COMFORIA RESIDENTIAL REIT

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

第13期（平成29年1月期）決算説明資料

平成29年3月

Location

Quality

Safety

Service

コンフォリア・レジデンシャル投資法人
東急不動産コンフォリア投信

目次

1　第13期ハイライト 3
- 第13期末ポートフォリオ 4
- 第13期ハイライト 5

2　第13期決算 6
- 第13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
- 新規取得物件 10
- 競争力維持・向上のための取り組み 11
- 財務運営 12

3　公募増資ハイライト 13
- 公募増資の概要① 14
- 公募増資の概要② 15
- 公募増資の概要③ 16

4　今後の戦略 17
- 今後の目標（資産規模） 18
- 今後の目標（巡航分配金） 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（内部成長のサポート） 21
- 資産運用会社の組織再編 22

5　業績予想 23
- 業績予想 24

6　Appendix 25
- 投資方針 26
- 「コンフォリア」シリーズ 27
- 東急不動産ホールディングスグループの活用 28
- 入居者専用サービス（COMFORIA WELBOX） 29
- 今後も世帯数の増加が見込める東京圏 30
- 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資 31
- 売買マーケット動向と金融環境 32
- 第12-13期 損益計算書 33
- 第12-13期 貸借対照表 34
- 第12-14期 業績予想差異 35
- ポートフォリオ・マップ（平成29年2月2日現在） 36
- ポートフォリオ一覧 37
- 鑑定評価一覧 40
- 稼働率・賃料単価推移 43
- ポートフォリオグラフ 44
- 有利子負債の状況（第13期末時点） 46
- 投資主の状況（第13期末時点） 47
- 投資口価格及び売買高の推移 48
- 投資家層拡大に向けた取り組み 49
- 投資法人の概要（第13期末時点） 50
- 資産運用会社の概要（第13期末時点） 51
- 注記事項 52

１．第13期ハイライト

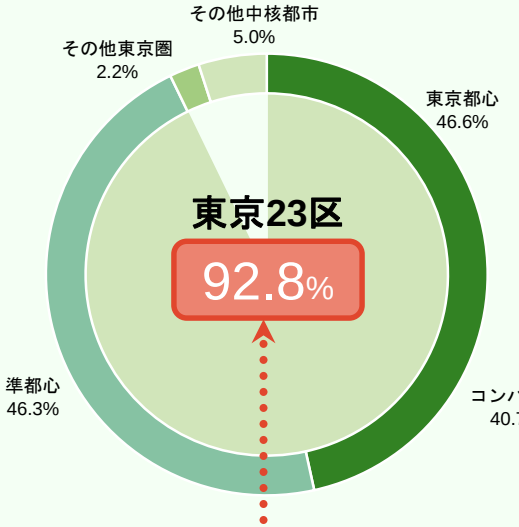
コンフォリア市谷薬王寺

第13期末ポートフォリオ

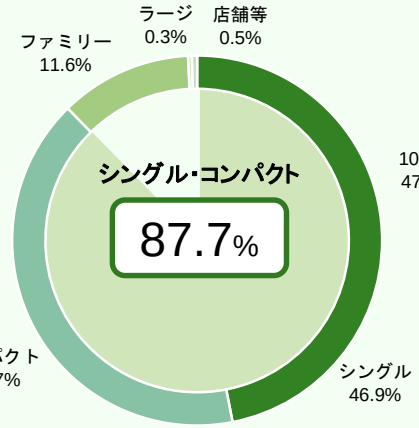
■ **東急不動産HDG**の総合力を活用しながら、安定した需要が見込まれる**東京23区**を中心としたポートフォリオを構築

物件数	資産規模（取得価格）
101物件	**1,680**億円

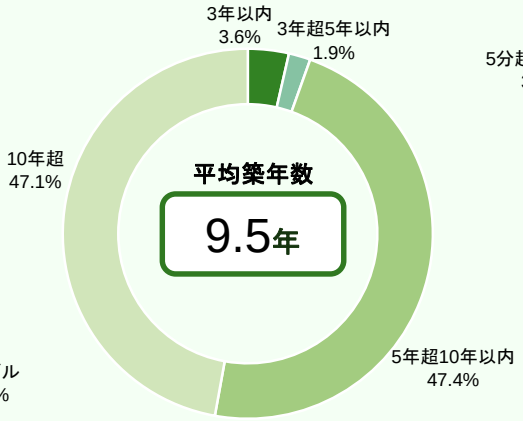
投資エリア



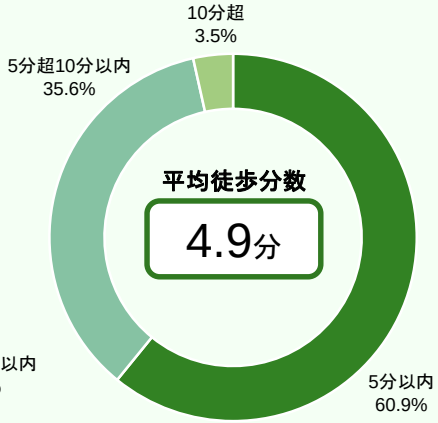
部屋タイプ



築年数



最寄駅からの徒歩分数



東京23区比率を90%以上で構成

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

運用会社独自のルートによる物件取得

コンフォリア札幌植物園
（組入時：築9.8年）

コンフォリア扇町
（組入時：築2.1年）

コンフォリア市谷薬王寺
（組入時：築10.1年）

（注）「投資エリア」の区分、「部屋タイプ」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。

第13期ハイライト

第13期決算実績

1口当たり分配金	4,549 円	（前期比 +62 円）
1口当たりNAV	213,441 円	（前期比 +6,767 円）
含み益	282 億円	（前期比 +28 億円）

新規上場後、
最高の分配金を実現

第13期運用サマリー

外部成長	■ 取得余力を活用した物件取得（3物件 計36億円）
内部成長	■ 期末稼働率96.5%（前年同期比+0.3%） 平均稼働率 96.3%（前年同期比+0.4%）
財務戦略	■ 安定した財務基盤の維持 期末平均残存年数4.3年（前期比+0.4年） 期末加重平均金利0.68%（前期比+0.02%）

第14期以降

4年連続となる公募増資の実施（平成29年2月）	■ スポンサーサポートを活用した着実な成長（8物件 計184億円） ■ 東京23区を中心とした築浅物件の取得 平均築年数9.5年⇒8.8年（▲0.7年） ■ 取得余力の確保（約206億円）

公募増資後の資産規模は1,864億円となり、中期目標である資産規模2,000億円が射程圏内に

（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。

２．第13期決算

コンフォリア札幌植物園

第13期決算実績

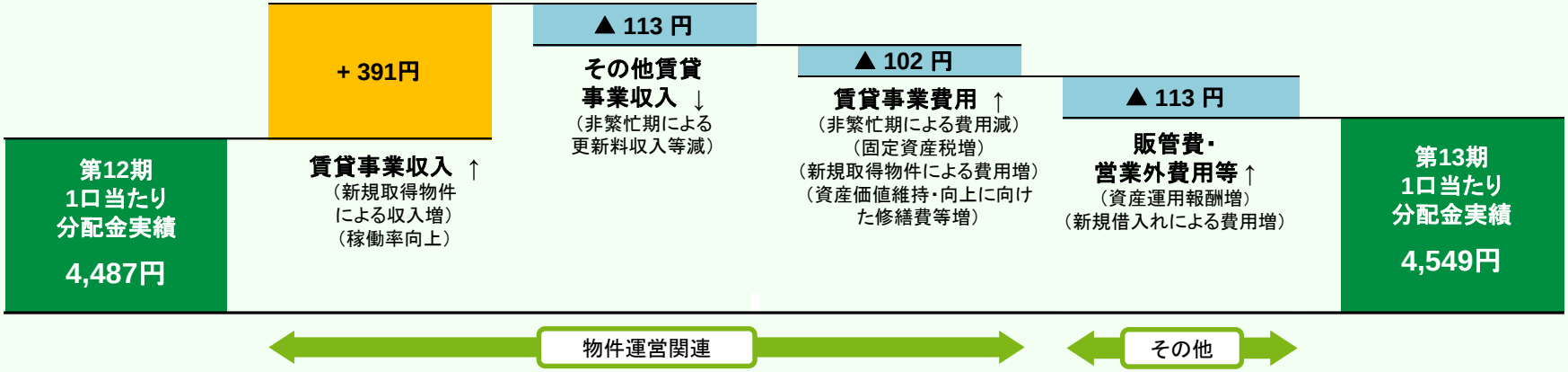
COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 新規物件の取得や稼働率の向上等の要因により、前期実績と業績予想をともに上回る1口当たり分配金を実現

第12期実績及び第13期業績予想（平成28年9月公表）との比較

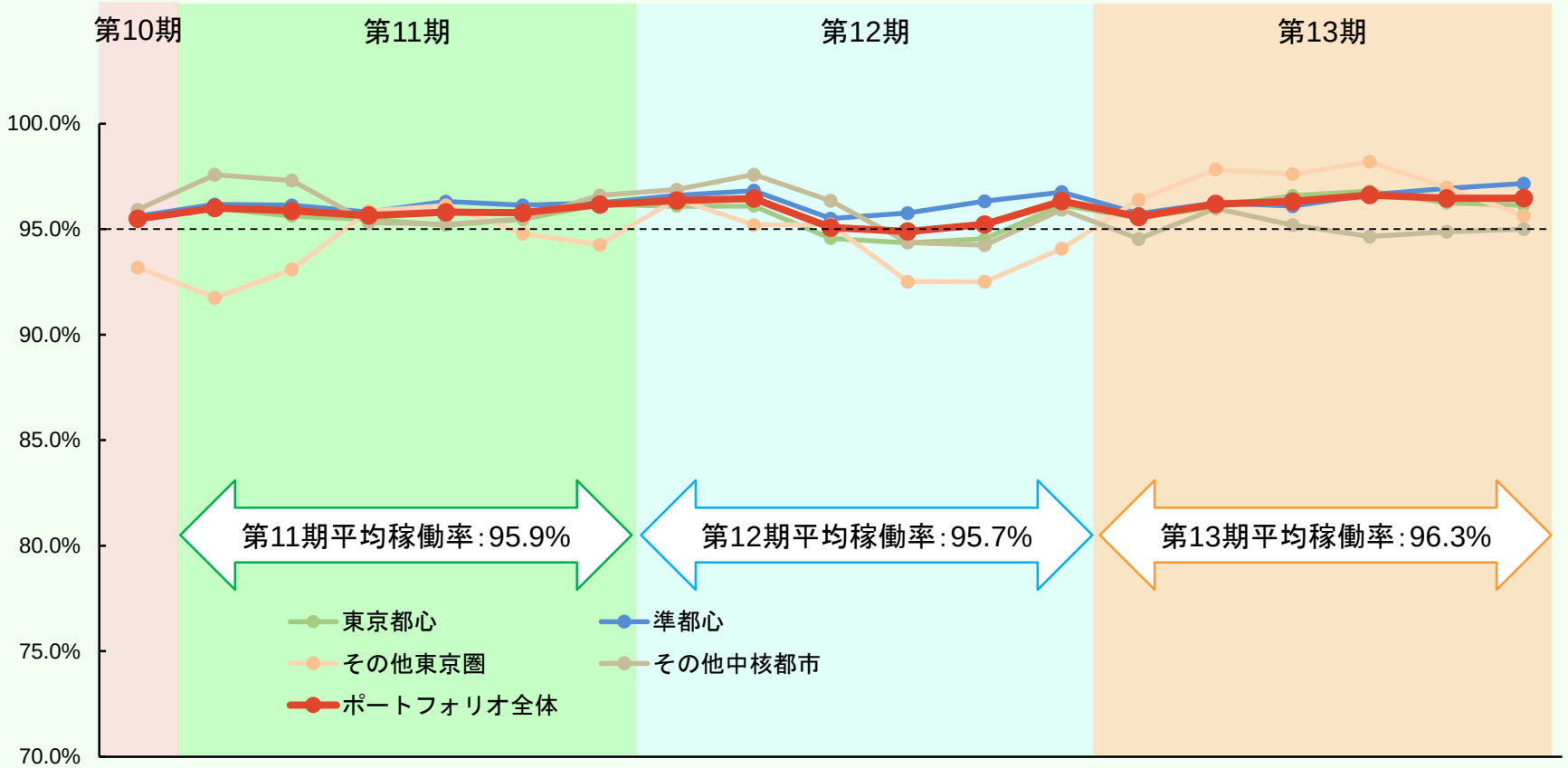
	第12期実績（平成28年7月期）	第13期実績（平成29年1月期）	対前期比（第13期実績－第12期実績）	第13期業績予想（平成28年9月12日公表）	対予想比（第13期実績－第13期予想）
営業収益	6,531 百万円	6,674 百万円	＋142 百万円	6,563 百万円	＋111 百万円
営業利益	2,746 百万円	2,788 百万円	＋41 百万円	2,766 百万円	＋22 百万円
当期純利益	2,304 百万円	2,335 百万円	＋31 百万円	2,316 百万円	＋19 百万円
1口当たり分配金	4,487 円	4,549 円	＋62 円	4,510 円	＋39 円
総投資口数	513,504 口	513,504 口	＋ 0 口	513,504 口	＋ 0 口

第12期実績から第13期実績への分配金変動



安定的な稼働率の維持

- **平均稼働率は96.3%と上場来過去最高を記録**
- **東京都心エリアを中心に、東京23区全体が高稼働を維持**



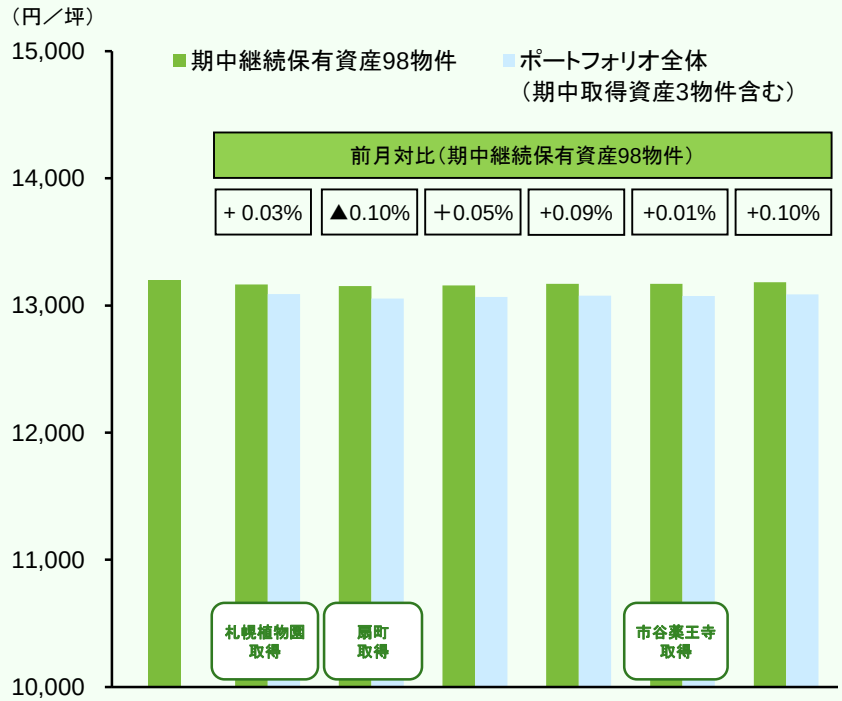
	H27.7	H27.8	H27.9	H27.10	H27.11	H27.12	H28.1	H28.2	H28.3	H28.4	H28.5	H28.6	H28.7	H28.8	H28.9	H28.10	H28.11	H28.12	H29.1
ポートフォリオ全体	**95.5%**	96.0%	95.9%	95.6%	95.8%	95.8%	**96.2%**	96.4%	96.5%	95.1%	94.9%	95.2%	**96.3%**	95.6%	96.2%	96.3%	96.6%	96.5%	**96.5%**
東京都心	**95.5%**	96.0%	95.6%	95.5%	95.2%	95.5%	**96.2%**	96.1%	96.1%	94.6%	94.4%	94.5%	**96.1%**	95.5%	96.1%	96.6%	96.8%	96.2%	**96.1%**
準都心	**95.6%**	96.2%	96.1%	95.8%	96.3%	96.1%	**96.2%**	96.6%	96.8%	95.5%	95.8%	96.3%	**96.8%**	95.7%	96.2%	96.1%	96.6%	96.9%	**97.2%**
その他東京圏	**93.2%**	91.7%	93.1%	95.8%	96.1%	94.8%	**94.3%**	96.4%	95.2%	95.2%	92.5%	92.5%	**94.1%**	96.4%	97.8%	97.6%	98.2%	97.0%	**95.6%**
その他中核都市	**95.9%**	97.6%	97.3%	95.3%	95.2%	95.5%	**96.6%**	96.9%	97.6%	96.3%	94.4%	94.2%	**95.9%**	94.5%	96.0%	95.2%	94.7%	94.9%	**95.0%**

賃料単価推移と入替時・更新時の賃料動向

■ 東京都心エリアを中心とした期中継続保有資産の着実な内部成長により、ポートフォリオ全体としての賃料上昇を実現

賃料単価推移（第13期）

東京都心エリアの賃料単価上昇を中心に、期中継続保有資産の賃料単価は対前期比で+0.2%の上昇



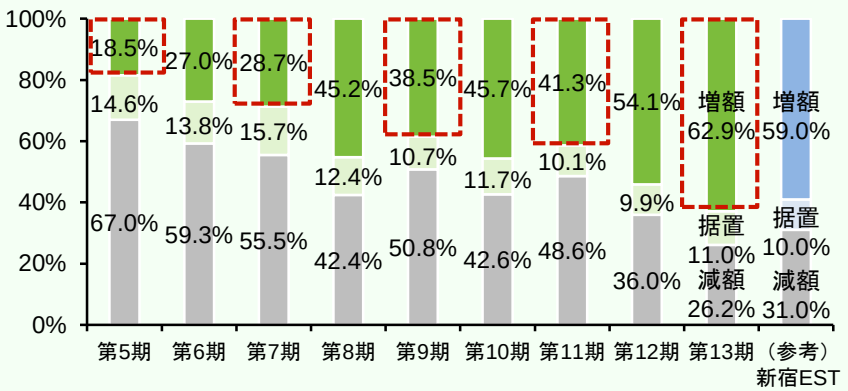
賃料単価（月・坪）	第12期末	H28.8	H28.9	H28.10	H28.11	H28.12	H29.1
ポートフォリオ全体（期中取得資産3物件含む）	13,161	13,091	13,056	13,067	13,079	13,076	13,087
期中継続保有資産98物件	13,161	13,165	13,152	13,159	13,170	13,171	13,184
（参考）東京都心エリア	14,592	14,597	14,576	14,589	14,595	14,605	14,621

