

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

第19期（2020年1月期）決算説明資料

2020年3月

1 第19期（2020年1月期）ハイライト

第19期末ポートフォリオ

第19期ハイライト

2 第19期（2020年1月期）決算

第19期決算実績

稼働率の推移

賃料動向

入替時・更新時の賃料動向

第19期における入替時賃料変動率の分析

パフォーマンスの維持・向上に向けた取り組み

財務運営①（第19期における財務活動）

財務運営②（第19期末の財務指標）

3 第20期（2020年7月期）について

公募増資の概要

第20期取得（予定）物件

4 今後の戦略

4 今後の成長戦略 19

5 成長目標の進捗状況 20

成長戦略に沿った外部成長実績 21

7 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

8 資産運用報酬体系の変更について 23

9

5 業績予想

10 業績予想 25

11 6 Appendix 28-

12

13

14

16

17

1. 第19期（2020年1月期）ハイライト

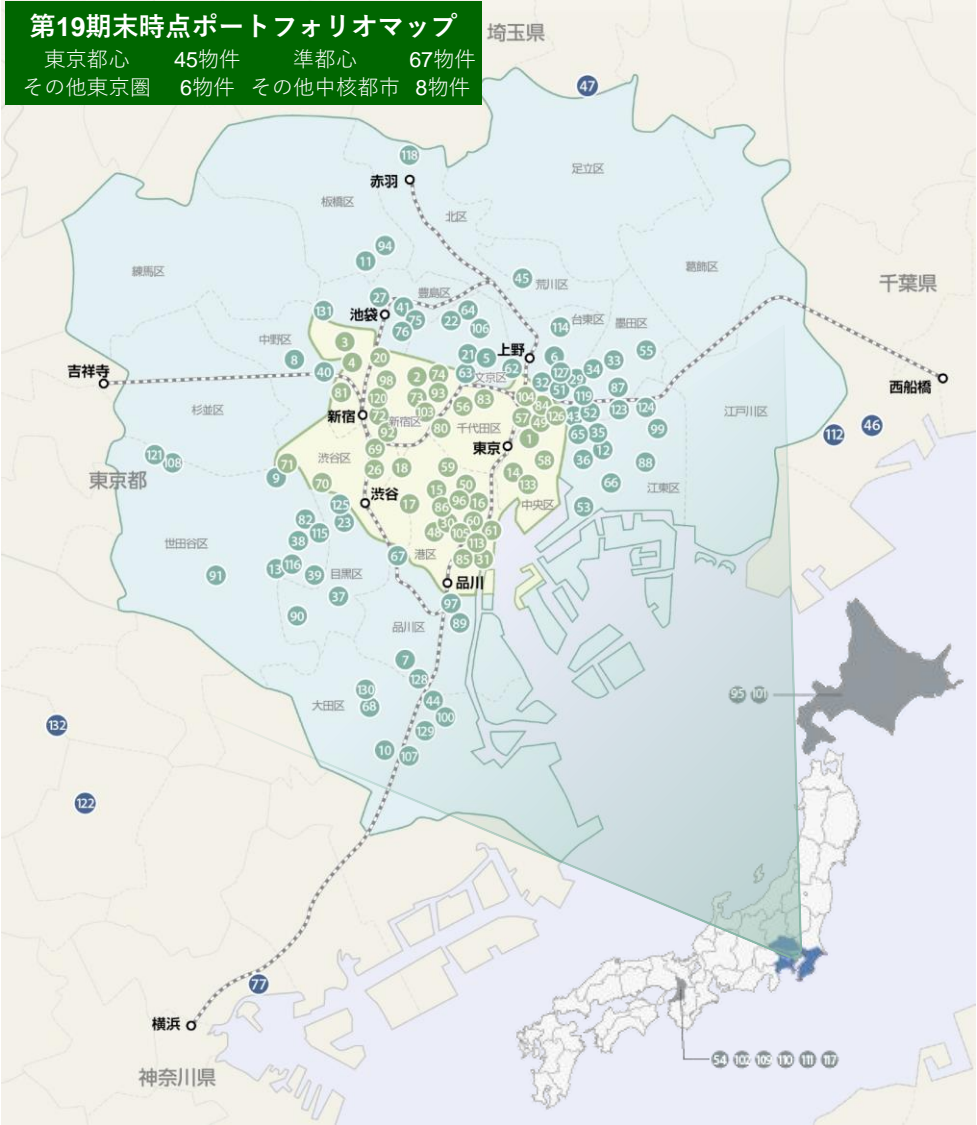
COMFORTIA 北7期

≫ 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

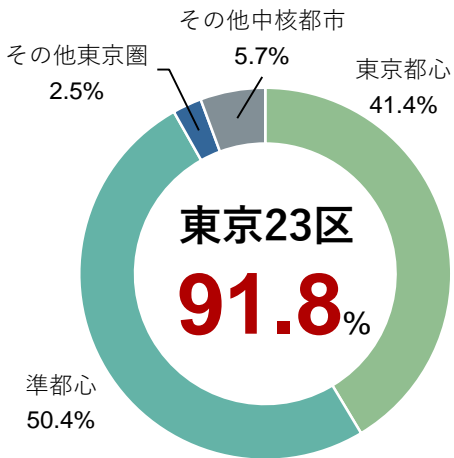
資産規模(取得価格ベース)

126物件 **2,266**億円

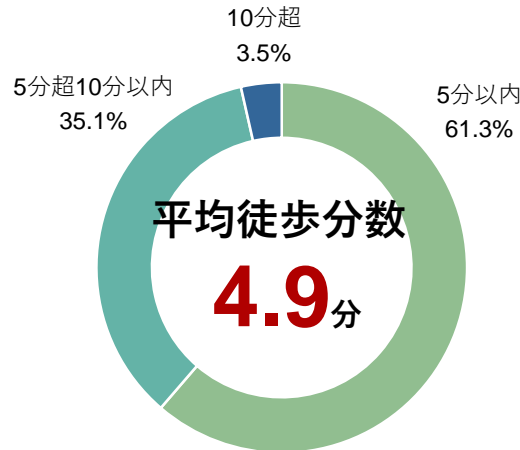
第19期末時点ポートフォリオマップ
 東京都心 45物件 準都心 67物件
 その他東京圏 6物件 その他中核都市 8物件



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)

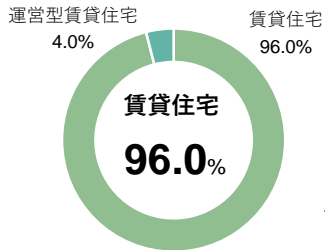


東京23区中心

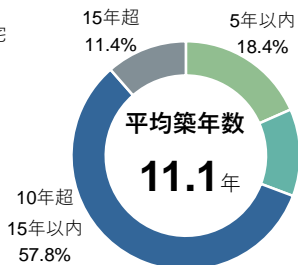


駅近物件中心

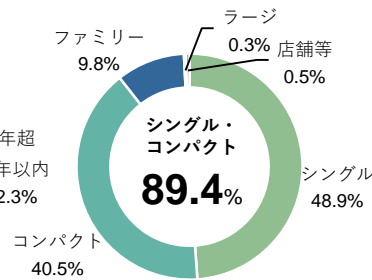
③投資対象



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	前期比		過去最高	前期末比		
1口当たり分配金	5,295	円	+2.2%	1口当たりNAV	262,432	円	+4.3%

運用サマリー

概要

第19期	内部成長	入替時賃料変動率	過去最高 +7.9%	<ul style="list-style-type: none"> ■ 入替時賃料変動率は8期連続プラス成長 ■ 法人需要や人口流入等を背景に、平均稼働率96.6%と高稼働を維持
	賃料単価上昇率 (期中継続保有物件)	+0.9%		
	外部成長	資産入替の実施 (東京23区比率)	91.8% (賃貸住宅)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 継続的な資産入替の実施による資産規模拡大と東京23区比率の上昇 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 資産規模7億円増 (取得1物件23億円、譲渡1物件16億円) ➢ 東京23区比率の向上 (第18期末91.0% ▶ 第19期末91.8%)
(賃貸住宅)	(賃貸住宅)			
財務	内部留保の拡充	+172 百万円	<ul style="list-style-type: none"> ■ 内部留保総額は733百万円に増加。分配金水準の安定化を目的として、将来的に想定される大規模修繕工事等の一時費用に充当予定 	
第20期	公募増資等	資産規模の拡大	+158 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り、「東京23区」「駅近」を中心とした継続的な外部成長を実現 (6物件 計145億円) ■ 継続的な資産規模拡大の観点から取得余力 (340億円) を確保 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 取得余力を活用し、東京23区の賃貸住宅を2020年3月30日取得予定 (1物件13億円)
	LTV低減	50.0% ▶ 49.4% 第19期末 2020年3月末見込		
新型コロナウイルスの感染拡大による運営への影響		物件運営に関し、現時点において特段の影響はみられていないが、今後の動向を注視		

(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。)

2. 第19期（2020年1月期）決算



» 新規物件取得及び賃料単価上昇等により、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

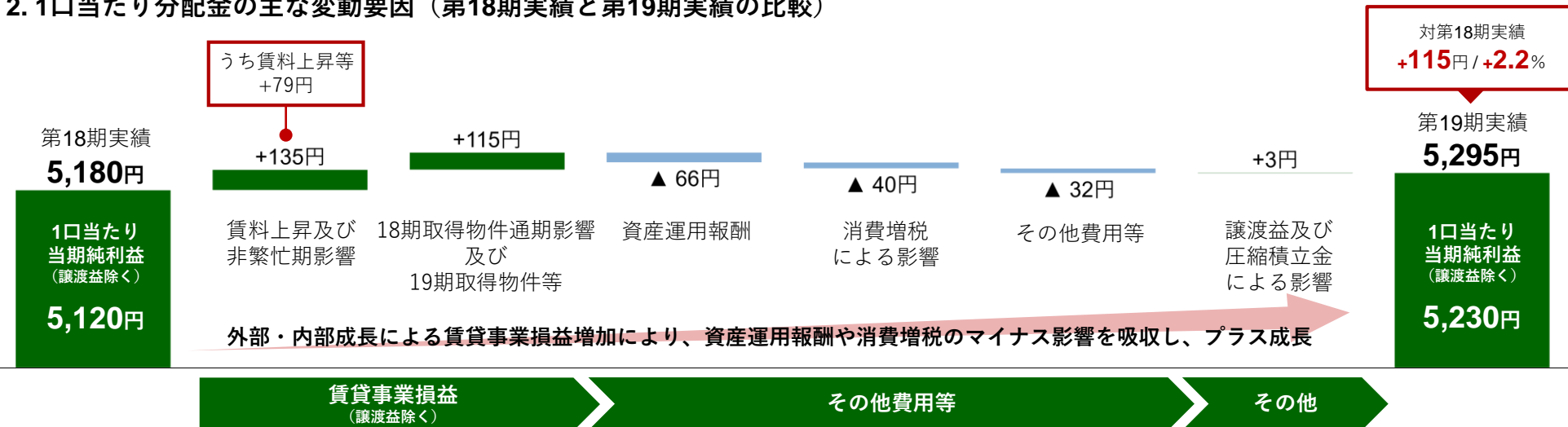
1. 第18期及び第19期の比較

(単位：百万円)

項目	第18期実績 ①	第19期実績 ②	対前期比 ②-①	主な変動要因	第19期予想 (2019.9.13) ③	対予想比 ②-③	主な変動要因
営業収益	8,652	8,790	+137	▶ 営業収益 18期取得物件通期影響 19期取得物件他 既存物件（賃料収入等） （非繁忙期影響等）	+137 8,504	+285	▶ 営業収益 譲渡益計上 既存物件他（賃料収入等） 売却物件
営業利益	3,978	4,106	+127		+81 +38 +50 ▲32	+297	+211 +86
当期純利益	3,448	3,562	+114		3,259	+303	▲11
圧縮積立金（純額）（注）	▲128	▲169	▲40	▶ 営業費用 既存物件（非繁忙期影響等） 固都税（2018年取得分） 資産運用報酬 消費増税による影響 その他営業費用	+10 ▲90 +22 +42 +26 +10	▲210	▶ 営業費用 既存物件（修繕費等） 売却物件 控除対象外消費税（譲渡影響） その他営業費用
分配金総額	3,319	3,393	+73		40 3,300	+92	+9 +1 ▲11
1口当たり当期純利益（円）	5,383	5,559	+176		5,086	+473	▲11
1口当たり分配金（円）	5,180	5,295	+115	▶ 営業外費用 支払利息等	+13 5,150	+145	▶ 営業外費用 支払利息等
発行済投資口数（口）	640,834	640,834	—		640,834	—	▲4 ▲4

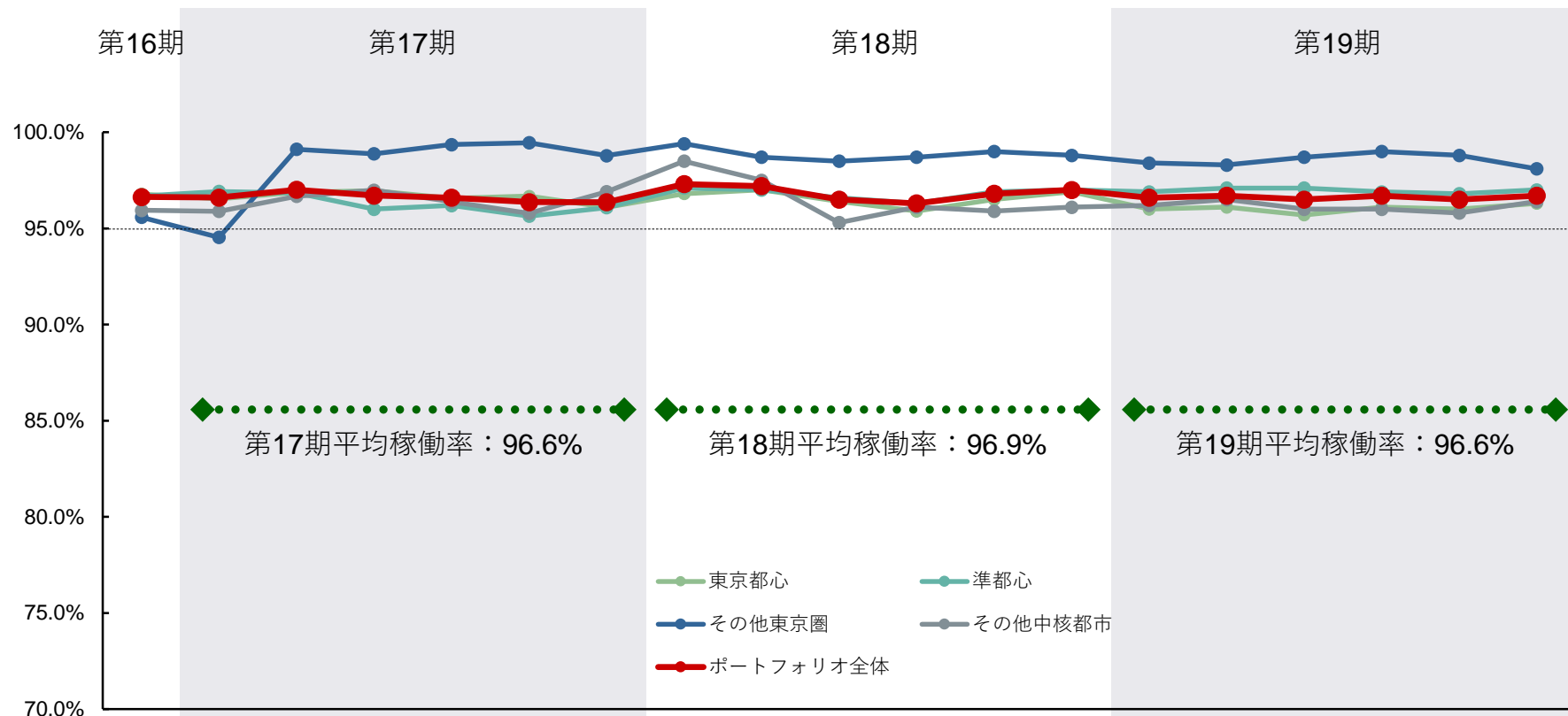
(注) 圧縮積立金（純額）において、取崩はプラス、繰入はマイナスで表記しています。

2. 1口当たり分配金の主な変動要因（第18期実績と第19期実績の比較）



» 平均稼働率は**96%台**と引き続き好調に推移

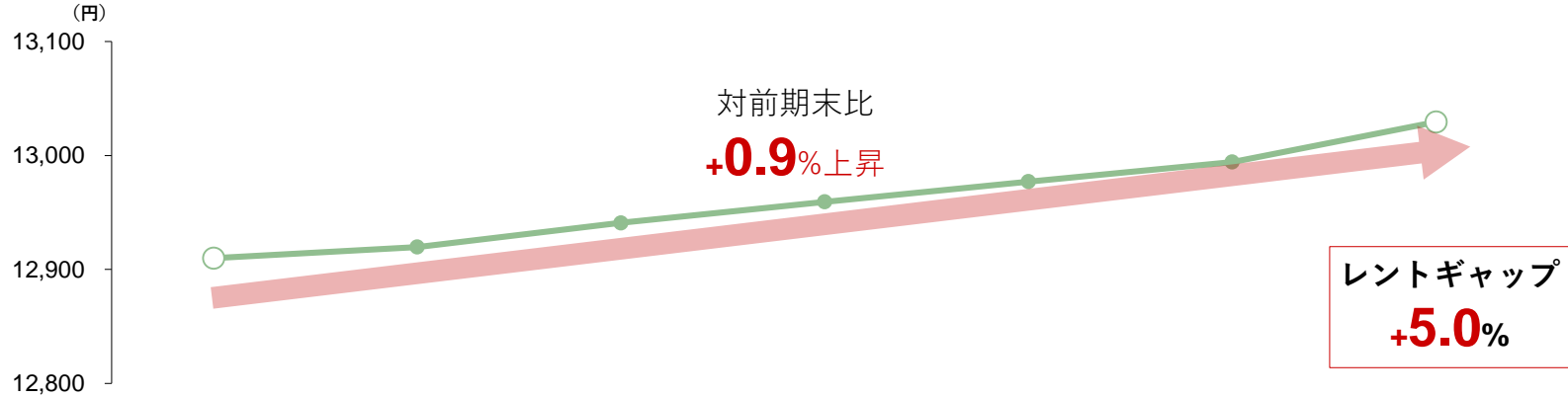
稼働率の推移（第17期－第19期、全体・エリア別）



月末稼働率	2018.7	2018.8	2018.9	2018.10	2018.11	2018.12	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	2019.6	2019.7	2019.8	2019.9	2019.10	2019.11	2019.12	2020.1	期末 物件数
東京都心	96.8%	96.5%	96.9%	97.0%	96.6%	96.7%	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%	45
準都心	96.7%	96.9%	96.8%	96.0%	96.2%	95.6%	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%	67
その他東京圏	95.6%	94.5%	99.1%	98.9%	99.4%	99.5%	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%	6
その他中核都市	95.9%	95.9%	96.7%	97.0%	96.4%	95.8%	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%	8
ポートフォリオ全体	96.6%	96.6%	97.0%	96.7%	96.6%	96.4%	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%	126

