

COMFORIA

RESIDENTIAL REIT

第21期（2021年1月期）決算説明資料

2021年3月



1 第21期（2021年1月期）ハイライト及び 新型コロナウイルス感染症による影響

第21期末ポートフォリオ

第21期ハイライト

新型コロナウイルス感染症による影響（賃料単価及び稼働率の推移）

新型コロナウイルス感染症による影響（新規契約及び解約の状況）

新型コロナウイルス感染症による影響（テナント退去時アンケート）

2 第21期（2021年1月期）決算

第21期決算実績

稼働率の推移

入替時・更新時の賃料動向

第21期における入替時賃料変動率の分析

賃料動向

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21期における財務活動）

財務運営②（第21期末の財務指標）

3 第22期（2021年7月期）について

公募増資の概要

19

4 第22期資産入替（予定）の概要

20

5 4 今後の戦略

今後の成長戦略

23

成長目標の進捗状況

24

コロナ禍を踏まえた当面の成長イメージ

25

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）

26

10 5 業績予想

業績予想

28

12 6 Appendix

30-

13

14

15

16

17



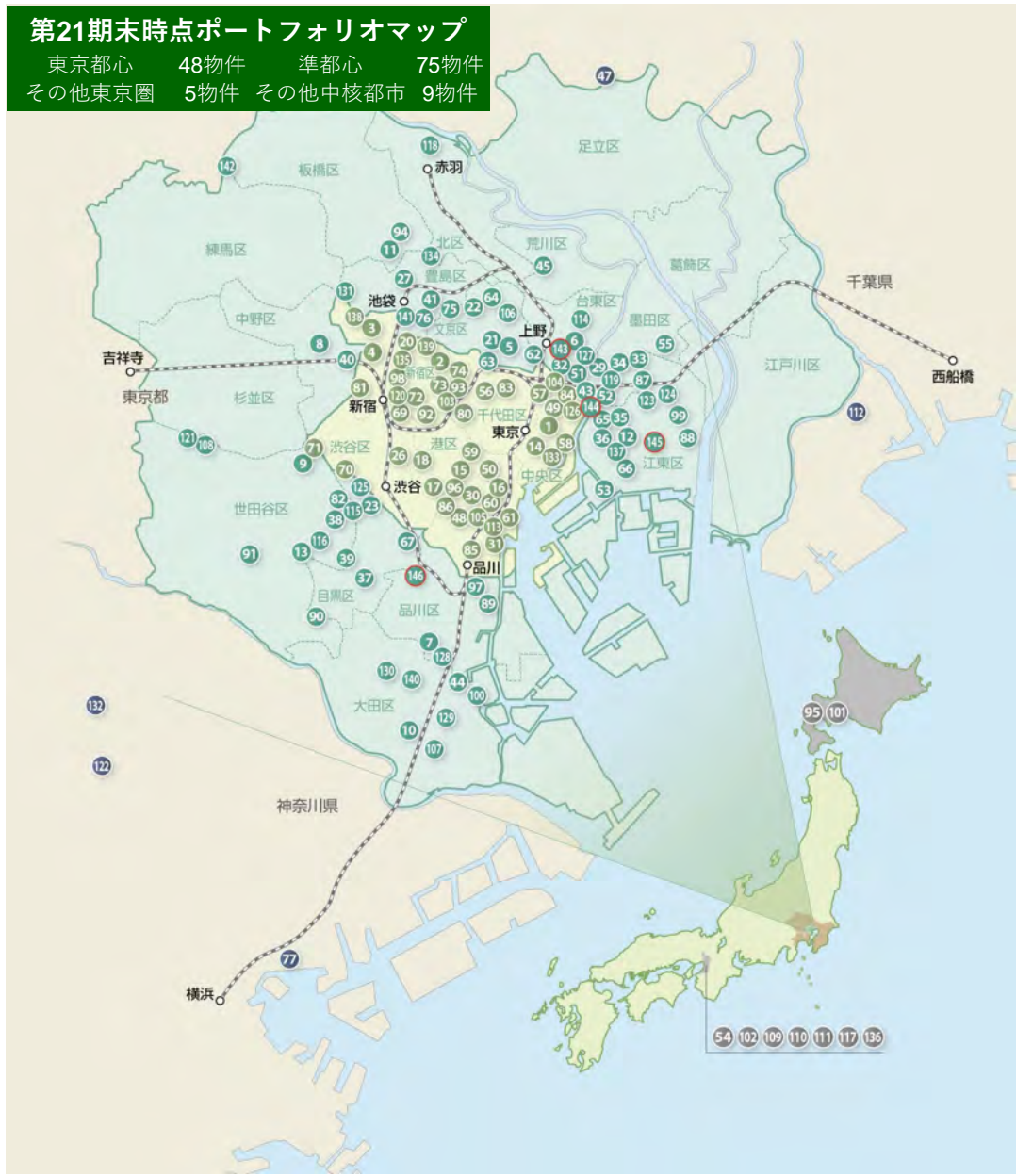
1. 第21期（2021年1月期）ハイライト及び
新型コロナウイルス感染症による影響

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

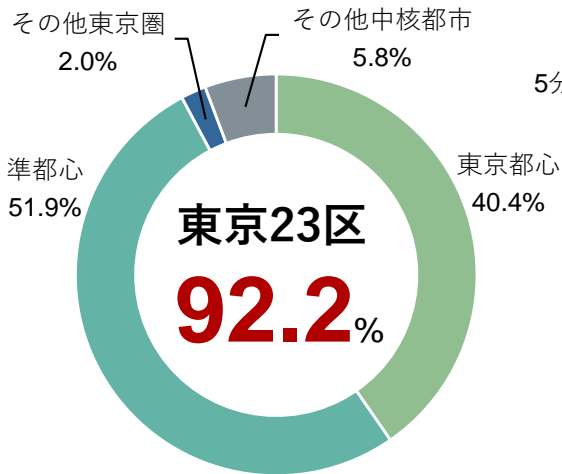
資産規模(取得価格ベース)

137 物件 **2,521** 億円

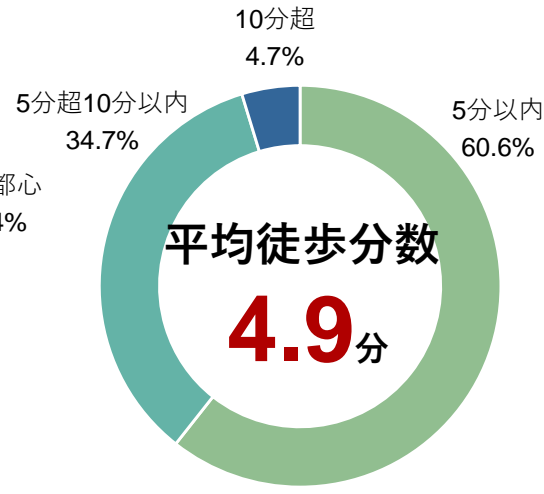
第21期末時点ポートフォリオマップ
 東京都心 48物件 準都心 75物件
 その他東京圏 5物件 その他中核都市 9物件



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)

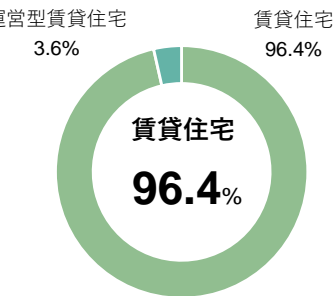


東京23区中心

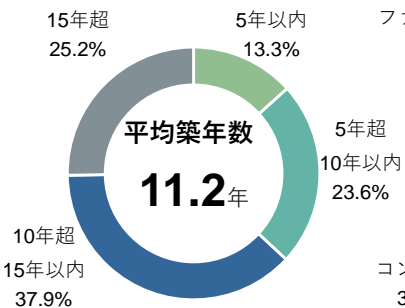


駅近物件中心

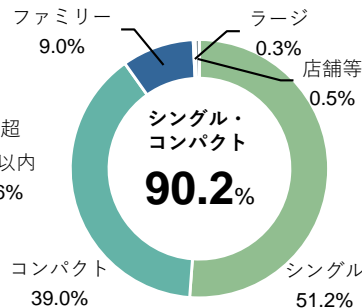
③投資対象



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
1口当たり分配金 **5,410**円 前期比 **+1.9**%

過去最高
1口当たりNAV **278,794**円 前期末比 **+3.7**%

運用サマリー

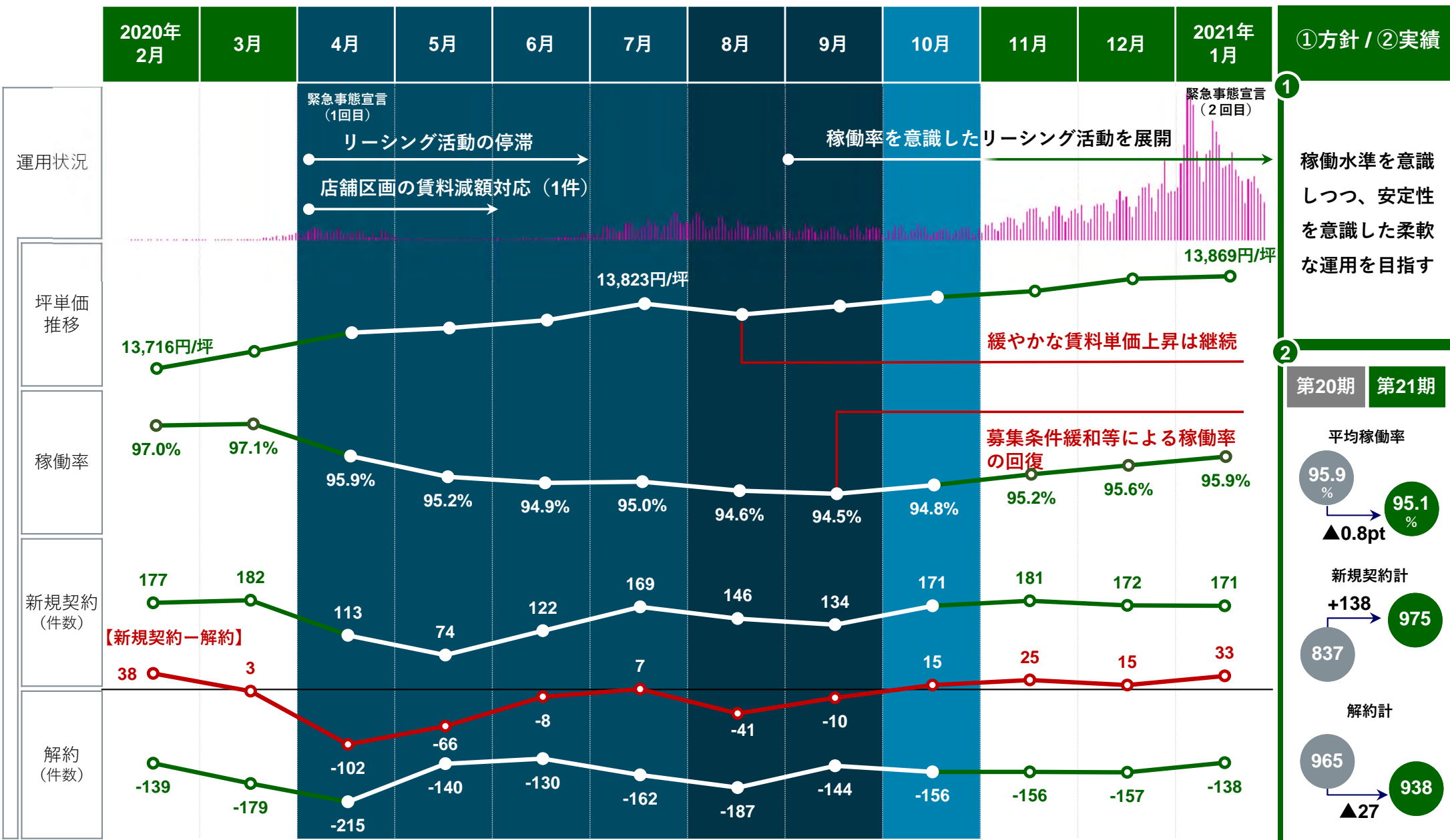
概要

第21期	内部成長	入替時賃料変動率	+3.0 %	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新型コロナウイルス感染症による影響を受けるも、稼働率は2020年9月を底に、2021年1月末には95.9%まで回復 ■ 入替時賃料変動率は引き続きプラス成長（10期連続）
		賃料単価変動率 <small>（期中継続保有物件）</small>	+0.4 %	
	外部成長	資産規模の拡大	+61 億円 <small>（取得価格ベース）</small>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 資産入替の実施（取得：2020年9月、譲渡：2020年12月） <ul style="list-style-type: none"> ➢ 資産規模61億円増 （取得4物件77億円 ⇄ 譲渡2物件15億円、譲渡益501百万円） ➢ 東京23区比率の向上（第20期末91.8% ▶ 第21期末92.2%） <small>（賃貸住宅）</small>
	財務	内部留保の拡充	+256 百万円	<ul style="list-style-type: none"> ■ 内部留保総額は947百万円に増加。新型コロナウイルス感染症に伴う一時的な減収のほか、大規模修繕工事等の一時費用に充当予定
第22期	公募増資等	資産規模の拡大 資産入替の実施	+93 億円 <small>（取得価格ベース）</small>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 8年連続となる公募増資の実施（2021年2月） <ul style="list-style-type: none"> ➢ 需要の厚みのある「東京23区」に立地するスポンサー開発物件を取得（3物件 計73億円） ➢ 継続的な資産規模拡大の観点から取得余力（291億円）を確保 ■ フリーキャッシュ活用による資産入替の実施（2021年3月） <ul style="list-style-type: none"> ➢ 資産規模20億円増（取得1物件44億円 ⇄ 譲渡1物件24億円） ➢ 資産入替に伴う譲渡益1,350百万円のうち881百万円を内部留保
		LTV低減	51.4% ▶ 50.1 % 第21期末 2021年3月末見込	

（注）「1口当たりNAV」及び「入替時賃料変動率」の計算方法につきましては、後記「注記事項（※2）」をご参照下さい。（以下、本資料において同様です。）

新型コロナウイルス感染症による影響（賃料単価及び稼働率の推移）

▶ 感染拡大が続く中、安定性を意識した柔軟な運用により、稼働率は2020年9月を底に緩やかな回復基調が継続



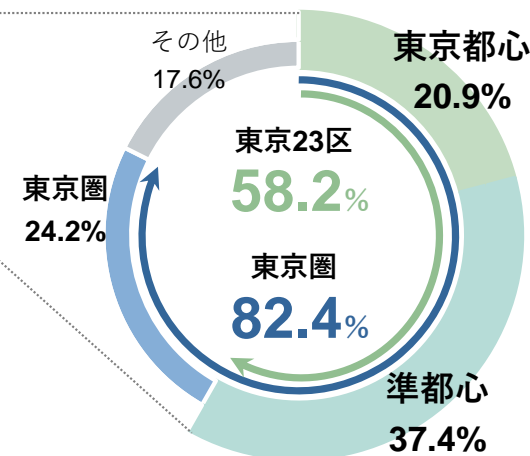
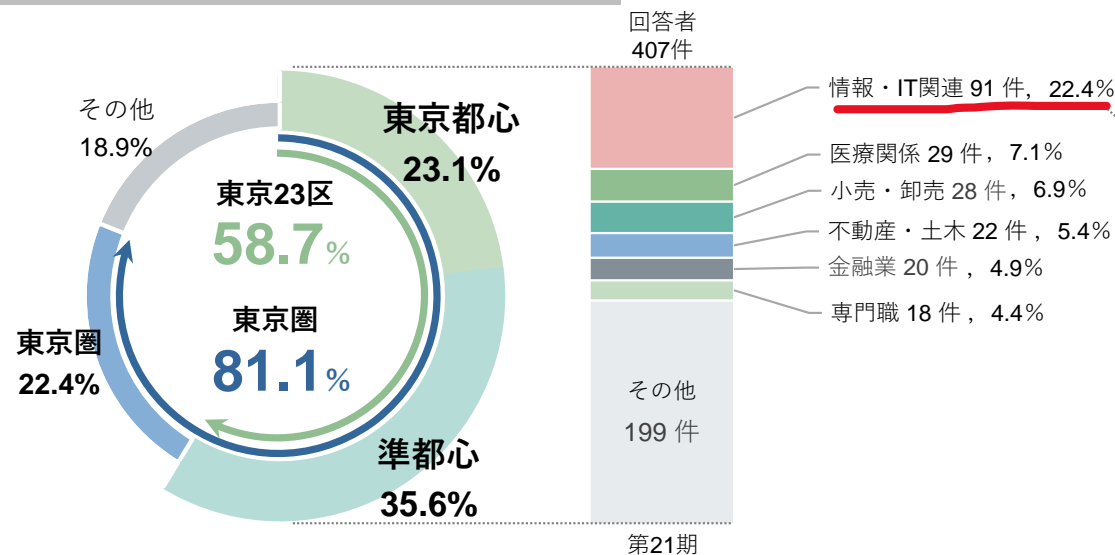
(注) 坪単価推移、新規契約及び解約は、2019年1月末以前より保有している賃貸住宅（110物件）を対象としています。

新型コロナウイルス感染症による影響（テナント退去時アンケート）

▶ 現時点において、コロナ禍を契機として東京23区から他エリアに転居する傾向は限定的

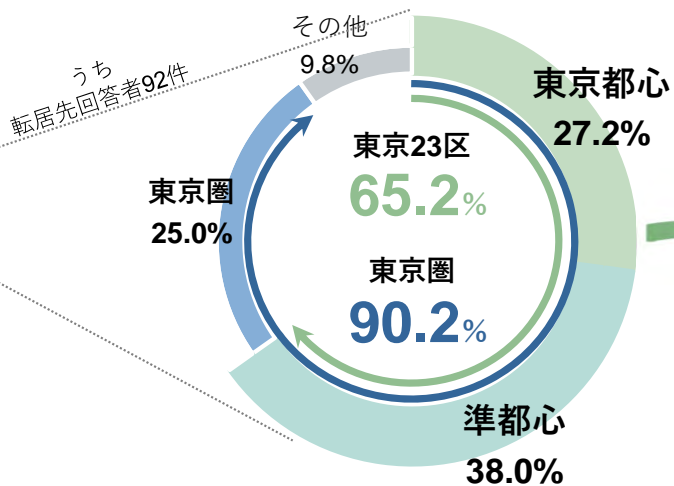
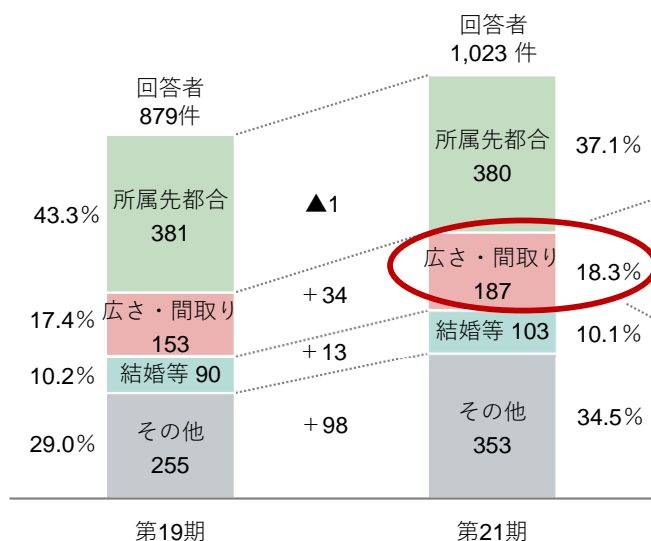
1 退去者の転居先について

🔍 テレワークとの親和性の高いIT関係のテナントのうち
58.2%は東京23区内で住み替えを実施



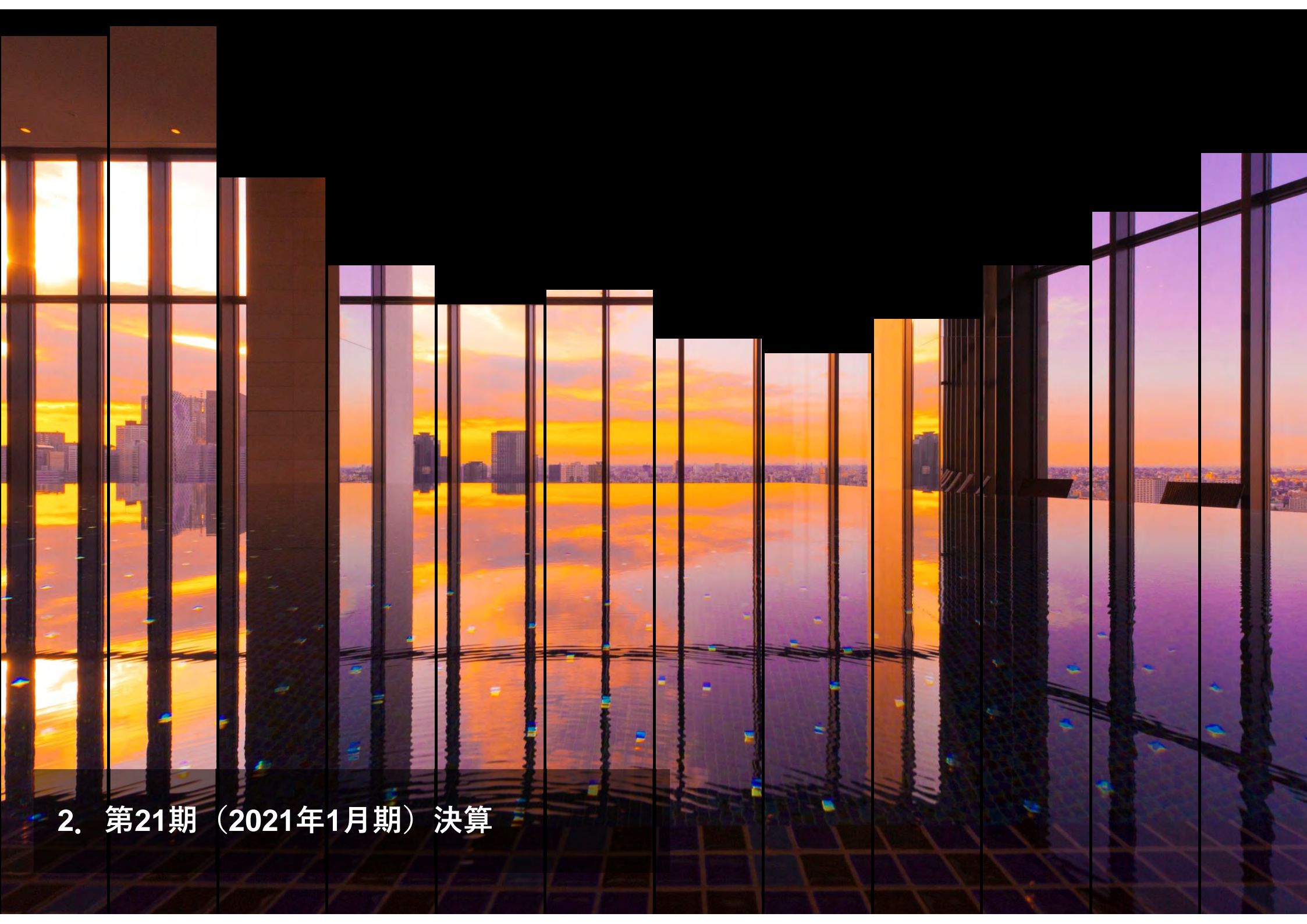
2 退去理由について

🔍 広さ・間取りへの不満解消を図るテナントのうち
65.2%は東京23区内で住み替えを実施



「テレワーク」、
「広さ・間取りへの不満」
を理由として
東京23区から他エリアに
転居するケースは限定的

(注) 上記アンケート結果は、東京23区及び東京圏に所在する物件から退去したテナントのうち、有効回答を得られたテナントの回答結果を記載しています。



2. 第21期（2021年1月期）決算

第21期決算実績

» 新規物件、物件譲渡益の影響により、稼働率低下等のマイナス分を吸収し、前期実績及び業績予想を上回る1口当たり分配金を実現

1. 第20期及び第21期の比較

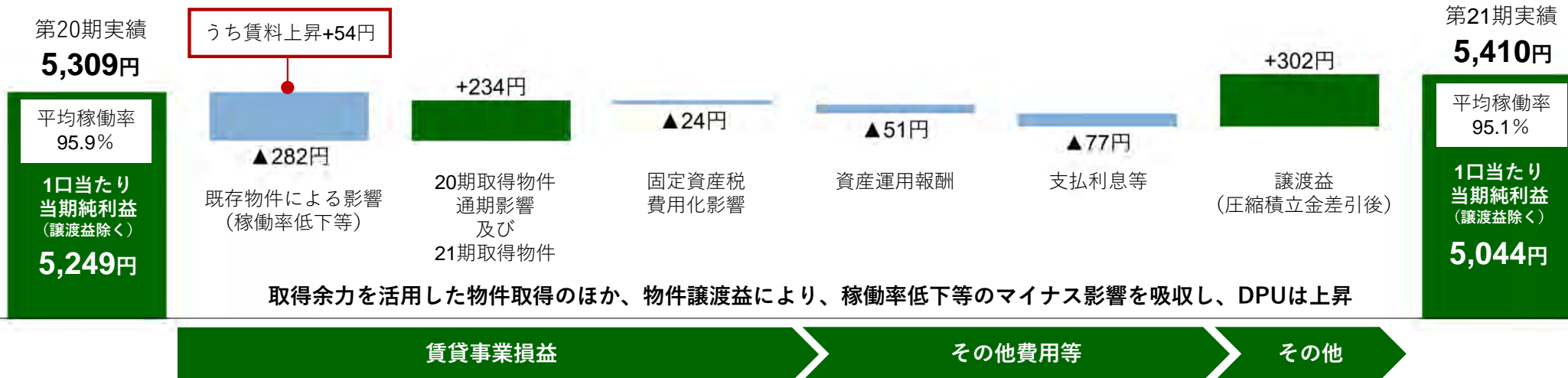
(単位：百万円)

