

5. Appendix

COMFORIA 大森鹿島



投資対象

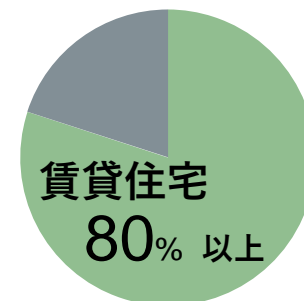
- 収益の安定性を備えた「賃貸住宅」に対する投資比率を80%以上とします
- 今後需要が見込まれるシニア住宅、サービスアパートメント、学生マンション（学生寮）等の「運営型賃貸住宅」にも投資を行う方針です

| 区分 | 投資対象 | 投資比率 (取得価格ベース) | 2019年 7月末日時点 |
|-------|---------|-------------------|-----------------|
| 居住用資産 | 賃貸住宅 | 80%~100% | 96.0% |
| | 運営型賃貸住宅 | 0%~20% | 4.0% |

(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。

(注2) 運用ガイドラインにおける本投資法人が投資対象とする運営型賃貸住宅の定義を、2018年4月1日より以下のとおり変更しています。

「本投資法人が投資対象とする運営型賃貸住宅は、居住用資産のうちシニア住宅、サービスアパートメント及び学生マンション(学生寮)等の通常の賃貸住宅の運営とは異なる運営能力を有する専門のオペレーターによる運営が必要な賃貸住宅をいいます。」

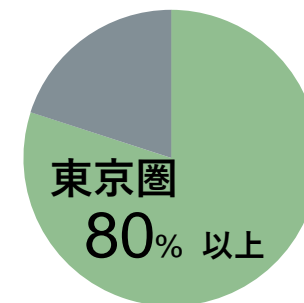


投資エリア

- 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) | 2019年 7月末日時点 |
|---------|------------------------|---------------------------------|-------------------|-----------------|
| 東京都心 | 都心5区 | 千代田区、中央区、港区、 新宿区及び渋谷区 | 80%~100% | 93.8% |
| 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% | 6.2% |

(注3) 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。



ポートフォリオ・マップ (2019年9月30日時点) (予定)

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。

東京都心 45物件

- | | | | |
|-----------------|---------------------|------------------|---------------------|
| 1 コンフォリア日本橋人形町 | 31 コンフォリア芝浦パウハウス | 71 コンフォリア笹塚 | 96 コンフォリア麻布EAST |
| 2 コンフォリア早稲田 | 48 コンフォリア白金高輪 | 72 コンフォリア新宿御苑II | 98 コンフォリア新大塚 |
| 3 コンフォリア下落合 | 49 コンフォリア日本橋人形町イースト | 73 コンフォリア市谷柳町 | 103 コンフォリア市谷薬王寺 |
| 4 コンフォリア東中野 | 50 コンフォリア愛宕 | 74 コンフォリア神楽坂 | 104 コンフォリア秋葉原EAST |
| 14 コンフォリア銀座EAST | 56 コンフォリア九段 | 80 コンフォリア二番町 | 105 コンフォリア三田トロワ |
| 15 コンフォリア麻布台 | 57 コンフォリア日本橋人形町ノース | 81 コンフォリア西新宿 | 113 コンフォリア芝浦 |
| 16 コンフォリア芝公園 | 58 コンフォリア新川 | 83 コンフォリア神田神保町 | 120 コンフォリア新宿 |
| 17 コンフォリア西麻布 | 59 コンフォリア赤坂 | 84 コンフォリア日本橋 | 126 コンフォリア東日本橋 |
| 18 コンフォリア南青山 | 60 コンフォリア三田EAST | 85 コンフォリア田町 | 133 コンフォリア銀座EAST式番館 |
| 20 コンフォリア西早稲田 | 61 コンフォリア芝浦キャンナル | 86 コンフォリア麻布十番 | |
| 26 コンフォリア原宿 | 69 コンフォリア北参道 | 92 コンフォリア新宿御苑I | |
| 30 コンフォリア三田ノース | 70 コンフォリア代々木上原 | 93 コンフォリア神楽坂DEUX | |

準都心 67物件

- | | | | |
|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 5 コンフォリア文京春日 | 37 コンフォリア碑文谷 | 75 コンフォリア東池袋EAST | 119 コンフォリア両国トロワ |
| 6 コンフォリア浅草松が谷 | 38 コンフォリア三宿 | 76 コンフォリア東池袋 | 121 カレッジスクエア八幡山 |
| 7 コンフォリア西大井 | 39 コンフォリア学芸大学 | 82 コンフォリア駒場 | 123 コンフォリア錦糸町DEUX |
| 8 コンフォリア中野 | 40 コンフォリア東中野DEUX | 87 コンフォリア錦糸町 | 124 コンフォリア亀戸サウス |
| 9 コンフォリア下北沢 | 41 コンフォリア東池袋WEST | 88 コンフォリア南砂町 | 125 コンフォリア渋谷WEST |
| 10 コンフォリア西蒲田 | 43 コンフォリア両国DEUX | 89 コンフォリア東品川 | 127 コンフォリア浅草駒形 |
| 11 コンフォリア大山 | 44 コンフォリア大森DEUX | 90 コンフォリア目黒八雲 | 128 コンフォリア大森鹿島 |
| 12 コンフォリア溝遼白河サウス | 45 コンフォリア浅草橋 | 91 コンフォリア用賀 | 129 コンフォリア大森町 |
| 13 コンフォリア駒澤 | 51 コンフォリア浅草橋 | 94 コンフォリア板橋仲宿 | 130 コンフォリア上池台 |
| 21 コンフォリア小石川 | 52 コンフォリア両国サウス | 97 コンフォリア品川EAST | 131 キャンパスヴィレッジ椎名町 |
| 22 コンフォリア千石 | 53 コンフォリア豊洲 | 99 コンフォリア大島 | |
| 23 コンフォリア代官山青葉台 | 55 コンフォリア墨田立花 | 100 コンフォリア大森トロワ | |
| 27 コンフォリア油袋 | 62 コンフォリア上野広小路 | 106 コンフォリア文京白山 | |
| 29 コンフォリア両国石原 | 63 コンフォリア春日富坂 | 107 コンフォリア蒲田 | |
| 32 コンフォリア浅草橋DEUX | 64 コンフォリア本駒込 | 108 カレッジコート八幡山 | |
| 33 コンフォリア押上 | 65 コンフォリア森下 | 114 コンフォリア上野入谷 | |
| 34 コンフォリア本所吾妻橋 | 66 コンフォリア木場公園 | 115 コンフォリア池尻 | |
| 35 コンフォリア溝遼白河トロワ | 67 コンフォリア目黒長者丸 | 116 コンフォリア世田谷上馬 | |
| 36 コンフォリア門前仲町 | 68 コンフォリア西馬込 | 118 コンフォリア赤羽岩淵 | |

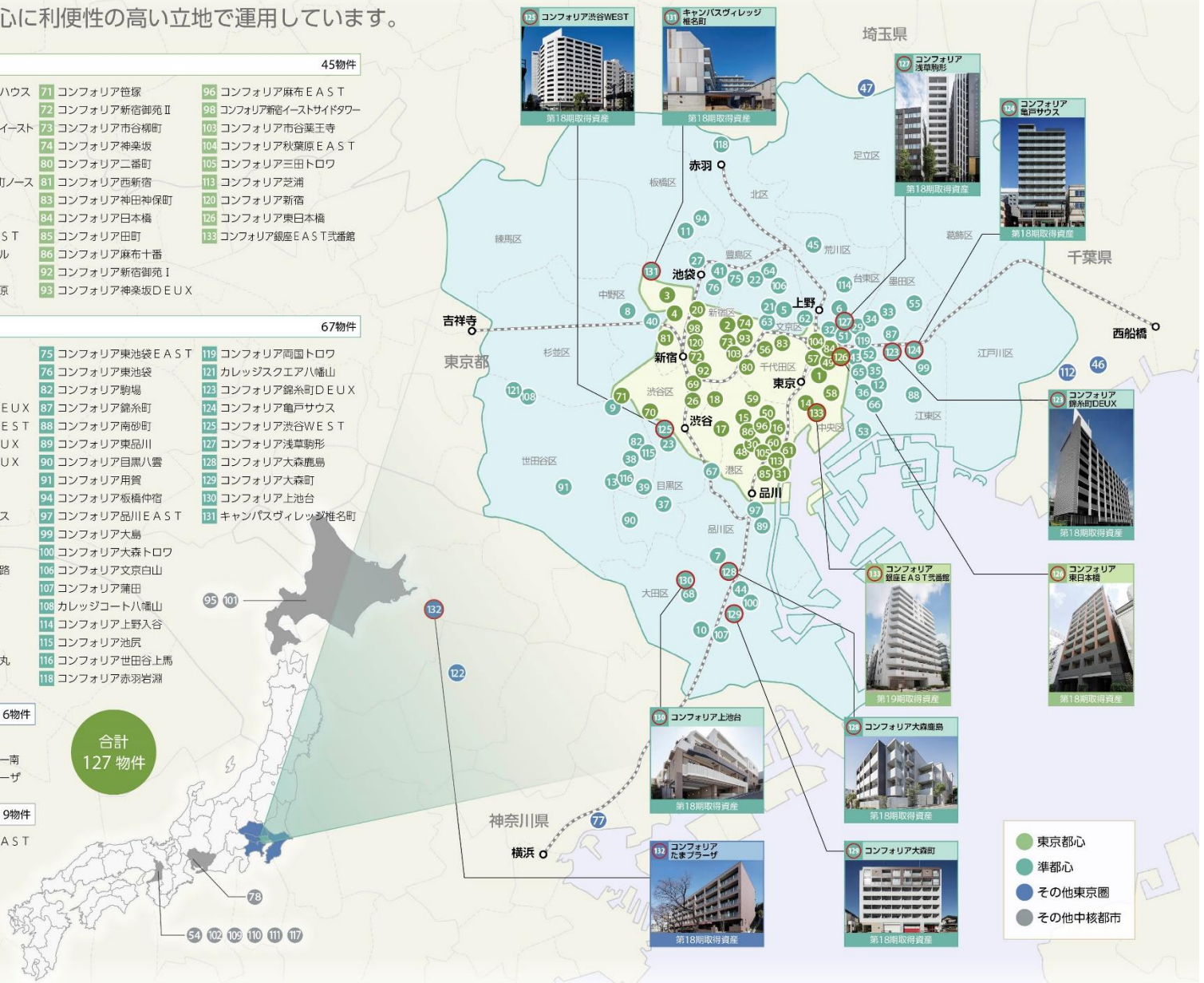
その他東京圏 6物件

- | | |
|---------------|------------------|
| 46 コンフォリア市川妙典 | 112 コンフォリア行徳 |
| 47 コンフォリア合塚 | 122 グランレーセルセンター南 |
| 77 コンフォリア新子安 | 132 コンフォリアたまプラーザ |

その他中核都市 9物件

- | | |
|-----------------|-------------------|
| 54 コンフォリア新大阪 | 109 コンフォリア心斎橋EAST |
| 78 コンフォリア新米 | 110 コンフォリア京町堀 |
| 95 コンフォリア北三条 | 111 コンフォリア阿波座 |
| 101 コンフォリア札幌植物園 | 117 コンフォリア北浜 |
| 102 コンフォリア扇町 | |

合計
127物件



- 東京都心
- 準都心
- その他東京圏
- その他中核都市

「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。



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



東急不動産ホールディングスグループの活用 ②

≫ 入居者へ**付加価値**を提供し、入居期間の**長期化**を推進

COMFORIA WELBOX



株式会社 **イーウェル**

各種割引が利用できるインター
ネットサービス (約30,000メニュー)

COMFORIA WELBOX へようこそ!

COMFORIA物件にご入居された方ほどなでも、バラエティ豊かなメニューをご利用いただけます。

暮らし MENU → 都心型ライフをサポートするメニューをご用意。上手に使うと心豊かな毎日をお約束します。

| | | |
|---|--|---|
| <p>東急ハンズ ケータインサービス</p> <p>キッチン・クリーン、バラエティ、文具、DIY (ツール、素材)、アウトドア、雑貨、ホビー・クラフトといった幅広い分野で、様々な商品をご用意しております。</p> <p>専用バーコード提示で 通常価格より5%割引</p> | <p>CREATING LIFE WITH TOKYU HANDS</p> | <p>スーツセレクト</p> <p>国内に300店舗以上の店舗を展開しています</p> <p>全品、10%割引</p> |
| <p>ペアーズの家事代行サービス</p> <p>掃除、洗濯など日常必要な家事を行います</p> <p>WELBOX会員特別価格</p> | <p>インテリアショップ アクタス</p> <p>小物雑貨から家具まで豊富なアイテムをトータル提案</p> <p>通常価格より5%割引</p> | <p>オリックス レンタカー</p> <p>業界トップクラスのネットワークと豊富なオプション</p> <p>基本料金が最大55%割引! (例) クラス2・4時間/1台/日 通常価格が28,500円/台/日 WELBOX価格が15,750円/台/日</p> |
| <p>コスモ石油販売</p> <p>毎日使えて、毎日お得!</p> <p>ガソリン給油ならお得なコスモ石油販売</p> <p>会員証提示で、ガソリン・軽油・灯油が現金会員優待価格適用 店頭一般価格より 1~2円/L 割引!</p> | <p>資格の学校 TAC</p> <p>学に高い、合格実績を誇る</p> <p>入会金無料 (企業会費 10,000円/年) - 受講料 10%割引</p> | <p>眼鏡市場</p> <p>あなたにぴったりのメガネをちゃんと選ぶなら</p> <p>店頭価格より 5%割引</p> |
| <p>東急ベルのハウスクリーニング</p> <p>最高品質のハウスクリーニングを、プロの技術で提供します</p> <p>東急ベルのハウスクリーニング</p> <p>単品のハウスクリーニング 5%割引 (例) 浴室クリーニング 19,440円 → 18,468円 リビング・キッチンクリーニング 17,280円 → 16,416円 キッチン・浴室クリーニング 18,440円 → 17,616円</p> | <p>東急ベルの家事代行</p> <p>最新鋭なベルキャストがあらゆる家事をお手伝いします</p> <p>定期利用月額 5%割引</p> <p>【例】週回 1回/週 8,400円 → 8,037円 月回 1回/月 32,400円 → 30,864円 月回 1回/月 10,620円 → 10,089円</p> | <p>109 CINEMAS</p> <p>109シネマズ & ムービル 共通チケット</p> <p>一般料金 1,800円 → 1,300円 (例) 大人2名で、1000円/名 ※チケットの購入は18歳以上、WELBOXが有効な時。</p> |

東急グループがあなたの暮らしをフルサポート!

東急不動産が提供する会員制シェアオフィス ビジネスエアポート

【マスター会員】初月利用料無料
【プライベート会員】初月利用料無料

「ビジネスエアポート」は、メインオフィスで出張時のサテライトオフィス、ソロワークなど、様々なシーンでご利用いただけます。

2 ビジネスエアポート丸の内 ビジネスエアポート東横 ビジネスエアポート品川 ビジネスエアポート六本木 ビジネスエアポート青山 ビジネスエアポート有明

Fit On (フィットオン)



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)



旗艦物件（コンフォリア新宿イーストサイドタワー）

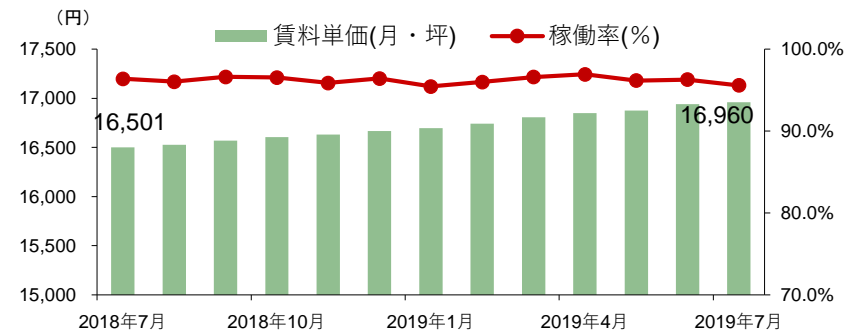
DBJ Green Building 認証

コンフォリア新宿イーストサイドタワーは、「DBJ Green Building 認証」において、レジデンス版として初となる国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル（5stars）として最高評価を獲得



| | | |
|--------|--|------------------------------------|
| 所在地 | 東京都新宿区新宿六丁目27番29号他 | |
| 所有形態 | (土地) 定期借地権 (建物) 所有権 | |
| 敷地面積 | 10,870.10㎡ | |
| 延床面積 | (タワー棟) (アネックス棟) (ゲート棟) | 69,308.35㎡ 2,305.29㎡ 203.15㎡ |
| 構造/階数 | (タワー棟) (アネックス棟) (ゲート棟) | RC・S/B1F-32F RC/4F RC/1F |
| 竣工年月 | 2012年1月 | |
| 最寄駅 | 東京メトロ副都心線他「東新宿」駅 徒歩2分 東京メトロ丸の内線他「新宿三丁目」駅 徒歩4分 | |
| 取得価格 | 13,264百万円 | |
| 賃貸可能戸数 | 765戸 (内訳) コンパクト413戸 ファミリー328戸 ラージ 20戸 店舗 4区画 | |
| 稼働率 | 95.6%(2019年7月末) | |

