

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

第18期（2019年7月期）決算説明資料

2019年9月

1 第18期（2019年7月期）ハイライト

第18期末ポートフォリオ 4

第18期ハイライト 5

2 第18期（2019年7月期）決算

第18期決算実績 7

稼働率の推移 8

賃料動向 9

入替時・更新時の賃料動向 10

第18期における入替時賃料変動率の分析 11

パフォーマンスの維持・向上に向けた取り組み 12

第18期取得物件・第19期取得予定物件 13

財務運営①（第18期における財務活動） 14

財務運営②（第18期末の財務指標） 15

戦略の着実な実践と投資口価格パフォーマンス 16

3 今後の戦略

今後の成長戦略 18

今後の成長目標 19

成長戦略に沿った外部成長実績 20

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） 21

サステナビリティへの取り組み 22

4 業績予想

業績予想 27

5 Appendix

29-

COMFORIA SHIBUYA WEST

1. 第18期（2019年7月期）ハイライト

COMFORIA 錦糸町 DEUX

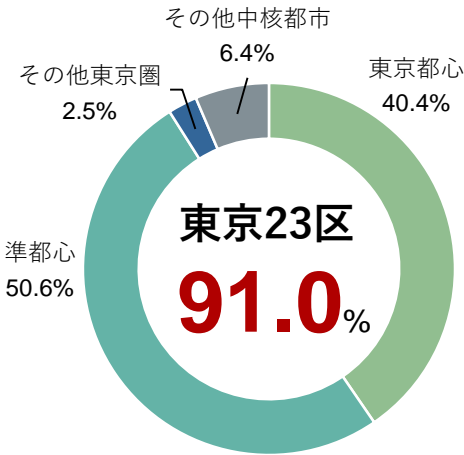
第18期末ポートフォリオ

» 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

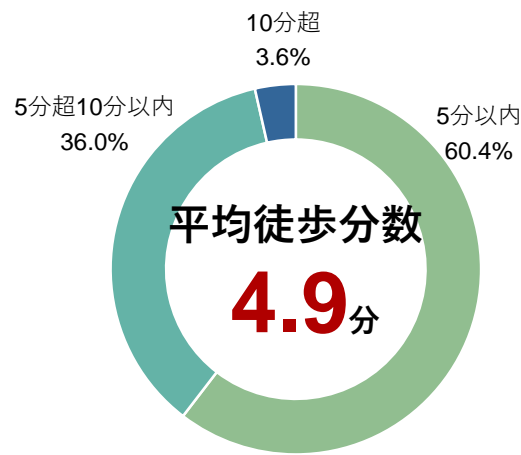
資産規模(取得価格ベース)

126物件 **2,259**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)

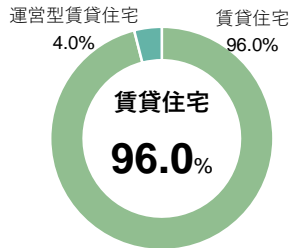


東京23区中心

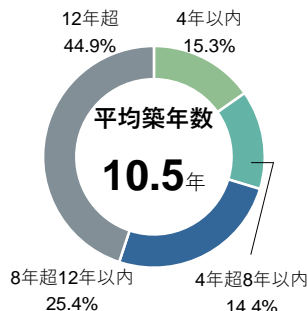


駅近物件中心

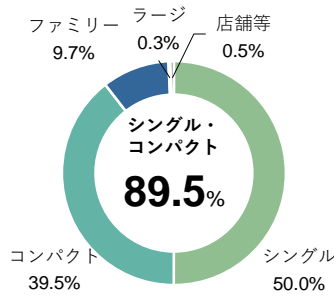
③投資対象



④築年数

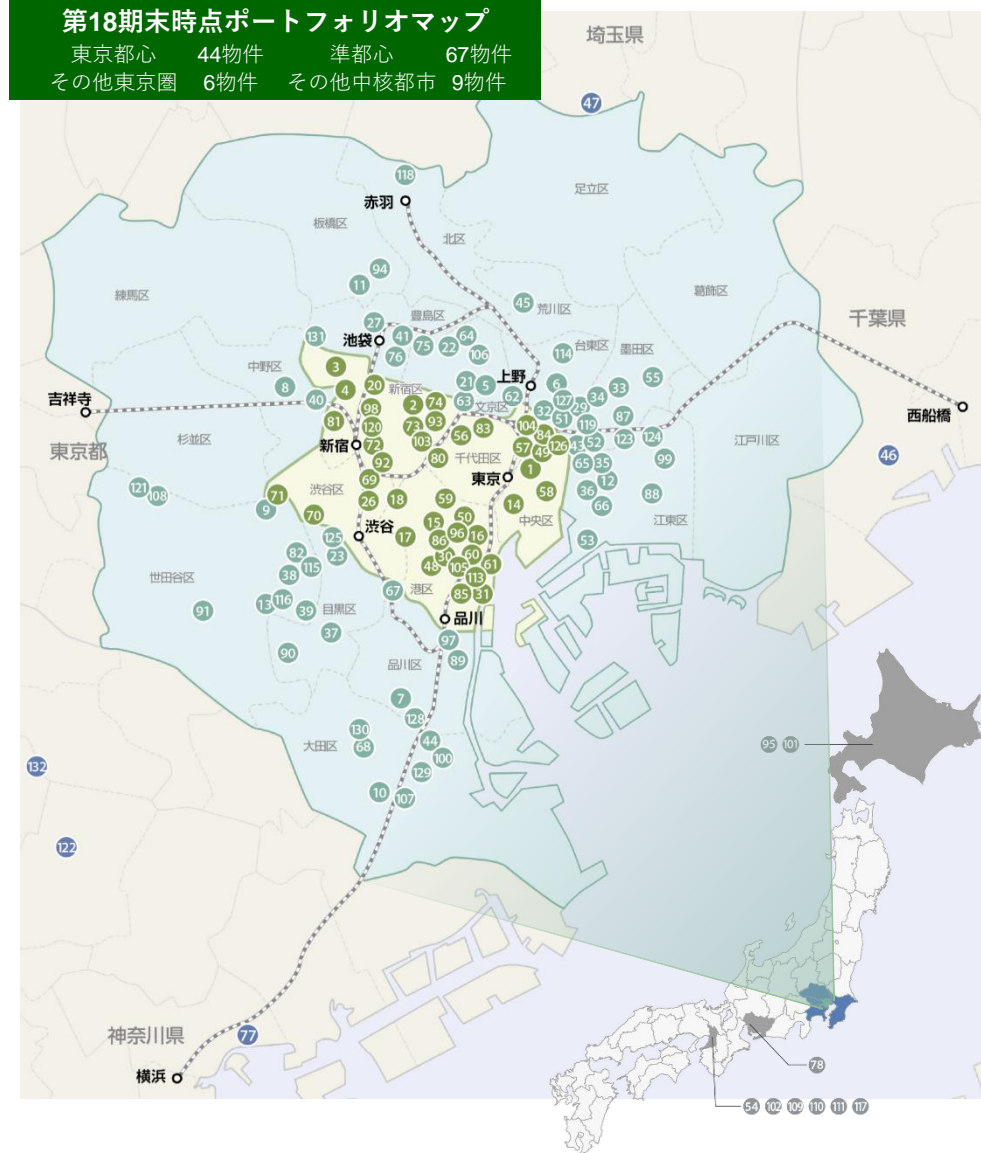


⑤部屋タイプ(賃貸住宅)



第18期末時点ポートフォリオマップ

東京都心 44物件 準都心 67物件
 その他東京圏 6物件 その他中核都市 9物件



(注) 「投資エリア」、「投資対象」及び「部屋タイプ」の区分並びに「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。) 4

過去最高 前期比

1口当たり分配金 **5,180**円 ±0%

過去最高 前期末比

1口当たりNAV **251,529**円 **+6.0%**

運用サマリー

概要

第18期

外部成長	資産規模の拡大	+198 億円 (取得価格ベース)	<ul style="list-style-type: none"> 6年連続となる公募増資による物件取得 (9物件 計186億円) 継続的な資産入替の実施 (取得1物件22億円、譲渡1物件10億円) → 資産規模12億円増 	
	内部成長	入替時賃料変動率	+6.8%	<ul style="list-style-type: none"> 入替時賃料変動率は7期連続プラス成長
		賃料単価上昇率 (期中継続保有物件)	+0.9%	<ul style="list-style-type: none"> 法人需要や人口流入等を背景に、平均稼働率96.9%と高稼働を維持
	財務	内部留保の拡充	+149 百万円	<ul style="list-style-type: none"> 内部留保総額は563百万円に増加。分配金水準の安定化を目的として、将来的に想定される大規模修繕工事等の一時費用に充当予定
サステナビリティ	継続的な取り組みの推進	MSCIジャパンESG セレクト・リーダーズ 指数組入れ ほか	<ul style="list-style-type: none"> サステナビリティ方針の策定及びマテリアリティの特定 (2019年4月) MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組入れ (2019年5月) 	
外部成長	資産規模の拡大	+23 億円 (取得価格ベース)	<ul style="list-style-type: none"> 独自ルートを活用し、東京都心部の賃貸住宅を取得 	

