

(2023年3月)

2023年1月期 決算説明資料

第25期：2022年8月1日～2023年1月31日

COMFORIA RESIDENTIAL REIT



th

2013



2014

2016

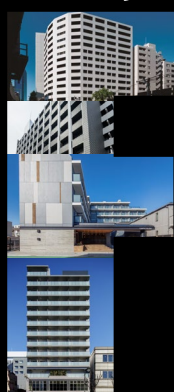


2015

2017



2018



2019



2020



2021

2022

2023



コンフォリア・レジデンシャル投資法人は、おかげさまで上場10周年

本投資法人における投資運用の基本方針である
「安定的な収益の確保と成長性を重視した居住用資産への投資」及び
「東急不動産ホールディングスグループの活用」を推進し、
更なる投資主価値向上を目指してまいります。

Contents



1	決算概要及び業績予想	P.4
2	足許の運用状況	P.9
3	第26期の取り組みについて	P.18
4	更なる成長に向けて	P.21
5	サステナビリティへの取り組み	P.25
6	Appendix	P.30

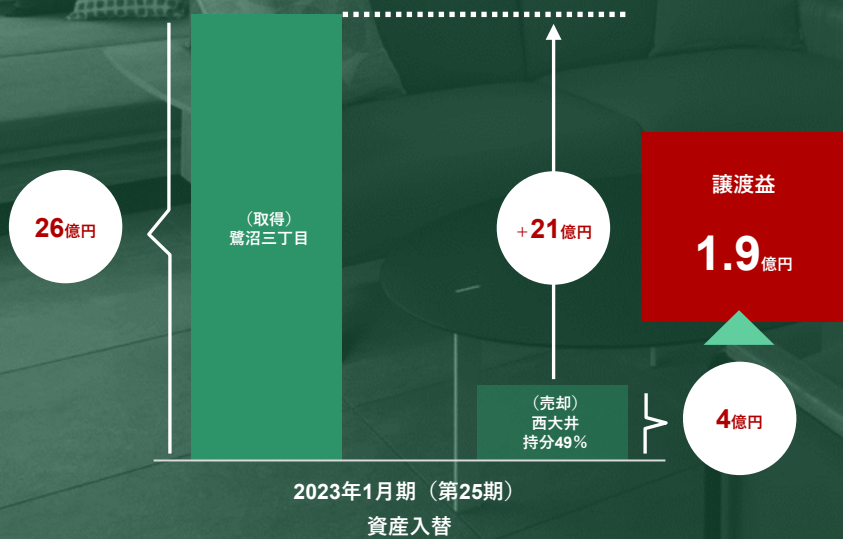


1. 決算概要及び業績予想



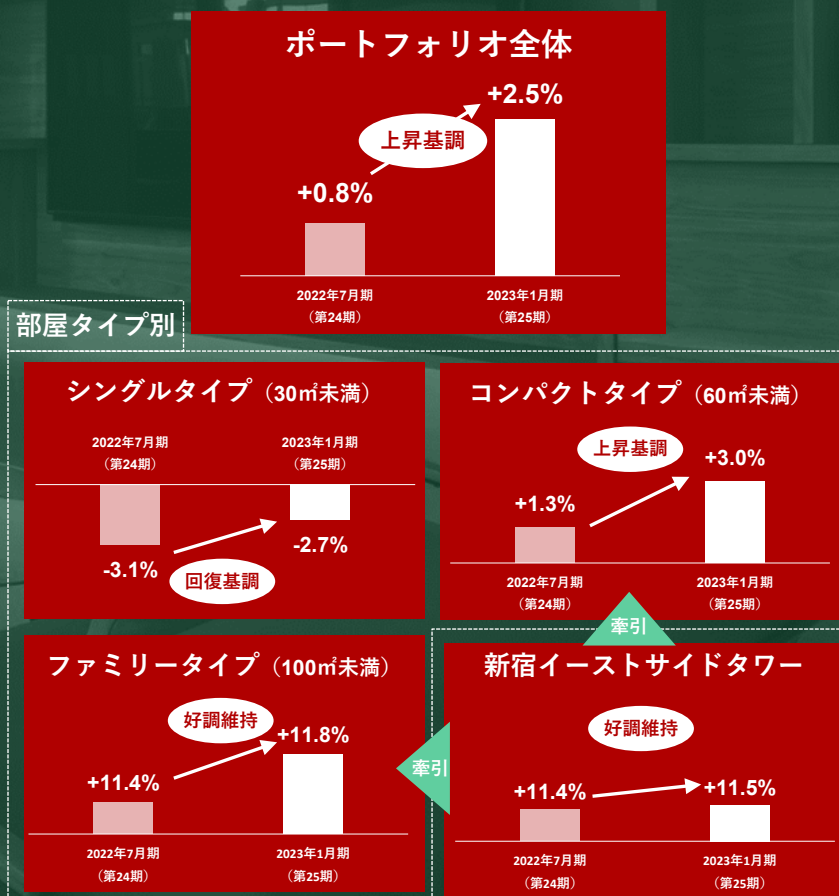
外部成長

資産規模 **2,831** 億円
(取得価格ベース)



内部成長

(入替時賃料変動率)

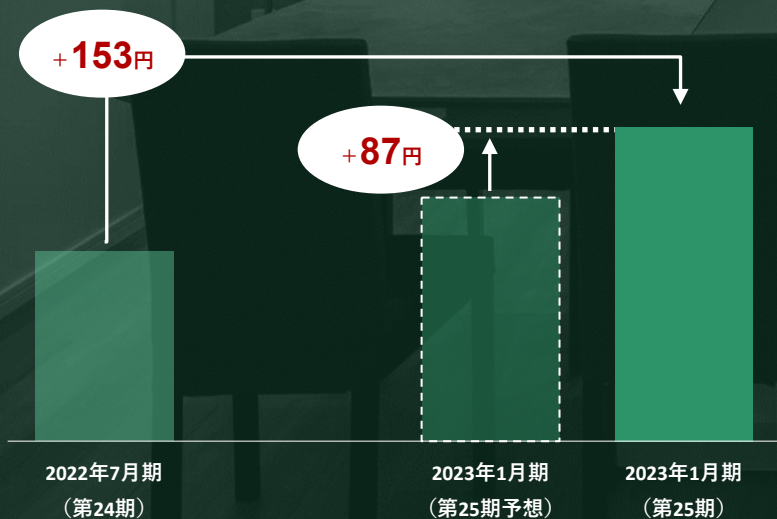


(注) 「入替時賃料変動率」は、入替時の契約賃料変動額合計の従前契約賃料合計に対する比率をいいます。(以下、本資料において同様です。)

1口当たり分配金

5,487円

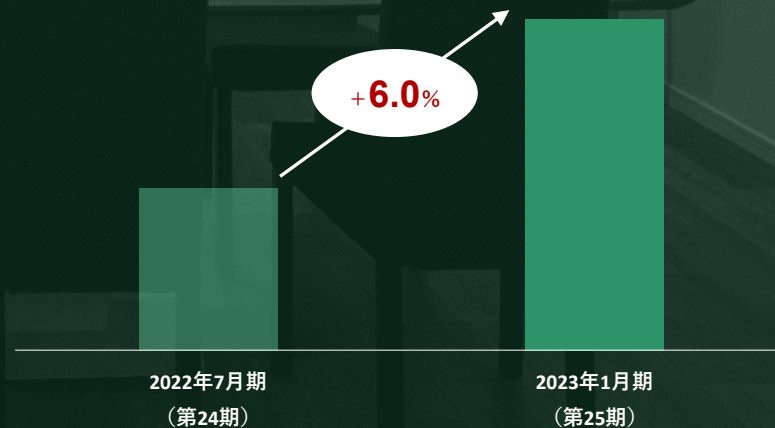
前期比 +153円 / +2.9%
 予想比 +87円 / +1.6%



1口当たりNAV

326,232円

前期比 +18,501円 / +6.0%



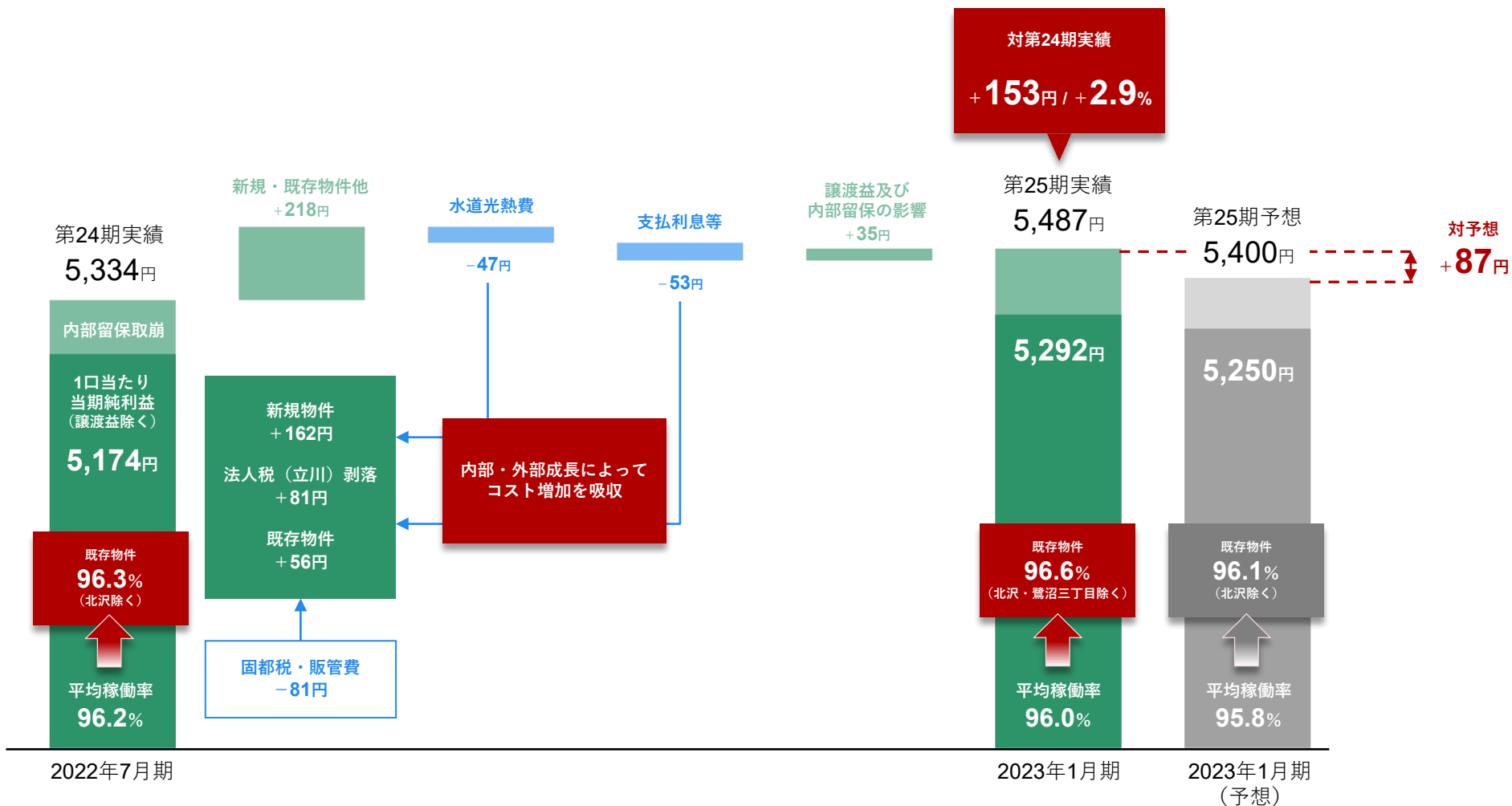
2023年2月、1口当たり分配金+4.6%、LTV -0.5pt引き下げを見込んだ公募増資を実施 (詳細はP.19に記載)

(注) 「1口当たりNAV」の計算方法につきましては、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25期決算実績

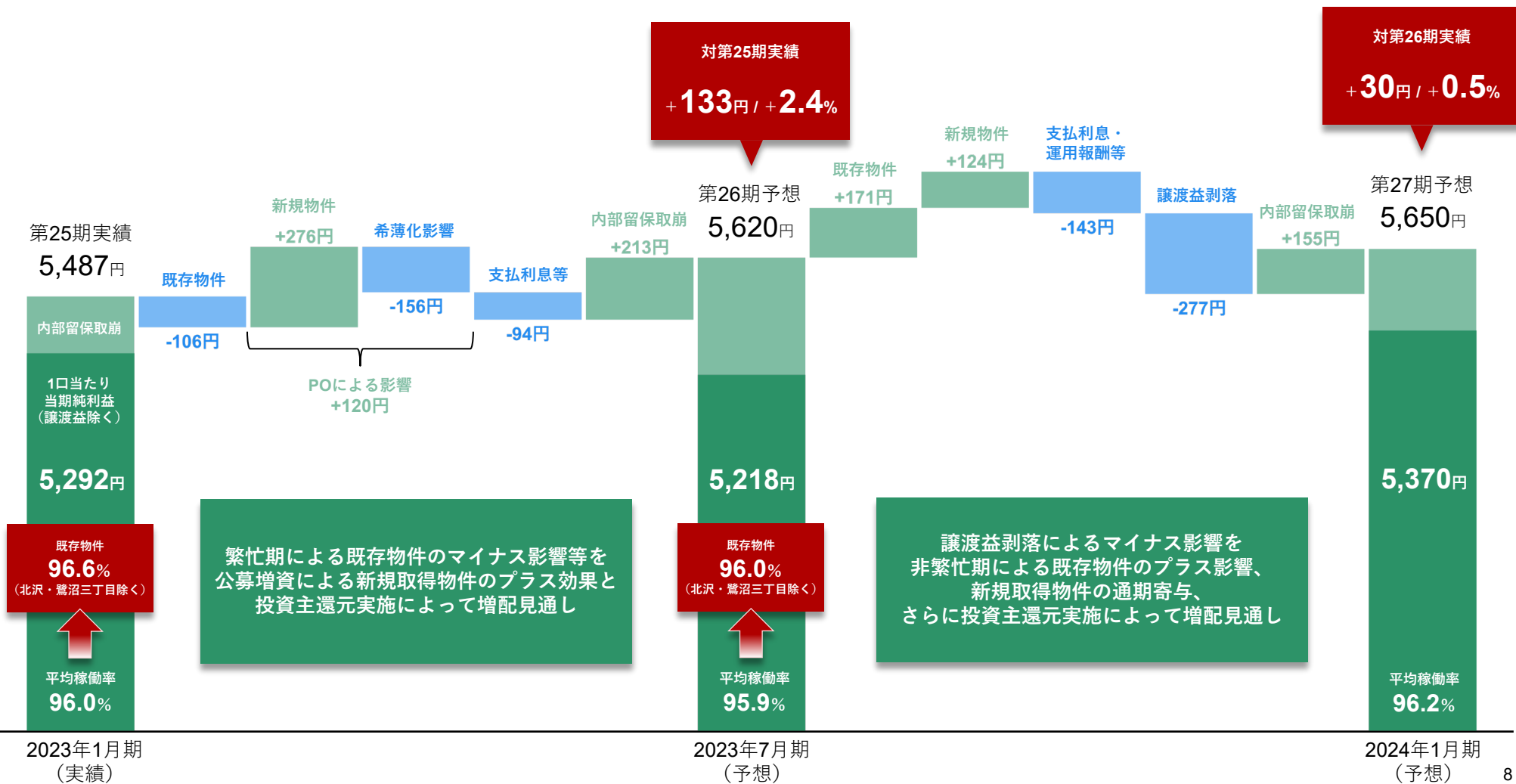
1口当たり分配金の主な変動要因

- ▶ 前期比では、既存物件の稼働率上昇、新規取得物件の通期影響等により、前期実績を**153円**上回って着地
- ▶ 予想比では、既存物件の平均稼働率を0.5pt (96.1%⇒96.6%) 押し上げた結果、**87円**上回って着地



1口当たり分配金の主な変動要因

- ▶ 公募増資を通じた外部成長と西大井売却に伴う還元策により、第26期5,620円/口、第27期5,650円/口と予想（対第25期比+3.0%）
- ▶ エネルギー価格や金利上昇を見込むも、内部・外部成長の両輪で1口当たり当期純利益の成長を見込む

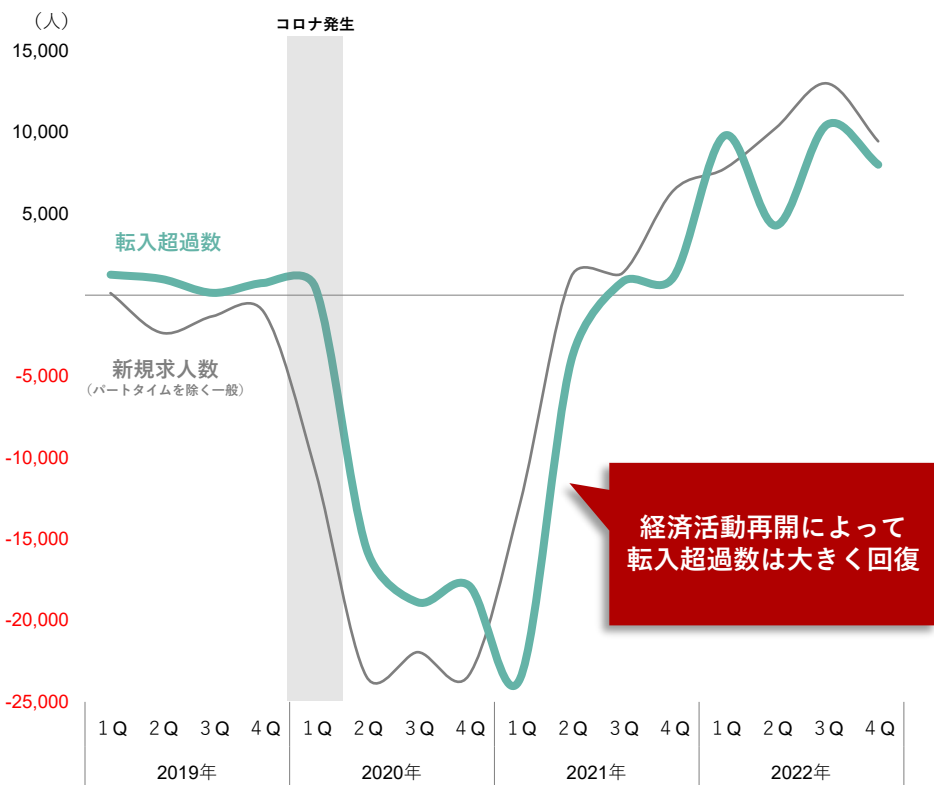


2. 足許の運用状況

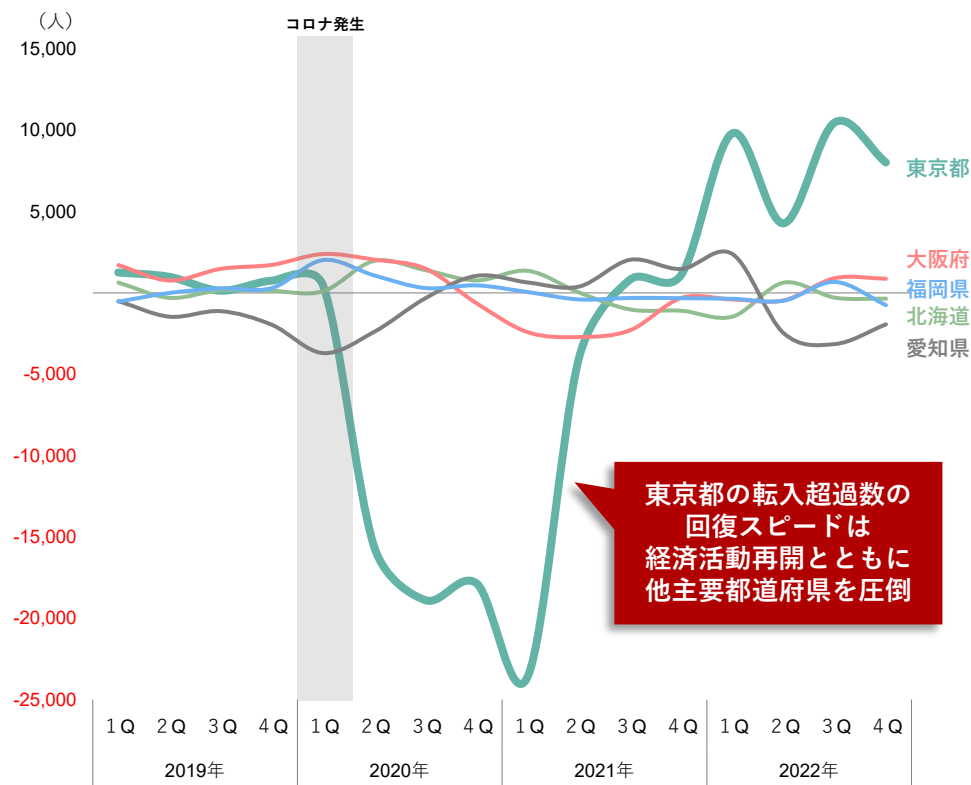
賃貸住宅マーケットの動向と今後の見通し

- ▶ 経済活動の正常化によって、東京都の新規求人数と転入超過数はいずれも大きく回復
- ▶ コロナ収束に伴う都心回帰によって、今後は賃貸住宅における需給バランス改善の見込みあり

① 東京都における転入超過数と新規求人数の前年差推移



② 主要都道府県における転入超過数の前年差推移



(注1) 1Q：1～3月、2Q：4～6月、3Q：7～9月、4Q：10～12月

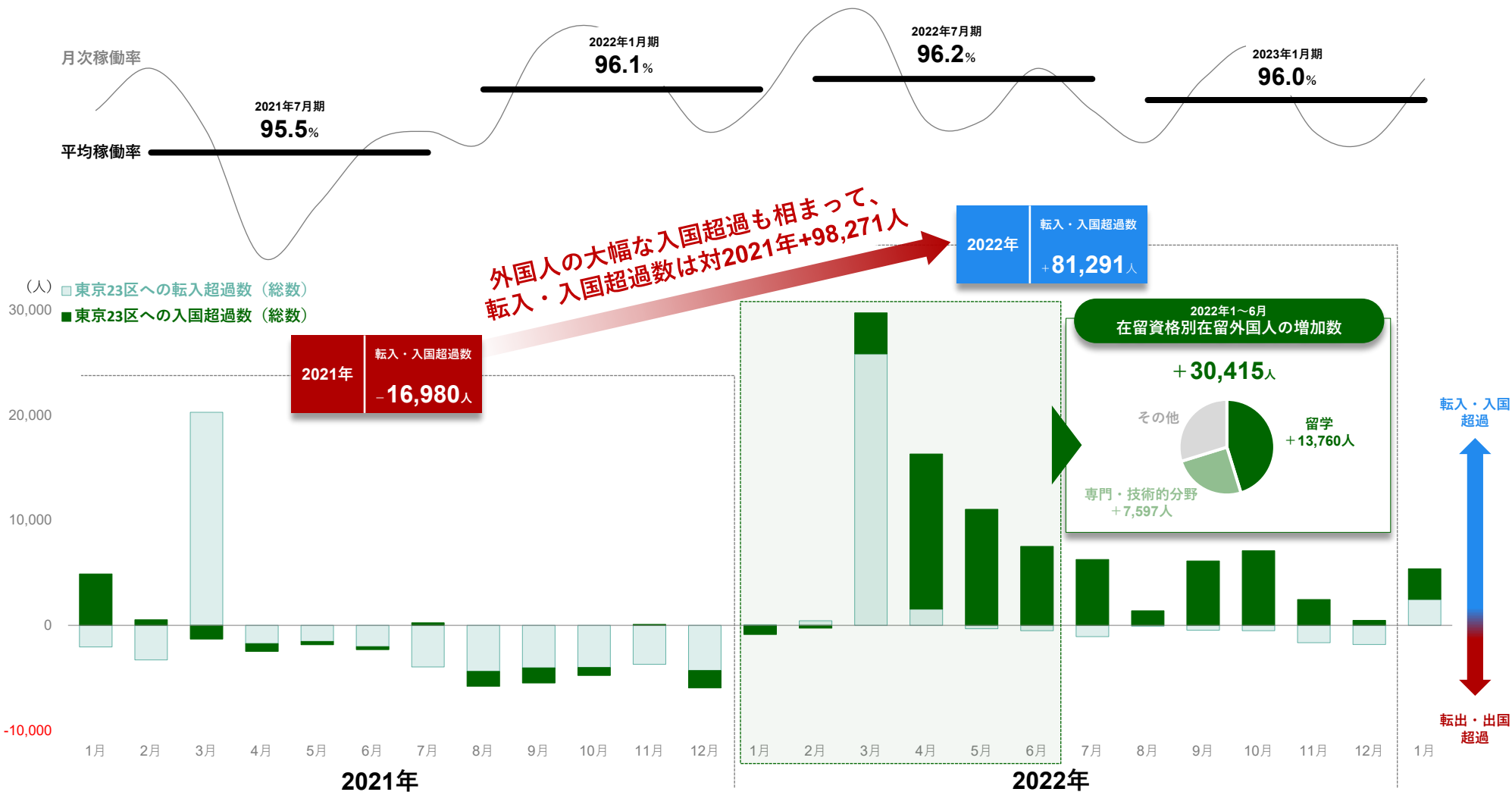
(注2) 転入超過数は総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」、新規求人数は厚生労働省「一般職業紹介状況（職業安定業務統計）」を基に本資産運用会社で作成しています。

(注3) 転入超過数は前年同月差の各四半期合計値の推移を記載しています。

(注4) 新規求人数（パートタイムを除く一般）は前年同月差の各四半期平均値の推移を記載しています。

人口動態と稼働率の動向

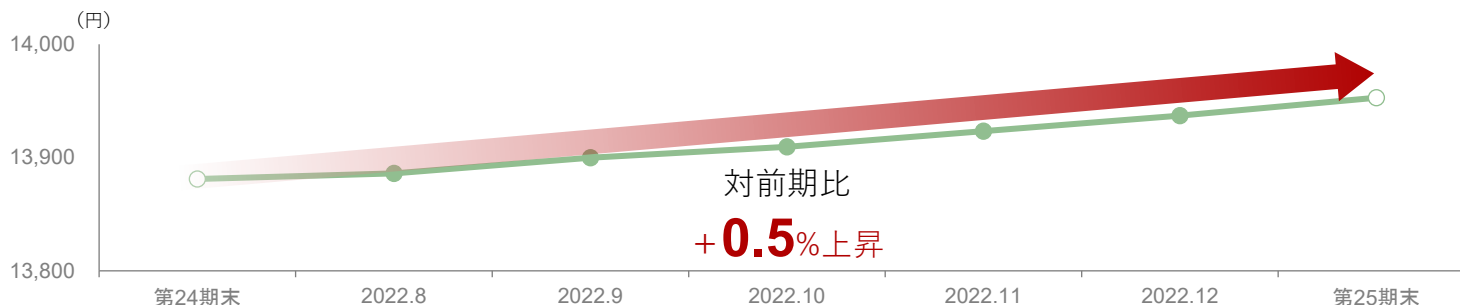
- ▶ 転入・入国超過数は2022年+81,291人と大幅に増加し、需給バランスは改善傾向
- ▶ 平均稼働率は96%台を維持しており、賃料上昇フェーズに移行



(注1) 転入超過数及び入国超過数は総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」、在留資格別在留外国人の増加数は出入国在留管理庁「在留外国人統計」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注2) 在留資格別在留外国人の増加数のうち、専門・技術的分野には在留資格「教授」、「芸術」、「宗教」、「報道」、「高度専門職1号・2号」、「経営・管理」、「法律・会計業務」、「医療」、「研究」、「教育」、「技術・人文知識・国際業務」、「企業内転勤」、「介護」、「興行」、「技能」、「特定技能」が含まれています。

