コンフォリア・レジデンシャル投資法人

~第5期（平成25年1月期）決算のご報告~

目次

1. 本投資法人の概要及び特徴
- 本投資法人の概要 -3-
- 本投資法人の特徴 -4-
- 「コンフォリア」シリーズ -5-
- ポートフォリオサマリー -6-

2. 今後の運用戦略
- 当面の運用戦略 -8-
- 今後の外部成長 -9-
- 外部成長戦略 -10-
- 内部成長戦略 -11-
- 事業環境認識 -12-

3. 第5期（平成25年1月期） ハイライト
- 第5期 決算ハイライト -14-
- 第5期 損益計算書 -15-
- 第5期 貸借対照表 -16-

4. 第5期（平成25年1月期） 運用実績
- 稼働率及び賃料単価の推移 -18-
- 第5期 資産取得の概要 -19-
- 第5期 財務活動の概要 -20-

5. 第1回公募増資のご報告及び業績予想
- 第1回 公募増資等の概要 -22-
- 公募増資等の背景と効果 -23-
- 公募増資時取得資産の概要 -24-
- 第6期及び第7期 業績予想 -25-

6. Appendix
- ポートフォリオ・マップ（第5期末時点） -27-
- ポートフォリオの概要 -28-
- 鑑定評価額の状況 -30-
- 稼働率及び賃料単価の推移（エリア別） -32-
- ポートフォリオ構成① -33-
- ポートフォリオ構成② -34-
- 有利子負債の状況（第5期末時点） -35-
- 有利子負債の状況（平成25年3月末時点） -36-
- 投資主の状況（第5期末時点） -37-
- 投資法人の概要 -38-
- 資産運用会社の概要 -39-
- 投資口価格の推移 -40-

１．本投資法人の概要及び特徴

■本投資法人の概要

資産運用会社	東急不動産コンフォリア投信株式会社
スポンサー	東急不動産株式会社（スポンサー比率100％）
資産規模（不動産取得額合計）	71,225百万円
不動産鑑定評価額合計（注2）	78,034百万円
発行済投資口数	67,361口
出資総額	33,975百万円
鑑定LTV（注3）	52.2％
格付（長期発行体格付）	A+：安定的（株式会社日本格付研究所）

（注1） 上記は、平成25年3月31日時点における本投資法人の概要を記載したものです。
（注2） 「不動産鑑定評価額合計」は、各運用資産について直近に取得した不動産鑑定評価書における鑑定評価額の合計額を記載しています。なお、各運用資産の価格時点は以下のとおりです。
第5期末保有物件（48物件）：平成25年1月31日、上場時取得物件（5物件）：平成24年11月30日
（注3） 「鑑定LTV」は、平成25年3月31日現在の有利子負債総額（40,720百万円）から不動産鑑定評価額合計（78,034百万円）を除した割合を記載しています。

■本投資法人の特徴

■ 「コンフォリア」シリーズを主な投資対象とした、東急不動産グループのバリューチェーンを活用した運用

「コンフォリア」シリーズ

- 東急不動産グループがプロデュースする都市の利便性とスマートなライフスタイルを楽しむ人々のための高級賃貸マンションシリーズ

COMFORIA コンフォリアの３つのコンセプト

COMFORT 快適であること
ブランドコンセプトの基幹である快適な住まい

- コンフォリアシリーズの物件は、原則として東急不動産グループ会社がプロパティ・マネジメントを行い、快適性を追求した住まいを提供しています

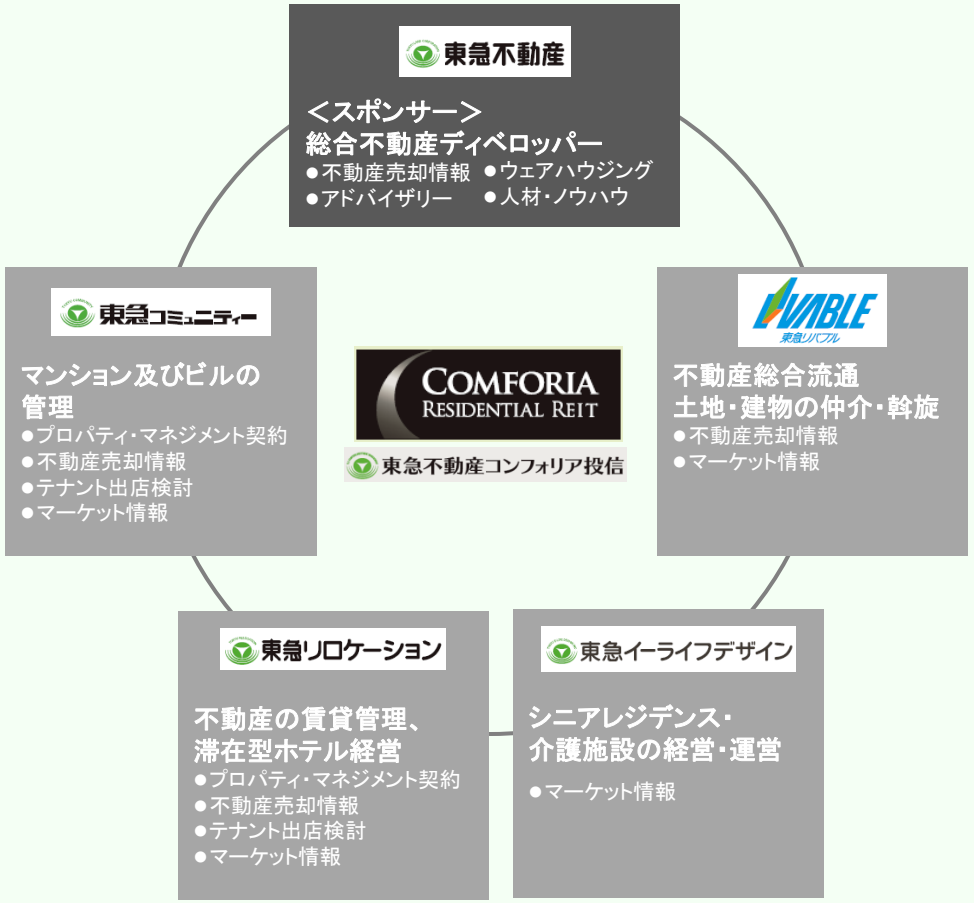
URBAN 都会的であること
都会ならではのアクティブなライフスタイル

- 都会ならではのアクティブなライフスタイルを提供するため、コンフォリアシリーズは東京23区を中心に利便性の高い立地に展開しています

SMART スマートであること
セキュリティ重視のスマートなライフスタイル

- コンフォリアシリーズは、セキュリティを重視したスマートなライフスタイルを提供するための設備を整えています

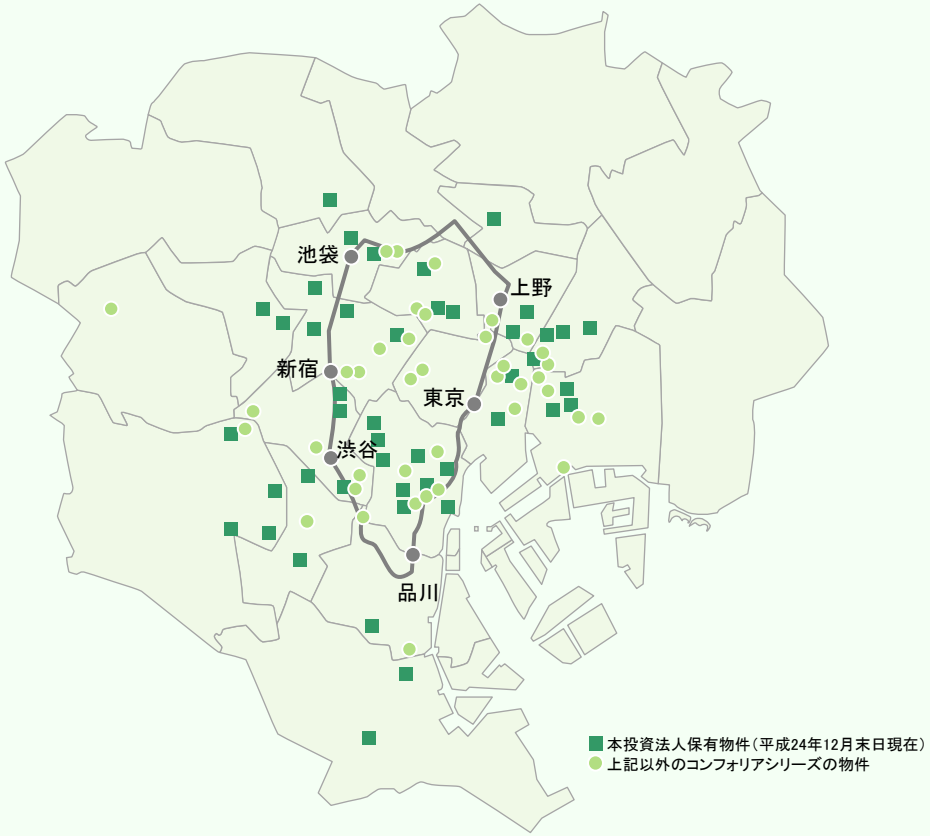
東急不動産グループのバリューチェーンを活用した運用



「コンフォリア」シリーズ

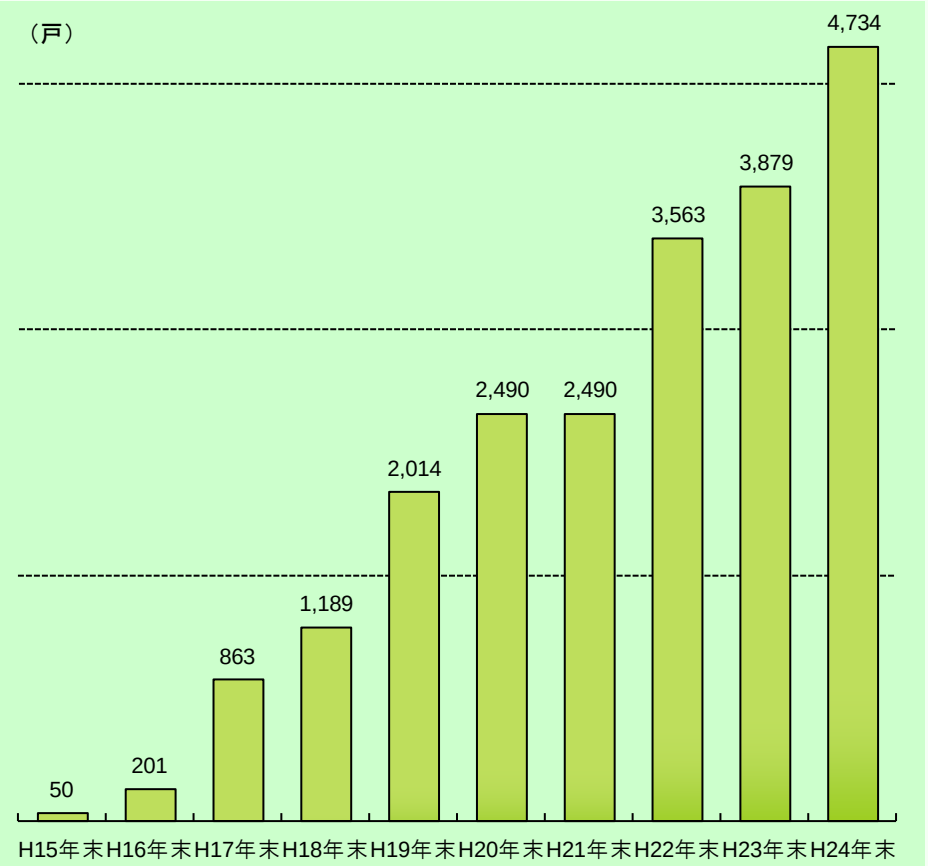
- 平成15年から供給を開始し、都心を中心として平成24年12月末日現在累計85物件、4,734戸を供給
- 不動産賃貸仲介業者を中心に高級賃貸マンションブランドとして広く認知