1. 第19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



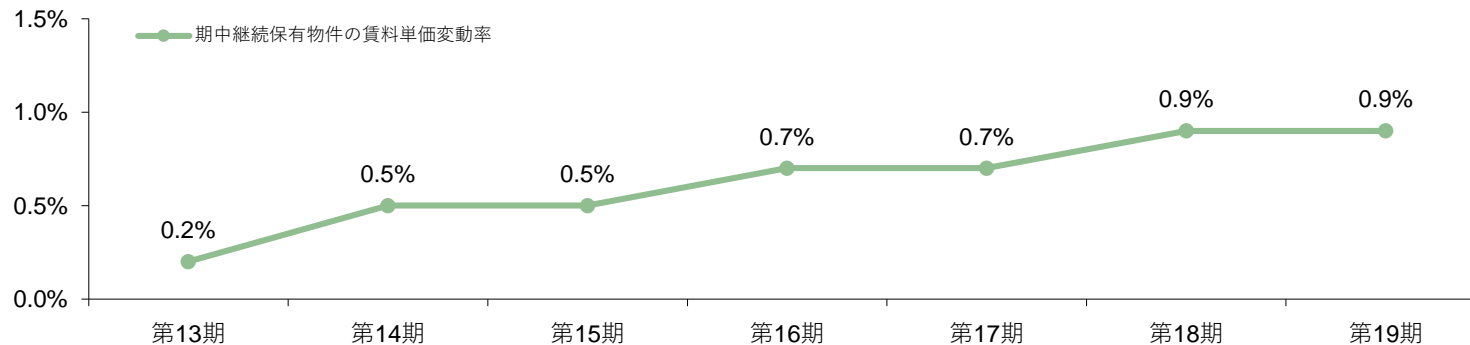
期中継続保有物件	第18期末	2019.8	2019.9	2019.10	2019.11	2019.12	第19期末
賃料単価(円/坪)	12,910	12,920	12,941	12,959	12,977	12,994	13,030
対第18期末比	—	+0.1%	+0.2%	+0.4%	+0.5%	+0.7%	+0.9%

(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安定的に上昇

賃料単価変動率の推移



» 賃料変動率は入替時・更新時ともに増加傾向が継続。入替時賃料変動率は**8期連続プラス成長**を実現。

1-1. 第19期における入替時の賃料動向

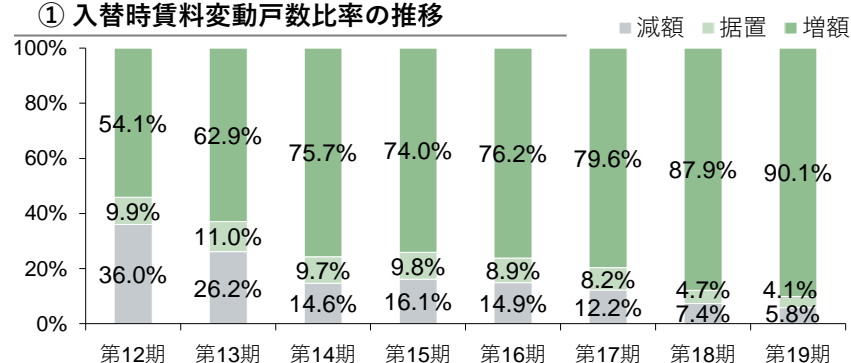
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	822戸	90.1%	11,085千円	8.7%
据置	37戸	4.1%	—	—
減額	53戸	5.8%	▲214千円	▲4.0%
計	912戸	100.0%	10,871千円	+7.9%

2-1. 第19期における更新時の賃料動向

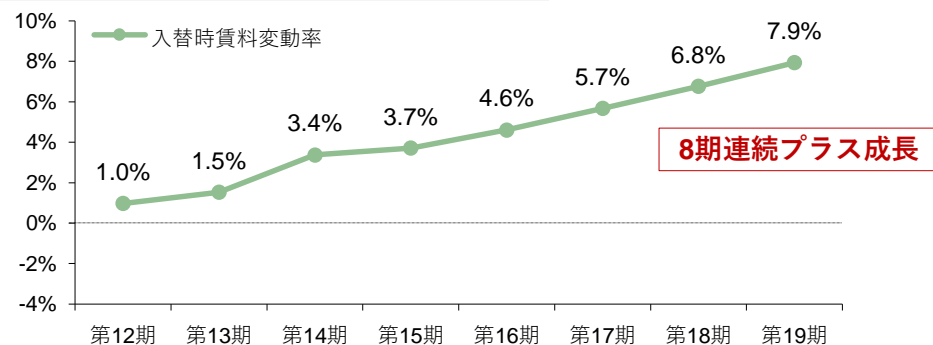
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	346戸	27.6%	2,148千円	+3.0%
据置	909戸	72.4%	—	—
減額	0戸	0.0%	—	—
計	1,255戸	100.0%	2,148千円	+1.1%

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

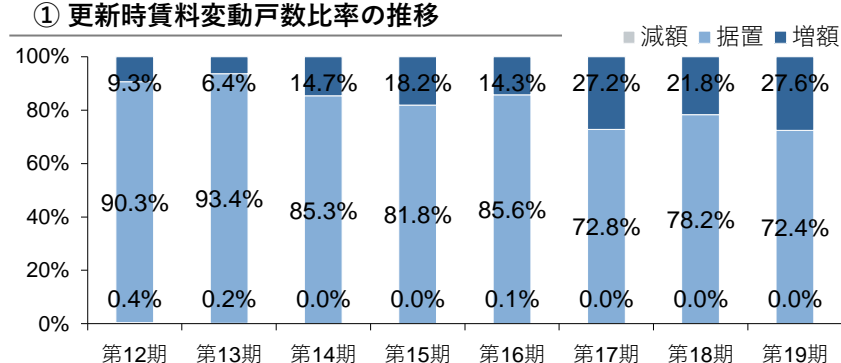


② 入替時賃料変動率の推移



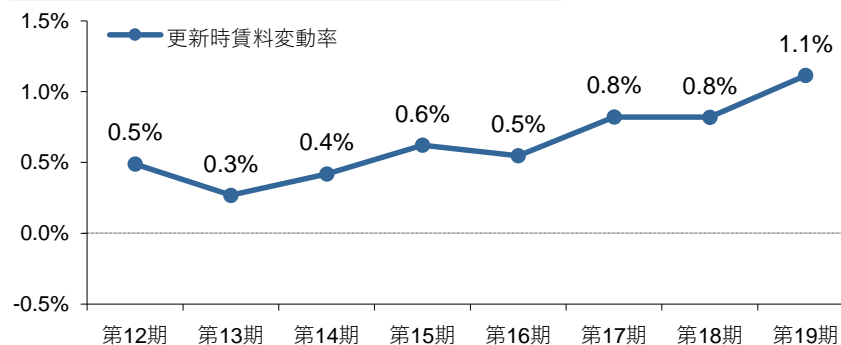
2-2. ヒストリカルデータ

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。

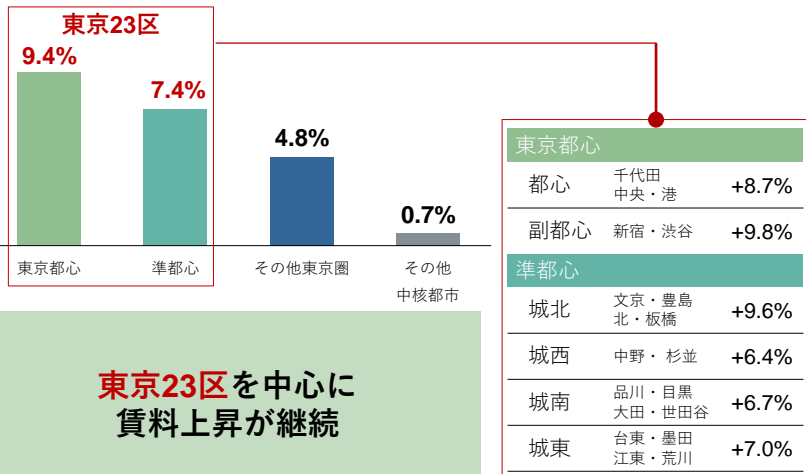
② 更新時賃料変動率の推移



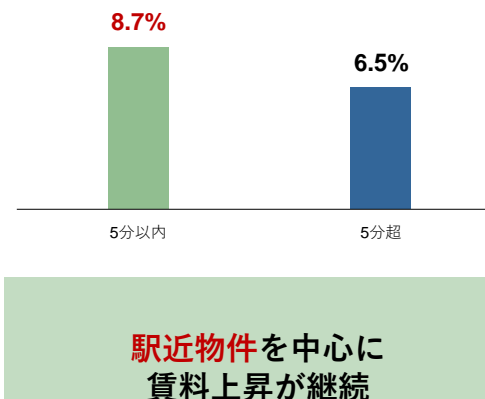
第19期における入替時賃料変動率の分析

1. 第19期における類型別入替時賃料変動率

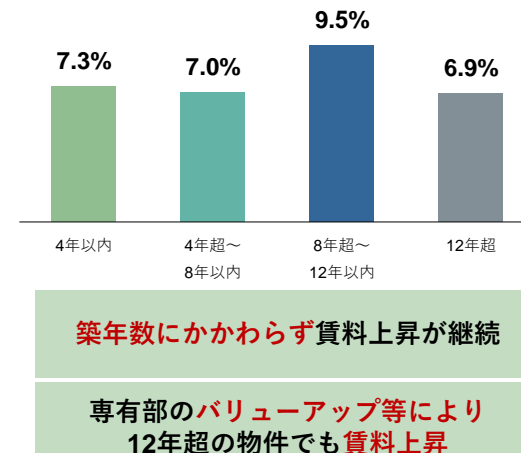
① エリア別



② 最寄り駅からの徒歩分数別

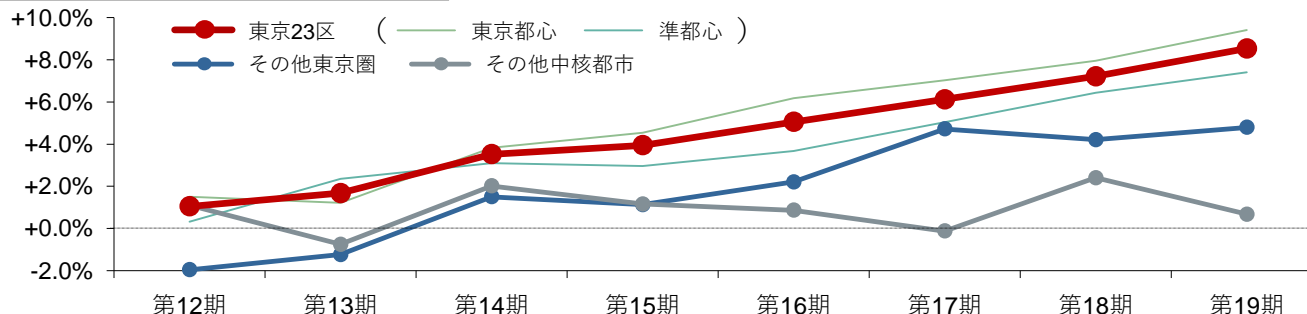


③ 築年数別



2. ヒストリカルデータ

エリア別入替時賃料変動率



東京都心	+1.5%	+1.2%	+3.8%	+4.5%	+6.2%	+7.0%	+8.0%	+9.4%	45物件
準都心	+0.3%	+2.4%	+3.1%	+3.0%	+3.7%	+5.0%	+6.4%	+7.4%	67物件
東京23区	+1.0%	+1.7%	+3.5%	+3.9%	+5.1%	+6.1%	+7.2%	+8.5%	112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%	8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%	126物件

東京23区

賃料上昇率は増加傾向が継続

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

▶ ポートフォリオクオリティを意識した資産入替に加え、収益力の向上に向けた施策を実施

1. 第19期の資産入替

133 コンフォリア銀座EAST貳番館 (2019年9月30日取得)



所在地	東京都中央区
最寄駅	東京メトロ日比谷線他 「八丁堀」駅 徒歩4分 東京メトロ有楽町線 「新富町」駅 徒歩5分
取得価格	2,380百万円
鑑定評価額	2,450百万円 (取得時)
鑑定NOI利回り	4.3%
賃貸可能戸数	61戸
竣工年月	2003年8月



78 コンフォリア新栄 (2019年12月25日譲渡)



所在地	愛知県名古屋市中区
譲渡価格	1,870百万円
鑑定評価額	1,740百万円
譲渡益	211百万円
賃貸可能戸数	144戸
竣工年月	2009年5月

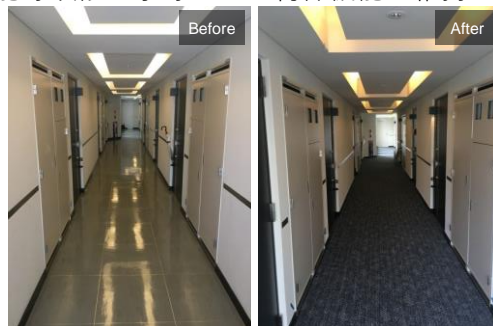
東京23区比率 (賃貸住宅) が**0.8pt**上昇

譲渡益のうち**172**百万円を内部留保

(注) 「鑑定NOI利回り」の計算方法につきましては、後記「注記事項(※3)」をご参照下さい。(以下、本資料において同様です。)

2. 大規模修繕工事

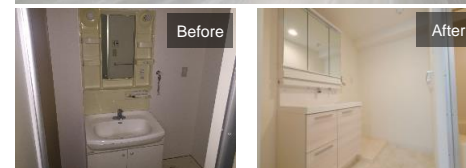
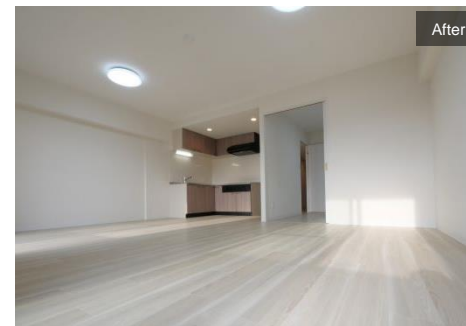
▶ 経年劣化した外壁タイル・防水機能等改修工事等により物件機能を維持



物件名	コンフォリア用賀 (築14.1年)
完工	2019年12月
工事金額	32百万円

3. 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 たまプラーザ (築14.9年)
完工	2019年7~9月
工事内容	床・壁貼替え 水廻り改修 (洗面所、トイレ等) 電気温水器交換 など
工事金額	6百万円(貸主負担分)
月額賃料	(工事前) 4区画 383千円 (工事後) 4区画 427千円 (+44千円)

1. デットファイナンスの概況及び返済時期の分散状況

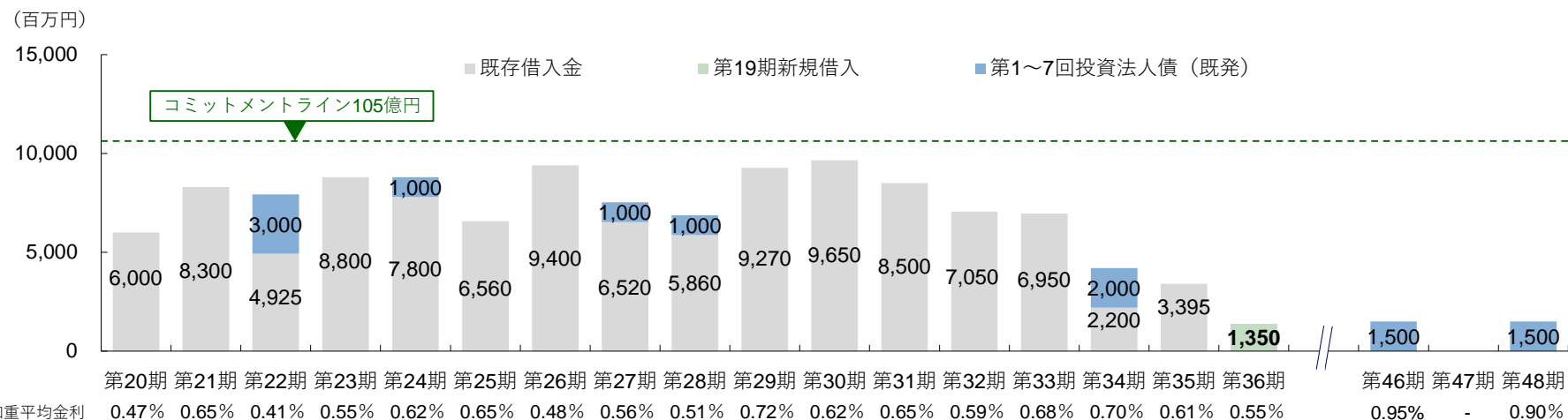
» 借入年限長期化と返済期限の更なる分散を意識した運用を継続

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18期末	4.6年	0.60%	50.1%
第19期末	4.2年	0.60%	50.0%

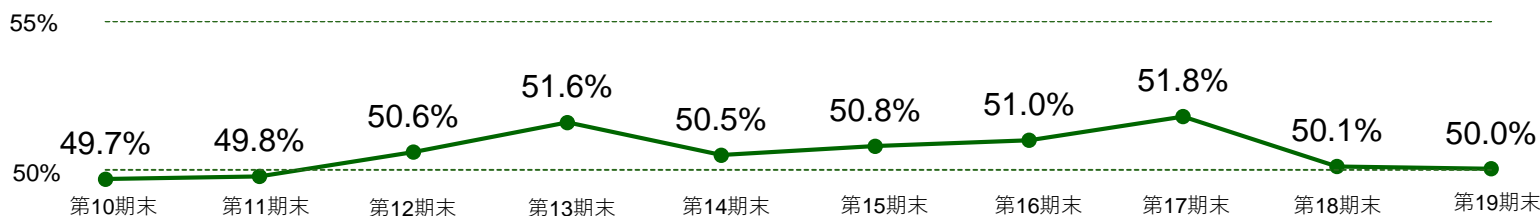
② 第19期における借換え実績

借換前		借換後	
借入額	1,350百万円	借入額	1,350百万円
借入年数	6.0年	平均借入年数	8.5年
平均金利	0.90%	加重平均金利	0.55%



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18期末時点	約267億円
第19期末時点	約272億円

(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。)

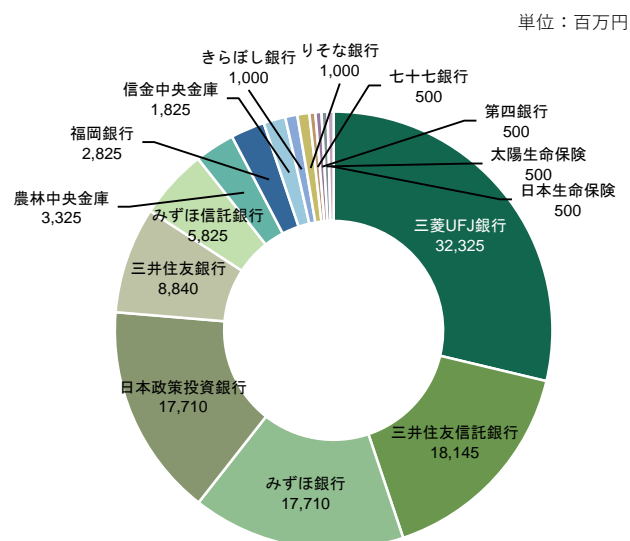
1. 有利子負債の状況

	第17期末 (2019年1月末)	第18期末 (2019年7月末)	第19期末 (2020年1月末)
有利子負債残高	116,030百万円	123,530百万円	123,530百万円
平均残存年数	4.3年	4.6年	4.2年
加重平均金利	0.62%	0.60%	0.60%
総資産LTV	51.8%	50.1%	50.0%
鑑定LTV	47.4%	45.3%	44.2%
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。

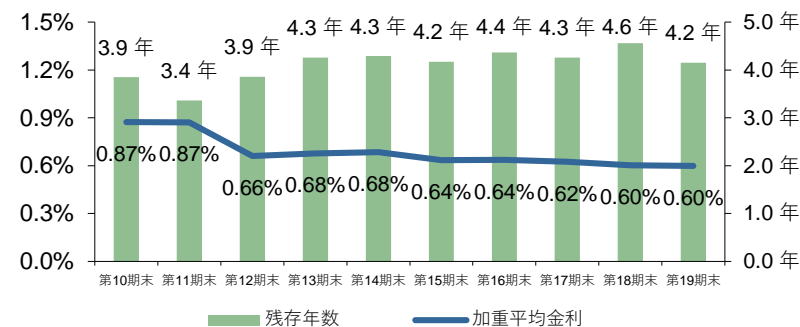
(注2) 株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

