COMFORIA RESIDENTIAL REIT

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

第7期（平成26年1月期）決算説明資料

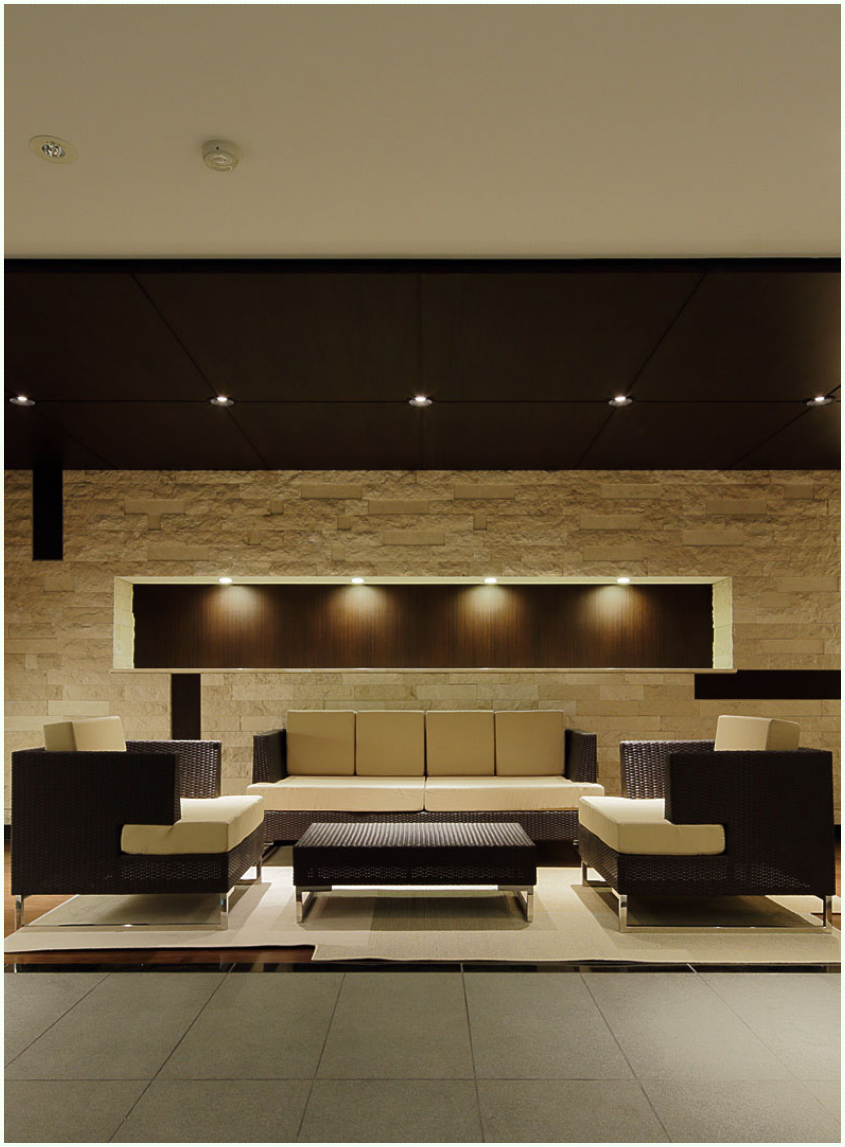
平成26年3月

コンフォリア・レジデンシャル投資法人
東急不動産コンフォリア投信

■ 目次

1. エグゼクティブサマリー
   - エグゼクティブサマリー - 4 -
2. 第7期決算
   - 第7期決算実績 - 6 -
   - 安定的な稼働率の維持 - 7 -
   - 賃料単価推移と入替時・更新時の賃料動向 - 8 -
   - 外部成長（第7期取得物件） - 9 -
   - 内部成長 -10-
   - 財務運営 -11-
3. 公募増資ハイライト
   - 公募増資サマリー -13-
   - 公募増資時取得資産一覧 -14-
   - 公募増資の効果 -15-
4. 今後の戦略
   - 今後の外部成長目標 -17-
   - 本投資法人の成長戦略 -18-
   - 本資産運用会社のソーシングによる外部成長 -19-
   - スポンサーパイプラインの状況 -20-
   - 財務戦略 -21-
5. 業績予想
   - 業績予想 -23-
6. Appendix
   - 第7期 損益計算書 -25-
   - 第7期 貸借対照表 -26-
   - 第8-9期 業績予想 -27-
   - 本投資法人の特徴 -28-
   - 「コンフォリア」シリーズ -29-
   - 投資方針 -30-
   - 主要な保有物件 -31-
   - ポートフォリオ・マップ（平成26年2月末時点） -32-
   - ポートフォリオ一覧 -33-
   - 鑑定評価一覧 -36-
   - 稼働率・賃料単価推移 -39-
   - ポートフォリオグラフ -40-
   - 有利子負債の状況（第7期末時点） -42-
   - 投資主の状況（第7期末時点） -43-
   - 投資口価格の推移 -44-
   - 東京圏の世帯数及び東京23区の賃貸住宅着工戸数の推移 -45-
   - ガバナンスシステム -46-
   - 投資法人の概要 -47-
   - 資産運用会社の概要 -48-

１．エグゼクティブサマリー



■ エグゼクティブサマリー

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

第7期決算

安定した運用と機動的な物件取得により対前期、対業績予想を上回る

外部成長	■ 借入により2物件取得
内部成長	■ 平均稼働率95%以上を維持
財務戦略	■ 借入金の長期・固定化を推進

第7期 分配金予想 16,200円/口 ▶ 第7期 分配金実績 16,813円/口（+613円/口）

公募増資及び物件取得

第8期期初（H26.2）に公募増資を実施し、上場後1年で当面の目標1,000億円超を達成

資産規模	■ 22物件373億円を取得し、77物件、1,119億円に
東京23区比率	■ 94.6%へ向上
鑑定LTV	■ LTV49.0%へ引下げ

今後の目標

中期的に安定分配が可能な強固なポートフォリオを構築

目指すポートフォリオ	■ 今後5～6年を目途に**東京23区を中心**に資産規模**2,000億円**へ
次のアクション	■ 資産規模2,000億円に向け、まずは**1,300億円**規模に早期に到達 ■ 東京23区を中心としつつ収益性を考慮し地方中核都市へも厳選投資 ■ 引き続き、借入金の長期・固定化等財務体質の健全化を推進

主に外部成長により短期的には安定的水準を上回る分配金を実現

第8期 分配金予想 16,000円/口 ▶ 第8期 修正予想 16,600円/口（+600円/口）

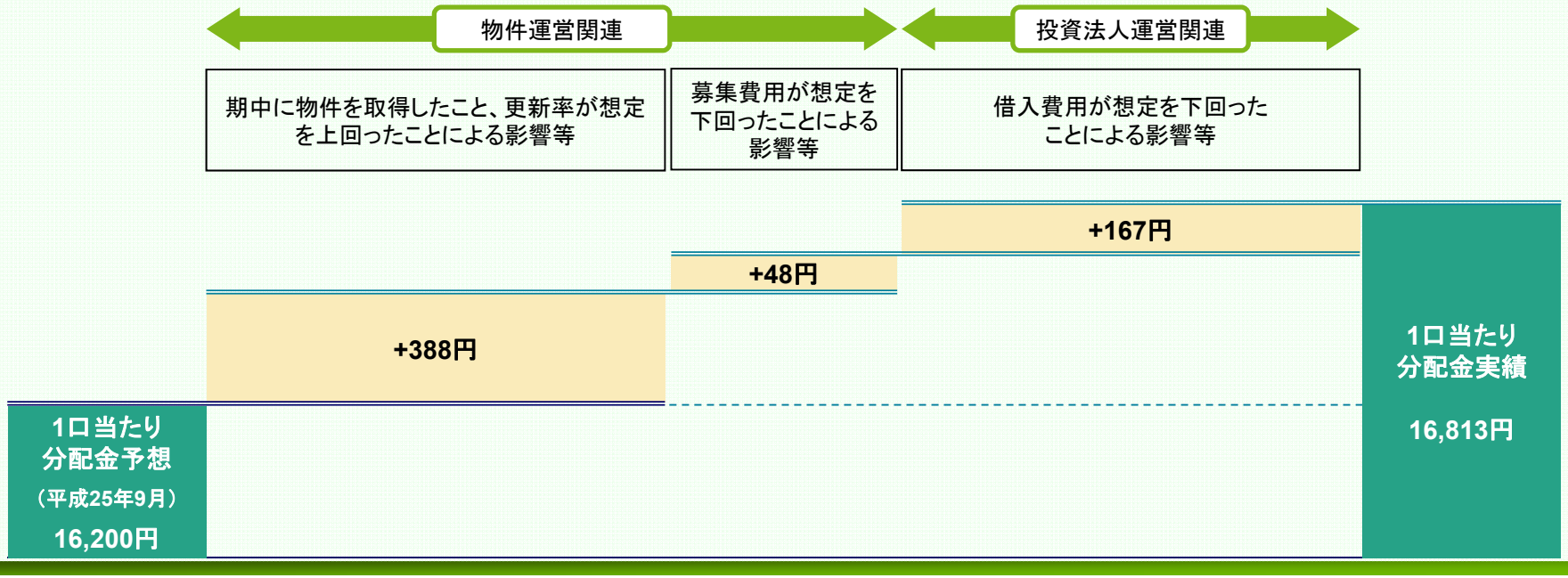
2．第7期決算

■ 第7期決算実績

■ 増収と費用削減により業績予想を上回る利益を実現

第7期分配金予想（平成25年9月）と実績の比較

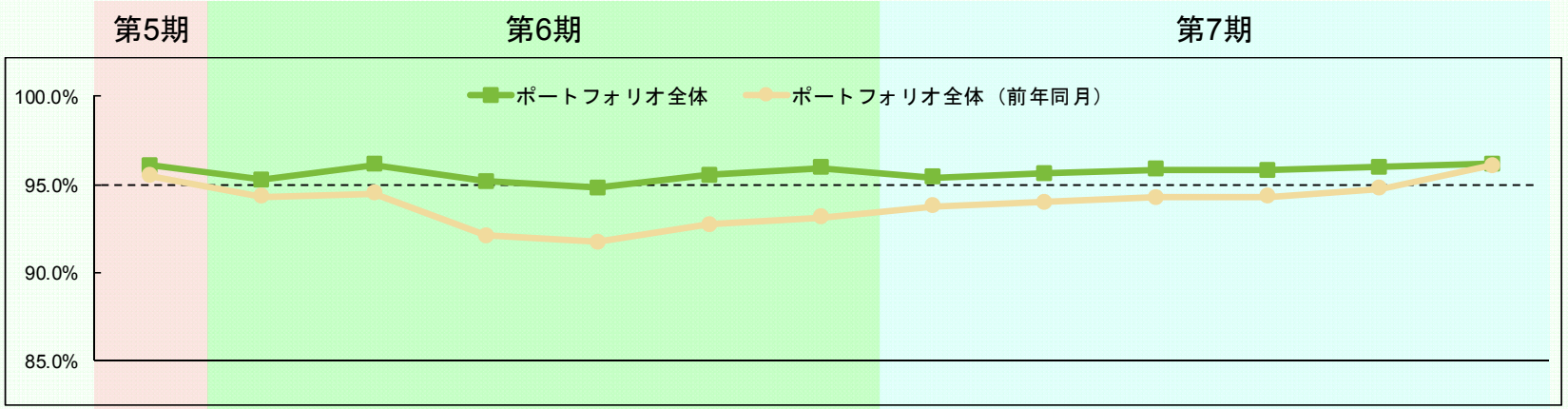
	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業損益	営業利益	経常利益	当期純利益
	賃貸事業収入	その他賃貸事業収入	賃貸事業費用	その他営業費用	支払利息等	
予想（平成25年9月）	2,575百万円	72百万円	966百万円	285百万円	302百万円	1,091百万円
第7期実績	2,581百万円	92百万円	963百万円	282百万円	294百万円	1,132百万円
差異	+6百万円	+19百万円	△3百万円	△3百万円	△7百万円	+41百万円
差異の主な理由	物件取得↑	更新料等↑	募集費用↓	運営コスト↓	借入費用↓	―

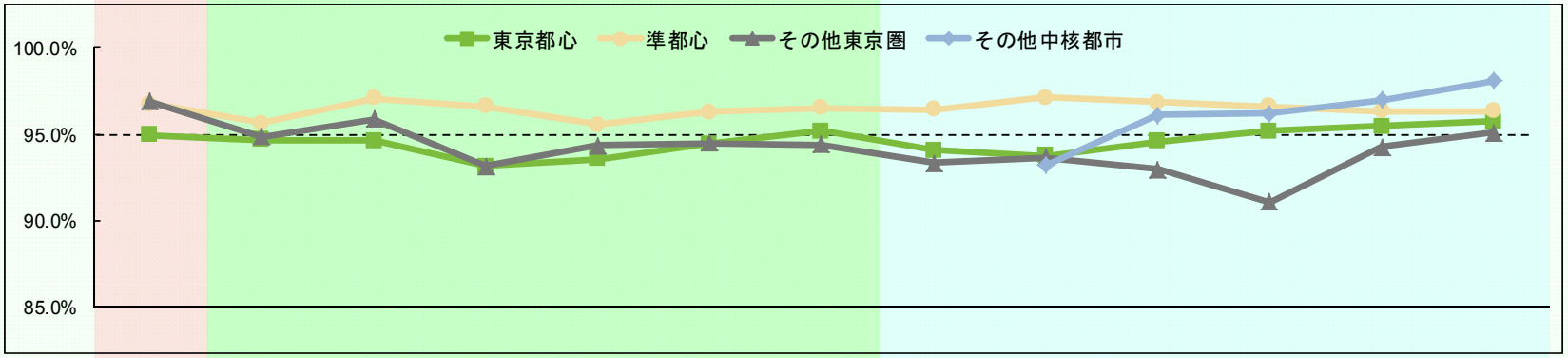


■ 安定的な稼働率の維持

～住宅の特徴である収益の安定性を実現～

■ **前期及び前年同期比でいずれも上回り、稼働率95%以上で安定的に推移**





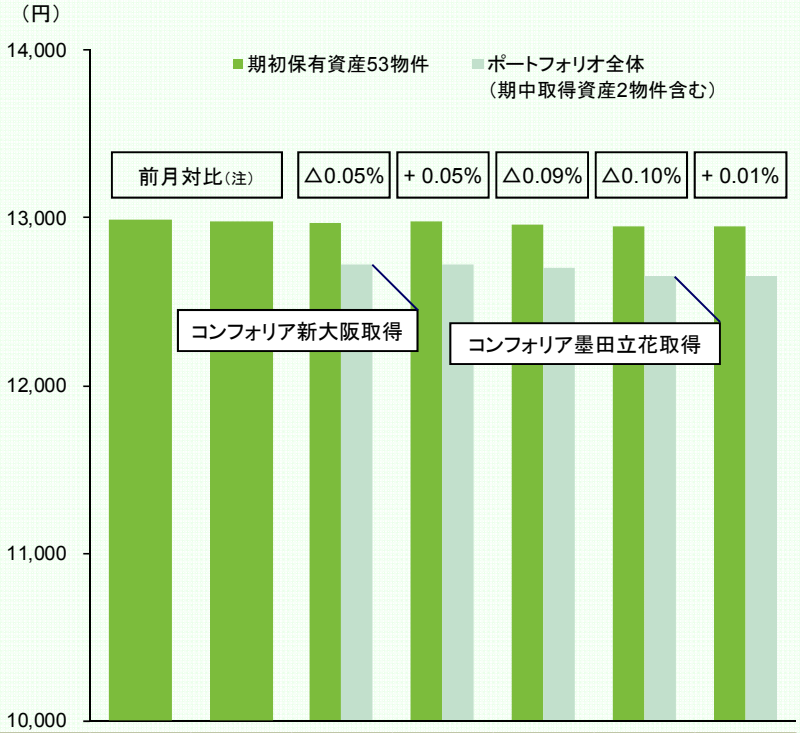
	第5期末	H25.2	H25.3	H25.4	H25.5	H25.6	H25.7	H25.8	H25.9	H25.10	H25.11	H25.12	H26.1
ポートフォリオ全体	96.1%	95.3%	96.1%	95.2%	94.8%	95.5%	95.9%	95.4%	95.6%	95.8%	95.8%	95.9%	96.2%
東京都心	95.0%	94.7%	94.6%	93.2%	93.6%	94.5%	95.2%	94.1%	93.8%	94.6%	95.2%	95.4%	95.7%
準都心	96.7%	95.6%	97.1%	96.6%	95.6%	96.3%	96.5%	96.4%	97.1%	96.8%	96.6%	96.3%	96.3%
その他東京圏	96.9%	94.9%	95.9%	93.1%	94.3%	94.5%	94.4%	93.3%	93.6%	92.9%	91.1%	94.3%	95.1%
その他中核都市	-	-	-	-	-	-	-	-	93.2%	96.1%	96.2%	97.0%	98.1%

