COMFORIA RESIDENTIAL REIT

東急不動産リート・マネジメント

COMFORIA
RESIDENTIAL REIT

東京23区の賃貸住宅を中心とした
住宅特化型リート

日経Jリート・インフラファンドセミナー　説明資料

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（CRR）とは

主として**東急不動産**がプロデュースする都市型賃貸レジデンス「**コンフォリア**」シリーズへの投資を通じて、収益の安定と着実な成長を目指す投資法人（REIT）です。

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

証券コード	決算期	配当月
3282	1月/7月	4月/10月

スポンサー	**東急不動産**
投資対象	主に**賃貸住宅**
ポートフォリオ	**東京23区中心 / 駅近**
格付	**AA-（安定的）**

『コンフォリア』とは

- **COMFORIA** ＝『**comfort**(英語で心地よさ、満足)』＋『**ia** (ラテン語で場所)』
- 分譲マンション『**BRANZ（ブランズ）**』で歴史と実績を培ってきた東急不動産がプロデュースする都市型賃貸マンションブランド

その上の、暮らし心地へ。

田園都市という、ひとつの理想の住環境をこの日本に創出し、わが国初の外国人向け高級賃貸アパートメントを手がけ、東急ハンズや会員制リゾートホテルなど新時代の暮らしの在り方を提示してきた東急不動産ホールディングスグループ。その歴史と実績は、より豊かなライフスタイルの提案とともに、新しいコンフォートを追求してきた道程にほかなりません。

英語で心地よさ、満足を意味する“comfort”と、ラテン語で場所を意味する“ia”を組み合わせた東急不動産の都市型レジデンス“COMFORIA”。「住まいは単なる器ではない」という発想が、都市を豊かに生きる人にふさわしい賃貸レジデンスを生み出しました。利便性だけではない様々な「その上」で、期待を超える暮らし心地を、あなたに。

Location

コンフォリアは、時間の価値を知っている。

ほしいモノ、したいコトにすぐに手が届くという日常。
そしてオフィスへの近さは、住まいが時間を創造してくれる感覚。暮らしだけでなく、人生に大きなアドバンテージをもたらします。

Quality

コンフォリアは、上質の感触を知っている。

ライフスタイルを自由に描ける多彩なプランバリエーション。
機能的で洗練された居住空間と充実の設備。
デザインやディテールに宿るクオリティの輝きが
気持ちまでも満たしてくれます。

Safety

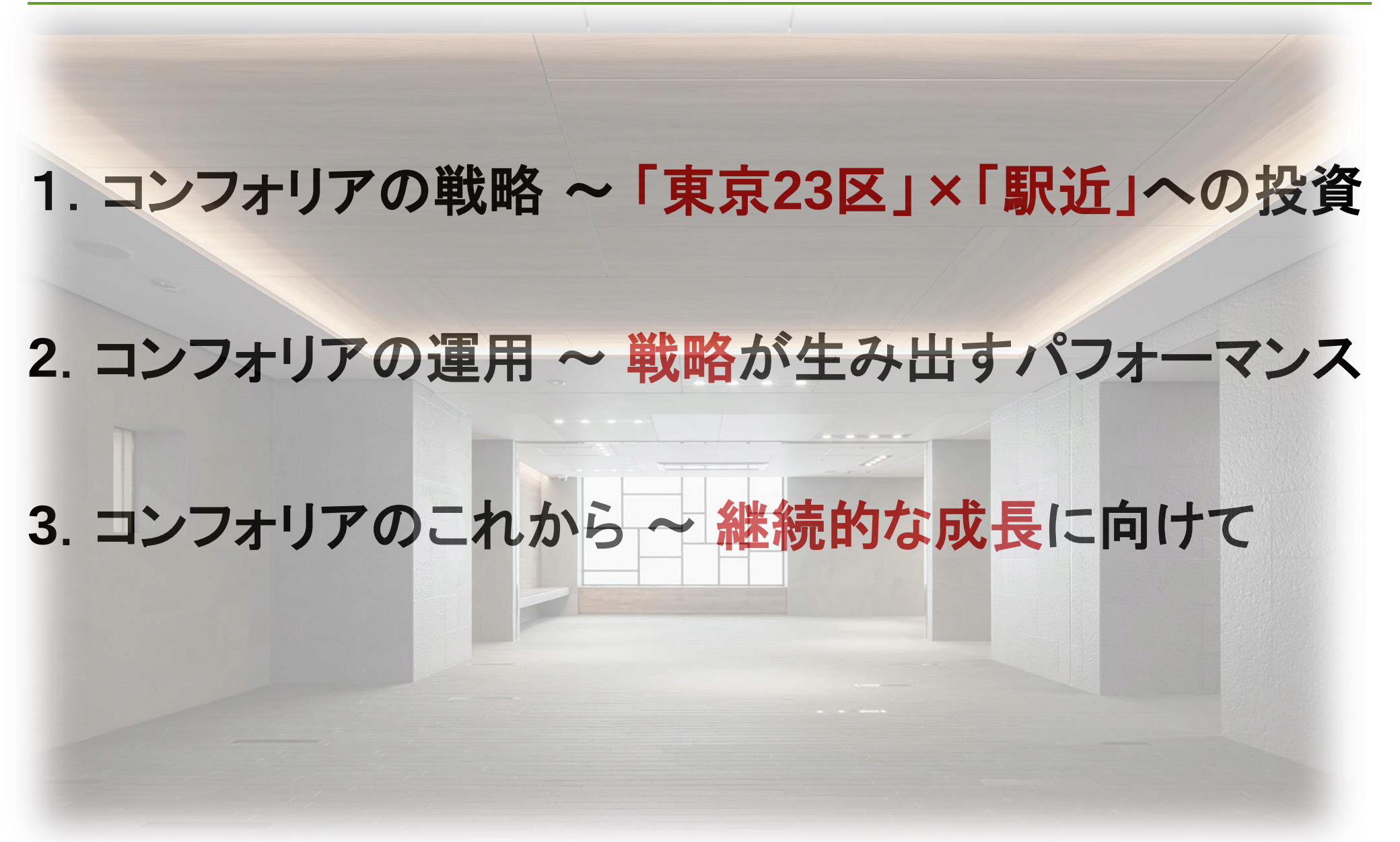
コンフォリアは、安らぎの源を知っている。

都市生活にふさわしいセキュリティ。
耐震・耐火性能など確かな建築クオリティ、
そして防災への備え。
どこよりも安らげる場所であるために。

Service

コンフォリアは、住まう人の気持ちを知っている 。

多彩なソフトサービスを上手に使って都市を自由に生きる。
いざという時にも安心なコールセンターの対応。
きめ細かなホスピタリティで、こころ豊かな日常を支えます。



1. コンフォリアの戦略 ～「東京23区」×「駅近」への投資

2. コンフォリアの運用 ～ 戦略が生み出すパフォーマンス

3. コンフォリアのこれから ～ 継続的な成長に向けて

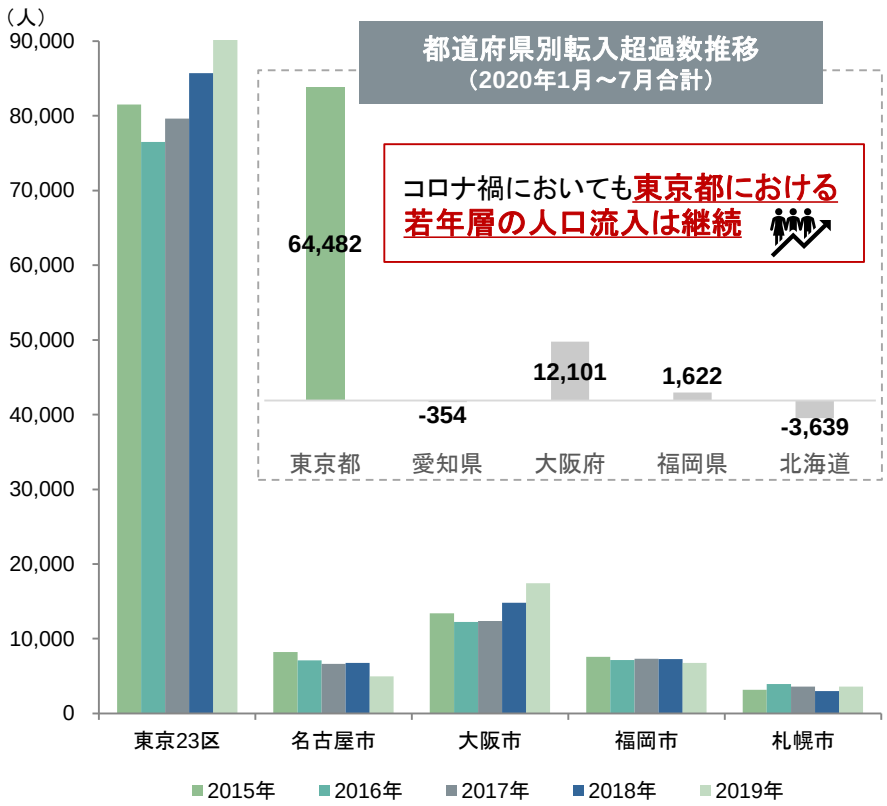
1. コンフォリアの戦略 ～「東京23区」×「駅近」への投資

『東京23区』の特徴

➢ 東京23区の住宅は、現在の**賃貸需給が安定的**

若年層（15～39歳）における転入超過数

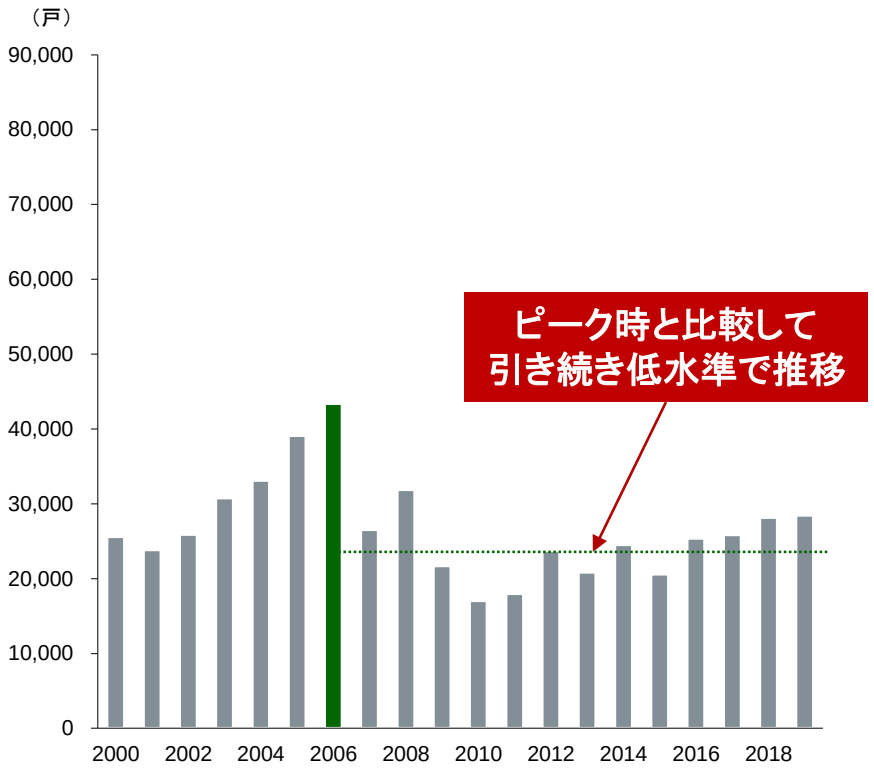
若年層の人口流入が継続



（出所）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

東京23区の賃貸マンションの着工戸数

着工戸数は安定的に推移

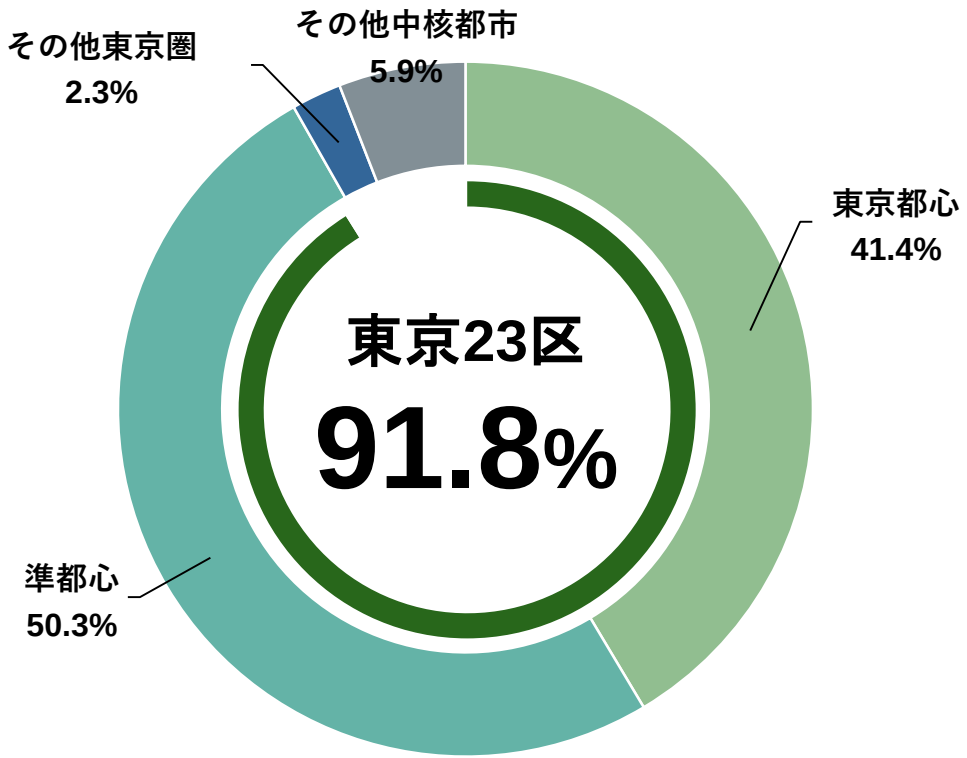


（出所）国土交通省統合政策局　情報政策課　建築統計室「住宅着工統計」

➢ 住宅系リートの中で、**東京23区**への投資比率**第1位**

東京23区への投資比率(賃貸住宅)(2020年7月31日時点)

