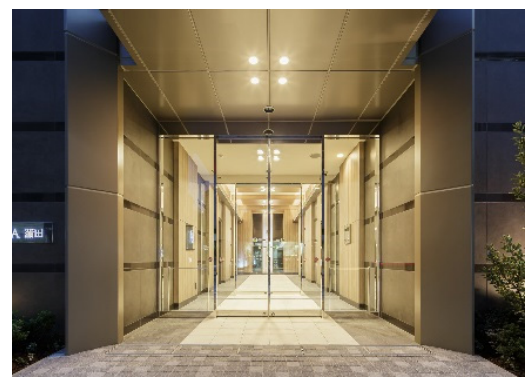




コンフォリア・レジデンシャル投資法人  
第14期（2017年7月期）決算説明資料  
2017年9月



Location  
ロケーション

Quality  
クオリティ

Safety  
セイフティ

Service  
サービス

コンフォリア・レジデンシャル投資法人  
東急不動産リート・マネジメント

<b>1 第14期ハイライト</b>	3	<b>5 Appendix</b>	22
● 第14期末ポートフォリオ	4	● 投資方針	23
● 第14期ハイライト	5	● 「コンフォリア」シリーズ	24
<b>2 第14期決算</b>	7	● 東急不動産ホールディングスグループの活用	25
● 第14期決算実績	8	● 入居者専用サービス (COMFORIA WELBOX)	26
● 安定的な稼働率の維持	9	● 今後も世帯数の増加が見込める東京圏	27
● 賃料単価推移と入替時・更新時の賃料動向	10	● 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資	28
● 当期における入替時賃料動向	11	● 売買マーケット動向と金融環境	29
● グループシナジーを活用した内部成長施策	12	● 第13-14期 損益計算書	30
● 市場競争力の維持・向上に向けた取り組み	13	● 第13-14期 貸借対照表	31
● 新規取得物件	14	● 第13-15期 業績予想差異	32
● 財務運営① (第14期における財務活動)	15	● ポートフォリオ・マップ (2017年8月1日時点)	33
● 財務運営② (第14期末の財務指標)	16	● ポートフォリオ一覧	34
<b>3 今後の戦略</b>	17	● 鑑定評価一覧	38
● 今後の成長戦略	18	● 稼働率・賃料単価推移	42
● スポンサーパイプラインの状況	19	● その他ポートフォリオの状況	43
<b>4 業績予想</b>	20	● 有利子負債の状況 (第14期末時点)	45
● 業績予想	21	● 投資主の状況 (第14期末時点)	46
		● 投資口価格及び売買高の推移	47
		● 投資家層拡大に向けた取り組み	48
		● 投資法人の概要	49
		● 資産運用会社の概要	50
		● 注記事項	51

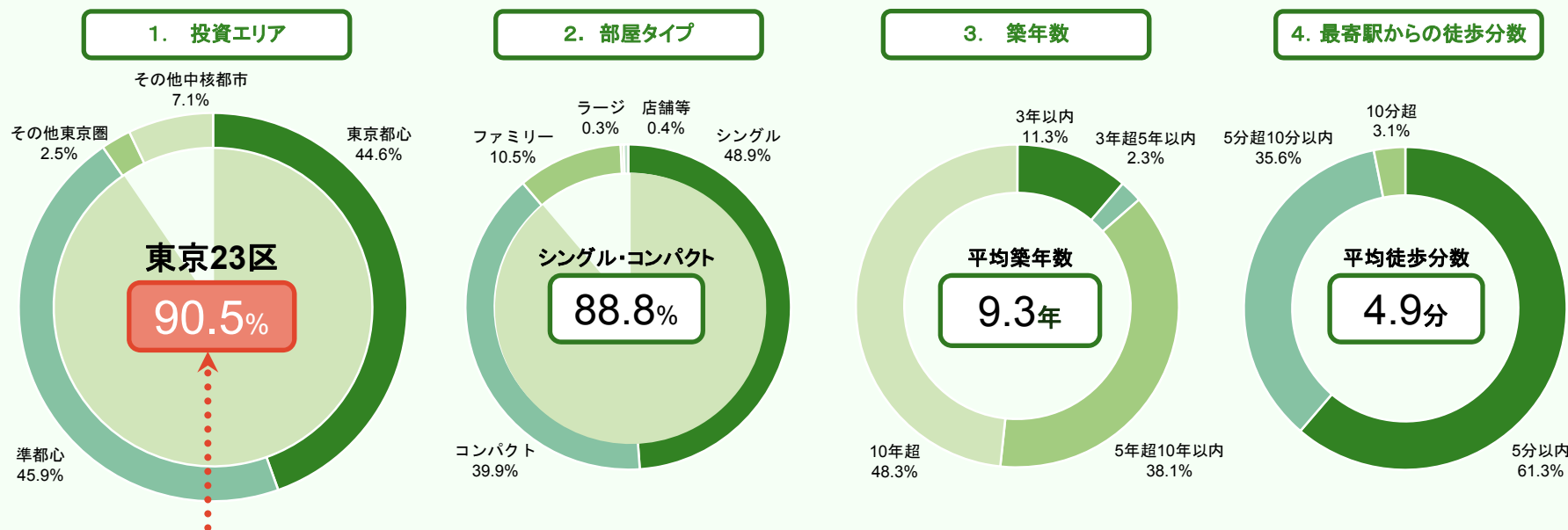
## 1. 第14期ハイライト



# 第14期末ポートフォリオ

■ 東急不動産HDGの総合力を活用しながら、安定した需要が見込まれる**東京23区**を中心としたポートフォリオを構築

物件数 **110** 物件  
資産規模(取得価格) **1,874** 億円



東京23区比率を90%以上で構成

築浅物件の継続的な組み入れ

- 1 東京23区における賃貸住宅市場は安定的
- 2 東京23区における不動産価値は安定的



コンフォリア蒲田  
(組入時:築1.5年)



コンフォリア秋葉原EAST  
(組入時:築1.0年)



コンフォリア心斎橋EAST  
(組入時:築1.1年)

(注)「投資エリア」の区分、「部屋タイプ」、「平均築年数」、「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。

## 第14期ハイライト

## 第14期決算実績

1口当たり分配金	<b>4,681</b> 円 (前期比 <b>+132</b> 円)
----------	------------------------------------

前期に引き続き、  
上場来最高値を更新

1口当たりNAV	<b>220,756</b> 円 (前期比 <b>+7,315</b> 円)
----------	--

含み益	<b>314</b> 億円 (前期比 <b>+31</b> 億円)
-----	-----------------------------------

## 第14期運用サマリー

## 外部成長

- 4年連続となる公募増資の実施による物件取得 (**8**物件 計**184**億円)
- 取得余力を活用した物件取得 (**2**物件 計**20**億円(注1))

## 内部成長

- 期末稼働率**96.1%** 平均稼働率 **96.2%** (前年同期比**+0.5pt**)
- 入替時の賃料増額件数割合**75.7%** (前年同期比**+21.6pt**)、同賃料変動率**+3.4%** (前年同期比**+2.4pt**)

## 財務戦略

- 第2回(**10**億円)及び第3回(**20**億円)の投資法人債発行により、資金調達手法の多様化を推進
- 安定した財務基盤の維持 期末平均残存年数**4.3**年 期末加重平均金利**0.68%**

資産規模は**1,885**億円となり(注1)、中期目標である資産規模**2,000**億円が射程圏内に

(注1)2017年8月1日(第15期)に取得した物件(1物件)を含みます。

(注2)「賃料変動率」の計算方法につきましては、後記「注意事項(※1)」を、「1口当たりNAV」、「含み益」の計算方法につきましては、後記「注記事項(※2)」を、「平均残存年数」、「加重平均金利」の計算方法につきましては、後記「注記事項(※3)」をご参照下さい。

# Memo



A large, light green rectangular area with horizontal lines, intended for writing a memo. The area is bounded by a thick green line at the top and bottom.

## 2. 第14期決算



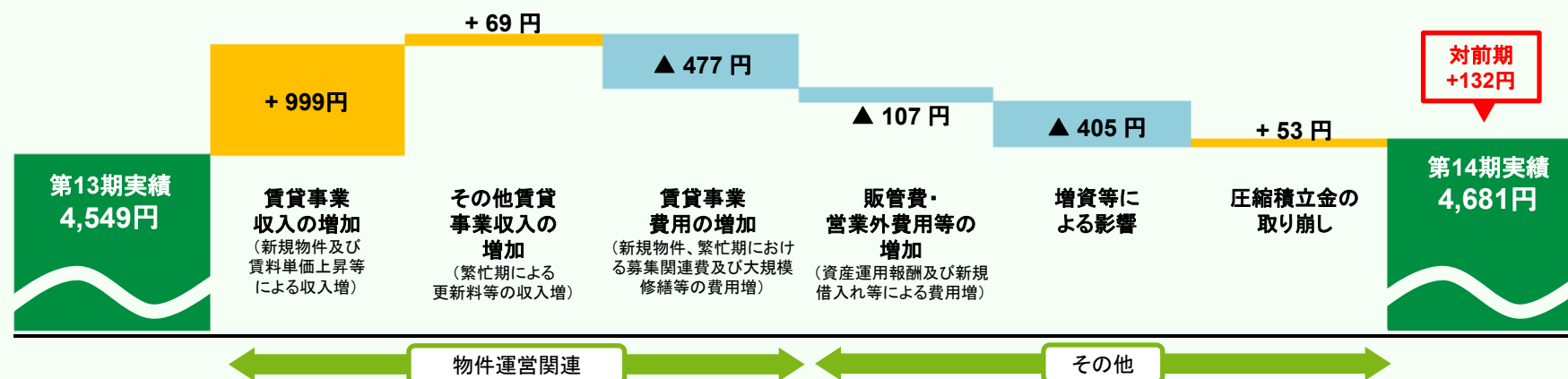
## 第14期決算実績

- 新規物件取得及び賃料単価上昇等の影響により、前期実績及び業績予想をともに上回る1口当たり分配金を実現

### 1. 第13期実績及び第14期業績予想(2017年3月公表)との比較

	第13期実績 (2017年1月期)	第14期実績 (2017年7月期)	対前期比 (第14期実績－第13期実績)	第14期業績予想 (2017年3月15日公表)	対予想比 (第14期実績－第14期予想)
営業収益	6,674 百万円	7,276 百万円	+602 百万円	7,165 百万円	+111 百万円
営業利益	2,788 百万円	3,098 百万円	+309 百万円	3,071 百万円	+26 百万円
当期純利益	2,335 百万円	2,608 百万円	+272 百万円	2,568 百万円	+39 百万円
分配金総額	2,335 百万円	2,638 百万円	+302 百万円	2,598 百万円	+40 百万円
(参考)圧縮積立金の取り崩し	—	30 百万円	+30 百万円	30 百万円	—
1口当たり当期純利益	4,548 円	4,629 円	+81 円	4,558 円	+71 円
1口当たり分配金	4,549 円	4,681 円	+132 円	4,610 円	+71 円
総投資口数	513,504 口	563,694 口	+50,190 口	563,694 口	—

### 2. 第13期実績から第14期実績への分配金変動要素

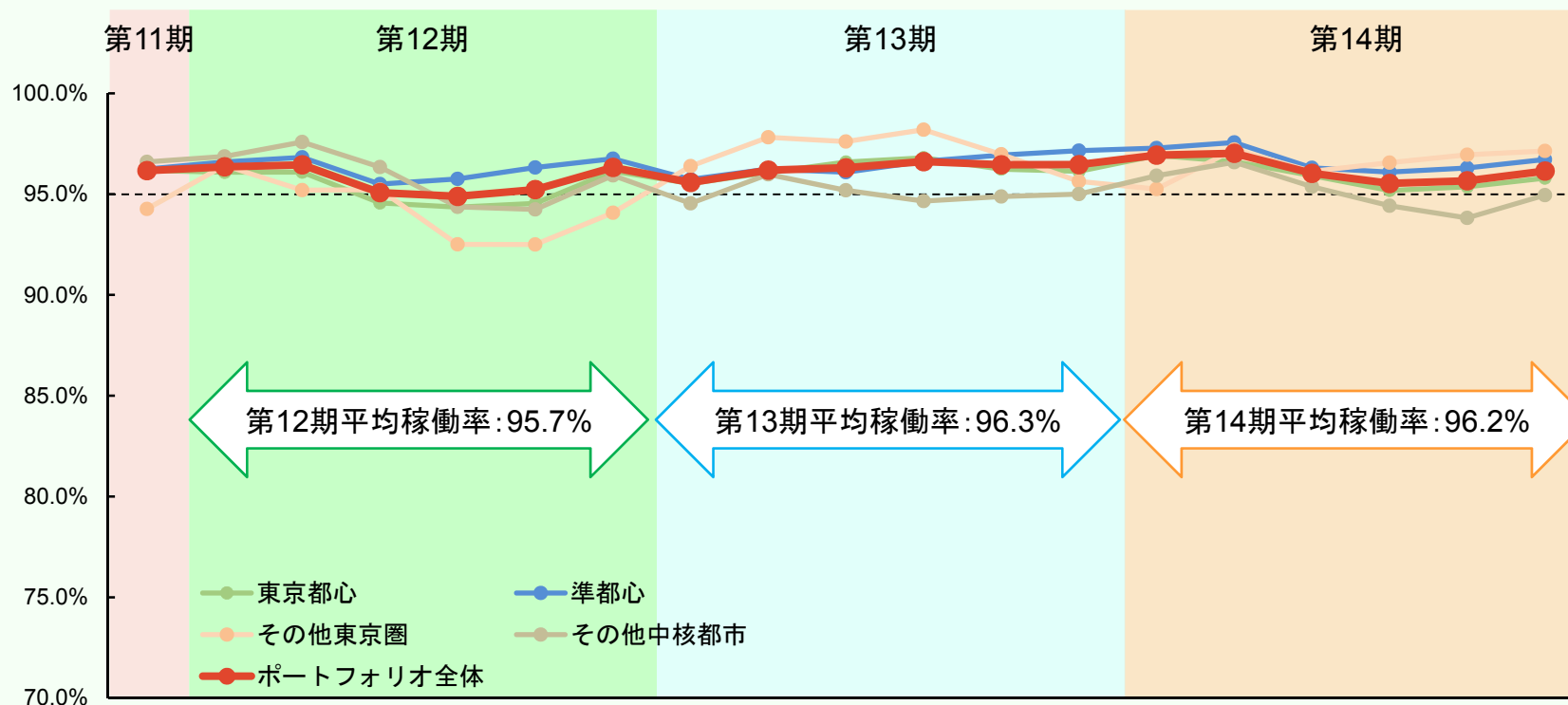




## ■ 安定的な稼働率の維持

- 平均稼働率は、対前年同期比+0.5ptと引き続き好調に推移
- 人手不足を背景にした法人の社宅需要等により、東京都心、準都心エリアを中心に堅調に推移

稼働率の推移(第12期-第14期、全体・エリア別)



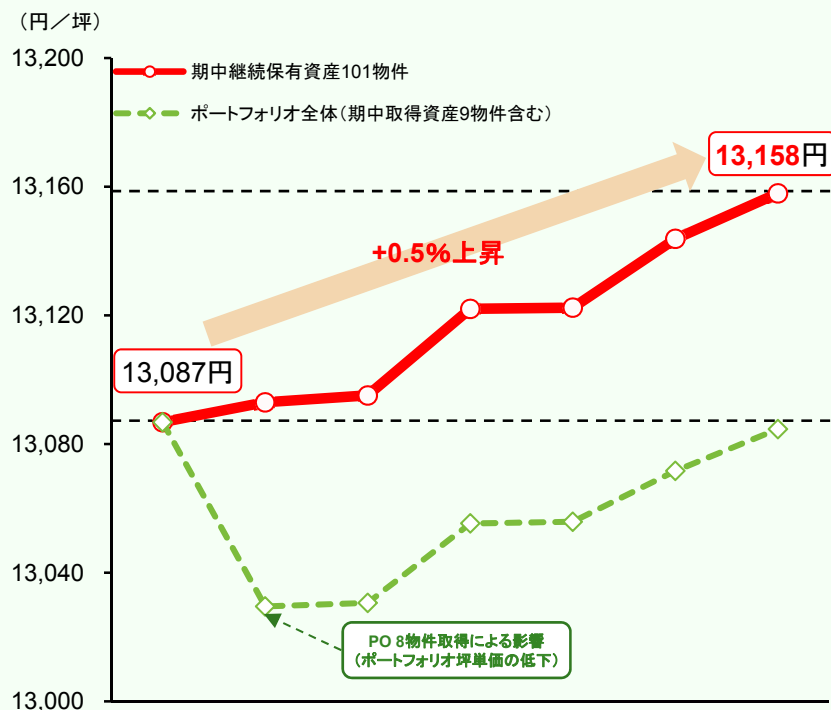
	2016.1	2016.2	2016.3	2016.4	2016.5	2016.6	2016.7	2016.8	2016.9	2016.10	2016.11	2016.12	2017.1	2017.2	2017.3	2017.4	2017.5	2017.6	2017.7	期末 物件数
ポートフォリオ全体	96.2%	96.4%	96.5%	95.1%	94.9%	95.2%	96.3%	95.6%	96.2%	96.3%	96.6%	96.5%	96.5%	96.9%	97.0%	96.0%	95.5%	95.7%	96.1%	110
東京都心	96.2%	96.1%	96.1%	94.6%	94.4%	94.5%	96.1%	95.5%	96.1%	96.6%	96.8%	96.2%	96.1%	96.9%	96.6%	95.9%	95.2%	95.4%	95.8%	42
準都心	96.2%	96.6%	96.8%	95.5%	95.8%	96.3%	96.8%	95.7%	96.2%	96.1%	96.6%	96.9%	97.2%	97.3%	97.6%	96.3%	96.1%	96.3%	96.7%	53
その他東京圏	94.3%	96.4%	95.2%	95.2%	92.5%	92.5%	94.1%	96.4%	97.8%	97.6%	98.2%	97.0%	95.6%	95.3%	97.2%	96.1%	96.6%	97.0%	97.1%	6
その他中核都市	96.6%	96.9%	97.6%	96.3%	94.4%	94.2%	95.9%	94.5%	96.0%	95.2%	94.7%	94.9%	95.0%	95.9%	96.6%	95.4%	94.4%	93.8%	94.9%	9

