

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

第16期（2018年7月期）決算説明資料

2018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

1 第16期ハイライト	3	● 「コンフォリア」シリーズ	29
● 第16期末ポートフォリオ	4	● 東急不動産ホールディングスグループの活用①	30
● 第16期ハイライト	5	● 東急不動産ホールディングスグループの活用②	31
2 第16期決算	7	● 旗艦物件＜コンフォリア新宿イーストサイドタワー＞	32
● 第16期決算実績	8	● 今後も世帯数の増加が見込める東京圏	34
● 安定的な稼働率の維持	9	● 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資	35
● 賃料単価推移と入替時・更新時の賃料動向	10	● 学生マンション・シニア住宅を取り巻くマクロ環境	36
● 当期における入替時賃料変動率の分析	11	● 売買マーケット動向と金融環境	37
● パフォーマンスの維持・向上に向けた取り組み	12	● 第15-16期 損益計算書	38
● 物件取得及び譲渡によるポートフォリオの質的向上	13	● 第15-16期 貸借対照表	39
● 第16期取得物件一覧	14	● 第15-17期 業績予想差異	40
● 投資主価値の向上に資する循環サイクル	15	● ポートフォリオ・マップ(第16期末時点)	41
● 財務運営①(第16期における財務活動)	16	● ポートフォリオ一覧(第16期末時点)	42
● 財務運営②(第16期末の財務指標)	17	● 鑑定評価一覧	46
3 今後の戦略	18	● 稼働率・賃料単価推移	50
● 更なる成長に向けたスポンサーの活用①(スポンサーパイプライン他)	19	● その他ポートフォリオの状況	51
● 更なる成長に向けたスポンサーの活用②(シニア住宅)	20	● 投資主の状況(第16期末時点)	53
● 今後の成長戦略	21	● 投資口価格及び売買高の推移	54
● サステナビリティへの取り組み	22	● 投資家層拡大に向けた取り組み	55
4 業績予想	23	● 投資法人の概要	56
● 業績予想	24	● 資産運用会社の概要	57
5 Appendix	26	● 注記事項	58
● 投資方針	27		
● 今後の中期的な成長目標	28		

1. 第16期ハイライト



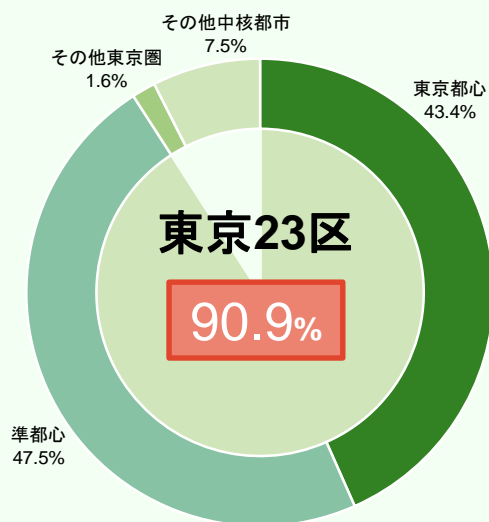
■ **東急不動産HDG**の総合力を活用し、安定した需要を誇る**東京23区及び駅近物件**を中心としたポートフォリオを構築

資産規模(取得価格)

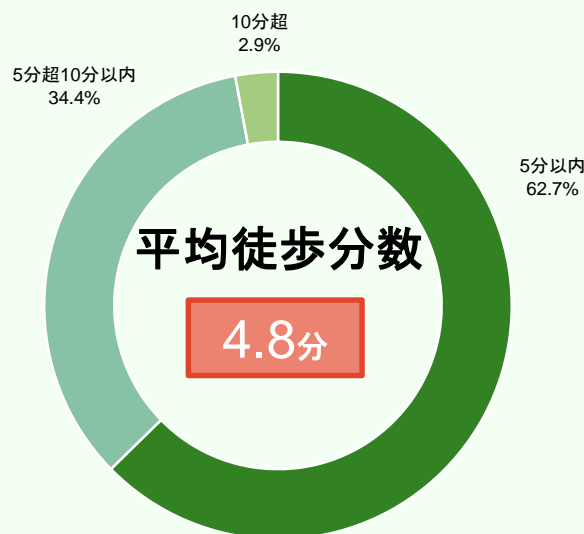
117 物件

2,021 億円

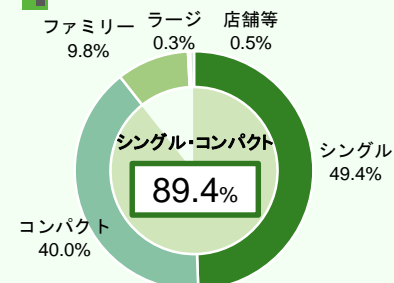
投資エリア(賃貸住宅)



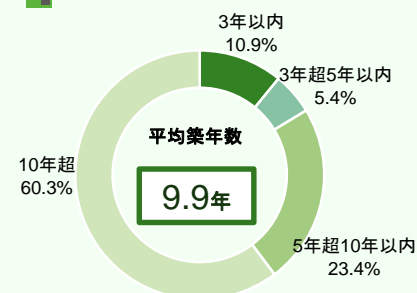
最寄駅からの徒歩分数(賃貸住宅)



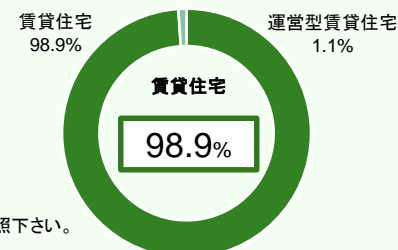
部屋タイプ(賃貸住宅)



築年数



投資対象



東京23区中心



駅近物件中心

(注)「投資エリア」の区分、「最寄駅からの徒歩分数」、「平均徒歩分数」、「部屋タイプ」、「平均築年数」及び「投資対象」の区分の計算方法は、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。)

第16期決算実績

1口当たり分配金	4,985 円	(前期比 +197 円)
1口当たりNAV	228,577 円	(前期比 +5,051 円)
含み益	347 億円	(前期比 +25 億円、含み益率 17.2%)

上場来最高値を更新

第16期運用サマリー

外部成長

- 5年連続となる公募増資の実施による物件取得 (**4**物件 計**78**億円)
- 取得余力を活用した物件取得及び譲渡 (取得**4**物件 計**71**億円、譲渡**2**物件 計**13**億円) → 資産規模**58**億円増

内部成長

- 期末稼働率**96.6%** (前年同期比**+0.5**pt) 平均稼働率 **96.4%** (前年同期比**+0.2**pt)
- 入替時賃料変動率**+4.6%** (前年同期比**+1.2**pt) 同増額件数割合 **76.2%** (前年同期比**+0.5**pt)

財務戦略

- 投資法人債発行や借換等の実施により、金利水準を維持しつつ、更なる平均残存年数の長期化 (前期比**+0.2**年)
- 物件譲渡に伴う譲渡益のうち**285**百万円を圧縮記帳により内部留保

2018年6月、FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series への組入れが実現

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

2. 第16期決算



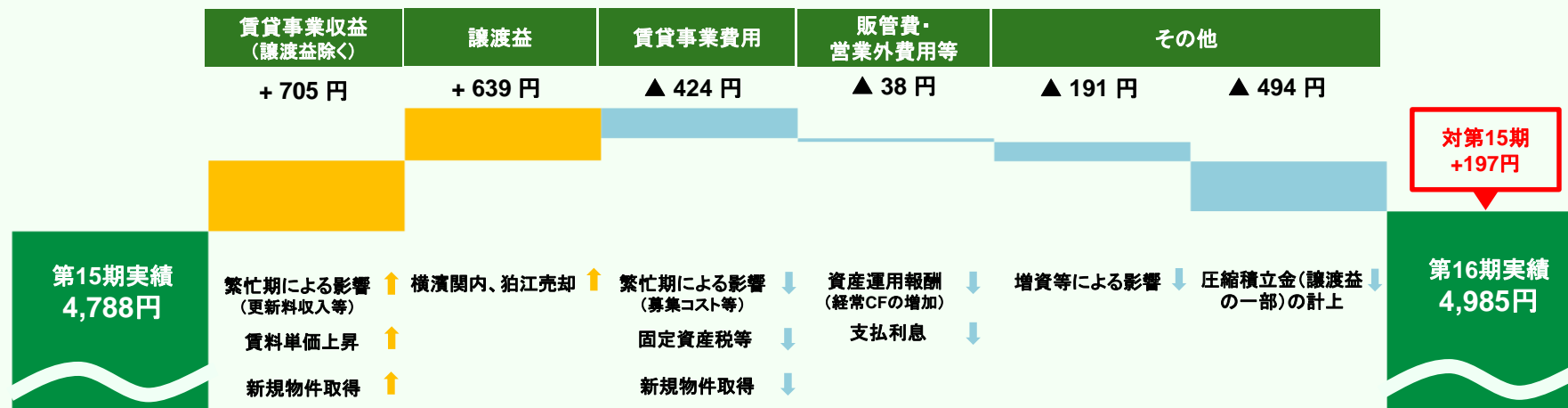
第16期決算実績

■ 新規物件取得・譲渡及び賃料単価上昇等により、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15期実績及び第16期業績予想(2018年3月公表)との比較

	第15期実績 (2018年1月期)	第16期実績 (2018年7月期)	対前期比 (第16期実績－第15期実績)	第16期業績予想 (2018年3月14日公表)	対予想比 (第16期実績－第16期予想)
営業収益	7,357 百万円	8,147 百万円	+789 百万円	7,881 百万円	+265 百万円
営業利益	3,168 百万円	3,703 百万円	+534 百万円	3,482 百万円	+220 百万円
当期純利益	2,674 百万円	3,191 百万円	+516 百万円	2,962 百万円	+229 百万円
分配金総額	2,698 百万円	2,926 百万円	+227 百万円	2,823 百万円	+102 百万円
【参考】圧縮積立金(純額)	24 百万円	▲265 百万円	▲290 百万円	▲138 百万円	▲126 百万円
1口当たり当期純利益	4,744 円	5,437 円	+693 円	5,047 円	+390 円
1口当たり分配金	4,788 円	4,985 円	+197 円	4,810 円	+175 円
総投資口数	563,694 口	586,994 口	+23,300 口	586,994 口	—

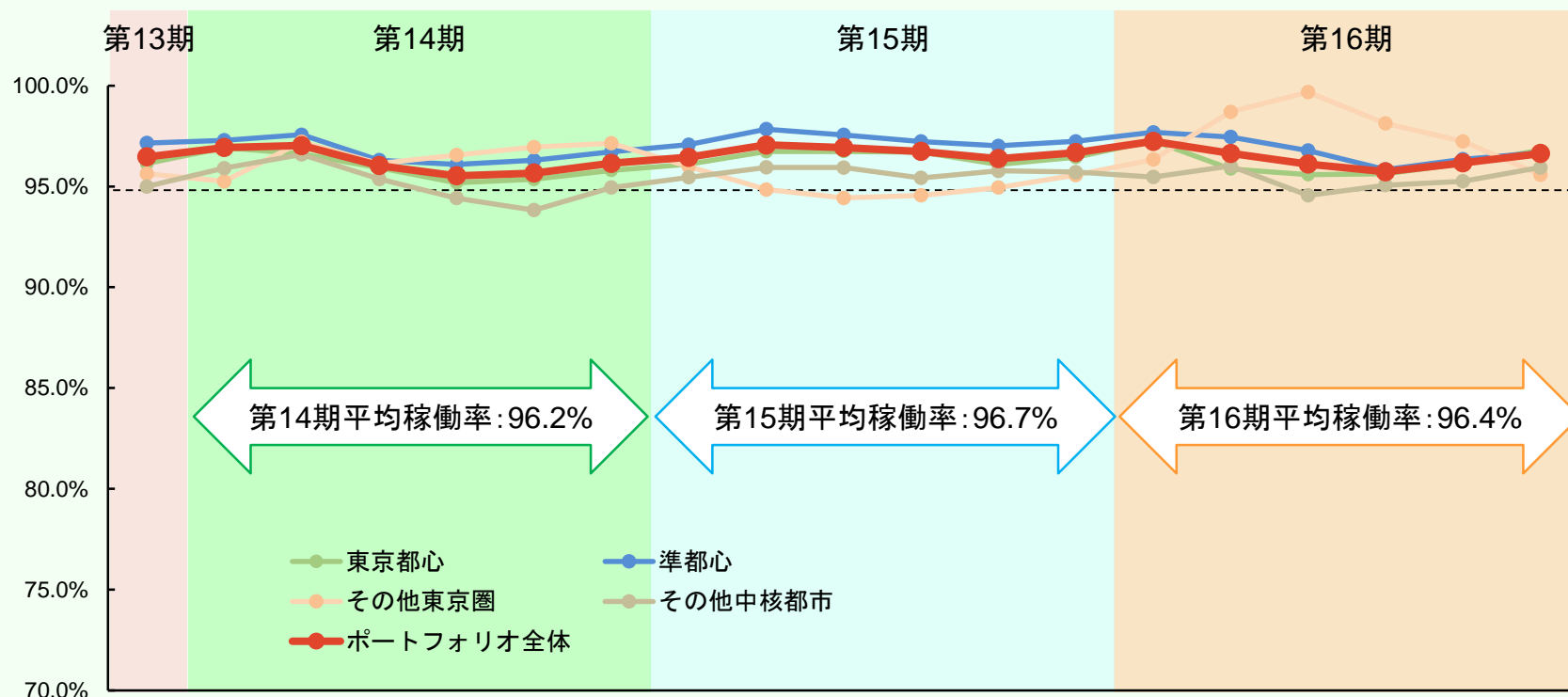
2. 第15期実績から第16期実績への分配金変動要素(主な要因)



■ 安定的な稼働率の維持

- 期末稼働率・平均稼働率はそれぞれ対前年同期比**+0.5pt**、**+0.2pt**と引き続き好調に推移
- 堅調な法人需要や人口流入傾向等を背景に、東京23区全体が高稼働を維持

稼働率の推移(第14期－第16期、全体・エリア別)



月末稼働率	2017.1	2017.2	2017.3	2017.4	2017.5	2017.6	2017.7	2017.8	2017.9	2017.10	2017.11	2017.12	2018.1	2018.2	2018.3	2018.4	2018.5	2018.6	2018.7	期末 物件数
ポートフォリオ全体	96.5%	96.9%	97.0%	96.0%	95.5%	95.7%	96.1%	96.4%	97.1%	96.9%	96.7%	96.4%	96.7%	97.2%	96.6%	96.1%	95.7%	96.2%	96.6%	117
東京都心	96.1%	96.9%	96.6%	95.9%	95.2%	95.4%	95.8%	96.1%	96.7%	96.7%	96.7%	96.1%	96.4%	97.3%	95.9%	95.6%	95.6%	96.1%	96.8%	44
準都心	97.2%	97.3%	97.6%	96.3%	96.1%	96.3%	96.7%	97.1%	97.8%	97.6%	97.2%	97.0%	97.2%	97.7%	97.5%	96.8%	95.8%	96.3%	96.7%	59
その他東京圏	95.6%	95.3%	97.2%	96.1%	96.6%	97.0%	97.1%	96.0%	94.8%	94.4%	94.6%	94.9%	95.6%	96.3%	98.7%	99.7%	98.1%	97.2%	95.6%	4
その他中核都市	95.0%	95.9%	96.6%	95.4%	94.4%	93.8%	94.9%	95.5%	95.9%	95.9%	95.4%	95.8%	95.7%	95.5%	96.0%	94.6%	95.1%	95.3%	95.9%	10

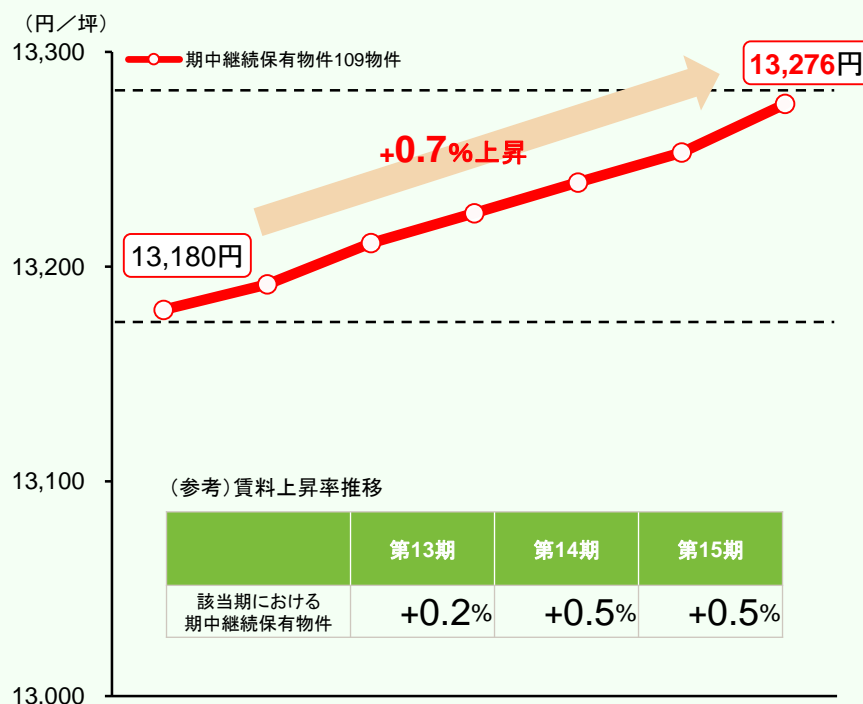
賃料単価推移と入替時・更新時の賃料動向

入替時賃料増額により、ポートフォリオ全体の賃料単価上昇が実現

1. 賃料単価推移(第16期)

