

A large jet engine is the central focus, mounted on a stand in a vast aircraft hangar. The engine's fan blades are dark and arranged in a radial pattern. A white crescent moon logo is superimposed on the center of the engine. The hangar's interior is visible, with a complex network of red steel beams and various ground support equipment like orange ladders and carts. The tail section of a white aircraft is visible on the right.

COMFORTIA

RESIDENTIAL REIT

2026年7月期

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

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

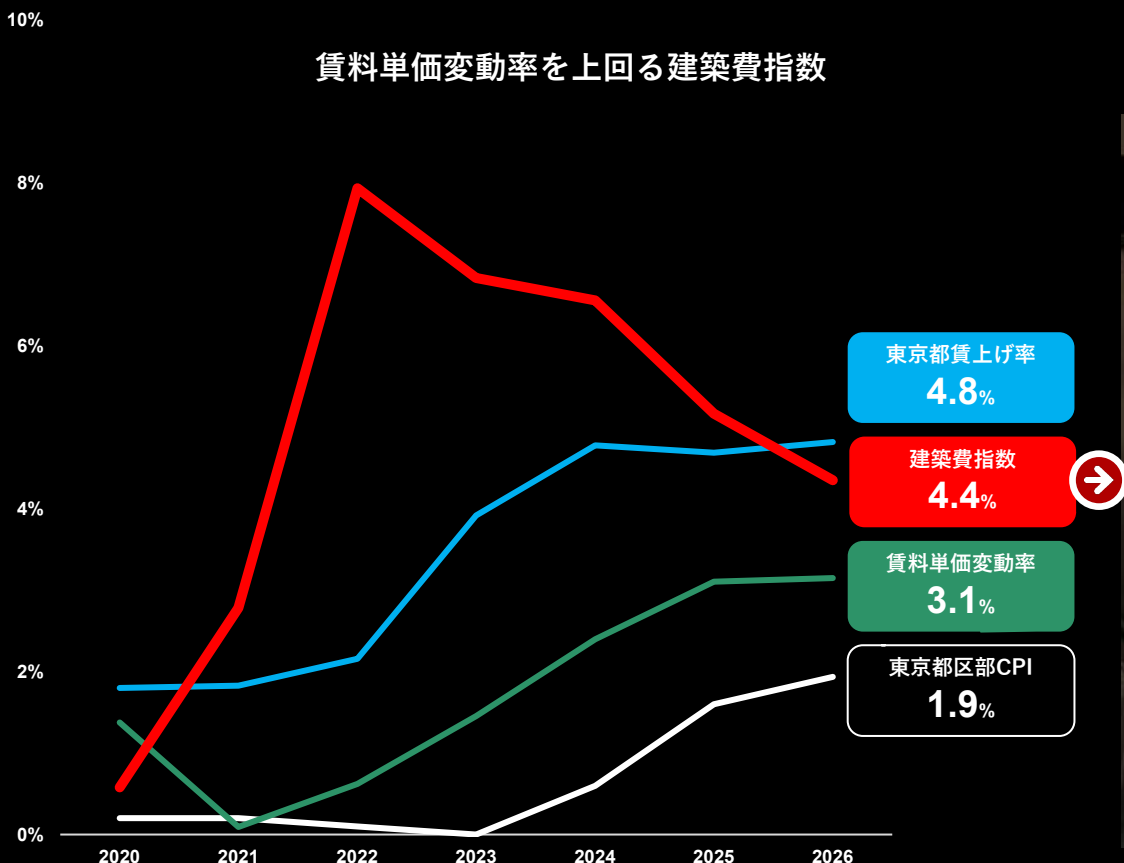
本資料において提供している情報についてはコンフォリア・レジデンシャル投資法人及び東急不動産リート・マネジメント株式会社がその正確性及び安全性を保証するものではなく、提供している情報を更新する責任を負うものでもありません。

本資料において提供している情報は、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合があります。

事前の承諾なく、本資料の内容の全部若しくは一部を引用、複製又は転用することを禁止します。

ポートフォリオの課題を再認識

賃料単価変動率を上回る建築費指数

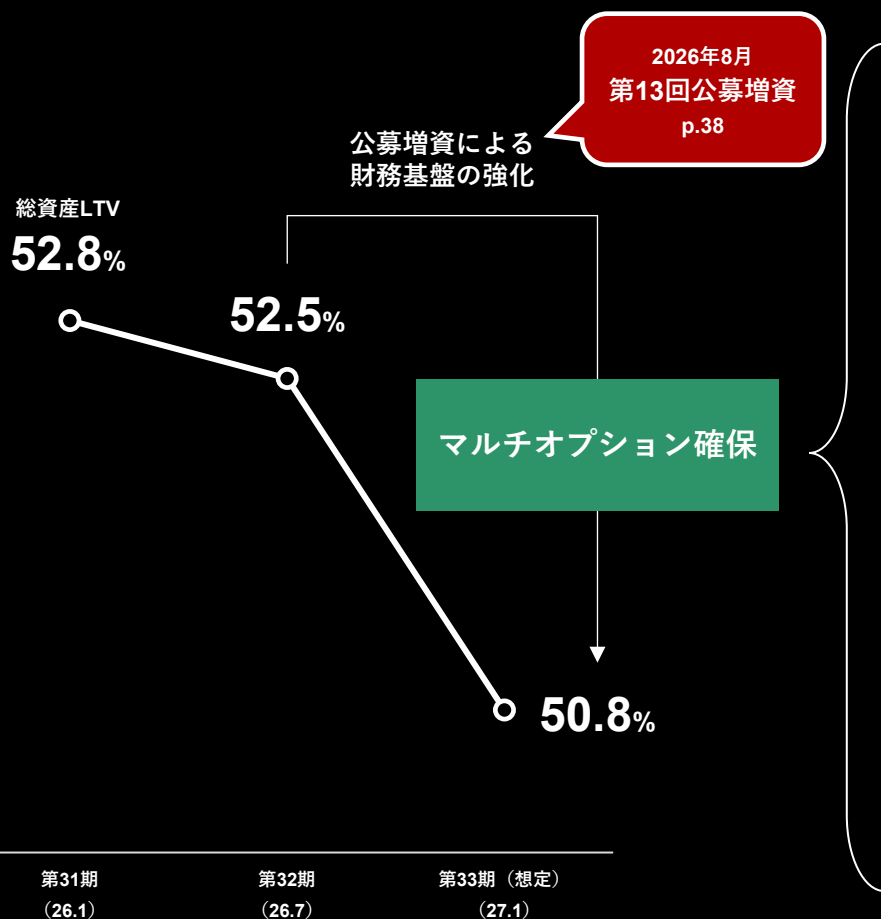


ポートフォリオの平均築年数が**15年**を目前に控え

迫りくる
コスト増

- (注1) 東京都賃上げ率は東京都「経済要求・妥結状況調査」を基に本資産運用会社が作成しています。
(注2) 建築費指数の推移は一般財団法人 建設物価調査会「建設物価 建築費指数®」を基に本資産運用会社が作成しています。
(注3) 賃料単価変動率は2020年1月末時点で保有かつ2020年2月以降売却した物件を除いた計112物件の賃貸住宅における賃料単価変動率を算出しています。
(注4) 東京都区部CPI（民営家賃）は総務省統計局「2020年基準消費者物価指数 東京都区部」を基に本資産運用会社が作成しています。
(注5) 2026年における建築費指数、賃料単価変動率及び東京都区部CPIの数値はいずれも半年間の変動率×2で算出しています。

増資により財務の厚みが増したことから、 ポートフォリオの質的向上を最優先



ポートフォリオの質的向上

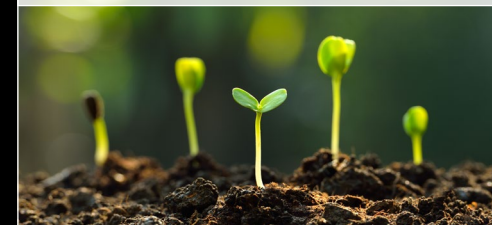
資産入替

(ポートフォリオの若返り)



成長投資・前倒し工事

(インフレを見据えた先行投資)



中長期を見据えた機動的な財務・資本戦略

借入金返済 (LTVコントロール)



自己投資口取得 (資本効率向上)

9.18	128.22	-0.11%	232.24	106
9.89	104.47	-0.22%	312.136	106
128.46	25.1	3.23%	47.091	106
105.25	328.5	-1.62%	18.415	106
25.48	114.86	-0.03%	27.167	106
330.9	50.13	-2.37%	31.072	106
114.82	130.84	-3.21%	5.570	106
50.25		-0.2%	72.673	106
		0.22%	20.049	106
			21.590	106

3年間の成長投資フェーズを経て 4年目の巡航成長フェーズで目標達成へ



ポートフォリオの質的向上に向けた方針を策定



エリア選別の方針

Tier 1

千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区

原則継続保有のうえ、成長投資による競争力向上

Tier 2

品川区・大田区・目黒区・世田谷区・杉並区・中野区・
豊島区・文京区・荒川区・台東区・墨田区・江東区

資産入替による若返り

Tier 3

練馬区・板橋区・北区・足立区・葛飾区・江戸川区・その他エリア

原則、積極的に取得は行わない
(築浅・ファミリータイプを除く)

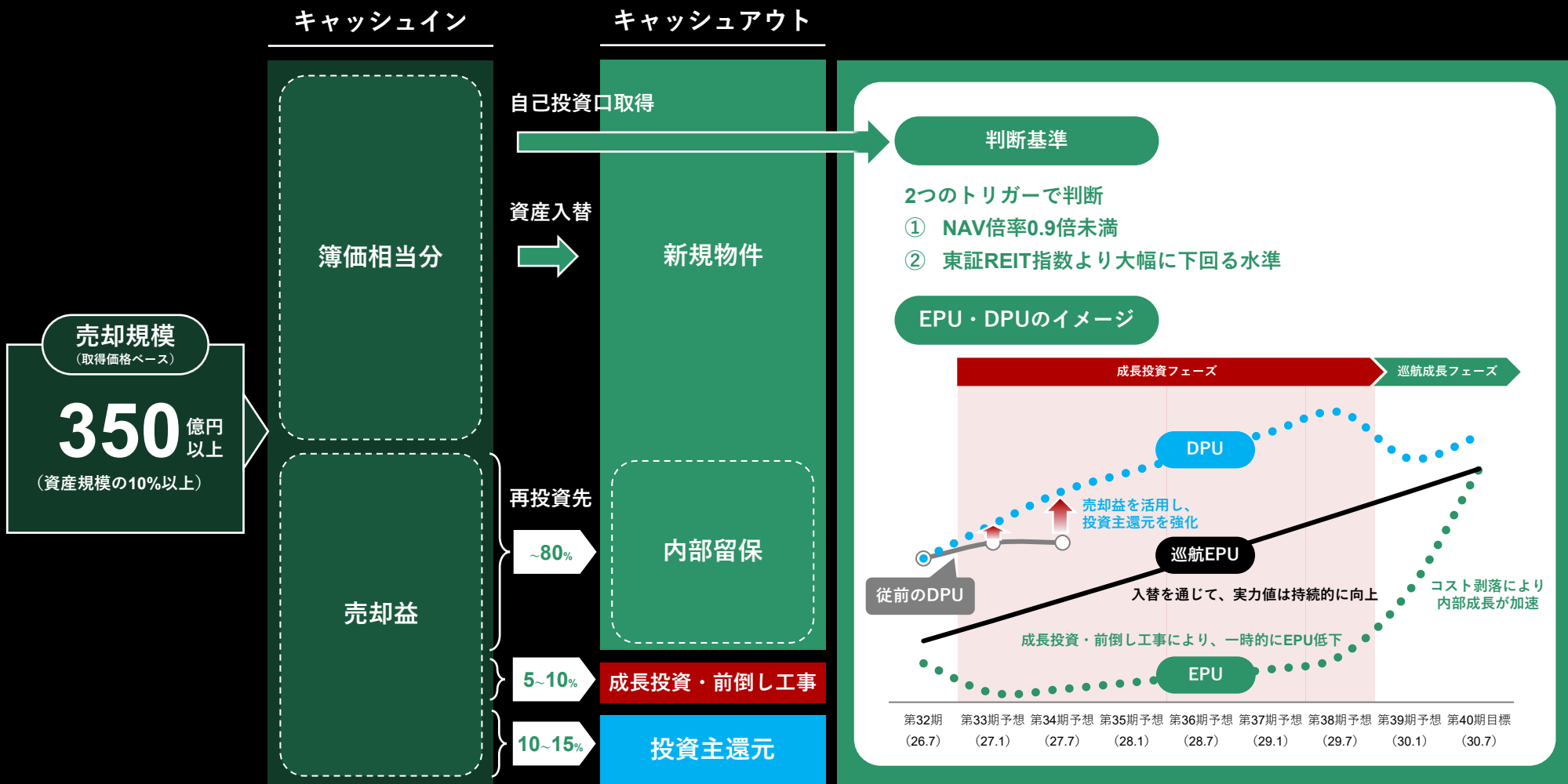


物件選別の方針

複数物件で
年間3~5%賃料上昇

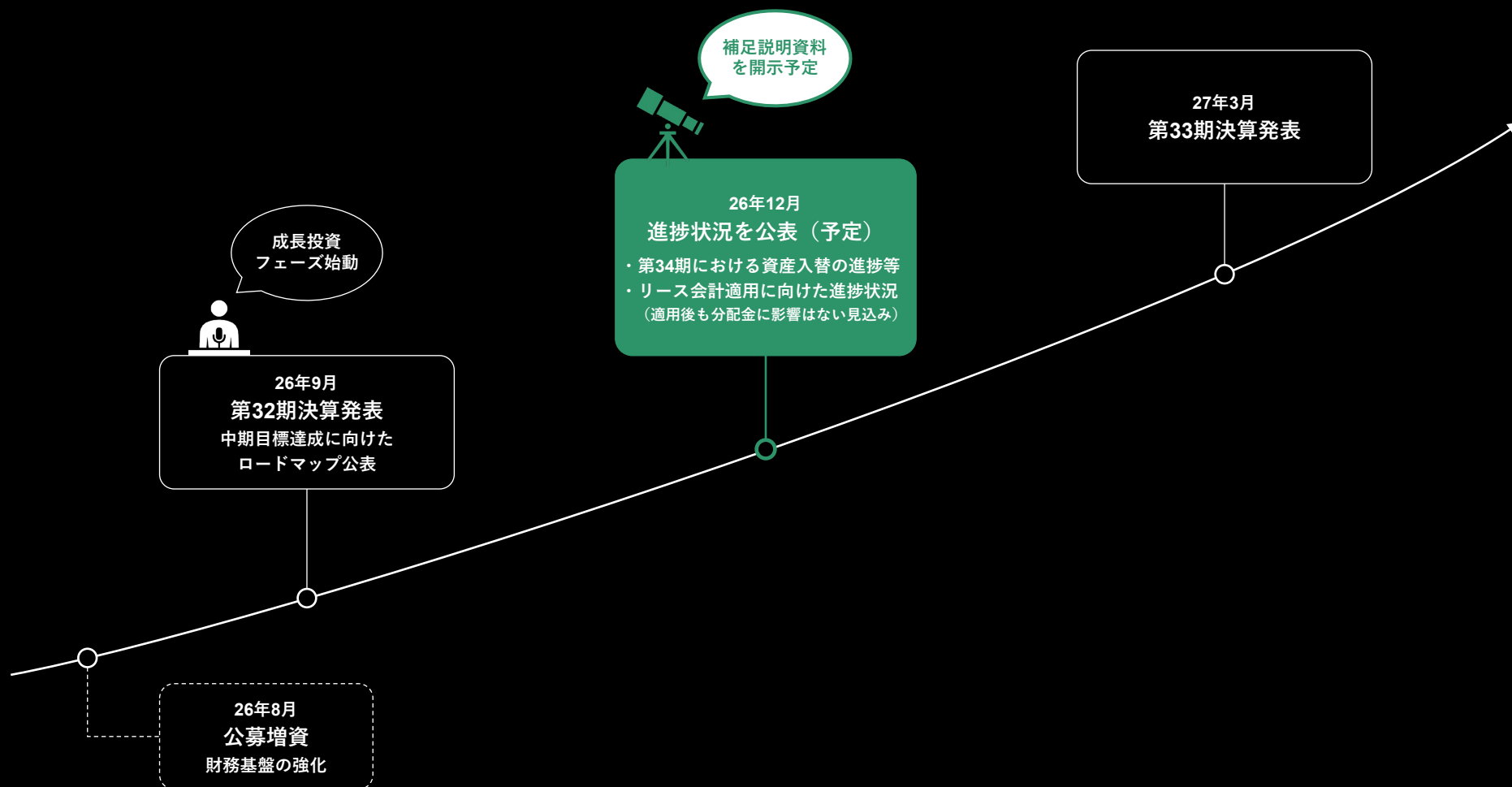
- インフレ耐性を有する運営型賃貸住宅は保有継続
- 費用対効果が低く、競争力が低下した物件を売却

売却益の戦略的活用と成長イメージ



成長投資フェーズを始動

12月に初動の進捗状況を開示予定



Contents

イントロダクション		P.2
1	決算概要及び業績予想	P.9
2	内部成長戦略	P.14
3	外部成長戦略	P.27
4	財務・資本戦略	P.37
5	サステナビリティへの取り組み	P.43
6	Appendix	P.45

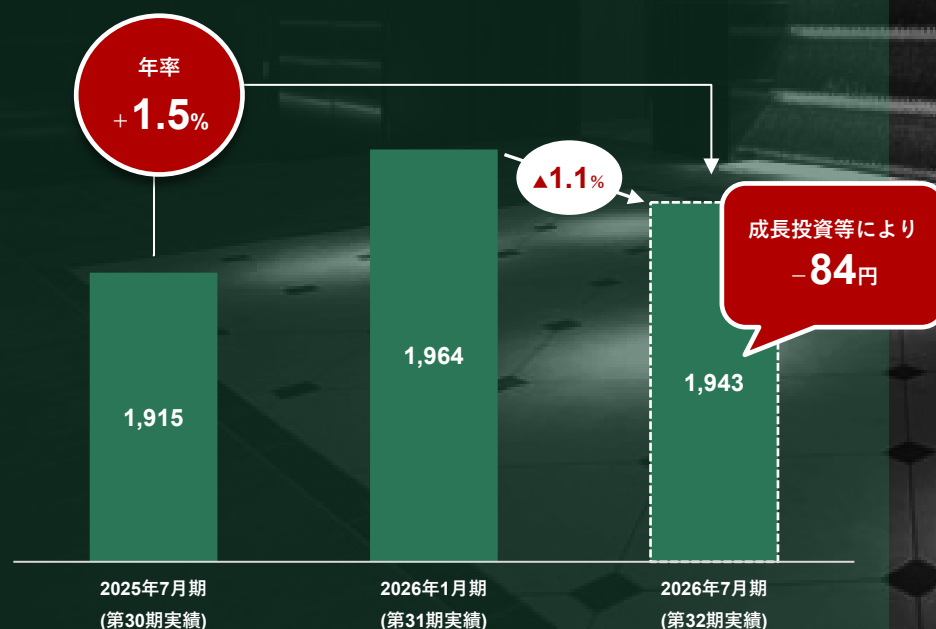
1. 決算概要及び業績予想

1口当たり当期純利益

(譲渡益除く)

1,943円

前期比 -21円 / -1.1%
前年比 +28円 / +1.5%

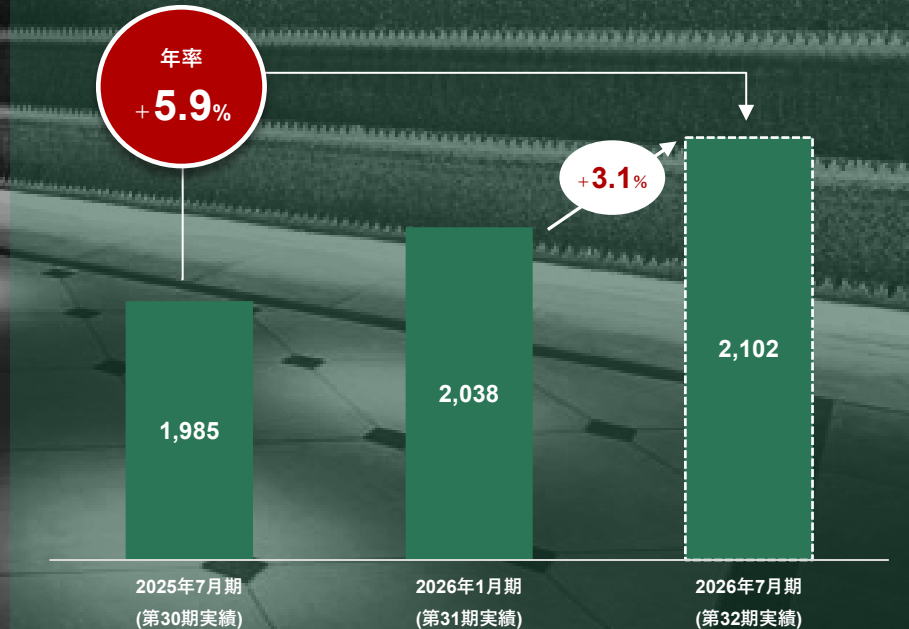


1口当たり分配金

2,102円

過去最高

前期比 +64円 / +3.1%
前年比 +117円 / +5.9%



(注1) 「1口当たり当期純利益 (譲渡益除く)」 = (当期純利益 - 不動産等売却益) ÷ 期末発行済投資口の総口数

(注2) 本投資法人は、2026年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口分割を行っています。これに伴い、第9期 (2015年1月期) から第31期 (2026年1月期) までの1口当たり数値については、当該数値を3で除し、1円未満を切り捨てて記載しています。 (以下、本資料において同様です。)

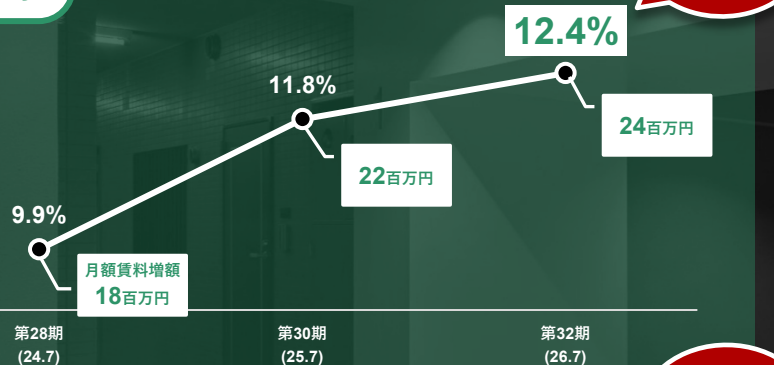
第32期運用サマリー



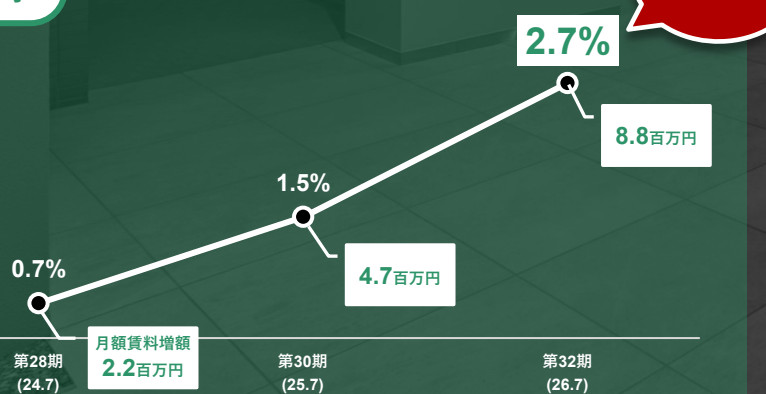
内部成長

(入替時賃料変動 / 更新時賃料変動)

入替時



更新時



外部成長

p.49～51参照

資産規模 3,399億円

(取得価格ベース)

取得

1物件 15億円取得

準都心

コンフォリア
学芸大学イーストフリーキャッシュ
活用パイプライン確保に向け
匿名組合出資持分を取得

譲渡益7.3億円のうち

2.1億円配当

譲渡

2物件 17億円売却 (譲渡価格24億円)

準都心

コンフォリア
木場公園借入金返済に充当
(13.7億円)

その他中核都市

コンフォリア
京町堀物件取得に充当
(コンフォリア経営)準共有持分50%譲渡
※2026年8月3日(第33期)に
残りの準共有持分50%譲渡済

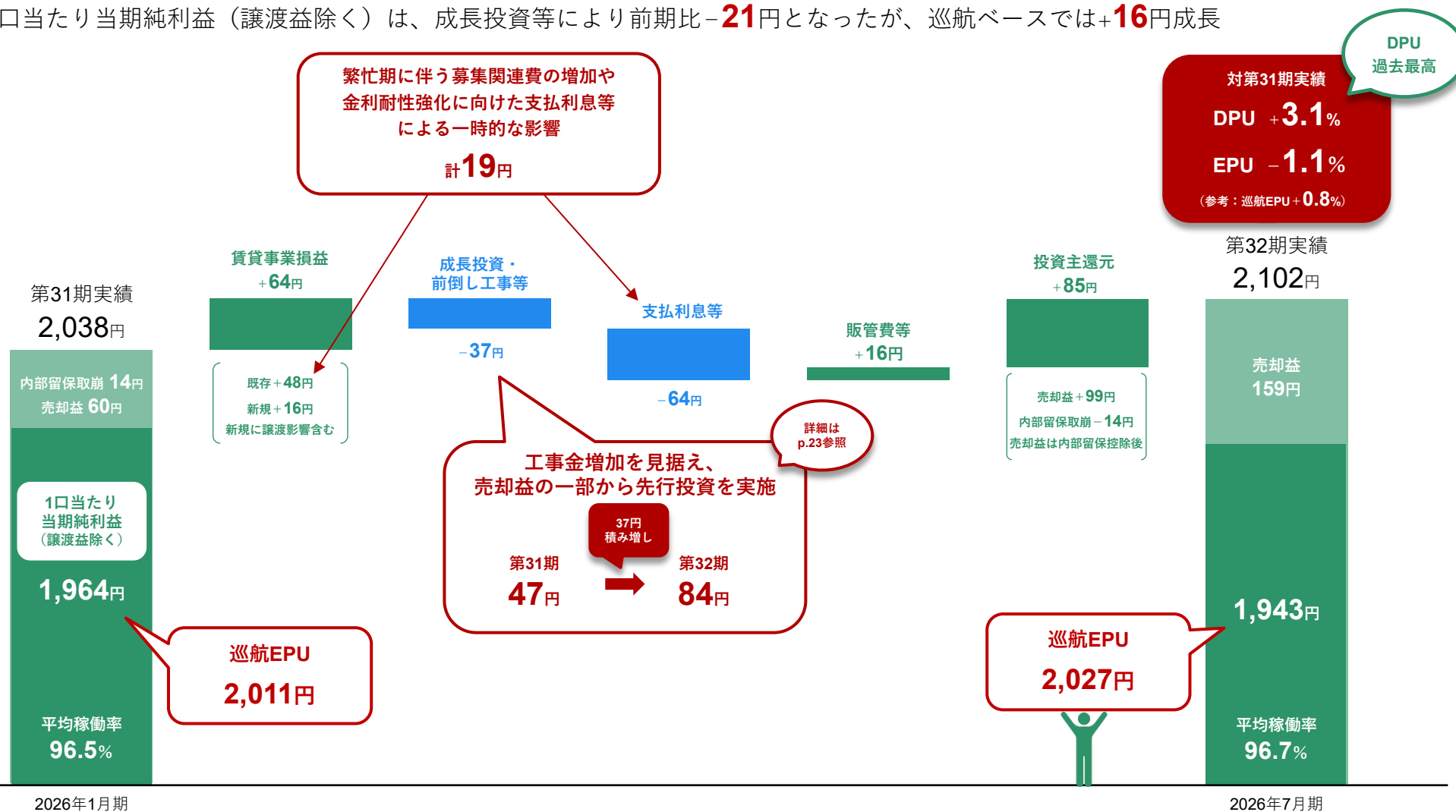
(注1) 「入替時賃料変動率」は、入替時の契約賃料変動額合計の従前契約賃料合計に対する比率をいいます。(以下、本資料において同様です。)

(注2) 「更新時賃料変動率」は、更新時の契約賃料変動額合計の従前契約賃料合計に対する比率をいいます。(以下、本資料において同様です。)

第32期決算実績

主な変動要因

- ≫ 1口当たり分配金は、前期実績を**64円**上回って着地
- ≫ 1口当たり当期純利益（譲渡益除く）は、成長投資等により前期比**-21円**となったが、巡航ベースでは**+16円**成長

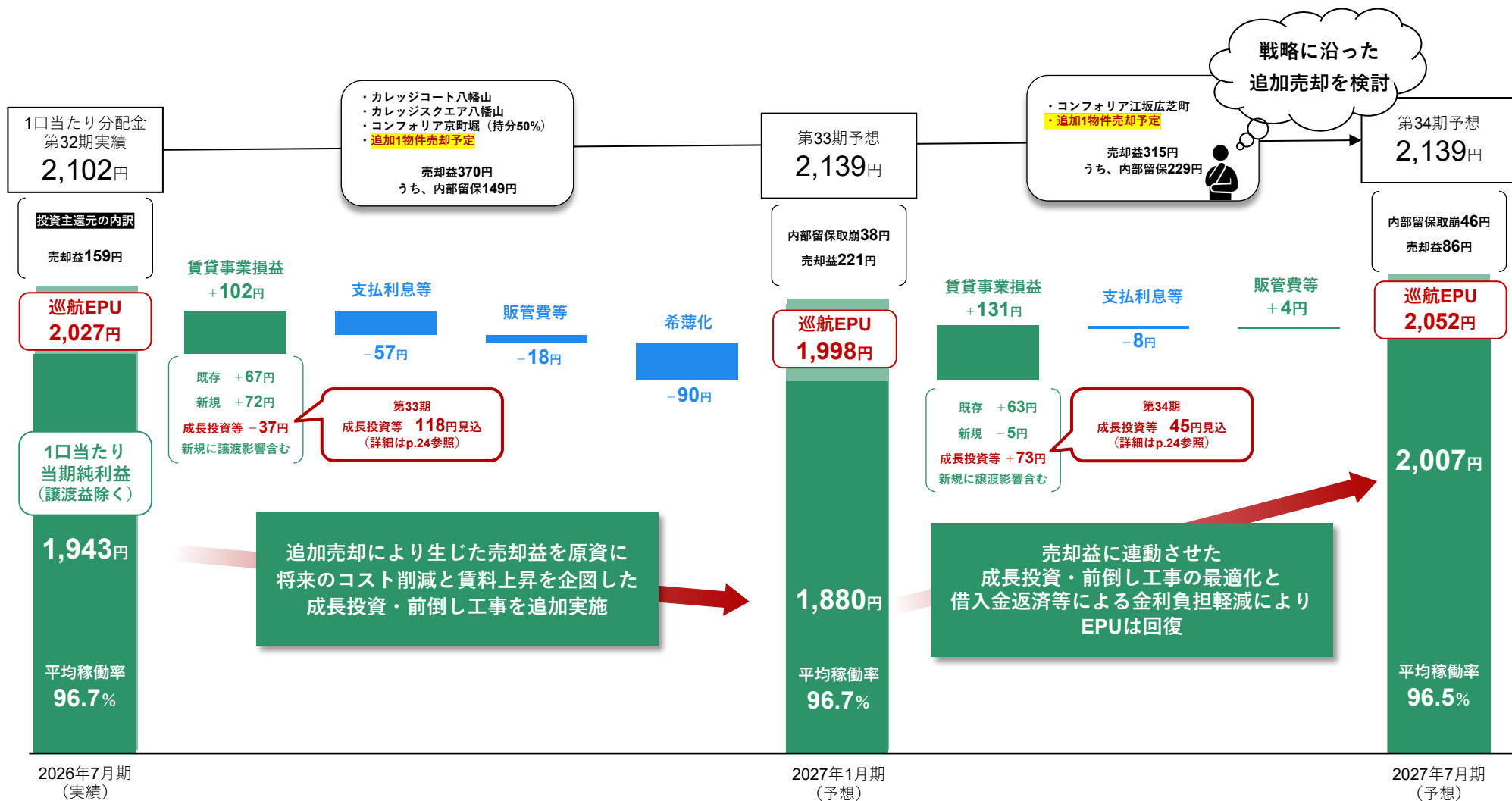


(注) 「巡航EPU」とは、当該営業期に実施した又は実施予定の成長投資・前倒し工事及びこれらに伴う稼働率低下の影響を除いた1口当たり当期純利益（譲渡益除く）をいいます。（以下、本資料において同様です。）
 なお、第31期における成長投資等の影響額47円は、第31期決算決算説明会資料に記載した成長投資の影響額23円（投資口分割調整後）に加え、工事に伴う稼働率低下の影響を含めて算出しています。

第33期・第34期業績予想

主な変動要因

- ▶ 過去最高となる分配金2,139円を維持しつつ、**追加売却による更なる上振れ**を追求
- ▶ 1口当たり当期純利益（譲渡益除く）は、成長投資フェーズにあるものの、**巡航ベースでは中期目標に沿った成長を継続**する見込み



(注) 「賃貸事業損益」には、不動産賃貸事業損益に加え、受取配当金等を含んでいます。

2. 内部成長戦略

リノベーション事例
コンフォリア千石
(2LDK : 64.45㎡) (2SLDK : 82.43㎡)

2住戸化工事

月額賃料
60万円

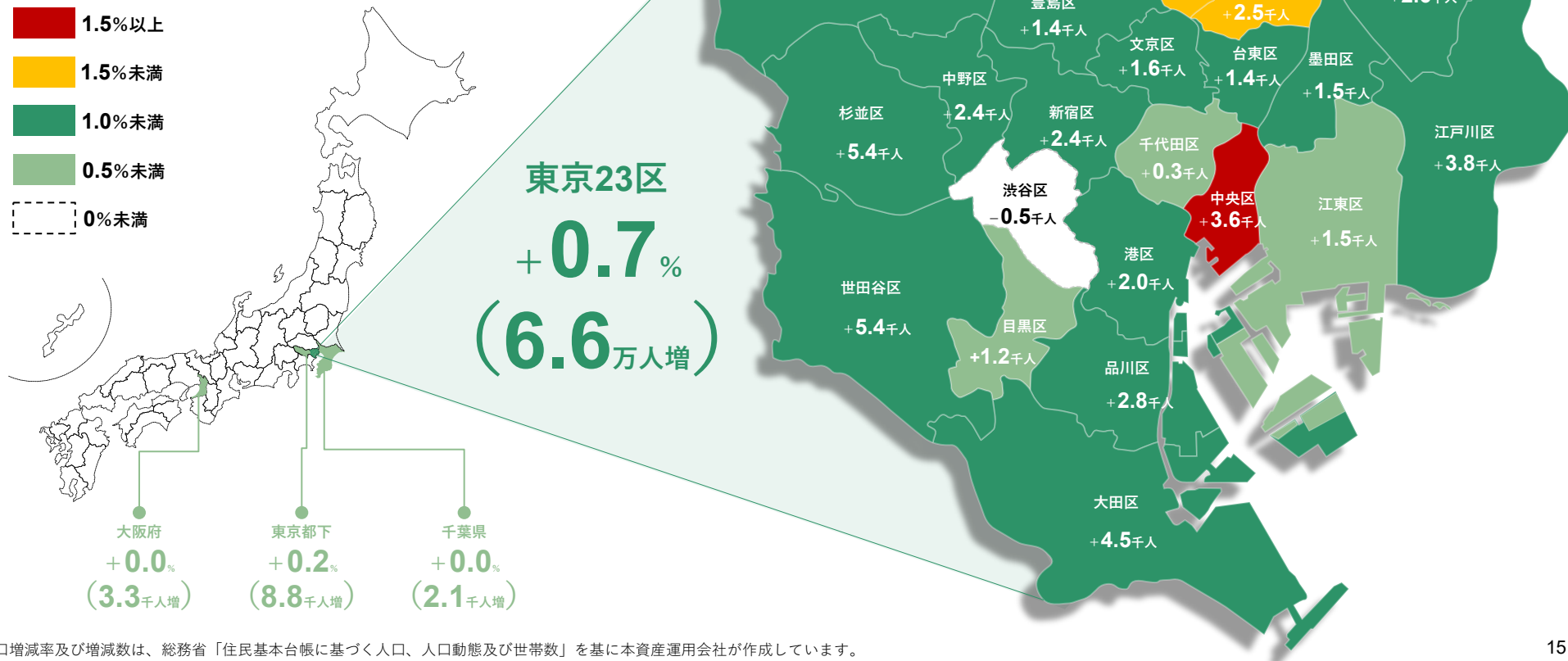
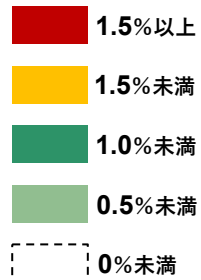
+ 26.7万円

入替時賃料変動率
80.2%

需要：日本の人口増減率

人口増は東京・千葉・大阪の3都府県のみ
東京23区では外周部に至るまで底堅く需要が拡大1年間の人口増減率
(2025年 ⇒ 2026年)