	第3期末	H24.2	H24.3	H24.4	H24.5	H24.6	H24.7	H24.8	H24.9	H24.10	H24.11	H24.12	H25.1
ポートフォリオ全体（前年同月）	95.5%	94.3%	94.5%	92.1%	91.7%	92.7%	93.1%	93.8%	94.0%	94.3%	94.3%	94.8%	96.1%

■ 賃料単価推移と入替時・更新時の賃料動向

■ 増額件数の増加等により、賃料単価下落は底打ち傾向に

賃料単価推移（第7期）



賃料単価（月・坪）	第6期末	H25.8	H25.9	H25.10	H25.11	H25.12	H26.1
ポートフォリオ全体（期中取得資産2物件含む）	12,985	12,977	12,720	12,718	12,706	12,655	12,656
期初保有資産53物件	12,985	12,977	12,970	12,976	12,964	12,951	12,952

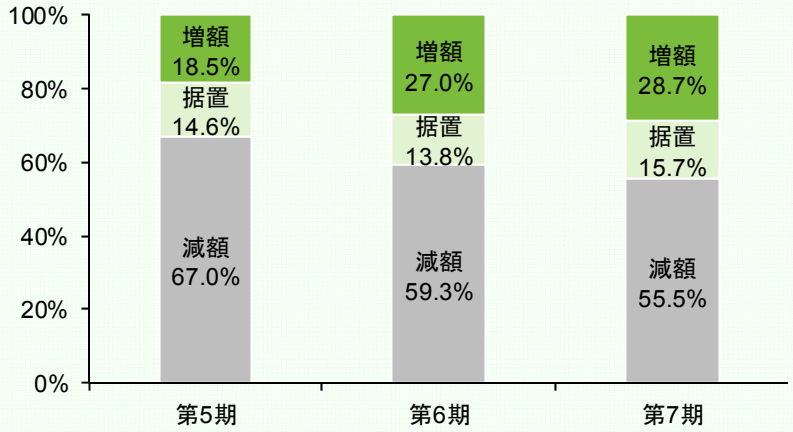
（注）前月対比については、期初保有資産である53物件を元に集計

第7期取得の2物件を除いた
期末比較では-0.3%となり、引き続き、ほぼ横ばい

入替時・更新時の賃料動向（第5期－第7期）

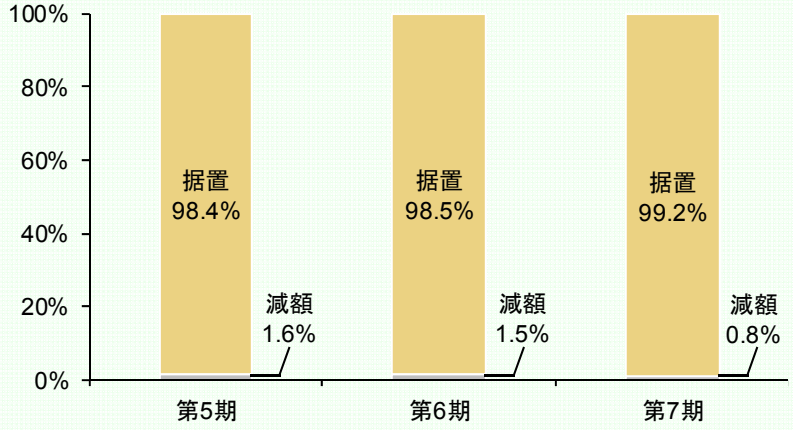
■ 入替時

（件数ベース）



■ 更新時

（件数ベース）



■ 外部成長（第7期取得物件）

- ポートフォリオの収益性に配慮した物件の組入れ
- 運用会社独自の物件取得情報を活用し、継続的に外部成長を推進

コンフォリア新大阪（平成25年9月4日取得）

所在地	大阪府大阪市東淀川区東中島1-21-24
最寄駅	JR東海道・山陽新幹線、 東海道本線「新大阪」駅徒歩3分
取得価格	2,400,000千円
鑑定評価額	2,480,000千円
鑑定NOI	138,476千円
鑑定NOI利回り	5.8%
賃貸可能戸数	133戸
稼働率（平成26年1月末）	98.1%
取得日	平成25年9月4日

コンフォリア墨田立花（平成25年12月27日取得）

所在地	東京都墨田区立花5-18-5
最寄駅	東武亀戸線「小村井」駅徒歩6分
取得価格	938,000千円
鑑定評価額	977,000千円
鑑定NOI	52,937千円
鑑定NOI利回り	5.6%
賃貸可能戸数	56戸
稼働率（平成26年1月末）	90.0%
取得日	平成25年12月27日

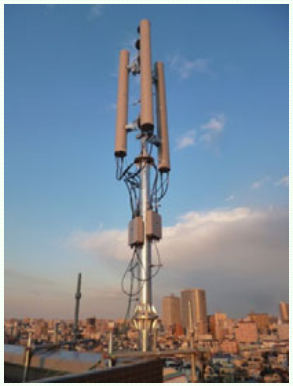
■ 内部成長

- 積極的に付帯収入の増加や管理コストの削減等に取り組むことで、引き続き内部成長を推進
- マーケットニーズを踏まえたリーシング活動を行うことで、引き続き稼働率の向上を推進

積極的な付帯収入の増加（携帯アンテナ）

- 付帯収入の増加を目的として、各携帯会社へ積極的に働きかけることでアンテナ設置を推進
- 今期3物件に新規設置を行い、年間約5百万円の収入増

【コンフォリア原宿】



【コンフォリア町屋】

管理コストの削減（LED導入）

- 電気料の削減を目的として、第6期の8物件に引き続き第7期においても6物件において共用部照明をLEDに変更

7期LED導入物件 【コンフォリア豊洲】

7期LED導入物件 【コンフォリア下北沢】

用途変更によるリースアップ

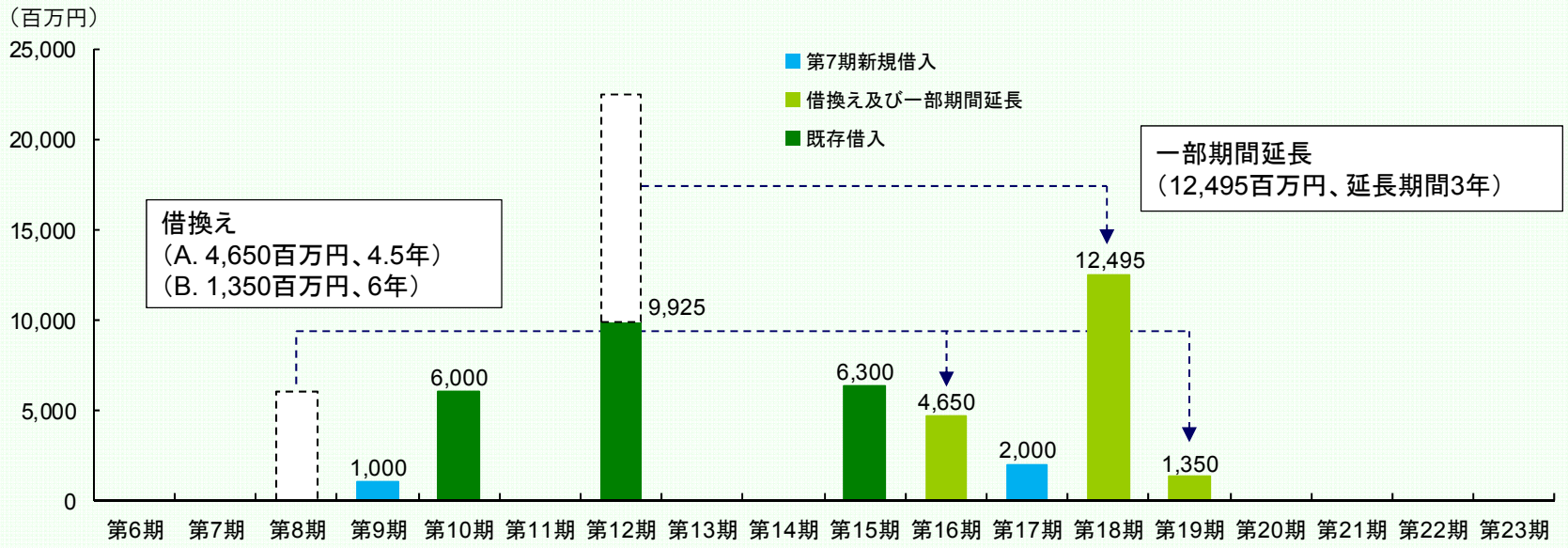
- 保育需要が高い地域において、運用会社とPM会社の協力の下、事務所から保育園への用途変更を実施
- 用途変更に伴い、リースアップが完了
- 平成26年4月に認証保育園開業予定

■ 財務運営

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

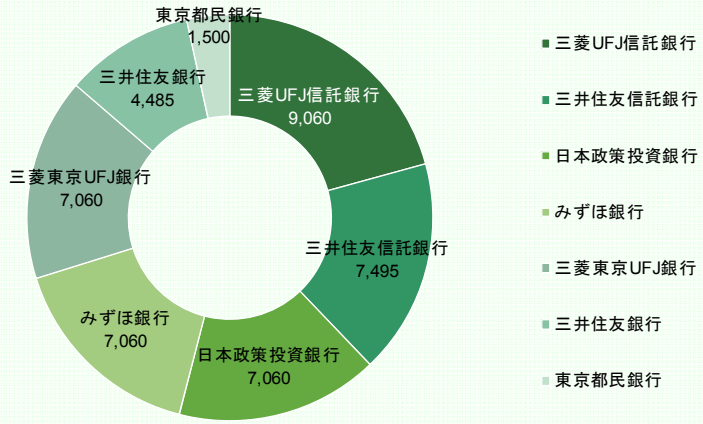
■ 借入残存期間の長期化、及び返済期日の分散化を推進

返済期限の状況（第7期末）



金融機関別借入残高（第7期末）

金融機関名	借入金額（百万円）	比率
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,060	20.7%
三井住友信託銀行株式会社	7,495	17.1%
株式会社日本政策投資銀行	7,060	16.1%
株式会社みずほ銀行	7,060	16.1%
株式会社三菱東京UFJ銀行	7,060	16.1%
株式会社三井住友銀行	4,485	10.3%
株式会社東京都民銀行	1,500	3.4%
合計	43,720	



３．公募増資ハイライト

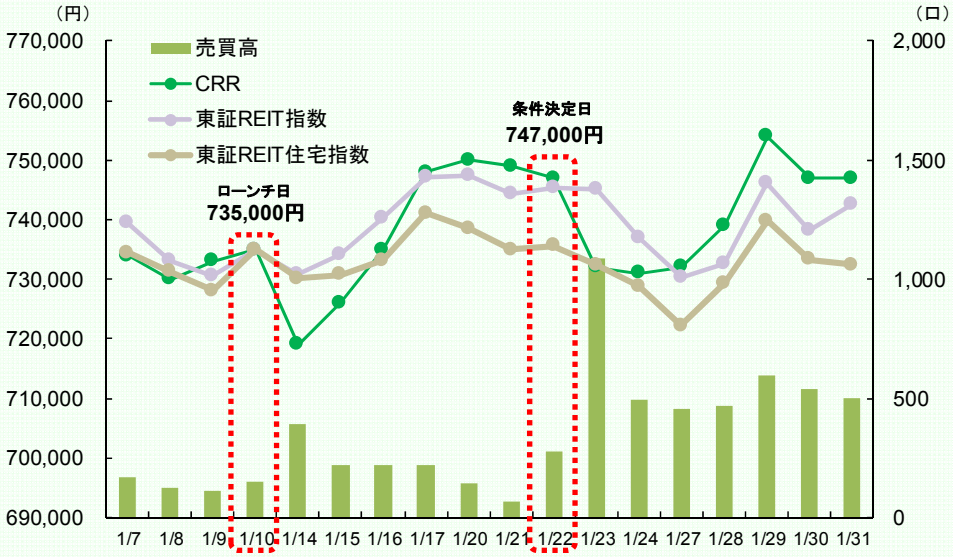
■ 公募増資サマリー

■ 平成26年1月10日に公募増資を発表し、2月4日に資産を取得

公募増資の概要

オファリング日程	発行決議日	： 平成26年1月10日（金）
	条件決定日	： 平成26年1月22日（水）
	払込日	： 平成26年2月3日（月）
	受渡日	： 平成26年2月4日（火）
発行価格 / 発行価額	712,530円 / 688,413円	
オファリング口数	一般募集	： 31,900口
	OAによる売出	： 1,595口（OA比率：5.0%）
	合計	： 33,495口
オファリング金額（注）	一般募集	： 227.3億円
	OAによる売出	： 11.4億円
	合計	： 238.7億円

（注）平成26年2月26日の第三者割当1,401口(964百万円)により、総額22,925百万円を調達



（注） 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数の推移については、ローンチ日（平成26年1月10日）の終値が、本投資法人投資口価格終値（735,000円）となるように相対化して試算

東京23区を中心とした厳選投資

	第7期末	取得資産	公募増資後
資産規模全体	745億円	373億円	1,119億円
東京23区資産	695億円	363億円	1,058億円
東京23区比率	93.3%	97.1%	94.6%

■ 公募増資時取得資産一覧

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

■ **取得資産22物件のうち、21物件が東京23区に所在**

56

コンフォリア九段
戸数 36戸

57

コンフォリア日本橋人形町ノース
戸数 36戸

58

コンフォリア新川
戸数 59戸

59

コンフォリア赤坂
戸数 40戸

60

コンフォリア三田EAST
戸数 111戸

61

コンフォリア・リヴ芝浦キャナル
戸数 95戸

62

コンフォリア上野広小路
戸数 37戸

63

コンフォリア春日富坂
戸数 106戸

64

コンフォリア本駒込
戸数 36戸

65

コンフォリア森下
戸数 75戸

66

コンフォリア・リヴ木場公園
戸数 60戸

67

コンフォリア目黒長者丸
戸数 71戸

68

コンフォリア西馬込
戸数 52戸

69

コンフォリア北参道
戸数 144戸

70

コンフォリア代々木上原
戸数 51戸

71

コンフォリア笹塚
戸数 89戸

72

コンフォリア新宿御苑Ⅱ
戸数 65戸

73

コンフォリア市谷柳町
戸数 69戸

74

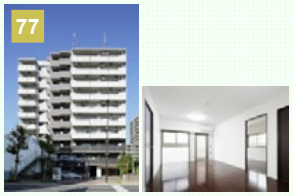
コンフォリア神楽坂
戸数 29戸

75

コンフォリア東池袋EAST
戸数 90戸

76

コンフォリア東池袋
戸数 48戸

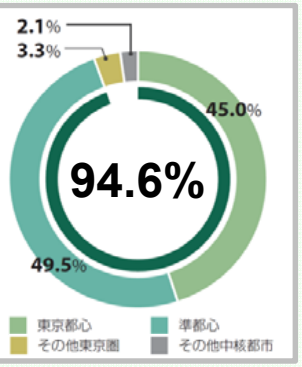
77

コンフォリア新子安
戸数 36戸

■ 公募増資の効果

■ 東京23区を中心とした資産の取得により、ポートフォリオの安定性向上及び質的向上を実現

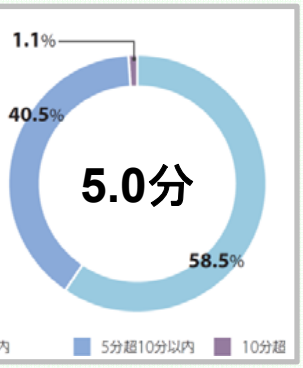
東京23区比率

第7期末 93.3%
＋
取得資産 97.1%



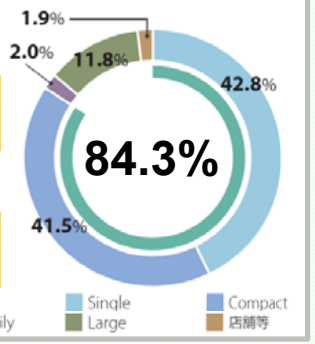
最寄駅からの徒歩分数

第7期末 5.2分
＋
取得資産 4.6分



シングル・コンパクト比率

第7期末 82.1%
＋
取得資産 89.5%



■ ポートフォリオ収益の安定性向上

- 東京23区への投資比率の向上
- 物件数の拡大及び資産規模の拡大
- シングル、コンパクトタイプへの投資比率の向上

■ ポートフォリオの質的向上

- 平均築年数の短縮
- 最寄駅からの平均徒歩分数の短縮

	公募増資前（H26.1末）	取得資産	公募増資後（H26.2末）
物件数	55物件	22物件	77物件
取得価格	74,563百万円	37,392百万円	111,955百万円
不動産鑑定評価額	83,856百万円	38,974百万円	122,830百万円
含み益	9,292百万円	1,582百万円	10,874百万円
鑑定NOI平均利回り	5.78%	5.31%	5.62%
平均築年数	7.5年	7.0年	7.4年
投資口数	67,361口	—	100,662口
1口当たりNAV（配当後）（注）	625,251円	—	650,120円

