

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

東急不動産がスポンサーの
東京23区の賃貸住宅を中心とした
住宅特化型リート

個人投資家向けオンライン説明会
説明資料



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。



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-（ポジティブ）



「コンフォリア」シリーズのコンセプト

その上の、暮らし心地へ。

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

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

COMFORIAの4つのアドバンテージ

Location

コンフォリアは、時間の価値を知っている。

Quality

コンフォリアは、上質の感触を知っている。

Safety

コンフォリアは、安らぎの源を知っている。

Service

コンフォリアは、住まう人の気持ちを知っている。



J-REIT比較一覧(2022年4月1日時点)

1.資産規模



(注) 今後取得予定の「コンフォリア北沢」を含めた資産規模を記載しています。

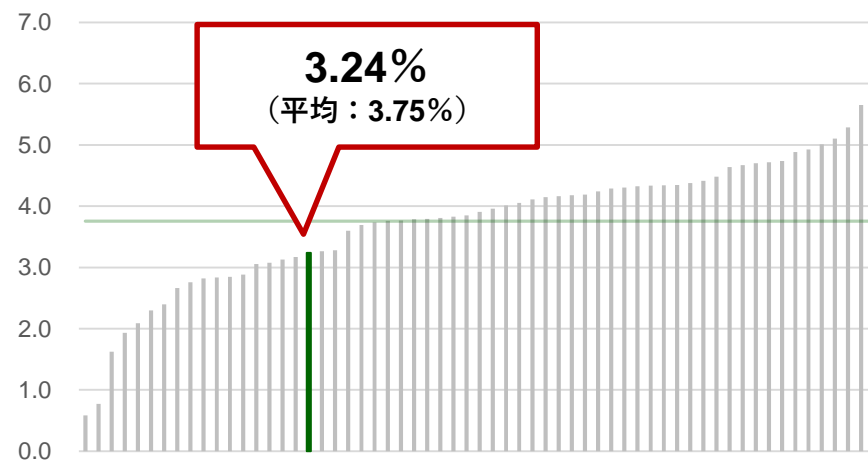
2.時価総額



3.NAV倍率



4.予想分配金利回り (利益超過分配は除く)



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 ～ 着実な成長と安定性を意識した運用

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

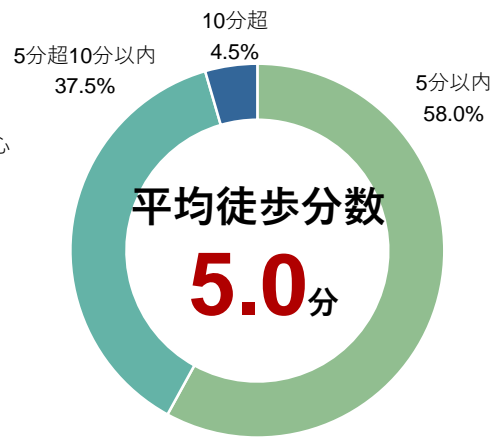
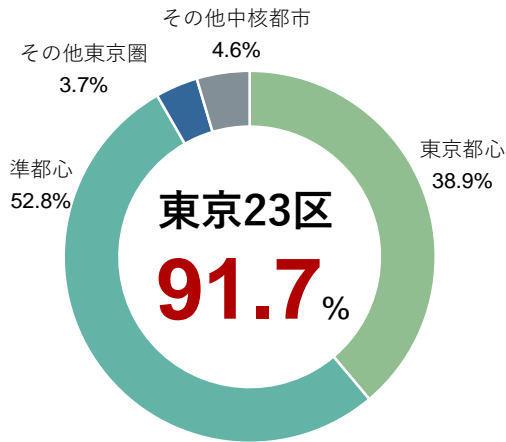
≫ 東急不動産HDGの総合力を活用し、安定した需要を誇る**東京23区及び駅近物件**を中心としたポートフォリオを構築

資産規模(取得価格ベース)

140 物件 **2,615** 億円

①投資エリア(賃貸住宅)

②最寄駅からの徒歩分数(賃貸住宅)



東京23区中心

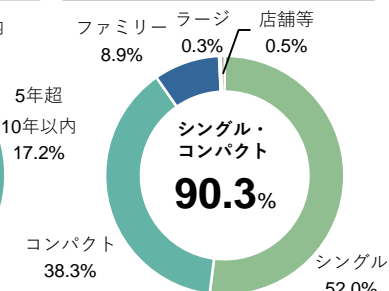
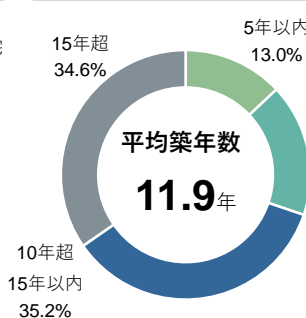
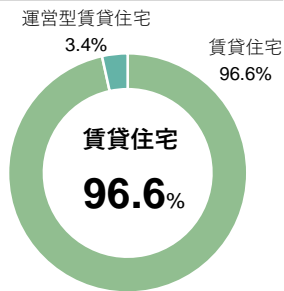


駅近物件中心

③投資対象

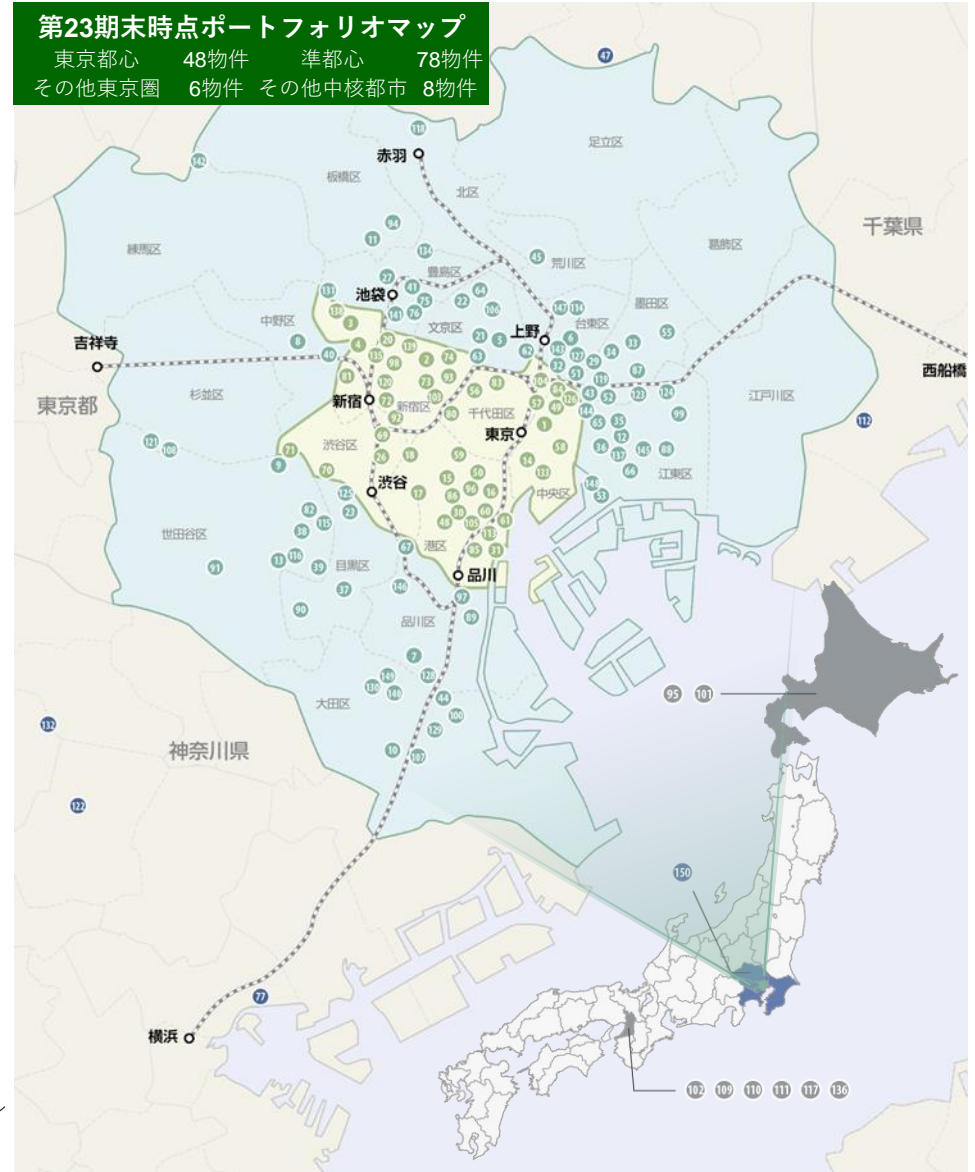
④築年数

⑤部屋タイプ(賃貸住宅)



第23期末時点ポートフォリオマップ

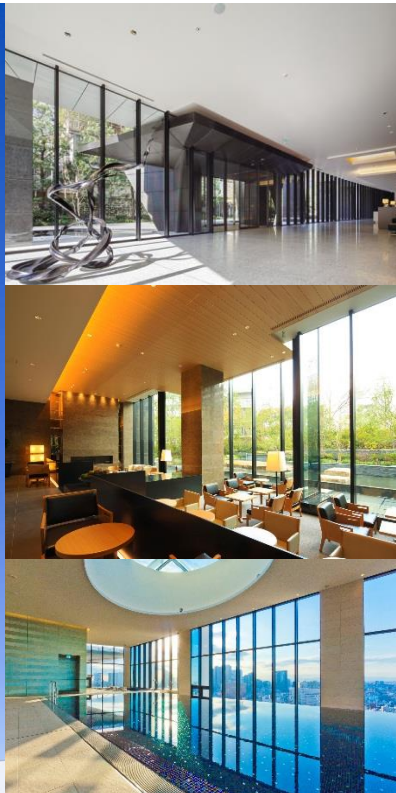
東京都心 48物件 準都心 78物件
 その他東京圏 6物件 その他中核都市 8物件



(注1) 「最寄駅からの徒歩分数」、「平均徒歩分数」及び「平均築年数」の計算方法並びに「部屋タイプ」の区分は、後記「注記事項(※1)」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。

≫ 総戸数765戸・地上32階の超高層タワーマンション“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。

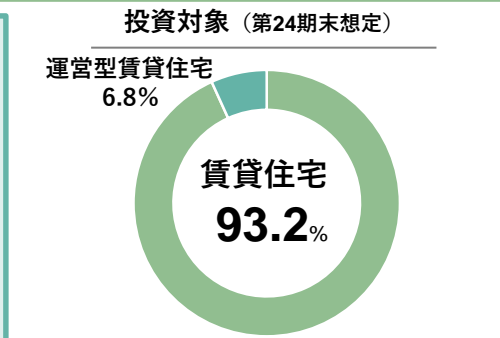


所在	東京都新宿区 新宿六丁目27番29号他
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ副都心線他1路線 「東新宿」駅 徒歩2分 東京メトロ丸ノ内線他2路線 「新宿三丁目」駅 徒歩4分
賃貸可能戸数	765戸(うち店舗4区画)
建築時期	2012年1月
稼働率	96.0%(2022年1月末)

主な保有物件一覧（賃貸住宅・運営型賃貸住宅）

賃貸住宅	都心 コンフォリア秋葉原 EAST	準都心 コンフォリア蒲田	都心 コンフォリア東新宿 ステーションフロント	準都心 コンフォリア秋葉原ノース	準都心 コンフォリア桜上水
準都心 コンフォリア渋谷 WEST	スポンサー開発	スポンサー開発	スポンサー開発	スポンサー開発 第24期取得	スポンサー開発 第24期取得
スポンサー開発					

学生レジデンス	その他 東京都 キャンパスヴィレッジ浦安	その他 中核都市 キャンパスヴィレッジ 京都伏見
スポンサー開発	第24期取得	スポンサー開発 第24期取得
ラウンジ	カフェテリア	



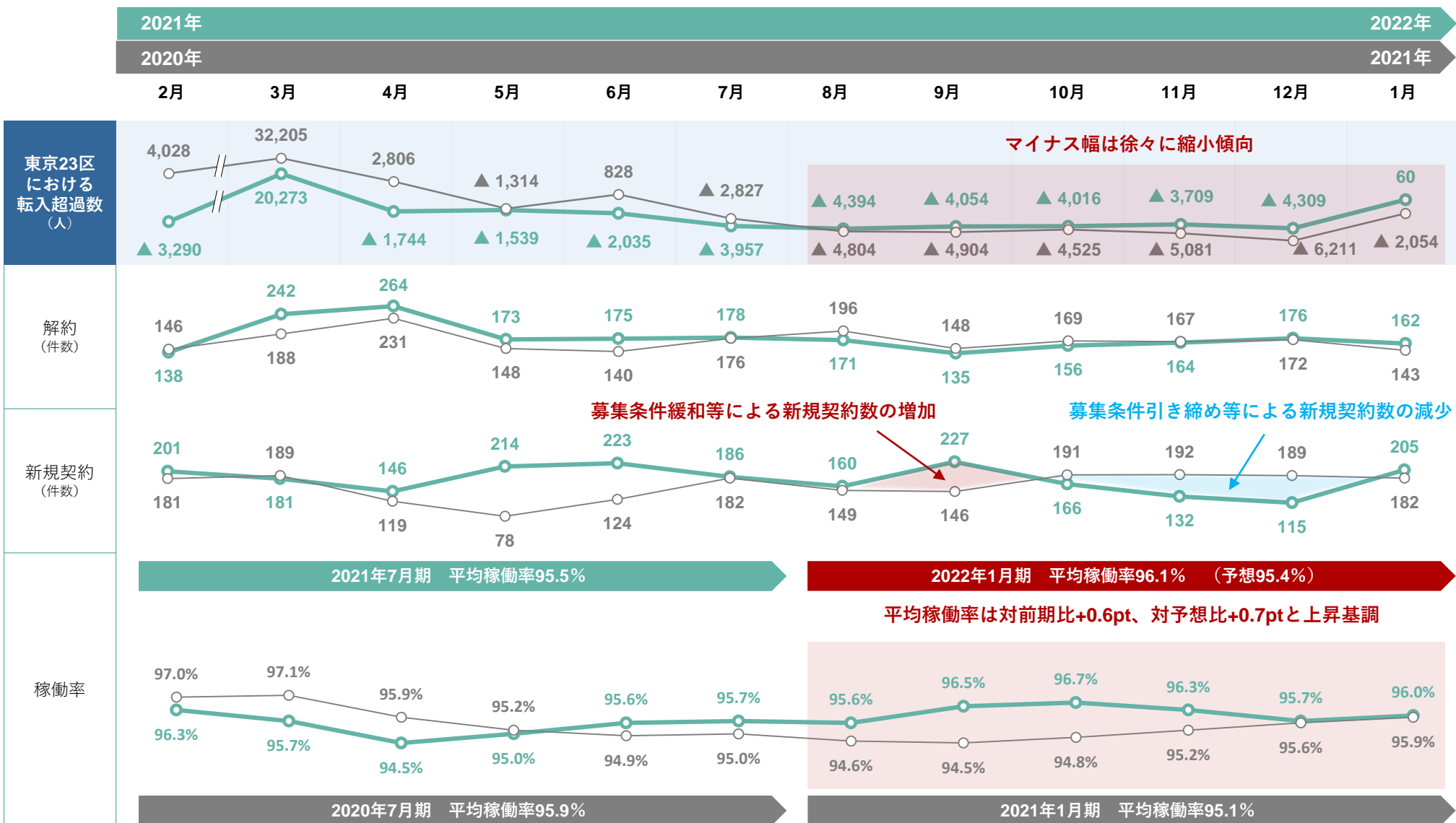
シニア住宅	その他 東京都 グランクレール立川	準都心 グランクレール 馬事公苑（底地）
スポンサー開発	第24期取得	第24期取得
	ラウンジ	プール



