

2023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
(コンフォリア日暮里 他6物件)

2023年1月5日

本資料は、2023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（コンフォリア日暮里 他6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った見解が存在し、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、2023年1月5日現在の本投資法人の保有資産、公表済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、公表済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、必ずしも公表済資産及び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）

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”

本投資法人の特徴・強み

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
(本取組み後)

90.3%

賃貸住宅における
最寄駅からの平均徒歩分数
(本取組み後)

5.6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
(本取組み後)

72.7%

上場来平均稼働率
(2022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
(上場日対比)

370億円



2,292億円 (+519.5% / 本募集等後)

1口当たりNAV
(第6期(上場期)末対比)

150,798円



307,927円 (+104.2% / 本取組み後)

1口当たり分配金
(第6期(上場期)対比)

4,051円



5,334円 (+31.7% / 第24期実績)

オフリング・ハイライト

1 10年連続の公募増資を活用した継続的な資産規模の拡大

- J-REIT最長となる10年連続の公募増資を活用した継続的な資産規模の拡大
- 資産規模は新規上場時の約4.2倍に。更なる成長を目指す

2 ライフスタイル、人口動態の変化に合わせた居住用資産への投資

- 人口動態を捉えた賃貸住宅の取得
- 生活の多様化に合わせた運営型賃貸住宅の取得
- 東急田園都市線沿いに立地するリノベーション物件の取得

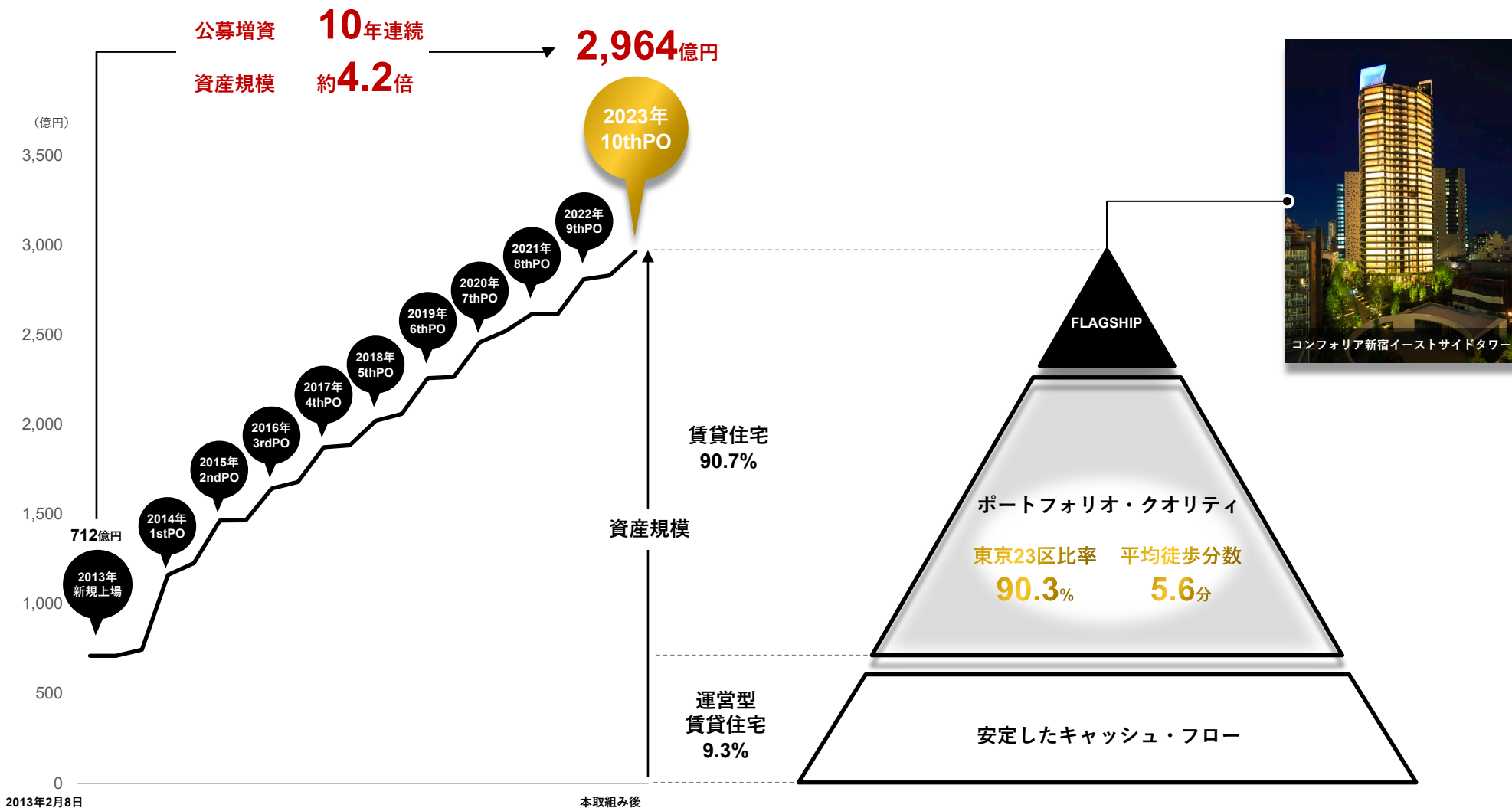
3 持続的な成長に向けた多様な戦術

- 資産入替による売却益の還元と内部留保の確保
- フリーキャッシュの活用と取得余力の確保
- サステナビリティ経営における新たなKPIの設定

A photograph of a modern building's entrance at night. The building features a prominent white rectangular frame around the glass entrance. The interior is visible through the glass, showing a well-lit space with a ceiling light fixture. The exterior is dark, with some greenery and small lights visible on the left side. A blue horizontal bar is overlaid on the image, containing white text.

1. 10年連続の公募増資を活用した継続的な資産規模の拡大

J-REIT最長となる10年連続の公募増資を実施 ポートフォリオ・クオリティを維持しながら、資産規模拡大を継続



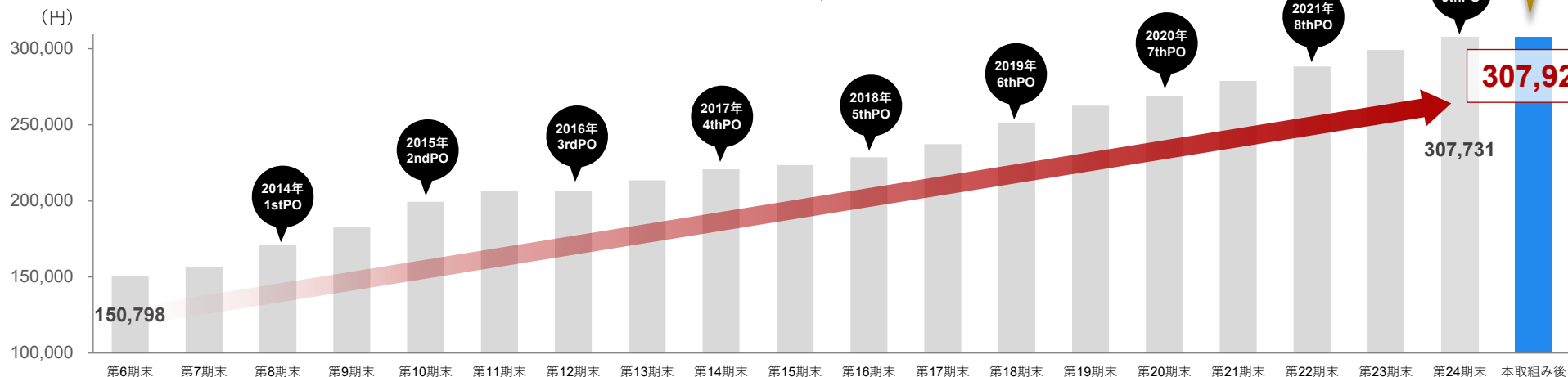
1口当たりNAV及び1口当たり分配金の推移

継続的な資産規模拡大に伴い、投資主価値向上を実現

1口当たりNAVの推移

本取組み後
(第6期(上場期)末対比)

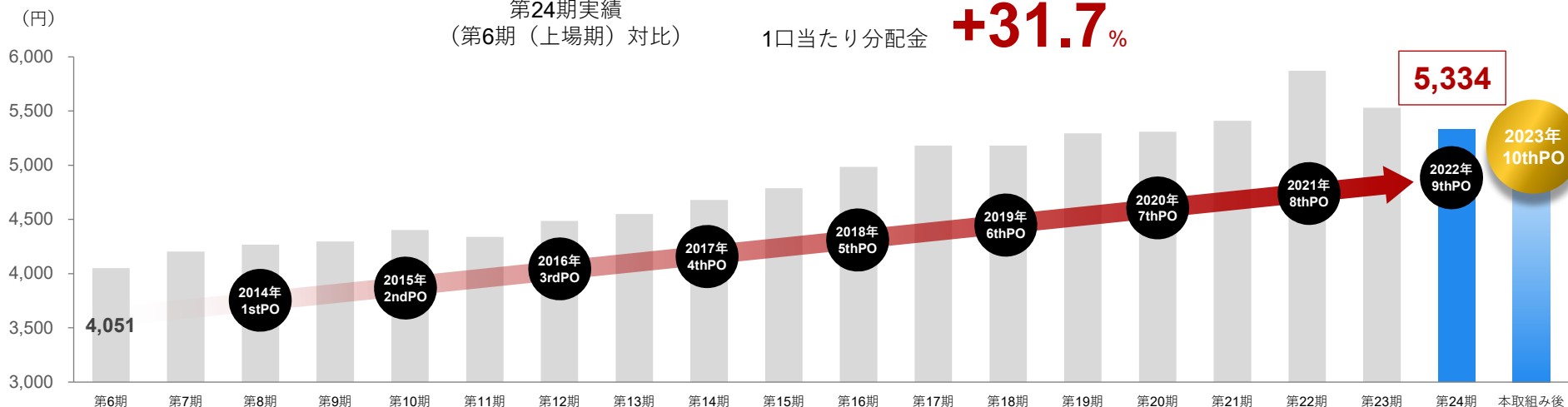
1口当たりNAV **+104.2%**



1口当たり分配金の推移

第24期実績
(第6期(上場期)対比)

1口当たり分配金 **+31.7%**



第24期末以降のポートフォリオの変化

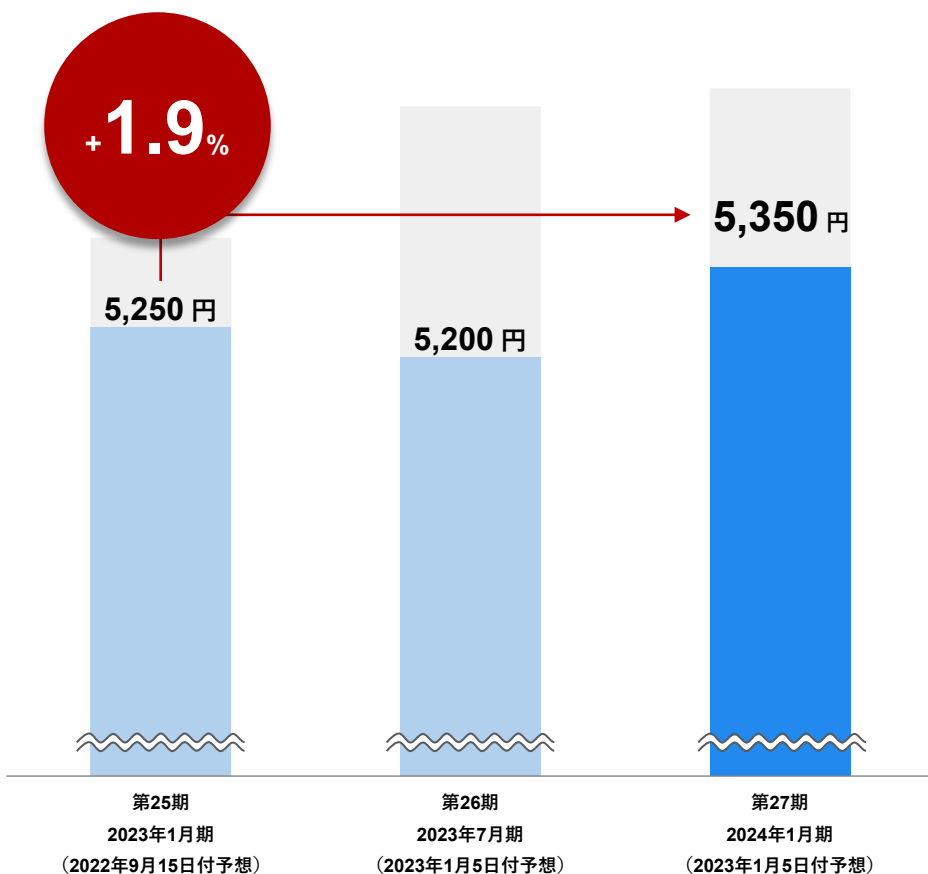
		第24期末時点 (2022年7月期末)		本取組み後		ポートフォリオの変化				
						公表済資産及び 取得予定資産	第25期取得済資産 (コンフォリア鷺沼三丁目)	譲渡(予定)資産 (コンフォリア西大井)		
物件数 (うち運営型賃貸住宅)	147物件 (8物件)	155物件 (13物件)		8物件 (5物件)	1物件	1物件	資産入替	1物件		
取得(予定)価格合計 (うち運営型賃貸住宅)	2,810億円 (190億円 / 6.8%)	2,964億円 (276億円 / 9.3%)		136億円 (85億円 / 62.4%)	26.2億円	9億円				
鑑定評価額合計	3,603億円	3,759億円		141億円	26.6億円	12.5億円 (譲渡価格)				
含み益	820億円	826億円		4.6億円	0.4億円	4.1億円 (売却益)				
鑑定NOI(平均)利回り	5.0%	4.9%		4.2%	4.1%	3.9%				
(平均)築年数	12.3年	11.9年		3.1年	13.7年	16.0年				
賃貸住宅における 東京23区比率	92.0%	90.3%		51.7%	—	100%				
賃貸住宅における 部屋タイプ別比率	シングル	52.0%	シングル	51.2%	シングル	34.3%	ファミリー	100%	シングル	100%
	コンパクト	38.6%	コンパクト	38.9%	コンパクト	51.8%				
	ファミリー	8.7%	ファミリー	9.2%	ファミリー	13.9%				
	ラージ・店舗等	0.7%	ラージ・店舗等	0.7%						

