



コンフォリア・レジデンシャル投資法人

東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号

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

CRR 3282

# 第26期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 2023年2月1日 至 2023年7月31日



くらしと環境を、一步先へ。

# COMFORIA

# I. 投資法人の概要

## ご挨拶

平素は、コンフォリア・レジデンシャル投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、このたび、2023年7月期(第26期、2023年2月1日～2023年7月31日)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

第26期における市場環境は、依然として世界的なインフレと金利上昇、日銀の金融政策修正リスクやオフィス市場の不透明感等により、J-REIT市場はボラティルな動きが続いていますが、経済活動再開とともに東京23区への転入超過数や外国人入国超過数の大幅な増加等を背景に、本投資法人の保有物件は稼働率・入替時賃料変動率ともに上昇フェーズに入りました。

2023年2月に、本投資法人上場以降10年連続10回目となる公募増資による資金調達を実施し、借入金及び自己資金とあわせ、スポンサーである東急不動産から「コンフォリア日暮里」他7物件を取得しました。さらに、運用会社の独自ルートにより「コンフォリア要町」及び「コンフォリア本駒込一丁目」の2物件を2023年3月に取得し、期末時点の資産規模は合計157物件2,999億円(取得価格の合計)となりました。

また、当期以降の状況として、2023年8月に上場以降10年連続11回目となる公募増資を実施し、調達資金と借入金で東京23区所在の賃貸住宅3物件を取得する予定です。これにより、資産規模は160物件3,073億円(取得価格の合計)と、中期目標の3,000億円を突破する見込みです。

次期以降につきましても、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、スポンサーサポートを活用した優良資産の取得及びポートフォリオの質的向上を目的とした資産入替を推進し、投資主価値の最大化を図ってまいります。投資主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



コンフォリア・レジデンシャル投資法人  
執行役員 吉川 健太郎

## 決算ハイライト

営業収益	10,680 百万円	保有物件数	157 物件
営業利益	4,846 百万円	取得価格合計	2,999 億円
当期純利益	4,138 百万円	鑑定評価額	3,948 億円
1口当たり分配金	5,620 円	期末稼働率	97.0%
総資産LTV	51.5%	平均稼働率	97.0%

## 目次

I. 投資法人の概要	IV. 損益計算書	34
トピックス	V. 投資主資本等変動計算書	35
外部成長実績	VI. 注記表	36
内部成長実績	VII. 金銭の分配に係る計算書	43
ポートフォリオマップ	VIII. 会計監査人の監査報告書	44
II. 資産運用報告	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
III. 貸借対照表	X. 投資主インフォメーション	48