2. コンフォリアの運用 ～着実な成長と安定性を意識した運用

稼働率の推移

▶ マーケットトレンドを捉えたリーシング活動により平均稼働率は96.1%となり、2022年1月期は予想を0.7pt上回って着地



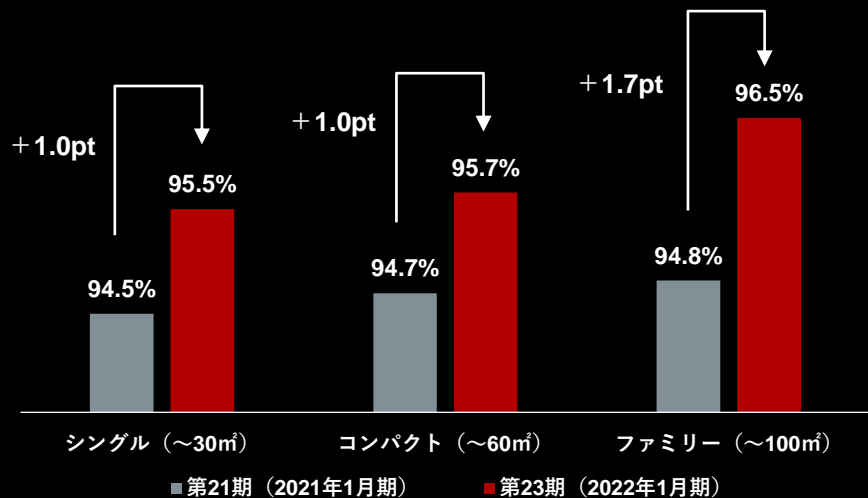
(注1) 東京23区における転入超過数は総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注2) 解約及び新規契約は、2020年1月末以前より継続保有している123物件を対象としています。

ポートフォリオの現状分析 ≪ 前年同期比較 【第21期 対 第23期】 ≫

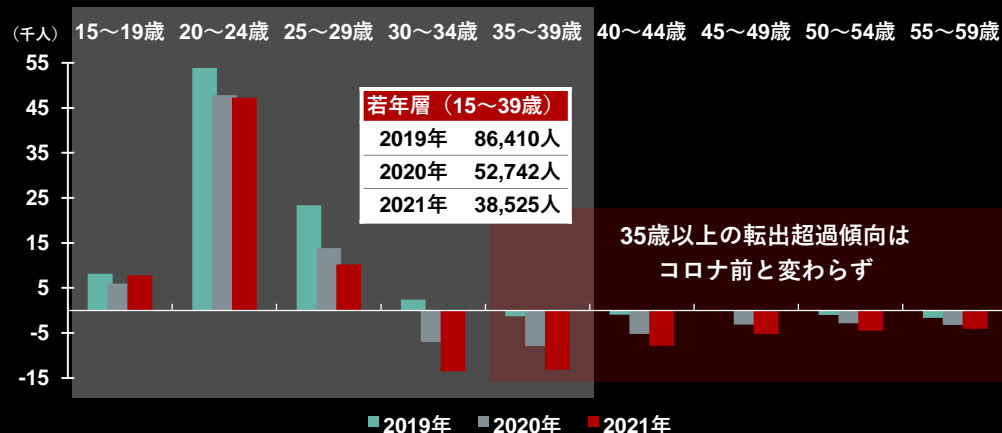
① コロナ禍における住戸タイプ別平均稼働率の前年同期比較

全ての住戸タイプにおいて、稼働率が大きく上昇



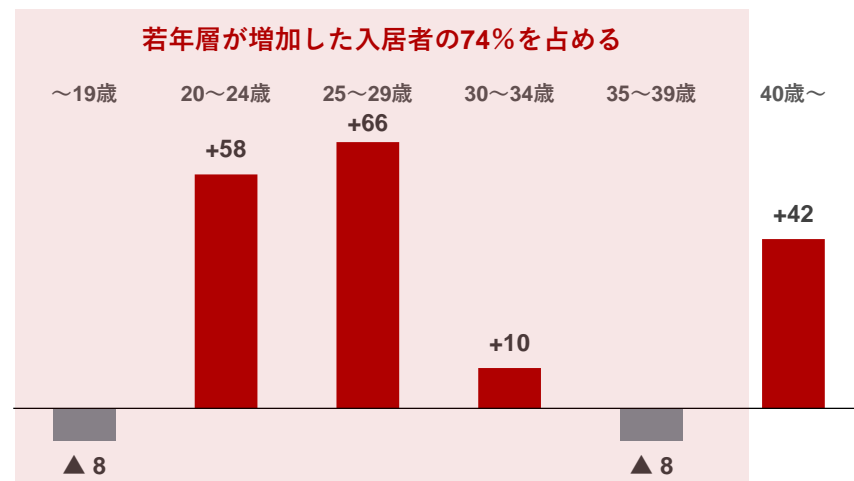
② 東京都における年齢階層別転入超過数の推移 (2019~2021年)

ターゲットである若年層を中心とした転入超過傾向は継続



③ 年齢階層別入居者数の前年同期比較

ターゲットである若年層の入居者が増加



(注1) 年齢階層別入居者増減は、2019年7月末以前より継続保有している賃貸住宅 (123物件) を対象とし、いずれも10月末時点のレントロールを基に算出しています。
(注2) 「40歳~」には、年齢未回答者▲19戸を含めています。

業種別増減比較

ア. 第21期 VS 第23期

減少した業種	入居者
1 通信・出版	▲ 41
2 専門職	▲ 30
3 食料品	▲ 23

セクター
ローテーション

増加した業種	入居者
1 IT関連	+74
2 医療 (医師等)	+46
3 小売	+24

イ. 第19期 VS 第21期

減少した業種	入居者
1 学生	▲ 25
2 小売	▲ 24
3 医療 (医師等)	▲ 22

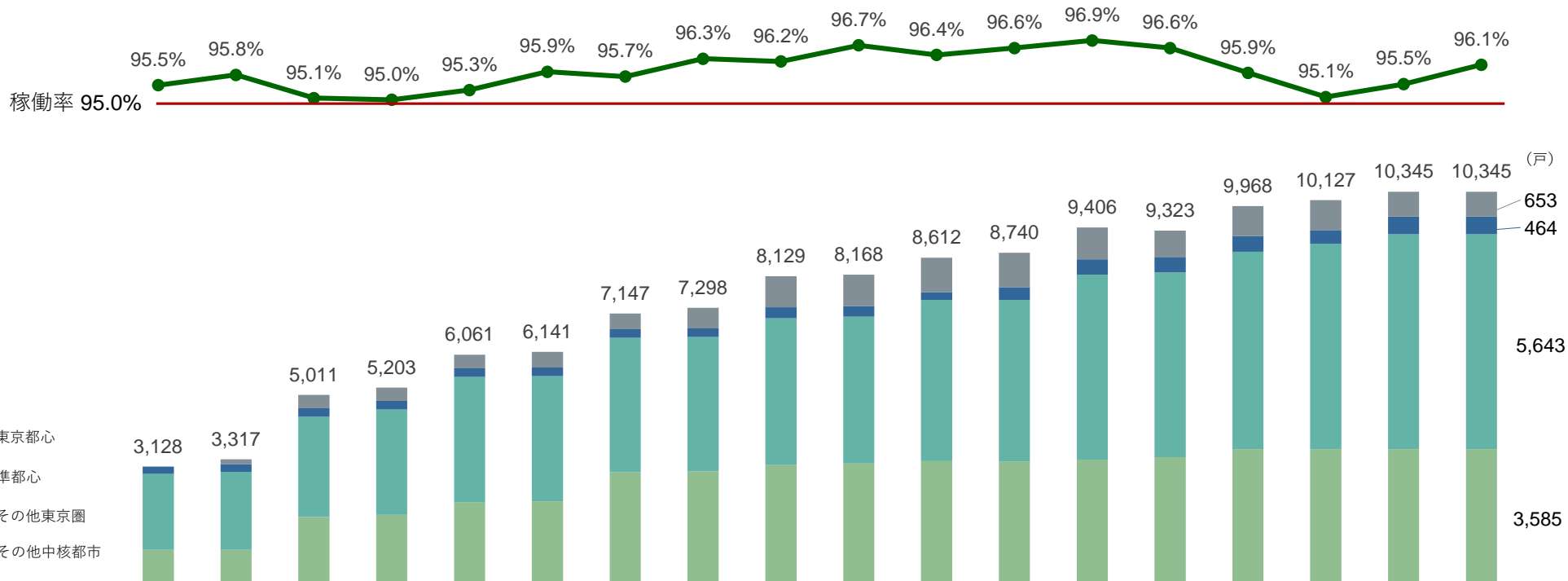
増加した業種	入居者
1 IT関連	+52
2 不動産	+18
3 その他製造	+17

(注) 東京23区における年齢階層別転入超過数の増減は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。

稼働率の推移（新規上場以降）

» 平均稼働率は、新規上場以降95%を上回る水準で安定的に推移

平均稼働率（第6期－第23期）とエリア別住戸数の推移



平均稼働率	第6期末 (2013.7)	第7期末 (2014.1)	第8期末 (2014.7)	第9期末 (2015.1)	第10期末 (2015.7)	第11期末 (2016.1)	第12期末 (2016.7)	第13期末 (2017.1)	第14期末 (2017.7)	第15期末 (2018.1)	第16期末 (2018.7)	第17期末 (2019.1)	第18期末 (2019.7)	第19期末 (2020.1)	第20期末 (2020.7)	第21期末 (2021.1)	第22期末 (2021.7)	第23期末 (2022.1)	期末物件数
ポートフォリオ全体	95.5%	95.8%	95.1%	95.0%	95.3%	95.9%	95.7%	96.3%	96.2%	96.7%	96.4%	96.6%	96.9%	96.6%	95.9%	95.1%	95.5%	96.1%	140
東京都心	94.3%	94.8%	95.1%	94.2%	94.8%	95.7%	95.3%	96.2%	96.0%	96.5%	96.2%	96.6%	96.6%	96.0%	95.1%	93.8%	94.8%	95.4%	48
準都心	96.3%	96.6%	95.0%	95.5%	95.6%	96.1%	96.3%	96.5%	96.7%	97.3%	96.8%	96.3%	96.8%	97.0%	95.9%	95.2%	95.4%	96.2%	78
その他東京圏	94.5%	93.4%	96.2%	94.5%	95.0%	94.3%	94.3%	97.1%	96.6%	95.1%	97.6%	98.4%	98.9%	98.6%	98.7%	99.0%	98.5%	98.5%	6
その他中核都市	—	96.1%	95.2%	96.3%	96.0%	96.3%	95.9%	95.1%	95.2%	95.7%	95.4%	96.5%	96.6%	96.2%	96.6%	97.5%	96.3%	96.9%	8

転入・転出超過数

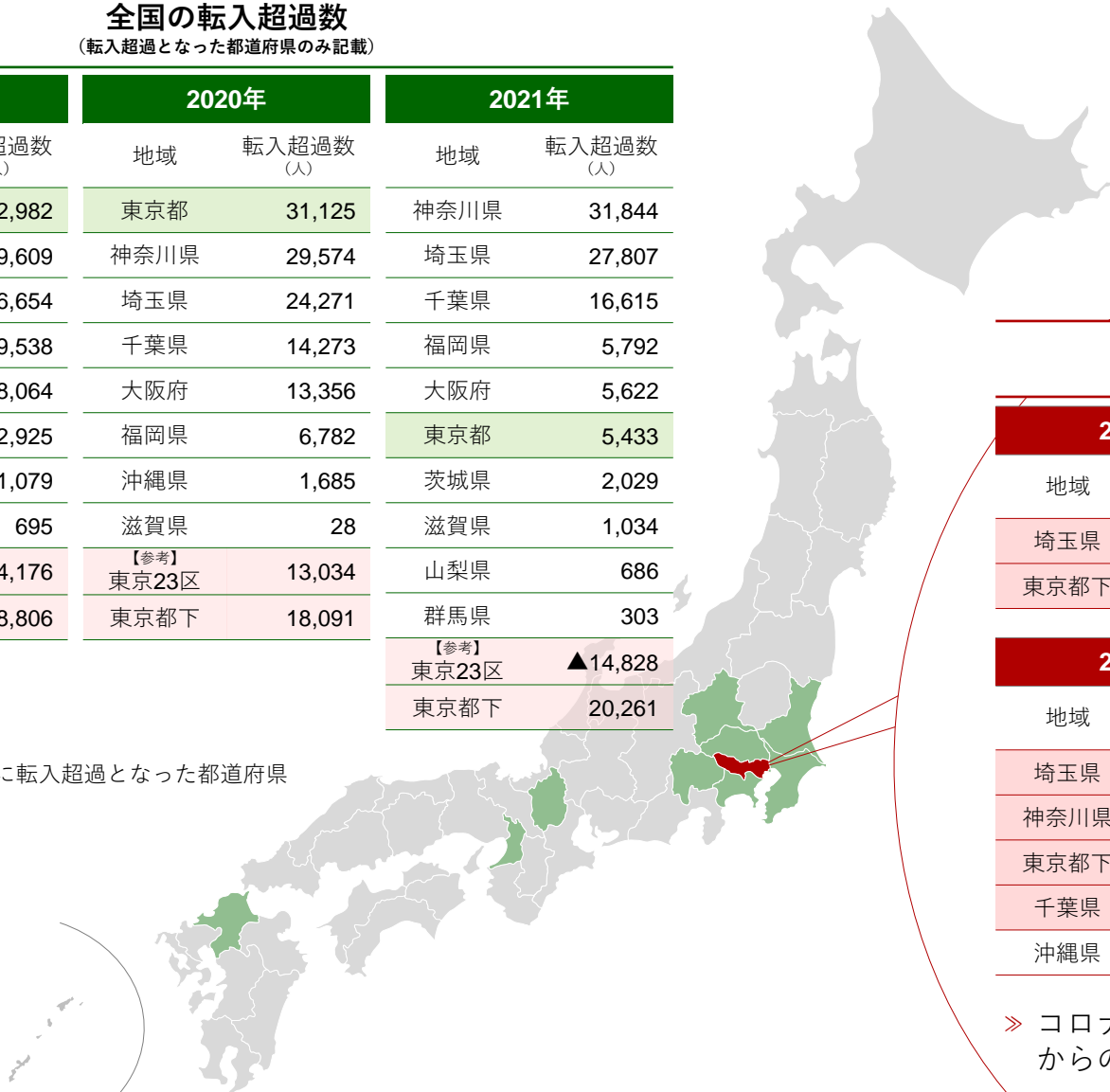
» コロナ禍においても、引き続き1都3県を中心とする人口動態に変化は見られない

全国の転入超過数

(転入超過となった都道府県のみ記載)

