

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

2024年7月12日付で公表した下記プレスリリースに関する補足説明資料

- ≫ 新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
- ≫ 資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

本資料は、2024年7月12日付でコンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が公表した、「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」により公表した各取引の目的、意義及び効果等について、情報を提供することを目的として作成されたものであり、特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的として作成されたものではありません。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料及び本ホームページに記載されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なされるようお願いいたします。

本資料及び本ホームページに記載されている情報（見解を含みます。）のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は将来予想に関する記述に該当します。これらの将来予想に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において本資料作成日時点又は本ホームページにこれを掲載開始した時点で入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来予想に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料及び本ホームページに記載されている情報には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料及び本ホームページに記載されている情報で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なく、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料に掲載されている物件写真には、2024年7月12日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は、必ずしも取得予定資産を取得できるとは限りません。

不動産投資信託証券発行者：コンフォリア・レジデンシャル投資法人（証券コード：3282）

資産運用会社：東急不動産リート・マネジメント株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2370号、加入協会 一般社団法人 投資信託協会）

Contents

1	本投資法人の特徴・強み	P.3
2	オファリング・ハイライト	P.4
3	Appendix	P.32
4	注記	P.39

本投資法人の特徴・強み

1 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資

賃貸住宅における
東京23区比率
(本取組み後)

90.6%

賃貸住宅における
最寄駅からの平均徒歩分数
(本取組み後)

5.7分

2 東急不動産ホールディングスグループの活用

スポンサーグループ
からの物件取得比率
(本取組み後)

70.1%

上場来平均稼働率
(2024年4月末日時点)

96.1%

3 投資主価値向上を目指す運用

時価総額
(上場日対比)

370億円



2,458億円 (約6.6倍 / 本取組み後)

1口当たりNAV
(第6期 (上場期) 末対比)

150,798円



331,333円 (約2.2倍 / 本取組み後)

1口当たり分配金
(第6期 (上場期) 対比)

4,051円



5,650円 (+39.5% / 第27期実績)

オフリング・ハイライト

1 将来推計人口に基づく、未来を見据えた戦略投資

- 2035年の将来推計人口を念頭に、持続的成長が期待される物件に厳選投資
- 東京23区の賃貸住宅を中心とした物件取得を継続することにより、競争力の高いポートフォリオを構築

2 公募増資と借入を巧みに活用した継続的な外部成長

- 時機を捉え、投資主価値向上に資する機動的な公募増資を実施
- 取得余力を活用し、好機を確実に捉えた期中での物件取得

3 人口動態を捉えたポートフォリオが牽引する内部成長

- 東京23区中心の立地戦略により、入替時賃料変動率は過去最高を更新
- 立地戦略とリノベーションが内部成長を加速

4 持続的な成長を支える3つの成長ドライバー

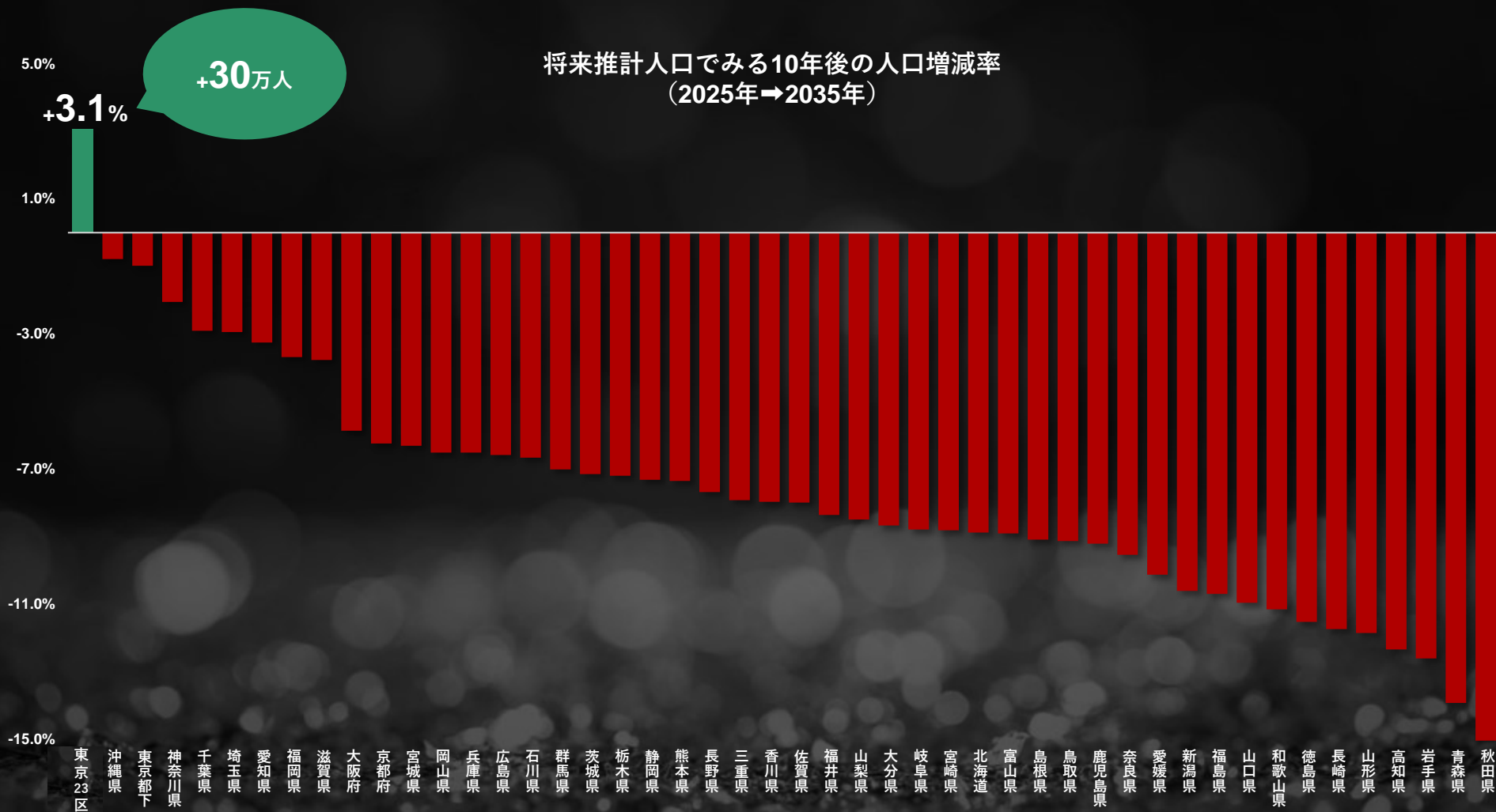
- 財務戦略 ～持続的な成長を支える豊富なフリーキャッシュと取得余力の拡大～
- 資産入替 ～環境変化に応じたポートフォリオの新陳代謝による成長力強化と投資主還元～
- リノベーション物件 ～リノベーション物件を起点とした「ESG推進」と「収益力向上」～



1. 将来推計人口に基づく、未来を見据えた戦略投資

「唯一」人口増加が見込まれる東京23区

将来推計人口でみる10年後の人口増減率
(2025年→2035年)



(出所) 人口増減率は、国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）』を基に本資産運用会社が作成しています。

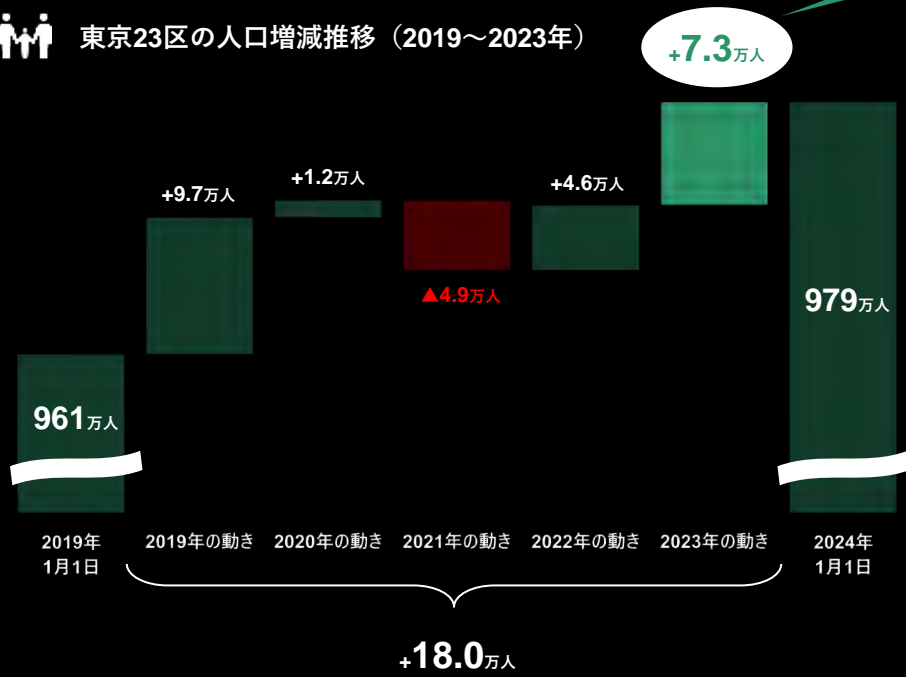
2023年、日本の人口は全都道府県で「唯一」東京都のみ増加

中でも東京23区は全ての区で人口増加

2023年における東京23区別の人口増減



東京23区の人口増減推移（2019～2023年）



(出所) 東京23区の人口推移は、東京都「東京都の人口（推計）」を基に本資産運用会社が作成しています。

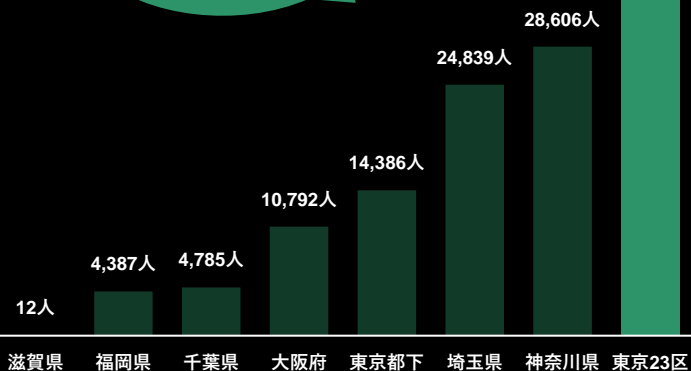
2023年、東京23区の転入超過数は他県を圧倒

一方、子育て世代は東京近郊へ転居の動き

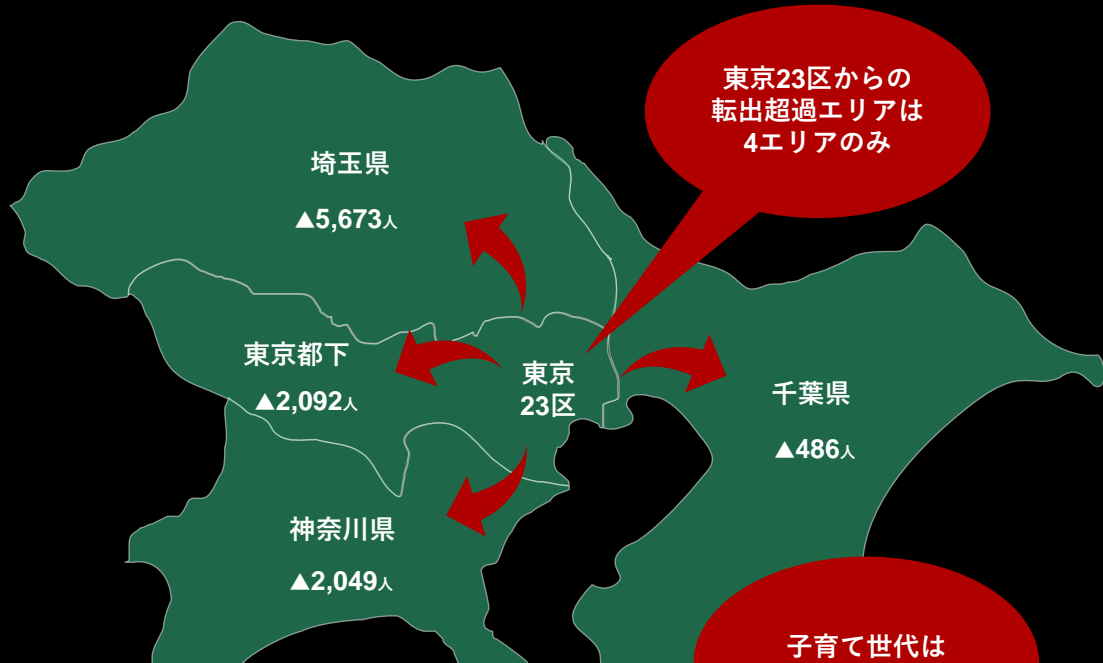
2023年・都道府県別転入超過数

53,899人

転入超過エリアは
7都府県のみ



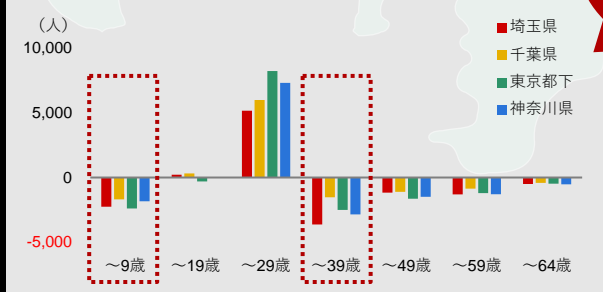
2023年・東京23区における転出超過数



東京23区からの
転出超過エリアは
4エリアのみ

子育て世代は
東京近郊へ

年齢階級別・東京23区における転入・転出超過数



(出所) 転入・転出超過数は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。

東京23区の賃貸住宅を中心とした物件取得を継続することにより、競争力の高いポートフォリオを構築

取得（予定）価格合計

21,761 百万円

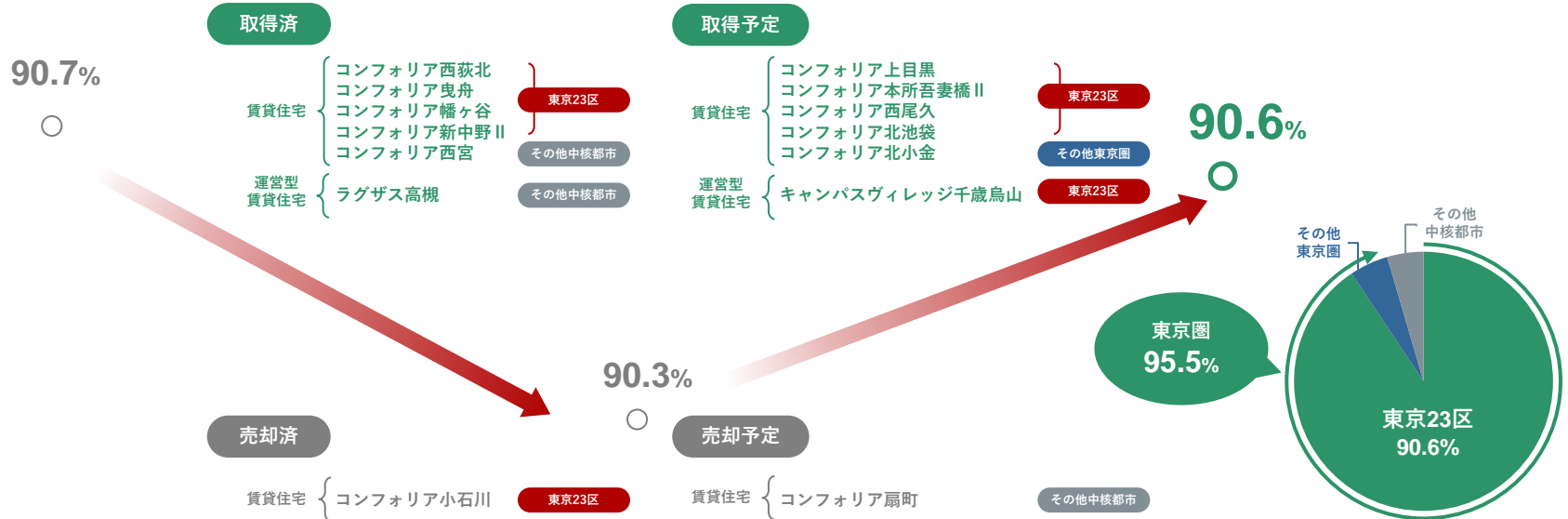
鑑定評価額合計

22,380 百万円

鑑定NOI平均利回り

4.0%

賃貸住宅における東京23区比率



第27期末
(24.1)

本資料の日付現在

本取組み後

本取組み前後のポートフォリオの変化

	第27期末 (2024年1月期末)
物件数	160物件
取得(予定)価格合計	3,073億円
鑑定評価額合計	4,039億円
含み益	1,002億円
鑑定NOI平均利回り	4.9%
平均築年数	13.8年
賃貸住宅比率	91.0%
賃貸住宅における 東京圏比率	95.4%
賃貸住宅における 東京23区比率	90.7%
賃貸住宅における 部屋タイプ別比率	シングル 51.5%
	コンパクト 38.1%
	ファミリー 9.6%
	ラージ・店舗等 0.7%