（注）NAV（配当後）＝ 出資総額 ＋ 含み損益（公募増資後（H26.2末）の数値は想定値）

４．今後の戦略

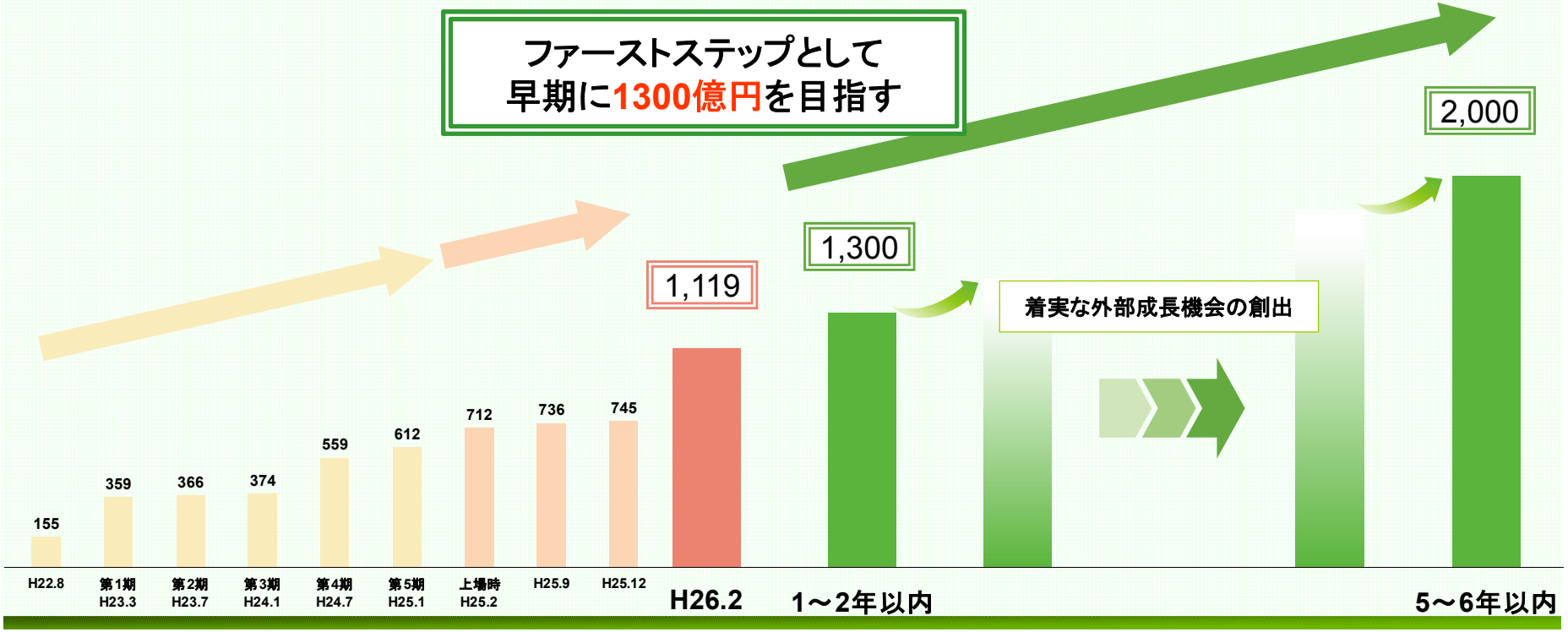
■ 今後の外部成長目標

「第3フェーズ」2,000億円へ＝安定分配を継続可能なポートフォリオの構築

第1フェーズ	第2フェーズ
「上場」に向けた成長	「資産規模1,000億円」に向けた成長

第3フェーズ	
「資産規模2,000億円」に向けた成長	
ポートフォリオ	東京23区比率概ね90%以上
内部成長	平均稼働率95%以上
財務方針	LTV50%～55%
巡航時安定分配金目標	16,000円/口以上

ファーストステップとして
早期に1300億円を目指す



■ 本投資法人の成長戦略

資産規模2,000億円への第1ステップとして早期に1,300億円を目指す

現状認識と方針

ポートフォリオ利回りに留意した物件取得の実施

売買マーケット動向	本投資法人の投資方針
■ 東京23区優良物件：取引利回りの下落傾向継続 ■ 地方中核都市の優良物件：利回り低下傾向も東京に比較し相対的に高い利回り	■ 東京23区比率　90%以上を意識 ■ 地方中核都市の優良物件への厳選投資

外部成長戦略	■ スポンサーパイプライン（新規開発物件の取得、ウェアハウジング機能等）の活用 ■ 運用会社独自のルートの活用
内部成長	■ 平均稼働率95%以上を維持 ■ 競争力を確保する適切な投資
財務戦略	■ LTV50～55%の範囲での運用 ■ LTV55%までの取得余力→約110億円（平成26年3月末見込）

東急不動産グループの総合力の活用

当面の分配金目標　**主に外部成長により、短期的には巡航時目標を超える分配金を目指す**

■ 本資産運用会社のソーシングによる外部成長

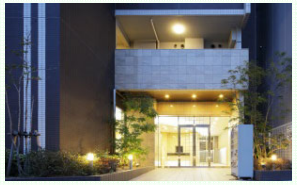
- 引き続き、運用会社独自の情報により、ポートフォリオの収益性に配慮した外部成長を推進
- コンフォリア北堀江は、サポート会社である東急リバブルの情報提供を元に取得を実現

優先交渉権の取得（アクロス板橋区役所前）

合同会社アオアクアーエルア	
不動産信託受益権等 3,993百万円	ノンリコースローン 2,755百万円
	匿名組合出資等 1,238百万円

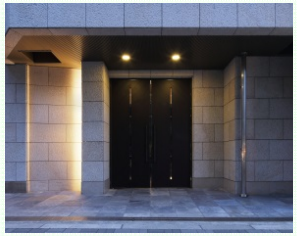
物件数 / 戸数	1物件 / 104戸
本投資法人出資額	184.5百万円
匿名組合契約締結日	平成25年11月27日
鑑定評価額合計	3,900百万円
鑑定NOI平均利回り	5.5%

コンフォリア新栄（平成26年3月20日取得予定）



所在地	愛知県名古屋市中区新栄 2-28-18
最寄駅	地下鉄東山線「新栄町」駅徒歩7分
取得予定価格	1,653,400千円
鑑定評価額	1,730,000千円
鑑定NOI	98,257千円
鑑定NOI利回り	5.9%
賃貸可能戸数	144戸
稼働率（平成26年2月末）	98.0%
取得予定日	平成26年3月20日

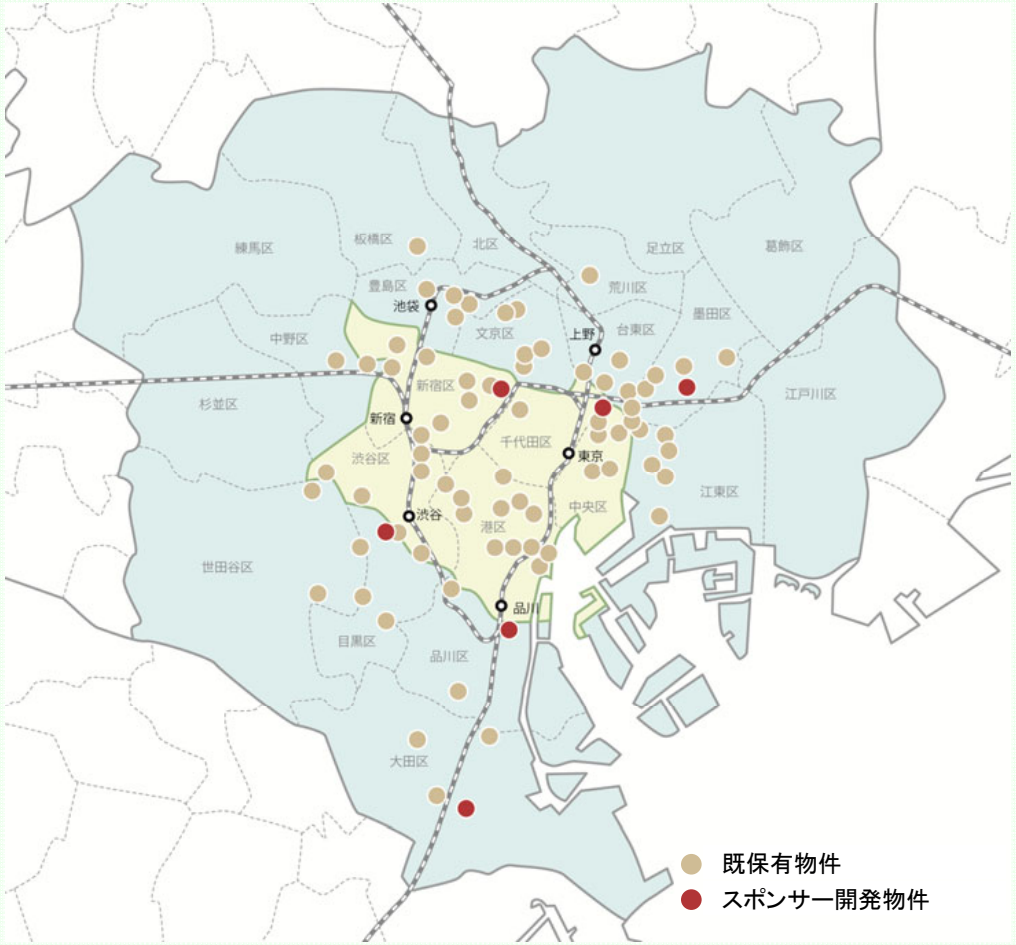
コンフォリア北堀江（平成26年3月28日取得予定）



所在地	大阪府大阪市西区北堀江 3-12-2
最寄駅	地下鉄千日前線、長堀鶴見緑地線「西長堀」駅徒歩2分
取得予定価格	1,010,000千円
鑑定評価額	1,050,000千円
鑑定NOI	57,338千円
鑑定NOI利回り	5.7%
賃貸可能戸数	73戸
稼働率（平成26年2月末）	94.8%
取得予定日	平成26年3月28日

■ スポンサーパイプラインの状況

- スポンサーとの連携による、継続的な物件取得機会の確保
- 開発物件の組入れにより、より良質なポートフォリオ構築を追求
- 東京23区における開発中物件は現在6物件



スポンサー開発物件

開発地	戸数
東京都新宿区岩戸町	46
東京都墨田区太平	46
東京都大田区蒲田	203
東京都品川区北品川	97
東京都目黒区青葉台	123
東京都千代田区東神田	計画中
大阪府大阪市西区	

スポンサー関与物件

物件所在地	物件数	戸数
東京23区	5物件	289
関西圏	2物件	175

（注）スポンサー関与物件とはスポンサーが保有または取得予定の物件及びスポンサーグループがアセットマネジメントを行っているSPCが保有する物件をいいます。

（注）本投資法人が取得を決定した資産はありません。

■ 財務戦略

主な財務指標推移

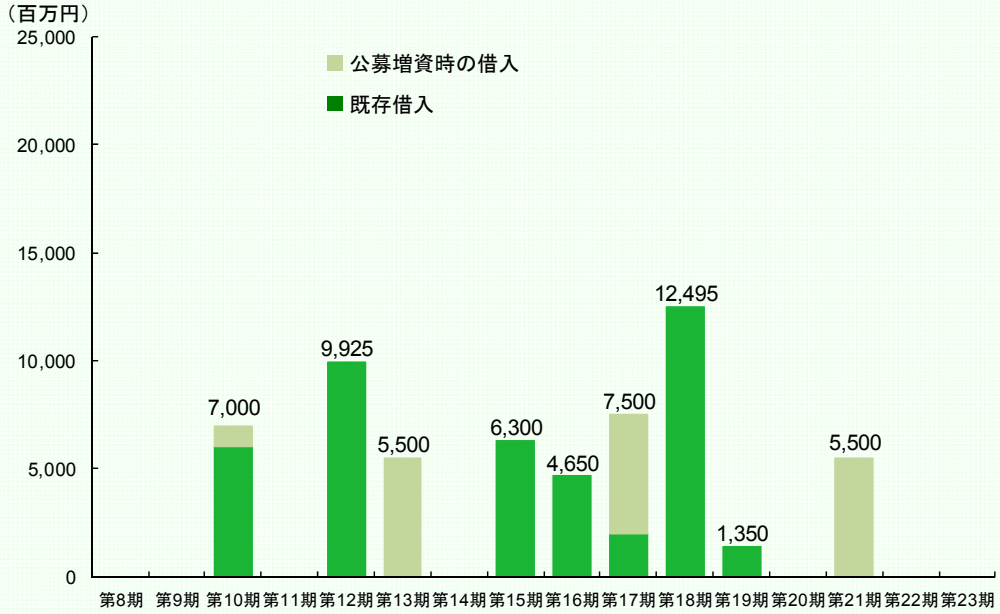
	第7期末	公募増資後	H26.3末見込
鑑定LTV	52.1%	49.0%	50.2%
総資産LTV(注)	54.4%	50.1%	51.3%
長期負債比率	97.7%	100.0%	93.8%

	第7期末	公募増資後	H26.3末見込
固定金利比率	84.0%	88.4%	84.3%
平均借入残存期間	3.5年	3.8年	3.6年
平均借入コスト	1.02%	0.91%	0.88%

(注)公募増資後及び平成26年3月末見込の総資産は、第7期末総資産に各時点における出資総額、借入金、敷金の増加分を加算して計上

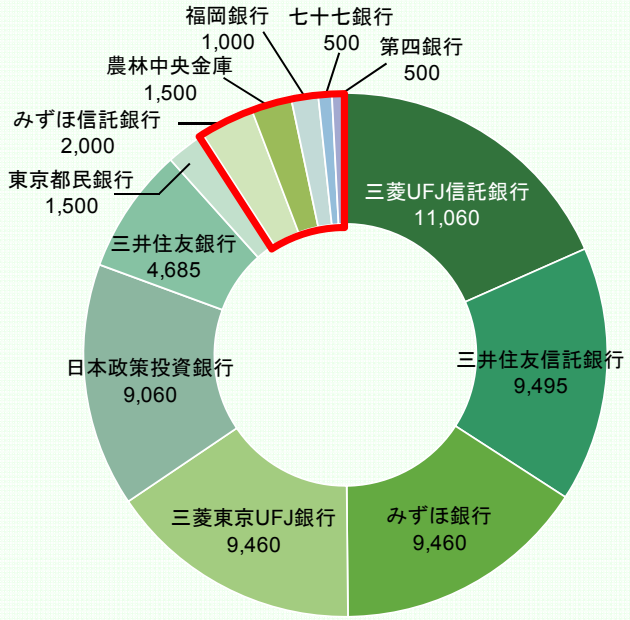
返済期限の状況(平成26年2月末現在)

