



COMFORTIA RESIDENTIAL REIT

2024年1月期決算説明資料
第27期：2023年8月1日～2024年1月31日

2024年3月

Contents

1	決算概要及び業績予想	P.2
2	足許の運用状況	P.8
3	第28期の取り組みについて	P.23
4	更なる成長に向けて	P.31
5	サステナビリティへの取り組み	P.36
6	Appendix	P.42



1. 決算概要及び業績予想



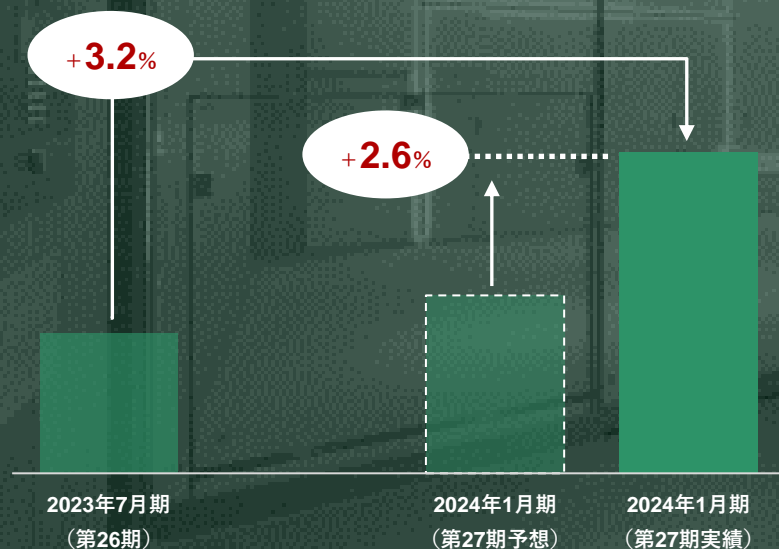
巡航EPU
5,500円
達成

1口当たり当期純利益

(譲渡益を除く)

5,507円

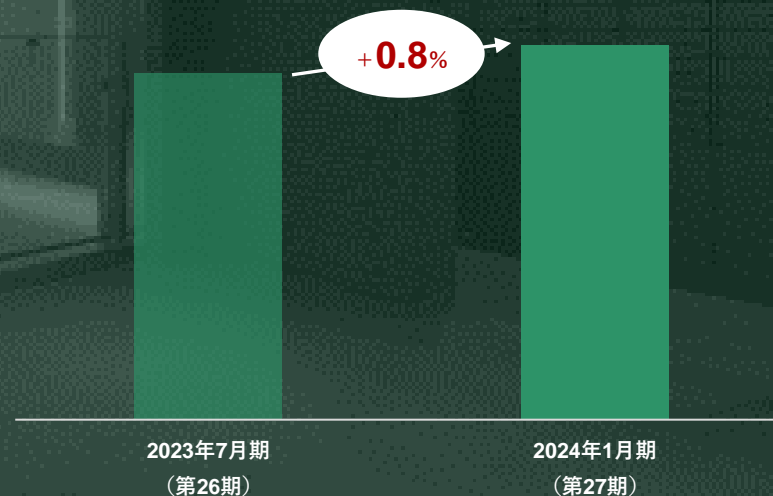
前期比 +173円 / +3.2%
 予想比 +137円 / +2.6%



1口当たりNAV

330,806円

前期比 +2,676円 / +0.8%



(注1) 「1口当たり当期純利益 (譲渡益除く)」 = (当期純利益 - 不動産等売却益) ÷ 各期末時点の発行済投資口数

(注2) 「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。)



外部成長

資産規模 **3,073**億円
(取得価格ベース)



コンフォリア高島平

準都心

リノベーション物件

取得価格
39億円

鑑定NO利回り
4.1%



コンフォリア森下サウス

準都心

スポンサー開発

取得価格
21億円

鑑定NO利回り
3.8%



コンフォリア大島DEUX

準都心

スポンサー開発

取得価格
13億円

鑑定NO利回り
3.8%

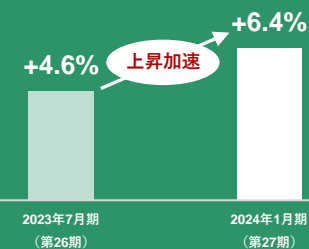
「東京回帰」と
「市場サイクル」を
捉えた公募増資により
74億円取得



内部成長

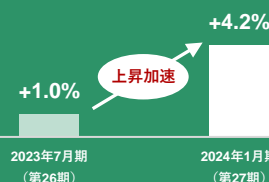
(入替時賃料変動率)

ポートフォリオ全体

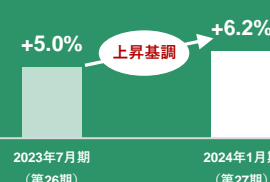


部屋タイプ別

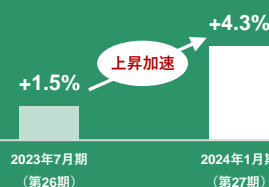
シングルタイプ (30㎡未満)



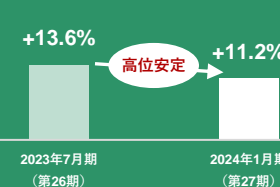
コンパクトタイプ (60㎡未満)



東京23区



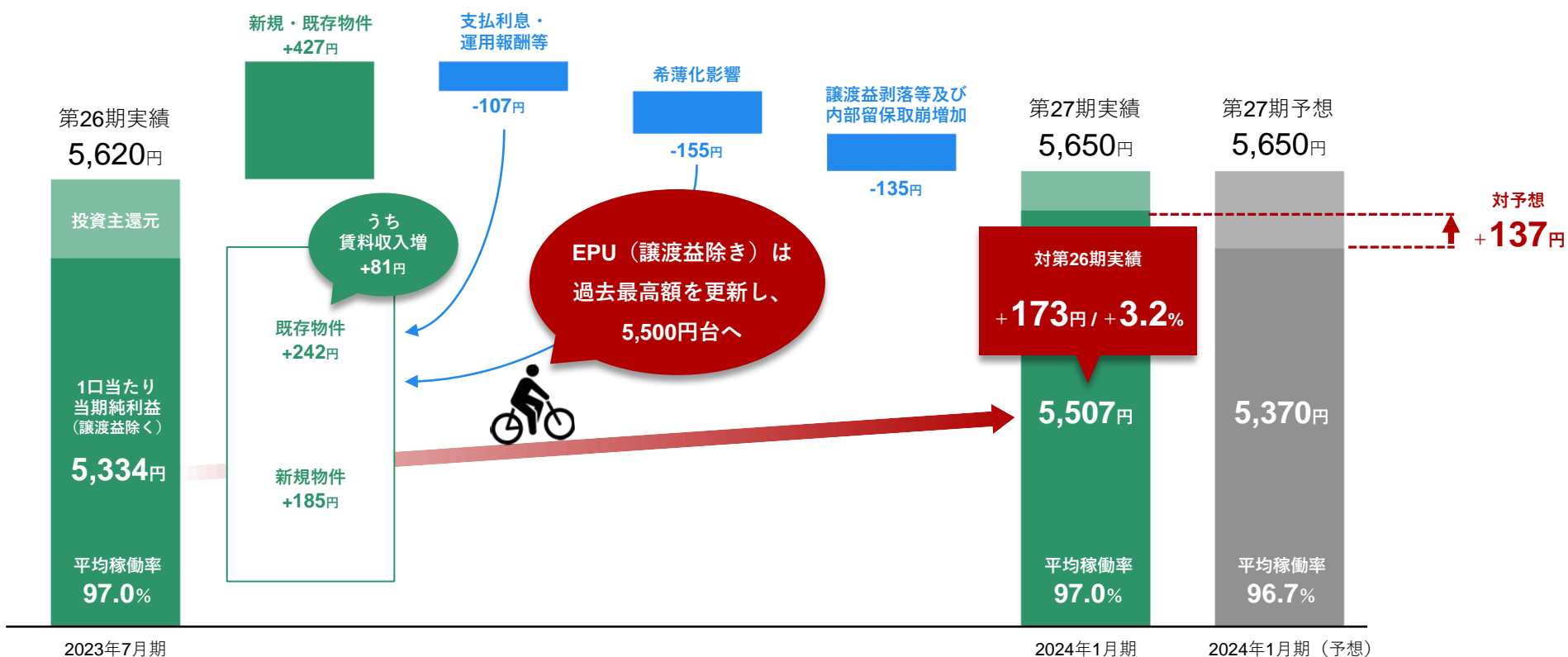
ファミリータイプ (100㎡未満)



第27期決算実績

主な変動要因

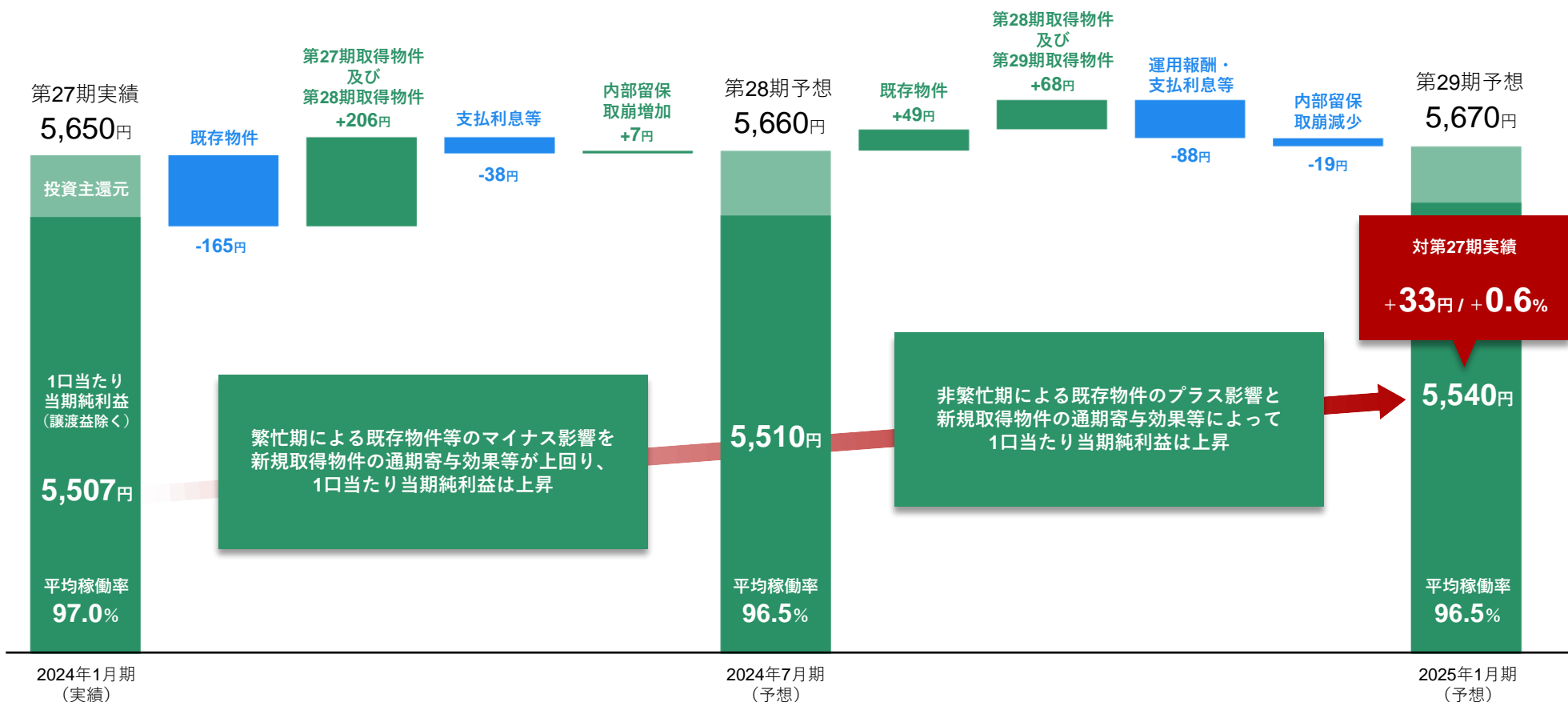
- ≫ 1口当たり分配金は、予想通りとなる前期実績を**30**円上回った着地
- ≫ 1口当たり当期純利益（譲渡益除く）は、内部成長と外部成長の両輪が奏功し、前期実績を**173**円上回った着地



第28期・第29期業績予想

主な変動要因

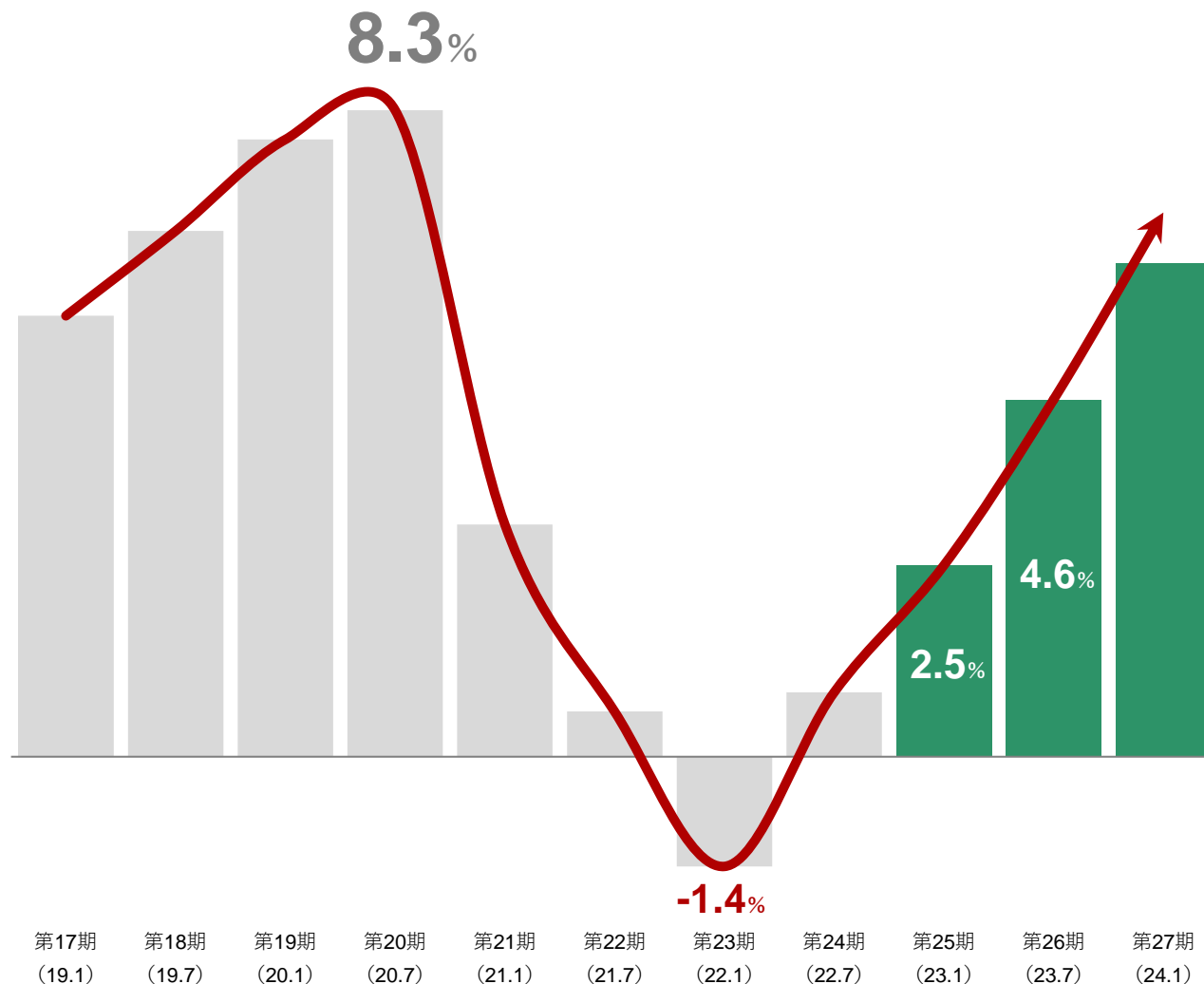
- ≫ 1口当たり分配金は、第28期5,660円、第29期5,670円と着実な成長を見込む
- ≫ 1口当たり当期純利益（譲渡益除く）は、第28期5,510円、第29期5,540円と更なる成長を見込む



A woman with long dark hair, wearing a white lab coat, is leaning over a kitchen sink. She is smiling and looking at a long-haired cat that is sitting on the edge of the sink. The cat is looking back at her. The background shows a bright, modern kitchen with large windows and a glass partition. A semi-transparent green box is overlaid on the image, containing the text '2. 足許の運用状況'.

2. 足許の運用状況

コロナ前の水準に迫る入替時賃料変動率



入替時賃料変動率

6.4%

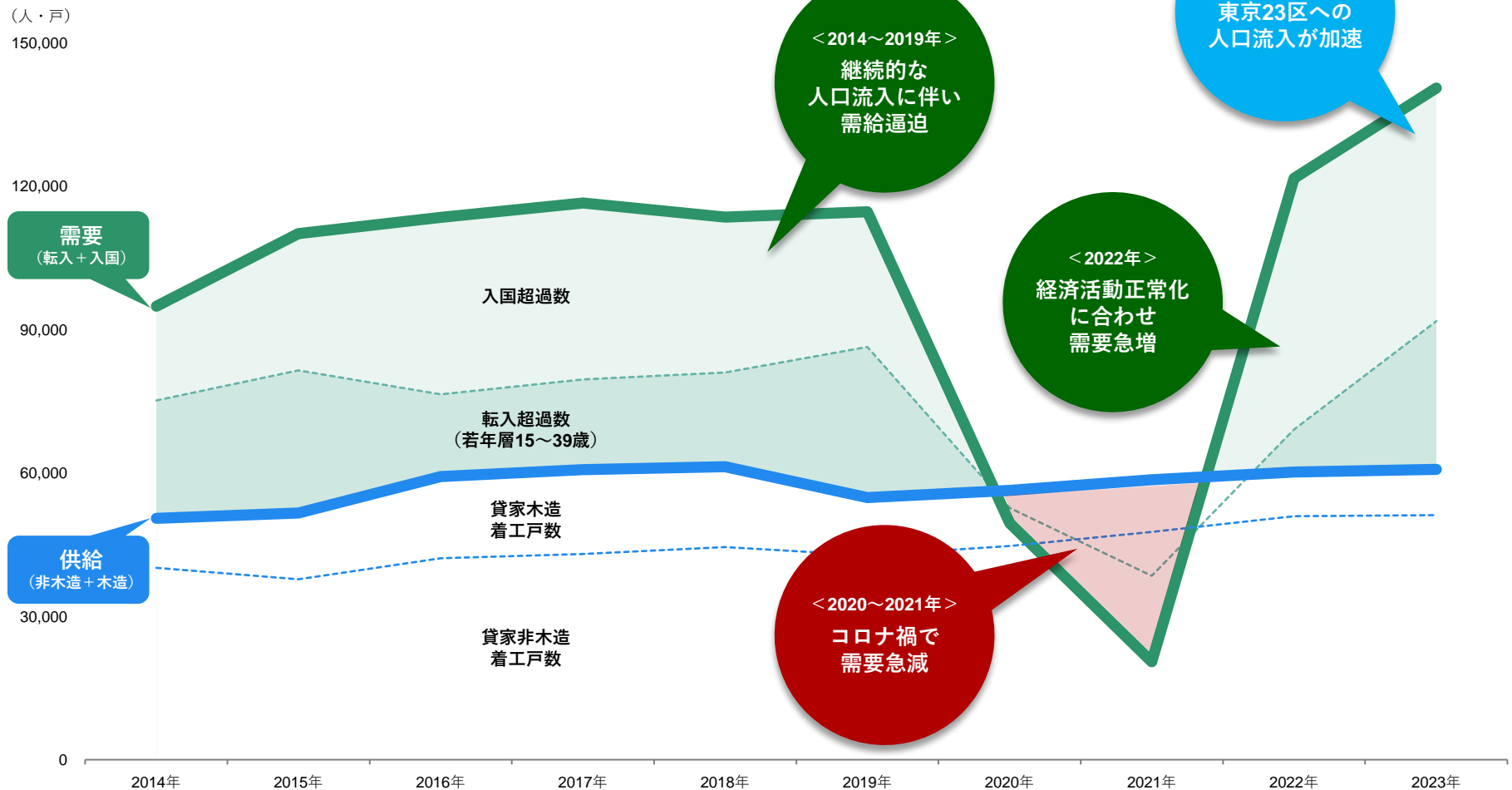
コロナ禍から脱却し、
賃料上昇が加速

力強い賃料上昇、
その背景は？

背景① 賃貸住宅の需給バランス

コロナ禍を経て、東京23区一極集中は鮮明に

東京23区の転入・入国超過数と貸家着工戸数の推移



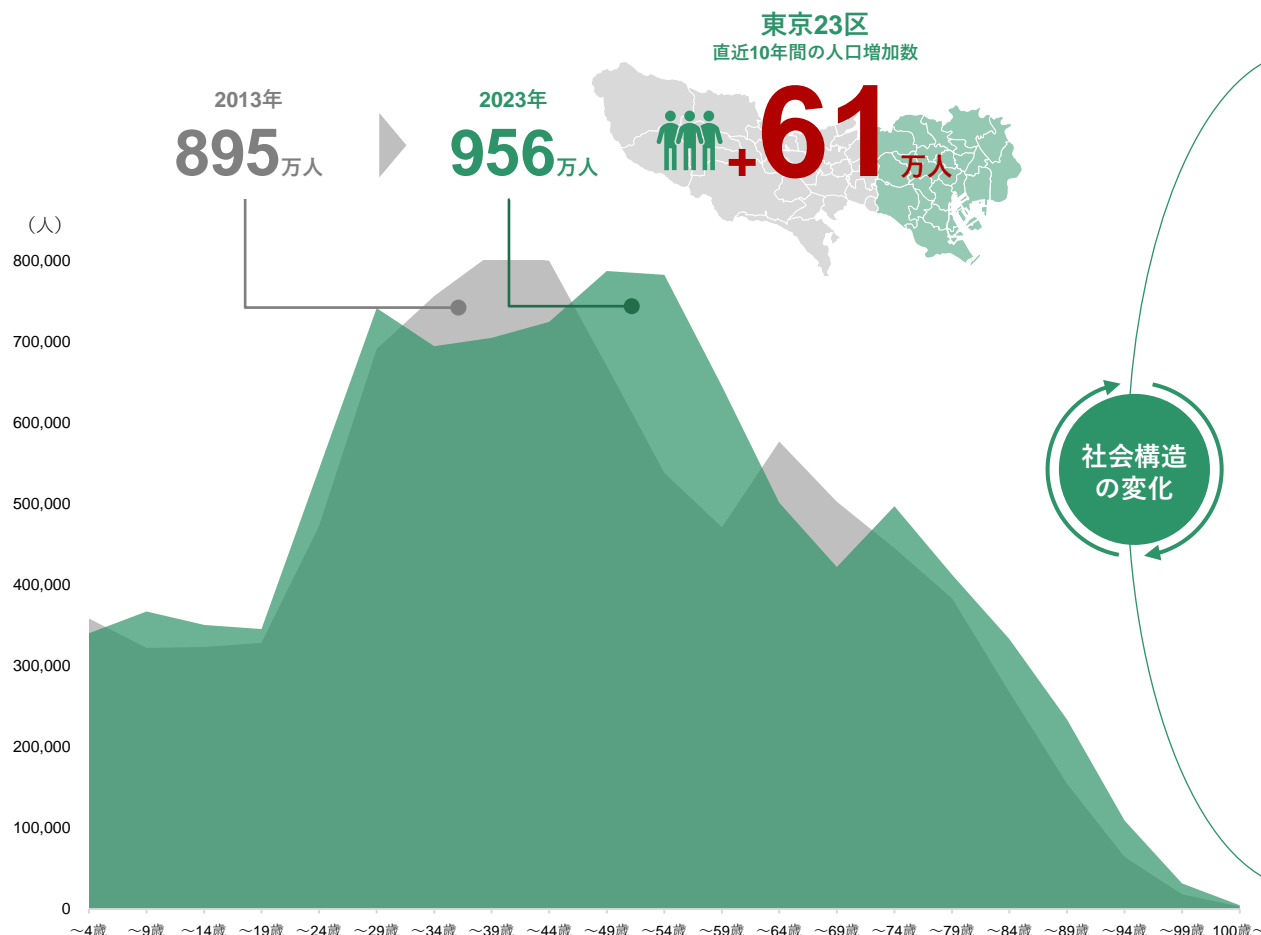
(注1) 転入超過数は総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」、入国超過数は東京都「東京都の人口(推計) その他の増減」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注2) 貸家着工戸数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。

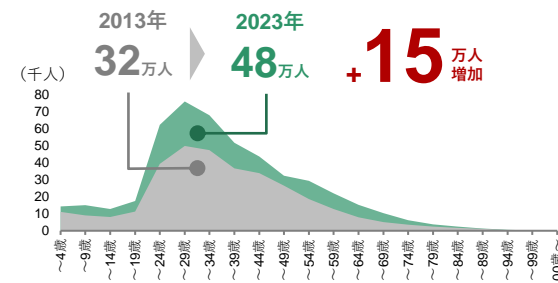
背景② 人口構造の変化

社会構造の変化がもたらすライフスタイルの多様化は、東京23区の人口増加の要因に

東京23区における人口構造の変化



外国人数



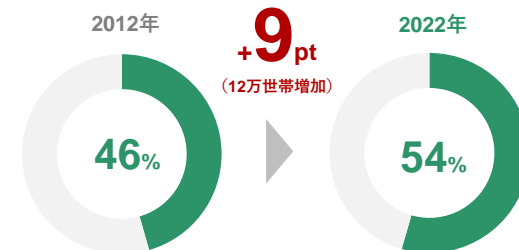
社会構造
の変化

未婚率



年齢階級	2010年	2020年	差異
20～29歳	75%	87%	+12pt
30～39歳	40%	47%	+7pt
40～49歳	27%	32%	+5pt

共働き世帯



(注1) 東京23区及び外国人数の年齢階級別人口推移は東京都「東京都の人口（推計）」より、いずれも1月1日現在の人口を基に本資産運用会社が作成しています。

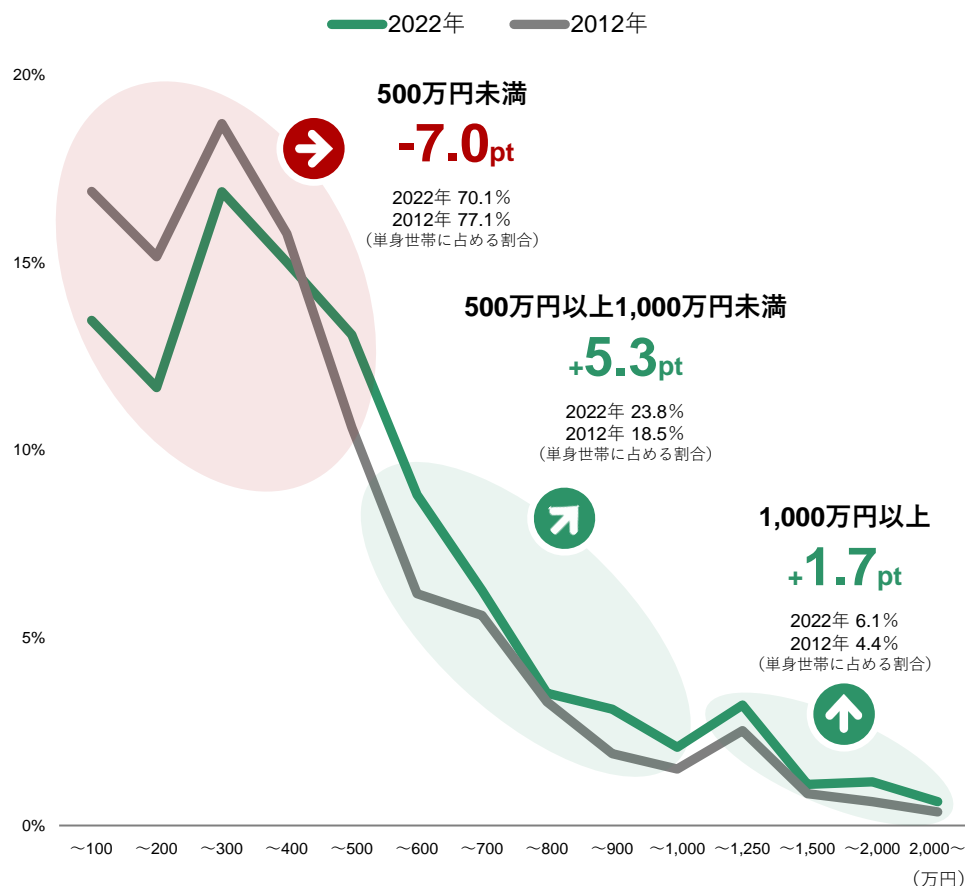
(注2) 未婚率は総務省「国勢調査」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注3) 共働き世帯は総務省「就業構造基本調査」を基に本資産運用会社が作成しています。

