



# COMFORTIA RESIDENTIAL REIT

2026年7月13日付で公表した下記プレスリリースに関する補足説明資料

- ≫ 新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
- ≫ 国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（コンフォリア志茂 他4物件）

# ディスクレーマー

本資料は、2026年7月13日付でコンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が公表した、「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（コンフォリア志茂 他4物件）」により公表した各取引の目的、意義及び効果等について、情報を提供することを目的として作成されたものであり、特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的として作成されたものではありません。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料及び本ホームページに記載されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なされるようお願いいたします。

本資料及び本ホームページに記載されている情報（見解を含みます。）のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は将来予想に関する記述に該当します。これらの将来予想に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において本資料作成日時点又は本ホームページにこれを掲載開始した時点で入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来予想に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料及び本ホームページに記載されている情報には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料及び本ホームページに記載されている情報で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なく、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料に掲載されている物件写真には、2026年7月13日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は、必ずしも取得予定資産を取得できるとは限りません。

不動産投資信託証券発行者：コンフォリア・レジデンシャル投資法人（証券コード：3282）

資産運用会社：東急不動産リート・マネジメント株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2370号、加入協会 一般社団法人 資産運用業協会）

# 想定を上回る利上げスピードを見据え、財務基盤の強化を実施

本投資法人

「27年8月に政策金利1.25%」  
と想定

想定超

マーケットの見方

「26年後半に政策金利1.25%」  
への警戒感

本取組みの意義

先んじて財務柔軟性を高め、  
戦略の幅を拡大

## 投資口価格の推移

120

115

110

105

100

95

90

コンフォリア

東証REIT指数

指数をアウトパフォームするも投資口価格は軟調  
本取組みを通じて主要KPIはいずれも良化

LTVの  
大幅な引き下げ  
を実施

本取組み後

総資産LTV  
(対31期)

-2.2%

EPU (譲渡益除く)  
(対32期)

+5.0%

DPU  
(対32期)

+1.1%

1口当たりNAV  
(対31期)

+35円

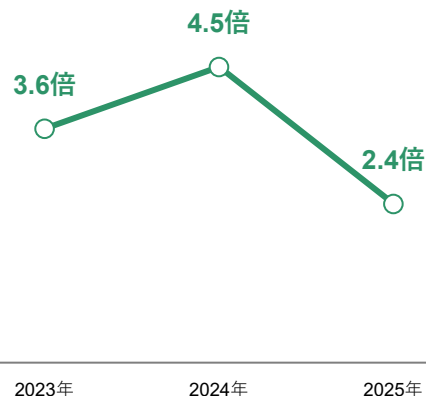
# 財務柔軟性を高め、更なる成長に向けたマルチオプションを確保

本取組みの意義

## 賃貸事業損益vs金利上昇

金利上昇に負けない成長を実現

1口当たり金利上昇カバー倍率



## 外部成長

借入に依存しない外部成長

第32～33期

取得（予定）価格  
**166億円**  
(9物件)

公募増資による  
資金調達

譲渡（予定）価格  
**58億円**  
(4物件)

## 財務柔軟性向上



財務基盤の強化

本取組み後の総資産LTV（対31期）

**-2.2%**

大幅なLTV水準  
低減により、  
金利耐性を強化



財務の機動力強化

取得余力の拡大（対31期）

**+178億円**

資産入替を伴う  
規律ある投資に活用

マーケットの  
変化に対応する  
マルチオプションの  
確保

## Contents

|          |                    |             |
|----------|--------------------|-------------|
| <b>1</b> | <b>本投資法人の特徴・強み</b> | <b>P.5</b>  |
| <b>2</b> | <b>オフリング・ハイライト</b> | <b>P.6</b>  |
| <b>3</b> | <b>注記</b>          | <b>P.34</b> |



# 本投資法人の特徴・強み

## 1 東京23区を中心とした優良資産への厳選投資

賃貸住宅における  
東京23区比率  
(本取組み後)

91.5%

賃貸住宅における  
最寄駅からの平均徒歩分数  
(本取組み後)

5.8分

## 2 東急不動産ホールディングスグループの活用

スポンサーグループ  
からの物件取得比率  
(本取組み後)

66.8%

上場来平均稼働率  
(2026年4月末日時点)

96.2%

## 3 投資主価値向上を目指す運用

時価総額  
(上場日対比)

370億円



2,540億円 (約6.9倍 / 本取組み後)

1口当たりNAV  
(第6期 (上場期) 末対比)

50,266円



113,475円 (約2.3倍 / 本取組み後)

1口当たり分配金  
(第6期 (上場期) 対比)

1,350円



2,038円 (+51.0% / 第31期実績)



# オフリング・ハイライト

1. 人口動態を捉えた、実需に基づく外部成長

2. 過去最高の入替時賃料変動率が示す、オーガニック成長の加速

3. 公募増資を活用した規律あるLTVコントロール

4. 中期目標達成を見据えた着実な成長





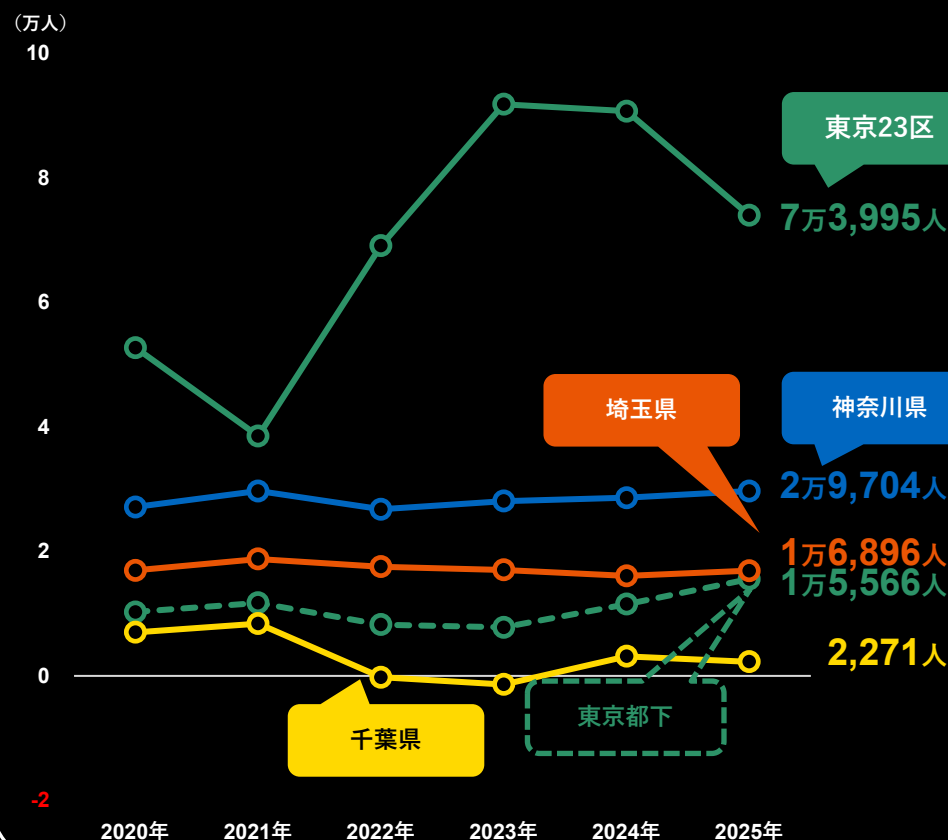
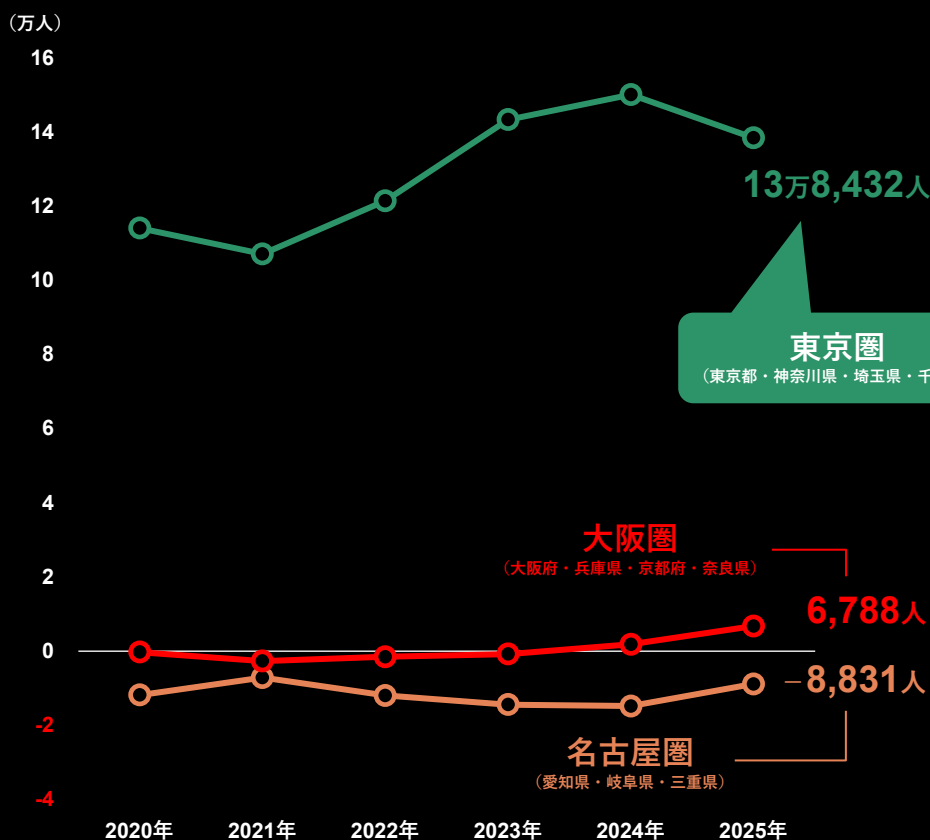
## 1. 人口動態を捉えた、実需に基づく外部成長



## 東京23区が牽引する東京圏の若年層流入。その規模は他エリアを圧倒

### 三大都市圏における転入超過数の推移

若年層  
(15～39歳)



(注) 「東京都下」とは、東京都のうち23区部を除いた地域をいいます。以下同じです。

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

## インフレ進行に合わせ、東京圏の外周部に人口流入が加速

### インフレの始まり

### インフレの定着

| 2022年          |     |        |         | 2025年 |        |         |                   |
|----------------|-----|--------|---------|-------|--------|---------|-------------------|
| 取得予定資産の<br>所在地 | 1位  | 横浜市    | 10,457人 | 1位    | 横浜市    | 13,195人 | 対2022年<br>+3,476人 |
|                | 2位  | 川崎市    | 8,704人  | 2位    | 川崎市    | 12,701人 |                   |
|                | 3位  | さいたま市  | 7,004人  | 3位    | 大田区    | 8,089人  |                   |
|                | 4位  | 江東区    | 6,932人  | 4位    | 世田谷区   | 7,702人  |                   |
|                | 5位  | 墨田区    | 5,393人  | 5位    | さいたま市  | 6,776人  |                   |
| 取得予定資産の<br>所在地 | 6位  | 大田区    | 4,956人  | 6位    | 足立区    | 5,918人  | +1,875人           |
| 取得予定資産の<br>所在地 | 7位  | 世田谷区   | 4,226人  | 7位    | 品川区    | 5,307人  | +1,216人           |
| 8位             | 足立区 | 4,043人 | 8位      | 練馬区   | 5,131人 |         |                   |
| 9位             | 品川区 | 3,884人 | 9位      | 杉並区   | 5,105人 |         |                   |
| 10位            | 台東区 | 3,787人 | 10位     | 板橋区   | 4,761人 |         |                   |
| 11位            | 板橋区 | 3,545人 | 11位     | 千葉市   | 4,315人 |         |                   |
| 取得予定資産の<br>所在地 | 12位 | 杉並区    | 3,480人  | 12位   | 市川市    | 4,182人  | +395人             |
| 13位            | 北区  | 3,229人 | 13位     | 江東区   | 4,026人 |         |                   |
| 14位            | 船橋市 | 2,983人 | 14位     | 江戸川区  | 4,018人 |         |                   |
|                | 15位 | 港区     | 2,973人  | 15位   | 北区     | 3,624人  |                   |

対2022年

+ 3,476人

- 228人

+ 1,875人

+ 1,216人

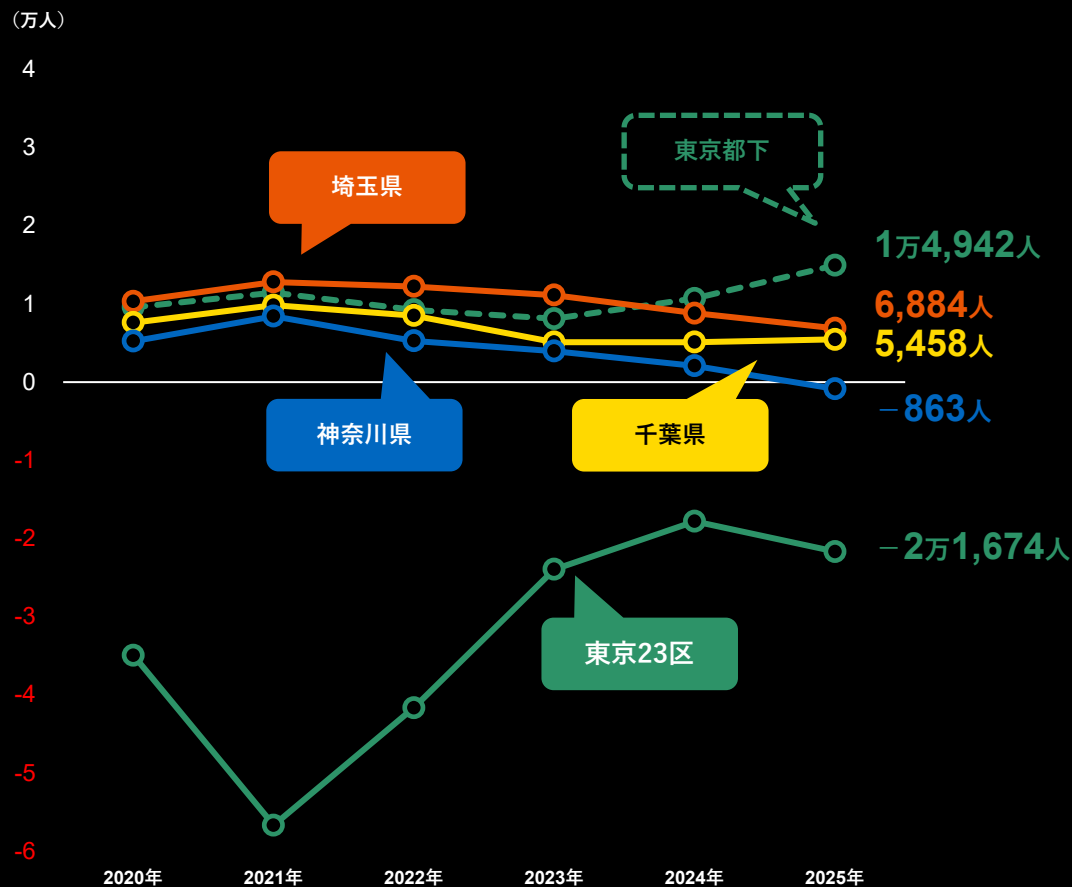
+ 395人

(注) 「東京圏の外周部」とは、東京圏における東京23区の都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区。以下、「東京圏の中心部」と総称します。）を除くエリアを指しています。