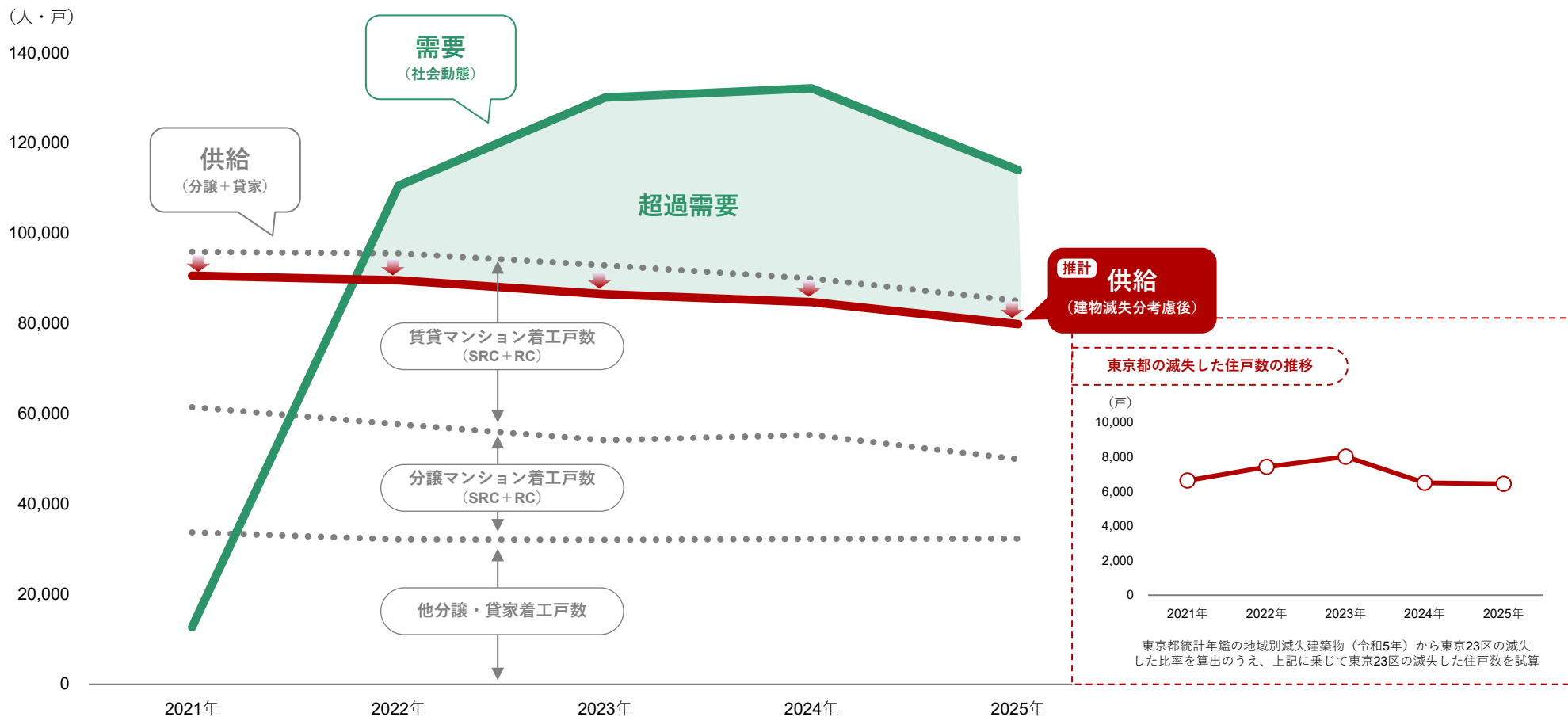
総人口：-0.5% (56.3万人減)



供給：東京23区における住宅着工戸数

減失を加味した実質的な供給は減少傾向にあり、住宅マーケットは超過需要の状態が継続

東京23区の需要曲線と供給曲線



(注1) 需要曲線は総務省統計局「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。なお社会動態とは、転入超過数（若年層15～39歳）と入居超過数を合算したものを指します。

(注2) 供給曲線は国土交通省 総合政策局情報政策課建設経済統計調査室「住宅着工統計」を基に本資産運用会社が作成しています。

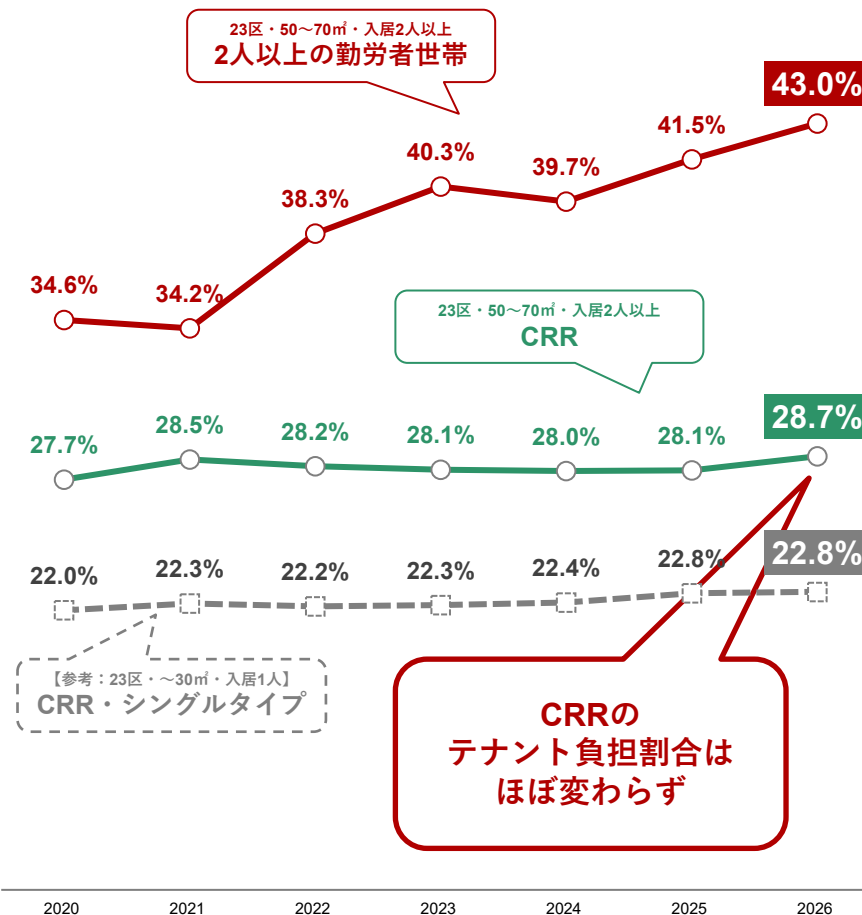
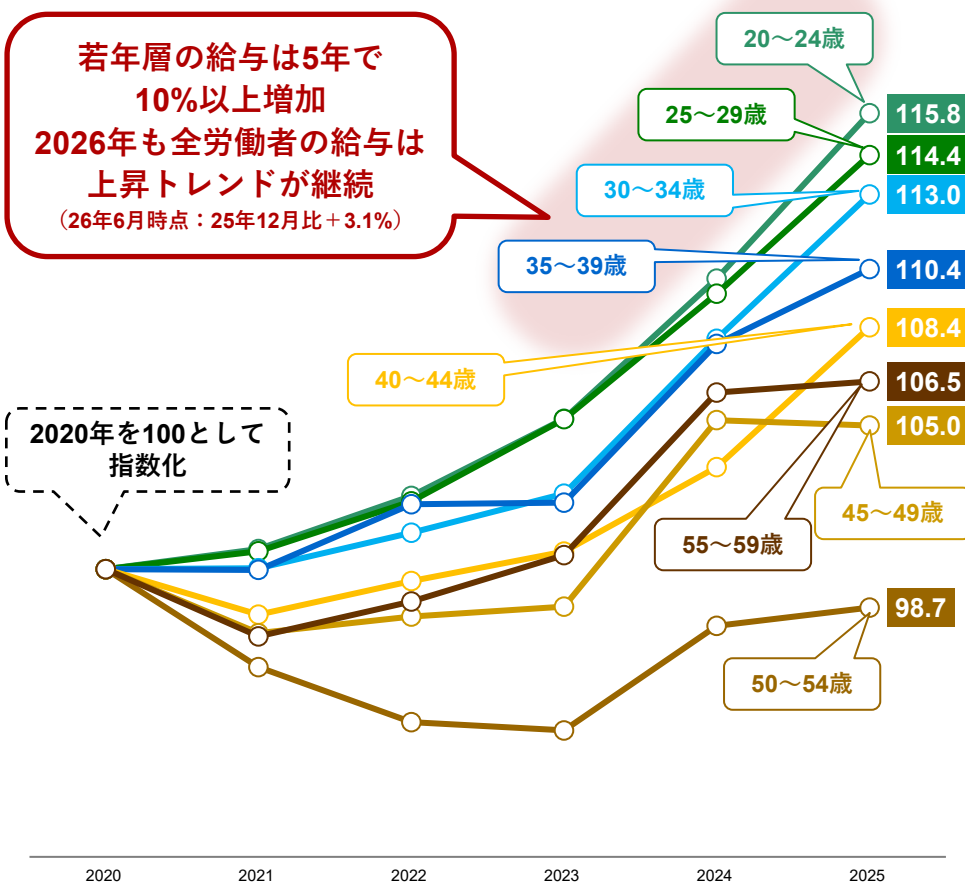
(注3) 東京都の減失した住戸数の推移は、国土交通省 総合政策局情報政策課建設経済統計調査室「建築物減失統計調査」を基に本資産運用会社が作成しています。

賃金上昇に裏付けられたテナントの強固な賃料負担力

年齢階級別所定内給与額の増加率（全国）



世帯主の収入に占める家賃負担割合



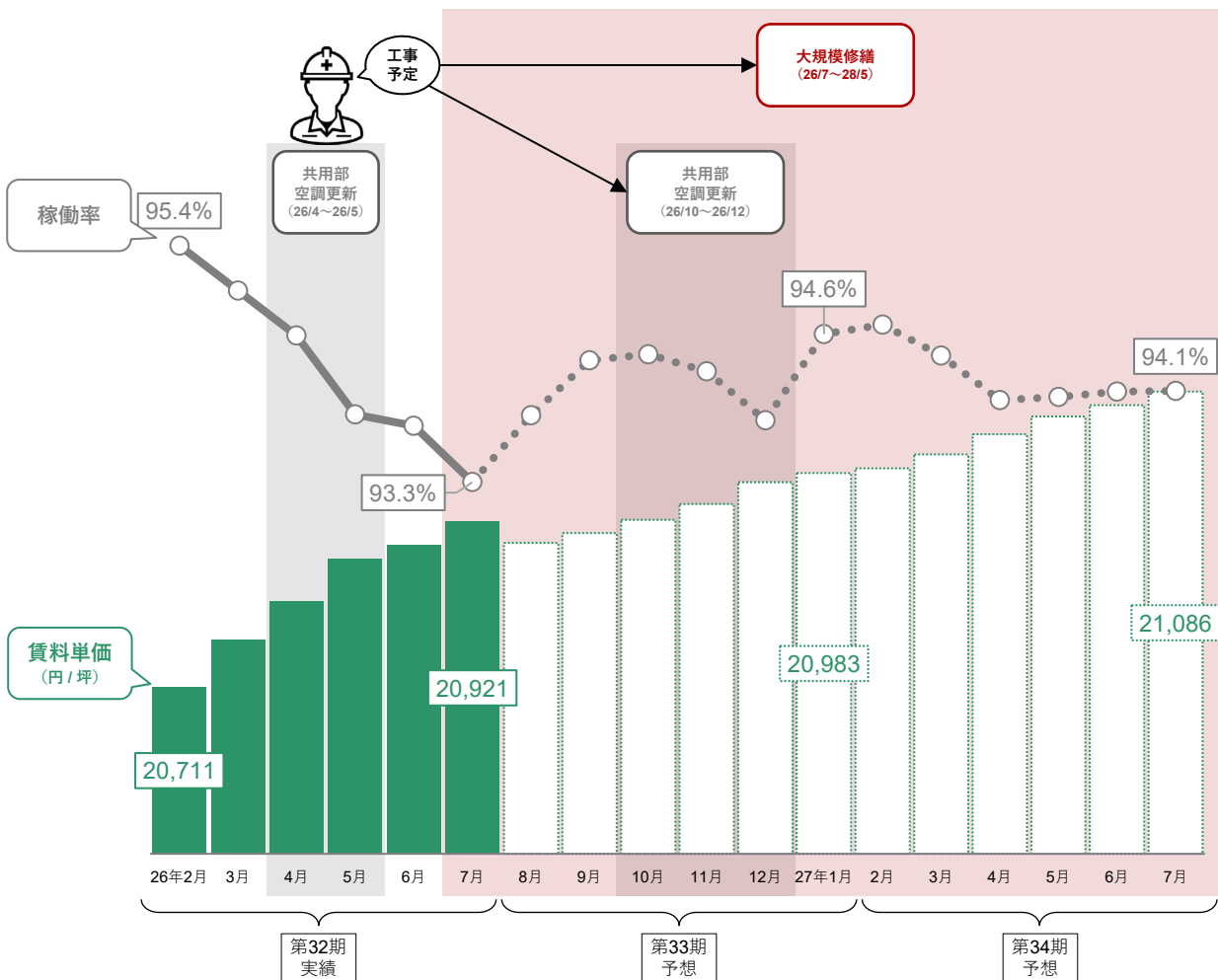
(注1) 年齢階級別所定内給与額の増加率は、厚生労働省「賃金構造基本統計調査」、全労働者の給与は厚生労働省「毎月勤労統計調査」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注2) 世帯主の収入に占める家賃負担割合のうち、2人以上の勤労者世帯は、平均家賃÷世帯主収入により求められる比率を記載しています。なお、世帯主収入は総務省「家計調査」、平均家賃はアットホーム株式会社「募集家賃動向」を用いています。またCRR・シングルタイプは、本投資法人における契約者の収入及び平均成約賃料を基に本資産運用会社が作成しています。

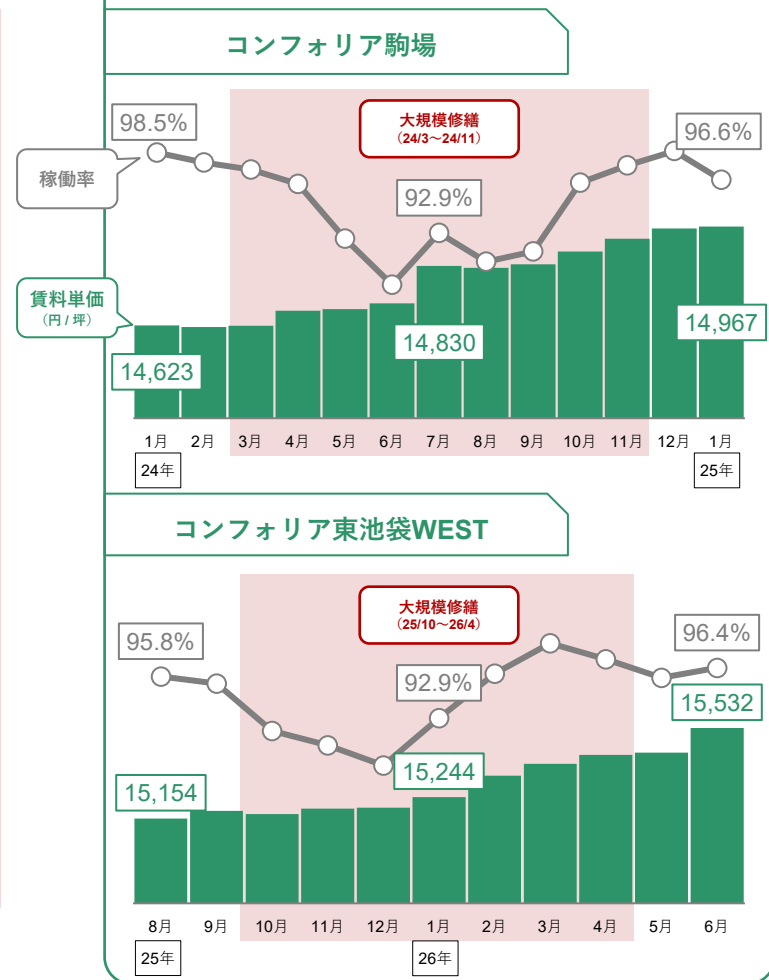
コンフォリア新宿イーストサイドタワーの大規模修繕工事について

大規模修繕工事等の実施に伴い、一時的に稼働率の鈍化を見込む

稼働率と賃料単価の推移



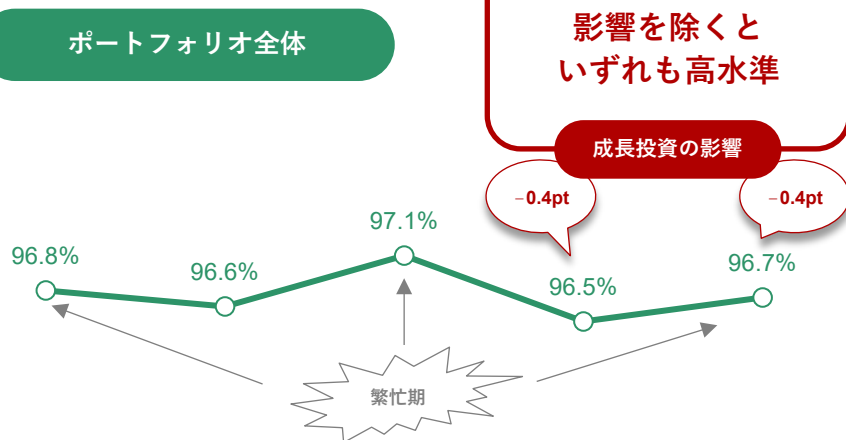
事例：大規模修繕工事前後の運用状況



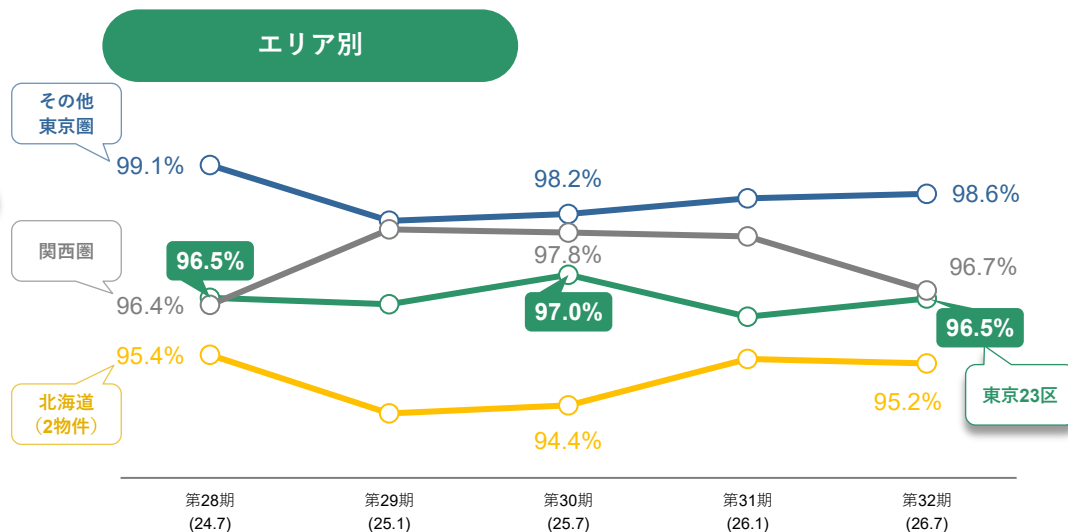
平均稼働率の推移

成長投資による影響はあるものの、概ね想定通りで着地

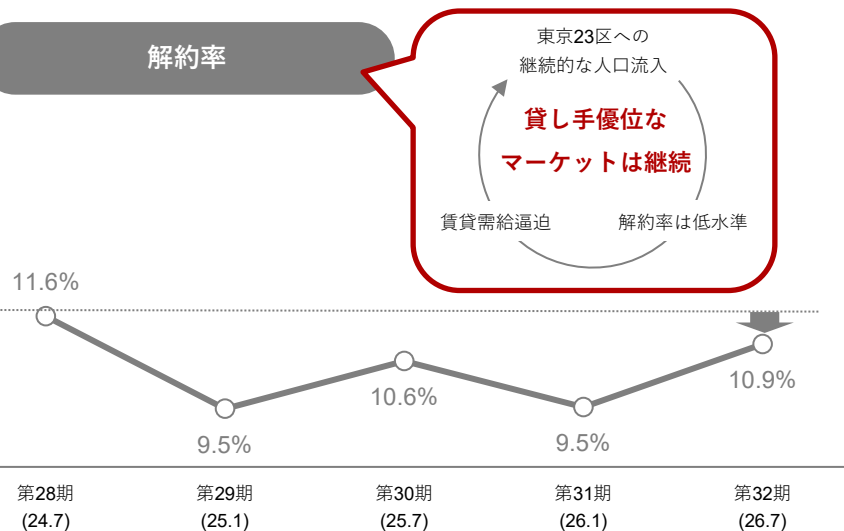
ポートフォリオ全体



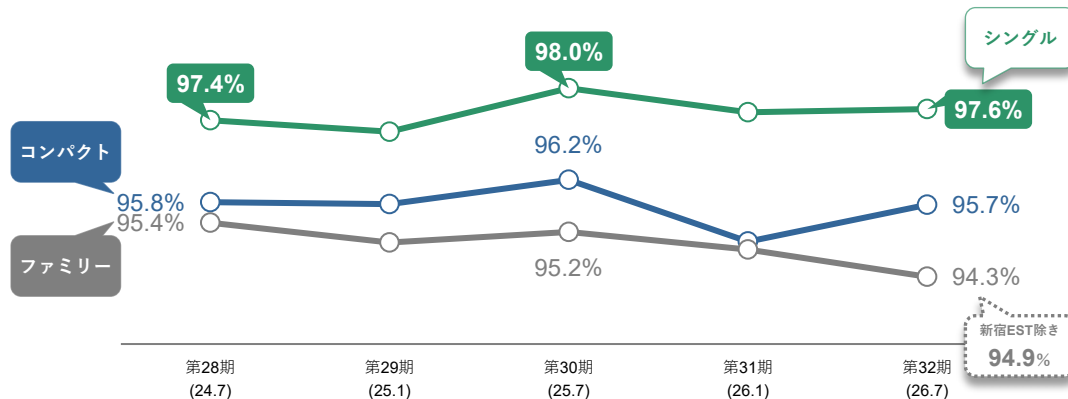
エリア別



解約率



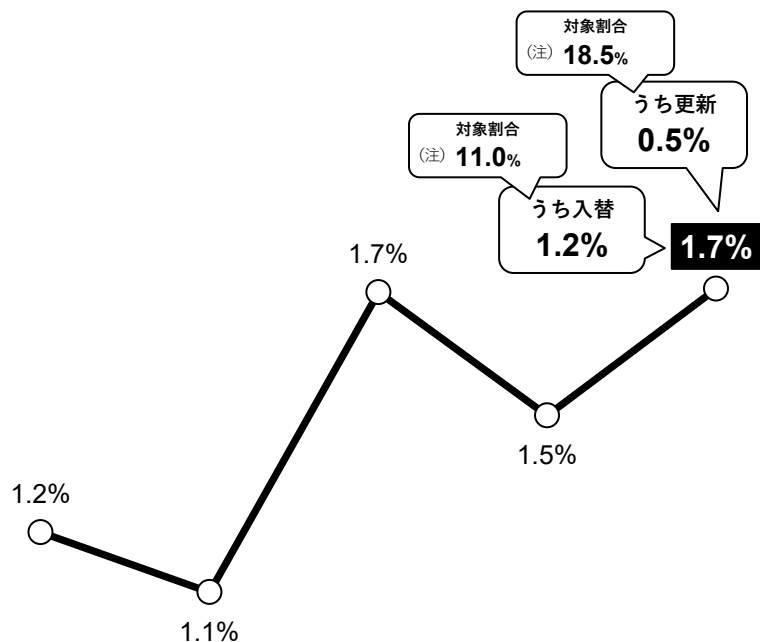
部屋タイプ別



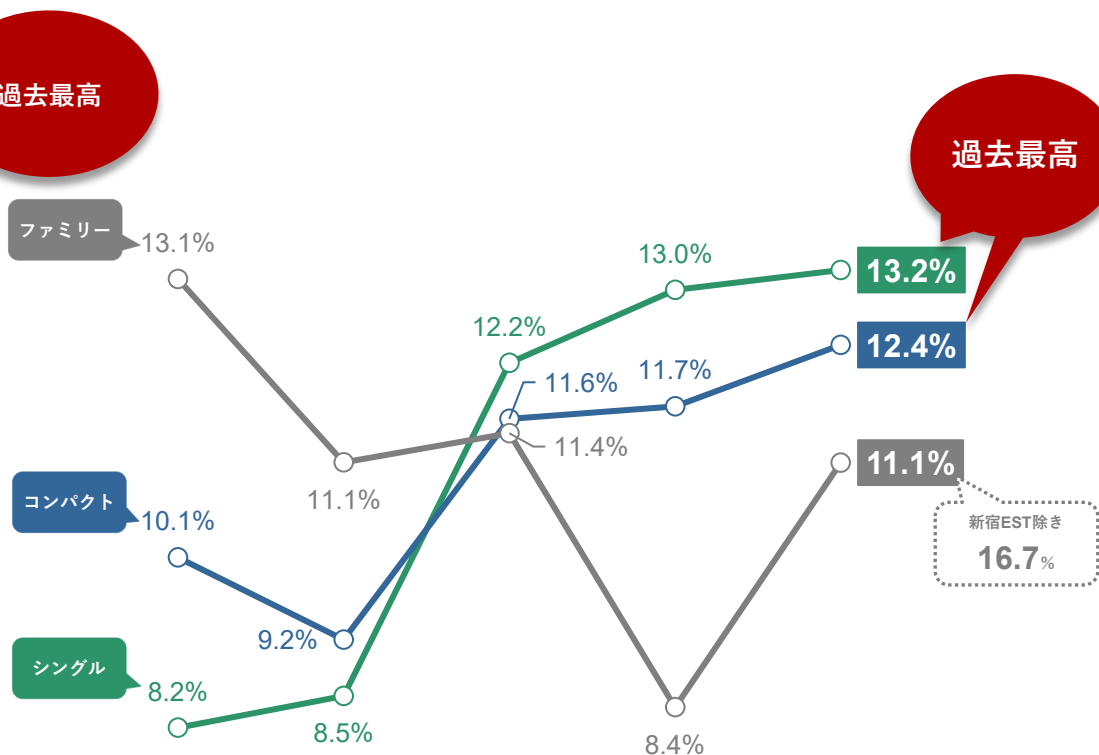
(注) 解約率=解約件数÷総戸数

シングル・コンパクトタイプが牽引し、賃料単価変動率は過去最高に到達

期中継続保有物件の賃料単価変動率



タイプ別入替時賃料変動率



第28期 (24.7) 第29期 (25.1) 第30期 (25.7) 第31期 (26.1) 第32期 (26.7)

第28期 (24.7) 第29期 (25.1) 第30期 (25.7) 第31期 (26.1) 第32期 (26.7)

(注) 前期末契約中の住戸に対し、第32期中に賃料改定が行われた住戸の割合を賃料ベースで算出しています。

タイプ別×築年数×駅徒歩分数の入替時賃料変動率

厳選した住設機器更新・リノベーションにより、築年数・駅徒歩分数に関わらず賃料は上昇

シングルタイプ



築年数×駅徒歩分数	5分以内	5分超10分以内	10分超	総計
10年以内	12.1%	10.6%	11.2%	11.2%
10年超20年以内	13.5%	14.1%	15.8%	13.9%
20年超	15.7%	12.0%	—	14.4%
総計	13.6%	13.0%	12.7%	13.2%

コンパクトタイプ



築年数×駅徒歩分数	5分以内	5分超10分以内	10分超	総計
10年以内	11.3%	9.6%	5.2%	10.2%
10年超20年以内	10.1%	12.5%	15.9%	11.0%
20年超	15.5%	16.3%	16.9%	15.9%
総計	12.0%	12.8%	13.5%	12.4%

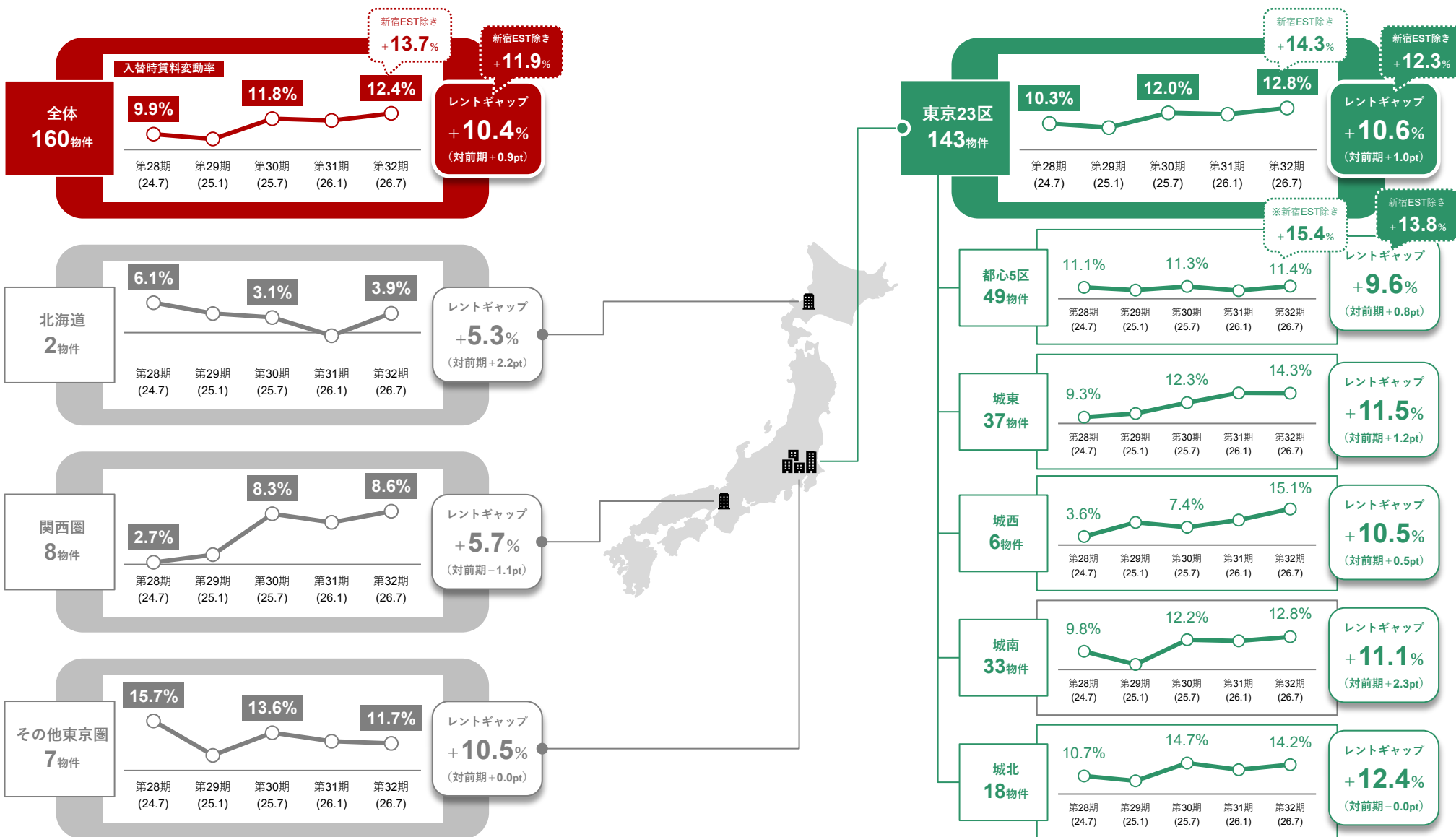
ファミリータイプ



築年数×駅徒歩分数	5分以内	5分超10分以内	10分超	総計
10年以内	8.9% 新宿EST除き 25.7%	—	—	8.9% 新宿EST除き 14.0%
10年超20年以内	6.3%	11.4%	—	7.3%
20年超	22.1% 新宿EST除き 21.6%	14.6%	21.1%	18.2% 新宿EST除き 16.7%
総計	8.6% 新宿EST除き 21.6%	13.3%	21.1%	11.1% 新宿EST除き 16.7%

エリア別入替時賃料変動率（賃貸住宅）とレントギャップ

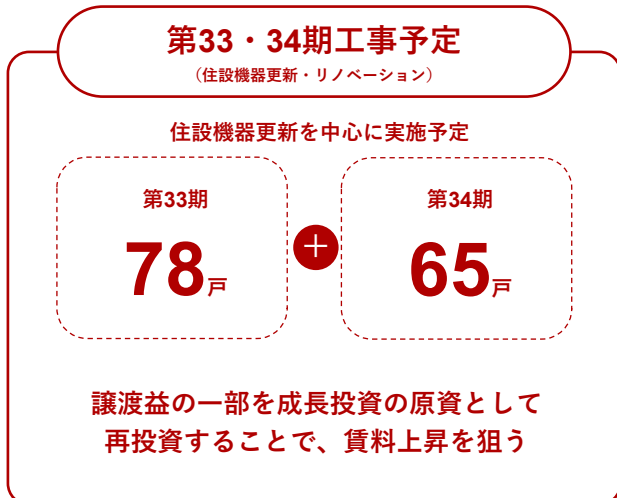
東京23区がポートフォリオの賃料上昇を牽引



(注) レントギャップとは、第32期（2026年7月期）の新規成約賃料をマーケット賃料とし、既存テナントがマーケット賃料で成約したと仮定した場合の現行契約賃料との乖離率をいいます。

工事別入替時賃料変動率

今後は売却益を原資とした成長投資により、更なる賃料上昇を追求



成長投資フェーズにおける成長投資・前倒し工事の想定

基本方針に則り、売却益を原資とした成長投資と前倒し工事を計画的に実行予定

	第33期予定 (2027.1)	+	第34期予定 (2027.7)	=	賃料増額想定 (期当たり)
成長投資	想定ROI 16% 賃料増額想定 +19百万円 (期当たり) 240百万円 ・住設機器更新+58戸 ・リノベーション+20戸		想定ROI 15% 賃料増額想定 +16百万円 (期当たり) 225百万円 ・住設機器更新+44戸 ・リノベーション+21戸		+36百万円
前倒し 工事	286百万円 ・機械式駐車場保全工事 ・エレベーター保全工事 ・エントランス改修工事 ・資産入替に向けた売却予定物件の機能改善工事 他		—		インフレヘッジ に特化
投資計	526百万円		225百万円		

更新時賃料変動率の推移

月額賃料増額は前期比+30%と大きく上昇、第33期はさらなる上振れを追求

過去最高

第32期の結果

更新時賃料変動率

増額打診率

増額応諾率

2.7%

100%

79.9%

月額賃料増額
(千円)

8,897

6,823

4,773

3,873

2,214

第28期
(24.7)第29期
(25.1)第30期
(25.7)第31期
(26.1)第32期
(26.7)更新時
賃料変動率

増額提示幅の拡大

原則レントギャップの

100%提示

第33期における新たな方針

賃貸マーケットの
底堅さを再認識

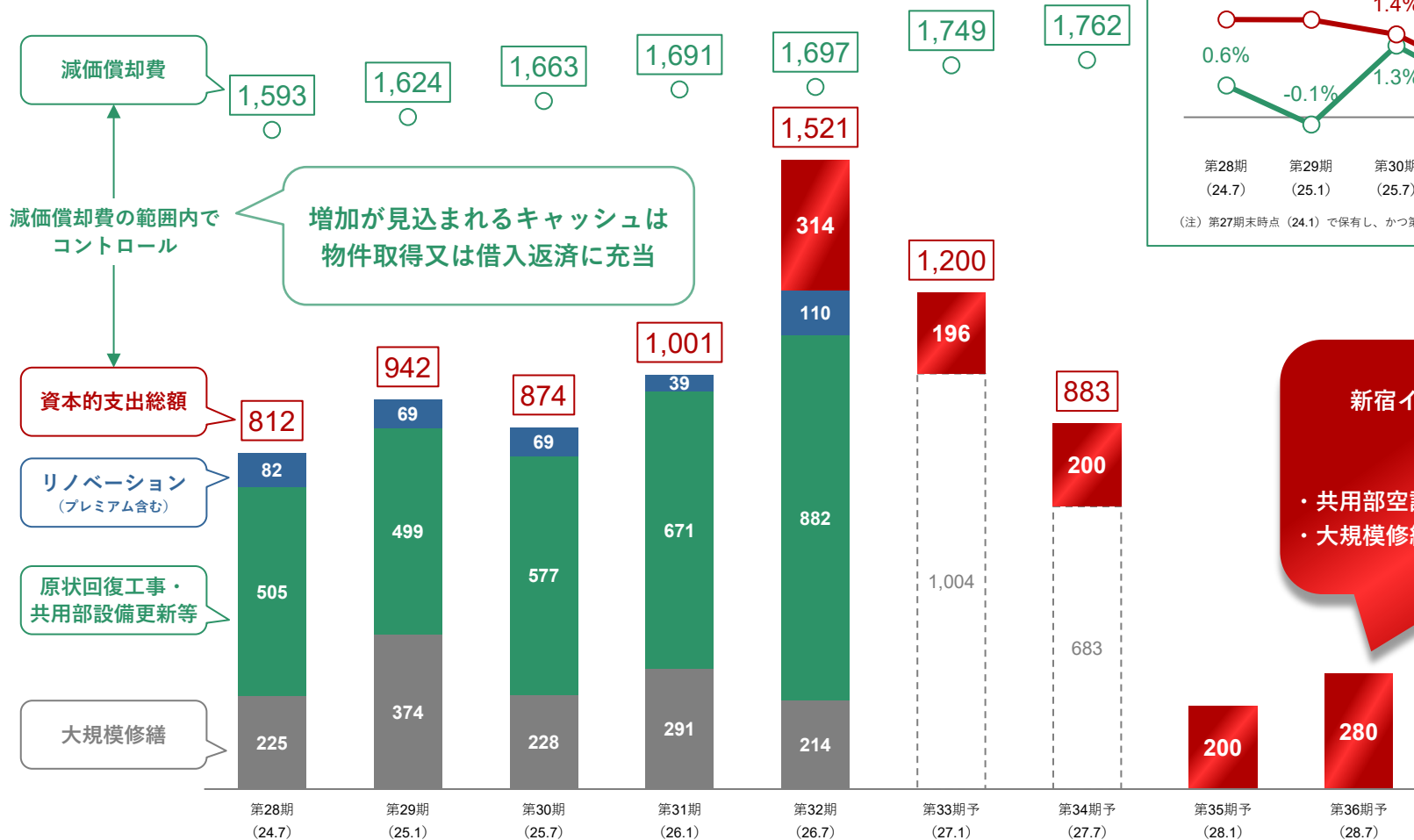
項目	① 第31期 (26.1)	② 第32期 (26.7)	差額 ②－①
a 更新戸数	1,588戸	2,159戸	+571戸
b 増額打診戸数	1,248戸	2,159戸	+911戸
b÷a 増額打診率	78.6%	100%	+21.4pt
c 増額戸数	938戸	1,724戸	+786戸
c÷b 増額応諾率	75.2%	79.9%	+4.7pt
c÷a 増額割合	59.1%	79.9%	+20.8pt