東京23区所在の「コンフォリア」シリーズ



（注1） 上記の地図には、本投資法人が保有していない物件も含まれますが、本投資法人は上場時取得物件以外にこれらの物件を取得する予定はありません。

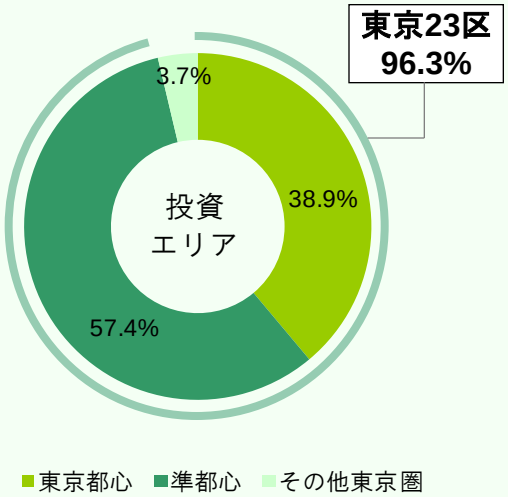
「コンフォリア」シリーズの供給実績（累計）

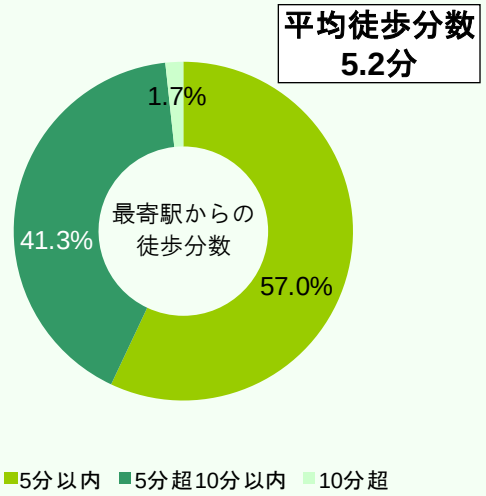


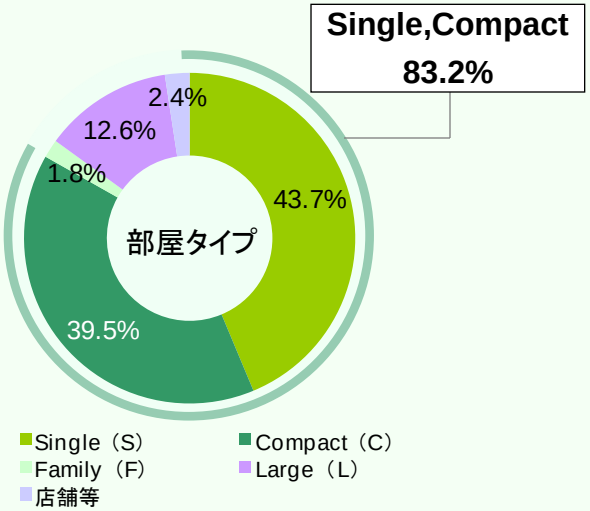
（注2）上記のグラフの詳細については、後記「注記事項（※1）」をご参照ください。

ポートフォリオサマリー

- 平成22年8月に私募投資法人として運用開始して以降、5期にわたり着実に資産規模を拡大
- 東京23区のシングル・コンパクトタイプの物件を中心としたポートフォリオを構築







稼働率（平成25年3月末日現在）	96.1%
平均築年数（平成25年3月末日現在）（注2）	6.7年
不動産取得価格	71,225 百万円
不動産鑑定評価額	78,034 百万円
鑑定NOI平均利回り（注3）	5.83%

（注1）上記グラフの前提条件については、後記「注記事項（※2）」をご参照ください。
（注2）「平均築年数」は、各運用資産にかかる平成25年3月末時点の築年数を取得価格に基づき加重平均して算出しています。
（注3）「鑑定NOI平均利回り」は、各運用資産について、直近に取得した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）の合計を取得価格の総額で除した値を記載しています。

２．今後の運用戦略

当面の運用戦略

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

当面の運用戦略

安定した分配金水準の維持を念頭に、早期に資産規模1,000億円の達成を目標

外部成長戦略	スポンサーサポートと運用会社の独自の情報の活用
● **スポンサーパイプラインの活用** ● **運用会社独自の物件取得情報の活用** ● **物件取得方針の遵守**	● スポンサーパイプライン：開発中物件（6物件、東京23区内が取得候補）（注） ● ブリッジSPCの活用　：優先交渉権取得による取得機会の確保 ● 外部売主からの取得実績：運用開始以降、23物件 合計289億円を取得 ● 「コンフォリア」ブランドに合致した物件の組入れ ● ポートフォリオ利回りに配慮した物件の組入れ

（注）本投資法人が取得を決定した資産はありません。

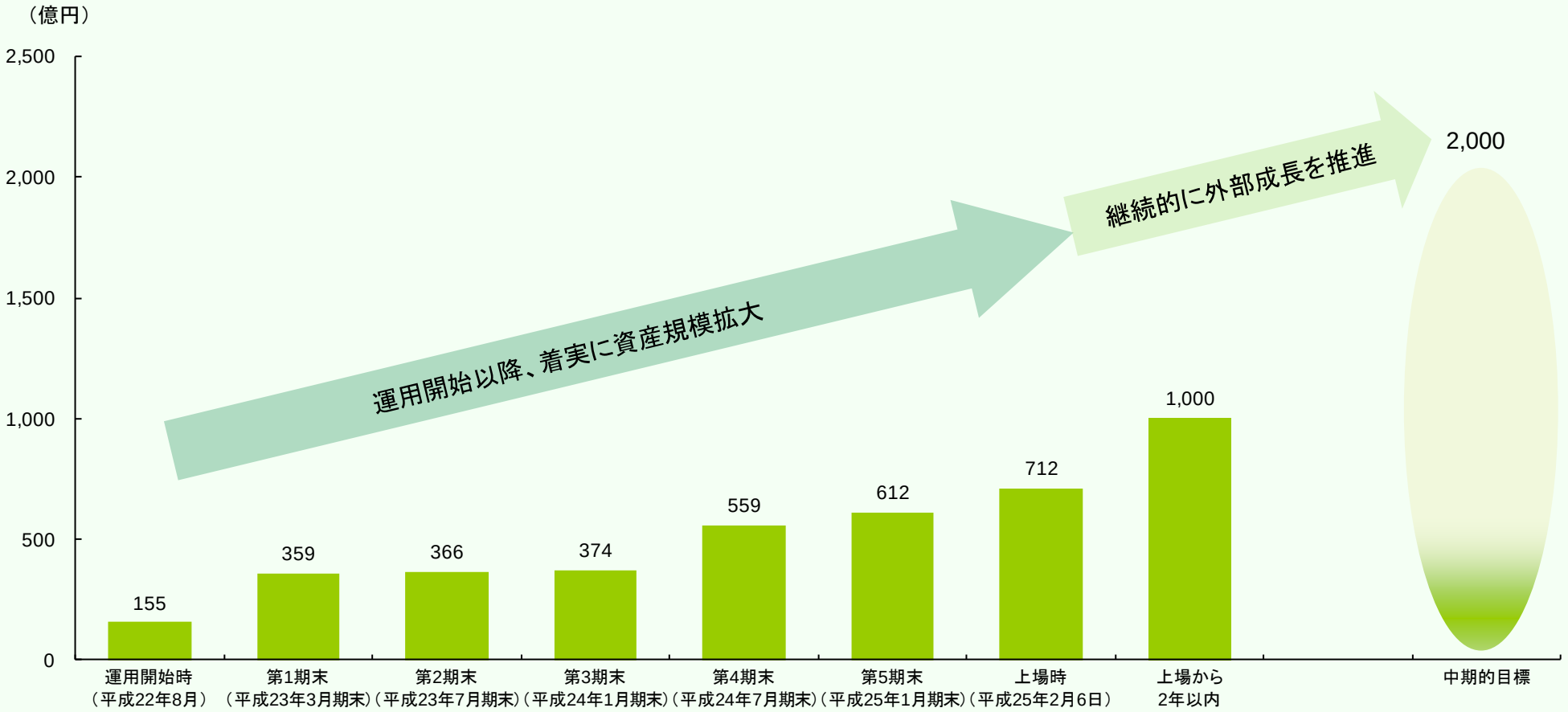
内部成長戦略	ポートフォリオの安定収益の確保及び資産価値の維持・向上
● **稼働率の維持向上** ● **物件競争力の維持向上**	● 個別の物件・住戸毎の特性に合わせたきめ細やかなリーシング活動 ● 物件競争力の確保、工事費用の削減、管理費用の削減及び付帯収入向上のための様々な施策の実施

財務戦略	財務体質の健全性及び収益の安定化
● **LTVコントロールと財務安定性の向上** ● **借入金の返済期日の分散化** ● **バンクフォーメーション**	● LTV50%前半を意識した運用 ● 住宅賃料の安定性と足元の低金利を考慮した固定化と返済期限の長期化 ● メガバンク中心の国内有力金融機関からなるバンクフォーメーション

今後の外部成長

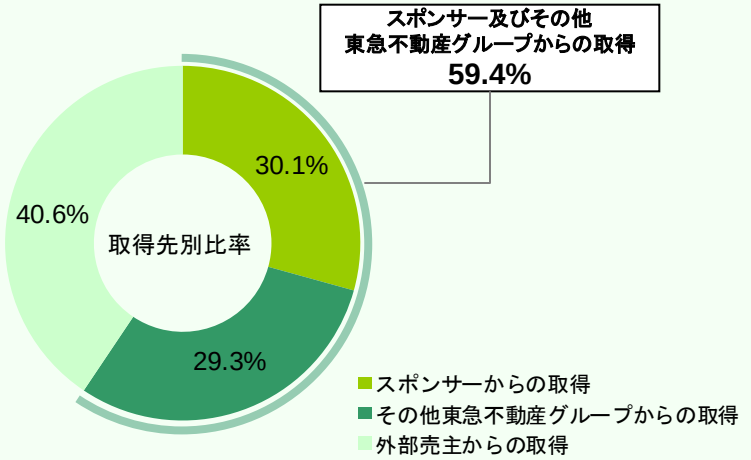
- 上場後1～2年以内に資産規模1,000億円、中期的には資産規模2,000億円を目標として外部成長を推進

運用資産規模の推移及び目標



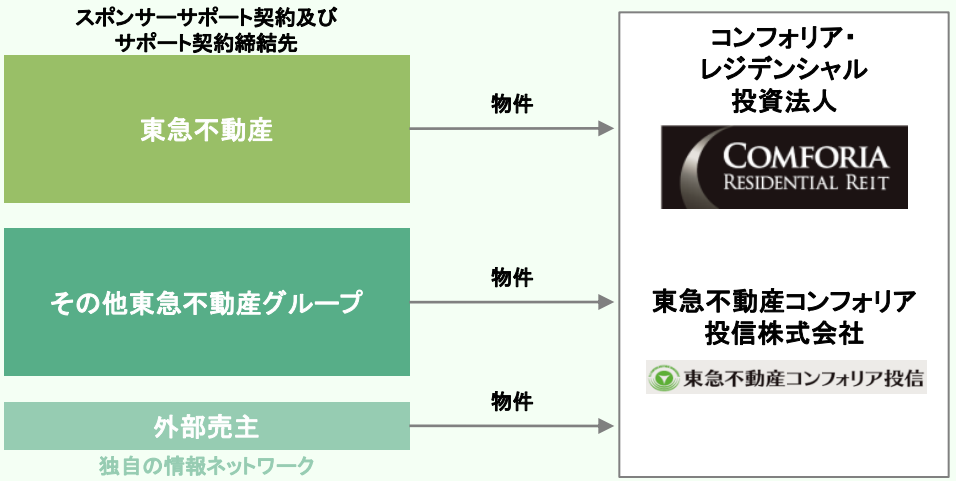
外部成長戦略

外部成長の実績



（注1）「取得先別比率」は、平成25年3月末現在保有する物件について取得価格に基づき算出しています。

多様な物件取得ルートの活用



東急不動産グループの活用

住宅事業

- 住宅事業は分譲マンション「ブランズ」シリーズの供給を中心として周辺事業である管理・運営・仲介・リフォーム事業等を拡大

東急不動産のマンション供給戸数

	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期
首都圏	935戸	997戸	1,737戸	1,346戸
関西	634戸	650戸	687戸	1,078戸
地方	157戸	163戸	67戸	304戸
計	**1,726戸**	**1,810戸**	**2,491戸**	**2,728戸**

（注2）上表の詳細については、後記「注記事項（※3）」をご参照ください。

シニアライフ事業

- シニアライフ事業を今後の高齢化社会を見据えた重要事業と位置付けており、東急沿線を中心として、居住ニーズの高い地域で事業を展開していく予定

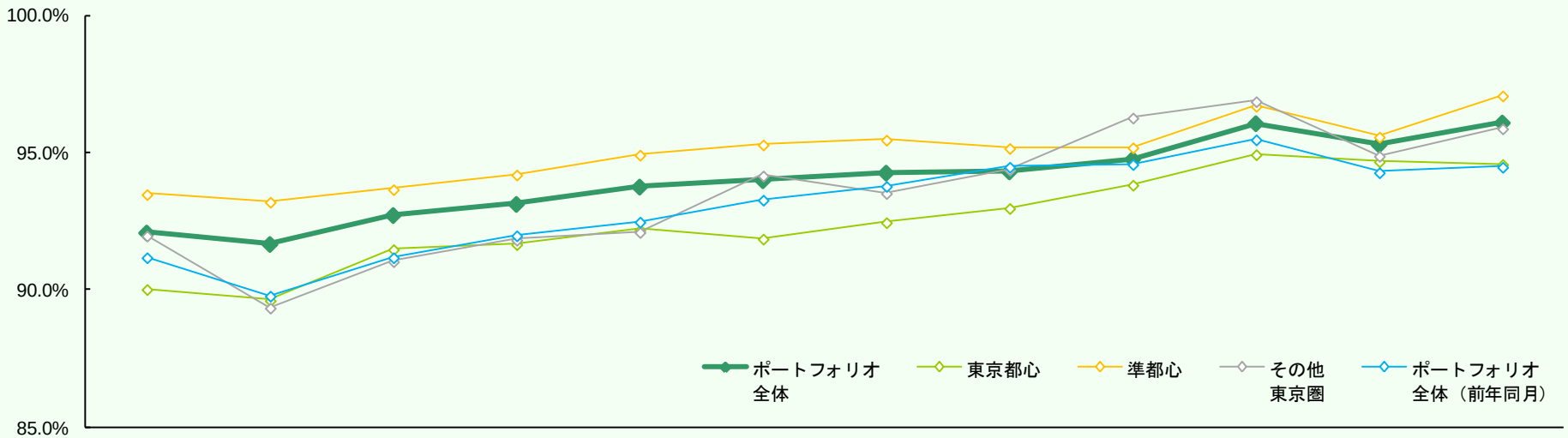
アセット・マネジメント事業、ファンド・マネジメント事業

- 平成23年度を初年度とする中期経営計画において、REIT（ファンド）事業の展開を重点項目として位置付け
- プライベートファンドにより実績を積み重ね、ノウハウを蓄積