入替時賃料増額により、期中継続保有物件の賃料単価は**対前期末比+0.7%**上昇

レントギャップ
+3.0%



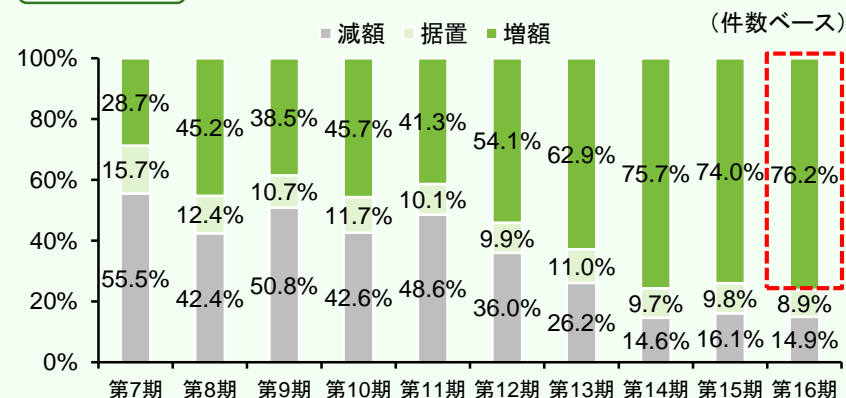
賃料単価(円/坪)	第15期末	2018.2	2018.3	2018.4	2018.5	2018.6	2018.7
期中継続保有物件	13,180	13,192	13,211	13,225	13,239	13,253	13,276
対15期末比	—	0.1%	0.2%	0.3%	0.5%	0.6%	0.7%

(注1)レントギャップとは、2018年7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。

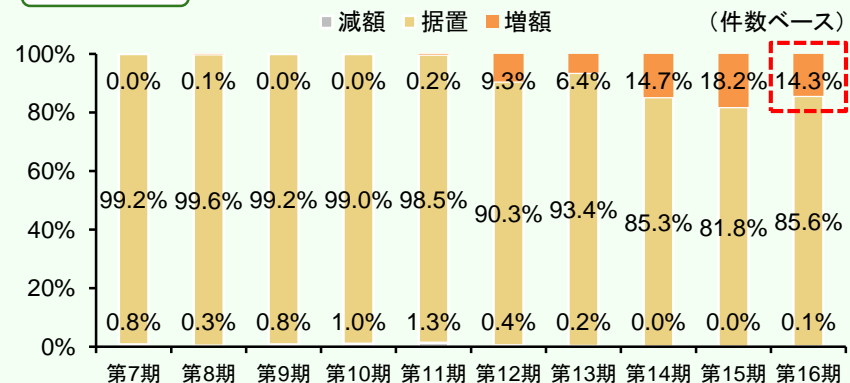
2. 入替時・更新時の賃料動向(第7期～第16期)

入替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**対前期末比+4.6%**

① 入替時



② 更新時



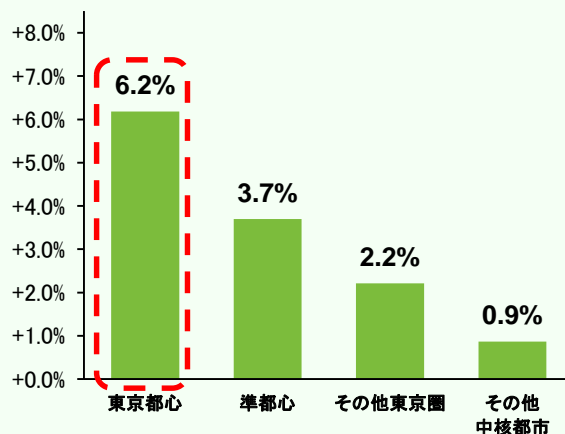
(注2)定期借家契約満了後の継続新規契約につきましては、入替に含めず更新として集計しています。

■ 当期における入替時賃料変動率の分析

- 東京都心部かつ駅近物件を牽引役に入替時賃料変動率は**+4.6%**となり、**5期連続**プラス成長を実現

1. 類型別入替時賃料変動率(第16期)

① エリア別



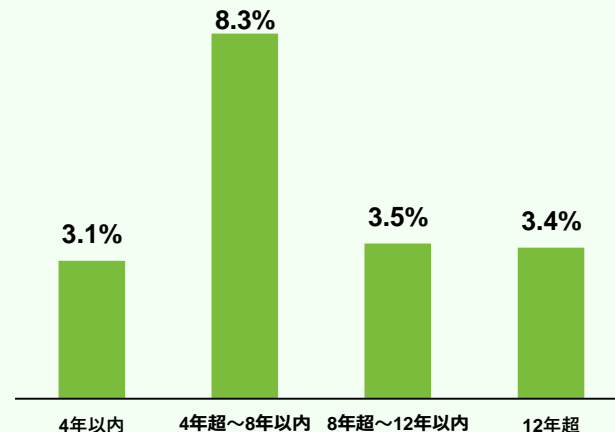
東京都心部を中心に、賃料上昇が継続

② 最寄駅からの徒歩分数別



駅近物件を中心に、賃料上昇が継続

③ 築年数別



新宿EST等の新築時賃料水準が相対的に低かった4年超～8年以内の物件を除き、築年数の経過による競争力低下はみられない

2. エリア別入替時賃料変動率の推移

	決算期							
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
東京都心	-1.5%	-0.7%	-0.6%	+1.5%	+1.2%	+3.8%	+4.5%	+6.2%
準都心	-1.5%	-0.4%	-0.8%	+0.3%	+2.4%	+3.1%	+3.0%	+3.7%
その他東京圏	+1.0%	-1.7%	-3.0%	-2.0%	-1.2%	+1.5%	+1.1%	+2.2%
その他中核都市	-0.3%	+1.8%	+1.3%	+1.1%	-0.8%	+2.0%	+1.2%	+0.9%
ポートフォリオ全体	-1.3%	-0.5%	-0.7%	+1.0%	+1.5%	+3.4%	+3.7%	+4.6%

→ 東京23区を中心に賃料上昇率が増加傾向にあり、特に都心部での高い賃料上昇が実現

→ 対象物件が少なく、個別物件の影響が反映されやすいが、引き続き上昇傾向が継続

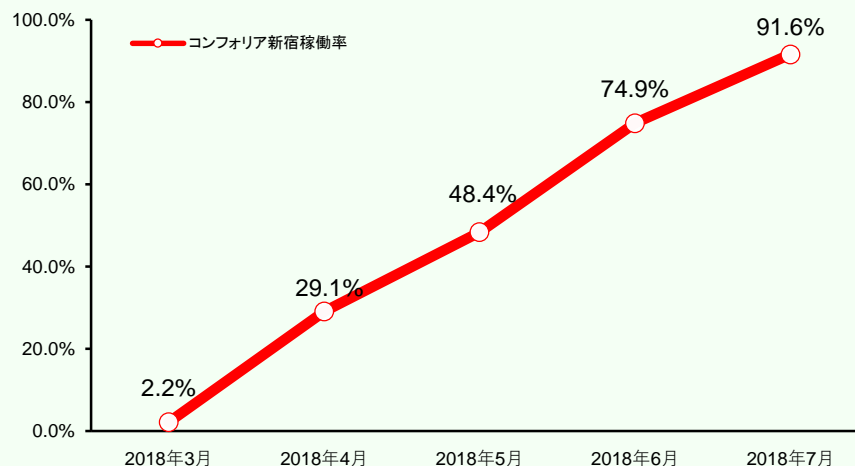
パフォーマンスの維持・向上に向けた取り組み

■ 新規取得物件の積極的なリーシング活動や大規模修繕工事、バリューアップ工事により市場競争力を維持・向上

1. 新規取得物件における積極的なリーシング活動



- 本物件は、2018年3月の竣工直後に空室の状態にて取得したものの、積極的なリーシング活動により、4ヶ月で**91.6%**の稼働率を達成



2. 大規模修繕工事

- 経年劣化した外壁タイル・防水機能等改修工事により物件機能を維持



物件名	工事金額	工事期間
コンフォリア西新宿 (築12.1年)	66百万円	2018.2～2018.7

3. 専有部バリューアップ工事

- テナント退去時の原状回復工事に合わせ、水回り改修を含むリノベーション工事を実施



物件名	工事金額	成約賃料
コンフォリア千石 (築29.3年)	3.8百万円	240,000円 (+42,000円)

(注)「鑑定NOI利回り」の計算方法につきましては、後記「注記事項(※2)」をご参照下さい。(以下、本資料において同様です。)

■ 物件取得及び譲渡によるポートフォリオの質的向上

- 資産規模拡大(計**136**億円)を図りつつ、譲渡益の一部(**285**百万円)を内部留保し、分配金の安定に向けた取組みを推進

物件取得及び譲渡の効果

	第15期末 (A)	資産入替		第16期末 (B)	差異 (B - A)	譲渡益
		取得	譲渡			
物件数	111	8	2	117	6	
資産規模(百万円)	188,536	15,017	1,371	202,182	13,646	+375 百万円
東京23区比率	90.5%	88.6%	—	91.0%	0.5pt	
平均徒歩分数	4.9分	3.9分	5.6分	4.8分	▲0.1分	

安定分配に向けた取組み

資産入替により発生した譲渡益375百万円のうち、**285百万円**について、圧縮記帳による内部留保を実施

取得物件(代表例)



物件名	コンフォリア世田谷上馬	コンフォリア新宿
所在地	東京都世田谷区	東京都新宿区
取得価格	2,622百万円	2,150百万円
鑑定NOI利回り	4.5%	4.4%
竣工年月	2017年2月	2018年3月

譲渡物件



物件名	コンフォリア横濱関内	コンフォリア狛江
所在地	神奈川県横浜市	東京都狛江市
譲渡価格	1,200百万円	605百万円
期末簿価	929百万円	422百万円
竣工年月	2009年7月	1990年3月

主に大規模修繕工事等の一時的な費用増に充当予定

第16期取得物件一覧

スポンサーによる開発物件及びウェアハウジング物件(PO)

スポンサー開発		スポンサー開発		スポンサー開発		ウェアハウジング	
 		 		 		 	
物件名 コンフォリア上野入谷		物件名 コンフォリア世田谷上馬		物件名 コンフォリア北浜		物件名 コンフォリア池尻	
所在地 東京都台東区		所在地 東京都世田谷区		所在地 大阪府大阪市		所在地 東京都世田谷区	
取得価格 2,173百万円		取得価格 2,622百万円		取得価格 1,719百万円		取得価格 1,313百万円	
鑑定NOI利回り 4.6%		鑑定NOI利回り 4.5%		鑑定NOI利回り 4.8%		鑑定NOI利回り 4.5%	
賃貸可能戸数 88戸		賃貸可能戸数 68戸		賃貸可能戸数 84戸		賃貸可能戸数 36戸	
竣工年月 2016年1月		竣工年月 2017年2月		竣工年月 2016年2月		竣工年月 2008年3月	

運用会社独自ルートによる取得物件

 		 		 		 	
物件名 コンフォリア赤羽岩淵		物件名 コンフォリア両国トロワ		物件名 コンフォリア新宿		物件名 カレッジスクエア八幡山	
所在地 東京都北区		所在地 東京都墨田区		所在地 東京都新宿区		所在地 東京都杉並区	
取得価格 2,500百万円		取得価格 1,660百万円		取得価格 2,150百万円		取得価格 880百万円	
鑑定NOI利回り 4.7%		鑑定NOI利回り 4.5%		鑑定NOI利回り 4.4%		鑑定NOI利回り 4.4%	
賃貸可能戸数 84戸		賃貸可能戸数 57戸		賃貸可能戸数 65戸		賃貸可能戸数 46戸	
竣工年月 2003年3月		竣工年月 2013年7月		竣工年月 2018年3月		竣工年月 2015年3月	

投資主価値の向上に資する循環サイクル

1. 公募増資の概要

- 上場以降、**5年連続5回目**の公募増資を実施

日程	発行決議日	: 2018年1月5日(金)
	条件決定日	: 2018年1月17日(水)
	払込日	: 2018年2月1日(木)
	受渡日	: 2018年2月2日(金)
発行価格 / 発行価額	233,132 円 / 225,600円	
発行口数	23,300口	
払込金額	5,256百万円	
発行済投資口数	586,994口	

(注1)「発行口数」及び「払込金額」は、2018年2月15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。

- スポンサー開発物件を中心に、**合計4物件・78億円**を取得

資産規模2,000億円に向けた着実な成長の継続と
ポートフォリオクオリティの向上を実現



物件名	コンフォリア上野入谷	コンフォリア世田谷上馬	コンフォリア北浜	コンフォリア池尻
所在地	東京都台東区	東京都世田谷区	大阪府大阪市	東京都世田谷区
取得価格	2,173百万円	2,622百万円	1,719百万円	1,313百万円
鑑定NOI利回り	4.6%	4.5%	4.8%	4.5%
竣工年月	2016年1月	2017年2月	2016年2月	2008年3月

2. 海外インデックスへの組入れ

継続的な公募増資による時価総額の拡大

「外部成長」と「内部成長」の両輪による分配金向上

積極的な海外IRや時価総額の拡大等により、2018年6月18日に
FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Seriesに組入れ

✓ **外国人投資家比率 +5.0pt**

第15期末	第16期末
7.3%	12.3%

継続的な公募増資による
資産規模拡大

インデックス組入による
投資家層の多様化

投資主価値
の向上

投資口の
流動性向上

3. 時価総額及び出来高の推移

✓ **時価総額 +13.9%** ✓ **1日当たり平均出来高 +36.0%**



財務運営①(第16期における財務活動)

1. 返済期限の分散状況及びデッドファイナンスの概要

金利水準を維持しつつ、返済期限の更なる分散と平均残存年数の長期化を実現

財務指標	平均残存年数	加重平均金利
第15期末	4.2年	0.64%
第16期末	4.4年	0.64%



(実績①) 物件取得資金の調達と借換の実施 (2018年3月30日)

(実績②) 超長期(15年)を含む投資法人債の発行 (2018年6月14日)

借換前	
借入額	69億円
平均借入年数	4.1年
加重平均金利	0.55%

借換+新規借入後	
借入額	95.5億円
平均借入年数	6.0年
加重平均金利	0.54%

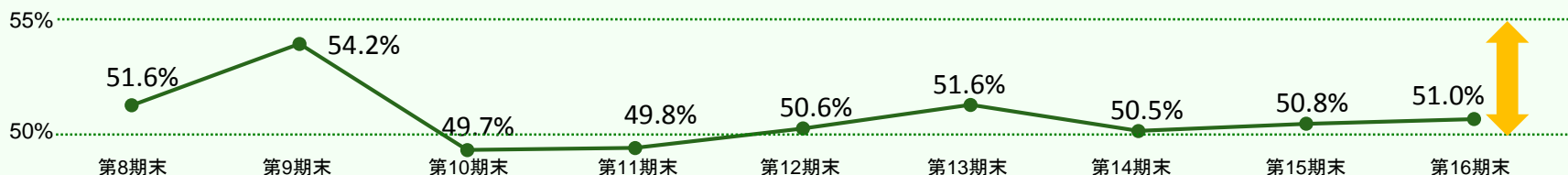
名称	年限	発行額	利率
第4回無担保投資法人債	5.5年	10億円	0.23%
第5回無担保投資法人債	15年	15億円	0.95%
合計/平均	11.2年	25億円	0.66%

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15期末時点	約192億円
第16期末時点	約196億円



(注)「加重平均金利」及び「総資産LTV」の計算方法につきましては、後記「注記事項(※3)」を、「取得余力」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。)

■ 財務運営②(第16期末の財務指標)

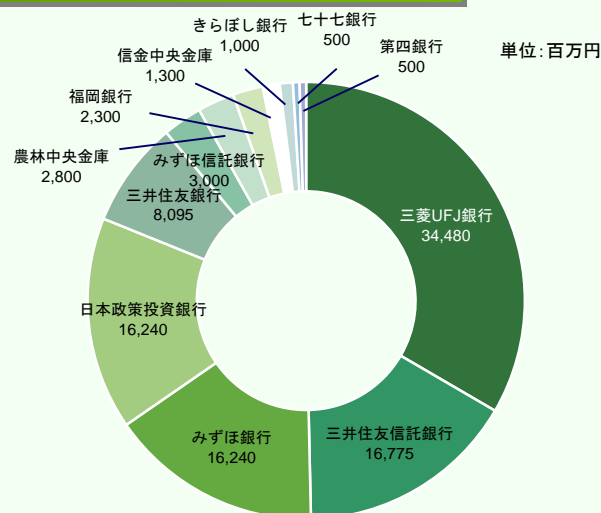
1. 有利子負債の状況

	第14期末 (2017年7月末)	第15期末 (2018年1月末)	第16期末 (2018年7月末)
有利子負債残高	103,620百万円	104,750百万円	111,730百万円
平均残存年数	4.3年	4.2年	4.4年
加重平均金利	0.68%	0.64%	0.64%
総資産LTV	50.5%	50.8%	51.0%
鑑定LTV	47.3%	47.5%	47.2%
格付(注2)	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(※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。

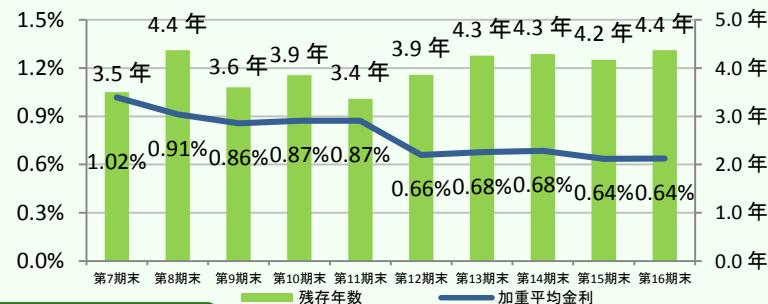
2. 金融機関別借入残高(第16期末時点)



