

2023年8月4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（コンフォリア高島平 他2物件）

2023年8月4日

本資料は、2023年8月4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（コンフォリア高島平 他2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8月4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）

Contents

| | | |
|---|-------------|------|
| 1 | 本投資法人の特徴・強み | P.4 |
| 2 | オフリング・ハイライト | P.5 |
| 3 | Appendix | P.24 |
| 4 | 注記 | P.31 |

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)

90.7%

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)

72.5%

上場来平均稼働率
(2023年5月末日時点)

96.0%

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



2,629億円 (+609.8% / 本取組み後)

1口当たりNAV
(第6期(上場期)末対比)

150,798円



326,370円 (+116.4% / 本取組み後)

1口当たり分配金
(第6期(上場期)対比)

4,051円



5,487円 (+35.4% / 第25期実績)

オファリング・ハイライト

1 マーケットの変化を好機と捉え、積極的な公募増資を通じた投資主価値向上を実現

- 市場サイクルの変化を見極め、投資主価値向上に資するオファリングを追求
- 本取組みにより資産規模は3,000億円を突破。更なる資産規模拡大へ

2 「東京回帰」のトレンドを捉えた外部成長

- 経済活動再開とともに力強さを増す、人口の「東京回帰」
- 本取組みにおける取得資産は全て東京23区に所在する賃貸住宅。賃貸住宅の東京23区比率は90.7%へ

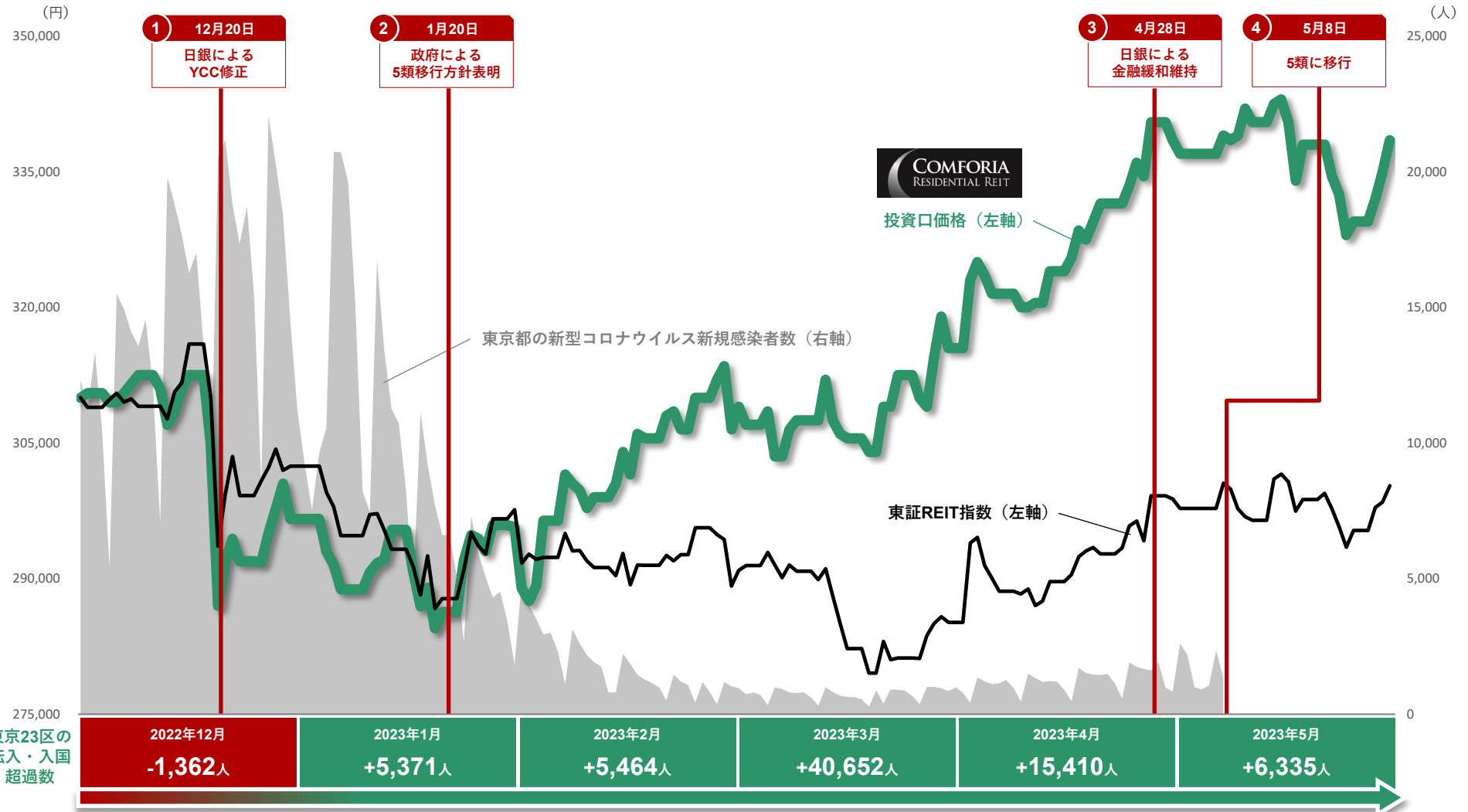
3 回復に転じた内部成長と強固な財務基盤

- 「東京回帰」を背景に、稼働率・入替時賃料変動率はともに上昇フェーズへ
- 持続的な成長を支える豊富なフリーキャッシュとLTV低下による取得余力の拡大



1. マーケットの変化を好機と捉え、積極的な公募増資を通じた投資主価値向上を実現

日銀の金融政策や経済活動正常化に向けた動きを捉え、投資口価格動向に合わせた機動的かつ柔軟な資金調達を実施



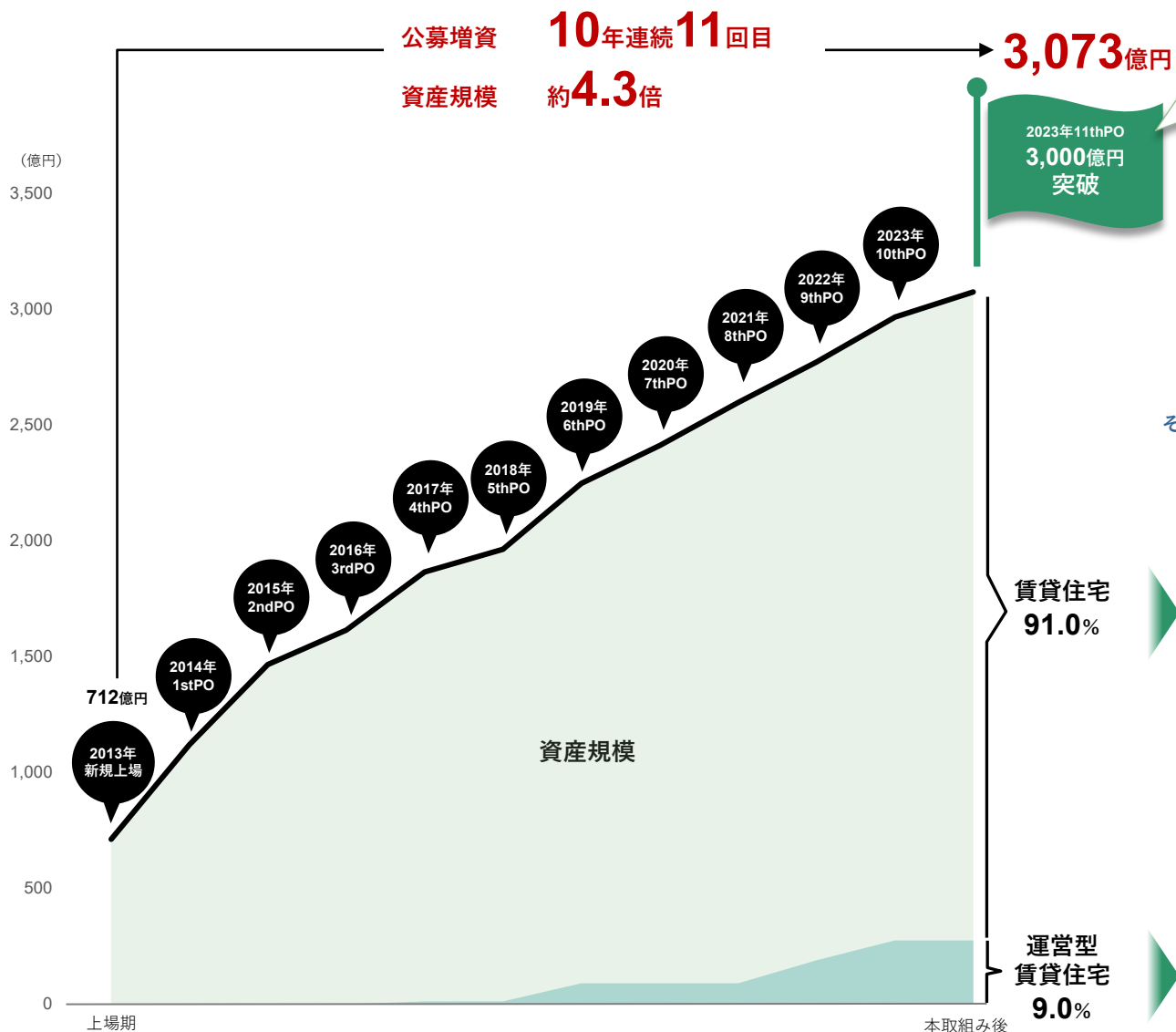
新型コロナウイルス感染症の5類移行方針表明以降、経済活動正常化に向けて東京23区の転入・入国超過数は大幅に回復

(出所) 新型コロナウイルス新規感染者数は、東京都が開設した「新型コロナウイルス感染症対策サイト」、転入・入国超過数は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注) 東証REIT指数は、2022年12月1日の本投資法人の投資口価格の終値に基づき指数化しています。

本取組みにより資産規模は3,000億円を突破。更なる資産規模拡大へ

旺盛な賃貸ニーズを有する東京23区への投資を推進し、競争力のあるポートフォリオを構築

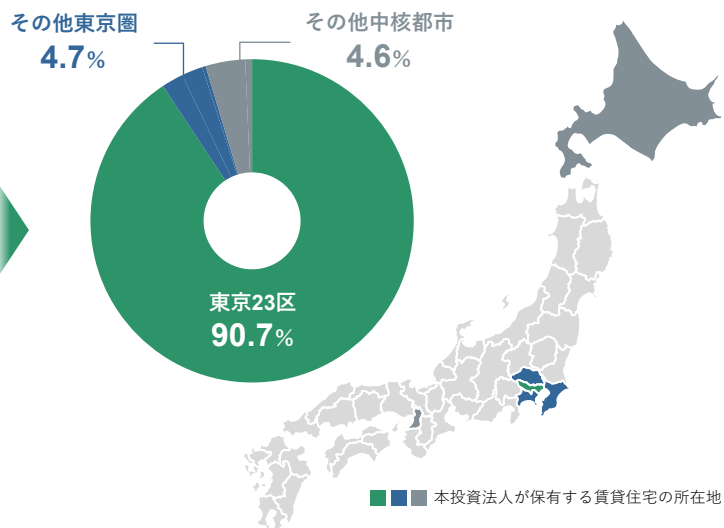


～全て東京23区に所在する賃貸住宅～

本取組み (5物件 / 109億円)

| 取得済資産 | | 取得予定資産 | | |
|-----------|---------------|------------|--------------|---------------|
| コンフォリア 妻町 | コンフォリア 本駒込一丁目 | コンフォリア 高島平 | コンフォリア 森下サウス | コンフォリア 大島DEUX |

人口動態を意識したポートフォリオ



長期固定契約による収益の安定性

| | | |
|---------|-------|--------------|
| 学生マンション | シニア住宅 | ソーシャルアパートメント |
|---------|-------|--------------|