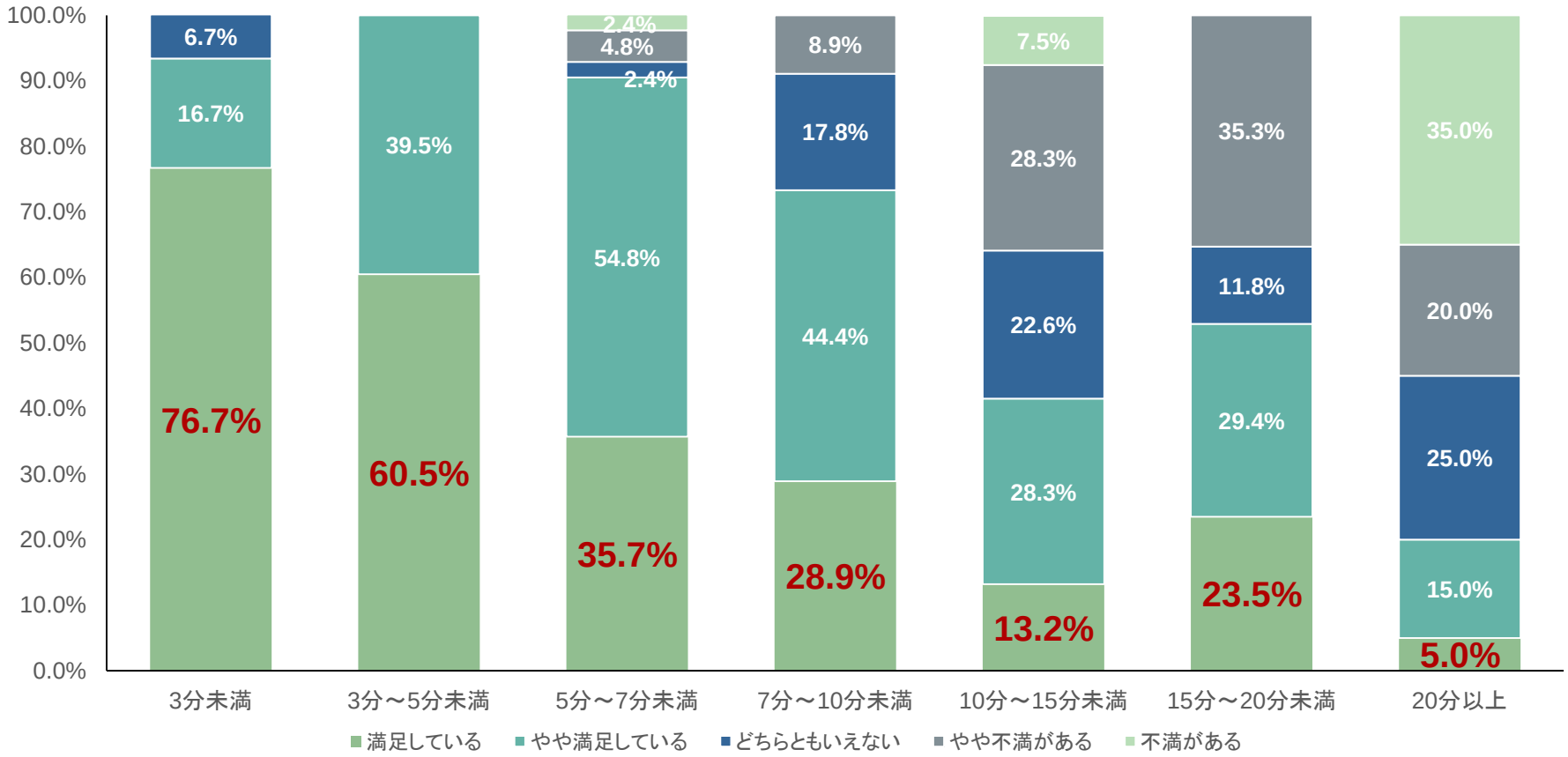
住宅系リートの中でも随一の東京集中型ポートフォリオ



(注)「投資エリア」の区分は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

➢ 最寄駅までの駅徒歩分数が**短いほど満足度が高い**

最寄駅までの距離に関する満足度（質問:現在お住まいの部屋の最寄駅までの距離に満足していますか？）



（出所）SUUMOジャーナル編集部

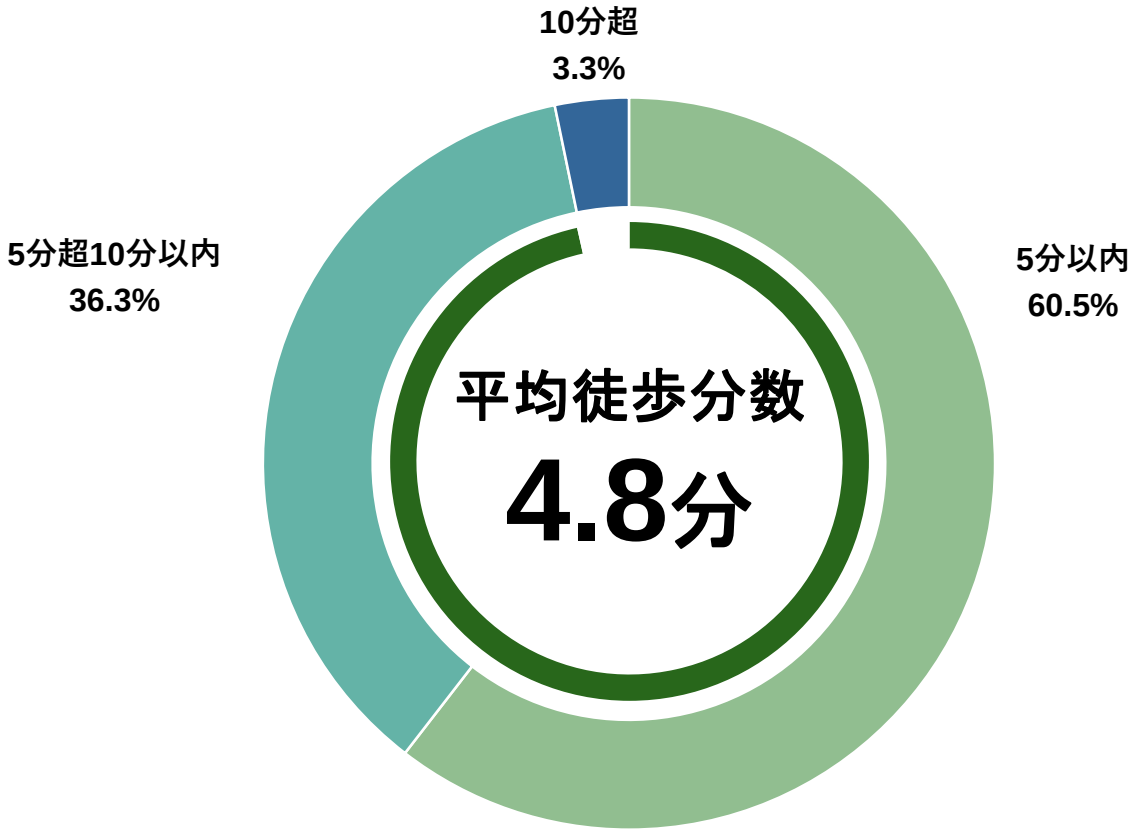
【調査期間】2017年3月9日～2017年3月13日　【調査方法】インターネット調査

【対象】1都3県（東京・千葉・埼玉・神奈川）で賃貸住宅で一人暮らしをしている20～39歳　【有効回答数】男女250名（男性125名、女性125名）

➢ 最寄駅からの平均徒歩分数が5分を切る、利便性の高い**駅近ポートフォリオ**

最寄駅からの距離(賃貸住宅)(2020年7月31日時点)

96.7%が駅から徒歩10分以内



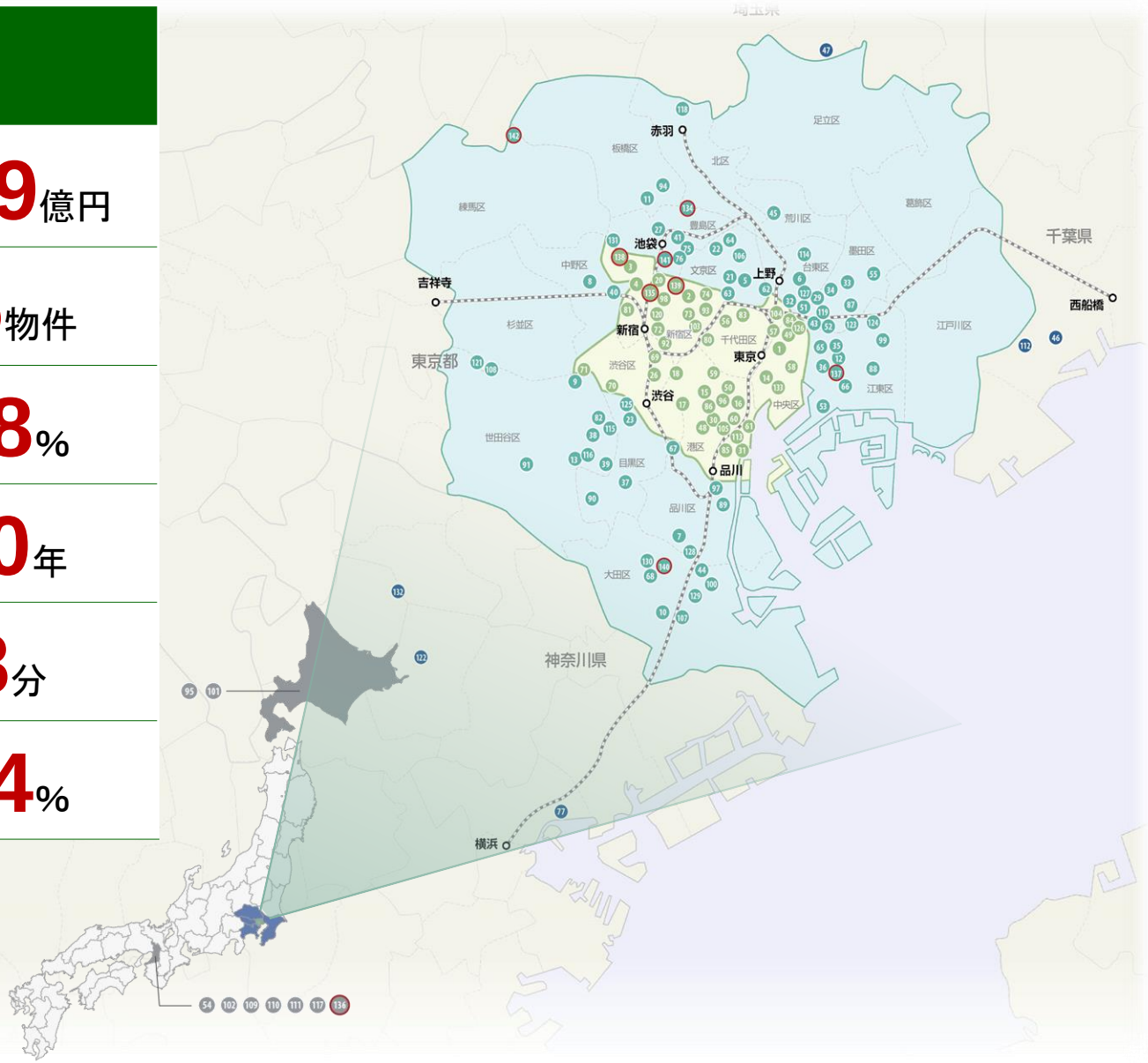
(注)「最寄駅からの徒歩分数」及び「平均徒歩分数」の計算方法は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

コンフォリアのポートフォリオ（2020年7月31日時点）

ポートフォリオの状況

資産規模	**2,459**億円
物件数	**135**物件
東京23区比率 （賃貸住宅）	**91.8**%
平均築年数	**11.0**年
平均徒歩分数	**4.8**分
ポートフォリオPML値	**2.64**%

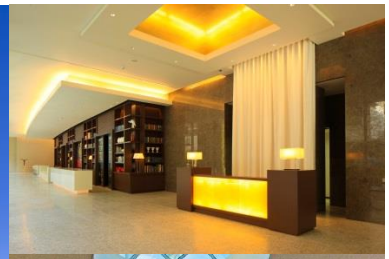
（注）ポートフォリオPML値・・・
475年に一度起こるとされる大地震が発生した場合の
本投資法人のポートフォリオが被る損失の試算値