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

## 東京23区からの子育て世代流出が続く中、東京圏の外周部のファミリー需要を取り込む

### 東京圏における子育て世代の転入超過数の推移



|    |       |        |
|----|-------|--------|
| 1位 | さいたま市 | 3,060人 |
| 2位 | 町田市   | 2,583人 |
| 3位 | 千葉市   | 1,849人 |
| 4位 | 八王子市  | 1,701人 |
| 5位 | 船橋市   | 1,182人 |

取得予定資産の所在地

|    |      |        |
|----|------|--------|
| 1位 | 足立区  | 1,185人 |
| 2位 | 練馬区  | 1,042人 |
| 3位 | 江戸川区 | 285人   |
| 4位 | 北区   | 100人   |
| 5位 | 中央区  | -92人   |

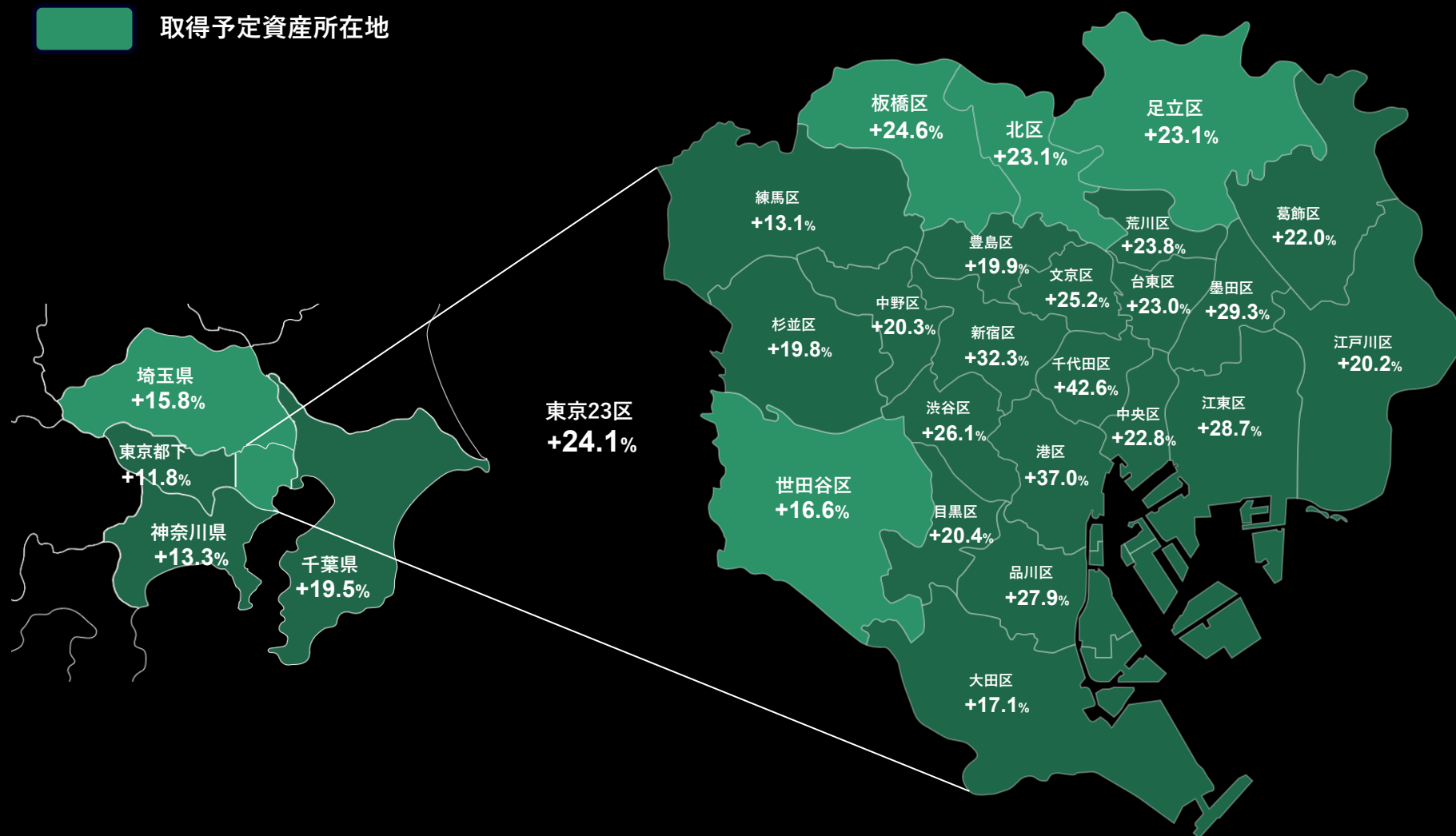
取得予定資産の所在地

取得予定資産の所在地



# 東京圏における賃料上昇率（2022年→2026年）

東京圏の中心部が牽引するかたちで外周部の賃料も上昇



## 人口動態を見据え、東京圏への集中投資を加速

取得（予定）価格合計

**16,647** 百万円

鑑定評価額合計

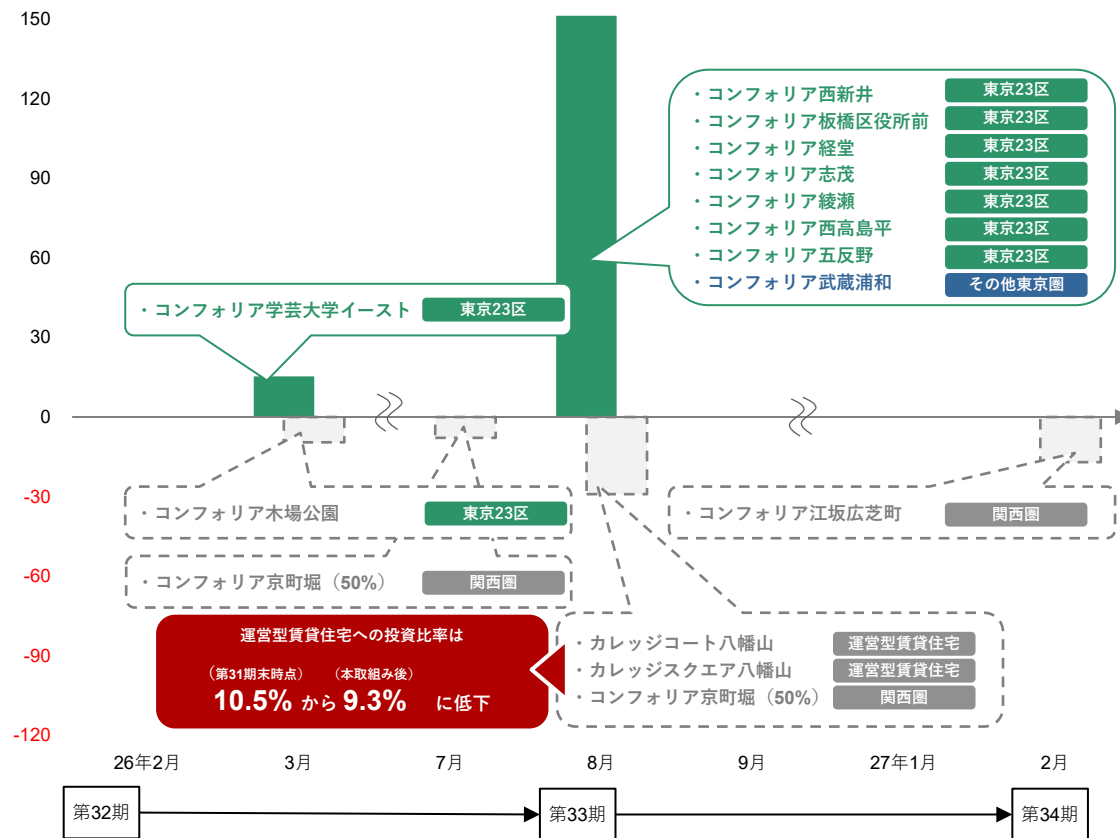
**17,620** 百万円

鑑定NOI平均利回り

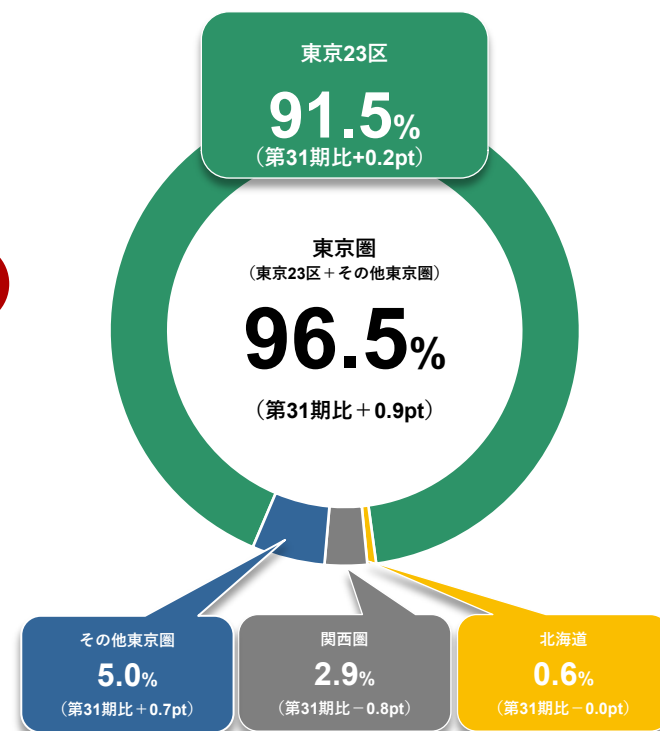
**4.0** %

(億円)

物件取得・譲渡（予定）の見通し



本取組み後の賃貸住宅における投資エリア



# 本取組み前後のポートフォリオの変化

|                     | 第31期末<br>(2026年1月期末) |
|---------------------|----------------------|
| 物件数                 | 175物件                |
| 取得（予定）価格合計          | 3,401億円              |
| 賃貸住宅比率              | 89.5%                |
| 賃貸住宅における<br>東京圏比率   | 95.6%                |
| 賃貸住宅における<br>東京23区比率 | 91.3%                |
| 鑑定評価額合計             | 4,446億円              |
| 含み益                 | 1,080億円              |
| 鑑定NOI平均利回り          | 4.9%                 |
| 平均築年数               | 14.9年                |



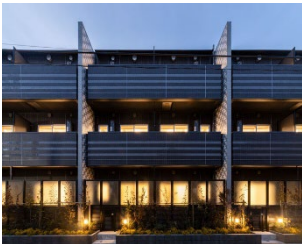
| 本取組み後   |
|---------|
| 179物件   |
| 3,504億円 |
| 90.7%   |
| 96.5%   |
| 91.5%   |
| 4,550億円 |
| 1,100億円 |
| 4.9%    |
| 14.8年   |

| 本取組み                |                     |
|---------------------|---------------------|
| 第32期取得済及び<br>取得予定資産 | 第32期譲渡済及び<br>譲渡予定資産 |
| 9物件                 | 5物件                 |
| 166億円               | 63億円                |
| 100.0%              | 66.5%               |
| 100.0%              | 22.6%               |
| 83.2%               | 22.6%               |
| 176億円               | 76億円<br>(譲渡（予定）価格)  |
| 9.7億円               | 12.7億円<br>(譲渡益（予定）) |
| 4.0%                | 3.8%                |
| 12.9年               | 11.9年               |



## 第32期 取得済資産

## 取得予定資産

| 区分            | 賃貸住宅                                                                                                            |                                                                                                            |                                                                                                                 |                                                                                                             |                                                                                                             |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件            | <b>コンフォリア<br/>学芸大学イースト</b><br> | <b>コンフォリア<br/>西新井</b><br> | <b>コンフォリア<br/>板橋区役所前</b><br> | <b>コンフォリア<br/>経堂</b><br> | <b>コンフォリア<br/>志茂</b><br> |
| 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<br>独自ルート                                                                                                   | 運用会社<br>独自ルート                                                                                              | 運用会社<br>独自ルート                                                                                                   | 運用会社<br>独自ルート                                                                                               | 運用会社<br>独自ルート                                                                                               |
| 取得（予定）価格      | <b>1,530</b> 百万円                                                                                                | <b>2,184</b> 百万円                                                                                           | <b>1,170</b> 百万円                                                                                                | <b>1,500</b> 百万円                                                                                            | <b>2,841</b> 百万円                                                                                            |
| 鑑定評価額         | <b>1,620</b> 百万円                                                                                                | <b>2,240</b> 百万円                                                                                           | <b>1,210</b> 百万円                                                                                                | <b>1,580</b> 百万円                                                                                            | <b>3,100</b> 百万円                                                                                            |
| 鑑定NOI利回り      | <b>3.8%</b>                                                                                                     | <b>3.9%</b>                                                                                                | <b>3.8%</b>                                                                                                     | <b>3.8%</b>                                                                                                 | <b>4.4%</b>                                                                                                 |
| 竣工時期<br>（築年数） | 2007年3月<br>（築19.3年）                                                                                             | 2021年10月<br>（築4.7年）                                                                                        | 2022年12月<br>（築3.6年）                                                                                             | 2021年1月<br>（築5.5年）                                                                                          | 1994年4月<br>（築32.3年）                                                                                         |
| 取得（予定）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                                                                                                   |

## 取得予定資産

| 区分            | 賃貸住宅                                                                                                      |                                                                                                             |                                                                                                               |                                                                                                               |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件            | <b>コンフォリア<br/>綾瀬</b><br> | <b>コンフォリア<br/>五反野</b><br> | <b>コンフォリア<br/>西高島平</b><br> | <b>コンフォリア<br/>武蔵浦和</b><br> |
| 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<br>独自ルート                                                                                             | 運用会社<br>独自ルート                                                                                               | 運用会社<br>独自ルート                                                                                                 | 運用会社<br>独自ルート                                                                                                 |
| 取得（予定）価格      | <b>1,389</b> 百万円                                                                                          | <b>1,352</b> 百万円                                                                                            | <b>1,886</b> 百万円                                                                                              | <b>2,795</b> 百万円                                                                                              |
| 鑑定評価額         | <b>1,470</b> 百万円                                                                                          | <b>1,400</b> 百万円                                                                                            | <b>1,970</b> 百万円                                                                                              | <b>3,030</b> 百万円                                                                                              |
| 鑑定NOI利回り      | <b>3.8%</b>                                                                                               | <b>3.9%</b>                                                                                                 | <b>3.8%</b>                                                                                                   | <b>4.5%</b>                                                                                                   |
| 竣工時期<br>（築年数） | 2023年7月<br>（築3.0年）                                                                                        | 2021年9月<br>（築4.8年）                                                                                          | 2021年7月<br>（築5.0年）                                                                                            | 2008年2月<br>（築18.4年）                                                                                           |
| 取得（予定）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                                                                                                     |

