



2022年1月5日付で公表した 下記プレスリリースに関する 補足説明資料

- 新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
- 資産の取得に関するお知らせ
(コンフォリア桜上水 他5物件)

2022年1月5日

本資料は、2022年1月5日付でコンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が公表した、「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資産の取得に関するお知らせ（コンフォリア桜上水 他5物件）」により公表した各取引の目的、意義及び効果等について、情報を提供することを目的として作成されたものであり、特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的として作成されたものではありません。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料及び本ホームページに記載されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なされるようお願いいたします。

本資料及び本ホームページに記載されている情報（見解を含みます。）のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は将来予想に関する記述に該当します。これらの将来予想に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において本資料作成日時点又は本ホームページにこれを掲載開始した時点で入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来予想に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料及び本ホームページに記載されている情報には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なる見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料及び本ホームページに記載されている情報で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なく、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料に掲載されている物件写真には、2022年1月5日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は、必ずしも取得予定資産を取得できるとは限りません。

不動産投資信託証券発行者：コンフォリア・レジデンシャル投資法人（証券コード：3282）

資産運用会社：東急不動産リート・マネジメント株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2370号、加入協会 一般社団法人 投資信託協会）

本投資法人の特徴・強み

その上の、暮らし心地へ。

東急不動産の都市型賃貸レジデンス “コンフォリア”

1 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資

賃貸住宅における
東京23区比率
(取得予定資産取得後)

91.9%

賃貸住宅における
最寄駅からの
平均徒歩分数
(取得予定資産取得後)

5.0分

2 東急不動産ホールディングスグループの活用

スポンサーグループ
からの物件取得比率
(取得予定資産取得後)

73.7%

上場来平均稼働率
(2021年10月末日時点)

95.9%

3 投資主価値向上を目指す運用

時価総額 **370億円** ➡ **2,369億円 (+540.3%/本募集等後)**
(上場日対比)

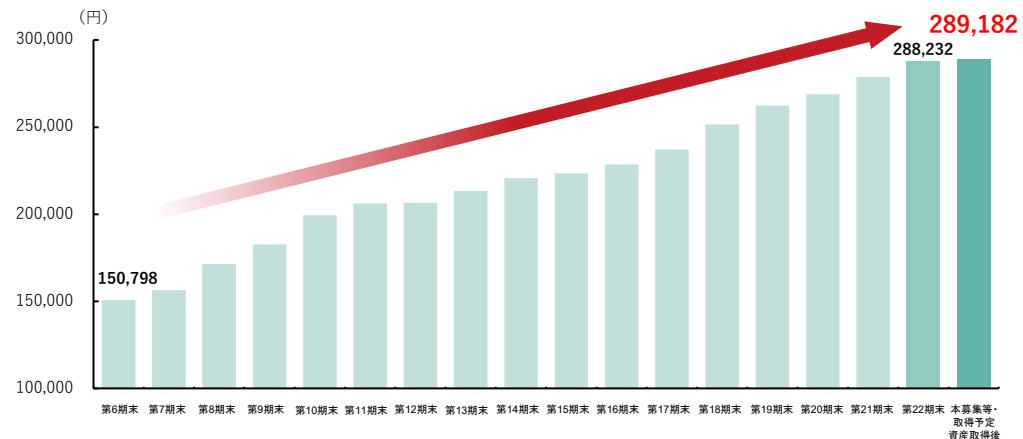
1口当たりNAV **150,798円** ➡ **289,182円 (+91.8%/本募集等後)**
(第6期(上場期)末対比)

1口当たり分配金 **4,051円** ➡ **5,872円 (+45.0%/第22期実績)**
(第6期(上場期)対比)

投資主価値向上の軌跡

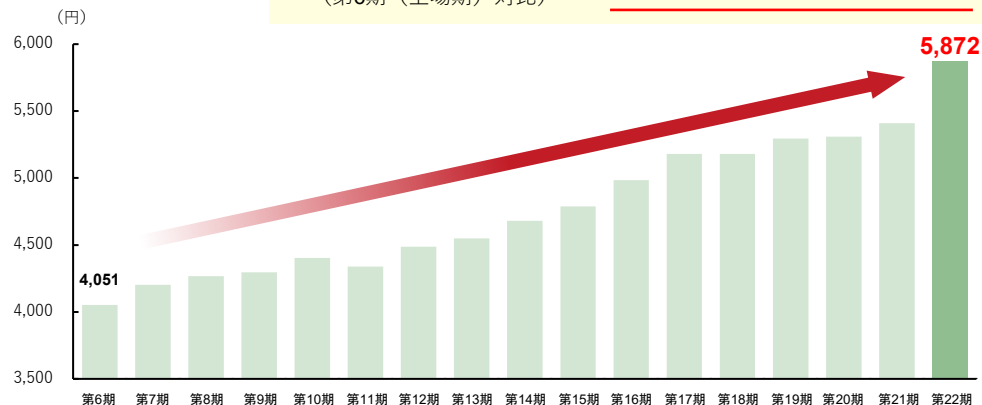
1口当たりNAVの推移

本募集等・取得予定資産取得後
(第6期(上場期)末対比) **1口当たりNAV +91.8%**



1口当たり分配金の推移

第22期実績
(第6期(上場期)対比) **1口当たり分配金 +45.0%**



1

9年連続の公募増資を活用した継続的な資産規模の拡大

- 上場以来**9年連続の公募増資**を活用し、コロナ禍においても継続的な資産規模拡大を実現
- **資産規模3,000億円**を目前に、更なる成長を目指す

2

時流を捉えた物件取得を通じて、バランスの取れたポートフォリオを構築

- **ポートフォリオの安定性強化**のため、運営型賃貸住宅に投資
- アフターコロナを見据え、引き続き東京23区の好立地に所在する**賃貸住宅に投資**

3

豊富なパイプラインと多様な資金調達手段を駆使した外部成長の継続

- スポンサーサポートによる**豊富なパイプライン**を活用した外部成長の継続
- 手元キャッシュの活用や戦略的なLTVコントロールにより、**多様な資金調達手段を確保**

1. 9年連続の公募増資を活用した継続的な資産規模の拡大

中期目標の資産規模3,000億円を目前に、更なる成長を目指す

上場以来9年連続の公募増資によって継続的な外部成長を実現

今後も東京23区を中心としたポートフォリオを維持しつつ、更なる資産規模の拡大を目指す

第9回公募増資

取得予定資産 6物件/156億円

—賃貸住宅— —シニア住宅— —学生マンション—



コンフォリア秋葉原ノース
 コンフォリア桜上水
 グランクレール馬事公苑(底地)
 グランクレール立川
 キャンパスヴィレッジ浦安
 キャンパスヴィレッジ京都伏見

2,771億円

新規上場後 約9年間
 資産規模 約3.9倍

(2022年) 第9回公募増資

(2021年) 第8回公募増資

10月：サステナビリティレポート発行

(2020年) 第7回公募増資

6月：東証REIT Core指数組入れ
 9月：FTSE Global Equity Index Series 組入れ

(2019年) 第6回公募増資

5月：MSCIジャパンESG セレクト・リーダーズ指数組入れ

(2018年) 第5回公募増資

6月：FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series 組入れ

(2017年) 第4回公募増資

(2016年) 第3回公募増資

3月：AA- (安定的) に格上げ

(2015年) 第2回公募増資

3月：A+ (ポジティブ) に見直し変更

1,000億円突破

(2014年) 第1回公募増資

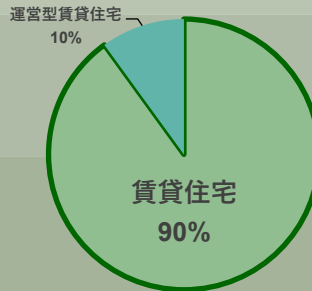
8月：投資口分割 (4分割) を実施

資産規模 712億円

(2013年) 新規上場期


2月：東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場

資産規模3,000億円達成時における投資比率のイメージ



取得予定資産取得後のポートフォリオの変化

	本資料の日付現在	取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数	140物件	6物件	146物件
運営型賃貸住宅の物件数	4物件	4物件	8物件
ポートフォリオにおける 運営型賃貸住宅の比率	3.4%	—	6.9%
取得（予定）価格合計	261,534百万円	15,654百万円	277,188百万円
鑑定評価額合計	327,648百万円	15,890百万円	343,538百万円
含み益	68,123百万円	236百万円	68,359百万円
鑑定NOI平均利回り	5.1%	4.4%	5.0%
平均築年数	11.9年	1.7年	11.5年
スポンサーグループからの 物件取得比率	72.1%	100.0%	73.7%
賃貸住宅における 東京23区比率	91.7%	100.0%	91.9%

A photograph of a modern multi-story apartment building. The building features balconies with dark horizontal slat railings and light blue glass panels. A green semi-transparent banner is overlaid on the middle section of the building, containing white Japanese text. The ground floor has a wooden slat facade and a black utility box. The foreground shows a paved area and some young trees.

2. 時流を捉えた物件取得を通じて、
バランスの取れたポートフォリオを構築

時流を捉えた物件取得を通じて、バランスの取れたポートフォリオを構築

取得予定価格合計

15,654百万円

鑑定評価額合計

15,890百万円

鑑定NOI平均利回り

4.4%

償却後NOI平均利回り

3.6%

投資対象	運営型賃貸住宅				賃貸住宅	
	シニア住宅		学生マンション			
物件名称	グランクレール馬事公苑 (底地)	グランクレール立川	キャンパスヴィレッジ 浦安	キャンパスヴィレッジ 京都伏見	コンフォリア 秋葉原ノース	コンフォリア 桜上水
物件写真		 <small>※ 定期借地権付建物</small>				
所在地	東京都世田谷区	東京都立川市	千葉県浦安市	京都府京都市	東京都台東区	東京都杉並区
取得予定価格	4,546百万円	2,933百万円	1,500百万円	1,075百万円	1,850百万円	3,750百万円
取得時鑑定評価額	4,600百万円	2,960百万円	1,510百万円	1,090百万円	1,880百万円	3,850百万円
鑑定NOI利回り	3.6%	5.9%	4.5%	5.0%	4.1%	4.1%
償却後NOI利回り	3.6%	3.7%	3.8%	3.8%	3.4%	3.5%
取得予定日	2022年3月29日	2022年3月29日	2022年2月1日	2022年3月25日	2022年4月4日	2022年4月4日

取得予定資産（シニア住宅）

準都心 153 グランクレール馬事公苑（底地）

住宅型有料老人ホーム

- ▶ 世田谷区上用賀に所在し、馬事公苑に隣接した自然豊かな立地
- ▶ 長谷川町子美術館をはじめ、世田谷美術館など美術館が多数点在し、歴史と文化が融合した街並み