本取組み後	
物件数	170物件
取得(予定)価格合計	3,271億円
鑑定評価額合計	4,239億円
含み益	1,015億円
鑑定NOI平均利回り	4.8%
平均築年数	13.4年
賃貸住宅比率	90.0%
賃貸住宅における 東京圏比率	95.5%
賃貸住宅における 東京23区比率	90.6%
賃貸住宅における 部屋タイプ別比率	シングル 50.0%
	コンパクト 39.5%
	ファミリー 9.7%
	ラージ・店舗等 0.7%

本取組み			
第28期取得済及び 取得予定資産		第28期譲渡済及び 譲渡予定資産	
物件数	12物件	入替	2物件
取得(予定)価格合計	217億円		19.8億円
鑑定評価額合計	223億円		24.8億円 (譲渡(予定)価格)
含み益	6.1億円		4.6億円 (譲渡益)
鑑定NOI平均利回り	4.0%		3.8%
平均築年数	8.9年		12.6年
賃貸住宅比率	76.0%		100.0%
賃貸住宅における 東京圏比率	89.2%		27.8%
賃貸住宅における 東京23区比率	82.1%		27.8%
賃貸住宅における 部屋タイプ別比率	シングル 24.3%		シングル 97.6%
	コンパクト 65.0%		コンパクト 2.4%
	ファミリー 9.5%		ファミリー -
	ラージ・店舗等 1.3%		ラージ・店舗等 -

取得済資産

譲渡済資産

戦略的な資産入替








区分	賃貸住宅				運営型賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅
物件	コンフォリア 西荻北 	コンフォリア 曳舟 	コンフォリア 新中野Ⅱ 	コンフォリア 西宮 	ラグザス高槻 	コンフォリア 幡ヶ谷 	コンフォリア 小石川 
所在地	東京都杉並区	東京都墨田区	東京都中野区	兵庫県西宮市	大阪府高槻市	東京都渋谷区	東京都文京区
取得ルート・ 譲渡先	運用会社 独自ルート	運用会社 独自ルート	運用会社 独自ルート	スポンサー	運用会社 独自ルート	運用会社 独自ルート	第三者
取得・譲渡 価格	3,220百万円	1,164百万円	1,610百万円	1,782百万円	1,095百万円	1,073百万円	922百万円
鑑定評価額	3,330百万円	1,200百万円	1,690百万円	1,800百万円	1,100百万円	1,120百万円	809百万円
鑑定NOI 利回り	4.1%	4.3%	3.9%	4.3%	4.5%	3.8%	3.4%
竣工時期	2000年2月	1995年3月	2008年3月	2020年1月	2008年3月	2022年10月	2004年11月
取得・譲渡日	2024年3月28日	2024年3月27日	2024年3月28日	2024年3月27日	2024年2月6日	2024年3月28日	2024年4月11日



取得予定資産

譲渡予定資産

戦略的な資産入替

区分	賃貸住宅				運営型賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅
物件	コンフォリア 上目黒 	コンフォリア 本所吾妻橋Ⅱ 	コンフォリア 西尾久 	コンフォリア 北池袋 	キャンパスヴィレッジ 千歳烏山 	コンフォリア 北小金 	コンフォリア 扇町 
所在地	東京都目黒区	東京都墨田区	東京都荒川区	東京都板橋区	東京都世田谷区	千葉県松戸市	大阪府大阪市
取得ルート・ 譲渡先	運用会社 独自ルート	運用会社 独自ルート	運用会社 独自ルート	運用会社 独自ルート	スポンサー	スポンサー	第三者
取得・譲渡 予定価格	2,070百万円	1,300百万円	1,350百万円	1,790百万円	4,126百万円	1,180百万円	1,560百万円
鑑定評価額	2,150百万円	1,330百万円	1,380百万円	1,840百万円	4,240百万円	1,200百万円	1,520百万円
鑑定NOI 利回り	3.7%	3.8%	4.0%	3.8%	4.1%	4.4%	4.0%
竣工 (予定) 時期	2024年3月	2024年4月	2024年8月	2024年10月	2023年3月	2014年1月	2014年9月
取得・譲渡 予定日	2024年8月28日	2024年8月8日	2024年9月13日	2024年11月15日	2024年11月1日	2024年10月1日	2024年8月30日



本取組みの取得予定資産①

準都心 コンフォリア上目黒 新築 運用会社独自ルート

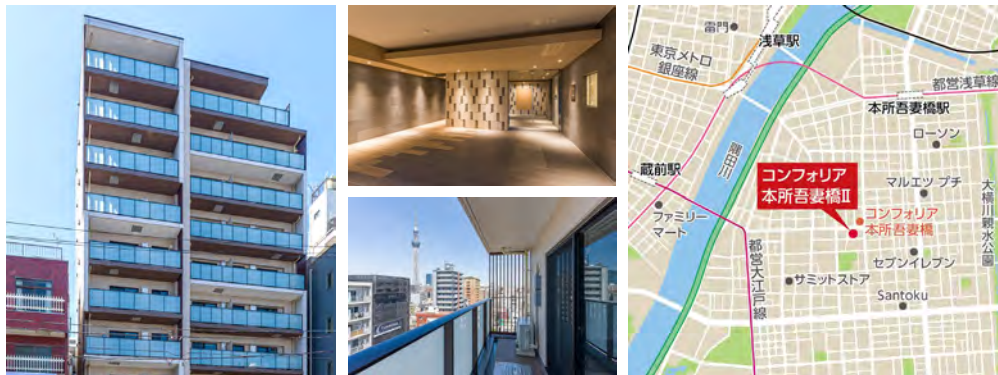
▶ 代官山・中目黒エリアに近接し、デザイン性及び住環境の優れた新築賃貸マンション



取得予定価格	2,070百万円	所在地	東京都目黒区上目黒	最寄駅	東急田園都市線「池尻大橋」駅 徒歩12分 東急東横線「祐天寺」駅 徒歩14分	稼働率 (2024年4月末時点)	6.3%
竣工時期	2024年3月	賃貸可能戸数	43戸	鑑定NOI 利回り	3.7%		

準都心 コンフォリア本所吾妻橋Ⅱ 新築 運用会社独自ルート

▶ 複数路線利用可能、コンパクトタイプ中心の利便性の高い新築賃貸マンション



取得予定価格	1,300百万円	所在地	東京都墨田区本所	最寄駅	都営浅草線「本所吾妻橋」駅 徒歩9分	稼働率	—
竣工時期	2024年4月	賃貸可能戸数	26戸	鑑定NOI 利回り	3.8%		

準都心 コンフォリア西尾久 新築 運用会社独自ルート

▶ レトロな雰囲気が漂う下町に位置し、都心へのアクセスが良好な新築賃貸マンション



取得予定価格	1,350百万円	所在地	東京都荒川区西尾久	最寄駅	都電荒川線「小台」駅 徒歩2分	稼働率	—
竣工予定時期	2024年8月	賃貸可能戸数	40戸	鑑定NOI 利回り	4.0%		

準都心 コンフォリア北池袋 新築 運用会社独自ルート

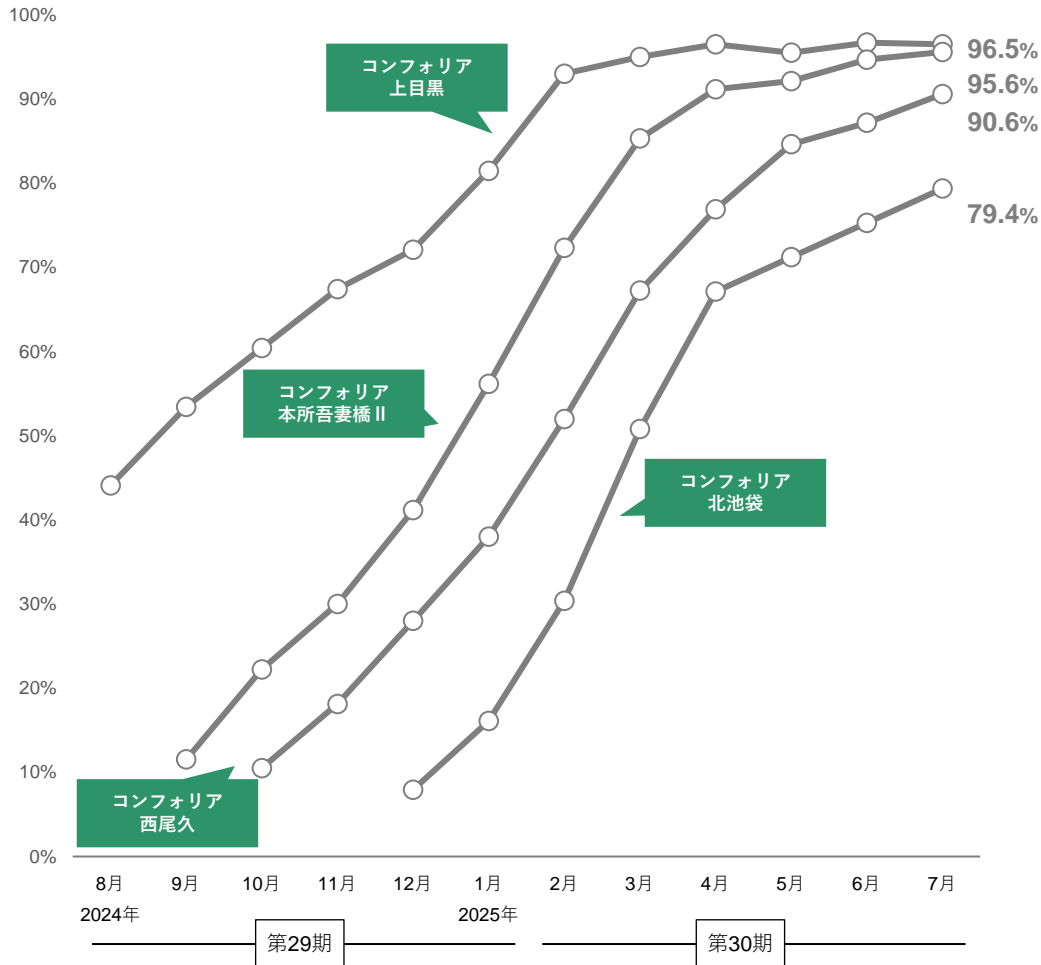
▶ 池袋エリアに近接する、コンパクトタイプ中心の利便性の高い新築賃貸マンション



取得予定価格	1,790百万円	所在地	東京都板橋区熊野町	最寄駅	東武東上線「下板橋」駅 徒歩9分	稼働率	—
竣工予定時期	2024年10月	賃貸可能戸数	49戸	鑑定NOI 利回り	3.8%		

旺盛な需要が見込まれる東京23区と過去のリーシング実績を踏まえ、未竣工・未稼働物件の取得を決断

業績予想の前提となる未竣工・未稼働物件の月末稼働率



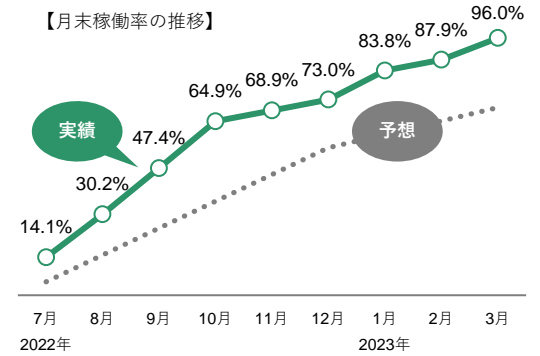
未稼働物件の取得事例

コンフォリア北沢
(2022年7月1日取得)



当初予想を上回る
高いリーシング力

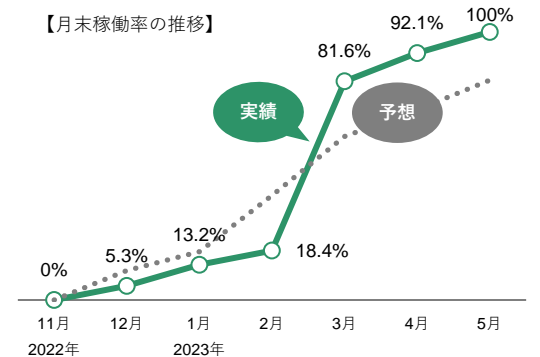
【月末稼働率の推移】



コンフォリア鷺沼三丁目
(2022年11月25日取得)



【月末稼働率の推移】

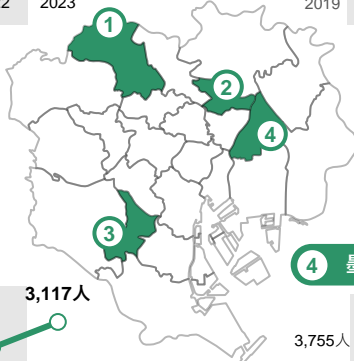
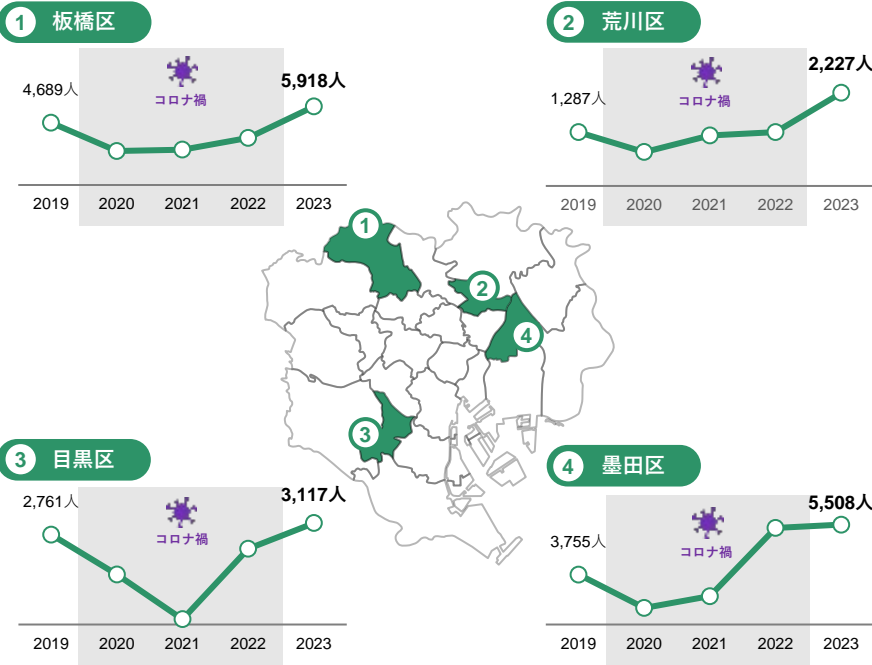


(注) 「業績予想の前提となる未竣工・未稼働物件の月末稼働率」は、各物件所在地における賃貸市場の動向等を勘案して本資産運用会社が算出した予想値であり、将来の達成を保証するものではありません。

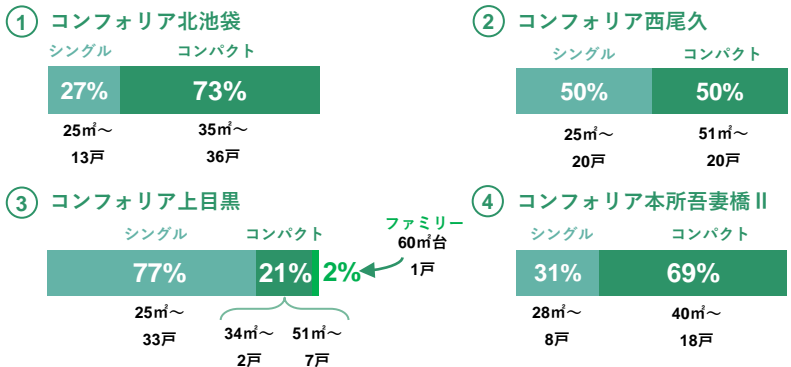
本取組みの取得予定資産②

未竣工・未稼働物件所在地の人口動態

全エリアで若年層（15歳~39歳）の転入超過数はコロナ前を上回る



未竣工・未稼働物件のタイプ別戸数割合



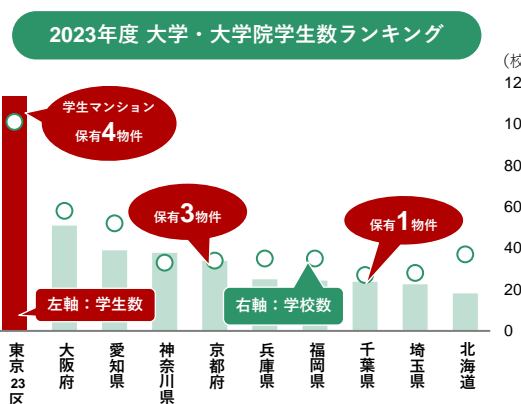
準都心 キャンパスヴィレッジ千歳烏山

学生マンション スポンサー

➤ 複数の大学を有する京王線沿線に位置する、環境配慮型学生マンション



取得予定価格	4,126百万円	所在地	東京都世田谷区南烏山	最寄駅	京王線「千歳烏山」駅 徒歩4分
竣工時期	2023年3月	賃貸可能戸数	182戸	鑑定NOI利回り	4.1%
賃借人	シグマジパン株式会社（東急不動産HDグループ）		契約期間	10年1ヶ月、うち5年1ヶ月間解約不可 (2023年3月契約開始)	
				稼働率	100.0%



