

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 : https://www.comforia-reit.co.jp



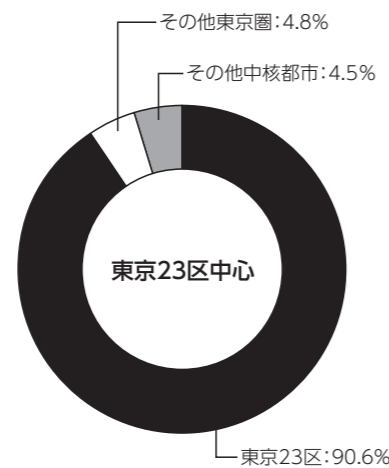
才住ホ物商へ他

本投資法人は、東急不動産がプロデュースする賃貸レジデンス「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区を中心に投資しており、2024年11月末時点では賃貸住宅の90.6%が東京23区に位置し、最寄駅からの平均徒歩分数も5.7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。

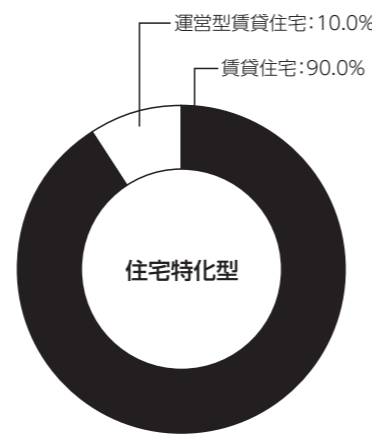


コンフォリア新宿イーストサイドタワー

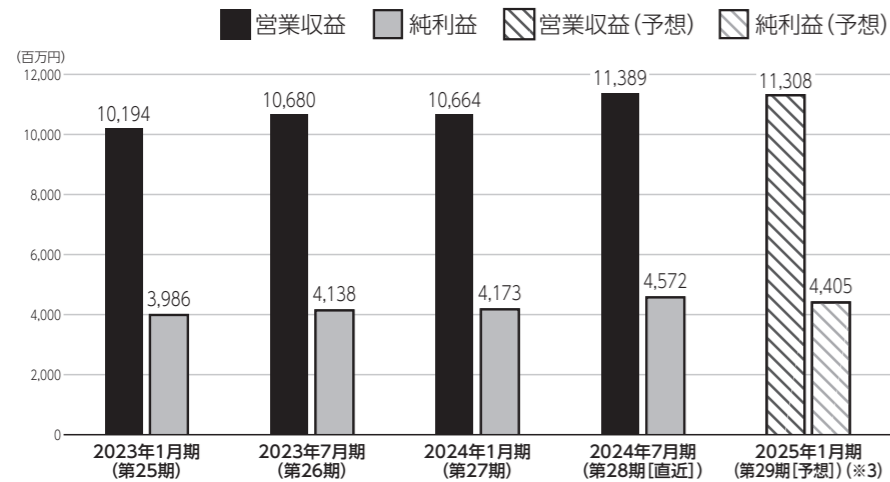
運用対象地域(※1)



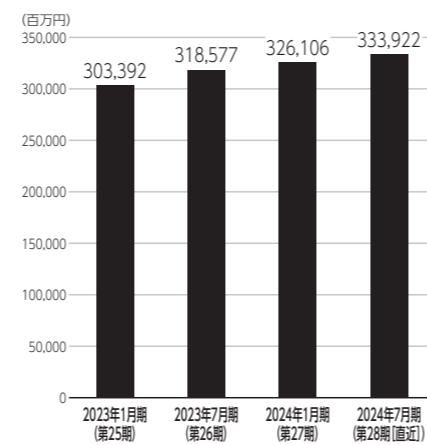
運用資産種別(※1)



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	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】久保 章 【取締役】木本 宏史【取締役(非常勤)】平地 稔、仲神 志保【監査役(非常勤)】塩田 光太郎	従業員数(※1)	111名
	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	EY新日本有限責任監査法人	
会計事務受託者	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社	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	税理士法人令和会計社	投資法人債事務受託者	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱UFJ銀行	

2024年11月29日時点の投資口価格	288,300円/口	2024年7月期(第28期)分配金	5,714円/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28期(2024年2月1日~2024年7月31日)		
所在地	〒150-0043	TEL	03-6455-3388
	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	URL	https://www.comforia-reit.co.jp
役員	【執行役員】坂元 貴【監督役員】大嶋 正道、貞廣 亜紀		
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		上場年月日	2013年2月6日
運用資産種別(※1)	〔住宅特化型〕賃貸住宅：90.0%、運営型賃貸住宅：10.0%		
運用対象地域(※1)	〔東京23区中心〕東京23区：90.6% その他東京圏：4.8% その他中核都市：4.5%		
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)等)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水準の上限は60%を目途とし、当面は50%~55%程度でコントロールしていく方針です。</p>		
上場時発行(※2)	18,691口	550,000円/口	主幹事 みずほ証券株式会社 SMBC日興証券株式会社 大和証券株式会社
出資総額	155,451百万円	発行済投資口数	780,342口

	2023年1月期(第25期)	2023年7月期(第26期)	2024年1月期(第27期)	2024年7月期(第28期[直近])	2025年1月期(第29期[予想])(※3)
営業収益	10,194百万円	10,680百万円	10,664百万円	11,389百万円	11,308百万円
営業利益	4,626百万円	4,846百万円	4,915百万円	5,332百万円	5,214百万円
経常利益	3,995百万円	4,147百万円	4,182百万円	4,581百万円	4,414百万円
当期純利益	3,986百万円	4,138百万円	4,173百万円	4,572百万円	4,405百万円
短期借入金(※4)	20,719百万円	19,780百万円	22,729百万円	27,659百万円	
長期借入金	119,210百万円	126,130百万円	125,030百万円	128,270百万円	
投資法人債	15,100百万円	18,100百万円	17,100百万円	16,100百万円	
総資産額	303,392百万円	318,577百万円	326,106百万円	333,922百万円	
純資産額	142,230百万円	148,121百万円	154,697百万円	154,987百万円	
分配金	5,487円/口	5,620円/口	5,650円/口	5,714円/口	5,750円/口

保有物件数(※1)	170	テナント数(※1)	5	総賃貸可能面積(※1)	464,682.32㎡
主要テナント(※1)	東急住宅リース株式会社				
主要物件 ※投資額上位3物件(※1)	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	4.1%	
	コンフォリア蒲田	東京都大田区	5,721百万円	1.7%	
	コンフォリア東新宿ステーションフロント	東京都新宿区	5,540百万円	1.7%	
格付	【JCR】長期発行体格付：AA(安定的)				

(※1) 2024年11月29日時点の情報を記載しています。なお、運用対象地域は、本投資法人が保有する資産のうち賃貸住宅における投資比率を記載しています。

(※2) 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。

(※3) 第29期[予想]は2024年9月17日発表の決算短信に基づき記載しています。

(※4) 貸借対照表上に定義される「1年内返済予定の長期借入金」は、短期借入金を含めて計算しています。