# 賃料単価推移と入替時・更新時の賃料動向

■ 入替時賃料増額の堅調な推移を背景に、ポートフォリオ全体としての賃料単価上昇を実現

## 1. 賃料単価推移(第14期)

入替時賃料増額が堅調に推移し、期中継続保有資産の賃料単価は対前期末比+0.5%上昇

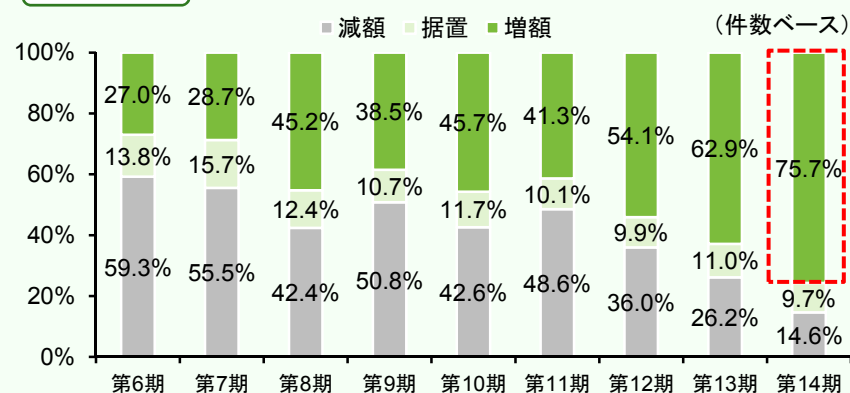


賃料単価(円/坪)	第13期末	2017.2	2017.3	2017.4	2017.5	2017.6	2017.7
ポートフォリオ全体 (期中取得資産9物件含む)	13,087	13,030	13,031	13,055	13,056	13,072	13,085
期中継続保有資産101物件	13,087	13,093	13,095	13,122	13,122	13,144	13,158
期中継続保有資産 対前期末比	—	0.0%	0.1%	0.3%	0.3%	0.4%	<b>0.5%</b>

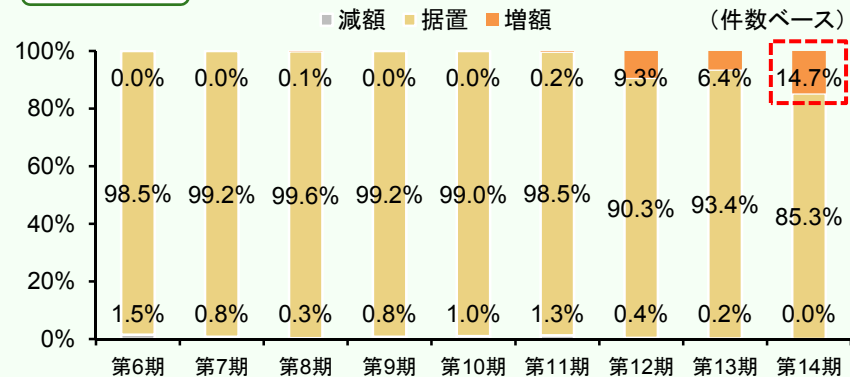
## 2. 入替時・更新時の賃料動向(第6期—第14期)

入替・更新時の賃料増額件数割合は過去最高  
入替時の賃料変動率は+3.4%

### ① 入替時



### ② 更新時

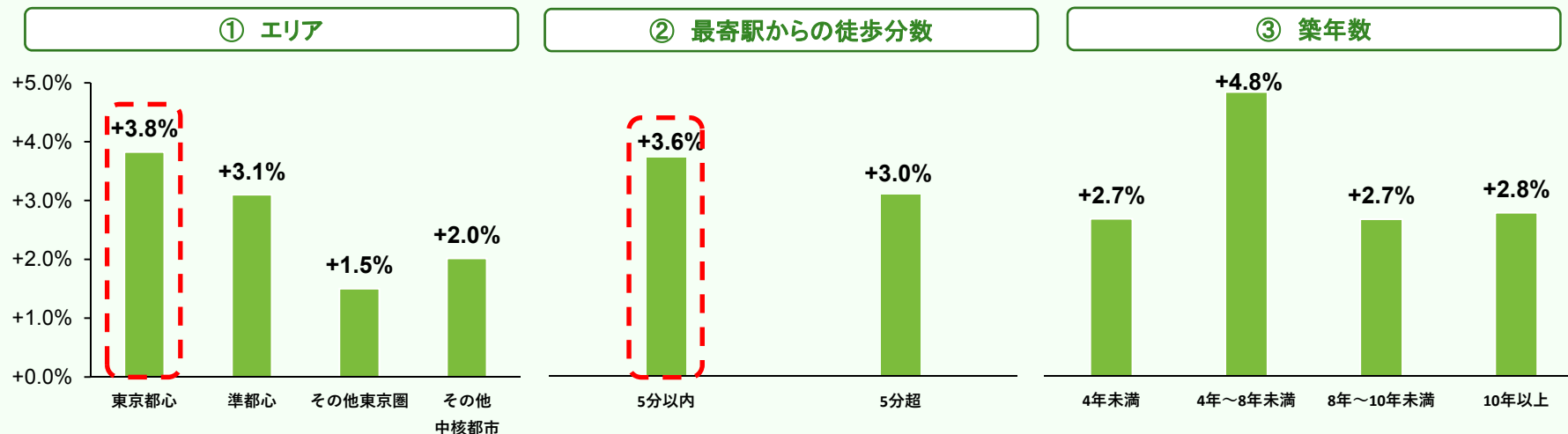


(注) 定期借家契約満了後の継続新規契約につきましては、入替に含めず更新として集計しています。

# ■ 当期における入替時賃料動向

■ 当期は賃貸需要の強い東京都心部を中心に、駅近物件が牽引役となって入替時賃料変動率 **+3.4%** を実現

## 1. 類型別入替時賃料変動率(第14期)



東京都心部を中心に、賃料上昇傾向がみられている

駅近物件を中心に、高い賃料上昇傾向がみられている

新宿EST等の新築時賃料水準が相対的に低かった4年～8年未満の物件を除き、経年による差異はみられていない

## 2. エリア別入替時賃料変動率の推移

	決算期						
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
東京都心	-0.6%	-1.5%	-0.7%	-0.6%	1.5%	1.2%	3.8%
準都心	-0.5%	-1.5%	-0.4%	-0.8%	0.3%	2.4%	3.1%
その他東京圏	-0.5%	1.0%	-1.7%	-3.0%	-2.0%	-1.2%	1.5%
その他中核都市	2.1%	-0.3%	1.8%	1.3%	1.1%	-0.8%	2.0%
ポートフォリオ全体	-0.4%	-1.3%	-0.5%	-0.7%	1.0%	1.5%	3.4%

→ 東京23区を中心に賃料上昇傾向が継続しており、特に都心部での高い賃料上昇を達成

→ 東京23区以外のエリアにおいても賃料が上昇傾向に転じた結果、相対的に高い賃料上昇を実現

(注)「賃料変動率」の定義は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

# ■ グループシナジーを活用した内部成長施策

- グループシナジーを活用した各種施策が入居者満足度の向上に繋がり、入居期間の長期化を実現

## 1. ML・PM会社の集約(2015.4)



## 2. イーウェルとの連携(2015.4~)



### 【COMFORIA WELBOXの活用】

COMFORIA WELBOX(約4,000メニュー)



### ▶ 入居者アンケートの実施 **NEW!!**

Q:更新する場合の理由(複数回答可)

立地条件が良い	36.9%
最寄駅から近い	29.2%
物件のグレードが良い	22.3%
管理会社が良い	15.8%
引越しが面倒	15.3%
サービスの充実	5.9%

### 【住み替え特典サービスの導入】 **NEW!!**

コンフォリアでの住み替えを希望する入居者へ特典サービスを付与(サービス導入半年で、問合せ26件・契約5件獲得)

## 3. 東急スポーツオアシスとの連携(2016.7~)



### 【FitOn(フィットオン)の導入】

一部物件に入居者向けのフィットネス施設無料利用サービスを導入



### 【新宿EST/各種イベントの実施】

東急スポーツオアシスの講師による入居者向けの各種イベントを実施

## 4. 東急リバブルとの連携(2017.7)



**NEW!!**

### 【コンフォリア南青山/店舗区画リレーシング】

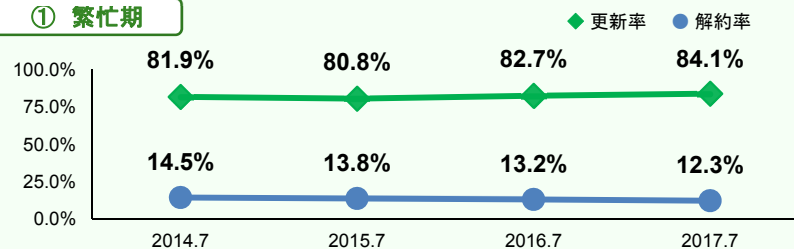
東急リバブルの仲介により賃料上昇を実現

(従前)21,000円/坪 → (新規)22,500円/坪 (+7.1%)

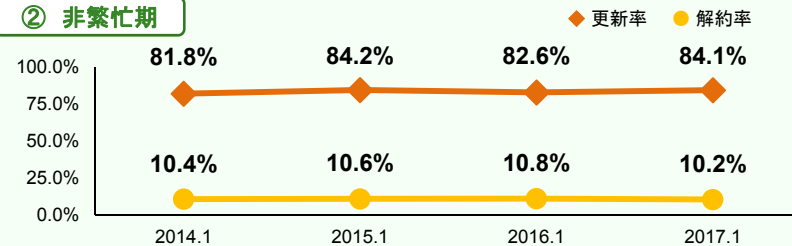


## 5. 更新率・解約率の推移(注)

### ① 繁忙期



### ② 非繁忙期



(注)「更新率」は、各期における「更新住戸数/更新対象住戸数」として算出しています。「解約率」は、各期における「解約住戸数/賃貸可能住戸数」として算出しています。

# 市場競争力の維持・向上に向けた取り組み

- 計画的な大規模修繕工事の実施とともに、日々の適切な物件管理により、市場競争力の維持・向上を実現

## 1. 大規模修繕工事

- 経年劣化した外壁・エントランス・屋上等の各共用部において、貼替えや再塗装を施すことにより物件機能を維持



物件名称	コンフォリア 銀座EAST
工事金額	100百万円
工事期間	2017.2~ 2017.7

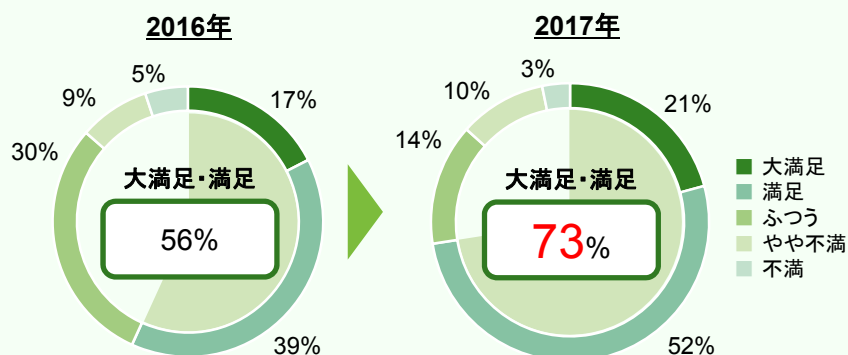


物件名称	工事金額	工事期間
コンフォリア 板橋仲宿	144百万円	2017.3~ 2017.7

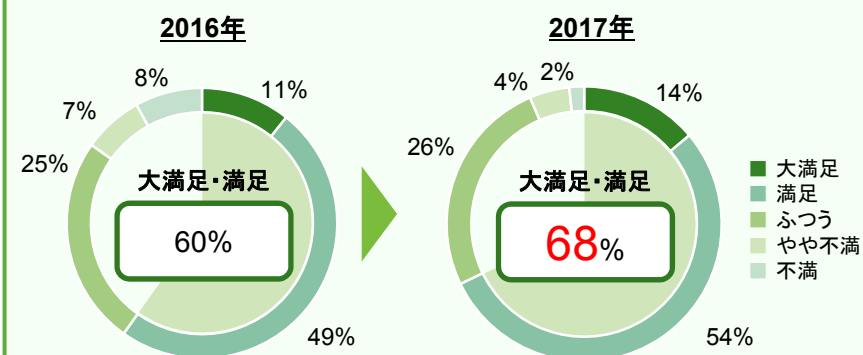
## 2. 入居者アンケートの結果

- 入居者への迅速かつきめ細やかな対応により、入居者満足度の更なる向上を実現

Q1: 建物(共用部)の清掃に対する評価



Q2: 管理運営、サービスに対する評価



# 新規取得物件

■ スポンサーサポート及び運用会社独自のルートを活用により、計**10**物件を取得し、約**204**億円の外部成長を実現

## スポンサー開発物件

### 第14期取得(PO)

														
物件名	コンフォリア秋葉原EAST		物件名	コンフォリア蒲田		物件名	コンフォリア心斎橋EAST		物件名	コンフォリア京町堀		物件名	コンフォリア阿波座	
所在地	東京都千代田区		所在地	東京都大田区		所在地	大阪府大阪市		所在地	大阪府大阪市		所在地	大阪府大阪市	
取得価格	4,425百万円		取得価格	5,721百万円		取得価格	1,980百万円		取得価格	1,567百万円		取得価格	1,289百万円	
鑑定NOI利回り(取得時)	4.4%		鑑定NOI利回り(取得時)	4.5%		鑑定NOI利回り(取得時)	4.8%		鑑定NOI利回り(取得時)	4.8%		鑑定NOI利回り(取得時)	4.9%	
賃貸可能戸数	131戸		賃貸可能戸数	203戸		賃貸可能戸数	112戸		賃貸可能戸数	84戸		賃貸可能戸数	84戸	
竣工年月	2016年2月		竣工年月	2015年8月		竣工年月	2016年1月		竣工年月	2015年7月		竣工年月	2016年1月	

## スポンサーによるウェアハウジング物件

### 第14期取得(PO)

								
物件名	コンフォリア三田トロワ		物件名	コンフォリア文京白山		物件名	カレッジコート八幡山	
所在地	東京都港区		所在地	東京都文京区		所在地	東京都杉並区	
取得価格	890百万円		取得価格	1,330百万円		取得価格	1,245百万円	
鑑定NOI利回り(取得時)	4.5%		鑑定NOI利回り(取得時)	4.5%		鑑定NOI利回り(取得時)	4.6%	
賃貸可能戸数	32戸		賃貸可能戸数	56戸		賃貸可能戸数	73戸	
竣工年月	2007年2月		竣工年月	2006年8月		竣工年月	2015年3月	

## 運用会社独自ルートによる取得物件

### 第14期取得(期中)

### 第15期取得(期中)

					
物件名	コンフォリア行徳		物件名	コンフォリア芝浦	
所在地	千葉県市川市		所在地	東京都港区	
取得価格	978百万円		取得価格	1,065百万円	
鑑定NOI利回り(取得時)	4.9%		鑑定NOI利回り(取得時)	4.5%	
賃貸可能戸数	56戸		賃貸可能戸数	39戸	
竣工年月	2007年3月		竣工年月	2008年11月	

# 財務運営①(第14期における財務活動)

## 1. 投資法人債の発行

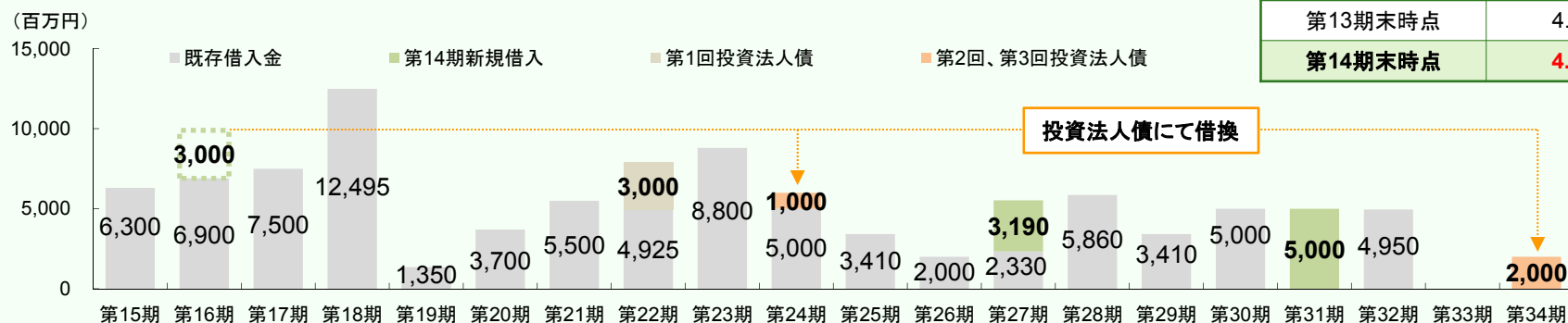
- 3年ぶりとなる投資法人債を発行し、資金調達手法の多様化を推進(2017年7月)

名称	年限	発行総額	利率
第2回無担保投資法人債	5年	10億円	0.23%
第3回無担保投資法人債	10年	20億円	0.52%
(参考)第1回無担保投資法人債	7年	30億円	0.64%

2017/7/18時点	発行前	発行後
固定金利比率	85.0%	87.9%
長期有利子負債比率	84.4%	87.3%
平均残存年数	4.1年	4.3年
加重平均金利	0.68%	0.68%

## 2. 返済期限の分散状況

- 返済期限の分散と借入期間の長期化を実現

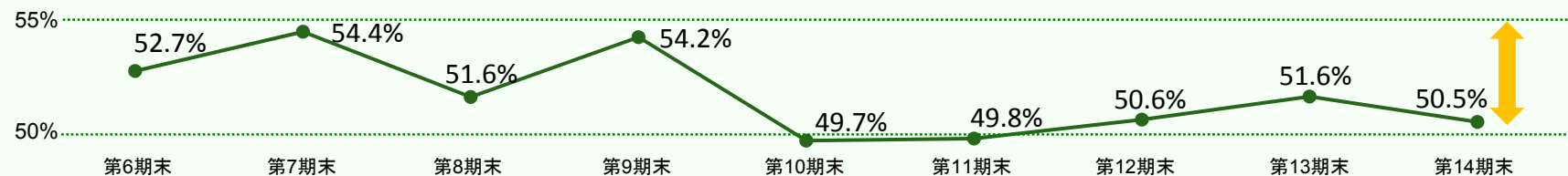


### 平均残存年数

第13期末時点	4.3年
第14期末時点	4.3年

## 3. 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13期末時点	約137億円
第14期末時点	約204億円

(注)「取得余力」につきましては、後記「注記事項(※2)」を、「平均残存年数」、「総資産LTV」の計算方法につきましては、後記「注記事項(※3)」をご参照下さい。

