

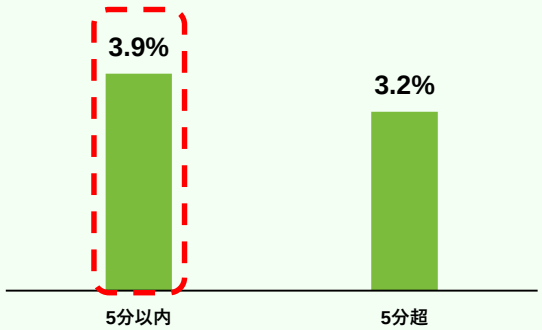
1. 類型別入替時賃料変動率（第15期）

① エリア別



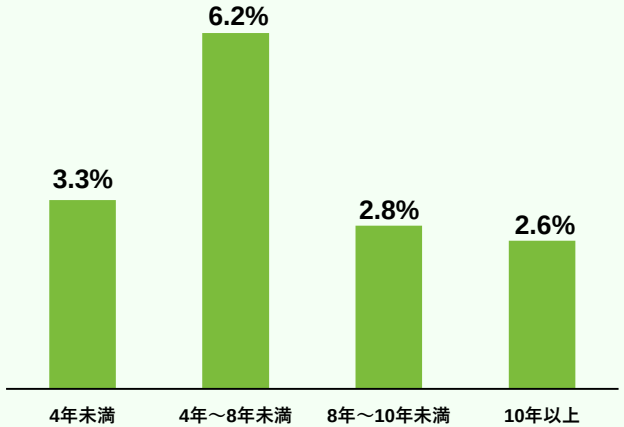
東京都心部を中心に、
賃料上昇傾向がみられている

② 最寄駅からの徒歩分数別



駅近物件を中心に、
高い賃料上昇傾向がみられている

③ 築年数別



新宿EST等の新築時賃料水準が相対的に低かった4年～8年未満の物件を除き、経年による大きな差異はみられていない

2. エリア別入替時賃料変動率の推移

	決算期							
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
東京都心	-0.6%	-1.5%	-0.7%	-0.6%	+1.5%	+1.2%	+3.8%	+4.5%
準都心	-0.5%	-1.5%	-0.4%	-0.8%	+0.3%	+2.4%	+3.1%	+3.0%
その他東京圏	-0.5%	+1.0%	-1.7%	-3.0%	-2.0%	-1.2%	+1.5%	+1.1%
その他中核都市	+2.1%	-0.3%	+1.8%	+1.3%	+1.1%	-0.8%	+2.0%	+1.2%
ポートフォリオ全体	-0.4%	-1.3%	-0.5%	-0.7%	+1.0%	+1.5%	+3.4%	+3.7%

→ 東京23区を中心に賃料上昇傾向が継続しており、特に都心部での高い賃料上昇を達成

→ 東京23区以外のエリアにおいても賃料が上昇傾向に転じた結果、相対的に高い賃料上昇を実現

（注）「賃料変動率」の定義は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

物件価値向上に向けた取り組み

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 新規取得物件における積極的な内部成長や市場競争力の維持・向上、入居者満足のためのさまざまの施策を実施

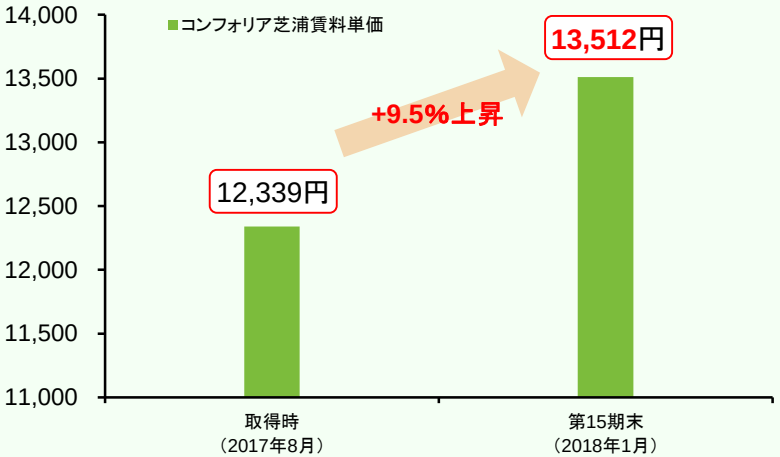
1. 新規取得物件における積極的な内部成長

➢ 運用会社独自のルートを活用し、外部から1物件・約11億円を取得

113 コンフォリア芝浦

所在地	東京都港区芝浦二丁目3番33号
最寄駅	JR山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩10分
取得価格	1,065百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
賃貸可能戸数	39戸
竣工年月	2008年11月

➢ マーケット賃料より低い水準の住戸に対し賃料増額を実施し、賃料単価大幅アップ



2. 大規模修繕工事

➢ エントランスリニューアルのほか、外壁タイル・屋上防水・鉄部等について、貼替えや再塗装を施すことにより、物件価値を維持・向上

物件名称	工事金額	工事期間
コンフォリア原宿（築13年）	74百万円	2017.8～2018.1

3. 内覧グッズ設置及びスターターキットの配布

➢ 入居案内時の内覧グッズの設置、新規入居テナントに対する防災グッズ等が入ったスターターキットの配布等により、更なるテナント満足度の向上を目指す

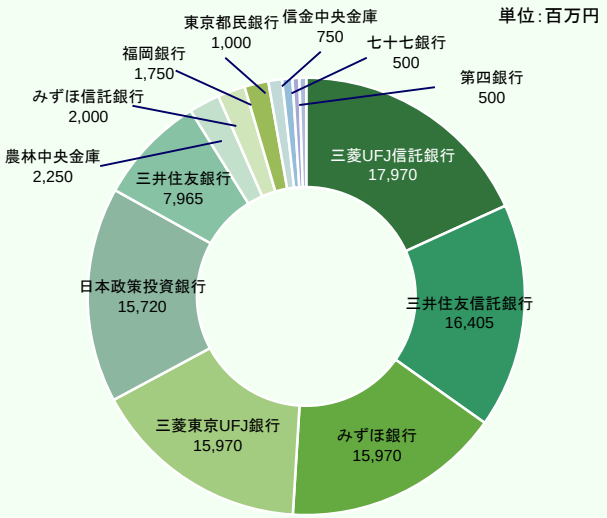
財務運営（第15期末の財務指標）

1. 有利子負債の状況

	第13期末（2017年1月末）	第14期末（2017年7月末）	第15期末（2018年1月末）
有利子負債残高	94,970百万円	103,620百万円	104,750百万円
平均残存年数	4.3年	4.3年	4.2年
期末加重平均金利	0.68%	0.68%	0.64%
総資産LTV	51.6%	50.5%	50.8%
鑑定LTV	48.4%	47.3%	47.5%
格付（注2）	AA-（安定的）	AA-（安定的）	AA-（安定的）

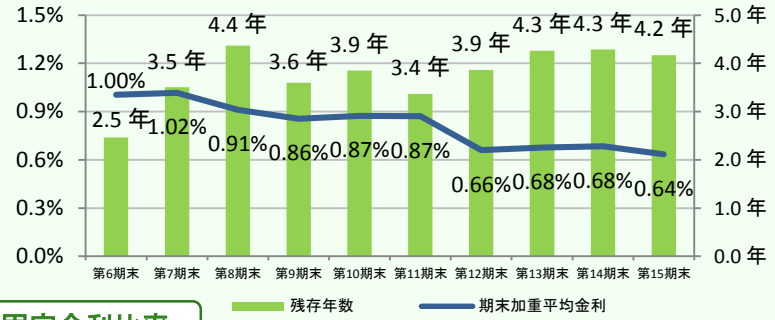
（注1）「有利子負債の状況」の各項目における計算方法は、後記「注記事項（※3）」をご参照下さい。
（注2）株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

2. 金融機関別借入残高（第15期末時点）

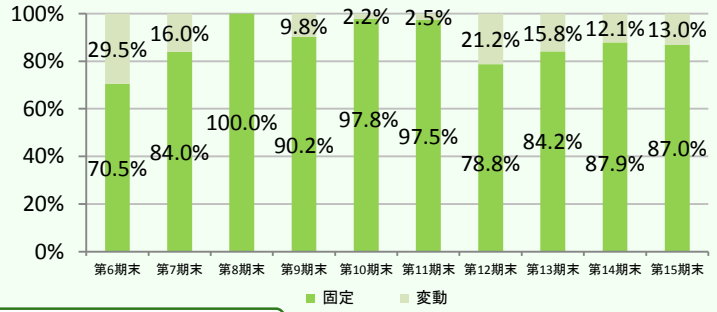


3. 主な財務指標の推移

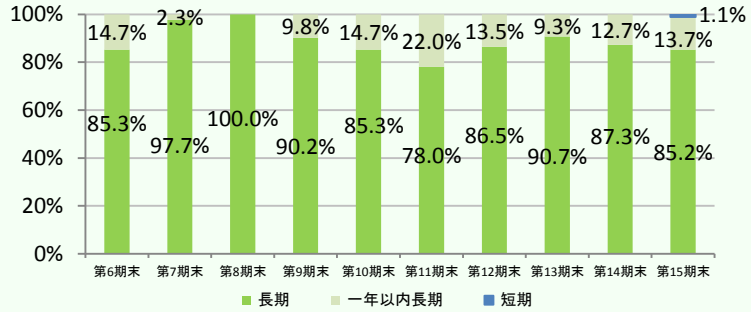
① 残存年数と期末加重平均金利



② 固定金利比率



③ 長期有利子負債比率



Memo

3. 第16期以降の物件取得・入替

■公募増資の概要①

1. 公募増資の概要

➢ 上場以降、5年連続5回目の公募増資を実施
（格付AA－取得後、2回目の公募増資）

日程	発行決議日 ： 2018年1月5日（金） 条件決定日 ： 2018年1月17日（水） 払込日 ： 2018年2月1日（木） 受渡日 ： 2018年2月2日（金）
発行価格 / 発行価額	233,132 円 / 225,600円
発行口数	23,300口
払込金額	5,256百万円
発行済投資口数	586,944口

（注1）「発行口数」及び「払込金額」は、2018年2月15日（払込日）の第三者割当増資を含んだものを記載しています。

2. 公募増資による取得物件一覧

➢ スポンサー開発物件を中心に、合計4物件・78億円を取得

物件番号	物件名	所在地	取得価格（百万円）
114	コンフォリア上野入谷	東京都台東区	2,173
115	コンフォリア池尻	東京都世田谷区	1,313
116	コンフォリア世田谷上馬	東京都世田谷区	2,622
117	コンフォリア北浜	大阪府大阪市	1,719
合計			7,827

3. 公募増資後のポートフォリオ

➢ 資産規模2,000億円達成を目前としつつ、取得余力を創出

資産規模

第15期末	公募増資後
1,885億円	1,963億円

取得余力

第15期末	公募増資後
約192億円	約239億円

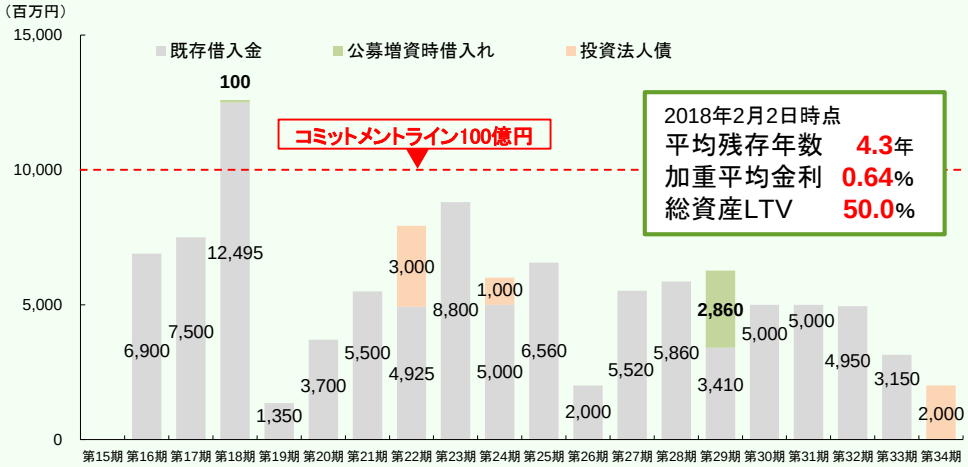
公募増資後のポートフォリオ

東京23区比率	シングルコンパクト比率	平均築年数	平均徒歩分数
90.0%	89.1%	9.5年	4.8分

（注2）「取得余力」につきましては、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。

4. 借入の概要

➢ 借り換えを含む合計2,960百万円を調達、返済期限の長期化及び分散化を実施



（注3）「総資産LTV」の計算方法については、後記「注記事項（※3）」を、ご参照下さい。

■公募増資の概要②

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ スポンサー開発物件を中心とした築浅物件を取得

1. スポンサー開発物件

114 コンフォリア上野入谷

所在地	東京都台東区竜泉二丁目6番8号
最寄駅	東京メトロ日比谷線「入谷」駅徒歩6分
取得価格	2,173百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
賃貸可能戸数	88戸
竣工年月	2016年1月

116 コンフォリア世田谷上馬

所在地	東京都世田谷区上馬三丁目6番11号
最寄駅	東急田園都市線「駒沢大学」駅徒歩4分
取得価格	2,622百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
賃貸可能戸数	68戸
竣工年月	2017年2月

117 コンフォリア北浜

所在地	大阪府大阪市中央区今橋二丁目1番14号
最寄駅	大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅徒歩2分
取得価格	1,719百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
賃貸可能戸数	84戸
竣工年月	2016年2月

2. スポンサーによるウェアハウジング物件

115 コンフォリア池尻

所在地	東京都世田谷区池尻二丁目31番18号
最寄駅	東急田園都市線「池尻大橋」駅徒歩2分
取得価格	1,313百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
賃貸可能戸数	36戸
竣工年月	2008年3月

■物件取得及び入替の予定

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 2018年3月末に物件の取得及び入替を実施予定。資産規模**2,017**億円へ到達見込み

1. 物件取得及び入替の概要

➢ 運用会社独自ルートによって、物件取得（2物件）及び相互取引による物件入替（取得1物件・譲渡1物件）を実施予定

取得予定物件（3物件 63.1億円）

コンフォリア赤羽岩淵

所在地/最寄駅	東京都北区 /「赤羽岩淵」駅徒歩4分
取得価格	2,500,000千円
鑑定評価額	2,520,000千円
鑑定NOI利回り	4.7%
賃貸可能戸数	84戸
竣工年月	2003年3月（築15.0年）

コンフォリア両国トロワ

所在地/最寄駅	東京都墨田区 /「両国」駅徒歩2分
取得価格	1,660,000千円
鑑定評価額	1,680,000千円
鑑定NOI利回り	4.5%
賃貸可能戸数	57戸
竣工年月	2013年7月（築4.7年）

コンフォリア新宿

所在地/最寄駅	東京都新宿区 /「新宿三丁目」駅徒歩6分
取得価格	2,150,000千円
鑑定評価額	2,300,000千円
鑑定NOI利回り	4.4%
賃貸可能戸数	65戸
竣工(予定)年月	2018年3月（築0.0年）

入替

譲渡予定物件（1物件 9.7億円）

コンフォリア横濱関内

所在地	神奈川県横浜市中区 /「関内」駅徒歩5分
譲渡価格	1,200,000千円
調査価額	1,270,000千円
帳簿価額	929,368千円
賃貸可能戸数	60戸
竣工年月	2009年7月（築8.7年）

2. 物件取得及び入替の効果

➢ 東京23区比率の向上及び譲渡益の内部留保によってポートフォリオの質的向上を実現

	本取引前	取得	入替	本取引後	譲渡益
資産規模(百万円)	196,363	＋4,160	＋1,178	**201,701**	**＋220 百万円**
東京23区比率	90.0%	＋0.2%	＋0.6%	**90.8%**	
平均築年数	9.6年	＋0.0年	▲0.1年	9.6年	
総資産LTV	50.0%			51.2%	
鑑定－取得・譲渡価格(百万円)		＋40	＋80		

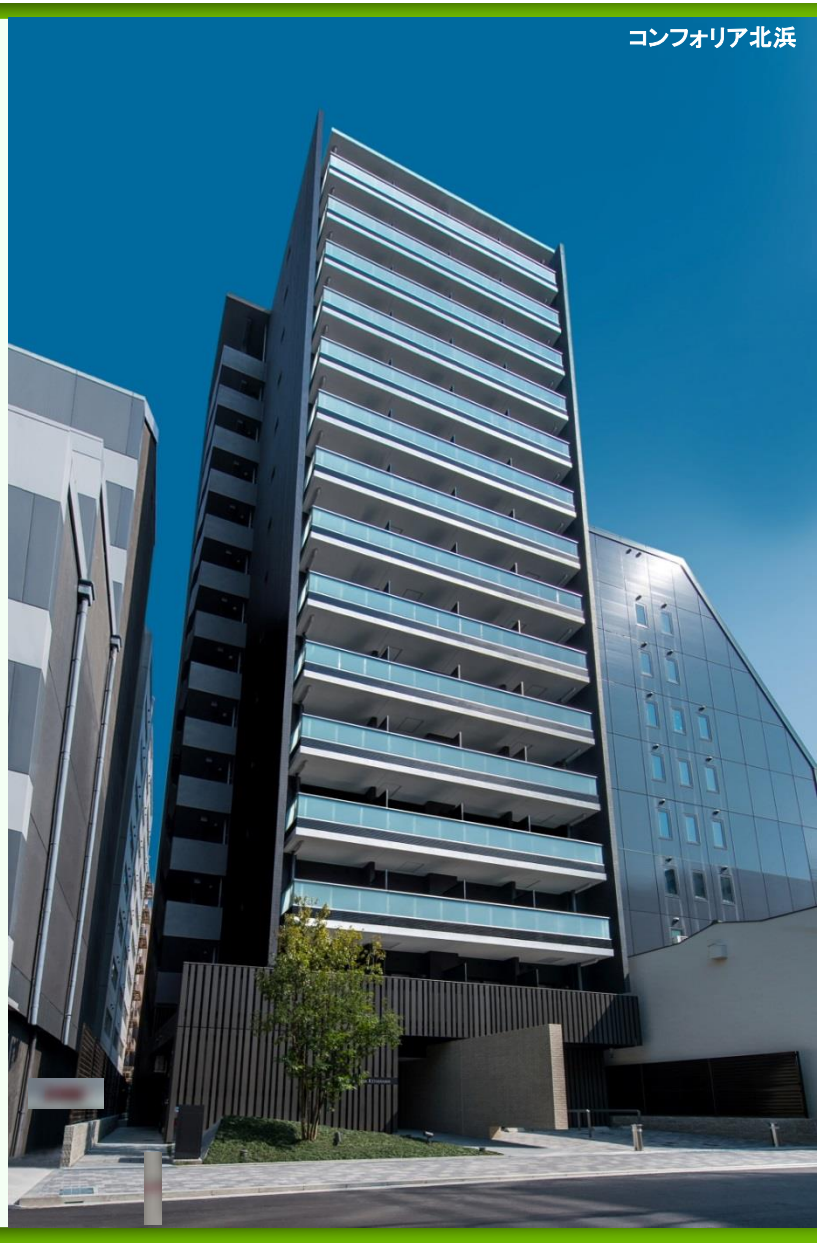
➢ 今後の安定分配に向けた内部留保の確保

本譲渡により発生する予定の譲渡益**220百万円**のうち184百万円について、「平成21年及び平成22年に土地等を先行取得をした場合の課税の特例」を適用し、圧縮記帳による内部留保を実施予定