減価償却費と資本的支出の推移

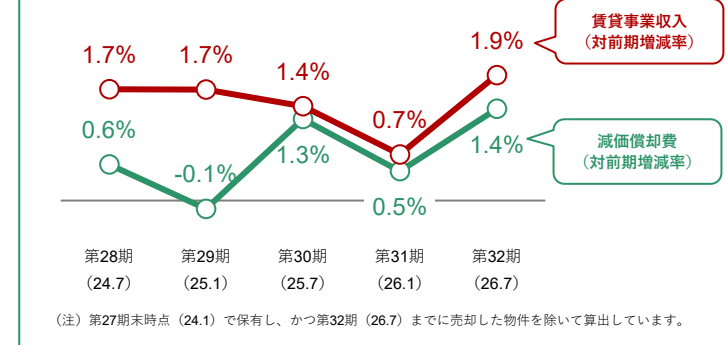
規律あるCAPEX投資と資金の再配分によりEPU向上へ

資本的支出

(単位：百万円)



収益性を意識した規律あるCAPEX投資

新宿イーストサイドタワーの
工事金支払予定

- ・共用部空調更新工事 第32～33期
- ・大規模修繕工事 第32～36期

3. 外部成長戦略

過去3年間にけるポートフォリオの変化

過去3年間の資産入替により、東京23区比率向上と築年数の若返りを実現

ポートフォリオ の構成	第26期 (2023年7月期)	第32期 (2026年7月期)	3年間の実績	取得累計	売却累計
資産規模	2,999億円 (157物件)	3,399億円 (175物件)	+ 399億円 (+18物件)	471億円 (23物件)	71億円 (5物件)
賃貸住宅	2,723億円	3,052億円	+ 328億円	400億円	71億円
東京23区	2,463億円	2,784億円	+ 321億円	360億円	38億円
東京23区比率	90.4%	91.2%	+ 0.8pt	89.9%	54.1%
運営型賃貸住宅	276億円	346億円	+ 70億円	+ 70億円	—
運営型賃貸住宅比率	9.2%	10.2%	+ 1.0pt	15.0%	—
平均築年数 (注)	15.4年	14.9年	- 0.5年	12.3年	17.3年
スポンサーグループ からの物件取得比率	71.8%	70.0%	- 1.8pt	54.8%	

豊富な取得実績

東京23区に
厳選投資

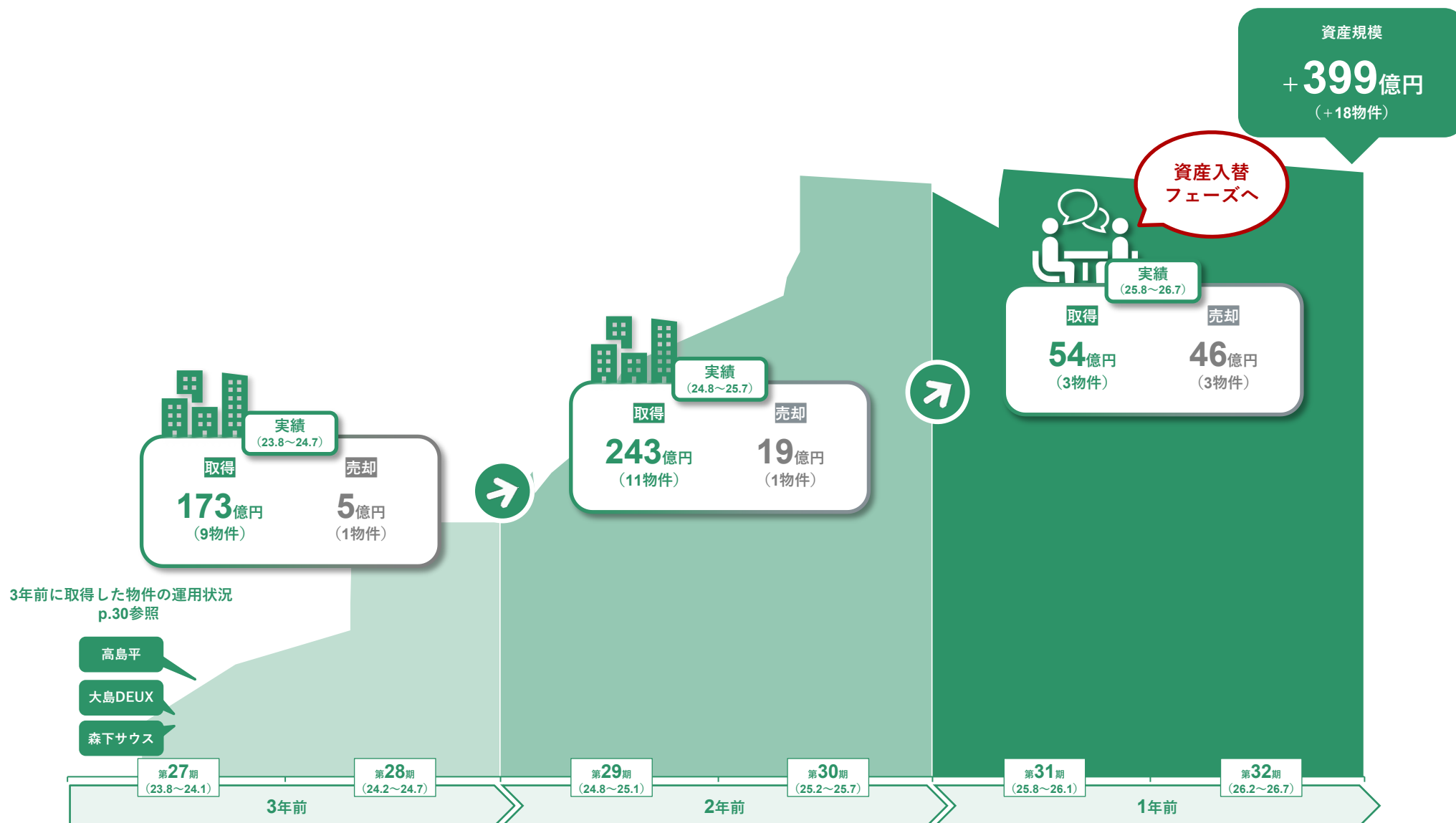
若返りを実現

独自ルートの
情報量増加が要因
p.36参照

(注) 平均築年数は、第26期及び第32期いずれも「グランクレール馬事公苑（底地）」を除外のうえ、2026年7月31日時点における各運用資産の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。
また、売却累計については、譲渡日を基準とした築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。なお、32期に準共有持分50%譲渡したコンフォリア京町堀は売却物件数に含めていません。

過去3年間に於ける資産規模の推移

規模拡大フェーズからポートフォリオの質的向上へシフト



3年前に取得した物件のパフォーマンス

想定を上回る賃料単価の上昇と高稼働を両立

コンフォリア森下サウス

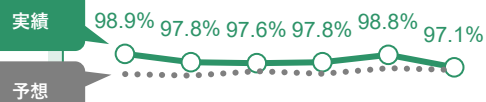
築浅

築年数
4.7年
(2021年11月竣工)



森下
徒歩**4分**

稼働率の推移



取得

現在

第27期 第28期 第29期 第30期 第31期 第32期

(24.1) (24.7) (25.1) (25.7) (26.1) (26.7)

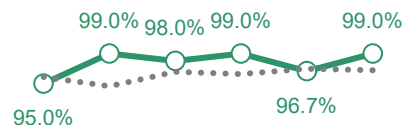
コンフォリア大島DEUX

築浅

築年数
4.5年
(2022年2月竣工)



大島
徒歩**3分**



取得

現在

第27期 第28期 第29期 第30期 第31期 第32期

(24.1) (24.7) (25.1) (25.7) (26.1) (26.7)

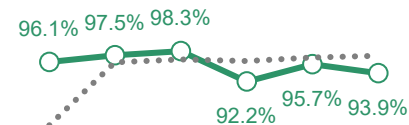
コンフォリア高島平

築古

築年数
30.9年
(1995年9月竣工)



高島平
徒歩**10分**



取得

現在

第27期 第28期 第29期 第30期 第31期 第32期

(24.1) (24.7) (25.1) (25.7) (26.1) (26.7)

賃料単価の推移

(単位: 円 / 坪)

対取得時想定

+5.8%

16,277

17,215

取得時想定

26/7末

対取得時想定

+4.0%

13,863

14,418

取得時想定

26/7末

対取得時想定

+4.0%

8,526

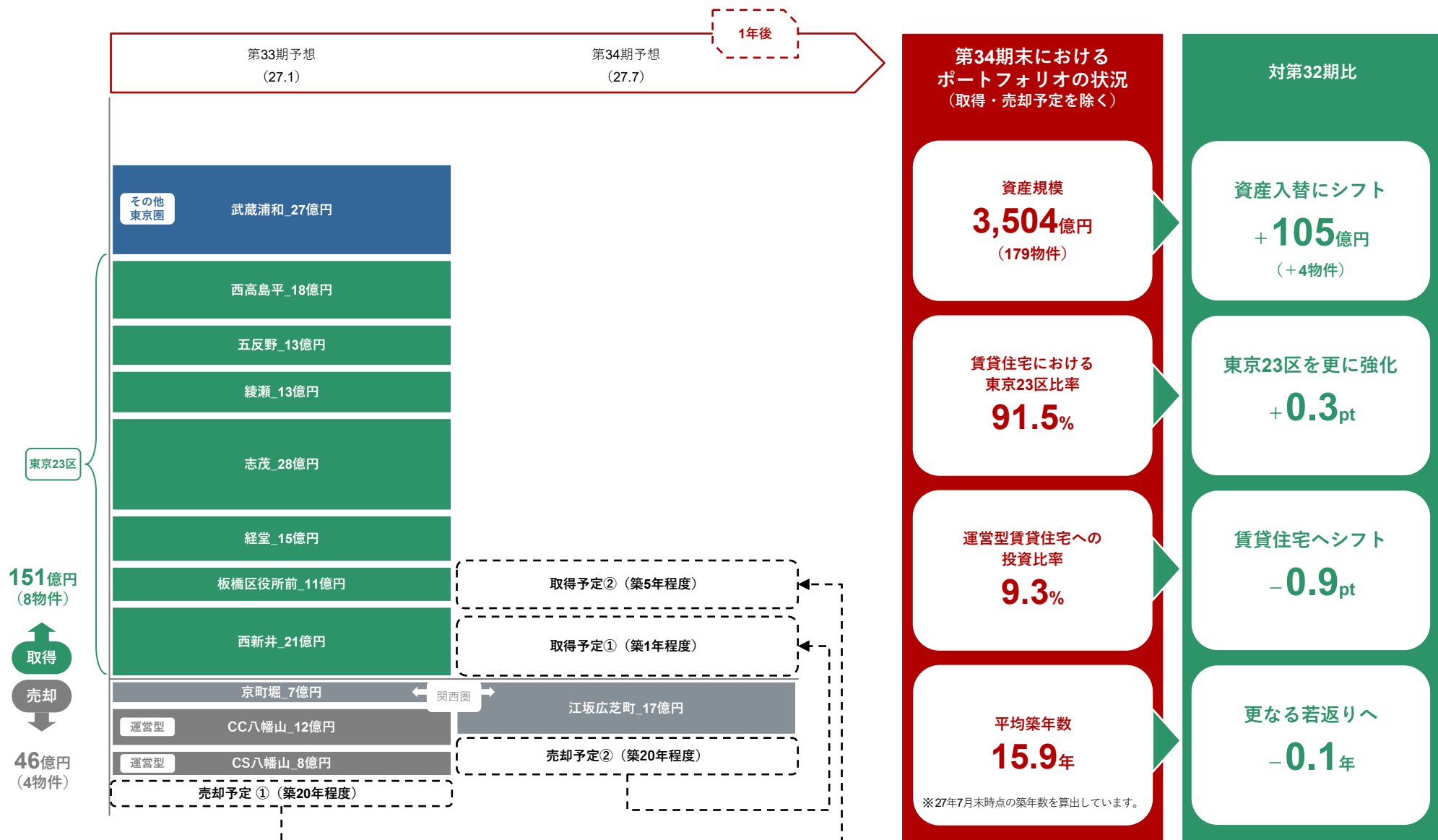
8,864

取得時想定

26/7末

第33・34期における資産入替の状況

足元の予定案件に留まらず、更なるポートフォリオの質的向上を目指す

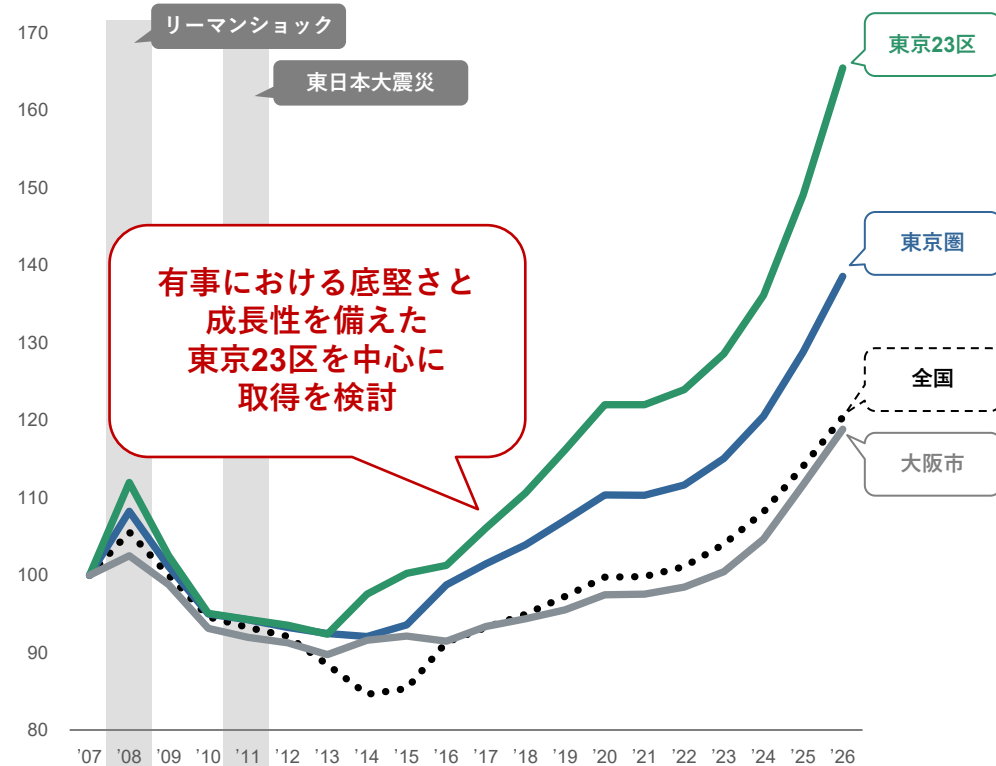
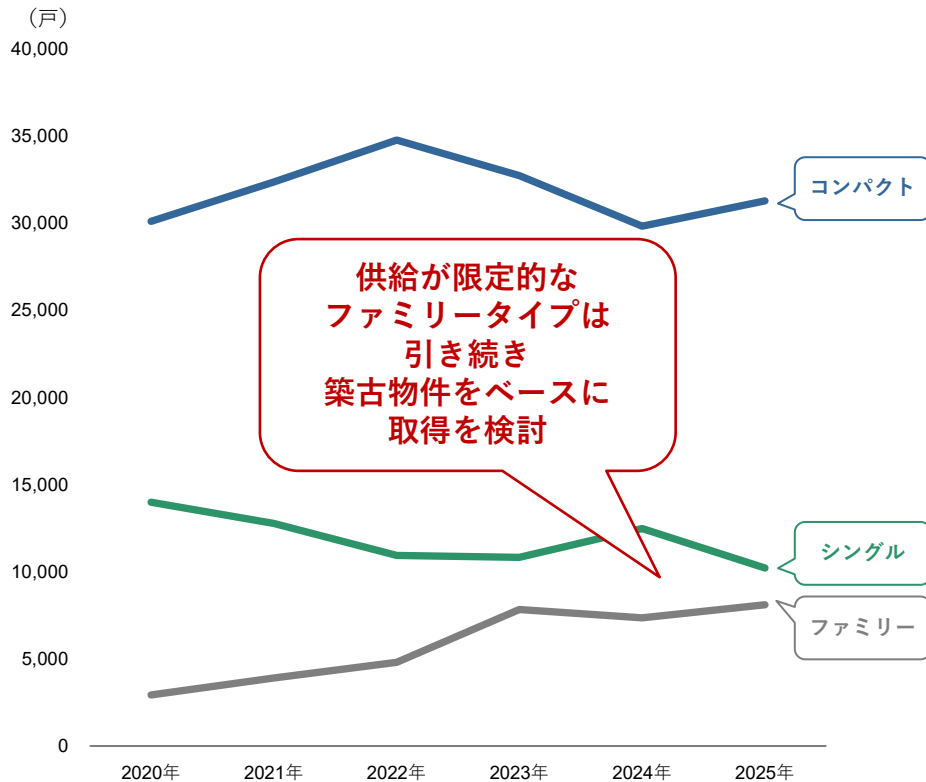


(注) 取得・売却金額には取得・売却予定物件は含めていません。

東京23区のタイプ別着工戸数と地価公示価格の推移

インフレ下での成長力のみならず、中長期的な安定性も顕著

東京23区の不動産マーケット

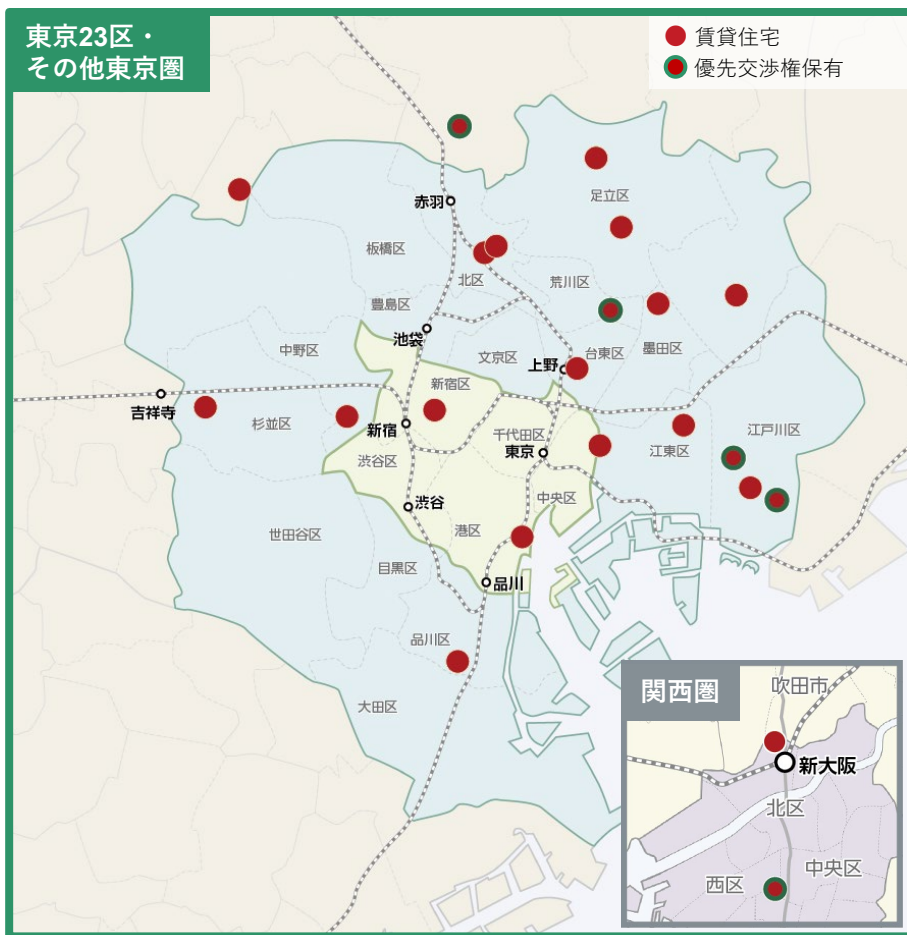
タイプ別着工戸数
(賃貸マンション)地価公示価格の過去20年間推移
(地価公示価格・2007年=100)

(注1) タイプ別着工戸数の推移は、国土交通省 総合政策局情報政策課建設経済統計調査室「建築着工統計調査」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注2) 地価公示価格の過去20年間推移は、国土交通省「地価公示」を基に本資産運用会社が作成しています。

スポンサーパイプラインに運用会社独自ルートが加わり、潜在成長力が拡大

エリア別・パイプラインマップ



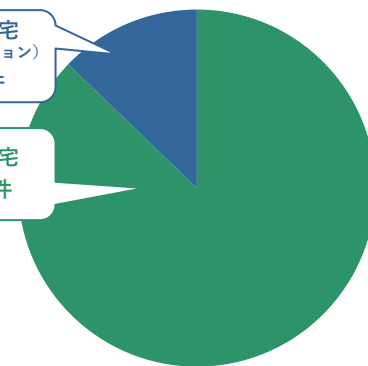
投資対象

賃貸住宅 **22** 物件 **2,351** 戸
(うち竣工済 21物件 2,111戸)

賃貸住宅
(リノベーション)
4物件

+

賃貸住宅
18物件



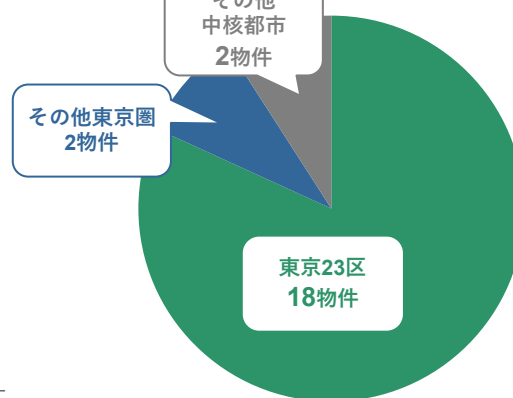
賃貸住宅のエリア分布

東京23区 **1,830** 戸
(77.8%)

その他
中核都市
2物件

その他東京圏
2物件

東京23区
18物件



賃貸住宅の部屋タイプ

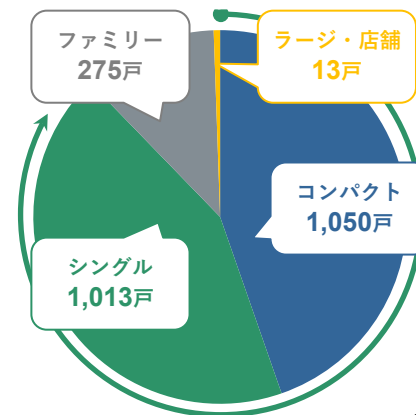
シングル・コンパクト **2,063** 戸
(87.7%)

ファミリー
275戸

ラージ・店舗
13戸

コンパクト
1,050戸

シングル
1,013戸



(注) 2026年9月末日時点におけるパイプラインの状況を記載しています。グラフは戸数ベースで算出しています。

スポンサーパイプライン（賃貸住宅）

東京23区を中心としたラインナップ



参考：東京23区の転入超過数（若年層）とマンション着工戸数の相関図

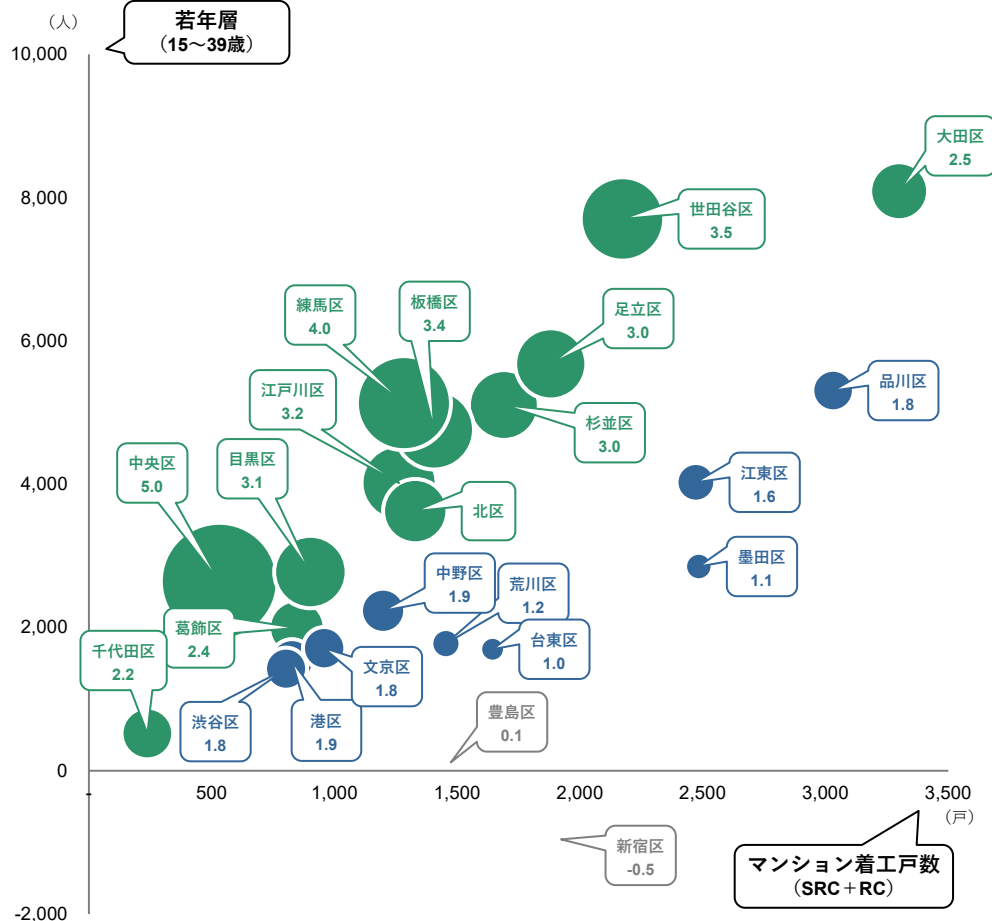
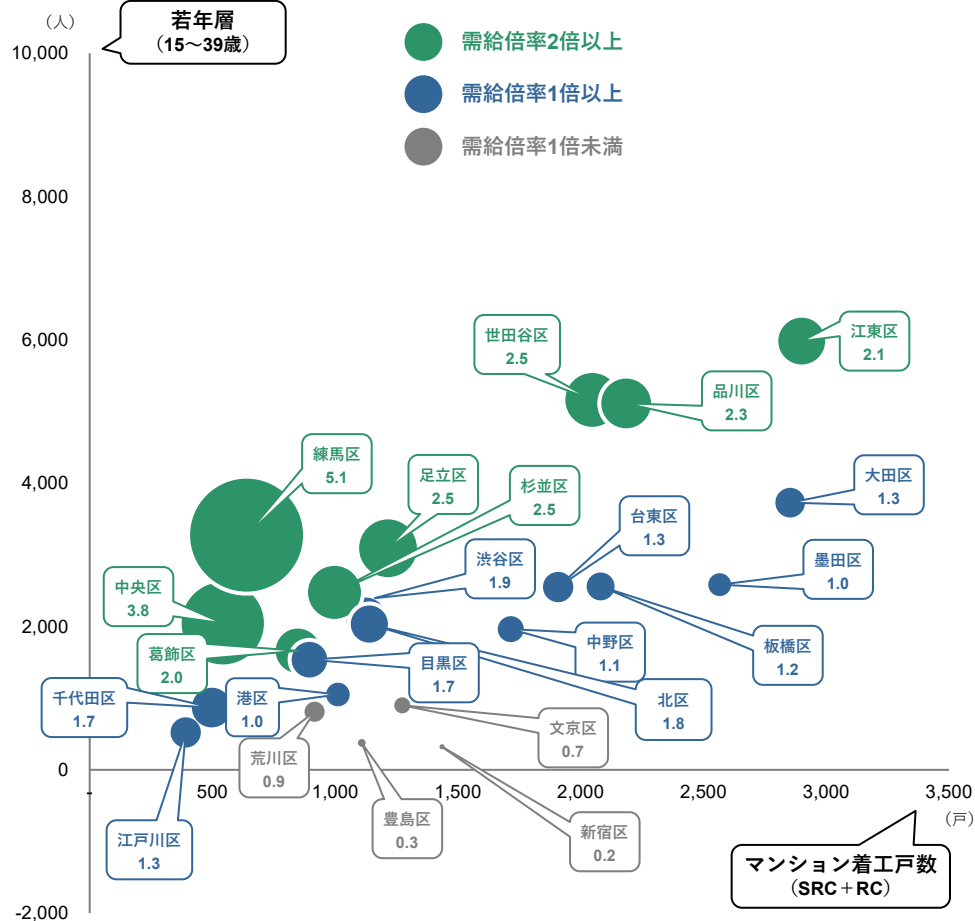
東京23区の広範なエリアで需給ひっ迫な状況は継続

2020年



2025年

各区の数値及びバブルの大きさは需給比率（若年層÷マンション着工戸数）を示しています。

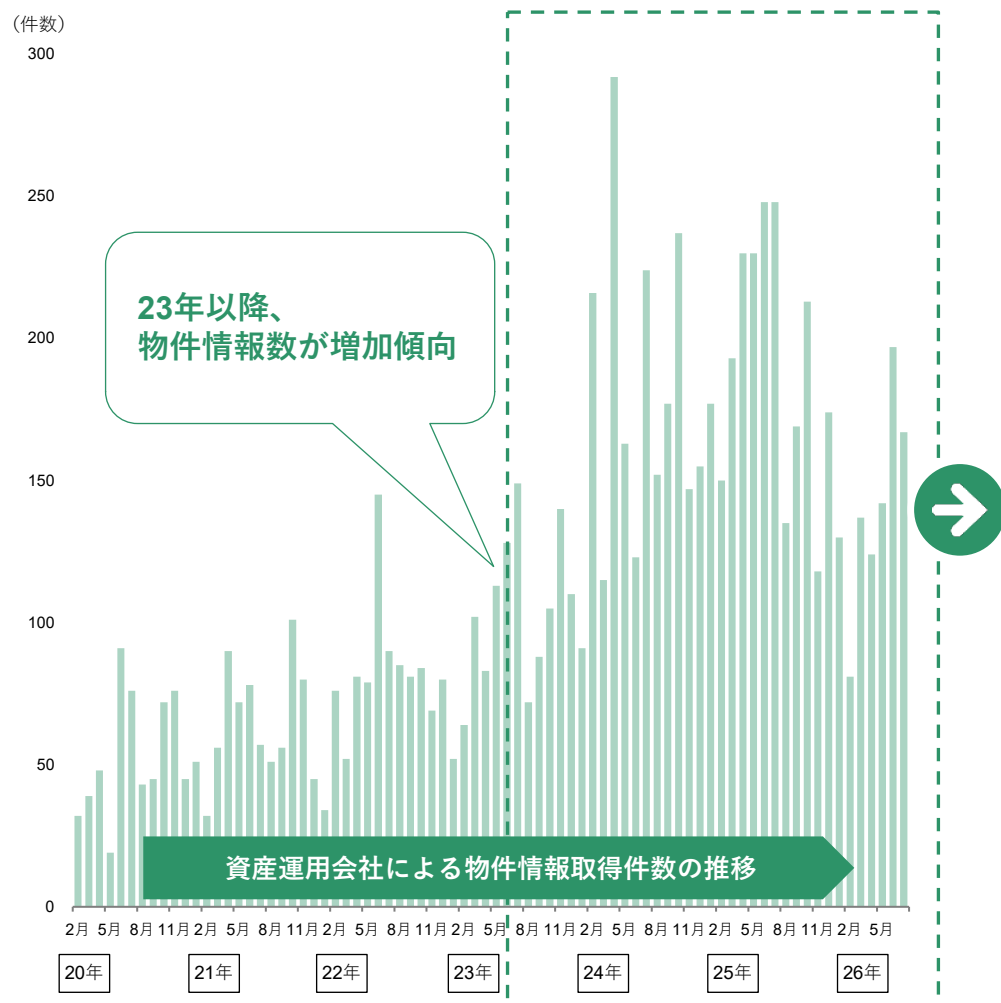


(注1) 若年層の転入超過数は総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注2) マンション着工戸数は国土交通省「建築着工統計調査」を基に本資産運用会社が作成しています。

着実な外部成長の支えとなるソーシング力

スポンサーパイプラインと運用会社独自ルートを組み合わせ、ポートフォリオの質的向上を加速



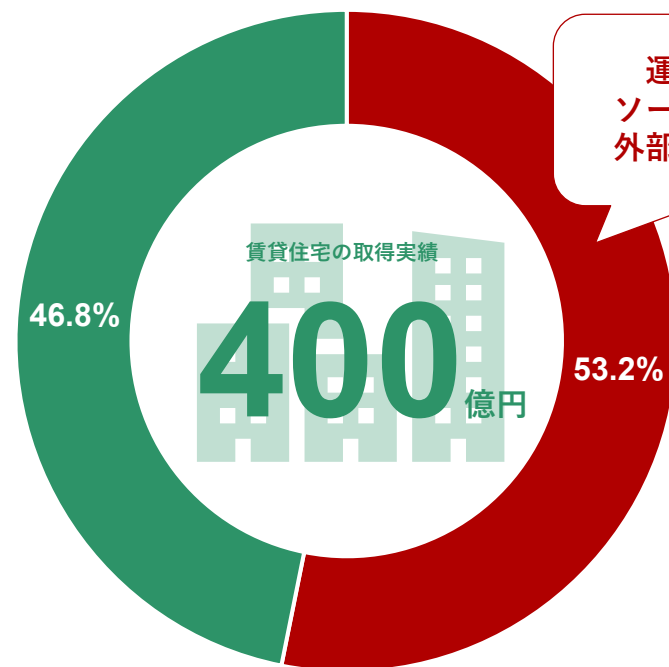
23年8月～26年7月（3年間）における賃貸住宅の取得実績

スポンサーグループからの取得

運用会社独自ルートからの取得

187 億円

213 億円



4. 財務・資本戦略

トピックス：第13回公募増資を通じた成長基盤の構築

財務柔軟性向上により、資産入替を軸としたポートフォリオの質的向上に向けた基盤を確立

2026/7/16 日本経済新聞電子版

▶ 逆風REITが反転攻勢、2カ月ぶり高値 金利上昇への適応策に光

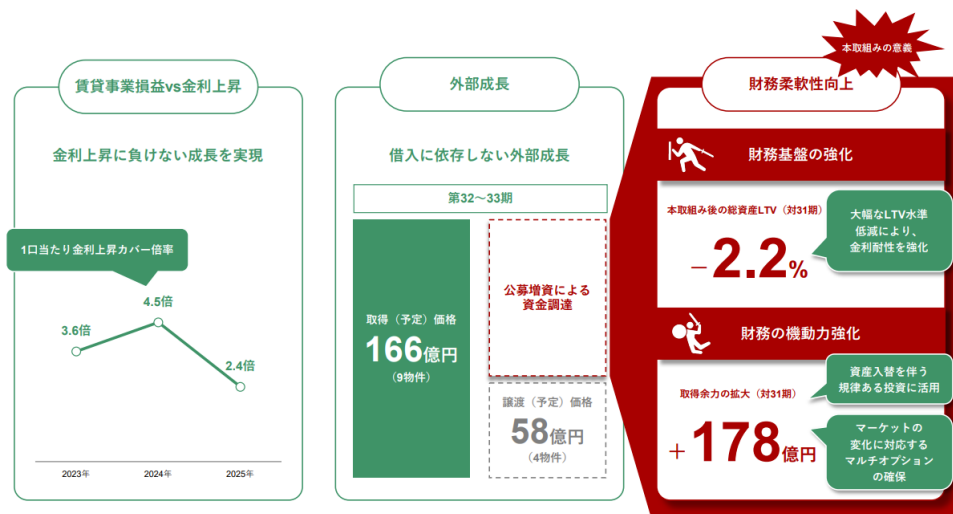
2026/7/17 CAPITAL EYE・ニュース

▶ 狙いは財務基盤強化、東京圏に集中

補足説明資料
再掲

【本取組の意義】

財務柔軟性を高め、更なる成長に向けたマルチオプションを確保



（注）「1口当たり金利上昇カバー倍率」とは、1口当たり賃貸事業損益の増加額を1口当たり支払利息等の増加額で除した指標をいいます。なお、2023～2025年は決算期に合わせ、それぞれ2月～翌年1月を1年とみなして算出しています。