# 財務運営②(第14期末の財務指標)

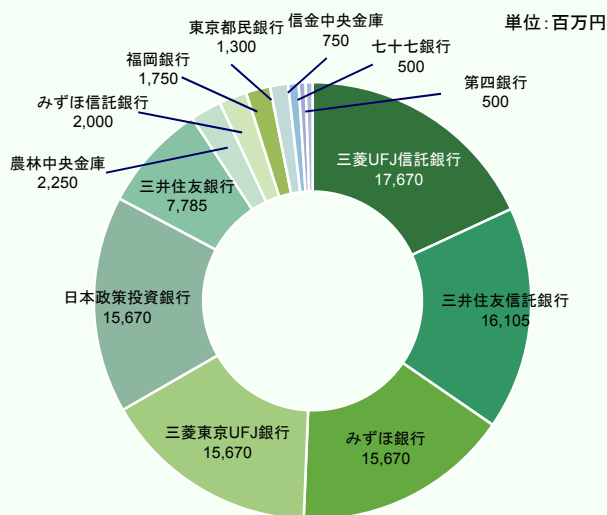
## 1. 有利子負債の状況

	第12期末 (2016年7月末)	第13期末 (2017年1月末)	第14期末 (2017年7月末)
有利子負債残高	91,060百万円	94,970百万円	103,620百万円
平均残存年数	3.9年	4.3年	4.3年
期末加重平均金利	0.66%	0.68%	0.68%
総資産LTV	50.6%	51.6%	50.5%
鑑定LTV	48.0%	48.4%	47.3%
格付(注2)	AA-(安定的)	AA-(安定的)	AA-(安定的)

(注1)「有利子負債の状況」の各項目における計算方法は、後記「注記事項(※3)」をご参照下さい。

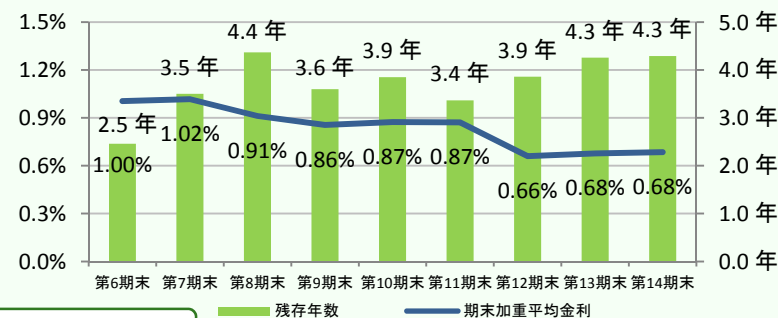
(注2)株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

## 2. 金融機関別借入残高(第14期末時点)

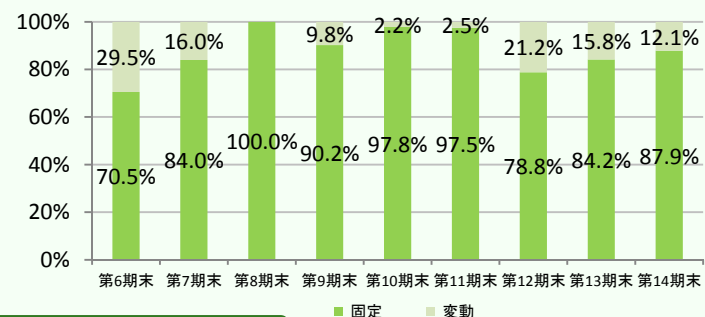


## 3. 主な財務指標の推移

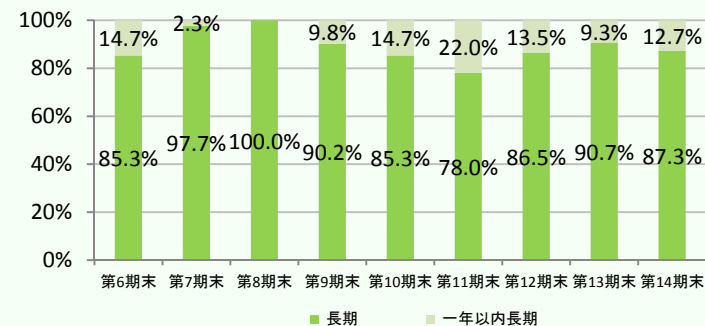
### ① 残存年数と期末加重平均金利



### ② 固定金利比率



### ③ 長期有利子負債比率





### 3. 今後の戦略



# 今後の成長戦略

- 着実な資産規模の拡大により、当面の目標としてFTSE EPRA/NAREITグローバル不動産インデックスへの組入れを目指すとともに、巡航分配金の更なる向上を目指す

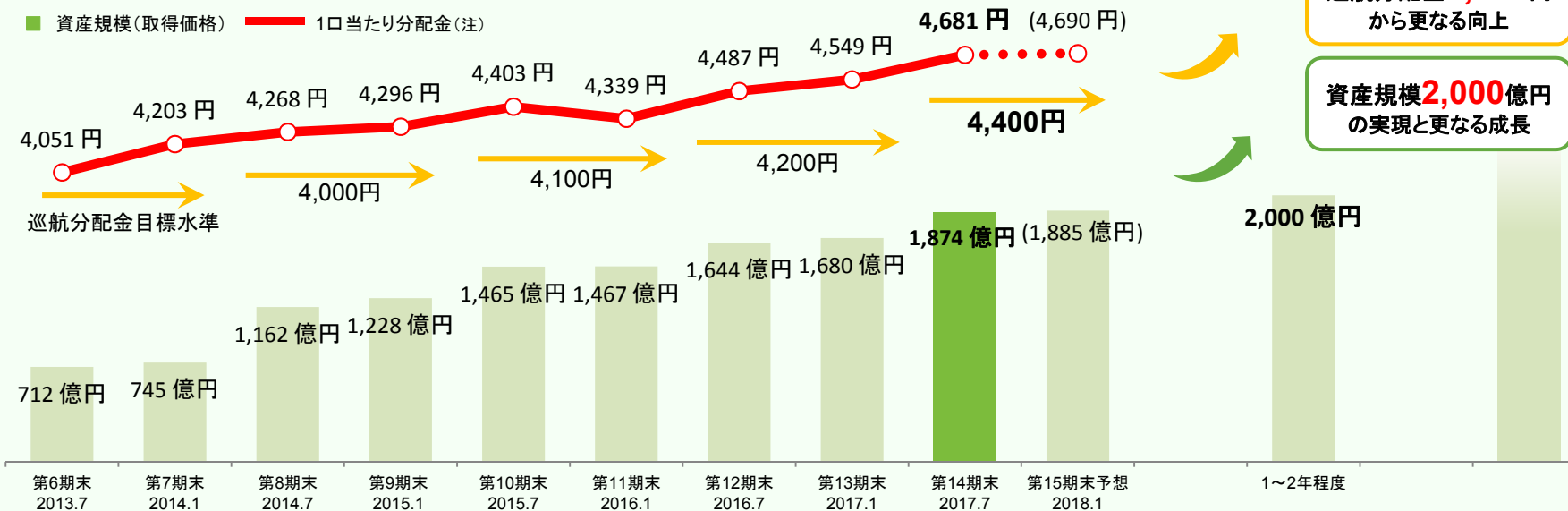
## 1. 当面の成長目標

資産規模	取得価格 <b>2,000億円</b>
ポートフォリオ	東京23区比率 概ね <b>90%</b> 以上
巡航分配金目標	<b>4,400円</b> から更なる向上

## 2. 成長目標を実現するための運用戦略

外部成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 開発物件を中心としたスポンサーサポートの継続的な活用</li> <li>▶ 質に拘った物件取得の継続</li> </ul>
内部成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 平均稼働率の維持・向上の実現</li> <li>▶ 東京都心エリアを中心とした賃料収入増の実現</li> </ul>
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 長期・固定・分散を意識した借入れの実施、適切なLTVコントロール</li> <li>▶ 大規模修繕工事等の費用増に対する圧縮積立金の活用</li> </ul>

## 資産規模と分配金の推移



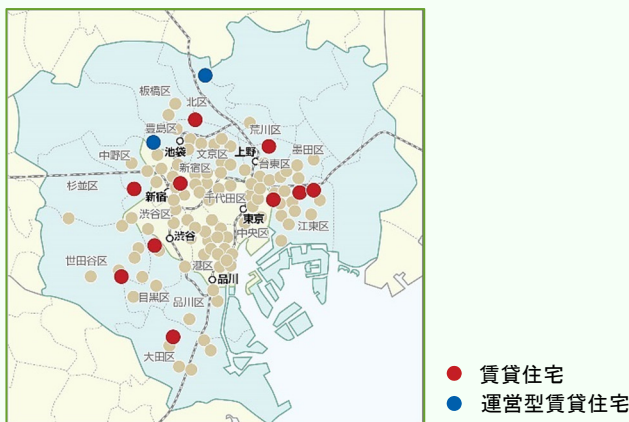
(注)第8期以前の「1口当たり分配金」は投資口分割を考慮した金額となります。また、括弧書きで記載した分配金は2017年9月15日公表の第15期予想分配金を記載しております。

# ■ スポンサーパイプラインの状況

## ■ スポンサーパイプラインを中心に過度な競争を避けながら成長を推進

### 1. スポンサーによる開発物件の状況

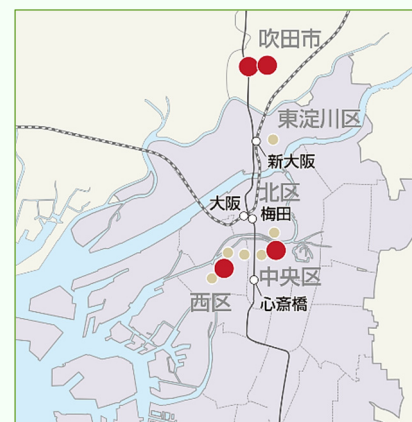
#### 東京23区における開発状況(12物件 1,356戸)



(注1)2017年9月19日時点におけるスポンサーによる居住用資産にかかる開発物件の状況を記載しています。

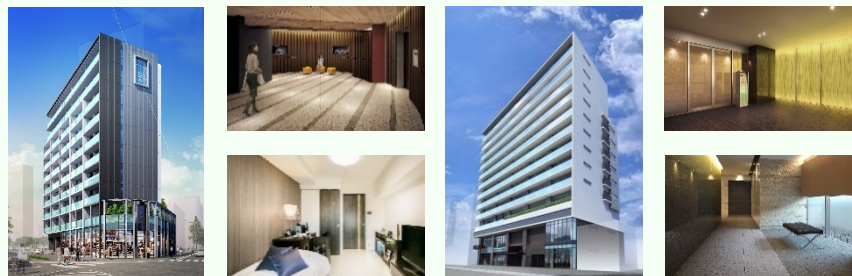
▶ 東京23区及び大阪府において 計**16物件 1,864戸**がスポンサーパイプラインとして存在

#### 大阪府における開発状況(4物件 508戸)



### 2. スポンサーによる主な開発物件

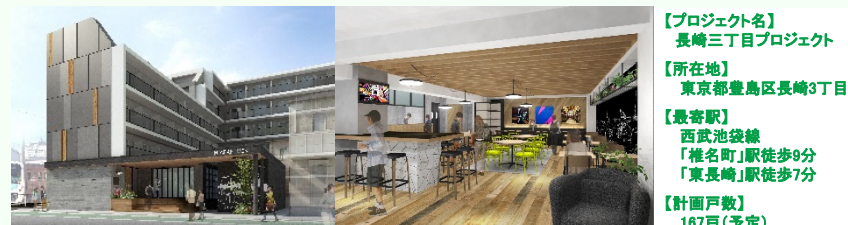
#### 賃貸住宅



コンフォリア世田谷上馬  
(世田谷区)

コンフォリア東新宿ステーションフロント  
(新宿区)

#### 運営型賃貸住宅



【プロジェクト名】  
長崎三丁目プロジェクト  
【所在地】  
東京都豊島区長崎3丁目  
【最寄駅】  
西武池袋線  
「椎名町」駅徒歩9分  
「東長崎」駅徒歩7分  
【計画戸数】  
167戸(予定)

▶ 2018年3月オープン予定の学生レジデンス。東急不動産ホールディングスグループ会社である東急ハンズや東急スポーツオアシス等の各社ソフトサービスとの連携により、差別化戦略を図る

(注2)2017年9月19日時点において、本投資法人による具体的な取得予定はありません。

## 4. 業績予想



## 業績予想

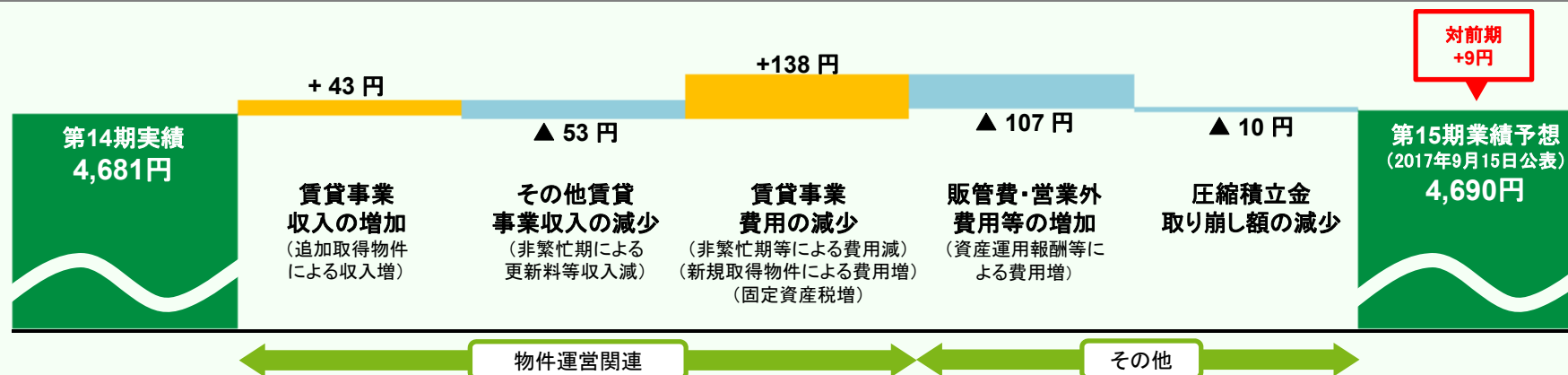
- 新規物件取得、非繁忙期による影響、資産運用報酬増加等による影響を踏まえ、第15期分配金を4,690円と予想

### 1. 第14期実績と第15期予想

	①第14期実績 (2017年7月期)	②第15期業績予想 (2017年3月15日公表)	③第15期業績予想 (2017年9月15日公表)	差異 (③-②)	差異 (③-①)
営業収益	7,276 百万円	7,127 百万円	7,271 百万円	+143 百万円	▲5 百万円
営業利益	3,098 百万円	3,091 百万円	3,133 百万円	+42 百万円	+35 百万円
当期純利益	2,608 百万円	2,585 百万円	2,619 百万円	+34 百万円	+11 百万円
分配金総額	2,638 百万円	2,598 百万円	2,644 百万円	+45 百万円	+5 百万円
(参考)圧縮積立金の取り崩し	30 百万円	13 百万円	24 百万円	+11 百万円(注)	▲5 百万円
1口当たり当期純利益	4,629 円	4,586 円	4,647 円	+61 円	+18 円
1口当たり分配金	4,681 円	4,610 円	4,690 円	+80 円	+9 円
総投資口数	563,694 口	563,694 口	563,694 口	-	-

(注)2017年3月15日公表の業績予想と比較して、第15期に実施予定の大規模修繕工事の対象物件数が増加したことに伴い、圧縮積立金の取り崩し予定額が増額となっています。

### 2. 第14期実績から第15期予想への分配金変動要素



## 5 . Appendix



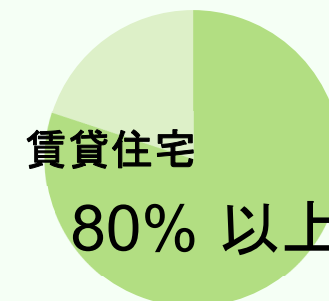
## 投資方針

### 投資対象

- 収益の安定性を備えた「賃貸住宅」に対する投資比率を80%以上とします
- 今後需要が見込まれるシニア住宅、サービスアパートメント、学生マンション(学生寮)等の「運営型賃貸住宅」にも投資を行う方針です

区分	投資対象	投資比率 (取得価格ベース)	2017年 7月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%~100%	99.3%
	運営型賃貸住宅	0%~20%	0.7%

(注1)投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地上に存在する居住用資産の種類によって算出するものとします。

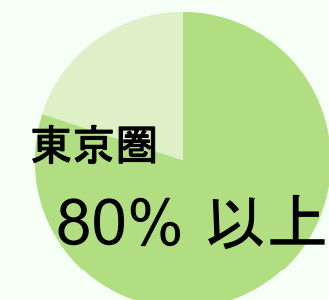


### 投資エリア

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

区分	対象エリア		投資比率 (取得価格ベース)	2017年 7月末日時点
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区及び渋谷区	80%~100%	92.9%
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%	7.1%

(注2)投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地の所在するエリアによって算出するものとします。



## 「コンフォリア」シリーズのコンセプト

### 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

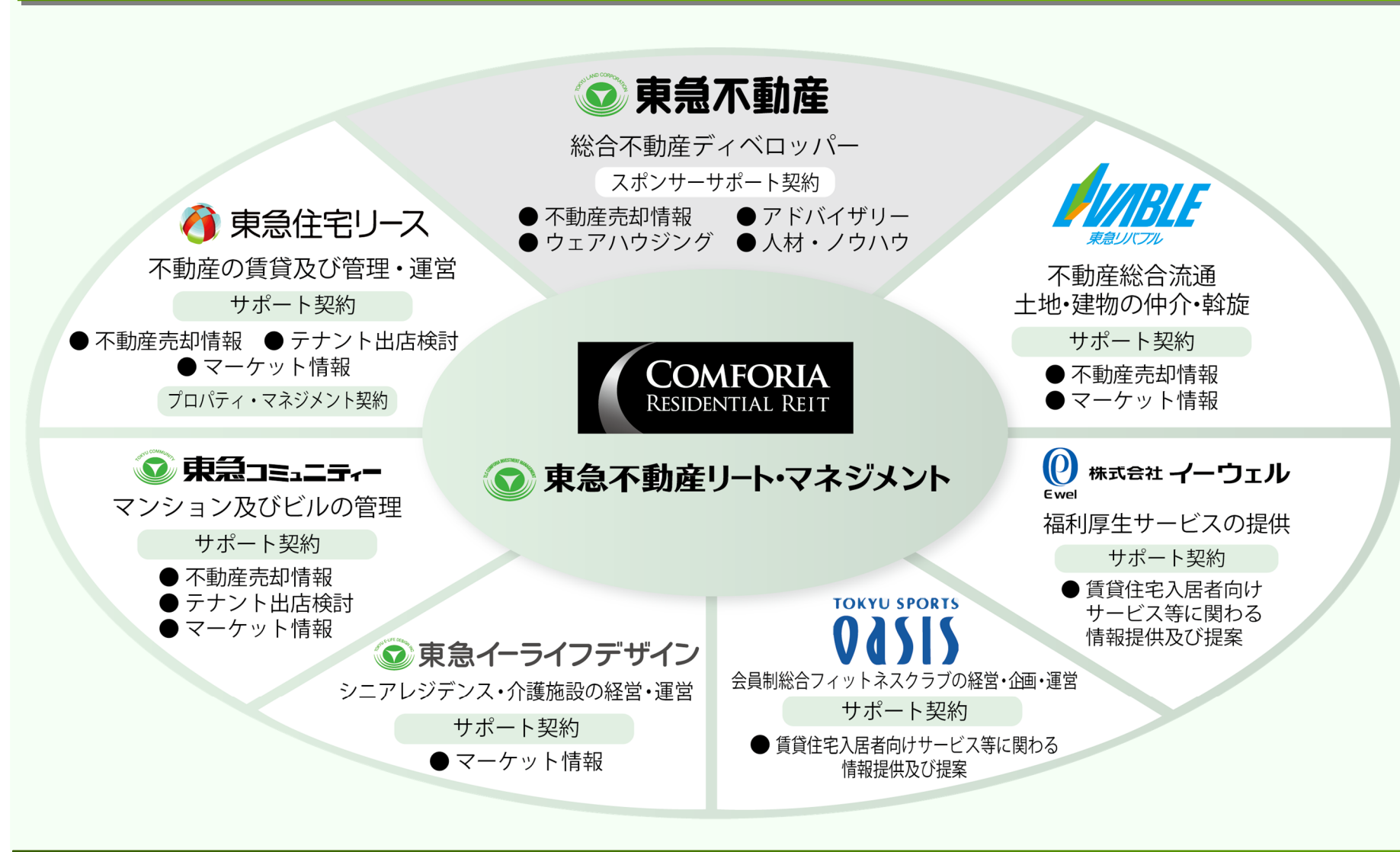
コンフォリアは、住まう人の気持ちを知っている。





# 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



# 入居者専用サービス (COMFORIA WELBOX)

## COMFORIA WELBOX

### COMFORIA WELBOX へようこそ!

コンフォリア物件にご入居された方はどなたでも、バラエティ豊かなメニューをご利用いただけます。

#### 暮らす MENU

都心型ライフをサポートするメニューをご用意。上手に使うと心豊かな毎日をお約束します。

JT00133

Webで簡単にモノを預けて、写真で見れる。整理収納の決定版!