2019年		2020年		2021年	
地域	転入超過数 (人)	地域	転入超過数 (人)	地域	転入超過数 (人)
東京都	82,982	東京都	31,125	神奈川県	31,844
神奈川県	29,609	神奈川県	29,574	埼玉県	27,807
埼玉県	26,654	埼玉県	24,271	千葉県	16,615
千葉県	9,538	千葉県	14,273	福岡県	5,792
大阪府	8,064	大阪府	13,356	大阪府	5,622
福岡県	2,925	福岡県	6,782	東京都	5,433
滋賀県	1,079	沖縄県	1,685	茨城県	2,029
沖縄県	695	滋賀県	28	滋賀県	1,034
【参考】		【参考】		山梨県	686
東京23区	64,176	東京23区	13,034	群馬県	303
東京都下	18,806	東京都下	18,091	【参考】	
				東京23区	▲14,828
				東京都下	20,261

■ 2021年に転入超過となった都道府県



東京23区からの転出超過数

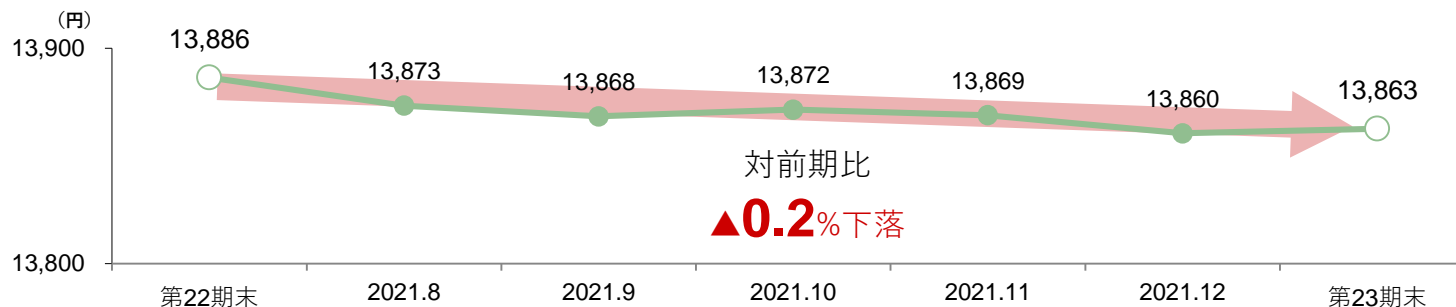
(転出超過となった都道府県のみ記載)

2019年		2021年	
地域	転出超過数 (人)	地域	転出超過数 (人)
埼玉県	▲5,696	埼玉県	▲16,013
東京都下	▲1,102	神奈川県	▲14,576
		東京都下	▲11,026
2020年		千葉県	▲9,140
地域	転出超過数 (人)	沖縄県	▲457
埼玉県	▲10,276	茨城県	▲247
神奈川県	▲7,440	山梨県	▲120
東京都下	▲6,973	長野県	▲54
千葉県	▲4,686		
沖縄県	▲489		

» コロナ禍である2020年以降における東京23区からの転出は、1都3県が大半を占める状況

(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。

1. 第23期における賃料単価動向（賃貸住宅）



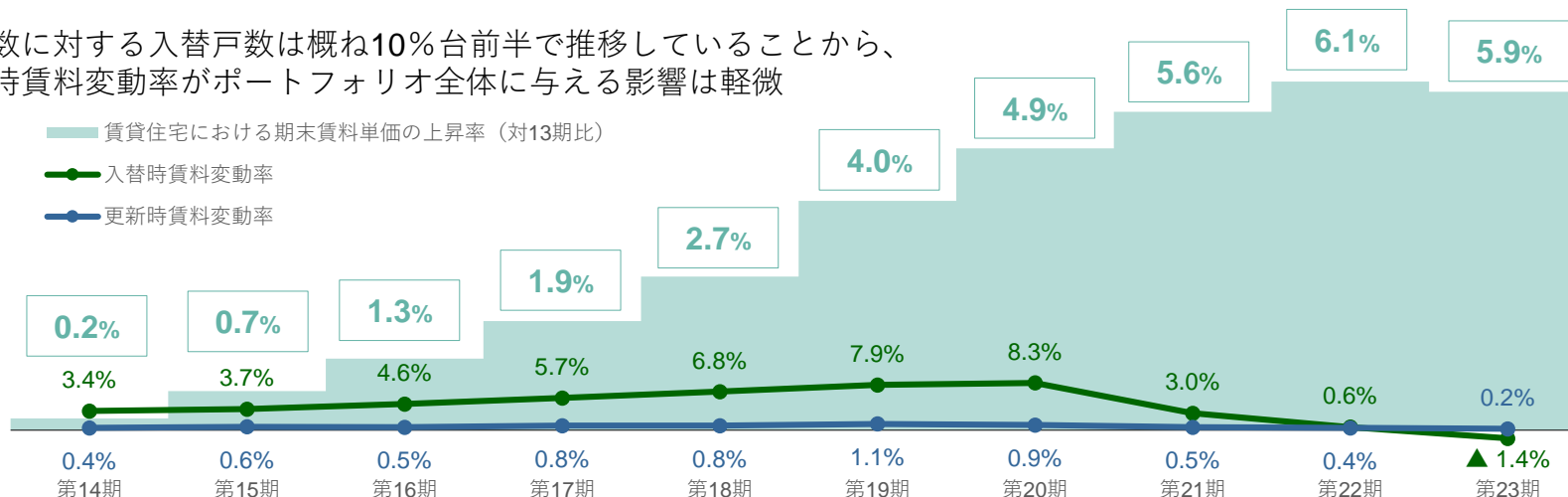
レントギャップ
0.0%
対前期比
▲0.5pt

(注) レントギャップとは、第23期（2022年1月期）の新規成約賃料をマーケット賃料とし、既存テナントがマーケット賃料で成約したと仮定した場合の現行契約賃料との乖離率をいいます。

2. 入替時賃料変動率とポートフォリオ全体の賃料単価変動率の推移

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

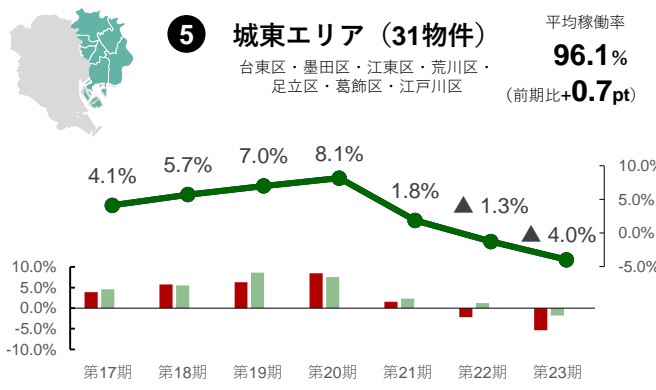
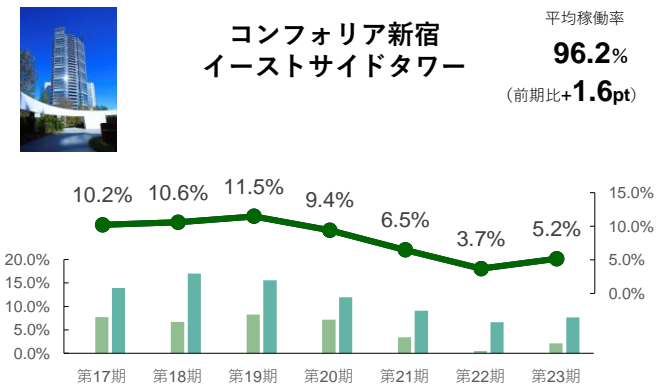
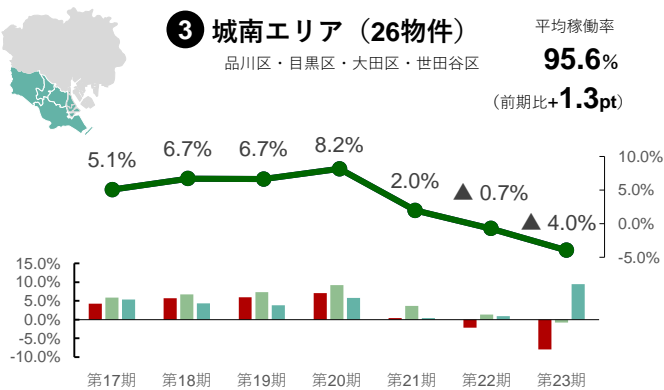
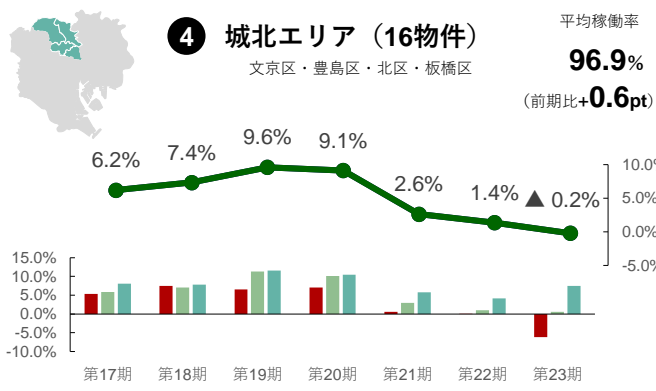
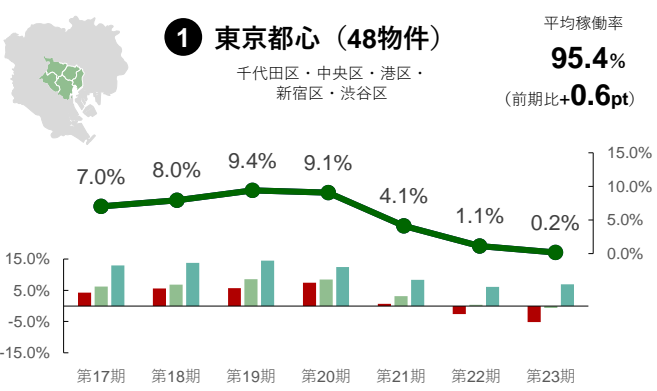
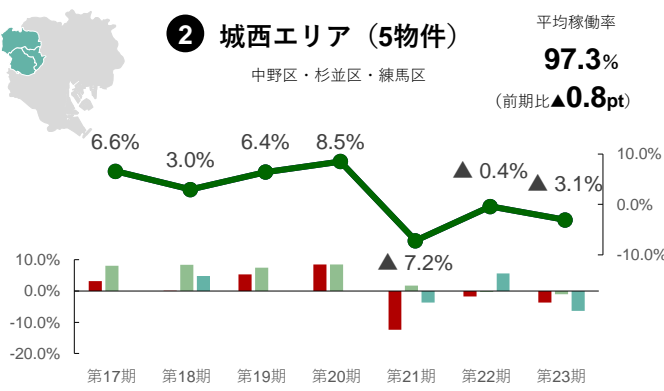
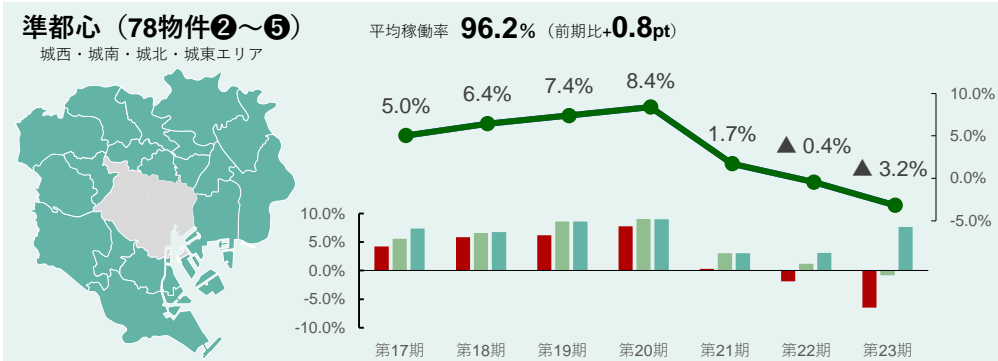
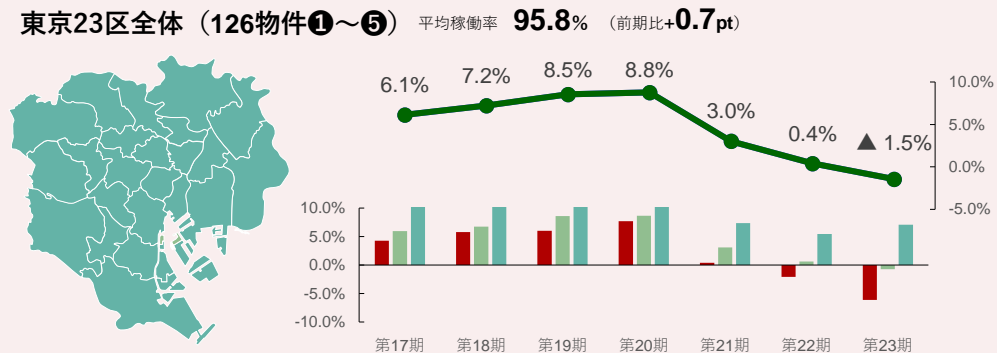
総戸数に対する入替戸数は概ね10%台前半で推移していることから、入替時賃料変動率がポートフォリオ全体に与える影響は軽微