項目	第20期実績 ①	第21期実績 ②	対前期比 ②-①	主な変動要因	第21期予想 (2020.9.15) ③	対予想比 ②-③	主な変動要因
営業収益	9,028	9,565	+537	▶ 営業収益 既存物件 +537 ▲178	9,152	+412	▶ 営業収益 +412 既存物件他 ▲76
営業利益	4,081	4,484	+403	20期取得物件 (通期影響) +100 21期取得物件 +127	4,181	+303	売却物件 ▲11
当期純利益	3,523	3,889	+366	売却物件 (譲渡益等) +488	3,579	+309	譲渡益 +501
圧縮積立金 (純額) (注)	42	▲256	▲298	▶ 営業費用 +133 既存物件他 ▲2	-	▲256	▶ 営業費用 +109 既存物件他 +143
分配金総額	3,565	3,633	+67	20期取得物件 (通期影響) +31 21期取得物件 +38	3,579	+53	売却物件 ▲1
1口当たり当期純利益 (円)	5,249	5,791	+542	固定資産税 (2019年取得分) +16 資産運用報酬 +34	5,330	+461	資産運用報酬 ▲21
1口当たり分配金 (円)	5,309	5,410	+101	その他営業費用 +14	5,330	+80	その他営業費用 ▲10
発行済投資口数 (口)	671,624	671,624	-	▶ 営業外費用 +38 支払利息等 +38	671,624	-	▶ 営業外費用 ▲5 支払利息等 ▲5

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

2. 1口当たり分配金の主な変動要因 (第20期実績と第21期実績の比較)

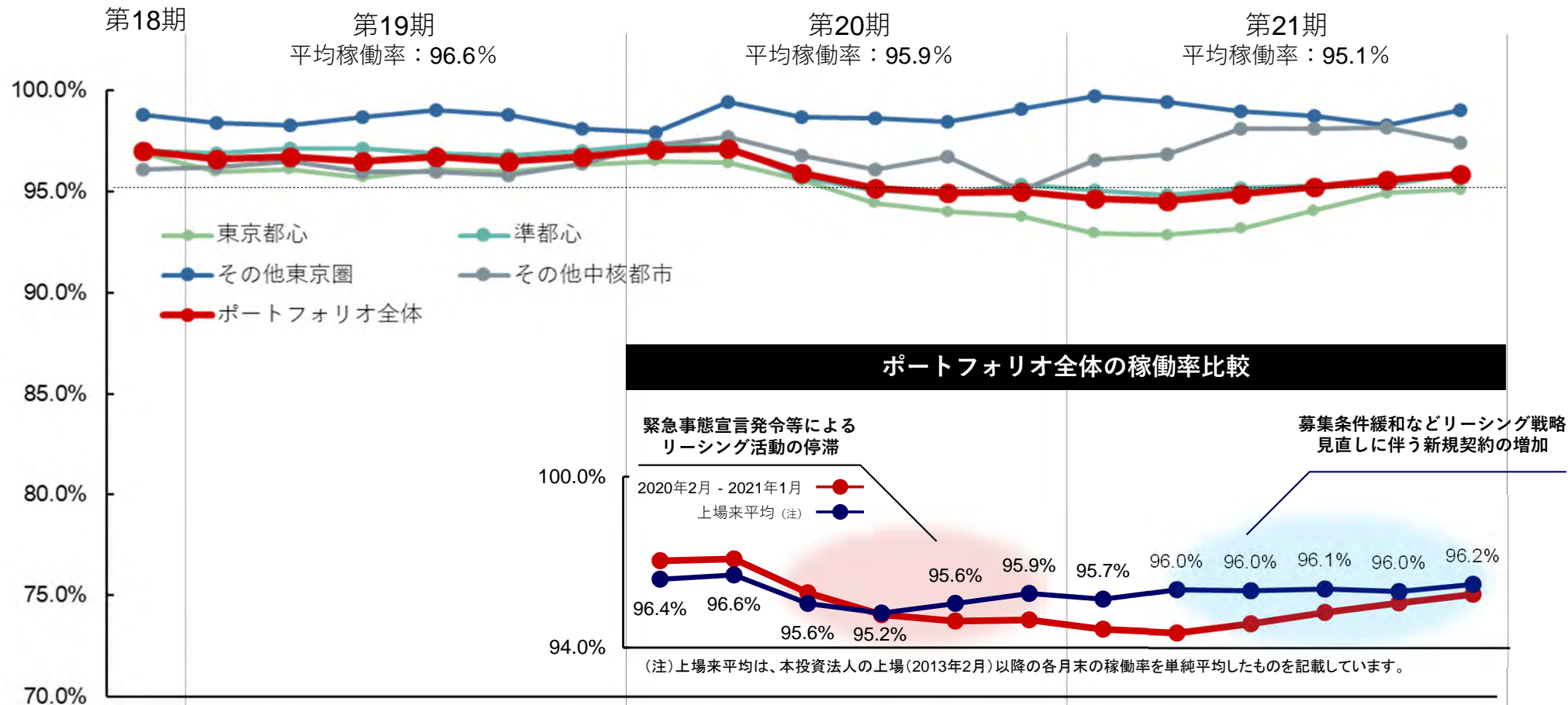
過去最高
対第20期実績
+101円 / +1.9%



稼働率の推移

» 稼働率の回復傾向がみられる中、平均稼働率は**95%台**と概ね安定的に推移

稼働率の推移（第19期－第21期、全体・エリア別）



月末稼働率	2019.7	2019.8	2019.9	2019.10	2019.11	2019.12	2020.1	2020.2	2020.3	2020.4	2020.5	2020.6	2020.7	2020.8	2020.9	2020.10	2020.11	2020.12	2021.1	期末物件数
東京都心	96.9%	96.0%	96.1%	95.7%	96.1%	96.0%	96.3%	96.5%	96.4%	95.5%	94.4%	94.0%	93.8%	92.9%	92.9%	93.1%	94.1%	94.9%	95.1%	48
準都心	97.0%	96.9%	97.1%	97.1%	96.9%	96.8%	97.0%	97.3%	97.3%	95.7%	95.1%	94.9%	95.3%	95.0%	94.8%	95.1%	95.3%	95.3%	95.8%	75
その他東京圏	98.8%	98.4%	98.3%	98.7%	99.0%	98.8%	98.1%	98.0%	99.4%	98.7%	98.6%	98.4%	99.1%	99.7%	99.4%	99.0%	98.7%	98.3%	99.0%	5
その他中核都市	96.1%	96.2%	96.5%	96.0%	96.0%	95.8%	96.4%	97.3%	97.7%	96.8%	96.1%	96.7%	95.1%	96.6%	96.8%	98.1%	98.1%	98.2%	97.4%	9
ポートフォリオ全体	97.0%	96.6%	96.7%	96.5%	96.7%	96.5%	96.7%	97.0%	97.1%	95.9%	95.2%	94.9%	95.0%	94.6%	94.5%	94.8%	95.2%	95.6%	95.9%	137

入替時・更新時の賃料動向



» 賃料変動率は、鈍化傾向がみられるも入替時・更新時ともに引き続き上昇。入替時賃料変動率は**10期連続プラス成長**を実現

1-1. 第21期における入替時の賃料動向

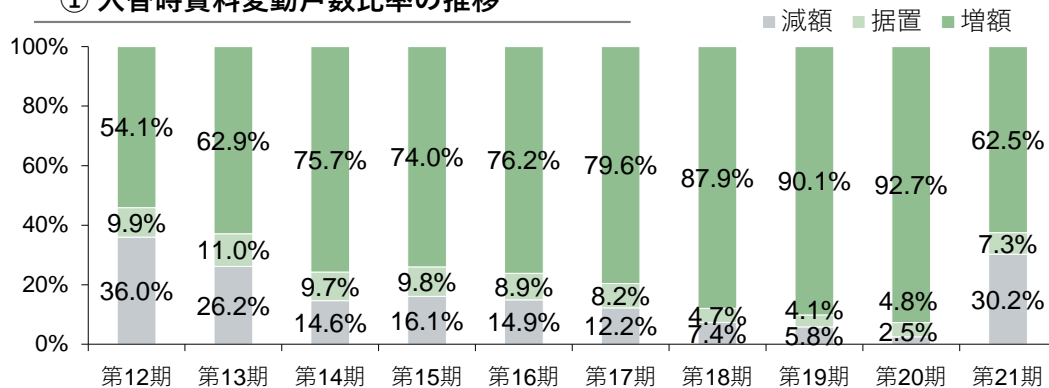
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	719戸	62.5%	7,494千円	6.4%
据置	84戸	7.3%	—	—
減額	348戸	30.2%	▲2,199千円	▲4.5%
計	1,151戸	100.0%	5,294千円	+3.0%

2-1. 第21期における更新時の賃料動向

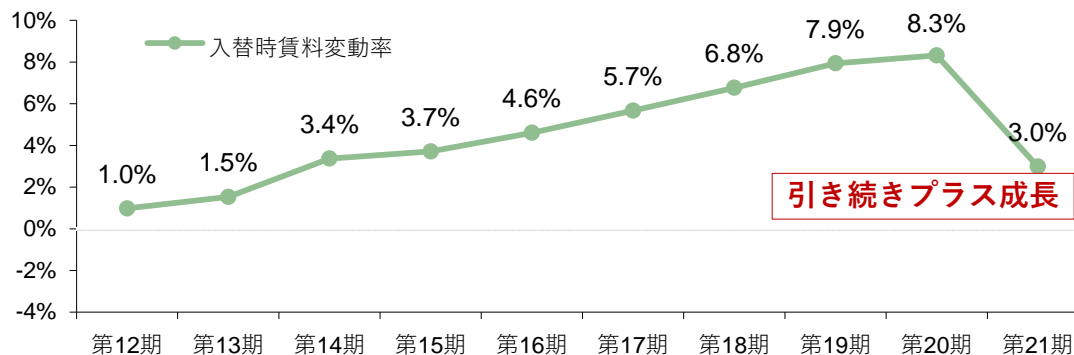
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	269戸	18.6%	1,151千円	+2.0%
据置	1,174戸	81.4%	—	—
減額	—	—	—	—
計	1,443戸	100.0%	1,151千円	+0.5%

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

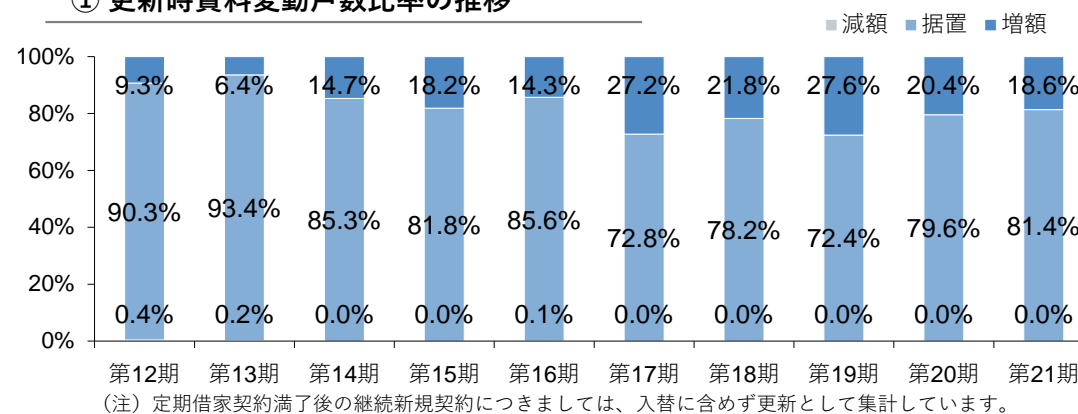


② 入替時賃料変動率の推移

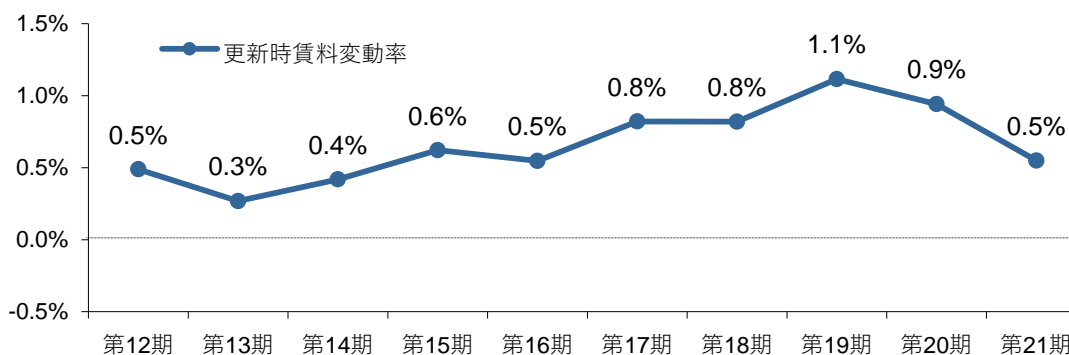


2-2. ヒストリカルデータ

① 更新時賃料変動戸数比率の推移



② 更新時賃料変動率の推移



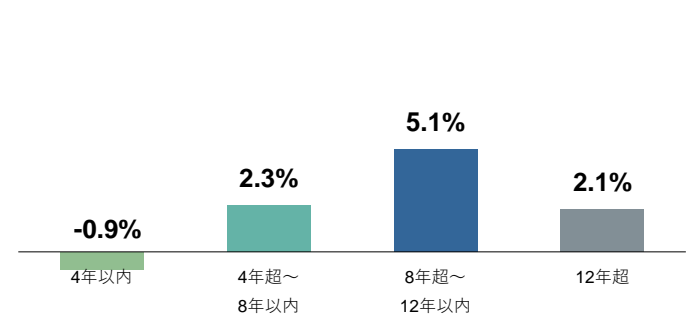
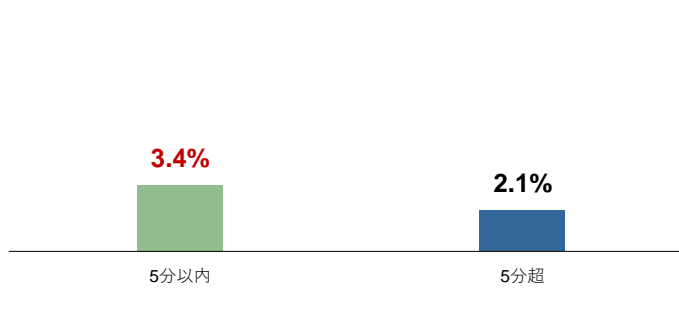
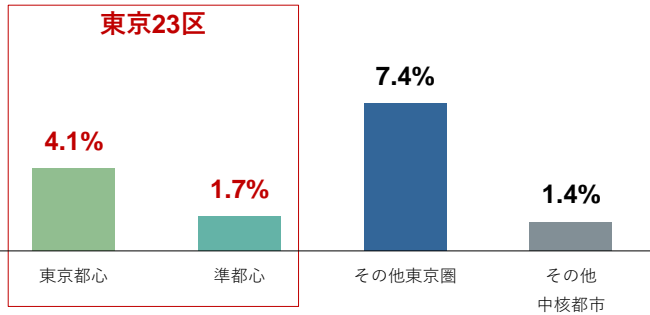
第21期における入替時賃料変動率の分析

1. 第21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



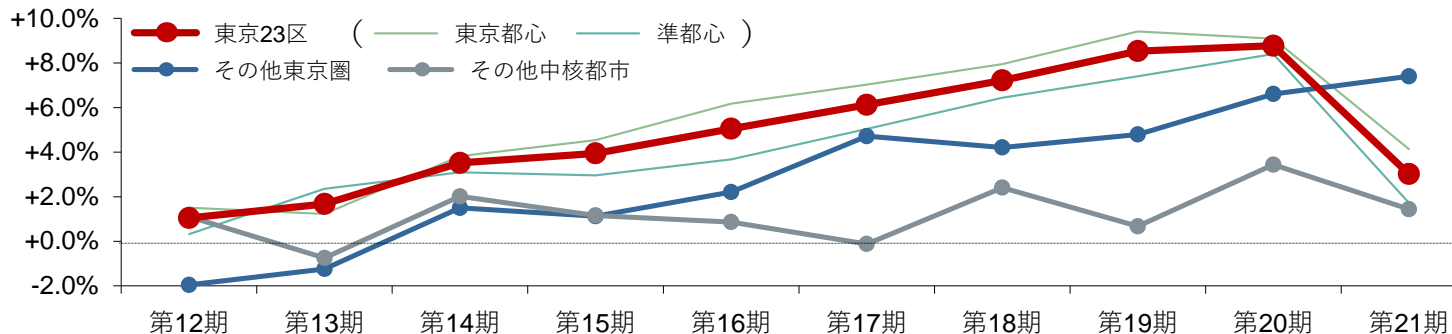
東京23区を中心に引き続き上昇
(其他東京圏は、一部物件のバリューアップ工事によるプラス影響が反映)

駅近物件を中心に引き続き上昇

築4年以内の一部物件において、法人契約の解約影響がみられたが、引き続き築年数にかかわらず上昇傾向は維持

2. ヒストリカルデータ

エリア別入替時賃料変動率



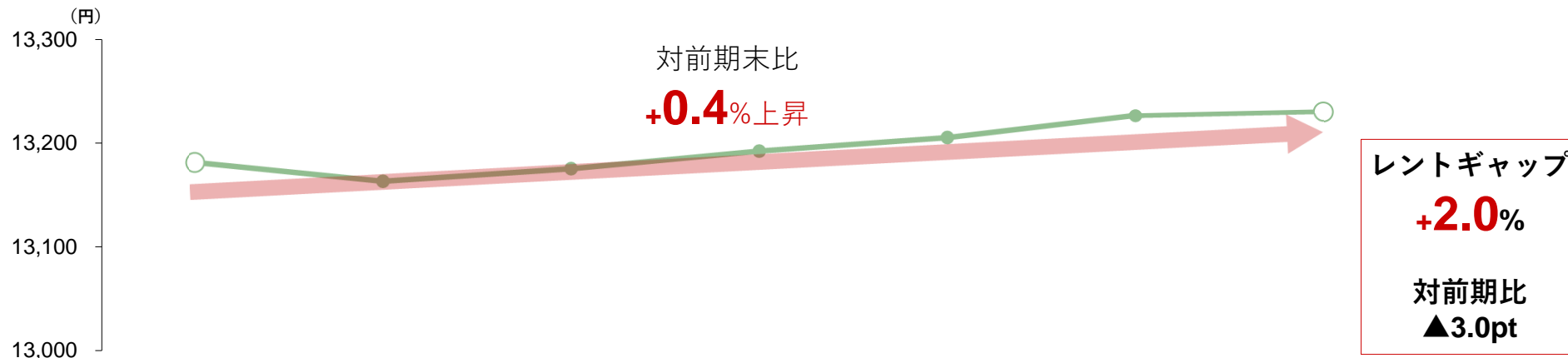
	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	物件数
東京都心	+1.5%	+1.2%	+3.8%	+4.5%	+6.2%	+7.0%	+8.0%	+9.4%	+9.1%	+4.1%	48物件
準都心	+0.3%	+2.4%	+3.1%	+3.0%	+3.7%	+5.0%	+6.4%	+7.4%	+8.4%	+1.7%	75物件
東京23区	+1.0%	+1.7%	+3.5%	+3.9%	+5.1%	+6.1%	+7.2%	+8.5%	+8.8%	+3.0%	123物件
其他東京圏	-2.0%	-1.2%	+1.5%	+1.1%	+2.2%	+4.7%	+4.2%	+4.8%	+6.6%	+7.4%	5物件
其他中核都市	+1.1%	-0.8%	+2.0%	+1.2%	+0.9%	-0.1%	+2.4%	+0.7%	+3.4%	+1.4%	9物件
ポートフォリオ全体	+1.0%	+1.5%	+3.4%	+3.7%	+4.6%	+5.7%	+6.8%	+7.9%	+8.3%	+3.0%	137物件

東京23区
賃料変動率は引き続きプラス圏で推移

其他東京圏
其他中核都市
個別物件の影響が反映されやすいが、引き続きプラス成長

1. 第21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は継続



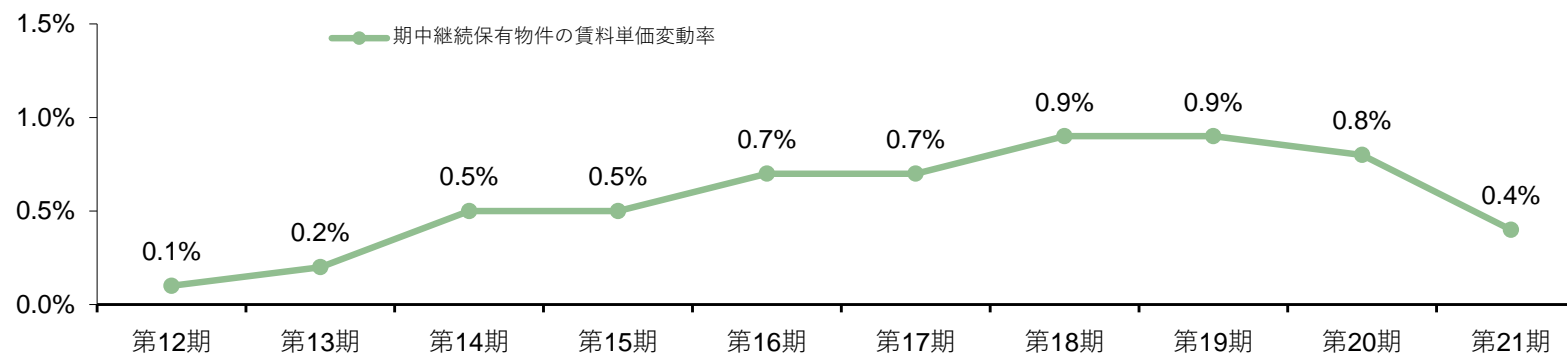
期中継続保有物件	第20期末	2020.8	2020.9	2020.10	2020.11	2020.12	第21期末
賃料単価(円/坪)	13,181	13,163	13,175	13,192	13,205	13,226	13,230
対第20期末比	—	- 0.1%	- 0.0%	+0.1%	+0.2%	+0.3%	+0.4%

(注) レントギャップとは、第21期（2021年1月期）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変動率は引き続きプラス圏で推移

賃料単価変動率の推移



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、物件収益力の向上など投資主価値向上に向けた施策を実施

1. 資産入替の概要



コンフォリア東陽町他3件

スポンサー開発



コンフォリア市川妙典		コンフォリア西馬込	
所在地	千葉県市川市	所在地	東京都大田区
譲渡価格	805百万円	譲渡価格	1,261百万円
鑑定評価額	766百万円	鑑定評価額	1,110百万円
譲渡益	208百万円	譲渡益	293百万円
竣工年月	2007年4月	竣工年月	2005年8月

	第20期末	取得	譲渡	本取引後
資産規模	2,459億円	77億円	15億円	2,521億円
東京23区比率 (賃貸住宅)	91.8%	100%	62.0%	92.2%
平均築年数 (12月22日時点)	11.4年	1.3年	14.7年	11.1年
総資産LTV	50.4%	100%	-	51.4%

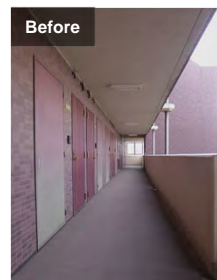
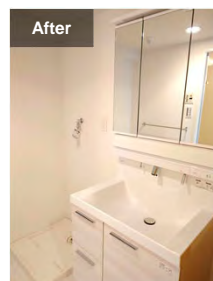
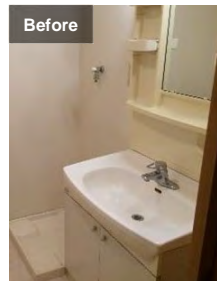
本取引による譲渡益
501百万円

本取引による内部留保額
256百万円

2. 専有部バリューアップ工事

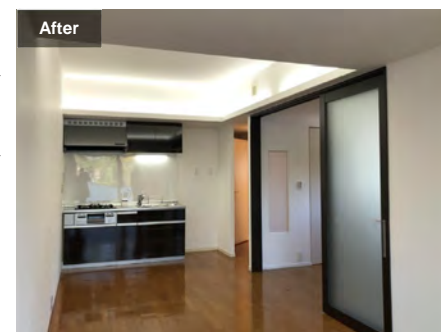
▶ テナント退去時の原状回復工事に合わせ、バリューアップ工事を実施

物件名	コンフォリア たまプラーザ (築15.9年)
完工	2020年4月～2021年1月
工事内容	クロス貼替え 水廻り改修 (洗面所、トイレ等) 玄関扉改修 など
工事金額	10百万円(貸主負担分)
月額賃料	(工事前) 6区画 773千円 (工事後) 6区画 918千円 (+145千円)



▶ コロナ禍におけるワークスペースニーズを踏まえ、二室化工事を実施

物件名	コンフォリア 南青山 (築17.3年)
完工	2020年12月～2021年1月
工事内容	間仕切り新設 エアコン新設 キッチン交換 クロス貼替え など
工事金額	5百万円(貸主負担分)
月額賃料	(工事前) 2区画 382千円 (工事後 2021年2月契約) 2区画 425千円 (+43千円)