**minikura (ミニクラ)**

「箱であげず、Webで管理できる収納サービス・ミニクラ。荷物を箱に詰めて送るだけ! 預けたものは写真で管理して、必要なときに必要な物だけ取出せます。保管料はひと箱たったの250円/月。お部屋の整理にぜひご利用ください!

minikura MONO 専用ボックス 4箱まで無料 (minikuraをご利用でメンバー登録された方に限ります。)

COMFORIA WELBOX 限定特典 WELコイン300コインを進呈

ST01128

こだわりの上質なクリーニングをご提供

**白洋舎 クリーニング**

ドライクリーニング3,000円 (税抜) 以上のご利用で**500円割引**

HL00012

家事と仕事の両立をお手伝い

**ペアーズの家事代行サービス**

- ・スポットサービス**5%割引**
- ・回数券**5%割引**
- ・基本料金が**5~10%割引** (※一部コース除く)

JT00118

お、ねだん以上。の豊かな住生活をお届け

**ニトリ 家具優待**

商品単体価格19,900円以上の家具が**3%割引**

RC00003

業界トップクラスの店舗数、車種ラインナップ

**オリックス レンタカー**

基本料金が**最大55%OFF**  
(例) SAクラス・24時間レンタルで基本料金が1,863円お得!  
(通常価格 6,100円 ▶ 3,237円)

GK00005

マンツーマンに特化した英会話スクール

**Gaba マンツーマン英会話**

入会金**無料**  
(通常価格 32,400円 ▶ 0円)

SK00004

常に高い合格実績を誇る

**資格の学校 TAC**

- ・入会金**無料**  
(通常価格 10,000円 ▶ 0円)
- ・受講料**10%割引**

BZ00008

日経ビジネス、日経ビジネスアソシエなど

**日経BP社の情報誌**

年間定期購読が会員特別**10%割引**

#### 東急グループがあなたの暮らしをフルサポート!

ST00475

レジで携帯・スマホの画面を見せるだけ

**東急ハンズ ケータイ割引サービス**

専用バーコードご提示で通常価格より**5%割引**

FC00004

充実した施設とプログラムで健康づくりを応援

**東急スポーツオアシス**

利用料金 **1,300円** (お一人様1回)  
※新宿店・聖路加店・港北店・広島店は1,730円 (お一人様1回)  
※OASIS RAFAEL 聖路加・東急スポーツオアシスアルファ (広島駅構内) は利用対象外となります。

PG00218

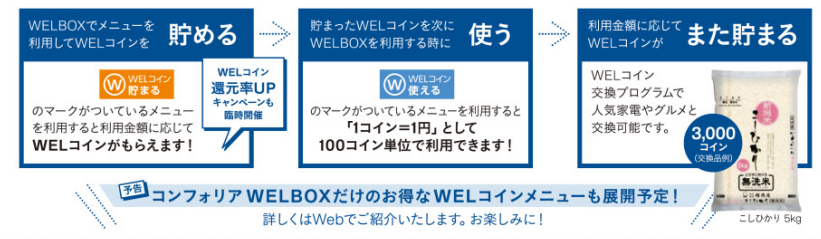
当日購入可能! コンビニ発券

**109シネマズ シネマチケット**

一般料金 1,800円 ▶ **1,300円**  
(例) 大人2名で、1,000円お得!

### 「WELコイン」を貯めて、使って、お得をゲット

WELコインってなに?  
貯めて、使って、また貯まる。WELBOX会員限定のお得なポイント制度です。



#### 楽しむ MENU

毎日を楽しむことを知っている。そんな大人のオフタイムのためのサービスをご用意しました。WELコインが貯まる、使える楽しみもついています。

都心で楽しむ		リゾートで楽しむ	
<p>ST00483</p> <p>国内最大級レストラン 即時予約サイト</p> <p><b>一休.com レストラン</b></p> <p>ご利用金額の<b>1%</b>をWELコイン還元</p>	<p>ST00243</p> <p>4500円のプレミアム飲み放題予約</p> <p><b>オズモール 飲み放題予約</b></p> <p>ご利用金額の<b>1%</b>をWELコイン還元</p>	<p>ST00324</p> <p>旬の食材をたっぷり使ったお料理の数々</p> <p><b>赤坂スクエア ダイニング</b> (赤坂区東赤坂)</p> <p>ランチbuffetが<b>ご優待料金</b> お一人につきWELコインとして<b>20コイン還元</b></p>	<p>上質なつるぎのひととき</p> <p><b>ホテルハーヴェスト</b></p> <p>1泊業泊り 4名1室/1名 <b>6,000円~</b></p> <p>那須、旧軽井沢、箱根 甲子園、有馬六彩 他、全国18施設</p>
<p>ST00411</p> <p>日本料理「佳香」または中国料理「翡翠宮」のディナーを</p> <p><b>ハイアットリージェンシー 東京 お食事券</b></p> <p>会員特別価格 通常価格 13,068円 ▶ <b>11,800円</b></p>	<p>ST00209</p> <p>商品はTSUTAYA店舗受け取りで送料無料!</p> <p><b>TSUTAYA オンラインショッピング</b></p> <p>ご利用金額の<b>1%</b>をWELコイン還元</p>	<p>BR00001</p> <p>都心にいることを忘れさせる極上のリゾート気分を</p> <p><b>東京ドーム 天然温泉 スパルクア</b></p> <p>平日利用料金 (入浴後150円含む) <b>2,634円 ▶ 1,890円</b></p>	<p>アットホームなおもてなし</p> <p><b>リフレッツ倶楽部</b></p> <p>1泊2食付 2名1室/1名 <b>8,100円~</b></p> <p>那須、草津、勝浦、箱根 強羅、伊豆高原、志摩 海帯院 他、全国13施設</p>
<p>FC00004</p> <p>充実した施設とプログラムで健康づくりを応援</p> <p><b>東急スポーツオアシス</b></p> <p>利用料金 <b>1,300円</b> (お一人様1回) ※新宿店・聖路加店・港北店・広島店は1,730円 (お一人様1回) ※OASIS RAFAEL 聖路加・東急スポーツオアシスアルファ (広島駅構内) は利用対象外となります。</p>	<p>PG00218</p> <p>当日購入可能! コンビニ発券</p> <p><b>109シネマズ シネマチケット</b></p> <p>一般料金 1,800円 ▶ <b>1,300円</b> (例) 大人2名で、1,000円お得!</p>	<p>GH50316</p> <p>海外ホテル最低価格保証</p> <p><b>海外ホテル予約 エクスぺディア</b></p> <p>ホテル予約のご利用金額 (税・サービス料を除く) の<b>5%</b>をWELコイン還元</p>	<p>WC00149</p> <p>WELコイン交換商品</p> <p><b>東急ハンズ カタログギフト ルナコース</b></p>

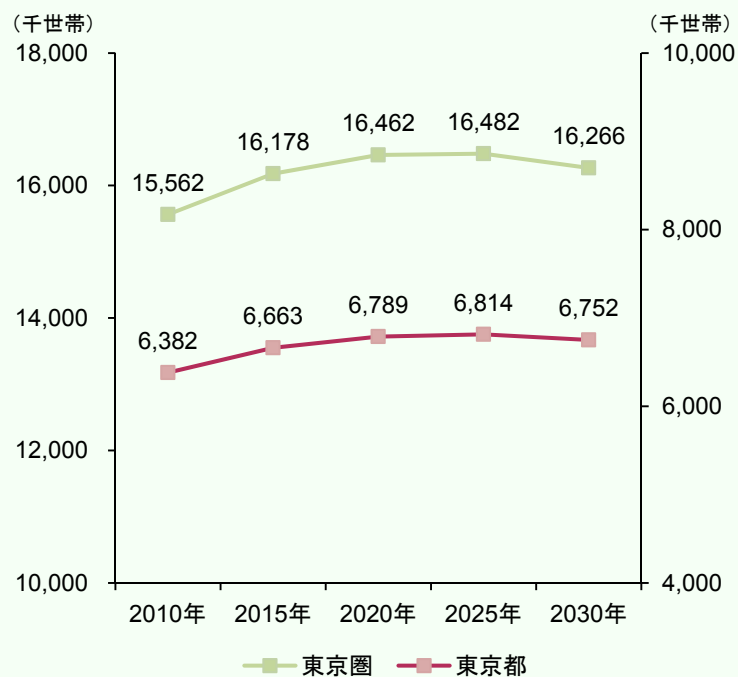
## ■ 今後も世帯数の増加が見込める東京圏

- 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

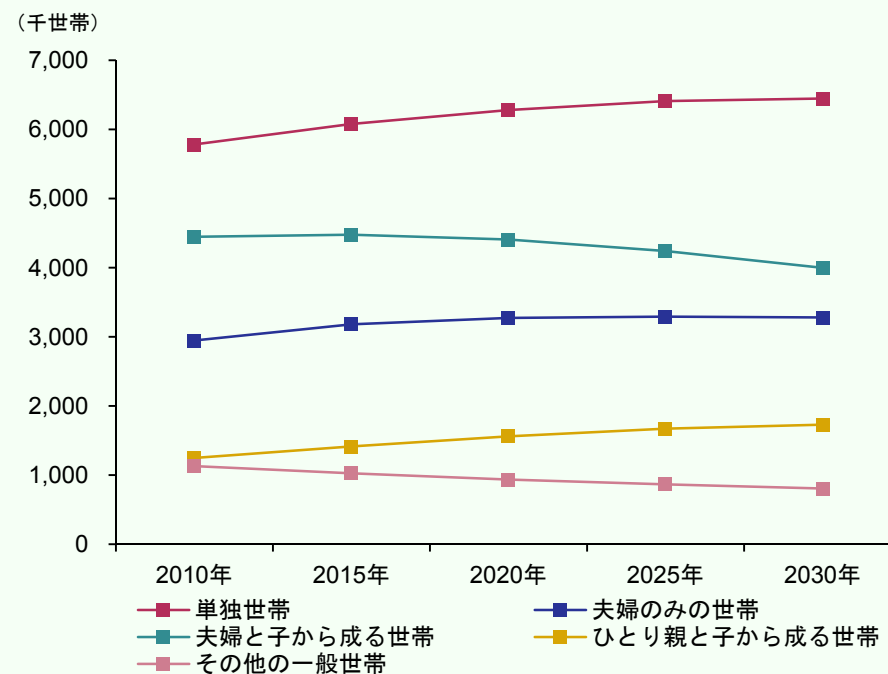
- ① 東京圏及び東京都では総世帯数の増加が見込まれます。
- ② 少子化・晩婚化等の社会構造の変化により、今後も本投資法人がターゲットとする単身・小家族世帯の増加が見込まれます。

### 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)2014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)2014年4月推計」

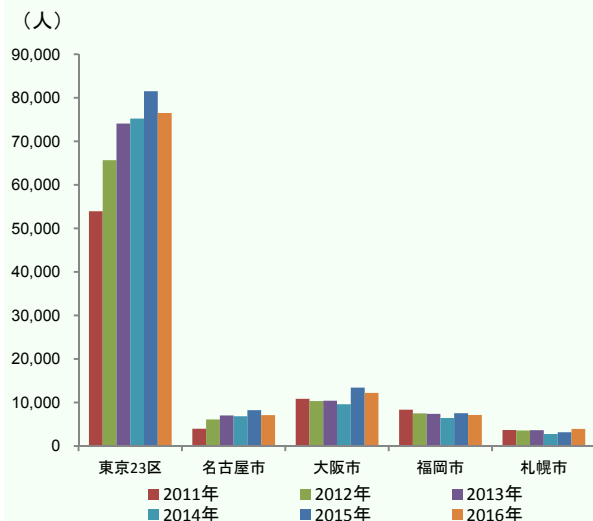
# 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資

収益の安定性と  
成長性が見込まれる  
東京23区

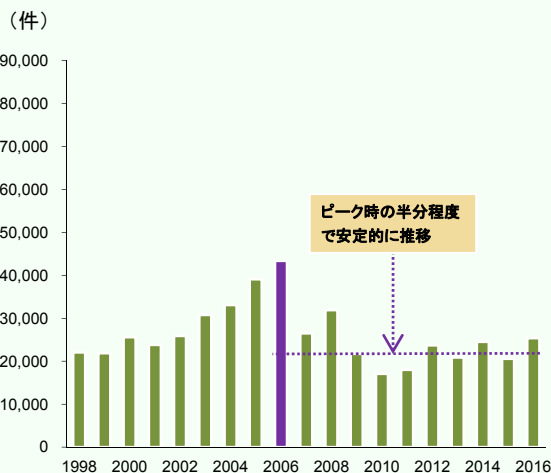
- ① 東京23区におけるマクロ環境は引き続き安定しているものと見込まれます。
- ② 東京23区における不動産価値は他都市に比べ価格変動幅が小さく、相対的に安定しているものと考えています。

## 東京23区におけるマクロ環境

### ● 若年層(15歳~39歳)における転入超過数



### ● 東京23区の賃貸マンションの着工件数



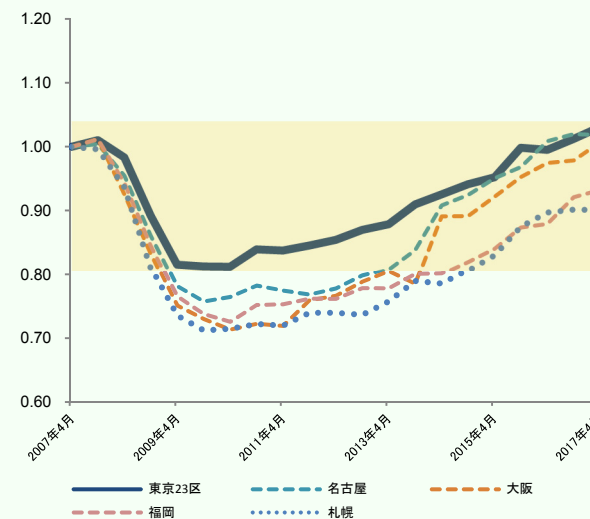
- 本投資法人が主に対象としている東京23区における若年層の転入傾向は引き続き継続
- 一方で賃貸マンションの供給量(着工件数)はピークの半分程度で安定的に推移

(出所)総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

(出所)国土交通省統合政策局 情報政策課 建築統計室「住宅着工統計」

## 東京23区の安定した不動産価値

### ● 主要都市における不動産価値



- 東京23区は他都市と比較して価格変動幅が小さい

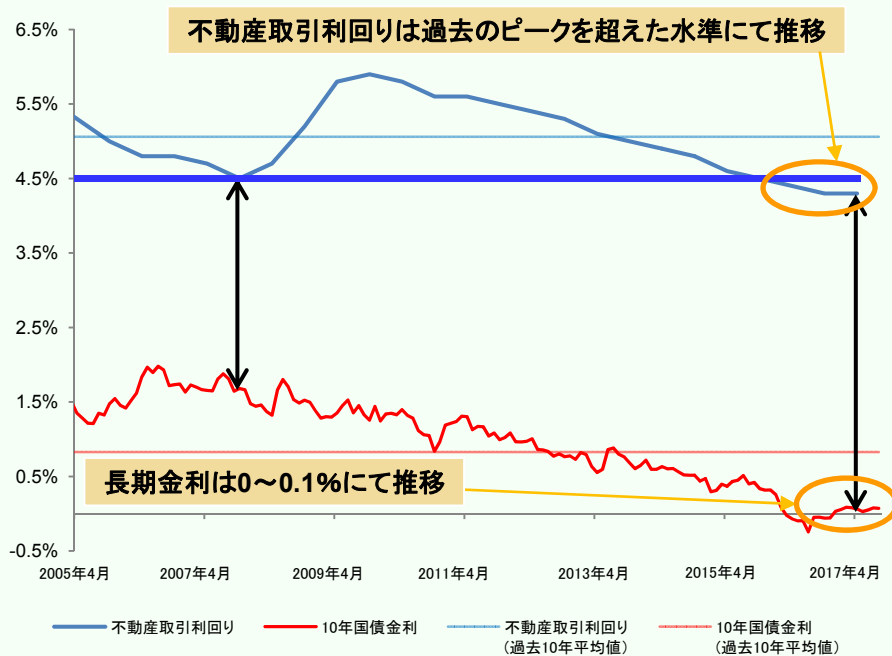
(出所)総務省統計局「小売物価統計調査/家賃(民間借家)」及び一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査/期待利回り」を基に運用会社にて作成。尚、東京23区の期待利回りについては城南地区を採用。  
(注)算出時点の民営家賃を期待利回りで除した値を不動産価値とした上で、2007年4月を1として、各算出時点の価値を指数化