（注1）前月対比につきましては、期中継続保有資産である98物件を基に集計しています。

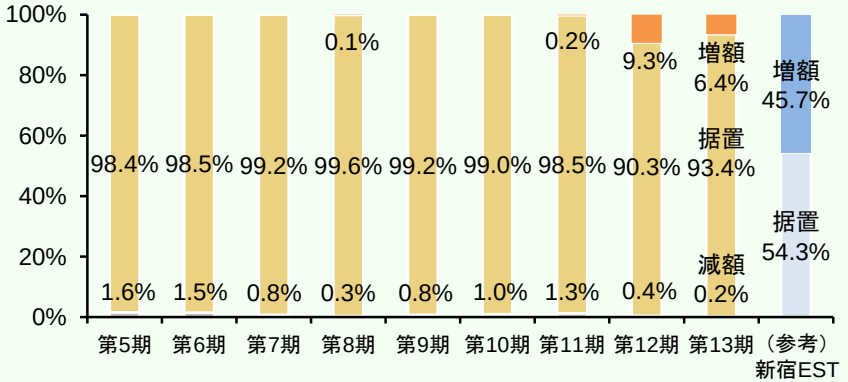
入替時・更新時の賃料動向（第5期－第13期）

新宿EST以外の既存物件も賃料増額に寄与し、入替時の賃料増額件数割合は過去最高を記録

■ 入替時



■ 更新時



（注2）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。

新規取得物件

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 運用会社独自のルートを活用することにより、第13期は外部から**合計3物件・36億円**を取得

取得余力を活用した物件取得

101 コンフォリア札幌植物園

所在地	北海道札幌市
最寄駅	札幌市営地下鉄東西線 「西11丁目」駅徒歩6分
取得価格	1,250百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
賃貸可能戸数	42戸
竣工年月	平成18年10月
取得時期	平成28年8月

102 コンフォリア扇町

所在地	大阪府大阪市
最寄駅	大阪市営地下鉄堺筋線 「扇町」駅徒歩2分
取得価格	1,435百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
賃貸可能戸数	88戸
竣工年月	平成26年9月
取得時期	平成28年9月

103 コンフォリア市谷薬王寺

所在地	東京都新宿区
最寄駅	都営地下鉄大江戸線 「牛込柳町」駅徒歩5分
取得価格	941百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
賃貸可能戸数	21戸
竣工年月	平成18年11月
取得時期	平成28年12月

（注）「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。

競争力維持・向上のための取り組み

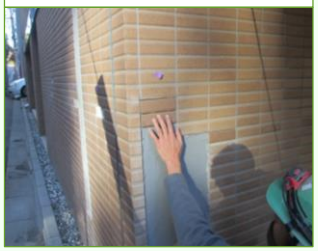
COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 市場競争力の維持・向上のため、計画的に大規模修繕工事やリニューアル工事等を実施

大規模修繕工事

➢ 築14年により経年劣化した外壁タイル・屋上防水機能・鉄部等について、張替や再塗装を施すことにより、物件機能を維持

外壁タイルの張替



高圧洗浄

物件名称	工事金額	工事期間
コンフォリア三田ノース	30百万円	H28.9～H29.1

エントランスリニューアル工事

➢ エントランスのリニューアル工事の実施により、物件のイメージを刷新し、市場競争力を維持・向上

物件名称	工事金額	工事期間
コンフォリア北参道	4百万円	H29.1

専有部エアコン一斉更新

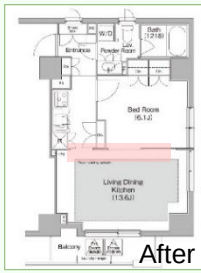
➢ 設置から一定期間経過した専有部エアコンの一斉更新を実施。今後も計画的に設備更新を実施し、市場競争力の維持や入居者満足度向上を図る

対象物件の選定
▼
各住戸への交換に関するアンケートの実施
▼
エアコン交換実施
▼
入居者満足度の向上

交換対象物件	交換戸数	交換金額
13物件（築12年超）	306戸	36百万円

専有部バリューアップ工事

➢ テナントニーズを捉え、一部住戸における間取り変更のバリューアップ工事を実施することにより、早期の成約とともに賃料上昇を実現



物件名称	工事金額	成約賃料
コンフォリア日本橋人形町イースト	0.5百万円 （2Kから1LDKへの間取り変更）	188,000円 （対従前＋7,000円）

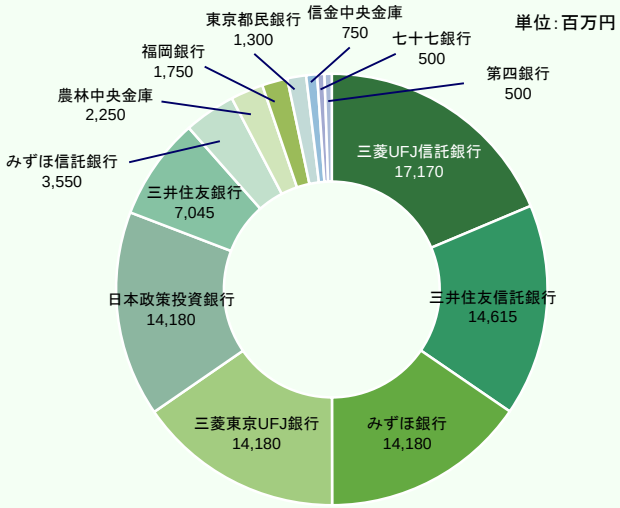
財務運営

有利子負債の状況

	第11期末（平成28年1月末）	第12期末（平成28年7月末）	第13期末（平成29年1月末）
有利子負債残高	79,270百万円	91,060百万円	94,970百万円
平均残存年数	3.4年	3.9年	4.3年
期末加重平均金利	0.87%	0.66%	0.68%
総資産LTV	49.8%	50.6%	51.6%
鑑定LTV	46.4%	48.0%	48.4%
格付	A+（ポジティブ）	AA-（安定的）	AA-（安定的）

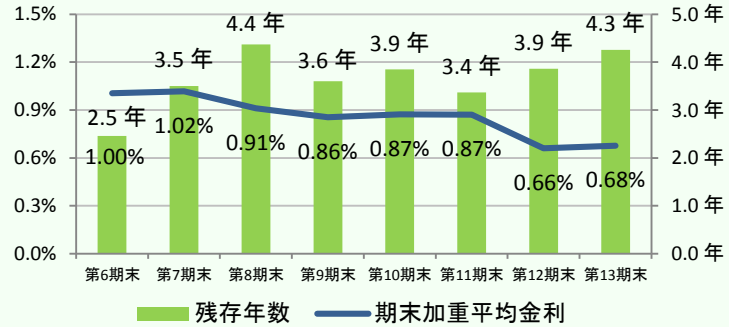
（注1）「有利子負債の状況」の各項目における計算方法は、後記「注記事項（※3）」をご参照下さい。
（注2）株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

金融機関別借入残高（第13期末時点）

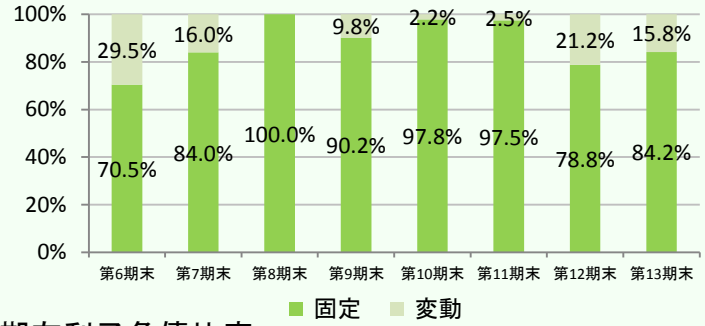


主な財務指標の推移

残存年数と期末加重平均金利

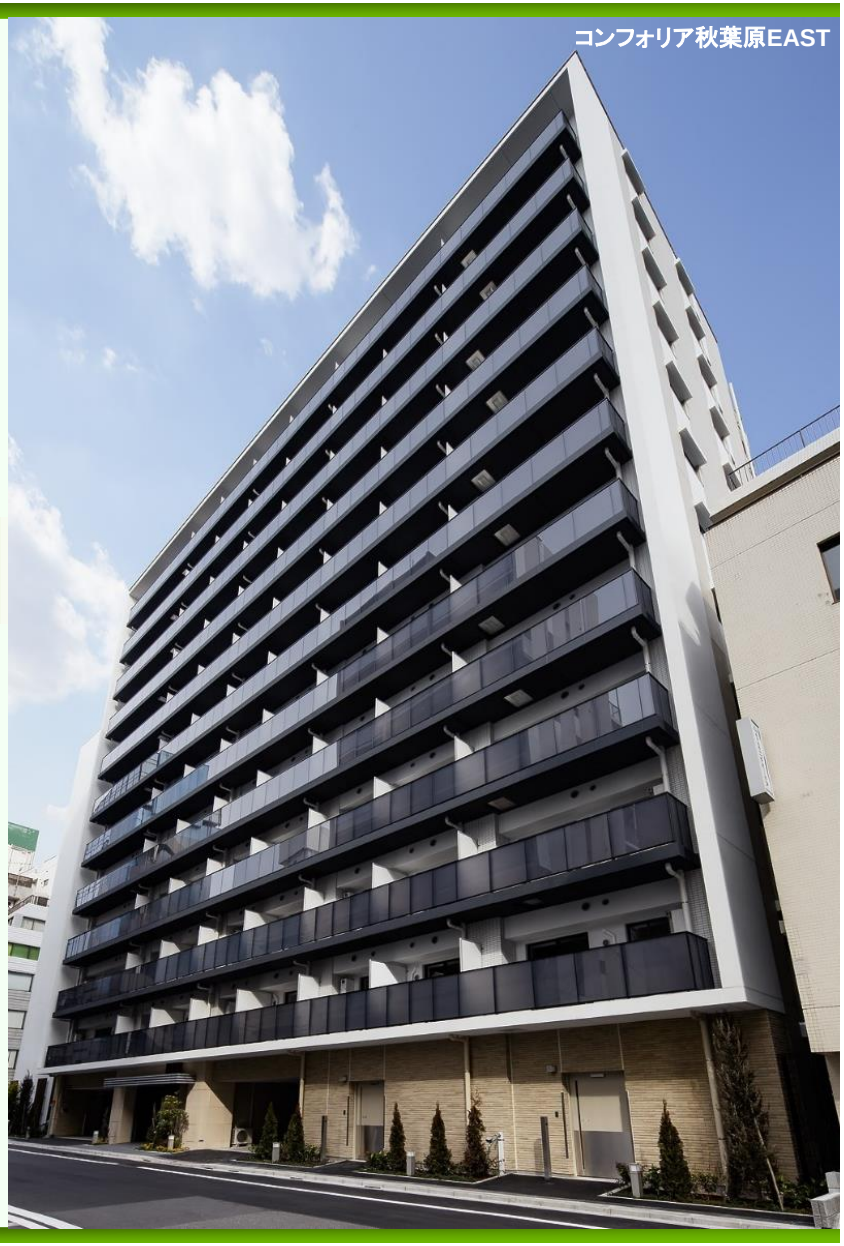


固定金利比率



長期有利子負債比率

3. 公募増資ハイライト



■公募増資の概要①

公募増資の概要

➢ 上場以降、4年連続4回目の公募増資を実施
（格付AA－取得後、初の公募増資）

日程	発行決議日 ： 平成29年1月5日（木） 条件決定日 ： 平成29年1月18日（水） 払込日 ： 平成29年2月1日（水） 受渡日 ： 平成29年2月2日（木）
発行価格 / 発行価額	243,252 円 / 235,393円
発行口数	50,190口
払込金額	11,814百万円
発行済投資口数	563,694口

（注1）平成29年2月22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。

公募増資後のポートフォリオ

➢ ポートフォリオの質を維持・向上しつつ、資産規模2,000億円を射程圏内とする

資産規模

第13期末	公募増資後
1,680億円	1,864億円

取得余力

第13期末	公募増資後
約137億円	約206億円

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
90.9%	88.7%	8.8年	4.9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。

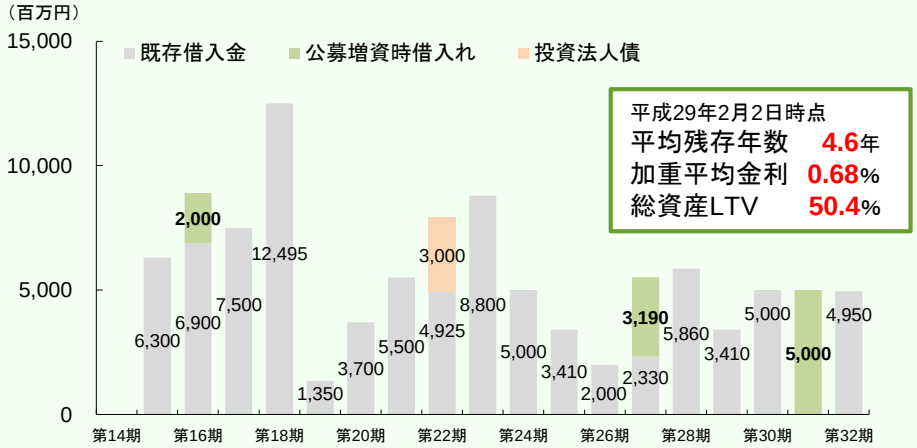
公募増資による取得物件一覧

➢ スポンサー開発物件を中心に、合計8物件・184億円を取得

物件番号	物件名	所在地	取得価格（百万円）
104	コンフォリア秋葉原EAST	東京都千代田区	4,425
105	コンフォリア三田トロワ	東京都港区	890
106	コンフォリア文京白山	東京都文京区	1,330
107	コンフォリア蒲田	東京都大田区	5,721
108	カレッジコート八幡山	東京都杉並区	1,245
109	コンフォリア心斎橋EAST	大阪府大阪市	1,980
110	コンフォリア京町堀	大阪府大阪市	1,567
111	コンフォリア阿波座	大阪府大阪市	1,289
合計			18,447

借入の概要

➢ 借り換えを含む合計10,190百万円を調達、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

■ スポンサー開発物件を中心とした築浅物件とともに、本投資法人において初となる学生レジデンスの取得

スポンサー開発物件

104 コンフォリア秋葉原EAST

所在地	東京都千代田区
最寄駅	JR中央・総武線他1路線「浅草橋」駅徒歩6分
取得価格	4,425百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
賃貸可能戸数	131戸
竣工年月	平成28年2月

109 コンフォリア心斎橋EAST

所在地	大阪府大阪市
最寄駅	地下鉄御堂筋線他1路線「心斎橋」駅徒歩5分
取得価格	1,980百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
賃貸可能戸数	112戸
竣工年月	平成28年1月

110 コンフォリア京町堀

所在地	大阪府大阪市
最寄駅	地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅徒歩7分
取得価格	1,567百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
賃貸可能戸数	84戸
竣工年月	平成27年7月

111 コンフォリア阿波座

所在地	大阪府大阪市
最寄駅	地下鉄中央線他1路線「阿波座」駅徒歩2分
取得価格	1,289百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
賃貸可能戸数	84戸
竣工年月	平成28年1月

107 コンフォリア蒲田

所在地	東京都大田区
最寄駅	京浜急行本線「京急蒲田」駅徒歩3分
取得価格	5,721百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
賃貸可能戸数	203戸
竣工年月	平成27年8月

スポンサーによるウェアハウジング物件

105 コンフォリア三田トロワ

所在地	東京都港区
最寄駅	都営三田線他1路線「三田」駅徒歩7分
取得価格	890百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
賃貸可能戸数	32戸
竣工年月	平成19年2月

106 コンフォリア文京白山

所在地	東京都文京区
最寄駅	都営三田線「白山」駅徒歩3分
取得価格	1,330百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
賃貸可能戸数	56戸
竣工年月	平成18年8月

108 カレッジコート八幡山

所在地	東京都杉並区
最寄駅	京王線「八幡山」駅徒歩5分
取得価格	1,245百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
賃貸可能戸数	73戸
竣工年月	平成27年3月