取得予定価格	4,546百万円	鑑定NOI利回り	3.6%
所在地	東京都世田谷区上用賀	居室数	139室
契約期間	55年（原則解約不可） （2022年3月契約開始予定）	借地人	東急不動産
最寄駅 / 徒歩分数	東急田園都市線「用賀」駅 徒歩15分		

上質な住まいの空間を提供



その他東京圏 154 グランクレール立川

住宅型 / 介護付有料老人ホーム

- ▶ 昭和記念公園徒歩5分と自然環境にも恵まれた立地で、建物内に介護住宅を併設

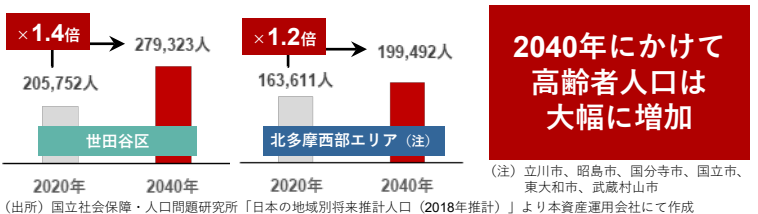
スポンサー開発



※ 定期借地権付建物

取得予定価格	2,933百万円	鑑定NOI利回り	5.9%	建築時期	2020年5月
所在地	東京都立川市富士見町	居室数	131室	賃借人	東急不動産
最寄駅 / 徒歩分数	JR中央線他「立川」駅 徒歩11分		契約期間	18年（解約不可10年） （2022年3月契約開始予定）	

各エリアの高齢者人口の将来予測



スポンサーグループによる管理・運営



設立：2003年 親会社：東急不動産（同社の連結子会社）
 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、訪問介護・看護サービス

取得予定資産（学生マンション）

その他東京圏 151 キャンパスヴィレッジ浦安

都内へのアクセスが良好かつ充実した共用施設を備えた築浅物件

スポンサー開発



取得予定価格	1,500百万円	鑑定NOI利回り	4.5%	建築時期	2020年3月
所在地	千葉県浦安市北栄	賃貸可能戸数	98戸	賃借人	シグマジャパン (注) (東急不動産HDグループ)
最寄駅 / 徒歩分数	東京メトロ東西線「浦安」駅 徒歩8分	契約期間	10年 (解約不可5年) (2020年3月契約開始)		

その他中核都市 152 キャンパスヴィレッジ京都伏見

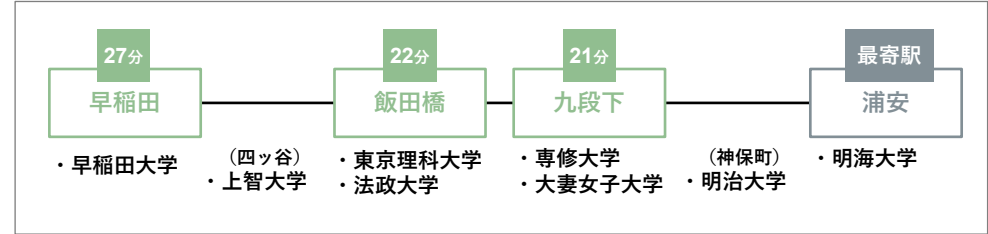
複数の大学等が近接し、2路線利用可能な利便性を有する築浅物件

スポンサー開発



取得予定価格	1,075百万円	鑑定NOI利回り	5.0%	建築時期	2020年2月
所在地	京都府京都市伏見区竹田北三ツ杭町	賃貸可能戸数	95戸	賃借人	シグマジャパン (注) (東急不動産HDグループ)
最寄駅 / 徒歩分数	京都市営地下鉄烏丸線「くいな橋」駅 徒歩4分	契約期間	10年 (解約不可5年) (2020年3月契約開始)		

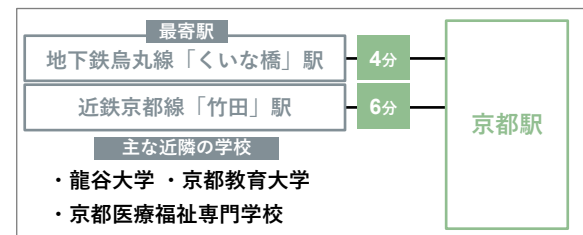
東京メトロ東西線で多くの大学にアクセス良好



学生生活をサポートする充実した施設



龍谷大学に近接しているほか、「京都」駅へ好アクセス



スポンサーグループによる管理・運営

設立：1988年
親会社：東急不動産HD（同社の連結子会社）
事業：学生マンション事業、学校支援事業、社会貢献事業への支援事業

(注) シグマジャパンは、学生情報センターが100%出資する子会社です。

アフターコロナを見据え、東京23区内の好立地に所在する賃貸住宅に投資

準都心 155 コンフォリア秋葉原ノース

▶ 「秋葉原」「浅草橋」「新御徒町」駅の3駅7路線利用可能な
2020年7月竣工築浅マンション

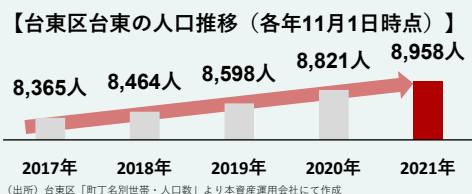


取得予定価格	1,850百万円
所在地	東京都台東区台東
最寄駅 / 徒歩分数	JR中央・総武緩行線他「浅草橋」駅 徒歩8分
建築時期	2020年7月
賃貸可能戸数	55戸
鑑定NOI利回り	4.1%
稼働率	92.4%（2021年10月末時点）

- ▶ 多くの買い物客が集う人気スポット「秋葉原電気街」まで徒歩圏内
- ▶ 家電量販店や免税店、飲食店、アミューズメント施設など、大小様々な商業施設



東京駅まで直通4分（秋葉原駅利用）



間取り	シングル		コンパクト
	～25㎡未満	～30㎡未満	～60㎡未満
1K	-	36戸	-
1LDK	-	-	19戸

準都心 156 コンフォリア桜上水

▶ 「桜上水」「上北沢」駅徒歩圏内の2020年3月竣工築浅マンション

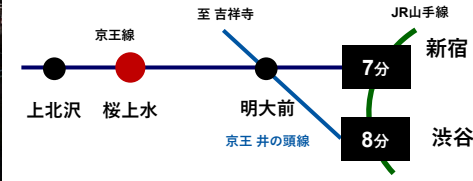


取得予定価格	3,750百万円
所在地	東京都杉並区下高井戸
最寄駅 / 徒歩分数	京王線「上北沢」駅 徒歩7分
建築時期	2020年3月
賃貸可能戸数	130戸
鑑定NOI利回り	4.1%
稼働率	97.6%（2021年10月末時点）

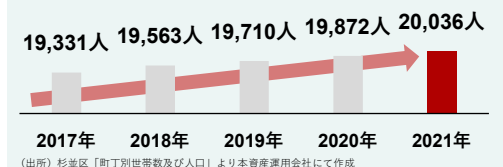
- ▶ 徒歩圏内には「玉川上水第二公園」や「将軍池公園」、「下高井戸おおぞら公園」といった緑豊かな自然スポットが多数点在
- ▶ 四季の彩りを日々実感できるロケーション



新宿も渋谷も、都心近接のライフスタイル

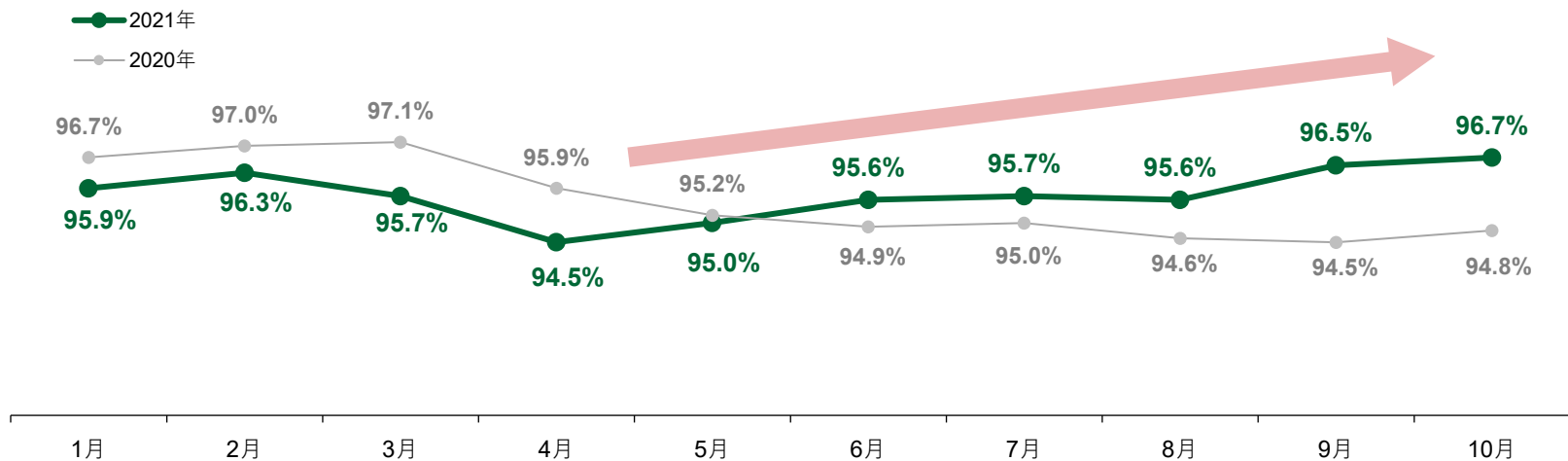


【杉並区下高井戸の人口推移（各年11月1日時点）】



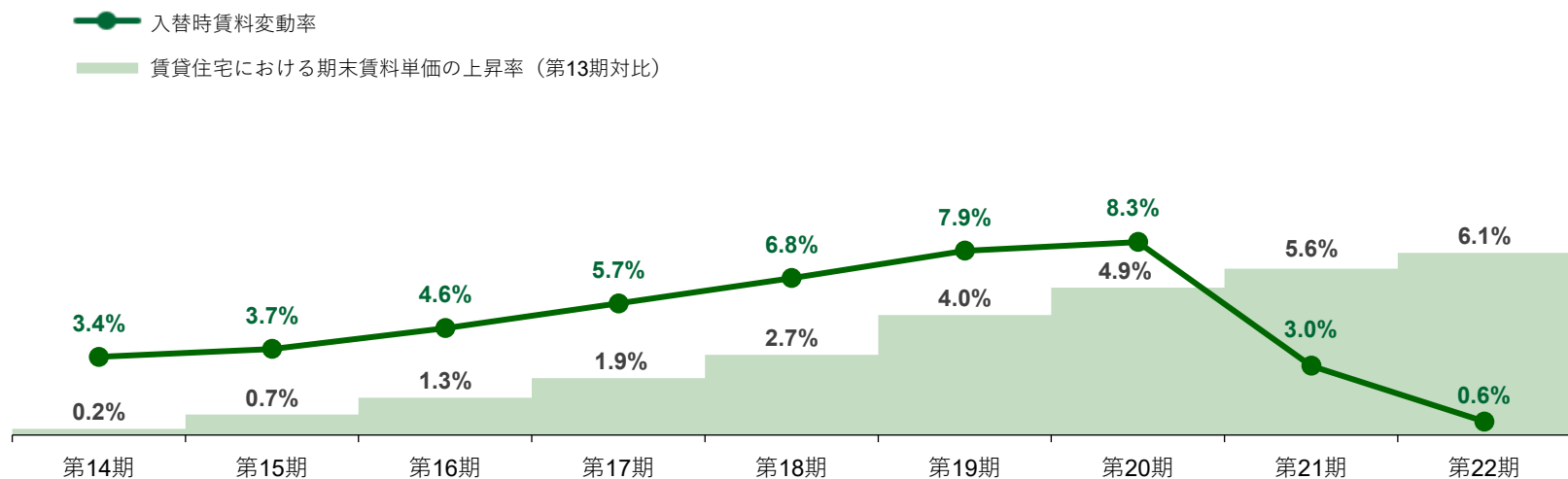
間取り	シングル		コンパクト
	～25㎡未満	～30㎡未満	～60㎡未満
1K	-	87戸	-
1LDK・2K	-	1戸	42戸