エリア・部屋タイプ別の入替時賃料変動率

» シングル・コンパクトタイプは稼働率を優先したことから軟調に推移しているが、ファミリータイプは引き続き堅調に推移

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

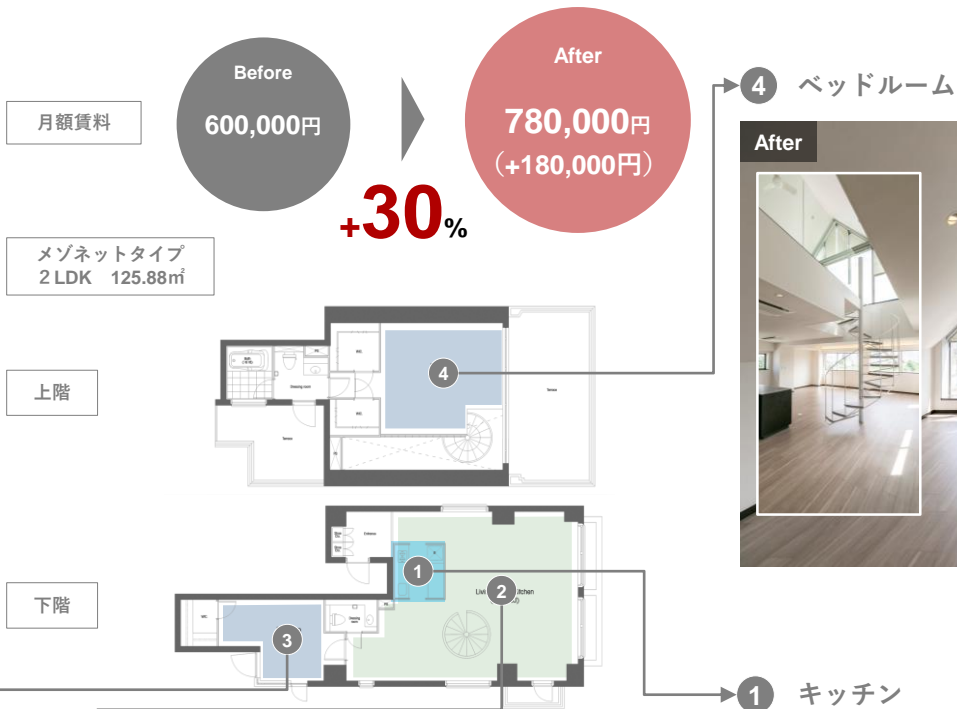


(注) 物件数は2022年1月末時点の数値を記載しています。

専有部バリューアップ工事

▶ テナント退去時の原状回復工事に合わせ、バリューアップ工事を実施

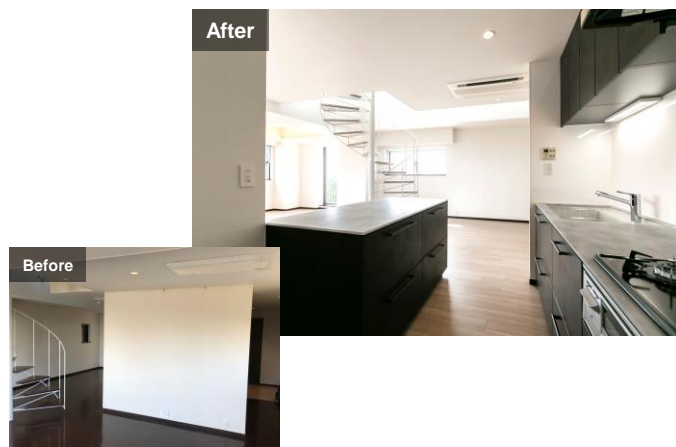
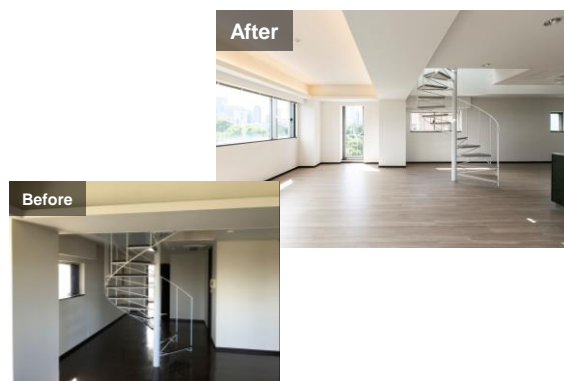
物件名	コンフォリア南青山 (築18.3年)
工期	2021年6月～2021年7月
工事内容	<ul style="list-style-type: none"> ・キッチン改修工事 ⇒開放感あるアイランドキッチン (仕様変更) ・クロス貼替え ・防水パン・洗濯棚新設 ・上階ブラインド交換 など
工事金額	4百万円 (貸主負担分)



3 ベッドルーム



2 リビングダイニング



1. 有利子負債の状況

項目	第21期末 (2021年1月末)	第22期末 (2021年7月末)	第23期末 (2022年1月末)
有利子負債残高	141,650百万円	141,630百万円	141,630百万円
平均残存年数	4.2年	4.5年	4.6年
加重平均金利	0.58%	0.58%	0.58%
総資産LTV	51.4%	50.1%	50.2%
鑑定LTV	45.3%	43.2%	42.4%
格付	AA- (安定的)	AA- (安定的)	AA- (安定的)

※2022年4月にAA- (ポジティブ) に見通しが変わる

(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(※2)」をご参照下さい。

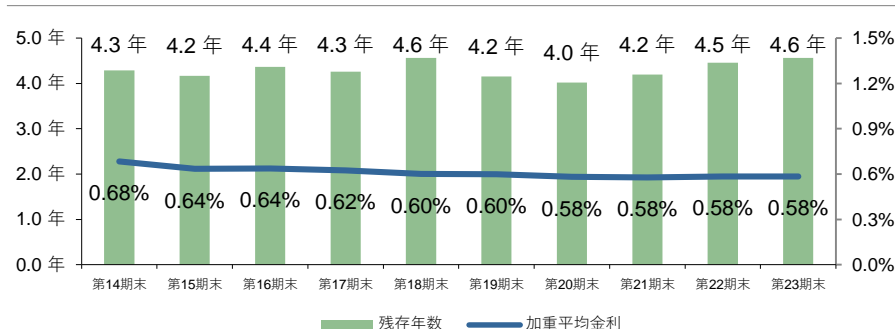
(注2) 株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

2. 有利子負債残高一覧(第23期末時点)

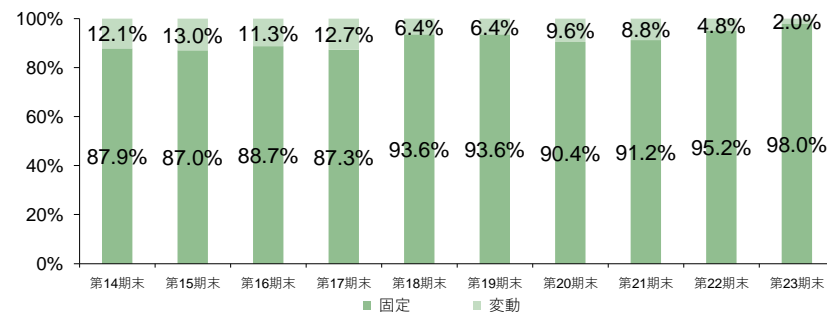
金融機関名	借入金額 (百万円)	比率
株式会社三菱UFJ銀行	30,215	21.3%
三井住友信託銀行株式会社	20,750	14.7%
株式会社みずほ銀行	20,315	14.3%
株式会社日本政策投資銀行	20,315	14.3%
株式会社三井住友銀行	10,135	7.2%
農林中央金庫	4,785	3.4%
みずほ信託銀行株式会社	3,985	2.8%
株式会社福岡銀行	3,785	2.7%
信金中央金庫	2,285	1.6%
株式会社りそな銀行	2,000	1.4%
株式会社七十七銀行	1,960	1.4%
株式会社第四北越銀行	1,500	1.1%
株式会社きらぼし銀行	1,000	0.7%
株式会社西日本シティ銀行	1,000	0.7%
太陽生命保険株式会社	500	0.4%
日本生命保険相互会社	500	0.4%
株式会社肥後銀行	500	0.4%
金融機関計	125,530	88.6%
投資法人債	16,100	11.4%
合計	141,630	100.0%

3. 主な財務指標等の推移

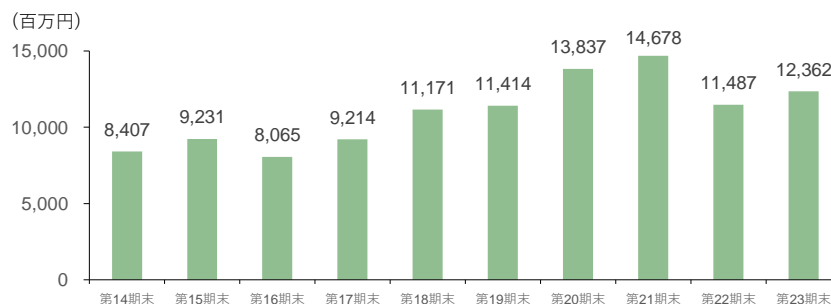
① 残存年数と加重平均金利



② 固定金利比率



③ フリーキャッシュ



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

» 大地震発生時にも十分に対応可能

新耐震基準の建物の強度

新耐震基準とは、1981（昭和56）年以降に建築確認において適用されている基準で、「震度6強、7程度の地震でも倒壊しない水準」であることが求められる耐震基準

本投資法人の全保有物件について
新耐震基準を満たす

【参考】
2011年の東日本大震災（震度6前後）における、新耐震基準の被害状況（注1）

大破	0件
中破	約1%
小破・軽微・被害なし	約99%

（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） 2022年1月末時点の算定値

地震による予想最大損失（PML）

50年間で10%を超える確率で発生する地震（再現期間475年相当）における保有物件の損失額を保有物件全体で除したものの

本投資法人の保有物件全体で

3.4%（注2）

福島県沖地震（2022/3/16）の被害状況

震源：福島県沖
震度：福島県、宮城県（6強） 東京23区（4）
対応物件数：13物件
主な影響：警報発報（7）、EV停止（5）、停電（3）
→数日中に全て復旧済み