2. 金融機関別借入残高(第19期末時点)

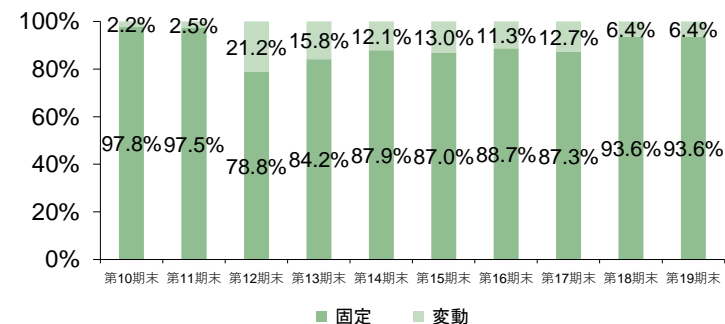


3. 主な財務指標の推移

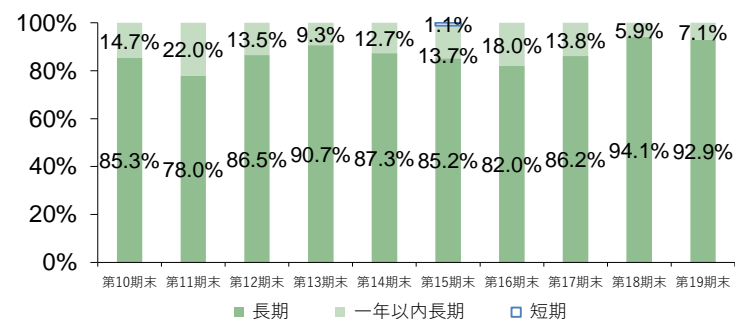
① 残存年数と加重平均金利



② 固定金利比率



③ 長期有利子負債比率



3. 第20期（2020年7月期）について



1. オファリング・ハイライト

上場以降、7年連続7回目の公募増資を実施

オファリング形態	国内オファリング
日程	発行決議日 : 2020年1月7日 (火) 条件決定日 : 2020年1月15日 (水) 払込日 : 2020年2月3日 (月) 受渡日 : 2020年2月4日 (火)
発行価格 / 発行価額	332,328円 / 321,591円
発行口数 / 払込金額	30,790口 (うち、親引け3,079口) / 9,901百万円
発行済投資口数	671,624口
需要倍率	27.3倍 (一般: 36.8倍 機関: 21.0倍)

(注) 「発行口数」及び「払込金額」は、2020年2月19日(払込日)の第三者割当増資を含んだものを記載しています。

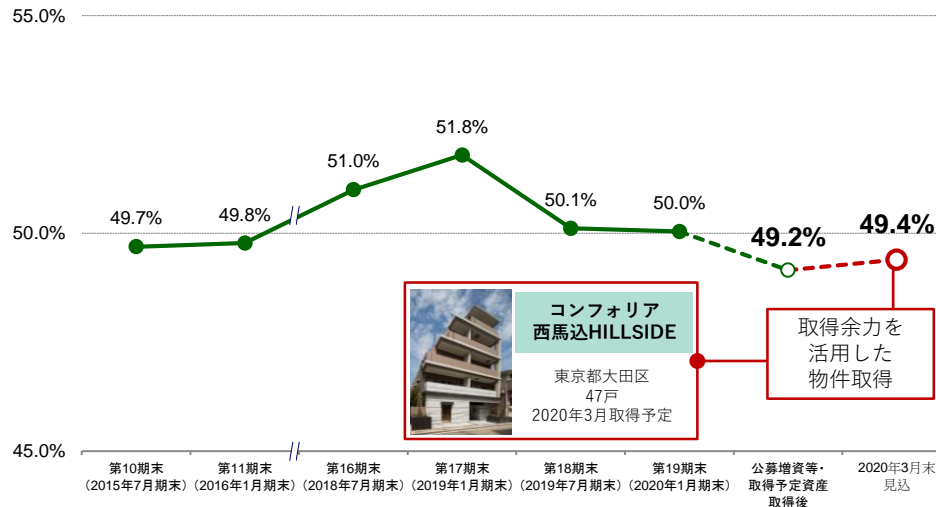
「東京23区」「駅近」を中心としたポートフォリオ構築と財務基盤の両面で安定性向上に資するオファリングを実施

	発行決議日 現在	取得予定資産 取得後	増減額 / 率
資産規模	2,266億円	2,411億円	+145億円
物件数	126物件	132物件	+6物件
賃貸住宅における 東京23区比率	91.8%	91.6%	▲0.2pt
1口当たり分配金	5,150円	5,260円	+110円 / +2.1%
総資産LTV	50.1%	49.2%	▲0.9pt
取得余力	267億円	340億円	+73億円

(注) 取得予定資産取得後の各数値のうち、「1口当たり分配金」については、2020年1月7日公表の数値を記載しています。

2. 財務基盤の安定性を意識したLTVコントロール

総資産LTV50%前後を意識しつつ、適切にLTVをコントロール



3. 投資口価格及びNAVの向上

発行決議から条件決定までの投資口価格は指数対比+1.7%と堅調に推移。

この結果、第18期末対比は投資口価格+8.3%、1口当たりNAV+5.6%と共に向上



(注) 東証REIT指数は、2019年1月4日の終値(1,750.87pt)を同日の投資口価格の終値である272,300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。

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
所在地	東京都新宿区	所在地	東京都北区	所在地	大阪府吹田市
取得価格	5,540百万円	取得価格	3,430百万円	取得価格	1,700百万円
鑑定NOI利回り	4.2%	鑑定NOI利回り	4.3%	鑑定NOI利回り	4.7%
賃貸可能戸数	104戸	賃貸可能戸数	112戸	賃貸可能戸数	99戸
竣工年月	2017年3月	竣工年月	2018年9月	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）

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	140	コンフォリア西馬込HILLSIDE
所在地	東京都江東区	所在地	東京都新宿区	所在地	東京都新宿区	所在地	東京都大田区
取得価格	1,294百万円	取得価格	1,489百万円	取得価格	1,056百万円	取得価格	1,330百万円
鑑定NOI利回り	4.3%	鑑定NOI利回り	4.2%	鑑定NOI利回り	4.3%	鑑定NOI利回り	4.3%
賃貸可能戸数	54戸	賃貸可能戸数	62戸	賃貸可能戸数	50戸	賃貸可能戸数	47戸
竣工年月	2014年12月	竣工年月	2011年3月	竣工年月	2000年3月	竣工年月	2015年7月

4. 今後の戦略



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

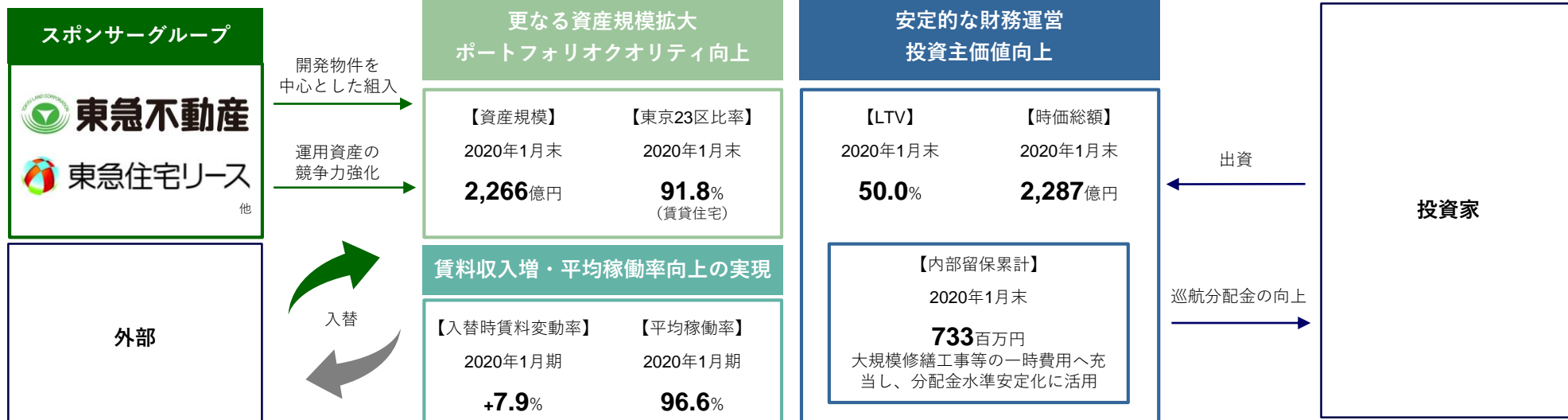
- 東京23区を中心とした賃料収入増の実現
- 平均稼働率の維持・向上の実現

財務戦略

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

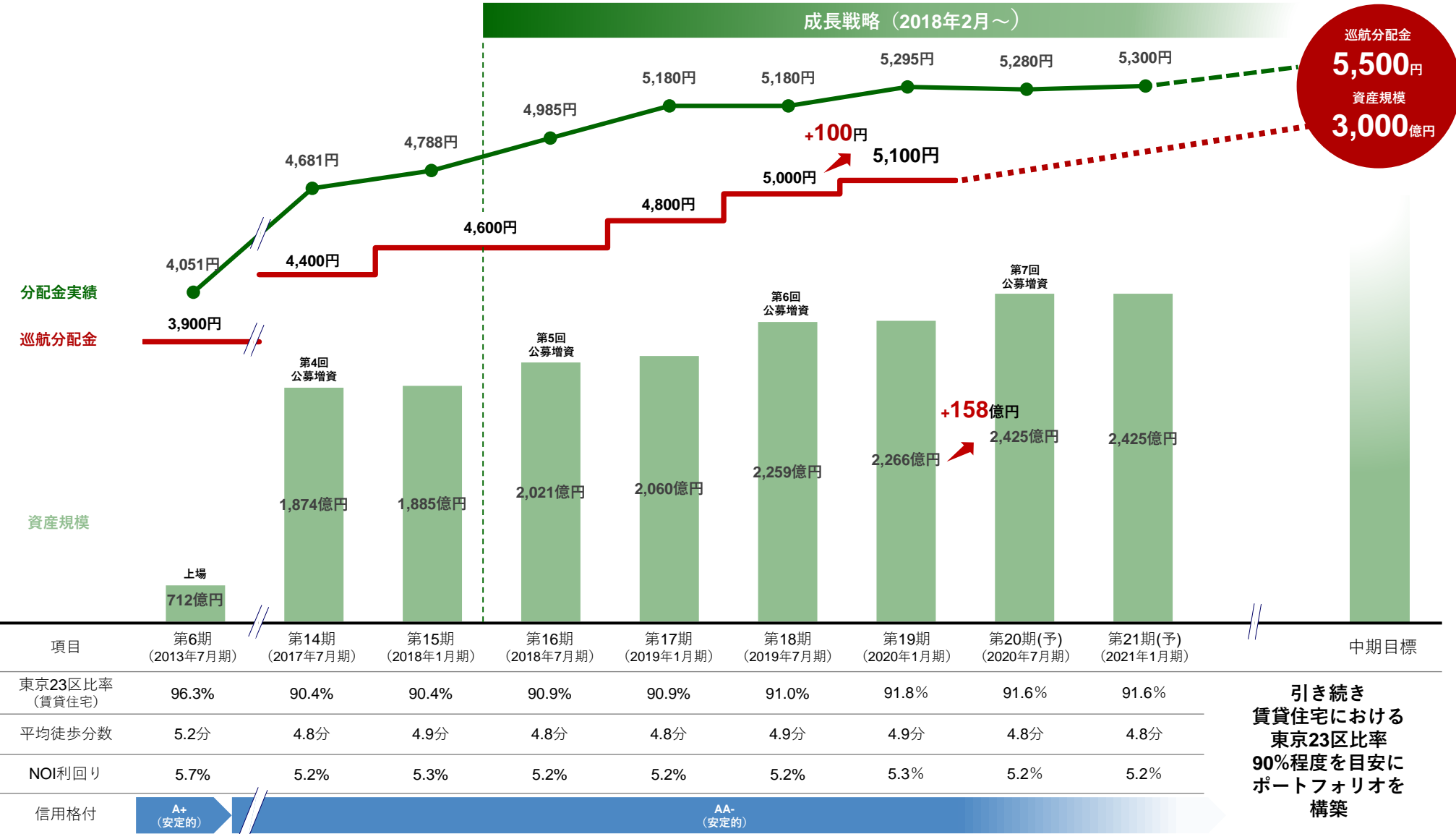
その他

- 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**5,100円**（第19期）、資産規模**2,425億円**（2020年3月末見込）となり、中期目標に向けて着実に成長



引き続き
賃貸住宅における
東京23区比率
90%程度を目安に
ポートフォリオを
構築

(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。

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

現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19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	期中譲渡				
物件数	111	13	7	5	126	15	1,013	733
資産規模(百万円) (取得価格ベース)	188,536	26,477	15,940	4,282	226,671	38,134		
東京23区比率 (賃貸住宅)	90.4%	92.8%	79.7%	5.8%	91.8%	1.4pt		
平均徒歩分数 (賃貸住宅)	4.9分	5.3分	4.5分	5.4分	4.9分	-		

公募増資時取得(代表例)

125 コンフォリア渋谷WEST

所在地	東京都目黒区
取得価格	5,397百万円
鑑定評価(取得時)	5,610百万円
賃貸可能戸数	124戸
竣工年月	2015年10月

期中取得(代表例)

120 コンフォリア新宿

所在地	東京都新宿区
取得価格	2,150百万円
鑑定評価(取得時)	2,300百万円
賃貸可能戸数	65戸
竣工年月	2018年3月

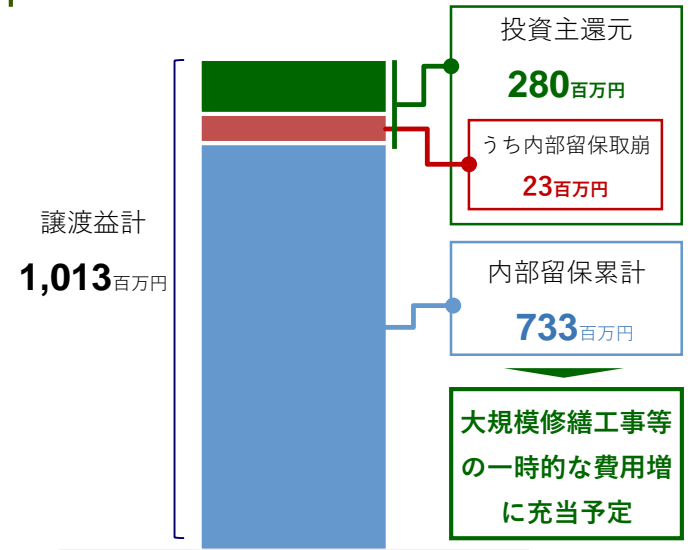
期中譲渡(代表例)

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



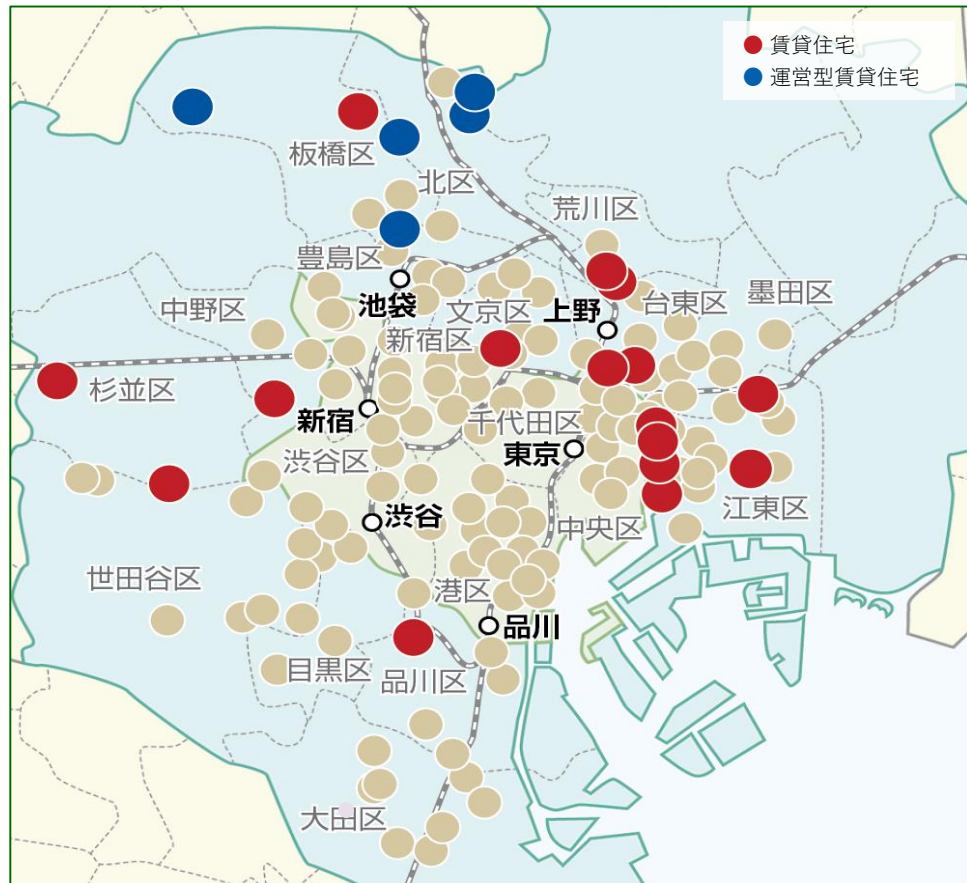
投資主還元と内部留保拡充



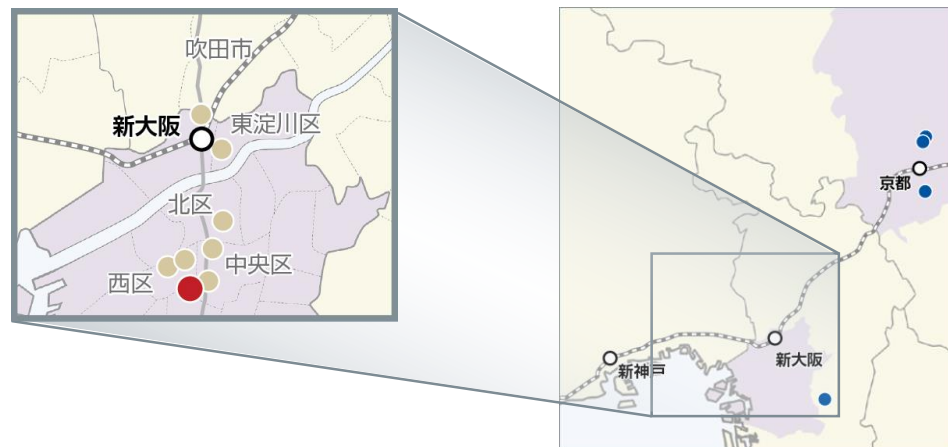
更なる成長に向けたスポンサーの活用（スポンサーパイプライン）

▶ 東急不動産は東京23区を中心として計**26**物件(**2,990**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



