

# コンフォリア・レジデンシャル投資法人

第12期(平成28年7月期)決算説明資料

平成28年9月





Location Location

Quality

Safety Salety

Service **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12期ハイライト	3	5	Appendix	22
	● 第12期末ポートフォリオ	4		● 投資方針	23
	● 第12期ハイライト	5		● 「コンフォリア」シリーズ	24
2	第12期決算	6		● 東急不動産ホールディングスグループの活用	25
	● 第12期決算実績	7		● 入居者専用サービス(COMFORIA WELBOX)	26
	● 安定的な稼働率の維持	8		● 今後も世帯数の増加が見込める東京圏	27
	<ul><li> ● 賃料単価推移と入替時・更新時の賃料動向</li></ul>	9		● 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資	28
	● コンフォリア新宿イーストサイドタワーの第12期運用状況	10		● 売買マーケット動向と金融環境	29
	<ul><li>コンフォリア新宿イーストサイドタワーにおける取り組み</li></ul>	11		● 第11-12期 損益計算書	30
	● 新規取得物件	12		● 第11-12期 貸借対照表	31
	● 競争力維持・向上のための取り組み	13		● 第11-13期 業績予想差異	32
	● 財務運営①(第12期における財務活動)	14		● ポートフォリオ・マップ(平成28年9月30日予定)	33
	● 財務運営②(第12期末の財務指標)	15		● ポートフォリオー覧	34
3	今後の戦略	16		● 鑑定評価一覧	37
	● 今後の中期目標	17		<ul><li>■ 稼働率・賃料単価推移</li></ul>	40
	● スポンサーサポートの活用①(外部成長のサポート)	18		● ポートフォリオグラフ	41
	<ul><li>■ スポンサーサポートの活用②(内部成長のサポート)</li></ul>	19		● 有利子負債の状況(第12期末時点)	43
4	業績予想	20		● 投資主の状況(第12期末時点)	44
	● 業績予想	21		● 投資口価格及び売買高の推移	45
				● 投資家層拡大に向けた取り組み	46
				● 第4回投資主総会の概要	47
				● 投資法人の概要	48
				● 資産運用会社の概要	49
				<ul><li>   ガバナンスシステム</li></ul>	50
				● 注記事項	51



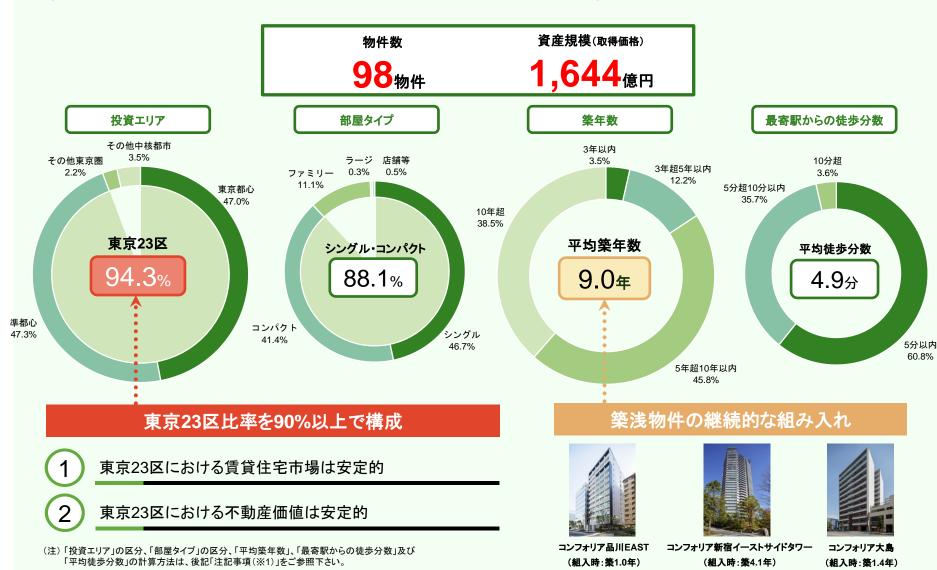
# 1. 第12期ハイライト



# ■第12期末ポートフォリオ



■ 東急不動産HDGの総合力を活用をしながら、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



## ■第12期ハイライト



## 第12期決算実績

1口当たり分配金4,487 円 (平成28年3月業績予想比 +187円)1口当たりNAV206,674 円 (前期比 +435円)含み益254 億円 (前期比 +14億円)

新規上場後、 最高の分配金を実現

## 運用サマリー

#### 外部成長

- 3年連続となる公募増資の実施(2物件計146億円)
- 取得余力を活用した物件取得 (4物件 計56億円(注1))

第12期末 **物件数98物件、資産規模 1,644億円** 平成28年9月末日予定

「平成28年9月末日予定 **│物件数<mark>100</mark>物件、資産規模 1,671億円**(注1)

#### 内部成長

- 期末稼働率96.3% (前年同期比+0.8%) 平均稼働率 95.7% (前年同期比+0.4%)
- コンフォリア新宿イーストサイドタワーにおける賃料収入増(件数ベース:入替時+64.7% 更新時+78.4%)

#### 財務戦略

- 格付の向上「A+(ポジティブ)」→「AA-(安定的)」
- 安定した財務基盤の維持 平均残存年数3.9年(前期比+0.5年)、期末加重平均金利0.66%(前期比▲0.21%)

平成28年8月1日時点 平均残存年数4.6年、加重平均金利0.68%

- (注1)平成28年9月13日時点における取得予定物件(1物件)を含みます。
- (注2)「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。
- (注3)株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。



# 2. 第12期決算



# ■第12期決算実績



■ 稼働率の向上や支払利息の減少等の要因により、業績予想を上回る1口当たり分配金を実現

#### 第12期業績予想(平成28年3月公表)と実績の比較

	第12期実績 (平成28年7月期)	第12期業績予想 (平成28年3月11日公表)	差異
営業収益	6,531 百万円	6,447 百万円	+84 百万円
営業利益	2,746 百万円	2,701 百万円	+44 百万円
当期純利益	2,304 百万円	2,208 百万円	+95 百万円
1口当たり分配金	4,487 円	4,300 円	+187 円
総投資口数	513,504 □	513,504 □	0 🗆

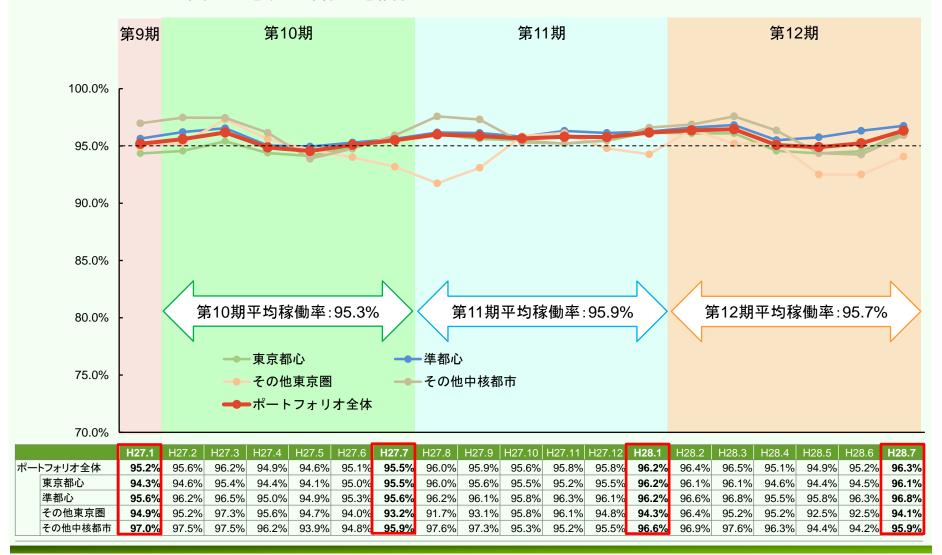
# 主な増減要因 ■ 営業収益 稼働率向上に伴う収入増(+49百万円) 更新料等による収入増(+31百万円) ■ 営業費用 募集費用等の減(▲27百万円) PM報酬の増(+18百万円) 資産価値維持・向上に向けた修繕費等の増(+39百万円) ■ 営業外費用 支払利息の減(▲45百万円)



# ■安定的な稼働率の維持



- 平均稼働率は引き続き好調を維持し、第12期末稼働率も96.3%と堅調に推移
- エリアにおいては、東京23区を中心に高稼働を維持



# ■賃料単価推移と入替時・更新時の賃料動向



■ 期中継続保有資産(94物件)の内部成長に新規取得物件(4物件)が加わり、更なる賃料上昇を実現

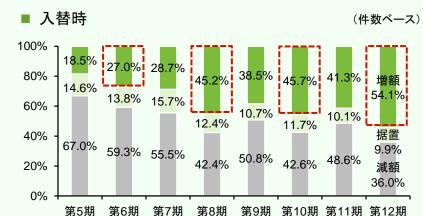
#### 賃料単価推移(第12期) 期中継続保有資産の賃料単価は 対前期比で+0.1%の上昇 (円/坪) 15,000 ■期中継続保有資産94物件 ポートフォリオ全体 (期中取得資産4物件含む) 前月対比(期中継続保有資産94物件) 14,000 +0.09% +0.06% ▲0.02% 13,000 12,000 11,000 品JIJEAST 大島 新宿EST 大森トロワ 取得 取得

10,000 賃料単価(月・坪) 第11期末 H28.2 H28.3 H28.4 H28.5 H28.6 H28.7 ポートフォリオ全体 12.546 13.138 13.146 13.153 13.164 13.164 13.161 (期中取得資産4物件含む) 期中継続保有資産 94物件 12.546 12.543 12.550 12.543 12.554 12.562 12.560

【参考】96物件(期中継続保有資産94物件+品川EAST+新宿EST)の賃料単価は+0.25%の上昇(対H28.2末) (注1)前月対比については、期中継続保有資産である94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12期)