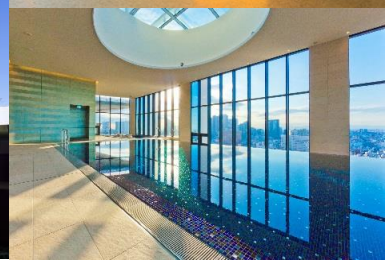


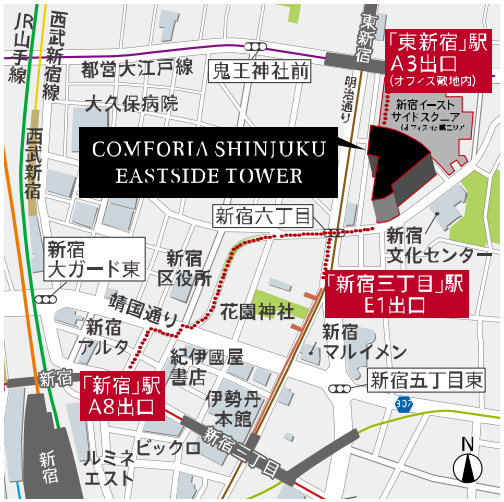
主なコンフォリアシリーズ

コンフォリア新宿イーストサイドタワー

総戸数765戸、地上32階建てのタワーマンション。ジム、プールや洗車サービスなど豊富なアメニティが特徴。

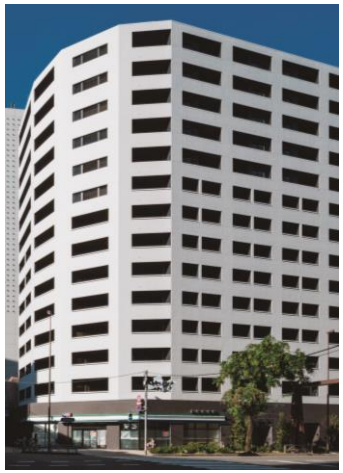






所在	東京都新宿区 新宿六丁目27番29号他
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ副都心線他1路線 「東新宿」駅　徒歩2分 東京メトロ丸ノ内線他2路線 「新宿三丁目」駅　徒歩4分
賃貸可能戸数	765戸(うち店舗4区画)
建築時期	2012年1月

コンフォリア渋谷WEST



所在	東京都目黒区 青葉台四丁目4番5号
最寄駅・徒歩分数	京王井の頭線 「神泉」駅 徒歩6分
賃貸可能戸数	124戸
建築時期	2015年10月

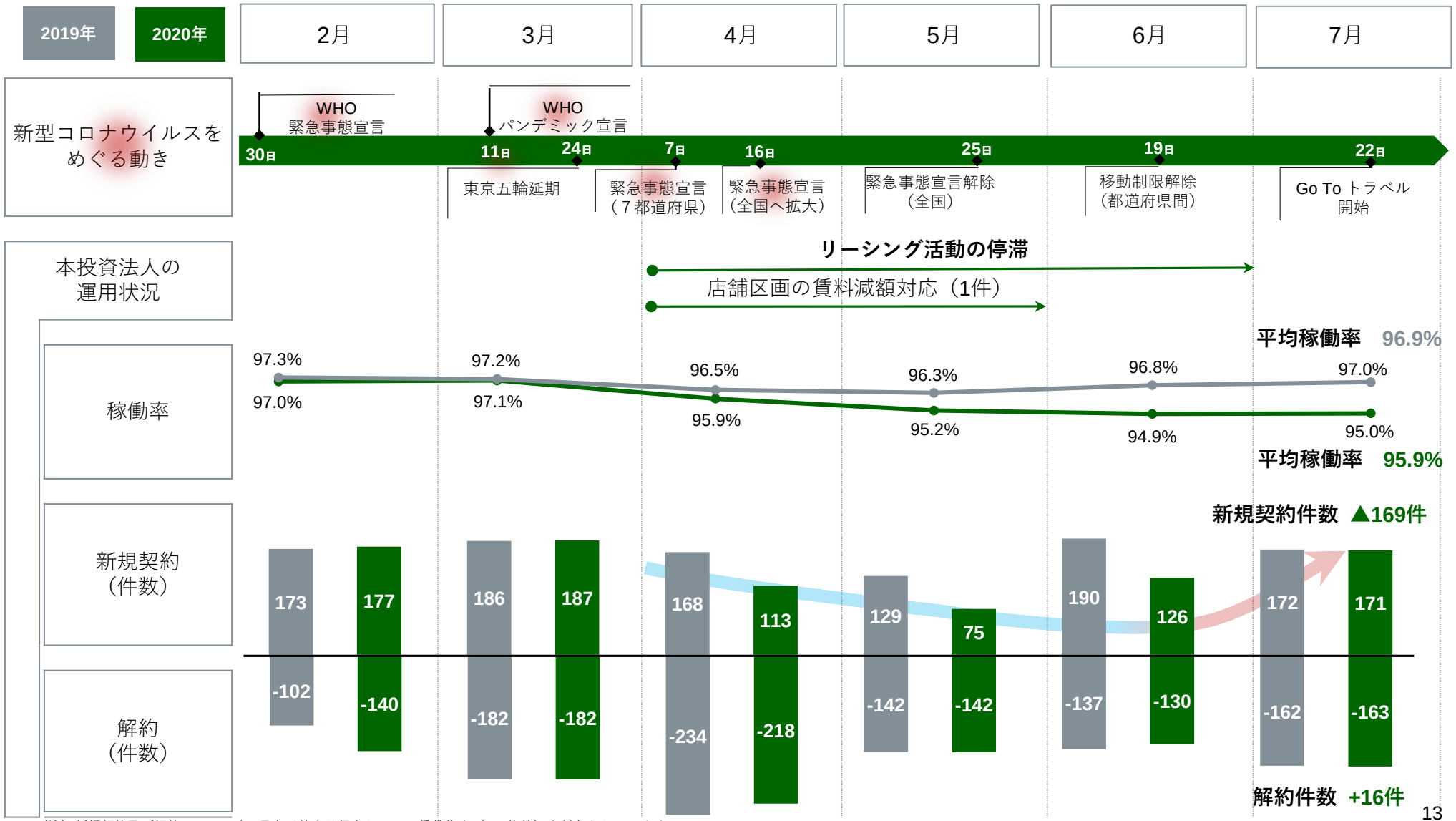
コンフォリア麻布EAST

所在	東京都港区 東麻布二丁目29番1号
最寄駅・徒歩分数	都営地下鉄大江戸線 「赤羽橋」駅 徒歩3分
賃貸可能戸数	69戸
建築時期	2011年7月

2. コンフォリアの運用 ～ 戦略が生み出すパフォーマンス

新型コロナウイルス感染症による影響

➢ 新型コロナウイルス感染拡大による人の移動制限に伴い、新規契約数は減少するも平均稼働率95.9％と**影響は限定的**

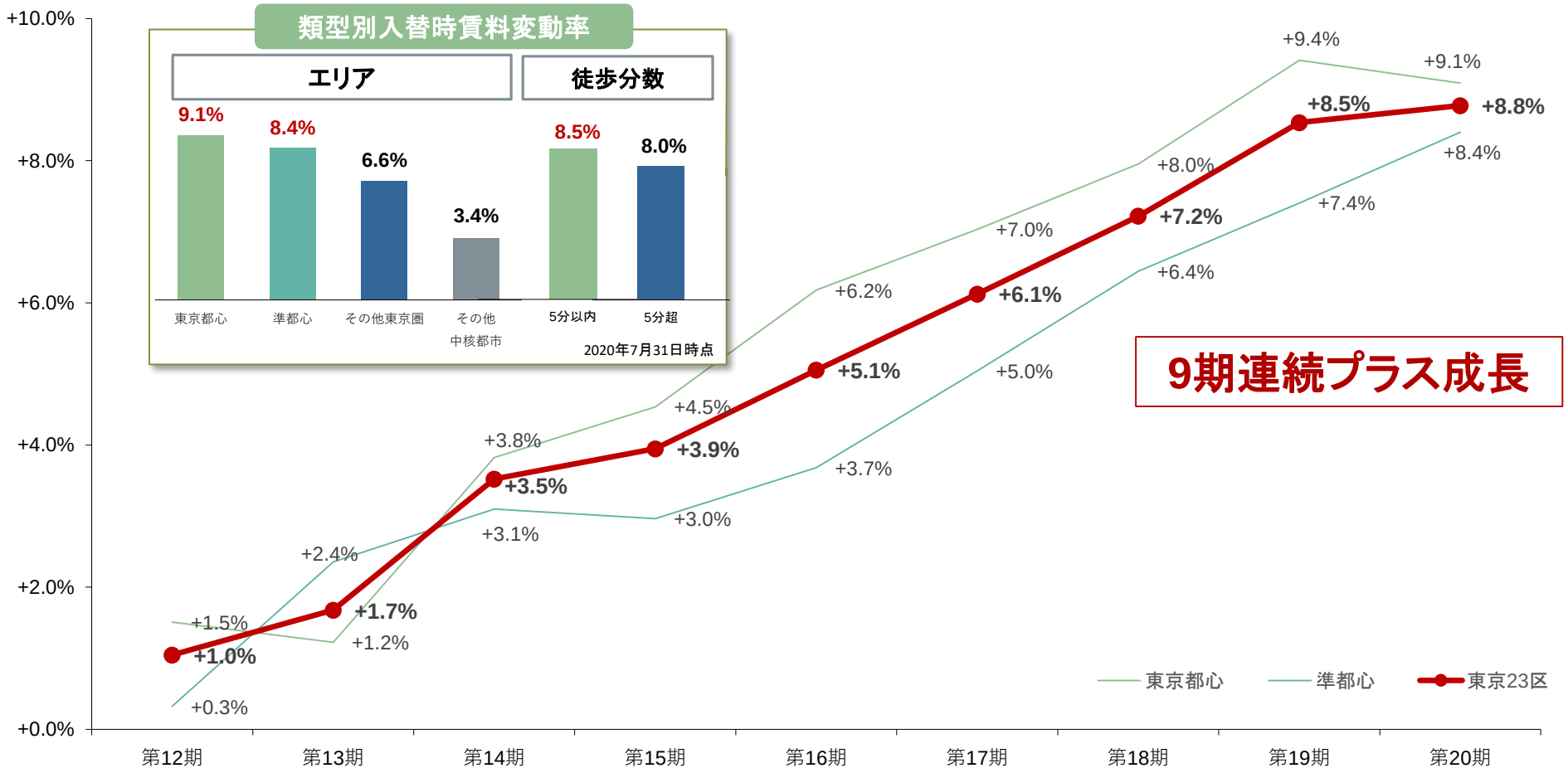


（注）新規契約及び解約は、2019年1月末以前より保有している賃貸住宅（112物件）を対象としています。

『東京23区』と『駅近』における入替時賃料動向

➢ **東京23区**と**駅近物件**が牽引役となって賃料上昇を実現

エリア別入替時賃料変動率の推移（直近9期）



（注）「入替時賃料変動率」の定義は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

ポートフォリオ運営

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢ ポートフォリオの更なる質的向上を企図し、**資産入替え**を実施

成長戦略に沿った外部成長（第16期(2018年7月期)以降）

	第15期末 ①	公募増資	期中取得	期中譲渡（入替）	第20期末 ②	差異 ②－①	譲渡益計（百万円）	内部留保計（百万円）
物件数	111	19	10	5	135	24		
資産規模(百万円)（取得価格ベース）	188,536	40,986	20,751	4,282	245,991	57,454	1,013	691
東京23区比率（賃貸住宅）	90.4%	91.1%	85.9%	5.8%	91.8%	1.4pt		
平均徒歩分数（賃貸住宅）	4.9分	4.8分	4.5分	5.4分	4.8分	▲0.1分		

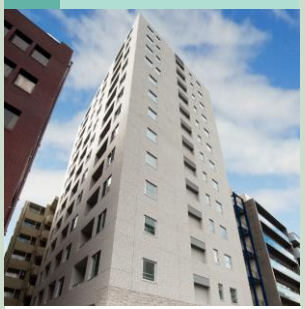
公募増資時取得(代表例)

135 コンフォリア東新宿ステーションフロント

所在地	東京都新宿区
取得価格	5,540百万円
鑑定評価(取得時)	5,700百万円
賃貸可能戸数	104戸
竣工年月	2017年3月

期中取得(代表例)

141 コンフォリア池袋DEUX



所在地	東京都豊島区
取得価格	1,930百万円
鑑定評価(取得時)	1,960百万円
賃貸可能戸数	56戸
竣工年月	2011年2月

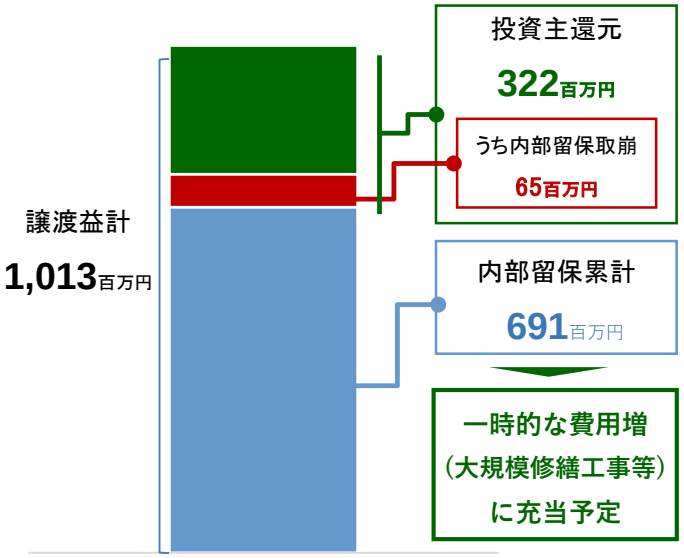
入替

期中譲渡(代表例)