本取組みによる1口当たり分配金の成長

- 第26期及び第27期における1口当たり分配金（DPU）の予想を新たに**5,620円**、**5,650円**と公表
- 本取組み後の譲渡益を除いた1口当たり当期純利益（EPU）は第25期対比で、第27期に**+1.9%**の成長を見込む

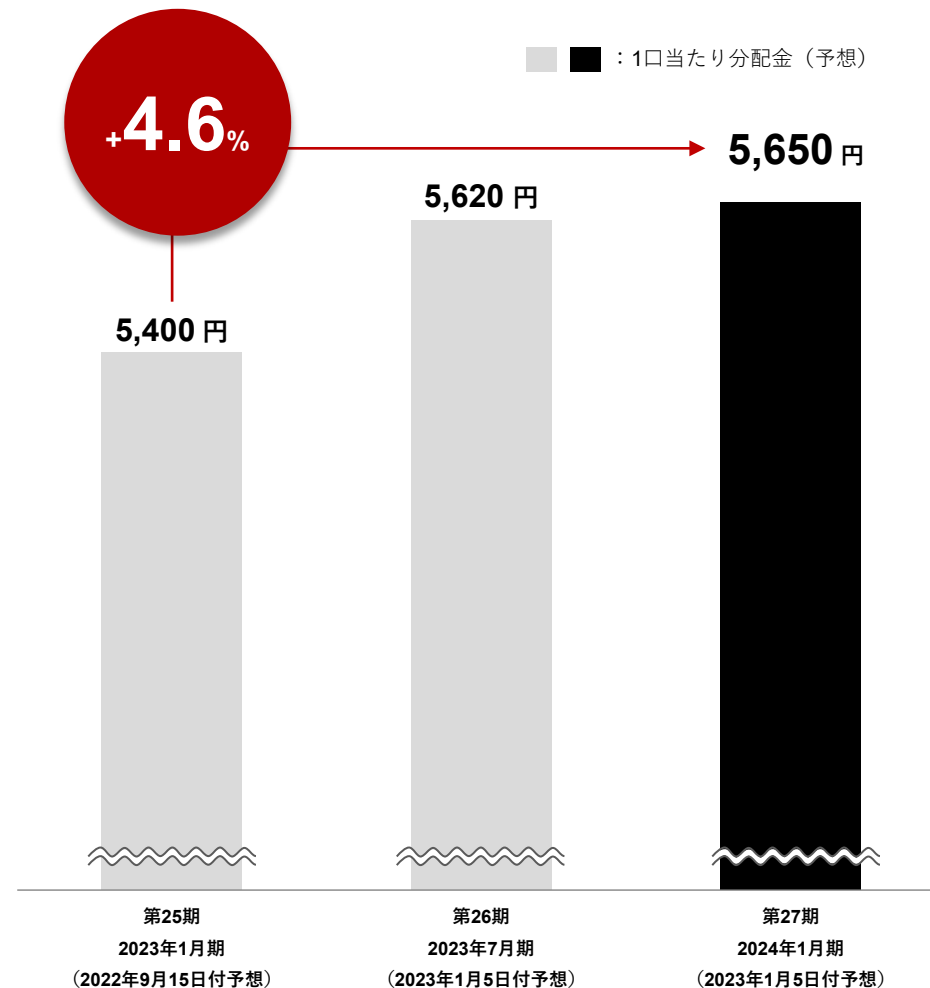
【譲渡益を除いた1口当たり当期純利益（EPU）の推移（予想）】

■ : 内部留保取崩分（予想）
■ : 譲渡益を除いた1口当たり当期純利益（予想）



【1口当たり分配金（DPU）の推移（予想）】

■ : 1口当たり分配金（予想）



(注) 第25期から第27期の譲渡益を除いたEPU及びDPUの成長率については単位未満を四捨五入して記載しています。

A modern dining room with a long wooden table, six chairs, and a kitchen area in the background. The room features a large wooden dining table with a dark metal frame, surrounded by six chairs with light-colored fabric upholstery and wooden frames. A modern chandelier with multiple glass spheres hangs above the table. In the background, there is a kitchen area with a wooden countertop, a sink, and various kitchen items. A blue semi-transparent banner is overlaid on the image, containing the text "2. ライフスタイル、人口動態の変化に合わせた居住用資産への投資".

2. ライフスタイル、人口動態の変化に合わせた居住用資産への投資

第25期取得済資産、公表済資産及び取得予定資産の概要

ライフスタイル、人口動態の変化を捉え多様な居住用資産への投資

取得（予定）価格合計

16,308百万円

鑑定評価額合計

16,810百万円

鑑定NOI平均利回り

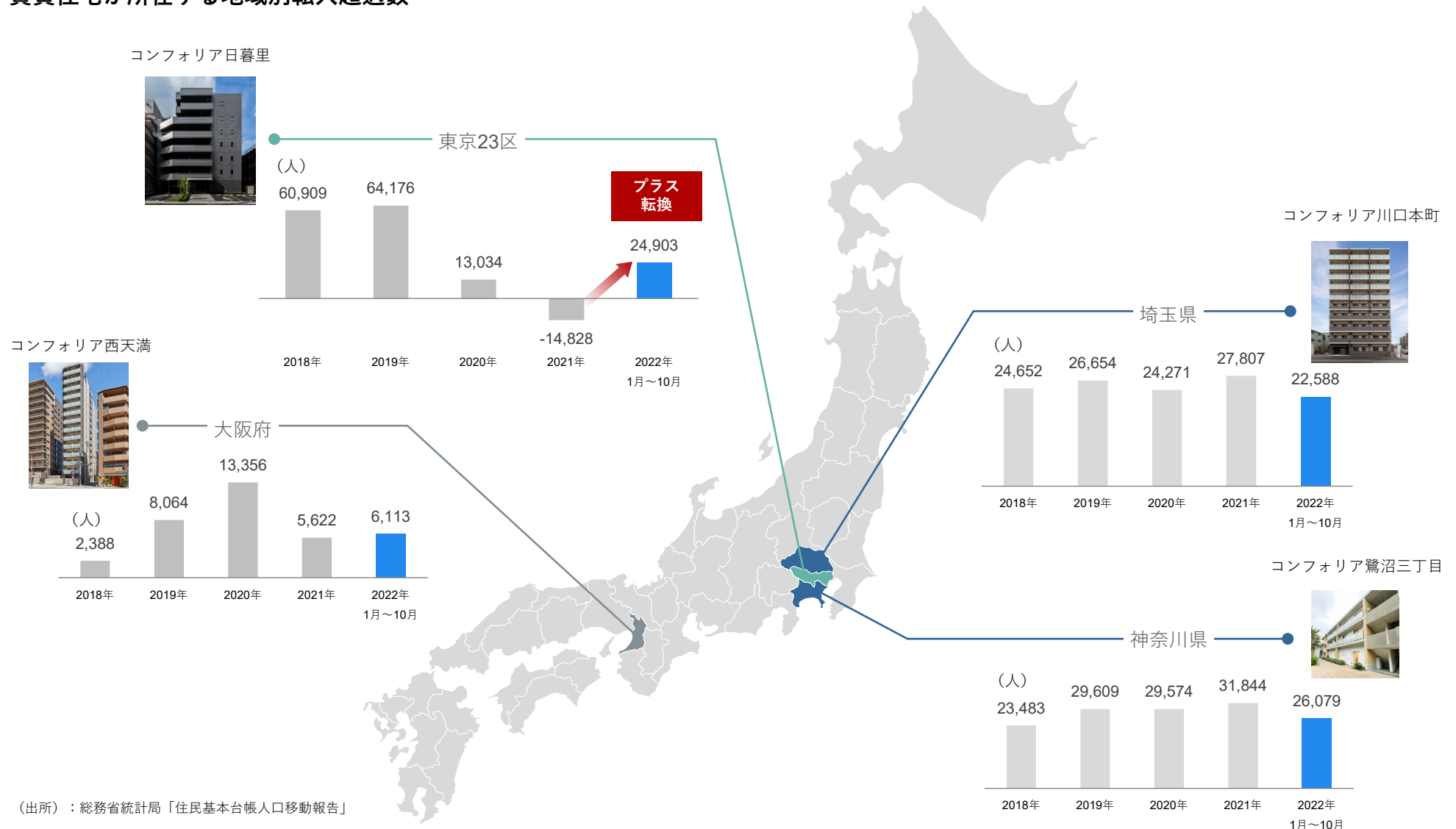
4.2%

投資対象	取得・公表済資産4,900百万円		取得予定資産11,408百万円						
	賃貸住宅	運営型 賃貸住宅	賃貸住宅			運営型賃貸住宅			
		学生マンション				ソーシャル アパートメント	シニア住宅	学生マンション	
物件名称 (所在地)	コンフォリア 鷺沼三丁目 (神奈川県川崎市)	キャンパス ヴィレッジ 赤塚新町 (東京都板橋区)	コンフォリア 日暮里 (東京都荒川区)	コンフォリア 西天満 (大阪府大阪市)	コンフォリア 川口本町 (埼玉県川口市)	ネイバーズ 東十条 (東京都北区)	ニチイホーム 川口 (埼玉県川口市)	キャンパス ヴィレッジ 京都一乗寺 (京都府京都市)	キャンパス ヴィレッジ 京都下鴨東 (京都府京都市)
物件写真									
取得 (予定) 価格 (百万円)	2,620	2,280	2,660	1,400	1,082	1,860	1,395	1,722	1,289
取得時 鑑定評価額 (百万円)	2,660	2,310	2,770	1,460	1,130	1,910	1,460	1,780	1,330
鑑定 NOI利回り	4.1%	4.3%	3.8%	4.2%	4.1%	4.2%	4.3%	4.4%	4.4%
取得ルート	運用会社 独自ルート	スポンサー	スポンサー	スポンサー (ウェアハウジング)	運用会社 独自ルート	スポンサー	運用会社 独自ルート	スポンサー	スポンサー
取得（予定）日	2022年11月25日	2023年4月5日	2023年4月5日	2023年3月30日	2023年2月1日	2023年3月30日	2023年2月1日	2023年4月5日	2023年4月5日

第25期取得済資産及び取得予定資産のうち、 賃貸住宅が所在する都府県の人口動態

コロナ禍を除き継続的に人口流入し、安定した賃貸需要が見込まれる東京圏・中核都市の物件を取得

賃貸住宅が所在する地域別転入超過数



(出所) : 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

取得予定資産（賃貸住宅）

準都心 164 コンフォリア日暮里 コンパクトタイプ中心

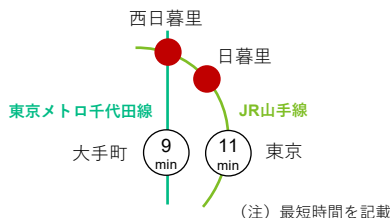
▶ 下町風情を残しつつ、優れたアクセス性も有する日暮里エリアに位置する
2021年7月竣工の築浅マンション



スポンサー開発

取得予定価格	2,660百万円
所在地	東京都荒川区西日暮里
最寄駅 / 徒歩分数	JR山手線等複数路線 「日暮里」駅 徒歩7分 「西日暮里」駅 徒歩10分
建築時期	2021年7月
賃貸可能戸数	56戸 シングル 21戸 コンパクト 35戸
鑑定NOI利回り	3.8%
稼働率	100% (2022年10月末時点)

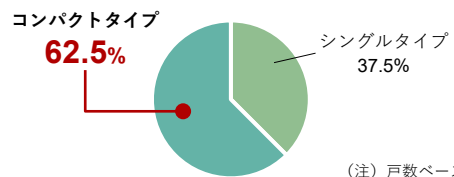
東京・大手町へダイレクトアクセス可能



- スーパー・学校に近接し、生活利便施設も充実しており、快適な住環境を兼ね備える
- 多様なライフスタイルに応える全18プランを用意し、シングル・DINKs・ファミリーにも対応可能