内部成長戦略

- 東急不動産グループのAM能力、PM能力を活用し、ポートフォリオ収益性・資産価値の向上を企図
- きめ細やかなリーシング活動により、ポートフォリオ稼働率は前年同月比で上昇傾向

稼働率推移（全体・エリア別）

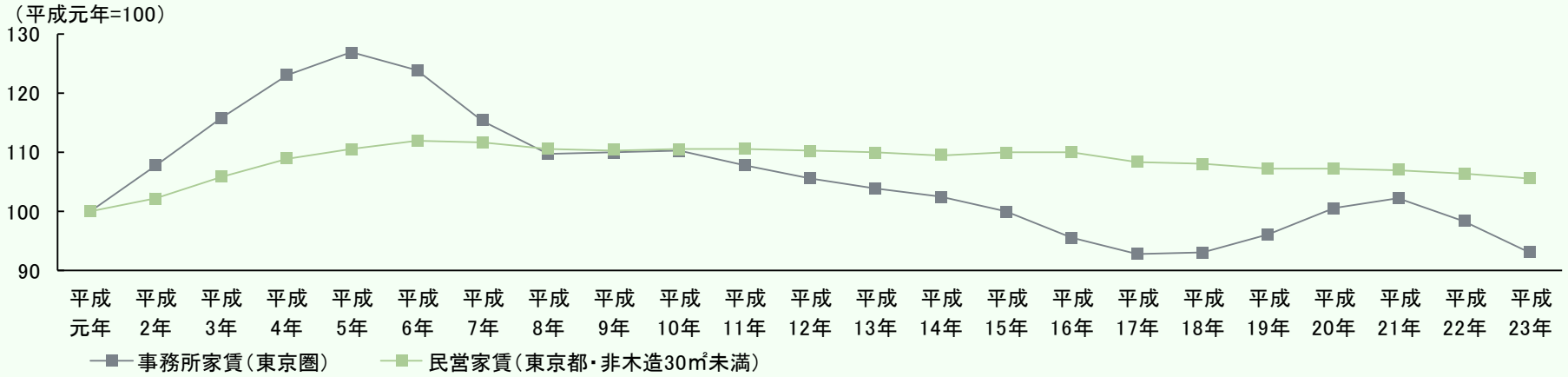


	H24.4	H24.5	H24.6	H24.7	H24.8	H24.9	H24.10	H24.11	H24.12	H25.1	H25.2	H25.3
ポートフォリオ全体	92.1%	91.7%	92.7%	93.1%	93.8%	94.0%	94.3%	94.3%	94.8%	96.1%	95.3%	96.1%
東京都心	90.0%	89.6%	91.5%	91.7%	92.2%	91.9%	92.5%	93.0%	93.8%	95.0%	94.7%	94.6%
準都心	93.5%	93.2%	93.7%	94.2%	94.9%	95.3%	95.5%	95.2%	95.2%	96.7%	95.6%	97.1%
その他東京圏	92.0%	89.4%	91.1%	91.8%	92.1%	94.2%	93.5%	94.4%	96.3%	96.9%	94.9%	95.9%

ポートフォリオ全体（前年同月）	（91.2%）	（89.8%）	（91.2%）	（92.0%）	（92.5%）	（93.3%）	（93.8%）	（94.5%）	（94.6%）	（95.5%）	（94.3%）	（94.5%）

事業環境認識

住宅賃料と事務所賃料の推移

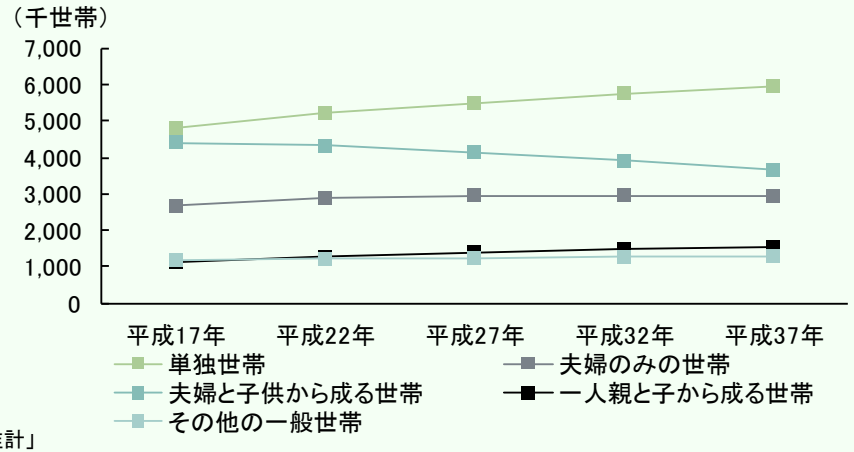


（出所）日本銀行「企業向けサービス価格指数（平成元年～平成23年）」及び総務省「消費者物価指数（平成元年～平成23年）」

（注1） 上記グラフの詳細については、後記「注記事項（※4）」をご参照ください。

東京圏及び東京都 総世帯数予測

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21年12月推計」

（注2） 上記グラフの詳細については、後記「注記事項（※5）」をご参照ください。

3. 第5期（平成25年1月期）ハイライト

第5期 決算ハイライト

	第4期（平成24年7月期）	第5期（平成25年1月期）	前期比
営業日数	182 日	184 日	+2 日
不動産賃貸事業収益	2,063 百万円	2,184 百万円	+121 百万円
不動産賃貸事業損益	1,330 百万円	1,377 百万円	+47 百万円
営業利益	1,163 百万円	1,158 百万円	-4 百万円
当期純利益	904 百万円	897 百万円	-6 百万円
期末発行済投資口数	48,670 口	48,670 口	ー
1口当たり分配金	18,579 円	18,442 円	-137 円
運用資産 物件数	42 物件	48 物件	+6 物件
運用資産 取得価格	55,914 百万円	61,243 百万円	+5,328 百万円
期末稼働率	93.1 %	96.1 %	+3.0 pt
期末有利子負債比率(注)	57.0 %	60.2 %	+3.2 pt

主な差異

【不動産賃貸事業収益】
- 第5期取得物件による増収（+122）
- 既保有物件による増収（+10）
- 更新料収入等の減少（▲15）
- 匿名組合収益の計上（+4）

【不動産賃貸事業費用】
- 第5期取得物件による費用増（+56）
- 既保有物件の公租公課（+19）

【その他営業費用】
- 資産運用報酬の増加（+31）
- その他営業費用の増加（+19）

【営業外費用】
- 支払利息の増加（+13）
- その他営業外費用の減少（-11）

（注） 期末有利子負債比率 ＝ 期末有利子負債 ÷ 期末総資産額 × 100

■第5期 損益計算書

		第5期 （平成25年1月期）
		（単位：千円）
営業収益		2,184,930
賃貸事業収入	※1	2,093,386
その他賃貸事業収入	※2	87,445
匿名組合収益		4,098
営業費用		1,026,325
賃貸事業費用	※3	806,996
資産運用報酬		132,106
その他営業費用	※4	87,222
営業利益		1,158,604
営業外収益		406
営業外費用		260,530
支払利息		200,373
その他営業外費用	※5	60,156
経常利益		898,480
税引前当期純利益		898,480
法人税等		936
法人税等		934
法人税等調整額		2
当期純利益		897,544
前期繰越利益		28
当期未処分利益		897,572

賃貸NOI		1,717,466

分配金総額		897,572
発行済投資口数		48,670 口
1口当たり分配金		18,442 円

※1～3 不動産賃貸事業損益 （単位：千円）

A 不動産賃貸事業収益	2,180,832
賃貸事業収入（※1）	2,093,386
賃料・共益費	2,051,307
駐車場収入等	42,078
その他賃貸事業収入（※2）	87,445
礼金更新料収入	53,336
その他収入	34,109
B 不動産賃貸事業費用	806,996
賃貸事業費用（※3）	806,996
物件管理委託費	199,756
修繕費	41,605
減価償却費	339,532
その他賃貸事業費用	226,102
C 不動産賃貸事業損益（A-B）	1,377,933

※4 その他営業費用 （単位：千円）

事務委託手数料	12,839
役員報酬	3,600
会計監査人報酬	12,906
その他	57,877

※5 その他営業外費用 （単位：千円）

融資関連費用	39,033
投資口交付費償却	17,122
その他	4,000

第5期 貸借対照表

		第5期 （平成25年1月31日現在）
《資産の部》		（単位：千円）
流動資産		2,723,024
現金及び預金		463,232
信託現金及び信託預金		2,238,224
その他の流動資産		21,567
固定資産		63,197,704
有形固定資産	※1	62,415,230
信託不動産等		62,415,230
無形固定資産	※1	265,279
投資その他の資産	※2	517,195
繰延資産		75,299
資産合計		65,996,029
《負債及び資本の部》		（単位：千円）
流動負債		5,576,550
短期借入金	※3	5,000,000
営業未払金		155,214
未払金		30,616
未払費用		45,483
未払法人税等		701
前受金		343,730
その他		804
固定負債		35,463,619
長期借入金	※3	34,720,000
信託預り敷金及び保証金		743,619
負債合計		41,040,169
投資主資本		24,937,740
出資総額		24,040,168
剰余金		897,572
評価・換算差額等		18,118
純資産合計	※4	24,955,859
負債・純資産合計		65,996,029

※1 不動産（有形固定資産及び無形固定資産）　（単位：千円）

	取得価額	償却累計額	うち当期償却額	期末簿価
信託土地	34,338,266	－	－	34,338,266
信託建物等	29,210,527	1,133,563	339,532	28,076,964
有形固定資産 計	63,548,794	1,133,563	339,532	62,415,230
信託借地権	265,279	－	－	265,279
無形固定資産 計	265,279	－	－	265,279
不動産 合計	63,814,073	1,133,563	339,532	62,680,509
期末保有物件数				48物件
期末賃貸可能面積				96,126.98㎡

※2 投資その他の資産　（単位：千円）

投資有価証券	275,000
敷金及び保証金	10,000
長期前払費用	214,076
デリバティブ債権	18,118

※3 借入金

短期借入金	5,000百万円
長期借入金	34,720百万円
総資産有利子負債比率	60.2%

※4 純資産

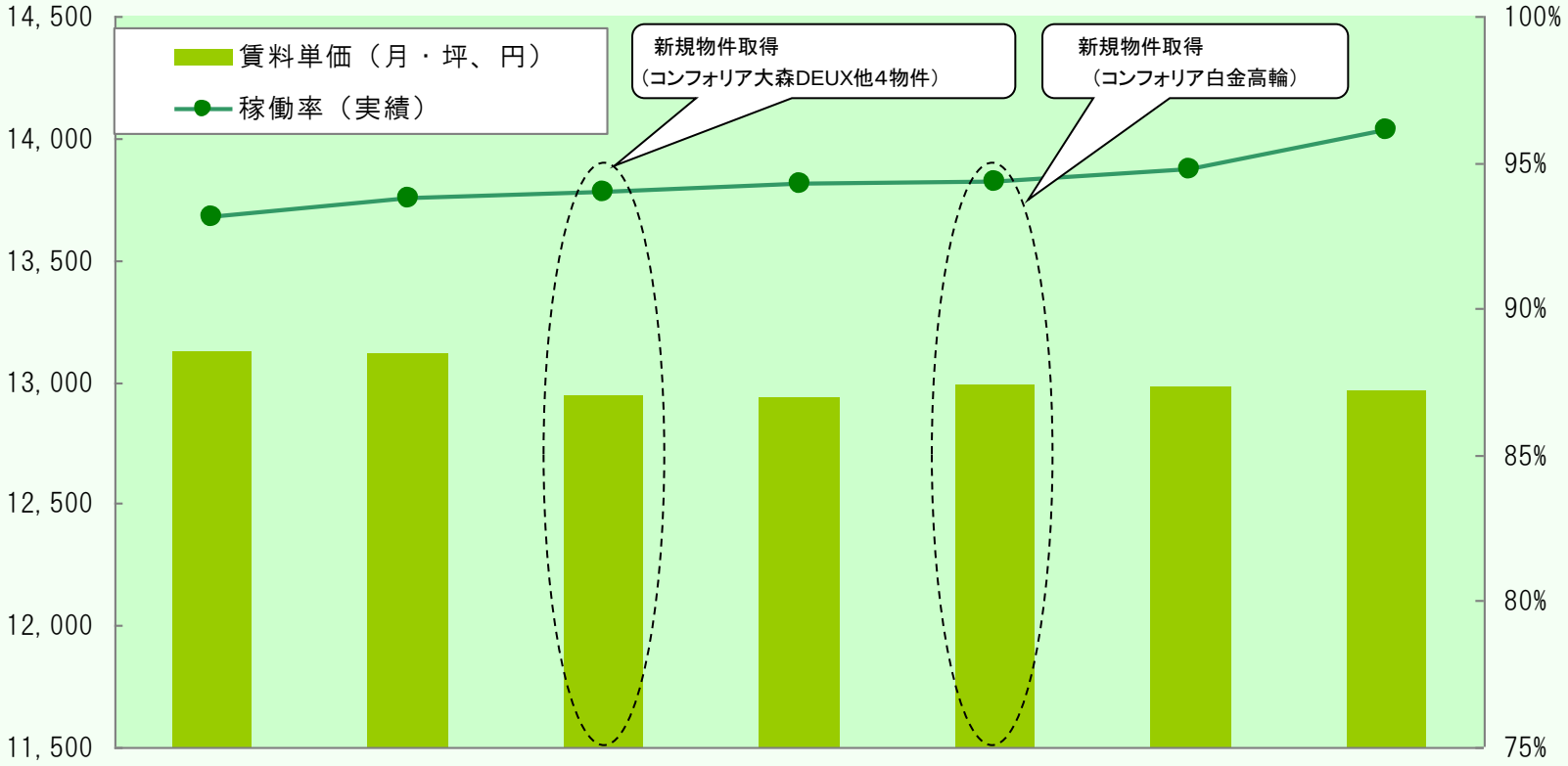
発行済投資口数	48,670口
1口当たり純資産額	512,756円

4. 第5期（平成25年1月期）運用実績

稼働率及び賃料単価の推移

- 前期末対比で平均賃料単価は微減となるものの、期末にかけて稼働率は改善傾向

稼働率及び賃料単価推移（第5期）



	平成24年7月	平成24年8月	平成24年9月	平成24年10月	平成24年11月	平成24年12月	平成25年1月
賃料単価（月・坪）	13,127円	13,114円	12,948円	12,939円	12,987円	12,979円	12,964円
稼働率	93.1%	93.8%	94.0%	94.3%	94.3%	94.8%	96.1%