78 コンフォリア新栄

所在地	愛知県名古屋市
譲渡価格	1,870百万円
鑑定評価額	1,740百万円
賃貸可能戸数	144戸
竣工年月	2009年5月

投資主還元と内部留保拡充

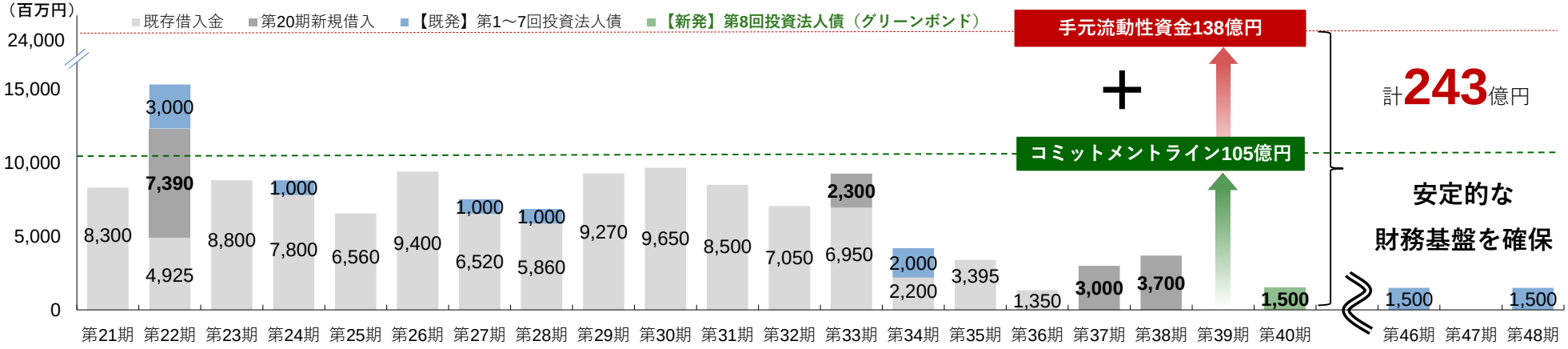


第20期末時点

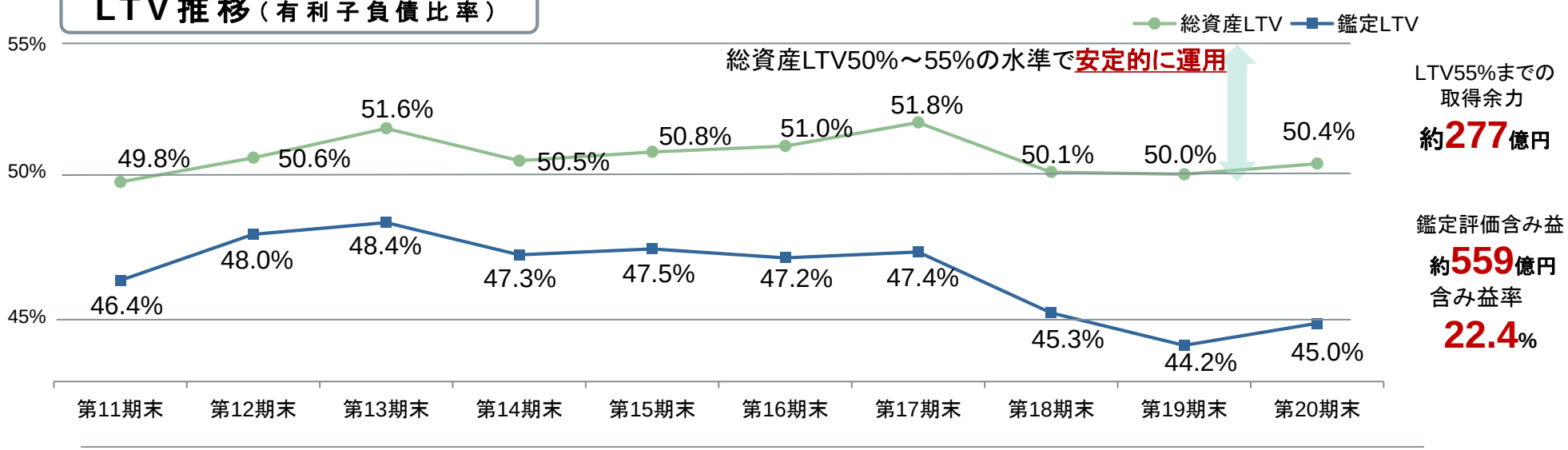
財務運営

➢ 安定した財務基盤を背景に、**AA格**の格付けを保有（株式会社日本格付研究所）

返済期限の分散状況



LTV推移（有利子負債比率）



LTV55%までの
取得余力
約277億円

鑑定評価含み益
約559億円
含み益率
22.4%

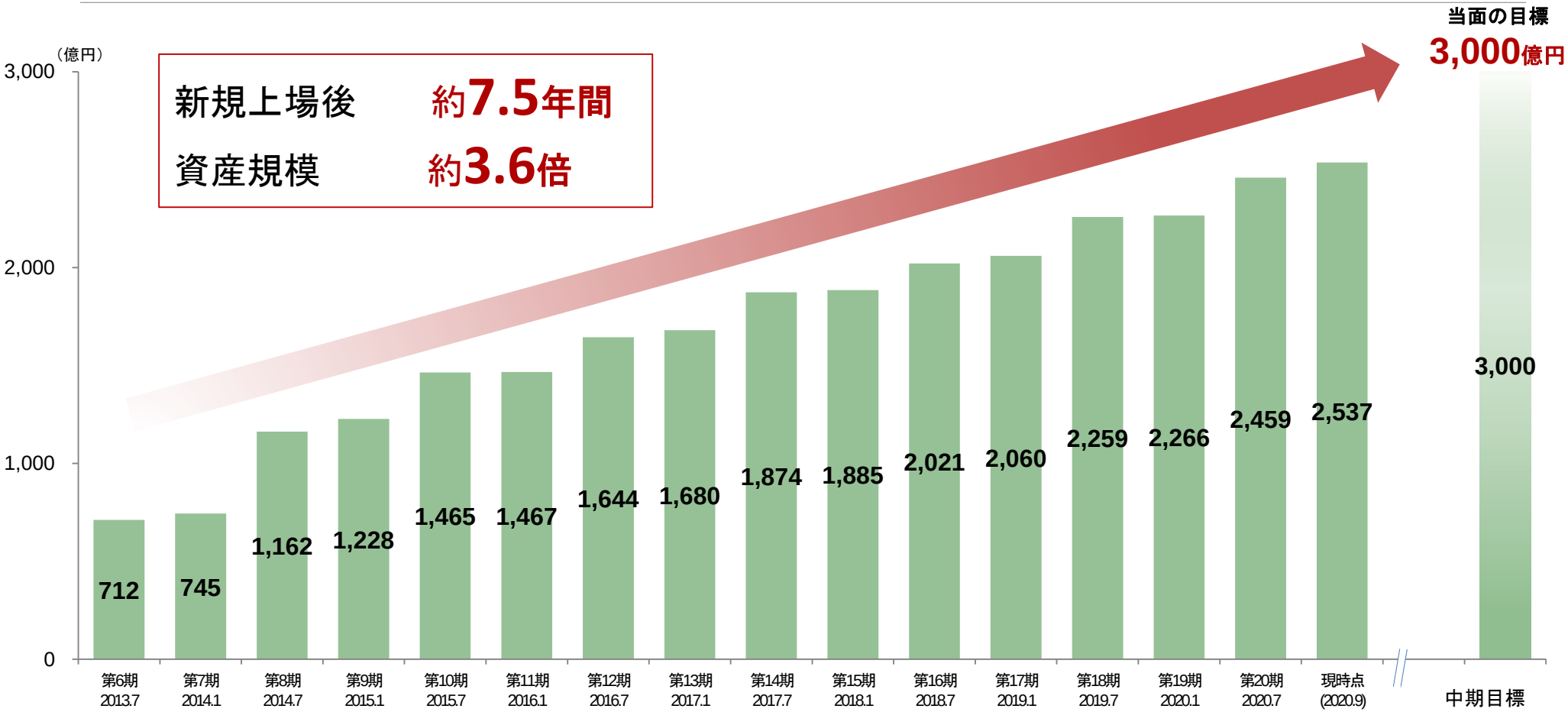
（注）「総資産LTV」、「鑑定LTV]及び「含み益」の計算方法並びに「取得余力」の定義については、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