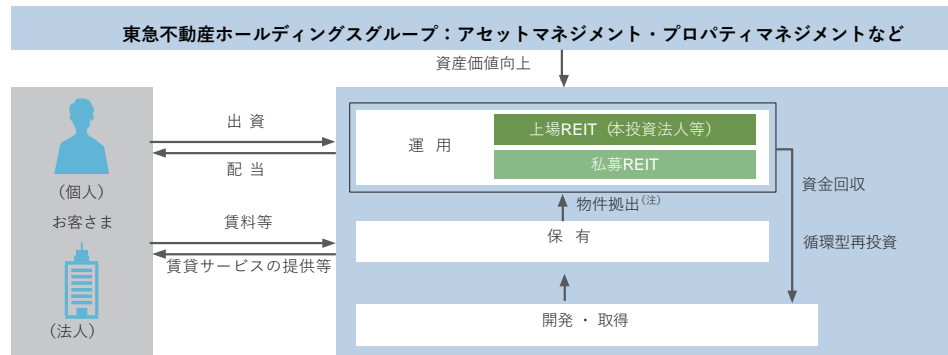
所在	物件数	戸数
東京23区	21物件	2,160戸
その他東京圏	—	—
その他中核都市	5物件	830戸
合計	26物件	2,990戸
(うち竣工済)	14物件	1,467戸



(注) 2020年3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へ物件を抛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。

投資主利益との連動性を高め、更なる投資主価値向上に向けインセンティブを導入

1. 資産運用報酬体系変更の概要

	現行	変更案
運用報酬Ⅰ (総資産連動報酬)	前期末総資産 × 0.3% (年率)	前期末総資産 × 0.2% (年率)
運用報酬Ⅱ (利益連動報酬)	経常CF × 3.0%	経常CF × 5.4%
運用報酬Ⅲ (取得・譲渡報酬)	不動産取得・譲渡価額 × 1.0% (利害関係者取引の場合0.5%)	不動産取得・譲渡価額 × 1.0% (利害関係者取引 (ウェアハウジング除く) の場合0.5%)
新設 運用報酬Ⅴ (インセンティブ)	—	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

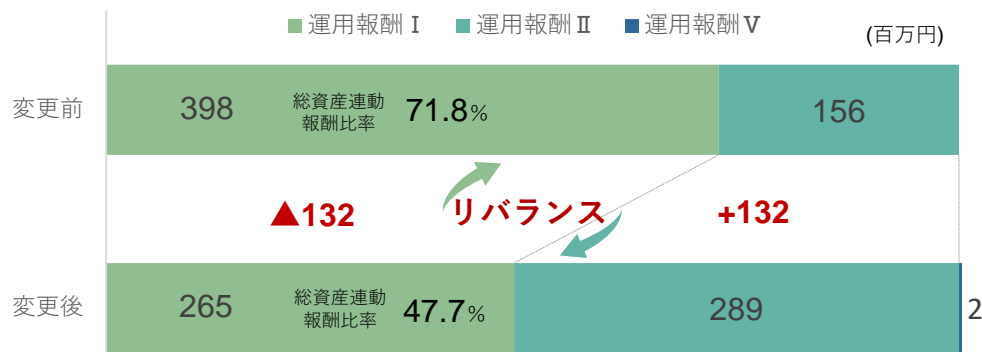
リバランスによる投資主利益と資産運用報酬の連動性を強化

資産成長と分配金成長に対するインセンティブを強化

(注) 2020年4月22日開催予定の第6回投資主総会における承認が前提となります。

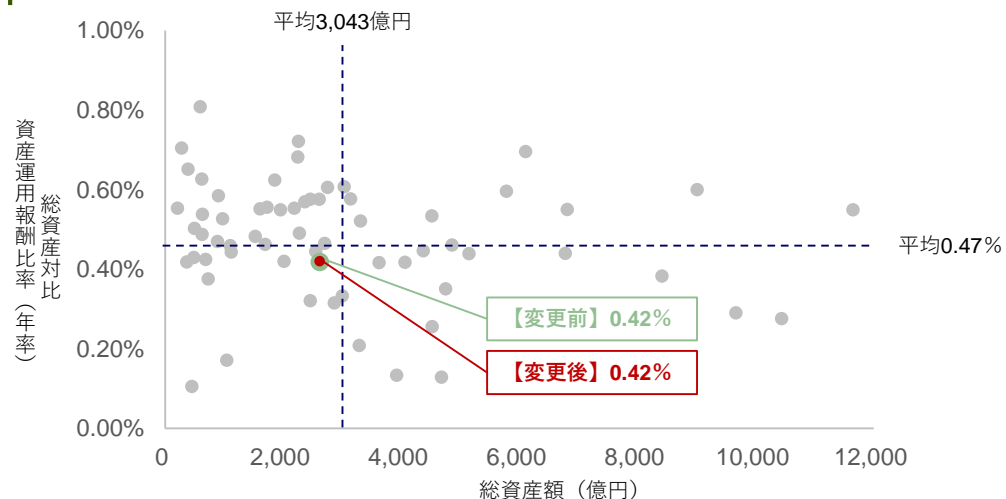
2. 変更案を適用した場合の試算値【第21期 (2021年1月期) 予想】

運用報酬Ⅰ・Ⅱ計 変更前：555百万円 変更後：555百万円




(注) 第21期の運用状況の予想の前提数値をもとに算出した試算値であり、実際の報酬額と一致しない可能性があります。

3. J-REIT各社の資産運用報酬一覧



(注) 2019年11月までの公表データを基に本資産運用会社が試算しています。



5. 業績予想

▶ 公募増資、新規物件取得等による影響を踏まえ、第20期及び第21期分配金をそれぞれ5,280円及び5,300円と予想

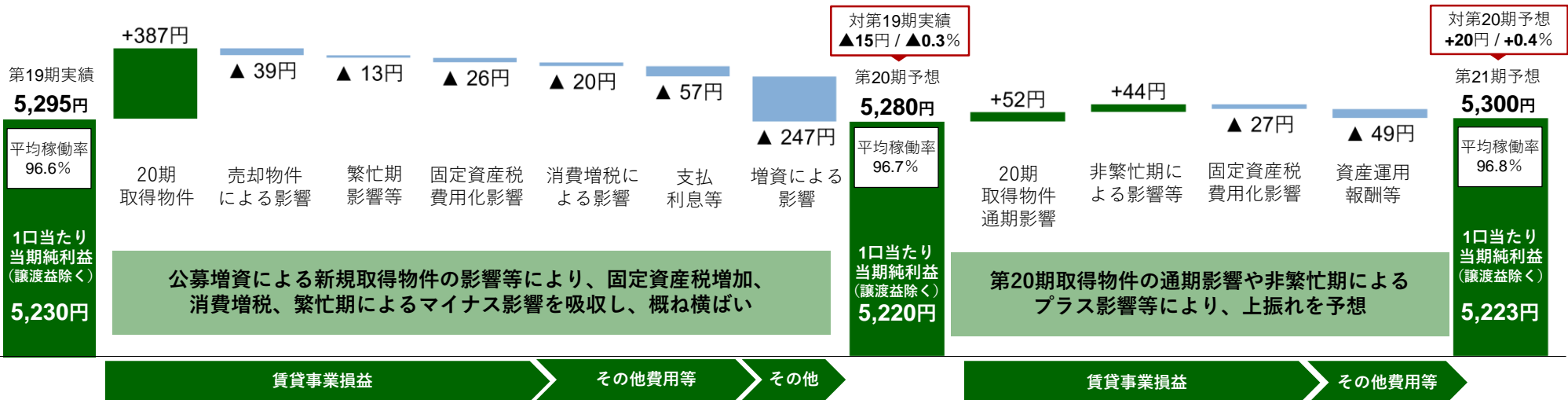
1. 第20期・第21期業績予想

(単位：百万円)

項目	第19期実績 ①	第20期予想 ②	対前期比 ②-①	主な変動要因	第21期予想 ③	対予想比 ③-②	主な変動要因
営業収益	8,790	9,028	+238	▶ 営業収益 20期取得物件 既存物件（繁忙期影響等） 売却物件（売却益剥落等）	+238 9,018	▲10	▶ 営業収益 20期取得物件通期影響 既存物件（非繁忙期影響等）
営業利益	4,106	4,064	▲42		+367 +125 ▲255	+13	
当期純利益	3,562	3,503	▲59			+4	▶ 営業費用 20期取得物件通期影響 既存物件（非繁忙期影響等）
圧縮積立金（純額）（注）	▲169	42	+212	▶ 営業費用 20期取得物件 既存物件（繁忙期影響等） 売却物件	+280 +107 +152 ▲16	+9	20期取得物件通期影響 既存物件（非繁忙期影響等） 固都税（2019年取得分） 資産運用報酬 その他営業費用
分配金総額	3,393	3,546	+152	消費増税による影響 その他営業費用	+14 +23	+3	
1口当たり当期純利益（円）	5,559	5,220	▲339		5,223	+3	
1口当たり分配金（円）	5,295	5,280	▲15	▶ 営業外費用 支払利息等	+15 +15	+20	▶ 営業外費用 支払利息等
発行済投資口数（口）	640,834	671,624	+30,790		5,300 671,624	—	

（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期予想の比較及び第20期予想と第21期予想の比較）



6. Appendix

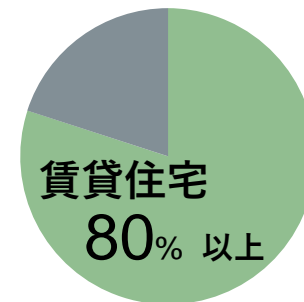


投資対象

- 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 1月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%~100%	96.0%
	運営型賃貸住宅	0%~20%	4.0%

(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。

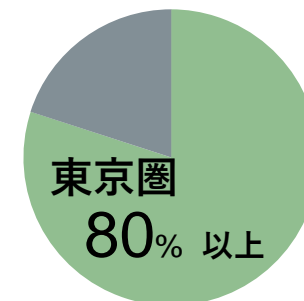


投資エリア

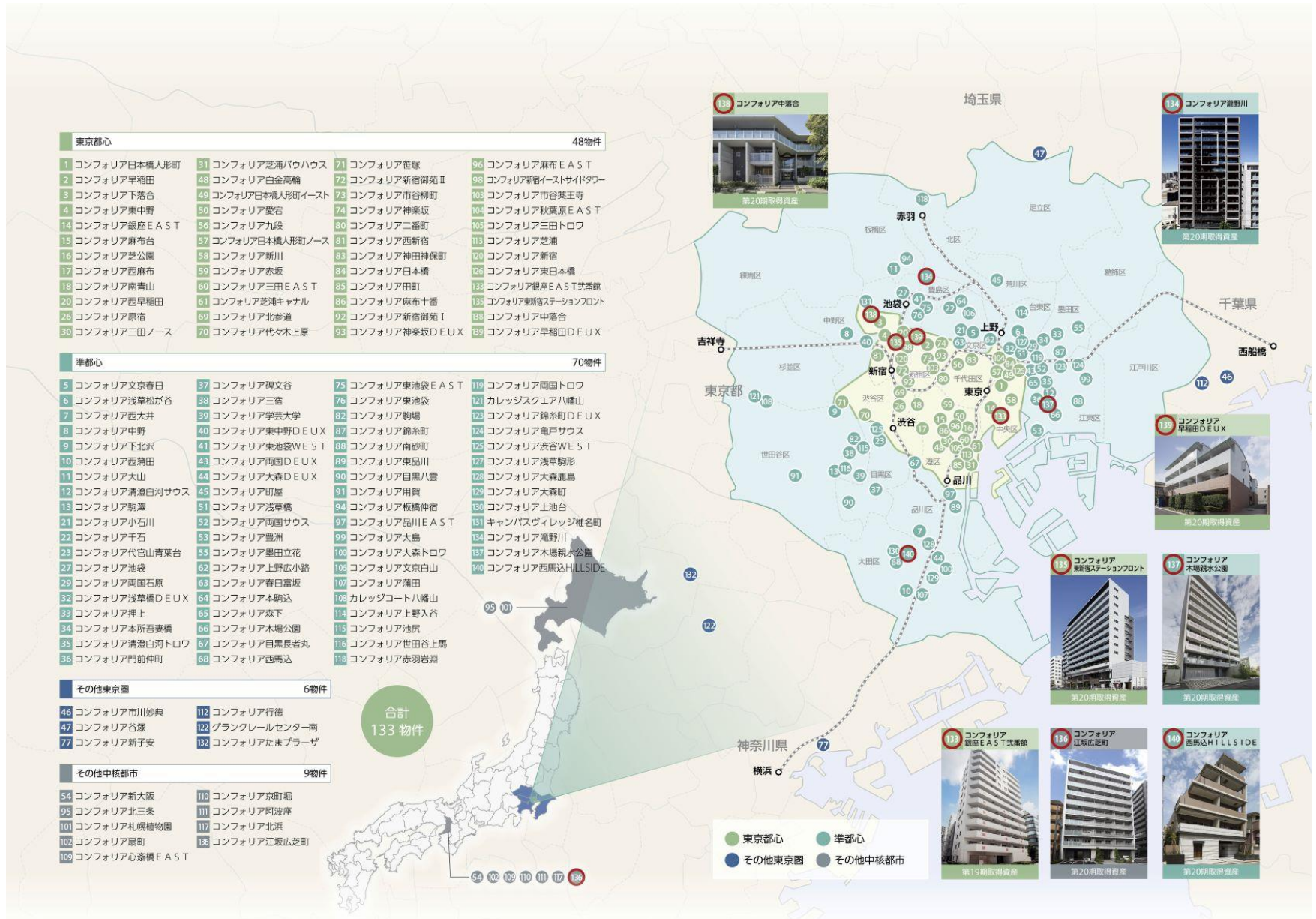
- 賃貸需要が厚く見込める「東京都心」、「準都心」及び「その他東京圏」に対する投資比率を80%以上とします

区分	対象エリア		投資比率 (取得価格ベース)	2020年 1月末日時点
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区及び渋谷区	80%~100%	94.6%
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%	5.4%

(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3月30日見込) (予定)



「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



COMFORIA WELBOX

Fit On (フィットオン)

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)



GRESBリアルエステイト評価（2019年9月取得）

» 2年連続最高位の「Green Star」評価を獲得



DBJ Green Building 認証

» 2019年12月、コンフォリア渋谷WEST及びコンフォリア蒲田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



MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ（2019年5月）

» 本投資法人はMSCI社によるESG格付で「A」を取得
(J-REITは9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)



2019 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。

■ コンフォリア渋谷WEST



■ コンフォリア蒲田



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>

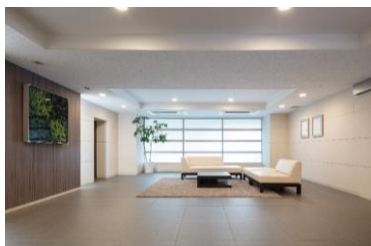
対応状況・取組事例

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。

サステナビリティ推進会議でのモニタリングの実施

本資産運用会社の代表取締役社長を含めた社内横断的メンバーによるサステナビリティ推進会議を定期的開催し、サステナビリティに関連する情報を共有し、課題への取り組みについて検討・推進を行っております。

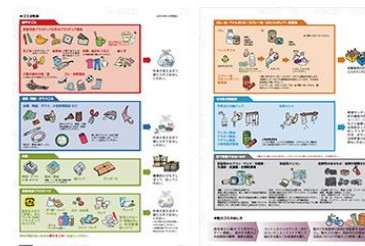
廃棄物管理改善に関する取り組み

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; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <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: flex-start;"> <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。

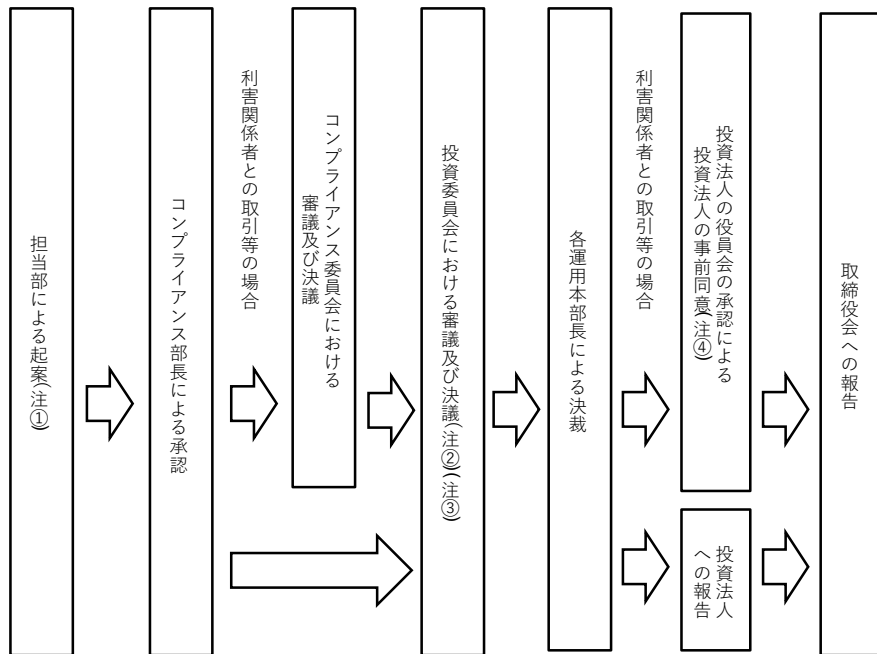


G コーポレートガバナンス	マテリアリティ	持続可能な社会の実現に向けて、多面的な社会的要請に対応する経営体制	
	関連するSDGsターゲット	 	12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。 16.7 あらゆるレベルにおいて、対応的、包摂的、参加型、および代表的な意思決定を確保する。

対応状況・取組事例

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。

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

資本関係において、スポンサーと更なる連携を深めるとともに、本投資法人の投資主との利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用をめざす。

出資比率 **9.0%**

(2020年3月17日現在)

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）

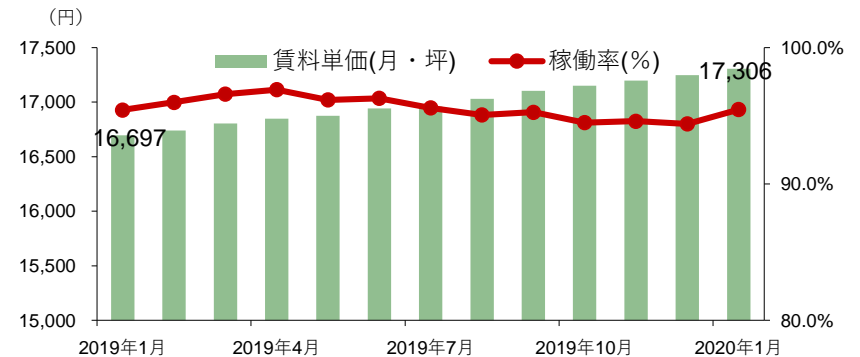
DBJ Green Building 認証

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	95.5%(2020年1月末)	