パフォーマンストレンド



COMMON AREA

SERVICE



インフィニティ・エッジ・プール



クラブラウンジ



メインエントランス



コンシェルジュサービス



屋上テラス



スパ&リラクゼーション



フォレストラウンジ



モーニングビュッフェ



ジム



ゲストルーム



フォレストギャラリー



バレーパーキングサービス



センターテラス



シミュレーションゴルフ&カラオケ



ボードルーム



洗車サービス

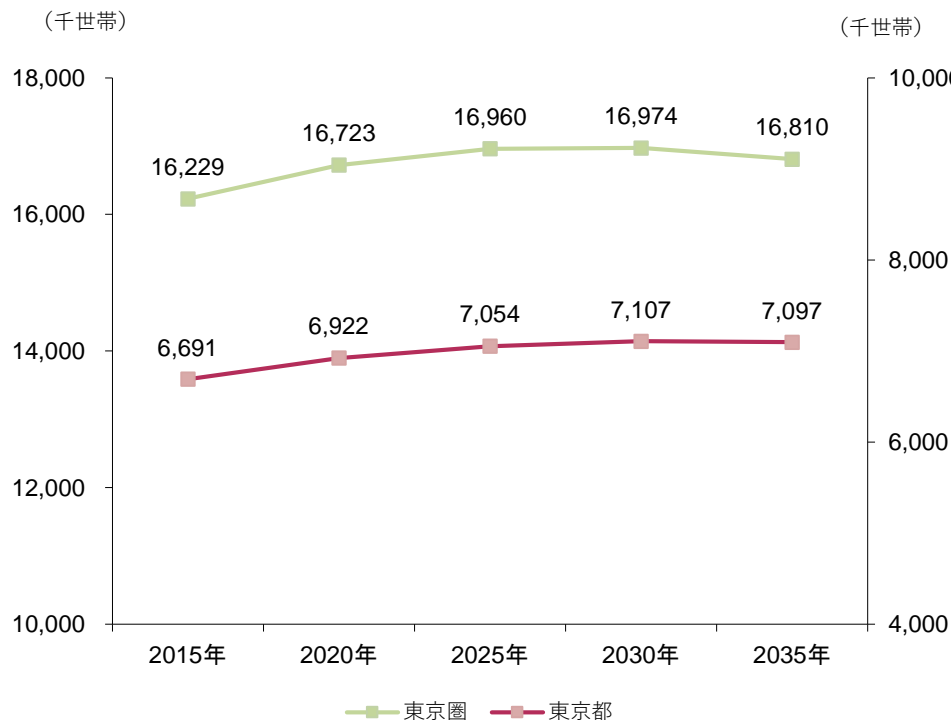
今後も世帯数の増加が見込める東京圏

▶ 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

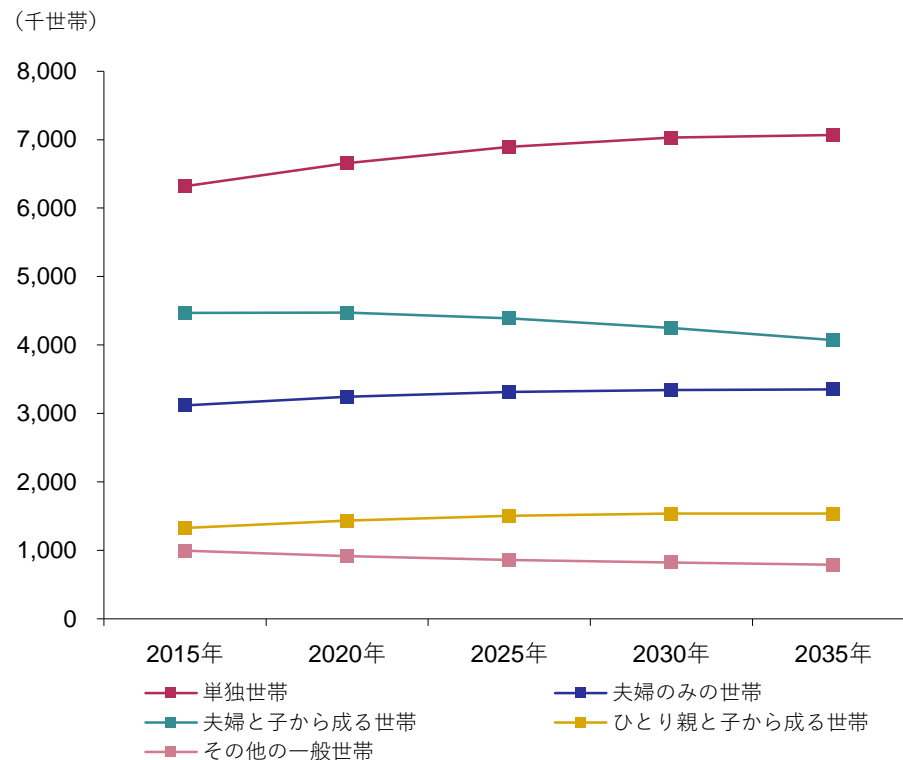
世帯数の動向

- 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。

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



(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）2019年4月推計」

(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）2019年4月推計」

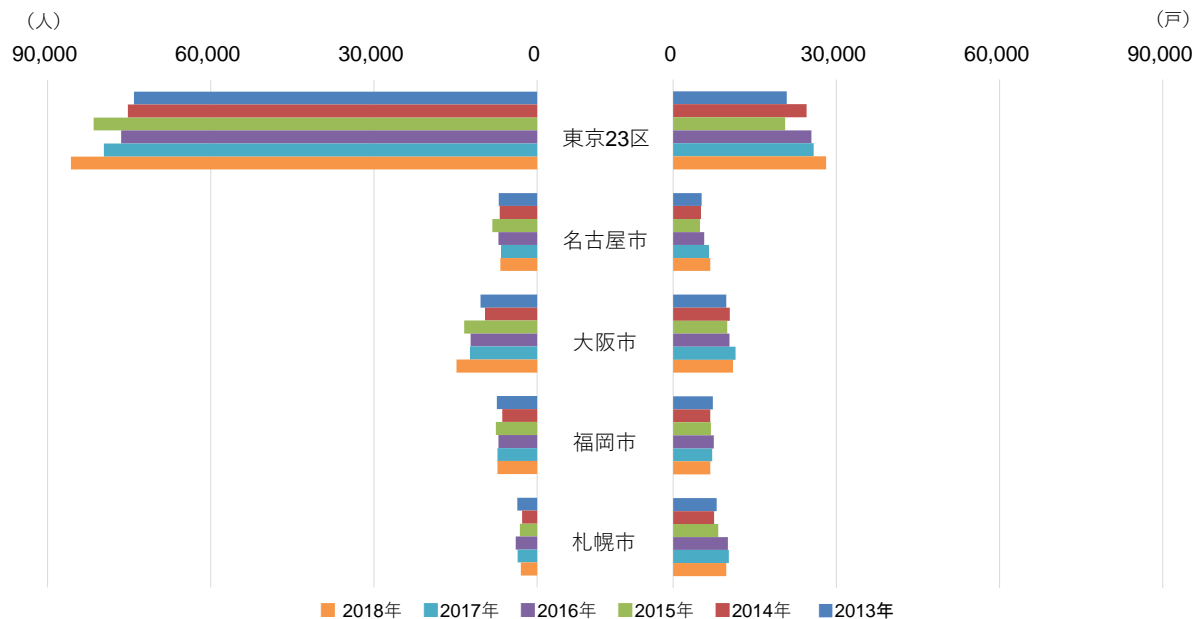
» 引き続き良好な需給バランスが見込まれる東京23区に立地する優良資産に厳選投資を行うことで、安定成長基盤を構築

**収益の安定性と
成長性が見込まれる
東京23区**

東京23区における需給動向は転入超過数を背景とした安定した賃貸需要が見込まれる一方で、賃貸マンションの着工戸数は依然として低水準で推移していることから、引き続き良好な状況にあると考えています。

主要都市における需給動向

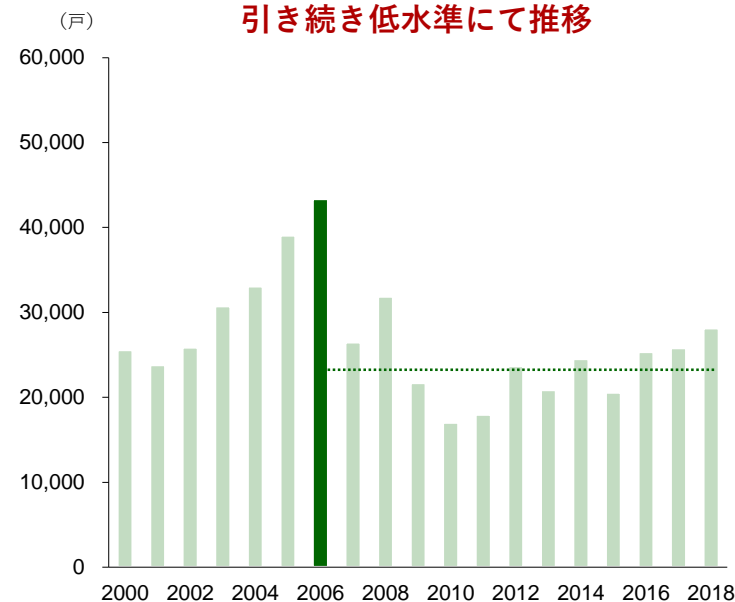
需要：若年層（15歳～39歳）における転入超過数



供給：賃貸マンションの着工戸数

東京23区の賃貸マンションの着工戸数

**ピーク時と比較して
引き続き低水準にて推移**



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

(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」

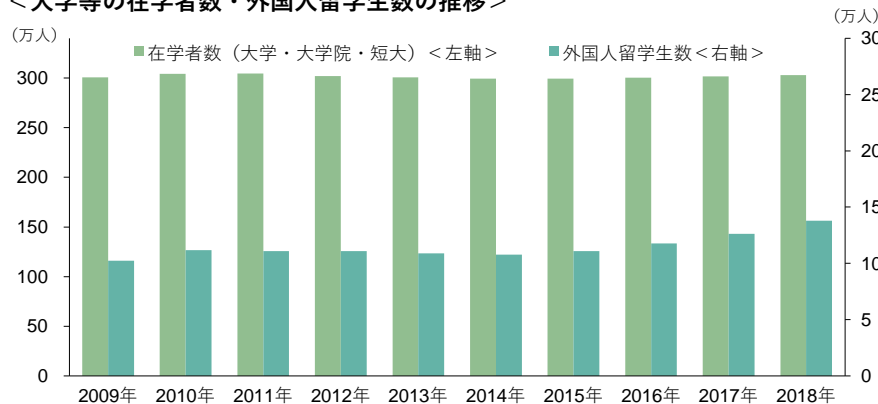
(出所) 国土交通省統合政策局 情報政策課 建築統計室「住宅着工統計」

学生マンション

学生数の安定的な推移

大学・短大への進学率上昇、外国人留学生数の増加等により、大学・大学院・短大の在学者数は安定的に推移。学生マンション・学生寮についても安定した賃貸需要が期待できる。

<大学等の在学者数・外国人留学生数の推移>

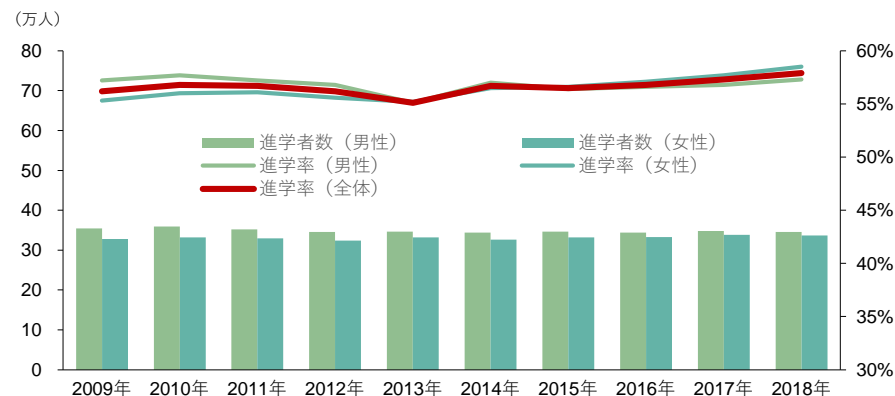


(出所) 在学者数は「学校基本調査」(文部科学省)、外国人留学生数は「外国人留学生在籍状況調査」(独立行政法人日本学生支援機構)

女性進学率の上昇

特に女性の進学率は上昇の傾向にあり、女性学生数は増加。セキュリティ性やデザイン性に優れた学生マンション・学生寮へのニーズも増していくと期待できる。

<大学・短期大学への男女別進学者数・進学率の推移>



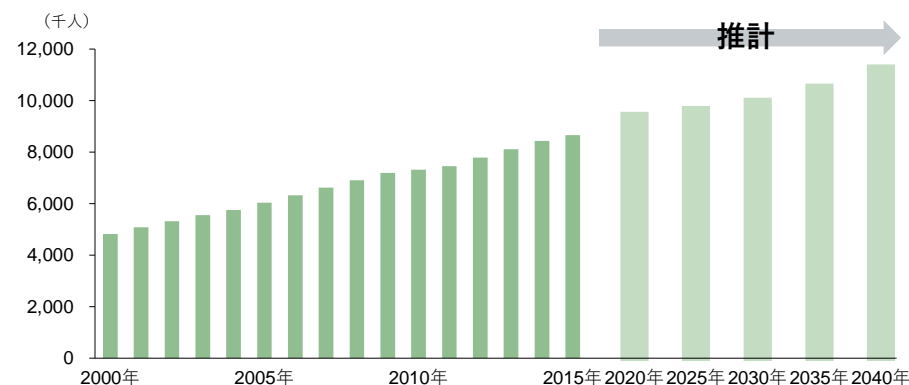
(出所) 進学者数は「文部科学統計要覧」(文部科学省)、進学率は「学校基本調査」(文部科学省)

シニア住宅

高齢者の増加

65歳以上のシニア世代の人口は年々増加しており、今後は大幅に高齢者が増加すると見込まれている。シニア住宅への需要も強まることが予想される。

<首都圏(1都3県)における65歳以上人口推移と今後の推計>

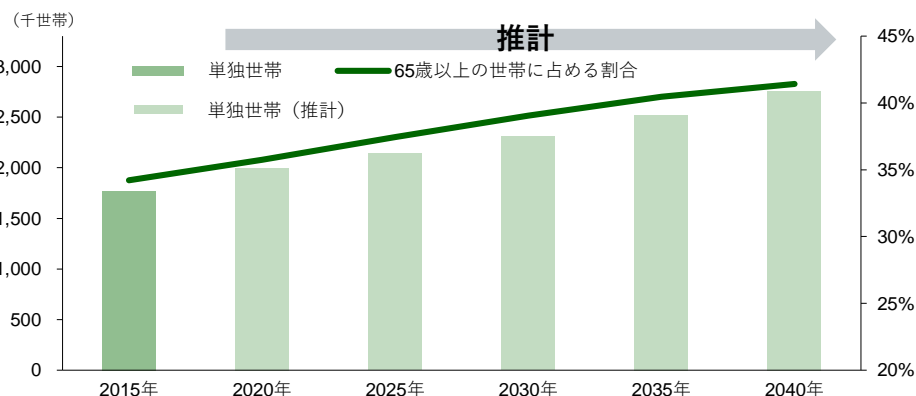


(出所) 2000年～2015年は「人口推計」(総務省)、2020年以降は「日本の将来推計人口(年1月推計)」出生(中位)死亡(中位)推計(国立社会保障・人口問題研究所)

高齢単独世帯の増加

首都圏では単独高齢世帯の増加が見込まれている。介護サービスのみならず、コミュニティ形成等のサービスを提供するシニア住宅へのニーズも今後増していくと予想される。

<首都圏(1都3県)における65歳以上単独世帯数の推移と今後の推計>

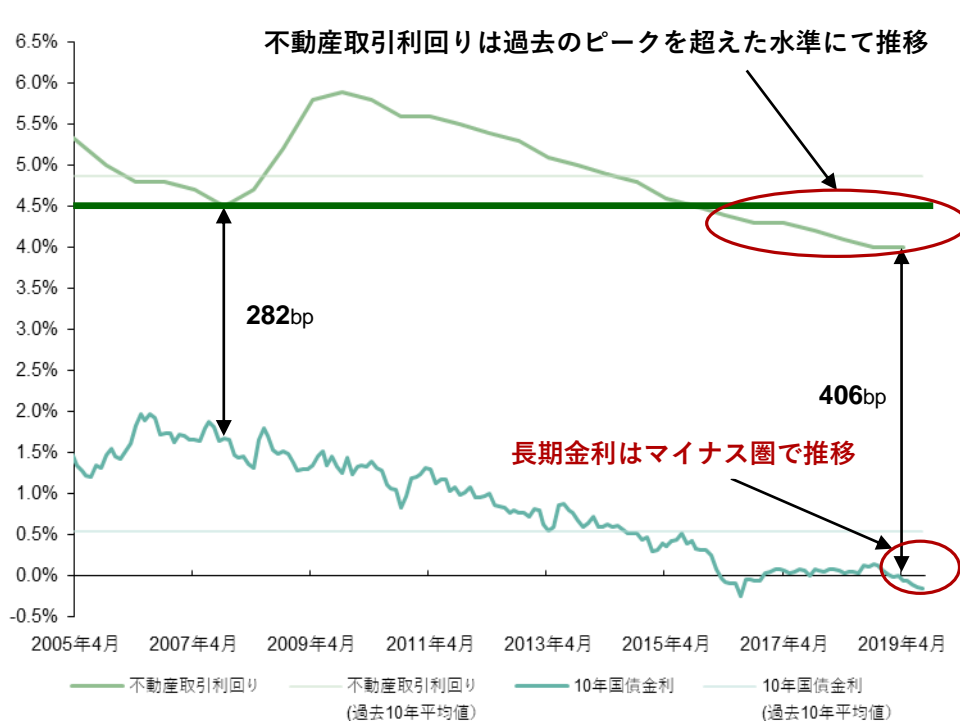


(出所) 「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

» 世界的な金利低下傾向を背景に、J-REIT市況は堅調に推移

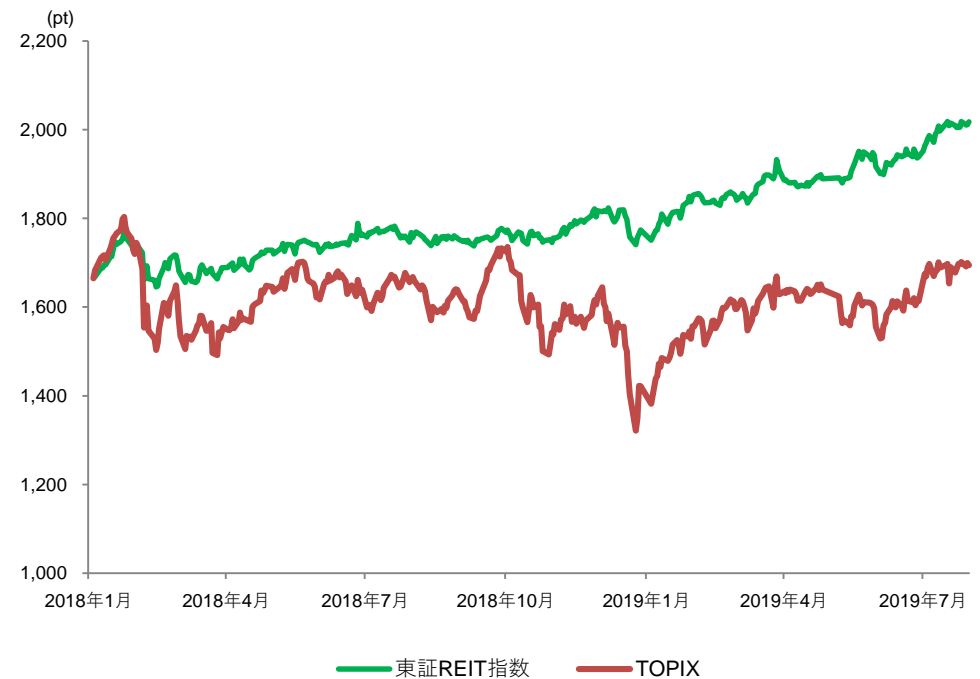
| | |
|-----------|--|
| 売買マーケット動向 | 不動産取引利回りは、過去のピークを超えた水準が継続 |
| 長期金利動向 | 世界的な金利低下傾向を背景に、 長期金利はマイナス圏で推移 |
| エクイティ動向 | 安定した収益性が評価される中、 東証REIT指数は11年振りに2,000ptを回復 |

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、2009年9月~2019年8月の数値より算出しています。

足許の東証REIT指数及びTOPIXの推移



(出所) 株式会社東京証券取引所

(注) TOPIXは、2018年1月4日の終値(1,863.15pt)を同日の東証REIT指数の終値である1,665.15ptと同一の数値であると仮定した値の推移を示しています。