内部留保については、主に大規模修繕工事等の一時的な費用増に充当予定

（注1）「鑑定NOI利回り」の計算方法につきましては、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。
（注2）「平均築年数」の計算方法につきましては後記「注記事項（※1）」を、「含み益」の計算方法につきましては、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。

４．業績予想



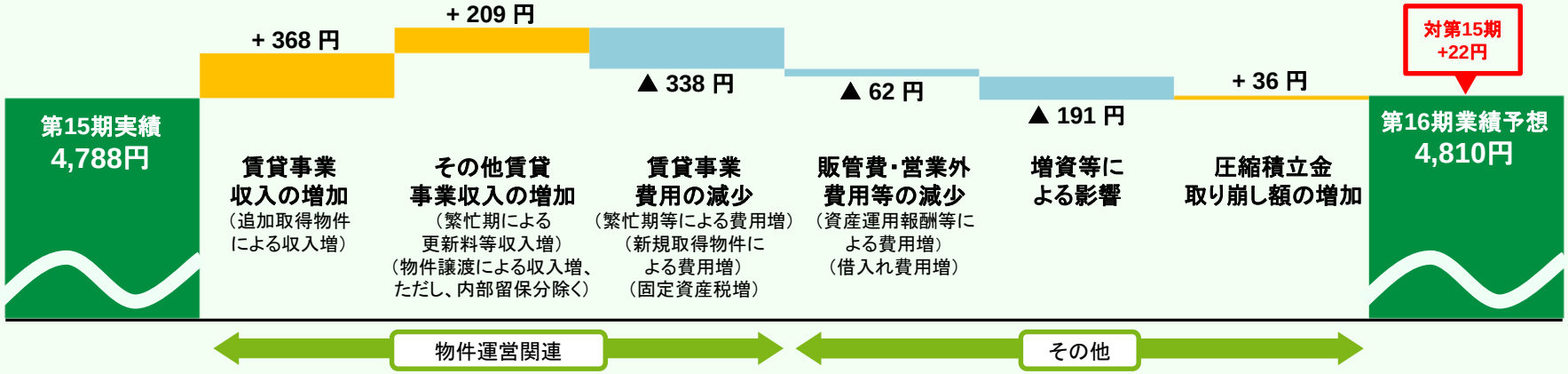
業績予想

■ 公募増資、新規物件取得・入替等による影響を踏まえ、第16期及び第17期分配金をそれぞれ4,810円及び4,830円と予想

1. 第15期実績と第16期・第17期業績予想

	第15期実績（2018年1月期）	第16期業績予想（2018年3月14日公表）	第17期業績予想（2018年3月14日公表）	差異（第16期予想－第15期実績）	差異（第17期予想－第16期予想）
営業収益	7,357 百万円	7,881 百万円	7,684 百万円	＋524 百万円	▲197 百万円
営業利益	3,168 百万円	3,482 百万円	3,330 百万円	＋313 百万円	▲151 百万円
当期純利益	2,674 百万円	2,962 百万円	2,801 百万円	＋287 百万円	▲161 百万円
分配金総額	2,699 百万円	2,823 百万円	2,835 百万円	＋124 百万円	＋11 百万円
（参考）圧縮積立金の取り崩し	24 百万円	46 百万円	34 百万円	＋21 百万円	▲11 百万円
1口当たり当期純利益	4,744 円	5,047 円	4,772 円	＋303 円	▲275 円
1口当たり分配金	4,788 円	4,810 円	4,830 円	＋22 円	＋20 円
総投資口数	563,694 口	586,994 口	586,994 口	＋ 23,300 口	－

2. 第15期実績から第16期業績予想への分配金変動要素

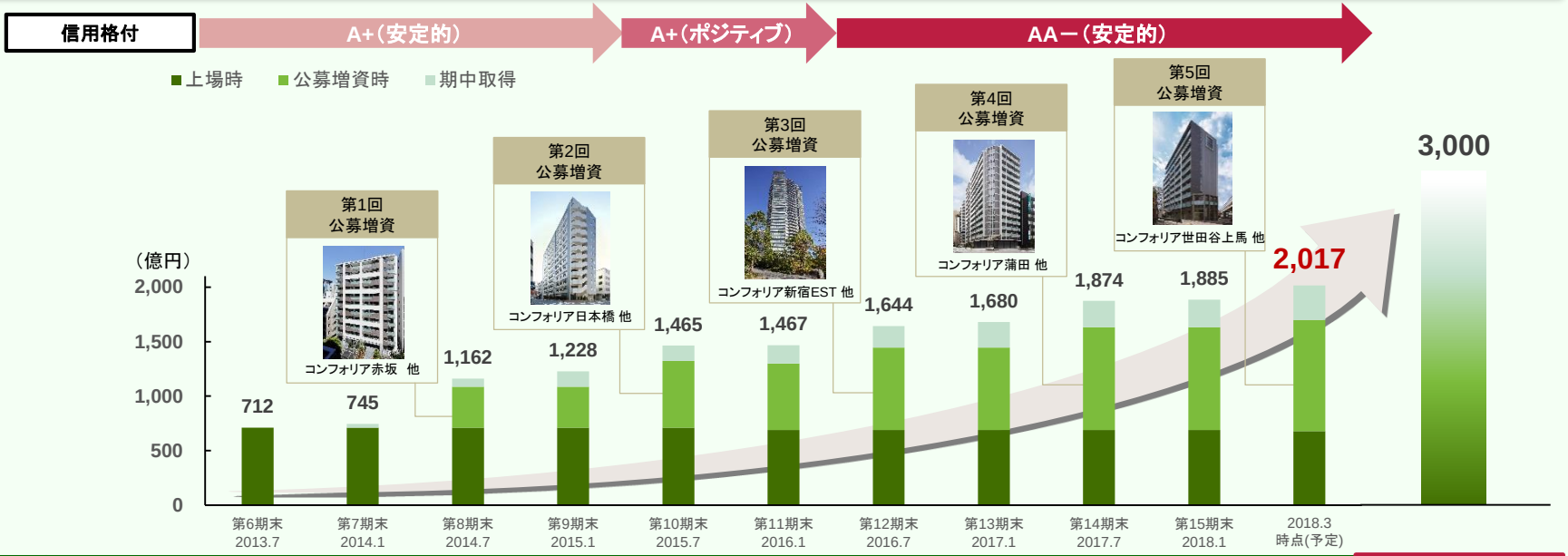


5. 今後の成長戦略

資産規模2,000億円達成までの運用実績

- 上場以降5回の公募増資を経て、当初の想定より1年前倒しで目標としていた資産規模2,000億円を達成予定
- 今後も東京23区中心のポートフォリオを維持しつつ、資産規模3,000億円を目指す

資産規模等の推移



		第6期末 2013.7	第7期末 2014.1	第8期末 2014.7	第9期末 2015.1	第10期末 2015.7	第11期末 2016.1	第12期末 2016.7	第13期末 2017.1	第14期末 2017.7	第15期末 2018.1	2018.3 時点(予定)	
クオリティー	期中平均稼働率(%)	95.5	95.8	95.1	95.0	95.3	95.9	95.7	96.3	96.2	96.7	―	東京23区中心のポートフォリオを構築
	東京23区比率(%)	96.3	93.3	92.5	92.9	94.0	93.6	94.3	92.8	90.5	90.5	90.8	
	平均駅徒歩分数(分)	5.2	5.2	4.9	5.1	5.2	5.2	4.9	4.9	4.9	4.8	4.8	
グロース	資産規模（億円）	712	745	1,162	1,228	1,465	1,467	1,644	1,680	1,874	1,885	2,017	着実な資産規模の成長と投資主価値の向上
	1口あたりNAV(千円)	150	156	171	182	199	206	206	213	220	223	―	
	1口あたり分配金(円)	4,051	4,203	4,268	4,296	4,403	4,339	4,487	4,549	4,681	4,788	―	
	1口あたり巡航分配金(円)	3,900	3,900	4,000	4,000	4,100	4,100	4,200	4,200	4,400	4,600	―	
総資産LTV(%)		52.7	54.4	51.6	54.2	49.7	49.8	50.6	51.6	50.5	50.8	51.2	安定的な運用を継続

今後の成長戦略

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ ３つのキーワードを踏まえ、東京23区中心のポートフォリオを構築

今後の中期的な成長目標

資産規模	取得価格合計 3,000億円

1口当たり巡航分配金	5,000円

Portfolio

✓ 東急不動産が開発する良質な物件を中心とした組入れ

Cash flow

✓ 駅近、シングル・コンパクト物件を中心とした良質なポートフォリオがもたらす内部成長の実現

Quality

スポンサーグループのリソースを最大限活用し、良質かつ競争力の高いポートフォリオの構築

✓ 東京23区中心の物件取得を継続、当面は賃貸住宅における東京23区比率9割程度（下限85%）を目安にポートフォリオを構築

Growth

東京23区の賃貸住宅を中心としつつ、安定的なキャッシュフローを享受可能な運営型賃貸住宅の組入れを推進

✓ スポンサーが開発・保有する学生寮・シニア住宅を中心に、基本的に長期固定契約で安定したキャッシュフローが見込める運営型住宅にも投資

Sustainability

持続可能な体制の構築による安定的な運用の継続

✓ ESGに対する取組みの推進

✓ ブランド価値向上に資する施策の実施

✓ 公募増資を活用した、適切なLTVコントロールによる安定的な運用の継続

✓ Global Indexへの組入れ

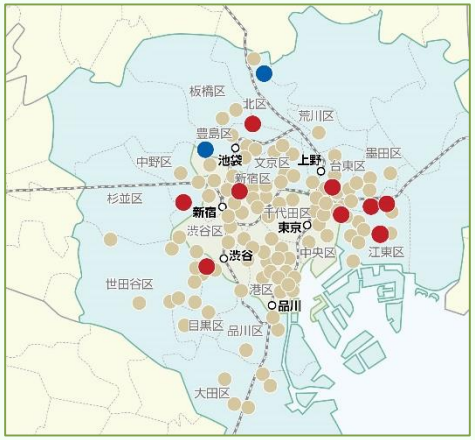
更なる成長に向けたスポンサーの活用①（スポンサーパイプライン他）

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

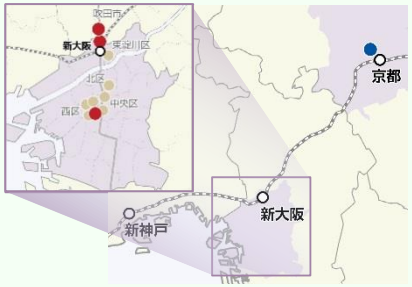
1. スポンサーパイプラインの状況

■ 東急不動産は東京23区を中心として計15物件(約1,800戸)を開発

東京23区における開発状況



関西における開発状況



所在	物件数	戸数
東京23区	11物件	1,257戸
その他中核都市	4物件	544戸
合計	15物件	1,801戸
（うち竣工済）	9物件	884戸

● 賃貸住宅　● 運営型賃貸住宅

(注1)2018年3月15日時点におけるスポンサーによる居住用資産にかかる開発物件の状況を記載しています。

主な開発物件例

物件名	コンフォリア東新宿ステーションフロント	コンフォリア森下WEST	コンフォリア渋谷WEST
所在地	東京都新宿区	東京都江東区	東京都目黒区
賃貸可能戸数	103 戸	46 戸	124 戸

(注2)2018年3月15日時点において、本投資法人による具体的な取得予定はありません。

2. 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展開による入居者への付加価値の提供（一例）

東急スポーツオアシスとの連携

企　業　概　要

TOKYU SPORTS OASIS

設　立	1985年

・会員制フィットネスクラブの経営・企画・運営
・全国33店舗を運営
（2017年3月末現在）

- 入居者向け施設利用サービスの提供
- 新宿ESTを始めとする各物件における、各種入居者向けイベントの実施

イーウェルとの連携

企　業　概　要

株式会社イーウェル Ewel

設　立	2000年

・福利厚生代行サービスWELBOXの展開
・健康支援サービス

- 入居者向け会員サービス「COMFORIA WELBOX」の提供
- 定期的な入居者アンケートの実施
- 住替え特典サービスの導入

更なる成長に向けたスポンサーの活用②（運営型賃貸住宅）

1. 学生マンション

➢ スポンサーグループの取組み

2016年11月に学生マンション事業の大手（株）学生情報センターがスポンサーグループに加わり、学生レジデンスの開発及び運営等の事業を推進

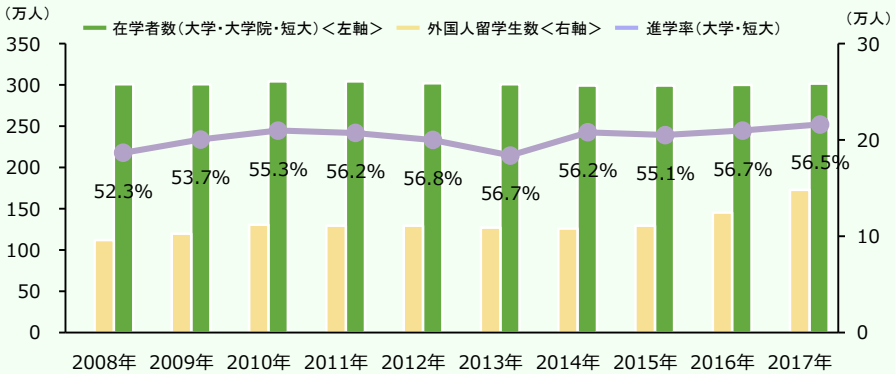
CAMPUS VILLAGE

物件名	CAMPUS VILLAGE 椎名町
所在地	東京都豊島区長崎三丁目
最寄駅	西武池袋線「椎名町」駅徒歩9分 「東長崎」駅徒歩7分
賃貸可能戸数	167戸
竣工年月	2018年1月

（注）2018年3月15日時点において、本投資法人による具体的な取得予定はありません。

➢ 安定した推移の学生数と学生マンション市場

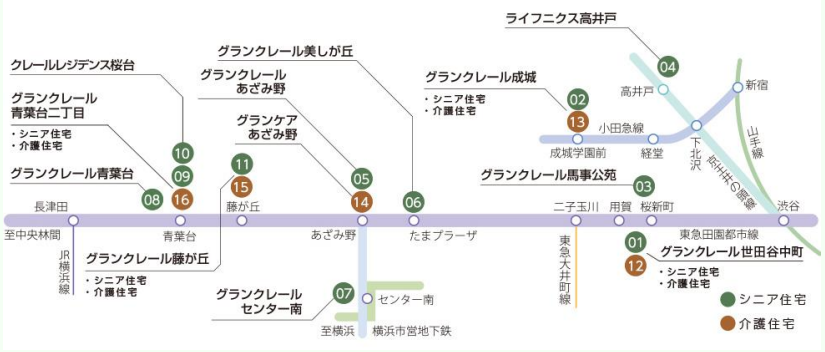
大学・短大への進学率上昇、外国人留学生数の増加等により、大学・大学院・短大の在学者数は安定的に推移。学生マンション・学生寮についても安定した賃貸需要が期待できる



2. シニア住宅

➢ スポンサーグループの取組み

（株）東急イーライフデザインは、スポンサーグループの住まいづくりと住宅運営のノウハウを活かし、東急沿線を中心にシニア住宅「グランクレール」シリーズを展開

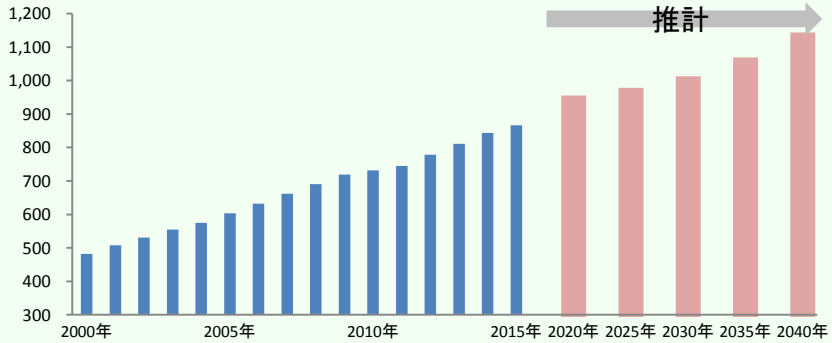


（注）2018年3月15日時点において、本投資法人による具体的な取得予定はありません。

➢ 社会的要因により高まるシニア住宅ニーズ

65歳以上のシニア世代の人口は年々増加しており、今後も増加が見込まれている

＜首都圏（１都３県）における65歳以上人口の推移と今後の推計＞



出所：2000年～2015年は「人口統計」（総務省）、2020年以降は「日本の将来推計人口（年1月推計）」出生（中位）死亡（中位）推計（国立社会保障・人口問題研究所）

Memo

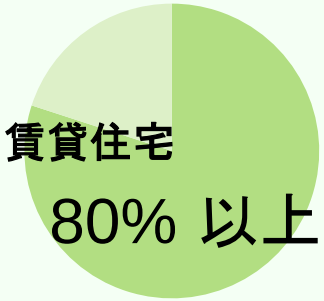
6．Appendix

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）	2018年 1月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%	99.3%
	運営型賃貸住宅	0%～20%	0.7%



（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。

（注2）運用ガイドラインにおける本投資法人が投資対象とする運営型賃貸住宅の定義を、2018年4月1日より以下のとおり変更しています。

「本投資法人が投資対象とする運営型賃貸住宅は、居住用資産のうちシニア住宅、サービスアパートメント及び学生マンション(学生寮) 等の通常の賃貸住宅の運営とは異なる運営能力を有する専門のオペレーターによる運営が必要な賃貸住宅をいいます。」

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）	2018年 1月末日時点
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区及び渋谷区	80%～100%	93.0%
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%	7.0%