1. 月次稼働率の推移



2021年4月以降、
月次稼働率は
上昇基調で推移し、
96%台へ回復

2. 入替時賃料変動率とポートフォリオ全体の賃料単価変動率の推移



入替時
賃料変動率は
低下傾向だが、
全体に与える
影響は軽微

A photograph of a modern building with a paved walkway and greenery. The building features a mix of grey, white, and brown brickwork. A sign on the building reads "CAMPUS VILLAGE 浦安". A green semi-transparent box is overlaid on the image, containing the text "3. 豊富なパイプラインと多様な資金調達手段を駆使した外部成長の継続".

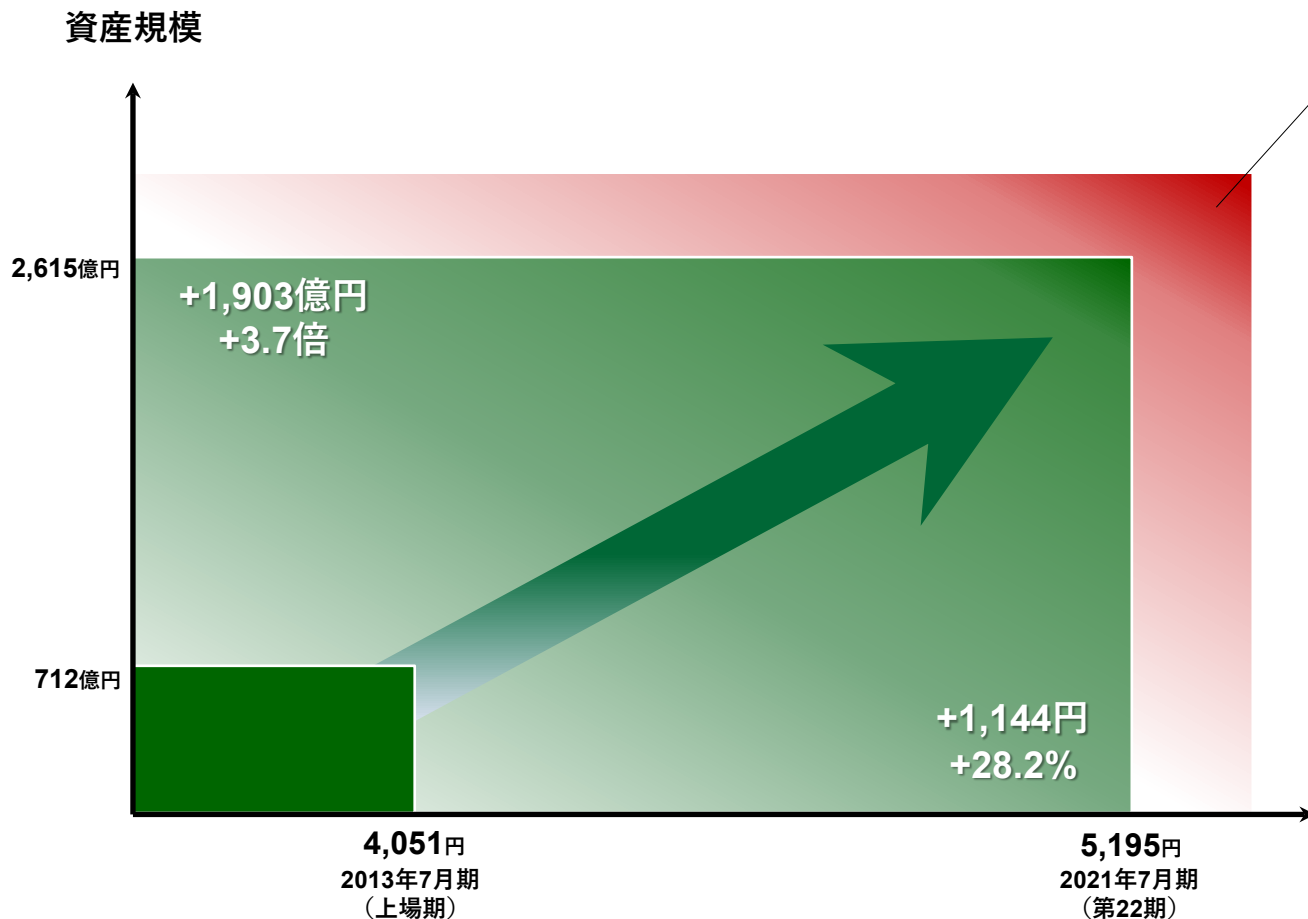
3. 豊富なパイプラインと 多様な資金調達手段を駆使した外部成長の継続

CAMPUS VILLAGE 浦安

豊富なパイプラインと多様な資金調達手段を源泉に、継続的な外部成長を実現

本投資法人の外部成長イメージ

更なる資産規模拡大を目指す



外部成長力の源泉

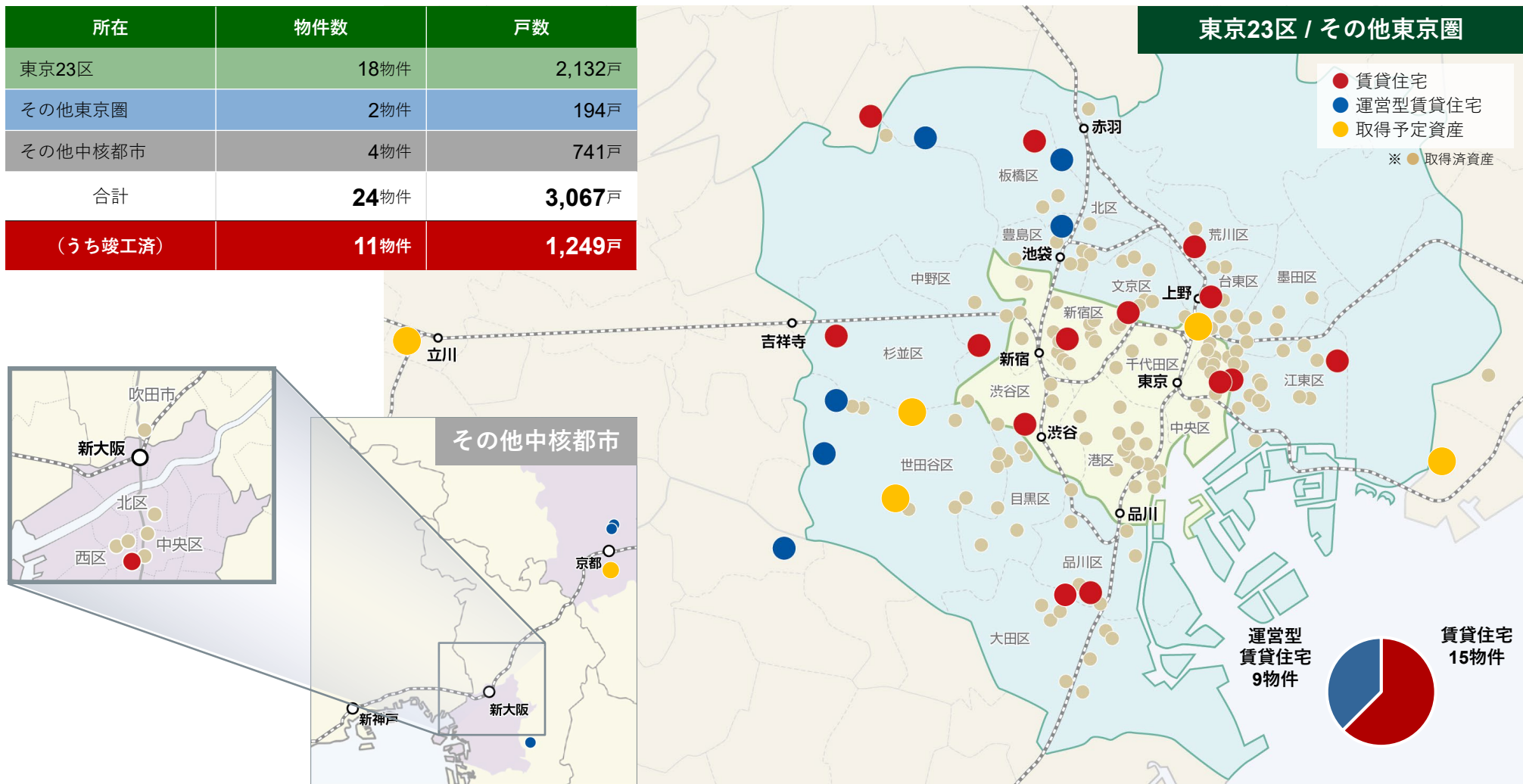
- 1 **豊富なパイプライン**
 - ≫ スポンサー開発案件
 - ≫ 運用会社独自のソーシング力
- 2 **多様な資金調達手段**
 - フリーキャッシュ・借入・増資

譲渡益調整後
1口当たり当期純利益

(注) 譲渡益調整後1口当たり当期純利益 = (当期純利益 - 譲渡益) ÷ 各期末時点における発行済投資口数

スポンサーによる東京23区の賃貸住宅を中心とした開発状況（2021年10月末日現在）

所在	物件数	戸数
東京23区	18物件	2,132戸
その他東京圏	2物件	194戸
その他中核都市	4物件	741戸
合計	24物件	3,067戸
(うち竣工済)	11物件	1,249戸