第5期 資産取得の概要

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

- 多様な取得手法を活用し、着実に外部成長を推進

第5期取得資産の概要

物件名	所在	竣工年月	構造/階数	賃貸可能戸数
コンフォリア白金高輪	東京都港区	平成19年10月	RC/13F	37 戸
コンフォリア大森DEUX	東京都大田区	平成19年2月	RC/12F	64 戸
コンフォリア両国DEUX	東京都墨田区	平成18年8月	RC/9F	66 戸
コンフォリア町屋	東京都荒川区	平成19年4月	RC/11F	30 戸
コンフォリア・リヴ市川妙典	千葉県市川市	平成19年4月	RC/5F	48 戸
コンフォリア・リヴ谷塚	埼玉県草加市	平成19年3月	SRC/13F	62 戸

匿名組合出資持分の取得

合同会社アオアクア（営業者）	
不動産信託受益権等 （人形町、豊洲） 5,382百万円	ノンリコースローン 3,770百万円
	匿名組合出資 1,612百万円

スキーム

- アセット・マネージャー　興和不動産投資顧問株式会社
- 主な出資者　本投資法人、東急不動産株式会社 等
- 本投資法人出資額　275百万円（出資割合：17.1%）
- 出資持分取得日　平成24年8月30日

優先交渉権

- 最低購入価格　5,358百万円（2物件合計、消費税含む。）
- 権利の内容　購入希望価格が最低購入価格以上であること等を条件に、売買に応じるよう営業者に求める権利

第5期 財務活動の概要

- 新規物件取得に伴う短期借入れのほか、上場後の財務方針を視野に金利スワップ取引による固定化を実施
- 上場後の資金調達の円滑化を目的として、新たに格付を取得

借入れの状況（平成25年1月31日現在）

区分			借入残高	残存年数	利率
短期	タームローン⑤	変動	4,400 百万円	0.16 年	1M TIBOR + 0.30%（0.48000%）
	タームローン⑥	変動	600 百万円	0.16 年	1M TIBOR + 0.30%（0.48000%）
		小計	5,000 百万円	0.16 年	
長期	タームローン①	変動⇒固定	15,280 百万円	3.14 年	1.03715%
	タームローン①	固定	7,140 百万円		1.34000%
	タームローン③	変動	6,000 百万円	2.24 年	1M TIBOR + 0.50%（0.68000%）
	タームローン④	固定	6,300 百万円	4.66 年	1.41200%
		小計	34,720 百万円	3.26 年	
		合計	39,720 百万円	2.87 年	

	第4期末	第5期末	上場時
有利子負債残高	34,720百万円	39,720百万円	40,720百万円
長期比率	100.0%	87.4%	100.0%
固定比率	38.7%	72.3%	70.5%
平均残存年数(加重平均ベース)	3.77年	2.87年	2.94年
有利子負債÷運用資産（鑑定評価額ベース）	56.1%	58.6%	52.2%

：第5期調達分

：第5期固定化分

格付の状況

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

5. 第1回公募増資のご報告及び業績予想

第1回　公募増資等の概要

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ 当初想定を上回る条件で公募増資が実現

公募増資の概要

募集方法	国内オファリング （一般募集及び売出し）
上場証券取引所	東京証券取引所
証券コード	3282
オファリング総額及び口数	総計　27,365百万円（49,755口） 内訳 一般募集　：　10,280百万円（18,691口） 売出し　：　15,290百万円（27,800口） OA売出し　：　1,795百万円（3,264口） ※OA売出し分は、スポンサー保有投資口より充当
発行価額総額	9,935百万円（一般募集分）
1口当たり発行価格	550,000円 （仮条件レンジ：540千円～550千円）
発行決議日	平成25年1月7日（月）
発行価格等決定日	平成25年1月28日（月）
上場日	平成25年2月6日（水）
共同主幹事証券	みずほ証券、SMBC日興証券
資金使途	取得資産の取得資金及び短期借入金の返済資金の一部に充当

取得資産の概要

取得資産	コンフォリア日本橋人形町イースト 他4物件
取得日	平成25年2月6日（水）
取得先	東急不動産、合同会社アオアクア
取得価格合計	9,981百万円
鑑定評価額合計	10,273百万円

借入れ等の概要

借入先	日本政策投資銀行、みずほコーポレート銀行、三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行
借入金額	6,000百万円
借入条件	1M TIBOR + 0.3%
借入日	平成25年2月6日
返済期限	平成26年3月末日
資金使途	取得資産の取得資金及び短期借入金の返済資金の一部に充当
その他	● 上場日に無担保化を実施 ● 追加資産の購入に備え、極度設定額70億円の極度ローン基本契約を締結

公募増資等の背景と効果

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

公募増資の背景

- 当初より平成25年から平成26年頃の東証への上場を目標としていたこと。
- 当面の目標資産規模である1,000億円に到達する可能性が高まったこと。
- 上場によって投資家層が拡大し、投資法人の継続的な成長が期待できること。

公募増資の効果

		第5期末		公募増資		公募増資後	効果
アセット	物件数	48物件	＋	5物件	＝	53物件	資産規模拡大による ポートフォリオの **安定性の向上**を図りつつ、 **収益性は維持**
	取得価格	61,243百万円	＋	9,981百万円	＝	71,225百万円	
	鑑定NOI 平均利回り（注1）	5.90%	＋	5.45%	＝	5.83%	
デット	借入れ金額	39,720百万円	＋	1,000百万円（注3）	＝	40,720百万円	**LTV水準の引き下げ** による成長余地の確保
	鑑定LTV（注2）	58.6%	→			52.2%	
	平均残存年数	2.87年	→			2.94年	
エクイティ	投資口数	48,670口	＋	18,691口	＝	67,361口	他銘柄と遜色のない 分配金水準
	1口当たり 分配金	18,442円	→			15,440円	

（注1）「鑑定NOI平均利回り」は、各運用資産の直近に取得した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）の合計を取得価格の総額で除した値を記載しています。
（注2）「鑑定LTV」は、各時点における有利子負債総額を当該時点における各運用資産の直近に取得した鑑定評価書における鑑定評価額の総額で除した値を記載しています。
（注3） 公募増資時（平成25年2月6日）に調達した長期借入金（6,000百万円）から同日付で返済した短期借入金（5,000百万円）を差し引いた金額を記載しています。

■公募増資時取得資産の概要

取得資産の概要

■ 平成25年2月6日付にて計5物件 9,981百万円を新規取得

スポンサーグループ開発物件
3物件　4,746百万円

物件名	コンフォリア浅草橋	コンフォリア両国サウス	コンフォリア愛宕
所在	東京都台東区	東京都墨田区	東京都港区
竣工年月	平成23年11月	平成23年11月	平成16年4月
構造/階数	RC/B1F・14F	RC/9F	SRC/11F
賃貸可能戸数	141 戸	61 戸	38 戸

優先交渉権行使による取得物件
2物件　5,235百万円

物件名	コンフォリア日本橋人形町イースト	コンフォリア豊洲
所在	東京都中央区	東京都江東区
竣工年月	平成19年10月	平成21年3月
構造/階数	RC/10F	RC/9F
賃貸可能戸数	82 戸	161 戸

	資産規模			投資エリア			築年数	平均徒歩分数	シングル・コンパクト割合
	取得価格	物件数	平均価格	東京都心	準都心	その他東京圏			
平成24年7月末（第4期末）	55,914百万円	42 物件	1,331百万円	41.9%	55.6%	2.5%	6.7 年	5.0 分	79.5%
平成25年1月末（第5期末）	61,243百万円	48 物件	1,275百万円	40.4%	55.3%	4.3%	7.1 年	5.2 分	81.1%
平成25年2月6日（追加物件取得後）	71,225百万円	53 物件	1,343百万円	38.9%	57.4%	3.7%	6.6 年	5.2 分	83.3%

第6期及び第7期 業績予想

- 第6期（自 平成25年2月1日　至 平成25年7月31日）は、1口当たり15,440円の分配金を想定
- 第7期（自 平成25年8月1日　至 平成26年1月31日）は、1口当たり15,380円の分配金を想定

	実 績	業 績 予 想		
	第5期（平成25年1月期）	第6期（平成25年7月期）	第7期（平成26年1月期）	前提条件
営業日数	184 日	181 日	184 日	【運用資産】 第5期末時点で保有する48物件に、平成25年2月6日取得の5物件を加え53物件とし、その後は変動がないことを前提 【減価償却費】 第6期及び第7期にそれぞれ410百万円を計上 【借入金】 第5期末時点の借入金残高39,720百万円に、平成25年2月6日の新規借入6,000百万円を加える一方、同日返済の5,000百万円を減ずることで40,720百万円の借入残高となり、 その後は変動がないことを前提 【投資口】 第5期末時点の口数48,670口に、平成25年2月6日の投資口追加発行分18,691口を加え67,361口となり、その後は変動がないことを前提
不動産賃貸事業収益	2,184 百万円	2,549 百万円	2,555 百万円	
不動産賃貸事業損益	1,377 百万円	1,594 百万円	1,596 百万円	
営業利益	1,158 百万円	1,361 百万円	1,324 百万円	
経常利益	898 百万円	1,041 百万円	1,037 百万円	
当期純利益	897 百万円	1,040 百万円	1,036 百万円	
期末発行済投資口数	48,670 口	67,361 口	67,361 口	
1口当たり分配金	18,442 円	15,440 円	15,380 円	

6. Appendix

■ポートフォリオ・マップ（第5期末時点）

［取得済資産］

1 コンフォリア日本橋人形町
2 コンフォリア早稲田
3 コンフォリア下落合
4 コンフォリア東中野
5 コンフォリア文京春日
6 コンフォリア浅草松が谷
7 コンフォリア西大井
8 コンフォリア中野
9 コンフォリア下北沢
10 コンフォリア西蒲田
11 コンフォリア大山
12 コンフォリア清澄白河サウス
13 コンフォリア駒澤
14 コンフォリア銀座EAST
15 コンフォリア麻布台
16 コンフォリア芝公園
17 コンフォリア西麻布
18 コンフォリア南青山
19 コンフォリア南青山DEUX
20 コンフォリア西早稲田
21 コンフォリア・リヴ小石川
22 コンフォリア・リヴ千石
23 コンフォリア代官山青葉台
24 コンフォリア代官山
25 コンフォリア原宿NORD
26 コンフォリア原宿
27 コンフォリア池袋
28 コンフォリア・リヴ狛江
29 コンフォリア・リヴ両国石原
30 コンフォリア三田ノース
31 コンフォリア芝浦バウハウス
32 コンフォリア浅草橋DEUX
33 コンフォリア押上
34 コンフォリア本所吾妻橋
35 コンフォリア清澄白河トロワ
36 コンフォリア門前仲町
37 コンフォリア碑文谷
38 コンフォリア三宿
39 コンフォリア学芸大学
40 コンフォリア東中野DEUX
41 コンフォリア東池袋WEST
42 コンフォリア横濱関内
43 コンフォリア両国DEUX
44 コンフォリア大森DEUX
45 コンフォリア町屋
46 コンフォリア・リヴ市川妙典
47 コンフォリア・リヴ谷塚
48 コンフォリア白金高輪