### 賃料の増額件数割合は 入替時、更新時ともに前年同期比で増加



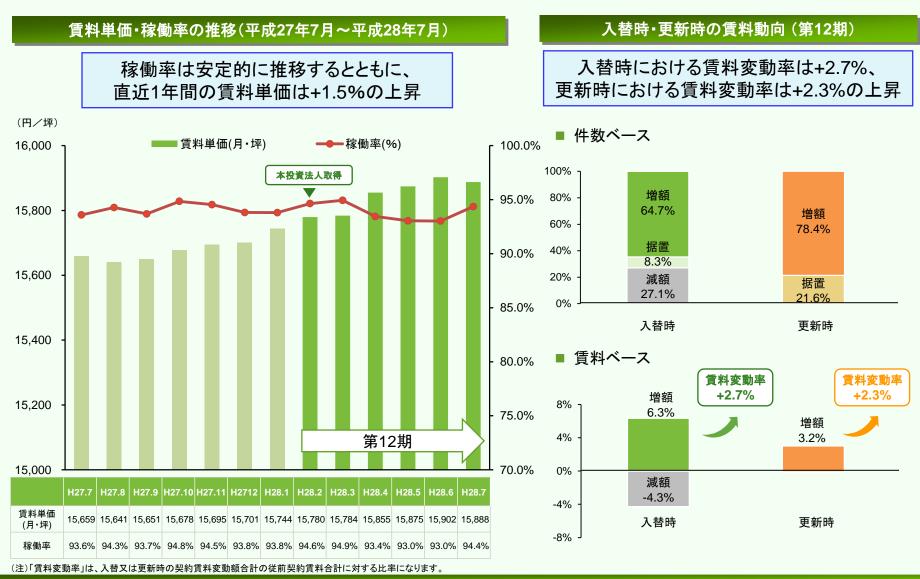


(注2) 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替に含めず更新として集計しています。

## ■コンフォリア新宿イーストサイドタワーの第12期運用状況



■ 稼働率の安定と入替時・更新時における賃料増額をともに実現することにより、着実な内部成長を牽引



## ■コンフォリア新宿イーストサイドタワーにおける取り組み



■ 各種施策の実施により、物件価値の更なる向上を図る

#### DBJ Green Building認証の取得(平成28年7月)

レジデンス版の最高評価ランクである5starsを取得(国内初)

#### コンフォリア新宿イーストサイドタワー



国内トップクラスの卓越した 「環境・社会への配慮」 がなされたビル

#### 評価を受けた点

1.居住者の快適性・利便性

各住戸内の充実した設備設計、共用部におけるコンシェルジュ、バレーパーキング、 洗車といったサービスの提供、フィットネススペース、プール、ラウンジの設置等

- 2.優れた防犯・防災性能
- 二重オートロックシステム、24時間有人警備、自家発電設備の導入等
- 3.積極的な地域とのかかわり

災害時における周辺自治体との相互援助態勢の確立、 「新宿六丁目計画Artwork Project S」による敷地内への芸術作品の展示等

#### 「DBJ Green Building認証」

環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、 平成23年4月に株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度

#### 顧客ニーズを意識した新たな施策の実施

#### モーニングビュッフェの導入

#### 1階フォレストラウンジ



モーニングメニューの追加



フォレストラウンジのチーニングですてきなー日のスタートを1

モーニングビュッフェ



入居者限定プールイベントの開催

32階プール



#### "Swimming Form" 動画撮影ワンポイントアドバイス

東急スポーツオアシスの登録スイミング トレーナーによるマンツーマンレッスン

# ■新規取得物件



■ スポンサーサポート及び運用会社独自のルートの活用により、着実な外部成長を実現

#### スポンサーサポートの活用

#### 運用会社独自のルートの活用

第12期取得物件

第13期取得物件













物件名	コンフォリア品川EAST	コンフォリア新宿 イーストサイドタワー	コンフォリア大島	コンフォリア大森トロワ	コンフォリア札幌植物園	コンフォリア扇町
所在地	東京都品川区	東京都新宿区	東京都江東区	東京都大田区	北海道札幌市	大阪府大阪市
最寄駅	京浜急行本線 「北品川」駅 徒歩5分	東京外口副都心線他 「東新宿」駅 徒歩2分	都営新宿線 「大島」駅 徒歩3分	京浜急行本線 「平和島」駅 徒歩6分	地下鉄東西線 「西11丁目」駅 徒歩6分	地下鉄堺筋線 「扇町」駅 徒歩2分
取得価格	1,430,000千円	13,264,000千円	2,110,000千円	866,000千円	1,250,000千円	1,435,000千円
鑑定NOI利回り	5.62% (H28.7.31時点)	5.69% (H28.7.31時点)	4.60% (H28.7.31時点)	4.90% (H28.7.31時点)	5.60% (H28.8.1時点)	5.03% (H28.7.31時点)
賃貸可能戸数	97戸	765戸	99戸	45戸	42戸	88戸
竣工年月	平成27年2月	平成24年1月	平成27年2月	平成24年1月	平成18年10月	平成26年9月
取得時期	平成28年2月	平成28年2月	平成28年6月	平成28年6月	平成28年8月	平成28年9月

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

(注2)コンフォリア扇町については平成28年9月30日に取得予定であり、現在物件名称は「セレニテ扇町」ですが、取得日以降1ヶ月後を目処に物件名称を変更する予定です。

# ■競争力維持・向上のための取り組み



#### ■ 市場競争力の維持・向上のため、計画的に大規模修繕工事等を実施

物件名	竣工年月	工事内容	工事期間
コンフォリア代官山青葉台	平成17年12月	鋼板交換工事、外壁タイル交換・補修工事、シーリング工事、鉄部塗装工事 等	H28.5~H28.7
コンフォリア碑文谷	平成15年3月	防水工事、外壁タイル交換・補修工事、鉄部塗装工事、エントランス改修工事等	H28.3~H28.7
コンフォリア芝浦バウハウス	平成18年3月	ドッグラン改修工事(サイン設置工事、砂入替え工事、塗装工事、植栽剪定等)	H28.4~H28.7

#### コンフォリア代官山青葉台

#### 鋼板交換工事、外壁タイル交換・補修工事





#### コンフォリア碑文谷

エントランス改修工事



防水工事



#### コンフォリア芝浦バウハウス

サイン設置工事



砂入替え工事



# ■財務運営①(第12期における財務活動)



#### 格付の状況

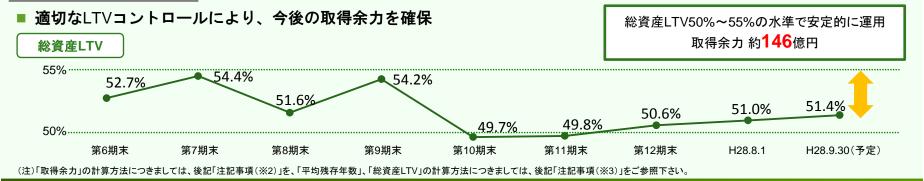
■ 平成28年3月31日付にて格付けが「A+(ポジティブ)」から「AAー (安定的)」へ向上

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	AA-	安定的

#### 返済期限の分散状況(平成28年8月1日時点)



#### LTVコントロール



# ■財務運営②(第12期末の財務指標)



#### 有利子負債の状況

	第10期末 (平成27年7月末)	第11期末 (平成28年1月末)	第12期末 (平成28年7月末)
有利子負債残高	78,990百万円	79,270百万円	91,060百万円
平均残存年数	3.9年	3.4年	3.9年
期末加重平均金利	0.87%	0.87%	0.66%
総資産LTV	49.7%	49.8%	50.6%
鑑定LTV	47.1%	46.4%	48.0%
格付	A+(ポジティブ)	A+(ポジティブ)	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12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. 今後の戦略



## ■今後の中期目標



資産規模の拡大とともに巡航分配金の更なる向上を目指す



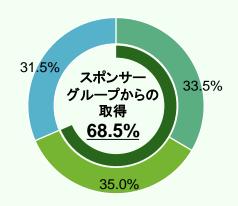
# ■スポンサーサポートの活用①(外部成長のサポート)



■ 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

#### 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



■スポンサー

■ その他スポンサーグループ

■外部売主

(注)平成28年9月13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)」を参照下さい。

#### スポンサーによる主な開発物件

コンフォリア蒲田(東京都大田区)







コンフォリア秋葉原EAST

(東京都千代田区)





(注)平成28年9月13日時点において、本投資法人による具体的な取得の予定はありません。

#### スポンサーの開発状況

- 東京23区を中心として 計16物件 1,803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(10物件 1,148戸)



大阪府における開発状況(6物件 655戸)



# ■スポンサーサポートの活用②(内部成長のサポート)



■ 運営面においてもスポンサーグループと協働し、各種施策を実施

#### スポンサーサポートの更なる強化

スポンサーグループである株式会社東急スポーツオアシスと 新たにサポート契約を締結(平成28年7月1日付)

TOKYU SPORTS

Od SIS

#### 主な事業内容

- 会員制総合フィットネスクラブの経営・企画・運営
- ・フィットネス関連事業の企画・運営
- ・スイミングスクール事業
- ▶ 東急スポーツオアシスの賃貸住宅入居者向けの施設利用サービス を複数物件に導入



#### 入居者限定サービス内容

導入物件の入居者が、賃料に応じた一定回数まで施設を無料で利用できるサービス

> コンフォリア新宿イーストサイドタワーにおいては、ジム及びプールの 管理運営業務を東急スポーツオアシスへ委託



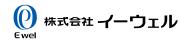
ジム(31階/32階)



プール(32階)

#### COMFORIA WELBOXの活用

> 入居者満足度の向上を企図した入居者専用サービス 「COMFORIA WELBOX」を継続して展開





➤ 「COMFORIA WELBOX」を活用した施策として、WELBOX利用者を対象としたWEBアンケートを実施

#### 顧客ニーズをふまえた各種施策の実施

- ・スポットでの点検、修繕、清掃
- ・ゴミ置場への脱臭機の設置
- ・掲示板や投函による注意喚起



# 4. 業績予想



# ■業績予想

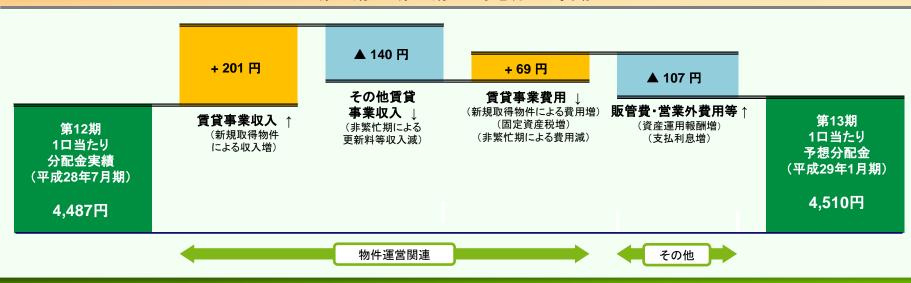


■ 新規物件の取得等による影響を踏まえ、第13期分配金を4,510円と予想

#### 第12期実績と第13期予想

	① 第12期実績 (平成28年7月期)	② 第13期業績予想 (平成28年3月11日公表)	③ 第13期業績予想 (平成28年9月12日公表)	差異 (③-②)	<b>差異</b> (③一①)
営業収益	6,531 百万円	6,398 百万円	6,563 百万円	+165 百万円	+31 百万円
営業利益	2,746 百万円	2,689 百万円	2,766 百万円	+ 76 百万円	+19 百万円
当期純利益	2,304 百万円	2,193 百万円	2,316 百万円	+123 百万円	+11 百万円
1口当たり分配金	4,487 円	4,270 円	4,510 円	+240 円	+23 円
総投資口数	513,504 □	513,504 □	513,504 □	+0 🗆	+0 🗆