東京23区比率 (賃貸住宅) 第18期末 **91.0%** 2019年9月末見込み **91.1%**

(注) 「1口当たりNAV」及び「入替時賃料変動率」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。(以下、本資料において同様です。)

2. 第18期（2019年7月期）決算



» 新規物件取得及び賃料単価上昇等により譲渡益減少分を吸収し、前期実績と同額である1口当たり分配金5,180円を実現

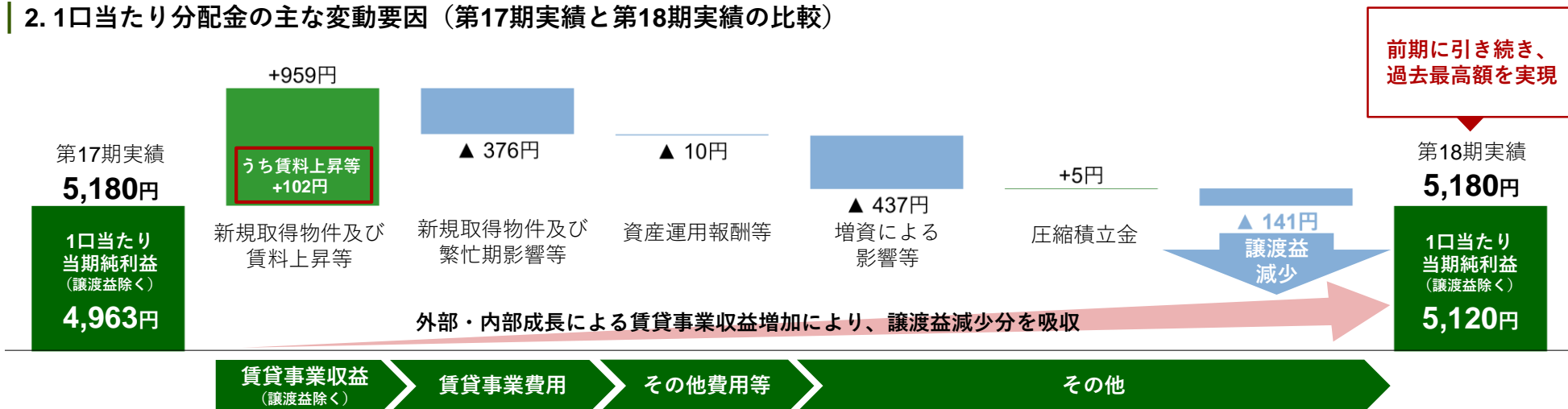
1. 第17期及び第18期の比較

(単位：百万円)

項目	第17期実績 ①	第18期実績 ②	対前期比 ②-①	主な変動要因	第18期予想 (2019.3.14) ③	対予想比 ②-③	主な変動要因
営業収益	8,128	8,652	+523	▶ 営業収益 18期取得物件 +467 既存物件 +110	8,360	+292	▶ 営業収益 譲渡益計上 +168 既存物件(賃料収入他) +127 売却物件 ▲3
営業利益	3,702	3,978	+276	17期取得物件通期影響 +36 譲渡益減少 ▲90	3,747	+231	
当期純利益	3,172	3,448	+275	▶ 営業費用 18期取得物件 +132 既存物件(繁忙期影響等) +83 固都税(2018年取得分) +22 資産運用報酬 +14	3,191	+257	▶ 営業費用 既存物件(修繕費他) +71 売却物件 +0 その他営業費用 ▲11
圧縮積立金(純額) (注)	▲132	▲128	+3	▶ 営業外費用 18期取得物件 +132 既存物件(繁忙期影響等) +83 固都税(2018年取得分) +22 資産運用報酬 +14 その他営業費用 ▲4	39	▲167	▶ 営業外費用 既存物件(修繕費他) +71 売却物件 +0 その他営業費用 ▲11
分配金総額	3,040	3,319	+278	▶ 営業外費用 支払利息等 +0	3,229	+89	▶ 営業外費用 支払利息等 ▲23
1口当たり当期純利益(円)	5,405	5,383	▲22		4,981	+402	
1口当たり分配金(円)	5,180	5,180	—		5,040	+140	
発行済投資口数(口)	586,994	640,834	53,840		640,834	—	

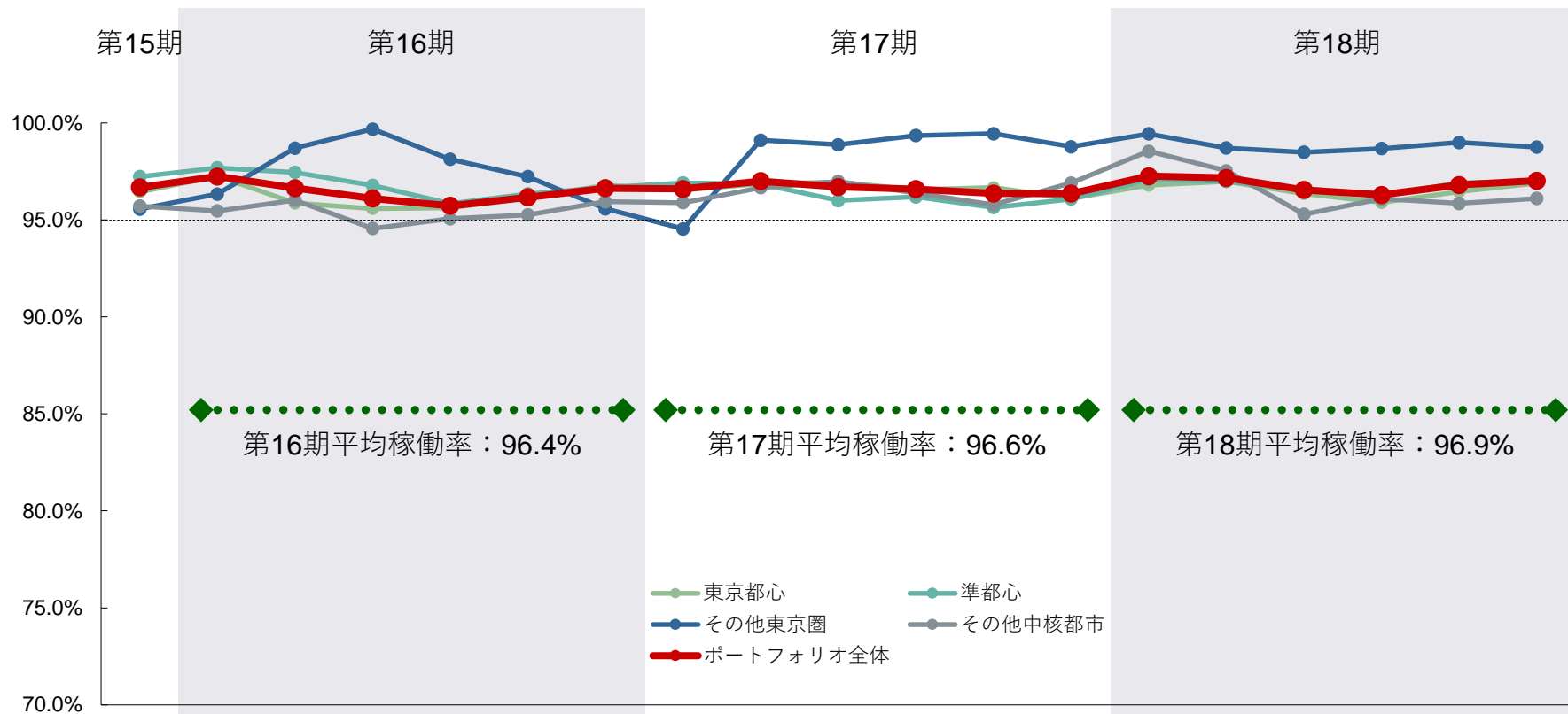
(注) 圧縮積立金(純額)において、取崩はプラス、繰入はマイナスで表記しています。

2. 1口当たり分配金の主な変動要因(第17期実績と第18期実績の比較)



» 平均稼働率は**96%台**と引き続き好調に推移

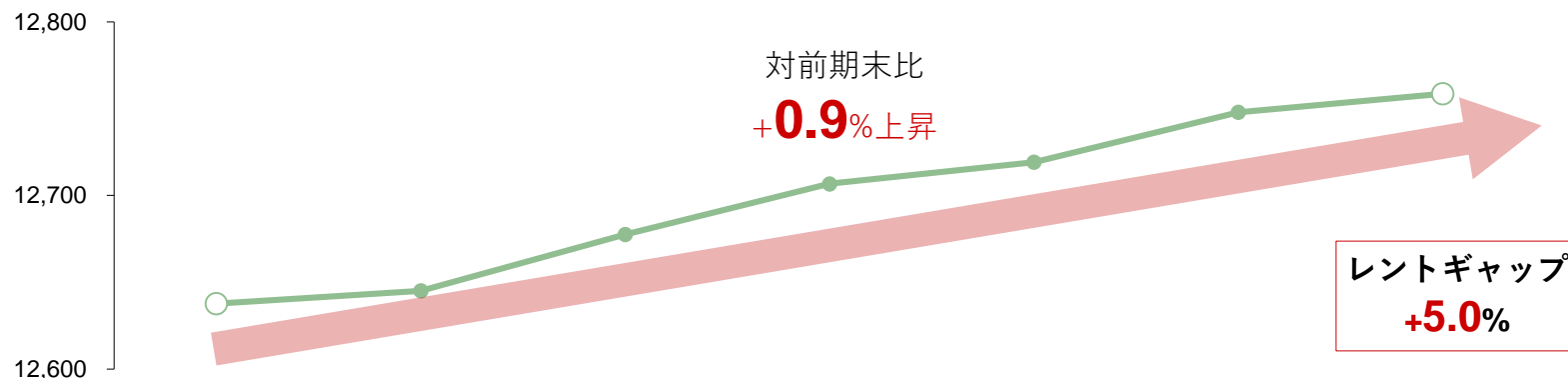
稼働率の推移(第16期－第18期、全体・エリア別)



