

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

略称(コンフォリア / CRR)

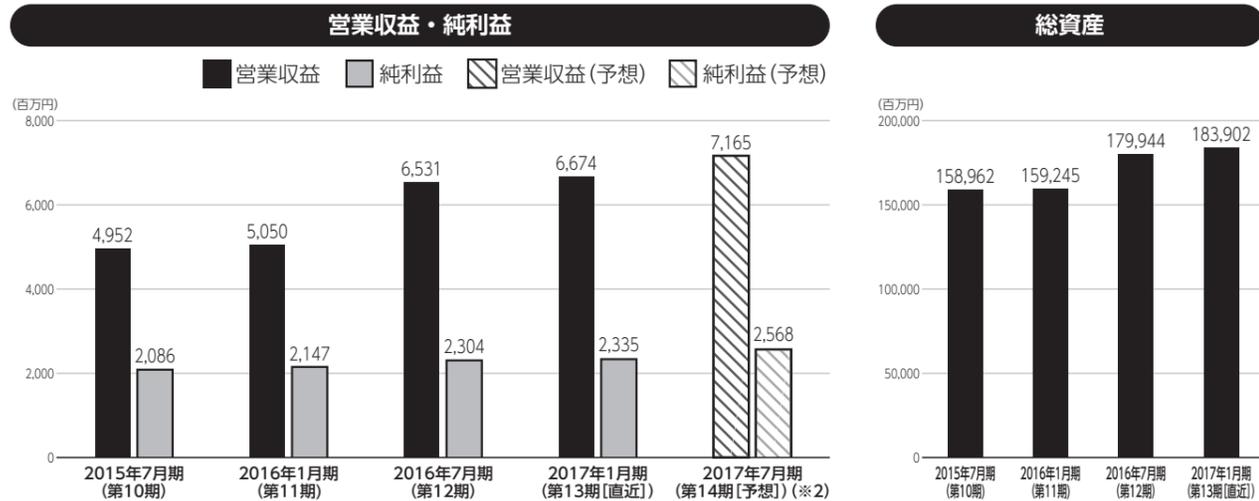
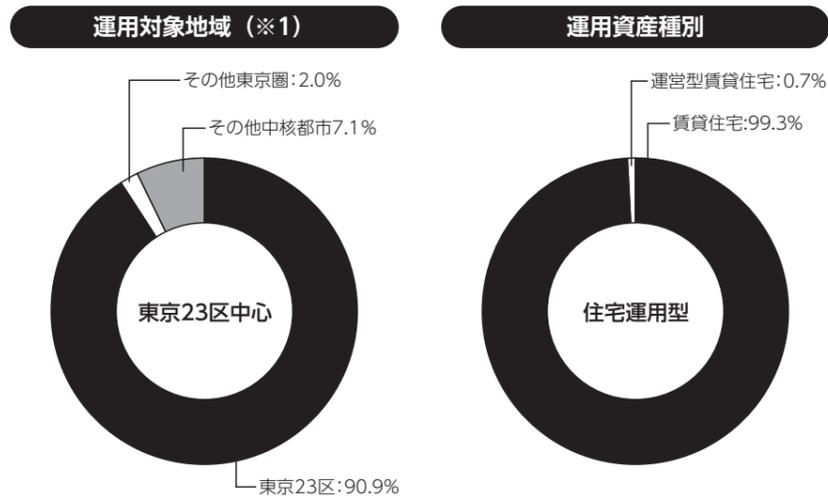
ホームページURL : http://comforia-reit.co.jp



本投資法人は、東急不動産がプロデュースする都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズを主な投資対象としています。特徴の1つ目は、「東京23区中心の優良資産への厳選投資」です。賃貸住宅需要の増加が見込まれる東京23区に集中投資をしており、平成29年3月末時点では90.9%が東京23区に位置し、最寄駅からの平均徒歩分数も4.9分となっています。特徴の2つ目は、「東急不動産ホールディングスグループのノウハウの活用」です。東急不動産による物件開発のほか、グループ各社が物件情報収集や運営面でサポートしています。このように東急不動産ホールディングスグループの総合力を結集し、安定的な収益確保と着実な運用資産の成長を目指し、投資主価値最大化を図ってまいります。



コンフォリア新宿イーストサイドタワー



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社(※3)	名称	東急不動産リート・マネジメント株式会社	資本金	200百万円
	役員	【代表取締役社長】遠又 寛行【取締役】細井 成明 【取締役(非常勤)】池内 敬、黒川 泰宏【監査役(非常勤)】山口 朗		
	株主	東急不動産株式会社		
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社		会計監査人	新日本有限責任監査法人
会計事務受託者	税理士法人平成会計社		投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
納税事務受託者	税理士法人平成会計社		投資法人債事務受託者	三井住友信託銀行株式会社