（注）学生レジデンスとは、学生寮・学生マンション等の学生向け住宅の総称になります。

公募増資の概要③

■ 着実な成長に向けたエクイティストーリーの構築と効果的なマーケティングの実施により、旺盛な需要を創出

マーケティング概要

➢ ロードショーチームの体制強化

幅広い投資家層にアプローチすることを目的に、従来の3チーム体制から**4チーム体制**へと強化した結果、前回を上回る**計54社**との面談を実施

➢ マネジメントコールの実施

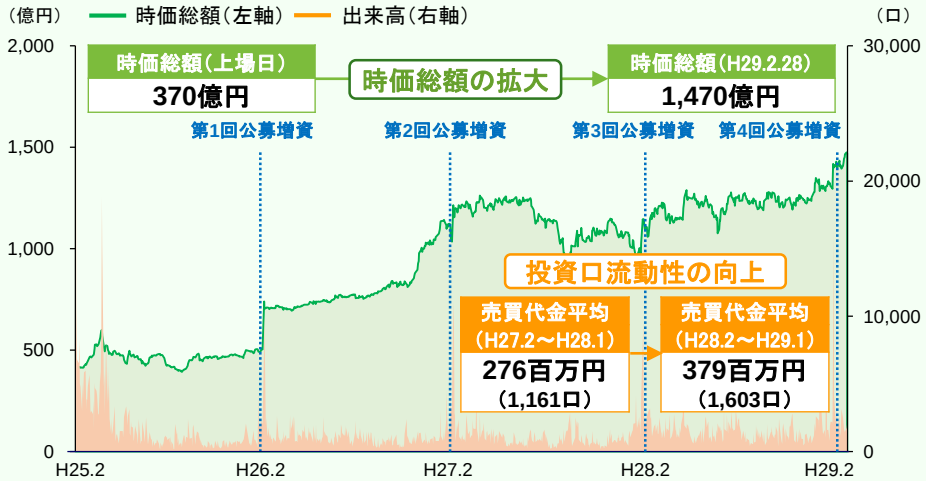
投資家への早期のエクイティストーリーの訴求を企図し、国内POでは初の試みとなる**マネジメントコール**を実施

➢ 高いロードショーヒット率

ロードショーで訪問した機関投資家からの需要提出の割合は、**過去最高の80%**を獲得

時価総額及び出来高の推移

➢ 上場以降過去4回の公募増資による物件取得を始めとした着実な資産規模の成長により、時価総額の拡大と投資口流動性の向上を実現



（注）「上場日の時価総額」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。

メディア記事（DealWatch / Thomson Reuters）

コンフォリア・レジデンシャル投資法人、資産規模2000億円に向け着実に前進

（前略）

CRRは5年連続となる公募増資を決めた。本オファリングと同時に8件（取得予定総額:184億4700万円、鑑定NOI平均利回り:4.56%）の物件取得を発表した。資産規模は1,864億円まで拡大。目標とする資産規模2,000億円を達成する見通しが立った。**安定的な需要が見込める東京23区を中心とする単身世帯向け物件を積み上げ、着実に成長してきた実績とさらなる成長期待に札が積まれた**。

ロードショーでは、10日から16日にかけて中央、地方合わせて50社強の投資家を訪問した。「安定収益が期待できる住宅系のREITが見直されている」（関係者）とみられ、東京23区のアセットを対象として組み入れるCRRに投資家の目が向いたようだ。参加を検討しているという地方投資家は「ターゲットとする単身、小家族世帯向けは依然として需要の増加が見込め、成長余力がある」と分析していた。

一般投資家に60%、機関投資家に40%を配分する予定でブックビルディングを実施し、「**一般投資家分に4倍台半ば、機関投資家分に13倍超、全体で約8倍**」（関係者）の需要が集まった。関係者によると**前回のオファリング時と比較して長期保有筋の投資家の割合が大幅に増加した**といい、「中長期的な視点で保有される銘柄になってきた」（関係者）ようだ。

（中略）

本オファリング後にLTVは50.5%程度まで低下。55%まで引き上げられると仮定した場合の取得余力は「198億円以上になる」（運用会社）といい、中期的な目標としてきた資産規模2,000億円に手が届くところまで成長してきた。インバウンド需要が落ち着き、オフィスやホテルの収益が伸び悩むなか「急激な伸びは期待できないが、**安定性のある住宅系が再評価される局面**」（アナリスト）にきており、**着実に都内の物件を組み入れて成長してきたCRRへの評価につながった**。

4. 今後の戦略

コンフォリア蒲田

今後の目標（資産規模）

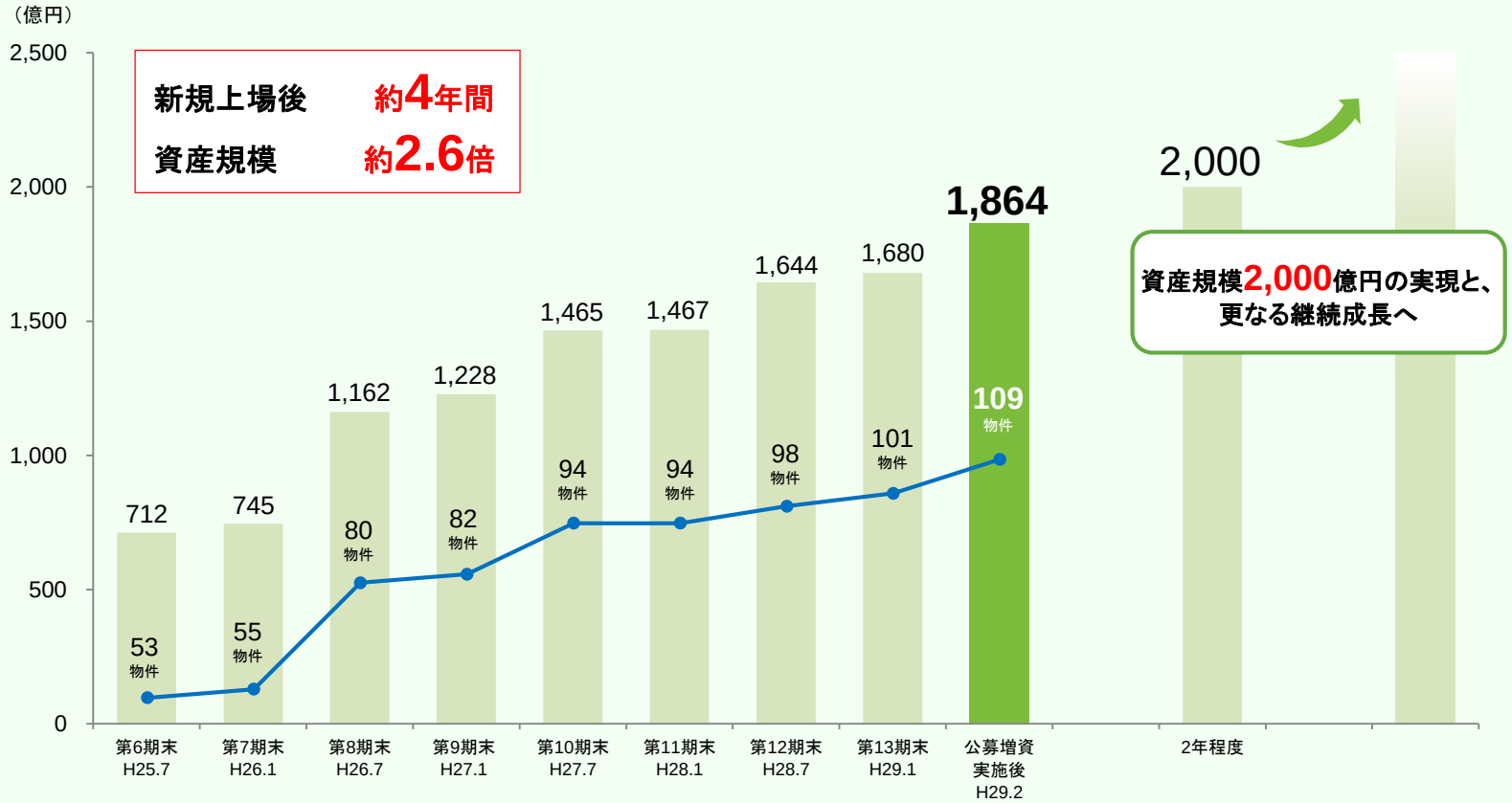
■ 資産規模2,000億円の実現とともに、更なる継続成長を目指す

資産規模	2,000億円

東京23区比率	概ね90%以上

資産規模の推移

■ 資産規模（取得価格）　— 物件数



東京23区比率	96.3%	93.3%	92.5%	92.9%	94.0%	93.6%	94.3%	92.8%	90.9%

今後の目標（巡航分配金）

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

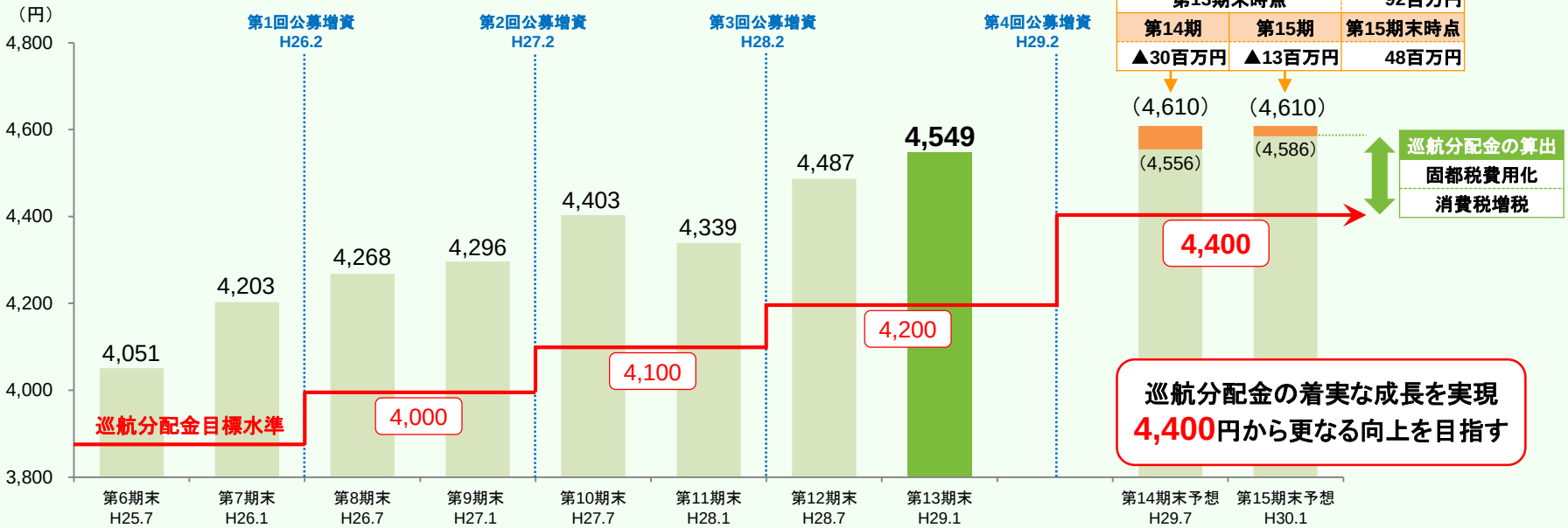
■ 巡航分配金の更なる向上を目指す

巡航分配金目標

公募増資前	4,200円 から更なる向上

公募増資後	4,400円 から更なる向上

分配金の推移



圧縮積立金の活用		
第13期末時点		92百万円
第14期	第15期	第15期末時点
▲30百万円	▲13百万円	48百万円

運用戦略

外部成長戦略

- 開発物件を中心としたスポンサーサポートの継続的な活用
- 質に拘った物件取得の継続

内部成長戦略

- 平均稼働率の維持・向上の実現
- 東京都心エリアを中心とした賃料収入増の実現

財務戦略

- 長期・固定・分散を意識した借入れの実施
- 適切なLTVコントロールによる安定した財務基盤の維持
- 大規修繕工事等の費用増に対する圧縮積立金の活用

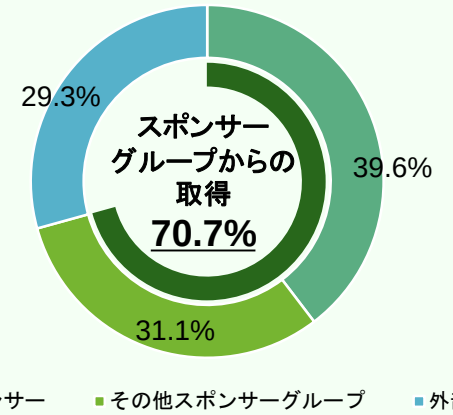
（注）第8期以前の「1口当たり分配金」は、投資口分割を考慮した金額となります。また、第14期及び第15期の「業績予想」につきましては、平成29年3月15日公表値を記載しております。

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する

スポンサーサポートの活用による外部成長

➢ 過度な競争を避けながら物件取得を目指す

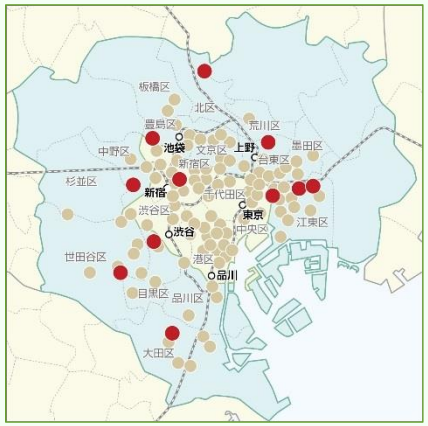


(注)平成29年3月16日時点における数字を記載しております。その他スポンサーグループの定義及び各比率の計算方法につきましては、後記「注記事項（※4）」をご参照下さい。

スポンサーによるコンフォリアシリーズの開発状況

➢ 東京23区を中心として 計15物件 1,752戸がスポンサーパイプラインとして存在

東京23区における開発状況（11物件 1,244戸）



大阪府における開発状況（4物件 508戸）

スポンサーによる主な開発物件

コンフォリア世田谷上馬（世田谷区）

コンフォリア東新宿ステーションフロント（新宿区）

(注)平成29年3月16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。

■スポンサーサポートの活用②（内部成長のサポート）

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 運営面においても多様なスポンサーサポートにより、入居者満足度の追求による収益力向上を目指す

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	昭和60年

・会員制フィットネスクラブの経営・企画・運営
・全国34店舗を運営
（平成28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	平成12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
- 入居者アンケートの実施
- 住替え特典サービスの導入・・・NEW

東急不動産ホールディングスグループによる学生マンション・学生寮の運営ノウハウ

東急不動産ホールディングスは、賃貸住宅管理事業の拡大を目的とし、平成28年11月に株式会社学生情報センターグループ（現社名：株式会社学生情報センター）の全株式を取得しました。株式会社学生情報センターは、主要都市圏での学生マンション・学生寮事業をコア事業として展開しており、平成28年4月末時点で88,000戸の管理戸数（家主管理物件を含みます。）を有しています

スポンサーによる学生レジデンスの開発

長崎3丁目プロジェクト

【所在地】
東京都豊島区長崎3丁目

【最寄駅】
西武池袋線
「椎名町」駅徒歩7分
「東長崎」駅徒歩6分

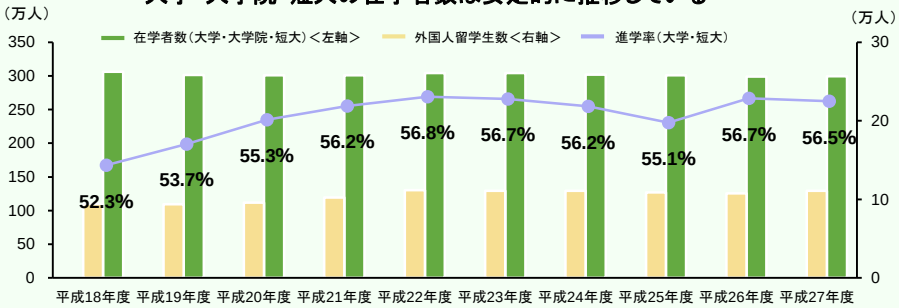
【計画戸数】
167戸（予定）

- 竣工後はグループ会社である東急ハンズや東急スポーツオアシス等の各社ソフトサービスとの連携により、差別化戦略を図る

（注）平成29年3月16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。

進学率と学生数・外国人留学生数の推移

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している



■資産運用会社の組織再編

■ 拡大するJ-REIT市場において、資産運用会社の更なる成長による投資主価値の向上を目的に、平成29年4月1日に資産運用会社の組織再編を実施

本組織再編の目的

➢ アセット・マネジメント力強化による投資主価値の向上

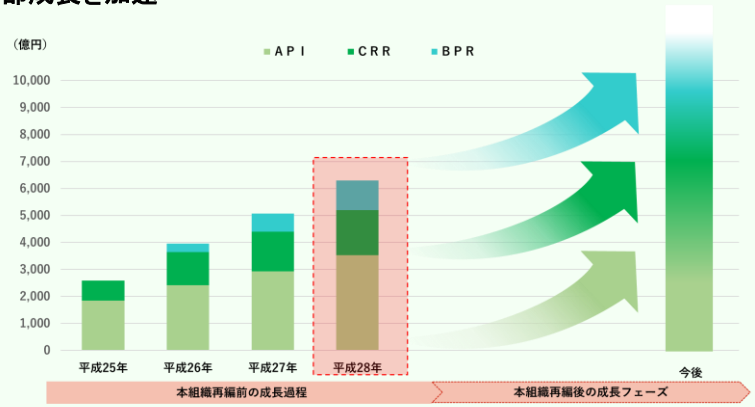
1 資産運用体制の高度化

2 物件取得機会の拡大

3 人材の育成

受託資産残高の拡大

➢ 受託資産残高は6千億円超となり、マーケットでのプレゼンス向上による外部成長を加速



※数値は取得価格ベース
※平成25年～平成27年は各REITの決算期末時点の数値（API：11月期、CRR：1月期、BPR：2月期）
※平成28年は9月末時点の数値

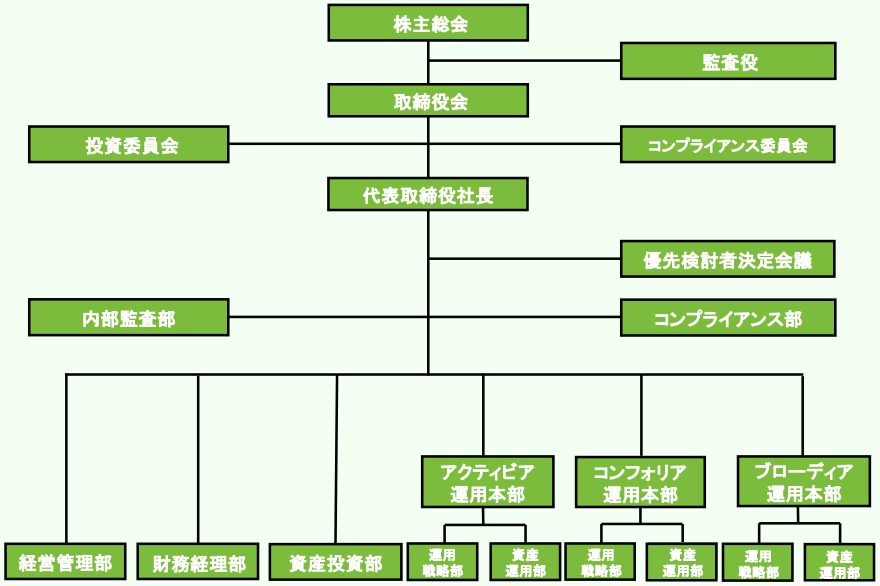
本組織の概要

➢ 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.