（注）2020年7月31日時点

資産規模の推移

➢**東京23区**を中心とした優良資産への厳選投資により、**着実に資産規模を拡大**

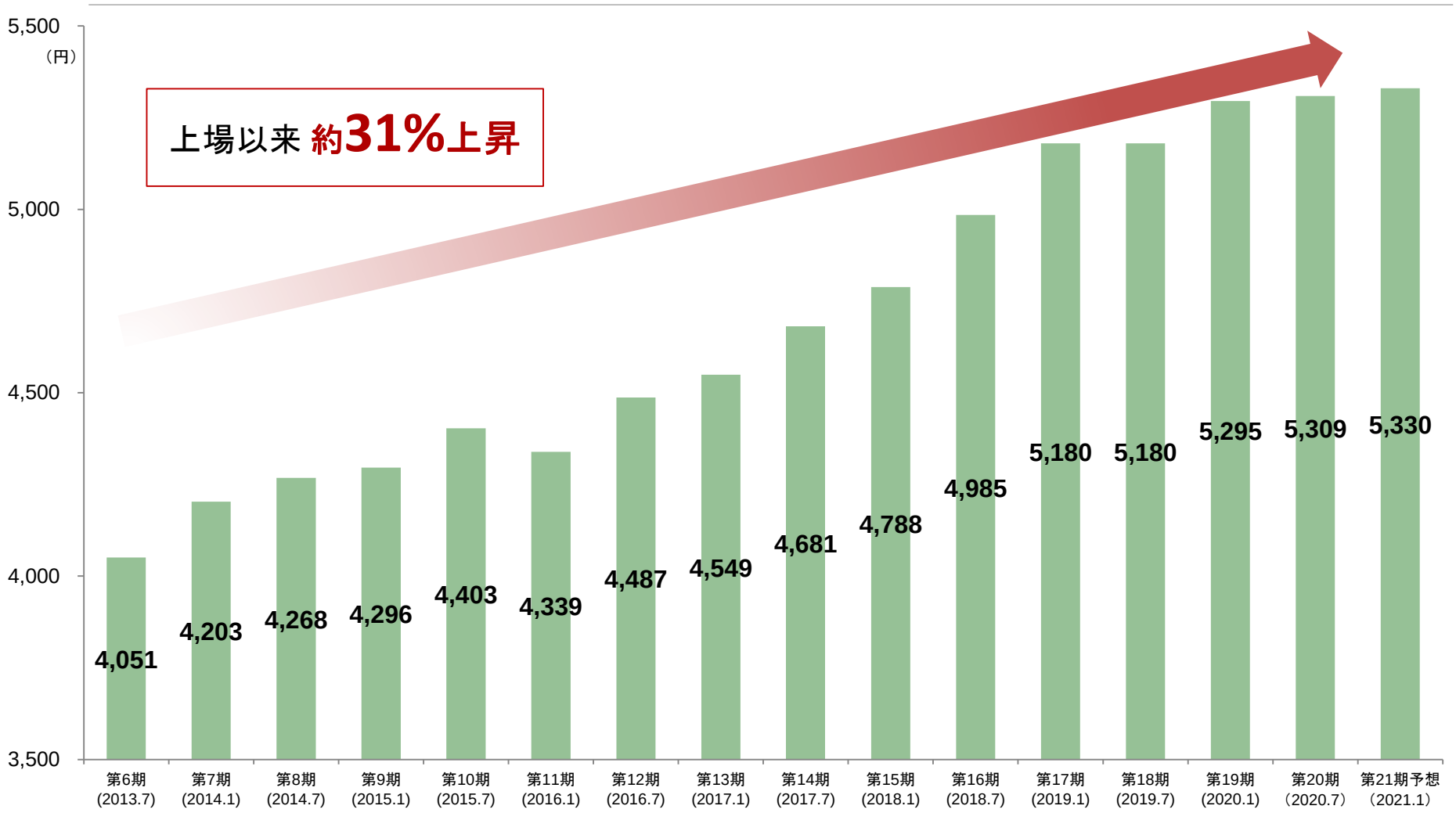
資産規模の成長推移



1口当たり分配金の推移

➢ 1口当たり分配金の着実な成長により、**投資主価値向上を実現**

1口当たり分配金の推移

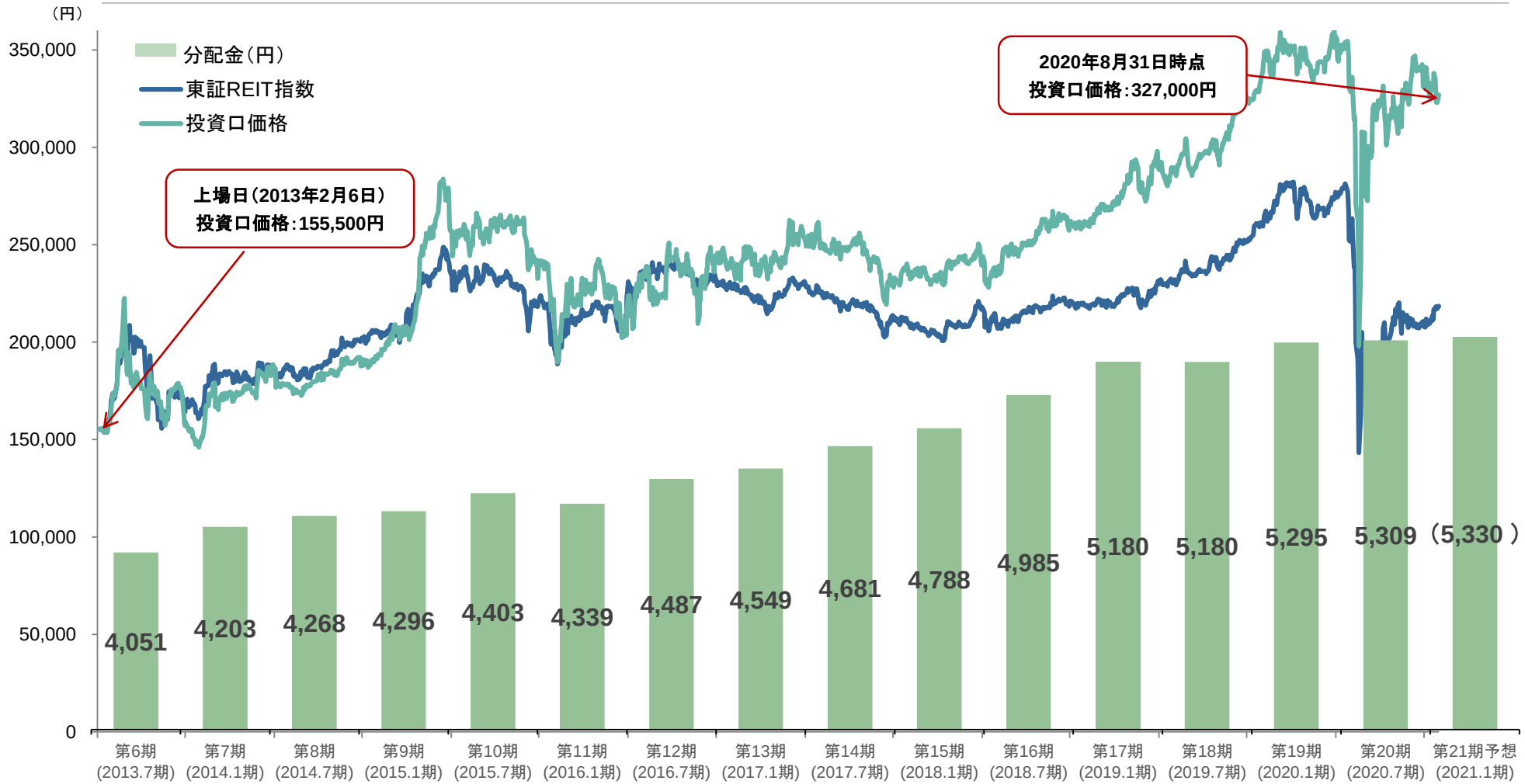


（注1）上記における1口当たり分配金は、2014年8月1日を効力発生日とする投資口分割を考慮した値となります。
（注2）第21期予想については、2020年9月15日公表値を記載しております。

投資口価格の推移

➢ 2020年__月__日時点における分配金利回りは__%

投資口価格と分配金の推移



（注1）東証REIT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おります。
（注3）第21期予想分配金については、2020年9月15日公表値を記載しております。

3. コンフォリアのこれから ～ 継続的な成長に向けて

東急不動産ホールディングスグループの活用

- 東急不動産HDGは、不動産業を中心に多様な事業を展開する企業グループ
- コンフォリア・レジデンシャル投資法人は**東急不動産HDGの包括的なサポート**を受ける

東急不動産HDGのバリューチェーン

スポンサーサポート

スポンサーサポート契約 ― 東急不動産

物件情報の提供

サポート契約 ― VABLE 東急リバブル

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

東急不動産リート・マネジメント

賃貸住宅の管理・運営

サポート契約・PM契約 ― 東急住宅リース

サポート契約 ― 東急コミュニティー

入居者向けサービス

サポート契約 ― 株式会社 イーウェル Ewel

サポート契約 ― TOKYU SPORTS OASIS

運営型賃貸住宅の管理・運営

サポート契約（学生マンション） ― Nasic ナジック 学生情報センター

サポート契約（シニア住宅） ― 東急イーライフデザイン

スポンサーグループの開発力・運営力の活用

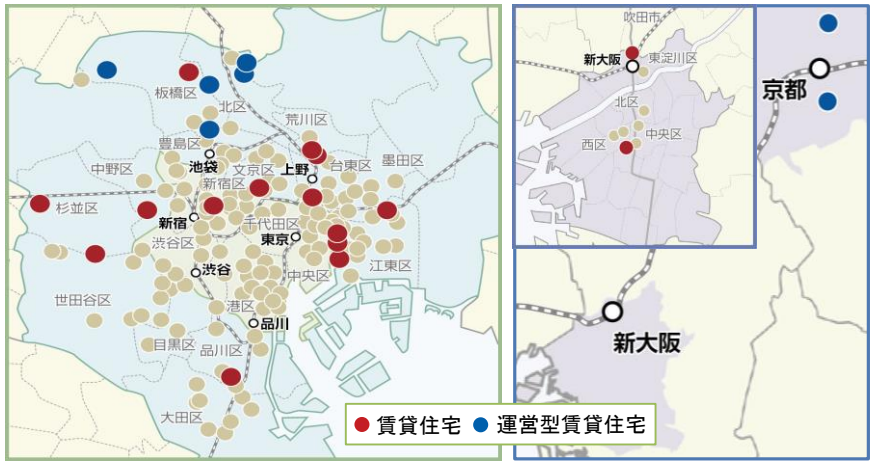
COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢ 総合不動産企業として**開発力**と**運営力**をグループ内に有する

1．スポンサーの開発状況

計24物件、約3,049戸を開発

東京23区（19物件 2,219戸）　**関西（5物件 830戸）**



（注1）2020年3月30日時点における開発物件の状況を記載しています。

主なスポンサーの開発物件

コンフォリア東新宿
ステーションフロント

コンフォリア森下
WEST

コンフォリア滝野川

2. スポンサーグループの賃貸運営

全国で約100,000戸を運営・管理

（注2）2020年7月現在

東急住宅リース

➢ **本投資法人が運営・管理を委託中の物件（例）**
「コンフォリア蒲田」

開発	東急不動産株式会社
賃貸・運営・管理	東急住宅リース株式会社 （東急不動産HD子会社）
所在地	東京都大田区蒲田四丁目
最寄駅	京浜急行本線「京急蒲田」駅徒歩3分

スポンサーグループの運営力の活用（運営型賃貸住宅）

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

➢ スポンサーグループは、通常の賃貸住宅のほか**様々な種別の資産**に係る**運営力**を有する

1．学生マンション

➢ **CAMPUS VILLAGE 椎名町**

2019年4月5日取得

CAMPUS VILLAGE

nasic ナジック 学生情報センター

開発	東急不動産株式会社
オペレーター	株式会社学生情報センター （東急不動産HD子会社）
所在地	東京都豊島区長崎三丁目
最寄駅	西武池袋線「東長崎」駅徒歩7分

2．シニア住宅

➢ **グランクレールセンター南**

2018年9月25日取得

私らしくを、いつまでも。
グランクレール
東急不動産HDグループのシニア住宅
東急イーライフデザイン

開発	東急不動産株式会社
オペレーター	株式会社東急イーライフデザイン （東急不動産子会社）
所在地	神奈川県横浜市都筑区茅ケ崎中央
最寄駅	横浜市営地下鉄「センター南」駅徒歩3分

スポンサーグループのソフトコンテンツの活用

➢ 入居者へ**付加価値**を提供し、入居期間の**長期化**を推進

COMFORIA WELBOX

株式会社 イーウェル

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)

Fit On（フィットオン）

TOKYU SPORTS OASIS

東急スポーツオアシスの店舗を無料で利用できるサービス(一部物件)

入居者アンケートの実施

Q:更新する場合の理由（複数回答可）

立地条件が良い	63.1%
最寄駅から近い	53.6%
物件のグレードが良い	37.3%
引越しが面倒	35.2%
管理会社が良い	30.0%
サービスの充実	17.6%

4. まとめ

「良質なポートフォリオ」 × 「東急不動産HDGの包括的なサポート」

コンフォリア・レジデンシャル投資法人　東急不動産ホールディングス

良質なポートフォリオ

東京23区中心

駅近

包括的なサポート

運営

開発

収益性の向上

着実な成長

良質なポートフォリオにより**収益性の向上**を目指すとともに、
スポンサーの包括的なサポートにより**着実な成長**を目指していきます

5. 参考資料

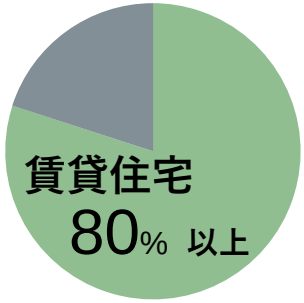
投資方針

投資対象

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

区分	投資対象	投資比率 （取得価格ベース）	2020年 7月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%	96.3%
	運営型賃貸住宅	0%～20%	3.7%

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

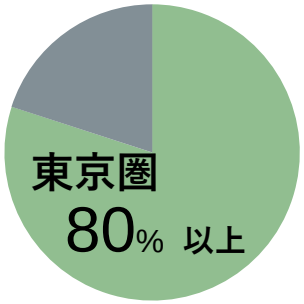


投資エリア

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

区分	対象エリア		投資比率 （取得価格ベース）	2020年 7月末日時点
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区及び渋谷区	80%～100%	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、取得価格を用います。底地については、底地の所在するエリアによって算出するものとします。



大地震への考え方

➢大地震発生時にも十分に対応可能な資産

新耐震基準の建物の強度

2011年の東日本大震災の仙台市
（震度6前後）において、新耐震基準
（1981年以降建築確認）の建築被害状況

大破：0件、中破：約1%
小破・軽微・被害無し：約99%

▼

本投資法人の全保有物件について
新耐震基準を満たす

保有物件の強度

475年に一度起こるとされる
大地震が発生した場合の
損失の試算（PML）

▼

本投資法人の保有物件全体で
2.64%（注2）

（注1）出典：東京カンテイ「東日本大震災 宮城県マンション被害状況報告」2012年5月

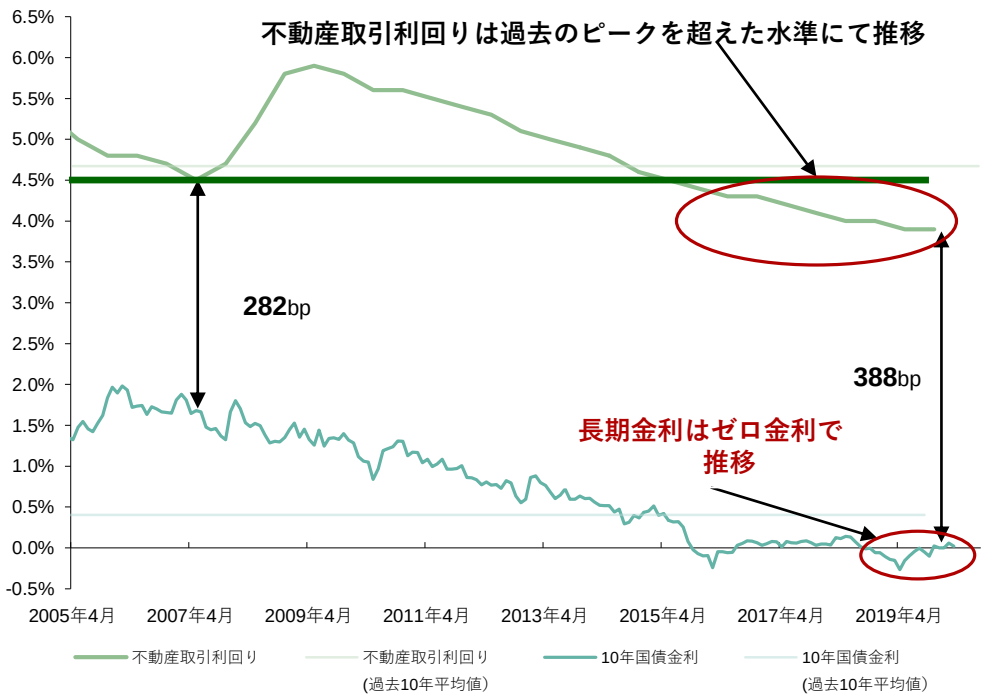
（注2）2020年7月末時点

売買マーケット動向と金融環境

» 世界的な金利低下傾向を背景に、J-REIT市況は回復傾向

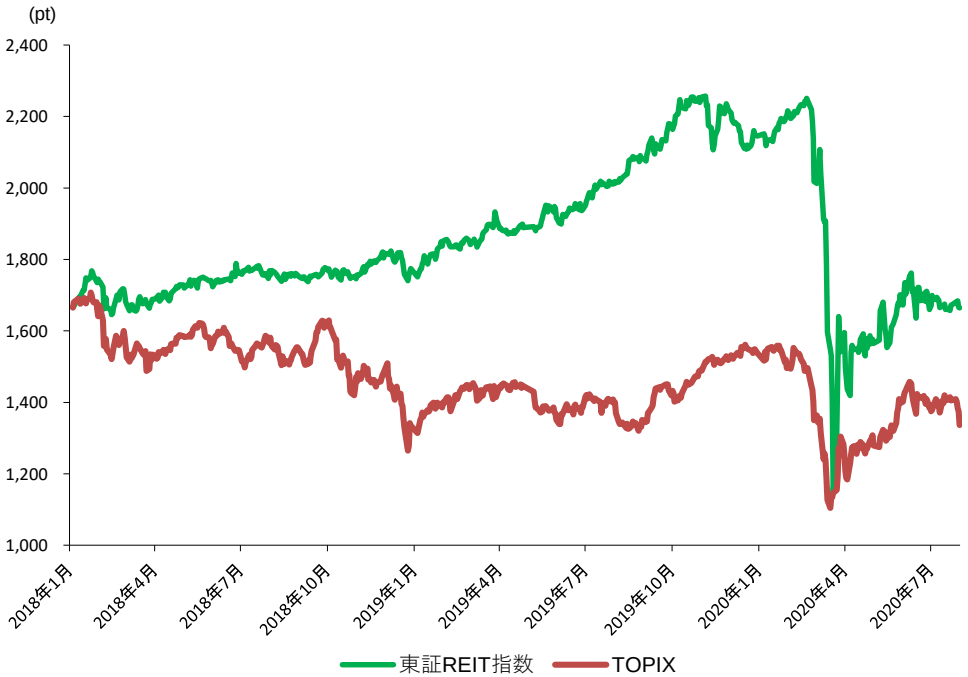
売買マーケット動向	アセットタイプの二極化が進む中、賃貸住宅の取引利回りは過去のピークを超えた水準が継続
長期金利動向	新型コロナウイルスの感染拡大等による各国中央銀行の緩和政策等を背景に、足許の**長期金利はゼロ金利で推移**
エクイティ動向	コロナ禍懸念により大幅下落となった3月下旬以降、J-REIT市況は回復傾向