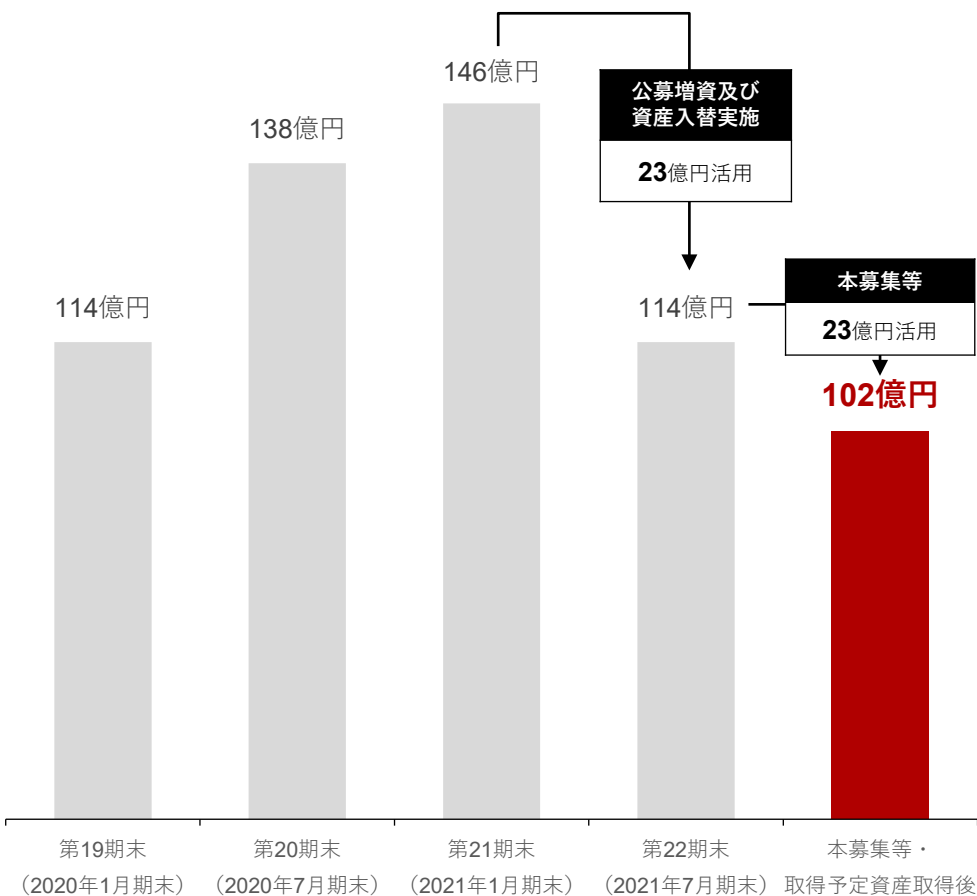


(注) 本投資法人は、取得予定資産を除き、本資料の日付現在において、上記スポンサー開発物件を取得する具体的な予定はありません。

1. フリーキャッシュを活用した外部成長

- フリーキャッシュ活用による戦略的なDPU成長を実現し、投資主価値向上を推進

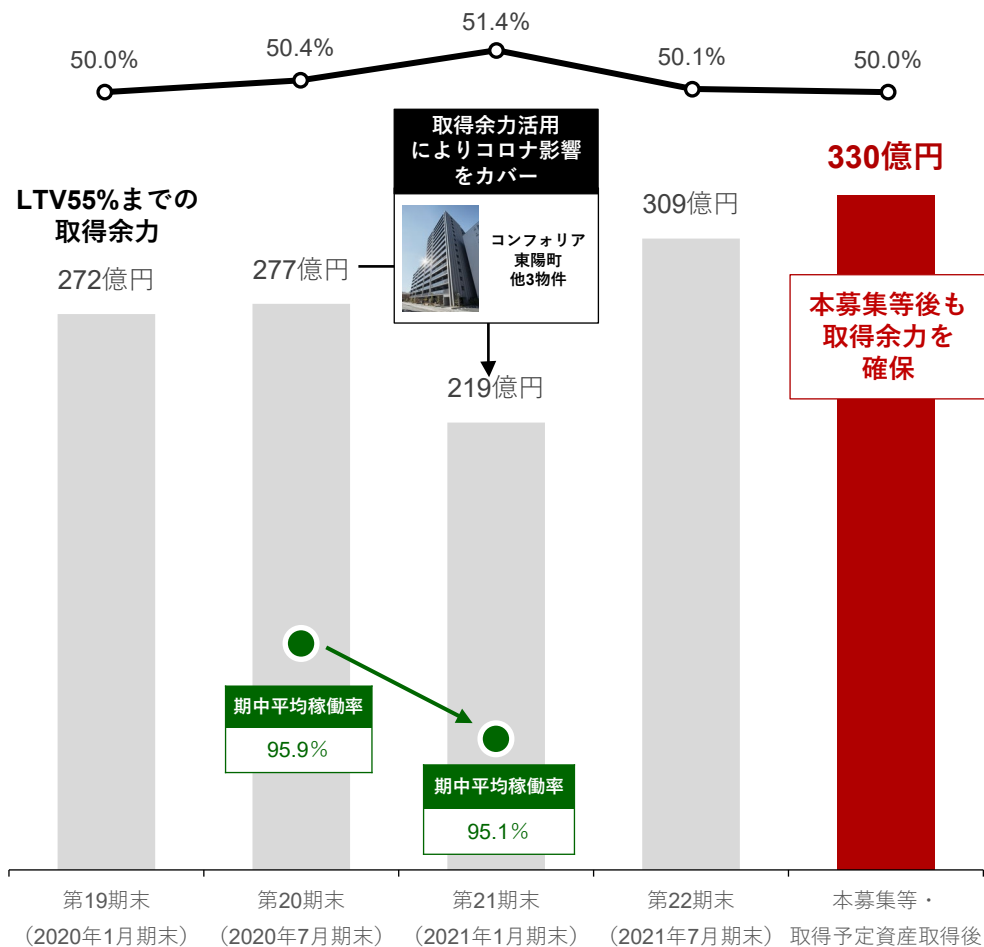
【フリーキャッシュの残高推移】



2. LTVコントロールによる取得余力の活用

- 本募集等・取得予定資産取得後の総資産LTVは50.0%となり、取得余力は330億円まで拡大見込み

【総資産LTVの推移】



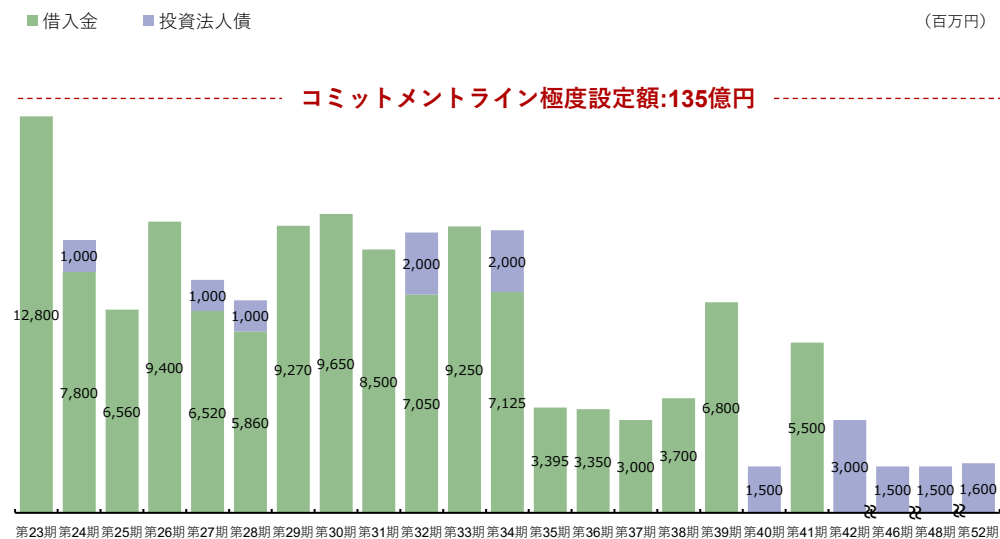
A photograph of a modern campus courtyard. The scene is dominated by two multi-story buildings. The building on the left has a light-colored, textured facade with a series of windows. The building on the right is taller and features a mix of grey concrete and dark brickwork. A central courtyard area is paved with light-colored tiles and contains a young tree with green and yellowing leaves. A green semi-transparent banner is overlaid across the middle of the image, containing white Japanese text. The sky is clear and blue.

財務戦略とサステナビリティへの取組み

有利子負債の状況

項目	第20期末 (2020年7月末)	第21期末 (2021年1月末)	第22期末 (2021年7月末)
有利子負債残高	135,420百万円	141,650百万円	141,630百万円
平均残存年数	4.0年	4.2年	4.5年
期末加重平均金利	0.58%	0.58%	0.58%
総資産LTV	50.4%	51.4%	50.1%
鑑定LTV	45.0%	45.3%	43.2%
格付	AA- (安定的)	AA- (安定的)	AA- (安定的)

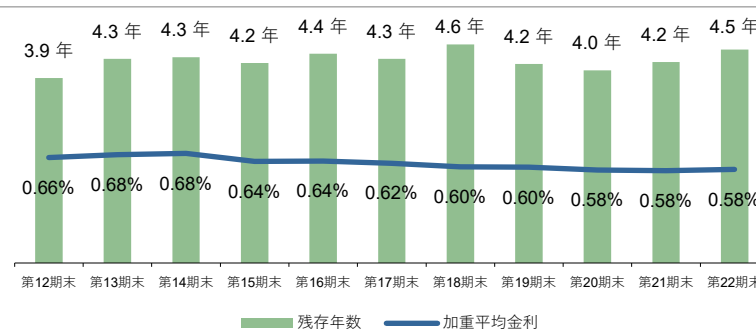
借入金及び投資法人債の返済時期の分散状況（各期毎の返済予定金額）



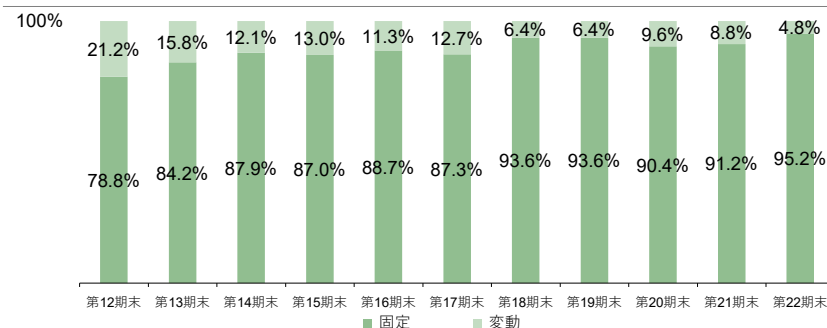
(注) 2021年7月末時点

主な財務指標等の推移

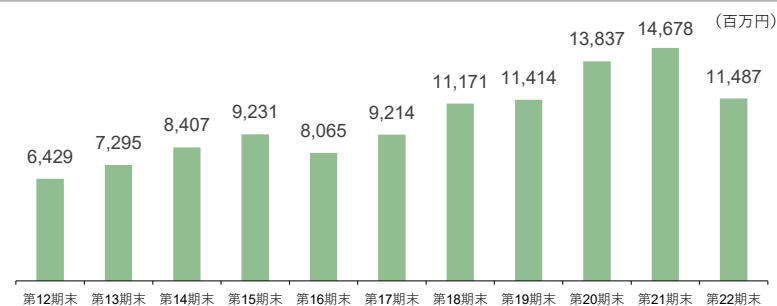
① 平均残存年数と加重平均金利



② 固定金利比率



③ フリーキャッシュ



1. 投資主利益とスポンサー利益の共同化

- 本募集等において、引受人は、本投資法人が指定する販売先として、スポンサーに対して、本投資法人が新たに発行する投資口のうち最大2,410口を販売予定



3. GRESBリアルエステイト評価（2021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
- 今後も本評価への参加を通して、サステナビリティへの取り組みを推進していくとともに、本評価の更なる向上も目指す