➢ 所在地 ： 東京都港区南青山一丁目1番1号

➢ 代表取締役社長 ： 遠又 寛行

組織図



5．業績予想

コンフォリア心斎橋EAST

■業績予想

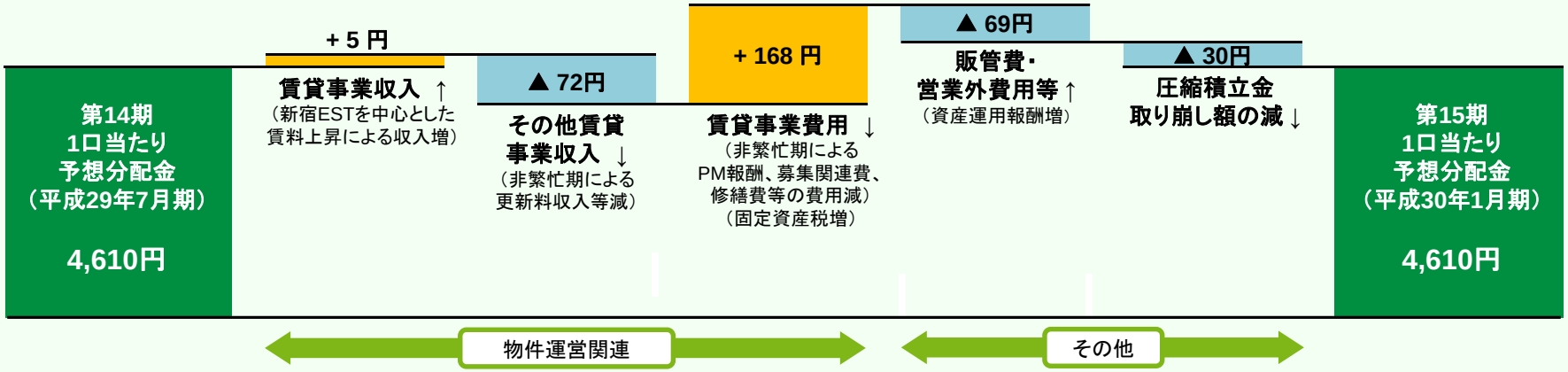
COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 公募増資、新規物件の取得、圧縮積立金の取り崩し等による影響を踏まえ、第14期・第15期ともに分配金を4,610円と予想

第13期実績と第14期・第15期予想

	第13期実績（平成29年1月期）	第14期業績予想（平成29年3月15日公表）	第15期業績予想（平成29年3月15日公表）	差異（第14期予想－第13期実績）	差異（第15期予想－第14期予想）
営業収益	6,674 百万円	7,165 百万円	7,127 百万円	＋491 百万円	▲38 百万円
営業利益	2,788 百万円	3,071 百万円	3,091 百万円	＋283 百万円	＋19 百万円
当期純利益	2,335 百万円	2,568 百万円	2,585 百万円	＋232 百万円	＋17 百万円
分配金総額	2,335 百万円	2,598 百万円	2,598 百万円	＋262 百万円	－
（参考）圧縮積立金の取り崩し	－	30 百万円	13 百万円	＋ 30 百万円	▲17 百万円
1口当たり当期純利益	4,548 円	4,558 円	4,586 円	＋10 円	＋28 円
1口当たり分配金	4,549 円	4,610 円	4,610 円	＋61 円	－
総投資口数	513,504 口	563,694 口	563,694 口	＋50,190 口	－

第14期から第15期への予想分配金変動



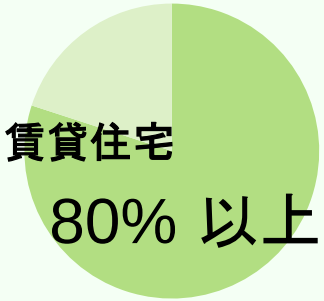
6．Appendix

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）	平成29年 1月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%	100%
	運営型賃貸住宅	0%～20%	0%



（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）	平成29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%	95.0%
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%	5.0%

（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。

「コンフォリア」シリーズ

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

「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

HABLE 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
東急不動産コンフォリア投信

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コインと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
ランチブュッフェが**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
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 貯まる
WELコイン 使える

今後も世帯数の増加が見込める東京圏

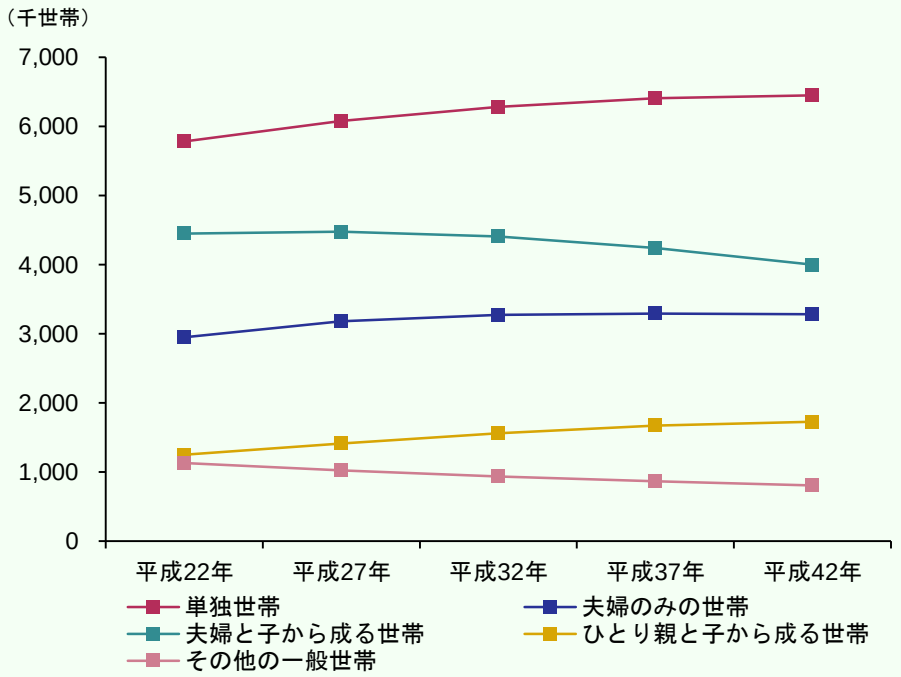
■ 人口や世帯数の増加に伴う賃貸住宅ニーズの増加が想定される「東京圏に立地する賃貸住宅」、「単身・小家族世帯向け賃貸住宅」に対し重点的な投資を行っていく方針

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」

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」

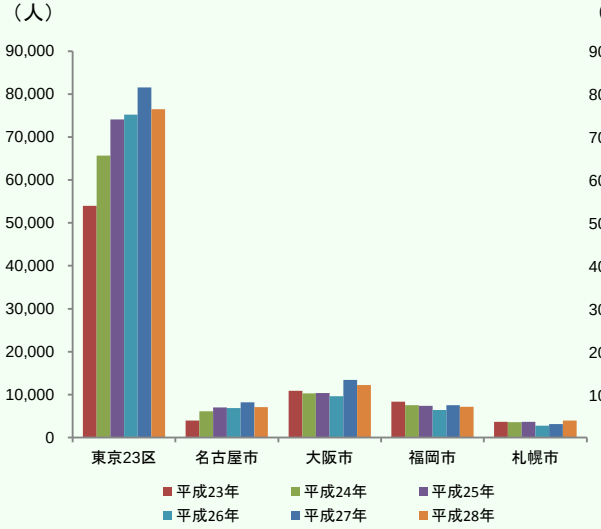
東京23区を中心とした優良資産への厳選投資

収益の安定性と成長性が見込まれる東京23区

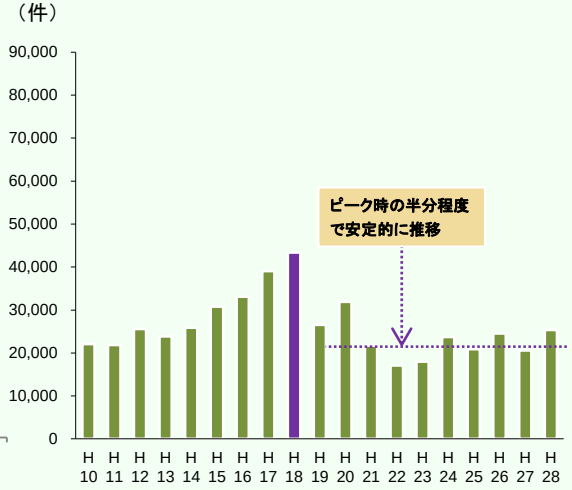
① 東京23区におけるマクロ環境は引き続き安定しているものと見込まれます。
② 東京23区における不動産価値は他都市に比べ価格変動幅が小さく、相対的に安定しているものと考えています。

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



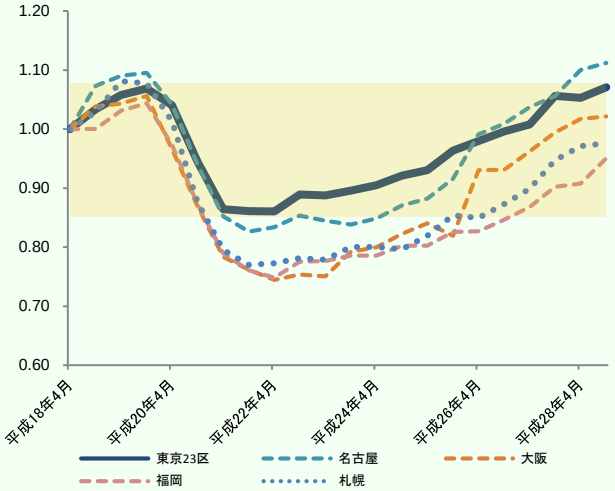
- 本投資法人が主に対象としている東京23区における若年層の転入傾向は引き続き継続
- 一方で賃貸マンションの供給量（着工件数）はピークの半分程度で安定的に推移

（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

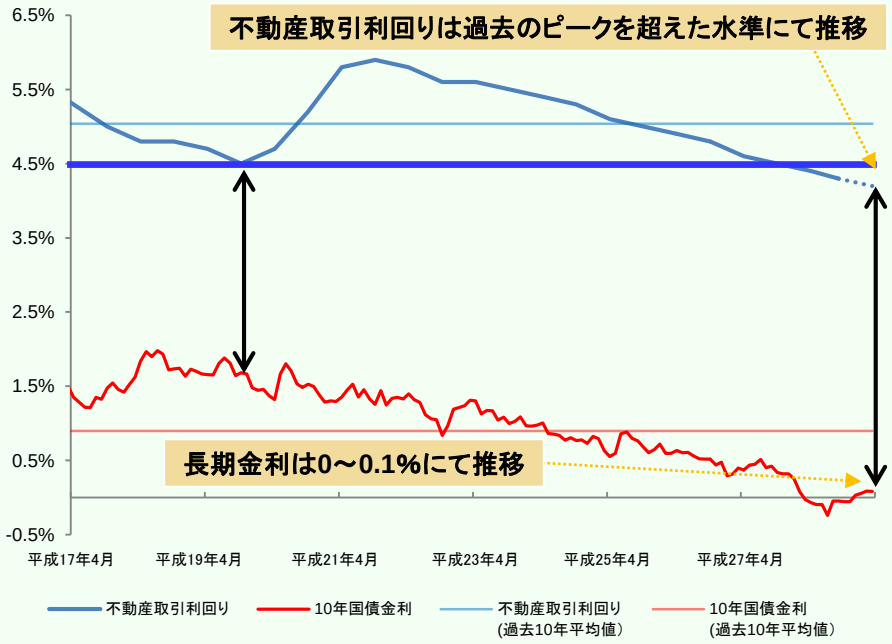
（出所）総務省統計局「小売物価統計調査/家賃（民営借家）」及び一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査/期待利回り」を基に運用会社にて作成。尚、東京23区の期待利回りについては城南地区を採用。
（注）算出時点の民営価値を期待利回りで除した値を不動産価値とした上で、平成18年4月を1として、各産出時点の価値を指数化

■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、世界の政治経済イベントの影響により、資金調達環境は注意を要する局面へ

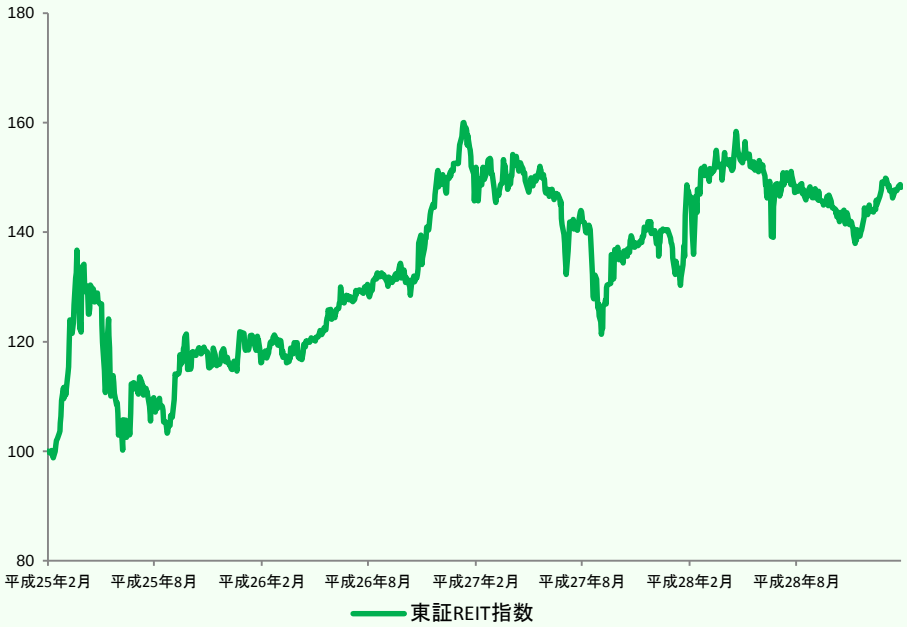
売買マーケット動向	■ 不動産取引利回りの低下はさらに進み、過去のピークを超えた水準へ
長期金利動向	■ 日銀のイールドカーブ・コントロールの導入により、長期金利は0～0.1%にて推移
エクイティ動向	■ 海外動向等の外的要因はあるものの、日銀金融政策を背景に、足元では安定的に推移

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、平成19年4月～平成29年3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29年1月31日までの数値より算出

第12-13期 損益計算書

（単位：千円）

	第12期 （平成28年7月期）	第13期 （平成29年1月期）	前期比増減
営業収益	6,531,841	6,674,280	142,438
賃貸事業収入	6,232,360	6,433,203	200,842
その他賃貸事業収入	299,481	241,076	▲ 58,404
不動産等売却益	-	-	-
営業費用	3,785,374	3,885,826	100,452
賃貸事業費用	3,196,903	3,249,401	52,497
資産運用報酬	345,066	381,274	36,208
その他営業費用	243,405	255,150	11,745
営業利益	2,746,467	2,788,453	41,986
営業外収益	1,068	1,532	464
営業外費用	434,724	448,605	13,880
支払利息	309,410	310,754	1,344
法人債利息	9,599	9,600	1
その他営業外費用	115,714	128,249	12,534
経常利益	2,312,810	2,341,380	28,569
税引前当期純利益	2,312,810	2,341,380	28,569
法人税等	8,606	5,515	▲ 3,090
法人税等	7,648	5,729	▲ 1,918
法人税等調整額	958	▲ 214	▲ 1,172
当期純利益	2,304,204	2,335,864	31,659
前期繰越利益	80	193	112
当期未処分利益	2,304,285	2,336,057	31,772
内部留保額	92,170	92,170	-

賃貸NOI	4,352,437	4,474,356	121,919

分配金総額	2,304,092	2,335,929	31,837
発行済投資口数（口）	513,504	513,504	-
1口当たり分配金（円）	4,487	4,549	62