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、2010年9月~2020年8月の数値より算出しています。

足許の東証REIT指数及びTOPIXの推移



（出所）株式会社東京証券取引所
（注）TOPIXは、2018年1月4日の終値(1,863.82pt)を同日の東証REIT指数の終値である1,665.15ptと同一の数値であると仮定した値の推移を示しています。

サステナビリティへの取り組み（外部機関の評価・認証）

GRESBリアルエステイト評価（2019年）

» 2年連続最高位の「Green Star」評価を獲得

GRESB ★★★☆☆ 2019

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

» 本投資法人はMSCI社によるESG格付で「A」を取得
（J-REITは8銘柄選出され、うち「A」以上の格付を有する投資法人は6銘柄のみ）

2020 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

（注） 本投資法人のMSCI 指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI 社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI 社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI 指数はMSCI 社に独占権があり、MSCI 社及びMSCI 指数及びそのロゴは、MSCI 社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

DBJ Green Building 認証

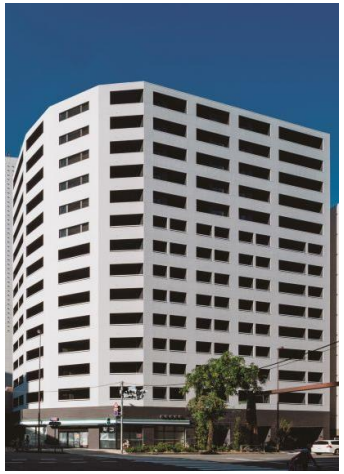
» 2020年4月、コンフォリア東新宿ステーションフロントについて新たに認証を取得

■ コンフォリア新宿イーストサイドタワー

DBJ Green Building 2018

国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル

■ コンフォリア渋谷ＷＥＳＴ



■ コンフォリア蒲田

■ コンフォリア東新宿ステーションフロント

DBJ Green Building 2019

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

サステナビリティへの取り組み（グリーンボンドの発行）

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

» 2020年7月30日に本投資法人初となるグリーンボンドを発行しました。
ESG 投資に関心を持つ新たな投資家の需要を喚起することで投資家層の拡大を図ることを目指しています。

発行債権の概要（第8回無担保投資法人債（グリーンボンド））

発行額	利率	年限	償還期限	投資表明投資家
1,500百万円	0.55%	10年	2030年7月30日	北洋銀行、淡路信用金庫、越前信用金庫、桐生信用金庫、徳島信用金庫、長野信用金庫、富士宮信用金庫

グリーンボンドフレームワークの策定

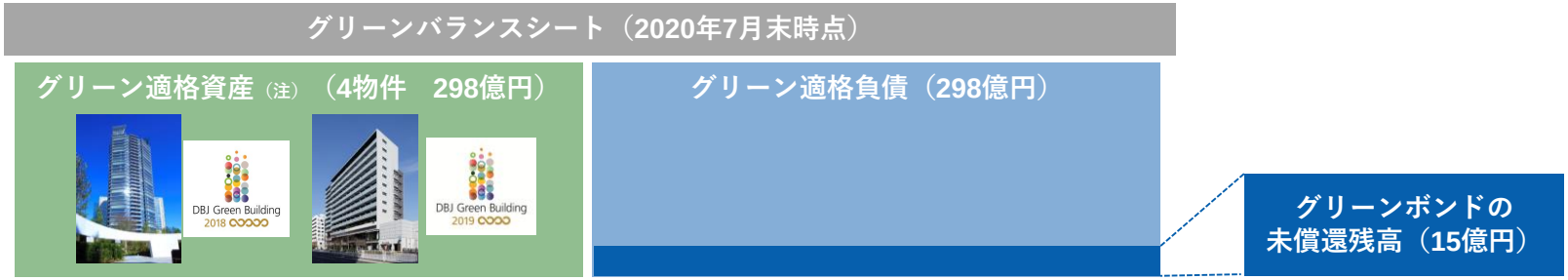
本投資法人はグリーンボンド発行にあたり、グリーンボンドフレームワークを策定し、本適格性についてサステイナリティクス社によるセカンドパーティ・オピニオンを取得しています。

■ **資金使途**　グリーンボンドで調達された資金は、以下の適格クライテリアAを満たす既存又は新規物件の取得資金、若しくは以下の適格クライテリアBを満たす改修工事資金、又は借入金の返済等に充当

■ **適格クライテリア**

A.グリーン適格資産	B.改修工事
第三者認証機関による認証（DBJ Green Building（3つ星以上））等を取得済み、または今後取得予定の物件	20%を超えるエネルギー消費量及び水使用量の削減　等

■ **調達資金の管理**　グリーンボンドの未償還残高がグリーン適格負債額とグリーンボンドの資金使途とした改修工事資金の合計を超過しないように管理



（注）グリーン適格資産とは、直近期末時点で第三者認証機関の上位3つの認証を36ヶ月以内に取得している物件をいいます。

■ **レポーティング**　グリーンボンドの発行状況及びインパクトレポート（エネルギー消費量及び水使用量）を本投資法人のウェブサイトに定期的に開示

サステナビリティへの取り組み（環境）

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。

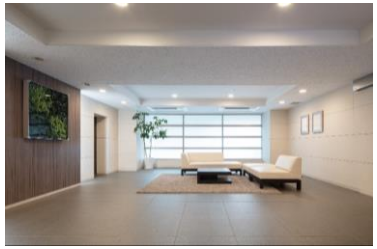
対応状況・取組事例

エネルギー効率改善に関する取り組み

ポートフォリオ全体及び個別物件において、エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）に則り、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位の削減を目標としています。

■ **共用部LED化工事 / 専有部空調更新工事**

消費電力の削減、環境負荷の低減を進めています。



LED照明の導入

空調設備の更新

■ **グリーンリース条項の設定**

テナントとの間でエネルギー消費量や廃棄物処理の適切な利用に関する賃貸借契約条項を設定しています。これによりテナントと協働して環境負荷の低減を進めています。

■ **グリーン調達基準を通じた環境配慮**

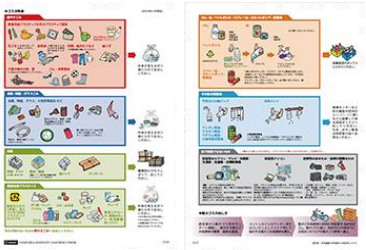
本投資法人は環境に配慮した部材等の調達に関するグリーン調達基準を設定しています。今後もサプライヤーと協働して、基準の遵守及び環境負荷の低減を推進していきます。

廃棄物管理改善に関する取り組み

管理会社と協働した廃棄物の適切な分別処分を通じて、環境負荷の低減を実施しています。このほか、ゴミ置き場の臭気対策を実施する等して入居者満足度向上に努めています。

■ **廃棄物分別管理**

■ **ゴミ処理ガイドの配布**



再生可能エネルギーに関する取り組み

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。

■ **太陽光発電設備**

コンフォリア中落合

サステナビリティへの取り組み（社会）

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。

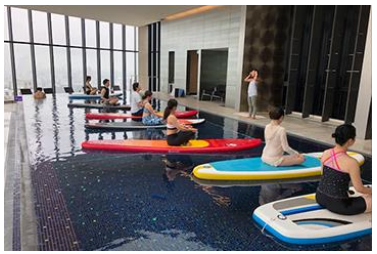
対応状況・取組事例

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	2016年	2017年	2018年	2019年
建物（共用部）の清掃に対する評価	満足・やや満足	56%	73%	68%	**72%**
	ふつう	30%	14%	18%	**14%**
	やや不満・不満	14%	13%	14%	**14%**
管理運営、サービスに対する評価	満足・やや満足	60%	68%	67%	**69%**
	ふつう	25%	26%	22%	**24%**
	やや不満・不満	15%	6%	11%	**7%**

■ **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（コンフォリア新宿イーストサイドタワー）

■ **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。

■ **公開空地**

公開空地が近隣住民・通勤者の歩行者道として利用されています。

サステナビリティへの取り組み （コーポレートガバナンス）

G コーポレートガバナンス	マテリアリティ	持続可能な社会の実現に向けて、多面的な社会的要請に対応する経営体制
	関連するSDGsターゲット	12.8　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。 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

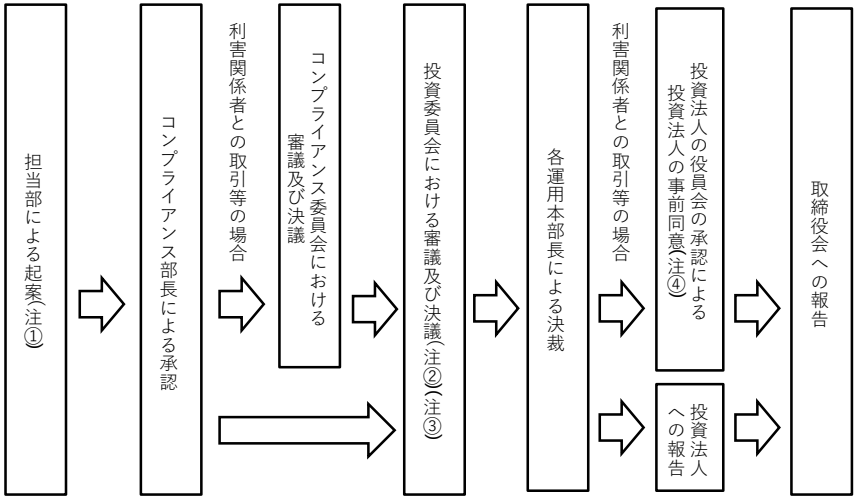
資産運用報酬の体系変更

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**

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。

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2020年2月に実施した公募増資において、新規発行口数の10％にあたる3,079口を取得

出資比率**8.95%**

（2020年7月末日現在）

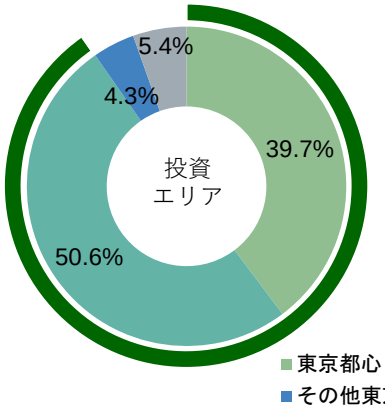
サステナビリティに関する情報開示・GRI対照表

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

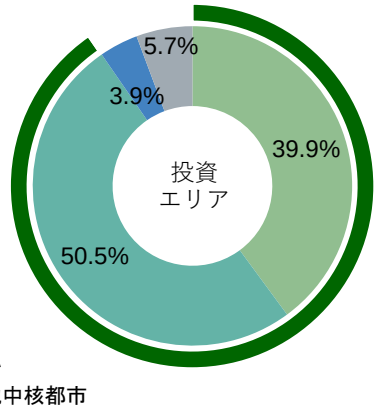
その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第19期末　東京23区：**90.3**%



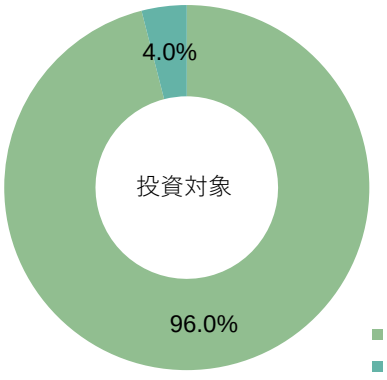
第20期末　東京23区：**90.4**%



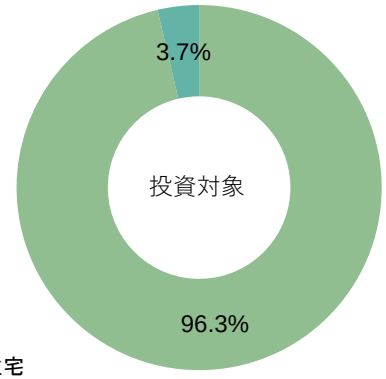
（注1）　上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注2）　「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