運営上支障となる
被害はほぼゼロ



3. コンフォリアのこれから ~ 継続的な成長に向けて

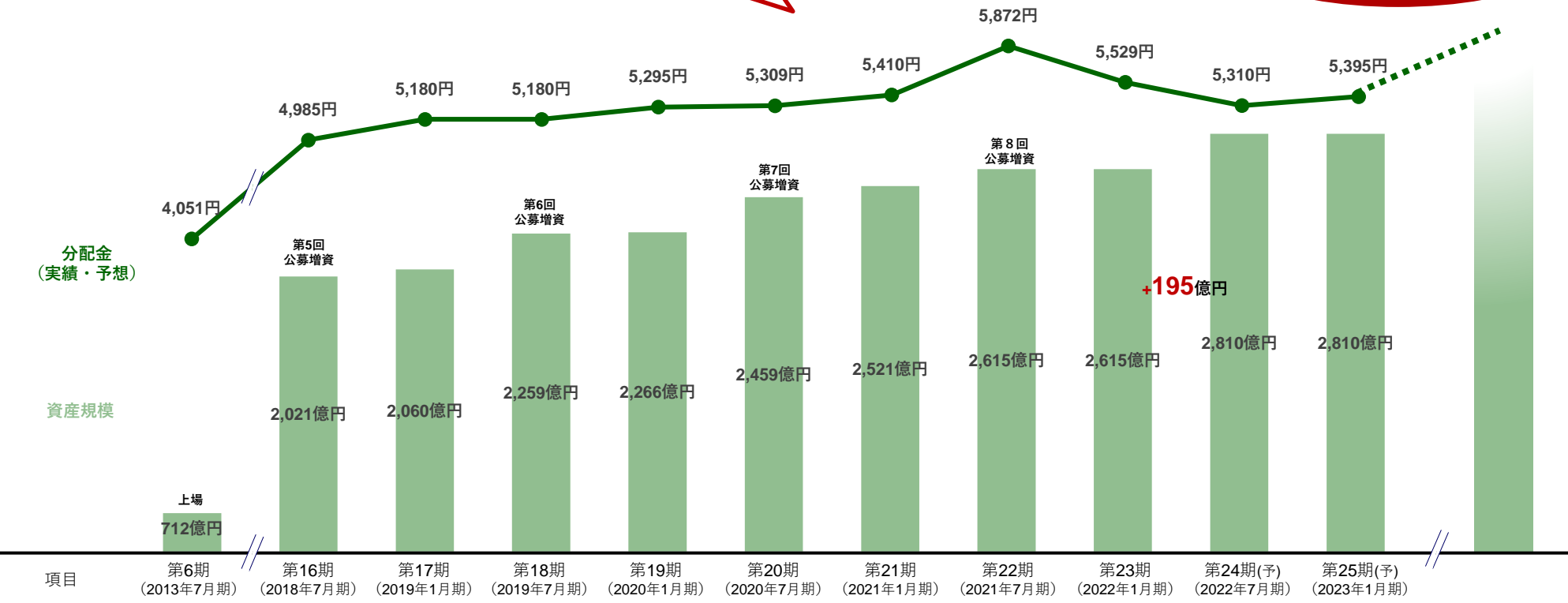
資産規模と分配金の推移

» 分配金**5,529**円(第23期)、資産規模**2,810**億円(第24期末見込み)となり、更なる資産規模の拡大を継続

新規上場後 約**9**年間
資産規模 約**3.9**倍

2022年 月 日時点
投資口価格は _____ 円
分配金利回りは _____ %

更なる資産規模の拡大
①東京23区中心のポートフォリオを構築
②人口動態を意識した近接エリアの物件取得

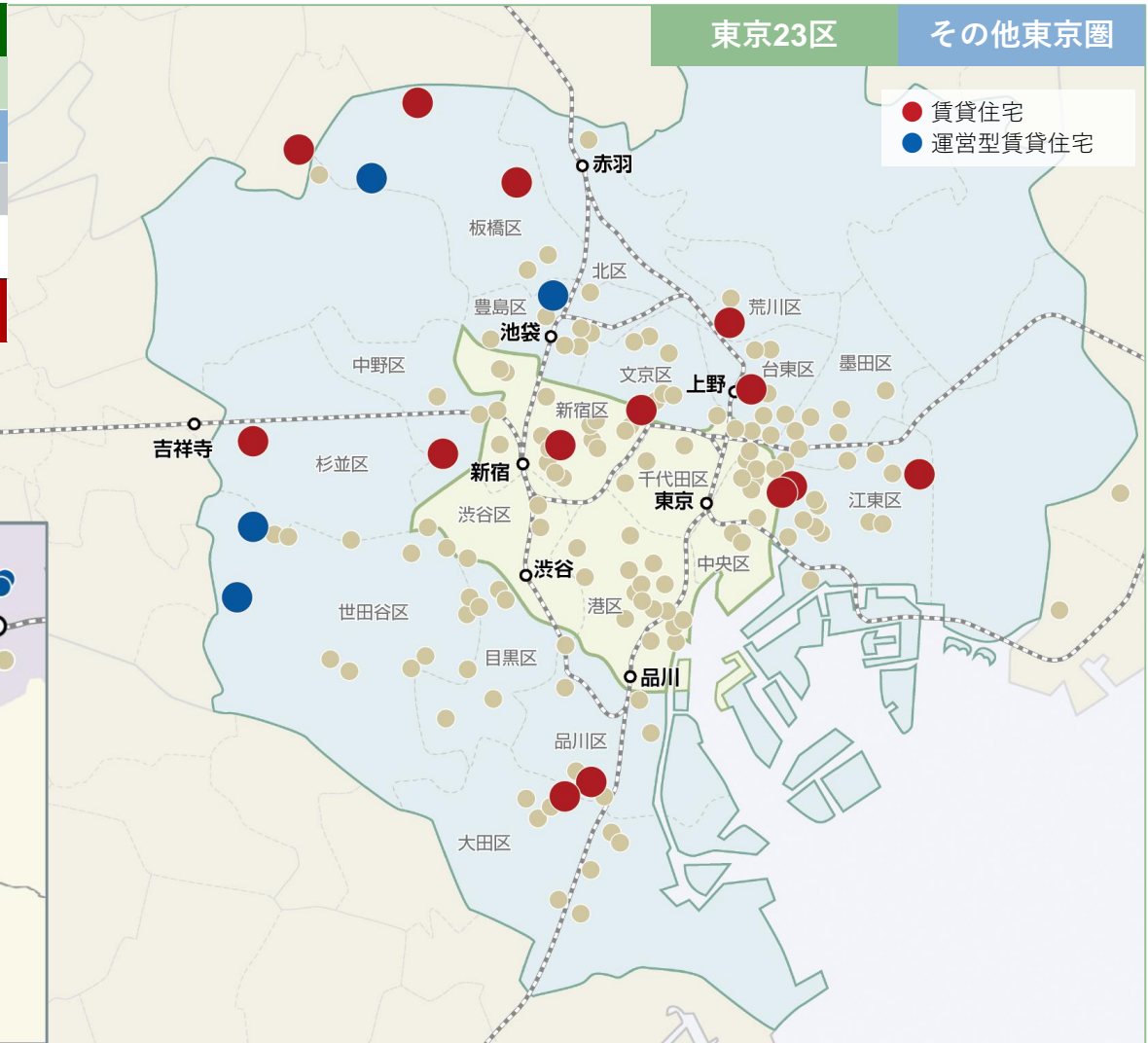


東京23区比率 (賃貸住宅)	96.3%	90.9%	90.9%	91.0%	91.8%	91.8%	92.2%	91.7%	91.7%	92.0%	92.0%
平均徒歩分数	5.2分	4.8分	4.8分	4.9分	4.9分	4.8分	4.9分	5.0分	5.0分	5.2分	5.2分

更なる成長に向けたスポンサーの活用（スポンサーパイプライン）

≫ スポンサー東急不動産は東京23区を中心に計**22**物件（**2,848**戸）を開発

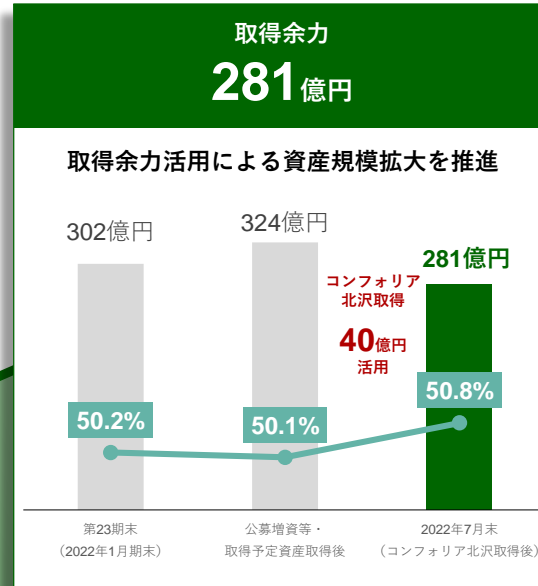
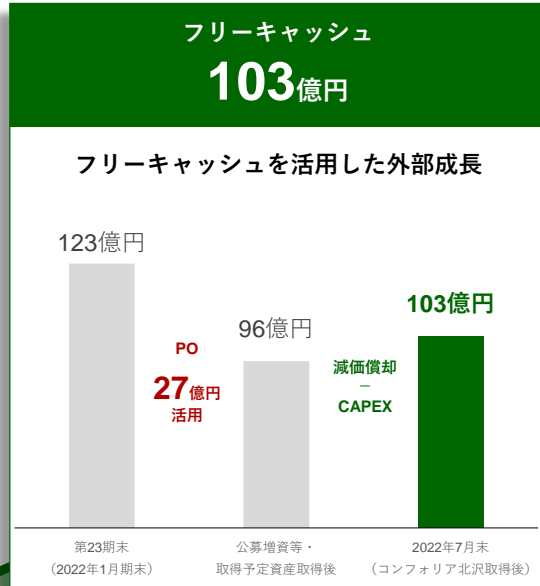
所在	物件数	戸数
東京23区	17物件	2,026戸
その他東京圏	1物件	81戸
その他中核都市	4物件	741戸
合計	22物件	2,848戸
(うち竣工済)	15物件	1,925戸



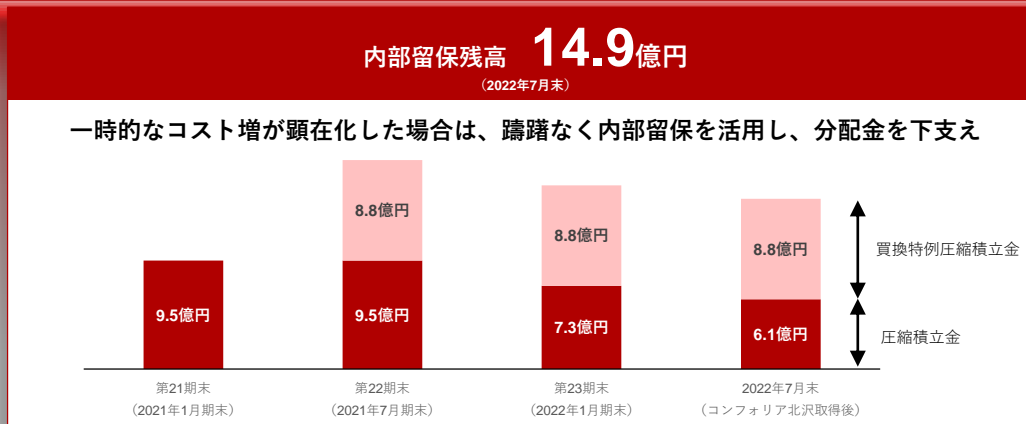
(注) 2022年3月15日時点におけるスポンサーによる賃貸住宅、シニア住宅及び学生マンションにかかる開発物件の状況を記載しています。なお、現時点において本投資法人による具体的な取得予定はありません。

戦略的な資金活用による外部成長と内部留保による分配金の安定

» フリーキャッシュ・取得余力活用による外部成長と下方リスク抑制手段である内部留保活用により、安定的な成長を図る



外部成長



分配金の安定

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



COMFORIA WELBOX

Fit On (フィットオン)

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)



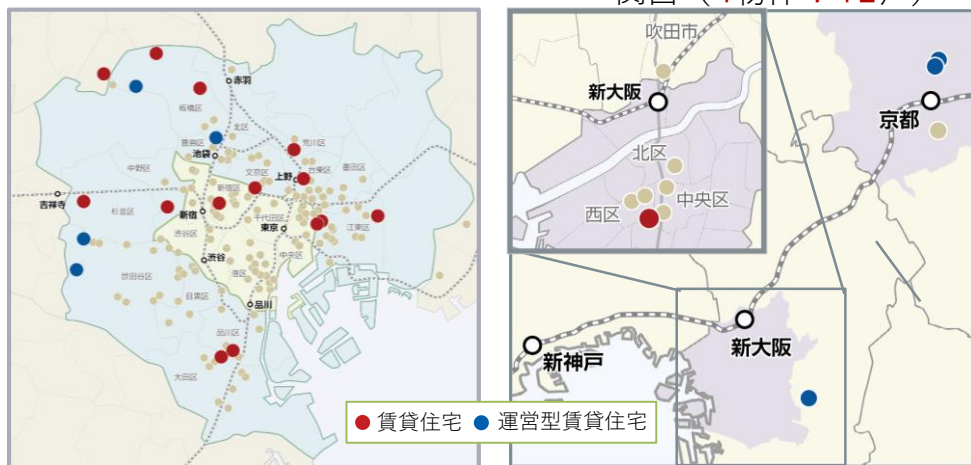
(参考)ご入居者様向けサービスサイト <https://www.comforia.jp/welbox>

» 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**22**物件、約**2,848**戸を開発

東京23区 (17物件 2,026戸) 関西 (4物件 741戸)



(注1) 2022年3月15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**115,000**戸を運営・管理

(注2) 2021年12月末時点



» 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は賃貸住宅に加え様々な種類の資産の運営力を有する

1. 学生レジデンス

➤ CAMPUS VILLAGE 浦安

2022年2月1日取得



CAMPUS VILLAGE 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	千葉県浦安市北栄二丁目
最寄駅	東京メトロ東西線「浦安」駅徒歩8分



2. シニア住宅

➤ グランクレール立川

2022年3月29日取得



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

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	東京都立川市富士見町二丁目
最寄駅	JR中央線他3路線「立川」駅徒歩11分



» 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

Fit On (フィットオン)



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)



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	70.0%
最寄駅から近い	44.2%
物件のグレードが良い	30.0%
管理会社が良い	27.1%
引越しが面倒	25.5%
サービスの充実	9.9%





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」

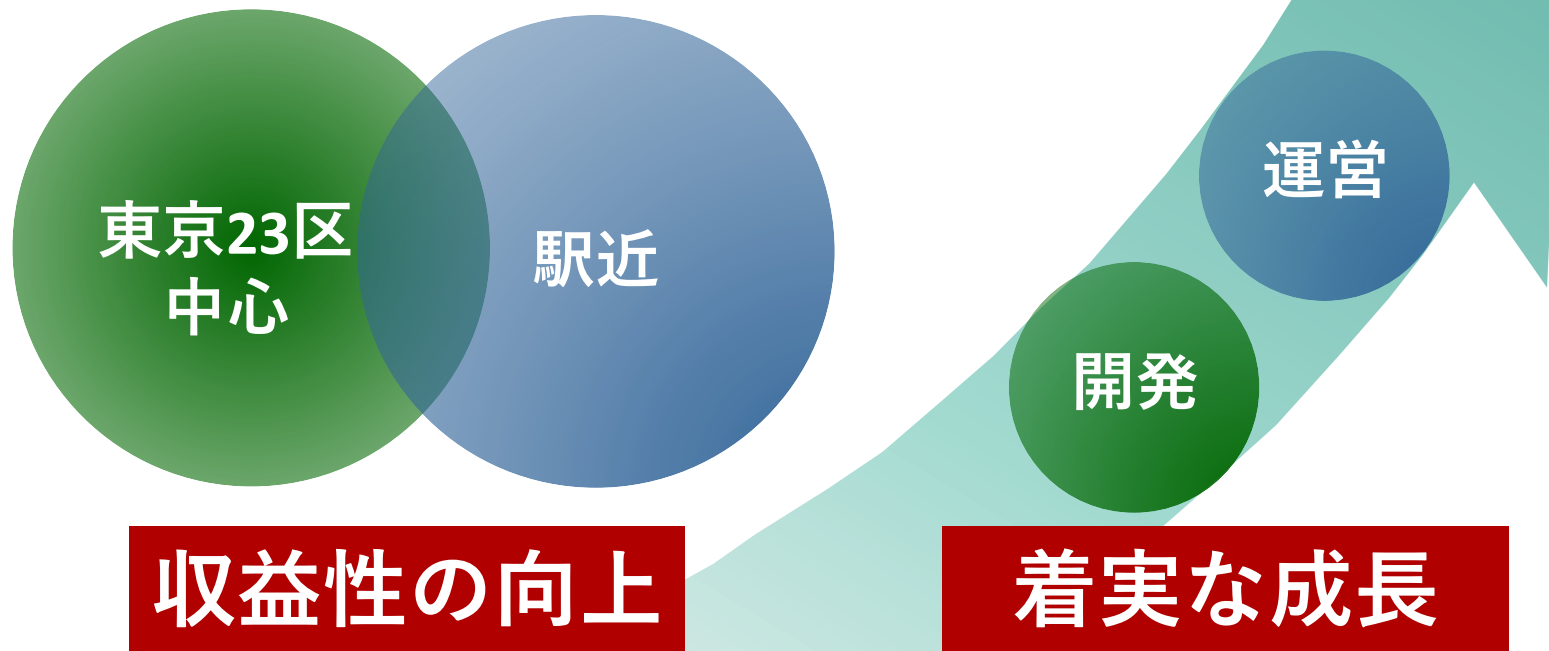
コンフォリア・レジデンシャル投資法人



東急不動産ホールディングス

良質なポートフォリオ

包括的なサポート



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

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。

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

URL (<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。

最新リリースや稼働率等の配信サービスを行っています。ぜひご登録ください。
下記、HPのリンク及びQRコードから、登録が可能となっております。



DISTRIBUTION 分配金情報		PORTFOLIO DATA ポートフォリオデータ		FINANCIAL RESULTS 最新決算資料	
確定分配金		2021年7月31日現在		第22期(2021年7月期)	
第22期(2021年7月期)	5,872 円	保有物件数	140 物件	PDF 決算短信 [771KB]	
	支払開始日: 2021年10月18日	取得価格	2,615 億円	PDF 決算説明会資料 [11.0MB]	
予想分配金		2021年8月31日現在		XLS 物件データブック [120KB]	
第23期(2022年1月期)	5,430 円	月次稼働率	95.6%	LIST 決算説明会動画	
第24期(2022年7月期)	5,300 円				



5. 參考資料

A. 資産運用会社の取り組み

1. TCFD提言への賛同

- ▶ 資産運用会社は、金融安定理事会（FSB）により設立されたTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFD コンソーシアム」へ加入



2. 責任投資原則（PRI）への署名

- ▶ 資産運用会社は、2006年にアナン元国連事務総長が金融業界に対して提唱した「6つの責任投資原則」を実現させるための投資家ネットワークであるPRIの基本的な考え方に賛同し署名

Signatory of:



B. 本投資法人の取り組み

1. CASBEE 不動産評価認証の取得

- ▶ 住宅系REITとして初めて「Sランク」を取得



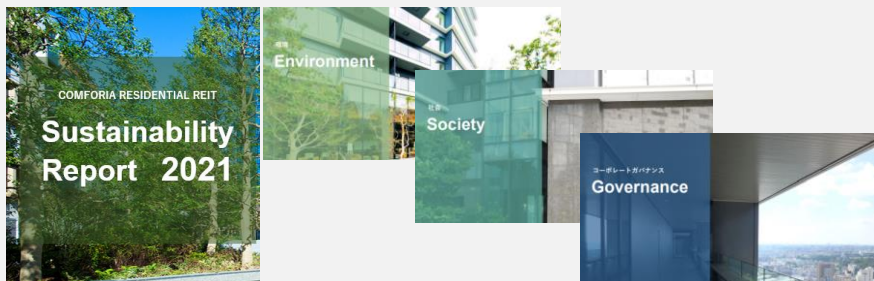
コンフォリア新宿
イーストサイドタワー タワー棟

ポートフォリオの認証取得状況 (2022年1月末時点)

物件数	5物件
延床面積	93,361.92㎡
認証取得割合	19.2%

2. サステナビリティレポート発行

- ▶ 2021年10月、本投資法人初となるサステナビリティレポートを発行



3. 企業版ふるさと納税を活用した北海道への寄附



- ▶ 2020年に続き、本投資法人が物件を有する北海道における医療従事者等への支援や医療用資機材の整備などを目的とした「発熱者等診療・検査医療機関勤務環境改善支援事業」に対し、地域への貢献の一環として寄付を実施

3. シェアサイクルの設置





- ▶ 電動キックボードのシェアリングサービス「LUUP」のポート設置スペースを6物件で提供

(導入物件 2022年3月15日現在)
早稲田・日本橋人形町ノース・新川・三田EAST
・品川EAST・銀座EAST貳番館

4. 外部機関の評価・認証

GRESB

2スター
グリーンスター

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

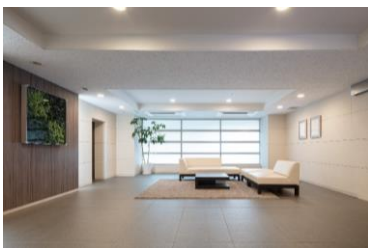
対応状況・取組事例

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、環境負荷の軽減を進めています。



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軽減を進めています。

■ 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軽減を推進していきます。

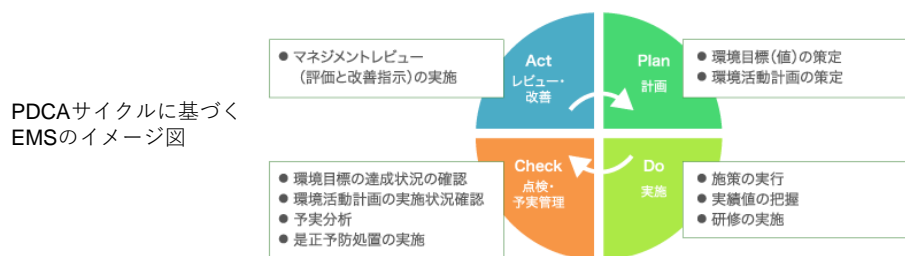
■ 電力量計測システムの設置

保有物件における電気消費量の実績カバー率を向上するべく、2022年1月末時点で2物件（ポートフォリオの15.3%相当）に電力量計測システムを設置しています。同システム設置により専有部の電気消費量が計測可能になります。なお、テナントに対しては、省エネルギーに係る啓発活動を行っています。



環境管理システム（EMS）の構築

環境面における課題の改善に継続的に取り組むため、PDCAサイクルに基づく独自の環境管理システム（EMS）を確立しています。資産運用において、環境目標の設定（Plan）、実績把握（Do）、予実分析（Check）、対策実行・改善（Act）を行い、環境負荷の継続的な低減を図っています。



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

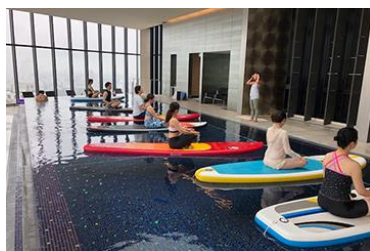
対応状況・取組事例

テナント満足度向上に向けた取り組み

■ テナント満足度調査の実施

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

■ テナント参加型イベントの実施



プールイベント



コンサートイベント

地域社会に向けた取り組み

■ 防災備蓄倉庫及びマンホールトイレの設置



防災備蓄倉庫



マンホールトイレ

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

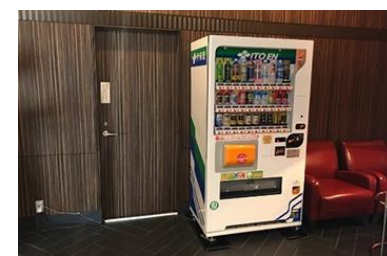
■ 地域の治安維持

敷地内に交番があり、地域の治安維持の一翼を担っています。



■ 寄付型自動販売機の設置

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



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

対応状況・取組事例

資産運用報酬体系

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

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

投資主の利益とスポンサーの利益との共同化

スポンサーは2022年2月に実施した公募増資において、新規発行口数の10%にあたる2,410口を追加取得

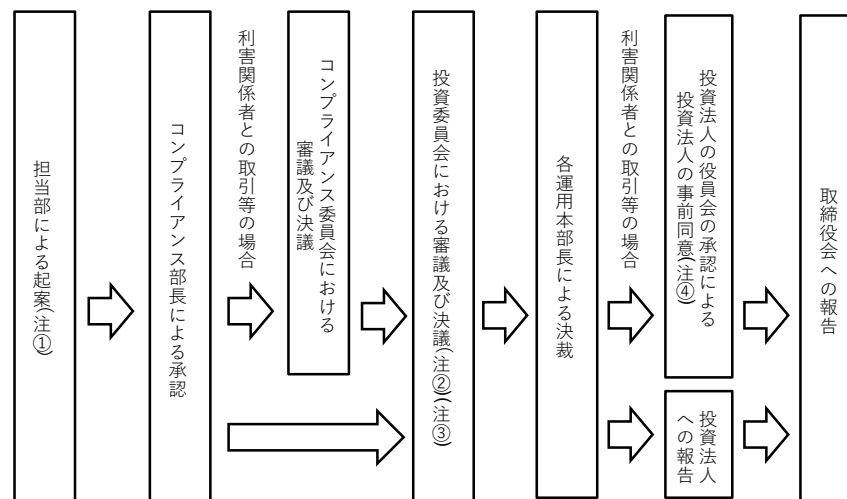
スポンサー出資比率

9.0%

(2022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



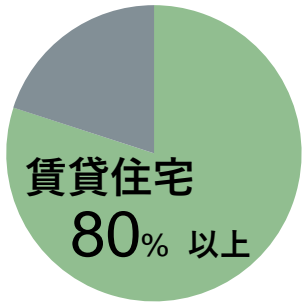
投資方針

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)	2022年 1月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%~100%	96.6%
	運営型賃貸住宅	0%~20%	3.4%

(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。

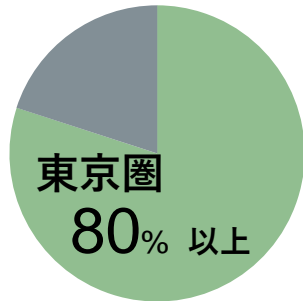


投資エリア

- 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)	2022年 1月末日時点
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区及び渋谷区	80%~100%	95.6%
準都心	東京都心に準ずる 住宅集積地	上記を除く東京23区		
その他東京圏	東京都心及び準都心に 準ずる住宅集積地	東京圏の内、上記を除き、 賃貸需要が厚く見込まれるエリア		
その他中核都市	上記以外の 政令指定都市等の住宅集積地		0%~20%	4.4%

(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。

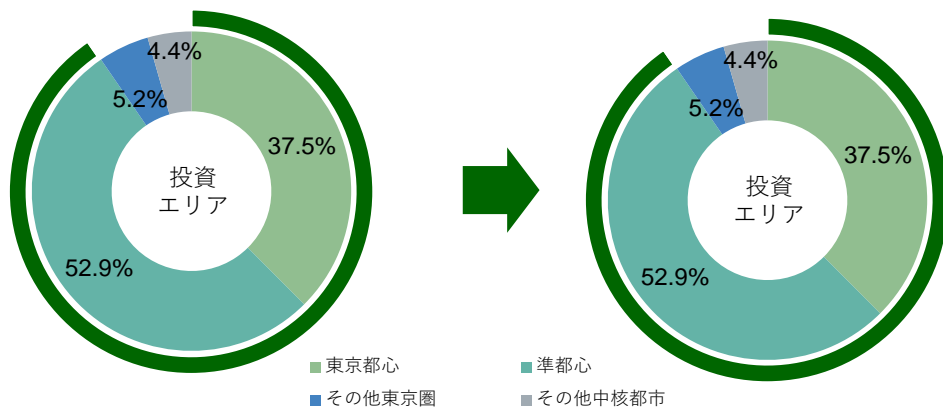


その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第22期末 東京23区：90.4%

第23期末 東京23区：90.4%

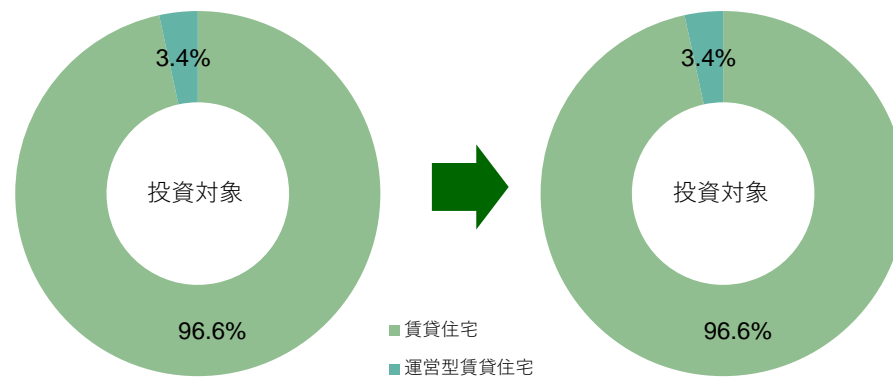


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

投資対象

第22期末 賃貸住宅比率：96.6%

第23期末 賃貸住宅比率：96.6%

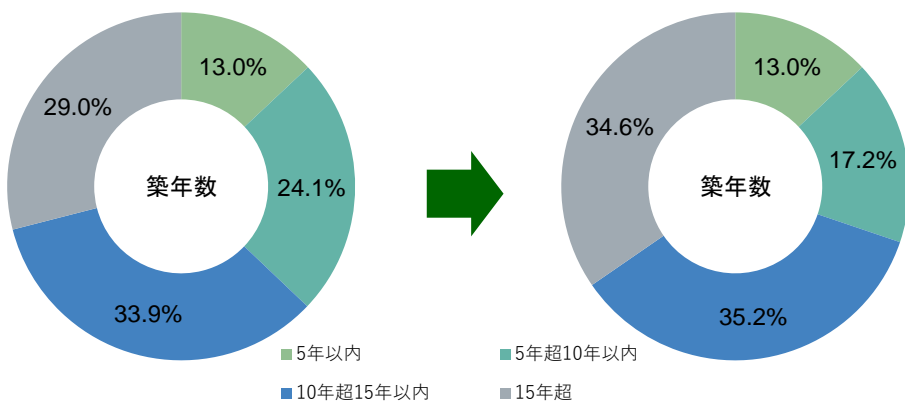


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

築年数

第22期末 平均築年数：11.4年

第23期末 平均築年数：11.9年

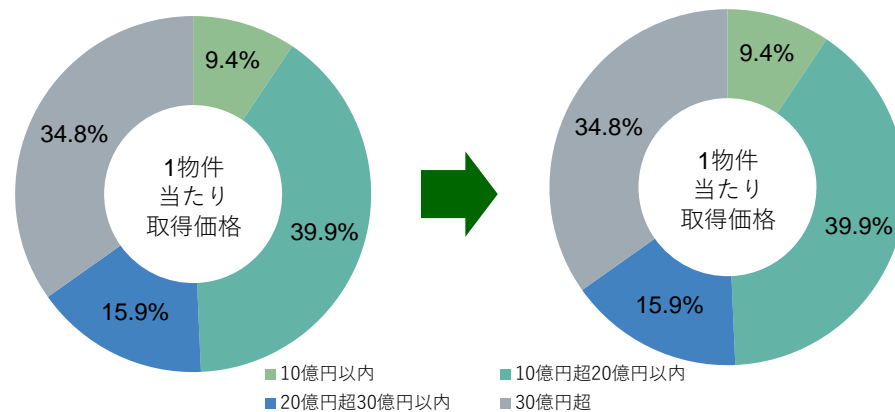


(注) 上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。

1物件当たり取得価格

第22期末 1物件当たり取得価格：18.7億円

第23期末 1物件当たり取得価格：18.7億円



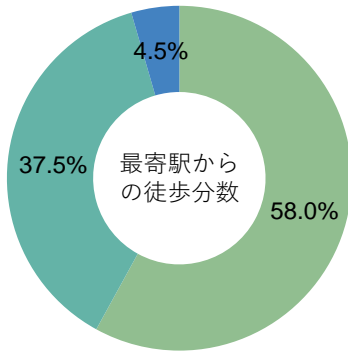
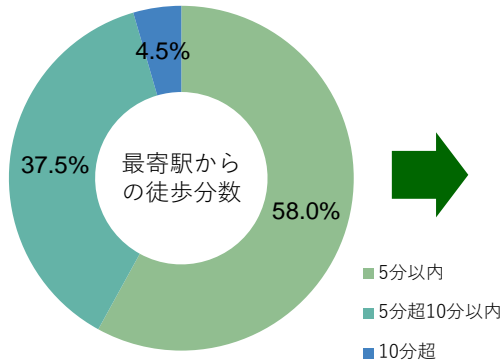
(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

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22期末 平均徒歩分数：5.0分

第23期末 平均徒歩分数：5.0分

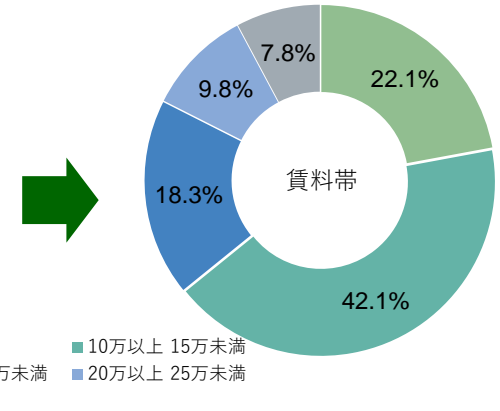
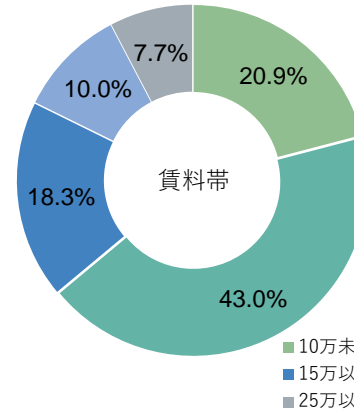