第17-18期 損益計算書・貸借対照表

第17-18期 損益計算書

(単位：千円)

| | 第17期 (2019年1月期) | 第18期 (2019年7月期) | 前期比増減 |
|-------------|--------------------|--------------------|----------|
| 営業収益 | 8,128,578 | 8,652,563 | 523,985 |
| 賃貸事業収入 | 7,594,821 | 8,140,239 | 545,418 |
| その他賃貸事業収入 | 274,666 | 344,123 | 69,456 |
| 不動産等売却益 | 259,090 | 168,200 | ▲ 90,890 |
| 営業費用 | 4,425,821 | 4,673,567 | 247,746 |
| 賃貸事業費用 | 3,687,607 | 3,928,753 | 241,146 |
| 資産運用報酬 | 464,589 | 479,542 | 14,953 |
| その他営業費用 | 273,624 | 265,270 | ▲ 8,354 |
| 営業利益 | 3,702,757 | 3,978,996 | 276,238 |
| 営業外収益 | 925 | 759 | ▲ 166 |
| 営業外費用 | 525,349 | 525,793 | 444 |
| 支払利息 | 342,563 | 338,753 | ▲ 3,809 |
| 投資法人債利息 | 24,290 | 24,704 | 414 |
| その他営業外費用 | 158,495 | 162,334 | 3,839 |
| 経常利益 | 3,178,333 | 3,453,962 | 275,628 |
| 税引前当期純利益 | 3,178,333 | 3,453,962 | 275,628 |
| 法人税等 | 5,624 | 5,626 | 1 |
| 法人税等 | 5,656 | 5,965 | 308 |
| 法人税等調整額 | ▲ 32 | ▲ 339 | ▲ 306 |
| 当期純利益 | 3,172,709 | 3,448,336 | 275,626 |
| 前期繰越利益 | - | - | - |
| 当期末処分利益 | 3,172,709 | 3,448,336 | 275,626 |
| 内部留保額(純額) | ▲ 132,080 | ▲ 128,816 | 3,264 |
| 分配金総額 | 3,040,628 | 3,319,520 | 278,891 |
| 賃貸NOI | 5,405,283 | 5,843,875 | 438,591 |
| 内部留保額(分配後) | 434,888 | 563,704 | 128,816 |
| 発行済投資口数(口) | 586,994 | 640,834 | 53,840 |
| 1口当たり分配金(円) | 5,180 | 5,180 | - |

第17-18期 貸借対照表

(単位：千円)

| | 第17期 (2019年1月期) | 第18期 (2019年7月期) | 前期比増減 |
|---------------|--------------------|--------------------|-------------|
| 《資産の部》 | | | |
| 流動資産 | 15,378,413 | 18,038,436 | 2,660,022 |
| 現金及び預金 | 7,981,322 | 9,806,155 | 1,824,833 |
| 信託現金及び信託預金 | 7,025,009 | 7,794,604 | 769,594 |
| その他の流動資産 | 372,082 | 437,676 | 65,594 |
| 固定資産 | 208,370,041 | 228,347,215 | 19,977,174 |
| 有形固定資産 | 204,797,414 | 224,739,233 | 19,941,818 |
| 信託不動産等 | 204,797,414 | 224,739,233 | 19,941,818 |
| 無形固定資産(信託借地権) | 1,174,875 | 1,166,310 | ▲ 8,565 |
| 無形固定資産(その他) | 17,667 | 14,118 | ▲ 3,549 |
| 投資その他の資産 | 2,380,082 | 2,427,553 | 47,470 |
| 繰延資産 | 81,388 | 112,657 | 31,268 |
| 資産合計 | 223,829,843 | 246,498,308 | 22,668,465 |
| 《負債の部》 | | | |
| 流動負債 | 18,137,557 | 9,741,767 | ▲ 8,395,789 |
| 短期借入金 | - | - | - |
| 一年内返済予定長期借入金 | 16,045,000 | 7,350,000 | ▲ 8,695,000 |
| 営業未払金 | 599,318 | 791,399 | 192,081 |
| 未払金 | 45,882 | 56,748 | 10,866 |
| 未払費用 | 159,605 | 176,993 | 17,388 |
| 未払法人税等 | 5,646 | 5,954 | 307 |
| 前受金 | 1,270,582 | 1,359,964 | 89,382 |
| その他 | 11,521 | 706 | ▲ 10,815 |
| 固定負債 | 102,402,390 | 118,827,895 | 16,425,504 |
| 長期借入金 | 91,485,000 | 105,180,000 | 13,695,000 |
| 投資法人債 | 8,500,000 | 11,000,000 | 2,500,000 |
| 信託預り敷金及び保証金等 | 2,316,180 | 2,546,420 | 230,239 |
| 資産除去債務 | 96,972 | 97,576 | 604 |
| その他 | 4,237 | 3,898 | ▲ 339 |
| 負債合計 | 120,539,947 | 128,569,663 | 8,029,715 |
| 《純資産の部》 | | | |
| 投資主資本 | 103,289,895 | 117,928,645 | 14,638,749 |
| 出資総額 | 99,814,378 | 114,045,421 | 14,231,042 |
| 剰余金 | 3,475,517 | 3,883,224 | 407,707 |
| 圧縮積立金 | 302,807 | 434,888 | 132,080 |
| 当期末処分利益 | 3,172,709 | 3,448,336 | 275,626 |
| 評価・換算差額等 | - | - | - |
| 純資産合計 | 103,289,895 | 117,928,645 | 14,638,749 |
| 負債・純資産合計 | 223,829,843 | 246,498,308 | 22,668,465 |

(単位：百万円)

第18-20期 業績予想差異

| | 第18期 (2019年7月期) | | | 第19期 (2020年1月期) | | | 第20期 (2020年7月期) | |
|--------------|--------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|---------------------|--------------|---------------------|----------------|
| | 実績 | 前回予想 (2019.3.14開示) | 前回予想 との差異 | 前回予想 (2019.3.14開示) | 予想 (2019.9.13開示) | 前回予想 との差異 | 予想 (2019.9.13開示) | 第19期予想 との差異 |
| 運用日数 | 181 | | | 184 | | | 182 | |
| 営業収益 | 8,652 | 8,360 | 292 | 8,459 | 8,504 | 45 | 8,653 | 148 |
| 賃貸事業収入 | 8,140 | 8,047 | 93 | 8,190 | 8,221 | 30 | 8,289 | 68 |
| その他賃貸事業収入 | 344 | 313 | 31 | 268 | 283 | 15 | 364 | 80 |
| 不動産等売却益 | 168 | - | 168 | - | - | - | - | - |
| 賃貸事業費用 | 3,928 | 3,857 | 71 | 3,825 | 3,852 | 26 | 4,007 | 155 |
| 賃貸事業費用 | 2,237 | 2,160 | 77 | 2,092 | 2,119 | 27 | 2,250 | 130 |
| 公租公課 | 402 | 400 | 1 | 422 | 422 | 0 | 439 | 17 |
| 減価償却費 | 1,288 | 1,295 | ▲ 7 | 1,311 | 1,309 | ▲ 1 | 1,317 | 7 |
| その他営業費用 | 744 | 755 | ▲ 11 | 837 | 843 | 5 | 850 | 7 |
| 営業利益 | 3,978 | 3,747 | 231 | 3,795 | 3,809 | 13 | 3,794 | ▲ 14 |
| 営業外損益 | ▲ 525 | ▲ 549 | 24 | ▲ 572 | ▲ 543 | 29 | ▲ 530 | 13 |
| 経常利益 | 3,453 | 3,197 | 256 | 3,222 | 3,265 | 43 | 3,264 | ▲ 1 |
| 法人税等 | 5 | 6 | 0 | 6 | 6 | 0 | 6 | - |
| 当期純利益 | 3,447 | 3,191 | 256 | 3,215 | 3,259 | 43 | 3,258 | ▲ 1 |
| 圧縮積立金等 (純額) | ▲ 128 | 38 | ▲ 167 | 45 | 40 | ▲ 5 | 41 | 1 |
| 分配金総額 | 3,319 | 3,229 | 89 | 3,261 | 3,300 | 38 | 3,300 | - |
| 1口当たり分配金 (円) | 5,180 | 5,040 | 140 | 5,090 | 5,150 | 60 | 0 | - |
| 期末投資口数 (口) | 640,834 | 640,834 | - | 640,834 | 640,834 | - | 640,834 | - |
| 期末物件数 (物件) | 126 | 127 | ▲ 1 | 127 | 127 | - | 127 | - |
| 取得価格合計 | 225,944 | 226,954 | ▲ 1,010 | 226,954 | 228,324 | 1,370 | 228,324 | - |

ポートフォリオ一覧 (第18期末時点)

| 物件No. | 物件名 | 投資エリア | 所在地 | 取得時期 | 建築時期 | 延床面積 | 構造/階高 | 賃貸可能戸数 | 賃貸可能面積 | 期末稼働率(%) | 取得価格(千円) | 帳簿価額(千円) | 期末算定価額(千円) |
|-----------|----------------|-------|---------|---------|----------|-----------|-----------------|--------|-----------|----------|-----------|-----------|------------|
| 第18期末保有物件 | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | コンフォリア日本橋人形町 | 東京都心 | 東京都中央区 | 2010年8月 | 2008年2月 | 3,021.53㎡ | RC/10階 | 45戸 | 2,473.56㎡ | 97.5% | 1,586,837 | 1,517,052 | 2,270,000 |
| 2 | コンフォリア早稲田 | 東京都心 | 東京都新宿区 | 2010年8月 | 2009年4月 | 3,080.28㎡ | RC/5階・地下1階 | 79戸 | 2,836.97㎡ | 96.9% | 1,900,000 | 1,860,993 | 2,600,000 |
| 3 | コンフォリア下落合 | 東京都心 | 東京都新宿区 | 2010年8月 | 2005年3月 | 2,726.15㎡ | RC/5階 | 44戸 | 2,430.20㎡ | 98.3% | 1,181,000 | 1,092,648 | 1,650,000 |
| 4 | コンフォリア東中野 | 東京都心 | 東京都新宿区 | 2010年8月 | 2008年3月 | 1,058.75㎡ | RC/7階 | 37戸 | 827.09㎡ | 97.6% | 552,707 | 544,277 | 724,000 |
| 5 | コンフォリア文京春日 | 準都心 | 東京都文京区 | 2010年8月 | 2009年11月 | 3,198.54㎡ | SRC/14階・地下1階 | 80戸 | 2,234.19㎡ | 98.1% | 1,470,000 | 1,369,644 | 2,030,000 |
| 6 | コンフォリア浅草松が谷 | 準都心 | 東京都台東区 | 2010年8月 | 2009年9月 | 2,264.84㎡ | SRC/14階 | 62戸 | 2,044.98㎡ | 95.8% | 910,000 | 828,163 | 1,260,000 |
| 7 | コンフォリア西大井 | 準都心 | 東京都品川区 | 2010年8月 | 2007年1月 | 1,542.53㎡ | RC/4階 | 59戸 | 1,174.94㎡ | 94.9% | 902,370 | 867,719 | 1,090,000 |
| 8 | コンフォリア中野 | 準都心 | 東京都中野区 | 2010年8月 | 2007年6月 | 1,935.39㎡ | RC/6階・地下1階 | 35戸 | 1,640.96㎡ | 95.1% | 881,863 | 897,259 | 1,070,000 |
| 9 | コンフォリア下北沢 | 準都心 | 東京都世田谷区 | 2010年8月 | 2005年2月 | 5,287.18㎡ | RC/11階・地下1階 | 116戸 | 3,892.18㎡ | 98.7% | 2,587,000 | 2,386,219 | 3,490,000 |
| 10 | コンフォリア西蒲田 | 準都心 | 東京都大田区 | 2010年8月 | 2009年2月 | 3,358.99㎡ | RC/15階 | 103戸 | 2,634.08㎡ | 97.4% | 1,550,000 | 1,438,418 | 2,180,000 |
| 11 | コンフォリア大山 | 準都心 | 東京都板橋区 | 2010年8月 | 2000年10月 | 4,793.28㎡ | SRC・RC/14階・地下1階 | 97戸 | 3,607.39㎡ | 94.3% | 1,987,000 | 1,923,043 | 2,460,000 |
| 12 | コンフォリア清澄白河サウス | 準都心 | 東京都江東区 | 2011年1月 | 2006年11月 | 1,317.22㎡ | RC/10階 | 45戸 | 1,162.80㎡ | 97.8% | 740,000 | 683,514 | 972,000 |
| 13 | コンフォリア駒澤 | 準都心 | 東京都世田谷区 | 2011年1月 | 2007年4月 | 1,695.46㎡ | SRC/15階 | 39戸 | 1,546.24㎡ | 95.1% | 1,290,000 | 1,216,745 | 1,740,000 |
| 14 | コンフォリア銀座EAST | 東京都心 | 東京都中央区 | 2011年3月 | 2005年3月 | 5,773.48㎡ | SRC/14階・地下1階 | 133戸 | 4,816.73㎡ | 98.2% | 3,059,000 | 2,958,389 | 4,280,000 |
| 15 | コンフォリア麻布台 | 東京都心 | 東京都港区 | 2011年3月 | 2005年2月 | 1,028.94㎡ | RC/4階・地下1階 | 24戸 | 848.65㎡ | 100.0% | 574,000 | 551,862 | 830,000 |
| 16 | コンフォリア芝公園 | 東京都心 | 東京都港区 | 2011年3月 | 2004年12月 | 1,914.13㎡ | SRC/13階 | 54戸 | 1,717.95㎡ | 100.0% | 1,398,000 | 1,375,247 | 1,900,000 |
| 17 | コンフォリア西麻布 | 東京都心 | 東京都港区 | 2011年3月 | 2003年9月 | 1,069.77㎡ | RC/9階 | 22戸 | 937.26㎡ | 100.0% | 755,000 | 724,755 | 1,030,000 |
| 18 | コンフォリア南青山 | 東京都心 | 東京都港区 | 2011年3月 | 2003年10月 | 1,763.88㎡ | RC・S/9階・地下1階 | 24戸 | 1,486.07㎡ | 96.8% | 1,041,000 | 1,097,966 | 1,610,000 |
| 20 | コンフォリア西早稲田 | 東京都心 | 東京都新宿区 | 2011年3月 | 2005年2月 | 2,971.10㎡ | SRC・RC/13階・地下1階 | 60戸 | 2,535.67㎡ | 97.2% | 1,685,000 | 1,589,790 | 2,250,000 |
| 21 | コンフォリア小石川 | 準都心 | 東京都文京区 | 2011年3月 | 2004年11月 | 1,015.71㎡ | RC/7階・地下1階 | 37戸 | 830.35㎡ | 95.3% | 552,000 | 552,371 | 689,000 |
| 22 | コンフォリア千石 | 準都心 | 東京都文京区 | 2011年3月 | 1989年5月 | 3,514.75㎡ | RC/5階 | 44戸 | 3,159.70㎡ | 98.3% | 1,219,000 | 1,250,705 | 1,770,000 |
| 23 | コンフォリア代官山青葉台 | 準都心 | 東京都目黒区 | 2011年3月 | 2005年12月 | 1,533.95㎡ | RC/10階・地下1階 | 26戸 | 1,163.10㎡ | 91.0% | 926,000 | 913,274 | 1,400,000 |
| 26 | コンフォリア原宿 | 東京都心 | 東京都渋谷区 | 2011年3月 | 2005年2月 | 6,314.63㎡ | RC/7階・地下1階 | 99戸 | 4,528.51㎡ | 100.0% | 3,629,000 | 3,554,895 | 5,150,000 |
| 27 | コンフォリア池袋 | 準都心 | 東京都豊島区 | 2011年3月 | 2005年1月 | 1,171.21㎡ | RC/11階 | 28戸 | 963.47㎡ | 100.0% | 602,000 | 563,879 | 705,000 |
| 29 | コンフォリア両国石原 | 準都心 | 東京都墨田区 | 2011年6月 | 2007年3月 | 1,151.47㎡ | RC/11階 | 47戸 | 1,011.91㎡ | 100.0% | 651,000 | 610,591 | 846,000 |
| 30 | コンフォリア三田ノース | 東京都心 | 東京都港区 | 2011年8月 | 2003年2月 | 1,257.94㎡ | SRC・RC/11階 | 30戸 | 1,128.88㎡ | 100.0% | 850,000 | 855,596 | 1,090,000 |
| 31 | コンフォリア芝浦パウハウス | 東京都心 | 東京都港区 | 2012年2月 | 2006年3月 | 4,862.18㎡ | RC/15階 | 75戸 | 4,431.79㎡ | 95.8% | 2,650,000 | 2,547,441 | 3,560,000 |
| 32 | コンフォリア浅草橋DEX | 準都心 | 東京都台東区 | 2012年2月 | 2007年12月 | 1,596.33㎡ | SRC/13階 | 46戸 | 1,392.56㎡ | 96.3% | 874,000 | 839,306 | 1,070,000 |
| 33 | コンフォリア押上 | 準都心 | 東京都墨田区 | 2012年2月 | 2007年10月 | 1,369.26㎡ | RC/11階 | 47戸 | 1,058.10㎡ | 100.0% | 714,000 | 688,162 | 872,000 |
| 34 | コンフォリア本所吾妻橋 | 準都心 | 東京都墨田区 | 2012年2月 | 2008年1月 | 1,434.29㎡ | RC/9階 | 48戸 | 1,184.50㎡ | 98.2% | 762,000 | 735,763 | 960,000 |
| 35 | コンフォリア清澄白河トROW | 準都心 | 東京都江東区 | 2012年2月 | 2008年4月 | 1,553.45㎡ | RC/9階 | 50戸 | 1,260.51㎡ | 100.0% | 873,000 | 828,869 | 1,080,000 |
| 36 | コンフォリア門前仲町 | 準都心 | 東京都江東区 | 2012年2月 | 2008年4月 | 4,916.04㎡ | RC/13階 | 144戸 | 3,725.52㎡ | 98.6% | 2,658,000 | 2,512,501 | 3,310,000 |
| 37 | コンフォリア碑文谷 | 準都心 | 東京都目黒区 | 2012年2月 | 2003年3月 | 2,302.53㎡ | RC/6階 | 28戸 | 2,158.72㎡ | 91.8% | 1,189,000 | 1,171,295 | 1,600,000 |
| 38 | コンフォリア三宿 | 準都心 | 東京都世田谷区 | 2012年2月 | 2004年2月 | 2,842.56㎡ | RC/14階 | 59戸 | 2,598.50㎡ | 95.9% | 1,874,000 | 1,789,145 | 2,480,000 |
| 39 | コンフォリア学芸大学 | 準都心 | 東京都世田谷区 | 2012年2月 | 2005年4月 | 1,919.59㎡ | RC/4階 | 38戸 | 1,602.88㎡ | 94.7% | 1,138,000 | 1,110,679 | 1,600,000 |

