



COMFORIA RESIDENTIAL REIT

第20期（2020年7月期）決算説明資料

2020年9月



1 第20期（2020年7月期）ハイライト及び 新型コロナウイルス感染症による影響

第20期末ポートフォリオ

4

第20期ハイライト

5

新型コロナウイルス感染症による影響

6

2 第20期（2020年7月期）決算

第20期決算実績

8

稼働率の推移

9

賃料動向

10

入替時・更新時の賃料動向

11

第20期における入替時賃料変動率の分析

12

パフォーマンスの維持・向上に向けた取り組み

13

第20期取得物件

14

財務運営①（第20期における財務活動）

15

財務運営②（第20期末の財務指標）

16

3 今後の戦略

足許の市場環境認識

18

今後の成長戦略

19

成長目標の進捗状況

20

第21期における取り組み（2020年9月29日取得予定資産）

21

更なる成長に向けたスポンサーの活用（スポンサーパイプライン）

22

成長戦略に沿った外部成長実績

23

4 業績予想

業績予想

25

5 Appendix

27-



1. 第20期（2020年7月期）ハイライト及び
新型コロナウイルス感染症による影響

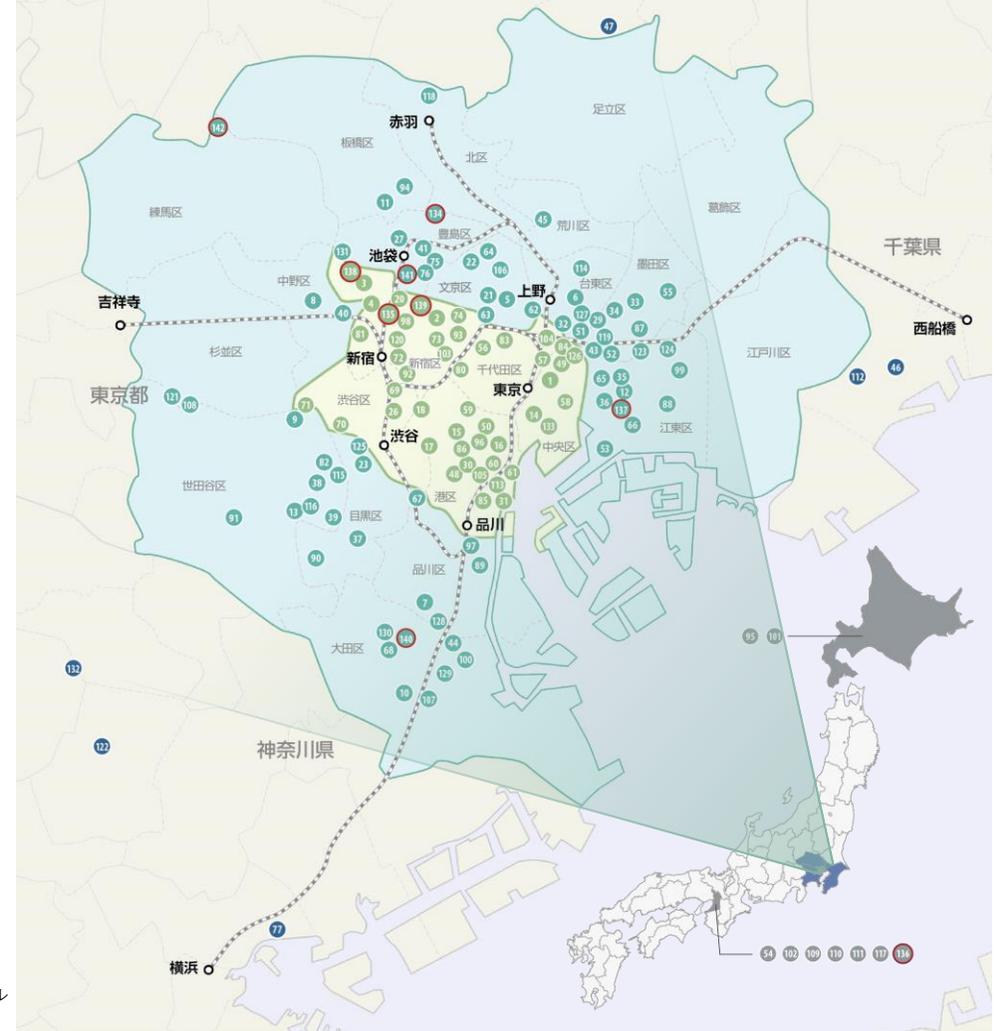
≫ 東急不動産HDGの総合力を活用し、安定した需要を誇る**東京23区及び駅近物件**を中心としたポートフォリオを構築

資産規模(取得価格ベース)

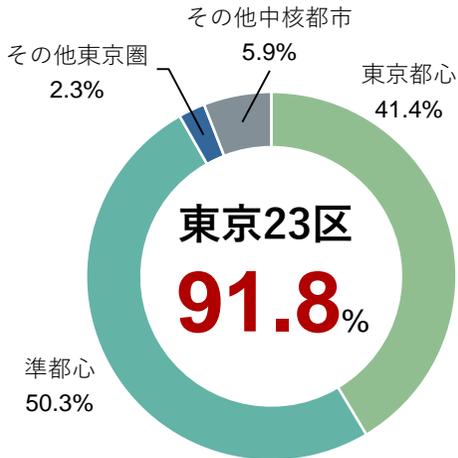
135物件 **2,459**億円

第20期末時点ポートフォリオマップ

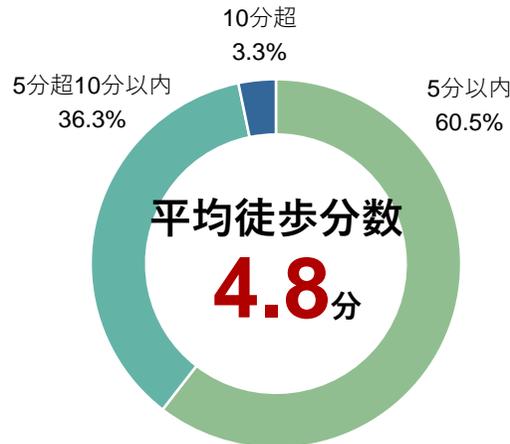
東京都心 48物件 準都心 72物件
 その他東京圏 6物件 その他中核都市 9物件 埼玉県



①投資エリア(賃貸住宅)



②最寄駅からの徒歩分数(賃貸住宅)



東京23区中心



駅近物件中心

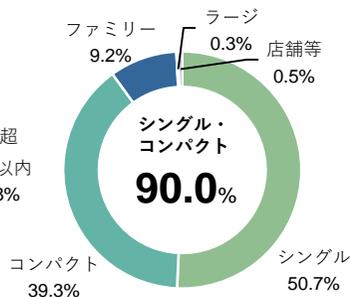
③投資対象



④築年数



⑤部屋タイプ(賃貸住宅)



(注) 「投資エリア」、「投資対象」及び「部屋タイプ」の区分並びに「最寄駅からの徒歩分数」、「平均徒歩分数」及び「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。(以下、本資料において同様です。) 4

過去最高
 1口当たり分配金 **5,309**円 前期比 **+0.3%**

過去最高
 1口当たりNAV **268,925**円 前期末比 **+2.5%**

運用サマリー

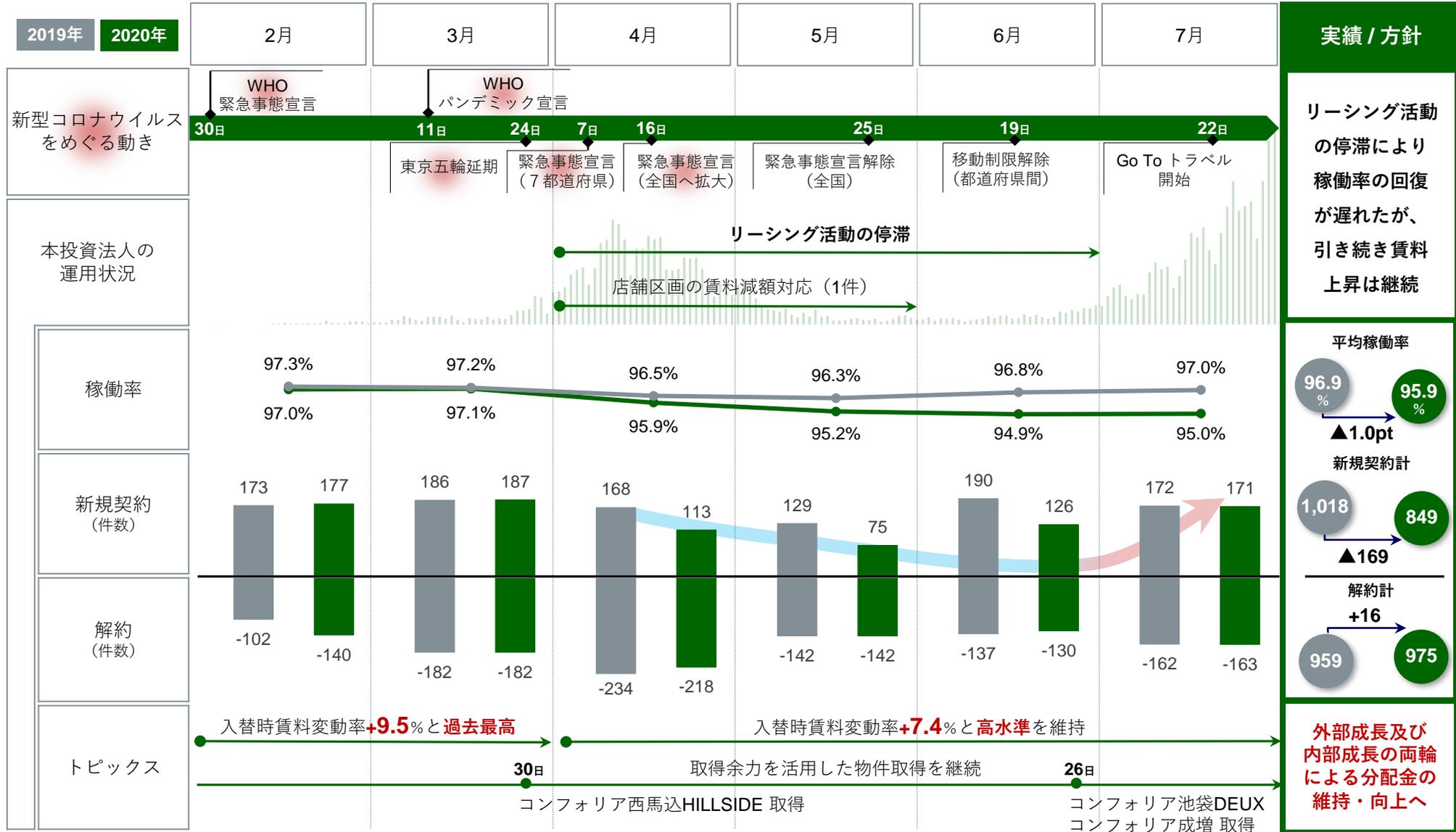
概要

第20期	外部成長	資産規模の拡大	+193 億円 (取得価格ベース)	<ul style="list-style-type: none"> 7年連続となる公募増資による物件取得 (6物件 計145億円) 運用会社独自の情報ルート等を活用し、東京23区の賃貸住宅を取得 (3物件 計48億円)
	内部成長	入替時賃料変動率	+8.3%	<ul style="list-style-type: none"> 入替時賃料変動率は9期連続プラス成長 4月以降、新型コロナウイルス感染症による影響を受けたものの、平均稼働率95.9%と安定的に推移
		賃料単価変動率 (期中継続保有物件)	+0.8%	
	財務	グリーンボンド発行	15 億円 (10年債)	<ul style="list-style-type: none"> 「サステナビリティへの取り組み」の一環として、2020年7月に本投資法人初となるグリーンボンドを発行。ESG投資を行う投資家層拡大を通じた資金調達チャネルの多様化を企図
流動性	指数組み入れ	東証REIT Core指数 に新規採用	<ul style="list-style-type: none"> 2020年6月、東証REIT Core指数に新規採用されたことに伴い、更なる投資家層の多様化と投資口の流動性向上に寄与 <p style="text-align: right;">前年同月比</p> <p style="text-align: center;">1日当たり平均出来高 2019年7月 561百万円 ▶ 2020年7月 838百万円 +49%</p>	
第21期	外部成長	資産規模の拡大	+77 億円 (取得価格ベース)	<ul style="list-style-type: none"> 取得余力を活用し、東京23区に立地するスポンサー開発4物件を2020年9月29日取得予定 (取得予定資産取得後 資産規模2,537億円)

(注) 「1口当たりNAV」及び「入替時賃料変動率」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。(以下、本資料において同様です。)

新型コロナウイルス感染症による影響

» 新型コロナウイルス感染拡大による人の移動制限に伴い、新規契約数は減少するも平均稼働率**95.9%**と**影響は限定的**



(注) 新規契約及び解約は、2019年1月末以前より保有している賃貸住宅 (112物件) を対象としています。

A modern interior hallway with dark wood-paneled walls and a tiled floor. The ceiling is white with recessed lighting. The far wall features a grid of horizontal light strips. A large window on the right wall shows a blue, textured view. A semi-transparent black box with white text is overlaid on the left side of the image.

2. 第20期（2020年7月期）決算

» 主に新規取得物件の影響等により、消費増税等の費用増加分を吸収し、前期実績及び業績予想を上回る1口当たり分配金を実現

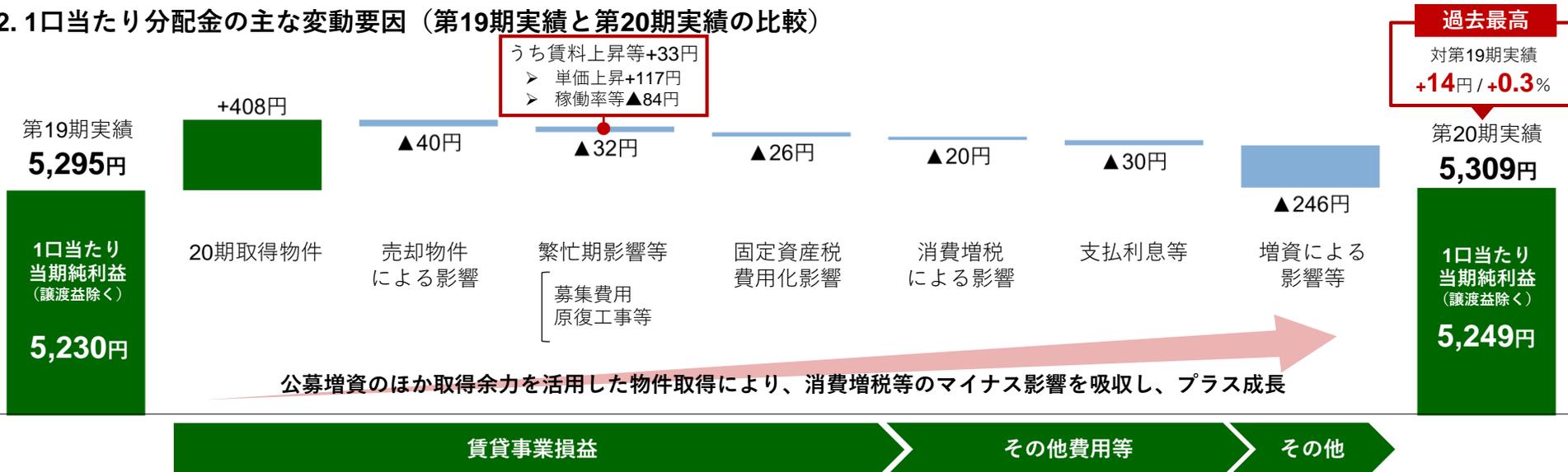
1. 第19期及び第20期の比較

(単位：百万円)

項目	第19期実績 ①	第20期実績 ②	対前期比 ②-①	主な変動要因	第20期予想 (2020.3.16) ③	対予想比 ②-③	主な変動要因
営業収益	8,790	9,028	+238	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 営業収益 19期取得物件（通期影響） +15 20期取得物件 +383 既存物件（繁忙期影響等） +94 売却物件（売却益剥落等） ▲255 	9,028	▲0	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 営業収益 既存物件他 ▲16 20期取得物件（6月取得分） +15
営業利益	4,106	4,081	▲25		4,064	+16	
当期純利益	3,562	3,523	▲39		3,053	+19	
圧縮積立金（純額）（注）	▲169	42	+211	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 営業費用 20期取得物件 +108 既存物件（繁忙期影響等） +131 売却物件 ▲28 固定資産税（2019年取得分） +17 消費増税による影響 +14 その他営業費用 +20 	42	▲0	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 営業費用 既存物件他 ▲6 20期取得物件（6月取得分） +5 その他営業費用 ▲15
分配金総額	3,393	3,565	+172		3,546	+19	
1口当たり当期純利益（円）	5,559	5,249	▲310		5,220	+29	
1口当たり分配金（円）	5,295	5,309	+14	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 営業外費用 支払利息等 +13 	5,280	+29	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 営業外費用 支払利息等 ▲2
発行済投資口数（口）	640,834	671,624	+30,790		671,624	—	

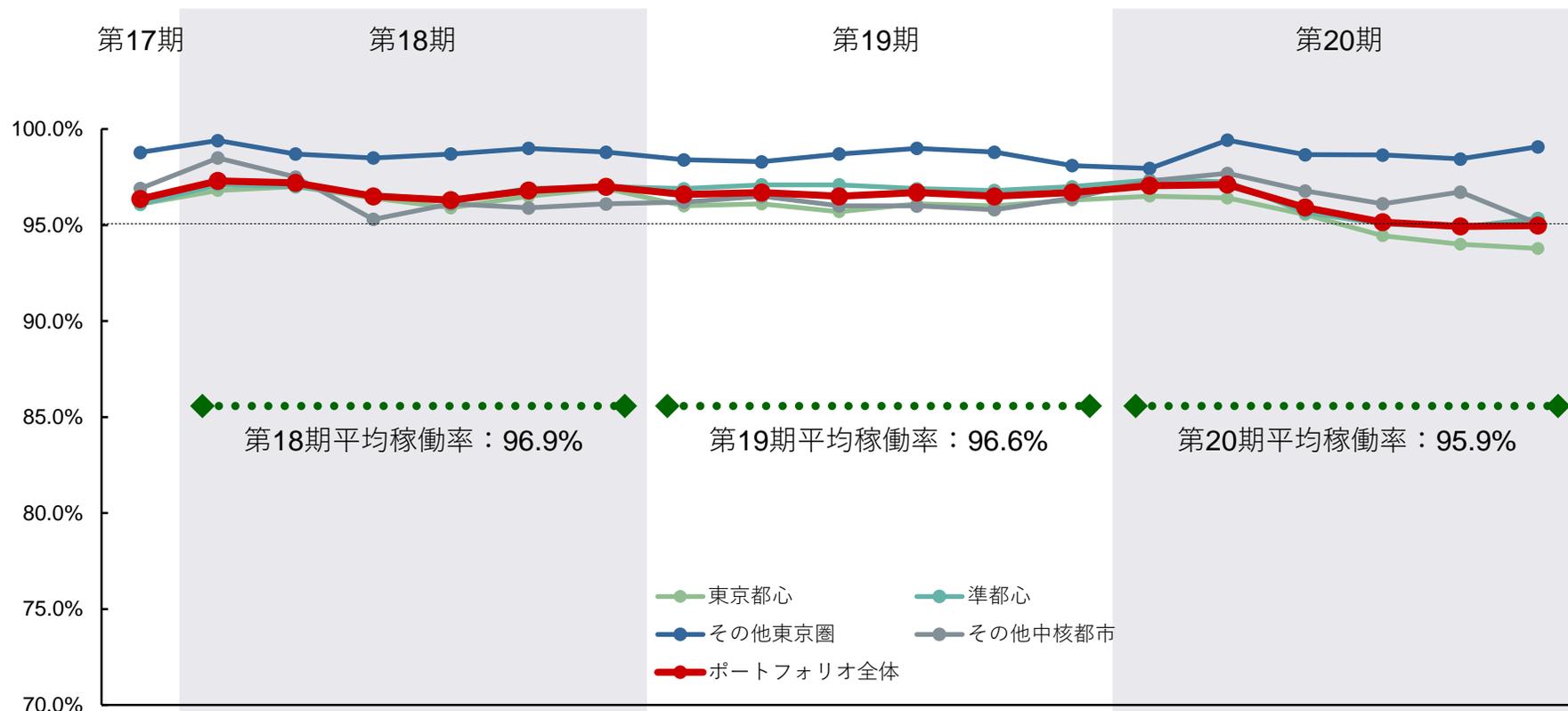
(注) 圧縮積立金（純額）において、取崩はプラス、繰入はマイナスで表記しています。

2. 1口当たり分配金の主な変動要因（第19期実績と第20期実績の比較）



» 平均稼働率は**95%台**と引き続き安定的に推移

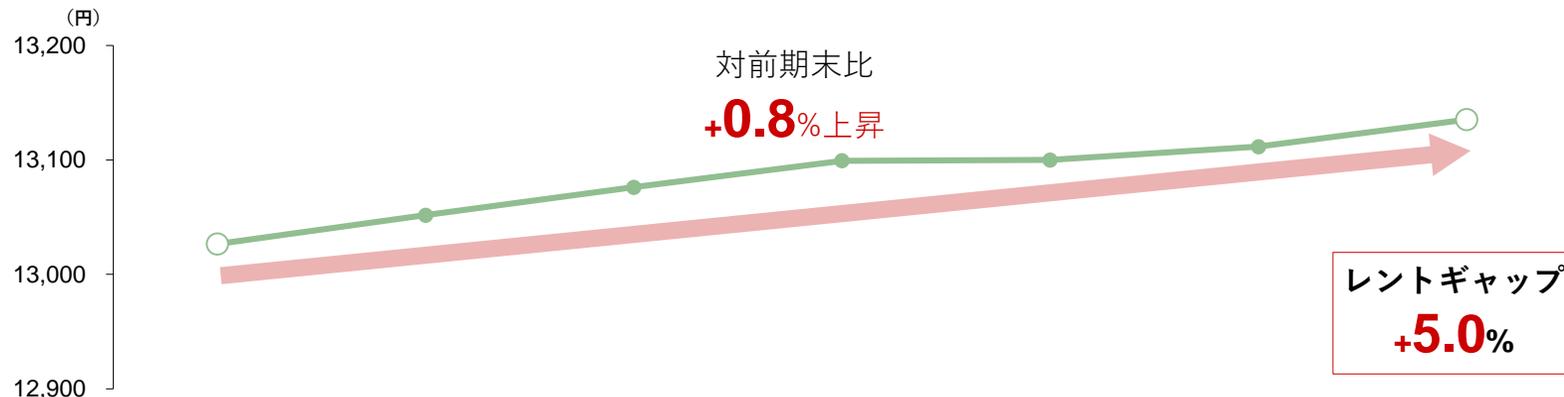
稼働率の推移（第18期－第20期、全体・エリア別）



月末稼働率	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	2019.6	2019.7	2019.8	2019.9	2019.10	2019.11	2019.12	2019.1	2020.2	2020.3	2020.4	2020.5	2020.6	2020.7	期末 物件数
東京都心	96.1%	96.8%	97.0%	96.4%	95.9%	96.5%	96.9%	96.0%	96.1%	95.7%	96.1%	96.0%	96.3%	96.5%	96.4%	95.5%	94.4%	94.0%	93.8%	48
準都心	96.1%	97.1%	97.0%	96.6%	96.3%	96.9%	97.0%	96.9%	97.1%	97.1%	96.9%	96.8%	97.0%	97.3%	97.3%	95.7%	95.1%	94.9%	95.3%	72
その他東京圏	98.8%	99.4%	98.7%	98.5%	98.7%	99.0%	98.8%	98.4%	98.3%	98.7%	99.0%	98.8%	98.1%	98.0%	99.4%	98.7%	98.6%	98.4%	99.1%	6
その他中核都市	96.9%	98.5%	97.5%	95.3%	96.1%	95.9%	96.1%	96.2%	96.5%	96.0%	96.0%	95.8%	96.4%	97.3%	97.7%	96.8%	96.1%	96.7%	95.1%	9
ポートフォリオ全体	96.4%	97.3%	97.2%	96.5%	96.3%	96.8%	97.0%	96.6%	96.7%	96.5%	96.7%	96.5%	96.7%	97.0%	97.1%	95.9%	95.2%	94.9%	95.0%	135

1. 第20期における賃料単価動向

▶ 入替時賃料増額等により、ポートフォリオ全体の賃料単価上昇が実現



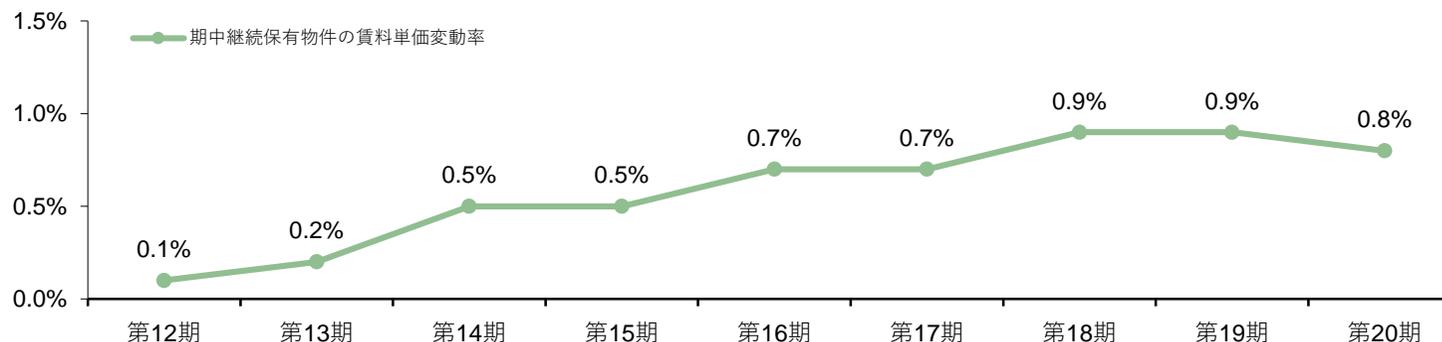
期中継続保有物件	第19期末	2020.2	2020.3	2020.4	2020.5	2020.6	第20期末
賃料単価(円/坪)	13,027	13,052	13,076	13,099	13,100	13,112	13,135
対第19期末比	—	+0.2%	+0.4%	+0.6%	+0.6%	+0.7%	+0.8%