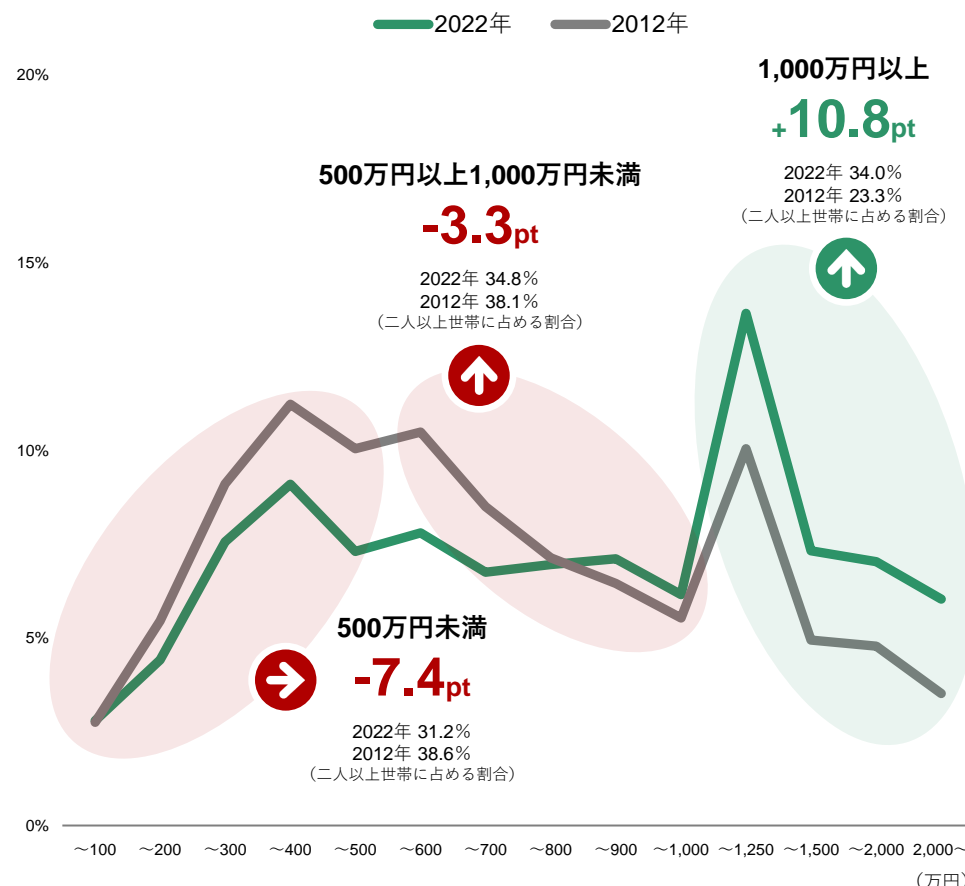
背景③ 世帯年収の推移

東京23区における単身・二人以上世帯の年収はいずれも増額基調

東京23区における単身世帯の世帯年収分布



東京23区における二人以上世帯の世帯年収分布

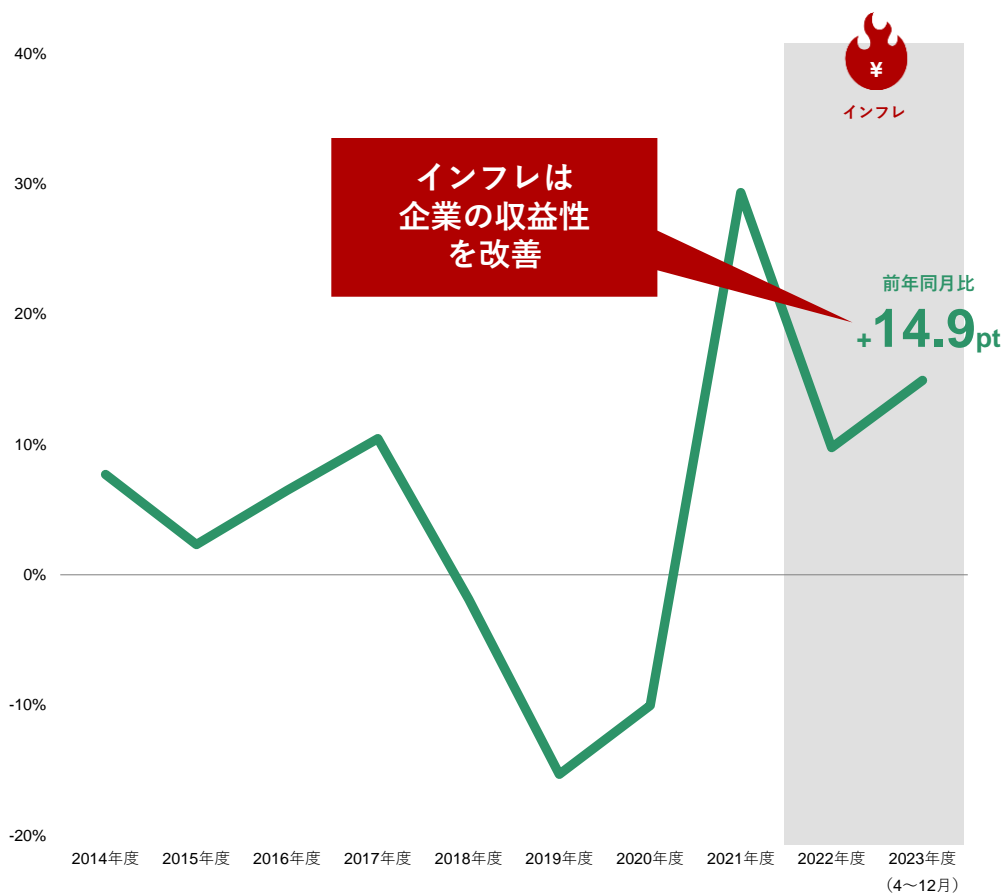


(注) 世帯年収は総務省統計局「就業構造基本調査」を基に本資産運用会社が作成しています。

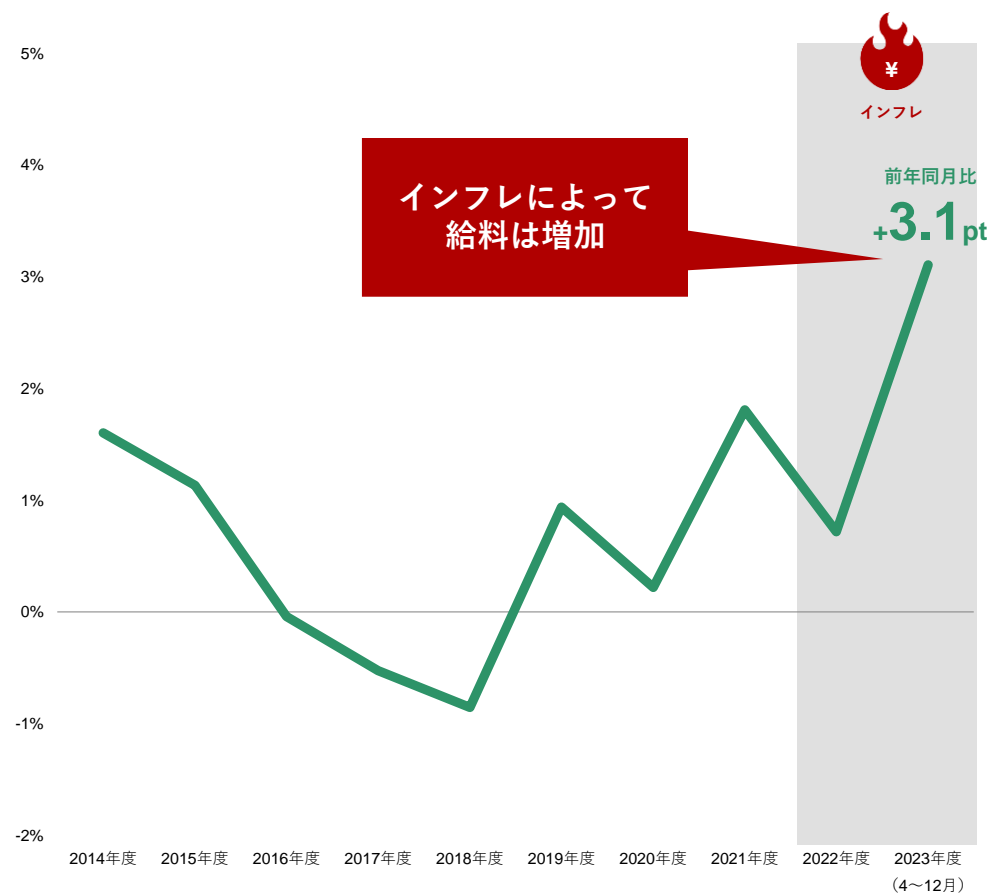
背景④ インフレ下の企業業績

インフレ下で企業が価格転嫁を進めた結果、企業収益が向上し、賃上げが実現

全産業の1社当たり経常利益（前年度比）の推移



全産業の1人当たり給料（前年度比）の推移

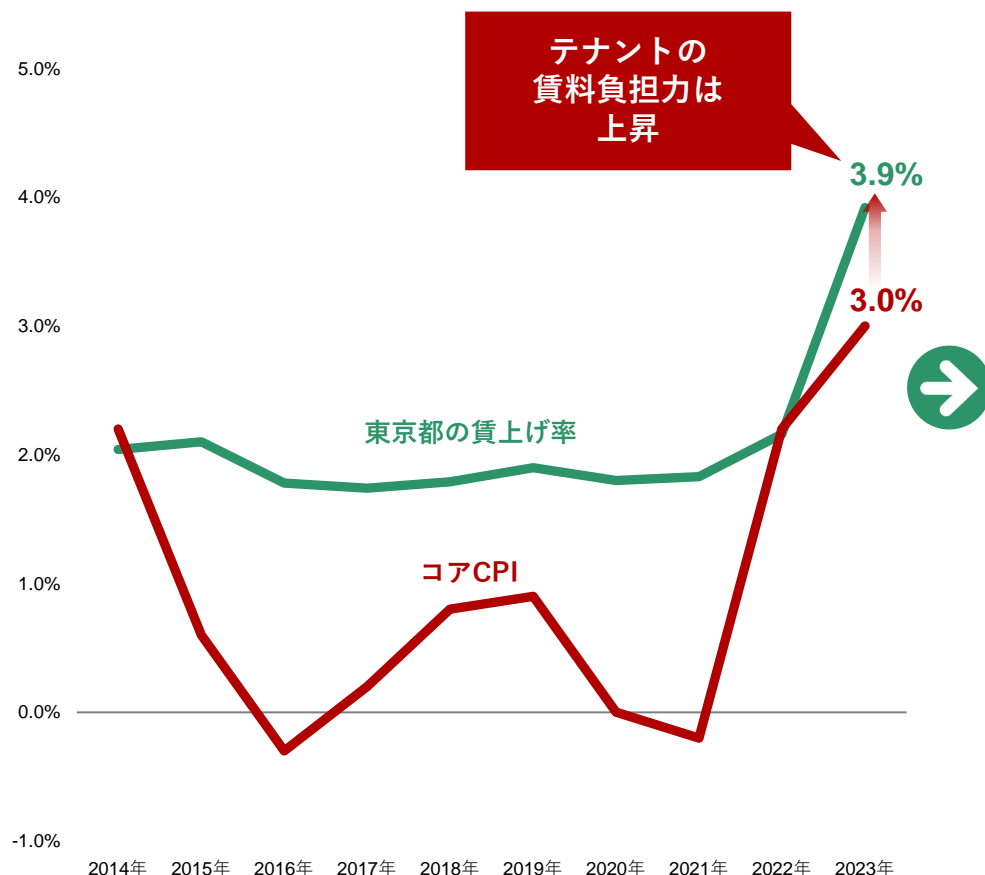


(注) 全産業の1社当たり経常利益及び給料は財務省「法人企業統計調査」を基に本資産運用会社が作成しています。

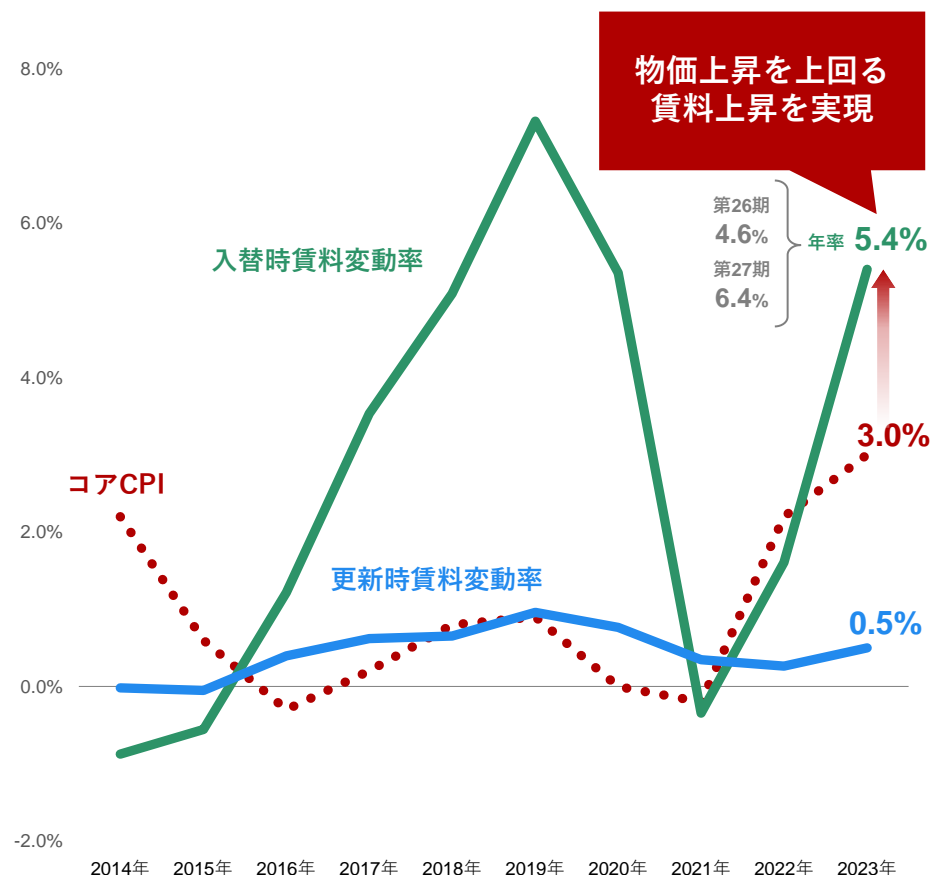
背景⑤ インフレと賃金上昇

物価上昇を上回るテナントの「賃料負担力上昇」を背景とした「賃料上昇」が継続

東京都の賃上げ率と東京都区部コアCPIの推移



東京都区部コアCPIと入替・更新時賃料変動率の推移



(注1) 東京都区部コアCPIは総務省統計局「2020年基準消費者物価指数 東京都区部」を基に本資産運用会社が作成しています。

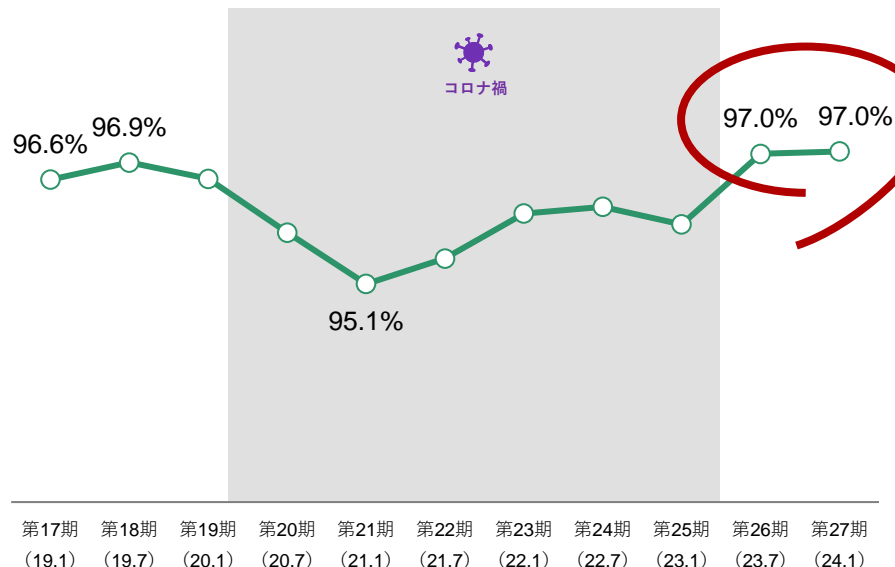
(注2) 東京都の賃上げ率は東京都「経済要求・妥結状況調査」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注3) 賃上げ率、コアCPIは対前年比を、入替・更新時賃料変動率は2014年～2023年については決算期に合わせ、それぞれ2月～1月を1年とみなした実績値を記載しています。

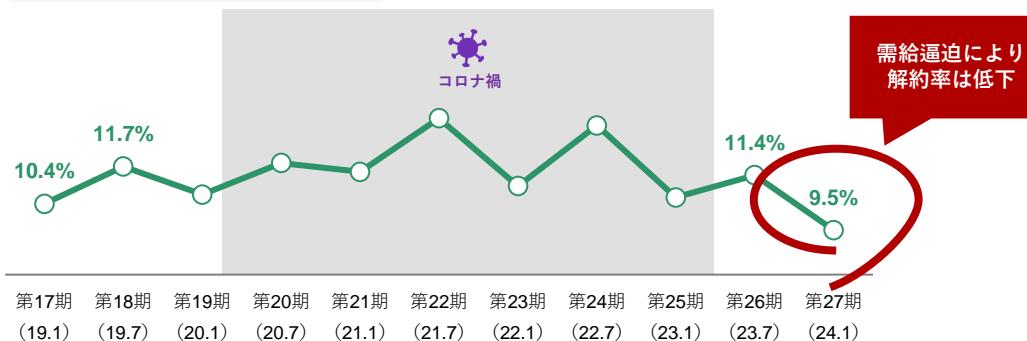
稼働率の推移

賃料単価上昇を意識したリーシング戦略に舵を切るも、高稼働を維持

ポートフォリオの平均稼働率

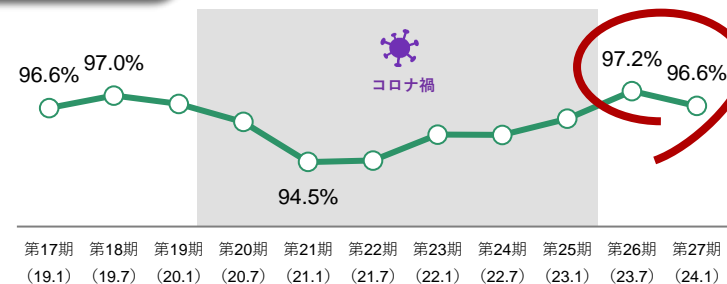


解約率

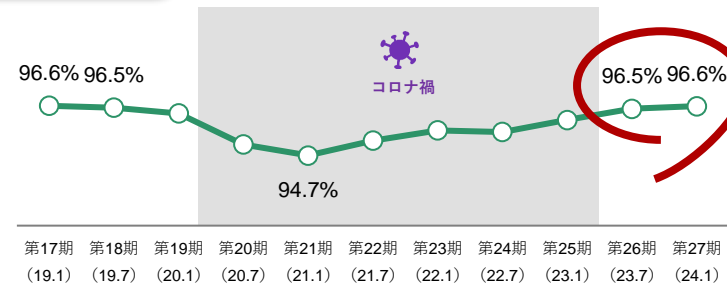


(注) 解約率 = 解約件数 ÷ 総戸数

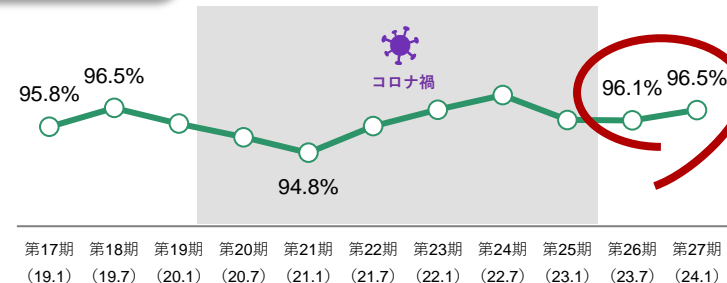
シングルタイプ



コンパクトタイプ



ファミリータイプ



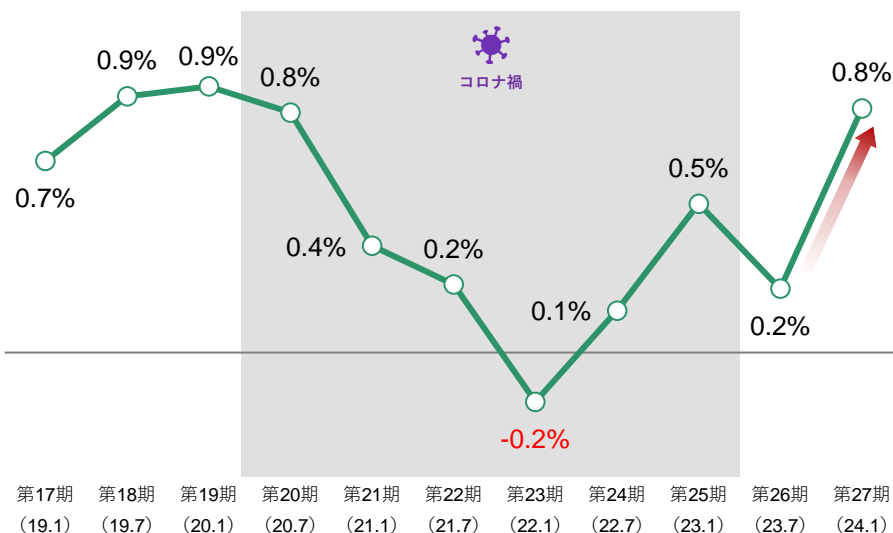
入替・更新時の賃料上昇に伴い、ポートフォリオ全体の賃料単価は上昇

期中継続保有物件（賃貸住宅）の賃料単価変動率

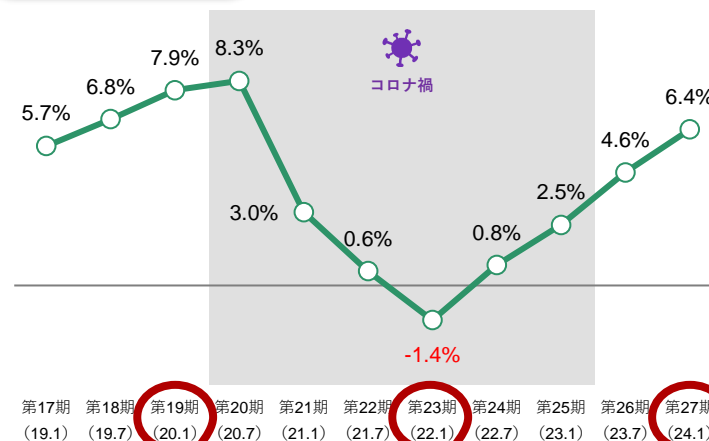
レントギャップ

+5.0%

(対前期比 +2.0pt)

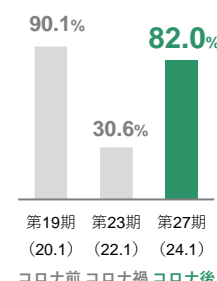


入替時賃料変動率



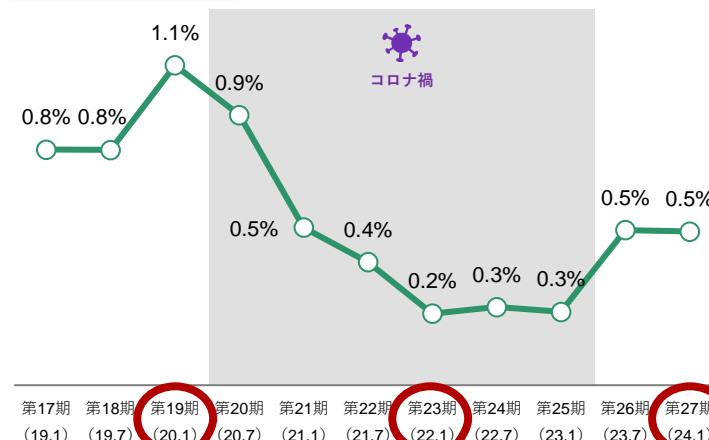
参考

増額戸数割合



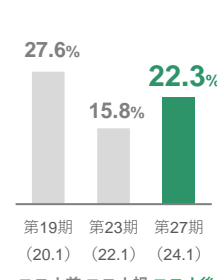
コロナ前 コロナ禍 コロナ後

更新時賃料変動率



参考

増額戸数割合



コロナ前 コロナ禍 コロナ後

シングルタイプのエリア別入替時賃料変動率

関西圏のプラス転換や東京23区の回復に牽引され、シングルタイプの入替時賃料変動率は大幅に上昇

シングルタイプのエリア別入替時賃料変動率



城西

1.1% ⇒ 1.7%
第26期 第27期

城南

0.1% ⇒ 3.7%
第26期 第27期

都心5区

3.9% ⇒ 4.2%
第26期 第27期

城北

1.0% ⇒ 6.1%
第26期 第27期

城東

1.2% ⇒ 4.6%
第26期 第27期

東京23区における入替時賃料変動率の分析

「好立地×リノベーション」により、築年数にかかわらず賃料は大きく上昇

シングルタイプ



築年×駅徒歩分数	5分未満	5分以上10分未満	10分以上	総計
10年未満	3.6%	3.3%	9.1%	3.5%
10年以上20年未満	6.2%	3.8%	4.2%	4.8%
20年以上	5.4%	—	—	5.4%
総計	5.2%	3.6%	4.6%	4.3%

一括貸し住戸の一部解約に伴う賃料上昇

駅近住戸は
競争優位性を有しており
築年数にかかわらず
賃料上昇

コンパクトタイプ



築年×駅徒歩分数	5分未満	5分以上10分未満	10分以上	総計
10年未満	5.5%	6.2%	2.8%	5.9%
10年以上20年未満	5.4%	6.6%	4.7%	6.1%
20年以上	6.0%	13.1%	8.7%	8.8%
総計	5.5%	6.7%	4.7%	6.2%

築20年以上の住戸も
リノベーションによって
賃料は大幅に上昇

ファミリータイプ



築年×駅徒歩分数	5分未満	5分以上10分未満	10分以上	総計
10年未満	4.8%	—	—	4.8%
10年以上20年未満	15.0%	11.2%	7.3%	11.4%
20年以上	—	18.0%	14.6%	15.9%
総計	13.4%	11.4%	10.0%	11.5%

賃料のアップサイド創出に向けた戦略的投資の実施

高稼働を背景とした戦略的投資により、第28期の月額賃料増額**+66.4万円**と好発進



第26期契約分
(2023.7)

第27期契約分
(2024.1)

第28期契約分
(2024.7)

第26期投資実績
(197百万円 / 55戸)

21戸

32戸

全住戸
契約済

2戸

第27期投資実績
(117百万円 / 50戸)

—

2戸

残り10戸

38戸

繁忙期に合わせた商品化を推進

月額賃料増額

+77.6万円

+70.2万円

+66.4万円



財務運営①：第27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



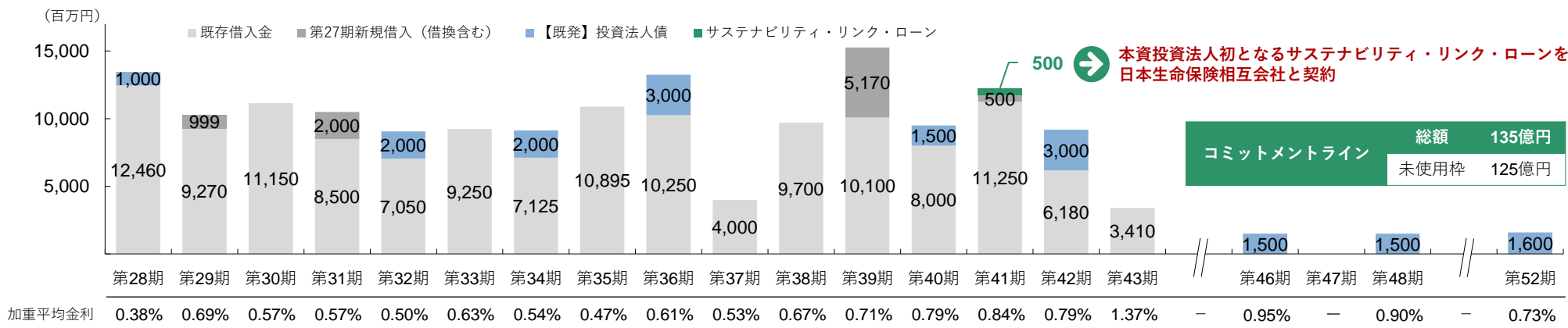
平均残存年数と加重平均金利を意識したリファイナンスを実施

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26期末	4.3年	0.63%	51.5%
第27期末	4.1年	0.64%	50.6%