2017年3月31日時点の投資口価格	252,900円/1口	2017年1月期(第13期)分配金	4,549円/1口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期	第13期(2016年8月1日~2017年1月31日)		
所在地(※4)	〒107-0062	TEL	03-5770-5710
	東京都港区南青山一丁目1番1号	URL	http://comforia-reit.co.jp
役員(※4)	【執行役員】伊澤 毅洋【監督役員】片岡 義広、山本 浩二		
設立年月日	2010年6月8日	登録年月日	2010年6月30日
上場年月日	2013年2月6日		
運用資産種別	〔住宅運用型〕賃貸住宅:99.3%、運営型賃貸住宅:0.7%		
運用対象地域(※1)	〔東京圏中心〕東京23区:90.9% その他東京圏:2.0% その他中核都市7.1%		
運用方針	<p>◆主として居住の用に供される賃貸用不動産に投資を行い、そのうち、賃貸住宅への投資比率は80%~100%とします。また、運営型賃貸住宅(シニア住宅、サービスアパートメント及び学生マンション(学生寮))にも投資を行い投資比率は0%~20%とします。</p> <p>◆東京都心(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)、準都心(東京都心以外の東京23区)、その他東京圏(23区以外の東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)に立地する居住用資産に投資を行い、当該エリアへの投資比率は80%~100%とします。また、その他中核都市(東京圏以外の政令指定都市等の住宅集積地)に立地する居住用資産にも投資を行います。</p>		
財務方針	<p>◆財務体質の健全性及び収益の安定性に留意した運用を行います。</p> <p>◆LTVの上限は60%を目途とします。</p>		
上場時発行(※5)	18,691口	550,000円/口	主幹事
出資総額	94,557百万円	発行済投資口数	563,694口
主幹事	みずほ証券株式会社 SMBC日興証券株式会社		

	2015年7月期(第10期)	2016年1月期(第11期)	2016年7月期(第12期)	2017年1月期(第13期[直近])	2017年7月期(第14期[予想])(※2)
営業収益	4,952百万円	5,050百万円	6,531百万円	6,674百万円	7,165百万円
営業利益	2,535百万円	2,603百万円	2,746百万円	2,788百万円	3,071百万円
経常利益	2,087百万円	2,148百万円	2,312百万円	2,341百万円	2,575百万円
当期純利益	2,086百万円	2,147百万円	2,304百万円	2,335百万円	2,568百万円
短期借入金(※6)	11,625百万円	17,405百万円	12,270百万円	8,840百万円	
長期借入金	64,365百万円	58,865百万円	75,790百万円	83,130百万円	
投資法人債	3,000百万円	3,000百万円	3,000百万円	3,000百万円	
総資産額	158,962百万円	159,245百万円	179,944百万円	183,902百万円	
純資産額	77,310百万円	77,369百万円	85,139百万円	85,171百万円	
分配金	4,403円/1口	4,339円/1口	4,487円/1口	4,549円/1口	4,610円/1口

保有物件数(※7)	109棟	テナント数(※7)	3	総賃貸可能面積(※7)	301,782.56㎡
主要テナント(※7)	東急住宅リース株式会社				
主要物件(※7) ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	東京都新宿区	13,264百万円	7.1%	
	コンフォリア蒲田	東京都大田区	5,721百万円	3.1%	
コンフォリア駒場	東京都世田谷区	5,000百万円	2.7%		
格付	【JCR】長期発行体格付:AA-				

- (※1) 運用対象地域は2017年3月31日現在の保有状況に基づき記載しています。
(※2) 第14期[予想]は2017年3月15日発表の決算短信に基づき記載しています。
(※3) 2017年4月1日をもって、アクティビア・プロパティーズ投資法人の資産運用会社である東急不動産アクティビア投信株式会社との合併により、東急不動産リート・マネジメント株式会社になりました。
(※4) 2017年4月1日付で所在地及び役員が変更になりました。
(※5) 2014年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合をもって分割しました。投資口数及び発行価格は分割前の数値を記載しています。
(※6) 貸借対照表上に定義される「一年以内返済予定長期借入金」は、短期借入金に含めて計算しています。
(※7) 保有物件数、テナント数、総賃貸可能面積、主要テナント及び主要物件は、2017年3月31日現在の保有状況に基づき記載しています。