3

なぜ今のタイミングで公募増資を実施したのか？

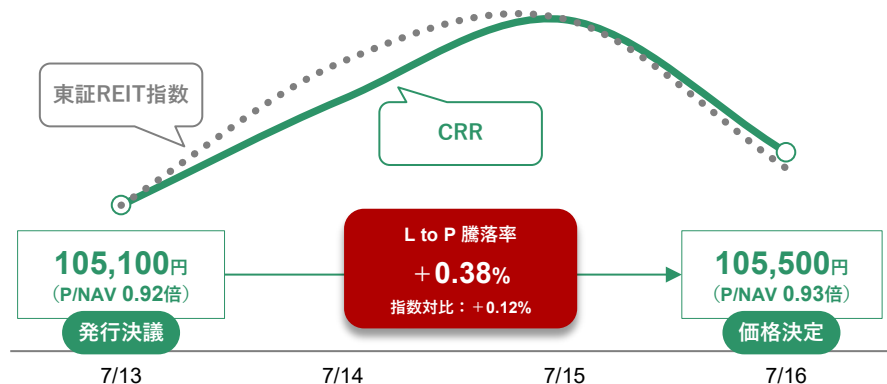
LTV低減を通じて財務柔軟性を高めることが、
中長期的な投資主価値向上に資するものと判断した。

LTVを大幅に引き下げる目的は？

最優先でポートフォリオの質的向上を図るため、公募増資を実施した。確保した財務柔軟性を活かし、資産入替を軸とした若返りと競争力強化に注力していく。

投資口価格の推移

金利上昇に備えた「財務柔軟性向上」が評価され、
投資口価格の安定と底堅い需要（17.5倍）を確保



（注1）公募増資後の総資産LTV、取得余力、EPU、DPU、1口当たりNAV等の前提条件については、2026年7月13日付公表資料をご参照ください。なお、第32期末時点の「1口当たりNAV」は116,009円（前期末比+2,057円）です。

（注2）東証REIT指数は、2026年7月13日の終値（1,822.60pt）を、同日の本投資法人投資口価格終値（105,100円）に合わせて指数化した推移を示しています。

基本方針①：LTVコントロール

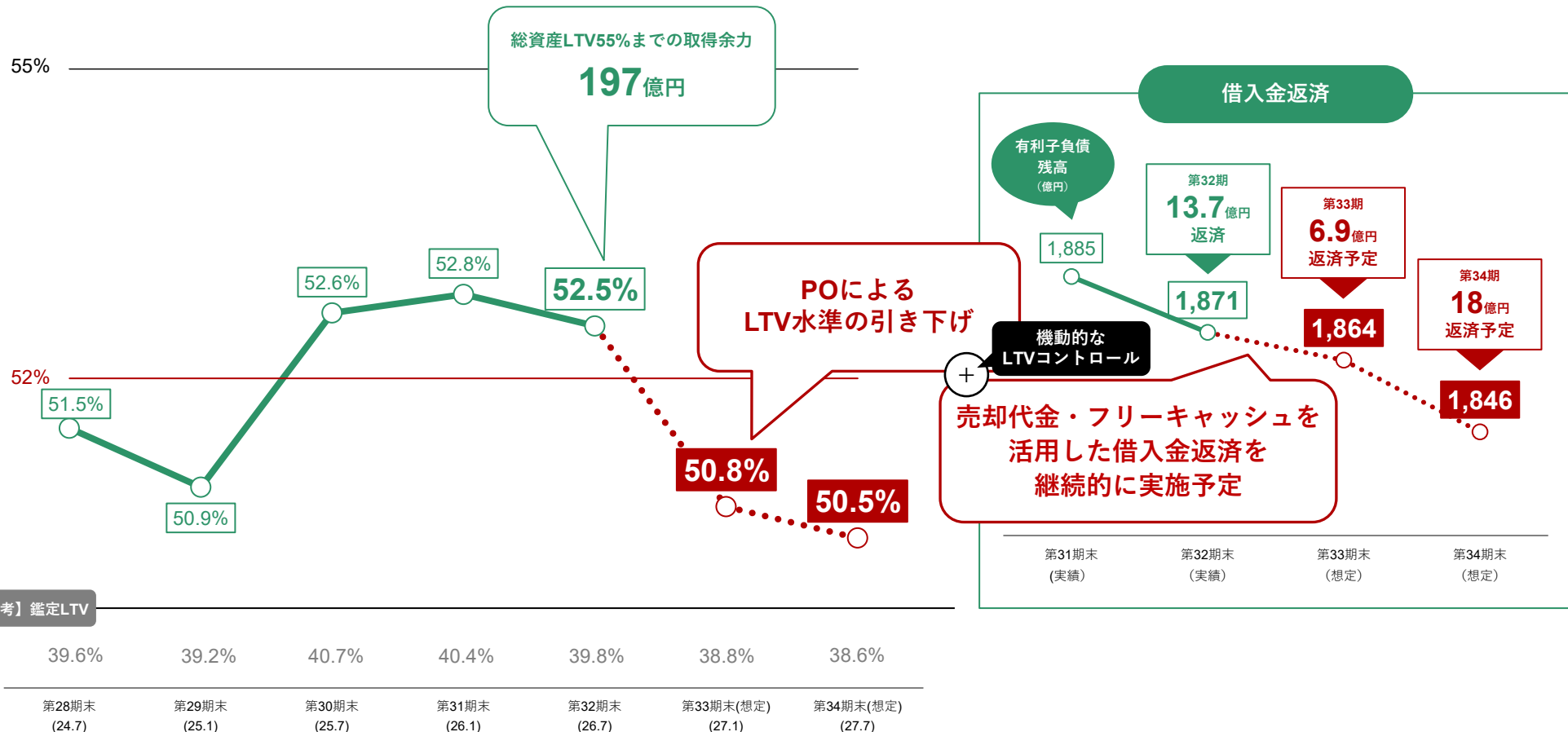
金利上昇局面に備え、財務基盤の強化及び財務柔軟性の向上へ

総資産LTVの推移



信用格付（JCR）

AA（安定的）

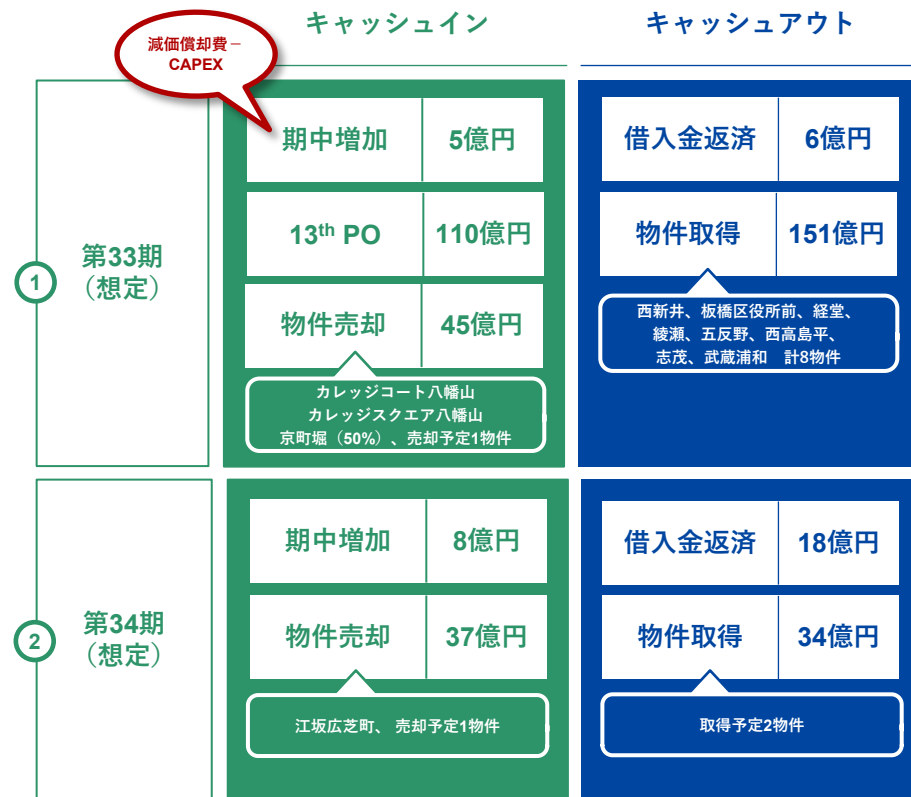
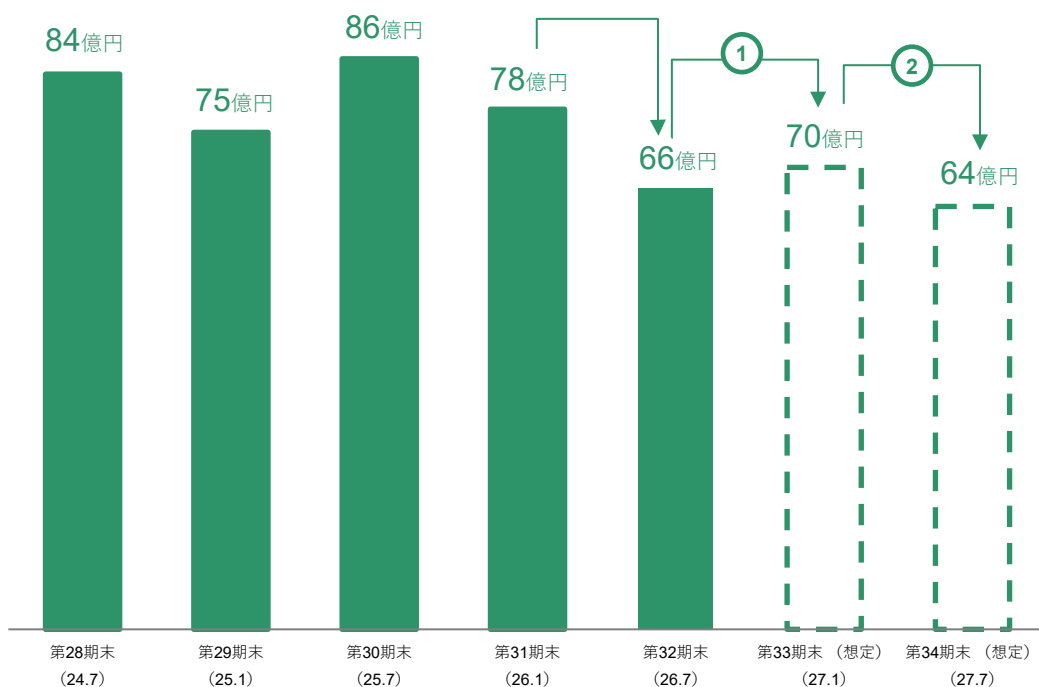


（注）「総資産LTV」、「鑑定LTV」の計算方法、並びに「取得余力」の定義につきましては、後記「注記事項（※4）」をご参照下さい。なお、第33期、第34期の取得（予定）物件は取得（予定）価格及び取得時点の鑑定価格、売却（予定）物件は第32期末時点の鑑定価格及び帳簿価格を用いて試算しています。

基本方針②：キャッシュマネジメント

多様な資金創出手段を活用し、持続的な成長資金を確保・再配分することで着実な成長を実現

フリーキャッシュの推移



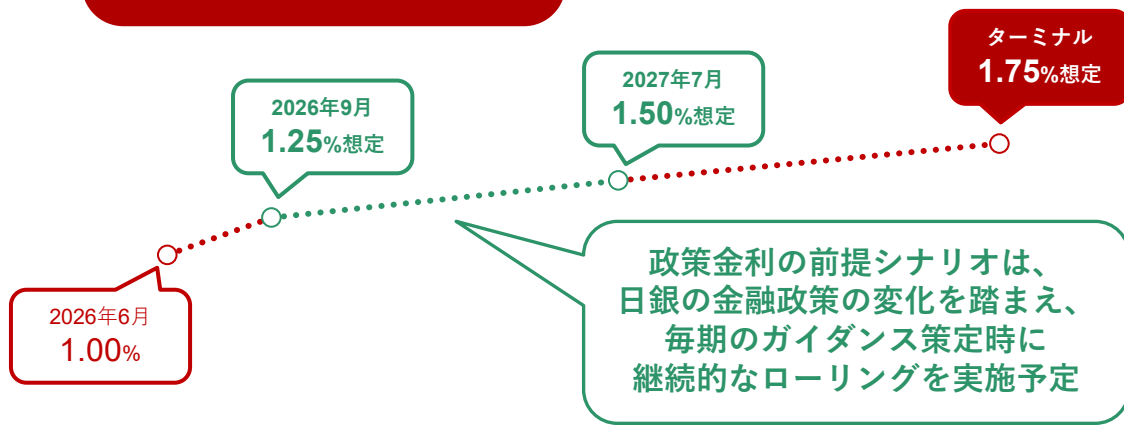
(注1) フリーキャッシュ残高=現金・預金+信託現金・信託預金-預り敷金・保証金-信託預り敷金・保証金-任意積立金-当期末処分利益

(注2) 取得予定・売却予定物件はそれぞれ取得想定価格、鑑定評価額を用いて試算しています。

基本方針③：金利リスクをコントロール

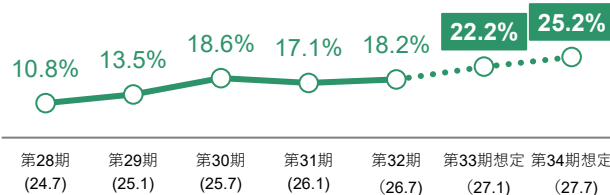
市場動向の変化に対応し、金利上昇リスクを抑制

政策金利の想定

金利±10bpの感応度
(1口当たり)

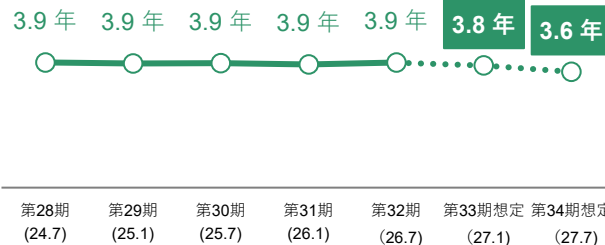
第33期想定 (27.1)	±8円
第34期想定 (27.7)	±9円

変動金利比率

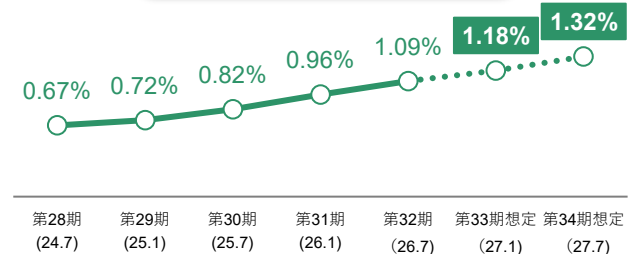
入替・更新対象割合を踏まえ
まずは30%まで機動的に活用

平均残存年数

概ね3～4年を維持



加重平均金利

財務戦略により
金利上昇速度を抑制

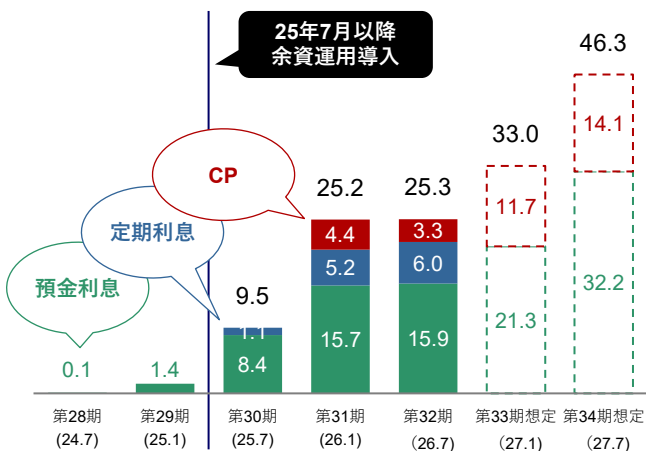
(注) 「平均残存年数」及び「加重平均金利」の計算方法につきましては、後記「注記事項(※4)」をご参照下さい。

財務運営の状況

多角的な財務マネジメントにより、安定的な財務運営を継続

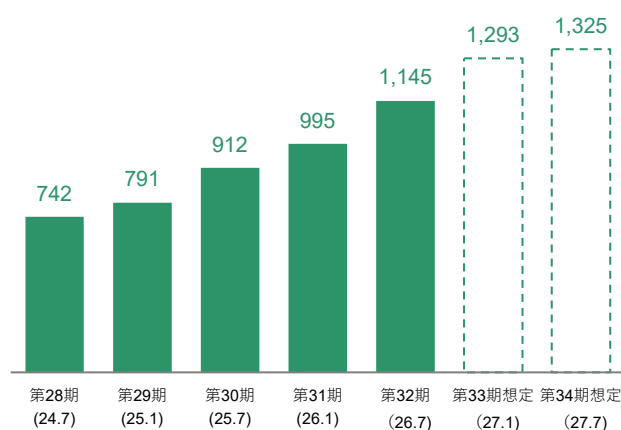
受取利息

(百万円)

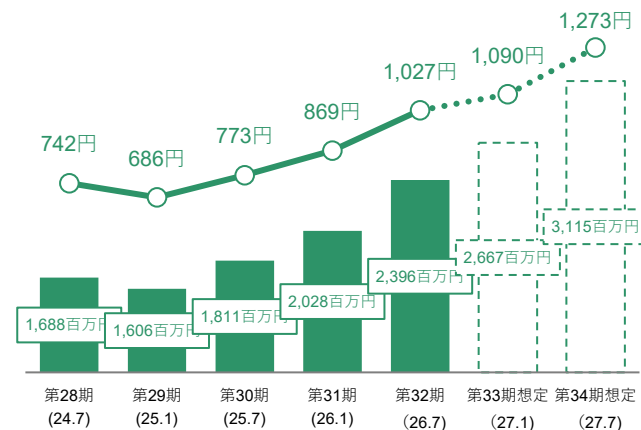


支払利息

(百万円)

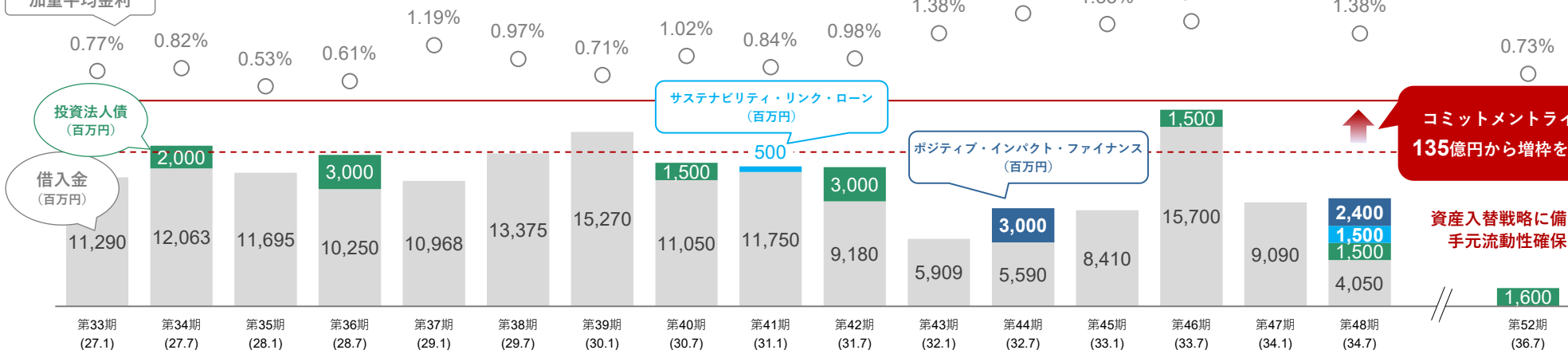


内部留保



返済時期の分散状況

加重平均金利



(注) 支払利息は、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の合計を指しています。

2026年1月末
17 物件導入

→

2026年7月末
24 物件導入

+7 物件

5. サステナビリティへの取り組み

2024年6月、株式会社Luupと包括的連携協定締結（J-REIT初）

温室効果ガス（GHG）排出量削減及び環境認証評価

SBT認定を起点に、省エネ設備更新・再生可能エネルギー活用を着実に推進

SBT達成に向けて

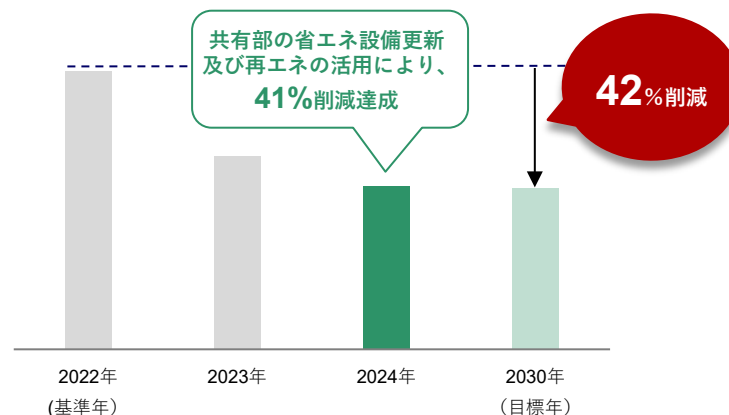
パリ協定水準と整合したGHG排出量削減目標

SCIENCE
BASED
TARGETS

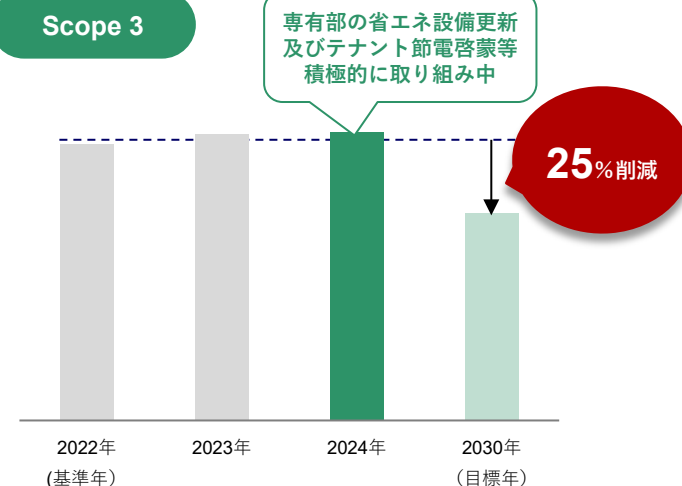
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

詳細内容は2026年11月発行の
サステナビリティレポートを参照

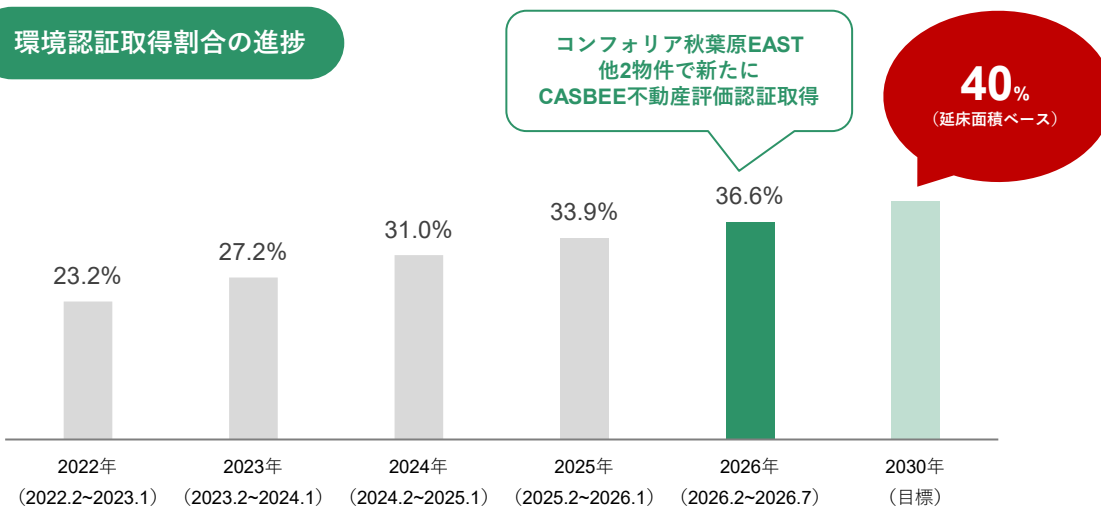
Scope 1 + 2



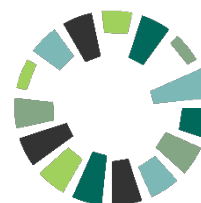
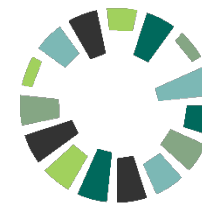
Scope 3



環境認証取得割合の進捗



GRESBリアルエステイト評価

GRESB
REAL ESTATE
☆☆☆☆ 2025GRESB
Public Disclosure 2025

6. Appendix

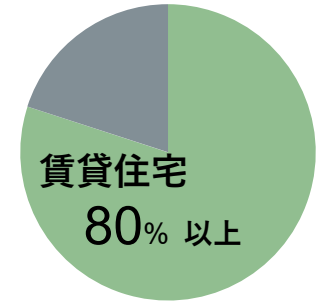
コンフォリア板橋区役所前

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)	2026年 7月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%	89.8%
	運営型賃貸住宅	0%～20%	10.2%

(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。

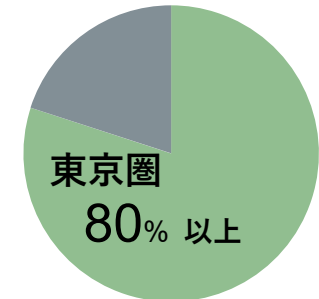


投資エリア

- 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)	2026年 7月末日時点
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区及び渋谷区	80%～100%	93.9%
準都心	東京都心に準ずる 住宅集積地	上記を除く東京23区		
その他東京圏	東京都心及び準都心に 準ずる住宅集積地	東京圏の内、上記を除き、 賃貸需要が厚く見込まれるエリア		
その他中核都市	上記以外の 政令指定都市等の住宅集積地		0%～20%	6.1%

(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。



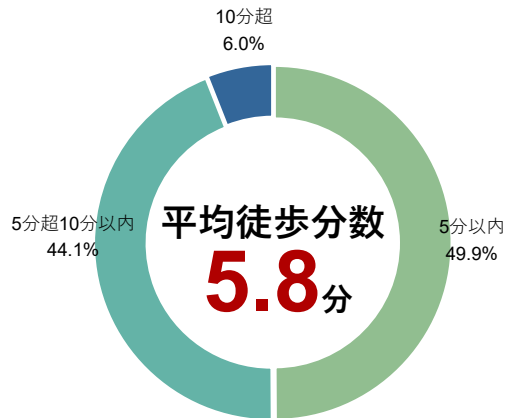
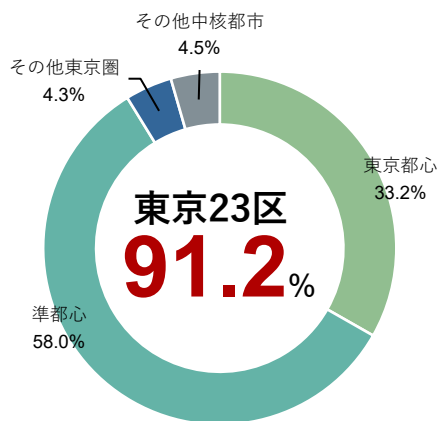
≫ 東急不動産HDグループの総合力を活用し、安定した需要を誇る**東京23区及び駅近物件**を中心としたポートフォリオを構築

資産規模（取得価格ベース）

175物件 **3,399**億円

①投資エリア（賃貸住宅）

②最寄駅からの徒歩分数（賃貸住宅）



東京23区中心

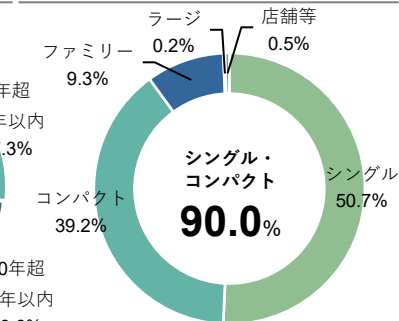
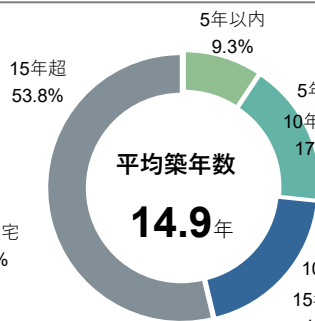
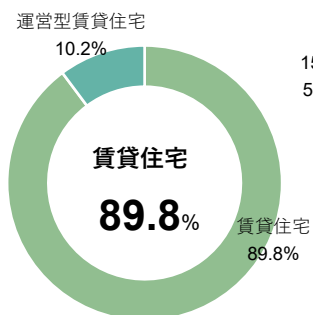


駅近物件中心

③投資対象

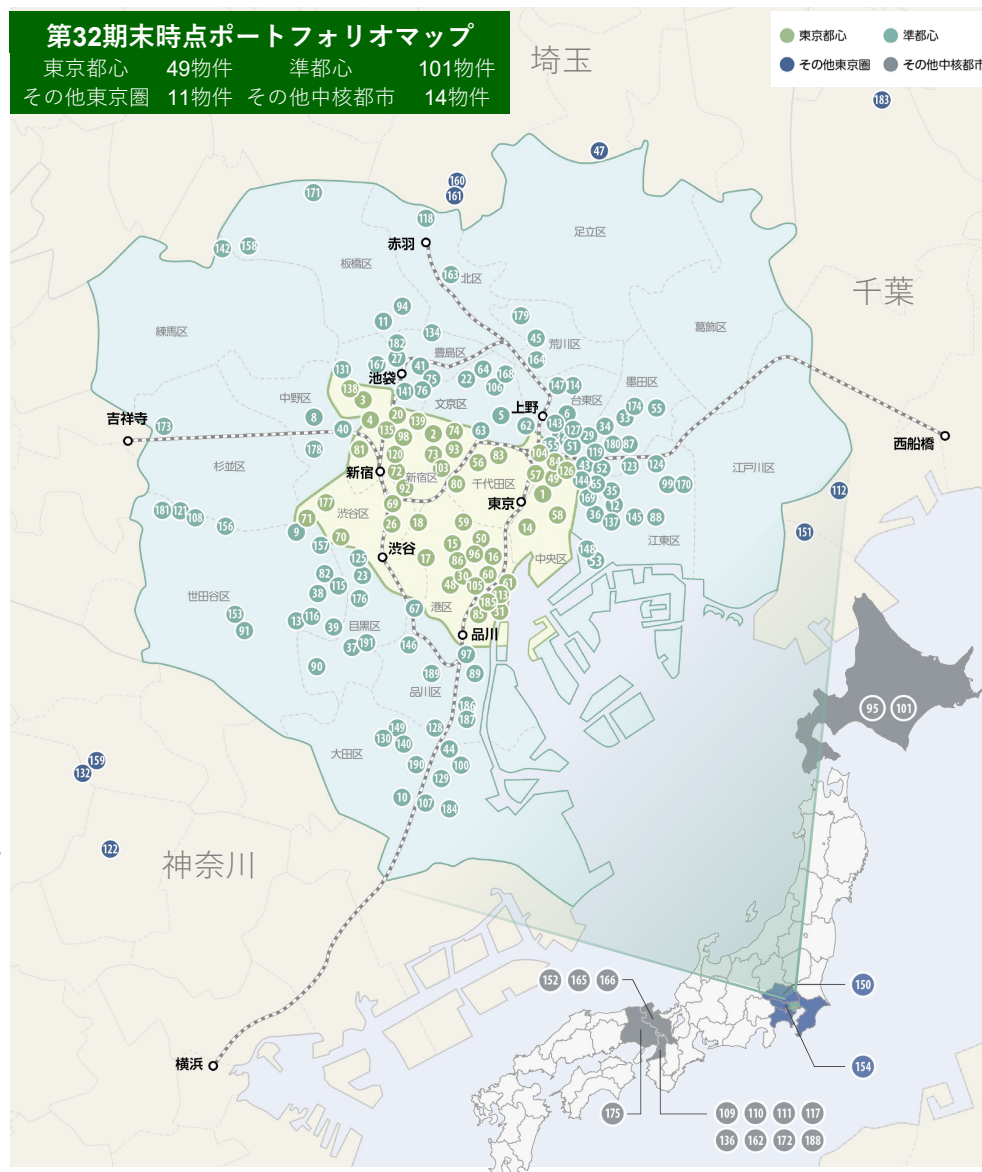
④築年数

⑤部屋タイプ（賃貸住宅）



第32期末時点ポートフォリオマップ

東京都心 49物件 準都心 101物件
その他東京圏 11物件 その他中核都市 14物件

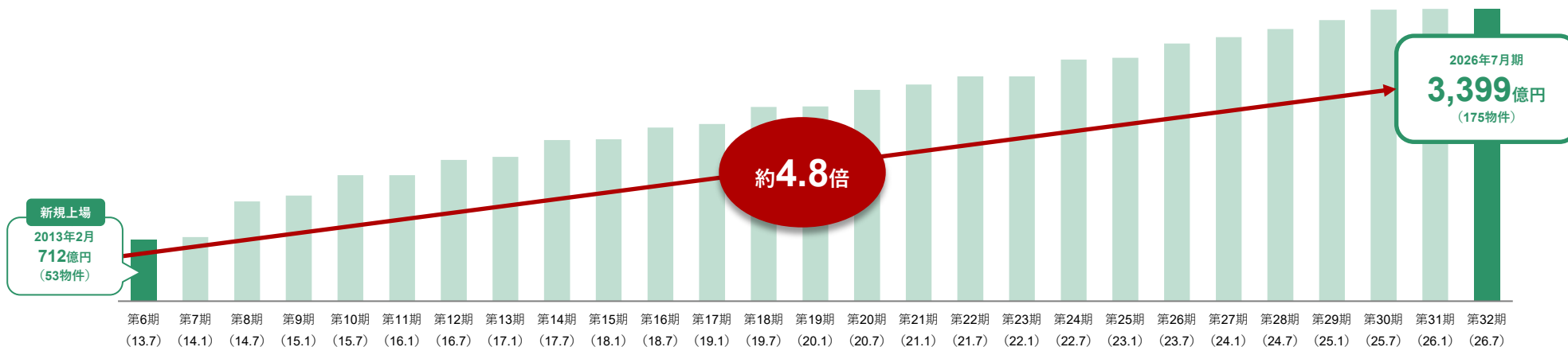


（注1）「最寄駅からの徒歩分数」、「平均徒歩分数」及び「平均築年数」の計算方法並びに「部屋タイプ」の区分は、後記「注記事項（※1）」をご参照下さい。（以下、本資料において同様です。）

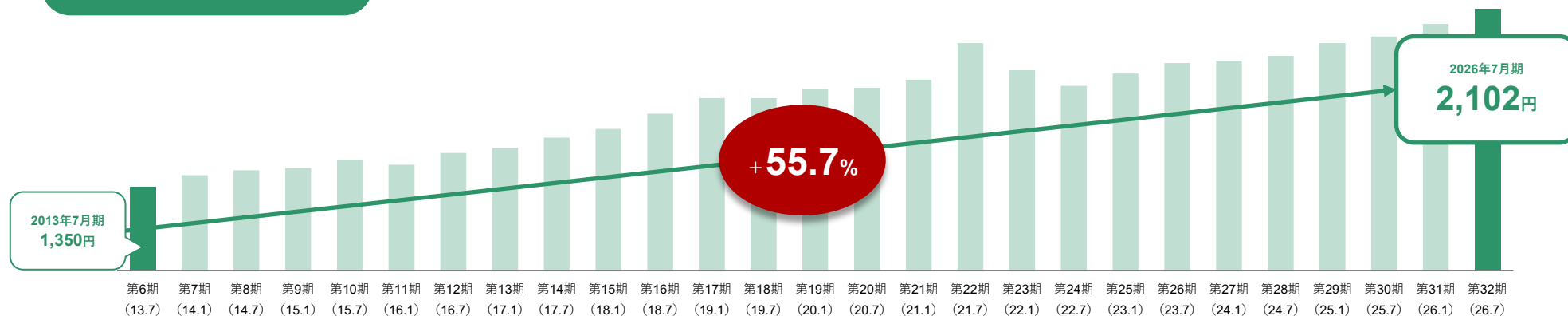
（注2）①～④のグラフについては、全て取得価格ベースで比率を算出しています。⑤については戸数ベースで比率を算出しています。

上場以来、資産規模の拡大と分配金の着実な成長を継続

資産規模の推移



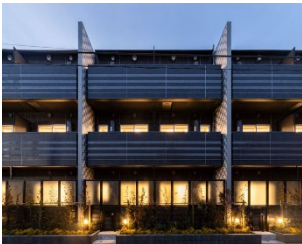
1口当たり分配金の推移



(注) 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い、更に2026年1月31日を基準日とし、2026年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行っています。これに伴い、第8期（2014年7月期）以前における1口当たりの数値については、当該期末時点の実績を12で除した金額を、第9期（2015年1月期）から第31期（2026年1月期）までの1口当たりの数値については、当該期末時点の実績を3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。