② 第27期における新規借入及び借換実績

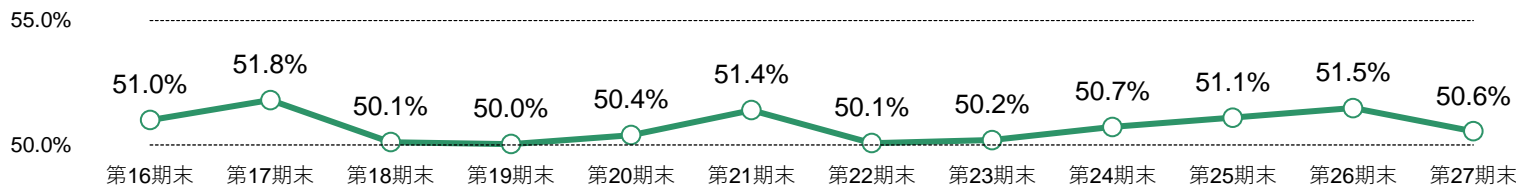
借換前		新規借入及び借換後	
借入額	8,320百万円	借入額	9,169百万円
平均借入年数	6.3年	平均借入年数	4.7年
加重平均金利	0.53%	加重平均金利	0.75%



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26期末時点	249億円
第27期末時点	322億円

(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27期末の財務指標



有利子負債の状況

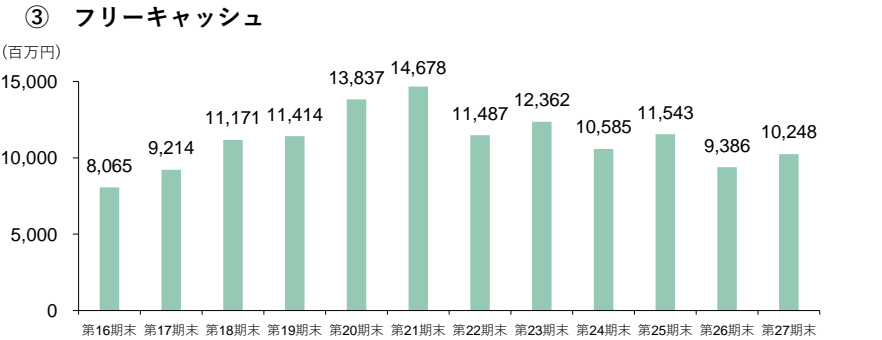
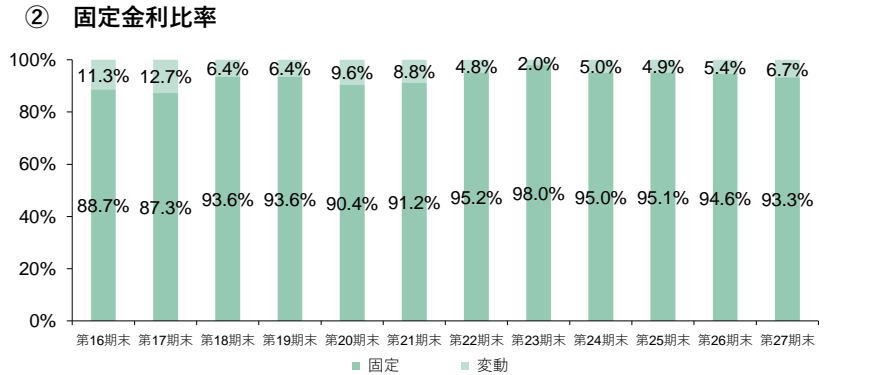
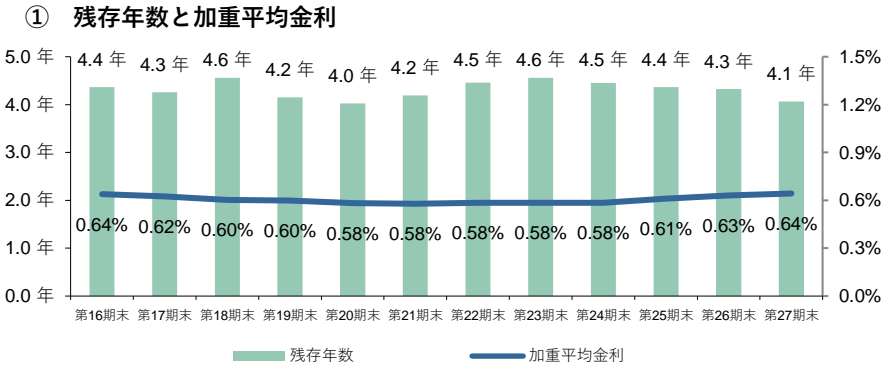
項目	第25期末 (2023年1月末)	第26期末 (2023年7月末)	第27期末 (2024年1月末)
有利子負債残高	155,029百万円	164,010百万円	164,859百万円
平均残存年数	4.4年	4.3年	4.1年
加重平均金利	0.61%	0.63%	0.64%
総資産LTV	51.1%	51.5%	50.6%
鑑定LTV	41.3%	41.5%	40.8%
格付	AA- (ポジティブ)	AA (安定的)	AA (安定的)

(注1) 「有利子負債残高」及び「鑑定LTV」の計算方法につきましては、後記「注記事項(※3)」をご参照下さい。
(注2) 株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。


有利子負債残高一覧（第27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	30,318	18.4%
三井住友信託銀行株式会社	26,773	16.2%
株式会社みずほ銀行	26,338	16.0%
株式会社日本政策投資銀行	23,405	14.2%
株式会社三井住友銀行	11,325	6.9%
みずほ信託銀行株式会社	4,985	3.0%
農林中央金庫	4,785	2.9%
株式会社福岡銀行	3,785	2.3%
株式会社第四北越銀行	3,500	2.1%
信金中央金庫	3,285	2.0%
株式会社りそな銀行	2,800	1.7%
株式会社七十七銀行	2,460	1.5%
株式会社西日本シティ銀行	1,500	0.9%
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	147,759	89.6%
投資法人債	17,100	10.4%
合計	164,859	100.0%

主な財務指標等の推移



(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28期の取り組みについて

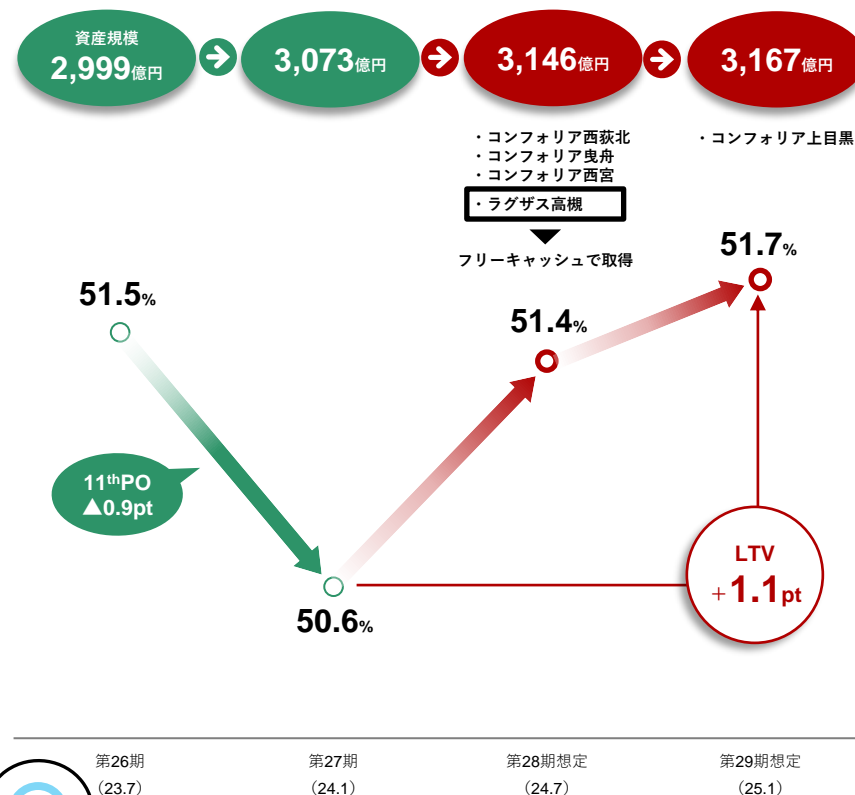
第28期・第29期取得（予定）物件の資金調達について

中期目標である巡航EPU5,500円達成を最優先に考え、LTVとフリーキャッシュを活用

投資口価格と10年物国債利回りの推移



LTVの推移



第28期・第29期取得（予定）物件 ①

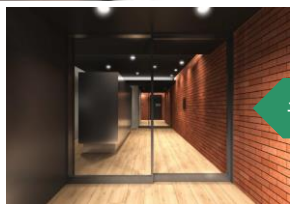
準都心

コンフォリア上目黒

新築

運用会社独自ルート

» 代官山・中目黒エリアに近接する、シングルタイプ中心の利便性の高い賃貸マンション



エントランス



1階廊下

取得予定価格	2,070百万円	所在地	東京都目黒区上目黒		最寄駅	東急田園都市線「池尻大橋」駅 徒歩12分 東急東横線「祐天寺」駅 徒歩14分	
建築時期	2024年3月 竣工予定	賃貸可能戸数	43戸	鑑定NOI 利回り	3.7%	稼働率	—

準都心

コンフォリア西荻北

リノベーション

運用会社独自ルート

» 都心の近接性と居住環境の利便性に優れたファミリータイプ中心の賃貸マンション



リノベーション工事の実施



取得予定価格	3,220百万円	所在地	東京都杉並区西荻北		最寄駅	JR中央線「西荻窪」駅 徒歩10分	
建築時期	2000年2月	賃貸可能戸数	45戸	鑑定NOI 利回り	4.1%	稼働率 (2024年1月末時点)	87.3%

準都心

コンフォリア曳舟

リノベーション

運用会社独自ルート

» 東京スカイツリーに近接する、全住戸50㎡台の利便性の高い賃貸マンション



取得予定価格	1,164百万円
所在地	東京都墨田区押上
最寄駅	東武伊勢崎線・亀戸線 「曳舟」駅 徒歩3分
建築時期	1995年3月
賃貸可能戸数	26戸
鑑定NOI利回り	4.3%
稼働率	96.5%（2024年1月末時点）

第28期・第29期取得（予定）物件 ②

その他
中核都市

コンフォリア西宮

コンパクトタイプ中心

ウェアハウジング

≫ 大阪・神戸へのダイレクトアクセス可能な西宮に立地する、コンパクトタイプ中心の賃貸マンション



取得予定価格	1,782百万円	所在地	兵庫県西宮市六湛寺町		最寄駅	JR神戸線・阪神本線「西宮」駅 徒歩6分	
建築時期	2020年1月	賃貸可能戸数	71戸	鑑定NOI 利回り	4.3%	稼働率 (2024年1月末時点)	88.1%

その他
中核都市

ラグザス高槻

運営型賃貸住宅

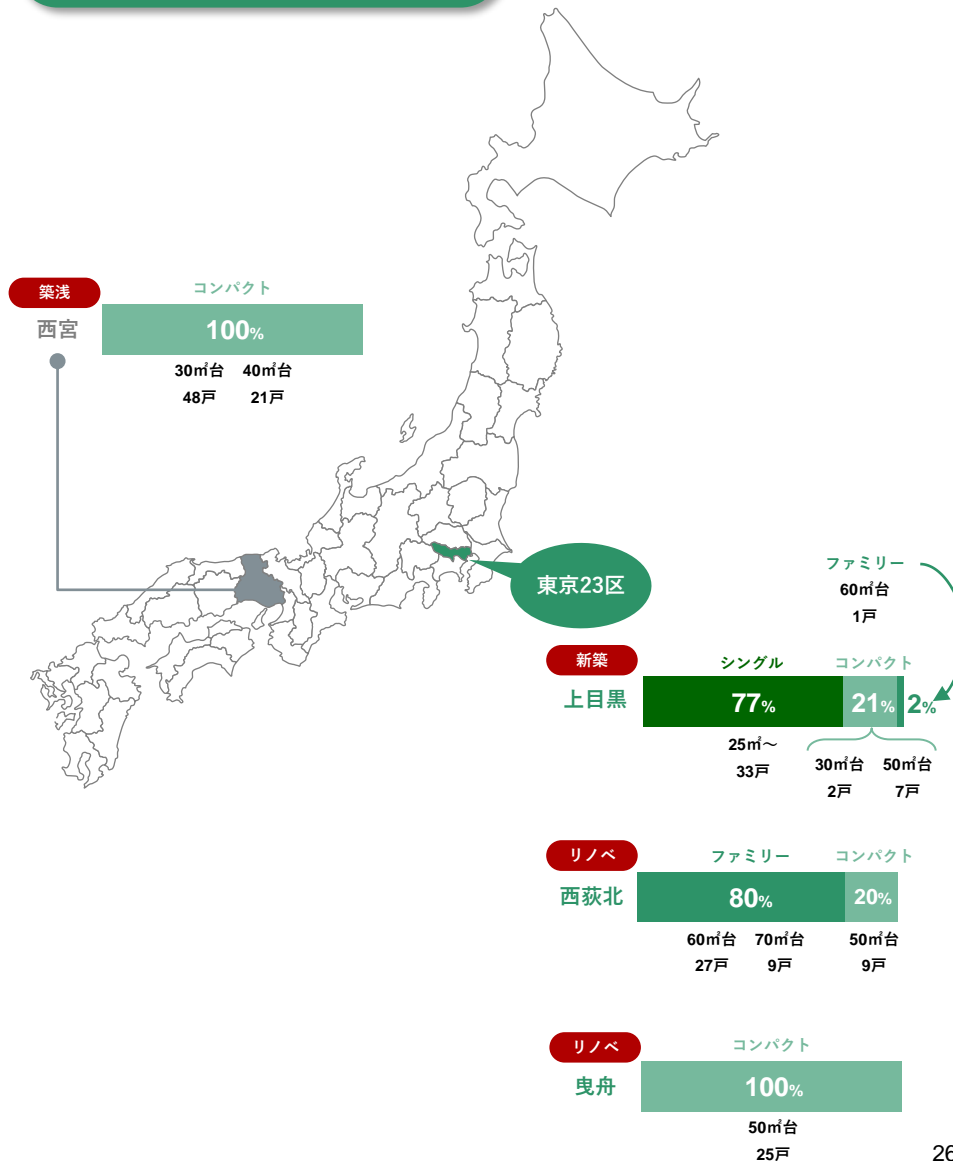
運用会社独自ルート

≫ 本投資法人初となる特定法人が社宅として一括賃借する運営型賃貸住宅



取得価格	1,095百万円	所在地	大阪府高槻市大手町		最寄駅	阪急京都本線「高槻市」駅 徒歩5分	
建築時期	2008年3月	賃貸可能戸数	58戸	鑑定NOI 利回り	4.5%	稼働率 (社宅利用)	100%

賃貸住宅のタイプ別戸数割合



積極的な外部成長、
その理由は？

理由① マンション価格高騰と金利上昇

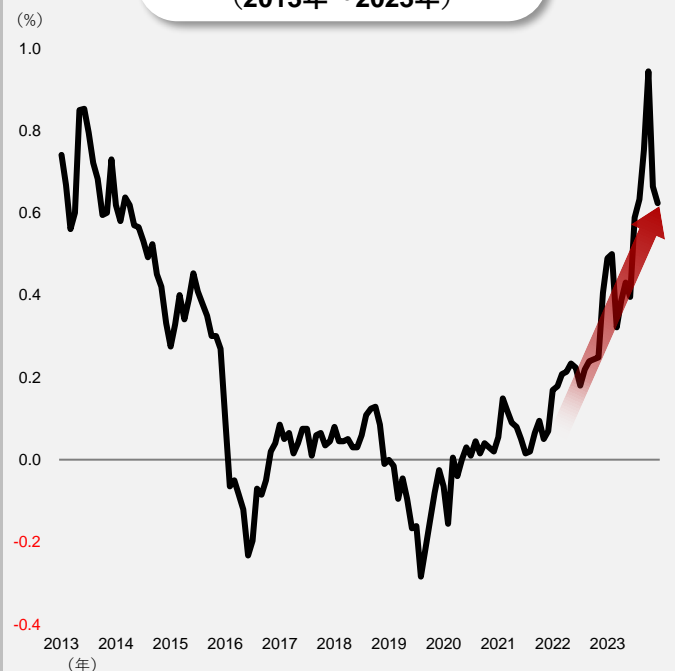
新築マンションの価格高騰と金利上昇懸念は賃貸マンションにとって追い風

高まる先行き不透明感

東京23区の新築マンション
発売戸数と平均価格



10年物国債利回り
(2013年～2023年)



自宅購入による
テナント退去比率

6.8% → 6.3% **-0.5_{pt}**
第24期 (22.7) 第26期 (23.7)

7.3% → 5.8% **-1.5_{pt}**
第25期 (23.1) 第27期 (24.1)

マンション価格高騰と
金利上昇によって
賃貸需要が高まる
可能性あり

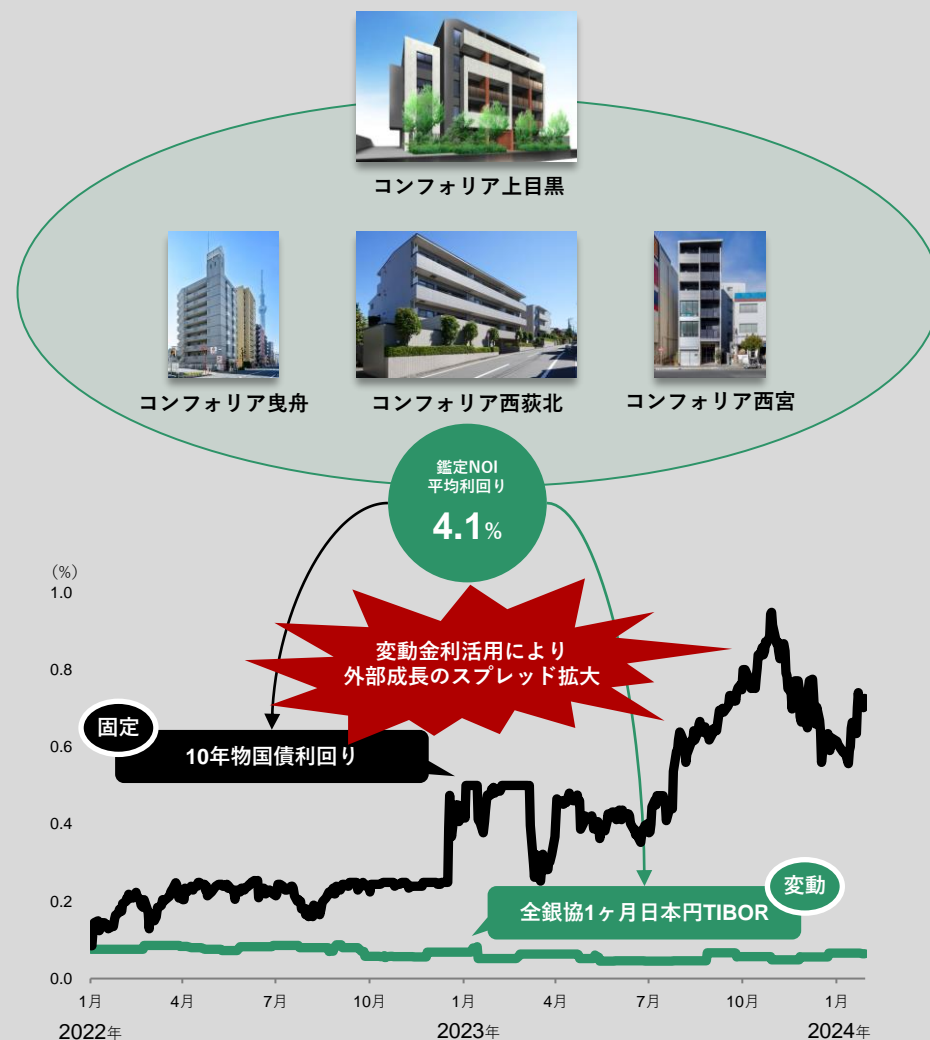
理由② マーケット環境を踏まえた財務戦略

変動金利を活用することで、より外部成長効果の顕在化が可能

変動金利の活用

変動金利での借入により調達コストを抑制
(第27期末変動金利比率：6.7%)