月末稼働率	2018.1	2018.2	2018.3	2018.4	2018.5	2018.6	2018.7	2018.8	2018.9	2018.10	2018.11	2018.12	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	2019.6	2019.7	期末 物件数
東京都心	96.4%	97.3%	95.9%	95.6%	95.6%	96.1%	96.8%	96.5%	96.9%	97.0%	96.6%	96.7%	96.1%	96.8%	97.0%	96.4%	95.9%	96.5%	96.9%	44
準都心	97.2%	97.7%	97.5%	96.8%	95.8%	96.3%	96.7%	96.9%	96.8%	96.0%	96.2%	95.6%	96.1%	97.1%	97.0%	96.6%	96.3%	96.9%	97.0%	67
その他東京圏	95.6%	96.3%	98.7%	99.7%	98.1%	97.2%	95.6%	94.5%	99.1%	98.9%	99.4%	99.5%	98.8%	99.4%	98.7%	98.5%	98.7%	99.0%	98.8%	6
その他中核都市	95.7%	95.5%	96.0%	94.6%	95.1%	95.3%	95.9%	95.9%	96.7%	97.0%	96.4%	95.8%	96.9%	98.5%	97.5%	95.3%	96.1%	95.9%	96.1%	9
ポートフォリオ全体	96.7%	97.2%	96.6%	96.1%	95.7%	96.2%	96.6%	96.6%	97.0%	96.7%	96.6%	96.4%	96.4%	97.3%	97.2%	96.5%	96.3%	96.8%	97.0%	126

1. 第18期における賃料単価動向

» 入替時賃料増額等により、ポートフォリオ全体の賃料単価上昇が実現



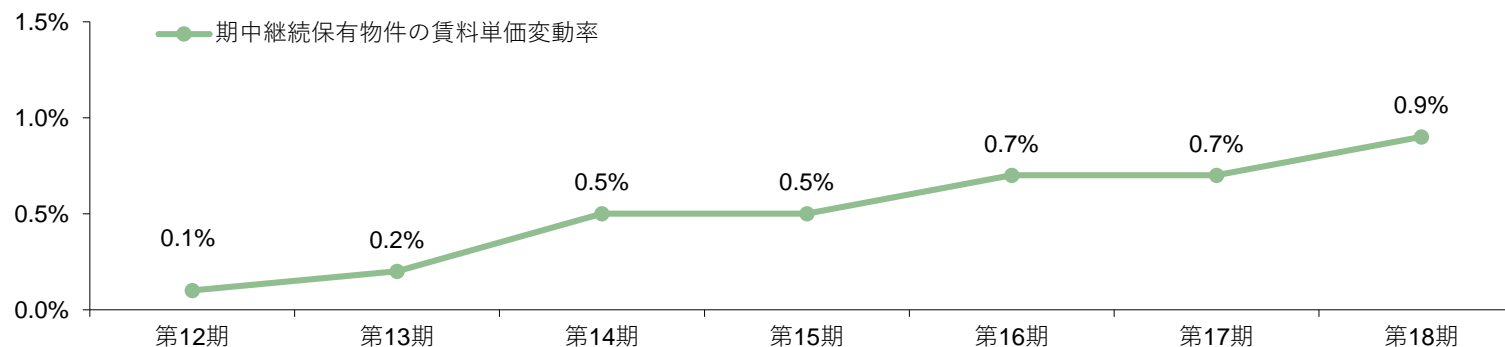
期中継続保有物件	第17期末	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	2019.6	第18期末
賃料単価(円/坪)	12,762	12,768	12,800	12,829	12,837	12,866	12,876
対第17期末比	—	+0.0%	+0.3%	+0.5%	+0.6%	+0.8%	+0.9%

(注) レントギャップとは、第18期（2019年7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. ヒストリカルデータ

» ポートフォリオ全体の賃料単価は安定的に上昇

賃料単価変動率の推移



» 賃料変動率は入替時・更新時ともに増加傾向が継続。入替時賃料変動率は**7期連続プラス成長**を実現。

1-1. 第18期における入替時の賃料動向

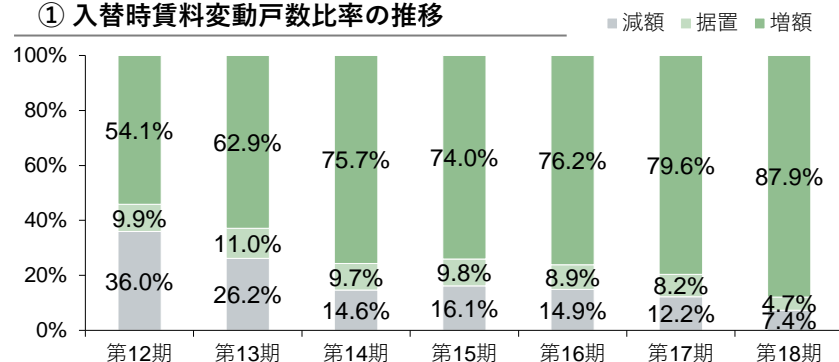
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	968戸	87.9%	10,829千円	7.8%
据置	52戸	4.7%	—	—
減額	81戸	7.4%	▲331千円	▲3.3%
計	1,101戸	100.0%	10,498千円	+6.8%

2-1. 第18期における更新時の賃料動向

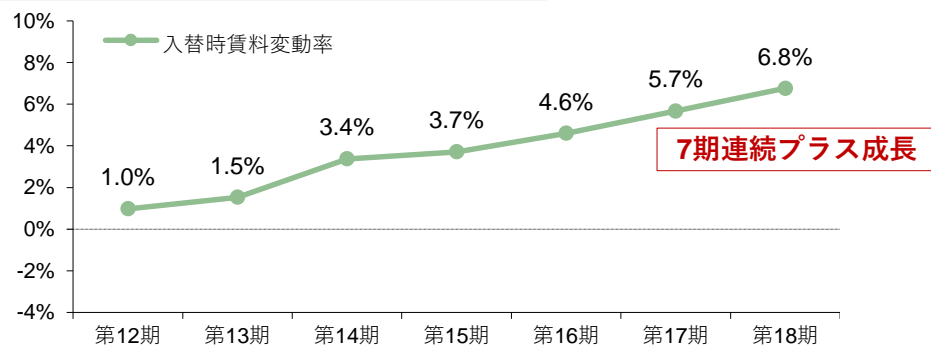
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	332戸	21.8%	1,783千円	+2.9%
据置	1,193戸	78.2%	—	—
減額	0戸	0.0%	—	—
計	1,525戸	100.0%	1,783千円	+0.8%