（注3）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。

「コンフォリア」シリーズ

「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。

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

東急不動産

総合不動産ディベロッパー

スポンサーサポート契約

- 不動産売却情報
- アドバイザリー
- ウェアハウジング
- 人材・ノウハウ

東急住宅リース

不動産の賃貸及び管理・運営

サポート契約

- 不動産売却情報
- テナント出店検討
- マーケット情報

プロパティ・マネジメント契約

VABLE 東急リバブル

不動産総合流通
土地・建物の仲介・斡旋

サポート契約

- 不動産売却情報
- マーケット情報

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

東急不動産リート・マネジメント

東急コミュニティー

マンション及びビルの管理

サポート契約

- 不動産売却情報
- テナント出店検討
- マーケット情報

株式会社 イーウェル Ewel

福利厚生サービスの提供

サポート契約

- 賃貸住宅入居者向けサービス等に関わる情報提供及び提案

東急イーライフデザイン

シニアレジデンス・介護施設の経営・運営

サポート契約

- マーケット情報

TOKYU SPORTS OASIS

会員制総合フィットネスクラブの経営・企画・運営

サポート契約

- 賃貸住宅入居者向けサービス等に関わる情報提供及び提案

入居者専用サービス（COMFORIA WELBOX）

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

COMFORIA WELBOX

COMFORIA WELBOX へようこそ！

コンフォリア物件にご入居された方はどなたでも、バラエティ豊かなメニューをご利用いただけます。

暮らす MENU

都心型ライフをサポートするメニューをご用意。
上手に使って心豊かな毎日をお約束します。

JT00133
Webで簡単にモノを預けて、写真で見れる。整理収納の決定版！
minikura（ミニクラ）
WELコイン 貯まる
「箱であずけて、Webで管理できる収納サービス・ミニクラ」。荷物を箱に詰めて送るだけ！預けたものは写真で管理して、必要なときに必要な物だけ取出せます。保管料はひと箱たったの250円／月。お部屋の整理にぜひご活用ください！
minikura MONO 専用ボックス 4箱まで**無料**（minikuraをご新規でメンバー登録された方に限ります。）
COMFORIA WELBOX 限定特典 WELコイン**300コインを進呈**

ST01128
こだわりの上質なクリーニングをご提供
白洋舎クリーニング
白洋舎 CLEAN LIVING
ドライクリーニング3,000円（税抜）以上のご利用で**500円割引**

HL00012
家事と仕事の両立をお手伝い
ペアーズの家事代行サービス
WELコイン 使える
・スポットサービス**5%割引**
・回数券**5%割引**
・基本料金より**5～10%割引**（※一部コース除く）

JT00118
お、ねだん以上。の豊かな住生活をお届け
ニトリの家具優待
ニトリ
商品単体価格19,900円以上の家具が**3%割引**

RC00003
業界トップクラスの店舗数、車種ラインナップ
オリックスレンタカー
オリックス レンタカー
基本料金が**最大55%OFF**
（例）SAクラス・24時間レンタルで基本料金が1,863円お得！（通常価格 8,100円▶6,237円）

GK00005
マンツーマンに特化した英会話スクール
Gaba マンツーマン英会話
WELコイン 使える
入会金**無料**（通常価格 32,400円▶0円）

SK00004
常に高い合格実績を誇る
資格の学校TAC
WELコイン 使える
資格の学校 TAC
・入会金**無料**（通常価格 10,000円▶0円）
・受講料**10%割引**

BZ00008
日経ビジネス、日経ビジネスアソシエなど
日経BP社の情報誌
WELコイン 使える
年間定期購読が会員特別**10%割引**

東急グループがあなたの暮らしをフルサポート！

ST00475
レジで携帯・スマホの画面を見せるだけ
東急ハンズ ケータイ割引サービス
TOKYU HANDS
専用バーコードご提示で通常価格より**5%割引**

FC00004
充実した施設とプログラムで健康づくりを応援
東急スポーツオアシス
利用料金 **1,300円**（お一人様1回）
※新宿店・聖路加店・港北店・広島店は1,730円（お一人様1回）
※OASIS RAFEEL恵比寿、東急スポーツオアシスアルフェ（広島駅構内）は利用対象外となります。

PG00218
当日購入可能！コンビニ発券
109シネマズシネマチケット
一般料金 1,800円 ▶**1,300円**
（例）大人2名で、1,000円お得！

「WELコイン」を貯めて、使って、お得をゲット

WELコインってなに？
貯めて、使って、また貯まる。WELBOX会員限定のお得なポイント制度です。

貯める
WELBOXでメニューを利用してWELコインを
WELコイン 貯まる
のマークがついているメニューを利用すると利用金額に応じてWELコインがもらえます！
WELコイン 還元率UP キャンペーンも臨時開催

使う
貯まったWELコインを次にWELBOXを利用する時に
WELコイン 使える
のマークがついているメニューを利用すると「1コイン＝1円」として100コイン単位で利用できます！

また貯まる
利用金額に応じてWELコインが
WELコインの交換プログラムで人気家電やグルメと交換可能です。
3,000コイン（交換品例）
こしひかり 5kg

予告 コンフォリア WELBOXだけのお得なWELコインメニューも展開予定！
詳しくはWebでご紹介いたします。お楽しみに！

楽しむ MENU

毎日を楽しむことを知っている。そんな大人のオフタイムのためのサービスをご用意しました。WEL コインが貯まる、使える楽しみもついています。

都心で楽しむ

ST00483
国内最大級レストラン即時予約サイト
一休.com レストラン
WELコイン 貯まる
ご利用金額の**1%**を**WELコイン還元**

ST00243
4500円のプレミアム飲み放題予約
オズモール 飲み放題予約
WELコイン 貯まる
ご利用金額の**1%**を**WELコイン還元**

ST00324
旬の食材をたっぷり使ったお料理の数々
赤坂スクエアダイニング（赤坂エクセルホテル東急）
WELコイン 貯まる
ランチブッフェが**ご優待料金**
お一人につきWELコインとして**20コイン還元**

ST00411
日本料理「佳香」または中国料理「翡翠宮」のディナーを
ハイアットリージェンシー東京 お食事券
WELコイン 使える
会員特別価格
通常価格 13,068円 ▶**11,800円**

ST00209
商品はTSUTAYA店舗受け取りで送料無料！
TSUTAYA オンラインショッピング
TSUTAYA オンラインショッピング shop.tsutaya.co.jp
WELコイン 貯まる
ご利用金額の**1%**を**WELコイン還元**

BR00001
都心にいることを忘れさせる極上のリゾート気分を
東京ドーム 天然温泉スパラクーア
WELコイン 使える
平日利用料金（入湯税150円含む）2,634円 ▶**1,890円**

PG00252
コンサート・演劇などのチケットが会員特典付き
ローソン
WELコイン 貯まる
WELコイン 使える

ST00995
稀少なワインセットや限定ウイスキーも。ホームパーティーなどに
サントリー
WELコイン 貯まる
WELコイン 使える

WELコイン 交換商品
WC00149
東急ハンズ カタログギフト ルナコース

リゾートで楽しむ

上質なくつろぎのひととき
ホテルハーヴェスト
WELコイン 貯まる
WELコイン 使える
1泊素泊り 4名1室／1名 **6,000円～**
那須、旧軽井沢、箱根、甲子園、有馬六彩 他、全国18施設

アットホームなおもてなし
リフレッツ倶楽部
WELコイン 貯まる
WELコイン 使える
1泊2食付 2名1室／1名 **8,100円～**
那須、草津、勝浦、箱根、強羅、伊豆高原、志摩、湯布院 他、全国13施設

GH50316
海外ホテル最低価格保証
海外ホテル予約 エクスペディア
Expedia エクスペディア
WELコイン 貯まる
ホテル予約のご利用金額（税・サービス料を除く）の**5%をWELコイン還元**

GC00002
WELコイン

■旗艦物件　＜コンフォリア新宿イーストサイドタワー＞

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

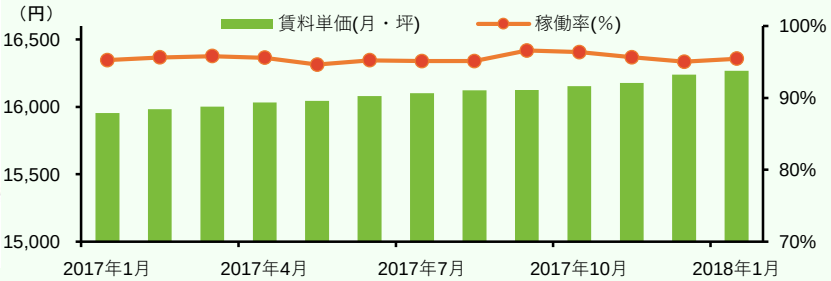
DBJ Green Building 認証

コンフォリア新宿イーストサイドタワーは、2016年7月、「DBJ Green Building 認証」において、レジデンス版として初となる国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル（5-star）として最高評価を獲得

DBJ Green Building 2016

所在地	東京都新宿区新宿六丁目27番29号他
所有形態	（土地）定期借地権　（建物）所有権
敷地面積	10,870.10㎡
延床面積	（タワー棟）　69,308.35㎡ （アネックス棟）2,305.29㎡ （ゲート棟）　203.15㎡
構造/階数	（タワー棟）　RC・S／B1F－32F （アネックス棟）RC／4F （ゲート棟）　RC／1F
竣工年月	2012年1月
最寄駅	東京メトロ副都心線他「東新宿」駅　徒歩2分 東京メトロ丸ノ内線他「新宿三丁目」駅　徒歩4分
取得価格	13,264百万円
賃貸可能戸数	765戸 （内訳）コンパクト　413戸　ファミリー　328戸 ラージ　20戸　店舗　4区画
稼働率	95.4%（2018年1月末）

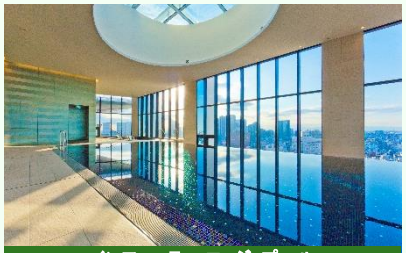
パフォーマンストレンド



旗艦物件　＜コンフォリア新宿イーストサイドタワー＞

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

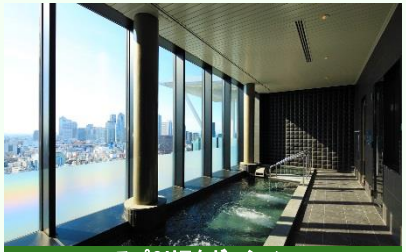
COMMON AREA


インフィニティ・エッジ・プール

クラブラウンジ

メインエントランス

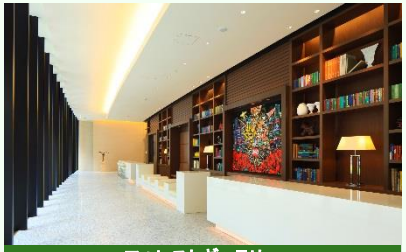
屋上テラス

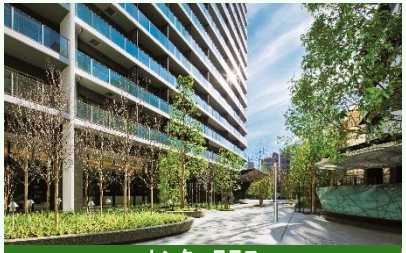

スパ&リラクゼーション

フォレストラウンジ

ジム

ゲストルーム


フォレストギャラリー


センターテラス

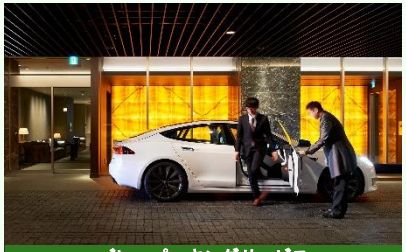
シミュレーションゴルフ&カラオケ

ボードルーム

SERVICE

コンシェルジュサービス

モーニングビュッフェ


バレーパーキングサービス

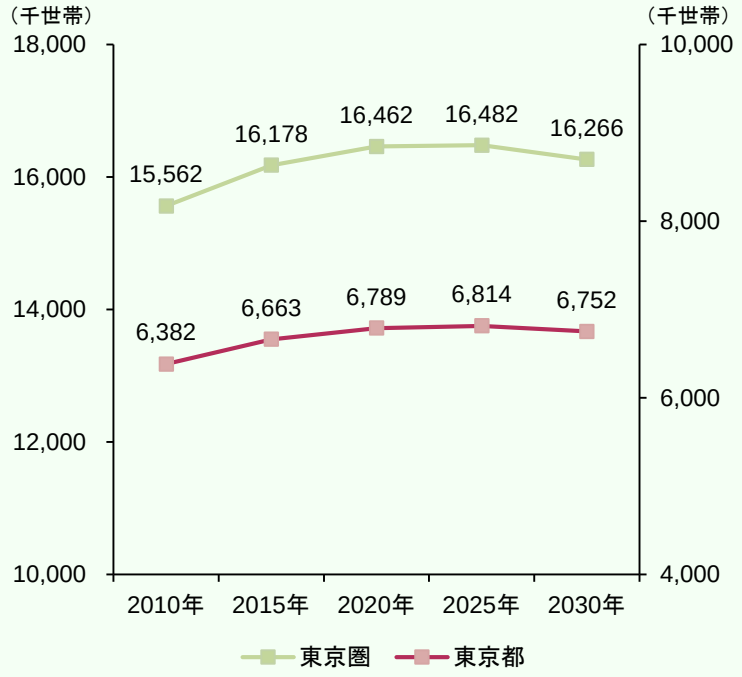
洗車サービス

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

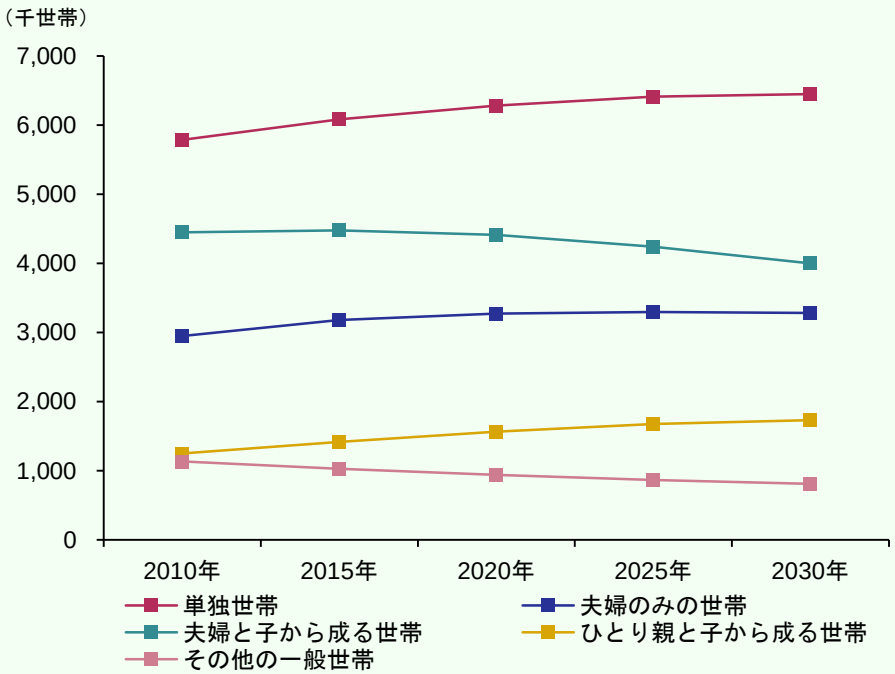
世帯数の動向	① 東京圏及び東京都では総世帯数の増加が見込まれます。 ② 少子化・晩婚化等の社会構造の変化により、今後も本投資法人がターゲットとする単身・小家族世帯の増加が見込まれます。

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）2014年4月推計」

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）2014年4月推計」

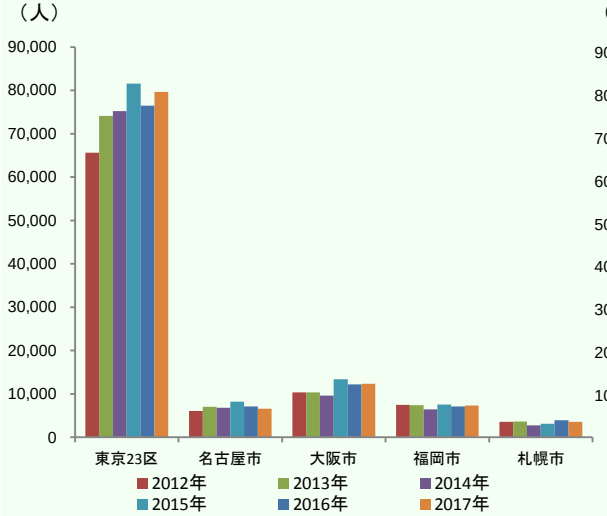
■東京23区を中心とした優良資産への厳選投資

収益の安定性と成長性が見込まれる東京23区

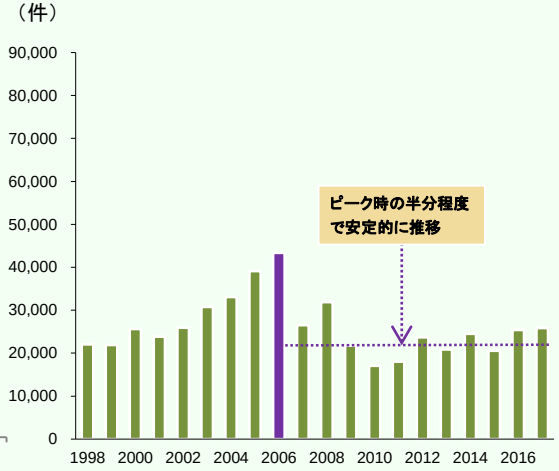
① 東京23区におけるマクロ環境は引き続き安定しているものと見込まれます。
② 東京23区における不動産価値は他都市に比べ価格変動幅が小さく、相対的に安定しているものと考えています。

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



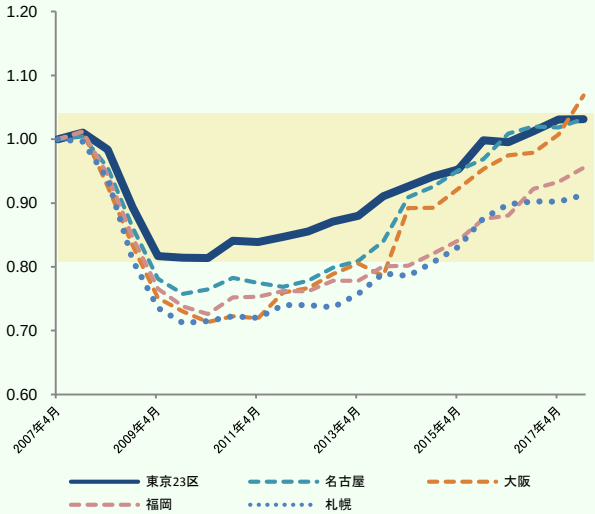
- 本投資法人が主に対象としている東京23区における若年層の転入傾向は引き続き継続
- 一方で賃貸マンションの供給量（着工件数）はピークの半分程度で安定的に推移