1. 第25期における期中継続保有物件の賃料単価動向（賃貸住宅）



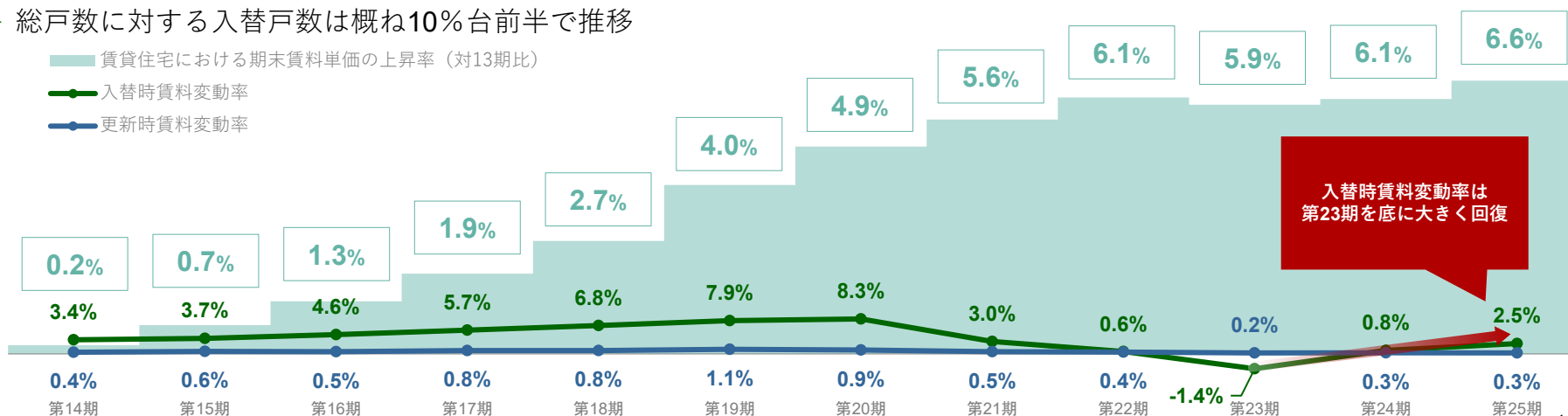
レントギャップ
+1.0%
対前期比
+1.0pt

(注) レントギャップとは、第25期（2023年1月期）の新規成約賃料をマーケット賃料とし、既存テナントがマーケット賃料で成約したと仮定した場合の現行契約賃料との乖離率をいいます。

2. 入替時賃料変動率とポートフォリオ全体の賃料単価変動率の推移

賃貸住宅	第14期 (2017年7月)	第15期 (2018年1月)	第16期 (2018年7月)	第17期 (2019年1月)	第18期 (2019年7月)	第19期 (2020年1月)	第20期 (2020年7月)	第21期 (2021年1月)	第22期 (2021年7月)	第23期 (2022年1月)	第24期 (2022年7月)	第25期 (2023年1月)
総戸数	8,056	8,095	8,493	8,487	8,986	8,903	9,548	9,707	9,925	9,925	10,187	10,225
入替戸数 (対総戸数割合)	963 (12.0%)	843 (10.4%)	1,087 (12.8%)	858 (10.1%)	1,101 (12.3%)	912 (10.2%)	958 (10.0%)	1,151 (11.9%)	1,308 (13.2%)	1,133 (11.4%)	1,341 (13.2%)	1,158 (11.3%)
更新戸数 (対総戸数割合)	1,374 (17.1%)	1,151 (14.2%)	1,991 (23.4%)	1,191 (14.0%)	1,525 (17.0%)	1,255 (14.1%)	2,070 (21.7%)	1,443 (14.9%)	1,606 (16.2%)	1,298 (13.1%)	1,847 (18.1%)	1,584 (15.5%)

総戸数に対する入替戸数は概ね10%台前半で推移

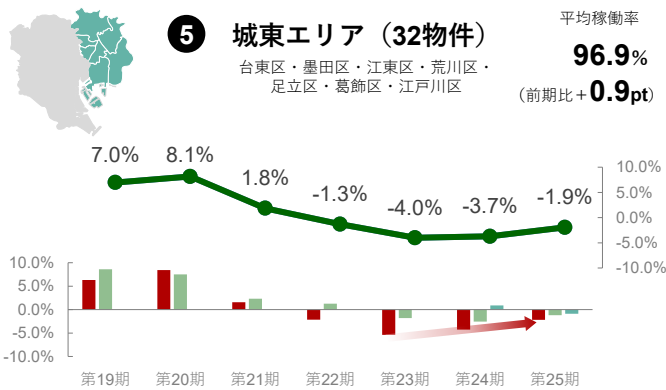
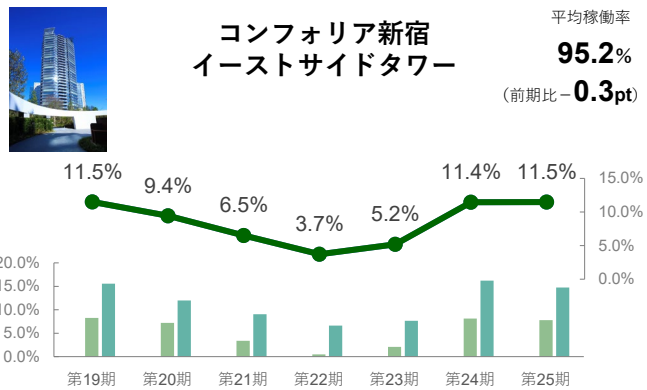
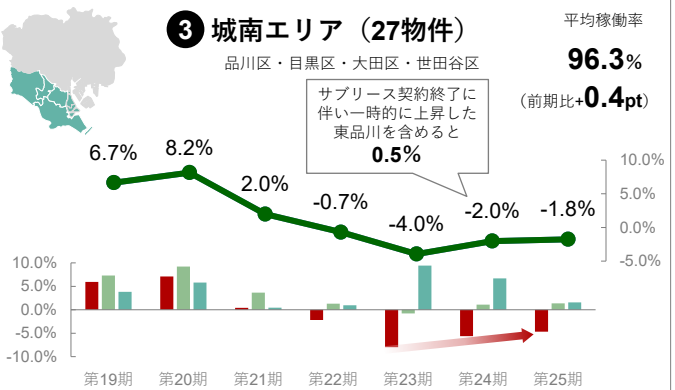
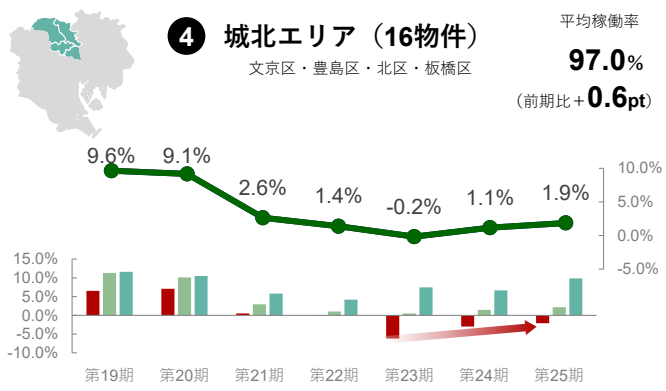
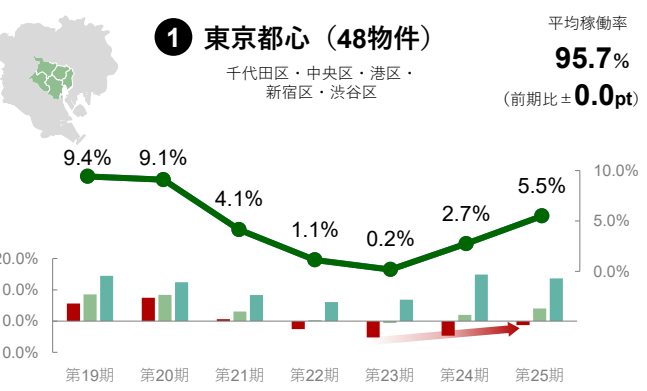
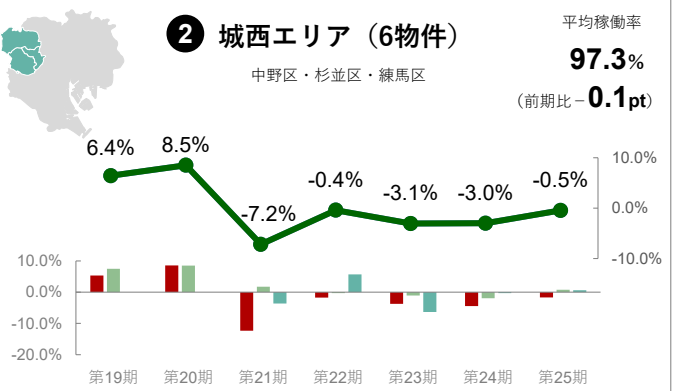
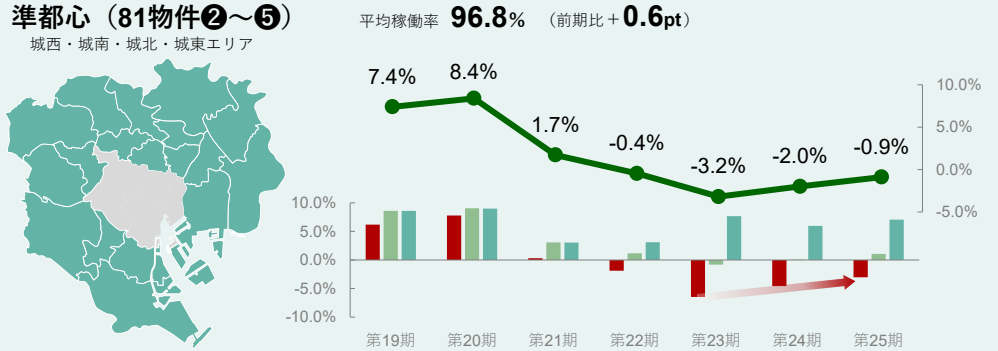
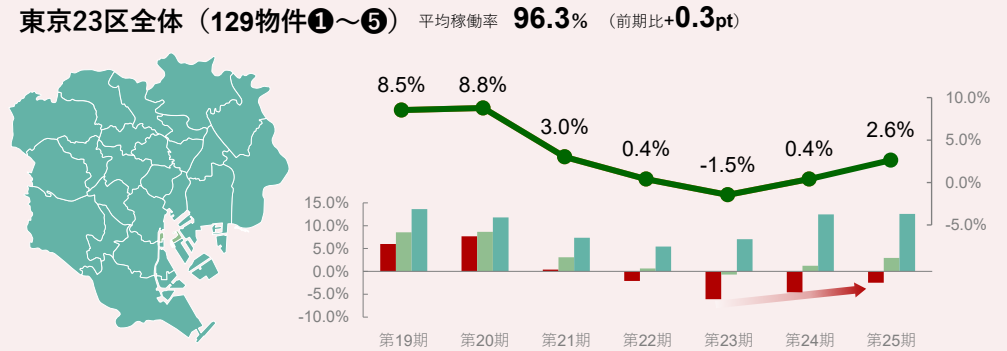


入替時賃料変動率は第23期を底に大きく回復

エリア・部屋タイプ別の入替時賃料変動率

≫ シングルタイプの入替時賃料変動率は回復基調が継続、コンパクト・ファミリータイプは好調を維持

【凡例】 ● エリア全体 ● シングルタイプ ● コンパクトタイプ ● ファミリータイプ



(注) 2023年1月末時点の数値を記載しています。なお、物件数及び東京23区全体、準都心、城南エリアの平均稼働率は2022年6月に竣工したコンフォリア北沢を除いた数値を記載しています。また、第24期はいずれもコンフォリア東品川を除いた数値を記載しています。

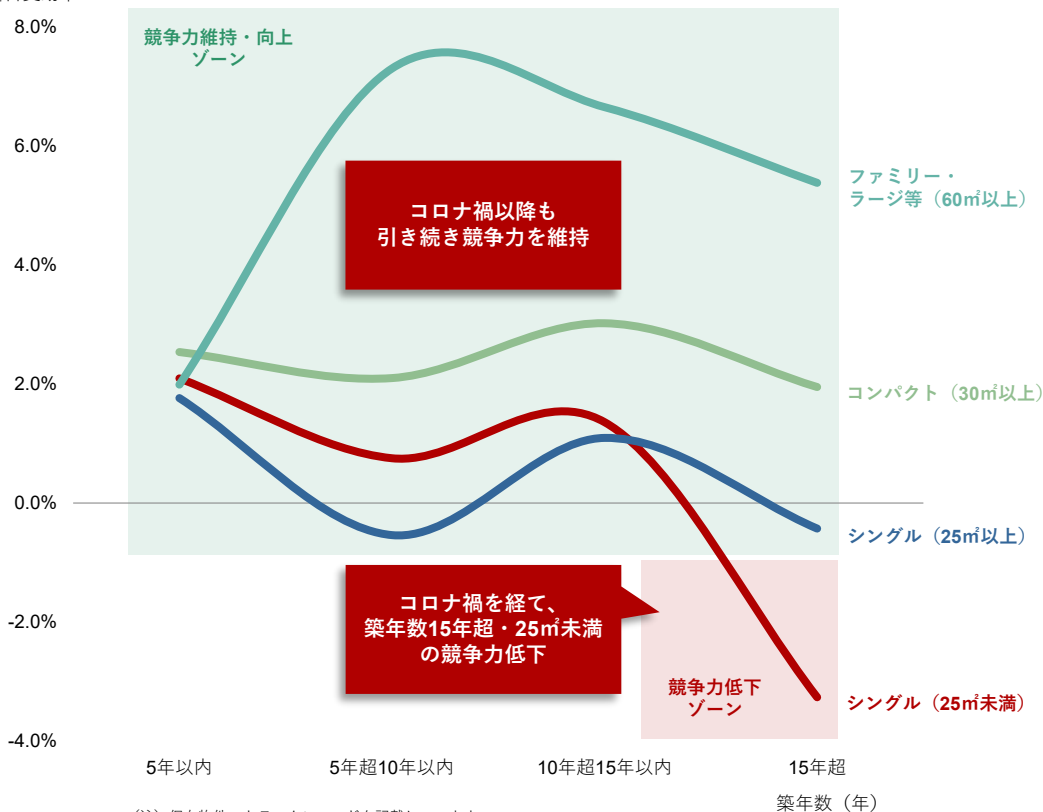
入替時賃料変動率の分析

- ▶ コロナ発生以降、築年数15年超かつ25㎡未満の競争力低下が見受けられる
- ▶ コロナ後のライフスタイルの変化を捉え、競争力低下が想定される物件の資産入替を推進

① 部屋タイプ別における入替時賃料変動率と築年数の相関関係

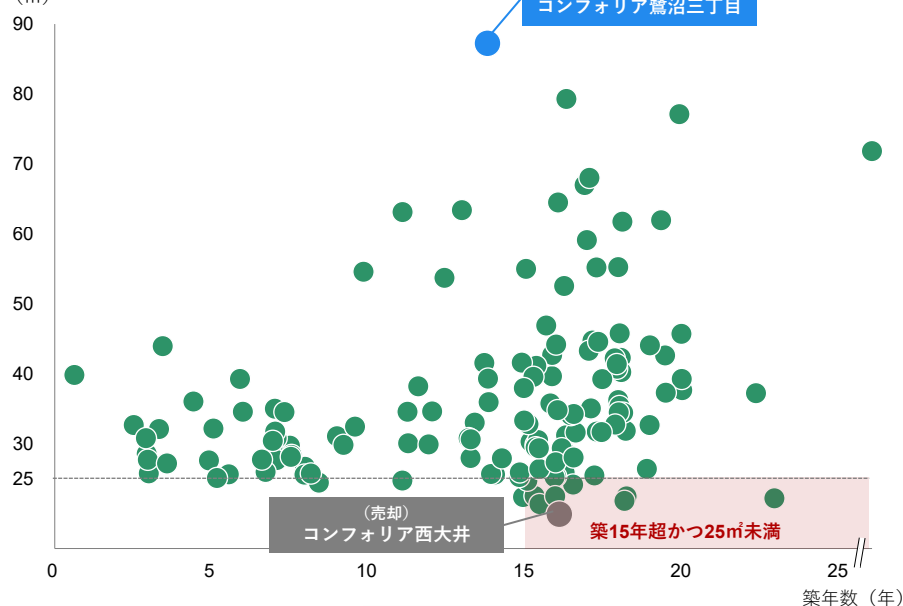
② ポートフォリオの状況（2023年1月期）

入替時賃料変動率



(注) 保有物件のトラックレコードを記載しています。

戸当たり面積 (㎡)



戦略的な資産入替

競争力低下を見据え、全戸20㎡未満のシングルタイプの物件を譲渡し、全戸3LDKファミリータイプの物件を取得



取得	コンフォリア鷺沼三丁目
取得価格	2,620百万円
築年数	13.8年
戸当たり面積	87.25㎡



売却	コンフォリア西大井
譲渡価格	1,250百万円
築年数	16.0年
戸当たり面積	19.91㎡



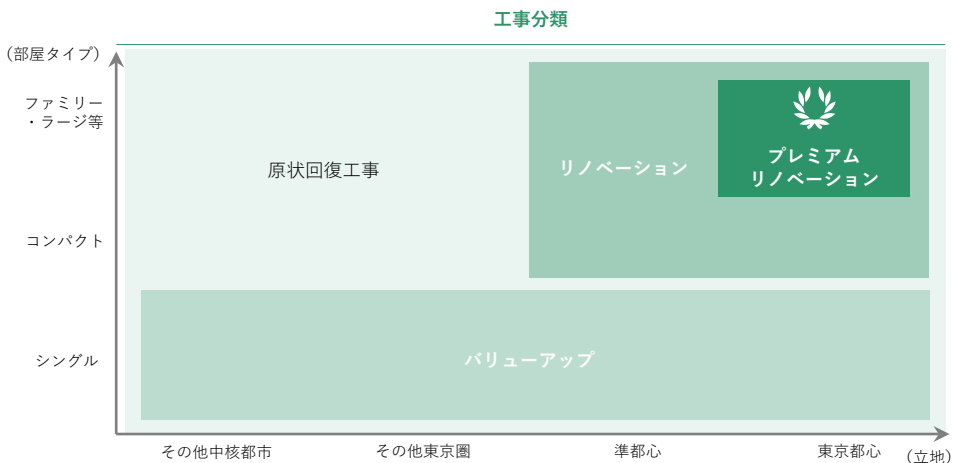
プレミアムリノベーションプロジェクト始動

「コンフォリア」ブランドの高付加価値化に向けた戦略的投資



❓ プレミアムリノベーションとは？

🗨️ 都心5区に加え、目黒区、文京区、世田谷区の好立地に所在し、かつ50㎡以上を有する住戸を厳選のうえ、高所得者層をターゲットとしたリノベーションプロジェクトです。



ラインナップ

年3戸程度実施

- 2022年12月 ● コンフォリア碑文谷 着工
- 2023年2月 ● コンフォリア碑文谷 完工
- 2023年5月 ● コンフォリア原宿 完工予定



コンフォリア碑文谷

月額賃料

28.8万円

▶

35万円

+21.5%

対象住戸	築19.9年 3LDK (84.14㎡)
工事金額	12百万円
工期	2022年12月～2023年2月
工事内容	<ul style="list-style-type: none"> ・キッチン交換工事 ・ユニットバス交換工事 ・トイレ交換工事 ・フローリング工事 ・クロス貼換え など

財務運営①：第25期における財務活動

1. デットファイナンスの概況及び返済時期の分散状況

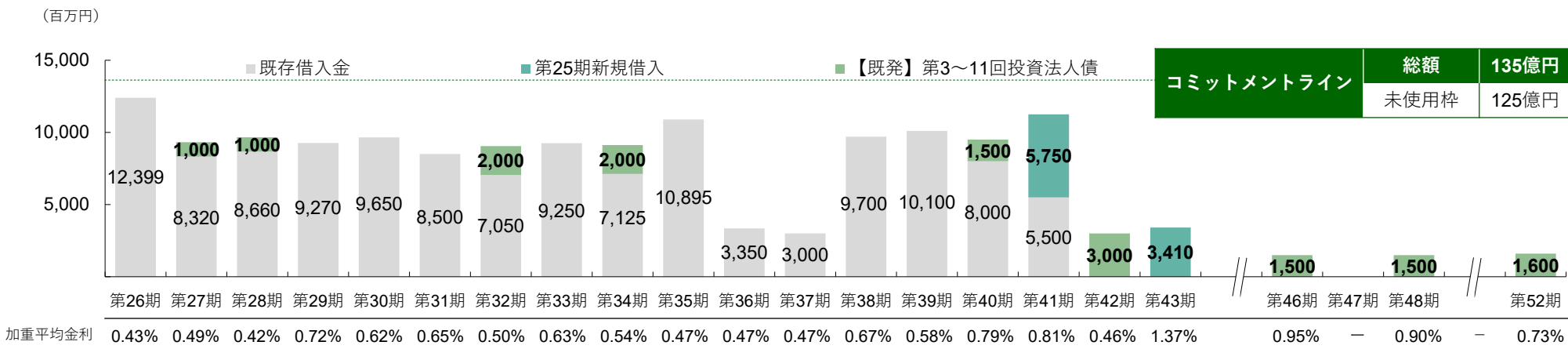
» 平均残存年数と加重平均金利を意識したリファイナンスを実施

① 主な財務指標

財務指標	平均残存年数	加重平均金利	総資産LTV
第24期末	4.5年	0.58%	50.7%
第25期末	4.4年	0.61%	51.1%

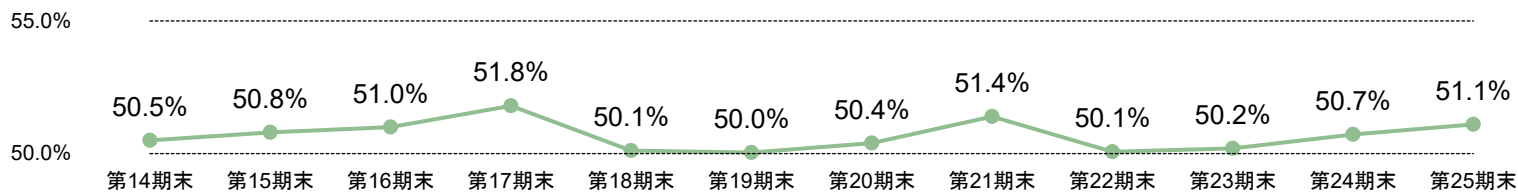
② 第25期における借換え実績

借換前		借換後	
借入額	6,560百万円	借入額	6,560百万円
平均借入年数	6.6年	平均借入年数	8.5年
加重平均金利	0.65%	加重平均金利	1.17%



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24期末時点	約285億円
第25期末時点	約263億円

（注）「平均残存年数」及び「加重平均金利」、「総資産LTV」の計算方法並びに「取得余力」の定義につきましては、後記「注記事項（※3）」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25期末の財務指標

1. 有利子負債の状況

項目	第23期末 (2022年1月末)	第24期末 (2022年7月末)	第25期末 (2023年1月末)
有利子負債残高	141,630百万円	152,429百万円	155,029百万円
平均残存年数	4.6年	4.5年	4.4年
加重平均金利	0.58%	0.58%	0.61%
総資産LTV	50.2%	50.7%	51.1%
鑑定LTV	42.4%	42.3%	41.3%
格付	AA- (安定的)	AA- (ポジティブ)	AA- (ポジティブ)

(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。

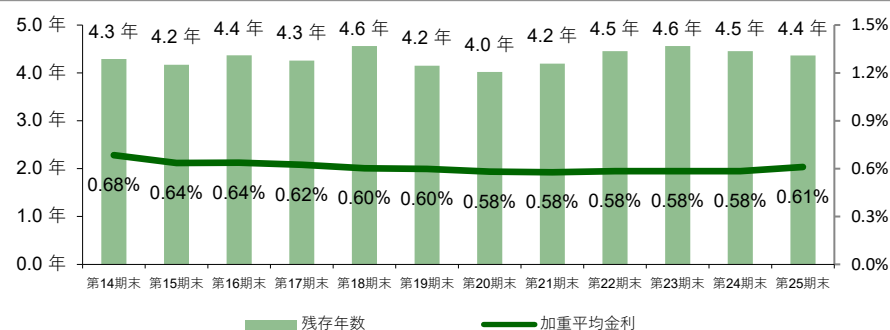
(注2) 株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

2. 有利子負債残高一覧 (第25期末時点)

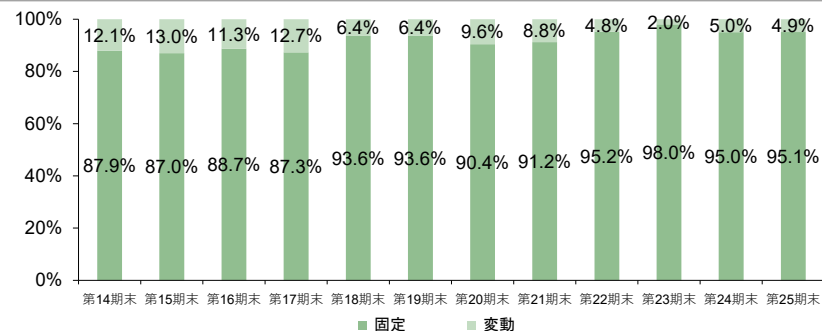
金融機関名	借入金額 (百万円)	比率
株式会社三菱UFJ銀行	30,378	19.6%
三井住友信託銀行株式会社	24,473	15.8%
株式会社みずほ銀行	24,038	15.5%
株式会社日本政策投資銀行	22,185	14.3%
株式会社三井住友銀行	11,055	7.1%
みずほ信託銀行株式会社	4,985	3.2%
農林中央金庫	4,785	3.1%
株式会社福岡銀行	3,785	2.4%
信金中央金庫	3,285	2.1%
株式会社第四北越銀行	2,500	1.6%
株式会社七十七銀行	2,460	1.6%
株式会社りそな銀行	2,000	1.3%
株式会社西日本シティ銀行	1,500	1.0%
株式会社きらぼし銀行	1,000	0.6%
太陽生命保険株式会社	500	0.3%
日本生命保険相互会社	500	0.3%
株式会社肥後銀行	500	0.3%
金融機関計	139,929	90.3%
投資法人債	15,100	9.7%
合計	155,029	100.0%

3. 主な財務指標等の推移

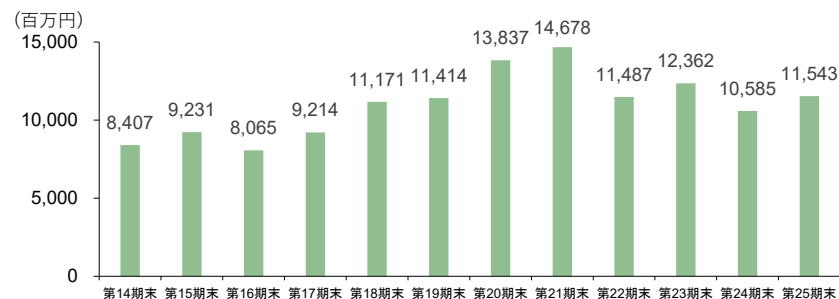
① 残存年数と加重平均金利



② 固定金利比率



③ フリーキャッシュ



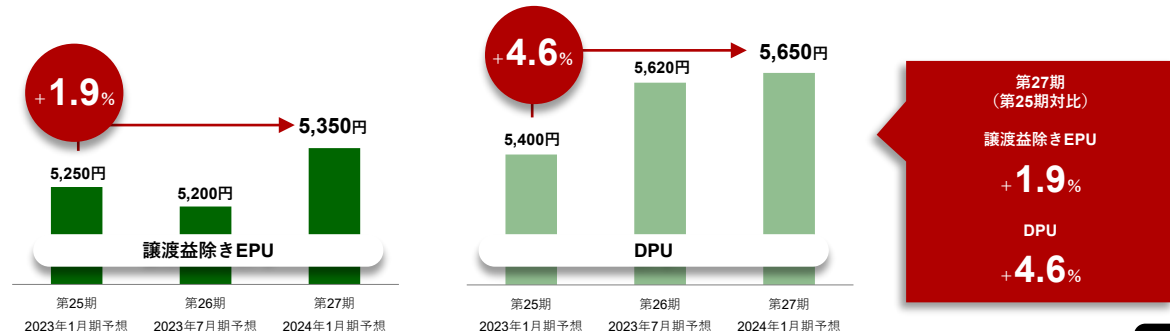
(注3) フリーキャッシュ=現金・預金+信託現金・信託預金-預り敷金・保証金-信託預り敷金・保証金-任意積立金-当期末処分利益 (以下、本資料において同様です。)