ポートフォリオ一覧 (第18期末時点)



| 物件No. | 物件名 | 投資エリア | 所在地 | 取得時期 | 建築時期 | 延床面積 | 構造/階高 | 賃貸可能戸数 | 賃貸可能面積 | 期末稼働率(%) | 取得価格(千円) | 帳簿価額(千円) | 期末算定価額(千円) |
|-----------|------------------|---------|------------|----------|----------|-----------|-------------|--------|-----------|----------|-----------|-----------|------------|
| 第18期末保有物件 | | | | | | | | | | | | | |
| 40 | コンフォリア東中野DEUX | 準都心 | 東京都中野区 | 2012年2月 | 2009年12月 | 1,419.08㎡ | RC/9階・地下1階 | 40戸 | 1,230.92㎡ | 100.0% | 833,000 | 797,942 | 1,130,000 |
| 41 | コンフォリア東池袋WEST | 準都心 | 東京都豊島区 | 2012年2月 | 2009年6月 | 8,296.57㎡ | RC/13階 | 155戸 | 6,436.14㎡ | 96.1% | 3,911,000 | 3,710,510 | 5,450,000 |
| 43 | コンフォリア両国DEUX | 準都心 | 東京都墨田区 | 2012年9月 | 2006年8月 | 2,010.27㎡ | RC/9階 | 66戸 | 1,590.97㎡ | 96.9% | 1,014,730 | 1,004,259 | 1,360,000 |
| 44 | コンフォリア大森DEUX | 準都心 | 東京都大田区 | 2012年9月 | 2007年2月 | 2,180.52㎡ | RC/12階 | 64戸 | 1,619.13㎡ | 98.6% | 1,188,000 | 1,170,787 | 1,450,000 |
| 45 | コンフォリア町屋 | 準都心 | 東京都荒川区 | 2012年9月 | 2007年4月 | 1,361.92㎡ | RC/11階 | 30戸 | 1,279.83㎡ | 90.9% | 594,000 | 587,874 | 920,000 |
| 46 | コンフォリア市川妙典 | その他東京圏 | 千葉県市川市 | 2012年9月 | 2007年4月 | 1,533.11㎡ | RC/5階 | 48戸 | 1,408.46㎡ | 95.5% | 606,000 | 595,500 | 749,000 |
| 47 | コンフォリア谷塚 | その他東京圏 | 埼玉県草加市 | 2012年9月 | 2007年3月 | 1,710.09㎡ | SRC/13階 | 62戸 | 1,562.40㎡ | 96.8% | 626,000 | 606,524 | 723,000 |
| 48 | コンフォリア白金高輪 | 東京都心 | 東京都港区 | 2012年11月 | 2007年10月 | 1,932.57㎡ | RC/13階 | 37戸 | 1,521.11㎡ | 89.6% | 1,300,000 | 1,303,788 | 1,740,000 |
| 49 | コンフォリア日本橋人形町イースト | 東京都心 | 東京都中央区 | 2013年2月 | 2007年10月 | 2,912.38㎡ | RC/10階 | 82戸 | 2,447.11㎡ | 98.0% | 2,139,300 | 2,060,383 | 2,660,000 |
| 50 | コンフォリア愛宕 | 東京都心 | 東京都港区 | 2013年2月 | 2004年4月 | 1,147.20㎡ | SRC/11階 | 38戸 | 1,002.00㎡ | 87.5% | 826,000 | 839,855 | 1,010,000 |
| 51 | コンフォリア浅草橋 | 準都心 | 東京都台東区 | 2013年2月 | 2011年11月 | 5,273.67㎡ | RC/14階・地下1階 | 141戸 | 4,234.76㎡ | 96.7% | 2,680,000 | 2,553,806 | 3,540,000 |
| 52 | コンフォリア両国サウス | 準都心 | 東京都墨田区 | 2013年2月 | 2011年11月 | 2,404.23㎡ | RC/9階 | 61戸 | 2,106.75㎡ | 97.5% | 1,240,000 | 1,184,835 | 1,660,000 |
| 53 | コンフォリア豊洲 | 準都心 | 東京都江東区 | 2013年2月 | 2009年3月 | 4,513.10㎡ | RC/9階 | 161戸 | 4,127.00㎡ | 96.0% | 3,096,650 | 2,951,598 | 3,780,000 |
| 54 | コンフォリア新大阪 | その他中核都市 | 大阪府大阪市東淀川区 | 2013年9月 | 2006年10月 | 6,530.63㎡ | RC/15階 | 133戸 | 5,999.67㎡ | 96.7% | 2,400,000 | 2,278,602 | 2,890,000 |
| 55 | コンフォリア墨田立花 | 準都心 | 東京都墨田区 | 2013年12月 | 2007年9月 | 1,888.25㎡ | RC/8階 | 56戸 | 1,708.15㎡ | 100.0% | 938,000 | 932,732 | 1,010,000 |
| 56 | コンフォリア九段 | 東京都心 | 東京都千代田区 | 2014年2月 | 2007年2月 | 1,787.89㎡ | RC/13階 | 36戸 | 1,589.22㎡ | 100.0% | 1,280,500 | 1,311,887 | 1,600,000 |
| 57 | コンフォリア日本橋人形町ノース | 東京都心 | 東京都中央区 | 2014年2月 | 2005年1月 | 1,717.58㎡ | RC/10階 | 36戸 | 1,447.92㎡ | 100.0% | 1,108,000 | 1,071,808 | 1,380,000 |
| 58 | コンフォリア新川 | 東京都心 | 東京都中央区 | 2014年2月 | 2008年3月 | 2,866.08㎡ | RC/12階 | 59戸 | 2,452.32㎡ | 100.0% | 1,840,800 | 1,788,522 | 2,230,000 |
| 59 | コンフォリア赤坂 | 東京都心 | 東京都港区 | 2014年2月 | 2013年4月 | 2,956.70㎡ | RC/11階・地下1階 | 40戸 | 2,182.10㎡ | 92.5% | 1,945,000 | 1,912,881 | 2,790,000 |
| 60 | コンフォリア三田EAST | 東京都心 | 東京都港区 | 2014年2月 | 2008年1月 | 4,973.31㎡ | RC/13階・地下1階 | 111戸 | 3,639.93㎡ | 98.6% | 3,190,550 | 3,081,320 | 3,960,000 |
| 61 | コンフォリア芝浦チャンネル | 東京都心 | 東京都港区 | 2014年2月 | 2004年12月 | 2,703.41㎡ | RC/10階 | 95戸 | 2,070.14㎡ | 97.9% | 1,570,000 | 1,558,564 | 1,910,000 |
| 62 | コンフォリア上野広小路 | 準都心 | 東京都台東区 | 2014年2月 | 2007年11月 | 1,935.60㎡ | RC/14階・地下1階 | 37戸 | 1,462.39㎡ | 96.1% | 1,050,000 | 1,076,015 | 1,310,000 |
| 63 | コンフォリア春日富坂 | 準都心 | 東京都文京区 | 2014年2月 | 2008年2月 | 4,479.23㎡ | RC/12階・地下1階 | 106戸 | 3,527.90㎡ | 98.2% | 2,912,150 | 2,828,769 | 3,710,000 |
| 64 | コンフォリア本駒込 | 準都心 | 東京都文京区 | 2014年2月 | 2005年1月 | 2,623.37㎡ | SRC/13階 | 36戸 | 2,222.28㎡ | 100.0% | 1,344,000 | 1,298,659 | 1,720,000 |
| 65 | コンフォリア森下 | 準都心 | 東京都江東区 | 2014年2月 | 2007年9月 | 2,159.39㎡ | RC/14階 | 75戸 | 1,977.02㎡ | 97.5% | 1,530,000 | 1,465,255 | 1,780,000 |
| 66 | コンフォリア木場公園 | 準都心 | 東京都江東区 | 2014年2月 | 2007年9月 | 1,753.85㎡ | RC/9階 | 60戸 | 1,281.00㎡ | 98.3% | 956,000 | 918,450 | 1,150,000 |
| 67 | コンフォリア目黒長者丸 | 準都心 | 東京都品川区 | 2014年2月 | 2005年3月 | 3,720.52㎡ | RC/3階・地下2階 | 71戸 | 2,889.46㎡ | 100.0% | 1,972,000 | 1,960,085 | 2,490,000 |
| 68 | コンフォリア西馬込 | 準都心 | 東京都大田区 | 2014年2月 | 2005年8月 | 1,797.93㎡ | RC/5階 | 52戸 | 1,553.35㎡ | 98.1% | 990,000 | 967,425 | 1,080,000 |
| 69 | コンフォリア北参道 | 東京都心 | 東京都渋谷区 | 2014年2月 | 2005年2月 | 7,667.04㎡ | RC/14階・地下1階 | 144戸 | 4,966.06㎡ | 96.8% | 4,268,000 | 4,200,805 | 5,020,000 |
| 70 | コンフォリア代々木上原 | 東京都心 | 東京都渋谷区 | 2014年2月 | 2003年2月 | 2,344.24㎡ | RC/10階 | 51戸 | 2,001.41㎡ | 98.4% | 1,560,000 | 1,596,430 | 1,860,000 |
| 71 | コンフォリア笹塚 | 東京都心 | 東京都渋谷区 | 2014年2月 | 2006年11月 | 3,440.91㎡ | RC/14階 | 89戸 | 2,579.00㎡ | 97.9% | 1,789,000 | 1,753,181 | 2,320,000 |
| 72 | コンフォリア新宿御苑II | 東京都心 | 東京都新宿区 | 2014年2月 | 2005年11月 | 2,312.79㎡ | RC/15階 | 65戸 | 2,060.47㎡ | 100.0% | 1,806,000 | 1,760,581 | 2,170,000 |
| 73 | コンフォリア市谷柳町 | 東京都心 | 東京都新宿区 | 2014年2月 | 2007年10月 | 2,416.85㎡ | RC/13階 | 69戸 | 2,033.51㎡ | 97.1% | 1,623,000 | 1,584,315 | 2,000,000 |
| 74 | コンフォリア神楽坂 | 東京都心 | 東京都新宿区 | 2014年2月 | 2007年9月 | 1,161.31㎡ | RC/5階・地下1階 | 29戸 | 850.72㎡ | 100.0% | 736,000 | 717,306 | 905,000 |
| 75 | コンフォリア東池袋EAST | 準都心 | 東京都豊島区 | 2014年2月 | 2009年11月 | 3,156.84㎡ | RC/11階 | 90戸 | 2,754.80㎡ | 95.7% | 1,712,000 | 1,654,484 | 2,460,000 |

ポートフォリオ一覧 (第18期末時点)



| 物件No. | 物件名 | 投資エリア | 所在地 | 取得時期 | 建築時期 | 延床面積 | 構造/階高 | 賃貸可能戸数 | 賃貸可能面積 | 期末稼働率(%) | 取得価格(千円) | 帳簿価額(千円) | 期末算定価額(千円) |
|-----------|--------------------|---------|-------------|----------|----------|--|---|--------|------------|----------|------------|------------|------------|
| 第18期末保有物件 | | | | | | | | | | | | | |
| 76 | コンフォリア東池袋 | 準都心 | 東京都豊島区 | 2014年2月 | 2006年10月 | 1,798.18㎡ | SRC/15階 | 48戸 | 1,496.46㎡ | 96.3% | 1,132,000 | 1,134,782 | 1,430,000 |
| 77 | コンフォリア新子安 | その他東京圏 | 神奈川県横浜市神奈川区 | 2014年2月 | 2007年1月 | 2,622.19㎡ | RC/10階 | 36戸 | 2,320.47㎡ | 97.7% | 1,077,000 | 1,037,001 | 1,250,000 |
| 78 | コンフォリア新栄 | その他中核都市 | 愛知県名古屋市中区 | 2014年3月 | 2009年5月 | 4,098.97㎡ | RC/13階 | 144戸 | 3,674.88㎡ | 91.0% | 1,653,400 | 1,647,192 | 1,740,000 |
| 80 | コンフォリア二番町 | 東京都心 | 東京都千代田区 | 2014年6月 | 2006年2月 | 2,165.01㎡ | SRC/15階 | 42戸 | 1,816.64㎡ | 100.0% | 1,621,000 | 1,637,351 | 2,040,000 |
| 81 | コンフォリア西新宿 | 東京都心 | 東京都新宿区 | 2014年11月 | 2006年7月 | 1,947.14㎡ | SRC/15階 | 56戸 | 1,767.64㎡ | 97.8% | 1,625,000 | 1,694,578 | 1,850,000 |
| 82 | コンフォリア駒場 | 準都心 | 東京都世田谷区 | 2014年12月 | 2009年4月 | 7,450.62㎡ | RC/5階・地下1階 | 136戸 | 5,342.38㎡ | 94.8% | 5,000,000 | 5,156,972 | 5,690,000 |
| 83 | コンフォリア神田神保町 | 東京都心 | 東京都千代田区 | 2015年2月 | 2005年9月 | 1,823.86㎡ | SRC/12階 | 43戸 | 1,686.07㎡ | 96.9% | 1,434,000 | 1,482,459 | 1,740,000 |
| 84 | コンフォリア日本橋 | 東京都心 | 東京都中央区 | 2015年2月 | 2005年10月 | 2,950.59㎡ | RC/12階 | 63戸 | 2,805.71㎡ | 98.5% | 1,956,000 | 1,950,986 | 2,320,000 |
| 85 | コンフォリア田町 | 東京都心 | 東京都港区 | 2015年2月 | 2005年11月 | 5,494.78㎡ | RC/12階 | 77戸 | 4,249.07㎡ | 99.2% | 3,272,000 | 3,370,413 | 3,860,000 |
| 86 | コンフォリア麻布十番 | 東京都心 | 東京都港区 | 2015年2月 | 2005年12月 | 1,632.38㎡ | RC/12階 | 55戸 | 1,399.64㎡ | 96.4% | 1,471,000 | 1,467,423 | 1,660,000 |
| 87 | コンフォリア錦糸町 | 準都心 | 東京都墨田区 | 2015年2月 | 2014年2月 | 1,917.15㎡ | RC/13階 | 46戸 | 1,428.32㎡ | 100.0% | 1,042,000 | 1,042,268 | 1,280,000 |
| 88 | コンフォリア南砂町 | 準都心 | 東京都江東区 | 2015年2月 | 2006年12月 | 8,124.20㎡ | RC/20階 | 211戸 | 6,141.98㎡ | 96.0% | 4,681,000 | 4,700,027 | 5,040,000 |
| 89 | コンフォリア東品川 | 準都心 | 東京都品川区 | 2015年2月 | 2004年3月 | 3,298.65㎡ | RC/7階 | 86戸 | 2,807.46㎡ | 100.0% | 1,510,000 | 1,533,906 | 1,770,000 |
| 90 | コンフォリア目黒八雲 | 準都心 | 東京都目黒区 | 2015年2月 | 2005年4月 | 1,333.57㎡ | RC/7階 | 36戸 | 1,177.99㎡ | 100.0% | 813,000 | 847,605 | 926,000 |
| 91 | コンフォリア用賀 | 準都心 | 東京都世田谷区 | 2015年2月 | 2006年1月 | 1,798.36㎡ | RC/5階・地下1階 | 39戸 | 1,366.04㎡ | 92.5% | 1,041,000 | 1,061,743 | 1,150,000 |
| 92 | コンフォリア新宿御苑I | 東京都心 | 東京都新宿区 | 2015年2月 | 2005年9月 | 1,832.93㎡ | RC/14階 | 52戸 | 1,644.78㎡ | 95.8% | 1,406,000 | 1,407,067 | 1,560,000 |
| 93 | コンフォリア神楽坂DEUX | 東京都心 | 東京都新宿区 | 2015年2月 | 2013年11月 | 1,637.00㎡ | RC/13階 | 46戸 | 1,371.23㎡ | 94.9% | 1,245,000 | 1,246,366 | 1,470,000 |
| 94 | コンフォリア板橋仲宿 | 準都心 | 東京都板橋区 | 2015年2月 | 2006年3月 | 7,732.25㎡ | SRC・RC/14階 | 104戸 | 6,966.04㎡ | 99.1% | 3,794,280 | 3,929,086 | 4,430,000 |
| 95 | コンフォリア北二条 | その他中核都市 | 北海道札幌市中央区 | 2015年10月 | 2010年9月 | 3,949.79㎡ | RC/11階・地下1階 | 60戸 | 3,222.00㎡ | 100.0% | 660,000 | 663,143 | 1,030,000 |
| 96 | コンフォリア麻布EAST | 東京都心 | 東京都港区 | 2015年10月 | 2011年7月 | 3,505.12㎡ | RC/11階・地下1階 | 69戸 | 2,634.46㎡ | 94.4% | 1,900,000 | 1,914,458 | 3,190,000 |
| 97 | コンフォリア品川EAST | 準都心 | 東京都品川区 | 2016年2月 | 2015年2月 | 3,701.07㎡ | RC/12F | 97戸 | 2,588.19㎡ | 95.6% | 1,430,000 | 1,488,080 | 1,600,000 |
| 98 | コンフォリア新宿イーストサイドタワー | 東京都心 | 東京都新宿区 | 2016年2月 | 2012年1月 | (タワー棟) 69,308.35㎡ (アネックス棟) 2,305.29㎡ (ゲート棟) 203.15㎡ | (タワー棟) RC・S/32階・地下1階 (アネックス棟) RC/4階 (ゲート棟) RC/1階 | 765戸 | 48,267.60㎡ | 95.6% | 13,264,000 | 13,215,266 | 16,200,000 |
| 99 | コンフォリア大島 | 準都心 | 東京都江東区 | 2016年6月 | 2015年2月 | 2,828.47㎡ | RC/13階 | 99戸 | 2,544.66㎡ | 97.0% | 2,110,000 | 2,231,221 | 2,290,000 |
| 100 | コンフォリア大森トロワ | 準都心 | 東京都大田区 | 2016年6月 | 2012年1月 | 1,232.52㎡ | RC/6階 | 45戸 | 1,111.17㎡ | 98.0% | 866,000 | 916,120 | 992,000 |
| 101 | コンフォリア札幌植物園 | その他中核都市 | 北海道札幌市中央区 | 2016年8月 | 2006年10月 | 4,062.44㎡ | RC/15階・地下1階 | 42戸 | 3,329.32㎡ | 88.1% | 1,250,000 | 1,303,226 | 1,330,000 |
| 102 | コンフォリア扇町 | その他中核都市 | 大阪府大阪市北区 | 2016年9月 | 2014年9月 | 2,374.77㎡ | RC/12階 | 88戸 | 2,147.57㎡ | 100.0% | 1,435,000 | 1,505,748 | 1,540,000 |
| 103 | コンフォリア市谷薬王寺 | 東京都心 | 東京都新宿区 | 2016年12月 | 2006年11月 | 1,392.29㎡ | RC/5階・地下1階 | 21戸 | 1,102.95㎡ | 89.5% | 941,000 | 984,667 | 993,000 |
| 104 | コンフォリア秋葉原EAST | 東京都心 | 東京都千代田区 | 2017年2月 | 2016年2月 | 5,192.38㎡ | RC/12階・地下1階 | 131戸 | 4,582.07㎡ | 98.8% | 4,425,000 | 4,483,878 | 4,950,000 |
| 105 | コンフォリア三田トロワ | 東京都心 | 東京都港区 | 2017年2月 | 2007年2月 | 1,096.43㎡ | RC/7階 | 32戸 | 874.21㎡ | 97.1% | 890,000 | 933,468 | 937,000 |
| 106 | コンフォリア文京白山 | 準都心 | 東京都文京区 | 2017年2月 | 2006年8月 | 1,971.16㎡ | RC/6階 | 56戸 | 1,568.09㎡ | 95.6% | 1,330,000 | 1,442,099 | 1,440,000 |
| 107 | コンフォリア蒲田 | 準都心 | 東京都大田区 | 2017年2月 | 2015年8月 | 7,900.68㎡ | RC/14階・地下1階 | 203戸 | 6,027.98㎡ | 98.3% | 5,721,000 | 5,808,092 | 6,490,000 |