エアコン新設

財務運営①（第21期における財務活動）



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

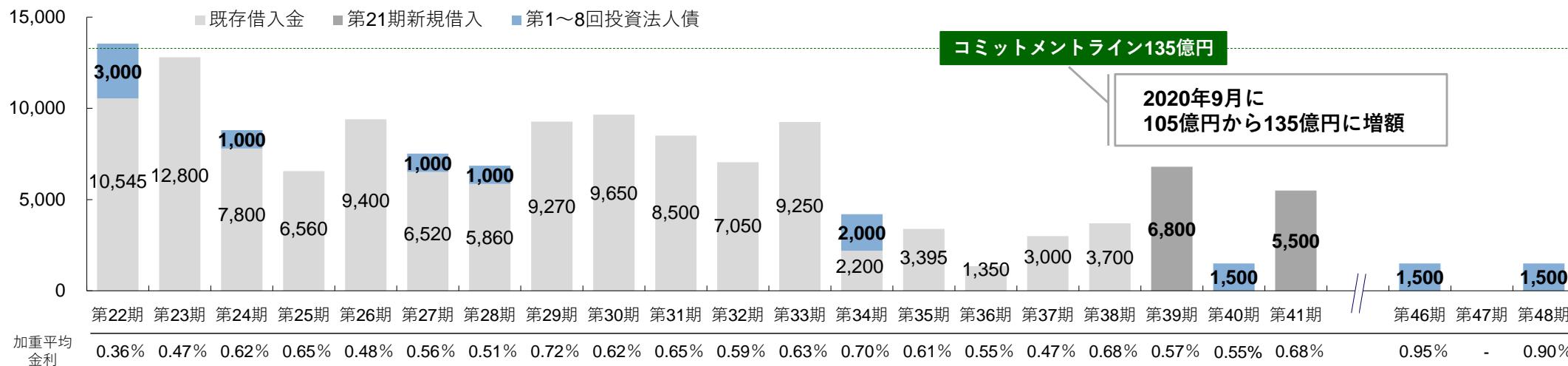
① 主な財務指標

財務指標	平均残存年数	加重平均金利	総資産LTV
第20期末	4.0年	0.58%	50.4%
第21期末	4.2年	0.58%	51.4%

② 21期における借換え実績

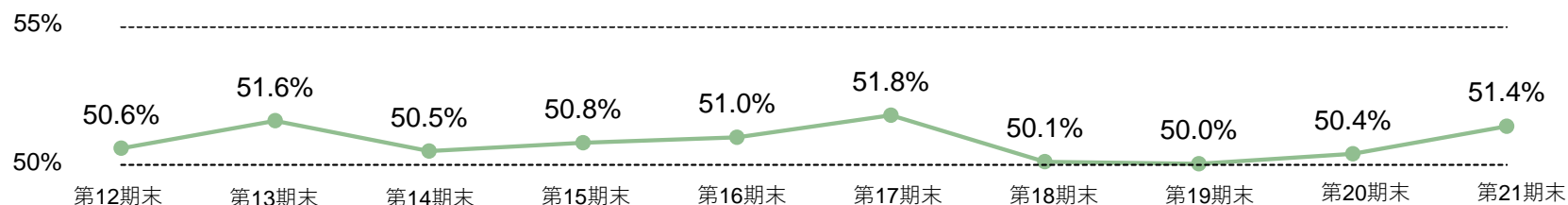
借換え前		借換え後	
借入額	8,300百万円	借入額	8,300百万円
平均借入年数	5.2年	平均借入年数	9.7年
加重平均金利	0.65%	加重平均金利	0.64%

(百万円)



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20期末時点 約277億円

第21期末時点 約**219**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。)

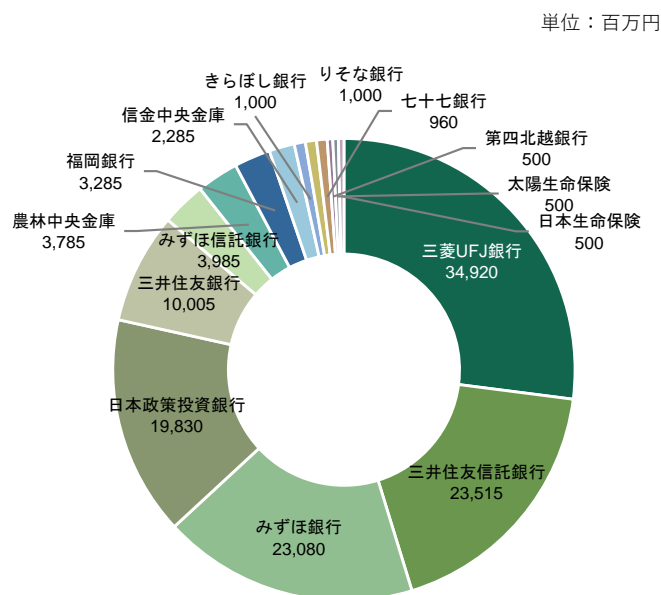
1. 有利子負債の状況

	第19期末 (2020年1月末)	第20期末 (2020年7月末)	第21期末 (2021年1月末)
有利子負債残高	123,530百万円	135,420百万円	141,650百万円
平均残存年数	4.2年	4.0年	4.2年
加重平均金利	0.60%	0.58%	0.58%
総資産LTV	50.0%	50.4%	51.4%
鑑定LTV	44.2%	45.0%	45.3%
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。

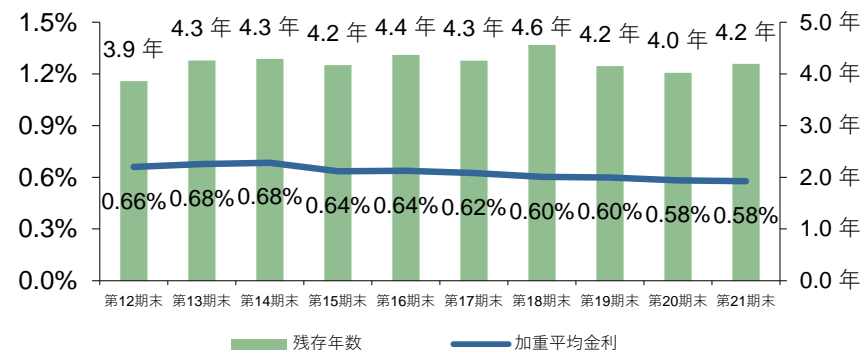
(注2) 株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

2. 金融機関別借入残高(第21期末時点)

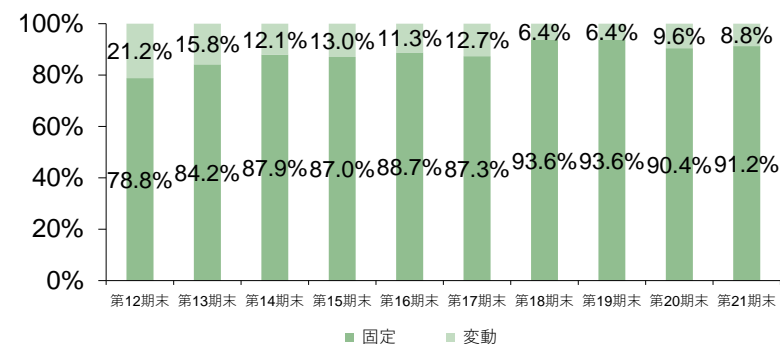


3. 主な財務指標の推移

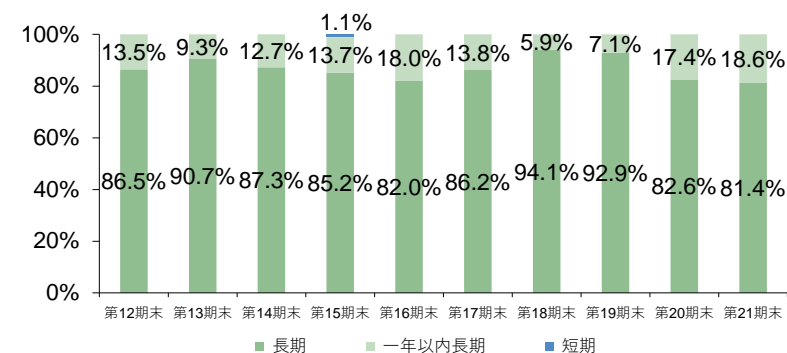
① 残存年数と加重平均金利



② 固定金利比率



③ 長期有利子負債比率



A photograph of a modern, multi-story apartment building at night. The building features a mix of light-colored and dark grey panels. Numerous balconies and windows are illuminated from within, creating a warm glow against the dark sky. A central street lamp is brightly lit, casting a starburst effect. The building has a complex, stepped design with varying levels and cantilevered sections. In the foreground, there are some trees and a fence.

3. 第22期（2021年7月期）について

公募増資の概要



オフリング・ハイライト > 上場以降、8年連続8回目の公募増資を実施

オフリング形態	日程	発行価格/発行価額	発行口数/払込金額	発行済投資口数	需要倍率
国内オフリング	発行決議日：2021/1/5（火） 払込日：2021/2/1（月） 条件決定日：2021/1/13（水） 受渡日：2021/2/2（火）	282,623円/272,492円	21,370口 / 5,844百万円 (うち親引け2,137口)	692,994口	34.3倍 (一般：53.6倍 機関：18.5倍)

(注) 「発行口数」及び「払込金額」は、2021年2月17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。

需要の厚みのある「東京23区」への厳選投資

1 公募増資による取得物件一覧

147	コンフォリア台東根岸	148	コンフォリア門前仲町サウス	149	コンフォリア馬込
所在地	東京都台東区	所在地	東京都江東区	所在地	東京都大田区
取得価格	3,031百万円	取得価格	1,428百万円	取得価格	2,905百万円
鑑定NOI利回り	4.3%	鑑定NOI利回り	4.2%	鑑定NOI利回り	4.3%
竣工年月	2019年10月	竣工年月	2019年7月	竣工年月	2016年7月

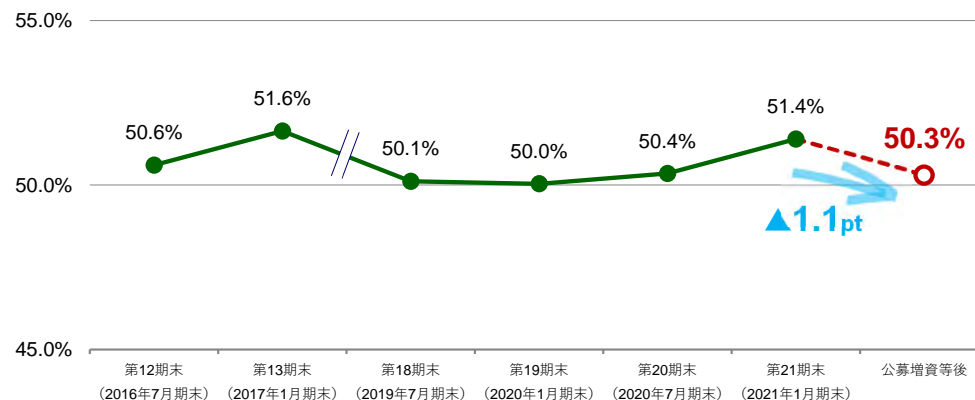
2 公募増資後のポートフォリオ

	発行決議日 現在	取得予定資産 取得後	増減額 / 率
資産規模	2,521億円	2,595億円	+73億円
物件数	137物件	140物件	+3物件
賃貸住宅における 東京23区比率	92.2%	92.5%	+0.3pt
1口当たり分配金 (第22期)	5,420円	(注) 5,430円	+10円 / +0.2%
総資産LTV	51.4%	50.3%	▲1.1pt
取得余力	222億円	291億円	+69億円

(注) 2021年1月5日公表の数値を記載しています。

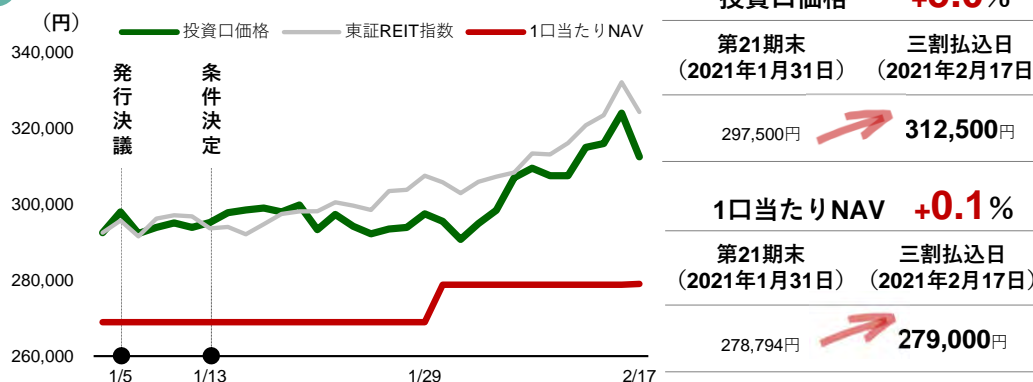
取得余力拡大に向けた戦略的なLTVコントロール

3 総資産LTVの推移



発行決議から条件決定までの投資口価格は指数対比▲0.2%と概ね横這いで推移

4 投資口価格とNAVの推移



(注) 東証REIT指数は、2021年1月4日の終値(1,756.27pt)を同日の投資口価格の終値である292,500円と同一の数値であると仮定した値の推移を示しています。

第22期資産入替（予定）の概要

▶ 2021年3月に資産入替を実施予定。資産規模は2,615億円となり、内部留保総額は18億円となる見込み。

1

資産入替

人口動態を意識した
物件取得を推進

3月18日取得予定

150 コンフォリア大宮

所在地	埼玉県さいたま市
最寄駅	JR京浜東北線他「大宮」駅 徒歩7分
取得価格	4,420百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
賃貸可能戸数	103戸
竣工年月	2010年2月

入替

3月30日譲渡予定

54 コンフォリア新大阪

所在地	大阪府大阪市
譲渡価格	3,600百万円
鑑定評価額	3,030百万円
譲渡益	1,350百万円
竣工年月	2006年10月

鑑定評価を**19%**
上回る価格で譲渡

2

入替効果

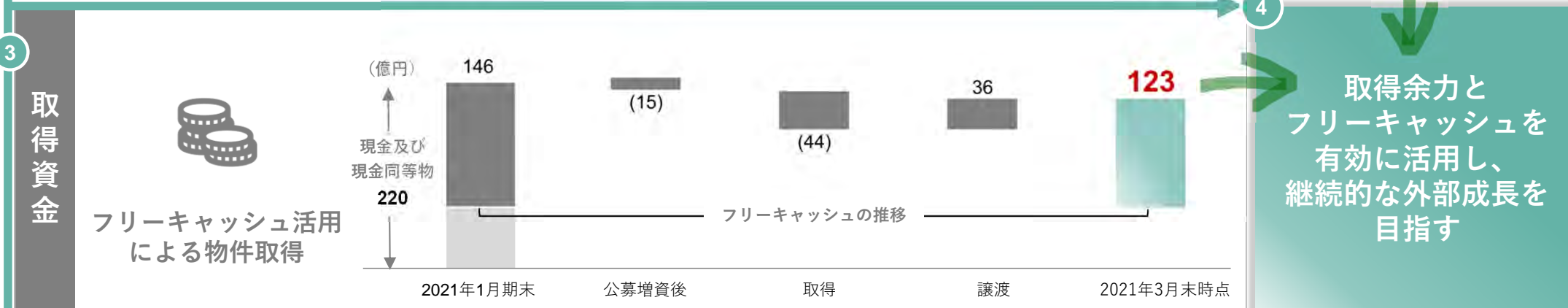
内部留保総額は18億円
となり、更なるリスク
耐性強化を実施

	公募増資後	取得	譲渡	本取引後
資産規模	2,595億円	44億円	24億円	2,615 億円
東京23区比率 (賃貸住宅)	92.5%	-	-	91.7%
平均築年数 (3月30日時点)	11.1年	11.1年	14.4年	11.1 年
総資産LTV	50.3%	-	-	50.1%

譲渡益 **13.5**億円

内部留保額 **8.8**億円

取得余力 **308**億円



(注) フリーキャッシュ = 現金及び現金同等物 - 信託預り敷金及び保証金等 - 圧縮積立金 - 分配金総額



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

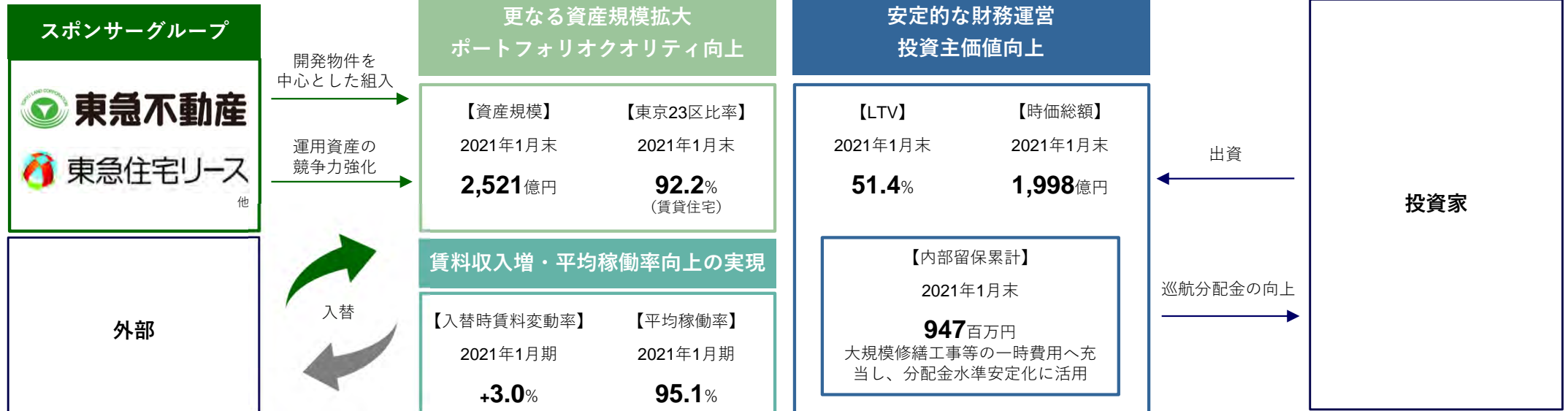
- 東京23区を中心とした賃料収入増の実現
- 平均稼働率の維持・向上の実現

財務戦略

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

その他

- ESGに対する取組みの推進
- ブランド価値向上に資する施策の実施

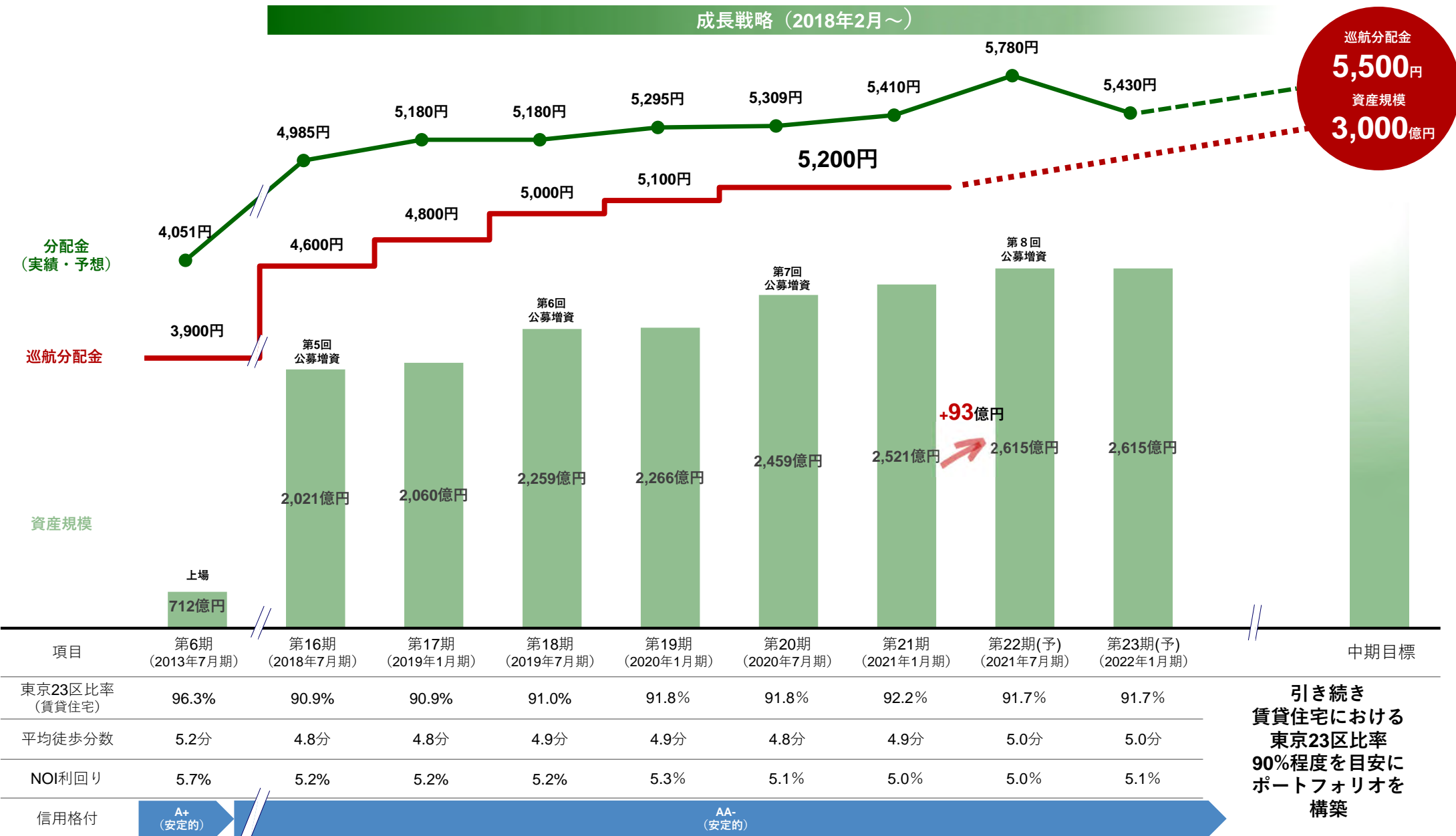


成長目標の進捗状況



▶ 巡航分配金**5,200円**（第21期）、資産規模**2,615億円**（2021年3月末見込）となり、中期目標に向けて成長を継続

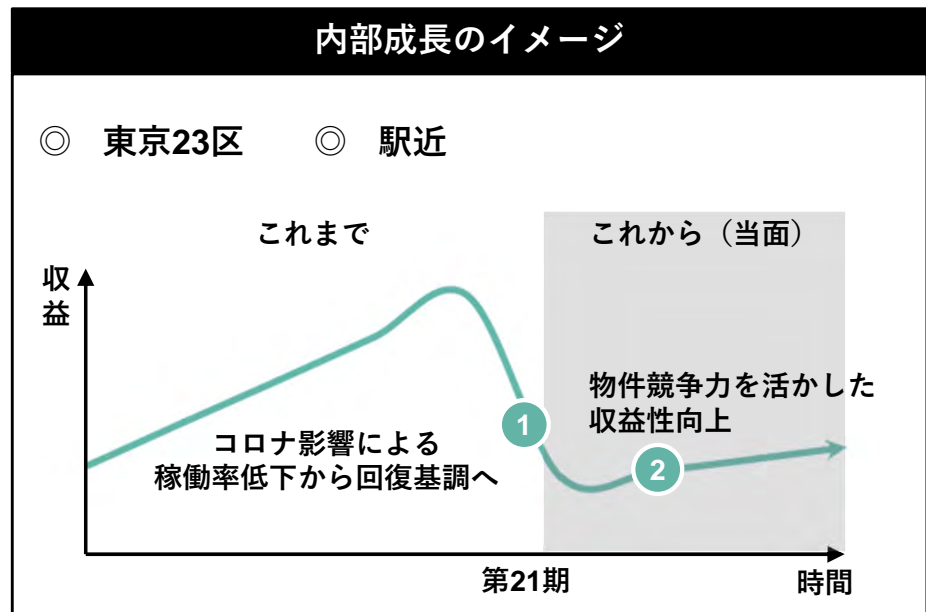
成長戦略（2018年2月～）



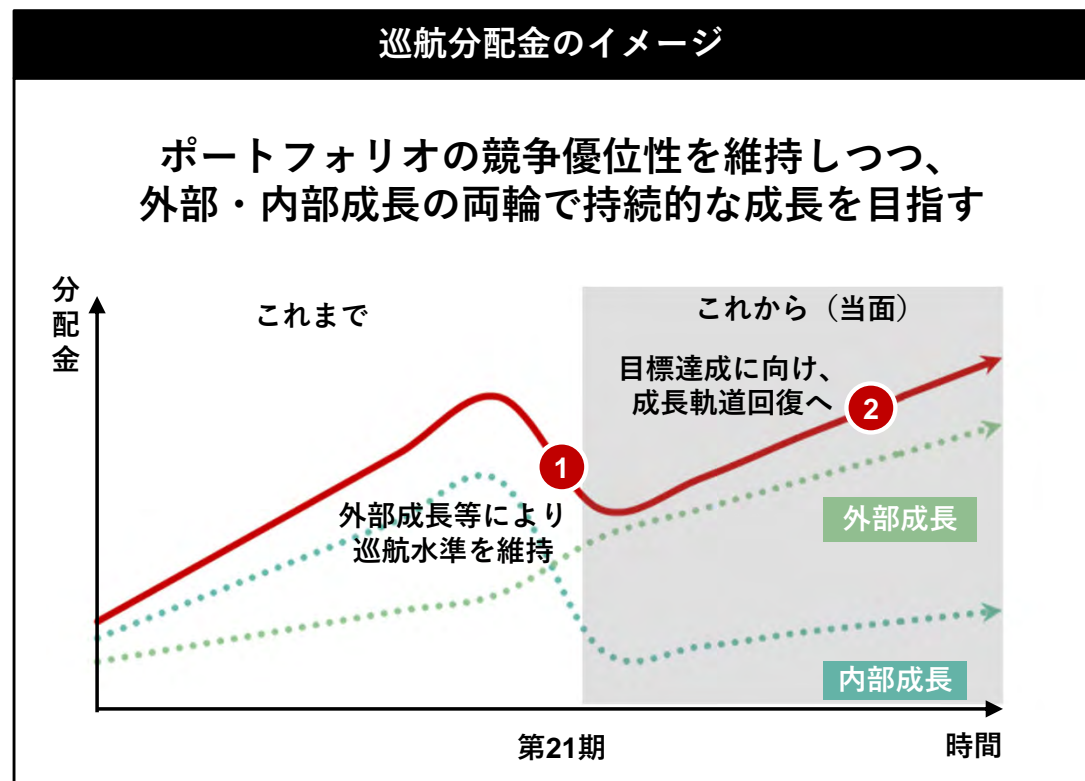
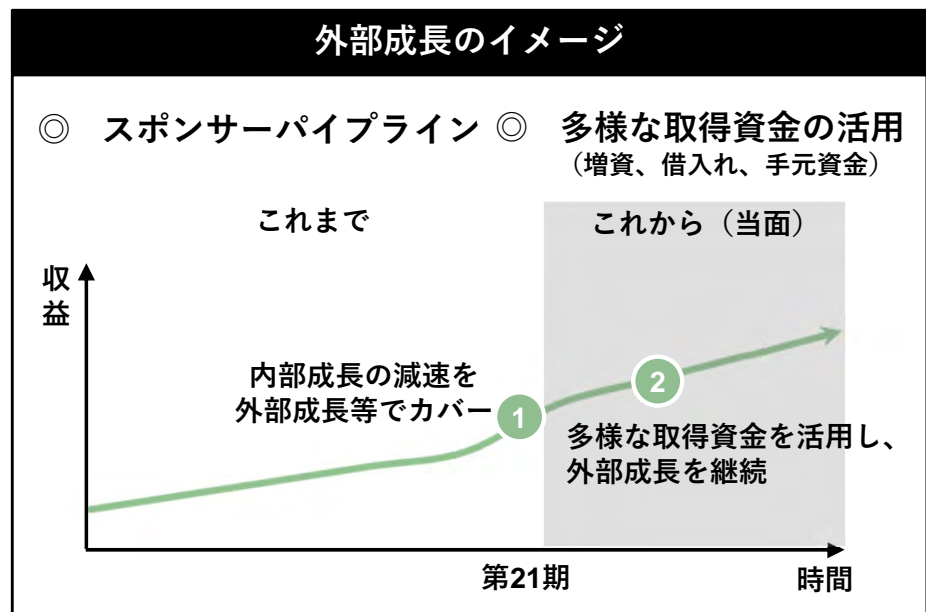
引き続き
賃貸住宅における
東京23区比率
90%程度を目安に
ポートフォリオを
構築