5. グリーンボンドの発行

- 2021年7月、本投資法人2回目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

第10回無担保投資法人債（グリーンボンド）

発行額	利率	年限	発行年月日	ESG評価会社
			償還期限	
30億円	0.46%	10年	2021年7月8日 2031年7月8日	サステナリティクス・ジャパン株式会社

2. サステナビリティレポートの発行

- 2021年10月、本投資法人初となるサステナビリティレポートを発行



4. DBJ Green Building認証の取得

- 2021年7月、コンフォリア新宿イーストサイドタワーの認証を再取得

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

認証取得状況
(2021年10月末時点)

物件数	5物件
延床面積	93,361.92㎡
認証取得割合	19.2%

6. 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62銘柄中10銘柄が採用）
- MSCI社によるESG格付で「BBB」が付与（2020年11月～）

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

Appendix

ポートフォリオの運営状況 ～取得予定資産取得後のポートフォリオ～

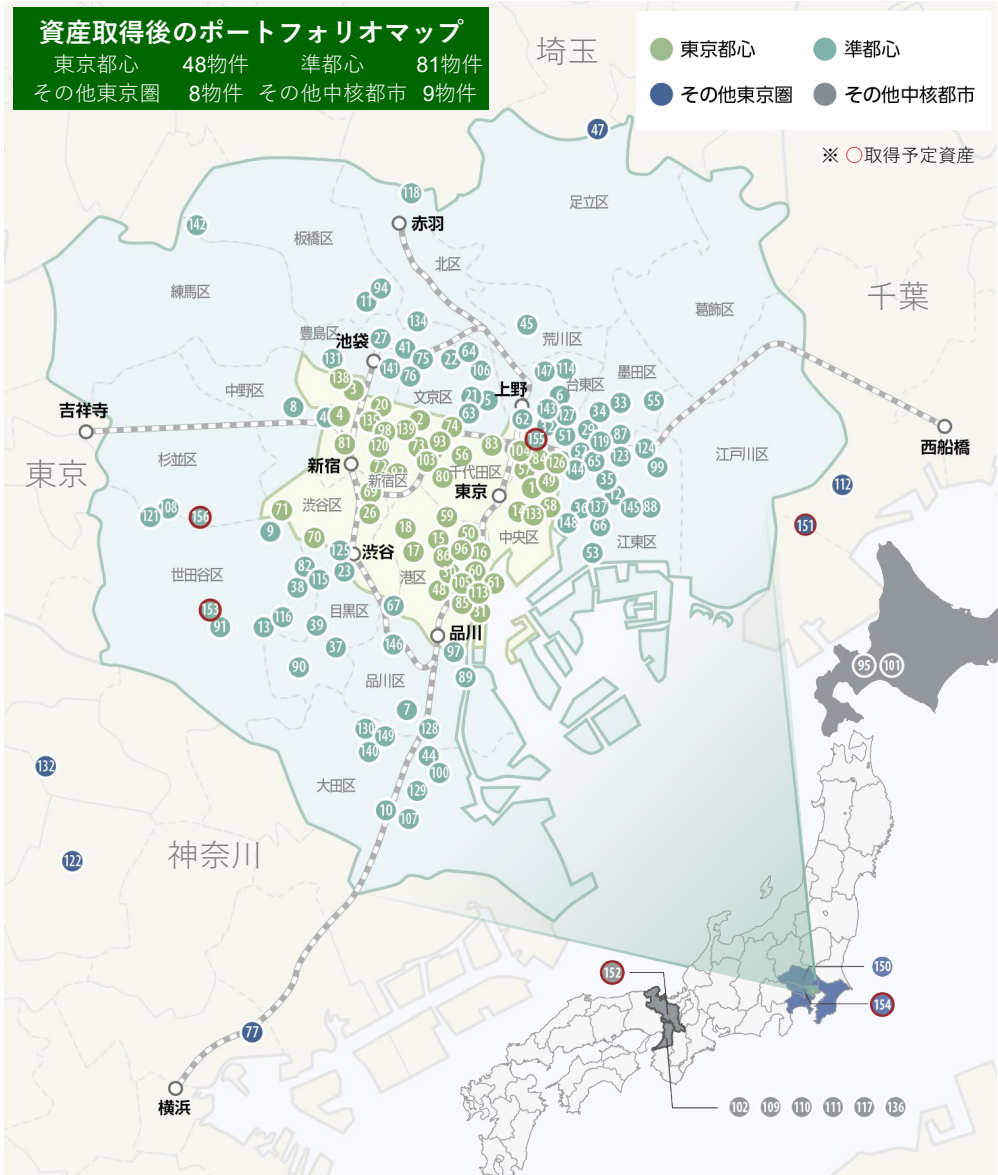


≫ 東急不動産HDグループの総合力を活用し、安定した需要を誇る**東京23区及び駅近物件**を中心としたポートフォリオを構築

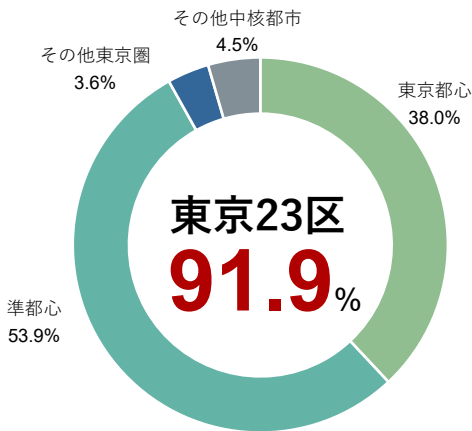
資産規模 (取得 (予定) 価格ベース)

146 物件 **2,771** 億円

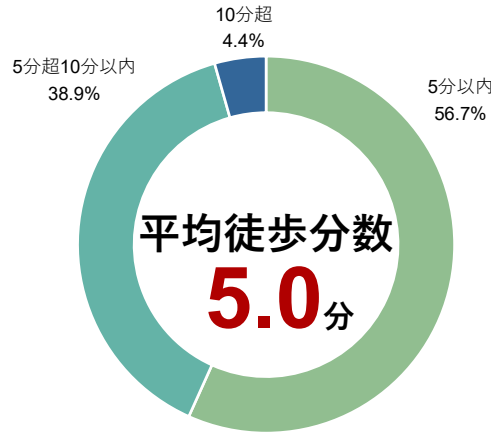
資産取得後のポートフォリオマップ
 東京都心 48物件 準都心 81物件
 その他東京圏 8物件 その他中核都市 9物件



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)

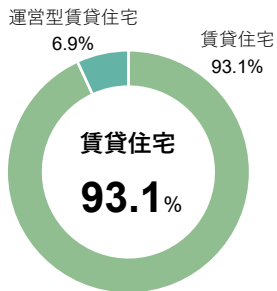


東京23区中心

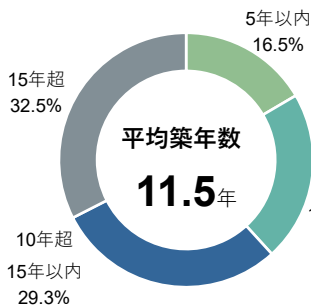


駅近物件中心

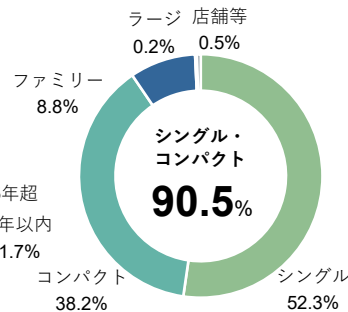
③投資対象



④築年数



⑤部屋タイプ (賃貸住宅)