# 第32期取得済及び取得予定資産①



## 準都心 コンフォリア学芸大学イースト シングルタイプ中心

≫ 活気ある商店街を有する学芸大学エリアに位置する、シングルタイプ中心の賃貸マンション



|      |                    |          |            |            |                             |
|------|--------------------|----------|------------|------------|-----------------------------|
| 取得価格 | 1,530百万円           | 所在地      | 東京都目黒区目黒本町 | 竣工時期       | 2007年3月(築19.3年)             |
| 最寄駅  | 東急東横線「学芸大学」駅 徒歩14分 | 鑑定NOI利回り | 3.8%       | 稼働率・賃貸可能戸数 | 97.9%<br>44戸<br>(24.9㎡ / 戸) |

## 準都心 コンフォリア西新井 シングルタイプ中心

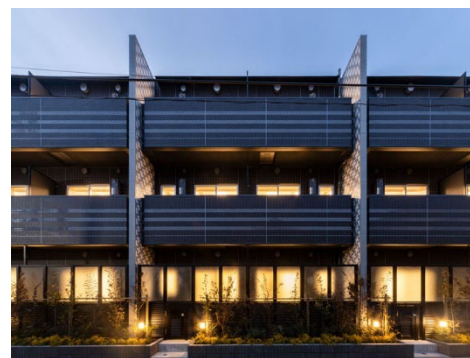
≫ 都心アクセスと住環境に優れた、シングル・コンパクトタイプの築浅賃貸マンション



|        |                  |          |          |            |                             |
|--------|------------------|----------|----------|------------|-----------------------------|
| 取得予定価格 | 2,184百万円         | 所在地      | 東京都足立区関原 | 竣工時期       | 2021年10月(築4.7年)             |
| 最寄駅    | 東武伊勢崎線「梅島」駅 徒歩9分 | 鑑定NOI利回り | 3.9%     | 稼働率・賃貸可能戸数 | 97.6%<br>71戸<br>(31.9㎡ / 戸) |

## 準都心 コンフォリア経堂 シングルタイプ中心

≫ 閑静な住宅街に位置する、住環境に優れたシングル・コンパクトタイプの築浅賃貸マンション



|        |                |          |           |            |                          |
|--------|----------------|----------|-----------|------------|--------------------------|
| 取得予定価格 | 1,500百万円       | 所在地      | 東京都世田谷区桜丘 | 竣工時期       | 2021年1月(築5.5年)           |
| 最寄駅    | 小田急線「経堂」駅 徒歩9分 | 鑑定NOI利回り | 3.8%      | 稼働率・賃貸可能戸数 | 89.3%<br>39戸 (26.4㎡ / 戸) |

## 準都心 コンフォリア板橋区役所前 シングルタイプ中心

≫ 複数路線利用可能、シングル・コンパクトタイプの利便性の高い築浅賃貸マンション



|        |                     |          |          |            |                             |
|--------|---------------------|----------|----------|------------|-----------------------------|
| 取得予定価格 | 1,170百万円            | 所在地      | 東京都板橋区仲宿 | 竣工時期       | 2022年12月(築3.6年)             |
| 最寄駅    | 都営三田線「板橋区役所前」駅 徒歩5分 | 鑑定NOI利回り | 3.8%     | 稼働率・賃貸可能戸数 | 97.4%<br>29戸<br>(35.8㎡ / 戸) |

(注) 稼働率は、2026年4月末時点の数値を記載しています。p17、p18は同じです。



## 第32期取得済及び取得予定資産②

準都心

### コンフォリア綾瀬

シングルタイプ  
中心

≫ 始発駅利用可、都心アクセスと生活利便性を両立した築浅賃貸マンション



|        |                     |              |          |                |                        |
|--------|---------------------|--------------|----------|----------------|------------------------|
| 取得予定価格 | 1,389百万円            | 所在地          | 東京都足立区綾瀬 | 竣工時期           | 2023年7月<br>(築3.0年)     |
| 最寄駅    | 東京メトロ千代田線「綾瀬」駅 徒歩9分 | 鑑定NOI<br>利回り | 3.8%     | 稼働率・<br>賃貸可能戸数 | 96.5%<br>40戸 (30.4㎡/戸) |

準都心

### コンフォリア西高島平

シングルタイプ  
中心

≫ 始発駅利用可、自然豊かな住環境を有しながら都心アクセスにも優れた築浅賃貸マンション



|        |                   |              |          |                |                        |
|--------|-------------------|--------------|----------|----------------|------------------------|
| 取得予定価格 | 1,886百万円          | 所在地          | 東京都板橋区三園 | 竣工時期           | 2021年7月<br>(築5.0年)     |
| 最寄駅    | 都営三田線「西高島平」駅 徒歩4分 | 鑑定NOI<br>利回り | 3.8%     | 稼働率・<br>賃貸可能戸数 | 98.6%<br>57戸 (33.2㎡/戸) |

準都心

### コンフォリア五反野

シングルタイプ  
中心

≫ 北千住エリアに近接、直通路線で都心へのアクセスが良好な築浅賃貸マンション



|        |                    |              |          |                |                         |
|--------|--------------------|--------------|----------|----------------|-------------------------|
| 取得予定価格 | 1,352百万円           | 所在地          | 東京都足立区梅田 | 竣工時期           | 2021年9月<br>(築4.8年)      |
| 最寄駅    | 東武伊勢崎線「五反野」駅 徒歩10分 | 鑑定NOI<br>利回り | 3.9%     | 稼働率・<br>賃貸可能戸数 | 100.0%<br>45戸 (32.1㎡/戸) |

準都心

### コンフォリア志茂

ファミリータイプ  
中心

≫ 赤羽エリアに近接する、生活利便性に優れたファミリー向け賃貸マンション（リノベーション前提）



|        |                    |              |         |                |                        |
|--------|--------------------|--------------|---------|----------------|------------------------|
| 取得予定価格 | 2,841百万円           | 所在地          | 東京都北区志茂 | 竣工時期           | 1994年4月<br>(築32.3年)    |
| 最寄駅    | 東京メトロ南北線「志茂」駅 徒歩1分 | 鑑定NOI<br>利回り | 4.4%    | 稼働率・<br>賃貸可能戸数 | 96.4%<br>52戸 (68.8㎡/戸) |



## 第32期取得済及び取得予定資産③

その他  
東京圏

### コンフォリア武蔵浦和

ファミリータイプ  
中心

≫ 都心・広域アクセス共に良好な2棟構成のファミリー向け賃貸マンション（一部リノベーション済）

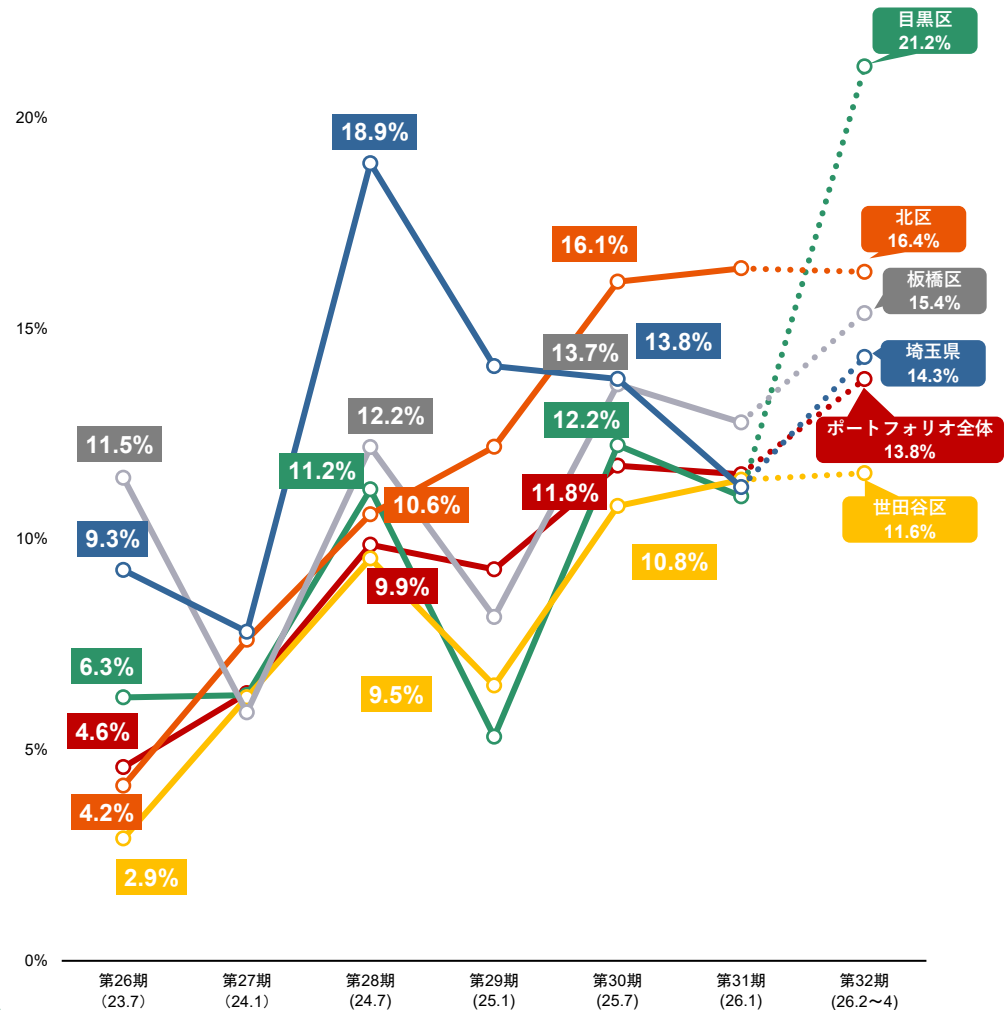


|            |                      |              |            |                |                        |
|------------|----------------------|--------------|------------|----------------|------------------------|
| 取得予定<br>価格 | 2,795百万円             | 所在地          | 埼玉県さいたま市南区 | 竣工時期           | 2008年2月<br>(築18.4年)    |
| 最寄駅        | JR埼京線「武蔵浦和」駅<br>徒歩6分 | 鑑定NOI<br>利回り | 4.5%       | 稼働率・<br>賃貸可能戸数 | 92.6%<br>66戸 (62.0㎡/戸) |

### 共有部・専有部のリノベーション



### 取得済及び取得予定資産の所在地域のパフォーマンス (入替時賃料変動率の推移)



(注) 「取得済及び取得予定資産の所在地域のパフォーマンス」は、本投資法人のポートフォリオにおける第32期取得済及び取得予定資産の所在地域別の入替時賃料変動率の推移を示しています。なお、足立区については、保有資産がないため記載していません。

# 第32期譲渡済及び譲渡予定資産の概要

## 第32期 譲渡済資産

## 譲渡予定資産

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            | <b>コンフォリア<br/>木場公園</b><br> | <b>コンフォリア<br/>京町堀</b><br><b>関西エリア</b><br> | <b>コンフォリア<br/>江坂広芝町</b><br><b>関西エリア</b><br> | <b>カレッジコート<br/>八幡山</b><br><b>学生マンション</b><br> | <b>カレッジスクエア<br/>八幡山</b><br><b>学生マンション</b><br> |
| 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<br>独自ルート                                                                                               | 運用会社<br>独自ルート                                                                                                              | 運用会社<br>独自ルート                                                                                                                  | 運用会社<br>独自ルート                                                                                                                   | 運用会社<br>独自ルート                                                                                                                    |
| 譲渡（予定）価格      | <b>1,460</b> 百万円                                                                                            | <b>1,940</b> 百万円                                                                                                           | <b>1,850</b> 百万円                                                                                                               | <b>1,371</b> 百万円                                                                                                                | <b>1,035</b> 百万円                                                                                                                 |
| 鑑定評価額         | <b>1,300</b> 百万円                                                                                            | <b>1,880</b> 百万円                                                                                                           | <b>1,830</b> 百万円                                                                                                               | <b>1,300</b> 百万円                                                                                                                | <b>986</b> 百万円                                                                                                                   |
| 鑑定NOI利回り      | <b>3.4%</b>                                                                                                 | <b>3.6%</b>                                                                                                                | <b>4.2%</b>                                                                                                                    | <b>3.9%</b>                                                                                                                     | <b>3.6%</b>                                                                                                                      |
| 竣工時期<br>（築年数） | 2007年9月<br>（築18.5年）                                                                                         | 2015年7月<br>（築11.0年）                                                                                                        | 2017年7月<br>（築9.6年）                                                                                                             | 2015年3月<br>（築11.4年）                                                                                                             | 2015年3月<br>（築11.4年）                                                                                                              |
| 譲渡（予定）日       | 2026年3月13日                                                                                                  | 2026年7月31日 (50%)<br>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                                                                                                                        |

## 投資主還元と将来を見据えた成長投資を通じ、投資主価値の向上へ

譲渡益 12.7 億円



譲渡益の活用方針

成長投資・前倒し工事

3.1 億円

内部留保

1.3 億円

投資主還元

8.2 億円



コンフォリア  
木場公園

5.1 億円



コンフォリア  
京町堀

4.2 億円



コンフォリア  
江坂広芝町

1.0 億円



カレッジコート  
八幡山

1.1 億円



カレッジスクエア  
八幡山

1.2 億円

成長投資の実績（第32期成約分）

「原状回復工事」

⇒住宅設備更新の事例

コンフォリア麻布EAST  
(2LDK：62.41㎡)

月額賃料  
40.4万円  
(+13.3万円)

入替時賃料変動率

49.1%



「リノベーション」

⇒リノベーション前提住戸の事例

コンフォリア曳舟  
(2LDK：55.24㎡)

月額賃料  
25.0万円  
(+11.0万円)