(注) レントギャップとは、直近1年間の新規成約賃料をマーケット賃料とし、既存テナントがマーケット賃料で成約したと仮定した場合の現行契約賃料との乖離率をいいます。

2. ヒストリカルデータ

▶ ポートフォリオ全体の賃料単価は引き続き上昇

賃料単価変動率の推移



▶ 賃料変動率は入替時・更新時ともに引き続き上昇。入替時賃料変動率は**9期連続プラス成長**を実現

1-1. 第20期における入替時の賃料動向

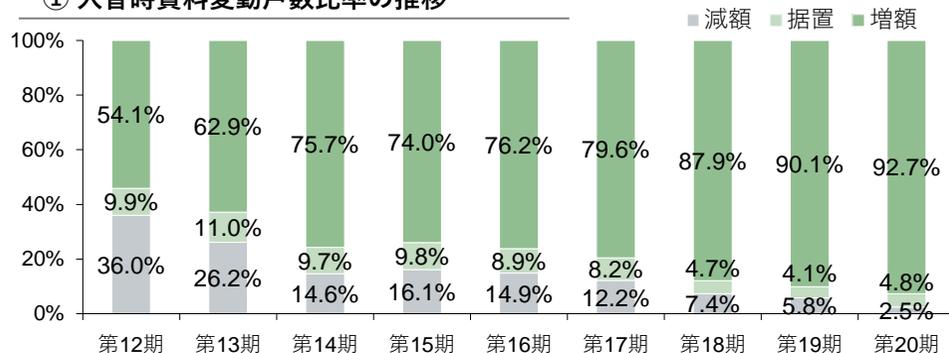
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	888戸	92.7%	11,916千円	8.9%
据置	46戸	4.8%	—	—
減額	24戸	2.5%	▲124千円	▲4.1%
計	958戸	100.0%	11,792千円	+8.3%

2-1. 第20期における更新時の賃料動向

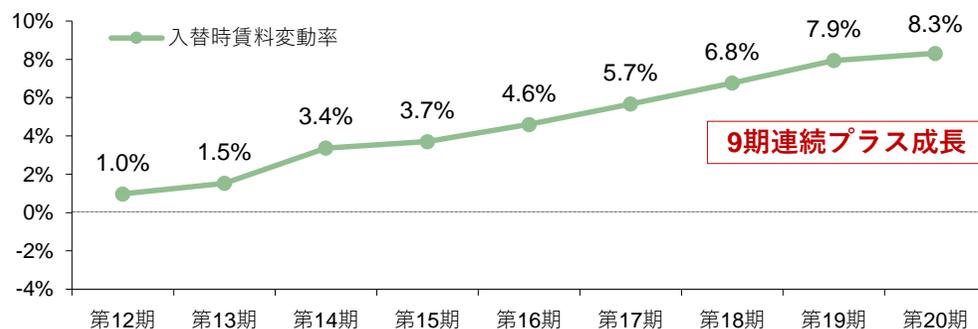
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	423戸	20.4%	2,666千円	+3.0%
据置	1,647戸	79.6%	—	—
減額	—	—	—	—
計	2,070戸	100.0%	2,666千円	+0.9%

1-2. ヒストリカルデータ

① 入替時賃料変動戸数比率の推移

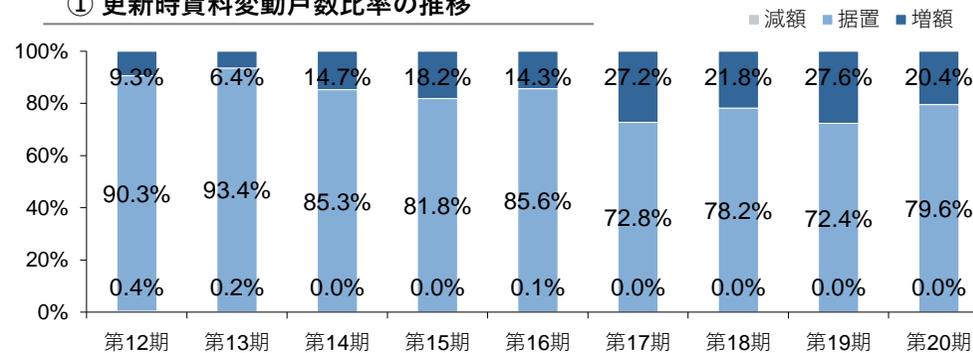


② 入替時賃料変動率の推移



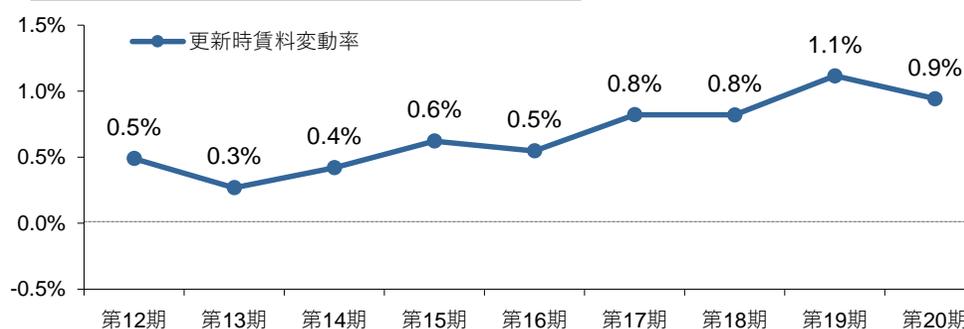
2-2. ヒストリカルデータ

① 更新時賃料変動戸数比率の推移



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

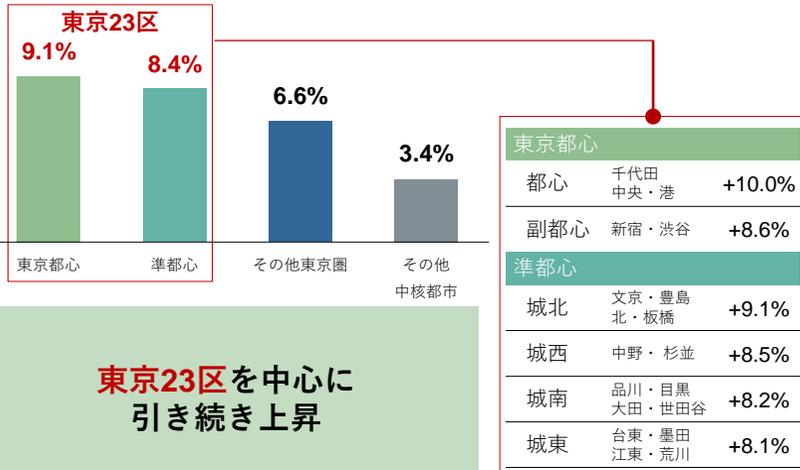
② 更新時賃料変動率の推移



第20期における入替時賃料変動率の分析

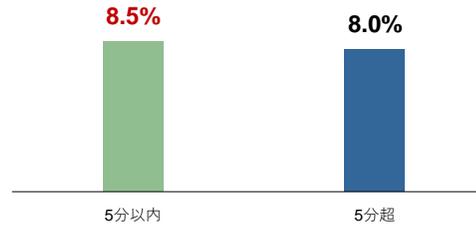
1. 第20期における類型別入替時賃料変動率

① エリア別



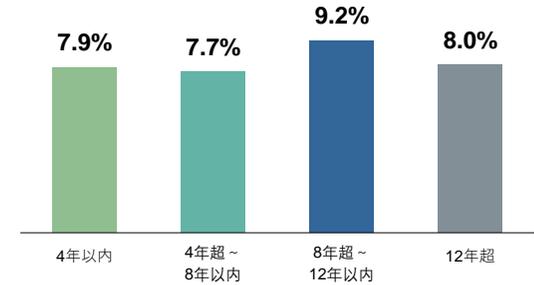
東京23区を中心に
引き続き上昇

② 最寄り駅からの徒歩分数別



駅近物件を中心に
引き続き上昇

③ 築年数別

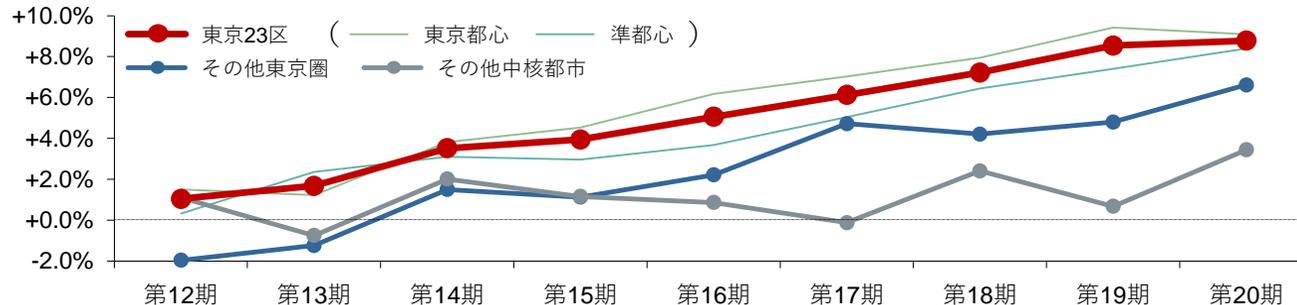


築年数にかかわらず引き続き上昇

専有部のバリューアップ等により
12年超の物件でも賃料上昇

2. ヒストリカルデータ

エリア別入替時賃料変動率



	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	物件数
東京都心	+1.5%	+1.2%	+3.8%	+4.5%	+6.2%	+7.0%	+8.0%	+9.4%	+9.1%	48物件
準都心	+0.3%	+2.4%	+3.1%	+3.0%	+3.7%	+5.0%	+6.4%	+7.4%	+8.4%	72物件
東京23区	+1.0%	+1.7%	+3.5%	+3.9%	+5.1%	+6.1%	+7.2%	+8.5%	+8.8%	120物件
その他東京圏	-2.0%	-1.2%	+1.5%	+1.1%	+2.2%	+4.7%	+4.2%	+4.8%	+6.6%	6物件
その他中核都市	+1.1%	-0.8%	+2.0%	+1.2%	+0.9%	-0.1%	+2.4%	+0.7%	+3.4%	9物件
ポートフォリオ全体	+1.0%	+1.5%	+3.4%	+3.7%	+4.6%	+5.7%	+6.8%	+7.9%	+8.3%	135物件

東京23区

賃料変動率は
引き続き上昇

その他東京圏

その他中核都市

個別物件の影響が
反映されやすいが、
引き続き堅調に推移

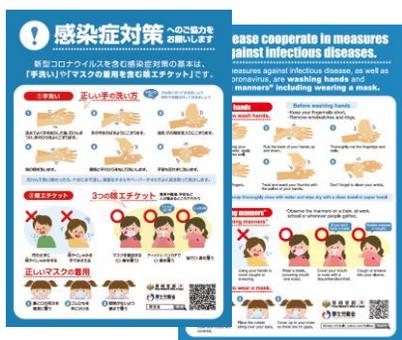
パフォーマンスの維持・向上に向けた取り組み

▶ 新型コロナウイルス感染拡大防止への対応策、積極的なIR活動、物件収益力の維持・向上など投資主価値向上に向け、様々な施策を実施

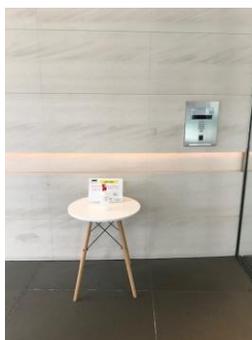
1. 新型コロナウイルス感染防止対策

▶ 感染症対策ポスター掲示による館内注意喚起のほか、共用部等へのアルコール消毒液の設置等の対策を実施

感染症対策ポスター



アルコール消毒液設置



3. 大規模修繕工事

▶ 経年劣化した外壁タイル・防水機能等改修工事等により物件機能を維持



物件名	コンフォリア谷塚（築13.4年）
完工	2020年6月
工事金額	47百万円



2. 新型コロナウイルス感染拡大下におけるIR活動

▶ オンライン会議や外部媒体の活用等により、投資家との対話を継続

【国内外機関投資家向けIR活動】

- ◆ 国内外機関投資家との個別ミーティング 98社
- ◆ 国内外機関投資家向けオンラインカンファレンス参加 2回



◆ 5月29日

モーニングスターのHPに他社と合同で対談記事掲載

◆ 6月5日

JAPAN-REIT.COMのHPに他社と合同で対談記事掲載

◆ 7月29日

ラジオNIKKEI アサザイに出演



4. 専有部バリューアップ工事

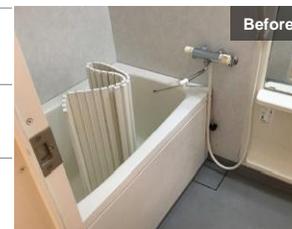
▶ テナント退去時の原状回復工事に合わせ、バリューアップ工事を実施

物件名	コンフォリア 銀座EAST式番館（築16.9年）
完工	2019年12月～2020年1月

工事内容 クロス貼替え
水廻り改修
（洗面所、ユニットバス等）

工事金額 4百万円(貸主負担分)

月額賃料
(工事前) 3区画 417千円
(工事後) 3区画 479千円 (+62千円)



スポンサーによる開発物件（公募増資）

135	コンフォリア東新宿ステーションフロント	134	コンフォリア滝野川	136	コンフォリア江坂広芝町																														
<table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>東京都新宿区</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>5,540百万円</td></tr> <tr><td>鑑定NOI利回り</td><td>4.2%</td></tr> <tr><td>賃貸可能戸数</td><td>104戸</td></tr> <tr><td>竣工年月</td><td>2017年3月</td></tr> </table>		所在地	東京都新宿区	取得価格	5,540百万円	鑑定NOI利回り	4.2%	賃貸可能戸数	104戸	竣工年月	2017年3月	<table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>東京都北区</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>3,430百万円</td></tr> <tr><td>鑑定NOI利回り</td><td>4.3%</td></tr> <tr><td>賃貸可能戸数</td><td>112戸</td></tr> <tr><td>竣工年月</td><td>2018年9月</td></tr> </table>		所在地	東京都北区	取得価格	3,430百万円	鑑定NOI利回り	4.3%	賃貸可能戸数	112戸	竣工年月	2018年9月	<table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>大阪府吹田市</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>1,700百万円</td></tr> <tr><td>鑑定NOI利回り</td><td>4.7%</td></tr> <tr><td>賃貸可能戸数</td><td>99戸</td></tr> <tr><td>竣工年月</td><td>2017年7月</td></tr> </table>		所在地	大阪府吹田市	取得価格	1,700百万円	鑑定NOI利回り	4.7%	賃貸可能戸数	99戸	竣工年月	2017年7月
所在地	東京都新宿区																																		
取得価格	5,540百万円																																		
鑑定NOI利回り	4.2%																																		
賃貸可能戸数	104戸																																		
竣工年月	2017年3月																																		
所在地	東京都北区																																		
取得価格	3,430百万円																																		
鑑定NOI利回り	4.3%																																		
賃貸可能戸数	112戸																																		
竣工年月	2018年9月																																		
所在地	大阪府吹田市																																		
取得価格	1,700百万円																																		
鑑定NOI利回り	4.7%																																		
賃貸可能戸数	99戸																																		
竣工年月	2017年7月																																		

スポンサーによるウェアハウジング物件（公募増資）

スポンサーグループによる開発物件

運用会社独自ルート物件

137	コンフォリア木場親水公園	138	コンフォリア中落合	139	コンフォリア早稲田DEUX	141	コンフォリア池袋DEUX	140	コンフォリア西馬込HILLSIDE	142	コンフォリア成増																																																												
<table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>東京都江東区</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>1,294百万円</td></tr> <tr><td>鑑定NOI利回り</td><td>4.3%</td></tr> <tr><td>賃貸可能戸数</td><td>54戸</td></tr> <tr><td>竣工年月</td><td>2014年12月</td></tr> </table>		所在地	東京都江東区	取得価格	1,294百万円	鑑定NOI利回り	4.3%	賃貸可能戸数	54戸	竣工年月	2014年12月	<table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>東京都新宿区</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>1,489百万円</td></tr> <tr><td>鑑定NOI利回り</td><td>4.2%</td></tr> <tr><td>賃貸可能戸数</td><td>62戸</td></tr> <tr><td>竣工年月</td><td>2011年3月</td></tr> </table>		所在地	東京都新宿区	取得価格	1,489百万円	鑑定NOI利回り	4.2%	賃貸可能戸数	62戸	竣工年月	2011年3月	<table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>東京都新宿区</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>1,056百万円</td></tr> <tr><td>鑑定NOI利回り</td><td>4.3%</td></tr> <tr><td>賃貸可能戸数</td><td>50戸</td></tr> <tr><td>竣工年月</td><td>2000年3月</td></tr> </table>		所在地	東京都新宿区	取得価格	1,056百万円	鑑定NOI利回り	4.3%	賃貸可能戸数	50戸	竣工年月	2000年3月	<table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>東京都豊島区</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>1,930百万円</td></tr> <tr><td>鑑定NOI利回り</td><td>4.2%</td></tr> <tr><td>賃貸可能戸数</td><td>56戸</td></tr> <tr><td>竣工年月</td><td>2011年2月</td></tr> </table>		所在地	東京都豊島区	取得価格	1,930百万円	鑑定NOI利回り	4.2%	賃貸可能戸数	56戸	竣工年月	2011年2月	<table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>東京都大田区</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>1,330百万円</td></tr> <tr><td>鑑定NOI利回り</td><td>4.3%</td></tr> <tr><td>賃貸可能戸数</td><td>47戸</td></tr> <tr><td>竣工年月</td><td>2015年7月</td></tr> </table>		所在地	東京都大田区	取得価格	1,330百万円	鑑定NOI利回り	4.3%	賃貸可能戸数	47戸	竣工年月	2015年7月	<table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>東京都練馬区</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>1,551百万円</td></tr> <tr><td>鑑定NOI利回り</td><td>4.2%</td></tr> <tr><td>賃貸可能戸数</td><td>61戸</td></tr> <tr><td>竣工年月</td><td>2020年2月</td></tr> </table>		所在地	東京都練馬区	取得価格	1,551百万円	鑑定NOI利回り	4.2%	賃貸可能戸数	61戸	竣工年月	2020年2月
所在地	東京都江東区																																																																						
取得価格	1,294百万円																																																																						
鑑定NOI利回り	4.3%																																																																						
賃貸可能戸数	54戸																																																																						
竣工年月	2014年12月																																																																						
所在地	東京都新宿区																																																																						
取得価格	1,489百万円																																																																						
鑑定NOI利回り	4.2%																																																																						
賃貸可能戸数	62戸																																																																						
竣工年月	2011年3月																																																																						
所在地	東京都新宿区																																																																						
取得価格	1,056百万円																																																																						
鑑定NOI利回り	4.3%																																																																						
賃貸可能戸数	50戸																																																																						
竣工年月	2000年3月																																																																						
所在地	東京都豊島区																																																																						
取得価格	1,930百万円																																																																						
鑑定NOI利回り	4.2%																																																																						
賃貸可能戸数	56戸																																																																						
竣工年月	2011年2月																																																																						
所在地	東京都大田区																																																																						
取得価格	1,330百万円																																																																						
鑑定NOI利回り	4.3%																																																																						
賃貸可能戸数	47戸																																																																						
竣工年月	2015年7月																																																																						
所在地	東京都練馬区																																																																						
取得価格	1,551百万円																																																																						
鑑定NOI利回り	4.2%																																																																						
賃貸可能戸数	61戸																																																																						
竣工年月	2020年2月																																																																						

1. デットファイナンスの概況及び返済時期の分散状況

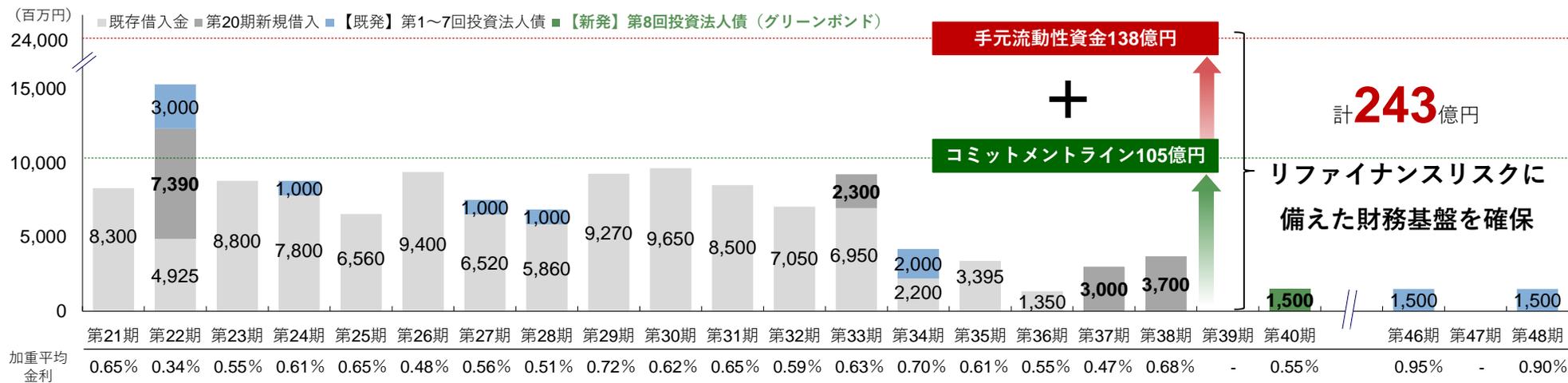
» 借入年限長期化と返済期限の更なる分散を意識した運用を継続

① 主な財務指標

財務指標	平均残存年数	加重平均金利	総資産LTV
第19期末	4.2年	0.60%	50.0%
第20期末	4.0年	0.58%	50.4%

② 本投資法人初となるグリーンボンドを起債（2020年7月30日）

名称	年限	発行額	利率
第8回無担保投資法人債 （グリーンボンド）	10.0年	15億円	0.55%



（注）手元流動性資金（第20期末時点）＝現金及び現金同等物－信託預り敷金及び保証金等－圧縮積立金－分配金総額

2. 総資産LTVの推移

» 適切なLTVコントロールにより、今後の取得余力を確保



LTV55%までの取得余力

第19期末時点 約272億円

第20期末時点 約**277**億円

（注）「平均残存年数」及び「加重平均金利」、「総資産LTV」の計算方法並びに「取得余力」の定義につきましては、後記「注記事項（※4）」をご参照下さい。（以下、本資料において同様です。）

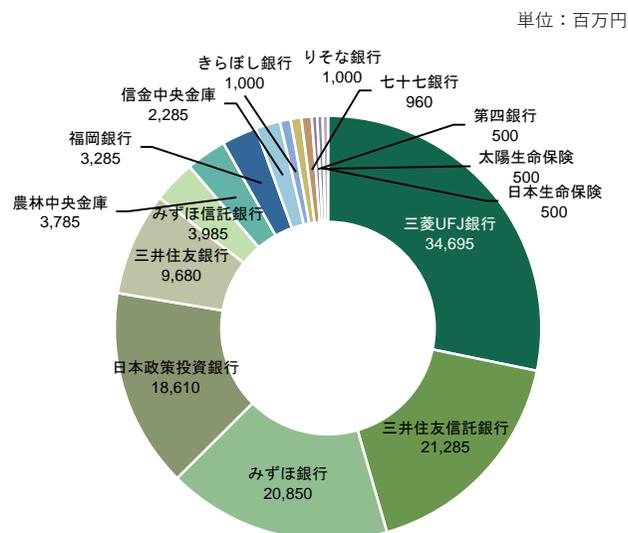
1. 有利子負債の状況

	第18期末 (2019年7月末)	第19期末 (2020年1月末)	第20期末 (2020年7月末)
有利子負債残高	123,530百万円	123,530百万円	135,420百万円
平均残存年数	4.6年	4.2年	4.0年
加重平均金利	0.60%	0.60%	0.58%
総資産LTV	50.1%	50.0%	50.4%
鑑定LTV	45.3%	44.2%	45.0%
格付	AA- (安定的)	AA- (安定的)	AA- (安定的)

(注1) 「有利子負債残高」及び「鑑定LTV」の計算方法につきましては、後記「注記事項(※4)」をご参照下さい。

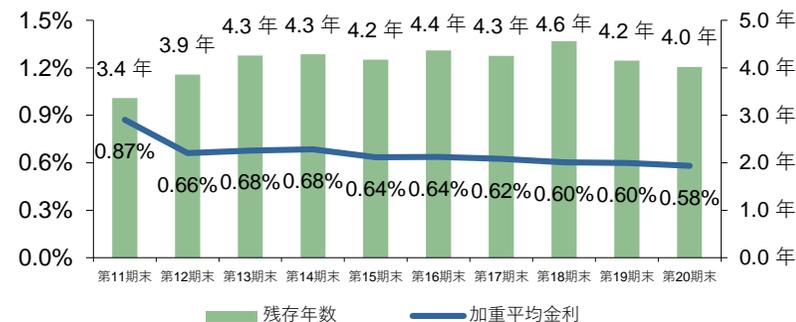
(注2) 株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

2. 金融機関別借入残高(第20期末時点)