## ■ 売買マーケット動向と金融環境

- 売買マーケットの過熱感は継続する一方で、海外の金利動向等により、資金調達環境は注意を要する局面へ

売買マーケット動向	■ 不動産取引利回りは、過去のピークを超えた水準にて推移
長期金利動向	■ 海外を中心とした金利上昇懸念は見られる一方で、日銀のイールドカーブ・コントロールの導入により、長期金利は0~0.1%にて推移
エクイティ動向	■ 日銀金融政策等を背景に比較的安定的に推移するも、需給環境に関する不安定要因が見られる

### 不動産取引利回りと10年国債利回りの推移



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査/取引利回り(城南地区)」及び新発10年国債入札結果  
10年国債金利については、該当期間における新発国債の入札結果における平均利回りを採用。  
(注) 過去10年平均値については、2007年9月~2017年8月の数値より算出。

### 東証REIT指数の推移



(出所) 株式会社東京証券取引所  
(注) 本投資法人の上場日である2013年2月6日の終値を100として指数化した上で、2017年7月31日までの数値より算出。

# 第13-14期 損益計算書



(単位:千円)

	第13期 (2017年1月期)	第14期 (2017年7月期)	前期比増減
営業収益	6,674,280	7,276,775	602,495
賃貸事業収入	6,433,203	6,996,758	563,555
その他賃貸事業収入	241,076	280,016	38,939
不動産等売却益	-	-	-
営業費用	3,885,826	4,178,578	292,752
賃貸事業費用	3,249,401	3,518,418	269,017
資産運用報酬	381,274	394,196	12,921
その他営業費用	255,150	265,963	10,813
営業利益	2,788,453	3,098,197	309,743
営業外収益	1,532	1,019	▲ 512
営業外費用	448,605	485,506	36,900
支払利息	310,754	338,375	27,620
投資法人債利息	9,600	10,047	446
その他営業外費用	128,249	137,082	8,833
経常利益	2,341,380	2,613,710	272,329
税引前当期純利益	2,341,380	2,613,710	272,329
法人税等	5,515	5,493	▲ 22
法人税等	5,729	5,896	167
法人税等調整額	▲ 214	▲ 403	▲ 189
当期純利益	2,335,864	2,608,216	272,352
前期繰越利益	193	127	▲ 65
当期未処分利益	2,336,057	2,608,344	272,287
内部留保取崩額	-	30,323	30,323
分配金総額	2,335,929	2,638,651	302,721
賃貸NOI	4,474,356	4,896,354	421,998
内部留保額(分配後)	92,170	61,846	▲ 30,323
発行済投資口数(口)	513,504	563,694	50,190
1口当たり分配金(円)	4,549	4,681	132

# 第13-14期 貸借対照表

(単位:千円)

	第13期 (2017年1月期)	第14期 (2017年7月期)	前期比増減
《資産の部》			
流動資産	11,794,742	13,587,887	1,793,144
現金及び預金	5,634,348	6,696,439	1,062,090
信託現金及び信託預金	6,012,085	6,483,562	471,477
その他の流動資産	148,308	407,884	259,576
固定資産	172,054,993	191,453,253	19,398,260
有形固定資産	168,337,668	187,859,884	19,522,216
信託不動産等	168,337,668	187,859,884	19,522,216
無形固定資産(信託借地権)	1,209,138	1,200,572	▲ 8,565
無形固定資産(その他)	18,421	16,027	▲ 2,393
投資その他の資産	2,489,765	2,376,768	▲ 112,996
繰延資産	53,011	80,583	27,571
<b>資産合計</b>	<b>183,902,747</b>	<b>205,121,723</b>	<b>21,218,976</b>
《負債及び資本の部》			
流動負債	10,583,007	15,275,131	4,692,123
一年内返済予定長期借入金	8,840,000	13,200,000	4,360,000
営業未払金	470,181	721,526	251,345
未払金	55,657	37,987	▲ 17,670
未払費用	122,638	135,273	12,635
未払法人税等	5,721	5,888	167
前受金	1,074,184	1,162,151	87,967
その他	14,625	12,302	▲ 2,322
固定負債	88,147,987	92,588,178	4,440,190
長期借入金	83,130,000	84,420,000	1,290,000
投資法人債	3,000,000	6,000,000	3,000,000
信託預り敷金及び保証金等	1,922,229	2,072,219	149,990
資産除去債務	94,592	95,182	589
その他	1,165	777	▲ 388
<b>負債合計</b>	<b>98,730,995</b>	<b>107,863,309</b>	<b>9,132,314</b>
投資主資本	85,171,751	97,258,413	12,086,661
出資総額	82,743,523	94,557,898	11,814,374
剰余金	2,428,227	2,700,515	272,287
圧縮積立金	92,170	92,170	-
当期未処分利益	2,336,057	2,608,344	272,287
評価・換算差額等	-	-	-
<b>純資産合計</b>	<b>85,171,751</b>	<b>97,258,413</b>	<b>12,086,661</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>183,902,747</b>	<b>205,121,723</b>	<b>21,218,976</b>

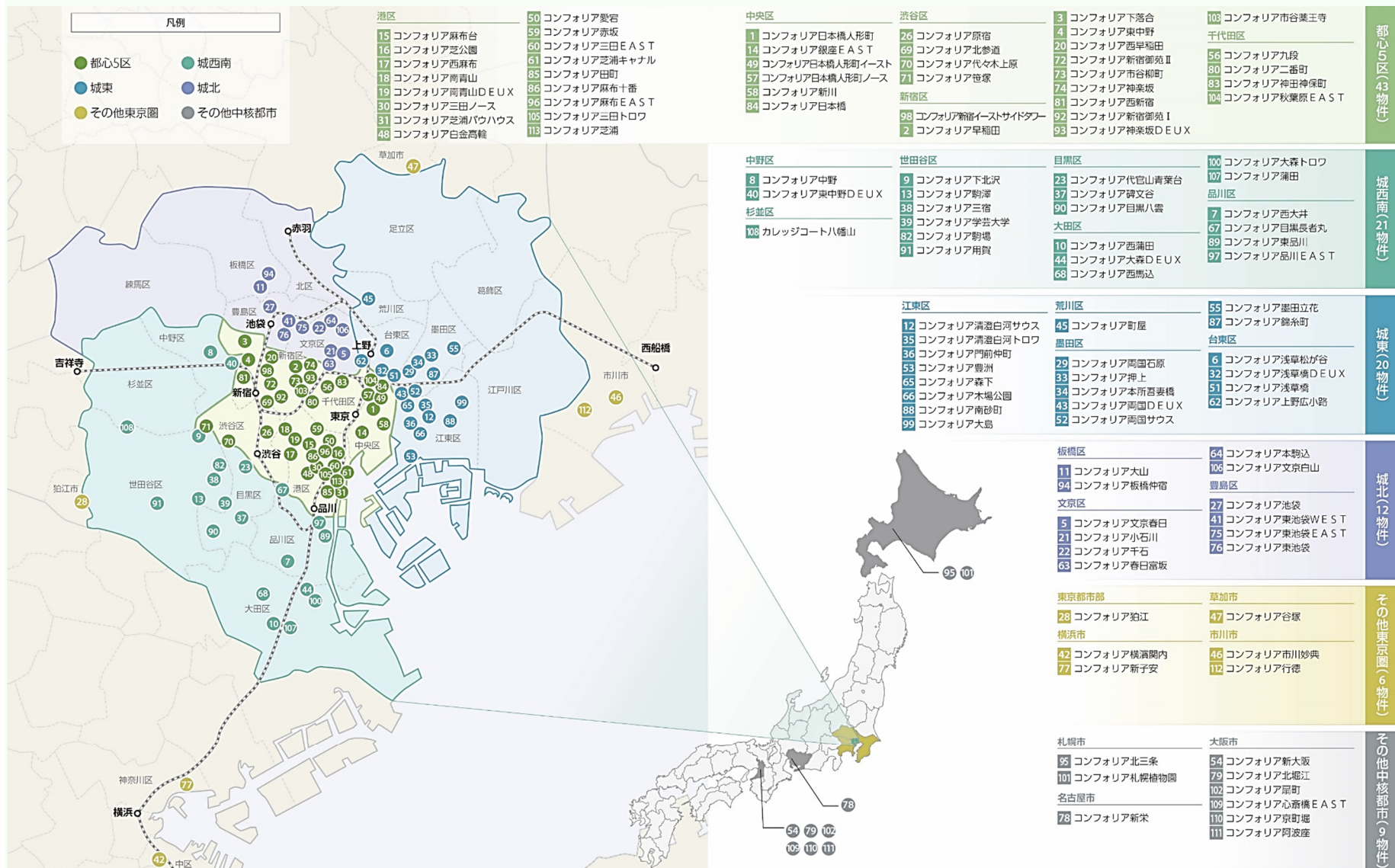
# 第13-15期 業績予想差異

(単位:百万円)

	第13期 (2017年1月期)	第14期 (2017年7月期)			第15期 (2018年1月期)	
	実績	実績	予想 (2017.3.15開示)	予想との差異	予想 (2017.9.15開示)	第14期実績 との差異
運用日数	184日	181日			184日	
営業収益	6,674	7,276	7,165	111	7,271	▲ 5
賃貸事業収入	6,433	6,996	6,890	106	7,021	24
その他賃貸事業収入	241	280	275	4	250	▲ 29
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	3,249	3,518	3,440	77	3,440	▲ 78
賃貸事業費用	1,937	2,083	2,005	78	1,963	▲ 119
公租公課	262	297	297	0	326	29
減価償却費	1,049	1,137	1,137	0	1,150	12
その他営業費用	636	660	653	6	697	37
営業利益	2,788	3,098	3,071	26	3,133	35
営業外損益	▲ 447	▲ 484	▲ 496	12	▲ 507	▲ 22
経常利益	2,341	2,613	2,575	38	2,626	12
法人税等	5	5	6	▲ 1	6	1
当期純利益	2,335	2,608	2,568	39	2,619	11
圧縮積立金の取り崩し他	0	30	30	0	24	▲ 5
分配金総額	2,335	2,638	2,598	40	2,643	5
一口当たり分配金(円)	4,549	4,681	4,610	71	4,690	9
期末投資口数(口)	513,504	563,694	563,694	-	563,694	-
期末物件数(物件)	101	110	109	1	110	-
取得価格合計	168,046	187,471	186,493	978	188,536	1,065



# ポートフォリオ・マップ(2017年8月1日時点)



# ポートフォリオ一覧



物件No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造/階高	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	期末稼働率(%)	取得価格(千円)	帳簿価額(千円)	期末算定価額(千円)
第14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㎡	94.0	1,586,837	1,555,727	2,100,000
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㎡	90.1	1,900,000	1,894,011	2,470,000
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㎡	98.2	1,181,000	1,123,205	1,520,000
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	556,658	669,000
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㎡	98.1	1,470,000	1,403,406	2,000,000
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㎡	97.9	910,000	854,976	1,230,000
7	コンフォリア西大井	準都心	東京都品川区	2010年8月	2007年1月	1,542.53㎡	RC/4階	59戸	1,174.94㎡	98.3	902,370	889,101	1,030,000
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㎡	91.5	881,863	876,627	993,000
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㎡	95.5	2,587,000	2,448,915	3,260,000
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㎡	95.9	1,550,000	1,475,633	2,100,000
11	コンフォリア大山	準都心	東京都板橋区	2010年8月	2000年10月	4,793.28㎡	SRC・RC/14階・地下1階	97戸	3,607.39㎡	95.3	1,987,000	1,967,749	2,320,000
12	コンフォリア清澄白河サウス	準都心	東京都江東区	2011年1月	2006年11月	1,317.22㎡	RC/10階	45戸	1,162.80㎡	93.3	740,000	705,731	915,000
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㎡	94.0	1,290,000	1,243,604	1,640,000
14	コンフォリア銀座EAST	東京都心	東京都中央区	2011年3月	2005年3月	5,773.48㎡	SRC/14階・地下1階	133戸	4,816.73㎡	98.3	3,059,000	3,030,614	3,940,000
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㎡	90.1	574,000	561,190	755,000
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㎡	94.5	1,398,000	1,345,813	1,690,000
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㎡	91.6	755,000	736,128	927,000
18	コンフォリア南青山	東京都心	東京都港区	2011年3月	2003年10月	1,763.88㎡	RC・S/9階・地下1階	24戸	1,486.07㎡	100.0	1,041,000	1,064,893	1,490,000
19	コンフォリア南青山DEUX	東京都心	東京都港区	2011年3月	2003年2月	487.97㎡	RC/8階	6戸	399.18㎡	100.0	248,000	247,409	382,000
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㎡	94.7	1,685,000	1,624,431	2,040,000
21	コンフォリア小石川	準都心	東京都文京区	2011年3月	2004年11月	1,015.71㎡	RC/7階・地下1階	37戸	830.35㎡	100.0	552,000	532,977	665,000
22	コンフォリア千石	準都心	東京都文京区	2011年3月	1989年5月	3,514.75㎡	RC/5階	44戸	3,159.70㎡	97.5	1,219,000	1,206,778	1,690,000
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㎡	100.0	926,000	931,185	1,330,000
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㎡	98.3	3,629,000	3,540,960	4,590,000
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㎡	96.5	602,000	580,001	671,000
28	コンフォリア狛江	その他東京圏	東京都狛江市	2011年3月	1990年3月	1,468.30㎡	RC/4階	24戸	1,338.53㎡	97.1	399,000	422,622	559,000
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	627,651	779,000
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㎡	100.0	850,000	865,376	1,070,000
31	コンフォリア芝浦パウハウス	東京都心	東京都港区	2012年2月	2006年3月	4,862.18㎡	RC/15階	75戸	4,431.79㎡	98.7	2,650,000	2,596,474	3,240,000
32	コンフォリア浅草橋DEUX	準都心	東京都台東区	2012年2月	2007年12月	1,596.33㎡	SRC/13階	46戸	1,392.56㎡	100.0	874,000	864,443	1,010,000
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㎡	100.0	714,000	708,686	820,000
34	コンフォリア本所吾妻橋	準都心	東京都墨田区	2012年2月	2008年1月	1,434.29㎡	RC/9階	48戸	1,184.50㎡	98.2	762,000	755,306	877,000
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㎡	98.0	873,000	849,874	995,000
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㎡	99.3	2,658,000	2,579,971	2,960,000
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㎡	94.0	1,189,000	1,194,764	1,560,000

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14期末保有物件													
38	コンフォリア三宿	準都心	東京都世田谷区	2012年2月	2004年2月	2,842.56㎡	RC/14階	59戸	2,598.50㎡	93.4	1,874,000	1,828,346	2,430,000
39	コンフォリア学芸大学	準都心	東京都世田谷区	2012年2月	2005年4月	1,919.59㎡	RC/4階	38戸	1,602.88㎡	92.2	1,138,000	1,129,681	1,460,000
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㎡	90.1	833,000	814,413	1,070,000
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㎡	97.5	3,911,000	3,793,478	5,190,000
42	コンフォリア横濱関内	その他東京圏	神奈川県横浜市中区	2012年2月	2009年7月	2,377.62㎡	RC/10階	60戸	1,902.12㎡	96.7	972,000	935,413	1,270,000
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	1,587.35㎡	98.7	1,014,730	1,026,038	1,230,000
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㎡	92.8	1,188,000	1,201,425	1,380,000
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	603,177	842,000
46	コンフォリア市川妙典	その他東京圏	千葉県市川市	2012年9月	2007年4月	1,533.11㎡	RC/5階	48戸	1,408.46㎡	94.0	606,000	612,290	726,000
47	コンフォリア谷塚	その他東京圏	埼玉県草加市	2012年9月	2007年3月	1,710.09㎡	SRC/13階	62戸	1,562.40㎡	96.8	626,000	626,908	688,000
48	コンフォリア白金高輪	東京都心	東京都港区	2012年11月	2007年10月	1,932.57㎡	RC/13階	37戸	1,521.11㎡	89.8	1,300,000	1,322,959	1,580,000
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都心	東京都中央区	2013年2月	2007年10月	2,912.38㎡	RC/10階	82戸	2,447.12㎡	98.2	2,139,300	2,102,028	2,550,000
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㎡	97.5	826,000	823,054	940,000
51	コンフォリア浅草橋	準都心	東京都台東区	2013年2月	2011年11月	5,273.67㎡	RC/14階・地下1階	141戸	4,234.76㎡	96.9	2,680,000	2,625,760	3,430,000
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㎡	98.7	1,240,000	1,216,960	1,590,000
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㎡	97.7	3,096,650	3,029,720	3,700,000
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㎡	92.0	2,400,000	2,355,383	2,810,000
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	1,708.14㎡	100.0	938,000	958,047	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	1,277,153	1,500,000
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	東京都心	東京都中央区	2014年2月	2005年1月	1,717.58㎡	RC/10階	36戸	1,447.92㎡	100.0	1,108,000	1,096,042	1,310,000
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㎡	96.7	1,840,800	1,827,936	2,150,000
59	コンフォリア赤坂	東京都心	東京都港区	2014年2月	2013年4月	2,956.70㎡	RC/11階・地下1階	40戸	2,182.10㎡	95.1	1,945,000	1,944,435	2,470,000
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㎡	97.0	3,190,550	3,154,661	3,660,000
61	コンフォリア芝浦キャナル	東京都心	東京都港区	2014年2月	2004年12月	2,703.41㎡	RC/10階	95戸	2,070.14㎡	96.8	1,570,000	1,554,746	1,880,000
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㎡	97.6	1,050,000	1,047,189	1,230,000
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㎡	95.7	2,912,150	2,891,363	3,420,000
64	コンフォリア本駒込	準都心	東京都文京区	2014年2月	2005年1月	2,623.37㎡	SRC/13階	36戸	2,222.28㎡	100.0	1,344,000	1,330,525	1,640,000
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㎡	97.3	1,530,000	1,509,543	1,750,000
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㎡	98.3	956,000	944,574	1,100,000
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㎡	98.6	1,972,000	1,992,118	2,420,000
68	コンフォリア西馬込	準都心	東京都大田区	2014年2月	2005年8月	1,797.93㎡	RC/5階	52戸	1,553.35㎡	98.1	990,000	988,609	1,120,000
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	4,968.40㎡	94.6	4,268,000	4,275,327	4,990,000
70	コンフォリア代々木上原	東京都心	東京都渋谷区	2014年2月	2003年2月	2,344.24㎡	RC/10階	51戸	2,001.41㎡	98.4	1,560,000	1,556,776	1,810,000
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㎡	96.8	1,789,000	1,789,774	2,200,000
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㎡	100.0	1,806,000	1,795,488	2,150,000