3. 第26期の取り組みについて

公募増資の概要

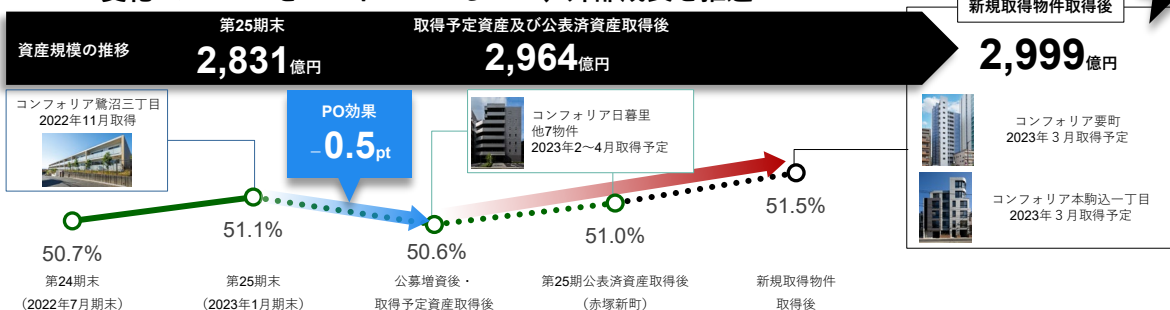
J-REIT最長となる10年連続の公募増資を実施し、DPU成長を実現

1. DPUの成長 ▶ 不透明な環境下においても公募増資を通じた成長を実現



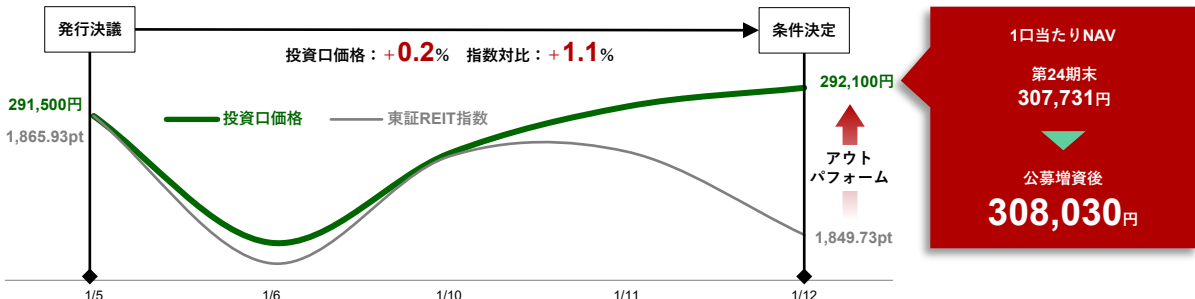
(注) 「譲渡益除きEPU」及び「DPU」は2023年1月5日に公表した際の数値を記載しています。

2. LTVの変化 ▶ LTVをコントロールしつつ、外部成長を推進



(注) 第25期末以降のLTVは物件取得公表ベースで算出しています。

3. 投資口価格の推移 ▶ 発行決議から条件決定までの投資口価格は指数対比+1.1%と堅調に推移



(注1) 東証REIT指数は2023年1月5日の終値(1,865.93pt)を同日の投資口価格の終値である291,500円と同一の数値であると仮定した値の推移を示しています。

(注2) 公募増資後の1口当たりNAVは取得予定資産及び公表済資産を第25期末鑑定評価に洗替のうえ算出しています。

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

需要倍率 **41.3倍**
一般：64.9倍 機関：25.5倍

DPU成長

第27期 (第25期対比)
譲渡益除きEPU +1.9%
DPU +4.6%

中期目標達成目前

財務戦略 ESG

外部成長 内部成長

第26期取得（予定）物件

公募増資による取得（予定）資産及び第25期公表済資産の取得

運用会社独自ルート活用

賃貸住宅 **スポンサー開発**

準都心 **コンフォリア日暮里**



取得予定価格	2,660百万円
所在地	東京都荒川区西日暮里
建築時期	2021年7月
賃貸可能戸数	56戸
鑑定NOI利回り	3.8%

賃貸住宅

その他
東京圏 **コンフォリア川口本町**



取得価格	1,082百万円
所在地	埼玉県川口市本町
建築時期	2016年2月
賃貸可能戸数	29戸
鑑定NOI利回り	4.1%

賃貸住宅

その他
中核都市 **コンフォリア西天満**



取得予定価格	1,400百万円
所在地	大阪府大阪市北区西天満
建築時期	2020年3月
賃貸可能戸数	52戸
鑑定NOI利回り	4.2%

ソーシャルアパートメント **スポンサー開発**

準都心 **ネイバース東十条**



取得予定価格	1,860百万円
所在地	東京都北区東十条
建築時期	2020年2月
オペレーター	グローバルエージェンツ
契約期間	10年（解約不可5年） ⇒2020年2月契約開始
鑑定NOI利回り	4.2%

賃貸住宅

準都心 **コンフォリア要町**



取得予定価格	1,950百万円
所在地	東京都豊島区西池袋
建築時期	2007年3月
賃貸可能戸数	65戸
鑑定NOI利回り	4.1%

学生マンション **スポンサー開発**

準都心 **キャンパスヴィレッジ赤塚新町**



取得予定価格	2,280百万円
所在地	東京都板橋区赤塚新町
建築時期	2021年2月
賃借人	シグマジャパン (東急不動産HDグループ)
契約期間	10年（解約不可5年） ⇒2021年2月契約開始
鑑定NOI利回り	4.3%

学生マンション **スポンサー開発**

その他
中核都市 **キャンパスヴィレッジ京都一乗寺**



取得予定価格	1,722百万円
所在地	京都府京都市左京区高野泉町
建築時期	2020年3月
賃借人	シグマジャパン (東急不動産HDグループ)
契約期間	10年（解約不可5年） ⇒2020年3月契約開始
鑑定NOI利回り	4.4%

学生マンション **スポンサー開発**

その他
中核都市 **キャンパスヴィレッジ京都下鴨東**



取得予定価格	1,289百万円
所在地	京都府京都市左京区田中西蒲町
建築時期	2021年1月
賃借人	シグマジャパン (東急不動産HDグループ)
契約期間	10年（解約不可5年） ⇒2021年1月契約開始
鑑定NOI利回り	4.4%

シニア住宅

その他
東京圏 **ニチイホーム川口**



取得価格	1,395百万円
所在地	埼玉県川口市本町
建築時期	2016年4月
賃借人	ニチイケアパレス
契約期間	30年（原則解約不可）
鑑定NOI利回り	4.3%

賃貸住宅

準都心 **コンフォリア本駒込一丁目
(借地権付建物)**



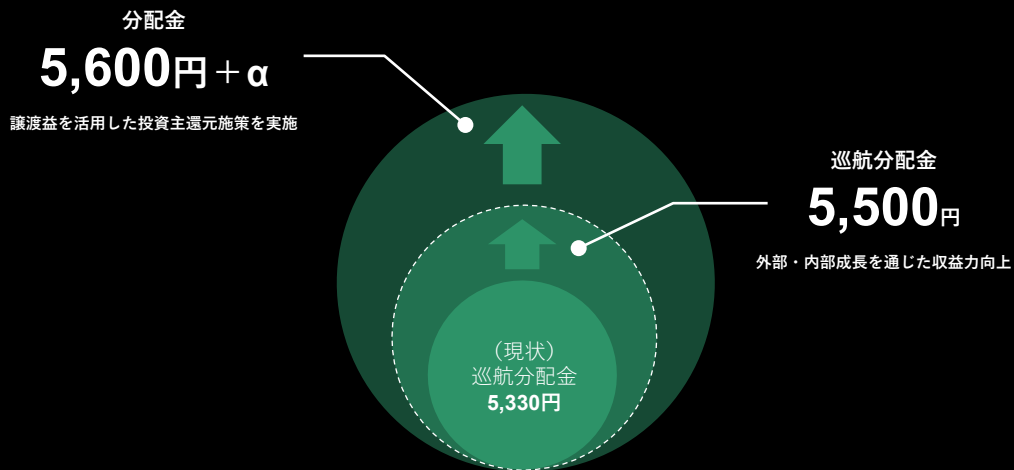
取得予定価格	1,600百万円
所在地	東京都文京区本駒込
建築時期	2022年2月
賃貸可能戸数	46戸
鑑定NOI利回り	4.1%

4. 更なる成長に向けて

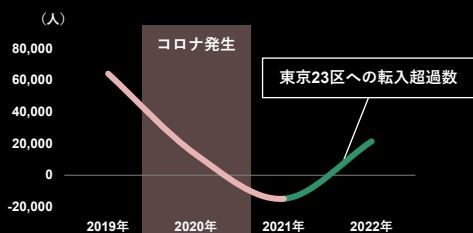


新たな資産規模目標を策定

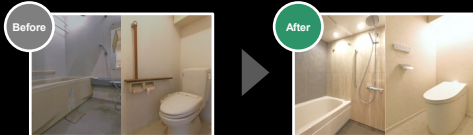
外部成長と内部成長の両輪で1口当たり分配金5,600円+αを目指す



コロナ収束に伴う都心回帰



プレミアムリノベーション (コンフォリア碑文谷)



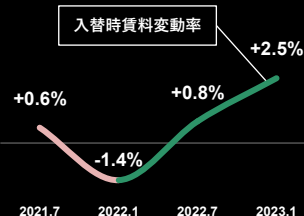
+21.5%

月額賃料

28.8万円

35万円

賃料は上昇フェーズに移行



外部成長

新たな資産規模目標

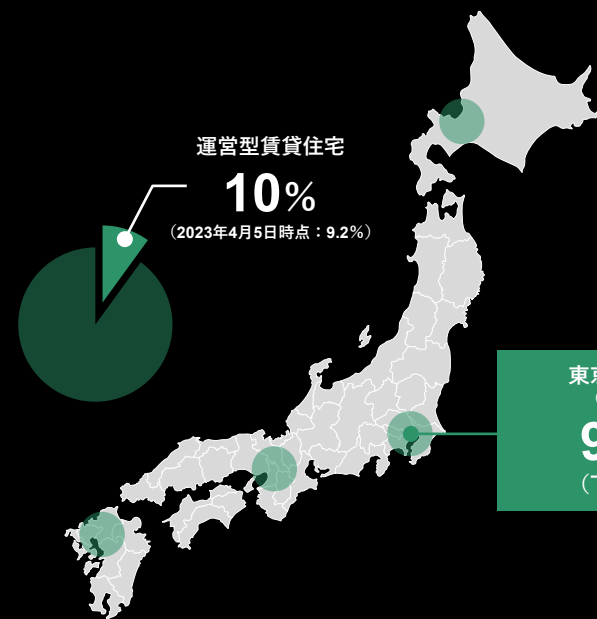
4,000億円

人口動態を意識した物件取得を継続

運営型賃貸住宅

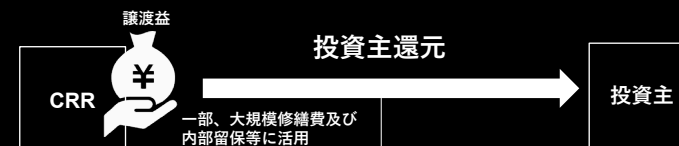
10%

(2023年4月5日時点: 9.2%)



資産入替の推進

ポートフォリオクオリティ向上に加え、戦略的な資産入替により生じる譲渡益を有効活用

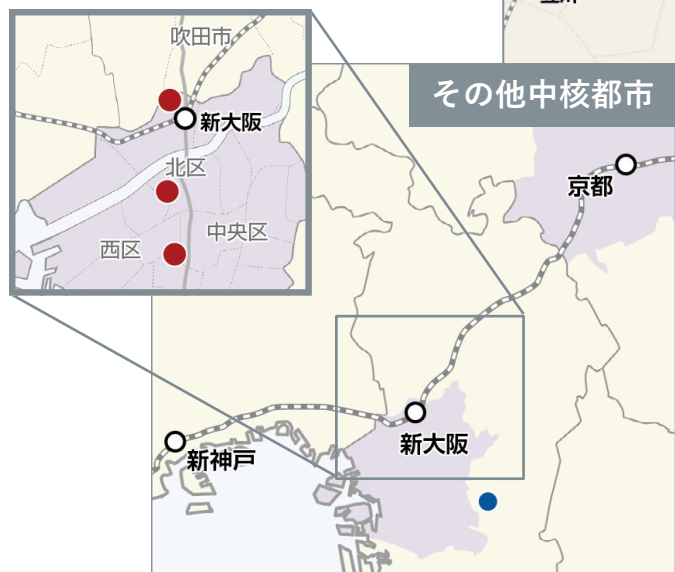
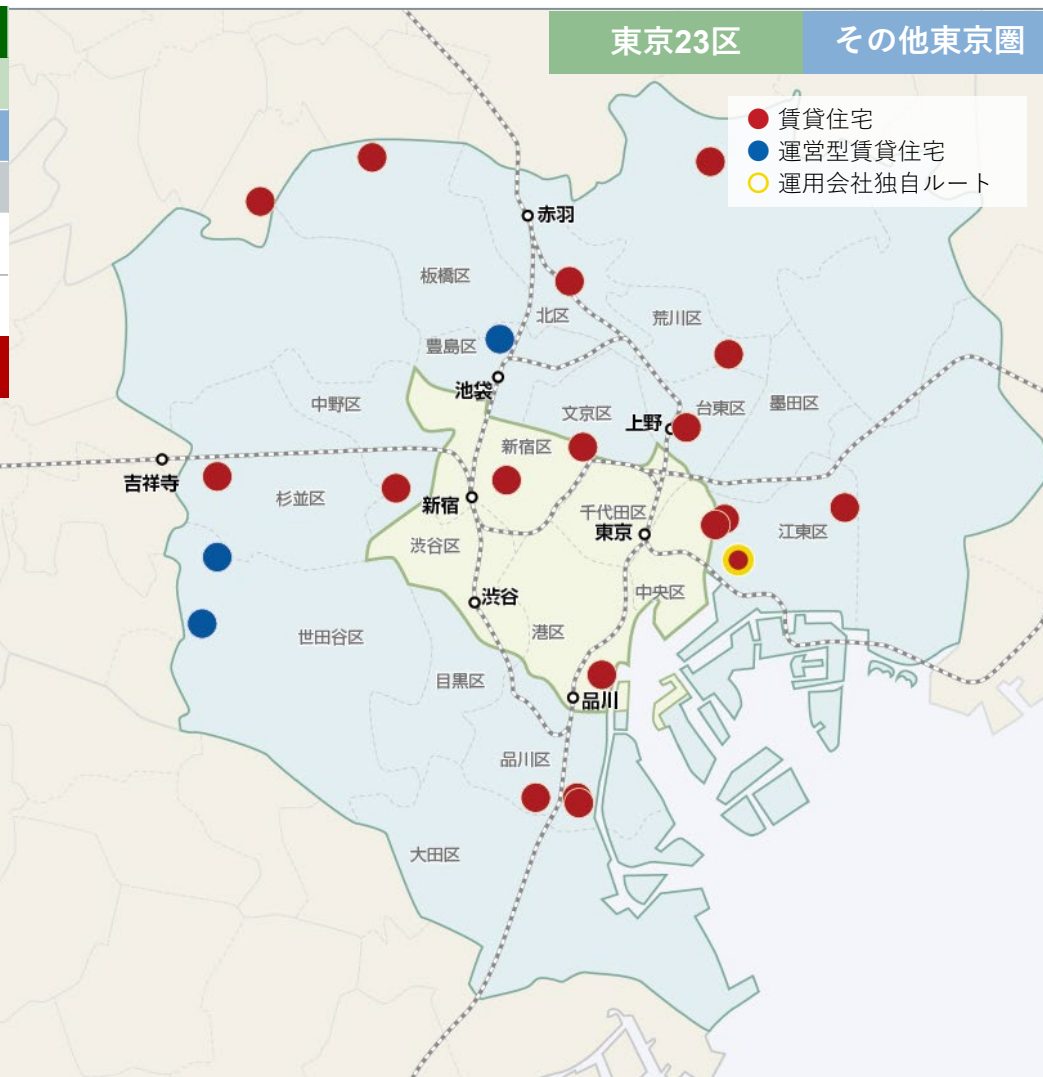


内部成長

更なる成長に向けたパイプラインの開発状況

» スポンサーである東急不動産は東京23区を中心に計**25**物件（**3,073**戸）を開発、外部からの取得も積極的に検討し取得機会の拡大を図る

所在	物件数	戸数
東京23区	20物件	2,293戸
その他東京圏	1物件	81戸
その他中核都市	4物件	699戸
合計	25物件	3,073戸
(うち運用会社独自ルート)	1物件	107戸
(うち竣工済)	16物件	2,007戸



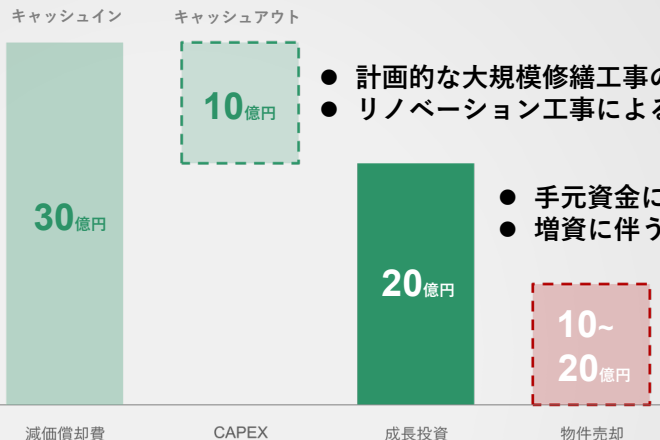
(注) 2023年3月15日時点におけるパイプラインの状況を記載しています。なお、現時点において本投資法人による具体的な取得予定はありません。

潤沢な資金を背景に「攻め」と「守り」の両輪で持続可能な成長に向けた財務戦略を構築



キャッシュマネジメント（第26～27期）

▶ 目標達成に向け、成長を加速



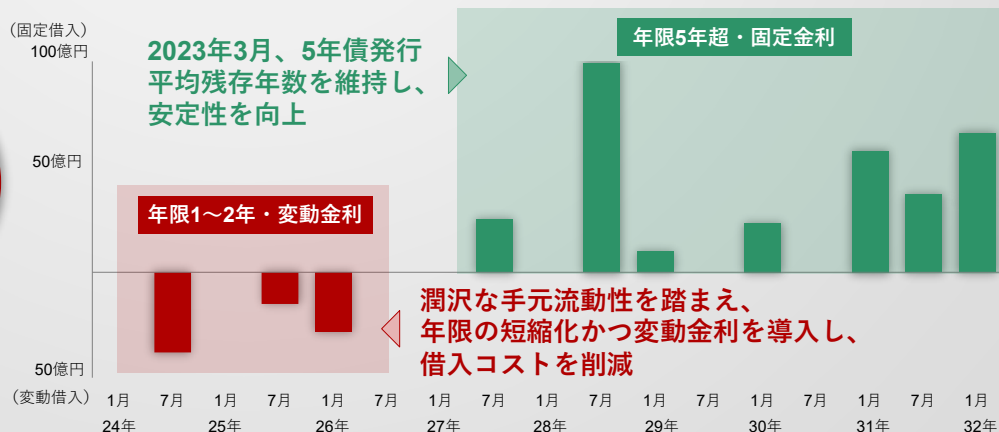
- 計画的な大規模修繕工事の実施による市場競争力の維持・向上
- リノベーション工事による賃料のアップサイド創出

- 手元資金による外部成長を実現
- 増資に伴う希薄化影響の極小化

- 資産入替による収益力強化
- 投資主還元を推進
- 一部、内部留保を実施

第25～27期のデットファイナンスの計画

▶ 金利の不確実性に備え、バーベル戦略を推進



(注)本ページ記載の内容は本日時点の状況に基づき作成・想定した方針及び計画等を図示したものであり、実際の結果を保証するものではありません。

5. サステナビリティへの取り組み

キャンパスヴィレッジ京都一乗寺（屋上に設置した太陽光パネル）

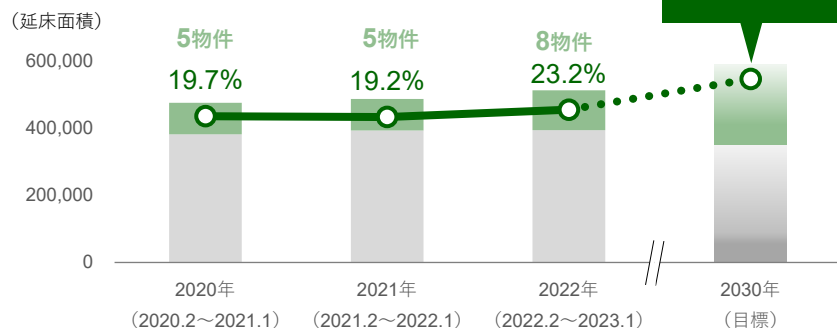
1. 環境認証取得割合及び温室効果ガス（CO₂）排出量について新たな目標の設定

環境負荷の少ないポートフォリオの構築が、中長期的な投資主価値向上につながると考えており、2030年までに環境認証取得割合40%を目標に設定。

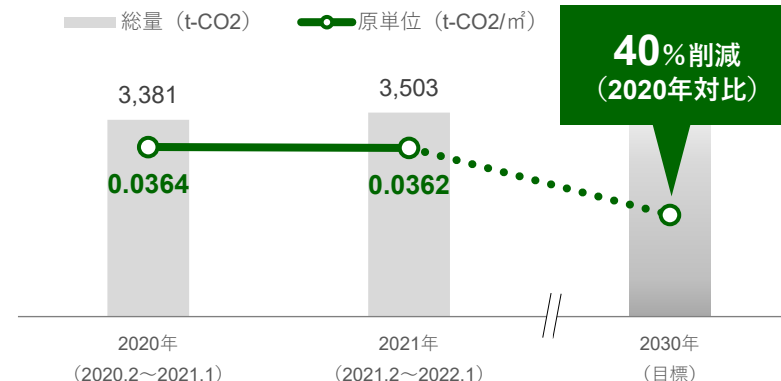
また、気候変動リスク抑制が、中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、2030年までに温室効果ガス（CO₂）排出量原単位40%削減（2020年対比）を目標に設定。

【環境認証取得状況】

取得割合 認証取得した延床面積（㎡）

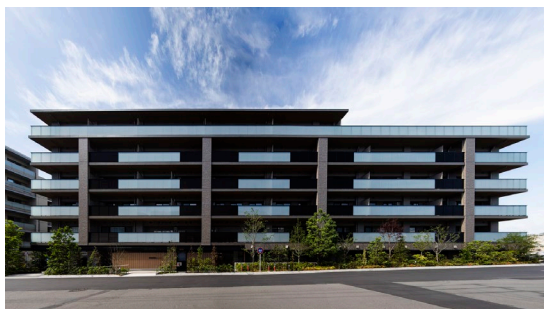


【温室効果ガス（CO₂）排出量の推移】



2. 本投資法人初となるBELSの取得

2023年1月、新たにグランクレール立川で認証（★★）取得
運営型賃貸住宅での環境認証の取得及びBELSの取得は本投資法人初の取り組み






この建物のエネルギー消費量 10%削減
2023年1月18日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

3. 21世紀金融行動原則への署名

「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（通称：21世紀金融行動原則）」は、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として、2011年10月に策定された原則です。本資産運用会社は、本原則の考え方に賛同し、2023年2月に署名しました。



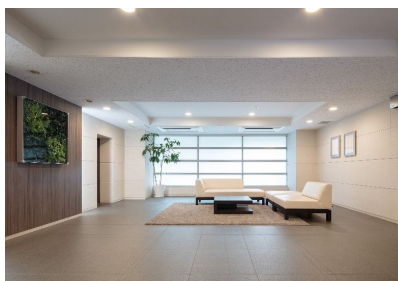
E 環境	マテリアリティ	環境負荷の軽減	
	関連するSDGsターゲット	  	<p>7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。</p> <p>12.5 2030年までに、予防、削減、リサイクル、および再利用（リユース）により廃棄物の排出量を大幅に削減する。</p> <p>12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。</p>

対応状況・取組事例

環境負荷軽減のための取り組み

■ 共用部LED化工事 / 専有部空調更新工事

消費電力の削減、環境負荷の軽減を進めています。



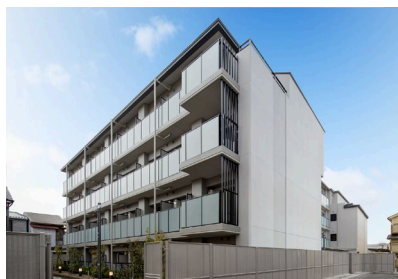
LED照明の導入



空調設備の更新

■ 再生エネルギーの活用

一部保有物件では、太陽光発電による再生可能エネルギーを活用しています。2023年4月に取得予定のキャンパスヴィレッジ京都一乗寺にも太陽光パネルが設置されています。



環境パフォーマンス

■ 使用量実績 (注1)

		2018年	2019年	2020年	2021年
エネルギー使用 (注3)	総使用量 (Mwh)	9,024	9,693	8,420	8,917
	原単位 (Mwh/m ²)	0.102	0.113	0.091	0.092
CO2排出量 (注4)	スコープ1 (t-CO2)	297	304	260	270
	スコープ2 (t-CO2)	3,505	3,720	3,121	3,233
	スコープ3 (t-CO2) (注6)	-	-	-	-
	合計 (t-CO2)	3,802	4,024	3,381	3,503
	原単位 (t-CO2/m ²)	0.043	0.047	0.036	0.036
水使用量 (注5)	総使用量 (m ³)	38,232	39,089	40,122	29,160
	原単位 (m ³ /m ²)	0.413	0.426	0.406	0.283

- (注1) 原則、ポートフォリオのうち賃貸住宅の共用部の実績値を掲載しています。原単位は、各年度の使用量総量÷共用部面積にて算出しています
- (注2) 2020年度より各実績値については第三者機関による保証を受けています。
- (注3) 共用部における燃料（ガス・灯油）および電気使用量の実績値を記載していますが、2018・2019年度の電気使用量については一部の店舗の使用量を含んでいます。
- (注4) CO2排出量は、環境省「算定・報告・公表制度における算定方法・排出係数一覧」及び「電気事業者別排出係数一覧」を用いて算出しています。
- (注5) 保証報告書記載の水使用量には運営型賃貸住宅及び一部物件の専有部の使用量を含んでいるため、上記実績値と数値が異なっています。なお、2021年3月30日までは、コンフォリア新大阪の専有部の実績値を含んでいます。
- (注6) スコープ3については、排出量の測定はしていません。

S 社会	マテリアリティ	①地域への貢献 ②テナントの健康と快適性 ③サプライヤーとのエンゲージメント ④プロフェッショナル集団としての人材開発と育成	
	関連するSDGsターゲット		<p>11.3 2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。</p> <p>12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。</p>

対応状況・取組事例

テナント満足度向上に向けた取り組み

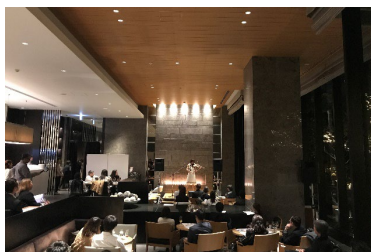
■ テナント満足度調査の実施

項目		評価	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
建物（共用部）の清掃に対する評価	満足・やや満足	73%	73%	68%	72%	73%	74%	74%
	ふつう	14%	14%	18%	15%	13%	12%	13%
	やや不満・不満	13%	13%	14%	13%	14%	14%	13%
管理運営、サービスに対する評価	満足・やや満足	68%	68%	67%	69%	68%	69%	72%
	ふつう	26%	26%	22%	24%	24%	21%	20%
	やや不満・不満	6%	6%	11%	7%	8%	10%	8%