(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。

▶ ポートフォリオの競争優位性と外部成長の蓋然性をベースに、中期目標達成に向け、成長戦略を推進



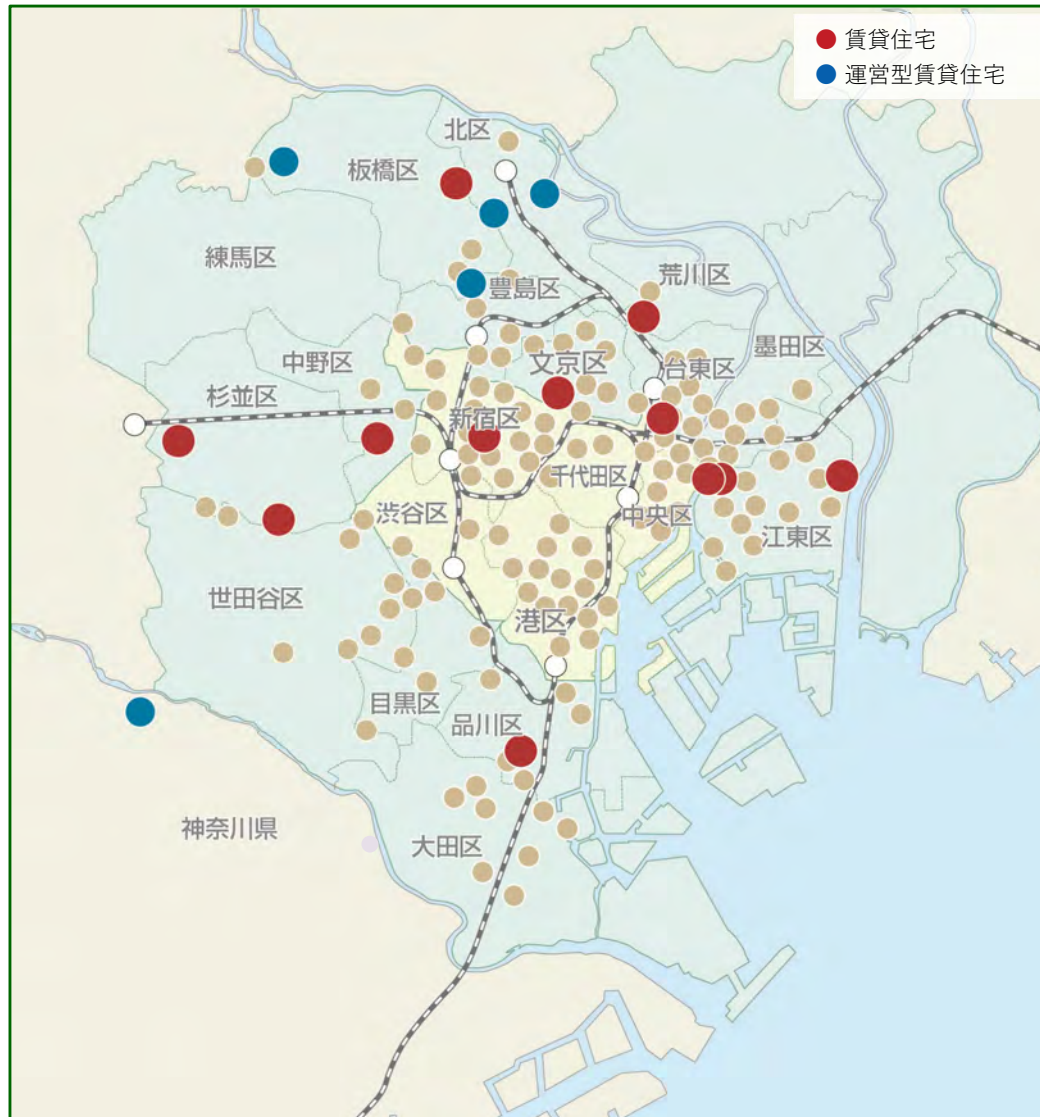
- ▶ ポートフォリオの競争優位性
- ▶ 外部成長の蓋然性



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**22**物件（**2,807**戸）を開発

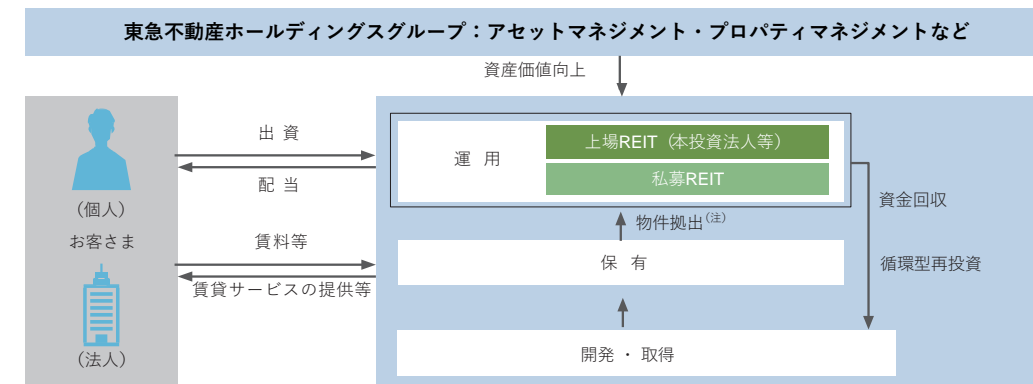
1. スポンサーによる東京23区の賃貸住宅を中心とした開発状況



所在	物件数	戸数
東京23区	16物件	1,864戸
その他東京圏	1物件	113戸
その他中核都市	5物件	830戸
合計	22物件	2,807戸
(うち竣工済)		9物件 973戸

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

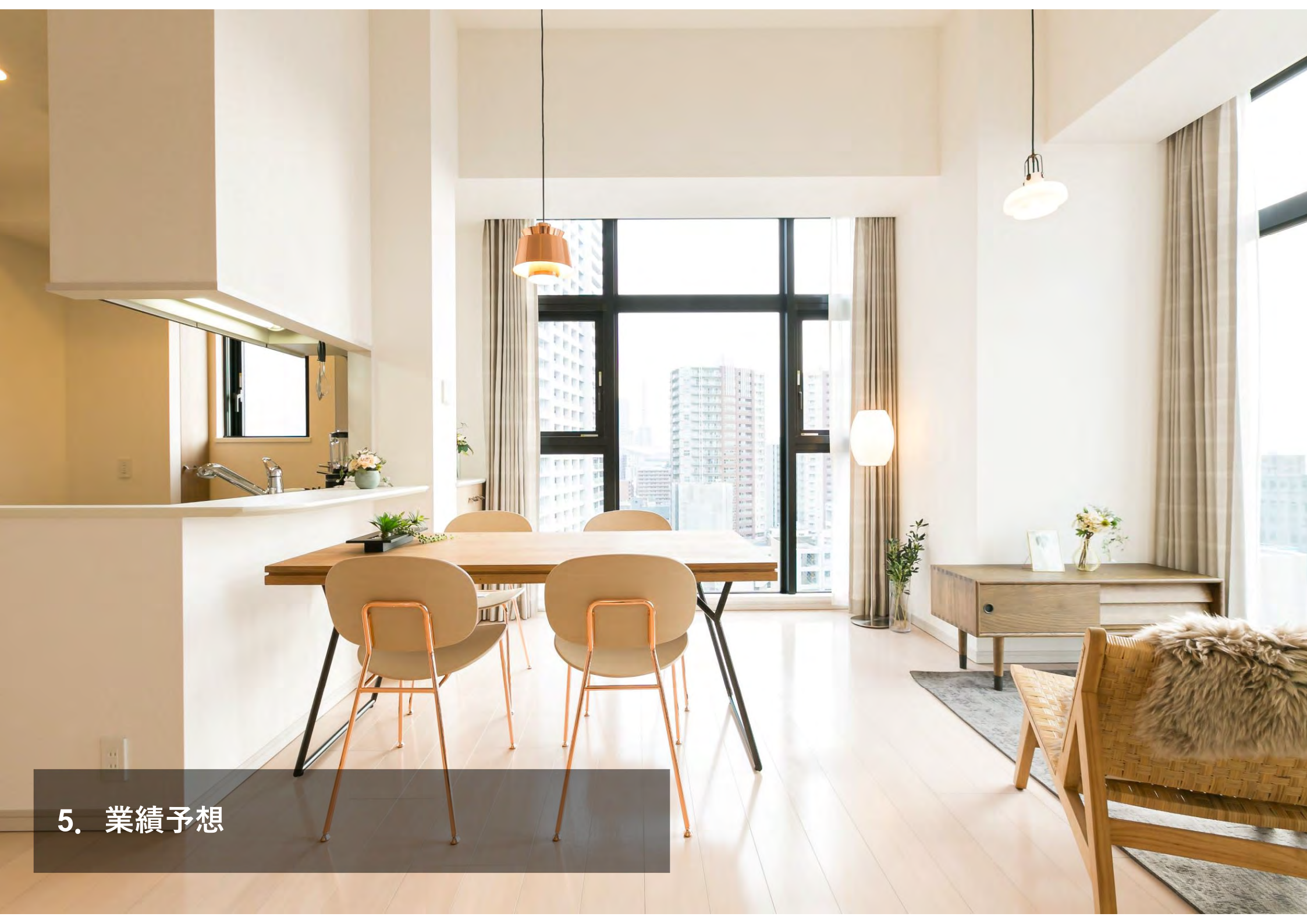
東急不動産ホールディングスグループは、2017年5月に発表した「中期経営計画2017-2020」において、前中期経営計画に引き続き、2つの基本方針の1つとして「関与アセット拡大」を掲げています。下図に記載のとおり、開発・取得、保有、運用、資金回収、再投資というサイクルで賃貸事業のポートフォリオの拡充を図る「循環型再投資事業」を推進し、持続的な事業サイクルの実現に取り組むことで、関与アセットの拡大を進めています。



(注) 2021年3月12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。

(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。



5. 業績予想

▶ 新規物件取得、物件譲渡による影響等を踏まえ、第22期及び第23期分配金をそれぞれ5,780円及び5,430円と予想

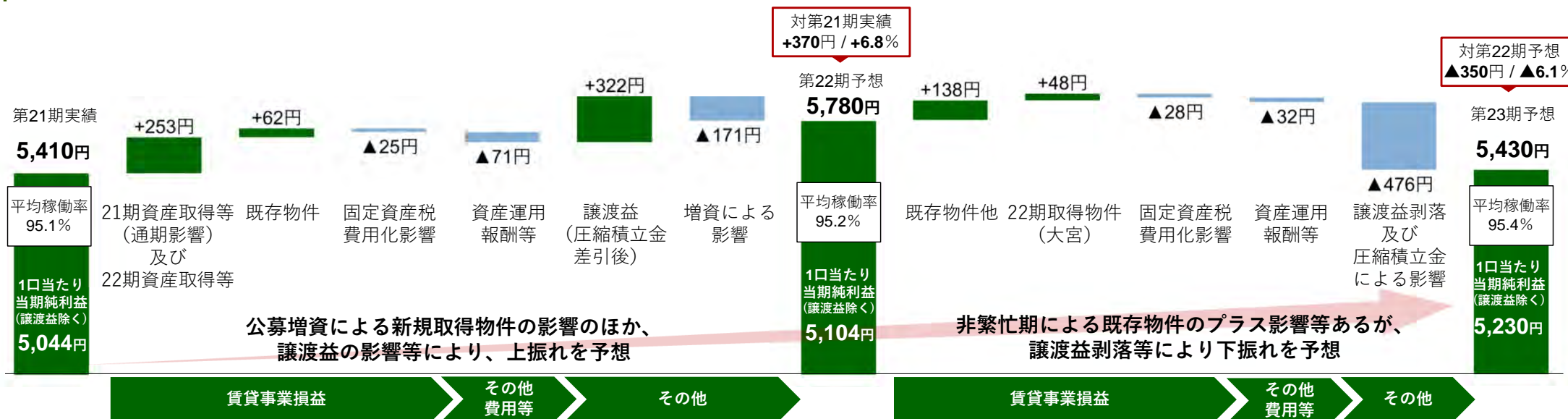
1. 第22期・第23期業績予想

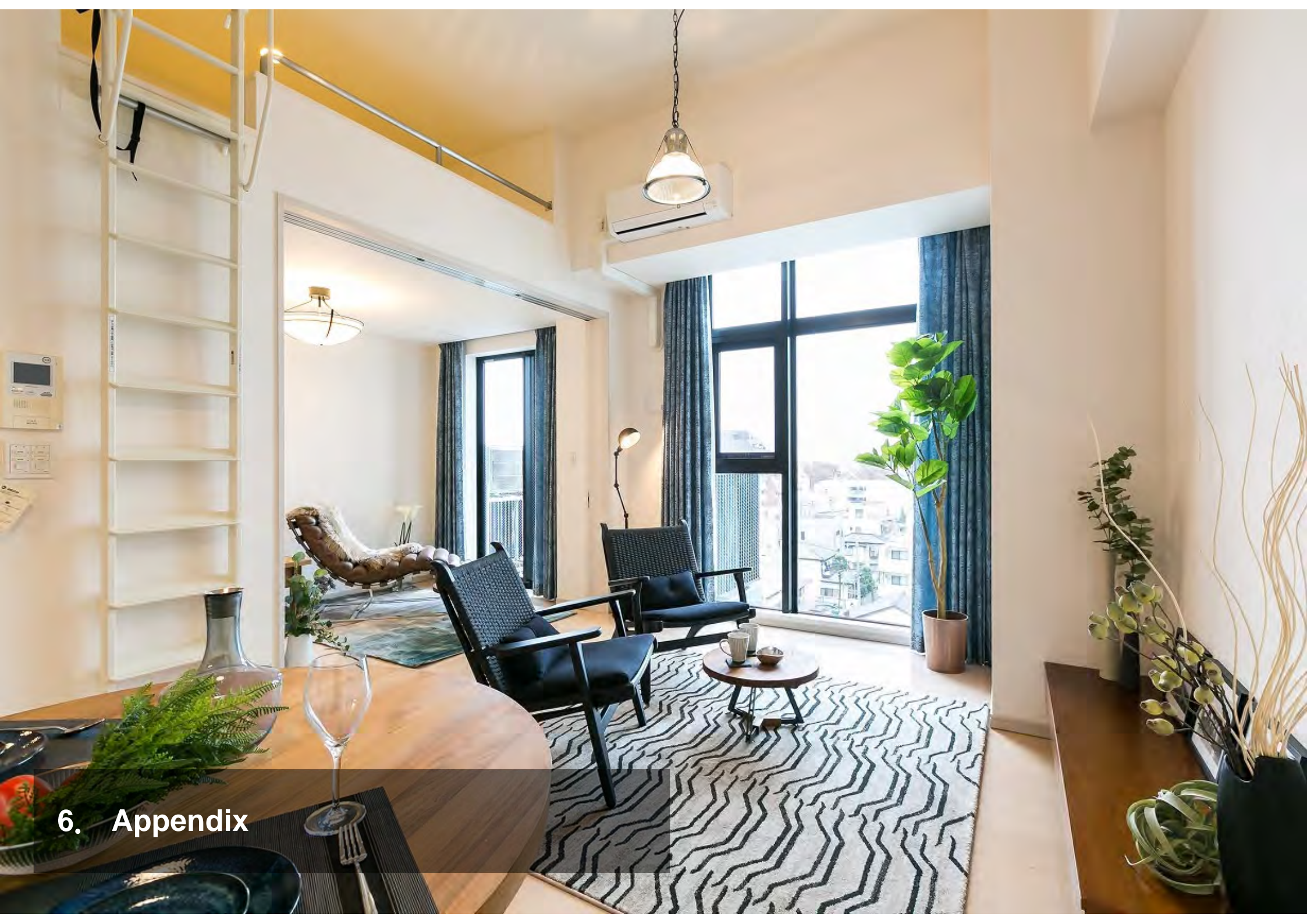
(単位：百万円)

項目	第21期実績 ①	第22期予想 ②	対前期比 ②-①	主な変動要因	第23期予想 ③	対予想比 ③-②	主な変動要因
営業収益	9,565	10,720	+1,154	▶営業収益 既存物件（繁忙期影響等） 21期取得物件（通期影響） 22期取得物件	9,374	▲1,345	▶営業収益 既存物件（非繁忙期影響等） 22期取得物件（通期影響） 売却物件（譲渡益剥落等）
営業利益	4,484	5,502	+1,018	売却物件（譲渡益等）	4,247	▲1,255	▶営業費用 既存物件（非繁忙期影響等） 22期取得物件（通期影響） 売却物件
当期純利益	3,889	4,887	+997	▶営業費用 既存物件（繁忙期影響等） 21期取得物件（通期影響） 22期取得物件	3,624	▲1,262	売却物件 固都税（2020年取得分） 資産運用報酬
圧縮積立金（純額）（注）	▲256	▲881	▲625	売却物件 固都税（2020年取得分） 資産運用報酬 その他営業費用	138	+1,019	▶営業外費用 支払利息等
分配金総額	3,633	4,005	+372	▶営業外費用 支払利息等	3,762	▲242	
1口当たり当期純利益（円）	5,791	7,053	+1,262		5,230	▲1,823	
1口当たり分配金（円）	5,410	5,780	+370		5,430	▲350	
発行済投資口数（口）	671,624	692,994	+21,370		692,994	-	

(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21期実績と第22期予想の比較 及び 第22期予想と第23期予想の比較）





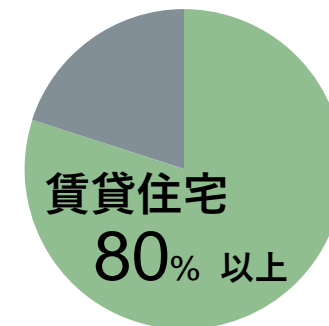
6. Appendix

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)	2021年 1月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%~100%	96.4%
	運営型賃貸住宅	0%~20%	3.6%

(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。

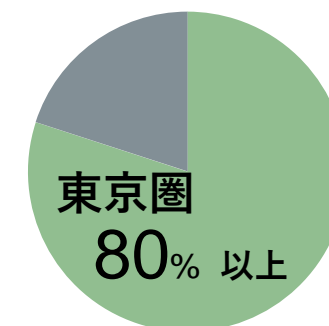


投資エリア

- 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)	2021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%	94.4%
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%	5.6%

(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 (2021年3月31日見込) (予定)

本投資法人は、東京23区を中心に利便性の高い立地で運用しています。

東京都心 48物件			
1	コンフォリア日本橋人形町	31	コンフォリア芝浦バウハウス
2	コンフォリア早稲田	48	コンフォリア白金高輪
3	コンフォリア下落合	49	コンフォリア日本橋人形町イースト
4	コンフォリア東中野	50	コンフォリア愛宕
14	コンフォリア銀座EAST	56	コンフォリア九段
15	コンフォリア麻布台	57	コンフォリア日本橋人形町ノース
16	コンフォリア芝公園	58	コンフォリア新川
17	コンフォリア西麻布	59	コンフォリア赤坂
18	コンフォリア南青山	60	コンフォリア三田EAST
20	コンフォリア西早稲田	61	コンフォリア芝浦キャナル
26	コンフォリア原宿	69	コンフォリア北参道
30	コンフォリア三田ノース	70	コンフォリア代々木上原
71	コンフォリア笹塚	72	コンフォリア新宿御苑II
73	コンフォリア市谷柳町	74	コンフォリア神楽坂
80	コンフォリア二番町	81	コンフォリア西新宿
83	コンフォリア神田神保町	84	コンフォリア日本橋
85	コンフォリア田町	86	コンフォリア麻布十番
88	コンフォリア新宿御苑I	92	コンフォリア新宿御苑I
93	コンフォリア神楽坂DEUX	96	コンフォリア麻布EAST
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	99	コンフォリア美新館ステーションフロント
103	コンフォリア秋葉原EAST	104	コンフォリア三田トロワ
105	コンフォリア芝浦	113	コンフォリア早稲田DEUX
120	コンフォリア東日本橋	126	コンフォリア早稲田DEUX
133	コンフォリア銀座EAST武蔵館	135	コンフォリア美新館ステーションフロント
138	コンフォリア早稲田DEUX	139	コンフォリア早稲田DEUX

準都心 78物件			
5	コンフォリア文京春日	39	コンフォリア学芸大学
6	コンフォリア浅草松が谷	40	コンフォリア東中野DEUX
7	コンフォリア西大井	41	コンフォリア東池袋WEST
8	コンフォリア中野	43	コンフォリア両国DEUX
9	コンフォリア下北沢	44	コンフォリア大森DEUX
10	コンフォリア西蒲田	45	コンフォリア町屋
11	コンフォリア大山	51	コンフォリア浅草橋
12	コンフォリア清澄白河サウス	52	コンフォリア両国サウス
13	コンフォリア駒澤	53	コンフォリア豊洲
21	コンフォリア小石川	55	コンフォリア墨田立花
22	コンフォリア千石	62	コンフォリア上野広小路
23	コンフォリア代官山青葉台	63	コンフォリア春日富坂
27	コンフォリア池袋	64	コンフォリア本駒込
29	コンフォリア両国石原	65	コンフォリア森下
32	コンフォリア浅草橋DEUX	66	コンフォリア木場公園
33	コンフォリア押上	67	コンフォリア目黒長者丸
34	コンフォリア本所吾妻橋	75	コンフォリア東池袋EAST
35	コンフォリア清澄白河トロワ	76	コンフォリア東池袋
36	コンフォリア門前仲町	82	コンフォリア駒込
37	コンフォリア碑文谷	87	コンフォリア錦糸町
38	コンフォリア三宿	88	コンフォリア南砂町
89	コンフォリア東品川	91	コンフォリア用賀
90	コンフォリア目黒八雲	94	コンフォリア板橋仲宿
97	コンフォリア品川EAST	99	コンフォリア大島
100	コンフォリア大森トロワ	106	コンフォリア文京白山
107	コンフォリア蒲田	108	カレッジコート八幡山
114	コンフォリア上野入谷	115	コンフォリア池尻
116	コンフォリア世田谷上馬	119	コンフォリア両国トロワ
121	カレッジスクエア八幡山	123	コンフォリア錦糸町DEUX
124	コンフォリア亀戸サウス	125	コンフォリア渋谷WEST
127	コンフォリア浅草駒形	128	コンフォリア大森鹿島
129	コンフォリア大森町	131	キャンパスヴィレッジ椎名町
134	コンフォリア滝野川	137	コンフォリア木場親水公園
140	コンフォリア西馬込HILLSIDE	141	コンフォリア池袋DEUX
142	コンフォリア成増	143	コンフォリア新御徒町
144	コンフォリア森下WEST	145	コンフォリア東陽町
146	コンフォリア不動前	147	コンフォリア台東根岸
148	コンフォリア門前仲町サウス	149	コンフォリア馬込

その他東京圏 6物件	
47	コンフォリア谷塚
77	コンフォリア新子安
112	コンフォリア行徳
122	グランクレールセンター南
132	コンフォリアたまプラーザ
150	コンフォリア大宮

その他中核都市 8物件	
95	コンフォリア北三条
101	コンフォリア札幌植物園
102	コンフォリア扇町
109	コンフォリア心斎橋EAST
110	コンフォリア京町堀
111	コンフォリア阿波座
117	コンフォリア北浜
136	コンフォリア江坂広芝町

合計
140物件



第21期取得資産



第22期取得資産



「コンフォリア」シリーズのコンセプト

その上の、暮らし心地へ。

英語で心地よさ、満足を意味する“comfort”と、ラテン語で場所を表す“ia”を組み合わせた東急不動産の都市型賃貸レジデンス“COMFORIA”。

「住まいは単なる器ではない」という発想が、都市を自由に豊かに生きる人にふさわしい賃貸レジデンスを生み出しました。利便性だけではない様々な「その上」で、期待を超える暮らし心地を、あなたに。