入替時賃料変動率

79.1%

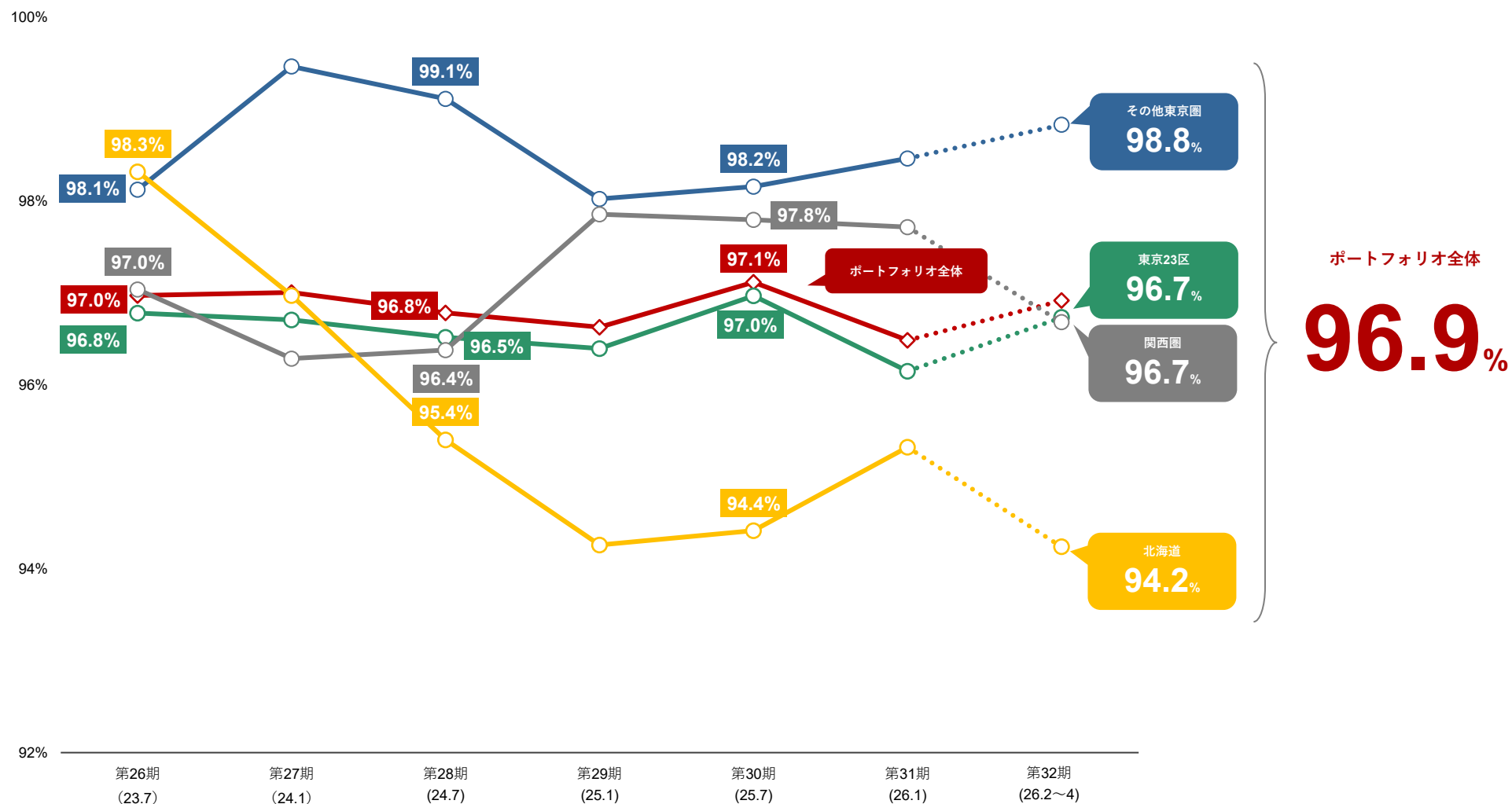




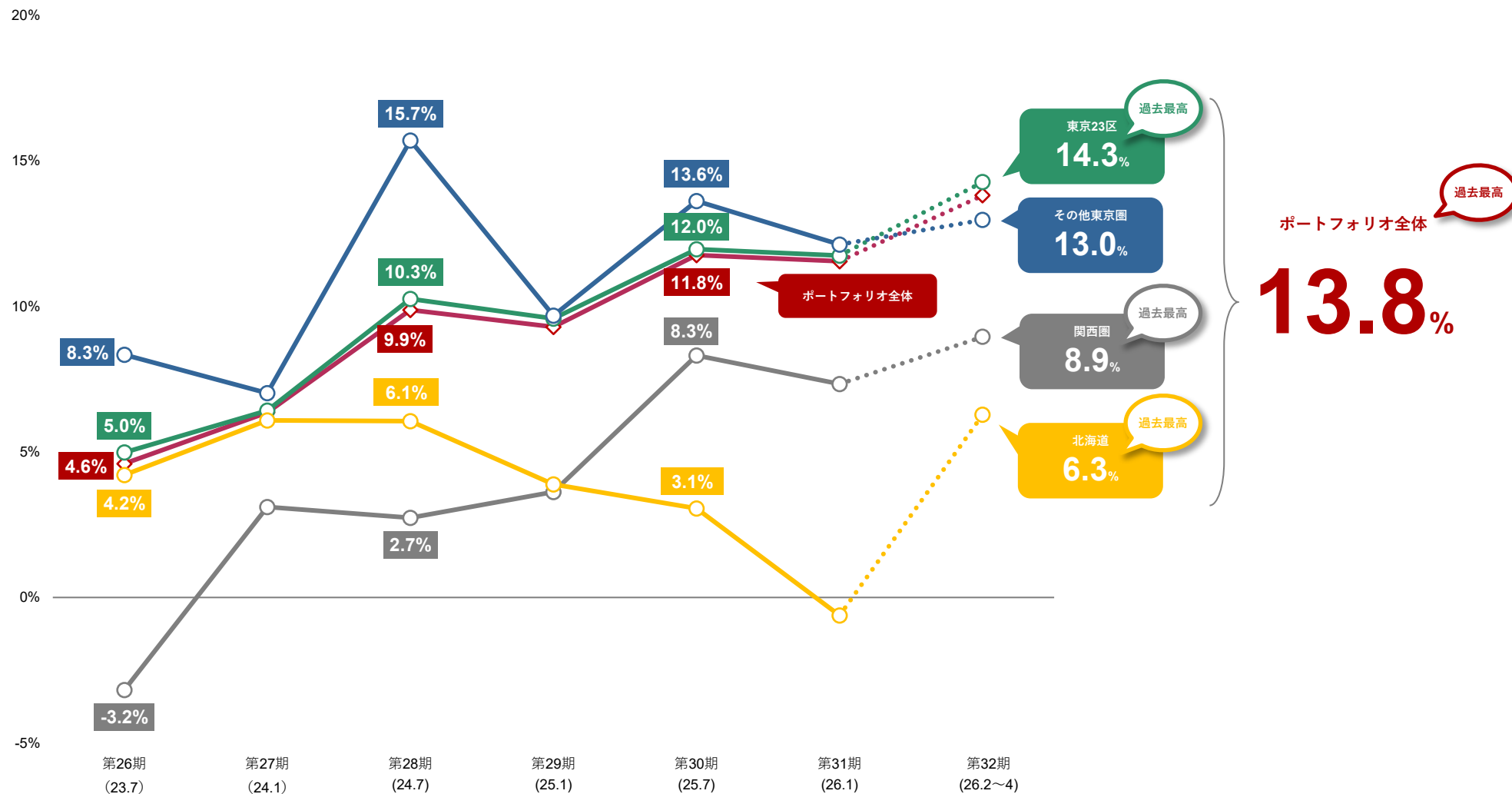
A modern kitchen interior featuring white upper cabinets, dark wood-grain lower cabinets, and a white countertop. A stainless steel sink with a green faucet is visible. A large window in the background provides a view of a modern building. The floor is covered in light-colored wood-look laminate. A green semi-transparent banner is overlaid across the middle of the image, containing white text.

## 2. 過去最高の入替時賃料変動率が示す、オーガニック成長の加速

東京23区を中心に、東京圏の稼働率が引き続き高水準で安定推移

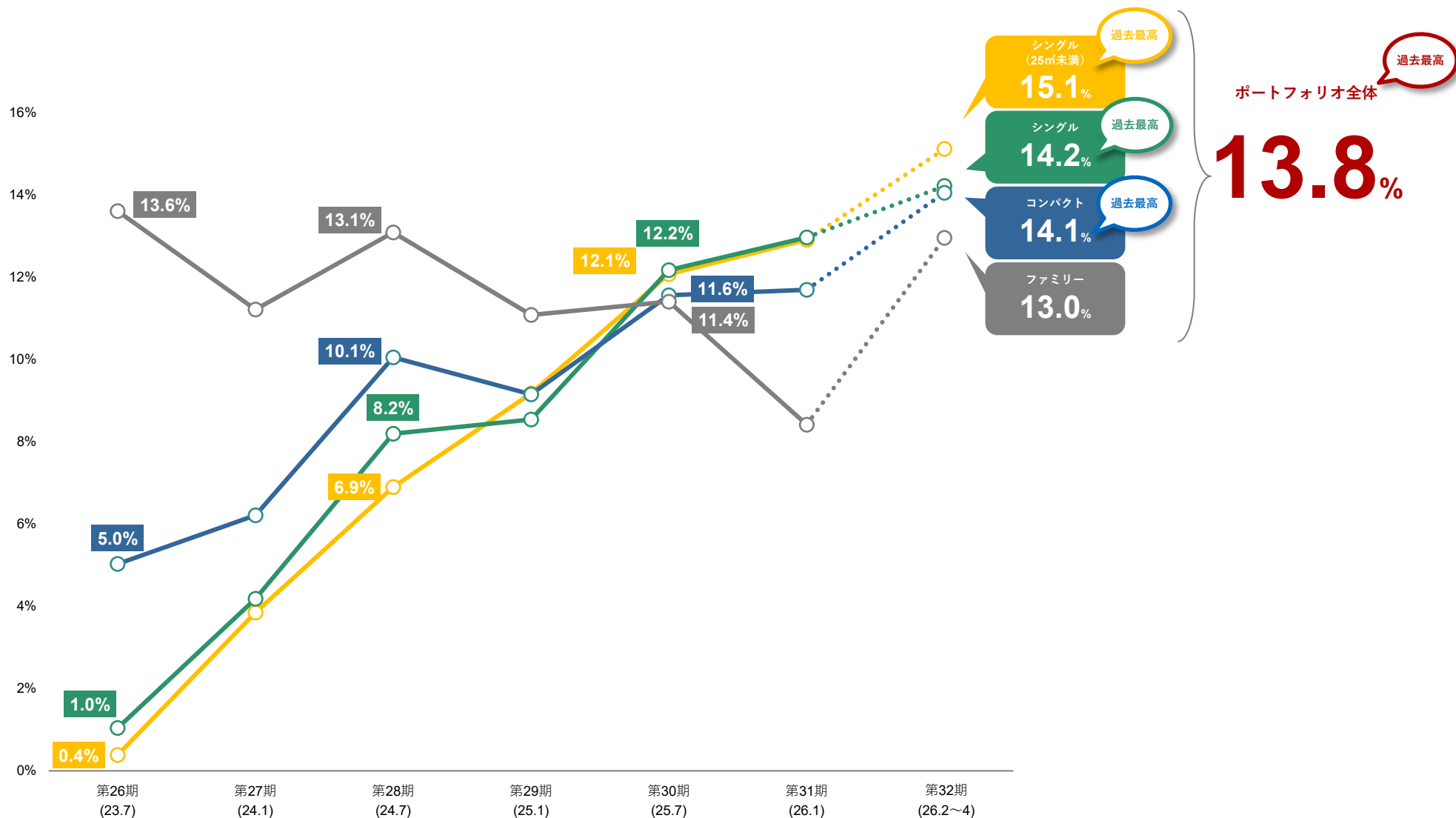


## 東京23区がポートフォリオの賃料増額を牽引

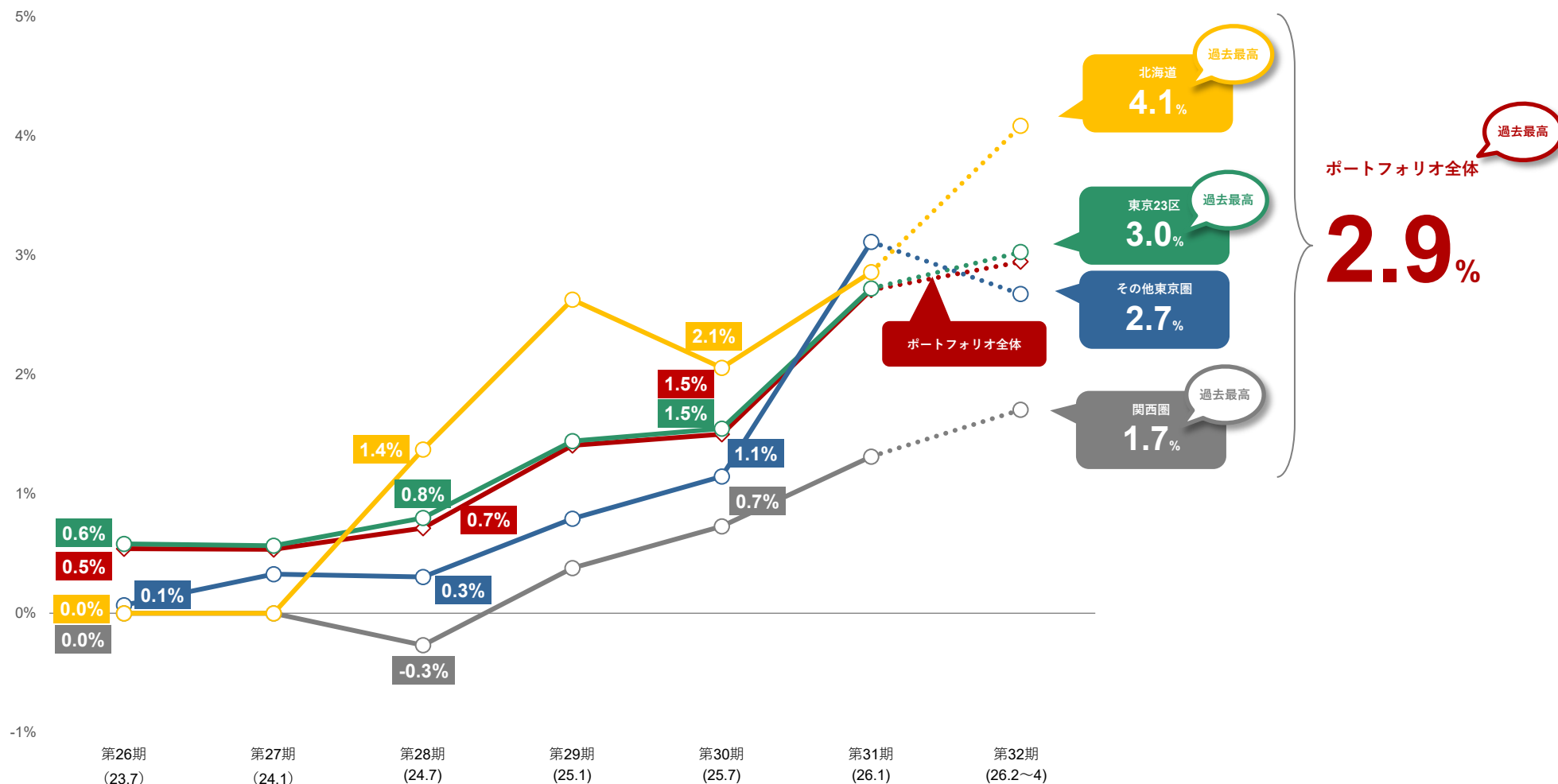




全部屋タイプにおいて、入替時の賃料は上昇傾向



東京圏を中心に、更新時の賃料上昇はより堅調に推移



## 築年数を問わず実現してきた、内部成長の実績と再現性

リノベーション前提取得

### コンフォリア芝浦II



築年数  
**29.9年**  
(1996年8月竣工)



芝浦ふ頭  
徒歩7分

リノベーション前提取得

### コンフォリア曳舟



築年数  
**31.4年**  
(1995年3月竣工)