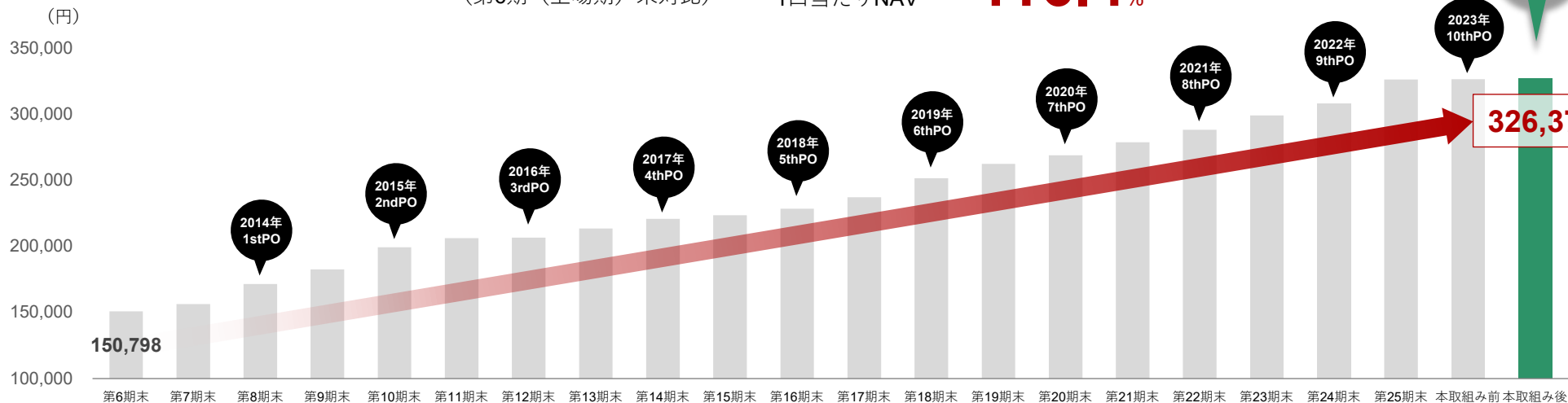
1口当たりNAV及び1口当たり分配金の推移

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)

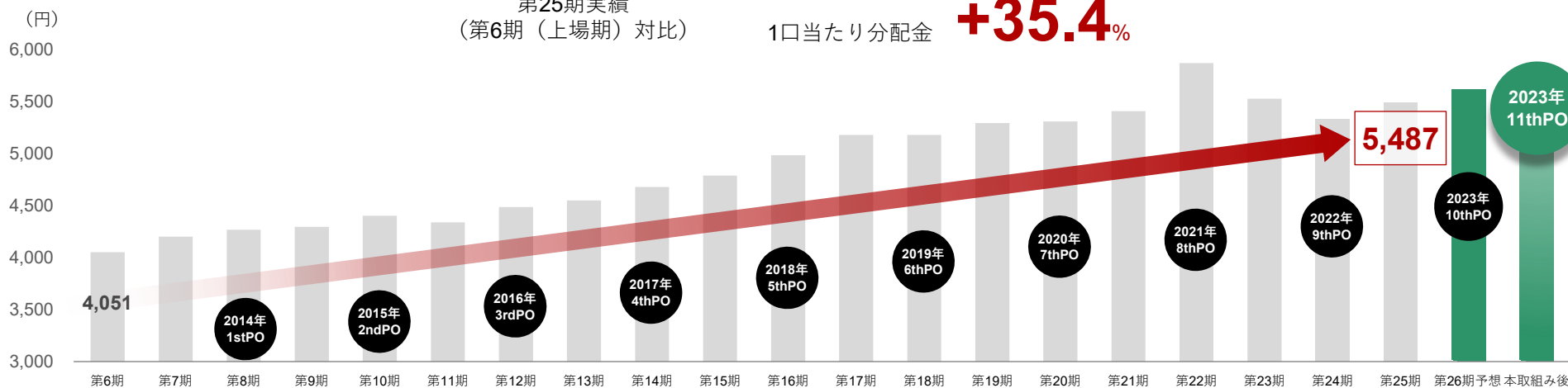
1口当たりNAV **+116.4%**



1口当たり分配金の推移

第25期実績
(第6期(上場期)対比)

1口当たり分配金 **+35.4%**

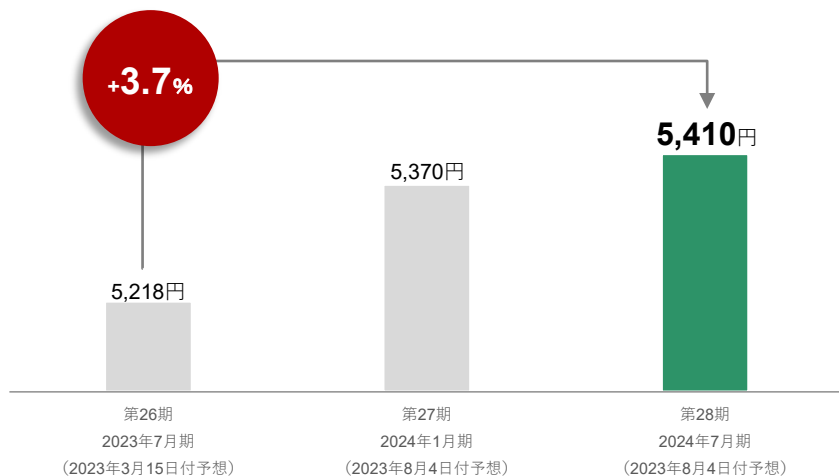


時機を捉えた公募増資によりポートフォリオ・クオリティ向上を実現

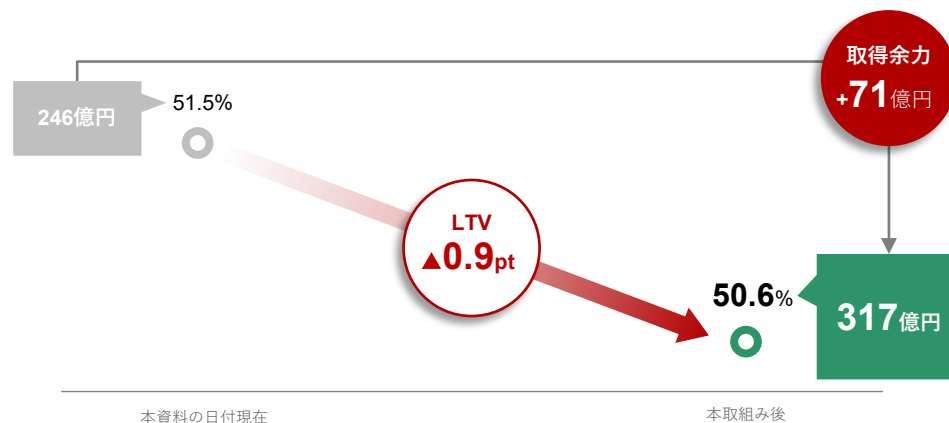
| 本取組み前 | | | 本取組み | | | 本取組み後 | |
|---------------------|--------------|--|-------------|--|--|--------------|--|
| 物件数 | 155物件 | | 5物件 | | | 160物件 | |
| 取得（予定）価格合計 | 2,964億円 | | 109億円 | | | 3,073億円 | |
| 賃貸住宅比率 | 90.7% | | 100% | | | 91.0% | |
| 賃貸住宅における 東京23区比率 | 90.3% | | 100% | | | 90.7% | |
| 鑑定評価額合計 | 3,898億円 | | 114億円 | | | 4,013億円 | |
| 含み益 | 961億円 | | 4億円 | | | 966億円 | |
| 鑑定NOI平均利回り | 4.9% | | 4.0% | | | 4.9% | |
| 平均築年数 | 12.4年 | | 13.5年 | | | 12.5年 | |

持続的な成長の布石となる、LTV低下を伴う投資主価値向上を実現

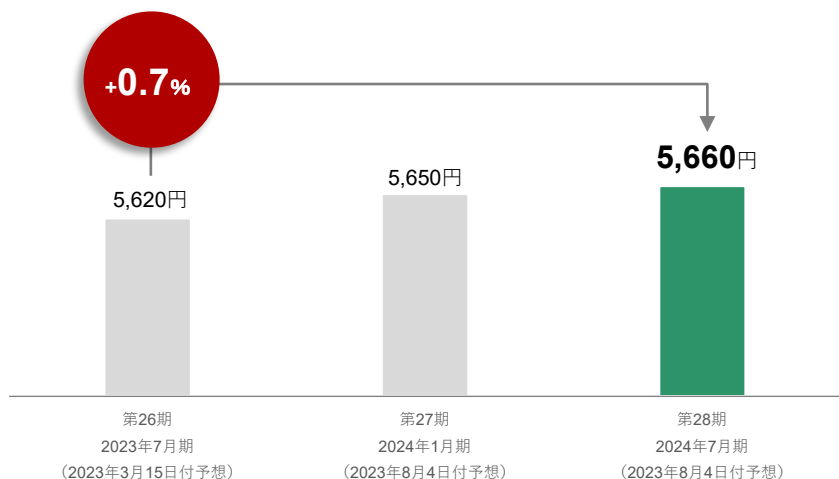
譲渡益を除いた1口当たり当期純利益 (EPU)



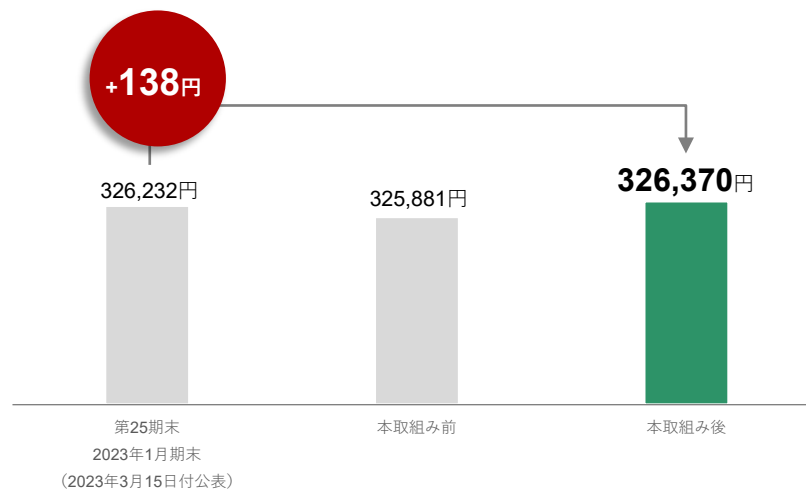
LTV・取得余力



1口当たり分配金 (DPU)



1口当たりNAV



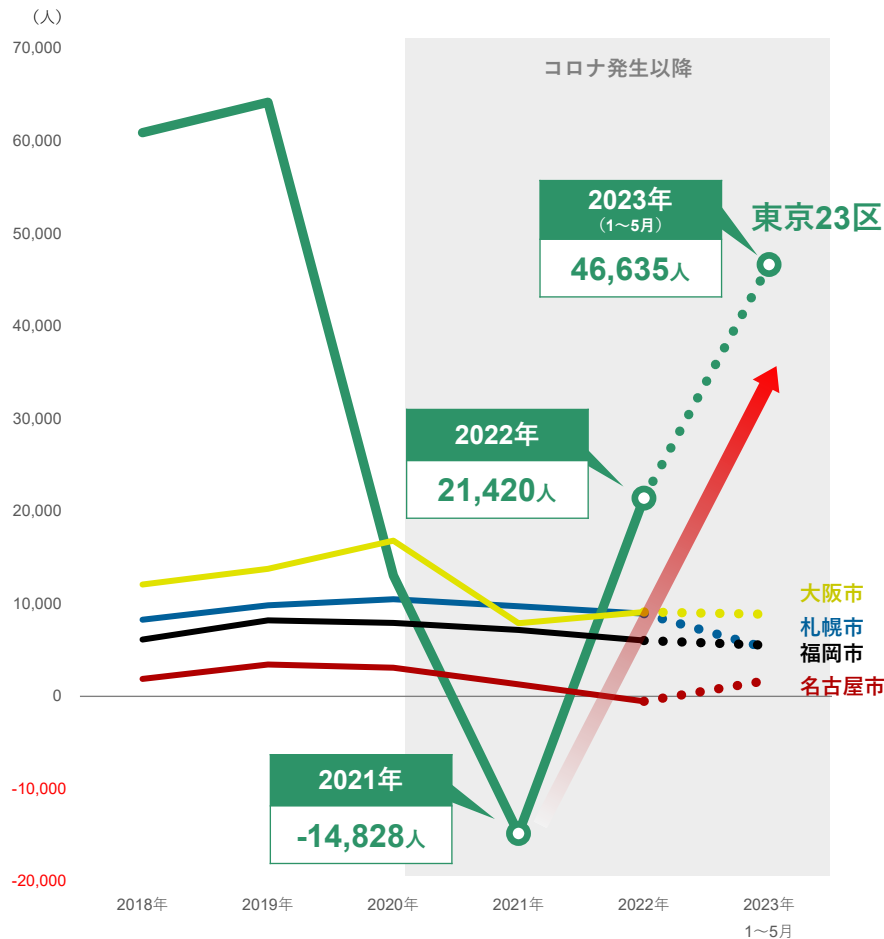
(注) EPU、DPU及び1口当たりNAVの成長率については単位未満を四捨五入して記載しています。

A modern, multi-story apartment building with a courtyard and wooden fence. The building has a white facade and a grid-like structure. The courtyard is paved with light-colored tiles and has a wooden fence in the foreground. A tree is visible in the courtyard. The sky is clear blue.