向かい側にスーパーがあり、生活利便性に優れた立地

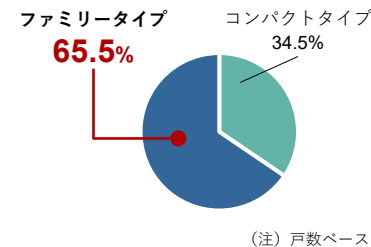


その他東京圏 161 コンフォリア川口本町 ファミリータイプ中心

▶ 2路線利用可能で都内へのアクセスが良好で、子育て環境・住環境に優れたファミリー向けマンション



子育て・生活利便施設が充実



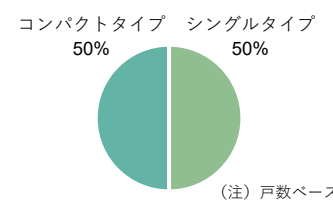
取得予定価格	1,082百万円	鑑定NOI利回り	4.1%	建築時期	2016年2月
所在地	埼玉県川口市本町	賃貸可能戸数	29戸	コンパクト	10戸
最寄駅 / 徒歩分数	埼玉高速鉄道埼玉スタジアム線 「川口元郷」駅 徒歩5分 JR京浜東北線 「川口」駅 徒歩14分	稼働率	97.1% (2022年10月末時点)	ファミリー	19戸

その他中核都市 162 コンフォリア西天満 シングル・コンパクトタイプ

▶ 淀屋橋・梅田エリアが徒歩圏の都心立地の築浅マンション



淀屋橋・梅田エリアへ徒歩でアクセス可能な好立地



取得予定価格	1,400百万円	鑑定NOI利回り	4.2%	建築時期	2020年3月
所在地	大阪府大阪市北区西天満	賃貸可能戸数	52戸	シングル	26戸
最寄駅 / 徒歩分数	京阪中之島線 「なにわ橋」駅 徒歩5分 京阪本線「北浜」駅 徒歩6分	稼働率	98.2% (2022年10月末時点)	コンパクト	26戸

取得予定資産（ソーシャルアパートメント）

準都心 163 ネイバース東十条 ソーシャルアパートメント

- ▶ ソーシャルアパートメントの第1号案件として取得したスポンサー開発物件
- ▶ プライバシーを確保しつつ、共用部で入居者同士の交流を図る新しい居住スタイル

新しい居住スタイル=ソーシャルアパートメントとは？

賃貸マンション内にラウンジ等の共用部を設置し、住人間の自発的なコミュニティ形成を促進させる仕組みを持った賃貸住宅です。従来型のワンルームマンションやプライバシーの確保が難しいシェアハウスとも異なる新しい居住スタイルです。



オペレーターの概要

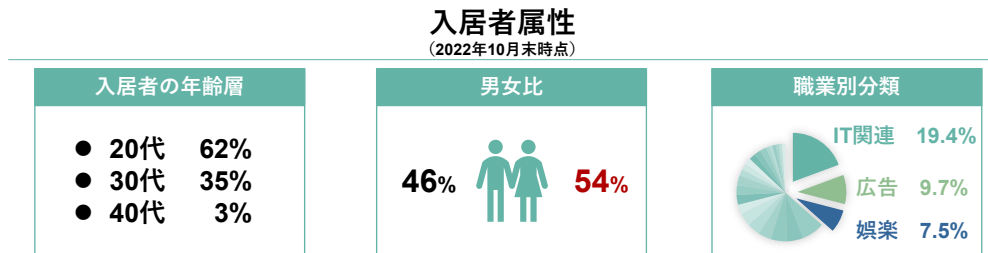
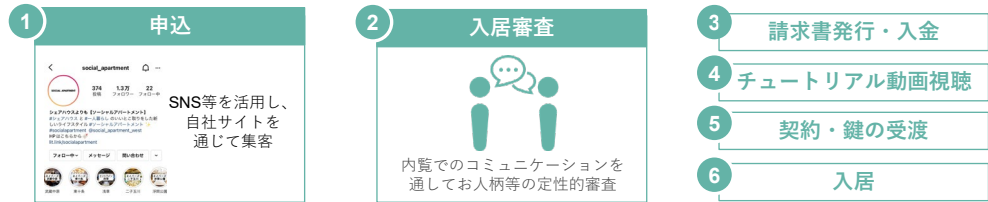
Global Agents

- ・設立：2005年5月
- ・事業：隣人交流型賃貸住宅「ソーシャルアパートメント」の開発・運営、ライフスタイルホテルの開発・運営等
- ・運営：51棟 / 3,255戸（2022年10月末時点）

取得予定価格	1,860百万円	鑑定NOI利回り	4.2%	建築時期	2020年2月
所在地	東京都北区東十条	賃貸可能戸数	104戸	オペレーター	グローバルエージェンツ
最寄駅 / 徒歩分	JR京浜東北線「東十条」駅 徒歩4分 東京メトロ南北線「王子神谷」駅 徒歩10分	契約期間	10年（解約不可5年） （2020年2月契約開始）(注)		

(注) 東急住宅リースとオペレーターとの契約を記載しています。

入居までの流れ（①～⑥）



ソーシャルアパートメントの魅力

快適なプライベート空間

居室は全室水周り完備 ▶

◀ 共用部を bypass して各居室まで移動可能

ワーキングスペース

約40㎡のカフェの様なワーキングスペース

共用ラウンジ

約200㎡の開放的な大型ラウンジ

キッチン

機能性・デザイン性に優れたキッチン

公表済資産及び取得予定資産（シニア住宅・学生マンション）



準都心 158 キャンパスヴィレッジ赤塚新町 学生マンション

▶ 複数路線利用可能で複数の大学へのアクセスが良好な築浅物件

(公表済資産)



取得予定価格	2,280百万円	鑑定NOI利回り	4.3%	建築時期	2021年2月
所在地	東京都板橋区赤塚新町	賃貸可能戸数	127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	東京メトロ副都心線・有楽町線「地下鉄赤塚」駅 徒歩7分 東武東上線「下赤塚」駅 徒歩10分 東京メトロ副都心線・有楽町線「地下鉄成増」駅 徒歩10分		契約期間	10年(解約不可5年) (2021年2月契約開始)	

その他東京圏 160 ニチイホーム川口 介護付有料老人ホーム

▶ JR京浜東北線・埼玉高速鉄道の2路線利用可能なりハビリ対応型の有料老人ホーム



取得予定価格	1,395百万円	鑑定NOI利回り	4.3%	建築時期	2016年4月
所在地	埼玉県川口市本町	居室数	74室	賃借人	ニチイケアバレス
最寄駅 / 徒歩分数	埼玉高速鉄道 埼玉スタジアム線「川口元郷」駅 徒歩4分 JR京浜東北線「川口」駅 徒歩15分		契約期間	30年 (原則解約不可)	

その他中核都市 165 キャンパスヴィレッジ京都一乗寺 学生マンション

▶ 複数の大学等が近接し、京都芸術大学とコラボしたカフェテリア等を有する築浅物件



取得予定価格	1,722百万円	鑑定NOI利回り	4.4%	建築時期	2020年3月
所在地	京都府京都市左京区高野泉町	賃貸可能戸数	115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	叡山電鉄叡山本線「一乗寺」駅 徒歩8分 京都市営地下鉄烏丸線「松ヶ崎」駅 徒歩13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 166 キャンパスヴィレッジ京都下鴨東 学生マンション

▶ 複数の大学等に近く、駅徒歩3分の利便性を有する築浅物件



取得予定価格	1,289百万円	鑑定NOI利回り	4.4%	建築時期	2021年1月
所在地	京都府京都市左京区田中西蒲町	賃貸可能戸数	81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	叡山電鉄叡山本線「元田中」駅 徒歩3分 京阪本線「出町柳」駅 徒歩13分		契約期間	10年(解約不可5年) (2021年1月契約開始)	

(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。

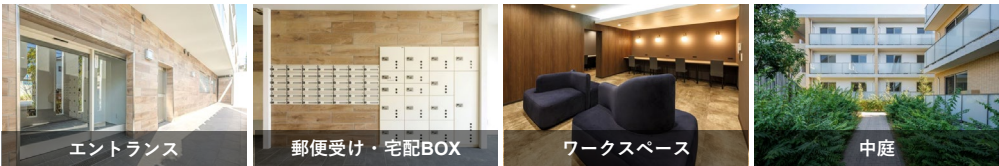
第25期取得済資産（東急田園都市線沿いに立地するリノベーション物件の取得）

その他東京圏 159 コンフォリア鷺沼三丁目 リノベーション 全戸ファミリータイプ

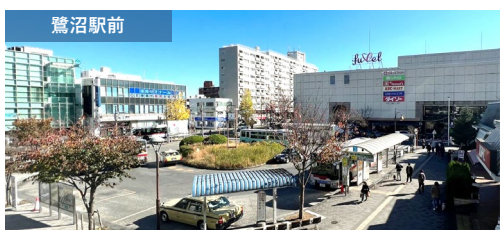
- ▶ 全住戸3LDK、本投資法人初となるリノベーション物件の取得
- ▶ 戸建て住宅が立ち並ぶ、落ち着いたある『鷺沼三丁目』アドレスに立地



取得予定価格	2,620百万円
所在地	神奈川県川崎市宮前区鷺沼
最寄駅 / 駅徒歩分	東急田園都市線「鷺沼」駅 徒歩10分
建築時期	2009年4月 2022年10月 リノベーション工事了
賃貸可能戸数	38戸 (全戸3LDK:87.25㎡)
鑑定NOI利回り	4.1%
稼働率	リノベーション直後のため、稼働率は記載していません



- 商業集積が充実した駅前周辺
- たまプラーザ駅前には百貨店を含む大規模なSCが立地



(注) 最短時間を記載

早期の稼働率向上を可能とする高いリーシング力

👍 ① コンフォリア南砂町における集会室住戸化工事の事例
(東京メトロ東西線「南砂町」駅 徒歩11分)

▶ リノベーション住戸の早期リーシングを実現

着工 (2021/11/1) ~ 竣工 (2022/2/28)

募集開始 (2022/2/17~) → 申込 (3/1) → 契約・入居 (3/28)

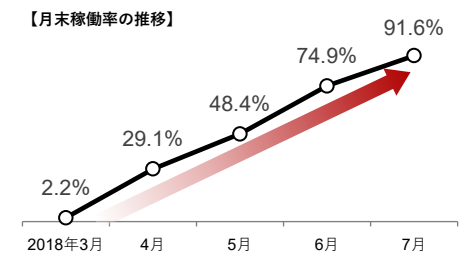
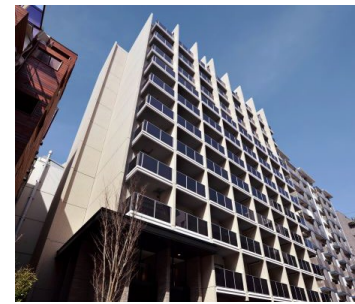
Before 集会室 → After 住戸化