■ テナント参加型イベントの実施



プールイベント



コンサートイベント

地域社会に向けた取り組み

■ 防災備蓄倉庫及びマンホールトイレの設置



防災備蓄倉庫



マンホールトイレ

新宿区指定の防災備蓄倉庫及び近隣住民、近隣勤務者用の災害時マンホールトイレを設け、災害時に備えています。このほか、近隣の3町内会と災害時相互援助協定を締結し、パートナーシップ強化に努めています。

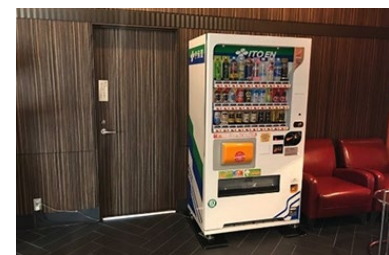
■ 地域の治安維持

敷地内に交番があり、地域の治安維持の一翼を担っています。



■ 寄付型自動販売機の設置

災害発生時に、支援物資として飲料製品を被災者に提供することのできる、災害対応自動販売機を設置しています。



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

対応状況・取組事例

資産運用報酬体系

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

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

投資主の利益とスポンサーの利益との共同化

スポンサーは2023年2月に実施した公募増資において、新規発行口数の10%にあたる2,100口を追加取得

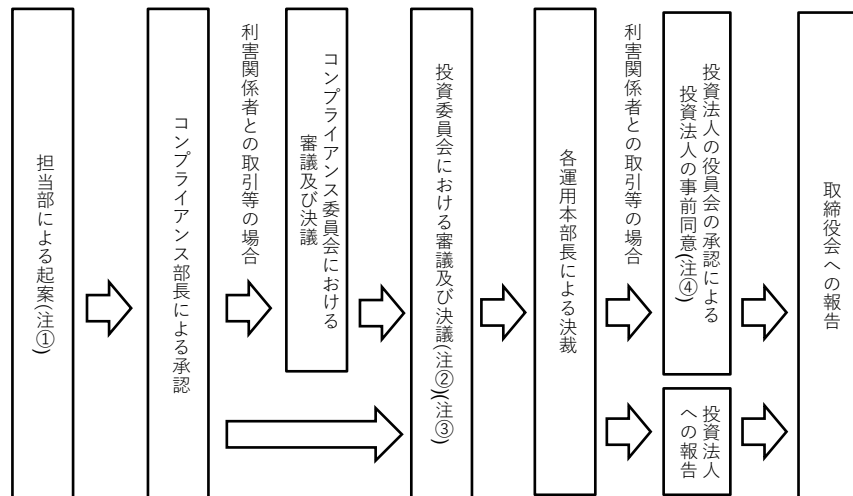
スポンサー出資比率

9.1%

(2023年3月15日現在)

運用資産の取得に関する意思決定フロー

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



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

サステナビリティに関する情報開示・GRI対照表

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



6. Appendix

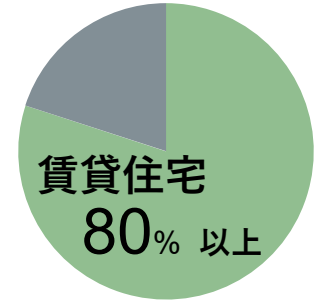
CAMPUS VILLAGE

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)	2023年 1月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%~100%	93.3%
	運営型賃貸住宅	0%~20%	6.7%

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

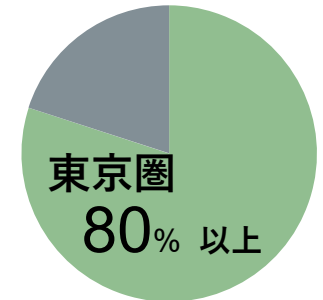


投資エリア

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

区分	対象エリア		投資比率 (取得価格ベース)	2023年 1月末日時点
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区及び渋谷区	80%~100%	95.5%
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%	4.5%

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

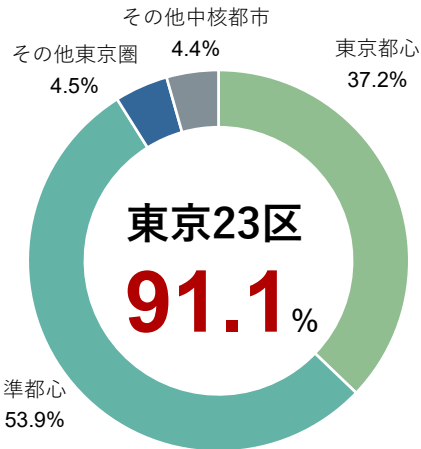


» 東急不動産HDGの総合力を活用し、安定した需要を誇る**東京23区及び駅近物件**を中心としたポートフォリオを構築

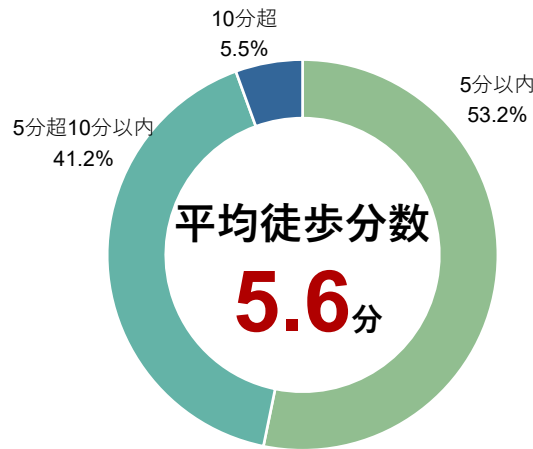
資産規模(取得価格ベース)

148物件 **2,831**億円

①投資エリア(賃貸住宅)



②最寄駅からの徒歩分数(賃貸住宅)

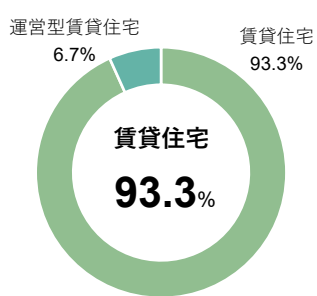


東京23区中心

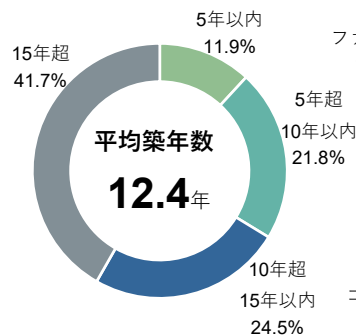


駅近物件中心

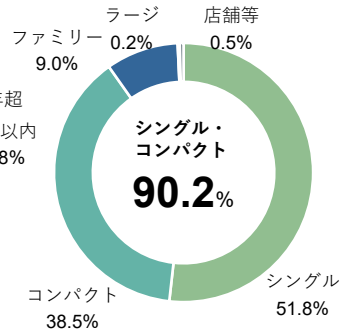
③投資対象



④築年数

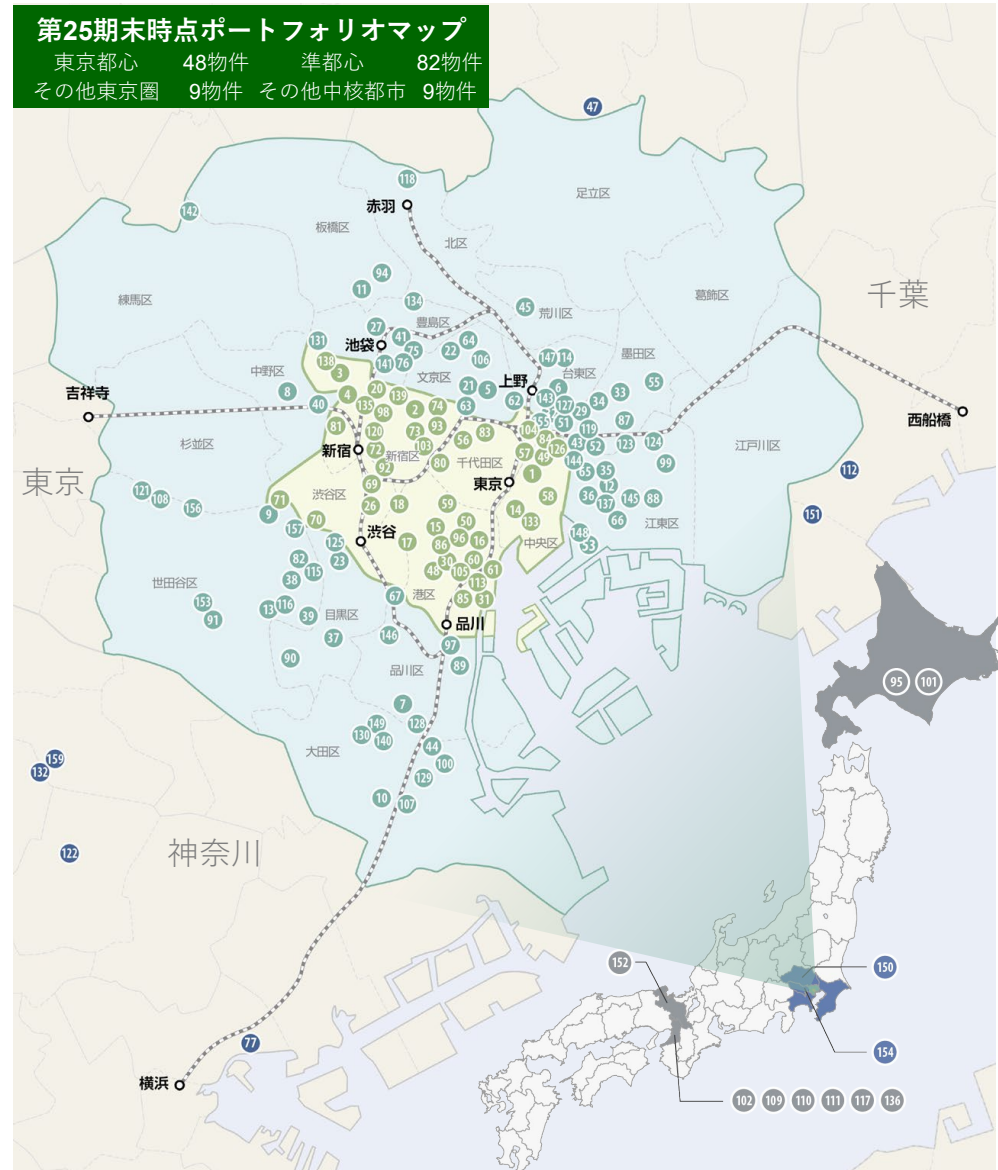


⑤部屋タイプ(賃貸住宅)



第25期末時点ポートフォリオマップ

東京都心 48物件 準都心 82物件
 その他東京圏 9物件 その他中核都市 9物件



(注1) 「最寄駅からの徒歩分数」、「平均徒歩分数」及び「平均築年数」の計算方法並びに「部屋タイプ」の区分は、後記「注記事項(※4)」をご参照下さい。(以下、本資料において同様です。)

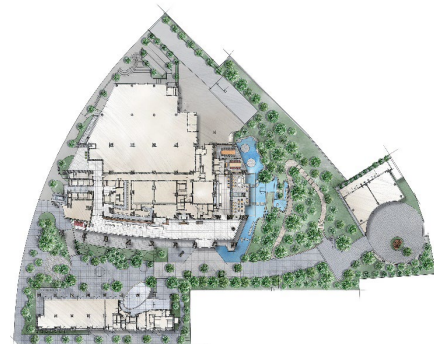
(注2) ①～④のグラフについては、全て取得価格ベースで比率を算出しています。⑤については戸数ベースで比率を算出しています。

旗艦物件（コンフォリア新宿イーストサイドタワー）



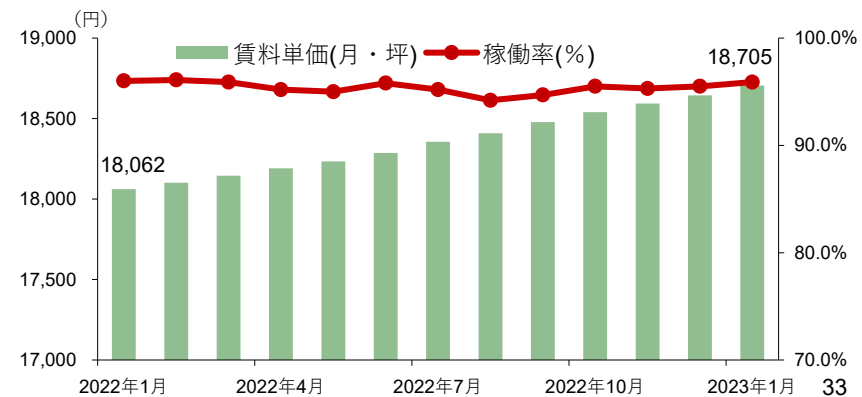
DBJ Green Building 認証、CASBEE不動産評価認証

コンフォリア新宿イーストサイドタワーは、「DBJ Green Building 認証」と「CASBEE不動産評価認証」においてともに最高評価を獲得しています。



所在地	東京都新宿区新宿六丁目27番29号他	
所有形態	(土地) 定期借地権 (建物) 所有権	
敷地面積	10,870.10㎡	
延床面積	(タワー棟) (アネックス棟) (ゲート棟)	69,308.35㎡ 2,305.29㎡ 203.15㎡
構造/階数	(タワー棟) (アネックス棟) (ゲート棟)	RC・S/B1F-32F RC/4F RC/1F
竣工年月	2012年1月	
最寄駅	東京メトロ副都心線他「東新宿」駅 徒歩5分 東京メトロ丸の内線他「新宿三丁目」駅 徒歩5分	
取得価格	13,264百万円	
賃貸可能戸数	765戸 (内訳) コンパクト413戸 ファミリー328戸 ラージ 20戸 店舗 4区画	
稼働率	95.9%(2023年1月末)	

パフォーマンストレンド



COMMON AREA



インフィニティ・エッジ・プール



クラブラウンジ



メインエントランス



屋上テラス



スパ&リラクゼーション



フォレストラウンジ



ジム



ゲストルーム



フォレストギャラリー



センターテラス



シミュレーションゴルフ&カラオケ



ボードルーム

SERVICE



コンシェルジュサービス



モーニングビュッフェ



バレーパーキングサービス



洗車サービス

入替時・更新時の賃料動向

▶ 入替時賃料変動率は回復傾向、更新時賃料変動率も引き続きプラス圏を維持

1-1. 第25期における入替時の賃料動向

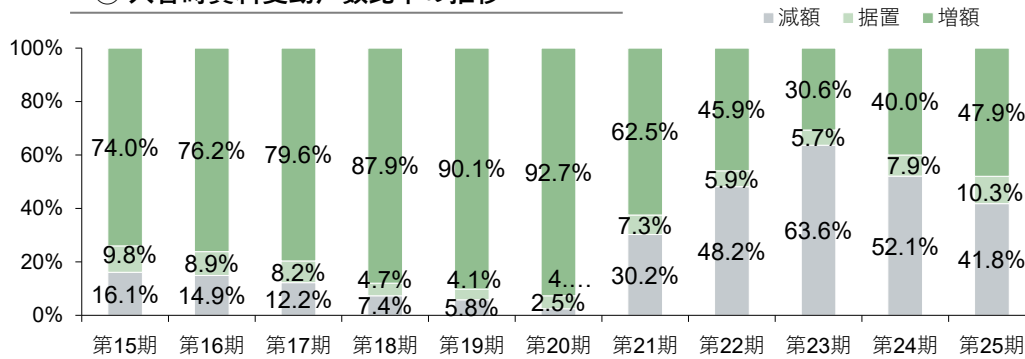
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	555戸	47.9%	+7,824千円	+7.6%
据置	119戸	10.3%	—	—
減額	484戸	41.8%	▲3,454千円	▲5.7%
計	1,158戸	100.0%	+4,370千円	+2.5%

2-1. 第25期における更新時の賃料動向

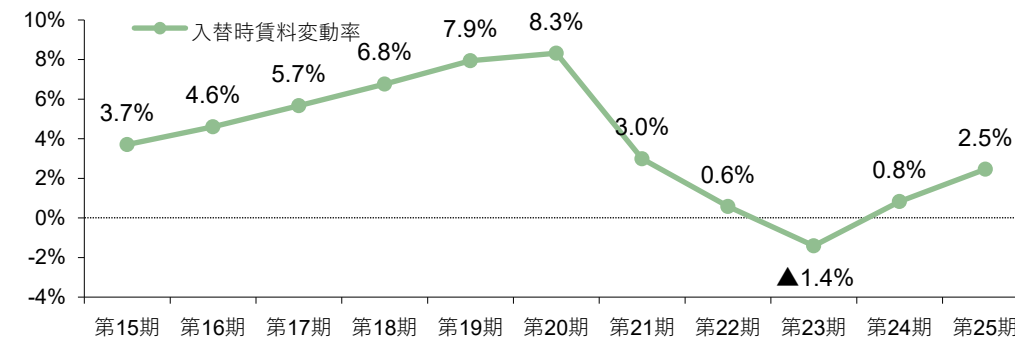
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	202戸	12.8%	+691千円	+1.3%
据置	1,381戸	87.2%	—	—
減額	1戸	0.1%	▲70千円	▲12.3%
計	1,584戸	100.0%	+621千円	+0.3%

1-2. ヒストリカルデータ

① 入替時賃料変動戸数比率の推移

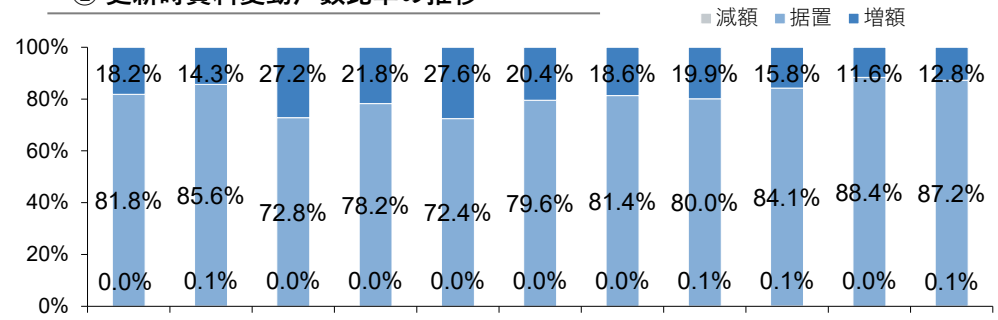


② 入替時賃料変動率の推移

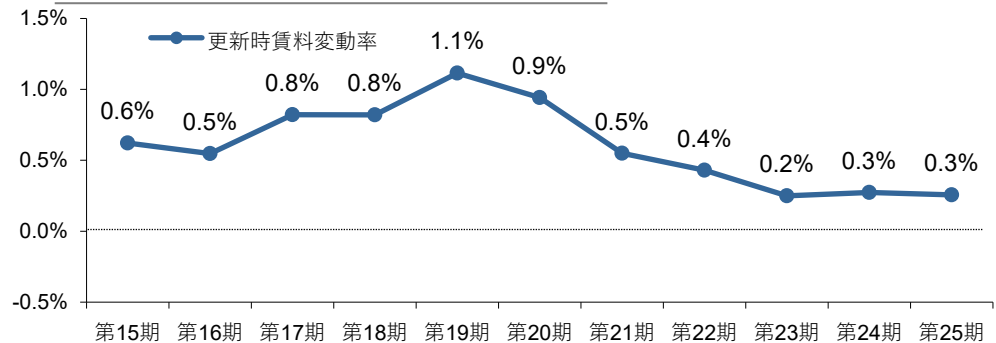


2-2. ヒストリカルデータ

① 更新時賃料変動戸数比率の推移



② 更新時賃料変動率の推移



(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。

第25期決算実績（変動要因）

» 既存物件の稼働率上昇、新規取得物件の通期影響等により、業績予想を上回る1口当たり分配金を実現

第24期及び第25期の比較

（単位：百万円）

項目	第24期実績 ①	第25期実績 ②	対前期比 ②-①	主な変動要因	第25期予想 (2022.9.15) ③	対予想比 ②-③	主な変動要因
営業収益	9,785	10,194	+408	▶営業収益 既存物件（稼働影響等）	+408	+291	▶営業収益 既存物件
営業利益	4,386	4,626	+240	24期取得物件（通期寄与） 25期売却物件（持分49%譲渡）	+186 +190	+201	24期取得物件 25期売却物件
当期純利益	3,704	3,986	+281	▶営業費用 既存物件（非繁忙期影響等） 既存物件（店舗復旧工事）	+168 ▲14 +19	+227	▶営業費用 既存物件
任意積立金（純額） <small>（注）</small>	+114	▲57	▲171	水光熱費 固都税（2021年度取得分等）	+34 +4	▲165	水光熱費 固都税
分配金総額	3,819	3,928	+109	24期取得物件（通期影響） 25期取得物件（募集費用等）	+60 +9	+61	24期取得物件 25期取得物件
1口当たり当期純利益（円）	5,174	5,567	+393	資産運用報酬 その他営業費用	+31 +24	+317	資産運用報酬 その他営業費用
1口当たり分配金（円）	5,334	5,487	+153	▶営業外収益 損害賠償金	+21	+87	▶営業外収益 損害賠償金
期末発行済投資口数（口）	715,982	715,982	-	▶営業外費用 融資関連費用 支払利息等	+38 +4 +33	-	▶営業外費用 融資関連費用 支払利息等

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

業績予想（変動要因）

» 第26期及び第27期分配金をそれぞれ5,620円/口及び5,650円/口と予想

第26期・第27期業績予想

(単位：百万円)

項目	第25期実績 ①	第26期予想 ②	対前期比 ②-①	主な変動要因	第27期予想 ③	対前期比 ③-②	主な変動要因
営業収益	10,194	10,501	+306	▶営業収益 +306 既存物件（稼働影響等） +34 26期取得物件（新規稼働） +289 26期売却物件（持分51%譲渡） ▲17	10,423	▲78	▶営業収益 ▲78 既存物件（非繁忙期影響等） +7 26期取得物件（通期寄与） +118 26期売却物件（譲渡益剥落） ▲204
営業利益	4,626	4,779	+152		4,741	▲37	
当期純利益	3,986	4,050	+64	▶営業費用 +153 既存物件（繁忙期影響等） +57 26期取得物件（新規稼働） +86 固都税（2022年度取得分等） +19 25期売却物件 ▲10 資産運用報酬 ▲2 その他営業費用 +4	3,957	▲92	▶営業費用 ▲40 既存物件（非繁忙期影響等） ▲143 26期取得物件（通期影響等） +27 固都税（2022年度取得分等） +24 資産運用報酬 +45 その他営業費用 +5
任意積立金（純額） ^(注)	▲57	+92	+149		+206	+114	
分配金総額	3,928	4,142	+213		4,163	+21	
1口当たり当期純利益（円）	5,567	5,495	▲72	▶営業外収益 ▲22 損害賠償金剥落 ▲21	5,370	▲125	▶営業外費用 +55 融資関連費用 +6 支払利息等 +48
1口当たり分配金（円）	5,487	5,620	+133	▶営業外費用 +65 融資関連費用 +8 支払利息等 +57	5,650	+30	
期末発行済投資口数（口）	715,982	736,982	+21,000		736,982	-	

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

(単位：百万円)

第25-27期 業績予想差異

	第25期 (2023年1月期)			第26期 (2023年7月期)			第27期 (2024年1月期)		
	予想 (2022.9.15開示)	実績	予想 との差異	前回予想 (2023.1.5開示)	予想 (2023.3.15開示)	前回予想 との差異	前回予想 (2023.1.5開示)	予想 (2023.3.15開示)	前回予想 との差異
運用日数	184			181			184		
営業収益	9,902	10,194	291	10,425	10,501	75	10,319	10,423	103
賃貸事業収入	9,562	9,623	61	9,841	9,921	80	9,988	10,096	107
その他賃貸事業収入	340	373	33	379	374	▲ 4	331	327	▲ 4
不動産等売却益	-	197	197	204	204	-	-	-	-
賃貸事業費用	4,468	4,552	84	4,674	4,704	30	4,579	4,613	33
賃貸事業費用	2,486	2,566	80	2,625	2,645	19	2,486	2,507	20
公租公課	505	502	▲ 3	520	521	0	545	545	0
減価償却費	1,475	1,483	7	1,528	1,538	10	1,548	1,559	11
その他営業費用	1,009	1,015	6	1,011	1,017	5	1,057	1,068	10
営業利益	4,424	4,626	201	4,739	4,779	39	4,682	4,741	59
営業外損益	▲ 656	▲ 631	24	▲ 693	▲ 719	▲ 26	▲ 729	▲ 774	▲ 45
経常利益	3,768	3,995	226	4,046	4,059	13	3,953	3,967	14
法人税等	9	8	▲ 0	9	9	-	9	9	-
当期純利益	3,759	3,986	227	4,036	4,050	13	3,943	3,957	14
内部留保（純額）	107	▲ 57	▲ 164	105	92	▲ 13	220	206	▲ 14
分配金総額	3,866	3,928	62	4,142	4,142	0	4,163	4,163	0
1口当たり分配金（円）	5,400	5,487	87	5,620	5,620	-	5,650	5,650	-
期末投資口数（口）	715,982	715,982	-	736,982	736,982	-	736,982	736,982	-
期末物件数（物件）	147	148	1	155	157	2	155	157	2
取得価格合計	281,004	283,182	2,177	296,410	299,960	3,550	296,410	299,960	3,550