投資対象

第19期末　賃貸住宅比率：**96.0**%



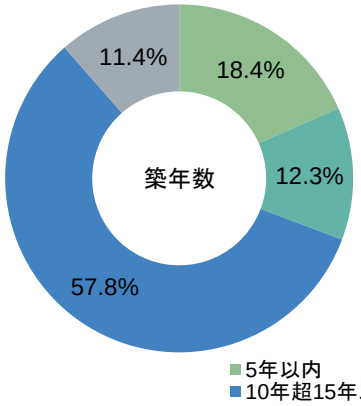
第20期末　賃貸住宅比率：**96.3**%



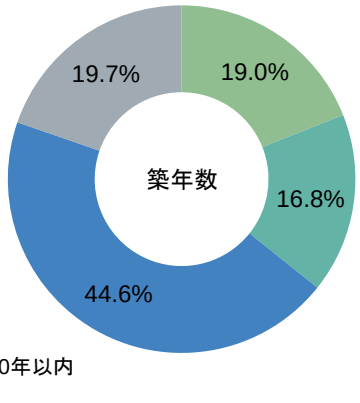
（注）　上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

築年数

第19期末　平均築年数：**11.1**年



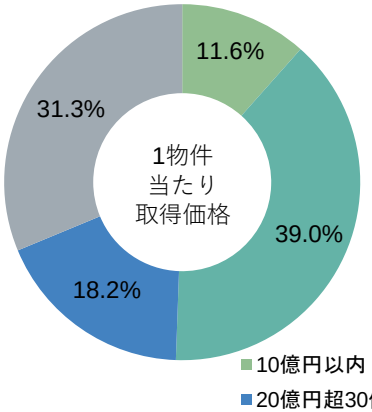
第20期末　平均築年数：**11.0**年



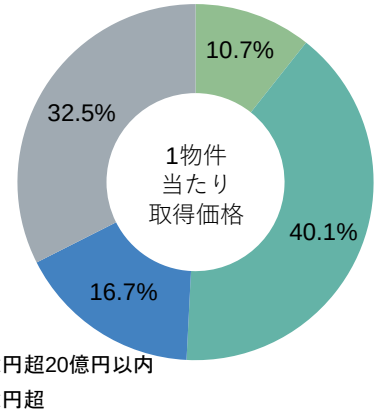
（注1）　上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。
（注2）　「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

1物件当たり取得価格

第19期末　1物件当たり取得価格：**18.0**億円



第20期末　1物件当たり取得価格：**18.2**億円



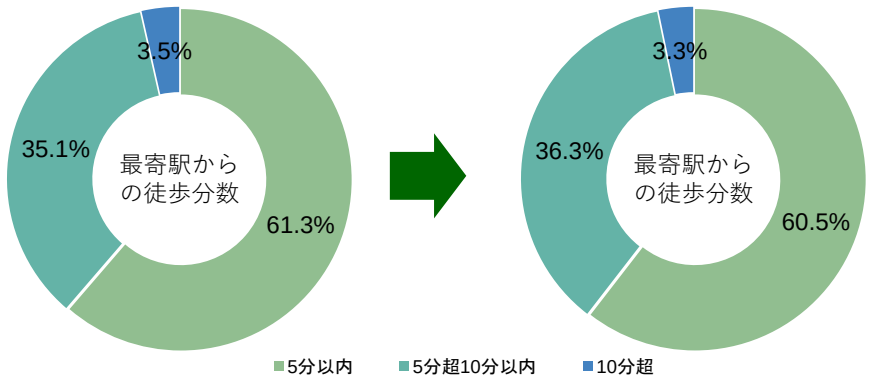
（注）　上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

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19期末　平均徒歩分数：**4.9分**

第20期末　平均徒歩分数：**4.8分**

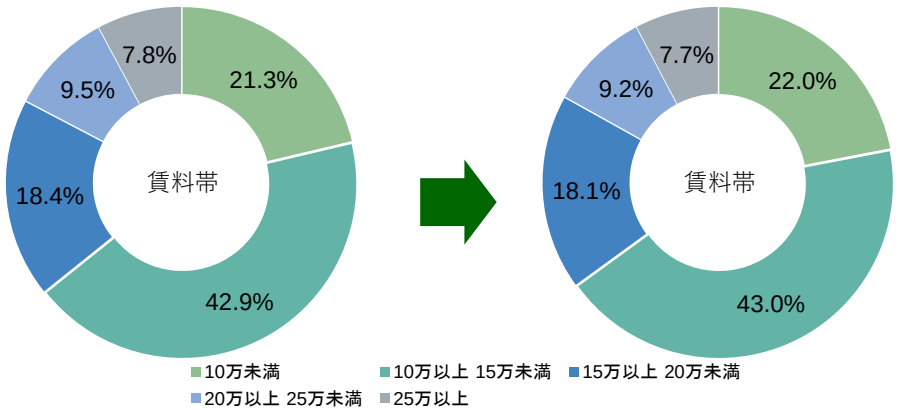


（注1）　上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注2）「最寄駅からの徒歩分数」及び「平均徒歩分数」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

賃料帯

第19期末　1戸当たり賃料：**149,735円**

第20期末　1戸当たり賃料：**148,624円**

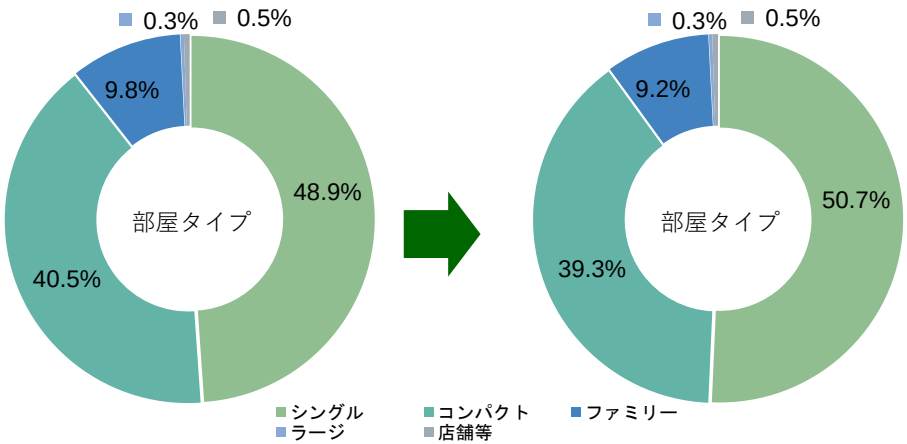


（注）　上記グラフは各運用資産の住宅区画（店舗・事務所区画を除きます。）の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第19期末　シングル・コンパクト：**89.4%**

第20期末　シングル・コンパクト：**90.0%**

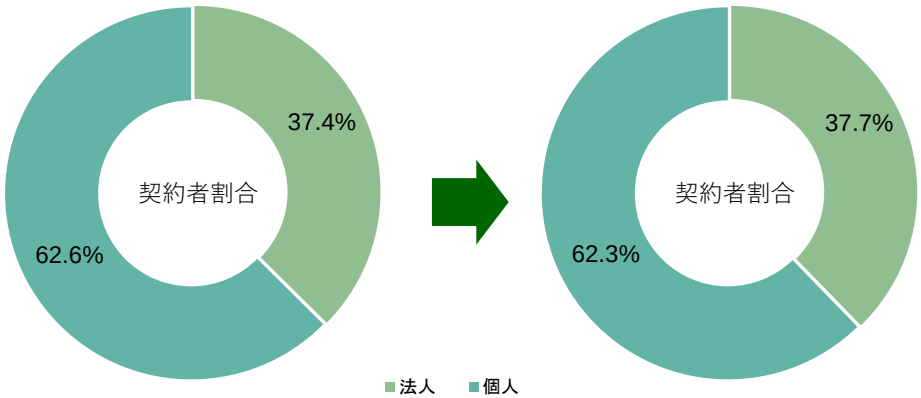


（注）上記グラフは、賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。
「部屋タイプ」の区分につきましては、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

契約者割合

第19期末　法人割合：**37.4%**

第20期末　法人割合：**37.7%**



第19-20期 損益計算書・貸借対照表

第19-20期 損益計算書

（単位：千円）

	第19期（2020年1月期）	第20期（2020年7月期）	前期比増減
営業収益	8,790,408	9,028,680	238,272
賃貸事業収入	8,268,232	8,637,606	369,373
その他賃貸事業収入	311,089	391,073	79,984
不動産等売却益	211,086	-	▲ 211,086
営業費用	4,683,703	4,947,257	263,553
賃貸事業費用	3,862,940	4,092,317	229,376
資産運用報酬	522,018	525,333	3,315
その他営業費用	298,744	329,605	30,861
営業利益	4,106,704	4,081,423	▲ 25,281
営業外収益	833	399	▲ 434
営業外費用	539,020	552,663	13,642
支払利息	341,368	349,571	8,203
投資法人債利息	32,161	32,123	▲ 37
その他営業外費用	165,491	170,967	5,476
経常利益	3,568,518	3,529,159	▲ 39,358
税引前当期純利益	3,568,518	3,529,159	▲ 39,358
法人税等	5,628	5,627	0
法人税等	5,936	5,937	1
法人税等調整額	▲ 308	▲ 310	▲ 1
当期純利益	3,562,889	3,523,532	▲ 39,357
前期繰越利益	-	-	-
当期未処分利益	3,562,889	3,523,532	▲ 39,357
内部留保取崩額(純額)	▲ 169,673	42,119	211,793
分配金総額	3,393,216	3,565,651	172,435
賃貸NOI	6,012,664	6,277,871	265,206
内部留保額（分配後）	733,377	691,258	▲ 42,119
発行済投資口数（口）	640,834	671,624	30,790
1口当たり分配金（円）	5,295	5,309	14

第19-20期 貸借対照表

（単位：千円）

	第19期（2020年1月期）	第20期（2020年7月期）	前期比増減
《資産の部》			
流動資産	18,509,741	21,323,159	2,813,418
現金及び預金	10,360,147	12,443,042	2,082,895
信託現金及び信託預金	7,750,633	8,371,202	620,568
その他の流動資産	398,960	508,914	109,954
固定資産	228,250,776	247,498,639	19,247,863
有形固定資産	224,753,657	243,973,486	19,219,829
信託不動産等	224,753,657	243,973,486	19,219,829
無形固定資産（信託借地権）	1,157,744	1,149,179	▲ 8,565
無形固定資産（その他）	10,568	8,153	▲ 2,414
投資その他の資産	2,328,805	2,367,819	39,014
繰延資産	101,143	113,692	12,549
資産合計	246,861,660	268,935,492	22,073,831
《負債の部》			
流動負債	16,787,736	26,104,660	9,316,924
一年内返済予定長期借入金	14,300,000	20,615,000	6,315,000
一年内返済予定投資法人債	-	3,000,000	3,000,000
営業未払金	804,874	812,357	7,483
未払金	23,619	55,353	31,734
未払費用	181,018	191,785	10,766
未払法人税等	5,924	5,925	1
前受金	1,376,835	1,422,850	46,015
その他	95,464	1,387	▲ 94,077
固定負債	111,901,909	114,626,713	2,724,804
長期借入金	98,230,000	102,305,000	4,075,000
投資法人債	11,000,000	9,500,000	▲ 1,500,000
信託預り敷金及び保証金等	2,570,134	2,719,636	149,502
資産除去債務	98,184	98,796	611
その他	3,589	3,279	▲ 310
負債合計	128,689,645	140,731,373	12,041,728
《純資産の部》			
投資主資本	118,172,015	128,204,118	10,032,103
出資総額	114,045,421	123,947,208	9,901,786
剰余金	4,126,593	4,256,910	130,316
圧縮積立金	563,704	733,377	169,673
当期未処分利益	3,562,889	3,523,532	▲ 39,357
評価・換算差額等	–	–	–
純資産合計	118,172,015	128,204,118	10,032,103
負債・純資産合計	246,861,660	268,935,492	22,073,831

財務運営 （第20期末の財務指標）

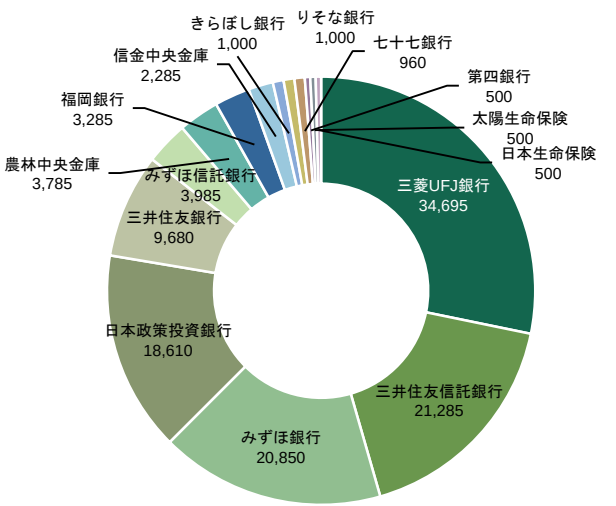
1. 有利子負債の状況

	第18期末（2019年7月末）	第19期末（2020年1月末）	第20期末（2020年7月末）
有利子負債残高	123,530百万円	123,530百万円	135,420百万円
平均残存年数	4.6年	4.2年	4.0年
加重平均金利	0.60%	0.60%	0.58%
総資産LTV	50.1%	50.0%	50.4%
鑑定LTV	45.3%	44.2%	45.0%
格付	AA-（安定的）	AA-（安定的）	AA-（安定的）

（注1）「有利子負債残高」及び「鑑定LTV」の計算方法につきましては、 後記「注記事項（※4）」をご参照下さい。
（注2）株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

