

2025年3月29日（土）

J-REITファン in 熊本 説明会資料

# COMFORIA RESIDENTIAL REIT

The background of the slide is a dark, high-angle aerial photograph of a city skyline, likely New York City, featuring numerous skyscrapers and dense urban development. The lighting is dim, suggesting twilight or dawn, with some lights visible on the buildings. The text 'COMFORIA RESIDENTIAL REIT' is centered in a large, bold, white serif font.



# コンフォリア・レジデンシャル投資法人とは？

# 概要

証券コード	3282
投資方針	収益の安定性：賃貸住宅を中心に投資 成長性の重視：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する重点的な投資
設立年	2010年
上場年	2013年
決算期	1月 / 7月（分配金のお支払いは4月・10月に実施）
資産規模 <small>（取得価格ベース）</small>	3,271億円（170物件）
格付け（JCR）	AA（安定的）
資産運用会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社
スポンサー	東急不動産株式会社

（注）2025年1月31日時点の情報を記載しています。以下、本資料において同様です。

# 投資対象・投資エリア

投資対象は、主に収益の安定性と成長性を兼ね備えた「賃貸住宅」  
投資エリアは、賃貸需要が厚く見込める「東京」中心

投資対象	投資比率	2025年1月末時点
賃貸住宅	80～100%	90%
運営型賃貸住宅	0～20%	10%

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

投資エリア	投資比率
東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区	80～100%
準都心 上記を除く東京23区	
その他東京圏 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県	0～20%
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	

# 賃貸住宅の特徴

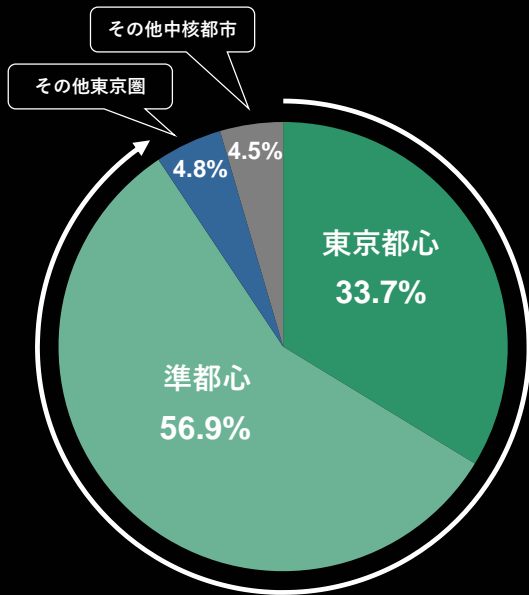
「東京23区」「駅近」「シングル・コンパクト」を中心としたポートフォリオ



## 投資エリア

東京23区比率

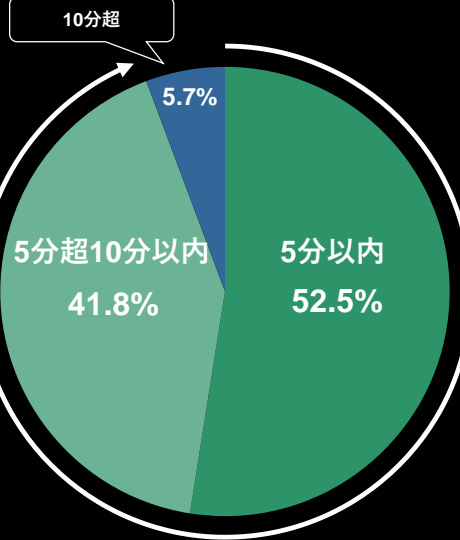
90.6%



## 最寄駅からの 徒歩分数

平均徒歩分数

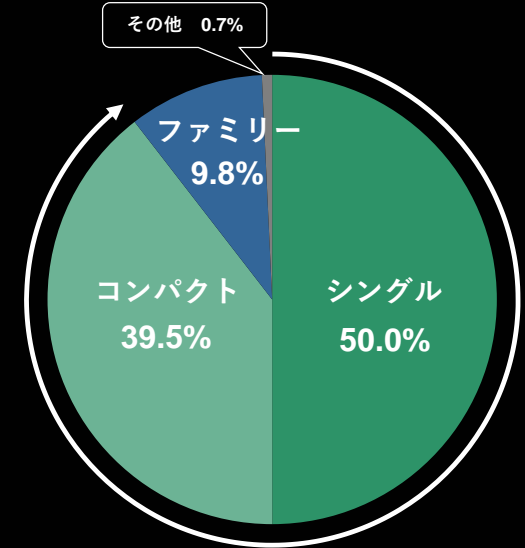
5.7分



## 部屋タイプ

シングル・コンパクト

89.5%

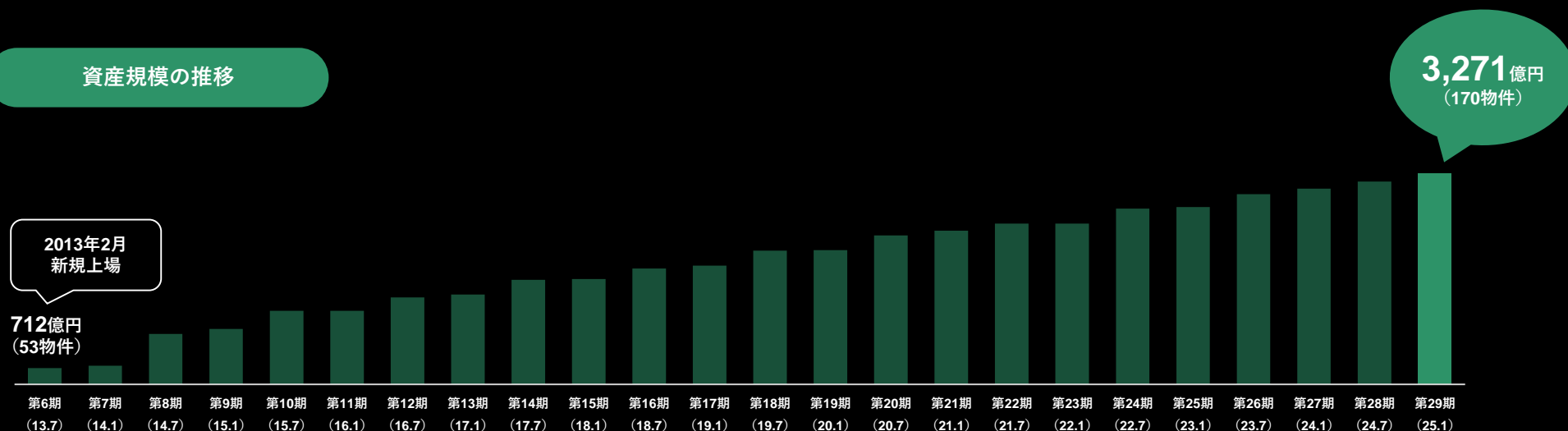


(注) 「最寄駅からの徒歩分数」、「平均徒歩分数」及び「部屋タイプ」につきましては、後記「注記事項(※4)」をご参照下さい。なお「部屋タイプ」については戸数ベースで比率を算出しています。

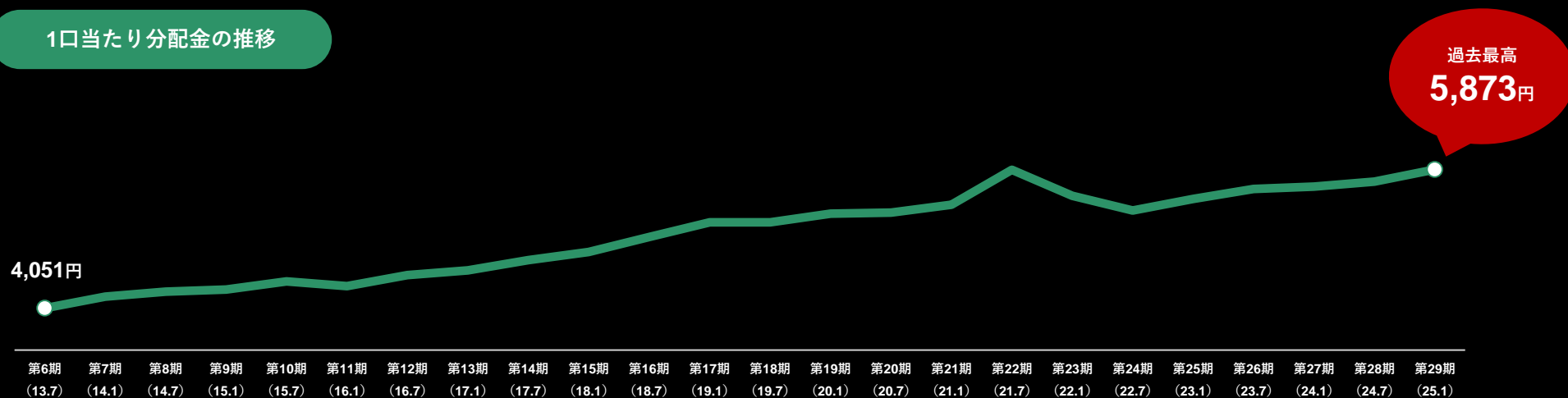
# これまでの運用実績

上場以来、資産規模の拡大と分配金の着実な成長を継続

## 資産規模の推移



## 1口当たり分配金の推移



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

# 投資口価格の推移

投資口価格  
(2025年3月17日時点)

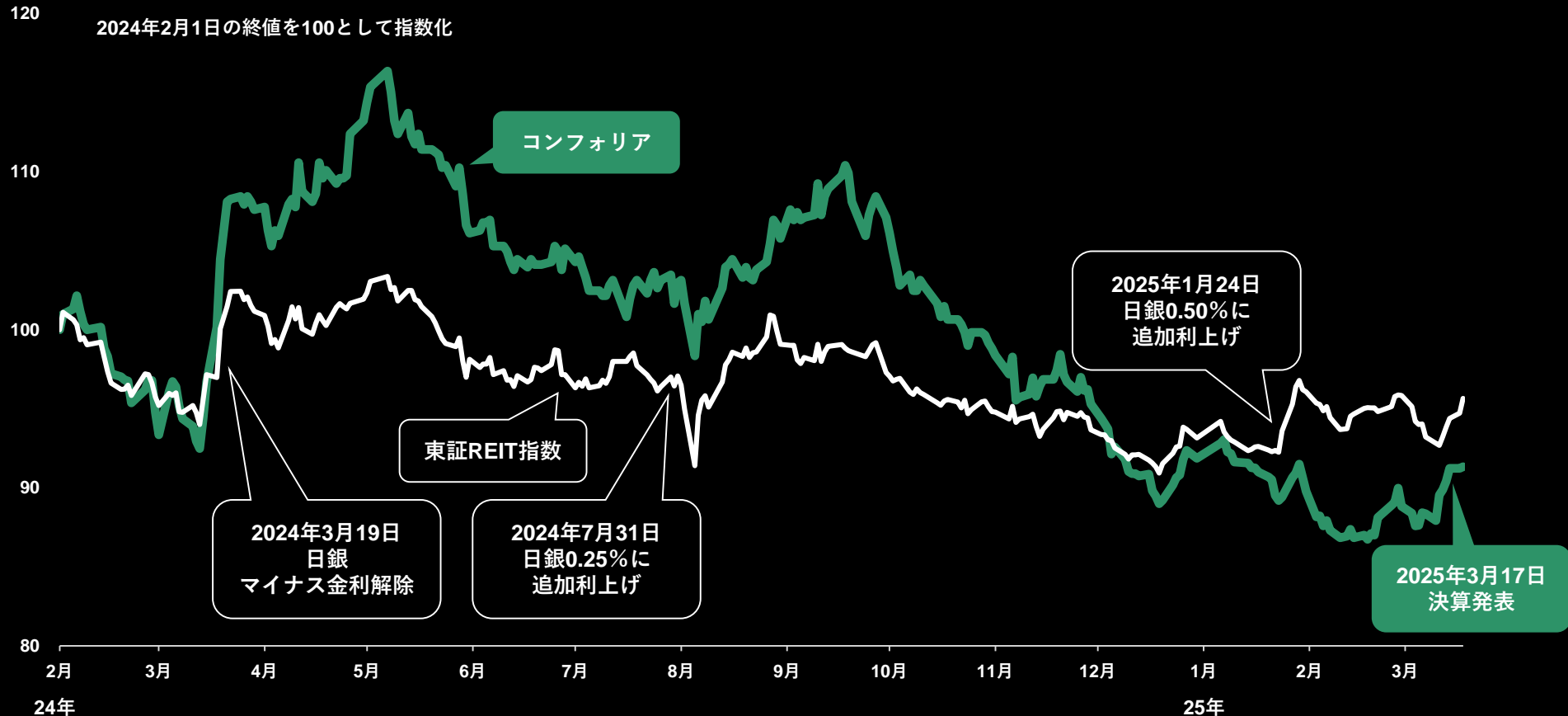
**276,000**円

予想分配金利回り  
(2025年3月17日時点)

**4.2%**

NAV倍率  
(2025年3月17日時点)

**0.83**倍



(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(※3)」をご参照下さい。

# Topics

8,929口を上限に  
セムポート出資

(取得期間：2025年4月1日～7月18日)



東急不動産



COMFORIA  
RESIDENTIAL REIT

継続的かつ  
安定的な成長を  
サポート



サポート姿勢強化

×



割安

株価が  
ファンダメンタルズ  
対比で割安

本取組み後

10.3%

(上限口数8,929口取得を想定)

## Contents

<b>1</b>	貸貸マーケットの展望について	<b>P.10</b>
<b>2</b>	内部成長について	<b>P.18</b>
<b>3</b>	外部成長について	<b>P.26</b>
<b>4</b>	財務について	<b>P.32</b>
<b>5</b>	これからの歩み	<b>P.35</b>
<b>6</b>	Appendix	<b>P.37</b>

# 用語一覧

内部成長	保有する不動産の稼働率や賃料の上昇、管理コストや経費の削減などによる利益成長
外部成長	新たな不動産取得による利益成長
平均稼働率	ポートフォリオ全体又は各エリア別の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を各期単純平均して算出
<b>POINT!!</b> 入替時賃料変動率	入居者の入替が生じた住戸の入替前の月額賃料の合計額に対する入替後の月額賃料の合計額の変動率
<b>POINT!!</b> 更新時賃料変動率	入居者の更新が生じた住戸の更新前の月額賃料の合計額に対する更新後の月額賃料の合計額の変動率
<b>POINT!!</b> オーガニック成長	リノベーション等の特別な追加投資をせず、原状回復工事のみで実現した賃料増額
NOI	家賃収入から管理費や固定資産税、保険料、空室による損失などの諸経費を差し引いて算出
NOI利回り	1年間のNOIを不動産の取得価格で割った比率 不動産の収益性を表す指標で、NOI利回りが大きいほど収益性が高い
LTV	資産総額に対する負債残高の割合（簿価ベース）

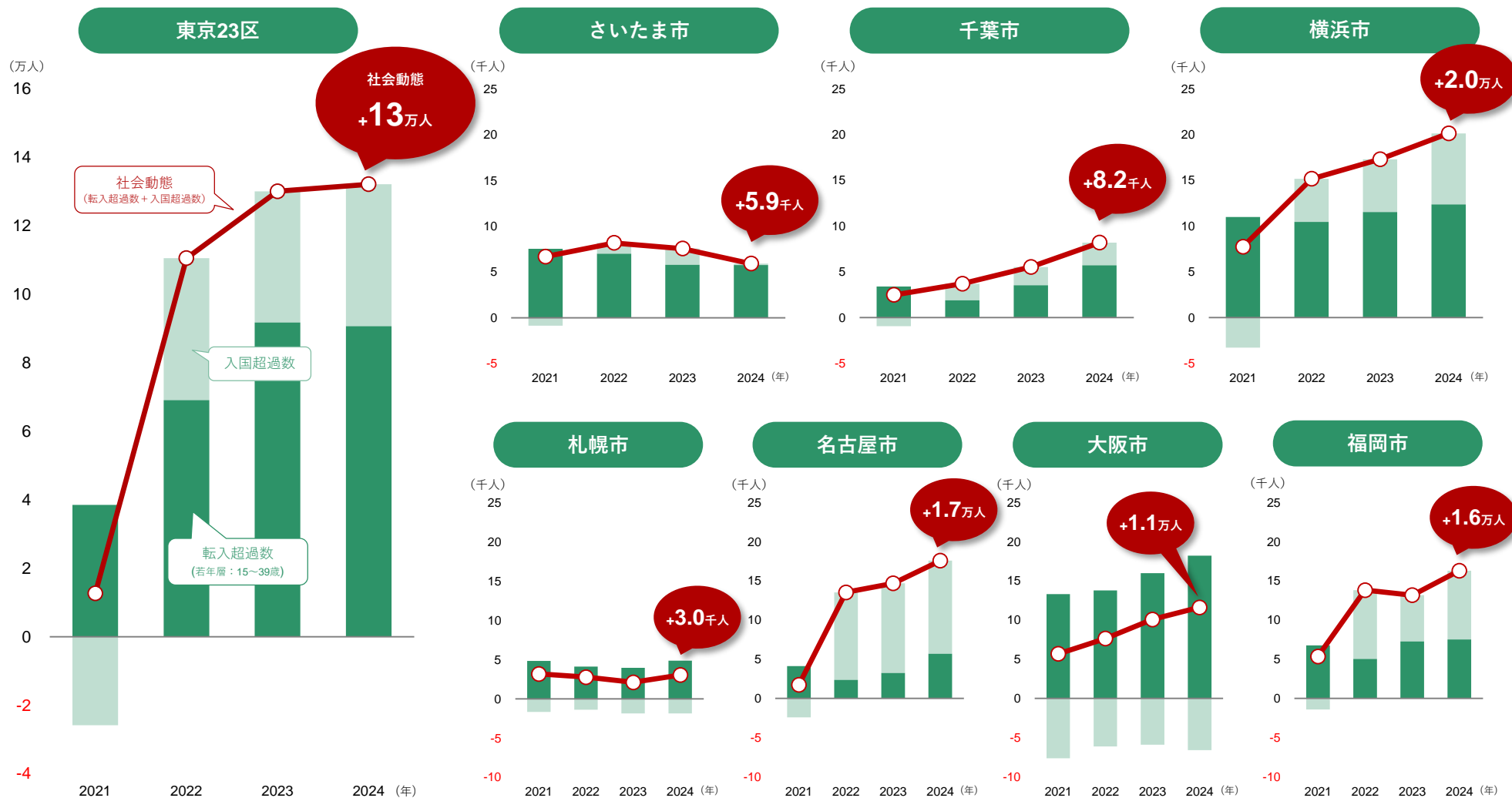
An aerial photograph of a busy pedestrian crossing. The scene is filled with people walking in various directions. Long shadows are cast across the pavement, indicating it is either early morning or late afternoon. A prominent green horizontal bar is overlaid across the middle of the image, containing white text. The background shows a large crosswalk with white stripes on a dark asphalt surface.