1-2. ヒストリカルデータ

① 入替時賃料変動戸数比率の推移

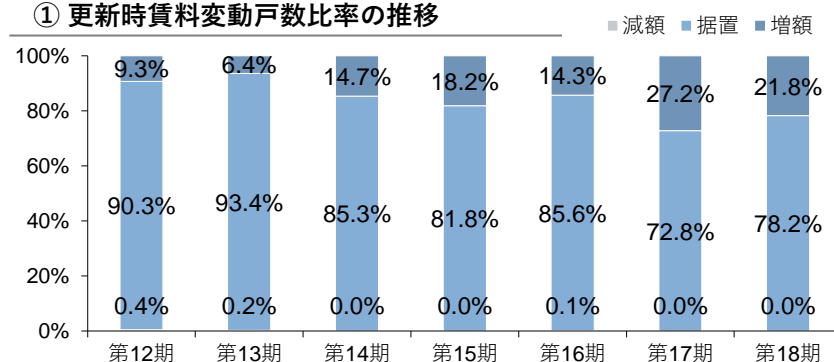


② 入替時賃料変動率の推移



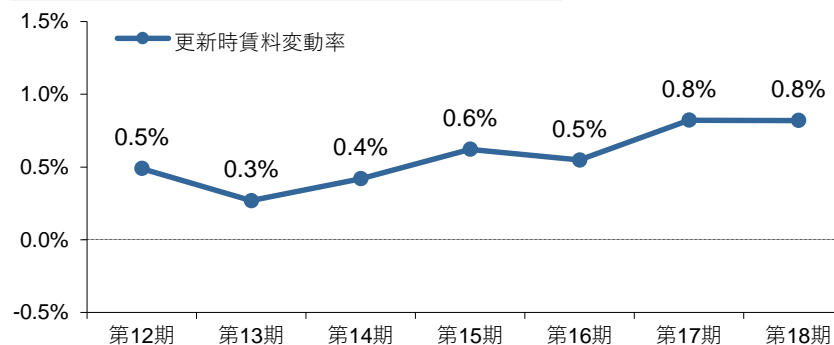
2-2. ヒストリカルデータ

① 更新時賃料変動戸数比率の推移



(注) 定期借家契約満了後の継続新規契約につきましては、入替に含めず更新として集計しています。

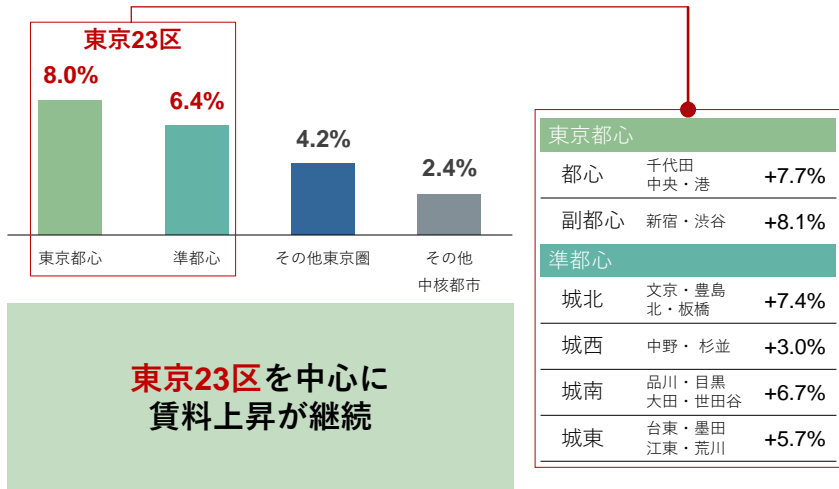
② 更新時賃料変動率の推移



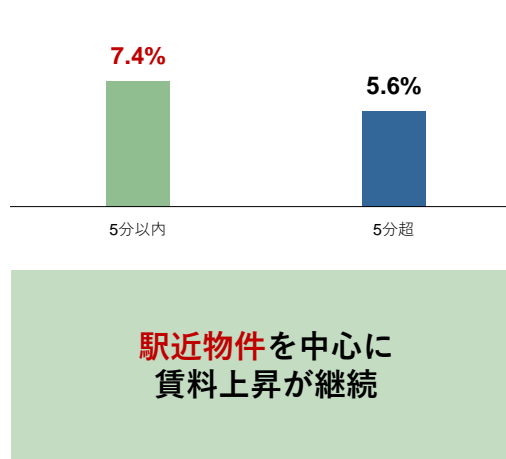
第18期における入替時賃料変動率の分析

1. 第18期における類型別入替時賃料変動率

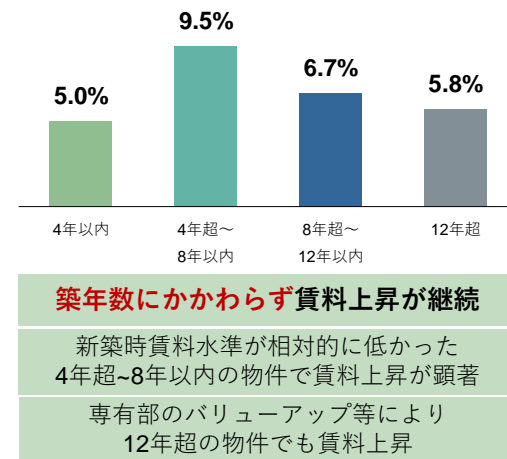
① エリア別



② 最寄り駅からの徒歩分数別

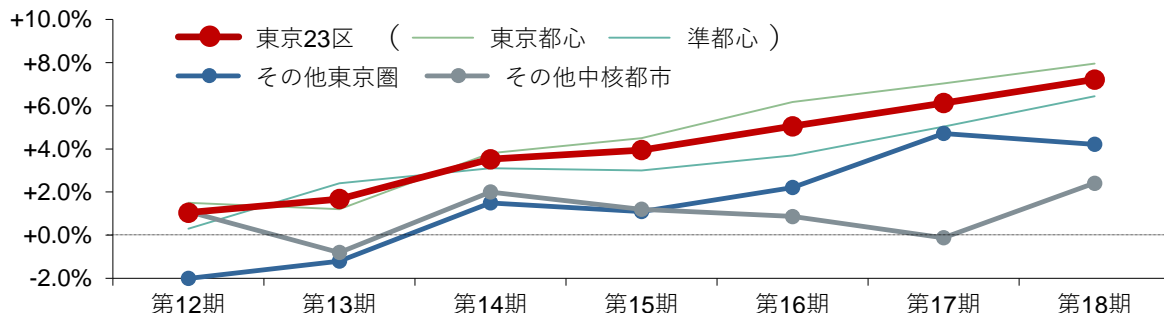


③ 築年数別



2. ヒストリカルデータ

エリア別入替時賃料変動率



東京都心	+1.5%	+1.2%	+3.8%	+4.5%	+6.2%	+7.0%	+8.0%	44物件
準都心	+0.3%	+2.4%	+3.1%	+3.0%	+3.7%	+5.0%	+6.4%	67物件
東京23区	+1.0%	+1.7%	+3.5%	+3.9%	+5.1%	+6.1%	+7.2%	111物件
その他東京圏	-2.0%	-1.2%	+1.5%	+1.1%	+2.2%	+4.7%	+4.2%	6物件
その他中核都市	+1.1%	-0.8%	+2.0%	+1.2%	+0.9%	-0.1%	+2.4%	9物件
ポートフォリオ全体	+1.0%	+1.5%	+3.4%	+3.7%	+4.6%	+5.7%	+6.8%	126物件

東京23区

賃料上昇率は増加傾向が継続

その他東京圏・その他中核都市

対象物件が少なく個別物件の影響が反映されやすいが、引き続き堅調に推移

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、収益力の向上に向けた施策を実施

1. 第18期の資産入替

132 コンフォリアたまプラーザ (2019年3月20日取得)



所在地	神奈川県横浜市
最寄駅	東急田園都市線「たまプラーザ」駅 徒歩7分
取得価格	2,220百万円
鑑定評価額	2,230百万円 (取得時)
鑑定NOI利回り	4.5%
賃貸可能戸数	73戸
竣工年月	2005年3月



79 コンフォリア北堀江 (2019年7月5日譲渡)



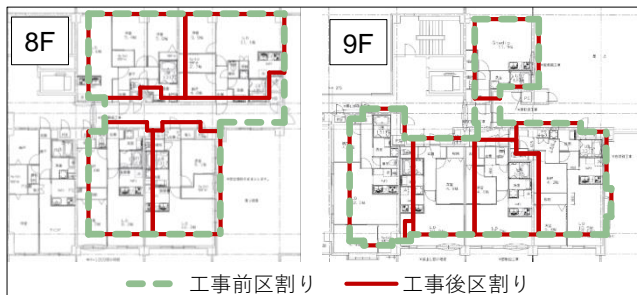
所在地	大阪府大阪市
譲渡価格	1,200百万円
調査価額	1,050百万円
譲渡益	168百万円
賃貸可能戸数	73戸
竣工年月	2007年2月

鑑定評価を**14%**上回る価格で譲渡
譲渡益のうち**149**百万円を内部留保

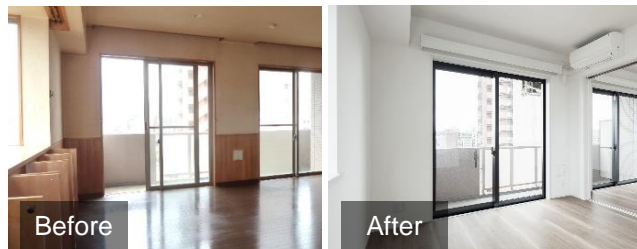
(注1) 「鑑定NOI利回り」の計算方法につきましては、後記「注記事項(※3)」をご参照下さい。(以下、本資料において同様です。)

2. 区割り変更工事

▶ 収益の向上と安定を企図し、大型貸室の分割等を実施



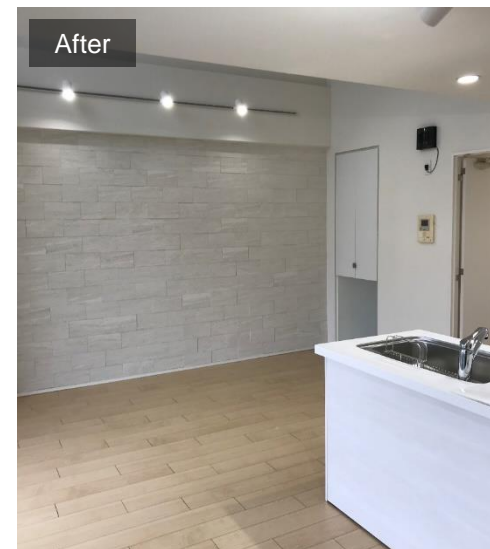
物件名	コンフォリア赤羽岩淵 (築16.4年)
完工	2019年6月
工事内容	【8-9階】 約200㎡の貸室2戸を9戸に分割 【1階】 非賃貸区画の貸室化
工事金額	123百万円
月額賃料 (注2)	(工事前) 2区画 851千円 (工事後) 10区画 1,604千円 (+752千円)