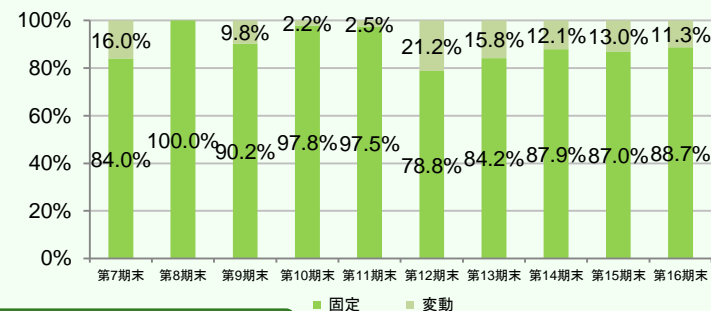
(注3) 三菱UFJ銀行には旧三菱UFJ信託銀行からの借入18,240百万円を含めております。

3. 主な財務指標の推移

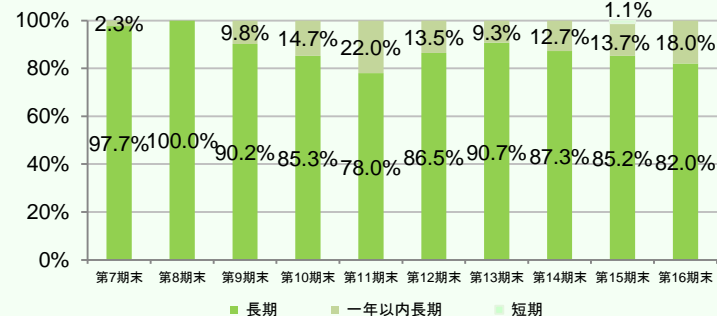
① 残存年数と加重平均金利



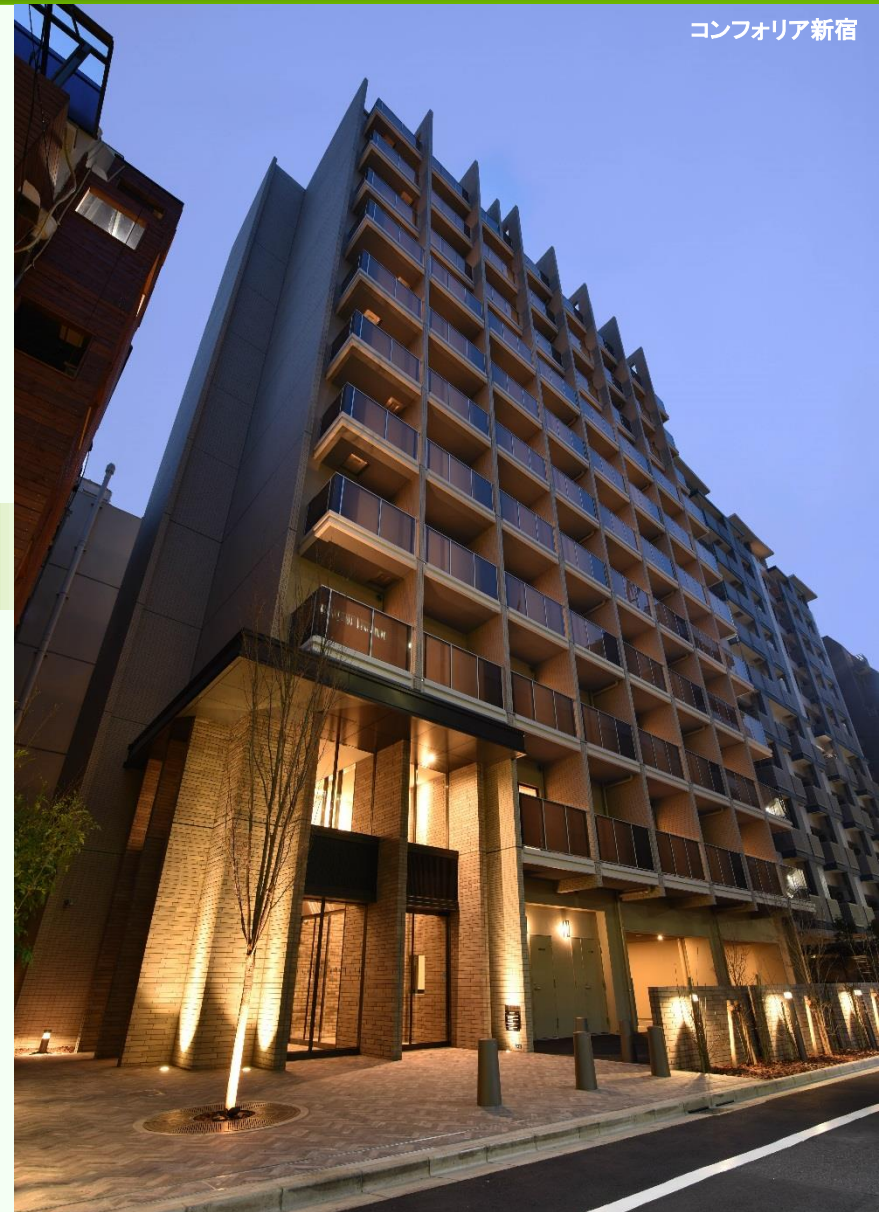
② 固定金利比率



③ 長期有利子負債比率



3. 今後の戦略

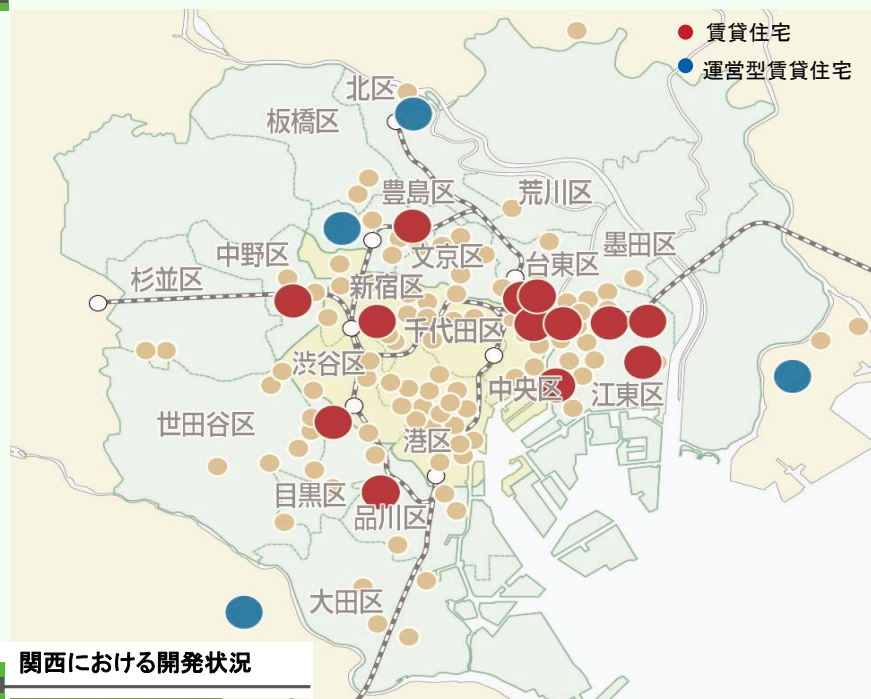


■ 更なる成長に向けたスポンサーの活用①(スポンサーパイプライン他)

1. スポンサーパイプラインの状況

■ 東急不動産は東京23区を中心として計21物件(約2,100戸)を開発

東京23区における開発状況



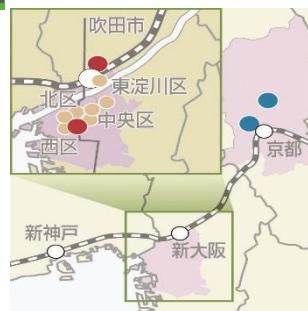
主な開発物件例



物件名	コンフォリア東新宿 ステーションフロント	コンフォリア森下 WEST	コンフォリア渋谷 WEST
所在地	東京都新宿区	東京都江東区	東京都目黒区
賃貸可能戸数	103 戸	46 戸	124 戸

(注2)2018年9月14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。

関西における開発状況



所在	物件数	戸数
東京23区	15物件	1,514戸
その他東京圏	2物件	163戸
その他中核都市	4物件	459戸
合計	21物件	2,136戸
(うち竣工済)	7物件	692戸

(注)2018年9月14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。

2. スポンサーサポートの更なる強化

学生情報センターとのサポート契約締結(2018年7月)

企業概要

NASIC ナジック
学生情報センター

設立 1988年
(東急不動産ホールディングス㈱の連結子会社)

- ・学生マンション事業
- ・学校支援事業
- ・社会貢献事業への支援事業

【CAMPUS VILLAGE 椎名町】



- リビングキッチンやカフェテリア等の充実したシェアスペースのほか、入居者向けイベントを開催し、コミュニティ形成の促進を図るなど、学生マンション大手としてのノウハウが結集

■ 更なる成長に向けたスポンサーの活用②(シニア住宅)

- ポートフォリオにおける長期的な収益の安定性・資産規模拡大を目指し、**本投資法人初**となるシニア住宅を取得

1. 本投資法人初となるシニア住宅の取得(グランクレールセンター南)

- **東急不動産**との長期固定契約により、収益の安定性に寄与
(2018年9月25日取得予定)



安心・安全かつ質の高い居住空間



ホテルライクな共用部



充実したアクティビティサービス



2. 「グランクレール」について

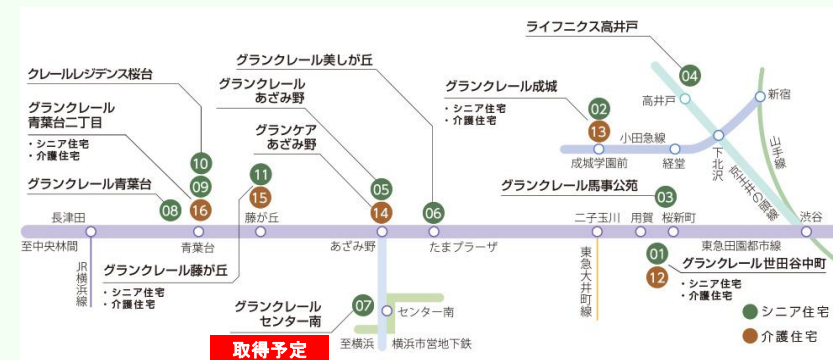
- スポンサーグループが長年の住宅づくりで培ったノウハウとグループ力を結集した、シニアの方々のための住まい

GRAND CREER = 大いなる安心



英語の“Grand”とスペイン語の“Creer”を組み合わせた造語で、“大いなる安心”という意味を表しています。
この名称には、“大いなる安心”の中で、ご入居者にこれからの人生を謳歌していただきたいとの願いを込めました。
またロゴマークは、ご入居者の豊かな人生とこれから新しく始まるいきいきとした生活を表現しています。

- 東急沿線を中心に16施設を展開



3. 東急イーライフデザインの概要

東急イーライフデザイン

設立	2003年3月
親会社	東急不動産(株)(同社の連結子会社)
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者住宅・有料老人ホームの経営・運営・運営受託 ・高齢者住宅・有料老人ホームに係るコンサルティング ・訪問介護・訪問看護サービス

今後の成長戦略

- 着実な資産規模の拡大により、中期目標として資産規模**3,000**億円、巡航分配金**5,000**円を目指す

1. 中期目標

資産規模
(取得価格) **3,000** 億円

1口当たり
巡航分配金 **5,000** 円

2. 中期目標を実現するための運用戦略

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
- 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
- 運用資産入替によるポートフォリオの質的向上の推進

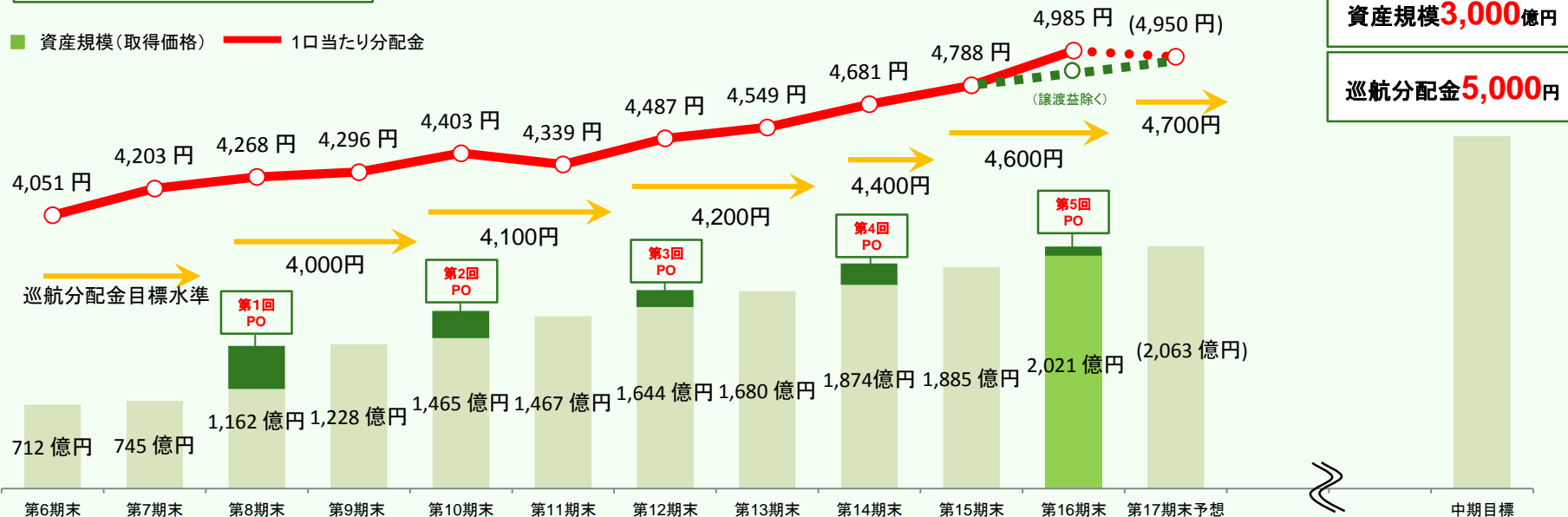
内部成長戦略

- 平均稼働率の維持・向上の実現
- 東京都心エリアを中心とした賃料収入増の実現

財務戦略

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

資産規模と分配金の推移



(注1) 巡航分配金とは、物件譲渡時における譲渡益や取得した年の固定資産税の資産化に伴う影響等の一時的な増配要因を排除し、かつ2019年10月に予定される消費税増税による影響を考慮した分配金水準をいいます。
(注2) 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2018年9月14日公表の第17期予想分配金を記載しております。

■ サステナビリティへの取り組み

■ 2018年GRESBリアルエステイト評価に初参加するなど、ESGへの取り組みを推進

1. コンフォリア新宿イーストサイドタワーの取り組み



評価ランク（最高評価の5stars）



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



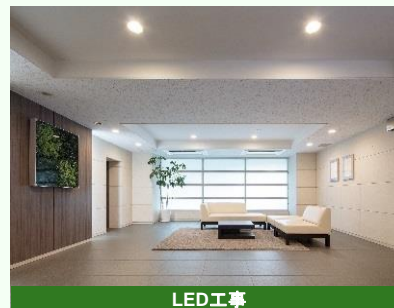
- 窓に省エネ型ガラスを採用し、日射の量を抑え暑さを軽減し、エネルギー使用量の軽減に寄与



