

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



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。



証券コード

3282

決算期

1月/7月

配当月

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）



- **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

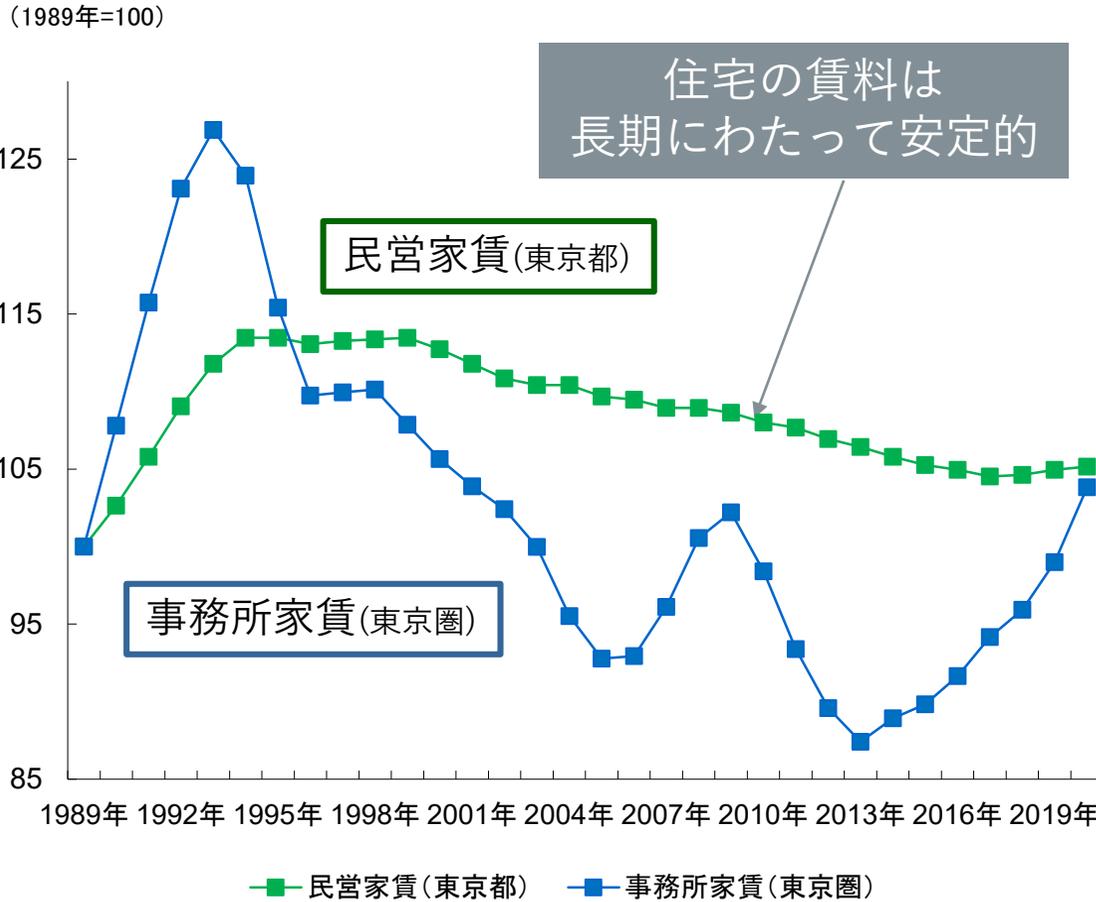
コンフォリアは、住まう人の気持ちを知っている。

多彩なソフトサービスを上手に使うことで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。



住宅賃料と事務所賃料の推移

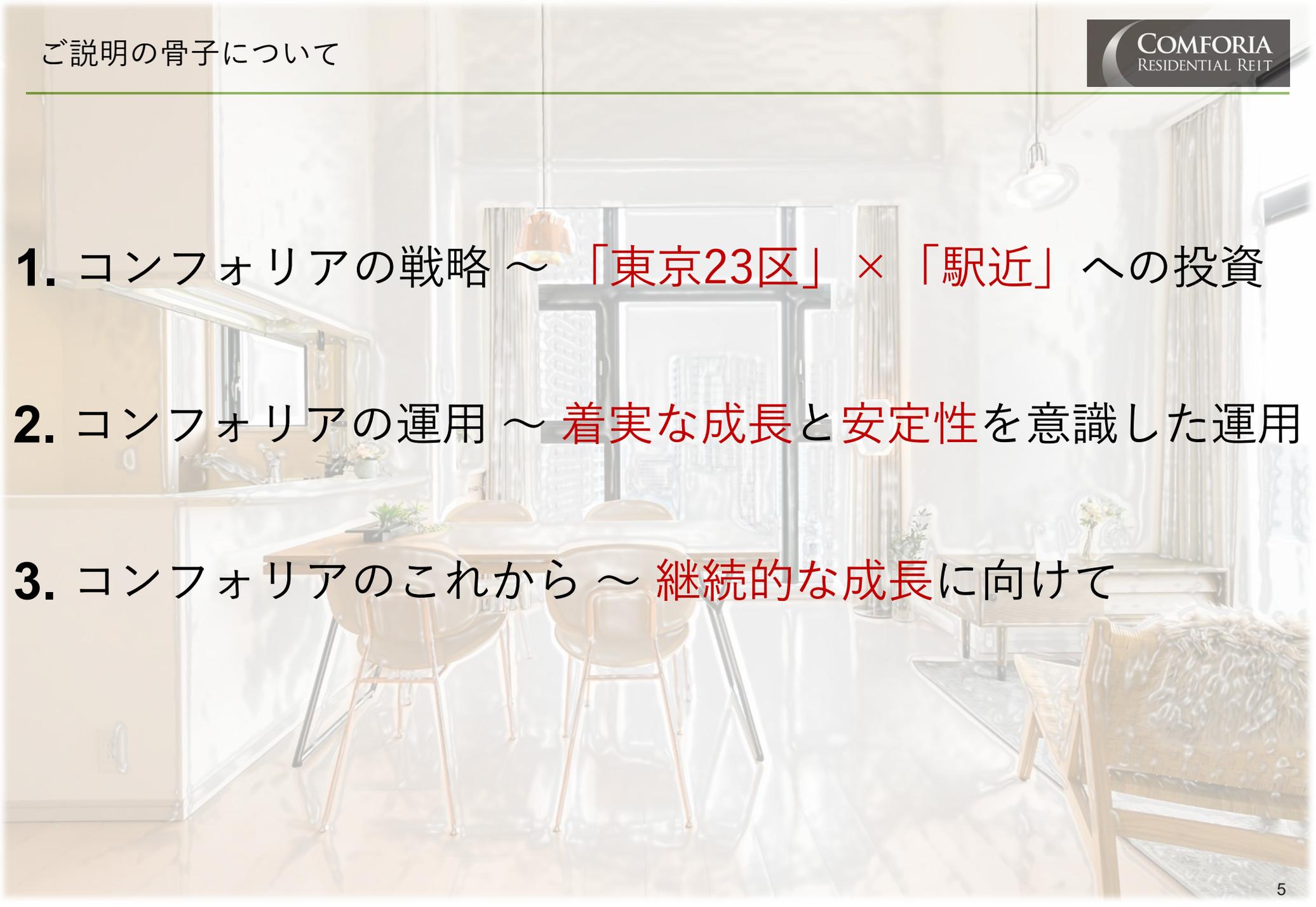
住宅の特徴



- テナント数が多く、分散効果によって賃料は比較的安定的
- 景気の影響に左右されにくい
- 耐震性、防犯性、利便性に優れた賃貸住宅を対象としている

経済影響等に左右されにくく比較的安定した賃料収入が見込まれる

(出所) 民営家賃 : 総務省「消費者物価指数(1989年~2020年)」
事務所家賃 : 日本銀行「企業向けサービス価格指数(1989年~2020年)」

- 
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

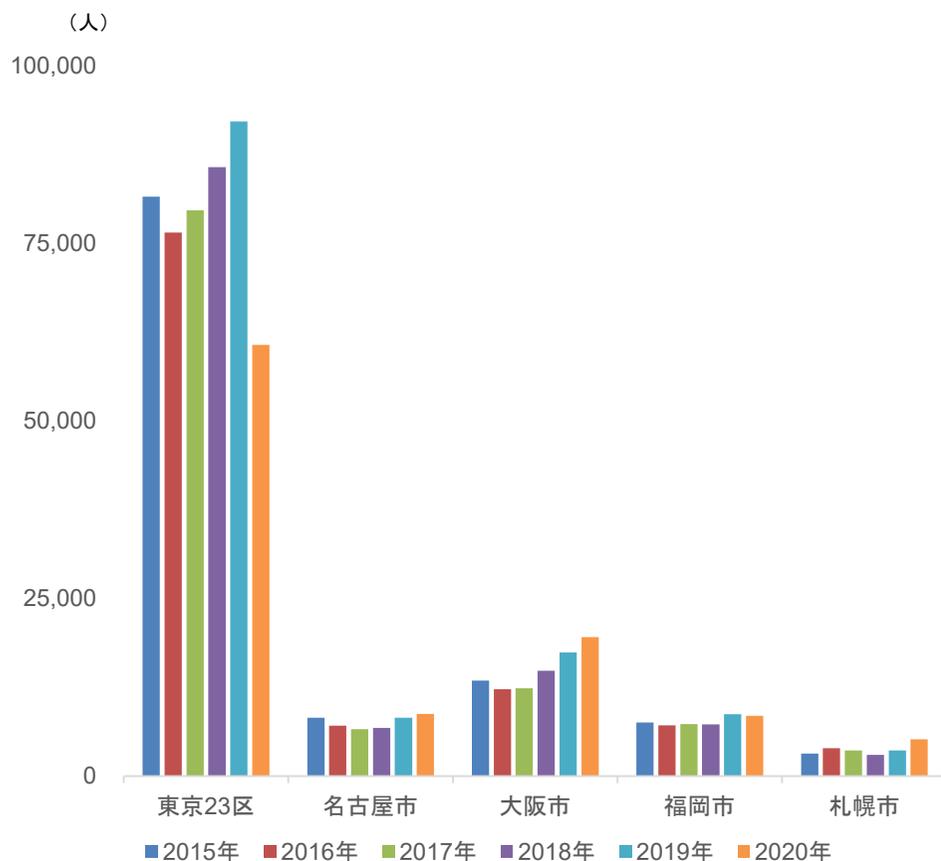


1. コンフォリアの戦略 ～「東京23区」×「駅近」への投資

▶ 東京23区の住宅は、賃貸需給が安定的