# ポートフォリオ一覧



物件No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造/階高	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	期末稼働率(%)	取得価格(千円)	帳簿価額(千円)	期末算定価額(千円)
第14期末保有物件													
73	コンフォリア市谷柳町	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2007年10月	2,416.85㎡	RC/13階	69戸	2,033.51㎡	96.2	1,623,000	1,619,696	1,880,000
74	コンフォリア神楽坂	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2007年9月	1,161.31㎡	RC/5階・地下1階	29戸	850.72㎡	97.0	736,000	731,366	843,000
75	コンフォリア東池袋EAST	準都心	東京都豊島区	2014年2月	2009年11月	3,156.84㎡	RC/11階	90戸	2,754.80㎡	95.7	1,712,000	1,702,411	2,300,000
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㎡	98.0	1,132,000	1,123,762	1,330,000
77	コンフォリア新子安	その他東京圏	神奈川県横浜市神奈川区	2014年2月	2007年1月	2,622.19㎡	RC/10階	36戸	2,320.47㎡	100.0	1,077,000	1,066,309	1,240,000
78	コンフォリア新栄	その他中核都市	愛知県名古屋市中区	2014年3月	2009年5月	4,098.97㎡	RC/13階	144戸	3,674.88㎡	90.1	1,653,400	1,697,189	1,810,000
79	コンフォリア北堀江	その他中核都市	大阪府大阪市西区	2014年3月	2007年2月	1,910.01㎡	RC/13階	73戸	1,806.94㎡	98.7	1,010,000	1,050,040	1,080,000
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㎡	93.3	1,621,000	1,638,362	1,840,000
81	コンフォリア西新宿	東京都心	東京都新宿区	2014年11月	2006年7月	1,947.14㎡	SRC/15階	56戸	1,767.64㎡	94.8	1,625,000	1,648,902	1,710,000
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㎡	94.2	5,000,000	5,219,968	5,310,000
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㎡	88.9	1,434,000	1,500,545	1,580,000
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㎡	98.6	1,956,000	1,989,496	2,150,000
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	4,251.63㎡	95.7	3,272,000	3,420,066	3,600,000
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㎡	96.4	1,471,000	1,492,819	1,620,000
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㎡	98.1	1,042,000	1,065,655	1,160,000
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㎡	96.4	4,681,000	4,719,072	4,880,000
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	1,554,503	1,660,000
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㎡	92.0	813,000	832,049	863,000
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㎡	90.5	1,041,000	1,090,410	1,100,000
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㎡	89.6	1,406,000	1,427,813	1,500,000
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㎡	100.0	1,245,000	1,267,012	1,370,000
94	コンフォリア板橋仲宿	準都心	東京都板橋区	2015年2月	2006年3月	7,732.25㎡	SRC/RC/14階	104戸	6,966.04㎡	95.2	3,794,280	4,014,166	4,120,000
95	コンフォリア北三条	その他中核都市	北海道札幌市中央区	2015年10月	2010年9月	3,949.79㎡	RC/11階・地下1階	60戸	3,222.00㎡	98.9	660,000	686,123	940,000
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㎡	95.5	1,900,000	1,939,969	2,770,000
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㎡	100.0	1,430,000	1,559,942	1,540,000
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	48,267.60㎡	95.1	13,264,000	13,884,180	14,900,000
99	コンフォリア大島	準都心	東京都江東区	2016年6月	2015年2月	2,828.47㎡	RC/13階	99戸	2,552.94㎡	95.0	2,110,000	2,269,182	2,170,000
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	1,110.62㎡	96.0	866,000	932,464	905,000
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	3,329.25㎡	97.7	1,250,000	1,349,550	1,270,000
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	2,147.53㎡	94.5	1,435,000	1,537,022	1,530,000
103	コンフォリア市谷薬王寺	東京都心	東京都新宿区	2016年12月	2006年11月	1,392.29㎡	RC/5階・地下1階	21戸	1,102.95㎡	100.0	941,000	998,086	970,000
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㎡	96.1	4,425,000	4,545,967	4,590,000

# ポートフォリオ一覧



物件No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造/階高	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	期末稼働率(%)	取得価格(千円)	帳簿価額(千円)	期末算定価額(千円)
第14期末保有物件													
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㎡	91.1	890,000	945,017	894,000
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㎡	97.0	1,330,000	1,409,965	1,380,000
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㎡	98.4	5,721,000	5,895,758	5,880,000
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	1,291,584	1,250,000
109	コンフォリア心斎橋EAST	その他中核都市	大阪府大阪市中央区	2017年2月	2016年1月	3,407.91㎡	RC/15階	112戸	3,095.68㎡	94.1	1,980,000	2,068,825	2,010,000
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	1,629,843	1,600,000
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㎡	96.5	1,289,000	1,351,332	1,330,000
112	コンフォリア行徳	その他東京圏	千葉県市川市	2017年6月	2007年3月	1,347.25㎡	RC/12階	56戸	1,258.38㎡	96.6	978,000	1,049,753	992,000
	ポートフォリオ 計					380,719.42㎡		8,129戸	303,025.09㎡	96.1	187,471,137	189,060,457	218,880,000

# 鑑定評価一覧



物件No.	物件名	取得価格 (百万円)	第13期末						第14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			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)	直接還元法による 収益価格 (百万円)	還元 利回り	DCF法による収益価格 (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14期末保有物件																		
1	コンフォリア日本橋人形町	1,586	2,080	2,110	4.2%	2,050	4.0%	4.4%	2,100	2,130	4.2%	2,060	4.0%	4.4%	1,555	544	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	2,430	2,460	4.2%	2,390	4.0%	4.4%	2,470	2,510	4.1%	2,430	3.9%	4.3%	1,894	575	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	1,490	1,510	4.5%	1,470	4.3%	4.7%	1,520	1,540	4.4%	1,500	4.2%	4.6%	1,123	396	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	667	677	4.3%	657	4.1%	4.5%	669	678	4.3%	660	4.1%	4.5%	556	112	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	2,000	2,030	4.1%	1,990	3.9%	4.3%	2,000	2,030	4.1%	1,990	3.9%	4.3%	1,403	596	大和不動産鑑定株式会社	
6	コンフォリア浅草松が谷	910	1,220	1,230	4.6%	1,210	4.4%	4.8%	1,230	1,240	4.6%	1,220	4.4%	4.8%	854	375	大和不動産鑑定株式会社	
7	コンフォリア西大井	902	1,010	1,020	4.6%	991	4.4%	4.8%	1,030	1,040	4.5%	1,010	4.3%	4.7%	889	140	一般財団法人日本不動産研究所	
8	コンフォリア中野	881	988	1,000	4.4%	975	4.2%	4.6%	993	1,010	4.3%	976	4.1%	4.5%	876	116	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	3,200	3,240	4.3%	3,150	4.1%	4.5%	3,260	3,300	4.2%	3,210	4.0%	4.4%	2,448	811	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	2,100	2,130	4.5%	2,090	4.3%	4.7%	2,100	2,130	4.5%	2,090	4.3%	4.7%	1,475	624	大和不動産鑑定株式会社	
11	コンフォリア大山	1,987	2,260	2,280	4.8%	2,230	4.6%	5.0%	2,320	2,340	4.7%	2,290	4.5%	4.9%	1,967	352	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	892	904	4.4%	880	4.2%	4.6%	915	928	4.3%	902	4.1%	4.5%	705	209	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	1,610	1,630	4.3%	1,580	4.1%	4.5%	1,640	1,670	4.2%	1,610	4.0%	4.4%	1,243	396	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	3,910	3,970	4.3%	3,850	4.1%	4.5%	3,940	4,000	4.2%	3,880	4.0%	4.4%	3,030	909	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	742	752	4.2%	731	4.0%	4.4%	755	766	4.1%	743	3.9%	4.3%	561	193	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	1,660	1,680	4.3%	1,630	4.1%	4.5%	1,690	1,720	4.2%	1,660	4.0%	4.4%	1,345	344	森井総合鑑定株式会社	
17	コンフォリア西麻布	755	898	911	4.2%	884	4.0%	4.4%	927	940	4.1%	914	3.9%	4.3%	736	190	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	1,440	1,470	4.2%	1,430	4.3%	4.4%	1,490	1,520	4.1%	1,470	4.2%	4.3%	1,064	425	株式会社谷澤総合鑑定所	
19	コンフォリア南青山DEUX	248	374	380	4.3%	371	4.4%	4.5%	382	389	4.2%	379	4.3%	4.4%	247	134	株式会社谷澤総合鑑定所	
20	コンフォリア西早稲田	1,685	2,010	2,040	4.3%	1,970	4.1%	4.5%	2,040	2,070	4.2%	2,000	4.0%	4.4%	1,624	415	森井総合鑑定株式会社	
21	コンフォリア小石川	552	665	673	4.2%	661	4.0%	4.4%	665	673	4.2%	661	4.0%	4.4%	532	132	大和不動産鑑定株式会社	
22	コンフォリア千石	1,219	1,660	1,680	4.6%	1,640	4.4%	4.8%	1,690	1,710	4.5%	1,670	4.3%	4.7%	1,206	483	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	1,290	1,310	4.1%	1,270	3.9%	4.3%	1,330	1,350	4.0%	1,310	3.8%	4.2%	931	398	日本ヴァリュアーズ株式会社	
26	コンフォリア原宿	3,629	4,440	4,500	4.2%	4,370	4.0%	4.4%	4,590	4,660	4.1%	4,510	3.9%	4.3%	3,540	1,049	一般財団法人日本不動産研究所	
27	コンフォリア池袋	602	671	679	4.3%	668	4.1%	4.5%	671	679	4.3%	667	4.1%	4.5%	580	90	大和不動産鑑定株式会社	
28	コンフォリア狛江	399	551	557	5.1%	554	4.9%	5.3%	559	566	5.0%	552	4.8%	5.2%	422	136	一般財団法人日本不動産研究所	
29	コンフォリア両国石原	651	779	772	4.4%	785	4.5%	4.6%	779	772	4.4%	785	4.5%	4.6%	627	151	森井総合鑑定株式会社	
30	コンフォリア三田ノース	850	1,030	1,040	4.1%	1,010	3.9%	4.3%	1,070	1,080	4.0%	1,050	3.8%	4.2%	865	204	日本ヴァリュアーズ株式会社	
31	コンフォリア芝浦パウハウス	2,650	3,160	3,200	4.4%	3,110	4.2%	4.6%	3,240	3,280	4.3%	3,190	4.1%	4.5%	2,596	643	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	1,010	1,020	4.3%	991	4.1%	4.5%	1,010	1,020	4.3%	991	4.1%	4.5%	864	145	一般財団法人日本不動産研究所	
33	コンフォリア押上	714	819	829	4.4%	808	4.2%	4.6%	820	830	4.4%	809	4.2%	4.6%	708	111	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	868	879	4.4%	856	4.2%	4.6%	877	888	4.4%	865	4.2%	4.6%	755	121	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ワ	873	987	1,000	4.3%	974	4.1%	4.5%	995	1,010	4.3%	980	4.1%	4.5%	849	145	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	2,960	3,000	4.3%	2,920	4.1%	4.5%	2,960	3,000	4.3%	2,920	4.1%	4.5%	2,579	380	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13期末						第14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			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)	直接還元法による 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14期末保有物件																	
37	コンフォリア碑文谷	1,189	1,510	1,530	4.3%	1,490	4.1%	4.5%	1,560	1,580	4.2%	1,530	4.0%	4.4%	1,194	365	日本ヴァリュアーズ株式会社
38	コンフォリア三宿	1,874	2,360	2,390	4.1%	2,320	3.9%	4.3%	2,430	2,470	4.0%	2,390	3.8%	4.2%	1,828	601	日本ヴァリュアーズ株式会社
39	コンフォリア学芸大学	1,138	1,440	1,460	4.2%	1,420	4.0%	4.4%	1,460	1,480	4.1%	1,440	3.9%	4.3%	1,129	330	一般財団法人日本不動産研究所
40	コンフォリア東中野DEUX	833	1,040	1,050	4.3%	1,020	4.1%	4.5%	1,070	1,080	4.2%	1,050	4.0%	4.4%	814	255	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	5,190	5,240	4.4%	5,170	4.2%	4.6%	5,190	5,250	4.5%	5,160	4.3%	4.7%	3,793	1,396	大和不動産鑑定株式会社
42	コンフォリア横溝関内	972	1,250	1,260	4.7%	1,230	4.5%	4.9%	1,270	1,280	4.6%	1,250	4.4%	4.8%	935	334	一般財団法人日本不動産研究所
43	コンフォリア両国DEUX	1,014	1,250	1,270	4.4%	1,230	4.2%	4.6%	1,230	1,240	4.3%	1,210	4.1%	4.5%	1,026	203	一般財団法人日本不動産研究所
44	コンフォリア大森DEUX	1,188	1,380	1,400	4.4%	1,360	4.2%	4.6%	1,380	1,400	4.3%	1,360	4.1%	4.5%	1,201	178	一般財団法人日本不動産研究所
45	コンフォリア町屋	594	850	860	4.6%	839	4.4%	4.8%	842	852	4.5%	831	4.3%	4.7%	603	238	一般財団法人日本不動産研究所
46	コンフォリア市川妙典	606	752	761	4.9%	743	4.7%	5.1%	726	735	4.8%	717	4.6%	5.0%	612	113	一般財団法人日本不動産研究所
47	コンフォリア谷塚	626	729	736	5.3%	721	5.1%	5.5%	688	695	5.3%	681	5.1%	5.5%	626	61	一般財団法人日本不動産研究所
48	コンフォリア白金高輪	1,300	1,580	1,600	4.1%	1,560	3.9%	4.3%	1,580	1,600	4.1%	1,550	3.9%	4.3%	1,322	257	森井総合鑑定株式会社
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	2,139	2,480	2,510	4.3%	2,440	4.1%	4.5%	2,550	2,590	4.2%	2,510	4.0%	4.4%	2,102	447	一般財団法人日本不動産研究所
50	コンフォリア愛宕	826	918	934	4.3%	902	4.1%	4.5%	940	956	4.2%	923	4.0%	4.4%	823	116	森井総合鑑定株式会社
51	コンフォリア浅草橋	2,680	3,410	3,470	4.3%	3,390	4.1%	4.5%	3,430	3,490	4.3%	3,400	4.1%	4.5%	2,625	804	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	1,580	1,610	4.3%	1,570	4.1%	4.5%	1,590	1,610	4.3%	1,580	4.1%	4.5%	1,216	373	大和不動産鑑定株式会社
53	コンフォリア豊洲	3,096	3,640	3,690	4.3%	3,580	4.1%	4.5%	3,700	3,760	4.2%	3,640	4.0%	4.4%	3,029	670	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	2,760	2,790	4.8%	2,720	4.6%	5.0%	2,810	2,850	4.7%	2,770	4.5%	4.9%	2,355	454	森井総合鑑定株式会社
55	コンフォリア墨田立花	938	1,040	1,050	4.6%	1,030	4.4%	4.8%	1,040	1,050	4.6%	1,030	4.4%	4.8%	958	81	大和不動産鑑定株式会社
56	コンフォリア九段	1,280	1,500	1,520	4.1%	1,470	3.9%	4.3%	1,500	1,520	4.1%	1,470	3.9%	4.3%	1,277	222	森井総合鑑定株式会社
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	1,108	1,280	1,290	4.3%	1,260	4.1%	4.5%	1,310	1,330	4.2%	1,290	4.0%	4.4%	1,096	213	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	2,120	2,150	4.2%	2,080	4.0%	4.4%	2,150	2,180	4.1%	2,110	3.9%	4.3%	1,827	322	森井総合鑑定株式会社
59	コンフォリア赤坂	1,945	2,380	2,410	4.1%	2,350	3.9%	4.3%	2,470	2,500	4.0%	2,430	3.8%	4.2%	1,944	525	一般財団法人日本不動産研究所
60	コンフォリア三田EAST	3,190	3,660	3,720	4.2%	3,590	4.0%	4.4%	3,660	3,720	4.2%	3,590	4.0%	4.4%	3,154	505	森井総合鑑定株式会社
61	コンフォリア芝浦キャナル	1,570	1,830	1,850	4.5%	1,800	4.3%	4.7%	1,880	1,900	4.4%	1,850	4.2%	4.6%	1,554	325	一般財団法人日本不動産研究所
62	コンフォリア上野広小路	1,050	1,230	1,250	4.2%	1,200	4.0%	4.4%	1,230	1,250	4.2%	1,210	4.0%	4.4%	1,047	182	森井総合鑑定株式会社
63	コンフォリア春日富坂	2,912	3,340	3,400	4.2%	3,280	4.0%	4.4%	3,420	3,480	4.1%	3,360	3.9%	4.3%	2,891	528	森井総合鑑定株式会社
64	コンフォリア本駒込	1,344	1,590	1,610	4.3%	1,570	4.1%	4.5%	1,640	1,660	4.2%	1,610	4.0%	4.4%	1,330	309	一般財団法人日本不動産研究所
65	コンフォリア森下	1,530	1,750	1,780	4.3%	1,720	4.1%	4.5%	1,750	1,780	4.3%	1,710	4.1%	4.5%	1,509	240	森井総合鑑定株式会社
66	コンフォリア木場公園	956	1,100	1,110	4.3%	1,080	4.1%	4.5%	1,100	1,120	4.3%	1,080	4.1%	4.5%	944	155	森井総合鑑定株式会社
67	コンフォリア目黒長者丸	1,972	2,420	2,450	4.2%	2,400	4.0%	4.4%	2,420	2,450	4.2%	2,400	4.0%	4.4%	1,992	427	大和不動産鑑定株式会社
68	コンフォリア西馬込	990	1,100	1,110	4.5%	1,080	4.3%	4.7%	1,120	1,130	4.4%	1,100	4.2%	4.6%	988	131	一般財団法人日本不動産研究所
69	コンフォリア北参道	4,268	4,860	4,930	4.3%	4,780	4.1%	4.5%	4,990	5,070	4.2%	4,910	4.0%	4.4%	4,275	714	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	1,770	1,800	4.2%	1,740	4.0%	4.4%	1,810	1,830	4.2%	1,780	4.0%	4.4%	1,556	253	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13期末						第14期末						簿価 (百万円)	①-② (百万円)	鑑定評価機関
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額								
			直接還元法による 収益価格 (百万円)	還元 利回り	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	割引率			最終還元 利回り	(百万円)	還元 利回り		割引率	最終還元 利回り							
第14期末保有物件																	
71	コンフォリア笹塚	1,789	2,190	2,220	4.2%	2,180	4.0%	4.4%	2,200	2,230	4.2%	2,190	4.0%	4.4%	1,789	410	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	2,080	2,110	4.1%	2,040	3.9%	4.3%	2,150	2,180	4.0%	2,110	3.8%	4.2%	1,795	354	日本ヴァリュアーズ株式会社
73	コンフォリア市谷柳町	1,623	1,880	1,910	4.2%	1,850	4.0%	4.4%	1,880	1,910	4.2%	1,840	4.0%	4.4%	1,619	260	森井総合鑑定株式会社
74	コンフォリア神楽坂	736	842	858	4.1%	825	3.9%	4.3%	843	856	4.1%	829	3.9%	4.3%	731	111	森井総合鑑定株式会社
75	コンフォリア東池袋EAST	1,712	2,230	2,260	4.4%	2,200	4.2%	4.6%	2,300	2,330	4.3%	2,270	4.1%	4.5%	1,702	597	一般財団法人日本不動産研究所
76	コンフォリア東池袋	1,132	1,300	1,320	4.3%	1,280	4.1%	4.5%	1,330	1,350	4.2%	1,310	4.0%	4.4%	1,123	206	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	1,220	1,230	4.7%	1,200	4.5%	4.9%	1,240	1,250	4.6%	1,220	4.4%	4.8%	1,066	173	一般財団法人日本不動産研究所
78	コンフォリア新栄	1,653	1,850	1,870	4.8%	1,840	4.6%	5.0%	1,810	1,830	4.9%	1,800	4.7%	5.1%	1,697	112	大和不動産鑑定株式会社
79	コンフォリア北堀江	1,010	1,080	1,090	4.7%	1,070	4.5%	4.9%	1,080	1,090	4.7%	1,070	4.5%	4.9%	1,050	29	大和不動産鑑定株式会社
80	コンフォリア二番町	1,621	1,800	1,830	4.1%	1,770	3.9%	4.3%	1,840	1,870	4.0%	1,810	3.8%	4.2%	1,638	201	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	1,680	1,700	4.3%	1,650	4.1%	4.5%	1,710	1,730	4.2%	1,680	4.0%	4.4%	1,648	61	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	5,280	5,360	4.1%	5,200	3.9%	4.3%	5,310	5,390	4.0%	5,220	3.8%	4.2%	5,219	90	一般財団法人日本不動産研究所
83	コンフォリア神田神保町	1,434	1,550	1,570	4.2%	1,520	4.0%	4.4%	1,580	1,600	4.1%	1,550	3.9%	4.3%	1,500	79	森井総合鑑定株式会社
84	コンフォリア日本橋	1,956	2,150	2,180	4.2%	2,140	4.0%	4.4%	2,150	2,180	4.2%	2,140	4.0%	4.4%	1,989	160	大和不動産鑑定株式会社
85	コンフォリア田町	3,272	3,580	3,630	4.3%	3,530	4.1%	4.5%	3,600	3,650	4.2%	3,540	4.0%	4.4%	3,420	179	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	1,620	1,650	4.0%	1,610	3.8%	4.2%	1,620	1,640	4.0%	1,610	3.8%	4.2%	1,492	127	大和不動産鑑定株式会社
87	コンフォリア錦糸町	1,042	1,130	1,140	4.4%	1,120	4.2%	4.6%	1,160	1,170	4.3%	1,150	4.1%	4.5%	1,065	94	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	4,870	4,940	4.3%	4,840	4.1%	4.5%	4,880	4,940	4.3%	4,850	4.1%	4.5%	4,719	160	大和不動産鑑定株式会社
89	コンフォリア東品川	1,510	1,630	1,650	4.6%	1,610	4.4%	4.8%	1,660	1,680	4.5%	1,640	4.3%	4.7%	1,554	105	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	843	854	4.2%	832	4.0%	4.4%	863	875	4.1%	850	3.9%	4.3%	832	30	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	1,100	1,110	4.2%	1,090	4.0%	4.4%	1,100	1,110	4.2%	1,090	4.0%	4.4%	1,090	9	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	1,500	1,530	4.1%	1,490	3.9%	4.3%	1,500	1,520	4.1%	1,490	3.9%	4.3%	1,427	72	大和不動産鑑定株式会社
93	コンフォリア神楽坂DEUX	1,245	1,340	1,350	4.2%	1,320	4.0%	4.4%	1,370	1,380	4.1%	1,350	3.9%	4.3%	1,267	102	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	4,100	4,160	4.6%	4,030	4.4%	4.8%	4,120	4,180	4.5%	4,050	4.3%	4.7%	4,014	105	森井総合鑑定株式会社
95	コンフォリア北三条	660	920	926	5.2%	917	5.3%	5.4%	940	946	5.1%	937	5.2%	5.3%	686	253	株式会社谷澤総合鑑定所
96	コンフォリア麻布EAST	1,900	2,670	2,710	4.1%	2,630	3.9%	4.3%	2,770	2,810	4.0%	2,720	3.8%	4.2%	1,939	830	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	1,510	1,520	5.1%	1,500	4.0%	5.8%	1,540	1,550	5.0%	1,520	3.9%	5.8%	1,559	▲ 19	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	14,600	14,700	4.8%	14,400	3.8%	5.7%	14,900	15,100	4.7%	14,700	3.7%	5.6%	13,884	1,015	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	2,150	2,180	4.4%	2,140	4.5%	4.6%	2,170	2,200	4.3%	2,160	4.4%	4.5%	2,269	▲ 99	株式会社谷澤総合鑑定所
100	コンフォリア大森トロワ	866	899	904	4.5%	894	4.2%	4.6%	905	909	4.4%	901	4.1%	4.5%	932	▲ 27	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	1,270	1,280	5.1%	1,250	4.9%	5.3%	1,270	1,280	5.0%	1,250	4.8%	5.2%	1,349	▲ 79	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	1,520	1,540	4.6%	1,500	4.4%	4.8%	1,530	1,550	4.5%	1,500	4.3%	4.7%	1,537	▲ 7	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	970	987	4.1%	962	3.9%	4.3%	970	985	4.1%	963	3.9%	4.3%	998	▲ 28	大和不動産鑑定株式会社
104	コンフォリア秋葉原EAST	4,425	-	-	-	-	-	-	4,590	4,650	4.2%	4,520	4.0%	4.4%	4,545	44	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13期末						第14期末						鑑定評価機関		
			鑑定評価額/調査評価額						鑑定評価額/調査評価額								
			直接還元法による 収益価格 (百万円)	還元 利回り	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				簿価 ② (百万円)	①-② (百万円)
(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14期末保有物件																	
105	コンフォリア三田トロワ	890	-	-	-	-	-	-	894	914	4.2%	873	4.0%	4.4%	945	▲ 51	森井総合鑑定株式会社
106	コンフォリア文京白山	1,330	-	-	-	-	-	-	1,380	1,410	4.1%	1,360	4.2%	4.3%	1,409	▲ 29	株式会社谷澤総合鑑定所
107	コンフォリア蒲田	5,721	-	-	-	-	-	-	5,880	5,960	4.2%	5,790	4.0%	4.4%	5,895	▲ 15	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	-	-	-	-	-	-	1,250	1,270	4.4%	1,240	4.1%	4.6%	1,291	▲ 41	大和不動産鑑定株式会社
109	コンフォリア心齋橋EAST	1,980	-	-	-	-	-	-	2,010	2,030	4.5%	1,990	4.3%	4.7%	2,068	▲ 58	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	-	-	-	-	-	-	1,600	1,610	4.5%	1,580	4.3%	4.7%	1,629	▲ 29	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	-	-	-	-	-	-	1,330	1,340	4.6%	1,310	4.4%	4.8%	1,351	▲ 21	一般財団法人日本不動産研究所
112	コンフォリア行徳	978	-	-	-	-	-	-	992	996	4.6%	987	4.3%	4.7%	1,049	▲ 57	一般財団法人日本不動産研究所
	ポートフォリオ 計	187,471	196,314	198,823		193,711			218,880	221,808		215,836			189,060	29,819	