■ 第7期中の借換えや公募増資時の借入等により長期化を実現



金融機関別借入残高(平成26年2月末現在)

■ 新規レンダーを招聘し7行から12行へと拡充



5．業績予想

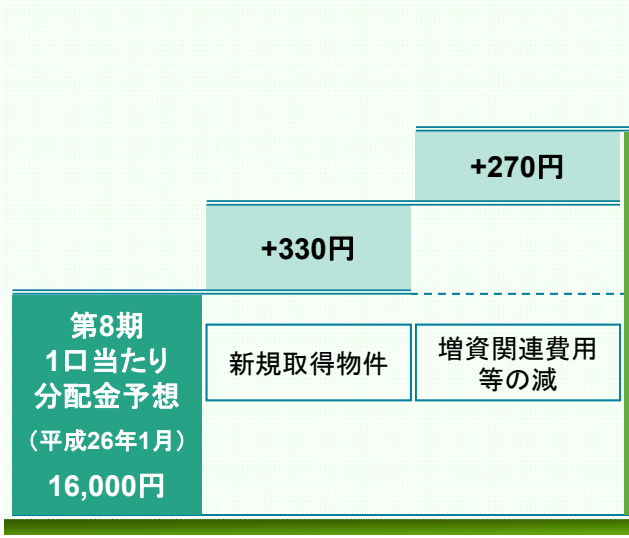
■ 業績予想

■ 新規物件取得、借入れ及び消費税増税による影響等を踏まえ、第8期分配金を16,600円、第9期分配金を16,400円と予想

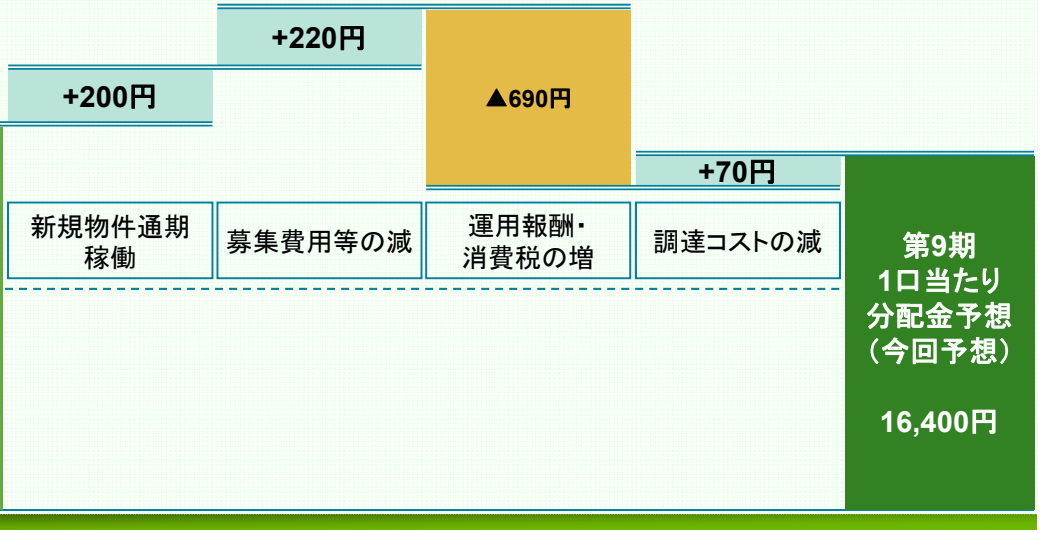
第7期実績との比較

	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業損益	営業利益	経常利益	当期純利益
	賃貸事業収入	その他賃貸事業収入	賃貸事業費用	その他営業費用	支払利息等	
第7期実績	2,581百万円	92百万円	963百万円	282百万円	294百万円	1,132百万円
第8期予想	3,844百万円	161百万円	1,546百万円	377百万円	409百万円	1,671百万円
第9期予想	3,886百万円	131百万円	1,516百万円	447百万円	402百万円	1,650百万円
第8期(予)－第7期(実)	1,262百万円	69百万円	583百万円	95百万円	114百万円	538百万円
差異の主な理由	新規物件↑	新規物件↑	新規物件↑	運用報酬↑ 消費税等↑	新規借入等↑	

第8期前回予想（平成26年1月）との比較



第8期から第9期への予想分配金変動



6 . Appendix

■ 第7期 損益計算書

（単位：千円）

	第6期 （平成25年7月期）	第7期 （平成26年1月期）	前期比増減
営業収益	2,586,938	2,673,839	86,901
賃貸事業収入	2,486,494	2,581,691	95,197
その他賃貸事業収入	97,321	85,618	▲ 11,703
匿名組合収益	3,122	6,529	3,406
営業費用	1,185,349	1,246,173	60,823
賃貸事業費用	946,464	963,688	17,223
資産運用報酬	147,147	169,197	22,049
その他営業費用	91,737	113,287	21,549
営業利益	1,401,588	1,427,666	26,077
営業外収益	319	405	85
営業外費用	309,310	294,629	▲ 14,680
支払利息	203,349	218,737	15,387
その他営業外費用	105,960	75,892	▲ 30,067
経常利益	1,092,597	1,133,442	40,844
税引前当期純利益	1,092,597	1,133,442	40,844
法人税等	974	934	▲ 40
法人税等	976	932	▲ 44
法人税等調整額	▲ 2	2	4
当期純利益	1,091,622	1,132,507	40,885
前期繰越利益	0	38	37
当期未処分利益	1,091,623	1,132,545	40,922

賃貸NOI	2,049,631	2,139,580	89,948

分配金総額	1,091,585	1,132,540	40,955
発行済投資口数	67,361口	67,361口	―
1口当たり分配金	16,205円	16,813円	608円

■ 第7期 貸借対照表

	第6期 （平成25年7月31日現在）	第7期 （平成26年1月31日現在）	前期比増減
《資産の部》			（単位：千円）
流動資産	4,216,069	3,926,683	▲ 289,385
現金及び預金	1,644,280	1,241,080	▲ 403,200
信託現金及び信託預金	2,532,542	2,654,711	122,169
その他の流動資産	39,245	30,891	▲ 8,353
固定資産	72,958,619	76,355,670	3,397,050
有形固定資産	72,342,164	75,474,327	3,132,163
信託不動産等	72,342,164	75,474,327	3,132,163
無形固定資産（信託借地権）	265,279	265,279	―
無形固定資産（その他）	5,521	4,910	▲ 610
投資その他の資産	345,654	611,153	265,498
繰延資産	85,113	72,591	▲ 12,521
資産合計	77,259,801	80,354,946	3,095,144
《負債及び資本の部》			
流動負債	6,605,844	1,673,974	▲ 4,931,870
一年以内返済予定長期借入金	6,000,000	1,000,000	▲ 5,000,000
営業未払金	133,273	117,068	▲ 16,204
未払金	17,825	76,431	58,605
未払費用	55,142	56,398	1,255
未払法人税等	700	683	▲ 17
前受金	398,509	419,426	20,916
その他	393	3,967	3,573
固定負債	35,532,208	43,553,916	8,021,708
長期借入金	34,720,000	42,720,000	8,000,000
信託預り敷金及び保証金	812,208	833,916	21,708
負債合計	42,138,053	45,227,891	3,089,837
投資主資本	35,067,459	35,108,382	40,922
出資総額	33,975,836	33,975,836	―
剰余金	1,091,623	1,132,545	40,922
評価・換算差額等	54,289	18,672	▲ 35,616
純資産合計	35,121,748	35,127,054	5,306
負債・純資産合計	77,259,801	80,354,946	3,095,144

■ 第8-9期 業績予想

（単位：百万円）

	第7期（平成26年1月期）	第8期（平成26年7月期）			第9期（平成27年1月期）		
	実績	前回予想（1/10）	今回予想（3/14）	前回との差異	前回予想（1/10）	今回予想（3/14）	前回との差異
運用日数	184日	181日			184日		
賃貸事業収入	2,673	3,931	4,005	74	3,922	4,018	96
賃貸事業収入	2,581	3,768	3,844	75	3,790	3,886	96
その他賃貸事業収入等	92	162	161	▲ 1	131	131	0
賃貸事業費用	963	1,506	1,546	40	1,474	1,516	42
賃貸事業費用	421	712	731	19	665	683	17
公租公課	112	125	125	0	138	138	0
減価償却費	429	668	689	20	669	694	24
賃貸事業利益	1,710	2,425	2,459	34	2,448	2,501	53
その他営業費用	282	376	377	1	435	447	11
営業利益	1,428	2,048	2,081	32	2,012	2,054	42
営業外損益	▲ 294	▲ 433	▲ 409	24	▲ 417	▲ 402	15
経常利益	1,134	1,614	1,672	57	1,594	1,651	57
法人税等	0	1	1	—	1	1	—
当期純利益	1,132	1,613	1,671	57	1,593	1,650	57
一口当たり分配金	16,813	16,000	16,600	600	15,800	16,400	600
期末投資口数	67,361 口	100,856 口	100,662 口	▲ 194 口	100,856 口	100,662 口	▲ 194 口
期末物件数	55 物件	77 物件	79 物件	2 物件	77 物件	79 物件	2 物件
取得価格合計	74,563	111,955	114,618	2,663	111,955	114,618	2,663

■ 本投資法人の特徴

■ 「コンフォリア」シリーズを主な投資対象とした、東急不動産グループのバリューチェーンを活用した運用

「コンフォリア」シリーズ

- 東急不動産グループがプロデュースする都市の利便性とスマートなライフスタイルを楽しむ人々のための高級賃貸マンションシリーズ

COMFORIA コンフォリアの3つのコンセプト

COMFORT 快適であること
ブランドコンセプトの基幹である快適な住まい

- コンフォリアシリーズの物件は、原則として東急不動産グループ会社がプロパティ・マネジメントを行い、快適性を追求した住まいを提供しています

URBAN 都会的であること
都会ならではのアクティブなライフスタイル

- 都会ならではのアクティブなライフスタイルを提供するため、コンフォリアシリーズは東京23区を中心に利便性の高い立地に展開しています

SMART スマートであること
セキュリティ重視のスマートなライフスタイル

- コンフォリアシリーズは、セキュリティを重視したスマートなライフスタイルを提供するための設備を整えています

東急不動産グループのバリューチェーンを活用した運用

■「コンフォリア」シリーズ

COMFORT 快適であること　ブランドコンセプトの基幹である快適な住まい

- コンフォリアシリーズの物件は、原則として東急不動産グループ会社がプロパティ・マネジメントを行い、快適性を追求した住まいを提供しています

写真は全てコンフォリア両国サウス

URBAN 都会的であること　都会ならではのアクティブなライフスタイル

- 都会ならではのアクティブなライフスタイルを提供するため、コンフォリアシリーズは東京23区を中心に利便性の高い立地に展開しています

コンフォリア日本橋人形町
（東京都中央区）

コンフォリア東池袋WEST
（東京都豊島区）

コンフォリア西麻布
（東京都港区）

コンフォリア文京春日
（東京都文京区）

コンフォリア三宿
（東京都世田谷区）

コンフォリア愛宕
（東京都港区）

SMART スマートであること　セキュリティ重視のスマートなライフスタイル

- コンフォリアシリーズは、セキュリティを重視したスマートなライフスタイルを提供するための設備を整えています

防犯カメラ

ディンプルキー

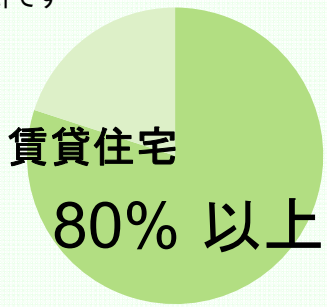
CSアンテナ

■ 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）
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%
	運営型賃貸住宅	0%～20%

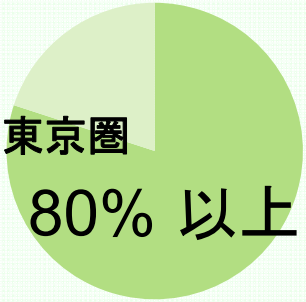


（注1）投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地上に存在する居住用資産の種類によって算出するものとします。

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）
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%
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%



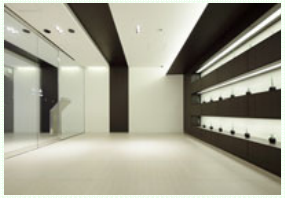
（注2）投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地の所在するエリアによって算出するものとします。

■ 主要な保有物件

26 コンフォリア原宿

所在	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目
取得価格	3,629,000千円
敷地／延床面積	1,476.95 ㎡／6,314.63 ㎡
賃貸可能戸数	99戸
構造／階数	RC造／地下1階地上7階
竣工年月	平成17年2月

41 コンフォリア東池袋WEST



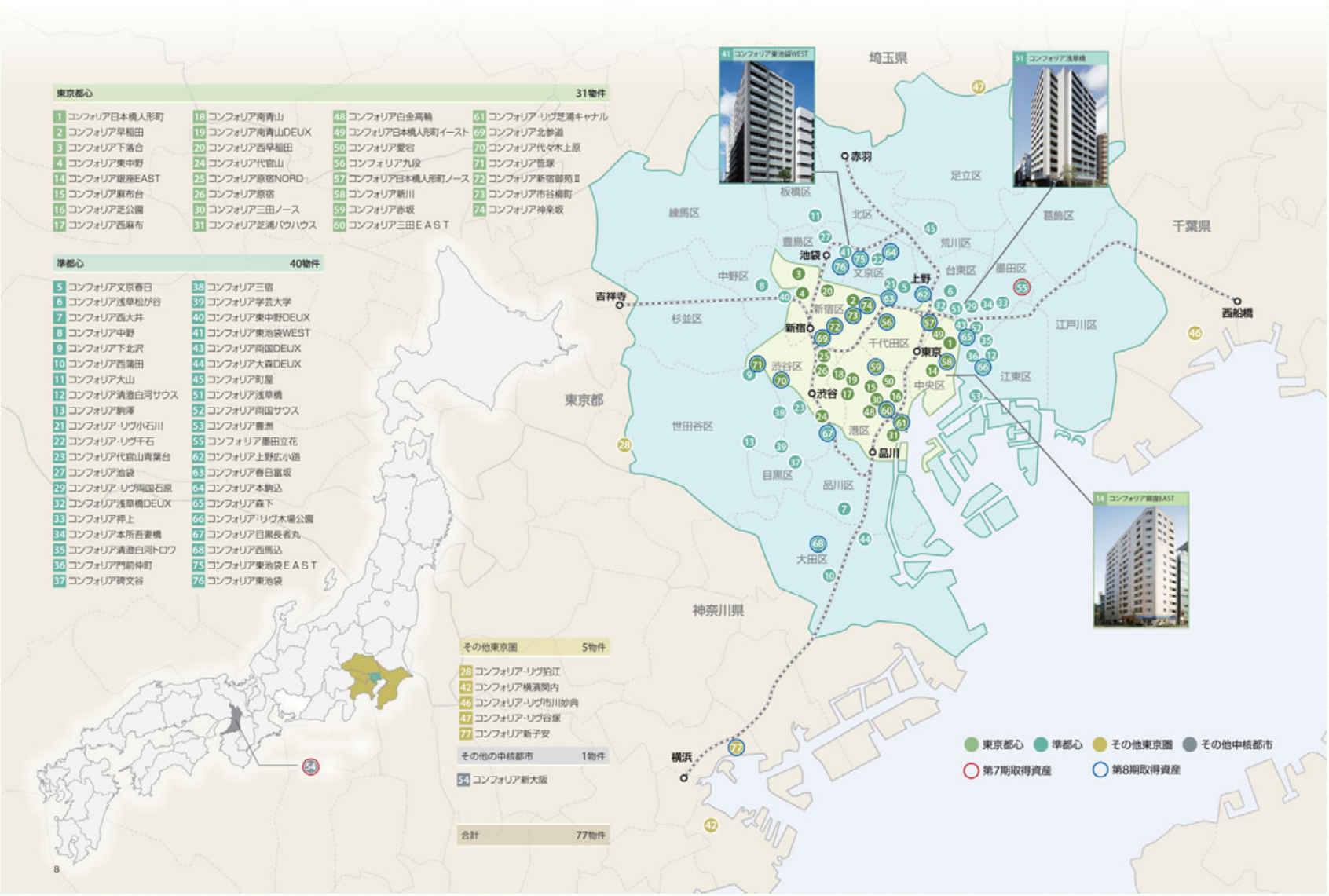
所在	東京都豊島区東池袋三丁目
取得価格	3,911,000千円
敷地／延床面積	1,117.88 ㎡／8,296.57 ㎡
賃貸可能戸数	155戸
構造／階数	RC造／地上13階
竣工年月	平成21年6月