第24-25期 損益計算書・貸借対照表

第24-25期 損益計算書

第24-25期 貸借対照表

	(単位：千円)		(単位：千円)		(単位：千円)	
	第24期 (2022年7月期)	第25期 (2023年1月期)	第24期 (2022年7月期)	第25期 (2023年1月期)	第24期 (2022年7月期)	第25期 (2023年1月期)
営業収益						
賃貸事業収入	9,408,485	9,623,473				
その他賃貸事業収入	377,064	373,867				
不動産等売却益	-	197,170				
営業収益合計	9,785,549	10,194,511				
営業費用						
賃貸事業費用	4,438,992	4,552,304				
資産運用報酬	593,291	624,617				
役員報酬	3,600	3,600				
会計監査人報酬	15,138	15,138				
資産保管手数料	9,334	9,811				
一般事務委託手数料	29,347	29,057				
その他営業費用	309,522	333,424				
営業費用合計	5,399,226	5,567,953				
営業利益	4,386,322	4,626,557				
営業外収益						
受取利息	102	99				
受取損害賠償金	-	21,505				
未払分配金除斥益	123	524				
還付加算金	167	-				
営業外収益合計	393	22,128				
営業外費用						
支払利息	382,191	417,648				
融資関連費用	172,219	176,980				
投資法人債利息	40,985	40,143				
投資法人債発行費償却	7,276	6,563				
投資口交付費償却	12,208	12,208				
営業外費用合計	614,881	653,543				
経常利益	3,771,835	3,995,142				
税引前当期純利益	3,771,835	3,995,142				
法人税、住民税及び事業税	31,721	7,300				
法人税等調整額	35,331	1,642				
法人税等合計	67,053	8,943				
当期純利益	3,704,781	3,986,198				
前期繰越利益	-	-				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,704,781	3,986,198				
(資産の部)						
流動資産						
現金及び預金	10,201,857	11,396,439				
信託現金及び信託預金	8,779,894	8,729,675				
営業未収入金	7,347	7,592				
前払費用	480,877	458,112				
その他	473	5,734				
流動資産合計	19,470,449	20,597,555				
固定資産						
有形固定資産						
建物	5,305,869	5,635,547				
減価償却累計額	△295,070	△354,501				
建物 (純額)	5,010,798	5,281,045				
構築物	100,411	115,511				
減価償却累計額	△12,488	△15,273				
構築物 (純額)	87,923	100,237				
機械及び装置	17,687	17,687				
減価償却累計額	△3,381	△3,655				
機械及び装置 (純額)	14,306	14,032				
工具、器具及び備品	4,237	4,564				
減価償却累計額	△2,865	△3,168				
工具、器具及び備品 (純額)	1,371	1,396				
土地	6,459,596	8,948,694				
信託建物	113,319,149	113,828,707				
減価償却累計額	△18,566,681	△19,791,313				
信託建物 (純額)	94,752,467	94,037,394				
信託構築物	1,520,066	1,516,570				
減価償却累計額	△524,018	△556,912				
信託構築物 (純額)	996,047	959,658				
信託機械及び装置	1,681,419	1,679,965				
減価償却累計額	△452,249	△480,788				
信託機械及び装置 (純額)	1,229,170	1,199,176				
信託工具、器具及び備品	656,393	721,339				
減価償却累計額	△366,062	△415,985				
信託工具、器具及び備品 (純額)	290,330	305,354				
信託土地	167,552,436	167,309,084				
信託建設仮勘定	1,925	590				
有形固定資産合計	276,396,375	278,156,665				
無形固定資産						
借地権	741,436	735,970				
信託借地権	1,114,917	1,106,351				
その他	4,658	3,331				
無形固定資産合計	1,861,012	1,845,654				
投資その他の資産						
敷金及び保証金	1,563,926	1,563,926				
長期前払費用	1,087,965	1,107,806				
その他	12,074	14,494				
投資その他の資産合計	2,663,965	2,686,227				
固定資産合計	280,921,353	282,688,547				
繰延資産						
投資口交付費	34,669	28,281				
投資法人債発行費	84,471	77,908				
繰延資産合計	119,141	106,189				
資産合計	300,510,944	303,392,292				
(負債の部)						
流動負債						
営業未払金	632,524	641,257				
短期借入金	2,999,000	2,999,000				
1年内償還予定の投資法人債	-	1,000,000				
1年内返済予定の長期借入金	15,960,000	17,720,000				
未払金	38,674	95,764				
未払費用	374,233	374,717				
未払法人税等	31,705	7,285				
未払消費税等	13,855	26,868				
前受金	1,573,466	1,602,991				
その他	36	8,059				
流動負債合計	21,623,496	24,475,945				
固定負債						
投資法人債	15,100,000	14,100,000				
長期借入金	118,370,000	119,210,000				
預り敷金及び保証金	158,272	159,728				
信託預り敷金及び保証金	2,919,384	2,936,616				
資産除去債務	212,840	214,256				
その他	63,614	65,257				
固定負債合計	136,824,112	136,685,860				
負債合計	158,447,608	161,161,805				
(純資産の部)						
投資主資本						
出資総額	136,744,613	136,744,613				
剰余金						
任意積立金						
圧縮積立金	732,764	618,498				
買換特例圧縮積立金	881,175	881,175				
任意積立金合計	1,613,940	1,499,674				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,704,781	3,986,198				
剰余金合計	5,318,722	5,485,873				
投資主資本合計	142,063,336	142,230,486				
純資産合計	142,063,336	142,230,486				
負債・純資産合計	300,510,944	303,392,292				

東京23区における転入超過数・外国人入国超過数推移

≫ コロナ禍における転出傾向から一転、回復基調は継続しており、外国人入国者も大幅に増加

2022年 2023年
 2021年 2022年

2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 1月



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

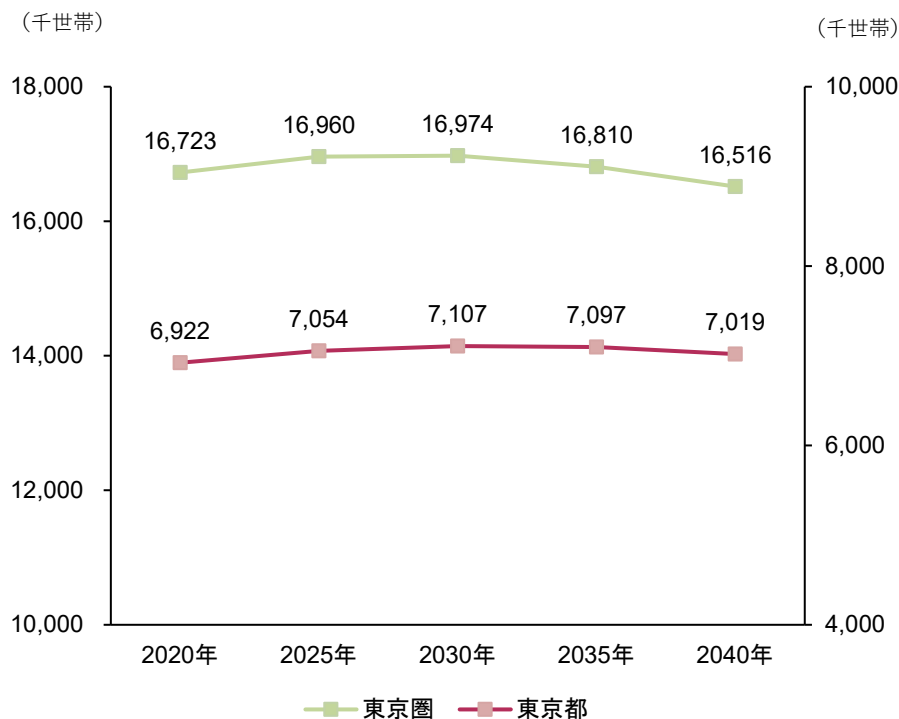
今後も世帯数の増加が見込める東京圏

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

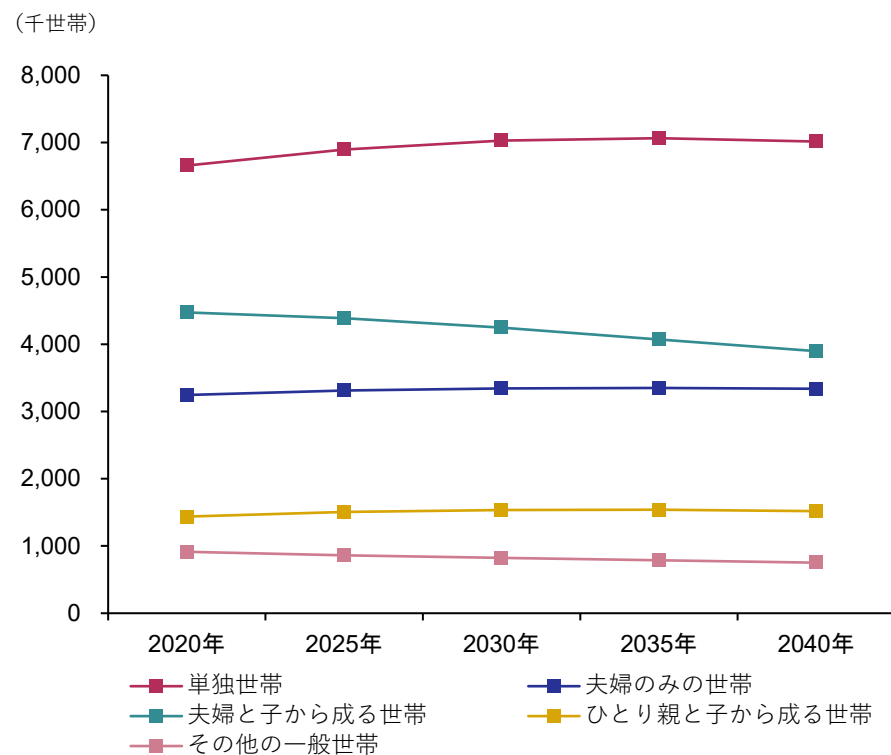
世帯数の動向

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

東京圏及び東京都 総世帯数予測



東京圏 類型別世帯数の推移



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計) 2019年4月推計」

(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計) 2019年4月推計」

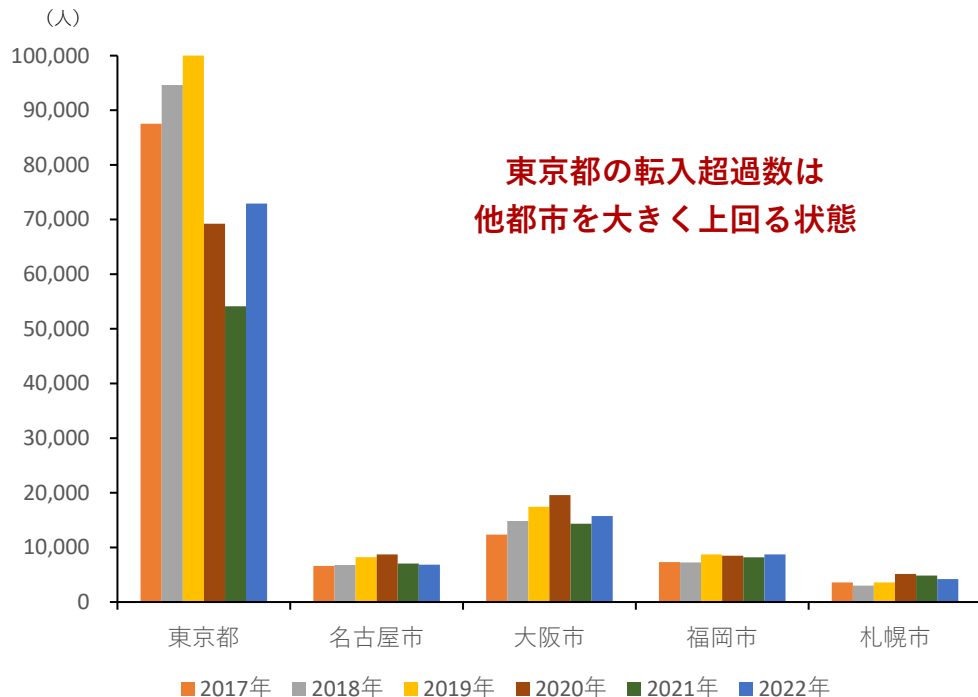
≫ 引き続き安定した運営が見込まれる東京23区に立地する優良資産に厳選投資を行うことで、安定成長基盤を構築

安定した運営が
見込まれる
東京23区

東京都における若年層の転入超過数はコロナ禍による減少から増加に転じており、他都市との比較においても優位な状態が継続しています。

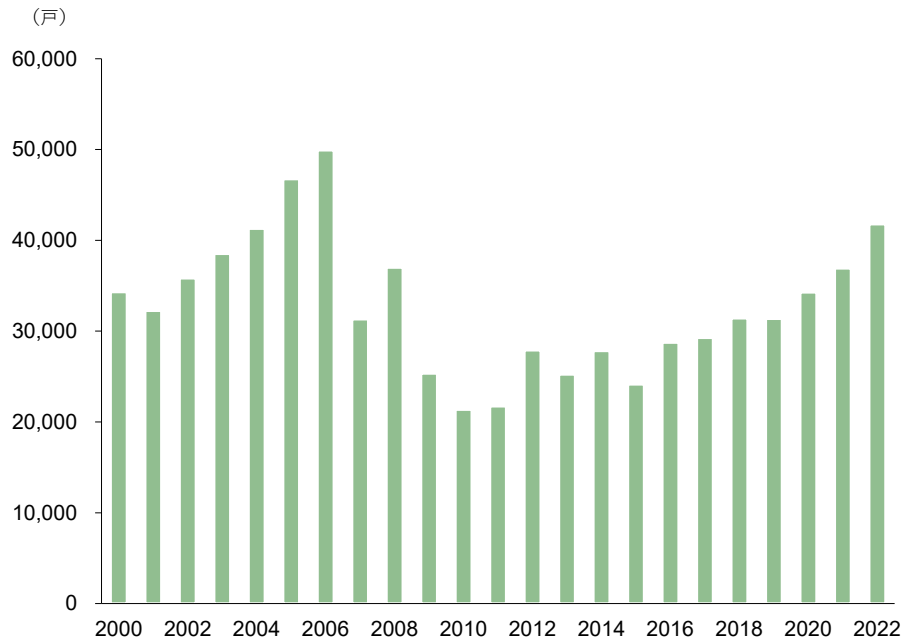
東京都における需給動向

需要：若年層（15歳～39歳）における転入超過数



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

供給：東京都の賃貸マンション着工戸数



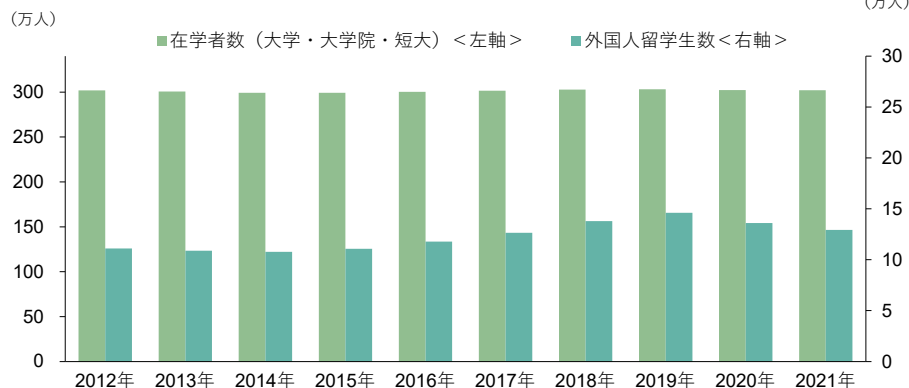
(出所) 国土交通省統合政策局 情報政策課 建築統計室「住宅着工統計」

学生マンション

学生数の安定的な推移

大学・短大への進学率上昇等により、大学・大学院・短大の在学者数は安定的に推移している。

<大学等の在学者数・外国人留学生数の推移>

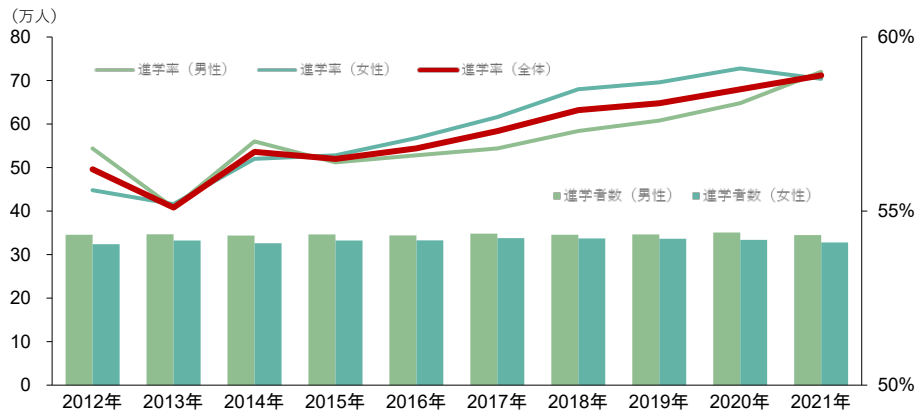


(出所) 在学者数は「学校基本調査」(文部科学省)、外国人留学生数は「外国人留学生在籍状況調査」(独立行政法人 日本学生支援機構)

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人数・進学率の推移>



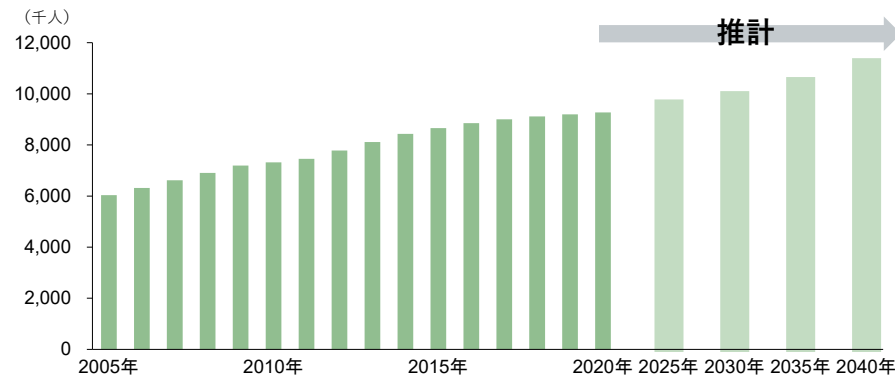
(出所) 進学人数は「文部科学統計要覧」(文部科学省)、進学率は「学校基本調査」(文部科学省)

シニア住宅

高齢者の増加

65歳以上のシニア世代の人口は年々増加しており、今後は大幅に高齢者が増加すると見込まれている。シニア住宅への需要も強まることが予想される。

<首都圏(1都3県)における65歳以上人口推移と今後の推計>

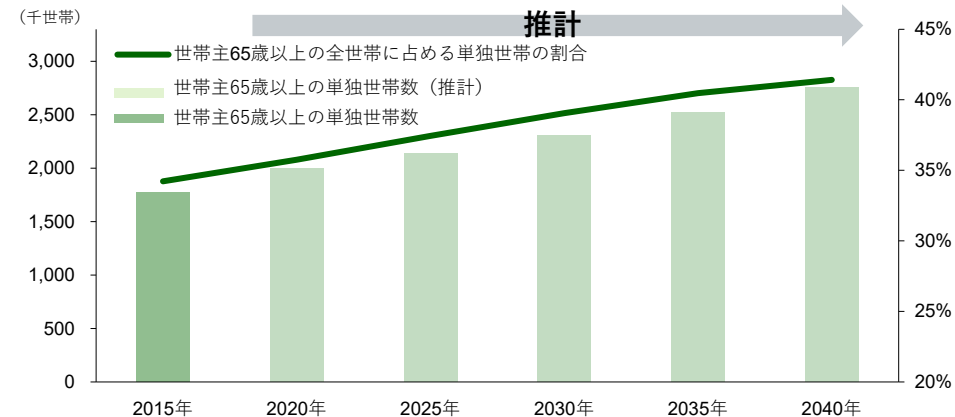


(出所) 2005年~2020年は「人口推計」(総務省)、2025年以降は「日本の将来推計人口(平成29年推計)」出生(中位)死亡(中位)推計(国立社会保障・人口問題研究所)

高齢単独世帯の増加

首都圏では単独高齢世帯の増加が見込まれている。介護サービスのみならず、コミュニティ形成等のサービスを提供するシニア住宅へのニーズも今後増していくと予想される。

<首都圏(1都3県)における65歳以上単独世帯数の推移と今後の推計>

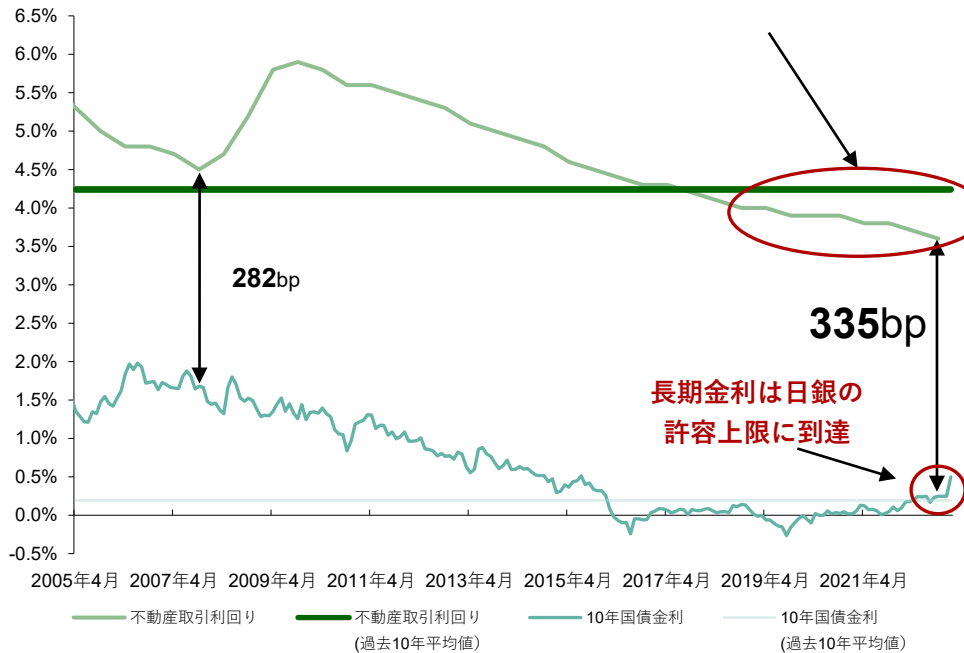


(出所) 「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

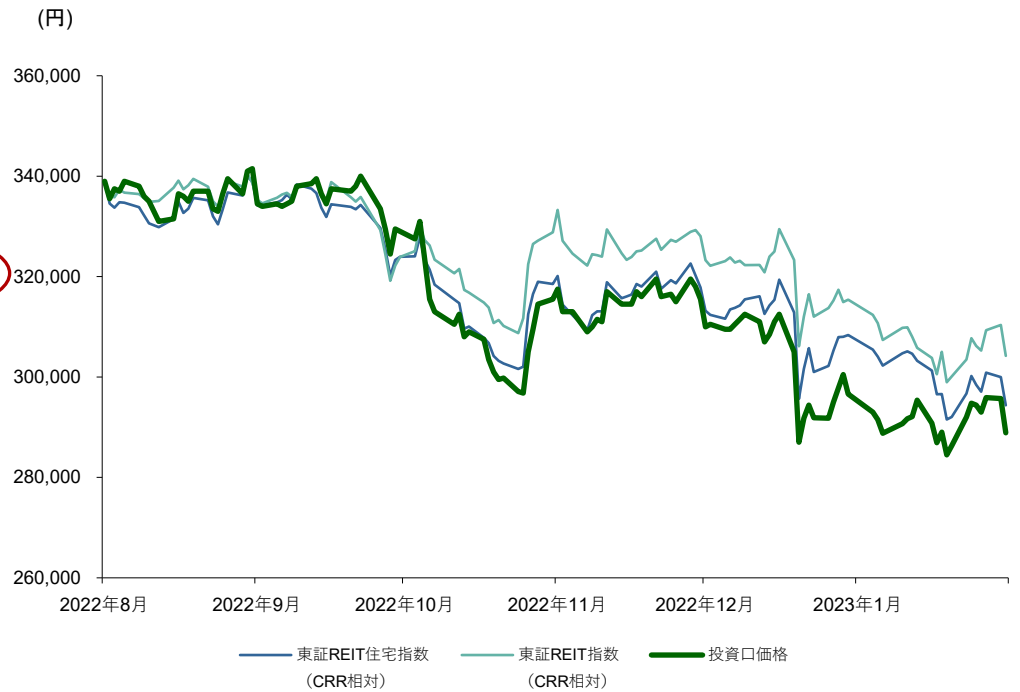
売買マーケット動向	売買取引利回りの低下は継続しており、賃貸住宅についても過去のピークを超えた水準にて推移
長期金利動向	足許の国内長期金利は、米国金利上昇や日銀の金融緩和政策修正の影響を受け、不透明な状態が継続
エクイティ動向	東証REIT指数は、国内長期金利の不透明さや先高感から軟調に推移

不動産取引利回りと10年国債利回りの推移

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



足許の投資口価格、東証REIT指数及び東証REIT住宅指数の推移



(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しています。

(注) 過去10年平均値については、2013年2月~2023年1月の数値より算出しています。

(注) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2022年8月1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。

ポートフォリオ・マップ (2023年4月5日時点)

東京都心 48物件

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

準都心 87物件

- | | | | |
|------------------|------------------|-------------------|-----------------------|
| 5 コンフォリア文京春日 | 40 コンフォリア東中野DEUX | 91 コンフォリア用賀 | 134 コンフォリア滝野川 |
| 6 コンフォリア浅草松が谷 | 41 コンフォリア東池袋WEST | 94 コンフォリア板橋仲宿 | 94 コンフォリア木場親水公園 |
| 7 コンフォリア西大井 | 43 コンフォリア兩國DEUX | 97 コンフォリア品川EAST | 140 コンフォリア西馬込HILLSIDE |
| 8 コンフォリア中野 | 44 コンフォリア大森DEUX | 99 コンフォリア大島 | 141 コンフォリア池袋DEUX |
| 9 コンフォリア下北沢 | 45 コンフォリア阿見 | 100 コンフォリア大森トロワ | 142 コンフォリア成増 |
| 10 コンフォリア西蒲田 | 51 コンフォリア浅草橋 | 106 コンフォリア文京白山 | 143 コンフォリア新御徒町 |
| 11 コンフォリア大山 | 52 コンフォリア兩國サウス | 107 コンフォリア蒲田 | 144 コンフォリア森下WEST |
| 12 コンフォリア清澄白河サウス | 53 コンフォリア豊洲 | 108 カレッジコート八幡山 | 145 コンフォリア東陽町 |
| 13 コンフォリア駒澤 | 55 コンフォリア墨田花 | 114 コンフォリア上野入谷 | 146 コンフォリア不動前 |
| 21 コンフォリア小石川 | 62 コンフォリア上野広小路 | 115 コンフォリア池袋 | 147 コンフォリア台東根岸 |
| 22 コンフォリア千石 | 63 コンフォリア春日遊歩 | 116 コンフォリア世田谷上馬 | 148 コンフォリア門前仲町サウス |
| 23 コンフォリア代官山青葉台 | 64 コンフォリア本駒込 | 118 コンフォリア赤羽岩淵 | 149 コンフォリア馬込 |
| 27 コンフォリア池袋 | 65 コンフォリア森下 | 119 コンフォリア兩國トロワ | 153 グランクレール馬事公苑(底地) |
| 29 コンフォリア兩國石原 | 66 コンフォリア木場公園 | 121 カレッジスクエア八幡山 | 155 コンフォリア秋葉原ノース |
| 32 コンフォリア浅草橋DEUX | 67 コンフォリア目黒長者丸 | 123 コンフォリア錦糸町DEUX | 156 コンフォリア桜上水 |
| 33 コンフォリア押上 | 75 コンフォリア東池袋EAST | 124 コンフォリア亀戸サウス | 157 コンフォリア北沢 |
| 34 コンフォリア本所吾妻橋 | 76 コンフォリア東池袋 | 125 コンフォリア渋谷WEST | 158 キャンパスヴィレッジ赤塚新町 |
| 35 コンフォリア清澄白河トロワ | 82 コンフォリア駒場 | 127 コンフォリア浅草駒形 | 163 ネイバース東十条 |
| 36 コンフォリア門前仲町 | 87 コンフォリア錦糸町 | 128 コンフォリア大森鹿島 | 164 コンフォリア日暮里 |
| 37 コンフォリア碓文谷 | 88 コンフォリア南砂町 | 129 コンフォリア大森町 | 167 コンフォリア要町 |
| 38 コンフォリア三宿 | 89 コンフォリア東品川 | 130 コンフォリア上池台 | 168 コンフォリア本駒込一丁目 |
| 39 コンフォリア学芸大学 | 90 コンフォリア目黒八雲 | 131 キャンパスヴィレッジ椎名町 | |