## 1. 賃貸マーケットの展望について

なぜコンフォリアは  
東京23区に集中投資  
するのか？

# 需要：継続的な人口流入

## 社会動態の推移は、東京23区が他都市を圧倒



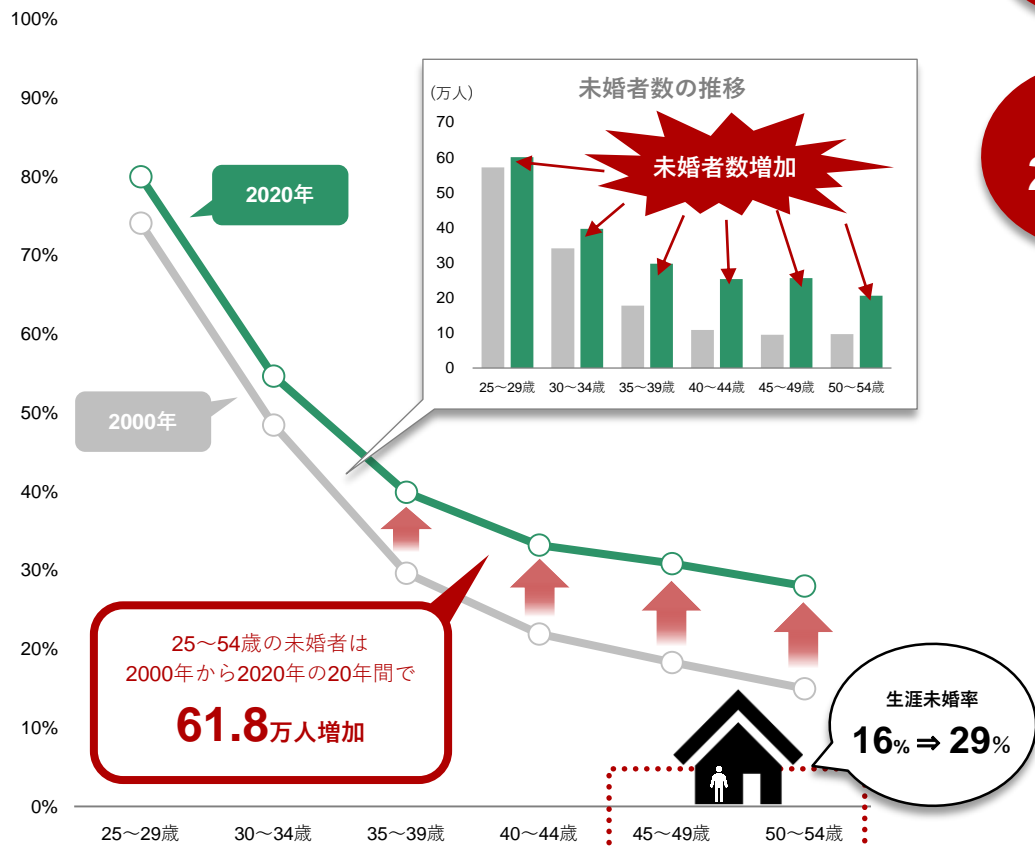
(注1) 転入超過数及び入国超過数は総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注2) 入国超過数 = 国外からの転入者数 - 国外への転出者数 - 職権消除等

# 需要：ライフスタイルの変化に伴う世帯数の増加（東京23区）

単独世帯や夫婦のみ世帯の増加は、シングル・コンパクトタイプの住戸に追い風となる可能性を秘める

## 年齢階級別未婚率の推移



2020年対比  
**69.9%増加**

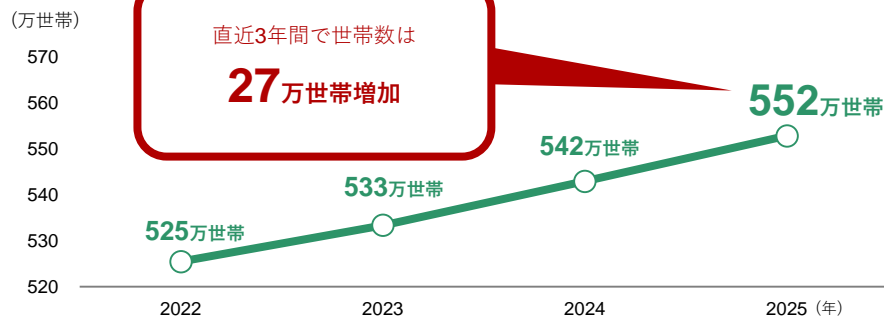
2020年対比  
**29.3%増加**

## 家族構成の変化

家族構成	2000年	2020年
単独世帯	163万世帯	278万世帯
夫婦と子から成る世帯	96万世帯	105万世帯
夫婦のみの世帯	62万世帯	80万世帯
ひとり親と子から成る世帯	27万世帯	35万世帯

## 世帯数の推移

(各年1月1日時点)



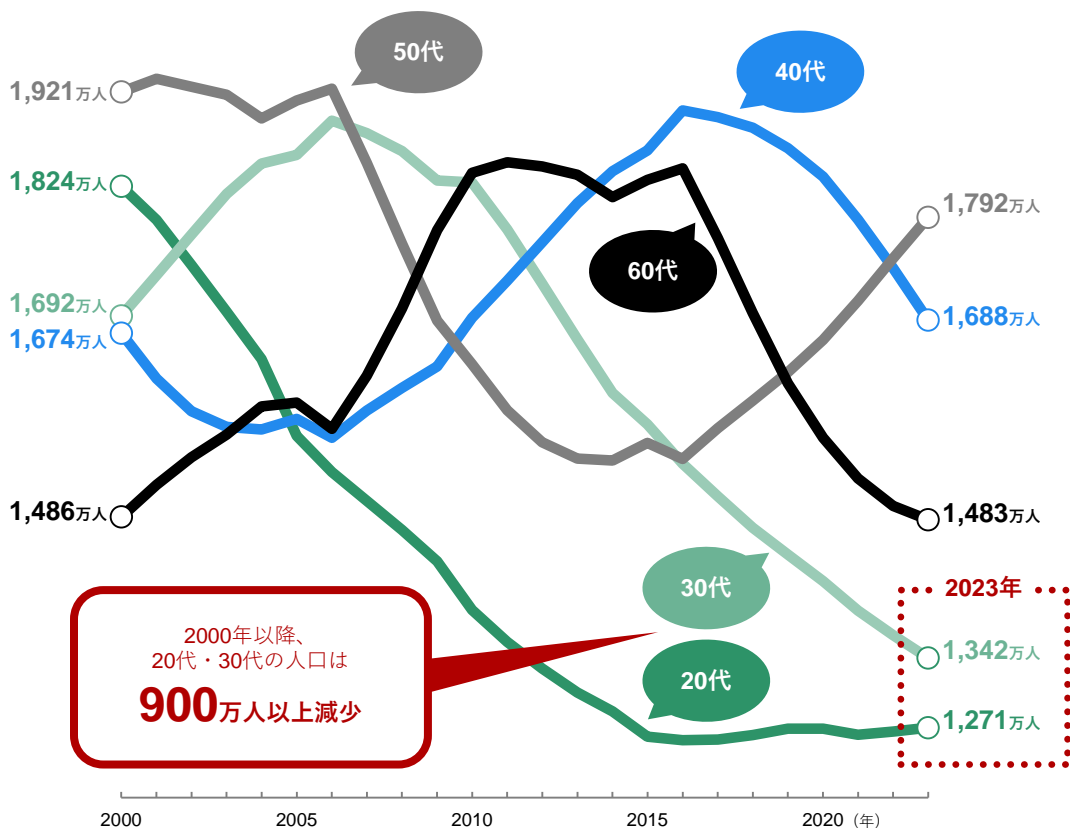
(注1) 年齢階級別未婚率の推移及び家族構成の変化は総務省「国勢調査」、世帯数の推移は東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注2) 生涯未婚率は45～49歳の未婚率と50～54歳の未婚率の平均値を記載しています。

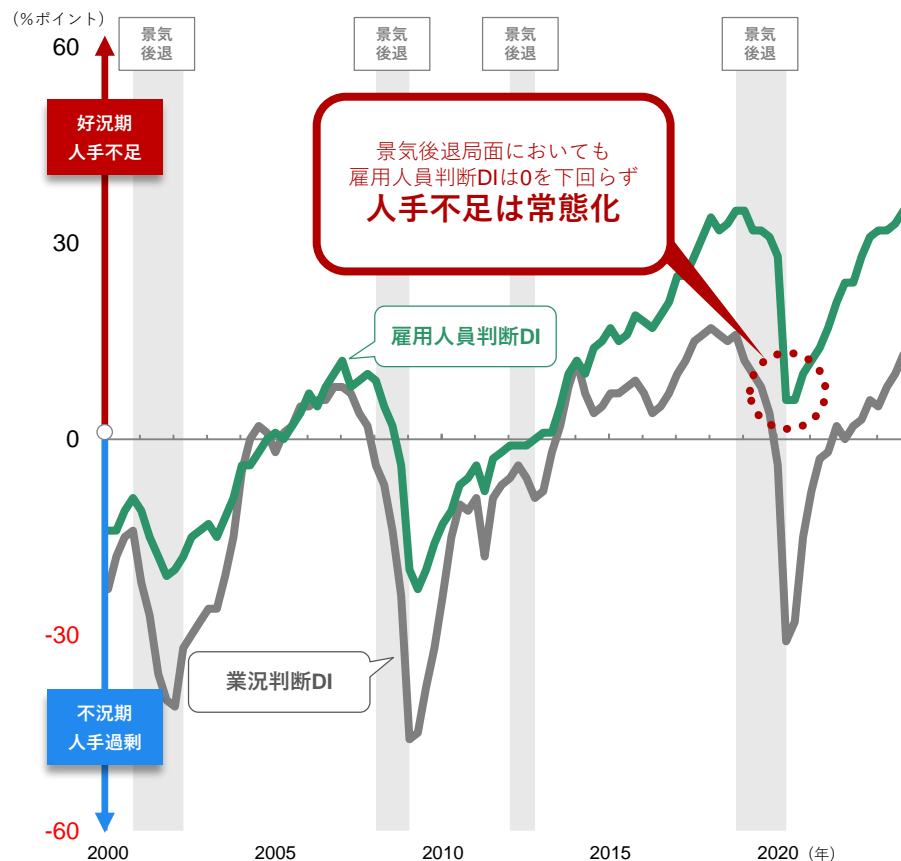
# 賃料負担力：賃料負担力の見通し

深刻な人手不足によって、賃金上昇が継続する可能性あり

全国の年代別人口推移



業況判断DIと雇用人員判断DIの推移

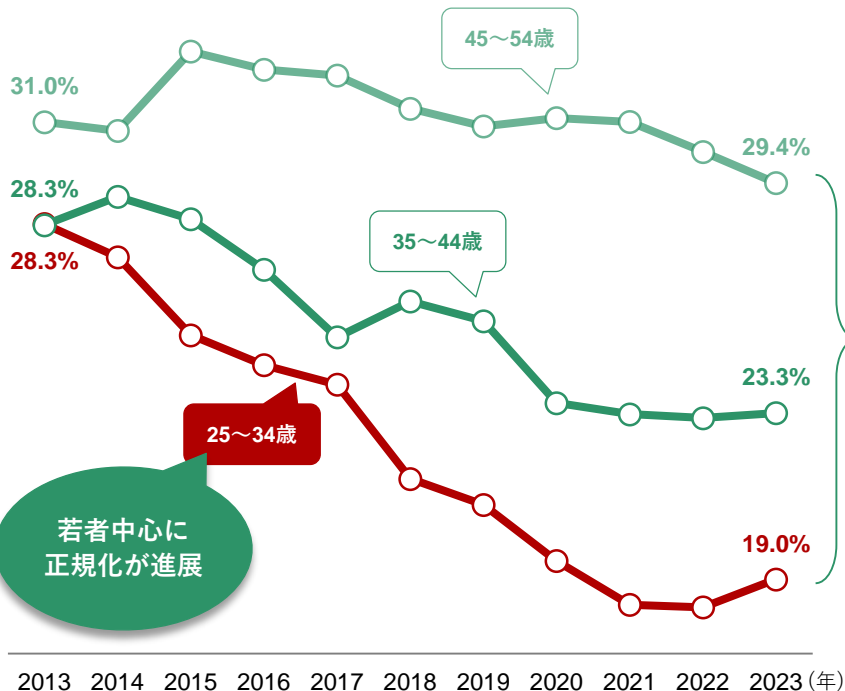


(注) 全国の年代別人口推移は総務省「人口推計」、業況判断DIと雇用人員判断DIの推移は日本銀行「全国企業短期経済観測調査」を基に本資産運用会社が作成しています。なお雇用人員判断DIは正負を反転しています。

# 賃料負担力：労働環境と賃金動向

## 人手不足が深刻化する将来に向け、若者を中心に労働環境が大きく改善

東京都の非正規雇用者比率

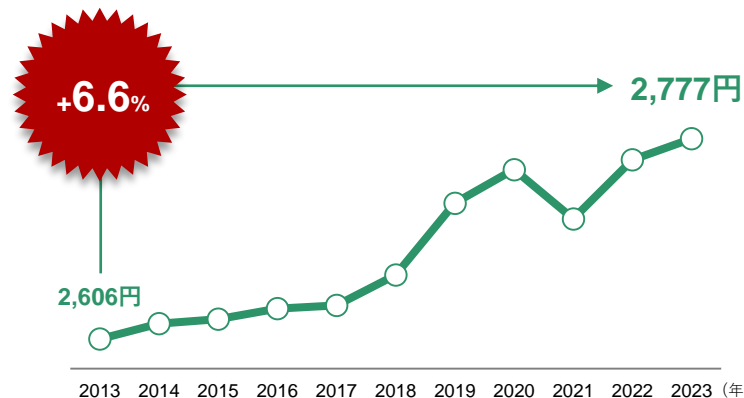


正規化が進む  
労働市場

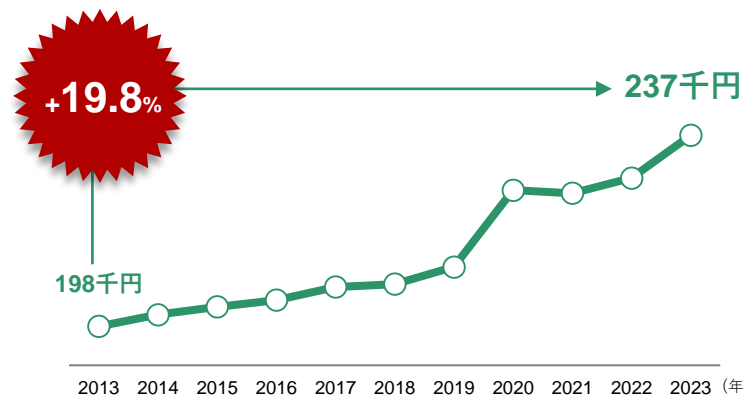


若者中心に  
正規化が進展

東京都で働く一般労働者の時給推移



全国の大卒新入社員における初任給の推移



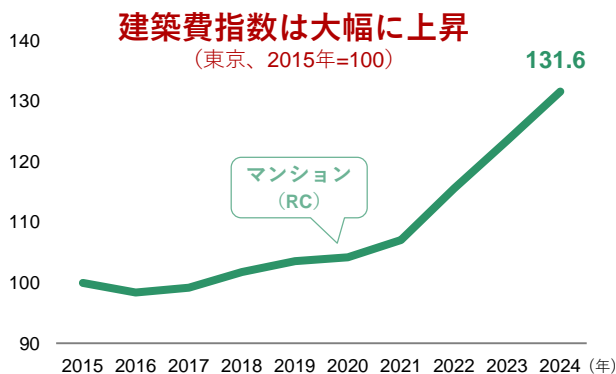
(注) 東京都の非正規雇用者比率は東京都「東京の労働力（労働力調査結果）」、東京都で働く一般労働者の時給推移は東京都「東京都の賃金、労働時間及び雇用の動き（毎月勤労統計調査）」、大卒新入社員の初任給の推移は厚生労働省「賃金構造基本統計調査」を基に本資産運用会社が作成しています。なお、大卒新入社員の初任給の推移のうち2013～2019年は初任給額、2020～2023年は所定内給与額を記載しています。

# 供給：東京23区における新築マンションの着工戸数

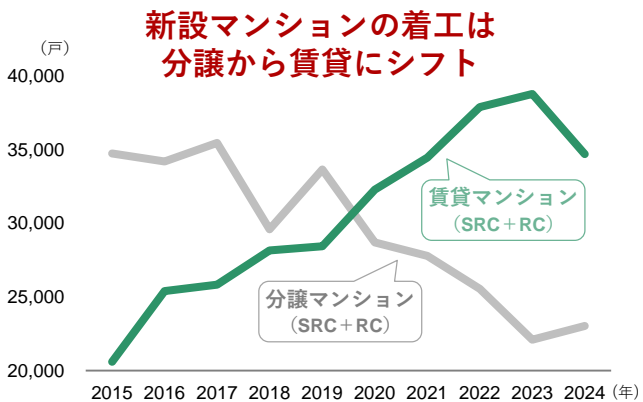
## 東京23区における住宅マーケットは超過需要の状態が継続

### 東京23区のマンション市場動向

建築費指数の推移

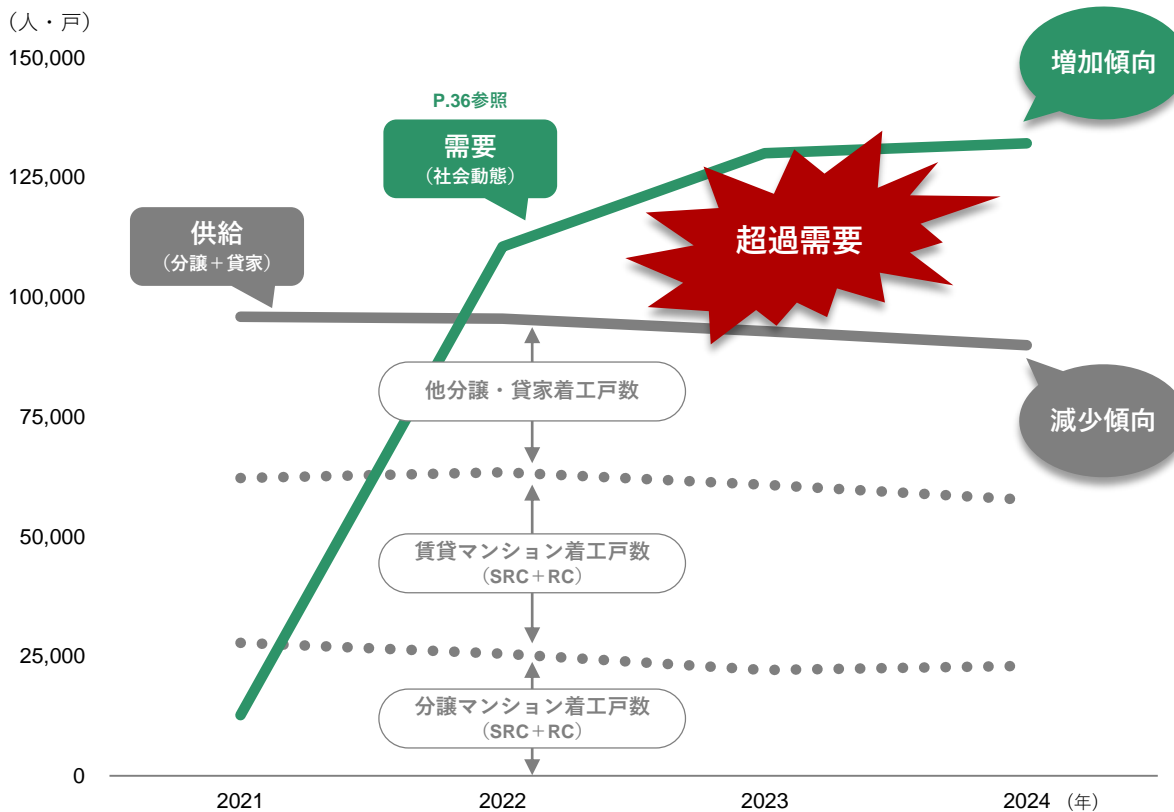


東京23区におけるマンション着工戸数の推移



### 東京23区の需要曲線と供給曲線

#### 東京23区の住宅マーケットが一段とタイト化



(注) 建築費指数の推移は一般財団法人 建設物価調査会「建設物価 建築費指数」、東京23区におけるマンション着工戸数の推移及び東京23区の供給曲線は国土交通省 総合政策局情報政策課建設経済統計調査室「住宅着工統計」を基に本資産運用会社が作成しています。