パフォーマンストレンド



COMMON AREA



インフィニティ・エッジ・プール



クラブラウンジ



メインエントランス



屋上テラス



スパ&リラクゼーション



フォレストラウンジ



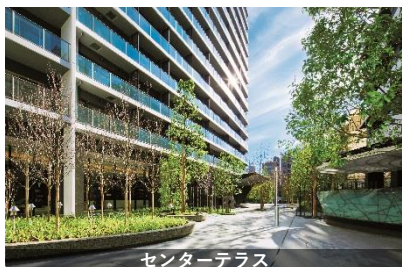
ジム



ゲストルーム



フォレストギャラリー



センターテラス



シミュレーションゴルフ&カラオケ



ボードルーム

SERVICE



コンシェルジュサービス



モーニングビュッフェ



バレーパーキングサービス



洗車サービス

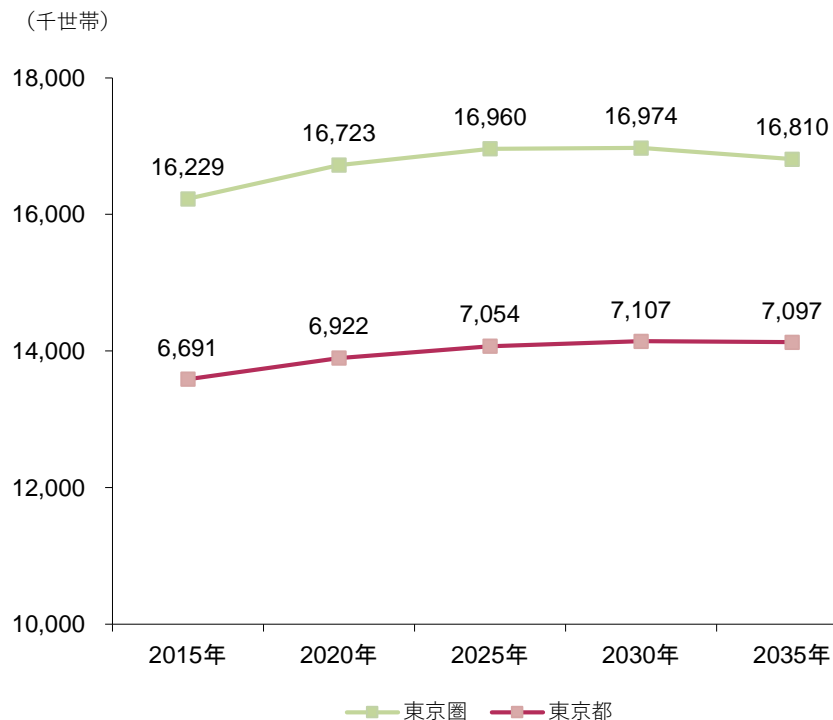
今後も世帯数の増加が見込める東京圏

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

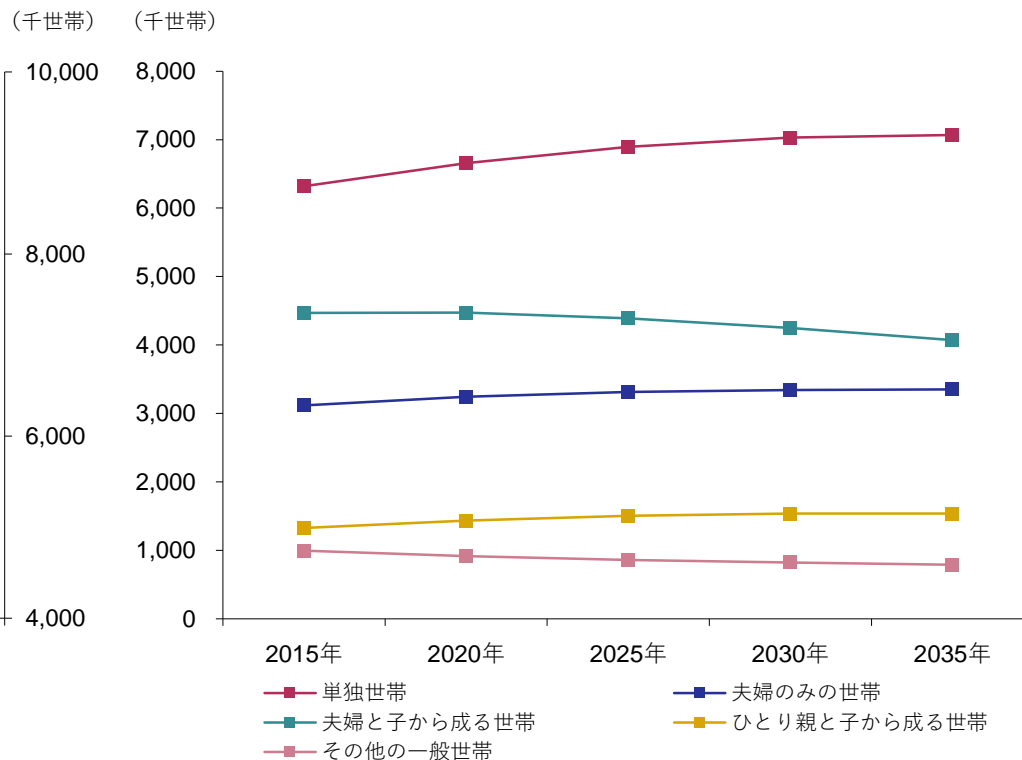
世帯数の動向

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

東京圏及び東京都 総世帯数予測



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

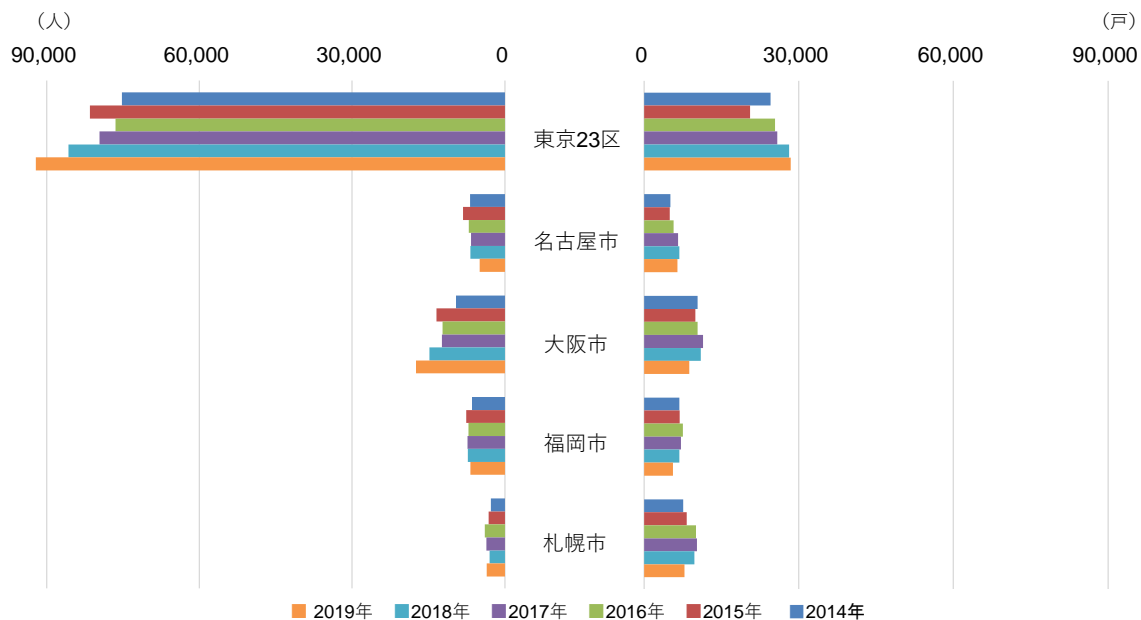
**収益の安定性と
成長性が見込まれる
東京23区**

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

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

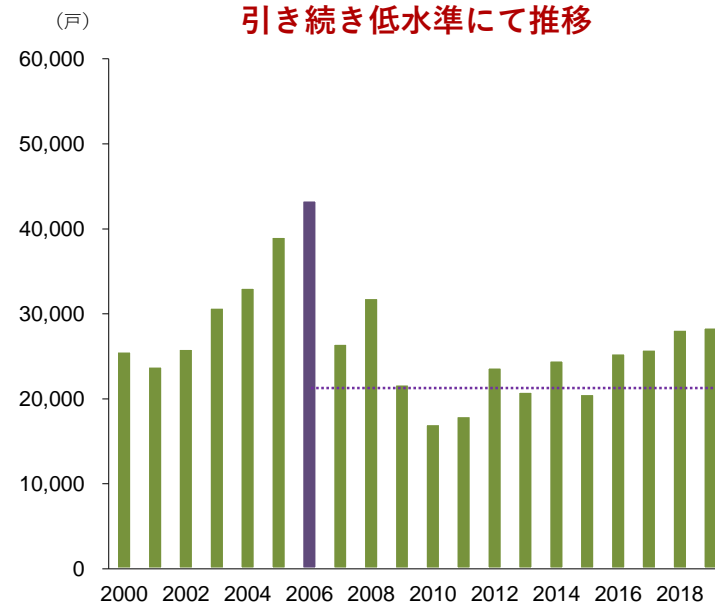


(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

(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**



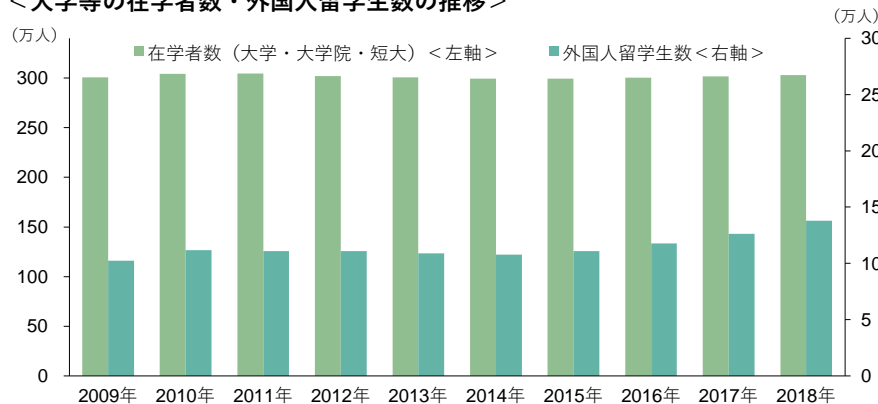
(出所) 国土交通省統合政策局 情報政策課 建築統計室「住宅着工統計」

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>

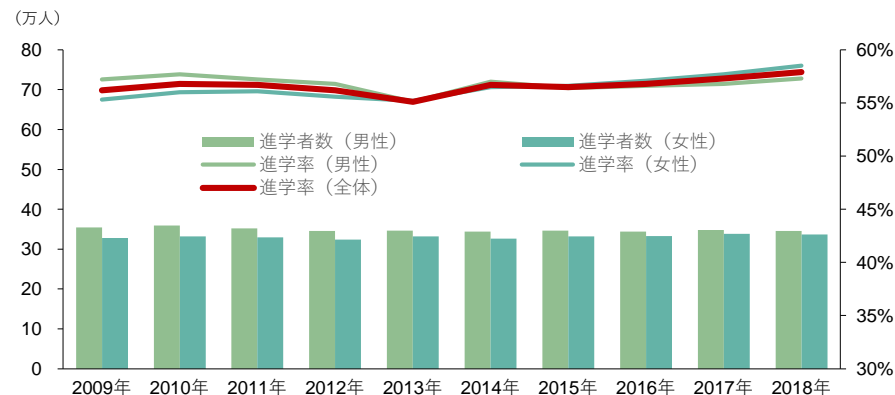


(出所) 在学者数は「学校基本調査」(文部科学省)、外国人留学生数は「外国人留学生在籍状況調査」(独立行政法人日本学生支援機構)

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者数・進学率の推移>



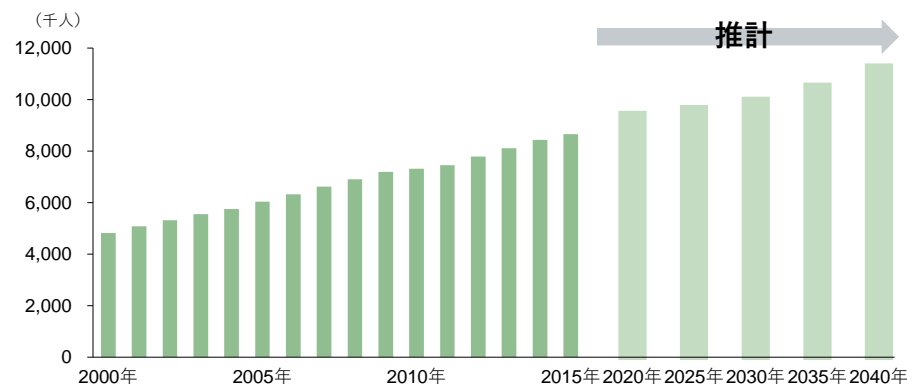
(出所) 進学者数は「文部科学統計要覧」(文部科学省)、進学率は「学校基本調査」(文部科学省)

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>

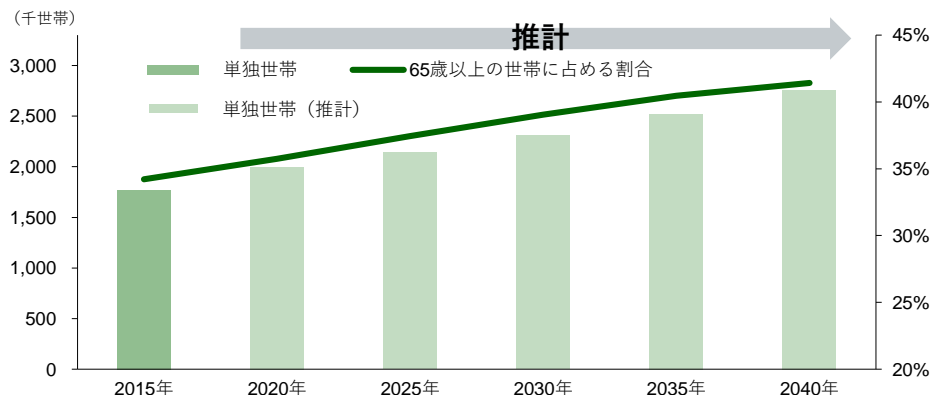


(出所) 2000年～2015年は「人口推計」(総務省)、2020年以降は「日本の将来推計人口(年1月推計)」出生(中位)死亡(中位)推計(国立社会保障・人口問題研究所)

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>

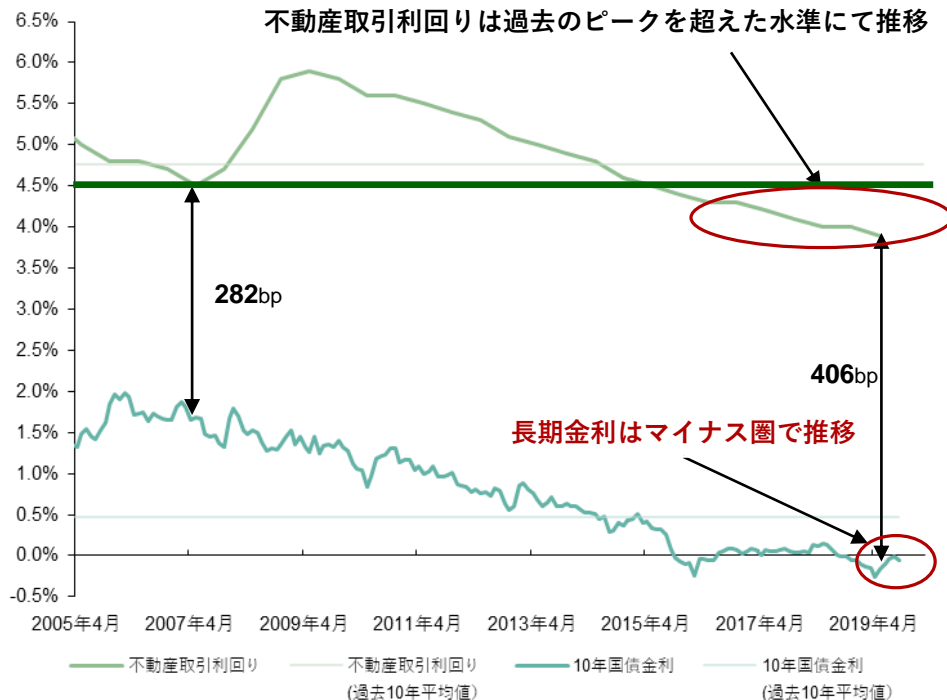


(出所) 「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

» 世界的な金利低下傾向を背景に、J-REIT市況は堅調に推移

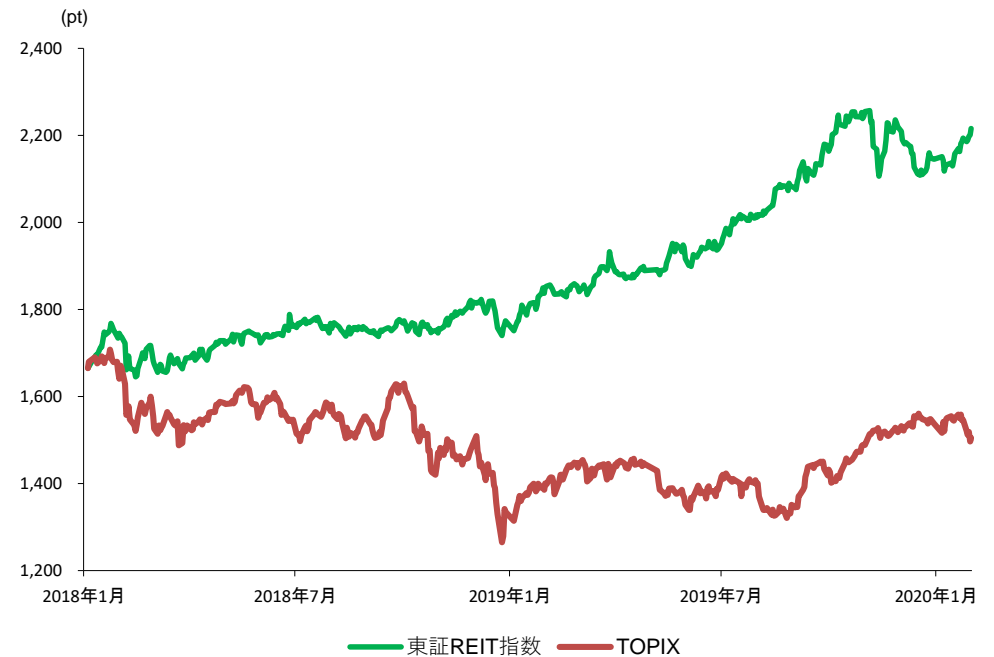
売買マーケット動向	不動産取引利回りは、過去のピークを超えた水準が継続
長期金利動向	新型コロナウイルスの感染拡大等による世界景気への悪化懸念を背景に、足許の 長期金利はマイナス圏で推移
エクイティ動向	安定した収益性が評価される中、TOPIXをアウトパフォームして推移

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しています。
 (注) 過去10年平均値については、2010年3月~2020年2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18-19期 損益計算書・貸借対照表

第18-19期 損益計算書

(単位：千円)

	第18期 (2019年7月期)	第19期 (2020年1月期)	前期比増減
営業収益	8,652,563	8,790,408	137,844
賃貸事業収入	8,140,239	8,268,232	127,992
その他賃貸事業収入	344,123	311,089	▲ 33,034
不動産等売却益	168,200	211,086	42,886
営業費用	4,673,567	4,683,703	10,136
賃貸事業費用	3,928,753	3,862,940	▲ 65,813
資産運用報酬	479,542	522,018	42,475
その他営業費用	265,270	298,744	33,473
営業利益	3,978,996	4,106,704	127,708
営業外収益	759	833	74
営業外費用	525,793	539,020	13,226
支払利息	338,753	341,368	2,614
投資法人債利息	24,704	32,161	7,456
その他営業外費用	162,334	165,491	3,156
経常利益	3,453,962	3,568,518	114,555
税引前当期純利益	3,453,962	3,568,518	114,555
法人税等	5,626	5,628	2
法人税等	5,965	5,936	▲ 28
法人税等調整額	▲ 339	▲ 308	30
当期純利益	3,448,336	3,562,889	114,553
前期繰越利益	-	-	-
当期末処分利益	3,448,336	3,562,889	114,553
内部留保額(純額)	▲ 128,816	▲ 169,673	▲ 40,857
分配金総額	3,319,520	3,393,216	73,695
賃貸NOI	5,843,875	6,012,664	168,789
内部留保額(分配後)	563,704	733,377	169,673
発行済投資口数(口)	640,834	640,834	-
1口当たり分配金(円)	5,180	5,295	115

第18-19期 貸借対照表

(単位：千円)