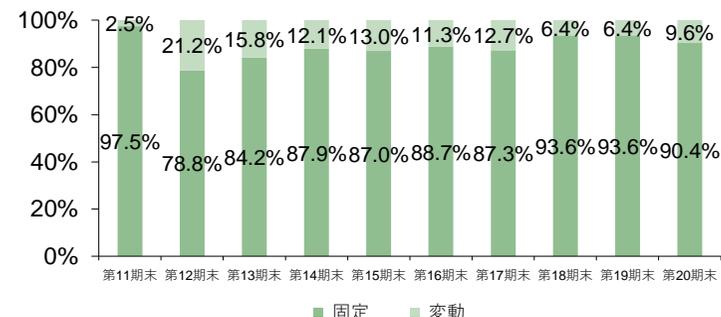


3. 主な財務指標の推移

① 残存年数と加重平均金利



② 固定金利比率

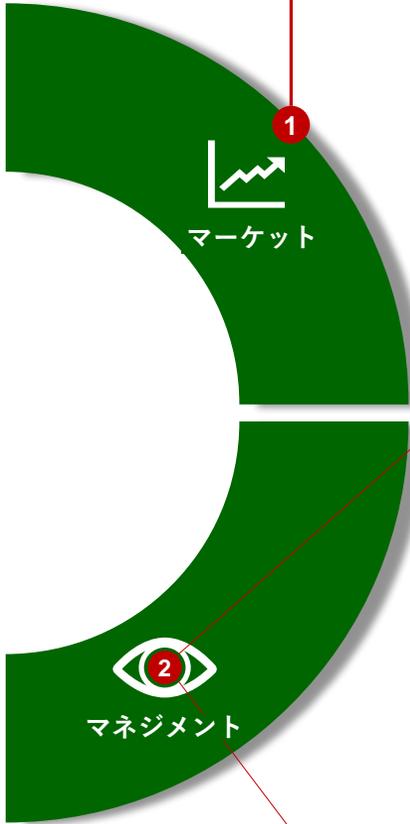


③ 長期有利子負債比率



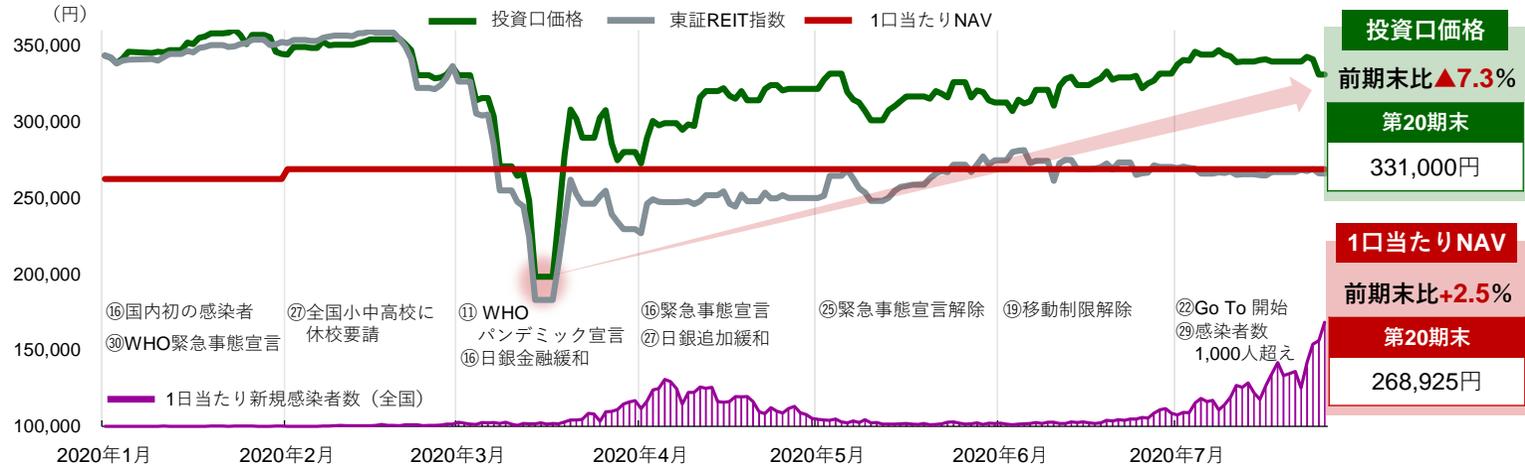
3. 今後の戦略





コロナ禍における投資口価格の推移及びNAVの向上

▶ テナントの分散と賃料の下方硬直性から影響は限定的との評価を受け、投資口価格は第19期末と同水準まで回復



(注) 東証REIT指数は、2020年1月6日の終値(2,150.98pt)を同日の投資口価格の終値である343,500円と同一の数値であると仮定した値の推移を示しています。

財務基盤の安定性を意識したLTVコントロール

▶ 財務基盤の安定性を念頭に、総資産LTV50%前後を意識しつつ適切にLTVをコントロール



外部成長戦略

- スポンサー開発物件を中心とした継続的な成長
- 資産入替によるポートフォリオの質的向上の推進
- スポンサーグループとの長期固定契約による運営型賃貸住宅の組入推進

内部成長戦略

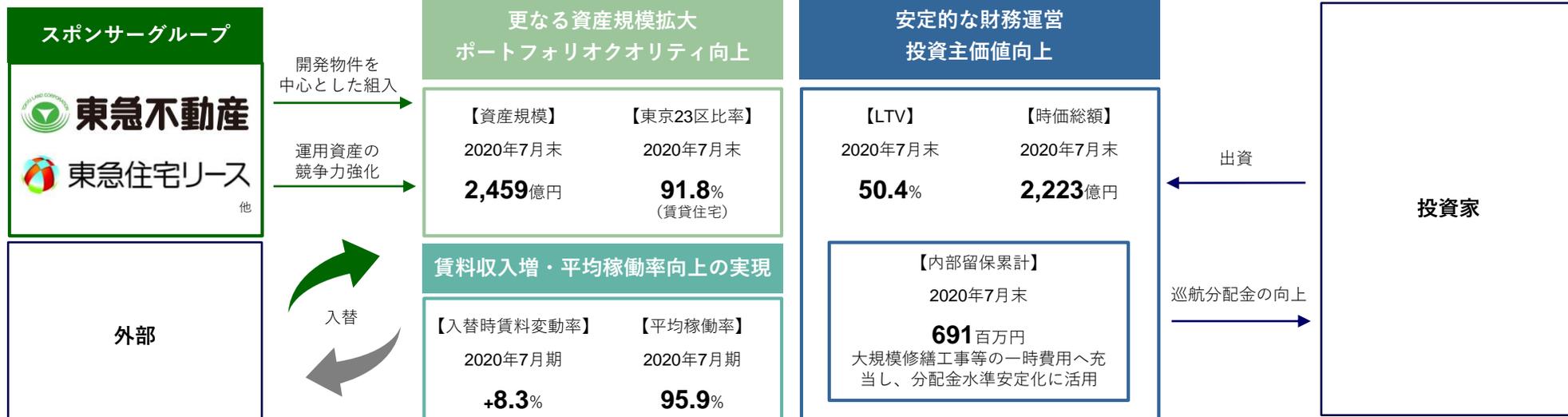
- 東京23区を中心とした賃料収入増の実現
- 平均稼働率の維持・向上の実現

財務戦略

- 公募増資を活用した適切なLTVコントロール
- 一時的な費用増（大規模修繕工事等）に対する圧縮積立金の活用

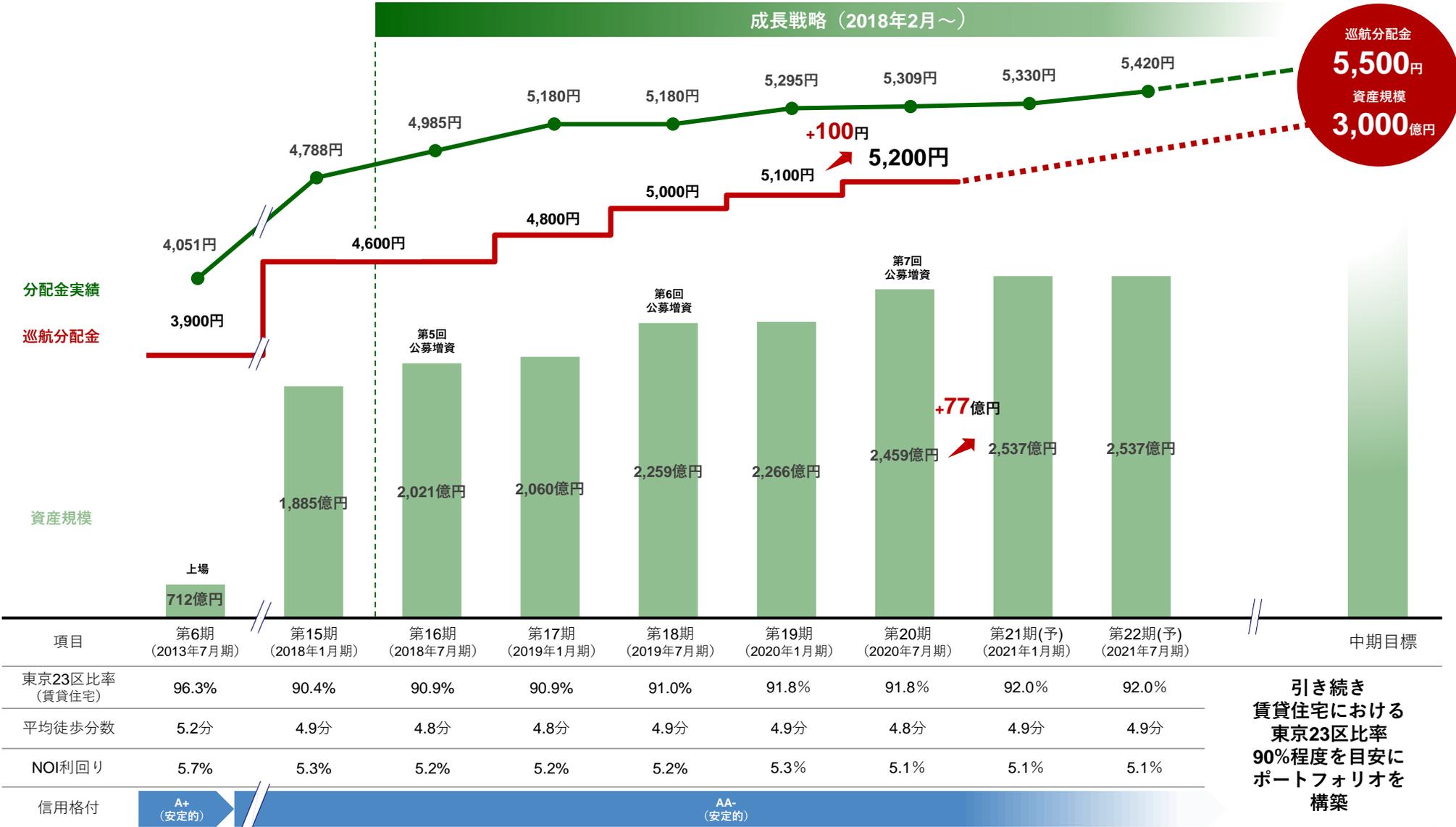
その他

- ESGに対する取組みの推進
- ブランド価値向上に資する施策の実施



成長目標の進捗状況

» 巡航分配金**5,200円**（第20期）、資産規模**2,537億円**（2020年9月末見込）となり、中期目標に向けて着実に成長



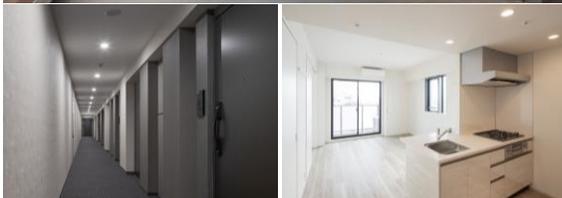
(注) NOI利回りは、期末保有物件における実績(予想)NOIの年換算額を取得価格で除しています。

第21期における取り組み（2020年9月29日取得予定資産）

スポンサー開発



145 コンフォリア東陽町



所在地	東京都江東区
最寄駅	東京メトロ東西線「南砂町」駅 徒歩13分
取得価格	3,674百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
賃貸可能戸数	140戸
竣工年月	2020年2月

スポンサー開発



143 コンフォリア新御徒町



所在地	東京都台東区
最寄駅	都営大江戸線「新御徒町」駅 徒歩4分
取得価格	1,237百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
賃貸可能戸数	27戸
竣工年月	2019年8月

スポンサー開発



144 コンフォリア森下WEST



所在地	東京都江東区
最寄駅	都営新宿線「森下」駅 徒歩3分
取得価格	1,222百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
賃貸可能戸数	46戸
竣工年月	2017年12月

スポンサー開発



146 コンフォリア不動前



所在地	東京都品川区
最寄駅	東急目黒線「不動前」駅 徒歩2分
取得価格	1,622百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
賃貸可能戸数	46戸
竣工年月	2020年2月

第20期末

取得予定
資産

取得予定
資産取得後

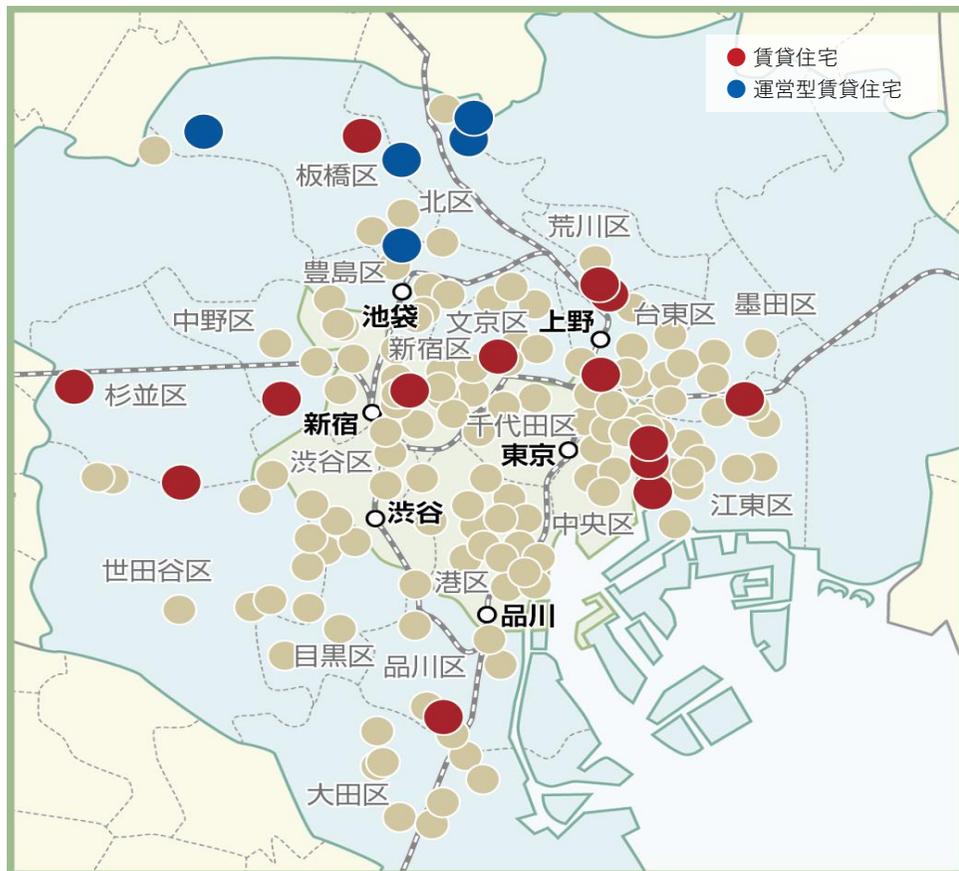
	第20期末	取得予定 資産	取得予定 資産取得後
資産規模 (物件数)	2,459億円 (135件)	77億円 (4件)	2,537億円 (139件)
東京23区比率 (賃貸住宅)	91.8%	100%	92.0%
平均築年数 (9月29日時点)	11.2年	1.0年	10.9年
総資産LTV	50.4%	100%	51.5%

外部成長

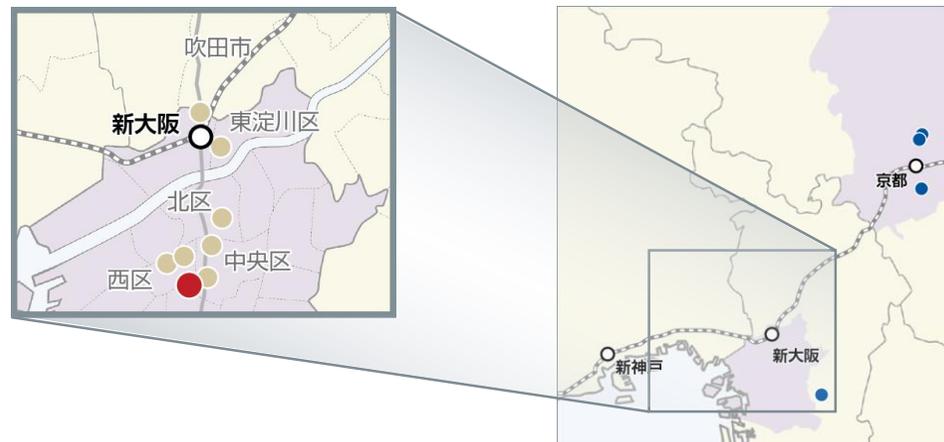
更なる成長に向けたスポンサーの活用（スポンサーパイプライン）

▶ 東急不動産は東京23区を中心として計**24**物件（**3,049**戸）を開発

1. スポンサーによる東京23区の賃貸住宅を中心とした開発状況



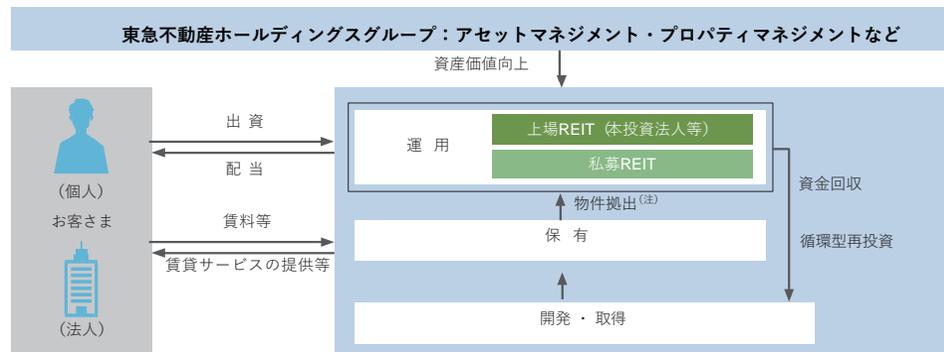
所在	物件数	戸数
東京23区	19物件	2,219戸
その他東京圏	—	—
その他中核都市	5物件	830戸
合計	24物件	3,049戸
（うち竣工済）	14物件	1,380戸



(注) 2020年9月17日時点におけるスポンサーによる賃貸住宅、学生マンションにかかる開発物件の状況を記載しています。
なお、現時点において本投資法人による具体的な取得予定はありません。

2. 東急不動産ホールディングスグループの循環型再投資事業

東急不動産ホールディングスグループは、2017年5月に発表した「中期経営計画2017-2020」において、前中期経営計画に引き続き、2つの基本方針の1つとして「関与アセット拡大」を掲げています。下図に記載のとおり、開発・取得、保有、運用、資金回収、再投資というサイクルで賃貸事業のポートフォリオの拡充を図る「循環型再投資事業」を推進し、持続的な事業サイクルの実現に取り組むことで、関与アセットの拡大を進めています。



(出所) 東急不動産ホールディングス「2017統合報告書」を基に本資産運用会社が作成

(注) 上記の図ではREITへ物件を拠出する場合について掲載していますが、REIT以外に物件を売却することもあります。

成長戦略に沿った外部成長実績

» 公募増資を活用した資産規模拡大に加え、資産入替推進により、譲渡益を投資主還元するとともに内部留保を拡充

成長戦略に沿った外部成長

	第15期末 ①	成長戦略に沿った外部成長 (第16期(2018年7月期)以降)		第20期末 ②	差異 ②-①	譲渡益計 (百万円)	内部留保計 (百万円)
		公募増資	期中取得 入替				
物件数	111	19	10	5	135	24	
資産規模(百万円) (取得価格ベース)	188,536	40,986	20,751	4,282	245,991	57,454	
東京23区比率 (賃貸住宅)	90.4%	91.1%	85.9%	5.8%	91.8%	1.4pt	
平均徒歩分数 (賃貸住宅)	4.9分	4.8分	4.5分	5.4分	4.8分	▲0.1分	
						1,013	691

公募増資時取得(代表例)

135 コンフォリア東新宿
ステーションフロント

所在地	東京都新宿区
取得価格	5,540百万円
鑑定評価(取得時)	5,700百万円
賃貸可能戸数	104戸
竣工年月	2017年3月

期中取得(代表例)

141 コンフォリア池袋DEUX

所在地	東京都豊島区
取得価格	1,930百万円
鑑定評価(取得時)	1,960百万円
賃貸可能戸数	56戸
竣工年月	2011年2月

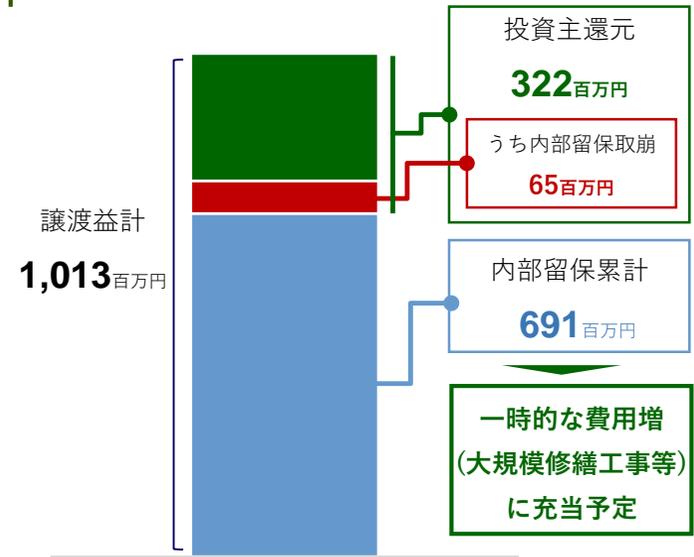
期中譲渡(代表例)

78 コンフォリア新栄

所在地	愛知県名古屋市
譲渡価格	1,870百万円
鑑定評価額	1,740百万円
賃貸可能戸数	144戸
竣工年月	2009年5月



投資主還元と内部留保拡充



4. 業績予想



▶ 新規物件取得による影響等を踏まえ、第21期及び第22期分配金をそれぞれ5,330円及び5,420円と予想

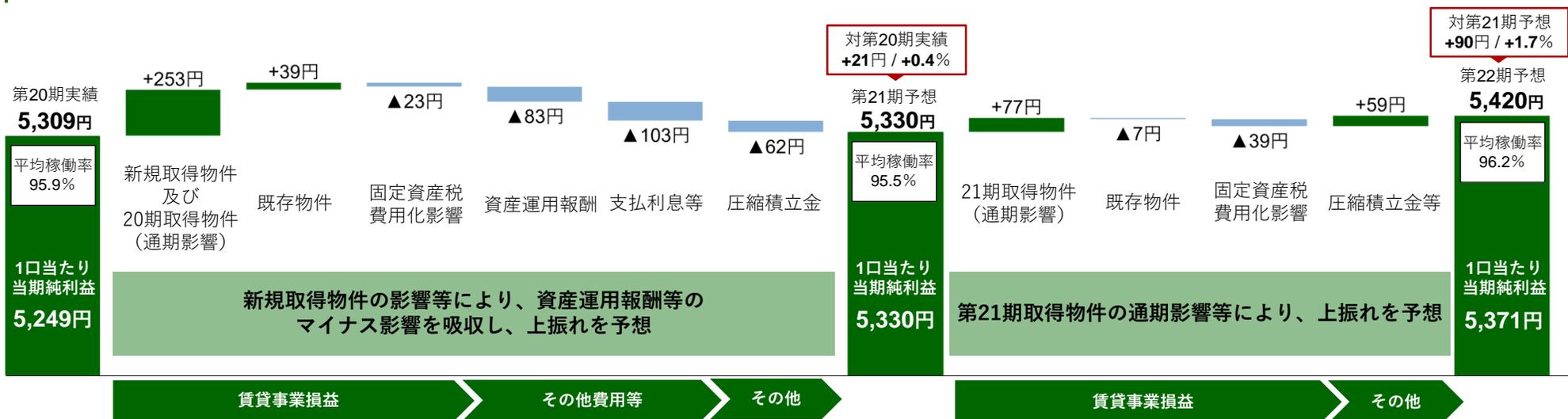
1. 第21期・第22期業績予想

(単位：百万円)

項目	第20期実績 ①	第21期予想 ②	対前期比 ②-①	主な変動要因	第22期予想 ③	対予想比 ③-②	主な変動要因
営業収益	9,028	9,152	124	▶ 営業収益 20期取得物件（通期影響） +124 21期取得物件 +109 既存物件（非繁忙期影響等） +112	9,343	191	▶ 営業収益 +191 既存物件（繁忙期影響等） +126 21期取得物件（通期影響） +64
営業利益	4,081	4,181	100		4,211	29	
当期純利益	3,523	3,579	56	▶ 営業費用 +23 20期取得物件（通期影響） +26 21期取得物件 +39 既存物件（非繁忙期影響等） ▲139	3,607	27	▶ 営業費用 ▲161 既存物件（繁忙期影響等） +131 21期取得物件（通期影響） +17 固都税（2020年取得分） +20 その他営業費用 ▲8
圧縮積立金（純額）（注）	42	-	▲42	固都税（2019年取得分） +15 資産運用報酬 +56 その他営業費用 +24	32	32	
分配金総額	3,565	3,579	14	▶ 営業外費用 +43 支払利息等 +43	3,640	60	
1口当たり当期純利益（円）	5,249	5,330	81		5,371	41	
1口当たり分配金（円）	5,309	5,330	21		5,420	90	▶ 営業外費用 +1 支払利息等 +1
発行済投資口数（口）	671,624	671,624	-		671,624	-	

(注) 圧縮積立金（純額）において、取崩はプラス、繰入はマイナスで表記しています。

2. 1口当たり分配金の主な変動要因（第20期実績と第21期予想の比較及び第21期予想と第22期予想の比較）



5. Appendix

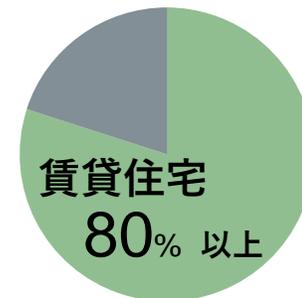


投資対象

- 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)	2020年 7月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%~100%	96.3%
	運営型賃貸住宅	0%~20%	3.7%