労働市場と賃貸住宅市場の需給逼迫は  
東京23区のシングル・コンパクトタイプ中心である  
CRRにとって

# チャンス到来

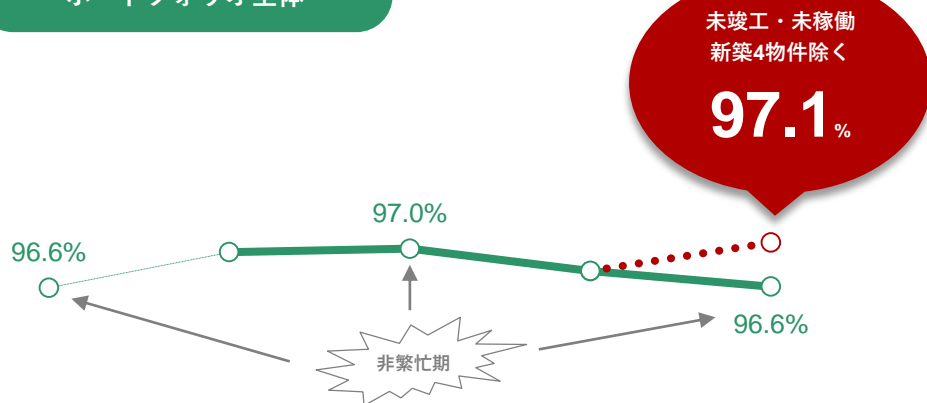


## 2. 内部成長について

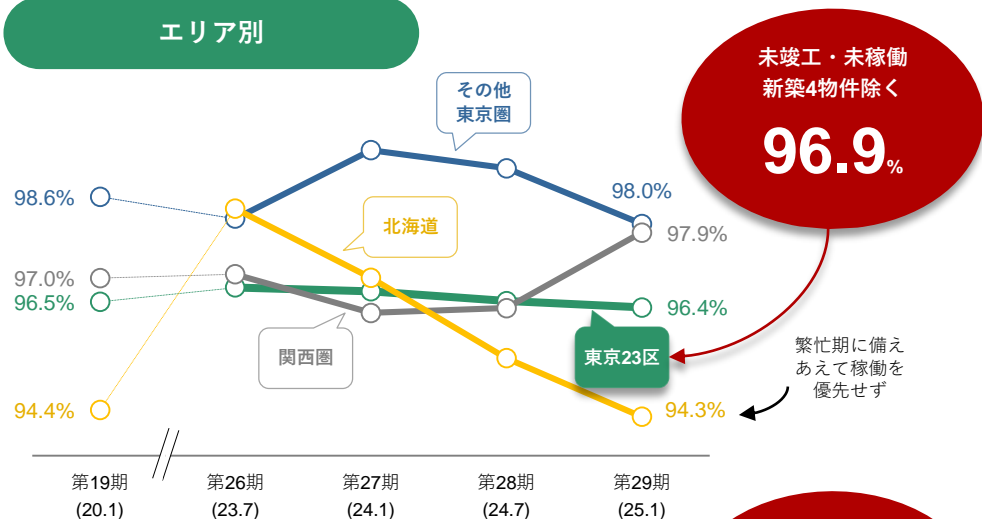
# 平均稼働率の推移

賃料単価を追求したにもかかわらず、既存物件の平均稼働率は97%台に上昇

## ポートフォリオ全体

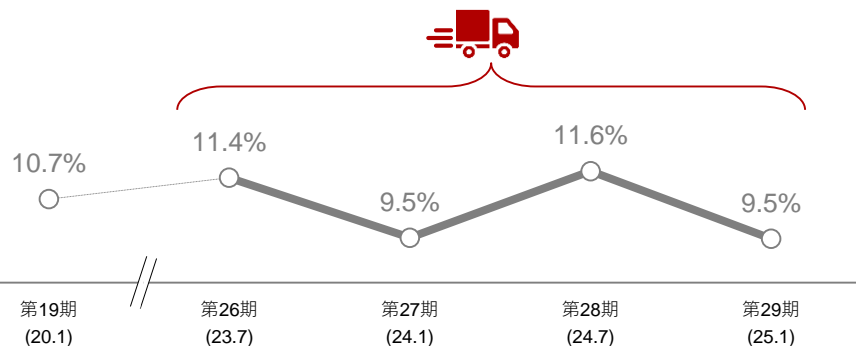


## エリア別

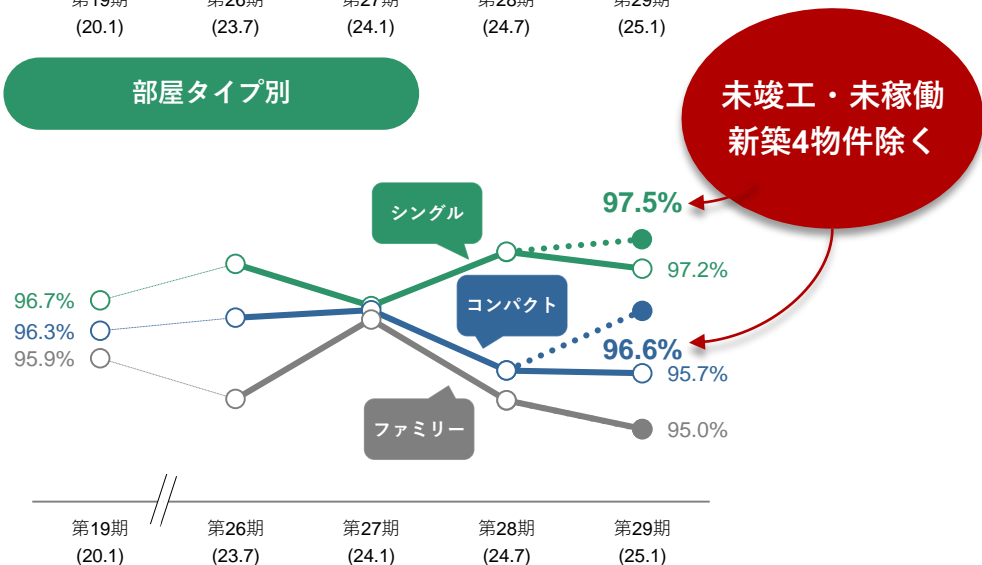


## 解約率

解約率は年20%超  
テナントの入れ替えは  
引き続き順調



## 部屋タイプ別

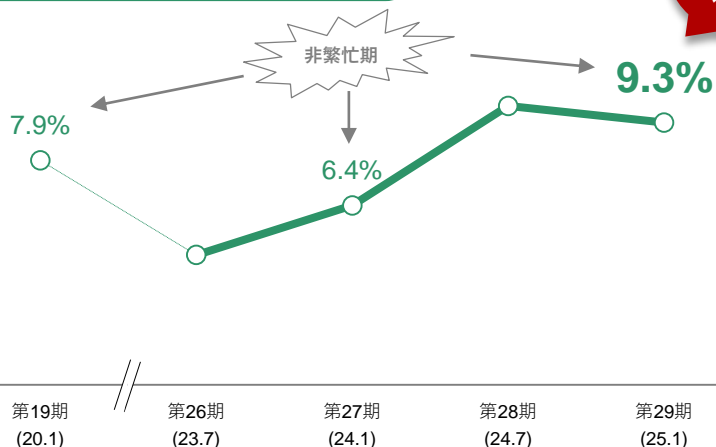


(注) 解約率=解約件数÷総戸数

# 賃料動向 (賃貸住宅)

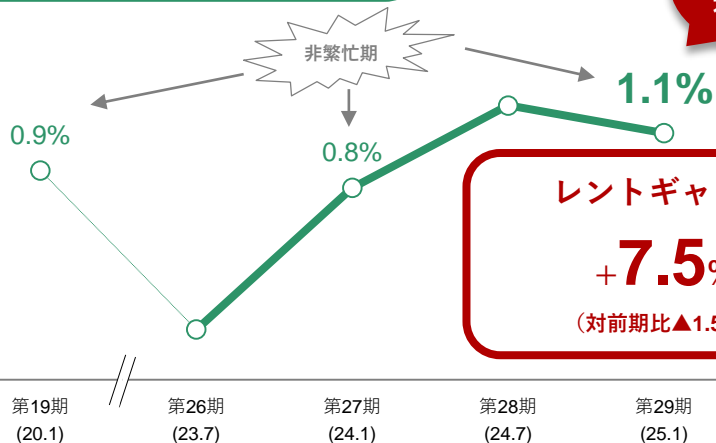
## 入替時賃料変動率・賃料単価変動率は非繁忙期で過去最高を達成

### 入替時賃料変動率



非繁忙期  
過去最高

### 期中継続保有物件の賃料単価変動率

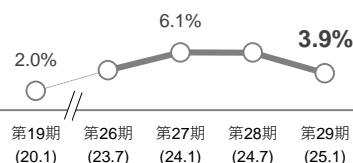


非繁忙期  
過去最高

レントギャップ  
+7.5%  
(対前期比▲1.5pt)

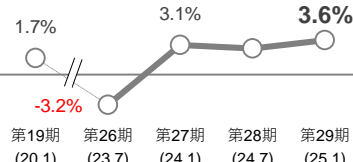
### エリア別

北海道 (札幌)  
2物件



非繁忙期  
過去最高

関西圏  
7物件



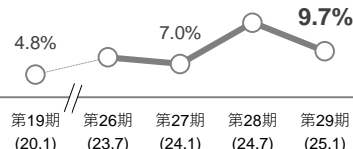
非繁忙期  
過去最高

東京23区  
138物件

非繁忙期  
過去最高

詳細は  
次ページ

その他東京圏  
8物件



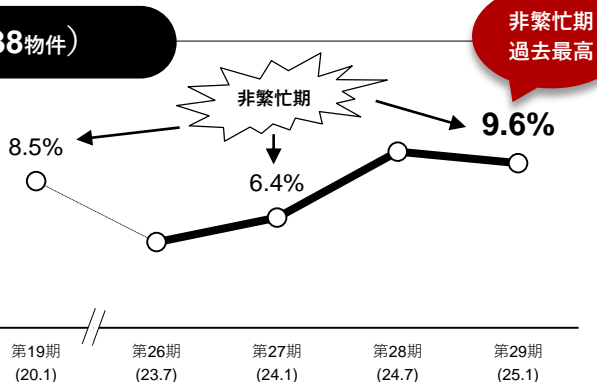
(注) レントギャップとは、第29期(2025年1月期)の新規成約賃料をマーケット賃料とし、既存テナントがマーケット賃料で成約したと仮定した場合の現行契約賃料との乖離率をいいます。

# 東京23区の入替時賃料変動率



## 城西・城東エリアは非繁忙期にもかかわらず過去最高を達成

### 東京23区全体 (138物件)

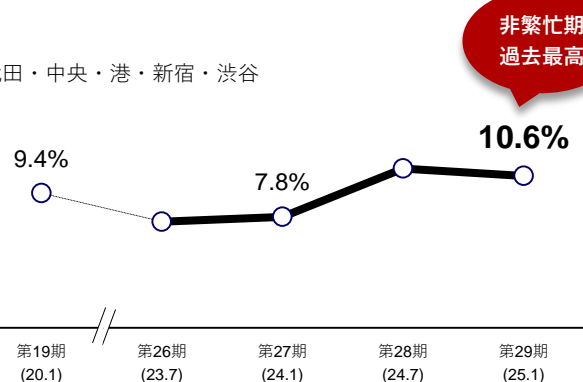


非繁忙期  
過去最高

### 都心5区 (49物件)



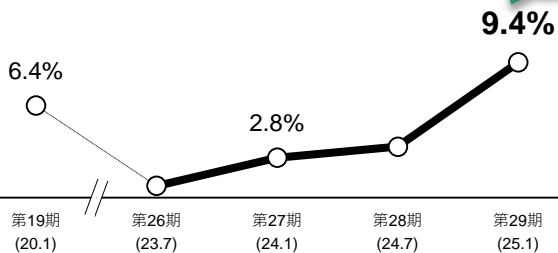
千代田・中央・港・新宿・渋谷



非繁忙期  
過去最高

### 城西エリア (6物件)

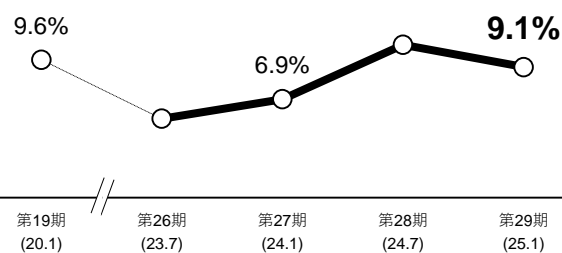
中野・杉並・練馬



過去最高

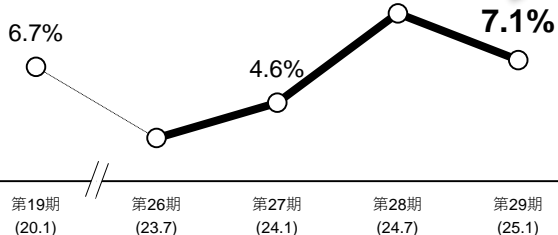
### 城北エリア (18物件)

文京・豊島・北・板橋



### 城南エリア (27物件)

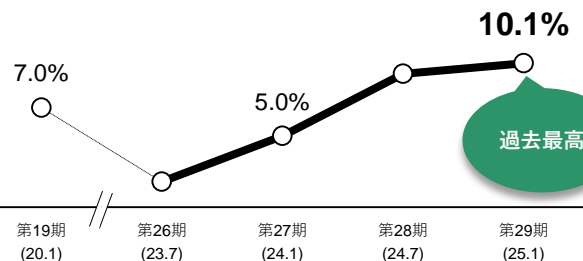
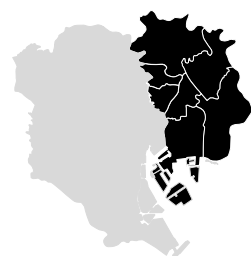
品川・目黒・大田・世田谷



非繁忙期  
過去最高

### 城東エリア (38物件)

台東・墨田・江東・荒川・足立・葛飾・江戸川



過去最高

# 立地戦略が生み出すオーガニックな成長

東京23区×駅近中心の好立地を活かし、**低コストの原状回復工事のみ**で大幅な賃料上昇を実現

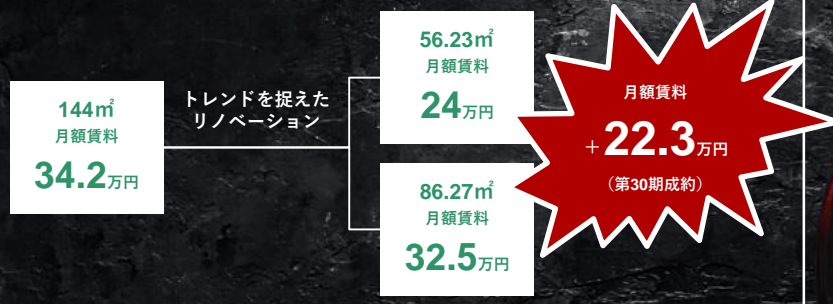
## 第29期（2025年1月期）成長投資実績

成長投資	リノベーション	バリューアップ
戸数	12戸	32戸
対前期	▲10戸	▲36戸
戸当たり 工事金額	7.1百万円	2.1百万円
対前期	+2.1百万円	+0.3百万円

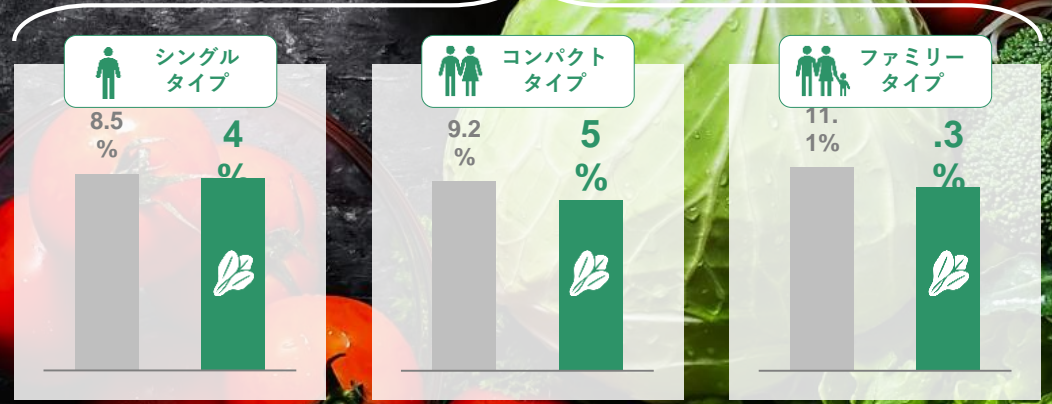
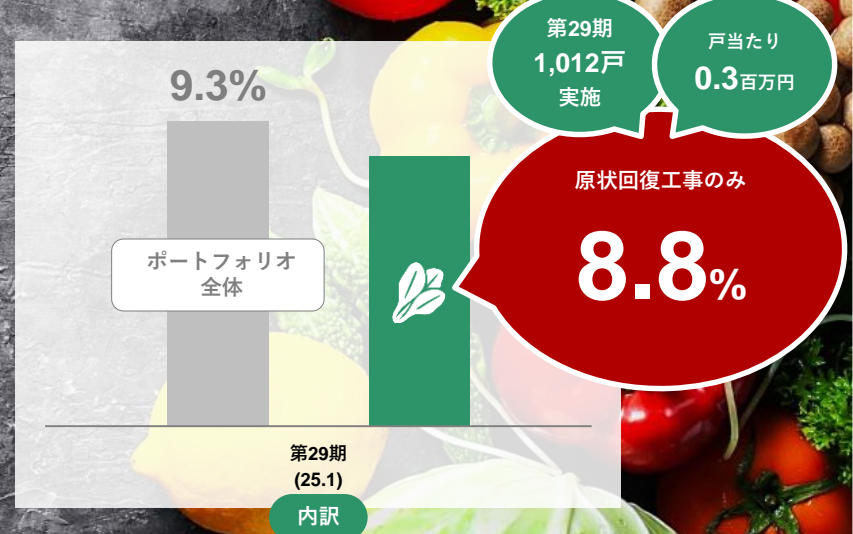
工事金総額  
**78**百万円  
削減