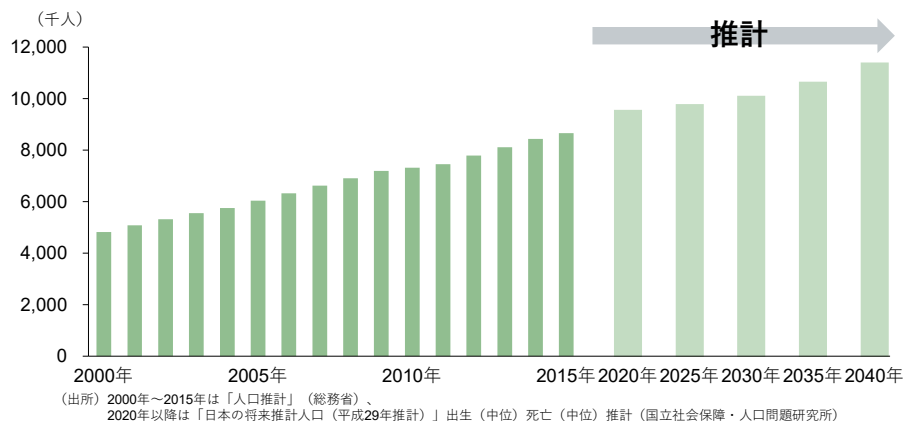


シニア住宅

≫ 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。

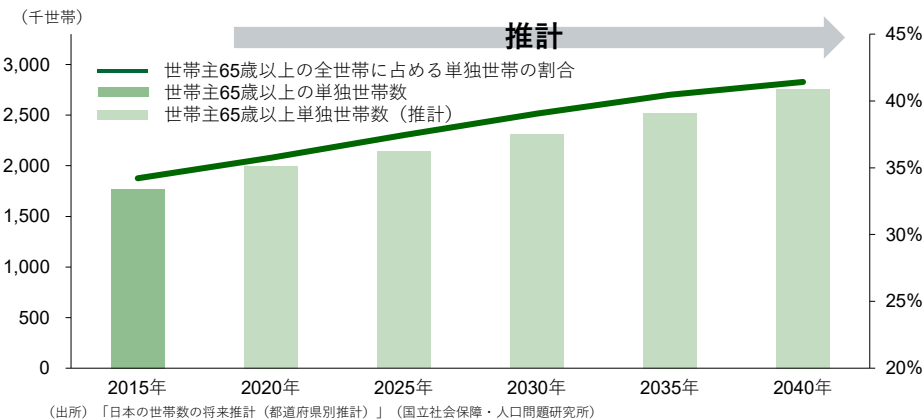
<首都圏（1都3県）における65歳以上人口推移と今後の推計>



≫ 単独高齢世帯の増加

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>

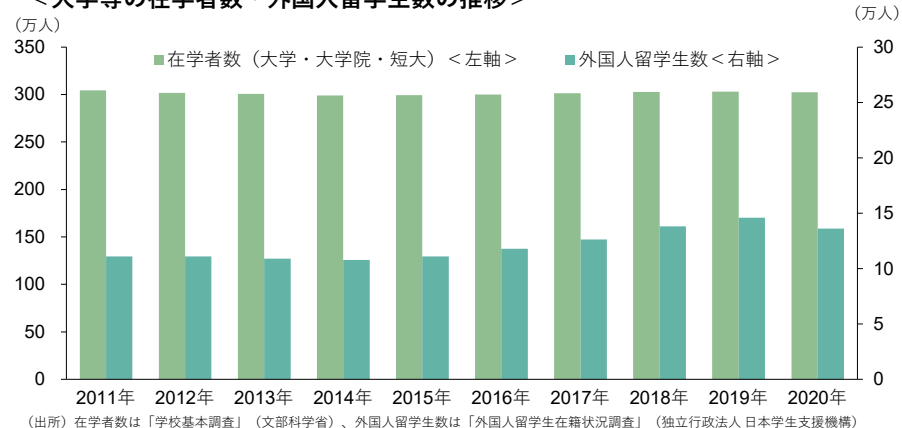


学生マンション

≫ 学生数の安定的な推移

大学・短大への進学率上昇等により、大学・大学院・短大の在学者数は安定的に推移している。

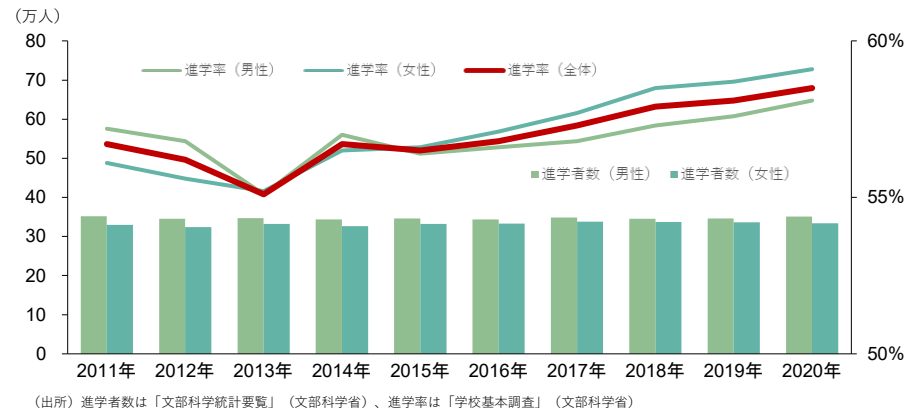
<大学等の在学者数・外国人留学生数の推移>



≫ 女性進学率の上昇

特に女性の進学率は上昇傾向にあり、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。

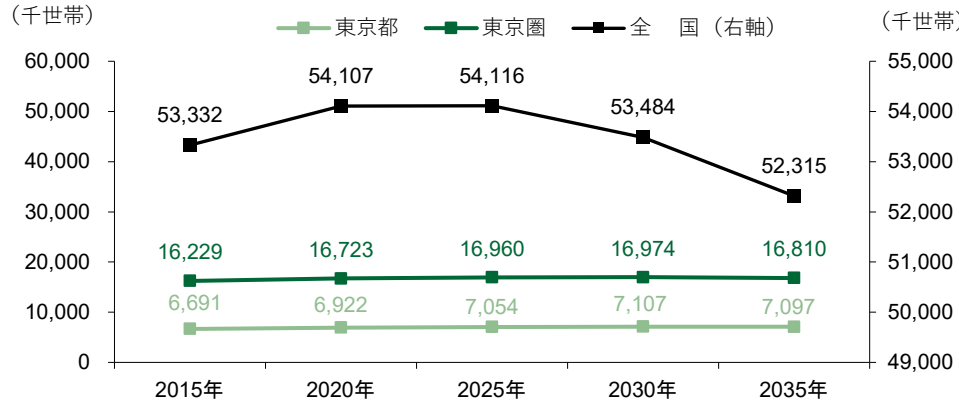
<大学・短期大学への男女別進学率・進学率の推移>



ポートフォリオの運営状況～東京圏を取り巻くマクロ環境～

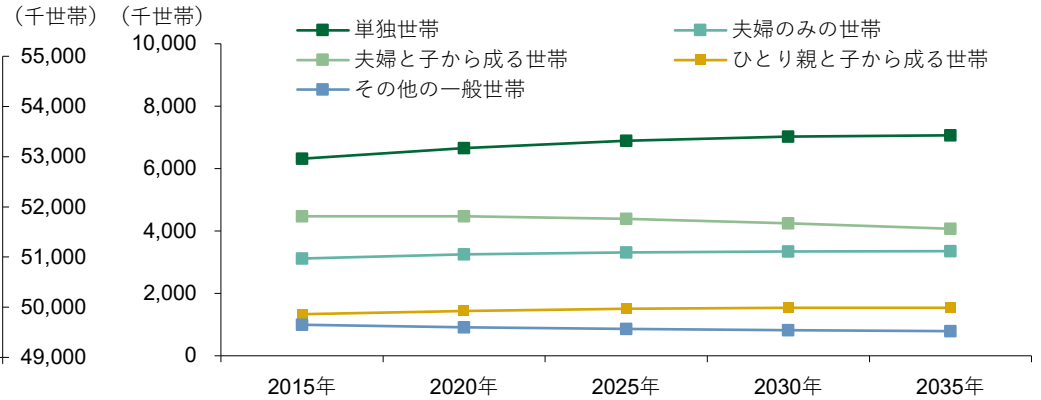
≫ 足許コロナ影響はあるものの、将来的には東京圏及び東京都の人口・世帯数は安定的に推移すると想定

東京圏及び東京都 総世帯数予測



(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」

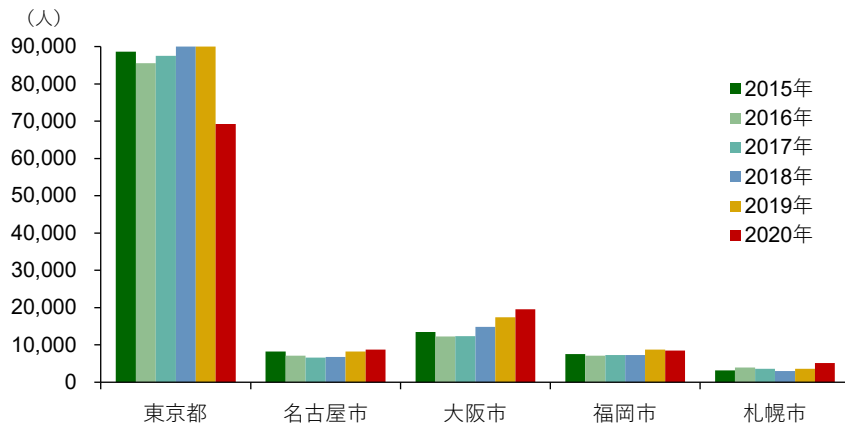
東京圏 類型別世帯数の推移



(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」

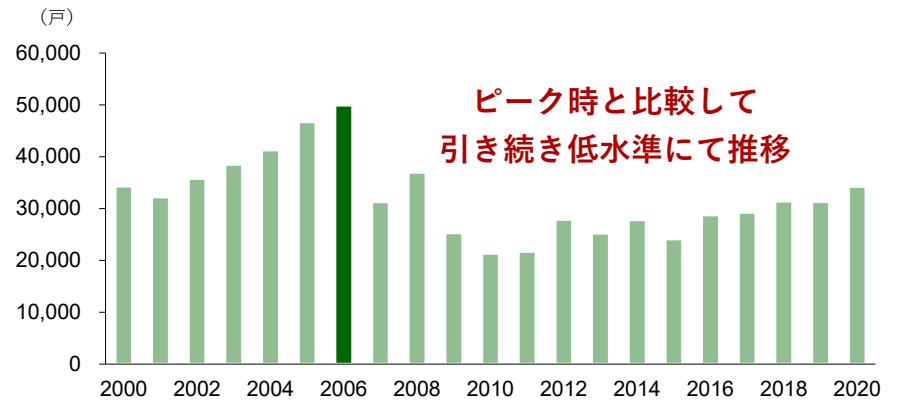
東京都における需給動向

需要：若年層(15歳～39歳)における転入超過数



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

供給：東京都の賃貸マンション着工戸数



ピーク時と比較して
引き続き低水準にて推移

(出所) 国土交通省総合政策局 情報政策課 建築統計室「住宅着工統計」

(注) 従前は東京23区のデータを使用しておりましたが、住宅着工統計における統計の集計方法変更により東京23区のデータ集計が取りやめとなったため、2020年より東京都のデータを使用しております。

ポートフォリオの運営状況～入替時・更新時の賃料動向～

▶ 賃料変動率は、鈍化傾向がみられるも入替時・更新時ともに引き続き上昇。入替時賃料変動率は**11期連続プラス成長**を実現

第22期における入替時の賃料動向

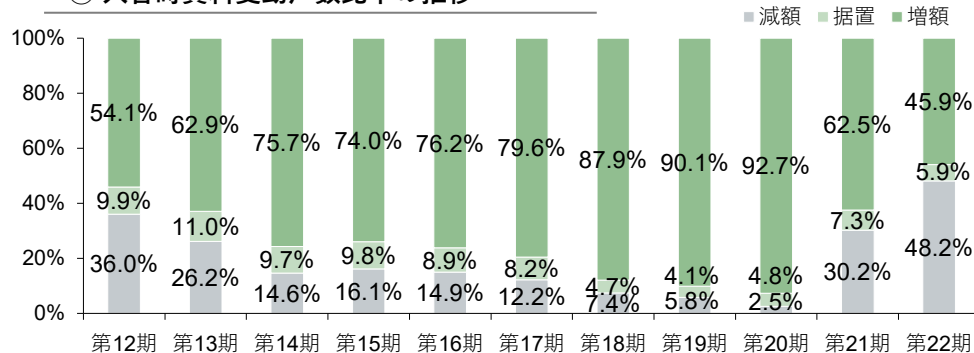
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	601戸	45.9%	+5,823千円	+5.9%
据置	77戸	5.9%	—	—
減額	630戸	48.2%	▲4,670千円	▲5.3%
計	1,308戸	100.0%	+1,153千円	+0.6%