#### 第12期から第13期への予想分配金変動





# 5. 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28年 7月末日時点
日体田次女	賃貸住宅	80%~100%	100%
居住用資産	運営型賃貸住宅	0%~20%	0%

賃貸住宅 80% 以上

(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28年 7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			
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	80%~100%	96.5%	
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		3.5%	

東京圏 80% 以上

(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



#### 「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

#### ● 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

# ◎ 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



東急不動産コンフォリア投信



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

株式会社 イーウェル

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

会員制総合フィットネスクラブの経営・企画・運営

TOKYU SPORTS

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 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。









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



·基本料金より5~10%割引(※-部コース除く)



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

COMFORIA WELBOX 限定特典 WELコイン300コインを進呈







商品単体価格19,900円以上の 家具が3%割引

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)

BCUUUUS



マンツーマンに特化した 英会話スクール

·回数券5%割引

・スポットサービス5%割引

マンツーマン 英会話

HI 00012



SK00004 常に高い 合格実績を誇る 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



年間定期購請が 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!

レジで推帯・スマホの 画面を見せるだけ ケータイ

割引サービス

専用バーコードご提示で 通常価格より5%割引

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 RAFFEL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。

当日購入可能! コンビニ発券



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。



を利用すると利用金額に応じて

WELコインがもらえます!

(W) WELコイ 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!

旬の食材をたっぷり

使ったお料理の数々

ダイニング

赤坂エクセル

20コイン還元

都心にいることを

天然温泉

スパラクーア

赤坂スクエア

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

忘れさせる極上のリゾート気分を

また貯まる WELコインが WELコイン 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 無法未



WELBOXを利用する時に



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



ご利用金額の1%を WELコイン還元

日本料理「佳香」または W 使える 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

会員特別価格

PG00252

通常価格 13,068円 ▶11,800円

コンサート・演劇など 会員特典付き

4500円のプレミアム Wife まる 飲み放題予約

オズモール 飲み放題 予約

ご利用金額の1%を

WELコイン還元

商品はTSUTAYA店舗 受け取りで送料無料!

**TSUTAYA** オンライン 筒TSUTAYA ショッピング オンライン ショッピング

ご利用金額の1%を WELコイン環元

稀少なワインセットや

ホームパーティーなどに

サントリー ニュー

限定ウイスキーも。

平日利用料金(入湯税150円含む) 2.634円 ▶1.890円

WC00149 東急ハンズ カタログギフト ルナコース

こしひかり 5kg

上質なくつろぎのひととき Wife to ホテルハーヴェスト 🕡 💯

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

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

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

# ■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

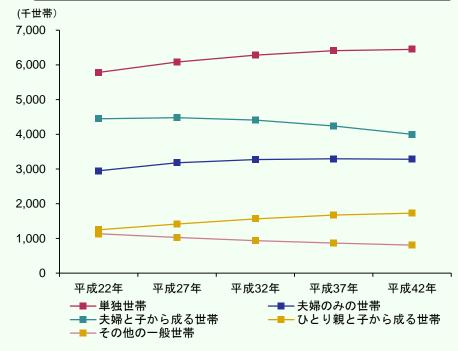
- ① 東京圏及び東京都では総世帯数の増加が見込まれます。
- ② 少子化・晩婚化等の社会構造の変化により、今後も本投資法人がターゲットとする単身・小家族世帯の増加が見込まれます。

#### 東京圏及び東京都 総世帯数予測 (千世帯) (千世帯) 18,000 10,000 16,462 16,482 16,266 16.178 15,562 16,000 8,000 6.789 6,814 6,752 14,000 6,663 6,382 6,000 12,000 10,000 4,000 平成22年 平成27年 平成32年 平成37年 平成42年

(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 ───東京都

#### 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

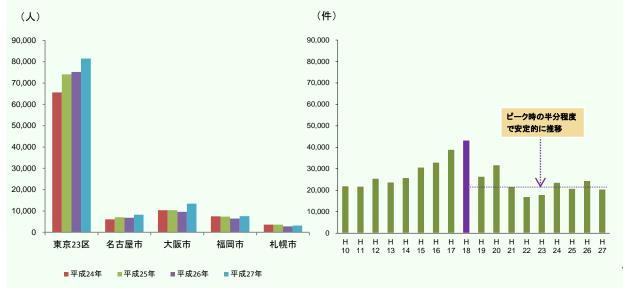


#### 収益の安定性と 成長性が見込まれる 東京23区

- 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



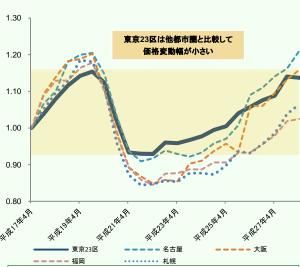
- » 本投資法人が主に対象としている東京23区における若年層の転入傾向は引き続き継続
- » 一方で賃貸マンションの供給量(着工件数)はピークの半分程度で安定的に推移

(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区における他都市と比較して価格 変動幅が小さい
- (出所)総務省統計局「小売物価統計調査/家賃(民営借家)」及び一般財団法人 日本不動産研究所「不動産投資家調査/期待利回り」を基に運用会社に て作成。尚、東京23区の期待利回りについては城南地区を採用。
- (注)算出時点の民営価値を期待利回りで除した値を不動産価値とした上で、平成17年4月を1として、各産出時点の価値を指数化

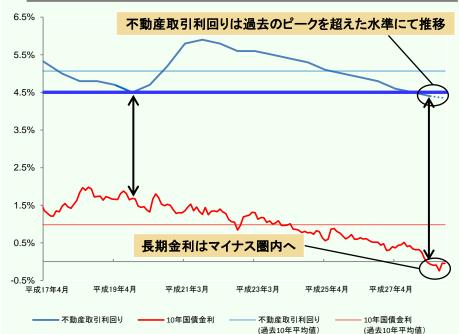
# ■売買マーケット動向と金融環境



#### ■ 売買マーケットは高止まり感がある一方で、良好な資金調達環境は継続

売買マーケット動向	■ 不動産取引利回りの低下は鈍化し、過去のピークを超えた水準での高止まりへ
長期金利動向	■ 日銀のマイナス金利導入を背景に、長期金利もマイナス圏内へ突入
エクイティ動向	■ 日銀緩和や海外動向等の外的要因による影響はあるものの、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18年10月~平成28年9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28年8月31日までの数値より算出

# ■第11-12期 損益計算書



(単位:千円)

			· 中位·十円/
	第11期 (平成28年1月期)	第12期 (平成28年7月期)	前期比増減
営業収益	5,050,026	6,531,841	1,481,814
賃貸事業収入	4,772,679	6,232,360	1,459,680
その他賃貸事業収入	184,435	299,481	115,045
不動産等売却益	92,911	-	<b>▲</b> 92,911
営業費用	2,446,778	3,785,374	1,338,596
賃貸事業費用	1,902,989	3,196,903	1,293,913
資産運用報酬	332,987	345,066	12,078
その他営業費用	210,800	243,405	32,604
営業利益	2,603,248	2,746,467	143,218
営業外収益	904	1,068	163
営業外費用	455,511	434,724	▲ 20,786
支払利息	338,388	309,410	▲ 28,978
法人債利息	9,600	9,599	▲ 1
その他営業外費用	107,522	115,714	8,192
経常利益	2,148,641	2,312,810	164,169
税引前当期純利益	2,148,641	2,312,810	164,169
法人税等	810	8,606	7,796
法人税等	803	7,648	6,844
法人税等調整額	6	958	951
当期純利益	2,147,831	2,304,204	156,373
前期繰越利益	255	80	<b>▲</b> 174
当期未処分利益	2,148,086	2,304,285	156,198
内部留保額	92,170	92,170	-
賃貸NOI	3,875,851	4,352,437	476,585
分配金総額	2,055,835	2,304,092	248,256
発行済投資口数(口)	473,804	513,504	39,700
1口当たり分配金(円)	4,339	4,487	148

# ■第11-12期 貸借対照表



			(単位:千円)
	第11期 (平成28年1月期)	第12期 (平成28年7月期)	前期比増減
《資産の部》			
流動資産	10,354,013	10,991,655	637,642
現金及び預金	5,628,757	4,665,098	<b>▲</b> 963,659
信託現金及び信託預金	4,703,318	6,071,996	1,368,678
その他の流動資産	21,937	254,561	232,623
固定資産	148,831,031	168,887,388	20,056,357
有形固定資産	147,936,616	165,317,869	17,381,253
信託不動産等	147,936,616	165,317,869	17,381,253
無形固定資産(信託借地権)	265,279	1,217,703	952,424
無形固定資産(その他)	16,653	17,731	1,078
投資その他の資産	612,482	2,334,083	1,721,601
繰延資産	60,808	65,155	4,347
資産合計	159,245,853	179,944,200	20,698,347
《負債及び資本の部》			
流動負債	18,622,539	14,007,572	<b>▲</b> 4,614,966
一年内返済予定長期借入金	17,405,000	12,270,000	▲ 5,135,000
営業未払金	270,460	476,247	205,787
未払金	32,068	90,015	57,947
未払費用	108,810	123,705	14,895
未払法人税等	629	7,484	6,855
前受金	757,387	1,037,971	280,584
その他	48,182	2,146	<b>▲</b> 46,035
固定負債	63,253,462	80,796,648	17,543,185
長期借入金	58,865,000	75,790,000	16,925,000
投資法人債	3,000,000	3,000,000	_
信託預り敷金及び保証金等	1,388,462	1,911,087	522,624
資産除去債務	_	94,006	94,006
その他	_	1,554	1,554
負債合計	81,876,001	94,804,220	12,928,219
投資主資本	77,372,430	85,139,979	7,767,549
出資総額	75,224,343	82,743,523	7,519,180
剰余金	2,148,086	2,396,455	248,369
圧縮積立金	_	92,170	92,170
当期未処分利益	2,148,086	2,304,285	156,198
評価·換算差額等	▲ 2,578	_	2,578
純資産合計	77,369,851	85,139,979	7,770,127
負債·純資産合計	159,245,853	179,944,200	20,698,347