(注2) 「月額賃料」には、運用会社の想定した賃料が含まれます。

3. 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あわせ、リノベーション工事を実施



物件名	コンフォリア芝浦バウハウス (築13.4年)
完工	2019年2月
工事内容	キッチンの交換 水廻り改修 床・壁貼替え など
工事金額	11百万円(貸主負担分)
月額賃料	(工事前) 4区画 1,208千円 (工事後) 4区画 1,279千円 (+71千円)

スポンサーによる開発物件（公募増資）

運用会社独自ルート物件

125 コンフォリア渋谷WEST

所在地	東京都目黒区
取得価格	5,397百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
賃貸可能戸数	124戸
竣工年月	2015年10月

123 コンフォリア錦糸町DEUX

所在地	東京都江東区
取得価格	2,213百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
賃貸可能戸数	96戸
竣工年月	2016年5月

124 コンフォリア亀戸サウス

所在地	東京都江東区
取得価格	2,050百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
賃貸可能戸数	57戸
竣工年月	2018年1月

131 キャンパスヴィレッジ椎名町

所在地	東京都豊島区
取得価格	2,740百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
賃貸可能戸数	167戸
竣工年月	2018年1月

132 コンフォリアたまプラーザ

所在地	神奈川県横浜市
取得価格	2,220百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
賃貸可能戸数	73戸
竣工年月	2005年3月

スポンサーによるウェアハウジング物件（公募増資）

126 コンフォリア東日本橋

所在地	東京都中央区
取得価格	1,194百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
賃貸可能戸数	45戸
竣工年月	2006年9月

127 コンフォリア浅草駒形

所在地	東京都台東区
取得価格	1,254百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
賃貸可能戸数	48戸
竣工年月	2006年8月

128 コンフォリア大森鹿島

所在地	東京都品川区
取得価格	864百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
賃貸可能戸数	33戸
竣工年月	2007年5月

129 コンフォリア大森町

所在地	東京都大田区
取得価格	1,096百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
賃貸可能戸数	45戸
竣工年月	2007年2月

130 コンフォリア上池台

所在地	東京都大田区
取得価格	1,842百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
賃貸可能戸数	43戸
竣工年月	2006年2月

133 コンフォリア銀座EAST式番館

2019年9月30日取得予定

所在地	東京都中央区
取得価格	2,380百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
賃貸可能戸数	61戸
竣工年月	2003年8月

財務運営①（第18期における財務活動）

1. デットファイナンスの概要及び返済時期の分散状況

借入年限長期化を意識しつつ、返済期限の更なる分散と金利コスト削減を継続

財務指標	平均残存年数	加重平均金利
第17期末	4.3年	0.62%
第18期末	4.6年	0.60%



実績① 借換えによる借入年限長期化及び金利コスト削減

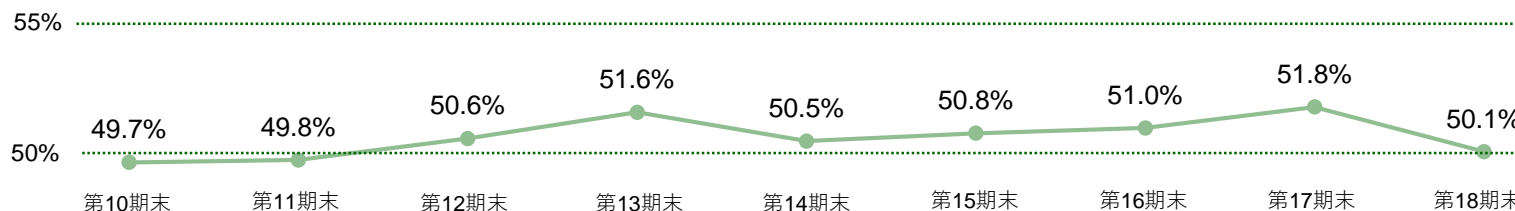
借換前		借換後（4区分）	
借入額	12,495百万円	借入額	12,495百万円
借入年数	3.0年	平均借入年数	5.1年
平均金利	0.56%	加重平均金利	0.39%

実績② 超長期(15年)を含む投資法人債の発行(2019年7月18日)

名称	年限	発行額	利率
第6回無担保投資法人債	5.0年	10億円	0.23%
第7回無担保投資法人債	15.0年	15億円	0.90%
合計/平均	11.0年	25億円	0.63%

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17期末時点	約157億円
第18期末時点	約 267 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(※4)」をご参照下さい。(以下、本資料において同様です。)

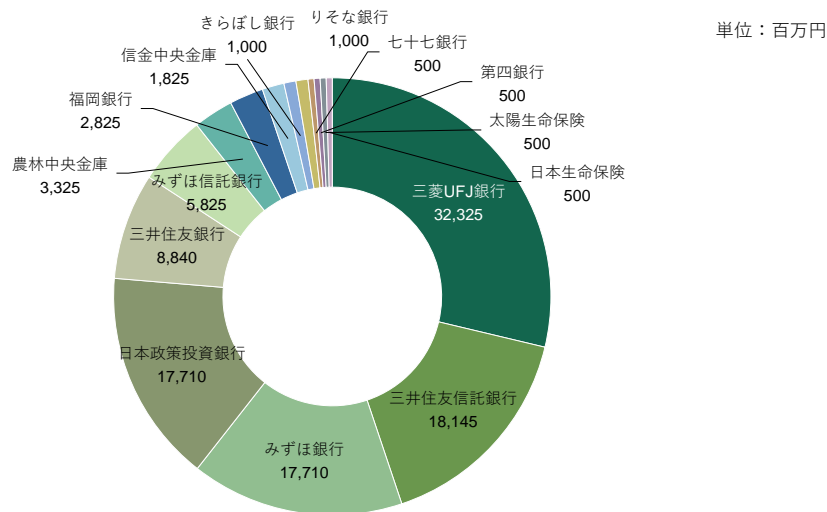
1. 有利子負債の状況

	第16期末 (2018年7月末)	第17期末 (2019年1月末)	第18期末 (2019年7月末)
有利子負債残高	111,730百万円	116,030百万円	123,530百万円
平均残存年数	4.4年	4.3年	4.6年
加重平均金利	0.64%	0.62%	0.60%
総資産LTV	51.0%	51.8%	50.1%
鑑定LTV	47.2%	47.4%	45.3%
格付 (注2)	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。

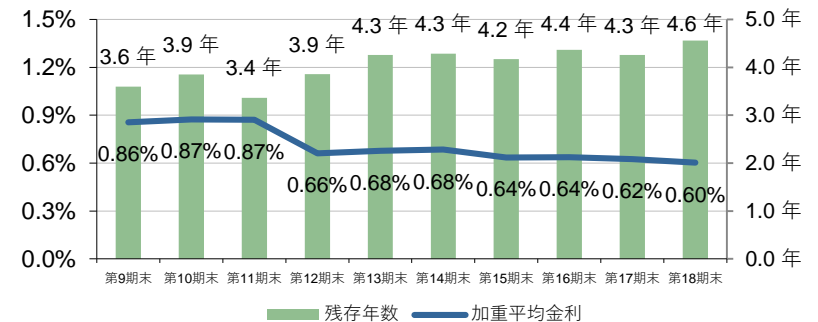
(注2) 株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

2. 金融機関別借入残高(第18期末時点)