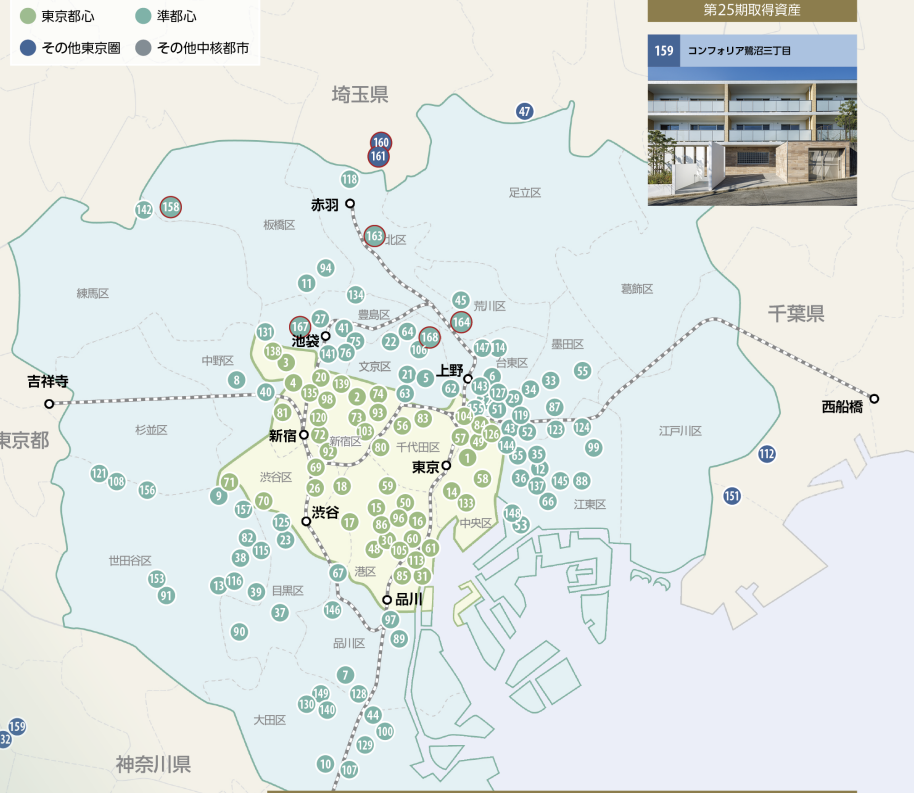
その他東京圏 11物件

- | | |
|------------------|------------------|
| 47 コンフォリア谷家 | 151 キャンパスヴィレッジ浦安 |
| 77 コンフォリア新子安 | 154 グランクレール立川 |
| 112 コンフォリア行徳 | 159 コンフォリア鷺沼三丁目 |
| 122 グランクレールセンター南 | 160 ニチイホーム川口 |
| 132 コンフォリアたまプラーザ | 161 コンフォリア川口本町 |
| 150 コンフォリア大宮 | |

その他中核都市 12物件

- | | |
|-------------------|---------------------|
| 95 コンフォリア北三条 | 117 コンフォリア北浜 |
| 101 コンフォリア札幌植物園 | 136 コンフォリア江坂広芝町 |
| 102 コンフォリア扇町 | 152 キャンパスヴィレッジ京都伏見 |
| 109 コンフォリア心斎橋EAST | 162 コンフォリア西天満 |
| 110 コンフォリア京町堀 | 163 キャンパスヴィレッジ京都一乗寺 |
| 111 コンフォリア阿波座 | 160 キャンパスヴィレッジ京都下鴨東 |

合計
158物件



第25期取得資産



第26期(公募増資時)取得資産

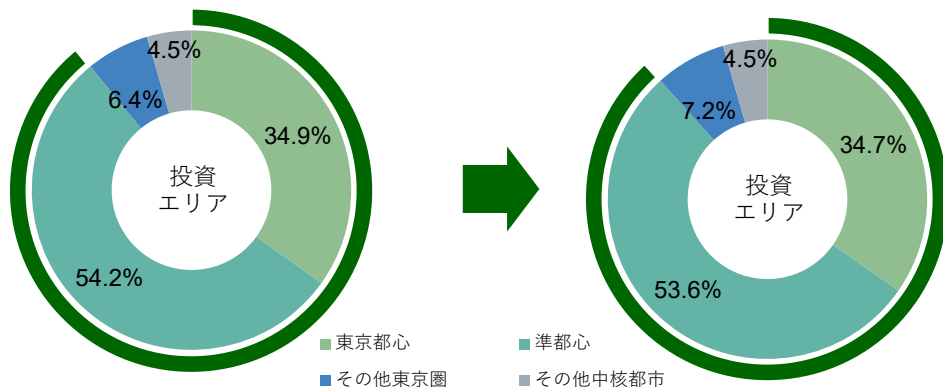


その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第24期末 東京23区：89.1%

第25期末 東京23区：88.3%

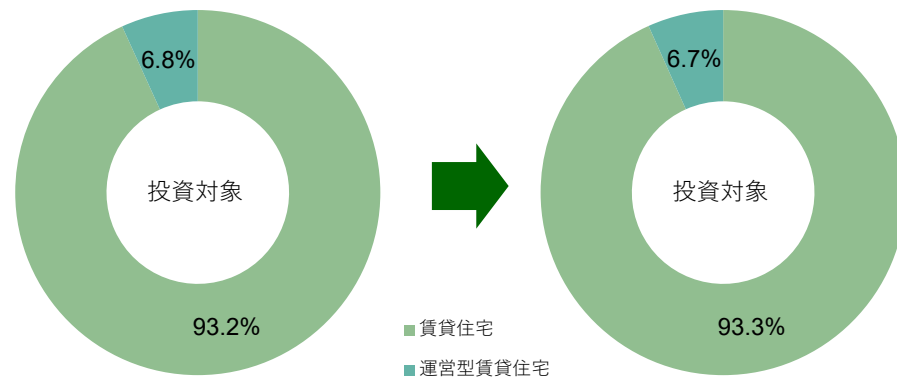


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

投資対象

第24期末 賃貸住宅比率：93.2%

第25期末 賃貸住宅比率：93.3%

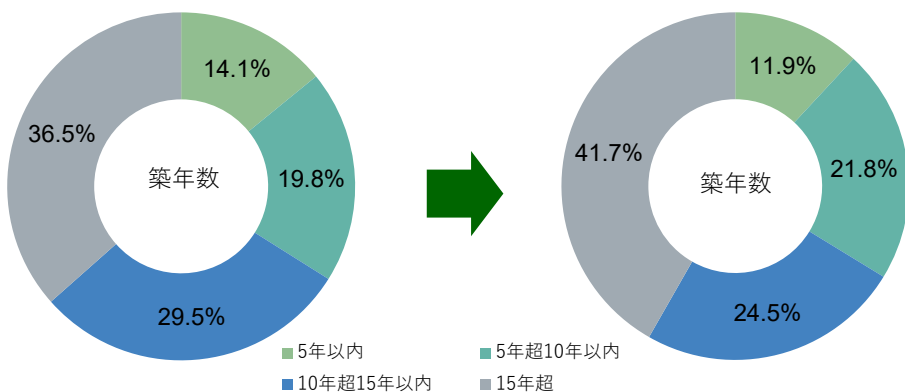


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

築年数

第24期末 平均築年数：11.9年

第25期末 平均築年数：12.4年

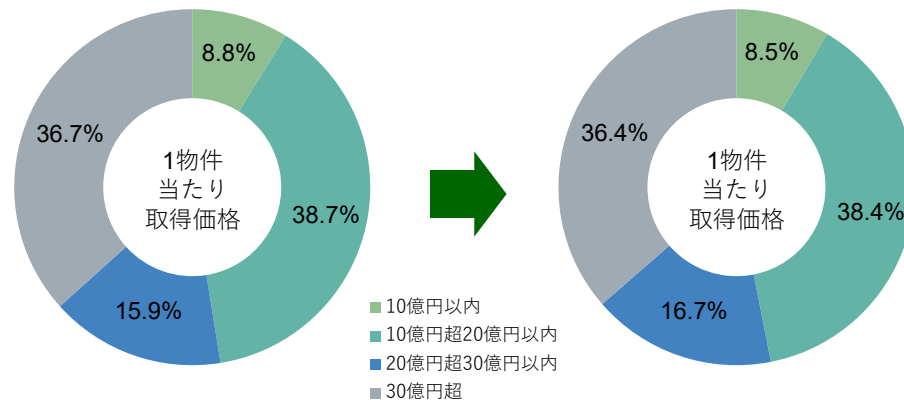


(注) 上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数（底地物件を除きます。）に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。

1物件当たり取得価格

第24期末 1物件当たり取得価格：19.1億円

第25期末 1物件当たり取得価格：19.1億円



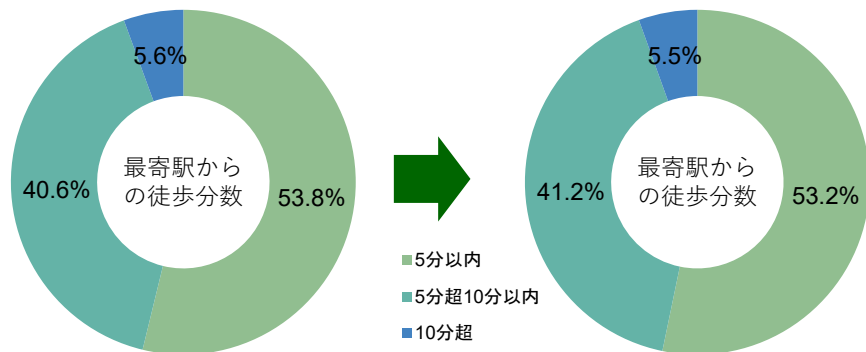
(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

その他ポートフォリオの状況（賃貸住宅）

最寄駅からの徒歩分数

第24期末 平均徒歩分数：5.5分

第25期末 平均徒歩分数：5.6分

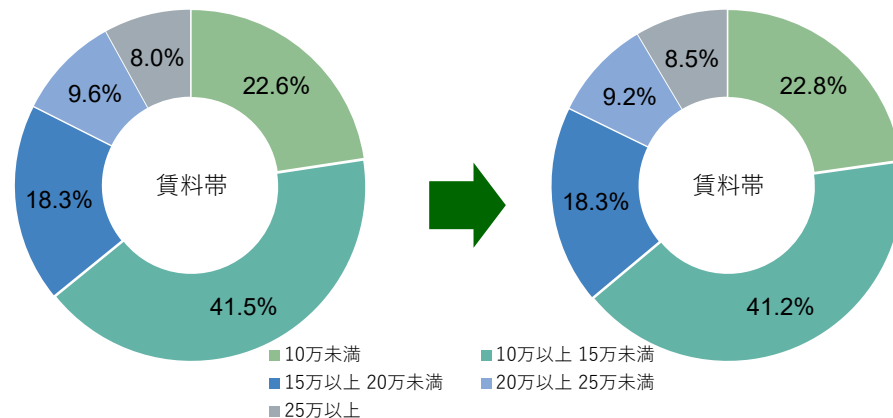


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

賃料帯

第24期末 1戸当たり賃料：150,189円

第25期末 1戸当たり賃料：150,600円

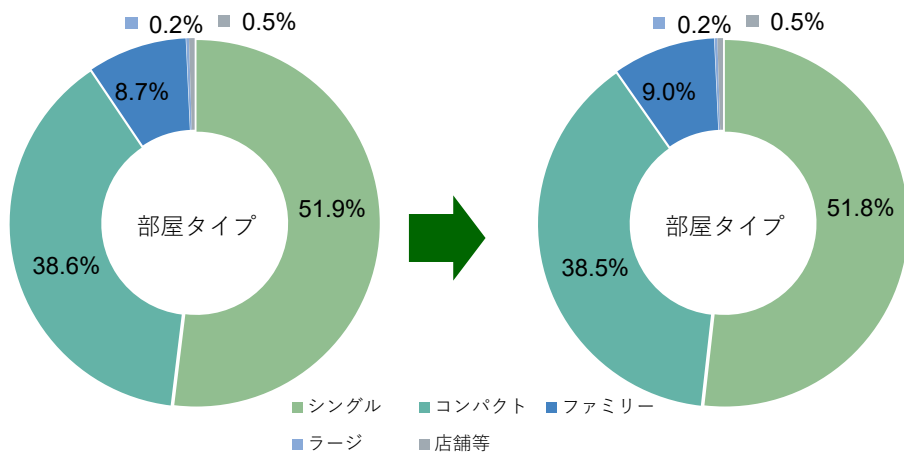


(注) 上記グラフは各運用資産の住宅区画（店舗・事務所区画を除きます。）の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第24期末 シングル・コンパクト：90.6%

第25期末 シングル・コンパクト：90.2%

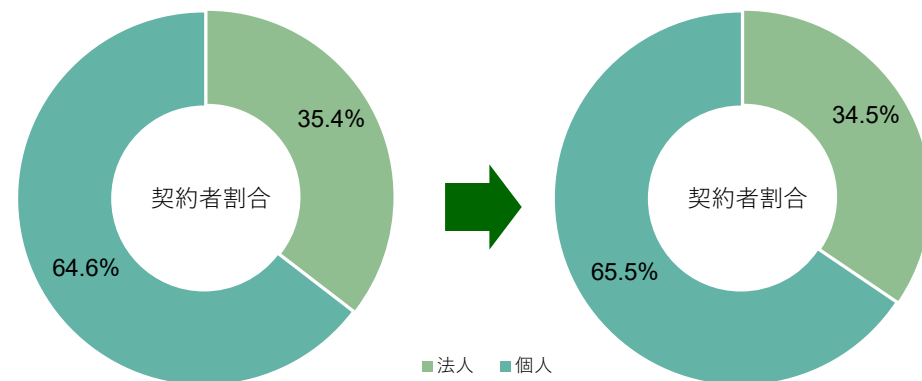


(注) 上記グラフは賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。

契約者割合

第24期末 法人割合：35.4%

第25期末 法人割合：34.5%



(注) 上記グラフは戸数ベースで比率を算出しています。

ポートフォリオ一覧 (第25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25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㎡	96.3%	1,586,837	1,446,573	2,710,000
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㎡	98.5%	1,900,000	1,800,233	3,020,000
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	1,097,777	2,020,000
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㎡	100.0%	552,707	522,782	868,000
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	1,311,234	2,350,000
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㎡	97.1%	910,000	780,197	1,340,000
7	コンフォリア西大井(注)	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	599.22㎡	83.0%	460,208	422,443	642,600
8	コンフォリア中野	準都心	東京都中野区	2010年8月	2007年6月	1,935.39㎡	RC/6階・地下1階	35戸	1,640.96㎡	100.0%	881,863	858,999	1,320,000
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㎡	94.4%	2,587,000	2,376,466	4,070,000
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㎡	98.2%	1,550,000	1,372,767	2,330,000
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㎡	99.0%	1,987,000	1,866,328	2,620,000
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㎡	97.8%	740,000	645,787	1,130,000
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	1,544.91㎡	91.9%	1,290,000	1,211,789	2,170,000
14	コンフォリア銀座E A S T	東京都心	東京都中央区	2011年3月	2005年3月	5,773.48㎡	RC/14階・地下1階	133戸	4,816.73㎡	97.0%	3,059,000	2,837,123	5,260,000
15	コンフォリア麻布台	東京都心	東京都港区	2011年3月	2005年2月	1,028.94㎡	RC/4階・地下1階	24戸	848.65㎡	97.1%	574,000	539,015	999,000
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㎡	100.0%	1,398,000	1,331,377	2,330,000
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㎡	100.0%	755,000	738,915	1,330,000
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	1,081,189	2,080,000
20	コンフォリア西早稲田	東京都心	東京都新宿区	2011年3月	2005年2月	2,971.10㎡	SRC・RC/13階・地下1階	60戸	2,535.67㎡	98.3%	1,685,000	1,585,253	2,370,000
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㎡	90.3%	552,000	528,697	811,000
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㎡	97.8%	1,219,000	1,230,300	2,110,000
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㎡	91.3%	926,000	886,281	1,690,000
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㎡	95.5%	3,629,000	3,478,582	6,720,000
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㎡	88.7%	602,000	576,018	831,000
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	614,687	990,000
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	842,941	1,200,000
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㎡	93.3%	2,650,000	2,529,581	4,410,000
32	コンフォリア浅草橋D E U X	準都心	東京都台東区	2012年2月	2007年12月	1,596.33㎡	SRC/13階	46戸	1,392.56㎡	95.3%	874,000	829,300	1,340,000
33	コンフォリア押上	準都心	東京都墨田区	2012年2月	2007年10月	1,369.26㎡	RC/11階	47戸	1,058.10㎡	95.5%	714,000	654,202	982,000
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	700,257	1,170,000
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㎡	95.9%	873,000	792,158	1,290,000
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	2,394,549	3,810,000
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㎡	87.9%	1,189,000	1,138,368	1,820,000
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㎡	95.5%	1,874,000	1,791,121	2,680,000
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㎡	92.4%	1,138,000	1,116,002	2,130,000
40	コンフォリア東中野D E U X	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㎡	95.7%	833,000	768,110	1,320,000
41	コンフォリア東池袋W E S T	準都心	東京都豊島区	2012年2月	2009年6月	8,296.57㎡	RC/13階	155戸	6,436.14㎡	98.5%	3,911,000	3,570,189	5,860,000
43	コンフォリア両国D E U X	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	1,593.29㎡	91.9%	1,014,730	962,055	1,650,000

(注) 「コンフォリア西大井」は、準共有持分割合51%に相当する数値を記載しています。但し、「延床面積」及び「賃貸可能戸数」は一棟全体の数値を記載しています。

ポートフォリオ一覧 (第25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25期末保有物件													
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㎡	98.6%	1,188,000	1,161,394	1,790,000
45	コンフォリア町屋	準都心	東京都荒川区	2012年9月	2007年4月	1,361.92㎡	RC/11階	30戸	1,279.83㎡	100.0%	594,000	594,982	1,180,000
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	610,905	892,000
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㎡	92.3%	1,300,000	1,260,525	2,050,000
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	2,447.09㎡	95.2%	2,139,300	1,989,760	3,140,000
50	コンフォリア愛宕	東京都心	東京都港区	2013年2月	2004年4月	1,147.20㎡	SRC/11階	38戸	1,002.00㎡	100.0%	826,000	827,073	1,110,000
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㎡	98.8%	2,680,000	2,428,485	3,790,000
52	コンフォリア两国サウス	準都心	東京都墨田区	2013年2月	2011年11月	2,404.23㎡	RC/9階	61戸	2,106.75㎡	100.0%	1,240,000	1,131,494	1,750,000
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㎡	96.0%	3,096,650	2,817,428	4,500,000
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	1,708.18㎡	100.0%	938,000	892,179	1,110,000
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㎡	91.0%	1,280,500	1,268,816	1,830,000
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	東京都心	東京都中央区	2014年2月	2005年1月	1,717.58㎡	RC/10階	36戸	1,447.92㎡	97.2%	1,108,000	1,062,840	1,670,000
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㎡	95.0%	1,840,800	1,719,224	2,510,000
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	1,859,166	3,480,000
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㎡	96.5%	3,190,550	2,954,804	4,410,000
61	コンフォリア芝浦キャナル	東京都心	東京都港区	2014年2月	2004年12月	2,703.41㎡	RC/10階	95戸	2,070.14㎡	93.7%	1,570,000	1,491,379	2,220,000
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㎡	96.5%	1,050,000	1,038,780	1,450,000
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㎡	100.0%	2,912,150	2,718,636	4,160,000
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	1,303,147	2,270,000
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㎡	98.6%	1,530,000	1,469,089	1,940,000
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	871,882	1,300,000
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㎡	96.3%	1,972,000	1,960,798	2,790,000
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	4,959.50㎡	97.3%	4,268,000	4,169,375	5,800,000
70	コンフォリア代々木上原	東京都心	東京都渋谷区	2014年2月	2003年2月	2,344.24㎡	RC/10階	51戸	2,001.41㎡	98.2%	1,560,000	1,558,362	2,350,000
71	コンフォリア笹塚	東京都心	東京都渋谷区	2014年2月	2006年11月	3,440.91㎡	RC/14階	89戸	2,579.00㎡	100.0%	1,789,000	1,785,649	2,560,000
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㎡	98.7%	1,806,000	1,748,349	2,350,000
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㎡	95.7%	1,623,000	1,562,546	2,180,000
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	691,392	999,000
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㎡	96.6%	1,712,000	1,577,208	3,050,000
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㎡	98.3%	1,132,000	1,084,771	1,770,000
77	コンフォリア新子安	その他東京圏	神奈川県横浜市区神奈川区	2014年2月	2007年1月	2,622.19㎡	RC/10階	36戸	2,320.47㎡	94.8%	1,077,000	1,022,330	1,490,000
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㎡	91.3%	1,621,000	1,610,975	2,600,000
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㎡	94.1%	1,625,000	1,642,463	2,230,000
82	コンフォリア駒場	準都心	東京都世田谷区	2014年12月	2009年4月	7,450.62㎡	RC/5階・地下1階	136戸	5,342.38㎡	95.6%	5,000,000	5,060,362	7,010,000
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	1,497,564	1,950,000

ポートフォリオ一覧 (第25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25期末保有物件													
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㎡	98.5%	1,956,000	1,958,992	2,540,000
85	コンフォリア田町	東京都心	東京都港区	2015年2月	2005年11月	5,494.78㎡	RC/12階	77戸	4,249.07㎡	97.7%	3,272,000	3,377,554	4,790,000
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	1,462,507	1,800,000
87	コンフォリア錦糸町	準都心	東京都墨田区	2015年2月	2004年2月	1,917.15㎡	RC/13階	46戸	1,428.32㎡	100.0%	1,042,000	1,001,535	1,540,000
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	212戸	6,216.78㎡	98.0%	4,681,000	4,541,473	5,310,000
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㎡	97.3%	1,510,000	1,549,638	2,350,000
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㎡	92.4%	813,000	826,287	1,130,000
91	コンフォリア用賀	準都心	東京都世田谷区	2015年2月	2006年1月	1,798.36㎡	RC/5階・地下1階	39戸	1,366.04㎡	100.0%	1,041,000	1,048,747	1,250,000
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㎡	100.0%	1,406,000	1,422,380	1,570,000
93	コンフォリア神楽坂DEUX	東京都心	東京都新宿区	2015年2月	2013年11月	1,637.00㎡	RC/13階	46戸	1,371.23㎡	97.0%	1,245,000	1,211,164	1,700,000
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	6,964.63㎡	97.0%	3,794,280	3,783,660	4,810,000
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㎡	96.6%	660,000	617,141	1,000,000
96	コンフォリア麻布EAST	東京都心	東京都港区	2015年10月	2011年7月	3,505.12㎡	RC/11階・地下1階	69戸	2,634.46㎡	95.9%	1,900,000	1,869,052	3,920,000
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㎡	98.3%	1,430,000	1,362,321	1,710,000
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	東京都心	東京都新宿区	2016年2月	2012年1月	(タワー棟) 69,308.35㎡ (アネックス棟) 2,305.29㎡ (ゲート棟) 203.15㎡	(タワー棟) RC・S/32階・地下1階 (アネックス棟) RC/4階 (ゲート棟) RC/1階	765戸	48,267.61㎡	95.9%	13,264,000	12,058,434	17,500,000
99	コンフォリア大島	準都心	東京都江東区	2016年6月	2015年2月	2,828.47㎡	RC/13階	99戸	2,529.60㎡	98.0%	2,110,000	2,166,187	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	1,111.99㎡	94.0%	866,000	914,245	1,100,000
101	コンフォリア札幌植物園	その他中核都市	北海道札幌市中央区	2016年8月	2006年10月	4,062.44㎡	RC/15階・地下1階	42戸	3,329.34㎡	97.6%	1,250,000	1,302,916	1,510,000
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	2,147.60㎡	90.1%	1,435,000	1,451,019	1,510,000
103	コンフォリア市谷薬王寺	東京都心	東京都新宿区	2016年12月	2006年11月	1,392.29㎡	RC/5階・地下1階	21戸	1,102.95㎡	91.8%	941,000	965,969	1,050,000
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㎡	97.8%	4,425,000	4,374,659	6,030,000
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㎡	96.9%	890,000	949,840	979,000
106	コンフォリア文京白山	準都心	東京都文京区	2017年2月	2006年8月	1,971.16㎡	RC/6階	56戸	1,568.09㎡	97.0%	1,330,000	1,411,501	1,580,000
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㎡	99.6%	5,721,000	5,654,446	7,160,000
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	1,228,037	1,340,000
109	コンフォリア心齋橋EAST	その他中核都市	大阪府大阪市中央区	2017年2月	2016年1月	3,407.91㎡	RC/15階	112戸	3,095.68㎡	98.0%	1,980,000	1,949,660	2,310,000
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㎡	96.4%	1,567,000	1,537,404	1,950,000
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㎡	97.7%	1,289,000	1,260,017	1,690,000
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	1,005,739	1,190,000
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	1,087.67㎡	95.4%	1,065,680	1,115,810	1,110,000
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㎡	99.1%	2,173,000	2,156,381	2,460,000
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㎡	94.5%	1,313,000	1,375,296	1,620,000
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㎡	92.5%	2,622,000	2,612,484	3,220,000
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㎡	91.6%	1,719,000	1,707,138	2,020,000
118	コンフォリア赤羽岩淵	準都心	東京都北区	2018年3月	2003年3月	5,528.18㎡	RC/9階	92戸	4,203.61㎡	95.6%	2,500,000	2,790,704	3,140,000
119	コンフォリア两国トロワ	準都心	東京都墨田区	2018年3月	2013年7月	2,459.62㎡	RC/7階	57戸	1,847.48㎡	93.2%	1,660,000	1,733,881	1,950,000