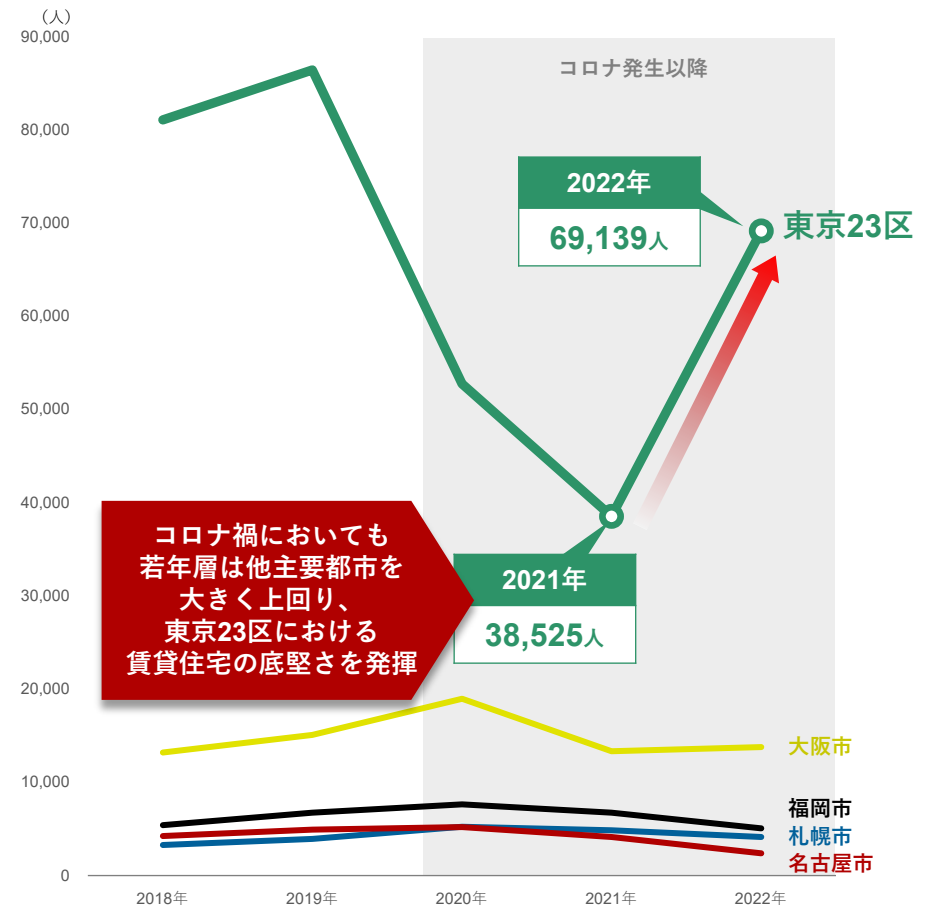
2. 「東京回帰」のトレンドを捉えた外部成長

2022年以降、経済活動の再開に向けて、「東京回帰」が本格化

主要都市の転入超過数
(全年齢層の動向)



若年層 (15~39歳) の転入超過数
(ターゲット層の動向)



(出所) 転入超過数は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。

本取組みにおける取得資産は全て東京23区に所在する賃貸住宅。賃貸住宅の東京23区比率は90.7%へ

2022年

2023年

コロナ禍は長期安定的な収益確保に資する運営型賃貸住宅と賃貸住宅のバランスを考慮した物件取得

「東京回帰」のトレンドを捉え、全て東京23区に所在する賃貸住宅を取得

(人)

40,000

30,000

20,000

10,000



2022年以降取得資産（本取組み除く）

賃貸住宅
7物件
171億円

運営型賃貸住宅 9物件186億円

学生マンション

シニア住宅

ソーシャル
アパートメント



コンフォリア北沢
他6物件



キャンパスヴィレッジ
赤塚新町 他4物件



グランクレール
馬事公苑 他2物件



ネイバース東十条

取得（予定）価格合計

10,980百万円

鑑定評価合計

11,430百万円

鑑定NOI平均利回り

4.0%

| 投資対象 | 賃貸住宅 | | | | |
|--------------|---|---|---|---|---|
| | 本取組み（取得済資産） 35億円 | | 本取組み（取得予定資産） 74億円 | | |
| 物件 |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都 豊島区 | 東京都 文京区 | 東京都 板橋区 | 東京都 江東区 | 東京都 江東区 |
| 取得ルート | 運用会社 独自ルート | 運用会社 独自ルート | スポンサー | スポンサー | スポンサー |
| 取得（予定）価格 | 1,950百万円 | 1,600百万円 | 3,900百万円 | 2,180百万円 | 1,350百万円 |
| 取得時 鑑定評価額 | 2,050百万円 | 1,690百万円 | 4,050百万円 | 2,250百万円 | 1,390百万円 |
| 鑑定NOI 利回り | 4.1% | 4.1% | 4.1% | 3.8% | 3.8% |
| 取得（予定）日 | 2023年3月20日 | 2023年3月29日 | 2023年12月21日 | 2023年10月3日 | 2023年10月3日 |

東京都における新型コロナウイルス新規感染者数の推移

(出所) 東京都「新型コロナウイルス感染症対策サイト」

本取組みの取得予定資産①

準都心 171 コンフォリア高島平 全住戸ファミリータイプ リノベーション

企業社宅のリノベーションによる、設備が充実したファミリー向けマンション
 「大手町」駅直通の交通利便性に加え、公園や緑地が近く自然に囲まれた住環境



| | |
|-------------|--------------------|
| 取得予定価格 | 3,900百万円 |
| 所在地 | 東京都板橋区新河岸 |
| 最寄駅 / 駅徒歩分数 | 都営三田線 「高島平」駅 徒歩10分 |
| 建築時期 | 1995年9月 |
| 賃貸可能戸数 | 77戸 (住戸76戸・店舗1戸) |
| 鑑定NOI利回り | 4.1% |
| 稼働率 | 80.3% (2023年5月末時点) |

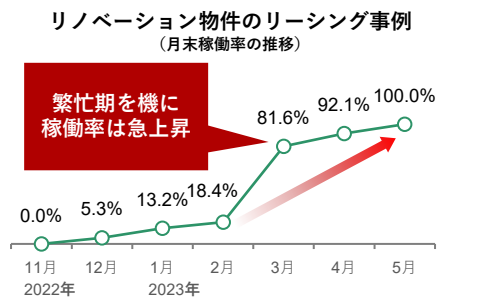
部屋タイプ (住戸)

| | | |
|--------------------|------|------|
| 3LDK中心の全住戸ファミリータイプ | | |
| 3戸 | 7戸 | 56戸 |
| 専有面積 [75.6㎡] | | |
| 10戸 | 1LDK | 2LDK |
| 専有面積 [67.8㎡] | | 3LDK |

アクセス・ロケーション



- ヤギやモルモットと触れ合える動物園を併設した「徳丸ヶ原公園」
- 植栽と水族館で東南アジアの熱帯雨林を再現した「熱帯環境植物館」
- スポーツやバーベキューも楽しめる「荒川戸田橋緑地」



コンセプト UPCYCLE・RENOVATION

空間のアップサイクル×マテリアルのアップサイクル⇒暮らしのアップサイクル

既存の空間・素材を再利用しつつ、より価値の高いものに再編成する。建物だけではなく、そこに住む人の暮らしもリノベーションする。

住む人の暮らしを彩る魅力的な設備

【共用部】

キッズスペース

ワークスペース

トランクルーム

中庭

シェア菜園

「コンポスト」を活用し、家庭の生ごみの資源化を推進

【専有部】

ペット特化型住戸

ドッグルーム

キャットルーム

リビングダイニング

洗面所 / バスルーム

本取組みの取得予定資産②・取得済資産

取得予定資産

準都心 169 コンフォリア森下サウス スポンサー開発

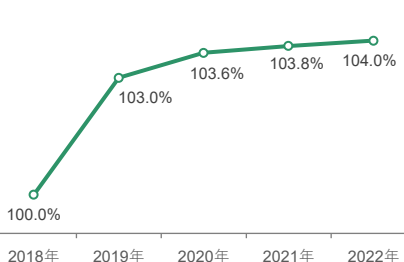
▶ 都心へのアクセスに優れ、職住近接ニーズにも対応可能な築浅マンション



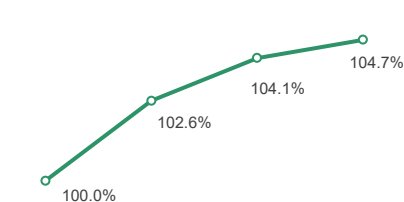
| | | | |
|------------|--|-------|--------------------|
| 取得予定価格 | 2,180百万円 | 建築時期 | 2021年11月 |
| 所在地 | 東京都江東区新大橋 | 鑑定NOI | 利回り 3.8% |
| 最寄駅 / 徒歩分数 | 都営新宿線・大江戸線「森下」駅 徒歩4分 東京メトロ半蔵門線、都営大江戸線「清澄白河」駅 徒歩8分 | | |
| 賃貸可能戸数 | 62戸 | 稼働率 | 98.5% (2023年5月末時点) |

江東区のマーケット状況

江東区内の賃貸マンション賃料の推移 (注) (2018年賃料を100%として指数化) (※1)



江東区内の将来人口推移 (2020年人口を100%として指数化) (※2)



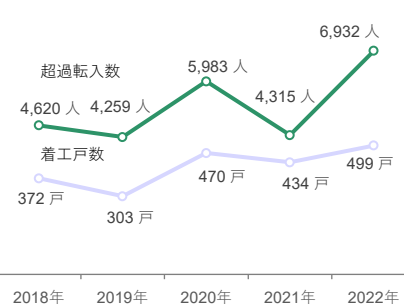
準都心 170 コンフォリア大島DEUX スポンサー開発

▶ 錦糸町エリアや猿江恩賜公園に足を伸ばせる2022年2月竣工の築浅マンション



| | | | |
|------------|-----------------|-------|--------------------|
| 取得予定価格 | 1,350百万円 | 建築時期 | 2022年2月 |
| 所在地 | 東京都江東区大島 | 鑑定NOI | 利回り 3.8% |
| 最寄駅 / 徒歩分数 | 都営新宿線「大島」駅 徒歩3分 | | |
| 賃貸可能戸数 | 50戸 | 稼働率 | 98.0% (2023年5月末時点) |

江東区内の若年層 (15~39歳) 転入超過数 および30m以下着工戸数推移比較 (※3)



取得済資産

準都心 167 コンフォリア要町 運用会社独自ルート

▶ 立教大学に近接し、池袋へのアクセスも良好な賃貸マンション



| | | | |
|------------|---|-------|--------------------|
| 取得価格 | 1,950百万円 | 建築時期 | 2007年3月 |
| 所在地 | 東京都豊島区西池袋 | 鑑定NOI | 利回り 4.1% |
| 最寄駅 / 徒歩分数 | 東京メトロ副都心線・有楽町線「要町」駅 徒歩4分 西池袋線「椎名町」駅 徒歩9分 | | |
| 賃貸可能戸数 | 65戸 | 稼働率 | 96.9% (2023年5月末時点) |

準都心 168 コンフォリア本駒込一丁目 運用会社独自ルート (借地権付建物)

▶ 「本駒込」駅徒歩3分の場所に所在するデザイン性に富んだ築浅マンション



| | | | |
|------------|--|-------|---------------------|
| 取得価格 | 1,600百万円 | 建築時期 | 2022年2月 |
| 所在地 | 東京都文京区本駒込 | 鑑定NOI | 利回り 4.1% |
| 最寄駅 / 徒歩分数 | 東京メトロ南北線「本駒込」駅 徒歩3分 都営三田線「白山」駅 徒歩5分 | | |
| 賃貸可能戸数 | 46戸 | 稼働率 | 100.0% (2023年5月末時点) |

(出所) (※1) 不動産経済研究所ほか「住宅マーケットインデックス2022年下期」 (※2) 国勢調査 (※3) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」国土交通省「住宅着工統計」
(注) 賃料については各年の上期及び下期の平均値

持続的な成長を可能とするマネジメント体制と 更なる成長に向けたパイプラインの開発状況



東急不動産リート・マネジメント株式会社
代表取締役社長

久保 章

1991年東急不動産入社。住宅事業に長く携わり、複数の住宅部門で中核的役割を担う。また、経営企画部統括部長を歴任する等、企業経営にも精通。直近は関西住宅事業本部長として関西エリアの住宅事業を指揮。

東急不動産リート・マネジメント株式会社
常務執行役員
コンフォリア運用本部長

坂元 貴

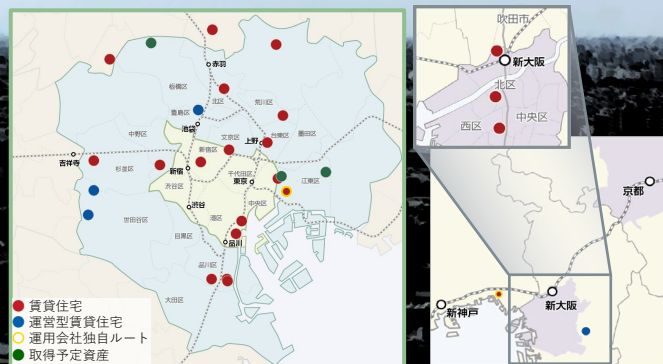
不動産鑑定士。1992年東急不動産入社。長年にわたり住宅事業に従事し分譲/賃貸事業の戦略・方針を熟知。2016年以降は同社の経理部統括部長、2019年から直近までは財務部統括部長を歴任し会社全体の財務経理を指揮。