(出所) 転入超過数は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に、大学・大学院の学生数及び学校数は、文部科学省「学校基本調査(令和5年度)」を基に本資産運用会社が作成しています。

取得

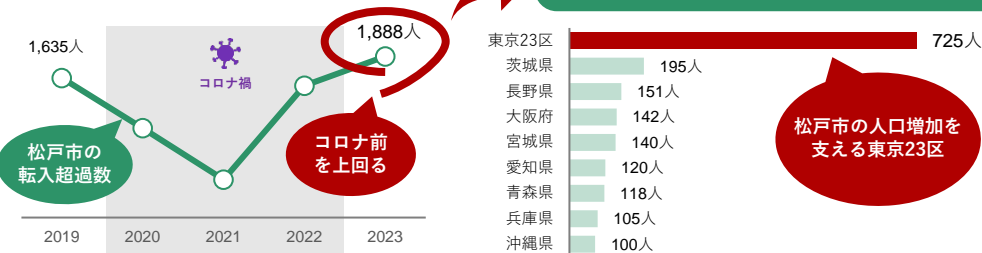
その他 東京圏 **コンフォリア北小金** コンパクトタイプ中心 スポンサー

▶ 東京圏に位置し、北小金駅前の再開発エリアに隣接する、コンパクトタイプ中心の賃貸マンション



取得予定価格	1,180百万円	所在地	千葉県松戸市小金	最寄駅	JR常磐線「北小金」駅 徒歩4分
竣工時期	2014年1月	賃貸可能戸数	39戸	鑑定NOI利回り	4.4%
				稼働率 (2024年4月末時点)	92.7%

2023年・都道府県別・松戸市への転入超過数



(出所) 松戸市の転入超過数等は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。

譲渡

その他 中核都市 **コンフォリア扇町** シングルタイプ中心

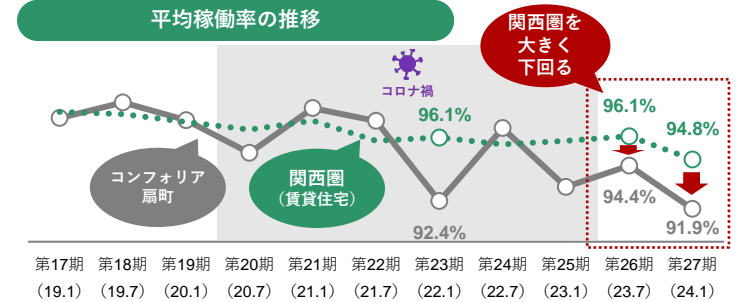
▶ 競争力低下に伴い、資産入替を実施。譲渡益**1.1億円**は**全額配当**へ



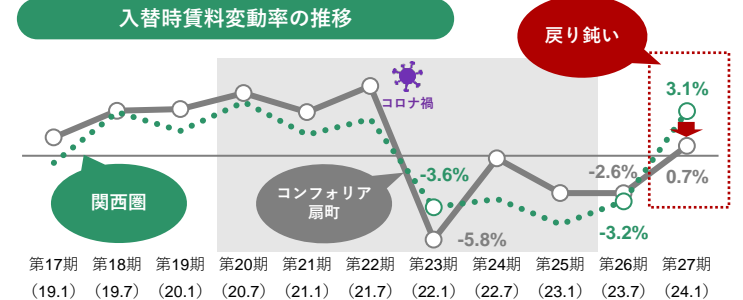
譲渡予定価格	1,560百万円
所在地	大阪府大阪市北区
最寄駅	Osaka Metro堺筋線「扇町」駅 徒歩2分
竣工時期	2014年9月
賃貸可能戸数	88戸
戸当たり平均面積	24.40㎡
稼働率 (2024年4月末時点)	95.0%



平均稼働率の推移

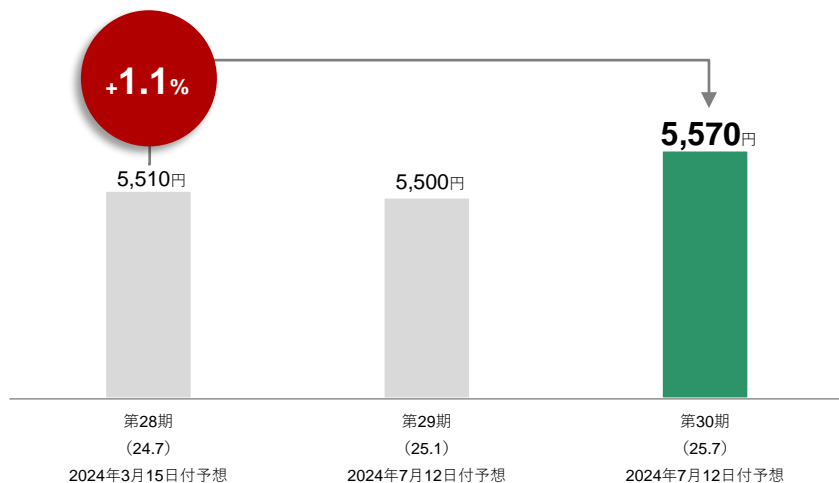


入替時賃料変動率の推移

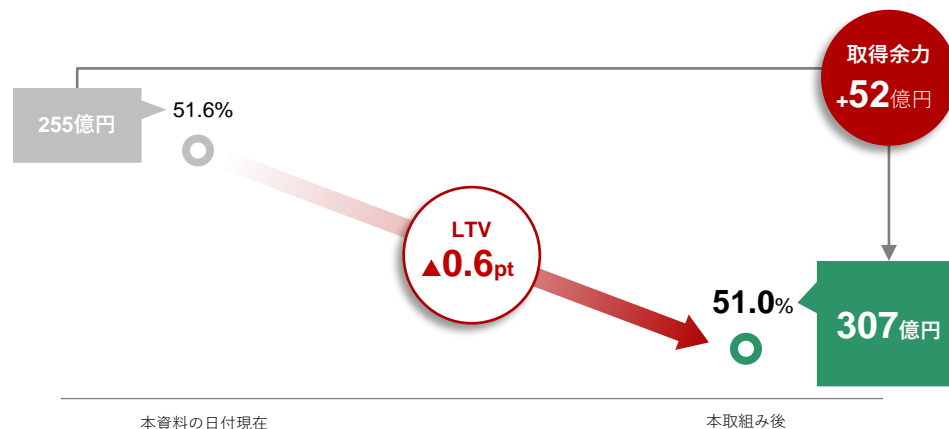


持続的な成長の布石となる、LTV低下を伴う投資主価値向上を実現

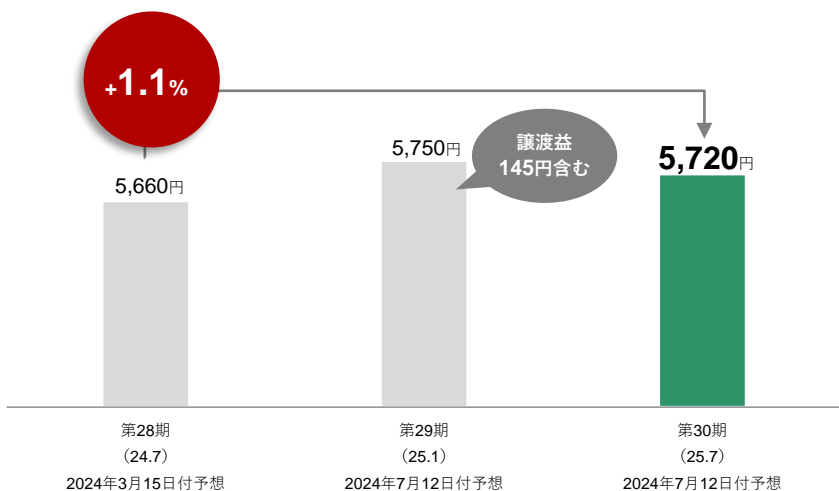
譲渡益を除いた1口当たり当期純利益 (EPU)



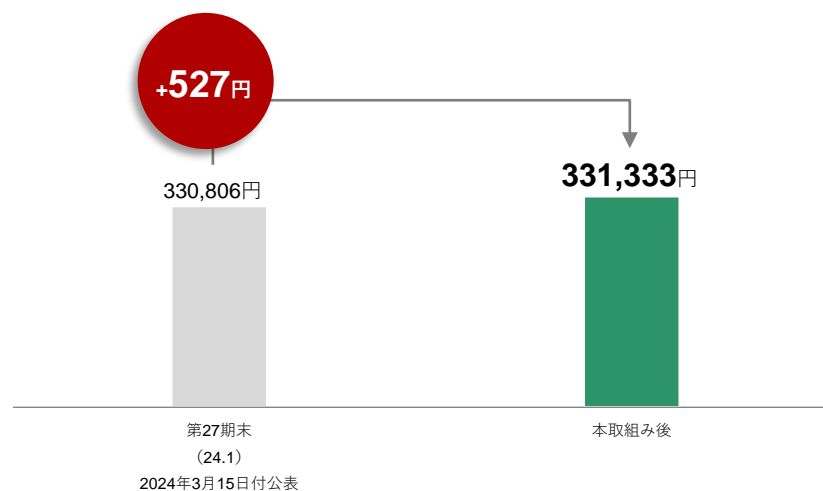
LTV・取得余力



1口当たり分配金 (DPU)



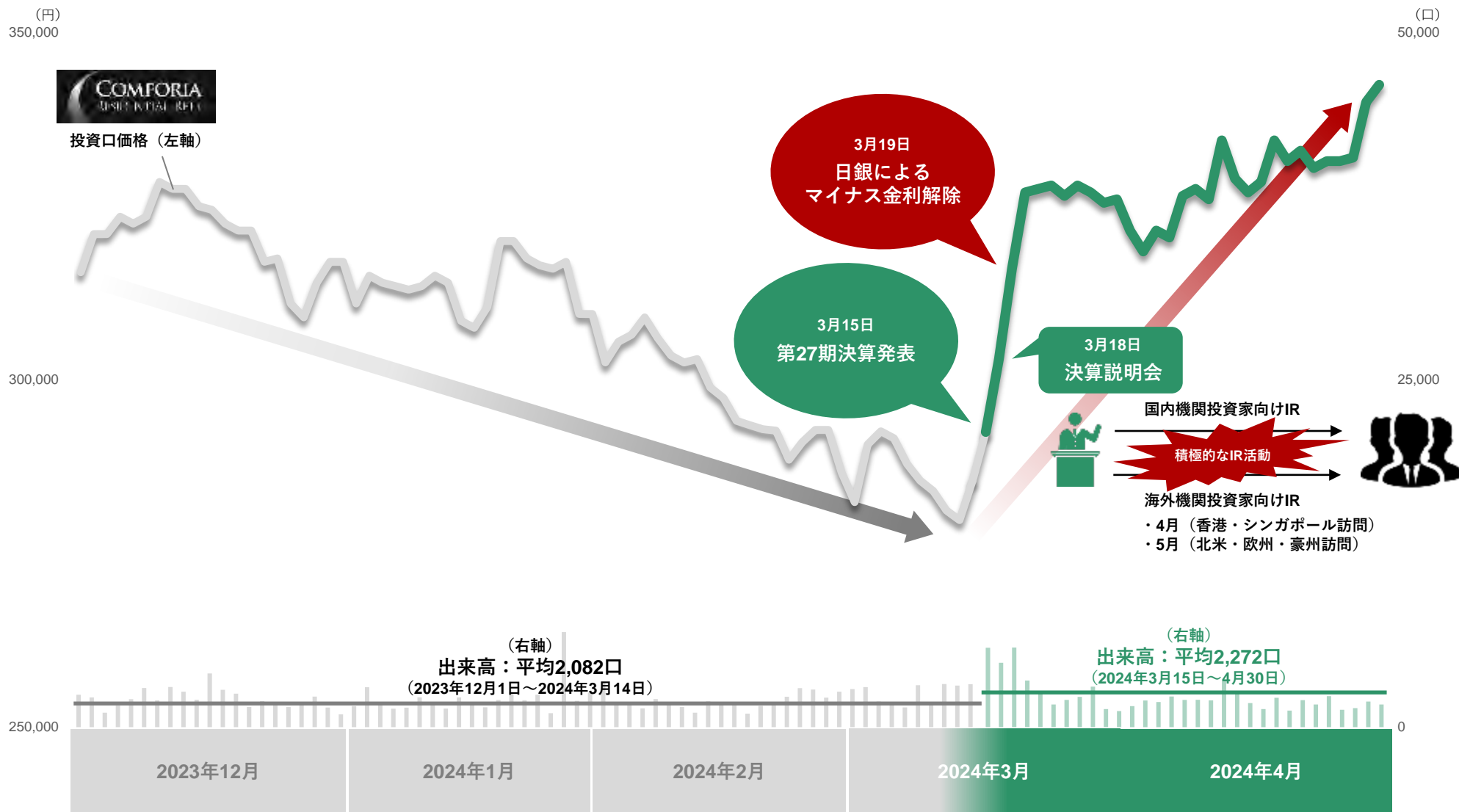
1口当たりNAV



A photograph of a modern building's entrance. The facade is composed of light grey concrete panels with small circular details. The entrance is framed by red brick pillars and features large glass doors. The ground is paved with dark grey tiles, and there are landscaped areas with young trees and grasses on either side. A semi-transparent green banner with white text is overlaid across the middle of the image.