若年層（15～39歳）における転入超過数

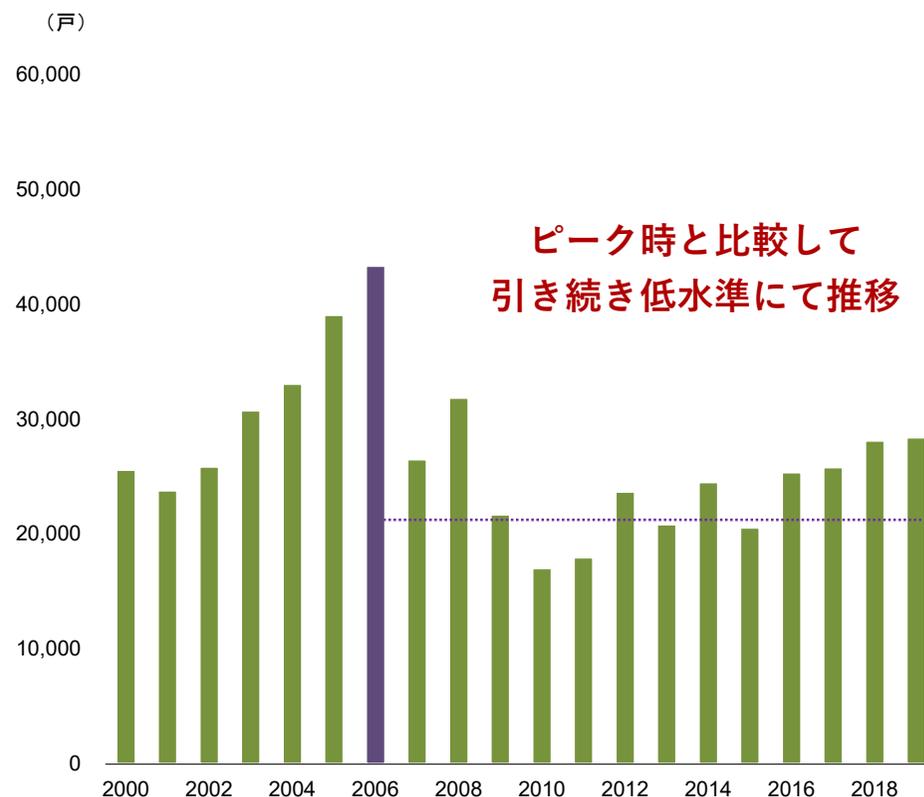
若年層の人口流入が継続



(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



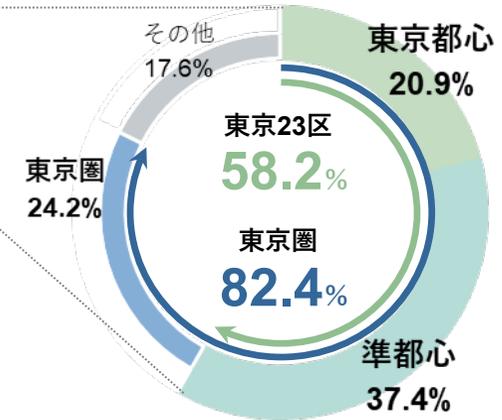
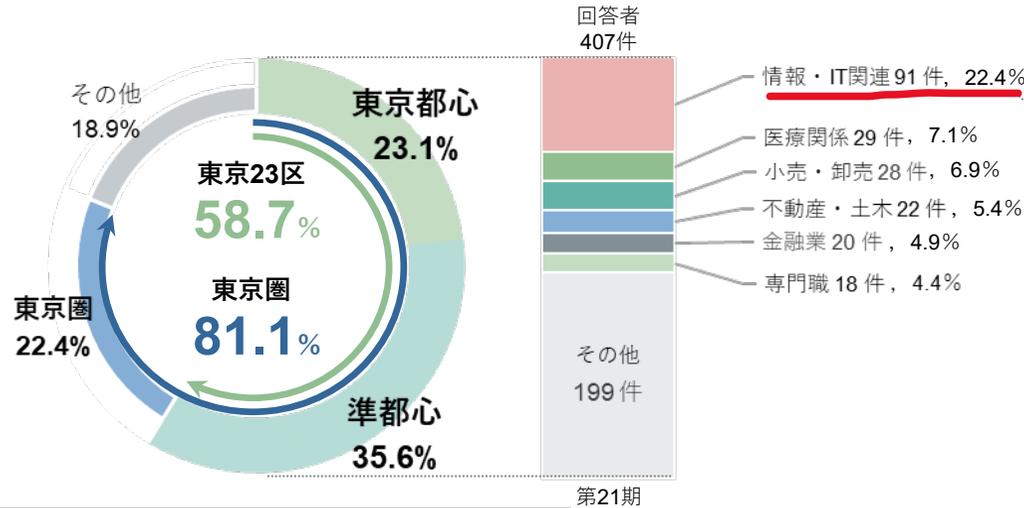
(出所) 国土交通省統合政策局 情報政策課 建築統計室「住宅着工統計」

新型コロナウイルス感染症による影響（テナント退去時アンケート）

▶現時点において、コロナ禍を契機として東京23区から他エリアに転居する傾向は限定的

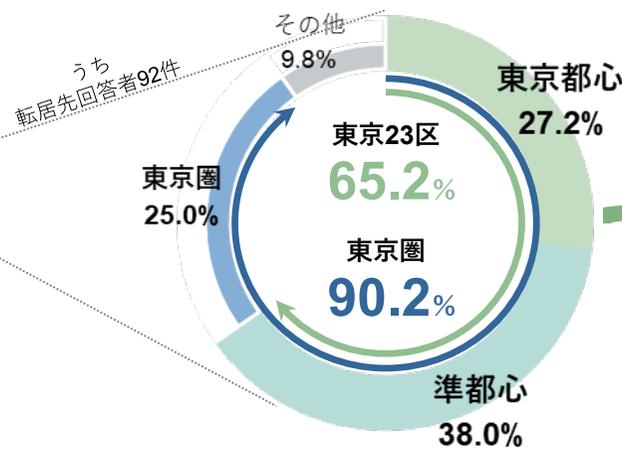
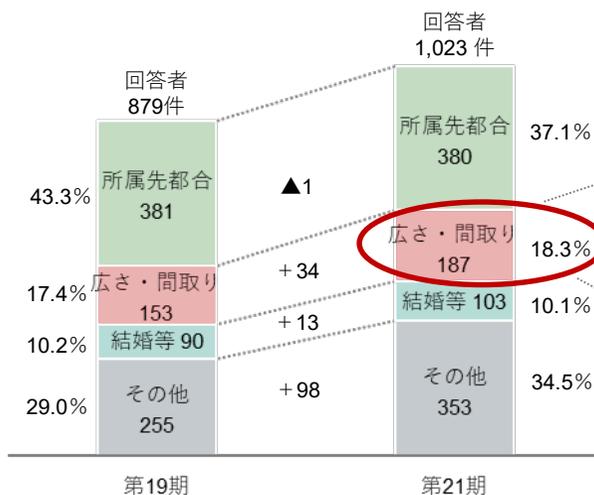
Q 退去者の転居先について

🔍 テレワークとの親和性の高いIT関係のテナントのうち **58.2%は東京23区内で住み替えを実施**



Q 退去理由について

🔍 広さ・間取りへの不満解消を図るテナントのうち **65.2%は東京23区内で住み替えを実施**



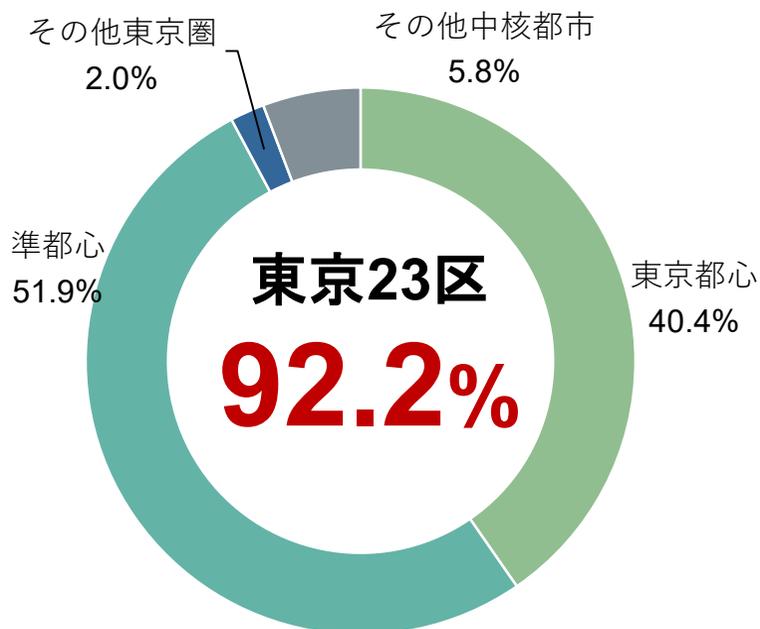
「テレワーク」、
「広さ・間取りへの不満」
を理由として
東京23区から他エリアに
転居するケースは限定的

(注) 上記アンケート結果は、東京23区及び東京圏に所在する物件から退去したテナントのうち、有効回答を得られたテナントの回答結果を記載しています。

➤ 安定した需要が見込まれる東京23区及び駅近物件を中心としたポートフォリオを構築

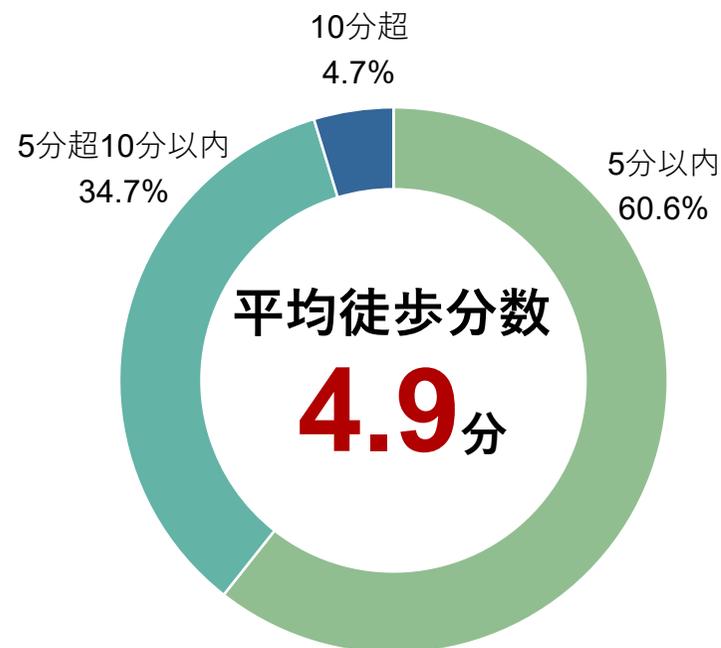
2021年1月31日時点

投資エリア (賃貸住宅)