第32期
取得済資産

第33期
取得済資産

区分	賃貸住宅				
物件	コンフォリア 学芸大学イースト 	コンフォリア 西新井 	コンフォリア 板橋区役所前 	コンフォリア 経堂 	コンフォリア 志茂 
所在地	東京都目黒区	東京都足立区	東京都板橋区	東京都世田谷区	東京都北区
取得ルート	運用会社 独自ルート	運用会社 独自ルート	運用会社 独自ルート	運用会社 独自ルート	運用会社 独自ルート
取得価格	1,530百万円	2,184百万円	1,170百万円	1,500百万円	2,841百万円
鑑定評価額	1,620百万円	2,240百万円	1,210百万円	1,580百万円	3,100百万円
鑑定NOI利回り	3.8%	3.9%	3.8%	3.8%	4.4%
竣工時期 (築年数)	2007年3月 (築19.5年)	2021年10月 (築4.9年)	2022年12月 (築3.8年)	2021年1月 (築5.7年)	1994年4月 (築32.5年)
取得日	2026年3月27日	2026年8月7日	2026年8月7日	2026年8月3日	2026年8月3日

(注) 「築年数」は、2026年9月14日現在を基準日として算出しています。

第33期
取得済資産

区分	賃貸住宅			
物件	コンフォリア 綾瀬 	コンフォリア 五反野 	コンフォリア 西高島平 	コンフォリア 武蔵浦和 
所在地	東京都足立区	東京都足立区	東京都板橋区	埼玉県さいたま市
取得ルート	運用会社 独自ルート	運用会社 独自ルート	運用会社 独自ルート	運用会社 独自ルート
取得価格	1,389百万円	1,352百万円	1,886百万円	2,795百万円
鑑定評価額	1,470百万円	1,400百万円	1,970百万円	3,030百万円
鑑定NOI利回り	3.8%	3.9%	3.8%	4.5%
竣工時期 (築年数)	2023年7月 (築3.2年)	2021年9月 (築5.0年)	2021年7月 (築5.1年)	2008年2月 (築18.6年)
取得日	2026年8月6日	2026年8月5日	2026年8月5日	2026年8月3日

(注) 「築年数」は、2026年9月14日現在を基準日として算出しています。

第32期・第33期譲渡済及び第34期譲渡予定資産の概要

第32期
譲渡済資産

第33期
譲渡済資産

第34期
譲渡予定資産

第33期
譲渡済資産

長期固定契約、
アップサイド
が限定的

区分	賃貸住宅			運営型賃貸住宅	
物件	コンフォリア 木場公園 	コンフォリア 京町堀 関西エリア 	コンフォリア 江坂広芝町 関西エリア 	カレッジコート 八幡山 学生マンション 	カレッジスクエア 八幡山 学生マンション 
所在地	東京都江東区	大阪府大阪市	大阪府吹田市	東京都杉並区	東京都杉並区
譲渡ルート	運用会社 独自ルート	運用会社 独自ルート	運用会社 独自ルート	運用会社 独自ルート	運用会社 独自ルート
譲渡（予定）価格	1,460 百万円	1,940 百万円	1,850 百万円	1,371 百万円	1,035 百万円
鑑定評価額	1,300 百万円	1,880 百万円	1,830 百万円	1,300 百万円	986 百万円
鑑定NOI利回り	3.4%	3.6%	4.2%	3.9%	3.6%
竣工時期 （築年数）	2007年9月 （築18.5年）	2015年7月 （築11.0年）	2017年7月 （築9.6年）	2015年3月 （築11.4年）	2015年3月 （築11.4年）
譲渡（予定）日	2026年3月13日	2026年7月31日 (50%) 2026年8月3日 (50%)	2027年2月26日	2026年8月4日	2026年8月4日

（注）「鑑定評価額」は、契約締結時の鑑定評価額（第31期末）を記載しています。

入替時・更新時の賃料動向

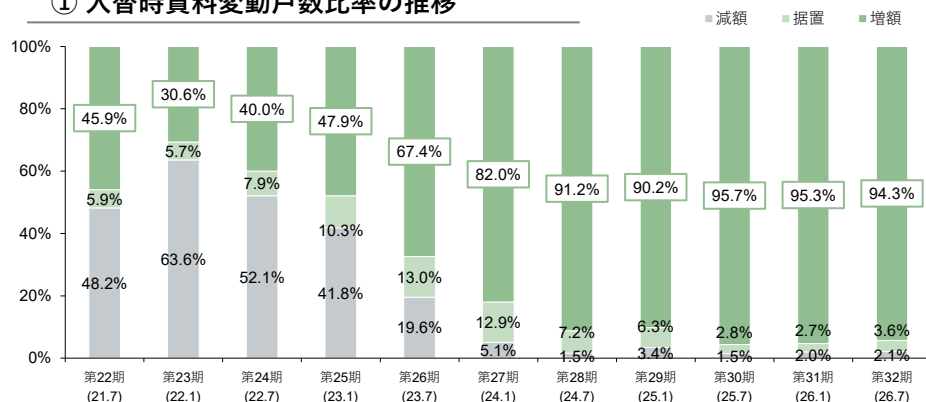
≫ 入替時賃料変動率・更新時賃料変動率いずれも過去最高を更新。更新時賃料変動率は増額戸数が大幅に拡大。

1-1. 第32期における入替時の賃料動向

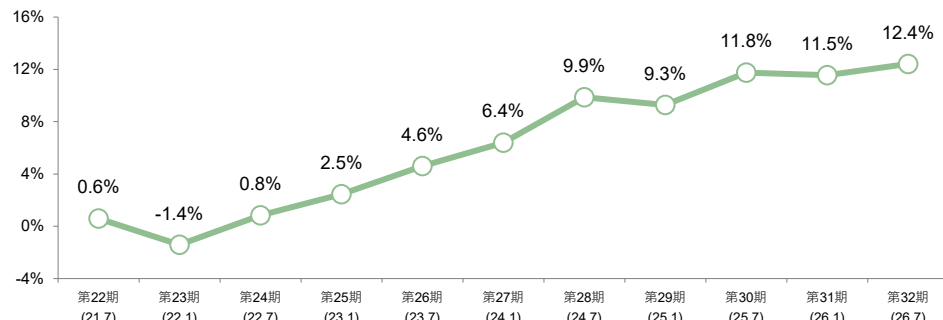
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	1,173戸	94.3%	+24,532千円	+13.6%
据置	45戸	3.6%	—	—
減額	26戸	2.1%	▲294千円	▲5.2%
計	1,244戸	100.0%	+24,238千円	+12.4%

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

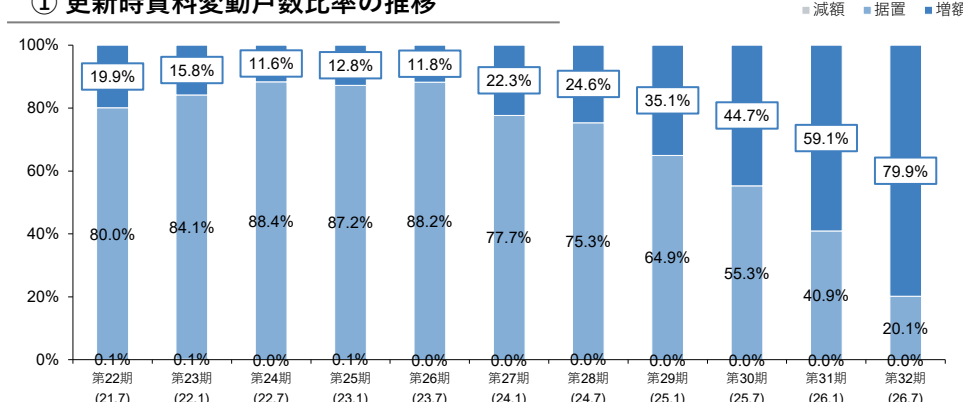


2-1. 第32期における更新時の賃料動向

	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	1,724戸	79.9%	+8,897千円	+3.3%
据置	435戸	20.1%	—	—
減額	0戸	0.0%	—	—
計	2,159戸	100.0%	+8,897千円	+2.7%

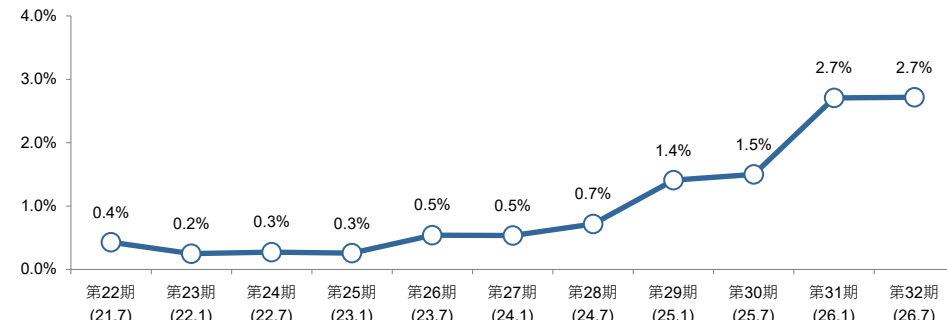
2-2. ヒストリカルデータ

① 更新時賃料変動戸数比率の推移



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

② 更新時賃料変動率の推移



第32期（26年7月期）決算実績（変動要因）

» 業績予想を上回る当期純利益及び分配金を実現

第31期（26年1月期）及び第32期（26年7月期）の比較

（単位：百万円）

項目	第31期実績 ①	第32期実績 ②	対前期比 ②－①	主な変動要因	第32期予想 (2026.5.25) ③	対予想比 ②－③	主な変動要因
営業収益	12,319	12,975	+655	▶営業収益 +655 既存物件（賃料単価増等） +281 31期取得物件（通期寄与） +45 32期取得物件（期中取得） +22 31期売却物件 ▲406 32期売却物件 +712	12,942	+32	▶営業収益 +32 既存物件（礼金・更新料収入等） +22 32期取得物件 +0 32期売却物件 +8
営業利益	5,959	6,405	+445	▶営業費用 +210 既存物件（繁忙期・成長投資影響等） +255 31期取得物件（募集費用減） ▲11 32期取得物件（新規稼働） +8 31期売却物件 ▲9 32・33期分割売却物件 ▲0 資産運用報酬 ▲31 その他営業費用 ▲2	5,251	+17	▶営業費用 +27 既存物件（運営費用等） +6 32期取得物件 +2 32期売却物件 +10 資産運用報酬 +0 その他営業費用 +6
当期純利益	4,969	5,269	+299	▶営業外収益 ▲1 受取利息 +0 その他営業外収益 ▲1	4,894	+7	▶営業外収益 +4 受取利息 +4 その他営業外収益 +0
任意積立金（純額）（注）	▲216	▲367	▲150	▶営業外費用 +144 融資関連費用 +19 支払利息等 +125	▲357	▲10	▶営業外費用 ▲7 融資関連費用 ▲1 支払利息等 ▲6
分配金総額	4,752	4,901	+148				
1口当たり当期純利益（円）	2,131	2,259	+128		2,252	+7	
1口当たり分配金（円）	2,038	2,102	+64		2,098	+4	
期末発行済投資口数（口）	2,331,795	2,331,795	-		2,331,795	-	

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

業績予想（変動要因）

» 第33期及び第34期分配金をそれぞれ2,139円/口及び2,139円/口と予想

第33期（27年1月期）・第34期（27年7月期）業績予想

（単位：百万円）

項目	第32期実績 ①	第33期予想 ②	対前期比 ②－①	主な変動要因	第34期予想 ③	対前期比 ③－②	主な変動要因
営業収益	12,975	13,526	+551	▶営業収益 +551 既存物件（賃料単価増等） +135 32期取得物件（通期寄与等） +19 33期取得物件（新規稼働） +336 32期売却物件 ▲582 33期売却物件 +642	13,528	+1	▶営業収益 +1 既存物件（賃料単価増等） +181 33期取得物件（通期寄与） +12 34期取得物件（新規稼働） +49 33期売却物件 ▲937 34期売却物件 +695
営業利益	6,405	6,779	+374	▶営業費用 +177 既存物件（運営費用等） +61 32期取得物件（通期影響） +1 33期取得物件（新規稼働） +110 32期売却物件 ▲29 33期売却物件 ▲8 資産運用報酬 +24 その他営業費用 +17	6,974	+194	▶営業費用 ▲192 既存物件（運営費用等） ▲151 33期取得物件（通期影響） +12 34期取得物件（新規稼働） +14 33期売却物件 ▲22 34期売却物件 ▲37 資産運用報酬 +31 その他営業費用 ▲39
当期純利益	5,269	5,500	+231	▶営業外収益 +7 受取利息 +7 その他営業外収益 ▲0	5,677	+176	▶営業外収益 +13 受取利息 +13 その他営業外収益 -
任意積立金（純額）（注）	▲367	▲271	+96	▶営業外費用 +149 融資関連費用 ▲2 支払利息等 +152	▲447	▲176	▶営業外費用 +31 融資関連費用 ▲3 支払利息等 +34
分配金総額	4,901	5,229	+327		5,229	-	
1口当たり当期純利益（円）	2,259	2,249	▲10		2,322	+73	
1口当たり分配金（円）	2,102	2,139	+37		2,139	-	
期末発行済投資口数（口）	2,331,795	2,444,795	+113,000		2,444,795	-	

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

第32～34期 業績予想差異

(単位：百万円)

	第32期 (2026年7月期)			第33期 (2027年1月期)			第34期 (2027年7月期)		
	予想 (2026.5.25開示)	実績	予想 との差異	前回予想 (2026.7.13開示)	予想 (2026.9.14開示)	前回予想 との差異	前回予想 (2026.7.13開示)	予想 (2026.9.14開示)	前回予想 との差異
運用日数	181			184			181		
営業収益	12,942	12,975	32	13,055	13,526	471	12,872	13,528	656
賃貸事業収入	11,802	11,771	▲ 30	12,184	12,203	19	12,357	12,331	▲ 26
その他賃貸事業収入	411	465	54	414	408	▲ 5	408	420	11
匿名組合収益	-	-	-	9	9	-	6	6	-
不動産等売却益	729	737	8	446	904	457	100	770	670
賃貸事業費用	5,385	5,405	19	5,507	5,541	33	5,297	5,356	58
賃貸事業費用	3,072	3,088	15	3,134	3,163	28	2,902	2,951	49
公租公課	623	619	▲ 3	633	629	▲ 4	639	642	3
減価償却費	1,690	1,697	7	1,739	1,749	9	1,756	1,762	6
その他営業費用	1,156	1,164	7	1,212	1,206	▲ 6	1,210	1,198	▲ 12
営業利益	6,400	6,405	4	6,335	6,779	443	6,364	6,974	609
営業外損益	▲ 1,139	▲ 1,126	12	▲ 1,248	▲ 1,268	▲ 20	▲ 1,277	▲ 1,286	▲ 9
経常利益	5,260	5,278	17	5,087	5,510	423	5,087	5,687	600
法人税等	9	9	0	10	10	-	12	10	▲ 1
当期純利益	5,251	5,269	17	5,077	5,500	423	5,075	5,677	602
内部留保（純額）	▲ 357	▲ 367	▲ 10	110	▲ 271	▲ 382	113	▲ 447	▲ 560
分配金総額	4,894	4,901	7	5,188	5,229	41	5,188	5,229	41
1口当たり分配金（円）（注）	2,098	2,102	4	2,122	2,139	17	2,122	2,139	17
期末投資口数（口）（注）	2,331,795	2,331,795	-	2,444,795	2,444,795	-	2,444,795	2,444,795	-
期末物件数（物件）	175	175	-	175	175	-	179	179	-
取得価格合計	339,938	339,938	-	352,147	351,407	▲ 740	350,447	352,659	2,212

（注）運用状況の予想にあたっては、譲渡予定資産の譲渡に加えて、現時点では決定してはませんが、2027年1月期（第33期）に1物件の譲渡、2027年7月期（第34期）に1物件の譲渡及び2物件の取得を想定しています。

第31～32期 損益計算書・貸借対照表

第31～32期 損益計算書

	(単位：千円)	
	第31期 (2026年1月期)	第32期 (2026年7月期)
営業収益		
賃貸事業収入	11,547,493	11,771,765
その他賃貸事業収入	382,791	465,675
不動産等売却益	389,359	737,946
営業収益合計	12,319,644	12,975,387
営業費用		
賃貸事業費用	5,161,880	5,405,891
資産運用報酬	754,543	723,247
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	15,786	15,786
資産保管手数料	11,049	11,045
一般事務委託手数料	35,688	35,499
その他	377,268	375,289
営業費用合計	6,359,816	6,570,359
営業利益	5,959,828	6,405,028
営業外収益		
受取利息	25,240	25,258
未払分配金除斥益	238	295
受取保険金	1,187	-
営業外収益合計	26,666	25,554
営業外費用		
支払利息	757,583	888,786
融資関連費用	181,929	201,622
投資法人債利息	48,926	48,228
投資法人債発行費償却	6,824	6,824
投資口交付費償却	10,378	6,951
その他	1,999	-
営業外費用合計	1,007,641	1,152,413
経常利益	4,978,852	5,278,169
税引前当期純利益	4,978,852	5,278,169
法人税、住民税及び事業税	9,470	9,641
法人税等調整額	496	626
法人税等合計	8,973	9,014
当期純利益	4,969,879	5,269,154
前期繰越利益	-	-
当期末未処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,969,879	5,269,154

第31～32期 貸借対照表

	(単位：千円)	
	第31期 (2026年1月期)	第32期 (2026年7月期)
《資産の部》		
流動資産		
現金及び預金	8,296,562	7,923,365
信託現金及び信託預金	9,926,761	9,639,314
営業未収入金	9,060	17,543
前払費用	479,390	527,278
その他	0	21,561
流動資産合計	18,711,775	18,129,063
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,807,156	6,992,303
減価償却累計額	778,786	854,867
建物 (純額)	6,028,370	6,137,435
構築物	138,767	139,294
減価償却累計額	35,800	39,365
構築物 (純額)	102,966	99,928
機械及び装置	24,335	24,335
減価償却累計額	5,559	5,920
機械及び装置 (純額)	18,776	18,415
工具、器具及び備品	14,015	16,205
減価償却累計額	6,105	7,050
工具、器具及び備品 (純額)	7,909	9,154
土地	11,747,226	13,206,420
信託建物	130,558,613	130,503,367
減価償却累計額	27,576,542	28,770,171
信託建物 (純額)	102,982,071	101,733,196
信託構築物	1,812,037	1,808,733
減価償却累計額	771,421	803,509
信託構築物 (純額)	1,040,616	1,005,223
信託機械及び装置	1,673,655	1,773,795
減価償却累計額	625,976	655,006
信託機械及び装置 (純額)	1,047,678	1,118,789
信託工具、器具及び備品	1,491,202	1,643,712
減価償却累計額	783,946	880,461
信託工具、器具及び備品 (純額)	707,256	763,251
信託土地	208,781,132	207,906,990
信託建設仮勘定	73,106	318,681
有形固定資産合計	332,537,112	332,317,486
無形固定資産		
借地権	1,867,264	1,861,799
信託借地権	1,054,958	1,046,393
その他	5,807	5,011
無形固定資産合計	2,928,030	2,913,204
投資その他の資産		
投資有価証券	-	303,265
敷金及び保証金	1,650,528	1,650,348
長期前払費用	1,006,497	999,920
その他	32,680	38,018
投資その他の資産合計	2,689,706	2,991,553
固定資産合計	338,154,849	338,222,243
繰延資産		
投資口交付費	14,484	10,392
投資法人債発行費	51,864	45,039
繰延資産合計	66,348	55,432
資産合計	356,932,973	356,406,739

	(単位：千円)	
	第31期 (2026年1月期)	第32期 (2026年7月期)
《負債の部》		
流動負債		
営業未払金	914,142	1,159,021
短期借入金	6,510,000	3,738,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,300,000	19,615,000
未払金	22,531	31,491
未払費用	463,854	436,376
未払法人税等	6,108	6,277
未払消費税等	44,056	62,450
前受金	1,881,691	1,923,872
その他	12,644	34,504
流動負債合計	32,155,029	29,006,994
固定負債		
投資法人債	14,100,000	12,100,000
長期借入金	145,602,000	149,687,000
預り敷金及び保証金	192,407	198,982
信託預り敷金及び保証金	3,365,322	3,378,511
資産除去債務	222,953	224,437
その他	62,987	62,360
固定負債合計	163,545,671	165,651,291
負債合計	195,700,700	194,658,286
《純資産の部》		
投資主資本		
出資総額	155,451,124	155,451,124
出資総額控除額	999,768	999,768
出資総額 (純額)	154,451,355	154,451,355
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,426,498	1,643,402
買換特例圧縮積立金	384,539	384,539
任意積立金合計	1,811,038	2,027,942
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,969,879	5,269,154
剰余金合計	6,780,917	7,297,096
投資主資本合計	161,232,273	161,748,452
純資産合計	161,232,273	161,748,452
負債・純資産合計	356,932,973	356,406,739

- ✓ GHG排出量の削減・管理
- ✓ エネルギー消費量の削減・管理
- ✓ 物件における環境配慮

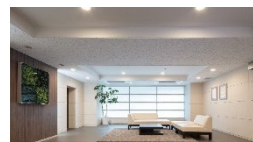


対応状況・取組事例

環境負荷軽減のための取り組み

■ 共用部LED化工事 / 空調更新工事

消費電力の削減に加え、環境負荷の低減及び運用コスト削減の両面で効果が見込まれます。



LED照明変更



共有部・専有部空調更新

■ 再生エネルギーの活用

一部保有物件では、太陽光発電による再生可能エネルギーを活用しています。



■ 電力量計測システムの設置

2026年1月末時点で53物件に設置完了、専有部の電気消費量も計測可能になります。

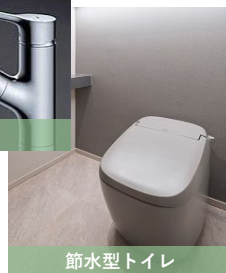


■ 節水型機器設備の設置

原状回復工事やリノベーション工事において、節水型機器設備を導入しています。



節水型水栓



節水型トイレ

環境パフォーマンス

■ 使用量及び排出量実績 (注1) (注6)

		2022年	2023年	2024年
エネルギー使用 (注2)	総使用量 (Mwh)	9,148	9,257	9,280
	原単位 (Mwh/m ²)	0.093	0.091	0.089
GHG排出量 (注3) (注4) (注5)	Scope 1 (t-CO2e)	330	315	300
	Scope 2 (t-CO2)	(マーケット基準) 3,460	2,313	1,927
	合計 (t-CO2e)	(マーケット基準) 3,790	2,628	2,227
	原単位 (t-CO2/m ²)	(マーケット基準) 0.039	0.026	0.021
	Scope 3 (t-CO2e)	(マーケット基準) 54,981	55,673	55,597
水使用量	総使用量 (m ³)	29,471	31,643	31,047
	原単位 (m ³ /m ²)	0.300	0.312	0.297

(注1) 原則、ポートフォリオのうち賃貸住宅の共用部の実績値を掲載しています。原単位は、各年度の使用量総量÷共用部面積にて算出しています。

(注2) 共用部における燃料（ガス・灯油）および電気使用量の実績値を記載しています。

(注3) GHG排出量は、GHGプロトコル及び環境省「サブプライチェーンを通じた温室効果ガス排出量算定に関するガイドライン」に基づき算定しています。

(注4) 排出係数は主に環境省「算定・報告・公表制度における算定方法・排出係数一覧」、「電気事業者別排出係数一覧」及び「サブプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出量等の算定のための排出原単位データベース」を参照しています。

(注5) マーケット基準は、契約している電気メニューに応じた排出係数をもとに算定しています。

(注6) 過去の実績値については算定方法等の見直しに伴い遡及して修正する場合があります。

マテリアリティ

①人財開発とウェルビーイング

②ステークホルダーとの共創

取組項目

- ✓ プロフェッショナル人財の育成・確保
- ✓ 健康経営と働きがいの向上
- ✓ 人権尊重とダイバーシティの促進

- ✓ 投資家との信頼関係の強化
- ✓ テナント・施設利用者への価値提供
- ✓ サプライヤーとの連携強化
- ✓ 地域コミュニティとの連携強化



対応状況・取組事例

テナント満足度向上に向けた取り組み

■ テナント満足度調査の実施

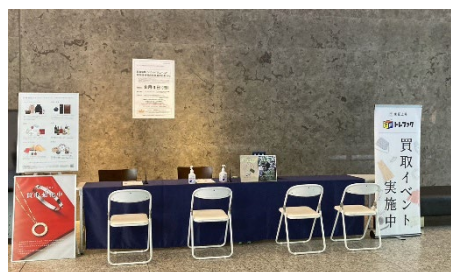
項目	評価	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
建物（共用部）の清掃に対する評価	満足・やや満足	74%	74%	73%	70%	76%
	ふつう	12%	13%	12%	15%	11%
	やや不満・不満	14%	13%	15%	15%	13%
管理運営、サービスに対する評価	満足・やや満足	69%	72%	71%	69%	70%
	ふつう	21%	20%	21%	20%	21%
	やや不満・不満	10%	8%	8%	11%	9%

■ トレジャーファクトリーによる出張買取

■ LUUPと包括的な連携協定

リサイクル促進並びにテナント満足度向上に向け、コンフォリア新宿イーストサイドタワーでは、2024年8月、2025年1月、2026年1月及び7月と計4回、トレジャーファクトリーによる出張買取を実施しました。

2026年7月末時点、24物件で電動キックボード・シェアサイクルのシェアリングサービス「LUUP」のポートを設置しています。



地域社会との共生に向けた取り組み

■ 防災備蓄倉庫及びマンホールトイレの設置



防災備蓄倉庫



マンホールトイレ

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

投資主リレーション強化への取り組み

CRR及びTRMでは、投資主の皆様への適切な情報開示および積極的な対話を重要な業務の一つとして位置付け、投資主とのリレーション強化活動に取り組んでいます。2026年3月17日に開催した第31期決算説明会後、計95回のIR活動を実施しました。

国内機関投資家

65回

海外機関投資家

28回

個人投資家向け説明会

2回



- ✓ コンプライアンスの徹底
- ✓ リスク管理体制の徹底
- ✓ 役員会の独立性・専門性・多様性の推進
- ✓ 適時適切な情報開示



対応状況・取組事例

サステナビリティ推進体制

サステナビリティの向上及び投資主価値の最大化を目的として、本資産運用会社では「サステナビリティ方針」に基づく課題及び取り組みの検討を中心に、サステナビリティ推進会議を定期的に開催しています。

サステナビリティ推進会議の構成メンバー

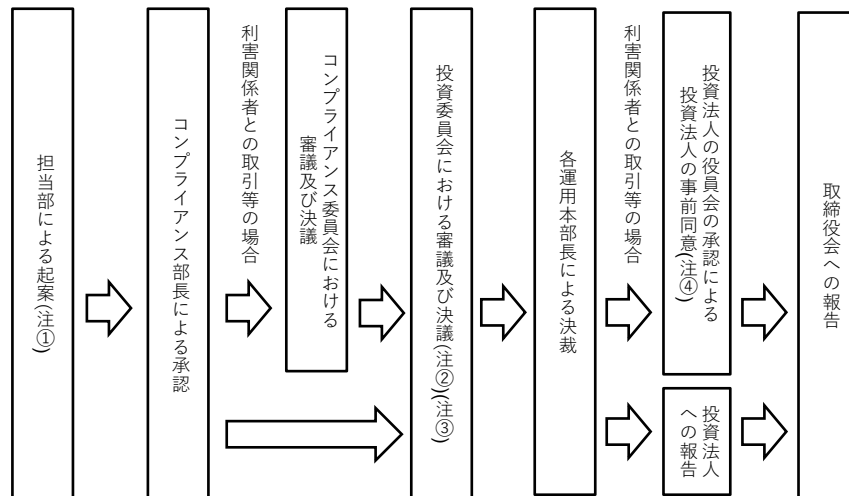
議長	代表取締役社長 (サステナビリティ最高責任者兼最高執行責任者)
常任メンバー	取締役、コンフォリア運用本部長、その他本部・部門長等
事務局	サステナビリティ推進部

開催頻度・検討事項・報告プロセス

開催頻度	原則3カ月1回以上
検討事項	サステナビリティ方針、マテリアリティの制定・改廃及び各課題への取り組みの検討・報告
報告プロセス	協議された事項は定期的に本資産運用会社の取締役会へ報告、必要に応じて本投資法人役員会へも報告

運用資産の取得に関する意思決定フロー

投資委員会のメンバーに第三者である不動産鑑定士を加え、運用資産取得の意思決定における客観性を確保できる体制を構築しています。



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

投資主の利益とスポンサーの利益との共同化

スポンサーは、2026年8月に本投資法人の投資口を追加取得(11,300口)しました。本取組により、本投資法人の投資主とスポンサーとの利益の一体化が一層進み、本投資法人の中長期的な成長に資するスポンサーサポートが期待されます。

スポンサー出資比率

10.1%

(2026年9月14日現在)

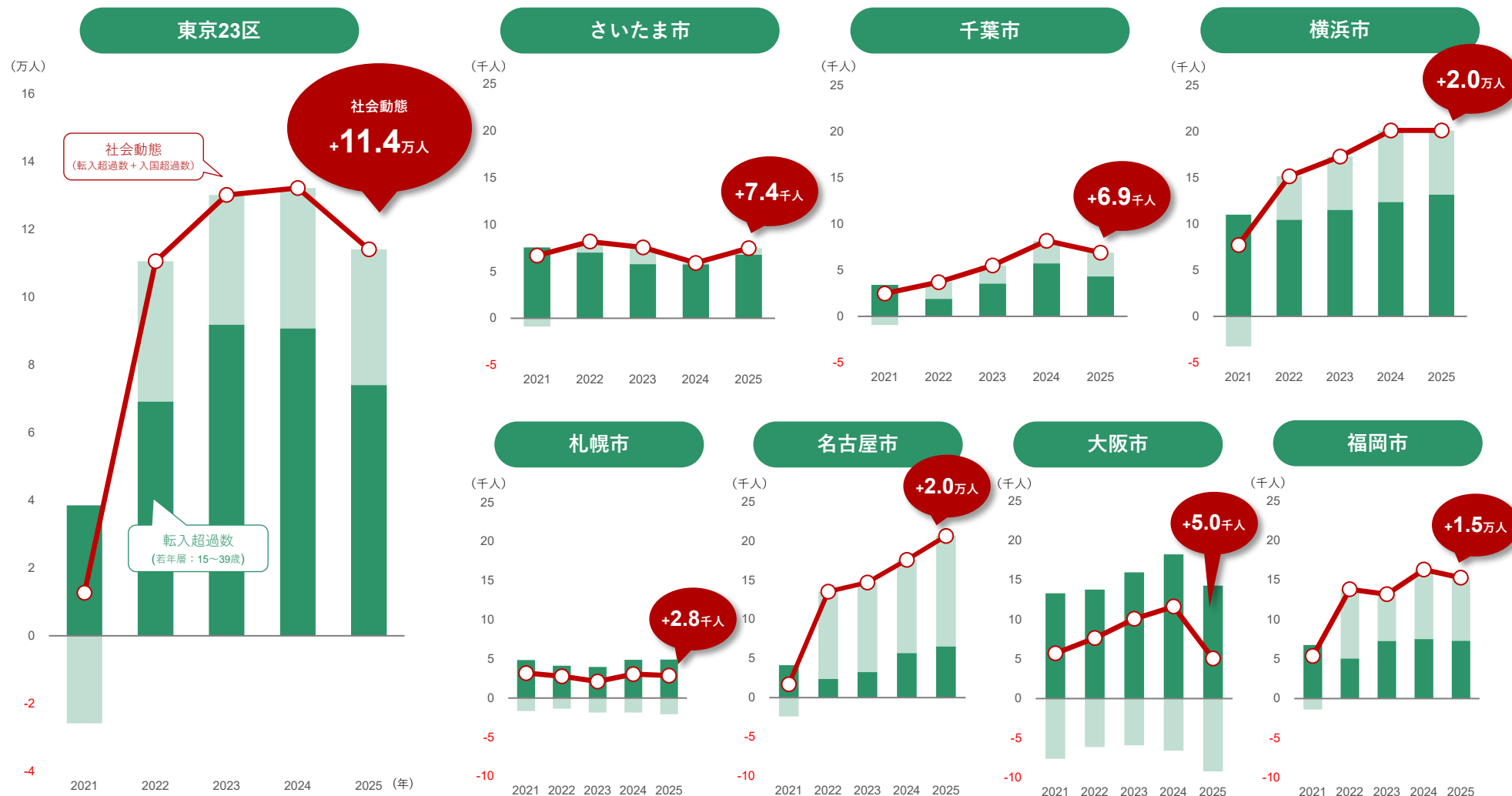
サステナビリティに関する情報開示・GRI対照表

ESG関連の具体的な開示内容については、ESGに関する国際的な報告フレームワークであるGRI(Global Reporting Initiative)を参照し、サステナビリティに関する各種情報を公開しています。



需要：継続的な人口流入

社会動態の推移は、東京23区が他都市を圧倒



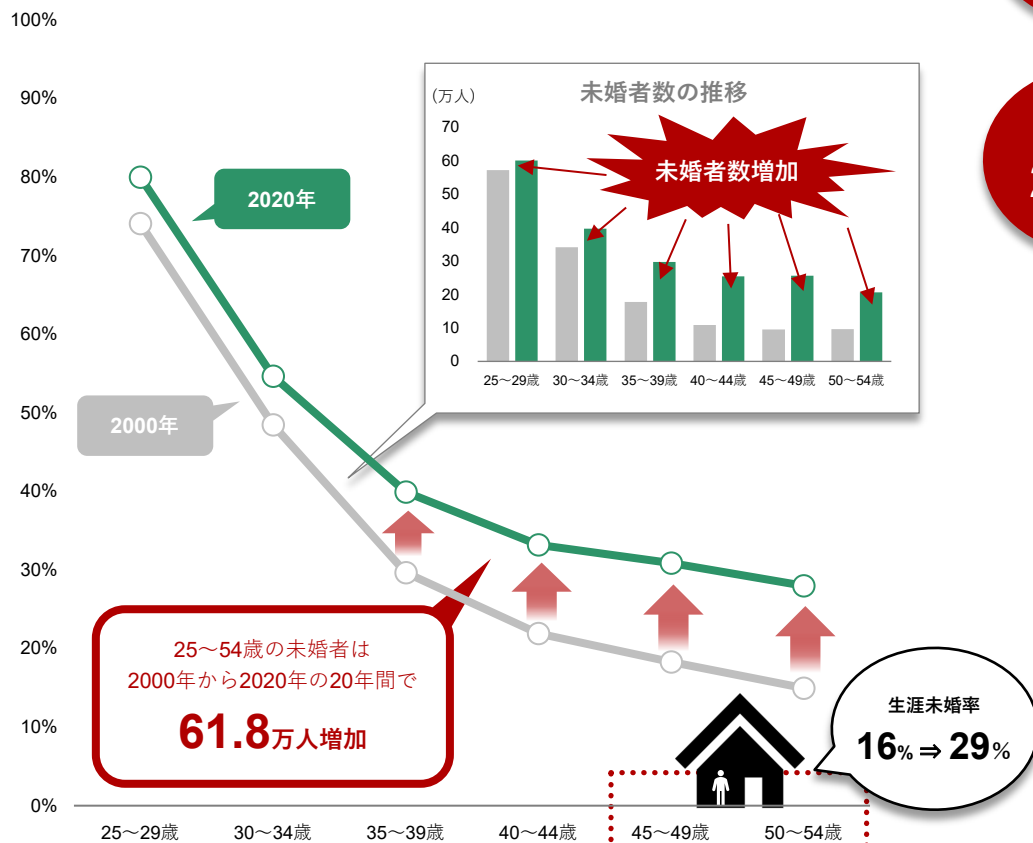
(注1) 転入超過数及び入国超過数は総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注2) 入国超過数＝国外からの転入者数－国外への転出者数－職権消除等

需要：ライフスタイルの変化に伴う世帯数の増加（東京23区）

単独世帯や夫婦のみ世帯の増加は、シングル・コンパクトタイプの住戸に追い風となる可能性を秘める

年齢階級別未婚率の推移



2020年対比
69.9%増加

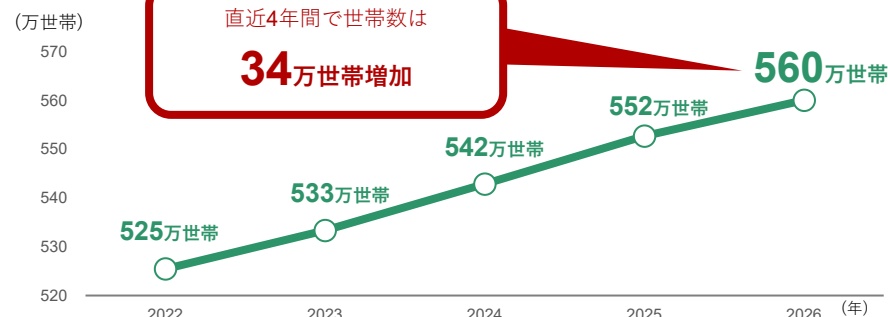
2020年対比
29.3%増加

家族構成の変化

家族構成	2000年	2020年
単独世帯	163万世帯	278万世帯
夫婦と子から成る世帯	96万世帯	105万世帯
夫婦のみの世帯	62万世帯	80万世帯
ひとり親と子から成る世帯	27万世帯	35万世帯