- 入居者だけでなく、敷地内保育園の園児も参加可能な季節のイベント（七夕、ハロウィーン、クリスマス等）を開催

2. エネルギー効率改善への取り組み

- 共用部照明設備のLED化、専有部空調設備の交換等により、消費電力の削減、環境負荷の低減を推進



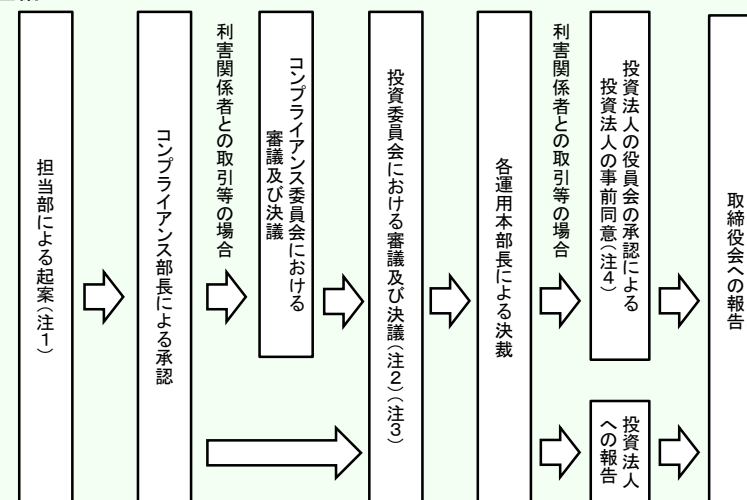
LED工事



エアコン交換

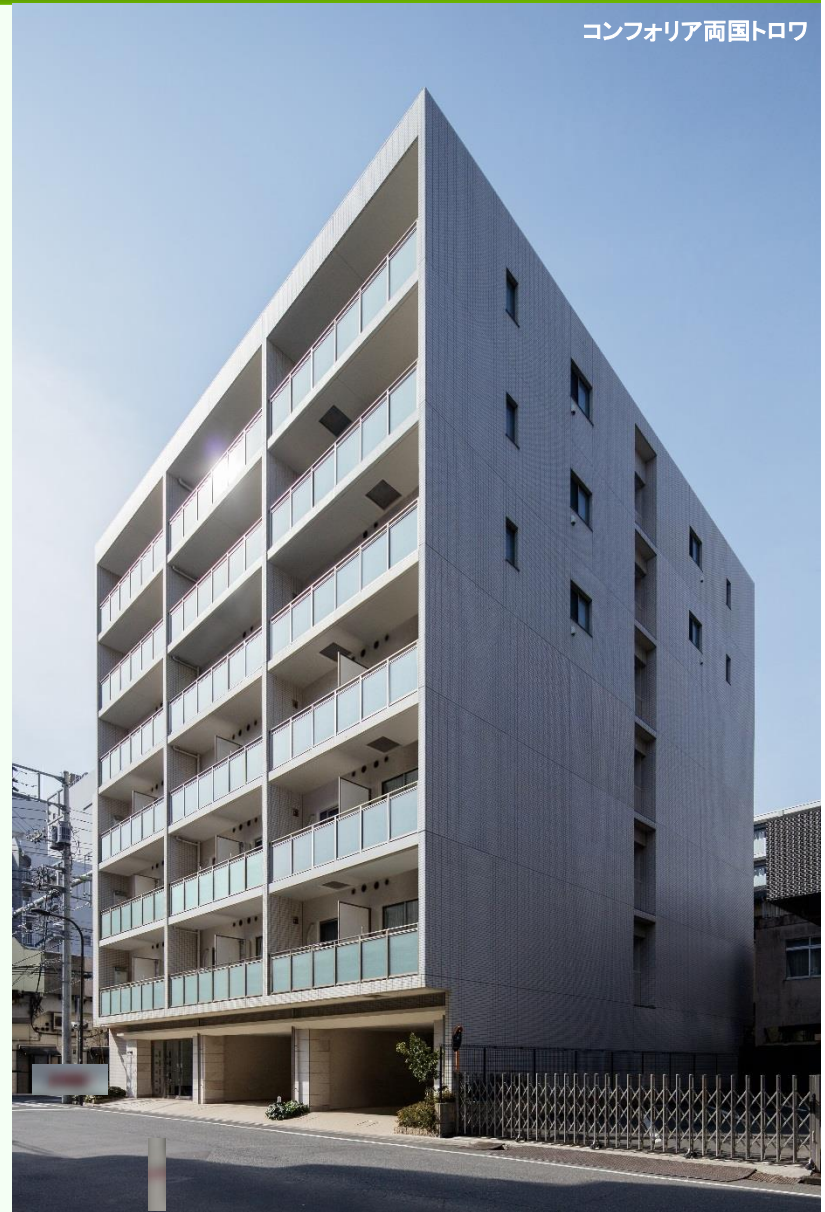
3. 運用資産の取得に関する意思決定フロー

- 第三者性を確保した意思決定フローにより、投資主利益を重視したガバナンス体制を整備



(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(※4)」をご参照ください。

4. 業績予想



- 新規物件取得、非繁忙期による影響等を踏まえ、第17期分配金を**4,950円**と予想

1. 第16期実績と第17期業績予想

	①第16期実績 (2018年7月期)	②第17期業績予想 (2018年3月14日公表)	③第17期業績予想 (2018年9月14日公表)	差異 (③-②)	差異 (③-①)
営業収益	8,147 百万円	7,684 百万円	7,807 百万円	+122 百万円	▲339 百万円
営業利益	3,703 百万円	3,330 百万円	3,411 百万円	+80 百万円	▲292 百万円
当期純利益	3,191 百万円	2,801 百万円	2,875 百万円	+74 百万円	▲315 百万円
分配金総額	2,926 百万円	2,835 百万円	2,906 百万円	+70 百万円	▲19 百万円
【参考】圧縮積立金(純額)	▲265 百万円	34 百万円	30 百万円	▲3 百万円	+296 百万円
1口当たり当期純利益	5,437 円	4,772 円	4,898 円	+126 円	▲539 円
1口当たり分配金	4,985 円	4,830 円	4,950 円	+120 円	▲35 円
総投資口数	586,994 口	586,994 口	586,994 口	—	—

2. 第16期実績から第17期業績予想への分配金変動要素(主な要因)

	賃貸事業収入	その他賃貸 事業収入	賃貸事業費用	販管費・ 営業外費用等	その他	
	+ 212 円	▲ 151 円	+ 167 円	▲ 126 円	▲ 135 円	
第16期実績 4,985円	新規物件取得 ↑ 第16期期中物件 取得の通期影響 ↑	非繁忙期による影響 (更新料収入等) ↓	非繁忙期による影響 (募集コスト等) ↑ 新規物件取得 ↓ 第16期期中物件 取得の通期影響 ↓ 固定資産税等 ↓	資産運用報酬 (第16期運用資産 の増加) ↓ 支払利息 ↓	譲渡益(16期 分配分)の剥落 ↓ 圧縮積立金取崩 (大規模修繕) ↑	対第16期 ▲35円
【参考】 EPS(譲渡益除く) 4,797円						第17期業績予想 4,950円

カレッジスクエア八幡山



5 . Appendix

投資対象

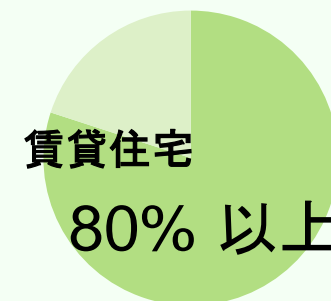
- 収益の安定性を備えた「賃貸住宅」に対する投資比率を80%以上とします
- 今後需要が見込まれるシニア住宅、サービスアパートメント、学生マンション(学生寮)等の「運営型賃貸住宅」にも投資を行う方針です

区分	投資対象	投資比率 (取得価格ベース)	2018年 7月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%	98.9%
	運営型賃貸住宅	0%～20%	1.1%

(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。

(注2) 運用ガイドラインにおける本投資法人が投資対象とする運営型賃貸住宅の定義を、2018年4月1日より以下のとおり変更しています。

「本投資法人が投資対象とする運営型賃貸住宅は、居住用資産のうちシニア住宅、サービスアパートメント及び学生マンション(学生寮)等の通常の賃貸住宅の運営とは異なる運営能力を有する専門のオペレーターによる運営が必要な賃貸住宅をいいます。」

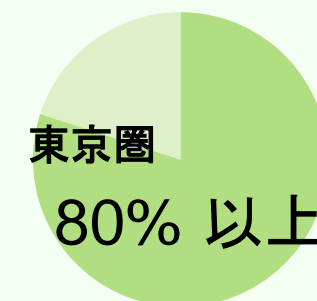


投資エリア

- 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)	2018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%	92.6%
準都心	東京都心に準ずる 住宅集積地	上記を除く東京23区		
その他東京圏	東京都心及び準都心に 準ずる住宅集積地	東京圏の内、上記を除き、 賃貸需要が厚く見込まれるエリア		
その他中核都市	上記以外の 政令指定都市等の住宅集積地		0%～20%	7.4%

(注3) 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。



■ 今後の中期的な成長目標

- 3つのキーワードを踏まえ、東京23区中心のポートフォリオを構築

資産規模

取得価格合計
3,000億円

1口当たり
巡航分配金

5,000円

Portfolio

Cash flow

- ✓ 東急不動産が開発する良質な物件を中心とした組入れ

Quality

スポンサーグループのリソースを
最大限活用し、良質かつ競争力の
高いポートフォリオの構築

- ✓ 駅近、シングル・コンパクト物件を中心とした良質なポートフォリオ
がもたらす内部成長の実現

- ✓ 東京23区中心の物件取得を継続、当面は
賃貸住宅における東京23区比率9割程度
(下限85%)を目安にポートフォリオを構築

Growth

東京23区の賃貸住宅を中心としつつ、安定的なキャッシュ
フローを享受可能な運営型賃貸住宅の組入れを推進

- ✓ スポンサーが開発・保有する学生寮・シニア住宅を
中心に、基本的に長期固定契約で安定した
キャッシュフローが見込める運営型住宅にも投資

- ✓ 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

Sustainability

持続可能な体制の構築による安定的な運用の継続

- ✓ 公募増資を活用した、適切なLTV
コントロールによる安定的な運用の
継続

- ✓ Global Indexへの組入れ

「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①

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

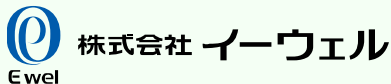


東急不動産ホールディングスグループの活用②



入居者へ**付加価値**を提供し、入居期間の**長期化**を推進

COMFORIA WELBOX



各種割引が利用できるインター
ネットサービス(約4,000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)



入居者アンケートの実施

Q:更新する場合の理由(複数回答可)

立地条件が良い	29.0%
最寄駅から近い	22.5%
物件のグレードが良い	15.6%
引越しが面倒	12.6%
管理会社が良い	12.4%
サービスの充実	5.7%



■ 旗艦物件 <コンフォリア新宿イーストサイドタワー>

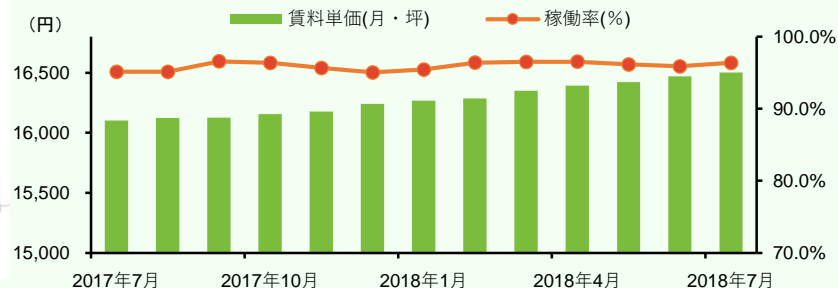
DBJ Green Building 認証

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



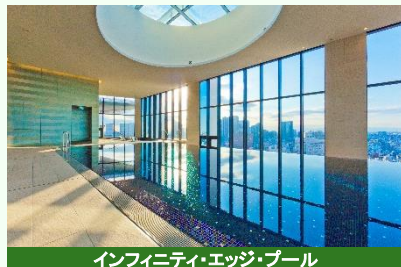
所在地	東京都新宿区新宿六丁目27番29号他
所有形態	(土地)定期借地権 (建物)所有権
敷地面積	10,870.10㎡
延床面積	(タワー棟) 69,308.35㎡ (アネックス棟) 2,305.29㎡ (ゲート棟) 203.15㎡
構造/階数	(タワー棟) RC・S／B1F～32F (アネックス棟) RC／4F (ゲート棟) RC／1F
竣工年月	2012年1月
最寄駅	東京メトロ副都心線他「東新宿」駅 徒歩2分 東京メトロ丸ノ内線他「新宿三丁目」駅 徒歩4分
取得価格	13,264百万円
賃貸可能戸数	765戸 (内訳) コンパクト 413戸 ファミリー 328戸 ラージ 20戸 店舗 4区画
稼働率	96.4%(2018年7月末)

パフォーマンストレンド



■ 旗艦物件 <コンフォリア新宿イーストサイドタワー>

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



コンシェルジュサービス



モーニングビュッフェ



ジム



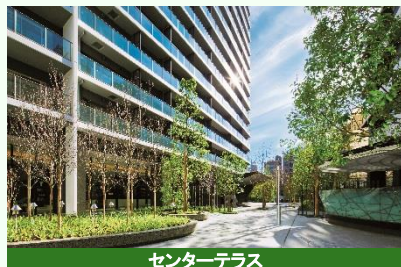
ゲストルーム



フォレストギャラリー



バレーパーキングサービス



センターテラス



シミュレーションゴルフ&カラオケ



ボードルーム



洗車サービス

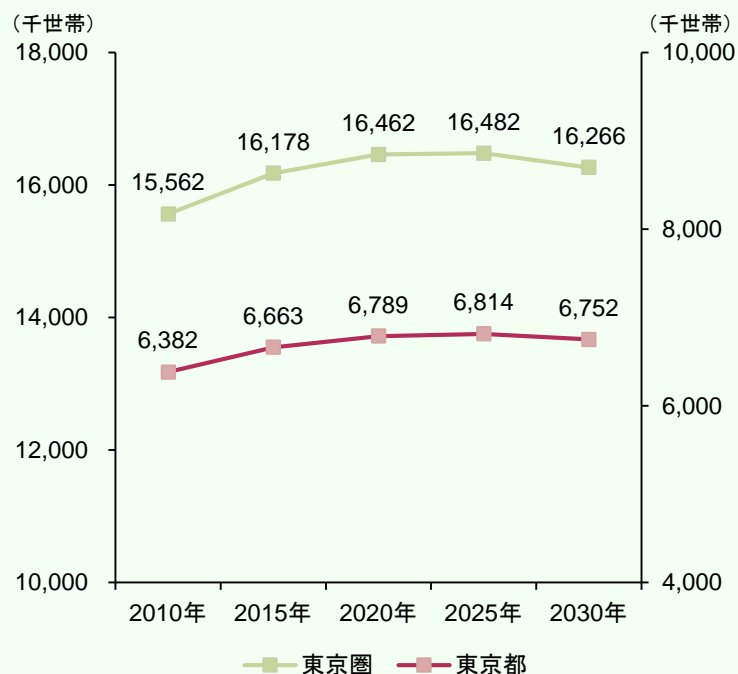
■ 今後も世帯数の増加が見込める東京圏

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

世帯数の動向

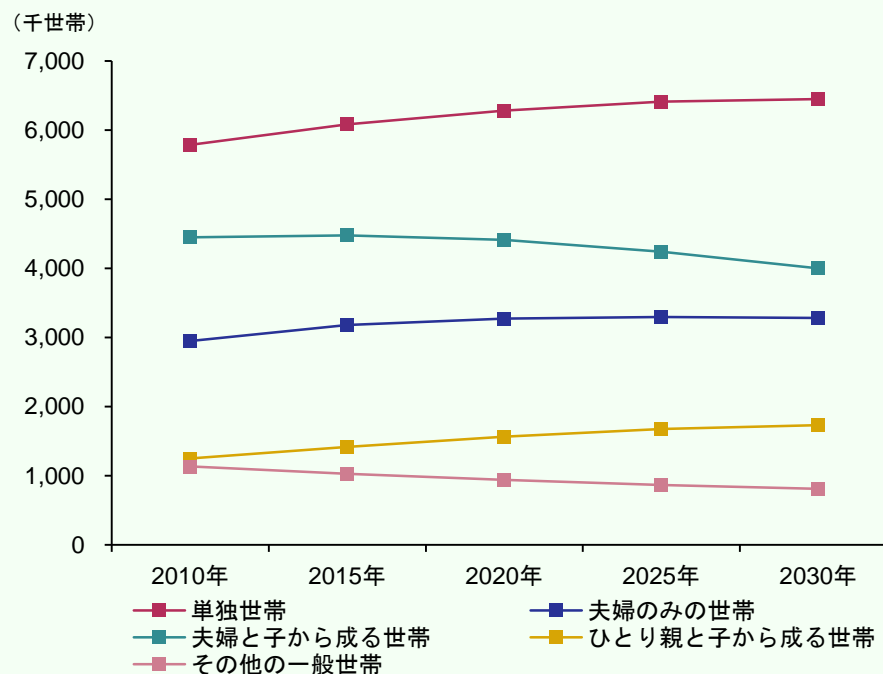
- ① 東京圏及び東京都では総世帯数の増加が見込まれます。
- ② 少子化・晩婚化等の社会構造の変化により、今後も本投資法人がターゲットとする単身・小家族世帯の増加が見込まれます。

東京圏及び東京都 総世帯数予測



(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」

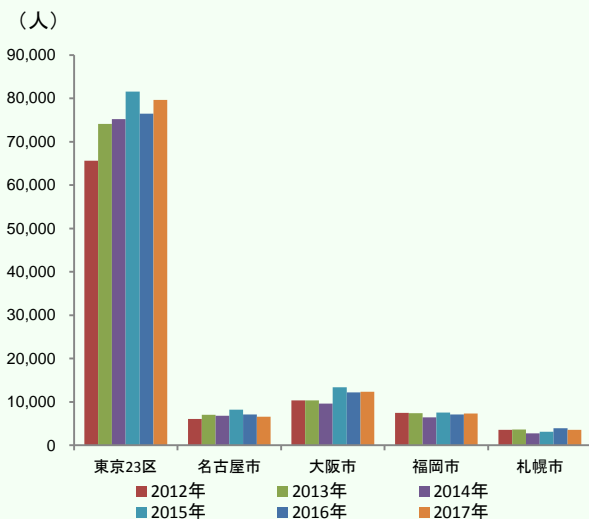
東京23区を中心とした優良資産への厳選投資

収益の安定性と
成長性が見込まれる
東京23区

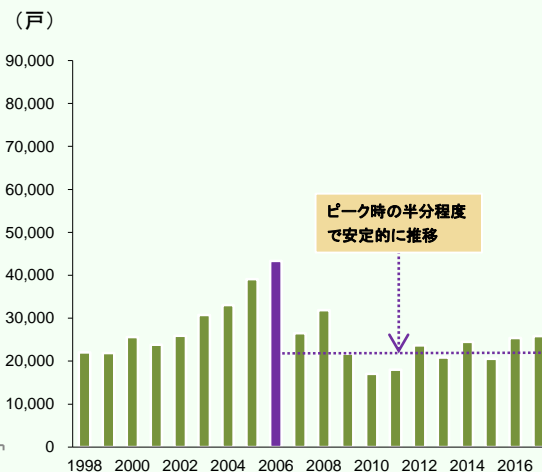
- ① 東京23区におけるマクロ環境は引き続き安定しているものと見込まれます。
- ② 東京23区における不動産価値は他都市に比べ価格変動幅が小さく、相対的に安定しているものと考えています。

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戸数



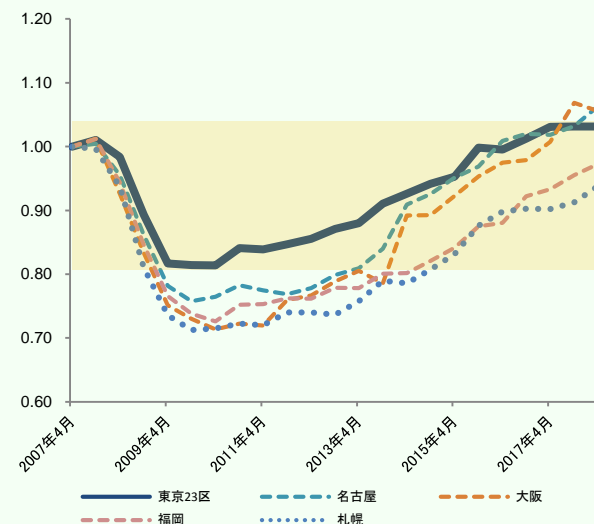
- 本投資法人が主に対象としている東京23区における若年層の転入傾向は引き続き継続
- 一方で賃貸マンションの供給量(着工戸数)はピークの半分程度で安定的に推移