3LDK 74.80㎡

月額賃料 25万円

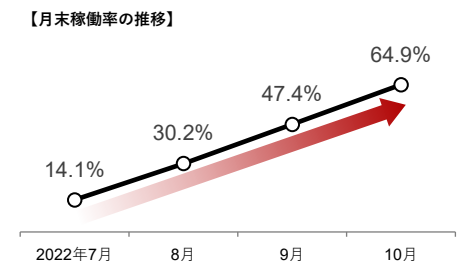
👍 ② 未稼働物件の取得事例（コンフォリア新宿：2018年3月取得）

▶ 4ヶ月で91.6%の稼働率を達成



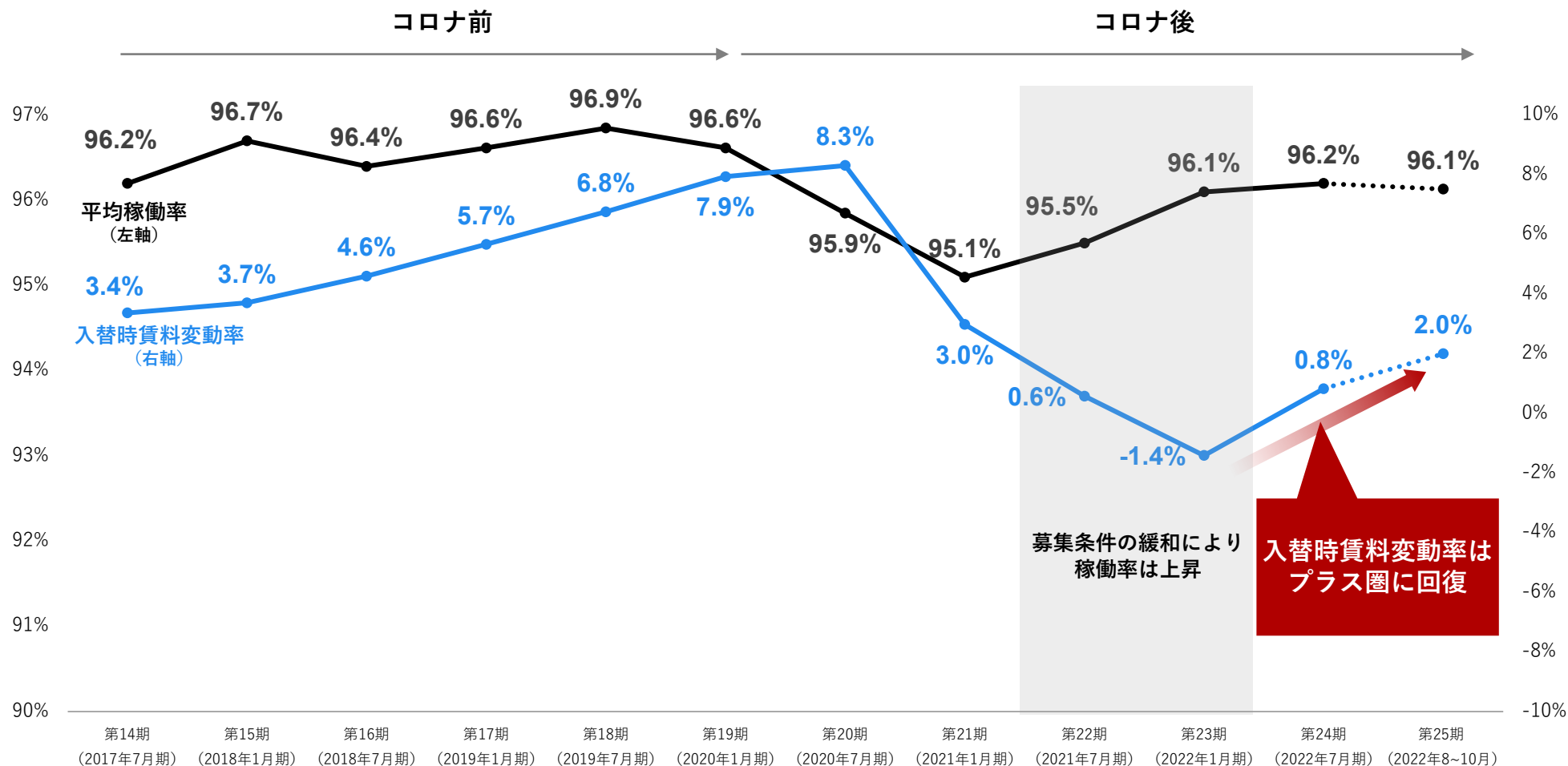
👍 ③ 未稼働物件の取得事例（コンフォリア北沢：2022年7月取得）

▶ 当初目標を上回る好調なリーシング



平均稼働率及び入替時賃料変動率の推移

- 入替時賃料変動率は第24期 +0.8%とプラス圏に回復し、第25期（10月末日時点）は+2.0%と更に上昇
- 第25期（10月末日時点）の平均稼働率は96%台を維持しており、賃料上昇フェーズに移行

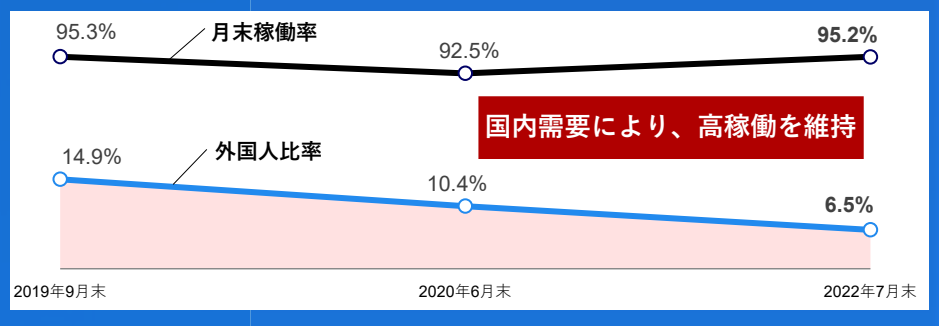


コンフォリア新宿イーストサイドタワーの運用状況

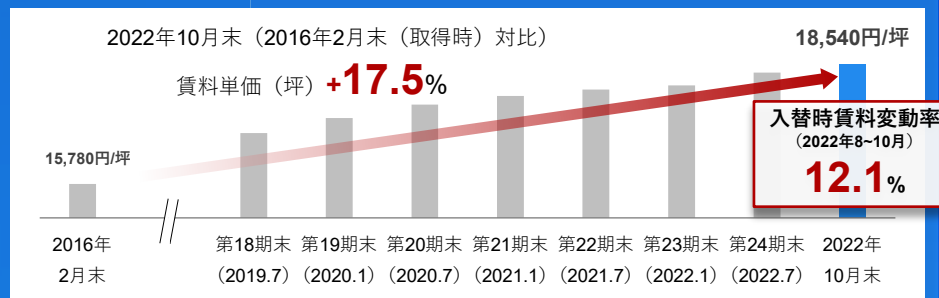
充実した共用施設



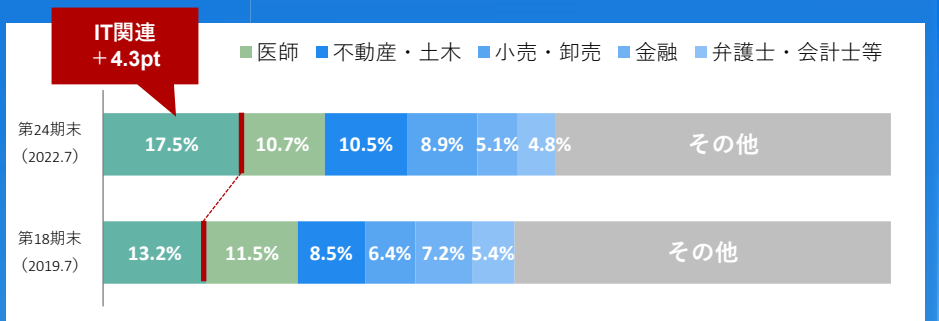
外国人比率（コロナ禍前後の動向）



パフォーマンストレンド

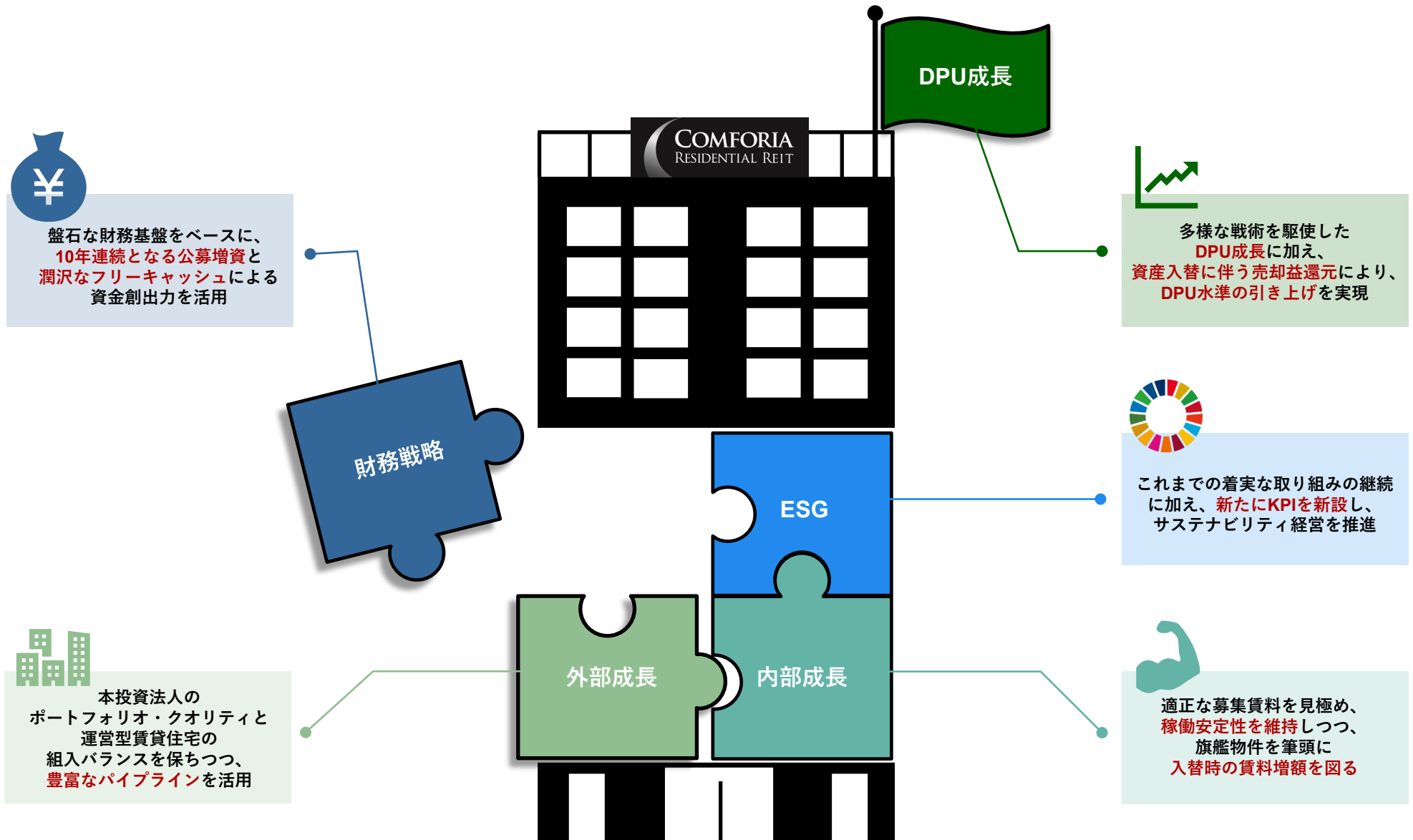


業種別テナント構成（コロナ禍前後の動向）



3. 持続的な成長に向けた多様な戦術

持続可能な成長に向けた多様な戦術を展開することにより、DPU成長を継続



資産入替による売却益の還元と内部留保の確保

資産入替の概要とその効果



	取得 コンフォリア鷺沼三丁目	売却 コンフォリア西大井
取得（予定）価格	2,620百万円	902百万円
築年数	13.7年	16.0年
賃貸可能戸数	38戸 (戸当たり87.25㎡)	59戸 (戸当たり19.91㎡)
特性	リノベーション 全戸ファミリータイプ	全戸シングルタイプ

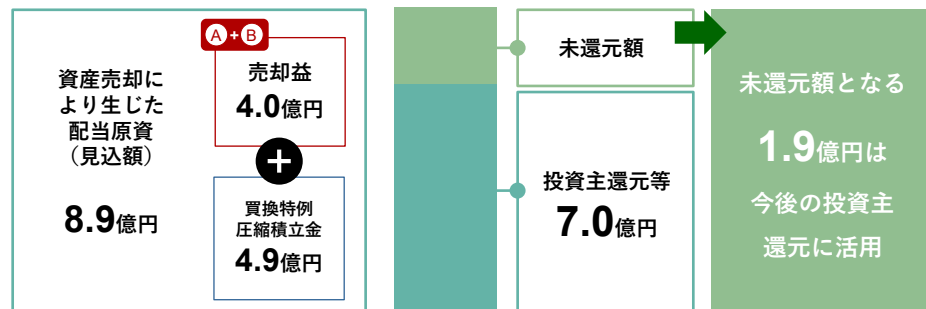
- 👍 ① 資産入替（相互売買）による更なる外部成長機会の創出
- 👍 ② ポートフォリオにおける、相対的に競争力の低下した全戸20㎡未満のシングルタイプの物件を譲渡し、東急田園都市線沿いに立地にする全戸ファミリータイプの物件を取得
- 👍 ③ 「コンフォリア鷺沼三丁目」は、リノベーションに加え、1階にワーキングスペースを新たに設置。時流を捉え、物件競争力を強化

ポートフォリオ・クオリティの向上を実現

資産入替による売却益の還元



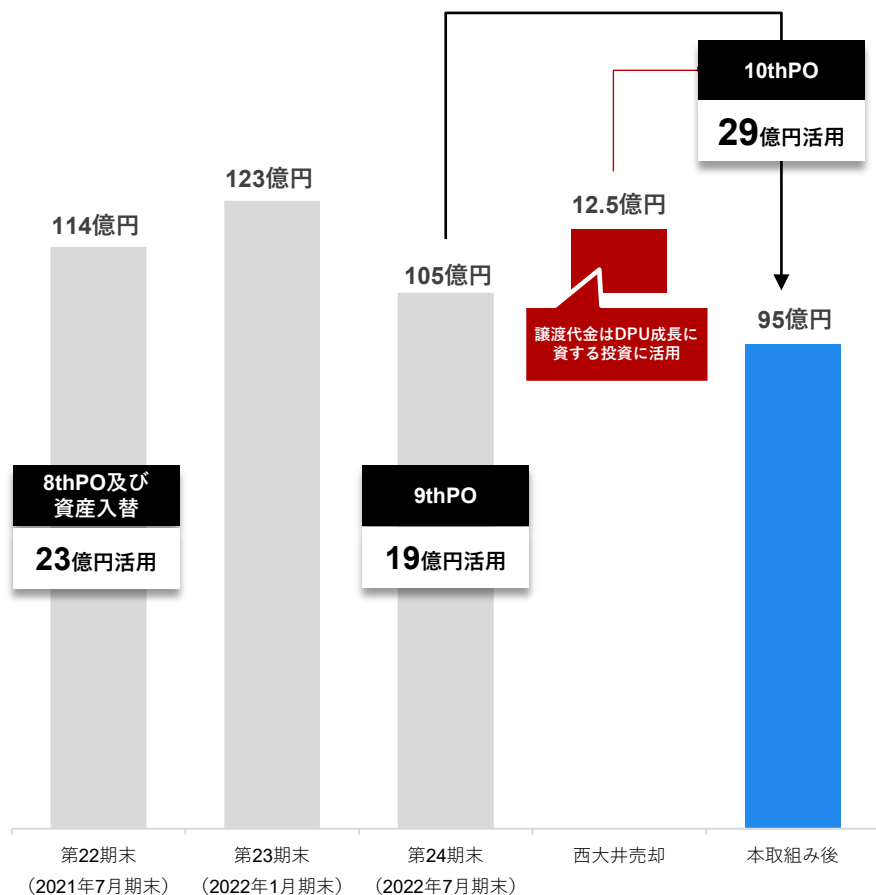
- 👍 ④ 資産入替による売却益を有効活用すべく、大規模修繕コスト等に加え、投資主還元として活用