東急不動産による開発状況

2023年6月末現在、東京23区を中心に計**25**物件（**3,045**戸）を開発

東京23区及びその他東京圏における開発状況 関西における開発状況



| 所在 | 物件数 | 戸数 |
|---------|-------------|---------------|
| 東京23区 | 18物件 | 2,155戸 |
| その他東京圏 | 2物件 | 125戸 |
| その他中核都市 | 5物件 | 765戸 |
| 合計 | 25物件 | 3,045戸 |
| (うち竣工済) | 14物件 | 1,862戸 |

代表取締役就任しました久保です。これまでの住宅事業及び企業経営に関する知見と東急不動産ホールディングスグループが培ってきた賃貸住宅における開発力・運営力等、多種多様なリソースを最大限活用し、J-REIT内での存在感をより引き上げるべく、本投資法人の更なる持続的成長を図ってまいります。

本投資法人の運用責任者に就任した坂元です。投資家の皆様に加え、テナントの皆様から“1番最初に選ばれる住宅系REIT”を目指します。特に、これまでの経験を活かし“賃貸住宅トレンドを見極めた運営”と、“戦略のある財務運営の構築”の両面で本投資法人の持続的成長を推進してまいります。

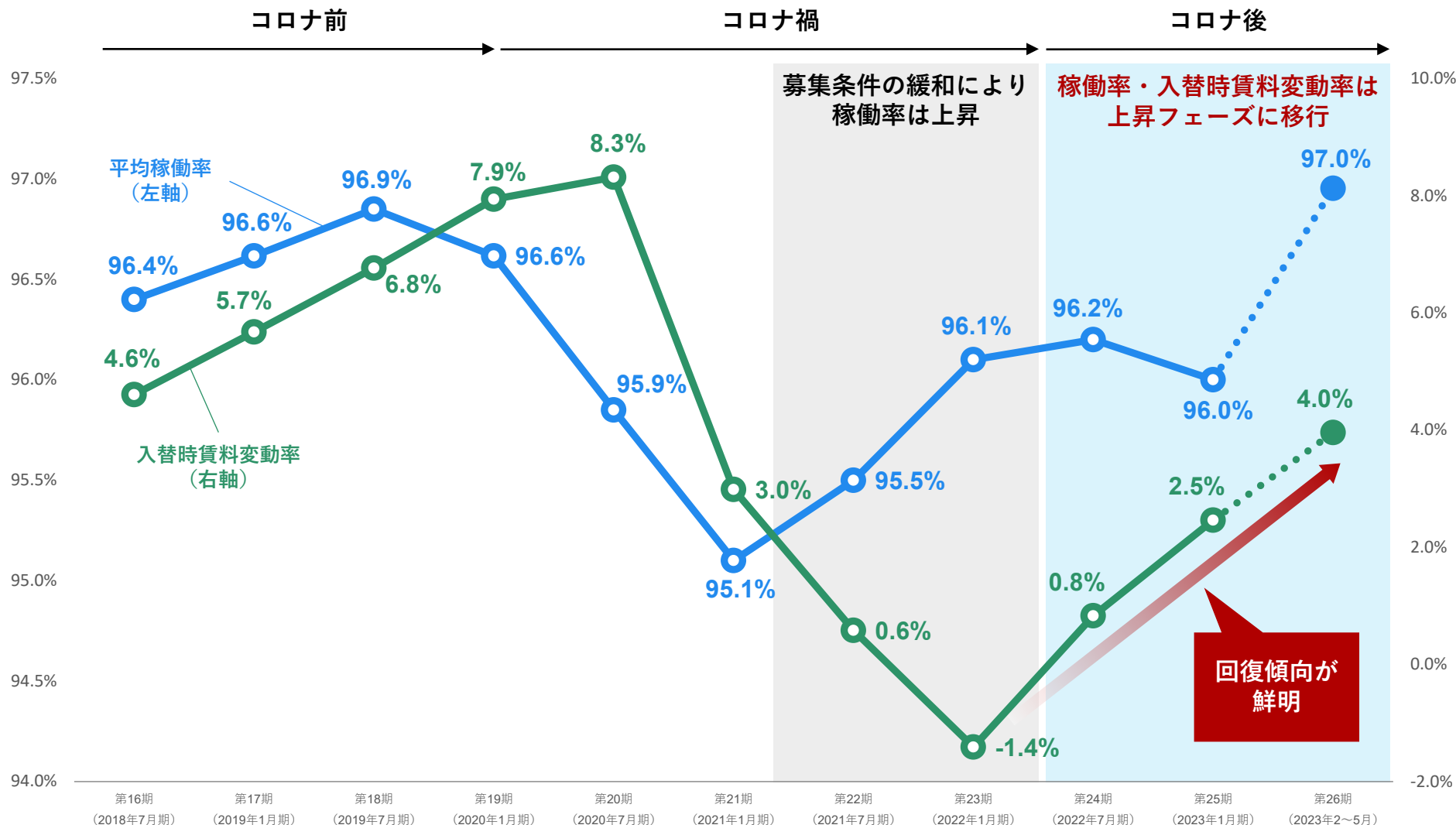
A photograph of a modern, multi-story apartment building with a grey and white facade and large windows. The building is situated in an urban environment with other residential buildings and trees. In the foreground, there is a playground with colorful equipment and a paved area. A green semi-transparent banner is overlaid across the middle of the image, containing the text '3. 回復に転じた内部成長と強固な財務基盤'.

3. 回復に転じた内部成長と強固な財務基盤

コンフォリア森下サウス

平均稼働率・入替時賃料変動率の推移

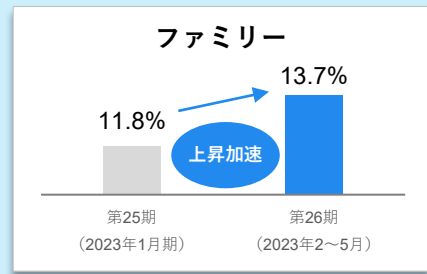
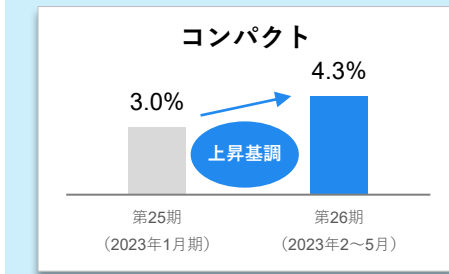
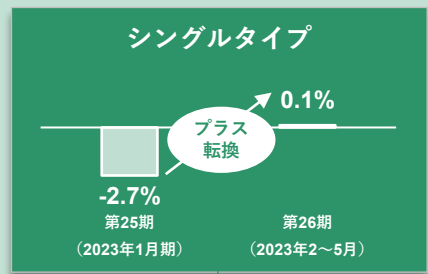
- › 入替時賃料変動率は第23期を底に回復へ転じ、第26期（5月末時点）で**+4.0%**と回復傾向が鮮明
- › 第26期（5月末時点）の平均稼働率は**97.0%**となり、2019年7月期以来の水準に到達



第26期（5月末時点）の入替時賃料変動率の動向

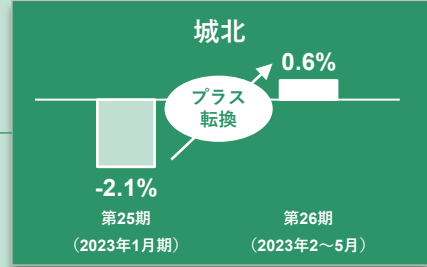
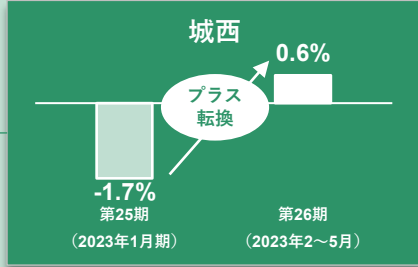
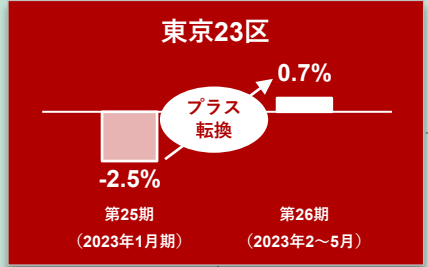
- 第26期（5月末時点）におけるコンパクト・ファミリータイプの入替時賃料変動率はそれぞれ+4.3%、+13.7%と引き続き好調
- 東京23区のシングルタイプの入替時賃料変動率は第26期（5月末時点）で+0.7%とプラス転換

タイプ別

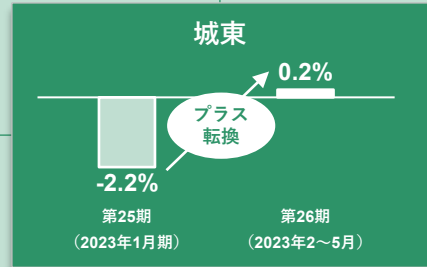
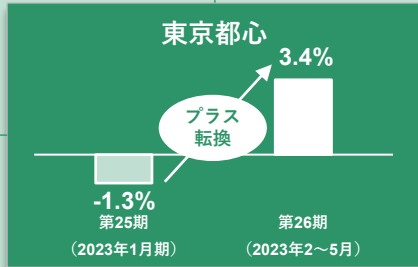
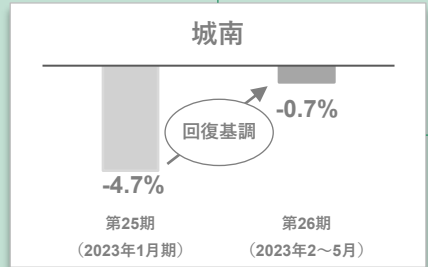