	第18期 (2019年7月期)	第19期 (2020年1月期)	前期比増減
《資産の部》			
流動資産	18,038,436	18,509,741	471,305
現金及び預金	9,806,155	10,360,147	553,991
信託現金及び信託預金	7,794,604	7,750,633	▲ 43,970
その他の流動資産	437,676	398,960	▲ 38,715
固定資産	228,347,215	228,250,776	▲ 96,439
有形固定資産	224,739,233	224,753,657	14,423
信託不動産等	224,739,233	224,753,657	14,423
無形固定資産(信託借地権)	1,166,310	1,157,744	▲ 8,565
無形固定資産(その他)	14,118	10,568	▲ 3,549
投資その他の資産	2,427,553	2,328,805	▲ 98,747
繰延資産	112,657	101,143	▲ 11,513
資産合計	246,498,308	246,861,660	363,352
《負債の部》			
流動負債	9,741,767	16,787,736	7,045,968
短期借入金	-	-	-
一年内返済予定長期借入金	7,350,000	14,300,000	6,950,000
営業未払金	791,399	804,874	13,474
未払金	56,748	23,619	▲ 33,129
未払費用	176,993	181,018	4,025
未払法人税等	5,954	5,924	▲ 30
前受金	1,359,964	1,376,835	16,870
その他	706	95,464	94,758
固定負債	118,827,895	111,901,909	▲ 6,925,986
長期借入金	105,180,000	98,230,000	▲ 6,950,000
投資法人債	11,000,000	11,000,000	-
信託預り敷金及び保証金等	2,546,420	2,570,134	23,713
資産除去債務	97,576	98,184	608
その他	3,898	3,589	▲ 308
負債合計	128,569,663	128,689,645	119,982
《純資産の部》			
投資主資本	117,928,645	118,172,015	243,369
出資総額	114,045,421	114,045,421	-
剰余金	3,883,224	4,126,593	243,369
圧縮積立金	434,888	563,704	128,816
当期末処分利益	3,448,336	3,562,889	114,553
評価・換算差額等	-	-	-
純資産合計	117,928,645	118,172,015	243,369
負債・純資産合計	246,498,308	246,861,660	363,352

(単位：百万円)

	第19期 (2020年1月期)			第20期 (2020年7月期)			第21期 (2021年1月期)		
	実績	予想 (2019.9.13開示)	予想 との差異	前回予想 (2020.1.7開示)	予想 (2020.3.16開示)	前回予想 との差異	前回予想 (2020.1.7開示)	予想 (2020.3.16開示)	前回予想 との差異
運用日数	184			182			184		
営業収益	8,790	8,504	285	9,007	9,028	21	8,986	9,018	31
賃貸事業収入	8,268	8,221	47	8,633	8,648	15	8,698	8,716	18
その他賃貸事業収入	311	283	27	374	380	6	287	301	13
不動産等売却益	211	-	211	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	3,862	3,852	10	4,080	4,093	12	4,022	4,036	13
賃貸事業費用	2,142	2,119	22	2,298	2,315	16	2,212	2,228	15
公租公課	424	422	2	434	436	1	454	454	0
減価償却費	1,296	1,309	▲ 13	1,347	1,342	▲ 5	1,355	1,353	▲ 1
その他営業費用	820	843	▲ 22	867	870	3	896	903	6
営業利益	4,106	3,809	297	4,058	4,064	5	4,066	4,078	11
営業外損益	▲ 538	▲ 543	5	▲ 562	▲ 554	7	▲ 566	▲ 564	1
経常利益	3,568	3,265	302	3,496	3,509	12	3,500	3,514	13
法人税等	5	6	0	6	6	-	6	6	-
当期純利益	3,562	3,259	303	3,490	3,503	12	3,494	3,507	13
圧積立金等(純額)	▲ 169	40	▲ 210	42	42	-	51	51	-
分配金総額	3,393	3,300	92	3,533	3,546	12	3,546	3,559	13
1口当たり分配金(円)	5,295	5,150	145	5,260	5,280	20	5,280	5,300	20
期末投資口数(口)	640,834	640,834	-	671,624	671,624	-	671,624	671,624	-
期末物件数(物件)	126	127	▲ 1	132	133	1	132	133	1
取得価格合計	226,671	228,324	▲ 1,653	241,180	242,510	1,330	241,180	242,510	1,330

ポートフォリオ一覧 (第19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19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㎡	93.6%	1,586,837	1,506,611	2,330,000
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㎡	95.9%	1,900,000	1,851,363	2,680,000
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㎡	94.6%	1,181,000	1,137,149	1,710,000
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㎡	91.3%	552,707	541,028	744,000
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㎡	97.3%	1,470,000	1,361,045	2,130,000
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㎡	91.5%	910,000	821,260	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㎡	93.2%	902,370	862,188	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㎡	85.0%	881,863	891,439	1,110,000
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㎡	97.7%	2,587,000	2,369,167	3,550,000
10	コンフォリア西蒲田	準都心	東京都大田区	2010年8月	2009年2月	3,358.99㎡	RC/15階	103戸	2,634.08㎡	97.4%	1,550,000	1,428,896	2,230,000
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㎡	95.8%	1,987,000	1,913,154	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㎡	93.3%	740,000	677,941	1,010,000
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㎡	97.9%	1,290,000	1,208,806	1,790,000
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㎡	97.8%	3,059,000	2,939,415	4,410,000
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㎡	89.0%	574,000	549,531	862,000
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㎡	98.4%	1,398,000	1,367,178	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㎡	95.8%	755,000	722,468	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㎡	100.0%	1,041,000	1,095,974	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㎡	98.6%	1,685,000	1,581,006	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㎡	100.0%	552,000	548,788	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㎡	97.9%	1,219,000	1,245,262	1,810,000
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㎡	97.4%	926,000	908,737	1,440,000
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㎡	96.3%	3,629,000	3,541,293	5,350,000
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㎡	100.0%	602,000	559,145	723,000
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	606,333	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㎡	96.2%	850,000	851,590	1,120,000
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㎡	100.0%	2,650,000	2,532,807	3,690,000
32	コンフォリア浅草橋DEX	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㎡	97.2%	874,000	832,704	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㎡	95.4%	714,000	682,928	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	731,464	993,000
35	コンフォリア清澄白河トROW	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㎡	98.1%	873,000	823,592	1,110,000
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㎡	98.6%	2,658,000	2,495,343	3,420,000
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㎡	95.1%	1,189,000	1,164,718	1,640,000
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㎡	94.8%	1,874,000	1,779,645	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㎡	97.3%	1,138,000	1,105,686	1,660,000

ポートフォリオ一覧 (第19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19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㎡	94.1%	833,000	793,221	1,180,000
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㎡	98.1%	3,911,000	3,689,282	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㎡	95.5%	1,014,730	997,799	1,400,000
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	1,206,905	1,490,000
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㎡	100.0%	594,000	618,210	951,000
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㎡	95.4%	606,000	593,286	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	600,956	738,000
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㎡	89.7%	1,300,000	1,297,804	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	2,447.11㎡	96.4%	2,139,300	2,049,658	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㎡	100.0%	826,000	836,168	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㎡	96.9%	2,680,000	2,535,784	3,660,000
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㎡	97.8%	1,240,000	1,176,950	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㎡	92.4%	3,096,650	2,931,909	3,850,000
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㎡	96.6%	2,400,000	2,258,323	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㎡	92.3%	938,000	926,149	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㎡	100.0%	1,280,500	1,306,336	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㎡	94.5%	1,108,000	1,065,114	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㎡	98.3%	1,840,800	1,778,455	2,290,000
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㎡	95.0%	1,945,000	1,904,960	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㎡	95.8%	3,190,550	3,063,557	4,070,000
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㎡	99.0%	1,570,000	1,547,960	1,970,000
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㎡	93.1%	1,050,000	1,070,669	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㎡	97.6%	2,912,150	2,812,924	3,810,000
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㎡	97.3%	1,344,000	1,349,387	1,780,000
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㎡	96.2%	1,530,000	1,454,062	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	911,745	1,180,000
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㎡	94.6%	1,972,000	1,952,599	2,560,000
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㎡	97.6%	990,000	962,375	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	4,964.56㎡	94.5%	4,268,000	4,181,395	5,170,000
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㎡	98.2%	1,560,000	1,589,197	1,930,000
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㎡	100.0%	1,789,000	1,743,519	2,390,000
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㎡	96.8%	1,806,000	1,751,454	2,240,000
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㎡	98.7%	1,623,000	1,615,498	2,040,000
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㎡	97.0%	736,000	713,389	927,000
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㎡	94.0%	1,712,000	1,642,273	2,550,000

ポートフォリオ一覧 (第19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19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㎡	95.7%	1,132,000	1,127,596	1,490,000
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㎡	94.7%	1,077,000	1,029,666	1,270,000
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㎡	100.0%	1,621,000	1,632,838	2,090,000
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㎡	91.8%	1,625,000	1,687,206	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㎡	95.6%	5,000,000	5,141,480	5,720,000
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㎡	97.6%	1,434,000	1,477,796	1,790,000
84	コンフォリア日本橋	東京都心	東京都中央区	2015年2月	2005年10月	2,950.59㎡	RC/12階	63戸	2,805.71㎡	97.1%	1,956,000	2,019,067	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㎡	98.5%	3,272,000	3,358,517	3,970,000
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㎡	98.2%	1,471,000	1,461,016	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㎡	100.0%	1,042,000	1,036,586	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㎡	97.4%	4,681,000	4,668,039	4,830,000
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㎡	100.0%	1,510,000	1,527,645	1,840,000
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㎡	94.2%	813,000	844,597	933,000
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㎡	100.0%	1,041,000	1,085,840	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㎡	98.3%	1,406,000	1,402,156	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㎡	94.1%	1,245,000	1,241,204	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	6,966.04㎡	97.0%	3,794,280	3,909,441	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㎡	98.9%	660,000	656,509	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㎡	96.7%	1,900,000	1,907,904	3,380,000
97	コンフォリア品川EAST	準都心	東京都品川区	2016年2月	2015年2月	3,701.07㎡	RC/12F	97戸	2,588.19㎡	99.1%	1,430,000	1,470,114	1,630,000
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㎡	95.5%	13,264,000	13,054,665	16,500,000
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	2,542.14㎡	97.0%	2,110,000	2,221,631	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㎡	88.7%	866,000	911,712	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	1,291,652	1,360,000
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	2,147.57㎡	92.9%	1,435,000	1,497,929	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㎡	91.9%	941,000	980,972	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㎡	94.7%	4,425,000	4,468,257	5,080,000
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㎡	100.0%	890,000	930,468	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㎡	98.5%	1,330,000	1,436,210	1,450,000
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㎡	96.4%	5,721,000	5,786,142	6,720,000
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	1,262,698	1,270,000

ポートフォリオ一覧 (第19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19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㎡	97.6%	1,980,000	2,014,655	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㎡	97.6%	1,567,000	1,587,969	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㎡	98.6%	1,289,000	1,309,823	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㎡	89.6%	978,000	1,033,151	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	1,091.63㎡	100.0%	1,065,680	1,130,197	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㎡	96.3%	2,173,000	2,216,771	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㎡	100.0%	1,313,000	1,391,397	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㎡	100.0%	2,622,000	2,668,456	2,830,000
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㎡	95.4%	1,719,000	1,754,824	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	4,203.20㎡	96.1%	2,500,000	2,767,540	2,640,000
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	1,847.88㎡	97.3%	1,660,000	1,763,043	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㎡	97.2%	2,150,000	2,272,905	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	904,082	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	4,253,820	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㎡	99.0%	2,213,000	2,271,346	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	2,106,656	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㎡	97.5%	5,397,000	5,493,207	6,000,000
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	1,546.11㎡	98.2%	1,194,000	1,261,758	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	1,649.32㎡	100.0%	1,254,000	1,323,843	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㎡	97.2%	864,000	913,764	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㎡	100.0%	1,096,000	1,158,610	1,160,000
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㎡	100.0%	1,842,000	1,940,217	2,010,000
131	キャンバ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	2,803,320	2,880,000
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	3,058.65㎡	94.8%	2,220,000	2,355,320	2,270,000
133	コンフォリア銀座EAST武番館	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	2,291.19㎡	93.8%	2,380,000	2,522,188	2,510,000
	ポートフォリオ 計					442,539.93㎡		9,323戸	357,279.84㎡	96.7%	226,671,417	225,911,402	279,308,000

物件No.	物件名	取得価格 (百万円)	第18期末						第19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 (百万円)	直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格					② (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)		還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り						
第19期末保有物件																			
1	コンフォリア日本橋人形町	1,586	2,270	2,300	3.9%	2,230	3.7%	4.1%	2,330	2,370	3.8%	2,290	3.6%	4.0%	1,506	823	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	2,600	2,640	3.9%	2,550	3.7%	4.1%	2,680	2,720	3.8%	2,630	3.6%	4.0%	1,851	828	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	1,650	1,670	4.1%	1,620	3.9%	4.3%	1,710	1,730	4.0%	1,680	3.8%	4.2%	1,137	572	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	724	735	4.0%	712	3.8%	4.2%	744	756	3.9%	731	3.7%	4.1%	541	202	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	2,030	2,050	4.0%	2,020	3.8%	4.2%	2,130	2,150	3.9%	2,120	3.7%	4.1%	1,361	768	大和不動産鑑定株式会社		
6	コンフォリア浅草松が谷	910	1,260	1,280	4.5%	1,250	4.3%	4.7%	1,300	1,320	4.4%	1,290	4.2%	4.6%	821	478	大和不動産鑑定株式会社		
7	コンフォリア西大井	902	1,090	1,110	4.2%	1,070	4.0%	4.4%	1,120	1,130	4.1%	1,100	3.9%	4.3%	862	257	一般財団法人日本不動産研究所		
8	コンフォリア中野	881	1,070	1,080	4.0%	1,050	3.8%	4.2%	1,110	1,130	3.9%	1,090	3.7%	4.1%	891	218	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	3,490	3,550	3.9%	3,430	3.7%	4.1%	3,550	3,610	3.8%	3,490	3.6%	4.0%	2,369	1,180	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	2,180	2,210	4.3%	2,170	4.1%	4.5%	2,230	2,260	4.2%	2,220	4.0%	4.4%	1,428	801	大和不動産鑑定株式会社		
11	コンフォリア大山	1,987	2,460	2,490	4.4%	2,430	4.2%	4.6%	2,530	2,560	4.3%	2,490	4.1%	4.5%	1,913	616	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	972	989	4.0%	955	3.8%	4.2%	1,010	1,020	3.9%	991	3.7%	4.1%	677	332	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	1,740	1,770	3.9%	1,710	3.7%	4.1%	1,790	1,820	3.8%	1,750	3.6%	4.0%	1,208	581	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	4,280	4,350	3.9%	4,200	3.7%	4.1%	4,410	4,480	3.8%	4,330	3.6%	4.0%	2,939	1,470	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	830	844	3.7%	816	3.5%	3.9%	862	877	3.6%	846	3.4%	3.8%	549	312	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	1,900	1,930	3.8%	1,860	3.6%	4.0%	1,950	1,980	3.7%	1,910	3.5%	3.9%	1,367	582	JLL森井鑑定株式会社		
17	コンフォリア西麻布	755	1,030	1,040	3.8%	1,010	3.6%	4.0%	1,070	1,080	3.7%	1,050	3.5%	3.9%	722	347	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	1,610	1,640	3.7%	1,590	3.8%	3.9%	1,630	1,660	3.7%	1,610	3.8%	3.9%	1,095	534	株式会社谷澤総合鑑定所		
20	コンフォリア西早稲田	1,685	2,250	2,290	3.8%	2,210	3.6%	4.0%	2,310	2,350	3.7%	2,270	3.5%	3.9%	1,581	728	JLL森井鑑定株式会社		
21	コンフォリア小石川	552	689	699	4.0%	685	3.8%	4.2%	712	722	3.9%	708	3.7%	4.1%	548	163	大和不動産鑑定株式会社		
22	コンフォリア千石	1,219	1,770	1,790	4.3%	1,740	4.1%	4.5%	1,810	1,830	4.2%	1,780	4.0%	4.4%	1,245	564	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	1,400	1,420	3.9%	1,380	3.7%	4.1%	1,440	1,470	3.8%	1,410	3.6%	4.0%	908	531	日本ヴァリュアーズ株式会社		
26	コンフォリア原宿	3,629	5,150	5,240	3.7%	5,050	3.5%	3.9%	5,350	5,450	3.6%	5,250	3.4%	3.8%	3,541	1,808	一般財団法人日本不動産研究所		
27	コンフォリア池袋	602	705	715	4.1%	700	3.9%	4.3%	723	731	4.0%	720	3.8%	4.2%	559	163	大和不動産鑑定株式会社		
29	コンフォリア両国石原	651	846	843	4.0%	849	4.1%	4.2%	867	864	3.9%	869	4.0%	4.1%	606	260	JLL森井鑑定株式会社		
30	コンフォリア三田ノース	850	1,090	1,100	3.9%	1,070	3.7%	4.1%	1,120	1,140	3.8%	1,100	3.6%	4.0%	851	268	日本ヴァリュアーズ株式会社		
31	コンフォリア芝浦パウハウス	2,650	3,560	3,610	4.0%	3,500	3.8%	4.2%	3,690	3,750	3.9%	3,630	3.7%	4.1%	2,532	1,157	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	1,070	1,080	4.0%	1,050	3.8%	4.2%	1,090	1,110	3.9%	1,070	3.7%	4.1%	832	257	一般財団法人日本不動産研究所		
33	コンフォリア押上	714	872	885	4.1%	858	3.9%	4.3%	900	913	4.0%	886	3.8%	4.2%	682	217	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	960	975	4.1%	945	3.9%	4.3%	993	1,010	4.0%	976	3.8%	4.2%	731	261	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	1,080	1,090	4.0%	1,060	3.8%	4.2%	1,110	1,120	3.9%	1,090	3.7%	4.1%	823	286	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	3,310	3,360	4.0%	3,250	3.8%	4.2%	3,420	3,470	3.9%	3,360	3.7%	4.1%	2,495	924	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	1,600	1,620	4.1%	1,570	3.9%	4.3%	1,640	1,670	4.0%	1,610	3.8%	4.2%	1,164	475	日本ヴァリュアーズ株式会社		
38	コンフォリア三宿	1,874	2,480	2,520	3.9%	2,440	3.7%	4.1%	2,550	2,590	3.8%	2,500	3.6%	4.0%	1,779	770	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18期末						第19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 (百万円)	直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格					② (百万円)	
			(百万円)	(百万円)	還元 利回り	(百万 円)	割引率	最終還元 利回り		(百万円)	還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り					
第19期末保有物件																			
39	コンフォリア学芸大学	1,138	1,600	1,630	3.8%	1,570	3.6%	4.0%	1,660	1,690	3.7%	1,630	3.5%	3.9%	1,105	554	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	1,130	1,150	4.0%	1,110	3.8%	4.2%	1,180	1,200	3.9%	1,160	3.7%	4.1%	793	386	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	5,450	5,510	4.3%	5,430	4.1%	4.5%	5,580	5,620	4.2%	5,560	4.0%	4.4%	3,689	1,890	大和不動産鑑定株式会社		
43	コンフォリア両国DEUX	1,014	1,360	1,380	4.0%	1,330	3.8%	4.2%	1,400	1,420	3.9%	1,380	3.7%	4.1%	997	402	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	1,450	1,470	4.0%	1,420	3.8%	4.2%	1,490	1,510	3.9%	1,460	3.7%	4.1%	1,206	283	一般財団法人日本不動産研究所		
45	コンフォリア町屋	594	920	934	4.2%	906	4.0%	4.4%	951	965	4.1%	937	3.9%	4.3%	618	332	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	749	759	4.5%	738	4.3%	4.7%	766	777	4.4%	755	4.2%	4.6%	593	172	一般財団法人日本不動産研究所		
47	コンフォリア谷塚	626	723	730	5.0%	715	4.8%	5.2%	738	745	4.9%	731	4.7%	5.1%	600	137	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	1,740	1,770	3.7%	1,710	3.5%	3.9%	1,830	1,860	3.6%	1,790	3.4%	3.8%	1,297	532	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	2,660	2,700	3.9%	2,610	3.7%	4.1%	2,730	2,770	3.8%	2,680	3.6%	4.0%	2,049	680	一般財団法人日本不動産研究所		
50	コンフォリア愛宕	826	1,010	1,030	3.8%	991	3.6%	4.0%	1,040	1,060	3.7%	1,020	3.5%	3.9%	836	203	JLL森井鑑定株式会社		
51	コンフォリア浅草橋	2,680	3,540	3,590	4.1%	3,520	3.9%	4.3%	3,660	3,700	4.0%	3,640	3.8%	4.2%	2,535	1,124	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	1,660	1,690	4.1%	1,650	3.9%	4.3%	1,700	1,730	4.0%	1,690	3.8%	4.2%	1,176	523	大和不動産鑑定株式会社		
53	コンフォリア豊洲	3,096	3,780	3,840	4.0%	3,710	3.8%	4.2%	3,850	3,920	3.9%	3,780	3.7%	4.1%	2,931	918	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	2,890	2,940	4.3%	2,840	4.1%	4.5%	2,960	3,010	4.2%	2,910	4.0%	4.4%	2,258	701	JLL森井鑑定株式会社		
55	コンフォリア墨田立花	938	1,010	1,020	4.4%	1,010	4.2%	4.6%	1,040	1,050	4.3%	1,030	4.1%	4.5%	926	113	大和不動産鑑定株式会社		
56	コンフォリア九段	1,280	1,600	1,630	3.7%	1,570	3.5%	3.9%	1,650	1,680	3.6%	1,620	3.4%	3.8%	1,306	343	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	1,380	1,400	3.9%	1,350	3.7%	4.1%	1,420	1,440	3.8%	1,390	3.6%	4.0%	1,065	354	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	2,230	2,270	3.8%	2,190	3.6%	4.0%	2,290	2,330	3.7%	2,250	3.5%	3.9%	1,778	511	JLL森井鑑定株式会社		
59	コンフォリア赤坂	1,945	2,790	2,840	3.6%	2,740	3.4%	3.8%	2,860	2,910	3.5%	2,810	3.3%	3.7%	1,904	955	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	3,960	4,030	3.8%	3,880	3.6%	4.0%	4,070	4,140	3.7%	3,990	3.5%	3.9%	3,063	1,006	JLL森井鑑定株式会社		
61	コンフォリア芝浦チャンネル	1,570	1,910	1,940	4.2%	1,880	4.0%	4.4%	1,970	2,000	4.1%	1,940	3.9%	4.3%	1,547	422	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	1,310	1,330	3.8%	1,280	3.6%	4.0%	1,340	1,360	3.7%	1,310	3.5%	3.9%	1,070	269	JLL森井鑑定株式会社		
63	コンフォリア春日富坂	2,912	3,710	3,770	3.8%	3,640	3.6%	4.0%	3,810	3,870	3.7%	3,740	3.5%	3.9%	2,812	997	JLL森井鑑定株式会社		
64	コンフォリア本駒込	1,344	1,720	1,740	3.9%	1,690	3.7%	4.1%	1,780	1,810	3.8%	1,750	3.6%	4.0%	1,349	430	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	1,780	1,810	3.9%	1,750	3.7%	4.1%	1,810	1,840	3.8%	1,770	3.6%	4.0%	1,454	355	JLL森井鑑定株式会社		
66	コンフォリア木場公園	956	1,150	1,170	3.9%	1,130	3.7%	4.1%	1,180	1,200	3.8%	1,150	3.6%	4.0%	911	268	JLL森井鑑定株式会社		
67	コンフォリア目黒長者丸	1,972	2,490	2,530	4.0%	2,470	3.8%	4.2%	2,560	2,600	3.9%	2,540	3.7%	4.1%	1,952	607	大和不動産鑑定株式会社		
68	コンフォリア西馬込	990	1,080	1,100	4.1%	1,060	3.9%	4.3%	1,110	1,130	4.0%	1,090	3.8%	4.2%	962	147	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	5,020	5,100	4.0%	4,930	3.8%	4.2%	5,170	5,260	3.9%	5,080	3.7%	4.1%	4,181	988	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	1,860	1,890	3.9%	1,830	3.7%	4.1%	1,930	1,960	3.8%	1,900	3.6%	4.0%	1,589	340	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	2,320	2,350	4.0%	2,300	3.8%	4.2%	2,390	2,420	3.9%	2,370	3.7%	4.1%	1,743	646	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	2,170	2,210	3.9%	2,130	3.7%	4.1%	2,240	2,280	3.8%	2,200	3.6%	4.0%	1,751	488	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	2,000	2,040	3.8%	1,960	3.6%	4.0%	2,040	2,080	3.7%	2,000	3.5%	3.9%	1,615	424	JLL森井鑑定株式会社		