（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区は他都市と比較して価格変動幅が小さい

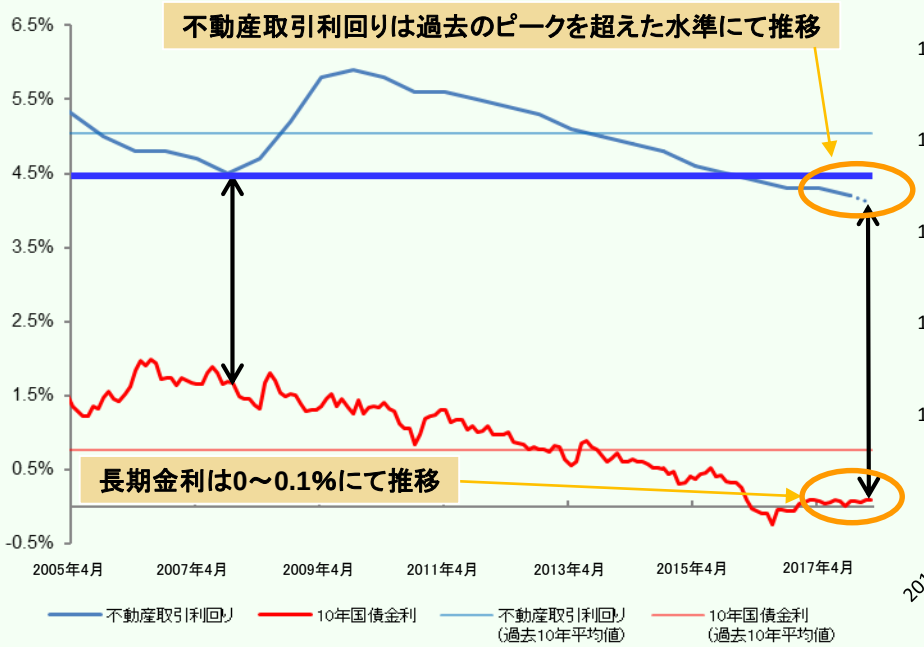
（出所）総務省統計局「小売物価統計調査/家賃（民営借家）」及び一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査/期待利回り」を基に運用会社にて作成。尚、東京23区の期待利回りについては城南地区を採用。
（注）算出時点の民営家賃を期待利回りで除した値を不動産価値とした上で、2007年4月を1として、各算出時点の価値を指数化

売買マーケット動向と金融環境

■ 売買マーケットの過熱感は継続する一方で、海外の金利動向等により、資金調達環境は注意を要する局面へ

売買マーケット動向	■ 不動産取引利回りは、過去のピークを超えた水準にて推移
長期金利動向	■ 海外を中心とした金利上昇懸念は見られる一方で、日銀のイールドカーブ・コントロールの導入により、長期金利は0～0.1%にて推移
エクイティ動向	■ 日銀金融政策等を背景に比較的安定的に推移するも、需給環境に関する不安定要因が見られる

不動産取引利回りと10年国債利回りの推移



（出所）一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査/取引利回り（城南地区）」及び新発10年国債入札結果
10年国債金利については、該当期間における新発国債の入札結果における平均利回りを採用。
（注）過去10年平均値については、2008年3月~2018年2月の数値より算出。

東証REIT指数の推移

（出所）株式会社東京証券取引所
（注）本投資法人の上場日である2013年2月6日の終値を100として指数化した上で、
2018年1月31日までの数値より算出。

第14-15期 損益計算書

（単位：千円）

	第14期 （2017年7月期）	第15期 （2018年1月期）	前期比増減
営業収益	7,276,775	7,357,728	80,952
賃貸事業収入	6,996,758	7,103,412	106,653
その他賃貸事業収入	280,016	254,315	▲ 25,700
不動産等売却益	-	-	-
営業費用	4,178,578	4,188,744	10,165
賃貸事業費用	3,518,418	3,496,351	▲ 22,066
資産運用報酬	394,196	433,472	39,276
その他営業費用	265,963	258,920	▲ 7,043
営業利益	3,098,197	3,168,984	70,787
営業外収益	1,019	2,094	1,075
営業外費用	485,506	490,867	5,360
支払利息	338,375	326,980	▲ 11,395
投資法人債利息	10,047	15,958	5,910
その他営業外費用	137,082	147,928	10,845
経常利益	2,613,710	2,680,212	66,502
税引前当期純利益	2,613,710	2,680,212	66,502
法人税等	5,493	5,645	151
法人税等	5,896	6,047	150
法人税等調整額	▲ 403	▲ 402	1
当期純利益	2,608,216	2,674,567	66,350
前期繰越利益	127	17	▲ 110
当期未処分利益	2,608,344	2,674,584	66,239
内部留保取崩額	30,323	24,568	▲ 5,755
分配金総額	2,638,651	2,698,966	60,315

賃貸NOI	4,896,354	5,013,633	117,278
内部留保額（分配後）	61,846	37,277	▲ 24,568

発行済投資口数（口）	563,694	563,694	–
1口当たり分配金（円）	4,681	4,788	107

第14-15期 貸借対照表

（単位：千円）

	第14期 （2017年7月期）	第15期 （2018年1月期）	前期比増減
《資産の部》			
流動資産	13,587,887	14,412,107	824,220
現金及び預金	6,696,439	7,558,727	862,288
信託現金及び信託預金	6,483,562	6,485,103	1,540
その他の流動資産	407,884	368,276	▲ 39,608
固定資産	191,453,253	191,688,282	235,029
有形固定資産	187,859,884	188,131,480	271,595
信託不動産等	187,859,884	188,131,480	271,595
無形固定資産（信託借地権）	1,200,572	1,192,006	▲ 8,565
無形固定資産（その他）	16,027	13,249	▲ 2,778
投資その他の資産	2,376,768	2,351,545	▲ 25,222
繰延資産	80,583	70,922	▲ 9,660
資産合計	205,121,723	206,171,312	1,049,589
《負債及び資本の部》			
流動負債	15,275,131	17,484,478	2,209,347
短期借入金	－	1,130,000	1,130,000
一年内返済予定長期借入金	13,200,000	14,400,000	1,200,000
営業未払金	721,526	574,283	▲ 147,243
未払金	37,987	28,185	▲ 9,801
未払費用	135,273	145,374	10,100
未払法人税等	5,888	6,038	149
前受金	1,162,151	1,177,208	15,057
その他	12,302	23,388	11,085
固定負債	92,588,178	91,392,504	▲ 1,195,674
長期借入金	84,420,000	83,220,000	▲ 1,200,000
投資法人債	6,000,000	6,000,000	－
信託預り敷金及び保証金等	2,072,219	2,076,341	4,121
資産除去債務	95,182	95,775	593
その他	777	388	▲ 388
負債合計	107,863,309	108,876,983	1,013,673
投資主資本	97,258,413	97,294,329	35,915
出資総額	94,557,898	94,557,898	－
剰余金	2,700,515	2,736,430	35,915
圧縮積立金	92,170	61,846	▲ 30,323
当期未処分利益	2,608,344	2,674,584	66,239
評価・換算差額等	－	－	－
純資産合計	97,258,413	97,294,329	35,915
負債・純資産合計	205,121,723	206,171,312	1,049,589

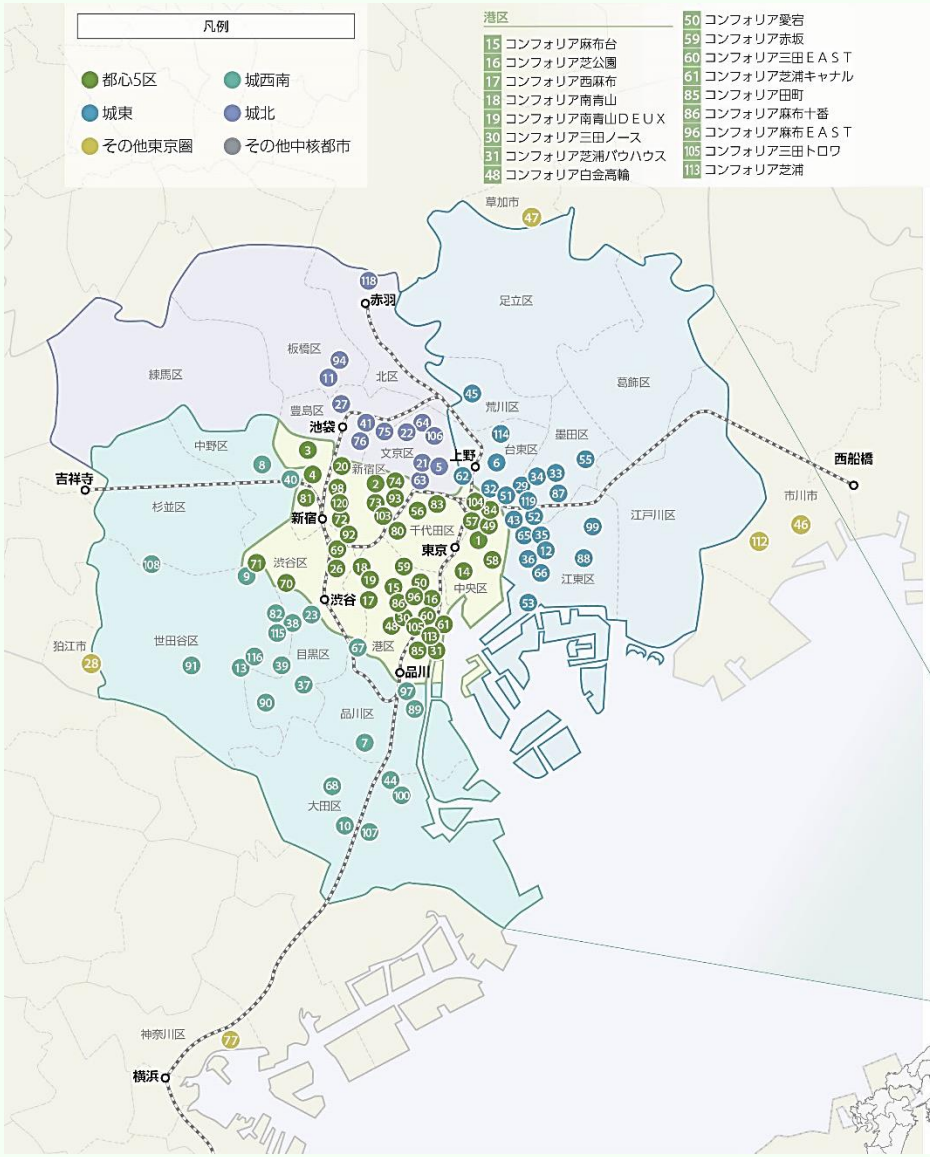
第14-16期 業績予想差異

（単位：百万円）

	第14期（2017年7月期）	第15期（2018年1月期）			第16期（2018年7月期）	
	実績	実績	予想（2017.9.15開示）	予想との差異	予想（2018.3.14開示）	第15期実績との差異
運用日数	181日	184日			181日	
営業収益	7,276	7,357	7,271	86	7,881	524
賃貸事業収入	6,996	7,103	7,021	82	7,319	216
その他賃貸事業収入	280	254	250	4	341	87
不動産等売却益	-	-	-	-	220	220
賃貸事業費用	3,518	3,496	3,440	56	3,695	198
賃貸事業費用	2,083	2,017	1,963	53	2,141	124
公租公課	297	326	326	0	356	29
減価償却費	1,137	1,152	1,150	2	1,197	45
その他営業費用	660	692	697	▲ 5	704	11
営業利益	3,098	3,168	3,133	35	3,482	313
営業外損益	▲ 484	▲ 488	▲ 507	18	▲ 506	▲ 17
経常利益	2,613	2,680	2,626	53	2,975	295
法人税等	5	5	6	▲ 1	13	8
当期純利益	2,608	2,674	2,619	54	2,962	287
圧縮積立金等（純額）	30	24	24	0	▲ 138	▲ 162
分配金総額	2,638	2,698	2,643	55	2,823	124
一口当たり分配金（円）	4,681	4,788	4,690	98	4,810	22
期末投資口数（口）	563,694	563,694	563,694	-	586,994	23,300
期末物件数（物件）	110	111	111	-	117	6
取得価格合計	187,471	188,536	188,536	-	201,701	13,165

ポートフォリオ・マップ（2018年3月末日時点（予定））

COMFORIA RESIDENTIAL REIT



港区

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
30 コンフォリア三田ノース
31 コンフォリア芝浦パウハウス
48 コンフォリア白金高輪
50 コンフォリア愛宕
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
85 コンフォリア田町
86 コンフォリア麻布十番
96 コンフォリア麻布ＥＡＳＴ
105 コンフォリア三田トロワ
113 コンフォリア芝浦

中央区

1 コンフォリア日本橋人形町
14 コンフォリア銀座ＥＡＳＴ
49 コンフォリア日本橋人形町イースト
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
84 コンフォリア日本橋

渋谷区

26 コンフォリア原宿
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

新宿区

98 コンフォリア新宿イーストサイドタワー
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
20 コンフォリア西早稲田
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
81 コンフォリア西新宿
92 コンフォリア新宿御苑Ⅰ
93 コンフォリア神楽坂ＤＥＵＸ
103 コンフォリア市谷薬王寺
120 コンフォリア新宿

千代田区

56 コンフォリア九段
80 コンフォリア二番町
83 コンフォリア神田神保町
104 コンフォリア秋葉原ＥＡＳＴ

都心5区（44物件）

中野区

8 コンフォリア中野
40 コンフォリア東中野ＤＥＵＸ

杉並区

108 カレッジコート八幡山

世田谷区

9 コンフォリア下北沢
13 コンフォリア駒澤
38 コンフォリア三宿
39 コンフォリア学芸大学
82 コンフォリア駒場
91 コンフォリア用賀
115 コンフォリア池尻
116 コンフォリア世田谷上馬

目黒区

23 コンフォリア代官山青葉台
37 コンフォリア碑文谷
90 コンフォリア目黒八雲

大田区

10 コンフォリア西蒲田
44 コンフォリア大森ＤＥＵＸ
68 コンフォリア西馬込
100 コンフォリア大森トロワ
107 コンフォリア蒲田

品川区

7 コンフォリア西大井
67 コンフォリア目黒長者丸
89 コンフォリア東品川
97 コンフォリア品川ＥＡＳＴ

城西南（23物件）

江東区

12 コンフォリア清澄白河サウス
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
53 コンフォリア豊洲
65 コンフォリア森下
66 コンフォリア木場公園
88 コンフォリア南砂町
99 コンフォリア大島

荒川区

45 コンフォリア町屋

墨田区

29 コンフォリア両国石原
33 コンフォリア押上
34 コンフォリア本所吾妻橋
43 コンフォリア両国ＤＥＵＸ
52 コンフォリア両国サウス
55 コンフォリア墨田立花
87 コンフォリア錦糸町
119 コンフォリア両国トロワ

台東区

6 コンフォリア浅草松が谷
32 コンフォリア浅草橋ＤＥＵＸ
51 コンフォリア浅草橋
62 コンフォリア上野広小路
114 コンフォリア上野入谷

城東（22物件）

板橋区

11 コンフォリア大山
94 コンフォリア板橋仲宿

文京区

5 コンフォリア文京春日
21 コンフォリア小石川
22 コンフォリア千石
63 コンフォリア春日富坂
64 コンフォリア本駒込
106 コンフォリア文京白山

豊島区

27 コンフォリア池袋
41 コンフォリア東池袋ＷＥＳＴ
75 コンフォリア東池袋ＥＡＳＴ
76 コンフォリア東池袋

北区

118 コンフォリア赤羽岩渕

城北（13物件）

東京都市部

28 コンフォリア狛江

横浜市

77 コンフォリア新子安

草加市

47 コンフォリア谷塚

市川市

46 コンフォリア市川妙典
112 コンフォリア行徳

その他東京圏（5物件）

札幌市

95 コンフォリア北三条
101 コンフォリア札幌植物園

名古屋市

78 コンフォリア新栄

大阪市

54 コンフォリア新大阪
79 コンフォリア北堀江
102 コンフォリア扇町
109 コンフォリア心斎橋ＥＡＳＴ
110 コンフォリア京町堀
111 コンフォリア阿波座
117 コンフォリア北浜