第22期における更新時の賃料動向

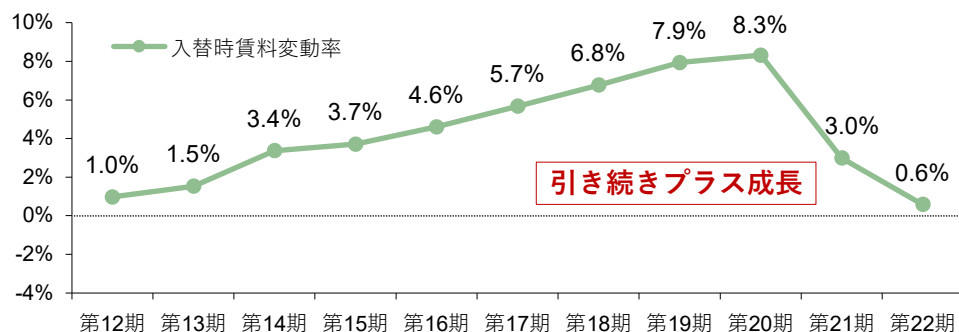
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	320戸	19.9%	+1,063千円	+1.7%
据置	1,285戸	80.0%	—	—
減額	1戸	0.1%	▲51千円	▲3.0%
計	1,606戸	100.0%	+1,011千円	+0.4%

ヒストリカルデータ

① 入替時賃料変動戸数比率の推移

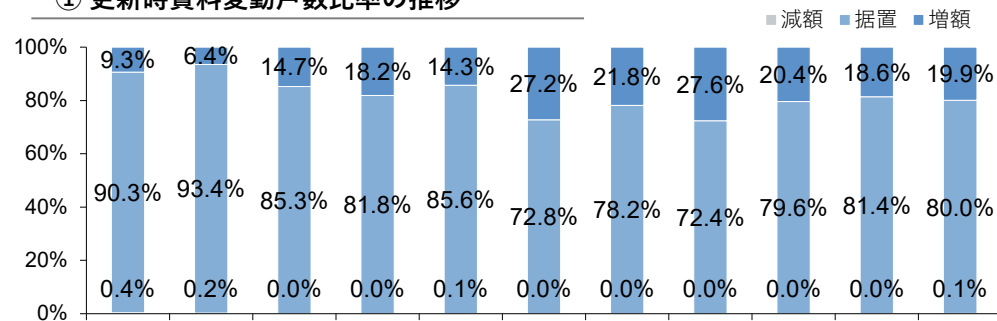


② 入替時賃料変動率の推移



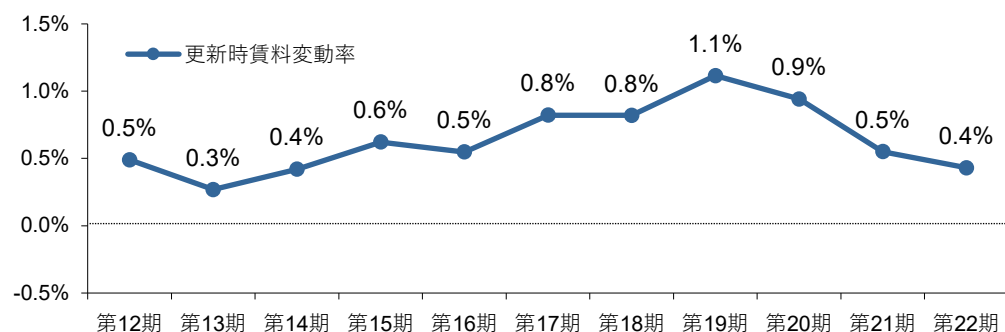
ヒストリカルデータ

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

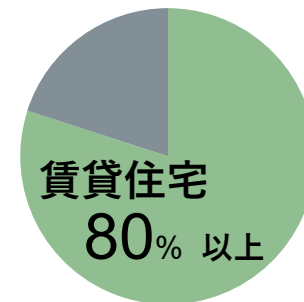


投資対象

- 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
- 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

区分	投資対象	投資比率 (取得価格ベース)	取得予定資産 取得後
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%	93.1%
	運営型賃貸住宅	0%～20%	6.9%

(注) 投資比率の算出には、取得（予定）価格を用いております。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しております。

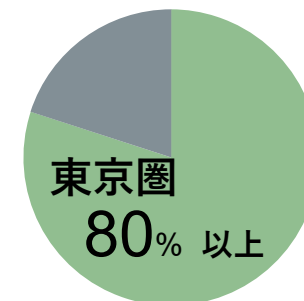


投資エリア

- 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

区分	対象エリア		投資比率 (取得価格ベース)	取得予定資産 取得後
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区及び渋谷区	80%～100%	95.4%
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%	4.6%

(注) 投資比率の算出には、取得（予定）価格を用いております。底地については、底地の所在するエリアによって算出しております。



p3

- (注1) 「取得予定資産」とは、「コンフォリア桜上水」、「コンフォリア秋葉原ノース」、「グランクレール馬事公苑(底地)」、「グランクレール立川」、「キャンパスヴィレッジ浦安」及び「キャンパスヴィレッジ京都伏見」のことをいいます。以下同じです。
- (注2) 「賃貸住宅における東京23区比率」とは、本投資法人が保有する賃貸住宅のうち東京23区に所在する物件への投資比率(取得(予定)価格ベース)をいいます。以下同じです。
- (注3) 「取得(予定)価格」とは、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額)をいいます。以下同じです。
- (注4) 「賃貸住宅における最寄駅からの平均徒歩分数」は、本投資法人が保有する賃貸住宅について最寄駅からの徒歩での所要時間を道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして、各物件の取得(予定)価格に基づいて加重平均して算出しています。
- (注5) 「東急不動産ホールディングスグループ」とは、東急不動産ホールディングス株式会社(東急不動産HD)とその子会社及び関連会社で構成されるグループをいいます。以下同じです。
- (注6) 「スポンサーグループからの物件取得比率」は、スポンサーグループからの物件取得が本投資法人のポートフォリオ全体に占める割合を、取得(予定)価格に基づいて算出しています。なお、「スポンサーグループ」には、東急不動産及びその他東急不動産ホールディングスグループ並びに東急不動産ホールディングスグループがアセット・マネジメント業務を受託する投資用ビークル及び東急不動産が優先交渉権を取得している投資用ビークルを含み、スポンサーグループからの物件取得比率には、スポンサーグループ以外の第三者が(準)共有持分を有していたものを含まず。以下同じです。
- (注7) 「上場来平均稼働率」は、2013年2月末日から2021年10月末日までの各月末日時点におけるポートフォリオ全体の平均稼働率(ポートフォリオ全体の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合)を単純平均して算出しています。
- (注8) 上場日の時価総額は、新規上場時の公募価格である137,500円(投資口分割前550,000円)に新規上場時の発行済投資口数である269,444口を乗じた額を記載しています。本募集後の時価総額は、本投資口の時価を2021年12月13日(月)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値である330,500円に、発行済投資口数を第22期末時点の発行済投資口数(692,994口)と本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部が発行されることを前提とした場合の本募集等における発行予定投資口数(24,100口)との合計口数(717,094口)を乗じた額を試算値として記載しています。かかる試算値が実際の本募集後の時価総額と一致することを保証するものではありません。以下同じです。
- (注9) 本資料における「1口当たりNAV」については、以下の計算式により求められる金額の小数第一位以下を切り捨てて記載しています。

1口当たりNAV = NAV ÷ 「発行済投資口数」※

※「NAV」とは、Net Asset Valueの略で、各算出時点において、以下の計算式により求められる金額をいいます。

・第6期末(2013年7月期末)乃至第22期末(2021年7月期末)

NAV = 純資産額 - 剰余金 + 任意積立金 + 鑑定評価額 - 期末帳簿価格

各期末時点における貸借対照表上の「純資産額」、「剰余金」、「任意積立金」、「鑑定評価額」及び「期末帳簿価格」を用いて算出しています。

- (i) 第14期末、第15期末及び第20期末のNAVに係る「任意積立金」は、各期末の貸借対照表上の任意積立金の合計額から各期の圧縮積立金取崩額を控除したものとしています。
- (ii) 第16期末、第17期末、第18期末及び第19期末のNAVに係る「任意積立金」は、期末の貸借対照表上の任意積立金の合計額から、圧縮積立金取崩額を控除した上で、圧縮積立金繰入額を加算したものです。
- (iii) 第21期末及び第22期末のNAVに係る「任意積立金」は、期末の貸借対照表上の任意積立金の合計額に圧縮積立金繰入額を加算したものです。

・本募集等・取得予定資産取得後

NAV = 純資産額 - 剰余金 + 任意積立金 + 鑑定評価額 - 期末帳簿価格又は取得予定価格

「純資産額」は第22期末の貸借対照表上の純資産額に本募集等における発行価額の総額を加えたものです。本募集等における発行価額の総額は、2021年12月13日(月)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額であり、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部について払込がなされることを前提としています。したがって、本募集等における実際発行価額の総額が前記発行価額の総額に対して低額若しくは高額となった場合、又は、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集等後の1口当たりNAVが変動することがあります。

「剰余金」は第22期末の剰余金としています。

「任意積立金」は第22期末の貸借対照表上の任意積立金の合計額に第22期に生じた圧縮積立金繰入額を加算したものとしています。

「鑑定評価額」及び「期末帳簿価格又は取得予定価格」は、第22期末時点において保有していた140物件については、第22期末時点の鑑定評価額及び期末帳簿価格とし、取得予定資産については、取得時点の鑑定評価額及び取得予定価格としています。