世帯数の推移

(各年1月1日時点)



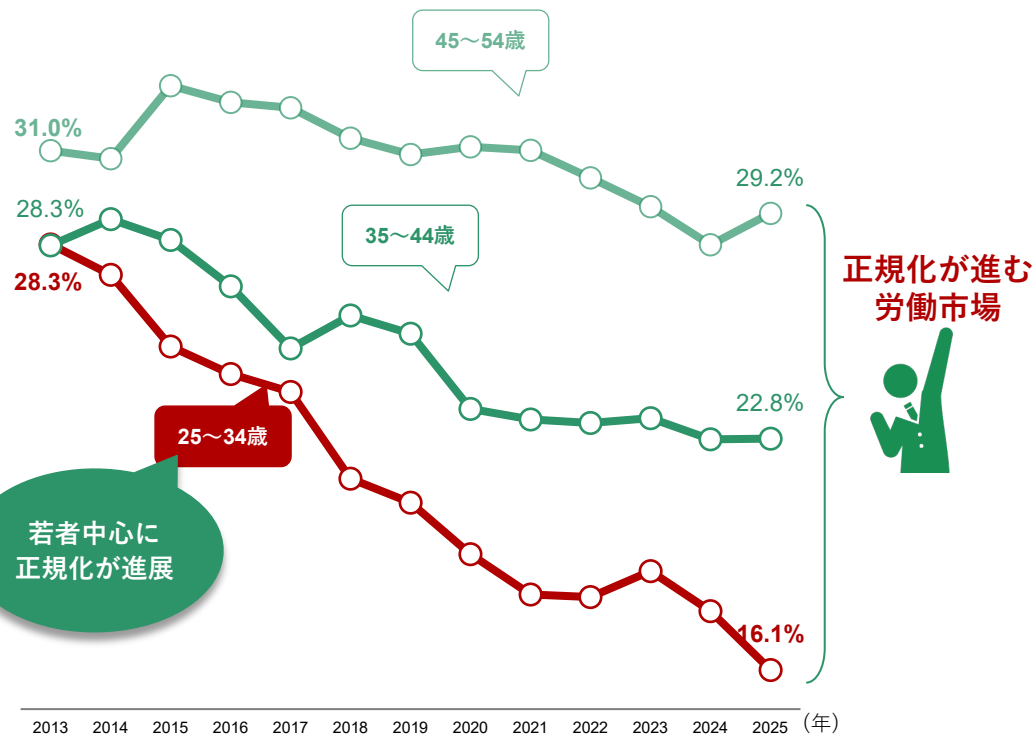
(注1) 年齢階級別未婚率の推移及び家族構成の変化は総務省「国勢調査」、世帯数の推移は東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注2) 生涯未婚率は45～49歳の未婚率と50～54歳の未婚率の平均値を記載しています。

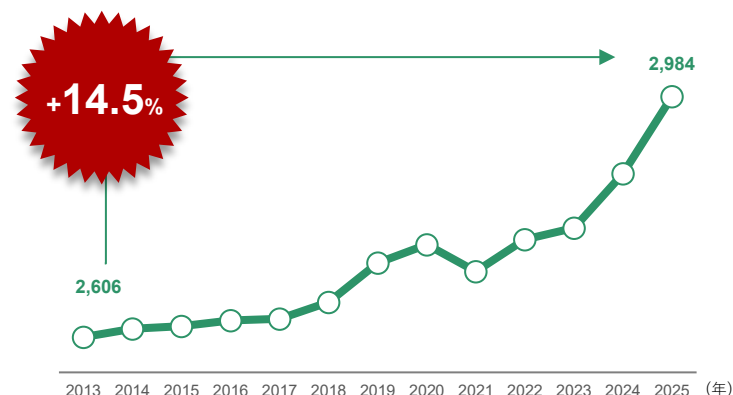
賃料負担力：労働環境と賃金動向

人手不足が深刻化する将来に向け、若者を中心に労働環境が大きく改善

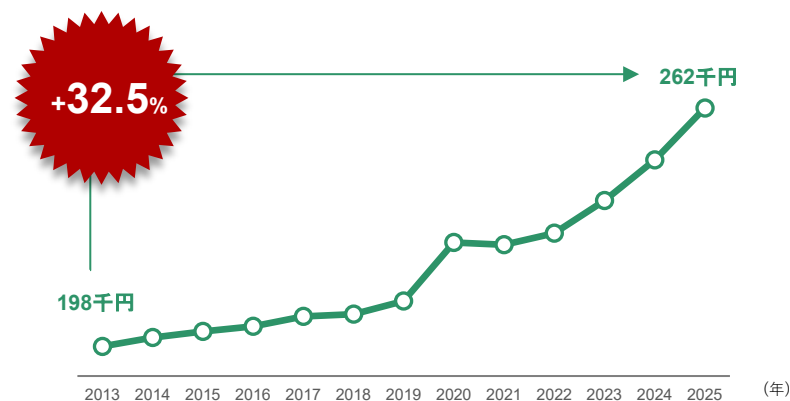
東京都の非正規雇用者比率



東京都で働く一般労働者の時給推移



全国の大卒新入社員における初任給の推移



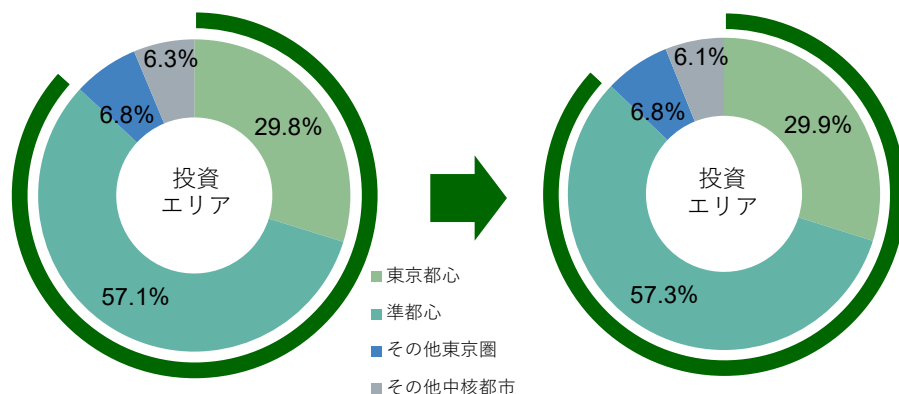
(注) 東京都の非正規雇用者比率は東京都「東京の労働力（労働力調査結果）」、東京都で働く一般労働者の時給推移は東京都「東京都の賃金、労働時間及び雇用の動き（毎月勤労統計調査）」、大卒新入社員の初任給の推移は厚生労働省「賃金構造基本統計調査」を基に本資産運用会社が作成しています。なお、大卒新入社員の初任給の推移のうち2013～2019年は初任給額、2020～2025年は所定内給与額を記載しています。

その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第31期末 東京23区：86.9%

第32期末 東京23区：87.2%

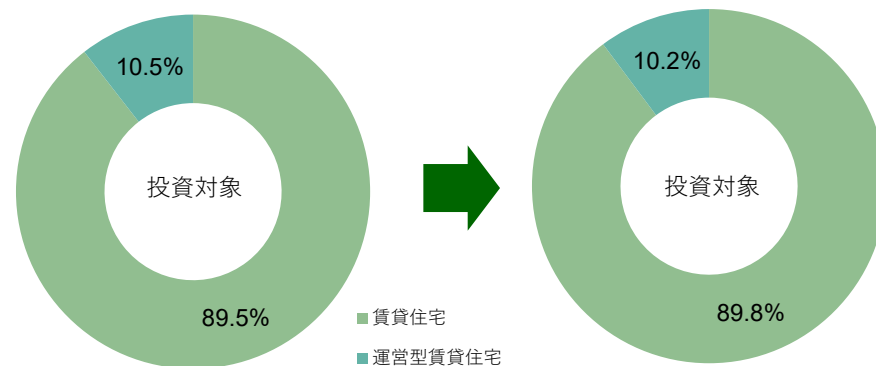


（注）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

投資対象

第31期末 賃貸住宅比率：89.5%

第32期末 賃貸住宅比率：89.8%

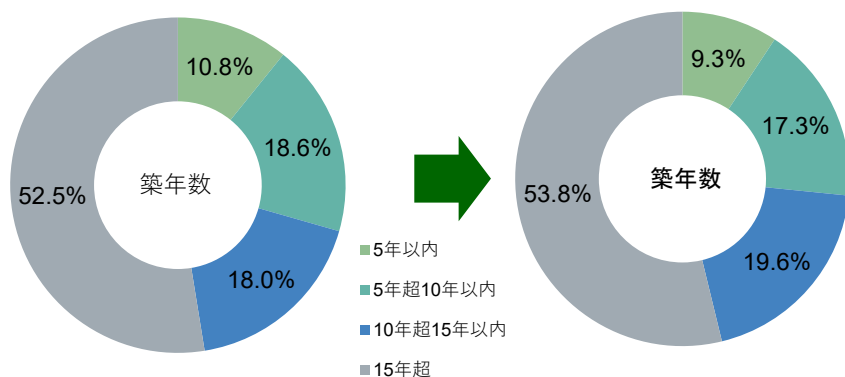


（注）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

築年数

第31期末 平均築年数：14.4年

第32期末 平均築年数：14.9年

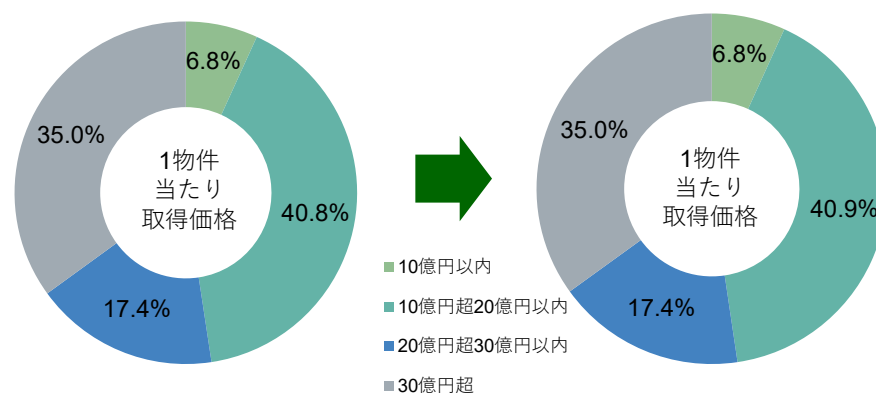


（注）上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数（底地物件を除きます。）に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。

1物件当たり取得価格

第31期末 1物件当たり取得価格：19.4億円

第32期末 1物件当たり取得価格：19.4億円



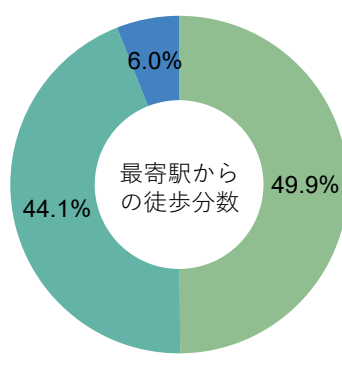
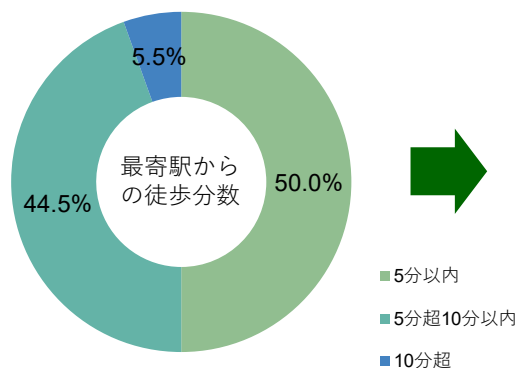
（注）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

その他ポートフォリオの状況（賃貸住宅）

最寄駅からの徒歩分数

第31期末 平均徒歩分数：5.8分

第32期末 平均徒歩分数：5.8分

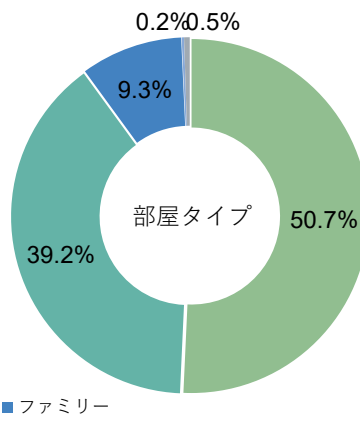
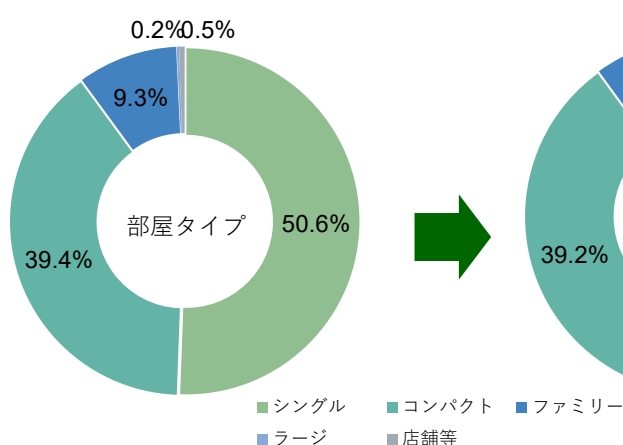


（注）上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第31期末 シングル・コンパクト：89.9%

第32期末 シングル・コンパクト：90.0%

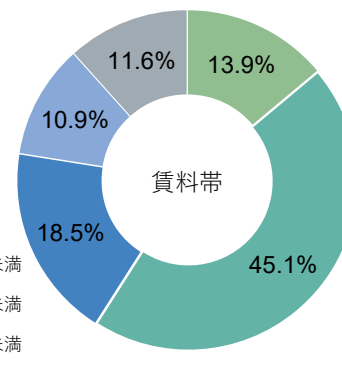
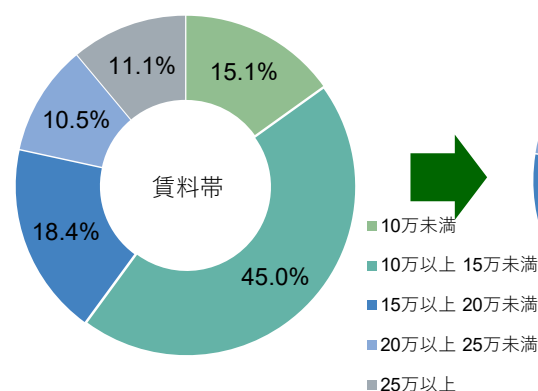


（注）上記グラフは賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。

賃料帯

第31期末 1戸当たり賃料：161,428円

第32期末 1戸当たり賃料：163,420円

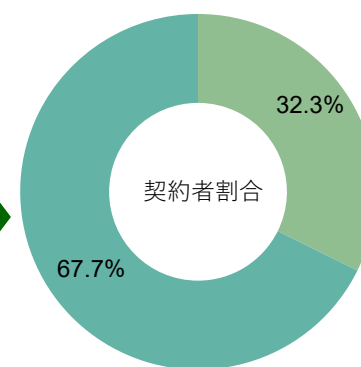
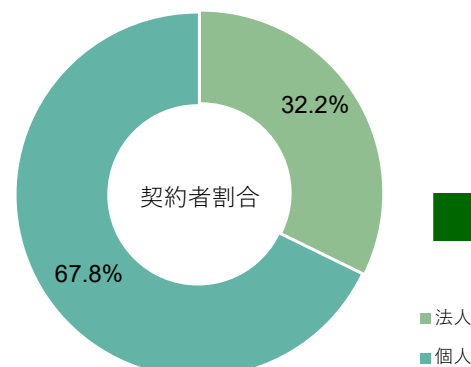


（注）上記グラフは各運用資産の住宅区画（店舗・事務所区画を除きます。）の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

契約者割合

第31期末 法人割合：32.2%

第32期末 法人割合：32.3%



（注）上記グラフは戸数ベースで比率を算出しています。

ポートフォリオ一覧（第32期末時点）



物件 No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造／階高	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積	期末稼働率 (%)	取得価格 (千円)	帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円)
第32期末保有物件													
1	コンフォリア日本橋人形町	東京都心	東京都中央区	2010年8月	2008年2月	3,021.53㎡	RC / 10階	45戸	2,473.56㎡	100.0%	1,586,837	1,451,300	2,960,000
2	コンフォリア早稲田	東京都心	東京都新宿区	2010年8月	2009年4月	3,080.28㎡	RC / 5階・地下1階	79戸	2,836.97㎡	100.0%	1,900,000	1,800,163	3,260,000
3	コンフォリア下落合	東京都心	東京都新宿区	2010年8月	2005年3月	2,726.15㎡	RC / 5階	44戸	2,430.20㎡	96.0%	1,181,000	1,067,822	2,140,000
4	コンフォリア東中野	東京都心	東京都新宿区	2010年8月	2008年3月	1,058.75㎡	RC / 7階	37戸	827.09㎡	97.6%	552,707	536,819	944,000
5	コンフォリア文京春日	準都心	東京都文京区	2010年8月	2009年11月	3,198.54㎡	SRC / 14階・地下1階	80戸	2,234.19㎡	94.8%	1,470,000	1,324,163	2,580,000
6	コンフォリア浅草松が谷	準都心	東京都台東区	2010年8月	2009年9月	2,264.84㎡	SRC / 14階	62戸	2,044.98㎡	97.9%	910,000	777,680	1,370,000
8	コンフォリア中野	準都心	東京都中野区	2010年8月	2007年6月	1,935.39㎡	RC / 6階・地下1階	35戸	1,640.96㎡	100.0%	881,863	837,287	1,400,000
9	コンフォリア下北沢	準都心	東京都世田谷区	2010年8月	2005年2月	5,287.18㎡	RC / 11階・地下1階	116戸	3,892.18㎡	99.2%	2,587,000	2,373,206	4,020,000
10	コンフォリア西蒲田	準都心	東京都大田区	2010年8月	2009年2月	3,358.99㎡	RC / 15階	103戸	2,634.08㎡	97.2%	1,550,000	1,380,347	2,390,000
11	コンフォリア大山	準都心	東京都板橋区	2010年8月	2000年10月	4,793.28㎡	SRC・RC / 14階・地下1階	97戸	3,607.39㎡	99.3%	1,987,000	1,853,226	2,660,000
12	コンフォリア清澄白河サウス	準都心	東京都江東区	2011年1月	2006年11月	1,317.22㎡	RC / 10階	45戸	1,162.80㎡	100.0%	740,000	672,859	1,180,000
13	コンフォリア駒澤	準都心	東京都世田谷区	2011年1月	2007年4月	1,695.46㎡	SRC / 15階	39戸	1,544.91㎡	100.0%	1,290,000	1,183,859	2,180,000
14	コンフォリア銀座EAST	東京都心	東京都中央区	2011年3月	2005年3月	5,773.48㎡	SRC / 14階・地下1階	133戸	4,817.73㎡	94.1%	3,059,000	2,793,687	5,340,000
15	コンフォリア麻布台	東京都心	東京都港区	2011年3月	2005年2月	1,028.94㎡	RC / 4階・地下1階	24戸	848.65㎡	90.3%	574,000	531,098	1,080,000
16	コンフォリア芝公園	東京都心	東京都港区	2011年3月	2004年12月	1,914.13㎡	SRC / 13階	54戸	1,717.95㎡	96.4%	1,398,000	1,304,924	2,280,000
17	コンフォリア西麻布	東京都心	東京都港区	2011年3月	2003年9月	1,069.77㎡	RC / 9階	22戸	937.26㎡	87.7%	755,000	744,688	1,440,000
18	コンフォリア南青山	東京都心	東京都港区	2011年3月	2003年10月	1,763.88㎡	RC・S / 9階・地下1階	24戸	1,486.07㎡	92.1%	1,041,000	1,076,361	2,150,000
20	コンフォリア西早稲田	東京都心	東京都新宿区	2011年3月	2005年2月	2,971.10㎡	SRC・RC / 13階・地下1階	60戸	2,535.67㎡	98.4%	1,685,000	1,566,986	2,540,000
22	コンフォリア千石	準都心	東京都文京区	2011年3月	1989年5月	3,514.75㎡	RC / 5階	46戸	3,156.88㎡	93.5%	1,219,000	1,297,833	2,380,000
23	コンフォリア代官山青葉台	準都心	東京都目黒区	2011年3月	2005年12月	1,533.95㎡	RC / 10階・地下1階	26戸	1,163.10㎡	100.0%	926,000	908,270	1,680,000
26	コンフォリア原宿	東京都心	東京都渋谷区	2011年3月	2005年2月	6,314.63㎡	RC / 7階・地下1階	99戸	4,528.51㎡	95.5%	3,629,000	3,452,117	6,780,000
27	コンフォリア池袋	準都心	東京都豊島区	2011年3月	2005年1月	1,171.21㎡	RC / 11階	28戸	963.47㎡	92.7%	602,000	576,183	815,000
29	コンフォリア両国石原	準都心	東京都墨田区	2011年6月	2007年3月	1,151.47㎡	RC / 11階	47戸	1,011.91㎡	100.0%	651,000	593,055	1,020,000
30	コンフォリア三田ノース	東京都心	東京都港区	2011年8月	2003年2月	1,257.94㎡	SRC・RC / 11階	30戸	1,128.88㎡	96.6%	850,000	824,690	1,280,000
31	コンフォリア芝浦バウハウス	東京都心	東京都港区	2012年2月	2006年3月	4,862.18㎡	RC / 15階	76戸	4,543.58㎡	94.1%	2,650,000	2,476,457	4,950,000
32	コンフォリア浅草橋DEUX	準都心	東京都台東区	2012年2月	2007年12月	1,596.33㎡	SRC / 13階	46戸	1,392.56㎡	100.0%	874,000	797,179	1,450,000
33	コンフォリア押上	準都心	東京都墨田区	2012年2月	2007年10月	1,369.26㎡	RC / 11階	47戸	1,058.10㎡	94.5%	714,000	666,026	1,080,000
34	コンフォリア本所吾妻橋	準都心	東京都墨田区	2012年2月	2008年1月	1,434.29㎡	RC / 9階	48戸	1,184.50㎡	100.0%	762,000	723,995	1,260,000
35	コンフォリア清澄白河トロワ	準都心	東京都江東区	2012年2月	2008年4月	1,553.45㎡	RC / 9階	50戸	1,260.51㎡	98.1%	873,000	791,803	1,390,000
36	コンフォリア門前仲町	準都心	東京都江東区	2012年2月	2008年4月	4,916.04㎡	RC / 13階	144戸	3,725.52㎡	99.3%	2,658,000	2,384,048	4,160,000

ポートフォリオ一覧（第32期末時点）



物件 No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造／階高	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積	期末稼働率 (%)	取得価格 (千円)	帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円)
第32期末保有物件													
37	コンフォリア碑文谷	準都心	東京都目黒区	2012年2月	2003年3月	2,302.53㎡	RC / 6階	28戸	2,158.72㎡	96.6%	1,189,000	1,179,251	1,880,000
38	コンフォリア三宿	準都心	東京都世田谷区	2012年2月	2004年2月	2,842.56㎡	RC / 14階	59戸	2,598.50㎡	97.8%	1,874,000	1,747,156	2,730,000
39	コンフォリア学芸大学	準都心	東京都世田谷区	2012年2月	2005年4月	1,919.59㎡	RC / 4階	38戸	1,602.88㎡	100.0%	1,138,000	1,105,610	2,110,000
40	コンフォリア東中野DEUX	準都心	東京都中野区	2012年2月	2009年12月	1,419.08㎡	RC / 9階・地下1階	40戸	1,230.92㎡	94.0%	833,000	777,960	1,390,000
41	コンフォリア東池袋WEST	準都心	東京都豊島区	2012年2月	2009年6月	8,296.57㎡	RC / 13階	155戸	6,436.14㎡	96.3%	3,911,000	3,589,645	6,510,000
43	コンフォリア両国DEUX	準都心	東京都墨田区	2012年9月	2006年8月	2,010.27㎡	RC / 9階	66戸	1,594.70㎡	98.7%	1,014,730	972,062	1,720,000
44	コンフォリア大森DEUX	準都心	東京都大田区	2012年9月	2007年2月	2,180.52㎡	RC / 12階	64戸	1,619.13㎡	98.6%	1,188,000	1,123,782	1,880,000
45	コンフォリア町屋	準都心	東京都荒川区	2012年9月	2007年4月	1,361.92㎡	RC / 11階	30戸	1,279.83㎡	100.0%	594,000	580,272	1,230,000
47	コンフォリア谷塚	その他東京圏	埼玉県草加市	2012年9月	2007年3月	1,710.09㎡	SRC / 13階	62戸	1,562.40㎡	100.0%	626,000	595,852	932,000
48	コンフォリア白金高輪	東京都心	東京都港区	2012年11月	2007年10月	1,932.57㎡	RC / 13階	37戸	1,521.11㎡	94.9%	1,300,000	1,284,965	2,210,000
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都心	東京都中央区	2013年2月	2007年10月	2,912.38㎡	RC / 10階	82戸	2,447.09㎡	100.0%	2,139,300	1,992,299	3,380,000
50	コンフォリア愛宕	東京都心	東京都港区	2013年2月	2004年4月	1,147.20㎡	SRC / 11階	38戸	1,002.00㎡	95.0%	826,000	811,352	1,170,000
51	コンフォリア浅草橋	準都心	東京都台東区	2013年2月	2011年11月	5,273.67㎡	RC / 14階・地下1階	141戸	4,234.76㎡	99.4%	2,680,000	2,393,758	4,040,000
52	コンフォリア両国サウス	準都心	東京都墨田区	2013年2月	2011年11月	2,404.23㎡	RC / 9階	61戸	2,106.75㎡	98.7%	1,240,000	1,082,473	1,760,000
53	コンフォリア豊洲	準都心	東京都江東区	2013年2月	2009年3月	4,513.10㎡	RC / 9階	161戸	4,127.00㎡	98.2%	3,096,650	2,781,458	4,670,000
55	コンフォリア墨田立花	準都心	東京都墨田区	2013年12月	2007年9月	1,888.25㎡	RC / 8階	56戸	1,708.18㎡	97.7%	938,000	922,133	1,110,000
56	コンフォリア九段	東京都心	東京都千代田区	2014年2月	2007年2月	1,787.89㎡	RC / 13階	36戸	1,589.22㎡	100.0%	1,280,500	1,244,633	2,040,000
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	東京都心	東京都中央区	2014年2月	2005年1月	1,717.58㎡	RC / 10階	36戸	1,447.92㎡	100.0%	1,108,000	1,026,578	1,730,000
58	コンフォリア新川	東京都心	東京都中央区	2014年2月	2008年3月	2,866.08㎡	RC / 12階	59戸	2,452.32㎡	96.7%	1,840,800	1,737,114	2,890,000
59	コンフォリア赤坂	東京都心	東京都港区	2014年2月	2013年4月	2,956.70㎡	RC / 11階・地下1階	40戸	2,182.10㎡	87.6%	1,945,000	1,813,377	3,690,000
60	コンフォリア三田EAST	東京都心	東京都港区	2014年2月	2008年1月	4,973.31㎡	RC / 13階・地下1階	111戸	3,639.93㎡	97.0%	3,190,550	2,951,087	4,680,000
61	コンフォリア芝浦キャナル	東京都心	東京都港区	2014年2月	2004年12月	2,703.41㎡	RC / 10階	95戸	2,070.14㎡	93.7%	1,570,000	1,453,003	2,340,000
62	コンフォリア上野広小路	準都心	東京都台東区	2014年2月	2007年11月	1,935.60㎡	RC / 14階・地下1階	37戸	1,462.39㎡	96.5%	1,050,000	1,020,168	1,570,000
63	コンフォリア春日富坂	準都心	東京都文京区	2014年2月	2008年2月	4,479.23㎡	RC / 12階・地下1階	106戸	3,527.90㎡	97.6%	2,912,150	2,729,245	4,250,000
64	コンフォリア本駒込	準都心	東京都文京区	2014年2月	2005年1月	2,623.37㎡	SRC / 13階	36戸	2,222.28㎡	94.5%	1,344,000	1,266,832	2,300,000
65	コンフォリア森下	準都心	東京都江東区	2014年2月	2007年9月	2,159.39㎡	RC / 14階	75戸	1,977.02㎡	100.0%	1,530,000	1,423,020	2,160,000
67	コンフォリア目黒長者丸	準都心	東京都品川区	2014年2月	2005年3月	3,720.52㎡	RC / 3階・地下2階	71戸	2,889.46㎡	95.1%	1,972,000	1,953,795	2,940,000
69	コンフォリア北参道	東京都心	東京都渋谷区	2014年2月	2005年2月	7,667.04㎡	RC / 14階・地下1階	144戸	4,957.31㎡	98.2%	4,268,000	4,116,376	5,950,000
70	コンフォリア代々木上原	東京都心	東京都渋谷区	2014年2月	2003年2月	2,344.24㎡	RC / 10階	51戸	2,001.41㎡	95.3%	1,560,000	1,530,238	2,540,000
71	コンフォリア笹塚	東京都心	東京都渋谷区	2014年2月	2006年11月	3,440.91㎡	RC / 14階	89戸	2,579.00㎡	97.9%	1,789,000	1,760,521	2,660,000

ポートフォリオ一覧（第32期末時点）



物件 No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造／階高	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積	期末稼働率 (%)	取得価格 (千円)	帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円)
第32期末保有物件													
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2005年11月	2,312.79㎡	RC / 15階	65戸	2,060.47㎡	98.7%	1,806,000	1,743,141	2,410,000
73	コンフォリア市谷柳町	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2007年10月	2,416.85㎡	RC / 13階	69戸	2,033.51㎡	98.4%	1,623,000	1,522,658	2,380,000
74	コンフォリア神楽坂	東京都心	東京都新宿区	2014年2月	2007年9月	1,161.31㎡	RC / 5階・地下1階	29戸	850.72㎡	100.0%	736,000	700,282	1,060,000
75	コンフォリア東池袋E A S T	準都心	東京都豊島区	2014年2月	2009年11月	3,156.84㎡	RC / 11階	90戸	2,754.80㎡	95.4%	1,712,000	1,575,311	3,280,000
76	コンフォリア東池袋	準都心	東京都豊島区	2014年2月	2006年10月	1,798.18㎡	SRC / 15階	48戸	1,496.46㎡	100.0%	1,132,000	1,061,450	1,850,000
80	コンフォリア二番町	東京都心	東京都千代田区	2014年6月	2006年2月	2,165.01㎡	SRC / 15階	42戸	1,816.64㎡	88.5%	1,621,000	1,646,275	2,600,000
81	コンフォリア西新宿	東京都心	東京都新宿区	2014年11月	2006年7月	1,947.14㎡	SRC / 15階	56戸	1,767.64㎡	95.8%	1,625,000	1,623,240	2,200,000
82	コンフォリア駒場	準都心	東京都世田谷区	2014年12月	2009年4月	7,450.62㎡	RC / 5階・地下1階	136戸	5,342.38㎡	98.3%	5,000,000	5,071,889	7,660,000
83	コンフォリア神田神保町	東京都心	東京都千代田区	2015年2月	2005年9月	1,823.86㎡	SRC / 12階	43戸	1,686.07㎡	95.3%	1,434,000	1,500,766	2,080,000
84	コンフォリア日本橋	東京都心	東京都中央区	2015年2月	2005年10月	2,950.59㎡	RC / 12階	63戸	2,805.71㎡	97.1%	1,956,000	1,919,342	2,630,000
85	コンフォリア田町	東京都心	東京都港区	2015年2月	2005年11月	5,494.78㎡	RC / 12階	77戸	4,249.07㎡	97.1%	3,272,000	3,349,920	5,050,000
86	コンフォリア麻布十番	東京都心	東京都港区	2015年2月	2005年12月	1,632.38㎡	RC / 12階	55戸	1,399.64㎡	98.2%	1,471,000	1,447,331	1,780,000
87	コンフォリア錦糸町	準都心	東京都墨田区	2015年2月	2014年2月	1,917.15㎡	RC / 13階	46戸	1,428.32㎡	98.1%	1,042,000	969,903	1,630,000
88	コンフォリア南砂町	準都心	東京都江東区	2015年2月	2006年12月	8,124.20㎡	RC / 20階	212戸	6,216.78㎡	99.1%	4,681,000	4,360,959	5,070,000
89	コンフォリア東品川	準都心	東京都品川区	2015年2月	2004年3月	3,298.65㎡	RC / 7階	86戸	2,807.46㎡	97.3%	1,510,000	1,540,331	2,560,000
90	コンフォリア目黒八雲	準都心	東京都目黒区	2015年2月	2005年4月	1,333.57㎡	RC / 7階	36戸	1,177.99㎡	100.0%	813,000	821,680	1,170,000
91	コンフォリア用賀	準都心	東京都世田谷区	2015年2月	2006年1月	1,798.36㎡	RC / 5階・地下1階	39戸	1,366.04㎡	100.0%	1,041,000	1,028,962	1,180,000
92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	東京都心	東京都新宿区	2015年2月	2005年9月	1,832.93㎡	RC / 14階	52戸	1,644.78㎡	98.2%	1,406,000	1,409,228	1,550,000
93	コンフォリア神楽坂D E U X	東京都心	東京都新宿区	2015年2月	2013年11月	1,637.00㎡	RC / 13階	46戸	1,371.23㎡	91.0%	1,245,000	1,176,313	1,780,000
94	コンフォリア板橋仲宿	準都心	東京都板橋区	2015年2月	2006年3月	7,732.25㎡	SRC・RC / 14階	104戸	6,963.69㎡	92.3%	3,794,280	3,745,160	5,280,000
95	コンフォリア北三条	その他中核都市	北海道札幌市中央区	2015年10月	2010年9月	3,949.79㎡	RC / 11階・地下1階	60戸	3,222.00㎡	97.7%	660,000	587,460	1,210,000
96	コンフォリア麻布E A S T	東京都心	東京都港区	2015年10月	2011年7月	3,505.12㎡	RC / 11階・地下1階	69戸	2,634.46㎡	98.9%	1,900,000	1,830,622	4,080,000
97	コンフォリア品川E A S T	準都心	東京都品川区	2016年2月	2015年2月	3,701.07㎡	RC / 12F	97戸	2,588.19㎡	98.3%	1,430,000	1,243,266	1,740,000
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	東京都心	東京都新宿区	2016年2月	2012年1月	(タワー棟) 69,308.35㎡ (アネックス棟) 2,305.29㎡ (ゲート棟) 203.15㎡	(タワー棟) RC・S / 32階・地下1階 (アネックス棟) RC / 4階 (ゲート棟) RC / 1階	765戸	48,267.61㎡	93.3%	13,264,000	11,503,703	18,600,000
99	コンフォリア大島	準都心	東京都江東区	2016年6月	2015年2月	2,828.47㎡	RC / 13階	99戸	2,526.98㎡	98.0%	2,110,000	2,104,260	2,480,000