COMFORIAの4つのアドバンテージ

Location

コンフォリアは、時間の価値を知っている。

Quality

コンフォリアは、上質の感触を知っている。

Safety

コンフォリアは、安らぎの源を知っている。

Service

コンフォリアは、住まう人の気持ちを知っている。



東急不動産ホールディングスグループの活用

東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン



COMFORIA WELBOX

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)



Fit On (フィットオン)

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（2020年）

- 本投資法人は、2018年よりGRESBリアルエステイト評価に参加



MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

- 本投資法人は、2019年5月より指数構成銘柄に採用（J-REITは8銘柄が採用）
- MSCI社によるESG格付で「BBB」が付与（2020年11月～）

グリーンボンドの発行

- 2020年7月30日に本投資法人初となるグリーンボンドを発行
- ESG投資に関心を持つ新たな投資家の需要を喚起することで投資家層の拡大を企図

発行債権の概要（第8回無担保投資法人債（グリーンボンド））

発行額	利率	年限	償還期限	ESG評価会社
1,500百万円	年0.55%	10年	2030年7月30日	サステイナリティクス・ジャパン(株)

DBJ Green Building 認証

- 2020年12月、コンフォリア東陽町について新たに認証を取得

コンフォリア新宿イーストサイドタワー	コンフォリア蒲田	コンフォリア渋谷ウエスト	コンフォリア東新宿ステーションフロント	コンフォリア東陽町	認証取得状況
2018	2019	2019	2019	2020	物件数 5物件
					延床面積 95,870.36㎡
					認証取得割合 (注) 20.2%
					(注) 2021年1月31日時点

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	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。
	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。
	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。

対応状況・取組事例

環境管理システム（EMS）の構築

エネルギー、GHG、水、並びに廃棄物に関する環境目標値の設定、実績管理や改善を行うため、独自の環境管理システム（EMS）を構築しています。定められたPDCAサイクルを回し、環境負荷の軽減を推進していきます。

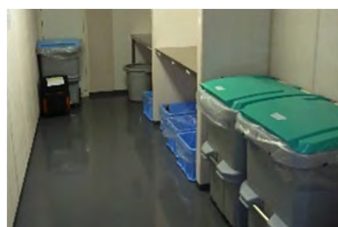
PDCAサイクルに基づくEMSの実行



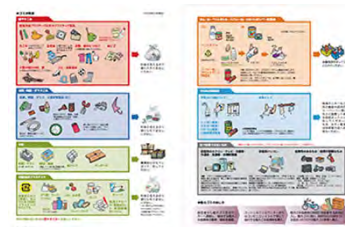
廃棄物管理改善に関する取り組み

管理会社と協働した廃棄物の適切な分別処分を通じて、環境負荷の軽減を実施しています。このほか、ゴミ置き場の臭気対策（除臭タイルの設置）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

■ 太陽光発電設備

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（コンフォリア中落合に導入）。

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、環境負荷の軽減を進めています。



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軽減を進めています。

■ グリーン調達基準を通じた環境配慮

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

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	 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。  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。

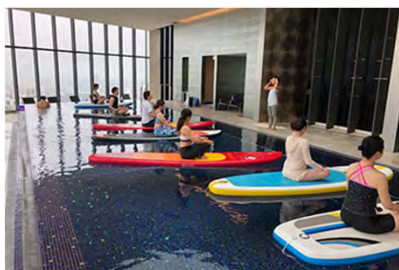
対応状況・取組事例

テナント満足度向上に向けた取り組み

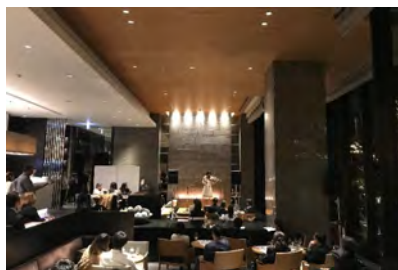
■ テナント満足度調査の実施

項目	評価	2017年	2018年	2019年	2020年
建物（共用部）の清掃に対する評価	満足・やや満足	73%	68%	72%	73%
	ふつう	14%	18%	15%	13%
	やや不満・不満	13%	14%	13%	14%
管理運営、サービスに対する評価	満足・やや満足	68%	67%	69%	68%
	ふつう	26%	22%	24%	24%
	やや不満・不満	6%	11%	7%	8%

■ 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。



サステナビリティへの取り組み（コーポレートガバナンス）



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

資産運用報酬の体系変更

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

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

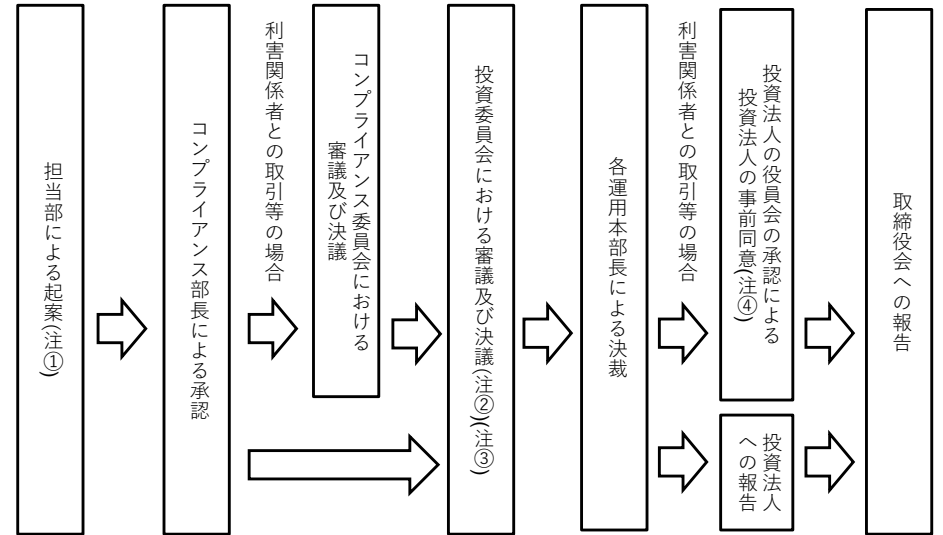
投資主の利益とスポンサーの利益との共同化

スポンサーは2021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2,137口を取得

出資比率 **9.0%**
(2021年3月12日現在)

運用資産の取得に関する意思決定フロー

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



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

サステナビリティに関する情報開示・GRI対照表

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



旗艦物件（コンフォリア新宿イーストサイドタワー）

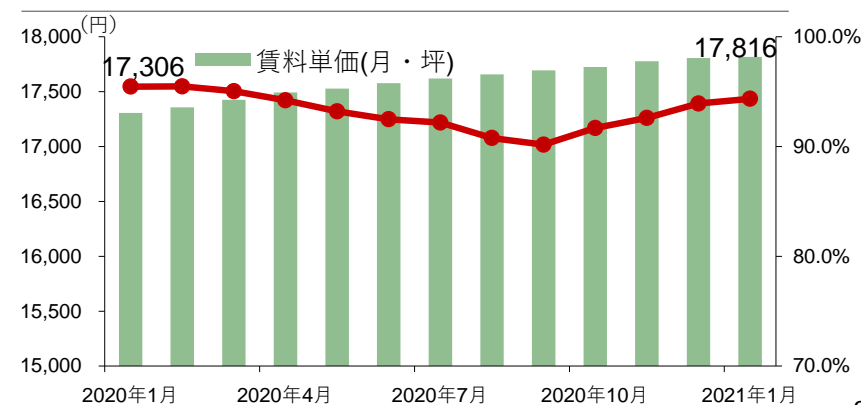
DBJ Green Building 認証

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



所在地	東京都新宿区新宿六丁目27番29号他	
所有形態	(土地) 定期借地権 (建物) 所有権	
敷地面積	10,870.10㎡	
延床面積	(タワー棟) (アネックス棟) (ゲート棟)	69,308.35㎡ 2,305.29㎡ 203.15㎡
構造/階数	(タワー棟) (アネックス棟) (ゲート棟)	RC・S/B1F-32F RC/4F RC/1F
竣工年月	2012年1月	
最寄駅	東京メトロ副都心線他「東新宿」駅 徒歩2分 東京メトロ丸ノ内線他「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	94.4%(2021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

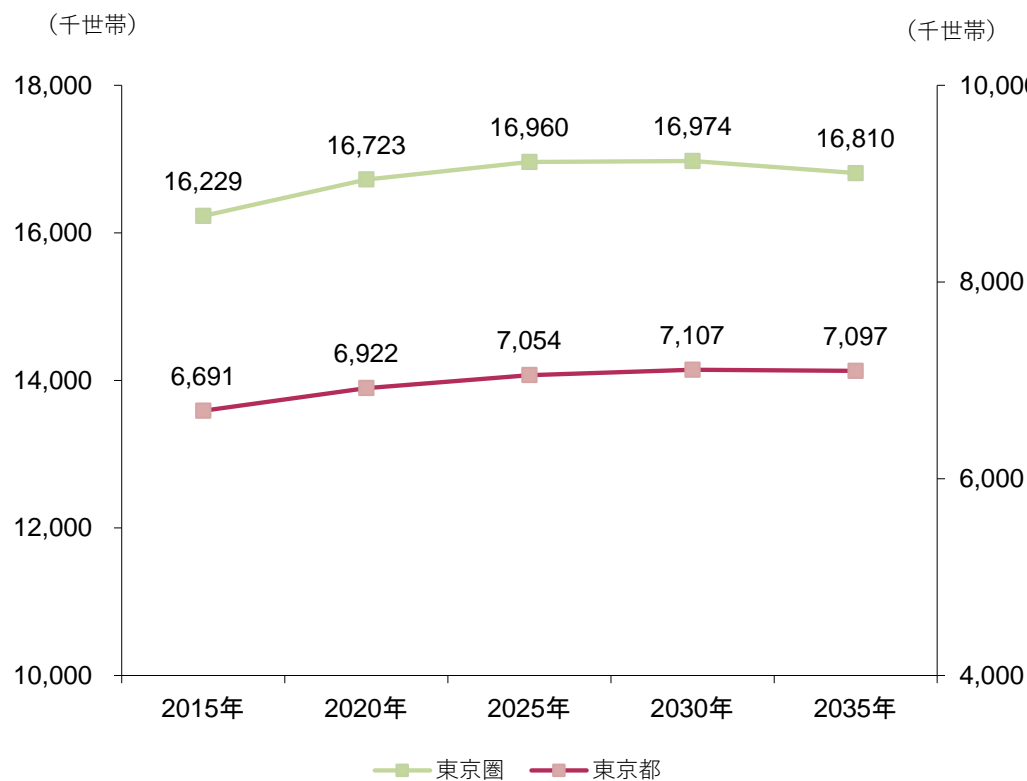
今後も世帯数の増加が見込める東京圏

» 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

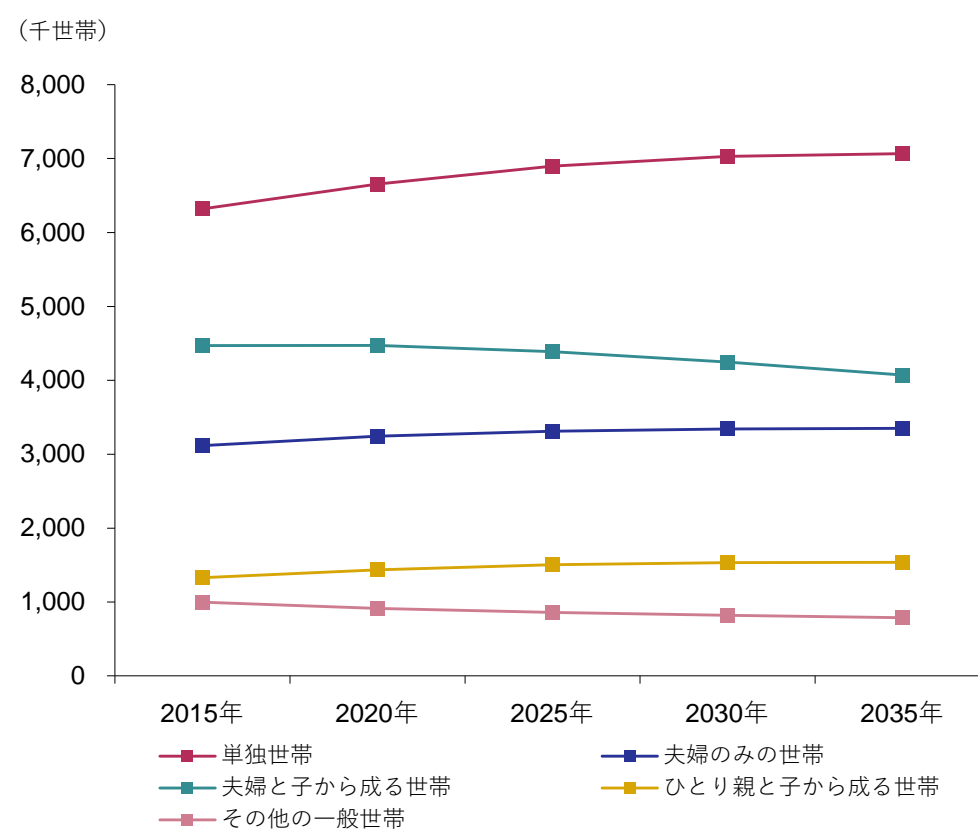
- ① 東京圏及び東京都では総世帯数の増加が見込まれます。
- ② 少子化・晩婚化等の社会構造の変化により、今後も本投資法人がターゲットとする単身・小家族世帯の増加が見込まれます。

東京圏及び東京都 総世帯数予測



(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」

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」

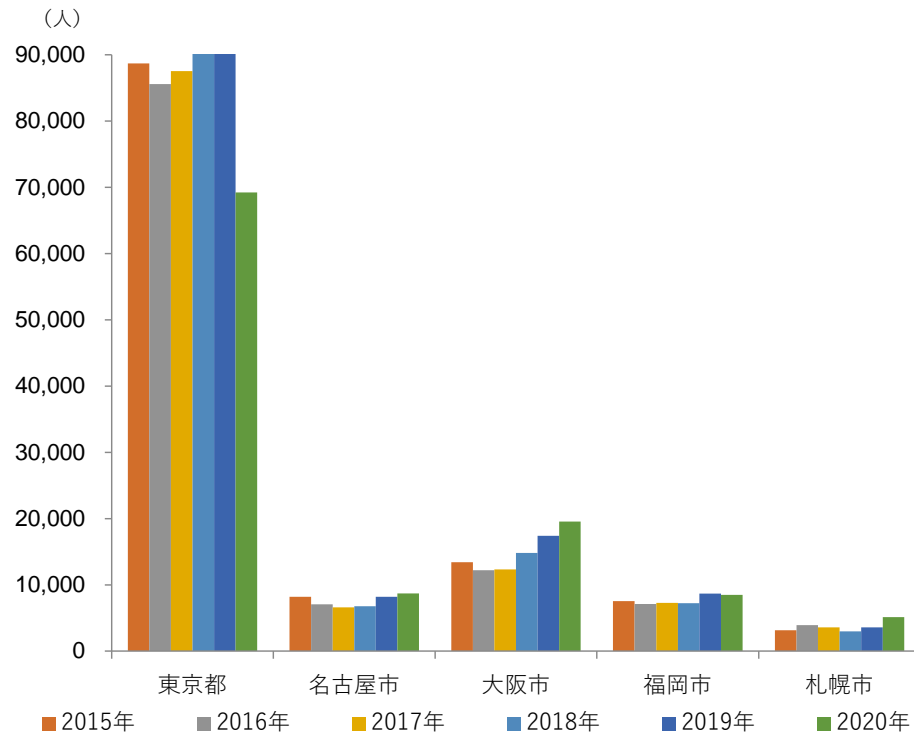
» 引き続き良好な需給バランスが見込まれる東京23区に立地する優良資産に厳選投資を行うことで、安定成長基盤を構築

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。

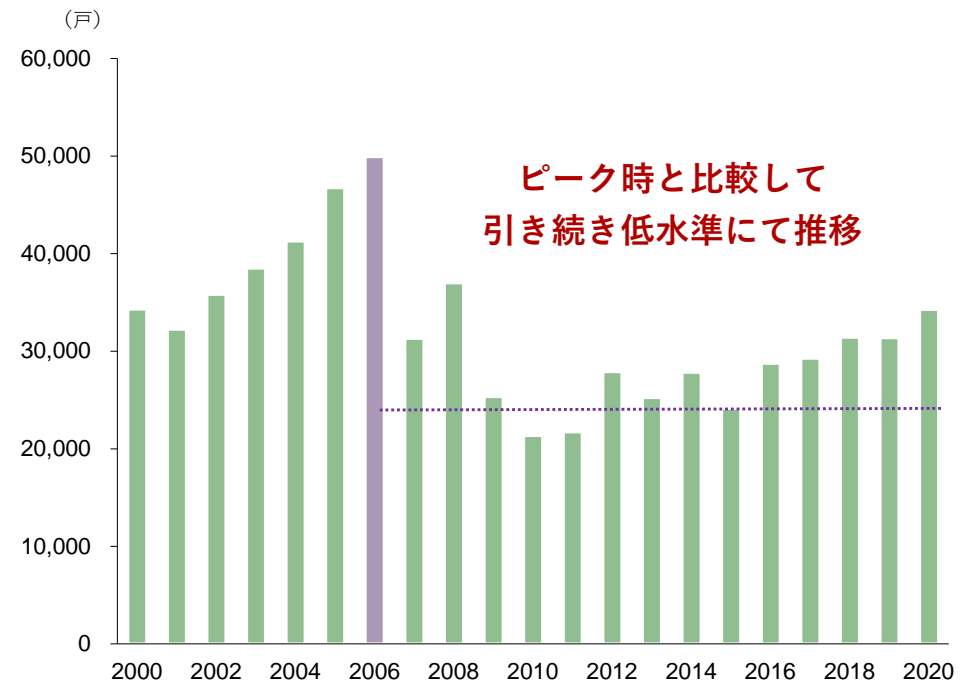
東京都における需給動向 (注)

需要：若年層（15歳～39歳）における転入超過数



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

供給：東京都の賃貸マンション着工戸数



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」

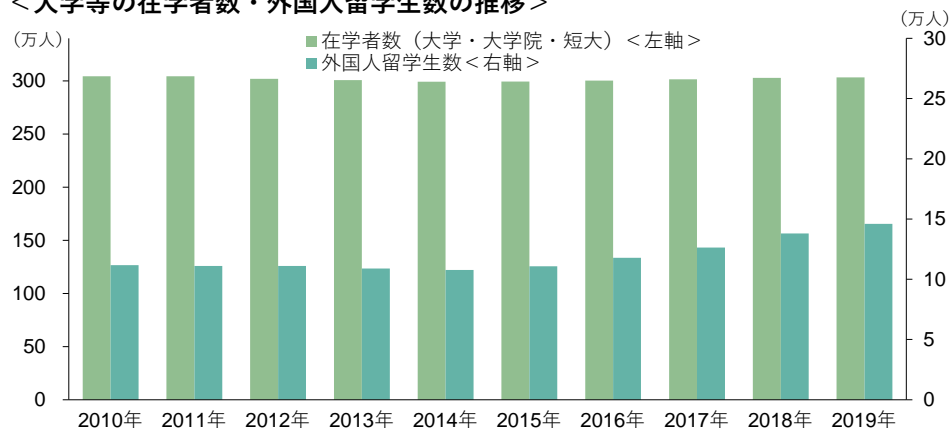
(注) 従前は東京23区のデータを使用しておりましたが、住宅着工統計における統計の集計方法変更により東京23区のデータ集計が取りやめとなった為、今期より東京都のデータを使用しております。

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＞

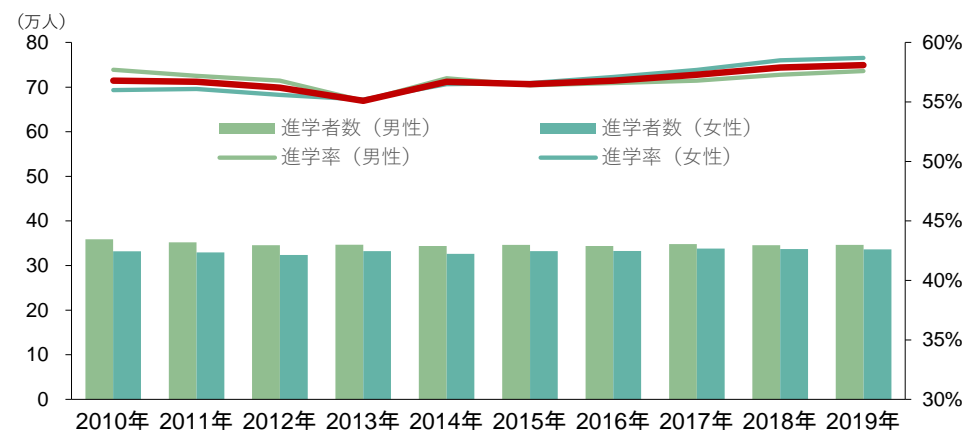


(出所) 在学者数は「学校基本調査」(文部科学省)、外国人留学生数は「外国人留学生在籍状況調査」(独立行政法人 日本学生支援機構)

▶ 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＞



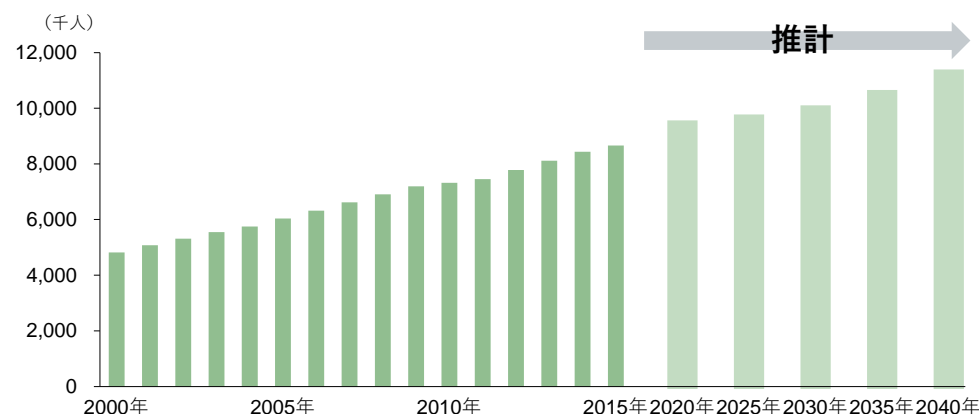
(出所) 進学者数は「文部科学統計要覧」(文部科学省)、進学率は「学校基本調査」(文部科学省)

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＞

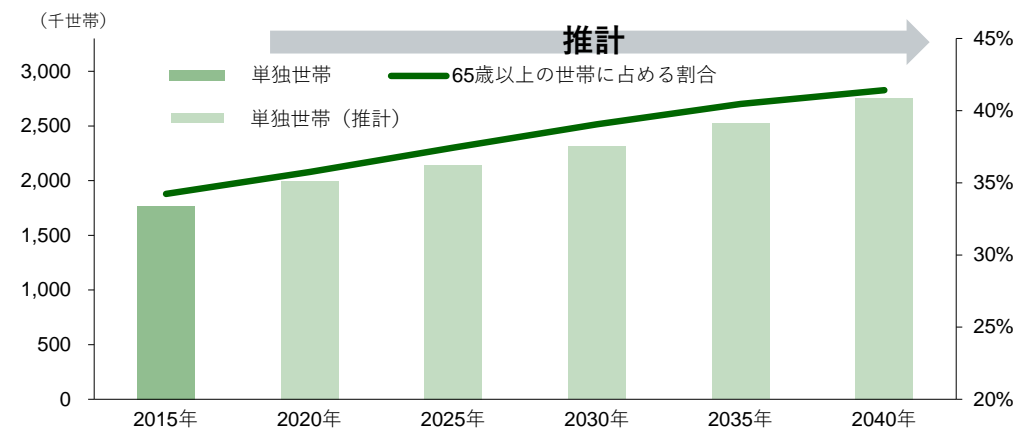


(出所) 2000年～2015年は「人口推計」(総務省)、2020年以降は「日本の将来推計人口(年1月推計)」出生(中位)死亡(中位)推計(国立社会保障・人口問題研究所)

▶ 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＞

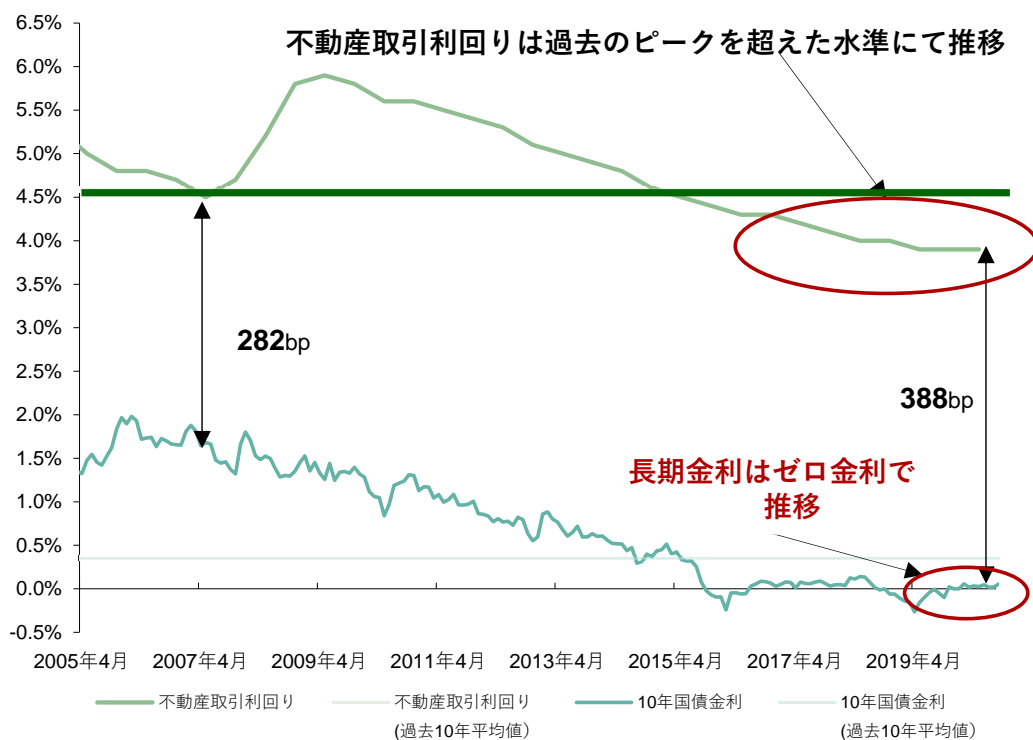


(出所) 「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

» 世界的な金利低下傾向を背景に、J-REIT市況は回復傾向

売買マーケット動向	アセットタイプの二極化が進む中、賃貸住宅の取引利回りは過去のピークを超えた水準が継続
長期金利動向	足許の長期金利はゼロ金利で推移も、米国金利上昇や景気回復期待を背景とする今後の金利動向を注視
エクイティ動向	コロナ禍懸念によりTOPIXをアンダーパフォームするも、足許の東証REIT指数は 回復傾向