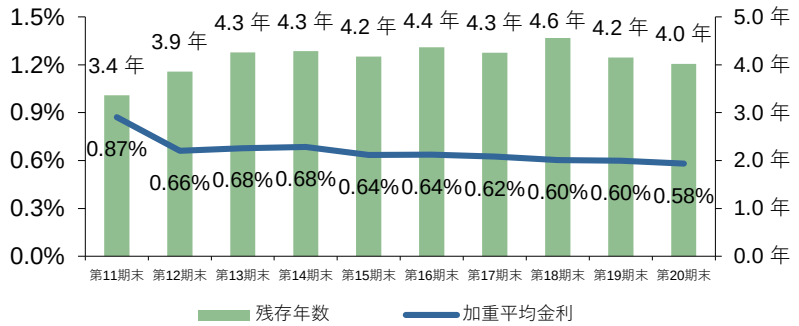
2. 金融機関別借入残高(第20期末時点)

単位:百万円

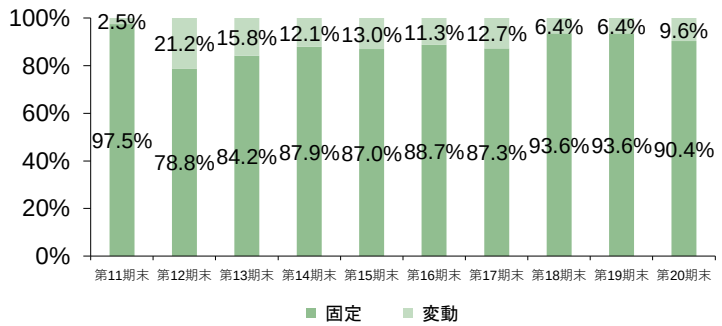


3. 主な財務指標の推移

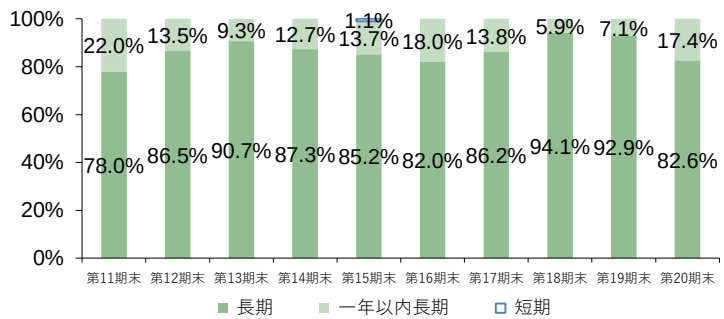
① 残存年数と加重平均金利



② 固定金利比率



③ 長期有利子負債比率

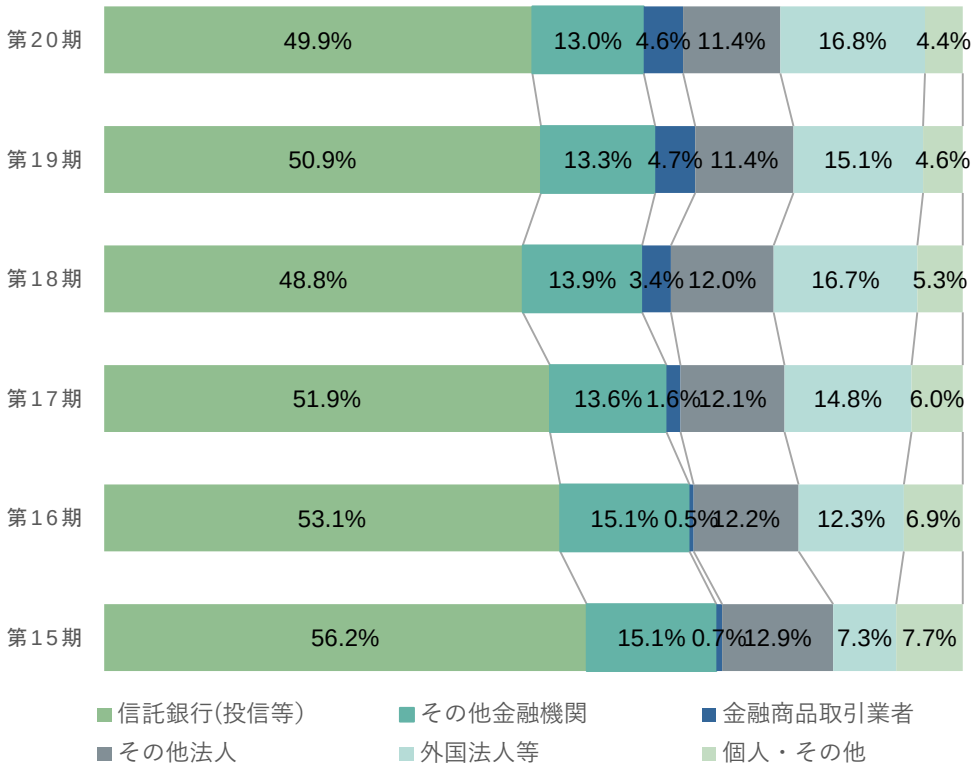


投資主の状況（第20期末時点）

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（口）	29,620	334,901	87,301	30,575	76,292	112,935	671,624
所有者別投資主数（人）	4,841	14	141	18	138	200	5,352

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）	132,078	19.66
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	117,176	17.44
3	東急不動産株式会社	60,127	8.95
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	31,997	4.76
5	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	16,679	2.48
6	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	13,190	1.96
7	三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	12,329	1.83
8	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 （常任代理人　日本マスタートラスト信託銀行株式会社）	11,457	1.70
9	みずほ証券株式会社	10,801	1.60
10	STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234 （常任代理人　株式会社みずほ銀行）	9,210	1.37
	合計	415,044	61.79

（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2020年7月31日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

ホームページのご紹介

IR情報サイトには、本投資法人についてより詳しく知っていただける情報を掲載しております
https://www.comforia-reit.co.jp/

最新の決算情報はトップページからご覧になれます

コンフォリアブランドのコンセプト等について掲載しております
http://www.comforia.jp

コンフォリア新宿イーストサイドタワーホームページ

投資法人の概要（2020年7月31日現在）

概　要

■ 法人名称　：コンフォリア・レジデンシャル投資法人
（英文名）（Comforia Residential REIT, Inc）

■ 所在地　：東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号

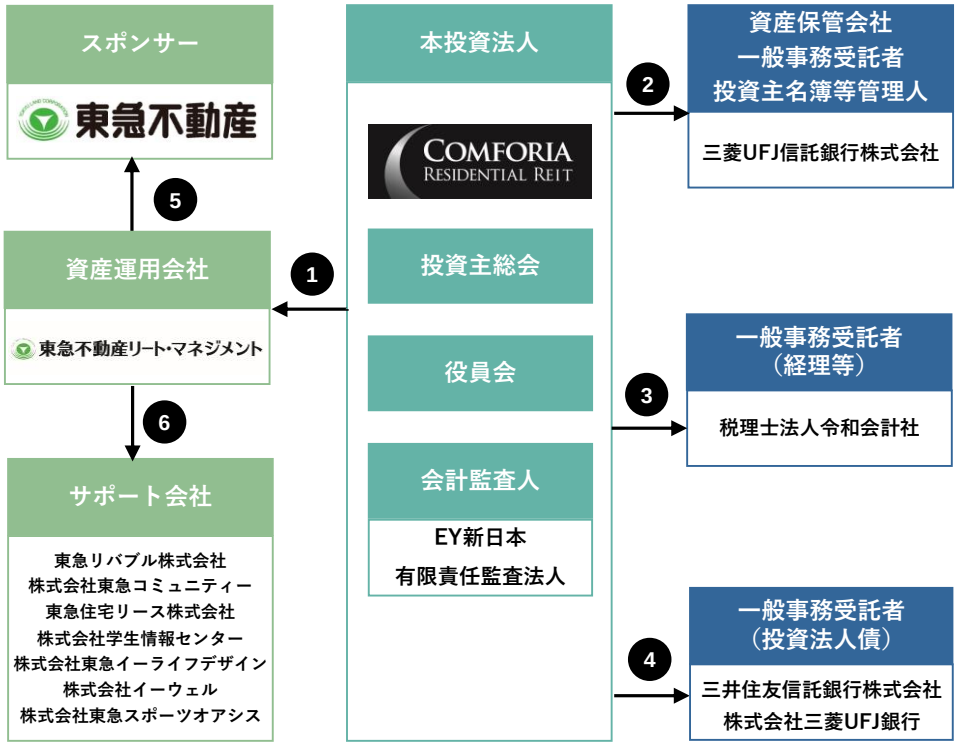
■ 役員構成　：執行役員　伊澤　毅洋
監督役員　山本　浩二（公認会計士・税理士）
監督役員　大嶋　正道（弁護士）

■ 沿革

2010年6月	設立登記
	内閣総理大臣による登録 （登録番号　関東財務局第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 財務及び発行・支払代理契約
⑤ スポンサーサポート契約
⑥ サポート契約

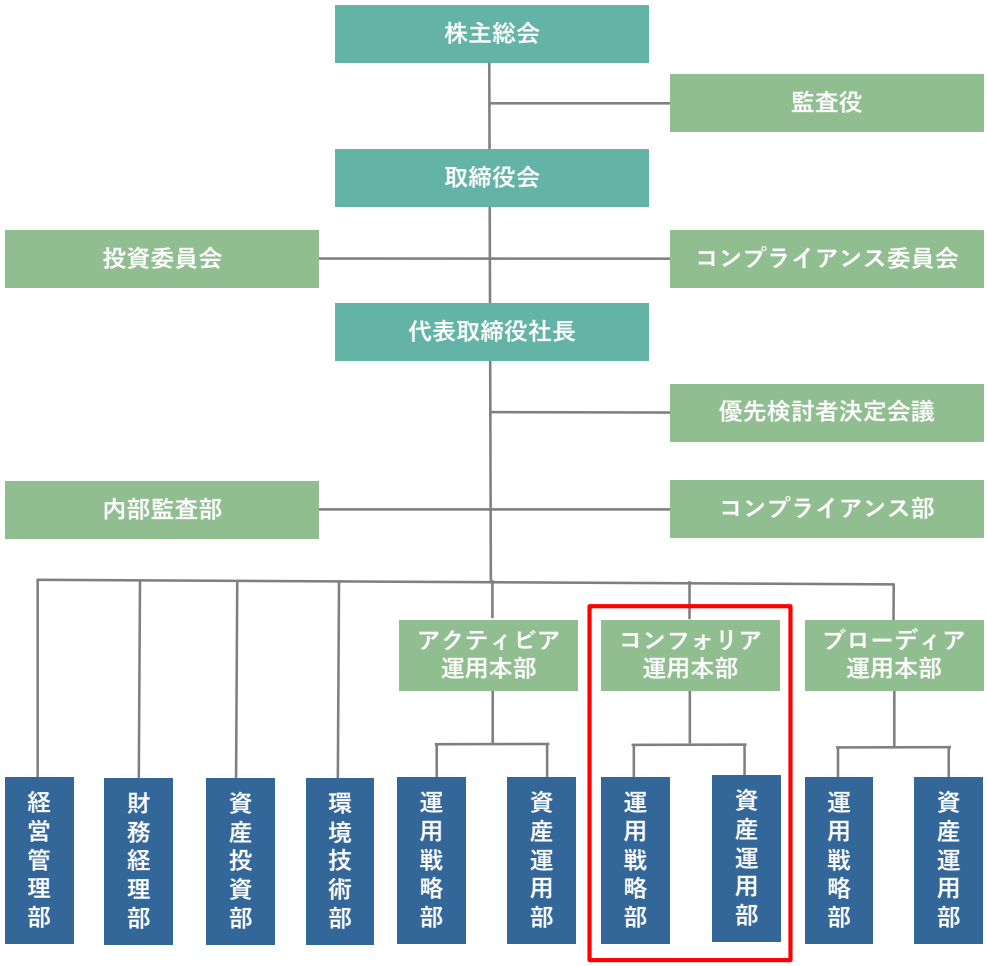
資産運用会社の概要（2020年7月31日現在）

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　：99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	83
不動産証券化協会認定マスター	52
ビル経営管理士	22
賃貸不動産経営管理士	11
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	6
一級建築士	6

組織図



注記事項

（※1）「投資エリア」として本投資法人が規定している具体的な投資対象地域は以下のとおりです。

区分	対象エリア	
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区及び渋谷区
準都心	東京都心に準ずる 住宅集積地	上記を除く東京23区
その他東京圏	東京都心及び準都心に 準ずる住宅集積地	東京圏の内、上記を除き、賃貸需要が厚く 見込まれるエリア
その他中核都市	上記以外の 政令指定都市等の住宅集積地	

- 「部屋タイプ」の区分については、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

- 「最寄駅からの徒歩分数」における徒歩の所要時間については、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出しています。
- 「平均徒歩分数」については、取得価格に基づいて加重平均して算出しています。
- 「平均築年数」については、各運用資産の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。
- 「入替時賃料変動率」は、入替時の契約賃料変動額合計の従前契約賃料合計に対する比率をいいます。

（※2）「総資産LTV」、「鑑定LTV」、「取得余力」、「含み益」、「有利子負債残高」、「平均残存年数」、「期末加重平均金利」は、以下の計算式により算出しています。

- 「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総額 ÷ 鑑定評価額
- 「取得余力」＝ 各時点における総資産LTV55%までの借入余力
- 「含み益」＝運用資産の鑑定評価額の合計 － 取得価格の合計
- 「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。
- 「期末加重平均金利」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。

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。