# 稼働率・賃料単価推移



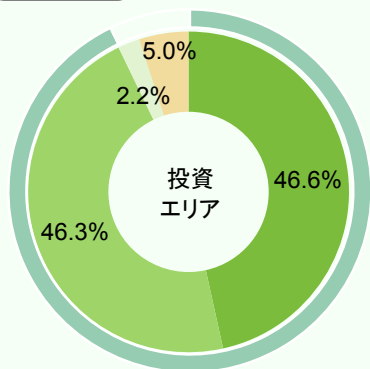
投資エリア	項目	第12期						第13期						第14期					
		2016年2月	2016年3月	2016年4月	2016年5月	2016年6月	2016年7月	2016年8月	2016年9月	2016年10月	2016年11月	2016年12月	2017年1月	2017年2月	2017年3月	2017年4月	2017年5月	2017年6月	2017年7月
ポート フォリオ 全体	物件数	96	96	96	96	98	98	99	100	100	100	101	101	109	109	109	109	110	110
	賃貸可能戸数	7,003戸	7,003戸	7,003戸	7,003戸	7,147戸	7,147戸	7,189戸	7,277戸	7,277戸	7,277戸	7,298戸	7,298戸	8,073戸	8,073戸	8,073戸	8,073戸	8,129戸	8,129戸
	賃料単価 (住戸部分)	13,026円/坪	13,034円/坪	13,040円/坪	13,050円/坪	13,053円/坪	13,051円/坪	12,980円/坪	12,953円/坪	12,965円/坪	12,977円/坪	12,974円/坪	12,985円/坪	12,926円/坪	12,928円/坪	12,952円/坪	12,952円/坪	12,967円/坪	12,973円/坪
	稼働率	96.4%	96.5%	95.1%	94.9%	95.2%	96.3%	95.6%	96.2%	96.3%	96.6%	96.5%	96.5%	96.9%	97.0%	96.0%	95.5%	95.7%	96.1%

投資エリア	項目	第12期						第13期						第14期					
		2016年2月	2016年3月	2016年4月	2016年5月	2016年6月	2016年7月	2016年8月	2016年9月	2016年10月	2016年11月	2016年12月	2017年1月	2017年2月	2017年3月	2017年4月	2017年5月	2017年6月	2017年7月
東京都心	物件数	39	39	39	39	39	39	39	39	39	40	40	42	42	42	42	42	42	
	賃貸可能戸数	2,981戸	2,981戸	2,981戸	2,981戸	2,981戸	2,981戸	2,981戸	2,981戸	2,981戸	3,002戸	3,002戸	3,165戸	3,165戸	3,165戸	3,165戸	3,165戸	3,165戸	
	賃料単価 (住戸部分)	14,433円/坪	14,442円/坪	14,465円/坪	14,473円/坪	14,486円/坪	14,477円/坪	14,481円/坪	14,475円/坪	14,488円/坪	14,494円/坪	14,488円/坪	14,505円/坪	14,511円/坪	14,522円/坪	14,539円/坪	14,543円/坪	14,564円/坪	
	稼働率	96.1%	96.1%	94.6%	94.4%	94.5%	96.1%	95.5%	96.1%	96.6%	96.8%	96.2%	96.1%	96.9%	96.6%	95.9%	95.2%	95.4%	
準都心	物件数	48	48	48	48	50	50	50	50	50	50	50	53	53	53	53	53	53	
	賃貸可能戸数	3,382戸	3,382戸	3,382戸	3,382戸	3,526戸	3,526戸	3,526戸	3,526戸	3,526戸	3,526戸	3,526戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	
	賃料単価 (住戸部分)	12,359円/坪	12,371円/坪	12,371円/坪	12,370円/坪	12,382円/坪	12,378円/坪	12,386円/坪	12,381円/坪	12,376円/坪	12,386円/坪	12,385円/坪	12,394円/坪	12,389円/坪	12,395円/坪	12,423円/坪	12,427円/坪	12,439円/坪	
	稼働率	96.6%	96.8%	95.5%	95.8%	96.3%	96.8%	95.7%	96.2%	96.1%	96.6%	96.9%	97.2%	97.3%	97.6%	96.3%	96.1%	96.3%	
その他 東京圏	物件数	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6	
	賃貸可能戸数	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	230戸	286戸	286戸	
	賃料単価 (住戸部分)	9,336円/坪	9,308円/坪	9,275円/坪	9,291円/坪	9,281円/坪	9,273円/坪	9,285円/坪	9,274円/坪	9,276円/坪	9,293円/坪	9,303円/坪	9,317円/坪	9,302円/坪	9,285円/坪	9,264円/坪	9,258円/坪		
	稼働率	96.4%	95.2%	95.2%	92.5%	92.5%	94.1%	96.4%	97.8%	97.6%	98.2%	97.0%	95.6%	95.3%	97.2%	96.1%	96.6%		
その他 中核都市	物件数	4	4	4	4	4	4	5	6	6	6	6	6	9	9	9	9	9	
	賃貸可能戸数	410戸	410戸	410戸	410戸	410戸	410戸	452戸	540戸	540戸	540戸	540戸	540戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	
	賃料単価 (住戸部分)	7,887円/坪	7,901円/坪	7,887円/坪	7,882円/坪	7,889円/坪	7,914円/坪	7,701円/坪	8,016円/坪	8,011円/坪	8,013円/坪	8,000円/坪	7,987円/坪	8,667円/坪	8,692円/坪	8,702円/坪	8,685円/坪		
	稼働率	96.9%	97.6%	96.3%	94.4%	94.2%	95.9%	94.5%	96.0%	95.2%	94.7%	94.9%	95.0%	95.9%	96.6%	95.4%	94.4%		

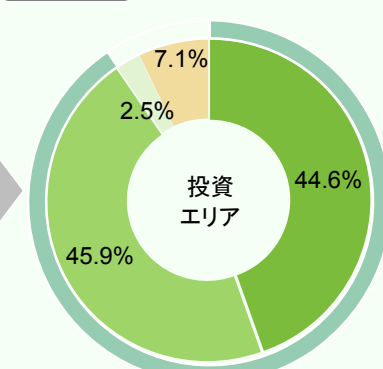
## ■ その他ポートフォリオの状況(全物件)

### 投資エリア

第13期末 東京23区: 92.8%



第14期末 東京23区: 90.5%

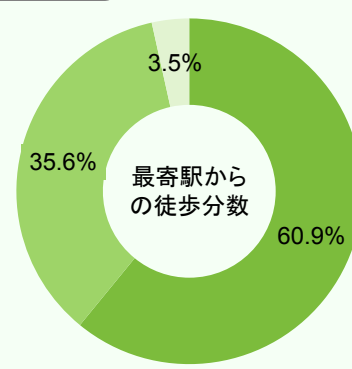


■ 東京都心 ■ 準都心  
■ その他東京圏 ■ その他中核都市

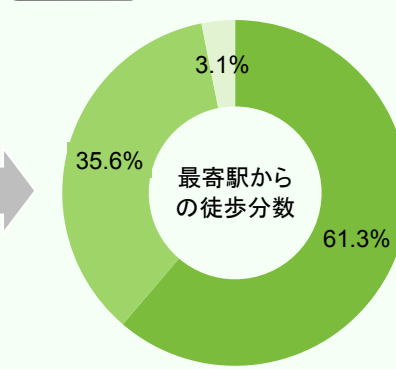
(注1) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。  
(注2) 「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

### 最寄駅からの徒歩分数

第13期末 平均徒歩分数: 4.9分



第14期末 平均徒歩分数: 4.9分

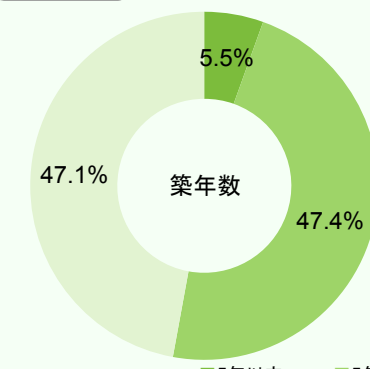


■ 5分以内 ■ 5分超10分以内 ■ 10分超

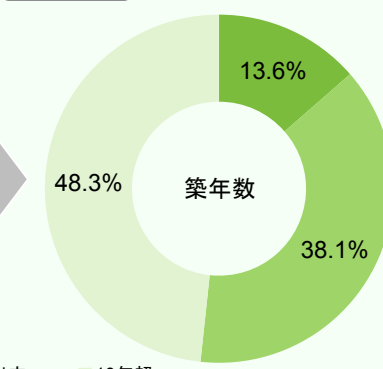
(注3) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。  
(注4) 「最寄駅からの徒歩分数」及び「平均徒歩分数」の計算方法は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

### 築年数

第13期末 平均築年数: 9.5年



第14期末 平均築年数: 9.3年



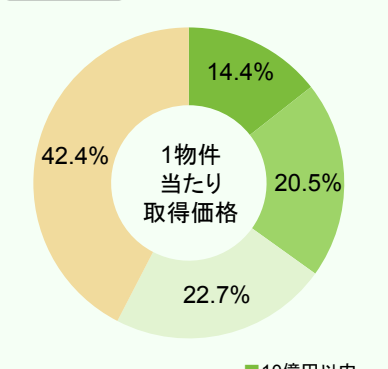
■ 5年以内 ■ 5年超10年以内 ■ 10年超

(注5) 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。

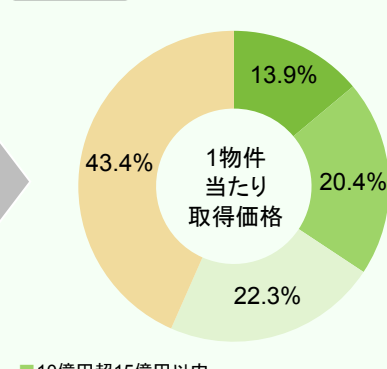
(注6) 「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

### 1物件当たり取得価格

第13期末 1物件当たり取得価格: 16.6億円



第14期末 1物件当たり取得価格: 17.0億円



■ 10億円以内 ■ 10億円超15億円以内  
■ 15億円超20億円以内 ■ 20億円超

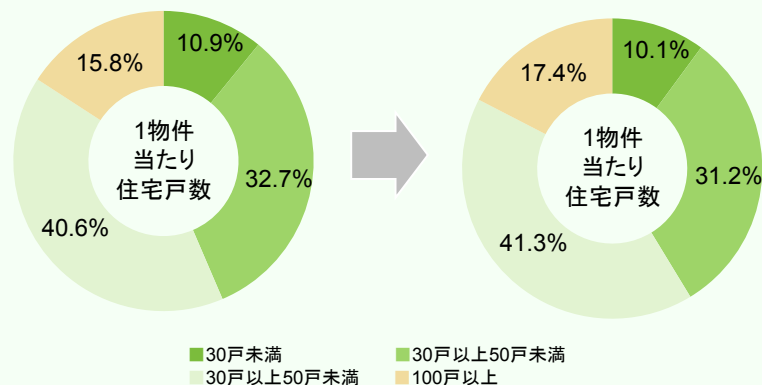
(注7) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

