

平成 25 年 8 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区道玄坂一丁目 16 番 3 号
コンフォリア・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 遠又 寛行
(コード：3282)

資産運用会社名
東急不動産コンフォリア投信株式会社
代表者名 代表取締役 遠又 寛行
問合せ先 取締役財務部長 柏木 信英
(TEL. 03-6415-6200)

平成25年7月期（第6期）及び平成26年1月期（第7期）の
運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

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。）は、平成25年2月6日付「平成25年7月期及び平成26年1月期の運用状況の予想について」で公表した、平成25年7月期（第6期）（平成25年2月1日～平成25年7月31日）及び平成26年1月期（第7期）（平成25年8月1日～平成26年1月31日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 修正の内容

(1) 平成 25 年 7 月 期（第 6 期）（平成 25 年 2 月 1 日～平成 25 年 7 月 31 日）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金(利益 超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	百万円 2,549	百万円 1,361	百万円 1,041	百万円 1,040	円 15,440	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 2,586	百万円 1,401	百万円 1,092	百万円 1,091	円 16,200	円 —
増 減 額 (B-A)	百万円 37	百万円 40	百万円 51	百万円 51	円 760	円 —
増 減 率	% 1.5	% 2.9	% 4.9	% 4.9	% 4.9	% —

(参考) 平成25年7月期：期末発行済投資口数 67,361口

(注記)

1. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
2. 単位未満の数値は、金額は切り捨て、比率は四捨五入により表示しております。

(2) 平成26年1月期(第7期) (平成25年8月1日～平成26年1月31日)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金(利益 超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	百万円 2,555	百万円 1,324	百万円 1,037	百万円 1,036	円 15,380	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 2,647	百万円 1,394	百万円 1,092	百万円 1,091	円 16,200	円 —
増減額 (B-A)	百万円 92	百万円 70	百万円 55	百万円 55	円 820	円 —
増減率	% 3.6	% 5.3	% 5.3	% 5.3	% 5.3	% —

(参考) 平成26年1月期：予想期末発行済投資口数 67,361口

(注記)

- かかる予想数値は別紙「平成26年1月期(第7期)の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、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。
- 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- 単位未満の数値は、金額は切り捨て、比率は四捨五入により表示しております。

2. 修正の理由

(1) 平成25年7月期(第6期) (平成25年2月1日～平成25年7月31日)

平成25年7月期の運用状況が概ね判明したことから予想の修正を行うものです。本修正の主な要因は、運用資産の稼働率が想定を上回ったこと等による収入の増加、投資口上場にかかる費用が想定を下回ったこと等による費用の減少等によるものです。

(2) 平成26年1月期(第7期) (平成25年8月1日～平成26年1月31日)

本日付「資産の取得に関するお知らせ(コンフォリア新大阪)」で公表した内容を踏まえ、平成25年7月期(第6期)における既存物件の運用実績等を考慮した結果、平成25年2月6日付で公表した平成26年1月期の1口当たり分配金の予想に5%以上の差異が生じる見込みとなったことから予想の修正を行うものです。

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス：<http://www.comforia-reit.co.jp>

【別紙】 平成 26 年 1 月期（第 7 期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成 26 年 1 月期（第 7 期）（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日）（184 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人は、本日現在保有している 53 物件の不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）及び信託不動産を運用資産とする匿名組合出資持分に加え、平成 25 年 9 月 4 日付で新たに 1 物件（コンフォリア新大阪）の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。 ● 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産の取得後、平成 26 年 1 月期（第 7 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おります。 ● 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● 取得済資産の賃貸事業収益については、平成 25 年 7 月期（第 6 期）の実績値をベースに、賃料の変動要素等を勘案し、算出しております。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、本日現在効力を有する賃貸借契約及び市場動向等を勘案し、算出しております。 ● 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おります。 ● 匿名組合出資持分による受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを想定して予想値を算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 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、平成 25 年 7 月期（第 6 期）の実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しております。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、算出しております。 ● 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ます。本投資法人においては、運用資産の固定資産税及び都市計画税のうち、平成 25 年 2 月 6 日付で取得したコンフォリア日本橋人形町イースト他 4 物件の不動産信託受益権及び取得予定資産の合計 6 物件について、平成 26 年 1 月期（第 7 期）は費用計上されず、平成 26 年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、平成 26 年 7 月期（第 8 期）から一部費用計上されることとなります。なお、これら 6 物件の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の年税額は 45 百万円と想定しております。 ● 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おります。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、平成 26 年 1 月期（第 7 期）に 429 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 支払利息その他借入関連費用として、平成 26 年 1 月期（第 7 期）に 279 百万円を見込んでおります。

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人は、現在、40,720 百万円の借入金残高がありますが、平成 25 年 9 月 4 日付けで、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家から総額 2,000 百万円の新規の借入れを行い、平成 26 年 1 月期（第 7 期）末時点で、42,720 百万円の借入金残高となる前提で算出しております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在発行済みである 67,361 口を前提としております。 ● 平成 26 年 1 月期（第 7 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おります。
1 口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 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おります。 ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信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おります。 ● 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おります。