工事金額  
**28**百万円

区割り変更工事（コンフォリア千石）

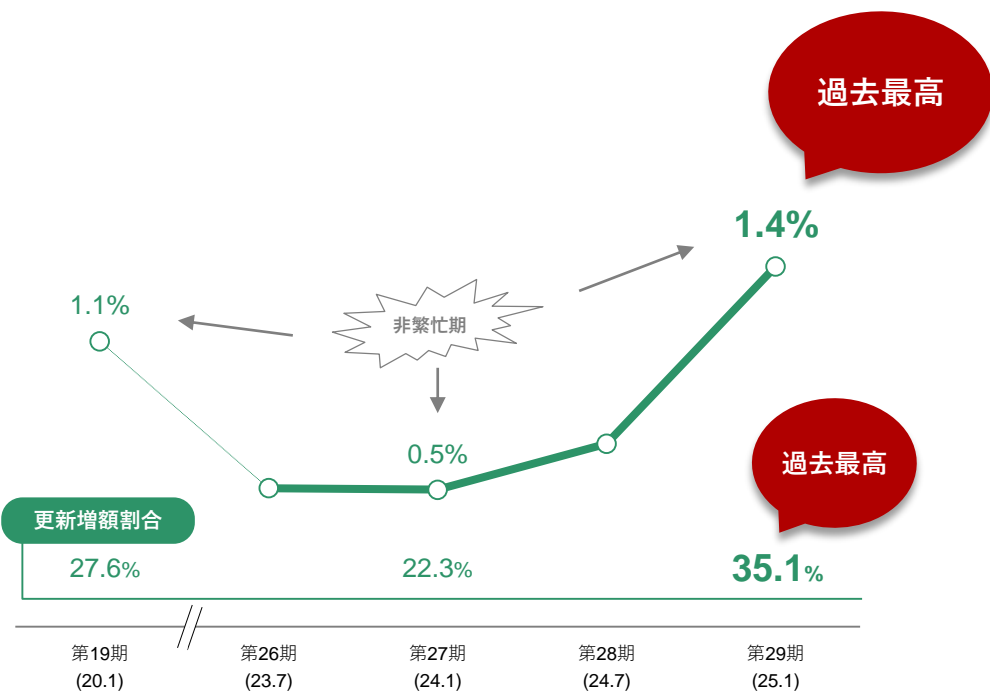


## 原状回復工事のみの入替時変動率

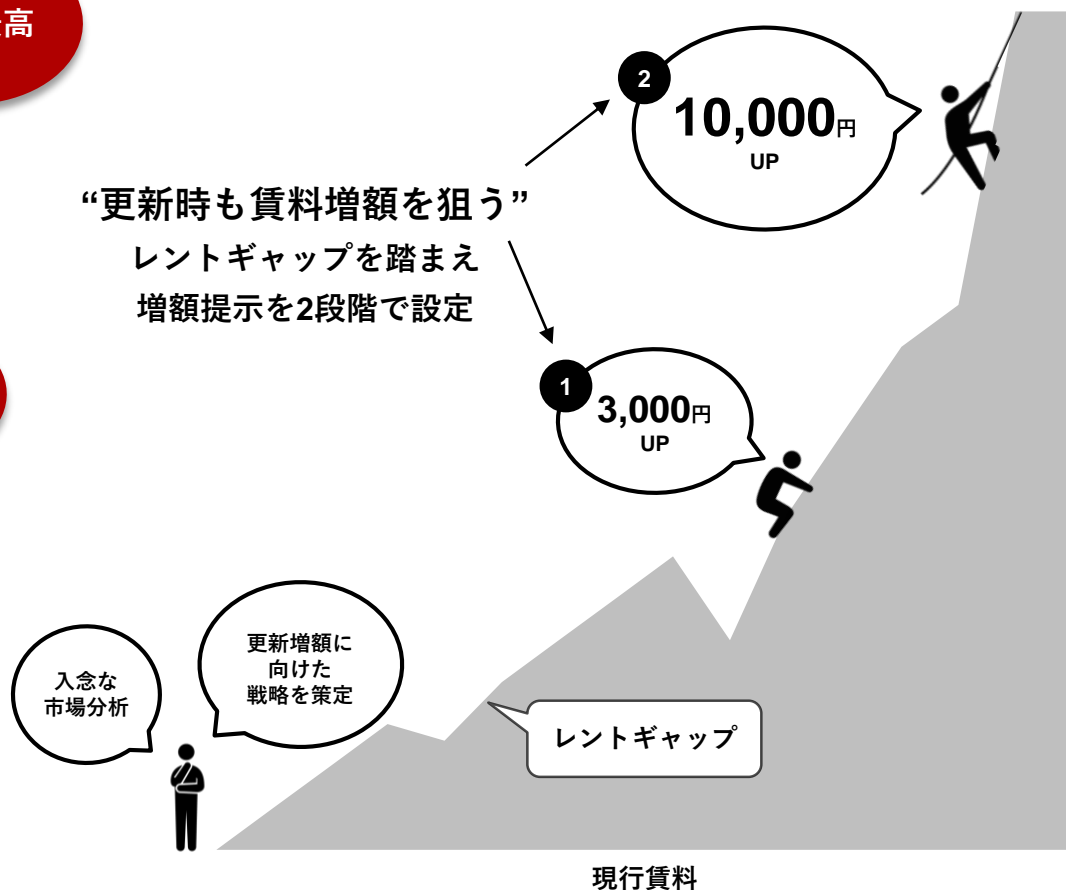


## マーケット賃料上昇を踏まえ、レントギャップ解消に向けた戦略を始動

### 更新時賃料変動率の推移



### 第30期（2025年7月期）の更新増額戦略



# 第19期（20.1）以降継続保有物件における賃料単価の推移（エリア別）

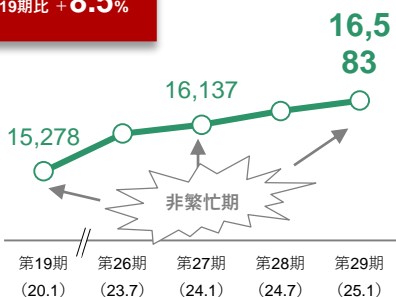
## 東京圏がポートフォリオの賃料単価上昇を牽引

### 東京都心



#### 賃料単価の推移（注1）

対19期比 +8.5%



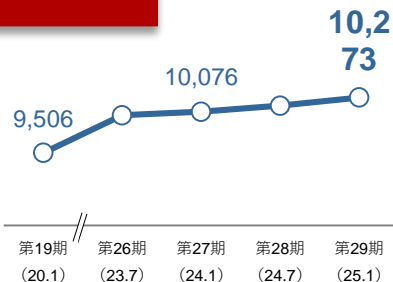
### 準都心

対19期比 +4.1%



### その他東京圏

対19期比 +8.1%



### その他中核都市

対19期比 +0.1%

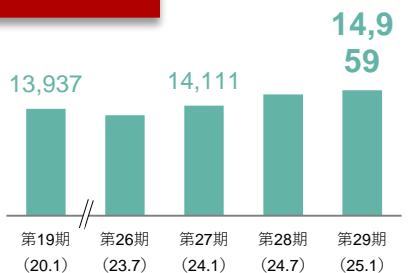


#### 成約単価の推移（注2）

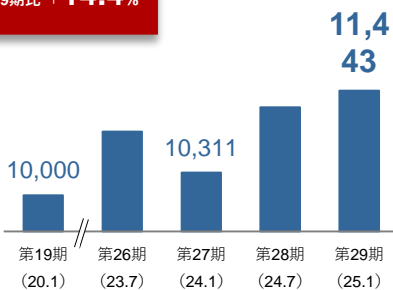
対19期比 +7.8%



対19期比 +7.3%



対19期比 +14.4%



対19期比 ▲1.4%



（注1）第19期（20.1）期初から継続保有している賃貸住宅の各期末時点における平均坪単価の推移を記載しています。単位は（円/坪）で、次ページも同様です。

（注2）第19期（20.1）期初から継続保有している賃貸住宅において、各期中に成約した住戸の平均坪単価の推移を記載しています。単位は（円/坪）で、次ページも同様です。

# 第19期（20.1）以降継続保有物件における賃料単価の推移（部屋タイプ別）

シングルタイプは一足遅れてコロナ前水準を突破、今後の賃料単価上昇に期待

成長の牽引役を担う可能性



シングル



コンパクト



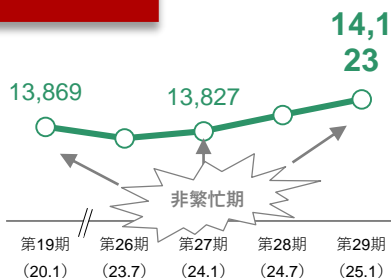
ファミリー

ポートフォリオ全体

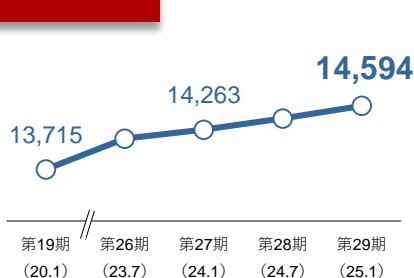


## 賃料単価の推移

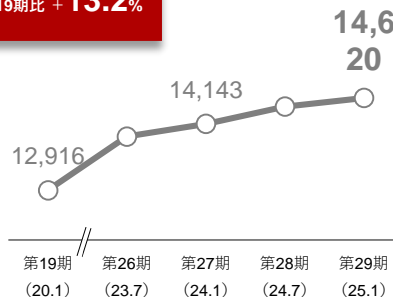
対19期比 +1.8%



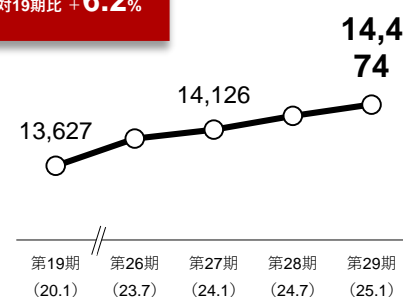
対19期比 +6.4%



対19期比 +13.2%

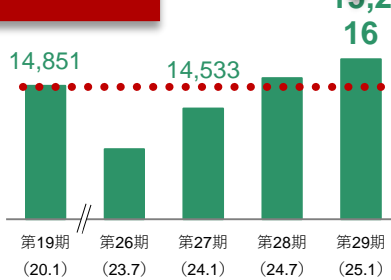


対19期比 +6.2%



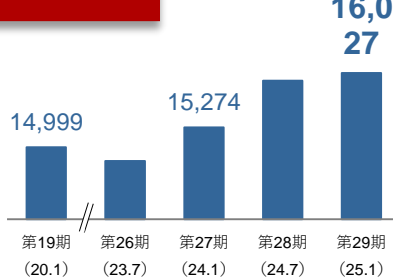
## 成約単価の推移

対19期比 +2.5%

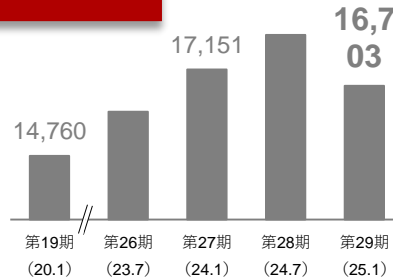


コロナ前水準を突破

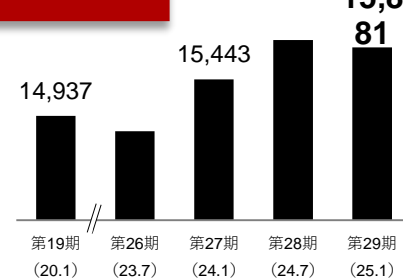
対19期比 +6.9%



対19期比 +13.2%



対19期比 +6.3%

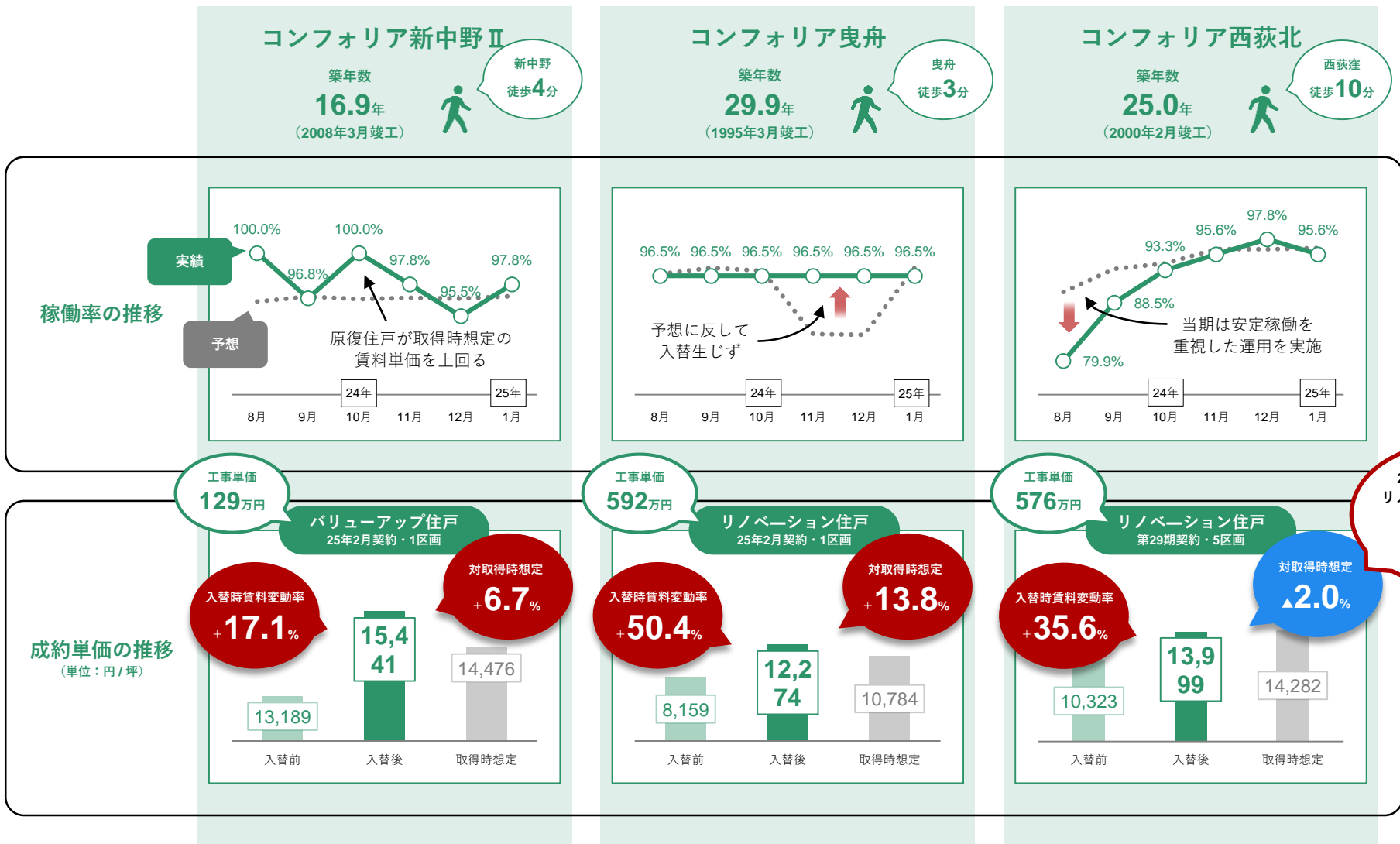


### 3. 外部成長について

COMFORIA 東大井 I

# 第28期取得の築古物件

築古物件のポテンシャルを最大限引き出す運用で、いずれも大幅な賃料増額を実現



# 第29期取得の未竣工・未稼働新築4物件

厳選した物件取得が功を奏し、予想を大幅に上回るリーシングを実現



# 第30・31期取得予定資産①



準都心 **①コンフォリア東大井Ⅰ** **②コンフォリア東大井Ⅱ** **スポンサー**

都心 **コンフォリア芝浦Ⅱ** **リノベーション** **ウェアハウジング**

▶ 再開発が進行中の品川・大井町エリアに近接する、2024年竣工の新築賃貸マンション

▶ 港区に位置する全戸コンパクトタイプの賃貸マンション



	<b>①</b>	<b>②</b>
取得予定価格	1,677百万円	2,091百万円
所在地	東京都品川区東大井	
最寄駅	京浜急行本線「立会川」駅 徒歩6分 JR京浜東北線、りんかい線、東急大井町線「大井町」駅 徒歩10分 (② 徒歩11分)	
竣工時期	2024年4月	2024年3月
賃貸可能戸数	48戸	60戸
稼働率 (2025.1)	100%	93.9%
鑑定NOI利回り	3.9%	



取得予定価格	4,612百万円	所在地	東京都港区芝浦	最寄駅	JR山手線、京浜東北線「田町」駅 徒歩10分		
竣工時期	1996年8月	賃貸可能戸数	70戸	稼働率 (2025.1)	97.2%	鑑定NOI利回り	4.2%

準都心 **コンフォリア糀谷** **運用会社独自ルート**

準都心 **コンフォリア戸越公園** **新築 (第31期取得予定)** **運用会社独自ルート**

▶ 羽田空港へのアクセスが良好なシングルタイプ中心の賃貸マンション

▶ 主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスが良好なコンパクトタイプ中心の新築賃貸マンション



取得予定価格	1,220百万円
所在地	東京都大田区西糀谷
最寄駅	京浜急行空港線「糀谷」駅 徒歩7分
竣工時期	2014年3月
賃貸可能戸数	52戸
稼働率 (2025.1)	98.1%
鑑定NOI利回り	4.2%