東京23区中心

最寄駅からの徒歩分数 (賃貸住宅)

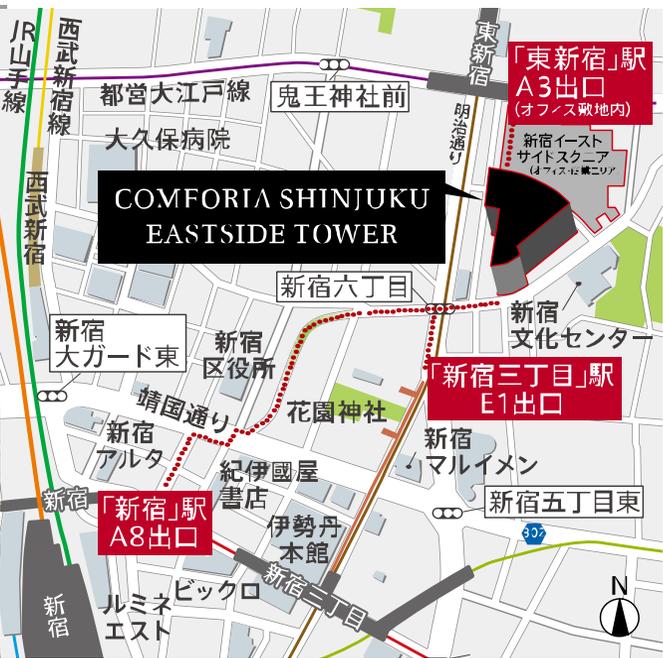


駅近物件中心



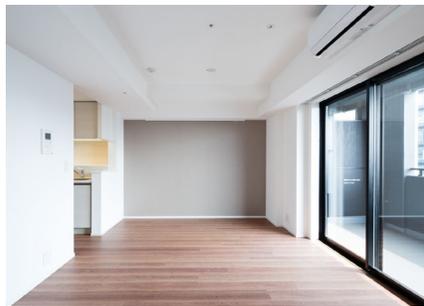
(注) 「投資エリア」の区分は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

▶ 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”



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
渋谷WEST

渋谷駅より徒歩10分

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

コンフォリア
麻布EAST

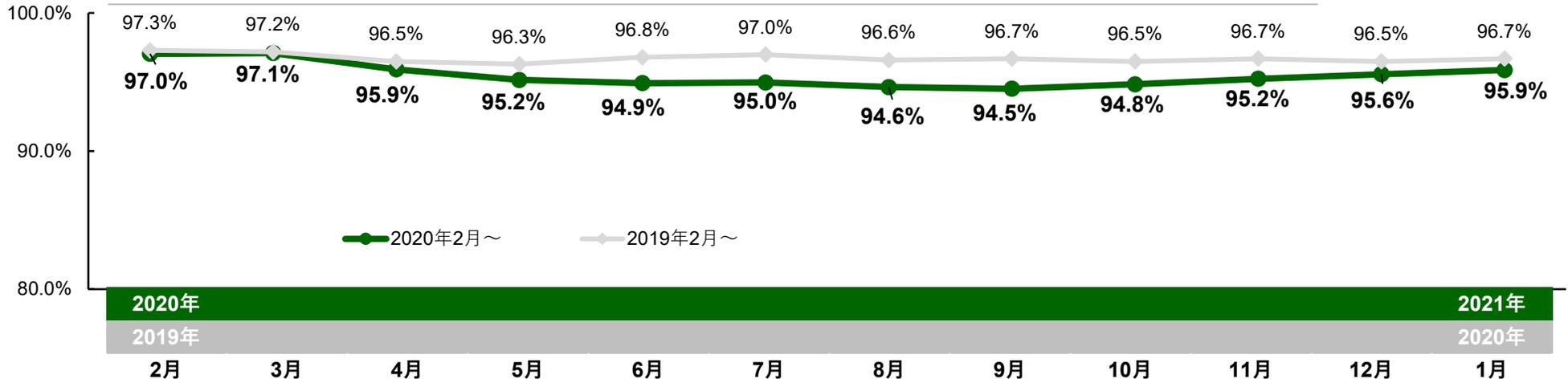
赤羽橋駅より徒歩3分



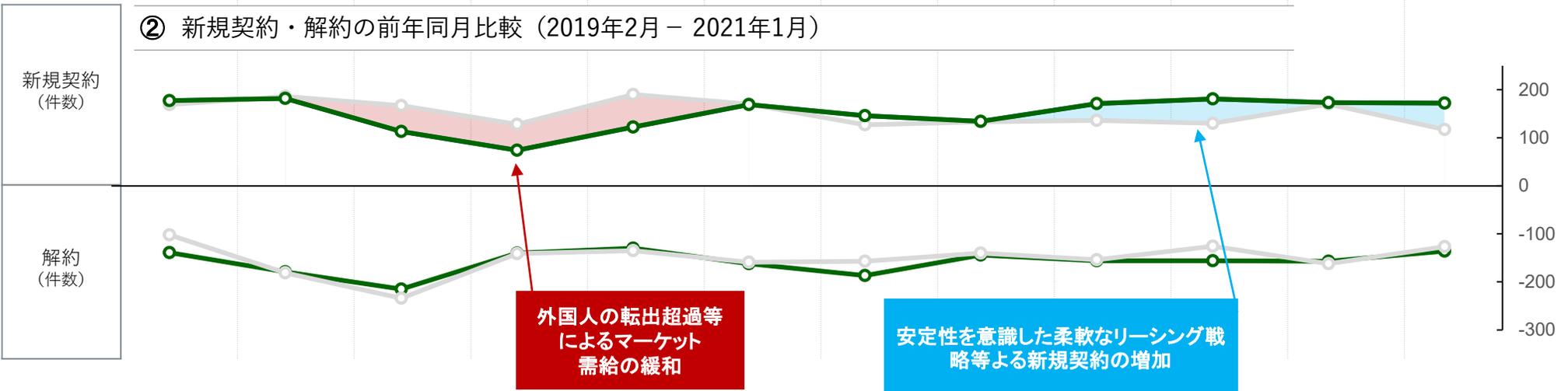
2. コンフォリアの運用 ～着実な成長と安定性を意識した運用

» コロナ禍の影響を受けるも、安定性を意識した柔軟な運用により、稼働率は2020年9月を底に緩やかな回復基調が継続

① 稼働率の前年同月比較（2019年2月 - 2021年1月）

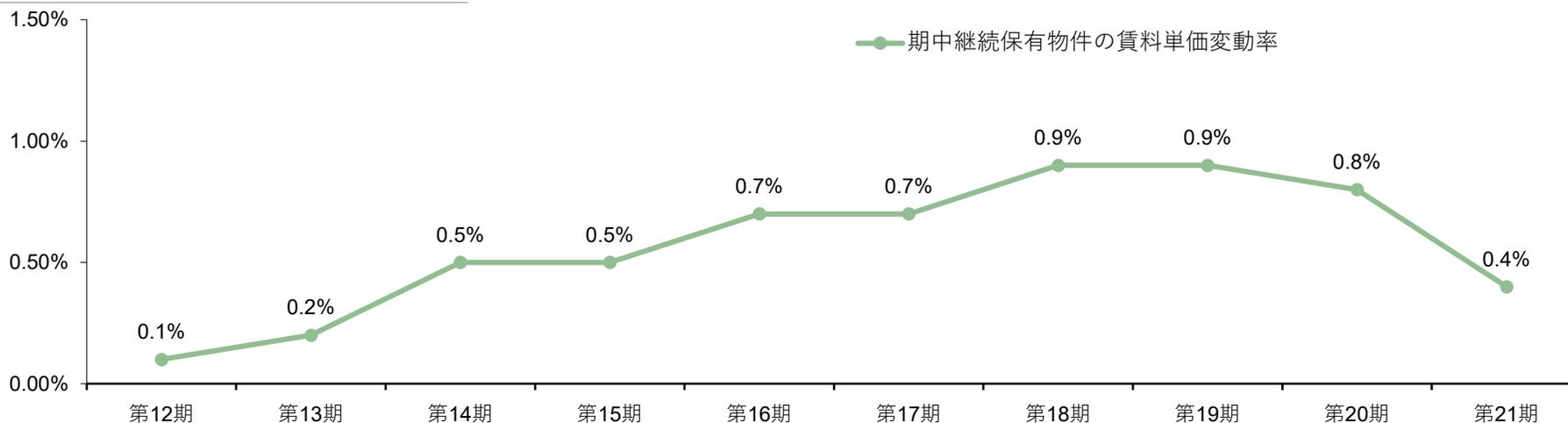


② 新規契約・解約の前年同月比較（2019年2月 - 2021年1月）

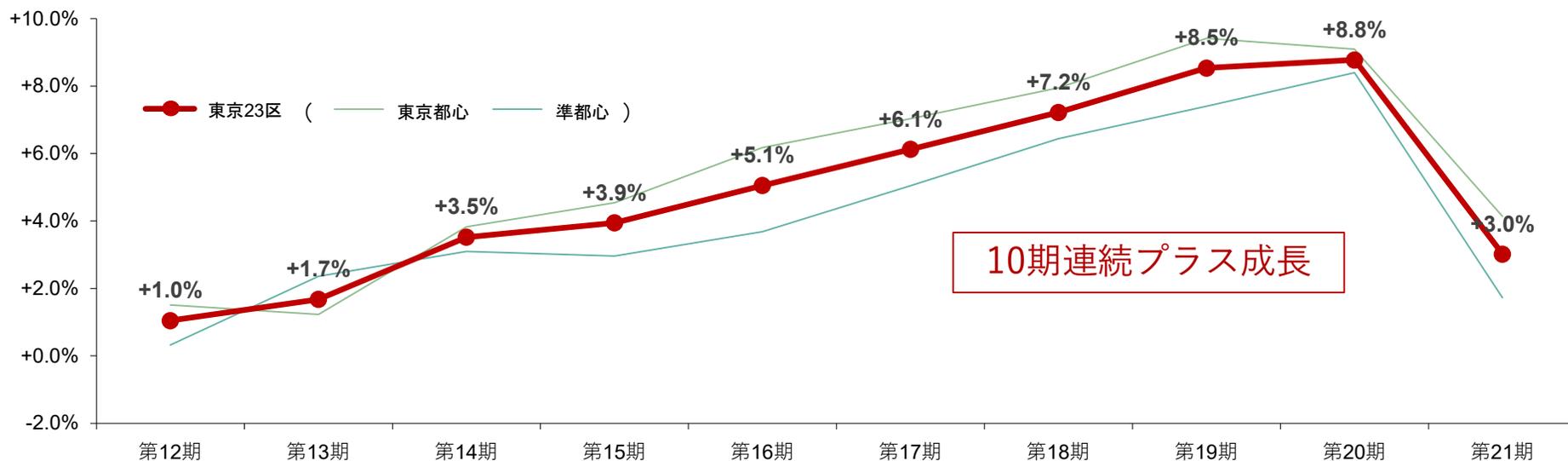


(注) 新規契約及び解約は、2019年1月末以前より保有している賃貸住宅（110物件）を対象としています。

賃料単価変動率の推移



東京23区における入替時賃料変動率の推移



(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。

パフォーマンスの維持・向上に向けた取り組み

▶ ポートフォリオクオリティを意識した資産入替に加え、物件収益力の向上など投資主価値向上に向けた施策を実施

1. 資産入替の概要



所在地	千葉県市川市	所在地	東京都大田区
譲渡価格	805百万円	譲渡価格	1,261百万円
鑑定評価額	766百万円	鑑定評価額	1,110百万円
譲渡益	208百万円	譲渡益	293百万円
竣工年月	2007年4月	竣工年月	2005年8月