(注) 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。

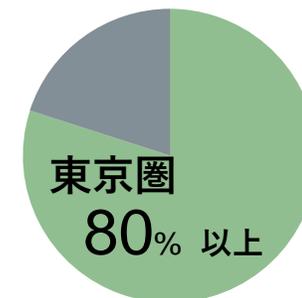


投資エリア

- 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)	2020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	80%~100%	94.3%
準都心	東京都心に準ずる 住宅集積地	上記を除く東京23区		
その他東京圏	東京都心及び準都心に 準ずる住宅集積地	東京圏の内、上記を除き、 賃貸需要が厚く見込まれるエリア		
その他中核都市	上記以外の 政令指定都市等の住宅集積地		0%~20%	5.7%

(注) 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。



ポートフォリオ・マップ (2020年9月30日見込) (予定)



東京都心 48物件

1 コンフォリア日本橋人形町	31 コンフォリア芝浦バウハウス	71 コンフォリア笹塚	96 コンフォリア麻布E A S T
2 コンフォリア早稲田	48 コンフォリア白金高輪	72 コンフォリア新宿御苑Ⅱ	98 コンフォリア新宿イーストサイドタワー
3 コンフォリア下落合	49 コンフォリア日本橋人形町イースト	73 コンフォリア市谷柳町	103 コンフォリア市谷薬王寺
4 コンフォリア東中野	50 コンフォリア聖宮	74 コンフォリア神楽坂	104 コンフォリア秋葉原E A S T
14 コンフォリア銀座E A S T	56 コンフォリア九段	80 コンフォリア二番町	105 コンフォリア三田トワロ
15 コンフォリア麻布台	57 コンフォリア日本橋人形町ノース	81 コンフォリア西新宿	113 コンフォリア芝浦
16 コンフォリア芝公園	58 コンフォリア新川	83 コンフォリア神田神保町	120 コンフォリア新宿
17 コンフォリア西麻布	59 コンフォリア赤坂	84 コンフォリア日本橋	126 コンフォリア東日本橋
18 コンフォリア南青山	60 コンフォリア三田E A S T	85 コンフォリア田町	133 コンフォリア銀座E A S T武蔵館
20 コンフォリア西早稲田	61 コンフォリア芝浦キャナル	86 コンフォリア麻布十番	135 コンフォリア東新宿ステーションフロント
26 コンフォリア原宿	69 コンフォリア北参道	92 コンフォリア新宿御苑Ⅰ	138 コンフォリア中落合
30 コンフォリア三田ノース	70 コンフォリア代々木上原	93 コンフォリア神楽坂D E U X	139 コンフォリア早稲田D E U X

準都心 76物件

5 コンフォリア文京春日	37 コンフォリア碑文谷	75 コンフォリア東池袋E A S T	119 コンフォリア両国トワロ
6 コンフォリア浅草松が谷	38 コンフォリア三宿	76 コンフォリア東池袋	121 カレッジスクエア八幡山
7 コンフォリア西大井	39 コンフォリア学芸大学	82 コンフォリア駒場	123 コンフォリア錦糸町D E U X
8 コンフォリア中野	40 コンフォリア東中野D E U X	87 コンフォリア錦糸町	124 コンフォリア亀戸サウス
9 コンフォリア下北沢	41 コンフォリア東池袋W E S T	88 コンフォリア南砂町	125 コンフォリア渋谷W E S T
10 コンフォリア西蒲田	43 コンフォリア両国D E U X	89 コンフォリア東品川	127 コンフォリア浅草駒形
11 コンフォリア大山	44 コンフォリア大森D E U X	90 コンフォリア目黒八雲	128 コンフォリア大森鹿島
12 コンフォリア清澄白河サウス	45 コンフォリア町屋	91 コンフォリア用賀	129 コンフォリア大森町
13 コンフォリア駒澤	51 コンフォリア浅草橋	94 コンフォリア板橋中宿	130 コンフォリア上池台
21 コンフォリア小石川	52 コンフォリア両国サウス	97 コンフォリア品川E A S T	131 キャンパスヴィレッジ椎名町
22 コンフォリア千石	53 コンフォリア豊洲	99 コンフォリア大島	134 コンフォリア滝野川
23 コンフォリア代官山青葉台	55 コンフォリア墨田立花	100 コンフォリア大森トワロ	137 コンフォリア木場親水公園
27 コンフォリア池袋	62 コンフォリア上野広小路	106 コンフォリア文京白山	140 コンフォリア西馬込HILLSIDE
29 コンフォリア両国石原	63 コンフォリア春日富坂	107 コンフォリア蒲田	141 コンフォリア池袋D E U X
32 コンフォリア浅草橋D E U X	64 コンフォリア本駒込	108 カレッジコート八幡山	142 コンフォリア成増
33 コンフォリア押上	65 コンフォリア森下	114 コンフォリア上野入谷	143 コンフォリア新御徒町
34 コンフォリア本所吾妻橋	66 コンフォリア木場公園	115 コンフォリア池尻	144 コンフォリア森下W E S T
35 コンフォリア清澄白河トワロ	67 コンフォリア目黒長者丸	116 コンフォリア世田谷上馬	145 コンフォリア東陣町
36 コンフォリア門前仲町	68 コンフォリア西馬込	118 コンフォリア赤羽岩淵	146 コンフォリア不動前

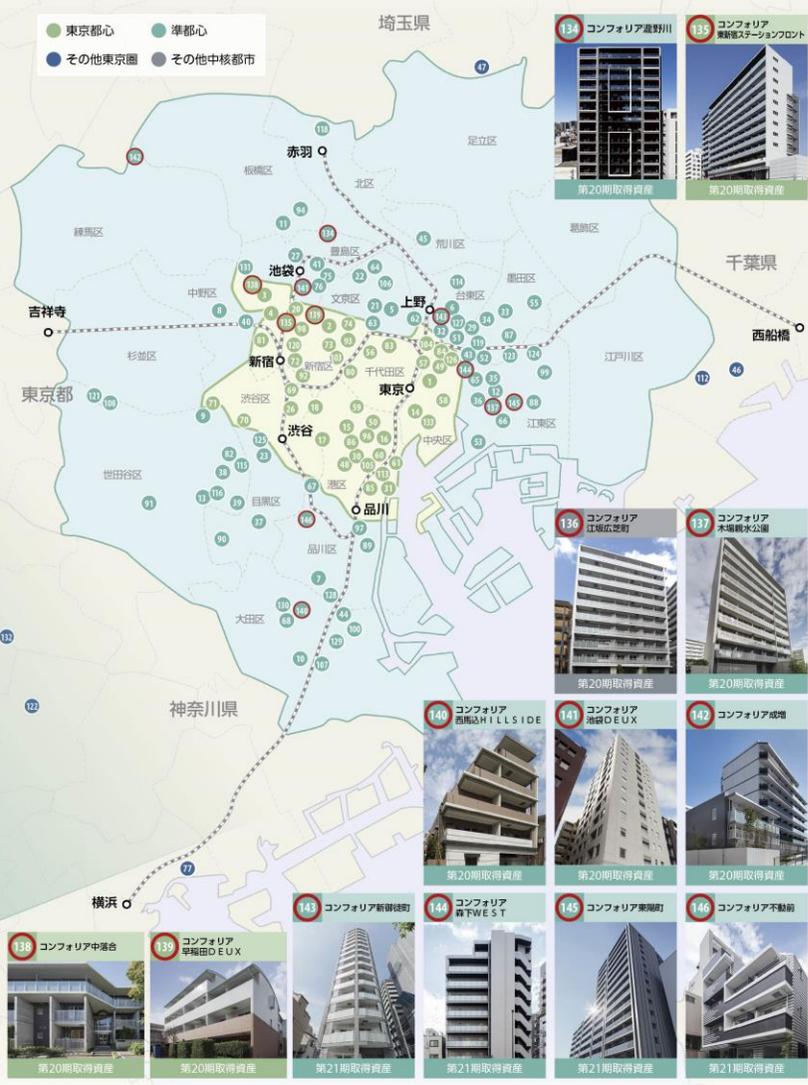
その他東京圏 6物件

46 コンフォリア市川妙典	112 コンフォリア行徳
47 コンフォリア谷塚	122 グランクレールセンター南
77 コンフォリア新子安	132 コンフォリアたまプラーザ

その他中核都市 9物件

54 コンフォリア新大阪	110 コンフォリア京町堀
95 コンフォリア北三条	111 コンフォリア阿波産
101 コンフォリア札幌植物園	117 コンフォリア北浜
102 コンフォリア那珂	136 コンフォリア江坂広芝町
109 コンフォリア心斎橋E A S T	

合計 139物件



「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バリューチェーン



各種割引が利用できるインターネットサービス (約30,000メニュー)

東急スポーツオアシスの店舗を無料で利用できるサービス (一部物件)

The screenshot shows the COMFORIA WELBOX website interface. It features a navigation menu with categories like '喜らす' (Enjoy), '楽しむ' (Enjoy), and '暮らす' (Live). The main content area displays various services and discounts, including:

- 喜らす (Enjoy):** 東急WELBOX会員割サービス (Tokai WELBOX Member Discount Service), 東急スポーツオアシス (Tokai Sports Oasis), and 東急グループがあなたの暮らしをサポート! (Tokai Group supports your life!).
- 楽しむ (Enjoy):** 暮らしを楽しむ (Enjoy Living), レジャーを楽しむ (Enjoy Leisure), andリゾートを楽しむ (Enjoy Resort).
- 暮らす (Live):** 暮らしをサポート (Support Living), 暮らしを応援 (Support Living), and 暮らしを豊かに (Enrich Living).



GRESBリアルエステイト評価（2019年）

» 2年連続最高位の「Green Star」評価を獲得



MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

» 本投資法人はMSCI社によるESG格付で「A」を取得
（J-REITは8銘柄選出され、うち「A」以上の格付を有する投資法人は6銘柄のみ）

2020 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

（注）本投資法人のMSCI 指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI 社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI 社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI 指数はMSCI 社に独占権があり、MSCI 社及びMSCI 指数及びそのロゴは、MSCI 社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

DBJ Green Building 認証

» 2020年4月、コンフォリア東新宿ステーションフロントについて新たに認証を取得

- コンフォリア新宿イーストサイドタワー
- コンフォリア渋谷WEST
- コンフォリア蒲田
- コンフォリア東新宿ステーションフロント



サステナビリティへの取り組み（グリーンボンドの発行）

» 2020年7月30日に本投資法人初となるグリーンボンドを発行しました。

ESG 投資に関心を持つ新たな投資家の需要を喚起することで投資家層の拡大を図ることを目指しています。

発行債権の概要（第8回無担保投資法人債（グリーンボンド））

発行額	利率	年限	償還期限	投資表明投資家
1,500百万円	0.55%	10年	2030年7月30日	北洋銀行、淡路信用金庫、越前信用金庫、桐生信用金庫、徳島信用金庫、長野信用金庫、富士宮信用金庫

グリーンボンドフレームワークの策定

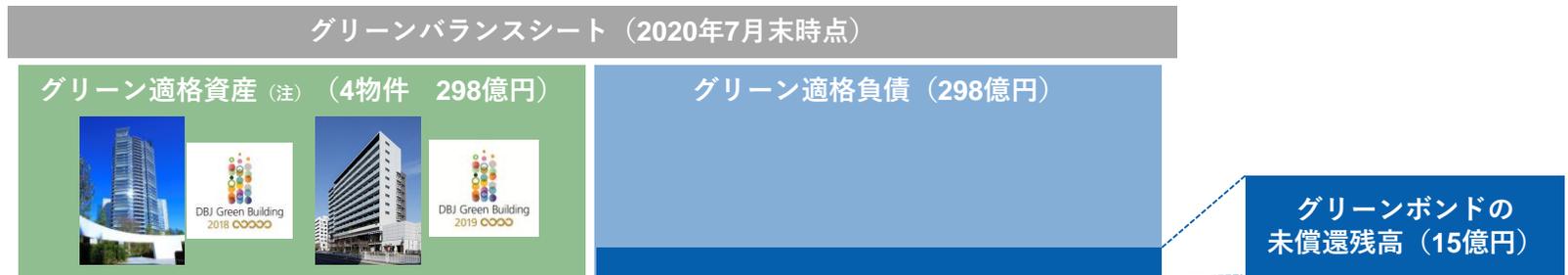
本投資法人はグリーンボンド発行にあたり、グリーンボンドフレームワークを策定し、本適格性についてサステナリティクス社によるセカンドパーティ・オピニオンを取得しています。

- **資金使途** グリーンボンドで調達された資金は、以下の適格クライテリアAを満たす既存又は新規物件の取得資金、若しくは以下の適格クライテリアBを満たす改修工事資金、又は借入金の返済等に充当

適格クライテリア

A.グリーン適格資産	B.改修工事
第三者認証機関による認証（DBJ Green Building（3つ星以上））等 を取得済み、または今後取得予定の物件	20%を超えるエネルギー消費量及び水使用量の削減 等

- **調達資金の管理** グリーンボンドの未償還残高がグリーン適格負債額とグリーンボンドの資金使途とした改修工事資金の合計を超過しないように管理



(注) グリーン適格資産とは、直近期末時点で第三者認証機関の上位3つの認証を36ヶ月以内に取得している物件をいいます。

- **レポートニング** グリーンボンドの発行状況及びインパクトレポート（エネルギー消費量及び水使用量）を本投資法人のウェブサイト定期的に開示

E 環境	マテリアリティ	環境負荷の軽減	
	関連するSDGsターゲット	 	<p>7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。</p> <p>12.5 2030年までに、予防、削減、リサイクル、および再利用（リユース）により廃棄物の排出量を大幅に削減する。</p> <p>12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。</p>

対応状況・取組事例

エネルギー効率改善に関する取り組み

ポートフォリオ全体及び個別物件において、エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）に則り、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位の削減を目標としています。

■ 共用部LED化工事 / 専有部空調更新工事

消費電力の削減、環境負荷の低減を進めています。



LED照明の導入



空調設備の更新

■ グリーンリース条項の設定

テナントとの間でエネルギー消費量や廃棄物処理の適切な利用に関する賃貸借契約条項を設定しています。これによりテナントと協働して環境負荷の低減を進めています。

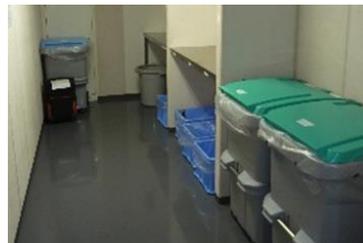
■ グリーン調達基準を通じた環境配慮

本投資法人は環境に配慮した部材等の調達に関するグリーン調達基準を設定しています。今後もサプライヤーと協働して、基準の遵守及び環境負荷の低減を推進していきます。

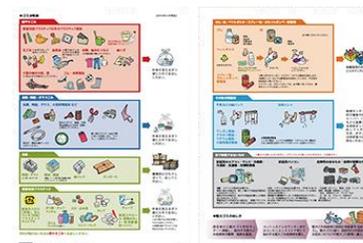
廃棄物管理改善に関する取り組み

管理会社と協働した廃棄物の適切な分別処分を通じて、環境負荷の低減を実施しています。このほか、ゴミ置き場の臭気対策を実施する等して入居者満足度向上に努めています。

■ 廃棄物分別管理



■ ゴミ処理ガイドの配布



再生可能エネルギーに関する取り組み

太陽光発電による再生可能エネルギーを活用しています。

■ 太陽光発電設備



コンフォリア中落合

S | 社会

マテリアリティ	①地域への貢献 ②テナントの健康と快適性 ③サプライヤーとのエンゲージメント ④プロフェッショナル集団としての人材開発と育成
関連するSDGsターゲット	<div style="display: flex; flex-direction: column;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div> <p>11.3 2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div> <p>12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。</p> </div> </div> </div>

対応状況・取組事例

テナント満足度向上に向けた取り組み

■ テナント満足度調査の実施

項目	評価	2016年	2017年	2018年	2019年
建物（共用部）の清掃に対する評価	満足・やや満足	56%	73%	68%	72%
	ふつう	30%	14%	18%	14%
	やや不満・不満	14%	13%	14%	14%
管理運営、サービスに対する評価	満足・やや満足	60%	68%	67%	69%
	ふつう	25%	26%	22%	24%
	やや不満・不満	15%	6%	11%	7%

■ テナント参加型イベントの実施



プールイベント



コンサートイベント

地域社会に向けた取り組み（コンフォリア新宿イーストサイドタワー）

■ 防災備蓄倉庫及びマンホールトイレの設置



防災備蓄倉庫



マンホールトイレ

新宿区指定の防災備蓄倉庫及び近隣住民、近隣勤務者用の災害時マンホールトイレを設け、災害時に備えています。このほか、近隣の3町内会と災害時相互援助協定を締結し、パートナーシップ強化に努めています。

■ 地域の治安維持

敷地内に交番があり、地域の治安維持の一翼を担っています。



■ 公開空地

公開空地が近隣住民・通勤者の歩行者道として利用されています。



G コーポレートガバナンス	マテリアリティ	持続可能な社会の実現に向けて、多面的な社会的要請に対応する経営体制	
	関連するSDGsターゲット	12.8 16.7	2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。 あらゆるレベルにおいて、対応的、包摂的、参加型、および代表的な意思決定を確保する。

対応状況・取組事例

資産運用報酬の体系変更

利益連動報酬の比率を高めることで投資主利益との連動性を強化するとともに、資産成長と分配金成長に対するインセンティブを導入

	算定方法
運用報酬Ⅰ <small>（総資産連動報酬）</small>	前期末総資産 × 0.2% （年率）
運用報酬Ⅱ <small>（利益連動報酬）</small>	経常CF × 5.4%
運用報酬Ⅲ <small>（取得・譲渡報酬）</small>	不動産取得・譲渡価額 × 1.0% <small>（利害関係者取引（<u>ウェアハウジング除く</u>）の場合0.5%）</small>
運用報酬Ⅴ <small>（インセンティブ）</small>	経常CF × 1口当たり経常CF成長率 × 10% ただし、負の値になる場合は報酬は生じない

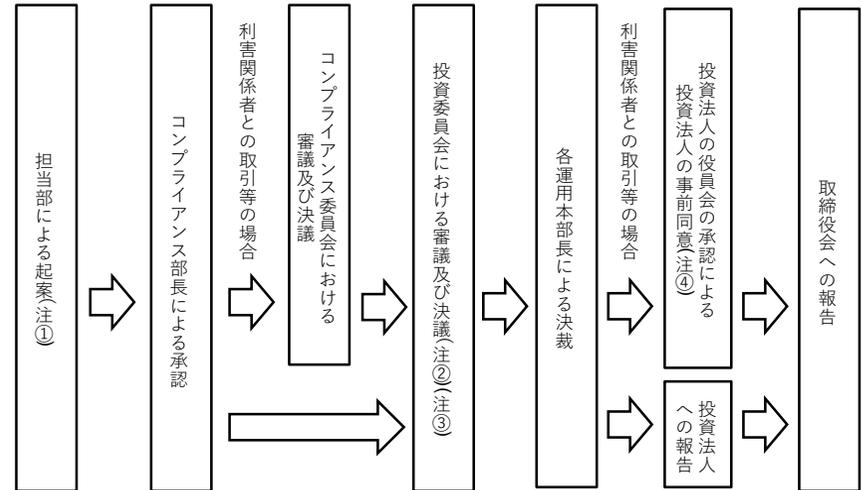
投資主の利益とスポンサーの利益との共同化

スポンサーは2020年2月に実施した公募増資において、新規発行口数の10%にあたる3,079口を取得

出資比率 **8.95%**
(2020年7月末日現在)

運用資産の取得に関する意思決定フロー

投資委員会のメンバーに第三者である不動産鑑定士を加え、運用資産取得の意思決定における客観性を確保



(注) 上記意思決定フロー内の注記につきましては、後記「注記事項（※5）」をご参照ください。

サステナビリティに関する情報開示・GRI対照表

ESG関連の具体的な開示内容については、ESGに関する国際的な報告フレームワークであるGRI（Global Reporting Initiative）を参照しながら、サステナビリティに関する各種情報等を公開



旗艦物件（コンフォリア新宿イーストサイドタワー）

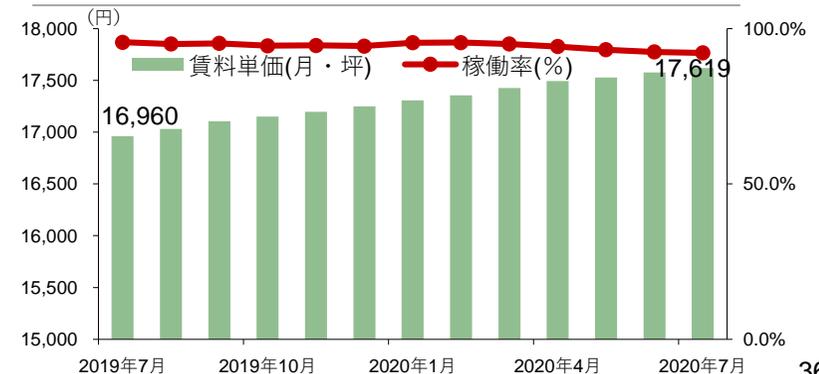
DBJ Green Building 認証

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



所在地	東京都新宿区新宿六丁目27番29号他	
所有形態	(土地) 定期借地権 (建物) 所有権	
敷地面積	10,870.10㎡	
延床面積	(タワー棟) (アネックス棟) (ゲート棟)	69,308.35㎡ 2,305.29㎡ 203.15㎡
構造/階数	(タワー棟) (アネックス棟) (ゲート棟)	RC・S/B1F-32F RC/4F RC/1F
竣工年月	2012年1月	
最寄駅	東京メトロ副都心線他「東新宿」駅 徒歩2分 東京メトロ丸の内線他「新宿三丁目」駅 徒歩4分	
取得価格	13,264百万円	
賃貸可能戸数	765戸 (内訳) コンパクト413戸 ファミリー328戸 ラージ 20戸 店舗 4区画	
稼働率	92.2%(2020年7月末)	

パフォーマンストレンド



COMMON AREA

SERVICE



インフィニティ・エッジ・プール



クラブラウンジ



メインエントランス



コンシェルジュサービス



屋上テラス



スパ&リラクゼーション



フォレストラウンジ



モーニングビュッフェ



ジム



ゲストルーム



フォレストギャラリー



バレーパーキングサービス



センターテラス



シミュレーションゴルフ&カラオケ



ボードルーム



洗車サービス

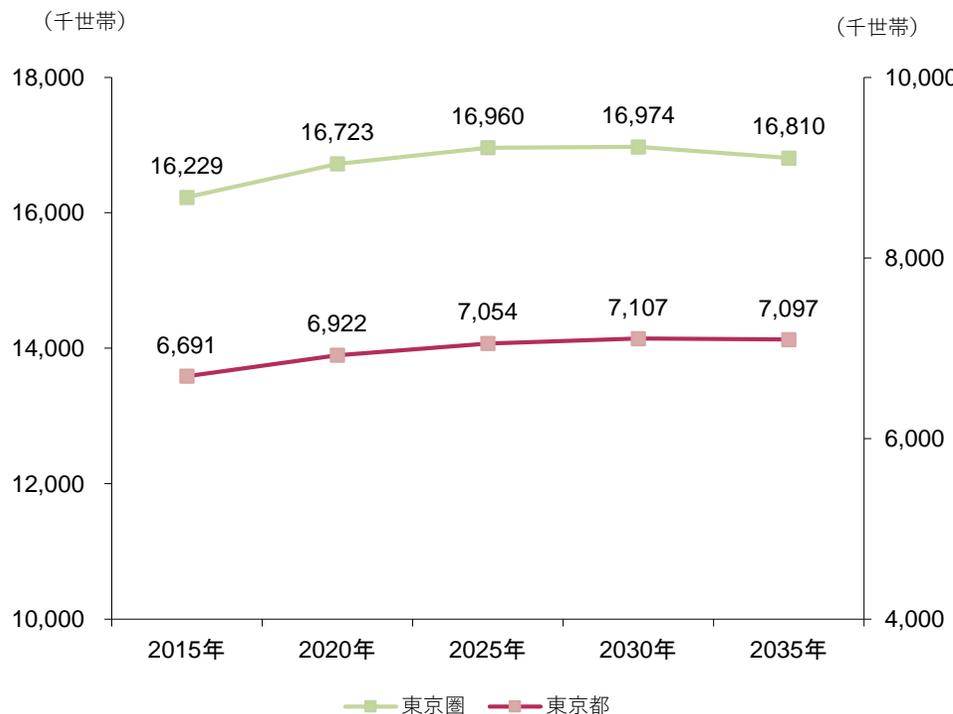
今後も世帯数の増加が見込める東京圏

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

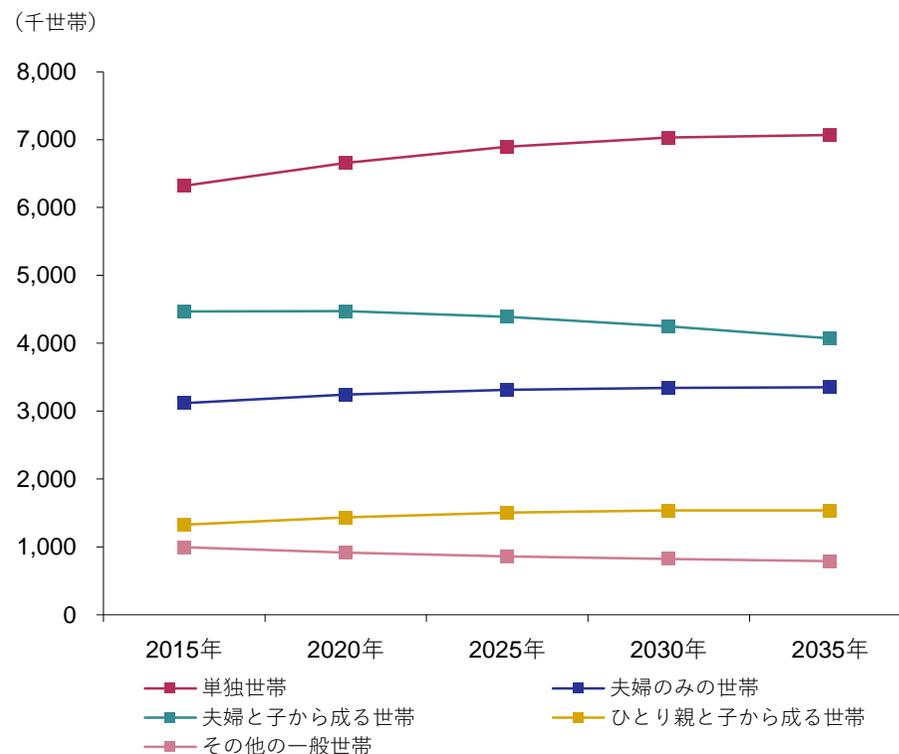
世帯数の動向

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

東京圏及び東京都 総世帯数予測



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）2019年4月推計」

(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）2019年4月推計」

≫ 引き続き良好な需給バランスが見込まれる東京23区に立地する優良資産に厳選投資を行うことで、安定成長基盤を構築

収益の安定性と
成長性が見込まれる
東京23区

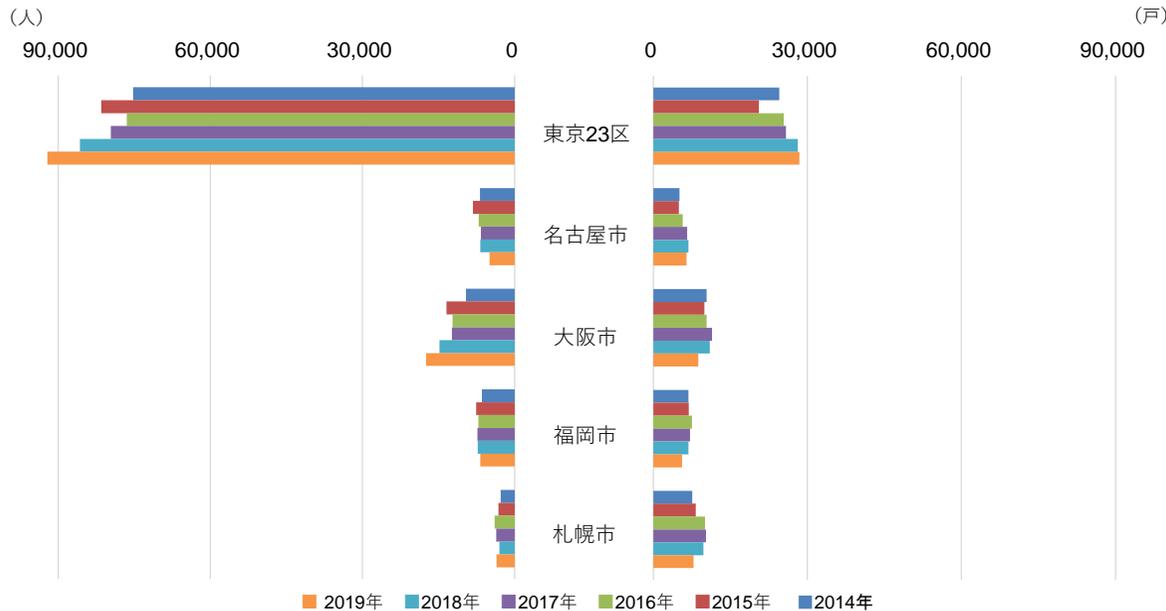
東京23区における需給動向は転入超過数を背景とした安定した賃貸需要が見込まれる一方で、賃貸マンションの着工戸数は依然として低水準で推移していることから、引き続き良好な状況にあると考えています。