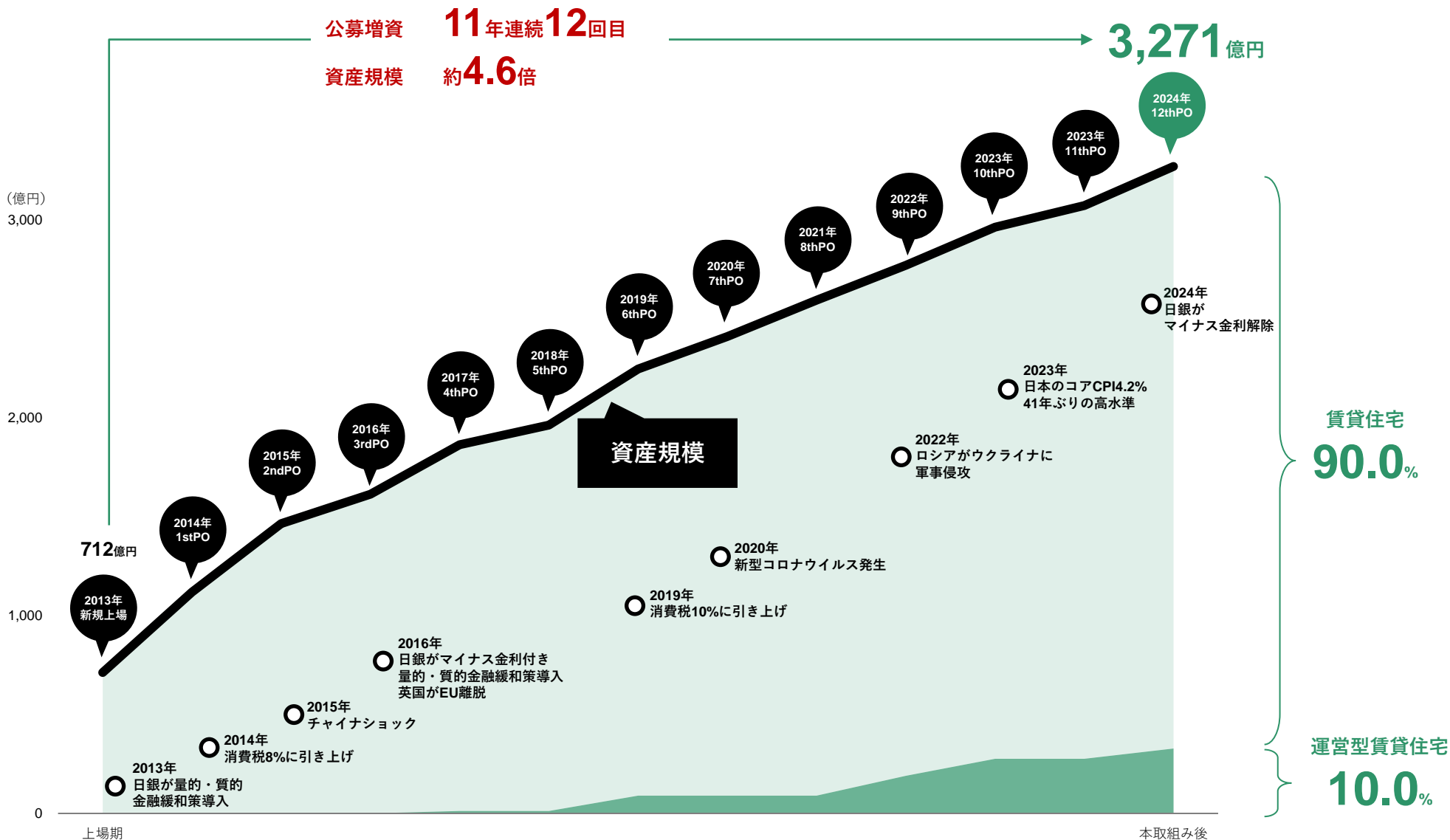
2. 公募増資と借入を巧みに活用した継続的な外部成長

日銀の政策転換と投資家との対話を踏まえ、投資口価格上昇に合わせた資金調達を実施

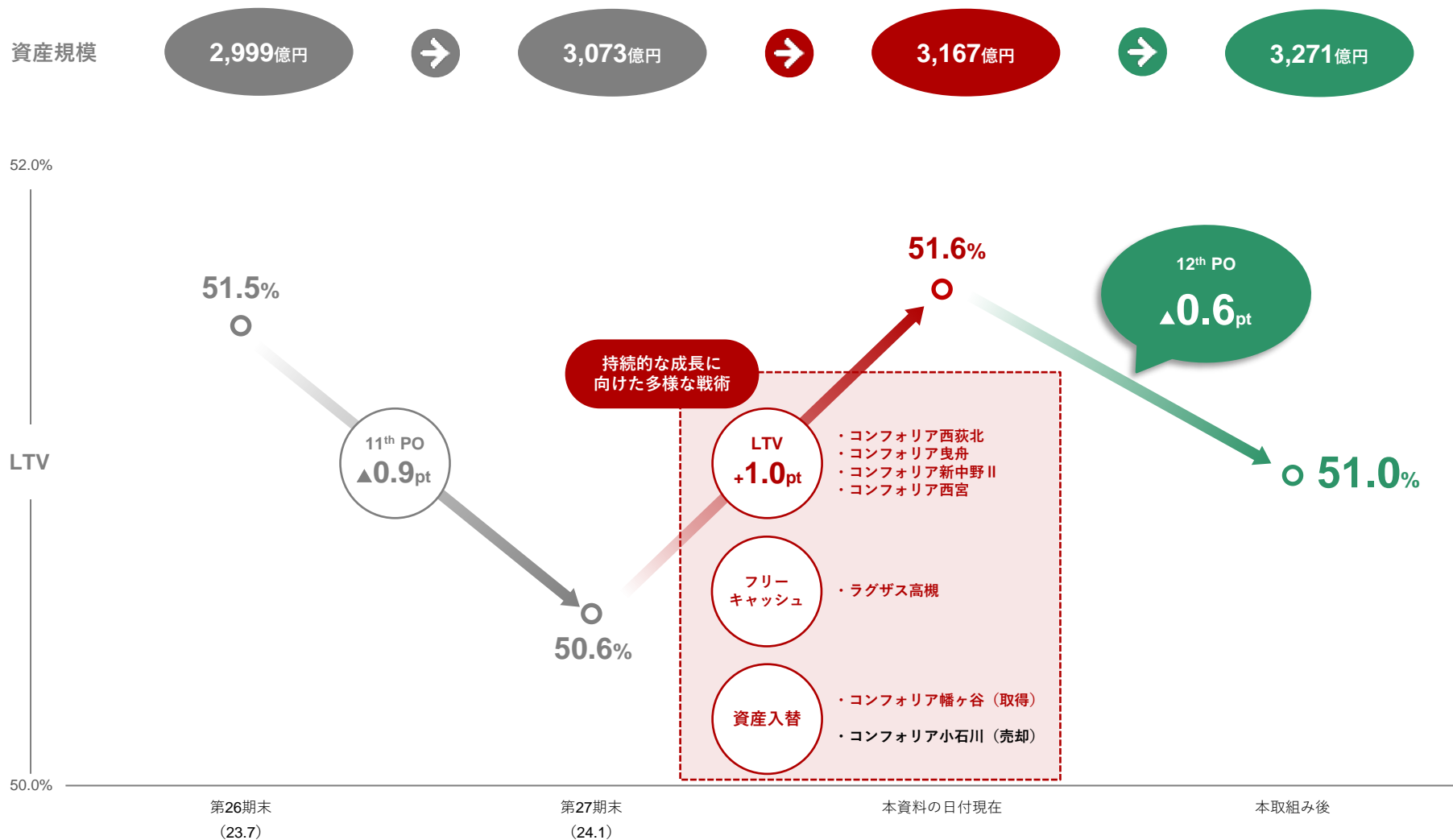


11年連続の公募増資を活用した継続的な資産規模の拡大

幾度となく訪れる難局を乗り越え、公募増資を活用した継続的な資産規模の拡大を実現

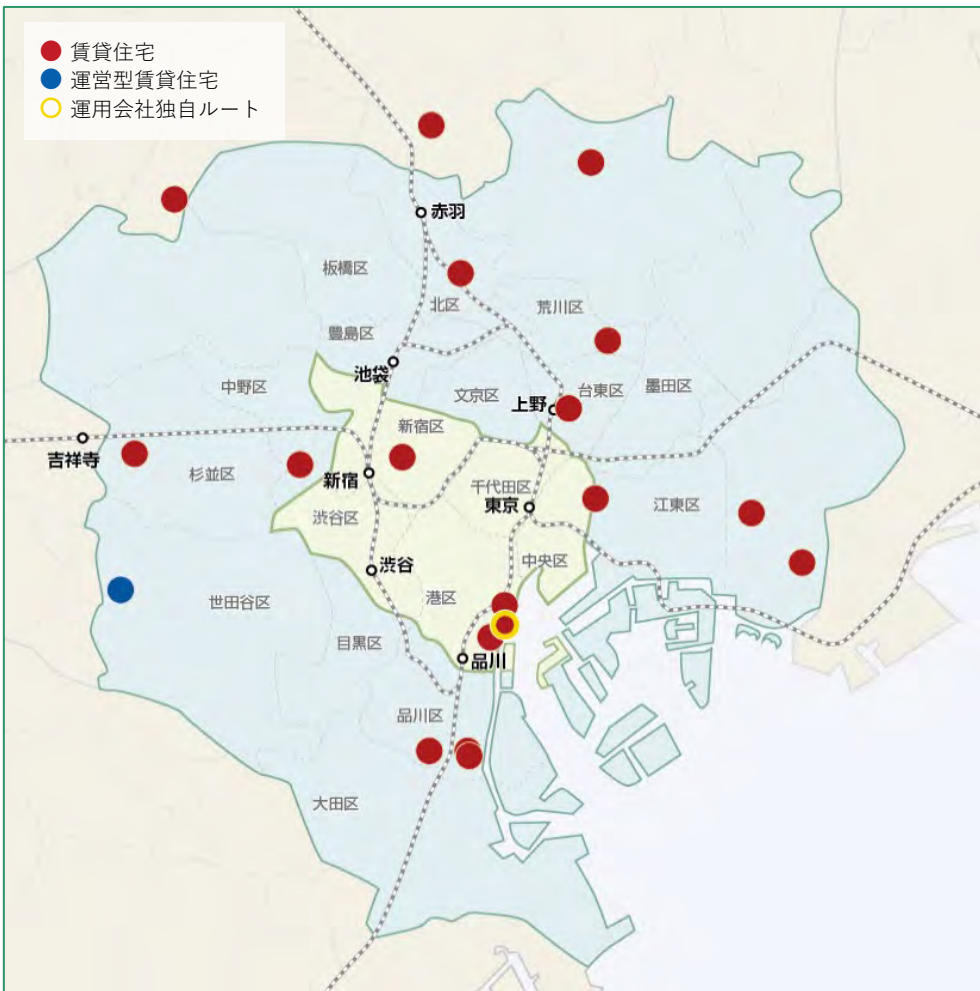


公募増資による取得余力確保とその取得余力を活用した物件取得という成長サイクルを実現



東京23区を中心とした強固なスポンサー・パイプライン

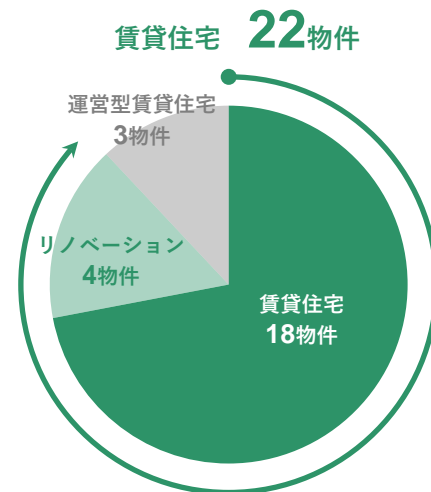
東京23区及びその他東京圏



関西圏



投資対象



パイプラインの内訳

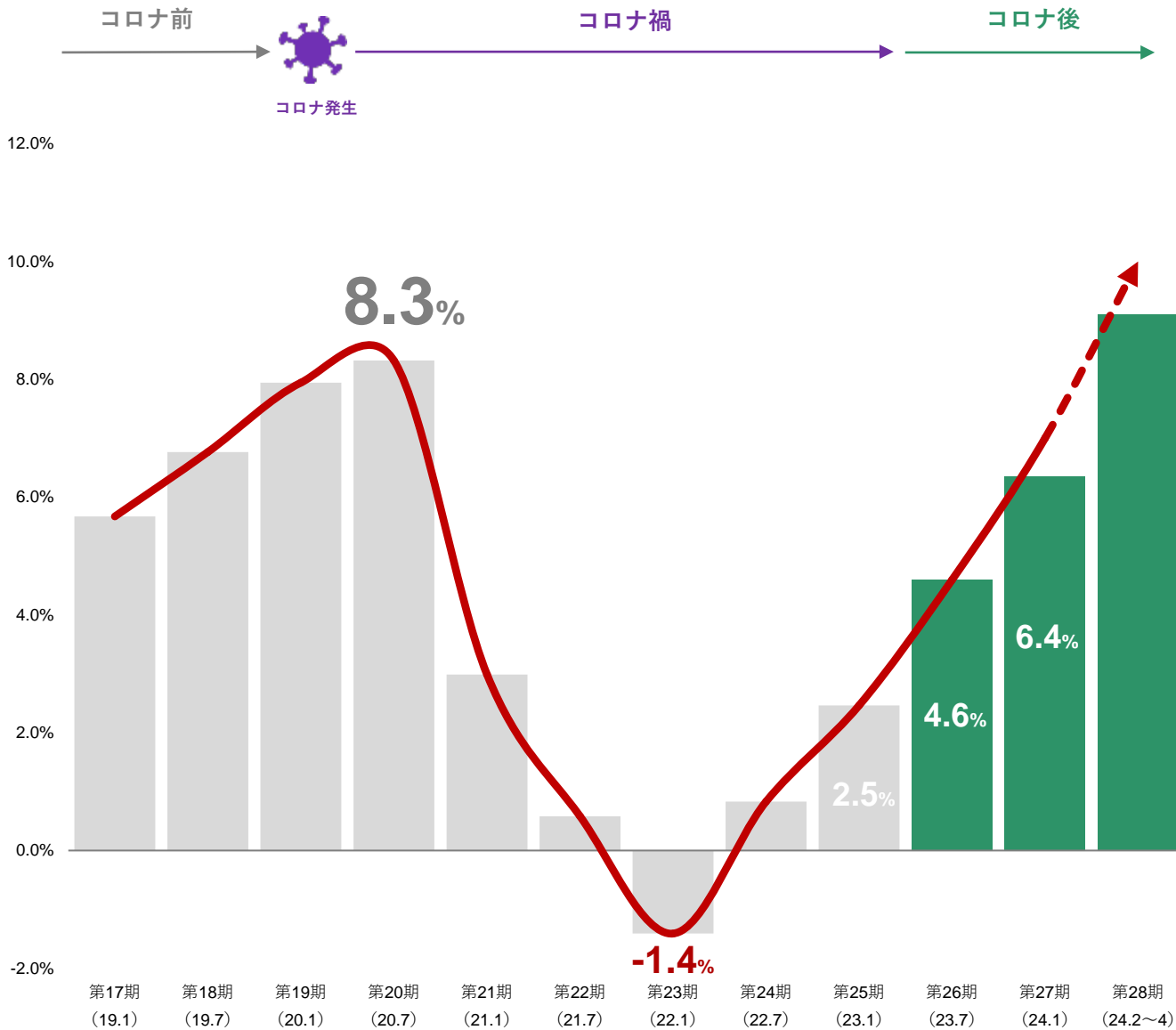
竣工済 **18** 物件 (**1,950** 戸)

所在	物件数	戸数
東京23区	17物件	1,733戸
その他東京圏	2物件	125戸
その他中核都市（関西圏）	6物件	908戸
合計	25物件	2,766戸
（うち運用会社独自ルート）	1物件	69戸

The image shows the exterior of a modern building. The central focus is a glass entrance door leading into a brightly lit interior. Above the door is a balcony with a glass railing. The building's facade is a mix of light-colored panels and dark window frames. In the foreground, there is a paved walkway leading to the entrance, flanked by landscaped areas with young trees and shrubs. A water tap is visible on the right side of the walkway.

3. 人口動態を捉えたポートフォリオが牽引する内部成長

東京23区中心の立地戦略により、入替時賃料変動率は過去最高を更新



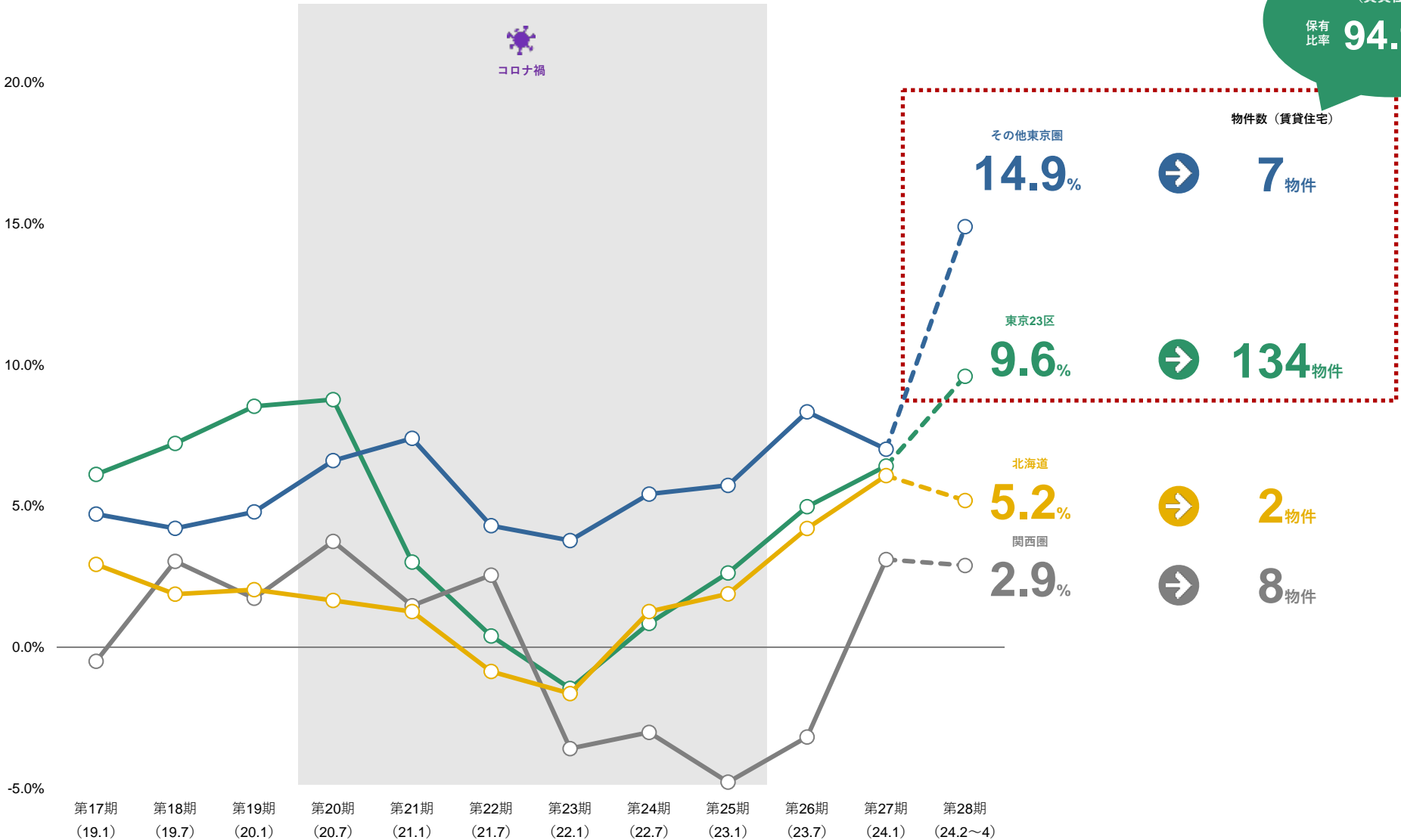
入替時賃料変動率
第28期 (24.2~4)