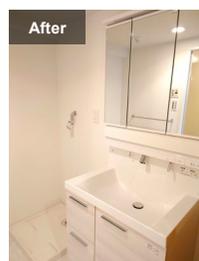
	第20期末	取得	譲渡	本取引後
資産規模	2,459億円	77億円	15億円	2,521億円
東京23区比率 (賃貸住宅)	91.8%	100%	62.0%	92.2%
平均築年数 (12月22日時点)	11.4年	1.3年	14.7年	11.1年
総資産LTV	50.4%	100%	-	51.4%

本取引による譲渡益	256百万円
本取引による内部留保額	501百万円

2. 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 たまプラーザ (築15.9年)
完工	2020年4月～2021年1月
工事内容	クロス貼替え 水廻り改修 (洗面所、トイレ等) 玄関扉改修 など
工事金額	10百万円(貸主負担分)
月額賃料	(工事前) 6区画 773千円 (工事後) 6区画 918千円 (+145千円)



▶ コロナ禍におけるワークスペースニーズを踏まえ、二室化工事を実施

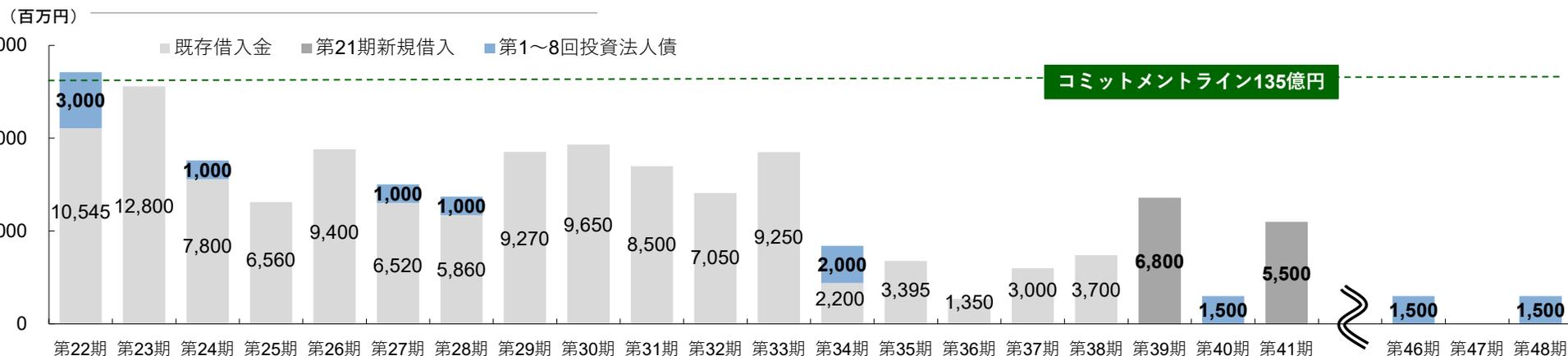
物件名	コンフォリア 南青山 (築17.3年)
完工	2020年12月～2021年1月
工事内容	間仕切り新設 エアコン新設 キッチン交換 クロス貼替え など
工事金額	5百万円(貸主負担分)
月額賃料	(工事前) 2区画 382千円 (工事後 2021年2月契約) 2区画 425千円 (+43千円)



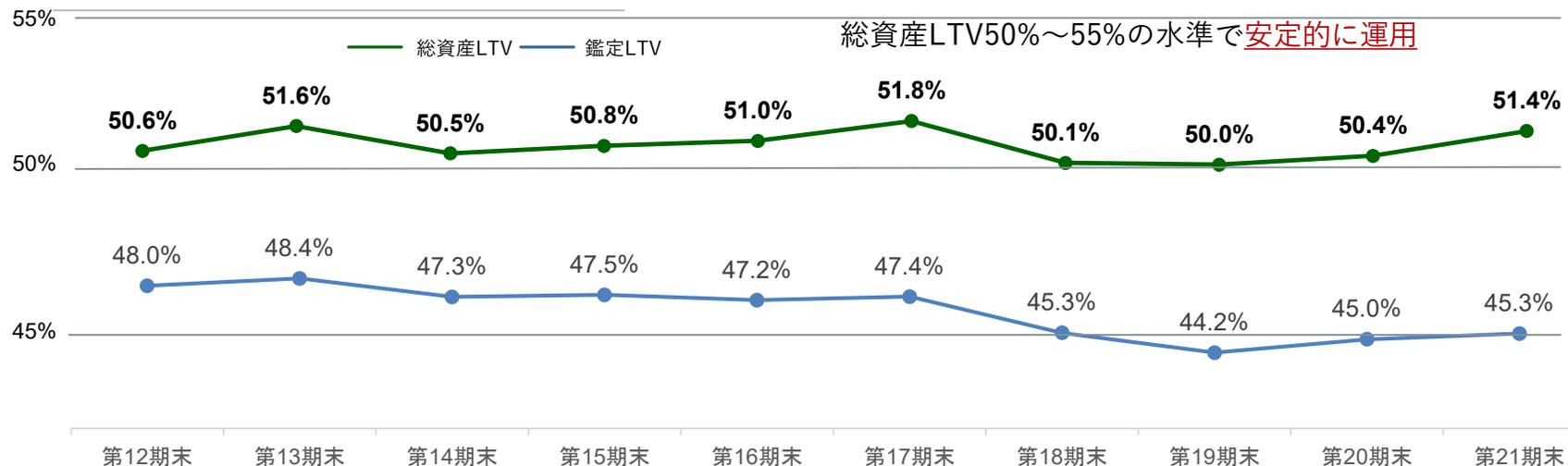
▶ 安定した財務基盤を背景に、**AA格**の格付けを保有 (株式会社日本格付研究所)