曳舟  
徒歩3分

### コンフォリア千石

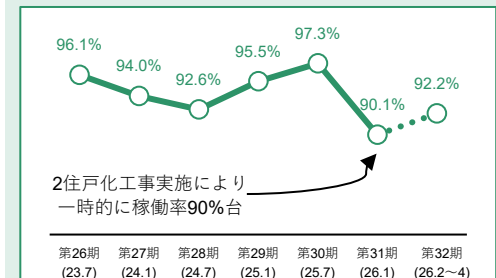
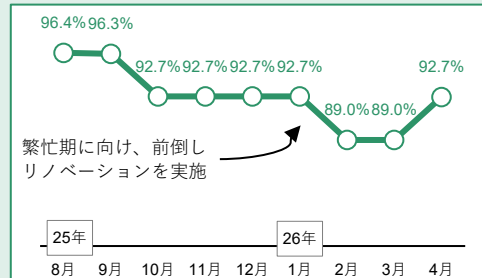
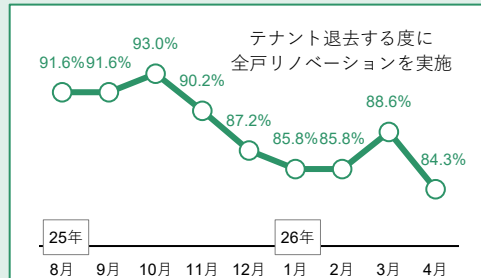


築年数  
**37.2年**  
(1989年5月竣工)

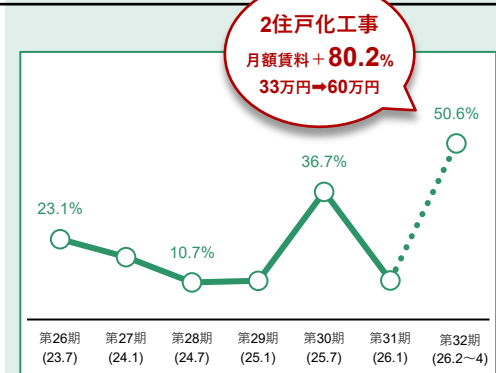
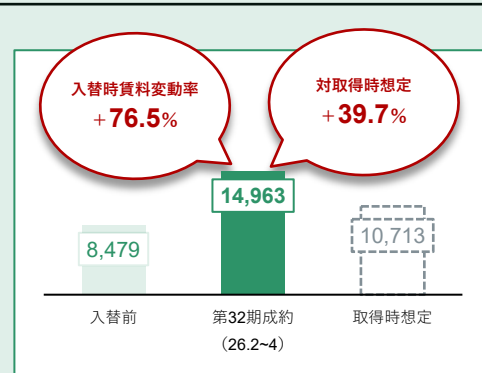
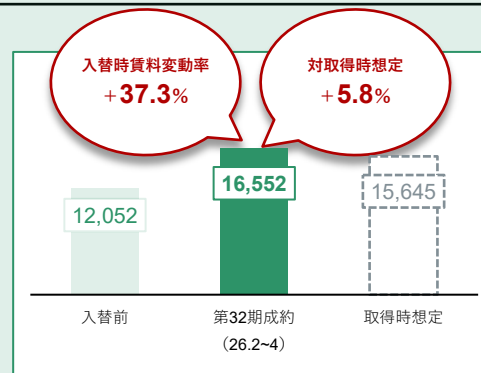


千石  
徒歩6分

#### 稼働率の推移



#### 成約単価 (円 / 坪) / 入替時賃料変動率



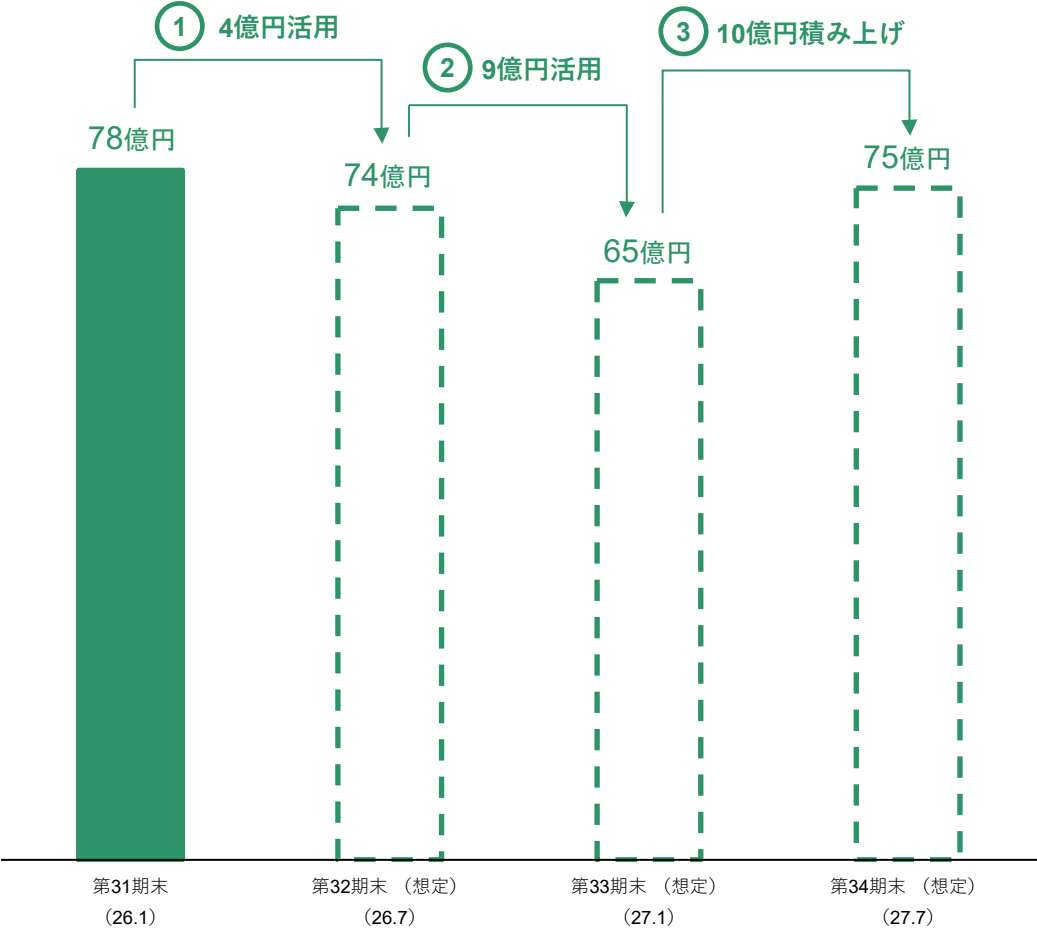


### 3. 公募増資を活用した規律あるLTVコントロール



外部成長と財務基盤の強化の両輪で、持続的な成長基盤を構築

戦略的なキャッシュマネジメント  
(フリーキャッシュの推移)



減価償却費－  
CAPEX

## キャッシュイン

## キャッシュアウト

①

第32期  
(想定)

期中増加

3億円

物件売却

24億円

木場公園、京町堀 (50%)

借入金返済

13億円

物件取得  
(学芸大学イースト)

15億円

TK出資

3億円

②

第33期  
(想定)

期中増加

7億円

13<sup>th</sup> PO

108億円

物件売却

33億円

カレッジコート八幡山  
カレッジスクエア八幡山  
京町堀 (50%)

借入金返済

8億円

物件取得

151億円

西新井、板橋区役所前、経堂  
綾瀬、五反野、西高島平、  
志茂、武蔵浦和

③

第34期  
(想定)

期中増加

9億円

物件売却

18億円

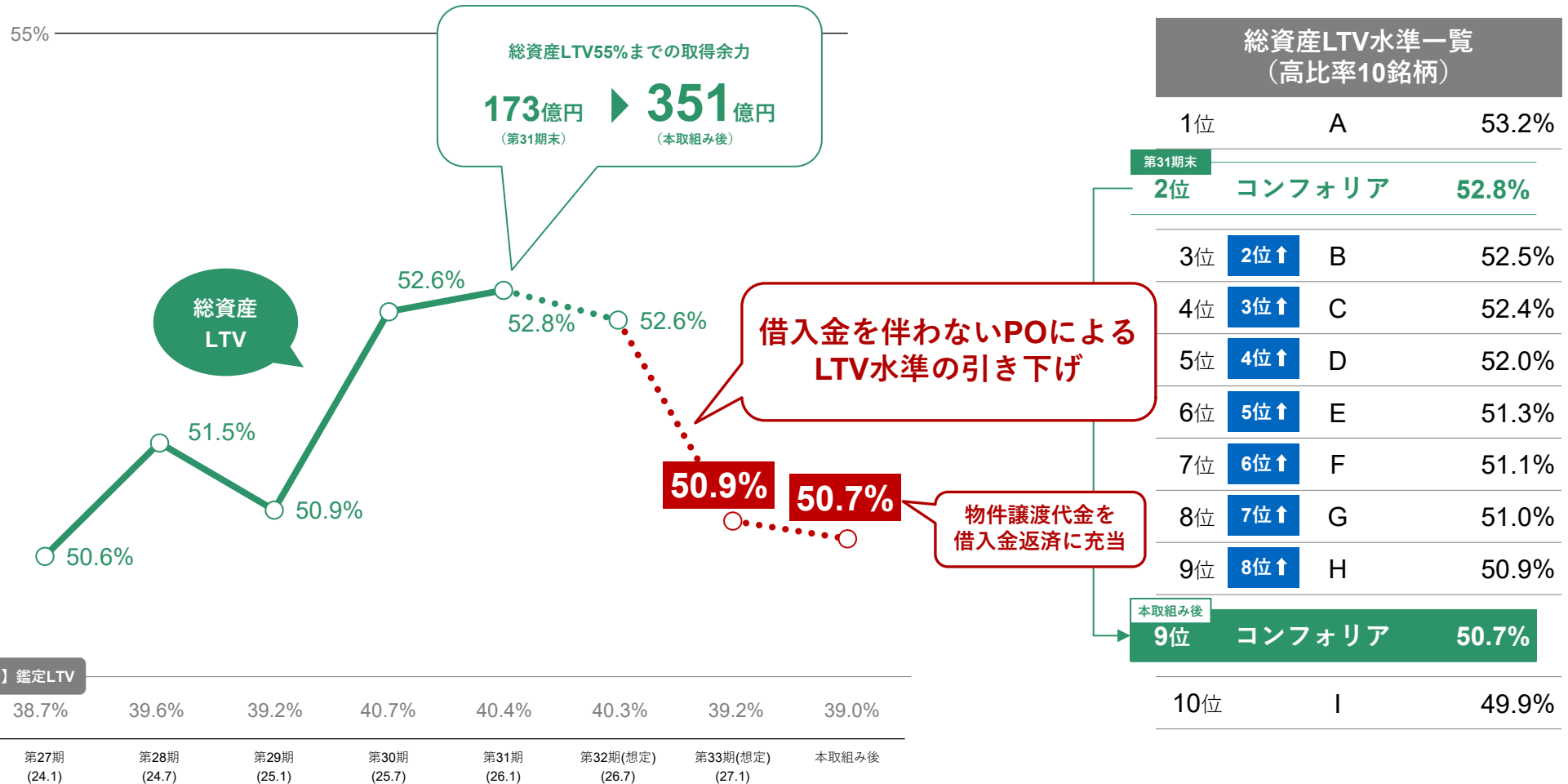
江坂広芝町

借入金返済

17億円

資本効率向上に  
向け、追加物件  
取得も積極的に  
検討中

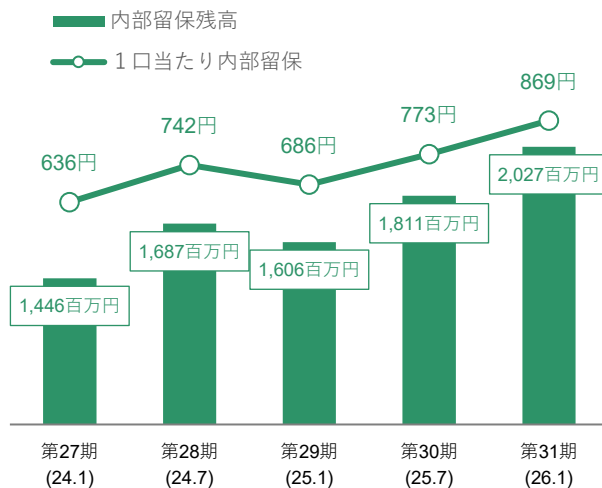
## 金利上昇局面に備えた、公募増資による財務柔軟性の向上



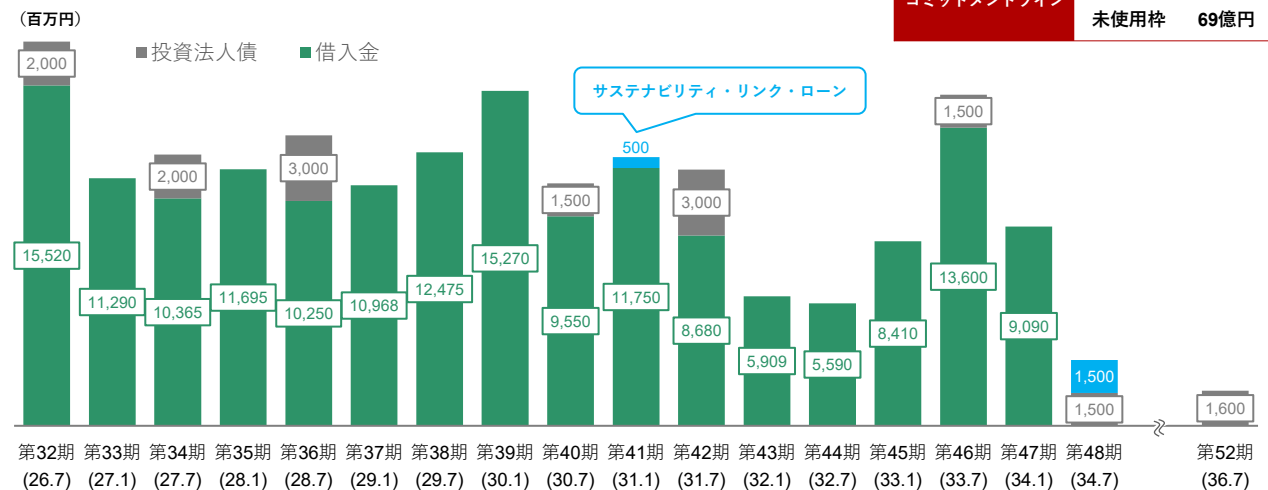
## 有利子負債サマリー 第31期末（26.1）時点

|                                      |                                                                  |                                                                 |                                                                |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>有利子負債残高</b><br><br><b>1,885億円</b> | <b>総資産LTV</b><br><br><b>52.8%</b> (第31期末) → <b>50.7%</b> (本取組み後) | <b>鑑定LTV</b><br><br><b>40.4%</b> (第31期末) → <b>39.0%</b> (本取組み後) | <b>取得余力</b><br><br><b>173億円</b> (第31期末) → <b>351億円</b> (本取組み後) |
| <b>加重平均金利</b><br><br><b>0.96%</b>    | <b>固定金利比率</b><br><br><b>82.9%</b>                                | <b>平均残存年数</b><br><br><b>3.9年</b>                                | <b>長期発行体格付（JCR）</b><br><br><b>AA</b> （安定的）                     |