(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

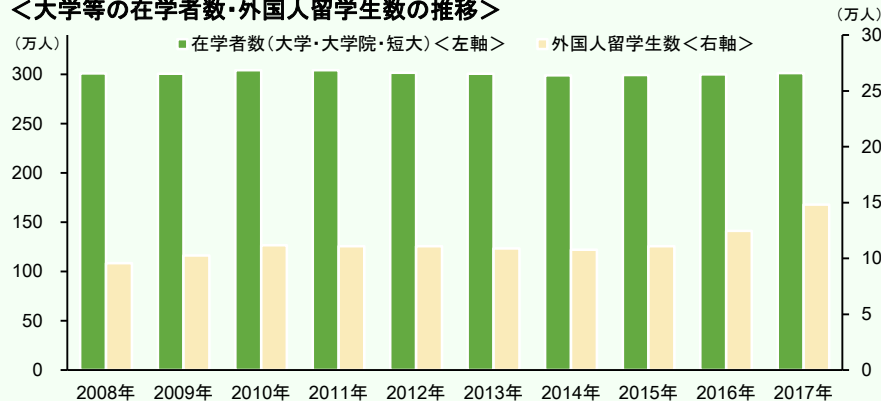
(出所)総務省統計局「小売物価統計調査/家賃(民営借家)」及び一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査/期待利回り」を基に運用会社にて作成。尚、東京23区の期待利回りについては城南地区を採用。
(注)算出時点の民営家賃を期待利回りで除した値を不動産価値とした上で、2007年4月を1として、各算出時点の価値を指数化

1. 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>

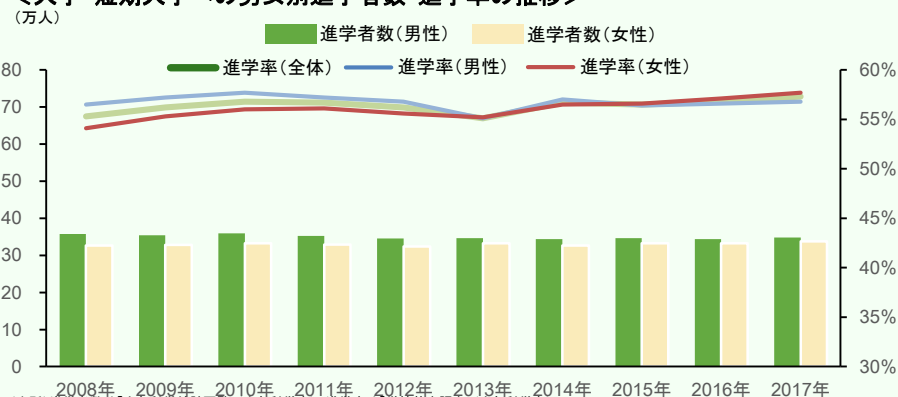


(出所) 在学者数は「学校基本調査」(文部科学省)、外国人留学生数は「外国人留学生在籍状況調査」(独立行政法人日本学生支援機構)

▶ 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>



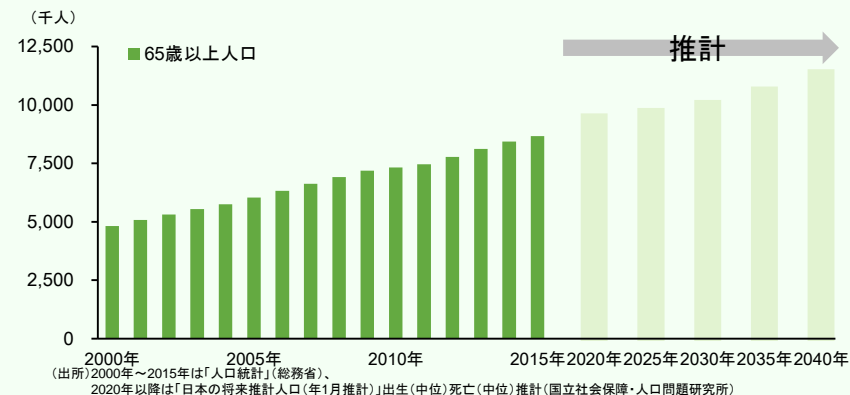
(出所) 進学者数は「文部科学統計要覧」(文部科学省)、進学率は「学校基本調査」(文部科学省)

2. 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>

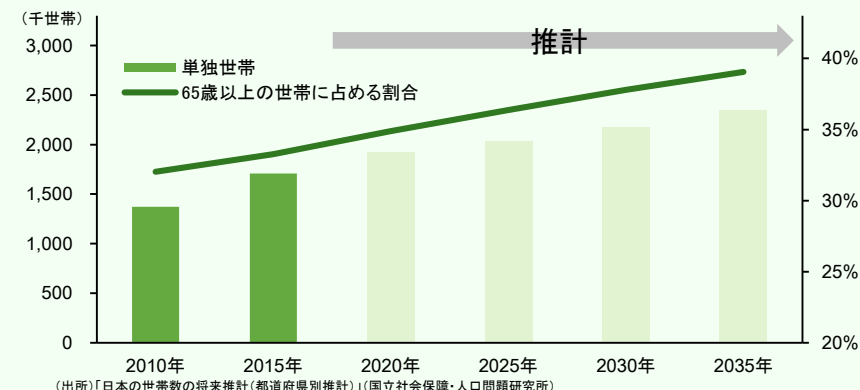


(出所) 2000年～2015年は「人口統計」(総務省)、2020年以降は「日本の将来推計人口(年1月推計)」出生(中位)死亡(中位)推計(国立社会保障・人口問題研究所)

▶ 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、コミュニティ形成など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>

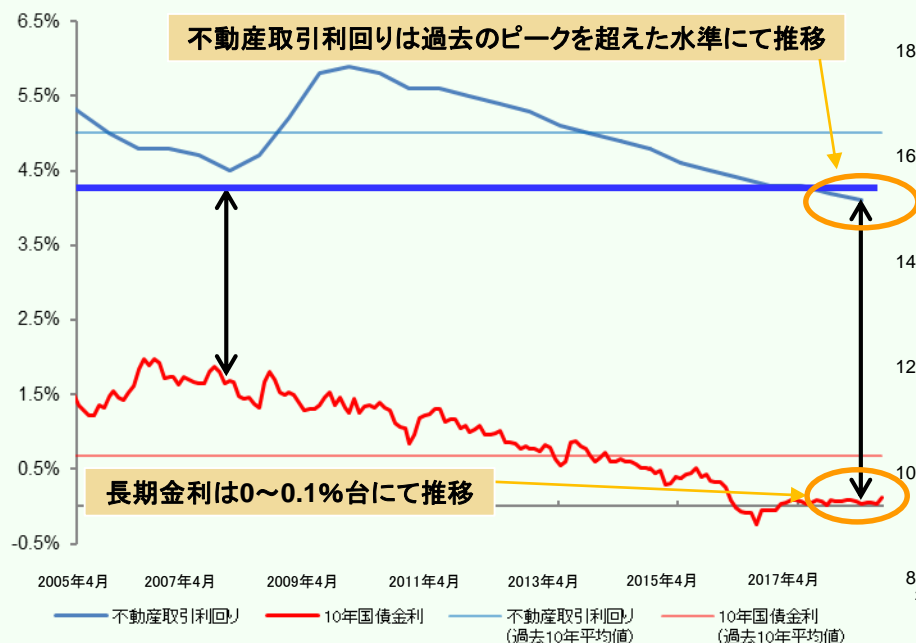


(出所) 「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

■ 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%台にて推移
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



東証REIT指数の推移



(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、2008年9月～2018年8月の数値より算出。

(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、2018年7月31日までの数値より算出。

第15-16期 損益計算書

(単位:千円)

	第15期 (2018年1月期)	第16期 (2018年7月期)	前期比増減
営業収益	7,357,728	8,147,490	789,762
賃貸事業収入	7,103,412	7,417,674	314,261
その他賃貸事業収入	254,315	354,240	99,924
不動産等売却益	-	375,576	375,576
営業費用	4,188,744	4,444,086	255,341
賃貸事業費用	3,496,351	3,745,525	249,174
資産運用報酬	433,472	436,079	2,607
その他営業費用	258,920	262,480	3,560
営業利益	3,168,984	3,703,404	534,420
営業外収益	2,094	863	▲ 1,231
営業外費用	490,867	499,666	8,799
支払利息	326,980	328,912	1,932
投資法人債利息	15,958	18,112	2,153
その他営業外費用	147,928	152,641	4,713
経常利益	2,680,212	3,204,601	524,389
税引前当期純利益	2,680,212	3,204,601	524,389
法人税等	5,645	13,092	7,447
法人税等	6,047	8,751	2,703
法人税等調整額	▲ 402	4,341	4,743
当期純利益	2,674,567	3,191,509	516,941
前期繰越利益	17	186	169
当期末処分利益	2,674,584	3,191,695	517,111
内部留保額(純額)	24,568	▲ 265,530	▲ 290,099
分配金総額	2,698,966	2,926,165	227,198
賃貸NOI	5,013,633	5,227,227	213,594
内部留保額(分配後)	37,277	302,807	265,530
発行済投資口数(口)	563,694	586,994	23,300
1口当たり分配金(円)	4,788	4,985	197

第15-16期 貸借対照表

(単位:千円)

	第15期 (2018年1月期)	第16期 (2018年7月期)	前期比増減
《資産の部》			
流動資産	14,412,107	13,884,670	▲ 527,436
現金及び預金	7,558,727	6,673,896	▲ 884,831
信託現金及び信託預金	6,485,103	6,814,124	329,021
その他の流動資産	368,276	396,649	28,373
固定資産	191,688,282	205,237,439	13,549,157
有形固定資産	188,131,480	201,658,914	13,527,433
信託不動産等	188,131,480	201,658,914	13,527,433
無形固定資産(信託借地権)	1,192,006	1,183,441	▲ 8,565
無形固定資産(その他)	13,249	11,739	▲ 1,509
投資その他の資産	2,351,545	2,383,344	31,799
繰延資産	70,922	88,907	17,985
資産合計	206,171,312	219,211,018	13,039,705
《負債及び資本の部》			
流動負債	17,484,478	22,237,872	4,753,393
短期借入金	1,130,000	-	▲ 1,130,000
一年内返済予定長期借入金	14,400,000	20,095,000	5,695,000
営業未払金	574,283	657,356	83,073
未払金	28,185	63,919	35,733
未払費用	145,374	157,188	11,813
未払法人税等	6,038	8,741	2,703
前受金	1,177,208	1,241,403	64,194
その他	23,388	14,264	▲ 9,123
固定負債	91,392,504	93,929,794	2,537,289
長期借入金	83,220,000	83,135,000	▲ 85,000
投資法人債	6,000,000	8,500,000	2,500,000
信託預り敷金及び保証金等	2,076,341	2,193,449	117,108
資産除去債務	95,775	96,372	596
その他	388	4,973	4,584
負債合計	108,876,983	116,167,666	7,290,683
投資主資本	97,294,329	103,043,351	5,749,022
出資総額	94,557,898	99,814,378	5,256,480
剰余金	2,736,430	3,228,972	492,542
圧縮積立金	61,846	37,277	▲ 24,568
当期末処分利益	2,674,584	3,191,695	517,111
評価・換算差額等	-	-	-
純資産合計	97,294,329	103,043,351	5,749,022
負債・純資産合計	206,171,312	219,211,018	13,039,705

■第15-17期 業績予想差異

(単位: 百万円)

	第15期 (2018年1月期)	第16期 (2018年7月期)			第17期 (2019年1月期)	
	実績	実績	予想 (2018.3.14開示)	予想との差異	予想 (2018.9.14開示)	第16期実績 との差異
運用日数	184日	181日			184日	
営業収益	7,357	8,147	7,881	265	7,807	▲ 339
賃貸事業収入	7,103	7,417	7,319	97	7,542	124
その他賃貸事業収入	254	354	341	12	265	▲ 89
不動産等売却益	-	375	220	155	-	▲ 375
賃貸事業費用	3,496	3,745	3,695	50	3,647	▲ 98
賃貸事業費用	2,017	2,188	2,141	47	2,041	▲ 147
公租公課	326	355	356	0	380	25
減価償却費	1,152	1,200	1,197	3	1,224	24
その他営業費用	692	698	704	▲ 5	749	50
営業利益	3,168	3,703	3,482	220	3,411	▲ 292
営業外損益	▲ 488	▲ 498	▲ 506	7	▲ 528	▲ 29
経常利益	2,680	3,204	2,975	228	2,882	▲ 322
法人税等	5	13	13	0	6	▲ 6
当期純利益	2,674	3,191	2,962	229	2,875	▲ 315
圧縮積立金等(純額)	24	▲ 265	▲ 138	▲ 126	30	295
分配金総額	2,698	2,926	2,823	102	2,905	▲ 20
一口当たり分配金(円)	4,788	4,985	4,810	175	4,950	▲ 35
期末投資口数(口)	563,694	586,994	586,994	-	586,994	-
期末物件数(物件)	111	117	117	-	118	1
取得価格合計	188,536	202,182	201,701	481	206,332	4,150

■ポートフォリオ・マップ(第16期末時点)

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 44物件

1 コンフォリア日本橋人形町	26 コンフォリア原宿	61 コンフォリア芝浦キャナル	85 コンフォリア田町
2 コンフォリア早稲田	30 コンフォリア三田ノース	69 コンフォリア北参道	86 コンフォリア麻布十番
3 コンフォリア下落合	31 コンフォリア芝浦パウハウス	70 コンフォリア代々木上原	92 コンフォリア新宿御苑Ⅰ
4 コンフォリア東中野	48 コンフォリア白金高輪	71 コンフォリア菅家	93 コンフォリア神楽坂DEUX
14 コンフォリア銀座EAST	49 コンフォリア白金高輪影都Ⅰ	72 コンフォリア新宿御苑Ⅱ	96 コンフォリア麻布EAST
15 コンフォリア麻布台	50 コンフォリア豪岩	73 コンフォリア市谷初町	98 コンフォリア新宿イーストサイドタワー
16 コンフォリア芝公園	56 コンフォリア丸根	74 コンフォリア神楽坂	103 コンフォリア市谷薬王寺
17 コンフォリア西麻布	57 コンフォリア日本橋人形町ノース	80 コンフォリア二番町	104 コンフォリア秋葉原EAST
18 コンフォリア南青山	58 コンフォリア新川	81 コンフォリア新宿	105 コンフォリア三田トロワ
19 コンフォリア南青山DEUX	59 コンフォリア赤坂	83 コンフォリア神田神保町	113 コンフォリア芝浦
20 コンフォリア西早稲田	60 コンフォリア三田EAST	84 コンフォリア日本橋	120 コンフォリア新宿

準都心 59物件

5 コンフォリア文京春日	37 コンフォリア日本文学	75 コンフォリア東池袋EAST	119 コンフォリア両国トロワ
6 コンフォリア浅草松が谷	38 コンフォリア三宿	76 コンフォリア東池袋	121 カレッジスクエア八幡山
7 コンフォリア西大井	39 コンフォリア学芸大学	82 コンフォリア駒場	
8 コンフォリア中野	40 コンフォリア東中野DEUX	87 コンフォリア錦糸町	
9 コンフォリア下北沢	41 コンフォリア東池袋WEST	88 コンフォリア南砂町	
10 コンフォリア西蒲田	43 コンフォリア南国DEUX	89 コンフォリア東品川	
11 コンフォリア大山	44 コンフォリア大森DEUX	90 コンフォリア目黒八雲	
12 コンフォリア蒲田白河サウス	45 コンフォリア町屋	91 コンフォリア市賀	
13 コンフォリア駒澤	51 コンフォリア浅草橋	94 コンフォリア板橋仲宿	
21 コンフォリア小石川	52 コンフォリア南国サウス	97 コンフォリア品川EAST	
22 コンフォリア千石	53 コンフォリア豊洲	99 コンフォリア大島	
23 コンフォリア代官山南東台	55 コンフォリア豊田立花	100 コンフォリア大森トロワ	
27 コンフォリア池袋	62 コンフォリア上野広小路	106 コンフォリア文京白山	
29 コンフォリア南国石原	63 コンフォリア春日富坂	107 コンフォリア蒲田	
32 コンフォリア浅草橋DEUX	64 コンフォリア本駒込	108 カレッジコート八幡山	
33 コンフォリア押上	65 コンフォリア森下	114 コンフォリア上野入谷	
34 コンフォリア本所斎妻橋	66 コンフォリア本郷公園	115 コンフォリア池尻	
35 コンフォリア蒲田白河トロワ	67 コンフォリア目黒長者丸	116 コンフォリア世田谷上馬	
36 コンフォリア門前仲町	68 コンフォリア西馬込	118 コンフォリア赤羽岩淵	

その他東京圏 4物件

46 コンフォリア市川妙典	77 コンフォリア新子安
47 コンフォリア谷塚	112 コンフォリア行徳

その他中核都市 10物件

54 コンフォリア新大塚	111 コンフォリア阿波座
78 コンフォリア新栄	117 コンフォリア北浜
79 コンフォリア北堀江	
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	