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外部成長を実現

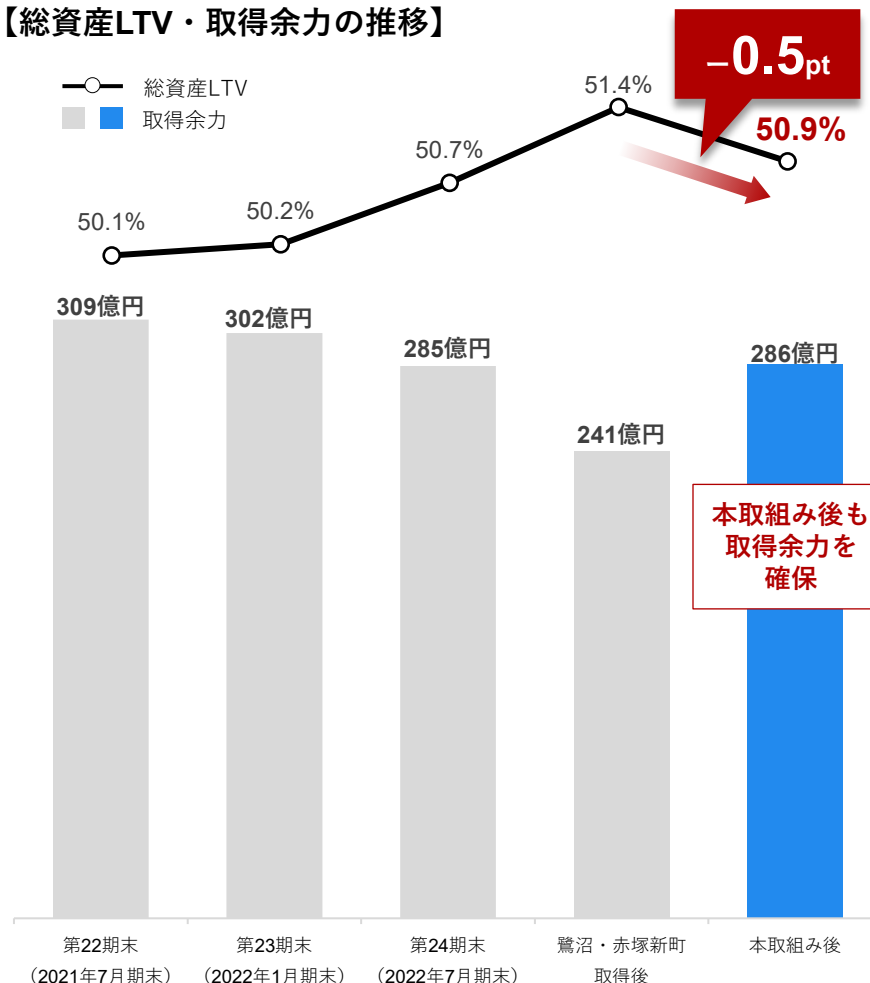
【フリーキャッシュの残高推移】



2. 戦略的なLTVコントロールによる取得余力の確保

» 本取組み後の総資産LTVは50.9%となり、取得余力は286億円まで拡大見込み

【総資産LTV・取得余力の推移】



新たなKPIを新設し、サステナビリティ経営を推進

1

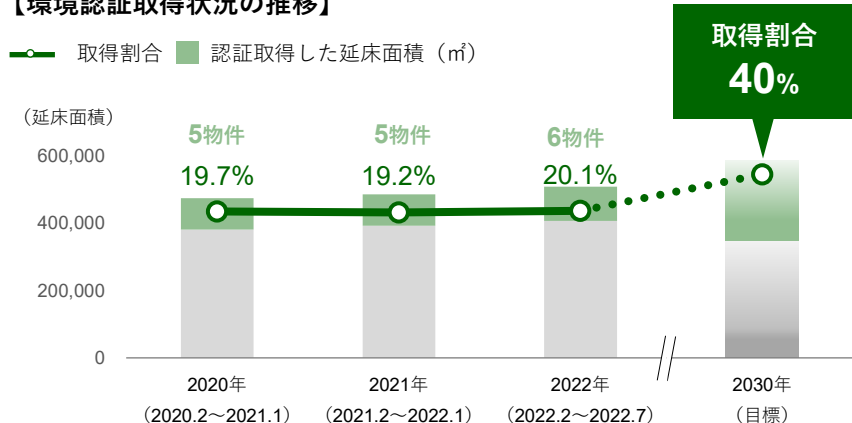
2030年 環境認証取得目標

40%

(延床面積ベース)

環境負荷の少ないポートフォリオの構築が、中長期的な投資主価値向上につながると考え、2030年までに環境認証取得割合40%を目標

【環境認証取得状況の推移】



2

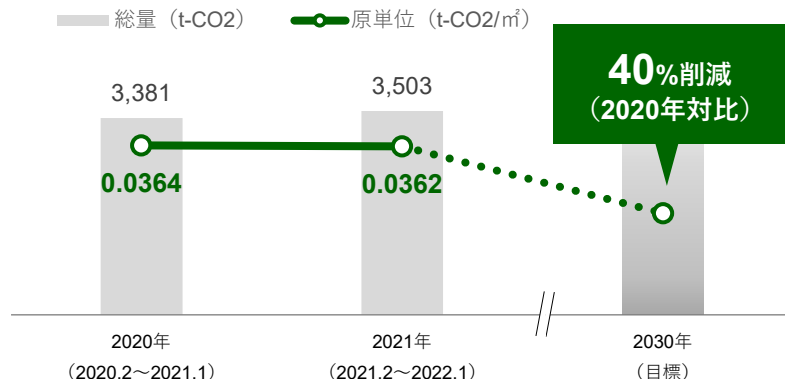
2030年 温室効果ガス (CO2) 排出量

40%削減

(2020年対比・原単位ベース)

気候変動リスク抑制が、中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、2030年までに原単位40%削減 (2020年対比) を目標

【温室効果ガス (CO2) 排出量の推移】



A photograph of a modern building facade with large glass windows and a blue banner. The building has a dark frame and a light-colored wall. The banner is semi-transparent and contains the text '財務戦略'. There are plants and a tree in the foreground.

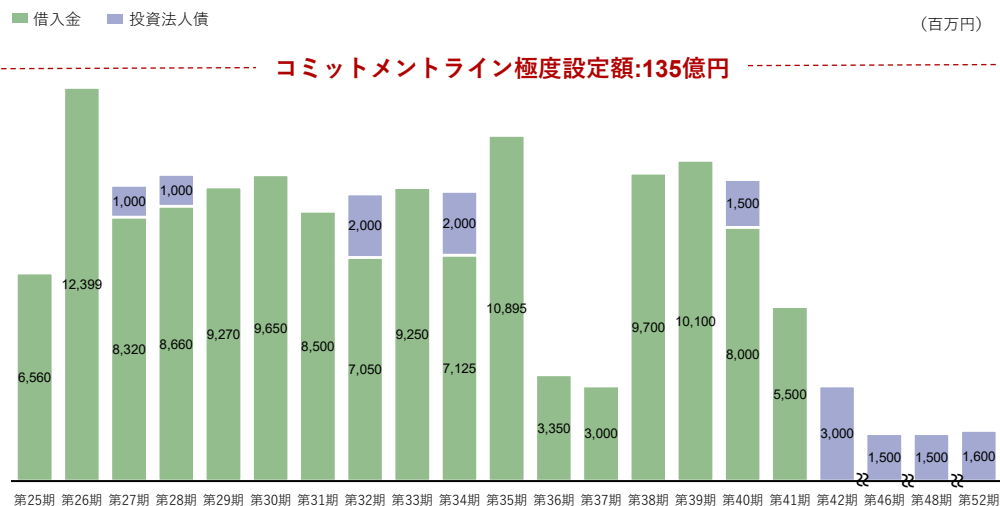
財務戦略

有利子負債の状況

項目	第22期末 (2021年7月末)	第23期末 (2022年1月末)	第24期末 (2022年7月末)
有利子負債残高	141,630百万円	141,630百万円	152,429百万円
平均残存年数	4.5年	4.6年	4.5年
期末加重平均金利	0.58%	0.58%	0.58%
総資産LTV	50.1%	50.2%	50.7%
鑑定LTV	43.2%	42.4%	42.3%
格付	AA- (安定的)	AA- (安定的)	AA- (ポジティブ)

本取組み後
(赤塚新町借入分除く)
50.5%

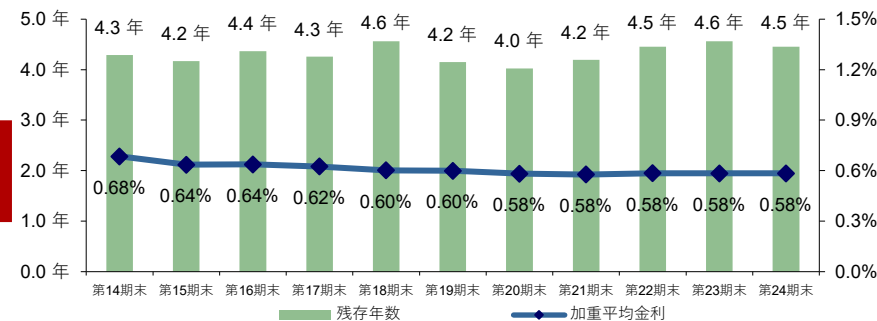
借入金及び投資法人債の返済時期の分散状況（各期毎の返済予定金額）



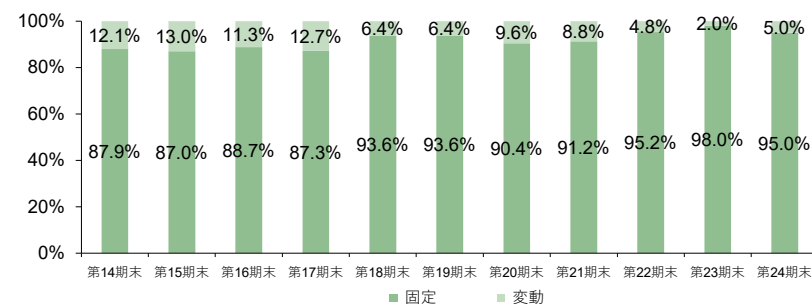
(注) 2022年7月末時点

主な財務指標等の推移

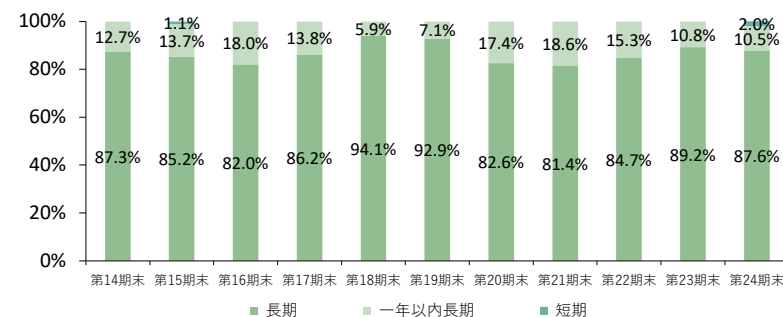
① 平均残存年数と加重平均金利



② 固定金利比率



③ 有利子負債の長期比率



The image shows a modern dining area. In the background, a large wall is covered in a detailed black and white line drawing of a cityscape, likely Kyoto, with various buildings and landmarks. Numerous small, colorful photographs are pinned to the mural. In the foreground, there are several light-colored wooden tables and black chairs with white seats. A long blue cushioned bench runs along the wall, with several orange and yellow pillows. The ceiling is dark with recessed lighting.