## 内部留保の推移 第31期末（26.1）時点



## 有利子負債返済期限の分散状況 第31期末（26.1）時点



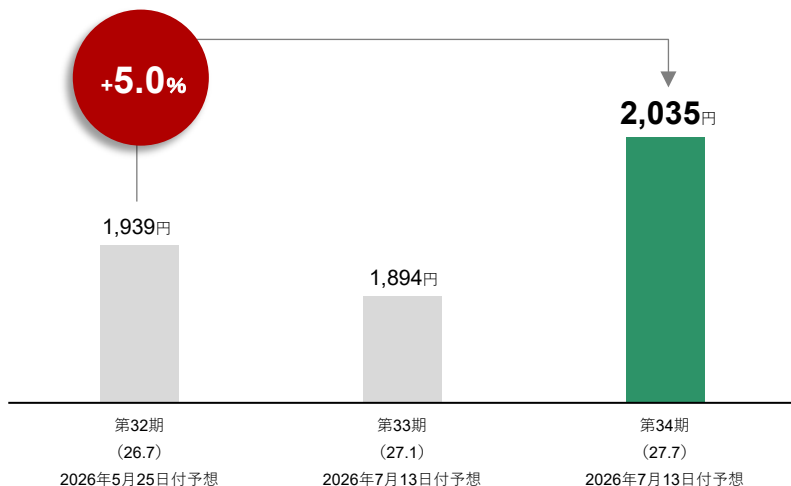
|            |           |
|------------|-----------|
| 総額         | 135億円     |
| コミットメントライン | 未使用枠 69億円 |



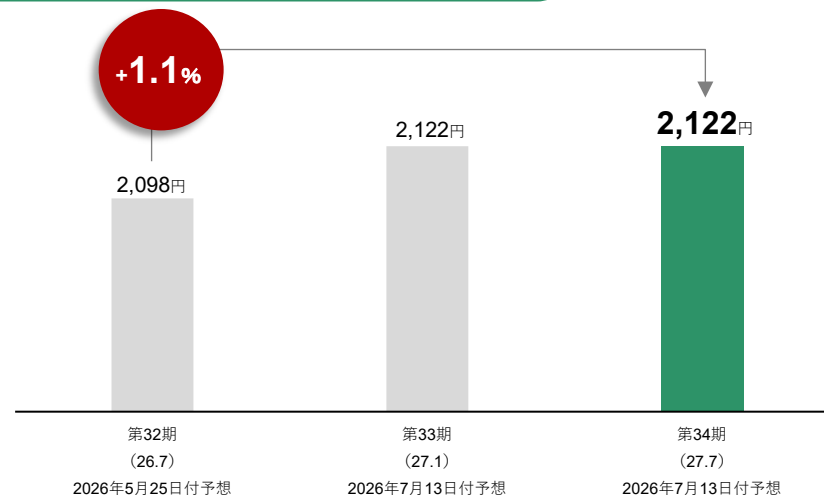
#### 4. 中期目標達成を見据えた着実な成長

## LTV低下を通じた投資主価値向上が、持続的成長への布石

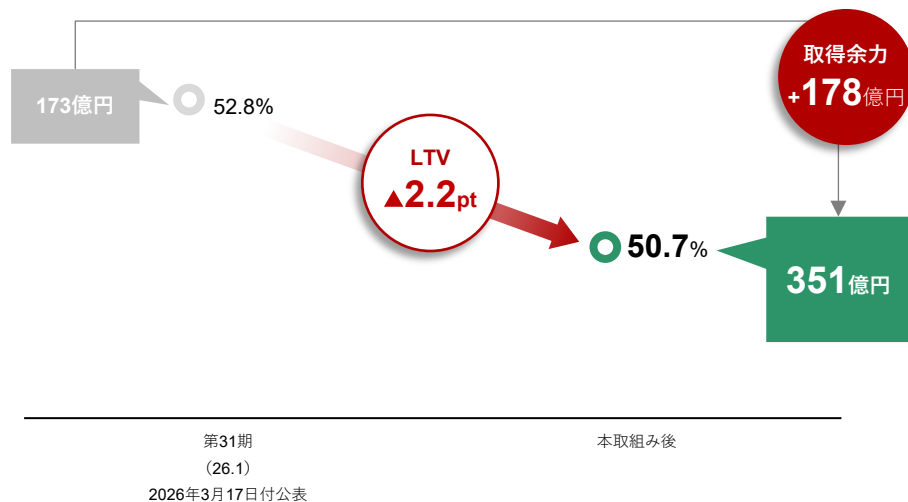
### 譲渡益を除いた1口当たり当期純利益（EPU）



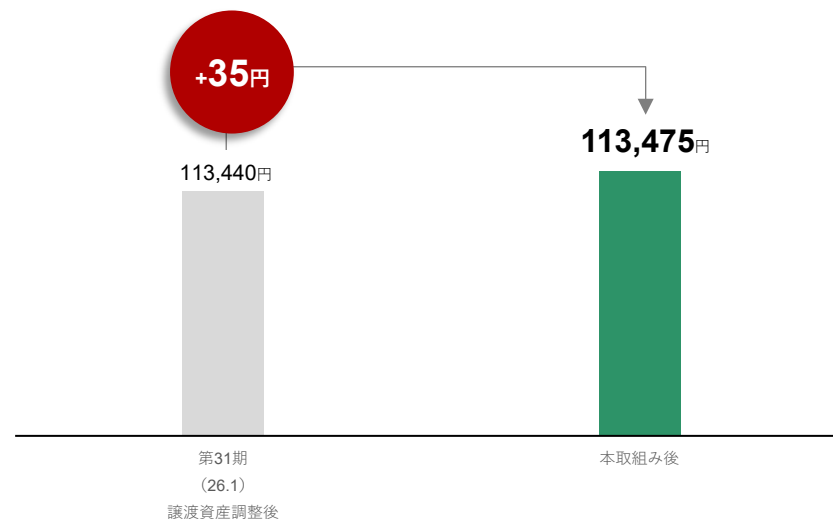
### 1口当たり分配金（DPU）



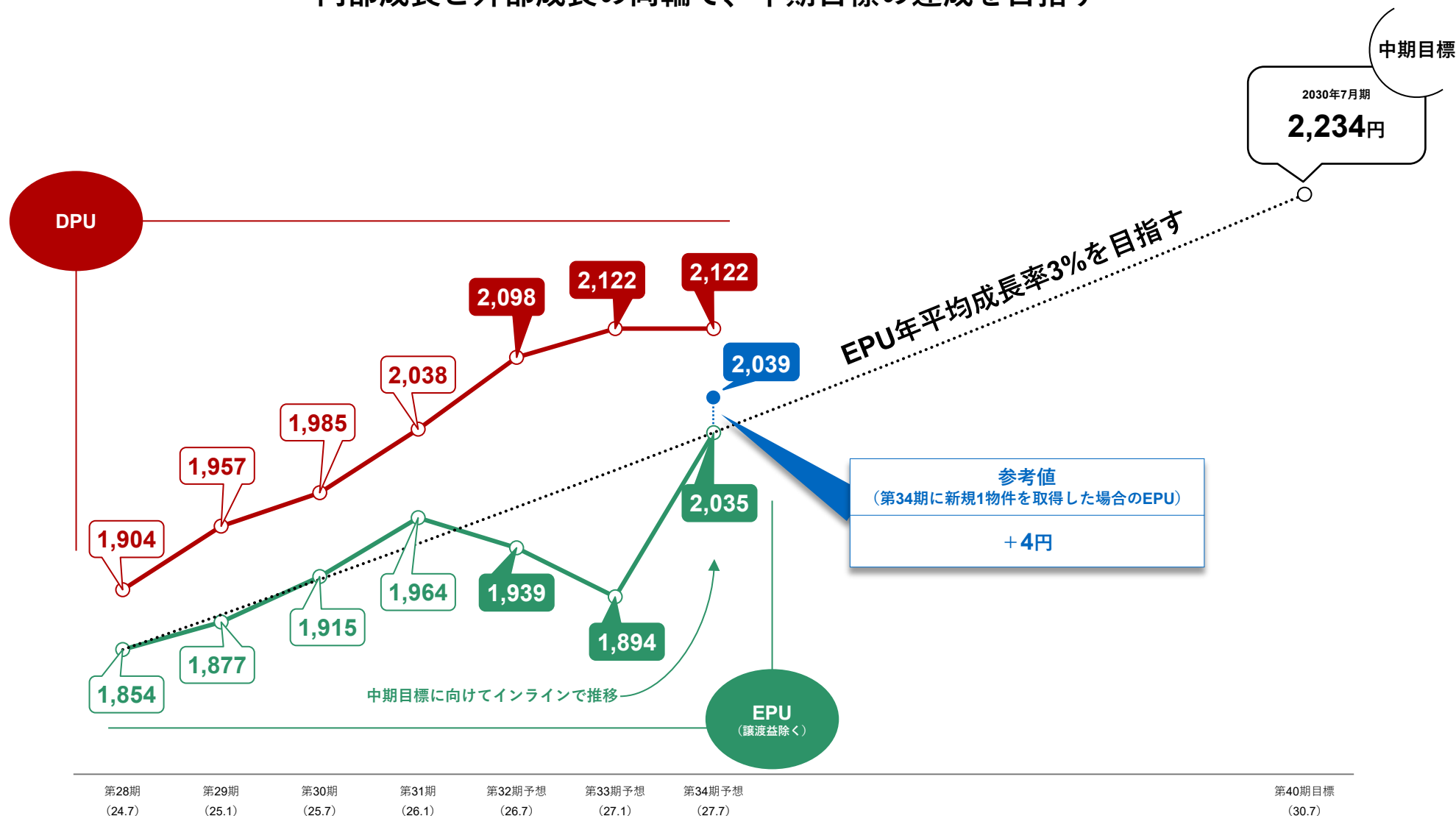
### 総資産LTV・取得余力



### 1口当たりNAV



## 内部成長と外部成長の両輪で、中期目標の達成を目指す



(注) 第34期予想EPU(譲渡益除く)の参考値は、第34期に予定している借入金返済17億円及び手元資金2億円を本取組みの取得予定資産以外の新規1物件の追加取得に充当する場合を想定して算出しています。当該物件は本取組みの譲渡予定資産である「コンフォリア江坂広芝町」と相互に関連する取引として、スポンサーである東急不動産株式会社より取得の上、一時的にウエアハウジングすることを予定しています。なお、本投資法人がスポンサーより当該物件を取得する時期は、2027年3月を想定しています。

(\*) 本資料に記載の数値については、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて、その他については単位未満を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

p2

(注1) コンフォリアの投資口価格推移及び東証REIT指数いずれも、2025年8月1日時点の終値を100として指数化しています。

(注2) 「総資産LTV（対31期）」の定義はp29、「EPU（譲渡益除く）（対32期）」及び「DPU（対32期）」の定義はp32、「1口当たりNAV（対31期）」の定義はp5にかかる注記をそれぞれご参照ください。

p3

(注1) 「取得（予定）価格」の定義はp5、「譲渡（予定）価格」の定義はp13にかかる注記をそれぞれご参照ください。

(注2) 「取得余力」の定義はp29にかかる注記をご参照ください。

p5

(注1) 「第32期取得済資産」及び「第32期譲渡済資産」の入替に加え、「本取組みの取得予定資産」及びこれに関連する資産入替として「譲渡予定資産」の売却に、「本募集等」を併せて「本取組み」といいます。以下同じです。

(注2) 「第32期取得済資産」とは、2026年3月に取得した「コンフォリア学芸大学イースト」をいいます。以下同じです。

(注3) 「第32期譲渡済資産」とは、2026年3月に譲渡した「コンフォリア木場公園」をいいます。以下同じです。

(注4) 「本取組みの取得予定資産」又は「取得予定資産」とは、「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」、「コンフォリア武蔵浦和」、「コンフォリア五反野」、「コンフォリア西高島平」及び「コンフォリア綾瀬」のことをいいます。また、「第32期取得済資産」及び「取得予定資産」を併せて、「第32期取得済及び取得予定資産」ということがあります。なお、取得予定資産のうち、「コンフォリア志茂」、「コンフォリア武蔵浦和」、「コンフォリア五反野」、「コンフォリア西高島平」及び「コンフォリア綾瀬」の5物件は、本募集等の取得対象物件です。以下同じです。

(注5) 「譲渡予定資産」とは、「コンフォリア京町堀」、「コンフォリア江坂広芝町」、「カレッジコート八幡山」及び「カレッジスクエア八幡山」のことをいいます。また、「第32期譲渡済資産」及び「譲渡予定資産」を併せて、「第32期譲渡済及び譲渡予定資産」ということがあります。以下同じです。

(注6) 「本募集等」とは、2026年7月13日付で関東財務局長に提出された有価証券届出書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が指定先（本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主である東急不動産株式会社を指します。以下同じです。）から5,380口を上限として借り入れる本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）及びオーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社が指定先から借り入れた本投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために実施する、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口5,380口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）をいいます。また、オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。なお、本件第三者割当についても、本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。以下同じです。

(注7) 「賃貸住宅における東京23区比率」とは、本投資法人が保有する賃貸住宅のうち東京23区に所在する物件への投資比率（取得（予定）価格ベース）をいいます。以下同じです。

(注8) 「取得（予定）価格」とは、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）をいいます。以下同じです。

(注9) 「平均徒歩分数」は、本投資法人が保有（又は保有を予定）する賃貸住宅について最寄駅からの徒歩での所要時間を道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして、各物件の取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。また、「平均徒歩分数」は、2022年9月1日に施行された「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号。その後の改正を含みます。）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号。その後の改正を含みます。）の改正に基づき各物件の徒歩分数を記載しています。以下同じです。

(注10) 「東急不動産ホールディングスグループ」とは、東急不動産ホールディングス株式会社とその子会社及び関連会社で構成されるグループをいいます。以下同じです。

(注11) 「スポンサーグループからの物件取得比率」は、スポンサーグループからの物件取得が本投資法人のポートフォリオ全体に占める割合を、取得（予定）価格に基づいて算出しています。また、「スポンサーグループ」には、東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）及びその他東急不動産ホールディングスグループ並びに東急不動産ホールディングスグループがアセット・マネジメント業務を受託する投資用ビークル及び東急不動産が優先交渉権を取得している投資用ビークルを含み、スポンサーグループからの物件取得比率には、スポンサーグループ以外の第三者が（準）共有持分を有していたものを含みます。以下同じです。

(注12) 「上場来平均稼働率」は、2013年2月末日から2026年4月末日までの各月末日時点におけるポートフォリオ全体の平均稼働率（ポートフォリオ全体の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合）を単純平均して算出しています。

(注13) 上場日の時価総額は、新規上場時の公募価格である137,500円（投資口分割前550,000円）に新規上場時の発行済投資口数である269,444口を乗じた額を記載しています。本取組み後の時価総額は、本投資口の時価を2026年6月26日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値である103,900円に、発行済投資口数を本資料の日付現在の発行済投資口数（2,331,795口）と本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部が発行されることを前提とした場合の本募集等における発行予定投資口数（113,000口）との合計口数（2,444,795口）を乗じた額を試算値として記載しています。かかる試算値が実際の本取組み後の時価総額と一致することを保証するものではありません。以下同じです。



p5

(注14) 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。

(注15) 本資料における「1口当たりNAV」については、以下の計算式により求められる金額の小数第一位以下を切り捨てて記載しています。また、「1口当たりNAVの成長率」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