■…東京都心　■…準都心　■…その他東京圏

ポートフォリオの概要

物件No.	物件名	所在地	交通	所要時間（徒歩）	竣工年月（登記簿）	住宅戸数	店舗戸数	総戸数	構造階高（登記簿）	延床面積（登記簿）
第5期末保有物件										
1	コンフォリア日本橋人形町	東京都中央区	東京メトロ日比谷線・都営浅草線／人形町	徒歩2分	平成20年2月	45戸	－	45戸	RC／10階	3,021.53㎡
2	コンフォリア早稲田	東京都新宿区	都営大江戸線／牛込柳町	徒歩5分	平成21年4月	79戸	－	79戸	RC／5階・地下1階	3,080.28㎡
3	コンフォリア下落合	東京都新宿区	西武新宿線／下落合	徒歩3分	平成17年3月	44戸	－	44戸	RC／5階	2,726.15㎡
4	コンフォリア東中野	東京都新宿区	JR中央・総武線／東中野	徒歩6分	平成20年3月	37戸	－	37戸	RC／7階	1,058.75㎡
5	コンフォリア文京春日	東京都文京区	都営三田線・大江戸線／春日	徒歩1分	平成21年11月	80戸	－	80戸	SRC／14階・地下1階	3,198.54㎡
6	コンフォリア浅草松が谷	東京都台東区	東京メトロ銀座線／田原町	徒歩7分	平成21年9月	62戸	－	62戸	SRC／14階	2,264.84㎡
7	コンフォリア西大井	東京都品川区	JR横須賀線・湘南新宿ライン／西大井	徒歩3分	平成19年1月	59戸	－	59戸	RC／4階	1,542.53㎡
8	コンフォリア中野	東京都中野区	西武新宿線／新井薬師前	徒歩10分	平成19年6月	35戸	－	35戸	RC／6階・地下1階	1,935.39㎡
9	コンフォリア下北沢	東京都世田谷区	京王井の頭線／新代田	徒歩5分	平成17年2月	116戸	－	116戸	RC／11階・地下1階	5,287.18㎡
10	コンフォリア西蒲田	東京都大田区	JR京浜東北線／蒲田	徒歩4分	平成21年2月	103戸	－	103戸	RC／15階	3,358.99㎡
11	コンフォリア大山	東京都板橋区	東武東上線／大山	徒歩1分	平成12年10月	94戸	店舗3区画	97戸	SRC・RC／14階・地下1階	4,793.28㎡
12	コンフォリア清澄白河サウス	東京都江東区	東京メトロ半蔵門線・都営大江戸線／清澄白河	徒歩7分	平成18年11月	45戸	－	45戸	RC／10階	1,317.22㎡
13	コンフォリア駒澤	東京都世田谷区	東急田園都市線／駒沢大学	徒歩1分	平成19年4月	37戸	店舗2区画	39戸	SRC／15階	1,695.46㎡
14	コンフォリア銀座EAST	東京都中央区	東京メトロ日比谷線・JR京葉線／八丁堀	徒歩2分	平成17年3月	132戸	店舗1区画	133戸	SRC／14階・地下1階	5,773.48㎡
15	コンフォリア麻布台	東京都港区	東京メトロ南北線／六本木一丁目	徒歩6分	平成17年2月	23戸	事務所1区画	24戸	RC／4階・地下1階	1,028.94㎡
16	コンフォリア芝公園	東京都港区	都営三田線／芝公園	徒歩3分	平成16年12月	54戸	－	54戸	SRC／13階	1,914.13㎡
17	コンフォリア西麻布	東京都港区	東京メトロ日比谷線／広尾	徒歩9分	平成15年9月	21戸	店舗1区画	22戸	RC／9階	1,069.77㎡
18	コンフォリア南青山	東京都港区	東京メトロ銀座線／外苑前	徒歩5分	平成15年10月	23戸	店舗1区画	24戸	RC・S／9階・地下1階	1,763.88㎡
19	コンフォリア南青山DEUX	東京都港区	東京メトロ銀座線／外苑前	徒歩6分	平成15年2月	6戸	－	6戸	RC／8階	487.97㎡
20	コンフォリア西早稲田	東京都新宿区	東京メトロ東西線／高田馬場	徒歩3分	平成17年2月	60戸	－	60戸	SRC・RC／13階・地下1階	2,971.10㎡
21	コンフォリア・リヴ小石川	東京都文京区	都営三田線・大江戸線／春日	徒歩5分	平成16年11月	37戸	－	37戸	RC／7階・地下1階	1,015.71㎡
22	コンフォリア・リヴ千石	東京都文京区	都営三田線／千石	徒歩6分	平成1年5月	44戸	－	44戸	RC／5階	3,514.75㎡
23	コンフォリア代官山青葉台	東京都目黒区	京王井の頭線／神泉	徒歩8分	平成17年12月	26戸	－	26戸	RC／10階・地下1階	1,533.95㎡
24	コンフォリア代官山	東京都渋谷区	東京メトロ日比谷線／恵比寿	徒歩2分	平成17年1月	40戸	店舗1区画	41戸	(テラス棟)RC／5階・地下1階 (タワー棟)S・SRC／14階・地下1階	(テラス棟) 634.79㎡ (タワー棟)1,632.82㎡
25	コンフォリア原宿NORD	東京都渋谷区	東京メトロ副都心線／北参道	徒歩4分	平成15年7月	8戸	－	8戸	RC／6階・地下1階	1,227.15㎡
26	コンフォリア原宿	東京都渋谷区	JR山手線／原宿	徒歩4分	平成17年2月	99戸	－	99戸	RC／7階・地下1階	6,314.63㎡
27	コンフォリア池袋	東京都豊島区	東京メトロ有楽町線・丸の内線／池袋	徒歩5分	平成17年1月	28戸	－	28戸	RC／11階	1,171.21㎡
28	コンフォリア・リヴ狛江	東京都狛江市	小田急線／喜多見	徒歩7分	平成2年3月	24戸	－	24戸	RC／4階	1,468.30㎡
29	コンフォリア・リヴ両国石原	東京都墨田区	都営大江戸線／両国	徒歩5分	平成19年3月	47戸	－	47戸	RC／11階	1,151.47㎡
30	コンフォリア三田ノース	東京都港区	都営大江戸線／赤羽橋	徒歩5分	平成15年2月	30戸	－	30戸	SRC・RC／11階	1,257.94㎡

ポートフォリオの概要

物件No.	物件名	所在地	交通	所要時間（徒歩）	竣工年月（登記簿）	住宅戸数	店舗戸数	総戸数	構造階高（登記簿）	延床面積（登記簿）
第5期末保有物件（続き）										
31	コンフォリア芝浦バウハウス	東京都港区	ゆりかもめ線／芝浦ふ頭 JR山手線／田町	徒歩6分 徒歩11分	平成18年3月	75戸	－	75戸	RC／15階	4,862.18㎡
32	コンフォリア浅草橋DEUX	東京都台東区	JR中央・総武緩行線／浅草橋	徒歩8分	平成19年12月	46戸	－	46戸	SRC／13階	1,596.33㎡
33	コンフォリア押上	東京都墨田区	東京メトロ半蔵門線／押上	徒歩2分	平成19年10月	47戸	－	47戸	RC／11階	1,369.26㎡
34	コンフォリア本所吾妻橋	東京都墨田区	都営浅草線／本所吾妻橋	徒歩8分	平成20年1月	48戸	－	48戸	RC／9階	1,434.29㎡
35	コンフォリア清澄白河トロワ	東京都江東区	東京メトロ半蔵門線／清澄白河	徒歩4分	平成20年4月	50戸	－	50戸	RC／9階	1,553.45㎡
36	コンフォリア門前仲町	東京都江東区	東京メトロ東西線／門前仲町	徒歩7分	平成20年4月	144戸	－	144戸	RC／13階	4,916.04㎡
37	コンフォリア碑文谷	東京都目黒区	東急東横線／学芸大学	徒歩12分	平成15年3月	28戸	－	28戸	RC／6階	2,302.53㎡
38	コンフォリア三宿	東京都世田谷区	東急田園都市線／池尻大橋	徒歩6分	平成16年2月	56戸	店舗3区画	59戸	RC／14階	2,842.56㎡
39	コンフォリア学芸大学	東京都世田谷区	東急東横線／学芸大学	徒歩8分	平成17年4月	38戸	－	38戸	RC／4階	1,919.59㎡
40	コンフォリア東中野DEUX	東京都中野区	JR中央・総武緩行線／東中野	徒歩2分	平成21年12月	40戸	－	40戸	RC／ 9階・地下1階	1,419.08㎡
41	コンフォリア東池袋WEST	東京都豊島区	東京メトロ有楽町線／東池袋	徒歩9分	平成21年6月	154戸	店舗1区画	155戸	RC／13階	8,296.57㎡
42	コンフォリア横濱関内	神奈川県横浜市中区	JR根岸線／関内	徒歩5分	平成21年7月	60戸	－	60戸	RC／10階	2,377.62㎡
43	コンフォリア両国DEUX	東京都墨田区	JR中央・総武緩行線／両国	徒歩9分	平成18年8月	66戸	－	66戸	RC／9階	2,010.27㎡
44	コンフォリア大森DEUX	東京都大田区	JR京浜東北線／大森	徒歩8分	平成19年2月	64戸	－	64戸	RC／12階	2,180.52㎡
45	コンフォリア町屋	東京都荒川区	東京メトロ千代田線／町屋	徒歩7分	平成19年4月	29戸	店舗1区画	30戸	RC／11階	1,361.92㎡
46	コンフォリア・リヴ市川妙典	千葉県市川市	東京メトロ東西線／妙典	徒歩9分	平成19年4月	48戸	－	48戸	RC／5階	1,533.11㎡
47	コンフォリア・リヴ谷塚	埼玉県草加市	東武伊勢崎線／谷塚	徒歩7分	平成19年3月	62戸	－	62戸	SRC／13階	1,710.09㎡
48	コンフォリア白金高輪	東京都港区	東京メトロ南北線・都営三田線／白金高輪	徒歩4分	平成19年10月	36戸	店舗1区画	37戸	RC／13階	1,932.57㎡
	合計					2,629戸		2,645戸		116,830.11㎡
第6期（上場時）取得物件										
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都中央区	東京メトロ日比谷線・都営浅草線／人形町	徒歩2分	平成19年10月	81戸	店舗1区画	82戸	RC／10階	2,912.38㎡
50	コンフォリア愛宕	東京都港区	東京メトロ日比谷線／神谷町	徒歩3分	平成16年4月	38戸	－	38戸	SRC／11階	1,147.20㎡
51	コンフォリア浅草橋	東京都台東区	JR中央・総武緩行線／浅草橋	徒歩5分	平成23年11月	140戸	店舗1区画	141戸	RC／14階・地下1階	5,273.67㎡
52	コンフォリア両国サウス	東京都墨田区	JR中央・総武緩行線／両国	徒歩8分	平成23年11月	61戸	－	61戸	RC／9階	2,404.23㎡
53	コンフォリア豊洲	東京都江東区	東京メトロ有楽町線・ゆりかもめ／豊洲	徒歩9分	平成21年3月	160戸	店舗1区画	161戸	RC／9階	4,513.10㎡
	合計					480戸		483戸		16,250.58㎡
運用資産　合計						3,109戸		3,128戸		133,080.69㎡

鑑定評価額の状況

物件No.	物件名	取得価格（百万円）	取得時 鑑定評価額（百万円）	取得時 鑑定評価額 Cap Rate	前期（第4期）末 鑑定評価額（百万円）	前期（第4期）末 鑑定評価額 Cap Rate	第5期末 鑑定評価額（百万円）	第5期末 鑑定評価額 Cap Rate	第5期末 簿価（百万円）	第5期末 鑑定-簿価（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 取得時（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 前期末（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 第5期末（百万円）	鑑定評価機関
第5期末保有物件														
1	コンフォリア日本橋人形町	1,586	1,610	5.3%	1,720	5.0%	1,720	5.0%	1,647	72	24	134	134	一般財団法人日本不動産研究所
2	コンフォリア早稲田	1,900	1,940	5.3%	2,120	5.0%	2,120	5.0%	1,976	143	40	220	220	一般財団法人日本不動産研究所
3	コンフォリア下落合	1,181	1,280	5.7%	1,390	5.2%	1,390	5.2%	1,183	206	99	209	209	一般財団法人日本不動産研究所
4	コンフォリア東中野	552	556	5.4%	587	5.1%	593	5.1%	579	13	4	35	41	一般財団法人日本不動産研究所
5	コンフォリア文京春日	1,470	1,550	5.3%	1,700	5.1%	1,700	5.0%	1,481	218	80	230	230	大和不動産鑑定株式会社
6	コンフォリア浅草松が谷	910	926	5.8%	1,030	5.6%	1,040	5.5%	917	122	16	120	130	大和不動産鑑定株式会社
7	コンフォリア西大井	902	913	5.5%	927	5.3%	927	5.3%	939	-12	11	25	25	一般財団法人日本不動産研究所
8	コンフォリア中野	881	896	5.4%	916	5.1%	912	5.1%	917	-5	15	35	31	一般財団法人日本不動産研究所
9	コンフォリア下北沢	2,587	2,640	5.4%	2,830	5.0%	2,840	5.0%	2,584	255	53	243	253	一般財団法人日本不動産研究所
10	コンフォリア西蒲田	1,550	1,650	5.6%	1,830	5.4%	1,850	5.3%	1,559	290	100	280	300	大和不動産鑑定株式会社
11	コンフォリア大山	1,987	2,120	5.9%	2,050	5.5%	2,050	5.5%	1,995	54	133	63	63	一般財団法人日本不動産研究所
12	コンフォリア清澄白河サウス	740	772	5.5%	828	5.1%	820	5.1%	752	67	32	88	80	一般財団法人日本不動産研究所
13	コンフォリア駒澤	1,290	1,360	5.3%	1,430	5.0%	1,430	5.0%	1,309	120	70	140	140	一般財団法人日本不動産研究所
14	コンフォリア銀座EAST	3,059	3,300	5.4%	3,450	5.1%	3,450	5.1%	3,092	357	241	391	391	一般財団法人日本不動産研究所
15	コンフォリア麻布台	574	677	5.1%	696	4.9%	694	4.9%	581	112	103	122	120	一般財団法人日本不動産研究所
16	コンフォリア芝公園	1,398	1,480	5.2%	1,500	5.1%	1,540	4.9%	1,411	128	82	102	142	森井総合鑑定株式会社
17	コンフォリア西麻布	755	842	5.1%	841	4.9%	833	4.9%	764	68	87	86	78	一般財団法人日本不動産研究所
18	コンフォリア南青山	1,041	1,250	5.2%	1,250	5.1%	1,280	4.9%	1,056	223	209	209	239	株式会社谷澤総合鑑定所
19	コンフォリア南青山DEUX	248	321	5.2%	333	5.1%	341	5.0%	253	87	73	85	93	株式会社谷澤総合鑑定所
20	コンフォリア西早稲田	1,685	1,830	5.2%	1,850	5.1%	1,870	4.9%	1,701	168	145	165	185	森井総合鑑定株式会社
21	コンフォリア・リヴ小石川	552	579	5.4%	596	5.2%	602	5.1%	560	41	27	44	50	大和不動産鑑定株式会社
22	コンフォリア・リヴ千石	1,219	1,390	5.6%	1,430	5.4%	1,430	5.4%	1,235	194	171	211	211	一般財団法人日本不動産研究所
23	コンフォリア代官山青葉台	926	1,110	4.8%	1,110	4.7%	1,110	4.7%	938	171	184	184	184	日本ヴァリュアーズ株式会社
24	コンフォリア代官山	1,807	2,020	5.1%	2,050	4.9%	2,030	4.9%	1,824	205	213	243	223	一般財団法人日本不動産研究所
25	コンフォリア原宿NORD	533	592	5.2%	595	5.1%	615	5.0%	542	72	59	62	82	株式会社谷澤総合鑑定所
26	コンフォリア原宿	3,629	4,230	5.1%	4,050	4.9%	4,050	4.9%	3,658	391	601	421	421	一般財団法人日本不動産研究所
27	コンフォリア池袋	602	638	5.5%	640	5.3%	640	5.2%	609	30	36	38	38	大和不動産鑑定株式会社
28	コンフォリア・リヴ狛江	399	490	6.2%	501	5.9%	501	5.9%	413	87	91	102	102	一般財団法人日本不動産研究所
29	コンフォリア・リヴ両国石原	651	679	5.6%	721	5.3%	723	5.2%	661	61	28	70	72	森井総合鑑定株式会社
30	コンフォリア三田ノース	850	887	4.8%	885	4.8%	883	4.8%	869	13	37	35	33	日本ヴァリュアーズ株式会社