不動産取引利回りと10年国債利回りの推移



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査/取引利回り(城南地区)」及び新発10年国債入札結果
 10年国債金利については、該当期間における新発国債の入札結果における平均利回りを採用しています。
 (注) 過去10年平均値については、2011年3月~2021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、2020年1月6日の終値(1,697.49pt)を同日の東証REIT指数の終値である2,150.98pt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20-21期 損益計算書・貸借対照表

第20-21期 損益計算書

(単位：千円)

	第20期 (2020年7月期)	第21期 (2021年1月期)	前期比増減
営業収益	9,028,680	9,565,763	537,083
賃貸事業収入	8,637,606	8,737,566	99,960
その他賃貸事業収入	391,073	326,778	▲ 64,294
不動産等売却益	-	501,418	501,418
営業費用	4,947,257	5,080,850	133,593
賃貸事業費用	4,092,317	4,176,676	84,358
資産運用報酬	525,333	559,788	34,455
その他営業費用	329,605	344,385	14,779
営業利益	4,081,423	4,484,913	403,490
営業外収益	399	1,349	949
営業外費用	552,663	590,944	38,281
支払利息	349,571	373,551	23,979
投資法人債利息	32,123	36,325	4,201
その他営業外費用	170,967	181,068	10,100
経常利益	3,529,159	3,895,317	366,157
税引前当期純利益	3,529,159	3,895,317	366,157
法人税等	5,627	5,629	2
法人税等	5,937	5,940	3
法人税等調整額	▲ 310	▲ 311	0
当期純利益	3,523,532	3,889,688	366,155
前期繰越利益	-	-	-
当期末処分利益	3,523,532	3,889,688	366,155
内部留保取崩額(純額)	42,119	▲ 256,202	▲ 298,321
分配金総額	3,565,651	3,633,485	67,834
賃貸NOI	6,277,871	6,262,290	▲ 15,580
内部留保額(分配後)	691,258	947,460	256,202
発行済投資口数(口)	671,624	671,624	-
1口当たり分配金(円)	5,309	5,410	101

第20-21期 貸借対照表

(単位：千円)

	第20期 (2020年7月期)	第21期 (2021年1月期)	前期比増減
《資産の部》			
流動資産	21,323,159	22,476,404	1,153,244
現金及び預金	12,443,042	13,900,956	1,457,913
信託現金及び信託預金	8,371,202	8,145,618	▲ 225,583
その他の流動資産	508,914	429,829	▲ 79,085
固定資産	247,498,639	252,918,370	5,419,730
有形固定資産	243,973,486	249,229,876	5,256,389
信託不動産等	243,973,486	249,229,876	5,256,389
無形固定資産(信託借地権)	1,149,179	1,140,613	▲ 8,565
無形固定資産(その他)	8,153	8,929	775
投資その他の資産	2,367,819	2,538,951	171,131
繰延資産	113,692	100,887	▲ 12,805
資産合計	268,935,492	275,495,662	6,560,170
《負債の部》			
流動負債	26,104,660	28,773,043	2,668,382
一年内返済予定長期借入金	20,615,000	23,345,000	2,730,000
一年内返済予定投資法人債	3,000,000	3,000,000	-
営業未払金	812,357	519,511	▲ 292,846
未払金	55,353	48,404	▲ 6,948
未払費用	191,785	340,904	149,118
未払法人税等	5,925	5,926	1
前受金	1,422,850	1,466,325	43,475
その他	1,387	46,970	45,582
固定負債	114,626,713	118,194,464	3,567,751
長期借入金	102,305,000	105,805,000	3,500,000
投資法人債	9,500,000	9,500,000	-
信託預り敷金及び保証金等	2,719,636	2,787,084	67,447
資産除去債務	98,796	99,412	615
その他	3,279	2,968	▲ 311
負債合計	140,731,373	146,967,508	6,236,134
《純資産の部》			
投資主資本	128,204,118	128,528,154	324,036
出資総額	123,947,208	123,947,208	-
剰余金	4,256,910	4,580,946	324,036
圧縮積立金	733,377	691,258	▲ 42,119
当期末処分利益	3,523,532	3,889,688	366,155
評価・換算差額等	-	-	-
純資産合計	128,204,118	128,528,154	324,036
負債・純資産合計	268,935,492	275,495,662	6,560,170

第21-23期 業績予想差異

	第21期 (2021年1月期)			第22期 (2021年7月期)			第23期 (2022年1月期)		
	実績	予想 (2020.9.15開示)	予想 との差異	前回予想 (2021.1.5開示)	予想 (2021.3.12開示)	前回予想 との差異	前回予想 (2021.1.5開示)	予想 (2021.3.12開示)	前回予想 との差異
運用日数	184			181			184		
営業収益	9,565	9,152	412	9,344	10,720	1,375	9,319	9,374	55
賃貸事業収入	8,737	8,841	▲ 103	8,975	9,020	44	9,014	9,060	45
その他賃貸事業収入	326	311	15	368	349	▲ 19	304	314	10
不動産等売却益	501	-	501	-	1,350	1,350	-	-	-
賃貸事業費用	4,176	4,035	141	4,211	4,281	69	4,189	4,176	▲ 13
賃貸事業費用	2,347	2,204	143	2,333	2,405	71	2,286	2,280	▲ 5
公租公課	454	451	2	473	471	▲ 2	491	486	▲ 4
減価償却費	1,374	1,378	▲ 3	1,404	1,403	0	1,411	1,408	▲ 3
その他営業費用	904	935	▲ 31	921	936	14	938	951	12
営業利益	4,484	4,181	303	4,211	5,502	1,291	4,190	4,247	56
営業外損益	▲ 589	▲ 596	6	▲ 596	▲ 609	▲ 13	▲ 604	▲ 617	▲ 12
経常利益	3,895	3,585	309	3,615	4,893	1,277	3,585	3,630	44
法人税等	5	5	0	5	5	-	5	5	-
当期純利益	3,889	3,579	309	3,609	4,887	1,277	3,580	3,624	44
圧縮積立金等(純額)	▲ 256	0	▲ 256	153	▲ 881	▲ 1,034	182	138	▲ 44
分配金総額	3,633	3,579	53	3,763	4,005	242	3,762	3,762	-
1口当たり分配金(円)	5,410	5,330	80	5,430	5,780	350	5,430	5,430	-
期末投資口数(口)	671,624	671,624	-	692,994	692,994	-	692,994	692,994	-
期末物件数(物件)	137	139	▲ 2	140	140	-	140	140	-
取得価格合計	252,150	253,746	▲ 1,596	259,514	261,534	2,020	259,514	261,534	2,020

ポートフォリオ一覧 (第21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21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㎡	93.4%	1,586,837	1,486,275	2,370,000
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㎡	96.9%	1,900,000	1,832,909	2,650,000
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㎡	98.3%	1,181,000	1,121,513	1,750,000
4	コンフォリア東中野	東京都心	東京都新宿区	2010年8月	2008年3月	1,058.75㎡	RC/7階	37戸	827.09㎡	94.5%	552,707	534,635	751,000
5	コンフォリア文京春日	準都心	東京都文京区	2010年8月	2009年11月	3,198.54㎡	SRC/14階・地下1階	80戸	2,234.19㎡	90.3%	1,470,000	1,344,482	2,120,000
6	コンフォリア浅草松が谷	準都心	東京都台東区	2010年8月	2009年9月	2,264.84㎡	SRC/14階	62戸	2,044.98㎡	95.7%	910,000	807,162	1,260,000
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㎡	94.9%	902,370	850,832	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㎡	100.0%	881,863	880,852	1,160,000
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㎡	96.1%	2,587,000	2,336,563	3,650,000
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㎡	93.9%	1,550,000	1,409,735	2,210,000
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㎡	97.5%	1,987,000	1,896,207	2,430,000
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㎡	100.0%	740,000	666,989	1,040,000
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㎡	96.0%	1,290,000	1,245,459	1,880,000
14	コンフォリア銀座E A S T	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㎡	97.1%	3,059,000	2,903,288	4,600,000
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㎡	97.1%	574,000	544,636	893,000
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	1,351,190	2,000,000
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㎡	80.3%	755,000	715,926	1,100,000
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㎡	90.7%	1,041,000	1,089,799	1,740,000
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㎡	94.9%	1,685,000	1,562,526	2,380,000
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㎡	95.0%	552,000	541,654	712,000
22	コンフォリア千石	準都心	東京都文京区	2011年3月	1989年5月	3,514.75㎡	RC/5階	44戸	3,159.70㎡	100.0%	1,219,000	1,237,059	1,860,000
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㎡	95.4%	926,000	903,917	1,510,000
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㎡	98.1%	3,629,000	3,513,928	5,620,000
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㎡	96.2%	602,000	549,825	724,000
29	コンフォリア両国石原	準都心	東京都墨田区	2011年6月	2007年3月	1,151.47㎡	RC/11階	47戸	1,011.91㎡	100.0%	651,000	597,818	888,000
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㎡	90.0%	850,000	846,688	1,160,000
31	コンフォリア芝浦バウハウス	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㎡	96.0%	2,650,000	2,505,023	3,750,000
32	コンフォリア浅草橋D E U X	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㎡	95.3%	874,000	819,502	1,130,000
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㎡	97.4%	714,000	672,820	922,000
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㎡	94.7%	762,000	721,001	1,050,000
35	コンフォリア清澄白河トロワ	準都心	東京都江東区	2012年2月	2008年4月	1,553.45㎡	RC/9階	50戸	1,260.51㎡	94.1%	873,000	813,305	1,140,000
36	コンフォリア門前仲町	準都心	東京都江東区	2012年2月	2008年4月	4,916.04㎡	RC/13階	144戸	3,725.52㎡	97.9%	2,658,000	2,461,821	3,430,000
37	コンフォリア碑文谷	準都心	東京都目黒区	2012年2月	2003年3月	2,302.53㎡	RC/6階	28戸	2,158.72㎡	97.3%	1,189,000	1,152,730	1,680,000
38	コンフォリア三宿	準都心	東京都世田谷区	2012年2月	2004年2月	2,842.56㎡	RC/14階	59戸	2,598.50㎡	98.3%	1,874,000	1,762,246	2,590,000

ポートフォリオ一覧 (第21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21期末保有物件													
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㎡	92.7%	1,138,000	1,096,120	1,740,000
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	784,311	1,220,000
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㎡	95.0%	3,911,000	3,647,758	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㎡	96.1%	1,014,730	985,707	1,470,000
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㎡	95.4%	1,188,000	1,191,212	1,530,000
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㎡	97.0%	594,000	612,271	982,000
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㎡	98.4%	626,000	634,831	753,000
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㎡	95.0%	1,300,000	1,283,311	1,880,000
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都心	東京都中央区	2013年2月	2007年10月	2,912.38㎡	RC/10階	82戸	2,447.10㎡	96.4%	2,139,300	2,029,788	2,770,000
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㎡	92.5%	826,000	829,043	1,070,000
51	コンフォリア浅草橋	準都心	東京都台東区	2013年2月	2011年11月	5,273.67㎡	RC/14階・地下1階	141戸	4,234.76㎡	94.5%	2,680,000	2,499,857	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㎡	100.0%	1,240,000	1,161,039	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㎡	91.9%	3,096,650	2,893,852	3,980,000
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㎡	96.9%	2,400,000	2,216,174	3,030,000
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㎡	100.0%	938,000	913,782	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㎡	97.2%	1,280,500	1,295,471	1,710,000
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	東京都心	東京都中央区	2014年2月	2005年1月	1,717.58㎡	RC/10階	36戸	1,447.92㎡	97.2%	1,108,000	1,050,541	1,440,000
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	1,759,686	2,370,000
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㎡	89.9%	1,945,000	1,889,142	2,970,000
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㎡	92.6%	3,190,550	3,026,673	4,250,000
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㎡	93.7%	1,570,000	1,529,142	2,000,000
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㎡	94.8%	1,050,000	1,060,538	1,370,000
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	2,781,416	3,930,000
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㎡	94.5%	1,344,000	1,331,509	1,860,000
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㎡	93.8%	1,530,000	1,432,289	1,860,000
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	898,336	1,230,000
67	コンフォリア目黒長者丸	準都心	東京都品川区	2014年2月	2005年3月	3,720.52㎡	RC/3階・地下2階	71戸	2,889.46㎡	93.6%	1,972,000	1,936,595	2,580,000
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	4,962.65㎡	94.2%	4,268,000	4,143,040	5,350,000
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㎡	97.2%	1,560,000	1,579,898	2,010,000
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㎡	97.0%	1,789,000	1,724,438	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㎡	95.8%	1,806,000	1,733,710	2,300,000
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㎡	93.0%	1,623,000	1,596,634	2,100,000
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㎡	100.0%	736,000	705,596	965,000
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㎡	94.4%	1,712,000	1,617,852	2,660,000
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㎡	97.8%	1,132,000	1,113,340	1,550,000

ポートフォリオ一覧 (第21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21期末保有物件													
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㎡	97.1%	1,077,000	1,007,662	1,320,000
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	1,624,727	2,200,000
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㎡	98.5%	1,625,000	1,671,768	1,920,000
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㎡	97.0%	5,000,000	5,111,652	5,990,000
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	1,469,566	1,860,000
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㎡	93.1%	1,956,000	1,998,669	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㎡	95.8%	3,272,000	3,335,512	4,110,000
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㎡	94.5%	1,471,000	1,448,422	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㎡	98.2%	1,042,000	1,024,863	1,320,000
88	コンフォリア南砂町	準都心	東京都江東区	2015年2月	2006年12月	8,124.20㎡	RC/20階	211戸	6,141.98㎡	96.0%	4,681,000	4,607,716	4,980,000
89	コンフォリア東品川	準都心	東京都品川区	2015年2月	2004年3月	3,298.65㎡	RC/7階	86戸	2,807.46㎡	98.2%	1,510,000	1,516,063	1,900,000
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㎡	94.9%	813,000	839,432	970,000
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㎡	95.6%	1,041,000	1,072,989	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㎡	94.8%	1,406,000	1,392,041	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㎡	97.0%	1,245,000	1,230,882	1,510,000
94	コンフォリア板橋仲宿	準都心	東京都板橋区	2015年2月	2006年3月	7,732.25㎡	SRC・RC/14階	104戸	6,965.57㎡	95.2%	3,794,280	3,869,067	4,560,000
95	コンフォリア北三條	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㎡	96.7%	660,000	643,358	1,020,000
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㎡	95.9%	1,900,000	1,894,702	3,430,000
97	コンフォリア品川EAST	準都心	東京都品川区	2016年2月	2015年2月	3,701.07㎡	RC/12F	97戸	2,588.19㎡	90.1%	1,430,000	1,434,183	1,660,000
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㎡	94.4%	13,264,000	12,721,635	17,200,000
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	2,537.24㎡	95.0%	2,110,000	2,202,451	2,320,000
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	1,111.99㎡	94.0%	866,000	902,649	1,030,000
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	3,329.34㎡	100.0%	1,250,000	1,271,837	1,400,000
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	2,147.59㎡	98.9%	1,435,000	1,482,293	1,570,000
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㎡	96.2%	941,000	974,224	997,000
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	4,437,014	5,300,000
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㎡	94.0%	890,000	924,327	979,000
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㎡	94.3%	1,330,000	1,424,417	1,480,000
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㎡	89.6%	5,721,000	5,742,243	7,040,000
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	1,251,144	1,270,000
109	コンフォリア心齋橋EAST	その他中核都市	大阪府大阪市中央区	2017年2月	2016年1月	3,407.91㎡	RC/15階	112戸	3,095.68㎡	96.6%	1,980,000	1,992,987	2,100,000
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	1,571,053	1,820,000
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㎡	96.3%	1,289,000	1,293,219	1,450,000
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㎡	93.0%	978,000	1,023,614	1,110,000

ポートフォリオ一覧（第21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21期末保有物件													
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	1,088.99㎡	83.9%	1,065,680	1,125,088	1,190,000
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㎡	98.2%	2,173,000	2,196,641	2,380,000
115	コンフォリア池尻	準都心	東京都世田谷区	2018年2月	2008年3月	1,700.50㎡	RC/9階	36戸	1,365.43㎡	95.5%	1,313,000	1,385,011	1,480,000
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㎡	96.8%	2,622,000	2,649,799	2,870,000
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㎡	100.0%	1,719,000	1,738,928	1,920,000
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	4,202.93㎡	93.8%	2,500,000	2,749,229	2,720,000
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	1,847.74㎡	97.3%	1,660,000	1,753,279	1,730,000
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	2,261,479	2,370,000
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	897,407	930,000
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	4,211,700	4,210,000
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㎡	96.9%	2,213,000	2,254,811	2,330,000
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	2,091,096	2,230,000
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㎡	97.1%	5,397,000	5,469,854	6,250,000
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	1,542.01㎡	98.2%	1,194,000	1,255,881	1,340,000
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	1,645.72㎡	93.0%	1,254,000	1,315,982	1,380,000
128	コンフォリア大森鹿島	準都心	東京都品川区	2019年3月	2007年5月	1,483.57㎡	RC/3階・地下1階	33戸	1,179.16㎡	91.1%	864,000	909,326	895,000
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㎡	98.4%	1,096,000	1,182,133	1,210,000
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㎡	93.1%	1,842,000	1,981,788	2,060,000
131	キャンパスヴィレッジ椎名町	準都心	東京都豊島区	2019年4月	2018年1月	3,086.07㎡	RC/6階	167戸	3,086.07㎡	100.0%	2,740,000	2,783,912	2,920,000
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	3,043.38㎡	97.4%	2,220,000	2,420,148	2,260,000
133	コンフォリア銀座EAST貳番館	東京都心	東京都中央区	2019年9月	2003年8月	2,903.40㎡	RC/12階	61戸	2,283.63㎡	94.2%	2,380,000	2,523,967	2,570,000
134	コンフォリア滝野川	準都心	東京都北区	2020年2月	2018年9月	5,636.19㎡	RC/15階	112戸	4,033.37㎡	99.4%	3,430,000	3,534,600	3,690,000
135	コンフォリア東新宿ステーションフロント	東京都心	東京都新宿区	2020年2月	2017年3月	5,613.58㎡	RC/12階・地下1階	104戸	4,080.10㎡	96.0%	5,540,000	5,681,124	5,700,000
136	コンフォリア江坂広芝町	その他中核都市	大阪府吹田市	2020年2月	2017年7月	3,234.23㎡	RC/10階	99戸	2,533.50㎡	94.2%	1,700,000	1,773,701	1,730,000
137	コンフォリア木場親水公園	準都心	東京都江東区	2020年3月	2014年12月	1,582.27㎡	RC/10階	54戸	1,387.80㎡	94.4%	1,294,000	1,377,372	1,370,000
138	コンフォリア中落合	東京都心	東京都新宿区	2020年3月	2011年3月	2,437.30㎡	RC/3階	62戸	1,851.29㎡	97.0%	1,489,000	1,574,135	1,510,000
139	コンフォリア早稲田DEUX	東京都心	東京都新宿区	2020年3月	2000年3月	1,292.81㎡	RC/4階	50戸	1,108.80㎡	96.4%	1,056,000	1,113,797	1,110,000
140	コンフォリア西馬込HILLSIDE	準都心	東京都大田区	2020年3月	2015年7月	1,528.74㎡	RC/6階	47戸	1,331.15㎡	86.4%	1,330,000	1,438,771	1,440,000
141	コンフォリア池袋DEUX	準都心	東京都豊島区	2020年6月	2011年2月	2,531.03㎡	RC/13階	56戸	1,936.80㎡	96.9%	1,930,000	1,970,709	1,980,000
142	コンフォリア成増	準都心	東京都練馬区	2020年6月	2020年2月	1,664.78㎡	RC/7階	61戸	1,574.05㎡	98.4%	1,551,000	1,673,463	1,550,000
143	コンフォリア新御徒町	準都心	東京都台東区	2020年9月	2019年8月	1,298.69㎡	RC/14階	27戸	1,186.06㎡	96.4%	1,237,000	1,277,549	1,330,000
144	コンフォリア森下WEST	準都心	東京都江東区	2020年9月	2017年12月	1,388.02㎡	RC/9階	46戸	1,153.68㎡	93.5%	1,222,000	1,263,608	1,310,000
145	コンフォリア東陽町	準都心	東京都江東区	2020年9月	2020年2月	5,409.09㎡	RC/15階	140戸	3,993.42㎡	98.4%	3,674,000	3,796,396	3,850,000
146	コンフォリア不動前	準都心	東京都品川区	2020年9月	2020年2月	1,425.02㎡	RC/5階	46戸	1,273.47㎡	96.1%	1,622,000	1,664,140	1,780,000
ポートフォリオ 計						474,250.64㎡		10,127戸	381,721.10㎡	95.9%	252,150,417	250,370,490	312,721,000

鑑定評価一覧

物件No.	物件名	取得価格 (百万円)	第20期末						第21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21期末保有物件																			
1	コンフォリア日本橋人形町	1,586	2,340	2,370	3.8%	2,300	3.6%	4.0%	2,370	2,410	3.7%	2,330	3.5%	3.9%	1,486	883	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	2,690	2,730	3.8%	2,640	3.6%	4.0%	2,650	2,700	3.7%	2,600	3.5%	3.9%	1,832	817	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	1,720	1,740	4.0%	1,690	3.8%	4.2%	1,750	1,770	3.9%	1,720	3.7%	4.1%	1,121	628	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	751	763	3.9%	739	3.7%	4.1%	751	764	3.8%	737	3.6%	4.0%	534	216	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	2,170	2,200	3.9%	2,160	3.7%	4.1%	2,120	2,150	3.9%	2,110	3.7%	4.1%	1,344	775	大和不動産鑑定株式会社		
6	コンフォリア浅草松が谷	910	1,300	1,320	4.4%	1,290	4.2%	4.6%	1,260	1,290	4.4%	1,250	4.2%	4.6%	807	452	大和不動産鑑定株式会社		
7	コンフォリア西大井	902	1,120	1,130	4.1%	1,100	3.9%	4.3%	1,120	1,130	4.0%	1,100	3.8%	4.2%	850	269	一般財団法人日本不動産研究所		
8	コンフォリア中野	881	1,130	1,150	3.9%	1,110	3.7%	4.1%	1,160	1,180	3.8%	1,130	3.6%	4.0%	880	279	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	3,600	3,660	3.8%	3,540	3.6%	4.0%	3,650	3,710	3.7%	3,580	3.5%	3.9%	2,336	1,313	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	2,240	2,260	4.2%	2,230	4.0%	4.4%	2,210	2,240	4.2%	2,190	4.0%	4.4%	1,409	800	大和不動産鑑定株式会社		
11	コンフォリア大山	1,987	2,530	2,560	4.3%	2,490	4.1%	4.5%	2,430	2,460	4.2%	2,390	4.0%	4.4%	1,896	533	一般財団法人日本不動産研究所		
12	コンフォリア清澄白河サウス	740	1,020	1,040	3.9%	1,000	3.7%	4.1%	1,040	1,060	3.8%	1,020	3.6%	4.0%	666	373	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	1,800	1,830	3.8%	1,760	3.6%	4.0%	1,880	1,910	3.7%	1,840	3.5%	3.9%	1,245	634	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	4,440	4,510	3.8%	4,360	3.6%	4.0%	4,600	4,680	3.7%	4,510	3.5%	3.9%	2,903	1,696	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	865	879	3.6%	850	3.4%	3.8%	893	909	3.5%	877	3.3%	3.7%	544	348	一般財団法人日本不動産研究所		
16	コンフォリア芝公園	1,398	1,950	1,980	3.7%	1,910	3.5%	3.9%	2,000	2,040	3.6%	1,960	3.4%	3.8%	1,351	648	JLL森井鑑定株式会社		
17	コンフォリア西麻布	755	1,070	1,080	3.7%	1,050	3.5%	3.9%	1,100	1,120	3.6%	1,080	3.4%	3.8%	715	384	一般財団法人日本不動産研究所		
18	コンフォリア南青山	1,041	1,630	1,670	3.7%	1,610	3.8%	3.9%	1,740	1,790	3.6%	1,720	3.7%	3.8%	1,089	650	株式会社谷澤総合鑑定所		
20	コンフォリア西早稲田	1,685	2,310	2,350	3.7%	2,270	3.5%	3.9%	2,380	2,420	3.6%	2,330	3.4%	3.8%	1,562	817	JLL森井鑑定株式会社		
21	コンフォリア小石川	552	712	722	3.9%	708	3.7%	4.1%	712	722	3.9%	707	3.7%	4.1%	541	170	大和不動産鑑定株式会社		
22	コンフォリア千石	1,219	1,820	1,840	4.2%	1,790	4.0%	4.4%	1,860	1,880	4.1%	1,830	3.9%	4.3%	1,237	622	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	1,490	1,510	3.8%	1,460	3.6%	4.0%	1,510	1,530	3.7%	1,480	3.5%	3.9%	903	606	日本ヴァリュアーズ株式会社		
26	コンフォリア原宿	3,629	5,430	5,540	3.6%	5,320	3.4%	3.8%	5,620	5,730	3.5%	5,510	3.3%	3.7%	3,513	2,106	一般財団法人日本不動産研究所		
27	コンフォリア池袋	602	724	733	4.0%	720	3.8%	4.2%	724	733	4.0%	720	3.8%	4.2%	549	174	大和不動産鑑定株式会社		
29	コンフォリア两国石原	651	867	864	3.9%	869	4.0%	4.1%	888	887	3.8%	889	3.9%	4.0%	597	290	JLL森井鑑定株式会社		
30	コンフォリア三田ノース	850	1,130	1,150	3.8%	1,110	3.6%	4.0%	1,160	1,170	3.7%	1,140	3.5%	3.9%	846	313	日本ヴァリュアーズ株式会社		
31	コンフォリア芝浦バウハウス	2,650	3,690	3,750	3.9%	3,630	3.7%	4.1%	3,750	3,810	3.8%	3,680	3.6%	4.0%	2,505	1,244	一般財団法人日本不動産研究所		
32	コンフォリア浅草橋DEUX	874	1,090	1,110	3.9%	1,070	3.7%	4.1%	1,130	1,150	3.8%	1,110	3.6%	4.0%	819	310	一般財団法人日本不動産研究所		
33	コンフォリア押上	714	900	914	4.0%	886	3.8%	4.2%	922	937	3.9%	907	3.7%	4.1%	672	249	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	1,010	1,030	4.0%	995	3.8%	4.2%	1,050	1,070	3.9%	1,030	3.7%	4.1%	721	328	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	1,120	1,140	3.9%	1,100	3.7%	4.1%	1,140	1,160	3.8%	1,120	3.6%	4.0%	813	326	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	3,430	3,480	3.9%	3,370	3.7%	4.1%	3,430	3,490	3.8%	3,370	3.6%	4.0%	2,461	968	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	1,660	1,680	4.0%	1,630	3.8%	4.2%	1,680	1,700	3.9%	1,650	3.7%	4.1%	1,152	527	日本ヴァリュアーズ株式会社		
38	コンフォリア三宿	1,874	2,550	2,590	3.8%	2,500	3.6%	4.0%	2,590	2,630	3.7%	2,540	3.5%	3.9%	1,762	827	日本ヴァリュアーズ株式会社		
39	コンフォリア学芸大学	1,138	1,670	1,700	3.7%	1,640	3.5%	3.9%	1,740	1,770	3.6%	1,700	3.4%	3.8%	1,096	643	一般財団法人日本不動産研究所		