ポートフォリオを牽引

東京23区
×
シングル
×
エリア別



東京23区はプラス転換

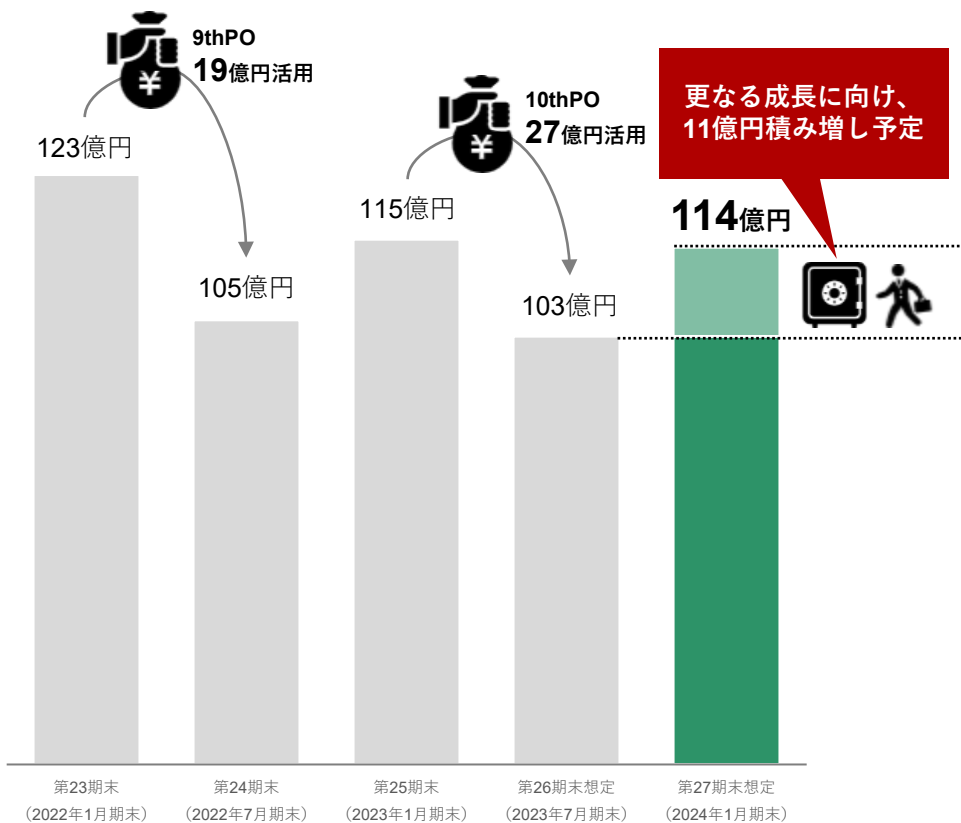


投資主価値向上を意識したキャッシュマネジメント

豊富なフリーキャッシュは、収益力向上に資する物件取得に活用予定

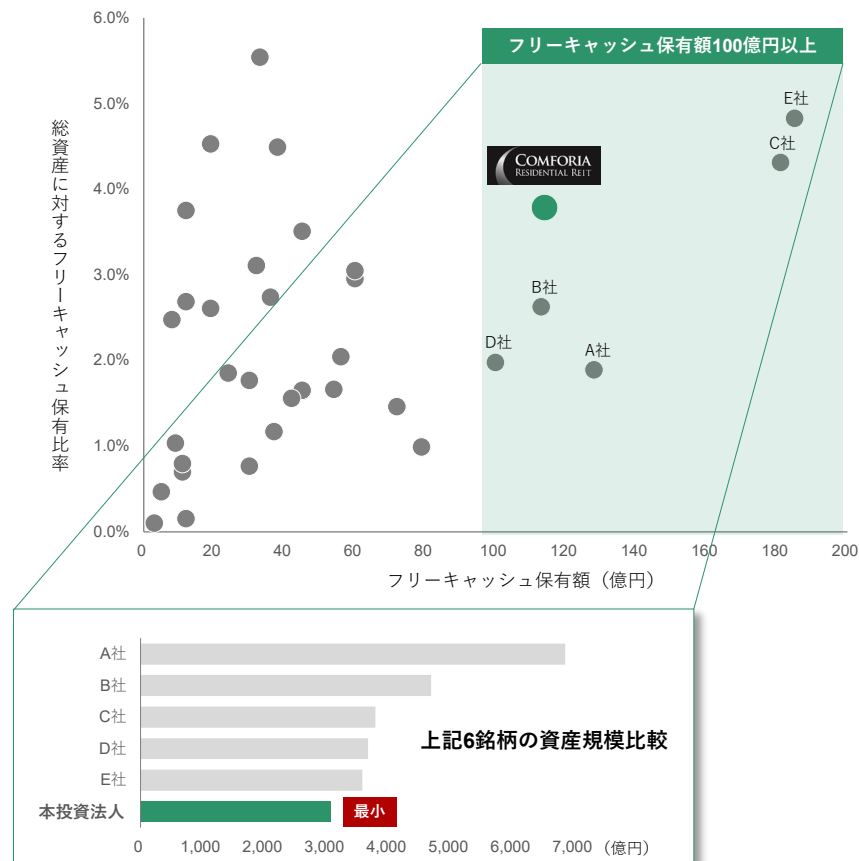
戦略的なキャッシュマネジメント

フリーキャッシュの活用による外部成長を実現



本投資法人のポジショニング

フリーキャッシュを100億円以上保有する銘柄は6銘柄のみ



(注) 「本投資法人のポジショニング」は、2023年5月末時点で公表済みの各上場投資法人の直近決算期におけるフリーキャッシュ保有額がプラスである35銘柄を記載しています。

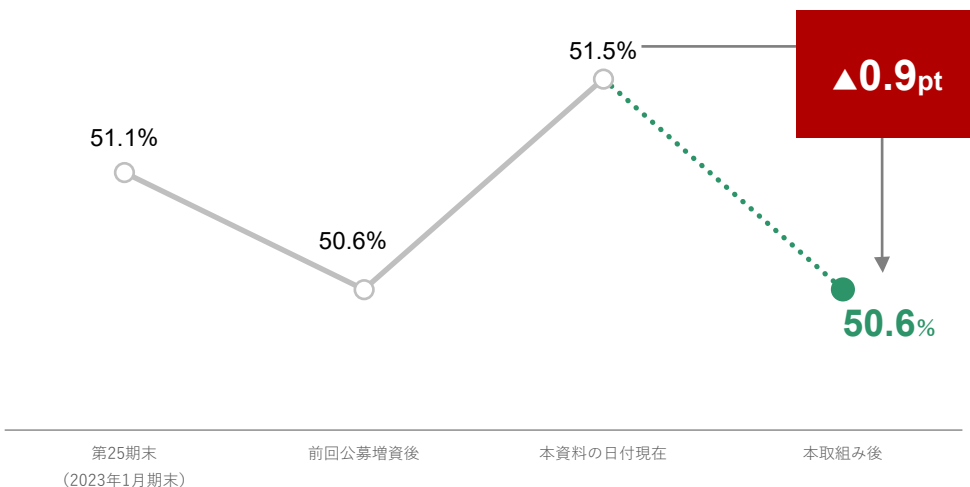
有利子負債サマリー

第25期末（2023年1月末）時点

| | | | |
|----------------------------|---|---|---|
| 有利子負債残高 1,550 億円 | 総資産LTV 51.1% ▶ 50.6% <small>(本取組み後)</small> | 取得余力 263 億円 ▶ 317 億円 <small>(本取組み後)</small> | 加重平均金利 0.61% |
| 固定金利比率 95.1% | 長期有利子負債比率 86.0% | 平均残存年数 4.4 年 | 2023年4月 1ノッチ 格上げ 長期発行体格付（JCR） AA （安定的） |

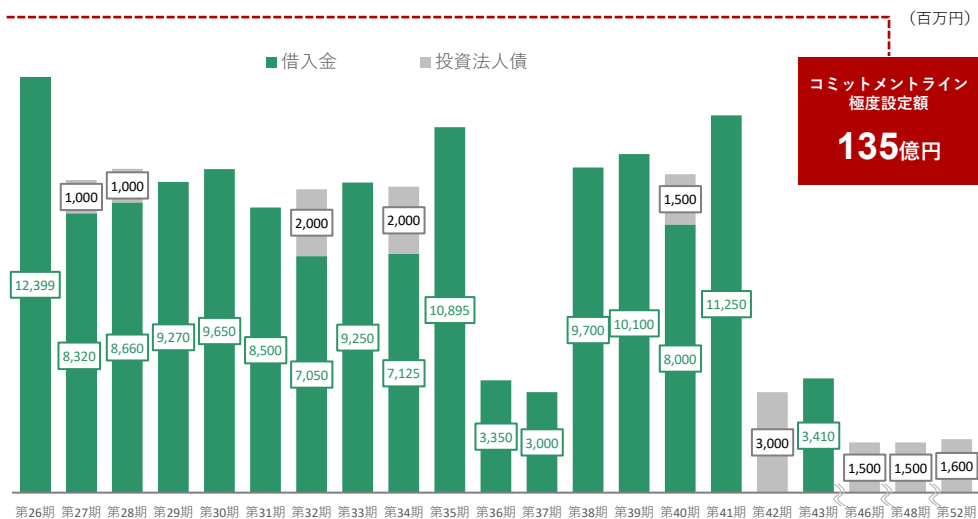
LTVコントロールによる取得余力拡大

本取組み後の総資産LTVは**50.6%**となり、取得余力は**317**億円まで拡大見込み



有利子負債返済期限の分散状況

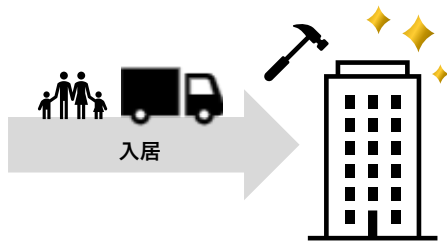
第25期末（2023年1月末）時点



リノベーション物件の取得

マテリアリティとして掲げる「環境負荷の軽減」の取り組みとして、リノベーション物件を取得

本投資法人が保有するリノベーション物件を起点にテナントと協働した環境負荷の軽減を推進



東急不動産初となるリノベーション都市型賃貸レジデンス

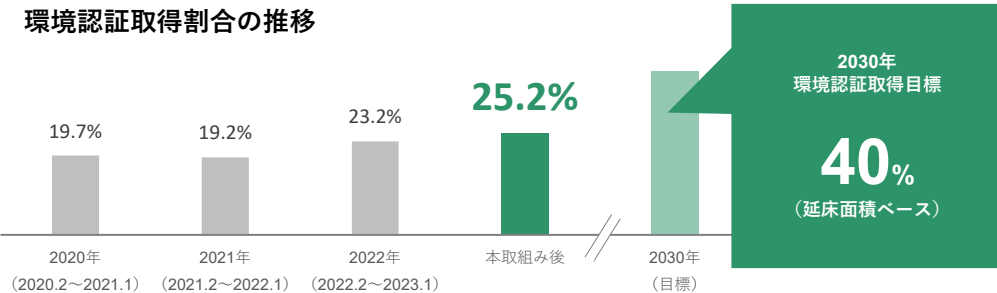


本投資法人初のリノベーション物件

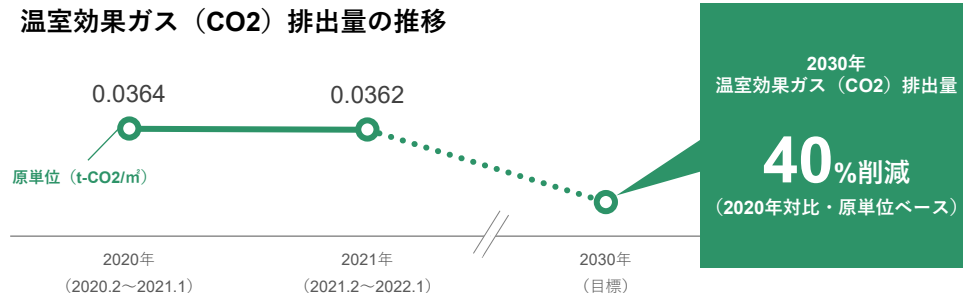
| | | |
|---|--|--|
| <p>リノベーション物件保有比率 (2物件)</p> <p>2.1% (本取組み後)</p> | <p>平均築年数</p> <p>12.5年 (本取組み後)</p> | <p>平均築年数 (リノベーション物件を除く)</p> <p>12.3年 (本取組み後)</p> <p>ポートフォリオ・クオリティを意識しつつ、リノベーション物件の取得を推進</p> |
|---|--|--|

サステナビリティに関するKPI

環境認証取得割合の推移



温室効果ガス (CO2) 排出量の推移



4. Appendix

コンフォリア高島平（キャットルーム）

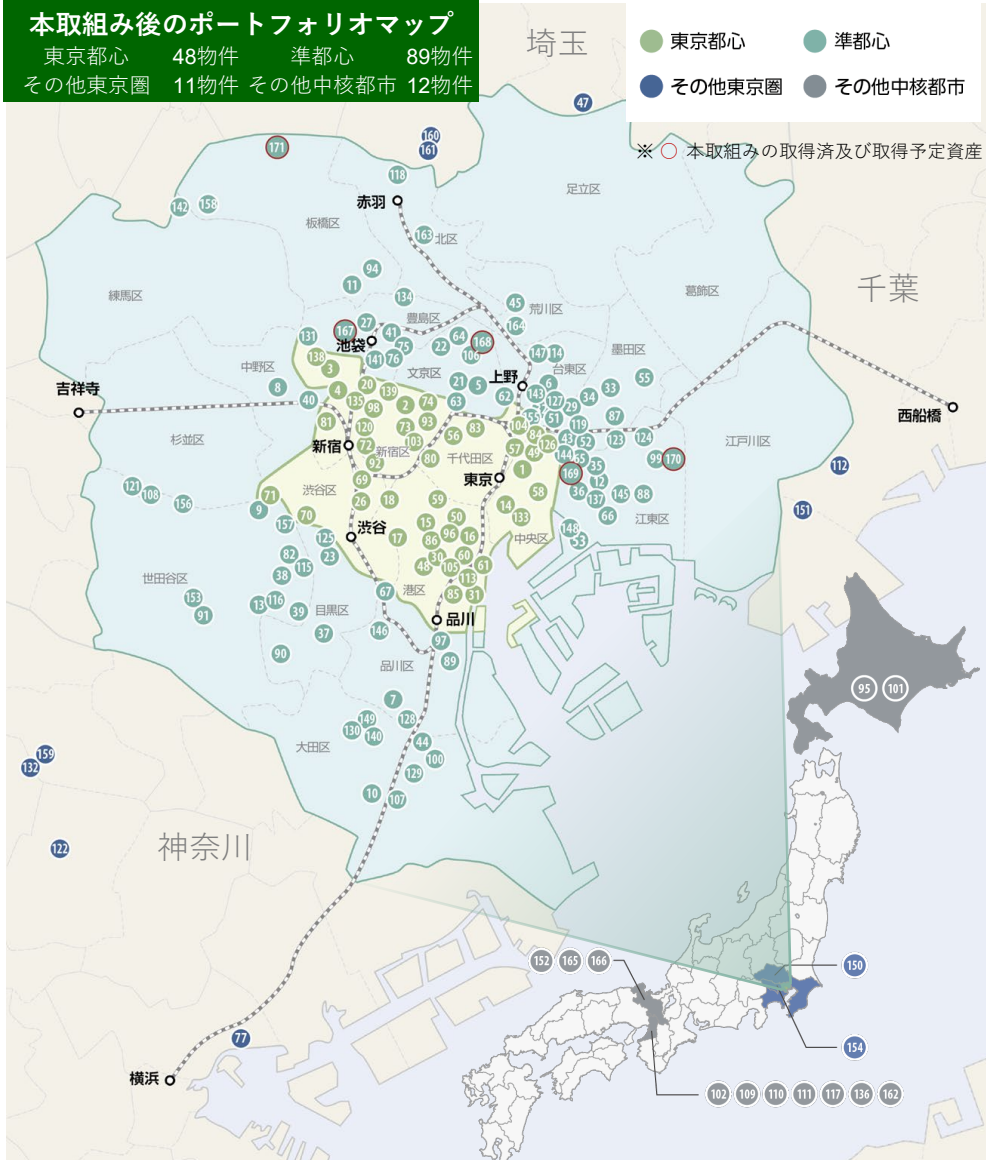
ポートフォリオの運営状況 ～本取組み後のポートフォリオ～

≫ **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)