ポートフォリオ一覧 (第18期末時点)

| 物件No. | 物件名 | 投資エリア | 所在地 | 取得時期 | 建築時期 | 延床面積 | 構造/階高 | 賃貸可能戸数 | 賃貸可能面積 | 期末稼働率(%) | 取得価格(千円) | 帳簿価額(千円) | 期末算定価額(千円) |
|-----------|---------------|---------|------------|---------|----------|-------------|-------------|--------|-------------|----------|-------------|-------------|-------------|
| 第18期末保有物件 | | | | | | | | | | | | | |
| 108 | カレッジコート八幡山 | 準都心 | 東京都杉並区 | 2017年2月 | 2015年3月 | 1,923.34㎡ | RC/7階・地下1階 | 73戸 | 1,923.34㎡ | 100.0% | 1,245,000 | 1,268,475 | 1,260,000 |
| 109 | コンフォリア心齋橋EAST | その他中核都市 | 大阪府大阪市中央区 | 2017年2月 | 2016年1月 | 3,407.91㎡ | RC/15階 | 112戸 | 3,095.68㎡ | 99.2% | 1,980,000 | 2,025,489 | 2,030,000 |
| 110 | コンフォリア京町堀 | その他中核都市 | 大阪府大阪市西区 | 2017年2月 | 2015年7月 | 2,625.18㎡ | RC/15階 | 84戸 | 2,382.80㎡ | 97.6% | 1,567,000 | 1,596,427 | 1,690,000 |
| 111 | コンフォリア阿波座 | その他中核都市 | 大阪府大阪市西区 | 2017年2月 | 2016年1月 | 2,844.34㎡ | RC/15階 | 84戸 | 2,583.84㎡ | 97.7% | 1,289,000 | 1,318,125 | 1,410,000 |
| 112 | コンフォリア行徳 | その他東京圏 | 千葉県市川市 | 2017年6月 | 2007年3月 | 1,347.25㎡ | RC/12階 | 56戸 | 1,258.38㎡ | 98.3% | 978,000 | 1,038,144 | 1,040,000 |
| 113 | コンフォリア芝浦 | 東京都心 | 東京都港区 | 2017年8月 | 2008年11月 | 1,213.34㎡ | RC/12階 | 39戸 | 1,092.07㎡ | 95.4% | 1,065,680 | 1,131,848 | 1,150,000 |
| 114 | コンフォリア上野入谷 | 準都心 | 東京都台東区 | 2018年2月 | 2016年1月 | 3,527.42㎡ | RC/14階・地下1階 | 88戸 | 2,790.92㎡ | 98.5% | 2,173,000 | 2,226,836 | 2,340,000 |
| 115 | コンフォリア池尻 | 準都心 | 東京都世田谷区 | 2018年2月 | 2008年3月 | 1,700.50㎡ | RC/9階 | 36戸 | 1,365.43㎡ | 97.8% | 1,313,000 | 1,394,778 | 1,430,000 |
| 116 | コンフォリア世田谷上馬 | 準都心 | 東京都世田谷区 | 2018年2月 | 2017年2月 | 2,644.99㎡ | RC/10階 | 68戸 | 2,348.17㎡ | 98.9% | 2,622,000 | 2,677,785 | 2,820,000 |
| 117 | コンフォリア北浜 | その他中核都市 | 大阪府大阪市中央区 | 2018年2月 | 2016年2月 | 3,178.86㎡ | RC/15階 | 84戸 | 2,551.22㎡ | 97.7% | 1,719,000 | 1,762,771 | 1,820,000 |
| 118 | コンフォリア赤羽岩淵 | 準都心 | 東京都北区 | 2018年3月 | 2003年3月 | 5,528.18㎡ | RC/9階 | 92戸 | 4,203.26㎡ | 92.7% | 2,500,000 | 2,776,742 | 2,630,000 |
| 119 | コンフォリア両国トrow | 準都心 | 東京都墨田区 | 2018年3月 | 2013年7月 | 2,459.62㎡ | RC/7階 | 57戸 | 1,847.94㎡ | 93.8% | 1,660,000 | 1,767,925 | 1,700,000 |
| 120 | コンフォリア新宿 | 東京都心 | 東京都新宿区 | 2018年3月 | 2018年3月 | 2,064.19㎡ | RC/11階 | 65戸 | 1,793.88㎡ | 97.2% | 2,150,000 | 2,278,618 | 2,340,000 |
| 121 | カレッジスクエア八幡山 | 準都心 | 東京都杉並区 | 2018年5月 | 2015年3月 | 1,260.52㎡ | RC/3階・地下1階 | 46戸 | 1,260.52㎡ | 100.0% | 880,000 | 907,420 | 909,000 |
| 122 | グランクレールセンター南 | その他東京圏 | 神奈川県横浜市都筑区 | 2018年9月 | 2009年8月 | 18,235.67㎡ | RC/9階・地下1階 | 134戸 | 18,235.67㎡ | 100.0% | 4,150,000 | 4,274,916 | 4,220,000 |
| 123 | コンフォリア錦糸町DEUX | 準都心 | 東京都江東区 | 2019年2月 | 2016年5月 | 2,920.18㎡ | RC/10階 | 96戸 | 2,489.92㎡ | 99.0% | 2,213,000 | 2,279,614 | 2,300,000 |
| 124 | コンフォリア亀戸サウス | 準都心 | 東京都江東区 | 2019年2月 | 2018年1月 | 2,334.52㎡ | RC/13階 | 57戸 | 1,831.90㎡ | 100.0% | 2,050,000 | 2,114,436 | 2,130,000 |
| 125 | コンフォリア渋谷WEST | 準都心 | 東京都目黒区 | 2019年2月 | 2015年10月 | 5,130.22㎡ | RC/14階・地下1階 | 124戸 | 4,278.52㎡ | 95.0% | 5,397,000 | 5,504,821 | 5,900,000 |
| 126 | コンフォリア東日本橋 | 東京都心 | 東京都中央区 | 2019年3月 | 2006年9月 | 1,847.71㎡ | RC/10階 | 45戸 | 1,549.09㎡ | 100.0% | 1,194,000 | 1,265,402 | 1,250,000 |
| 127 | コンフォリア浅草駒形 | 準都心 | 東京都台東区 | 2019年3月 | 2006年8月 | 1,871.70㎡ | RC/14階 | 48戸 | 1,650.13㎡ | 93.2% | 1,254,000 | 1,327,714 | 1,320,000 |
| 128 | コンフォリア大森鹿島 | 準都心 | 東京都品川区 | 2019年3月 | 2007年5月 | 1,483.57㎡ | RC/3階・地下1階 | 33戸 | 1,179.16㎡ | 94.2% | 864,000 | 915,502 | 883,000 |
| 129 | コンフォリア大森町 | 準都心 | 東京都大田区 | 2019年3月 | 2007年2月 | 1,812.11㎡ | RC/7階・地下1階 | 45戸 | 1,564.80㎡ | 97.7% | 1,096,000 | 1,162,584 | 1,140,000 |
| 130 | コンフォリア上池台 | 準都心 | 東京都大田区 | 2019年3月 | 2006年2月 | 3,307.05㎡ | RC/7階 | 43戸 | 2,923.66㎡ | 95.1% | 1,842,000 | 1,945,965 | 1,970,000 |
| 131 | キャンパスヴィレッジ椎名町 | 準都心 | 東京都豊島区 | 2019年4月 | 2018年1月 | 3,086.07㎡ | RC/6階 | 167戸 | 3,086.07㎡ | 100.0% | 2,740,000 | 2,813,024 | 2,810,000 |
| 132 | コンフォリアたまプラーザ | その他東京圏 | 神奈川県横浜市青葉区 | 2019年3月 | 2005年3月 | 3,653.56㎡ | RC/5階・地下1階 | 73戸 | 3,065.46㎡ | 94.8% | 2,220,000 | 2,359,522 | 2,270,000 |
| | ポートフォリオ 計 | | | | | 443,735.50㎡ | | 9,406戸 | 358,677.21㎡ | 97.0% | 225,944,817 | 225,905,543 | 272,485,000 |

| 物件 No. | 物件名 | 取得価格 (百万円) | 第17期末 | | | | | | 第18期末 | | | | | | 簿価 (百万円) | ①-② (百万円) | 鑑定評価機関 | | |
|-----------|---------------|---------------|------------------|-----------|-----------|-------------|-------------|-------|------------|------------------|-------|-------|-------------|------|-------------|--------------|----------------|------------|--|
| | | | 鑑定評価額/調査価額 | | | | | | 鑑定評価額/調査価額 | | | | | | | | | | |
| | | | 直接還元法による 収益価格 | | | DCF法による収益価格 | | | ① (百万円) | 直接還元法による 収益価格 | | | DCF法による収益価格 | | | | | ② (百万円) | |
| | | | (百万円) | 還元 利回り | (百万 円) | 割引率 | 最終還元 利回り | (百万円) | | 還元 利回り | (百万円) | 割引率 | 最終還元 利回り | | | | | | |
| 第18期末保有物件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | コンフォリア日本橋人形町 | 1,586 | 2,210 | 2,240 | 4.0% | 2,170 | 3.8% | 4.2% | 2,270 | 2,300 | 3.9% | 2,230 | 3.7% | 4.1% | 1,517 | 752 | 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 | 2,520 | 2,560 | 4.0% | 2,480 | 3.8% | 4.2% | 2,600 | 2,640 | 3.9% | 2,550 | 3.7% | 4.1% | 1,860 | 739 | 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 | 1,610 | 1,630 | 4.2% | 1,580 | 4.0% | 4.4% | 1,650 | 1,670 | 4.1% | 1,620 | 3.9% | 4.3% | 1,092 | 557 | 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 | 697 | 707 | 4.1% | 686 | 3.9% | 4.3% | 724 | 735 | 4.0% | 712 | 3.8% | 4.2% | 544 | 179 | 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 | 2,000 | 2,020 | 4.1% | 1,990 | 3.9% | 4.3% | 2,030 | 2,050 | 4.0% | 2,020 | 3.8% | 4.2% | 1,369 | 660 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |
| 6 | コンフォリア浅草松が谷 | 910 | 1,230 | 1,250 | 4.6% | 1,220 | 4.4% | 4.8% | 1,260 | 1,280 | 4.5% | 1,250 | 4.3% | 4.7% | 828 | 431 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |
| 7 | コンフォリア西大井 | 902 | 1,070 | 1,080 | 4.3% | 1,050 | 4.1% | 4.5% | 1,090 | 1,110 | 4.2% | 1,070 | 4.0% | 4.4% | 867 | 222 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 8 | コンフォリア中野 | 881 | 1,040 | 1,050 | 4.1% | 1,020 | 3.9% | 4.3% | 1,070 | 1,080 | 4.0% | 1,050 | 3.8% | 4.2% | 897 | 172 | 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 | 3,430 | 3,480 | 4.0% | 3,370 | 3.8% | 4.2% | 3,490 | 3,550 | 3.9% | 3,430 | 3.7% | 4.1% | 2,386 | 1,103 | 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 | 2,140 | 2,170 | 4.4% | 2,130 | 4.2% | 4.6% | 2,180 | 2,210 | 4.3% | 2,170 | 4.1% | 4.5% | 1,438 | 741 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |
| 11 | コンフォリア大山 | 1,987 | 2,400 | 2,430 | 4.5% | 2,370 | 4.3% | 4.7% | 2,460 | 2,490 | 4.4% | 2,430 | 4.2% | 4.6% | 1,923 | 536 | 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 | 941 | 956 | 4.1% | 926 | 3.9% | 4.3% | 972 | 989 | 4.0% | 955 | 3.8% | 4.2% | 683 | 288 | 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 | 1,700 | 1,730 | 4.0% | 1,670 | 3.8% | 4.2% | 1,740 | 1,770 | 3.9% | 1,710 | 3.7% | 4.1% | 1,216 | 523 | 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 | 4,120 | 4,180 | 4.0% | 4,050 | 3.8% | 4.2% | 4,280 | 4,350 | 3.9% | 4,200 | 3.7% | 4.1% | 2,958 | 1,321 | 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 | 788 | 800 | 3.9% | 775 | 3.7% | 4.1% | 830 | 844 | 3.7% | 816 | 3.5% | 3.9% | 551 | 278 | 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 | 1,820 | 1,850 | 3.9% | 1,790 | 3.7% | 4.1% | 1,900 | 1,930 | 3.8% | 1,860 | 3.6% | 4.0% | 1,375 | 524 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 17 | コンフォリア西麻布 | 755 | 968 | 982 | 4.0% | 954 | 3.8% | 4.2% | 1,030 | 1,040 | 3.8% | 1,010 | 3.6% | 4.0% | 724 | 305 | 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 | 1,570 | 1,600 | 3.8% | 1,550 | 3.9% | 4.0% | 1,610 | 1,640 | 3.7% | 1,590 | 3.8% | 3.9% | 1,097 | 512 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | | |
| 20 | コンフォリア西早稲田 | 1,685 | 2,180 | 2,220 | 3.9% | 2,140 | 3.7% | 4.1% | 2,250 | 2,290 | 3.8% | 2,210 | 3.6% | 4.0% | 1,589 | 660 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 21 | コンフォリア小石川 | 552 | 675 | 685 | 4.1% | 671 | 3.9% | 4.3% | 689 | 699 | 4.0% | 685 | 3.8% | 4.2% | 552 | 136 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |
| 22 | コンフォリア千石 | 1,219 | 1,730 | 1,750 | 4.4% | 1,700 | 4.2% | 4.6% | 1,770 | 1,790 | 4.3% | 1,740 | 4.1% | 4.5% | 1,250 | 519 | 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 | 1,390 | 1,410 | 3.9% | 1,360 | 3.7% | 4.1% | 1,400 | 1,420 | 3.9% | 1,380 | 3.7% | 4.1% | 913 | 486 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | | |
| 26 | コンフォリア原宿 | 3,629 | 4,840 | 4,920 | 3.9% | 4,750 | 3.7% | 4.1% | 5,150 | 5,240 | 3.7% | 5,050 | 3.5% | 3.9% | 3,554 | 1,595 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 27 | コンフォリア池袋 | 602 | 690 | 698 | 4.2% | 686 | 4.0% | 4.4% | 705 | 715 | 4.1% | 700 | 3.9% | 4.3% | 563 | 141 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |
| 29 | コンフォリア両国石原 | 651 | 829 | 825 | 4.1% | 832 | 4.2% | 4.3% | 846 | 843 | 4.0% | 849 | 4.1% | 4.2% | 610 | 235 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 30 | コンフォリア三田ノース | 850 | 1,070 | 1,080 | 3.9% | 1,050 | 3.7% | 4.1% | 1,090 | 1,100 | 3.9% | 1,070 | 3.7% | 4.1% | 855 | 234 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | | |
| 31 | コンフォリア芝浦パウハウス | 2,650 | 3,420 | 3,470 | 4.1% | 3,360 | 3.9% | 4.3% | 3,560 | 3,610 | 4.0% | 3,500 | 3.8% | 4.2% | 2,547 | 1,012 | 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 | 1,040 | 1,050 | 4.1% | 1,020 | 3.9% | 4.3% | 1,070 | 1,080 | 4.0% | 1,050 | 3.8% | 4.2% | 839 | 230 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 33 | コンフォリア押上 | 714 | 862 | 875 | 4.2% | 849 | 4.0% | 4.4% | 872 | 885 | 4.1% | 858 | 3.9% | 4.3% | 688 | 183 | 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 | 918 | 932 | 4.2% | 904 | 4.0% | 4.4% | 960 | 975 | 4.1% | 945 | 3.9% | 4.3% | 735 | 224 | 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 | 1,030 | 1,050 | 4.1% | 1,010 | 3.9% | 4.3% | 1,080 | 1,090 | 4.0% | 1,060 | 3.8% | 4.2% | 828 | 251 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 36 | コンフォリアア門前仲町 | 2,658 | 3,100 | 3,140 | 4.1% | 3,050 | 3.9% | 4.3% | 3,310 | 3,360 | 4.0% | 3,250 | 3.8% | 4.2% | 2,512 | 797 | 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 | 1,590 | 1,620 | 4.1% | 1,560 | 3.9% | 4.3% | 1,600 | 1,620 | 4.1% | 1,570 | 3.9% | 4.3% | 1,171 | 428 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | | |
| 38 | コンフォリア三宿 | 1,874 | 2,480 | 2,520 | 3.9% | 2,440 | 3.7% | 4.1% | 2,480 | 2,520 | 3.9% | 2,440 | 3.7% | 4.1% | 1,789 | 690 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | | |