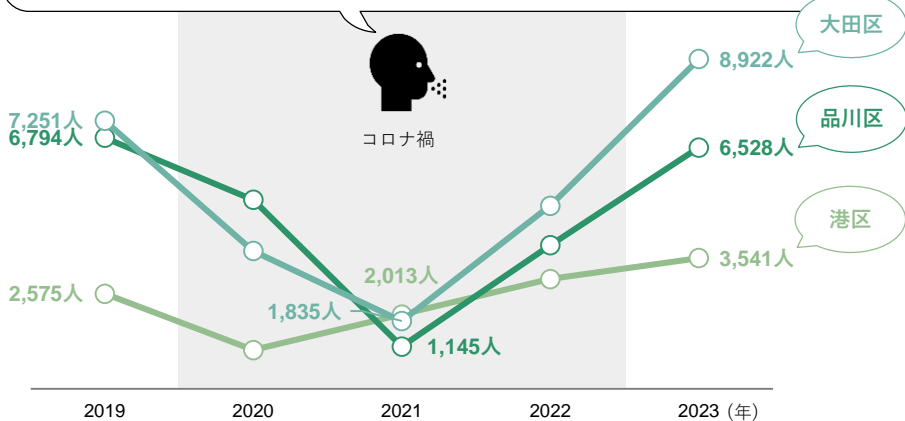
取得予定価格	1,954百万円	所在地	東京都品川区豊町	最寄駅	都営地下鉄浅草線「戸越」駅 徒歩10分		
竣工時期 (予定)	2025年8月	賃貸可能戸数	44戸	稼働率 (2025.1)	—	鑑定NOI利回り	3.7%

(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。)

# 第30・31期取得予定資産②

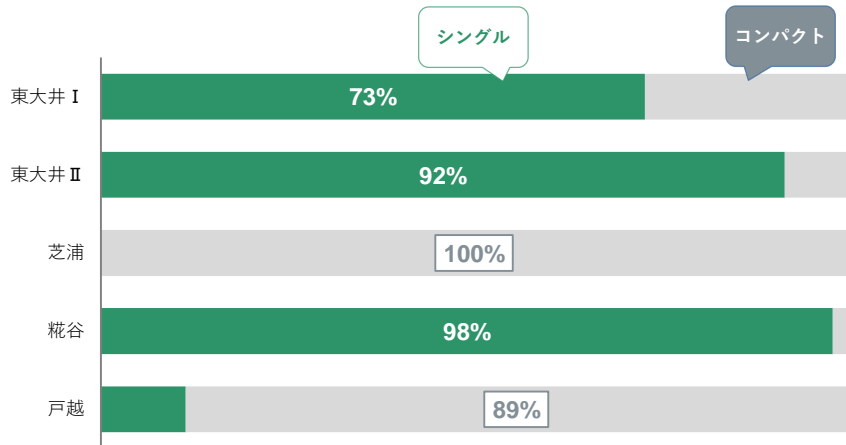
## 賃貸住宅の所在地別人口動態

全エリアで若年層（15歳~39歳）の転入超過数はコロナ前水準に回復



## 賃貸住宅のタイプ別戸数割合

賃貸需要が見込まれるシングル・コンパクト中心



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

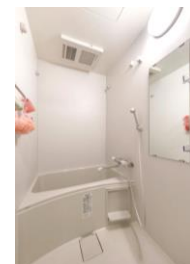
その他  
中核都市

## キャンパスヴィレッジ大阪近大前

学生マンション

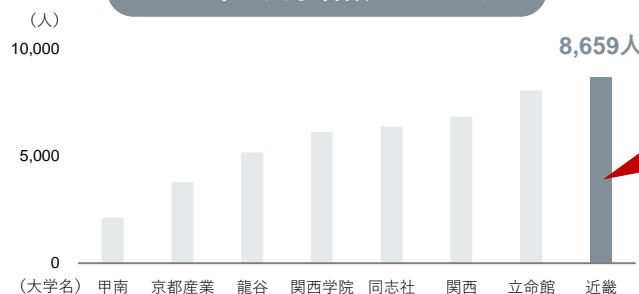
スポンサー

関西のマンモス校である近畿大学に近接する学生レジデンス



取得予定価格	2,956百万円	所在地	大阪府東大阪市友井	最寄駅	近鉄大阪線「弥刀」駅 徒歩12分		
竣工時期	2022年1月	賃貸可能戸数	251戸	稼働率 (2025.1)	100%	鑑定NOI利回り	4.3%
賃借人	シグマジパン株式会社 (東急不動産HDグループ)		契約期間	10年2ヶ月、うち5年間解約不可 (2022年1月契約開始)			

## 2024年・入学者数ランキング



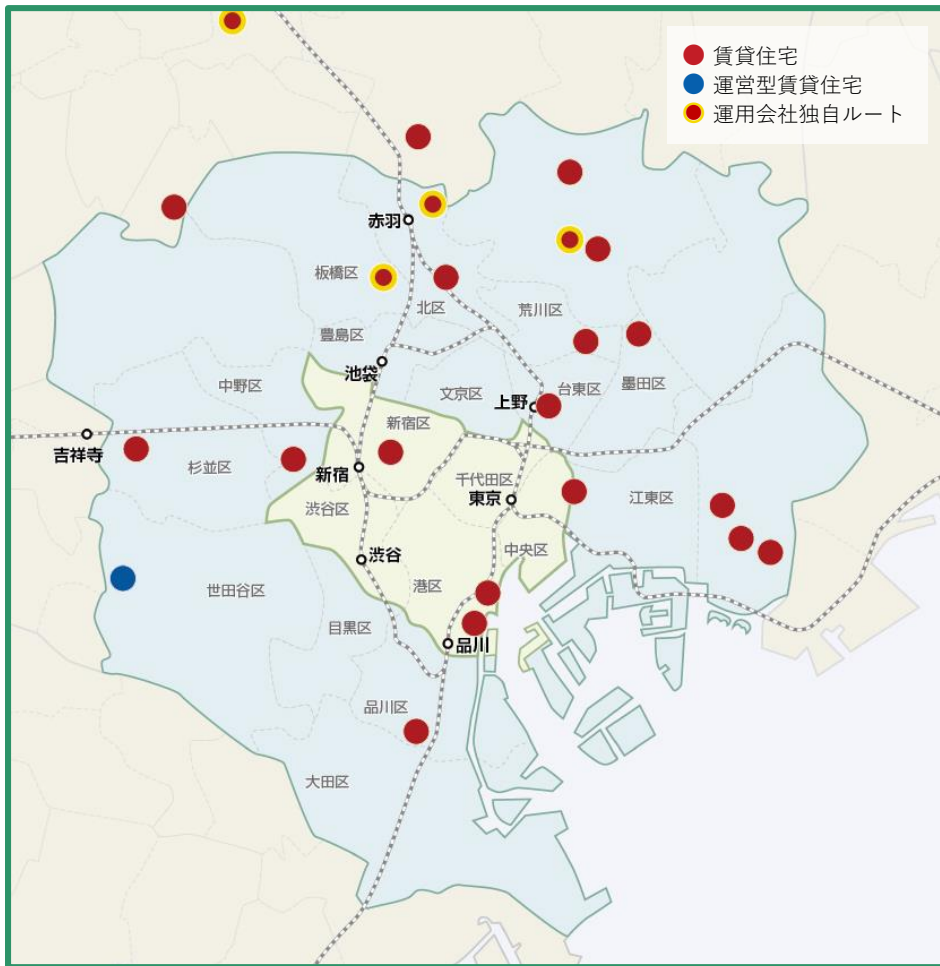
近畿大学は  
学生数  
西日本1位(注)  
格付 (R&I)  
AA (安定的)

(出所) 「入学者」については各大学のHPを基に本資産運用会社が作成しています。

(注) 近畿大学入試情報サイトより引用

## スポンサーパイプラインに運用会社独自ルートが加わり、潜在成長力が拡大

### 東京23区及びその他東京圏

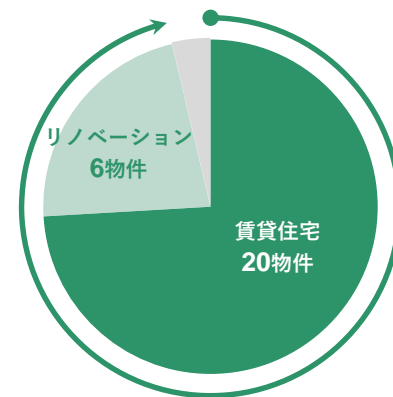


### 関西圏



### 投資対象

賃貸住宅 **26**物件  
 運営型賃貸住宅 **1**物件



### パイプラインの内訳

竣工済 **18**物件 (**1,834**戸)

所在	物件数	戸数
東京23区	20物件	2,015戸
その他東京圏	3物件	191戸
その他中核都市	4物件	531戸
<b>合計</b>	<b>27物件</b>	<b>2,737戸</b>
(うち運用会社独自ルート)	4物件	232戸

(注) 2025年3月17日時点におけるパイプラインの状況を記載しています。

## 4. 財務について

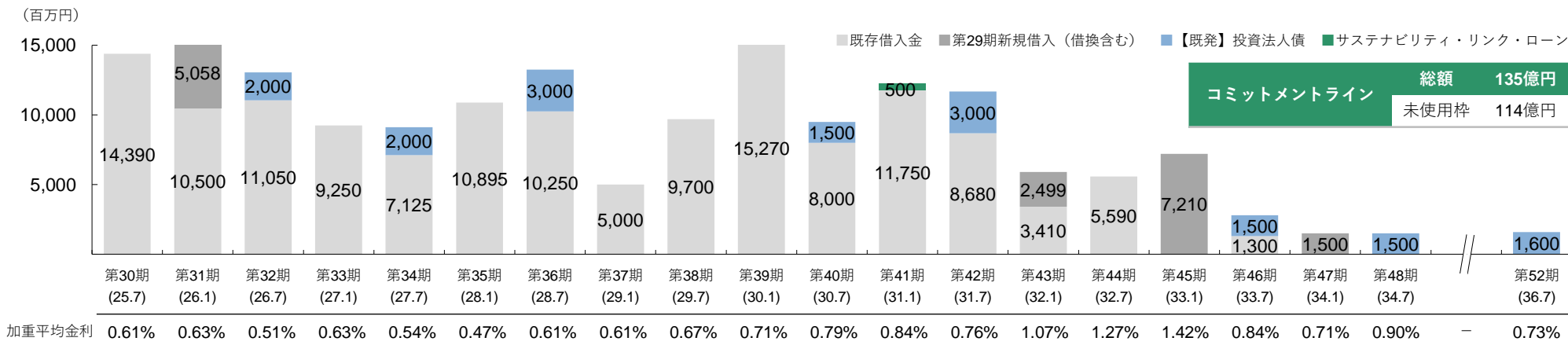
# 財務運営①：第29期における財務活動



## デットファイナンスの概況及び返済時期の分散状況

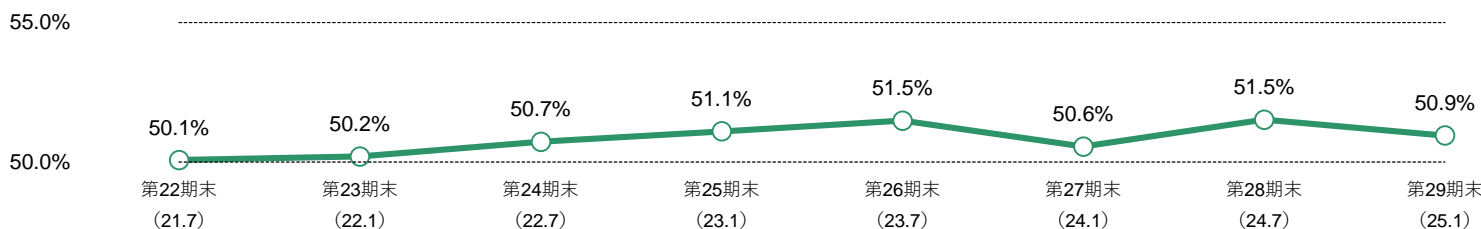
➔ 平均残存年数と加重平均金利を意識したリファイナンスを実施

財務指標	有利子負債残高	平均残存年数	加重平均金利	固定金利比率	総資産LTV	鑑定LTV	格付 (JCR)
第29期末	175,027百万円	3.9年	0.72%	86.5%	50.9%	41.1%	AA (安定的)
第28期末	172,029百万円	3.9年	0.67%	89.2%	51.5%	41.6%	AA (安定的)
第27期末	164,859百万円	4.1年	0.64%	93.3%	50.6%	40.8%	AA (安定的)



## 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

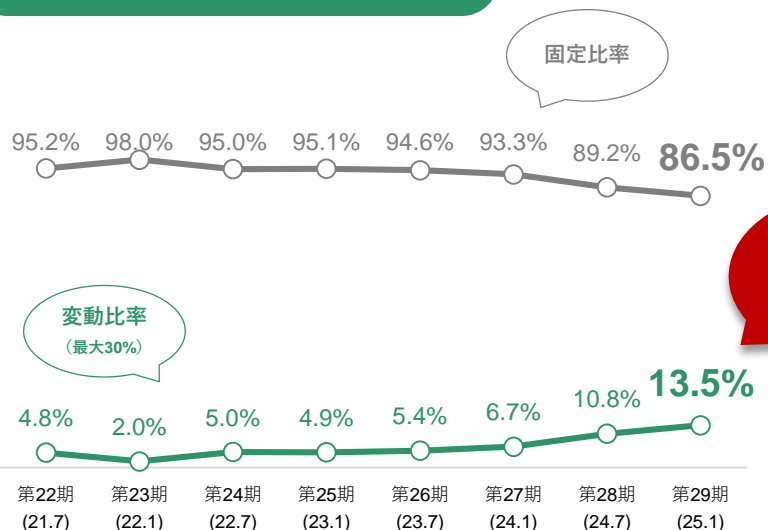
第28期末時点 258億円  
第29期末時点 **309億円**

2025年3月公表の  
物件取得後  
159億円

(注) 「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」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(※1)」をご参照下さい。  
(以下、本資料において同様です。)

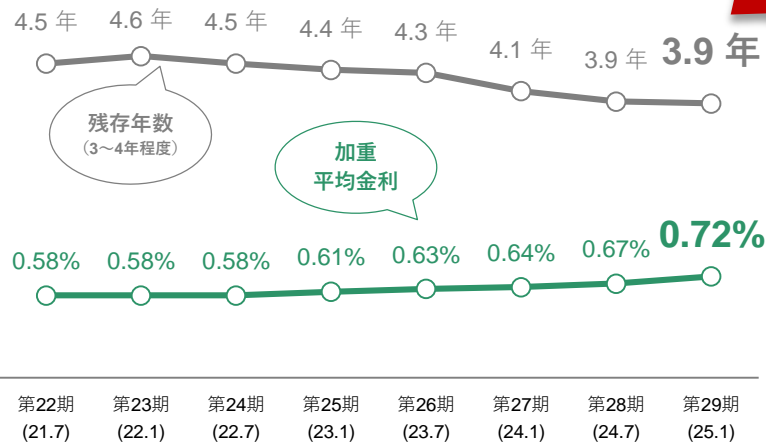
# 財務運営②：第29期末の財務指標

## 固定金利比率



金利抑制に  
変動金利を  
活用

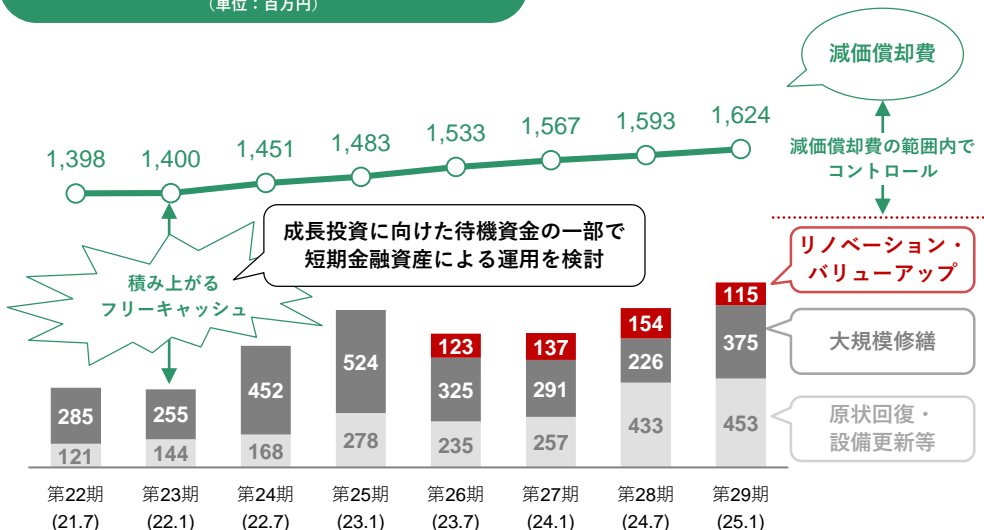
## 残存年数と加重平均金利



4年程度を  
目安に  
コントロール

## 資本的支出

(単位：百万円)



成長投資に向けた待機資金の一部で  
短期金融資産による運用を検討

減価償却費  
減価償却費の範囲内で  
コントロール

リノベーション・  
バリューアップ

大規模修繕

原状回復・  
設備更新等


## フリーキャッシュ

(単位：百万円)



物件取得に  
活用

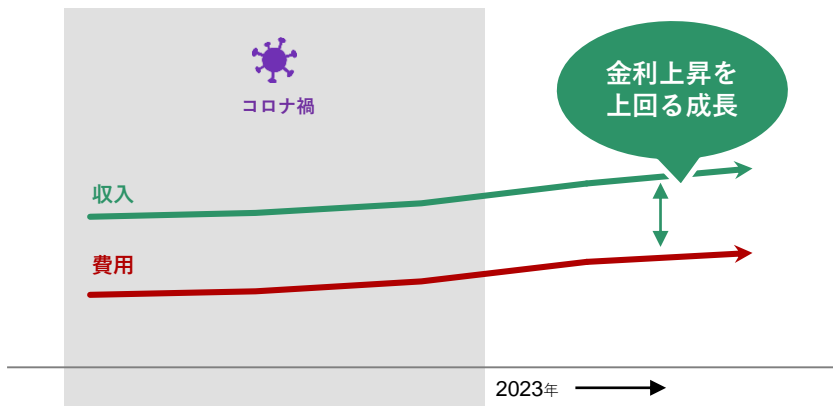
(注) フリーキャッシュ=現金・預金+信託現金・信託預金-預り敷金・保証金-信託預り敷金・保証金-任意積立金-当期末処分利益 (以下、本資料において同様です。)