## ■ その他ポートフォリオの状況(賃貸住宅)

### 1物件当たり住宅戸数

第13期末 1物件当たり戸数:71.9戸

第14期末 1物件当たり戸数:73.6戸

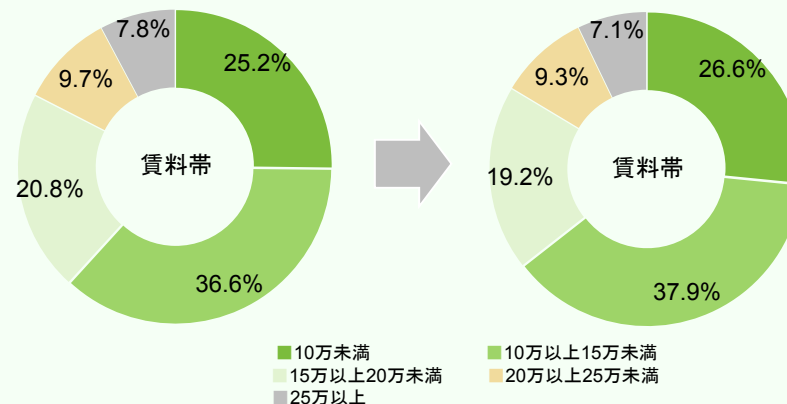


(注1) 上記グラフは、運用資産のうち賃貸住宅に係る1物件あたりの住宅戸数について、該当区分毎の物件数の割合を記載しています。

### 賃料帯

第13期末 1戸当たり賃料: 147,666円

第14期末 1戸当たり賃料: 144,719円

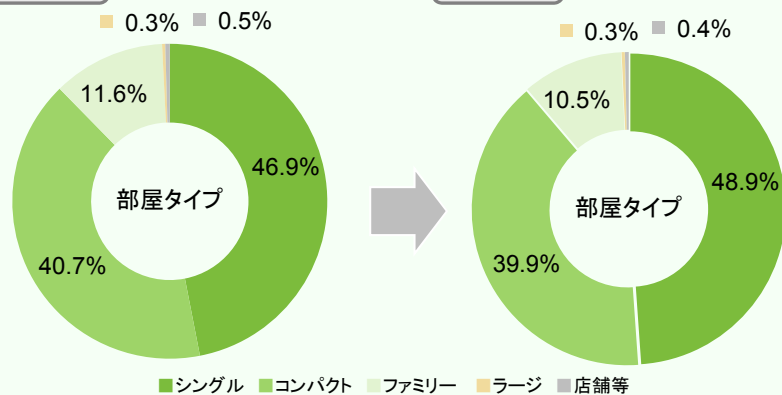


(注2) 上記グラフは各運用資産の住宅区画(店舗・事務所区画を除きます。)の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

### 部屋タイプ

第13期末 シングル・コンパクト:87.7%

第14期末 シングル・コンパクト:88.8%

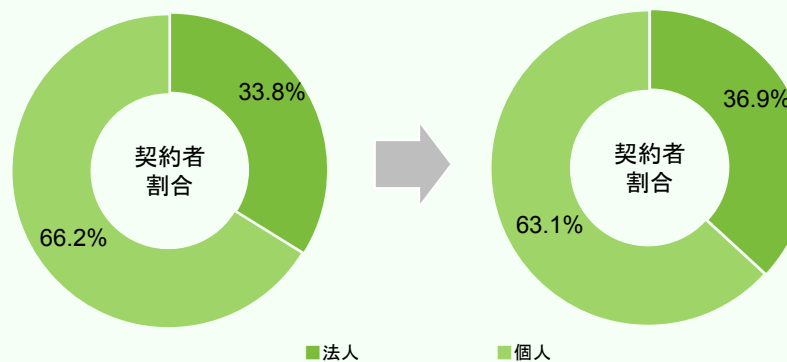


(注3) 上記グラフは、賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。「部屋タイプ」の区分につきましては、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

### 契約者割合

第13期末 法人割合:33.8%

第14期末 法人割合:36.9%



# 有利子負債の状況(第14期末時点)

区分	借入先	借入金額 (百万円)	固定/ 変動	利率 (%)	借入日	返済期日				
一年内 返済予定 長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	1,090	固定	1.41200	2012年2月3日	2017年9月29日				
	株式会社みずほ銀行	1,090								
	三井住友信託銀行株式会社	1,090								
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,090								
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,090								
	株式会社三井住友銀行	550								
	株式会社東京都市銀行	300								
	株式会社みずほ銀行	1,350								
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,350								
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,350								
	株式会社三井住友銀行	600								
	信金中央金庫	750								
	農林中央金庫	750								
	株式会社福岡銀行	750								
一年内返済予定長期借入金 計	13,200									
長期借入金	株式会社みずほ銀行	3,570	変動	全銀協1ヶ月 日平均 TEBOR+0.5%	2011年3月23日	2019年3月23日				
	三井住友信託銀行株式会社	3,570								
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,570								
	株式会社三井住友銀行	1,785								
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000					固定 (注)	0.79500	2013年9月4日	2018年8月31日
	株式会社日本政策投資銀行	1,350								
	株式会社日本政策投資銀行	1,000								
	株式会社みずほ銀行	1,000								
	三井住友信託銀行株式会社	1,000								
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000								
	株式会社三井住友銀行	500								
	株式会社日本政策投資銀行	1,000								
	株式会社みずほ銀行	1,000								
	三井住友信託銀行株式会社	1,000								
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000								
	株式会社三井住友銀行	500								
	株式会社日本政策投資銀行	670								
	株式会社みずほ銀行	670								
	三井住友信託銀行株式会社	670								
	株式会社三菱東京UFJ銀行	670								
	三菱UFJ信託銀行株式会社	670								
	株式会社三井住友銀行	350								
	株式会社日本政策投資銀行	910								
	株式会社みずほ銀行	910								
	三井住友信託銀行株式会社	910								
	株式会社三菱東京UFJ銀行	910								
	三菱UFJ信託銀行株式会社	910								
	株式会社三井住友銀行	450								
	株式会社日本政策投資銀行	600								
	株式会社みずほ銀行	600								
	三井住友信託銀行株式会社	600								
	株式会社三菱東京UFJ銀行	600								
	三菱UFJ信託銀行株式会社	600								
	株式会社三井住友銀行	300								
	株式会社日本政策投資銀行	620								
	株式会社みずほ銀行	620								
	三井住友信託銀行株式会社	620								
	株式会社三菱東京UFJ銀行	620								
	三菱UFJ信託銀行株式会社	620								
	株式会社三井住友銀行	310								
株式会社日本政策投資銀行	620									
株式会社みずほ銀行	620									
三井住友信託銀行株式会社	620									
株式会社三菱東京UFJ銀行	620									
三菱UFJ信託銀行株式会社	620									
株式会社三井住友銀行	310									

(注)金利スワップ取引により固定化された利率を記載しています。

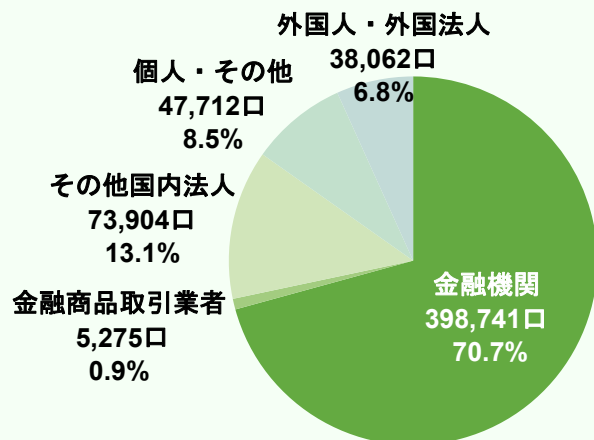
区分	借入先	借入金額 (百万円)	固定/ 変動	利率 (%)	借入日	返済期日
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	360	固定 (注)	0.58340	2016年2月2日	2023年3月31日
	株式会社みずほ銀行	360				
	三井住友信託銀行株式会社	360				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	360				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	360				
	株式会社三井住友銀行	200				
	株式会社日本政策投資銀行	420				
	株式会社みずほ銀行	420				
	三井住友信託銀行株式会社	420				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	420				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	420				
	株式会社三井住友銀行	230				
	株式会社日本政策投資銀行	490				
	株式会社みずほ銀行	490				
	三井住友信託銀行株式会社	490				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	490				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	220				
	株式会社日本政策投資銀行	1,570				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,570				
	株式会社東京都市銀行	1,000				
	三井住友信託銀行株式会社	785				
	株式会社日本政策投資銀行	2,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000				
	株式会社日本政策投資銀行	580				
	株式会社みずほ銀行	580				
	三井住友信託銀行株式会社	580				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	580				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	580				
	株式会社三井住友銀行	290				
	株式会社日本政策投資銀行	900				
	株式会社みずほ銀行	900				
	三井住友信託銀行株式会社	900				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	900				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	900				
	株式会社三井住友銀行	450				
	みずほ信託銀行株式会社	2,000				
	農林中央金庫	1,500				
	株式会社福岡銀行	1,000				
	株式会社七十七銀行	500				
	株式会社第四銀行	500				
	株式会社日本政策投資銀行	580				
株式会社みずほ銀行	580					
三井住友信託銀行株式会社	580					
株式会社三菱東京UFJ銀行	580					
三菱UFJ信託銀行株式会社	580					
株式会社三井住友銀行	290					
株式会社日本政策投資銀行	910					
株式会社みずほ銀行	910					
三井住友信託銀行株式会社	910					
株式会社三菱東京UFJ銀行	910					
三菱UFJ信託銀行株式会社	910					
株式会社三井住友銀行	450					
長期借入金 計	84,420					
借入金 合計	97,620					

区分	名称	発行総額 (百万円)	固定/ 変動	利率 (%)	発行日	償還期限
投資法人債	第1回無担保投資法人債	3,000	固定	0.64000	2014年7月30日	2021年7月30日
	第2回無担保投資法人債	1,000	固定	0.23000	2017年7月18日	2022年7月15日
	第3回無担保投資法人債	2,000	固定	0.52000	2017年7月18日	2027年7月16日
	投資法人債 合計	6,000				

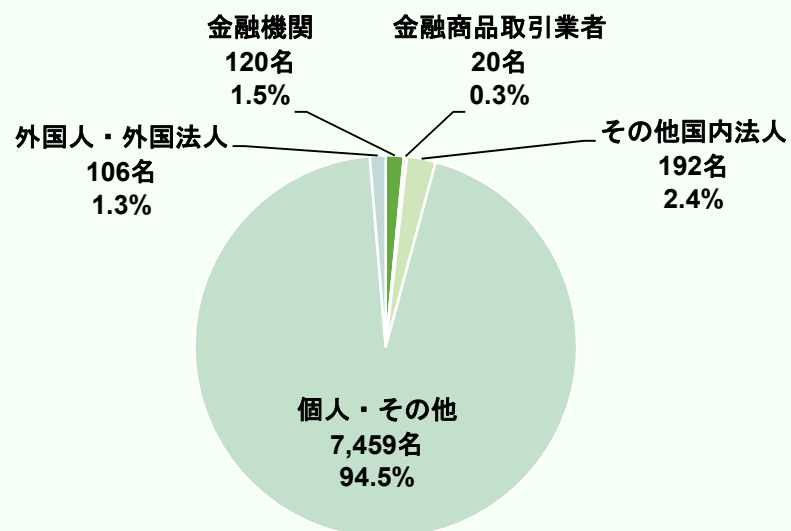
有利子負債 合計 103,620

## 投資主の状況(第14期末時点)

### 所有者別投資口数



### 所有者別投資主数



### 主要投資主一覧(上位10社)

順位	投資主名	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	187,940	33.34
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	52,784	9.36
3	東急不動産株式会社	51,664	9.16
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	31,219	5.53
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	22,803	4.04
6	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	10,748	1.90
7	朝日火災海上保険株式会社	8,600	1.52
8	三菱UFJ信託銀行株式会社 (常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	8,259	1.46
9	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	5,632	0.99
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012 (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	5,251	0.93
	合計	384,900	68.28

(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2017年7月31日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

## 投資口価格及び売買高の推移



(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。

## ■ 投資家層拡大に向けた取り組み

### 個人投資家に向けた取り組み

- 第14期においては、首都圏4回、地方5回の計9回、約970名の個人投資家への説明会を実施

日付	内容	会場
3月19日	証券会社開催合同説明会	大阪
4月28日	証券会社開催合同説明会	東京
5月19日	証券会社開催合同説明会	京都
5月25日	証券会社開催合同説明会	札幌
5月26日	当社主催説明会	東京
6月30日	証券会社開催合同説明会	東京
7月3日	証券会社開催合同説明会	大阪
7月8日	証券会社開催合同説明会	東京
7月26日	証券会社開催合同説明会	名古屋

### 海外投資家に向けた取り組み

#### 英文開示の拡充

- 海外投資家への情報開示を拡充させることを企図し、Semi-Annual Reportを継続して開示（2016年5月～）
- 欧州投資家層の拡大を企図して、欧州金融規制の一部であるAIFMDに対応すべく、英国・オランダ投資家向け開示をホームページに掲載（2017年6月～）

#### 海外IRの拡充

- 当期はアジア（香港・シンガポール）に加え、欧州（英国、オランダ、スイス）の投資家に対するIRを実施

地域	第13期	第14期
アジア	15件	14件
欧州	—	11件

着実な資産規模の拡大とあわせ、当面の目標としてFTSE EPRA/NAREITグローバル不動産インデックスへの組入れを目指すことで、**投資家層の更なる拡大を目指す。**



# 投資法人の概要

概要	仕組み図
<p>■ 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)</p>	<p>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</p>
<p>■ 所在地 :東京都港区南青山一丁目1番1号</p>	
<p>■ 役員構成 :執行役員 伊澤 毅洋 監督役員 片岡 義広 (弁護士) 監督役員 山本 浩二 (公認会計士・税理士)</p>	
<p>■ 沿革</p> <p>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)</p> <p>2010年8月 運用開始</p> <p>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</p>	
<p>■ 資産運用会社 :東急不動産リート・マネジメント株式会社</p>	

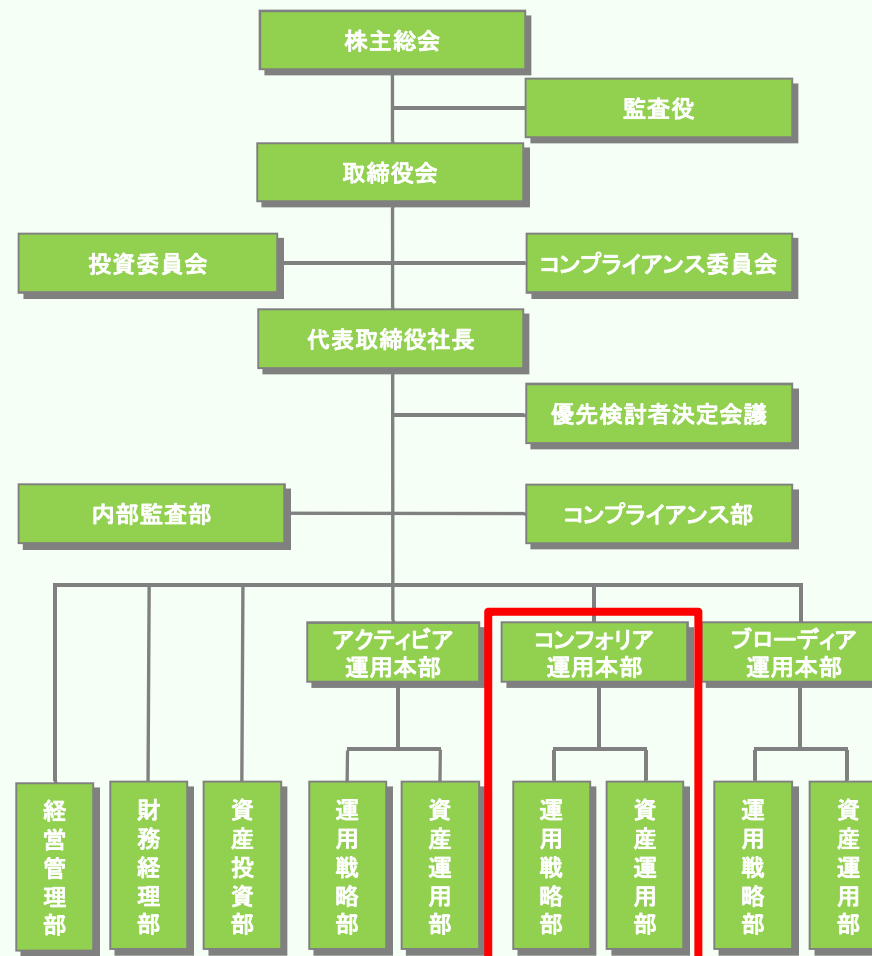
## ■ 資産運用会社の概要

- 2017年4月1日より新運用会社の体制がスタート
- 運用部門は各投資法人毎の運用本部制とし、円滑な運用体制の構築及び利益相反の防止を図る
- スポンサー（東急不動産）のサポート体制は不変

### 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 : 東京都港区南青山一丁目1番1号
- 株主 : 東急不動産株式会社 100%
- 役職員数 : 87名(常勤)(2017年7月31日現在)
- 事業内容 : 投資運用業
- 登録・認可等 : 金融商品取引業登録(関東財務局長(金商)第2370号)  
取引一任代理等認可(国土交通大臣認可第65号)  
宅地建物取引業免許(東京都知事(2)第91139号)  
一般社団法人 投資信託協会 会員

### 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	

■ 「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。
- 「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。
- 「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。

(※2) 「一口当たりNAV」、「含み益」、「鑑定NOI利回り」は以下の計算式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。

- 「一口当たり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
- 「含み益」 = 運用資産の鑑定評価額の合計 - 取得価格の合計
- 「鑑定NOI利回り」 = 取得時における運用資産の直近時点の鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益(NOI)の合計 ÷ 取得価格の合計
- 「取得余力」 = 各時点における総資産LTV55%までの借入余力

(※3)「有利子負債残高」、「平均残存年数」、「加重平均金利」、「総資産LTV」、「鑑定LTV」は、以下の方法により算出しています。

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

本資料は、情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、かかる記述はコンフォリア・レジデンシャル投資法人の将来の業績、財務内容、経営結果等を保証するものではありません。

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

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

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

Memo




---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---

# Memo



A large green rectangular area containing horizontal lines for writing, serving as a memo template.