# ■第11-13期 業績予想差異



(単位:百万円)

							(単位:百万円 <u>)</u> _		
		第11期		第12期		第·	13期		
		(平成28年1月期)	(	平成28年7月期)		(平成29年1月期)			
			実績	予想 (H28.3.11開示)	予想との差異	予想 (H28.9.12開示)	第12期実績 との差異		
運用	用日数	184日		182日	184日				
営	業収益	5,050	6,531	6,447	84	6,563	31		
	賃貸事業収入	4,772	6,232	6,180	52	6,335	103		
	その他賃貸事業収入	184	299	267	31	227	▲ 72		
	不動産等売却益	92	-	-	-	-	-		
賃賃		1,902	3,196	3,159	37	3,161	▲ 35		
	賃貸事業費用	858	1,937	1,897	39	1,850	▲ 86		
	公租公課	222	242	245	▲ 3	262	20		
	減価償却費	821	1,017	1,015	1	1,047	30		
その	他営業費用	543	588	587	1	635	47		
営	<b>業利益</b>	2,603	2,746	2,701	44	2,766	19		
	営業外損益	▲ 454	<b>▲</b> 433	▲ 484	50	<b>▲</b> 443	▲ 9		
経常	常利益	2,148	2,312	2,217	95	2,323	10		
	法人税等	0	8	8	0	6	▲ 1		
当其	明純利益	2,147	2,304	2,208	95	2,316	11		
	内部留保額	92	92	92	-	92	-		
分配	記金総額	2,055	2,304	2,208	96	2,315	11		
— [	コ当たり分配金(円)	4,339	4,487	4,300	187	4,510	23		
	期末投資口数(口)	473,804	513,504	513,504	-	513,504	-		
期	末物件数(物件)	94	98	96	2	100	2		
取彳	导価格合計	146,750	164,420	161,444	2,976	167,105	2,685		

# ■ポートフォリオ・マップ(平成28年9月30日予定)





# ■ポートフォリオー覧



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)	軽簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円)
第12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	3,021.53m <sup>2</sup>	RC/10階	45戸	2,473.56m <sup>2</sup>	97.8	1,586,837	1,575,856	2,040,000
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 m <sup>2</sup>	RC/5階·地下1階	79戸	2,836.97m <sup>2</sup>	96.9	1,900,000	1,912,515	2,400,000
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	2,726.15m²	RC/5階	44戸	2,430.20m <sup>2</sup>	95.5	1,181,000	1,136,044	1,460,000
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	1,058.75m²	RC/7階	37戸	827.09 m <sup>2</sup>	96.9	552,707	562,052	654,000
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	3,198.54m <sup>2</sup>	SRC/14階·地下1階	80戸	2,234.19m <sup>2</sup>	98.2	1,470,000	1,420,651	1,950,000
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	2,264.84m <sup>2</sup>	SRC/14階	62戸	2,044.98m <sup>2</sup>	98.6	910,000	868,699	1,190,000
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	1,542.53m <sup>2</sup>	RC/4階	59戸	1,174.92m <sup>2</sup>	98.3	902,370	899,984	989,000
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	1,935.39m <sup>2</sup>	RC/6階·地下1階	35戸	1,640.96m <sup>2</sup>	93.4	881,863	885,377	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	5,287.18m <sup>2</sup>	RC/11階·地下1階	116戸	3,892.18m²	95.9	2,587,000	2,471,777	3,130,000
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	3,358.99m <sup>2</sup>	RC/15階	103戸	2,634.08m²	98.2	1,550,000	1,492,265	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	4,793.28m <sup>2</sup>	SRC·RC/14階·地下1階	97戸	3,607.39 m <sup>2</sup>	96.5	1,987,000	1,990,316	2,230,000
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	1,317.22m <sup>2</sup>	RC/10階	45戸	1,162.80m <sup>2</sup>	95.6	740,000	714,912	877,000
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	1,695.46m <sup>2</sup>	SRC/15階	39戸	1,546.24m <sup>2</sup>	97.9	1,290,000	1,258,837	1,620,000
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	5,773.48m <sup>2</sup>	SRC/14階·地下1階	133戸	4,816.73m²	98.7	3,059,000	2,972,137	3,840,000
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	1,028.94m <sup>2</sup>	RC/4階·地下1階	24戸	848.65m²	100.0	574,000	565,631	736,000
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	1,914.13m <sup>2</sup>	SRC/13階	54戸	1,717.95m²	97.9	1,398,000	1,360,196	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	1,069.77m	RC/9階	22戸	937.26m²	100.0	755,000	739,966	878,000
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	1,763.88m²	RC·S/9階·地下1階	24戸	1,496.36m²	100.0	1,041,000	1,040,035	1,450,000
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	487.97m²	RC/8階	6戸	399.18m²	100.0	248,000	248,301	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	2,971.10m <sup>2</sup>	SRC·RC/13階·地下1階	60戸	2,535.67m <sup>2</sup>	96.7	1,685,000	1,638,318	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	1,015.71m <sup>2</sup>	RC/7階·地下1階	37戸	830.35 m <sup>2</sup>	95.2	552,000	538,772	651,000
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	3,514.75m <sup>2</sup>	RC/5階	44戸	3,159.70m <sup>2</sup>	96.3	1,219,000	1,209,192	1,620,000
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	1,533.95m <sup>2</sup>	RC/10階·地下1階	26戸	1,163.10m²	100.0	926,000	939,751	1,250,000
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	6,314.63m <sup>2</sup>	RC/7階·地下1階	99戸	4,528.51 m <sup>2</sup>	94.5	3,629,000	3,566,005	4,360,000
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	1,171.21m <sup>2</sup>	RC/11階	28戸	963.47m <sup>2</sup>	92.8	602,000	584,023	661,000
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	1,468.30m <sup>2</sup>	RC/4階	24戸	1,338.53m²	100.0	399,000	423,906	544,000
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	1,151.47m <sup>2</sup>	RC/11階	47戸	1,011.91m <sup>2</sup>	100.0	651,000	635,787	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	1,257.94m <sup>2</sup>	SRC·RC/11階	30戸	1,128.88m²	97.1	850,000	844,231	1,010,000
31	コンフォリア芝浦バウハウス	東京都心	東京都港区	平成24年2月	平成18年3月	4,862.18m²	RC/15階	75戸	4,431.79m²	96.3	2,650,000	2,621,220	3,210,000
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	1,596.33m²	SRC/13階	46戸	1,392.56m <sup>2</sup>	100.0	874,000	876,025	1,040,000
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	1,369.26m²	RC/11階	47戸	1,058.10m²	98.0	714,000	719,160	849,000
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	1,434.29m²	RC/9階	48戸	1,184.50m²	100.0	762,000	765,359	894,000
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	1,553.45m²	RC/9階	50戸	1,260.51m <sup>2</sup>	95.9	873,000	859,915	1,030,000
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	4,916.04m		144戸	3,725.52m²	97.3	2,658,000	2,612,871	3,030,000
	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	2,302.53m²		28戸	2,158.72m²	85.7	1,189,000	1,205,060	1,440,000

# ■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12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	2,842.56m <sup>2</sup>	RC/14階	59戸	2,598.50m <sup>2</sup>	96.6	1,874,000	1,844,468	2,420,000
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	1,919.59m <sup>2</sup>	RC/4階	38戸	1,602.88 <b>m</b> i	100.0	1,138,000	1,137,488	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	1,419.08m²	RC/9階·地下1階	40戸	1,230.92m <sup>2</sup>	96.1	833,000	823,015	1,050,000
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	8,296.57m <sup>2</sup>	RC/13階	155戸	6,436.14m²	95.5	3,911,000	3,836,660	5,150,000
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	2,377.62m <sup>2</sup>	RC/10階	60戸	1,902.12m <sup>2</sup>	90.5	972,000	949,219	1,260,000
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	2,010.27m²	RC/9階	66戸	1,587.35 <b>m</b> i	98.7	1,014,730	1,038,597	1,230,000
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	2,180.52m²	RC/12階	64戸	1,619.13m²	98.5	1,188,000	1,216,601	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	1,361.92m²	RC/11階	30戸	1,279.83m²	97.0	594,000	608,563	837,000
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 m²	RC/5階	48戸	1,408.46m²	100.0	606,000	620,868	746,000
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	1,710.09m²	SRC/13階	62戸	1,562.40m²	100.0	626,000	634,324	727,000
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	1,932.57m²	RC/13階	37戸	1,521.11m²	94.7	1,300,000	1,335,051	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	2,912.38m²	RC/10階	82戸	2,447.12m²	93.0	2,139,300	2,121,881	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	1,147.20m²	SRC/11階	38戸	1,002.00m <sup>2</sup>	97.5	826,000	829,253	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	5,273.67m²	RC/14階·地下1階	141戸	4,234.76m <sup>2</sup>	97.9	2,680,000	2,661,876	3,330,000
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	2,404.23m²	RC/9階	61戸	2,106.75m²	98.7	1,240,000	1,233,223	1,550,000
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	4,513.10m²	RC/9階	161戸	4,127.00m <sup>2</sup>	92.1	3,096,650	3,068,616	3,540,000
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	6,530.63m²	RC/15階	133戸	5,999.67m <sup>2</sup>	95.0	2,400,000	2,391,589	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 <b>m</b> ²	RC/8階	56戸	1,708.15m²	95.4	938,000	971,096	1,020,000
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	1,787.89m²	RC/13階	36戸	1,589.22mi	100.0	1,280,500	1,288,307	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	1,717.58m²	RC/10階	36戸	1,447.92m <sup>2</sup>	94.4	1,108,000	1,110,168	1,240,000
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	2,866.08m²	RC/12階	59戸	2,452.32m <sup>2</sup>	100.0	1,840,800	1,848,657	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	2,956.70m²	RC/11階·地下1階	40戸	2,182.10m²	97.5	1,945,000	1,959,812	2,310,000
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 m <sup>2</sup>	RC/13階·地下1階	111戸	3,639.93m <sup>2</sup>	96.5	3,190,550	3,192,414	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 m <sup>2</sup>	RC/10階	95戸	2,070.14m²	98.9	1,570,000	1,573,759	1,800,000
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	1,935.60m²	RC/14階·地下1階	37戸	1,462.39m <sup>2</sup>	94.1	1,050,000	1,056,906	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	4,479.23m²	RC/12階·地下1階	106戸	3,527.90m <sup>2</sup>	97.9	2,912,150	2,923,368	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	2,623.37m²	SRC/13階	36戸	2,222.28m²	100.0	1,344,000	1,347,049	1,560,000
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	2,159.39m <sup>2</sup>	RC/14階	75戸	1,977.02m <sup>2</sup>	94.5	1,530,000	1,531,891	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	1,753.85m <sup>2</sup>	RC/9階	60戸	1,281.00m <sup>2</sup>	100.0	956,000	957,750	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	3,720.52m²	RC/3階·地下2階	71戸	2,889.46m²	96.1	1,972,000	2,000,802	2,360,000
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	1,797.93m <sup>2</sup>	RC/5階	52戸	1,553.35m <sup>2</sup>	96.3	990,000	998,484	1,090,000
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	7,667.04m²	RC/14階·地下1階	144戸	4,973.52m²	96.1	4,268,000	4,308,308	4,770,000
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	2,344.24m²	RC/10階	51戸	2,001.41 m	98.1	1,560,000	1,567,590	1,740,000
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 m	RC/14階	89戸	2,579.00m²	98.9	1,789,000	1,807,168	2,140,000
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	2,312.79m	RC/15階	65戸	2,060.47m²	97.4	1,806,000	1,811,949	2,020,000