主要都市における需給動向

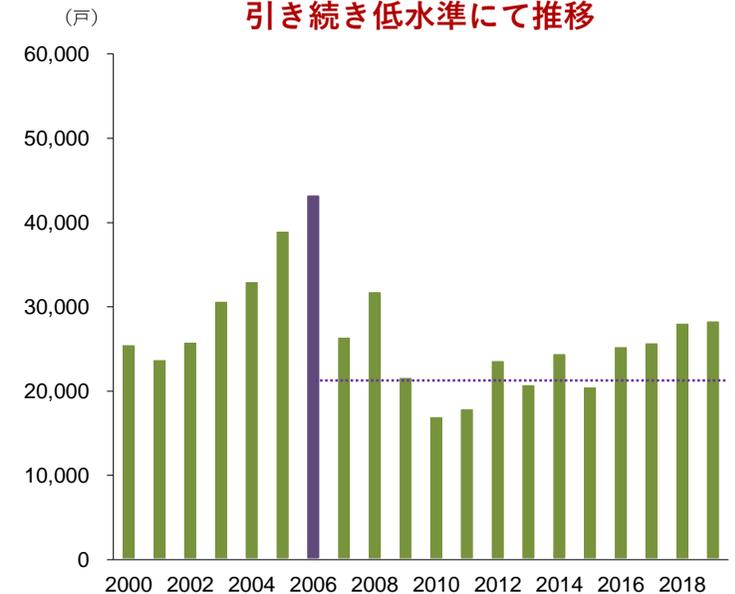
東京23区の賃貸マンションの着工戸数

需要：若年層（15歳～39歳）における転入超過数

供給：賃貸マンションの着工戸数



ピーク時と比較して
引き続き低水準にて推移



(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」

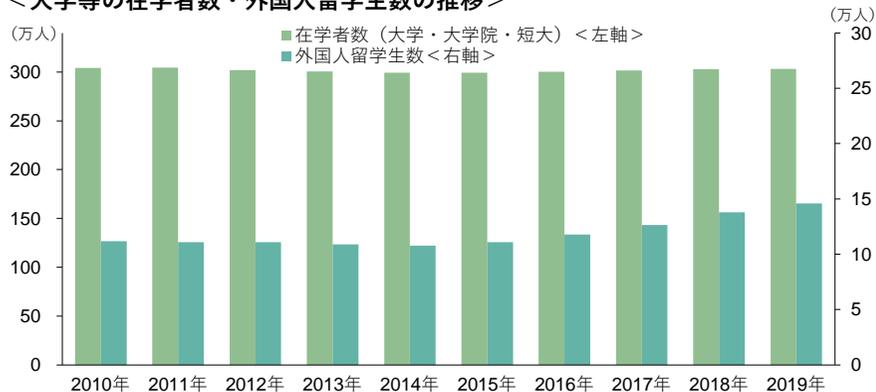
(出所) 国土交通省統合政策局 情報政策課 建築統計室「住宅着工統計」

学生マンション

学生数の安定的な推移

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

<大学等の在学者数・外国人留学生数の推移>

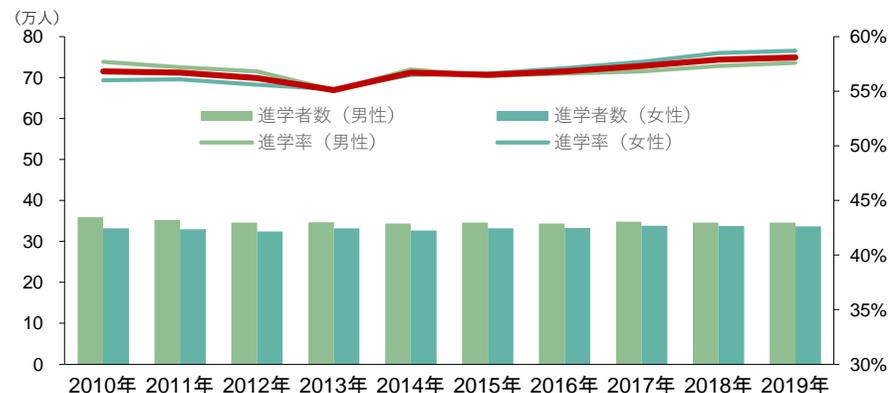


(出所) 在学者数は「学校基本調査」(文部科学省)、外国人留学生数は「外国人留学生在籍状況調査」(独立行政法人日本学生支援機構)

女性進学率の上昇

特に女性の進学率は上昇の傾向にあり、女性学生数は増加。セキュリティ性やデザイン性に優れた学生マンション・学生寮へのニーズも増していくと期待できる。

<大学・短期大学への男女別進学人数・進学率の推移>



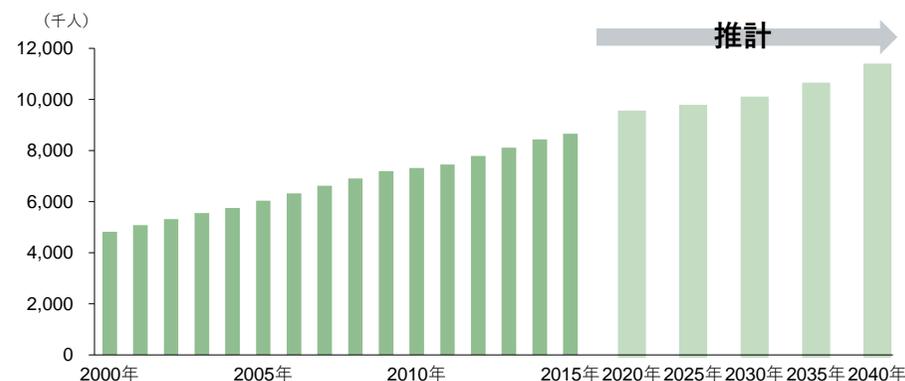
(出所) 進学者数は「文部科学統計要覧」(文部科学省)、進学率は「学校基本調査」(文部科学省)

シニア住宅

高齢者の増加

65歳以上のシニア世代の人口は年々増加しており、今後は大幅に高齢者が増加すると見込まれている。シニア住宅への需要も強まることが予想される。

<首都圏(1都3県)における65歳以上人口推移と今後の推計>

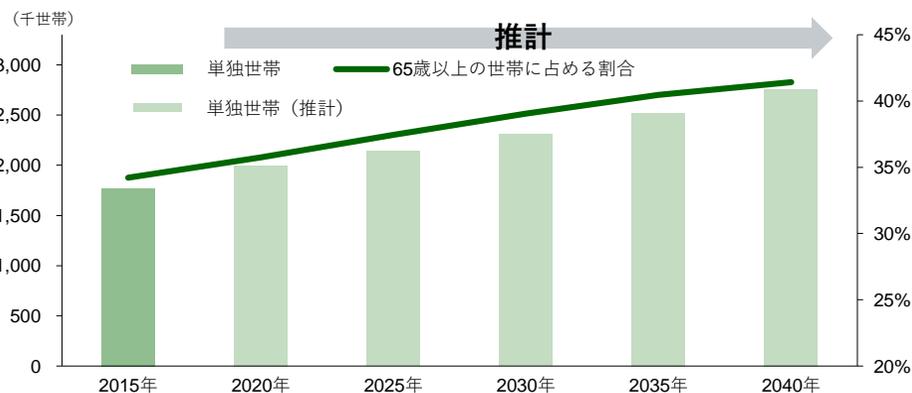


(出所) 2000年～2015年は「人口推計」(総務省)、2020年以降は「日本の将来推計人口(年1月推計)」出生(中位)死亡(中位)推計(国立社会保障・人口問題研究所)

高齢単独世帯の増加

首都圏では単独高齢世帯の増加が見込まれている。介護サービスのみならず、コミュニティ形成等のサービスを提供するシニア住宅へのニーズも今後増していくと予想される。

<首都圏(1都3県)における65歳以上単独世帯数の推移と今後の推計>

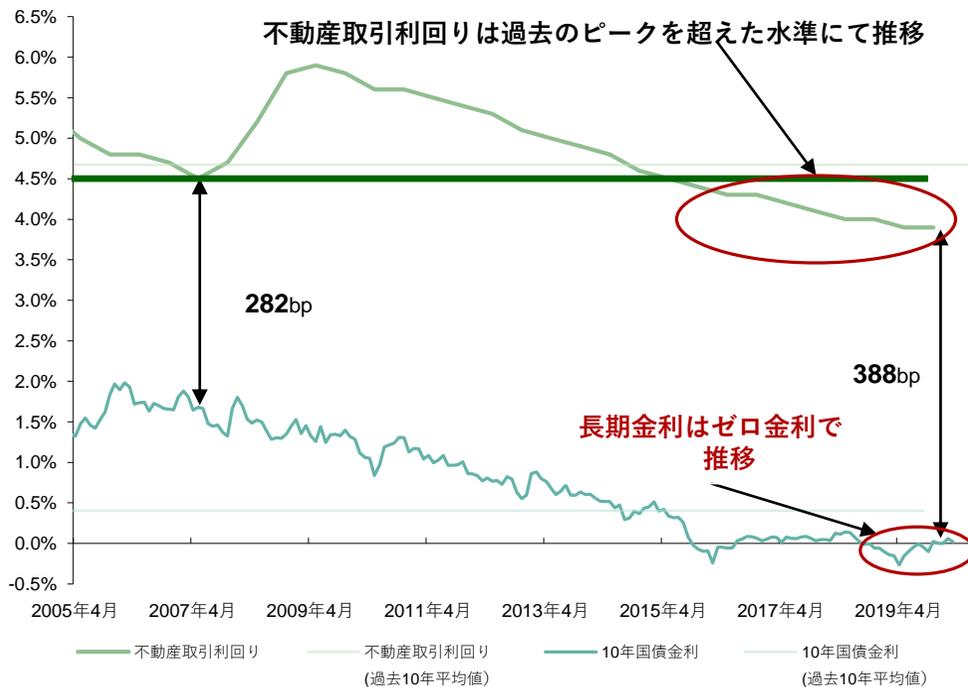


(出所) 「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

» 世界的な金利低下傾向を背景に、J-REIT市況は回復傾向

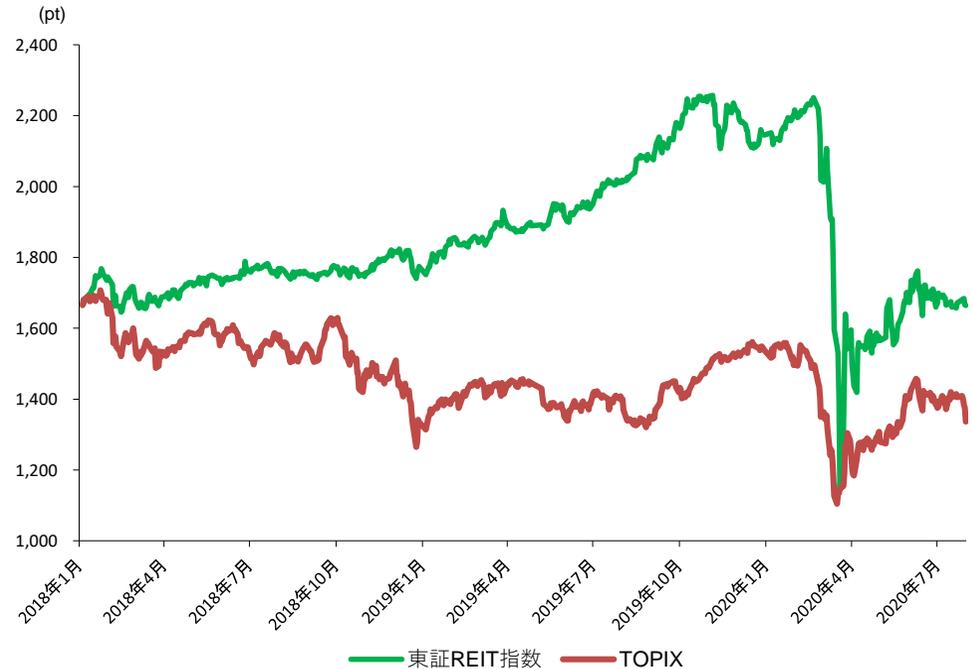
売買マーケット動向	アセットタイプの二極化が進む中、賃貸住宅の取引利回りは過去のピークを超えた水準が継続
長期金利動向	新型コロナウイルスの感染拡大等による各国中央銀行の緩和政策等を背景に、足許の 長期金利はゼロ金利で推移
エクイティ動向	コロナ禍懸念により大幅下落となった3月下旬以降、J-REIT市況は回復傾向

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しています。
 (注) 過去10年平均値については、2010年9月~2020年8月の数値より算出しています。

足許の東証REIT指数及びTOPIXの推移



(出所) 株式会社東京証券取引所
 (注) TOPIXは、2018年1月4日の終値(1,863.82pt)を同日の東証REIT指数の終値である1,665.15ptと同一の数値であると仮定した値の推移を示しています。

第19-20期 損益計算書・貸借対照表

第19-20期 損益計算書

(単位：千円)

	第19期 (2020年1月期)	第20期 (2020年7月期)	前期比増減
営業収益	8,790,408	9,028,680	238,272
賃貸事業収入	8,268,232	8,637,606	369,373
その他賃貸事業収入	311,089	391,073	79,984
不動産等売却益	211,086	-	▲ 211,086
営業費用	4,683,703	4,947,257	263,553
賃貸事業費用	3,862,940	4,092,317	229,376
資産運用報酬	522,018	525,333	3,315
その他営業費用	298,744	329,605	30,861
営業利益	4,106,704	4,081,423	▲ 25,281
営業外収益	833	399	▲ 434
営業外費用	539,020	552,663	13,642
支払利息	341,368	349,571	8,203
投資法人債利息	32,161	32,123	▲ 37
その他営業外費用	165,491	170,967	5,476
経常利益	3,568,518	3,529,159	▲ 39,358
税引前当期純利益	3,568,518	3,529,159	▲ 39,358
法人税等	5,628	5,627	0
法人税等	5,936	5,937	1
法人税等調整額	▲ 308	▲ 310	▲ 1
当期純利益	3,562,889	3,523,532	▲ 39,357
前期繰越利益	-	-	-
当期末処分利益	3,562,889	3,523,532	▲ 39,357
内部留保取崩額(純額)	▲ 169,673	42,119	211,793
分配金総額	3,393,216	3,565,651	172,435
賃貸NOI	6,012,664	6,277,871	265,206
内部留保額(分配後)	733,377	691,258	▲ 42,119
発行済投資口数(口)	640,834	671,624	30,790
1口当たり分配金(円)	5,295	5,309	14

第19-20期 貸借対照表

(単位：千円)

	第19期 (2020年1月期)	第20期 (2020年7月期)	前期比増減
《資産の部》			
流動資産	18,509,741	21,323,159	2,813,418
現金及び預金	10,360,147	12,443,042	2,082,895
信託現金及び信託預金	7,750,633	8,371,202	620,568
その他の流動資産	398,960	508,914	109,954
固定資産	228,250,776	247,498,639	19,247,863
有形固定資産	224,753,657	243,973,486	19,219,829
信託不動産等	224,753,657	243,973,486	19,219,829
無形固定資産(信託借地権)	1,157,744	1,149,179	▲ 8,565
無形固定資産(その他)	10,568	8,153	▲ 2,414
投資その他の資産	2,328,805	2,367,819	39,014
繰延資産	101,143	113,692	12,549
資産合計	246,861,660	268,935,492	22,073,831
《負債の部》			
流動負債	16,787,736	26,104,660	9,316,924
一年内返済予定長期借入金	14,300,000	20,615,000	6,315,000
一年内返済予定投資法人債	-	3,000,000	3,000,000
営業未払金	804,874	812,357	7,483
未払金	23,619	55,353	31,734
未払費用	181,018	191,785	10,766
未払法人税等	5,924	5,925	1
前受金	1,376,835	1,422,850	46,015
その他	95,464	1,387	▲ 94,077
固定負債	111,901,909	114,626,713	2,724,804
長期借入金	98,230,000	102,305,000	4,075,000
投資法人債	11,000,000	9,500,000	▲ 1,500,000
信託預り敷金及び保証金等	2,570,134	2,719,636	149,502
資産除去債務	98,184	98,796	611
その他	3,589	3,279	▲ 310
負債合計	128,689,645	140,731,373	12,041,728
《純資産の部》			
投資主資本	118,172,015	128,204,118	10,032,103
出資総額	114,045,421	123,947,208	9,901,786
剰余金	4,126,593	4,256,910	130,316
圧縮積立金	563,704	733,377	169,673
当期末処分利益	3,562,889	3,523,532	▲ 39,357
評価・換算差額等	-	-	-
純資産合計	118,172,015	128,204,118	10,032,103
負債・純資産合計	246,861,660	268,935,492	22,073,831

(単位：百万円)

	第20期 (2020年7月期)			第21期 (2021年1月期)			第22期 (2021年7月期)	
	実績	予想 (2020.3.16開示)	予想 との差異	前回予想 (2020.3.16開示)	予想 (2020.9.15開示)	前回予想 との差異	予想 (2020.9.15開示)	第21期予想 との差異
運用日数	182			184			181	
営業収益	9,028	9,028	0	9,018	9,152	134	9,343	191
賃貸事業収入	8,637	8,648	▲ 10	8,716	8,841	124	8,997	156
その他賃貸事業収入	391	380	10	301	311	10	346	34
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	4,092	4,093	▲ 1	4,036	4,035	▲ 1	4,205	170
賃貸事業費用	2,314	2,315	0	2,228	2,204	▲ 23	2,335	130
公租公課	436	436	0	454	451	▲ 2	478	26
減価償却費	1,341	1,342	0	1,353	1,378	24	1,391	12
その他営業費用	854	870	▲ 15	903	935	32	927	▲ 8
営業利益	4,081	4,064	16	4,078	4,181	103	4,211	29
営業外損益	▲ 552	▲ 554	2	▲ 564	▲ 596	▲ 32	▲ 598	▲ 1
経常利益	3,529	3,509	19	3,514	3,585	71	3,613	27
法人税等	5	6	0	6	5	0	5	-
当期純利益	3,523	3,503	19	3,507	3,579	71	3,607	27
圧縮積立金等(純額)	42	42	0	51	0	▲ 51	32	32
分配金総額	3,565	3,546	19	3,559	3,579	20	3,640	60
1口当たり分配金(円)	5,309	5,280	29	5,300	5,330	30	5,420	90
期末投資口数(口)	671,624	671,624	-	671,624	671,624	-	671,624	-
期末物件数(物件)	135	133	2	133	139	6	139	-
取得価格合計	245,991	242,510	3,481	242,510	253,746	11,236	253,746	-

ポートフォリオ一覧 (第20期末時点)

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20期末保有物件													
1	コンフォリア日本橋人形町	東京都心	東京都中央区	2010年8月	2008年2月	3,021.53㎡	RC/10階	45戸	2,473.56㎡	100.0%	1,586,837	1,496,717	2,340,000
2	コンフォリア早稲田	東京都心	東京都新宿区	2010年8月	2009年4月	3,080.28㎡	RC/5階・地下1階	79戸	2,836.97㎡	97.9%	1,900,000	1,841,902	2,690,000
3	コンフォリア下落合	東京都心	東京都新宿区	2010年8月	2005年3月	2,726.15㎡	RC/5階	44戸	2,430.20㎡	95.5%	1,181,000	1,129,275	1,720,000
4	コンフォリア東中野	東京都心	東京都新宿区	2010年8月	2008年3月	1,058.75㎡	RC/7階	37戸	827.09㎡	94.5%	552,707	537,891	751,000
5	コンフォリア文京春日	準都心	東京都文京区	2010年8月	2009年11月	3,198.54㎡	SRC/14階・地下1階	80戸	2,234.19㎡	94.5%	1,470,000	1,352,559	2,170,000
6	コンフォリア浅草松が谷	準都心	東京都台東区	2010年8月	2009年9月	2,264.84㎡	SRC/14階	62戸	2,044.98㎡	95.0%	910,000	814,211	1,300,000
7	コンフォリア西大井	準都心	東京都品川区	2010年8月	2007年1月	1,542.53㎡	RC/4階	59戸	1,174.94㎡	98.3%	902,370	856,581	1,120,000
8	コンフォリア中野	準都心	東京都中野区	2010年8月	2007年6月	1,935.39㎡	RC/6階・地下1階	35戸	1,640.96㎡	92.3%	881,863	885,632	1,130,000
9	コンフォリア下北沢	準都心	東京都世田谷区	2010年8月	2005年2月	5,287.18㎡	RC/11階・地下1階	116戸	3,892.18㎡	97.4%	2,587,000	2,352,664	3,600,000
10	コンフォリア西蒲田	準都心	東京都大田区	2010年8月	2009年2月	3,358.99㎡	RC/15階	103戸	2,634.08㎡	99.1%	1,550,000	1,419,371	2,240,000
11	コンフォリア大山	準都心	東京都板橋区	2010年8月	2000年10月	4,793.28㎡	SRC・RC/14階・地下1階	97戸	3,607.39㎡	94.6%	1,987,000	1,904,307	2,530,000
12	コンフォリア清澄白河サウス	準都心	東京都江東区	2011年1月	2006年11月	1,317.22㎡	RC/10階	45戸	1,162.80㎡	97.8%	740,000	672,519	1,020,000
13	コンフォリア駒澤	準都心	東京都世田谷区	2011年1月	2007年4月	1,695.46㎡	SRC/15階	39戸	1,546.24㎡	97.6%	1,290,000	1,253,093	1,800,000
14	コンフォリア銀座EAST	東京都心	東京都中央区	2011年3月	2005年3月	5,773.48㎡	SRC/14階・地下1階	133戸	4,816.73㎡	96.7%	3,059,000	2,922,270	4,440,000
15	コンフォリア麻布台	東京都心	東京都港区	2011年3月	2005年2月	1,028.94㎡	RC/4階・地下1階	24戸	848.65㎡	100.0%	574,000	547,062	865,000
16	コンフォリア芝公園	東京都心	東京都港区	2011年3月	2004年12月	1,914.13㎡	SRC/13階	54戸	1,717.95㎡	98.3%	1,398,000	1,359,045	1,950,000
17	コンフォリア西麻布	東京都心	東京都港区	2011年3月	2003年9月	1,069.77㎡	RC/9階	22戸	937.26㎡	100.0%	755,000	718,971	1,070,000
18	コンフォリア南青山	東京都心	東京都港区	2011年3月	2003年10月	1,763.88㎡	RC・S/9階・地下1階	24戸	1,486.07㎡	93.8%	1,041,000	1,091,235	1,630,000
20	コンフォリア西早稲田	東京都心	東京都新宿区	2011年3月	2005年2月	2,971.10㎡	SRC・RC/13階・地下1階	60戸	2,535.67㎡	87.9%	1,685,000	1,571,767	2,310,000
21	コンフォリア小石川	準都心	東京都文京区	2011年3月	2004年11月	1,015.71㎡	RC/7階・地下1階	37戸	830.35㎡	97.4%	552,000	545,221	712,000
22	コンフォリア千石	準都心	東京都文京区	2011年3月	1989年5月	3,514.75㎡	RC/5階	44戸	3,159.70㎡	100.0%	1,219,000	1,241,646	1,820,000
23	コンフォリア代官山青葉台	準都心	東京都目黒区	2011年3月	2005年12月	1,533.95㎡	RC/10階・地下1階	26戸	1,163.10㎡	96.0%	926,000	907,459	1,490,000
26	コンフォリア原宿	東京都心	東京都渋谷区	2011年3月	2005年2月	6,314.63㎡	RC/7階・地下1階	99戸	4,528.51㎡	87.4%	3,629,000	3,527,141	5,430,000
27	コンフォリア池袋	準都心	東京都豊島区	2011年3月	2005年1月	1,171.21㎡	RC/11階	28戸	963.47㎡	89.2%	602,000	554,414	724,000
29	コンフォリア両国石原	準都心	東京都墨田区	2011年6月	2007年3月	1,151.47㎡	RC/11階	47戸	1,011.91㎡	100.0%	651,000	602,075	867,000
30	コンフォリア三田ノース	東京都心	東京都港区	2011年8月	2003年2月	1,257.94㎡	SRC・RC/11階	30戸	1,128.88㎡	93.4%	850,000	848,769	1,130,000
31	コンフォリア芝浦パウハウス	東京都心	東京都港区	2012年2月	2006年3月	4,862.18㎡	RC/15階	75戸	4,431.79㎡	92.0%	2,650,000	2,519,695	3,690,000
32	コンフォリア浅草橋DEUX	準都心	東京都台東区	2012年2月	2007年12月	1,596.33㎡	SRC/13階	46戸	1,392.56㎡	91.1%	874,000	826,103	1,090,000
33	コンフォリア押上	準都心	東京都墨田区	2012年2月	2007年10月	1,369.26㎡	RC/11階	47戸	1,058.10㎡	94.3%	714,000	677,820	900,000
34	コンフォリア本所吾妻橋	準都心	東京都墨田区	2012年2月	2008年1月	1,434.29㎡	RC/9階	48戸	1,184.50㎡	98.2%	762,000	726,176	1,010,000
35	コンフォリア清澄白河トロワ	準都心	東京都江東区	2012年2月	2008年4月	1,553.45㎡	RC/9階	50戸	1,260.51㎡	100.0%	873,000	818,314	1,120,000
36	コンフォリア門前仲町	準都心	東京都江東区	2012年2月	2008年4月	4,916.04㎡	RC/13階	144戸	3,725.52㎡	97.2%	2,658,000	2,478,447	3,430,000
37	コンフォリア碑文谷	準都心	東京都目黒区	2012年2月	2003年3月	2,302.53㎡	RC/6階	28戸	2,158.72㎡	95.6%	1,189,000	1,158,374	1,660,000
38	コンフォリア三宿	準都心	東京都世田谷区	2012年2月	2004年2月	2,842.56㎡	RC/14階	59戸	2,598.50㎡	98.4%	1,874,000	1,770,008	2,550,000
39	コンフォリア学芸大学	準都心	東京都世田谷区	2012年2月	2005年4月	1,919.59㎡	RC/4階	38戸	1,602.88㎡	90.9%	1,138,000	1,100,860	1,670,000