60 コンフォリア三田EAST

所在	東京都港区芝四丁目
取得価格	3,190,550千円
敷地／延床面積	807.54 ㎡／4,973.31 ㎡
賃貸可能戸数	111戸
構造／階数	RC造／地下1階地上13階
竣工年月	平成20年1月

■ ポートフォリオ・マップ（平成26年2月末時点）

本投資法人は、東京23区を中心に利便性の高い立地で運用しています。



■ ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名	所在地	交通	所要時間（徒歩）	竣工年月（登記簿）	住宅戸数	店舗戸数	総戸数	構造階高（登記簿）	延床面積（登記簿）
第7期末保有物件										
1	コンフォリア日本橋人形町	東京都中央区	東京メトロ日比谷線・都営浅草線／人形町	徒歩2分	平成20年2月	45戸	-	45戸	RC／10階	3,021.53㎡
2	コンフォリア早稲田	東京都新宿区	都営大江戸線／牛込柳町	徒歩5分	平成21年4月	79戸	-	79戸	RC／5階・地下1階	3,080.28㎡
3	コンフォリア下落合	東京都新宿区	西武新宿線／下落合	徒歩3分	平成17年3月	44戸	-	44戸	RC／5階	2,726.15㎡
4	コンフォリア東中野	東京都新宿区	JR中央・総武緩行線／東中野	徒歩6分	平成20年3月	37戸	-	37戸	RC／7階	1,058.75㎡
5	コンフォリア文京春日	東京都文京区	都営三田線・大江戸線／春日	徒歩1分	平成21年11月	80戸	-	80戸	SRC／14階・地下1階	3,198.54㎡
6	コンフォリア浅草松が谷	東京都台東区	東京メトロ銀座線／田原町	徒歩7分	平成21年9月	62戸	-	62戸	SRC／14階	2,264.84㎡
7	コンフォリア西大井	東京都品川区	JR横須賀線・湘南新宿ライン／西大井	徒歩3分	平成19年1月	59戸	-	59戸	RC／4階	1,542.53㎡
8	コンフォリア中野	東京都中野区	西武新宿線／新井薬師前	徒歩10分	平成19年6月	35戸	-	35戸	RC／6階・地下1階	1,935.39㎡
9	コンフォリア下北沢	東京都世田谷区	京王井の頭線／新代田	徒歩5分	平成17年2月	116戸	-	116戸	RC／11階・地下1階	5,287.18㎡
10	コンフォリア西蒲田	東京都大田区	JR京浜東北線／蒲田	徒歩4分	平成21年2月	103戸	-	103戸	RC／15階	3,358.99㎡
11	コンフォリア大山	東京都板橋区	東武東上線／大山	徒歩1分	平成12年10月	94戸	店舗3区画	97戸	SRC・RC／14階・地下1階	4,793.28㎡
12	コンフォリア清澄白河サウス	東京都江東区	東京メトロ半蔵門線・都営大江戸線／清澄白河	徒歩7分	平成18年11月	45戸	-	45戸	RC／10階	1,317.22㎡
13	コンフォリア駒澤	東京都世田谷区	東急田園都市線／駒沢大学	徒歩1分	平成19年4月	37戸	店舗2区画	39戸	SRC／15階	1,695.46㎡
14	コンフォリア銀座EAST	東京都中央区	東京メトロ日比谷線・JR京葉線／八丁堀	徒歩2分	平成17年3月	132戸	店舗1区画	133戸	SRC／14階・地下1階	5,773.48㎡
15	コンフォリア麻布台	東京都港区	東京メトロ南北線／六本木一丁目	徒歩6分	平成17年2月	23戸	事務所1区画	24戸	RC／4階・地下1階	1,028.94㎡
16	コンフォリア芝公園	東京都港区	都営三田線／芝公園	徒歩3分	平成16年12月	54戸	-	54戸	SRC／13階	1,914.13㎡
17	コンフォリア西麻布	東京都港区	東京メトロ日比谷線／広尾	徒歩9分	平成15年9月	21戸	店舗1区画	22戸	RC／9階	1,069.77㎡
18	コンフォリア南青山	東京都港区	東京メトロ銀座線／外苑前	徒歩5分	平成15年10月	23戸	店舗1区画	24戸	RC・S／9階・地下1階	1,763.88㎡
19	コンフォリア南青山DEUX	東京都港区	東京メトロ銀座線／外苑前	徒歩6分	平成15年2月	6戸	-	6戸	RC／8階	487.97㎡
20	コンフォリア西早稲田	東京都新宿区	東京メトロ東西線／高田馬場	徒歩3分	平成17年2月	60戸	-	60戸	SRC・RC／13階・地下1階	2,971.10㎡
21	コンフォリア・リヴ小石川	東京都文京区	都営三田線・大江戸線／春日	徒歩5分	平成16年11月	37戸	-	37戸	RC／7階・地下1階	1,015.71㎡
22	コンフォリア・リヴ千石	東京都文京区	都営三田線／千石	徒歩6分	平成1年5月	44戸	-	44戸	RC／5階	3,514.75㎡
23	コンフォリア代官山青葉台	東京都目黒区	京王井の頭線／神泉	徒歩8分	平成17年12月	26戸	-	26戸	RC／10階・地下1階	1,533.95㎡
24	コンフォリア代官山	東京都渋谷区	東京メトロ日比谷線／恵比寿	徒歩2分	平成17年1月	40戸	店舗1区画	41戸	（テラス棟）RC／5階・地下1階 （タワー棟）S・SRC／14階・地下1	（テラス棟）634.79㎡ （タワー棟）1,632.82㎡
25	コンフォリア原宿NORD	東京都渋谷区	東京メトロ副都心線／北参道	徒歩4分	平成15年7月	8戸	-	8戸	RC／6階・地下1階	1,227.15㎡
26	コンフォリア原宿	東京都渋谷区	JR山手線／原宿	徒歩4分	平成17年2月	99戸	-	99戸	RC／7階・地下1階	6,314.63㎡
27	コンフォリア池袋	東京都豊島区	東京メトロ有楽町線・丸の内線／池袋	徒歩5分	平成17年1月	28戸	-	28戸	RC／11階	1,171.21㎡
28	コンフォリア・リヴ狛江	東京都狛江市	小田急線／喜多見	徒歩7分	平成2年3月	24戸	-	24戸	RC／4階	1,468.30㎡
29	コンフォリア・リヴ両国石原	東京都墨田区	都営大江戸線／両国	徒歩5分	平成19年3月	47戸	-	47戸	RC／11階	1,151.47㎡
30	コンフォリア三田ノース	東京都港区	都営大江戸線／赤羽橋	徒歩5分	平成15年2月	30戸	-	30戸	SRC・RC／11階	1,257.94㎡

■ ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名	所在地	交通	所要時間（徒歩）	竣工年月（登記簿）	住宅戸数	店舗戸数	総戸数	構造階高（登記簿）	延床面積（登記簿）
第7期末保有物件（続き）										
31	コンフォリア芝浦バウハウス	東京都港区	ゆりかもめ線／芝浦ふ頭 JR山手線・京浜東北線／田町	徒歩6分 徒歩11分	平成18年3月	75戸	-	75戸	RC／15階	4,862.18㎡
32	コンフォリア浅草橋ＤＥＵＸ	東京都台東区	JR中央・総武緩行線／浅草橋	徒歩8分	平成19年12月	46戸	-	46戸	SRC／13階	1,596.33㎡
33	コンフォリア押上	東京都墨田区	東京メトロ半蔵門線／押上	徒歩2分	平成19年10月	47戸	-	47戸	RC／11階	1,369.26㎡
34	コンフォリア本所吾妻橋	東京都墨田区	都営浅草線／本所吾妻橋	徒歩8分	平成20年1月	48戸	-	48戸	RC／9階	1,434.29㎡
35	コンフォリア清澄白河トロワ	東京都江東区	東京メトロ半蔵門線／清澄白河	徒歩4分	平成20年4月	50戸	-	50戸	RC／9階	1,553.45㎡
36	コンフォリア門前仲町	東京都江東区	東京メトロ東西線／門前仲町	徒歩7分	平成20年4月	144戸	-	144戸	RC／13階	4,916.04㎡
37	コンフォリア碑文谷	東京都目黒区	東急東横線／学芸大学	徒歩12分	平成15年3月	28戸	-	28戸	RC／6階	2,302.53㎡
38	コンフォリア三宿	東京都世田谷区	東急田園都市線／池尻大橋	徒歩6分	平成16年2月	56戸	店舗3区画	59戸	RC／14階	2,842.56㎡
39	コンフォリア学芸大学	東京都世田谷区	東急東横線／学芸大学	徒歩8分	平成17年4月	38戸	-	38戸	RC／4階	1,919.59㎡
40	コンフォリア東中野ＤＥＵＸ	東京都中野区	JR中央・総武緩行線／東中野	徒歩2分	平成21年12月	40戸	-	40戸	RC／ 9階・地下1階	1,419.08㎡
41	コンフォリア東池袋ＷＥＳＴ	東京都豊島区	東京メトロ有楽町線／東池袋	徒歩9分	平成21年6月	154戸	店舗1区画	155戸	RC／13階	8,296.57㎡
42	コンフォリア横濱関内	神奈川県横浜市中区	JR根岸線／関内	徒歩5分	平成21年7月	60戸	-	60戸	RC／10階	2,377.62㎡
43	コンフォリア両国ＤＥＵＸ	東京都墨田区	JR中央・総武緩行線／両国	徒歩9分	平成18年8月	66戸	-	66戸	RC／9階	2,010.27㎡
44	コンフォリア大森ＤＥＵＸ	東京都大田区	JR京浜東北線／大森	徒歩8分	平成19年2月	64戸	-	64戸	RC／12階	2,180.52㎡
45	コンフォリア町屋	東京都荒川区	東京メトロ千代田線／町屋	徒歩7分	平成19年4月	29戸	店舗1区画	30戸	RC／11階	1,361.92㎡
46	コンフォリア・リヴ市川妙典	千葉県市川市	東京メトロ東西線／妙典	徒歩9分	平成19年4月	48戸	-	48戸	RC／5階	1,533.11㎡
47	コンフォリア・リヴ谷塚	埼玉県草加市	東武伊勢崎線／谷塚	徒歩7分	平成19年3月	62戸	-	62戸	SRC／13階	1,710.09㎡
48	コンフォリア白金高輪	東京都港区	東京メトロ南北線・都営三田線／白金高輪	徒歩4分	平成19年10月	36戸	店舗1区画	37戸	RC／13階	1,932.57㎡
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都中央区	東京メトロ日比谷線・都営浅草線／人形町	徒歩2分	平成19年10月	81戸	店舗1区画	82戸	RC／10階	2,912.38㎡
50	コンフォリア愛宕	東京都港区	東京メトロ日比谷線／神谷町	徒歩3分	平成16年4月	38戸	-	38戸	SRC／11階	1,147.20㎡
51	コンフォリア浅草橋	東京都台東区	JR中央・総武緩行線／浅草橋	徒歩5分	平成23年11月	140戸	店舗1区画	141戸	RC／14階・地下1階	5,273.67㎡
52	コンフォリア両国サウス	東京都墨田区	JR中央・総武緩行線／両国	徒歩8分	平成23年11月	61戸	-	61戸	RC／9階	2,404.23㎡
53	コンフォリア豊洲	東京都江東区	東京メトロ有楽町線・ゆりかもめ／豊洲	徒歩9分	平成21年3月	160戸	店舗1区画	161戸	RC／9階	4,513.10㎡
54	コンフォリア新大阪	大阪府大阪市東淀川区	JR東海道・山陽新幹線、東海道線/新大阪 大阪市営地下鉄御堂筋線/新大阪	徒歩3分 徒歩8分	平成18年10月	132戸	店舗1区画	133戸	RC／15階	6,530.63㎡
55	コンフォリア墨田立花	東京都墨田区	東武亀戸線／小村井	徒歩6分	平成19年9月	56戸	-	56戸	RC／8階	1,888.25㎡
第7期末保有物件　合計						3,297戸		3,317戸		141,499.57㎡

■ ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名	所在地	交通	所要時間（徒歩）	竣工年月（登記簿）	住宅戸数	店舗戸数	総戸数	構造階高（登記簿）	延床面積（登記簿）
第8期取得物件										
56	コンフォリア九段	東京都千代田区	東京メトロ東西線・半蔵門線・都営新宿線／九段下	徒歩7分	平成19年2月	36戸	-	36戸	RC／13階	1,787.89㎡
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	東京都中央区	東京メトロ日比谷線・都営浅草線／人形町	徒歩4分	平成17年1月	36戸	-	36戸	RC／10階	1,717.58㎡
58	コンフォリア新川	東京都中央区	JR京葉線・東京メトロ日比谷線／八丁堀	徒歩5分	平成20年3月	59戸	-	59戸	RC／12階	2,866.08㎡
59	コンフォリア赤坂	東京都港区	東京メトロ千代田線／赤坂	徒歩4分	平成25年4月	40戸	-	40戸	RC／11階・地下1階	2,956.70㎡
60	コンフォリア三田EAST	東京都港区	都営三田線・浅草線／三田	徒歩5分	平成20年1月	111戸	-	111戸	RC／13階・地下1階	4,973.31㎡
61	コンフォリア・リヴ芝浦キャナル	東京都港区	ゆりかもめ線／日の出 JR山手線・京浜東北線／田町	徒歩7分 徒歩13分	平成16年12月	95戸	-	95戸	RC／10階	2,703.41㎡
62	コンフォリア上野広小路	東京都台東区	東京メトロ銀座線／上野広小路	徒歩3分	平成19年11月	36戸	店舗1区画	37戸	RC／14階・地下1階	1,935.60㎡
63	コンフォリア春日富坂	東京都文京区	東京メトロ丸の内線・南北線／後楽園	徒歩6分	平成20年2月	105戸	店舗1区画	106戸	RC／12階・地下1階	4,479.23㎡
64	コンフォリア本駒込	東京都文京区	都営三田線／千石	徒歩1分	平成17年1月	36戸	-	36戸	SRC／13階	2,623.37㎡
65	コンフォリア森下	東京都江東区	都営新宿線・大江戸線／森下	徒歩1分	平成19年9月	74戸	店舗1区画	75戸	RC／14階	2,159.39㎡
66	コンフォリア・リヴ木場公園	東京都江東区	東京メトロ東西線／木場	徒歩4分	平成19年9月	60戸	-	60戸	RC／9階	1,753.85㎡
67	コンフォリア目黒長者丸	東京都品川区	JR山手線・東急目黒線・東京メトロ南北線／目黒	徒歩8分	平成17年3月	71戸	-	71戸	RC／3階・地下2階	3,720.52㎡
68	コンフォリア西馬込	東京都大田区	都営浅草線／西馬込	徒歩6分	平成17年8月	52戸	-	52戸	RC／5階	1,797.93㎡
69	コンフォリア北参道	東京都渋谷区	東京メトロ副都心線／北参道	徒歩3分	平成17年2月	144戸	-	144戸	RC／14階・地下1階	7,667.04㎡
70	コンフォリア代々木上原	東京都渋谷区	小田急小田原線・東京メトロ千代田線／代々木上原	徒歩9分	平成15年2月	51戸	-	51戸	RC／10階	2,344.24㎡
71	コンフォリア笹塚	東京都渋谷区	京王電鉄京王線・京王新線／笹塚	徒歩2分	平成18年11月	89戸	-	89戸	RC／14階	3,440.91㎡
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	東京メトロ丸の内線／新宿御苑前	徒歩2分	平成17年11月	65戸	-	65戸	RC／15階	2,312.79㎡
73	コンフォリア市谷柳町	東京都新宿区	都営大江戸線／牛込柳町	徒歩3分	平成19年10月	68戸	店舗1区画	69戸	RC／13階	2,416.85㎡
74	コンフォリア神楽坂	東京都新宿区	都営大江戸線／牛込神楽坂	徒歩2分	平成19年9月	29戸	-	29戸	RC／5階・地下1階	1,161.31㎡
75	コンフォリア東池袋EAST	東京都豊島区	JR山手線／大塚	徒歩8分	平成21年11月	90戸	-	90戸	RC／11階	3,156.84㎡
76	コンフォリア東池袋	東京都豊島区	東京メトロ有楽町線／東池袋	徒歩2分	平成18年10月	48戸	-	48戸	SRC／15階	1,798.18㎡
77	コンフォリア新子安	神奈川県横浜市神奈川区	JR京浜東北線／新子安	徒歩6分	平成19年1月	36戸	-	36戸	RC／10階	2,622.19㎡
78	コンフォリア新栄	愛知県名古屋市中区	名古屋市営地下鉄東山線／新栄町	徒歩7分	平成21年5月	144戸	-	144戸	RC／13階	4,098.97㎡
79	コンフォリア北堀江	大阪府大阪市西区	大阪市営地下鉄千日前線・長堀鶴見緑地線／西長堀	徒歩2分	平成19年2月	72戸	店舗1区画	73戸	RC／13階	1,910.01㎡
第8期取得物件　合計						1,647戸		1,652戸		68,404.19㎡