なお、本募集等・取得予定資産取得後の1口当たりNAVに係る「発行済投資口数」は、第22期末時点の発行済投資口数に本募集等における発行予定投資口数を加えたものです。本募集等における発行予定投資口数は、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部が発行されることを前提としています。したがって、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部又は一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集等後の1口当たりNAVが変動することがあります。

p3

- (注10) 本投資法人は2014年7月31日を基準日とし、2014年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っています。第8期（2014年7月期）以前における1口当たり分配金（以下「DPU」ということがあります。）の実績については、第8期（2014年7月期）以前における1口当たり分配金を4で除した金額を、1円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注11) 「上場日」は、本投資法人の投資口が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場した2013年2月6日、「上場期」は、上場日を含む計算期間である第6期（2013年7月期）を指します。以下同じです。
- (注12) 「本募集等」とは、2022年1月5日付で関東財務局長に提出された有価証券届出書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が指定先から1,140口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）及びオーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社が指定先から借り入れた本投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために実施する、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口1,140口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）をいいます。なお、オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。また、本件第三者割当についても、本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。以下同じです。

p4

- (注) 「資産規模」とは、物件の取得価格の合計又は取得（予定）価格の合計をいいます。以下同じです。

p6

- (注1) 「東証REIT Core指数」とは、東証REIT指数の算出対象から浮動株時価総額及び売買代金を基準に選定された銘柄で構成される指数です。
- (注2) 「FTSE Global Equity Index Series」とは、金融データの提供サービスを行うFTSE社（FTSE International Limitedを指します。）が定める指数であり、国内外の機関投資家によりグローバル株式投資のベンチマーク指数として採用されています。
- (注3) 「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」とは、MSCI社（モルガン・スタンレー・キャピタル・インターナショナルを指します。）が定める指数であり、MSCIジャパンIMIトップ700指数構成銘柄の中から、環境、社会、ガバナンス評価に優れた企業を選別して構成される指数です。2021年6月時点において、J-REIT62銘柄中10銘柄が選定されています。以下同じです。
- (注4) 「FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series」とは、欧州不動産協会（EPRA）と全米不動産投資信託協会（NAREIT）という世界で有数の不動産投資信託協会とFTSE社が協力して開発した、国際不動産投資のベンチマークとして広く利用されている指数です。
- (注5) 格付に関する記載は、株式会社日本格付研究所（JCR）の長期発行体格付について記載しております。以下同じです。

p7

- (注1) 「運営型賃貸住宅」は、介護サービスの提供が可能な賃貸用住宅又は介護施設である「シニア住宅」、家電・家具付きでフロントサービス、クリーニングサービス等を提供する賃貸用住宅である「サービスアパートメント」、主として学生を対象として貸し出される賃貸用住宅である「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。以下同じです。
- (注2) 「ポートフォリオにおける運営型賃貸住宅の比率」は、各時点における「本投資法人が保有する運営型賃貸住宅の取得（予定）価格の合計」を「本投資法人が保有する資産の取得（予定）価格の合計」で除して算出しています。以下同じです。
- (注3) 「含み益」のうち、本資料の日付現在の数値は、2021年7月末時点における取得済資産の帳簿価格の合計と同時点の鑑定評価額の合計との差額を記載しています。取得予定資産の「含み益」は、取得予定価格と取得予定資産の鑑定評価額の合計との差額を記載しています。また、取得予定資産取得後の「含み益」は、本資料の日付現在の含み益及び取得予定資産の含み益の合計額を記載しています。
- (注4) 「鑑定NOI平均利回り」は、各時点における「本投資法人が保有する取得（予定）資産」及び「取得予定資産」の鑑定評価書に記載された直接還元法で採用されたNOI（以下「鑑定NOI」といいます。）の合計を取得（予定）価格の総額で除した値を記載しています。以下同じです。
- (注5) 「平均築年数」は、本資料の日付現在における各運用資産の築年数を取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。なお、平均築年数の算出においては、「グランクレール馬事公苑（底地）」を除外しています。以下同じです。

p9

- (注1) 「鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産につき、鑑定評価書における直接還元法で採用された運用収益（NOI）を取得（予定）価格で除した値を記載しています。以下同じです。
- (注2) 「償却後NOI利回り」は、鑑定NOIから本資産運用会社が算出した各取得予定資産の年間の想定減価償却費を控除した額（以下「償却後NOI」といいます。）を取得予定価格で除して算出しています。また、「償却後NOI平均利回り」は、各取得予定資産の償却後NOIの合計を、取得予定価格の総額で除した値を記載しています。以下同じです。

p10

- (注1) 「準都心」は、「東京都心」（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。）以外の東京23区をいいます。以下同じです。
- (注2) 「その他東京圏」は、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をい、）「首都圏」又は「首都圏（1都3県）」ということがあります。以下同じです。）のうち、東京都心及び準都心を除き、賃貸需要が厚く見込まれるエリアをいいます。以下同じです。

p10

- (注3) 「所在地」は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。以下同じです。
- (注4) 「建築時期」は、登記事項証明書の記載に基づいています。登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。以下同じです。
- (注5) 「居室数」は、重要事項説明書に記載された居室数を記載しています。

p11

- (注1) 「その他中核都市」は、東京圏以外の政令指定都市等の住宅集積地をいいます。以下同じです。
- (注2) 「賃貸可能戸数」は、**2021年10月31日**現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。なお、非パス・スルー型マスターリース契約における「賃貸可能戸数」は、マスターリース会社が転賃可能な戸数を記載しています。以下同じです。

P12

- (注) 「稼働率」とは、個々の運用資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を示しています。

p13

- (注1) 「月次稼働率」とは、各月末時点におけるポートフォリオ全体の平均稼働率（ポートフォリオ全体の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合）を示しています。
- (注2) 「入替賃料変動率」は、各期において入居者の入替が生じた住戸の入替前の月額賃料の合計額に対する入替後の月額賃料の合計額の変動率をいい、入替後の月額賃料の合計を入替前の月額賃料の合計で除して算出したものです。なお、定期借家契約終了後の継続新規契約に係る月額賃料の変動は、入替前、入替後ともに合計額に含めていません。以下同じです。
- (注3) 「賃貸住宅における期末賃料単価の上昇率（第13期対比）」は、第13期末時点に保有していた賃貸住宅の平均賃料単価に対して、第14期以降各期末において保有していた賃貸住宅の賃料単価の上昇割合を算出したものです。なお、各期末における賃貸住宅の保有物件数は必ずしも一致していません。

p17

- (注1) 「フリーキャッシュ」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。
- ・第19期末（2020年1月期末）乃至第22期末（2021年7月期末）
- $$\text{フリーキャッシュ} = (\text{現預金}) + (\text{信託現金・預金}) - (\text{預り敷金・保証金}) - (\text{信託預り敷金・保証金}) - (\text{信託入居一時金・預り金}) - (\text{各種積立金}) - (\text{当期末処分利益})$$
- ・本募集等・取得予定資産取得後

フリーキャッシュ＝第22期末時点のフリーキャッシュ＋第23期末（2022年1月期末）における減価償却費（想定値）－第23期末（2022年1月期末）における資本的支出（想定値）－本募集等におけるフリーキャッシュ活用額（23億円）

- (注2) 「取得余力」とは、本投資法人が巡航時のLTV水準の上限の目途として考えている総資産LTVの上限55%までの範囲内で、有利子負債による資金調達のみにより新規物件取得を行う場合における新規物件取得可能額の合計金額をいい、本投資法人が一定の仮定の基に算出した試算値です。なお、本募集等後の取得余力は、本募集等後の総資産LTV及びその算出の前提として用いられる有利子負債の額に基づいて算出しています。したがって、本募集等による払込金額の総額が本募集等後の総資産LTVの算定の前提として用いられる金額を下回った場合には、取得余力も減少します。以下同じです。

- (注3) 「総資産LTV」は、以下の計算式により算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

・第19期末（2020年1月期末）乃至第22期末（2021年7月期末）

総資産LTV＝各期末時点の有利子負債（短期借入金＋長期借入金＋投資法人債）の残高÷各期末時点の貸借対照表上の資産合計

・本募集等・取得予定資産取得後

総資産LTV＝（本資料の日付現在の有利子負債（短期借入金＋長期借入金＋投資法人債）の残高（141,630百万円）＋本資料の日付以降取得予定資産の全ての取得が完了する日までの有利子負債の純増減予定額※）÷（第22期末時点の貸借対照表上の資産合計＋2021年8月1日以降本資料の日付現在までの有利子負債の純増減額＋取得予定資産の全ての取得が完了する日までの有利子負債の純増減予定額※－第22期（2021年7月期）譲渡済資産に係る不動産売却益＋第22期（2021年7月期）譲渡済資産に係る買換特別圧縮積立金繰入額＋取得予定資産に係る2022年3月末時点の資産除去債務の試算値＋取得予定資産に係る2021年10月末日時点の敷金総額＋本募集等における発行価額の総額）

※本資料の日付以降取得予定資産の全ての取得が完了する日までの有利子負債の純増減予定額は、6,800百万円を見込んでいますが、以下に記載のとおり、追加借入金額が増減し、当該見込額が変動する可能性があります。

本募集等における発行価額の総額は、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額の合計額です。2021年12月13日（月）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、算出した見込額であり、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部について払込がなされることを前提としています。したがって、本募集等に係る実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも少なかった場合、又は本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集等による手取金は前記発行価額の総額よりも減少することとなり、実際のLTVは前記よりも高くなります。逆に実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも多かった場合には、一般募集による手取金は前記よりも増加することとなり、実際のLTVは前記よりも低くなります。

p19

- (注1) 「平均残存年数」は、各期末時点における各有利子負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、各有利子負債の残高に基づいて加重平均して算出しています。
- (注2) 「期末加重平均金利」は、各期末時点における有利子負債について、各期末時点における各有利子負債の利率（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）を各有利子負債残高に基づいて加重平均して算出しています。
- (注3) 「鑑定LTV」は、各期末時点の有利子負債（短期借入金+長期借入金+投資法人債）の残高を、各期末時点の不動産鑑定評価額の合計で除して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「借入金及び投資法人債の返済時期の分散状況（各期毎の返済予定金額）」のグラフに関して、縦軸は、該当期に返済・償還期日が到来する有利子負債の元本の合計額（返済・償還予定額）を示しております。

p20

- (注1) 「GRESB」とは、不動産セクターのESG（環境・社会・ガバナンス）配慮を測る年次のベンチマーク調査で、欧州の主要年金基金のグループを中心に2009年に創設されました。また、「GRESBリアルエステイト評価」は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREIT毎のサステナビリティへの取組みを総合的に評価することが特徴です。
- (注2) 「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（“Green Building”）を支援するために、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援するものです。なお、認証における評価ランクとしては、最高評価から順に、「5 stars」、「4 stars」、「3 stars」、「2 stars」及び「1 star」の5段階があります。

p22

- (注1) 「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。
- (注2) 「平均徒歩分数」については、取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。
- (注3) 「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専有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
- (注4) ①～④のグラフについては、全て取得（予定）価格ベースで比率を算出しています。⑤については戸数ベースで比率を算出しています。