# ■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12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	2,416.85m <sup>2</sup>	RC/13階	69戸	2,033.51 m <sup>2</sup>	93.6	1,623,000	1,627,593	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	1,161.31m <sup>2</sup>	RC/5階·地下1階	29戸	850.72m²	100.0	736,000	739,245	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	3,156.84m <sup>2</sup>	RC/11階	90戸	2,754.80m²	98.9	1,712,000	1,727,064	2,180,000
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	1,798.18m²	SRC/15階	48戸	1,496.46m²	100.0	1,132,000	1,136,849	1,260,000
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	2,622.19m <sup>2</sup>	RC/10階	36戸	2,320.47m²	86.0	1,077,000	1,080,628	1,200,000
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	4,098.97m <sup>2</sup>	RC/13階	144戸	3,674.88m²	97.2	1,653,400	1,722,637	1,840,000
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	1,910.01m <sup>2</sup>	RC/13階	73戸	1,806.94m²	93.2	1,010,000	1,065,483	1,070,000
80	コンフォリアニ番町	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 m	SRC/15階	42戸	1,816.64m	98.0	1,621,000	1,645,296	1,780,000
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	1,947.14m <sup>2</sup>	SRC/15階	56戸	1,767.64m <sup>2</sup>	93.6	1,625,000	1,658,328	1,650,000
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	7,450.62m <sup>2</sup>	RC/5階·地下1階	136戸	5,342.38m²	99.0	5,000,000	5,251,816	5,270,000
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	1,823.86m <sup>2</sup>	SRC/12階	43戸	1,686.07m²	90.4	1,434,000	1,508,961	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	2,950.59m²	RC/12階	63戸	2,805.71 m <sup>2</sup>	98.6	1,956,000	2,002,399	2,110,000
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	5,494.78m <sup>2</sup>	RC/12階	77戸	4,251.63m²	100.0	3,272,000	3,444,778	3,510,000
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	1,632.38m²	RC/12階	55戸	1,399.64m²	96.4	1,471,000	1,505,154	1,590,000
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	1,917.15m <sup>2</sup>	RC/13階	46戸	1,428.32m²	100.0	1,042,000	1,077,348	1,110,000
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	8,124.20m <sup>2</sup>	RC/20階	211戸	6,141.98m <sup>2</sup>	97.1	4,681,000	4,781,218	4,760,000
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	3,298.65m <sup>2</sup>	RC/7階	86戸	2,807.46 m <sup>2</sup>	98.2	1,510,000	1,552,692	1,600,000
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	1,333.57m <sup>2</sup>	RC/7階	36戸	1,177.99m <sup>2</sup>	97.2	813,000	833,054	836,000
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	1,798.36m <sup>2</sup>	RC/5階·地下1階	39戸	1,366.04m <sup>2</sup>	93.0	1,041,000	1,100,044	1,070,000
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	1,832.93m <sup>2</sup>	RC/14階	52戸	1,644.78m²	98.3	1,406,000	1,437,290	1,470,000
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	1,637.00m <sup>2</sup>	RC/13階	46戸	1,371.23m <sup>2</sup>	100.0	1,245,000	1,277,336	1,310,000
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	7,732.25m <sup>2</sup>	SRC·RC/14階	104戸	6,966.04m <sup>2</sup>	95.2	3,794,280	3,913,989	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	3,949.79m <sup>2</sup>	RC/11階·地下1階	60戸	3,222.00 m <sup>2</sup>	97.7	660,000	699,293	905,000
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	3,505.12m <sup>2</sup>	RC/11階·地下1階	69戸	2,634.46 m <sup>2</sup>	98.8	1,900,000	1,953,299	2,620,000
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	3,701.07m <sup>2</sup>	RC/12階	97戸	2,588.19m²	99.0	1,430,000	1,595,873	1,480,000
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	東京都心	東京都新宿区	平成28年2月	平成24年1月	69,308.35㎡ (アネックス棟) 2,305.29㎡ (ゲート棟)	(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	48,267.60m <sup>2</sup>	94.4	13,264,000	14,230,154	13,700,000
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	2,828.47m <sup>2</sup>	RC/13階	99戸	2,561.30m²	96.9	2,110,000	2,271,915	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	1,232.52m <sup>2</sup>	RC/6階	45戸	1,110.62m²	88.8	866,000	933,870	893,000
	ポートフォリオ 計	-				344,581.25m²		7,147戸	272,172.73m²	96.3	164,420,137	166,535,573	189,828,000

# ■鑑定評価一覧



					第11其	末						第1	2期末				
		取得価格		1	<b>進定評価額</b> /	調査価額				1	<b>建定評価額</b> /	/調査価額			簿価		
勿件 No.	物件名			直接還元		DCF	去による収益	価格	<b>O</b>	直接還元 収益		DCF	まによる収益	価格	2	10-2	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)	
12其	用末保有物件	'							,					,	'		•
1	コンフォリア日本橋人形町	1,586	2,020	2,050	4.3%	1,990	4.1%	4.5%	2,040	2,070	4.3%	2,010	4.1%	4.5%	1,575	464	一般財団法人日本不動産研究
2	コンフォリア早稲田	1,900	2,400	2,440	4.3%	2,360	4.1%	4.5%	2,400	2,430	4.3%	2,360	4.1%	4.5%	1,912	487	一般財団法人日本不動産研究
3	コンフォリア下落合	1,181	1,460	1,480	4.6%	1,440	4.4%	4.8%	1,460	1,470	4.6%	1,440	4.4%	4.8%	1,136	323	一般財団法人日本不動産研究
4	コンフォリア東中野	552	654	663	4.4%	645	4.2%	4.6%	654	663	4.4%	645	4.2%	4.6%	562	91	一般財団法人日本不動産研究
5	コンフォリア文京春日	1,470	1,910	1,940	4.3%	1,900	4.1%	4.5%	1,950	1,980	4.2%	1,940	4.0%	4.4%	1,420	529	大和不動産鑑定株式会社
6	コンフォリア浅草松が谷	910	1,160	1,180	4.8%	1,150	4.6%	5.0%	1,190	1,200	4.7%	1,180	4.5%	4.9%	868	321	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%	989	1,000	4.7%	977	4.5%	4.9%	899	89	一般財団法人日本不動産研究
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%	885	102	一般財団法人日本不動産研究
9	コンフォリア下北沢	2,587	3,110	3,150	4.4%	3,060	4.2%	4.6%	3,130	3,170	4.4%	3,080	4.2%	4.6%	2,471	658	一般財団法人日本不動産研究
10	コンフォリア西蒲田	1,550	2,060	2,090	4.6%	2,050	4.4%	4.8%	2,100	2,130	4.5%	2,090	4.3%	4.7%	1,492	607	大和不動産鑑定株式会社
11	コンフォリア大山	1,987	2,230	2,250	4.9%	2,200	4.7%	5.1%	2,230	2,260	4.9%	2,200	4.7%	5.1%	1,990	239	一般財団法人日本不動産研究
12	コンフォリア清澄白河サウス	740	875	887	4.5%	863	4.3%	4.7%	877	889	4.5%	865	4.3%	4.7%	714	162	一般財団法人日本不動産研究
13	コンフォリア駒澤	1,290	1,620	1,640	4.3%	1,590	4.1%	4.5%	1,620	1,640	4.3%	1,590	4.1%	4.5%	1,258	361	一般財団法人日本不動産研究
14	コンフォリア銀座EAST	3,059	3,840	3,890	4.4%	3,780	4.2%	4.6%	3,840	3,890	4.4%	3,780	4.2%	4.6%	2,972	867	一般財団法人日本不動産研究
15	コンフォリア麻布台	574	736	746	4.3%	725	4.1%	4.5%	736	746	4.3%	725	4.1%	4.5%	565	170	一般財団法人日本不動産研究
16	コンフォリア芝公園	1,398	1,660	1,680	4.3%	1,630	4.1%	4.5%	1,660	1,690	4.3%	1,630	4.1%	4.5%	1,360	299	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%	864	4.1%	4.5%	878	891	4.3%	865	4.1%	4.5%	739	138	一般財団法人日本不動産研究
18	コンフォリア南青山	1,041	1,420	1,450	4.3%	1,400	4.4%	4.5%	1,450	1,480	4.2%	1,430	4.3%	4.4%	1,040	409	株式会社谷澤総合鑑定所
19	コンフォリア南青山DEUX	248	366	372	4.4%	363	4.5%	4.6%	374	380	4.3%	371	4.4%	4.5%	248	125	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%	1,638	371	森井総合鑑定株式会社
21	コンフォリア小石川	552	638	646	4.4%	635	4.2%	4.6%	651	660	4.3%	647	4.1%	4.5%	538	112	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%	1,620	1,640	4.7%	1,600	4.5%	4.9%	1,209	410	一般財団法人日本不動産研究
23	コンフォリア代官山青葉台	926	1,230	1,240	4.3%	1,210	4.1%	4.5%	1,250	1,270	4.2%	1,230	4.0%	4.4%	939	310	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%	4,360	4,420	4.3%	4,290	4.1%	4.5%	3,566	793	一般財団法人日本不動産研究
27	コンフォリア池袋	602	639	648	4.5%	635	4.3%	4.7%	661	671	4.4%	657	4.2%	4.6%	584	76	大和不動産鑑定株式会社
28	コンフォリア狛江	399	542	548	5.2%	535	5.0%	5.4%	544	550	5.2%	537	5.0%	5.4%	423	120	一般財団法人日本不動産研究
29	コンフォリア両国石原	651	833	828	4.4%	837	4.5%	4.6%	779	773	4.4%	785	4.5%	4.6%	635	143	森井総合鑑定株式会社
30	コンフォリア三田ノース	850	1,030	1,040	4.3%	1,010	4.1%	4.5%	1,010	1,020	4.2%	992	4.0%	4.4%	844	165	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%	3,210	3,250	4.5%	3,170	4.3%	4.7%	2,621	588	一般財団法人日本不動産研究
32	コンフォリア浅草橋DEUX	874	1,030	1,040	4.4%	1,010	4.2%	4.6%	1,040	1,050	4.4%	1,020	4.2%	4.6%	876	163	一般財団法人日本不動産研究
33	コンフォリア押上	714	848	860	4.5%	836	4.3%	4.7%	849	860	4.5%	837	4.3%	4.7%	719	129	一般財団法人日本不動産研究
34	コンフォリア本所吾妻橋	762	891	903	4.5%	879	4.3%	4.7%	894	906	4.5%	882	4.3%	4.7%	765	128	一般財団法人日本不動産研究
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%	1.030	1.040	4.4%	1.010	4.2%	4.6%	859	170	一般財団法人日本不動産研究