2021年1月31日時点

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**219**億円

鑑定評価含み益
約**605**億円
含み益率
24.0%

(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。

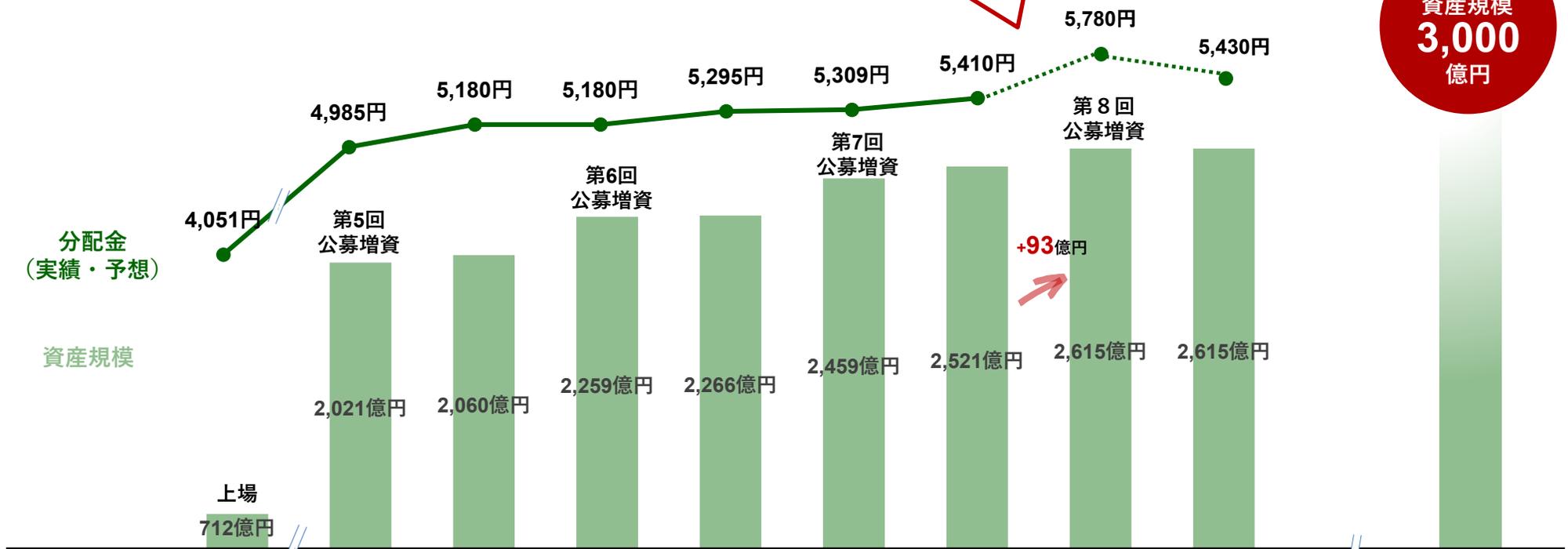
資産規模と分配金の推移

» 分配金**5,410円**(第21期) 資産規模**2,615億円** (2021年3月末見込) となり、中期目標に向けて成長を継続

新規上場後 **約8年間**
 資産規模 **約3.6倍**

2021年6月 日時点
 投資口価格は 円
 分配金利回りは %

中期目標
 資産規模
3,000
 億円



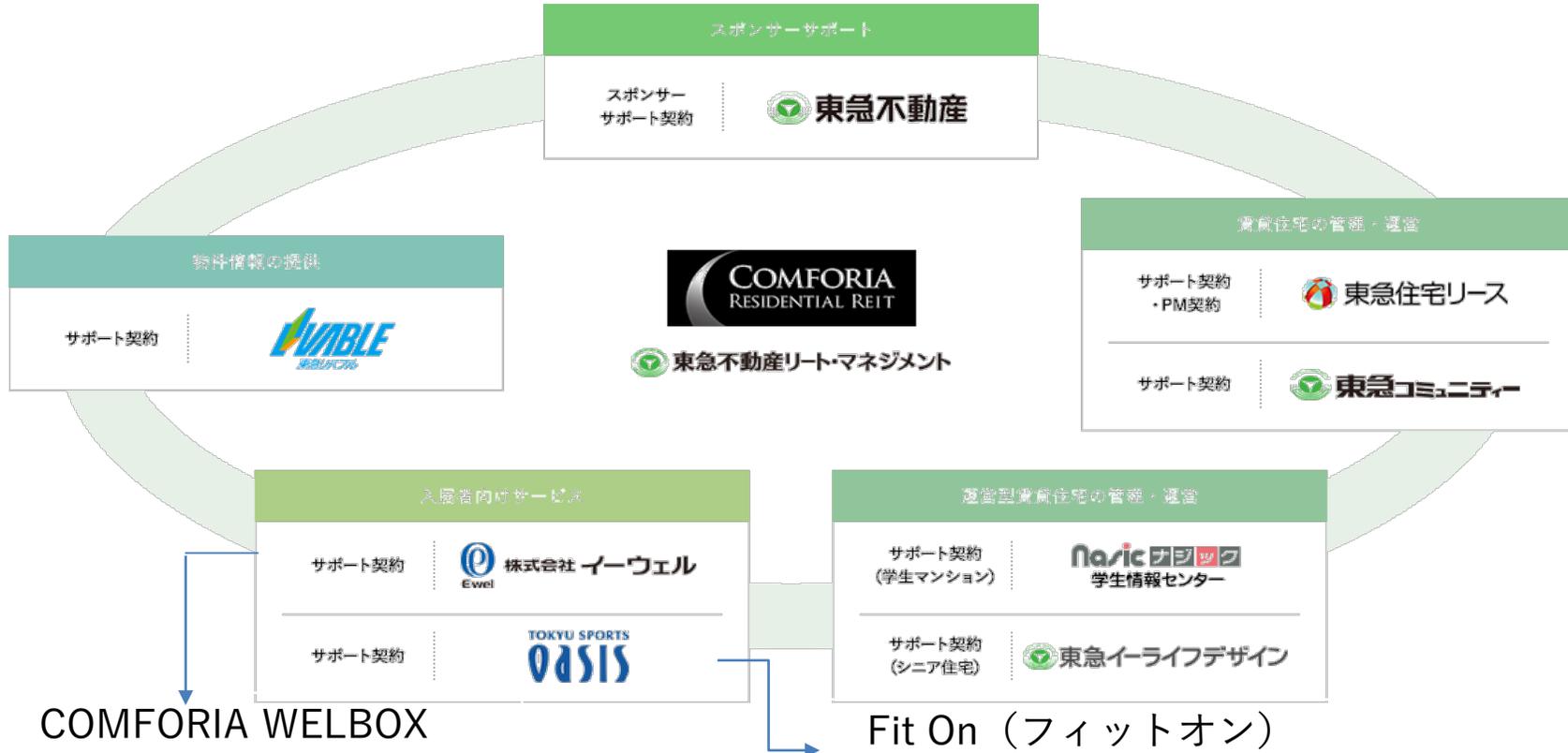
項目	第6期 (2013年7月期)	第16期 (2018年7月期)	第17期 (2019年1月期)	第18期 (2019年7月期)	第19期 (2020年1月期)	第20期 (2020年7月期)	第21期 (2021年1月期)	第22期(予) (2021年7月期)	第23期(予) (2022年1月期)	中期目標
東京23区比率 (賃貸住宅)	96.3%	90.9%	90.9%	91.0%	91.8%	91.8%	92.2%	91.7%	91.7%	引き続き賃貸住宅における東京23区比率90%程度を目安にポートフォリオを構築
平均徒歩分数	5.2分	4.8分	4.8分	4.9分	4.9分	4.8分	4.9分	5.0分	5.0分	



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HDGの包括的なサポートを受け、継続的な成長を目指す

東急不動産HDGのバリューチェーン



各種割引が利用できる
インターネットサービス



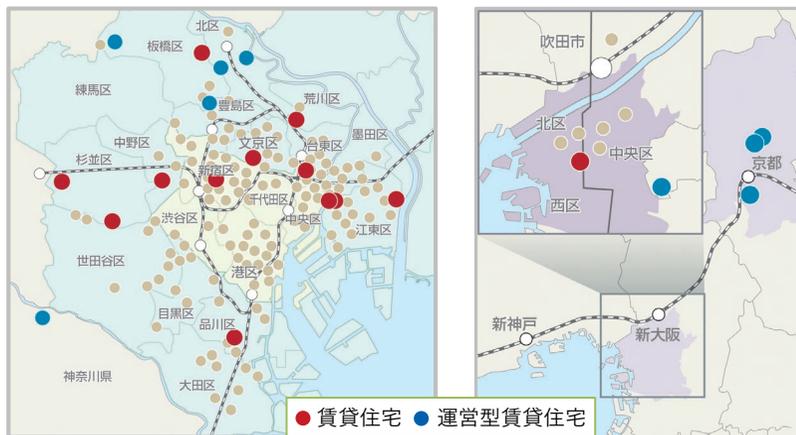
東急スポーツオアシスの店舗
を無料で利用できるサービス
(一部物件)

▶ 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**2,807**戸を開発

東京23区 (16物件 1,864戸) 関西 (5物件 830戸)



(注1) 2021年3月12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



▶ 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. 学生マンション

➤ **CAMPUS VILLAGE 椎名町**

2019年4月5日取得



CAMPUS VILLAGE



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



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ヶ崎中央
最寄駅	横浜市営地下鉄「センター南」駅徒歩3分





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

東京23区
中心

駅近

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



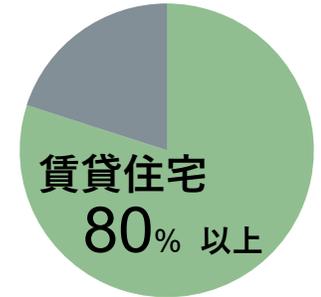
5. 參考資料

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)	2021年 1月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%~100%	96.4%
	運営型賃貸住宅	0%~20%	3.6%

(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)	2021年 1月末日時点
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区及び渋谷区	80%~100%	94.4%
準都心	東京都心に準ずる 住宅集積地	上記を除く東京23区		
その他東京圏	東京都心及び準都心に 準ずる住宅集積地	東京圏の内、上記を除き、 賃貸需要が厚く見込まれるエリア		
その他中核都市	上記以外の 政令指定都市等の住宅集積地		0%~20%	5.6%

(注) 投資比率の算出には、取得価格を用います。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。



▶ 大地震発生時にも十分に対応可能

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

(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

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)



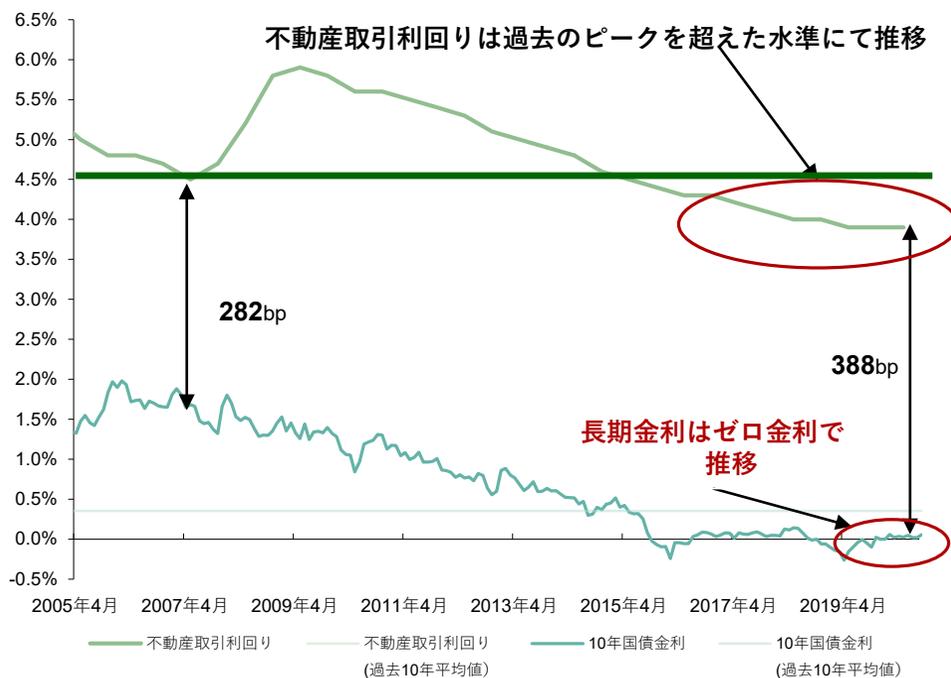
本投資法人の保有物件全体で
2.64% (注2)

(注2) 2021年1月末時点

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	足許の長期金利はゼロ金利で推移も、米国金利上昇や景気回復期待を背景とする今後の金利動向を注視
エクイティ動向	コロナ禍懸念によりTOPIXをアンダーパフォームするも、足許の東証REIT指数は 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、2011年3月~2021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。

GRESBリアルエステイト評価（2020年）

- 本投資法人は、2018年よりGRESBリアルエステイト評価に参加



グリーンボンドの発行

- 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
- 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企図

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、2019年5月より指数構成銘柄に採用（J-REITは8銘柄が採用）
- MSCI社によるESG格付で「BBB」が付与（2020年11月～）

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	ESG評価会社
1,500百万円	年0.55%	10年	2030年7月30日	サステナビリティクス・ジャパン(株)

DBJ Green Building 認証

- 2020年12月、コンフォリア東陽町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	コンフォリア蒲田	コンフォリア渋谷 ウエスト	コンフォリア東新宿 ステーションフロント	コンフォリア東陽町	認証取得状況
2018	2019	2019	2019	2020	物件数 5物件
					延床面積 95,870.36㎡
					認証取得割合 (注) 20.2%
					(注) 2021年1月31日時点

E | 環境

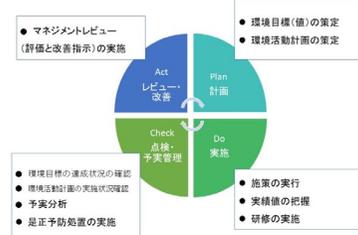
マテリアリティ	環境負荷の軽減
関連するSDGsターゲット	 7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。
	 12.5 2030年までに、予防、削減、リサイクル、および再利用（リユース）により廃棄物の排出量を大幅に削減する。
	12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようになる。

対応状況・取組事例

環境管理システム（EMS）の構築

エネルギー、GHG、水、並びに廃棄物に関する環境目標値の設定、実績管理や改善を行うため、独自の環境管理システム（EMS）を構築しています。定められたPDCAサイクルを回し、環境負荷の軽減を推進していきます。