第12-13期 貸借対照表

（単位：千円）

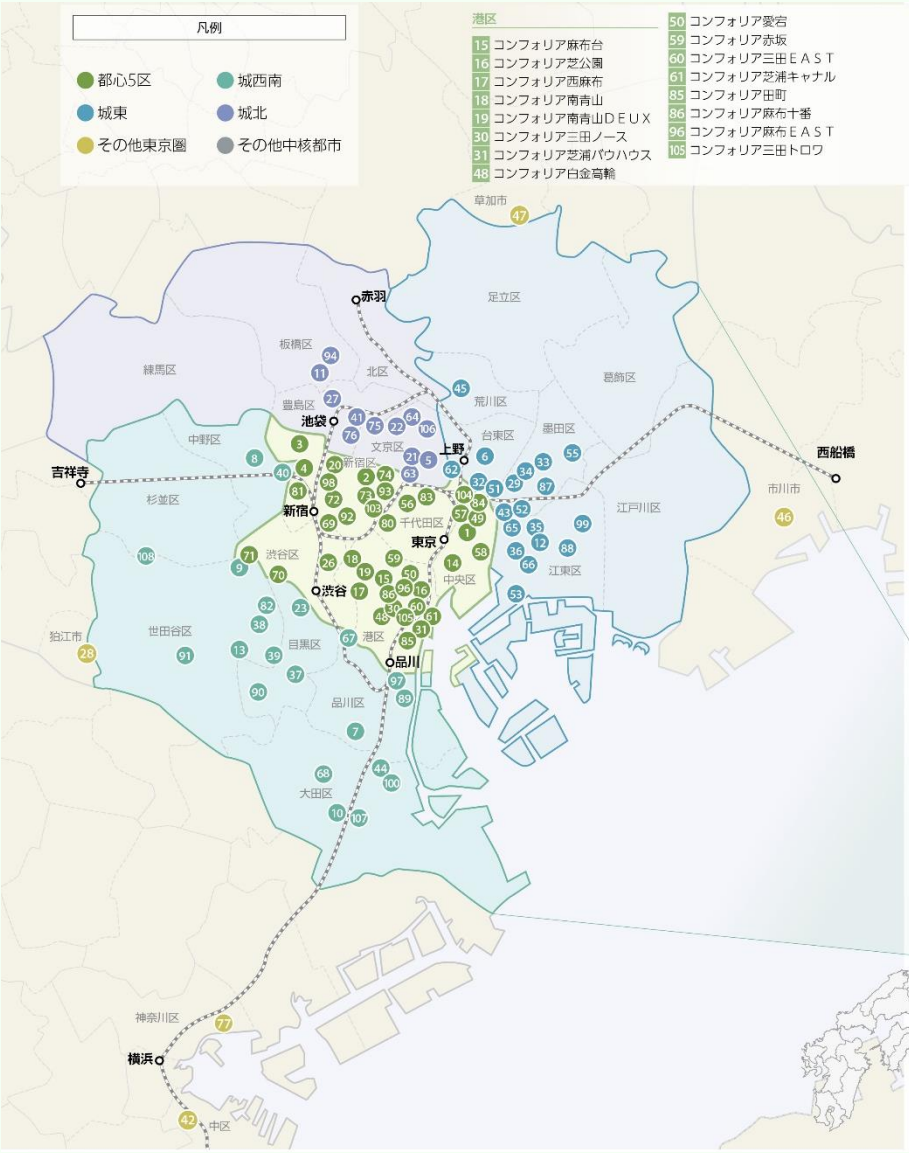
	第12期 （平成28年7月期）	第13期 （平成29年1月期）	前期比増減
《資産の部》			
流動資産	10,991,655	11,794,742	803,086
現金及び預金	4,665,098	5,634,348	969,250
信託現金及び信託預金	6,071,996	6,012,085	▲ 59,911
その他の流動資産	254,561	148,308	▲ 106,252
固定資産	168,887,388	172,054,993	3,167,604
有形固定資産	165,317,869	168,337,668	3,019,798
信託不動産等	165,317,869	168,337,668	3,019,798
無形固定資産（信託借地権）	1,217,703	1,209,138	▲ 8,565
無形固定資産（その他）	17,731	18,421	690
投資その他の資産	2,334,083	2,489,765	155,681
繰延資産	65,155	53,011	▲ 12,144
資産合計	179,944,200	183,902,747	3,958,546
《負債及び資本の部》			
流動負債	14,007,572	10,583,007	▲ 3,424,565
一年内返済予定長期借入金	12,270,000	8,840,000	▲ 3,430,000
営業未払金	476,247	470,181	▲ 6,066
未払金	90,015	55,657	▲ 34,357
未払費用	123,705	122,638	▲ 1,067
未払法人税等	7,484	5,721	▲ 1,763
前受金	1,037,971	1,074,184	36,212
その他	2,146	14,625	12,478
固定負債	80,796,648	88,147,987	7,351,339
長期借入金	75,790,000	83,130,000	7,340,000
投資法人債	3,000,000	3,000,000	—
信託預り敷金及び保証金等	1,911,087	1,922,229	11,142
資産除去債務	94,006	94,592	585
その他	1,554	1,165	▲ 388
負債合計	94,804,220	98,730,995	3,926,774
投資主資本	85,139,979	85,171,751	31,772
出資総額	82,743,523	82,743,523	—
剰余金	2,396,455	2,428,227	31,772
圧縮積立金	92,170	92,170	—
当期未処分利益	2,304,285	2,336,057	31,772
評価・換算差額等	—	—	—
純資産合計	85,139,979	85,171,751	31,772
負債・純資産合計	179,944,200	183,902,747	3,958,546

第12-14期 業績予想差異

（単位：百万円）

	第12期（平成28年7月期）	第13期（平成29年1月期）			第14期（平成29年7月期）	
	実績	実績	予想（H28.9.12開示）	予想との差異	予想（H29.3.15開示）	第13期実績との差異
運用日数	182日	184日			181日	
営業収益	6,531	6,674	6,563	111	7,165	491
賃貸事業収入	6,232	6,433	6,335	97	6,890	457
その他賃貸事業収入	299	241	227	13	275	34
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	3,196	3,249	3,161	88	3,440	191
賃貸事業費用	1,937	1,937	1,850	86	2,005	67
公租公課	242	262	262	0	297	34
減価償却費	1,017	1,049	1,047	1	1,137	88
その他営業費用	588	636	635	0	653	16
営業利益	2,746	2,788	2,766	22	3,071	283
営業外損益	▲ 433	▲ 447	▲ 443	▲ 4	▲ 496	▲ 49
経常利益	2,312	2,341	2,323	18	2,575	233
法人税等	8	5	6	▲ 1	6	1
当期純利益	2,304	2,335	2,316	19	2,568	232
圧縮積立金の取り崩し	-	-	-	-	30	30
分配金総額	2,304	2,335	2,315	20	2,598	262
一口当たり分配金（円）	4,487	4,549	4,510	39	4,610	61
期末投資口数（口）	513,504	513,504	513,504	-	563,694	50,190
期末物件数（物件）	98	101	100	1	109	8
取得価格合計	164,420	168,046	167,105	941	186,493	18,447

ポートフォリオ・マップ（平成29年2月2日現在）



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

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
102 コンフォリア市谷薬王寺

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（42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

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（21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

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

城東（20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

城北（12物件）

東京都市部

28 コンフォリア狛江

横浜市

42 コンフォリア横濱関内
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

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

その他中核都市（9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13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	平成22年8月	平成20年2月	3,021.53㎡	RC／10階	45戸	2,473.56㎡	95.5	1,586,837	1,565,550	2,080,000
2	コンフォリア早稲田	東京都心	東京都新宿区	平成22年8月	平成21年4月	3,080.28㎡	RC／5階・地下1階	79戸	2,836.97㎡	99.0	1,900,000	1,903,272	2,430,000
3	コンフォリア下落合	東京都心	東京都新宿区	平成22年8月	平成17年3月	2,726.15㎡	RC／5階	44戸	2,430.20㎡	95.9	1,181,000	1,128,640	1,490,000
4	コンフォリア東中野	東京都心	東京都新宿区	平成22年8月	平成20年3月	1,058.75㎡	RC／7階	37戸	827.09㎡	91.3	552,707	558,915	667,000
5	コンフォリア文京春日	準都心	東京都文京区	平成22年8月	平成21年11月	3,198.54㎡	SRC／14階・地下1階	80戸	2,234.19㎡	98.3	1,470,000	1,412,028	2,000,000
6	コンフォリア浅草松が谷	準都心	東京都台東区	平成22年8月	平成21年9月	2,264.84㎡	SRC／14階	62戸	2,044.98㎡	94.3	910,000	861,637	1,220,000
7	コンフォリア西大井	準都心	東京都品川区	平成22年8月	平成19年1月	1,542.53㎡	RC／4階	59戸	1,174.92㎡	98.3	902,370	894,351	1,010,000
8	コンフォリア中野	準都心	東京都中野区	平成22年8月	平成19年6月	1,935.39㎡	RC／6階・地下1階	35戸	1,640.96㎡	98.2	881,863	881,113	988,000
9	コンフォリア下北沢	準都心	東京都世田谷区	平成22年8月	平成17年2月	5,287.18㎡	RC／11階・地下1階	116戸	3,892.18㎡	96.3	2,587,000	2,463,606	3,200,000
10	コンフォリア西蒲田	準都心	東京都大田区	平成22年8月	平成21年2月	3,358.99㎡	RC／15階	103戸	2,634.08㎡	95.0	1,550,000	1,484,855	2,100,000
11	コンフォリア大山	準都心	東京都板橋区	平成22年8月	平成12年10月	4,793.28㎡	SRC・RC／14階・地下1階	97戸	3,607.39㎡	97.1	1,987,000	1,979,463	2,260,000
12	コンフォリア清澄白河サウス	準都心	東京都江東区	平成23年1月	平成18年11月	1,317.22㎡	RC／10階	45戸	1,162.80㎡	97.8	740,000	711,322	892,000
13	コンフォリア駒澤	準都心	東京都世田谷区	平成23年1月	平成19年4月	1,695.46㎡	SRC／15階	39戸	1,546.24㎡	97.6	1,290,000	1,250,899	1,610,000
14	コンフォリア銀座EAST	東京都心	東京都中央区	平成23年3月	平成17年3月	5,773.48㎡	SRC／14階・地下1階	133戸	4,816.73㎡	97.9	3,059,000	2,955,079	3,910,000
15	コンフォリア麻布台	東京都心	東京都港区	平成23年3月	平成17年2月	1,028.94㎡	RC／4階・地下1階	24戸	848.65㎡	100.0	574,000	563,237	742,000
16	コンフォリア芝公園	東京都心	東京都港区	平成23年3月	平成16年12月	1,914.13㎡	SRC／13階	54戸	1,717.95㎡	98.4	1,398,000	1,352,698	1,660,000
17	コンフォリア西麻布	東京都心	東京都港区	平成23年3月	平成15年9月	1,069.77㎡	RC／9階	22戸	937.26㎡	91.3	755,000	738,286	898,000
18	コンフォリア南青山	東京都心	東京都港区	平成23年3月	平成15年10月	1,763.88㎡	RC・S／9階・地下1階	24戸	1,496.36㎡	76.3	1,041,000	1,039,304	1,440,000
19	コンフォリア南青山DEUX	東京都心	東京都港区	平成23年3月	平成15年2月	487.97㎡	RC／8階	6戸	399.18㎡	100.0	248,000	247,398	374,000
20	コンフォリア西早稲田	東京都心	東京都新宿区	平成23年3月	平成17年2月	2,971.10㎡	SRC・RC／13階・地下1階	60戸	2,535.67㎡	98.2	1,685,000	1,633,051	2,010,000
21	コンフォリア小石川	準都心	東京都文京区	平成23年3月	平成16年11月	1,015.71㎡	RC／7階・地下1階	37戸	830.35㎡	100.0	552,000	535,519	665,000
22	コンフォリア千石	準都心	東京都文京区	平成23年3月	平成1年5月	3,514.75㎡	RC／5階	44戸	3,159.70㎡	95.4	1,219,000	1,208,499	1,660,000
23	コンフォリア代官山青葉台	準都心	東京都目黒区	平成23年3月	平成17年12月	1,533.95㎡	RC／10階・地下1階	26戸	1,163.10㎡	97.4	926,000	934,809	1,290,000
26	コンフォリア原宿	東京都心	東京都渋谷区	平成23年3月	平成17年2月	6,314.63㎡	RC／7階・地下1階	99戸	4,528.51㎡	96.5	3,629,000	3,552,932	4,440,000
27	コンフォリア池袋	準都心	東京都豊島区	平成23年3月	平成17年1月	1,171.21㎡	RC／11階	28戸	963.47㎡	100.0	602,000	580,774	671,000
28	コンフォリア狛江	その他東京圏	東京都狛江市	平成23年3月	平成2年3月	1,468.30㎡	RC／4階	24戸	1,338.53㎡	94.8	399,000	422,157	551,000
29	コンフォリア両国石原	準都心	東京都墨田区	平成23年6月	平成19年3月	1,151.47㎡	RC／11階	47戸	1,011.91㎡	100.0	651,000	631,919	779,000
30	コンフォリア三田ノース	東京都心	東京都港区	平成23年8月	平成15年2月	1,257.94㎡	SRC・RC／11階	30戸	1,128.88㎡	96.2	850,000	869,088	1,030,000
31	コンフォリア芝浦パウハウス	東京都心	東京都港区	平成24年2月	平成18年3月	4,862.18㎡	RC／15階	75戸	4,431.79㎡	98.7	2,650,000	2,609,327	3,160,000
32	コンフォリア浅草橋DEUX	準都心	東京都台東区	平成24年2月	平成19年12月	1,596.33㎡	SRC／13階	46戸	1,392.56㎡	98.1	874,000	869,893	1,010,000
33	コンフォリア押上	準都心	東京都墨田区	平成24年2月	平成19年10月	1,369.26㎡	RC／11階	47戸	1,058.10㎡	100.0	714,000	713,913	819,000
34	コンフォリア本所吾妻橋	準都心	東京都墨田区	平成24年2月	平成20年1月	1,434.29㎡	RC／9階	48戸	1,184.50㎡	100.0	762,000	760,513	868,000
35	コンフォリア清澄白河トロワ	準都心	東京都江東区	平成24年2月	平成20年4月	1,553.45㎡	RC／9階	50戸	1,260.51㎡	100.0	873,000	855,195	987,000
36	コンフォリア門前仲町	準都心	東京都江東区	平成24年2月	平成20年4月	4,916.04㎡	RC／13階	144戸	3,725.52㎡	97.9	2,658,000	2,595,665	2,960,000
37	コンフォリア碑文谷	準都心	東京都目黒区	平成24年2月	平成15年3月	2,302.53㎡	RC／6階	28戸	2,158.72㎡	100.0	1,189,000	1,199,713	1,510,000

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13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	平成24年2月	平成16年2月	2,842.56㎡	RC／14階	59戸	2,598.50㎡	100.0	1,874,000	1,835,590	2,360,000
39	コンフォリア学芸大学	準都心	東京都世田谷区	平成24年2月	平成17年4月	1,919.59㎡	RC／4階	38戸	1,602.88㎡	95.4	1,138,000	1,134,123	1,440,000
40	コンフォリア東中野DEUX	準都心	東京都中野区	平成24年2月	平成21年12月	1,419.08㎡	RC／ 9階・地下1階	40戸	1,230.92㎡	97.9	833,000	818,383	1,040,000
41	コンフォリア東池袋WEST	準都心	東京都豊島区	平成24年2月	平成21年6月	8,296.57㎡	RC／13階	155戸	6,436.14㎡	97.6	3,911,000	3,815,197	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	平成24年2月	平成21年7月	2,377.62㎡	RC／10階	60戸	1,902.12㎡	100.0	972,000	941,833	1,250,000
43	コンフォリア両国DEUX	準都心	東京都墨田区	平成24年9月	平成18年8月	2,010.27㎡	RC／9階	66戸	1,587.35㎡	98.7	1,014,730	1,032,076	1,250,000
44	コンフォリア大森DEUX	準都心	東京都大田区	平成24年9月	平成19年2月	2,180.52㎡	RC／12階	64戸	1,619.13㎡	91.3	1,188,000	1,209,087	1,380,000
45	コンフォリア町屋	準都心	東京都荒川区	平成24年9月	平成19年4月	1,361.92㎡	RC／11階	30戸	1,279.83㎡	100.0	594,000	604,659	850,000
46	コンフォリア市川妙典	その他東京圏	千葉県市川市	平成24年9月	平成19年4月	1,533.11㎡	RC／5階	48戸	1,408.46㎡	94.0	606,000	616,577	752,000
47	コンフォリア谷塚	その他東京圏	埼玉県草加市	平成24年9月	平成19年3月	1,710.09㎡	SRC／13階	62戸	1,562.40㎡	90.3	626,000	632,450	729,000
48	コンフォリア白金高輪	東京都心	東京都港区	平成24年11月	平成19年10月	1,932.57㎡	RC／13階	37戸	1,521.11㎡	97.5	1,300,000	1,328,786	1,580,000
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	平成25年2月	平成19年10月	2,912.38㎡	RC／10階	82戸	2,447.12㎡	95.3	2,139,300	2,112,042	2,480,000
50	コンフォリア愛宕	東京都心	東京都港区	平成25年2月	平成16年4月	1,147.20㎡	SRC／11階	38戸	1,002.00㎡	97.5	826,000	826,247	918,000
51	コンフォリア浅草橋	準都心	東京都台東区	平成25年2月	平成23年11月	5,273.67㎡	RC／14階・地下1階	141戸	4,234.76㎡	97.9	2,680,000	2,643,818	3,410,000
52	コンフォリア両国サウス	準都心	東京都墨田区	平成25年2月	平成23年11月	2,404.23㎡	RC／9階	61戸	2,106.75㎡	94.5	1,240,000	1,225,091	1,580,000
53	コンフォリア豊洲	準都心	東京都江東区	平成25年2月	平成21年3月	4,513.10㎡	RC／9階	161戸	4,127.00㎡	97.6	3,096,650	3,049,301	3,640,000
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	平成25年9月	平成18年10月	6,530.63㎡	RC／15階	133戸	5,999.67㎡	97.7	2,400,000	2,373,659	2,760,000
55	コンフォリア墨田立花	準都心	東京都墨田区	平成25年12月	平成19年9月	1,888.25㎡	RC／8階	56戸	1,708.15㎡	92.3	938,000	964,438	1,040,000
56	コンフォリア九段	東京都心	東京都千代田区	平成26年2月	平成19年2月	1,787.89㎡	RC／13階	36戸	1,589.22㎡	93.9	1,280,500	1,282,575	1,500,000
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	平成26年2月	平成17年1月	1,717.58㎡	RC／10階	36戸	1,447.92㎡	97.2	1,108,000	1,103,103	1,280,000
58	コンフォリア新川	東京都心	東京都中央区	平成26年2月	平成20年3月	2,866.08㎡	RC／12階	59戸	2,452.32㎡	100.0	1,840,800	1,838,366	2,120,000
59	コンフォリア赤坂	東京都心	東京都港区	平成26年2月	平成25年4月	2,956.70㎡	RC／11階・地下1階	40戸	2,182.10㎡	92.5	1,945,000	1,951,910	2,380,000
60	コンフォリア三田EAST	東京都心	東京都港区	平成26年2月	平成20年1月	4,973.31㎡	RC／13階・地下1階	111戸	3,639.93㎡	97.6	3,190,550	3,173,449	3,660,000
61	コンフォリア芝浦キャナル	東京都心	東京都港区	平成26年2月	平成16年12月	2,703.41㎡	RC／10階	95戸	2,070.14㎡	97.9	1,570,000	1,564,164	1,830,000
62	コンフォリア上野広小路	準都心	東京都台東区	平成26年2月	平成19年11月	1,935.60㎡	RC／14階・地下1階	37戸	1,462.39㎡	96.5	1,050,000	1,052,165	1,230,000
63	コンフォリア春日富坂	準都心	東京都文京区	平成26年2月	平成20年2月	4,479.23㎡	RC／12階・地下1階	106戸	3,527.90㎡	100.0	2,912,150	2,907,366	3,340,000
64	コンフォリア本駒込	準都心	東京都文京区	平成26年2月	平成17年1月	2,623.37㎡	SRC／13階	36戸	2,222.28㎡	100.0	1,344,000	1,338,934	1,590,000
65	コンフォリア森下	準都心	東京都江東区	平成26年2月	平成19年9月	2,159.39㎡	RC／14階	75戸	1,977.02㎡	100.0	1,530,000	1,520,584	1,750,000
66	コンフォリア木場公園	準都心	東京都江東区	平成26年2月	平成19年9月	1,753.85㎡	RC／9階	60戸	1,281.00㎡	96.7	956,000	951,027	1,100,000
67	コンフォリア目黒長者丸	準都心	東京都品川区	平成26年2月	平成17年3月	3,720.52㎡	RC／3階・地下2階	71戸	2,889.46㎡	90.4	1,972,000	1,994,894	2,420,000
68	コンフォリア西馬込	準都心	東京都大田区	平成26年2月	平成17年8月	1,797.93㎡	RC／5階	52戸	1,553.35㎡	93.8	990,000	993,864	1,100,000
69	コンフォリア北参道	東京都心	東京都渋谷区	平成26年2月	平成17年2月	7,667.04㎡	RC／14階・地下1階	144戸	4,970.25㎡	96.3	4,268,000	4,293,814	4,860,000
70	コンフォリア代々木上原	東京都心	東京都渋谷区	平成26年2月	平成15年2月	2,344.24㎡	RC／10階	51戸	2,001.41㎡	98.2	1,560,000	1,561,881	1,770,000
71	コンフォリア笹塚	東京都心	東京都渋谷区	平成26年2月	平成18年11月	3,440.91㎡	RC／14階	89戸	2,579.00㎡	100.0	1,789,000	1,797,967	2,190,000
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	東京都心	東京都新宿区	平成26年2月	平成17年11月	2,312.79㎡	RC／15階	65戸	2,060.47㎡	96.8	1,806,000	1,803,238	2,080,000