# ■鑑定評価一覧



					第11期	排末			第12期末								
		取得価格		1	鑑定評価額/	調査価額					鑑定評価額	/調査価額			簿価		
匆件 No.	物件名	200		直接還元 収益		DCF	<b>去による収益</b>	価格	0	直接還元 収益		DCF %	まによる収益	価格	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)	選元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り	(百万円)	(百万円)	
12其	]末保有物件			1					,								•
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%	3,030	3,070	4.4%	2,990	4.2%	4.6%	2,612	417	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	1,440	1,460	4.4%	1,420	4.2%	4.6%	1,440	1,460	4.4%	1,420	4.2%	4.6%	1,205	234	日本ヴァリュアーズ株式会社
38	コンフォリア三宿	1,874	2,370	2,400	4.3%	2,330	4.1%	4.5%	2,420	2,450	4.2%	2,380	4.0%	4.4%	1,844	575	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	4.3%	1,420	4.1%	4.5%	1,137	302	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%	1,050	1,060	4.4%	1,030	4.2%	4.6%	823	226	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	5,050	5,110	4.6%	5,020	4.4%	4.8%	5,150	5,230	4.5%	5,120	4.3%	4.7%	3,836	1,313	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%	1,260	1,270	4.8%	1,240	4.6%	5.0%	949	310	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	1,220	1,240	4.5%	1,200	4.3%	4.7%	1,230	1,240	4.5%	1,210	4.3%	4.7%	1,038	191	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%	1,216	163	一般財団法人日本不動産研究所
45	コンフォリア町屋	594	832	843	4.6%	821	4.4%	4.8%	837	848	4.6%	826	4.4%	4.8%	608	228	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	745	754	4.9%	736	4.7%	5.1%	746	755	4.9%	737	4.7%	5.1%	620	125	一般財団法人日本不動産研究所
47	コンフォリア谷塚	626	727	733	5.4%	720	5.2%	5.6%	727	734	5.4%	720	5.2%	5.6%	634	92	一般財団法人日本不動産研究所
48	コンフォリア白金高輪	1,300	1,580	1,600	4.1%	1,550	3.9%	4.3%	1,580	1,600	4.1%	1,560	3.9%	4.3%	1,335	244	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	2,470	2,500	4.3%	2,430	4.1%	4.5%	2,480	2,510	4.3%	2,440	4.1%	4.5%	2,121	358	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%	903	4.1%	4.5%	918	933	4.3%	902	4.1%	4.5%	829	88	森井総合鑑定株式会社
51	コンフォリア浅草橋	2,680	3,250	3,310	4.5%	3,220	4.3%	4.7%	3,330	3,390	4.4%	3,300	4.2%	4.6%	2,661	668	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	1,520	1,540	4.5%	1,510	4.3%	4.7%	1,550	1,570	4.4%	1,540	4.2%	4.6%	1,233	316	大和不動産鑑定株式会社
53	コンフォリア豊洲	3,096	3,530	3,580	4.4%	3,480	4.2%	4.6%	3,540	3,590	4.4%	3,480	4.2%	4.6%	3,068	471	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	2,700	2,740	4.9%	2,660	4.7%	5.1%	2,760	2,800	4.8%	2,720	4.6%	5.0%	2,391	368	森井総合鑑定株式会社
55	コンフォリア墨田立花	938	1,010	1,020	4.8%	1,000	4.6%	5.0%	1,020	1,030	4.7%	1,010	4.5%	4.9%	971	48	大和不動産鑑定株式会社
56	コンフォリア九段	1,280	1,500	1,530	4.1%	1,470	3.9%	4.3%	1,500	1,520	4.1%	1,470	3.9%	4.3%	1,288	211	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%	1,240	1,260	4.4%	1,220	4.2%	4.6%	1,110	129	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	2,110	2,150	4.2%	2,070	4.0%	4.4%	2,120	2,150	4.2%	2,080	4.0%	4.4%	1,848	271	森井総合鑑定株式会社
59	コンフォリア赤坂	1,945	2,300	2,330	4.2%	2,270	4.0%	4.4%	2,310	2,340	4.2%	2,280	4.0%	4.4%	1,959	350	一般財団法人日本不動産研究所
60	コンフォリア三田EAST	3,190	3,660	3,720	4.2%	3,590	4.0%	4.4%	3,660	3,720	4.2%	3,600	4.0%	4.4%	3,192	467	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%	1,800	1,820	4.6%	1,770	4.4%	4.8%	1,573	226	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%	1,210	4.0%	4.4%	1,056	173	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%	2,923	416	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%	1,540	4.2%	4.6%	1,560	1,580	4.4%	1,530	4.2%	4.6%	1,347	212	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%	1,531	218	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	1,120	4.3%	1,080	4.1%	4.5%	957	142	森井総合鑑定株式会社
67	コンフォリア目黒長者丸	1,972	2,290	2,320	4.4%	2,270	4.2%	4.6%	2,360	2,390	4.3%	2,350	4.1%	4.5%	2,000	359	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%	1,090	1,100	4.6%	1,070	4.4%	4.8%	998	91	一般財団法人日本不動産研究所

# ■鑑定評価一覧



					第11期	末						第1	2期末				
		取得価格			鑑定評価額/	調査価額					鑑定評価額	/調査価額			簿価		
件 lo.	物件名	2010 100 10		直接還元 収益		DCF	<b>去による収益</b>	価格	<b>O</b>	直接還元 収益・		DCF	まによる収益	価格	2	<b>①-2</b>	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)	
12期	末保有物件	1													'		
69	コンフォリア北参道	4,268	4,770	4,840	4.4%	4,690	4.2%	4.6%	4,770	4,840	4.4%	4,690	4.2%	4.6%	4,308	461	一般財団法人日本不動産研究所
70	コンフォリア代々木上原	1,560	1,740	1,760	4.3%	1,710	4.1%	4.5%	1,740	1,760	4.3%	1,710	4.1%	4.5%	1,567	172	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	2,100	2,130	4.4%	2,090	4.2%	4.6%	2,140	2,170	4.3%	2,130	4.1%	4.5%	1,807	332	大和不動産鑑定株式会社
72	コンフォリア新宿御苑 II	1,806	1,980	2,010	4.3%	1,950	4.1%	4.5%	2,020	2,050	4.2%	1,990	4.0%	4.4%	1,811	208	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%	1,627	252	森井総合鑑定株式会社
74	コンフォリア神楽坂	736	840	856	4.1%	823	3.9%	4.3%	842	856	4.1%	828	3.9%	4.3%	739	102	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	2,200	4.5%	2,150	4.3%	4.7%	2,180	2,210	4.5%	2,150	4.3%	4.7%	1,727	452	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%	1,260	1,280	4.4%	1,240	4.2%	4.6%	1,136	123	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	1,210	1,220	4.8%	1,190	4.6%	5.0%	1,200	1,210	4.8%	1,180	4.6%	5.0%	1,080	119	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	1,820	1,850	5.0%	1,810	4.8%	5.2%	1,840	1,860	4.9%	1,830	4.7%	5.1%	1,722	117	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	4.9%	1,060	4.7%	5.1%	1,070	1,080	4.8%	1,060	4.6%	5.0%	1,065	4	大和不動産鑑定株式会社
80	コンフォリアニ番町	1,621	1,780	1,810	4.2%	1,750	4.0%	4.4%	1,780	1,810	4.2%	1,750	4.0%	4.4%	1,645	134	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%	1,650	1,670	4.4%	1,620	4.2%	4.6%	1,658	-8	一般財団法人日本不動産研究
82	コンフォリア駒場	5,000	5,260	5,340	4.2%	5,180	4.0%	4.4%	5,270	5,350	4.2%	5,190	4.0%	4.4%	5,251	18	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	1,580	4.2%	1,520	4.0%	4.4%	1,508	41	森井総合鑑定株式会社
84	コンフォリア日本橋	1,956	2,070	2,100	4.4%	2,060	4.2%	4.6%	2,110	2,140	4.3%	2,100	4.1%	4.5%	2,002	107	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%	3,510	3,560	4.4%	3,460	4.2%	4.6%	3,444	65	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	1,550	1,580	4.2%	1,540	4.0%	4.4%	1,590	1,610	4.1%	1,580	3.9%	4.3%	1,505	84	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%	1,110	1,120	4.5%	1,090	4.3%	4.7%	1,077	32	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	4,740	4,810	4.5%	4,710	4.3%	4.7%	4,760	4,840	4.4%	4,730	4.2%	4.6%	4,781	-21	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%	1,600	1,620	4.7%	1,580	4.5%	4.9%	1,552	47	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%	836	847	4.3%	824	4.1%	4.5%	833	2	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	1,060	1,070	4.4%	1,050	4.2%	4.6%	1,070	1,090	4.3%	1,060	4.1%	4.5%	1,100	-30	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	1,450	1,470	4.3%	1,440	4.1%	4.5%	1,470	1,490	4.2%	1,460	4.0%	4.4%	1,437	32	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%	1,310	1,320	4.3%	1,290	4.1%	4.5%	1,277	32	一般財団法人日本不動産研究
94	コンフォリア板橋仲宿	3,794	4,090	4,150	4.6%	4,030	4.4%	4.8%	4,100	4,160	4.6%	4,030	4.4%	4.8%	3,913	186	森井総合鑑定株式会社
95	コンフォリア北三条	660	892	899	5.4%	889	550.0%	560.0%	905	913	5.3%	902	5.4%	5.5%	699	205	株式会社谷澤総合鑑定所
96	コンフォリア麻布EAST	1,900	2,610	2,650	4.2%	2,570	400.0%	440.0%	2,620	2,660	4.2%	2,580	4.0%	4.4%	1,953	666	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%	1,595	-115	一般財団法人日本不動産研究
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%	14,230	-530	一般財団法人日本不動産研究
99	コンフォリア大島	2,110	-		_	-	-	-	2,150	2,180	4.4%	2,140	4.5%	4.6%	2,271	-121	株式会社谷澤総合鑑定所
	コンフォリア大森トロワ	866	-	-	-	_	_	_	893	900	4.6%	885	4.3%	4.7%	933	-40	一般財団法人日本不動産研究所
	ポートフォリオ 計	164,420	170,697	173,057		168,355			189,828	192,335		187,364			166,535	23,292	