1口当たりNAV = NAV ÷ 「発行済投資口数」※

※「NAV」とは、Net Asset Valueの略で、各算出時点において、以下の計算式により求められる金額をいいます。

・第6期末(2013年7月期末)

NAV = 純資産額 - 剰余金 + 任意積立金 + 鑑定評価額 - 期末帳簿価額

期末時点における貸借対照表上の「純資産額」、「剰余金」、「任意積立金」、「鑑定評価額」及び「期末帳簿価額」を用いて算出しています。

・第31期末(2026年1月期末) 譲渡資産調整後

NAV = 純資産額 - 剰余金 + 任意積立金 + 鑑定評価額 - 期末帳簿価額

期末時点における貸借対照表上の「純資産額」、「剰余金」、「鑑定評価額」及び「期末帳簿価額」を用いて算出しています。「任意積立金」は、期末の貸借対照表上の任意積立金の合計額から圧縮積立金取崩額を控除したうえで、圧縮積立金繰入額を加算したものです。また、第32期中に譲渡した「コンフォリア木場公園」並びに譲渡予定資産である「コンフォリア京町堀」、「コンフォリア江坂広芝町」、「カレッジコート八幡山」及び「カレッジスクエア八幡山」については、いずれも第31期末時点の鑑定評価額、期末帳簿価額から控除のうえ、NAVの算出から除いています。

・本取組み後

NAV = 純資産額 - 剰余金 + 任意積立金 + 鑑定評価額 - 期末帳簿価額又は取得(予定)価格

「純資産額」は第31期末の貸借対照表上の純資産額に本募集等における発行価額の総額を加えたものです。本募集等における発行価額の総額は、2026年6月26日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額であり、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部について払込がなされることを前提としています。以下同じです。したがって、本募集等における実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額に対して低額若しくは高額となった場合、又は、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集等後の1口当たりNAVが変動することがあります。

「剰余金」は第31期末の剰余金としています。

「任意積立金」は第31期末の任意積立金としています。

「鑑定評価額」及び「期末帳簿価額又は取得(予定)価格」は、鑑定評価額は第31期末又は取得時点、期末帳簿価額又は取得(予定)価格は第31期末帳簿価額又は取得(予定)価格から第32期末及び第33期末における減価償却費(想定値)を控除し、第32期末及び第33期末における資本的支出(想定値)を加算したものとしています。第32期中に取得した「コンフォリア学芸大学イースト」並びに本取組みの取得予定資産である「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」、「コンフォリア武蔵浦和」、「コンフォリア五反野」、「コンフォリア西高島平」及び「コンフォリア綾瀬」については、取得時点の鑑定評価額及び取得予定価格としています。

また、第32期譲渡済及び譲渡予定資産については、いずれも第31期末時点の鑑定評価額、期末帳簿価額から控除のうえ、NAVの算出から除いています。

なお、本取組み後の1口当たりNAVに係る「発行済投資口数」は、本資料の日付現在の発行済投資口数に本募集等における発行予定投資口数を加えたものです。本募集等における発行予定投資口数は、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部が発行されることを前提としています。したがって、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部又は一部について払込がなされないこととなった場合には、本取組み後の1口当たりNAVが変動することがあります。

(注16) 「上場日」は、本投資法人の投資口が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場した2013年2月6日、「上場期」は、上場日を含む計算期間である第6期(2013年7月期)を指します。以下同じです。

p12

(注1) 「鑑定NOI平均利回り」は、第31期末の運用資産、本取組みにおける第32期取得済及び取得予定資産並びに本取組み後の取得予定資産を含む運用資産については、それぞれの鑑定評価書に記載された直接還元法で採用されたNOI(以下「鑑定NOI」といいます。)の合計を、それぞれの取得(予定)価格の総額で除した値を記載しています。なお、本取組みにおける第32期譲渡済及び譲渡予定資産の鑑定NOI平均利回りは、鑑定NOIの合計を譲渡(予定)価格の総額で除した値を記載しています。以下同じです。

(注2) 「運営型賃貸住宅」は、介護サービスの提供が可能な賃貸用住宅又は介護施設である「シニア住宅」、家電・家具付きでフロントサービス、クリーニングサービス等を提供する賃貸用住宅である「サービスアパートメント」、主として学生を対象として貸し出される賃貸用住宅である「学生マンション(学生寮)」等の通常の賃貸住宅の運営とは異なる運営能力を有する専門のオペレーターによる運営が必要な賃貸用住宅をいいます。以下同じです。

(注3) 「その他東京圏」は、東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。)のうち、東京都心及び準都心を除き、賃貸需要が厚く見込まれるエリアをいいます。以下同じです。

## p13

- (注1) 「含み益」のうち、本取組み後の数値は、第31期末時点において保有していた175物件については、鑑定評価額は第31期末時点、期末帳簿価額は第31期末帳簿価額から第32期末及び第33期末における減価償却費（想定値）を控除し、第32期末及び第33期末における資本的支出（想定値）を加算したもの、第32期取得済及び取得予定資産については、取得時点の鑑定評価額と取得（予定）価格との差額から第32期末及び第33期末における減価償却費（想定値）を控除し、第32期末及び第33期末における資本的支出（想定値）を加算したものを記載しています。また、第32期譲渡済及び譲渡予定資産については、いずれも第31期末時点の鑑定評価額、期末帳簿価額から控除のうえ、含み益の算出から除いています。第32期譲渡済及び譲渡予定資産の譲渡益については、譲渡（予定）価格から譲渡時点の帳簿価額（想定値）及び売却に要する諸費用（想定値）を控除して算出しています。
- (注2) 「平均築年数」は、第31期末の運用資産、本取組みにおける第32期取得済及び取得予定資産並びに本取組み後の取得予定資産を含む運用資産については、本資料の日付現在における各運用資産の築年数を取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。また、第31期末時点及び本取組み後の平均築年数の算出においては、「グランクレール馬事公苑（底地）」及び譲渡（予定）資産を除外しています。また、本取組みにおける第32期譲渡済及び譲渡予定資産については、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。
- (注3) 「譲渡（予定）価格」は、本投資法人の第32期譲渡済及び譲渡予定資産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）をいいます。以下同じです。

## p14

- (注1) 「所在地」は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。以下同じです。
- (注2) 取得ルートに記載の「運用会社独自ルート」とは、本資産運用会社独自の情報収集により投資機会を獲得し、「スポンサー」以外の第三者が保有又は保有していた物件を本投資法人が取得する又は取得した場合をいいます。以下同じです。
- (注3) 「鑑定NOI利回り」は、第32期取得済資産については鑑定NOIを取得価格で除した値を、取得予定資産については鑑定NOIを取得予定価格で除した値を記載しています。以下同じです。
- (注4) 「築年数」は、第31期末保有資産並びに第32期取得済及び取得予定資産については、本資料の日付現在を基準日として、第32期譲渡済及び譲渡予定資産については、各譲渡（予定）日を基準日として、それぞれ算出しています。

## p16

- (注1) 「準都心」は、東京都心（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）以外の東京23区をいいます。
- (注2) 「稼働率」とは、個々の運用資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を示しています。別途定義する場合を除き、以下同じです。
- (注3) 「賃貸可能戸数」は、2026年4月30日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。なお、非バス・スルー型マスターリース契約（後記（注4）に定義します。）における「賃貸可能戸数」は、マスターリース会社が転賃可能な戸数を記載しています。以下同じです。
- (注4) 「賃貸可能面積」とは、個々の運用資産において、実際にエンドテナントに対して賃貸が可能な住宅及び店舗等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。なお、非バス・スルー型マスターリース契約（バス・スルー型マスターリース契約（後記（注5）に定義します。）以外のマスターリース契約（後記（注5）に定義します。）をいいます。）における「賃貸可能面積」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約若しくは締結予定の賃貸借契約に基づく賃貸可能面積を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。以下同じです。
- (注5) 「賃貸面積」とは、個々の運用資産において、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（以下「マスターリース契約」といいます。）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う場合で、かつ、マスターリース契約の賃料をエンドテナントから収受した賃料等の金額と同額とする旨合意されている場合（このようなマスターリース契約の種別を、以下「バス・スルー型マスターリース契約」といいます。）は、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積については、貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。以下同じです。

## p18

- (注) 「入替時賃料変動率」は、各期において入居者の入替が生じた住戸の入替前の月額賃料（毎月の賃料及び共益費の合計額。なお、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。また、フリーレントは考慮していません。「入替後の月額賃料」も同様です。）の合計額に対する入替後の月額賃料の合計額の変動率をいい、入替後の月額賃料の合計を入替前の月額賃料の合計で除し、1を控除して算出したものです。なお、定期借家契約終了後の継続新規契約に係る月額賃料の変動については、入替前、入替後ともに月額賃料の合計額に含めていません。以下同じです。

## p19

- (注1) 譲渡ルートに記載の「運用会社独自ルート」とは、本資産運用会社独自の情報収集により譲渡機会を獲得し、「スポンサー」以外の第三者に対して本投資法人が物件を譲渡する又は譲渡した場合をいいます。以下同じです。
- (注2) 鑑定NOI利回りは、第32期譲渡済資産については鑑定NOIを譲渡価格で除した値を、譲渡予定資産については鑑定NOIを譲渡予定価格で除した値を記載しています。以下同じです。

p20

- (注1) 「譲渡益」は、譲渡（予定）価格から譲渡時点の帳簿価額（想定値）及び売却に要する諸費用（想定値）を控除して算出した見込額です。そのため、実際の譲渡益は上記の見込額と異なる可能性があり、したがって、約8.2億円が実際に投資主に還元されることが保証されるものでもありません。
- (注2) 譲渡益における「内部留保」とは、譲渡益に係る圧縮積立金の繰入額から取崩額を控除した金額をいいます。なお、実際の譲渡益の金額や成長投資・前倒し工事の金額の変動等により、当該内部留保の有無及び額については、今後変動する可能性があります。

p22

- (注) 「平均稼働率」は、各月末日時点におけるポートフォリオ全体又は各エリア別（賃貸住宅）の平均稼働率（ポートフォリオ全体又は各エリア別（賃貸住宅）の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合）を各期単純平均して算出しています。

p24

- (注) 「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専有面積に応じて以下の区分としています。以下同じです。
- 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

p25

- (注) 「更新時賃料変動率」は、各期において入居者の賃貸借契約更新（定期借家契約終了後の継続新規契約を含みます。）が生じた住戸の更新前の月額賃料（毎月の賃料及び共益費の合計額。なお、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。また、フリーレントは考慮していません。「更新後の月額賃料」も同様です。）の合計額に対する更新後の月額賃料の合計額の変動率をいい、更新後の月額賃料の合計を更新前の月額賃料の合計で除し、1を控除して算出したものです。以下同じです。

p28

- (注1) 「P O」とは、公募増資のことをいいます。以下同じです。
- (注2) 「フリーキャッシュ」は、以下の計算式により算出しています。

・第31期末（2026年1月期末）

フリーキャッシュ＝（現預金）＋（信託現金・預金）－（預り敷金・保証金）－（信託預り敷金・保証金）－（信託入居一時金・預り金）－（各種積立金）－（当期末処分利益）

・第32期末想定（2026年7月期末）

フリーキャッシュ＝第31期末（2026年1月期末）時点のフリーキャッシュ－第32期取得済資産1物件及び「C R 1 合同会社 匿名組合出資持分」の取得代金（計18.3億円（取得価格））－第32期借入金返済総額（計13.7億円）＋第32期譲渡済資産1物件及び「コンフォリア京町堀」の準共有持分50%の譲渡（予定）代金（計24.3億円（譲渡価格））＋第32期末（2026年7月期末）における減価償却費（想定値）－第32期末（2026年7月期末）における資本的支出（想定値）

・第33期末想定（2027年1月期末）

フリーキャッシュ＝第32期末想定（2026年7月期末）フリーキャッシュ＋譲渡予定資産（※1）の譲渡予定代金（計33.7億円（譲渡価格））＋本募集等における発行価額の総額（108億円）（※2）－取得予定資産の取得予定代金（計151.1億円（取得価格））－第33期借入金返済総額（計8.0億円（想定値））＋第33期末（2027年1月期末）における減価償却費（想定値）－第33期末（2027年1月期末）における資本的支出（想定値）

（※1）本計算において対象とする「譲渡予定資産」は、「コンフォリア京町堀」の準共有持分50%、「カレッジコート八幡山」及び「カレッジスクエア八幡山」であり、「コンフォリア江坂広芝町」は対象外としています。

（※2）本募集等に係る実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額に対して低額若しくは高額となった場合、又は、本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、当該フリーキャッシュに係る金額は変動する可能性があります。

・第34期末想定（2027年7月期末）

フリーキャッシュ＝第33期末想定（2027年1月期末）フリーキャッシュ＋「コンフォリア江坂広芝町」の譲渡予定代金（18.5億円（譲渡価格））－第34期借入金返済総額（計17.0億円（想定値））＋第34期末（2027年7月期末）における減価償却費（想定値）－第34期末（2027年7月期末）における資本的支出（想定値）

なお、第32期末想定（2026年7月期末）、第33期末想定（2027年1月期末）及び第34期末想定（2027年7月期末）のフリーキャッシュに係る金額は、当該期末時点における減価償却費及び資本的支出の想定値並びに借入金返済総額の想定値を基に算出しており、各期末時点までの保有物件の変動や実際の資本的支出及び借入金返済に使用される金額の相違等により、当該フリーキャッシュに係る金額は変動する可能性があります。

p29

(注1) 本募集に係る実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額を下回る場合は、追加の手元資金、又は新規借入金により対応する可能性があります。

(注2) 「総資産LTV」は、以下の計算式により算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

・第27期末（2024年1月期末）乃至第31期末（2026年1月期末）

総資産LTV＝各期末時点の有利子負債（短期借入金＋長期借入金＋投資法人債）の残高÷各期末時点の貸借対照表上の資産合計

・第32期末想定（2026年7月期末）

総資産LTV＝（（第31期末時点の有利子負債（短期借入金＋長期借入金＋投資法人債）の残高（188,512百万円）＋第32期有利子負債の純増減額（想定値）（－1,370百万円））（以下「第32期末時点の有利子負債（想定値）」といいます。））÷（（第31期末時点の貸借対照表上の資産合計＋第32期有利子負債の純増減額（想定値）＋第32期取得済資産に係る2026年4月末時点の敷金総額－第32期譲渡済資産に係る第31期末時点及び「コンフォリア京町堀」準共有持分50%に係る2026年4月末時点の敷金総額＋第32期当期純利益（想定値）－第31期分配金の額）（以下「第32期末時点の資産合計（想定値）」といいます。））

・第33期末想定（2027年1月期末）

総資産LTV＝（（第32期末時点の有利子負債（想定値）（187,142百万円）＋第33期有利子負債の純増減額（想定値）（－800百万円））（以下「第33期末時点の有利子負債（想定値）」といいます。））÷（（第32期末時点の資産合計（想定値）＋第33期有利子負債の純増減額（想定値）＋本募集等における発行価額の総額（10,852百万円）（※1）＋取得予定資産に係る2026年4月末時点の敷金総額－譲渡予定資産（※2）に係る2026年4月末時点の敷金総額＋第33期当期純利益（想定値）－第32期分配金の額（想定値））（以下「第33期末時点の資産合計（想定値）」といいます。））