合計 117物件



ポートフォリオ一覧(第16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16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㎡	97.7	1,586,837	1,536,479	2,140,000
2	コンフォリア早稲田	東京都心	東京都新宿区	2010年8月	2009年4月	3,080.28㎡	RC/5階・地下1階	79戸	2,836.97㎡	97.9	1,900,000	1,876,805	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㎡	98.3	1,181,000	1,107,941	1,570,000
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㎡	92.7	552,707	550,355	687,000
5	コンフォリア文京春日	準都心	東京都文京区	2010年8月	2009年11月	3,198.54㎡	SRC/14階・地下1階	80戸	2,234.19㎡	97.0	1,470,000	1,386,774	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㎡	100.0	910,000	840,832	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㎡	100.0	902,370	877,907	1,040,000
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㎡	95.0	881,863	868,371	1,010,000
9	コンフォリア下北沢	準都心	東京都世田谷区	2010年8月	2005年2月	5,287.18㎡	RC/11階・地下1階	116戸	3,892.18㎡	97.1	2,587,000	2,418,094	3,340,000
10	コンフォリア西蒲田	準都心	東京都大田区	2010年8月	2009年2月	3,358.99㎡	RC/15階	103戸	2,634.08㎡	97.2	1,550,000	1,456,962	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㎡	95.2	1,987,000	1,944,242	2,360,000
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㎡	95.6	740,000	694,708	923,000
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㎡	91.9	1,290,000	1,231,268	1,670,000
14	コンフォリア銀座EAST	東京都心	東京都中央区	2011年3月	2005年3月	5,773.48㎡	SRC/14階・地下1階	133戸	4,816.73㎡	97.5	3,059,000	2,994,475	3,980,000
15	コンフォリア麻布台	東京都心	東京都港区	2011年3月	2005年2月	1,028.94㎡	RC/4階・地下1階	24戸	848.65㎡	100.0	574,000	557,032	770,000
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㎡	97.9	1,398,000	1,330,752	1,770,000
17	コンフォリア西麻布	東京都心	東京都港区	2011年3月	2003年9月	1,069.77㎡	RC/9階	22戸	937.26㎡	95.7	755,000	730,249	938,000
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㎡	95.2	1,041,000	1,065,378	1,550,000
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㎡	63.5	248,000	255,129	411,000
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㎡	100.0	1,685,000	1,608,199	2,130,000
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	526,622	666,000
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㎡	95.1	1,219,000	1,249,849	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㎡	93.4	926,000	921,584	1,370,000
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	3,581,809	4,700,000
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㎡	93.5	602,000	572,773	672,000
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	619,115	812,000
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㎡	97.1	850,000	863,569	1,050,000
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㎡	96.3	2,650,000	2,567,176	3,340,000
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㎡	96.3	874,000	852,184	1,020,000
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	698,662	846,000
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㎡	100.0	762,000	745,944	893,000
35	コンフォリア清澄白河トロワ	準都心	東京都江東区	2012年2月	2008年4月	1,553.45㎡	RC/9階	50戸	1,260.51㎡	100.0	873,000	839,436	1,010,000
36	コンフォリア門前仲町	準都心	東京都江東区	2012年2月	2008年4月	4,916.04㎡	RC/13階	144戸	3,725.52㎡	97.2	2,658,000	2,545,880	3,020,000
37	コンフォリア碑文谷	準都心	東京都目黒区	2012年2月	2003年3月	2,302.53㎡	RC/6階	28戸	2,158.72㎡	95.6	1,189,000	1,181,867	1,590,000
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	1,808,738	2,480,000

ポートフォリオ一覧(第16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16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㎡	92.4	1,138,000	1,120,320	1,510,000
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㎡	98.1	833,000	806,238	1,100,000
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㎡	96.0	3,911,000	3,750,892	5,210,000
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	1,590.61㎡	100.0	1,014,730	1,014,997	1,280,000
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㎡	94.6	1,188,000	1,186,100	1,390,000
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㎡	90.9	594,000	595,643	865,000
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㎡	96.2	606,000	603,942	740,000
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㎡	95.2	626,000	616,188	698,000
48	コンフォリア白金高輪	東京都心	東京都港区	2012年11月	2007年10月	1,932.57㎡	RC／13階	37戸	1,521.11㎡	97.5	1,300,000	1,316,546	1,590,000
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㎡	98.0	2,139,300	2,081,241	2,520,000
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	816,743	958,000
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㎡	98.5	2,680,000	2,589,770	3,380,000
52	コンフォリア両国サウス	準都心	東京都墨田区	2013年2月	2011年11月	2,404.23㎡	RC／9階	61戸	2,106.75㎡	97.4	1,240,000	1,200,976	1,560,000
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㎡	97.1	3,096,650	2,991,137	3,610,000
54	コンフォリア新大阪	その他中核都市	大阪府大阪市東淀川区	2013年9月	2006年10月	6,530.63㎡	RC／15階	133戸	5,999.67㎡	98.8	2,400,000	2,317,185	2,790,000
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㎡	93.9	938,000	944,899	982,000
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㎡	94.3	1,280,500	1,266,601	1,520,000
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	1,084,796	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㎡	98.3	1,840,800	1,809,035	2,110,000
59	コンフォリア赤坂	東京都心	東京都港区	2014年2月	2013年4月	2,956.70㎡	RC／11階・地下1階	40戸	2,182.10㎡	97.5	1,945,000	1,928,724	2,540,000
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㎡	97.2	3,190,550	3,118,953	3,720,000
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㎡	97.9	1,570,000	1,535,488	1,860,000
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㎡	94.7	1,050,000	1,086,314	1,240,000
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㎡	98.0	2,912,150	2,860,379	3,500,000
64	コンフォリア本駒込	準都心	東京都文京区	2014年2月	2005年1月	2,623.37㎡	SRC／13階	36戸	2,222.28㎡	97.3	1,344,000	1,314,625	1,690,000
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㎡	100.0	1,530,000	1,487,641	1,810,000
66	コンフォリア木場公園	準都心	東京都江東区	2014年2月	2007年9月	1,753.85㎡	RC／9階	60戸	1,281.00㎡	95.0	956,000	931,585	1,130,000
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㎡	95.5	1,972,000	1,976,432	2,430,000
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	977,962	1,130,000
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	4,967.84㎡	96.2	4,268,000	4,236,789	5,000,000
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㎡	100.0	1,560,000	1,600,459	1,850,000
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㎡	97.4	1,789,000	1,772,067	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㎡	92.3	1,806,000	1,778,099	2,200,000
73	コンフォリア市谷柳町	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2007年10月	2,416.85㎡	RC／13階	69戸	2,033.51㎡	98.6	1,623,000	1,602,014	1,970,000
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㎡	97.1	736,000	724,755	883,000

ポートフォリオ一覧(第16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16期末保有物件													
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㎡	97.9	1,712,000	1,677,628	2,380,000
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㎡	100.0	1,132,000	1,149,530	1,370,000
77	コンフォリア新子安	その他東京圏	神奈川県横浜市神奈川区	2014年2月	2007年1月	2,622.19㎡	RC／10階	36戸	2,320.47㎡	94.0	1,077,000	1,051,323	1,260,000
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㎡	95.9	1,653,400	1,672,298	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㎡	93.5	1,010,000	1,034,336	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㎡	100.0	1,621,000	1,631,611	1,910,000
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㎡	95.8	1,625,000	1,707,096	1,750,000
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㎡	96.1	5,000,000	5,187,995	5,340,000
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㎡	95.2	1,434,000	1,491,614	1,630,000
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	1,970,259	2,160,000
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	4,250.35㎡	98.7	3,272,000	3,395,507	3,680,000
86	コンフォリア麻布十番	東京都心	東京都港区	2015年2月	2005年12月	1,632.38㎡	RC／12階	55戸	1,399.64㎡	98.2	1,471,000	1,480,236	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㎡	98.2	1,042,000	1,053,962	1,210,000
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㎡	95.2	4,681,000	4,660,110	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㎡	100.0	1,510,000	1,544,791	1,680,000
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㎡	97.6	813,000	854,775	879,000
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㎡	94.5	1,041,000	1,076,248	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㎡	94.8	1,406,000	1,417,430	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㎡	88.9	1,245,000	1,256,689	1,400,000
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㎡	98.0	3,794,280	3,971,090	4,200,000
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㎡	87.6	660,000	675,713	981,000
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㎡	98.7	1,900,000	1,926,639	2,870,000
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㎡	95.4	1,430,000	1,524,011	1,570,000
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㎡	96.4	13,264,000	13,552,958	15,200,000
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	2,550.06㎡	99.0	2,110,000	2,250,400	2,250,000
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	1,111.03㎡	98.0	866,000	925,047	920,000
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	3,329.27㎡	95.3	1,250,000	1,326,041	1,290,000
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	2,147.56㎡	100.0	1,435,000	1,521,385	1,540,000
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㎡	96.0	941,000	991,364	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㎡	97.2	4,425,000	4,515,122	4,710,000
105	コンフォリア三田トロワ	東京都心	東京都港区	2017年2月	2007年2月	1,096.43㎡	RC／7階	32戸	874.21㎡	100.0	890,000	939,387	901,000
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㎡	94.0	1,330,000	1,403,014	1,410,000

ポートフォリオ一覧(第16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16期末保有物件													
107	コンフォリア蒲田	準都心	東京都大田区	2017年2月	2015年8月	7,900.68㎡	RC／14階・地下1階	203戸	6,027.98㎡	95.9	5,721,000	5,851,991	6,070,000
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	1,280,030	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㎡	92.4	1,980,000	2,047,157	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	1,613,342	1,620,000
111	コンフォリア阿波座	その他中核都市	大阪府大阪市西区	2017年2月	2016年1月	2,844.34㎡	RC／15階	84戸	2,583.84㎡	98.9	1,289,000	1,334,728	1,340,000
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㎡	98.3	978,000	1,047,991	994,000
113	コンフォリア芝浦	東京都心	東京都港区	2017年8月	2008年11月	1,213.34㎡	RC／12階	39戸	1,095.43㎡	90.8	1,065,680	1,136,734	1,150,000
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㎡	92.6	2,173,000	2,246,966	2,230,000
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㎡	92.8	1,313,000	1,391,054	1,400,000
116	コンフォリア世田谷上馬	準都心	東京都世田谷区	2018年2月	2017年2月	2,644.99㎡	RC／10階	68戸	2,348.17㎡	100.0	2,622,000	2,696,442	2,690,000
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㎡	98.6	1,719,000	1,778,666	1,780,000
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	84戸	4,162.80㎡	93.3	2,500,000	2,646,917	2,520,000
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	1,848.06㎡	97.3	1,660,000	1,777,690	1,680,000
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㎡	91.6	2,150,000	2,290,196	2,300,000
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	914,096	890,000
	ポートフォリオ 計					400,451.12㎡		8,612戸	318,999.87㎡	96.6	202,182,817	202,842,355	236,899,000

物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第15期末						第16期末						簿価 (百万円)	①ー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16期末保有物件																			
1	コンフォリア日本橋人形町	1,586	2,100	2,130	4.2%	2,060	4.0%	4.4%	2,140	2,170	4.1%	2,110	3.9%	4.3%	1,536	603	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	2,470	2,510	4.1%	2,430	3.9%	4.3%	2,470	2,510	4.1%	2,430	3.9%	4.3%	1,876	593	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	1,530	1,550	4.4%	1,500	4.2%	4.6%	1,570	1,590	4.3%	1,540	4.1%	4.5%	1,107	462	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	669	679	4.3%	659	4.1%	4.5%	687	697	4.2%	676	4.0%	4.4%	550	136	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	2,020	4.1%	1,990	3.9%	4.3%	2,000	2,020	4.1%	1,990	3.9%	4.3%	1,386	613	大和不動産鑑定株式会社		
6	コンフォリア浅草松が谷	910	1,230	1,250	4.6%	1,220	4.4%	4.8%	1,230	1,250	4.6%	1,220	4.4%	4.8%	840	389	大和不動産鑑定株式会社		
7	コンフォリア西大井	902	1,030	1,040	4.5%	1,010	4.3%	4.7%	1,040	1,050	4.4%	1,020	4.2%	4.6%	877	162	一般財団法人日本不動産研究所		
8	コンフォリア中野	881	993	1,010	4.3%	976	4.1%	4.5%	1,010	1,030	4.2%	999	4.0%	4.4%	868	141	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	3,260	3,310	4.2%	3,210	4.0%	4.4%	3,340	3,390	4.1%	3,280	3.9%	4.3%	2,418	921	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	2,120	4.5%	2,090	4.3%	4.7%	2,100	2,120	4.5%	2,090	4.3%	4.7%	1,456	643	大和不動産鑑定株式会社		
11	コンフォリア大山	1,987	2,320	2,340	4.7%	2,290	4.5%	4.9%	2,360	2,390	4.6%	2,330	4.4%	4.8%	1,944	415	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	915	929	4.3%	901	4.1%	4.5%	923	937	4.2%	908	4.0%	4.4%	694	228	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	1,640	1,670	4.2%	1,610	4.0%	4.4%	1,670	1,700	4.1%	1,640	3.9%	4.3%	1,231	438	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	3,940	4,000	4.2%	3,880	4.0%	4.4%	3,980	4,040	4.1%	3,920	3.9%	4.3%	2,994	985	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	755	767	4.1%	743	3.9%	4.3%	770	782	4.0%	758	3.8%	4.2%	557	212	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	1,740	1,770	4.1%	1,700	3.9%	4.3%	1,770	1,800	4.0%	1,740	3.8%	4.2%	1,330	439	森井総合鑑定株式会社		
17	コンフォリア西麻布	755	927	940	4.1%	914	3.9%	4.3%	938	950	4.1%	925	3.9%	4.3%	730	207	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	1,510	1,540	4.0%	1,490	4.1%	4.2%	1,550	1,580	3.9%	1,530	4.0%	4.1%	1,065	484	株式会社谷澤総合鑑定所		
19	コンフォリア南青山DEUX	248	403	411	4.1%	400	4.2%	4.3%	411	421	4.0%	406	4.1%	4.2%	255	155	株式会社谷澤総合鑑定所		
20	コンフォリア西早稲田	1,685	2,080	2,120	4.1%	2,040	3.9%	4.3%	2,130	2,160	4.0%	2,090	3.8%	4.2%	1,608	521	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%	666	675	4.2%	662	4.0%	4.4%	526	139	大和不動産鑑定株式会社		
22	コンフォリア千石	1,219	1,690	1,710	4.5%	1,670	4.3%	4.7%	1,690	1,710	4.5%	1,670	4.3%	4.7%	1,249	440	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	1,370	1,390	3.9%	1,340	3.7%	4.1%	1,370	1,390	3.9%	1,350	3.7%	4.1%	921	448	日本ヴァリュアーズ株式会社		
26	コンフォリア原宿	3,629	4,600	4,670	4.1%	4,520	3.9%	4.3%	4,700	4,780	4.0%	4,620	3.8%	4.2%	3,581	1,118	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	681	4.3%	667	4.1%	4.5%	672	681	4.3%	668	4.1%	4.5%	572	99	大和不動産鑑定株式会社		
29	コンフォリア両国石原	651	796	790	4.3%	802	4.4%	4.5%	812	807	4.2%	817	4.3%	4.4%	619	192	森井総合鑑定株式会社		
30	コンフォリア三田ノース	850	1,100	1,110	3.9%	1,080	3.7%	4.1%	1,050	1,070	3.9%	1,030	3.7%	4.1%	863	186	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	3,250	3,300	4.3%	3,200	4.1%	4.5%	3,340	3,390	4.2%	3,290	4.0%	4.4%	2,567	772	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%	990	4.1%	4.5%	1,020	1,030	4.2%	1,000	4.0%	4.4%	852	167	一般財団法人日本不動産研究所		
33	コンフォリア押上	714	825	836	4.4%	813	4.2%	4.6%	846	858	4.3%	834	4.1%	4.5%	698	147	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	879	891	4.4%	866	4.2%	4.6%	893	906	4.3%	880	4.1%	4.5%	745	147	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	995	1,010	4.3%	980	4.1%	4.5%	1,010	1,030	4.2%	999	4.0%	4.4%	839	170	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%	3,020	3,060	4.2%	2,970	4.0%	4.4%	2,545	474	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	1,580	1,600	4.1%	1,560	3.9%	4.3%	1,590	1,610	4.1%	1,570	3.9%	4.3%	1,181	408	日本ヴァリュアーズ株式会社		