9.1%

過去最高値を突破

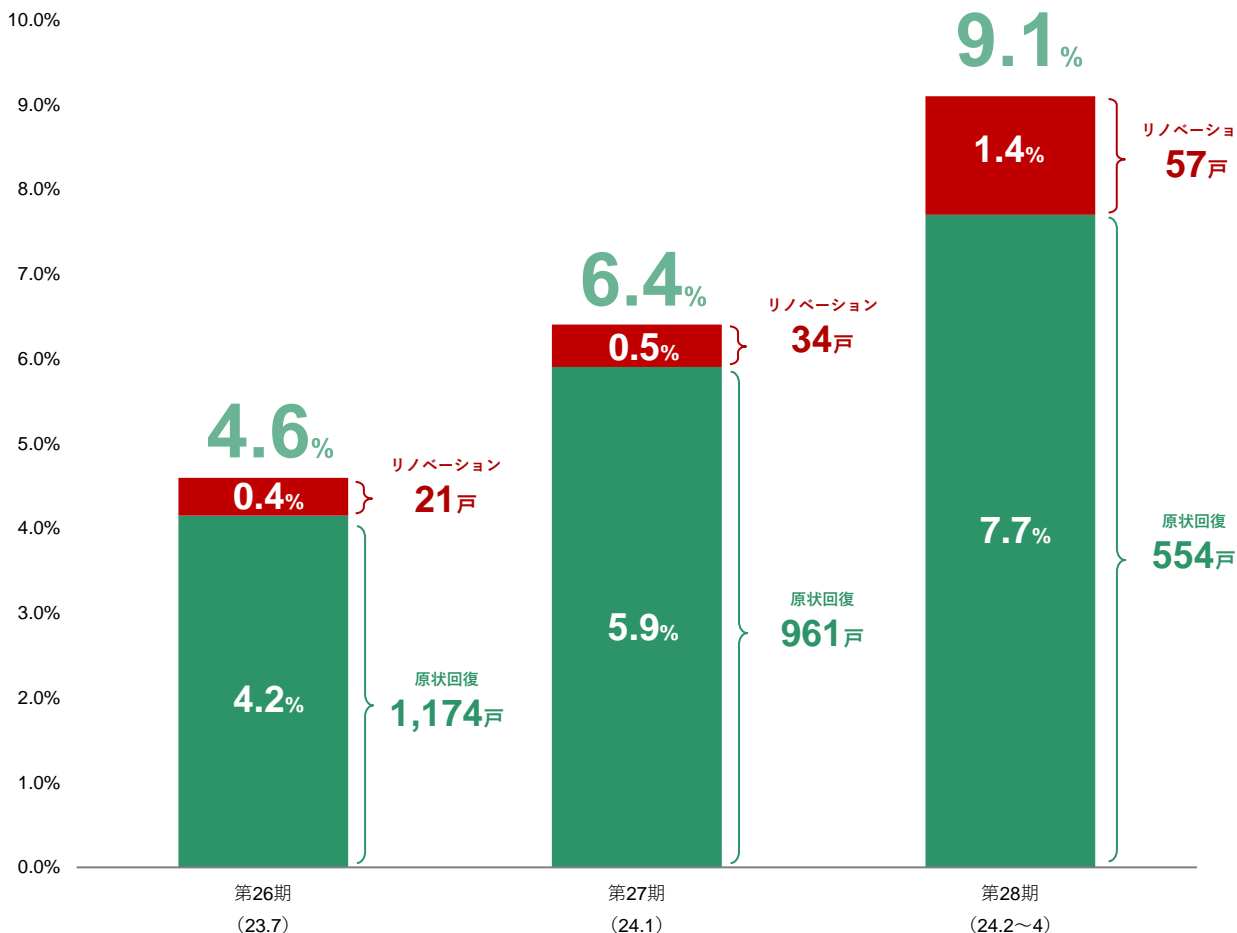
東京23区とその他東京圏が入替時賃料変動率を牽引

東京23区&その他東京圏
(賃貸住宅)
保有比率 **94.9%**



東京23区中心の立地戦略と物件の個別性を見極めたリノベーション投資が内部成長を加速

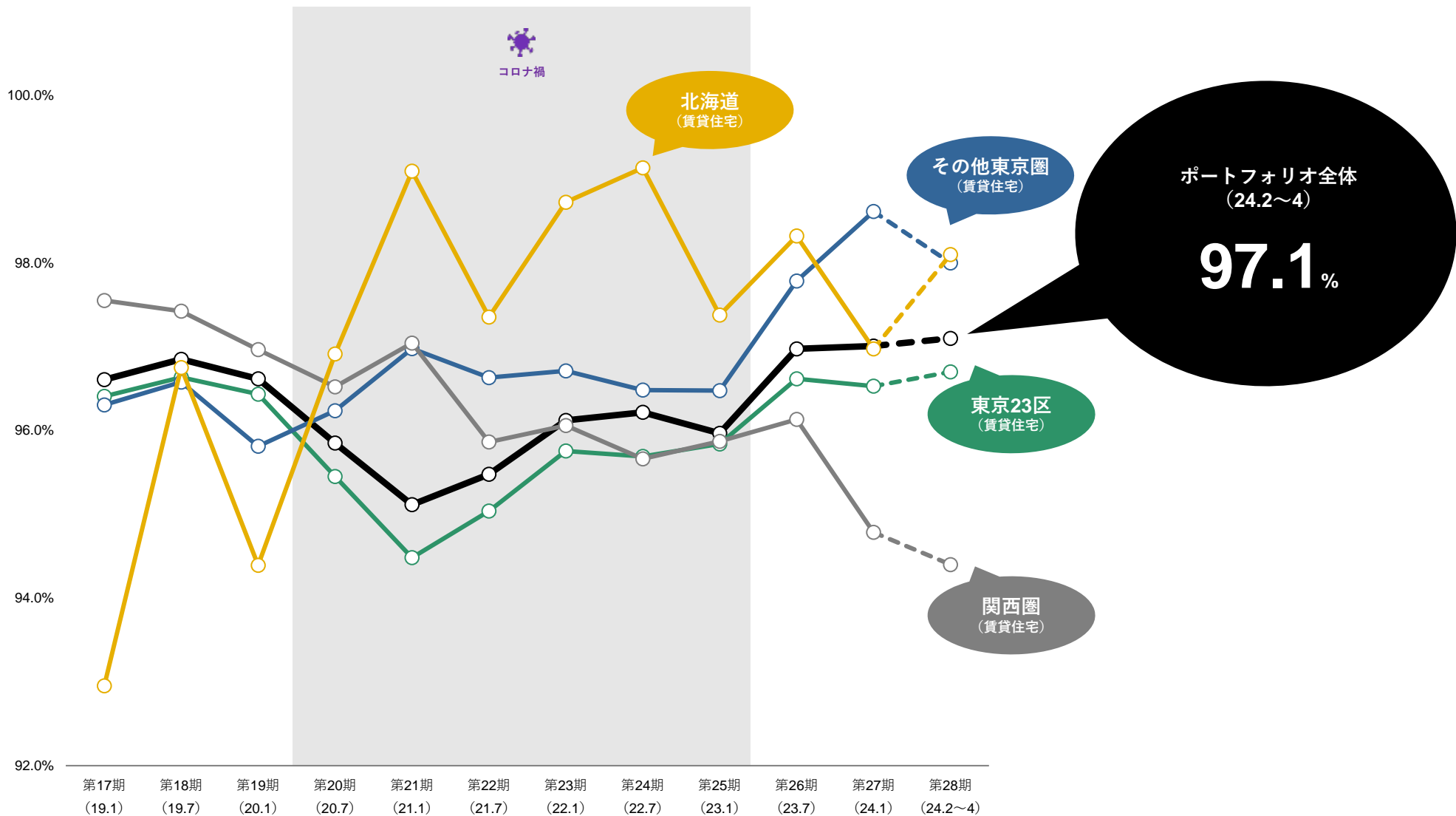
原状回復住戸とリノベーション住戸の入替時賃料変動率の推移




ターゲティングによる厳選投資

立地戦略によるオーガニックな成長

入替時賃料変動率が過去最高を達成するも、高稼働を維持



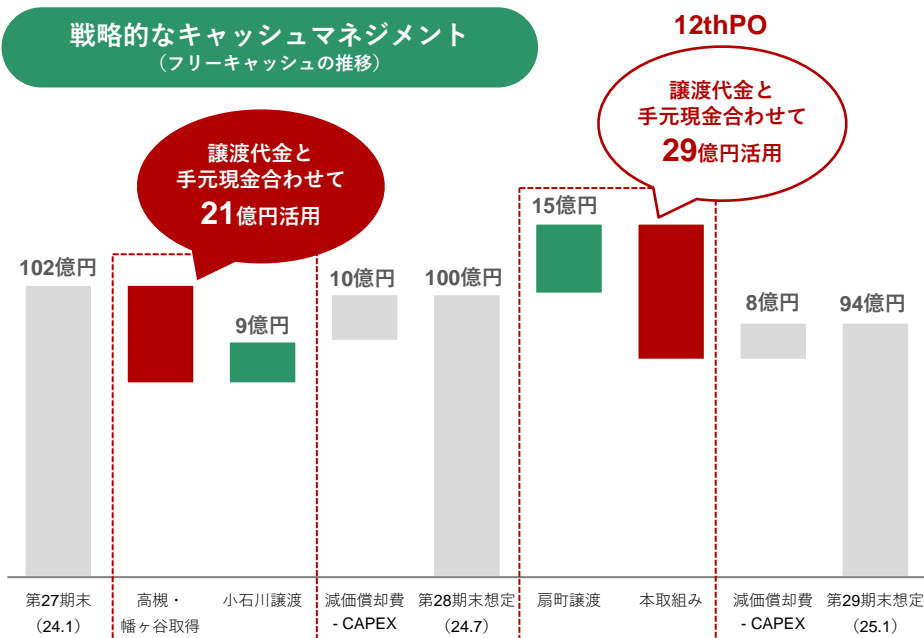


4. 持続的な成長を支える3つの成長ドライバー

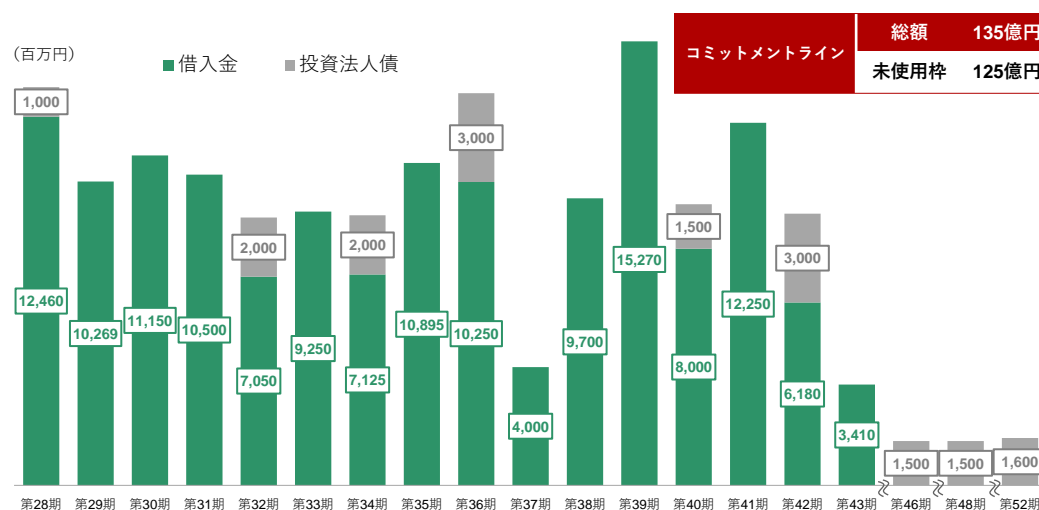
有利子負債サマリー 第27期末（24.1）時点

有利子負債残高 1,648 億円	総資産LTV 51.6% (本資料の日付現在) → 51.0% (本取組み後)	取得余力 255億円 (本資料の日付現在) → 307 億円 (本取組み後)	加重平均金利 0.64%
固定金利比率 93.3%	長期有利子負債比率 85.6%	平均残存年数 4.1 年	長期発行体格付（JCR） AA （安定的）

戦略的なキャッシュマネジメント （フリーキャッシュの推移）



有利子負債返済期限の分散状況 第27期末（24.1）時点

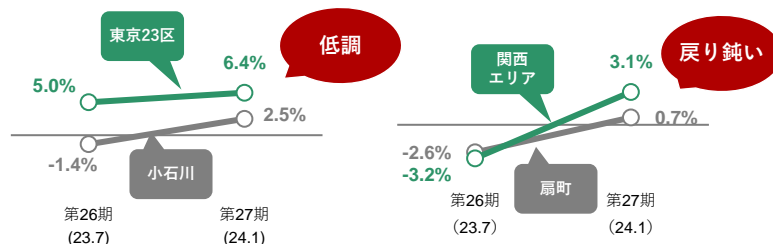


投資主価値向上に資する戦略的な資産入替と投資主還元強化を実現

戦略的な資産入替

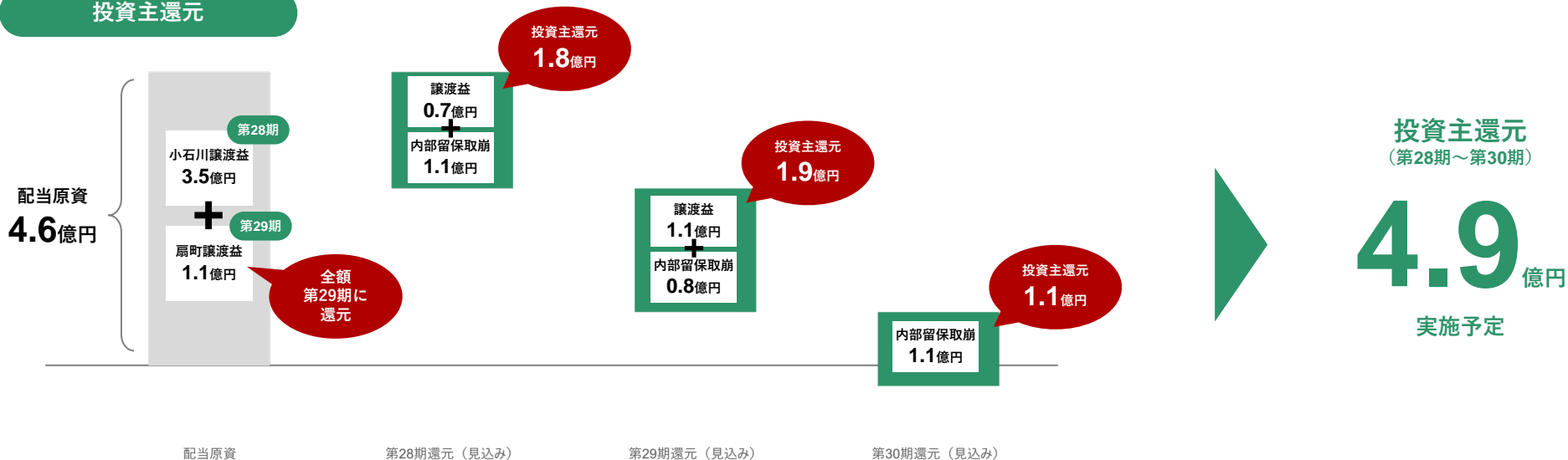
	第28期実施済		第29期実施予定	
	取得	譲渡	取得	譲渡
	コンフォリア幡ヶ谷	コンフォリア小石川	コンフォリア北小金	コンフォリア扇町
取得価格	1,073百万円	552百万円	1,180百万円	1,435百万円
所在地	東京都渋谷区	東京都文京区	千葉県松戸市	大阪府大阪市
築年数	1.4年	19.4年	10.7年	10.0年
賃貸可能戸数	25戸	37戸	39戸	88戸
戸当たり平均面積	27.81㎡	22.44㎡	54.72㎡	24.40㎡

【入替時賃料変動率・譲渡物件の直近1年間のパフォーマンス】



- 1 エリア平均よりも低調な、戸当たり平均面積25㎡未満の物件を売却
- 2 都心の築浅物件と東京圏のコンパクトタイプ中心の物件を取得し、ポートフォリオの成長力を強化

投資主還元



リノベーション物件の取得

リノベーション物件を起点に「ESG推進」と「収益力向上」の両立を実現



リノベーション物件一覧



コンフォリア高島平



コンフォリア鷺沼三丁目



コンフォリア西荻北



コンフォリア曳舟



コンフォリア要町



リノベーション実施

コンフォリア要町
環境配慮型製品を活用

入替時賃料変動率
29.9%

A modern kitchen with a central island, stainless steel cabinets, and a large window. The kitchen features a central island with a light-colored countertop and a sink. The main kitchen area has dark wood cabinets and a light-colored countertop. A large window in the background provides a view of greenery. The lighting is warm and modern, with recessed ceiling lights and a large, dark, rectangular range hood.