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13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	平成26年2月	平成19年10月	2,416.85㎡	RC／13階	69戸	2,033.51㎡	97.8	1,623,000	1,619,167	1,880,000
74	コンフォリア神楽坂	東京都心	東京都新宿区	平成26年2月	平成19年9月	1,161.31㎡	RC／5階・地下1階	29戸	850.72㎡	97.1	736,000	735,209	842,000
75	コンフォリア東池袋EAST	準都心	東京都豊島区	平成26年2月	平成21年11月	3,156.84㎡	RC／11階	90戸	2,754.80㎡	95.4	1,712,000	1,714,802	2,230,000
76	コンフォリア東池袋	準都心	東京都豊島区	平成26年2月	平成18年10月	1,798.18㎡	SRC／15階	48戸	1,496.46㎡	100.0	1,132,000	1,130,059	1,300,000
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	平成26年2月	平成19年1月	2,622.19㎡	RC／10階	36戸	2,320.47㎡	97.1	1,077,000	1,073,231	1,220,000
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	平成26年3月	平成21年5月	4,098.97㎡	RC／13階	144戸	3,674.88㎡	91.1	1,653,400	1,709,899	1,850,000
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	平成26年3月	平成19年2月	1,910.01㎡	RC／13階	73戸	1,806.94㎡	94.8	1,010,000	1,058,182	1,080,000
80	コンフォリア二番町	東京都心	東京都千代田区	平成26年6月	平成18年2月	2,165.01㎡	SRC／15階	42戸	1,816.64㎡	100.0	1,621,000	1,641,435	1,800,000
81	コンフォリア西新宿	東京都心	東京都新宿区	平成26年11月	平成18年7月	1,947.14㎡	SRC／15階	56戸	1,767.64㎡	91.7	1,625,000	1,653,397	1,680,000
82	コンフォリア駒場	準都心	東京都世田谷区	平成26年12月	平成21年4月	7,450.62㎡	RC／5階・地下1階	136戸	5,342.38㎡	99.0	5,000,000	5,235,626	5,280,000
83	コンフォリア神田神保町	東京都心	東京都千代田区	平成27年2月	平成17年9月	1,823.86㎡	SRC／12階	43戸	1,686.07㎡	100.0	1,434,000	1,504,496	1,550,000
84	コンフォリア日本橋	東京都心	東京都中央区	平成27年2月	平成17年10月	2,950.59㎡	RC／12階	63戸	2,805.71㎡	95.7	1,956,000	1,993,920	2,150,000
85	コンフォリア田町	東京都心	東京都港区	平成27年2月	平成17年11月	5,494.78㎡	RC／12階	77戸	4,251.63㎡	98.7	3,272,000	3,432,742	3,580,000
86	コンフォリア麻布十番	東京都心	東京都港区	平成27年2月	平成17年12月	1,632.38㎡	RC／12階	55戸	1,399.64㎡	98.2	1,471,000	1,499,207	1,620,000
87	コンフォリア錦糸町	準都心	東京都墨田区	平成27年2月	平成26年2月	1,917.15㎡	RC／13階	46戸	1,428.32㎡	98.2	1,042,000	1,071,502	1,130,000
88	コンフォリア南砂町	準都心	東京都江東区	平成27年2月	平成18年12月	8,124.20㎡	RC／20階	211戸	6,141.98㎡	93.9	4,681,000	4,749,702	4,870,000
89	コンフォリア東品川	準都心	東京都品川区	平成27年2月	平成16年3月	3,298.65㎡	RC／7階	86戸	2,807.46㎡	100.0	1,510,000	1,547,208	1,630,000
90	コンフォリア目黒八雲	準都心	東京都目黒区	平成27年2月	平成17年4月	1,333.57㎡	RC／7階	36戸	1,177.99㎡	94.1	813,000	829,917	843,000
91	コンフォリア用賀	準都心	東京都世田谷区	平成27年2月	平成18年1月	1,798.36㎡	RC／5階・地下1階	39戸	1,366.04㎡	97.8	1,041,000	1,093,790	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	平成27年2月	平成17年9月	1,832.93㎡	RC／14階	52戸	1,644.78㎡	94.8	1,406,000	1,432,266	1,500,000
93	コンフォリア神楽坂DEUX	東京都心	東京都新宿区	平成27年2月	平成25年11月	1,637.00㎡	RC／13階	46戸	1,371.23㎡	100.0	1,245,000	1,272,174	1,340,000
94	コンフォリア板橋仲宿	準都心	東京都板橋区	平成27年2月	平成18年3月	7,732.25㎡	SRC・RC／14階	104戸	6,966.04㎡	97.0	3,794,280	3,892,123	4,100,000
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	平成27年10月	平成22年9月	3,949.79㎡	RC／11階・地下1階	60戸	3,222.00㎡	96.7	660,000	692,708	920,000
96	コンフォリア麻布EAST	東京都心	東京都港区	平成27年10月	平成23年7月	3,505.12㎡	RC／11階・地下1階	69戸	2,634.46㎡	96.6	1,900,000	1,946,634	2,670,000
97	コンフォリア品川EAST	準都心	東京都品川区	平成28年2月	平成27年2月	3,701.07㎡	RC/12F	97戸	2,588.19㎡	97.2	1,430,000	1,577,907	1,510,000
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー(注)	東京都心	東京都新宿区	平成28年2月	平成24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㎡	95.2	13,264,000	14,058,977	14,600,000
99	コンフォリア大島	準都心	東京都江東区	平成28年6月	平成27年2月	2,828.47㎡	RC／13階	99戸	2,557.40㎡	97.0	2,110,000	2,278,755	2,150,000
100	コンフォリア大森トロワ	準都心	東京都大田区	平成28年6月	平成24年1月	1,232.52㎡	RC／6階	45戸	1,110.62㎡	96.0	866,000	936,975	899,000
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	平成28年8月	平成18年10月	4,062.44㎡	RC／15階・地下1階	42戸	3,329.24㎡	92.9	1,250,000	1,360,920	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	平成28年9月	平成26年9月	2,374.77㎡	RC／12階	88戸	2,147.52㎡	94.8	1,435,000	1,544,840	1,520,000
103	コンフォリア市谷薬王寺	東京都心	東京都新宿区	平成28年12月	平成18年11月	1,392.29㎡	RC／5階・地下1階	21戸	1,102.95㎡	84.0	941,000	1,001,708	970,000
	ポートフォリオ　計					352,410.75㎡		7,298戸	278,745.27㎡	96.5	168,046,137	169,546,806	196,314,000