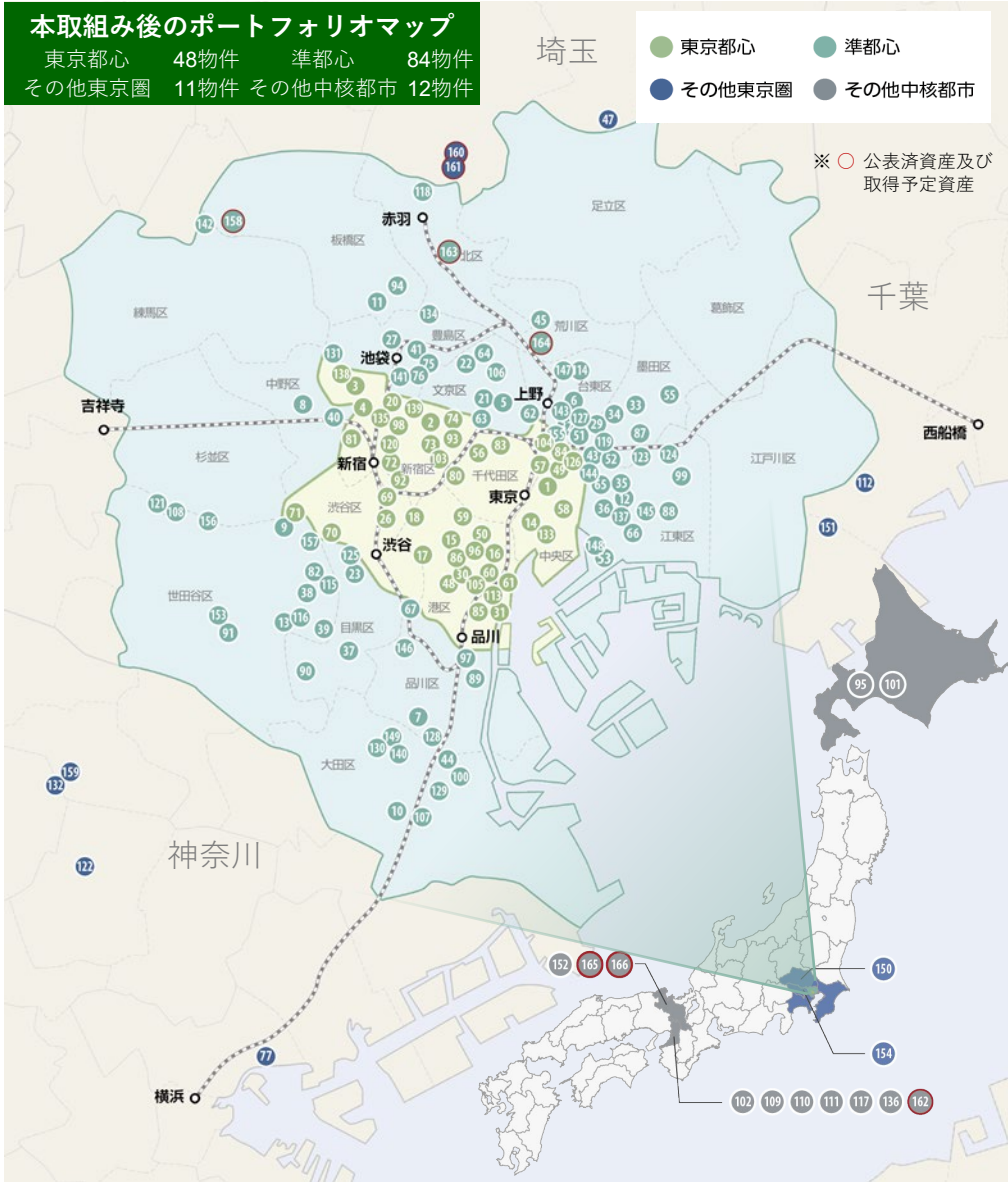
Appendix

ポートフォリオの運営状況 ～本取組み後のポートフォリオ～

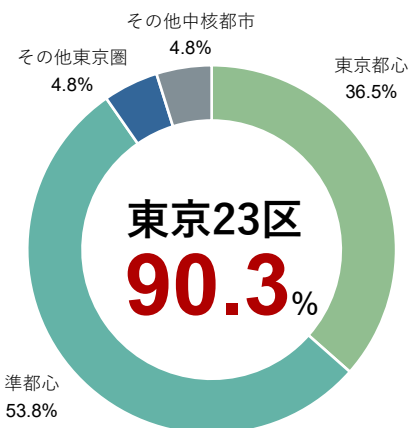
≫ 東急不動産HDグループの総合力を活用し、安定した需要を誇る**東京23区及び駅近物件**を中心としたポートフォリオを構築

資産規模 (取得 (予定) 価格ベース)

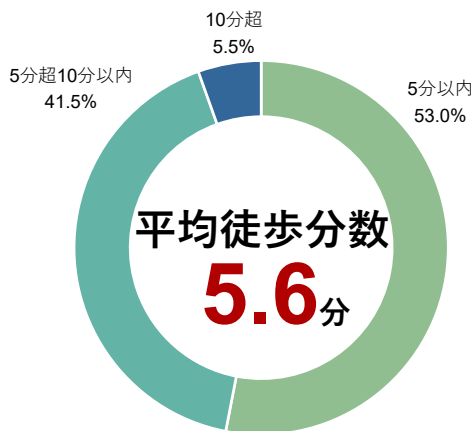
155 物件 **2,964** 億円



①投資エリア (賃貸住宅)



②最寄駅からの徒歩分数 (賃貸住宅)

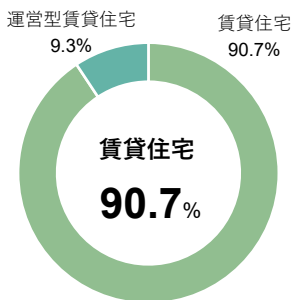


東京23区中心

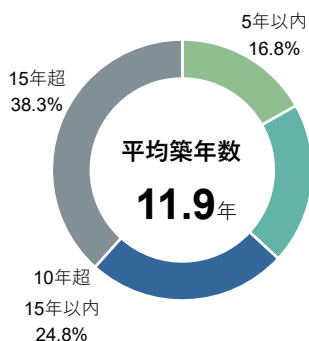


駅近物件中心

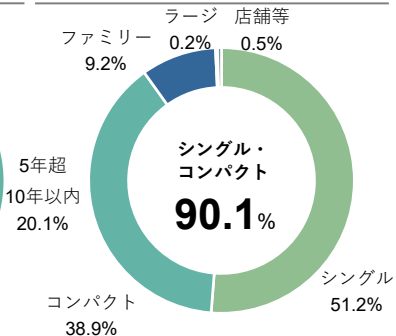
③投資対象



④築年数



⑤部屋タイプ (賃貸住宅)

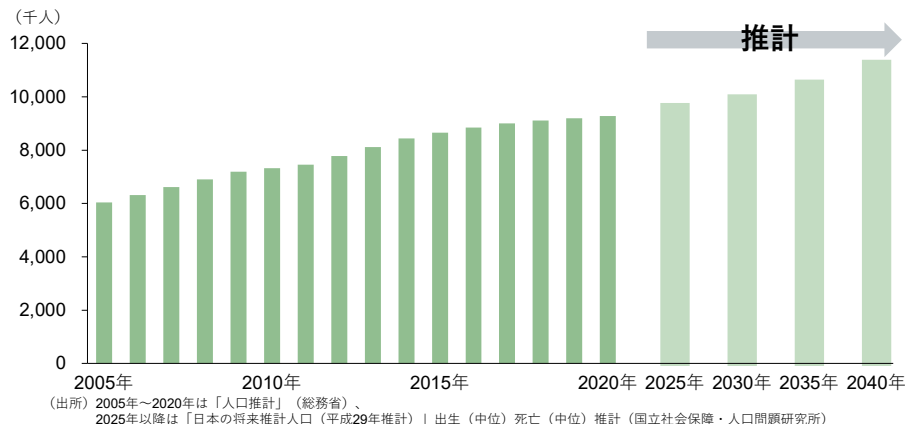


シニア住宅

≫ 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。

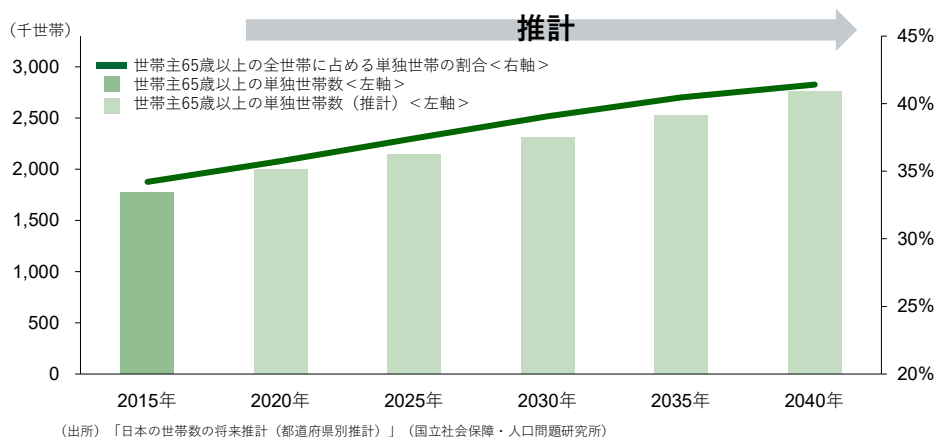
<首都圏（1都3県）における65歳以上人口推移と今後の推計>



≫ 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>

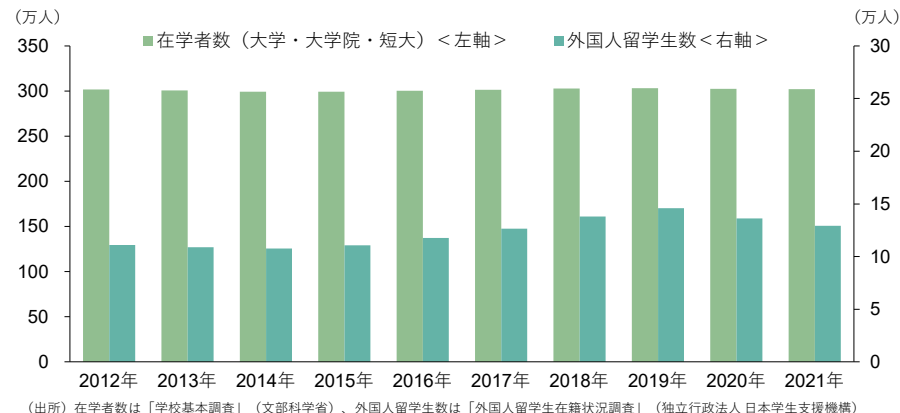


学生マンション

≫ 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。

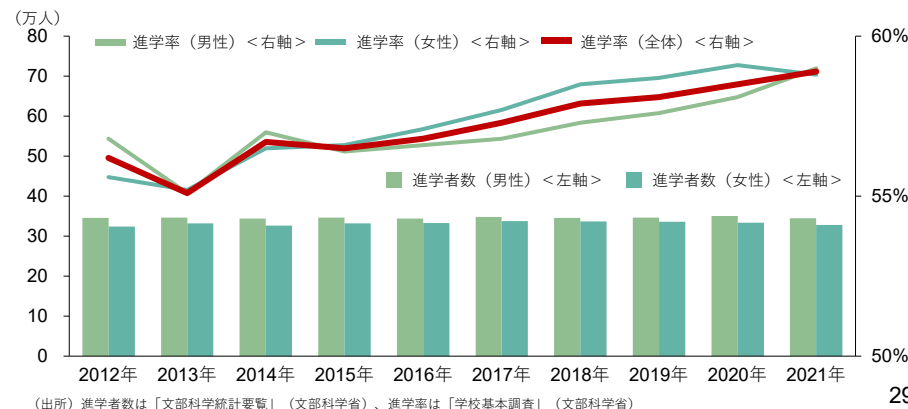
<大学等の在学者数・外国人留学生数の推移>



≫ 女性進学率の上昇

コロナ禍では落ち込んでいるものの女性の進学率は上昇傾向にあり、女性学生数は増加傾向。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～

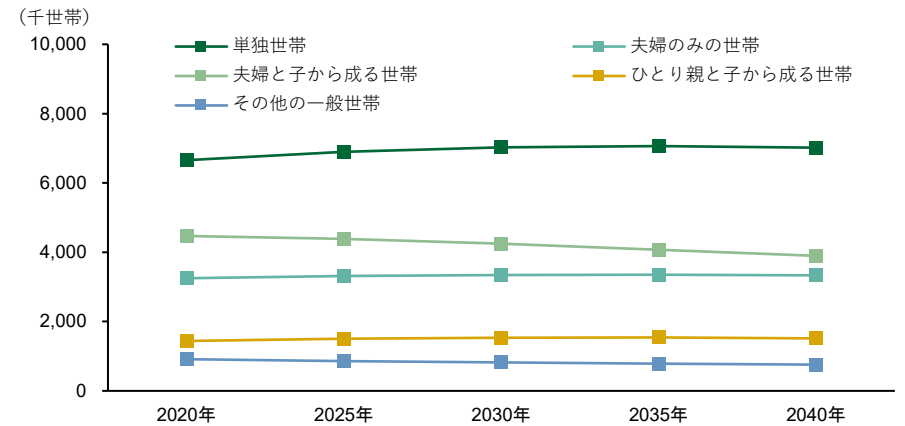
▶ 足許ではコロナ禍の影響があるものの、将来的には東京圏及び東京都の人口・世帯数は安定的に推移すると想定

