

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)

URL : <https://www.comforia-reit.co.jp>

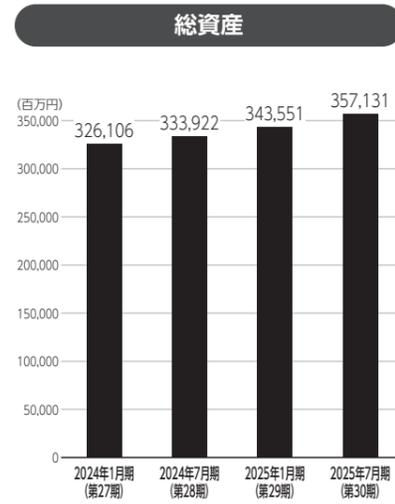
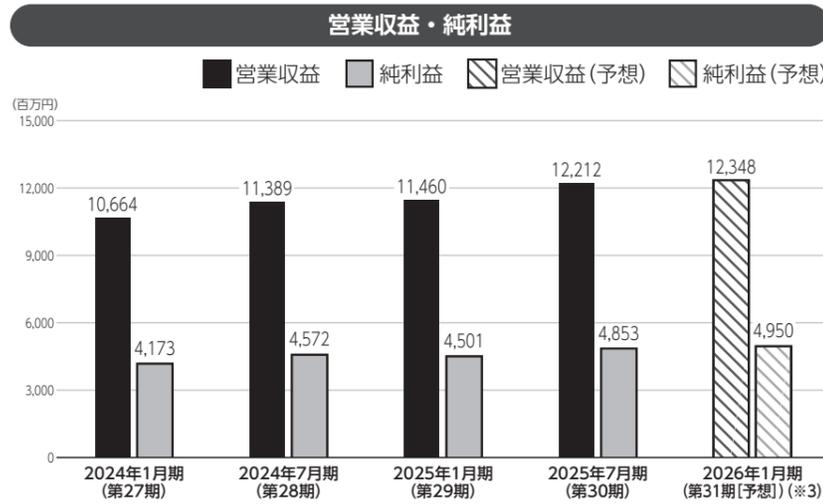
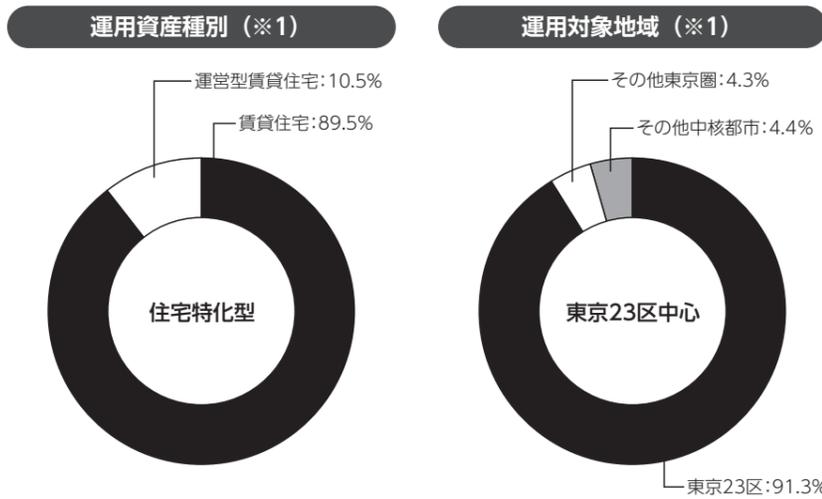


才 住 商 物 ホ へ 他

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、2025年9月末時点では賃貸住宅の91.3%が東京23区に位置し、最寄駅からの平均徒歩分数も5.8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	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
	代表取締役	久保 章	従業員数(※1)	113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

2025年9月30日時点の投資口価格	325,000円/口	2025年7月期(第30期)分配金	5,957円/口
決算月	1月、7月	分配金支払開始月	4月、10月
直近の決算期	第30期(2025年2月1日~2025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	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：89.5%、運営型賃貸住宅：10.5%		
運用対象地域(※1)	〔東京23区中心〕東京23区：91.3% その他東京圏：4.3% その他中核都市：4.4%		
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%を目標とし、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(※1)	780,342口

	2024年1月期(第27期)	2024年7月期(第28期)	2025年1月期(第29期)	2025年7月期(第30期)	2026年1月期(第31期[予想])(※3)
営業収益	10,664百万円	11,389百万円	11,460百万円	12,212百万円	12,348百万円
営業利益	4,915百万円	5,332百万円	5,293百万円	5,760百万円	5,961百万円
経常利益	4,182百万円	4,581百万円	4,510百万円	4,864百万円	4,960百万円
当期純利益	4,173百万円	4,572百万円	4,501百万円	4,853百万円	4,950百万円
短期借入金(※4)	22,729百万円	27,659百万円	29,948百万円	32,578百万円	-
長期借入金	125,030百万円	128,270百万円	128,979百万円	139,294百万円	-
投資法人債	17,100百万円	16,100百万円	16,100百万円	16,100百万円	-
総資産額	326,106百万円	333,922百万円	343,551百万円	357,131百万円	-
純資産額	154,697百万円	154,987百万円	161,640百万円	161,910百万円	-
分配金	5,650円/口	5,714円/口	5,873円/口	5,957円/口	6,105円/口

保有物件数(※1)	175	テナント数(※1)	5	総賃貸可能面積(※1)	482,871.39㎡
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	3.9%	
	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	1.6%		
格付	【JCR】長期発行体格付：AA(安定的)				

(※1) 2025年9月30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31期[予想]は2025年9月16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。