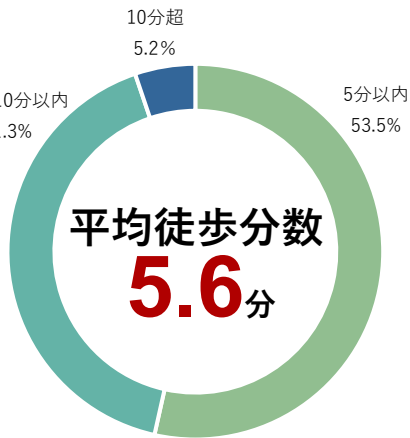
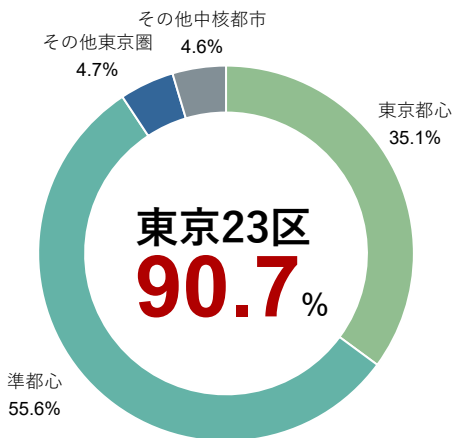
160 物件 **3,073** 億円

本取組み後のポートフォリオマップ
 東京都心 48物件 準都心 89物件
 その他東京圏 11物件 その他中核都市 12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)

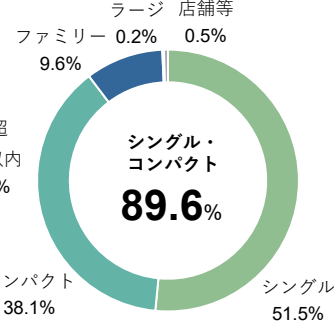
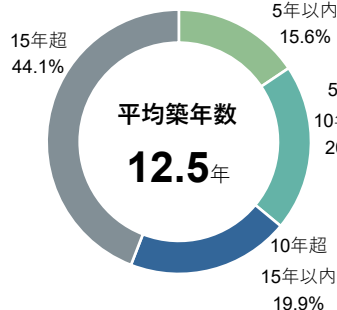
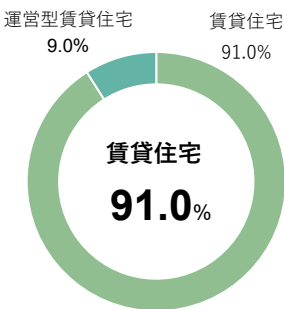


東京23区中心 ✕ **駅近物件中心**

③投資対象

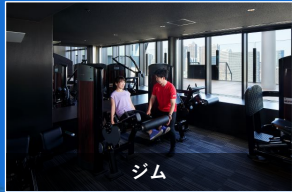
④築年数

⑤部屋タイプ (賃貸住宅)

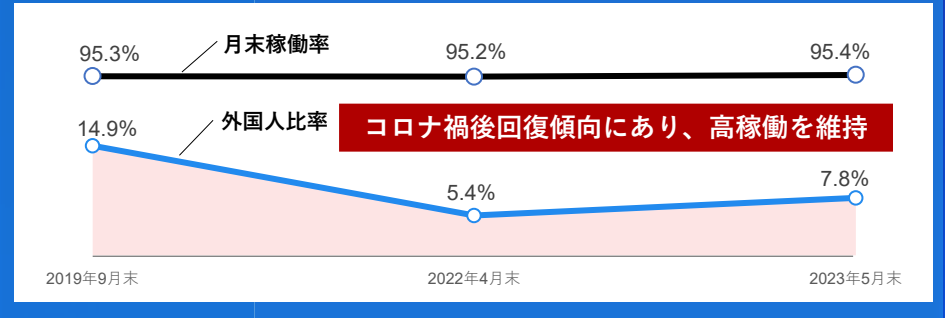


コンフォリア新宿イーストサイドタワーの運用状況

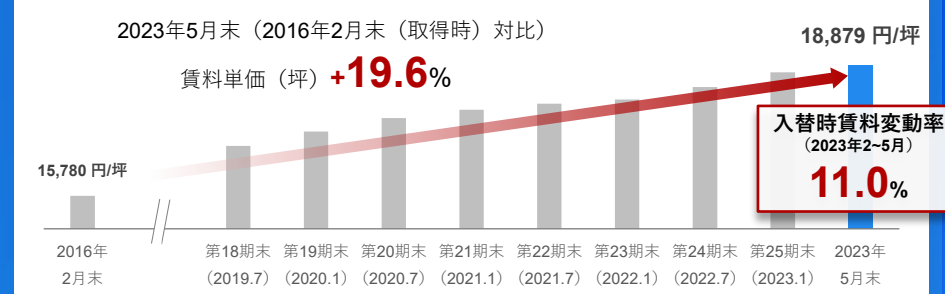
充実した共用施設



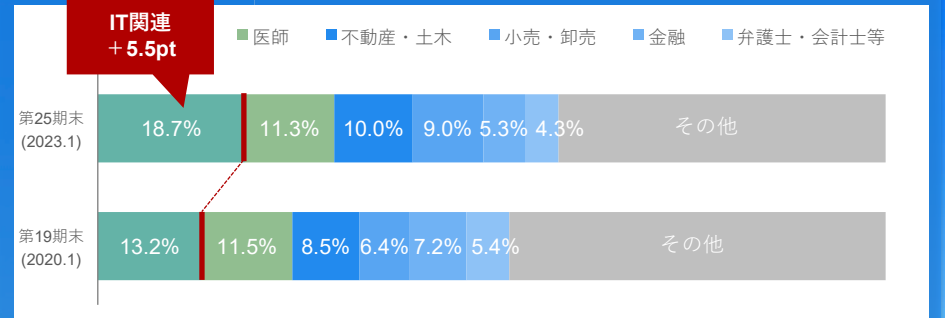
外国人比率（コロナ禍前後の動向）



パフォーマンストレンド

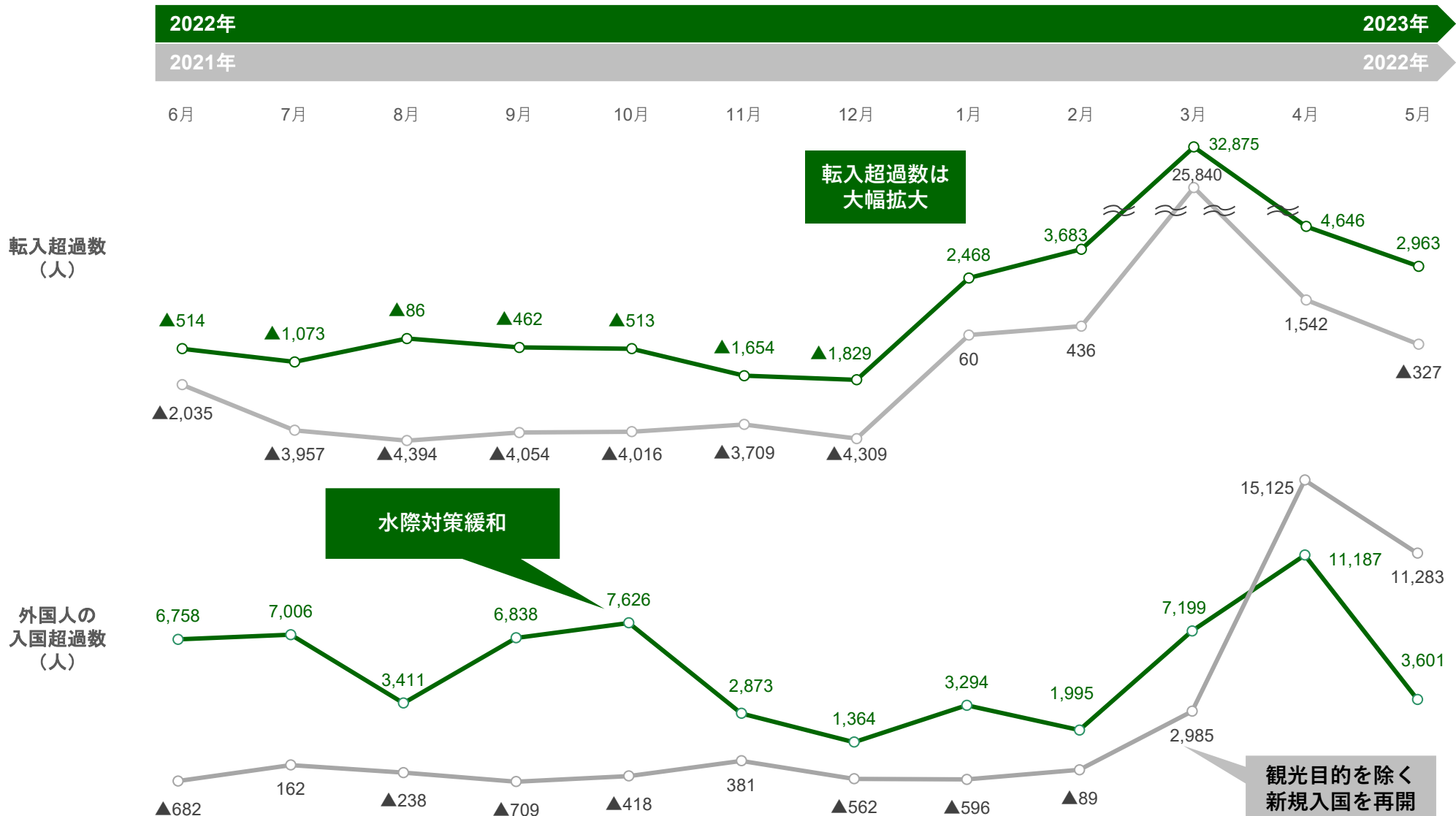


業種別テナント構成（コロナ禍前後の動向）



東京23区における転入超過数及び外国人入国超過数の推移

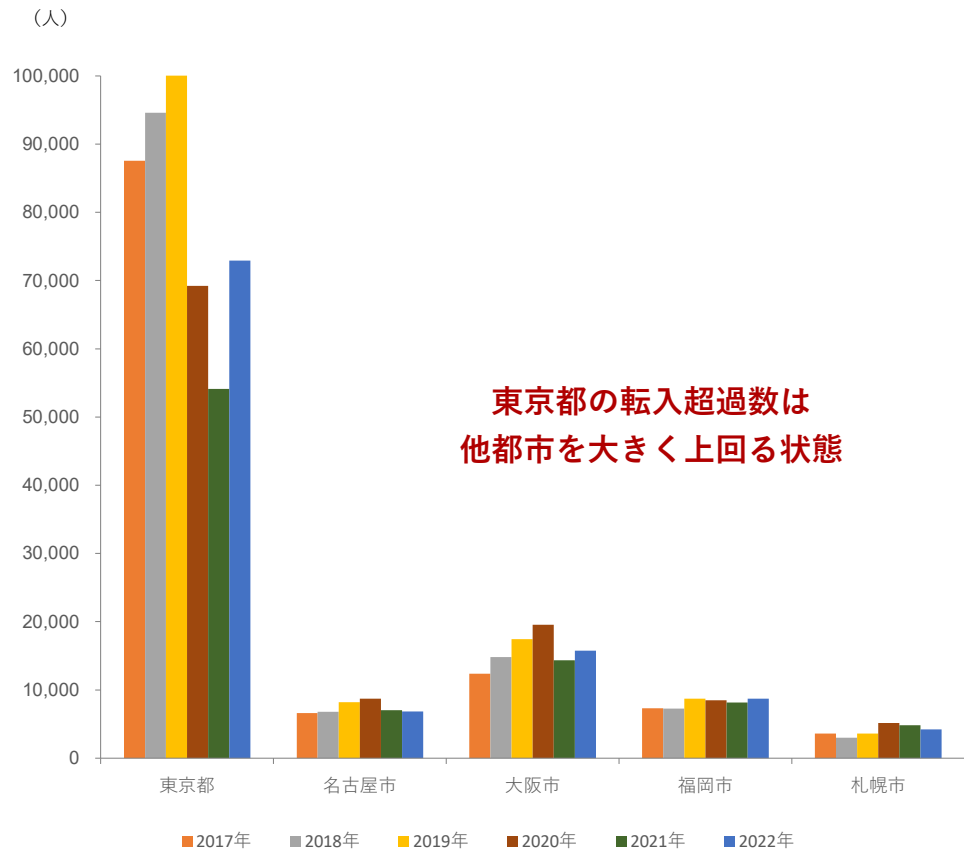
» コロナにおける転出傾向から一転、回復基調は継続しており、水際措置の緩和とともに外国人入国超過数も堅調に推移