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

賃料帯

第22期末 1戸当たり賃料：150,582円

第23期末 1戸当たり賃料：150,163円

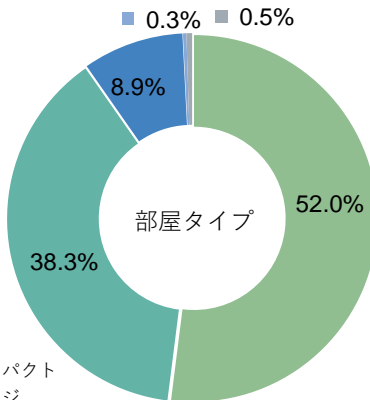
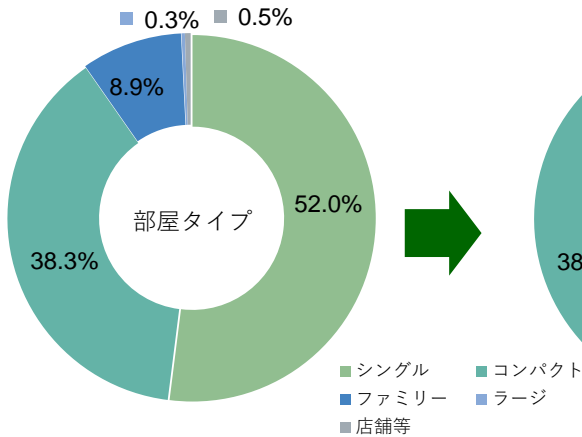


(注) 上記グラフは各運用資産の住宅区画（店舗・事務所区画を除きます。）の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第22期末 シングル・コンパクト：90.3%

第23期末 シングル・コンパクト：90.3%

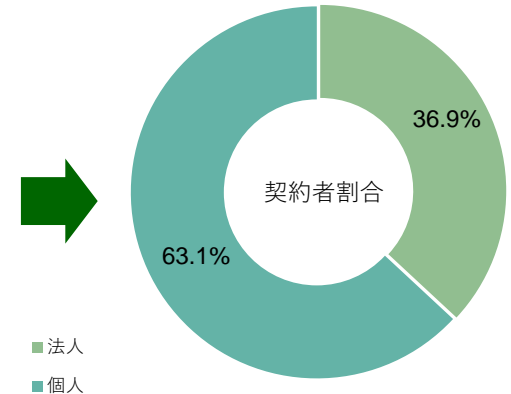
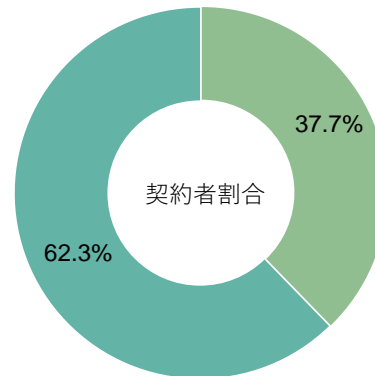


(注) 上記グラフは賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。

契約者割合

第22期末 法人割合：37.7%

第23期末 法人割合：36.9%



1. デットファイナンスの概況及び返済時期の分散状況

» 借入年限長期化と返済期限の更なる分散を意識した運用を継続

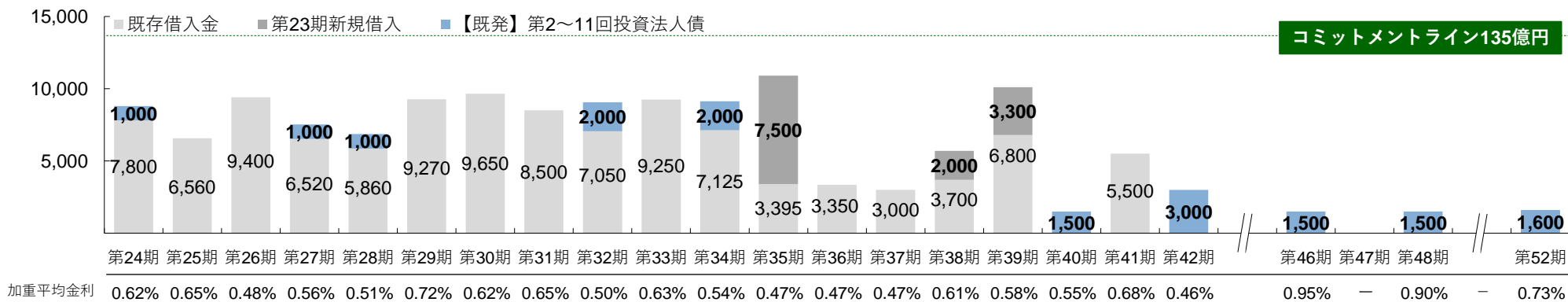
① 主な財務指標

財務指標	平均残存年数	加重平均金利	総資産LTV
第22期末	4.5年	0.58%	50.1%
第23期末	4.6年	0.58%	50.2%

② 第23期における借換え実績

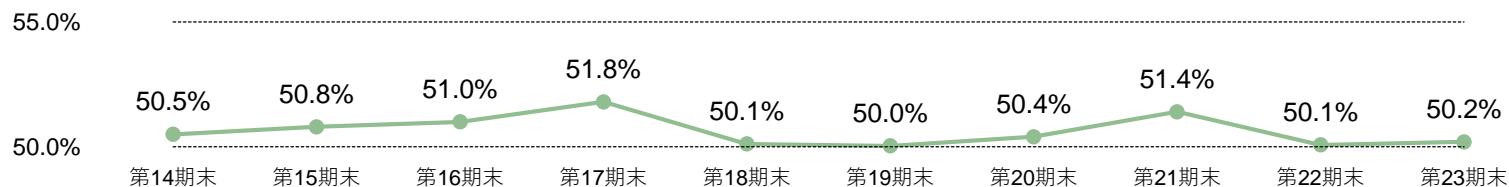
借換え前		借換え後	
借入額	12,800百万円	借入額	12,800百万円
平均借入年数	4.3年	平均借入年数	6.8年
加重平均金利	0.47%	加重平均金利	0.47%

(百万円)



2. 総資産LTVの推移

» 適切なLTVコントロールにより、今後の取得余力を確保



LTV55%までの取得余力

第22期末時点 約309億円

第23期末時点 約**302**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(※2)」をご参照下さい。(以下、本資料において同様です。)

第22-23期 損益計算書・貸借対照表

第22-23期 損益計算書

第22-23期 貸借対照表

(単位：千円)

	第22期 (2021年7月期)	第23期 (2022年1月期)	前期比増減
営業収益	10,770,846	9,433,283	▲ 1,337,563
賃貸事業収入	9,057,604	9,126,700	69,096
その他賃貸事業収入	363,037	306,583	▲ 56,454
不動産等売却益	1,350,205	-	▲ 1,350,205
営業費用	5,180,545	5,210,187	29,642
賃貸事業費用	4,263,478	4,267,663	4,185
資産運用報酬	587,345	583,640	▲ 3,705
その他営業費用	329,720	358,883	29,162
営業利益	5,590,301	4,223,095	▲ 1,367,205
営業外収益	521	9,432	8,911
営業外費用	595,315	610,026	14,710
支払利息	372,793	377,412	4,619
投資法人債利息	37,940	41,294	3,354
その他営業外費用	184,581	191,318	6,736
経常利益	4,995,507	3,622,502	▲ 1,373,004
税引前当期純利益	4,995,507	3,622,502	▲ 1,373,004
法人税等	45,070	5,634	▲ 39,436
法人税等	20,957	4,432	▲ 16,524
法人税等調整額	24,112	1,201	▲ 22,911
当期純利益	4,950,436	3,616,868	▲ 1,333,568
前期繰越利益	-	-	-
当期末処分利益	4,950,436	3,616,868	▲ 1,333,568
任意積立金(純額)	▲ 881,175	214,695	1,095,871
分配金総額	4,069,260	3,831,563	▲ 237,696
賃貸NOI	6,555,516	6,566,006	10,490
内部留保額(分配後)	1,572,434	1,357,738	▲ 214,695
発行済投資口数(口)	692,994	692,994	-
1口当たり分配金(円)	5,872	5,529	▲ 343

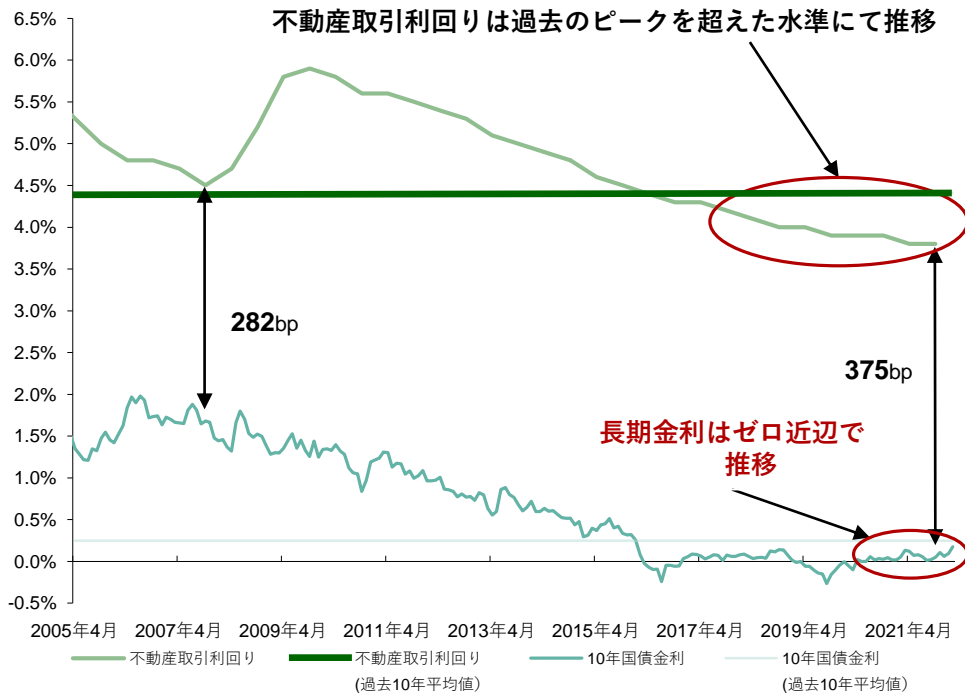
(単位：千円)

	第22期 (2021年7月期)	第23期 (2022年1月期)	前期比増減
《資産の部》			
流動資産	20,672,680	21,112,332	439,651
現金及び預金	11,890,312	12,201,414	311,102
信託現金及び信託預金	8,320,754	8,420,733	99,978
その他の流動資産	461,613	490,184	28,571
固定資産	262,027,855	261,041,641	▲ 986,214
有形固定資産	258,392,616	257,402,027	▲ 990,589
信託不動産等	258,392,616	257,402,027	▲ 990,589
無形固定資産(信託借地権)	1,132,048	1,123,482	▲ 8,565
無形固定資産(その他)	7,192	5,595	▲ 1,596
投資その他の資産	2,495,998	2,510,535	14,537
繰延資産	138,960	123,158	▲ 15,802
資産合計	282,839,496	282,277,132	▲ 562,364
《負債の部》			
流動負債	24,167,058	17,827,064	▲ 6,339,993
一年内返済予定長期借入金	20,600,000	14,360,000	▲ 6,240,000
一年内返済予定投資法人債	1,000,000	1,000,000	-
営業未払金	524,170	566,390	42,220
未払金	31,214	27,711	▲ 3,502
未払費用	372,811	349,622	▲ 23,189
未払法人税等	20,942	4,418	▲ 16,524
前受金	1,509,947	1,518,815	8,867
その他	107,971	107	▲ 107,864
固定負債	122,982,809	129,212,830	6,230,021
長期借入金	104,930,000	111,170,000	6,240,000
投資法人債	15,100,000	15,100,000	-
信託預り敷金及び保証金等	2,825,696	2,813,893	▲ 11,803
資産除去債務	100,031	100,654	623
その他	27,081	28,282	1,201
負債合計	147,149,867	147,039,895	▲ 109,971
《純資産の部》			
投資主資本	135,689,629	135,237,236	▲ 452,392
出資総額	129,791,732	129,791,732	-
剰余金	5,897,897	5,445,504	▲ 452,392
圧縮積立金	947,460	947,460	-
買換特例圧縮積立金	-	881,175	881,175
当期末処分利益	4,950,436	3,616,868	▲ 1,333,568
評価・換算差額等	-	-	-
純資産合計	135,689,629	135,237,236	▲ 452,392
負債・純資産合計	282,839,496	282,277,132	▲ 562,364

» 国内長期金利は引き続き低位で推移、東証REIT指数は足許の米国金利上昇懸念や地政学リスク等により軟調に推移

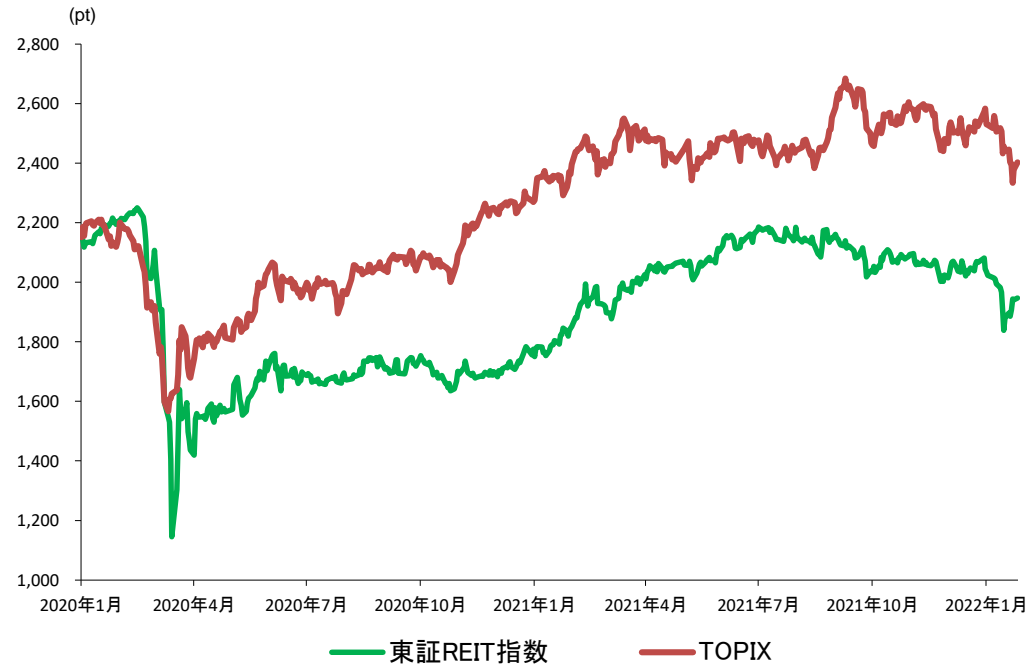
売買マーケット動向	全アセットタイプにおいて、売買取引利回りの低下が進む中、賃貸住宅についても過去のピークを超えた水準が継続
長期金利動向	足許の国内長期金利はゼロ近辺で推移も、米国金利上昇等の動向を注視
エクイティ動向	東証REIT指数は足許の米国金利上昇懸念や地政学リスク等から軟調に推移