ポートフォリオ一覧 (第20期末時点)

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20期末保有物件													
40	コンフォリア東中野DEUX	準都心	東京都中野区	2012年2月	2009年12月	1,419.08㎡	RC/9階・地下1階	40戸	1,230.92㎡	87.9%	833,000	788,501	1,200,000
41	コンフォリア東池袋WEST	準都心	東京都豊島区	2012年2月	2009年6月	8,296.57㎡	RC/13階	155戸	6,436.14㎡	92.7%	3,911,000	3,668,577	5,580,000
43	コンフォリア両国DEUX	準都心	東京都墨田区	2012年9月	2006年8月	2,010.27㎡	RC/9階	66戸	1,592.05㎡	94.0%	1,014,730	991,704	1,430,000
44	コンフォリア大森DEUX	準都心	東京都大田区	2012年9月	2007年2月	2,180.52㎡	RC/12階	64戸	1,619.13㎡	100.0%	1,188,000	1,199,232	1,500,000
45	コンフォリア町屋	準都心	東京都荒川区	2012年9月	2007年4月	1,361.92㎡	RC/11階	30戸	1,279.83㎡	87.8%	594,000	616,310	953,000
46	コンフォリア市川妙典	その他東京圏	千葉県市川市	2012年9月	2007年4月	1,533.11㎡	RC/5階	48戸	1,408.46㎡	97.8%	606,000	589,316	766,000
47	コンフォリア谷塚	その他東京圏	埼玉県草加市	2012年9月	2007年3月	1,710.09㎡	SRC/13階	62戸	1,562.40㎡	96.8%	626,000	640,923	739,000
48	コンフォリア白金高輪	東京都心	東京都港区	2012年11月	2007年10月	1,932.57㎡	RC/13階	37戸	1,521.11㎡	97.4%	1,300,000	1,289,938	1,830,000
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都心	東京都中央区	2013年2月	2007年10月	2,912.38㎡	RC/10階	82戸	2,447.10㎡	93.8%	2,139,300	2,039,145	2,730,000
50	コンフォリア愛宕	東京都心	東京都港区	2013年2月	2004年4月	1,147.20㎡	SRC/11階	38戸	1,002.00㎡	95.0%	826,000	832,484	1,040,000
51	コンフォリア浅草橋	準都心	東京都台東区	2013年2月	2011年11月	5,273.67㎡	RC/14階・地下1階	141戸	4,234.76㎡	94.8%	2,680,000	2,517,762	3,680,000
52	コンフォリア両国サウス	準都心	東京都墨田区	2013年2月	2011年11月	2,404.23㎡	RC/9階	61戸	2,106.75㎡	95.7%	1,240,000	1,168,815	1,700,000
53	コンフォリア豊洲	準都心	東京都江東区	2013年2月	2009年3月	4,513.10㎡	RC/9階	161戸	4,127.00㎡	96.9%	3,096,650	2,913,128	3,900,000
54	コンフォリア新大阪	その他中核都市	大阪府大阪市東淀川区	2013年9月	2006年10月	6,530.63㎡	RC/15階	133戸	5,999.67㎡	98.3%	2,400,000	2,238,120	2,960,000
55	コンフォリア墨田立花	準都心	東京都墨田区	2013年12月	2007年9月	1,888.25㎡	RC/8階	56戸	1,708.15㎡	93.9%	938,000	919,930	1,040,000
56	コンフォリア九段	東京都心	東京都千代田区	2014年2月	2007年2月	1,787.89㎡	RC/13階	36戸	1,589.22㎡	96.7%	1,280,500	1,301,012	1,650,000
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	東京都心	東京都中央区	2014年2月	2005年1月	1,717.58㎡	RC/10階	36戸	1,447.92㎡	97.2%	1,108,000	1,057,269	1,420,000
58	コンフォリア新川	東京都心	東京都中央区	2014年2月	2008年3月	2,866.08㎡	RC/12階	59戸	2,452.32㎡	93.3%	1,840,800	1,768,615	2,300,000
59	コンフォリア赤坂	東京都心	東京都港区	2014年2月	2013年4月	2,956.70㎡	RC/11階・地下1階	40戸	2,182.10㎡	97.5%	1,945,000	1,897,045	2,860,000
60	コンフォリア三田EAST	東京都心	東京都港区	2014年2月	2008年1月	4,973.31㎡	RC/13階・地下1階	111戸	3,639.93㎡	94.1%	3,190,550	3,045,145	4,130,000
61	コンフォリア芝浦キャナル	東京都心	東京都港区	2014年2月	2004年12月	2,703.41㎡	RC/10階	95戸	2,070.14㎡	98.9%	1,570,000	1,539,211	1,980,000
62	コンフォリア上野広小路	準都心	東京都台東区	2014年2月	2007年11月	1,935.60㎡	RC/14階・地下1階	37戸	1,462.39㎡	88.3%	1,050,000	1,065,712	1,340,000
63	コンフォリア春日富坂	準都心	東京都文京区	2014年2月	2008年2月	4,479.23㎡	RC/12階・地下1階	106戸	3,527.90㎡	99.4%	2,912,150	2,797,290	3,820,000
64	コンフォリア本駒込	準都心	東京都文京区	2014年2月	2005年1月	2,623.37㎡	SRC/13階	36戸	2,222.28㎡	100.0%	1,344,000	1,340,590	1,800,000
65	コンフォリア森下	準都心	東京都江東区	2014年2月	2007年9月	2,159.39㎡	RC/14階	75戸	1,977.02㎡	98.7%	1,530,000	1,443,279	1,810,000
66	コンフォリア木場公園	準都心	東京都江東区	2014年2月	2007年9月	1,753.85㎡	RC/9階	60戸	1,281.00㎡	96.7%	956,000	905,041	1,200,000
67	コンフォリア目黒長者丸	準都心	東京都品川区	2014年2月	2005年3月	3,720.52㎡	RC/3階・地下2階	71戸	2,889.46㎡	93.7%	1,972,000	1,944,261	2,580,000
68	コンフォリア西馬込	準都心	東京都大田区	2014年2月	2005年8月	1,797.93㎡	RC/5階	52戸	1,553.35㎡	100.0%	990,000	956,938	1,110,000
69	コンフォリア北参道	東京都心	東京都渋谷区	2014年2月	2005年2月	7,667.04㎡	RC/14階・地下1階	144戸	4,963.81㎡	92.8%	4,268,000	4,161,204	5,220,000
70	コンフォリア代々木上原	東京都心	東京都渋谷区	2014年2月	2003年2月	2,344.24㎡	RC/10階	51戸	2,001.41㎡	90.4%	1,560,000	1,583,341	1,950,000
71	コンフォリア笹塚	東京都心	東京都渋谷区	2014年2月	2006年11月	3,440.91㎡	RC/14階	89戸	2,579.00㎡	99.0%	1,789,000	1,733,926	2,400,000
72	コンフォリア新宿御苑II	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2005年11月	2,312.79㎡	RC/15階	65戸	2,060.47㎡	93.7%	1,806,000	1,742,492	2,270,000
73	コンフォリア市谷柳町	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2007年10月	2,416.85㎡	RC/13階	69戸	2,033.51㎡	92.5%	1,623,000	1,606,066	2,050,000
74	コンフォリア神楽坂	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2007年9月	1,161.31㎡	RC/5階・地下1階	29戸	850.72㎡	91.4%	736,000	709,482	938,000
75	コンフォリア東池袋EAST	準都心	東京都豊島区	2014年2月	2009年11月	3,156.84㎡	RC/11階	90戸	2,754.80㎡	95.5%	1,712,000	1,629,995	2,580,000

ポートフォリオ一覧 (第20期末時点)



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20期末保有物件													
76	コンフォリア東池袋	準都心	東京都豊島区	2014年2月	2006年10月	1,798.18㎡	SRC/15階	48戸	1,496.46㎡	95.3%	1,132,000	1,120,419	1,500,000
77	コンフォリア新子安	その他東京圏	神奈川県横浜市神奈川区	2014年2月	2007年1月	2,622.19㎡	RC/10階	36戸	2,320.47㎡	100.0%	1,077,000	1,018,379	1,280,000
80	コンフォリア二番町	東京都心	東京都千代田区	2014年6月	2006年2月	2,165.01㎡	SRC/15階	42戸	1,816.64㎡	91.2%	1,621,000	1,628,031	2,110,000
81	コンフォリア西新宿	東京都心	東京都新宿区	2014年11月	2006年7月	1,947.14㎡	SRC/15階	56戸	1,767.64㎡	94.4%	1,625,000	1,679,156	1,880,000
82	コンフォリア駒場	準都心	東京都世田谷区	2014年12月	2009年4月	7,450.62㎡	RC/5階・地下1階	136戸	5,342.38㎡	90.8%	5,000,000	5,126,816	5,810,000
83	コンフォリア神田神保町	東京都心	東京都千代田区	2015年2月	2005年9月	1,823.86㎡	SRC/12階	43戸	1,686.07㎡	97.7%	1,434,000	1,473,876	1,810,000
84	コンフォリア日本橋	東京都心	東京都中央区	2015年2月	2005年10月	2,950.59㎡	RC/12階	63戸	2,805.71㎡	97.0%	1,956,000	2,008,360	2,350,000
85	コンフォリア田町	東京都心	東京都港区	2015年2月	2005年11月	5,494.78㎡	RC/12階	77戸	4,249.07㎡	93.1%	3,272,000	3,347,593	4,000,000
86	コンフォリア麻布十番	東京都心	東京都港区	2015年2月	2005年12月	1,632.38㎡	RC/12階	55戸	1,399.64㎡	90.9%	1,471,000	1,454,826	1,680,000
87	コンフォリア錦糸町	準都心	東京都墨田区	2015年2月	2014年2月	1,917.15㎡	RC/13階	46戸	1,428.32㎡	96.3%	1,042,000	1,030,724	1,290,000
88	コンフォリア南砂町	準都心	東京都江東区	2015年2月	2006年12月	8,124.20㎡	RC/20階	211戸	6,141.98㎡	96.5%	4,681,000	4,639,727	4,920,000
89	コンフォリア東品川	準都心	東京都品川区	2015年2月	2004年3月	3,298.65㎡	RC/7階	86戸	2,807.46㎡	98.2%	1,510,000	1,522,688	1,850,000
90	コンフォリア目黒八雲	準都心	東京都目黒区	2015年2月	2005年4月	1,333.57㎡	RC/7階	36戸	1,177.99㎡	94.7%	813,000	842,041	934,000
91	コンフォリア用賀	準都心	東京都世田谷区	2015年2月	2006年1月	1,798.36㎡	RC/5階・地下1階	39戸	1,366.04㎡	97.8%	1,041,000	1,079,507	1,150,000
92	コンフォリア新宿御苑I	東京都心	東京都新宿区	2015年2月	2005年9月	1,832.93㎡	RC/14階	52戸	1,644.78㎡	91.5%	1,406,000	1,396,865	1,560,000
93	コンフォリア神楽坂DEUX	東京都心	東京都新宿区	2015年2月	2013年11月	1,637.00㎡	RC/13階	46戸	1,371.23㎡	94.0%	1,245,000	1,236,043	1,470,000
94	コンフォリア板橋仲宿	準都心	東京都板橋区	2015年2月	2006年3月	7,732.25㎡	SRC・RC/14階	104戸	6,965.57㎡	94.4%	3,794,280	3,887,917	4,450,000
95	コンフォリア北三条	その他中核都市	北海道札幌市中央区	2015年10月	2010年9月	3,949.79㎡	RC/11階・地下1階	60戸	3,222.00㎡	92.3%	660,000	649,994	1,030,000
96	コンフォリア麻布EAST	東京都心	東京都港区	2015年10月	2011年7月	3,505.12㎡	RC/11階・地下1階	69戸	2,634.46㎡	100.0%	1,900,000	1,901,195	3,420,000
97	コンフォリア品川EAST	準都心	東京都品川区	2016年2月	2015年2月	3,701.07㎡	RC/12F	97戸	2,588.19㎡	90.7%	1,430,000	1,452,149	1,640,000
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	東京都心	東京都新宿区	2016年2月	2012年1月	(タワー棟) 69,308.35㎡ (アネックス棟) 2,305.29㎡ (ゲート棟) 203.15㎡	(タワー棟) RC・S/32階・地下1階 (アネックス棟) RC/4階 (ゲート棟) RC/1階	765戸	48,267.61㎡	92.2%	13,264,000	12,886,371	16,900,000
99	コンフォリア大島	準都心	東京都江東区	2016年6月	2015年2月	2,828.47㎡	RC/13階	99戸	2,540.22㎡	96.0%	2,110,000	2,212,041	2,300,000
100	コンフォリア大森トロワ	準都心	東京都大田区	2016年6月	2012年1月	1,232.52㎡	RC/6階	45戸	1,111.58㎡	92.1%	866,000	907,181	1,010,000
101	コンフォリア札幌植物園	その他中核都市	北海道札幌市中央区	2016年8月	2006年10月	4,062.44㎡	RC/15階・地下1階	42戸	3,329.32㎡	92.9%	1,250,000	1,280,731	1,370,000
102	コンフォリア扇町	その他中核都市	大阪府大阪市北区	2016年9月	2014年9月	2,374.77㎡	RC/12階	88戸	2,147.58㎡	95.0%	1,435,000	1,490,111	1,560,000
103	コンフォリア市谷薬王寺	東京都心	東京都新宿区	2016年12月	2006年11月	1,392.29㎡	RC/5階・地下1階	21戸	1,102.95㎡	100.0%	941,000	977,451	1,000,000
104	コンフォリア秋葉原EAST	東京都心	東京都千代田区	2017年2月	2016年2月	5,192.38㎡	RC/12階・地下1階	131戸	4,582.07㎡	95.6%	4,425,000	4,452,635	5,100,000
105	コンフォリア三田トロワ	東京都心	東京都港区	2017年2月	2007年2月	1,096.43㎡	RC/7階	32戸	874.21㎡	96.9%	890,000	927,463	962,000
106	コンフォリア文京白山	準都心	東京都文京区	2017年2月	2006年8月	1,971.16㎡	RC/6階	56戸	1,568.09㎡	87.7%	1,330,000	1,430,102	1,460,000
107	コンフォリア蒲田	準都心	東京都大田区	2017年2月	2015年8月	7,900.68㎡	RC/14階・地下1階	203戸	6,027.98㎡	95.8%	5,721,000	5,764,193	6,850,000
108	カレッジコート八幡山	準都心	東京都杉並区	2017年2月	2015年3月	1,923.34㎡	RC/7階・地下1階	73戸	1,923.34㎡	100.0%	1,245,000	1,256,921	1,270,000

ポートフォリオ一覧 (第20期末時点)

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20期末保有物件													
109	コンフォリア心斎橋EAST	その他中核都市	大阪府大阪市中央区	2017年2月	2016年1月	3,407.91㎡	RC/15階	112戸	3,095.68㎡	96.6%	1,980,000	2,003,821	2,070,000
110	コンフォリア京町堀	その他中核都市	大阪府大阪市西区	2017年2月	2015年7月	2,625.18㎡	RC/15階	84戸	2,382.80㎡	92.8%	1,567,000	1,579,511	1,740,000
111	コンフォリア阿波座	その他中核都市	大阪府大阪市西区	2017年2月	2016年1月	2,844.34㎡	RC/15階	84戸	2,583.84㎡	95.1%	1,289,000	1,301,521	1,440,000
112	コンフォリア行徳	その他東京圏	千葉県市川市	2017年6月	2007年3月	1,347.25㎡	RC/12階	56戸	1,258.38㎡	96.6%	978,000	1,028,157	1,070,000
113	コンフォリア芝浦	東京都心	東京都港区	2017年8月	2008年11月	1,213.34㎡	RC/12階	39戸	1,089.87㎡	93.1%	1,065,680	1,127,549	1,170,000
114	コンフォリア上野入谷	準都心	東京都台東区	2018年2月	2016年1月	3,527.42㎡	RC/14階・地下1階	88戸	2,790.92㎡	93.0%	2,173,000	2,206,706	2,390,000
115	コンフォリア池尻	準都心	東京都世田谷区	2018年2月	2008年3月	1,700.50㎡	RC/9階	36戸	1,365.43㎡	95.7%	1,313,000	1,388,257	1,440,000
116	コンフォリア世田谷上馬	準都心	東京都世田谷区	2018年2月	2017年2月	2,644.99㎡	RC/10階	68戸	2,348.17㎡	98.9%	2,622,000	2,659,127	2,840,000
117	コンフォリア北浜	その他中核都市	大阪府大阪市中央区	2018年2月	2016年2月	3,178.86㎡	RC/15階	84戸	2,551.22㎡	91.1%	1,719,000	1,746,876	1,870,000
118	コンフォリア赤羽岩淵	準都心	東京都北区	2018年3月	2003年3月	5,528.18㎡	RC/9階	92戸	4,203.05㎡	96.3%	2,500,000	2,758,189	2,650,000
119	コンフォリア両国トロワ	準都心	東京都墨田区	2018年3月	2013年7月	2,459.62㎡	RC/7階	57戸	1,847.80㎡	91.6%	1,660,000	1,758,161	1,720,000
120	コンフォリア新宿	東京都心	東京都新宿区	2018年3月	2018年3月	2,064.19㎡	RC/11階	65戸	1,793.88㎡	90.2%	2,150,000	2,267,192	2,380,000
121	カレッジスクエア八幡山	準都心	東京都杉並区	2018年5月	2015年3月	1,260.52㎡	RC/3階・地下1階	46戸	1,260.52㎡	100.0%	880,000	900,745	910,000
122	グランクレールセンター南	その他東京圏	神奈川県横浜市都筑区	2018年9月	2009年8月	18,235.67㎡	RC/9階・地下1階	134戸	18,235.67㎡	100.0%	4,150,000	4,232,724	4,220,000
123	コンフォリア錦糸町DEUX	準都心	東京都江東区	2019年2月	2016年5月	2,920.18㎡	RC/10階	96戸	2,489.92㎡	91.8%	2,213,000	2,263,079	2,300,000
124	コンフォリア亀戸サウス	準都心	東京都江東区	2019年2月	2018年1月	2,334.52㎡	RC/13階	57戸	1,831.90㎡	100.0%	2,050,000	2,098,876	2,180,000
125	コンフォリア渋谷WEST	準都心	東京都目黒区	2019年2月	2015年10月	5,130.22㎡	RC/14階・地下1階	124戸	4,278.52㎡	92.1%	5,397,000	5,481,444	6,050,000
126	コンフォリア東日本橋	東京都心	東京都中央区	2019年3月	2006年9月	1,847.71㎡	RC/10階	45戸	1,544.62㎡	94.1%	1,194,000	1,259,489	1,300,000
127	コンフォリア浅草駒形	準都心	東京都台東区	2019年3月	2006年8月	1,871.70㎡	RC/14階	48戸	1,647.34㎡	94.9%	1,254,000	1,319,676	1,350,000
128	コンフォリア大森鹿島	準都心	東京都品川区	2019年3月	2007年5月	1,483.57㎡	RC/3階・地下1階	33戸	1,179.16㎡	91.2%	864,000	911,644	890,000
129	コンフォリア大森町	準都心	東京都大田区	2019年3月	2007年2月	1,812.11㎡	RC/7階・地下1階	45戸	1,564.80㎡	92.0%	1,096,000	1,186,188	1,200,000
130	コンフォリア上池台	準都心	東京都大田区	2019年3月	2006年2月	3,307.05㎡	RC/7階	43戸	2,923.66㎡	95.1%	1,842,000	1,987,415	2,010,000
131	キャンパスヴィレッジ椎名町	準都心	東京都豊島区	2019年4月	2018年1月	3,086.07㎡	RC/6階	167戸	3,086.07㎡	100.0%	2,740,000	2,793,616	2,860,000
132	コンフォリアたまプラーザ	その他東京圏	神奈川県横浜市青葉区	2019年3月	2005年3月	3,653.56㎡	RC/5階・地下1階	73戸	3,050.37㎡	95.6%	2,220,000	2,392,243	2,270,000
133	コンフォリア銀座EAST貳番館	東京都心	東京都中央区	2019年9月	2003年8月	2,903.40㎡	RC/12階	61戸	2,288.61㎡	91.2%	2,380,000	2,523,694	2,510,000
134	コンフォリア滝野川	準都心	東京都北区	2020年2月	2018年9月	5,636.19㎡	RC/15階	112戸	4,033.37㎡	98.1%	3,430,000	3,546,722	3,620,000
135	コンフォリア東新宿ステーションフロント	東京都心	東京都新宿区	2020年2月	2017年3月	5,613.58㎡	RC/12階・地下1階	104戸	4,080.10㎡	98.7%	5,540,000	5,696,249	5,700,000
136	コンフォリア江坂広芝町	その他中核都市	大阪府吹田市	2020年2月	2017年7月	3,234.23㎡	RC/10階	99戸	2,533.50㎡	98.3%	1,700,000	1,783,307	1,740,000
137	コンフォリア木場親水公園	準都心	東京都江東区	2020年3月	2014年12月	1,582.27㎡	RC/10階	54戸	1,387.80㎡	96.3%	1,294,000	1,381,854	1,330,000
138	コンフォリア中落合	東京都心	東京都新宿区	2020年3月	2011年3月	2,437.30㎡	RC/3階	62戸	1,848.79㎡	87.3%	1,489,000	1,577,935	1,510,000
139	コンフォリア早稲田DEUX	東京都心	東京都新宿区	2020年3月	2000年3月	1,292.81㎡	RC/4階	50戸	1,108.80㎡	94.5%	1,056,000	1,112,549	1,090,000
140	コンフォリア西馬込HILLSIDE	準都心	東京都大田区	2020年3月	2015年7月	1,528.74㎡	RC/6階	47戸	1,333.36㎡	94.1%	1,330,000	1,443,474	1,400,000
141	コンフォリア池袋DEUX	準都心	東京都豊島区	2020年6月	2011年2月	2,531.03㎡	RC/13階	56戸	1,936.80㎡	96.0%	1,930,000	1,973,186	1,960,000
142	コンフォリア成増	準都心	東京都練馬区	2020年6月	2020年2月	1,664.78㎡	RC/7階	61戸	1,585.30㎡	82.0%	1,551,000	1,678,530	1,580,000
	ポートフォリオ 計					468,060.86㎡		9,968戸	377,108.20㎡	95.0%	245,991,417	245,122,666	301,101,000