Appendix

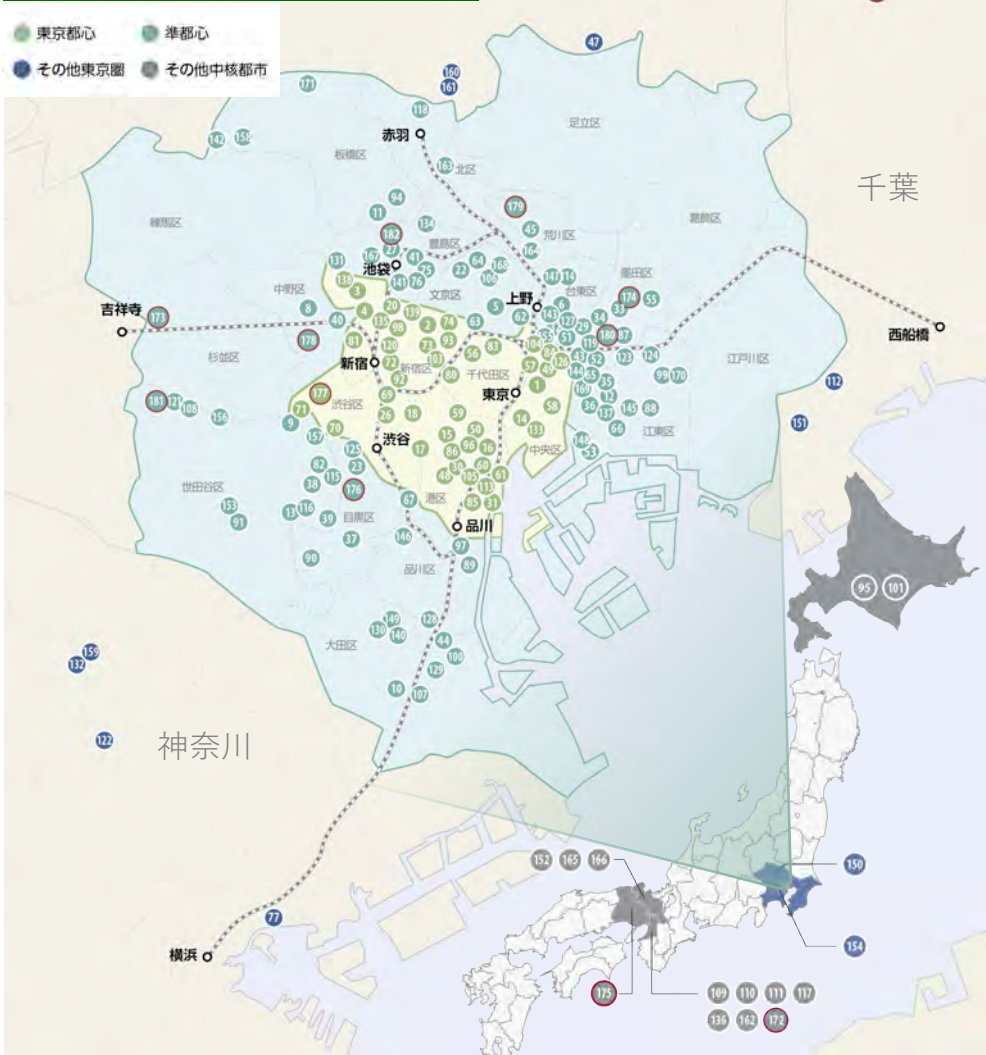
ポートフォリオの運営状況 ～本取組み後のポートフォリオ～

≫ 東急不動産HDグループの総合力を活用し、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

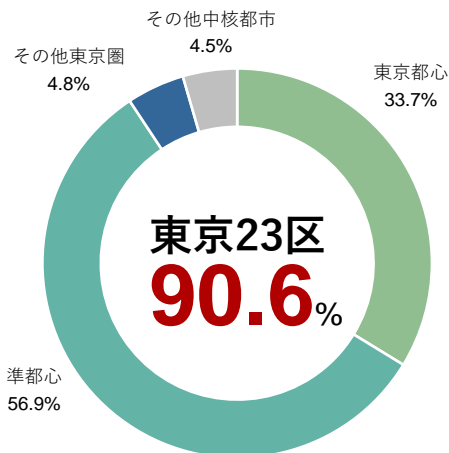
資産規模 (取得 (予定) 価格ベース)

170 物件 **3,271** 億円

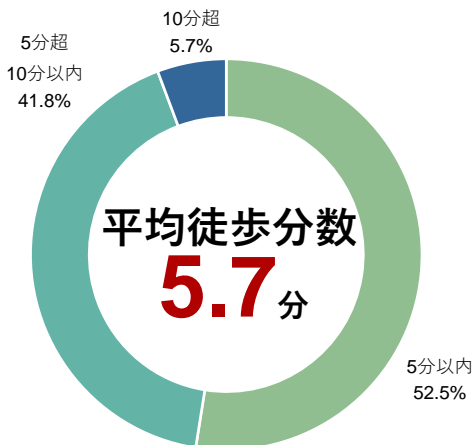
本取組み後のポートフォリオマップ
 東京都心 49物件 準都心 96物件
 その他東京圏 12物件 その他中核都市 13物件



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)

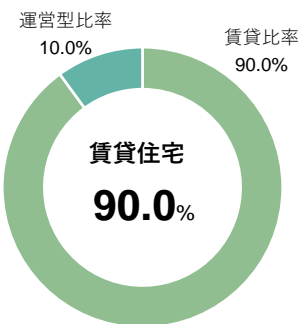


東京23区中心

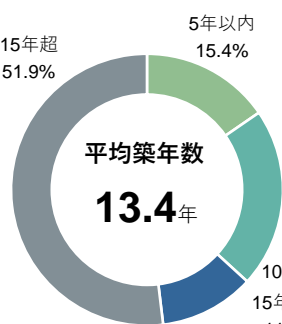


駅近物件中心

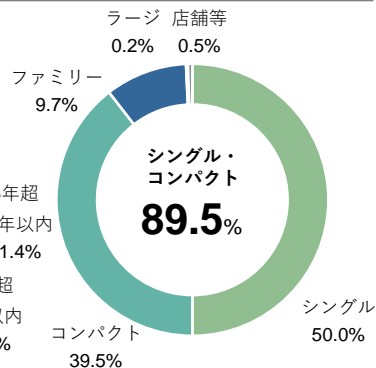
③投資対象



④築年数



⑤部屋タイプ (賃貸住宅)



第28期取得済資産



準都心 **コンフォリア西荻北** リノベーション 運用会社独自ルート

＞ 都心の近接性と居住環境の利便性に優れたファミリータイプ中心の賃貸マンション



リノベーション工事の実施



取得価格	3,220百万円	所在地	東京都杉並区西荻北	最寄駅	JR中央線「西荻窪」駅 徒歩10分
竣工時期	2000年2月	賃貸可能戸数	45戸	鑑定NOI利回り	4.1%
				稼働率 (2024年4月末時点)	78.3%

準都心 **コンフォリア曳舟** リノベーション 運用会社独自ルート

＞ 東京スカイツリーに近接する、全住戸50㎡台の利便性の高い賃貸マンション



取得価格	1,164百万円
所在地	東京都墨田区押上
最寄駅	東武伊勢崎線・亀戸線「曳舟」駅 徒歩3分
竣工時期	1995年3月
賃貸可能戸数	26戸
鑑定NOI利回り	4.3%
稼働率	92.9% (2024年4月末時点)

その他 中核都市 **コンフォリア西宮** コンパクトタイプ中心 ウェアハウジング

＞ 大阪・神戸へのダイレクトアクセス可能な西宮に立地する、コンパクトタイプ中心の賃貸マンション



取得価格	1,782百万円	所在地	兵庫県西宮市六湛寺町	最寄駅	JR神戸線・阪神本線「西宮」駅 徒歩6分
竣工時期	2020年1月	賃貸可能戸数	71戸	鑑定NOI利回り	4.3%
				稼働率 (2024年4月末時点)	86.5%

その他 中核都市 **ラグザス高槻** 運営型賃貸住宅 運用会社独自ルート

＞ 本投資法人初となる特定法人が社宅として一括賃借する運営型賃貸住宅



取得価格	1,095百万円	所在地	大阪府高槻市大手町	最寄駅	阪急京都本線「高槻市」駅 徒歩5分
竣工時期	2008年3月	賃貸可能戸数	58戸	鑑定NOI利回り	4.5%
				稼働率	100.0%

第28期取得済資産及び資産入替

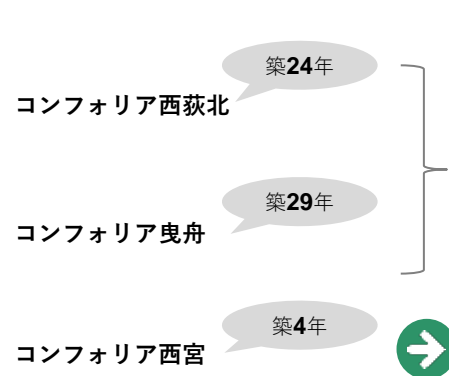
準都心 **コンフォリア新中野Ⅱ** コンパクトタイプ中心 運用会社独自ルート

「新宿」駅まで約5分と都心へのアクセス良好な、コンパクトタイプ中心の賃貸マンション



取得価格	1,610百万円	所在地	東京都中野区本町	最寄駅	東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅 徒歩4分		
竣工時期	2008年3月	賃貸可能戸数	36戸	鑑定NOI 利回り	3.9%	稼働率 (2024年4月末時点)	97.8%

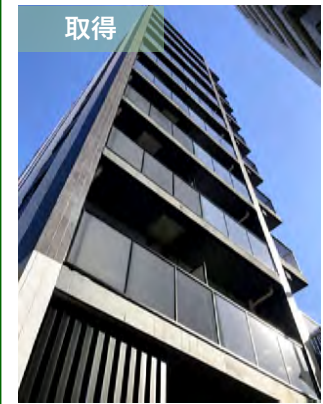
リノベーションによる内部成長を目指す



1Kタイプの部屋を2室化へ検討

東京都心 **コンフォリア幡ヶ谷** 運用会社独自ルート 戸当たり平均面積25㎡以上

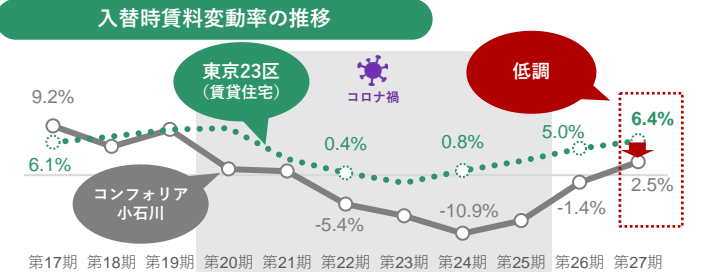
都心立地の利便性に優れ、代々木上原・下北沢等人気エリアに隣接する築浅賃貸マンション



取得価格	1,073百万円	所在地	東京都渋谷区幡ヶ谷	最寄駅	京王新線「幡ヶ谷」駅 徒歩4分		
竣工時期	2022年10月	賃貸可能戸数	25戸	鑑定NOI 利回り	3.8%	稼働率 (2024年4月末時点)	95.0%



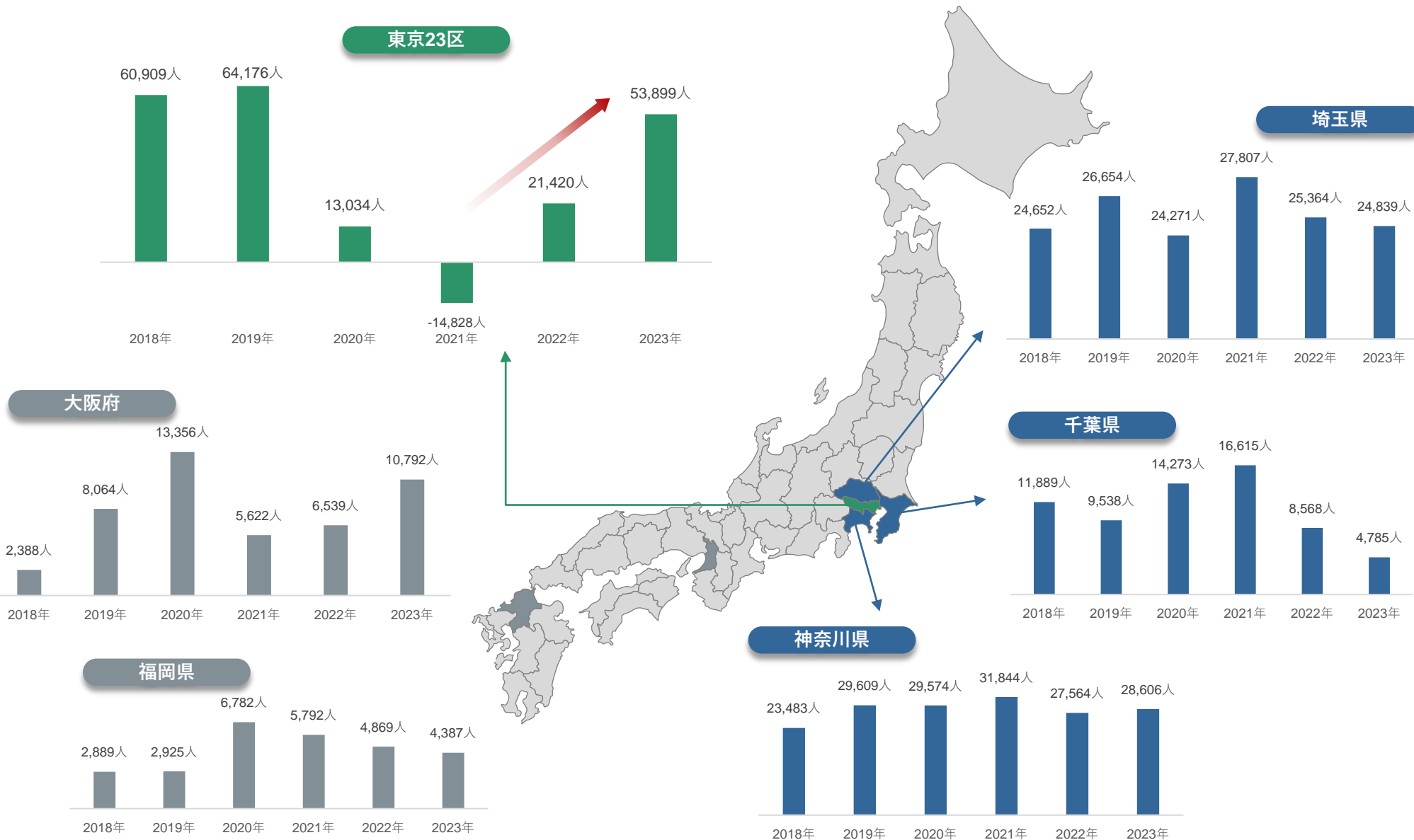
準都心 **コンフォリア小石川** 戸当たり平均面積25㎡未満



譲渡価格	922百万円	所在地	東京都文京区小石川	最寄駅	都営三田線、大江戸線「春日」駅 徒歩6分		
竣工時期	2004年11月	賃貸可能戸数	37戸	戸当たり平均面積	22.44㎡	稼働率 (2024年3月末時点)	100.0%

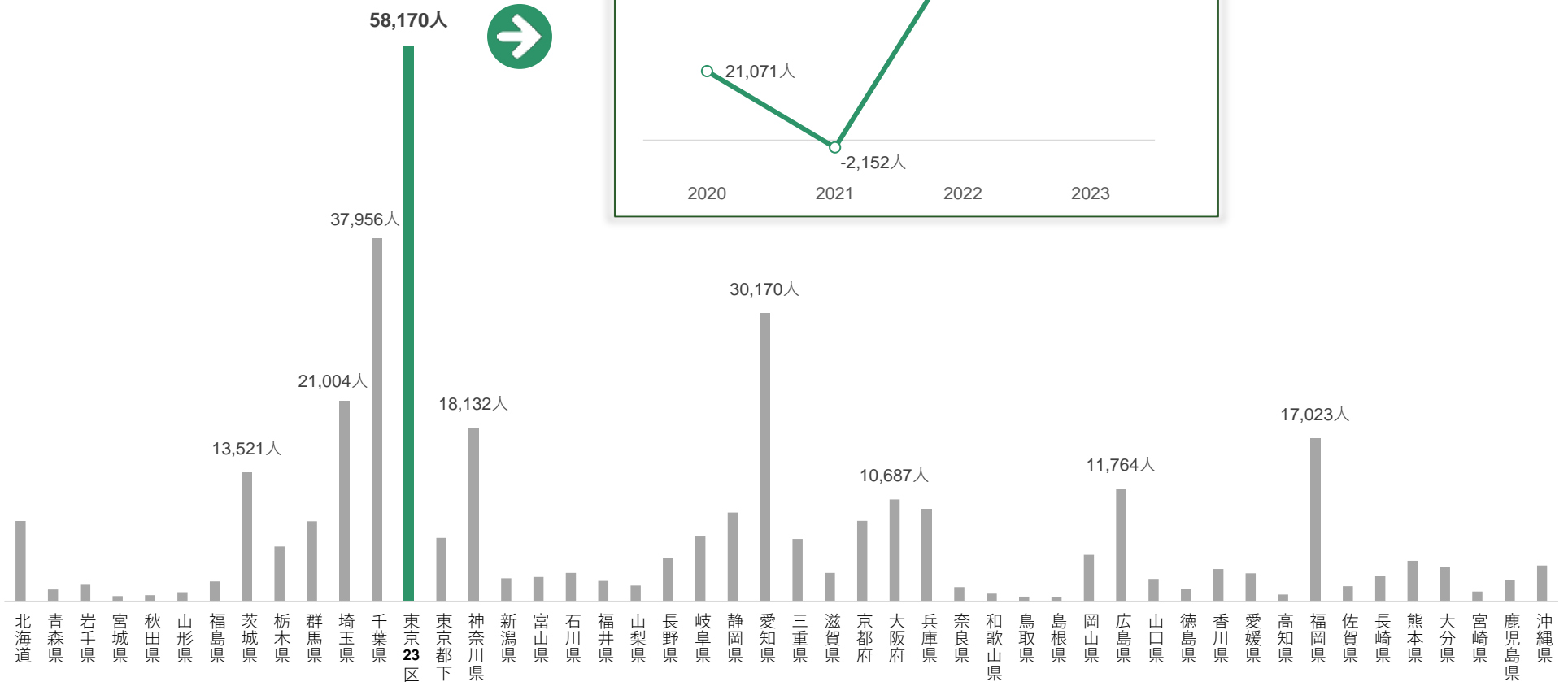
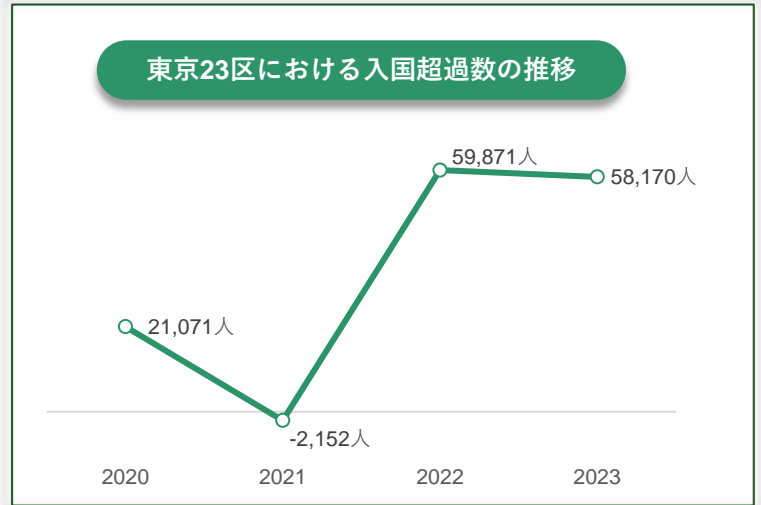
東京23区及び主要な転入超過府県の推移