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」

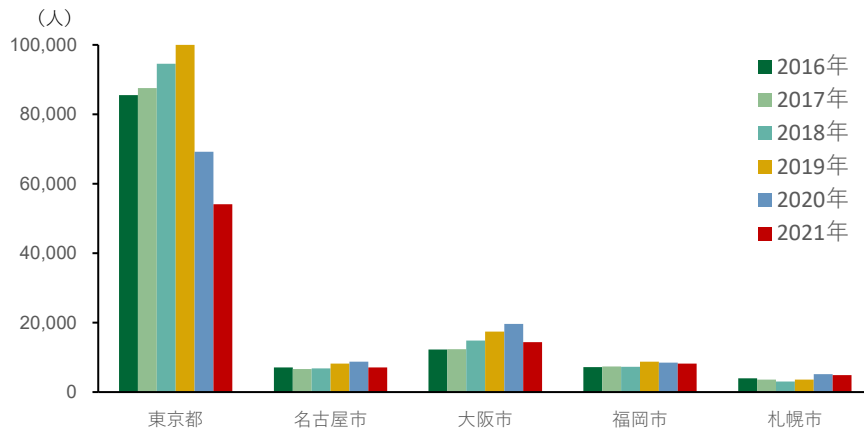
東京圏 類型別世帯数の推移



(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

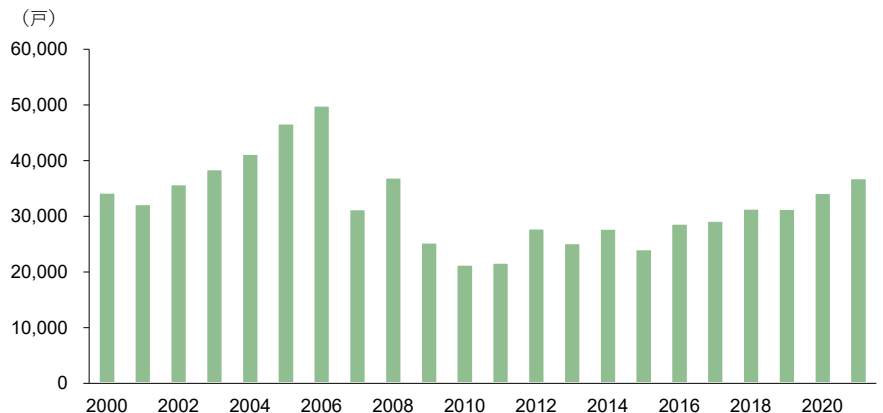
需要：若年層（15歳～39歳）における転入超過数



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

(注) 従前は東京23区のみ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区のみを使用しております。

供給：東京都の賃貸マンション着工戸数



(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」

ポートフォリオの運営状況～入替時・更新時の賃料動向～

≫ 入替時賃料変動率は回復傾向、更新時賃料変動率も引き続きプラス圏を維持

1-1. 第24期における入替時の賃料動向

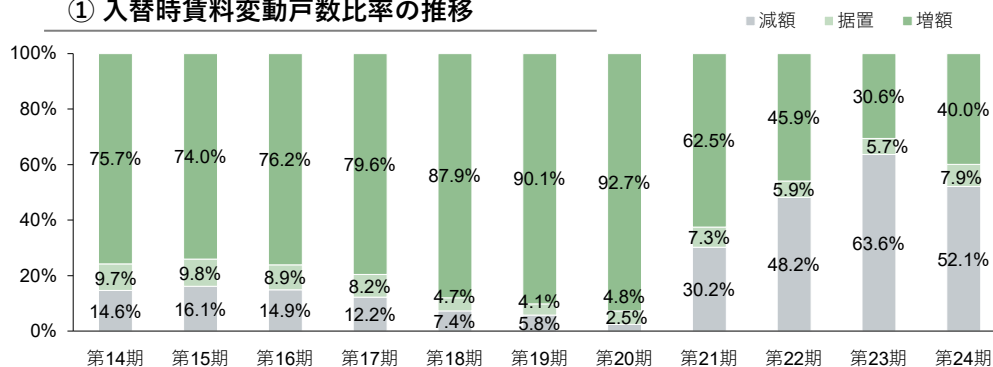
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	536戸	40.0%	+7,311千円	+7.9%
据置	106戸	7.9%	—	—
減額	699戸	52.1%	▲5,684千円	▲6.4%
計	1,341戸	100.0%	+1,627千円	+0.8%

2-1. 第24期における更新時の賃料動向

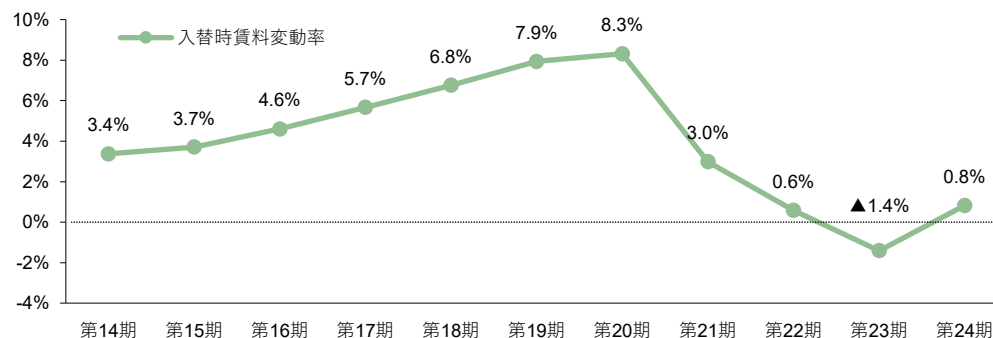
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	215戸	11.6%	+741千円	+1.3%
据置	1,632戸	88.4%	—	—
減額	—	—	—	—
計	1,847戸	100.0%	+741千円	+0.3%

1-2. ヒストリカルデータ

① 入替時賃料変動戸数比率の推移

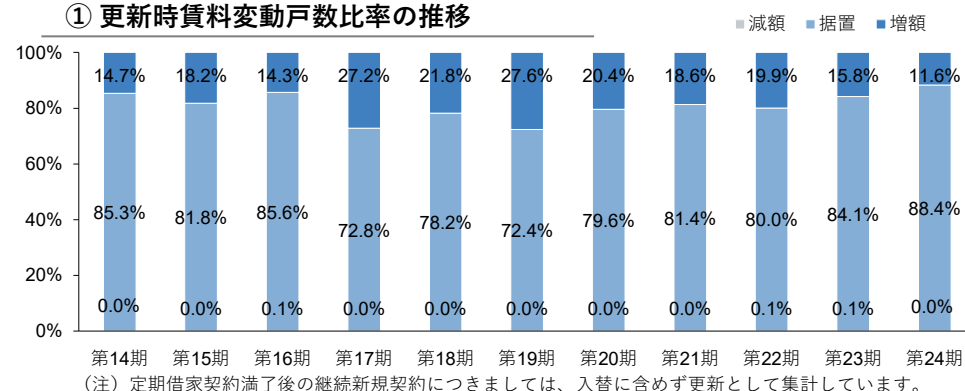


② 入替時賃料変動率の推移

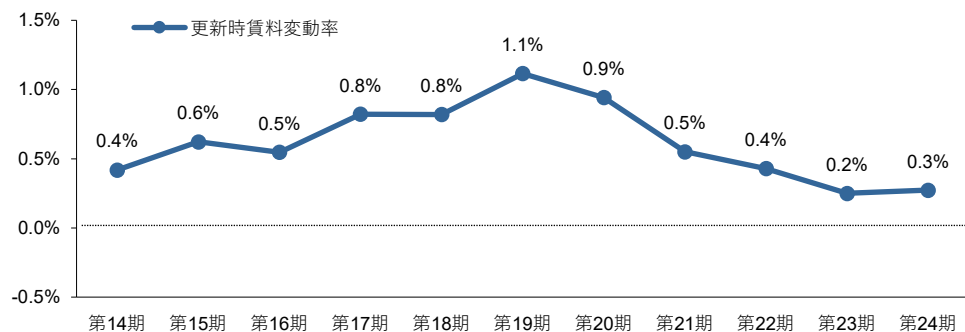


2-2. ヒストリカルデータ

① 更新時賃料変動戸数比率の推移



② 更新時賃料変動率の推移

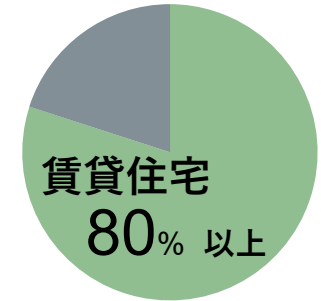


投資対象

- 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)	本取組み後
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%	90.7%
	運営型賃貸住宅	0%～20%	9.3%

(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。

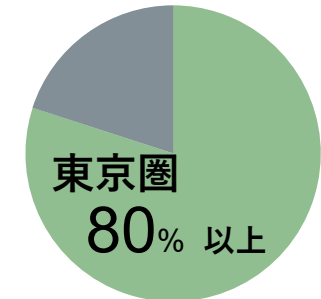


投資エリア

- 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)	本取組み後
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%	94.2%
準都心	東京都心に準ずる 住宅集積地	上記を除く東京23区		
その他東京圏	東京都心及び準都心に 準ずる住宅集積地	東京圏の内、上記を除き、 賃貸需要が厚く見込まれるエリア		
その他中核都市	上記以外の 政令指定都市等の住宅集積地		0%～20%	5.8%

(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。



(*) 本資料に記載の数値については、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて、その他については単位未満を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

p3

- (注1) 「取得予定資産」とは、「コンフォリア日暮里」、「ニチイホーム川口」、「コンフォリア川口本町」、「コンフォリア西天満」、「ネイバース東十条」、「キャンパスヴィレッジ京都一乗寺」及び「キャンパスヴィレッジ京都下鴨東」のことをいいます。以下同じです。
- (注2) 第25期中に取得した物件を「第25期取得済資産」、第26期に取得予定である「キャンパスヴィレッジ赤塚新町」のことを「公表済資産」ということがあります。以下同じです。
- (注3) 「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4) 「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5) 「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。なお、「平均徒歩分数」は、2022年9月1日に施行された「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号。その後の改正を含みます。）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号。その後の改正を含みます。）の改正に基づき各物件の徒歩分数を記載しています。以下同じです。
- (注6) 「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7) 「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みます。以下同じです。
- (注8) 「上場来平均稼働率」は、2013年2月末日から2022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9) 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。本募集等後の時価総額は、本投資口の時価を2022年12月15日（木）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311,000円に、発行済投資口数を第24期末時点の発行済投資口数（715,982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（21,000口）との合計口数（736,982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等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10) 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24期末（2022年7月期末）

NAV=純資産額－剰余金＋任意積立金＋鑑定評価額－期末帳簿価額

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「期末帳簿価額」を用いて算出しています。

(i) 第14期末、第15期末、第20期末、第23期末及び第24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期末乃至第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。

・本取組み後

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

「純資産額」は第24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、2022年12月15日（木）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の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、本取組み後の1口当たりNAVが変動することがあります。

「剰余金」は第24期末の剰余金としています。

「任意積立金」は第24期末の貸借対照表上の任意積立金の合計額に第24期に生じた圧縮積立金取崩額を控除したものとしています。

「鑑定評価額」及び「期末帳簿価額又は取得予定価格」は、第24期末時点において保有していた146物件については、第24期末時点の鑑定評価額及び期末帳簿価額とし、「コンフォリア鷺沼三丁目」、「キャンパスヴィレッジ赤塚新町」及び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、「コンフォリア西大井」については、譲渡価格及び譲渡時点の帳簿価額（想定値）としています。

なお、本取組み後の1口当たりNAVに係る「発行済投資口数」は、第24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、本取組み後の1口当たりNAVが変動することがあります。

p3

- (注11) 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12) 「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13) 「本募集等」とは、2023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。）と、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が指定先から1,000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1,000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。
- (注14) 「コンフォリア西大井」（以下「譲渡（予定）資産」ということがあります。）に係る信託受益権の準共有持分を第25期（準共有持分49%）及び第26期（準共有持分51%）にそれぞれ譲渡する予定であり、第25期取得済資産及び公表済資産の取得、本募集等、譲渡（予定）資産の譲渡及び取得予定資産の取得を総称して、「本取組み」ということがあります。以下同じです。

p4

- (注1) 「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。
- (注2) 「KPI」とは、「Key Performance Indicator（重要業績評価指標）」の略称であり、「サステナビリティ経営における新たなKPI」とは、2030年までに環境認証取得割合40%（延床面積ベース）を達成することと2030年までに温室効果ガス（CO2）排出量の原単位40%を削減（2020年対比）することをいいます。以下同じです。

p6

- (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) 「PO」とは、公募増資のことをいいます。以下同じです。

p8

- (注1) 「含み益」のうち、第24期末時点の数値は、2022年7月末時点における取得済資産の帳簿価額の合計と同時時点の鑑定評価額の合計との差額を記載しています。公表済資産及び取得予定資産の「含み益」は、取得予定価格と公表済資産及び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、本取組み後の「含み益」は、譲渡（予定）資産を除く第24期末時点、第25期取得済資産、公表済資産、譲渡（予定）資産の売却益（想定値）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2) 「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3) 「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。
- (注4) 「賃貸住宅における部屋タイプ別比率」は、本投資法人が運用する居住用資産のうち、賃貸住宅における部屋タイプ別の賃貸可能戸数の合計を総賃貸可能戸数で除して算出しています。なお、店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。
- (注5) 「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。以下同じです。

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

p9

※p9における各用語の定義について、p9（注1）以外に記載がある場合においても、以下p9（注1）に記載の定義が、p9においては他の本資料上の定義に優先されるものとします。

(注1) 本資料に記載の予想数値のうち、第25期は「2023年1月期（第25期）の運用状況の予想の前提条件」、第26期及び第27期は「2023年7月期（第26期）及び2024年1月期（第27期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。なお、記載の現時点での予想数値であり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

「2023年1月期（第25期）の運用状況の予想の前提条件」は以下のとおりです。

- ・計算期間

2023年1月期（第25期）（2022年8月1日～2023年1月31日）（184日）

- ・運用資産

本投資法人は、2022年9月15日時点において147物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「第25期の運用状況の予想の前提条件における取得済資産」といいます。）を保有しています。運用状況の予想にあたっては、2023年1月期（第25期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。

- ・営業収益

取得済資産の賃貸事業収益については、2022年7月期（第24期）の実績値等をベースに、賃料の変動要素等を勘案し、算出しています。営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