変動金利比率
最大 **20%**



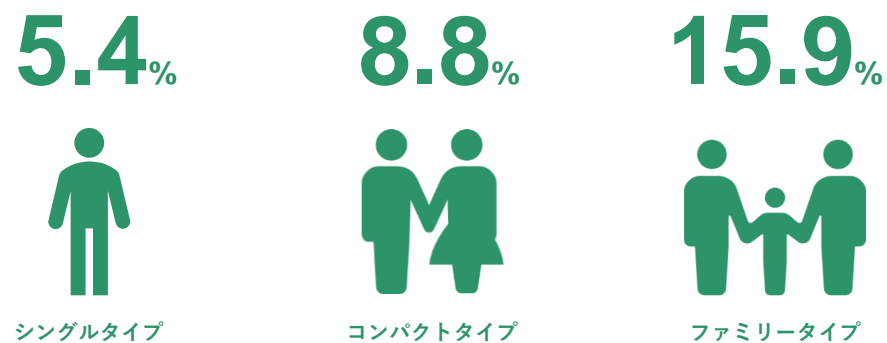
理由③ 世帯年収の変化と賃料上昇の実績

統計データと実績から変化の予兆を敏感に捉え、外部成長推進を決断

社会構造の変化がもたらす世帯年収の変化（東京23区）
2022年 vs 2012年



入替時賃料変動率の第27期実績（東京23区×築20年以上）



時代の潮流を捉え
その受け皿となるべく
外部成長を推進



入替時賃料変動率

+ **34.4%**

月額賃料
29.4万円

+ **10.1**万円

月額賃料
39.5万円

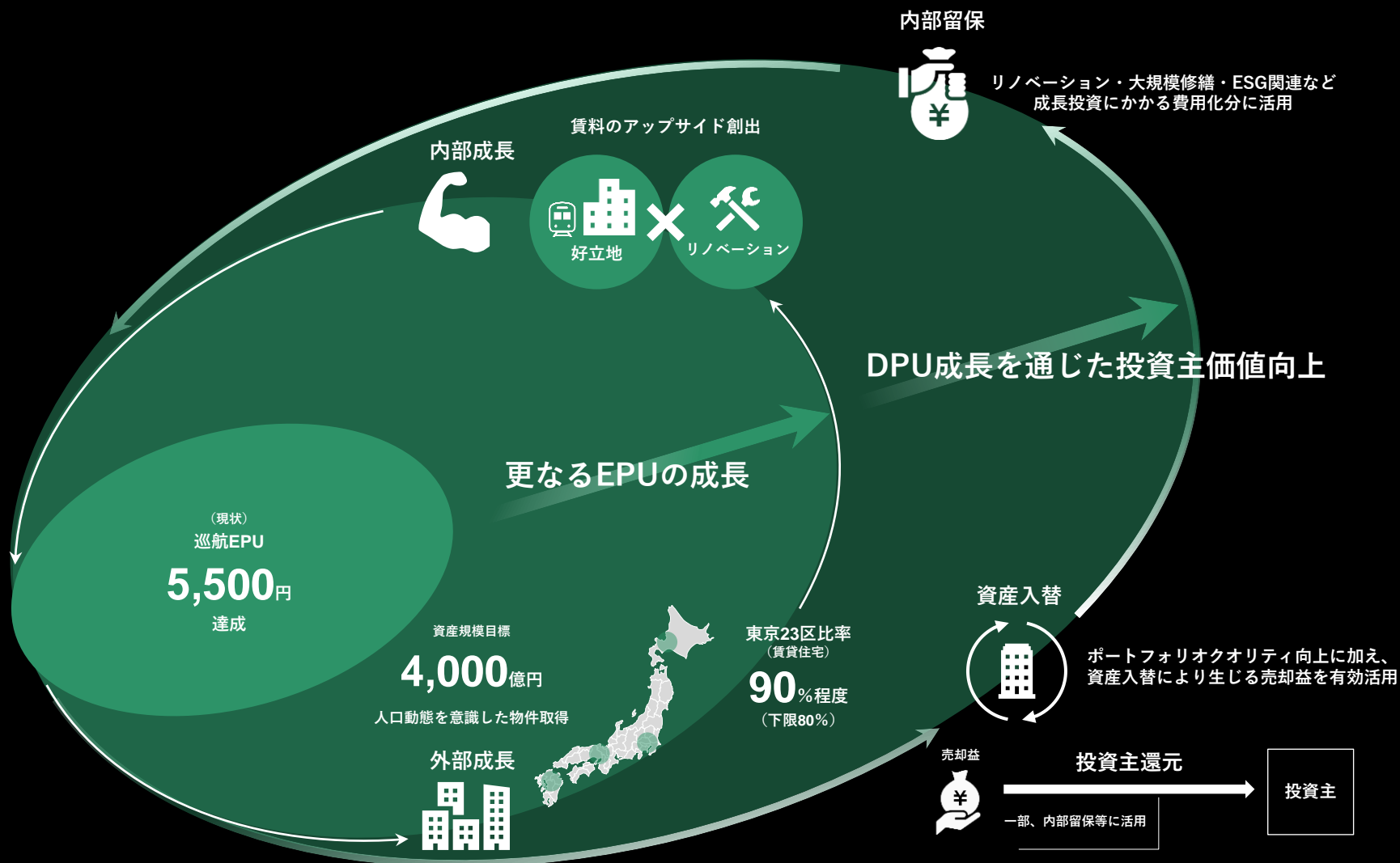
4. 更なる成長に向けて



不確実な世界で
変化を察知し、
成長機会を
捕捉する

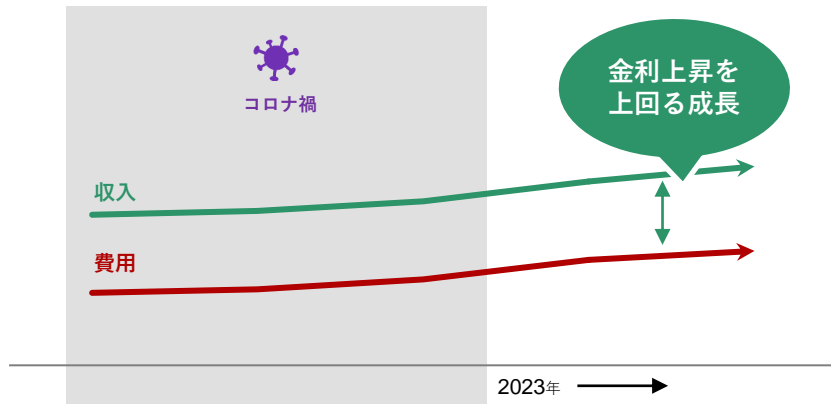
新たな配当方針を策定

「外部成長と内部成長の両輪で、不確実性が増す外部環境を突破し、更なる成長を実現する」

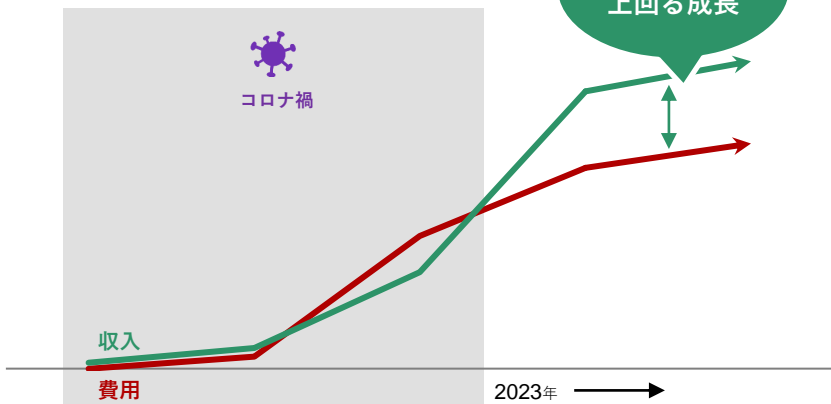


金利上昇・インフレなど不確実性の高い環境下においても着実な成長を目指す

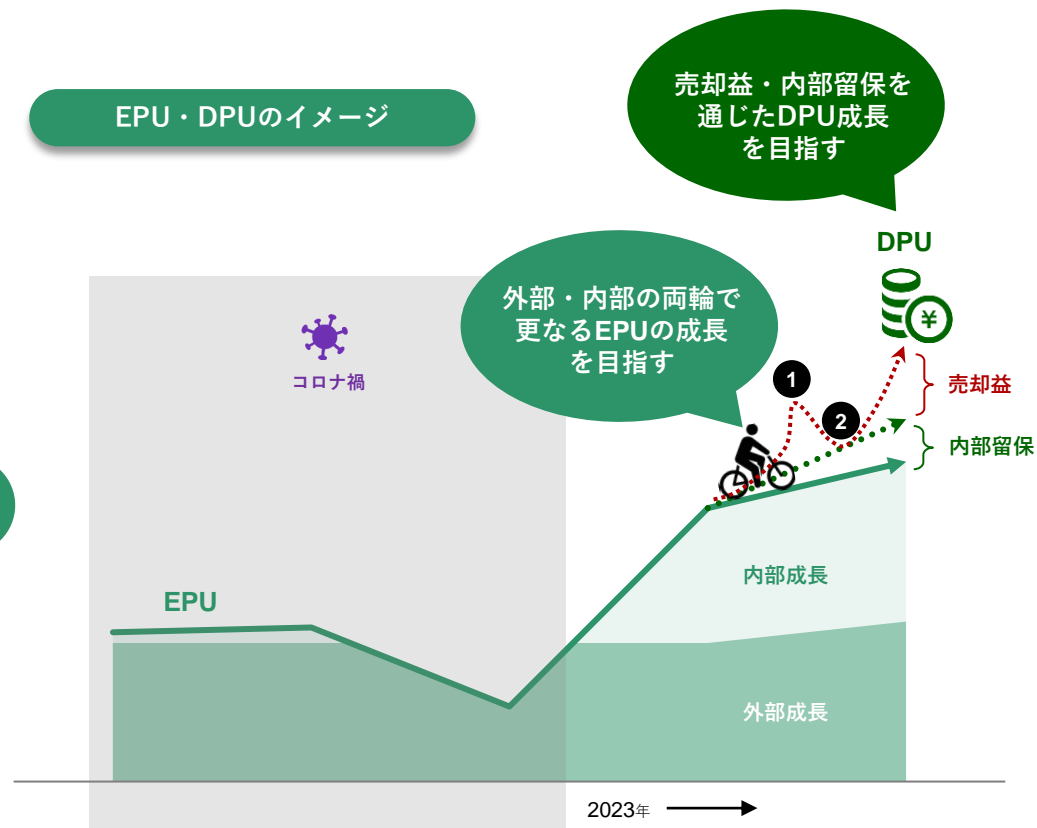
外部成長のイメージ



内部成長のイメージ



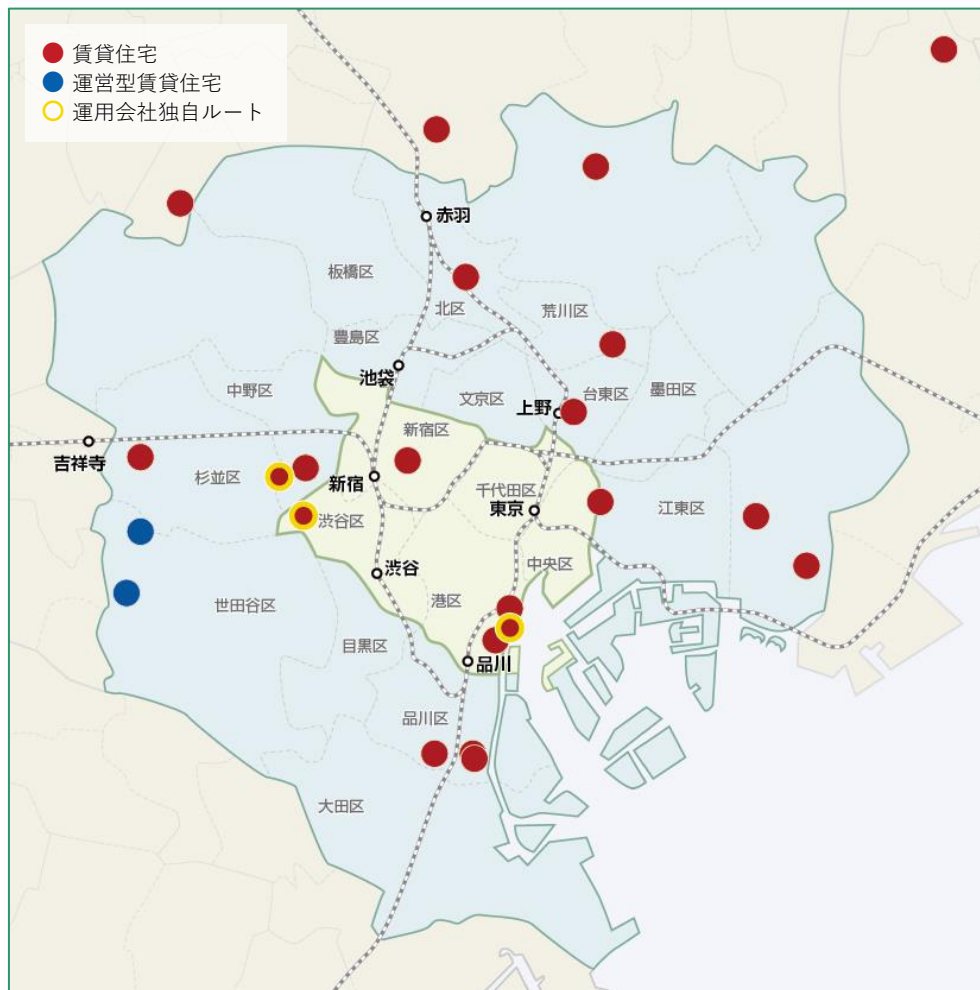
EPU・DPUのイメージ



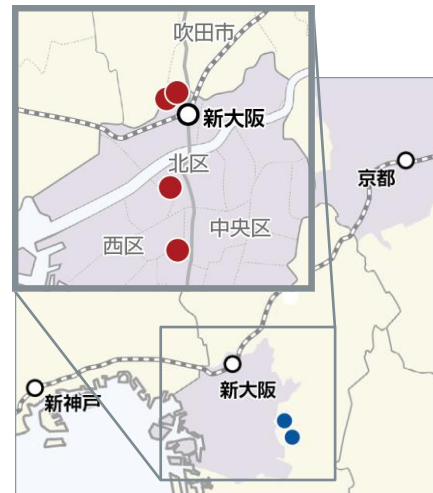
- ① 売却益が生じた場合、投資主還元強化のうえ、一部内部留保等を実施
- ② 売却益が生じない場合、成長投資にかかる費用化分を内部留保より還元

東京23区を中心とした強固なスポンサー・パイプライン

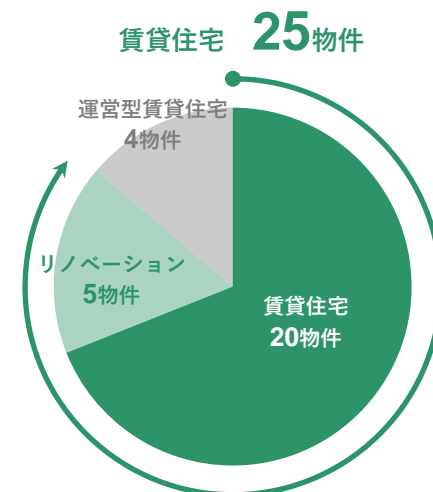
東京23区及び東京圏



関西圏



投資対象



パイプラインの内訳

竣工済 **19物件 (2,065戸)**

所在	物件数	戸数
東京23区	20物件	1,974戸
その他東京圏	3物件	164戸
その他中核都市	6物件	908戸
合計	29物件	3,046戸
(うち運用会社独自ルート)	3物件	130戸

(注) 2024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。



5. サステナビリティへの取り組み

リノベーション物件の取得

リノベーション物件を起点に「ESG推進」と「収益力向上」の両立を実現



コンフォリア高島平



コンフォリア鷺沼三丁目



コンフォリア西荻北



コンフォリア曳舟



コンフォリア要町



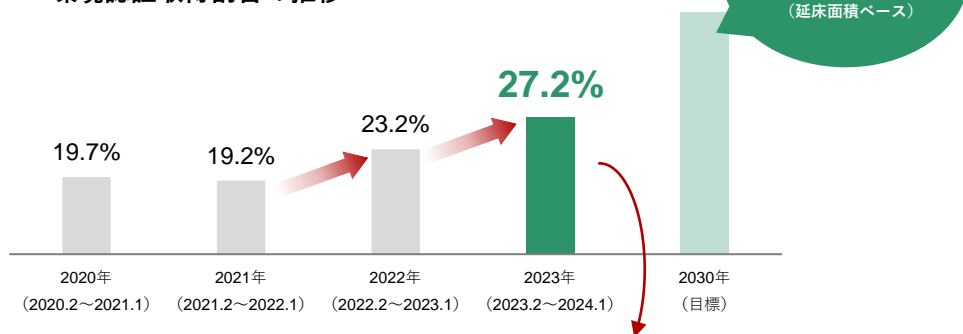
環境配慮型製品を活用

入替時賃料変動率
12.5%

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

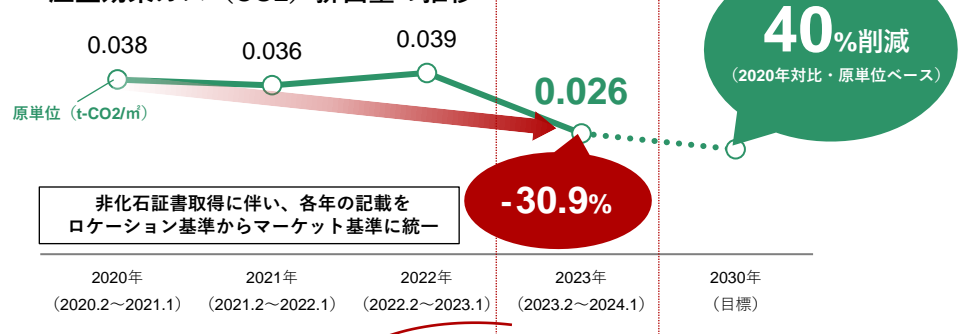


2023年環境認証新規取得物件

認証名	物件数 (2024.1末)
DBJ Green Building 認証	3
CASBEE 不動産評価認証	7
BELS評価	4
計	14



温室効果ガス (CO2) 排出量の推移



コンフォリア新宿イーストサイドタワー

本投資法人初となる
トラッキング付FIT非化石証書を購入

物件共用部における電力使用量相当分の
再生可能エネルギーを導入

GRESBリアルエステイト評価



GRESB
★★☆☆☆ 2023



GRESB
Public Disclosure 2023

2022年 2スター

環境に配慮した
運営を着実に
実践した結果、
評価向上



2023年 3スター



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。

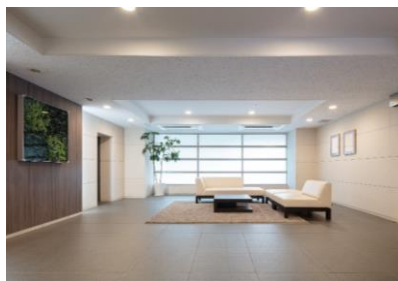
12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。

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

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)

		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	9,099
	原単位 (Mwh/m²)	0.091	0.092	0.093	0.092
CO2排出量 (注4)	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	3,526	2,252
	スコープ2 (t-CO2)	(ロケーション基準)			
		3,121	3,233	3,256	3,297
	スコープ3 (t-CO2) (注5)	—	—	—	—
	合計 (t-CO2)	(マーケット基準)			
		3,495	3,518	3,837	2,549
	原単位 (t-CO2/m²)	(ロケーション基準)			
		3,381	3,503	3,567	3,594
	原単位 (t-CO2/m²)	(マーケット基準)			
		0.038	0.036	0.039	0.026
	原単位 (t-CO2/m²)	(ロケーション基準)			
		0.036	0.036	0.036	0.036
水使用量	総使用量 (m³)	40,122	29,160	29,471	31,643
	原単位 (m³/m²)	0.406	0.283	0.300	0.318

(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。

(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) スコープ3については、排出量の測定はしていません。

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	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
建物（共用部）の清掃に対する評価	満足・やや満足	68%	72%	73%	74%	74%	73%
	ふつう	18%	15%	13%	12%	13%	12%
	やや不満・不満	14%	13%	14%	14%	13%	15%
管理運営、サービスに対する評価	満足・やや満足	67%	69%	68%	69%	72%	71%
	ふつう	22%	24%	24%	21%	20%	21%
	やや不満・不満	11%	7%	8%	10%	8%	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。



コーポレート
ガバナンス

マテリアリティ

持続可能な社会の実現に向けて、多面的な社会的要請に対応する経営体制

関連するSDGsターゲット



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

16.7 あらゆるレベルにおいて、対応的、包摂的、参加型、および代表的な意思決定を確保する。

対応状況・取組事例

資産運用報酬体系

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 (総資産連動報酬)	前期末総資産× 0.2% (年率)
運用報酬Ⅱ (利益連動報酬)	経常CF× 5.4%
運用報酬Ⅲ (取得・譲渡報酬)	不動産取得・譲渡価額×1.0% (利害関係者取引(ウェアハウジング除く)の場合0.5%)
運用報酬Ⅴ (インセンティブ)	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2,086口を追加取得

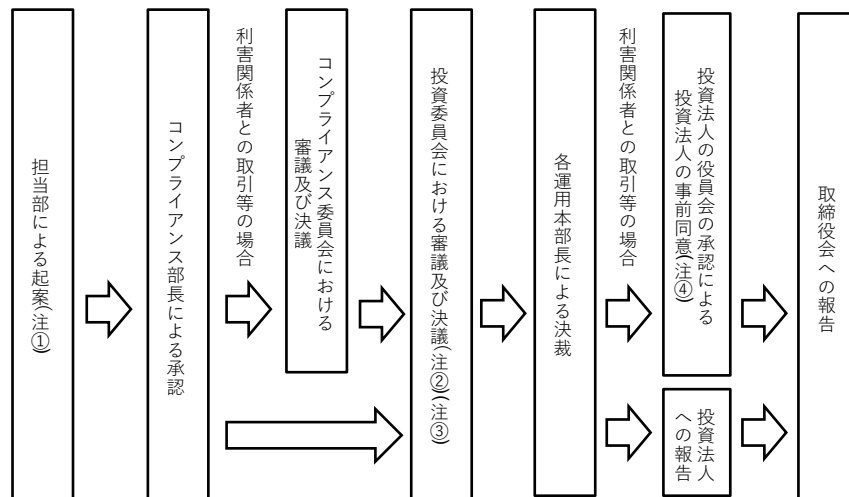
スポンサー出資比率

9.1%

(2024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



A photograph of a modern, multi-story apartment building under construction. The building features a mix of light-colored concrete and brickwork. A blue concrete pump truck is positioned on the left side, with its long, articulated boom extended upwards towards the top of the building. The sky is clear and blue. In the foreground, there are some green trees and a utility pole with many wires. A semi-transparent green box with the text '6. Appendix' is overlaid on the middle-left part of the image.

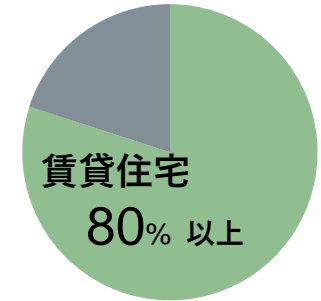
6. Appendix

投資対象

- 収益の安定性を備えた「賃貸住宅」に対する投資比率を80%以上
- 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)	2024年 1月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%	91.0%
	運営型賃貸住宅	0%～20%	9.0%

(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。

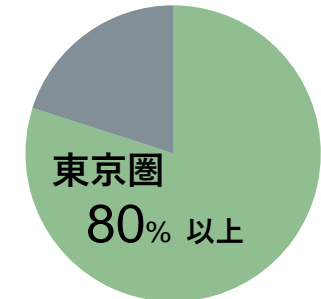


投資エリア

- 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)	2024年 1月末日時点
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区及び渋谷区	80%～100%	94.4%
準都心	東京都心に準ずる 住宅集積地	上記を除く東京23区		
その他東京圏	東京都心及び準都心に 準ずる住宅集積地	東京圏の内、上記を除き、 賃貸需要が厚く見込まれるエリア		
その他中核都市	上記以外の 政令指定都市等の住宅集積地		0%～20%	5.6%

(注) 投資比率の算出には、取得（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）

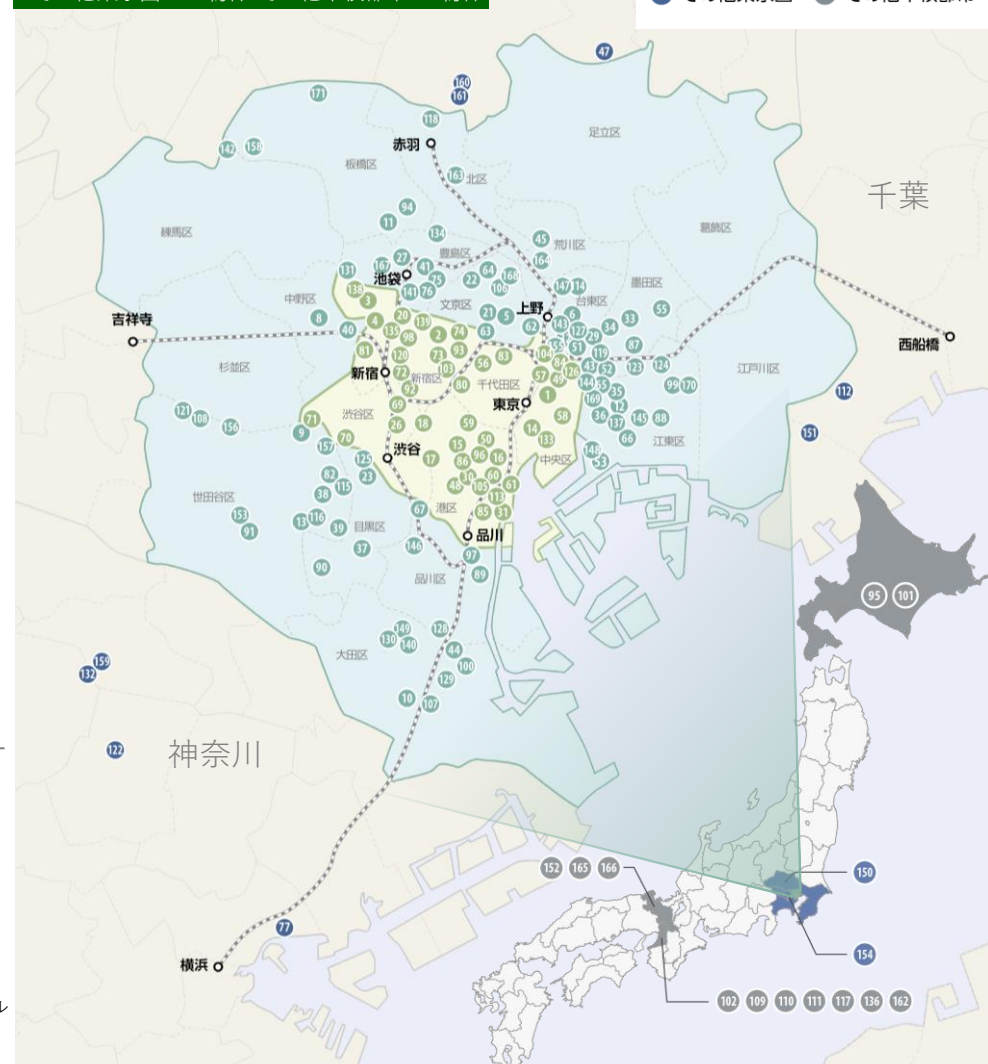
160物件 **3,073**億円

第27期末時点ポートフォリオマップ

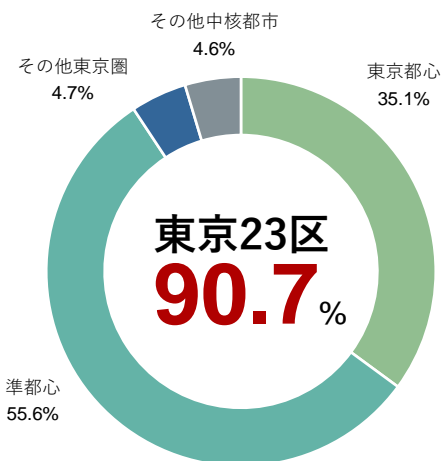
東京都心 48物件 準都心 89物件
その他東京圏 11物件 その他中核都市 12物件

埼玉

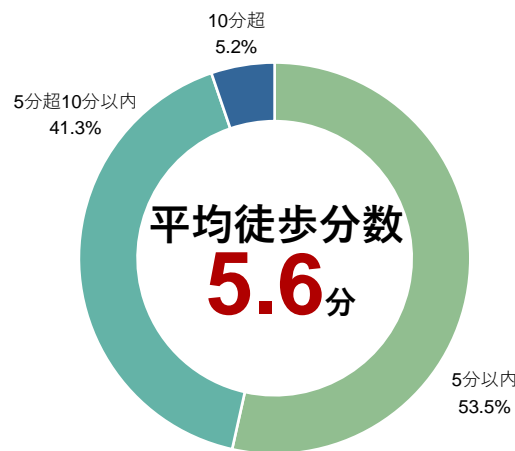
● 東京都心 ● 準都心
● その他東京圏 ● その他中核都市



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）

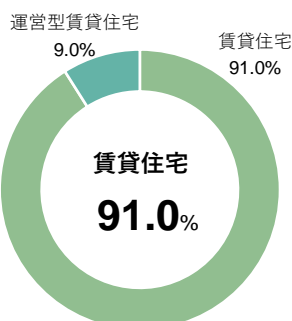


東京23区中心

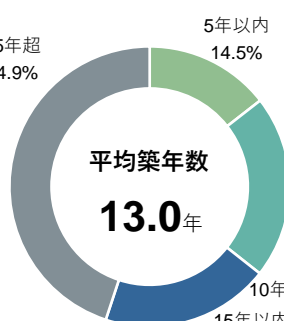


駅近物件中心

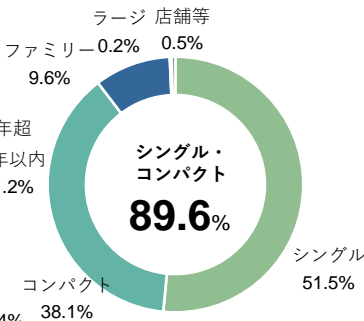
③投資対象



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。

旗艦物件（コンフォリア新宿イーストサイドタワー）

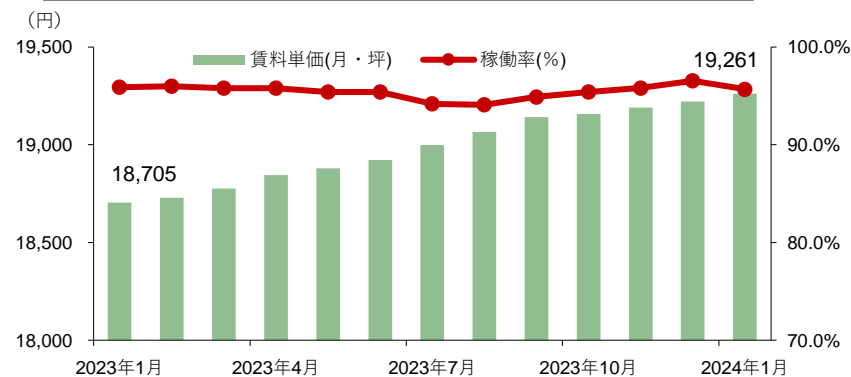
DBJ Green Building 認証、CASBEE不動産評価認証

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 東京メトロ丸ノ内線他「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	95.7%(2024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

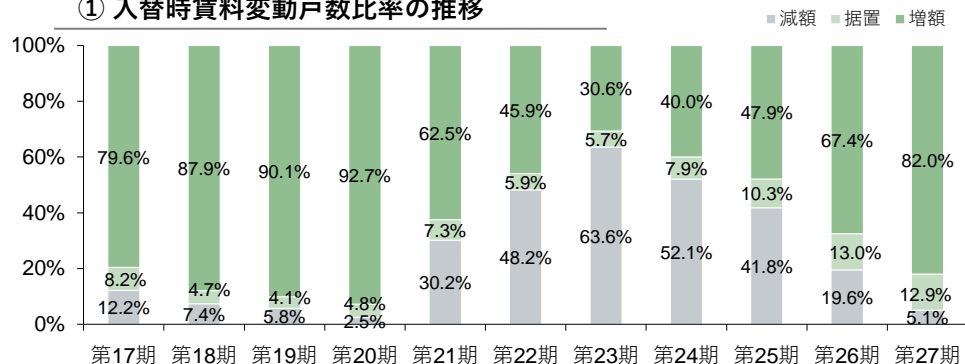
≫ 入替時賃料変動率は更に上昇し、更新時賃料変動率は増額戸数が拡大

1-1. 第27期における入替時の賃料動向

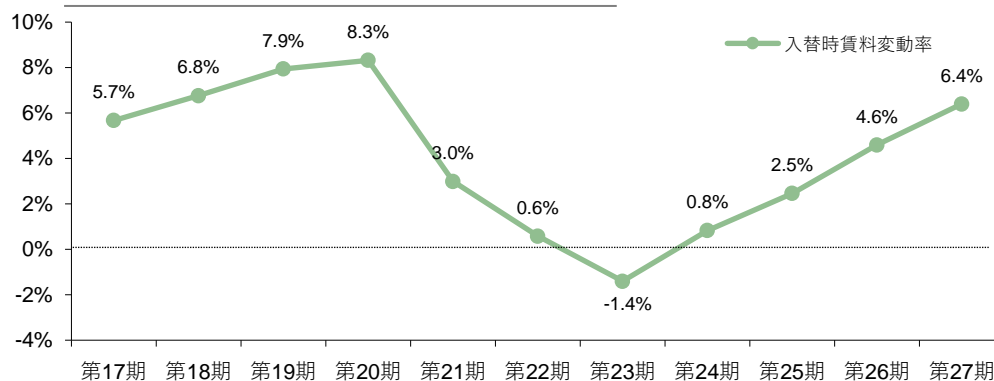
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	816戸	82.0%	+10,441千円	+8.1%
据置	128戸	12.9%	—	—
減額	51戸	5.1%	▲416千円	▲5.4%
計	995戸	100.0%	+10,024千円	+6.4%

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

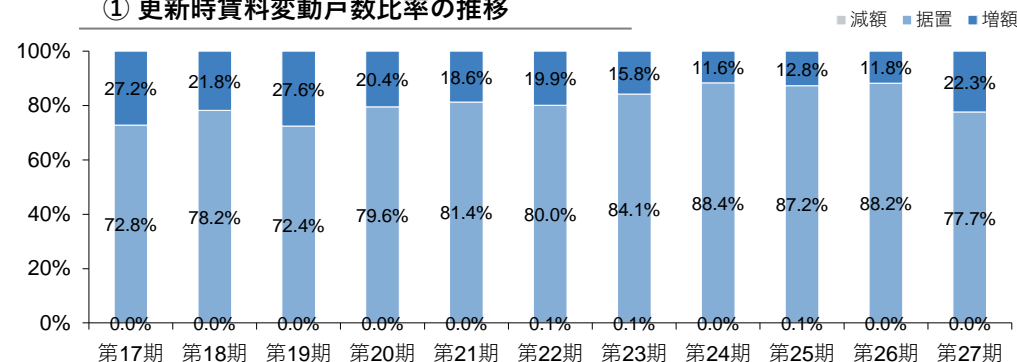


2-1. 第27期における更新時の賃料動向

	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	332戸	22.3%	+1,200千円	+1.7%
据置	1,154戸	77.7%	—	—
減額	0戸	0%	—	—
計	1,486戸	100.0%	+1,200千円	+0.5%

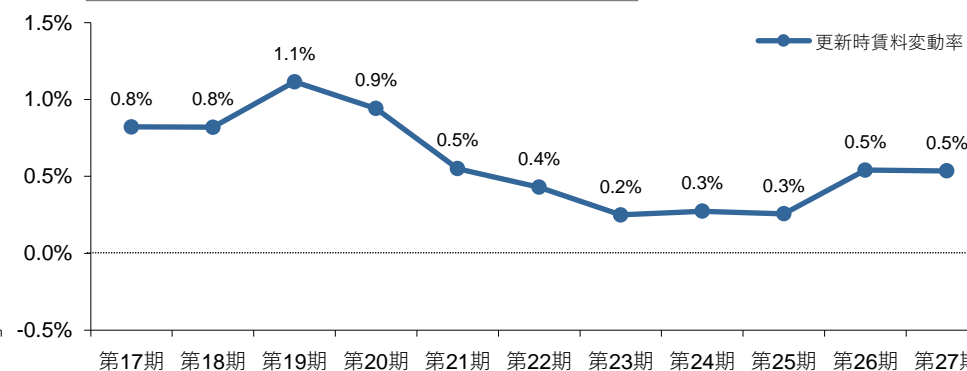
2-2. ヒストリカルデータ

① 更新時賃料変動戸数比率の推移



(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。

② 更新時賃料変動率の推移



第27期決算実績（変動要因）

» 既存物件の稼働率上昇等により、業績予想を上回る当期純利益を実現

第26期及び第27期の比較

（単位：百万円）

項目	第26期実績 ①	第27期実績 ②	対前期比 ②－①	主な変動要因	第27期予想 (2023.9.15) ③	対予想比 ②－③	主な変動要因
営業収益	10,680	10,664	▲15	▶ 営業収益 ▲15 既存物件（賃料単価増等） +4 26期取得物件（通期寄与） +116 27期取得物件（期中取得） +70 26期売却益剥落 ▲207	10,597	+66	▶ 営業収益 +66 既存物件（稼働影響等） +68 26期取得物件 ▲3 27期取得物件 +1
営業利益	4,846	4,915	+69	▶ 営業費用 ▲85 既存物件（非繁忙期影響等） ▲197 固都税（2022年取得分等） +17 26期取得物件（通期影響） +20 27期取得物件（新規稼働） +26 資産運用報酬 +48 その他営業費用 ▲1	4,816	+99	▶ 営業費用 ▲32 既存物件（工事影響） +46 既存物件（水道光熱費） ▲44 既存物件（募集関連費用等） ▲37 26期取得物件 +3 27期取得物件 +8 資産運用報酬 +7 その他営業費用 ▲16
当期純利益	4,138	4,173	+35		4,069	+104	
任意積立金（純額） <small>（注）</small>	+3	+107	+104		+212	▲104	
分配金総額	4,141	4,281	+139		4,281	▲0	
1口当たり当期純利益（円）	5,615	5,507	▲108		5,370	+137	
1口当たり分配金（円）	5,620	5,650	+30	▶ 営業外収益 +1 ▶ 営業外費用 +35 融資関連費用 +3 支払利息等 +32	5,650	—	▶ 営業外収益 +1 ▶ 営業外費用 ▲3 融資関連費用 ▲2 支払利息等 ▲1
期末発行済投資口数（口）	736,982	757,842	20,860		757,842	—	