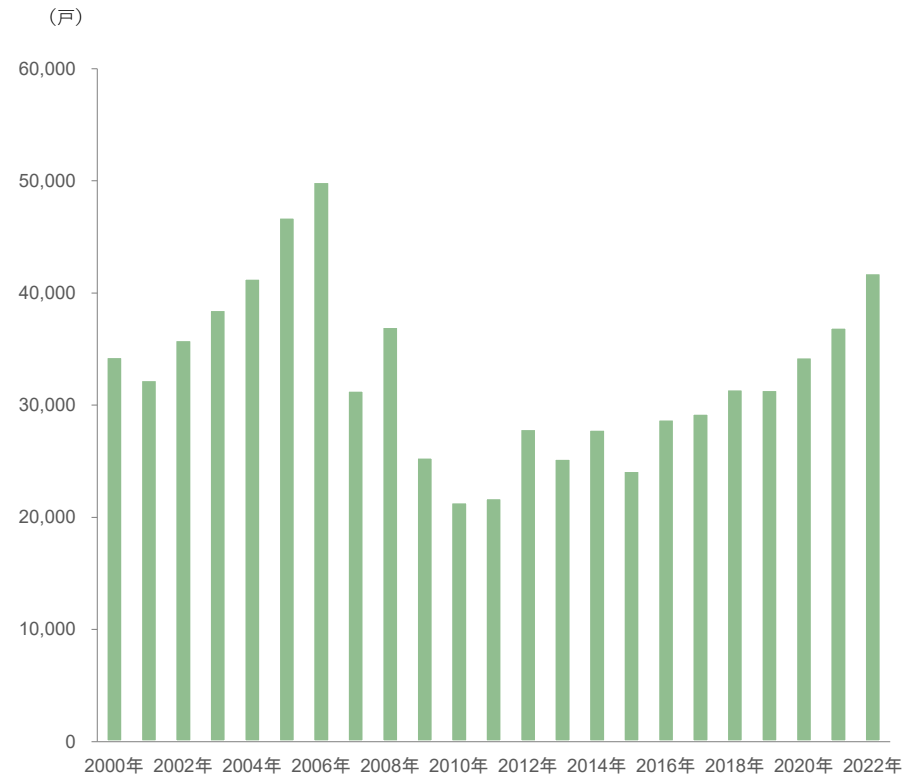
(注) 転入超過数は、対象期間の東京都区部における「転入者数-転出者数」、入国超過数は対象期間における外国人移動者の「国外からの転入者数-国外への転出者数」
 (出所) 「住民基本台帳人口移動報告」

≫ 東京都における若年層の転入超過数はコロナ禍による減少から増加に転じており、他都市との比較においても優位な状態が継続

需要：若年層（15歳～39歳）における転入超過数



供給：東京都の賃貸マンション着工戸数



(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～

≫ 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25期における入替時の賃料動向

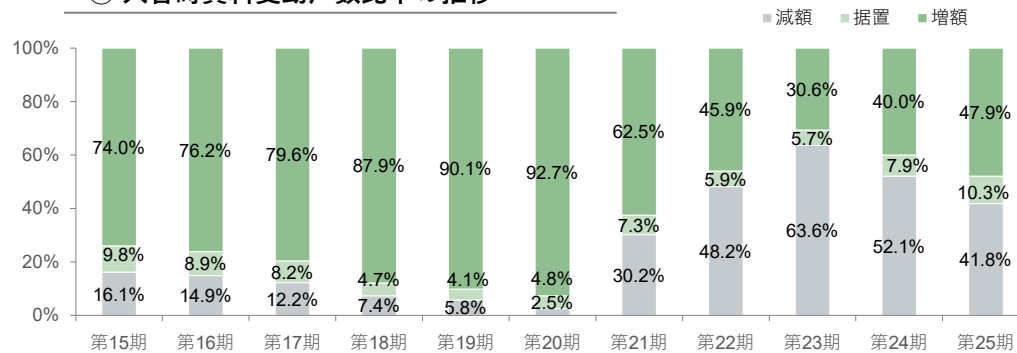
| | 戸数 | 比率 | 月額賃料増減額 | 賃料変動率 |
|----|--------|--------|----------|--------------|
| 増額 | 555戸 | 47.9% | +7,824千円 | +7.6% |
| 据置 | 119戸 | 10.3% | — | — |
| 減額 | 484戸 | 41.8% | ▲3,454千円 | ▲5.7% |
| 計 | 1,158戸 | 100.0% | +4,370千円 | +2.5% |

2-1. 第25期における更新時の賃料動向

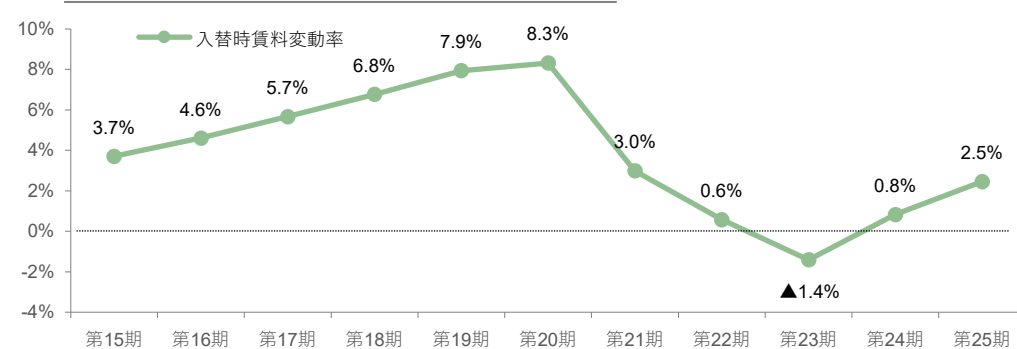
| | 戸数 | 比率 | 月額賃料増減額 | 賃料変動率 |
|----|--------|--------|---------|--------------|
| 増額 | 202戸 | 12.8% | +691千円 | +1.3% |
| 据置 | 1,381戸 | 87.2% | — | — |
| 減額 | 1戸 | 0.1% | ▲70千円 | ▲12.3% |
| 計 | 1,584戸 | 100.0% | +621千円 | +0.3% |

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

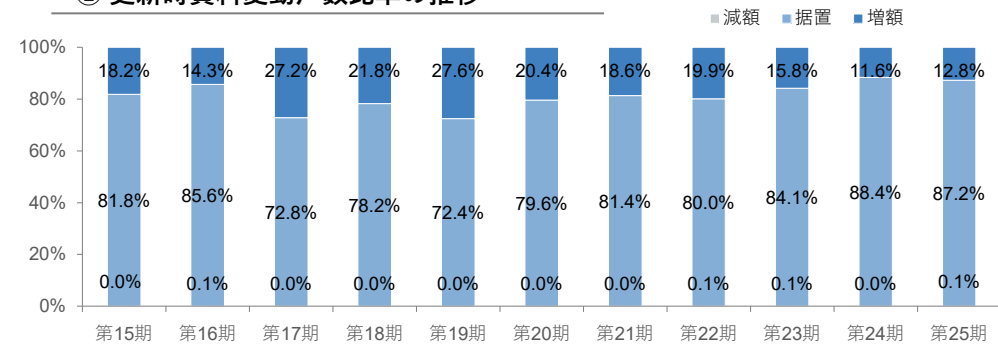


② 入替時賃料変動率の推移

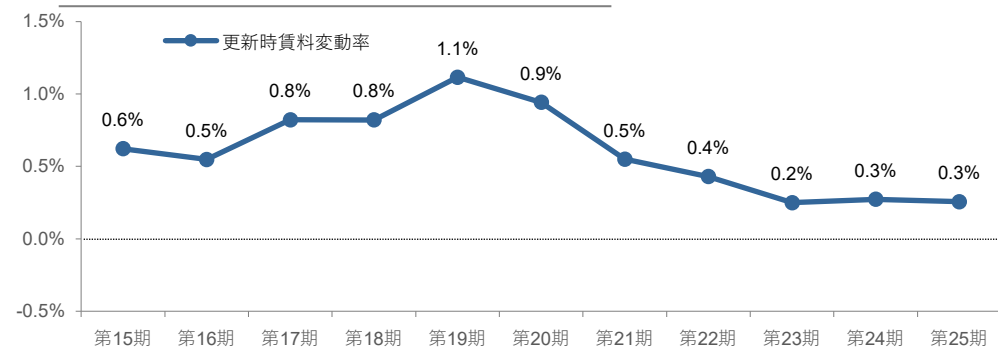


2-2. ヒストリカルデータ

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



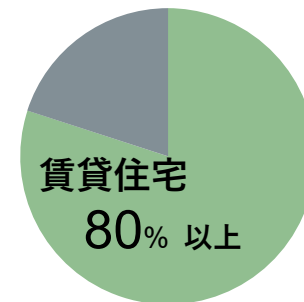
(注) 定期借家契約満了後の継続新規契約につきましては、入替に含めず更新として集計しています。

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% | 91.0% |
| | 運営型賃貸住宅 | 0%～20% | 9.0% |

(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。

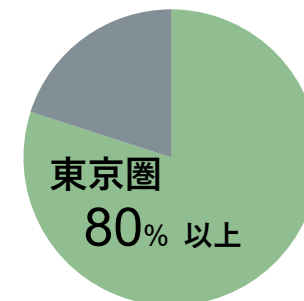


投資エリア

- 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% | 94.4% |
| 準都心 | 東京都心に準ずる 住宅集積地 | 上記を除く東京23区 | | |
| その他東京圏 | 東京都心及び準都心に 準ずる住宅集積地 | 東京圏の内、上記を除き、 賃貸需要が厚く見込まれるエリア | | |
| その他中核都市 | 上記以外の 政令指定都市等の住宅集積地 | | 0%～20% | 5.6% |

(注) 投資比率の算出には、取得（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。

p4

- (注1) 「本取組みの取得済資産」の取得、「本取組みの取得予定資産」の取得に、本募集等（一般募集、本件第三者割当及びオーバーアロットメントによる売出し）を併せて「本取組み」といいます。以下同じです。
- (注2) 「本募集等」とは、2023年8月4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990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990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3) 「本取組みの取得済資産」とは、2023年3月に取得したコンフォリア要町及びコンフォリア本駒込一丁目の2物件をいいます。以下同じです。
- (注4) 「本取組みの取得予定資産」とは、本募集等に伴い2023年10月に取得するコンフォリア森下サウス及びコンフォリア大島D E U X並びに2023年12月に取得するコンフォリア高島平の3物件をいいます。以下同じです。
- (注5) 「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6) 「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7) 「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8) 「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9) 「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10) 「上場来平均稼働率」は、2013年2月末日から2023年5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11) 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。本取組み後の時価総額は、本投資口の時価を2023年7月12日（水）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347,000円に、発行済投資口数を本資料の日付現在の発行済投資口数（736,982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（20,860口）との合計口数（757,842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取組み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12) 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。以下同じです。

$$1口当たりNAV = NAV \div 「発行済投資口数」 \times$$

※「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25期末（2023年1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期末乃至第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及び買換特例圧縮積立金繰入額を加算したものです。
- (iv) 第25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及び買換特例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としています。

p4

(注12) ・本取組み前

$NAV = \text{純資産額} - \text{剰余金} + \text{任意積立金} + \text{鑑定評価額} - \text{期末帳簿価額又は取得価格}$

「純資産額」は第25期末の貸借対照表上の純資産額に2023年2月に実施した公募増資（以下「第10回公募増資」といいます。）における発行価額の総額を加えたものです。

「剰余金」は第25期末の剰余金としています。

「任意積立金」は第25期末の任意積立金としています。

「鑑定評価額」及び「期末帳簿価額又は取得価格」は、第25期末時点において保有していた148物件については、第25期末時点の鑑定評価額及び期末帳簿価額としています。第26期中に取得した「キャンパスヴィレッジ赤塚新町」並びに「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」、「コンフォリア日暮里」、「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」（以下、「第10回公募増資取得資産」と総称します。）のうち、「ニチイホーム川口」及び「コンフォリア川口本町」は取得時点の鑑定評価額及び取得価格とし、「キャンパスヴィレッジ赤塚新町」、「コンフォリア西天満」、「ネイバース東十条」、「コンフォリア日暮里」、「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」は2023年1月31日時点の鑑定評価額及び取得価格としています。