- ・営業費用

主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、第25期の運用状況の予想の前提条件における取得済資産の場合は、2022年7月期（第24期）の実績値等をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しています。一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については、前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得した年にかかる固定資産税及び都市計画税は費用計上されません。なお、2022年7月期（第24期）に取得したキャンパスヴィレッジ浦安他6物件について、2022年度の固定資産税及び都市計画税等が、2023年7月期（第26期）から一部費用計上されることとなります。これら7物件の固定資産税及び都市計画税等の年税額は58百万円と想定しています。建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期的修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2023年1月期（第25期）に1,475百万円を想定しています。

- ・営業外費用

2022年7月期（第24期）までに実施した公募及び第三者割当による新投資口の発行並びに投資口の売出しにかかる費用として、2023年1月期（第25期）に12百万円を見込んでいます。支払利息及び投資法人債利息並びにその他有利子負債関連費用として、2023年1月期（第25期）に644百万円を見込んでいます。

- ・有利子負債

本投資法人は、2022年9月15日時点において、152,429百万円の有利子負債残高がありますが、2023年1月期（第25期）末までに有利子負債残高に変動がないことを前提として算出しています。

- ・投資口

2022年9月15日時点における、発行済みである715,982口を前提としています。2023年1月期（第25期）末までに新投資口の追加発行がないことを前提としています。

- ・1口当たり分配金

1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部（2023年1月期（第25期）107百万円）を取り崩して分配することを前提としています。運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

- ・1口当たり利益超過分配金

利益超過の分配金（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。

- ・その他

法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われなかったことを前提としています。一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

p9

(注1) 「2023年7月期（第26期）及び2024年1月期（第27期）の運用状況の予想の前提条件」は以下のとおりです。

・計算期間

2023年7月期（第26期）（2023年2月1日～2023年7月31日）（181日）、2024年1月期（第27期）（2023年8月1日～2024年1月31日）（184日）

・運用資産

本投資法人の保有資産は、本日現在保有している148物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「2023年7月期（第26期）及び2024年1月期（第27期）の運用状況の予想の前提条件における取得済資産」といいます。）から、2023年2月1日付で「コンフォリア西大井（準共有持分51%）」（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡し、今回の新投資口の追加発行により調達した資金、借入金及び自己資金をもって、新たに下表の8物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得し、合計155物件となる予定です。なお、取得予定資産の番号、物件名と取得予定日は以下のとおりです。「1 キャンパスヴィレッジ赤塚新町（2023年4月5日）」「2 ニチイホーム川口（2023年2月1日）」「3 コンフォリア川口本町（2023年2月1日）」「4 コンフォリア西天満（2023年3月30日）」「5 ネイバース東十条（2023年3月30日）」「6 コンフォリア日暮里（2023年4月5日）」「7 キャンパスヴィレッジ京都一乗寺（2023年4月5日）」「8 キャンパスヴィレッジ京都下鴨東（2023年4月5日）」。なお、運用状況の予想にあたっては、取得予定資産の取得後、2024年1月期（第27期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。また、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。

・営業収益

2023年7月期（第26期）及び2024年1月期（第27期）の運用状況の予想の前提条件における取得済資産の賃貸事業収益については、2022年7月期（第24期）の実績値をベースに、賃料の変動要素等を勘案し、算出しています。また、取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の前所有者等より提供を受けた情報、本日現在効力を有する賃貸借契約及び市場動向等を勘案し、算出しています。運用資産の月末稼働率の期中平均は、2023年7月期（第26期）は95.9%、2024年1月期（第27期）は96.2%と見込んでいます。なお、営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

・営業費用

主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、2023年7月期（第26期）及び2024年1月期（第27期）の運用状況の予想の前提条件における取得済資産の場合は、2022年7月期（第24期）の実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しています。また、取得予定資産の場合は、各物件の前所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しています。一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得した年は費用計上されません。また、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は34百万円と想定しており、2024年度の固定資産税及び都市計画税等が、2024年7月期（第28期）から一部費用計上されることとなります。なお、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等の年税額は44百万円と想定しています。建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2023年7月期（第26期）に1,528百万円、2024年1月期（第27期）に1,548百万円を想定しています。

・営業外費用

2023年7月期（第26期）までに実施する公募及び第三者割当による新投資口の発行並びに投資口の売出しにかかる費用として、2023年7月期（第26期）に11百万円、2024年1月期（第27期）に11百万円を見込んでいます。また、支払利息及び投資法人債利息並びにその他有利子負債関連費用として、2023年7月期（第26期）に682百万円、2024年1月期（第27期）に718百万円を見込んでいます。

・有利子負債

本投資法人は、本日現在、155,029百万円の有利子負債残高がありますが、2023年1月31日に期限の到来する借入金（3,410百万円）の借換えを行う予定です。また、本投資法人は、2023年4月5日付で、取得予定資産4物件（番号1、6乃至8）の取得に伴い、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から5,320百万円の新規借入れを行い、2023年7月期（第26期）末時点で、160,349百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。それ以降については、2024年1月期（第27期）末までに有利子負債残高に変動がないことを前提として算出しています。なお、上記以外に、2023年7月期（第26期）及び2024年1月期（第27期）末までに返済期限が到来する借入金については、全て借換えを行うことを前提としています。今回募集する投資口の発行価格等によっては、上記有利子負債の額又はその返済額が変動する可能性があります。

・投資口

本日現在の発行済投資口数715,982口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行（20,000口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限1,000口）が全てなされることを前提としています。なお、上記以外に2024年1月期（第27期）末までに新投資口の追加発行がないことを前提としています。また、2023年7月期（第26期）及び2024年1月期（第27期）の1口当たり分配金は、今回募集する投資口数を含む各営業期間の予想期末発行済口数736,982口により算出しています。

p9

(注1) ・1口当たり分配金

1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。2023年7月期（第26期）の1口当たり分配金は、譲渡予定資産の譲渡により発生する買換特例圧縮積立金の取崩額（253百万円）及び当期純利益の一部を長期保有資産の買換え特例制度を活用し圧縮積立金として組み入れる（366百万円）一方で、圧縮積立金の一部（471百万円）を取り崩した差引額（105百万円）を分配することを前提としています。また、2024年1月期（第27期）の1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部（220百万円）を取り崩して分配することを前提としています。なお、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

・1口当たり利益超過分配金

利益超過の分配金（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。

・その他

法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。また、法人税等については、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務等を勘案し、算出しています。なお、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(注2) 各期における「譲渡益を除いた1口当たり当期純利益（EPU）」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。

第25期：1口当たり当期純利益

第26期：1口当たり当期純利益－1口当たり売却益（譲渡（予定）資産の売却益（想定値）÷本取組み後の発行済投資口数※）

第27期：1口当たり当期純利益

※第24期末時点の発行済投資口数（715,982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（21,000口）との合計口数（736,982口）

(注3) 予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

p11

(注1) 「ソーシャルアパートメント」は、「ネイバーズ東十条」のオペレーターである株式会社グローバルエージェンツが商標登録している用語であり、「従来型のお部屋の他に、ラウンジなど充実した共用部がついた、住人間の交流を楽しむ新しいアパート・マンション」の意味で用いられています。以下同じです。

(注2) 取得ルートに記載の「運用会社独自ルート」とは、本資産運用会社独自の情報収集により投資機会を獲得し、「スポンサー」以外の第三者が保有又は保有していた物件を本投資法人が取得する又は取得した場合をいい、「スポンサー」とは、スポンサーグループが入手した不動産等売却情報（自らが保有する物件の売却情報を含みます。）の提供に基づいて本投資法人の物件取得に至った場合をいいます。また、「スポンサー」のうち、スポンサーグループが、本投資法人の申入れに応じて本投資法人への譲渡を前提として一時的に不動産を保有する場合を「スポンサー（ウェアハウジング）」といいます。以下同じです。

(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。

p12

(注1) 「東京圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「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。

(注2) 「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。

p13

- (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。
- (注3) 「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) 「賃貸可能戸数」は、2022年10月31日現在における賃貸が可能戸数（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。
- (注6) 「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。以下同じです。

p14

- (注) 「職業別分類」は、日本標準職業分類を参考にしつつ、プロパティ・マネジメント会社が入居申込書記載の職業を分類して作成しています。

p15

- (注) 「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。

p16

- (注) 「月額賃料」は、毎月の賃料及び共益費の合計額（月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。また、フリーレントは考慮していません。）となります。以下同じです。

p17

- (注1) 「平均稼働率」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）を各期単純平均して算出しています。
- (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（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。また、フリーレントは考慮していません。「入替後の月額賃料」も同様です。）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。また、第25期（2022年8月1日から同年10月末日までの期間）における入替後の月額賃料は、2022年8月1日から2022年10月末日までの入替及び入居申込書をベースに算出しています。以下同じです。

P18

- (注) 「外国人比率」とは、本投資法人が保有するコンフォリア新宿イーストサイドタワーの「各月末時点の外国人契約戸数」を「各月末時点の本物件の賃貸戸数」で除して算出しています。

P19

- (注) 「パイプライン」とは、スポンサーグループが保有、開発中、開発予定の賃貸住宅及び運営型賃貸住宅、並びに本資産運用会社独自の情報収集により投資機会を獲得し、スポンサーグループ以外の第三者が保有又は保有していた物件であり、当該第三者から本投資法人又は本資産運用会社宛の売渡承諾書が交付されている賃貸住宅又は本投資法人が優先交渉権を取得している物件をいいます。

P23

- (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22期末（2021年7月期末）乃至第24期末（2022年7月期末）
- $$\text{フリーキャッシュ} = (\text{現預金}) + (\text{信託現金} \cdot \text{預金}) - (\text{預り敷金} \cdot \text{保証金}) - (\text{信託預り敷金} \cdot \text{保証金}) - (\text{信託入居一時金} \cdot \text{預り金}) - (\text{各種積立金}) - (\text{当期末処分利益})$$
- ・本取組み後
- $$\text{フリーキャッシュ} = \text{第24期末（2022年7月期末）時点のフリーキャッシュ} + \text{第25期末（2023年1月期末）における減価償却費（想定値）} - \text{第25期末（2023年1月期末）における資本的支出（想定値）} + \text{コンフォリア西大井の譲渡代金（12.5億円）} - \text{本募集等におけるフリーキャッシュ活用額（29億円）}$$
- (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、本取組み後の取得余力は、本取組み後の総資産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。

p23

(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22期末（2021年7月期末）乃至第24期末（2022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

・鷺沼・赤塚新町取得後

総資産LTV=（第24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（152,429百万円）+第25期取得済資産の取得に係る有利子負債（2,600百万円）+公表済資産の取得に係る有利子負債予定額（2,320百万円））÷（第24期末時点の貸借対照表上の資産合計+2022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+第25期取得済資産の取得に係る有利子負債（2,600百万円）+公表済資産の取得に係る有利子負債予定額（2,320百万円）+公表済資産に係る2022年10月末日時点の敷金総額+譲渡（予定）資産に係る不動産売却益-譲渡（予定）資産に係る2022年10月末日時点の敷金総額）

・本取組み後

総資産LTV=（コンフォリア鷺沼三丁目・キャンパスヴィレッジ赤塚新町取得後の有利子負債（短期借入金+長期借入金+投資法人債）の残高（157,349百万円）+コンフォリア鷺沼三丁目・キャンパスヴィレッジ赤塚新町取得後、本取組み完了までの有利子負債の純増減予定額※）÷（コンフォリア鷺沼三丁目・キャンパスヴィレッジ赤塚新町取得後の資産合計+本取組み完了までの有利子負債の純増減予定額※+取得予定資産に係る2022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）

※コンフォリア鷺沼三丁目・キャンパスヴィレッジ赤塚新町取得後、本取組みが完了する日までの有利子負債の純増減予定額は、3,000百万円を見込んでいますが、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。2022年12月15日（木）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。

(注4) 「鷺沼・赤塚新町取得後」とは、本投資法人がコンフォリア鷺沼三丁目及びキャンパスヴィレッジ赤塚新町を取得した後の状況をいいます。

p26

(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います。）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) 「本取組み後（キャンパスヴィレッジ赤塚新町借入分除く）」は以下の計算式により算出しています。

・本取組み後（キャンパスヴィレッジ赤塚新町借入分除く）

総資産LTV=（コンフォリア鷺沼三丁目・キャンパスヴィレッジ赤塚新町取得後の有利子負債（短期借入金+長期借入金+投資法人債）の残高（157,349百万円）+コンフォリア鷺沼三丁目・キャンパスヴィレッジ赤塚新町取得後、本取組み完了までの有利子負債の純増減予定額※-公表済資産の取得に係る有利子負債予定額（2,320百万円））÷（コンフォリア鷺沼三丁目・キャンパスヴィレッジ赤塚新町取得後の資産合計+本取組み完了までの有利子負債の純増減予定額※-公表済資産の取得に係る有利子負債予定額（2,320百万円）+取得予定資産に係る2022年10月末日時点の敷金総額-公表済資産に係る2022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）

※コンフォリア鷺沼三丁目・キャンパスヴィレッジ赤塚新町取得後、本取組みが完了する日までの有利子負債の純増減予定額は、3,000百万円を見込んでいますが、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。2022年12月15日（木）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。

(注5) 「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。

p28

- (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。なお、「最寄駅からの徒歩分数」は、2022年9月1日に施行された「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号。その後の改正を含みます。）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号。その後の改正を含みます。）の改正に基づき各物件の徒歩分数を算出しています。
- (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) 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。