不動産取引利回りと10年国債利回りの推移



(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、2012年3月~2022年2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



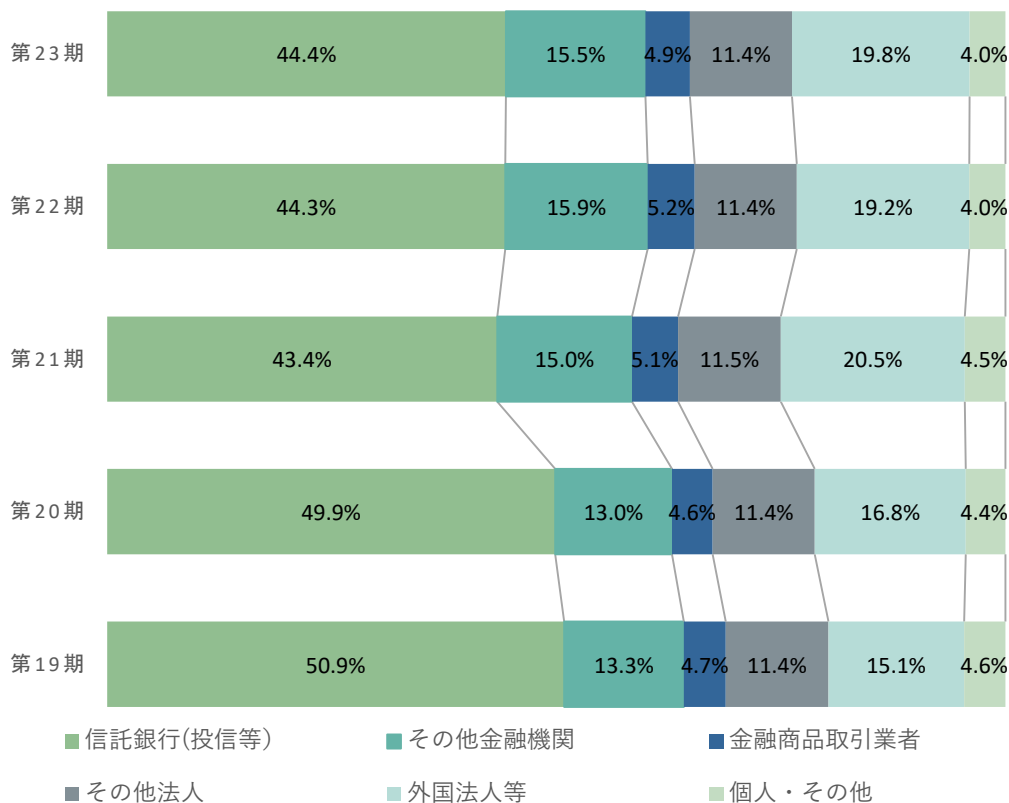
(出所) 株式会社東京証券取引所
(注) TOPIXは、2020年1月6日の終値(1,697.49pt)を同日の東証REIT指数の終値である2,150.98ptと同一の数値であると仮定した値の推移を示しています。

投資主の状況（第23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	27,545	307,598	107,715	34,199	78,894	137,043	692,994
所有者別 投資主数	4,785	11	147	22	139	213	5,317

所有者別投資口数比率の推移



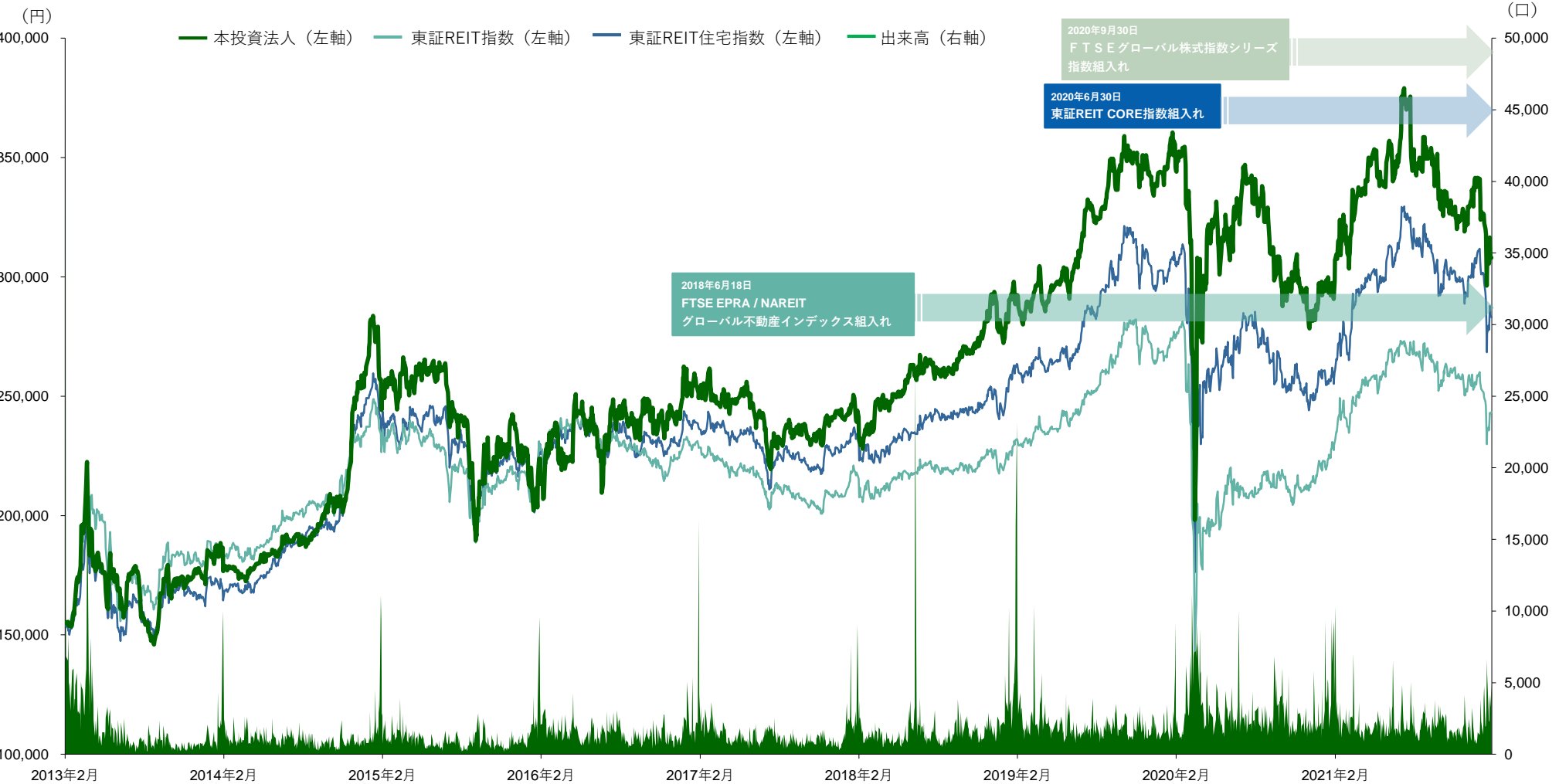
主要投資主一覧（上位10社）

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）	125,159	18.06
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	100,115	14.44
3	東急不動産株式会社	62,264	8.98
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	28,965	4.17
5	STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	23,461	3.38
6	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	21,957	3.16
7	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	13,374	1.92
8	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)	11,544	1.66
9	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	1.65
10	みずほ証券株式会社	10,030	1.44
	合計	408,326	58.92

(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2022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
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
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

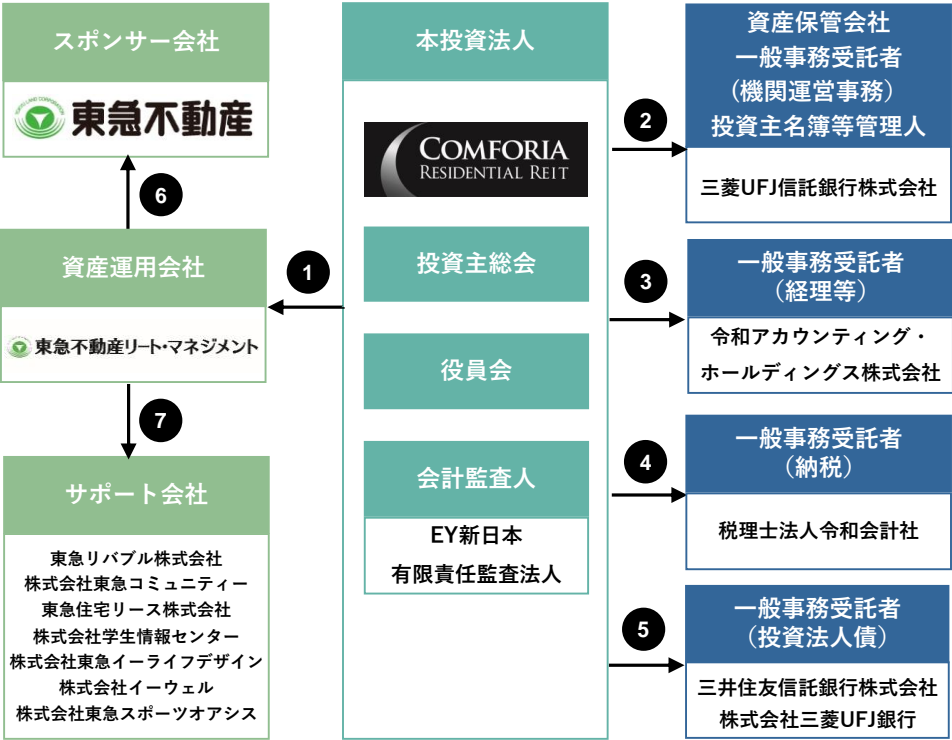
(注1) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2013年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。
 (注2) 2014年8月1日を効力発生日として投資口1口あたり4口の割合による投資口の分割をしているため、上場時から分割が行われたと仮定して記載しています。

投資法人の概要 (2022年1月31日時点)

概要

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

仕組図



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

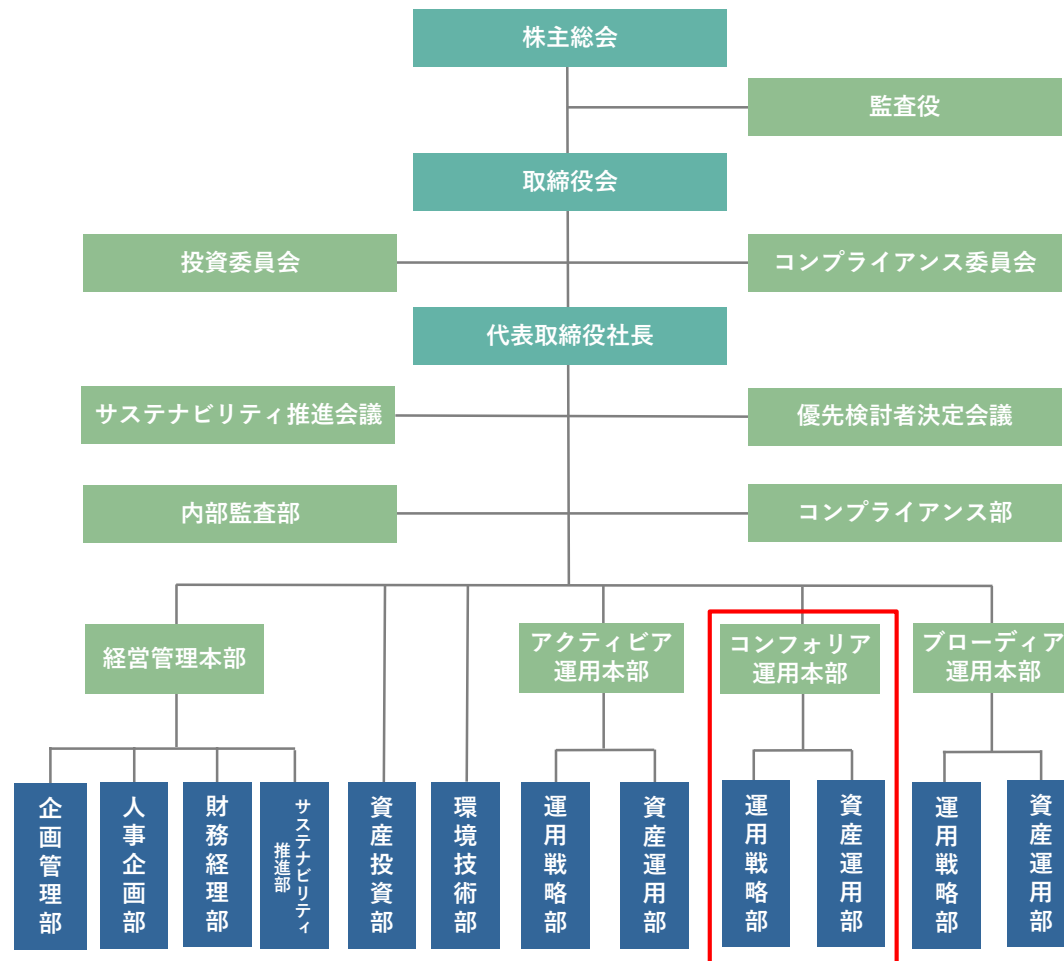
組織概要

- 法人名称 : 東急不動産リート・マネジメント株式会社
(英文名: TLC REIT Management Inc.)
- 設立 : 2009年10月
- 資本金 : 2億円
- 所在地 : 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
- 株主 : 東急不動産株式会社 100%
- 役員員数 : 110名 (常勤)
- 事業内容 : 投資運用業
- 登録・認可等 : 金融商品取引業登録 (関東財務局長 (金商) 第2370号)
取引一任代理等認可 (国土交通大臣認可 第65号)
宅地建物取引業免許 (東京都知事 (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	93
不動産証券化協会認定マスター	65
ビル経営管理士	22
賃貸不動産経営管理士	12
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	5
不動産鑑定士	8
一級建築士	8

組織図



(※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。

- 「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
- 「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。



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。