物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第18期末						第19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 (百万円)	直接還元法による 収益価格		DCF法による収益価格						② (百万円)
			(百万円)	(百万円)	還元 利回り	(百万 円)	割引率	最終還元 利回り		(百万円)	還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り				
第19期末保有物件																		
74	コンフォリア神楽坂	736	905	922	3.7%	888	3.5%	3.9%	927	945	3.6%	908	3.4%	3.8%	713	213	JLL森井鑑定株式会社	
75	コンフォリア東池袋EAST	1,712	2,460	2,490	4.1%	2,420	3.9%	4.3%	2,550	2,580	4.0%	2,510	3.8%	4.2%	1,642	907	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	1,430	1,450	3.9%	1,400	3.7%	4.1%	1,490	1,510	3.8%	1,460	3.6%	4.0%	1,127	362	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	1,250	1,270	4.3%	1,230	4.1%	4.5%	1,270	1,290	4.2%	1,250	4.0%	4.4%	1,029	240	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	2,040	2,080	3.6%	2,000	3.4%	3.8%	2,090	2,130	3.5%	2,050	3.3%	3.7%	1,632	457	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	1,850	1,880	3.9%	1,820	3.7%	4.1%	1,880	1,910	3.8%	1,840	3.6%	4.0%	1,687	192	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	5,690	5,790	3.8%	5,590	3.6%	4.0%	5,720	5,830	3.7%	5,610	3.5%	3.9%	5,141	578	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	1,740	1,770	3.7%	1,710	3.5%	3.9%	1,790	1,820	3.6%	1,760	3.4%	3.8%	1,477	312	JLL森井鑑定株式会社	
84	コンフォリア日本橋	1,956	2,320	2,350	4.0%	2,300	3.8%	4.2%	2,350	2,380	3.9%	2,330	3.7%	4.1%	2,019	330	大和不動産鑑定株式会社	
85	コンフォリア田町	3,272	3,860	3,920	3.9%	3,790	3.7%	4.1%	3,970	4,040	3.8%	3,900	3.6%	4.0%	3,358	611	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	1,660	1,690	3.8%	1,650	3.6%	4.0%	1,680	1,710	3.7%	1,670	3.5%	3.9%	1,461	218	大和不動産鑑定株式会社	
87	コンフォリア錦糸町	1,042	1,280	1,290	4.0%	1,260	3.8%	4.2%	1,290	1,310	3.9%	1,270	3.7%	4.1%	1,036	253	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	5,040	5,100	4.1%	5,010	3.9%	4.5%	4,830	4,890	4.0%	4,800	3.8%	4.2%	4,668	161	大和不動産鑑定株式会社	
89	コンフォリア東品川	1,510	1,770	1,790	4.3%	1,740	4.1%	4.5%	1,840	1,860	4.2%	1,820	4.0%	4.4%	1,527	312	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	926	941	3.8%	911	3.6%	4.0%	933	948	3.7%	918	3.5%	3.9%	844	88	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	1,170	4.0%	1,140	3.8%	4.2%	1,150	1,160	3.9%	1,140	3.7%	4.1%	1,085	64	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	1,590	3.9%	1,550	3.7%	4.1%	1,560	1,580	3.8%	1,550	3.6%	4.0%	1,402	157	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	3.8%	1,450	3.6%	4.0%	1,470	1,490	3.7%	1,450	3.5%	3.9%	1,241	228	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	4,430	4,490	4.1%	4,360	3.9%	4.3%	4,450	4,520	4.0%	4,380	3.8%	4.2%	3,909	540	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%	1,030	4.8%	4.9%	656	373	株式会社谷澤総合鑑定所	
96	コンフォリア麻布EAST	1,900	3,190	3,250	3.6%	3,130	3.4%	3.8%	3,380	3,440	3.5%	3,310	3.3%	3.7%	1,907	1,472	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	1,600	1,610	4.9%	1,590	3.6%	5.8%	1,630	1,640	4.8%	1,620	3.5%	5.7%	1,470	159	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	16,200	16,600	4.4%	15,800	3.4%	5.5%	16,500	16,800	4.4%	16,200	3.3%	5.5%	13,054	3,445	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	2,290	2,330	4.0%	2,270	4.1%	4.2%	2,300	2,340	4.0%	2,280	4.1%	4.2%	2,221	78	株式会社谷澤総合鑑定所	
100	コンフォリア大森トロワ	866	992	1,010	4.0%	974	3.8%	4.2%	1,010	1,030	3.9%	991	3.7%	4.1%	911	98	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	1,330	1,340	4.7%	1,310	4.5%	4.9%	1,360	1,380	4.6%	1,340	4.4%	4.8%	1,291	68	一般財団法人日本不動産研究所	
102	コンフォリア扇町	1,435	1,540	1,560	4.4%	1,510	4.2%	4.6%	1,560	1,580	4.3%	1,530	4.1%	4.5%	1,497	62	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	993	1,010	3.9%	986	3.7%	4.1%	1,000	1,020	3.8%	995	3.6%	4.0%	980	19	大和不動産鑑定株式会社	
104	コンフォリア秋葉原EAST	4,425	4,950	5,030	3.9%	4,870	3.7%	4.1%	5,080	5,160	3.8%	5,000	3.6%	4.0%	4,468	611	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	937	957	3.8%	917	3.6%	4.0%	962	982	3.7%	942	3.5%	3.9%	930	31	JLL森井鑑定株式会社	
106	コンフォリア文京白山	1,330	1,440	1,470	3.9%	1,430	4.0%	4.1%	1,450	1,480	3.9%	1,440	4.0%	4.1%	1,436	13	株式会社谷澤総合鑑定所	
107	コンフォリア蒲田	5,721	6,490	6,600	3.9%	6,380	3.7%	4.1%	6,720	6,830	3.8%	6,600	3.6%	4.0%	5,786	933	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	1,260	1,280	4.2%	1,250	4.0%	4.4%	1,270	1,290	4.1%	1,260	3.9%	4.3%	1,262	7	大和不動産鑑定株式会社	
109	コンフォリア心齋橋EAST	1,980	2,030	2,060	4.2%	2,000	4.0%	4.4%	2,070	2,090	4.1%	2,040	3.9%	4.3%	2,014	55	一般財団法人日本不動産研究所	

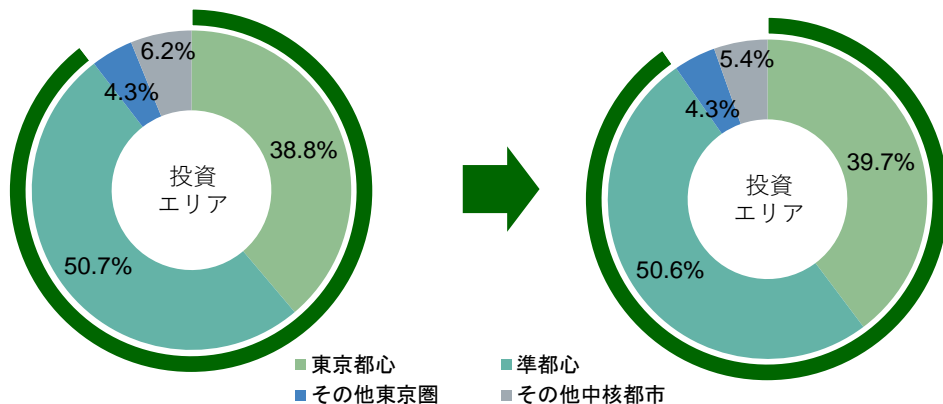
物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第18期末						第19期末						簿価 (百万円)	①-② (百万円)	鑑定評価機関		
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額										
			直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格			① (百万円)	直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格					② (百万円)	
			(百万円)	還元 利回り	(百万 円)	割引率	最終還元 利回り	(百万円)		還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り						
第19期末保有物件																			
110	コンフォリア京町堀	1,567	1,690	1,710	4.2%	1,660	4.0%	4.4%	1,740	1,760	4.1%	1,710	3.9%	4.3%	1,587	152	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	1,410	1,430	4.3%	1,390	4.1%	4.5%	1,440	1,450	4.2%	1,420	4.0%	4.4%	1,309	130	一般財団法人日本不動産研究所		
112	コンフォリア行徳	978	1,040	1,040	4.4%	1,030	4.1%	4.5%	1,070	1,070	4.3%	1,060	4.0%	4.4%	1,033	36	一般財団法人日本不動産研究所		
113	コンフォリア芝浦	1,065	1,150	1,170	3.9%	1,120	3.7%	4.1%	1,170	1,190	3.8%	1,140	3.6%	4.0%	1,130	39	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	2,340	2,380	4.1%	2,320	3.9%	4.3%	2,390	2,440	4.0%	2,370	3.8%	4.2%	2,216	173	大和不動産鑑定株式会社		
115	コンフォリア池尻	1,313	1,430	1,450	3.8%	1,400	3.6%	4.0%	1,440	1,460	3.7%	1,410	3.5%	3.9%	1,391	48	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	2,820	2,860	4.0%	2,800	4.1%	4.2%	2,830	2,870	4.0%	2,810	4.1%	4.2%	2,668	161	株式会社谷澤総合鑑定所		
117	コンフォリア北浜	1,719	1,820	1,850	4.2%	1,790	4.0%	4.4%	1,870	1,900	4.1%	1,830	3.9%	4.3%	1,754	115	JLL森井鑑定株式会社		
118	コンフォリア赤羽岩淵	2,500	2,630	2,690	4.3%	2,570	4.1%	4.5%	2,640	2,690	4.2%	2,590	4.0%	4.4%	2,767	▲127	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	1,700	1,740	4.1%	1,660	3.9%	4.3%	1,720	1,750	4.0%	1,680	3.8%	4.2%	1,763	▲43	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	2,340	2,400	3.7%	2,320	3.5%	3.9%	2,380	2,440	3.6%	2,360	3.4%	3.8%	2,272	107	大和不動産鑑定株式会社		
121	カレッジスクエア八幡山	880	909	926	4.0%	901	4.1%	4.2%	910	926	4.0%	903	4.1%	4.2%	904	5	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%	4,180	4.4%	4.8%	4,220	4,250	4.6%	4,190	4.4%	4.8%	4,253	▲33	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	2,340	4.1%	2,280	4.2%	4.3%	2,300	2,330	4.1%	2,280	4.2%	4.3%	2,271	28	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	2,130	2,150	4.1%	2,100	3.9%	4.3%	2,180	2,200	4.0%	2,150	3.8%	4.2%	2,106	73	JLL森井鑑定株式会社		
125	コンフォリア渋谷WEST	5,397	5,900	5,940	3.8%	5,860	3.5%	3.9%	6,000	6,040	3.7%	5,960	3.4%	3.8%	5,493	506	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	1,250	1,270	4.0%	1,230	3.8%	4.2%	1,300	1,320	3.9%	1,280	3.7%	4.1%	1,261	38	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	1,320	1,340	4.1%	1,290	3.9%	4.3%	1,350	1,370	4.0%	1,320	3.8%	4.2%	1,323	26	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	883	896	4.1%	869	3.9%	4.3%	890	904	4.0%	876	3.8%	4.2%	913	▲23	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	1,140	1,160	4.1%	1,120	3.9%	4.3%	1,160	1,180	4.0%	1,140	3.8%	4.2%	1,158	1	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	1,970	2,000	4.2%	1,930	4.0%	4.4%	2,010	2,040	4.1%	1,970	3.9%	4.3%	1,940	69	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	2,810	2,820	4.3%	2,800	4.0%	4.4%	2,880	2,890	4.2%	2,870	3.9%	4.3%	2,803	76	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	2,320	4.0%	2,250	3.8%	4.2%	2,270	2,300	4.0%	2,250	3.8%	4.2%	2,355	▲85	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%	2,522	▲12	JLL森井鑑定株式会社		
ポートフォリオ 計		226,671	272,485	276,720		268,336			279,308	283,515		275,123			225,911	53,396			

その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第18期末 東京23区：89.6%

第19期末 東京23区：90.3%

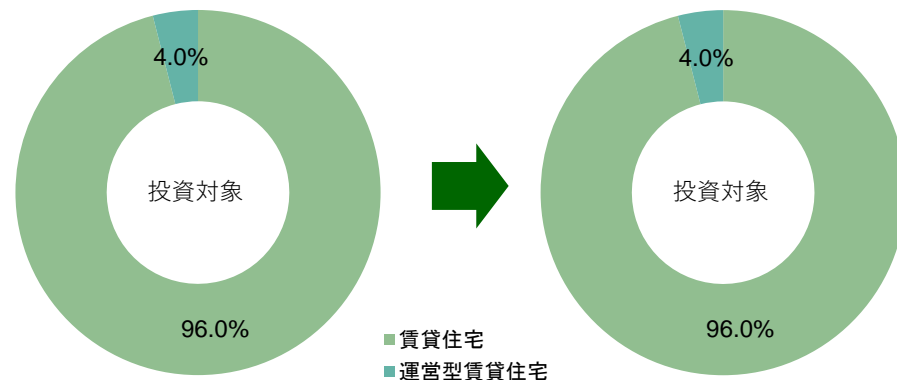


(注1) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
 (注2) 「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

投資対象

第18期末 賃貸住宅比率：96.0%

第19期末 賃貸住宅比率：96.0%

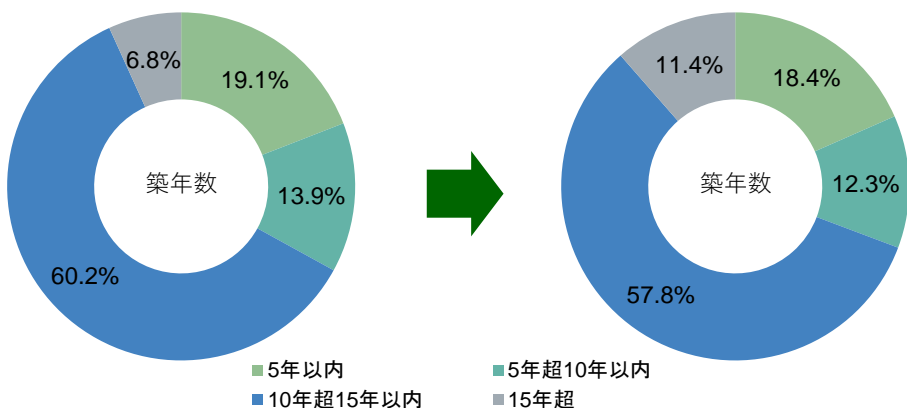


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

築年数

第18期末 平均築年数：10.5年

第19期末 平均築年数：11.1年

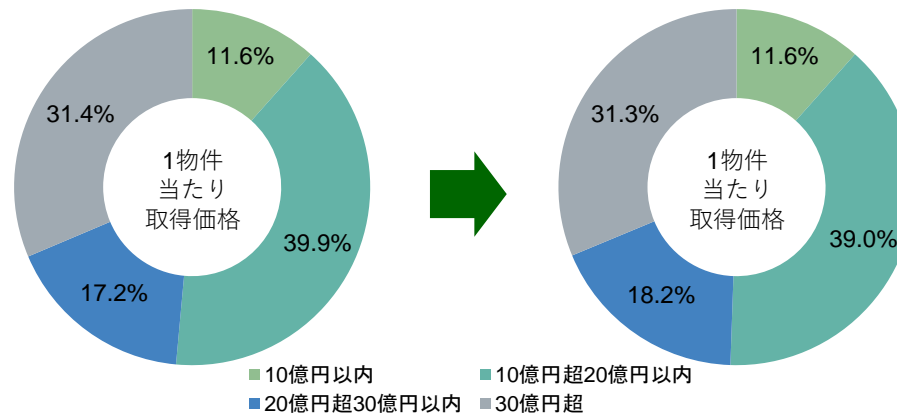


(注1) 上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。
 (注2) 「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