その他中核都市（10物件）

ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造／階高	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	期末稼働率（%）	取得価格（千円）	帳簿価額（千円）	期末算定価額（千円）
第15期末保有物件													
1	コンフォリア日本橋人形町	東京都心	東京都中央区	2010年8月	2008年2月	3,021.53㎡	RC／10階	45戸	2,473.56㎡	97.5	1,586,837	1,546,590	2,100,000
2	コンフォリア早稲田	東京都心	東京都新宿区	2010年8月	2009年4月	3,080.28㎡	RC／5階・地下1階	79戸	2,836.97㎡	97.2	1,900,000	1,884,872	2,470,000
3	コンフォリア下落合	東京都心	東京都新宿区	2010年8月	2005年3月	2,726.15㎡	RC／5階	44戸	2,430.20㎡	100.0	1,181,000	1,115,743	1,530,000
4	コンフォリア東中野	東京都心	東京都新宿区	2010年8月	2008年3月	1,058.75㎡	RC／7階	37戸	827.09㎡	97.6	552,707	553,632	669,000
5	コンフォリア文京春日	準都心	東京都文京区	2010年8月	2009年11月	3,198.54㎡	SRC／14階・地下1階	80戸	2,234.19㎡	99.0	1,470,000	1,395,395	2,000,000
6	コンフォリア浅草松が谷	準都心	東京都台東区	2010年8月	2009年9月	2,264.84㎡	SRC／14階	62戸	2,044.98㎡	97.2	910,000	847,904	1,230,000
7	コンフォリア西大井	準都心	東京都品川区	2010年8月	2007年1月	1,542.53㎡	RC／4階	59戸	1,174.94㎡	100.0	902,370	883,451	1,030,000
8	コンフォリア中野	準都心	東京都中野区	2010年8月	2007年6月	1,935.39㎡	RC／6階・地下1階	35戸	1,640.96㎡	93.9	881,863	872,403	993,000
9	コンフォリア下北沢	準都心	東京都世田谷区	2010年8月	2005年2月	5,287.18㎡	RC／11階・地下1階	116戸	3,892.18㎡	94.2	2,587,000	2,433,679	3,260,000
10	コンフォリア西蒲田	準都心	東京都大田区	2010年8月	2009年2月	3,358.99㎡	RC／15階	103戸	2,634.08㎡	97.5	1,550,000	1,465,995	2,100,000
11	コンフォリア大山	準都心	東京都板橋区	2010年8月	2000年10月	4,793.28㎡	SRC・RC／14階・地下1階	97戸	3,607.39㎡	97.0	1,987,000	1,956,042	2,320,000
12	コンフォリア清澄白河サウス	準都心	東京都江東区	2011年1月	2006年11月	1,317.22㎡	RC／10階	45戸	1,162.80㎡	95.6	740,000	700,139	915,000
13	コンフォリア駒澤	準都心	東京都世田谷区	2011年1月	2007年4月	1,695.46㎡	SRC／15階	39戸	1,546.24㎡	94.6	1,290,000	1,236,416	1,640,000
14	コンフォリア銀座EAST	東京都心	東京都中央区	2011年3月	2005年3月	5,773.48㎡	SRC／14階・地下1階	133戸	4,817.73㎡	98.7	3,059,000	3,012,028	3,940,000
15	コンフォリア麻布台	東京都心	東京都港区	2011年3月	2005年2月	1,028.94㎡	RC／4階・地下1階	24戸	848.65㎡	90.3	574,000	559,639	755,000
16	コンフォリア芝公園	東京都心	東京都港区	2011年3月	2004年12月	1,914.13㎡	SRC／13階	54戸	1,717.95㎡	100.0	1,398,000	1,338,294	1,740,000
17	コンフォリア西麻布	東京都心	東京都港区	2011年3月	2003年9月	1,069.77㎡	RC／9階	22戸	937.26㎡	100.0	755,000	732,295	927,000
18	コンフォリア南青山	東京都心	東京都港区	2011年3月	2003年10月	1,763.88㎡	RC・S／9階・地下1階	24戸	1,486.07㎡	100.0	1,041,000	1,062,099	1,510,000
19	コンフォリア南青山DEUX	東京都心	東京都港区	2011年3月	2003年2月	487.97㎡	RC／8階	6戸	399.18㎡	84.1	248,000	256,332	403,000
20	コンフォリア西早稲田	東京都心	東京都新宿区	2011年3月	2005年2月	2,971.10㎡	SRC・RC／13階・地下1階	60戸	2,535.67㎡	96.4	1,685,000	1,616,697	2,080,000
21	コンフォリア小石川	準都心	東京都文京区	2011年3月	2004年11月	1,015.71㎡	RC／7階・地下1階	37戸	830.35㎡	97.5	552,000	529,792	665,000
22	コンフォリア千石	準都心	東京都文京区	2011年3月	1989年5月	3,514.75㎡	RC／5階	44戸	3,159.70㎡	97.8	1,219,000	1,252,746	1,690,000
23	コンフォリア代官山青葉台	準都心	東京都目黒区	2011年3月	2005年12月	1,533.95㎡	RC／10階・地下1階	26戸	1,163.10㎡	100.0	926,000	926,455	1,370,000
26	コンフォリア原宿	東京都心	東京都渋谷区	2011年3月	2005年2月	6,314.63㎡	RC／7階・地下1階	99戸	4,528.51㎡	92.2	3,629,000	3,593,405	4,600,000
27	コンフォリア池袋	準都心	東京都豊島区	2011年3月	2005年1月	1,171.21㎡	RC／11階	28戸	963.47㎡	92.8	602,000	576,350	671,000
28	コンフォリア狛江	その他東京圏	東京都狛江市	2011年3月	1990年3月	1,468.30㎡	RC／4階	24戸	1,338.53㎡	95.3	399,000	422,187	559,000
29	コンフォリア両国石原	準都心	東京都墨田区	2011年6月	2007年3月	1,151.47㎡	RC／11階	47戸	1,011.91㎡	100.0	651,000	623,383	796,000
30	コンフォリア三田ノース	東京都心	東京都港区	2011年8月	2003年2月	1,257.94㎡	SRC・RC／11階	30戸	1,128.88㎡	96.2	850,000	866,293	1,100,000
31	コンフォリア芝浦バウハウス	東京都心	東京都港区	2012年2月	2006年3月	4,862.18㎡	RC／15階	75戸	4,431.79㎡	97.5	2,650,000	2,580,645	3,250,000
32	コンフォリア浅草橋DEUX	準都心	東京都台東区	2012年2月	2007年12月	1,596.33㎡	SRC／13階	46戸	1,392.56㎡	100.0	874,000	857,851	1,010,000
33	コンフォリア押上	準都心	東京都墨田区	2012年2月	2007年10月	1,369.26㎡	RC／11階	47戸	1,058.10㎡	95.3	714,000	703,689	825,000
34	コンフォリア本所吾妻橋	準都心	東京都墨田区	2012年2月	2008年1月	1,434.29㎡	RC／9階	48戸	1,184.50㎡	100.0	762,000	751,135	879,000
35	コンフォリア清澄白河トロワ	準都心	東京都江東区	2012年2月	2008年4月	1,553.45㎡	RC／9階	50戸	1,260.51㎡	100.0	873,000	844,554	995,000
36	コンフォリア門前仲町	準都心	東京都江東区	2012年2月	2008年4月	4,916.04㎡	RC／13階	144戸	3,725.52㎡	97.9	2,658,000	2,562,756	2,960,000
37	コンフォリア碑文谷	準都心	東京都目黒区	2012年2月	2003年3月	2,302.53㎡	RC／6階	28戸	2,158.72㎡	91.6	1,189,000	1,188,159	1,580,000

ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造／階高	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	期末稼働率（%）	取得価格（千円）	帳簿価額（千円）	期末算定価額（千円）
第15期末保有物件													
38	コンフォリア三宿	準都心	東京都世田谷区	2012年2月	2004年2月	2,842.56㎡	RC／14階	59戸	2,598.50㎡	96.5	1,874,000	1,819,042	2,480,000
39	コンフォリア学芸大学	準都心	東京都世田谷区	2012年2月	2005年4月	1,919.59㎡	RC／4階	38戸	1,602.88㎡	98.0	1,138,000	1,124,681	1,470,000
40	コンフォリア東中野DEUX	準都心	東京都中野区	2012年2月	2009年12月	1,419.08㎡	RC／ 9階・地下1階	40戸	1,230.92㎡	89.9	833,000	810,928	1,070,000
41	コンフォリア東池袋WEST	準都心	東京都豊島区	2012年2月	2009年6月	8,296.57㎡	RC／13階	155戸	6,436.14㎡	96.4	3,911,000	3,771,760	5,190,000
42	コンフォリア横濱関内	その他東京圏	神奈川県横浜市中区	2012年2月	2009年7月	2,377.62㎡	RC／10階	60戸	1,902.12㎡	96.4	972,000	929,368	1,270,000
43	コンフォリア両国DEUX	準都心	東京都墨田区	2012年9月	2006年8月	2,010.27㎡	RC／9階	66戸	1,589.22㎡	92.8	1,014,730	1,020,512	1,240,000
44	コンフォリア大森DEUX	準都心	東京都大田区	2012年9月	2007年2月	2,180.52㎡	RC／12階	64戸	1,619.13㎡	97.1	1,188,000	1,193,762	1,380,000
45	コンフォリア町屋	準都心	東京都荒川区	2012年9月	2007年4月	1,361.92㎡	RC／11階	30戸	1,279.83㎡	97.0	594,000	599,103	843,000
46	コンフォリア市川妙典	その他東京圏	千葉県市川市	2012年9月	2007年4月	1,533.11㎡	RC／5階	48戸	1,408.46㎡	91.6	606,000	608,250	725,000
47	コンフォリア谷塚	その他東京圏	埼玉県草加市	2012年9月	2007年3月	1,710.09㎡	SRC／13階	62戸	1,562.40㎡	95.2	626,000	621,342	688,000
48	コンフォリア白金高輪	東京都心	東京都港区	2012年11月	2007年10月	1,932.57㎡	RC／13階	37戸	1,521.11㎡	100.0	1,300,000	1,321,844	1,560,000
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都心	東京都中央区	2013年2月	2007年10月	2,912.38㎡	RC／10階	82戸	2,447.12㎡	99.0	2,139,300	2,091,777	2,470,000
50	コンフォリア愛宕	東京都心	東京都港区	2013年2月	2004年4月	1,147.20㎡	SRC／11階	38戸	1,002.00㎡	100.0	826,000	819,645	941,000
51	コンフォリア浅草橋	準都心	東京都台東区	2013年2月	2011年11月	5,273.67㎡	RC／14階・地下1階	141戸	4,234.76㎡	98.8	2,680,000	2,607,702	3,380,000
52	コンフォリア両国サウス	準都心	東京都墨田区	2013年2月	2011年11月	2,404.23㎡	RC／9階	61戸	2,106.75㎡	96.0	1,240,000	1,208,828	1,560,000
53	コンフォリア豊洲	準都心	東京都江東区	2013年2月	2009年3月	4,513.10㎡	RC／9階	161戸	4,127.00㎡	98.3	3,096,650	3,010,223	3,610,000
54	コンフォリア新大阪	その他中核都市	大阪府大阪市東淀川区	2013年9月	2006年10月	6,530.63㎡	RC／15階	133戸	5,999.67㎡	98.3	2,400,000	2,336,598	2,870,000
55	コンフォリア墨田立花	準都心	東京都墨田区	2013年12月	2007年9月	1,888.25㎡	RC／8階	56戸	1,708.14㎡	100.0	938,000	951,473	1,040,000
56	コンフォリア九段	東京都心	東京都千代田区	2014年2月	2007年2月	1,787.89㎡	RC／13階	36戸	1,589.22㎡	97.2	1,280,500	1,272,124	1,530,000
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	東京都心	東京都中央区	2014年2月	2005年1月	1,717.58㎡	RC／10階	36戸	1,447.92㎡	100.0	1,108,000	1,089,761	1,310,000
58	コンフォリア新川	東京都心	東京都中央区	2014年2月	2008年3月	2,866.08㎡	RC／12階	59戸	2,452.32㎡	98.3	1,840,800	1,817,710	2,150,000
59	コンフォリア赤坂	東京都心	東京都港区	2014年2月	2013年4月	2,956.70㎡	RC／11階・地下1階	40戸	2,182.10㎡	100.0	1,945,000	1,936,645	2,470,000
60	コンフォリア三田EAST	東京都心	東京都港区	2014年2月	2008年1月	4,973.31㎡	RC／13階・地下1階	111戸	3,639.93㎡	94.6	3,190,550	3,136,563	3,750,000
61	コンフォリア芝浦キャナル	東京都心	東京都港区	2014年2月	2004年12月	2,703.41㎡	RC／10階	95戸	2,070.14㎡	94.7	1,570,000	1,545,374	1,880,000
62	コンフォリア上野広小路	準都心	東京都台東区	2014年2月	2007年11月	1,935.60㎡	RC／14階・地下1階	37戸	1,462.39㎡	100.0	1,050,000	1,042,364	1,250,000
63	コンフォリア春日富坂	準都心	東京都文京区	2014年2月	2008年2月	4,479.23㎡	RC／12階・地下1階	106戸	3,527.90㎡	99.4	2,912,150	2,876,160	3,430,000
64	コンフォリア本駒込	準都心	東京都文京区	2014年2月	2005年1月	2,623.37㎡	SRC／13階	36戸	2,222.28㎡	94.5	1,344,000	1,322,622	1,650,000
65	コンフォリア森下	準都心	東京都江東区	2014年2月	2007年9月	2,159.39㎡	RC／14階	75戸	1,977.02㎡	98.7	1,530,000	1,498,524	1,760,000
66	コンフォリア木場公園	準都心	東京都江東区	2014年2月	2007年9月	1,753.85㎡	RC／9階	60戸	1,281.00㎡	98.3	956,000	937,888	1,110,000
67	コンフォリア目黒長者丸	準都心	東京都品川区	2014年2月	2005年3月	3,720.52㎡	RC／3階・地下2階	71戸	2,889.46㎡	98.9	1,972,000	1,984,235	2,420,000
68	コンフォリア西馬込	準都心	東京都大田区	2014年2月	2005年8月	1,797.93㎡	RC／5階	52戸	1,553.35㎡	100.0	990,000	983,329	1,120,000
69	コンフォリア北参道	東京都心	東京都渋谷区	2014年2月	2005年2月	7,667.04㎡	RC／14階・地下1階	144戸	4,967.87㎡	97.0	4,268,000	4,255,221	5,000,000
70	コンフォリア代々木上原	東京都心	東京都渋谷区	2014年2月	2003年2月	2,344.24㎡	RC／10階	51戸	2,001.41㎡	100.0	1,560,000	1,605,897	1,810,000
71	コンフォリア笹塚	東京都心	東京都渋谷区	2014年2月	2006年11月	3,440.91㎡	RC／14階	89戸	2,579.00㎡	98.5	1,789,000	1,780,950	2,200,000
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2005年11月	2,312.79㎡	RC／15階	65戸	2,060.47㎡	97.4	1,806,000	1,787,008	2,190,000

ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造／階高	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	期末稼働率（%）	取得価格（千円）	帳簿価額（千円）	期末算定価額（千円）
第15期末保有物件													
73	コンフォリア市谷柳町	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2007年10月	2,416.85㎡	RC／13階	69戸	2,033.51㎡	100.0	1,623,000	1,610,812	1,910,000
74	コンフォリア神楽坂	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2007年9月	1,161.31㎡	RC／5階・地下1階	29戸	850.72㎡	87.0	736,000	727,640	862,000
75	コンフォリア東池袋EAST	準都心	東京都豊島区	2014年2月	2009年11月	3,156.84㎡	RC／11階	90戸	2,754.80㎡	95.4	1,712,000	1,690,019	2,300,000
76	コンフォリア東池袋	準都心	東京都豊島区	2014年2月	2006年10月	1,798.18㎡	SRC／15階	48戸	1,496.46㎡	100.0	1,132,000	1,119,447	1,330,000
77	コンフォリア新子安	その他東京圏	神奈川県横浜市神奈川区	2014年2月	2007年1月	2,622.19㎡	RC／10階	36戸	2,320.47㎡	100.0	1,077,000	1,058,867	1,240,000
78	コンフォリア新栄	その他中核都市	愛知県名古屋市中区	2014年3月	2009年5月	4,098.97㎡	RC／13階	144戸	3,674.88㎡	95.1	1,653,400	1,684,485	1,810,000
79	コンフォリア北堀江	その他中核都市	大阪府大阪市西区	2014年3月	2007年2月	1,910.01㎡	RC／13階	73戸	1,806.94㎡	93.5	1,010,000	1,042,206	1,080,000
80	コンフォリア二番町	東京都心	東京都千代田区	2014年6月	2006年2月	2,165.01㎡	SRC／15階	42戸	1,816.64㎡	95.2	1,621,000	1,634,773	1,850,000
81	コンフォリア西新宿	東京都心	東京都新宿区	2014年11月	2006年7月	1,947.14㎡	SRC／15階	56戸	1,767.64㎡	97.8	1,625,000	1,644,930	1,710,000
82	コンフォリア駒場	準都心	東京都世田谷区	2014年12月	2009年4月	7,450.62㎡	RC／5階・地下1階	136戸	5,342.38㎡	95.3	5,000,000	5,203,871	5,310,000
83	コンフォリア神田神保町	東京都心	東京都千代田区	2015年2月	2005年9月	1,823.86㎡	SRC／12階	43戸	1,686.07㎡	98.4	1,434,000	1,495,921	1,600,000
84	コンフォリア日本橋	東京都心	東京都中央区	2015年2月	2005年10月	2,950.59㎡	RC／12階	63戸	2,805.71㎡	97.1	1,956,000	1,980,026	2,150,000
85	コンフォリア田町	東京都心	東京都港区	2015年2月	2005年11月	5,494.78㎡	RC／12階	77戸	4,251.63㎡	95.5	3,272,000	3,407,540	3,600,000
86	コンフォリア麻布十番	東京都心	東京都港区	2015年2月	2005年12月	1,632.38㎡	RC／12階	55戸	1,399.64㎡	94.6	1,471,000	1,486,643	1,620,000
87	コンフォリア錦糸町	準都心	東京都墨田区	2015年2月	2014年2月	1,917.15㎡	RC／13階	46戸	1,428.32㎡	98.1	1,042,000	1,059,808	1,170,000
88	コンフォリア南砂町	準都心	東京都江東区	2015年2月	2006年12月	8,124.20㎡	RC／20階	211戸	6,141.98㎡	95.8	4,681,000	4,690,918	4,880,000
89	コンフォリア東品川	準都心	東京都品川区	2015年2月	2004年3月	3,298.65㎡	RC／7階	86戸	2,807.46㎡	98.2	1,510,000	1,549,689	1,680,000
90	コンフォリア目黒八雲	準都心	東京都目黒区	2015年2月	2005年4月	1,333.57㎡	RC／7階	36戸	1,177.99㎡	97.3	813,000	830,706	863,000
91	コンフォリア用賀	準都心	東京都世田谷区	2015年2月	2006年1月	1,798.36㎡	RC／5階・地下1階	39戸	1,366.04㎡	95.6	1,041,000	1,083,167	1,100,000
92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	東京都心	東京都新宿区	2015年2月	2005年9月	1,832.93㎡	RC／14階	52戸	1,644.78㎡	93.1	1,406,000	1,422,687	1,500,000
93	コンフォリア神楽坂DEUX	東京都心	東京都新宿区	2015年2月	2013年11月	1,637.00㎡	RC／13階	46戸	1,371.23㎡	92.1	1,245,000	1,261,851	1,370,000
94	コンフォリア板橋仲宿	準都心	東京都板橋区	2015年2月	2006年3月	7,732.25㎡	SRC・RC／14階	104戸	6,966.04㎡	99.0	3,794,280	3,992,000	4,140,000
95	コンフォリア北三条	その他中核都市	北海道札幌市中央区	2015年10月	2010年9月	3,949.79㎡	RC／11階・地下1階	60戸	3,222.00㎡	98.9	660,000	679,538	958,000
96	コンフォリア麻布EAST	東京都心	東京都港区	2015年10月	2011年7月	3,505.12㎡	RC／11階・地下1階	69戸	2,634.46㎡	99.0	1,900,000	1,933,304	2,800,000
97	コンフォリア品川EAST	準都心	東京都品川区	2016年2月	2015年2月	3,701.07㎡	RC/12F	97戸	2,588.19㎡	99.0	1,430,000	1,541,976	1,550,000
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	東京都心	東京都新宿区	2016年2月	2012年1月	（タワー棟）69,308.35㎡ （アネックス棟）2,305.29㎡ （ゲート棟）203.15㎡	（タワー棟）RC・S／32階・地下1階 （アネックス棟）RC／4階 （ゲート棟）RC／1階	765戸	48,267.60㎡	95.4	13,264,000	13,723,963	15,000,000
99	コンフォリア大島	準都心	東京都江東区	2016年6月	2015年2月	2,828.47㎡	RC／13階	99戸	2,551.86㎡	98.0	2,110,000	2,259,990	2,200,000
100	コンフォリア大森トロワ	準都心	東京都大田区	2016年6月	2012年1月	1,232.52㎡	RC／6階	45戸	1,111.03㎡	96.0	866,000	928,451	905,000
101	コンフォリア札幌植物園	その他中核都市	北海道札幌市中央区	2016年8月	2006年10月	4,062.44㎡	RC／15階・地下1階	42戸	3,329.27㎡	97.6	1,250,000	1,338,084	1,270,000
102	コンフォリア扇町	その他中核都市	大阪府大阪市北区	2016年9月	2014年9月	2,374.77㎡	RC／12階	88戸	2,147.54㎡	94.5	1,435,000	1,529,203	1,540,000
103	コンフォリア市谷薬王寺	東京都心	東京都新宿区	2016年12月	2006年11月	1,392.29㎡	RC／5階・地下1階	21戸	1,102.95㎡	94.3	941,000	995,003	970,000
104	コンフォリア秋葉原EAST	東京都心	東京都千代田区	2017年2月	2016年2月	5,192.38㎡	RC／12階・地下1階	131戸	4,582.07㎡	96.8	4,425,000	4,530,743	4,590,000

ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造／階高	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	期末稼働率（%）	取得価格（千円）	帳簿価額（千円）	期末算定価額（千円）
第15期末保有物件													
105	コンフォリア三田トロワ	東京都心	東京都港区	2017年2月	2007年2月	1,096.43㎡	RC／7階	32戸	874.21㎡	100.0	890,000	942,077	900,000
106	コンフォリア文京白山	準都心	東京都文京区	2017年2月	2006年8月	1,971.16㎡	RC／6階	56戸	1,568.09㎡	95.8	1,330,000	1,407,897	1,380,000
107	コンフォリア蒲田	準都心	東京都大田区	2017年2月	2015年8月	7,900.68㎡	RC／14階・地下1階	203戸	6,027.98㎡	97.7	5,721,000	5,873,940	5,880,000
108	カレッジコート八幡山	準都心	東京都杉並区	2017年2月	2015年3月	1,923.34㎡	RC／7階・地下1階	73戸	1,923.34㎡	100.0	1,245,000	1,285,807	1,250,000
109	コンフォリア心斎橋EAST	その他中核都市	大阪府大阪市中央区	2017年2月	2016年1月	3,407.91㎡	RC／15階	112戸	3,095.68㎡	91.6	1,980,000	2,057,991	2,010,000
110	コンフォリア京町堀	その他中核都市	大阪府大阪市西区	2017年2月	2015年7月	2,625.18㎡	RC／15階	84戸	2,382.80㎡	91.6	1,567,000	1,621,402	1,600,000
111	コンフォリア阿波座	その他中核都市	大阪府大阪市西区	2017年2月	2016年1月	2,844.34㎡	RC／15階	84戸	2,583.84㎡	95.4	1,289,000	1,343,030	1,330,000
112	コンフォリア行徳	その他東京圏	千葉県市川市	2017年6月	2007年3月	1,347.25㎡	RC／12階	56戸	1,258.38㎡	91.4	978,000	1,045,593	992,000
113	コンフォリア芝浦	東京都心	東京都港区	2017年8月	2008年11月	1,213.34㎡	RC／12階	39戸	1,099.23㎡	92.8	1,065,680	1,139,174	1,150,000
	ポートフォリオ　計					381,932.76㎡		8,168戸	304,126.02㎡	96.7	188,536,817	189,323,487	220,729,000

鑑定評価一覧

物件No.	物件名	取得価格	第14期末						第15期末								鑑定評価機関
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額						簿価		
				直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			①	直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			②	①－②	
		（百万円）	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	
第15期末保有物件																	
1	コンフォリア日本橋人形町	1,586	2,100	2,130	4.2%	2,060	4.0%	4.4%	2,100	2,130	4.2%	2,060	4.0%	4.4%	1,546	553	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	2,470	2,510	4.1%	2,430	3.9%	4.3%	2,470	2,510	4.1%	2,430	3.9%	4.3%	1,884	585	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	1,520	1,540	4.4%	1,500	4.2%	4.6%	1,530	1,550	4.4%	1,500	4.2%	4.6%	1,115	414	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	669	678	4.3%	660	4.1%	4.5%	669	679	4.3%	659	4.1%	4.5%	553	115	一般財団法人日本不動産研究所
5	コンフォリア文京春日	1,470	2,000	2,030	4.1%	1,990	3.9%	4.3%	2,000	2,020	4.1%	1,990	3.9%	4.3%	1,395	604	大和不動産鑑定株式会社
6	コンフォリア浅草松が谷	910	1,230	1,240	4.6%	1,220	4.4%	4.8%	1,230	1,250	4.6%	1,220	4.4%	4.8%	847	382	大和不動産鑑定株式会社
7	コンフォリア西大井	902	1,030	1,040	4.5%	1,010	4.3%	4.7%	1,030	1,040	4.5%	1,010	4.3%	4.7%	883	146	一般財団法人日本不動産研究所
8	コンフォリア中野	881	993	1,010	4.3%	976	4.1%	4.5%	993	1,010	4.3%	976	4.1%	4.5%	872	120	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	3,260	3,300	4.2%	3,210	4.0%	4.4%	3,260	3,310	4.2%	3,210	4.0%	4.4%	2,433	826	一般財団法人日本不動産研究所
10	コンフォリア西蒲田	1,550	2,100	2,130	4.5%	2,090	4.3%	4.7%	2,100	2,120	4.5%	2,090	4.3%	4.7%	1,465	634	大和不動産鑑定株式会社
11	コンフォリア大山	1,987	2,320	2,340	4.7%	2,290	4.5%	4.9%	2,320	2,340	4.7%	2,290	4.5%	4.9%	1,956	363	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	915	928	4.3%	902	4.1%	4.5%	915	929	4.3%	901	4.1%	4.5%	700	214	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	1,640	1,670	4.2%	1,610	4.0%	4.4%	1,640	1,670	4.2%	1,610	4.0%	4.4%	1,236	403	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	3,940	4,000	4.2%	3,880	4.0%	4.4%	3,940	4,000	4.2%	3,880	4.0%	4.4%	3,012	927	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	755	766	4.1%	743	3.9%	4.3%	755	767	4.1%	743	3.9%	4.3%	559	195	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	1,690	1,720	4.2%	1,660	4.0%	4.4%	1,740	1,770	4.1%	1,700	3.9%	4.3%	1,338	401	森井総合鑑定株式会社
17	コンフォリア西麻布	755	927	940	4.1%	914	3.9%	4.3%	927	940	4.1%	914	3.9%	4.3%	732	194	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	1,490	1,520	4.1%	1,470	4.2%	4.3%	1,510	1,540	4.0%	1,490	4.1%	4.2%	1,062	447	株式会社谷澤総合鑑定所
19	コンフォリア南青山DEUX	248	382	389	4.2%	379	4.3%	4.4%	403	411	4.1%	400	4.2%	4.3%	256	146	株式会社谷澤総合鑑定所
20	コンフォリア西早稲田	1,685	2,040	2,070	4.2%	2,000	4.0%	4.4%	2,080	2,120	4.1%	2,040	3.9%	4.3%	1,616	463	森井総合鑑定株式会社
21	コンフォリア小石川	552	665	673	4.2%	661	4.0%	4.4%	665	673	4.2%	661	4.0%	4.4%	529	135	大和不動産鑑定株式会社
22	コンフォリア千石	1,219	1,690	1,710	4.5%	1,670	4.3%	4.7%	1,690	1,710	4.5%	1,670	4.3%	4.7%	1,252	437	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	1,330	1,350	4.0%	1,310	3.8%	4.2%	1,370	1,390	3.9%	1,340	3.7%	4.1%	926	443	日本ヴァリュアーズ株式会社
26	コンフォリア原宿	3,629	4,590	4,660	4.1%	4,510	3.9%	4.3%	4,600	4,670	4.1%	4,520	3.9%	4.3%	3,593	1,006	一般財団法人日本不動産研究所
27	コンフォリア池袋	602	671	679	4.3%	667	4.1%	4.5%	671	681	4.3%	667	4.1%	4.5%	576	94	大和不動産鑑定株式会社
28	コンフォリア狛江	399	559	566	5.0%	552	4.8%	5.2%	559	566	5.0%	552	4.8%	5.2%	422	136	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	779	772	4.4%	785	4.5%	4.6%	796	790	4.3%	802	4.4%	4.5%	623	172	森井総合鑑定株式会社
30	コンフォリア三田ノース	850	1,070	1,080	4.0%	1,050	3.8%	4.2%	1,100	1,110	3.9%	1,080	3.7%	4.1%	866	233	日本ヴァリュアーズ株式会社
31	コンフォリア芝浦バウハウス	2,650	3,240	3,280	4.3%	3,190	4.1%	4.5%	3,250	3,300	4.3%	3,200	4.1%	4.5%	2,580	669	一般財団法人日本不動産研究所
32	コンフォリア浅草橋DEUX	874	1,010	1,020	4.3%	991	4.1%	4.5%	1,010	1,020	4.3%	990	4.1%	4.5%	857	152	一般財団法人日本不動産研究所
33	コンフォリア押上	714	820	830	4.4%	809	4.2%	4.6%	825	836	4.4%	813	4.2%	4.6%	703	121	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	877	888	4.4%	865	4.2%	4.6%	879	891	4.4%	866	4.2%	4.6%	751	127	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	995	1,010	4.3%	980	4.1%	4.5%	995	1,010	4.3%	980	4.1%	4.5%	844	150	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	2,960	3,000	4.3%	2,920	4.1%	4.5%	2,960	3,000	4.3%	2,920	4.1%	4.5%	2,562	397	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	第14期末 鑑定評価額/調査価額						第15期末 鑑定評価額/調査価額 ①						第15期末 簿価 ②	第15期末 ①−②	鑑定評価機関
				直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格				直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格					
		（百万円）	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	
第15期末保有物件																	
37	コンフォリア碑文谷	1,189	1,560	1,580	4.2%	1,530	4.0%	4.4%	1,580	1,600	4.1%	1,560	3.9%	4.3%	1,188	391	日本ヴァリュアーズ株式会社
38	コンフォリア三宿	1,874	2,430	2,470	4.0%	2,390	3.8%	4.2%	2,480	2,520	3.9%	2,440	3.7%	4.1%	1,819	660	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	1,460	1,480	4.1%	1,440	3.9%	4.3%	1,470	1,490	4.1%	1,450	3.9%	4.3%	1,124	345	一般財団法人日本不動産研究所
40	コンフォリア東中野DEUX	833	1,070	1,080	4.2%	1,050	4.0%	4.4%	1,070	1,090	4.2%	1,050	4.0%	4.4%	810	259	一般財団法人日本不動産研究所
41	コンフォリア東池袋WEST	3,911	5,190	5,250	4.5%	5,160	4.3%	4.7%	5,190	5,250	4.5%	5,170	4.3%	4.7%	3,771	1,418	大和不動産鑑定株式会社
42	コンフォリア横濱関内	972	1,270	1,280	4.6%	1,250	4.4%	4.8%	1,270	1,280	4.6%	1,250	4.4%	4.8%	929	340	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	1,230	1,240	4.3%	1,210	4.1%	4.5%	1,240	1,250	4.3%	1,220	4.1%	4.5%	1,020	219	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	1,380	1,400	4.3%	1,360	4.1%	4.5%	1,380	1,400	4.3%	1,360	4.1%	4.5%	1,193	186	一般財団法人日本不動産研究所
45	コンフォリア町屋	594	842	852	4.5%	831	4.3%	4.7%	843	854	4.5%	831	4.3%	4.7%	599	243	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	726	735	4.8%	717	4.6%	5.0%	725	735	4.8%	715	4.6%	5.0%	608	116	一般財団法人日本不動産研究所
47	コンフォリア谷塚	626	688	695	5.3%	681	5.1%	5.5%	688	694	5.3%	681	5.1%	5.5%	621	66	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	1,580	1,600	4.1%	1,550	3.9%	4.3%	1,560	1,580	4.0%	1,530	3.8%	4.2%	1,321	238	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	2,550	2,590	4.2%	2,510	4.0%	4.4%	2,470	2,500	4.2%	2,430	4.0%	4.4%	2,091	378	一般財団法人日本不動産研究所
50	コンフォリア愛宕	826	940	956	4.2%	923	4.0%	4.4%	941	957	4.1%	924	3.9%	4.3%	819	121	森井総合鑑定株式会社
51	コンフォリア浅草橋	2,680	3,430	3,490	4.3%	3,400	4.1%	4.5%	3,380	3,420	4.3%	3,360	4.1%	4.5%	2,607	772	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	1,590	1,610	4.3%	1,580	4.1%	4.5%	1,560	1,590	4.3%	1,550	4.1%	4.5%	1,208	351	大和不動産鑑定株式会社
53	コンフォリア豊洲	3,096	3,700	3,760	4.2%	3,640	4.0%	4.4%	3,610	3,660	4.2%	3,550	4.0%	4.4%	3,010	599	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	2,810	2,850	4.7%	2,770	4.5%	4.9%	2,870	2,910	4.6%	2,830	4.4%	4.8%	2,336	533	森井総合鑑定株式会社
55	コンフォリア墨田立花	938	1,040	1,050	4.6%	1,030	4.4%	4.8%	1,040	1,050	4.6%	1,030	4.4%	4.8%	951	88	大和不動産鑑定株式会社
56	コンフォリア九段	1,280	1,500	1,520	4.1%	1,470	3.9%	4.3%	1,530	1,550	4.0%	1,500	3.8%	4.2%	1,272	257	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	1,310	1,330	4.2%	1,290	4.0%	4.4%	1,310	1,330	4.2%	1,290	4.0%	4.4%	1,089	220	一般財団法人日本不動産研究所
58	コンフォリア新川	1,840	2,150	2,180	4.1%	2,110	3.9%	4.3%	2,150	2,190	4.1%	2,110	3.9%	4.3%	1,817	332	森井総合鑑定株式会社
59	コンフォリア赤坂	1,945	2,470	2,500	4.0%	2,430	3.8%	4.2%	2,470	2,510	4.0%	2,430	3.8%	4.2%	1,936	533	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	3,660	3,720	4.2%	3,590	4.0%	4.4%	3,750	3,810	4.1%	3,680	3.9%	4.3%	3,136	613	森井総合鑑定株式会社
61	コンフォリア芝浦キャナル	1,570	1,880	1,900	4.4%	1,850	4.2%	4.6%	1,880	1,900	4.4%	1,850	4.2%	4.6%	1,545	334	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	1,230	1,250	4.2%	1,210	4.0%	4.4%	1,250	1,270	4.1%	1,230	3.9%	4.3%	1,042	207	森井総合鑑定株式会社
63	コンフォリア春日富坂	2,912	3,420	3,480	4.1%	3,360	3.9%	4.3%	3,430	3,480	4.1%	3,370	3.9%	4.3%	2,876	553	森井総合鑑定株式会社
64	コンフォリア本駒込	1,344	1,640	1,660	4.2%	1,610	4.0%	4.4%	1,650	1,670	4.2%	1,620	4.0%	4.4%	1,322	327	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	1,750	1,780	4.3%	1,710	4.1%	4.5%	1,760	1,790	4.2%	1,730	4.0%	4.4%	1,498	261	森井総合鑑定株式会社
66	コンフォリア木場公園	956	1,100	1,120	4.3%	1,080	4.1%	4.5%	1,110	1,130	4.2%	1,090	4.0%	4.4%	937	172	森井総合鑑定株式会社
67	コンフォリア目黒長者丸	1,972	2,420	2,450	4.2%	2,400	4.0%	4.4%	2,420	2,450	4.2%	2,400	4.0%	4.4%	1,984	435	大和不動産鑑定株式会社
68	コンフォリア西馬込	990	1,120	1,130	4.4%	1,100	4.2%	4.6%	1,120	1,130	4.4%	1,100	4.2%	4.6%	983	136	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	4,990	5,070	4.2%	4,910	4.0%	4.4%	5,000	5,080	4.2%	4,920	4.0%	4.4%	4,255	744	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	1,810	1,830	4.2%	1,780	4.0%	4.4%	1,810	1,830	4.2%	1,780	4.0%	4.4%	1,605	204	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	第14期末						第15期末								鑑定評価機関
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額						簿価		
				直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			①	直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			②	①－②	
		（百万円）	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	
第15期末保有物件																	
71	コンフォリア笹塚	1,789	2,200	2,230	4.2%	2,190	4.0%	4.4%	2,200	2,230	4.2%	2,180	4.0%	4.4%	1,780	419	大和不動産鑑定株式会社
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	1,806	2,150	2,180	4.0%	2,110	3.8%	4.2%	2,190	2,230	3.9%	2,150	3.7%	4.1%	1,787	402	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	1,880	1,910	4.2%	1,840	4.0%	4.4%	1,910	1,940	4.1%	1,870	3.9%	4.3%	1,610	299	森井総合鑑定株式会社
74	コンフォリア神楽坂	736	843	856	4.1%	829	3.9%	4.3%	862	878	4.0%	846	3.8%	4.2%	727	134	森井総合鑑定株式会社
75	コンフォリア東池袋EAST	1,712	2,300	2,330	4.3%	2,270	4.1%	4.5%	2,300	2,330	4.3%	2,270	4.1%	4.5%	1,690	609	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	1,330	1,350	4.2%	1,310	4.0%	4.4%	1,330	1,350	4.2%	1,310	4.0%	4.4%	1,119	210	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	1,240	1,250	4.6%	1,220	4.4%	4.8%	1,240	1,260	4.6%	1,220	4.4%	4.8%	1,058	181	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	1,810	1,830	4.9%	1,800	4.7%	5.1%	1,810	1,820	4.9%	1,800	4.7%	5.1%	1,684	125	大和不動産鑑定株式会社
79	コンフォリア北堀江	1,010	1,080	1,090	4.7%	1,070	4.5%	4.9%	1,080	1,090	4.7%	1,070	4.5%	4.9%	1,042	37	大和不動産鑑定株式会社
80	コンフォリア二番町	1,621	1,840	1,870	4.0%	1,810	3.8%	4.2%	1,850	1,880	4.0%	1,820	3.8%	4.2%	1,634	215	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	1,710	1,730	4.2%	1,680	4.0%	4.4%	1,710	1,730	4.2%	1,680	4.0%	4.4%	1,644	65	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	5,310	5,390	4.0%	5,220	3.8%	4.2%	5,310	5,400	4.0%	5,220	3.8%	4.2%	5,203	106	一般財団法人日本不動産研究所
83	コンフォリア神田神保町	1,434	1,580	1,600	4.1%	1,550	3.9%	4.3%	1,600	1,630	4.0%	1,570	3.8%	4.2%	1,495	104	森井総合鑑定株式会社
84	コンフォリア日本橋	1,956	2,150	2,180	4.2%	2,140	4.0%	4.4%	2,150	2,180	4.2%	2,140	4.0%	4.4%	1,980	169	大和不動産鑑定株式会社
85	コンフォリア田町	3,272	3,600	3,650	4.2%	3,540	4.0%	4.4%	3,600	3,650	4.2%	3,540	4.0%	4.4%	3,407	192	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	1,620	1,640	4.0%	1,610	3.8%	4.2%	1,620	1,650	4.0%	1,610	3.8%	4.2%	1,486	133	大和不動産鑑定株式会社
87	コンフォリア錦糸町	1,042	1,160	1,170	4.3%	1,150	4.1%	4.5%	1,170	1,180	4.3%	1,150	4.1%	4.5%	1,059	110	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	4,880	4,940	4.3%	4,850	4.1%	4.5%	4,880	4,960	4.3%	4,850	4.1%	4.5%	4,690	189	大和不動産鑑定株式会社
89	コンフォリア東品川	1,510	1,660	1,680	4.5%	1,640	4.3%	4.7%	1,680	1,700	4.5%	1,660	4.3%	4.7%	1,549	130	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	863	875	4.1%	850	3.9%	4.3%	863	875	4.1%	850	3.9%	4.3%	830	32	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	1,100	1,110	4.2%	1,090	4.0%	4.4%	1,100	1,110	4.2%	1,090	4.0%	4.4%	1,083	16	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	1,500	1,520	4.1%	1,490	3.9%	4.3%	1,500	1,520	4.1%	1,490	3.9%	4.3%	1,422	77	大和不動産鑑定株式会社
93	コンフォリア神楽坂DEUX	1,245	1,370	1,380	4.1%	1,350	3.9%	4.3%	1,370	1,380	4.1%	1,350	3.9%	4.3%	1,261	108	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	4,120	4,180	4.5%	4,050	4.3%	4.7%	4,140	4,200	4.4%	4,070	4.2%	4.6%	3,992	147	森井総合鑑定株式会社
95	コンフォリア北三条	660	940	946	5.1%	937	5.2%	5.3%	958	965	5.0%	955	5.1%	5.2%	679	278	株式会社谷澤総合鑑定所
96	コンフォリア麻布EAST	1,900	2,770	2,810	4.0%	2,720	3.8%	4.2%	2,800	2,840	4.0%	2,750	3.8%	4.2%	1,933	866	一般財団法人日本不動産研究所
97	コンフォリア品川EAST	1,430	1,540	1,550	5.0%	1,520	3.9%	5.8%	1,550	1,560	5.0%	1,530	3.9%	5.8%	1,541	8	一般財団法人日本不動産研究所
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	13,264	14,900	15,100	4.7%	14,700	3.7%	5.6%	15,000	15,200	4.7%	14,800	3.7%	5.6%	13,723	1,276	一般財団法人日本不動産研究所
99	コンフォリア大島	2,110	2,170	2,200	4.3%	2,160	4.4%	4.5%	2,200	2,240	4.2%	2,180	4.3%	4.4%	2,259	▲ 59	株式会社谷澤総合鑑定所
100	コンフォリア大森トロワ	866	905	909	4.4%	901	4.1%	4.5%	905	909	4.4%	900	4.1%	4.5%	928	▲ 23	一般財団法人日本不動産研究所
101	コンフォリア札幌植物園	1,250	1,270	1,280	5.0%	1,250	4.8%	5.2%	1,270	1,280	5.0%	1,260	4.8%	5.2%	1,338	▲ 68	一般財団法人日本不動産研究所
102	コンフォリア扇町	1,435	1,530	1,550	4.5%	1,500	4.3%	4.7%	1,540	1,560	4.4%	1,510	4.2%	4.6%	1,529	10	日本ヴァリュアーズ株式会社
103	コンフォリア市谷薬王寺	941	970	985	4.1%	963	3.9%	4.3%	970	987	4.1%	962	3.9%	4.3%	995	▲ 25	大和不動産鑑定株式会社
104	コンフォリア秋葉原EAST	4,425	4,590	4,650	4.2%	4,520	4.0%	4.4%	4,590	4,650	4.2%	4,520	4.0%	4.4%	4,530	59	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	第14期末 鑑定評価額/調査価額	直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			第15期末 鑑定評価額/調査価額 ①	直接還元法による収益価格		DCF法による収益価格			簿価 ②	①－②	鑑定評価機関
		（百万円）	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	還元利回り	（百万円）	割引率	最終還元利回り	（百万円）	（百万円）	
第15期末保有物件																	
105	コンフォリア三田トロワ	890	894	914	4.2%	873	4.0%	4.4%	900	919	4.1%	880	3.9%	4.3%	942	▲ 42	森井総合鑑定株式会社
106	コンフォリア文京白山	1,330	1,380	1,410	4.1%	1,360	4.2%	4.3%	1,380	1,410	4.1%	1,360	4.2%	4.3%	1,407	▲ 27	株式会社谷澤総合鑑定所
107	コンフォリア蒲田	5,721	5,880	5,960	4.2%	5,790	4.0%	4.4%	5,880	5,960	4.2%	5,790	4.0%	4.4%	5,873	6	一般財団法人日本不動産研究所
108	カレッジコート八幡山	1,245	1,250	1,270	4.4%	1,240	4.1%	4.6%	1,250	1,260	4.4%	1,240	4.1%	4.6%	1,285	▲ 35	大和不動産鑑定株式会社
109	コンフォリア心斎橋EAST	1,980	2,010	2,030	4.5%	1,990	4.3%	4.7%	2,010	2,030	4.5%	1,980	4.3%	4.7%	2,057	▲ 47	一般財団法人日本不動産研究所
110	コンフォリア京町堀	1,567	1,600	1,610	4.5%	1,580	4.3%	4.7%	1,600	1,620	4.5%	1,570	4.3%	4.7%	1,621	▲ 21	一般財団法人日本不動産研究所
111	コンフォリア阿波座	1,289	1,330	1,340	4.6%	1,310	4.4%	4.8%	1,330	1,340	4.6%	1,310	4.4%	4.8%	1,343	▲ 13	一般財団法人日本不動産研究所
112	コンフォリア行徳	978	992	996	4.6%	987	4.3%	4.7%	992	996	4.6%	987	4.3%	4.7%	1,045	▲ 53	一般財団法人日本不動産研究所
113	コンフォリア芝浦	1,065	－	－	－	－	－	－	1,150	1,170	3.9%	1,120	3.7%	4.1%	1,139	10	日本ヴァリュアーズ株式会社
	ポートフォリオ　計	188,536	218,880	221,808		215,836			220,729	223,772		217,615			189,323	31,405	