鑑定評価一覧

物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第20期末						第21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21期末保有物件																			
40	コンフォリア東中野DEUX	833	1,200	1,220	3.9%	1,180	3.7%	4.1%	1,220	1,240	3.8%	1,200	3.6%	4.0%	784	435	一般財団法人日本不動産研究所		
41	コンフォリア東池袋WEST	3,911	5,580	5,630	4.2%	5,560	4.0%	4.4%	5,580	5,630	4.2%	5,560	4.0%	4.4%	3,647	1,932	大和不動産鑑定株式会社		
43	コンフォリア両国DEUX	1,014	1,430	1,450	3.9%	1,400	3.7%	4.1%	1,470	1,490	3.8%	1,440	3.6%	4.0%	985	484	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	1,500	1,520	3.9%	1,470	3.7%	4.1%	1,530	1,560	3.8%	1,500	3.6%	4.0%	1,191	338	一般財団法人日本不動産研究所		
45	コンフォリア町屋	594	953	967	4.1%	938	3.9%	4.3%	982	998	4.0%	966	3.8%	4.2%	612	369	一般財団法人日本不動産研究所		
47	コンフォリア谷塚	626	739	746	4.9%	731	4.7%	5.1%	753	761	4.8%	744	4.6%	5.0%	634	118	一般財団法人日本不動産研究所		
48	コンフォリア白金高輪	1,300	1,830	1,860	3.6%	1,800	3.4%	3.8%	1,880	1,910	3.5%	1,850	3.3%	3.7%	1,283	596	JLL森井鑑定株式会社		
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	2,139	2,730	2,770	3.8%	2,680	3.6%	4.0%	2,770	2,820	3.7%	2,720	3.5%	3.9%	2,029	740	一般財団法人日本不動産研究所		
50	コンフォリア愛宕	826	1,040	1,060	3.7%	1,020	3.5%	3.9%	1,070	1,090	3.6%	1,040	3.4%	3.8%	829	240	JLL森井鑑定株式会社		
51	コンフォリア浅草橋	2,680	3,680	3,730	4.0%	3,660	3.8%	4.2%	3,660	3,700	4.0%	3,640	3.8%	4.2%	2,499	1,160	大和不動産鑑定株式会社		
52	コンフォリア両国サウス	1,240	1,700	1,730	4.0%	1,690	3.8%	4.2%	1,700	1,730	4.0%	1,690	3.8%	4.2%	1,161	538	大和不動産鑑定株式会社		
53	コンフォリア豊洲	3,096	3,900	3,960	3.9%	3,830	3.7%	4.1%	3,980	4,060	3.8%	3,900	3.6%	4.0%	2,893	1,086	一般財団法人日本不動産研究所		
54	コンフォリア新大阪	2,400	2,960	3,010	4.2%	2,910	4.0%	4.4%	3,030	3,080	4.1%	2,980	3.9%	4.3%	2,216	813	JLL森井鑑定株式会社		
55	コンフォリア墨田立花	938	1,040	1,050	4.3%	1,030	4.1%	4.5%	1,040	1,050	4.3%	1,030	4.1%	4.5%	913	126	大和不動産鑑定株式会社		
56	コンフォリア九段	1,280	1,650	1,680	3.6%	1,620	3.4%	3.8%	1,710	1,740	3.5%	1,670	3.3%	3.7%	1,295	414	JLL森井鑑定株式会社		
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	1,108	1,420	1,440	3.8%	1,400	3.6%	4.0%	1,440	1,460	3.7%	1,410	3.5%	3.9%	1,050	389	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	2,300	2,340	3.7%	2,260	3.5%	3.9%	2,370	2,410	3.6%	2,330	3.4%	3.8%	1,759	610	JLL森井鑑定株式会社		
59	コンフォリア赤坂	1,945	2,860	2,910	3.5%	2,810	3.3%	3.7%	2,970	3,020	3.4%	2,910	3.2%	3.6%	1,889	1,080	一般財団法人日本不動産研究所		
60	コンフォリア三田EAST	3,190	4,130	4,200	3.7%	4,060	3.5%	3.9%	4,250	4,320	3.6%	4,170	3.4%	3.8%	3,026	1,223	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	1,980	2,010	4.1%	1,950	3.9%	4.3%	2,000	2,030	4.0%	1,960	3.8%	4.2%	1,529	470	一般財団法人日本不動産研究所		
62	コンフォリア上野広小路	1,050	1,340	1,360	3.7%	1,310	3.5%	3.9%	1,370	1,390	3.6%	1,350	3.4%	3.8%	1,060	309	JLL森井鑑定株式会社		
63	コンフォリア春日富坂	2,912	3,820	3,890	3.7%	3,750	3.5%	3.9%	3,930	4,000	3.6%	3,850	3.4%	3.8%	2,781	1,148	JLL森井鑑定株式会社		
64	コンフォリア本駒込	1,344	1,800	1,830	3.8%	1,770	3.6%	4.0%	1,860	1,890	3.7%	1,820	3.5%	3.9%	1,331	528	一般財団法人日本不動産研究所		
65	コンフォリア森下	1,530	1,810	1,840	3.8%	1,770	3.6%	4.0%	1,860	1,890	3.7%	1,820	3.5%	3.9%	1,432	427	JLL森井鑑定株式会社		
66	コンフォリア木場公園	956	1,200	1,220	3.8%	1,170	3.6%	4.0%	1,230	1,250	3.7%	1,200	3.5%	3.9%	898	331	JLL森井鑑定株式会社		
67	コンフォリア目黒長者丸	1,972	2,580	2,610	3.9%	2,560	3.7%	4.1%	2,580	2,610	3.9%	2,560	3.7%	4.1%	1,936	643	大和不動産鑑定株式会社		
69	コンフォリア北参道	4,268	5,220	5,310	3.9%	5,130	3.7%	4.1%	5,350	5,440	3.8%	5,250	3.6%	4.0%	4,143	1,206	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	1,950	1,980	3.8%	1,920	3.6%	4.0%	2,010	2,050	3.7%	1,970	3.5%	3.9%	1,579	430	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	2,400	2,430	3.9%	2,380	3.7%	4.1%	2,390	2,430	3.9%	2,370	3.7%	4.1%	1,724	665	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	2,270	2,310	3.8%	2,230	3.6%	4.0%	2,300	2,340	3.7%	2,250	3.5%	3.9%	1,733	566	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	2,050	2,080	3.7%	2,010	3.5%	3.9%	2,100	2,140	3.6%	2,060	3.4%	3.8%	1,596	503	JLL森井鑑定株式会社		
74	コンフォリア神楽坂	736	938	957	3.6%	919	3.4%	3.8%	965	984	3.5%	946	3.3%	3.7%	705	259	JLL森井鑑定株式会社		
75	コンフォリア東池袋EAST	1,712	2,580	2,620	4.0%	2,540	3.8%	4.2%	2,660	2,700	3.9%	2,610	3.7%	4.1%	1,617	1,042	一般財団法人日本不動産研究所		

鑑定評価一覽



物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第20期末						第21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)		割引率	最終還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り					
第21期末保有物件																			
76	コンフォリア東池袋	1,132	1,500	1,520	3.8%	1,470	3.6%	4.0%	1,550	1,580	3.7%	1,520	3.5%	3.9%	1,113	436	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	1,280	1,290	4.2%	1,260	4.0%	4.4%	1,320	1,340	4.1%	1,300	3.9%	4.3%	1,007	312	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	2,110	2,150	3.5%	2,070	3.3%	3.7%	2,200	2,250	3.4%	2,150	3.2%	3.6%	1,624	575	一般財団法人日本不動産研究所		
81	コンフォリア西新宿	1,625	1,880	1,910	3.8%	1,840	3.6%	4.0%	1,920	1,950	3.7%	1,880	3.5%	3.9%	1,671	248	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	5,810	5,920	3.7%	5,700	3.5%	3.9%	5,990	6,110	3.6%	5,870	3.4%	3.8%	5,111	878	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	1,810	1,840	3.6%	1,770	3.4%	3.8%	1,860	1,890	3.5%	1,820	3.3%	3.7%	1,469	390	JLL森井鑑定株式会社		
84	コンフォリア日本橋	1,956	2,350	2,380	3.9%	2,340	3.7%	4.1%	2,350	2,380	3.9%	2,330	3.7%	4.1%	1,998	351	大和不動産鑑定株式会社		
85	コンフォリア田町	3,272	4,000	4,070	3.8%	3,930	3.6%	4.0%	4,110	4,180	3.7%	4,030	3.5%	3.9%	3,335	774	一般財団法人日本不動産研究所		
86	コンフォリア麻布十番	1,471	1,680	1,710	3.7%	1,670	3.5%	3.9%	1,680	1,710	3.7%	1,670	3.5%	3.9%	1,448	231	大和不動産鑑定株式会社		
87	コンフォリア錦糸町	1,042	1,290	1,310	3.9%	1,270	3.7%	4.1%	1,320	1,340	3.8%	1,300	3.6%	4.0%	1,024	295	一般財団法人日本不動産研究所		
88	コンフォリア南砂町	4,681	4,920	4,980	4.0%	4,890	3.8%	4.2%	4,980	5,060	4.0%	4,950	3.8%	4.2%	4,607	372	大和不動産鑑定株式会社		
89	コンフォリア東品川	1,510	1,850	1,870	4.2%	1,820	4.0%	4.4%	1,900	1,920	4.1%	1,870	3.9%	4.3%	1,516	383	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	934	948	3.7%	919	3.5%	3.9%	970	987	3.6%	952	3.4%	3.8%	839	130	一般財団法人日本不動産研究所		
91	コンフォリア用賀	1,041	1,150	1,160	3.9%	1,140	3.7%	4.1%	1,150	1,160	3.9%	1,140	3.7%	4.1%	1,072	77	大和不動産鑑定株式会社		
92	コンフォリア新宿御苑I	1,406	1,560	1,580	3.8%	1,550	3.6%	4.0%	1,560	1,590	3.8%	1,550	3.6%	4.0%	1,392	167	大和不動産鑑定株式会社		
93	コンフォリア神楽坂DEUX	1,245	1,470	1,490	3.7%	1,450	3.5%	3.9%	1,510	1,530	3.6%	1,490	3.4%	3.8%	1,230	279	一般財団法人日本不動産研究所		
94	コンフォリア板橋仲宿	3,794	4,450	4,510	4.0%	4,380	3.8%	4.2%	4,560	4,630	3.9%	4,490	3.7%	4.1%	3,869	690	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%	1,020	4.8%	4.9%	1,020	1,030	4.7%	1,010	4.8%	4.9%	643	376	株式会社谷澤総合鑑定所		
96	コンフォリア麻布EAST	1,900	3,420	3,480	3.5%	3,360	3.3%	3.7%	3,430	3,490	3.5%	3,360	3.3%	3.7%	1,894	1,535	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	1,640	1,650	4.8%	1,620	3.5%	5.7%	1,660	1,680	4.7%	1,630	3.4%	5.7%	1,434	225	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	16,900	17,100	4.4%	16,600	3.3%	5.5%	17,200	17,500	4.4%	16,900	3.3%	5.5%	12,721	4,478	一般財団法人日本不動産研究所		
99	コンフォリア大島	2,110	2,300	2,340	4.0%	2,280	4.1%	4.2%	2,320	2,370	3.9%	2,300	4.0%	4.1%	2,202	117	株式会社谷澤総合鑑定所		
100	コンフォリア大森トロワ	866	1,010	1,030	3.9%	996	3.7%	4.1%	1,030	1,050	3.9%	1,010	3.7%	4.1%	902	127	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	1,370	1,380	4.6%	1,350	4.4%	4.8%	1,400	1,410	4.5%	1,380	4.3%	4.7%	1,271	128	一般財団法人日本不動産研究所		
102	コンフォリア扇町	1,435	1,560	1,580	4.3%	1,540	4.1%	4.5%	1,570	1,590	4.2%	1,540	4.0%	4.4%	1,482	87	日本ヴァリュアーズ株式会社		
103	コンフォリア市谷薬王寺	941	1,000	1,010	3.8%	995	3.6%	4.0%	997	1,010	3.8%	991	3.6%	4.0%	974	22	大和不動産鑑定株式会社		
104	コンフォリア秋葉原EAST	4,425	5,100	5,170	3.8%	5,030	3.6%	4.0%	5,300	5,390	3.7%	5,210	3.5%	3.9%	4,437	862	一般財団法人日本不動産研究所		
105	コンフォリア三田トロワ	890	962	983	3.7%	941	3.5%	3.9%	979	1,000	3.6%	957	3.4%	3.8%	924	54	JLL森井鑑定株式会社		
106	コンフォリア文京白山	1,330	1,460	1,490	3.9%	1,440	4.0%	4.1%	1,480	1,510	3.8%	1,460	3.9%	4.0%	1,424	55	株式会社谷澤総合鑑定所		
107	コンフォリア蒲田	5,721	6,850	6,970	3.8%	6,730	3.6%	4.0%	7,040	7,180	3.7%	6,900	3.5%	3.9%	5,742	1,297	一般財団法人日本不動産研究所		
108	カレッジコート八幡山	1,245	1,270	1,290	4.1%	1,260	3.9%	4.3%	1,270	1,290	4.1%	1,260	3.9%	4.3%	1,251	18	大和不動産鑑定株式会社		
109	コンフォリア心齋橋EAST	1,980	2,070	2,090	4.1%	2,040	3.9%	4.3%	2,100	2,130	4.0%	2,070	3.8%	4.2%	1,992	107	一般財団法人日本不動産研究所		
110	コンフォリア京町堀	1,567	1,740	1,760	4.1%	1,710	3.9%	4.3%	1,820	1,850	4.0%	1,790	3.8%	4.2%	1,571	248	一般財団法人日本不動産研究所		
111	コンフォリア阿波座	1,289	1,440	1,450	4.2%	1,420	4.0%	4.4%	1,450	1,470	4.1%	1,430	3.9%	4.3%	1,293	156	一般財団法人日本不動産研究所		
112	コンフォリア行徳	978	1,070	1,070	4.3%	1,060	4.0%	4.4%	1,110	1,120	4.1%	1,090	3.9%	4.3%	1,023	86	一般財団法人日本不動産研究所		

鑑定評価一覧

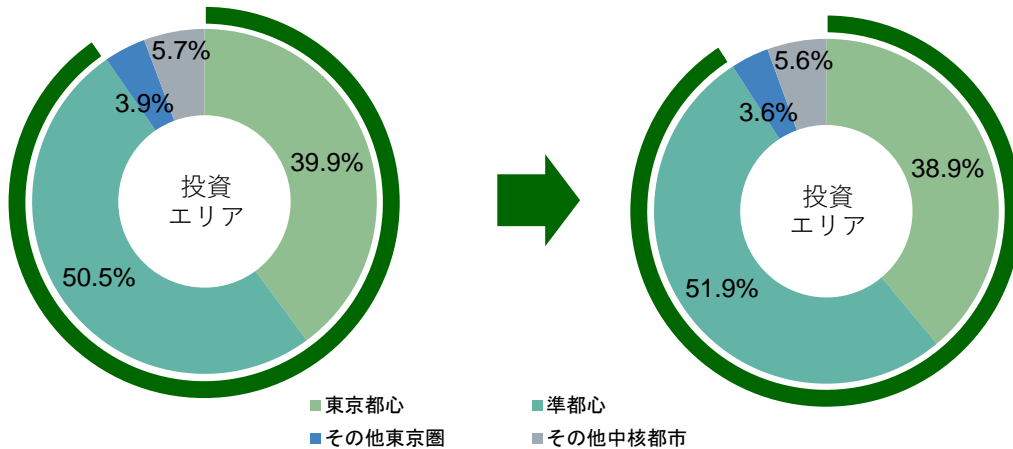
物件No.	物件名	取得価格 (百万円)	第20期末						第21期末						簿価 (百万円)	①-② (百万円)	鑑定評価機関	
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額									
			直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格			① (百万円)	直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格					
			(百万円)	還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り	(百万円)		還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り					
第21期末保有物件																		
113	コンフォリア芝浦	1,065	1,170	1,190	3.8%	1,140	3.6%	4.0%	1,190	1,210	3.7%	1,160	3.5%	3.9%	1,125	64	日本ヴァリュアーズ株式会社	
114	コンフォリア上野入谷	2,173	2,390	2,440	4.0%	2,370	3.8%	4.2%	2,380	2,420	4.0%	2,360	3.8%	4.2%	2,196	183	大和不動産鑑定株式会社	
115	コンフォリア池尻	1,313	1,440	1,470	3.7%	1,410	3.5%	3.9%	1,480	1,510	3.6%	1,450	3.4%	3.8%	1,385	94	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	2,840	2,870	4.0%	2,820	4.1%	4.2%	2,870	2,930	3.9%	2,850	4.0%	4.1%	2,649	220	株式会社谷澤総合鑑定所	
117	コンフォリア北浜	1,719	1,870	1,900	4.1%	1,840	3.9%	4.3%	1,920	1,950	4.0%	1,890	3.8%	4.2%	1,738	181	JLL森井鑑定株式会社	
118	コンフォリア赤羽岩淵	2,500	2,650	2,700	4.2%	2,600	4.0%	4.4%	2,720	2,770	4.1%	2,670	3.9%	4.3%	2,749	▲29	一般財団法人日本不動産研究所	
119	コンフォリア両国トロワ	1,660	1,720	1,750	4.0%	1,680	3.8%	4.2%	1,730	1,760	3.9%	1,690	3.7%	4.1%	1,753	▲23	一般財団法人日本不動産研究所	
120	コンフォリア新宿	2,150	2,380	2,440	3.6%	2,360	3.4%	3.8%	2,370	2,430	3.6%	2,350	3.4%	3.8%	2,261	108	大和不動産鑑定株式会社	
121	カレッジスクエア八幡山	880	910	927	4.0%	903	4.1%	4.2%	930	950	3.9%	921	4.0%	4.1%	897	32	株式会社谷澤総合鑑定所	
122	グランクレールセンター南	4,150	4,220	4,250	4.6%	4,190	4.4%	4.8%	4,210	4,250	4.6%	4,170	4.4%	4.8%	4,211	▲1	一般財団法人日本不動産研究所	
123	コンフォリア錦糸町DEUX	2,213	2,300	2,330	4.1%	2,280	4.2%	4.3%	2,330	2,380	4.0%	2,310	4.1%	4.2%	2,254	75	株式会社谷澤総合鑑定所	
124	コンフォリア亀戸サウス	2,050	2,180	2,200	4.0%	2,150	3.8%	4.2%	2,230	2,260	3.9%	2,200	3.7%	4.1%	2,091	138	JLL森井鑑定株式会社	
125	コンフォリア渋谷WEST	5,397	6,050	6,170	3.6%	5,930	3.4%	3.8%	6,250	6,380	3.5%	6,120	3.3%	3.7%	5,469	780	一般財団法人日本不動産研究所	
126	コンフォリア東日本橋	1,194	1,300	1,320	3.9%	1,280	3.7%	4.1%	1,340	1,360	3.8%	1,310	3.6%	4.0%	1,255	84	一般財団法人日本不動産研究所	
127	コンフォリア浅草駒形	1,254	1,350	1,370	4.0%	1,320	3.8%	4.2%	1,380	1,400	3.9%	1,350	3.7%	4.1%	1,315	64	一般財団法人日本不動産研究所	
128	コンフォリア大森鹿島	864	890	903	4.0%	876	3.8%	4.2%	895	910	3.9%	879	3.7%	4.1%	909	▲14	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	1,200	1,210	4.0%	1,180	3.8%	4.2%	1,210	1,230	3.9%	1,190	3.7%	4.1%	1,182	27	一般財団法人日本不動産研究所	
130	コンフォリア上池台	1,842	2,010	2,040	4.1%	1,980	3.9%	4.3%	2,060	2,090	4.0%	2,020	3.8%	4.2%	1,981	78	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	2,860	2,870	4.2%	2,850	3.9%	4.3%	2,920	2,930	4.1%	2,910	3.8%	4.2%	2,783	136	一般財団法人日本不動産研究所	
132	コンフォリアたまプラーザ	2,220	2,270	2,300	4.0%	2,250	3.8%	4.2%	2,260	2,290	4.0%	2,240	3.8%	4.2%	2,420	▲160	大和不動産鑑定株式会社	
133	コンフォリア銀座EAST式番館	2,380	2,510	2,560	3.8%	2,460	3.6%	4.0%	2,570	2,620	3.7%	2,520	3.5%	3.9%	2,523	46	JLL森井鑑定株式会社	
134	コンフォリア滝野川	3,430	3,620	3,650	4.1%	3,580	3.8%	4.3%	3,690	3,730	4.0%	3,650	3.7%	4.2%	3,534	155	一般財団法人日本不動産研究所	
135	コンフォリア東新宿ステーションフロント	5,540	5,700	5,850	3.9%	5,640	3.7%	4.1%	5,700	5,840	3.9%	5,640	3.7%	4.1%	5,681	18	大和不動産鑑定株式会社	
136	コンフォリア江坂広芝町	1,700	1,740	1,780	4.4%	1,720	4.2%	4.6%	1,730	1,760	4.4%	1,710	4.2%	4.6%	1,773	▲43	大和不動産鑑定株式会社	
137	コンフォリア木場親水公園	1,294	1,330	1,340	4.0%	1,320	3.7%	4.1%	1,370	1,380	3.9%	1,350	3.6%	4.0%	1,377	▲7	一般財団法人日本不動産研究所	
138	コンフォリア中落合	1,489	1,510	1,520	4.0%	1,490	3.7%	4.1%	1,510	1,520	4.0%	1,490	3.7%	4.1%	1,574	▲64	一般財団法人日本不動産研究所	
139	コンフォリア早稲田DEUX	1,056	1,090	1,100	3.9%	1,080	3.6%	4.0%	1,110	1,120	3.8%	1,100	3.5%	3.9%	1,113	▲3	日本ヴァリュアーズ株式会社	
140	コンフォリア西馬込HILLSIDE	1,330	1,400	1,410	3.9%	1,390	3.6%	4.0%	1,440	1,450	3.8%	1,420	3.5%	3.9%	1,438	1	一般財団法人日本不動産研究所	
141	コンフォリア池袋DEUX	1,930	1,960	2,000	3.8%	1,920	3.6%	4.0%	1,980	2,020	3.7%	1,940	3.5%	3.9%	1,970	9	日本ヴァリュアーズ株式会社	
142	コンフォリア成増	1,551	1,580	1,630	3.9%	1,560	3.7%	4.1%	1,550	1,600	3.9%	1,530	3.7%	4.1%	1,673	▲123	大和不動産鑑定株式会社	
143	コンフォリア新御徒町	1,237	-	-	-	-	-	-	1,330	1,350	3.9%	1,300	3.7%	4.1%	1,277	52	JLL森井鑑定株式会社	
144	コンフォリア森下WEST	1,222	-	-	-	-	-	-	1,310	1,330	3.9%	1,280	3.7%	4.1%	1,263	46	JLL森井鑑定株式会社	
145	コンフォリア東陽町	3,674	-	-	-	-	-	-	3,850	3,930	4.0%	3,770	3.8%	4.2%	3,796	53	一般財団法人日本不動産研究所	
146	コンフォリア不動前	1,622	-	-	-	-	-	-	1,780	1,810	3.7%	1,740	3.5%	3.9%	1,664	115	一般財団法人日本不動産研究所	
	ポートフォリオ 計	252,150	299,225	303,706		294,785			312,721	317,862		307,703			250,370	62,350		