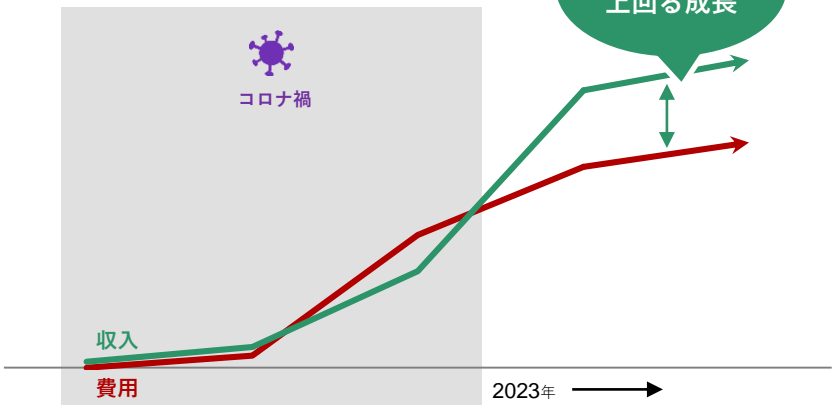
## 5. これからの歩み

## 金利上昇・インフレなど不確実性の高い環境下においても年間DPU成長率2%+αを目指す

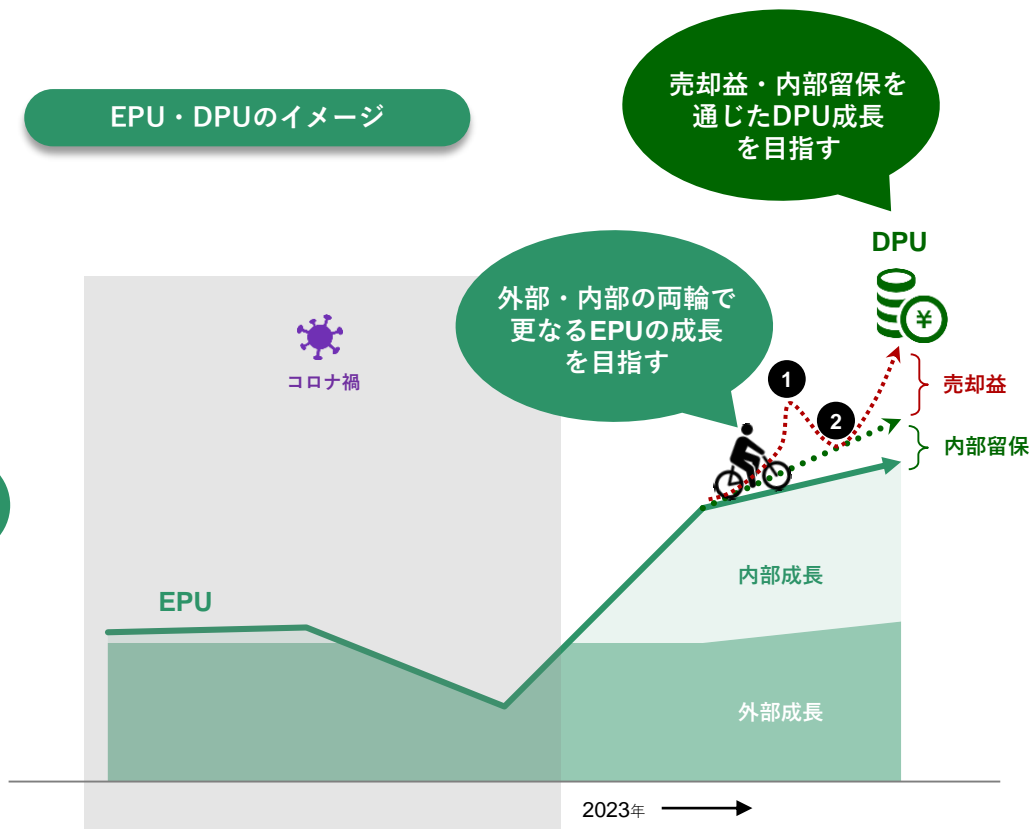
### 外部成長のイメージ



### 内部成長のイメージ



### EPU・DPUのイメージ



- ① 売却益が生じた場合、投資主還元強化のうえ、一部内部留保等を実施
- ② 売却益が生じない場合、成長投資にかかる費用化分を内部留保より還元

The image shows a bright, modern dining area. In the foreground, there is a round glass table with a thick, natural wood log as a centerpiece, surrounded by white plastic chairs. To the left, a long bar with a blue and green tiled base and a green countertop is visible, with several green bar stools. The background features a kitchen area with stainless steel equipment and a wall-mounted TV. The ceiling has a large, multi-bulb chandelier and recessed lighting. The floor is made of light-colored wood in a herringbone pattern. On the right, there are wooden tables and blue plastic chairs, with a long wooden bench and potted plants along the wall. The overall atmosphere is clean, bright, and contemporary.

## 6. Appendix

# KPIの進捗及び環境認証評価

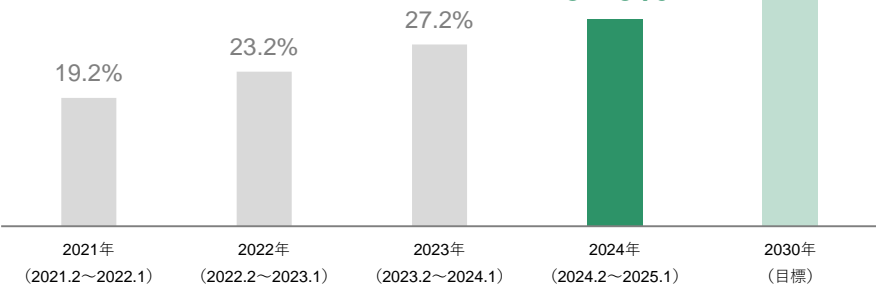
## サステナビリティに関するKPI

### 環境認証取得割合の推移

DBJ Green Building 認証	3
CASBEE 不動産評価認証	11
BELS評価	4

2025.1末  
**17**物件(注)  
取得済

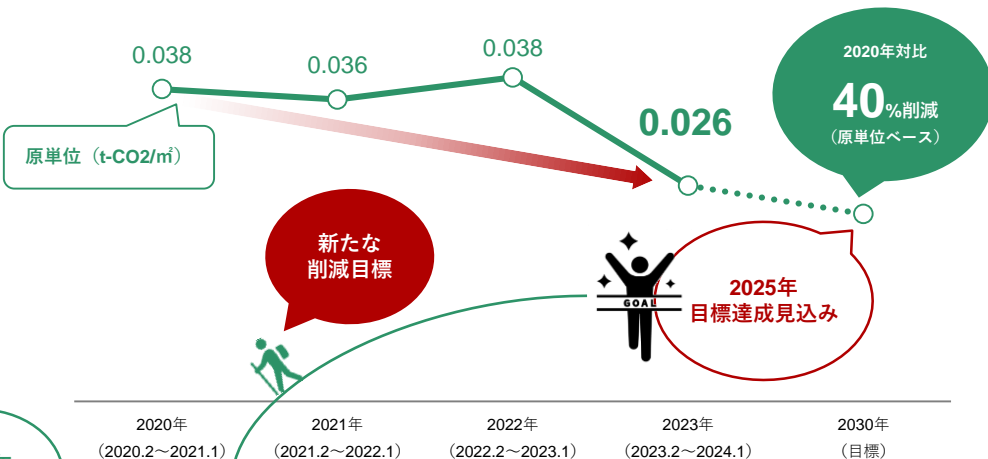
コンフォリア銀座EAST他3物件で  
CASBEE不動産評価認証取得



(注) 複数の認証を取得している物件は1物件とカウントしています。

## <削減目標>

### 温室効果ガス(CO2)排出量の推移



新たな削減目標

2025年  
目標達成見込み

2025年  
1月取得

## GRESBリアルエステイト評価



GRESB  
☆☆☆☆ 2024



GRESB  
Public Disclosure 2024

## SBT認定

### パリ協定水準と整合した温室効果ガス排出削減目標



SCIENCE  
BASED  
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

### 新たな削減目標

基準年	目標年	対象	排出量削減目標
2022年	2030年	スコープ1 スコープ2	42%削減
		スコープ3	25%削減

E

環境

マテリアリティ

環境負荷の軽減

関連するSDGsターゲット



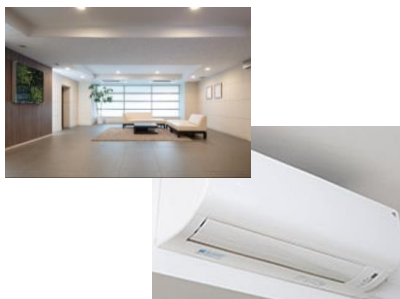
- 7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。
- 12.5 2030年までに、予防、削減、リサイクル、および再利用（リユース）により廃棄物の排出量を大幅に削減する。
- 12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。

対応状況・取組事例

環境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
- 電力量計測システム設置

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/専有部空調更新

テナントの電力消費量計測のために、設置を進めています。



- 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<sup>(注1)(注2)(注7)(注8)</sup>

		2020年	2021年	2022年	2023年
エネルギー使用 (注3)	総使用量 (Mwh)	8,420	8,917	9,148	9,257
	原単位 (Mwh/m <sup>2</sup> )	0.091	0.092	0.093	0.091
CO2排出量 (注4) (注5) (注6)	スコープ1 (t-CO2)	260	270	311	297
	スコープ2 (t-CO2)	(マーケット基準)			
		3,234	3,248	3,460	2,313
	合計 (t-CO2)	(マーケット基準)			
		3,495	3,518	3,772	2,610
	原単位 (t-CO2/m <sup>2</sup> )	(マーケット基準)			
		0.038	0.036	0.038	0.026
	(参考)				
	スコープ3 (t-CO2)	—	—	51,166	—
水使用量	総使用量 (m <sup>3</sup> )	40,122	29,160	29,471	31,643
	原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0.406	0.283	0.300	0.312

(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年度より各実績については第三者機関による保証を受けていますが、保証報告書記載の水使用量のうち、2021年度まで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。また、2022年度のCO2排出量については、一部数値を精査したため、従来の公表データと異なっています。

(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。

(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) マーケット基準は、使用した電力の種別ごとの排出係数を適用しています。

(注6) スコープ3については、SBT申請に伴い基準年の2022年度のみ先行して算定しており、2023年以降については順次算定予定です。詳細はサステナビリティレポートをご覧ください。

(注7) 環境省「サプライチェーンを通じた温室効果ガス排出量算定に関するガイドライン」に基づき算定しています。

(注8) 過去の実績値については算定方法等の見直しに伴い遡及して修正する場合があります。

S | 社会

マテリアリティ

①地域への貢献 ②テナントの健康と快適性 ③サプライヤーとのエンゲージメント ④プロフェッショナル集団としての人材開発と育成

関連するSDGsターゲット



11.3 2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。

対応状況・取組事例

テナント満足度向上に向けた取り組み

■ テナント満足度調査の実施

項目	評価	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
建物（共用部）の清掃に対する評価	満足・やや満足	72%	73%	74%	74%	73%	70%
	ふつう	15%	13%	12%	13%	12%	15%
	やや不満・不満	13%	14%	14%	13%	15%	15%
管理運営、サービスに対する評価	満足・やや満足	69%	68%	69%	72%	71%	69%
	ふつう	24%	24%	21%	20%	21%	20%
	やや不満・不満	7%	8%	10%	8%	8%	11%

■ トレジャーファクトリーによる出張買取

リサイクル促進並びにテナント満足度向上に向け、コンフォリア新宿イーストサイドタワーでは、2024年8月と2025年1月と計2回、トレジャーファクトリーによる出張買取を実施しました。



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。



<b>G</b>   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する。 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 × <b>0.2%</b> (年率)
運用報酬Ⅱ <small>(利益連動報酬)</small>	経常CF × <b>5.4%</b>
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>	<b>経常CF × 1口当たり経常CF成長率 × 10%</b> <b>ただし、負の値になる場合は報酬は生じない</b>

### 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2024年8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2,250口を追加取得しました。また、2025年3月には、本投資法人へのサポート姿勢強化に向け、上限8,929口の追加取得を公表しました。

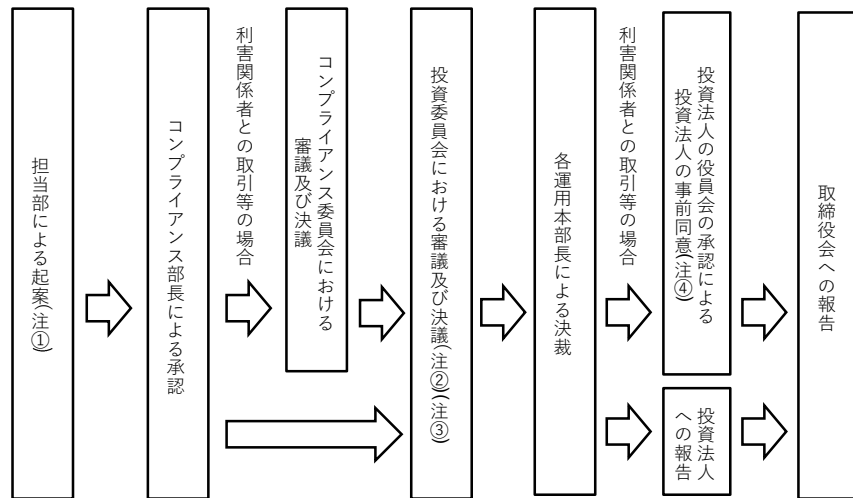
スポンサー出資比率

# 9.1%

(2024年9月17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

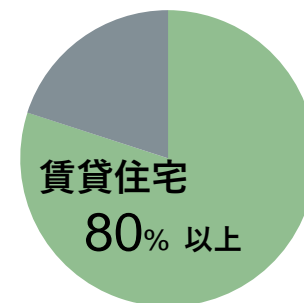


## 投資対象

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

区分	投資対象	投資比率 (取得価格ベース)	2025年 1月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%	90.0%
	運営型賃貸住宅	0%～20%	10.0%

(注) 投資比率の算出には、取得（予定）価格を用いております。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しております。

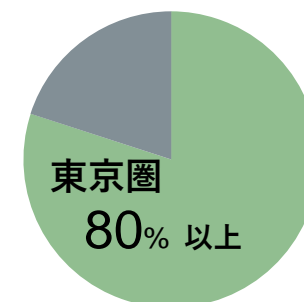


## 投資エリア

- 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

区分	対象エリア		投資比率 (取得価格ベース)	2025年 1月末日時点
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区及び渋谷区	80%～100%	94.3%
準都心	東京都心に準ずる 住宅集積地	上記を除く東京23区		
その他東京圏	東京都心及び準都心に 準ずる住宅集積地	東京圏の内、上記を除き、 賃貸需要が厚く見込まれるエリア		
その他中核都市	上記以外の 政令指定都市等の住宅集積地		0%～20%	5.7%

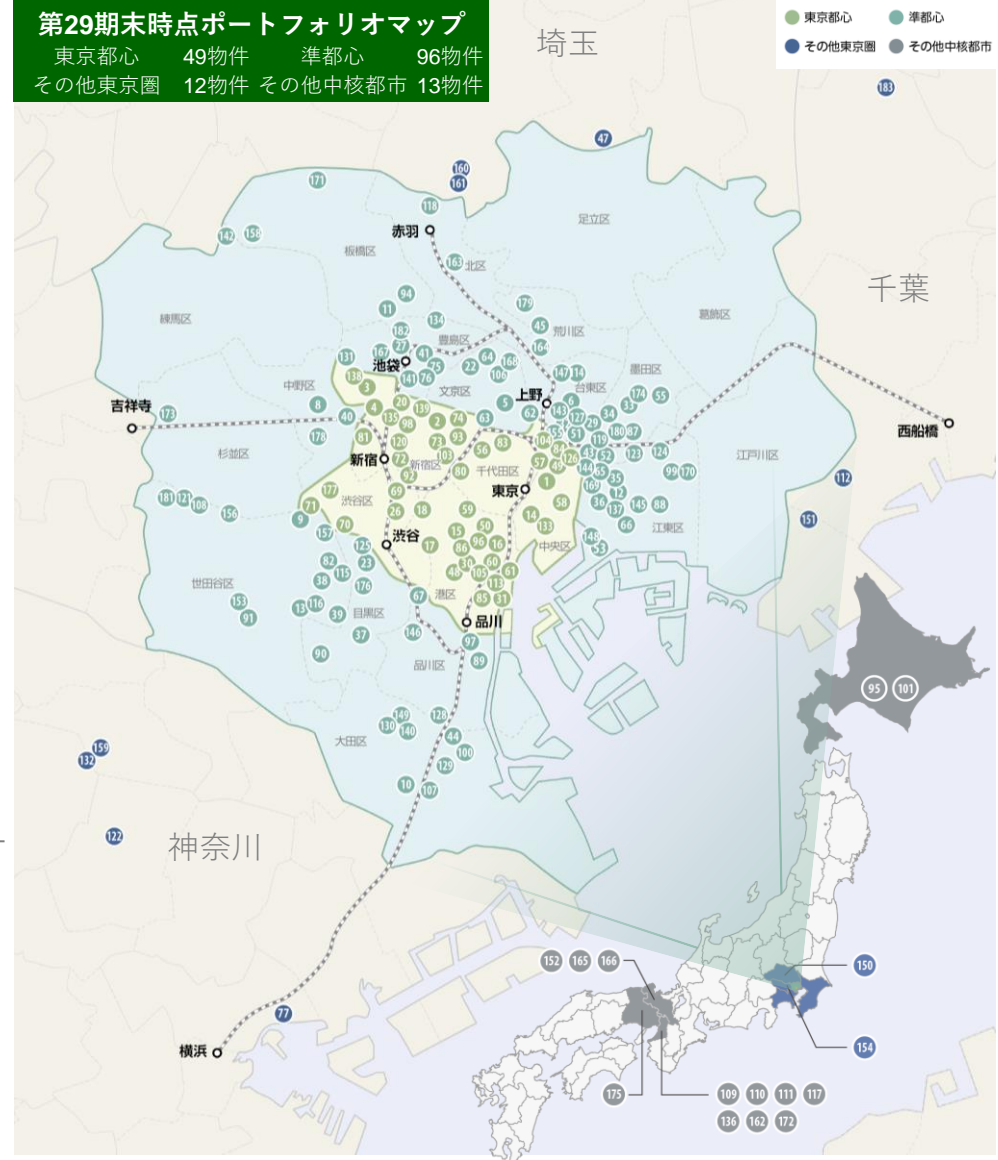
(注) 投資比率の算出には、取得（予定）価格を用いております。底地については、底地の所在するエリアによって算出しております。



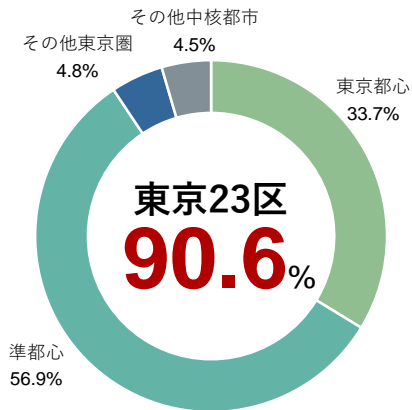
≫ 東急不動産HDグループの総合力を活用し、安定した需要を誇る**東京23区及び駅近物件**を中心としたポートフォリオを構築