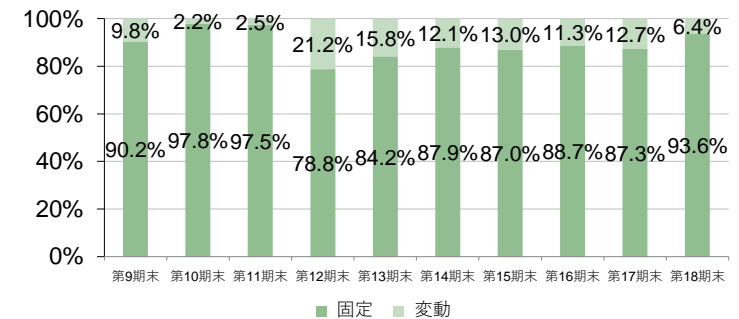


3. 主な財務指標の推移

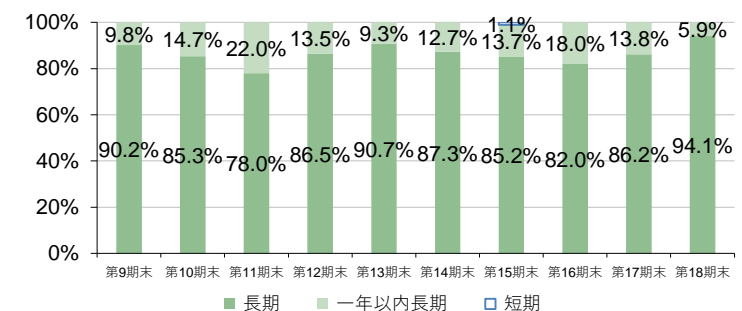
① 残存年数と加重平均金利



② 固定金利比率



③ 長期有利子負債比率



戦略の着実な実践と投資口価格パフォーマンス

» 各種施策の継続的な実施により、足許の投資口価格は東証REIT指数をアウトパフォーマンス

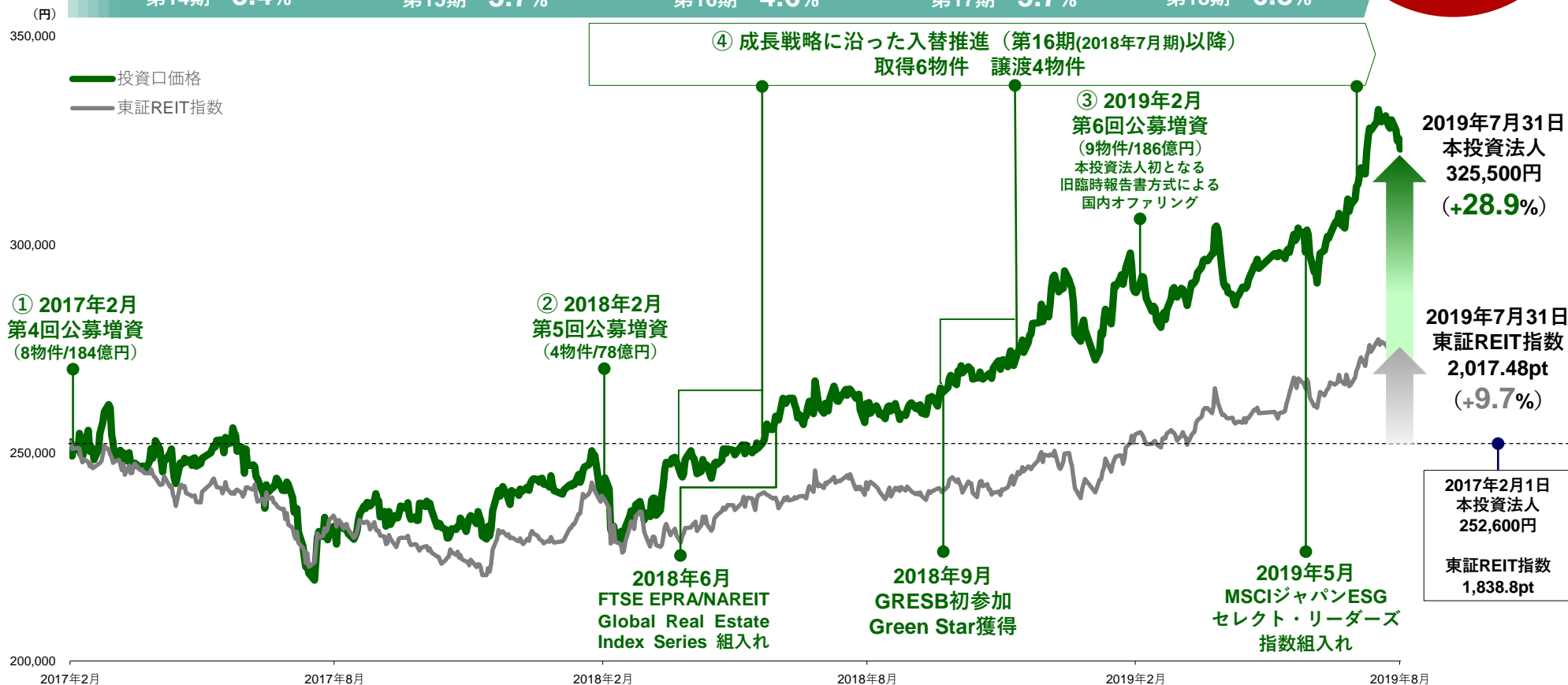
資産入替を含む継続的な外部成長及び投資機会の提供



継続的な
投資主価値
向上

東京23区を中心とした内部成長 (入替賃料変動率)

第14期 3.4% 第15期 3.7% 第16期 4.6% 第17期 5.7% 第18期 6.8%



(注) 東証REIT指数は、2017年2月1日の終値(1,838.8pt)を同日の投資口価格の終値である252,600円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。

3. 今後の戦略

CAMPUS
VILLAGE
000



外部成長戦略

- スポンサー開発物件を中心とした継続的な成長
- 資産入替によるポートフォリオの質的向上の推進
- スポンサーグループとの長期固定契約による運営型賃貸住宅の組入推進