稼働率・賃料単価推移

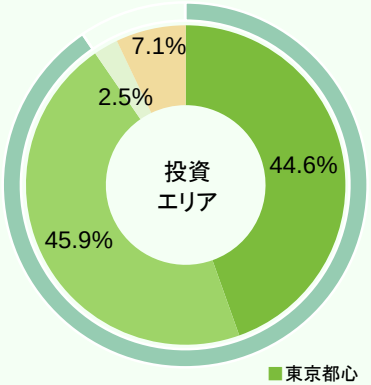
投資エリア	項目	第13期						第14期						第15期					
		2016年8月	2016年9月	2016年10月	2016年11月	2016年12月	2017年1月	2017年2月	2017年3月	2017年4月	2017年5月	2017年6月	2017年7月	2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月	2018年1月
ポートフォリオ全体	物件数	99	100	100	100	101	101	109	109	109	109	110	110	111	111	111	111	111	111
	賃貸可能戸数	7,189戸	7,277戸	7,277戸	7,277戸	7,298戸	7,298戸	8,073戸	8,073戸	8,073戸	8,073戸	8,129戸	8,129戸	8,168戸	8,168戸	8,168戸	8,168戸	8,168戸	8,168戸
	賃料単価（住戸部分）	12,980円/坪	12,953円/坪	12,965円/坪	12,977円/坪	12,974円/坪	12,985円/坪	12,955円/坪	12,956円/坪	12,981円/坪	12,981円/坪	12,997円/坪	13,002円/坪	13,013円/坪	13,019円/坪	13,031円/坪	13,045円/坪	13,051円/坪	13,065円/坪
	稼働率	95.6%	96.2%	96.3%	96.6%	96.5%	96.5%	96.9%	97.0%	96.0%	95.5%	95.7%	96.1%	96.4%	97.1%	96.9%	96.7%	96.4%	96.7%

投資エリア	項目	第13期						第14期						第15期					
		2016年8月	2016年9月	2016年10月	2016年11月	2016年12月	2017年1月	2017年2月	2017年3月	2017年4月	2017年5月	2017年6月	2017年7月	2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月	2018年1月
東京都心	物件数	39	39	39	39	40	40	42	42	42	42	42	42	43	43	43	43	43	43
	賃貸可能戸数	2,981戸	2,981戸	2,981戸	2,981戸	3,002戸	3,002戸	3,165戸	3,165戸	3,165戸	3,165戸	3,165戸	3,165戸	3,204戸	3,204戸	3,204戸	3,204戸	3,204戸	3,204戸
	賃料単価（住戸部分）	14,481円/坪	14,475円/坪	14,488円/坪	14,494円/坪	14,488円/坪	14,505円/坪	14,511円/坪	14,522円/坪	14,539円/坪	14,543円/坪	14,564円/坪	14,575円/坪	14,583円/坪	14,592円/坪	14,604円/坪	14,613円/坪	14,642円/坪	14,662円/坪
	稼働率	95.5%	96.1%	96.6%	96.8%	96.2%	96.1%	96.9%	96.6%	95.9%	95.2%	95.4%	95.8%	96.1%	96.7%	96.7%	96.7%	96.1%	96.4%
準都心	物件数	50	50	50	50	50	50	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
	賃貸可能戸数	3,526戸	3,526戸	3,526戸	3,526戸	3,526戸	3,526戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸
	賃料単価（住戸部分）	12,386円/坪	12,381円/坪	12,376円/坪	12,386円/坪	12,385円/坪	12,394円/坪	12,449円/坪	12,455円/坪	12,485円/坪	12,489円/坪	12,501円/坪	12,510円/坪	12,508円/坪	12,509円/坪	12,517円/坪	12,532円/坪	12,541円/坪	12,548円/坪
	稼働率	95.7%	96.2%	96.1%	96.6%	96.9%	97.2%	97.3%	97.6%	96.3%	96.1%	96.3%	96.7%	97.1%	97.8%	97.6%	97.2%	97.0%	97.2%
その他東京圏	物件数	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6
	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	286戸	286戸	286戸	286戸	286戸	286戸	286戸	286戸
	賃料単価（住戸部分）	9,285円/坪	9,274円/坪	9,276円/坪	9,293円/坪	9,303円/坪	9,317円/坪	9,302円/坪	9,285円/坪	9,264円/坪	9,258円/坪	9,582円/坪	9,604円/坪	9,613円/坪	9,640円/坪	9,629円/坪	9,644円/坪	9,617円/坪	9,622円/坪
	稼働率	96.4%	97.8%	97.6%	98.2%	97.0%	95.6%	95.3%	97.2%	96.1%	96.6%	97.0%	97.1%	96.0%	94.8%	94.4%	94.6%	94.9%	95.6%
その他中核都市	物件数	5	6	6	6	6	6	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	賃貸可能戸数	452戸	540戸	540戸	540戸	540戸	540戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸
	賃料単価（住戸部分）	7,701円/坪	8,016円/坪	8,011円/坪	8,013円/坪	8,000円/坪	7,987円/坪	8,667円/坪	8,692円/坪	8,702円/坪	8,685円/坪	8,709円/坪	8,703円/坪	8,715円/坪	8,700円/坪	8,730円/坪	8,724円/坪	8,684円/坪	8,685円/坪
	稼働率	94.5%	96.0%	95.2%	94.7%	94.9%	95.0%	95.9%	96.6%	95.4%	94.4%	93.8%	94.9%	95.5%	95.9%	95.9%	95.4%	95.8%	95.7%

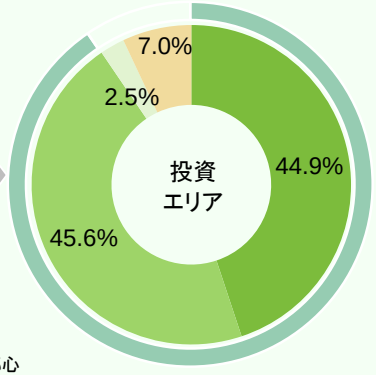
その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第14期末　東京23区：90.5%



第15期末　東京23区：90.5%

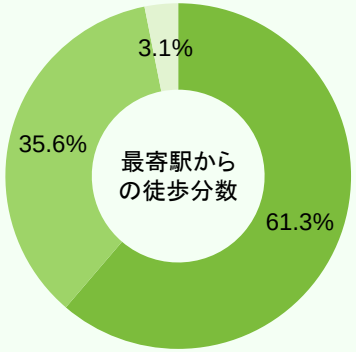


■東京都心　■準都心
□その他東京圏　□その他中核都市

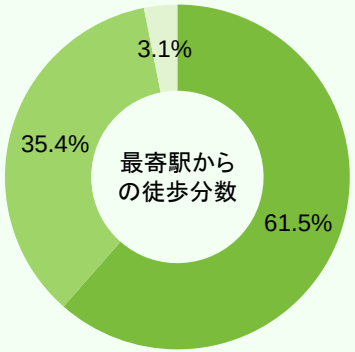
（注1）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注2）「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

最寄駅からの徒歩分数

第14期末　平均徒歩分数：4.9分



第15期末　平均徒歩分数：4.8分

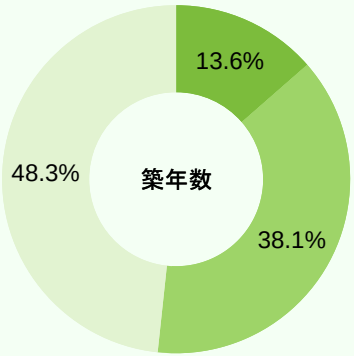


■5分以内　■5分超10分以内　□10分超

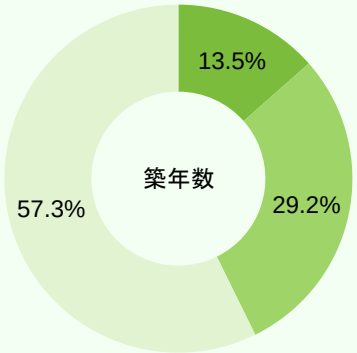
（注3）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注4）「最寄駅からの徒歩分数」及び「平均徒歩分数」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

築年数

第14期末　平均築年数：9.3年



第15期末　平均築年数：9.8年

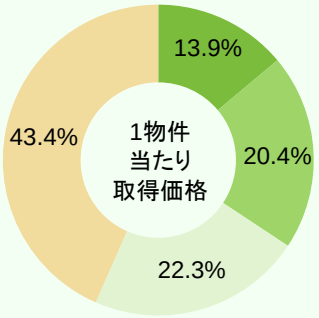


■5年以内　■5年超10年以内　□10年超

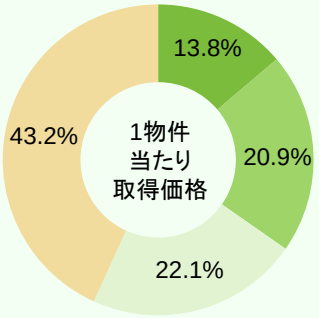
（注5）上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。
（注6）「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

1物件当たり取得価格

第14期末　1物件当たり取得価格：17.0億円



第15期末　1物件当たり取得価格：17.0億円



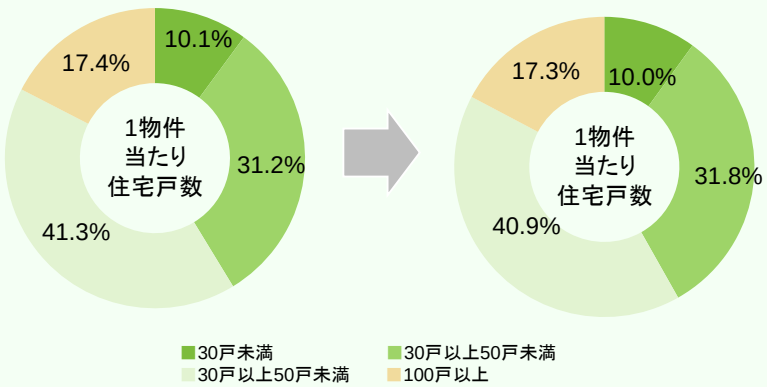
■10億円以内　■10億円超15億円以内
□15億円超20億円以内　□20億円超

（注7）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

■その他ポートフォリオの状況（賃貸住宅）

1物件当たり住宅戸数

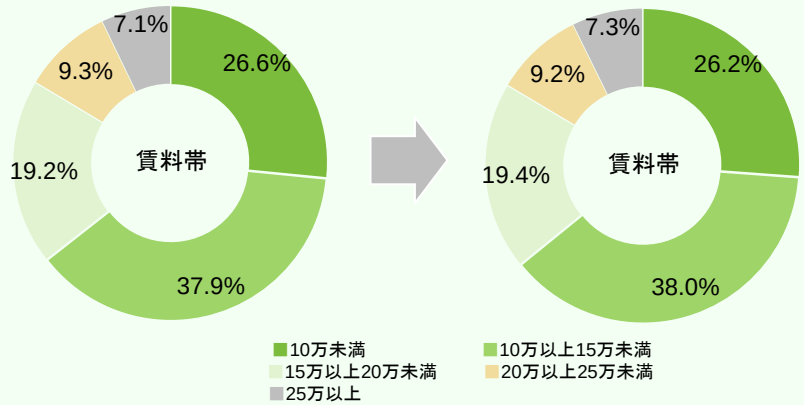
第14期末　1物件当たり戸数：73.6戸　　第15期末　1物件当たり戸数：73.3戸



（注1）上記グラフは、運用資産のうち賃貸住宅に係る1物件あたりの住宅戸数について、該当区分毎の物件数の割合を記載しています。

賃料帯

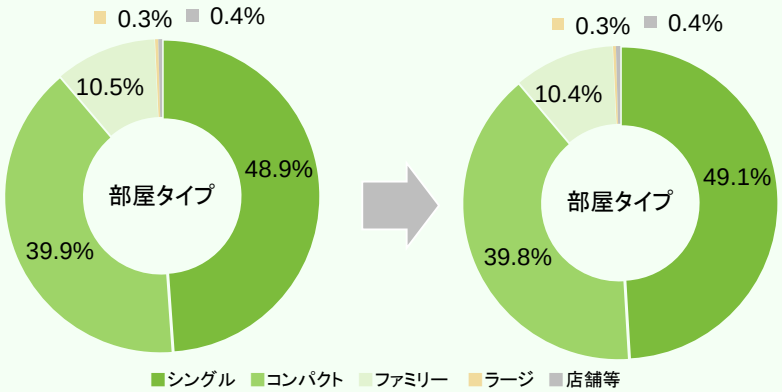
第14期末　1戸当たり賃料：144,719円　　第15期末　1戸当たり賃料：145,370円