鑑定評価一覧



物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第15期末						第16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16期末保有物件																	
38	コンフォリア三宿	1,874	2,480	2,520	3.9%	2,440	3.7%	4.1%	2,480	2,520	3.9%	2,440	3.7%	4.1%	1,808	671	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	1,470	1,490	4.1%	1,450	3.9%	4.3%	1,510	1,530	4.0%	1,480	3.8%	4.2%	1,120	389	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	1,070	1,090	4.2%	1,050	4.0%	4.4%	1,100	1,120	4.1%	1,080	3.9%	4.3%	806	293	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	5,250	4.5%	5,170	4.3%	4.7%	5,210	5,260	4.5%	5,190	4.3%	4.7%	3,750	1,459	大和不動産鑑定株式会社
43	コンフォリア両国DEUX	1,014	1,240	1,250	4.3%	1,220	4.1%	4.5%	1,280	1,300	4.2%	1,260	4.0%	4.4%	1,014	265	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	4.3%	1,360	4.1%	4.5%	1,390	1,410	4.2%	1,360	4.0%	4.4%	1,186	203	一般財団法人日本不動産研究所
45	コンフォリア町屋	594	843	854	4.5%	831	4.3%	4.7%	865	877	4.4%	852	4.2%	4.6%	595	269	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	725	735	4.8%	715	4.6%	5.0%	740	751	4.7%	728	4.5%	4.9%	603	136	一般財団法人日本不動産研究所
47	コンフォリア谷塚	626	688	694	5.3%	681	5.1%	5.5%	698	705	5.2%	691	5.0%	5.4%	616	81	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	1,560	1,580	4.0%	1,530	3.8%	4.2%	1,590	1,610	3.9%	1,560	3.7%	4.1%	1,316	273	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	2,470	2,500	4.2%	2,430	4.0%	4.4%	2,520	2,560	4.1%	2,480	3.9%	4.3%	2,081	438	一般財団法人日本不動産研究所
50	コンフォリア愛宕	826	941	957	4.1%	924	3.9%	4.3%	958	975	4.0%	941	3.8%	4.2%	816	141	森井総合鑑定株式会社
51	コンフォリア浅草橋	2,680	3,380	3,420	4.3%	3,360	4.1%	4.5%	3,380	3,420	4.3%	3,360	4.1%	4.5%	2,589	790	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	1,560	1,590	4.3%	1,550	4.1%	4.5%	1,560	1,590	4.3%	1,550	4.1%	4.5%	1,200	359	大和不動産鑑定株式会社
53	コンフォリア豊洲	3,096	3,610	3,660	4.2%	3,550	4.0%	4.4%	3,610	3,660	4.2%	3,550	4.0%	4.4%	2,991	618	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	2,870	2,910	4.6%	2,830	4.4%	4.8%	2,790	2,830	4.5%	2,740	4.3%	4.7%	2,317	472	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%	982	994	4.6%	977	4.4%	4.8%	944	37	大和不動産鑑定株式会社
56	コンフォリア九段	1,280	1,530	1,550	4.0%	1,500	3.8%	4.2%	1,520	1,550	3.9%	1,490	3.7%	4.1%	1,266	253	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	1,310	1,330	4.2%	1,290	4.0%	4.4%	1,310	1,330	4.1%	1,280	3.9%	4.3%	1,084	225	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	2,150	2,190	4.1%	2,110	3.9%	4.3%	2,110	2,150	4.0%	2,070	3.8%	4.2%	1,809	300	森井総合鑑定株式会社
59	コンフォリア赤坂	1,945	2,470	2,510	4.0%	2,430	3.8%	4.2%	2,540	2,580	3.9%	2,500	3.7%	4.1%	1,928	611	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	3,750	3,810	4.1%	3,680	3.9%	4.3%	3,720	3,780	4.0%	3,650	3.8%	4.2%	3,118	601	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	1,880	1,900	4.4%	1,850	4.2%	4.6%	1,860	1,890	4.3%	1,830	4.1%	4.5%	1,535	324	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	1,250	1,270	4.1%	1,230	3.9%	4.3%	1,240	1,260	4.0%	1,210	3.8%	4.2%	1,086	153	森井総合鑑定株式会社
63	コンフォリア春日富坂	2,912	3,430	3,480	4.1%	3,370	3.9%	4.3%	3,500	3,560	4.0%	3,440	3.8%	4.2%	2,860	639	森井総合鑑定株式会社
64	コンフォリア本駒込	1,344	1,650	1,670	4.2%	1,620	4.0%	4.4%	1,690	1,710	4.1%	1,660	3.9%	4.3%	1,314	375	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	1,760	1,790	4.2%	1,730	4.0%	4.4%	1,810	1,840	4.1%	1,770	3.9%	4.3%	1,487	322	森井総合鑑定株式会社
66	コンフォリア木場公園	956	1,110	1,130	4.2%	1,090	4.0%	4.4%	1,130	1,150	4.1%	1,110	3.9%	4.3%	931	198	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%	2,430	2,460	4.2%	2,410	4.0%	4.4%	1,976	453	大和不動産鑑定株式会社
68	コンフォリア西馬込	990	1,120	1,130	4.4%	1,100	4.2%	4.6%	1,130	1,140	4.3%	1,110	4.1%	4.5%	977	152	一般財団法人日本不動産研究所
69	コンフォリア北参道	4,268	5,000	5,080	4.2%	4,920	4.0%	4.4%	5,000	5,080	4.2%	4,910	4.0%	4.4%	4,236	763	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	1,810	1,830	4.2%	1,780	4.0%	4.4%	1,850	1,880	4.1%	1,820	3.9%	4.3%	1,600	249	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	2,200	2,230	4.2%	2,180	4.0%	4.4%	2,200	2,230	4.2%	2,190	4.0%	4.4%	1,772	427	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	2,190	2,230	3.9%	2,150	3.7%	4.1%	2,200	2,230	3.9%	2,160	3.7%	4.1%	1,778	421	日本ヴァリュアーズ株式会社

物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第15期末						第16期末						② (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16期末保有物件																	
73	コンフォリア市谷柳町	1,623	1,910	1,940	4.1%	1,870	3.9%	4.3%	1,970	2,000	4.0%	1,930	3.8%	4.2%	1,602	367	森井総合鑑定株式会社
74	コンフォリア神楽坂	736	862	878	4.0%	846	3.8%	4.2%	883	898	3.9%	868	3.7%	4.1%	724	158	森井総合鑑定株式会社
75	コンフォリア東池袋EAST	1,712	2,300	2,330	4.3%	2,270	4.1%	4.5%	2,380	2,410	4.2%	2,340	4.0%	4.4%	1,677	702	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	1,330	1,350	4.2%	1,310	4.0%	4.4%	1,370	1,390	4.1%	1,350	3.9%	4.3%	1,149	220	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	1,240	1,260	4.6%	1,220	4.4%	4.8%	1,260	1,280	4.5%	1,240	4.3%	4.7%	1,051	208	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	1,810	1,820	4.9%	1,800	4.7%	5.1%	1,810	1,820	4.9%	1,800	4.7%	5.1%	1,672	137	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%	1,034	45	大和不動産鑑定株式会社
80	コンフォリア二番町	1,621	1,850	1,880	4.0%	1,820	3.8%	4.2%	1,910	1,940	3.9%	1,870	3.7%	4.1%	1,631	278	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	1,710	1,730	4.2%	1,680	4.0%	4.4%	1,750	1,780	4.1%	1,720	3.9%	4.3%	1,707	42	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	5,310	5,400	4.0%	5,220	3.8%	4.2%	5,340	5,430	4.0%	5,240	3.8%	4.2%	5,187	152	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	1,600	1,630	4.0%	1,570	3.8%	4.2%	1,630	1,660	3.9%	1,600	3.7%	4.1%	1,491	138	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%	2,160	2,190	4.2%	2,150	4.0%	4.4%	1,970	189	大和不動産鑑定株式会社
85	コンフォリア田町	3,272	3,600	3,650	4.2%	3,540	4.0%	4.4%	3,680	3,730	4.1%	3,620	3.9%	4.3%	3,395	284	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	1,650	4.0%	1,610	3.8%	4.2%	1,480	139	大和不動産鑑定株式会社
87	コンフォリア錦糸町	1,042	1,170	1,180	4.3%	1,150	4.1%	4.5%	1,210	1,220	4.2%	1,190	4.0%	4.4%	1,053	156	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	4,880	4,960	4.3%	4,850	4.1%	4.5%	4,880	4,960	4.3%	4,850	4.1%	4.5%	4,660	219	大和不動産鑑定株式会社
89	コンフォリア東品川	1,510	1,680	1,700	4.5%	1,660	4.3%	4.7%	1,680	1,700	4.5%	1,660	4.3%	4.7%	1,544	135	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	863	875	4.1%	850	3.9%	4.3%	879	892	4.0%	866	3.8%	4.2%	854	24	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%	1,076	23	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	1,520	4.1%	1,490	3.9%	4.3%	1,500	1,520	4.1%	1,490	3.9%	4.3%	1,417	82	大和不動産鑑定株式会社
93	コンフォリア神楽坂DEUX	1,245	1,370	1,380	4.1%	1,350	3.9%	4.3%	1,400	1,420	4.0%	1,380	3.8%	4.2%	1,256	143	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	4,140	4,200	4.4%	4,070	4.2%	4.6%	4,200	4,260	4.3%	4,130	4.1%	4.5%	3,971	228	森井総合鑑定株式会社
95	コンフォリア北三条	660	958	965	5.0%	955	5.1%	5.2%	981	991	4.9%	977	5.0%	5.1%	675	305	株式会社谷澤総合鑑定所
96	コンフォリア麻布EAST	1,900	2,800	2,840	4.0%	2,750	3.8%	4.2%	2,870	2,910	3.9%	2,820	3.7%	4.1%	1,926	943	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	1,550	1,560	5.0%	1,530	3.9%	5.8%	1,570	1,580	5.0%	1,560	3.8%	5.8%	1,524	45	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	15,000	15,200	4.7%	14,800	3.7%	5.6%	15,200	15,500	4.6%	14,900	3.6%	5.6%	13,552	1,647	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	2,200	2,240	4.2%	2,180	4.3%	4.4%	2,250	2,290	4.1%	2,230	4.2%	4.3%	2,250	▲ 0	株式会社谷澤総合鑑定所
100	コンフォリア大森トロワ	866	905	909	4.4%	900	4.1%	4.5%	920	924	4.3%	915	4.0%	4.4%	925	▲ 5	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	5.0%	1,260	4.8%	5.2%	1,290	1,300	4.9%	1,270	4.7%	5.1%	1,326	▲ 36	一般財団法人日本不動産研究所
102	コンフォリア扇町	1,435	1,540	1,560	4.4%	1,510	4.2%	4.6%	1,540	1,560	4.4%	1,510	4.2%	4.6%	1,521	18	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%	991	▲ 21	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%	4,710	4,780	4.1%	4,640	3.9%	4.3%	4,515	194	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	900	919	4.1%	880	3.9%	4.3%	901	920	4.0%	882	3.8%	4.2%	939	▲ 38	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%	1,410	1,440	4.0%	1,390	4.1%	4.2%	1,403	6	株式会社谷澤総合鑑定所

物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第15期末						第16期末						② 簿価 (百万円)	①ー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16期末保有物件																	
107	コンフォリア蒲田	5,721	5,880	5,960	4.2%	5,790	4.0%	4.4%	6,070	6,160	4.1%	5,970	3.9%	4.3%	5,851	218	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	1,260	4.4%	1,240	4.1%	4.6%	1,250	1,260	4.4%	1,240	4.1%	4.6%	1,280	▲ 30	大和不動産鑑定株式会社
109	コンフォリア心斎橋EAST	1,980	2,010	2,030	4.5%	1,980	4.3%	4.7%	2,010	2,030	4.4%	1,980	4.2%	4.6%	2,047	▲ 37	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	1,620	4.5%	1,570	4.3%	4.7%	1,620	1,640	4.4%	1,600	4.2%	4.6%	1,613	6	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%	1,340	1,350	4.5%	1,320	4.3%	4.7%	1,334	5	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%	994	998	4.6%	990	4.3%	4.7%	1,047	▲ 53	一般財団法人日本不動産研究所
113	コンフォリア芝浦	1,065	1,150	1,170	3.9%	1,120	3.7%	4.1%	1,150	1,170	3.9%	1,120	3.7%	4.1%	1,136	13	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	-	-	-	-	-	-	2,230	2,280	4.3%	2,210	4.1%	4.5%	2,246	▲ 16	大和不動産鑑定株式会社
115	コンフォリア池尻	1,313	-	-	-	-	-	-	1,400	1,430	4.0%	1,370	3.8%	4.2%	1,391	8	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	-	-	-	-	-	-	2,690	2,720	4.2%	2,670	4.3%	4.4%	2,696	▲ 6	株式会社谷澤総合鑑定所
117	コンフォリア北浜	1,719	-	-	-	-	-	-	1,780	1,800	4.4%	1,750	4.2%	4.6%	1,778	1	森井総合鑑定株式会社
118	コンフォリア赤羽岩淵	2,500	-	-	-	-	-	-	2,520	2,580	4.3%	2,450	4.1%	4.5%	2,646	▲ 126	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	-	-	-	-	-	-	1,680	1,720	4.2%	1,640	4.0%	4.4%	1,777	▲ 97	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	-	-	-	-	-	-	2,300	2,350	3.9%	2,280	3.7%	4.1%	2,290	9	大和不動産鑑定株式会社
121	カレッジスクエア八幡山	880	-	-	-	-	-	-	890	908	4.1%	882	4.2%	4.3%	914	▲ 24	株式会社谷澤総合鑑定所
	ポートフォリオ 計	202,182	218,900	221,926		215,813			236,899	240,442		233,404			202,842	34,056	

稼働率・賃料単価推移



投資エリア	項目	第14期						第15期						第16期					
		2017年2月	2017年3月	2017年4月	2017年5月	2017年6月	2017年7月	2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月	2018年7月
ポートフォリオ全体	物件数	109	109	109	109	110	110	111	111	111	111	111	111	115	117	117	118	117	117
	賃貸可能戸数	8,073戸	8,073戸	8,073戸	8,073戸	8,129戸	8,129戸	8,168戸	8,168戸	8,168戸	8,168戸	8,168戸	8,168戸	8,444戸	8,590戸	8,590戸	8,636戸	8,612戸	8,612戸
	賃料単価	13,030円/坪	13,031円/坪	13,055円/坪	13,056円/坪	13,072円/坪	13,085円/坪	13,096円/坪	13,103円/坪	13,115円/坪	13,128円/坪	13,134円/坪	13,147円/坪	13,162円/坪	13,117円/坪	13,136円/坪	13,137円/坪	13,179円/坪	13,205円/坪
	稼働率	96.9%	97.0%	96.0%	95.5%	95.7%	96.1%	96.4%	97.1%	96.9%	96.7%	96.4%	96.7%	97.2%	96.6%	96.1%	95.7%	96.2%	96.6%

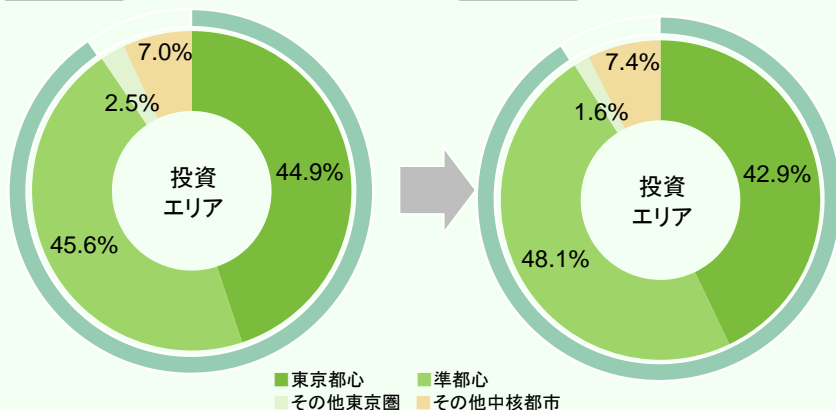
投資エリア	項目	第14期						第15期						第16期					
		2017年2月	2017年3月	2017年4月	2017年5月	2017年6月	2017年7月	2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月	2018年7月
東京都心	物件数	42	42	42	42	42	42	43	43	43	43	43	43	43	44	44	44	44	44
	賃貸可能戸数	3,165戸	3,165戸	3,165戸	3,165戸	3,165戸	3,165戸	3,204戸	3,204戸	3,204戸	3,204戸	3,204戸	3,204戸	3,204戸	3,269戸	3,269戸	3,269戸	3,269戸	3,269戸
	賃料単価	14,606円/坪	14,617円/坪	14,635円/坪	14,639円/坪	14,662円/坪	14,688円/坪	14,697円/坪	14,706円/坪	14,716円/坪	14,726円/坪	14,755円/坪	14,774円/坪	14,791円/坪	14,822円/坪	14,849円/坪	14,873円/坪	14,904円/坪	14,927円/坪
	稼働率	96.9%	96.6%	95.9%	95.2%	95.4%	95.8%	96.1%	96.7%	96.7%	96.7%	96.1%	96.4%	97.3%	95.9%	95.6%	95.6%	96.1%	96.8%
準都心	物件数	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	56	58	58	59	59	59
	賃貸可能戸数	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	3,858戸	4,050戸	4,191戸	4,191戸	4,237戸	4,237戸	4,237戸
	賃料単価	12,514円/坪	12,519円/坪	12,549円/坪	12,553円/坪	12,564円/坪	12,573円/坪	12,571円/坪	12,574円/坪	12,582円/坪	12,597円/坪	12,606円/坪	12,612円/坪	12,672円/坪	12,545円/坪	12,544円/坪	12,523円/坪	12,528円/坪	12,554円/坪
	稼働率	97.3%	97.6%	96.3%	96.1%	96.3%	96.7%	97.1%	97.8%	97.6%	97.2%	97.0%	97.2%	97.7%	97.5%	96.8%	95.8%	96.3%	96.7%
その他 東京圏	物件数	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	5	5	4	4
	賃貸可能戸数	230戸	230戸	230戸	230戸	286戸	286戸	286戸	286戸	286戸	286戸	286戸	286戸	286戸	226戸	226戸	226戸	202戸	202戸
	賃料単価	9,302円/坪	9,285円/坪	9,264円/坪	9,258円/坪	9,611円/坪	9,632円/坪	9,642円/坪	9,669円/坪	9,658円/坪	9,673円/坪	9,646円/坪	9,651円/坪	9,645円/坪	9,197円/坪	9,202円/坪	9,215円/坪	9,491円/坪	9,507円/坪
	稼働率	95.3%	97.2%	96.1%	96.6%	97.0%	97.1%	96.0%	94.8%	94.4%	94.6%	94.9%	95.6%	96.3%	98.7%	99.7%	98.1%	97.2%	95.6%
その他 中核都市	物件数	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10
	賃貸可能戸数	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	820戸	904戸	904戸	904戸	904戸	904戸	904戸
	賃料単価	8,678円/坪	8,703円/坪	8,713円/坪	8,696円/坪	8,720円/坪	8,713円/坪	8,725円/坪	8,710円/坪	8,740円/坪	8,735円/坪	8,694円/坪	8,695円/坪	8,935円/坪	8,954円/坪	8,987円/坪	8,982円/坪	8,989円/坪	9,004円/坪
	稼働率	95.9%	96.6%	95.4%	94.4%	93.8%	94.9%	95.5%	95.9%	95.9%	95.4%	95.8%	95.7%	95.5%	96.0%	94.6%	95.1%	95.3%	95.9%

■ その他ポートフォリオの状況(全物件)

投資エリア

第15期末 東京23区:90.5%

第16期末 東京23区:91.0%



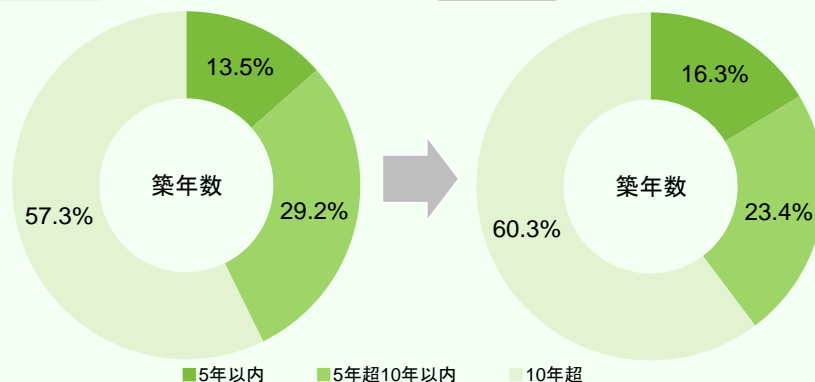
(注1) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