内部成長戦略

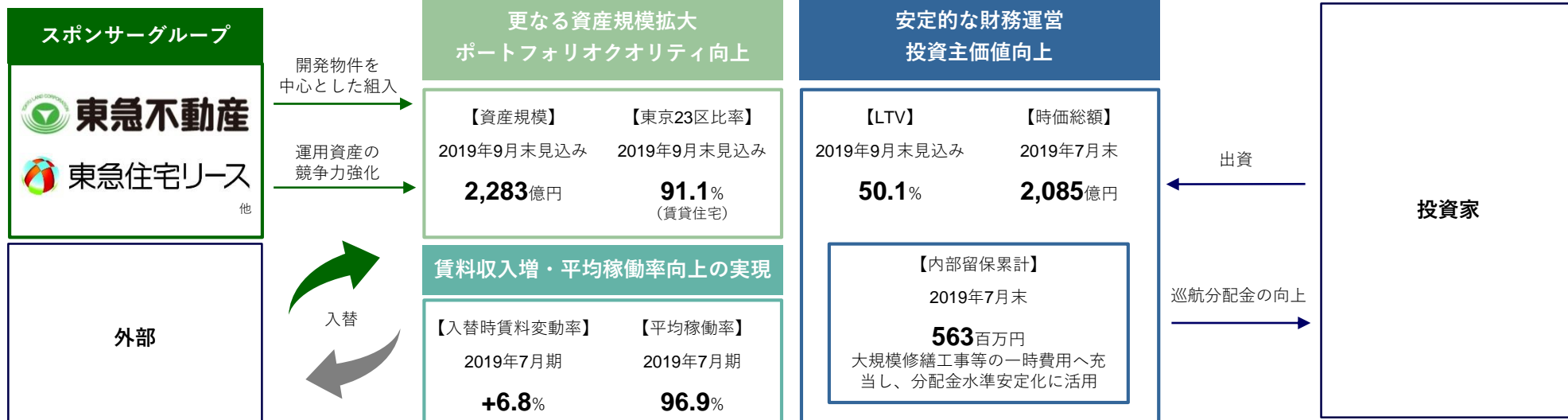
- 東京23区を中心とした賃料収入増の実現
- 平均稼働率の維持・向上の実現

財務戦略

- 公募増資を活用した適切なLTVコントロール
- 大規模修繕工事等の費用増に対する圧縮積立金の活用

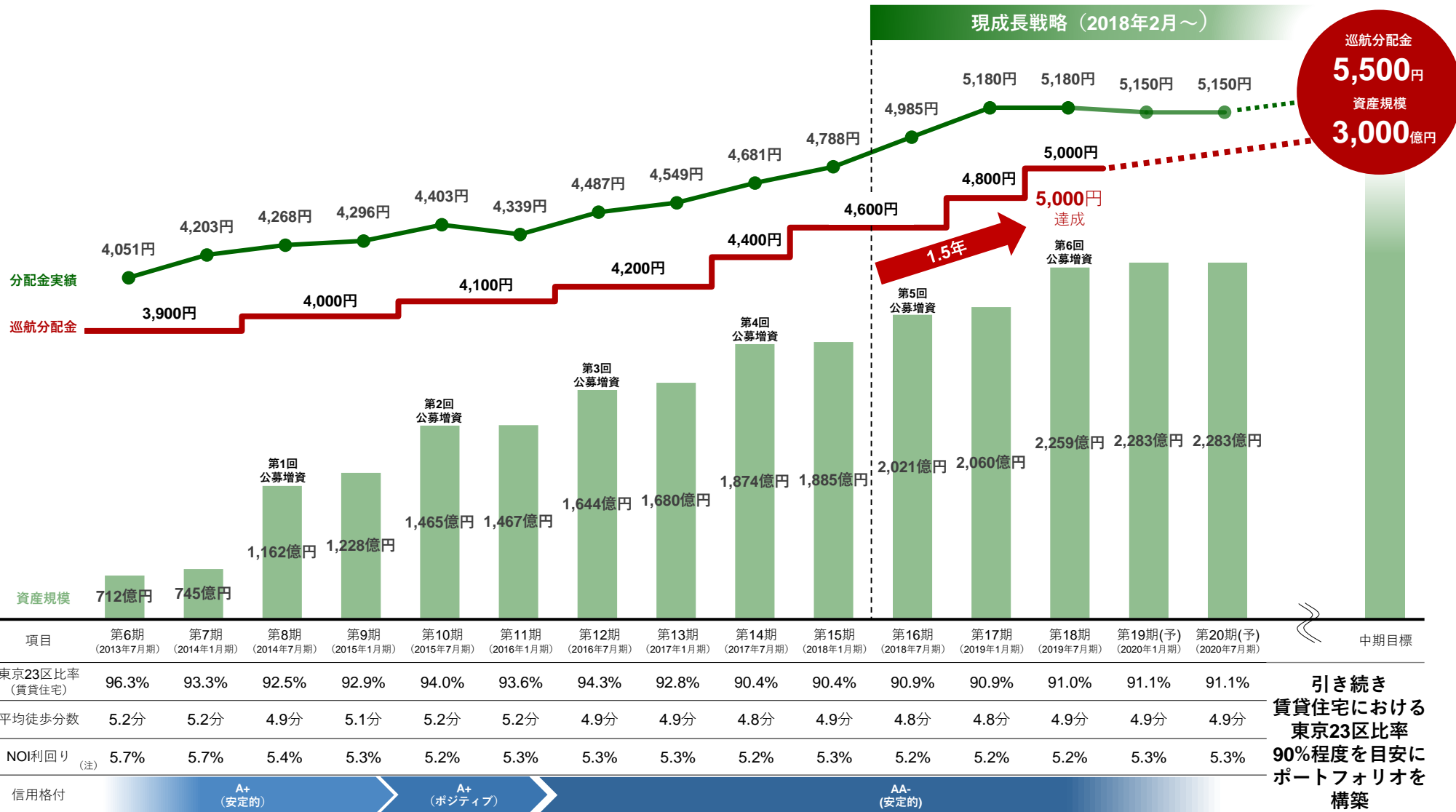
その他

- ESGに対する取組みの推進
- ブランド価値向上に資する施策の実施



今後の成長目標

» これまでの巡航分配金目標を早期に達成したことに伴い、新たな巡航分配金目標を設定



項目	第6期 (2013年7月期)	第7期 (2014年1月期)	第8期 (2014年7月期)	第9期 (2015年1月期)	第10期 (2015年7月期)	第11期 (2016年1月期)	第12期 (2016年7月期)	第13期 (2017年1月期)	第14期 (2017年7月期)	第15期 (2018年1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(予) (2020年1月期)	第20期(予) (2020年7月期)	中期目標
東京23区比率 (賃貸住宅)	96.3%	93.3%	92.5%	92.9%	94.0%	93.6%	94.3%	92.8%	90.4%	90.4%	90.9%	90.9%	91.0%	91.1%	91.1%	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	5.2分	4.9分	5.1分	5.2分	5.2分	4.9分	4.9分	4.8分	4.9分	4.8分	4.8分	4.9分	4.9分	4.9分	
NOI利回り (注)	5.7%	5.7%	5.4%	5.3%	5.2%	5.3%	5.3%	5.3%	5.2%	5.3%	5.2%	5.2%	5.2%	5.3%	5.3%	
信用等级	A+ (安定的)					A+ (ポジティブ)					AA- (安定的)					

(注) NOI利回りは、期末保有物件における実績NOIの年換算額を取得価格で除しています。

成長戦略に沿った外部成長実績

» 公募増資を活用した資産規模拡大に加え、資産入替推進により、譲渡益を投資主還元するとともに内部留保を拡充

現成長戦略に沿った外部成長

現成長戦略に沿った外部成長 (第16期(2018年7月期)以降)

	第15期末 ①	入替		第18期末 ②	差異 ②-①	譲渡益計 (百万円)	内部留保計 (百万円)
		公募増資	期中取得				
物件数	111	13	6	4	126	15	
資産規模(百万円) (取得価格ベース)	188,536	26,477	13,560	2,629	225,944	37,408	
東京23区比率 (賃貸住宅)	90.4%	92.8%	74.0%	9.4%	91.0%	0.6pt	
平均徒歩分数 (賃貸住宅)	4.9分	5.3分	4.6分	4.4分	4.9分	-	
						802	563

公募増資時取得(代表例)

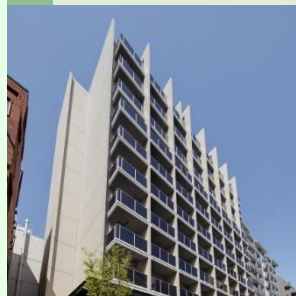
125 コンフォリア渋谷WEST



所在地	東京都目黒区
取得価格	5,397百万円
鑑定評価(取得時)	5,610百万円
賃貸可能戸数	124戸
竣工年月	2015年10月

期中取得(代表例)

120 コンフォリア新宿



所在地	東京都新宿区
取得価格	2,150百万円
鑑定評価(取得時)	2,300百万円
賃貸可能戸数	65戸
竣工年月	2018年3月

期中譲渡(代表例)

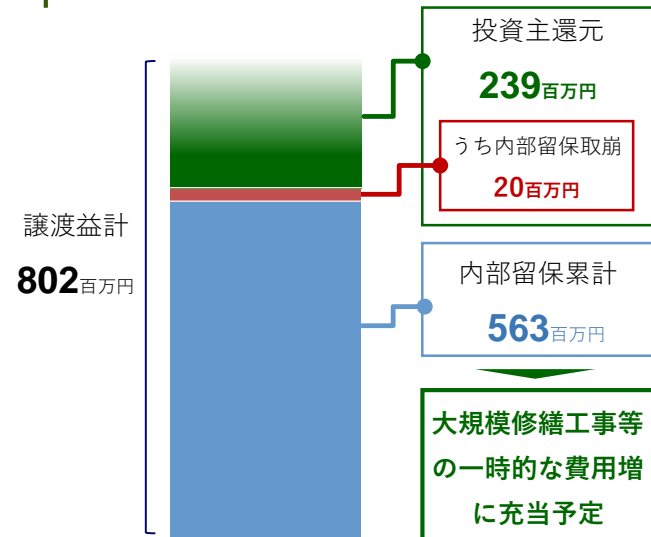
79 コンフォリア北堀江



所在地	大阪府大阪市
譲渡価格	1,200百万円
調査価額	1,050百万円
賃貸可能戸数	73戸
竣工年月	2007年2月



投資主還元と内部留保拡充

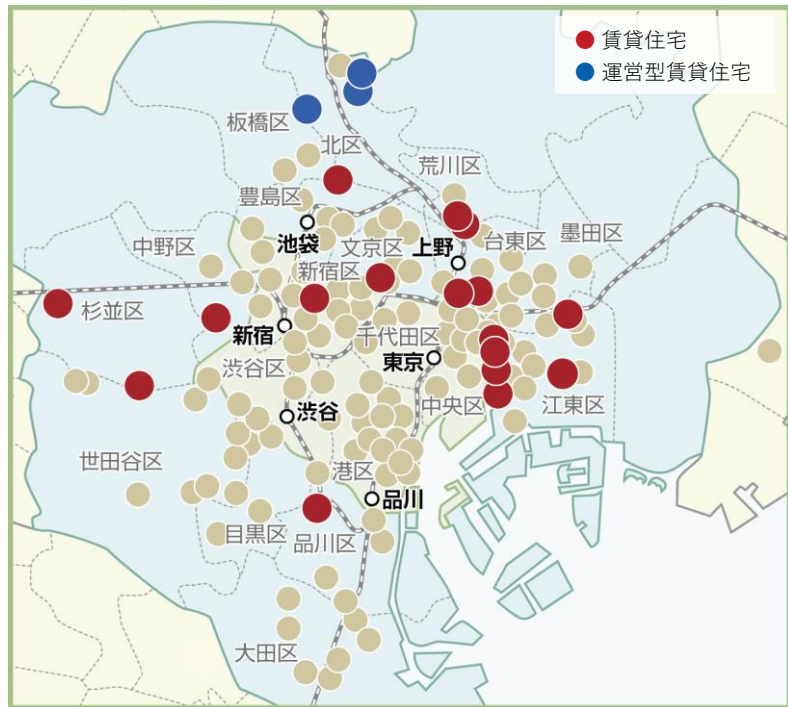


第18期末時点

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）

≫ 東急不動産は東京23区を中心として計**24**物件(約**2,400**戸)を開発

1-1. 東京23区における開発状況



1-2. 関西における開発状況



所在	物件数	戸数
東京23区	20物件	1,978戸
その他東京圏	—	—
その他中核都市	4物件	433戸
合計	24物件	2,411戸
(うち竣工済)	8物件	917戸

2. スポンサーグループを活用した「運営型賃貸住宅」への投資

学生マンション

ナジック
学生情報センター

- ・設立：1988年
- ・事業：学生マンション事業、学校支援業、社会貢献活動への支援事業
- ・運営：1,013施設 / 45,000戸（2019年4月1日時点）

CAMPUS VILLAGE

シニア住宅

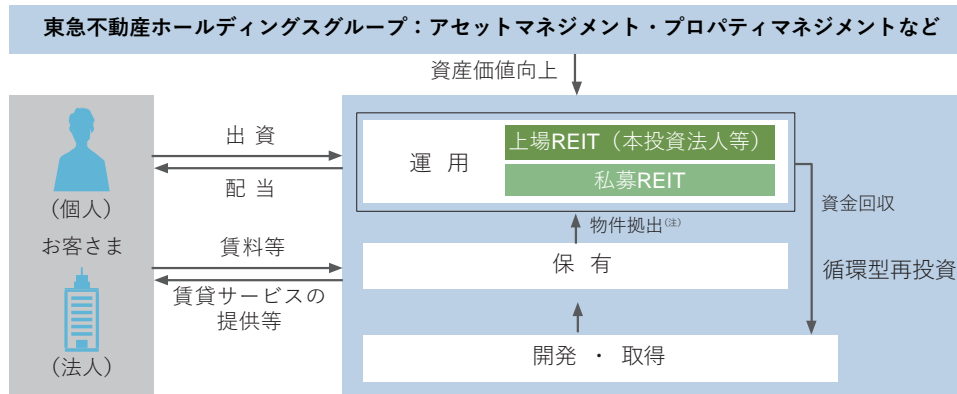
東急イーライフデザイン

- ・設立：2003年
- ・事業：高齢者住宅・有料老人ホームの経営、運営、運営受託、コンサルティング等
- ・運営：18施設 / 1,488室（2019年3月末日時点）