（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28期及び第29期分配金をそれぞれ5,660円/口及び5,670円/口と予想

第28期・第29期業績予想

（単位：百万円）

項目	第27期実績 ①	第28期予想 ②	対前期比 ②－①	主な変動要因	第29期予想 ③	対前期比 ③－②	主な変動要因
営業収益	10,664	10,911	+247	▶ 営業収益 +247 既存物件（繁忙期影響等） +29	11,036	+124	▶ 営業収益 +124 既存物件（賃料単価増等） +54
営業利益	4,915	4,933	+18	27期取得物件（通期寄与） +98 28期取得物件（新規稼働） +119	4,988	+54	28期取得物件（通期寄与） +45 29期取得物件（新規稼働） +24
当期純利益	4,173	4,175	+1	▶ 営業費用 +228 既存物件（繁忙期影響等） +138	4,198	+22	▶ 営業費用 +70 既存物件（工事影響等） ▲4
任意積立金（純額）（注）	+107	+113	+5	固都税（2023年取得分等） +21 27期取得物件（通期影響等） +11	+98	▲15	固都税（2023年取得分等） +21 28期取得物件（通期影響） +4
分配金総額	4,281	4,289	+7	28期取得物件（新規稼働） +45 資産運用報酬 ▲10	4,296	+7	29期取得物件（新規稼働） +13 資産運用報酬 +16
1口当たり当期純利益（円）	5,507	5,510	+3	その他営業費用 +22	5,540	+30	その他営業費用 +16
1口当たり分配金（円）	5,650	5,660	+10	▶ 営業外収益 ▲1 ▶ 営業外費用 +14	5,670	+10	▶ 営業外収益 - ▶ 営業外費用 +32
期末発行済投資口数（口）	757,842	757,842	—	融資関連費用 +0 支払利息等 +14	757,842	—	融資関連費用 +3 支払利息等 +28

（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。

第27-29期 業績予想差異



	第27期 (2024年1月期)			第28期 (2024年7月期)			第29期 (2025年1月期)	
	予想 (2023.9.15開示)	実績	予想 との差異	前回予想 (2023.9.15開示)	予想 (2024.3.15開示)	前回予想 との差異	予想 (2024.3.15開示)	第28期予想 との差異
運用日数		184			182		184	
営業収益	10,597	10,664	66	10,760	10,911	151	11,036	124
賃貸事業収入	10,255	10,314	59	10,388	10,532	143	10,666	133
その他賃貸事業収入	342	349	7	371	378	7	370	▲ 8
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	4,695	4,672	▲ 23	4,826	4,889	62	4,925	36
賃貸事業費用	2,570	2,564	▲ 5	2,658	2,740	81	2,741	0
公租公課	539	539	0	567	561	▲ 6	583	21
減価償却費	1,584	1,567	▲ 17	1,600	1,587	▲ 12	1,600	13
その他営業費用	1,085	1,076	▲ 9	1,074	1,088	13	1,122	33
営業利益	4,816	4,915	99	4,858	4,933	75	4,988	54
営業外損益	▲ 737	▲ 732	4	▲ 749	▲ 748	0	▲ 780	▲ 32
経常利益	4,079	4,182	103	4,109	4,185	75	4,208	22
法人税等	9	8	▲ 0	9	9	-	9	0
当期純利益	4,069	4,173	104	4,099	4,175	75	4,198	22
内部留保（純額）	212	107	▲ 104	189	113	▲ 75	98	▲ 15
分配金総額	4,281	4,281	-	4,289	4,289	0	4,296	7
1口当たり分配金（円）	5,650	5,650	0	5,660	5,660	-	5,670	10
期末投資口数（口）	757,842	757,842	-	757,842	757,842	-	757,842	-
期末物件数（物件）	160	160	-	160	164	4	165	1
取得価格合計	307,390	307,390	-	307,390	314,651	7,261	316,721	2,070

第26-27期 損益計算書

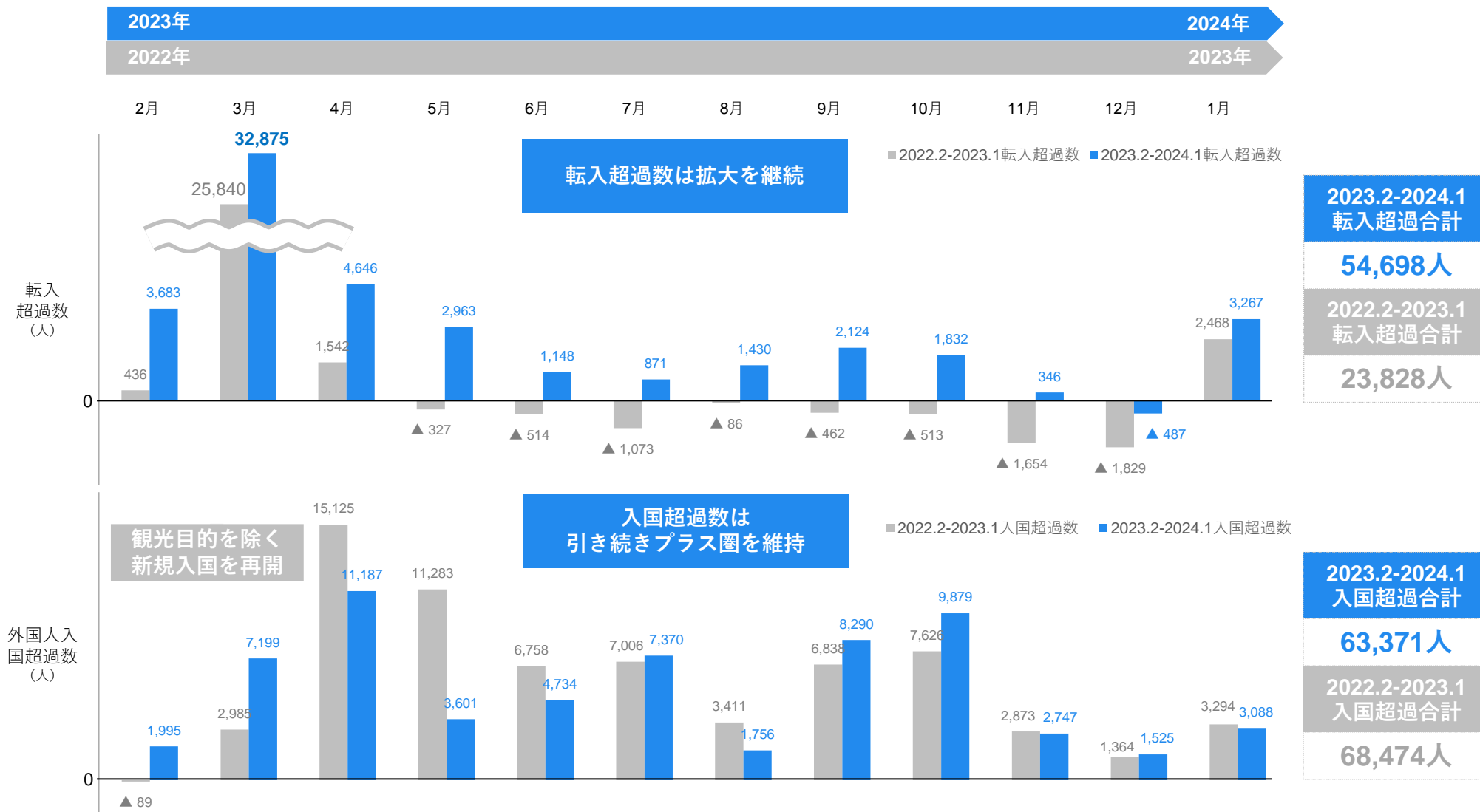
	(単位：千円)	
	第26期 (2023年7月期)	第27期 (2024年1月期)
営業収益		
賃貸事業収入	10,065,727	10,314,344
その他賃貸事業収入	406,704	349,708
不動産等売却益	207,577	-
営業収益合計	10,680,009	10,664,053
営業費用		
賃貸事業費用	4,805,425	4,672,240
資産運用報酬	629,250	678,052
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	15,138	15,138
資産保管手数料	9,874	10,206
一般事務委託手数料	30,641	31,581
その他営業費用	340,048	337,724
営業費用合計	5,833,978	5,748,543
営業利益	4,846,031	4,915,509
営業外収益		
受取利息	98	95
未払分配金除斥益	168	270
受取保険金	-	363
補助金収入	-	638
その他	-	40
営業外収益合計	267	1,408
営業外費用		
支払利息	447,235	474,038
融資関連費用	183,929	187,050
投資法人債利息	48,565	50,852
投資法人債発行費償却	8,070	8,249
投資口交付費償却	10,940	13,836
営業外費用合計	698,741	734,027
経常利益	4,147,557	4,182,890
税引前当期純利益	4,147,557	4,182,890
法人税、住民税及び事業税	9,765	9,522
法人税等調整額	△817	△569
法人税等合計	8,947	8,952
当期純利益	4,138,609	4,173,937
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,138,609	4,173,937

第26-27期 貸借対照表

	(単位：千円)	
	第26期 (2023年7月期)	第27期 (2024年1月期)
《資産の部》		
流動資産		
現金及び預金	9,181,404	9,722,710
信託現金及び信託預金	9,107,028	9,519,765
営業未収入金	6,717	5,855
前払費用	514,507	473,602
その他	52	5,601
流動資産合計	18,809,709	19,727,535
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,199,144	6,209,414
減価償却累計額	△420,951	△488,515
建物 (純額)	5,778,193	5,720,899
構築物	122,509	122,509
減価償却累計額	△18,547	△21,840
構築物 (純額)	103,962	100,668
機械及び装置	17,687	17,687
減価償却累計額	△3,929	△4,203
機械及び装置 (純額)	13,758	13,483
工具、器具及び備品	5,020	7,386
減価償却累計額	△3,444	△3,782
工具、器具及び備品 (純額)	1,575	3,603
土地	8,948,694	8,942,122
信託建物	119,432,764	121,210,284
減価償却累計額	△21,051,887	△22,409,142
信託建物 (純額)	98,380,876	98,801,141
信託構築物	1,649,649	1,667,173
減価償却累計額	△592,062	△631,276
信託構築物 (純額)	1,057,587	1,035,896
信託機械及び装置	1,678,770	1,678,770
減価償却累計額	△509,221	△538,831
信託機械及び装置 (純額)	1,169,549	1,139,939
信託工具、器具及び備品	794,119	912,878
減価償却累計額	△466,493	△520,790
信託工具、器具及び備品 (純額)	327,625	392,088
信託土地	178,181,520	184,533,216
信託建設仮勘定	-	-
有形固定資産合計	293,963,343	300,683,059
無形固定資産		
借地権	1,894,589	1,889,124
信託借地権	1,097,786	1,089,220
その他	2,040	1,283
無形固定資産合計	2,994,416	2,979,629
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,564,415	1,564,450
長期前払費用	1,108,323	1,012,569
その他	16,914	20,136
投資その他の資産合計	2,689,653	2,597,156
固定資産合計	299,647,413	306,259,844
繰延資産		
投資口交付費	32,080	39,094
投資法人債発行費	88,223	79,973
繰延資産合計	120,303	119,067
資産合計	318,577,426	326,106,448
《負債の部》		
流動負債		
営業未払金	801,048	820,573
短期借入金	3,800,000	4,799,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,980,000	17,930,000
未払金	69,573	25,552
未払費用	395,201	422,453
未払法人税等	9,750	9,508
未払消費税等	16,930	6,995
前受金	1,667,784	1,718,469
その他	16	16
流動負債合計	24,740,304	26,732,568
固定負債		
投資法人債	16,100,000	16,100,000
長期借入金	126,130,000	125,030,000
預り敷金及び保証金	174,749	174,450
信託預り敷金及び保証金	3,031,246	3,091,286
資産除去債務	215,682	217,117
その他	64,440	63,870
固定負債合計	145,716,118	144,676,724
負債合計	170,456,423	171,409,293
《純資産の部》		
投資主資本		
出資総額	142,425,113	148,969,166
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	919,455	1,169,510
買換特例圧縮積立金	637,824	384,539
任意積立金合計	1,557,280	1,554,050
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,138,609	4,173,937
剰余金合計	5,695,889	5,727,988
投資主資本合計	148,121,002	154,697,155
純資産合計	148,121,002	154,697,155
負債・純資産合計	318,577,426	326,106,448

東京23区における転入超過数・外国人入国超過数推移

≫ 転出超過となったコロナ禍を完全に脱出し、転入超過数並びに外国人の入国超過数は堅調に推移



(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。

(注) 転入超過数は、対象期間の東京都区部における「転入者数－転出者数」、入国超過数は対象期間における外国人移動者の「国外からの転入者数－国外への転出者数」

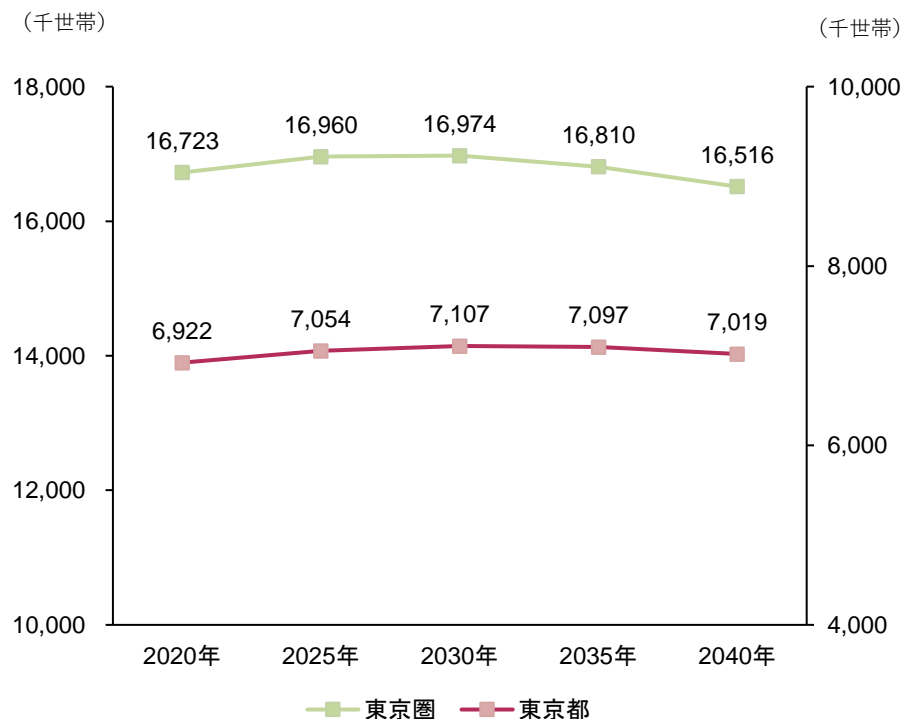
今後も世帯数の増加が見込める東京圏

» 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

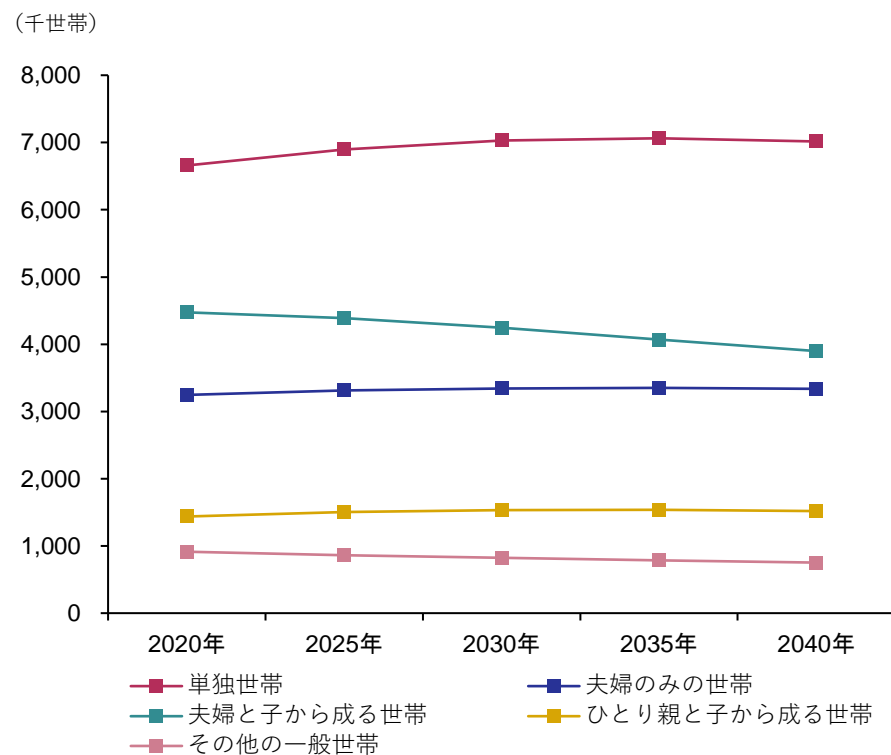
世帯数の動向

- 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



東京23区を中心とした優良資産への厳選投資

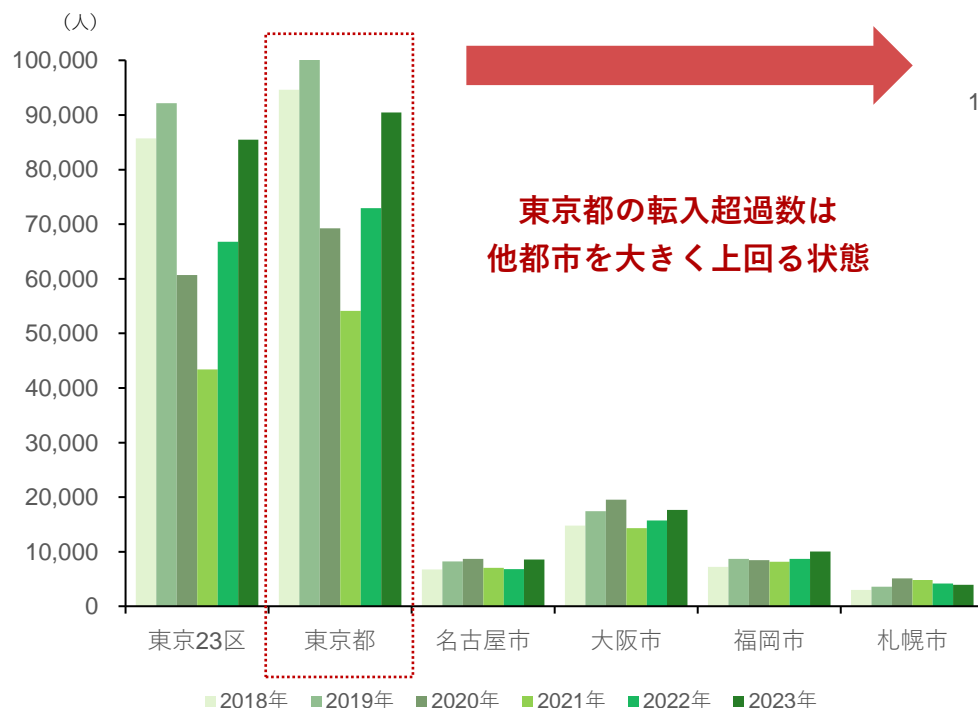
≫ 引き続き力強い運営が見込まれる東京23区に立地する優良資産に厳選投資を行うことで、拡大成長基盤を構築

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大幅な増加に転じており、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



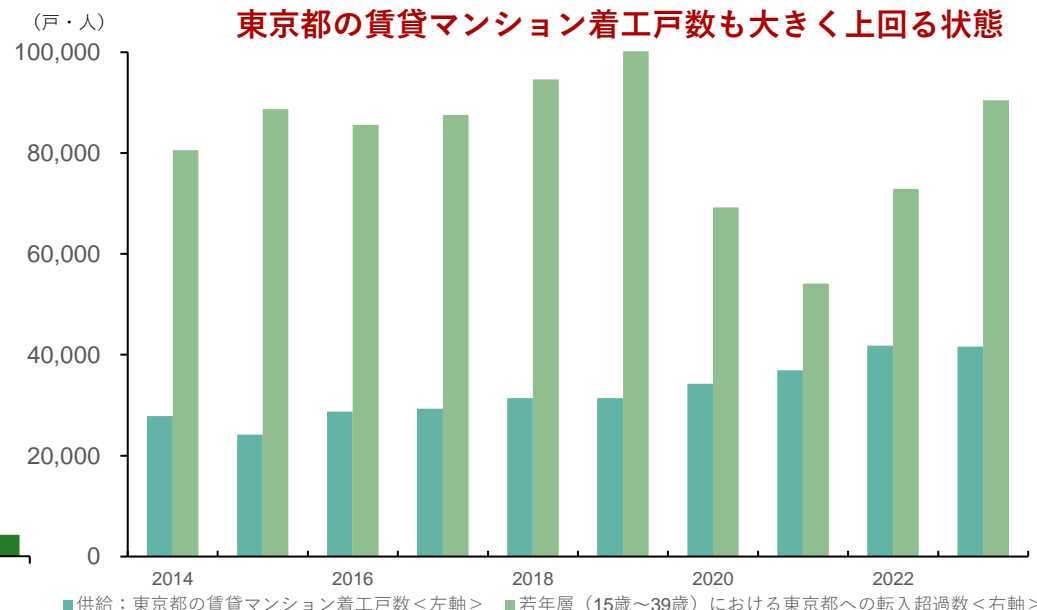
東京都の転入超過数は
他都市を大きく上回る状態

供給：東京都の賃貸マンション着工戸数<左軸>

VS

需要：若年層（15歳～39歳）における東京都への転入超過数<右軸>

東京都の転入超過数は
東京都の賃貸マンション着工戸数も大きく上回る状態



（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」

※利用関係：貸家、構造：SRC及びRC、建て方：共同住宅（戸数）

総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

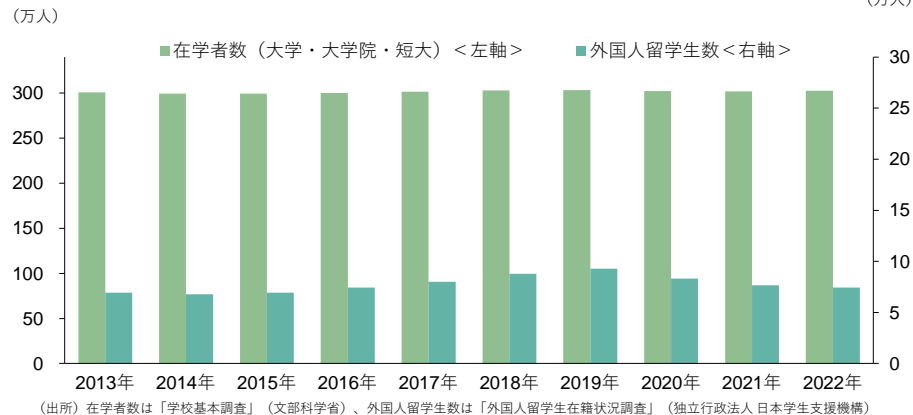
（出所）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

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。

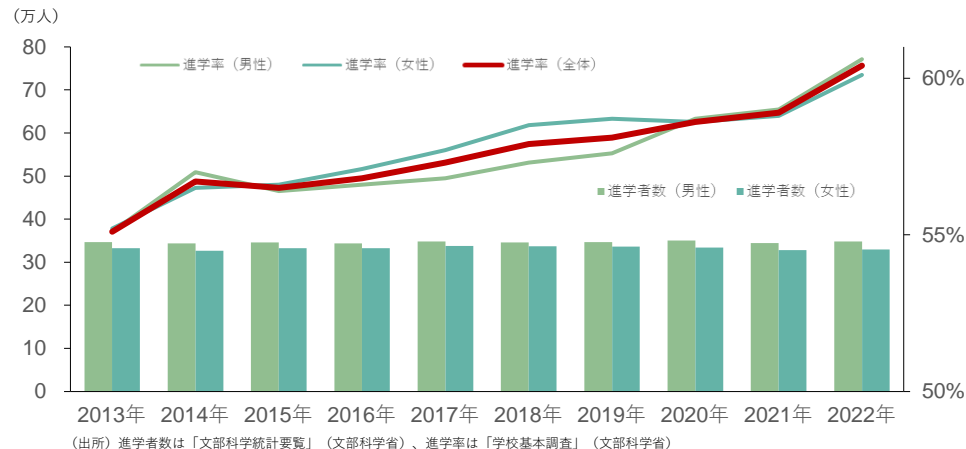
<大学等の在学者数・外国人留学生数の推移>



▶ 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率・進学数の推移>

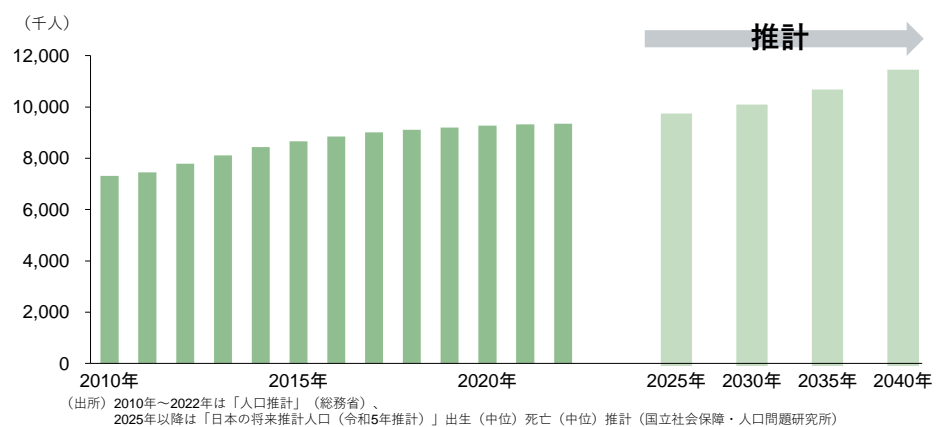


シニア住宅

▶ 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。

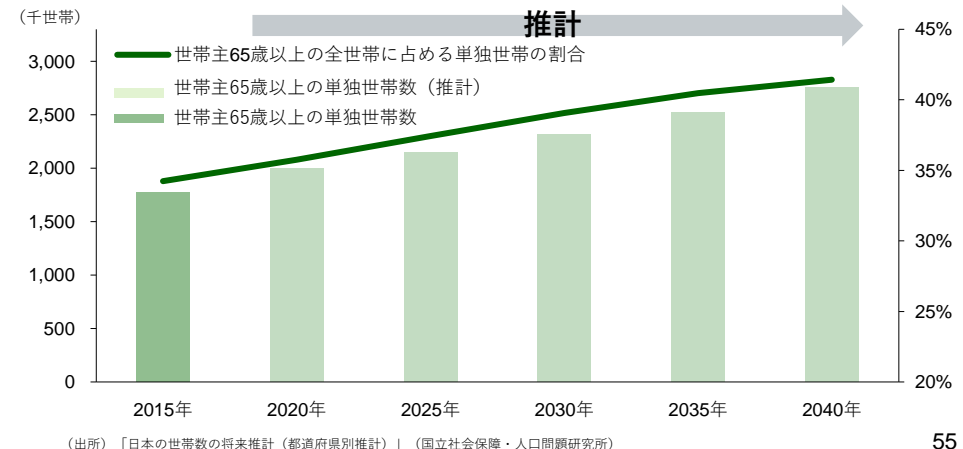
<首都圏(1都3県)における65歳以上人口推移と今後の推計>



▶ 高齢単独世帯の増加

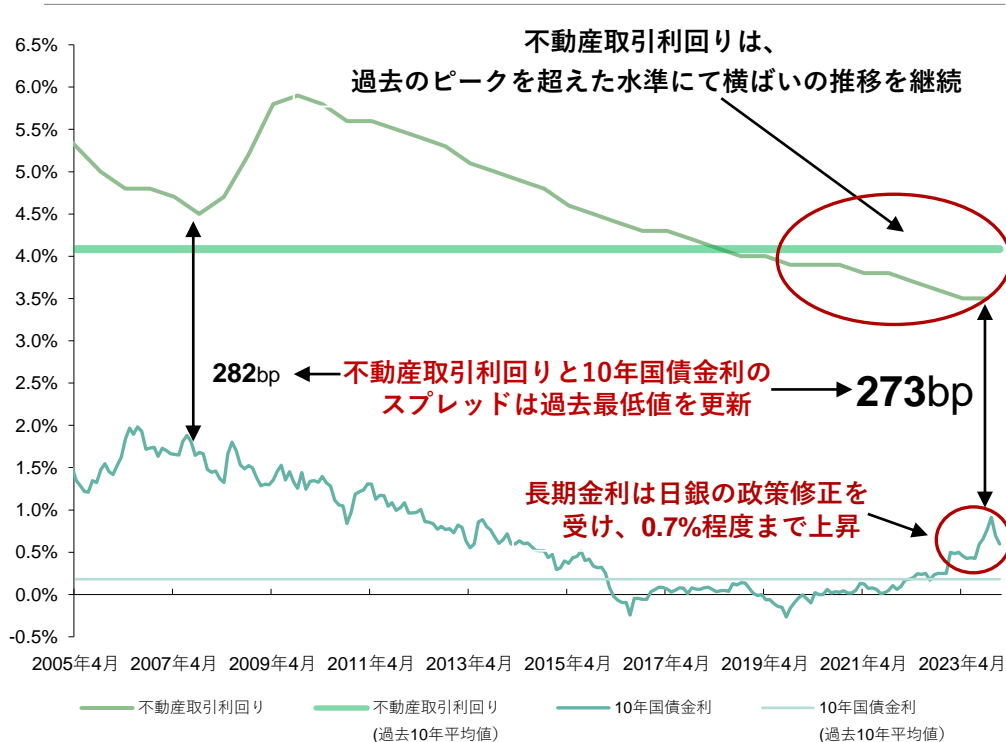
首都圏では単独高齢世帯の増加が見込まれている。介護サービスのみならず、コミュニティ形成等のサービスを提供するシニア住宅へのニーズも今後増していくと予想される。