ポートフォリオ一覧 (第25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25期末保有物件													
120	コンフォリア新宿	東京都心	東京都新宿区	2018年3月	2018年3月	2,064.19㎡	RC/11階	65戸	1,793.88㎡	97.2%	2,150,000	2,238,627	2,430,000
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	884,230	1,040,000
122	グランクレールセンター南	その他東京圏	神奈川県横浜市都筑区	2018年9月	2009年8月	18,235.67㎡	RC/9階・地下1階	134戸	18,235.67㎡	100.0%	4,150,000	4,127,889	4,540,000
123	コンフォリア錦糸町DEUX	準都心	東京都江東区	2019年2月	2016年5月	2,920.18㎡	RC/10階	96戸	2,489.92㎡	96.9%	2,213,000	2,222,027	2,560,000
124	コンフォリア亀戸サウス	準都心	東京都江東区	2019年2月	2018年1月	2,334.52㎡	RC/13階	57戸	1,831.90㎡	100.0%	2,050,000	2,059,977	2,310,000
125	コンフォリア渋谷WEST	準都心	東京都目黒区	2019年2月	2015年10月	5,130.22㎡	RC/14階・地下1階	124戸	4,278.52㎡	97.1%	5,397,000	5,423,694	7,410,000
126	コンフォリア東日本橋	東京都心	東京都中央区	2019年3月	2006年9月	1,847.71㎡	RC/10階	45戸	1,533.19㎡	100.0%	1,194,000	1,285,555	1,520,000
127	コンフォリア浅草駒形	準都心	東京都台東区	2019年3月	2006年8月	1,871.70㎡	RC/14階	48戸	1,641.94㎡	96.8%	1,254,000	1,381,858	1,590,000
128	コンフォリア大森鹿島	準都心	東京都品川区	2019年3月	2007年5月	1,483.57㎡	RC/3階・地下1階	33戸	1,179.16㎡	94.3%	864,000	922,479	1,020,000
129	コンフォリア大森町	準都心	東京都大田区	2019年3月	2007年2月	1,812.11㎡	RC/7階・地下1階	45戸	1,564.80㎡	95.9%	1,096,000	1,164,307	1,360,000
130	コンフォリア上池台	準都心	東京都大田区	2019年3月	2006年2月	3,307.05㎡	RC/7階	43戸	2,923.66㎡	100.0%	1,842,000	1,958,561	2,270,000
131	キャンパスヴィレッジ椎名町	準都心	東京都豊島区	2019年4月	2018年1月	3,086.07㎡	RC/6階	167戸	3,086.07㎡	100.0%	2,740,000	2,745,096	3,370,000
132	コンフォリアたまプラーザ	その他東京圏	神奈川県横浜市青葉区	2019年3月	2005年3月	3,653.56㎡	RC/5階・地下1階	73戸	3,014.61㎡	98.2%	2,220,000	2,417,740	2,310,000
133	コンフォリア銀座EAST武番館	東京都心	東京都中央区	2019年9月	2003年8月	2,269.40㎡	RC/12階	61戸	2,269.51㎡	98.0%	2,380,000	2,519,930	2,570,000
134	コンフォリア滝野川	準都心	東京都北区	2020年2月	2018年9月	5,636.19㎡	RC/15階	112戸	4,033.37㎡	94.8%	3,430,000	3,486,114	4,290,000
135	コンフォリア東新宿ステーションフロント	東京都心	東京都新宿区	2020年2月	2017年3月	5,613.58㎡	RC/12階・地下1階	104戸	4,080.10㎡	99.3%	5,540,000	5,620,822	5,850,000
136	コンフォリア江坂広芝町	その他中核都市	大阪府吹田市	2020年2月	2017年7月	3,234.23㎡	RC/10階	99戸	2,533.50㎡	97.2%	1,700,000	1,735,276	1,830,000
137	コンフォリア木場親水公園	準都心	東京都江東区	2020年3月	2014年12月	1,582.27㎡	RC/10階	54戸	1,387.80㎡	100.0%	1,294,000	1,359,548	1,470,000
138	コンフォリア中落合	東京都心	東京都新宿区	2020年3月	2011年3月	2,437.30㎡	RC/3階	62戸	1,852.65㎡	98.4%	1,489,000	1,559,185	1,650,000
139	コンフォリア早稲田DEUX	東京都心	東京都新宿区	2020年3月	2000年3月	1,292.81㎡	RC/4階	50戸	1,108.80㎡	100.0%	1,056,000	1,109,930	1,150,000
140	コンフォリア西馬込HILLSIDE	準都心	東京都大田区	2020年3月	2015年7月	1,528.74㎡	RC/6階	47戸	1,319.26㎡	98.0%	1,330,000	1,420,250	1,500,000
141	コンフォリア池袋DEUX	準都心	東京都豊島区	2020年6月	2011年2月	2,531.03㎡	RC/13階	56戸	1,936.80㎡	95.2%	1,930,000	1,958,801	2,060,000
142	コンフォリア成増	準都心	東京都練馬区	2020年6月	2020年2月	1,664.78㎡	RC/7階	61戸	1,567.75㎡	93.5%	1,551,000	1,652,667	1,550,000
143	コンフォリア新御徒町	準都心	東京都台東区	2020年9月	2019年8月	1,298.69㎡	RC/14階	27戸	1,186.06㎡	92.5%	1,237,000	1,260,190	1,390,000
144	コンフォリア森下WEST	準都心	東京都江東区	2020年9月	2017年12月	1,388.02㎡	RC/9階	46戸	1,153.68㎡	100.0%	1,222,000	1,246,372	1,320,000
145	コンフォリア東陽町	準都心	東京都江東区	2020年9月	2020年2月	5,409.09㎡	RC/15階	140戸	3,993.42㎡	93.0%	3,674,000	3,742,819	4,360,000
146	コンフォリア不動前	準都心	東京都品川区	2020年9月	2020年2月	1,425.02㎡	RC/5階	46戸	1,273.47㎡	100.0%	1,622,000	1,647,371	1,970,000
147	コンフォリア台東根岸	準都心	東京都台東区	2021年2月	2019年10月	3,596.87㎡	RC/11階	90戸	2,885.50㎡	92.9%	3,031,000	3,109,335	3,350,000
148	コンフォリア門前仲町サウス	準都心	東京都江東区	2021年2月	2019年7月	1,523.43㎡	RC/8階	47戸	1,276.31㎡	96.0%	1,428,000	1,467,313	1,700,000
149	コンフォリア馬込	準都心	東京都大田区	2021年2月	2016年7月	4,061.04㎡	RC/9階・地下2階	111戸	3,074.08㎡	95.1%	2,905,000	3,031,324	3,130,000
150	コンフォリア大宮	その他東京圏	埼玉県さいたま市大宮区	2021年3月	2010年2月	8,772.03㎡	RC/16階・地下1階	103戸	6,527.59㎡	95.2%	4,420,300	4,561,607	5,320,000
151	キャンパスヴィレッジ浦安	その他東京圏	千葉県浦安市	2022年2月	2020年3月	2,158.02㎡	RC/5階	98戸	2,158.02㎡	100.0%	1,500,000	1,559,920	1,680,000
152	キャンパスヴィレッジ京都伏見	その他中核都市	京都府京都市伏見区	2022年3月	2020年2月	2,154.96㎡	RC/5階	95戸	2,154.96㎡	100.0%	1,075,000	1,137,739	1,090,000
153	グランクレール馬事公苑(底地)	準都心	東京都世田谷区	2022年3月	-	-	-	-	7,799.15㎡	100.0%	4,546,000	4,591,846	4,860,000
154	グランクレール立川	その他東京圏	東京都立川市	2022年3月	2020年5月	8,125.43㎡	RC/6階	131戸	8,125.43㎡	100.0%	2,933,000	3,279,849	3,100,000
155	コンフォリア秋葉原ノース	準都心	東京都台東区	2022年4月	2020年7月	2,325.07㎡	RC/14階	55戸	1,796.01㎡	93.3%	1,850,000	1,917,839	1,940,000
156	コンフォリア桜上水	準都心	東京都杉並区	2022年4月	2020年3月	4,517.88㎡	RC/9階	130戸	3,999.30㎡	95.3%	3,750,000	3,870,531	4,020,000
157	コンフォリア北沢	準都心	東京都世田谷区	2022年7月	2022年6月	3,789.49㎡	RC/5階	76戸	3,025.74㎡	83.8%	3,816,000	4,093,821	4,190,000
159	コンフォリア鷺沼三丁目	その他東京圏	神奈川県川崎市宮前区	2022年11月	2009年4月	3,617.91㎡	RC/3階	38戸	3,315.50㎡	13.2%	2,620,000	2,798,485	2,660,000
ポートフォリオ計						512,362.14㎡		10,969戸	421,273.09㎡	96.2%	283,182,555	279,998,988	375,273,600

物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第24期末						第25期末						簿価 (百万円)	①-② (百万円)	鑑定評価機関	
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額									
			直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格			① (百万円)	直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格					
			(百万円)	還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り	(百万円)		還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り					
第25期末保有物件																		
1	コンフォリア日本橋人形町	1,586	2,560	2,580	3.4%	2,530	3.2%	3.5%	2,710	2,740	3.2%	2,680	3.0%	3.3%	1,446	1,263	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	2,860	2,890	3.4%	2,830	3.2%	3.5%	3,020	3,050	3.2%	2,990	3.0%	3.3%	1,800	1,219	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	1,910	1,930	3.6%	1,890	3.4%	3.7%	2,020	2,040	3.4%	2,000	3.2%	3.5%	1,097	922	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	816	824	3.5%	807	3.3%	3.6%	868	877	3.3%	858	3.1%	3.4%	522	345	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	2,300	2,330	3.7%	2,280	3.5%	3.9%	2,350	2,380	3.6%	2,330	3.4%	3.8%	1,311	1,038	大和不動産鑑定株式会社	
6	コンフォリア浅草松が谷	910	1,310	1,340	4.2%	1,300	4.0%	4.4%	1,340	1,370	4.1%	1,330	3.9%	4.3%	780	559	大和不動産鑑定株式会社	
7	コンフォリア西大井 (注)	406	1,200	1,210	3.7%	1,190	3.5%	3.8%	642	647	3.5%	637	3.3%	3.6%	422	220	一般財団法人日本不動産研究所	
8	コンフォリア中野	881	1,250	1,260	3.5%	1,240	3.3%	3.6%	1,320	1,330	3.3%	1,310	3.1%	3.4%	858	461	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	3,870	3,910	3.4%	3,830	3.2%	3.5%	4,070	4,110	3.2%	4,020	3.0%	3.3%	2,376	1,693	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	2,300	2,340	4.1%	2,280	3.8%	4.2%	2,330	2,360	3.9%	2,310	3.7%	4.1%	1,372	957	大和不動産鑑定株式会社	
11	コンフォリア大山	1,987	2,460	2,480	3.9%	2,440	3.7%	4.0%	2,620	2,640	3.7%	2,590	3.5%	3.8%	1,866	753	一般財団法人日本不動産研究所	
12	コンフォリア清澄白河サウス	740	1,090	1,100	3.5%	1,070	3.3%	3.6%	1,130	1,140	3.3%	1,110	3.1%	3.4%	645	484	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	2,040	2,060	3.4%	2,020	3.2%	3.5%	2,170	2,190	3.2%	2,140	3.0%	3.3%	1,211	958	一般財団法人日本不動産研究所	
14	コンフォリア銀座EAST	3,059	4,990	5,040	3.4%	4,940	3.2%	3.5%	5,260	5,310	3.2%	5,200	3.0%	3.3%	2,837	2,422	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	940	950	3.2%	929	3.0%	3.3%	999	1,010	3.0%	987	2.8%	3.1%	539	459	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	2,330	2,380	3.4%	2,280	3.2%	3.6%	2,330	2,380	3.4%	2,270	3.2%	3.6%	1,331	998	JLL森井鑑定株式会社	
17	コンフォリア西麻布	755	1,250	1,260	3.3%	1,230	3.1%	3.4%	1,330	1,340	3.1%	1,310	2.9%	3.2%	738	591	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	2,020	2,070	3.3%	2,000	3.4%	3.5%	2,080	2,130	3.2%	2,060	3.3%	3.4%	1,081	998	株式会社谷澤総合鑑定所	
20	コンフォリア西早稲田	1,685	2,370	2,420	3.4%	2,320	3.2%	3.6%	2,370	2,420	3.4%	2,370	3.2%	3.6%	1,585	784	JLL森井鑑定株式会社	
21	コンフォリア小石川	552	804	820	3.7%	797	3.5%	3.9%	811	826	3.6%	804	3.4%	3.8%	528	282	大和不動産鑑定株式会社	
22	コンフォリア千石	1,219	2,000	2,010	3.8%	1,980	3.6%	3.9%	2,110	2,120	3.6%	2,090	3.4%	3.7%	1,230	879	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	1,650	1,680	3.5%	1,620	3.3%	3.7%	1,690	1,720	3.4%	1,650	3.2%	3.6%	886	803	日本ヴァリュアーズ株式会社	
26	コンフォリア原宿	3,629	6,250	6,330	3.2%	6,170	3.0%	3.3%	6,720	6,800	3.0%	6,630	2.8%	3.1%	3,478	3,241	一般財団法人日本不動産研究所	
27	コンフォリア池袋	602	812	823	3.8%	807	3.6%	4.0%	831	841	3.7%	826	3.5%	3.9%	576	254	大和不動産鑑定株式会社	
29	コンフォリア両国石原	651	990	993	3.6%	986	3.7%	3.8%	990	993	3.6%	986	3.7%	3.8%	614	375	JLL森井鑑定株式会社	
30	コンフォリア三田ノース	850	1,180	1,200	3.5%	1,160	3.3%	3.7%	1,200	1,220	3.4%	1,170	3.2%	3.6%	842	357	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	4,160	4,200	3.5%	4,110	3.3%	3.6%	4,410	4,450	3.3%	4,360	3.1%	3.4%	2,529	1,880	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	1,260	1,270	3.5%	1,250	3.3%	3.6%	1,340	1,350	3.3%	1,320	3.1%	3.4%	829	510	一般財団法人日本不動産研究所	
33	コンフォリア押上	714	934	942	3.6%	925	3.4%	3.7%	982	992	3.4%	972	3.2%	3.5%	654	327	一般財団法人日本不動産研究所	
34	コンフォリア本所吾妻橋	762	1,110	1,120	3.6%	1,100	3.4%	3.7%	1,170	1,180	3.4%	1,160	3.2%	3.5%	700	469	一般財団法人日本不動産研究所	
35	コンフォリア清澄白河トロワ	873	1,220	1,230	3.5%	1,200	3.3%	3.6%	1,290	1,300	3.3%	1,280	3.1%	3.4%	792	497	一般財団法人日本不動産研究所	
36	コンフォリア門前仲町	2,658	3,620	3,650	3.5%	3,580	3.3%	3.6%	3,810	3,850	3.3%	3,770	3.1%	3.4%	2,394	1,415	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	1,790	1,820	3.7%	1,750	3.5%	3.9%	1,820	1,850	3.6%	1,790	3.4%	3.8%	1,138	681	日本ヴァリュアーズ株式会社	
38	コンフォリア三宿	1,874	2,670	2,720	3.5%	2,620	3.3%	3.7%	2,680	2,730	3.4%	2,630	3.2%	3.6%	1,791	888	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	1,990	2,010	3.3%	1,960	3.1%	3.4%	2,130	2,150	3.1%	2,100	2.9%	3.2%	1,116	1,013	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	1,310	1,320	3.5%	1,300	3.3%	3.6%	1,320	1,330	3.3%	1,300	3.1%	3.4%	768	551	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	5,940	6,000	4.0%	5,910	3.8%	4.2%	5,860	5,920	3.9%	5,840	3.7%	4.1%	3,570	2,289	大和不動産鑑定株式会社	
43	コンフォリア両国DEUX	1,014	1,570	1,590	3.5%	1,550	3.3%	3.6%	1,650	1,660	3.3%	1,630	3.1%	3.4%	962	687	一般財団法人日本不動産研究所	

(注) 「コンフォリア西大井」は、準共有持分割合51%に相当する数値を記載しています。但し、「第24期末」は一棟全体の数値を記載しています。

物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第24期末						第25期末						簿価 (百万円)	①-② (百万円)	鑑定評価機関	
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額									
			直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格			① (百万円)	直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格					
			(百万円)	還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り	(百万円)		還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り					
第25期末保有物件																		
44	コンフォリア大森DEUX	1,188	1,650	1,660	3.5%	1,630	3.3%	3.6%	1,790	1,810	3.3%	1,770	3.1%	3.4%	1,161	628	一般財団法人日本不動産研究所	
45	コンフォリア町屋	594	1,070	1,080	3.7%	1,060	3.5%	3.8%	1,180	1,190	3.5%	1,170	3.3%	3.6%	594	585	一般財団法人日本不動産研究所	
47	コンフォリア谷塚	626	811	816	4.5%	806	4.3%	4.6%	892	897	4.3%	887	4.1%	4.4%	610	281	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	2,040	2,080	3.3%	1,990	3.1%	3.5%	2,050	2,090	3.3%	2,000	3.1%	3.5%	1,260	789	JLL森井鑑定株式会社	
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	2,139	2,950	2,980	3.4%	2,920	3.2%	3.5%	3,140	3,170	3.2%	3,100	3.0%	3.3%	1,989	1,150	一般財団法人日本不動産研究所	
50	コンフォリア愛宕	826	1,110	1,130	3.4%	1,080	3.2%	3.6%	1,110	1,130	3.4%	1,080	3.2%	3.6%	827	282	JLL森井鑑定株式会社	
51	コンフォリア浅草橋	2,680	3,700	3,750	3.9%	3,680	3.7%	4.1%	3,790	3,840	3.8%	3,770	3.6%	4.0%	2,428	1,361	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	1,730	1,750	3.9%	1,720	3.7%	4.1%	1,750	1,770	3.8%	1,740	3.6%	4.0%	1,131	618	大和不動産鑑定株式会社	
53	コンフォリア豊洲	3,096	4,260	4,300	3.5%	4,210	3.3%	3.6%	4,500	4,540	3.3%	4,450	3.1%	3.4%	2,817	1,682	一般財団法人日本不動産研究所	
55	コンフォリア墨田立花	938	1,080	1,090	4.1%	1,070	3.9%	4.3%	1,110	1,120	4.0%	1,100	3.8%	4.2%	892	217	大和不動産鑑定株式会社	
56	コンフォリア九段	1,280	1,830	1,860	3.3%	1,790	3.1%	3.5%	1,830	1,860	3.3%	1,790	3.1%	3.5%	1,268	561	JLL森井鑑定株式会社	
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	1,108	1,580	1,590	3.4%	1,560	3.2%	3.5%	1,670	1,680	3.2%	1,650	3.0%	3.3%	1,062	607	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	2,510	2,560	3.4%	2,460	3.2%	3.6%	2,510	2,560	3.4%	2,450	3.2%	3.6%	1,719	790	JLL森井鑑定株式会社	
59	コンフォリア赤坂	1,945	3,240	3,270	3.2%	3,210	3.0%	3.3%	3,480	3,520	3.0%	3,440	2.8%	3.1%	1,859	1,620	一般財団法人日本不動産研究所	
60	コンフォリア三田EAST	3,190	4,400	4,490	3.4%	4,310	3.2%	3.6%	4,410	4,500	3.4%	4,310	3.2%	3.6%	2,954	1,455	JLL森井鑑定株式会社	
61	コンフォリア芝浦キャナル	1,570	2,140	2,160	3.7%	2,120	3.5%	3.8%	2,220	2,240	3.5%	2,190	3.3%	3.6%	1,491	728	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	1,440	1,460	3.4%	1,410	3.2%	3.6%	1,450	1,470	3.4%	1,420	3.2%	3.6%	1,038	411	JLL森井鑑定株式会社	
63	コンフォリア春日富坂	2,912	4,160	4,250	3.4%	4,070	3.2%	3.6%	4,160	4,250	3.4%	4,070	3.2%	3.6%	2,718	1,441	JLL森井鑑定株式会社	
64	コンフォリア本駒込	1,344	2,130	2,150	3.4%	2,110	3.2%	3.5%	2,270	2,290	3.2%	2,240	3.0%	3.3%	1,303	966	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	1,940	1,980	3.5%	1,890	3.3%	3.7%	1,940	1,980	3.5%	1,890	3.3%	3.7%	1,469	470	JLL森井鑑定株式会社	
66	コンフォリア木場公園	956	1,300	1,330	3.5%	1,270	3.3%	3.7%	1,300	1,330	3.5%	1,270	3.3%	3.7%	871	428	JLL森井鑑定株式会社	
67	コンフォリア目黒長者丸	1,972	2,710	2,770	3.7%	2,690	3.5%	3.9%	2,790	2,830	3.6%	2,770	3.4%	3.8%	1,960	829	大和不動産鑑定株式会社	
69	コンフォリア北参道	4,268	5,550	5,610	3.5%	5,490	3.3%	3.6%	5,800	5,860	3.3%	5,730	3.1%	3.4%	4,169	1,630	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	2,210	2,230	3.4%	2,180	3.2%	3.5%	2,350	2,370	3.2%	2,320	3.0%	3.3%	1,558	791	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	2,510	2,560	3.7%	2,490	3.5%	3.9%	2,560	2,610	3.6%	2,540	3.4%	3.8%	1,785	774	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	2,310	2,350	3.5%	2,260	3.3%	3.7%	2,350	2,400	3.4%	2,300	3.2%	3.6%	1,748	601	日本ヴァリュアーズ株式会社	
73	コンフォリア市谷柳町	1,623	2,180	2,230	3.4%	2,130	3.2%	3.6%	2,180	2,230	3.4%	2,130	3.2%	3.6%	1,562	617	JLL森井鑑定株式会社	
74	コンフォリア神楽坂	736	999	1,020	3.3%	977	3.1%	3.5%	999	1,020	3.3%	977	3.1%	3.5%	691	307	JLL森井鑑定株式会社	
75	コンフォリア東池袋EAST	1,712	2,880	2,910	3.6%	2,850	3.4%	3.7%	3,050	3,080	3.4%	3,020	3.2%	3.5%	1,577	1,472	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	1,670	1,680	3.4%	1,650	3.2%	3.5%	1,770	1,790	3.2%	1,750	3.0%	3.3%	1,084	685	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	1,420	1,430	3.8%	1,410	3.6%	3.9%	1,490	1,500	3.6%	1,480	3.4%	3.7%	1,022	467	一般財団法人日本不動産研究所	
80	コンフォリア二番町	1,621	2,440	2,470	3.1%	2,400	2.9%	3.2%	2,600	2,630	2.9%	2,560	2.7%	3.0%	1,610	989	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	2,100	2,120	3.4%	2,070	3.2%	3.5%	2,230	2,260	3.2%	2,200	3.0%	3.3%	1,642	587	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	6,590	6,660	3.3%	6,510	3.1%	3.4%	7,010	7,090	3.1%	6,920	2.9%	3.2%	5,060	1,949	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	1,950	1,990	3.3%	1,910	3.1%	3.5%	1,950	1,990	3.3%	1,910	3.1%	3.5%	1,497	452	JLL森井鑑定株式会社	

物件No.	物件名	取得価格 (百万円)	第24期末						第25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	直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格				
(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)	(百万円)	還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り	(百万円)	(百万円)				
第25期末保有物件																	
84	コンフォリア日本橋	1,956	2,430	2,470	3.7%	2,410	3.5%	3.9%	2,540	2,590	3.6%	2,520	3.4%	3.8%	1,958	581	大和不動産鑑定株式会社
85	コンフォリア田町	3,272	4,520	4,570	3.4%	4,460	3.2%	3.5%	4,790	4,840	3.2%	4,740	3.0%	3.3%	3,377	1,412	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	1,760	1,790	3.5%	1,740	3.3%	3.7%	1,800	1,830	3.4%	1,780	3.2%	3.6%	1,462	337	大和不動産鑑定株式会社
87	コンフォリア錦糸町	1,042	1,450	1,460	3.5%	1,430	3.3%	3.6%	1,540	1,550	3.3%	1,530	3.1%	3.4%	1,001	538	一般財団法人日本不動産研究所
88	コンフォリア南砂町	4,681	5,180	5,270	3.8%	5,140	3.6%	4.0%	5,310	5,400	3.7%	5,270	3.5%	3.9%	4,541	768	大和不動産鑑定株式会社
89	コンフォリア東品川	1,510	2,220	2,230	3.7%	2,200	3.5%	3.8%	2,350	2,360	3.5%	2,330	3.3%	3.6%	1,549	800	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	1,060	1,070	3.3%	1,040	3.1%	3.4%	1,130	1,140	3.1%	1,110	2.9%	3.2%	826	303	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	1,240	1,260	3.7%	1,230	3.5%	3.9%	1,250	1,270	3.6%	1,240	3.4%	3.8%	1,048	201	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	1,570	1,600	3.6%	1,560	3.4%	3.8%	1,570	1,600	3.6%	1,560	3.4%	3.8%	1,422	147	大和不動産鑑定株式会社
93	コンフォリア神楽坂DEUX	1,245	1,660	1,670	3.3%	1,640	3.1%	3.4%	1,700	1,710	3.2%	1,690	3.0%	3.3%	1,211	488	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	4,760	4,820	3.7%	4,690	3.5%	3.9%	4,810	4,870	3.7%	4,740	3.5%	3.9%	3,783	1,026	JLL森井鑑定株式会社
95	コンフォリア北三条	660	992	999	4.5%	989	4.6%	4.7%	1,000	1,010	4.4%	1,000	4.5%	4.6%	617	382	株式会社谷澤総合鑑定所
96	コンフォリア麻布EAST	1,900	3,670	3,710	3.2%	3,630	3.0%	3.3%	3,920	3,960	3.0%	3,870	2.8%	3.1%	1,869	2,050	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	1,700	1,720	4.6%	1,670	3.1%	5.6%	1,710	1,730	4.5%	1,680	2.9%	5.6%	1,362	347	一般財団法人日本不動産研究所
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	13,264	16,700	16,900	4.2%	16,400	3.0%	5.4%	17,500	17,600	4.1%	17,300	2.8%	5.3%	12,058	5,441	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	2,190	2,240	3.6%	2,170	3.7%	3.8%	2,250	2,300	3.5%	2,230	3.6%	3.7%	2,166	83	株式会社谷澤総合鑑定所
100	コンフォリア大森トロワ	866	1,060	1,070	3.6%	1,050	3.4%	3.7%	1,100	1,110	3.4%	1,090	3.2%	3.5%	914	185	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	1,400	1,410	4.2%	1,390	4.0%	4.3%	1,510	1,520	4.0%	1,500	3.8%	4.1%	1,302	207	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	1,500	1,520	4.0%	1,480	3.8%	4.2%	1,510	1,530	3.9%	1,490	3.7%	4.1%	1,451	58	日本ヴァリュアーズ株式会社
103	コンフォリア市谷薬王寺	941	1,020	1,040	3.6%	1,010	3.4%	3.4%	1,050	1,060	3.5%	1,040	3.3%	3.7%	965	84	大和不動産鑑定株式会社
104	コンフォリア秋葉原EAST	4,425	5,680	5,730	3.4%	5,620	3.2%	3.5%	6,030	6,090	3.2%	5,970	3.0%	3.3%	4,374	1,655	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	979	1,000	3.4%	957	3.2%	3.6%	979	1,000	3.4%	957	3.2%	3.6%	949	29	JLL森井鑑定株式会社
106	コンフォリア文京白山	1,330	1,550	1,590	3.5%	1,530	3.6%	3.7%	1,580	1,620	3.4%	1,560	3.5%	3.6%	1,411	168	株式会社谷澤総合鑑定所
107	コンフォリア蒲田	5,721	6,920	7,000	3.4%	6,840	3.2%	3.5%	7,160	7,240	3.2%	7,070	3.0%	3.3%	5,654	1,505	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	1,310	1,330	3.9%	1,300	3.7%	4.1%	1,340	1,370	3.8%	1,330	3.6%	4.0%	1,228	111	大和不動産鑑定株式会社
109	コンフォリア心斎橋EAST	1,980	2,270	2,290	3.6%	2,250	3.4%	3.7%	2,310	2,320	3.4%	2,290	3.2%	3.5%	1,949	360	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	1,840	1,850	3.6%	1,820	3.4%	3.7%	1,950	1,970	3.4%	1,930	3.2%	3.5%	1,537	412	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	1,610	1,620	3.7%	1,590	3.5%	3.8%	1,690	1,700	3.5%	1,680	3.3%	3.6%	1,260	429	一般財団法人日本不動産研究所
112	コンフォリア行徳	978	1,200	1,210	3.8%	1,180	3.6%	3.9%	1,190	1,200	3.6%	1,170	3.4%	3.7%	1,005	184	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	1,210	1,230	3.5%	1,180	3.3%	3.7%	1,110	1,150	3.4%	1,090	3.2%	3.6%	1,115	▲5	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	2,440	2,500	3.8%	2,410	3.6%	4.0%	2,460	2,510	3.7%	2,440	3.5%	3.9%	2,156	303	大和不動産鑑定株式会社
115	コンフォリア池尻	1,313	1,600	1,620	3.3%	1,580	3.1%	3.4%	1,620	1,630	3.1%	1,600	2.9%	3.2%	1,375	244	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	3,160	3,220	3.6%	3,130	3.7%	3.8%	3,220	3,280	3.5%	3,200	3.6%	3.7%	2,612	607	株式会社谷澤総合鑑定所
117	コンフォリア北浜	1,719	2,020	2,060	3.8%	1,980	3.6%	4.0%	2,020	2,060	3.8%	1,980	3.6%	4.0%	1,707	312	JLL森井鑑定株式会社
118	コンフォリア赤羽岩淵	2,500	2,980	3,000	3.7%	2,950	3.5%	3.8%	3,140	3,170	3.5%	3,110	3.3%	3.6%	2,790	349	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	1,830	1,850	3.6%	1,810	3.4%	3.7%	1,950	1,970	3.4%	1,930	3.2%	3.5%	1,733	216	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	2,430	2,490	3.4%	2,410	3.2%	3.6%	2,430	2,490	3.4%	2,410	3.2%	3.6%	2,238	191	大和不動産鑑定株式会社