鑑定評価一覧

物件No.	物件名	取得価格	第12期末						第13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13期末保有物件																	
1	コンフォリア日本橋人形町	1,586	2,040	2,070	4.3%	2,010	4.1%	4.5%	2,080	2,110	4.2%	2,050	4.0%	4.4%	1,565	514	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	2,400	2,430	4.3%	2,360	4.1%	4.5%	2,430	2,460	4.2%	2,390	4.0%	4.4%	1,903	526	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	1,460	1,470	4.6%	1,440	4.4%	4.8%	1,490	1,510	4.5%	1,470	4.3%	4.7%	1,128	361	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	654	663	4.4%	645	4.2%	4.6%	667	677	4.3%	657	4.1%	4.5%	558	108	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	1,950	1,980	4.2%	1,940	4.0%	4.4%	2,000	2,030	4.1%	1,990	3.9%	4.3%	1,412	587	大和不動産鑑定株式会社
6	コンフォリア浅草松が谷	910	1,190	1,200	4.7%	1,180	4.5%	4.9%	1,220	1,230	4.6%	1,210	4.4%	4.8%	861	358	大和不動産鑑定株式会社
7	コンフォリア西大井	902	989	1,000	4.7%	977	4.5%	4.9%	1,010	1,020	4.6%	991	4.4%	4.8%	894	115	一般財団法人日本不動産研究所
8	コンフォリア中野	881	988	1,000	4.4%	975	4.2%	4.6%	988	1,000	4.4%	975	4.2%	4.6%	881	106	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	3,130	3,170	4.4%	3,080	4.2%	4.6%	3,200	3,240	4.3%	3,150	4.1%	4.5%	2,463	736	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	2,130	4.5%	2,090	4.3%	4.7%	1,484	615	大和不動産鑑定株式会社
11	コンフォリア大山	1,987	2,230	2,260	4.9%	2,200	4.7%	5.1%	2,260	2,280	4.8%	2,230	4.6%	5.0%	1,979	280	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	877	889	4.5%	865	4.3%	4.7%	892	904	4.4%	880	4.2%	4.6%	711	180	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	1,620	1,640	4.3%	1,590	4.1%	4.5%	1,610	1,630	4.3%	1,580	4.1%	4.5%	1,250	359	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	3,840	3,890	4.4%	3,780	4.2%	4.6%	3,910	3,970	4.3%	3,850	4.1%	4.5%	2,955	954	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	736	746	4.3%	725	4.1%	4.5%	742	752	4.2%	731	4.0%	4.4%	563	178	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	1,660	1,690	4.3%	1,630	4.1%	4.5%	1,660	1,680	4.3%	1,630	4.1%	4.5%	1,352	307	森井総合鑑定株式会社
17	コンフォリア西麻布	755	878	891	4.3%	865	4.1%	4.5%	898	911	4.2%	884	4.0%	4.4%	738	159	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	1,450	1,480	4.2%	1,430	4.3%	4.4%	1,440	1,470	4.2%	1,430	4.3%	4.4%	1,039	400	株式会社谷澤総合鑑定所
19	コンフォリア南青山DEUX	248	374	380	4.3%	371	4.4%	4.5%	374	380	4.3%	371	4.4%	4.5%	247	126	株式会社谷澤総合鑑定所
20	コンフォリア西早稲田	1,685	2,010	2,040	4.3%	1,970	4.1%	4.5%	2,010	2,040	4.3%	1,970	4.1%	4.5%	1,633	376	森井総合鑑定株式会社
21	コンフォリア小石川	552	651	660	4.3%	647	4.1%	4.5%	665	673	4.2%	661	4.0%	4.4%	535	129	大和不動産鑑定株式会社
22	コンフォリア千石	1,219	1,620	1,640	4.7%	1,600	4.5%	4.9%	1,660	1,680	4.6%	1,640	4.4%	4.8%	1,208	451	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	1,250	1,270	4.2%	1,230	4.0%	4.4%	1,290	1,310	4.1%	1,270	3.9%	4.3%	934	355	日本ヴァリュアーズ株式会社
26	コンフォリア原宿	3,629	4,360	4,420	4.3%	4,290	4.1%	4.5%	4,440	4,500	4.2%	4,370	4.0%	4.4%	3,552	887	一般財団法人日本不動産研究所
27	コンフォリア池袋	602	661	671	4.4%	657	4.2%	4.6%	671	679	4.3%	668	4.1%	4.5%	580	90	大和不動産鑑定株式会社
28	コンフォリア狛江	399	544	550	5.2%	537	5.0%	5.4%	551	557	5.1%	554	4.9%	5.3%	422	128	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	773	4.4%	785	4.5%	4.6%	779	772	4.4%	785	4.5%	4.6%	631	147	森井総合鑑定株式会社
30	コンフォリア三田ノース	850	1,010	1,020	4.2%	992	4.0%	4.4%	1,030	1,040	4.1%	1,010	3.9%	4.3%	869	160	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	3,210	3,250	4.5%	3,170	4.3%	4.7%	3,160	3,200	4.4%	3,110	4.2%	4.6%	2,609	550	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	1,040	1,050	4.4%	1,020	4.2%	4.6%	1,010	1,020	4.3%	991	4.1%	4.5%	869	140	一般財団法人日本不動産研究所
33	コンフォリア押上	714	849	860	4.5%	837	4.3%	4.7%	819	829	4.4%	808	4.2%	4.6%	713	105	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	894	906	4.5%	882	4.3%	4.7%	868	879	4.4%	856	4.2%	4.6%	760	107	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	1,030	1,040	4.4%	1,010	4.2%	4.6%	987	1,000	4.3%	974	4.1%	4.5%	855	131	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	3,030	3,070	4.4%	2,990	4.2%	4.6%	2,960	3,000	4.3%	2,920	4.1%	4.5%	2,595	364	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12期末						第13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13期末保有物件																	
37	コンフォリア碑文谷	1,189	1,440	1,460	4.4%	1,420	4.2%	4.6%	1,510	1,530	4.3%	1,490	4.1%	4.5%	1,199	310	日本ヴァリュアーズ株式会社
38	コンフォリア三宿	1,874	2,420	2,450	4.2%	2,380	4.0%	4.4%	2,360	2,390	4.1%	2,320	3.9%	4.3%	1,835	524	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	1,440	1,460	4.3%	1,420	4.1%	4.5%	1,440	1,460	4.2%	1,420	4.0%	4.4%	1,134	305	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	1,050	1,060	4.4%	1,030	4.2%	4.6%	1,040	1,050	4.3%	1,020	4.1%	4.5%	818	221	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	5,150	5,230	4.5%	5,120	4.3%	4.7%	5,190	5,240	4.4%	5,170	4.2%	4.6%	3,815	1,374	大和不動産鑑定株式会社
42	コンフォリア横濱関内	972	1,260	1,270	4.8%	1,240	4.6%	5.0%	1,250	1,260	4.7%	1,230	4.5%	4.9%	941	308	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	4.5%	1,210	4.3%	4.7%	1,250	1,270	4.4%	1,230	4.2%	4.6%	1,032	217	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	4.4%	1,360	4.2%	4.6%	1,380	1,400	4.4%	1,360	4.2%	4.6%	1,209	170	一般財団法人日本不動産研究所
45	コンフォリア町屋	594	837	848	4.6%	826	4.4%	4.8%	850	860	4.6%	839	4.4%	4.8%	604	245	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	746	755	4.9%	737	4.7%	5.1%	752	761	4.9%	743	4.7%	5.1%	616	135	一般財団法人日本不動産研究所
47	コンフォリア谷塚	626	727	734	5.4%	720	5.2%	5.6%	729	736	5.3%	721	5.1%	5.5%	632	96	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%	1,560	3.9%	4.3%	1,580	1,600	4.1%	1,560	3.9%	4.3%	1,328	251	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	2,480	2,510	4.3%	2,440	4.1%	4.5%	2,480	2,510	4.3%	2,440	4.1%	4.5%	2,112	367	一般財団法人日本不動産研究所
50	コンフォリア愛宕	826	918	933	4.3%	902	4.1%	4.5%	918	934	4.3%	902	4.1%	4.5%	826	91	森井総合鑑定株式会社
51	コンフォリア浅草橋	2,680	3,330	3,390	4.4%	3,300	4.2%	4.6%	3,410	3,470	4.3%	3,390	4.1%	4.5%	2,643	766	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	1,550	1,570	4.4%	1,540	4.2%	4.6%	1,580	1,610	4.3%	1,570	4.1%	4.5%	1,225	354	大和不動産鑑定株式会社
53	コンフォリア豊洲	3,096	3,540	3,590	4.4%	3,480	4.2%	4.6%	3,640	3,690	4.3%	3,580	4.1%	4.5%	3,049	590	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	2,760	2,800	4.8%	2,720	4.6%	5.0%	2,760	2,790	4.8%	2,720	4.6%	5.0%	2,373	386	森井総合鑑定株式会社
55	コンフォリア墨田立花	938	1,020	1,030	4.7%	1,010	4.5%	4.9%	1,040	1,050	4.6%	1,030	4.4%	4.8%	964	75	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%	1,500	1,520	4.1%	1,470	3.9%	4.3%	1,282	217	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	1,240	1,260	4.4%	1,220	4.2%	4.6%	1,280	1,290	4.3%	1,260	4.1%	4.5%	1,103	176	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	2,120	2,150	4.2%	2,080	4.0%	4.4%	2,120	2,150	4.2%	2,080	4.0%	4.4%	1,838	281	森井総合鑑定株式会社
59	コンフォリア赤坂	1,945	2,310	2,340	4.2%	2,280	4.0%	4.4%	2,380	2,410	4.1%	2,350	3.9%	4.3%	1,951	428	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%	3,600	4.0%	4.4%	3,660	3,720	4.2%	3,590	4.0%	4.4%	3,173	486	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	1,800	1,820	4.6%	1,770	4.4%	4.8%	1,830	1,850	4.5%	1,800	4.3%	4.7%	1,564	265	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%	1,230	1,250	4.2%	1,200	4.0%	4.4%	1,052	177	森井総合鑑定株式会社
63	コンフォリア春日富坂	2,912	3,340	3,400	4.2%	3,280	4.0%	4.4%	3,340	3,400	4.2%	3,280	4.0%	4.4%	2,907	432	森井総合鑑定株式会社
64	コンフォリア本駒込	1,344	1,560	1,580	4.4%	1,530	4.2%	4.6%	1,590	1,610	4.3%	1,570	4.1%	4.5%	1,338	251	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%	1,720	4.1%	4.5%	1,750	1,780	4.3%	1,720	4.1%	4.5%	1,520	229	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%	1,100	1,110	4.3%	1,080	4.1%	4.5%	951	148	森井総合鑑定株式会社
67	コンフォリア目黒長者丸	1,972	2,360	2,390	4.3%	2,350	4.1%	4.5%	2,420	2,450	4.2%	2,400	4.0%	4.4%	1,994	425	大和不動産鑑定株式会社
68	コンフォリア西馬込	990	1,090	1,100	4.6%	1,070	4.4%	4.8%	1,100	1,110	4.5%	1,080	4.3%	4.7%	993	106	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	4,770	4,840	4.4%	4,690	4.2%	4.6%	4,860	4,930	4.3%	4,780	4.1%	4.5%	4,293	566	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12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13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13期末保有物件																	
70	コンフォリア代々木上原	1,560	1,740	1,760	4.3%	1,710	4.1%	4.5%	1,770	1,800	4.2%	1,740	4.0%	4.4%	1,561	208	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	2,140	2,170	4.3%	2,130	4.1%	4.5%	2,190	2,220	4.2%	2,180	4.0%	4.4%	1,797	392	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	2,020	2,050	4.2%	1,990	4.0%	4.4%	2,080	2,110	4.1%	2,040	3.9%	4.3%	1,803	276	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%	1,850	4.0%	4.4%	1,880	1,910	4.2%	1,850	4.0%	4.4%	1,619	260	森井総合鑑定株式会社
74	コンフォリア神楽坂	736	842	856	4.1%	828	3.9%	4.3%	842	858	4.1%	825	3.9%	4.3%	735	106	森井総合鑑定株式会社
75	コンフォリア東池袋EAST	1,712	2,180	2,210	4.5%	2,150	4.3%	4.7%	2,230	2,260	4.4%	2,200	4.2%	4.6%	1,714	515	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	1,260	1,280	4.4%	1,240	4.2%	4.6%	1,300	1,320	4.3%	1,280	4.1%	4.5%	1,130	169	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	1,200	1,210	4.8%	1,180	4.6%	5.0%	1,220	1,230	4.7%	1,200	4.5%	4.9%	1,073	146	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	1,840	1,860	4.9%	1,830	4.7%	5.1%	1,850	1,870	4.8%	1,840	4.6%	5.0%	1,709	140	大和不動産鑑定株式会社
79	コンフォリア北堀江	1,010	1,070	1,080	4.8%	1,060	4.6%	5.0%	1,080	1,090	4.7%	1,070	4.5%	4.9%	1,058	21	大和不動産鑑定株式会社
80	コンフォリア二番町	1,621	1,780	1,810	4.2%	1,750	4.0%	4.4%	1,800	1,830	4.1%	1,770	3.9%	4.3%	1,641	158	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	1,670	4.4%	1,620	4.2%	4.6%	1,680	1,700	4.3%	1,650	4.1%	4.5%	1,653	26	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	5,270	5,350	4.2%	5,190	4.0%	4.4%	5,280	5,360	4.1%	5,200	3.9%	4.3%	5,235	44	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	1,550	1,580	4.2%	1,520	4.0%	4.4%	1,550	1,570	4.2%	1,520	4.0%	4.4%	1,504	45	森井総合鑑定株式会社
84	コンフォリア日本橋	1,956	2,110	2,140	4.3%	2,100	4.1%	4.5%	2,150	2,180	4.2%	2,140	4.0%	4.4%	1,993	156	大和不動産鑑定株式会社
85	コンフォリア田町	3,272	3,510	3,560	4.4%	3,460	4.2%	4.6%	3,580	3,630	4.3%	3,530	4.1%	4.5%	3,432	147	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	1,590	1,610	4.1%	1,580	3.9%	4.3%	1,620	1,650	4.0%	1,610	3.8%	4.2%	1,499	120	大和不動産鑑定株式会社
87	コンフォリア錦糸町	1,042	1,110	1,120	4.5%	1,090	4.3%	4.7%	1,130	1,140	4.4%	1,120	4.2%	4.6%	1,071	58	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	4,760	4,840	4.4%	4,730	4.2%	4.6%	4,870	4,940	4.3%	4,840	4.1%	4.5%	4,749	120	大和不動産鑑定株式会社
89	コンフォリア東品川	1,510	1,600	1,620	4.7%	1,580	4.5%	4.9%	1,630	1,650	4.6%	1,610	4.4%	4.8%	1,547	82	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	836	847	4.3%	824	4.1%	4.5%	843	854	4.2%	832	4.0%	4.4%	829	13	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	1,070	1,090	4.3%	1,060	4.1%	4.5%	1,100	1,110	4.2%	1,090	4.0%	4.4%	1,093	6	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	1,470	1,490	4.2%	1,460	4.0%	4.4%	1,500	1,530	4.1%	1,490	3.9%	4.3%	1,432	67	大和不動産鑑定株式会社
93	コンフォリア神楽坂DEUX	1,245	1,310	1,320	4.3%	1,290	4.1%	4.5%	1,340	1,350	4.2%	1,320	4.0%	4.4%	1,272	67	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	4,100	4,160	4.6%	4,030	4.4%	4.8%	4,100	4,160	4.6%	4,030	4.4%	4.8%	3,892	207	森井総合鑑定株式会社
95	コンフォリア北三条	660	905	913	5.3%	902	5.4%	5.5%	920	926	5.2%	917	5.3%	5.4%	692	227	株式会社谷澤総合鑑定所
96	コンフォリア麻布EAST	1,900	2,620	2,660	4.2%	2,580	4.0%	4.4%	2,670	2,710	4.1%	2,630	3.9%	4.3%	1,946	723	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	1,480	1,490	5.2%	1,470	4.1%	5.9%	1,510	1,520	5.1%	1,500	4.0%	5.8%	1,577	−67	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	13,700	13,800	4.9%	13,600	3.9%	5.7%	14,600	14,700	4.8%	14,400	3.8%	5.7%	14,058	541	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	2,150	2,180	4.4%	2,140	4.5%	4.6%	2,150	2,180	4.4%	2,140	4.5%	4.6%	2,278	−128	株式会社谷澤総合鑑定所
100	コンフォリア大森トロワ	866	893	900	4.6%	885	4.3%	4.7%	899	904	4.5%	894	4.2%	4.6%	936	−37	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	5.1%	1,250	4.9%	5.3%	1,360	−90	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	−	−	−	−	−	−	1,520	1,540	4.6%	1,500	4.4%	4.8%	1,544	−24	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	987	4.1%	962	3.9%	4.3%	1,001	−31	大和不動産鑑定株式会社
	ポートフォリオ　計	168,046	189,828	192,335		187,364			196,314	198,823		193,711			169,546	26,767	

稼働率・賃料単価推移

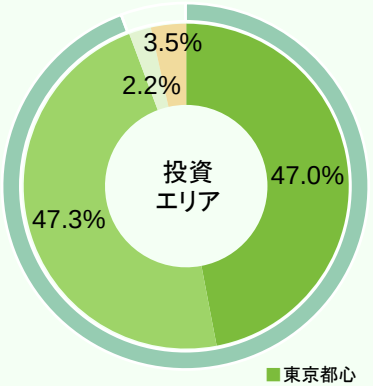
投資エリア	項目	第11期						第12期						第13期					
		平成27年8月	平成27年9月	平成27年10月	平成27年11月	平成27年12月	平成28年1月	平成28年2月	平成28年3月	平成28年4月	平成28年5月	平成28年6月	平成28年7月	平成28年8月	平成28年9月	平成28年10月	平成28年11月	平成28年12月	平成29年1月
ポートフォリオ全体	物件数	94	94	94	94	94	94	96	96	96	96	98	98	99	100	100	100	101	101
	賃貸可能戸数	6,061戸	6,061戸	6,141戸	6,141戸	6,141戸	6,141戸	7,003戸	7,003戸	7,003戸	7,003戸	7,147戸	7,147戸	7,189戸	7,277戸	7,277戸	7,277戸	7,298戸	7,298戸
	賃料単価（住戸部分）	12,573円/坪	12,570円/坪	12,441円/坪	12,431円/坪	12,426円/坪	12,438円/坪	13,026円/坪	13,034円/坪	13,040円/坪	13,050円/坪	13,053円/坪	13,051円/坪	12,980円/坪	12,953円/坪	12,965円/坪	12,977円/坪	12,974円/坪	12,985円/坪
	稼働率	96.0%	95.9%	95.6%	95.8%	95.8%	96.2%	96.4%	96.5%	95.1%	94.9%	95.2%	96.3%	95.6%	96.2%	96.3%	96.6%	96.5%	96.5%

投資エリア	項目	第11期						第12期						第13期					
		平成27年8月	平成27年9月	平成27年10月	平成27年11月	平成27年12月	平成28年1月	平成28年2月	平成28年3月	平成28年4月	平成28年5月	平成28年6月	平成28年7月	平成28年8月	平成28年9月	平成28年10月	平成28年11月	平成28年12月	平成29年1月
東京都心	物件数	39	39	38	38	38	38	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	40	40
	賃貸可能戸数	2,196戸	2,196戸	2,216戸	2,216戸	2,216戸	2,216戸	2,981戸	2,981戸	2,981戸	2,981戸	2,981戸	2,981戸	2,981戸	2,981戸	2,981戸	2,981戸	3,002戸	3,002戸
	賃料単価（住戸部分）	13,812円/坪	13,818円/坪	13,745円/坪	13,739円/坪	13,728円/坪	13,736円/坪	14,433円/坪	14,442円/坪	14,465円/坪	14,473円/坪	14,486円/坪	14,477円/坪	14,481円/坪	14,475円/坪	14,488円/坪	14,494円/坪	14,488円/坪	14,505円/坪
	稼働率	96.0%	95.6%	95.5%	95.2%	95.5%	96.2%	96.1%	96.1%	94.6%	94.4%	94.5%	96.1%	95.5%	96.1%	96.6%	96.8%	96.2%	96.1%
準都心	物件数	47	47	47	47	47	47	48	48	48	48	50	50	50	50	50	50	50	50
	賃貸可能戸数	3,285戸	3,285戸	3,285戸	3,285戸	3,285戸	3,285戸	3,382戸	3,382戸	3,382戸	3,382戸	3,526戸	3,526戸	3,526戸	3,526戸	3,526戸	3,526戸	3,526戸	3,526戸
	賃料単価（住戸部分）	12,303円/坪	12,292円/坪	12,302円/坪	12,292円/坪	12,286円/坪	12,303円/坪	12,359円/坪	12,371円/坪	12,371円/坪	12,370円/坪	12,382円/坪	12,378円/坪	12,386円/坪	12,381円/坪	12,376円/坪	12,386円/坪	12,385円/坪	12,394円/坪
	稼働率	96.2%	96.1%	95.8%	96.3%	96.1%	96.2%	96.6%	96.8%	95.5%	95.8%	96.3%	96.8%	95.7%	96.2%	96.1%	96.6%	96.9%	97.2%
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）	9,272円/坪	9,338円/坪	9,313円/坪	9,306円/坪	9,315円/坪	9,341円/坪	9,336円/坪	9,308円/坪	9,275円/坪	9,291円/坪	9,281円/坪	9,273円/坪	9,285円/坪	9,274円/坪	9,276円/坪	9,293円/坪	9,303円/坪	9,317円/坪
	稼働率	91.7%	93.1%	95.8%	96.1%	94.8%	94.3%	96.4%	95.2%	95.2%	92.5%	92.5%	94.1%	96.4%	97.8%	97.6%	98.2%	97.0%	95.6%
その他中核都市	物件数	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	6	6	6	6	6
	賃貸可能戸数	350戸	350戸	410戸	410戸	410戸	410戸	410戸	410戸	410戸	410戸	410戸	410戸	452戸	540戸	540戸	540戸	540戸	540戸
	賃料単価（住戸部分）	8,546円/坪	8,546円/坪	7,905円/坪	7,889円/坪	7,890円/坪	7,904円/坪	7,887円/坪	7,901円/坪	7,887円/坪	7,882円/坪	7,889円/坪	7,914円/坪	7,701円/坪	8,016円/坪	8,011円/坪	8,013円/坪	8,000円/坪	7,987円/坪
	稼働率	97.6%	97.3%	95.3%	95.2%	95.5%	96.6%	96.9%	97.6%	96.3%	94.4%	94.2%	95.9%	94.5%	96.0%	95.2%	94.7%	94.9%	95.0%

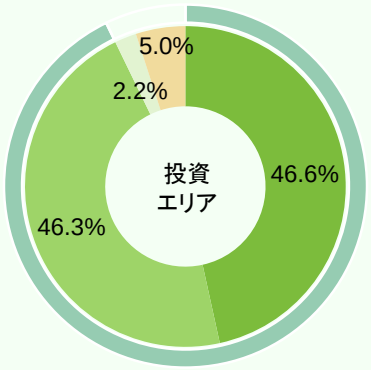
ポートフォリオグラフ

投資エリア

第12期末　東京23区：94.3%



第13期末　東京23区：92.8%

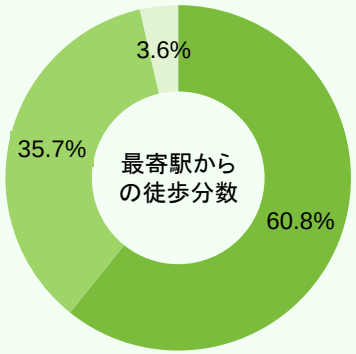


■東京都心　■準都心
□その他東京圏　■その他中核都市

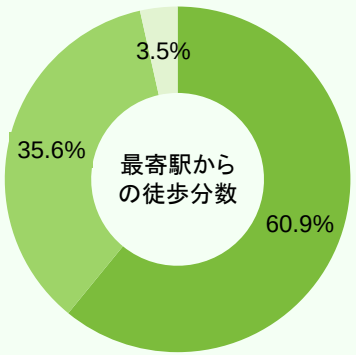
（注1）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注2）「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

最寄駅からの徒歩分数

第12期末　平均徒歩分数：4.9分



第13期末　平均徒歩分数：4.9分

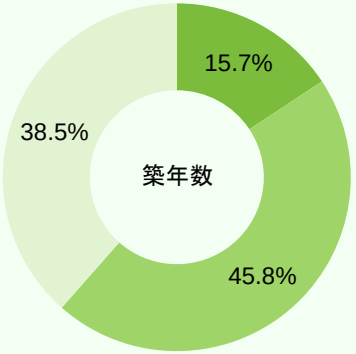


■5分以内　■5分超10分以内　□10分超

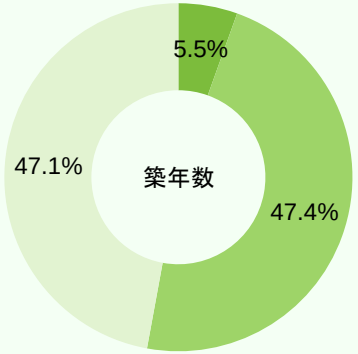
（注3）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注4）「最寄駅からの徒歩分数」及び「平均徒歩分数」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

築年数

第12期末　平均築年数：9.0年



第13期末　平均築年数：9.5年

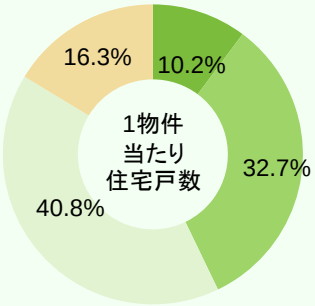


■5年以内　■5年超10年以内　□10年超

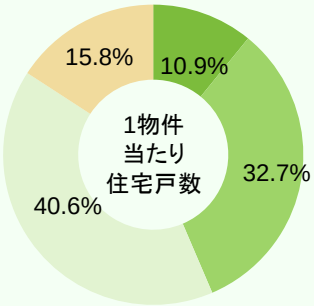
（注5）上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。
（注6）「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