鑑定評価額の状況

物件No.	物件名	取得価格（百万円）	取得時 鑑定評価額（百万円）	取得時 鑑定評価額 Cap Rate	第4期末 鑑定評価額（百万円）	第4期末 鑑定評価額 Cap Rate	第5期末 鑑定評価額（百万円）	第5期末 鑑定評価額 Cap Rate	第5期末 簿価（百万円）	第5期末 鑑定-簿価（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 取得時（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 第4期末（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 第5期末（百万円）	鑑定評価機関
第5期末保有物件（続き）														
31	コンフォリア芝浦バウハウス	2,650	2,890	5.2%	2,910	5.1%	2,910	5.1%	2,726	183	240	260	260	一般財団法人日本不動産研究所
32	コンフォリア浅草橋DEUX	874	886	5.1%	897	5.1%	892	5.1%	919	-27	12	23	18	一般財団法人日本不動産研究所
33	コンフォリア押上	714	733	5.2%	745	5.2%	745	5.2%	751	-6	19	31	31	一般財団法人日本不動産研究所
34	コンフォリア本所吾妻橋	762	775	5.2%	783	5.2%	784	5.2%	800	-16	13	21	22	一般財団法人日本不動産研究所
35	コンフォリア清澄白河トロワ	873	932	5.1%	937	5.1%	929	5.1%	896	32	59	64	56	一般財団法人日本不動産研究所
36	コンフォリア門前仲町	2,658	2,730	5.1%	2,750	5.1%	2,750	5.1%	2,732	17	72	92	92	一般財団法人日本不動産研究所
37	コンフォリア碑文谷	1,189	1,280	4.9%	1,280	4.9%	1,290	4.9%	1,212	77	91	91	101	日本ヴァリュアーズ株式会社
38	コンフォリア三宿	1,874	2,040	4.8%	2,070	4.8%	2,070	4.8%	1,907	162	166	196	196	日本ヴァリュアーズ株式会社
39	コンフォリア学芸大学	1,138	1,220	5.0%	1,260	4.9%	1,250	4.9%	1,170	79	82	122	112	一般財団法人日本不動産研究所
40	コンフォリア東中野DEUX	833	903	5.2%	903	5.1%	903	5.1%	855	47	70	70	70	一般財団法人日本不動産研究所
41	コンフォリア東池袋WEST	3,911	4,260	5.4%	4,390	5.4%	4,440	5.3%	3,988	451	349	479	529	大和不動産鑑定株式会社
42	コンフォリア横濱関内	972	1,080	5.7%	1,120	5.6%	1,120	5.6%	1,001	118	108	148	148	一般財団法人日本不動産研究所
43	コンフォリア両国DEUX	1,014	1,070	5.1%	-	-	1,070	5.1%	1,083	-13	56	-	55	一般財団法人日本不動産研究所
44	コンフォリア大森DEUX	1,188	1,240	5.1%	-	-	1,240	5.1%	1,266	-26	52	-	52	一般財団法人日本不動産研究所
45	コンフォリア町屋	594	644	5.3%	-	-	668	5.3%	635	32	50	-	74	一般財団法人日本不動産研究所
46	コンフォリア・リヴ市川妙典	606	666	5.6%	-	-	666	5.6%	649	16	60	-	60	一般財団法人日本不動産研究所
47	コンフォリア・リヴ谷塚	626	673	6.0%	-	-	670	6.0%	674	-4	47	-	44	一般財団法人日本不動産研究所
48	コンフォリア白金高輪	1,300	1,350	4.9%	-	-	1,380	4.8%	1,379	0	50	-	80	森井総合鑑定株式会社
	合計	61,243	65,900	-	61,901	-	67,761	-	62,672	5,088	4,660	5,989	6,517	
第6期（上場時）取得物件														
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	2,139	2,160	5.0%	-	-	-	-	-	-	20	-	-	一般財団法人日本不動産研究所
50	コンフォリア愛宕	826	843	4.9%	-	-	-	-	-	-	17	-	-	森井総合鑑定株式会社
51	コンフォリア浅草橋	2,680	2,750	5.2%	-	-	-	-	-	-	70	-	-	大和不動産鑑定株式会社
52	コンフォリア両国サウス	1,240	1,290	5.2%	-	-	-	-	-	-	50	-	-	大和不動産鑑定株式会社
53	コンフォリア豊洲	3,096	3,230	5.1%	-	-	-	-	-	-	133	-	-	一般財団法人日本不動産研究所
	合計	9,981	10,273	-	-	-	-	-	-	-	291	-	-	
運用資産　合計		71,225	76,173	-	-	-	78,034	-	-	-	4,951	-	-	

稼働率及び賃料単価の推移（エリア別）

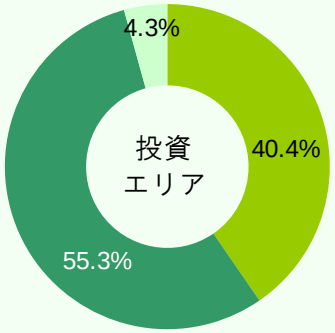
投資エリア	項目	第4期						第5期						第6期	
		平成24年2月	平成24年3月	平成24年4月	平成24年5月	平成24年6月	平成24年7月	平成24年8月	平成24年9月	平成24年10月	平成24年11月	平成24年12月	平成25年1月	平成25年2月	平成25年3月
ポートフォリオ全体	物件数	42	42	42	42	42	42	42	47	47	48	48	48	53	53
	賃貸可能戸数	2,338戸	2,338戸	2,338戸	2,338戸	2,338戸	2,338戸	2,338戸	2,608戸	2,608戸	2,645戸	2,645戸	2,645戸	3,128戸	3,128戸
	賃料単価（住戸部分）	13,002円/坪	12,989円/坪	12,981円/坪	12,965円/坪	12,944円/坪	12,913円/坪	12,901円/坪	12,744円/坪	12,736円/坪	12,770円/坪	12,762円/坪	12,750円/坪	12,829円/坪	12,817円/坪
	稼働率	94.3%	94.5%	92.1%	91.7%	92.7%	93.1%	93.8%	94.0%	94.3%	94.3%	94.8%	96.1%	95.3%	96.1%

投資エリア	項目	第4期						第5期						第6期	
		平成24年2月	平成24年3月	平成24年4月	平成24年5月	平成24年6月	平成24年7月	平成24年8月	平成24年9月	平成24年10月	平成24年11月	平成24年12月	平成25年1月	平成25年2月	平成25年3月
東京都心	物件数	16	16	16	16	16	16	16	16	16	17	17	17	19	19
	賃貸可能戸数	781戸	781戸	781戸	781戸	781戸	781戸	781戸	781戸	781戸	818戸	818戸	818戸	938戸	938戸
	賃料単価（住戸部分）	13,662円/坪	13,647円/坪	13,625円/坪	13,614円/坪	13,552円/坪	13,503円/坪	13,486円/坪	13,455円/坪	13,460円/坪	13,513円/坪	13,496円/坪	13,475円/坪	13,602円/坪	13,581円/坪
	稼働率	93.0%	92.8%	90.0%	89.6%	91.5%	91.7%	92.2%	91.9%	92.5%	93.0%	93.8%	95.0%	94.7%	94.6%
準都心	物件数	24	24	24	24	24	24	24	27	27	27	27	27	30	30
	賃貸可能戸数	1,473戸	1,473戸	1,473戸	1,473戸	1,473戸	1,473戸	1,473戸	1,633戸	1,633戸	1,633戸	1,633戸	1,633戸	1,996戸	1,996戸
	賃料単価（住戸部分）	12,727円/坪	12,721円/坪	12,722円/坪	12,701円/坪	12,706円/坪	12,686円/坪	12,678円/坪	12,647円/坪	12,627円/坪	12,637円/坪	12,635円/坪	12,629円/坪	12,660円/坪	12,664円/坪
	稼働率	95.2%	95.6%	93.5%	93.2%	93.7%	94.2%	94.9%	95.3%	95.5%	95.2%	95.2%	96.7%	95.6%	97.1%
その他東京圏	物件数	2	2	2	2	2	2	2	4	4	4	4	4	4	4
	賃貸可能戸数	84戸	84戸	84戸	84戸	84戸	84戸	84戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸
	賃料単価（住戸部分）	10,389円/坪	10,392円/坪	10,396円/坪	10,367円/坪	10,291円/坪	10,301円/坪	10,281円/坪	9,846円/坪	9,834円/坪	9,812円/坪	9,814円/坪	9,789円/坪	9,803円/坪	9,748円/坪
	稼働率	93.2%	95.3%	92.0%	89.4%	91.1%	91.8%	92.1%	94.2%	93.5%	94.4%	96.3%	96.9%	94.9%	95.9%

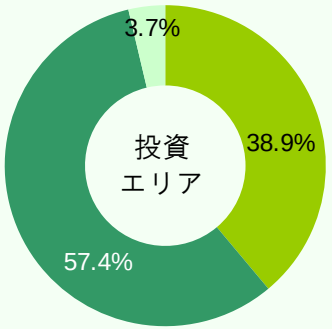
■ポートフォリオ構成 ①

投資エリア

第5期末　東京23区：95.7%



平成25年3月末　東京23区：96.3%

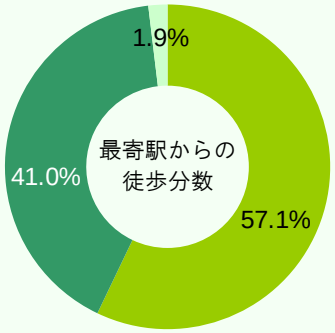


■東京都心 ■準都心 ■その他東京圏

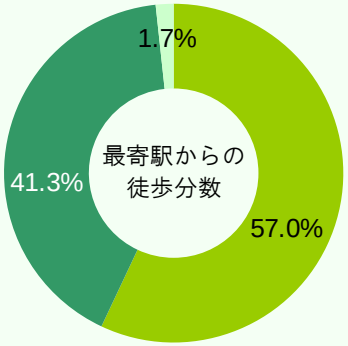
（注1）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注2）「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。

最寄駅からの徒歩分数

第5期末　平均徒歩分数：5.2分



平成25年3月末　平均徒歩分数：5.2分

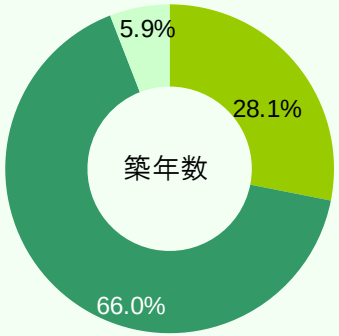


■5分以内 ■5分超10分以内 ■10分超

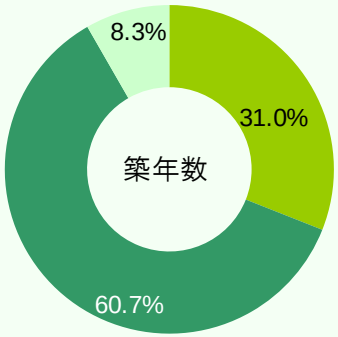
（注3）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注4）「最寄り駅からの徒歩分数」及び「平均徒歩分数」の計算方法は、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。