鑑定評価一覽

物件No.	物件名	取得価格 (百万円)	第19期末						第20期末						簿価 (百万円)	①-② (百万円)	鑑定評価機関
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額								
			直接還元法による 収益価格 (百万円)	DCF法による収益価格		① (百万円)	直接還元法による 収益価格 (百万円)	DCF法による収益価格		② (百万円)	①-② (百万円)						
還元 利回り	(百万 円)	割引率		最終還元 利回り	還元 利回り			(百万円)	割引率			最終還元 利回り					
第20期末保有物件																	
1	コンフォリア日本橋人形町	1,586	2,330	2,370	3.8%	2,290	3.6%	4.0%	2,340	2,370	3.8%	2,300	3.6%	4.0%	1,496	843	一般財団法人日本不動産研究所
2	コンフォリア早稲田	1,900	2,680	2,720	3.8%	2,630	3.6%	4.0%	2,690	2,730	3.8%	2,640	3.6%	4.0%	1,841	848	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	1,710	1,730	4.0%	1,680	3.8%	4.2%	1,720	1,740	4.0%	1,690	3.8%	4.2%	1,129	590	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	744	756	3.9%	731	3.7%	4.1%	751	763	3.9%	739	3.7%	4.1%	537	213	一般財団法人日本不動産研究所
5	コンフォリア文京春日	1,470	2,130	2,150	3.9%	2,120	3.7%	4.1%	2,170	2,200	3.9%	2,160	3.7%	4.1%	1,352	817	大和不動産鑑定株式会社
6	コンフォリア浅草松が谷	910	1,300	1,320	4.4%	1,290	4.2%	4.6%	1,300	1,320	4.4%	1,290	4.2%	4.6%	814	485	大和不動産鑑定株式会社
7	コンフォリア西大井	902	1,120	1,130	4.1%	1,100	3.9%	4.3%	1,120	1,130	4.1%	1,100	3.9%	4.3%	856	263	一般財団法人日本不動産研究所
8	コンフォリア中野	881	1,110	1,130	3.9%	1,090	3.7%	4.1%	1,130	1,150	3.9%	1,110	3.7%	4.1%	885	244	一般財団法人日本不動産研究所
9	コンフォリア下北沢	2,587	3,550	3,610	3.8%	3,490	3.6%	4.0%	3,600	3,660	3.8%	3,540	3.6%	4.0%	2,352	1,247	一般財団法人日本不動産研究所
10	コンフォリア西蒲田	1,550	2,230	2,260	4.2%	2,220	4.0%	4.4%	2,240	2,260	4.2%	2,230	4.0%	4.4%	1,419	820	大和不動産鑑定株式会社
11	コンフォリア大山	1,987	2,530	2,560	4.3%	2,490	4.1%	4.5%	2,530	2,560	4.3%	2,490	4.1%	4.5%	1,904	625	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	1,010	1,020	3.9%	991	3.7%	4.1%	1,020	1,040	3.9%	1,000	3.7%	4.1%	672	347	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	1,790	1,820	3.8%	1,750	3.6%	4.0%	1,800	1,830	3.8%	1,760	3.6%	4.0%	1,253	546	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	4,410	4,480	3.8%	4,330	3.6%	4.0%	4,440	4,510	3.8%	4,360	3.6%	4.0%	2,922	1,517	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	862	877	3.6%	846	3.4%	3.8%	865	879	3.6%	850	3.4%	3.8%	547	317	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	1,950	1,980	3.7%	1,910	3.5%	3.9%	1,950	1,980	3.7%	1,910	3.5%	3.9%	1,359	590	JLL森井鑑定株式会社
17	コンフォリア西麻布	755	1,070	1,080	3.7%	1,050	3.5%	3.9%	1,070	1,080	3.7%	1,050	3.5%	3.9%	718	351	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	1,630	1,660	3.7%	1,610	3.8%	3.9%	1,630	1,670	3.7%	1,610	3.8%	3.9%	1,091	538	株式会社谷澤総合鑑定所
20	コンフォリア西早稲田	1,685	2,310	2,350	3.7%	2,270	3.5%	3.9%	2,310	2,350	3.7%	2,270	3.5%	3.9%	1,571	738	JLL森井鑑定株式会社
21	コンフォリア小石川	552	712	722	3.9%	708	3.7%	4.1%	712	722	3.9%	708	3.7%	4.1%	545	166	大和不動産鑑定株式会社
22	コンフォリア千石	1,219	1,810	1,830	4.2%	1,780	4.0%	4.4%	1,820	1,840	4.2%	1,790	4.0%	4.4%	1,241	578	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	1,440	1,470	3.8%	1,410	3.6%	4.0%	1,490	1,510	3.8%	1,460	3.6%	4.0%	907	582	日本ヴァリュアーズ株式会社
26	コンフォリア原宿	3,629	5,350	5,450	3.6%	5,250	3.4%	3.8%	5,430	5,540	3.6%	5,320	3.4%	3.8%	3,527	1,902	一般財団法人日本不動産研究所
27	コンフォリア池袋	602	723	731	4.0%	720	3.8%	4.2%	724	733	4.0%	720	3.8%	4.2%	554	169	大和不動産鑑定株式会社
29	コンフォリア両国石原	651	867	864	3.9%	869	4.0%	4.1%	867	864	3.9%	869	4.0%	4.1%	602	264	JLL森井鑑定株式会社
30	コンフォリア三田ノース	850	1,120	1,140	3.8%	1,100	3.6%	4.0%	1,130	1,150	3.8%	1,110	3.6%	4.0%	848	281	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	3,690	3,750	3.9%	3,630	3.7%	4.1%	3,690	3,750	3.9%	3,630	3.7%	4.1%	2,519	1,170	一般財団法人日本不動産研究所
32	コンフォリア浅草橋DEUX	874	1,090	1,110	3.9%	1,070	3.7%	4.1%	1,090	1,110	3.9%	1,070	3.7%	4.1%	826	263	一般財団法人日本不動産研究所
33	コンフォリア押上	714	900	913	4.0%	886	3.8%	4.2%	900	914	4.0%	886	3.8%	4.2%	677	222	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	993	1,010	4.0%	976	3.8%	4.2%	1,010	1,030	4.0%	995	3.8%	4.2%	726	283	一般財団法人日本不動産研究所
35	コンフォリア清澄白河トロワ	873	1,110	1,120	3.9%	1,090	3.7%	4.1%	1,120	1,140	3.9%	1,100	3.7%	4.1%	818	301	一般財団法人日本不動産研究所
36	コンフォリア門前仲町	2,658	3,420	3,470	3.9%	3,360	3.7%	4.1%	3,430	3,480	3.9%	3,370	3.7%	4.1%	2,478	951	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	1,640	1,670	4.0%	1,610	3.8%	4.2%	1,660	1,680	4.0%	1,630	3.8%	4.2%	1,158	501	日本ヴァリュアーズ株式会社
38	コンフォリア三宿	1,874	2,550	2,590	3.8%	2,500	3.6%	4.0%	2,550	2,590	3.8%	2,500	3.6%	4.0%	1,770	779	日本ヴァリュアーズ株式会社

物件No.	物件名	取得価格 (百万円)	第19期末						第20期末						簿価 (百万円)	①-② (百万円)	鑑定評価機関
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額								
			直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格			①	直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格				
(百万円)	(百万円)	還元 利回り	(百万 円)	割引率	最終還元 利回り	(百万円)	(百万円)	還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り	(百万円)	(百万円)				
第20期末保有物件																	
39	コンフォリア学芸大学	1,138	1,660	1,690	3.7%	1,630	3.5%	3.9%	1,670	1,700	3.7%	1,640	3.5%	3.9%	1,100	569	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	1,180	1,200	3.9%	1,160	3.7%	4.1%	1,200	1,220	3.9%	1,180	3.7%	4.1%	788	411	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	5,580	5,620	4.2%	5,560	4.0%	4.4%	5,580	5,630	4.2%	5,560	4.0%	4.4%	3,668	1,911	大和不動産鑑定株式会社
43	コンフォリア両国DEUX	1,014	1,400	1,420	3.9%	1,380	3.7%	4.1%	1,430	1,450	3.9%	1,400	3.7%	4.1%	991	438	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	1,490	1,510	3.9%	1,460	3.7%	4.1%	1,500	1,520	3.9%	1,470	3.7%	4.1%	1,199	300	一般財団法人日本不動産研究所
45	コンフォリア町屋	594	951	965	4.1%	937	3.9%	4.3%	953	967	4.1%	938	3.9%	4.3%	616	336	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	766	777	4.4%	755	4.2%	4.6%	766	776	4.4%	755	4.2%	4.6%	589	176	一般財団法人日本不動産研究所
47	コンフォリア谷塚	626	738	745	4.9%	731	4.7%	5.1%	739	746	4.9%	731	4.7%	5.1%	640	98	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	1,830	1,860	3.6%	1,790	3.4%	3.8%	1,830	1,860	3.6%	1,800	3.4%	3.8%	1,289	540	JLL森井鑑定株式会社
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	2,139	2,730	2,770	3.8%	2,680	3.6%	4.0%	2,730	2,770	3.8%	2,680	3.6%	4.0%	2,039	690	一般財団法人日本不動産研究所
50	コンフォリア愛宕	826	1,040	1,060	3.7%	1,020	3.5%	3.9%	1,040	1,060	3.7%	1,020	3.5%	3.9%	832	207	JLL森井鑑定株式会社
51	コンフォリア浅草橋	2,680	3,660	3,700	4.0%	3,640	3.8%	4.2%	3,680	3,730	4.0%	3,660	3.8%	4.2%	2,517	1,162	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	1,700	1,730	4.0%	1,690	3.8%	4.2%	1,700	1,730	4.0%	1,690	3.8%	4.2%	1,168	531	大和不動産鑑定株式会社
53	コンフォリア豊洲	3,096	3,850	3,920	3.9%	3,780	3.7%	4.1%	3,900	3,960	3.9%	3,830	3.7%	4.1%	2,913	986	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	2,960	3,010	4.2%	2,910	4.0%	4.4%	2,960	3,010	4.2%	2,910	4.0%	4.4%	2,238	721	JLL森井鑑定株式会社
55	コンフォリア墨田立花	938	1,040	1,050	4.3%	1,030	4.1%	4.5%	1,040	1,050	4.3%	1,030	4.1%	4.5%	919	120	大和不動産鑑定株式会社
56	コンフォリア九段	1,280	1,650	1,680	3.6%	1,620	3.4%	3.8%	1,650	1,680	3.6%	1,620	3.4%	3.8%	1,301	348	JLL森井鑑定株式会社
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	1,108	1,420	1,440	3.8%	1,390	3.6%	4.0%	1,420	1,440	3.8%	1,400	3.6%	4.0%	1,057	362	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	2,290	2,330	3.7%	2,250	3.5%	3.9%	2,300	2,340	3.7%	2,260	3.5%	3.9%	1,768	531	JLL森井鑑定株式会社
59	コンフォリア赤坂	1,945	2,860	2,910	3.5%	2,810	3.3%	3.7%	2,860	2,910	3.5%	2,810	3.3%	3.7%	1,897	962	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	4,070	4,140	3.7%	3,990	3.5%	3.9%	4,130	4,200	3.7%	4,060	3.5%	3.9%	3,045	1,084	JLL森井鑑定株式会社
61	コンフォリア芝浦キャナル	1,570	1,970	2,000	4.1%	1,940	3.9%	4.3%	1,980	2,010	4.1%	1,950	3.9%	4.3%	1,539	440	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	1,340	1,360	3.7%	1,310	3.5%	3.9%	1,340	1,360	3.7%	1,310	3.5%	3.9%	1,065	274	JLL森井鑑定株式会社
63	コンフォリア春日富坂	2,912	3,810	3,870	3.7%	3,740	3.5%	3.9%	3,820	3,890	3.7%	3,750	3.5%	3.9%	2,797	1,022	JLL森井鑑定株式会社
64	コンフォリア本駒込	1,344	1,780	1,810	3.8%	1,750	3.6%	4.0%	1,800	1,830	3.8%	1,770	3.6%	4.0%	1,340	459	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	1,810	1,840	3.8%	1,770	3.6%	4.0%	1,810	1,840	3.8%	1,770	3.6%	4.0%	1,443	366	JLL森井鑑定株式会社
66	コンフォリア木場公園	956	1,180	1,200	3.8%	1,150	3.6%	4.0%	1,200	1,220	3.8%	1,170	3.6%	4.0%	905	294	JLL森井鑑定株式会社
67	コンフォリア目黒長者丸	1,972	2,560	2,600	3.9%	2,540	3.7%	4.1%	2,580	2,610	3.9%	2,560	3.7%	4.1%	1,944	635	大和不動産鑑定株式会社
68	コンフォリア西馬込	990	1,110	1,130	4.0%	1,090	3.8%	4.2%	1,110	1,130	4.0%	1,090	3.8%	4.2%	956	153	一般財団法人日本不動産研究所
69	コンフォリア北参道	4,268	5,170	5,260	3.9%	5,080	3.7%	4.1%	5,220	5,310	3.9%	5,130	3.7%	4.1%	4,161	1,058	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	1,930	1,960	3.8%	1,900	3.6%	4.0%	1,950	1,980	3.8%	1,920	3.6%	4.0%	1,583	366	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	2,390	2,420	3.9%	2,370	3.7%	4.1%	2,400	2,430	3.9%	2,380	3.7%	4.1%	1,733	666	大和不動産鑑定株式会社
72	コンフォリア新宿御苑II	1,806	2,240	2,280	3.8%	2,200	3.6%	4.0%	2,270	2,310	3.8%	2,230	3.6%	4.0%	1,742	527	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	2,040	2,080	3.7%	2,000	3.5%	3.9%	2,050	2,080	3.7%	2,010	3.5%	3.9%	1,606	443	JLL森井鑑定株式会社

物件No.	物件名	取得価格 (百万円)	第19期末						第20期末						簿価 (百万円)	①-② (百万円)	鑑定評価機関
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額								
			直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格			①	直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格				
(百万円)	(百万円)	(百万円)	還元 利回り	(百万 円)	割引率	最終還元 利回り	(百万円)	(百万円)	還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り	(百万円)	(百万円)			
第20期末保有物件																	
74	コンフォリア神楽坂	736	927	945	3.6%	908	3.4%	3.8%	938	957	3.6%	919	3.4%	3.8%	709	228	JLL森井鑑定株式会社
75	コンフォリア東池袋EAST	1,712	2,550	2,580	4.0%	2,510	3.8%	4.2%	2,580	2,620	4.0%	2,540	3.8%	4.2%	1,629	950	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	1,490	1,510	3.8%	1,460	3.6%	4.0%	1,500	1,520	3.8%	1,470	3.6%	4.0%	1,120	379	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	1,270	1,290	4.2%	1,250	4.0%	4.4%	1,280	1,290	4.2%	1,260	4.0%	4.4%	1,018	261	一般財団法人日本不動産研究所
80	コンフォリア二番町	1,621	2,090	2,130	3.5%	2,050	3.3%	3.7%	2,110	2,150	3.5%	2,070	3.3%	3.7%	1,628	481	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	1,880	1,910	3.8%	1,840	3.6%	4.0%	1,880	1,910	3.8%	1,840	3.6%	4.0%	1,679	200	一般財団法人日本不動産研究所
82	コンフォリア駒場	5,000	5,720	5,830	3.7%	5,610	3.5%	3.9%	5,810	5,920	3.7%	5,700	3.5%	3.9%	5,126	683	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	1,790	1,820	3.6%	1,760	3.4%	3.8%	1,810	1,840	3.6%	1,770	3.4%	3.8%	1,473	336	JLL森井鑑定株式会社
84	コンフォリア日本橋	1,956	2,350	2,380	3.9%	2,330	3.7%	4.1%	2,350	2,380	3.9%	2,340	3.7%	4.1%	2,008	341	大和不動産鑑定株式会社
85	コンフォリアア田町	3,272	3,970	4,040	3.8%	3,900	3.6%	4.0%	4,000	4,070	3.8%	3,930	3.6%	4.0%	3,347	652	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	1,680	1,710	3.7%	1,670	3.5%	3.9%	1,680	1,710	3.7%	1,670	3.5%	3.9%	1,454	225	大和不動産鑑定株式会社
87	コンフォリア錦糸町	1,042	1,290	1,310	3.9%	1,270	3.7%	4.1%	1,290	1,310	3.9%	1,270	3.7%	4.1%	1,030	259	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	4,830	4,890	4.0%	4,800	3.8%	4.2%	4,920	4,980	4.0%	4,890	3.8%	4.2%	4,639	280	大和不動産鑑定株式会社
89	コンフォリア東品川	1,510	1,840	1,860	4.2%	1,820	4.0%	4.4%	1,850	1,870	4.2%	1,820	4.0%	4.4%	1,522	327	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	933	948	3.7%	918	3.5%	3.9%	934	948	3.7%	919	3.5%	3.9%	842	91	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	1,150	1,160	3.9%	1,140	3.7%	4.1%	1,150	1,160	3.9%	1,140	3.7%	4.1%	1,079	70	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	1,560	1,580	3.8%	1,550	3.6%	4.0%	1,560	1,580	3.8%	1,550	3.6%	4.0%	1,396	163	大和不動産鑑定株式会社
93	コンフォリア神楽坂DEUX	1,245	1,470	1,490	3.7%	1,450	3.5%	3.9%	1,470	1,490	3.7%	1,450	3.5%	3.9%	1,236	233	一般財団法人日本不動産研究所
94	コンフォリア板橋仲宿	3,794	4,450	4,520	4.0%	4,380	3.8%	4.2%	4,450	4,510	4.0%	4,380	3.8%	4.2%	3,887	562	JLL森井鑑定株式会社
95	コンフォリア北三条	660	1,030	1,040	4.7%	1,030	4.8%	4.9%	1,030	1,040	4.7%	1,020	4.8%	4.9%	649	380	株式会社谷澤総合鑑定所
96	コンフォリア麻布EAST	1,900	3,380	3,440	3.5%	3,310	3.3%	3.7%	3,420	3,480	3.5%	3,360	3.3%	3.7%	1,901	1,518	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	1,630	1,640	4.8%	1,620	3.5%	5.7%	1,640	1,650	4.8%	1,620	3.5%	5.7%	1,452	187	一般財団法人日本不動産研究所
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	13,264	16,500	16,800	4.4%	16,200	3.3%	5.5%	16,900	17,100	4.4%	16,600	3.3%	5.5%	12,886	4,013	一般財団法人日本不動産研究所
99	コンフォリア大島	2,110	2,300	2,340	4.0%	2,280	4.1%	4.2%	2,300	2,340	4.0%	2,280	4.1%	4.2%	2,212	87	株式会社谷澤総合鑑定所
100	コンフォリア大森トロワ	866	1,010	1,030	3.9%	991	3.7%	4.1%	1,010	1,030	3.9%	996	3.7%	4.1%	907	102	一般財団法人日本不動産研究所
101	コンフォリア札幌植物園	1,250	1,360	1,380	4.6%	1,340	4.4%	4.8%	1,370	1,380	4.6%	1,350	4.4%	4.8%	1,280	89	一般財団法人日本不動産研究所
102	コンフォリア扇町	1,435	1,560	1,580	4.3%	1,530	4.1%	4.5%	1,560	1,580	4.3%	1,540	4.1%	4.5%	1,490	69	日本ヴァリュアーズ株式会社
103	コンフォリア市谷薬王寺	941	1,000	1,020	3.8%	995	3.6%	4.0%	1,000	1,010	3.8%	995	3.6%	4.0%	977	22	大和不動産鑑定株式会社
104	コンフォリア秋葉原EAST	4,425	5,080	5,160	3.8%	5,000	3.6%	4.0%	5,100	5,170	3.8%	5,030	3.6%	4.0%	4,452	647	一般財団法人日本不動産研究所
105	コンフォリア三田トロワ	890	962	982	3.7%	942	3.5%	3.9%	962	983	3.7%	941	3.5%	3.9%	927	34	JLL森井鑑定株式会社
106	コンフォリア文京白山	1,330	1,450	1,480	3.9%	1,440	4.0%	4.1%	1,460	1,490	3.9%	1,440	4.0%	4.1%	1,430	29	株式会社谷澤総合鑑定所
107	コンフォリア蒲田	5,721	6,720	6,830	3.8%	6,600	3.6%	4.0%	6,850	6,970	3.8%	6,730	3.6%	4.0%	5,764	1,085	一般財団法人日本不動産研究所
108	カレッジコート八幡山	1,245	1,270	1,290	4.1%	1,260	3.9%	4.3%	1,270	1,290	4.1%	1,260	3.9%	4.3%	1,256	13	大和不動産鑑定株式会社
109	コンフォリア心齋橋EAST	1,980	2,070	2,090	4.1%	2,040	3.9%	4.3%	2,070	2,090	4.1%	2,040	3.9%	4.3%	2,003	66	一般財団法人日本不動産研究所

鑑定評価一覽

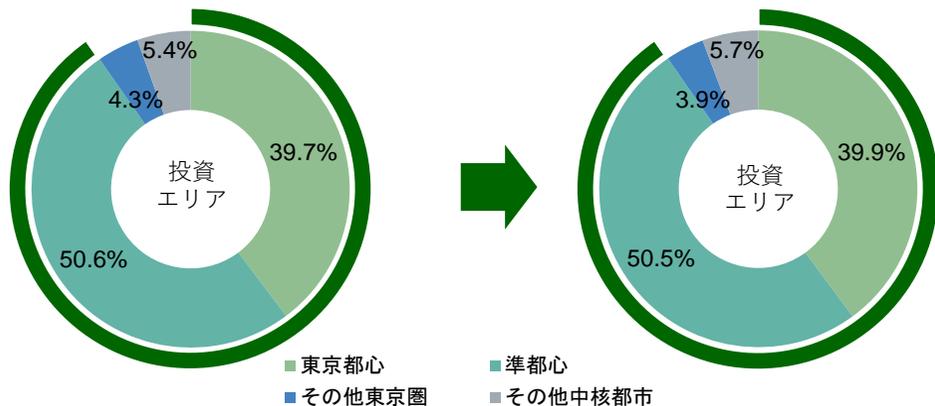
物件No.	物件名	取得価格 (百万円)	第19期末						第20期末						簿価 (百万円)	①-② (百万円)	鑑定評価機関
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額								
			直接還元法による 収益価格 (百万円)	DCF法による収益価格		① (百万円)	直接還元法による 収益価格 (百万円)	DCF法による収益価格		② (百万円)	①-② (百万円)						
還元 利回り	(百万 円)	割引率		最終還元 利回り	還元 利回り			(百万円)	割引率			最終還元 利回り					
第20期末保有物件																	
110	コンフォリア京町堀	1,567	1,740	1,760	4.1%	1,710	3.9%	4.3%	1,740	1,760	4.1%	1,710	3.9%	4.3%	1,579	160	一般財団法人日本不動産研究所
111	コンフォリア阿波座	1,289	1,440	1,450	4.2%	1,420	4.0%	4.4%	1,440	1,450	4.2%	1,420	4.0%	4.4%	1,301	138	一般財団法人日本不動産研究所
112	コンフォリア行徳	978	1,070	1,070	4.3%	1,060	4.0%	4.4%	1,070	1,070	4.3%	1,060	4.0%	4.4%	1,028	41	一般財団法人日本不動産研究所
113	コンフォリア芝浦	1,065	1,170	1,190	3.8%	1,140	3.6%	4.0%	1,170	1,190	3.8%	1,140	3.6%	4.0%	1,127	42	日本ヴァリュアーズ株式会社
114	コンフォリア上野入谷	2,173	2,390	2,440	4.0%	2,370	3.8%	4.2%	2,390	2,440	4.0%	2,370	3.8%	4.2%	2,206	183	大和不動産鑑定株式会社
115	コンフォリア池尻	1,313	1,440	1,460	3.7%	1,410	3.5%	3.9%	1,440	1,470	3.7%	1,410	3.5%	3.9%	1,388	51	一般財団法人日本不動産研究所
116	コンフォリア世田谷上馬	2,622	2,830	2,870	4.0%	2,810	4.1%	4.2%	2,840	2,870	4.0%	2,820	4.1%	4.2%	2,659	180	株式会社谷澤総合鑑定所
117	コンフォリア北浜	1,719	1,870	1,900	4.1%	1,830	3.9%	4.3%	1,870	1,900	4.1%	1,840	3.9%	4.3%	1,746	123	JLL森井鑑定株式会社
118	コンフォリア赤羽岩淵	2,500	2,640	2,690	4.2%	2,590	4.0%	4.4%	2,650	2,700	4.2%	2,600	4.0%	4.4%	2,758	▲108	一般財団法人日本不動産研究所
119	コンフォリア両国トロワ	1,660	1,720	1,750	4.0%	1,680	3.8%	4.2%	1,720	1,750	4.0%	1,680	3.8%	4.2%	1,758	▲38	一般財団法人日本不動産研究所
120	コンフォリア新宿	2,150	2,380	2,440	3.6%	2,360	3.4%	3.8%	2,380	2,440	3.6%	2,360	3.4%	3.8%	2,267	112	大和不動産鑑定株式会社
121	カレッジスクエア八幡山	880	910	926	4.0%	903	4.1%	4.2%	910	927	4.0%	903	4.1%	4.2%	900	9	株式会社谷澤総合鑑定所
122	グランクレールセンター南	4,150	4,220	4,250	4.6%	4,190	4.4%	4.8%	4,220	4,250	4.6%	4,190	4.4%	4.8%	4,232	▲12	一般財団法人日本不動産研究所
123	コンフォリア錦糸町DEUX	2,213	2,300	2,330	4.1%	2,280	4.2%	4.3%	2,300	2,330	4.1%	2,280	4.2%	4.3%	2,263	36	株式会社谷澤総合鑑定所
124	コンフォリア亀戸サウス	2,050	2,180	2,200	4.0%	2,150	3.8%	4.2%	2,180	2,200	4.0%	2,150	3.8%	4.2%	2,098	81	JLL森井鑑定株式会社
125	コンフォリア渋谷WEST	5,397	6,000	6,040	3.7%	5,960	3.4%	3.8%	6,050	6,170	3.6%	5,930	3.4%	3.8%	5,481	568	一般財団法人日本不動産研究所
126	コンフォリア東日本橋	1,194	1,300	1,320	3.9%	1,280	3.7%	4.1%	1,300	1,320	3.9%	1,280	3.7%	4.1%	1,259	40	一般財団法人日本不動産研究所
127	コンフォリア浅草駒形	1,254	1,350	1,370	4.0%	1,320	3.8%	4.2%	1,350	1,370	4.0%	1,320	3.8%	4.2%	1,319	30	一般財団法人日本不動産研究所
128	コンフォリア大森鹿島	864	890	904	4.0%	876	3.8%	4.2%	890	903	4.0%	876	3.8%	4.2%	911	▲21	一般財団法人日本不動産研究所
129	コンフォリア大森町	1,096	1,160	1,180	4.0%	1,140	3.8%	4.2%	1,200	1,210	4.0%	1,180	3.8%	4.2%	1,186	13	一般財団法人日本不動産研究所
130	コンフォリア上池台	1,842	2,010	2,040	4.1%	1,970	3.9%	4.3%	2,010	2,040	4.1%	1,980	3.9%	4.3%	1,987	22	一般財団法人日本不動産研究所
131	キャンパスヴィレッジ椎名町	2,740	2,880	2,890	4.2%	2,870	3.9%	4.3%	2,860	2,870	4.2%	2,850	3.9%	4.3%	2,793	66	一般財団法人日本不動産研究所
132	コンフォリアたまプラーザ	2,220	2,270	2,300	4.0%	2,250	3.8%	4.2%	2,270	2,300	4.0%	2,250	3.8%	4.2%	2,392	▲122	大和不動産鑑定株式会社
133	コンフォリア銀座EAST貳番館	2,380	2,510	2,560	3.8%	2,460	3.6%	4.0%	2,510	2,560	3.8%	2,460	3.6%	4.0%	2,523	▲13	JLL森井鑑定株式会社
134	コンフォリア滝野川	3,430	-	-	-	-	-	-	3,620	3,650	4.1%	3,580	3.8%	4.3%	3,546	73	一般財団法人日本不動産研究所
135	コンフォリア東新宿ステーションフロント	5,540	-	-	-	-	-	-	5,700	5,850	3.9%	5,640	3.7%	4.1%	5,696	3	大和不動産鑑定株式会社
136	コンフォリア江坂広芝町	1,700	-	-	-	-	-	-	1,740	1,780	4.4%	1,720	4.2%	4.6%	1,783	▲43	大和不動産鑑定株式会社
137	コンフォリア木場親水公園	1,294	-	-	-	-	-	-	1,330	1,340	4.0%	1,320	3.7%	4.1%	1,381	▲51	一般財団法人日本不動産研究所
138	コンフォリア中落合	1,489	-	-	-	-	-	-	1,510	1,520	4.0%	1,490	3.7%	4.1%	1,577	▲67	一般財団法人日本不動産研究所
139	コンフォリア早稲田DEUX	1,056	-	-	-	-	-	-	1,090	1,100	3.9%	1,080	3.6%	4.0%	1,112	▲22	日本ヴァリュアーズ株式会社
140	コンフォリア西馬込HILLSIDE	1,330	-	-	-	-	-	-	1,400	1,410	3.9%	1,390	3.6%	4.0%	1,443	▲43	一般財団法人日本不動産研究所
141	コンフォリア池袋DEUX	1,930	-	-	-	-	-	-	1,960	2,000	3.8%	1,920	3.6%	4.0%	1,973	▲13	日本ヴァリュアーズ株式会社
142	コンフォリア成増	1,551	-	-	-	-	-	-	1,580	1,630	3.9%	1,560	3.7%	4.1%	1,678	▲98	大和不動産鑑定株式会社
	ポートフォリオ計	245,991	279,308	283,515		275,123			301,101	305,612		296,630			245,122	55,978	