1物件当たり取得価格

第18期末 1口当たり取得価格：17.9億円

第19期末 1口当たり取得価格：18.0億円



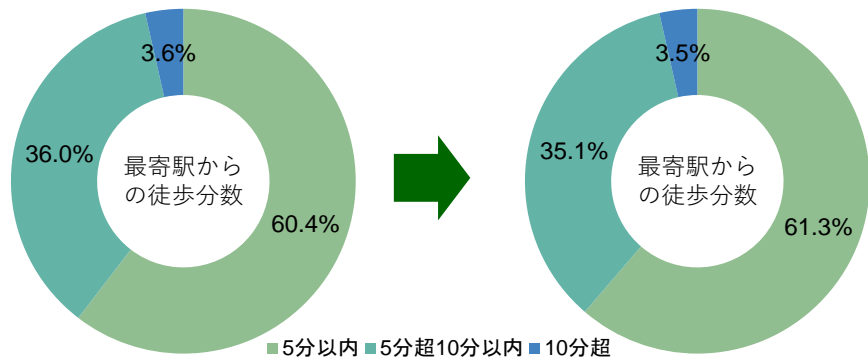
(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

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18期末 平均徒歩分数：4.9分

第19期末 平均徒歩分数：4.9分

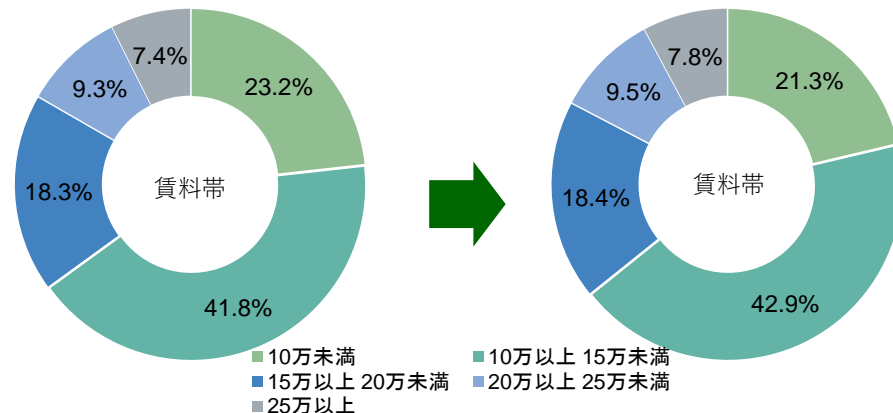


(注1) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
 (注2) 「最寄駅からの徒歩分数」及び「平均徒歩分数」の計算方法は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

賃料帯

第18期末 1戸当たり賃料：147,019円

第19期末 1戸当たり賃料：147,301円

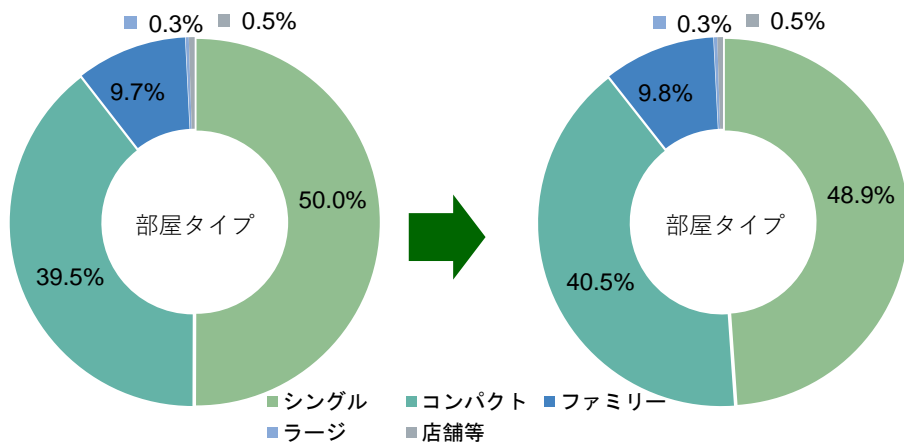


(注) 上記グラフは各運用資産の住宅区画(店舗・事務所区画を除きます。)の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第18期末 シングル・コンパクト：89.5%

第19期末 シングル・コンパクト：89.4%

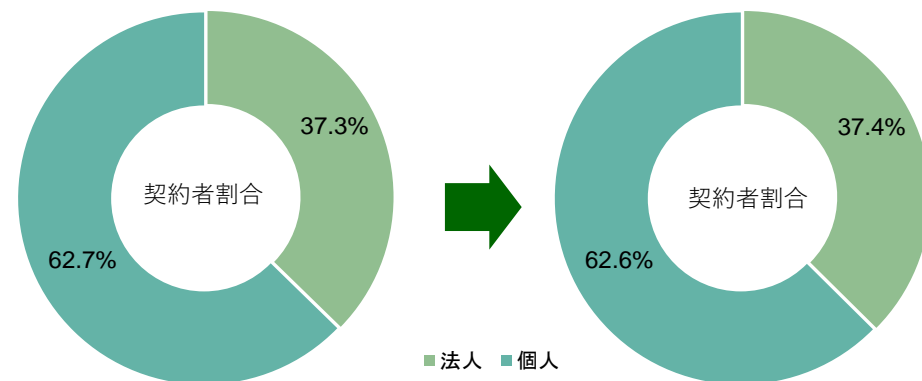


(注) 上記グラフは、賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。「部屋タイプ」の区分につきましては、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

契約者割合

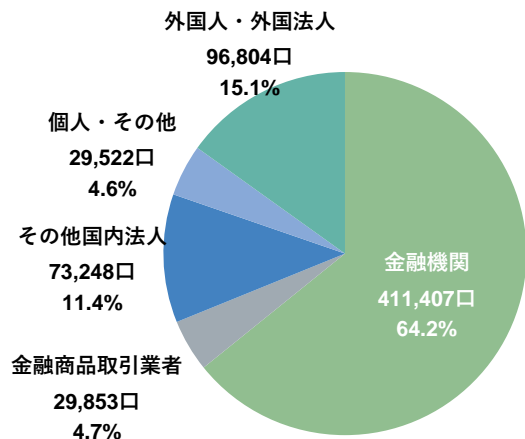
第18期末 法人割合：37.3%

第19期末 法人割合：37.4%

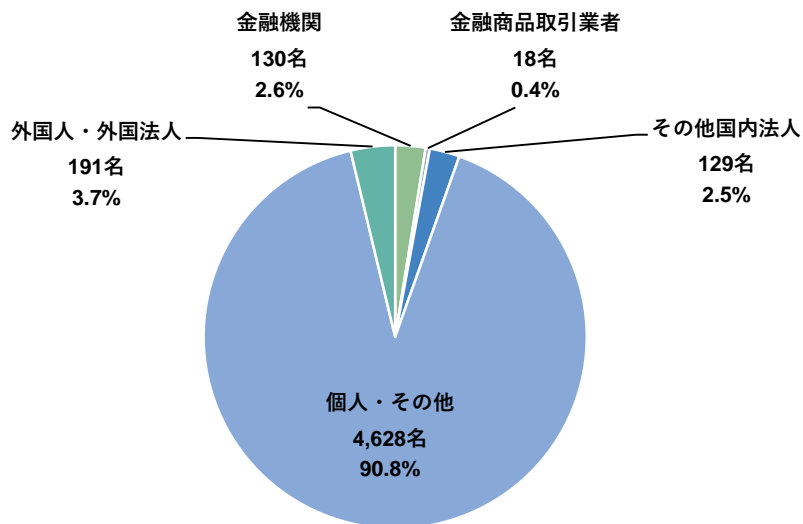


投資主の状況（第19期末時点）

所有者別投資口数



所有者別投資主数



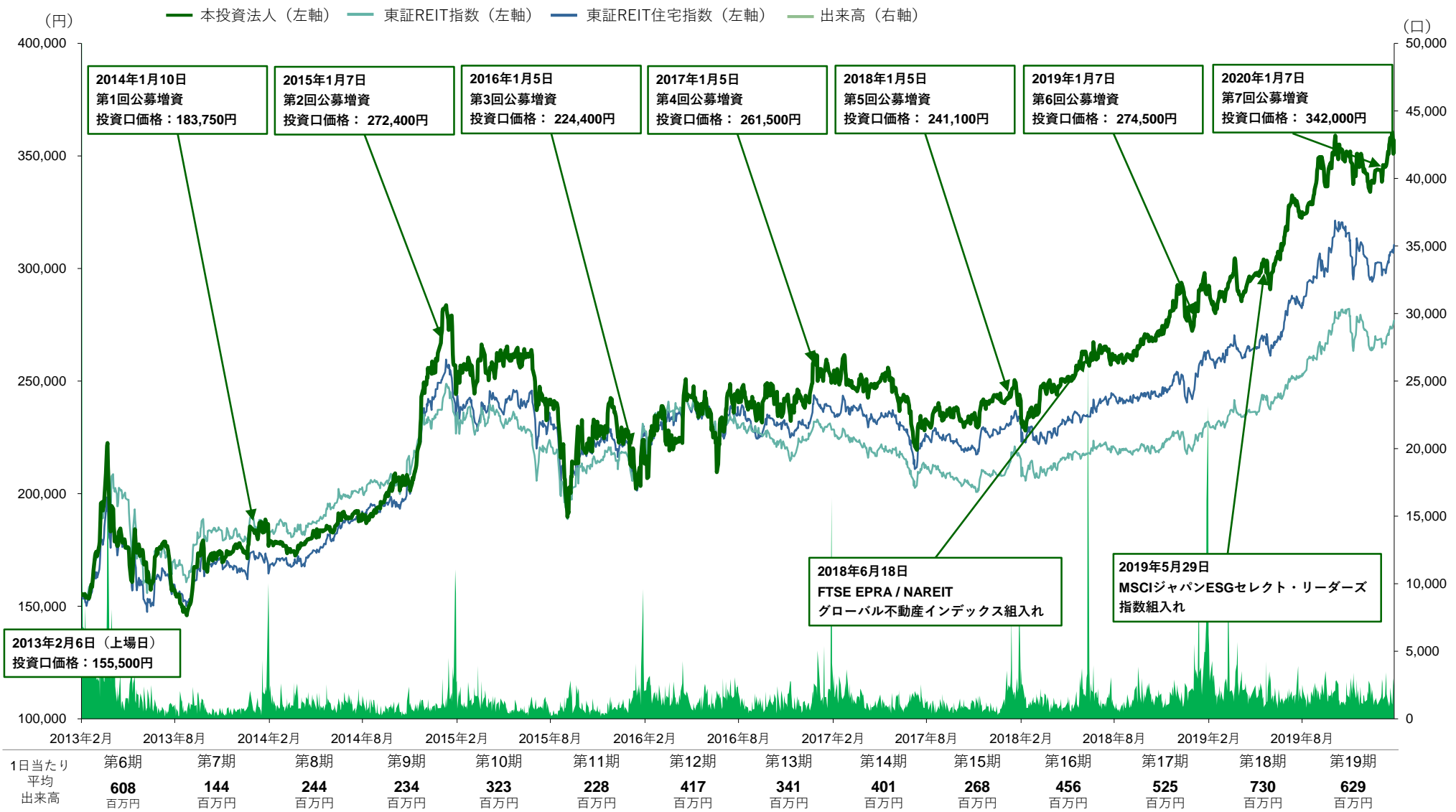
主要投資主一覧（上位10社）

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）	133,715	20.86
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	115,807	18.07
3	東急不動産株式会社	57,048	8.90
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	25,190	3.93
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	19,134	2.98
6	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）	12,084	1.88
7	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	11,210	1.74
8	STATE STREET BANK WEST CLIE NT - TREATY 505234（常任代理人 株式 会社みずほ銀行）	9,399	1.46
9	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	8,901	1.38
10	株式会社群馬銀行	8,166	1.27
	合計	400,654	62.52

（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1月31日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

投資口価格及び売買高の推移



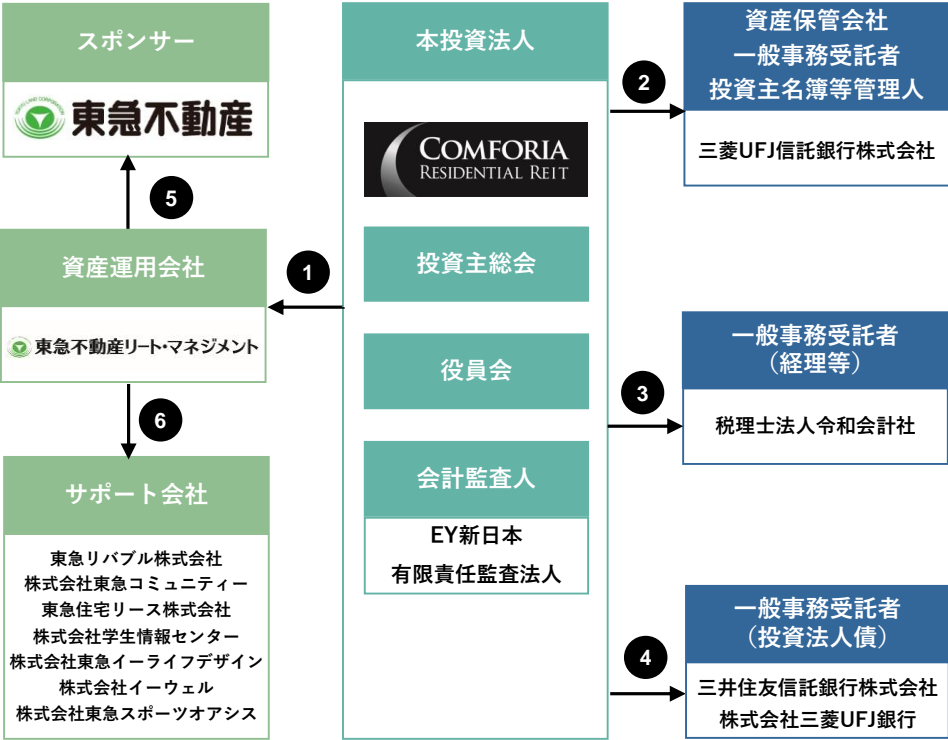
(注1) 公募増資における投資口価格については、ローンチ日を基準として記載しています。
 (注2) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2013年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。
 (注3) 2014年8月1日を効力発生日として投資口1口あたり4口の割合による投資口の分割をしているため、上場時から分割が行われたと仮定して記載しています。

投資法人の概要 (2020年1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 : 東京都港区南青山一丁目1番1号
- 役員構成 : 執行役員 伊澤 毅洋
監督役員 片岡 義広 (弁護士)
監督役員 山本 浩二 (公認会計士・税理士)
- 沿革
 - 2010年6月 設立登記
内閣総理大臣による登録 (登録番号 関東財務局第71号)
 - 2010年8月 運用開始
 - 2013年2月 東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
- 資産運用会社 : 東急不動産リート・マネジメント株式会社

仕組図



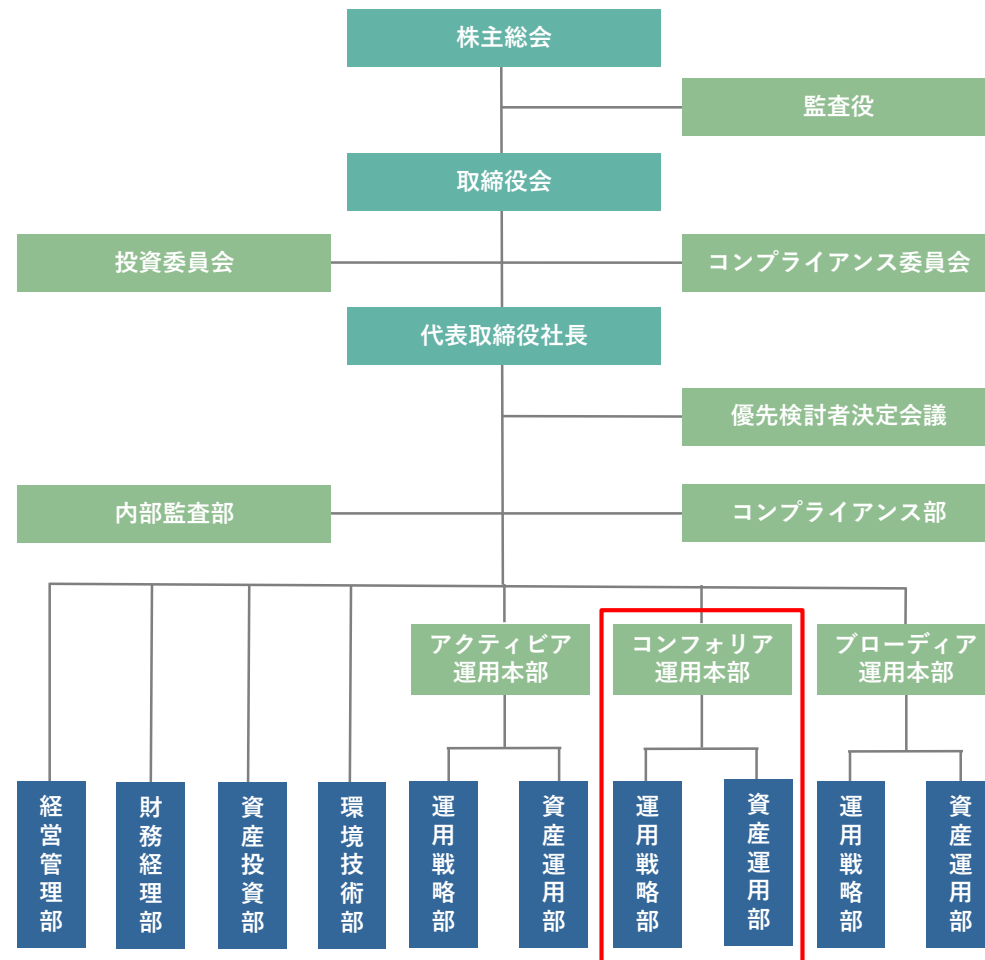
- ① 資産運用業務委託契約
- ② 資産保管業務委託契約／機関運営事務委託契約／投資口事務代行委託契約
- ③ 会計事務等に関する業務委託契約
- ④ 財務及び発行・支払代理契約
- ⑤ スポンサーサポート契約
- ⑥ サポート契約

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%
- 役職員数 : 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	82
	不動産証券化協会認定マスター	52
	ビル経営管理士	23
	賃貸不動産経営管理士	9
	日本証券アナリスト協会検定会員	2
	不動産コンサルティングマスター	4
	不動産鑑定士	7
	一級建築士	5

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るとします。
- (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、かかる記述はコンフォリア・レジデンシャル投資法人の将来の業績、財務内容、経営結果等を保証するものではありません。

本資料において提供している情報については、コンフォリア・レジデンシャル投資法人及び東急不動産リート・マネジメント株式会社がその正確性及び安全性を保証するものではなく、提供している情報を更新する責任を負うものでもありません。

本資料において提供している情報は、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合があります。

事前の承諾なく、本資料の内容の全部若しくは一部を引用、複製又は転用することを禁止します。