運用資産　合計						4,944戸		4,969戸		209,903.76㎡

■ 鑑定評価一覧

物件No.	物件名	取得価格（百万円）	取得時 鑑定評価額（百万円）	取得時 鑑定評価額 Cap Rate	第6期末 鑑定評価額（百万円）	第6期末 鑑定評価額 Cap Rate	第7期末 鑑定評価額（百万円）	第7期末 鑑定評価額 Cap Rate	第7期末 簿価（百万円）	第7期末 鑑定-簿価（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 取得時（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 第6期末（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 第7期末（百万円）	鑑定評価機関
第7期末保有物件														
1	コンフォリア日本橋人形町	1,586	1,610	5.3%	1,760	4.9%	1,800	4.8%	1,627	172	24	173	213	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	1,940	5.3%	2,160	4.9%	2,200	4.8%	1,958	241	40	260	300	一般財団法人日本不動産研究所
3	コンフォリア下落合	1,181	1,280	5.7%	1,400	5.1%	1,410	5.0%	1,168	241	99	219	229	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	556	5.4%	599	5.0%	603	4.9%	574	28	4	46	50	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	1,550	5.3%	1,730	4.9%	1,770	4.8%	1,463	306	80	260	300	大和不動産鑑定株式会社
6	コンフォリア浅草松が谷	910	926	5.8%	1,060	5.4%	1,080	5.3%	903	176	16	150	170	大和不動産鑑定株式会社
7	コンフォリア西大井	902	913	5.5%	942	5.2%	954	5.1%	928	25	11	39	51	一般財団法人日本不動産研究所
8	コンフォリア中野	881	896	5.4%	941	5.0%	942	4.9%	907	34	15	59	60	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	2,640	5.4%	2,910	4.9%	2,960	4.8%	2,552	407	53	323	373	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	1,650	5.6%	1,870	5.2%	1,900	5.1%	1,540	359	100	320	350	大和不動産鑑定株式会社
11	コンフォリア大山	1,987	2,120	5.9%	2,070	5.4%	2,100	5.3%	1,978	121	133	83	113	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	772	5.5%	838	5.0%	855	4.9%	742	112	32	98	115	一般財団法人日本不動産研究所
13	コンフォリア駒澤	1,290	1,360	5.3%	1,460	4.9%	1,500	4.8%	1,294	205	70	170	210	一般財団法人日本不動産研究所
14	コンフォリア銀座EAST	3,059	3,300	5.4%	3,530	5.0%	3,540	4.9%	3,057	482	241	471	481	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	677	5.1%	701	4.8%	702	4.7%	576	125	103	127	128	一般財団法人日本不動産研究所
16	コンフォリア芝公園	1,398	1,480	5.2%	1,570	4.8%	1,590	4.7%	1,396	193	82	172	192	森井総合鑑定株式会社
17	コンフォリア西麻布	755	842	5.1%	833	4.9%	834	4.8%	757	76	87	78	79	一般財団法人日本不動産研究所
18	コンフォリア南青山	1,041	1,250	5.2%	1,290	4.8%	1,310	4.7%	1,050	259	209	249	269	株式会社谷澤総合鑑定所
19	コンフォリア南青山DEUX	248	321	5.2%	346	4.9%	349	4.8%	252	96	73	98	101	株式会社谷澤総合鑑定所
20	コンフォリア西早稲田	1,685	1,830	5.2%	1,900	4.8%	1,930	4.7%	1,683	246	145	215	245	森井総合鑑定株式会社
21	コンフォリア・リヴ小石川	552	579	5.4%	606	5.0%	617	4.9%	553	63	27	54	65	大和不動産鑑定株式会社
22	コンフォリア・リヴ千石	1,219	1,390	5.6%	1,460	5.3%	1,470	5.2%	1,225	244	171	241	251	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	1,110	4.8%	1,130	4.6%	1,130	4.7%	929	200	184	204	204	日本ヴァリュアーズ株式会社
24	コンフォリア代官山	1,807	2,020	5.1%	2,050	4.8%	2,050	4.8%	1,813	236	213	243	243	一般財団法人日本不動産研究所
25	コンフォリア原宿NORD	533	592	5.2%	632	4.9%	642	4.8%	538	103	59	99	109	株式会社谷澤総合鑑定所
26	コンフォリア原宿	3,629	4,230	5.1%	4,060	4.8%	4,120	4.7%	3,632	487	601	431	491	一般財団法人日本不動産研究所
27	コンフォリア池袋	602	638	5.5%	642	5.1%	642	5.0%	600	41	36	40	40	大和不動産鑑定株式会社
28	コンフォリア・リヴ狛江	399	490	6.2%	502	5.8%	502	5.7%	410	91	91	103	103	一般財団法人日本不動産研究所
29	コンフォリア・リヴ両国石原	651	679	5.6%	731	5.1%	739	5.0%	653	85	28	80	88	森井総合鑑定株式会社
30	コンフォリア三田ノース	850	887	4.8%	904	4.7%	922	4.8%	862	59	37	54	72	日本ヴァリュアーズ株式会社

■ 鑑定評価一覧

物件No.	物件名	取得価格（百万円）	取得時 鑑定評価額（百万円）	取得時 Cap Rate	第6期末 鑑定評価額（百万円）	第6期末 Cap Rate	第7期末 鑑定評価額（百万円）	第7期末 Cap Rate	第7期末 簿価（百万円）	第7期末 鑑定-簿価（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 取得時（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 第6期末（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 第7期末（百万円）	鑑定評価機関
第7期末保有物件（続き）														
31	コンフォリア芝浦バウハウス	2,650	2,890	5.2%	2,920	5.0%	2,980	4.9%	2,697	282	240	270	330	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	886	5.1%	902	5.0%	919	4.9%	906	12	12	28	45	一般財団法人日本不動産研究所
33	コンフォリア押上	714	733	5.2%	746	5.1%	756	5.0%	741	14	19	32	42	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	775	5.2%	793	5.1%	806	5.0%	790	15	13	31	44	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	932	5.1%	943	5.0%	948	4.9%	885	62	59	70	75	一般財団法人日本不動産研究所
36	コンフォリア門前仲町	2,658	2,730	5.1%	2,780	5.0%	2,800	4.9%	2,697	102	72	122	142	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	1,280	4.9%	1,310	4.8%	1,350	4.9%	1,202	147	91	121	161	日本ヴァリュアーズ株式会社
38	コンフォリア三宿	1,874	2,040	4.8%	2,080	4.7%	2,140	4.8%	1,887	252	166	206	266	日本ヴァリュアーズ株式会社
39	コンフォリア学芸大学	1,138	1,220	5.0%	1,270	4.8%	1,330	4.7%	1,160	169	82	132	192	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	903	5.2%	917	5.0%	924	4.9%	845	78	70	84	91	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	4,260	5.4%	4,520	5.2%	4,600	5.1%	3,945	654	349	609	689	大和不動産鑑定株式会社
42	コンフォリア横濱関内	972	1,080	5.7%	1,130	5.4%	1,140	5.3%	986	153	108	158	168	一般財団法人日本不動産研究所
43	コンフォリア両国ＤＥＵＸ	1,014	1,070	5.1%	1,090	5.0%	1,110	4.9%	1,070	39	56	75	95	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	1,240	5.1%	1,260	5.0%	1,270	4.9%	1,251	18	52	72	82	一般財団法人日本不動産研究所
45	コンフォリア町屋	594	644	5.3%	681	5.2%	724	5.1%	628	95	50	87	130	一般財団法人日本不動産研究所
46	コンフォリア・リヴ市川妙典	606	666	5.6%	681	5.5%	686	5.4%	641	44	60	75	80	一般財団法人日本不動産研究所
47	コンフォリア・リヴ谷塚	626	673	6.0%	677	5.9%	677	5.9%	663	13	47	51	51	一般財団法人日本不動産研究所
48	コンフォリア白金高輪	1,300	1,350	4.9%	1,410	4.7%	1,420	4.6%	1,366	53	50	110	120	森井総合鑑定株式会社
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	2,139	2,160	5.0%	2,190	4.9%	2,240	4.8%	2,176	63	20	50	100	一般財団法人日本不動産研究所
50	コンフォリア愛宕	826	843	4.9%	852	4.8%	866	4.7%	844	21	17	26	40	森井総合鑑定株式会社
51	コンフォリア浅草橋	2,680	2,750	5.2%	2,850	5.1%	2,920	5.0%	2,752	167	70	170	240	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	1,290	5.2%	1,330	5.1%	1,360	5.0%	1,273	86	50	90	120	大和不動産鑑定株式会社
53	コンフォリア豊洲	3,096	3,230	5.1%	3,250	5.0%	3,270	4.9%	3,162	107	133	153	173	一般財団法人日本不動産研究所
54	コンフォリア新大阪	2,400	2,450	5.4%	-	-	2,480	5.3%	2,495	-15	50	-	80	森井総合鑑定株式会社
55	コンフォリア墨田立花	938	977	5.2%	-	-	977	5.2%	1,003	-26	39	-	39	大和不動産鑑定株式会社
	第7期末保有物件　合計	74,563	79,600	-	79,209	-	83,856	-	75,714	8,141	5,039	7,983	9,292	

■ 鑑定評価一覧

物件No.	物件名	取得価格（百万円）	取得時 鑑定評価額（百万円）	取得時 鑑定評価額 Cap Rate	第6期末 鑑定評価額（百万円）	第6期末 鑑定評価額 Cap Rate	第7期末 鑑定評価額（百万円）	第7期末 鑑定評価額 Cap Rate	第7期末 簿価（百万円）	第7期末 鑑定-簿価（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 取得時（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 第6期末（百万円）	各期末鑑定評価額-取得価格 第7期末（百万円）	鑑定評価機関
第7期末保有物件　合計		74,563	79,600	-	79,209	-	**83,856**	-	75,714	8,141	5,039	7,983	9,292	
第8期取得物件														
56	コンフォリア九段	1,280	1,370	4.7%	-	-	-	-	-	-	89	-	-	森井総合鑑定株式会社
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	1,108	1,140	4.9%	-	-	-	-	-	-	32	-	-	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	1,920	4.8%	-	-	-	-	-	-	79	-	-	森井総合鑑定株式会社
59	コンフォリア赤坂	1,945	2,000	4.8%	-	-	-	-	-	-	55	-	-	一般財団法人日本不動産研究所
60	コンフォリア三田EAST	3,190	3,300	4.8%	-	-	-	-	-	-	109	-	-	森井総合鑑定株式会社
61	コンフォリア・リヴ芝浦キャナル	1,570	1,650	5.1%	-	-	-	-	-	-	80	-	-	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	1,110	4.8%	-	-	-	-	-	-	60	-	-	森井総合鑑定株式会社
63	コンフォリア春日富坂	2,912	3,050	4.7%	-	-	-	-	-	-	137	-	-	森井総合鑑定株式会社
64	コンフォリア本駒込	1,344	1,420	4.9%	-	-	-	-	-	-	76	-	-	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	1,560	5.0%	-	-	-	-	-	-	30	-	-	森井総合鑑定株式会社
66	コンフォリア・リヴ木場公園	956	996	5.0%	-	-	-	-	-	-	40	-	-	森井総合鑑定株式会社
67	コンフォリア目黒長者丸	1,972	2,050	5.0%	-	-	-	-	-	-	78	-	-	大和不動産鑑定株式会社
68	コンフォリア西馬込	990	1,040	5.2%	-	-	-	-	-	-	50	-	-	一般財団法人日本不動産研究所
69	コンフォリア北参道	4,268	4,490	4.9%	-	-	-	-	-	-	222	-	-	一般財団法人日本不動産研究所
70	コンフォリア代々木上原	1,560	1,620	4.9%	-	-	-	-	-	-	60	-	-	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	1,860	5.0%	-	-	-	-	-	-	71	-	-	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	1,850	4.7%	-	-	-	-	-	-	44	-	-	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	1,700	4.8%	-	-	-	-	-	-	77	-	-	森井総合鑑定株式会社
74	コンフォリア神楽坂	736	758	4.7%	-	-	-	-	-	-	22	-	-	森井総合鑑定株式会社
75	コンフォリア東池袋EAST	1,712	1,790	5.0%	-	-	-	-	-	-	78	-	-	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	1,170	4.9%	-	-	-	-	-	-	38	-	-	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	1,130	5.3%	-	-	-	-	-	-	53	-	-	一般財団法人日本不動産研究所
78	コンフォリア新栄	1,653	1,730	5.4%	-	-	-	-	-	-	76	-	-	大和不動産鑑定株式会社
79	コンフォリア北堀江	1,010	1,050	5.2%	-	-	-	-	-	-	40	-	-	大和不動産鑑定株式会社
	第8期取得物件　合計	40,055	**41,754**	-	-	-	-	-	-	-	1,698	-	-	
	運用資産　合計	114,618	121,354	-	-	-	**125,610**	-	-	-	-	-	-	

■ 稼働率・賃料単価推移

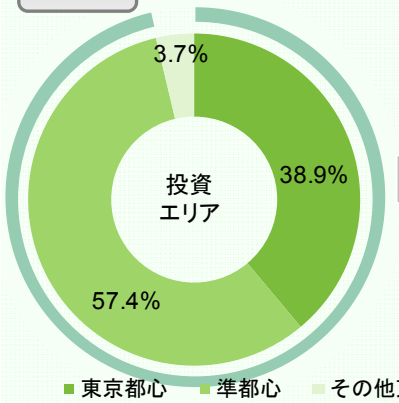
投資エリア	項目	第5期						第6期						第7期					
		平成24年8月	平成24年9月	平成24年10月	平成24年11月	平成24年12月	平成25年1月	平成25年2月	平成25年3月	平成25年4月	平成25年5月	平成25年6月	平成25年7月	平成25年8月	平成25年9月	平成25年10月	平成25年11月	平成25年12月	平成26年1月
ポートフォリオ全体	物件数	42	47	47	48	48	48	53	53	53	53	53	53	53	54	54	54	55	55
	賃貸可能戸数	2,338戸	2,608戸	2,608戸	2,645戸	2,645戸	2,645戸	3,128戸	3,128戸	3,128戸	3,128戸	3,128戸	3,128戸	3,128戸	3,261戸	3,261戸	3,261戸	3,317戸	3,317戸
	賃料単価（住戸部分）	12,901円/坪	12,744円/坪	12,736円/坪	12,770円/坪	12,762円/坪	12,750円/坪	12,829円/坪	12,817円/坪	12,822円/坪	12,817円/坪	12,811円/坪	12,801円/坪	12,794円/坪	12,546円/坪	12,543円/坪	12,531円/坪	12,482円/坪	12,483円/坪
	稼働率	93.8%	94.0%	94.3%	94.3%	94.8%	96.1%	95.3%	96.1%	95.2%	94.8%	95.5%	95.9%	95.4%	95.6%	95.8%	95.8%	95.9%	96.2%