# ■稼働率・賃料単価推移



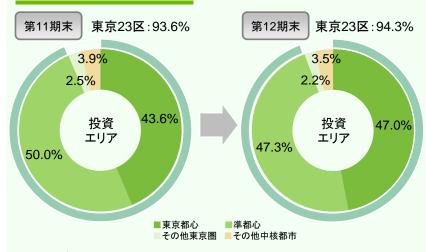
投資エリア	項目	第10期						第11期						第12期					
数第二リア		平成27年2月	平成27年3月	平成27年4月	平成27年5月	平成27年6月	平成27年7月	平成27年8月	平成27年9月	平成27年10月	平成27年11月	平成27年12月	平成28年1月	平成28年2月	平成28年3月	平成28年4月	平成28年5月	平成28年6月	平成28年7月
	物件数	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	96	96	96	96	98	98
ポート	賃貸可能戸数	6,061戸	6,141戸	6,141戸	6,141戸	6,141戸	7,003戸	7,003戸	7,003戸	7,003戸	7,147戸	7,147戸							
フォリオ 全体	賃料単価 (住戸部分)	12,580円/坪	12,574円/坪	12,574円/坪	12,575円/坪	12,573円/坪	12,584円/坪	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
	稼働率	95.6%	96.2%	94.9%	94.6%	95.1%	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%

40 Mr - 11 m		第10期						第11期						第12期					
投資エリア	項目	平成27年2月	平成27年3月	平成27年4月	平成27年5月	平成27年6月	平成27年7月	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
	物件数	39	39	39	39	39	39	39	39	38	38	38	38	39	39	39	39	39	39
	賃貸可能戸数	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							
東京都心	賃料単価 (住戸部分)	13,839円/坪	13,821円/坪	13,828円/坪	13,824円/坪	13,823円/坪	13,838円/坪	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
	稼働率	94.6%	95.4%	94.4%	94.1%	95.0%	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%
	物件数	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	48	48	48	48	50	50
We down to	賃貸可能戸数	3,285戸	3,382戸	3,382戸	3,382戸	3,382戸	3,526戸	3,526戸											
準都心	賃料単価 (住戸部分)	12,314円/坪	12,314円/坪	12,303円/坪	12,300円/坪	12,296円/坪	12,302円/坪	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
	稼働率	96.2%	96.5%	95.0%	94.9%	95.3%	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%
	物件数	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
その他	賃貸可能戸数	230戸																	
東京圏	賃料単価 (住戸部分)	9,345円/坪	9,341円/坪	9,365円/坪	9,323円/坪	9,294円/坪	9,296円/坪	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
	稼働率	95.2%	97.3%	95.6%	94.7%	94.0%	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%
	物件数	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
その他	賃貸可能戸数	350戸	410戸																
中核都市	賃料単価 (住戸部分)	8,533円/坪	8,546円/坪	8,541円/坪	8,540円/坪	8,527円/坪	8,538円/坪	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
	稼働率	97.5%	97.5%	96.2%	93.9%	94.8%	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%

## ■ポートフォリオグラフ

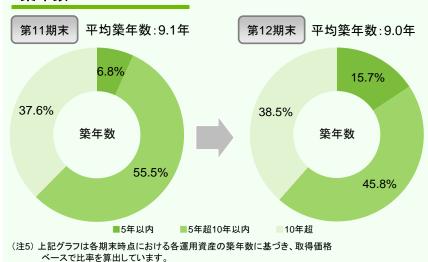


### 投資エリア



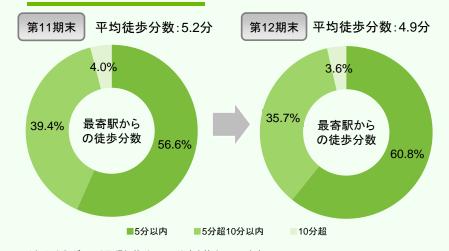
- (注1)上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
- (注2)「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

#### 築年数



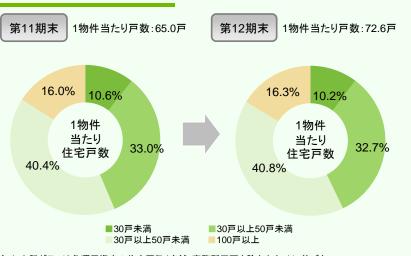
(注6)「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

### 最寄駅からの徒歩分数



- (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。

## 1物件当たり住宅戸数

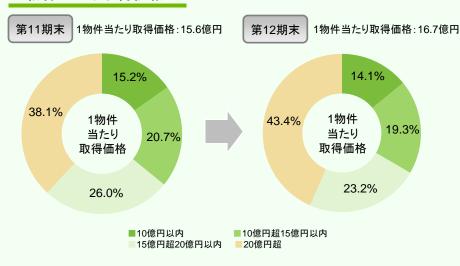


(注7)上記グラフは各運用資産の住宅戸数(店舗・事務所区画を除きます。)に基づき、 物件数ベースで比率を算出しています。

## ■ポートフォリオグラフ

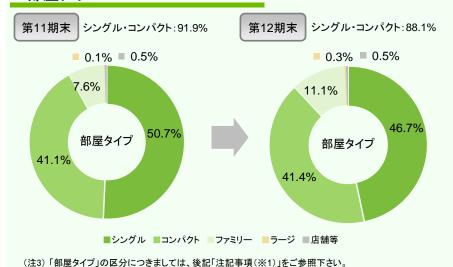


#### 1物件当たり取得価格

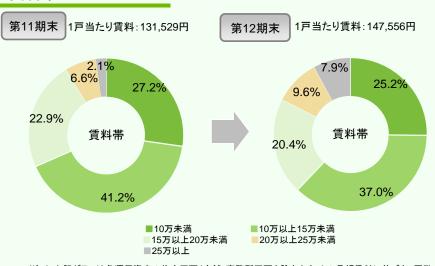


(注1) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。少数点第2位以下を四捨五入しています。

#### 部屋タイプ

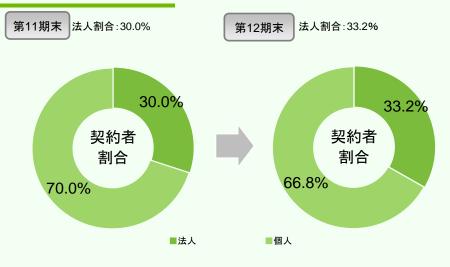


#### 賃料帯



(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。

### 契約者割合



# ■有利子負債の状況(第12期末時点)



## 金融機関別借入状況

区分	借入先	借入金額 (百万円)	固定/ 変動	利率 (%)	借入日	返済期日	
	みずほ信託銀行株式会社	2,000					
	農林中央金庫	1,500					
	株式会社福岡銀行	1,000	固定	0.37990	平成26年2月4日	平成29年1月31日	
	株式会社七十七銀行	500	(注1)				
	株式会社第四銀行	500					
	株式会社みずほ銀行	790					
一年内 返済予定	三井住友信託銀行株式会社	790		全銀協1ヶ月			
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	790	変動	日本円	平成28年2月2日	平成29年2月28日	
D/MID/L	三菱UFJ信託銀行株式会社	790		TIBOR+0.2%		(注2)	
	株式会社三井住友銀行	390					
	株式会社みずほ銀行	1,290		全銀協1ヶ月			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,290	変動	日本円	平成28年6月30日	平成29年6月30日	
	株式会社三井住友銀行	640		TIBOR+0.2%		(注2)	
	一年内返済予定長期借入金 計	12,270					
	株式会社みずほ銀行	3,570					
	三井住友信託銀行株式会社	3,570	変動	全銀協1ヶ月 日本円	平成23年3月23日	平成31年3月23日	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,570	2.90	TIBOR+0.5%	+M20+07120H	+301+071200	
	株式会社三井住友銀行	1,785					
	株式会社日本政策投資銀行	1,090					
	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	固定	1.41200	平成24年2月3日	平成29年9月29日	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,090					
	株式会社三井住友銀行	550					
	株式会社東京都民銀行	300					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000	固定 (注1)	0.79500	平成25年9月4日	平成30年8月31日	
	株式会社みずほ銀行	1,350					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,350	固定	0.67075	平成25年9月30日	平成30年3月30日	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,350	(注1)	0.07075	十成25年3月30日	十成30年3月30日	
	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					
	株式会社みずほ銀行	1,000					
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	1,000	固定	0.00700	T-400 F0 D 4 D	T-40151010	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	(注1)	0.60700	平成26年2月4日	平成31年1月31日	
	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					
	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	固定				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	回足 (注1)	0.88240	平成26年2月4日	平成33年1月31日	
			(/_1/				
	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					
	株式会社みずほ銀行	670					
	三井住友信託銀行株式会社	670	固定 (注1)	0.60150	平成26年6月30日	平成32年6月30日	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	670					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	670					
	株式会社三井住友銀行	350					
	株式会社日本政策投資銀行	910					
	株式会社みずほ銀行	910					
	三井住友信託銀行株式会社	910	固定	0.90100	平成26年6月30日	平成34年6月30日	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	910	(注1)				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	910					
	株式会社三井住友銀行	450					