(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。

築年数

第15期末 平均築年数:9.8年

第16期末 平均築年数:9.9年



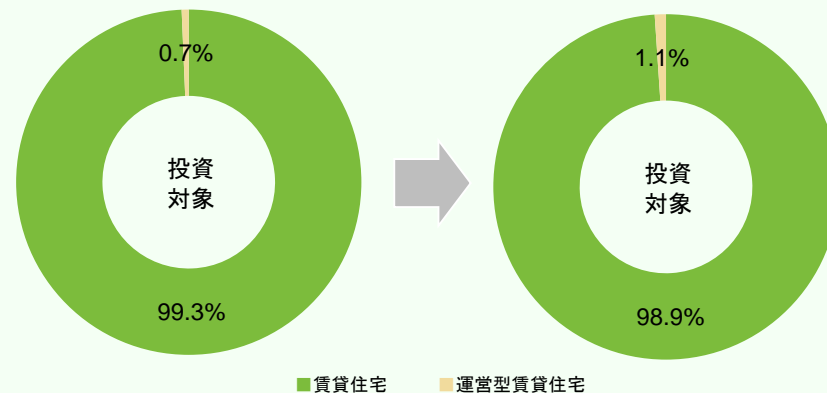
(注4) 上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。

(注5) 「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。

投資対象

第15期末 賃貸住宅比率:99.3%

第16期末 賃貸住宅比率:98.9%

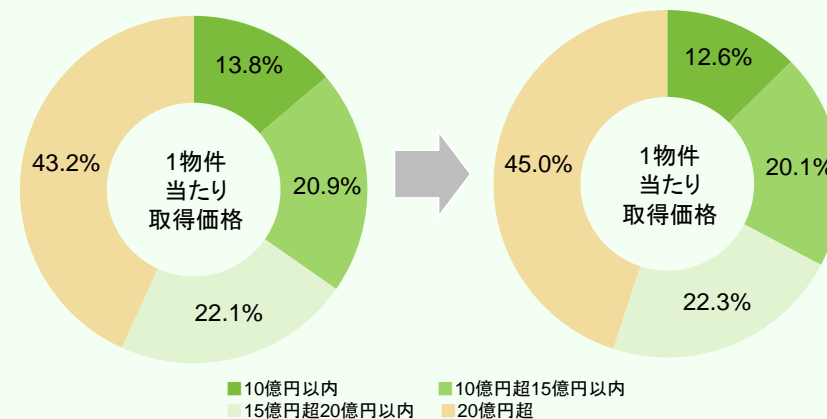


(注3) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

1物件当たり取得価格

第15期末 1物件当たり取得価格:17.0億円

第16期末 1物件当たり取得価格:17.3億円

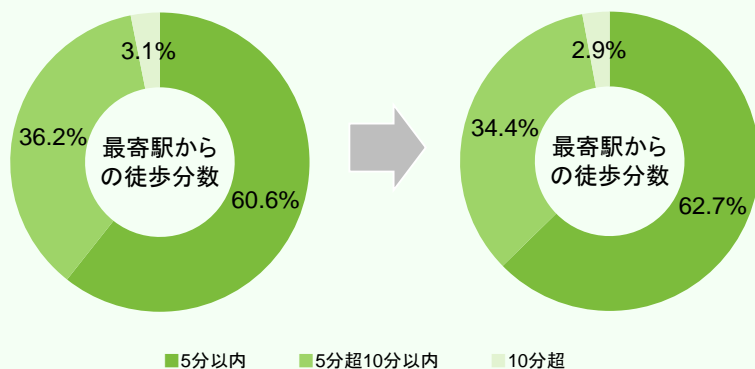


(注6) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

■ 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

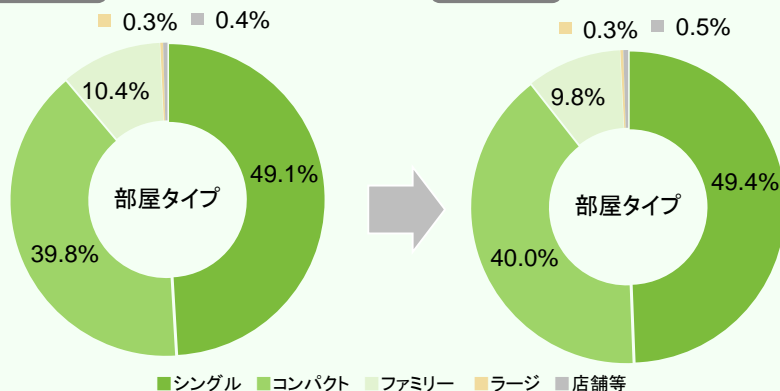
第15期末 平均徒歩分数: 4.9分 第16期末 平均徒歩分数: 4.8分



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

部屋タイプ

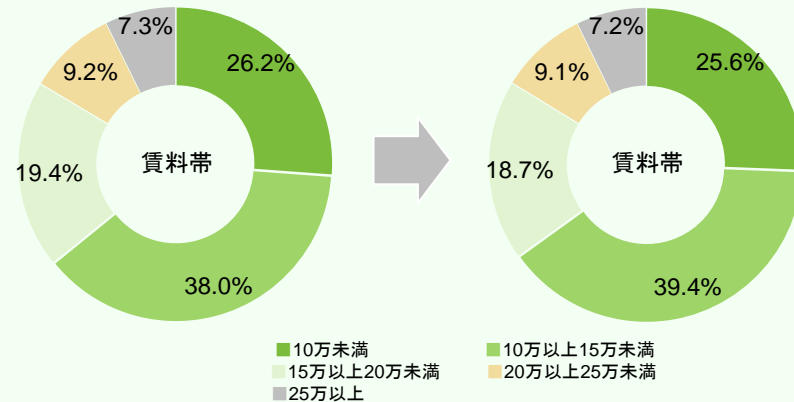
第15期末 シングル・コンパクト: 88.8% 第16期末 シングル・コンパクト: 89.4%



(注4) 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。

賃料帯

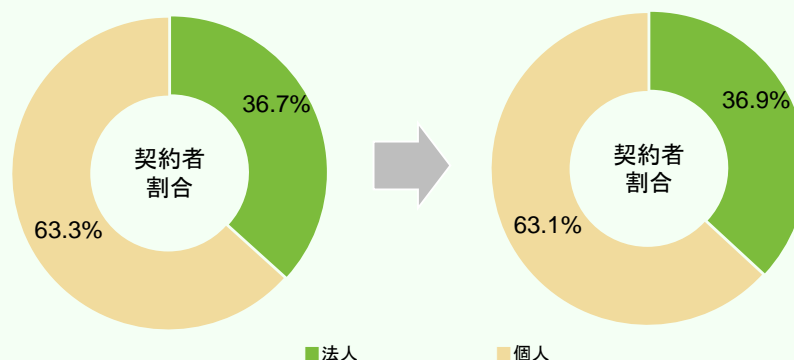
第15期末 1戸当たり賃料: 145,370円 第16期末 1戸当たり賃料: 145,409円



(注3) 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。

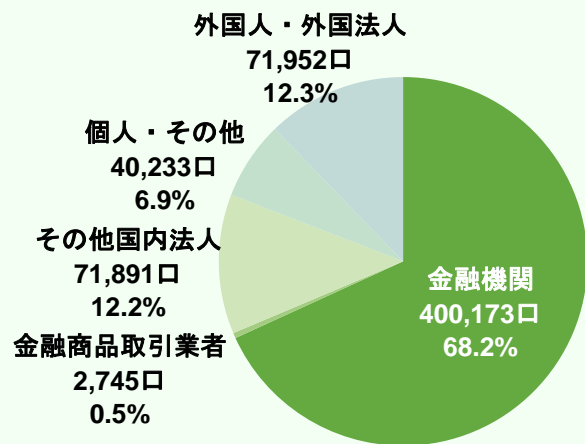
契約者割合

第15期末 法人割合: 36.7% 第16期末 法人割合: 36.9%

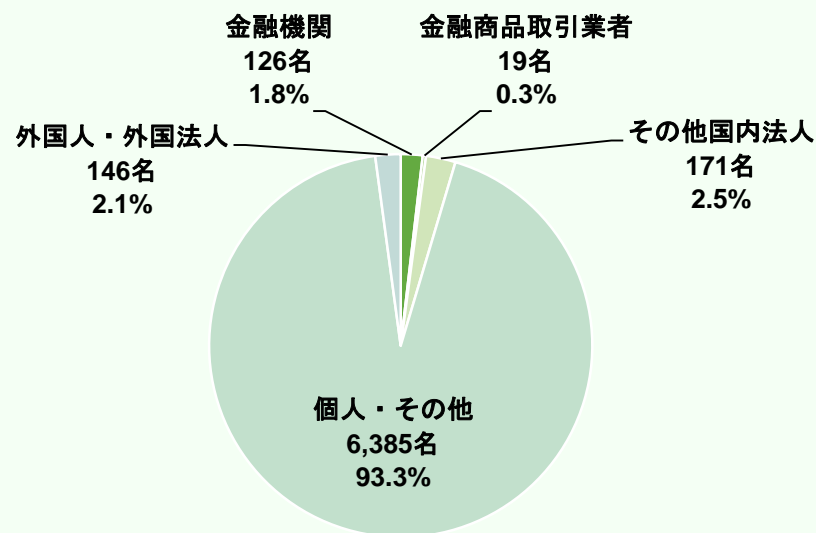


■投資主の状況(第16期末時点)

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)	169,846	28.93
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	78,228	13.32
3	東急不動産株式会社	51,664	8.80
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	22,330	3.80
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,835	2.52
6	三菱UFJ信託銀行株式会社 (常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	10,982	1.87
7	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	9,430	1.60
8	朝日火災海上保険株式会社	8,600	1.46
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	8,356	1.42
10	株式会社群馬銀行	7,339	1.25
	合計	381,610	65.01

(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2018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。

個人投資家に向けた取り組み

- 第16期においては、首都圏6回、地方10回の計16回、約1,000名の個人投資家への説明会を実施

日付	内容	会場
4月12日	証券会社開催合同説明会	東京
4月20日	証券会社開催合同説明会	札幌
4月24日	運用状況報告会	東京
5月16日		名古屋
5月17日	CRR・ADR合同説明会	大阪
5月18日		金沢
5月25日	証券会社開催合同説明会	福岡
6月21日	Jリートキャラバン2018	徳山
6月22日	証券会社開催説明会	新潟
7月 4日	証券会社開催合同説明会	大阪
7月 5日	証券会社開催説明会	西宮
7月 7日	証券会社開催合同説明会	東京
7月20日	証券会社開催説明会	町田
7月23日	証券会社開催説明会	郡山
7月25日	証券会社開催説明会	横浜
7月26日	証券会社開催合同説明会	東京

海外投資家に向けた取り組み

海外IRの拡充

- 当期は19件の海外投資家を訪問。
香港・シンガポールに加え、
台湾の投資家に対するIRを初めて実施。

地域	第15期	第16期
アジア	13件	19件
香港	7件	7件
シンガポール	6件	7件
台湾	—	5件
豪州	5件	—

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～）

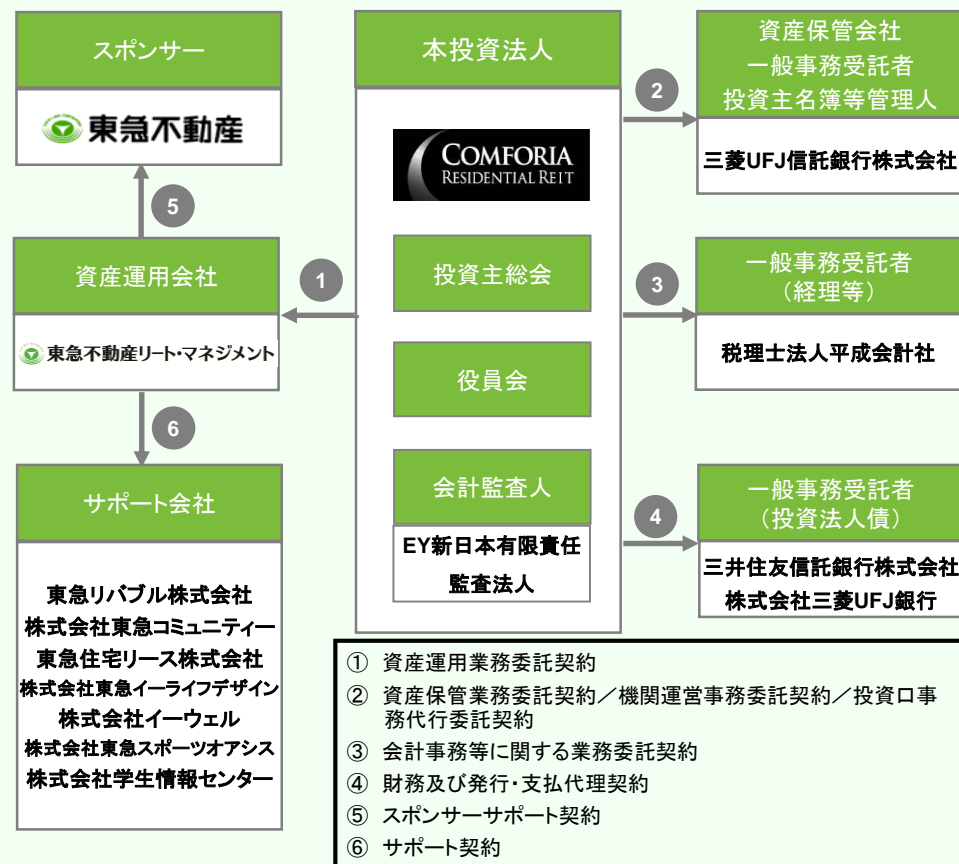
■ 投資法人の概要

概要

- 法人名称 :コンフォリア・レジデンシャル投資法人
(英文名) (Comforia Residential REIT, Inc)
- 所在地 :東京都港区南青山一丁目1番1号
- 役員構成 :執行役員 伊澤 毅洋
監督役員 片岡 義広 (弁護士)
監督役員 山本 浩二 (公認会計士・税理士)
- 沿革

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

仕組み図



■ 資産運用会社の概要

- 2018年4月1日より運用資産の価値向上・維持に向けた体制強化を図ることを目的として、環境技術部を新設

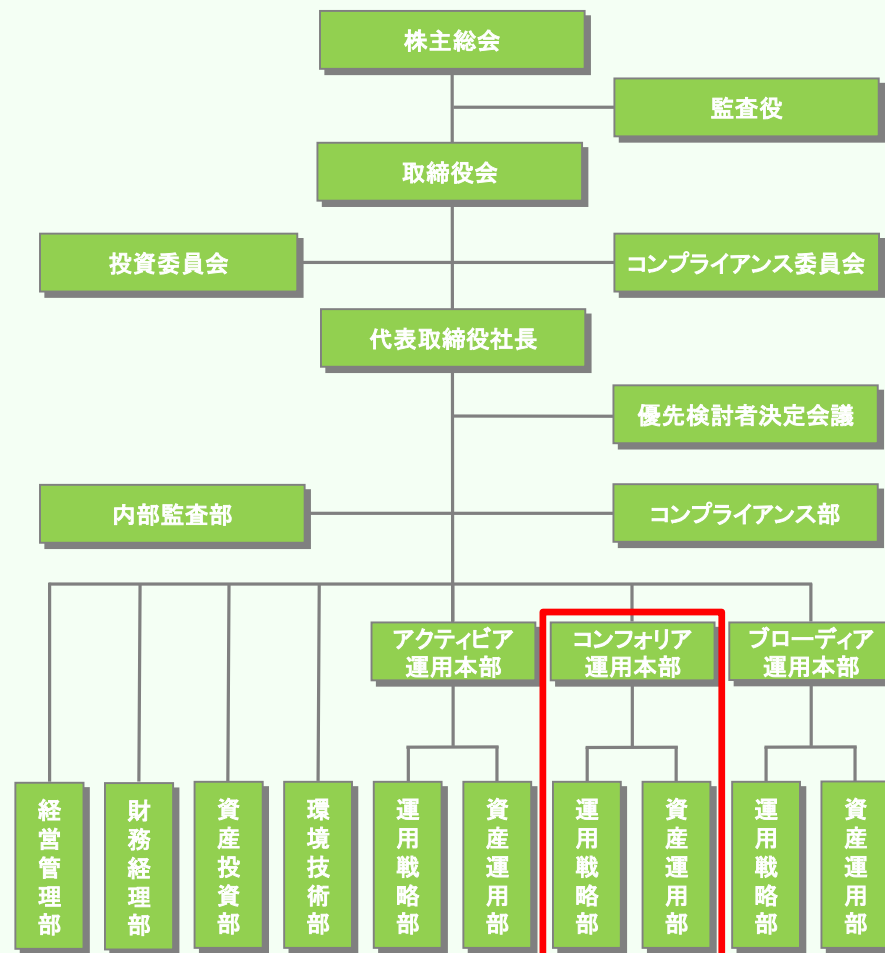
組織概要

- 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 : 92名(常勤)(2018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

- 資格保有者数: (2018年7月末日時点)

資格	保有者数(人)
宅地建物取引士	71
不動産証券化協会認定マスター	44
ビル経営管理士	17
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	4

組織図



(※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	

- 「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。
- 「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

- 「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)「1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。

- 「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
- 「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) ÷ 取得価格
- 「取得余力」 = 各時点における総資産LTV55%までの借入余力
- 「上場日の時価総額」 = 新規上場時の公募価格137,500円(投資口分割前550,000円) × 新規上場時の発行済投資口数269,444口

(※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

(※4)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。