その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第20期末 東京23区：90.4%

第21期末 東京23区：90.9%

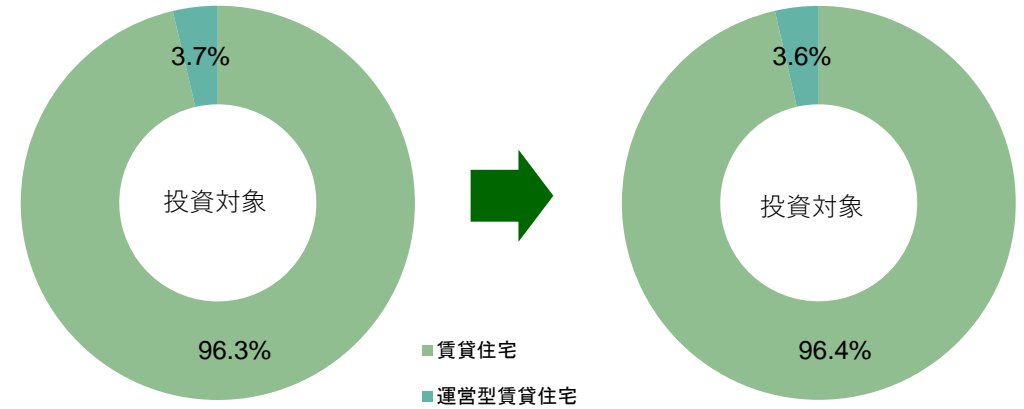


(注1) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
 (注2) 「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

投資対象

第20期末 賃貸住宅比率：96.3%

第21期末 賃貸住宅比率：96.4%

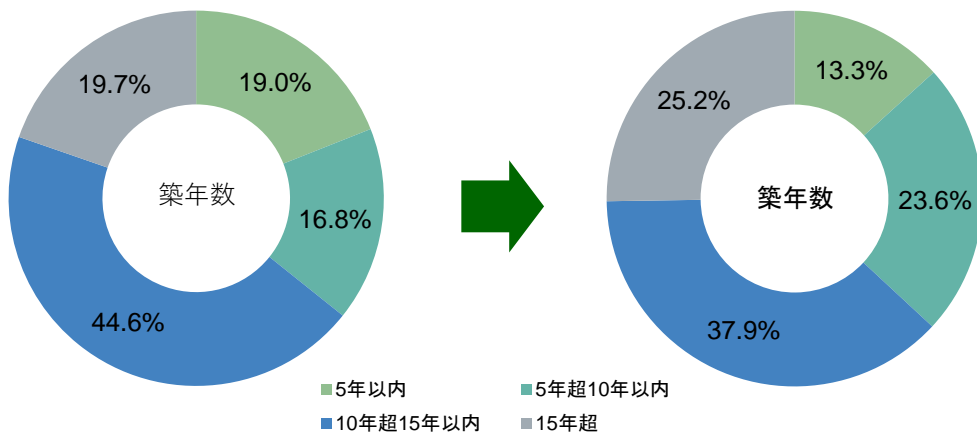


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

築年数

第20期末 平均築年数：11.0年

第21期末 平均築年数：11.2年

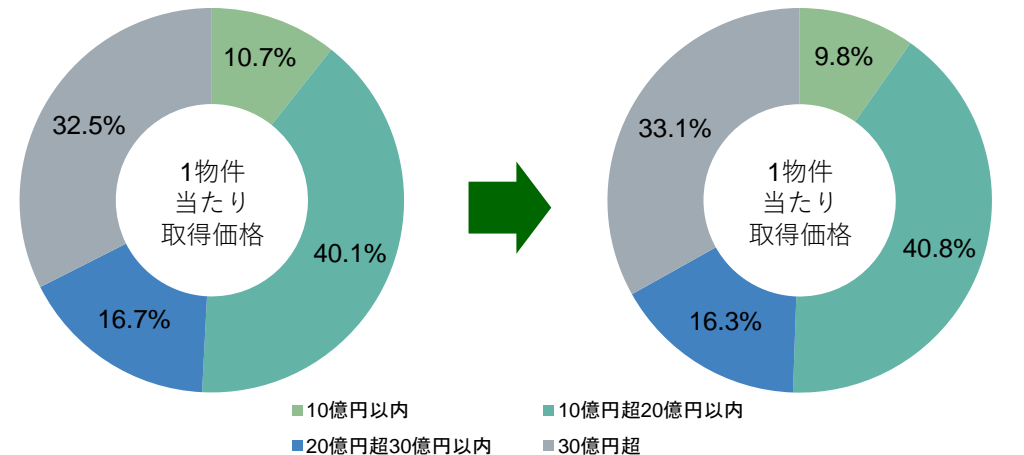


(注1) 上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。
 (注2) 「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

1物件当たり取得価格

第20期末 1物件当たり取得価格：18.2億円

第21期末 1物件当たり取得価格：18.4億円



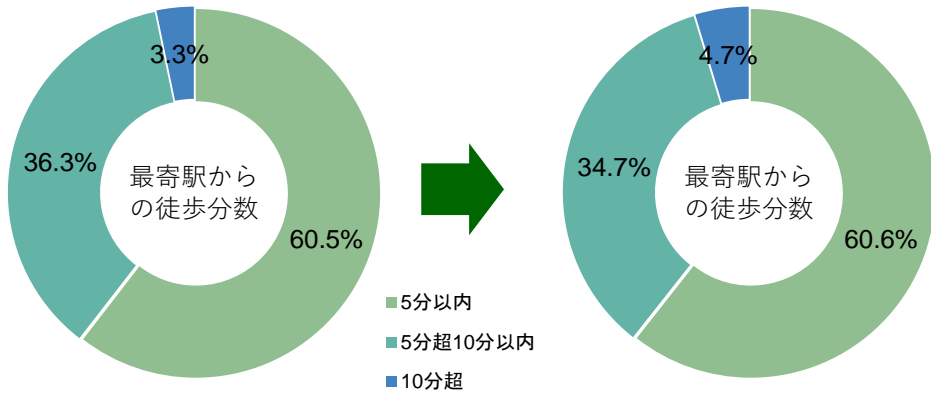
(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

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20期末 平均徒歩分数：4.8分

第21期末 平均徒歩分数：4.9分

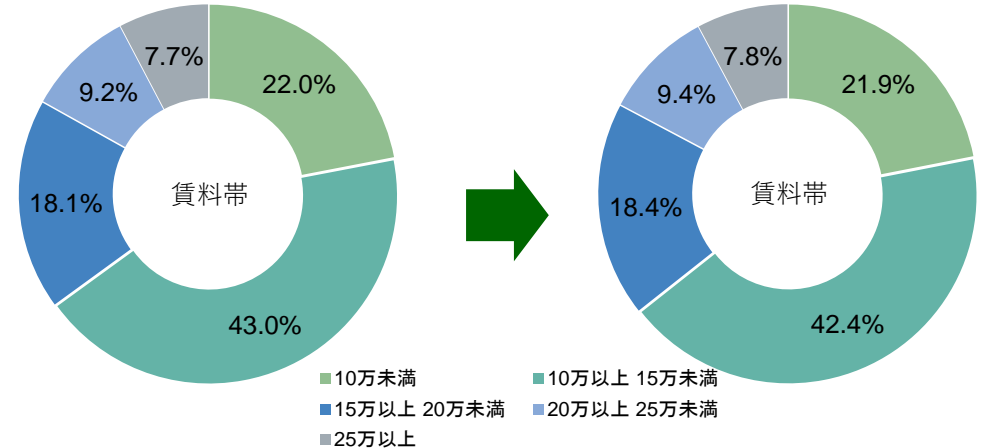


(注1) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
 (注2) 「最寄駅からの徒歩分数」及び「平均徒歩分数」の計算方法は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

賃料帯

第20期末 1戸当たり賃料：148,624円

第21期末 1戸当たり賃料：149,677円

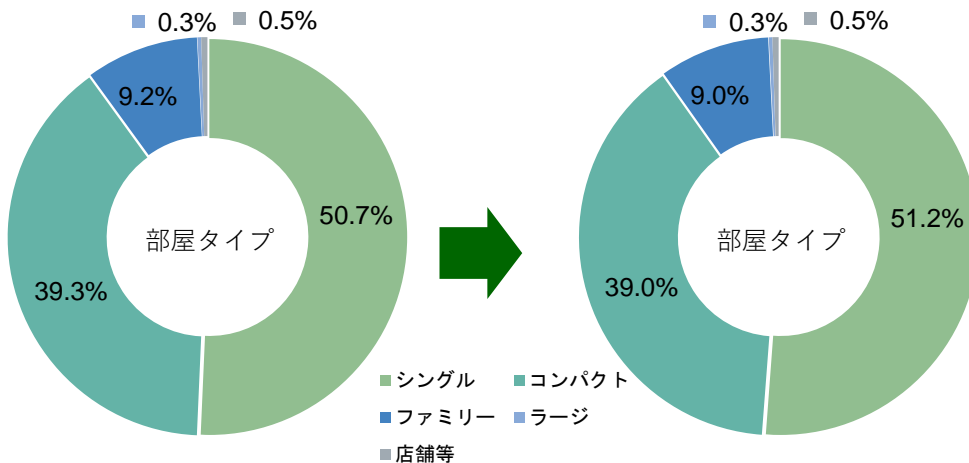


(注) 上記グラフは各運用資産の住宅区画(店舗・事務所区画を除きます。)の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第20期末 シングル・コンパクト：90.0%

第21期末 シングル・コンパクト：90.2%

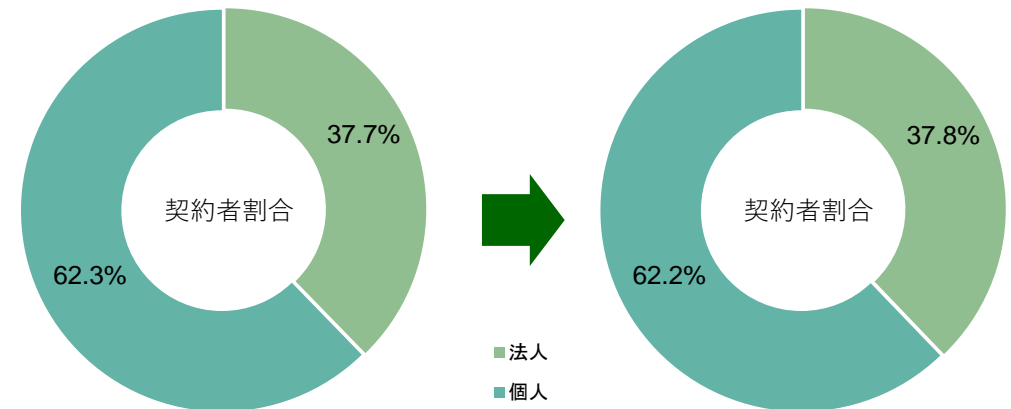


(注) 上記グラフは、賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。「部屋タイプ」の区分につきましては、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

契約者割合

第20期末 法人割合：37.7%

第21期末 法人割合：37.8%

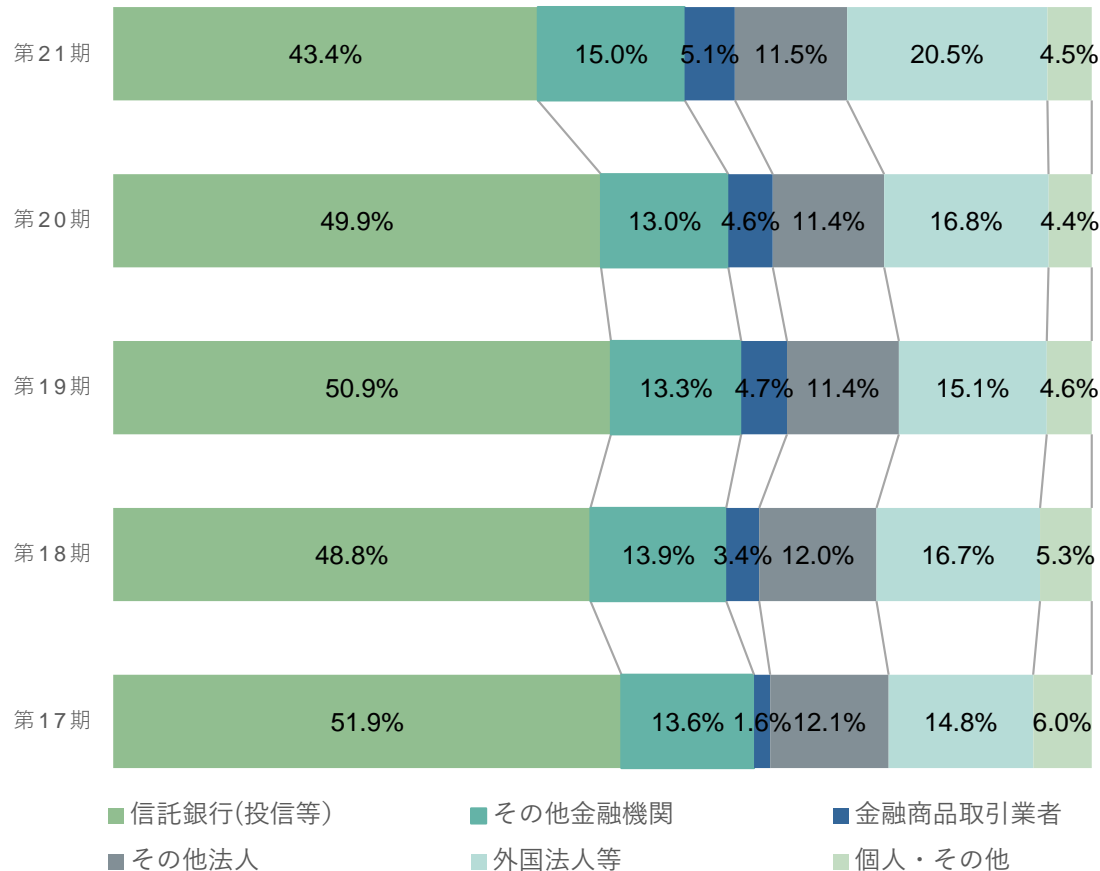


投資主の状況（第21期末時点）

所有者別投資口数・投資主数

	金融機関		金融商品 取引業者	その他法人	外国法人等	個人・その他	合計
	信託銀行 (投信等)	その他 金融機関					
所有者別 投資口数	291,498	100,753	34,528	76,951	137,471	30,423	671,624
所有者別 投資主数	13	146	21	145	215	5,110	5,650

所有者別投資口数比率の推移



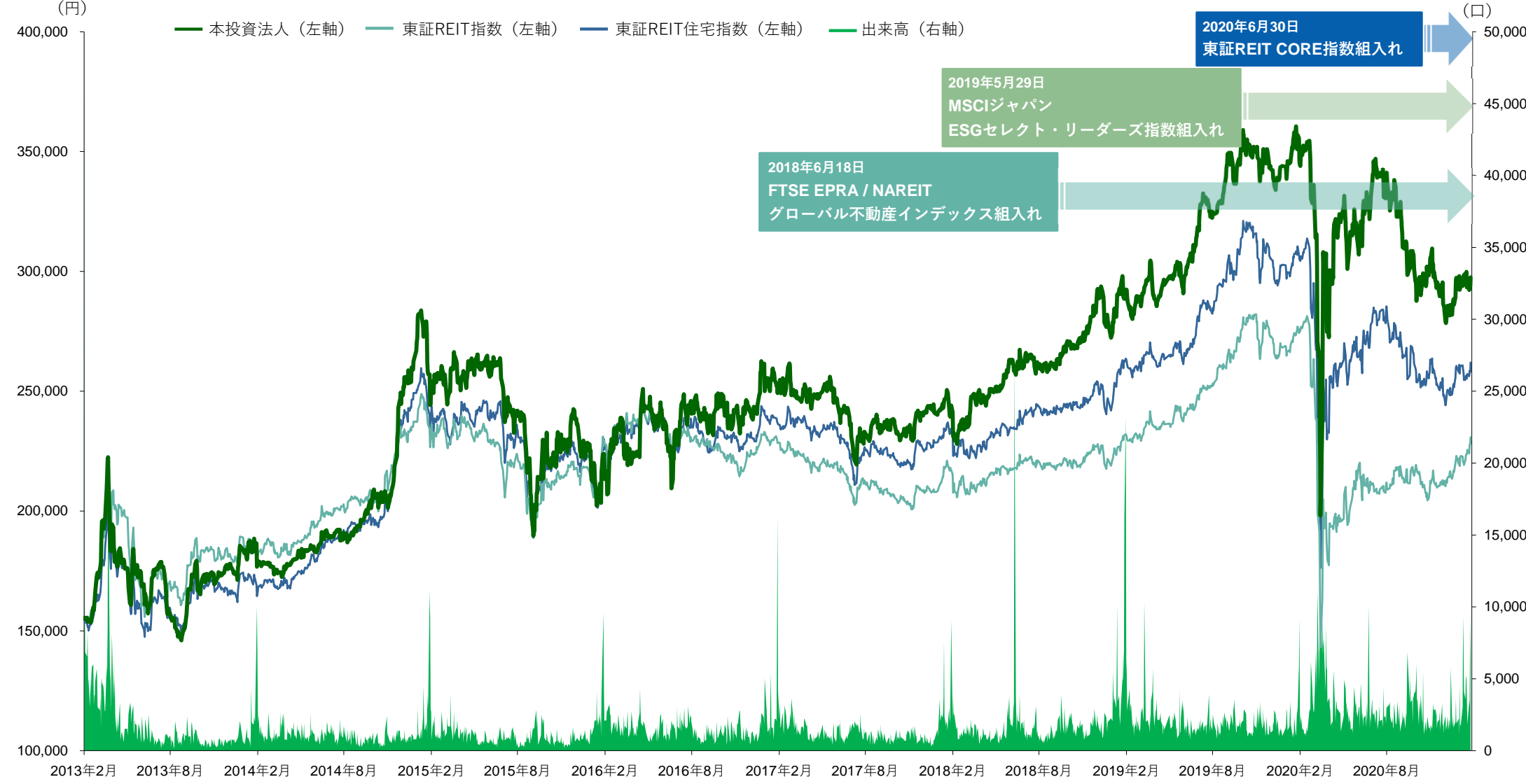
主要投資主一覧（上位10社）

順位	投資主名	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	119,315	17.76
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	92,829	13.82
3	東急不動産株式会社	60,127	8.95
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	25,703	3.82
5	STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	19,251	2.86
6	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	19,102	2.84
7	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	13,523	2.01
8	みずほ証券株式会社	12,847	1.91
9	三菱UFJ信託銀行株式会社 （常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社）	11,457	1.70
10	STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234（常任代理人 株式会社みずほ銀行）	9,740	1.45
	合計	383,894	57.15

(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2021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



一日当たり	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
平均	608	144	244	234	323	228	417	341	401	268	456	525	730	629	1,070	843
出来高	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円

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

投資法人の概要 (2021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)

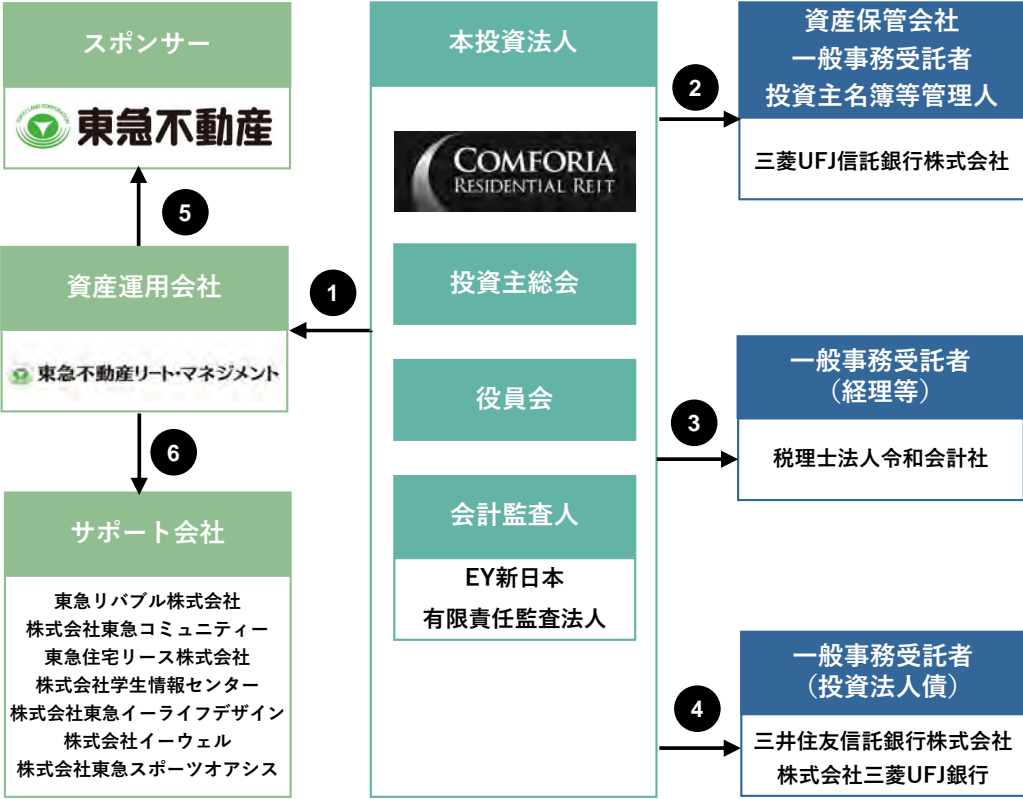
- 所在地 : 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号

- 役員構成 : 執行役員 伊澤 毅洋
 監督役員 山本 浩二 (公認会計士・税理士)
 監督役員 大嶋 正道 (弁護士)

- 沿革
 - 2010年6月 設立登記
 内閣総理大臣による登録
 (登録番号 関東財務局第71号)
 - 2010年8月 運用開始
 - 2013年2月 東京証券取引所不動産投資信託
 証券市場に上場

- 資産運用会社 : 東急不動産リート・マネジメント株式会社

仕組図



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

資産運用会社の概要（2021年1月31日現在）



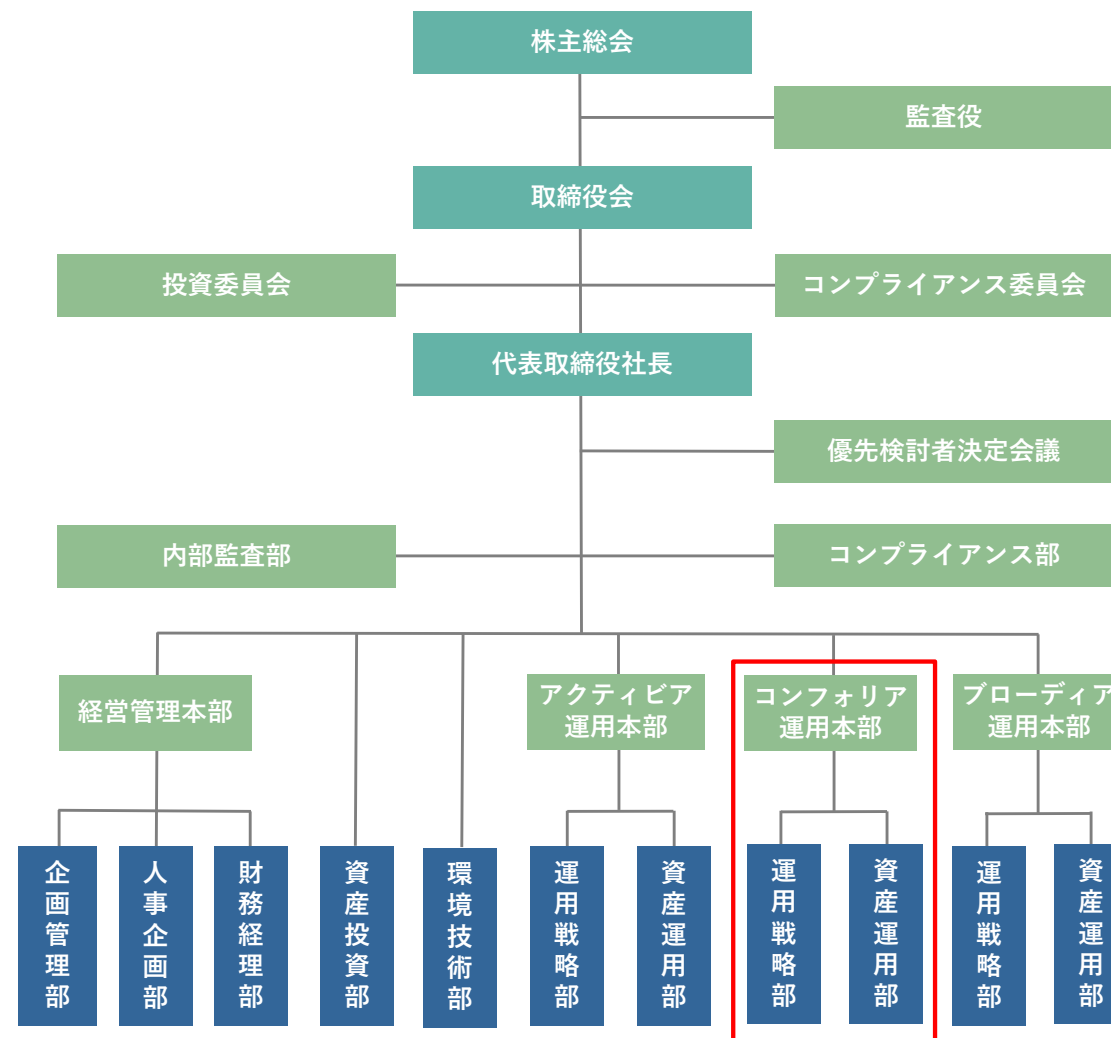
組織概要

- 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 : 102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	88
不動産証券化協会認定マスター	54
ビル経営管理士	23
賃貸不動産経営管理士	11
日本証券アナリスト協会検定会員	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	8

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。

(※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ものとします。
- (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は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。