<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>



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やオフィス市場の不透明感等から上値が重い状態での一進一退の推移

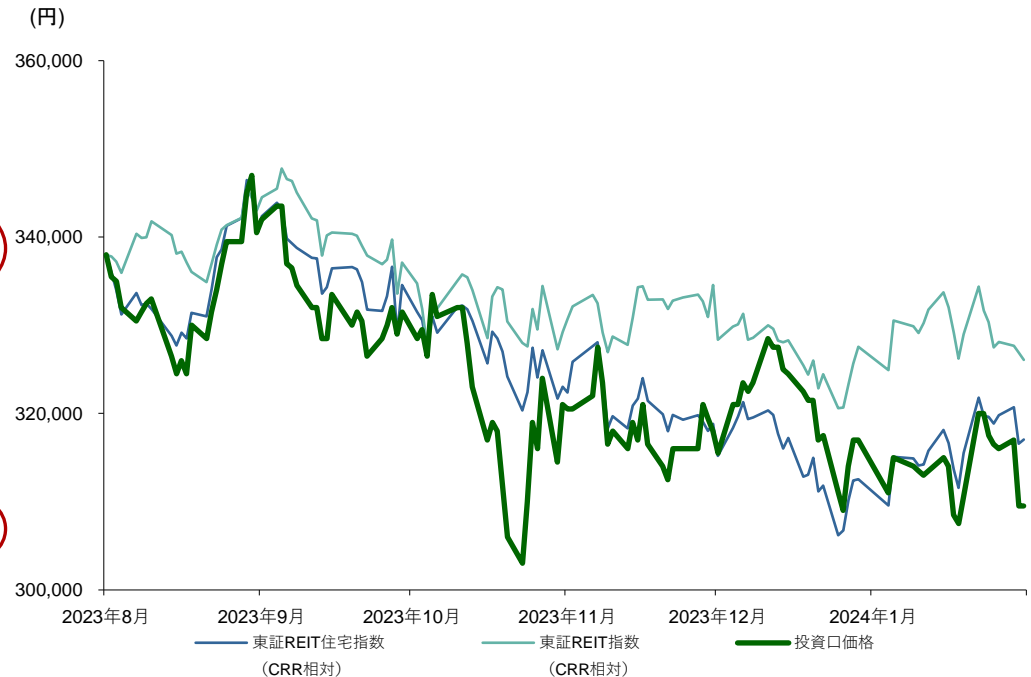
不動産取引利回りと10年国債利回りの推移



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査/取引利回り(城南地区)」及び新発10年国債入札結果
10年国債金利については、該当期間における新発国債の入札結果における平均利回りを採用しています。

(注) 過去10年平均値については、2014年2月~2024年1月の数値より算出しています。

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



(注) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2023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。

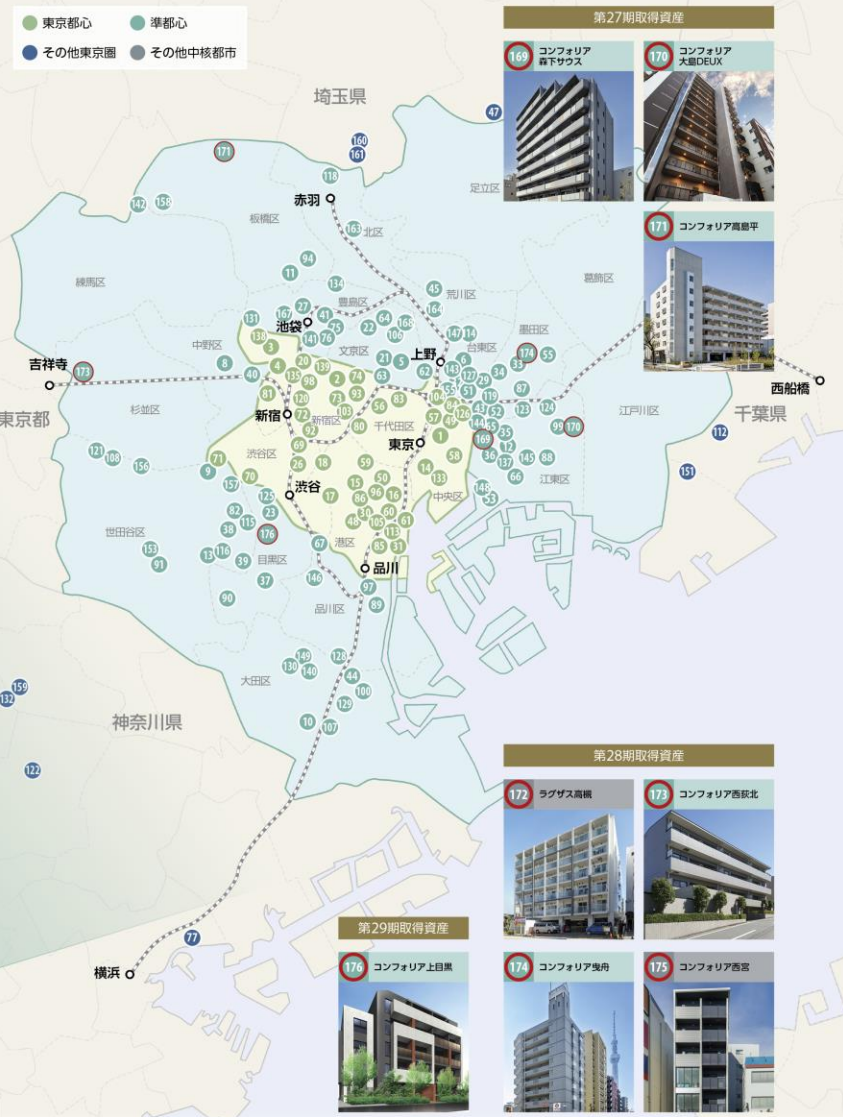
東京都心		48物件	
1	コンフォリア日本橋人形町	71	コンフォリア帝塚
2	コンフォリア早稲田	72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ
3	コンフォリア下落合	73	コンフォリア市谷柳町
4	コンフォリア東中野	74	コンフォリア神楽坂
14	コンフォリア銀座E A S T	80	コンフォリア二番町
15	コンフォリア麻布台	81	コンフォリア西新宿
16	コンフォリア芝公園	83	コンフォリア神田神保町
17	コンフォリア西麻布	84	コンフォリア日本橋
18	コンフォリア南青山	85	コンフォリア田町
20	コンフォリア西早稲田	86	コンフォリア麻布十番
26	コンフォリア原宿	92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ
30	コンフォリア三田ノース	93	コンフォリア神楽坂D E U X
31	コンフォリア芝浦パウハウス	96	コンフォリア麻布E A S T
48	コンフォリア白金高輪	98	コンフォリア新大塚西サイドタワー
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	103	コンフォリア市谷薬王寺
50	コンフォリア聖岩	104	コンフォリア秋葉原E A S T
56	コンフォリア九段	105	コンフォリア三田トロワ
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	113	コンフォリア芝浦
58	コンフォリア新川	120	コンフォリア新宿
59	コンフォリア赤坂	126	コンフォリア東日本橋
60	コンフォリア三田E A S T	133	コンフォリア銀座E A S T 武蔵橋
61	コンフォリア芝浦キャナル	135	コンフォリア東新宿ステーションフロント
69	コンフォリア北本	92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ
70	コンフォリア代々木上原	93	コンフォリア神楽坂D E U X

準都心		92物件	
5	コンフォリア文京春日	99	コンフォリア大島
6	コンフォリア浅草松が谷	100	コンフォリア大森トロワ
8	コンフォリア中野	106	コンフォリア文京白山
9	コンフォリア下北沢	107	コンフォリア蒲田
10	コンフォリア西蒲田	108	カレッジコート八幡山
11	コンフォリア大山	114	コンフォリア上野入谷
12	コンフォリア清澄白河サウス	115	コンフォリア池尻
13	コンフォリア駒澤	116	コンフォリア世田谷上馬
21	コンフォリア小石川	118	コンフォリア春日部
22	コンフォリア千石	119	コンフォリア両国トロワ
23	コンフォリア代官山南葉台	121	カレッジスクエア八幡山
27	コンフォリア池袋	123	コンフォリア錦糸町D E U X
29	コンフォリア両国石原	124	コンフォリア亀戸サウス
32	コンフォリア浅草橋D E U X	125	コンフォリア渋谷W E S T
33	コンフォリア押上	127	コンフォリア浅草駒形
34	コンフォリア本所吾妻橋	128	コンフォリア大森東島
35	コンフォリア清澄白河トロワ	129	コンフォリア大森町
36	コンフォリア門前仲町	130	コンフォリア上池台
37	コンフォリア碑文谷	131	キャンパスヴィレッジ椎名町
38	コンフォリア三宿	134	コンフォリア池袋西側
39	コンフォリア学芸大学	137	コンフォリア本郷観水公園
40	コンフォリア東中野D E U X	140	コンフォリア西馬込HILLSIDE
41	コンフォリア東池袋W E S T	141	コンフォリア池袋D E U X
43	コンフォリア両国D E U X	142	コンフォリア成増
44	コンフォリア浅草松が谷	143	コンフォリア新御徒町
45	コンフォリア代官山	144	コンフォリア森下W E S T
51	コンフォリア浅草橋	145	コンフォリア東陽町
52	コンフォリア両国サウス	146	コンフォリア不動前
53	コンフォリア豊洲	147	コンフォリア台東駅前
55	コンフォリア墨田立花	148	コンフォリア門前仲町サウス
62	コンフォリア上野広小路	149	コンフォリア馬込
63	コンフォリア春日部	153	グランクレール馬事公園(底地)
64	コンフォリア本駒込	155	コンフォリア秋葉原ノース
65	コンフォリア森下	156	コンフォリア板橋上水
66	コンフォリア本郷公園	157	コンフォリア北沢
67	コンフォリア目黒長者丸	158	キャンパスヴィレッジ赤塚新町
75	コンフォリア東池袋E A S T	163	ネイバース東十条
76	コンフォリア東池袋	164	コンフォリア日暮里
82	コンフォリア駒込	167	コンフォリア要町
87	コンフォリア錦糸町	168	コンフォリア本駒込一丁目
88	コンフォリア南池袋	169	コンフォリア森下サウス
89	コンフォリア東品川	170	コンフォリア大島DEUX
90	コンフォリア目黒1丁目	171	コンフォリア高島平
91	コンフォリア月見	173	コンフォリア西武北
94	コンフォリア板橋仲宿	174	コンフォリア豊島
97	コンフォリア品川E A S T	176	コンフォリア上目黒

その他東京圏		11物件	
47	コンフォリア谷塚	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	コンフォリア葛沼三丁目
122	グランクレールセンター南	160	ニチエホーム川口
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		14物件	
95	コンフォリア北三条	136	コンフォリア江坂広芝町
101	コンフォリア札幌植物園	152	キャンパスヴィレッジ京都伏見
102	コンフォリア扇町	162	コンフォリア西天満
109	コンフォリア心斎橋E A S T	165	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺
110	コンフォリア京町堀	166	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東
111	コンフォリア阿波座	172	ラグザス高槻
117	コンフォリア北浜	175	コンフォリア西宮

合計
165物件

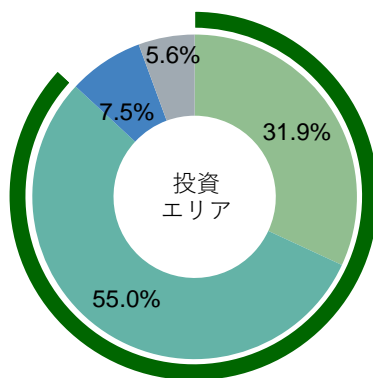
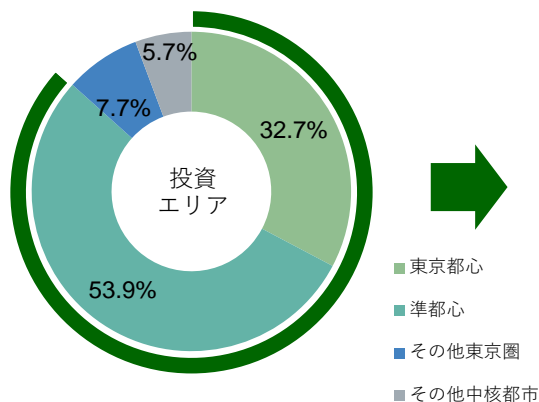


その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第26期末 東京23区：86.6%

第27期末 東京23区：86.9%

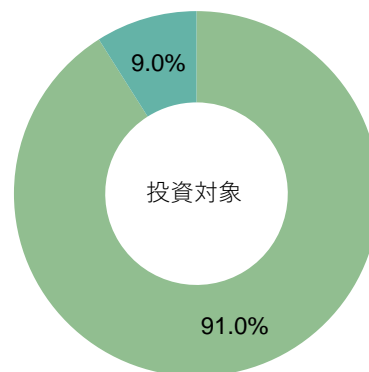
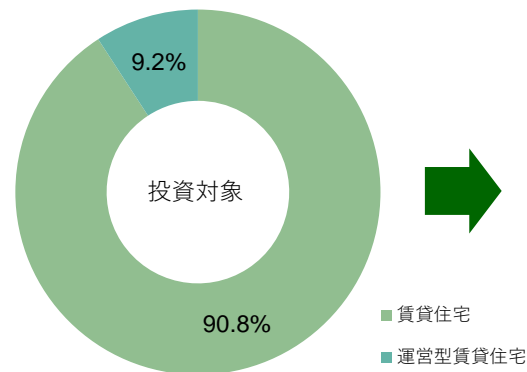


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

投資対象

第26期末 賃貸住宅比率：90.8%

第27期末 賃貸住宅比率：91.0%

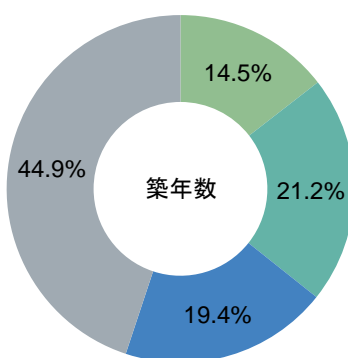
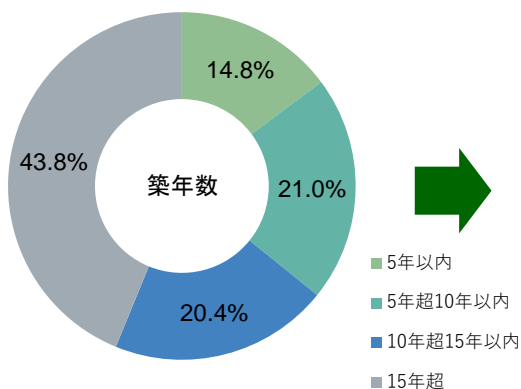


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

築年数

第26期末 平均築年数：12.4年

第27期末 平均築年数：13.0年

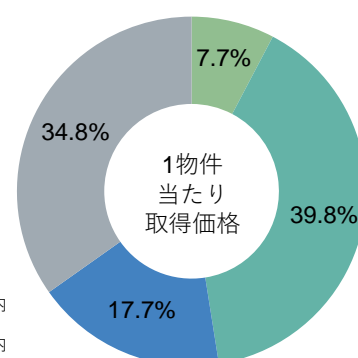
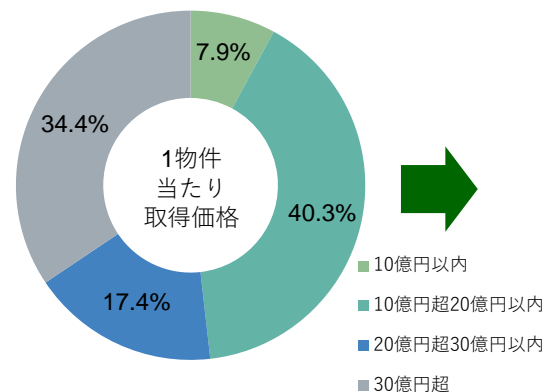


(注) 上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数（底地物件を除きます。）に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。

1物件当たり取得価格

第26期末 1物件当たり取得価格：19.1億円

第27期末 1物件当たり取得価格：19.2億円



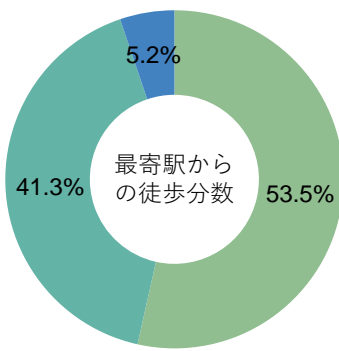
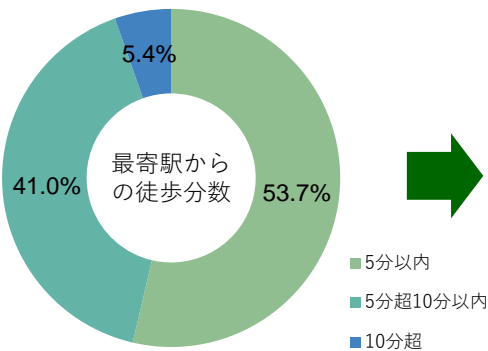
(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

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26期末 平均徒歩分数：5.5分

第27期末 平均徒歩分数：5.6分

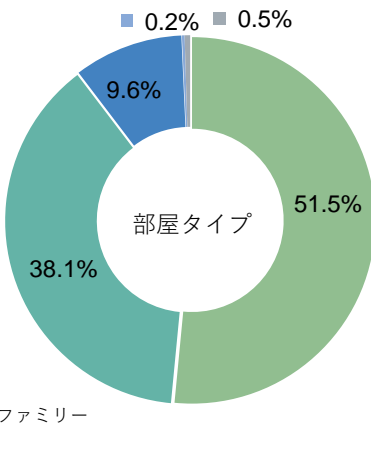
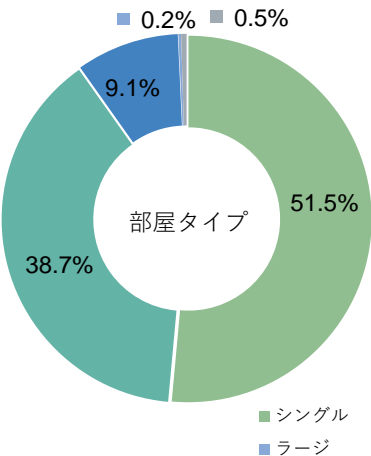


（注）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第26期末 シングル・コンパクト：90.2%

第27期末 シングル・コンパクト：89.6%

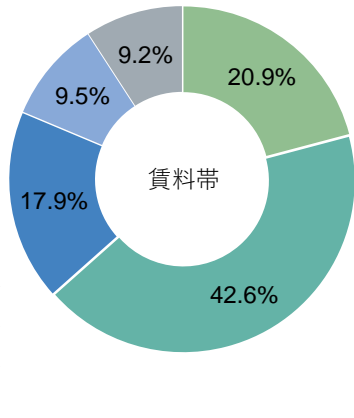
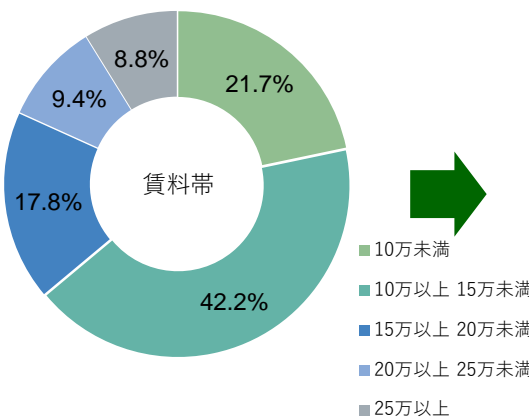


（注）上記グラフは賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。

賃料帯

第26期末 1戸当たり賃料：151,669円

第27期末 1戸当たり賃料：153,146円

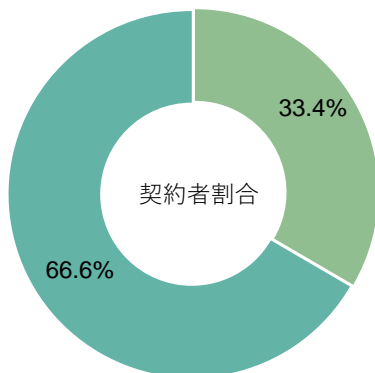
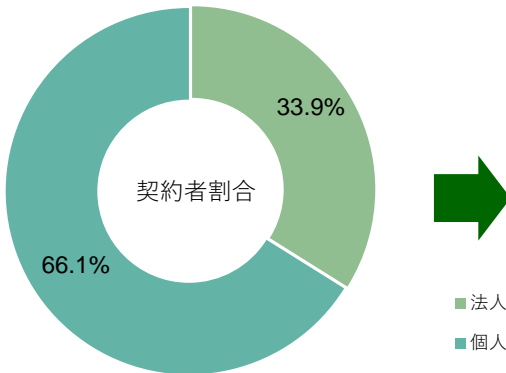


（注）上記グラフは各運用資産の住宅区画（店舗・事務所区画を除きます。）の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

契約者割合

第26期末 法人割合：33.9%

第27期末 法人割合：33.4%



（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27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27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㎡	95.9%	1,586,837	1,490,778	2,730,000
2	コンフォリア早稲田	東京都心	東京都新宿区	2010年8月	2009年4月	3,080.28㎡	RC／5階・地下1階	79戸	2,836.97㎡	97.9%	1,900,000	1,782,578	3,030,000
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㎡	93.5%	1,181,000	1,087,211	2,030,000
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	516,844	875,000
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㎡	96.2%	1,470,000	1,355,203	2,380,000
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㎡	91.6%	910,000	767,101	1,340,000
8	コンフォリア中野	準都心	東京都中野区	2010年8月	2007年6月	1,935.39㎡	RC／6階・地下1階	35戸	1,640.96㎡	97.2%	881,863	848,611	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㎡	95.4%	2,587,000	2,355,200	4,040,000
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㎡	94.7%	1,550,000	1,354,582	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㎡	99.3%	1,987,000	1,874,052	2,640,000
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	637,921	1,140,000
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㎡	96.6%	1,290,000	1,194,708	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㎡	SRC／14階・地下1階	133戸	4,817.73㎡	100.0%	3,059,000	2,813,079	5,280,000
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㎡	95.7%	574,000	536,110	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㎡	94.8%	1,398,000	1,319,964	2,400,000
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㎡	83.6%	755,000	739,619	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	1,081,456	2,170,000
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㎡	89.6%	1,685,000	1,580,494	2,460,000
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㎡	93.0%	552,000	525,828	809,000
22	コンフォリア千石	準都心	東京都文京区	2011年3月	1989年5月	3,514.75㎡	RC／5階	44戸	3,159.70㎡	95.4%	1,219,000	1,252,846	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㎡	97.4%	926,000	915,638	1,710,000
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㎡	94.6%	3,629,000	3,469,162	6,800,000
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㎡	85.5%	602,000	572,439	842,000
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	605,648	1,020,000
30	コンフォリア三田ノース	東京都心	東京都港区	2011年8月	2003年2月	1,257.94㎡	SRC・RC／11階	30戸	1,128.88㎡	100.0%	850,000	838,577	1,210,000
31	コンフォリア芝浦パウハウス	東京都心	東京都港区	2012年2月	2006年3月	4,862.18㎡	RC／15階	75戸	4,431.79㎡	98.6%	2,650,000	2,514,378	4,490,000
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㎡	97.2%	874,000	817,403	1,350,000
33	コンフォリア押上	準都心	東京都墨田区	2012年2月	2007年10月	1,369.26㎡	RC／11階	47戸	1,058.10㎡	100.0%	714,000	675,078	992,000
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㎡	96.5%	762,000	691,708	1,180,000
35	コンフォリア清澄白河トロワ	準都心	東京都江東区	2012年2月	2008年4月	1,553.45㎡	RC／9階	50戸	1,260.51㎡	100.0%	873,000	783,553	1,270,000
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㎡	98.6%	2,658,000	2,456,288	3,820,000
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㎡	91.8%	1,189,000	1,159,784	1,880,000

ポートフォリオ一覧（第27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27期末保有物件													
38	コンフォリア三宿	準都心	東京都世田谷区	2012年2月	2004年2月	2,842.56㎡	RC／14階	59戸	2,598.50㎡	98.3%	1,874,000	1,780,418	2,720,000
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㎡	98.0%	1,138,000	1,109,160	2,140,000
40	コンフォリア東中野DEUX	準都心	東京都中野区	2012年2月	2009年12月	1,419.08㎡	RC／9階・地下1階	40戸	1,230.92㎡	100.0%	833,000	759,387	1,320,000
41	コンフォリア東池袋WEST	準都心	東京都豊島区	2012年2月	2009年6月	8,296.57㎡	RC／13階	155戸	6,436.14㎡	95.4%	3,911,000	3,536,559	5,880,000
43	コンフォリア両国DEUX	準都心	東京都墨田区	2012年9月	2006年8月	2,010.27㎡	RC／9階	66戸	1,594.34㎡	100.0%	1,014,730	985,186	1,640,000
44	コンフォリア大森DEUX	準都心	東京都大田区	2012年9月	2007年2月	2,180.52㎡	RC／12階	64戸	1,619.13㎡	100.0%	1,188,000	1,147,684	1,780,000
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	587,080	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㎡	98.4%	626,000	604,429	890,000
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㎡	100.0%	1,300,000	1,299,803	2,080,000
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㎡	96.1%	2,139,300	2,020,690	3,200,000
50	コンフォリア愛宕	東京都心	東京都港区	2013年2月	2004年4月	1,147.20㎡	SRC／11階	38戸	1,002.00㎡	97.5%	826,000	820,812	1,130,000
51	コンフォリア浅草橋	準都心	東京都台東区	2013年2月	2011年11月	5,273.67㎡	RC／14階・地下1階	141戸	4,234.76㎡	96.9%	2,680,000	2,396,480	3,700,000
52	コンフォリア両国サウス	準都心	東京都墨田区	2013年2月	2011年11月	2,404.23㎡	RC／9階	61戸	2,106.75㎡	97.4%	1,240,000	1,118,022	1,640,000
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㎡	98.2%	3,096,650	2,785,047	4,350,000
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	884,086	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㎡	100.0%	1,280,500	1,258,525	1,950,000
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	東京都心	東京都中央区	2014年2月	2005年1月	1,717.58㎡	RC／10階	36戸	1,447.92㎡	97.2%	1,108,000	1,050,847	1,680,000
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	1,767,851	2,650,000
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	1,843,940	3,440,000
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㎡	96.1%	3,190,550	2,921,087	4,400,000
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㎡	94.7%	1,570,000	1,477,413	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㎡	92.9%	1,050,000	1,029,439	1,480,000
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	2,693,259	4,130,000
64	コンフォリア本駒込	準都心	東京都文京区	2014年2月	2005年1月	2,623.37㎡	SRC／13階	36戸	2,222.28㎡	97.2%	1,344,000	1,291,830	2,220,000
65	コンフォリア森下	準都心	東京都江東区	2014年2月	2007年9月	2,159.39㎡	RC／14階	75戸	1,977.02㎡	97.6%	1,530,000	1,446,233	2,080,000
66	コンフォリア木場公園	準都心	東京都江東区	2014年2月	2007年9月	1,753.85㎡	RC／9階	60戸	1,281.00㎡	98.3%	956,000	888,919	1,280,000
67	コンフォリア目黒長者丸	準都心	東京都品川区	2014年2月	2005年3月	3,720.52㎡	RC／3階・地下2階	71戸	2,889.46㎡	95.6%	1,972,000	1,961,309	2,830,000
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	4,957.71㎡	96.2%	4,268,000	4,144,117	5,880,000
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㎡	96.8%	1,560,000	1,548,262	2,380,000
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㎡	92.9%	1,789,000	1,769,076	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	1,733,971	2,400,000
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㎡	96.1%	1,623,000	1,548,564	2,240,000