資産規模（取得価格ベース）

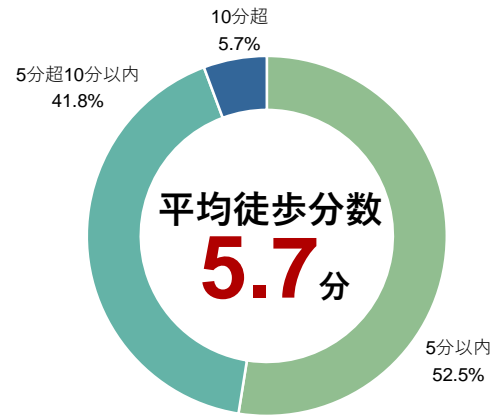
**170**物件 **3,271**億円



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）

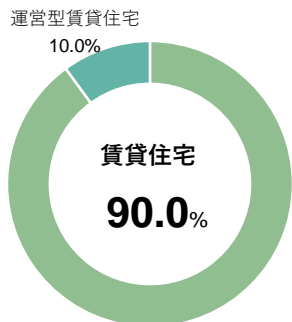


東京23区中心

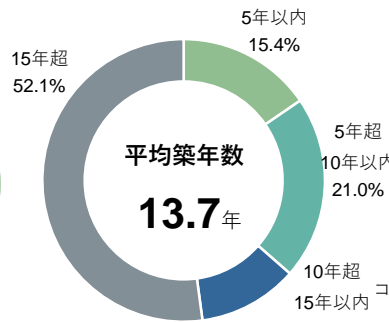


駅近物件中心

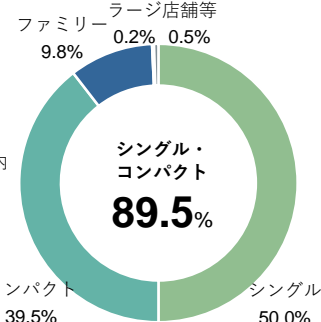
③投資対象



④築年数



⑤部屋タイプ（賃貸住宅）



(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。

# 第28-29期 損益計算書・貸借対照表

## 第28-29期 損益計算書

	(単位：千円)	
	第28期 (2024年7月期)	第29期 (2025年1月期)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	10,623,569	10,938,927
その他賃貸事業収入	410,640	414,209
不動産等売却益	354,854	107,328
<b>営業収益合計</b>	<b>11,389,064</b>	<b>11,460,465</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	4,969,208	5,047,285
資産運用報酬	676,062	700,261
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	15,786	15,786
資産保管手数料	10,371	10,542
一般事務委託手数料	31,485	35,464
その他営業費用	349,705	353,961
<b>営業費用合計</b>	<b>6,056,218</b>	<b>6,166,899</b>
<b>営業利益</b>	<b>5,332,846</b>	<b>5,293,566</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	105	1,417
未払分配金除斥益	185	238
受取保険金	-	20,070
補助金収入	-	-
その他	2	-
<b>営業外収益合計</b>	<b>293</b>	<b>21,726</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	499,281	548,559
融資関連費用	184,989	186,521
投資法人債利息	49,594	48,926
投資法人債発行費償却	7,637	6,824
投資口交付費償却	10,618	14,094
<b>営業外費用合計</b>	<b>752,121</b>	<b>804,927</b>
<b>経常利益</b>	<b>4,581,017</b>	<b>4,510,365</b>
税引前当期純利益	4,581,017	4,510,365
法人税、住民税及び事業税	9,552	9,555
法人税等調整額	△594	△592
<b>法人税等合計</b>	<b>8,957</b>	<b>8,963</b>
当期純利益	4,572,059	4,501,402
前期繰越利益	-	-
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)</b>	<b>4,572,059</b>	<b>4,501,402</b>

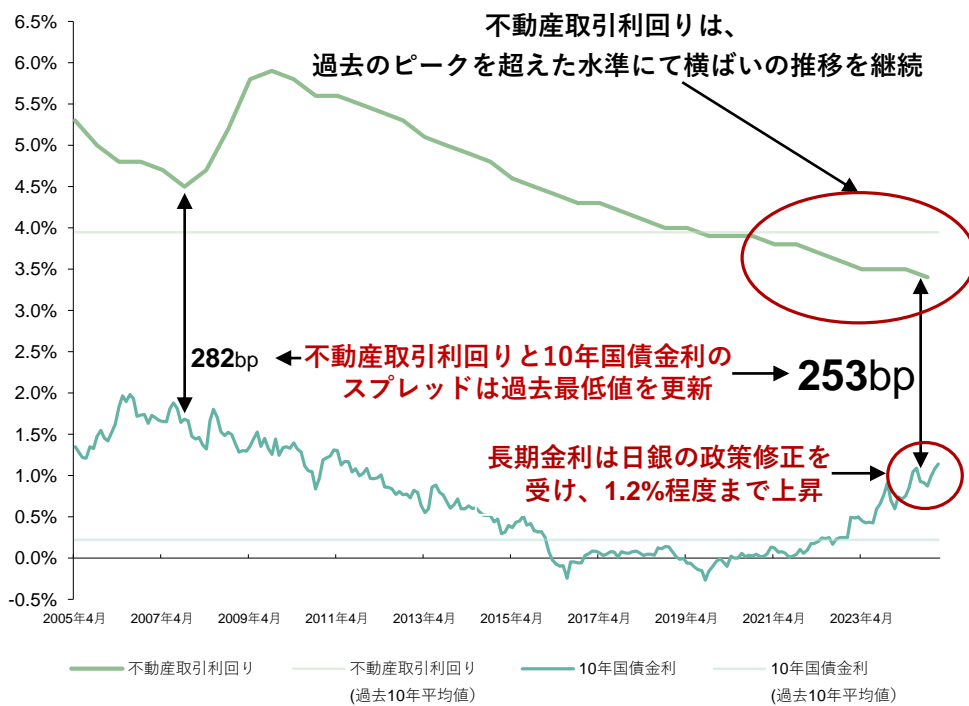
## 第28-29期 貸借対照表

	(単位：千円)	
	第28期 (2024年7月期)	第29期 (2025年1月期)
<b>《資産の部》</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	8,426,317	7,335,893
信託現金及び信託預金	9,361,705	9,819,685
営業未収入金	9,368	6,578
前払費用	522,211	463,987
その他	252	475
<b>流動資産合計</b>	<b>18,319,855</b>	<b>17,626,620</b>
<b>固定資産</b>		
有形固定資産		
建物	6,398,479	6,750,772
減価償却累計額	△557,848	△631,186
建物(純額)	5,840,631	6,119,585
構築物	124,036	138,767
減価償却累計額	△25,156	△28,750
構築物(純額)	98,880	110,016
機械及び装置	17,687	24,335
減価償却累計額	△4,477	△4,838
機械及び装置(純額)	13,209	19,497
工具、器具及び備品	8,216	10,788
減価償却累計額	△4,139	△4,618
工具、器具及び備品(純額)	4,077	6,170
土地	9,901,283	11,742,206
信託建物	123,354,338	126,173,438
減価償却累計額	△23,706,416	△24,978,576
信託建物(純額)	99,647,921	101,194,861
信託構築物	1,695,379	1,742,864
減価償却累計額	△665,104	△702,580
信託構築物(純額)	1,030,274	1,040,284
信託機械及び装置	1,690,902	1,669,693
減価償却累計額	△568,662	△592,604
信託機械及び装置(純額)	1,122,239	1,077,088
信託工具、器具及び備品	1,023,322	1,171,212
減価償却累計額	△578,000	△644,520
信託工具、器具及び備品(純額)	445,322	526,691
信託土地	191,773,718	198,399,754
信託建設仮勘定	1,585	1,585
有形固定資産合計	309,879,144	320,237,742
無形固定資産		
借地権	1,883,659	1,878,194
信託借地権	1,080,655	1,072,089
その他	5,328	4,581
無形固定資産合計	2,969,643	2,954,865
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,650,599	1,650,643
長期前払費用	977,474	956,288
その他	23,778	24,372
投資その他の資産合計	2,651,853	2,631,305
<b>固定資産合計</b>	<b>315,500,640</b>	<b>325,823,913</b>
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	29,546	35,240
投資法人債発行費	72,336	65,512
繰延資産合計	101,882	100,753
<b>資産合計</b>	<b>333,922,378</b>	<b>343,551,287</b>

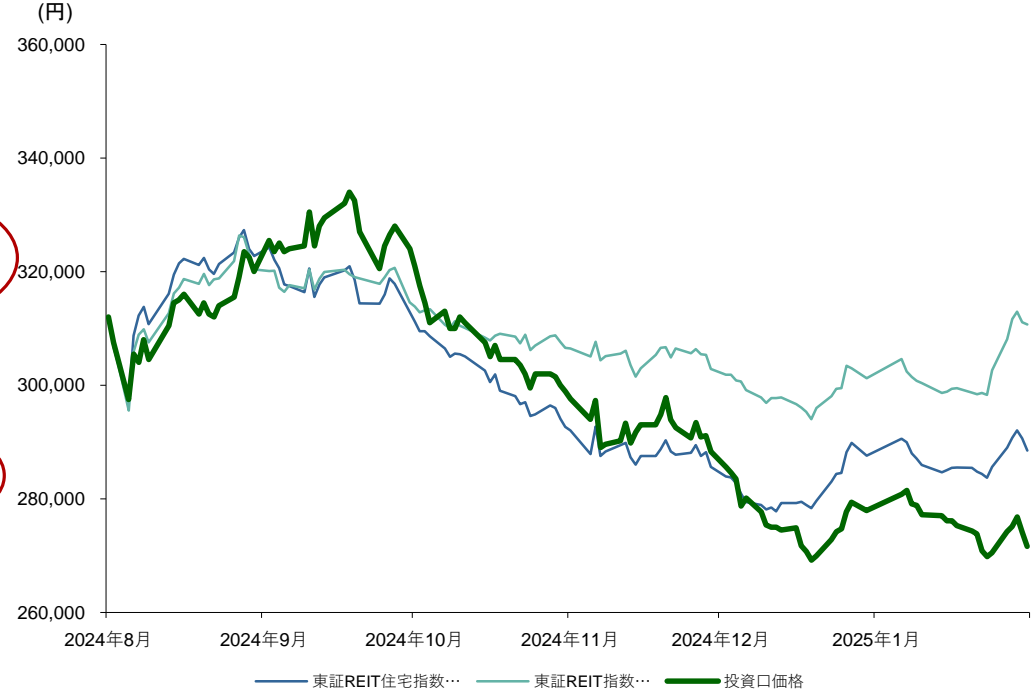
	(単位：千円)	
	第28期 (2024年7月期)	第29期 (2025年1月期)
<b>《負債の部》</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,023,620	845,958
短期借入金	7,239,000	8,298,000
1年内償還予定の投資法人債	-	-
1年内返済予定の長期借入金	20,420,000	21,650,000
未払金	28,137	24,952
未払費用	419,650	430,189
未払法人税等	9,536	9,338
未払消費税等	33,768	55,578
前受金	1,756,471	1,802,135
その他	149	-
<b>流動負債合計</b>	<b>30,930,334</b>	<b>33,116,153</b>
<b>固定負債</b>		
投資法人債	16,100,000	16,100,000
長期借入金	128,270,000	128,979,000
預り敷金及び保証金	178,919	186,146
信託預り敷金及び保証金	3,173,880	3,246,829
資産除去債務	218,561	220,016
その他	63,275	62,683
<b>固定負債合計</b>	<b>148,004,636</b>	<b>148,794,675</b>
<b>負債合計</b>	<b>178,934,971</b>	<b>181,910,828</b>
<b>《純資産の部》</b>		
投資主資本		
出資総額	148,969,166	155,451,124
剰余金		
任意積立金		
圧積積立金	1,061,641	1,303,391
買換特例圧積積立金	384,539	384,539
任意積立金合計	1,446,180	1,687,931
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,572,059	4,501,402
剰余金合計	6,018,240	6,189,333
投資主資本合計	154,987,407	161,640,458
<b>純資産合計</b>	<b>154,987,407</b>	<b>161,640,458</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>333,922,378</b>	<b>343,551,287</b>

売買マーケット動向	賃貸住宅の売買取引利回りは、過去のピークを超えた水準にて横ばいの推移を継続
長期金利動向	足許の国内長期金利は、日銀の金融緩和政策修正の影響を受け上昇し、不透明な状態が継続
エクイティ動向	東証REIT指数は、日米金利政策の方向性の不透明感等から低調に推移

## 不動産取引利回りと10年国債利回りの推移



## 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、2015年2月~2025年1月の数値より算出しています。

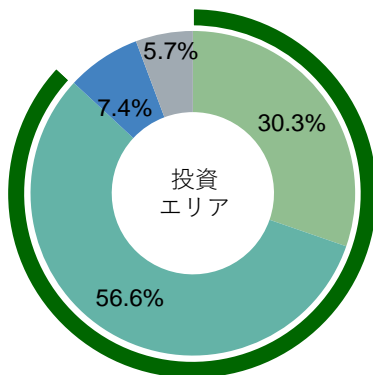
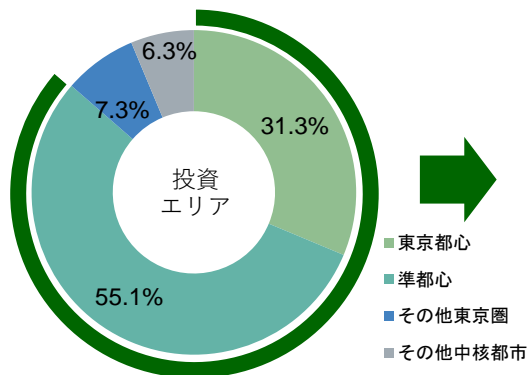
(注) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2024年8月1日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。

# その他ポートフォリオの状況（全物件）

## 投資エリア

第28期末 東京23区：86.4%

第29期末 東京23区：86.9%

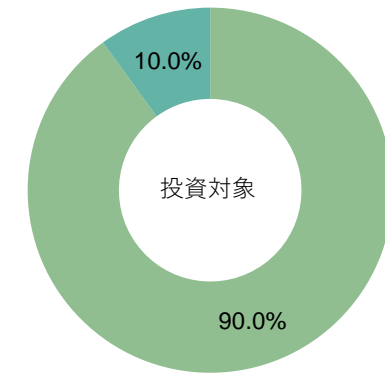
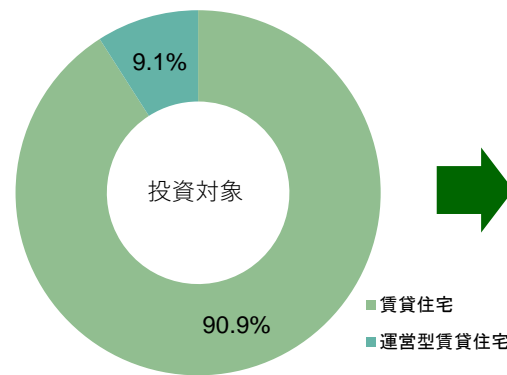


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

## 投資対象

第28期末 賃貸住宅比率：90.9%

第29期末 賃貸住宅比率：90.0%

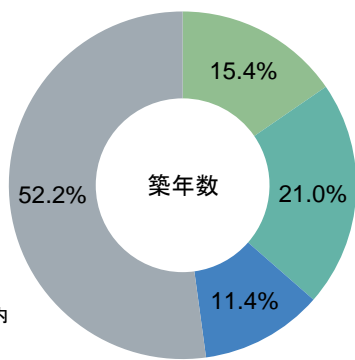
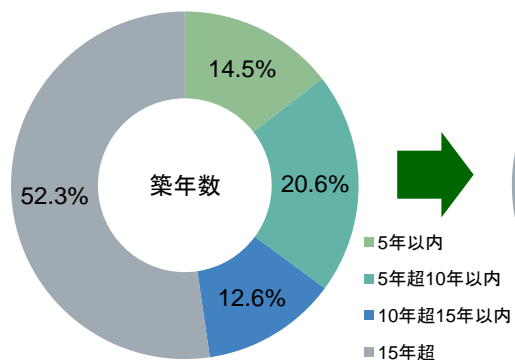


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

## 築年数

第28期末 平均築年数：13.6年

第29期末 平均築年数：13.7年

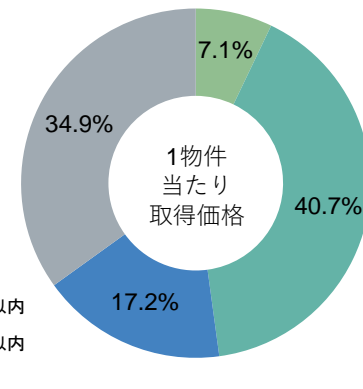
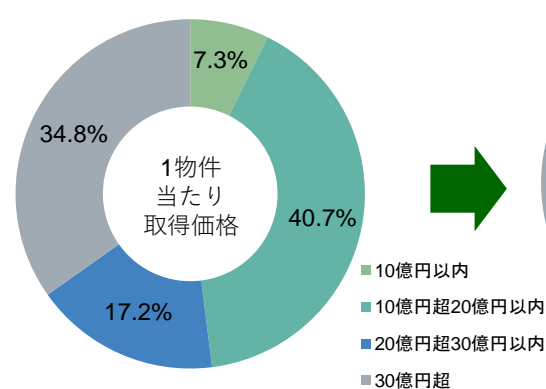


(注) 上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数（底地物件を除きます。）に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。

## 1物件当たり取得価格

第28期末 1物件当たり取得価格：19.1億円

第29期末 1物件当たり取得価格：19.2億円



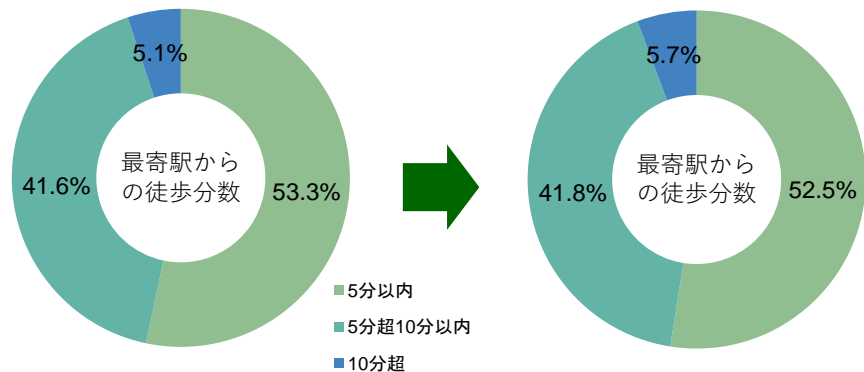
(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