・本取組み後

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

「純資産額」は第25期末の貸借対照表上の純資産額に第10回公募増資及び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、2023年7月12日（水）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25期末の剰余金としています。

「任意積立金」は第25期末の任意積立金としています。

「鑑定評価額」及び「期末帳簿価額又は取得予定価格」は、第25期末時点において保有していた148物件については、第25期末時点の鑑定評価額及び期末帳簿価額としています。「キャンパスヴィレッジ赤塚新町」及び第10回公募増資取得資産については、上記「・本取組み前」により算出された鑑定評価額及び取得価格とし、「コンフォリア要町」及び「コンフォリア本駒込一丁目」（以下、「本取組みの取得済資産」といいます。）並びに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、本取組み後の1口当たりNAVに係る「発行済投資口数」は、本資料の日付現在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。

(注13) 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14) 「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。

p5

(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。

p7

(注) 「日銀によるYCC修正」とは、日本銀行が市場機能の改善を目的として2022年12月20日に公表した、長期金利の許容変動幅を±0.25%から±0.50%へ拡大する金融政策を指します。

p8

(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) 「ソーシャルアパートメント」は、「ネイバース東十条」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3) 「PO」とは、公募増資のことをいいます。以下同じです。

p10

- (注1) 「含み益」のうち、本取組み前の数値は、第25期末時点において保有していた148物件については、第25期末時点の鑑定評価額と期末帳簿価額の差額、第26期中に取得した「キャンパスヴィレッジ赤塚新町」及び第10回公募増資取得資産については、取得価格と本取組み前に算出された鑑定評価額の差額を合算して記載しています。本取組みの「含み益」は、本取組みの取得済資産及び取得予定資産について、取得（予定）価格と鑑定評価額の差額を記載しています。また、本取組み後の「含み益」は、本取組み前及び本取組み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、本取組み前、本取組み及び本取組み後における「本投資法人が保有する資産」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。

p11

※p11における各用語の定義について、p11（注1）以外に記載がある場合においても、以下p11（注1）に記載の定義が、p11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26期は「2023年7月期（第26期）の運用状況の予想の前提条件」、第27期及び第28期は「2024年1月期（第27期）及び2024年7月期（第28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7月期（第26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）

・運用資産

本投資法人は、2023年3月15日時点において149物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「2023年3月15日付第26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。）に加え、新たに8物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「2023年3月15日付第26期の運用状況の予想の前提条件における取得予定資産」といいます。）を取得し、合計157物件となる予定です。なお、2023年3月15日付第26期の運用状況の予想の前提条件における取得予定資産の番号、物件名称、取得に係るスケジュールは、「1 キャンパスヴィレッジ赤塚新町（2023年4月5日）」「2 コンフォリア西天満（2023年3月30日）」「3 ネイバーズ東十条（2023年4月5日）」「4 コンフォリア日暮里（2023年4月5日）」「5 キャンパスヴィレッジ京都一乗寺（2023年4月5日）」「6 キャンパスヴィレッジ京都下鴨東（2023年4月5日）」「7 コンフォリア要町（2023年3月20日）」「8 コンフォリア本駒込一丁目（2023年3月29日）」です。運用状況の予想にあたっては、2023年3月15日付第26期の運用状況の予想の前提条件における取得予定資産の取得後、2023年7月期（第26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、2023年1月期（第25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。また、2023年3月15日付第26期の運用状況の予想の前提条件における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。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、取得済資産の場合は、2023年1月期（第25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。また、2023年3月15日付第26期の運用状況の予想の前提条件における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、2023年2月に取得したニチイホーム川口他1物件及び2023年3月15日付第26期の運用状況の予想の前提条件における取得予定資産8物件について、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。これら10物件の固定資産税及び都市計画税等の年税額は55百万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1,538百万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7月期（第26期）に10百万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7月期（第26期）に708百万円を見込んでいます。

p11

(注1) ・有利子負債

本投資法人は、2023年3月15日時点において、155,030百万円の有利子負債残高がありますが、2023年3月15日付第26期の運用状況の予想の前提条件における取得予定資産の取得に合わせ、新規借入れ等を行い、2023年7月期（第26期）末時点で164,010百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。

・投資口

2023年3月15日時点における、発行済みである736,982口を前提としています。2023年7月期（第26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。2023年7月（第26期）の1口当たり分配金は、2023年2月に譲渡したコンフォリア西大井（準共有持分51%）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（458百万円）を取り崩した差引額（92百万円）を分配することを前提としています。また、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。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。

「2024年1月期（第27期）及び2024年7月期（第28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

2024年1月期（第27期）（2023年8月1日～2024年1月31日）（184日）、2024年7月期（第28期）（2024年2月1日～2024年7月31日）（182日）

・運用資産

本投資法人の保有資産は、本資料の日付現在保有している157物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）に加え、今回の新投資口の追加発行により調達した資金及び借入金をもって、新たに3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160物件となる予定です。なお、取得予定資産の番号、物件名称、取得に係るスケジュールは、「1 コンフォリア森下サウス（2023年10月3日）」「2 コンフォリア大島DEUX（2023年10月3日）」「3 コンフォリア高島平（2023年12月21日）」です。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7月期（第28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、2023年1月期（第25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、2024年1月期（第27期）は96.7%、2024年7月期（第28期）は96.6%と見込んでいます。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、取得済資産の場合は、2023年1月期（第25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。なお、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2百万円と想定しています。取得予定資産については、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19百万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、2024年1月期（第27期）に1,584百万円、2024年7月期（第28期）に1,600百万円を想定しています。

p11

(注1) ・営業外費用

2024年1月期（第27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、2024年1月期（第27期）に14百万円、2024年7月期（第28期）に10百万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、2024年1月期（第27期）に722百万円、2024年7月期（第28期）に738百万円を見込んでいます。

・有利子負債

本投資法人は、本資料の日付現在、164,010百万円の有利子負債残高があります。また、本投資法人は、2023年12月21日付で、取得予定資産1物件（番号3）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1,200百万円の新規借入れを行い、2024年1月期（第27期）末時点で、165,210百万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7月期（第28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、2024年1月期（第27期）及び2024年7月期（第28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736,982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（19,870口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限990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7月期（第28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、2024年1月期（第27期）及び2024年7月期（第28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757,842口により算出しています。

・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。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（212百万円）を取り崩して分配することを前提としています。2024年7月期（第28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（189百万円）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) 「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25期末（2023年1月期末）

総資産LTV = 第25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 ÷ 第25期末時点の貸借対照表上の資産合計

・前回公募増資後

総資産LTV = (第25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（155,029百万円） + 第10回公募増資取得資産の取得に係る有利子負債（3,000百万円）) ÷ (第25期末時点の貸借対照表上の資産合計 + 第10回公募増資取得資産の取得に係る有利子負債（3,000百万円） + 第10回公募増資取得資産に係る2023年4月末日時点の敷金総額 + 第10回公募増資における発行価額の総額（5,680百万円） + 譲渡資産に係る不動産売却益 - 譲渡資産に係る2023年1月末日時点の敷金総額)

・本資料の日付現在

総資産LTV = (第25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（155,029百万円） + 第10回公募増資取得資産の取得に係る有利子負債（3,000百万円） + キャンパスヴィレッジ赤塚新町の取得に係る有利子負債（2,300百万円） + 本取組みの取得済資産の取得に係る有利子負債（3,680百万円） + 2023年2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期末時点の貸借対照表上の資産合計 + 第10回公募増資取得資産の取得に係る有利子負債（3,000百万円） + キャンパスヴィレッジ赤塚新町の取得に係る有利子負債（2,300百万円） + 本取組みの取得済資産の取得に係る有利子負債（3,680百万円） + 2023年2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10回公募増資取得資産、キャンパスヴィレッジ赤塚新町及び本取組みの取得済資産に係る2023年4月末日の敷金総額 + 第10回公募増資における発行価額の総額（5,680百万円） + 譲渡資産に係る不動産売却益 - 譲渡資産に係る2023年1月末日時点の敷金総額)

p11

(注2) ・本取組み後

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(164,010百万円) + 本取組みの取得予定資産の取得に係る有利子負債見込み額※(1,200百万円)) ÷ (本資料の日付現在の貸借対照表上の資産合計) + 本取組みの取得予定資産の取得に係る有利子負債見込み額※(1,200百万円) + 取得予定資産に係る2023年5月末時点の敷金総額+本募集等における発行価額の総額(6,718百万円))

※本取組みの取得予定資産の取得に係る有利子負債見込み額は、1,200百万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。2023年7月12日(水)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3) 「取得余力」とは、本投資法人が巡航時のLTV水準の上限の目安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。

(注4) 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26期：1口当たり当期純利益 - 1口当たり売却益(譲渡資産の売却益(想定値)) ÷ 本資料の日付現在の発行済投資口数(736,982口)

第27期：1口当たり当期純利益

第28期：1口当たり当期純利益

p14

(注1) 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。以下同じです。

(注2) 「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。

p15

(注1) 「準都心」の定義については、前記30頁の「ポートフォリオの運営状況～投資方針～」をご参照ください。以下同じです。

(注2) 「建築時期」は、登記事項証明書の記載に基づいています。以下同じです。

(注3) 「賃貸可能戸数」は、2023年5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、非バス・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貸可能な戸数を記載しています。以下同じです。

(注4) 「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。

(注5) ファミリータイプとは専有面積が60㎡以上100㎡未満の部屋タイプをいいます。以下同じです。

p17

(注1) 「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。

(注2) 本投資法人は、本取組みの取得済資産及び取得予定資産を除き、本資料の日付現在において、パイプライン物件を取得する具体的な予定はありません。

(注3) 「東急不動産による開発状況」には、本資産運用会社独自のパイプライン物件も含めて記載しています。

(注4) 「その他東京圏」及び「その他中核都市」の定義については、前記30頁の「ポートフォリオの運営状況～投資方針～」をご参照ください。以下同じです。

p19

- (注1) 「平均稼働率」は、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）を各期単純平均して算出しています。
- (注2) 「入替時賃料変動率」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（毎月の賃料及び共益費の合計額。なお、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26期（2023年2月1日から同年5月末日までの期間）における入替後の月額賃料は、2023年2月1日から2023年5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。

p20

- (注) シングルタイプとは専有面積が30㎡未満の部屋タイプを、コンパクトタイプとは専有面積が30㎡以上60㎡未満の部屋タイプをそれぞれいいます。以下同じです。

p21

- (注) 「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。
- ・第23期末（2022年1月期末）乃至第25期末（2023年1月期末）
 フリーキャッシュ = (現預金) + (信託現金・預金) - (預り敷金・保証金) - (信託預り敷金・保証金) - (信託入居一時金・預り金) - (各種積立金) - (当期未処分利益)
- ・第26期末想定（2023年7月期末）
 フリーキャッシュ = 第25期末（2023年1月期末）時点のフリーキャッシュ + 第26期（2023年7月期）における減価償却費（想定値） - 第26期（2023年7月期）における資本的支出（想定値）
- ・第27期末想定（2024年1月期末）
 フリーキャッシュ = 第26期末（2023年7月期末）時点のフリーキャッシュ（想定値） + 第27期における減価償却費（想定値） - 第27期（2024年1月期）における資本的支出（想定値）
- なお、第26期末想定（2023年7月期末）及び第27期末想定（2024年1月期末）のフリーキャッシュに係る金額は、第26期（2023年7月期）及び第27期（2024年1月期）における減価償却費及び資本的支出の想定値を基に算出しており、第26期末（2023年7月期末）及び第27期末（2024年1月期末）までの保有物件の変動や実際の資本的支出に係る金額により、当該フリーキャッシュに係る金額は変動する可能性があります。

p22

- (注1) 「加重平均金利」は、第25期末（2023年1月期末）時点における有利子負債について、第25期末（2023年1月期末）時点における有利子負債の利率（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2) 「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3) 「有利子負債返済期限の分散状況」のグラフの縦軸は返済予定金額を表し、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）を記載しています。

p23

- (注1) 「リノベーション物件保有比率（2物件）」とは、本取組み後の保有資産のうちリノベーション物件（コンフォリア鷺沼三丁目及びコンフォリア高島平）の投資比率（取得（予定）価格ベース）をいいます。
- (注2) 「KPI」とは、「Key Performance Indicator（重要業績評価指標）」の略称をいいます。
- (注3) 「2030年 環境認証取得目標」及び「2030年 温室効果ガス（CO2）排出量」は、本資料の日付現在における本投資法人の目標値であり、将来の達成を保証するものではありません。

p25

- (注) 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。

p26

- (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。

Intentionally Blank