東京23区の転入超過数はコロナ禍前に近い水準まで回復、東京圏は安定的な人口流入が継続



(出所) 転入超過数は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。

東京23区の入国超過数も大幅上昇、転入超過の回復と共に、人口集中がより一層進む

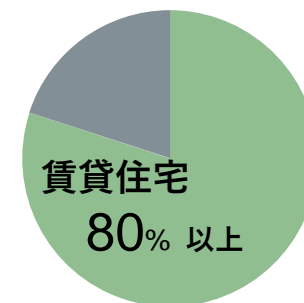


(出所) 入国超過数は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。

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
- 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

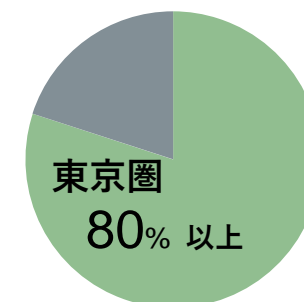
区分	投資対象	投資比率 (取得価格ベース)	本取組み後
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%	90.0%
	運営型賃貸住宅	0%～20%	10.0%



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

区分	対象エリア		投資比率 (取得価格ベース)	本取組み後
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%



(*) 本資料に記載の数値については、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて、その他については単位未満を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

p3

- (注1) 「第28期取得済資産」、「本取組みの取得予定資産」の取得並びにこれらに付随した戦略的な資産入替に伴う「第28期譲渡済資産」、「譲渡予定資産」の売却に、「本募集等」を併せて「本取組み」といいます。以下同じです。
- (注2) 「第28期取得済資産」とは、2024年2月に取得した「ラグザス高槻」並びに2024年3月に取得した「コンフォリア西荻北」、「コンフォリア曳舟」、「コンフォリア西宮」、「コンフォリア幅ヶ谷」及び「コンフォリア新中野Ⅱ」の6物件をいいます。以下同じです。
- (注3) 「本取組みの取得予定資産」又は「取得予定資産」とは、本募集等に伴い2024年8月に取得する「コンフォリア上目黒」及び「コンフォリア本所吾妻橋Ⅱ」、2024年9月に取得する「コンフォリア西尾久」、2024年10月に取得する「コンフォリア北小金」並びに2024年11月に取得する「キャンパスヴィレッジ千歳鳥山」及び「コンフォリア北池袋」の6物件をいいます。以下同じです。
- (注4) 「第28期譲渡済資産」とは、第28期取得済資産のうち「コンフォリア幅ヶ谷」の取得に伴い、2024年4月に譲渡した「コンフォリア小石川」をいいます。以下同じです。
- (注5) 「譲渡予定資産」とは、本取組みの取得予定資産のうち「コンフォリア北小金」の取得予定に伴い、2024年8月に譲渡を予定している「コンフォリア扇町」をいいます。また、「第28期譲渡済資産」及び「譲渡予定資産」を併せて、「譲渡（予定）資産」ということがあります。以下同じです。
- (注6) 「本募集等」とは、2024年7月12日付で関東財務局長に提出された有価証券届出書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が指定先（本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主である東急不動産株式会社を指します。以下同じです。）から1,070口を上限として借り入れる本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）及びオーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社が指定先から借り入れた本投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために実施する、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口1,070口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）をいいます。また、オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。なお、本件第三者割当についても、本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。以下同じです。
- (注7) 「賃貸住宅における東京23区比率」とは、本投資法人が保有する賃貸住宅のうち東京23区に所在する物件への投資比率（取得（予定）価格ベース）をいいます。以下同じです。
- (注8) 「取得（予定）価格」とは、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）をいいます。以下同じです。
- (注9) 「平均徒歩分数」は、本投資法人が保有（又は保有を予定）する賃貸住宅について最寄駅からの徒歩での所要時間を道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして、各物件の取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。また、「平均徒歩分数」は、2022年9月1日に施行された「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号。その後の改正を含みます。）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号。その後の改正を含みます。）の改正に基づき各物件の徒歩分数を記載しています。以下同じです。
- (注10) 「東急不動産ホールディングスグループ」とは、東急不動産ホールディングス株式会社とその子会社及び関連会社で構成されるグループをいいます。以下同じです。
- (注11) 「スポンサーグループからの物件取得比率」は、スポンサーグループからの物件取得が本投資法人のポートフォリオ全体に占める割合を、取得（予定）価格に基づいて算出しています。また、「スポンサーグループ」には、東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）及びその他東急不動産ホールディングスグループ並びに東急不動産ホールディングスグループがアセット・マネジメント業務を受託する投資用ビークル及び東急不動産が優先交渉権を取得している投資用ビークルを含み、スポンサーグループからの物件取得比率には、スポンサーグループ以外の第三者が（準）共有持分を有していたものを含みます。以下同じです。
- (注12) 「上場来平均稼働率」は、2013年2月末日から2024年4月末日までの各月末日時点におけるポートフォリオ全体の平均稼働率（ポートフォリオ全体の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合）を単純平均して算出しています。
- (注13) 上場日の時価総額は、新規上場時の公募価格である137,500円（投資口分割前550,000円）に新規上場時の発行済投資口数である269,444口を乗じた額を記載しています。本取組み後の時価総額は、本投資口の時価を2024年6月21日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値である315,000円に、発行済投資口数を本資料の日付現在の発行済投資口数（757,842口）と本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部が発行されることを前提とした場合の本募集等における発行予定投資口数（22,500口）との合計口数（780,342口）を乗じた額を試算値として記載しています。かかる試算値が実際の本取組み後の時価総額と一致することを保証するものではありません。以下同じです。
- (注14) 本資料における「1口当たりNAV」については、以下の計算式により求められる金額の小数第一位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

$$1口当たりNAV = NAV \div 「発行済投資口数」※$$

※「NAV」とは、Net Asset Valueの略で、各算出時点において、以下の計算式により求められる金額をいいます。

・第6期末（2013年7月期末）

$$NAV = 純資産額 - 剰余金 + 任意積立金 + 鑑定評価額 - 期末帳簿価額$$

期末時点における貸借対照表上の「純資産額」、「剰余金」、「任意積立金」、「鑑定評価額」及び「期末帳簿価額」を用いて算出しています。

p3

(注14) ・第27期末（2024年1月期末）

$NAV = \text{純資産額} - \text{剰余金} + \text{任意積立金} + \text{鑑定評価額} - \text{期末帳簿価額}$

期末時点における貸借対照表上の「純資産額」、「剰余金」、「鑑定評価額」及び「期末帳簿価額」を用いて算出しています。「任意積立金」は、期末の貸借対照表上の任意積立金の合計額から圧縮積立金取崩額を控除したものとしています。

・本取組み後

$NAV = \text{純資産額} - \text{剰余金} + \text{任意積立金} + \text{鑑定評価額} - \text{期末帳簿価額}$ 又は取得（予定）価格

「純資産額」は第27期末の貸借対照表上の純資産額に本募集等における発行価額の総額を加えたものです。本募集等における発行価額の総額は、2024年6月21日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額であり、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部について払込がなされることを前提としています。したがって、本募集等における実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額に対して低額若しくは高額となった場合、又は、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集等後の1口当たりNAVが変動することがあります。

「剰余金」は第27期末の剰余金としています。

「任意積立金」は第27期末の任意積立金としています。

「鑑定評価額」及び「期末帳簿価額又は取得（予定）価格」は、鑑定評価額は第27期末又は取得時点、期末帳簿価額又は取得（予定）価格は第27期末帳簿価額又は取得（予定）価格から第28期末における減価償却費（想定値）を控除し、第28期末における資本的支出（想定値）を加算したものとしています。第28期取得済資産のうち、「ラグザス高槻」及び「コンフォリア西荻北」については、第27期末時点の鑑定評価額及び取得価格としています。第28期取得済資産のうち、「コンフォリア曳舟」、「コンフォリア西宮」、「コンフォリア幡ヶ谷」及び「コンフォリア新中野Ⅱ」は取得時点の鑑定評価額及び取得価格とし、本取組みの取得予定資産である「コンフォリア上目黒」、「コンフォリア西尾久」、「コンフォリア本所吾妻橋Ⅱ」、「キャンパスヴィレッジ千歳烏山」、「コンフォリア北池袋」及び「コンフォリア北小金」については、取得時点の鑑定評価額及び取得予定価格としています。また、第28期譲渡済資産である「コンフォリア小石川」及び譲渡予定資産である「コンフォリア扇町」については、いずれも第27期末時点の鑑定評価額、期末帳簿価額から控除のうえ、NAVの算出から除いています。

なお、本取組み後の1口当たりNAVに係る「発行済投資口数」は、本資料の日付現在の発行済投資口数に本募集等における発行予定投資口数を加えたものです。本募集等における発行予定投資口数は、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部が発行されることを前提としています。したがって、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部又は一部について払込がなされないこととなった場合には、本取組み後の1口当たりNAVが変動することがあります。

(注15) 本投資法人は2014年7月31日を基準日とし、2014年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っています。第8期（2014年7月期）以前における1口当たり分配金の実績については、第8期（2014年7月期）以前における1口当たり分配金を4で除した金額を、1円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注16) 「上場日」は、本投資法人の投資口が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場した2013年2月6日、「上場期」は、上場日を含む計算期間である第6期（2013年7月期）を指します。以下同じです。

p4

(注) 「取得余力」とは、本投資法人が巡航時のLTV水準の上限の目途として考えている総資産LTVの上限55%までの範囲内で、有利子負債による資金調達のみにより新規物件取得を行う場合における新規物件取得可能額の合計金額をいい、本投資法人が一定の仮定の基に算出した試算値です。なお、本取組み後の取得余力は、本取組み後の総資産LTV及びその算出の前提として用いられる有利子負債の額に基づいて算出しています。したがって、本募集等による払込金額の総額が本募集等後の総資産LTVの算定の前提として用いられる金額を下回った場合には、取得余力も減少します。以下同じです。

p7

(注) 総務局「人口推計」によると、2022年9月から2023年10月の人口増減において全都道府県で唯一東京都のみが人口増加しています。

p9

(注1) 「運営型賃貸住宅」は、介護サービスの提供が可能な賃貸用住宅又は介護施設である「シニア住宅」、家電・家具付きでフロントサービス、クリーニングサービス等を提供する賃貸用住宅である「サービスアパートメント」、主として学生を対象として貸し出される賃貸用住宅である「学生マンション（学生寮）」等の通常の賃貸住宅の運営とは異なる運営能力を有する専門のオペレーターによる運営が必要な賃貸住宅をいいます。以下同じです。

(注2) 「その他東京圏」及び「その他中核都市」の定義については、前記38頁の「ポートフォリオの運営状況～投資方針～」の「投資エリア」をご参照ください。以下同じです。

(注3) 「鑑定NOI平均利回り」は、第27期末の運用資産、本取組みにおける第28期取得済資産及び取得予定資産並びに本取組み後の取得予定資産を含む運用資産については、それぞれの鑑定評価書に記載された直接還元法で採用されたNOI（以下「鑑定NOI」といいます。）の合計を、それぞれの取得（予定）価格の総額で除した値を記載しています。なお、本取組みにおける第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産の鑑定NOI平均利回りは、鑑定NOIの合計を譲渡（予定）価格の総額で除した値を記載しています。以下同じです。

p10

- (注1) 「含み益」のうち、本取組み後の数値は、第27期末時点において保有していた160物件については、鑑定評価額は第27期末時点、期末帳簿価額は第27期末帳簿価額から第28期末における減価償却費（想定値）を控除し、第28期末における資本的支出（想定値）を加算したものの、第28期取得済資産及び取得予定資産については、取得（予定）価格と取得時に算出された鑑定評価額の差額から第28期末における減価償却費（想定値）を控除し、第28期末における資本的支出（想定値）を加算したものを記載しています。また、第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産については、いずれも第27期末時点の鑑定評価額、期末帳簿価額から控除のうえ、含み益の算出から除いています。第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産の譲渡益については、譲渡（予定）価格から譲渡時点の（想定）帳簿価額を控除して算出しています。
- (注2) 「平均築年数」は、第27期末の運用資産、本取組みにおける第28期取得済資産及び取得予定資産並びに本取組み後の取得予定資産を含む運用資産については、「コンフォリア西尾久」及び「コンフォリア北池袋」の竣工後となる2024年11月15日を基準とした各運用資産の築年数を取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。なお、「コンフォリア西尾久」及び「コンフォリア北池袋」については、現時点において未竣工であることから竣工予定月の月末に竣工したものとみなして算出しています。また、第27期末時点及び本取組み後の平均築年数の算出においては、「グランクレール馬事公苑（底地）」及び譲渡（予定）資産を除外しています。また、本取組みにおける第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産については、譲渡（予定）日を基準とした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。以下同じです。
- (注3) 「賃貸住宅における部屋タイプ別比率」は、本投資法人が運用する居住用資産のうち、賃貸住宅における部屋タイプ別の賃貸可能戸数の合計を総賃貸可能戸数で除して算出しています。また、店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。
- (注4) 「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専有面積に応じて以下の区分としています。以下同じです。
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
- (注5) 「譲渡（予定）価格」は、本投資法人の第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）をいいます。以下同じです。

p11

- (注1) 「所在地」は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。以下同じです。
- (注2) 取得ルートに記載の「運用会社独自ルート」とは、本資産運用会社独自の情報収集により投資機会を獲得し、「スポンサー」以外の第三者が保有又は保有していた物件を本投資法人が取得する又は取得した場合をいい、「スポンサー」とは、スポンサーグループが入手した不動産等売却情報（自らが保有する物件の売却情報を含みます。）の提供に基づいて本投資法人の物件取得に至った場合をいいます。また、「スポンサー」のうち、スポンサーグループが、本投資法人の申入れに応じて本投資法人への譲渡を前提として一時的に不動産を保有する場合を「ウェアハウジング」といいます。以下同じです。
- (注3) 鑑定NO1利回りは、第28期取得済資産については鑑定NO1を取得価格で除した値を、第28期譲渡済資産については鑑定NO1を譲渡価格で除した値を記載しています。以下同じです。

p12

- (注) 鑑定NO1利回りは、取得予定資産については鑑定NO1を取得予定価格で除した値を、譲渡予定資産については鑑定NO1を譲渡予定価格で除した値を記載しています。以下同じです。

p13

- (注1) 「準都心」の定義については、前記38頁の「ポートフォリオの運営状況～投資方針～」の「投資エリア」をご参照ください。以下同じです。
- (注2) 「賃貸可能戸数」は、2024年4月30日現在における賃貸可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。なお、非バス・スルー型マスターリース契約（バス・スルー型マスターリース契約（後記（注5）に定義します。）以外のマスターリース契約（後記（注5）に定義します。）をいいます。）における「賃貸可能戸数」は、マスターリース会社が転賃可能な戸数を記載しています。ただし、「コンフォリア西尾久」及び「コンフォリア北池袋」は、2024年4月30日現在未竣工のため、取得先より提供を受けた情報に基づく数値を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「稼働率」とは、個々の運用資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を示しています。なお、「コンフォリア西尾久」、「コンフォリア本所吾妻橋Ⅱ」及び「コンフォリア北池袋」は、2024年4月30日現在未稼働のため、「稼働率」については記載していません。以下同じです。
- (注4) 「賃貸可能面積」とは、個々の運用資産において、実際にエンドテナントに対して賃貸可能な住宅及び店舗等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）をいいます。なお、「キャンパスヴィレッジ千歳鳥山」における「賃貸可能面積」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約若しくは締結予定の賃貸借契約に基づく賃貸可能面積を用いています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。以下同じです。
- (注5) 「賃貸面積」とは、個々の運用資産において、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（以下「マスターリース契約」といいます。）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う場合で、かつ、マスターリース契約の賃料をエンドテナントから収受した賃料等の金額と同額とする旨合意されている場合（このようなマスターリース契約の種類を、以下「バス・スルー型マスターリース契約」といいます。）は、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積については、貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません）を記載しています。なお、「キャンパスヴィレッジ千歳鳥山」における「賃貸面積」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約若しくは締結予定の賃貸借契約に基づく賃貸面積を用いています。以下同じです。

p15

(注) シグマジャパン株式会社は、株式会社学生情報センターが100%出資する子会社です。

p16

(注) 路線図内の所要時間は最短の場合を記載しています。

p17

※p17 (注1) における各用語の定義について、p17 (注1) 以外に記載がある場合においても、以下p17 (注1) に記載の定義が、p17においては他の本資料上の定義に優先されるものとします。