PDCAサイクルに基づくEMSの実行



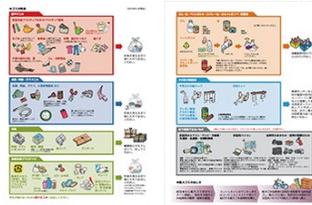
廃棄物管理改善に関する取り組み

管理会社と協働した廃棄物の適切な分別処分を通じて、環境負荷の軽減を実施しています。このほか、ゴミ置き場の臭気対策（除臭タイルの設置）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

■ 太陽光発電設備

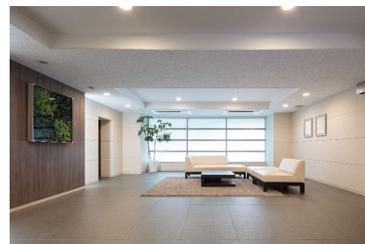
太陽光発電による再生可能エネルギーを活用しています（コンフォリア中落合に導入）。

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。

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	<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div> <p>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。</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div> <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> </div> </div> </div>

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
建物(共用部)の清掃に対する評価	満足・やや満足	73%	68%	72%	73%
	ふつう	14%	18%	15%	13%
	やや不満・不満	13%	14%	13%	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%
	ふつう	26%	22%	24%	24%
	やや不満・不満	6%	11%	7%	8%

■ テナント参加型イベントの実施



プールイベント



コンサートイベント

地域社会に向けた取り組み（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。



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

対応状況・取組事例

資産運用報酬の体系変更

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 <u>(ウェアハウジング除く)</u> の場合0.5%)
運用報酬Ⅴ (インセンティブ)	経常CF × 1口当たり経常CF成長率 × 10% ただし、負の値になる場合は報酬は生じない

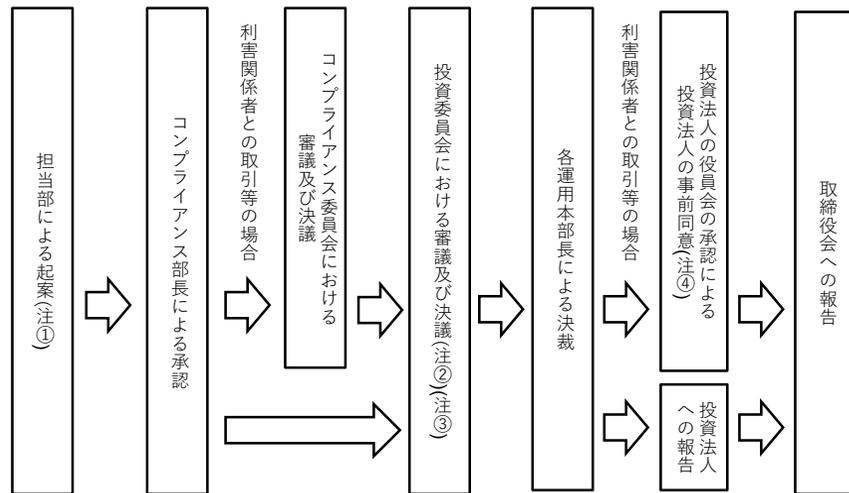
投資主の利益とスポンサーの利益との共同化

スポンサーは2021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2,137口を取得

出資比率 **9.0%**
(2021年3月12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

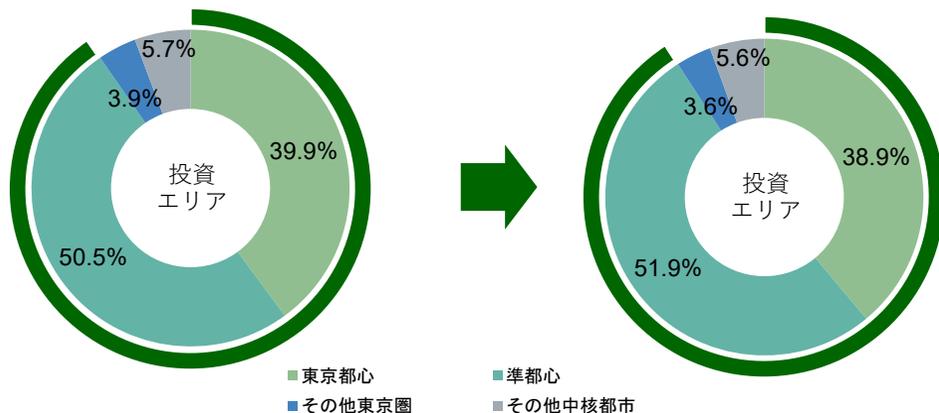


その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第20期末 東京23区: **90.4%**

第21期末 東京23区: **90.9%**

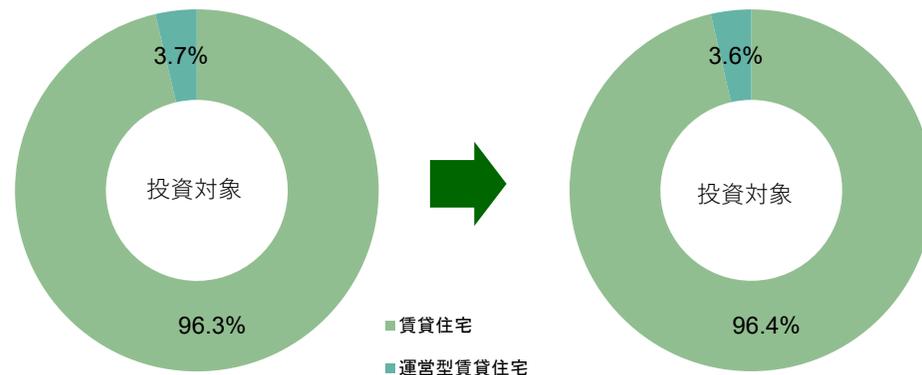


(注1) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
 (注2) 「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

投資対象

第20期末 賃貸住宅比率: **96.3%**

第21期末 賃貸住宅比率: **96.4%**

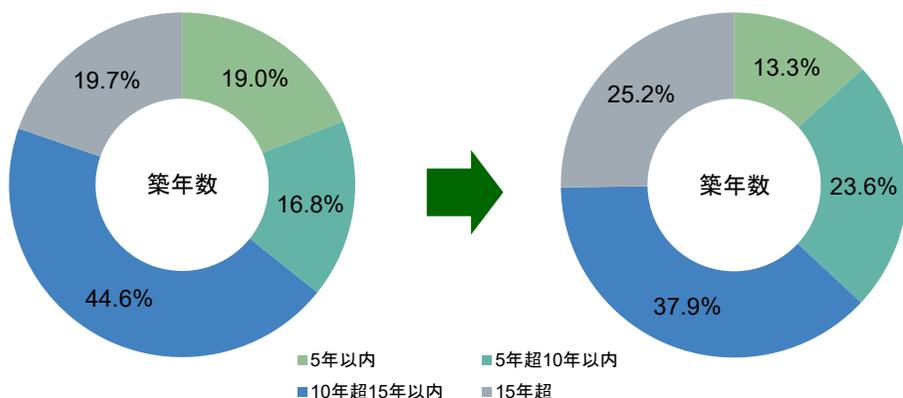


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

築年数

第20期末 平均築年数: **11.0年**

第21期末 平均築年数: **11.2年**

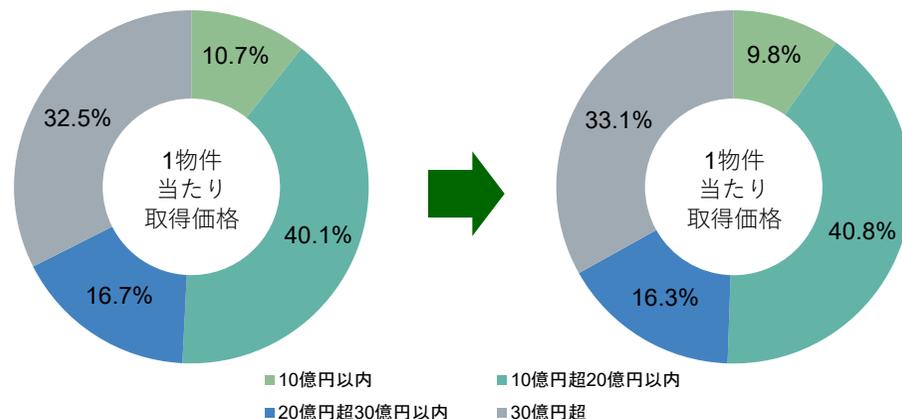


(注1) 上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。
 (注2) 「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

1物件当たり取得価格

第20期末 1物件当たり取得価格: **18.2億円**

第21期末 1物件当たり取得価格: **18.4億円**



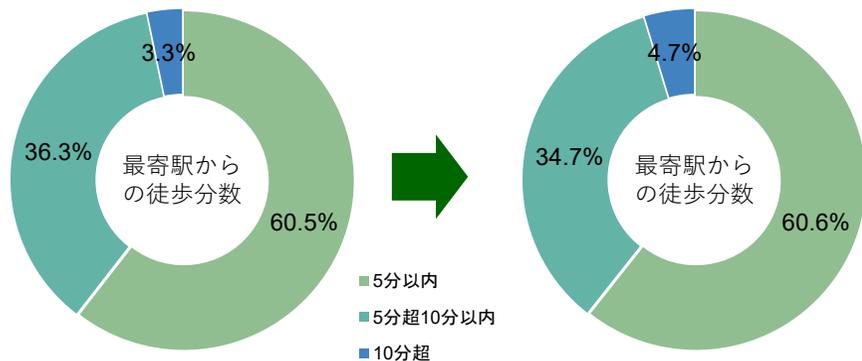
(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

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20期末 平均徒歩分数：4.8分

第21期末 平均徒歩分数：4.9分



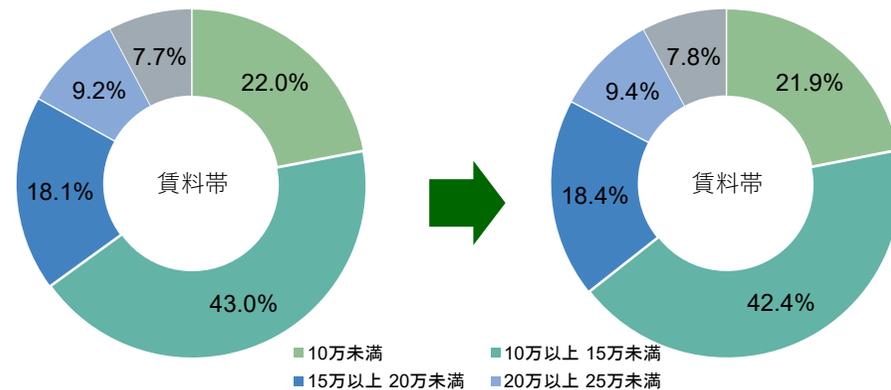
(注1) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