| 物件 No. | 物件名 | 取得価格 (百万円) | 第17期末 | | | | | | 第18期末 | | | | | | 簿価 (百万円) | ①-② (百万円) | 鑑定評価機関 | | |
|-----------|------------------|---------------|------------------|-------|-----------|-------------|------|-------------|------------|------------------|-----------|-------|-------------|-------------|-------------|--------------|----------------|------------|--|
| | | | 鑑定評価額/調査価額 | | | | | | 鑑定評価額/調査価額 | | | | | | | | | | |
| | | | 直接還元法による 収益価格 | | | DCF法による収益価格 | | | ① (百万円) | 直接還元法による 収益価格 | | | DCF法による収益価格 | | | | | ② (百万円) | |
| | | | (百万円) | (百万円) | 還元 利回り | (百万 円) | 割引率 | 最終還元 利回り | | (百万円) | 還元 利回り | (百万円) | 割引率 | 最終還元 利回り | | | | | |
| 第18期末保有物件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 39 | コンフォリア学芸大学 | 1,138 | 1,550 | 1,580 | 3.9% | 1,520 | 3.7% | 4.1% | 1,600 | 1,630 | 3.8% | 1,570 | 3.6% | 4.0% | 1,110 | 489 | 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 | 1,110 | 1,130 | 4.1% | 1,090 | 3.9% | 4.3% | 1,130 | 1,150 | 4.0% | 1,110 | 3.8% | 4.2% | 797 | 332 | 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 | 5,330 | 5,380 | 4.4% | 5,310 | 4.2% | 4.6% | 5,450 | 5,510 | 4.3% | 5,430 | 4.1% | 4.5% | 3,710 | 1,739 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |
| 43 | コンフォリア両国DEUX | 1,014 | 1,310 | 1,330 | 4.1% | 1,290 | 3.9% | 4.3% | 1,360 | 1,380 | 4.0% | 1,330 | 3.8% | 4.2% | 1,004 | 355 | 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 | 1,420 | 1,440 | 4.1% | 1,390 | 3.9% | 4.3% | 1,450 | 1,470 | 4.0% | 1,420 | 3.8% | 4.2% | 1,170 | 279 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 45 | コンフォリア町屋 | 594 | 889 | 902 | 4.3% | 876 | 4.1% | 4.5% | 920 | 934 | 4.2% | 906 | 4.0% | 4.4% | 587 | 332 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 46 | コンフォリア市川妙典 | 606 | 742 | 752 | 4.6% | 732 | 4.4% | 4.8% | 749 | 759 | 4.5% | 738 | 4.3% | 4.7% | 595 | 153 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 47 | コンフォリア谷塚 | 626 | 708 | 715 | 5.1% | 701 | 4.9% | 5.3% | 723 | 730 | 5.0% | 715 | 4.8% | 5.2% | 606 | 116 | 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 | 1,670 | 1,690 | 3.8% | 1,640 | 3.6% | 4.0% | 1,740 | 1,770 | 3.7% | 1,710 | 3.5% | 3.9% | 1,303 | 436 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 49 | コンフォリア日本橋人形町イースト | 2,139 | 2,600 | 2,640 | 4.0% | 2,550 | 3.8% | 4.2% | 2,660 | 2,700 | 3.9% | 2,610 | 3.7% | 4.1% | 2,060 | 599 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 50 | コンフォリア愛宕 | 826 | 984 | 1,000 | 3.9% | 968 | 3.7% | 4.1% | 1,010 | 1,030 | 3.8% | 991 | 3.6% | 4.0% | 839 | 170 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 51 | コンフォリア浅草橋 | 2,680 | 3,460 | 3,510 | 4.2% | 3,440 | 4.0% | 4.4% | 3,540 | 3,590 | 4.1% | 3,520 | 3.9% | 4.3% | 2,553 | 986 | 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 | 1,620 | 1,640 | 4.2% | 1,610 | 4.0% | 4.4% | 1,660 | 1,690 | 4.1% | 1,650 | 3.9% | 4.3% | 1,184 | 475 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |
| 53 | コンフォリア豊洲 | 3,096 | 3,670 | 3,730 | 4.1% | 3,610 | 3.9% | 4.3% | 3,780 | 3,840 | 4.0% | 3,710 | 3.8% | 4.2% | 2,951 | 828 | 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 | 2,830 | 2,870 | 4.4% | 2,780 | 4.2% | 4.6% | 2,890 | 2,940 | 4.3% | 2,840 | 4.1% | 4.5% | 2,278 | 611 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 55 | コンフォリア墨田立花 | 938 | 1,000 | 1,010 | 4.5% | 997 | 4.3% | 4.7% | 1,010 | 1,020 | 4.4% | 1,010 | 4.2% | 4.6% | 932 | 77 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |
| 56 | コンフォリア九段 | 1,280 | 1,560 | 1,590 | 3.8% | 1,530 | 3.6% | 4.0% | 1,600 | 1,630 | 3.7% | 1,570 | 3.5% | 3.9% | 1,311 | 288 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 57 | コンフォリア日本橋人形町ノース | 1,108 | 1,340 | 1,360 | 4.0% | 1,320 | 3.8% | 4.2% | 1,380 | 1,400 | 3.9% | 1,350 | 3.7% | 4.1% | 1,071 | 308 | 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 | 2,170 | 2,210 | 3.9% | 2,130 | 3.7% | 4.1% | 2,230 | 2,270 | 3.8% | 2,190 | 3.6% | 4.0% | 1,788 | 441 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 59 | コンフォリア赤坂 | 1,945 | 2,650 | 2,700 | 3.8% | 2,600 | 3.6% | 4.0% | 2,790 | 2,840 | 3.6% | 2,740 | 3.4% | 3.8% | 1,912 | 877 | 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 | 3,820 | 3,890 | 3.9% | 3,750 | 3.7% | 4.1% | 3,960 | 4,030 | 3.8% | 3,880 | 3.6% | 4.0% | 3,081 | 878 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 61 | コンフォリア芝浦チャンネル | 1,570 | 1,870 | 1,890 | 4.3% | 1,840 | 4.1% | 4.5% | 1,910 | 1,940 | 4.2% | 1,880 | 4.0% | 4.4% | 1,558 | 351 | 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 | 1,270 | 1,290 | 3.9% | 1,250 | 3.7% | 4.1% | 1,310 | 1,330 | 3.8% | 1,280 | 3.6% | 4.0% | 1,076 | 233 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 63 | コンフォリア春日富坂 | 2,912 | 3,590 | 3,650 | 3.9% | 3,520 | 3.7% | 4.1% | 3,710 | 3,770 | 3.8% | 3,640 | 3.6% | 4.0% | 2,828 | 881 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 64 | コンフォリア本駒込 | 1,344 | 1,660 | 1,690 | 4.0% | 1,630 | 3.8% | 4.2% | 1,720 | 1,740 | 3.9% | 1,690 | 3.7% | 4.1% | 1,298 | 421 | 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 | 1,750 | 1,780 | 4.0% | 1,710 | 3.8% | 4.2% | 1,780 | 1,810 | 3.9% | 1,750 | 3.7% | 4.1% | 1,465 | 314 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 66 | コンフォリア木場公園 | 956 | 1,120 | 1,140 | 4.0% | 1,100 | 3.8% | 4.2% | 1,150 | 1,170 | 3.9% | 1,130 | 3.7% | 4.1% | 918 | 231 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 67 | コンフォリア目黒長者丸 | 1,972 | 2,430 | 2,470 | 4.1% | 2,410 | 3.9% | 4.3% | 2,490 | 2,530 | 4.0% | 2,470 | 3.8% | 4.2% | 1,960 | 529 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |
| 68 | コンフォリア西馬込 | 990 | 1,070 | 1,090 | 4.2% | 1,050 | 4.0% | 4.4% | 1,080 | 1,100 | 4.1% | 1,060 | 3.9% | 4.3% | 967 | 112 | 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 | 4,890 | 4,970 | 4.1% | 4,800 | 3.9% | 4.3% | 5,020 | 5,100 | 4.0% | 4,930 | 3.8% | 4.2% | 4,200 | 819 | 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 | 1,850 | 1,880 | 4.0% | 1,820 | 3.8% | 4.2% | 1,860 | 1,890 | 3.9% | 1,830 | 3.7% | 4.1% | 1,596 | 263 | 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 | 2,250 | 2,280 | 4.1% | 2,230 | 3.9% | 4.3% | 2,320 | 2,350 | 4.0% | 2,300 | 3.8% | 4.2% | 1,753 | 566 | 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 | 2,140 | 2,180 | 3.9% | 2,100 | 3.7% | 4.1% | 2,170 | 2,210 | 3.9% | 2,130 | 3.7% | 4.1% | 1,760 | 409 | 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 | 1,950 | 1,980 | 3.9% | 1,910 | 3.7% | 4.1% | 2,000 | 2,040 | 3.8% | 1,960 | 3.6% | 4.0% | 1,584 | 415 | JLL森井鑑定株式会社 | | |

| 物件 No. | 物件名 | 取得価格 (百万円) | 第17期末 | | | | | | 第18期末 | | | | | | 簿価 (百万円) | ①-② (百万円) | 鑑定評価機関 | | |
|-----------|--------------------|---------------|------------------|-----------|-----------|-------------|-------------|-------|------------|------------------|-------|--------|-------------|------|-------------|--------------|----------------|------------|--|
| | | | 鑑定評価額/調査価額 | | | | | | 鑑定評価額/調査価額 | | | | | | | | | | |
| | | | 直接還元法による 収益価格 | | | DCF法による収益価格 | | | ① (百万円) | 直接還元法による 収益価格 | | | DCF法による収益価格 | | | | | ② (百万円) | |
| | | | (百万円) | 還元 利回り | (百万 円) | 割引率 | 最終還元 利回り | (百万円) | | 還元 利回り | (百万円) | 割引率 | 最終還元 利回り | | | | | | |
| 第18期末保有物件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 74 | コンフォリア神楽坂 | 736 | 876 | 892 | 3.8% | 859 | 3.6% | 4.0% | 905 | 922 | 3.7% | 888 | 3.5% | 3.9% | 717 | 187 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 75 | コンフォリア東池袋EAST | 1,712 | 2,420 | 2,450 | 4.1% | 2,380 | 3.9% | 4.3% | 2,460 | 2,490 | 4.1% | 2,420 | 3.9% | 4.3% | 1,654 | 805 | 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 | 1,380 | 1,400 | 4.0% | 1,360 | 3.8% | 4.2% | 1,430 | 1,450 | 3.9% | 1,400 | 3.7% | 4.1% | 1,134 | 295 | 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 | 1,220 | 1,240 | 4.4% | 1,200 | 4.2% | 4.6% | 1,250 | 1,270 | 4.3% | 1,230 | 4.1% | 4.5% | 1,037 | 212 | 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 | 1,710 | 1,730 | 4.8% | 1,700 | 4.6% | 5.0% | 1,740 | 1,760 | 4.7% | 1,730 | 4.5% | 4.9% | 1,647 | 92 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |
| 80 | コンフォリア二番町 | 1,621 | 1,960 | 1,990 | 3.8% | 1,920 | 3.6% | 4.0% | 2,040 | 2,080 | 3.6% | 2,000 | 3.4% | 3.8% | 1,637 | 402 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 81 | コンフォリア西新宿 | 1,625 | 1,800 | 1,830 | 4.0% | 1,770 | 3.8% | 4.2% | 1,850 | 1,880 | 3.9% | 1,820 | 3.7% | 4.1% | 1,694 | 155 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 82 | コンフォリア駒場 | 5,000 | 5,510 | 5,600 | 3.9% | 5,410 | 3.7% | 4.1% | 5,690 | 5,790 | 3.8% | 5,590 | 3.6% | 4.0% | 5,156 | 533 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 83 | コンフォリア神田神保町 | 1,434 | 1,680 | 1,710 | 3.8% | 1,650 | 3.6% | 4.0% | 1,740 | 1,770 | 3.7% | 1,710 | 3.5% | 3.9% | 1,482 | 257 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 84 | コンフォリア日本橋 | 1,956 | 2,240 | 2,270 | 4.1% | 2,220 | 3.9% | 4.3% | 2,320 | 2,350 | 4.0% | 2,300 | 3.8% | 4.2% | 1,950 | 369 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |
| 85 | コンフォリア阿田町 | 3,272 | 3,760 | 3,820 | 4.0% | 3,690 | 3.8% | 4.2% | 3,860 | 3,920 | 3.9% | 3,790 | 3.7% | 4.1% | 3,370 | 489 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 86 | コンフォリア麻布十番 | 1,471 | 1,630 | 1,650 | 3.9% | 1,620 | 3.7% | 4.1% | 1,660 | 1,690 | 3.8% | 1,650 | 3.6% | 4.0% | 1,467 | 192 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |
| 87 | コンフォリア錦糸町 | 1,042 | 1,250 | 1,260 | 4.1% | 1,230 | 3.9% | 4.3% | 1,280 | 1,290 | 4.0% | 1,260 | 3.8% | 4.2% | 1,042 | 237 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 88 | コンフォリア南砂町 | 4,681 | 4,990 | 5,060 | 4.2% | 4,960 | 4.0% | 4.4% | 5,040 | 5,100 | 4.1% | 5,010 | 3.9% | 4.3% | 4,700 | 339 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |
| 89 | コンフォリア東品川 | 1,510 | 1,720 | 1,740 | 4.4% | 1,700 | 4.2% | 4.6% | 1,770 | 1,790 | 4.3% | 1,740 | 4.1% | 4.5% | 1,533 | 236 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 90 | コンフォリア目黒八雲 | 813 | 903 | 916 | 3.9% | 889 | 3.7% | 4.1% | 926 | 941 | 3.8% | 911 | 3.6% | 4.0% | 847 | 78 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 91 | コンフォリア用賀 | 1,041 | 1,120 | 1,140 | 4.1% | 1,110 | 3.9% | 4.3% | 1,150 | 1,170 | 4.0% | 1,140 | 3.8% | 4.2% | 1,061 | 88 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |
| 92 | コンフォリア新宿御苑I | 1,406 | 1,530 | 1,550 | 4.0% | 1,520 | 3.8% | 4.2% | 1,560 | 1,590 | 3.9% | 1,550 | 3.7% | 4.1% | 1,407 | 152 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |
| 93 | コンフォリア神楽坂DEUX | 1,245 | 1,440 | 1,450 | 3.9% | 1,420 | 3.7% | 4.1% | 1,470 | 1,490 | 3.8% | 1,450 | 3.6% | 4.0% | 1,246 | 223 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 94 | コンフォリア板橋仲宿 | 3,794 | 4,310 | 4,370 | 4.2% | 4,240 | 4.0% | 4.4% | 4,430 | 4,490 | 4.1% | 4,360 | 3.9% | 4.3% | 3,929 | 500 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 95 | コンフォリア北三条 | 660 | 1,000 | 1,010 | 4.8% | 997 | 4.9% | 5.0% | 1,030 | 1,040 | 4.7% | 1,030 | 4.8% | 4.9% | 663 | 366 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | | |
| 96 | コンフォリア麻布EAST | 1,900 | 2,960 | 3,010 | 3.8% | 2,910 | 3.6% | 4.0% | 3,190 | 3,250 | 3.6% | 3,130 | 3.4% | 3.8% | 1,914 | 1,275 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 97 | コンフォリア品川EAST | 1,430 | 1,590 | 1,610 | 4.9% | 1,570 | 3.7% | 5.8% | 1,600 | 1,610 | 4.9% | 1,590 | 3.6% | 5.8% | 1,488 | 111 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 98 | コンフォリア新宿イーストサイドタワー | 13,264 | 15,900 | 16,200 | 4.5% | 15,500 | 3.5% | 5.5% | 16,200 | 16,600 | 4.4% | 15,800 | 3.4% | 5.5% | 13,215 | 2,984 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 99 | コンフォリア大島 | 2,110 | 2,250 | 2,290 | 4.1% | 2,230 | 4.2% | 4.3% | 2,290 | 2,330 | 4.0% | 2,270 | 4.1% | 4.2% | 2,231 | 58 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | | |
| 100 | コンフォリア大森トロワ | 866 | 940 | 945 | 4.2% | 935 | 3.9% | 4.3% | 992 | 1,010 | 4.0% | 974 | 3.8% | 4.2% | 916 | 75 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 101 | コンフォリア札幌植物園 | 1,250 | 1,310 | 1,320 | 4.8% | 1,290 | 4.6% | 5.0% | 1,330 | 1,340 | 4.7% | 1,310 | 4.5% | 4.9% | 1,303 | 26 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 102 | コンフォリア扇町 | 1,435 | 1,540 | 1,560 | 4.4% | 1,510 | 4.2% | 4.6% | 1,540 | 1,560 | 4.4% | 1,510 | 4.2% | 4.6% | 1,505 | 34 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | | |
| 103 | コンフォリア市谷薬王寺 | 941 | 976 | 990 | 4.0% | 970 | 3.8% | 4.2% | 993 | 1,010 | 3.9% | 986 | 3.7% | 4.1% | 984 | 8 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |
| 104 | コンフォリア秋葉原EAST | 4,425 | 4,850 | 4,920 | 4.0% | 4,770 | 3.8% | 4.2% | 4,950 | 5,030 | 3.9% | 4,870 | 3.7% | 4.1% | 4,483 | 466 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 105 | コンフォリア三田トロワ | 890 | 923 | 942 | 3.9% | 903 | 3.7% | 4.1% | 937 | 957 | 3.8% | 917 | 3.6% | 4.0% | 933 | 3 | JLL森井鑑定株式会社 | | |
| 106 | コンフォリア文京白山 | 1,330 | 1,410 | 1,440 | 4.0% | 1,400 | 4.1% | 4.2% | 1,440 | 1,470 | 3.9% | 1,430 | 4.0% | 4.1% | 1,442 | ▲2 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | | |
| 107 | コンフォリア蒲田 | 5,721 | 6,250 | 6,350 | 4.0% | 6,150 | 3.8% | 4.2% | 6,490 | 6,600 | 3.9% | 6,380 | 3.7% | 4.1% | 5,808 | 681 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 108 | カレッジコート八幡山 | 1,245 | 1,260 | 1,280 | 4.3% | 1,250 | 4.0% | 4.5% | 1,260 | 1,280 | 4.2% | 1,250 | 4.0% | 4.4% | 1,268 | ▲8 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |

鑑定評価一覽



| 物件 No. | 物件名 | 取得価格 (百万円) | 第17期末 | | | | | | 第18期末 | | | | | | 簿価 (百万円) | ①-② (百万円) | 鑑定評価機関 | |
|-----------|---------------|---------------|------------------|---------|-----------|-------------|------|-------------|------------|------------------|-------|-----------|-------------|------|-------------|--------------|----------------|-------------|
| | | | 鑑定評価額/調査価額 | | | | | | 鑑定評価額/調査価額 | | | | | | | | | |
| | | | 直接還元法による 収益価格 | | | DCF法による収益価格 | | | ① (百万円) | 直接還元法による 収益価格 | | | DCF法による収益価格 | | | | | |
| | | | (百万円) | (百万円) | 還元 利回り | (百万 円) | 割引率 | 最終還元 利回り | | (百万円) | (百万円) | 還元 利回り | (百万円) | 割引率 | | | | 最終還元 利回り |
| 第18期末保有物件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 109 | コンフォリア心齋橋EAST | 1,980 | 2,010 | 2,040 | 4.3% | 1,980 | 4.1% | 4.5% | 2,030 | 2,060 | 4.2% | 2,000 | 4.0% | 4.4% | 2,025 | 4 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 110 | コンフォリア京町堀 | 1,567 | 1,630 | 1,650 | 4.3% | 1,600 | 4.1% | 4.5% | 1,690 | 1,710 | 4.2% | 1,660 | 4.0% | 4.4% | 1,596 | 93 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 111 | コンフォリア阿波座 | 1,289 | 1,360 | 1,380 | 4.4% | 1,340 | 4.2% | 4.6% | 1,410 | 1,430 | 4.3% | 1,390 | 4.1% | 4.5% | 1,318 | 91 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 112 | コンフォリア行徳 | 978 | 1,020 | 1,020 | 4.5% | 1,010 | 4.2% | 4.6% | 1,040 | 1,040 | 4.4% | 1,030 | 4.1% | 4.5% | 1,038 | 1 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 113 | コンフォリア芝浦 | 1,065 | 1,150 | 1,170 | 3.9% | 1,120 | 3.7% | 4.1% | 1,150 | 1,170 | 3.9% | 1,120 | 3.7% | 4.1% | 1,131 | 18 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | |
| 114 | コンフォリア上野入谷 | 2,173 | 2,270 | 2,330 | 4.2% | 2,250 | 4.0% | 4.4% | 2,340 | 2,380 | 4.1% | 2,320 | 3.9% | 4.3% | 2,226 | 113 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 115 | コンフォリア池尻 | 1,313 | 1,400 | 1,430 | 4.0% | 1,370 | 3.8% | 4.2% | 1,430 | 1,450 | 3.8% | 1,400 | 3.6% | 4.0% | 1,394 | 35 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 116 | コンフォリア世田谷上馬 | 2,622 | 2,740 | 2,770 | 4.1% | 2,720 | 4.2% | 4.3% | 2,820 | 2,860 | 4.0% | 2,800 | 4.1% | 4.2% | 2,677 | 142 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 117 | コンフォリア北浜 | 1,719 | 1,780 | 1,810 | 4.3% | 1,750 | 4.1% | 4.5% | 1,820 | 1,850 | 4.2% | 1,790 | 4.0% | 4.4% | 1,762 | 57 | JLL森井鑑定株式会社 | |
| 118 | コンフォリア赤羽岩淵 | 2,500 | 2,520 | 2,580 | 4.3% | 2,450 | 4.1% | 4.5% | 2,630 | 2,690 | 4.3% | 2,570 | 4.1% | 4.5% | 2,776 | ▲146 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 119 | コンフォリア両国トロワ | 1,660 | 1,680 | 1,700 | 4.2% | 1,650 | 3.9% | 4.3% | 1,700 | 1,740 | 4.1% | 1,660 | 3.9% | 4.3% | 1,767 | ▲67 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 120 | コンフォリア新宿 | 2,150 | 2,310 | 2,370 | 3.8% | 2,290 | 3.6% | 4.0% | 2,340 | 2,400 | 3.7% | 2,320 | 3.5% | 3.9% | 2,278 | 61 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 121 | カレッジスクエア八幡山 | 880 | 890 | 907 | 4.1% | 883 | 4.2% | 4.3% | 909 | 926 | 4.0% | 901 | 4.1% | 4.2% | 907 | 1 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 122 | グランクレールセンター南 | 4,150 | 4,200 | 4,230 | 4.6% | 4,160 | 4.4% | 4.8% | 4,220 | 4,250 | 4.6% | 4,180 | 4.4% | 4.8% | 4,274 | ▲54 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 123 | コンフォリア錦糸町DEUX | 2,213 | - | - | - | - | - | - | 2,300 | 2,340 | 4.1% | 2,280 | 4.2% | 4.3% | 2,279 | 20 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 124 | コンフォリア亀戸サウス | 2,050 | - | - | - | - | - | - | 2,130 | 2,150 | 4.1% | 2,100 | 3.9% | 4.3% | 2,114 | 15 | JLL森井鑑定株式会社 | |
| 125 | コンフォリア渋谷WEST | 5,397 | - | - | - | - | - | - | 5,900 | 5,940 | 3.8% | 5,860 | 3.5% | 3.9% | 5,504 | 395 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 126 | コンフォリア東日本橋 | 1,194 | - | - | - | - | - | - | 1,250 | 1,270 | 4.0% | 1,230 | 3.8% | 4.2% | 1,265 | ▲15 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 127 | コンフォリア浅草駒形 | 1,254 | - | - | - | - | - | - | 1,320 | 1,340 | 4.1% | 1,290 | 3.9% | 4.3% | 1,327 | ▲7 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 128 | コンフォリア大森鹿島 | 864 | - | - | - | - | - | - | 883 | 896 | 4.1% | 869 | 3.9% | 4.3% | 915 | ▲32 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 129 | コンフォリア大森町 | 1,096 | - | - | - | - | - | - | 1,140 | 1,160 | 4.1% | 1,120 | 3.9% | 4.3% | 1,162 | ▲22 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 130 | コンフォリア上池台 | 1,842 | - | - | - | - | - | - | 1,970 | 2,000 | 4.2% | 1,930 | 4.0% | 4.4% | 1,945 | 24 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 131 | キャンパスヴィレッジ椎名町 | 2,740 | - | - | - | - | - | - | 2,810 | 2,820 | 4.3% | 2,800 | 4.0% | 4.4% | 2,813 | ▲3 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 132 | コンフォリアたまプラーザ | 2,220 | - | - | - | - | - | - | 2,270 | 2,320 | 4.0% | 2,250 | 3.8% | 4.2% | 2,359 | ▲89 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| | ポートフォリオ 計 | 225,944 | 243,939 | 247,641 | | 240,173 | | | 272,485 | 276,720 | | 268,336 | | | 225,905 | 46,579 | | |

稼働率・賃料単価推移



| 投資エリア | 項目 | 第16期 | | | | | | 第17期 | | | | | | 第18期 | | | | | |
|-----------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | 2018年2月 | 2018年3月 | 2018年4月 | 2018年5月 | 2018年6月 | 2018年7月 | 2018年8月 | 2018年9月 | 2018年10月 | 2018年11月 | 2018年12月 | 2019年1月 | 2019年2月 | 2019年3月 | 2019年4月 | 2019年5月 | 2019年6月 | 2019年7月 |
| ポートフォリオ全体 | 物件数 | 115 | 117 | 117 | 118 | 117 | 117 | 117 | 118 | 118 | 117 | 117 | 117 | 120 | 126 | 127 | 127 | 127 | 126 |
| | 賃貸可能戸数 | 8,444戸 | 8,590戸 | 8,590戸 | 8,636戸 | 8,612戸 | 8,612戸 | 8,612戸 | 8,746戸 | 8,746戸 | 8,740戸 | 8,740戸 | 8,740戸 | 9,017戸 | 9,304戸 | 9,472戸 | 9,472戸 | 9,479戸 | 9,406戸 |
| | 賃料単価 | 13,162円/坪 | 13,117円/坪 | 13,136円/坪 | 13,137円/坪 | 13,179円/坪 | 13,205円/坪 | 13,212円/坪 | 12,699円/坪 | 12,715円/坪 | 12,726円/坪 | 12,753円/坪 | 12,748円/坪 | 12,833円/坪 | 12,792円/坪 | 12,812円/坪 | 12,819円/坪 | 12,845円/坪 | 12,869円/坪 |
| | 稼働率 | 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% |

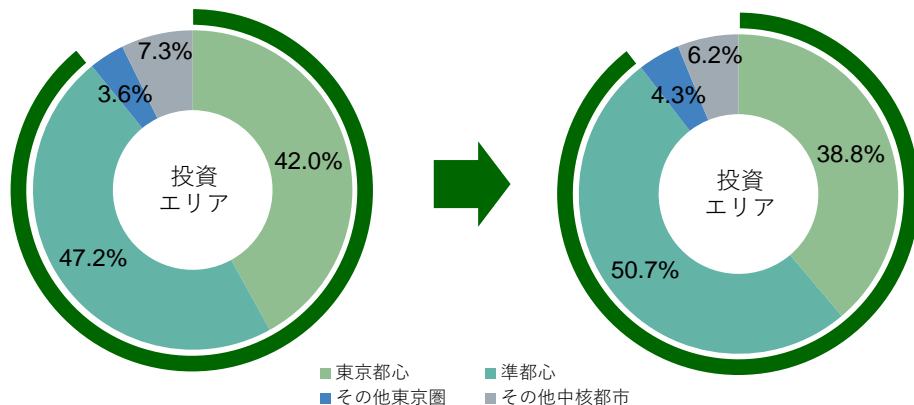
| 投資エリア | 項目 | 第16期 | | | | | | 第17期 | | | | | | 第18期 | | | | | |
|---------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | 2018年2月 | 2018年3月 | 2018年4月 | 2018年5月 | 2018年6月 | 2018年7月 | 2018年8月 | 2018年9月 | 2018年10月 | 2018年11月 | 2018年12月 | 2019年1月 | 2019年2月 | 2019年3月 | 2019年4月 | 2019年5月 | 2019年6月 | 2019年7月 |
| 東京都心 | 物件数 | 43 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 43 | 43 | 43 | 43 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 |
| | 賃貸可能戸数 | 3,204戸 | 3,269戸 | 3,269戸 | 3,269戸 | 3,269戸 | 3,269戸 | 3,269戸 | 3,269戸 | 3,269戸 | 3,263戸 | 3,263戸 | 3,263戸 | 3,263戸 | 3,308戸 | 3,308戸 | 3,308戸 | 3,308戸 | 3,308戸 |
| | 賃料単価 | 14,791円/坪 | 14,822円/坪 | 14,849円/坪 | 14,873円/坪 | 14,904円/坪 | 14,927円/坪 | 14,944円/坪 | 14,972円/坪 | 14,985円/坪 | 15,008円/坪 | 15,040円/坪 | 15,048円/坪 | 15,072円/坪 | 15,084円/坪 | 15,122円/坪 | 15,142円/坪 | 15,167円/坪 | 15,174円/坪 |
| | 稼働率 | 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% |
| 準都心 | 物件数 | 56 | 58 | 58 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 62 | 66 | 67 | 67 | 67 | 67 |
| | 賃貸可能戸数 | 4,050戸 | 4,191戸 | 4,191戸 | 4,237戸 | 4,237戸 | 4,237戸 | 4,237戸 | 4,237戸 | 4,237戸 | 4,237戸 | 4,237戸 | 4,237戸 | 4,514戸 | 4,683戸 | 4,851戸 | 4,851戸 | 4,858戸 | 4,858戸 |
| | 賃料単価 | 12,672円/坪 | 12,545円/坪 | 12,544円/坪 | 12,523円/坪 | 12,528円/坪 | 12,554円/坪 | 12,558円/坪 | 12,585円/坪 | 12,610円/坪 | 12,624円/坪 | 12,646円/坪 | 12,649円/坪 | 12,838円/坪 | 12,759円/坪 | 12,760円/坪 | 12,773円/坪 | 12,793円/坪 | 12,799円/坪 |
| | 稼働率 | 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% |
| その他東京圏 | 物件数 | 6 | 5 | 5 | 5 | 4 | 4 | 4 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| | 賃貸可能戸数 | 286戸 | 226戸 | 226戸 | 226戸 | 202戸 | 202戸 | 202戸 | 336戸 | 336戸 | 336戸 | 336戸 | 336戸 | 336戸 | 409戸 | 409戸 | 409戸 | 409戸 | 409戸 |
| | 賃料単価 | 9,645円/坪 | 9,197円/坪 | 9,202円/坪 | 9,215円/坪 | 9,491円/坪 | 9,507円/坪 | 9,495円/坪 | 5,139円/坪 | 5,140円/坪 | 5,161円/坪 | 5,169円/坪 | 5,148円/坪 | 5,165円/坪 | 5,610円/坪 | 5,610円/坪 | 5,618円/坪 | 5,641円/坪 | 5,631円/坪 |
| | 稼働率 | 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% |
| その他中核都市 | 物件数 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 9 |
| | 賃貸可能戸数 | 904戸 | 904戸 | 904戸 | 904戸 | 904戸 | 904戸 | 904戸 | 904戸 | 904戸 | 904戸 | 904戸 | 904戸 | 904戸 | 904戸 | 904戸 | 904戸 | 904戸 | 831戸 |
| | 賃料単価 | 8,935円/坪 | 8,954円/坪 | 8,987円/坪 | 8,982円/坪 | 8,989円/坪 | 9,004円/坪 | 9,000円/坪 | 9,006円/坪 | 8,988円/坪 | 9,005円/坪 | 9,019円/坪 | 8,994円/坪 | 8,965円/坪 | 8,992円/坪 | 9,007円/坪 | 9,021円/坪 | 9,037円/坪 | 8,979円/坪 |
| | 稼働率 | 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% |

その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第17期末 東京23区：89.1%

第18期末 東京23区：89.6%

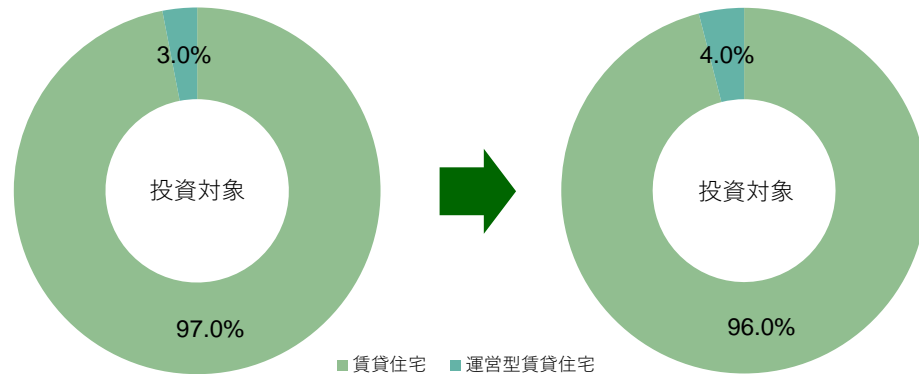


(注1) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。
 (注2) 「投資エリア」の具体的な区分は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

投資対象

第17期末 賃貸住宅比率：97.0%

第18期末 賃貸住宅比率：96.0%

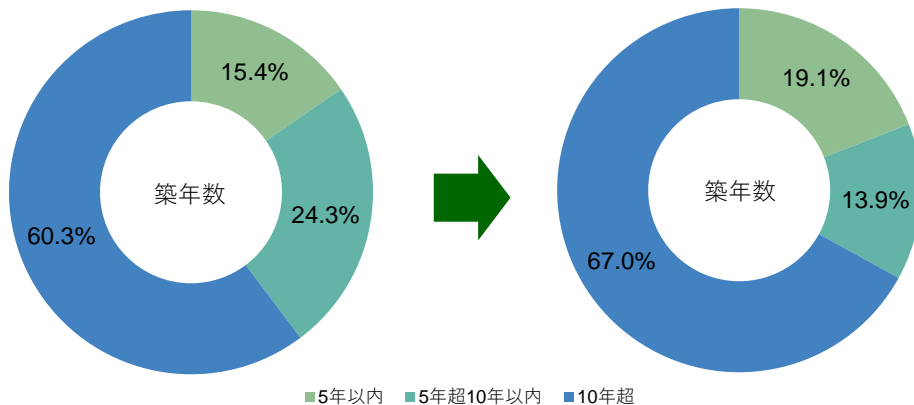


(注3) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

築年数

第17期末 平均築年数：10.4年

第18期末 平均築年数：10.5年

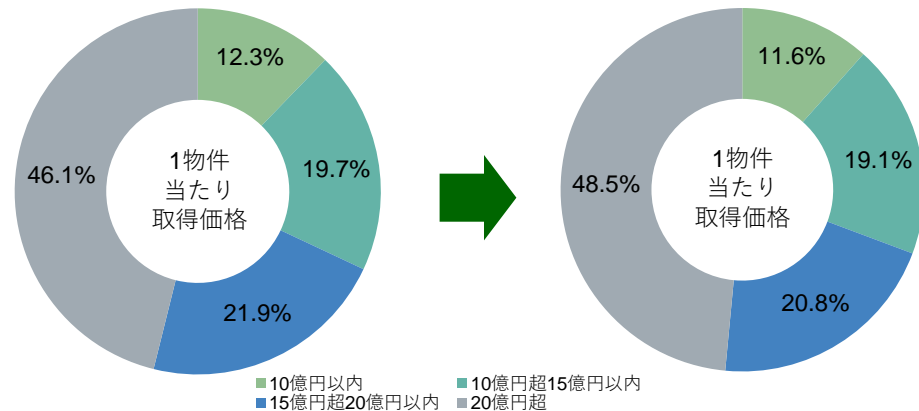


(注4) 上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。
 (注5) 「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

1物件当たり取得価格

第17期末 1口当たり取得価格：17.6億円

第18期末 1口当たり取得価格：17.9億円



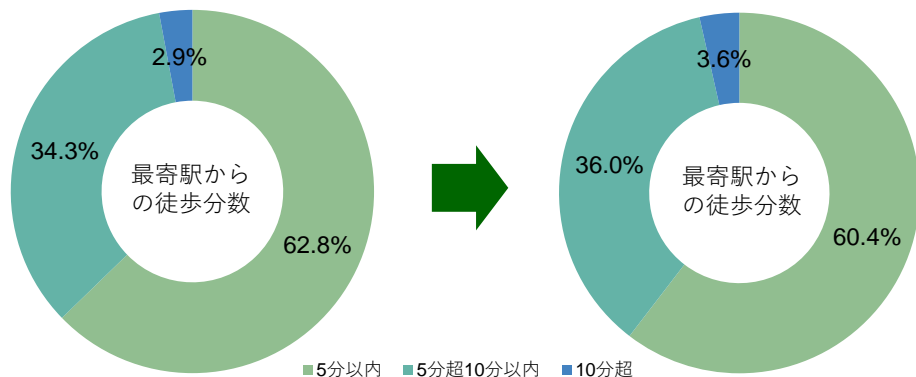
(注6) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

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17期末 平均徒歩分数：4.8分

第18期末 平均徒歩分数：4.9分



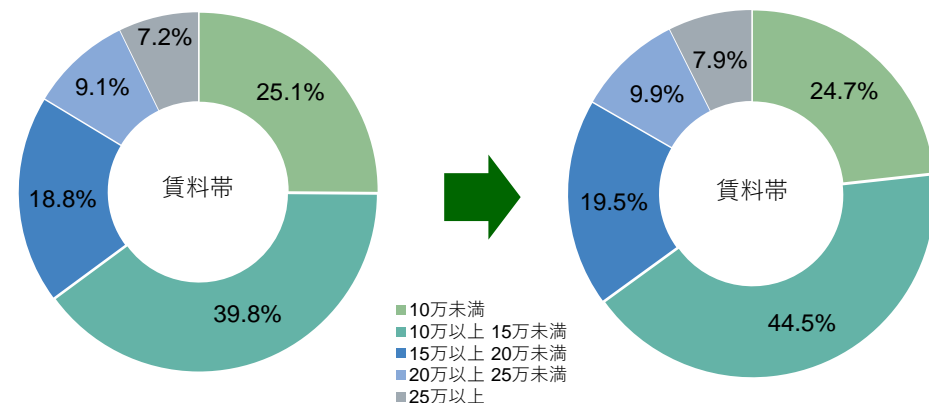
(注1) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

(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17期末 1戸当たり賃料：145,861円

第18期末 1戸当たり賃料：147,019円

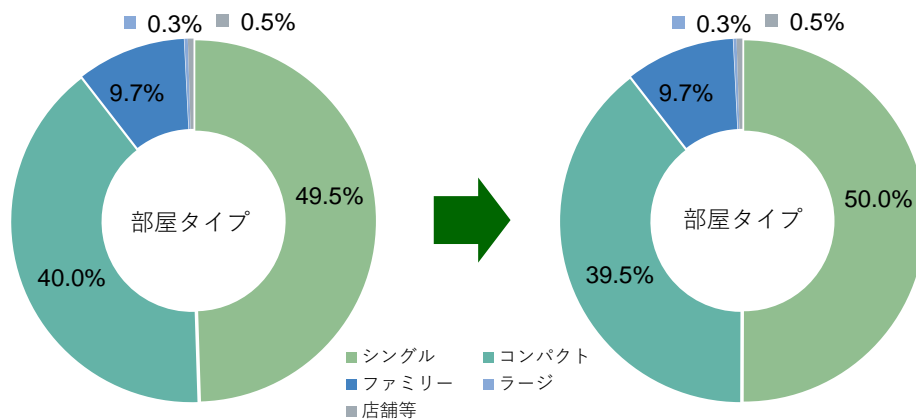


(注3) 上記グラフは各運用資産の住宅区画 (店舗・事務所区画を除きます。)の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第17期末 シングル・コンパクト：89.5%