(注1) 本資料に記載の予想数値のうち、第28期は「2024年7月期 (第28期) の運用状況の予想の前提条件」、第29期及び第30期は「2025年1月期 (第29期) 及び2025年7月期 (第30期) の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。また、記載の現時点での予想数値であり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

「2024年7月期 (第28期) の運用状況の予想の前提条件」は以下のとおりです。

・ 計算期間

2024年7月期 (第28期) (2024年2月1日～2024年7月31日) (182日)

・ 運用資産

本投資法人は、2024年3月15日時点において保有している161物件の不動産及び不動産信託受益権 (以下「2024年3月15日付第28期の運用状況の予想の前提条件における取得済資産」といいます。) に加え、新たに4物件の不動産及び不動産信託受益権 (以下「2024年3月15日付第28期の運用状況の予想の前提条件における取得予定資産」といいます。) を取得し、合計165物件となる予定です。また、2024年3月15日付第28期の運用状況の予想の前提条件における取得予定資産の番号、物件名称、取得に係るスケジュールは、「1 コンフォリア曳舟 (2024年3月27日)」「2 コンフォリア西宮 (2024年3月27日)」「3 コンフォリア西荻北 (2024年3月28日)」「4 コンフォリア上目黒 (2024年8月28日)」です。運用状況の予想にあたっては、2024年3月15日付第28期の運用状況の予想の前提条件における取得予定資産の取得後、2024年7月期 (第28期) 未まで運用資産の異動 (新規物件の取得、既存物件の売却等) が無いことを前提としています。実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。

・ 営業収益

取得済資産の賃貸事業収益については、2024年1月期 (第27期) の実績値等をベースに、賃料の変動要素等を勘案し、算出しています。また、2024年3月15日付第28期の運用状況の予想の前提条件における取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の前所有者等より提供を受けた情報、2024年3月15日時点で効力を有する賃貸借契約及び市場動向等を勘案し、算出しています。営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

・ 営業費用

主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得済資産の場合は、2024年1月期 (第27期) の実績値等をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しています。また、2024年3月15日付第28期の運用状況の予想の前提条件における取得予定資産の場合は、各物件の前所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しています。一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については、前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得した年にかかる固定資産税及び都市計画税は費用計上されません。なお、2024年2月に取得した「ラグザス高槻」及び取得予定資産の合計5物件について、2025年度の固定資産税及び都市計画税等が、2025年7月期 (第30期) から一部費用計上されることとなります。これら5物件の固定資産税及び都市計画税等の年税額は26百万円と想定しています。建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2024年7月期 (第28期) に1,587百万円を想定しています。

・ 営業外費用

2024年7月期 (第28期) までに実施した公募及び第三者割当による新投資口の発行並びに投資口の売出しにかかる費用として、2024年7月期 (第28期) に10百万円を見込んでいます。支払利息及び投資法人債利息並びにその他有利子負債関連費用として、2024年7月期 (第28期) に737百万円を見込んでいます。

・ 有利子負債

本投資法人は、2024年3月15日時点において、164,589百万円の有利子負債残高がありますが、2024年3月15日付第28期の運用状況の予想の前提条件における取得予定資産の取得に合わせ、新規借入れ等を行い、2024年7月期 (第28期) 末時点で170,429百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。

・ 投資口

2024年3月15日時点における、発行済みである757,842口を前提としています。また、2024年7月期 (第28期) 未までに新投資口の追加発行がないことを前提としています。

p17

(注1) ・1口当たり分配金

1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。2024年7月（第28期）の1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部（113百万円）を取り崩して分配することを前提としています。また、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

・1口当たり利益超過分配金

利益超過の分配金（1口当たり利益超過分配金）については、2024年3月15日時点では行う予定はありません。

・その他

法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われなことを前提としています。一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

「2025年1月期（第29期）及び2025年7月期（第30期）の運用状況の予想の前提条件」は以下のとおりです。

・計算期間

2025年1月期（第29期）（2024年8月1日～2025年1月31日）（184日）、2025年7月期（第30期）（2025年2月1日～2025年7月31日）（181日）

・運用資産

本投資法人の保有資産は、本資料の日付現在保有している165物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）から、2024年8月30日付で譲渡予定資産1物件を譲渡し、今回の新投資口の追加発行により調達した資金、借入金及び自己資金をもって、取得予定資産6物件を取得し、合計170物件となる予定です。また、取得予定資産の番号、物件名称、取得に係るスケジュールは、「1 コンフォリア上目黒（2024年8月28日）」「2 コンフォリア西尾久（2024年9月13日）」「3 コンフォリア本所吾妻橋Ⅱ（2024年8月8日）」「4 キャンパスヴィレッジ千歳烏山（2024年11月1日）」「5 コンフォリア北池袋（2024年11月15日）」「6 コンフォリア北小金（2024年10月1日）」です。運用状況の予想にあたっては、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡後、2025年7月期（第30期）未まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。

・営業収益

取得済資産の賃貸事業収益については、2024年1月期（第27期）の実績値をベースに、賃料の変動要素等を勘案し、算出しています。また、取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の前所有者等より提供を受けた情報、本資料の日付現在効力を有する賃貸借契約及び市場動向等を勘案し、算出しています。

運用資産の月末稼働率の期中平均は、2025年1月期（第29期）は96.3%、2025年7月期（第30期）は96.5%と見込んでいます。営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

譲渡予定資産の信託不動産売却益について、2025年1月期（第29期）に113百万円を計上することを見込んでいます。

・営業費用

主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得済資産の場合は、2024年1月期（第27期）の実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しています。また、取得予定資産の場合は、各物件の前所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去及び類似物件の実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しています。一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得した年は費用計上されません。また、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は3百万円と想定しています。うち4物件（番号1～3及び5）は2024年新築（予定）であり、建物につき取得原価に算入される固定資産税、都市計画税等相当額はないことを想定しております。なお、取得予定資産については、2025年度の固定資産税及び都市計画税等が、2025年7月期（第30期）から一部費用計上されることとなります。取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等の年税額は29百万円と想定しています。建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないことから、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2025年1月期（第29期）に1,609百万円、2025年7月期（第30期）に1,634百万円を想定しています。

・営業外費用

2025年1月期（第29期）までに実施する公募及び第三者割当による新投資口の発行並びに投資口の売出しにかかる費用として、2025年1月期（第29期）に13百万円、2025年7月期（第30期）に10百万円を見込んでいます。支払利息及び投資法人債利息並びにその他有利子負債関連費用として、2025年1月期（第29期）に786百万円、2025年7月期（第30期）に820百万円を見込んでいます。

p17

(注1) ・有利子負債

本投資法人は、本資料の日付現在、172,029百万円の有利子負債残高がありますが、2024年7月18日に償還期限の到来する投資法人債（1,000百万円）及び同月31日に返済期限の到来する借入金（3,190百万円）の借換えを行う予定です。2024年11月1日付で、取得予定資産1物件（番号4）の取得に伴い、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から3,000百万円の新規借入れを行い、2025年1月期（第29期）末時点で、175,029百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。それ以降については、2025年7月期（第30期）末までに有利子負債残高に変動がないことを前提として算出しています。また、上記以外に、2025年1月期（第29期）及び2025年7月期（第30期）末までに返済期限が到来する借入金については、全て借換えを行うことを前提としています。

今回募集する投資口の発行価格等によっては、上記有利子負債の額又はその返済額が変動する可能性があります。

・投資口

本資料の日付現在の発行済投資口数757,842口に加えて、本資料の日付開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行（21,430口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限1,070口）が全てなされることを前提としています。また、上記以外に2025年7月期（第30期）末までに新投資口の追加発行がないことを前提としています。なお、2025年1月期（第29期）及び2025年7月期（第30期）の1口当たり分配金は、今回募集する投資口数を含む各営業期間の予想期末発行済口数780,342口により算出しています。

・1口当たり分配金

1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。2025年1月期（第29期）の1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部（81百万円）を取り崩して分配することを前提としています。2025年7月期（第30期）の1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部（117百万円）を取り崩して分配することを前提としています。また、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

・1口当たり利益超過分配金

利益超過の分配金（1口当たり利益超過分配金）については、本資料の日付現在では行う予定はありません。

・その他

法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。また、法人税等については、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務等を勘案し、算出しています。なお、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(注2) 「総資産LTV」は、以下の計算式により算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

・第26期末（2023年7月期末）乃至第27期末（2024年1月期末）

総資産LTV = 各期末時点の有利子負債（短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債）の残高 ÷ 各期末時点の貸借対照表上の資産合計

・本資料の日付現在

総資産LTV = (第27期末時点の有利子負債（短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債）の残高（164,859百万円） + 2024年2月1日以降、本資料の日付現在までの有利子負債の純増減額） ÷ (第27期末時点の貸借対照表上の資産合計 + 2024年2月1日以降、本資料の日付現在までの有利子負債の純増減額 + 第28期取得済資産に係る2024年4月末時点の敷金総額 + 第28期譲渡済資産に係る不動産売却益 - 第28期譲渡済資産に係る第27期末時点の敷金総額)

・本取組み後

総資産LTV = (本資料の日付現在の有利子負債（短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債）の残高（172,029百万円） + 本取組みの取得予定資産の取得に係る有利子負債見込み額※（3,000百万円）) ÷ (本資料の日付現在の貸借対照表上の資産合計 + 本取組みの取得予定資産の取得に係る有利子負債見込み額※（3,000百万円） + 取得予定資産に係る2024年4月末時点の敷金総額 + 譲渡予定資産に係る不動産売却益 - 譲渡予定資産に係る第27期末時点の敷金総額 + 本募集等における発行価額の総額（6,566百万円）)

※本取組みの取得予定資産の取得に係る有利子負債見込み額は、3,000百万円を見込んでいますが、追加借入金額が増減し、当該見込み額が変動する可能性があります。

本募集等における発行価額の総額は、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額の合計額です。2024年6月21日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、算出した見込み額であり、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部について払込がなされることを前提としています。したがって、本募集等に係る実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも少なかった場合、又は本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集等による手取金は前記発行価額の総額よりも減少することとなり、実際のLTVは前記よりも高くなります。逆に実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも多かった場合には、一般募集による手取金は前記よりも増加することとなり、実際のLTVは前記よりも低くなります。

p17

(注3) 各期における「譲渡益を除いた1口当たり当期純利益（E P U）」は、以下の計算式により求められる金額の小数第一位以下を切り捨てて記載しています。

第28期：1口当たり当期純利益

第29期：1口当たり当期純利益－1口当たり譲渡益（譲渡予定資産の譲渡益（想定値）÷本取組み後の想定発行済投資口数（780,342口））

第30期：1口当たり当期純利益

p20

(注1) 「資産規模」とは、物件の取得価格の合計又は取得（予定）価格の合計をいいます。以下同じです。

(注2) 「P O」とは、公募増資のことをいいます。以下同じです。

p22

(注1) 2024年4月30日時点における取得予定資産を除いたパイプラインの状況を記載しています。

(注2) 「パイプライン」とは、スポンサーグループが保有、開発中、開発予定の賃貸住宅及び運営型賃貸住宅、並びに本資産運用会社独自の情報収集により投資機会を獲得し、スポンサーグループ以外の第三者が保有又は保有していた物件であり、当該第三者から本投資法人又は本資産運用会社宛の売渡承諾書が交付されている賃貸住宅又は本投資法人が優先交渉権を取得している物件をいいます。

(注3) 本投資法人は、本資料の日付現在において、上記パイプライン物件を取得する具体的な予定はありません。

p24

(注1) 「コロナ禍」とは、2020年以降の新型コロナウイルスの流行に伴う疫禍をいいます。以下同じです。

(注2) 「入替時賃料変動率」は、各期において入居者の入替が生じた住戸の入替前の月額賃料（毎月の賃料及び共益費の合計額。なお、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。また、フリーレントは考慮していません。「入替後の月額賃料」も同様です。）の合計額に対する入替後の月額賃料の合計額の変動率をいい、入替後の月額賃料の合計を入替前の月額賃料の合計で除して算出したものです。なお、定期借家契約終了後の継続新規契約に係る月額賃料の変動は、入替前、入替後ともに合計額に含めていません。以下同じです。

(注3) 第28期（2024年2月1日から同年4月末日までの期間）における入替後の月額賃料は、2024年2月1日から2024年4月末日までの入替をベースに算出しています。

p26

(注) 「立地戦略によるオーガニックな成長」とは、リノベーション等の特別な追加投資を要しない賃料増額をいいます。

p27

(注1) 「平均稼働率」は、各月末日時点におけるポートフォリオ全体又は各エリア別（賃貸住宅）の平均稼働率（ポートフォリオ全体又は各エリア別（賃貸住宅）の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合）を各期単純平均して算出しています。

(注2) その他東京圏（賃貸住宅）の稼働率のうち第25期及び第26期は、「コンフォリア鷺沼三丁目」（2022年10月リノベーション工事完了の未稼働物件）を除いて算出しています。

p29

(注1) 「加重平均金利」は、第27期末（2024年1月期末）時点における有利子負債について、第27期末（2024年1月期末）時点における有利子負債の利率（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）を各有利子負債残高に基づいて加重平均して算出しています。

(注2) 「平均残存年数」は、第27期末（2024年1月期末）時点における各有利子負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、各有利子負債の残高に基づいて加重平均して算出しています。

p29

(注3) 「フリーキャッシュ」は、以下の計算式により算出しています。

・第27期末(2024年1月末)

フリーキャッシュ = (現預金) + (信託現金・預金) - (預り敷金・保証金) - (信託預り敷金・保証金) - (信託入居一時金・預り金) - (各種積立金) - (当期末処分利益)

・第28期末想定(2024年7月末)

フリーキャッシュ = 第27期末(2024年1月期末)時点のフリーキャッシュ - 第28期取得済資産2物件の取得代金(「ラグザス高槻」10.9億円(取得価格)及び「コンフォリア幡ヶ谷」10.7億円(取得価格)、計21.6億円(取得価格)) + 「コンフォリア小石川」の譲渡代金(9.2億円(譲渡価格)) + 第28期末(2024年7月期末)における減価償却費(想定値) - 第28期末(2024年7月期末)における資本的支出(想定値)

・第29期末想定(2025年1月末)

フリーキャッシュ = 第28期末想定(2024年7月期末)時点のフリーキャッシュ + 「コンフォリア扇町」の譲渡予定代金(15.6億円(譲渡価格)) - 本募集等におけるフリーキャッシュ活用額(29億円) + 第29期末(2025年1月期末)における減価償却費(想定値) - 第29期末(2025年1月期末)における資本的支出(想定値)

なお、第28期末想定(2024年7月期末)及び第29期末想定(2025年1月期末)のフリーキャッシュに係る金額は、第28期(2024年7月期)及び第29期(2025年1月期)における減価償却費及び資本的支出の想定値を基に算出しており、各期末時点までの保有物件の変動や実際の資本的支出に係る金額により、当該フリーキャッシュに係る金額は変動する可能性があります。

(注4) 「有利子負債返済期限の分散状況」のグラフの縦軸は返済予定金額を表し、該当期に返済・償還期日が到来する有利子負債の元本の合計額(返済・償還予定額)を記載しています。

p30

(注) 入替資産における「築年数」は、取得(予定)資産は取得(予定)日を基準日に、譲渡(予定)資産は譲渡(予定)日を基準日に、それぞれ算出しています。

p31

(注) リノベる株式会社のプレスリリース「リノベーションでCO2排出量を76%、廃棄物排出量を96%削減^(※)脱炭素社会実現に向け、産学共同研究を実施」より引用しています。

p33

(注) ①～④のグラフについては、全て取得(予定)価格ベースで比率を算出しています。⑤については、戸数ベースで比率を算出しています。

p38

(注) 投資比率の算出には、取得(予定)価格を用いています。底地については、底地上に存在する居住用資産の種類又は底地の所在するエリアによって算出しています。

Intentionally Blank