(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20期末 1戸当たり賃料：148,624円

第21期末 1戸当たり賃料：149,677円

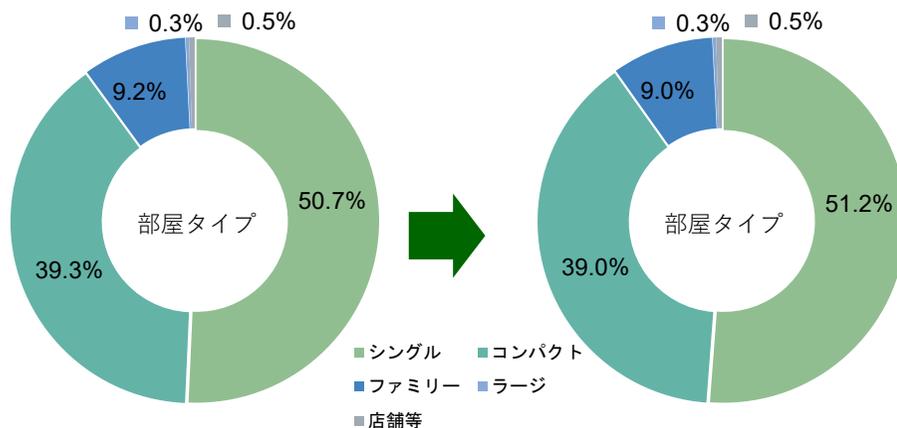


(注) 上記グラフは各運用資産の住宅区画（店舗・事務所区画を除きます。）の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第20期末 シングル・コンパクト：90.0%

第21期末 シングル・コンパクト：90.2%



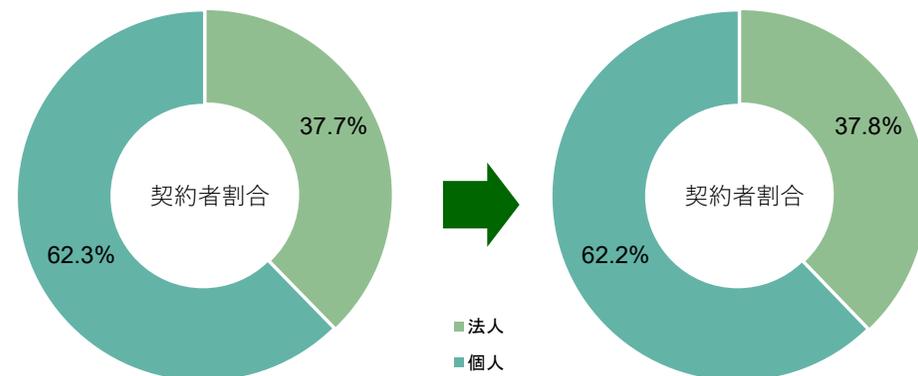
(注) 上記グラフは、賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。

「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20期末 法人割合：37.7%

第21期末 法人割合：37.8%



第20-21期 損益計算書・貸借対照表



第20-21期 損益計算書

(単位：千円)

	第20期 (2020年7月期)	第21期 (2021年1月期)	前期比増減
営業収益	9,028,680	9,565,763	537,083
賃貸事業収入	8,637,606	8,737,566	99,960
その他賃貸事業収入	391,073	326,778	▲ 64,294
不動産等売却益	-	501,418	501,418
営業費用	4,947,257	5,080,850	133,593
賃貸事業費用	4,092,317	4,176,676	84,358
資産運用報酬	525,333	559,788	34,455
その他営業費用	329,605	344,385	14,779
営業利益	4,081,423	4,484,913	403,490
営業外収益	399	1,349	949
営業外費用	552,663	590,944	38,281
支払利息	349,571	373,551	23,979
投資法人債利息	32,123	36,325	4,201
その他営業外費用	170,967	181,068	10,100
経常利益	3,529,159	3,895,317	366,157
税引前当期純利益	3,529,159	3,895,317	366,157
法人税等	5,627	5,629	2
法人税等	5,937	5,940	3
法人税等調整額	▲ 310	▲ 311	0
当期純利益	3,523,532	3,889,688	366,155
前期繰越利益	-	-	-
当期末処分利益	3,523,532	3,889,688	366,155
内部留保取崩額(純額)	42,119	▲ 256,202	▲ 298,321
分配金総額	3,565,651	3,633,485	67,834
賃貸NOI	6,277,871	6,262,290	▲ 15,580
内部留保額(分配後)	691,258	947,460	256,202
発行済投資口数(口)	671,624	671,624	-
1口当たり分配金(円)	5,309	5,410	101

第20-21期 貸借対照表

(単位：千円)

	第20期 (2020年7月期)	第21期 (2021年1月期)	前期比増減
《資産の部》			
流動資産	21,323,159	22,476,404	1,153,244
現金及び預金	12,443,042	13,900,956	1,457,913
信託現金及び信託預金	8,371,202	8,145,618	▲ 225,583
その他の流動資産	508,914	429,829	▲ 79,085
固定資産	247,498,639	252,918,370	5,419,730
有形固定資産	243,973,486	249,229,876	5,256,389
信託不動産等	243,973,486	249,229,876	5,256,389
無形固定資産(信託借地権)	1,149,179	1,140,613	▲ 8,565
無形固定資産(その他)	8,153	8,929	775
投資その他の資産	2,367,819	2,538,951	171,131
繰延資産	113,692	100,887	▲ 12,805
資産合計	268,935,492	275,495,662	6,560,170
《負債の部》			
流動負債	26,104,660	28,773,043	2,668,382
一年内返済予定長期借入金	20,615,000	23,345,000	2,730,000
一年内返済予定投資法人債	3,000,000	3,000,000	-
営業未払金	812,357	519,511	▲ 292,846
未払金	55,353	48,404	▲ 6,948
未払費用	191,785	340,904	149,118
未払法人税等	5,925	5,926	1
前受金	1,422,850	1,466,325	43,475
その他	1,387	46,970	45,582
固定負債	114,626,713	118,194,464	3,567,751
長期借入金	102,305,000	105,805,000	3,500,000
投資法人債	9,500,000	9,500,000	-
信託預り敷金及び保証金等	2,719,636	2,787,084	67,447
資産除去債務	98,796	99,412	615
その他	3,279	2,968	▲ 311
負債合計	140,731,373	146,967,508	6,236,134
《純資産の部》			
投資主資本	128,204,118	128,528,154	324,036
出資総額	123,947,208	123,947,208	-
剰余金	4,256,910	4,580,946	324,036
圧縮積立金	733,377	691,258	▲ 42,119
当期末処分利益	3,523,532	3,889,688	366,155
評価・換算差額等	-	-	-
純資産合計	128,204,118	128,528,154	324,036
負債・純資産合計	268,935,492	275,495,662	6,560,170

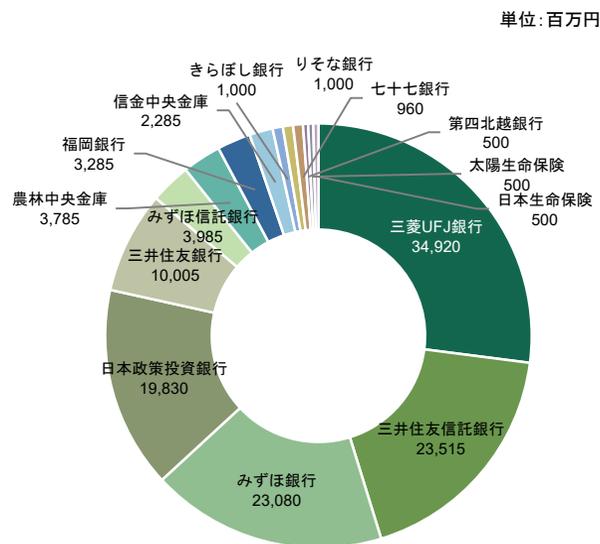
1. 有利子負債の状況

	第19期末 (2020年1月末)	第20期末 (2020年7月末)	第21期末 (2021年1月末)
有利子負債残高	123,530百万円	135,420百万円	141,650百万円
平均残存年数	4.2年	4.0年	4.2年
加重平均金利	0.60%	0.58%	0.58%
総資産LTV	50.0%	50.4%	51.4%
鑑定LTV	44.2%	45.0%	45.3%
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。

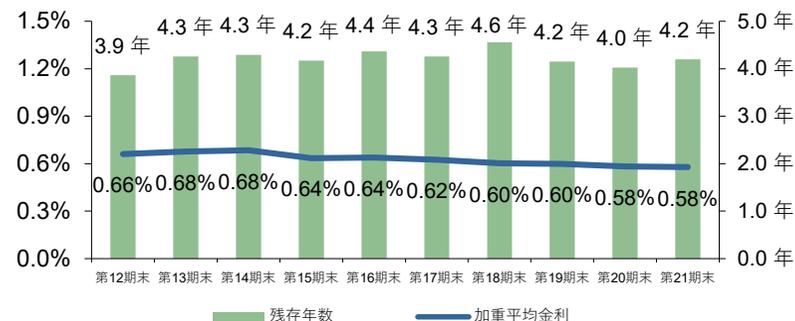
(注2) 株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

2. 金融機関別借入残高(第21期末時点)