ポートフォリオ一覧（第32期末時点）



物件No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造／階高	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	期末稼働率(%)	取得価格(千円)	帳簿価額(千円)	期末算定価額(千円)
第32期末保有物件													
100	コンフォリア大森トロワ	準都心	東京都大田区	2016年6月	2012年1月	1,232.52㎡	RC / 6階	45戸	1,111.99㎡	100.0%	866,000	889,864	1,230,000
101	コンフォリア札幌植物園	その他中核都市	北海道札幌市中央区	2016年8月	2006年10月	4,062.44㎡	RC / 15階・地下1階	42戸	3,329.34㎡	97.6%	1,250,000	1,220,347	1,520,000
103	コンフォリア市谷薬王寺	東京都心	東京都新宿区	2016年12月	2006年11月	1,392.29㎡	RC / 5階・地下1階	21戸	1,102.95㎡	95.3%	941,000	999,792	1,130,000
104	コンフォリア秋葉原EAST	東京都心	東京都千代田区	2017年2月	2016年2月	5,192.38㎡	RC / 12階・地下1階	131戸	4,582.07㎡	98.1%	4,425,000	4,271,333	6,460,000
105	コンフォリア三田トロワ	東京都心	東京都港区	2017年2月	2007年2月	1,096.43㎡	RC / 7階	32戸	874.21㎡	100.0%	890,000	941,653	1,040,000
106	コンフォリア文京白山	準都心	東京都文京区	2017年2月	2006年8月	1,971.16㎡	RC / 6階	56戸	1,568.09㎡	97.3%	1,330,000	1,389,768	1,730,000
107	コンフォリア蒲田	準都心	東京都大田区	2017年2月	2015年8月	7,900.68㎡	RC / 14階・地下1階	203戸	6,027.98㎡	99.1%	5,721,000	5,514,677	7,520,000
108	カレッジコート八幡山	準都心	東京都杉並区	2017年2月	2015年3月	1,923.34㎡	RC / 7階・地下1階	73戸	1,923.34㎡	100.0%	1,245,000	1,188,708	1,300,000
109	コンフォリア心斎橋EAST	その他中核都市	大阪府大阪市中央区	2017年2月	2016年1月	3,407.91㎡	RC / 15階	112戸	3,095.68㎡	97.4%	1,980,000	1,878,954	2,400,000
110	コンフォリア京町堀	その他中核都市	大阪府大阪市西区	2017年2月	2015年7月	2,625.18㎡	RC / 15階	84戸	1,191.40㎡	95.3%	783,500	740,584	955,000
111	コンフォリア阿波座	その他中核都市	大阪府大阪市西区	2017年2月	2016年1月	2,844.34㎡	RC / 15階	84戸	2,583.84㎡	97.8%	1,289,000	1,205,833	1,720,000
112	コンフォリア行徳	その他東京圏	千葉県市川市	2017年6月	2007年3月	1,347.25㎡	RC / 12階	56戸	1,258.38㎡	98.3%	978,000	1,064,883	1,170,000
113	コンフォリア芝浦	東京都心	東京都港区	2017年8月	2008年11月	1,213.34㎡	RC / 12階	39戸	1,087.23㎡	95.4%	1,065,680	1,151,082	1,120,000
114	コンフォリア上野入谷	準都心	東京都台東区	2018年2月	2016年1月	3,527.42㎡	RC / 14階・地下1階	88戸	2,790.92㎡	98.5%	2,173,000	2,086,642	2,460,000
115	コンフォリア池尻	準都心	東京都世田谷区	2018年2月	2008年3月	1,700.50㎡	RC / 9階	36戸	1,365.43㎡	94.8%	1,313,000	1,402,914	1,710,000
116	コンフォリア世田谷上馬	準都心	東京都世田谷区	2018年2月	2017年2月	2,644.99㎡	RC / 10階	68戸	2,348.17㎡	98.9%	2,622,000	2,548,532	3,760,000
117	コンフォリア北浜	その他中核都市	大阪府大阪市中央区	2018年2月	2016年2月	3,178.86㎡	RC / 15階	84戸	2,551.22㎡	95.2%	1,719,000	1,653,492	2,030,000
118	コンフォリア赤羽岩淵	準都心	東京都北区	2018年3月	2003年3月	5,528.18㎡	RC / 9階	92戸	4,203.43㎡	100.0%	2,500,000	2,748,998	3,340,000
119	コンフォリア両国トロワ	準都心	東京都墨田区	2018年3月	2013年7月	2,459.62㎡	RC / 7階	57戸	1,847.44㎡	97.8%	1,660,000	1,704,603	2,030,000
120	コンフォリア新宿	東京都心	東京都新宿区	2018年3月	2018年3月	2,064.19㎡	RC / 11階	65戸	1,793.88㎡	97.2%	2,150,000	2,200,027	2,560,000
121	カレッジスクエア八幡山	準都心	東京都杉並区	2018年5月	2015年3月	1,260.52㎡	RC / 3階・地下1階	46戸	1,260.52㎡	100.0%	880,000	861,307	986,000
122	グランクレールセンター南	その他東京圏	神奈川県横浜市都筑区	2018年9月	2009年8月	18,235.67㎡	RC / 9階・地下1階	134戸	18,235.67㎡	100.0%	4,150,000	4,120,774	4,720,000
123	コンフォリア錦糸町DEUX	準都心	東京都江東区	2019年2月	2016年5月	2,920.18㎡	RC / 10階	96戸	2,489.92㎡	99.0%	2,213,000	2,172,812	2,850,000
124	コンフォリア亀戸サウス	準都心	東京都江東区	2019年2月	2018年1月	2,334.52㎡	RC / 13階	57戸	1,831.90㎡	100.0%	2,050,000	2,005,654	2,220,000
125	コンフォリア渋谷WEST	準都心	東京都目黒区	2019年2月	2015年10月	5,130.22㎡	RC / 14階・地下1階	124戸	4,278.52㎡	96.2%	5,397,000	5,353,524	7,200,000
126	コンフォリア東日本橋	東京都心	東京都中央区	2019年3月	2006年9月	1,847.71㎡	RC / 10階	45戸	1,527.58㎡	97.2%	1,194,000	1,277,948	1,690,000
127	コンフォリア浅草駒形	準都心	東京都台東区	2019年3月	2006年8月	1,871.70㎡	RC / 14階	48戸	1,639.96㎡	100.0%	1,254,000	1,367,047	1,630,000
128	コンフォリア大森鹿島	準都心	東京都品川区	2019年3月	2007年5月	1,483.57㎡	RC / 3階・地下1階	33戸	1,179.16㎡	100.0%	864,000	910,245	1,070,000
129	コンフォリア大森町	準都心	東京都大田区	2019年3月	2007年2月	1,812.11㎡	RC / 7階・地下1階	45戸	1,564.80㎡	100.0%	1,096,000	1,147,122	1,430,000
130	コンフォリア上池台	準都心	東京都大田区	2019年3月	2006年2月	3,307.05㎡	RC / 7階	43戸	2,923.66㎡	97.7%	1,842,000	1,943,349	2,270,000

（注）「コンフォリア京町堀」は、準共有持分割合50%に相当する数値を記載しています。但し、「延床面積」及び「賃貸可能戸数」は一棟全体の数値を記載しています。

ポートフォリオ一覧（第32期末時点）



物件 No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造／階高	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積	期末稼働率 (%)	取得価格 (千円)	帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円)
第32期末保有物件													
131	キャンパスヴィレッジ椎名町	準都心	東京都豊島区	2019年4月	2018年1月	3,086.07㎡	RC / 6階	167戸	3,086.07㎡	100.0%	2,740,000	2,677,364	3,200,000
132	コンフォリアたまプラーザ	その他東京圏	神奈川県横浜市青葉区	2019年3月	2005年3月	3,653.56㎡	RC / 5階・地下1階	73戸	3,005.10㎡	95.6%	2,220,000	2,360,793	2,200,000
134	コンフォリア滝野川	準都心	東京都北区	2020年2月	2018年9月	5,636.19㎡	RC / 15階	112戸	4,033.37㎡	96.0%	3,430,000	3,402,241	4,480,000
135	コンフォリア東新宿ステーションフロント	東京都心	東京都新宿区	2020年2月	2017年3月	5,613.58㎡	RC / 12階・地下1階	104戸	4,080.10㎡	93.7%	5,540,000	5,522,133	6,160,000
136	コンフォリア江坂広芝町	その他中核都市	大阪府吹田市	2020年2月	2017年7月	3,234.23㎡	RC / 10階	99戸	2,533.50㎡	94.9%	1,700,000	1,669,232	1,850,000
137	コンフォリア木場親水公園	準都心	東京都江東区	2020年3月	2014年12月	1,582.27㎡	RC / 10階	54戸	1,387.80㎡	100.0%	1,294,000	1,338,088	1,430,000
138	コンフォリア中落合	東京都心	東京都新宿区	2020年3月	2011年3月	2,437.30㎡	RC / 3階	62戸	1,852.81㎡	96.2%	1,489,000	1,545,214	1,660,000
139	コンフォリア早稲田DEUX	東京都心	東京都新宿区	2020年3月	2000年3月	1,292.81㎡	RC / 4階	50戸	1,108.80㎡	98.2%	1,056,000	1,110,225	1,090,000
140	コンフォリア西馬込HILLSIDE	準都心	東京都大田区	2020年3月	2015年7月	1,528.74㎡	RC / 6階	47戸	1,317.55㎡	98.1%	1,330,000	1,392,185	1,340,000
141	コンフォリア池袋DEUX	準都心	東京都豊島区	2020年6月	2011年2月	2,531.03㎡	RC / 13階	56戸	1,936.80㎡	94.2%	1,930,000	1,952,729	2,100,000
142	コンフォリア成増	準都心	東京都練馬区	2020年6月	2020年2月	1,664.78㎡	RC / 7階	61戸	1,560.51㎡	100.0%	1,551,000	1,614,233	1,510,000
143	コンフォリア新御徒町	準都心	東京都台東区	2020年9月	2019年8月	1,298.69㎡	RC / 14階	27戸	1,186.06㎡	100.0%	1,237,000	1,231,584	1,380,000
144	コンフォリア森下WEST	準都心	東京都江東区	2020年9月	2017年12月	1,388.02㎡	RC / 9階	46戸	1,153.68㎡	100.0%	1,222,000	1,216,712	1,330,000
145	コンフォリア東陽町	準都心	東京都江東区	2020年9月	2020年2月	5,409.09㎡	RC / 15階	140戸	3,993.42㎡	98.0%	3,674,000	3,648,743	4,400,000
146	コンフォリア不動前	準都心	東京都品川区	2020年9月	2020年2月	1,425.02㎡	RC / 5階	46戸	1,273.47㎡	87.6%	1,622,000	1,617,299	2,010,000
147	コンフォリア台東根岸	準都心	東京都台東区	2021年2月	2019年10月	3,596.87㎡	RC / 11階	90戸	2,885.50㎡	95.3%	3,031,000	3,033,901	3,340,000
148	コンフォリア門前仲町サウス	準都心	東京都江東区	2021年2月	2019年7月	1,523.43㎡	RC / 8階	47戸	1,276.31㎡	89.7%	1,428,000	1,431,940	1,630,000
149	コンフォリア馬込	準都心	東京都大田区	2021年2月	2016年7月	4,061.04㎡	RC / 9階・地下2階	111戸	3,074.08㎡	99.2%	2,905,000	2,964,429	3,200,000
150	コンフォリア大宮	その他東京圏	埼玉県さいたま市大宮区	2021年3月	2010年2月	8,772.03㎡	RC / 16階・地下1階	103戸	6,527.59㎡	97.2%	4,420,300	4,498,054	5,770,000
151	キャンパスヴィレッジ浦安	その他東京圏	千葉県浦安市	2022年2月	2020年3月	2,158.02㎡	RC/5階	98戸	2,158.02㎡	100.0%	1,500,000	1,509,630	1,670,000
152	キャンパスヴィレッジ京都市伏見	その他中核都市	京都府京都市伏見区	2022年3月	2020年2月	2,154.96㎡	RC / 5階	95戸	2,154.96㎡	100.0%	1,075,000	1,080,738	1,110,000
153	グランクレール馬事公苑（底地）	準都心	東京都世田谷区	2022年3月	-	-	-	0戸	7,799.15㎡	100.0%	4,546,000	4,591,846	4,860,000
154	グランクレール立川	その他東京圏	東京都立川市	2022年3月	2020年5月	8,125.43㎡	RC/6階	131戸	8,125.43㎡	100.0%	2,933,000	3,042,274	3,070,000
155	コンフォリア秋葉原ノース	準都心	東京都台東区	2022年4月	2020年7月	2,325.07㎡	RC/14階	55戸	1,796.01㎡	100.0%	1,850,000	1,870,515	2,000,000
156	コンフォリア桜上水	準都心	東京都杉並区	2022年4月	2020年3月	4,517.88㎡	RC/9階	130戸	3,999.30㎡	95.2%	3,750,000	3,777,242	4,580,000
157	コンフォリア北沢	準都心	東京都世田谷区	2022年7月	2022年6月	3,789.49㎡	RC/5階	76戸	3,025.74㎡	98.6%	3,816,000	3,998,232	4,470,000
158	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	準都心	東京都板橋区	2023年4月	2021年2月	2,572.96㎡	RC / 5階	127戸	2,572.96㎡	100.0%	2,280,000	2,320,233	2,440,000
159	コンフォリア鷺沼三丁目	その他東京圏	神奈川県川崎市宮前区	2022年11月	2009年4月	3,617.91㎡	RC / 3階	38戸	3,315.50㎡	89.5%	2,620,000	2,772,400	2,660,000
160	ニチイホーム川口	その他東京圏	埼玉県川口市	2023年2月	2016年4月	2,949.39㎡	RC / 5階	74戸	2,949.39㎡	100.0%	1,395,000	1,478,705	1,470,000

ポートフォリオ一覧（第32期末時点）



物件 No.	物件名	投資エリア	所在地	取得時期	建築時期	延床面積	構造／階高	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積	期末稼働率 (%)	取得価格 (千円)	帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円)
第32期末保有物件													
161	コンフォリア川口本町	その他東京圏	埼玉県川口市	2023年2月	2016年2月	1,951.48㎡	RC / 10階	29戸	1,731.55㎡	100.0%	1,082,000	1,144,105	1,040,000
162	コンフォリア西天満	その他中核都市	大阪府大阪市北区	2023年3月	2020年3月	1,955.13㎡	RC / 14階	52戸	1,608.10㎡	90.6%	1,400,200	1,485,371	1,540,000
163	ネイバース東十条	準都心	東京都北区	2023年4月	2020年2月	2,283.59㎡	RC / 15階	104戸	2,283.59㎡	100.0%	1,860,000	1,887,256	2,020,000
164	コンフォリア日暮里	準都心	東京都荒川区	2023年4月	2021年7月	2,620.64㎡	RC / 9階	56戸	2,302.24㎡	97.8%	2,660,000	2,698,540	3,070,000
165	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	その他中核都市	京都府京都市左京区	2023年4月	2020年3月	2,755.39㎡	RC / 4階	115戸	2,755.39㎡	100.0%	1,722,000	1,749,007	1,760,000
166	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	その他中核都市	京都府京都市左京区	2023年4月	2021年1月	1,933.73㎡	RC / 5階	81戸	1,933.73㎡	100.0%	1,289,000	1,309,380	1,320,000
167	コンフォリア要町	準都心	東京都豊島区	2023年3月	2007年3月	2,041.39㎡	RC / 14階	65戸	1,886.82㎡	96.9%	1,950,000	2,111,737	2,130,000
168	コンフォリア本駒込一丁目	準都心	東京都文京区	2023年3月	2022年2月	2,101.66㎡	RC / 6階	46戸	1,676.63㎡	95.1%	1,600,000	1,694,093	1,710,000
169	コンフォリア森下サウス	準都心	東京都江東区	2023年10月	2021年11月	2,713.91㎡	RC / 10階	62戸	1,696.89㎡	97.0%	2,180,000	2,216,023	2,270,000
170	コンフォリア大島D E U X	準都心	東京都江東区	2023年10月	2022年2月	1,435.72㎡	RC / 13階	50戸	1,282.46㎡	98.0%	1,350,000	1,375,577	1,390,000
171	コンフォリア高島平	準都心	東京都板橋区	2023年12月	1995年9月	6,508.90㎡	RC / 8階	77戸	5,768.51㎡	98.7%	3,900,000	3,936,234	4,030,000
172	コンフォリア高槻	その他中核都市	大阪府高槻市	2024年2月	2008年3月	1,797.29㎡	RC / 6階	58戸	1,468.83㎡	95.0%	1,095,000	1,131,279	937,000
173	コンフォリア西荻北	準都心	東京都杉並区	2024年3月	2000年2月	3,977.30㎡	RC / 6階・地下1階	45戸	2,830.86㎡	93.3%	3,220,000	3,353,164	3,270,000
174	コンフォリア曳舟	準都心	東京都墨田区	2024年3月	1995年3月	1,718.77㎡	SRC / 9階	25戸	1,533.58㎡	92.8%	1,164,000	1,282,624	1,210,000
175	コンフォリア西宮	その他中核都市	兵庫県西宮市	2024年3月	2020年1月	2,630.23㎡	RC / 7階	71戸	2,460.02㎡	94.9%	1,782,000	1,914,451	1,850,000
176	コンフォリア上目黒	準都心	東京都目黒区	2024年8月	2024年3月	1,653.18㎡	RC / 5階・地下1階	43戸	1,402.63㎡	90.0%	2,070,000	2,205,824	2,180,000
177	コンフォリア幡ヶ谷	東京都心	東京都渋谷区	2024年3月	2022年10月	870.39㎡	RC / 10階	25戸	695.19㎡	86.0%	1,073,500	1,141,845	1,130,000
178	コンフォリア新中野Ⅱ	準都心	東京都中野区	2024年3月	2008年3月	1,615.68㎡	RC / 10階	36戸	1,392.63㎡	100.0%	1,610,900	1,699,712	1,690,000
179	コンフォリア西尾久	準都心	東京都荒川区	2024年9月	2024年8月	1,779.07㎡	RC / 11階	40戸	1,544.90㎡	96.7%	1,350,000	1,448,670	1,420,000
180	コンフォリア本所吾妻橋Ⅱ	準都心	東京都墨田区	2024年8月	2024年4月	1,202.42㎡	RC / 10階	26戸	1,036.21㎡	100.0%	1,300,000	1,385,790	1,370,000
181	キャンパスヴィレッジ千歳烏山	準都心	東京都世田谷区	2024年11月	2023年3月	3,945.71㎡	RC / 5階	182戸	3,945.71㎡	100.0%	4,126,000	4,219,481	4,270,000
182	コンフォリア北池袋	準都心	東京都板橋区	2024年11月	2024年10月	2,001.24㎡	RC / 11階	49戸	1,626.85㎡	97.8%	1,790,000	1,914,234	1,860,000
183	コンフォリア北小金	その他中核都市	千葉県松戸市	2024年10月	2014年1月	2,250.80㎡	RC / 10階	39戸	2,133.91㎡	89.2%	1,180,000	1,212,956	1,200,000
184	コンフォリア荻谷	準都心	東京都大田区	2025年3月	2014年3月	1,618.06㎡	RC / 7階	52戸	1,332.78㎡	96.2%	1,220,000	1,306,263	1,260,000
185	コンフォリア芝浦Ⅱ	東京都心	東京都港区	2025年3月	1996年8月	4,855.53㎡	SRC / 10階	70戸	3,787.59㎡	84.3%	4,612,000	4,889,503	4,880,000
186	コンフォリア東大井Ⅰ	準都心	東京都品川区	2025年4月	2024年4月	1,683.72㎡	RC / 15階	48戸	1,396.16㎡	91.0%	1,677,000	1,722,332	1,720,000
187	コンフォリア東大井Ⅱ	準都心	東京都品川区	2025年4月	2024年3月	1,991.86㎡	RC / 15階	60戸	1,638.94㎡	95.4%	2,091,000	2,144,892	2,120,000
188	キャンパスヴィレッジ大阪近大前	その他中核都市	大阪府東大阪市	2025年4月	2022年1月	6,178.63㎡	RC / 12階	251戸	6,178.63㎡	100.0%	2,956,000	3,100,313	3,080,000
189	コンフォリア戸越公園	準都心	東京都品川区	2025年9月	2025年7月	1,675.21㎡	RC / 4階・地下1階	44戸	1,423.72㎡	100.0%	1,954,000	2,080,615	1,970,000
190	コンフォリア大森山王	準都心	東京都大田区	2025年9月	2023年4月	1,694.17㎡	RC / 15階	42戸	1,396.01㎡	94.8%	1,930,000	1,991,778	1,980,000
191	コンフォリア学芸大学イースト	準都心	東京都目黒区	2026年3月	2007年3月	1,559.03㎡	RC / 5階	44戸	1,096.99㎡	100.0%	1,530,000	1,623,565	1,620,000
	ポートフォリオ 計					580,671.87㎡		12,819戸	481,483.02㎡	96.9%	339,938,447	335,225,678	448,889,000

鑑定評価一覧（第32期末時点）

物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第31期末						第32期末						簿価 (百万円)	②－③ (百万円)	鑑定評価額 前期比増減 ②-① (百万円)
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額								
			① (百万円)	直接還元法による 収益価格		DCF法による収益価格			② (百万円)	直接還元法による 収益価格		DCF法による収益価格					
				(百万円)	還元 利回り	(百万 円)	割引率	最終還元 利回り		(百万円)	還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り			
第32期末保有物件																	
1	コンフォリア日本橋人形町	1,586	2,890	2,910	3.2%	2,860	3.0%	3.3%	2,960	2,990	3.2%	2,930	3.0%	3.3%	1,451	1,508	70
2	コンフォリア早稲田	1,900	3,240	3,280	3.2%	3,200	3.0%	3.3%	3,260	3,290	3.2%	3,220	3.0%	3.3%	1,800	1,459	20
3	コンフォリア下落合	1,181	2,080	2,090	3.5%	2,060	3.3%	3.6%	2,140	2,160	3.5%	2,120	3.3%	3.6%	1,067	1,072	60
4	コンフォリア東中野	552	923	932	3.3%	913	3.1%	3.4%	944	954	3.3%	933	3.1%	3.4%	536	407	21
5	コンフォリア文京春日	1,470	2,500	2,550	3.6%	2,480	3.4%	3.8%	2,580	2,640	3.6%	2,560	3.4%	3.8%	1,324	1,255	80
6	コンフォリア浅草松が谷	910	1,360	1,380	4.1%	1,350	3.9%	4.3%	1,370	1,400	4.1%	1,360	3.9%	4.3%	777	592	10
8	コンフォリア中野	881	1,400	1,410	3.3%	1,380	3.1%	3.4%	1,400	1,410	3.4%	1,380	3.2%	3.5%	837	562	-
9	コンフォリア下北沢	2,587	3,920	3,960	3.3%	3,880	3.1%	3.4%	4,020	4,060	3.3%	3,970	3.1%	3.4%	2,373	1,646	100
10	コンフォリア西蒲田	1,550	2,360	2,390	3.9%	2,350	3.7%	4.1%	2,390	2,420	3.9%	2,380	3.7%	4.1%	1,380	1,009	30
11	コンフォリア大山	1,987	2,640	2,660	3.8%	2,610	3.6%	3.9%	2,660	2,680	3.8%	2,640	3.6%	3.9%	1,853	806	20
12	コンフォリア清澄白河サウス	740	1,170	1,180	3.4%	1,150	3.2%	3.5%	1,180	1,190	3.4%	1,160	3.2%	3.5%	672	507	10
13	コンフォリア駒澤	1,290	2,240	2,260	3.2%	2,210	3.0%	3.3%	2,180	2,200	3.3%	2,150	3.1%	3.4%	1,183	996	▲60
14	コンフォリア銀座EAST	3,059	5,230	5,290	3.3%	5,170	3.1%	3.4%	5,340	5,390	3.3%	5,280	3.1%	3.4%	2,793	2,546	110
15	コンフォリア麻布台	574	1,020	1,030	3.1%	1,010	2.9%	3.2%	1,080	1,090	3.1%	1,060	2.9%	3.2%	531	548	60
16	コンフォリア芝公園	1,398	2,370	2,410	3.4%	2,320	3.2%	3.6%	2,280	2,330	3.4%	2,230	3.2%	3.6%	1,304	975	▲90
17	コンフォリア西麻布	755	1,450	1,470	3.1%	1,430	2.9%	3.2%	1,440	1,460	3.1%	1,420	2.9%	3.2%	744	695	▲10
18	コンフォリア南青山	1,041	2,230	2,280	3.1%	2,210	3.2%	3.3%	2,150	2,200	3.1%	2,130	3.3%	3.3%	1,076	1,073	▲80
20	コンフォリア西早稲田	1,685	2,530	2,580	3.4%	2,470	3.2%	3.6%	2,540	2,590	3.4%	2,480	3.2%	3.6%	1,566	973	10
22	コンフォリア千石	1,219	2,300	2,310	3.6%	2,280	3.4%	3.7%	2,380	2,390	3.6%	2,360	3.4%	3.7%	1,297	1,082	80
23	コンフォリア代官山青葉台	926	1,740	1,770	3.3%	1,700	3.1%	3.5%	1,680	1,710	3.3%	1,640	3.1%	3.5%	908	771	▲60
26	コンフォリア原宿	3,629	6,870	6,950	3.1%	6,780	2.9%	3.2%	6,780	6,860	3.1%	6,690	2.9%	3.2%	3,452	3,327	▲90
27	コンフォリア池袋	602	890	903	3.8%	884	3.6%	4.0%	815	827	3.8%	810	3.6%	4.0%	576	238	▲75
29	コンフォリア両国石原	651	1,020	1,020	3.5%	1,010	3.6%	3.7%	1,020	1,020	3.5%	1,010	3.6%	3.7%	593	426	-
30	コンフォリア三田ノース	850	1,280	1,300	3.3%	1,250	3.1%	3.5%	1,280	1,300	3.3%	1,250	3.1%	3.5%	824	455	-
31	コンフォリア芝浦バウハウス	2,650	4,830	4,870	3.4%	4,790	3.2%	3.5%	4,950	4,990	3.4%	4,910	3.2%	3.5%	2,476	2,473	120
32	コンフォリア浅草橋DEUX	874	1,390	1,400	3.3%	1,370	3.1%	3.4%	1,450	1,460	3.3%	1,430	3.1%	3.4%	797	652	60
33	コンフォリア押上	714	1,060	1,070	3.4%	1,050	3.2%	3.5%	1,080	1,090	3.4%	1,070	3.2%	3.5%	666	413	20
34	コンフォリア本所吾妻橋	762	1,230	1,240	3.4%	1,220	3.2%	3.5%	1,260	1,270	3.4%	1,240	3.2%	3.5%	723	536	30
35	コンフォリア清澄白河トロワ	873	1,360	1,370	3.3%	1,340	3.1%	3.4%	1,390	1,400	3.3%	1,370	3.1%	3.4%	791	598	30
36	コンフォリア門前仲町	2,658	4,020	4,070	3.3%	3,970	3.1%	3.4%	4,160	4,200	3.3%	4,110	3.1%	3.4%	2,384	1,775	140

鑑定評価一覧（第32期末時点）



物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第31期末						第32期末						鑑定評価額 前期比増減 ②-① (百万円)		
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額							簿価 ③ (百万円)	②-③ (百万円)
			① (百万円)	直接還元法による 収益価格		DCF法による収益価格			② (百万円)	直接還元法による 収益価格		DCF法による収益価格					
				(百万円)	還元 利回り	(百万 円)	割引率	最終還元 利回り		(百万円)	還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り			
第32期末保有物件																	
37	コンフォリア碑文谷	1,189	1,880	1,900	3.5%	1,860	3.3%	3.7%	1,880	1,900	3.5%	1,850	3.3%	3.7%	1,179	700	-
38	コンフォリア三宿	1,874	2,730	2,780	3.3%	2,670	3.1%	3.5%	2,730	2,780	3.3%	2,670	3.1%	3.5%	1,747	982	-
39	コンフォリア学芸大学	1,138	2,110	2,130	3.2%	2,080	3.0%	3.3%	2,110	2,130	3.2%	2,080	3.0%	3.3%	1,105	1,004	-
40	コンフォリア東中野DEUX	833	1,350	1,360	3.3%	1,330	3.1%	3.4%	1,390	1,400	3.3%	1,370	3.1%	3.4%	777	612	40
41	コンフォリア東池袋WEST	3,911	6,360	6,450	3.9%	6,320	3.7%	4.1%	6,510	6,600	3.9%	6,470	3.7%	4.1%	3,589	2,920	150
43	コンフォリア両国DEUX	1,014	1,680	1,690	3.4%	1,660	3.2%	3.5%	1,720	1,730	3.4%	1,700	3.2%	3.5%	972	747	40
44	コンフォリア大森DEUX	1,188	1,880	1,900	3.3%	1,860	3.1%	3.4%	1,880	1,900	3.4%	1,860	3.2%	3.5%	1,123	756	-
45	コンフォリア町屋	594	1,220	1,230	3.5%	1,210	3.3%	3.6%	1,230	1,240	3.6%	1,220	3.4%	3.7%	580	649	10
47	コンフォリア谷塚	626	929	934	4.3%	923	4.1%	4.4%	932	937	4.4%	926	4.2%	4.5%	595	336	3
48	コンフォリア白金高輪	1,300	2,180	2,230	3.2%	2,130	3.0%	3.4%	2,210	2,250	3.2%	2,160	3.0%	3.4%	1,284	925	30
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	2,139	3,350	3,380	3.2%	3,310	3.0%	3.3%	3,380	3,410	3.2%	3,340	3.0%	3.3%	1,992	1,387	30
50	コンフォリア愛宕	826	1,150	1,170	3.4%	1,120	3.2%	3.6%	1,170	1,190	3.4%	1,140	3.2%	3.6%	811	358	20
51	コンフォリア浅草橋	2,680	3,900	3,950	3.8%	3,880	3.6%	4.0%	4,040	4,090	3.8%	4,020	3.6%	4.0%	2,393	1,646	140
52	コンフォリア両国サウス	1,240	1,720	1,740	3.8%	1,710	3.6%	4.0%	1,760	1,780	3.8%	1,750	3.6%	4.0%	1,082	677	40
53	コンフォリア豊洲	3,096	4,570	4,620	3.3%	4,520	3.1%	3.4%	4,670	4,720	3.3%	4,620	3.1%	3.4%	2,781	1,888	100
55	コンフォリア墨田立花	938	1,110	1,120	4.0%	1,100	3.8%	4.2%	1,110	1,120	4.0%	1,100	3.8%	4.2%	922	187	-
56	コンフォリア九段	1,280	2,040	2,080	3.2%	2,000	3.0%	3.4%	2,040	2,080	3.2%	2,000	3.0%	3.4%	1,244	795	-
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	1,108	1,700	1,710	3.3%	1,680	3.1%	3.4%	1,730	1,750	3.3%	1,710	3.1%	3.4%	1,026	703	30
58	コンフォリア新川	1,840	2,780	2,830	3.3%	2,720	3.1%	3.5%	2,890	2,950	3.3%	2,830	3.1%	3.5%	1,737	1,152	110
59	コンフォリア赤坂	1,945	3,630	3,670	3.0%	3,580	2.8%	3.1%	3,690	3,730	3.0%	3,640	2.8%	3.1%	1,813	1,876	60
60	コンフォリア三田EAST	3,190	4,580	4,670	3.3%	4,490	3.1%	3.5%	4,680	4,770	3.3%	4,580	3.1%	3.5%	2,951	1,728	100
61	コンフォリア芝浦キャナル	1,570	2,310	2,330	3.5%	2,280	3.3%	3.6%	2,340	2,360	3.5%	2,310	3.3%	3.6%	1,453	886	30
62	コンフォリア上野広小路	1,050	1,550	1,580	3.3%	1,520	3.1%	3.5%	1,570	1,590	3.3%	1,540	3.1%	3.5%	1,020	549	20
63	コンフォリア春日富坂	2,912	4,220	4,310	3.3%	4,130	3.1%	3.5%	4,250	4,330	3.3%	4,160	3.1%	3.5%	2,729	1,520	30
64	コンフォリア本駒込	1,344	2,280	2,300	3.3%	2,260	3.1%	3.4%	2,300	2,320	3.3%	2,280	3.1%	3.4%	1,266	1,033	20
65	コンフォリア森下	1,530	2,110	2,150	3.4%	2,060	3.2%	3.6%	2,160	2,200	3.4%	2,110	3.2%	3.6%	1,423	736	50
67	コンフォリア目黒長者丸	1,972	2,890	2,930	3.7%	2,870	3.5%	3.9%	2,940	2,980	3.7%	2,920	3.5%	3.9%	1,953	986	50
69	コンフォリア北参道	4,268	5,870	5,930	3.3%	5,800	3.1%	3.4%	5,950	6,010	3.3%	5,880	3.1%	3.4%	4,116	1,833	80
70	コンフォリア代々木上原	1,560	2,470	2,500	3.2%	2,440	3.0%	3.3%	2,540	2,560	3.2%	2,510	3.0%	3.3%	1,530	1,009	70
71	コンフォリア笹塚	1,789	2,620	2,680	3.6%	2,600	3.4%	3.8%	2,660	2,720	3.6%	2,640	3.4%	3.8%	1,760	899	40

鑑定評価一覧（第32期末時点）



物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第31期末						第32期末						鑑定評価額 前期比増減 ②-① (百万円)		
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額							簿価 (百万円)	②-③ (百万円)
			① (百万円)	直接還元法による 収益価格		DCF法による収益価格			② (百万円)	直接還元法による 収益価格		DCF法による収益価格					
				(百万円)	還元 利回り	(百万 円)	割引率	最終還元 利回り		(百万円)	還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り			
第32期末保有物件																	
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	1,806	2,410	2,450	3.3%	2,360	3.1%	3.5%	2,410	2,450	3.3%	2,370	3.1%	3.5%	1,743	666	-
73	コンフォリア市谷柳町	1,623	2,330	2,370	3.3%	2,280	3.1%	3.5%	2,380	2,430	3.3%	2,330	3.1%	3.5%	1,522	857	50
74	コンフォリア神楽坂	736	1,020	1,040	3.2%	997	3.0%	3.4%	1,060	1,080	3.2%	1,030	3.0%	3.4%	700	359	40
75	コンフォリア東池袋E A S T	1,712	3,190	3,220	3.4%	3,160	3.2%	3.5%	3,280	3,310	3.4%	3,240	3.2%	3.5%	1,575	1,704	90
76	コンフォリア東池袋	1,132	1,830	1,850	3.3%	1,810	3.1%	3.4%	1,850	1,870	3.3%	1,830	3.1%	3.4%	1,061	788	20
80	コンフォリア二番町	1,621	2,590	2,620	3.0%	2,560	2.8%	3.1%	2,600	2,630	3.0%	2,560	2.8%	3.1%	1,646	953	10
81	コンフォリア西新宿	1,625	2,140	2,160	3.3%	2,110	3.1%	3.4%	2,200	2,220	3.3%	2,170	3.1%	3.4%	1,623	576	60
82	コンフォリア駒場	5,000	7,620	7,710	3.1%	7,530	2.9%	3.2%	7,660	7,750	3.1%	7,560	2.9%	3.2%	5,071	2,588	40
83	コンフォリア神田神保町	1,434	2,050	2,090	3.3%	2,010	3.1%	3.5%	2,080	2,120	3.3%	2,030	3.1%	3.5%	1,500	579	30
84	コンフォリア日本橋	1,956	2,580	2,630	3.7%	2,560	3.5%	3.9%	2,630	2,670	3.7%	2,610	3.5%	3.9%	1,919	710	50
85	コンフォリア田町	3,272	4,980	5,030	3.3%	4,920	3.1%	3.4%	5,050	5,100	3.3%	4,990	3.1%	3.4%	3,349	1,700	70
86	コンフォリア麻布十番	1,471	1,780	1,810	3.5%	1,760	3.3%	3.7%	1,780	1,810	3.5%	1,760	3.3%	3.7%	1,447	332	-
87	コンフォリア錦糸町	1,042	1,570	1,580	3.4%	1,550	3.2%	3.5%	1,630	1,640	3.4%	1,610	3.2%	3.5%	969	660	60
88	コンフォリア南砂町	4,681	5,040	5,110	3.7%	5,010	3.5%	3.9%	5,070	5,140	3.7%	5,040	3.5%	3.9%	4,360	709	30
89	コンフォリア東品川	1,510	2,460	2,480	3.5%	2,440	3.3%	3.6%	2,560	2,570	3.5%	2,540	3.3%	3.6%	1,540	1,019	100
90	コンフォリア目黒八雲	813	1,120	1,130	3.2%	1,100	3.0%	3.3%	1,170	1,180	3.2%	1,150	3.0%	3.3%	821	348	50
91	コンフォリア用賀	1,041	1,180	1,200	3.7%	1,170	3.5%	3.9%	1,180	1,200	3.7%	1,170	3.5%	3.9%	1,028	151	-
92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	1,406	1,540	1,570	3.7%	1,530	3.5%	3.9%	1,550	1,580	3.7%	1,540	3.5%	3.9%	1,409	140	10
93	コンフォリア神楽坂DEUX	1,245	1,710	1,720	3.2%	1,700	3.0%	3.3%	1,780	1,790	3.2%	1,760	3.0%	3.3%	1,176	603	70
94	コンフォリア板橋仲宿	3,794	5,250	5,340	3.6%	5,160	3.4%	3.8%	5,280	5,370	3.7%	5,190	3.5%	3.9%	3,745	1,534	30
95	コンフォリア北三条	660	1,130	1,130	4.2%	1,130	4.3%	4.4%	1,210	1,210	4.2%	1,210	4.4%	4.4%	587	622	80
96	コンフォリア麻布E A S T	1,900	4,010	4,050	3.0%	3,960	2.8%	3.1%	4,080	4,120	3.0%	4,030	2.8%	3.1%	1,830	2,249	70
97	コンフォリア品川E A S T	1,430	1,710	1,720	4.7%	1,700	3.0%	5.8%	1,740	1,750	4.7%	1,720	3.0%	5.8%	1,243	496	30
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	13,264	18,600	18,700	4.2%	18,400	2.8%	5.6%	18,600	18,600	4.3%	18,600	2.8%	5.6%	11,503	7,096	-
99	コンフォリア大島	2,110	2,380	2,440	3.5%	2,360	3.6%	3.7%	2,480	2,530	3.5%	2,460	3.7%	3.7%	2,104	375	100
100	コンフォリア大森トロワ	866	1,170	1,180	3.4%	1,160	3.2%	3.5%	1,230	1,240	3.4%	1,210	3.2%	3.5%	889	340	60
101	コンフォリア札幌植物園	1,250	1,510	1,520	3.9%	1,500	3.7%	4.0%	1,520	1,530	3.9%	1,510	3.7%	4.0%	1,220	299	10
103	コンフォリア市谷薬王寺	941	1,120	1,140	3.5%	1,110	3.3%	3.7%	1,130	1,140	3.5%	1,120	3.3%	3.7%	999	130	10
104	コンフォリア秋葉原E A S T	4,425	6,360	6,430	3.3%	6,290	3.1%	3.4%	6,460	6,530	3.3%	6,380	3.1%	3.4%	4,271	2,188	100
105	コンフォリア三田トロワ	890	1,040	1,060	3.3%	1,020	3.1%	3.5%	1,040	1,050	3.3%	1,020	3.1%	3.5%	941	98	-