その他ポートフォリオの状況 (全物件)

投資エリア

第19期末 東京23区：90.3%

第20期末 東京23区：90.4%

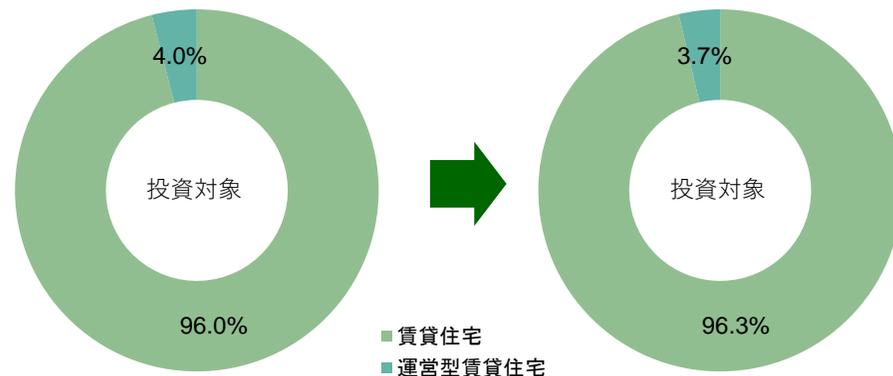


(注1) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
 (注2) 「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

投資対象

第19期末 賃貸住宅比率：96.0%

第20期末 賃貸住宅比率：96.3%

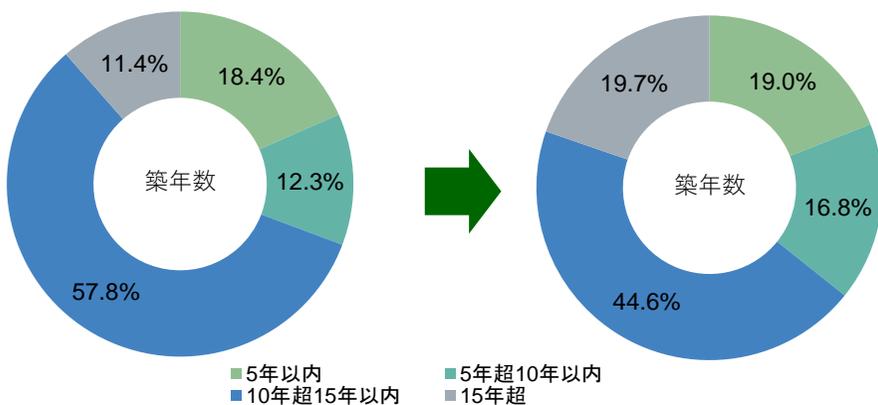


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

築年数

第19期末 平均築年数：11.1年

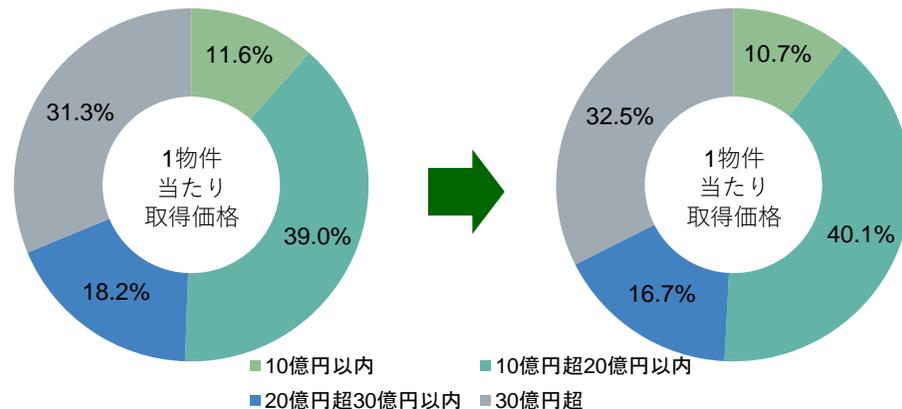
第20期末 平均築年数：11.0年



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

1物件当たり取得価格

第19期末 1物件当たり取得価格：18.0億円 第20期末 1物件当たり取得価格：18.2億円



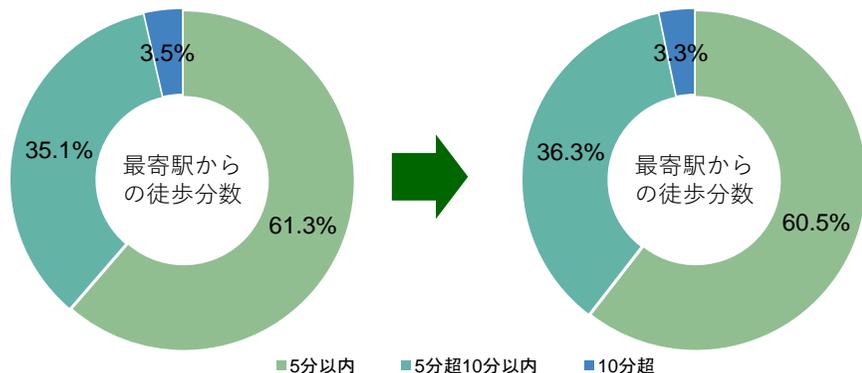
(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

その他ポートフォリオの状況 (賃貸住宅)

最寄駅からの徒歩分数

第19期末 平均徒歩分数：4.9分

第20期末 平均徒歩分数：4.8分

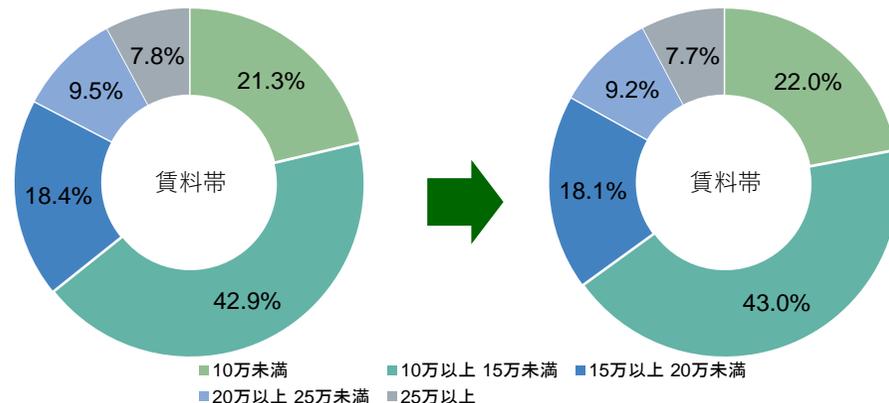


(注1) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
 (注2) 「最寄駅からの徒歩分数」及び「平均徒歩分数」の計算方法は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

賃料帯

第19期末 1戸当たり賃料：149,735円

第20期末 1戸当たり賃料：148,624円

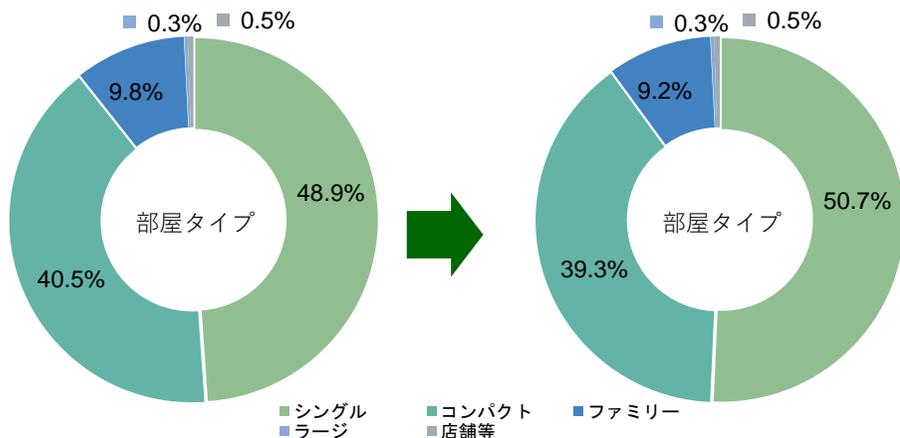


(注) 上記グラフは各運用資産の住宅区画(店舗・事務所区画を除きます。)の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第19期末 シングル・コンパクト：89.4%

第20期末 シングル・コンパクト：90.0%

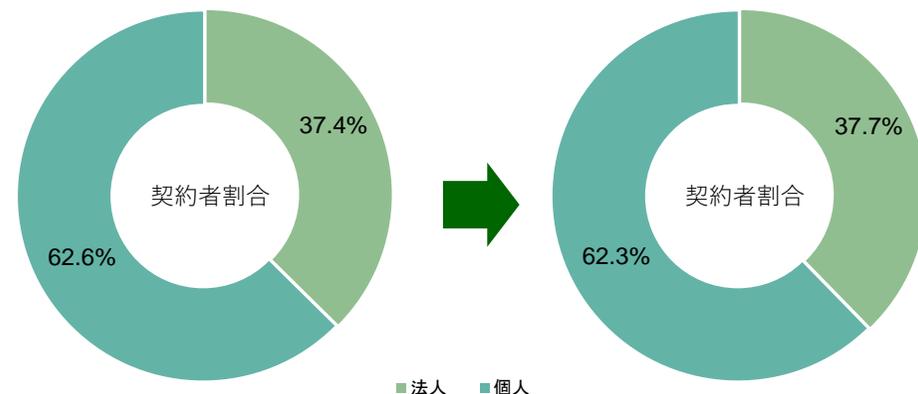


(注) 上記グラフは、賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。「部屋タイプ」の区分につきましては、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

契約者割合

第19期末 法人割合：37.4%

第20期末 法人割合：37.7%

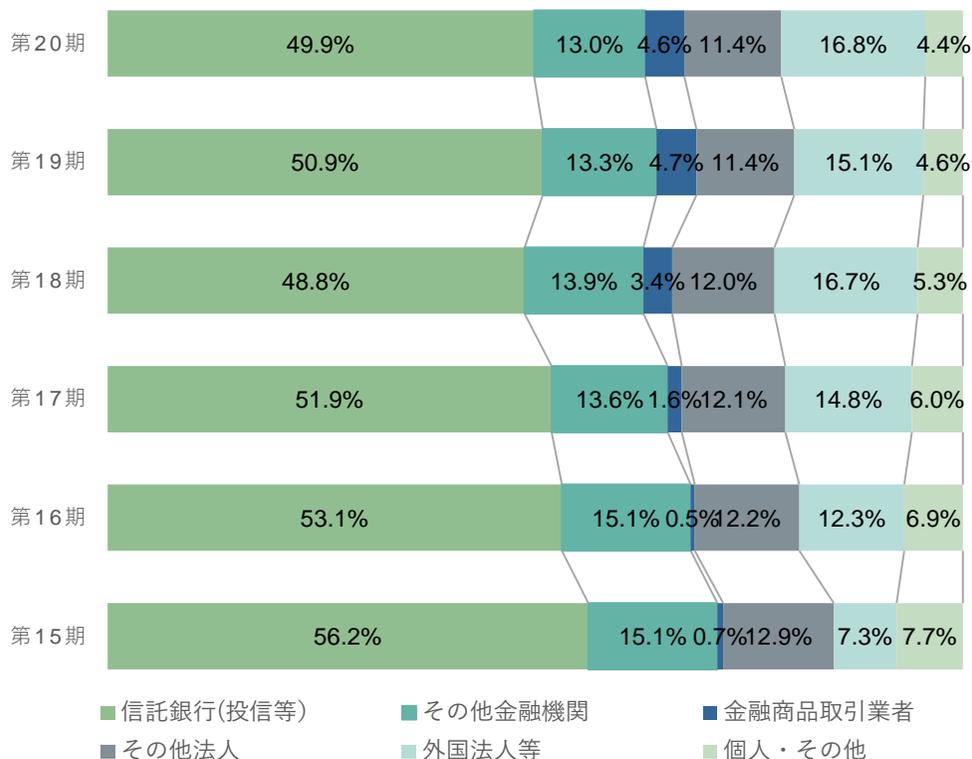


投資主の状況（第20期末時点）

所有者別投資口数・投資主数

	個人・その他	金融機関		金融商品取引業者	その他法人	外国法人等	合計
		信託銀行 (投信等)	その他 金融機関				
所有者別 投資口数 (口)	29,620	334,901	87,301	30,575	76,292	112,935	671,624
所有者別 投資主数 (人)	4,841	14	141	18	138	200	5,352

所有者別投資口数比率の推移



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	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	132,078	19.66
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	117,176	17.44
3	東急不動産株式会社	60,127	8.95
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	31,997	4.76
5	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	16,679	2.48
6	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	13,190	1.96
7	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	12,329	1.83
8	三菱UFJ信託銀行株式会社 （常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社）	11,457	1.70
9	みずほ証券株式会社	10,801	1.60
10	STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234（常任代理人 株式会社みずほ銀行）	9,210	1.37
	合計	415,044	61.79

(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2020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



2013年2月6日	上場日	投資口価格：155,500円
2014年1月10日	第1回公募増資	投資口価格：183,750円
2015年1月7日	第2回公募増資	投資口価格：272,400円
2016年1月5日	第3回公募増資	投資口価格：224,400円
2017年1月5日	第4回公募増資	投資口価格：261,500円
2018年1月5日	第5回公募増資	投資口価格：241,100円
2019年1月7日	第6回公募増資	投資口価格：274,500円
2020年1月7日	第7回公募増資	投資口価格：342,000円

1日当たり平均出来高	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	608	144	244	234	323	228	417	341	401	268	456	525	730	629	1,070
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円

(注1) 公募増資における投資口価格については、ローンチ日を基準として記載しています。
 (注2) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2013年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。
 (注3) 2014年8月1日を効力発生日として投資口1口あたり4口の割合による投資口の分割をしているため、上場時から分割が行われたと仮定して記載しています。

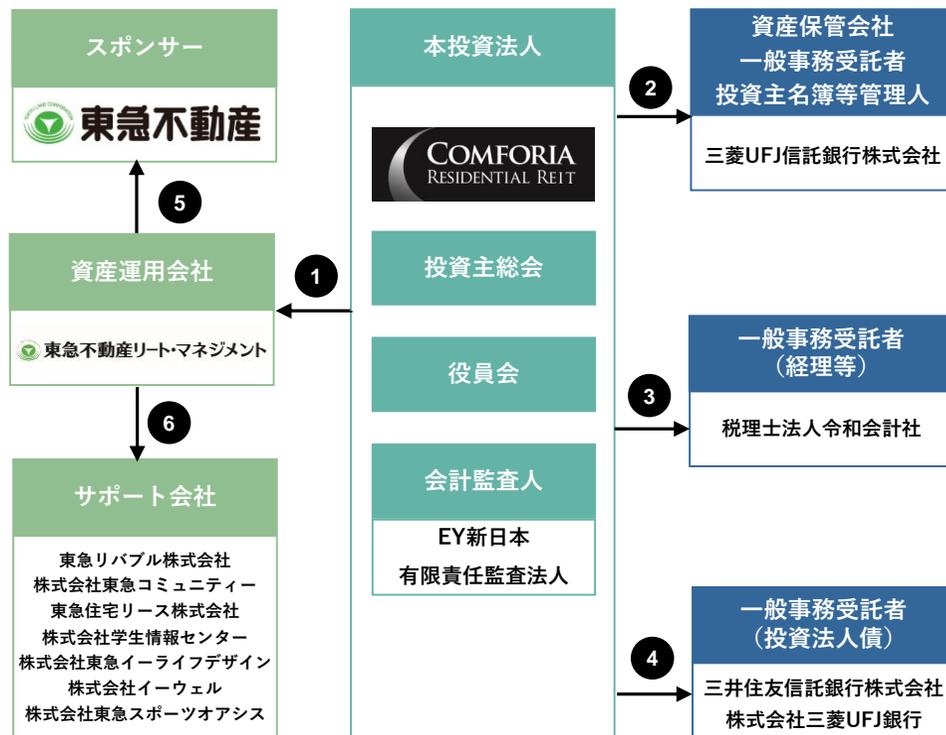
投資法人の概要（2020年7月31日現在）

概 要

- 法人名称 : コンフォリア・レジデンシャル投資法人
(英文名) (Comforia Residential REIT, Inc)
- 所在地 : 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
- 役員構成 : 執行役員 伊澤 毅洋
監督役員 山本 浩二 (公認会計士・税理士)
監督役員 大嶋 正道 (弁護士)
- 沿革

2010年6月	設立登記
	内閣総理大臣による登録 (登録番号 関東財務局第71号)
2010年8月	運用開始
2013年2月	東京証券取引所不動産投資信託 証券市場に上場
- 資産運用会社 : 東急不動産リート・マネジメント株式会社

仕 組 図



- ① 資産運用業務委託契約
- ② 資産保管業務委託契約／機関運営事務委託契約／投資口事務代行委託契約
- ③ 会計事務等に関する業務委託契約
- ④ 財務及び発行・支払代理契約
- ⑤ スポンサーサポート契約
- ⑥ サポート契約

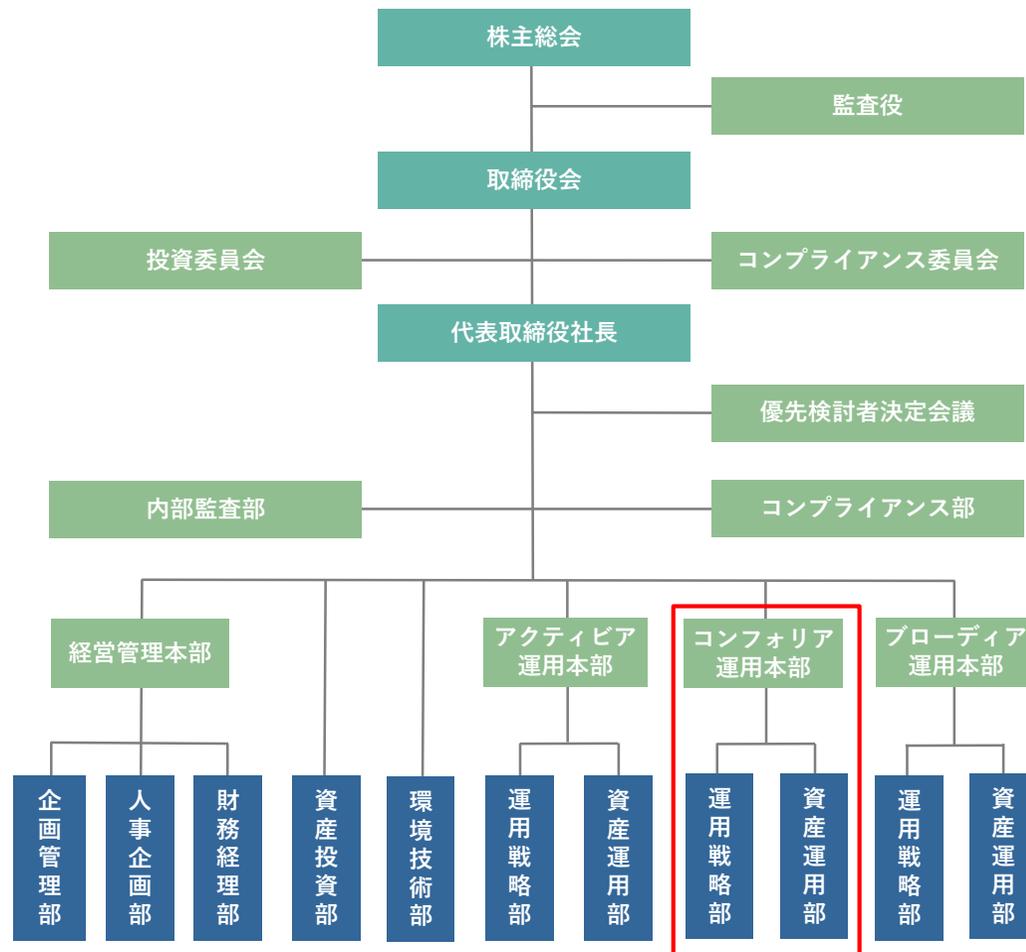
組織概要

- 法人名称 : 東急不動産リート・マネジメント株式会社
(英文名: TLC REIT Management Inc.)
- 設立 : 2009年10月
- 資本金 : 2億円
- 所在地 : 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
- 株主 : 東急不動産株式会社 100%
- 役員員数 : 100名 (常勤)
- 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 (3) 第91139号)
一般社団法人 投資信託協会 会員

■ 資格保有者数:

資格	保有者数(人)
宅地建物取引士	83
不動産証券化協会認定マスター	52
ビル経営管理士	22
賃貸不動産経営管理士	11
日本証券アナリスト協会検定会員	1
不動産コンサルティングマスター	4
不動産鑑定士	6
一級建築士	6

組織図



注記事項

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

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

■ 「投資対象」として本投資法人が規定している具体的な居住用資産は以下のとおりです。

区分	投資対象
居住用資産	賃貸住宅
	運営型賃貸住宅

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

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

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

注記事項

(※2) 「1口当たりNAV」、「入替時賃料変動率」は以下の計算式により算出しています。

- 「1口当たりNAV」 = {各期末における貸借対照表上の純資産 - 各期末における剰余金 + 任意積立金 + 不動産評価損益（各期末時点における運用資産の鑑定評価額の合計 - 当該各期末時点における運用資産の貸借対照表計上額）} ÷ 各期末時点の発行済投資口数
- 「入替時賃料変動率」は、入替時の契約賃料変動額合計の従前契約賃料合計に対する比率をいいます。

(※3) 「鑑定NOI利回り」は以下の計算式により算出しています。

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

(※4) 「有利子負債残高」、「平均残存年数」、「加重平均金利」、「総資産LTV」、「鑑定LTV」は、以下の方法により算出しています。また、「取得余力」の定義は以下のとおりです。

- 「有利子負債残高」は、借入金及び投資法人債の総額を記載しています。
- 「平均残存年数」は、各時点の各借入金及び投資法人債に係る契約等に表示された満期弁済日までの期間につき、各借入金及び投資法人債の残高に基づいて加重平均して算出しています。
- 「加重平均金利」は、各借入金及び投資法人債について、各時点の利率（金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された金利に基づいています。）を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- 「総資産LTV」 = 各時点の有利子負債残高 ÷ 貸借対照表上の資産合計
- 「鑑定LTV」 = 各時点の有利子負債残高 ÷ 不動産鑑定評価額合計
- 「取得余力」 = 各時点における総資産LTV55%までの借入余力

(※5) 運用資産の取得に関する意思決定フロー内の注記は以下のとおりです。

- (注①) 取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、外部専門家からの助言を受けます。
- (注②) 取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、外部専門家が作成した報告書等の内容の報告を受けた上で審議するほか、必要に応じて、外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に同席させ、その意見を聴取するものとします。
- (注③) コンプライアンス部長は審議の中断を命じることができます。
- (注④) 投資委員会決議と順番が先後する場合があります。

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、かかる記述はノンキャリア・レジデンスイェ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、ノンキャリア・レジデンスイェル投資法人及び東急不動産リート・マネジメント株式会社がその正確性及び安全性を保証するものではなく、提供している情報を更新する責任を負うものではありません。

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。