築年数

第5期末　築年数：7.1年



平成25年3月末　築年数：6.7年

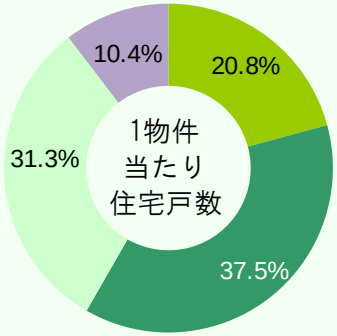


■5年以内 ■5年超10年以内 ■10年超

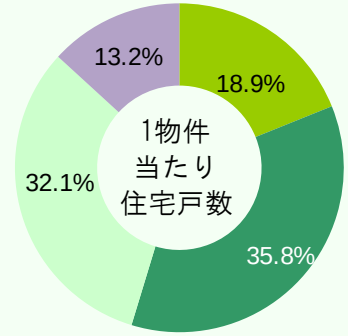
（注5）上記グラフは平成25年1月31日時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。
（注6）「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。

1物件当たり住宅戸数

第5期末　1物件当たり平均戸数：54.8戸



平成25年3月末　1物件当たり平均戸数：58.7戸



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

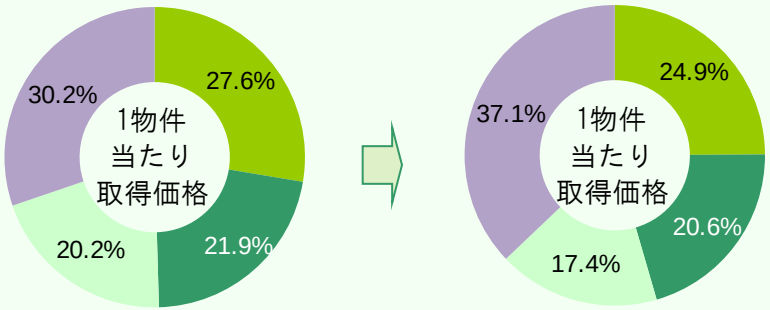
（注7）上記グラフは各運用資産の住宅戸数（店舗・事務所区画を除きます。）に基づき、物件数ベースで比率を算出しています。

ポートフォリオ構成 ②

1物件当たり取得価格

第5期末　1物件当たり取得価格：12.8億円

平成25年3月末　1物件当たり取得価格：13.4億円



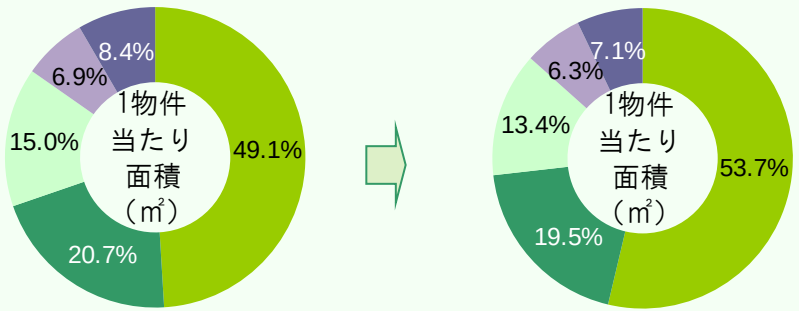
■10億円以内　■10億円超15億円以内
■15億円超20億円以内　■20億円超

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

1戸当たり面積（㎡）

第5期末　1戸当たり面積：35.7㎡

平成25年3月末　1戸当たり面積：34.6㎡



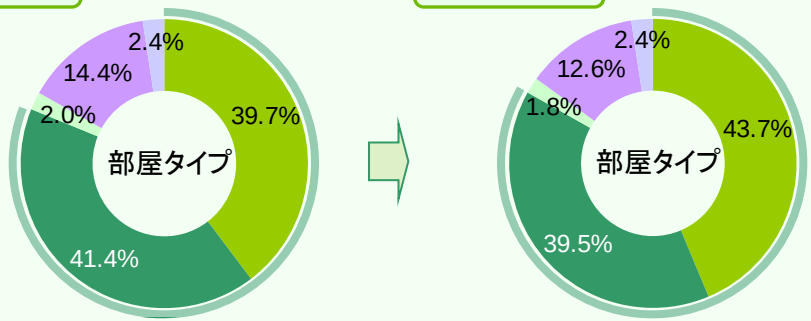
■30㎡未満　■30㎡以上40㎡未満　■40㎡以上50㎡未満
■50㎡以上60㎡未満　■60㎡以上

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

部屋タイプ

第5期末　Single・Compact：81.1%

平成25年3月末　Single・Compact：83.2%



■Single（S）　■Compact（C）　■Family（F）
■Large（L）　■店舗等

（注3）上記グラフは各運用資産の全区画における賃貸可能面積に基づき、面積ベースで比率を算出しています。

（注4）住戸における「部屋タイプ」の具体的な区分は、左表をご参照下さい。

＊部屋タイプ区分（住戸）

	30㎡未満	30㎡以上40㎡未満	40㎡以上50㎡未満	50㎡以上60㎡未満	60㎡以上70㎡未満	70㎡以上80㎡未満	80㎡以上
STUDIO	S	S	C	C	F	F	F
1BED	S	C	C	C	F	F	F
2BED		C	C	C	L	L	L
3BED			L	L	L	L	L
4BED					L	L	L

STUDIO：1K、ワンルーム
1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等
2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等
3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等
4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

有利子負債の状況（第5期末時点）

有利子負債の状況

有利子負債残高	39,720百万円
平均残存年数	2.9年
加重平均金利	1.03%
長期負債比率	87.4%
固定金利比率	72.3%
期末有利子負債比率	60.2%
鑑定LTV	58.6%

金融機関別借入状況

借入区分	借入先	借入金額（百万円）	固定/変動	利率（%）	借入日	返済期日
タームローン①（長期）	三井住友信託銀行株式会社	5,355	固定（注2）	1.03715	平成23年3月23日	平成28年3月23日
	株式会社日本政策投資銀行	3,570		1.34500		
	株式会社みずほコーポレート銀行	3,570		1.03715		
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	3,570		1.03715		
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	3,570		1.33500		
	株式会社三井住友銀行	1,785		1.03715		
	株式会社東京都民銀行	1,000		1.03715		
	小計	22,420		1.13360		
タームローン③（長期）	株式会社日本政策投資銀行	1,050	変動	0.68000	平成24年2月3日	平成27年4月30日
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,050				
	三井住友信託銀行株式会社	1,050				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,050				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,050				
	株式会社三井住友銀行	550				
	株式会社東京都民銀行	200				
	小計	6,000				
タームローン④（長期）	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
	株式会社みずほコーポレート銀行	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				
	小計	6,300				
タームローン⑤（短期）	株式会社日本政策投資銀行	1,100	変動	0.48000	平成24年9月19日	平成25年3月29日（注3）
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,100				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,100				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,100				
	小計	4,400				
タームローン⑥（短期）	株式会社みずほコーポレート銀行	300	変動	0.48000	平成24年11月30日	平成25年3月29日（注3）
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	300				
	小計	600				
	借入金　合計	39, 720				

（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（※6）」をご参照下さい。
（注2） 金利スワップ取引により固定化された利率を記載しています。
（注3） 平成25年2月6日付で期限前弁済しています。

有利子負債の状況（平成25年3月末時点）

有利子負債の状況

有利子負債残高	40,720百万円
平均残存年数	2.8年
加重平均金利	1.01%
長期負債比率	100.0%
固定金利比率	70.5%
鑑定LTV	52.2%

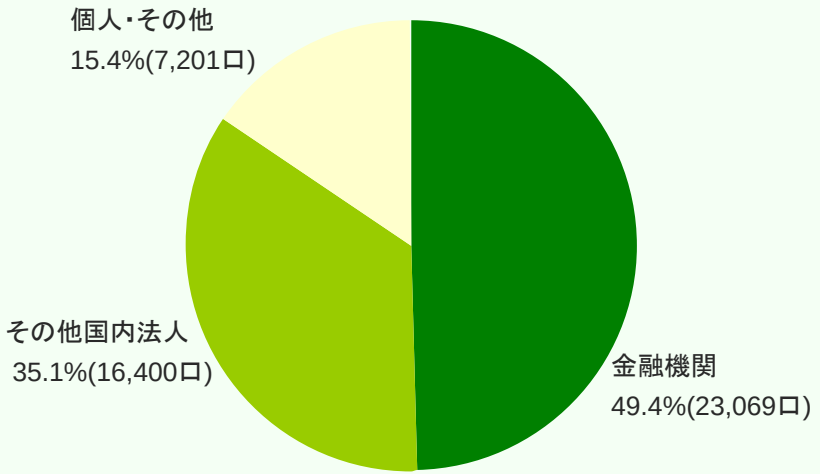
金融機関別借入状況

借入区分	借入先	借入金額（百万円）	固定/変動	利率（%）	借入日	返済期日
タームローン①（長期）	三井住友信託銀行株式会社	5,355	固定（注2）	1.03715	平成23年3月23日	平成28年3月23日
	株式会社日本政策投資銀行	3,570		1.34500		
	株式会社みずほコーポレート銀行	3,570		1.03715		
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	3,570		1.03715		
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	3,570		1.33500		
	株式会社三井住友銀行	1,785		1.03715		
	株式会社東京都民銀行	1,000		1.03715		
	小計	22,420		1.13360		
タームローン③（長期）	株式会社日本政策投資銀行	1,050	変動	0.66000	平成24年2月3日	平成27年4月30日
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,050				
	三井住友信託銀行株式会社	1,050				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,050				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,050				
	株式会社三井住友銀行	550				
	株式会社東京都民銀行	200				
	小計	6,000				
タームローン④（長期）	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
	株式会社みずほコーポレート銀行	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				
	小計	6,300				
タームローン⑦（長期）	株式会社日本政策投資銀行	1,350	変動	0.46000	平成25年2月6日	平成26年3月31日
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,350				
	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				
	小計	6,000				
借入金　合計		40, 720				

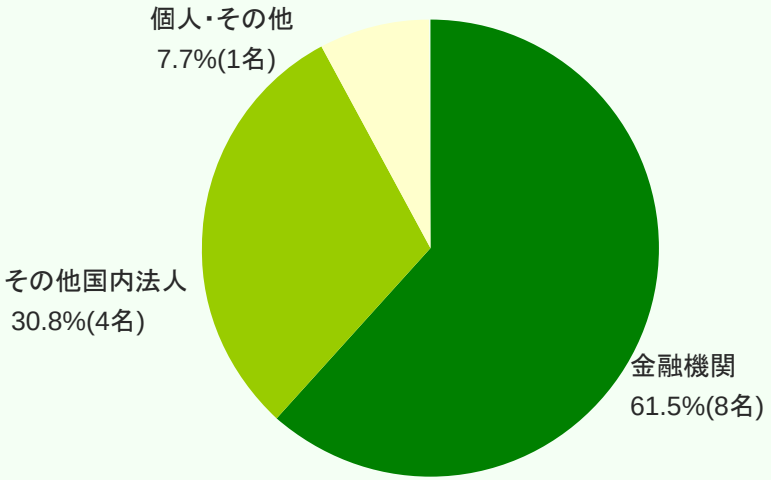
（注1）「有利子負債の状況」の各項目における計算方法は、後記「注記事項（※6）」をご参照下さい。
（注2） 金利スワップ取引により固定化された利率を記載しています。

投資主の状況（第5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	東急不動産株式会社	13, 600	27. 94
2	コンフォリア・レジデンシャル投資事業有限責任組合	7, 201	14. 79
3	株式会社三井住友銀行	6, 000	12. 32
4	株式会社日本政策投資銀行	5, 000	10. 27
5	みずほ証券株式会社	2, 869	5. 89
6	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	2, 400	4. 93
7	株式会社東京都民銀行	2, 200	4. 52
8	株式会社池田泉州銀行	2, 000	4. 10
9	株式会社クレディセゾン	2, 000	4. 10
10	東京建物株式会社	2, 000	4. 10
	合計	45, 270	93. 01