鑑定評価一覧（第32期末時点）



物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第31期末						第32期末						簿価 (百万円)	②－③ (百万円)	鑑定評価額 前期比増減 ②-① (百万円)
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額								
			① (百万円)	直接還元法による 収益価格		DCF法による収益価格			② (百万円)	直接還元法による 収益価格		DCF法による収益価格					
				還元 利回り		(百万 円)	割引率	最終還元 利回り		還元 利回り		(百万円)	割引率	最終還元 利回り			
第32期末保有物件																	
106	コンフォリア文京白山	1,330	1,660	1,710	3.3%	1,640	3.4%	3.5%	1,730	1,760	3.3%	1,710	3.5%	3.5%	1,389	340	70
107	コンフォリア蒲田	5,721	7,370	7,450	3.3%	7,290	3.1%	3.4%	7,520	7,590	3.3%	7,440	3.1%	3.4%	5,514	2,005	150
108	カレッジコート八幡山	1,245	1,300	1,330	3.9%	1,290	3.7%	4.1%	1,300	1,330	3.9%	1,290	3.7%	4.1%	1,188	111	-
109	コンフォリア心斎橋E A S T	1,980	2,380	2,400	3.5%	2,360	3.3%	3.6%	2,400	2,420	3.5%	2,380	3.3%	3.6%	1,878	521	20
110	コンフォリア京町堀（注）	783	940	945	3.5%	930	3.3%	3.6%	955	960	3.5%	945	3.3%	3.6%	740	214	15
111	コンフォリア阿波座	1,289	1,720	1,730	3.6%	1,700	3.4%	3.7%	1,720	1,730	3.6%	1,700	3.4%	3.7%	1,205	514	-
112	コンフォリア行徳	978	1,170	1,180	3.6%	1,150	3.4%	3.7%	1,170	1,180	3.7%	1,160	3.5%	3.8%	1,064	105	-
113	コンフォリア芝浦	1,065	1,120	1,140	3.3%	1,090	3.1%	3.5%	1,120	1,140	3.3%	1,090	3.1%	3.5%	1,151	▲ 31	-
114	コンフォリア上野入谷	2,173	2,460	2,490	3.8%	2,440	3.6%	4.0%	2,460	2,490	3.8%	2,440	3.6%	4.0%	2,086	373	-
115	コンフォリア池尻	1,313	1,680	1,700	3.0%	1,660	2.8%	3.1%	1,710	1,730	3.0%	1,690	2.8%	3.1%	1,402	307	30
116	コンフォリア世田谷上馬	2,622	3,650	3,730	3.3%	3,610	3.4%	3.5%	3,760	3,820	3.3%	3,730	3.5%	3.5%	2,548	1,211	110
117	コンフォリア北浜	1,719	2,030	2,060	3.7%	1,990	3.5%	3.9%	2,030	2,070	3.8%	1,990	3.6%	4.0%	1,653	376	-
118	コンフォリア赤羽岩淵	2,500	3,320	3,350	3.5%	3,290	3.3%	3.6%	3,340	3,370	3.5%	3,310	3.3%	3.6%	2,748	591	20
119	コンフォリア両国トロワ	1,660	1,980	2,000	3.2%	1,960	3.0%	3.3%	2,030	2,050	3.2%	2,010	3.0%	3.3%	1,704	325	50
120	コンフォリア新宿	2,150	2,520	2,570	3.4%	2,500	3.2%	3.6%	2,560	2,610	3.4%	2,540	3.2%	3.6%	2,200	359	40
121	カレッジスクエア八幡山	880	986	1,010	3.4%	975	3.5%	3.6%	986	1,010	3.4%	976	3.6%	3.6%	861	124	-
122	グランクレールセンター南	4,150	4,720	4,730	4.2%	4,710	4.0%	4.3%	4,720	4,730	4.2%	4,710	4.0%	4.3%	4,120	599	-
123	コンフォリア錦糸町DEUX	2,213	2,760	2,830	3.4%	2,730	3.5%	3.6%	2,850	2,900	3.5%	2,830	3.7%	3.7%	2,172	677	90
124	コンフォリア亀戸サウス	2,050	2,220	2,250	3.6%	2,190	3.4%	3.8%	2,220	2,240	3.6%	2,190	3.4%	3.8%	2,005	214	-
125	コンフォリア渋谷WEST	5,397	7,130	7,210	3.1%	7,040	2.9%	3.2%	7,200	7,280	3.1%	7,110	2.9%	3.2%	5,353	1,846	70
126	コンフォリア東日本橋	1,194	1,660	1,670	3.3%	1,640	3.1%	3.4%	1,690	1,700	3.3%	1,670	3.1%	3.4%	1,277	412	30
127	コンフォリア浅草駒形	1,254	1,630	1,640	3.5%	1,610	3.3%	3.6%	1,630	1,640	3.5%	1,610	3.3%	3.6%	1,367	262	-
128	コンフォリア大森鹿島	864	1,070	1,080	3.4%	1,060	3.2%	3.5%	1,070	1,080	3.4%	1,060	3.2%	3.5%	910	159	-
129	コンフォリア大森町	1,096	1,410	1,420	3.4%	1,390	3.2%	3.5%	1,430	1,440	3.4%	1,410	3.2%	3.5%	1,147	282	20
130	コンフォリア上池台	1,842	2,230	2,250	3.6%	2,210	3.4%	3.7%	2,270	2,290	3.6%	2,240	3.4%	3.7%	1,943	326	40
131	キャンパスヴィレッジ椎名町	2,740	3,200	3,230	3.5%	3,170	3.3%	3.6%	3,200	3,230	3.5%	3,170	3.3%	3.6%	2,677	522	-
132	コンフォリアたまプラーザ	2,220	2,200	2,230	3.8%	2,190	3.6%	4.0%	2,200	2,230	3.8%	2,190	3.6%	4.0%	2,360	▲ 160	-
134	コンフォリア滝野川	3,430	4,430	4,450	3.5%	4,410	3.2%	3.6%	4,480	4,510	3.5%	4,450	3.2%	3.6%	3,402	1,077	50
135	コンフォリア東新宿ステーションフロント	5,540	6,010	6,110	3.7%	5,960	3.5%	3.9%	6,160	6,260	3.7%	6,110	3.5%	3.9%	5,522	637	150
136	コンフォリア江坂広芝町	1,700	1,830	1,860	3.8%	1,820	3.6%	4.0%	1,850	1,870	3.8%	1,840	3.6%	4.0%	1,669	180	20

（注）「コンフォリア京町堀」は、準共有持分割合50%に相当する数値を記載しています。

鑑定評価一覧（第32期末時点）

物件 No.	物件名	取得価格	第31期末						第32期末						鑑定評価額 前期比増減 ②-①		
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額							簿価 ③	②-③
			①	直接還元法による 収益価格		DCF法による収益価格			②	直接還元法による 収益価格		DCF法による収益価格					
				(百万円)	還元 利回り	(百万 円)	割引率	最終還元 利回り		(百万円)	還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り			
(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	
第32期末保有物件																	
137	コンフォリア木場親水公園	1,294	1,430	1,440	3.3%	1,410	3.1%	3.4%	1,430	1,440	3.3%	1,410	3.1%	3.4%	1,338	91	-
138	コンフォリア中落合	1,489	1,630	1,640	3.4%	1,610	3.2%	3.5%	1,660	1,670	3.4%	1,640	3.2%	3.5%	1,545	114	30
139	コンフォリア早稲田DEUX	1,056	1,080	1,090	3.4%	1,070	3.1%	3.5%	1,090	1,090	3.4%	1,080	3.1%	3.5%	1,110	▲ 20	10
140	コンフォリア西馬込HILLSIDE	1,330	1,300	1,310	3.3%	1,280	3.1%	3.4%	1,340	1,350	3.3%	1,330	3.1%	3.4%	1,392	▲ 52	40
141	コンフォリア池袋DEUX	1,930	2,100	2,130	3.3%	2,060	3.1%	3.5%	2,100	2,130	3.3%	2,060	3.1%	3.5%	1,952	147	-
142	コンフォリア成増	1,551	1,500	1,530	3.6%	1,480	3.4%	3.8%	1,510	1,540	3.6%	1,490	3.4%	3.8%	1,614	▲ 104	10
143	コンフォリア新御徒町	1,237	1,350	1,370	3.6%	1,320	3.4%	3.8%	1,380	1,400	3.6%	1,350	3.4%	3.8%	1,231	148	30
144	コンフォリア森下WEST	1,222	1,310	1,340	3.6%	1,280	3.4%	3.8%	1,330	1,360	3.6%	1,300	3.4%	3.8%	1,216	113	20
145	コンフォリア東陽町	3,674	4,400	4,440	3.5%	4,350	3.3%	3.6%	4,400	4,440	3.5%	4,350	3.3%	3.6%	3,648	751	-
146	コンフォリア不動前	1,622	2,010	2,030	3.2%	1,980	3.0%	3.3%	2,010	2,030	3.2%	1,980	3.0%	3.3%	1,617	392	-
147	コンフォリア台東根岸	3,031	3,280	3,310	3.6%	3,250	3.4%	3.7%	3,340	3,370	3.6%	3,310	3.4%	3.7%	3,033	306	60
148	コンフォリア門前仲町サウス	1,428	1,630	1,640	3.4%	1,610	3.2%	3.5%	1,630	1,650	3.4%	1,610	3.2%	3.5%	1,431	198	-
149	コンフォリア馬込	2,905	3,140	3,170	3.5%	3,110	3.3%	3.6%	3,200	3,230	3.5%	3,170	3.3%	3.6%	2,964	235	60
150	コンフォリア大宮	4,420	5,770	5,820	3.7%	5,720	3.5%	3.8%	5,770	5,820	3.7%	5,720	3.5%	3.8%	4,498	1,271	-
151	キャンパスヴィレッジ浦安	1,500	1,670	1,680	3.9%	1,650	3.7%	4.0%	1,670	1,680	3.9%	1,650	3.7%	4.0%	1,509	160	-
152	キャンパスヴィレッジ京都伏見	1,075	1,110	1,120	4.6%	1,100	4.4%	4.8%	1,110	1,120	4.6%	1,100	4.4%	4.8%	1,080	29	-
153	グランクレール馬事公苑（底地）	4,546	4,860	4,870	3.4%	4,840	3.0%	3.5%	4,860	4,870	3.4%	4,840	3.0%	3.5%	4,591	268	-
154	グランクレール立川	2,933	3,070	3,110	5.5%	3,030	5.1%	5.9%	3,070	3,110	5.5%	3,030	5.1%	5.9%	3,042	27	-
155	コンフォリア秋葉原ノース	1,850	1,970	2,000	3.7%	1,930	3.5%	3.9%	2,000	2,030	3.7%	1,960	3.5%	3.9%	1,870	129	30
156	コンフォリア桜上水	3,750	4,490	4,590	3.4%	4,440	3.5%	3.6%	4,580	4,660	3.4%	4,540	3.6%	3.6%	3,777	802	90
157	コンフォリア北沢	3,816	4,400	4,440	3.4%	4,360	3.2%	3.5%	4,470	4,510	3.4%	4,430	3.2%	3.5%	3,998	471	70
158	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	2,280	2,440	2,450	3.9%	2,420	3.7%	4.0%	2,440	2,460	3.9%	2,420	3.7%	4.0%	2,320	119	-
159	コンフォリア鷺沼三丁目	2,620	2,660	2,710	3.6%	2,600	3.4%	3.8%	2,660	2,710	3.6%	2,600	3.4%	3.8%	2,772	▲ 112	-
160	ニチイホーム川口	1,395	1,470	1,480	4.0%	1,460	3.8%	4.1%	1,470	1,480	4.0%	1,460	3.8%	4.1%	1,478	▲ 8	-
161	コンフォリア川口本町	1,082	1,030	1,040	3.9%	1,020	3.7%	4.0%	1,040	1,050	3.9%	1,030	3.7%	4.0%	1,144	▲ 104	10
162	コンフォリア西天満	1,400	1,540	1,570	3.6%	1,520	3.4%	3.8%	1,540	1,570	3.6%	1,520	3.4%	3.8%	1,485	54	-
163	ネイバーズ東十条	1,860	2,020	2,030	3.8%	2,000	3.6%	3.9%	2,020	2,030	3.8%	2,000	3.6%	3.9%	1,887	132	-
164	コンフォリア日暮里	2,660	3,050	3,080	3.4%	3,010	3.2%	3.5%	3,070	3,100	3.4%	3,040	3.2%	3.5%	2,698	371	20
165	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	1,722	1,760	1,790	4.1%	1,730	3.9%	4.3%	1,760	1,790	4.1%	1,730	3.9%	4.3%	1,749	10	-
166	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	1,289	1,320	1,340	4.1%	1,290	3.9%	4.3%	1,320	1,340	4.1%	1,290	3.9%	4.3%	1,309	10	-

鑑定評価一覧（第32期末時点）



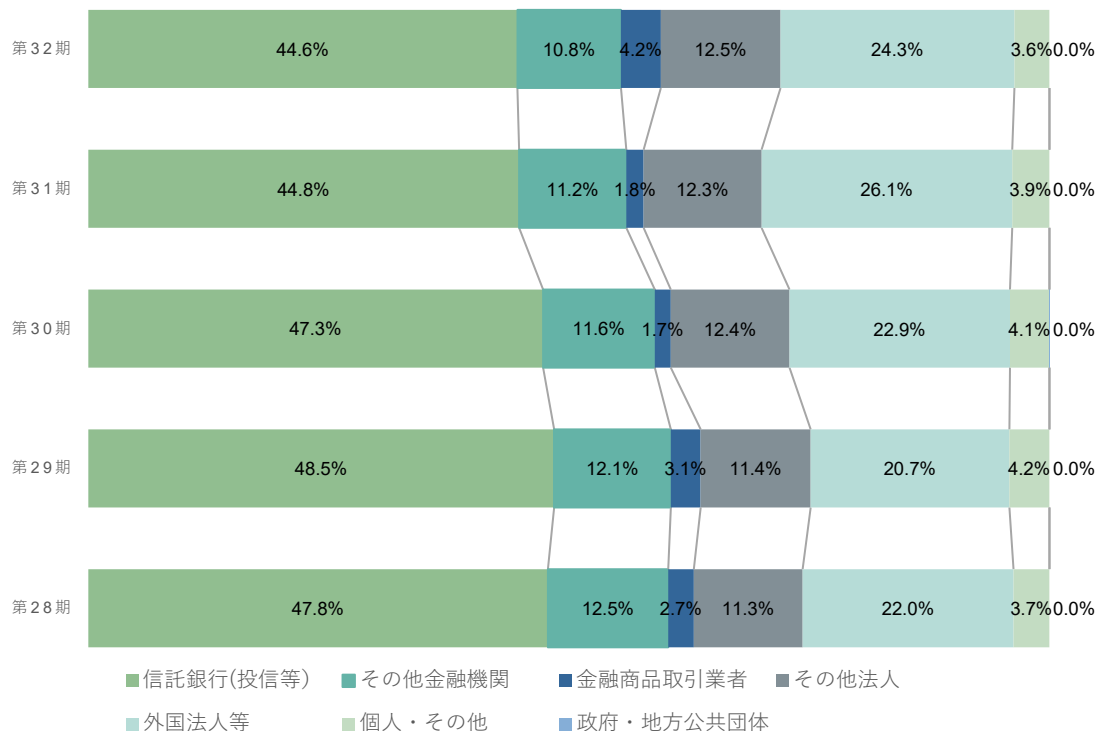
物件 No.	物件名	取得価格 (百万円)	第31期末						第32期末							鑑定評価額 前期比増減 ②-① (百万円)	
			鑑定評価額/調査価額						鑑定評価額/調査価額						簿価 ③ (百万円)		②-③ (百万円)
			① (百万円)	直接還元法による 収益価格		DCF法による収益価格		② (百万円)	直接還元法による 収益価格		DCF法による収益価格						
				(百万円)	還元 利回り	(百万円)	割引率		最終還元 利回り	(百万円)	還元 利回り	(百万円)	割引率	最終還元 利回り			
第32期末保有物件																	
167	コンフォリア要町	1,950	2,110	2,120	3.6%	2,090	3.2%	3.5%	2,130	2,140	3.7%	2,110	3.3%	3.6%	2,111	18	20
168	コンフォリア本駒込一丁目	1,600	1,700	1,710	3.8%	1,690	3.2%	3.8%	1,710	1,720	3.8%	1,700	3.2%	3.8%	1,694	15	10
169	コンフォリア森下サウス	2,180	2,260	2,270	3.6%	2,240	3.3%	3.7%	2,270	2,280	3.6%	2,260	3.3%	3.7%	2,216	53	10
170	コンフォリア大島DEUX	1,350	1,380	1,390	3.6%	1,360	3.4%	3.7%	1,390	1,400	3.6%	1,370	3.4%	3.7%	1,375	14	10
171	コンフォリア高島平	3,900	4,030	4,090	3.8%	3,960	3.6%	4.0%	4,030	4,090	3.8%	3,960	3.6%	4.0%	3,936	93	-
172	コンフォリア高槻	1,095	856	872	4.2%	840	4.0%	4.4%	937	951	4.2%	923	4.0%	4.4%	1,131	▲ 194	81
173	コンフォリア西荻北	3,220	3,300	3,330	3.7%	3,270	3.3%	3.6%	3,270	3,290	3.7%	3,250	3.3%	3.6%	3,353	▲ 83	▲ 30
174	コンフォリア曳舟	1,164	1,210	1,260	3.7%	1,190	3.5%	3.9%	1,210	1,250	3.7%	1,190	3.5%	3.9%	1,282	▲ 72	-
175	コンフォリア西宮	1,782	1,830	1,880	3.8%	1,810	3.9%	4.0%	1,850	1,880	3.8%	1,840	4.0%	4.0%	1,914	▲ 64	20
176	コンフォリア上目黒	2,070	2,180	2,170	3.4%	2,180	3.1%	3.4%	2,180	2,170	3.4%	2,180	3.1%	3.4%	2,205	▲ 25	-
177	コンフォリア幡ヶ谷	1,073	1,130	1,130	3.6%	1,130	3.3%	3.6%	1,130	1,130	3.6%	1,130	3.3%	3.6%	1,141	▲ 11	-
178	コンフォリア新中野Ⅱ	1,610	1,690	1,720	3.5%	1,650	3.3%	3.7%	1,690	1,720	3.5%	1,650	3.3%	3.7%	1,699	▲ 9	-
179	コンフォリア西尾久	1,350	1,400	1,410	3.8%	1,390	3.6%	3.9%	1,420	1,430	3.8%	1,410	3.6%	3.9%	1,448	▲ 28	20
180	コンフォリア本所吾妻橋Ⅱ	1,300	1,350	1,360	3.6%	1,330	3.4%	3.7%	1,370	1,380	3.6%	1,360	3.4%	3.7%	1,385	▲ 15	20
181	キャンパスヴィレッジ千歳烏山	4,126	4,280	4,310	3.9%	4,240	3.7%	4.0%	4,270	4,300	3.9%	4,230	3.7%	4.0%	4,219	50	▲ 10
182	コンフォリア北池袋	1,790	1,850	1,860	3.6%	1,840	3.4%	3.7%	1,860	1,870	3.6%	1,850	3.4%	3.7%	1,914	▲ 54	10
183	コンフォリア北小金	1,180	1,200	1,220	3.9%	1,170	3.7%	4.1%	1,200	1,220	3.9%	1,170	3.7%	4.1%	1,212	▲ 12	-
184	コンフォリア糀谷	1,220	1,260	1,280	3.8%	1,240	3.5%	3.9%	1,260	1,270	3.8%	1,240	3.5%	3.9%	1,306	▲ 46	-
185	コンフォリア芝浦Ⅱ	4,612	4,870	4,880	3.8%	4,850	3.1%	3.4%	4,880	4,900	3.8%	4,860	3.2%	3.5%	4,889	▲ 9	10
186	コンフォリア東大井Ⅰ	1,677	1,720	1,750	3.7%	1,690	3.5%	3.9%	1,720	1,750	3.7%	1,690	3.5%	3.9%	1,722	▲ 2	-
187	コンフォリア東大井Ⅱ	2,091	2,120	2,160	3.7%	2,080	3.5%	3.9%	2,120	2,150	3.7%	2,080	3.5%	3.9%	2,144	▲ 24	-
188	キャンパスヴィレッジ大阪近大前	2,956	3,070	3,080	4.1%	3,050	3.9%	4.2%	3,080	3,090	4.1%	3,060	3.9%	4.2%	3,100	▲ 20	10
189	コンフォリア戸越公園	1,954	1,980	2,020	3.5%	1,940	3.3%	3.7%	1,970	2,010	3.5%	1,930	3.3%	3.7%	2,080	▲ 110	▲ 10
190	コンフォリア大森山王	1,930	1,970	2,040	4	1,940	3	4	1,980	2,020	3.5%	1,930	3.3%	3.7%	1,991	▲ 11	10
191	コンフォリア学芸大学イースト	1,530	-	-	-	-	-	-	1,620	1,640	3.3%	1,590	3.1%	3.4%	1,623	▲ 3	-
	ポートフォリオ 計	339,938	442,454	447,696		437,262			448,889	453,849		443,813			335,225	113,663	4,815

投資主の状況（第32期末時点）

所有者別投資口数・投資主数

	金融機関		金融商品 取引業者	その他法人	外国法人等	個人・ その他	政府・地方 公共団体	合計
	信託銀行 (投信等)	その他 金融機関						
所有者別 投資口数	1,040,969	251,333	96,922	290,348	567,220	85,003	-	2,331,795
所有者別 投資主数	11	140	19	158	260	5,502	-	6,090

所有者別投資口数比率の推移



主要投資主一覧（上位10社）

順位	投資主名	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	506,318	21.71
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	346,349	14.85
3	東急不動産株式会社	234,573	10.05
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	104,076	4.46
5	Japan Active Value Fund One Holdings Ltd. （常任代理人 三田証券株式会社）	81,642	3.50
6	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	36,877	1.58
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 （常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部）	34,838	1.49
8	野村證券株式会社	31,538	1.35
9	JP MORGAN CHASE BANK 385781 （常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部）	29,718	1.27
10	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND （常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店）	26,832	1.15
合計		1,432,761	61.44

総投資口数： 2,331,795口

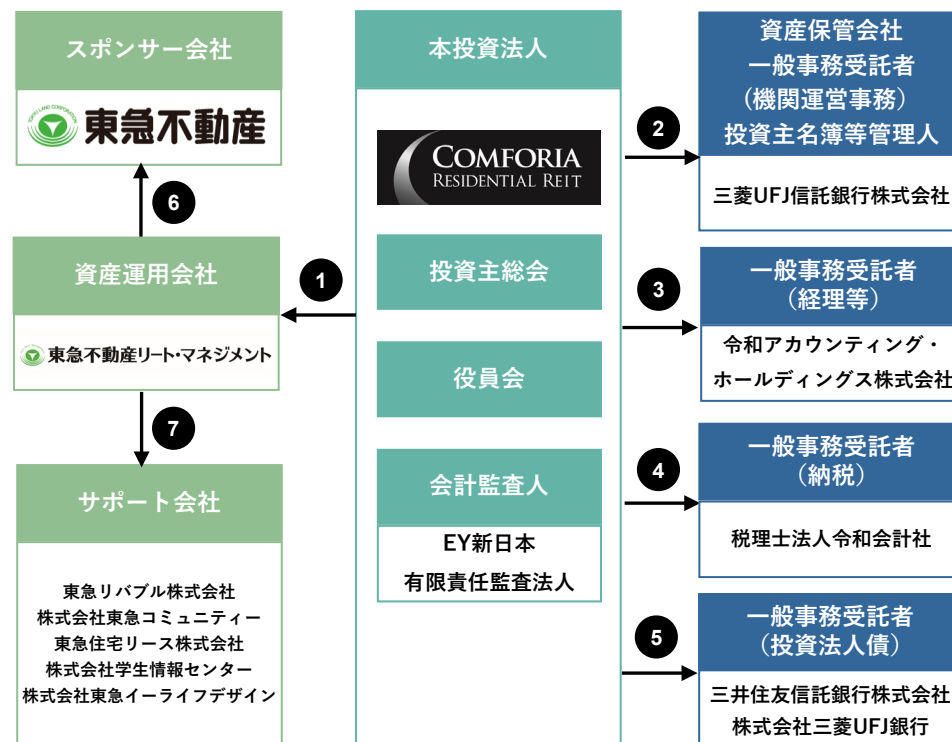
（注1）上表の保有比率は小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。

（注2）左図、上表いずれも2026年7月31日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

概 要

- 法人名称 : コンフォリア・レジデンシャル投資法人
(英文名) (Comforia Residential REIT, Inc)
- 所在地 : 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
- 役員構成 : 執行役員 小田部 知広
監督役員 大嶋 正道 (弁護士)
監督役員 貞廣 亜紀 (公認会計士)
- 沿革
 - 2010年6月 設立登記
内閣総理大臣による登録
(登録番号 関東財務局長 第71号)
 - 2010年8月 運用開始
 - 2013年2月 東京証券取引所不動産投資信託
証券市場に上場
- 資産運用会社 : 東急不動産リート・マネジメント株式会社

仕 組 図



- ① 資産運用業務委託契約
- ② 資産保管業務委託契約／機関運営事務委託契約／投資口事務代行委託契約
- ③ 会計事務等に関する業務委託契約
- ④ 納税事務に関する業務委託契約
- ⑤ 財務及び発行・支払代理契約
- ⑥ スポンサーサポート契約
- ⑦ サポート契約

「コンフォリア」シリーズのコンセプト

くらしと環境を、一歩先へ。

時代を超えて愛される住まいでありたい。

人の価値観やライフスタイル、自然環境も変化する。

その中で、常に一歩先の未来を考え、

すべてにとって最適な答えを、賃貸レジデンスを通して提案していこう。

利便性のよい立地や、安心できる空間。さらに、サステナビリティへの配慮。

その一つひとつが、次の“こちよさ”へつながっているはずだから。

COMFORIAが、歩みを止めることはありません。

(参考)「コンフォリア」シリーズのコンセプト
<https://www.comforia-reit.co.jp/ja/features/concept.html>

「コンフォリア」の3つの約束

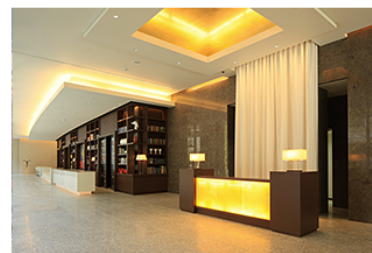


ACTIVE

アクティブな生活を可能にする、利便性の高い立地。

暮らしをもっと便利に、日々にもっと潤いを。

さまざまな生活施設にアクセスしやすい、
軽快に活動範囲が広がる「立地」にこだわり続けます。

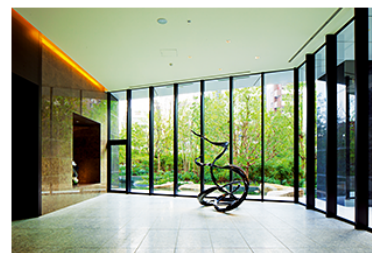


COMFORT

一歩先の心地よさをもたらす、快適で安全な住まい。

時代のニーズを先取りし、デザインと品質を追求した住空間。

セキュリティと防災対策、24時間対応のコールセンター、きめ細かなサポートで、
毎日の「くらし」を支えます。



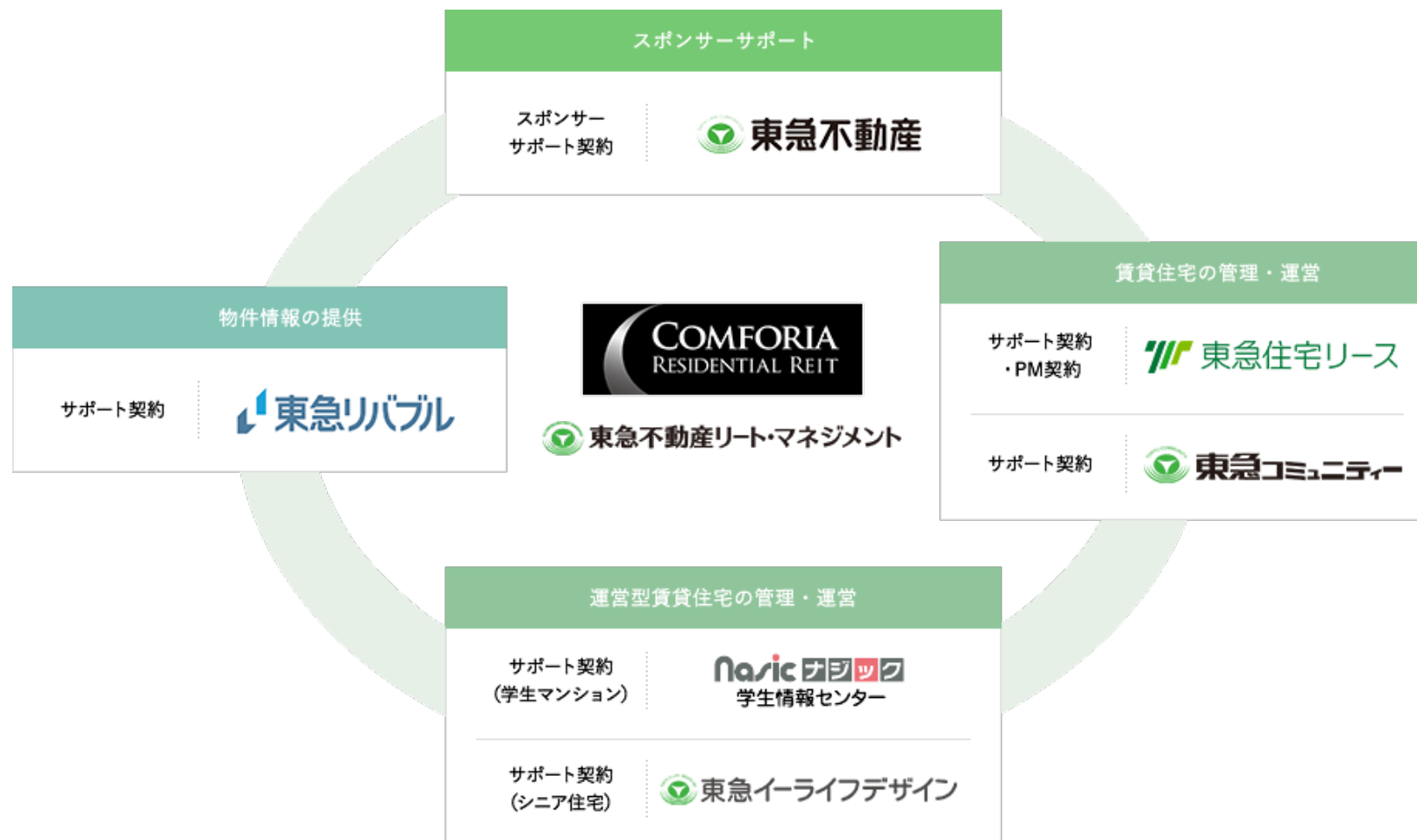
SUSTAINABLE

街にも住む人にも優しい、サステナブルな環境へ。

時代を超えて愛される住まいであるために。

再生可能エネルギーの導入やサステナブル素材の使用に積極的に取り組みます。

東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン



資産運用会社の概要（第32期末時点）

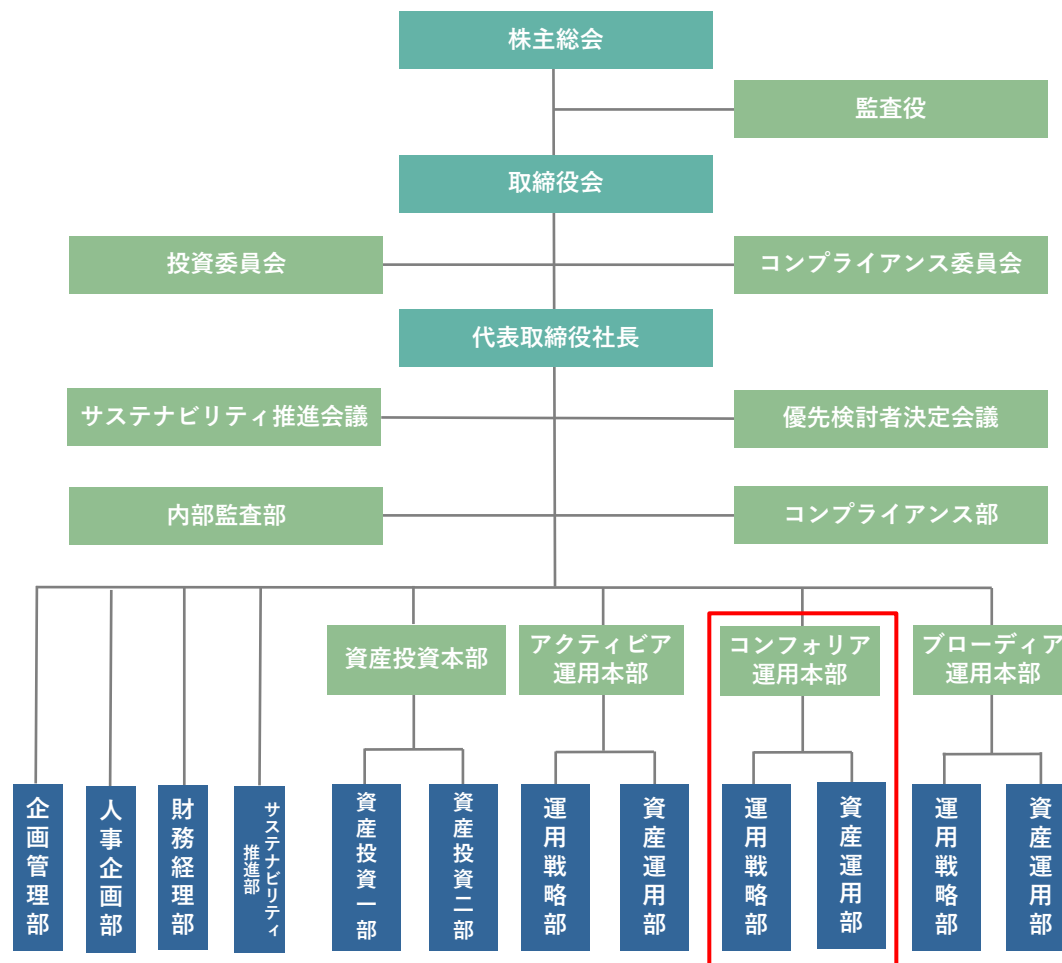
組織概要

- 法人名称 : 東急不動産リート・マネジメント株式会社
(英文名: TLC REIT Management Inc.)
- 設立 : 2009年10月
- 資本金 : 2億円
- 所在地 : 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
- 株主 : 東急不動産株式会社 100%
- 役職員数 : 112名（常勤）
- 事業内容 : 投資運用業
- 登録・認可等 : 金融商品取引業登録（関東財務局長（金商）第2370号）
取引一任代理等認可（国土交通大臣認可 第65号）
宅地建物取引業免許（東京都知事（4）第91139号）
一般社団法人 投資信託協会 会員

■ 資格保有者数:

資格	保有者数(人)
宅地建物取引士	98
不動産証券化協会認定マスター	64
税理士	2
ビル経営管理士	12
賃貸不動産経営管理士	14
日本証券アナリスト協会検定会員	2
不動産コンサルティングマスター	2
不動産鑑定士	2
一級建築士	8
管理業務主任者	2
eco検定(環境社会検定試験)®	84

組織図



(*) 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。

- (※1) ■ 「平均築年数」については、底地物件を除く各運用資産の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。
また、譲渡（予定）物件については、譲渡（予定）日を基準とした築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。
- 「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」及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」の改正に基づき各物件の徒歩分数を算出しています。
- 「平均徒歩分数」については、取得価格に基づいて加重平均して算出しています。
- 「部屋タイプ」は、運用資産のうち賃貸住宅における各住戸の面積に応じて以下の区分としています。

シングル：30㎡未満	コンパクト：30㎡以上60㎡未満
ファミリー：60㎡以上100㎡未満	ラージ：100㎡以上

(※2) 「鑑定NOI利回り」は以下の計算式により算出しています。

- 「鑑定NOI利回り」 = 取得時又は譲渡時における運用資産の鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益（NOI） ÷ 取得価格又は譲渡価格

(※3) 「1口当たりNAV」は以下の計算式により算出しています。

- 「第32期1口当たりNAV」 = （第32期末における貸借対照表上の純資産・第32期末における剰余金 + 任意積立金 + 不動産評価損益（第32期末時点における運用資産の鑑定評価額の合計・第32期末時点における運用資産の貸借対照表計上額）） ÷ 第32期末時点の発行済投資口数
「任意積立金」は第32期末における貸借対照表上の任意積立金の合計額から圧縮積立金繰入額を加算したものとしています。

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

- 「残存年数」は、各時点の各借入金及び投資法人債に係る契約等に表示された満期弁済日までの期間につき、各借入金及び投資法人債の残高に 基づいて加重平均して算出しています。
- 「加重平均金利」は、各借入金及び投資法人債について、各時点の利率（金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された金利に基づいています。）を 各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- 「総資産LTV」 = 各時点の有利子負債残高 ÷ 貸借対照表上の資産合計
- 「鑑定LTV」 = 各時点の有利子負債残高 ÷ （貸借対照表上の資産合計 + 各時点の鑑定評価額 - 不動産帳簿価格）
- 「取得余力」 = 各時点における総資産LTV55%までの借入余力

(※5) 運用資産の取得に関する意思決定フロー内の注記は以下のとおりです。

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

Lined area for writing the memo.

Lined area for writing the memo content.

Lined area for writing the memo content.

Lined area for writing the memo.



 東急不動産リート・マネジメント