# 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28期末 平均徒歩分数：5.6分

第29期末 平均徒歩分数：**5.7分**

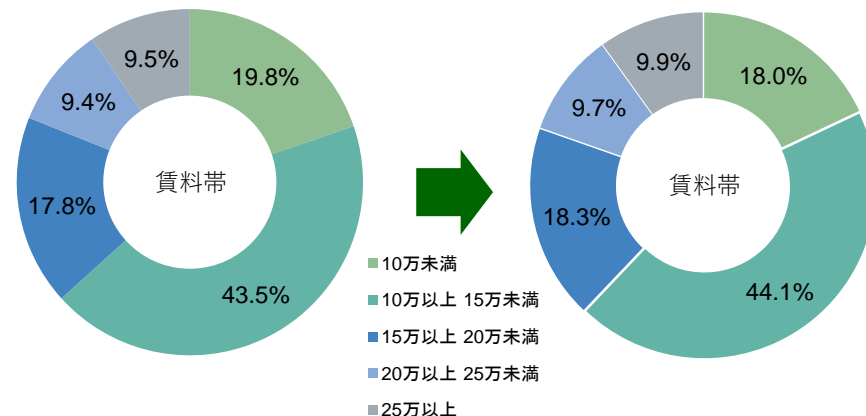


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

## 賃料帯

第28期末 1戸当たり賃料：154,452円

第29期末 1戸当たり賃料：**156,771円**

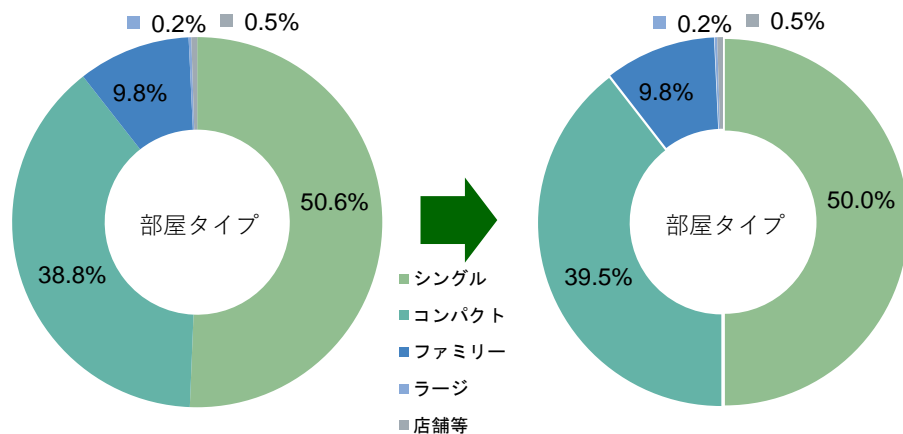


(注) 上記グラフは各運用資産の住宅区画（店舗・事務所区画を除きます。）の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

## 部屋タイプ

第28期末 シングル・コンパクト：89.4%

第29期末 シングル・コンパクト：**89.5%**

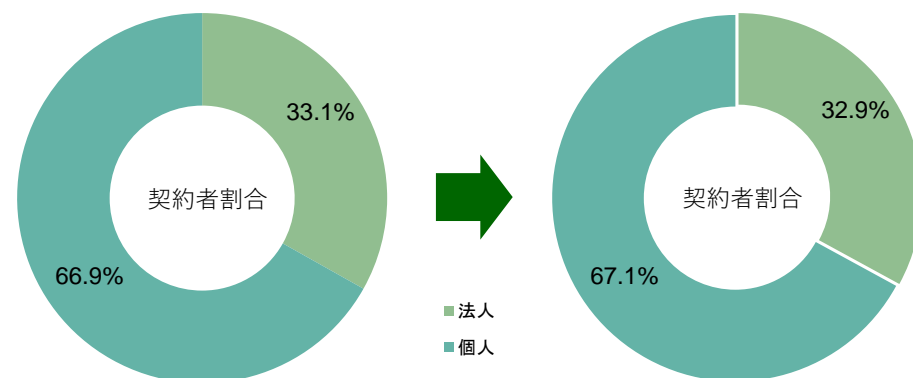


(注) 上記グラフは賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。

## 契約者割合

第28期末 法人割合：33.1%

第29期末 法人割合：**32.9%**



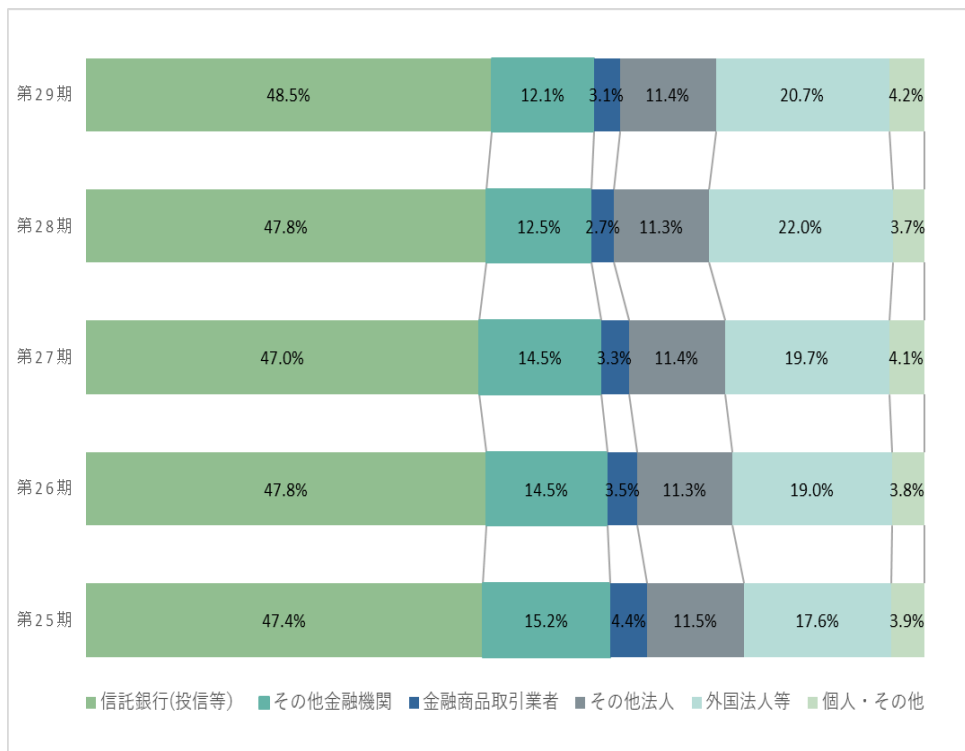
(注) 上記グラフは戸数ベースで比率を算出しています。

# 投資主の状況（第29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	32,521	378,203	94,755	24,228	89,299	161,336	780,342
所有者別投資主数	5,455	10	145	19	157	229	6,015

## 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）	173,799	22.27
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	139,151	17.83
3	東急不動産株式会社	71,110	9.11
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	35,350	4.53
5	STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN （常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店）	23,119	2.96
6	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	13,359	1.71
7	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）	12,205	1.56
8	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT) （常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店）	11,270	1.44
9	SMBC日興証券株式会社	9,154	1.17
10	三菱UFJ信託銀行株式会社	8,527	1.09
合計		497,044	63.69

総投資口数： 780,342口

(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。

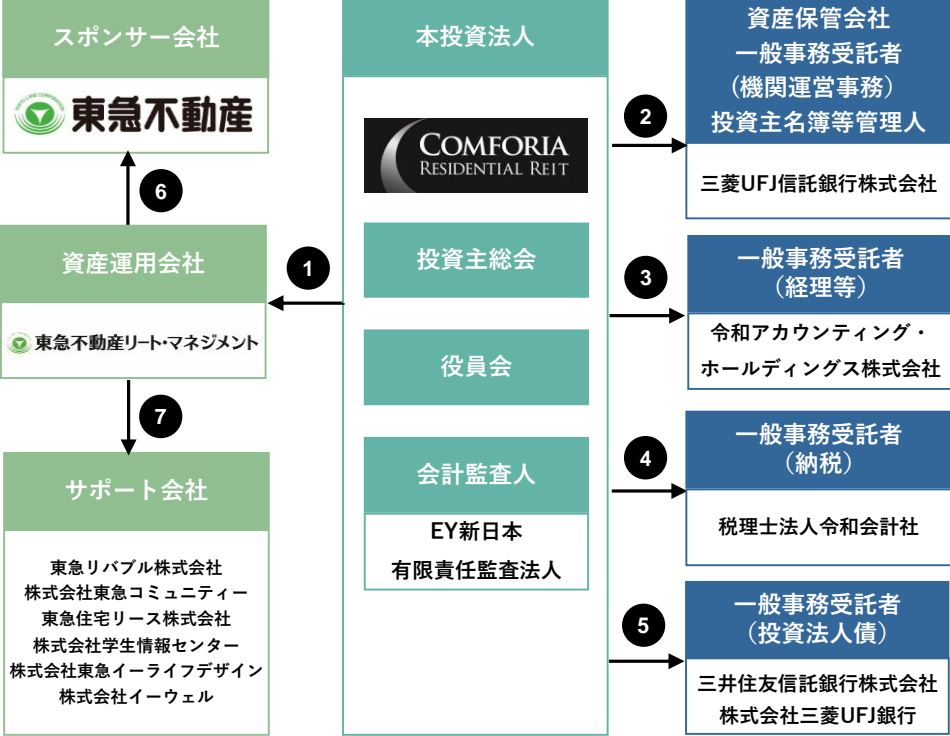
(注2) 左図、上表いずれも2025年1月31日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

# 投資法人の概要（第29期末時点）

## 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 坂元 貴  
監督役員 大嶋 正道 (弁護士)  
監督役員 貞廣 亜紀 (公認会計士)
- 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

### くらしと環境を、一歩先へ。

時代を超えて愛される住まいでありたい。

人の価値観やライフスタイル、自然環境も変化する。

その中で、常に一歩先の未来を考え、

すべてにとって最適な答えを、賃貸レジデンスを通して提案していこう。

利便性のよい立地や、安心できる空間。さらに、サステナビリティへの配慮。

その一つひとつが、次の“こちよさ”へつながっているはずだから。

COMFORIAが、歩みを止めることはありません。

(参考) 「コンフォリア」シリーズのコンセプト  
<https://www.comforia-reit.co.jp/ja/features/concept.html>

## 「コンフォリア」の3つの約束



### ACTIVE

アクティブな生活を可能にする、利便性の高い立地。

暮らしをもっと便利に、日々にもっと潤いを。

さまざまな生活施設にアクセスしやすい、

軽快に活動範囲が広がる「立地」にこだわり続けます。



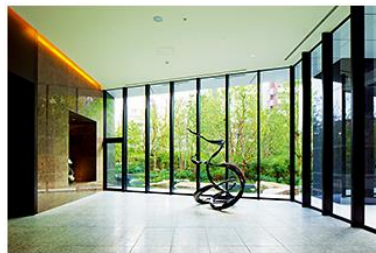
### COMFORT

一歩先の心地よさをもたらす、快適で安全な住まい。

時代のニーズを先取りし、デザインと品質を追求した住空間。

セキュリティと防災対策、24時間対応のコールセンター、きめ細かなサポートで、

毎日の「くらし」を支えます。



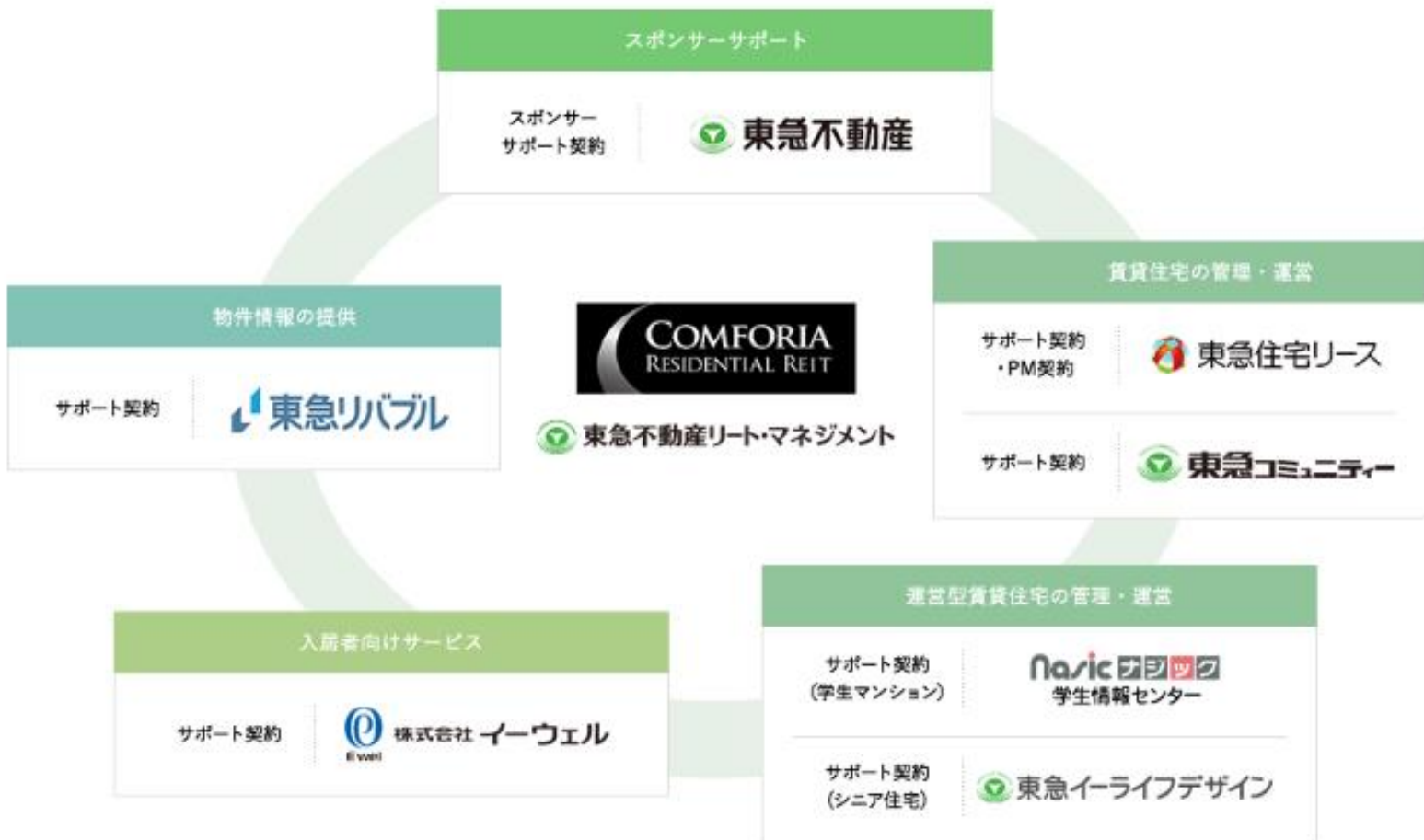
### SUSTAINABLE

街にも住む人にも優しい、サステナブルな環境へ。

時代を超えて愛される住まいであるために。

再生可能エネルギーの導入やサステナブル素材の使用に積極的に取り組みます。

## 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



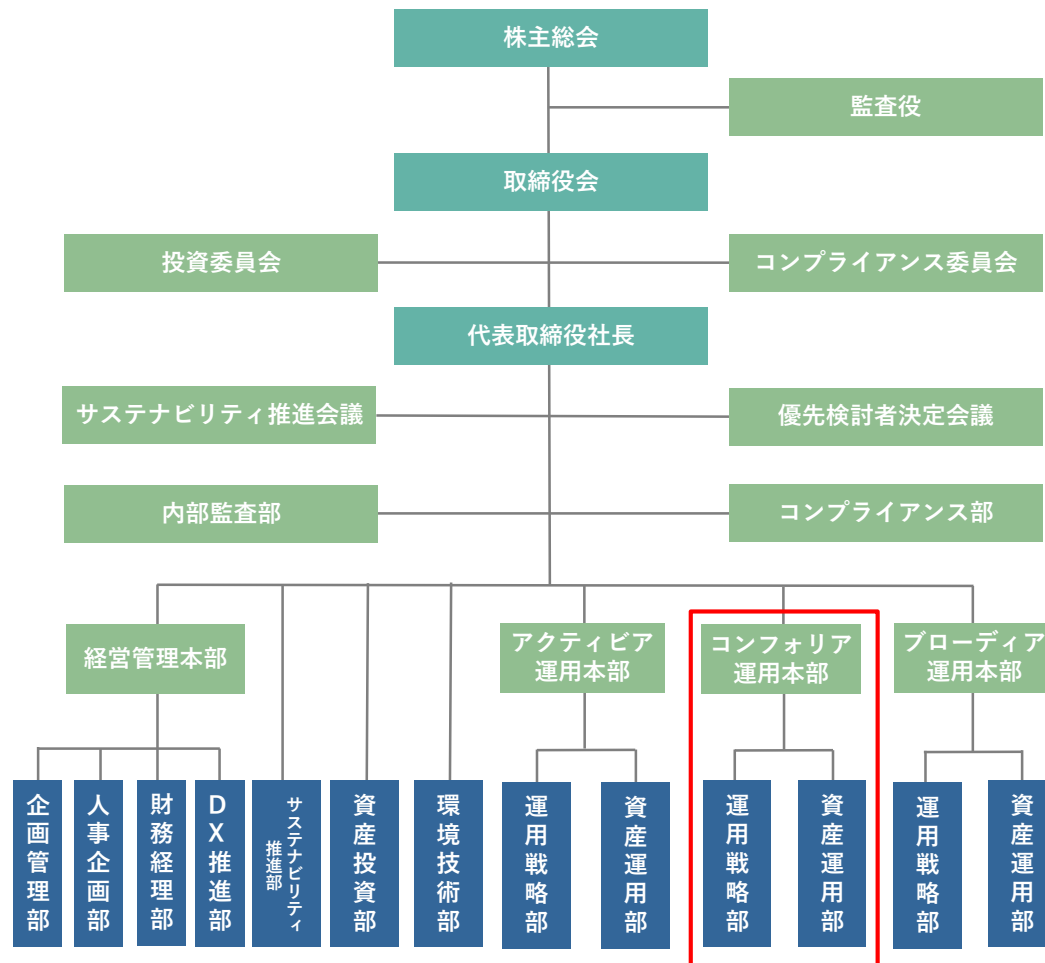
## 組織概要

- 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%
- 役員員数 : 110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 (4) 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	94
不動産証券化協会認定マスター	59
ビル経営管理士	13
賃貸不動産経営管理士	10
日本証券アナリスト協会検定会員	1
不動産コンサルティングマスター	4
不動産鑑定士	5
一級建築士	7
eco検定	71

## 組織図



# 注記事項

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

(※1) 「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

(※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) 「1口当たりNAV」は以下の計算式により算出しています。

- 「第29期1口当たりNAV」 = (第29期末における貸借対照表上の純資産 - 第29期末における剰余金 + 任意積立金 + 不動産評価損益（第29期末時点における運用資産の鑑定評価額の合計 - 第29期末時点における運用資産の貸借対照表計上額）) ÷ 第29期末時点の発行済投資口数  
「任意積立金」は第29期末における貸借対照表上の任意積立金の合計額から圧縮積立金取崩額を控除したものとしています。

(※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。



# Follow us!!



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。