投資エリア	項目	第5期						第6期						第7期					
		平成24年8月	平成24年9月	平成24年10月	平成24年11月	平成24年12月	平成25年1月	平成25年2月	平成25年3月	平成25年4月	平成25年5月	平成25年6月	平成25年7月	平成25年8月	平成25年9月	平成25年10月	平成25年11月	平成25年12月	平成26年1月
東京都心	物件数	16	16	16	17	17	17	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	賃貸可能戸数	781戸	781戸	781戸	818戸	818戸	818戸	938戸	938戸	938戸	938戸	938戸	938戸	938戸	938戸	938戸	938戸	938戸	938戸
	賃料単価（住戸部分）	13,486円/坪	13,455円/坪	13,460円/坪	13,513円/坪	13,496円/坪	13,475円/坪	13,602円/坪	13,581円/坪	13,598円/坪	13,607円/坪	13,605円/坪	13,575円/坪	13,561円/坪	13,557円/坪	13,552円/坪	13,511円/坪	13,509円/坪	13,509円/坪
	稼働率	92.2%	91.9%	92.5%	93.0%	93.8%	95.0%	94.7%	94.6%	93.2%	93.6%	94.5%	95.2%	94.1%	93.8%	94.6%	95.2%	95.4%	95.7%
準都心	物件数	24	27	27	27	27	27	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	31	31
	賃貸可能戸数	1,473戸	1,633戸	1,633戸	1,633戸	1,633戸	1,633戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸	1,996戸	2,052戸	2,052戸
	賃料単価（住戸部分）	12,678円/坪	12,647円/坪	12,627円/坪	12,637円/坪	12,635円/坪	12,629円/坪	12,660円/坪	12,664円/坪	12,659円/坪	12,647円/坪	12,639円/坪	12,637円/坪	12,629円/坪	12,627円/坪	12,630円/坪	12,622円/坪	12,556円/坪	12,563円/坪
	稼働率	94.9%	95.3%	95.5%	95.2%	95.2%	96.7%	95.6%	97.1%	96.6%	95.6%	96.3%	96.5%	96.4%	97.1%	96.8%	96.6%	96.3%	96.3%
その他東京圏	物件数	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	賃貸可能戸数	84戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸	194戸
	賃料単価（住戸部分）	10,281円/坪	9,846円/坪	9,834円/坪	9,812円/坪	9,814円/坪	9,789円/坪	9,803円/坪	9,748円/坪	9,747円/坪	9,734円/坪	9,699円/坪	9,701円/坪	9,766円/坪	9,722円/坪	9,743円/坪	9,761円/坪	9,646円/坪	9,654円/坪
	稼働率	92.1%	94.2%	93.5%	94.4%	96.3%	96.9%	94.9%	95.9%	93.1%	94.3%	94.5%	94.4%	93.3%	93.6%	92.9%	91.1%	94.3%	95.1%
その他中核都市	物件数														1	1	1	1	1
	賃貸可能戸数														133戸	133戸	133戸	133戸	133戸
	賃料単価（住戸部分）														8,018円/坪	8,014円/坪	8,015円/坪	7,998円/坪	7,999円/坪
	稼働率														93.2%	96.1%	96.2%	97.0%	98.1%

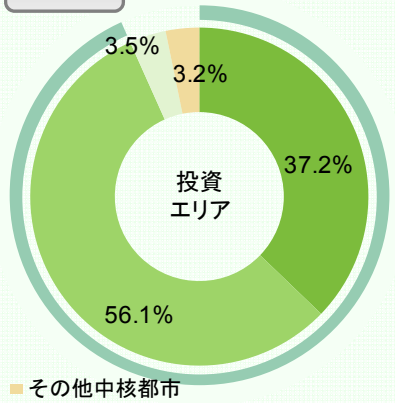
■ ポートフォリオグラフ

投資エリア

第6期末　東京23区：96.3%



第7期末　東京23区：93.3%

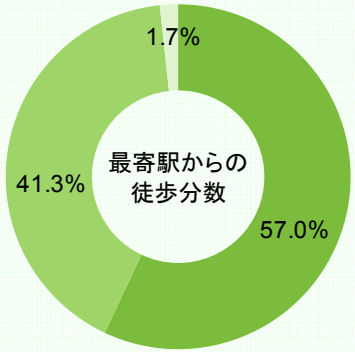


■東京都心　■準都心　■その他東京圏　■その他中核都市

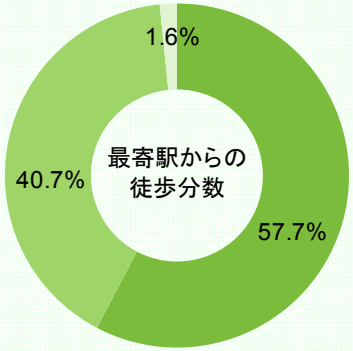
（注1）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注2）「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

最寄駅からの徒歩分数

第6期末　平均徒歩分数：5.2分



第7期末　平均徒歩分数：5.2分

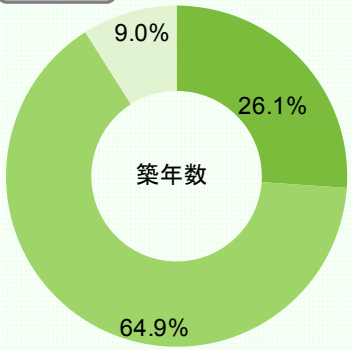


■5分以内　■5分超10分以内　■10分超

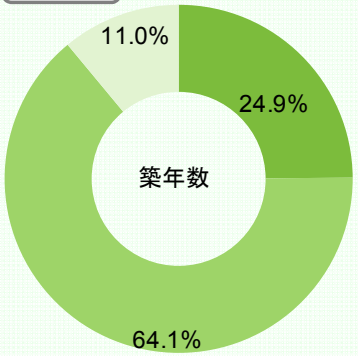
（注3）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
（注4）「最寄り駅からの徒歩分数」及び「平均徒歩分数」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

築年数

第6期末　築年数：7.1年



第7期末　築年数：7.5年

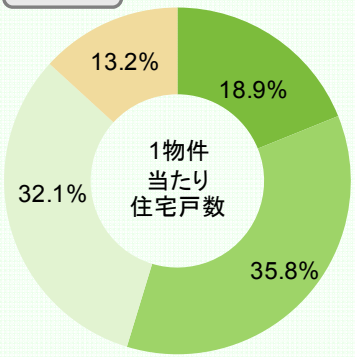


■5年以内　■5年超10年以内　■10年超

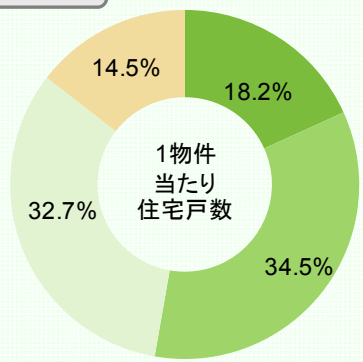
（注5）上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。
（注6）「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。

1物件当たり住宅戸数

第6期末　1物件当たり平均戸数：58.7戸



第7期末　1物件当たり平均戸数：60.0戸



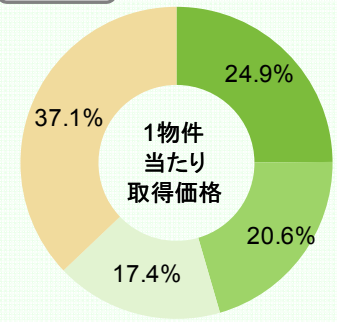
■30戸未満　■30戸以上50戸未満　■50戸以上100戸未満　■100戸以上

（注7）上記グラフは各運用資産の住宅戸数（店舗・事務所区画を除きます。）に基づき、物件数ベースで比率を算出しています。

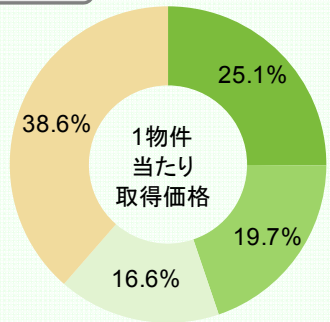
■ ポートフォリオグラフ

1物件当たり取得価格

第6期末　1物件当たり取得価格：13.4億円



第7期末　1物件当たり取得価格：13.5億円

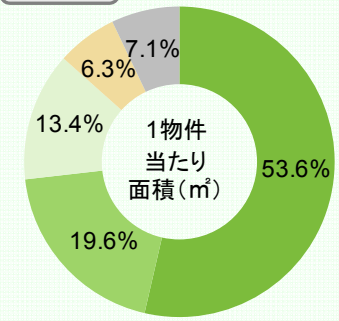


■10億円以内　■10億円超15億円以内　■15億円超20億円以内　■20億円超

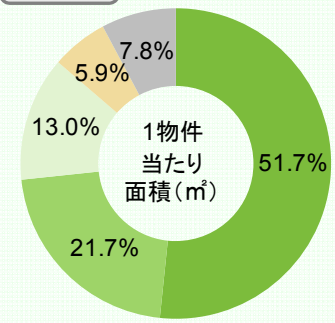
（注1）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。少数1位未満四捨五入しています。

1戸当たり面積（㎡）

第6期末　1戸当たり面積：34.6㎡



第7期末　1戸当たり面積：34.9㎡

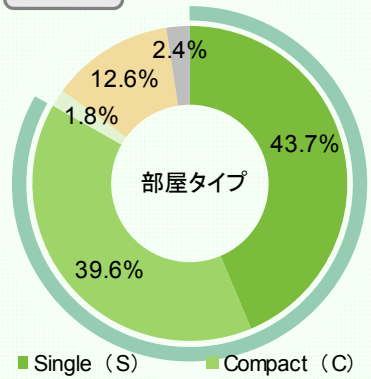


■30㎡未満　■30㎡以上40㎡未満　■40㎡以上50㎡未満　■50㎡以上60㎡未満　■60㎡以上

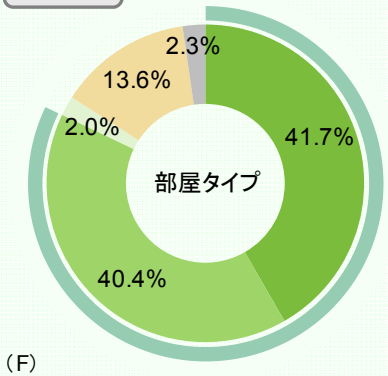
（注2）上記グラフは各運用資産の住戸区画（店舗・事務所区画を除きます。）における賃貸可能面積に基づき、区画数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第6期末　Single・Compact：83.3%



第7期末　Single・Compact：82.1%



■Single（S）　■Compact（C）　■Family（F）　■Large（L）　■店舗等

（注3）上記グラフは各運用資産の全区画における賃貸可能面積に基づき、面積ベースで比率を算出しています。

（注4）住戸における「部屋タイプ」の具体的な区分は、右表をご参照下さい。

＊部屋タイプ区分（住戸）

	30㎡未満	30㎡以上40㎡未満	40㎡以上50㎡未満	50㎡以上60㎡未満	60㎡以上70㎡未満	70㎡以上80㎡未満	80㎡以上
STUDIO	S	S	C	C	F	F	F
1BED	S	C	C	C	F	F	F
2BED		C	C	C	L	L	L
3BED			L	L	L	L	L
4BED					L	L	L

STUDIO：1K、ワンルーム
1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等
2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等
3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等
4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

■ 有利子負債の状況（第7期末時点）

有利子負債の状況

有利子負債残高	43,720百万円
平均残存年数	3.5年
加重平均金利	1.02%
固定金利比率	84.0%
鑑定LTV	52.1%

（注）「有利子負債の状況」の各項目における計算方法は、後記「注記事項（※3）」をご参照下さい。

金融機関別借入状況

借入区分	借入先	借入金額（百万円）	固定／変動	利率（%）	借入日	返済期日
一年以内返済予定長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,000	変動	0.35229	平成25年12月27日	平成27年1月30日（注1）
	小計	1,000				
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	3,570	固定（注2）	1.34500	平成23年3月23日	平成28年3月23日
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	3,570		1.33500		
	三井住友信託銀行株式会社	1,785		1.03715		
	株式会社東京都民銀行	1,000				
	株式会社みずほ銀行	3,570	固定（注2）	1.03715	平成23年3月23日	平成31年3月23日
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	3,570				
	三井住友信託銀行株式会社	3,570				
	株式会社三井住友銀行	1,785				
	株式会社日本政策投資銀行	1,050	変動	0.64818	平成24年2月3日	平成27年4月30日
	株式会社みずほ銀行	1,050				
	三井住友信託銀行株式会社	1,050				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,050				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,050				
	株式会社三井住友銀行	550				
	株式会社東京都民銀行	200				
	株式会社日本政策投資銀行	1,090	固定	1.41200	平成24年2月3日	平成29年9月29日
	株式会社みずほ銀行	1,090				
	三井住友信託銀行株式会社	1,090				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,090				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,090				
	株式会社三井住友銀行	550				
	株式会社東京都民銀行	300				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2,000	固定（注2）	0.79500	平成25年9月4日	平成30年8月31日
	株式会社みずほ銀行	1,350	固定（注2）	0.67075	平成25年9月30日	平成30年3月30日
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,350				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,350				
	株式会社三井住友銀行	600				
	株式会社日本政策投資銀行	1,350	固定	0.90487	平成25年9月30日	平成31年9月30日
	小計	42,720				
	借入金　合計	43, 720				

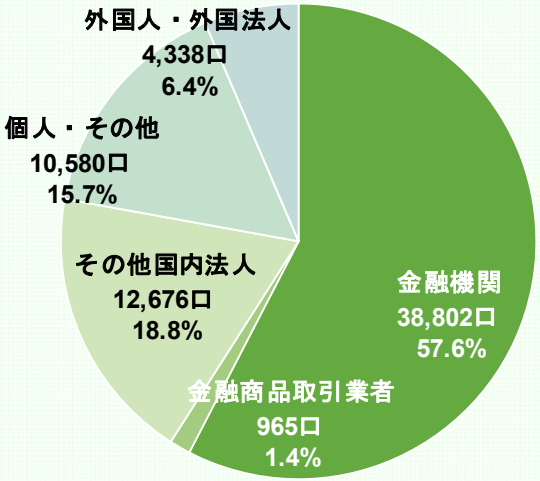
（注1）平成26年2月4日に期限前弁済しています。
（注2）金利スワップ取引により固定化された利率を記載しています。

格付の状況

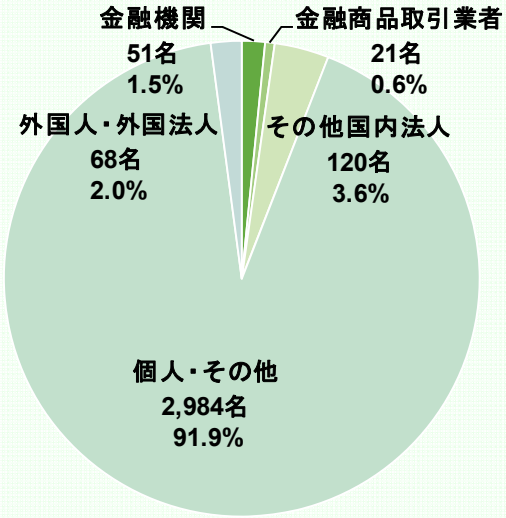
格付機関	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	A＋	安定的