1物件当たり住宅戸数

第12期末　1物件当たり戸数：72.6戸



第13期末　1物件当たり戸数：71.9戸



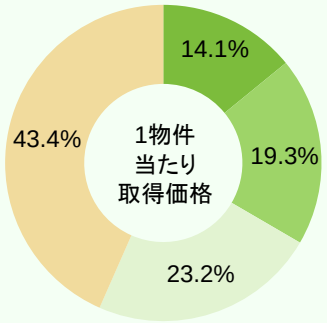
■30戸未満　■30戸以上50戸未満
□30戸以上50戸未満　■100戸以上

（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。

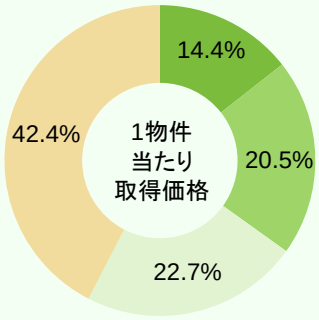
ポートフォリオグラフ

1物件当たり取得価格

第12期末　1物件当たり取得価格：16.7億円



第13期末　1物件当たり取得価格：16.6億円

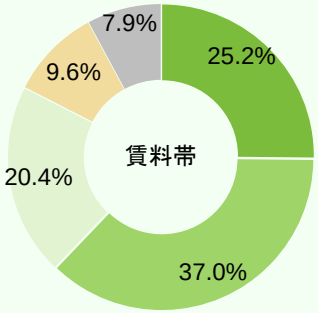


■10億円以内　■10億円超15億円以内　■15億円超20億円以内　■20億円超

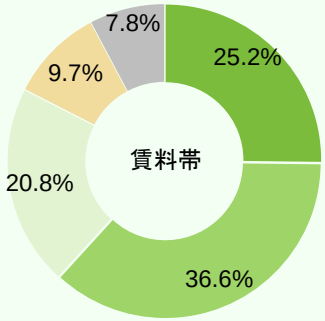
（注1）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。少数点第2位以下を四捨五入しています。

賃料帯

第12期末　1戸当たり賃料：147,556円



第13期末　1戸当たり賃料：147,666円

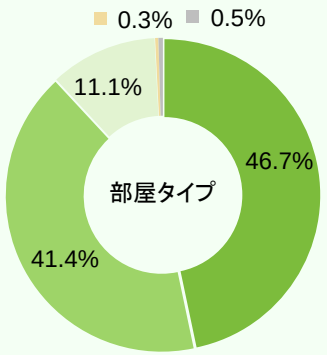


■10万未満　■10万以上15万未満　■15万以上20万未満　■20万以上25万未満　■25万以上

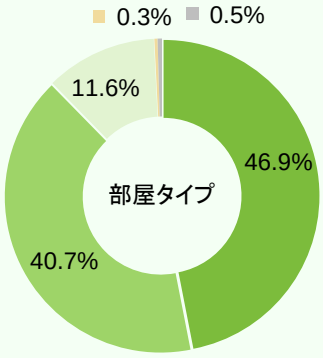
（注2）上記グラフは各運用資産の住宅区画（店舗・事務所区画を除きます。）の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第12期末　シングル・コンパクト：88.1%



第13期末　シングル・コンパクト：87.7%

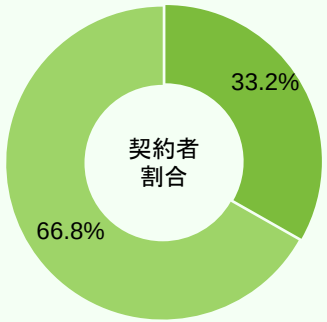


■シングル　■コンパクト　■ファミリー　■ラージ　■店舗等

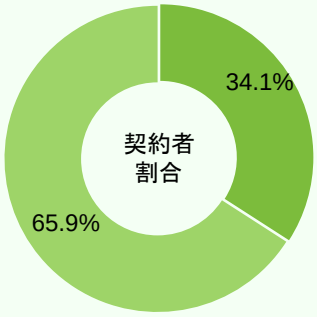
（注3）「部屋タイプ」の区分につきましては、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

契約者割合

第12期末　法人割合：33.2%



第13期末　法人割合：34.1%



■法人　■個人

有利子負債の状況（第13期末時点）

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

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
一年内返済予定長期借入金	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				
	みずほ信託銀行株式会社	1,550	変動	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.2%	平成28年9月30日	平成29年9月30日
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	990	変動	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.2%	平成28年12月13日	平成29年12月29日
	一年内返済予定長期借入金　計	8,840				
長期借入金	株式会社みずほ銀行	3,570	変動	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.5%	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				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2,000	固定（注1）	0.79500	平成25年9月4日	平成30年8月31日
	株式会社みずほ銀行	1,350	固定（注1）	0.67075	平成25年9月30日	平成30年3月30日
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,350				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,350				
	株式会社三井住友銀行	600				
	株式会社日本政策投資銀行	1,350	固定	0.90487	平成25年9月30日	平成31年9月30日
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	固定（注1）	0.60700	平成26年2月4日	平成31年1月31日
	株式会社みずほ銀行	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1）	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1）	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1）	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1）	0.30820	平成27年2月3日	平成30年3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1）	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				

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	620	固定（注1）	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）	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				
	株式会社日本政策投資銀行	360	固定（注1）	0.58340	平成28年2月2日	平成35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				
	株式会社日本政策投資銀行	420	固定（注1）	0.62460	平成28年2月2日	平成35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1）	0.67745	平成28年2月2日	平成36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1）	0.27125	平成28年3月23日	平成33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1）	0.61950	平成28年3月23日	平成37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	平成28年8月1日	平成36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	平成28年8月1日	平成38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	平成29年1月31日	平成34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				
	長期借入金　計	83,130				
	借入金　合計	91,970				

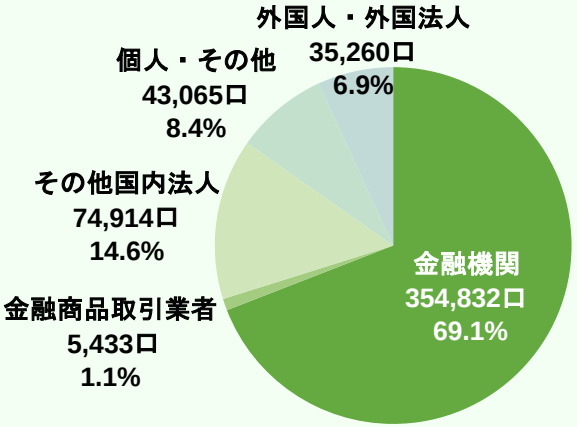
区分	名称	発行総額（百万円）	固定/変動	利率（%）	発行日	償還期限
投資法人債	第1回無担保投資法人債	3,000	固定	0.64000	平成26年7月30日	平成33年7月30日
	投資法人債　合計	3,000				

有利子負債　合計	94,970

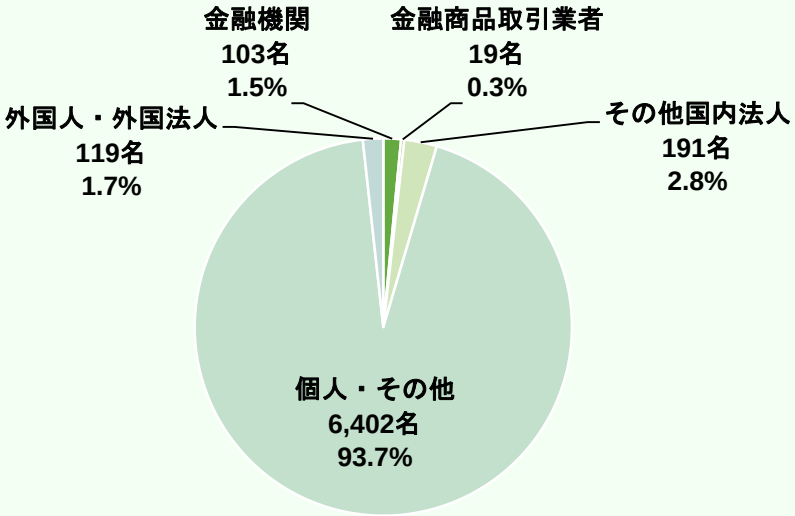
（注）金利スワップ取引により固定化された利率を記載しています。

投資主の状況（第13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）	174, 905	34. 06
2	東急不動産株式会社	51, 664	10. 06
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	40, 068	7. 80
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	36, 664	7. 13
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	18, 298	3. 56
6	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	9, 825	1. 91
7	朝日火災海上保険株式会社	8, 600	1. 67
8	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）	5, 668	1. 10
9	日本図書普及株式会社	4, 279	0. 83
10	ＳＴＡＴＥ　ＳＴＲＥＥＴ　ＢＡＮＫ　ＡＮＤ　ＴＲＵＳＴ　ＣＯＭＰＡＮＹ　５０５０１２ （常任代理人　香港上海銀行）	4, 067	0. 79
	合計	354, 038	68. 94

（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29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。

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

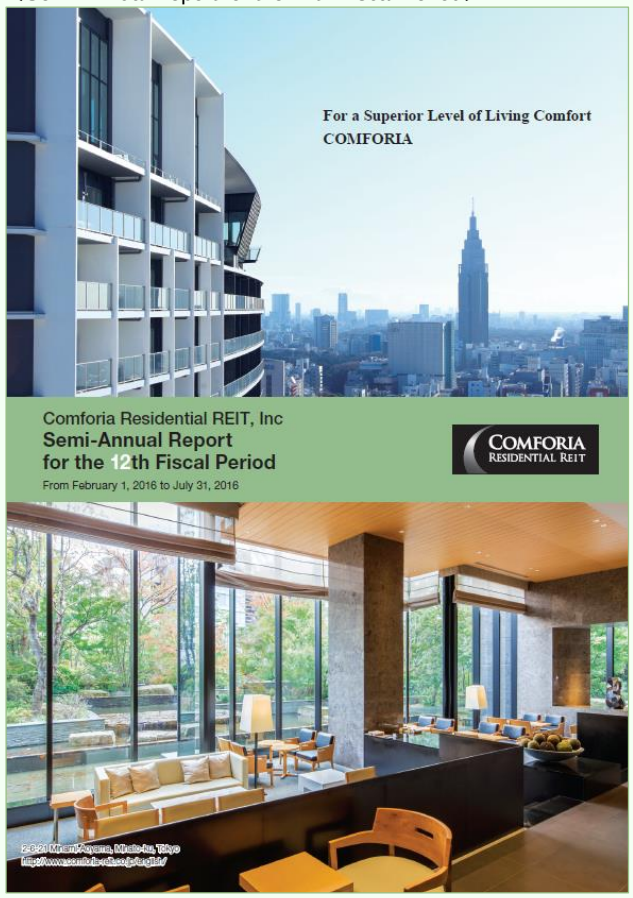
- 第13期においては、首都圏5回、地方2回の計7回、約600名の個人投資家への説明会を実施

日付	内容	会場
10月21日	証券会社主催合同説明会	東京
10月21日	証券会社主催合同説明会	福岡
10月30日	証券会社主催合同説明会	東京
11月9日	当社主催説明会	石川
11月26日	Jリートフェア2016	東京
11月28日	ARES主催合同説明会	埼玉
1月28日	J-REITファン2017	東京

海外投資家に向けた取り組み

- 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（平成28年11月）

＜Semi-Annual Report for the 12th Fiscal Period＞

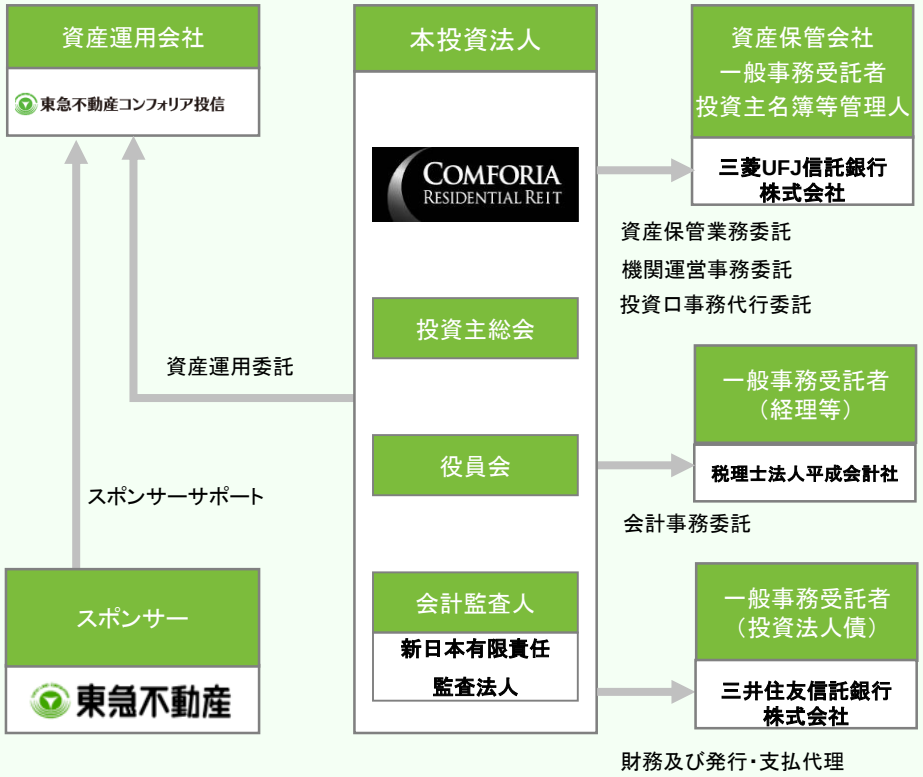


投資法人の概要（第13期末時点）

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　:東京都港区南青山二丁目6番21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）
  （東急不動産株式会社執行役員）
  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

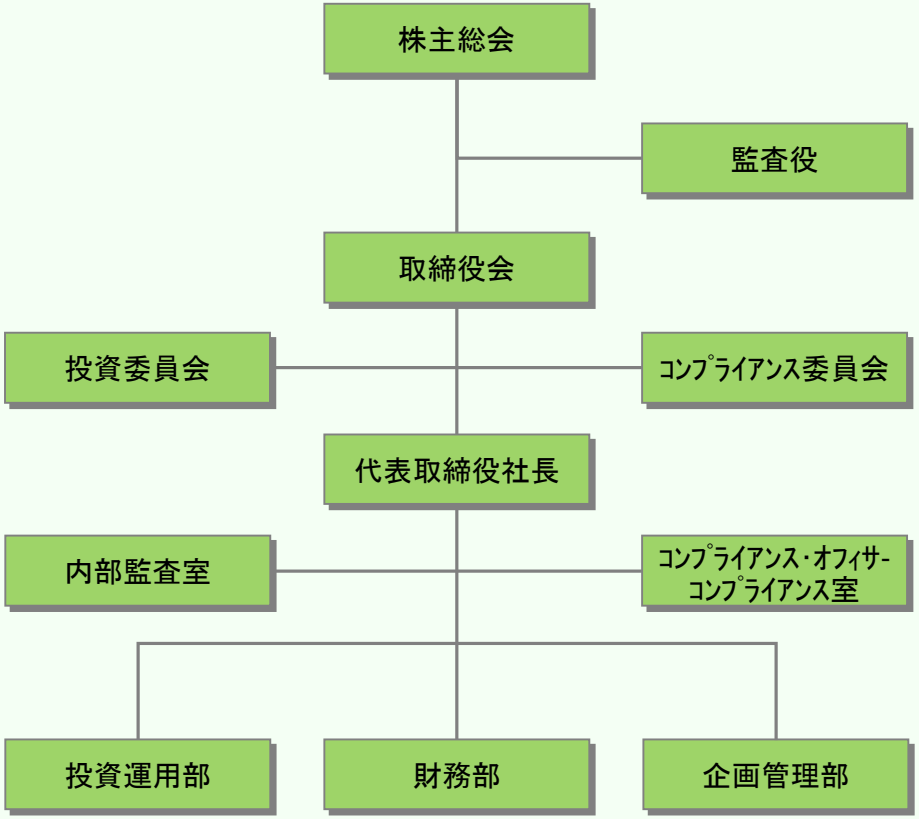


資産運用会社の概要（第13期末時点）

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　：東京都港区南青山二丁目6番21号
- 株主　：東急不動産株式会社　100%
- 役職員数　：30名（常勤）（平成29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）本資産運用会社は、本資産運用会社を存続会社として東急不動産アクティビア投信株式会社と吸収合併契約を締結すること及び東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社と吸収分割契約を締結し、その事業の一部を承継すること（以下、「本組織再編」といいます。）を平成28年9月29日付で決定しました。なお、本組織再編は平成29年4月1日を予定していますが、本組織再編にあわせ、資産運用会社の組織に所要の変更が行われる予定であり、本資産運用会社は、東急不動産リート・マネジメント株式会社と商号変更する予定です。

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。
- 「部屋タイプ」の区分については、以下の区分に基づき、戸数ベースで算出しています。

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

（※2）「一口当たりNAV」、「含み益」、「鑑定NOI利回り」及び「取得余力」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　－　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」＝ 各時点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）の合計　÷　取得価格の合計
- 「取得余力」＝ 各時点における総資産LTV55%までの借入余力
- 「上場日の時価総額」＝ 新規上場時の公募価格137,500円（投資口分割前550,000円）　×　新規上場時の発行済投資口数269,444口

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。
- 「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
- 公募増資後の「総資産LTV」 = 今次公募増資後の有利子負債残高 ÷（第13期末における貸借対照表上の資産合計 ＋ 公募増資時における取得資産の敷金の合計 ＋ 公募増資における発行価額の総額 ＋ 公募増資時に増加した有利子負債額）
- 「鑑定LTV」 = 各時点の有利子負債残高 ÷ 不動産鑑定評価額合計

（※4）「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。

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。