第18期末 シングル・コンパクト：89.5%

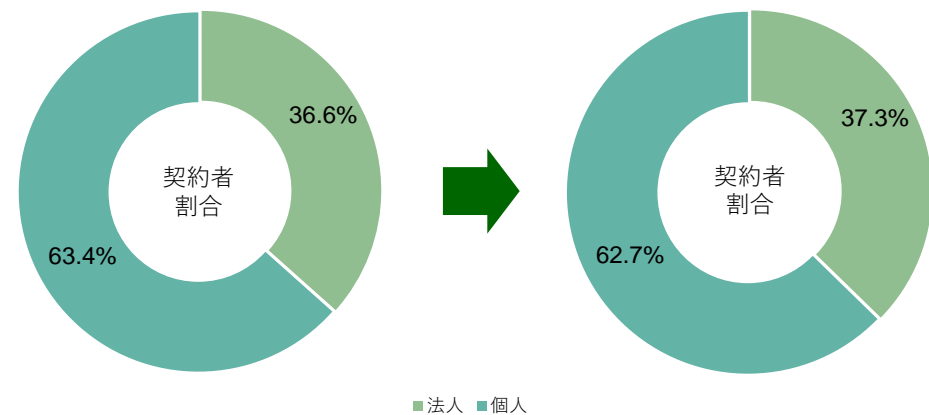


(注4) 上記グラフは、賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。「部屋タイプ」の区分につきましては、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。

契約者割合

第17期末 法人割合：36.6%

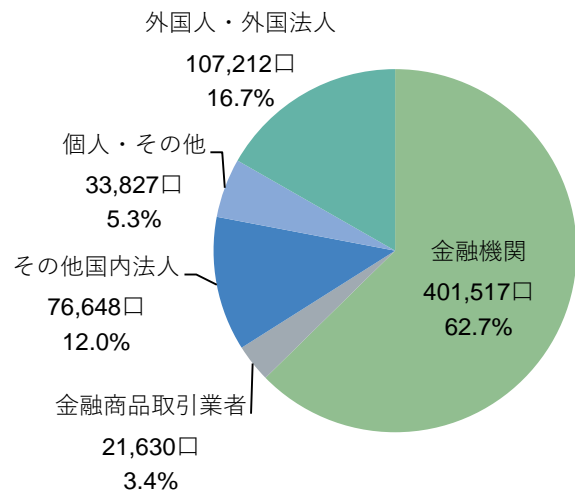
第18期末 法人割合：37.3%



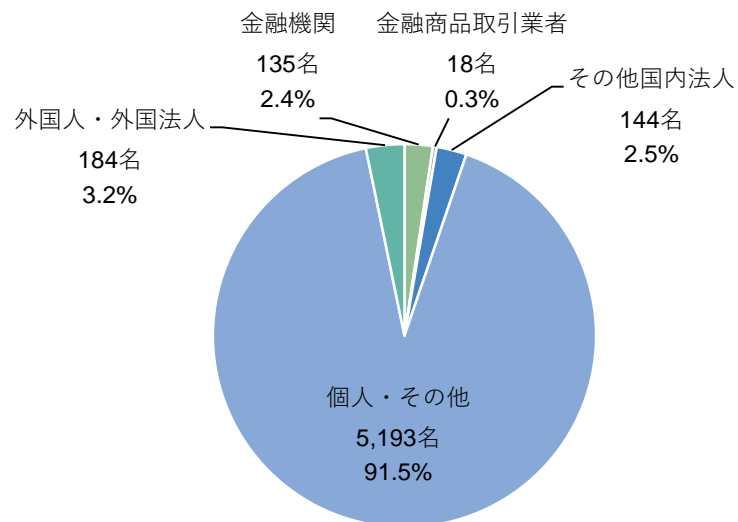
■法人 ■個人

投資主の状況（第18期末時点）

所有者別投資口数



所有者別投資主数



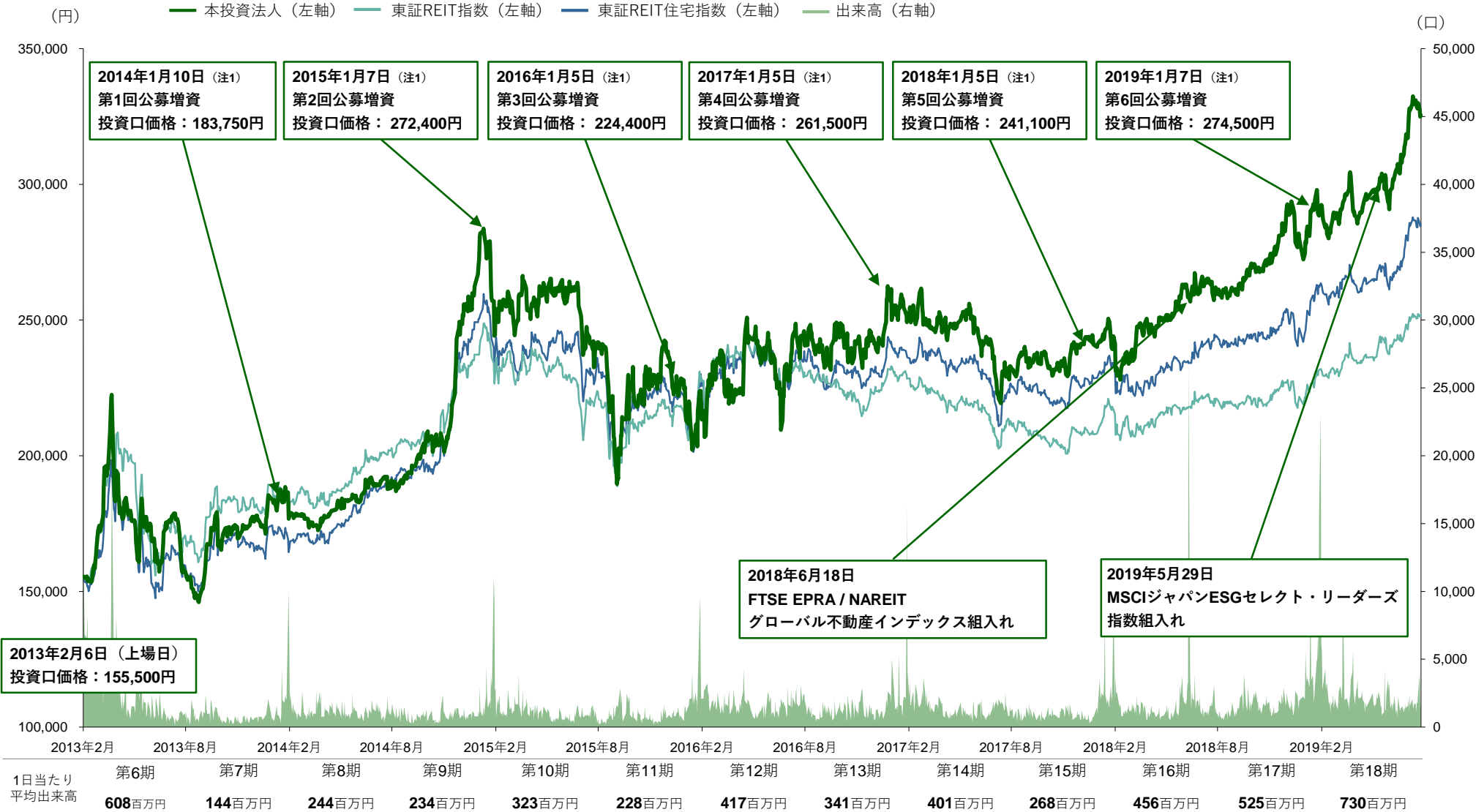
主要投資主一覧（上位10社）

| 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） | 139,383 | 21.75 |
| 2 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 97,646 | 15.23 |
| 3 | 東急不動産株式会社 | 57,048 | 8.90 |
| 4 | 野村信託銀行株式会社（投信口） | 25,218 | 3.93 |
| 5 | 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） | 18,774 | 2.92 |
| 6 | 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） | 12,084 | 1.88 |
| 7 | 資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口） | 10,720 | 1.67 |
| 8 | 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 | 9,934 | 1.55 |
| 9 | 楽天損害保険株式会社 | 9,822 | 1.53 |
| 10 | STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 （常任代理人 株式会社みずほ銀行） | 9,488 | 1.48 |
| 合計 | | 390,117 | 60.87 |

（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2019年7月31日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

投資口価格及び売買高の推移



(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。

個人投資家に向けた取り組み

- 第18期においては、首都圏4回、地方8回の計12回、約1,300名の個人投資家への説明会を実施

個人投資家向け説明会開催実績（第18期）

| 日付 | 内容 | 会場 |
|-------|------------------|--------|
| 3月27日 | 証券会社開催合同説明会 | 東京 |
| 4月25日 | 証券会社開催合同説明会 | 福岡 |
| 5月11日 | 証券会社開催合同説明会 | 大阪 |
| 5月13日 | 運用状況報告会 | 東京 |
| 5月23日 | 証券会社開催合同説明会 | 名古屋 |
| 5月31日 | CRR・ADR合同運用状況報告会 | 福岡 |
| 6月6日 | 証券会社開催説明会 | 町田 |
| 6月21日 | Jリートキャラバン2019 | 兵庫県・三田 |
| 6月25日 | Jリートキャラバン2019 | 鳥取 |
| 7月5日 | 証券会社開催合同説明会 | 大阪 |
| 7月9日 | Jリートキャラバン2019 | 福岡 |
| 7月28日 | 証券会社開催合同説明会 | 東京 |

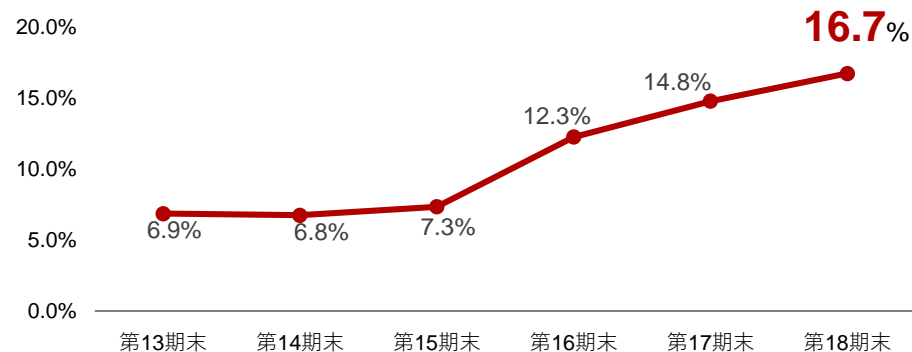
海外投資家に向けた取り組み

- 当期は香港・シンガポール・欧州のほか、投資家層拡大を企図して、米国の投資家に対する IR を実施。

海外投資家向けIR実績（第17期－第18期）

| 地域 | 第17期 | 第18期 |
|----------|------|------------|
| アジア | 14件 | 17件 |
| 香港 | 7件 | 8件 |
| シンガポール | 7件 | 9件 |
| 欧州 | 12件 | 8件 |
| 米国 | - | 8件 |
| 計 | 26件 | 33件 |

外国人投資家比率の推移（第13期－第18期）

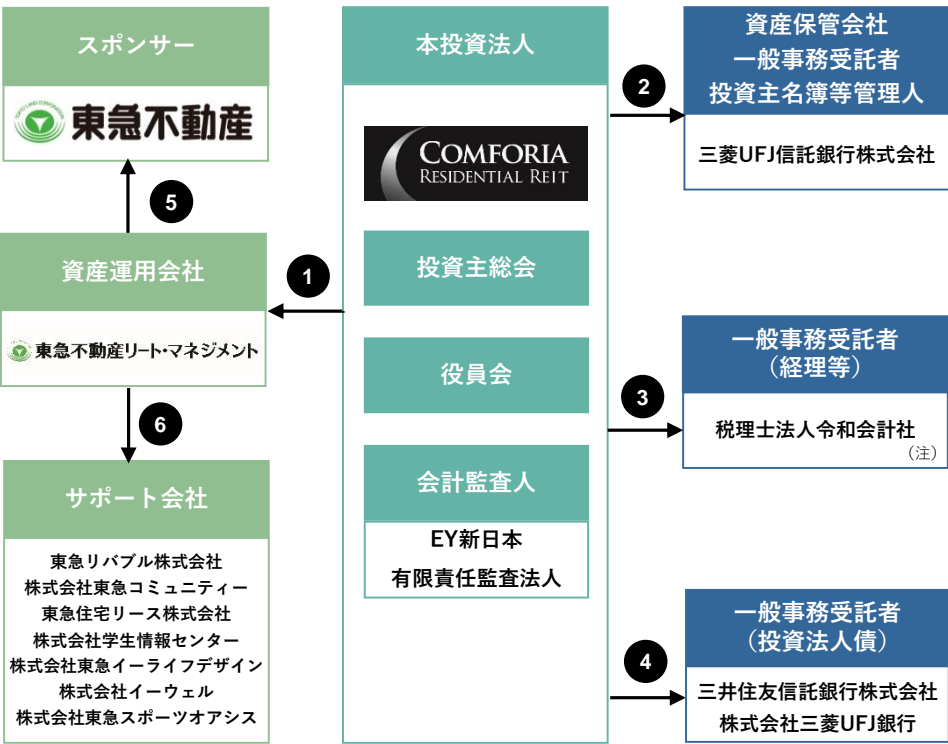


投資法人の概要

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)
- 所在地 : 東京都港区南青山一丁目1番1号
- 役員構成 : 執行役員 伊澤 毅洋
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
 - 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

(注) 2019年9月1日より、「税理士法人平成会計社」から変更しています。

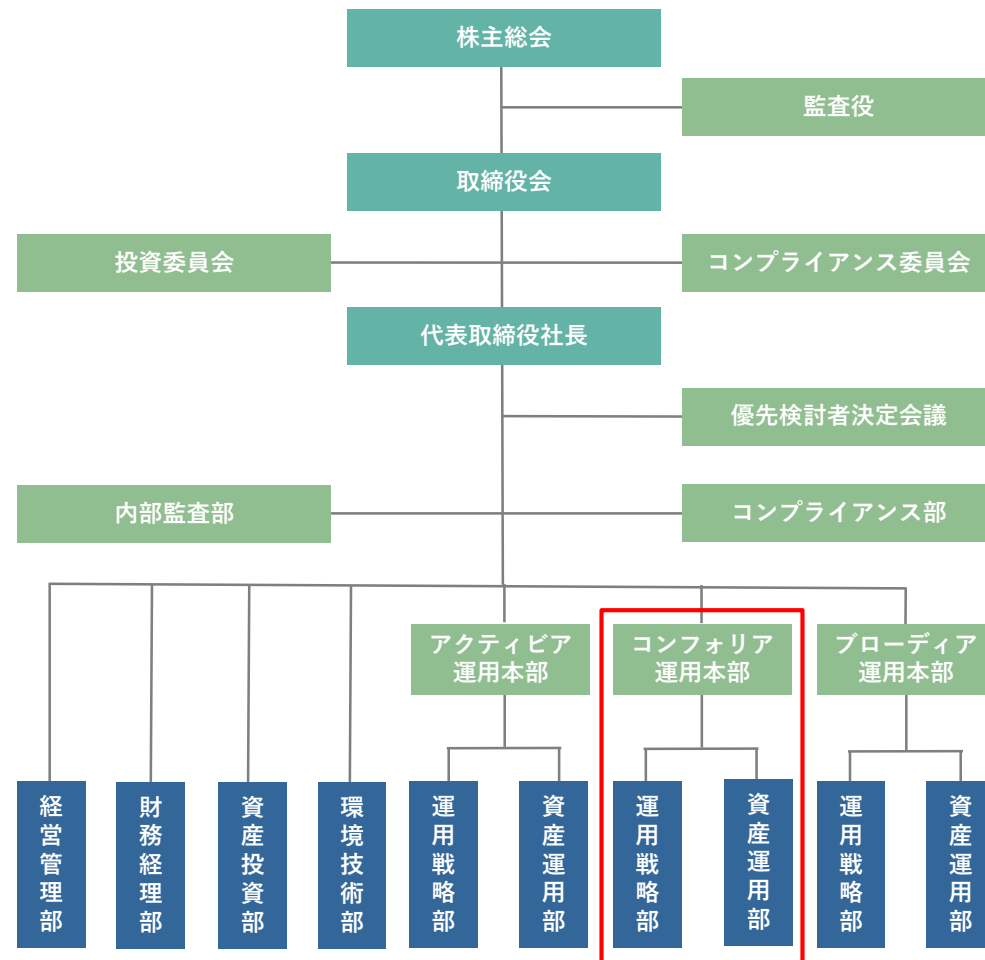
組織概要

- 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 : 東京都港区南青山一丁目1番1号
(2019年10月7日～ 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 : 99名(常勤) (2019年7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(国土交通大臣認可第65号)
宅地建物取引業免許(東京都知事(2)第91139号)
一般社団法人投資信託協会 会員

(2019年7月31日現在)

| 資格保有者数: | 資格 | 保有者数(人) |
|---------|-----------------|---------|
| | 宅地建物取引士 | 80 |
| | 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 | 9 |
| | 日本証券アナリスト協会検定会員 | 1 |
| | 不動産コンサルティングマスター | 5 |
| | 不動産鑑定士 | 7 |
| | 一級建築士 | 5 |

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 | |

■ 「投資対象」として本投資法人が規定している具体的な居住用資産は以下のとおりです。

| 区分 | 投資対象 |
|-------|---------|
| 居住用資産 | 賃貸住宅 |
| | 運営型賃貸住宅 |

- 「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。
- 「部屋タイプ」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 |

■ 「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) 「入替時賃料変動率」、「1口当たりNAV」は以下の計算式により算出しています。

- 「1口当たりNAV」 = {各期末における貸借対照表上の純資産 - 各期末における剰余金 + 任意積立金 + 不動産評価損益（各期末時点における運用資産の鑑定評価額の合計 - 当該各期末時点における運用資産の貸借対照表計上額）} ÷ 各期末時点の発行済投資口数
- 「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。

(※3) 「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

(※4) 「有利子負債残高」、「平均残存年数」、「加重平均金利」、「総資産LTV」、「鑑定LTV」は、以下の方法により算出しています。また、「取得余力」の定義は以下のとおりです。

- 「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。
- 「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。
- 「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残高 ÷ 不動産鑑定評価額合計
- 「取得余力」 = 各時点における総資産LTV55%までの借入余力

(※5) 運用資産の取得に関する意思決定フロー内の注記は以下のとおりです。

- (注①) 取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、外部専門家からの助言を受けるとします。
- (注②) 取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、外部専門家が作成した報告書等の内容の報告を受けた上で審議するほか、必要に応じて、外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に同席させ、その意見を聴取するものとします。
- (注③) コンプライアンス部長は審議の中断を命じることができます。
- (注④) 投資委員会決議と順番が先後する場合があります。



本資料は、情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、かかる記述はコンフォリア・レジデンシャル投資法人の将来の業績、財務内容、経営結果等を保証するものではありません。

本資料において提供している情報については、コンフォリア・レジデンシャル投資法人及び東急不動産リート・マネジメント株式会社がその正確性及び安全性を保証するものではなく、提供している情報を更新する責任を負うものではありません。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。