■ 投資主の状況（第7期末時点）

所有者別投資口数



所有者別投資主数



主要投資主一覧（上位10社）

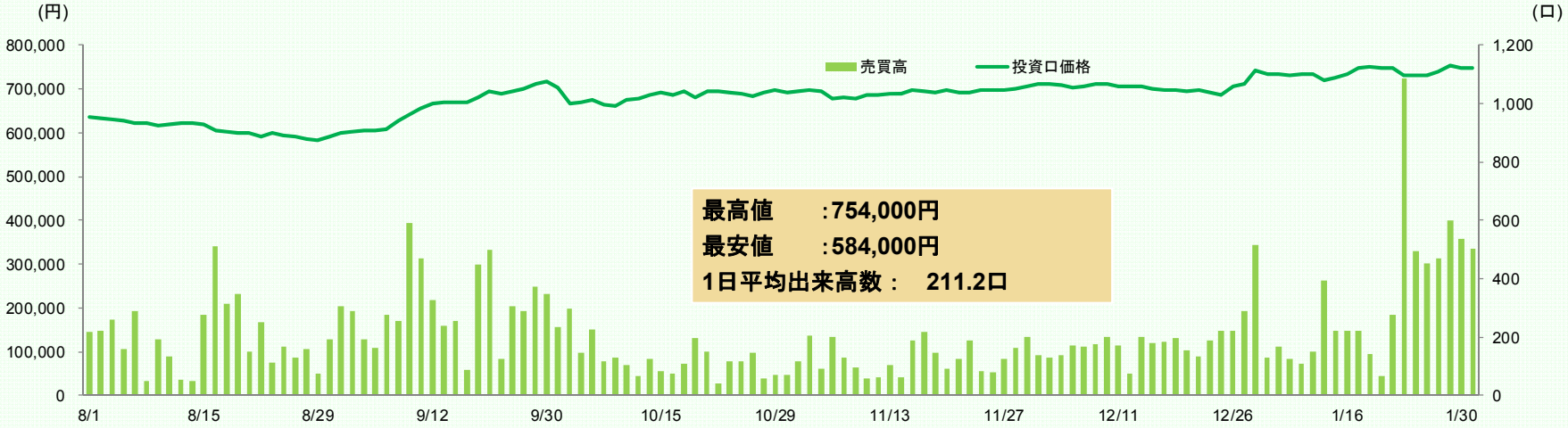
順位	投資主名	保有投資口数（口）	保有比率（%）
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	19, 344	28. 71
2	東急不動産株式会社	6, 736	9. 99
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	2, 879	4. 27
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	2, 805	4. 16
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2, 552	3. 78
6	朝日火災海上保険株式会社	2, 400	3. 56
7	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	2, 396	3. 55
8	ノムラバンクルクセンブルグエスエー （常任代理人　株式会社三井住友銀行）	2, 120	3. 14
9	大和信用金庫	1, 000	1. 48
10	株式会社クレディセゾン	1, 000	1. 48
	合計	43, 232	64. 17

（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、上表いずれも平成26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。

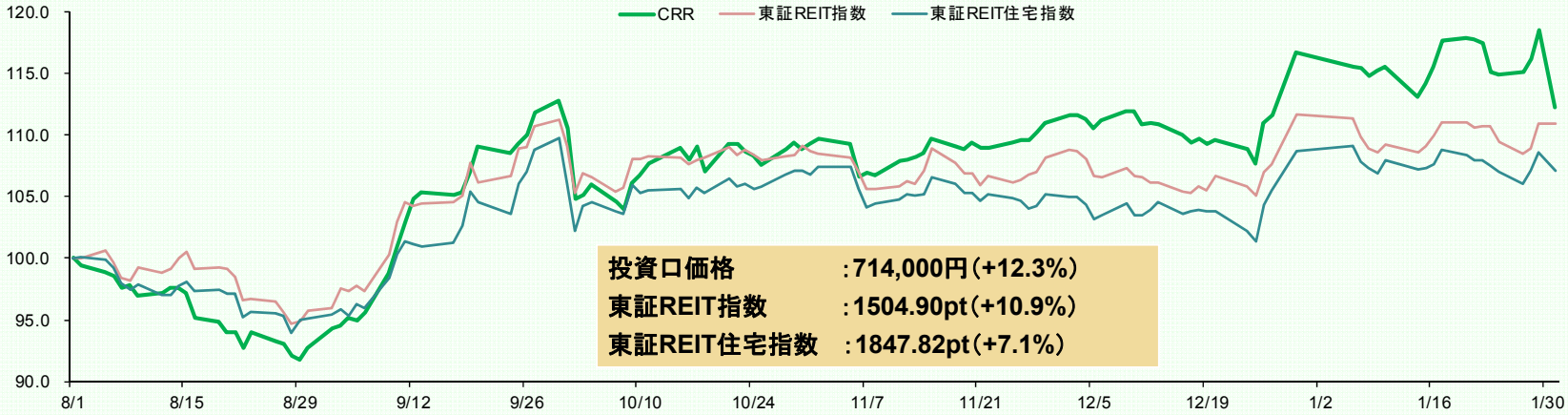
■ 投資口価格の推移

投資口価格及び出来高の推移（第7期）



（注）平成26年1月31日時点。

相対投資口価格の推移（第7期）



（注）平成26年1月31日時点。相対投資口価格の推移については、第7期首（平成25年8月1日）終値を100%として指数化して記載しています。

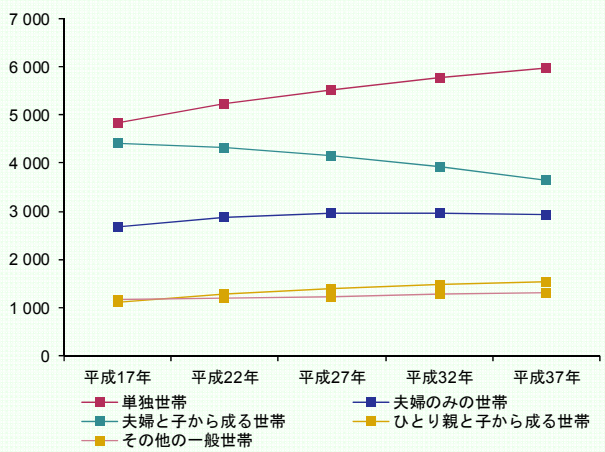
■ 東京圏の世帯数及び東京23区の賃貸住宅着工戸数の推移

■ 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

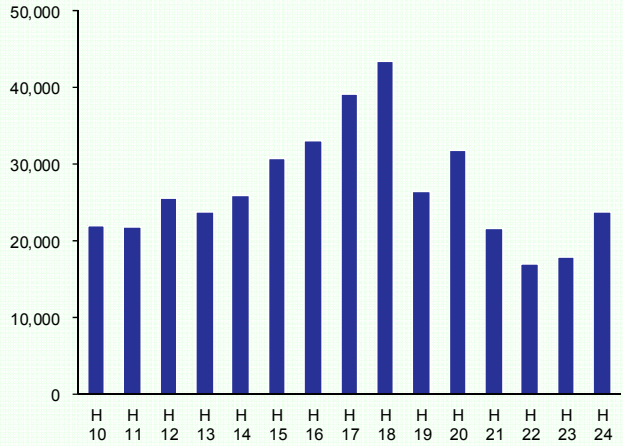
世帯数の動向	① 東京圏及び東京都では総世帯数の増加が見込まれます ② 少子化・晩婚化等の社会構造の変化により、今後も本投資法人がターゲットとする単身・小家族世帯の増加が見込まれます
着工戸数の動向	① 東京23区における賃貸住宅の着工戸数は依然としてピーク時の半分程度に留まっています ② そのような中でスポンサーによる開発は、優良物件の取得機会確保につながります

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区の賃貸住宅の着工戸数



（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成21年12月推計」
（注）　上記の詳細については、後記「注記事項（※4）」をご参照ください

（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成21年12月推計」
（注）　上記の詳細については、後記「注記事項（※4）」をご参照ください。

■ ガバナンスシステム

ガバナンス体制

運用資産の取得に関する意思決定フロー

本資産運用会社は、第三者である不動産鑑定士を投資委員会に加え、意思決定における第三者性確保を図っています。

- 投資運用部による起案
  - 取得候補運用資産の選定・詳細なデュー・ディリジェンス実施
  - 取得計画案の立案
- ↓
- コンプライアンス・オフィサーによる承認
  - 法令・諸規則・投資法人規約・社内諸規定等に照らしたコンプライアンス上の問題点を審査
- ↓
- 投資委員会における審議及び決議
  - ■ 委員は、社内関係者及び第三者である不動産鑑定士
  - ■ 審議委員の全会一致での賛成により決議
- ↓
- コンプライアンス委員会における審議及び決議
  - ■ 利害関係者取引等の場合に開催
  - ■ 委員は、社内関係者及びコンプライアンスに精通した外部の専門家（弁護士又は会計士）
  - ■ 外部専門家及びコンプライアンス・オフィサーを含む出席委員の3分の2以上の賛成により決議
- ↓
- 取締役会における審議及び決議
- ↓
- 投資法人への報告

投資主の利益と東急不動産の利益との共同化

本資産運用会社は、本投資法人と東急不動産の相互の利益向上を図るため、東急不動産から以下の意向表明を受けています。

①本投資法人の上場時以降5年間における、本投資法人の発行済投資口総数の10%程度に相当する投資口を保有継続する意向の表明

（注）東急不動産の関連会社を通じた保有を含みます。

②本投資法人が上場後にその投資口を追加でさらに発行する場合には、当該追加発行投資口の一部を購入することを真摯に検討する意向の表明

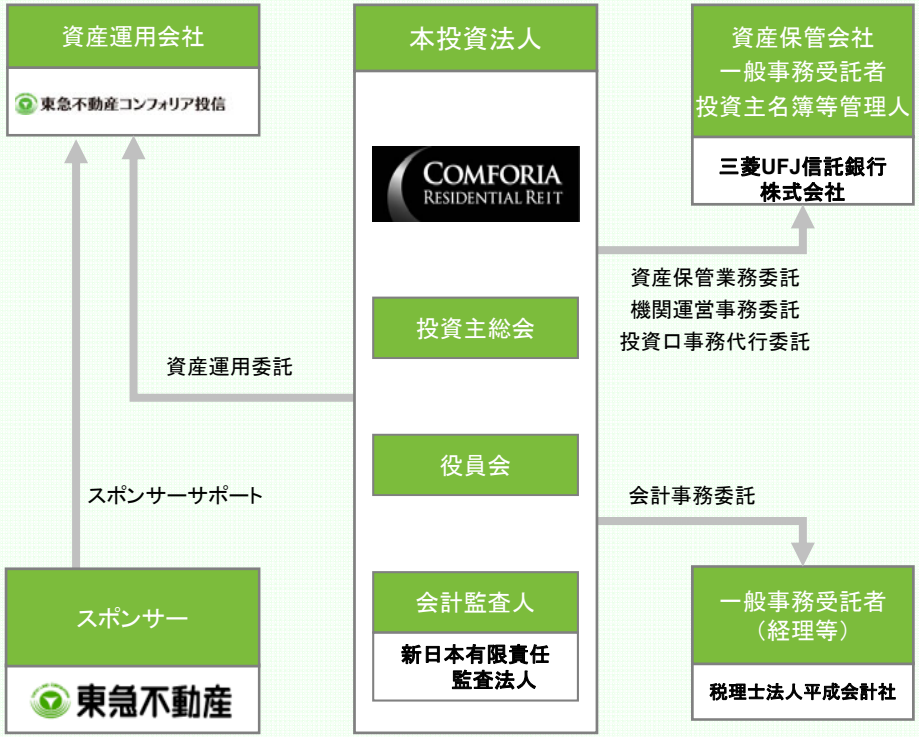
上場時　本投資法人の発行済投資口総数の約10%にあたる投資口を保有

■ 投資法人の概要

概要

- 法人名称　:コンフォリア・レジデンシャル投資法人
  （英文名）（Comforia Residential REIT, Inc.）
- 運用形態　:クローズド・エンド型
- 資産運用会社　:東急不動産コンフォリア投信株式会社
- 所在地　:東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号
- 役員構成　:執行役員　遠又　寛行
  （東急不動産コンフォリア投信株式会社代表取締役）
  監督役員　片岡　義広（弁護士）
  監督役員　山本　浩二（公認会計士・税理士）
- 沿革　平成22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）
  平成22年8月　運用開始
  平成25年2月　東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場

仕組み図

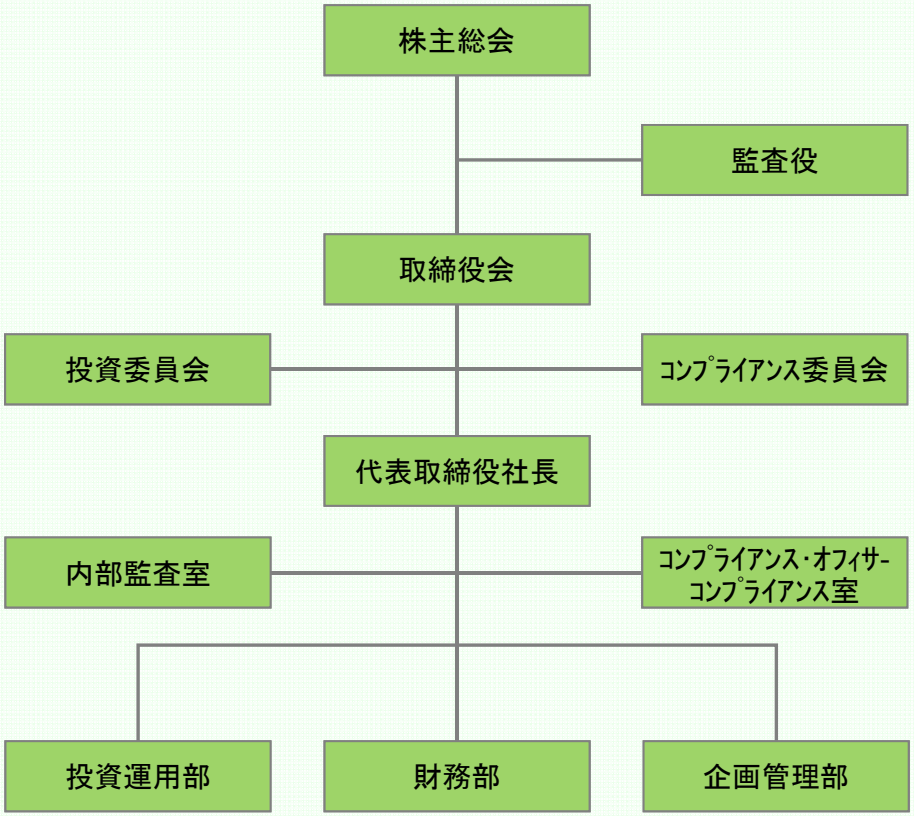


■ 資産運用会社の概要

概要

- 法人名称　：東急不動産コンフォリア投信株式会社（英文名）（TLC Comforia Investment Management INC.）
- 設立　：平成21年10月
- 資本金　：2億円
- 所在地　：東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号
- 株主　：東急不動産株式会社　100%
- 役職員数　：25名（常勤）（平成26年1月31日現在）
- 事業内容　：投資運用業
- 登録・認可等：金融商品取引業登録
  （関東財務局長（金商）第2370号）
  取引一任代理等認可
  （国土交通省大臣認可第65号）
  宅地建物取引業免許
  （東京都知事（1）第91139号）
  一般社団法人投資信託協会 会員

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	

「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。

（※2）東急不動産の開発物件及び竣工時又はそれ以前から東急不動産グループが関与する物件については、竣工と同時に募集を開始した物件については竣工時 を、竣工後に募集を開始した物件については募集開始時を、それぞれ供給時としております。東急不動産グループ以外から稼働物件を取得した場合は、物件取得時を供給時としております。ただし、物件取得から2ヶ月以上経過した後に物件名称を「コンフォリア」ブランド又は「コンフォリア・リヴ」ブランドに変更した場合については、物件名称変更時を供給時としております。供給戸数の累計には、供給後に東急不動産グループ以外に売却され、現在はコンフォリアシリーズとして運用されていない物件に係る戸数も含まれます。供給戸数の累計には、事務所・店舗も含まれます。

（※3）「平均残存年数」、「加重平均金利」、「固定金利比率」、及び「鑑定LTV」は、以下の計算式により算出しています。

- 「平均残存年数」は、各借入金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、各借入金について、平成26年1月31日時点の利率（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。）を各借入残高に応じて加重平均して算出しています。
- 「固定金利比率」＝ 金利が固定化されている借入金（金利スワップ取引により金利が実質的に固定化されているものを含みます。）の残高÷借入金（短期借入金+長期借入金）の残高
- 「鑑定LTV」＝　第7期末時点の有利子負債総額（43,720百万円）÷ 不動産鑑定評価額合計（83,856百万円）

（※4）「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成21年12月推計」は平成17年国勢調査に基づいて推計されたものであり、平成22年以降の数値は推計値です。「東京圏」は、東京都・埼玉県・神奈川県・千葉県を指します。

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コンフォリア投信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。