（注）左図、上表いずれも平成25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。

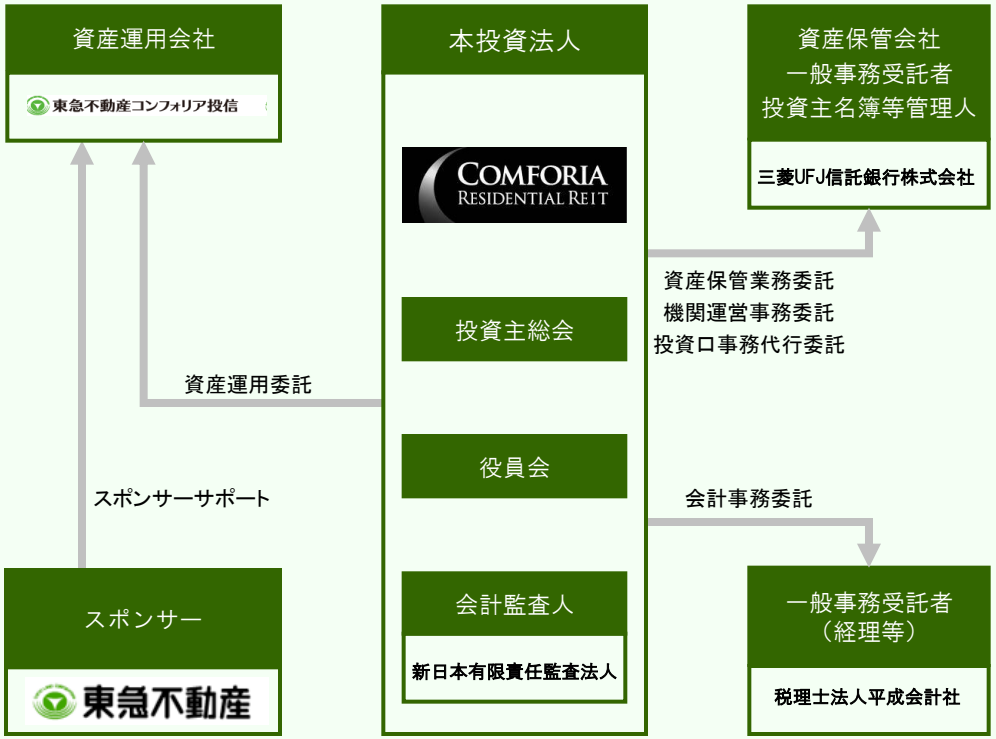
投資法人の概要

概要

- 法人名称　：コンフォリア・レジデンシャル投資法人
  （英文名）（Comforia Residential REIT, Inc.）
- 運用形態　：クローズド・エンド型
- 資産運用会社：東急不動産コンフォリア投信株式会社
- 所在地　：東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号
- 役員構成　：執行役員　遠又　寛行
  （東急不動産コンフォリア投信株式会社
  代表取締役）
  監督役員　片岡　義広（弁護士）
  監督役員　山本　浩二（公認会計士・税理士）
- 沿革

平成22年6月	設立登記 内閣総理大臣による登録 （登録番号　関東財務局第71号）
平成22年8月	運用開始
平成25年2月	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場

仕組み図

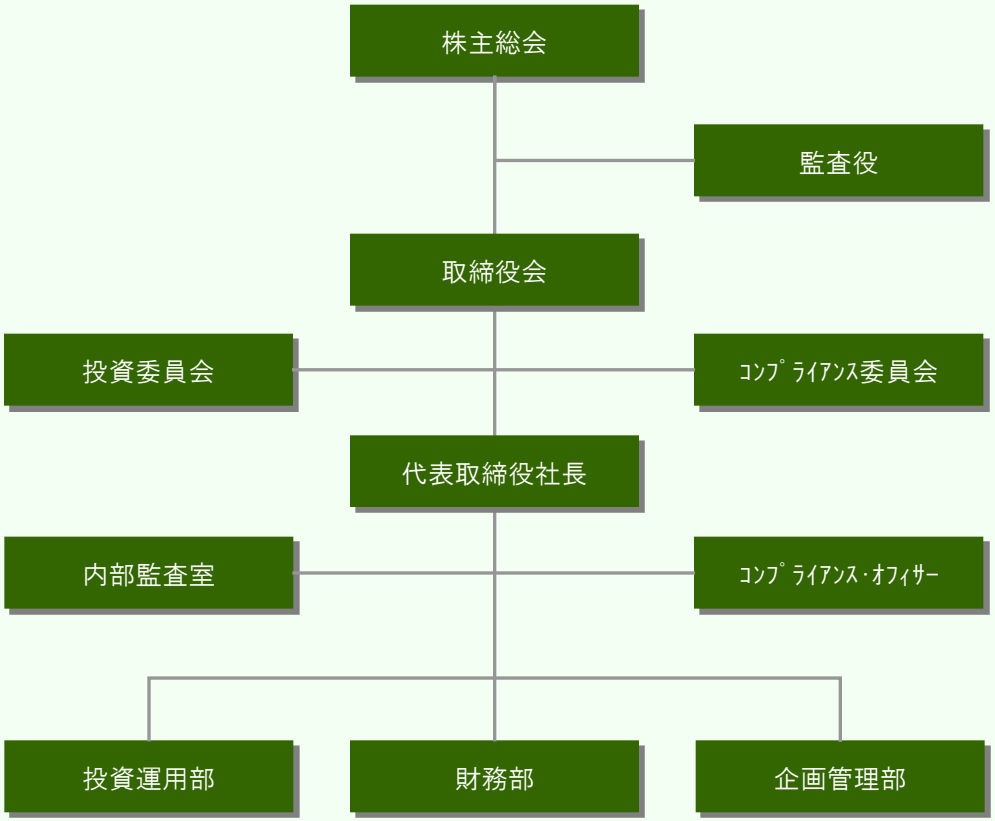


■資産運用会社の概要

概要

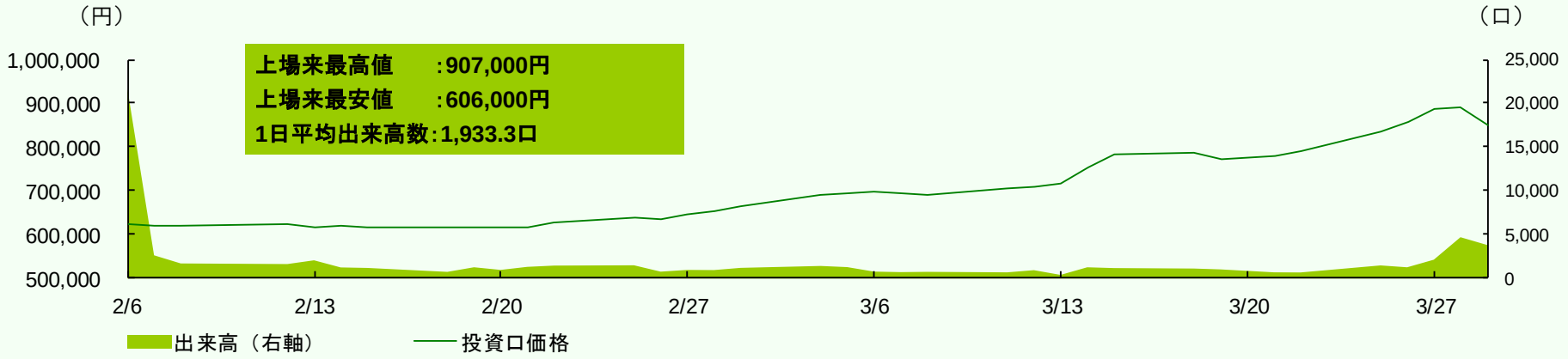
- 法人名称　：東急不動産コンフォリア投信株式会社（英文名）（TLC Comforia Investment Management INC.）
- 設立　：平成21年10月
- 資本金　：2億円
- 所在地　：東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号
- 株主　：東急不動産株式会社　100%
- 役職員数　：23名（常勤）（平成25年3月31日現在）
- 事業内容　：投資運用業
- 登録・認可等　：金融商品取引業登録（関東財務局長（金商）第2370号）
  取引一任代理等認可（国土交通省大臣認可第65号）
  宅地建物取引業免許（東京都知事（1）第91139号）
  一般社団法人投資信託協会 会員

組織図



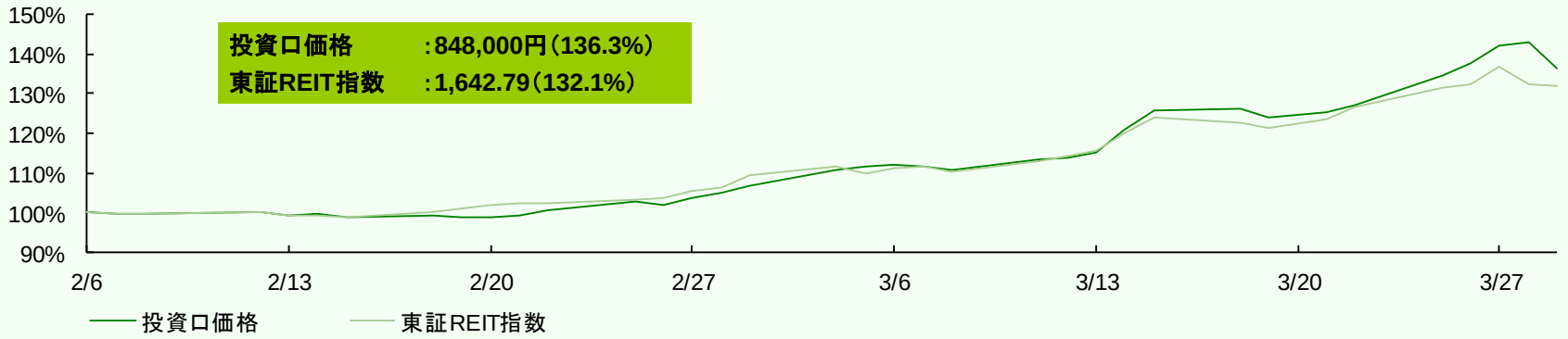
投資口価格の推移

投資口価格及び出来高の推移



注：平成25年3月29日時点

相対投資口価格の推移



注：平成25年3月29日時点。相対投資口価格の推移については、上場日（平成25年2月6日）終値を100%として指数化して記載しています。

■注記事項

（※1）東急不動産の開発物件及び竣工時又はそれ以前から東急不動産グループが関与する物件については、竣工と同時に募集を開始した物件については竣工時を、竣工後に募集を開始した物件については募集開始時を、それぞれ供給時としております。東急不動産グループ以外から稼働物件を取得した場合は、物件取得時を供給時としております。ただし、物件取得から2ヶ月以上経過した後に物件名称を「コンフォリア」ブランド又は「コンフォリア・リヴ」ブランドに変更した場合については、物件名称変更時を供給時としております。供給戸数の累計には、供給後に東急不動産グループ以外に売却され、現在はコンフォリアシリーズとして運用されていない物件に係る戸数も含まれます。供給戸数の累計には、事務所・店舗も含まれます。

（※2）「投資エリア」として本投資法人が規定している具体的な投資対象地域は以下のとおりです。

区分	対象エリア	
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区
準都心	東京都心に準ずる住宅集積地	上記を除く東京23区
その他東京圏	東京都心及び準都心に準ずる住宅集積地	東京圏の内、上記を除き、賃貸需要が厚く見込まれるエリア
その他中核都市	上記以外の政令指定都市等の住宅集積地	

「最寄駅からの徒歩分数」における徒歩の所要時間については、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出しています。
「平均徒歩分数」については、取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

「部屋タイプ」のグラフは、各運用資産の全区画における賃貸可能面積に基づき、面積ベースで比率を算出しています。
「部屋タイプ」の定義は以下のとおりです。

			30㎡以上	40㎡以上	50㎡以上	60㎡以上	70㎡以上	80㎡以上
		30㎡未満	40㎡未満	50㎡未満	60㎡未満	70㎡未満	80㎡未満	
STUDIO	1K、ワンルーム	S	S	C	C	F	F	F
1BED	1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等	S	C	C	C	F	F	F
2BED	2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等		C	C	C	L	L	L
3BED	3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等			L	L	L	L	L
4BED	4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等					L	L	L

注記事項

「平均築年数」については、各運用資産の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

（※3） 東急不動産単体の数値（供給ベースで算出した戸数）です。共同事業については共同事業比率による持分換算後の数値です。
「首都圏」は、東京都・埼玉県・千葉県・ 神奈川県・茨城県・栃木県・群馬県・山梨県を指します。「関西」は、大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・滋賀県・和歌山県を指します。「地方」は、北海道・愛知県を指します。

（※4） 「事務所家賃（東京圏）」とは、東京都における千代田区・中央区・港区・新宿区・文京区・台東区・墨田区・江東区・品川区・目黒区・大田区・渋谷区・豊島区と町田市、日野市、横浜市、鎌倉市、さいたま市、越谷市、千葉市、水戸市に立地する調査対象ビルの平均賃料、及び千代田区・港区・渋谷区の調査対象ビルの特定したテナントの契約賃料を指数化したものです。なお、特定のオフィスビルを継続して調査対象とする結果、オフィスビルの築年数の増加に伴い経年劣化が生じるため、平成22年以降、経年による品質劣化分を補正する品質調整が導入されています。「民営家賃（東京都・非木造30㎡未満）」は、東京都区部に存在し、木造以外で30㎡の住宅3.3㎡当たりの家賃を指数化したものです。

（※5） 「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成21年12月推計」は平成17年国勢調査に基づいて推計されたものであり、平成22年以降の数値は推計値です。
「東京圏」は、東京都・埼玉県・神奈川県・千葉県を指します。

（※6） 「平均残存年数」、「加重平均金利」、「長期負債比率」、「固定金利比率」、及び「期末有利子負債比率」は、以下の計算式により算出しています。

- 「平均残存年数」は、各借入金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、各借入金について、平成25年1月31日若しくは平成25年3月31日時点の利率（金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された金利に基づいています。）を各借入残高に応じて加重平均して算出しています。
- 「長期負債比率」 ＝ 長期借入金残高 ÷ 借入金（短期借入金＋長期借入金）の残高
- 「固定金利比率」 ＝ 金利が固定化されている借入金（金利スワップ取引により金利が実質的に固定化されているものを含みます。）の残高÷借入金（短期借入金+長期借入金）の残高
- 「期末有利子負債比率」 ＝ 長期借入金残高 ÷ 借入金（短期借入金＋長期借入金）の残高
- 「鑑定LTV」は、各時点毎に、下記計算式に基づき算出しています。

第5期末 ： 平成25年1月31日時点の有利子負債総額（39,720百万円） ÷ 不動産鑑定評価額合計（67,761百万円）
平成25年3月末 ： 平成25年3月31日時点の有利子負債総額（40,720百万円） ÷ 不動産鑑定評価額合計（78,034百万円）

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。