区分	借入先	借入金額	固定/	利率 (%)	借入日	返済期日	
	信金中央金庫	<b>(百万円)</b> 750	変動	(%)			
	農林中央金庫	750	固定	0.30820	平成27年2月3日	平成30年3月30日	
	株式会社福岡銀行	750	(注1)	0.30820	十八27年2月3日	十成30年3月30日	
	株式会社日本政策投資銀行	600		_			
	株式会社みずほ銀行	600					
	三井住友信託銀行株式会社	600	固定				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	600	回足 (注1)	0.69250	平成27年2月3日	平成34年1月31日	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	600	(/_1/				
	株式会社三井住友銀行	300					
	株式会社日本政策投資銀行	620		+			
	株式会社みずほ銀行	620					
	三井住友信託銀行株式会社	620	固定				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	620	回足 (注1)	0.79875	平成27年2月3日	平成35年1月31日	
	三菱UF J信託銀行株式会社	620	(/_1/				
	大型UF J信託銀行休式芸社 株式会社三井住友銀行	310					
	株式会社日本政策投資銀行	620					
	株式会社みずほ銀行	620					
	三井住友信託銀行株式会社	620	固定				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	620	(注1)	1.04200	平成27年2月3日	平成37年1月31日	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	620	(/_1/				
	株式会社三井住友銀行	310					
	株式会社日本政策投資銀行	360		+			
	株式会社みずほ銀行	360					
	二十八十二年代初二十十八十	360	固定		平成28年2月2日		
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	360	回足 (注1)	0.58340		平成35年3月31日	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	360	(/_1/				
	株式会社三井住友銀行	200					
	株式会社日本政策投資銀行	420		_			
	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	固定 (注1)	0.62460	平成28年2月2日	平成35年8月31日	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	420	(/エリ				
	株式会社三井住友銀行	230					
	株式会社日本政策投資銀行	490					
	株式会社みずほ銀行	490					
	三井住友信託銀行株式会社	490	固定	0.67745	平成28年2月2日	平成36年2月29日	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	490	(注1)				
	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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,570	固定	0.27125	平成28年3月23日	平成33年3月31日	
	株式会社東京都民銀行	1,000	(注1)	0.27120	T MLZ 0 4 0 7 Z 3 D	- ACOO+0701日	
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	785					
		2,000					
		2,000	固定 (注1)	0.61950	平成28年3月23日	平成37年3月31日	
		1,000	(注1)			一世の140月31日	
	長期借入金 計	75,790					
	借入金 合計	88.060					

区分	名称		発行総額 (百万円)	固定/ 変動	利 <b>率</b> (%)	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
汉貝瓜八貝	投資法人債	合計	3,000				
	有利子負債	合計	91,060				

(注1) 金利スワップ取引により固定化された利率を記載しています。

(注2) 平成28年8月1日に期限前返済をしています。

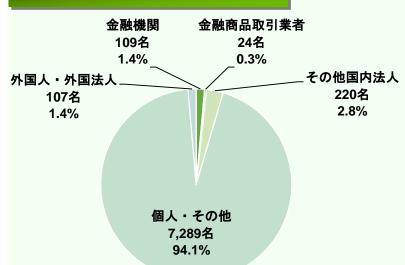
## ■投資主の状況(第12期末時点)



## 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)	154, 244	30. 03
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)	39, 388	7. 67
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	34, 098	6. 64
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	21, 615	4. 20
6	朝日火災海上保険株式会社	9, 600	1. 86
7	   資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口) 	9, 397	1. 82
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	5, 218	1. 01
9	日本図書普及株式会社	4, 279	0. 83
10	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)	4, 168	0. 81
	合計	333, 671	64. 97

(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28年7月31日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

## ■投資口価格及び売買高の推移





## ■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

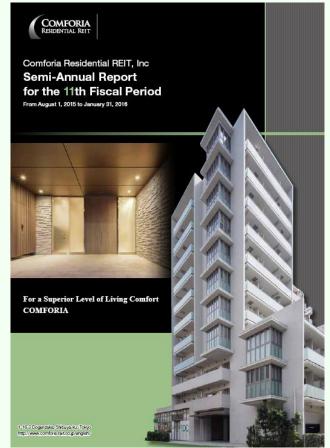
■ 第12期においては、首都圏3回、地方7回の計10回、 約850名の個人投資家への説明会を実施

日付	内容	会場
4月22日	当社主催説明会	東京
5月17日	当社主催説明会	東京
5月26日	証券会社主催合同説明会	北海道
6月15日	証券会社主催合同説明会	愛知
6月16日	当社主催説明会	栃木
6月21日	ARES主催合同説明会	広島
7月8日	証券会社主催合同説明会	大阪
7月9日	証券会社主催合同説明会	東京
7月13日	当社主催説明会	静岡
7月21日	証券会社主催合同説明会	福岡

## 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を開示(平成28年7月)

<Semi-Annual Report for the 11th Fiscal Period>



## ■第4回投資主総会の概要



### 日時及び場所

- 開催日時 平成28年4月22日(金) 午前10時
- 開催場所 日本生命丸の内ガーデンタワー3階 AP東京丸の内

### 投資主総会の概要

■ 投資主総会で承認された事項は以下の通りです。

#### 第1号議案:規約一部変更の件

規約変更の主な内容は以下の通りです。

- ●本投資法人の本店所在地を東京都渋谷区から東京都港区へ変更
- ●投資信託及び投資法人に関する法律施行令の改正により特定資産に該当する資産が追加されたことに伴い、 再生可能エネルギー発電設備を本投資法人の投資対象として追加
- ●投資法人における会計と税務の処理の差異(税会不一致)の問題に関して、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)、投資法人の計算に関する規則及び租税特別措置法等の改正に伴い、本投資法人における課税負担の軽減を目的として利益を超えた金銭の分配を行うことを可能とするための規定の変更
- ●本投資法人が他の投資法人との合併により合併の相手方となる他の投資法人から資産を承継する場合の報酬及びその 支払時期を明確化するための運用報酬IVの追加

#### 第2号議案:執行役員1名選任の件

遠又寛行が執行役員に選任されました。

#### 第3号議案:補欠執行役員1名選任の件

伊澤毅洋が補欠執行役員に選任されました。

#### 第4号議案:監督役員2名選任の件

片岡義広及び山本浩二が監督役員に選任されました。

## ■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)

:クローズド・エンド型 ■運用形態

■ 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

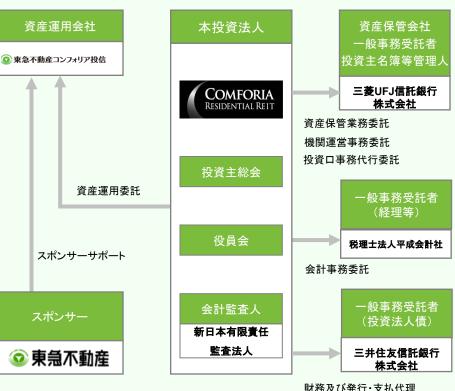
(登録番号 関東財務局第71号)

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



財務及び発行・支払代理

## ■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 :31名(常勤)(平成28年7月31日現在)

■ 事業内容 : 投資運用業

■ 登録・認可等:金融商品取引業登録

(関東財務局長(金商)第2370号)

取引一任代理等認可

(国土交通大臣認可第65号)

宅地建物取引業免許

(東京都知事(2)第91139号)

一般社団法人 投資信託協会 会員



## ■ガバナンスシステム



### ガバナンス体制

物件の取得・譲渡に関する意思決定フロー

本資産運用会社は、第三者である不動産鑑定士を投資委員会に加え、意思決定における第三者性確保を図っています。



#### 投資主の利益と東急不動産の利益との共同化

- 本資産運用会社は、本投資法人と東急不動産の相互の利益向上を図るため、東急不動産から以下の意向表明を受けています。
- ①本投資法人の上場時以降5年間における、本投資法人の発行済投資口総数の10%程度に相当する投資口を保有継続する意向の表明 (注)東急不動産の関連会社を通じた保有を含みます。
- ②本投資法人が上場後にその投資口を追加でさらに発行する場合には、当該追加発行投資口の一部を購入することを真摯に検討する意向の表明

#### 上場時 本投資法人の発行済投資口総数の約10%にあたる投資口を保有

## ■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 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 ー 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 ー 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

## ■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
- 平成28年8月1日時点の「総資産LTV」= 同日時点の有利子負債残高 ÷ (第12期末時点の貸借対照表上の資産合計 + 同日付けで増加した有利子負債額 + コンフォリア札幌植物園の敷金)
- 平成28年9月30日時点の「総資産LTV」= (平成28年9月13日時点の有利子負債残高 + コンフォリア扇町取得における借入予定額(1,550百万円)) ÷ (第12期末時点の貸借対照表上の資産合計 + 平成28年8月1日時点で増加した有利子負債額 + コンフォリア扇町取得における借入予定額(1,550百万円) + コンフォリア札幌植物園の敷金 + コンフォリア扇町の敷金)
- 「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。