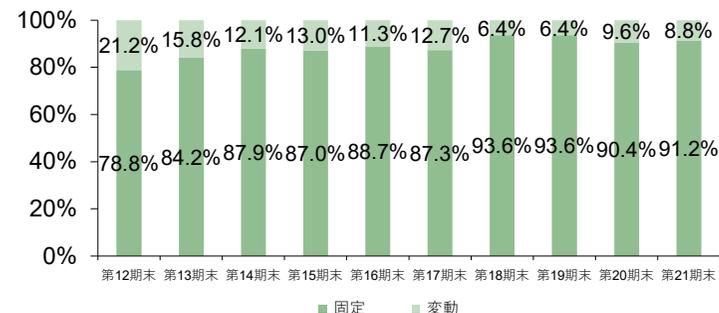


3. 主な財務指標の推移

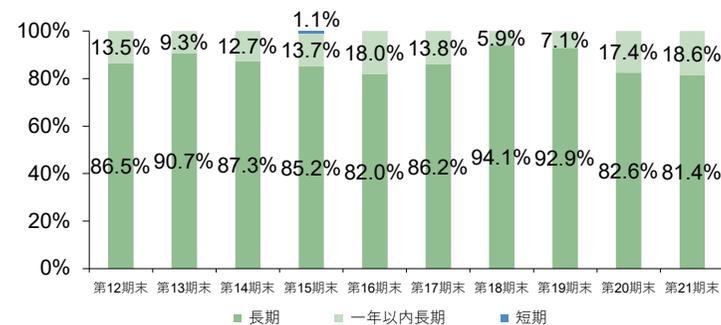
① 残存年数と加重平均金利



② 固定金利比率



③ 長期有利子負債比率

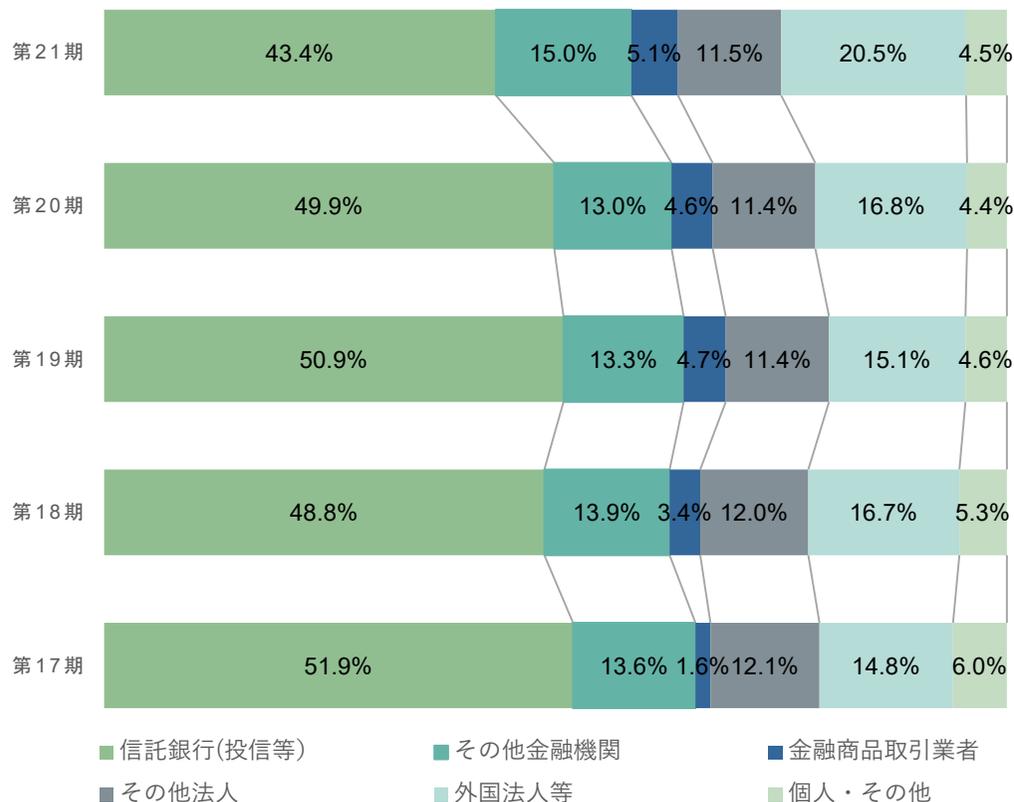


投資主の状況（第21期末時点）

所有者別投資口数・投資主数

	金融機関		金融商品 取引業者	その他法人	外国法人等	個人・その他	合計
	信託銀行 (投信等)	その他 金融機関					
所有者別 投資口数	291,498	100,753	34,528	76,951	137,471	30,423	671,624
所有者別 投資主数	13	146	21	145	215	5,110	5,650

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）	119,315	17.76
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	92,829	13.82
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）	25,703	3.82
5	STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	19,251	2.86
6	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	19,102	2.84
7	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	13,523	2.01
8	みずほ証券株式会社	12,847	1.91
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	1.70
10	STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234（常任代理人 株式会社みずほ銀行）	9,740	1.45
	合計	383,894	57.15

(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2021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



	2013年2月	2013年8月	2014年2月	2014年8月	2015年2月	2015年8月	2016年2月	2016年8月	2017年2月	2017年8月	2018年2月	2018年8月	2019年2月	2019年8月	2020年2月	2020年8月
一日当たり	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
平均	608	144	244	234	323	228	417	341	401	268	456	525	730	629	1,070	843
出来高	百万円															

(注1) 公募増資における投資口価格については、ローンチ日を基準として記載しています。

(注2) 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3) 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。



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>

DISTRIBUTION

分配金情報

確定分配金

第21期(2021年1月期)	5,410 円
支払開始日: 2021年4月16日	
予想分配金	
第22期(2021年7月期)	5,780 円
第23期(2022年1月期)	5,430 円

PORTFOLIO DATA

ポートフォリオデータ

2021年3月30日現在

保有物件数	140 物件
取得価格	2,615 億円

2021年3月31日現在

月次稼働率	95.7%
-------	-------

FINANCIAL RESULTS

最新決算資料

第21期(2021年1月期)

- PDF 決算短信 [796KB]
- PDF 決算説明会資料 [8.0MB]
- PDF 資産運用報告書 [3.9MB]
- XLS 物件データブック [189KB]
- LINK 決算説明会動画

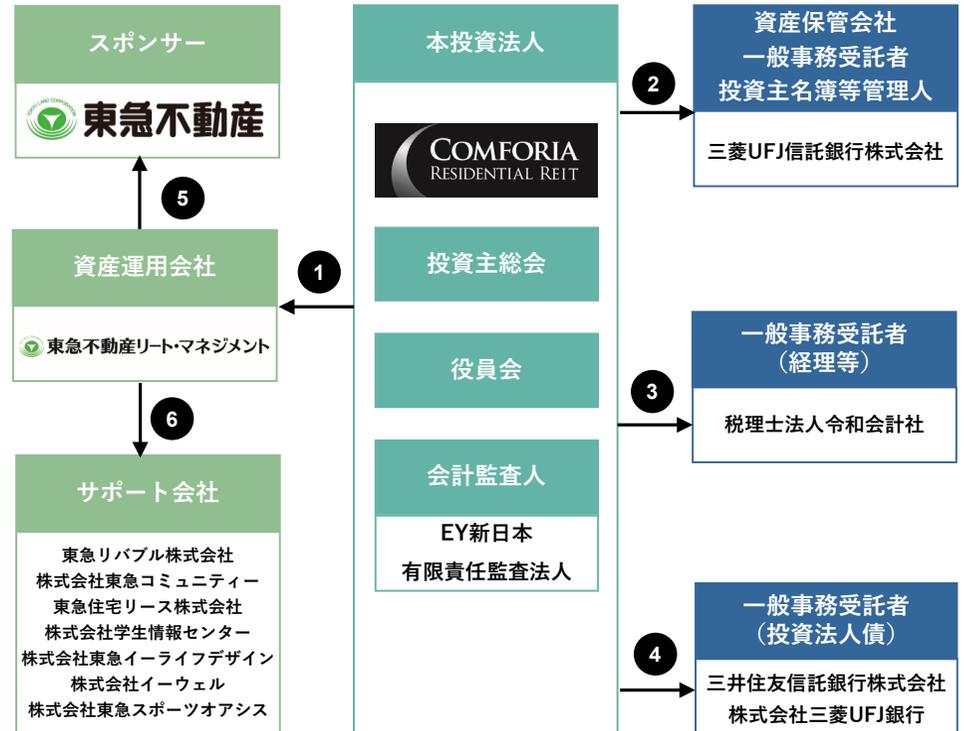
コンフォリア新宿イーストサイドタワー ホームページ



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

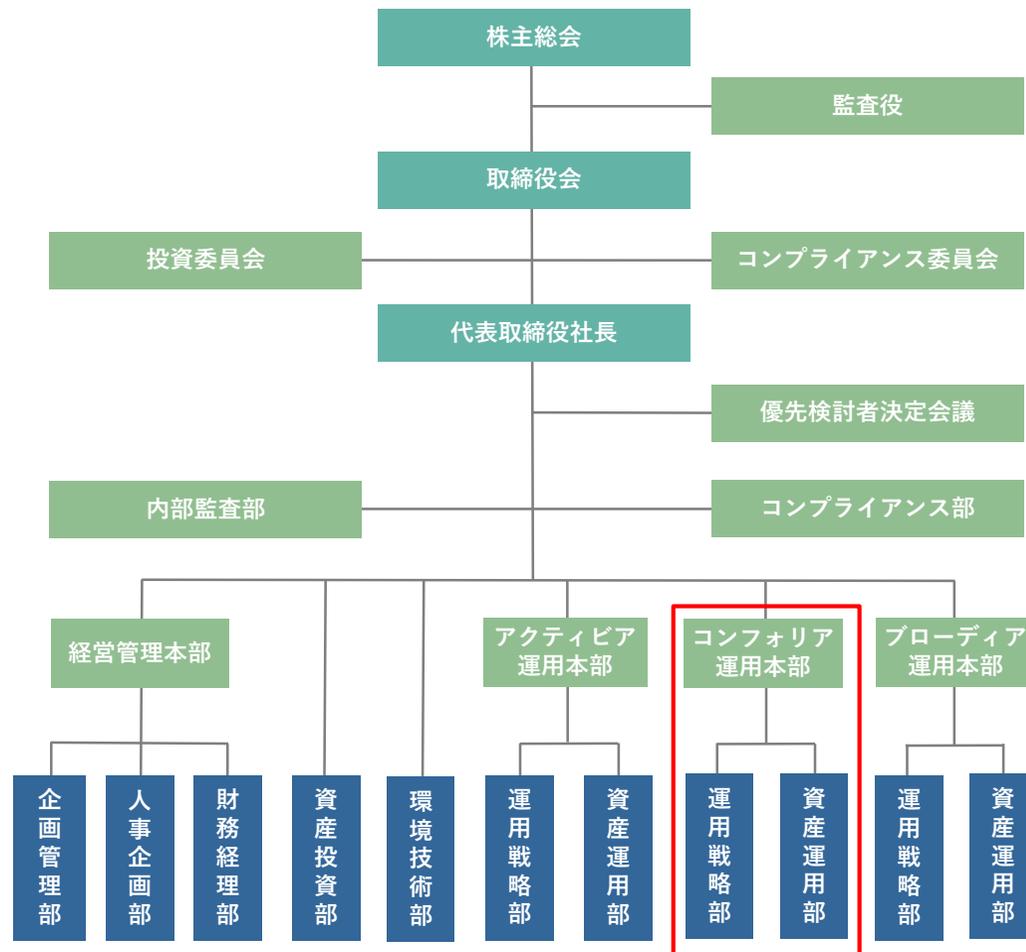
組織概要

- 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 : 102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	88
不動産証券化協会認定マスター	54
ビル経営管理士	23
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	2
不動産コンサルティングマスター	4
不動産鑑定士	7
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。

- 「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。