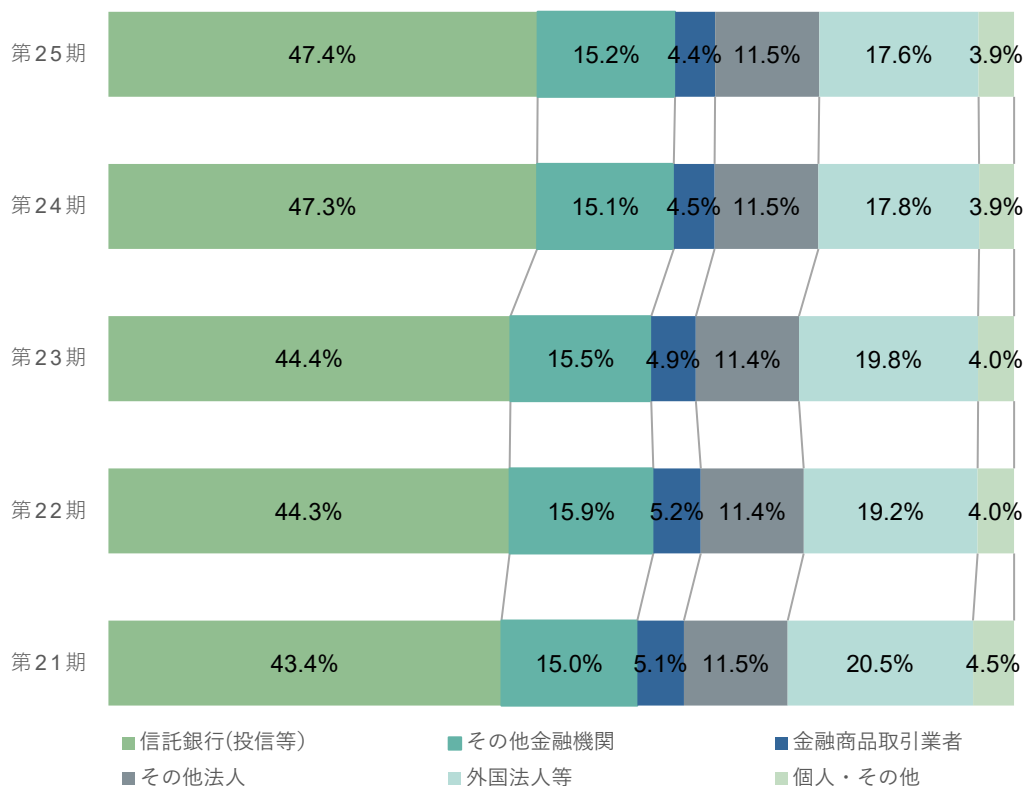
物件No.	物件名	取得価格 (百万円)	第24期末						第25期末						鑑定評価機関		
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額							簿価 (百万円)	①-② (百万円)
			直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格			① (百万円)	直接還元法による 収益価格			DCF法による収益価格				
(百万円)	(百万円)	還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り	(百万円)	(百万円)	還元 利回り		(百万円)	割引率	最終還元 利回り	(百万円)	(百万円)			
第25期末保有物件																	
121	カレッジスクエア八幡山	880	1,010	1,030	3.6%	996	3.7%	3.8%	1,040	1,060	3.5%	1,030	3.6%	3.7%	884	155	株式会社谷澤総合鑑定所
122	グランクレールセンター南	4,150	4,430	4,440	4.4%	4,410	4.2%	4.5%	4,540	4,540	4.3%	4,530	4.1%	4.4%	4,127	412	一般財団法人日本不動産研究所
123	コンフォリア錦糸町DEUX	2,213	2,510	2,570	3.7%	2,490	3.8%	3.9%	2,560	2,610	3.6%	2,540	3.7%	3.8%	2,222	337	株式会社谷澤総合鑑定所
124	コンフォリア亀戸サウス	2,050	2,310	2,340	3.7%	2,280	3.5%	3.9%	2,310	2,340	3.7%	2,280	3.5%	3.9%	2,059	250	JLL森井鑑定株式会社
125	コンフォリア渋谷WEST	5,397	6,960	7,040	3.2%	6,870	3.0%	3.3%	7,410	7,500	3.0%	7,310	2.8%	3.1%	5,423	1,986	一般財団法人日本不動産研究所
126	コンフォリア東日本橋	1,194	1,440	1,450	3.5%	1,420	3.3%	3.6%	1,520	1,530	3.3%	1,510	3.1%	3.4%	1,285	234	一般財団法人日本不動産研究所
127	コンフォリア浅草駒形	1,254	1,500	1,510	3.6%	1,480	3.4%	3.7%	1,590	1,600	3.4%	1,570	3.2%	3.5%	1,381	208	一般財団法人日本不動産研究所
128	コンフォリア大森鹿島	864	972	981	3.6%	963	3.4%	3.7%	1,020	1,030	3.4%	1,010	3.2%	3.5%	922	97	一般財団法人日本不動産研究所
129	コンフォリア大森町	1,096	1,280	1,290	3.6%	1,270	3.4%	3.7%	1,360	1,370	3.4%	1,350	3.2%	3.5%	1,164	195	一般財団法人日本不動産研究所
130	コンフォリア上池台	1,842	2,150	2,170	3.7%	2,130	3.5%	3.8%	2,270	2,290	3.5%	2,240	3.3%	3.6%	1,958	311	一般財団法人日本不動産研究所
131	キャンパスヴィレッジ椎名町	2,740	3,190	3,180	3.8%	3,200	3.5%	3.8%	3,370	3,350	3.6%	3,380	3.3%	3.6%	2,745	624	一般財団法人日本不動産研究所
132	コンフォリアたまプラーザ	2,220	2,270	2,300	3.8%	2,250	3.6%	4.0%	2,310	2,340	3.7%	2,300	3.5%	3.9%	2,417	▲107	大和不動産鑑定株式会社
133	コンフォリア銀座EAST武蔵館	2,380	2,580	2,630	3.5%	2,520	3.3%	3.7%	2,570	2,620	3.5%	2,520	3.3%	3.7%	2,519	50	JLL森井鑑定株式会社
134	コンフォリア滝野川	3,430	4,060	4,080	3.7%	4,040	3.4%	3.8%	4,290	4,310	3.5%	4,270	3.2%	3.6%	3,486	803	一般財団法人日本不動産研究所
135	コンフォリア東新宿ステーションフロント	5,540	5,850	5,990	3.7%	5,790	3.5%	3.9%	5,850	5,980	3.7%	5,800	3.5%	3.9%	5,620	229	大和不動産鑑定株式会社
136	コンフォリア江坂広芝町	1,700	1,800	1,840	4.2%	1,780	4.0%	4.4%	1,830	1,860	4.1%	1,810	3.9%	4.3%	1,735	94	大和不動産鑑定株式会社
137	コンフォリア木場親水公園	1,294	1,420	1,440	3.5%	1,400	3.3%	3.6%	1,470	1,480	3.3%	1,450	3.1%	3.4%	1,359	110	一般財団法人日本不動産研究所
138	コンフォリア中落合	1,489	1,590	1,590	3.7%	1,590	3.4%	3.7%	1,650	1,650	3.5%	1,650	3.2%	3.5%	1,559	90	一般財団法人日本不動産研究所
139	コンフォリア早稲田DEUX	1,056	1,140	1,150	3.6%	1,130	3.3%	3.7%	1,150	1,160	3.5%	1,140	3.2%	3.6%	1,109	40	日本ヴァリュアーズ株式会社
140	コンフォリア西馬込HILLSIDE	1,330	1,460	1,450	3.5%	1,460	3.2%	3.5%	1,500	1,500	3.3%	1,500	3.0%	3.3%	1,420	79	一般財団法人日本不動産研究所
141	コンフォリア池袋DEUX	1,930	2,020	2,060	3.5%	1,980	3.3%	3.7%	2,060	2,100	3.4%	2,020	3.2%	3.6%	1,958	101	日本ヴァリュアーズ株式会社
142	コンフォリア成増	1,551	1,560	1,600	3.7%	1,540	3.5%	3.9%	1,550	1,590	3.6%	1,530	3.4%	3.8%	1,652	▲102	大和不動産鑑定株式会社
143	コンフォリア新御徒町	1,237	1,390	1,420	3.7%	1,360	3.5%	3.9%	1,390	1,420	3.7%	1,360	3.5%	3.9%	1,260	129	JLL森井鑑定株式会社
144	コンフォリア森下WEST	1,222	1,320	1,340	3.7%	1,290	3.5%	3.9%	1,320	1,340	3.7%	1,290	3.5%	3.9%	1,246	73	JLL森井鑑定株式会社
145	コンフォリア東陽町	3,674	4,130	4,160	3.7%	4,090	3.5%	3.8%	4,360	4,400	3.5%	4,310	3.3%	3.6%	3,742	617	一般財団法人日本不動産研究所
146	コンフォリア不動前	1,622	1,850	1,870	3.4%	1,830	3.2%	3.5%	1,970	1,990	3.2%	1,940	3.0%	3.3%	1,647	322	一般財団法人日本不動産研究所
147	コンフォリア台東根岸	3,031	3,260	3,290	3.8%	3,230	3.6%	3.9%	3,350	3,380	3.6%	3,320	3.4%	3.7%	3,109	240	一般財団法人日本不動産研究所
148	コンフォリア門前仲町サウス	1,428	1,660	1,640	3.6%	1,640	3.4%	3.7%	1,700	1,720	3.4%	1,680	3.2%	3.5%	1,467	232	一般財団法人日本不動産研究所
149	コンフォリア馬込	2,905	3,080	3,100	3.9%	3,050	3.6%	4.0%	3,130	3,150	3.7%	3,100	3.4%	3.8%	3,031	98	一般財団法人日本不動産研究所
150	コンフォリア大宮	4,420	4,990	5,030	3.9%	4,950	3.7%	4.0%	5,320	5,360	3.7%	5,270	3.5%	3.8%	4,561	758	一般財団法人日本不動産研究所
151	キャンパスヴィレッジ浦安	1,500	1,600	1,610	4.1%	1,580	3.9%	4.2%	1,680	1,690	3.9%	1,660	3.7%	4.0%	1,559	120	一般財団法人日本不動産研究所
152	キャンパスヴィレッジ京都伏見	1,075	1,090	1,110	4.7%	1,080	4.5%	4.9%	1,090	1,110	4.7%	1,080	4.5%	4.9%	1,137	▲47	大和不動産鑑定株式会社
153	グランクレール馬事公苑(底地)	4,546	4,720	4,760	3.5%	4,680	3.2%	3.6%	4,860	4,900	3.4%	4,810	3.1%	3.5%	4,591	269	一般財団法人日本不動産研究所
154	グランクレール立川	2,933	3,040	3,050	5.6%	3,020	5.2%	5.9%	3,100	3,110	5.5%	3,080	5.1%	5.8%	3,279	▲178	一般財団法人日本不動産研究所
155	コンフォリア秋葉原ノース	1,850	1,940	1,970	3.8%	1,900	3.6%	4.0%	1,940	1,970	3.8%	1,900	3.6%	4.0%	1,917	22	JLL森井鑑定株式会社
156	コンフォリア桜上水	3,750	3,920	4,000	3.7%	3,880	3.8%	3.9%	4,020	4,100	3.6%	3,990	3.7%	3.8%	3,870	149	株式会社谷澤総合鑑定所
157	コンフォリア北沢	3,816	4,020	4,040	3.7%	3,990	3.4%	3.7%	4,190	4,240	3.4%	4,140	3.2%	3.5%	4,093	96	一般財団法人日本不動産研究所
159	コンフォリア鷺沼三丁目	2,620	-	-	-	-	-	-	2,660	2,700	3.8%	2,620	3.5%	3.9%	2,798	▲138	日本ヴァリュアーズ株式会社
ポートフォリオ 計		283,182	360,339	364,838		355,989			375,273	379,783		370,921			279,998	95,274	

投資主の状況（第25期末時点）

所有者別投資口数・投資主数

	個人・その他	金融機関		金融商品 取引業者	その他法人	外国法人等	合計
		信託銀行 (投信等)	その他 金融機関				
所有者別 投資口数	28,052	339,294	108,729	31,615	82,363	125,929	715,982
所有者別 投資主数	4,952	11	144	18	142	212	5,479

所有者別投資口数比率の推移



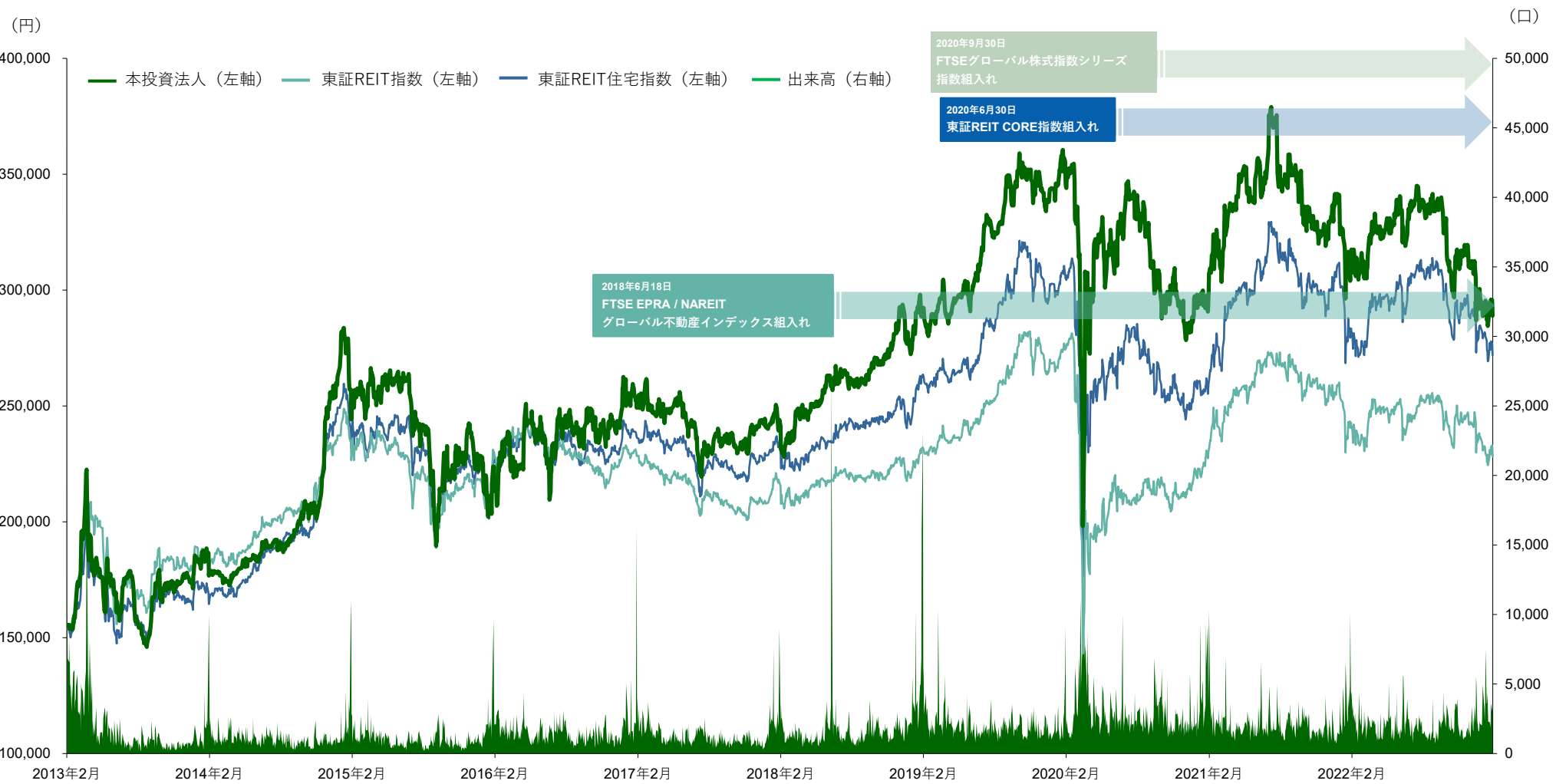
主要投資主一覧（上位10社）

順位	投資主名	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	173,663	24.25
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	110,137	15.38
3	東急不動産株式会社	64,674	9.03
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	29,193	4.07
5	S M B C日興証券株式会社	12,586	1.75
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234 （常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部）	12,291	1.71
7	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	12,015	1.67
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT （常任代理人 香港上海銀行東京支店）	8,732	1.21
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 （常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部）	8,630	1.20
10	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）	8,527	1.19
	合計	440,448	61.51

(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2023年1月31日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

投資口価格及び売買高の推移



一日当たり	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	
平均	608	144	244	234	323	228	417	341	401	268	456	525	730	629	1,070	843	793	691	781	681	
出来高	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円

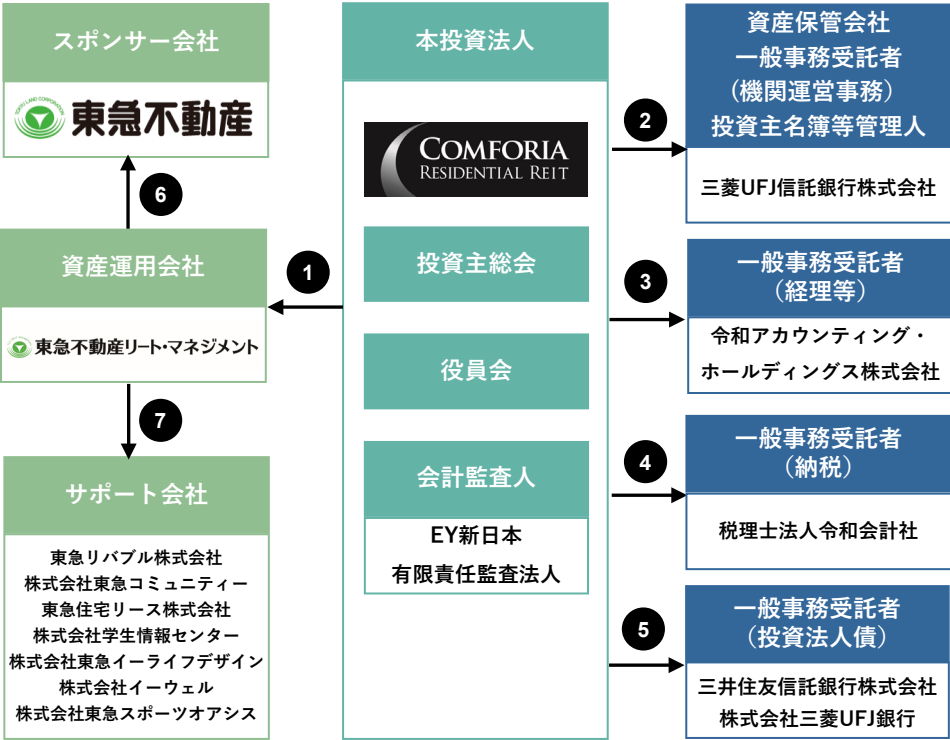
(注1) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2013年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。
 (注2) 2014年8月1日を効力発生日として投資口1口あたり4口の割合による投資口の分割をしているため、上場時から分割が行われたと仮定して記載しています。

投資法人の概要 (2023年1月31日時点)

概要

- 法人名称 : コンフォリア・レジデンシャル投資法人 (英文名) (Comforia Residential REIT, Inc)
- 所在地 : 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
- 役員構成 : 執行役員 伊澤 毅洋
監督役員 山本 浩二 (公認会計士・税理士)
監督役員 大嶋 正道 (弁護士)
- 沿革
 - 2010年6月 設立登記
内閣総理大臣による登録 (登録番号 関東財務局長 第71号)
 - 2010年8月 運用開始
 - 2013年2月 東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
- 資産運用会社 : 東急不動産リート・マネジメント株式会社

仕組図



- ① 資産運用業務委託契約
- ② 資産保管業務委託契約/機関運営事務委託契約/投資口事務代行委託契約
- ③ 会計事務等に関する業務委託契約
- ④ 納税事務に関する業務委託契約
- ⑤ 財務及び発行・支払代理契約
- ⑥ スポンサーサポート契約
- ⑦ サポート契約

「コンフォリア」シリーズのコンセプト

その上の、暮らし心地へ。

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

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

COMFORIAの4つのアドバンテージ

Location

コンフォリアは、時間の価値を知っている。

Quality

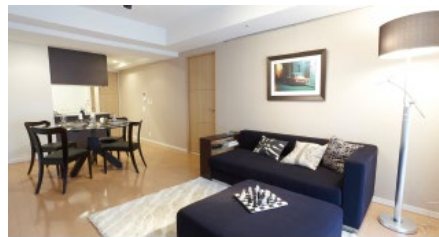
コンフォリアは、上質の感触を知っている。

Safety

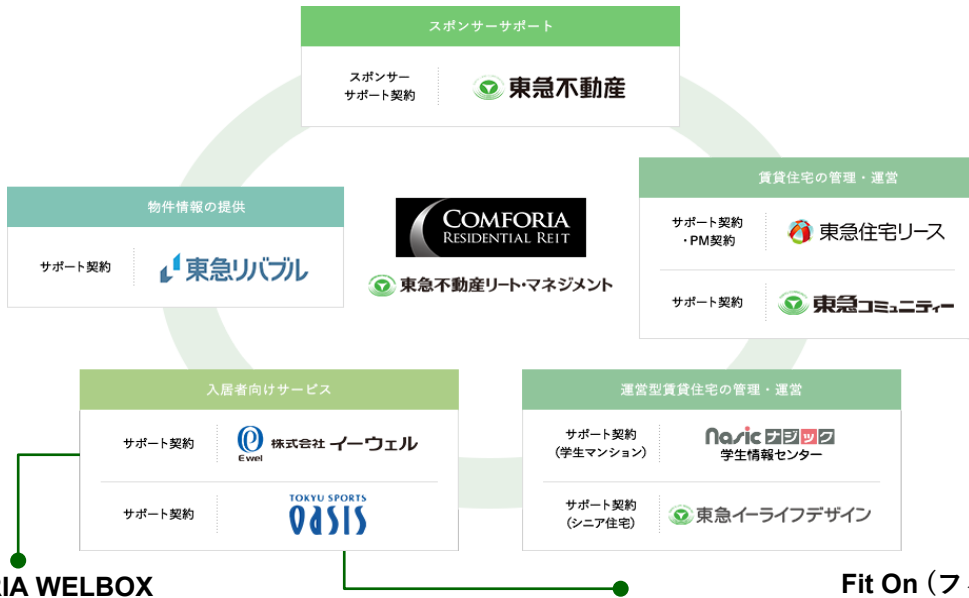
コンフォリアは、安らぎの源を知っている。

Service

コンフォリアは、住まう人の気持ちを知っている。



東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン



各種割引が利用できるインターネットサービス (約30,000メニュー)

東急スポーツオアシスの店舗を無料で利用できるサービス (一部物件)



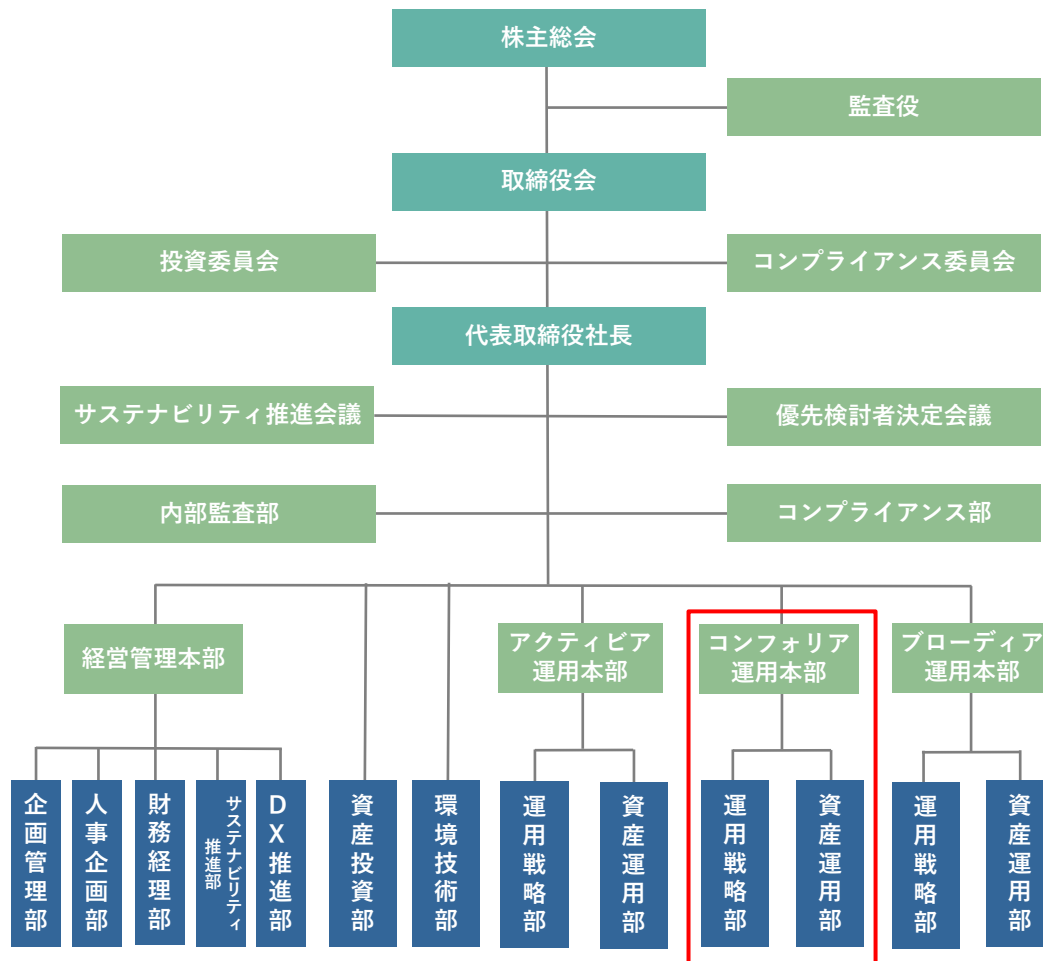
(参考)ご入居者様向けサービスサイト <https://www.comforia.jp/welbox>

組織概要

- 法人名称 : 東急不動産リート・マネジメント株式会社
(英文名: TLC REIT Management Inc.)
- 設立 : 2009年10月
- 資本金 : 2億円
- 所在地 : 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
- 株主 : 東急不動産株式会社 100%
- 役職員数 : 107名 (常勤)
- 事業内容 : 投資運用業
- 登録・認可等 : 金融商品取引業登録 (関東財務局長 (金商) 第2370号)
取引一任代理等認可 (国土交通大臣認可 第65号)
宅地建物取引業免許 (東京都知事 (3) 第91139号)
一般社団法人 投資信託協会 会員

資格保有者数:	資格	保有者数(人)
	宅地建物取引士	89
	不動産証券化協会認定マスター	67
	ビル経営管理士	18
	賃貸不動産経営管理士	14
	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	7

組織図



(※1) 「1口当たりNAV」は以下の計算式により算出しています。

- 「1口当たりNAV」 = {各期末における貸借対照表上の純資産 - 各期末における剰余金 + 任意積立金 + 不動産評価損益（各期末時点における運用資産の鑑定評価額の合計 - 当該各期末時点における運用資産の貸借対照表計上額）} ÷ 各期末時点の発行済投資口数

(※2) 「鑑定NOI利回り」は以下の計算式により算出しています。

- 「鑑定NOI利回り」 = 取得時における運用資産の鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益（NOI） ÷ 取得価格

(※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。また、「取得余力」の定義は以下のとおりです。

- 「有利子負債残高」は、借入金及び投資法人債の総額を記載しています。
- 「平均残存年数」は、各時点の各借入金及び投資法人債に係る契約等に表示された満期弁済日までの期間につき、各借入金及び投資法人債の残高に基づいて加重平均して算出しています。
- 「加重平均金利」は、各借入金及び投資法人債について、各時点の利率（金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された金利に基づいています。）を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- 「総資産LTV」 = 各時点の有利子負債残高 ÷ 貸借対照表上の資産合計
- 「鑑定LTV」 = 各時点の有利子負債残高 ÷ 不動産鑑定評価額合計
- 「取得余力」 = 各時点における総資産LTV55%までの借入余力

注記事項

- (※4) ■ 「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。
- なお、「最寄駅からの徒歩分数」は、2022年9月1日に施行された「不動産の表示に関する公正競争規約」及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」の改正に基づき各物件の徒歩分数を算出しています。
- 「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、底地物件を除く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。
- (※5) 運用資産の取得に関する意思決定フロー内の注記は以下のとおりです。
- (注①) 取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、外部専門家からの助言を受けるものとします。
 - (注②) 取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、外部専門家が作成した報告書等の内容の報告を受けた上で審議するほか、必要に応じて、外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に同席させ、その意見を聴取するものとします。
 - (注③) コンプライアンス部長は審議の中断を命じることができます。
 - (注④) 投資委員会決議と順番が先後する場合があります。



東急不動産リート・マネジメント

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

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

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

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

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