（※1）本募集に係る実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも少なかった場合、又は本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集等による手取金は前記発行価額の総額よりも減少することとなり、実際の総資産LTVは前記よりも高くなります。逆に実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも多かった場合には、一般募集による手取金は前記よりも増加することとなり、実際の総資産LTVは前記よりも低くなります。

（※2）本計算において対象とする「譲渡予定資産」は、「コンフォリア京町堀」の準共有持分50%、「カレッジコート八幡山」及び「カレッジスクエア八幡山」であり、「コンフォリア江坂広芝町」は対象外としています。

・本取組み後

総資産LTV＝（（第33期末時点の有利子負債（想定値）（186,342百万円）＋第34期有利子負債の純増減額（想定値）（－1,700百万円））（以下「第34期末時点の有利子負債（想定値）」といいます。））÷（（第33期末時点の資産合計（想定値）＋第34期有利子負債の純増減額（想定値）－「コンフォリア江坂広芝町」の2026年4月末時点の敷金総額＋第34期当期純利益（想定値）－第33期分配金の額（想定値））（以下「第34期末時点の資産合計（想定値）」といいます。））

なお、第32期、第33期及び第34期の有利子負債の純増減額（想定値）は、本資料の日付現在における想定に基づくものであり、本募集に係る実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額を下回る場合又は上回る場合、あるいは実際の運用上の調整等により変動する可能性があり、実際の総資産LTVは上記の想定値から変更となる可能性があります。

(注3) 「取得余力」とは、本投資法人が巡航時のLTV水準の上限の目途として考えている総資産LTVの上限55%までの範囲内で、有利子負債による資金調達のみにより新規物件取得を行う場合における新規物件取得可能額の合計金額をいい、本投資法人が一定の仮定の基に算出した試算値です。なお、本取組み後の取得余力は、本取組み後の総資産LTV及びその算出の前提として用いられる有利子負債の額に基づいて算出しています。したがって、本募集に係る実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額を下回った場合には、取得余力も減少します。

(注4) 「鑑定LTV」は、以下の計算式により算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

・第27期末（2024年1月期末）乃至第31期末（2026年1月期末）

鑑定LTV＝各期末時点の有利子負債（短期借入金＋長期借入金＋投資法人債）の残高÷（各期末時点の貸借対照表上の資産合計＋各期末時点の保有資産の鑑定評価額の総額－各期末時点の保有資産の期末帳簿価額の総額）

・第32期末想定（2026年7月期末）

鑑定LTV＝第32期末時点の有利子負債（想定値）÷（第32期末時点の資産合計（想定値）＋（（第31期末時点の保有資産の鑑定評価額の総額＋第32期取得済資産に係る取得時点の鑑定評価額－第32期譲渡済資産及び「コンフォリア京町堀」準共有持分50%に係る第31期末時点の鑑定評価額）（以下「第32期末時点の保有資産の鑑定評価額の総額」といいます。））－（（第31期末時点の保有資産の帳簿価額の総額＋第32期取得済資産の取得価格－第32期譲渡済資産及び「コンフォリア京町堀」準共有持分50%に係る第31期末時点の帳簿価格）（以下「第32期末時点の保有資産の帳簿価額の総額」といいます。）））



p29

(注4) ・第33期末想定 (2027年1月期末)

鑑定LTV＝第33期末時点の有利子負債(想定値)÷(第33期末時点の資産合計(想定値)＋((第32期末時点の保有資産の鑑定評価額の総額＋取得予定資産に係る取得時点の鑑定評価額－譲渡予定資産(※)に係る第31期末時点の鑑定評価額)(以下「第33期末時点の保有資産の鑑定評価額の総額」といいます。))－((第32期末時点の保有資産の帳簿価格の総額＋取得予定資産の取得価格－譲渡予定資産(※)に係る第31期末時点の帳簿価格)(以下「第33期末時点の保有資産の帳簿価格の総額」といいます。)))

(※) 本計算において対象とする「譲渡予定資産」は、「コンフォリア京町堀」の準共有持分50%、「カレッジコート八幡山」及び「カレッジスクエア八幡山」であり、「コンフォリア江坂広芝町」は対象外としています。

・本取組み後

鑑定LTV＝第34期末時点の有利子負債(想定値)÷(第34期末時点の資産合計(想定値)＋(第33期末時点の保有資産の鑑定評価額の総額－「コンフォリア江坂広芝町」に係る第31期末時点の鑑定評価額)－(第33期末時点の保有資産の帳簿価格の総額－「コンフォリア江坂広芝町」に係る第31期末時点の帳簿価格))

p30

(注1) 「加重平均金利」は、第31期末(2026年1月期末)時点における有利子負債について、第31期末(2026年1月期末)時点における有利子負債の利率(金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された金利に基づいています。)を各有利子負債残高に基づいて加重平均して算出しています。

(注2) 「平均残存年数」は、第31期末(2026年1月期末)時点における各有利子負債に係る契約等に表示された満期弁済日までの期間につき、各有利子負債の残高に基づいて加重平均して算出しています。

(注3) 各期における「内部留保(残高)」は、各期末時点における圧縮積立金に、当期に発生した不動産等売却益に係る繰入額を加算し、取崩額を控除した金額に、買換特例圧縮積立金の残高を加えたものです。

(注4) 「有利子負債返済期限の分散状況」のグラフの縦軸は返済予定金額を表し、該当期に返済・償還期日が到来する有利子負債の元本の合計額(返済・償還予定額)を記載しています。

p32

※p32(注1)における各用語の定義について、p32(注1)以外に記載がある場合においても、以下p32(注1)に記載の定義が、p32においては他の本資料上の定義に優先されるものとします。

(注1) 本資料に記載の予想数値のうち、第32期は「2026年7月期(第32期)の運用状況の予想の前提条件」、第33期及び第34期は「2027年1月期(第33期)及び2027年7月期(第34期)の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。また、記載の現時点での予想数値であり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

「2026年7月期(第32期)の運用状況の予想の前提条件」は以下のとおりです。

・計算期間

2026年7月期(第32期) (2026年2月1日～2026年7月31日) (181日)

・運用資産

本投資法人は、2026年5月25日時点において175物件の不動産及び不動産信託受益権等(以下「2026年5月25日付第32期の運用状況の予想の前提条件における取得済資産」といいます。)を保有しています。2026年5月25日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」において公表した譲渡予定資産のうち、「コンフォリア京町堀」(以下「2026年5月25日付第32期の運用状況の予想の前提条件における譲渡予定資産」といいます。)は2026年7月31日に準共有持分50%の譲渡、2026年8月3日に準共有持分50%の譲渡を予定しています。運用状況の予想にあたっては、2026年5月25日付第32期の運用状況の予想の前提条件における譲渡予定資産の譲渡後、2026年7月期(第32期)末まで運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。

p32

(注1) ・営業収益

取得済資産の賃貸事業収益については、2026年3月末時点の実績値をベースに、賃料の変動要素等を勘案し、算出しています。なお、匿名組合出資持分による受取配当金については、裏付けとなる資産が安定した稼働状況を維持することを前提として、予想値を算出しています。運用資産の月末稼働率の期中平均は、96.8%と見込んでいます。営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。信託不動産売却益について、2026年7月期（第32期）に729百万円を計上することを見込んでいます。

・営業費用

主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得済資産の場合は、2026年3月末時点の実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しています。建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2026年7月期（第32期）に1,690百万円を想定しています。

・営業外費用

2026年1月期（第31期）までに実施した公募及び第三者割当による新投資口の発行並びに投資口の売出しにかかる費用として、2026年7月期（第32期）に6百万円を見込んでいます。支払利息及び投資法人債利息並びにその他有利子負債関連費用として、2026年7月期（第32期）に1,153百万円を見込んでいます。

・有利子負債

本投資法人は、2026年5月25日時点において、187,442百万円の有利子負債残高がありますが、一部借入金の返済を行うことから2026年7月期（第32期）末時点で187,142百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。

・投資口

2026年5月25日時点の発行済投資口数2,331,795口を前提としています。上記以外に2026年7月期（第32期）未までに新投資口の追加発行及び発行済投資口の消却等がないことを前提としています。

・1口当たり分配金

1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。2026年7月期（第32期）の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金繰入額（357百万円）を控除したうえで、分配することを前提としています。運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

・1口当たり利益超過分配金

利益超過の分配金（1口当たり利益超過分配金）については、2026年5月25日時点では行う予定はありません。

・その他

法令、税制、会計基準、上場規則、資産運用業協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。法人税等については、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務等を勘案し、算出しています。一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

p32

(注1) 「2027年1月期（第33期）及び2027年7月期（第34期）の運用状況の予想の前提条件」は以下のとおりです。

・計算期間

2027年1月期（第33期）（2026年8月1日～2027年1月31日）（184日）、2027年7月期（第34期）（2027年2月1日～2027年7月31日）（181日）

・運用資産

本投資法人は、本資料の日付現在175物件の不動産及び不動産信託受益権等（以下「取得済資産」といいます。）を保有しています。2026年3月17日付「国内不動産の取得並びに国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」及び2026年5月25日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」において公表した資産の取得及び譲渡に加え、今回の新投資口の追加発行により調達した資金及び自己資金をもって、新たに5物件の不動産及び不動産信託受益権の取得を行い、2027年7月期（第34期）末時点においては、合計179物件の不動産及び不動産信託受益権等を保有することとなる予定です。しかしながら、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行による手取金の額が、2026年6月26日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額を下回る場合は、追加の手元資金又は新規借入金を用いられる場合があります。なお、2027年7月期（第34期）末時点までの取得予定資産は「1コンフォリア西新井（2026年8月7日）（※1）」「2コンフォリア板橋区役所前（2026年8月7日）（※1）」「3コンフォリア経堂（2026年8月3日）」「4コンフォリア志茂（2026年8月3日）」「5コンフォリア武蔵浦和（2026年8月3日）」「6コンフォリア五反野（2026年8月5日）」「7コンフォリア西高島平（2026年8月5日）」「8コンフォリア綾瀬（2026年8月6日）」、譲渡予定資産は「1カレッジコート八幡山（2026年8月4日）」「2カレッジスクエア八幡山（2026年8月4日）」「3コンフォリア京町堀（2026年7月31日、2026年8月3日）（※2）」「4コンフォリア江坂広芝町（2027年2月26日）」です。運用状況の予想にあたっては、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡後、2027年7月期（第34期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。

（※1）「コンフォリア西新井」及び「コンフォリア板橋区役所前」の取得価格については、本日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の取得に関する取得価格の決定に係るお知らせ」をご参照ください。

（※2）「コンフォリア京町堀」の譲渡は、2026年7月31日に準共有持分50%の譲渡、2026年8月3日に準共有持分50%の譲渡を予定しております。

・営業収益

取得済資産の賃貸事業収益については、2026年4月末時点の実績値をベースに、賃料の変動要素等を勘案し、算出しています。なお、匿名組合出資持分による受取配当金については、裏付けとなる資産が安定した稼働状況を維持することを前提として、予想値を算出しています。また、取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の前所有者等より提供を受けた情報、本資料の日付現在効力を有する賃貸借契約及び市場動向等を勘案し、算出しています。運用資産の月末稼働率の期中平均は、2027年1月期（第33期）は96.6%、2027年7月期（第34期）は96.7%と見込んでいます。営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。譲渡予定資産の信託不動産売却益について、2027年1月期（第33期）に446百万円、2027年7月期（第34期）に100百万円を計上することを見込んでいます。

・営業費用

主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得済資産の場合は、2026年4月末時点の実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しています。また、取得予定資産の場合は、各物件の前所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去及び類似物件の実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しています。一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得した年は費用計上されません。なお、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は13百万円と想定しています。また、取得予定資産については、2027年度の固定資産税及び都市計画税等が、2027年7月期（第34期）から一部費用計上されることとなります。なお、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等の年税額は38百万円と想定しています。建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期的修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2027年1月期（第33期）に1,739百万円、2027年7月期（第34期）に1,756百万円を想定しています。

・営業外費用

2027年1月期（第33期）までに実施する公募及び第三者割当による新投資口の発行並びに投資口の売出しにかかる費用として、2027年1月期（第33期）に8百万円、2027年7月期（第34期）に7百万円を見込んでいます。支払利息及び投資法人債利息並びにその他有利子負債関連費用として、2027年1月期（第33期）に1,272百万円、2027年7月期（第34期）に1,303百万円を見込んでいます。

p32

(注1) ・有利子負債

本投資法人は、本資料の日付現在、**187,142**百万円の有利子負債残高がありますが、**2026年7月31日**に返済期限の到来する借入金（**4,950**百万円）について借換えを行う予定です。**2027年1月期（第33期）**及び**2027年7月期（第34期）**末までに返済期限が到来する借入金については、手元資金等によりその一部を返済し、残額について借換えを行い、**2027年1月期（第33期）**末時点の有利子負債残高は**186,342**百万円、**2027年7月期（第34期）**末時点の有利子負債残高は**184,642**百万円となることを前提として算出しています。今回募集する投資口の発行価格等によっては、上記有利子負債の額又はその返済額が変動する可能性があります。

・投資口

本日現在の発行済投資口数**2,331,795**口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行（**107,620**口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限**5,380**口）が全てなされることを前提としています。上記以外に**2027年7月期（第34期）**末までに新投資口の追加発行がないことを前提としています。**2027年1月期（第33期）**及び**2027年7月期（第34期）**の1口当たり分配金は、今回募集する投資口数を含む各営業期間の予想期末発行済口数**2,444,795**口により算出しています。

・1口当たり分配金

1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。**2027年1月期（第33期）**の1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部（**111**百万円）を取り崩して分配することを前提としています。**2027年7月期（第34期）**の1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部（**113**百万円）を取り崩して分配することを前提としています。運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

・1口当たり利益超過分配金

利益超過の分配金（1口当たり利益超過分配金）については、本資料の日付現在では行う予定はありません。

・その他

法令、税制、会計基準、上場規則、資産運用業協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。法人税等については、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務等を勘案し、算出しています。一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(注2) 「譲渡益を除いた1口当たり当期純利益（EPU）」は、以下の計算式により算出した金額について、小数第1位以下を切り捨てて記載しています。

第32期

1口当たり予想当期純利益－1口当たり譲渡益（第32期譲渡済資産及び「コンフォリア京町堀」準共有持分**50%**に係る譲渡益（想定値）÷本資料の日付現在の発行済投資口数（**2,331,795**口））

第33期

1口当たり予想当期純利益－1口当たり譲渡益（譲渡予定資産（※）に係る譲渡益（想定値）÷本取組み後の想定発行済投資口数（**2,444,795**口））

（※）本計算において対象とする「譲渡予定資産」は、「コンフォリア京町堀」の準共有持分**50%**、「カレッジコート八幡山」及び「カレッジスクエア八幡山」であり、「コンフォリア江坂広芝町」は対象外としています。

第34期

1口当たり予想当期純利益－1口当たり譲渡益（「コンフォリア江坂広芝町」に係る譲渡益（想定値）÷本取組み後の想定発行済投資口数（**2,444,795**口））