（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

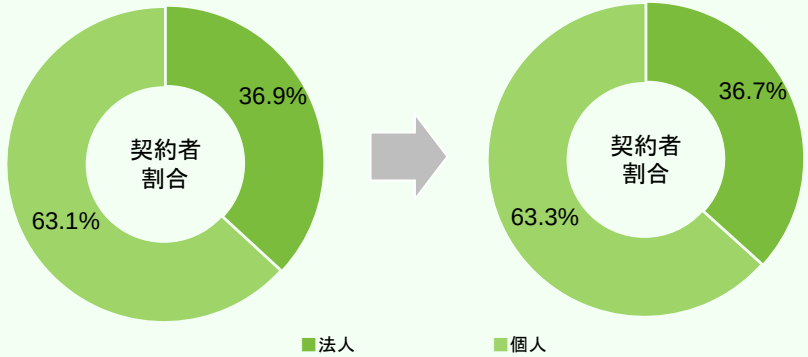
第14期末　シングル・コンパクト：88.8%　　第15期末　シングル・コンパクト：88.8%



（注3）上記グラフは、賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。「部屋タイプ」の区分につきましては、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

契約者割合

第14期末　法人割合：36.9%　　第15期末　法人割合：36.7%



有利子負債の状況（第15期末時点）

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
短期借入金	株式会社みずほ銀行	250	変動	0.23794	2017年8月1日	2018年7月31日
	三井住友信託銀行株式会社	250				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	250				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	250				
	株式会社三井住友銀行	130				
	短期借入金　計	1,130				
一年内返済予定長期借入金	株式会社みずほ銀行	1,350	固定（注）	0.67075	2013年9月30日	2018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				
	信金中央金庫	750	固定（注）	0.30820	2015年2月3日	2018年3月30日
	農林中央金庫	750				
	株式会社福岡銀行	750				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2,000	固定（注）	0.79500	2013年9月4日	2018年8月31日
	一年内返済予定長期借入金　計	8,900				
長期借入金	株式会社みずほ銀行	3,570	変動	0.53809	2011年3月23日	2019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	1,350	固定	0.90487	2013年9月30日	2019年9月30日
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	固定（注）	0.60700	2014年2月4日	2019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	1,000	固定（注）	0.88240	2014年2月4日	2021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	2014年6月30日	2020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	2014年6月30日	2022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				
	株式会社日本政策投資銀行	600	固定（注）	0.69250	2015年2月3日	2022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	2015年2月3日	2023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	2015年2月3日	2025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	360	固定（注）	0.58430	2016年2月2日	2023年3月31日
	株式会社みずほ銀行	360				
	三井住友信託銀行株式会社	360				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	360				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	360				
	株式会社三井住友銀行	200				

（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。

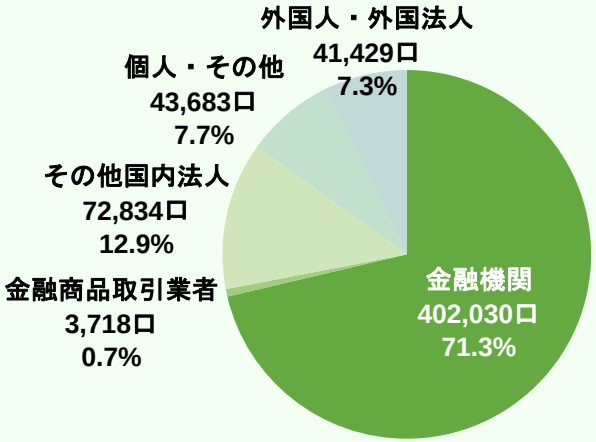
区分	借入先	借入金額（百万円）	固定/変動	利率（%）	借入日	返済期日
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	420	固定（注）	0.62460	2016年2月2日	2023年8月31日
	株式会社みずほ銀行	420				
	三井住友信託銀行株式会社	420				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	420				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	420				
	株式会社三井住友銀行	230				
	株式会社日本政策投資銀行	490	固定（注）	0.67745	2016年2月2日	2024年2月29日
	株式会社みずほ銀行	490				
	三井住友信託銀行株式会社	490				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	490				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	490				
	株式会社三井住友銀行	220				
	株式会社日本政策投資銀行	1,570	固定（注）	0.27125	2016年3月23日	2021年3月31日
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,570				
	株式会社東京都民銀行	1,000				
	三井住友信託銀行株式会社	785				
	株式会社日本政策投資銀行	2,000	固定（注）	0.61950	2016年3月23日	2025年3月31日
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2,000				
	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	580	固定	0.46655	2016年8月1日	2024年7月31日
	株式会社みずほ銀行	580				
	三井住友信託銀行株式会社	580				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	580				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	580				
	株式会社三井住友銀行	290				
	株式会社日本政策投資銀行	900	固定	0.65518	2016年8月1日	2026年7月31日
	株式会社みずほ銀行	900				
	三井住友信託銀行株式会社	900				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	900				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	900				
	株式会社三井住友銀行	450				
	みずほ信託銀行株式会社	2,000	固定	0.46691	2017年1月31日	2022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	580	固定	0.62938	2017年2月2日	2024年1月31日
	株式会社みずほ銀行	580				
	三井住友信託銀行株式会社	580				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	580				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	580				
	株式会社三井住友銀行	290				
	株式会社日本政策投資銀行	910	固定	0.79571	2017年2月2日	2026年1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				
	株式会社日本政策投資銀行	570	固定	0.49054	2017年9月29日	2022年9月30日
	株式会社みずほ銀行	570				
	三井住友信託銀行株式会社	570				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	570				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	570				
	株式会社三井住友銀行	300				
	株式会社日本政策投資銀行	570	固定	0.77571	2017年9月29日	2026年9月30日
	株式会社みずほ銀行	570				
	三井住友信託銀行株式会社	570				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	570				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	570				
	株式会社三井住友銀行	300				
	長期借入金　計	88,720				
	借入金　合計	98,750				

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	2014年7月30日	2021年7月30日
	第2回無担保投資法人債	1,000	固定	0.23000	2017年7月18日	2022年7月15日
	第3回無担保投資法人債	2,000	固定	0.52000	2017年7月18日	2027年7月16日
	投資法人債　合計	6,000				

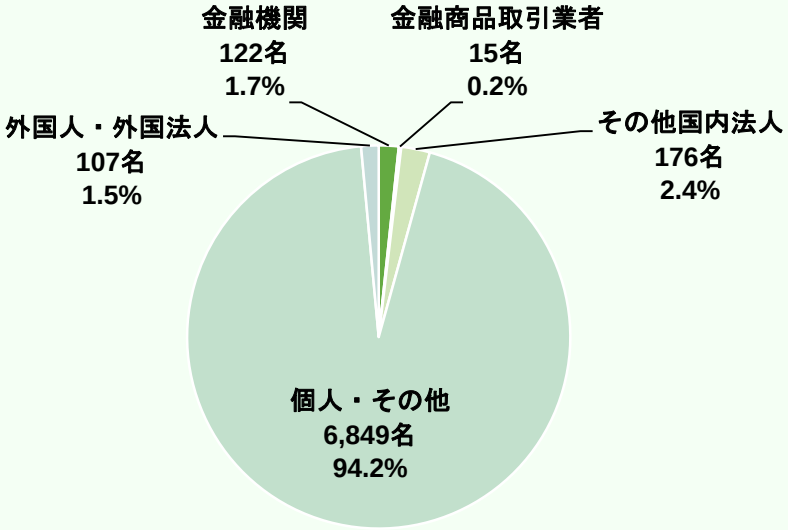
有利子負債　合計	104,750

投資主の状況（第15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）	182, 277	32. 33
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	71, 059	12. 60
3	東急不動産株式会社	51, 664	9. 16
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	21, 291	3. 77
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	16, 936	3. 00
6	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	10, 297	1. 82
7	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 （常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社）	9, 948	1. 76
8	朝日火災海上保険株式会社	8, 600	1. 52
9	株式会社群馬銀行	5, 982	1. 06
10	ＳＴＡＴＥ ＳＴＲＥＥＴ ＢＡＮＫ ＷＥＳＴ ＣＬＩＥＮＴ － ＴＲＥＡＴＹ ５０５２３４ （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	5, 149	0. 91
	合計	383, 203	67. 98

（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2018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。

投資口価格及び売買高の推移

（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います。

（注2）東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2013年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。

（注3）2014年8月1日を効力発生日として投資口1口あたり4口の割合による投資口の分割をしているため、上場時から分割が行われたと仮定して記載しています。

投資家層拡大に向けた取り組み

個人投資家に向けた取り組み

- 第15期においては、首都圏2回、地方6回、ウェブ1回の計9回、約1,100名の個人投資家への説明会を実施
- アクティビア・プロパティーズ投資法人（API）との合同説明会を資産運用会社合併後初めて実施

日付	内容	会場
9月28日	CRR･API合同説明会	東京
9月30日	証券会社開催合同説明会	名古屋
10月12日	証券会社開催合同説明会	神戸
10月25日	証券会社開催ウェブ説明会	―
10月27日	Jリートフェア2017	東京
11月7日	証券会社開催合同説明会	広島
11月8日	証券会社開催合同説明会	洲本
11月21日	Jリートキャラバン2017	高山
11月24日	証券会社開催合同説明会	大阪

海外投資家に向けた取り組み

海外IRの拡充

- 当期は、アジア（香港・シンガポール）に加え、オーストラリアの投資家に対するIRを実施

地域	第14期	第15期
アジア	14件	13件
欧州	11件	―
豪州	―	5件

英文開示の拡充

- 海外投資家への情報開示を拡充させることを企図し、Semi-Annual Reportを継続して開示（2016年5月～）
- 欧州投資家層の拡大を企図して、欧州金融規制の一部であるAIFMDに対応すべく、英国・オランダ投資家向け開示をホームページに掲載（2017年6月～）

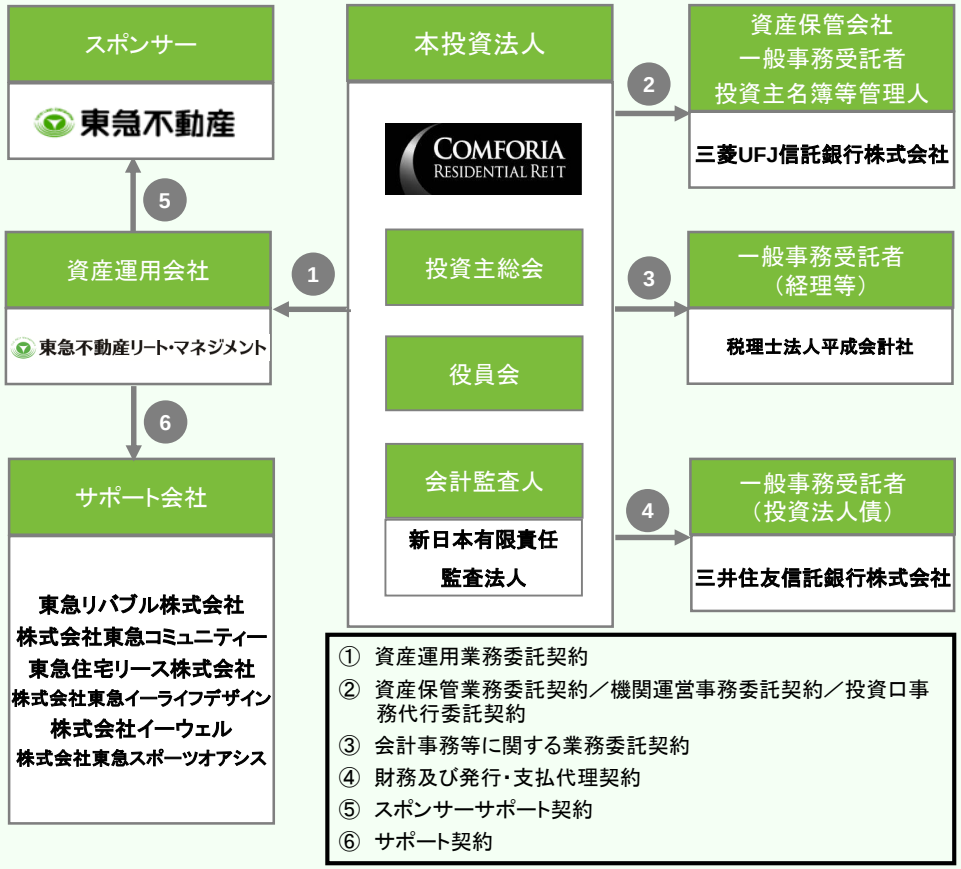
着実な資産規模の拡大とあわせ、当面の目標としてFTSE EPRA/NAREITグローバル不動産インデックスへの組入れを目指すことで、**投資家層の更なる拡大を目指す**。

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）
- 所在地　:東京都港区南青山一丁目1番1号
- 役員構成　:執行役員　伊澤 毅洋
  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　2010年6月　設立登記
  内閣総理大臣による登録
  （登録番号　関東財務局第71号）
  2010年8月　運用開始
  2013年2月　東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
- 資産運用会社　:東急不動産リート・マネジメント株式会社

仕組み図



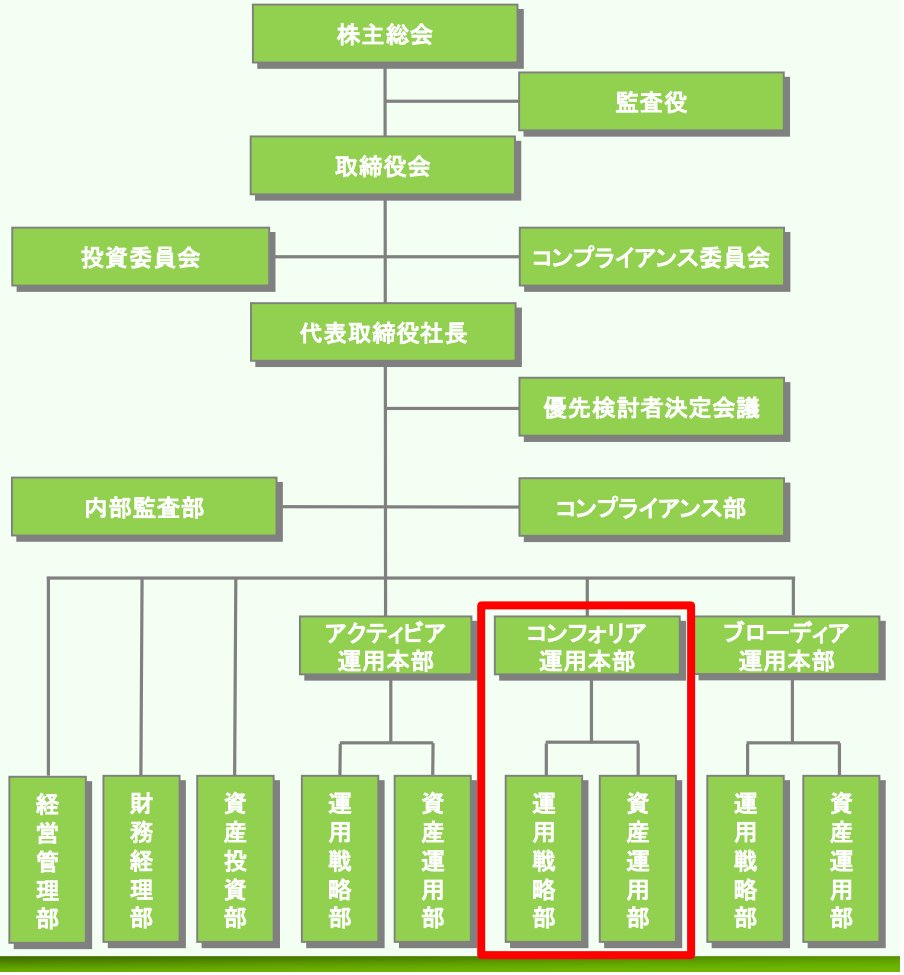
資産運用会社の概要

- 2017年4月1日より新運用会社の体制がスタート
- 運用部門は各投資法人毎の運用本部制とし、円滑な運用体制の構築及び利益相反の防止を図る
- スポンサー（東急不動産）のサポート体制は不変

組織概要

- 法人名称　:東急不動産リート・マネジメント株式会社
  （英文名:TLC REIT Management Inc.）
- 設立　:2009年10月
- 資本金　:2億円
- 所在地　:東京都港区南青山一丁目1番1号
- 株主　:東急不動産株式会社　100%
- 役職員数　:93名（常勤）（2018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）■ 「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	

■ 「部屋タイプ」は、運用資産のうち賃貸住宅における各住戸の面積に応じて以下の区分としています。

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

■ 「平均築年数」については、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。

■ 「賃料変動率」は、入替時の契約賃料変動額合計の従前契約賃料合計に対する比率をいいます。

（※2）「1口当たりNAV」、「含み益」、「鑑定NOI利回り」は以下の計算式により算出しています。また、「取得余力」の定義は以下のとおりです。

■ 「1口当たりNAV」＝{各期末における貸借対照表上の純資産 － 各期末における剰余金 ＋ 任意積立金 ＋ 不動産評価損益（各期末時点における運用資産の鑑定評価額の合計 － 当該各期末時点における運用資産の貸借対照表計上額）} ÷ 各期末時点の発行済投資口数

■ 「含み益」＝運用資産の鑑定評価額の合計 － 取得価格の合計

■ 「鑑定NOI利回り」＝ 取得時における運用資産の直近時点の鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益（NOI） ÷ 取得価格

■ 「取得余力」＝ 各時点における総資産LTV55%までの借入余力

注記事項

（※3）「有利子負債残高」、「平均残存年数」、「加重平均金利」、「総資産LTV」、「鑑定LTV」は、以下の方法により算出しています。

- 「有利子負債残高」は、借入金及び投資法人債の総額を記載しています。
- 「平均残存年数」は、各時点の各借入金及び投資法人債に係る契約等に表示された満期弁済日までの期間につき、各借入金及び投資法人債の残高に基づいて加重平均して算出しています。
- 「加重平均金利」は、各借入金及び投資法人債について、各時点の利率（金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された金利に基づいています。）を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- 「総資産LTV」＝　各時点の有利子負債残高 ÷ 貸借対照表上の資産合計
- 「鑑定LTV」＝　各時点の有利子負債残高 ÷ 不動産鑑定評価額合計

本資料は、情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、かかる記述はコンフォリア・レジデンシャル投資法人の将来の業績、財務内容、経営結果等を保証するものではありません。

本資料において提供している情報については、コンフォリア・レジデンシャル投資法人及び東急不動産リート・マネジメント株式会社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。

Memo

Memo