グランクレール

3. 東急不動産ホールディングスグループの循環型再投資事業

東急不動産ホールディングスグループは、2017年5月に発表した「中期経営計画2017-2020」において、前中期経営計画に引き続き、2つの基本方針の1つとして「関与アセット拡大」を掲げています。下図に記載のとおり、開発・取得、保有、運用、資金回収、再投資というサイクルで賃貸事業のポートフォリオの拡充を図る「循環型再投資事業」を推進し、持続的な事業サイクルの実現に取り組むことで、関与アセットの拡大を進めています。



(注1)2019年9月18日時点におけるスポンサーによる賃貸住宅、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。

(出所) 東急不動産ホールディングス「2017統合報告書」を基に本資産運用会社が作成
(注2) 上記の図ではREITへ物件を抛出する場合について掲載していますが、REIT以外に物件を売却することもあります。

サステナビリティへの取り組み ①

1. サステナビリティ方針制定 (2019年4月)

環境や社会への配慮、ガバナンスの強化という課題を認識し、これら課題等への取り組みによって、持続可能な（サステナブル）社会の発展に貢献するという考え方を本資産運用会社の規程として明文化し、より積極的な実践を目指すため、以下の通り、サステナビリティ方針を制定

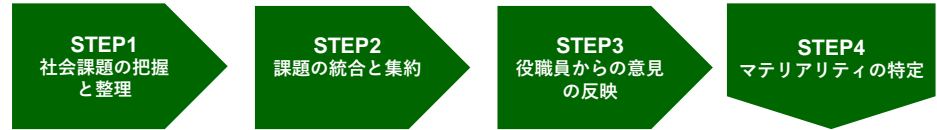
サステナビリティ方針

1. 環境配慮
2. 従業員に向けた取り組み
3. 社外のステークホルダーとの協働
4. 法令遵守とリスク管理
5. 情報開示

サステナビリティ方針を実践するため、本資産運用会社の代表取締役社長を含めた社内横断的のメンバーによるサステナビリティ推進会議を定期的開催

2. マテリアリティの特定 (2019年4月)



本資産運用会社は、本投資法人において取り組んできた環境課題等を踏まえ、以下のプロセスを経て、中長期的に重要な社会課題を抽出し、サステナビリティ推進会議を経て、マテリアリティを特定



本投資法人のホームページ改修 (2019年7月)

サステナビリティ方針制定及びマテリアリティ特定にあわせ、ホームページ改修を実施



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、環境負荷の低減を進めています。



LED照明の導入



空調設備の更新

■ グリーンリース条項の設定

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

サステナビリティ推進会議でのモニタリングの実施

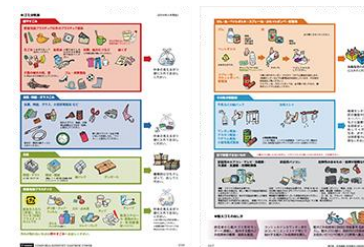
廃棄物管理改善に関する取り組み

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

■ 廃棄物分別管理



■ ゴミ処理ガイドの配布



環境認証評価の取得

■ GRESBリアルエステイト評価



最高位の「Green Star」評価を獲得



■ DBJ Green Building認証

コンフォリア新宿イーストサイドタワーが「5 Stars」を取得



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	 	<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> <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>

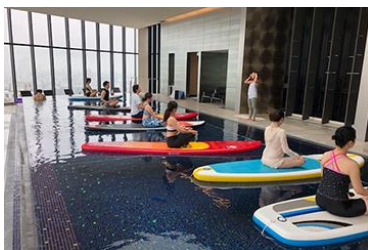
対応状況・取組事例

テナント満足度向上に向けた取り組み

■ テナント満足度調査の実施

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

■ テナント参加型イベントの実施



プールイベント



コンサートイベント

地域社会に向けた取り組み（コンフォリア新宿イーストサイドタワー）

■ 防災備蓄倉庫及びマンホールトイレの設置



防災備蓄倉庫



マンホールトイレ

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

■ 地域の治安維持

敷地内に交番があり、地域の治安維持の一翼を担っています。



■ 公開空地

公開空地が近隣住民・通勤者の歩行者道として利用されています。

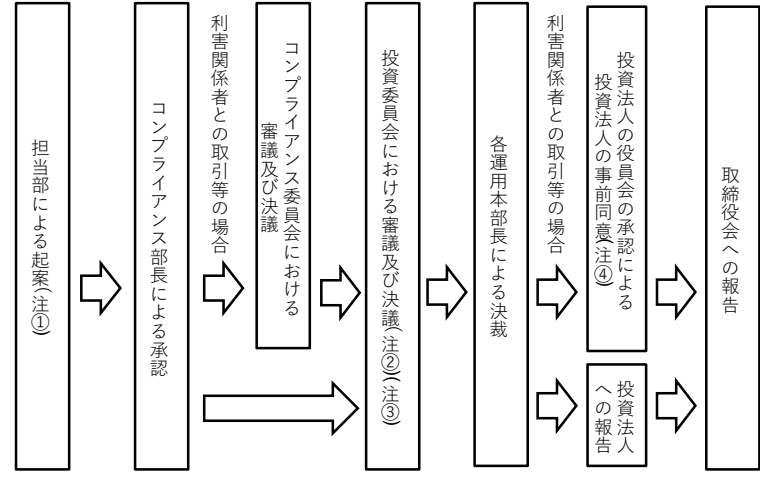


G コーポレートガバナンス	マテリアリティ	持続可能な社会の実現に向けて、多面的な社会的要請に対応する経営体制	
	関連するSDGsターゲット	 	12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようになる。 16.7 あらゆるレベルにおいて、対応的、包摂的、参加型、および代表的な意思決定を確保する。

対応状況・取組事例

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1) 上記意思決定フロー内の注記につきましては、後記「注記事項(※5)」をご参照ください。

投資主の利益とスポンサーの利益との共同化

スポンサーは2019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5,384口を取得

資本関係において、スポンサーと更なる連携を深めるとともに、本投資法人の投資主との利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用をめざす。

出資比率 **8.9%**

(2019年7月期)

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ (2019年5月)

その他

2019 Constituent
MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダーズ指数

(注2)

- MSCIジャパンIMIトップ700指数構成銘柄の中から、ESG評価に優れた企業を選別して構成される指数
- 年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)のパッシブ運用を行う際のESG指数の一つに選定
- 本投資法人はMSCI社によるESG格付で「A」を取得
(「A」以上の格付を有する投資法人は**6銘柄のみ**—2019年6月時点)

(注2) 本投資法人のMSCI指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びMSCI指数及びそのロゴは、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

4. 業績予想



▶ 2019年10月施行の消費増税の影響等を踏まえ、第19期・第20期分配金をそれぞれ5,150円と予想

1. 第19期・第20期業績予想

(単位：百万円)

項目	第18期実績 ①	第19期予想 ②	対前期比 ②-①	主な変動要因	第20期予想 ③	対予想比 ③-②	主な変動要因
営業収益	8,652	8,504	▲147	▶営業収益 18期取得物件通期影響 +72	8,653	+148	▶営業収益 既存物件（繁忙期影響等） +130
営業利益	3,978	3,809	▲169	既存物件（非繁忙期影響等） ▲59	3,794	▲14	19期取得物件通期影響 +18
当期純利益	3,448	3,259	▲188	その他営業収益 （譲渡益剥落等） ▲160	3,258	▲1	▶営業費用 +162
圧縮積立金（純額）（注）	▲128	40	+169	▶営業費用 +22	41	+0	既存物件（繁忙期影響等） +134
分配金総額	3,319	3,300	▲19	既存物件（非繁忙期影響等） ▲95	3,300	▲0	19期取得物件通期影響 +3
1口当たり当期純利益（円）	5,383	5,086	▲297	固定資産税（2019年取得分） +21	5,084	▲2	固都税（2019年取得分） +17
1口当たり分配金（円）	5,180	5,150	▲30	資産運用報酬 +40	5,150	—	消費増税による影響 +13
発行済投資口数（口）	640,834	640,834	—	消費増税による影響 +25	640,834	—	その他営業費用 ▲6
				▶営業外費用 +17			▶営業外費用 ▲13
				支払利息等 +14			支払利息等 ▲6
				その他営業外費用 +3			その他営業外費用 ▲6

(注) 圧縮積立金（純額）において、取崩はプラス、繰入はマイナスで表記しています。

2. 1口当たり分配金の主な変動要因（第18期実績と第19期予想の比較及び第19期予想と第20期予想の比較）