ポートフォリオ一覧（第27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27期末保有物件													
74	コンフォリア神楽坂	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2007年9月	1,161.31㎡	RC／5階・地下1階	29戸	850.72㎡	97.0%	736,000	709,937	1,010,000
75	コンフォリア東池袋E A S T	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㎡	96.8%	1,712,000	1,554,021	3,000,000
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㎡	96.6%	1,132,000	1,070,245	1,780,000
77	コンフォリア新子安	その他東京圏	神奈川県横浜市神奈川区	2014年2月	2007年1月	2,622.19㎡	RC／10階	36戸	2,320.47㎡	100.0%	1,077,000	1,001,075	1,550,000
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㎡	96.0%	1,621,000	1,638,541	2,640,000
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㎡	97.0%	1,625,000	1,629,758	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㎡	98.5%	5,000,000	5,033,035	7,070,000
83	コンフォリア神田神保町	東京都心	東京都千代田区	2015年2月	2005年9月	1,823.86㎡	SRC／12階	43戸	1,686.07㎡	97.6%	1,434,000	1,495,287	2,020,000
84	コンフォリア日本橋	東京都心	東京都中央区	2015年2月	2005年10月	2,950.59㎡	RC／12階	63戸	2,805.71㎡	98.5%	1,956,000	1,946,454	2,620,000
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㎡	97.9%	3,272,000	3,382,211	4,850,000
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	1,456,549	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	2014年2月	1,917.15㎡	RC／13階	46戸	1,428.32㎡	100.0%	1,042,000	990,494	1,550,000
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㎡	97.6%	4,681,000	4,489,813	5,290,000
89	コンフォリア東品川	準都心	東京都品川区	2015年2月	2004年3月	3,298.65㎡	RC／7階	86戸	2,807.46㎡	100.0%	1,510,000	1,541,273	2,370,000
90	コンフォリア目黒八雲	準都心	東京都目黒区	2015年2月	2005年4月	1,333.57㎡	RC／7階	36戸	1,177.99㎡	94.9%	813,000	820,125	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	1,037,302	1,260,000
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	1,412,012	1,570,000
93	コンフォリア神楽坂D E U X	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㎡	96.0%	1,245,000	1,200,926	1,710,000
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	6,963.69㎡	97.1%	3,794,280	3,769,724	4,990,000
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	605,952	1,050,000
96	コンフォリア麻布E A S T	東京都心	東京都港区	2015年10月	2011年7月	3,505.12㎡	RC／11階・地下1階	69戸	2,634.46㎡	98.1%	1,900,000	1,856,050	3,940,000
97	コンフォリア品川E A S T	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㎡	97.2%	1,430,000	1,329,657	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㎡	95.7%	13,264,000	11,752,855	17,900,000
99	コンフォリア大島	準都心	東京都江東区	2016年6月	2015年2月	2,828.47㎡	RC／13階	99戸	2,529.24㎡	99.0%	2,110,000	2,147,287	2,270,000
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㎡	100.0%	866,000	906,768	1,110,000
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㎡	95.3%	1,250,000	1,275,158	1,530,000
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㎡	93.2%	1,435,000	1,435,403	1,520,000
103	コンフォリア市谷薬王寺	東京都心	東京都新宿区	2016年12月	2006年11月	1,392.29㎡	RC／5階・地下1階	21戸	1,102.95㎡	96.0%	941,000	961,210	1,050,000
104	コンフォリア秋葉原E A S T	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㎡	98.6%	4,425,000	4,344,302	6,040,000
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	944,731	988,000
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	1,406,692	1,600,000
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㎡	97.8%	5,721,000	5,611,267	7,160,000

ポートフォリオ一覧（第27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27期末保有物件													
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	1,216,613	1,340,000
109	コンフォリア心斎橋E A S T	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㎡	93.1%	1,980,000	1,930,843	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㎡	90.5%	1,567,000	1,521,722	1,900,000
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㎡	97.6%	1,289,000	1,243,874	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㎡	100.0%	978,000	997,540	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㎡	95.0%	1,065,680	1,110,390	1,120,000
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㎡	95.8%	2,173,000	2,136,250	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㎡	95.6%	1,313,000	1,372,330	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㎡	100.0%	2,622,000	2,593,826	3,460,000
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㎡	94.1%	1,719,000	1,691,249	2,030,000
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	4,203.49㎡	96.4%	2,500,000	2,777,091	3,270,000
119	コンフォリア両国トロワ	準都心	東京都墨田区	2018年3月	2013年7月	2,459.62㎡	RC／7階	57戸	1,847.48㎡	98.6%	1,660,000	1,725,516	1,840,000
120	コンフォリア新宿	東京都心	東京都新宿区	2018年3月	2018年3月	2,064.19㎡	RC／11階	65戸	1,793.88㎡	98.6%	2,150,000	2,227,951	2,410,000
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	877,650	1,010,000
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	4,085,916	4,720,000
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㎡	96.8%	2,213,000	2,206,181	2,710,000
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	2,044,418	2,360,000
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㎡	96.9%	5,397,000	5,400,503	7,470,000
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	1,530.27㎡	92.5%	1,194,000	1,280,193	1,530,000
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	1,640.68㎡	96.3%	1,254,000	1,372,491	1,580,000
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㎡	100.0%	864,000	917,832	1,030,000
129	コンフォリア大森町	準都心	東京都大田区	2019年3月	2007年2月	1,812.11㎡	RC／7階・地下1階	45戸	1,564.80㎡	98.1%	1,096,000	1,156,082	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㎡	98.1%	1,842,000	1,949,966	2,280,000
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	2,725,688	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	3,010.50㎡	100.0%	2,220,000	2,406,964	2,310,000
133	コンフォリア銀座EAST貳番館	東京都心	東京都中央区	2019年9月	2003年8月	2,903.40㎡	RC／12階	61戸	2,267.07㎡	94.5%	2,380,000	2,535,859	2,560,000
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㎡	98.0%	3,430,000	3,461,871	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㎡	98.1%	5,540,000	5,592,885	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㎡	93.7%	1,700,000	1,716,347	1,870,000
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㎡	96.3%	1,294,000	1,353,666	1,460,000
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㎡	97.0%	1,489,000	1,552,489	1,650,000

ポートフォリオ一覧（第27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27期末保有物件													
139	コンフォリア早稲田DEUX	東京都心	東京都新宿区	2020年3月	2000年3月	1,292.81㎡	RC / 4階	50戸	1,108.80㎡	96.4%	1,056,000	1,108,148	1,160,000
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	1,317.92㎡	98.0%	1,330,000	1,410,998	1,470,000
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㎡	93.7%	1,930,000	1,952,603	2,110,000
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	1,562.80㎡	88.6%	1,551,000	1,641,686	1,540,000
143	コンフォリア新御徒町	準都心	東京都台東区	2020年9月	2019年8月	1,298.69㎡	RC/14階	27戸	1,186.06㎡	96.2%	1,237,000	1,251,679	1,410,000
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㎡	97.8%	1,222,000	1,237,803	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㎡	100.0%	3,674,000	3,715,852	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㎡	96.4%	1,622,000	1,638,779	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㎡	93.6%	3,031,000	3,087,661	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㎡	100.0%	1,428,000	1,457,138	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㎡	94.8%	2,905,000	3,011,519	3,140,000
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㎡	97.2%	4,420,300	4,600,537	5,450,000
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	1,545,552	1,660,000
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	1,121,453	1,100,000
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	3,211,362	3,060,000
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㎡	97.6%	1,850,000	1,904,318	1,970,000
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㎡	93.0%	3,750,000	3,843,561	4,260,000
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㎡	97.3%	3,816,000	4,053,715	4,230,000
158	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	準都心	東京都板橋区	2023年4月	2021年2月	2,572.96㎡	RC / 5階	127戸	2,572.96㎡	100.0%	2,280,000	2,370,401	2,430,000
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㎡	100.0%	2,620,000	2,791,267	2,660,000
160	ニチイホーム川口	その他東京圏	埼玉県川口市	2023年2月	2016年4月	2,949.39㎡	RC / 5階	74戸	2,949.39㎡	100.0%	1,395,000	1,504,448	1,500,000
161	コンフォリア川口本町	その他東京圏	埼玉県川口市	2023年2月	2016年2月	1,951.48㎡	RC / 10階	29戸	1,732.27㎡	100.0%	1,082,000	1,165,554	1,140,000
162	コンフォリア西天満	その他中核都市	大阪府大阪市北区	2023年3月	2020年3月	1,955.13㎡	RC / 14階	52戸	1,608.10㎡	94.2%	1,400,200	1,518,801	1,530,000
163	ネイバーズ東十条	準都心	東京都北区	2023年4月	2020年2月	2,283.59㎡	RC / 15階	104戸	2,283.59㎡	100.0%	1,860,000	1,927,506	2,010,000
164	コンフォリア日暮里	準都心	東京都荒川区	2023年4月	2021年7月	2,620.64㎡	RC / 9階	56戸	2,302.24㎡	98.9%	2,660,000	2,736,749	2,940,000
165	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	その他中核都市	京都府京都市左京区	2023年4月	2020年3月	2,755.39㎡	RC / 4階	115戸	2,755.39㎡	100.0%	1,722,000	1,796,703	1,760,000
166	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	その他中核都市	京都府京都市左京区	2023年4月	2021年1月	1,933.73㎡	RC / 5階	81戸	1,933.73㎡	100.0%	1,289,000	1,344,463	1,320,000
167	コンフォリア要町	準都心	東京都豊島区	2023年3月	2007年3月	2,041.39㎡	RC / 14階	65戸	1,886.82㎡	86.2%	1,950,000	2,032,551	2,060,000
168	コンフォリア本駒込一丁目	準都心	東京都文京区	2023年3月	2022年2月	2,101.66㎡	RC / 6階	46戸	1,676.63㎡	93.0%	1,600,000	1,724,625	1,700,000
169	コンフォリア森下サウス	準都心	東京都江東区	2023年10月	2021年11月	2,713.91㎡	RC / 10階	62戸	1,696.89㎡	98.5%	2,180,000	2,240,841	2,250,000
170	コンフォリア大島DEUX	準都心	東京都江東区	2023年10月	2022年2月	1,435.72㎡	RC / 13階	50戸	1,282.46㎡	98.0%	1,350,000	1,394,988	1,390,000
171	コンフォリア高島平	準都心	東京都板橋区	2023年12月	1995年9月	6,508.90㎡	RC / 8階	77戸	5,768.51㎡	94.9%	3,900,000	3,964,576	4,050,000
	ポートフォリオ 計					544,643.50㎡		11,848戸	451,104.67㎡	97.1%	307,390,547	303,661,404	403,945,000

物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第26期末						第27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)	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27期末保有物件																	
1	コンフォリア日本橋人形町	1,586	2,720	2,750	3.2%	2,690	3.0%	3.3%	2,730	2,750	3.2%	2,700	3.0%	3.3%	1,490	1,239	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	3,020	3,050	3.2%	2,990	3.0%	3.3%	3,030	3,060	3.2%	2,990	3.0%	3.3%	1,782	1,247	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	2,030	2,050	3.4%	2,010	3.2%	3.5%	2,030	2,050	3.4%	2,010	3.2%	3.5%	1,087	942	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	874	883	3.3%	865	3.1%	3.4%	875	885	3.3%	865	3.1%	3.4%	516	358	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	2,350	2,390	3.6%	2,330	3.4%	3.8%	2,380	2,430	3.6%	2,360	3.4%	3.8%	1,355	1,024	大和不動産鑑定株式会社
6	コンフォリア浅草松が谷	910	1,340	1,360	4.1%	1,330	3.9%	4.3%	1,340	1,370	4.1%	1,320	3.9%	4.3%	767	572	大和不動産鑑定株式会社
8	コンフォリア中野	881	1,320	1,330	3.3%	1,300	3.1%	3.4%	1,320	1,330	3.3%	1,310	3.1%	3.4%	848	471	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	4,030	4,070	3.2%	3,980	3.0%	3.3%	4,040	4,080	3.2%	3,990	3.0%	3.3%	2,355	1,684	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	2,330	2,360	3.9%	2,310	3.7%	4.1%	2,330	2,360	3.9%	2,310	3.7%	4.1%	1,354	975	大和不動産鑑定株式会社
11	コンフォリア大山	1,987	2,630	2,650	3.7%	2,600	3.5%	3.8%	2,640	2,660	3.7%	2,610	3.5%	3.8%	1,874	765	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	1,130	1,140	3.3%	1,110	3.1%	3.4%	1,140	1,150	3.3%	1,130	3.1%	3.4%	637	502	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	2,170	2,190	3.2%	2,140	3.0%	3.3%	2,170	2,190	3.2%	2,140	3.0%	3.3%	1,194	975	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	5,260	5,310	3.2%	5,200	3.0%	3.3%	5,280	5,340	3.2%	5,210	3.0%	3.3%	2,813	2,466	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	999	1,010	3.0%	987	2.8%	3.1%	999	1,010	3.0%	988	2.8%	3.1%	536	462	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	2,390	2,440	3.3%	2,330	3.1%	3.5%	2,400	2,450	3.3%	2,340	3.1%	3.5%	1,319	1,080	JLL森井鑑定株式会社
17	コンフォリア西麻布	755	1,330	1,340	3.1%	1,310	2.9%	3.2%	1,330	1,340	3.1%	1,310	2.9%	3.2%	739	590	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	2,140	2,200	3.1%	2,110	3.2%	3.3%	2,170	2,230	3.1%	2,140	3.2%	3.3%	1,081	1,088	株式会社谷澤総合鑑定所
20	コンフォリア西早稲田	1,685	2,450	2,500	3.3%	2,390	3.1%	3.5%	2,460	2,510	3.3%	2,410	3.1%	3.5%	1,580	879	JLL森井鑑定株式会社
21	コンフォリア小石川	552	811	827	3.6%	804	3.4%	3.8%	809	826	3.6%	802	3.4%	3.8%	525	283	大和不動産鑑定株式会社
22	コンフォリア千石	1,219	2,110	2,120	3.6%	2,100	3.4%	3.7%	2,110	2,120	3.6%	2,100	3.4%	3.7%	1,252	857	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	1,700	1,730	3.3%	1,660	3.1%	3.5%	1,710	1,740	3.3%	1,670	3.1%	3.5%	915	794	日本ヴァリュアーズ株式会社
26	コンフォリア原宿	3,629	6,730	6,820	3.0%	6,640	2.8%	3.1%	6,800	6,890	3.0%	6,710	2.8%	3.1%	3,469	3,330	一般財団法人日本不動産研究所
27	コンフォリア池袋	602	838	848	3.7%	833	3.5%	3.9%	842	857	3.7%	836	3.5%	3.9%	572	269	大和不動産鑑定株式会社
29	コンフォリア両国石原	651	1,020	1,020	3.5%	1,010	3.6%	3.7%	1,020	1,020	3.5%	1,010	3.6%	3.7%	605	414	JLL森井鑑定株式会社
30	コンフォリア三田ノース	850	1,210	1,230	3.3%	1,180	3.1%	3.5%	1,210	1,230	3.3%	1,180	3.1%	3.5%	838	371	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	4,480	4,520	3.3%	4,430	3.1%	3.4%	4,490	4,540	3.3%	4,440	3.1%	3.4%	2,514	1,975	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	1,350	1,360	3.3%	1,330	3.1%	3.4%	1,350	1,360	3.3%	1,330	3.1%	3.4%	817	532	一般財団法人日本不動産研究所
33	コンフォリア押上	714	985	993	3.4%	976	3.2%	3.5%	992	1,000	3.4%	983	3.2%	3.5%	675	316	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	1,160	1,170	3.4%	1,150	3.2%	3.5%	1,180	1,190	3.4%	1,160	3.2%	3.5%	691	488	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	1,290	1,300	3.3%	1,280	3.1%	3.4%	1,270	1,280	3.3%	1,250	3.1%	3.4%	783	486	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	3,810	3,850	3.3%	3,770	3.1%	3.4%	3,820	3,860	3.3%	3,770	3.1%	3.4%	2,456	1,363	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	1,880	1,910	3.5%	1,850	3.3%	3.7%	1,880	1,910	3.5%	1,850	3.3%	3.7%	1,159	720	日本ヴァリュアーズ株式会社

物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第26期末						第27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 ② (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)	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27期末保有物件																	
38	コンフォリア三宿	1,874	2,720	2,770	3.3%	2,660	3.1%	3.5%	2,720	2,770	3.3%	2,660	3.1%	3.5%	1,780	939	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	2,130	2,150	3.1%	2,100	2.9%	3.2%	2,140	2,160	3.1%	2,110	2.9%	3.2%	1,109	1,030	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	1,320	1,330	3.3%	1,300	3.1%	3.4%	1,320	1,330	3.3%	1,300	3.1%	3.4%	759	560	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	5,860	5,920	3.9%	5,840	3.7%	4.1%	5,880	5,940	3.9%	5,850	3.7%	4.1%	3,536	2,343	大和不動産鑑定株式会社
43	コンフォリア両国DEUX	1,014	1,640	1,650	3.3%	1,620	3.1%	3.4%	1,640	1,650	3.3%	1,620	3.1%	3.4%	985	654	一般財団法人日本不動産研究所
44	コンフォリア大森DEUX	1,188	1,790	1,800	3.3%	1,770	3.1%	3.4%	1,780	1,800	3.3%	1,760	3.1%	3.4%	1,147	632	一般財団法人日本不動産研究所
45	コンフォリア町屋	594	1,180	1,190	3.5%	1,170	3.3%	3.6%	1,180	1,190	3.5%	1,160	3.3%	3.6%	587	592	一般財団法人日本不動産研究所
47	コンフォリア谷塚	626	892	897	4.3%	887	4.1%	4.4%	890	896	4.3%	884	4.1%	4.4%	604	285	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	2,080	2,120	3.2%	2,030	3.0%	3.4%	2,080	2,130	3.2%	2,030	3.0%	3.4%	1,299	780	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	3,200	3,230	3.2%	3,160	3.0%	3.3%	3,200	3,230	3.2%	3,160	3.0%	3.3%	2,020	1,179	一般財団法人日本不動産研究所
50	コンフォリア愛宕	826	1,120	1,160	3.3%	1,100	3.1%	3.5%	1,130	1,150	3.3%	1,100	3.1%	3.5%	820	309	JLL森井鑑定株式会社
51	コンフォリア浅草橋	2,680	3,710	3,760	3.8%	3,690	3.6%	4.0%	3,700	3,760	3.8%	3,680	3.6%	4.0%	2,396	1,303	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	1,640	1,660	3.8%	1,630	3.6%	4.0%	1,640	1,660	3.8%	1,630	3.6%	4.0%	1,118	521	大和不動産鑑定株式会社
53	コンフォリア豊洲	3,096	4,370	4,420	3.3%	4,320	3.1%	3.4%	4,350	4,400	3.3%	4,300	3.1%	3.4%	2,785	1,564	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	1,110	1,120	4.0%	1,100	3.8%	4.2%	1,110	1,120	4.0%	1,100	3.8%	4.2%	884	225	大和不動産鑑定株式会社
56	コンフォリア九段	1,280	1,940	1,980	3.2%	1,900	3.0%	3.4%	1,950	1,990	3.2%	1,910	3.0%	3.4%	1,258	691	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	1,670	1,680	3.2%	1,650	3.0%	3.3%	1,680	1,690	3.2%	1,660	3.0%	3.3%	1,050	629	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	2,650	2,710	3.3%	2,590	3.1%	3.5%	2,650	2,700	3.3%	2,590	3.1%	3.5%	1,767	882	JLL森井鑑定株式会社
59	コンフォリア赤坂	1,945	3,370	3,410	3.0%	3,330	2.8%	3.1%	3,440	3,480	3.0%	3,400	2.8%	3.1%	1,843	1,596	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	4,410	4,510	3.3%	4,310	3.1%	3.5%	4,400	4,490	3.3%	4,300	3.1%	3.5%	2,921	1,478	JLL森井鑑定株式会社
61	コンフォリア芝浦キャナル	1,570	2,220	2,240	3.5%	2,190	3.3%	3.6%	2,220	2,240	3.5%	2,190	3.3%	3.6%	1,477	742	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	1,480	1,500	3.3%	1,450	3.1%	3.5%	1,480	1,500	3.3%	1,450	3.1%	3.5%	1,029	450	JLL森井鑑定株式会社
63	コンフォリア春日富坂	2,912	4,300	4,390	3.3%	4,200	3.1%	3.5%	4,130	4,220	3.3%	4,030	3.1%	3.5%	2,693	1,436	JLL森井鑑定株式会社
64	コンフォリア本駒込	1,344	2,270	2,290	3.2%	2,240	3.0%	3.3%	2,220	2,240	3.3%	2,190	3.1%	3.4%	1,291	928	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	1,970	2,010	3.4%	1,920	3.2%	3.6%	2,080	2,120	3.4%	2,030	3.2%	3.6%	1,446	633	JLL森井鑑定株式会社
66	コンフォリア木場公園	956	1,320	1,350	3.4%	1,290	3.2%	3.6%	1,280	1,310	3.4%	1,250	3.2%	3.6%	888	391	JLL森井鑑定株式会社
67	コンフォリア目黒長者丸	1,972	2,790	2,840	3.6%	2,770	3.4%	3.8%	2,830	2,890	3.6%	2,810	3.4%	3.8%	1,961	868	大和不動産鑑定株式会社
69	コンフォリア北参道	4,268	5,830	5,890	3.3%	5,760	3.1%	3.4%	5,880	5,940	3.3%	5,810	3.1%	3.4%	4,144	1,735	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	2,360	2,390	3.2%	2,330	3.0%	3.3%	2,380	2,410	3.2%	2,350	3.0%	3.3%	1,548	831	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	2,560	2,600	3.6%	2,540	3.4%	3.8%	2,560	2,610	3.6%	2,540	3.4%	3.8%	1,769	790	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	2,400	2,450	3.3%	2,350	3.1%	3.5%	2,400	2,450	3.3%	2,350	3.1%	3.5%	1,733	666	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	2,240	2,290	3.3%	2,190	3.1%	3.5%	2,240	2,280	3.3%	2,190	3.1%	3.5%	1,548	691	JLL森井鑑定株式会社

物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第26期末						第27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)	還元 利回り	(百万円)	割引率		最終還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り						
第27期末保有物件																	
74	コンフォリア神楽坂	736	1,020	1,050	3.2%	1,000	3.0%	3.4%	1,010	1,040	3.2%	990	3.0%	3.4%	709	300	JLL森井鑑定株式会社
75	コンフォリア東池袋 E A S T	1,712	3,050	3,080	3.4%	3,020	3.2%	3.5%	3,000	3,030	3.4%	2,970	3.2%	3.5%	1,554	1,445	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	1,770	1,790	3.2%	1,750	3.0%	3.3%	1,780	1,800	3.2%	1,750	3.0%	3.3%	1,070	709	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	1,490	1,500	3.6%	1,480	3.4%	3.7%	1,550	1,560	3.6%	1,540	3.4%	3.7%	1,001	548	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	2,620	2,650	2.9%	2,580	2.7%	3.0%	2,640	2,670	2.9%	2,600	2.7%	3.0%	1,638	1,001	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	2,230	2,250	3.2%	2,200	3.0%	3.3%	2,230	2,250	3.2%	2,200	3.0%	3.3%	1,629	600	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	7,040	7,120	3.1%	6,950	2.9%	3.2%	7,070	7,160	3.1%	6,980	2.9%	3.2%	5,033	2,036	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	2,020	2,060	3.2%	1,970	3.0%	3.4%	2,020	2,060	3.2%	1,970	3.0%	3.4%	1,495	524	JLL森井鑑定株式会社
84	コンフォリア日本橋	1,956	2,550	2,590	3.6%	2,530	3.4%	3.8%	2,620	2,670	3.6%	2,600	3.4%	3.8%	1,946	673	大和不動産鑑定株式会社
85	コンフォリア田町	3,272	4,810	4,860	3.2%	4,760	3.0%	3.3%	4,850	4,900	3.2%	4,790	3.0%	3.3%	3,382	1,467	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	1,800	1,830	3.4%	1,780	3.2%	3.6%	1,800	1,830	3.4%	1,780	3.2%	3.6%	1,456	343	大和不動産鑑定株式会社
87	コンフォリア錦糸町	1,042	1,530	1,540	3.4%	1,510	3.2%	3.5%	1,550	1,560	3.4%	1,530	3.2%	3.5%	990	559	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	5,310	5,400	3.7%	5,270	3.5%	3.9%	5,290	5,390	3.7%	5,250	3.5%	3.9%	4,489	800	大和不動産鑑定株式会社
89	コンフォリア東品川	1,510	2,370	2,380	3.5%	2,350	3.3%	3.6%	2,370	2,380	3.5%	2,350	3.3%	3.6%	1,541	828	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	1,130	1,140	3.1%	1,110	2.9%	3.2%	1,130	1,140	3.1%	1,110	2.9%	3.2%	820	309	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	1,250	1,280	3.6%	1,240	3.4%	3.8%	1,260	1,280	3.6%	1,250	3.4%	3.8%	1,037	222	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%	1,550	3.4%	3.8%	1,412	157	大和不動産鑑定株式会社
93	コンフォリア神楽坂DEUX	1,245	1,700	1,710	3.2%	1,690	3.0%	3.3%	1,710	1,720	3.2%	1,700	3.0%	3.3%	1,200	509	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	4,990	5,060	3.6%	4,920	3.4%	3.8%	4,990	5,050	3.6%	4,920	3.4%	3.8%	3,769	1,220	JLL森井鑑定株式会社
95	コンフォリア北三条	660	1,030	1,040	4.3%	1,020	4.4%	4.5%	1,050	1,060	4.2%	1,040	4.3%	4.4%	605	444	株式会社谷澤総合鑑定所
96	コンフォリア麻布 E A S T	1,900	3,920	3,960	3.0%	3,870	2.8%	3.1%	3,940	3,990	3.0%	3,890	2.8%	3.1%	1,856	2,083	一般財団法人日本不動産研究所
97	コンフォリア品川 E A S T	1,430	1,710	1,730	4.5%	1,680	2.9%	5.6%	1,710	1,730	4.6%	1,680	2.9%	5.7%	1,329	380	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	17,500	17,700	4.1%	17,300	2.8%	5.4%	17,900	18,100	4.1%	17,700	2.8%	5.4%	11,752	6,147	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	2,270	2,330	3.4%	2,250	3.5%	3.6%	2,270	2,330	3.4%	2,240	3.5%	3.6%	2,147	122	株式会社谷澤総合鑑定所
100	コンフォリア大森トロワ	866	1,120	1,130	3.4%	1,110	3.2%	3.5%	1,110	1,120	3.4%	1,100	3.2%	3.5%	906	203	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	1,510	1,520	4.0%	1,500	3.8%	4.1%	1,530	1,540	3.9%	1,510	3.7%	4.0%	1,275	254	一般財団法人日本不動産研究所
102	コンフォリア扇町	1,435	1,520	1,540	3.8%	1,490	3.6%	4.0%	1,520	1,540	3.8%	1,490	3.6%	4.0%	1,435	84	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	1,050	1,060	3.5%	1,040	3.3%	3.7%	1,050	1,060	3.5%	1,040	3.3%	3.7%	961	88	大和不動産鑑定株式会社
104	コンフォリア秋葉原 E A S T	4,425	6,010	6,070	3.2%	5,950	3.0%	3.3%	6,040	6,100	3.2%	5,970	3.0%	3.3%	4,344	1,695	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	994	1,030	3.3%	978	3.1%	3.5%	988	1,010	3.3%	965	3.1%	3.5%	944	43	JLL森井鑑定株式会社
106	コンフォリア文京白山	1,330	1,610	1,640	3.3%	1,590	3.4%	3.5%	1,600	1,640	3.3%	1,580	3.4%	3.5%	1,406	193	株式会社谷澤総合鑑定所
107	コンフォリア蒲田	5,721	7,160	7,240	3.2%	7,070	3.0%	3.3%	7,160	7,240	3.2%	7,070	3.0%	3.3%	5,611	1,548	一般財団法人日本不動産研究所

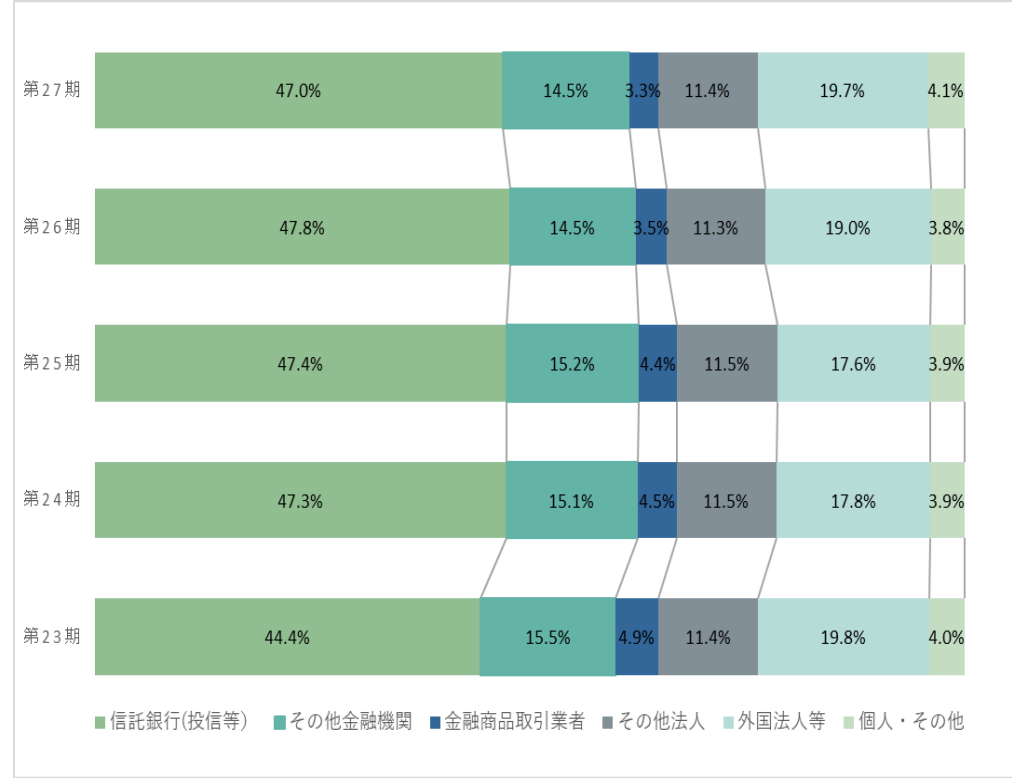
物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第26期末						第27期末						簿価 (百万円)	①－② (百万円)	鑑定評価機関
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額								
			直接還元法による 収益価格		DCF法による収益価格		① (百万円)	直接還元法による 収益価格		DCF法による収益価格		② (百万円)					
			(百万円)	還元 利回り	(百万円)	割引率		最終還元 利回り	(百万円)	還元 利回り	(百万円)		割引率	最終還元 利回り			
第27期末保有物件																	
108	カレッジコート八幡山	1,245	1,340	1,370	3.8%	1,330	3.6%	4.0%	1,340	1,360	3.8%	1,330	3.6%	4.0%	1,216	123	大和不動産鑑定株式会社
109	コンフォリア心斎橋 E A S T	1,980	2,310	2,320	3.4%	2,290	3.2%	3.5%	2,310	2,330	3.4%	2,290	3.2%	3.5%	1,930	379	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	1,910	1,930	3.4%	1,890	3.2%	3.5%	1,900	1,920	3.4%	1,880	3.2%	3.5%	1,521	378	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	1,680	1,690	3.5%	1,670	3.3%	3.6%	1,690	1,700	3.5%	1,670	3.3%	3.6%	1,243	446	一般財団法人日本不動産研究所
112	コンフォリア行徳	978	1,190	1,200	3.6%	1,180	3.4%	3.7%	1,190	1,200	3.6%	1,180	3.4%	3.7%	997	192	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	1,120	1,160	3.3%	1,100	3.1%	3.5%	1,120	1,160	3.3%	1,100	3.1%	3.5%	1,110	9	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	2,460	2,510	3.7%	2,440	3.5%	3.9%	2,460	2,510	3.7%	2,440	3.5%	3.9%	2,136	323	大和不動産鑑定株式会社
115	コンフォリア池尻	1,313	1,620	1,630	3.1%	1,600	2.9%	3.2%	1,620	1,640	3.1%	1,600	2.9%	3.2%	1,372	247	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	3,330	3,390	3.4%	3,300	3.5%	3.6%	3,460	3,540	3.3%	3,430	3.4%	3.5%	2,593	866	株式会社谷澤総合鑑定所
117	コンフォリア北浜	1,719	2,030	2,070	3.7%	1,980	3.5%	3.9%	2,030	2,070	3.7%	1,990	3.5%	3.9%	1,691	338	JLL森井鑑定株式会社
118	コンフォリア赤羽岩淵	2,500	3,210	3,240	3.5%	3,180	3.3%	3.6%	3,270	3,300	3.5%	3,240	3.3%	3.6%	2,777	492	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	1,840	1,860	3.4%	1,820	3.2%	3.5%	1,840	1,860	3.4%	1,820	3.2%	3.5%	1,725	114	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	2,410	2,460	3.4%	2,390	3.2%	3.6%	2,410	2,470	3.4%	2,390	3.2%	3.6%	2,227	182	大和不動産鑑定株式会社
121	カレッジスクエア八幡山	880	1,060	1,090	3.4%	1,050	3.5%	3.6%	1,010	1,040	3.3%	1,000	3.4%	3.5%	877	132	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	4,640	4,650	4.2%	4,630	4.0%	4.3%	4,720	4,740	4.2%	4,700	4.0%	4.3%	4,085	634	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	2,630	2,680	3.5%	2,610	3.6%	3.7%	2,710	2,780	3.4%	2,680	3.5%	3.6%	2,206	503	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	2,360	2,390	3.6%	2,320	3.4%	3.8%	2,360	2,390	3.6%	2,320	3.4%	3.8%	2,044	315	JLL森井鑑定株式会社
125	コンフォリア渋谷WEST	5,397	7,410	7,500	3.0%	7,320	2.8%	3.1%	7,470	7,570	3.0%	7,370	2.8%	3.1%	5,400	2,069	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	1,530	1,540	3.3%	1,510	3.1%	3.4%	1,530	1,550	3.3%	1,510	3.1%	3.4%	1,280	249	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	1,590	1,600	3.4%	1,570	3.2%	3.5%	1,580	1,600	3.4%	1,560	3.2%	3.5%	1,372	207	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	1,020	1,030	3.4%	1,010	3.2%	3.5%	1,030	1,040	3.4%	1,020	3.2%	3.5%	917	112	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	1,360	1,370	3.4%	1,340	3.2%	3.5%	1,360	1,370	3.4%	1,340	3.2%	3.5%	1,156	203	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	2,280	2,300	3.5%	2,250	3.3%	3.6%	2,280	2,300	3.5%	2,260	3.3%	3.6%	1,949	330	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	3,370	3,350	3.6%	3,380	3.3%	3.6%	3,370	3,350	3.6%	3,380	3.3%	3.6%	2,725	644	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	2,310	2,340	3.7%	2,300	3.5%	3.9%	2,310	2,340	3.7%	2,290	3.5%	3.9%	2,406	▲ 96	大和不動産鑑定株式会社
133	コンフォリア銀座EAST武番館	2,380	2,570	2,620	3.5%	2,520	3.3%	3.7%	2,560	2,610	3.5%	2,510	3.3%	3.7%	2,535	24	JLL森井鑑定株式会社
134	コンフォリア滝野川	3,430	4,290	4,310	3.5%	4,260	3.2%	3.6%	4,290	4,310	3.5%	4,260	3.2%	3.6%	3,461	828	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	5,980	3.7%	5,790	3.5%	3.9%	5,850	5,980	3.7%	5,800	3.5%	3.9%	5,592	257	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	1,830	1,870	4.1%	1,810	3.9%	4.3%	1,870	1,910	4.0%	1,850	3.8%	4.2%	1,716	153	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	1,470	1,480	3.3%	1,450	3.1%	3.4%	1,460	1,470	3.3%	1,440	3.1%	3.4%	1,353	106	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	1,650	1,650	3.5%	1,650	3.2%	3.5%	1,650	1,650	3.5%	1,650	3.2%	3.5%	1,552	97	一般財団法人日本不動産研究所

物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第26期末						第27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27期末保有物件																		
139	コンフォリア早稲田DEUX	1,056	1,160	1,170	3.4%	1,140	3.1%	3.5%	1,160	1,170	3.4%	1,150	3.1%	3.5%	1,108		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	1,500	1,500	3.3%	1,500	3.0%	3.3%	1,470	1,460	3.3%	1,470	3.0%	3.3%	1,410	59	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	2,110	2,150	3.3%	2,070	3.1%	3.5%	2,110	2,150	3.3%	2,070	3.1%	3.5%	1,952	157	日本ヴァリュアーズ株式会社	
142	コンフォリア成増	1,551	1,550	1,590	3.6%	1,530	3.4%	3.8%	1,540	1,580	3.6%	1,520	3.4%	3.8%	1,641	▲ 101	大和不動産鑑定株式会社	
143	コンフォリア新御徒町	1,237	1,400	1,450	3.6%	1,380	3.4%	3.8%	1,410	1,440	3.6%	1,380	3.4%	3.8%	1,251	158	JLL森井鑑定株式会社	
144	コンフォリア森下WEST	1,222	1,330	1,350	3.6%	1,300	3.4%	3.8%	1,320	1,340	3.6%	1,300	3.4%	3.8%	1,237	82	JLL森井鑑定株式会社	
145	コンフォリア東陽町	3,674	4,360	4,400	3.5%	4,320	3.3%	3.6%	4,360	4,400	3.5%	4,310	3.3%	3.6%	3,715	644	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	1,960	1,980	3.2%	1,940	3.0%	3.3%	1,970	1,990	3.2%	1,940	3.0%	3.3%	1,638	331	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	3,350	3,380	3.6%	3,320	3.4%	3.7%	3,350	3,380	3.6%	3,320	3.4%	3.7%	3,087	262	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	1,700	1,720	3.4%	1,680	3.2%	3.5%	1,700	1,720	3.4%	1,680	3.2%	3.5%	1,457	242	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	3,130	3,150	3.7%	3,110	3.4%	3.8%	3,140	3,160	3.6%	3,120	3.3%	3.7%	3,011	128	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	5,420	5,460	3.7%	5,370	3.5%	3.8%	5,450	5,500	3.7%	5,400	3.5%	3.8%	4,600	849	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	1,660	1,670	3.9%	1,640	3.7%	4.0%	1,660	1,670	3.9%	1,640	3.7%	4.0%	1,545	114	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	1,100	4.7%	1,080	4.5%	4.9%	1,100	1,120	4.6%	1,090	4.4%	4.8%	1,121	▲ 21	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	4,860	4,900	3.4%	4,810	3.1%	3.5%	4,860	4,900	3.4%	4,810	3.1%	3.5%	4,591	268	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	3,070	3,080	5.5%	3,050	5.1%	5.8%	3,060	3,080	5.5%	3,040	5.1%	5.8%	3,211	▲ 151	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	1,980	2,020	3.7%	1,940	3.5%	3.9%	1,970	2,010	3.7%	1,930	3.5%	3.9%	1,904	65	JLL森井鑑定株式会社	
156	コンフォリア桜上水	3,750	4,130	4,220	3.5%	4,090	3.6%	3.7%	4,260	4,360	3.4%	4,220	3.5%	3.6%	3,843	416	株式会社谷澤総合鑑定所	
157	コンフォリア北沢	3,816	4,220	4,250	3.4%	4,180	3.2%	3.5%	4,230	4,270	3.4%	4,190	3.2%	3.5%	4,053	176	一般財団法人日本不動産研究所	
158	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	2,280	2,440	2,450	3.9%	2,420	3.7%	4.0%	2,430	2,450	3.9%	2,410	3.7%	4.0%	2,370	59	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	2,710	3.6%	2,600	3.4%	3.8%	2,660	2,710	3.6%	2,600	3.4%	3.8%	2,791	▲ 131	日本ヴァリュアーズ株式会社	
160	ニチイホーム川口	1,395	1,500	1,510	3.9%	1,490	3.7%	4.0%	1,500	1,510	3.9%	1,490	3.7%	4.0%	1,504	▲ 4	一般財団法人日本不動産研究所	
161	コンフォリア川口本町	1,082	1,140	1,150	3.8%	1,120	3.6%	3.9%	1,140	1,150	3.8%	1,120	3.6%	3.9%	1,165	▲ 25	一般財団法人日本不動産研究所	
162	コンフォリア西天満	1,400	1,500	1,550	3.7%	1,480	3.5%	3.9%	1,530	1,580	3.6%	1,510	3.4%	3.8%	1,518	11	一般財団法人日本不動産研究所	
163	ネイバーズ東十条	1,860	2,020	2,030	3.8%	2,000	3.6%	3.9%	2,010	2,030	3.8%	1,990	3.6%	3.9%	1,927	82	一般財団法人日本不動産研究所	
164	コンフォリア日暮里	2,660	2,940	2,960	3.4%	2,910	3.2%	3.5%	2,940	2,960	3.4%	2,910	3.2%	3.5%	2,736	203	一般財団法人日本不動産研究所	
165	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	1,722	1,780	1,810	4.1%	1,750	3.9%	4.3%	1,760	1,790	4.1%	1,730	3.9%	4.3%	1,796	▲ 36	JLL森井鑑定株式会社	
166	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	1,289	1,330	1,350	4.1%	1,300	3.9%	4.3%	1,320	1,340	4.1%	1,290	3.9%	4.3%	1,344	▲ 24	JLL森井鑑定株式会社	
167	コンフォリア要町	1,950	2,060	2,060	3.7%	2,050	3.2%	3.5%	2,060	2,060	3.7%	2,060	3.2%	3.5%	2,032	27	一般財団法人日本不動産研究所	
168	コンフォリア本駒込一丁目	1,600	1,700	1,700	3.8%	1,690	3.2%	3.8%	1,700	1,700	3.8%	1,690	3.2%	3.8%	1,724	▲ 24	一般財団法人日本不動産研究所	
169	コンフォリア森下サウス	2,180	-	-	-	-	-	-	2,250	2,260	3.6%	2,230	3.3%	3.7%	2,240	9	一般財団法人日本不動産研究所	
170	コンフォリア大島DEUX	1,350	-	-	-	-	-	-	1,390	1,400	3.6%	1,370	3.4%	3.7%	1,394	▲ 4	一般財団法人日本不動産研究所	
171	コンフォリア高島平	3,900	-	-	-	-	-	-	4,050	4,120	3.8%	3,970	3.6%	4.0%	3,964	85	日本ヴァリュアーズ株式会社	
	ポートフォリオ 計	307,390	394,803	399,708		390,100			403,945	409,134		398,973			303,661	100,283		

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	30,862	355,982	110,112	25,040	86,514	149,332	757,842
所有者別 投資主数	4,978	11	144	22	143	242	5,540

所有者別投資口数比率の推移



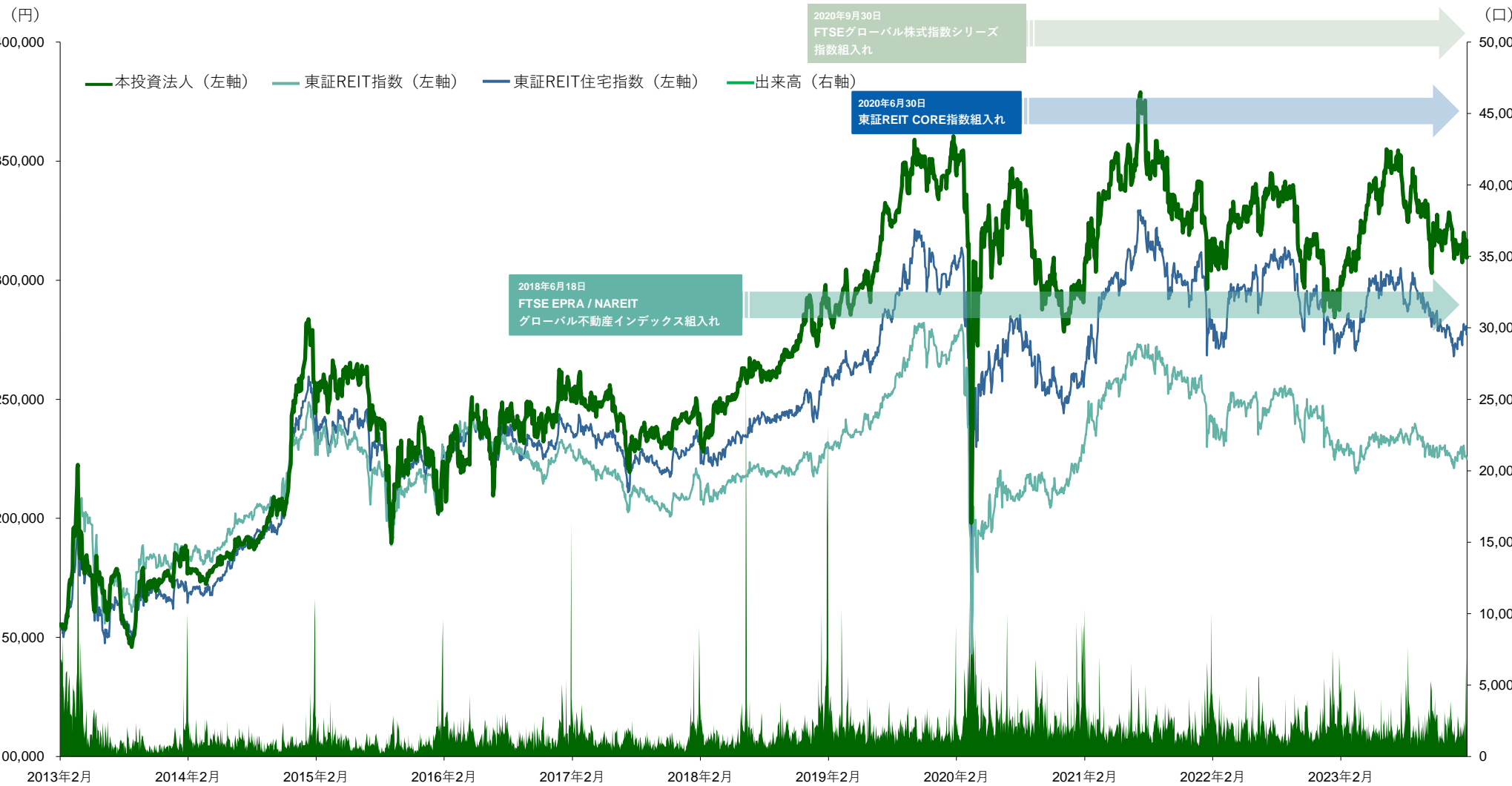
主要投資主一覧（上位10社）

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）	175,341	23.13
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	119,089	15.71
3	東急不動産株式会社	68,860	9.08
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	33,659	4.44
5	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）	13,137	1.73
6	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	12,765	1.68
7	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）	10,679	1.40
8	SMBC日興証券株式会社	9,743	1.28
9	STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN （常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店）	9,123	1.20
10	JP MORGAN CHASE BANK 385781 （常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部）	8,803	1.16
合計		461,199	60.85

（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2024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



	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	第26期	第27期
一日当たり平均	608	144	244	234	323	228	417	341	401	268	456	525	730	629	1,070	843	793	691	781	681	692	712
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	百万円

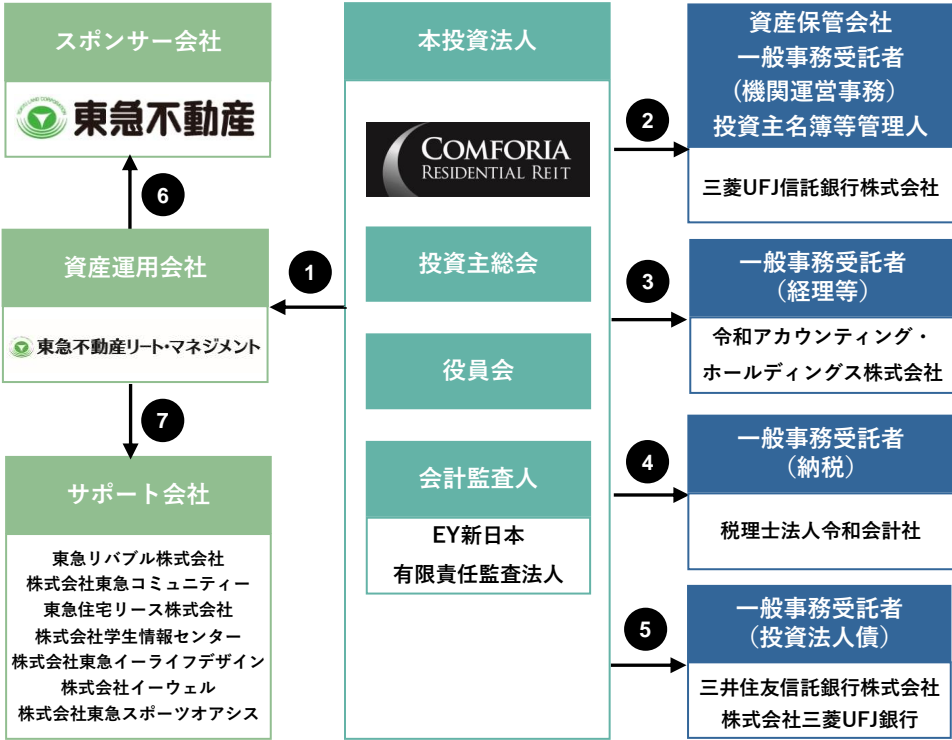
(注1) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2013年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。

(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。

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 吉川 健太郎
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

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。

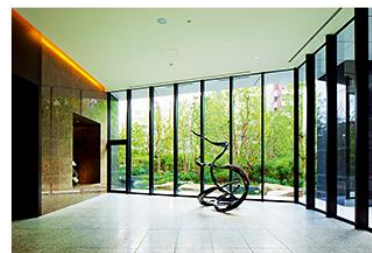


COMFORT

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。



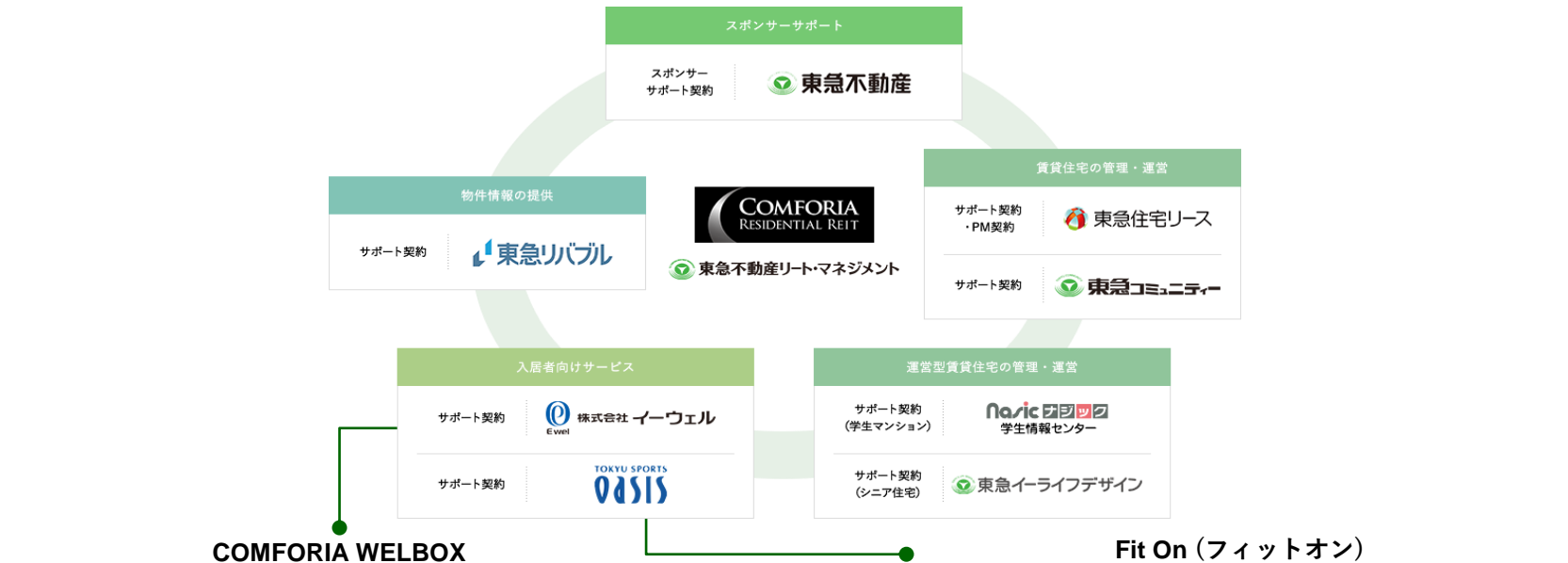
SUSTAINABLE

街にも住む人にも優しい、サステナブルな環境へ。

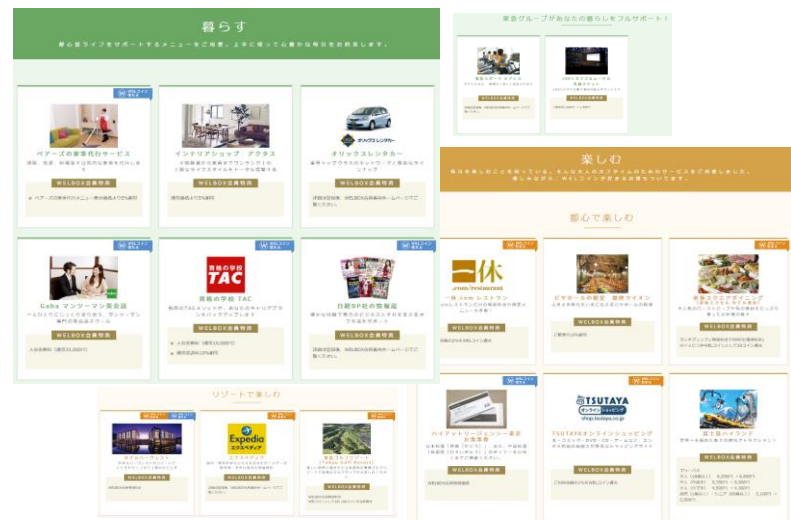
時代を超えて愛される住まいであるために。

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



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>

資産運用会社の概要（2024年1月31日時点）

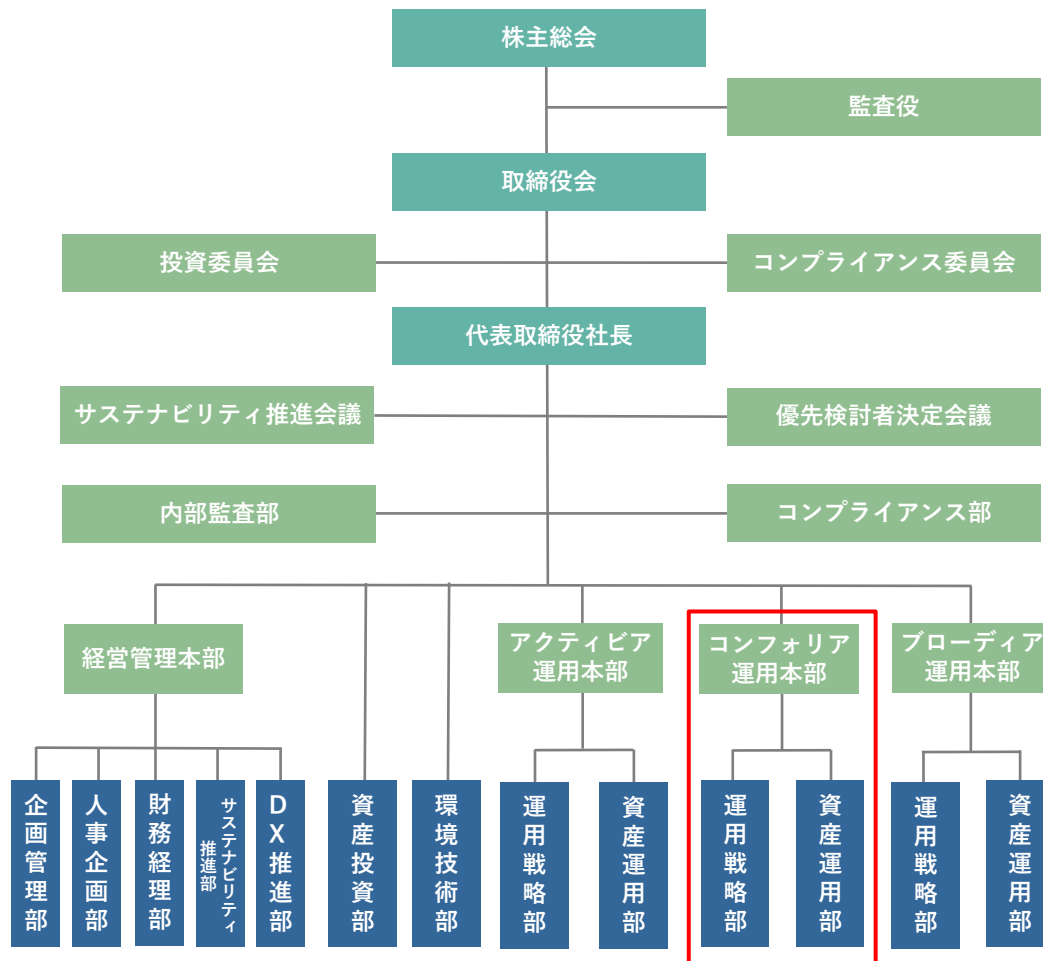
組織概要

- 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 : 108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	92
不動産証券化協会認定マスター	69
ビル経営管理士	14
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	2
不動産コンサルティングマスター	4
不動産鑑定士	8
一級建築士	6

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

- (※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。

Lined area for writing the memo.



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がその正確性及び安全性を保証するものではなく、提供している情報を更新する責任を負うものでもありません。

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

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