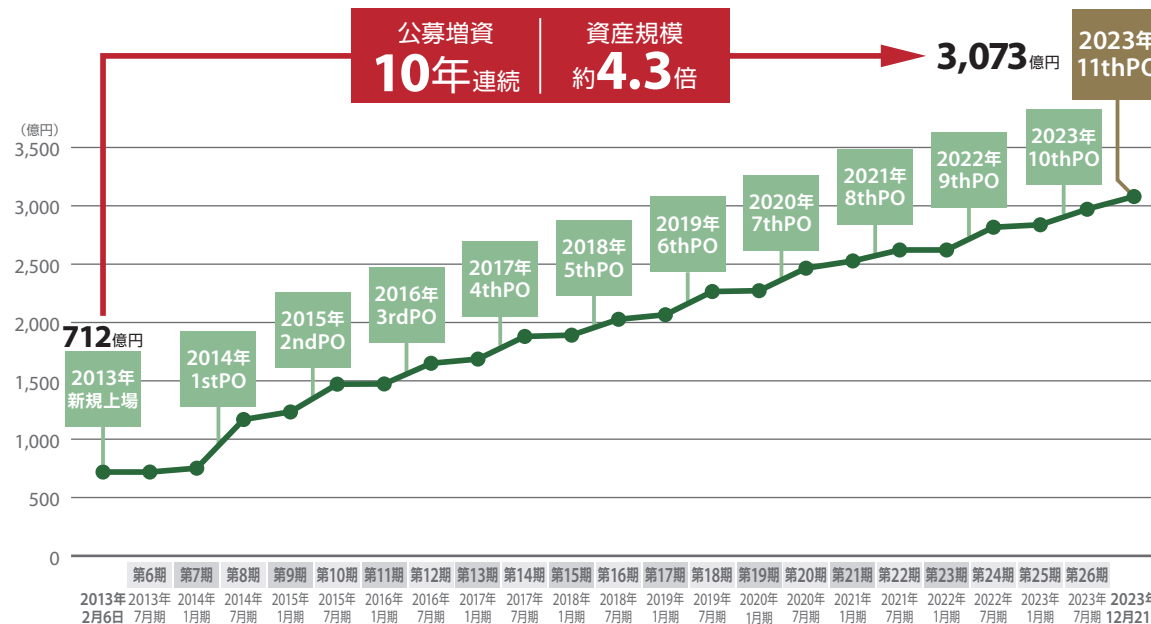
# トピックス



## J-REIT最長となる10年連続の公募増資

本投資法人は2023年2月に上場以降10年連続10回目となる公募増資を実施し、3月中新規2物件の取得を踏まえ、期末時点の資産規模は2,999億円となりました。また、8月に11回目の公募増資を実施し、資産規模は3,073億円(対上場時約4.3倍)となる見込みです。

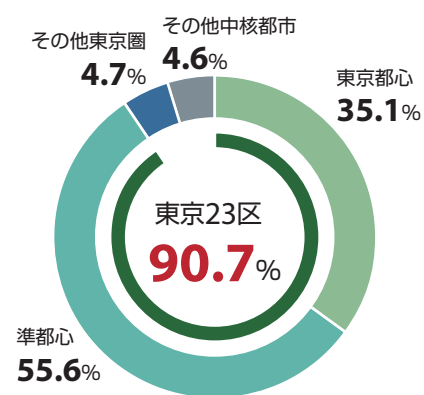
今後も資産規模の拡大と分配金水準の安定化を図りながら、スポンサーグループとの連携を中心に、資産運用会社独自のソーシングと合わせ、東京23区を中心とした優良物件への厳選投資を継続し、外部成長を推進してまいります。



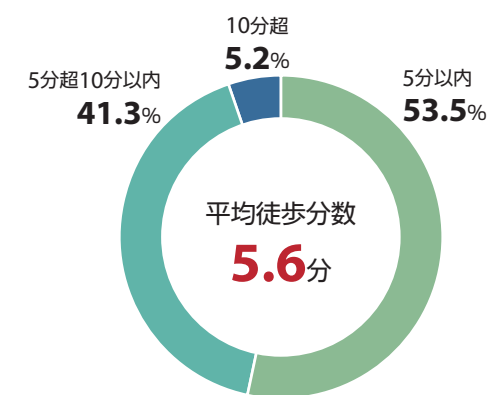
## 「東京23区」、 「駅近」を中心としたポートフォリオ構成

「東京23区」、「駅近」というキーワードのもと、優良資産への厳選投資、及びポートフォリオ・クオリティと安定性を意識した運用を継続しています。

### 賃貸住宅における投資エリア (2023年12月21日時点)



### 賃貸住宅における最寄駅からの平均徒歩分数 (2023年12月21日時点)



東京23区中心



駅近物件中心



本投資法人は、2023年2月に実施した公募増資で調達した資金等を通じて26期期中に計8物件を取得し、安定的な収益確保に資する運営型賃貸住宅と賃貸住宅のバランスを重視しました。また、コロナ終息に伴う「東京回帰」のトレンドを捉え、26期期中に2物件を取得し、さらに2023年8月に実施した公募増資等を通じて東京23区に所在の賃貸住宅3物件を27期期中に取得する予定です。

第25期末  
148物件 / 2,831億円

第27期(～2023年12月21日)  
160物件 / 3,073億円

## 第26期(公募増資時)取得資産

<b>163</b> ネイバーズ東十条	準都心
	所在地 東京都北区東十条
	賃貸可能戸数 104戸
	建築時期 2020年2月
	取得価格 1,860百万円

<b>164</b> コンフォリア日暮里	準都心
	所在地 東京都荒川区西日暮里
	賃貸可能戸数 56戸
	建築時期 2021年7月
	取得価格 2,660百万円

<b>161</b> コンフォリア川口本町	その他東京圏
	所在地 埼玉県川口市本町
	賃貸可能戸数 29戸
	建築時期 2016年2月
	取得価格 1,082百万円

<b>162</b> コンフォリア西天満	その他中核都市
	所在地 大阪府大阪市北区西天満
	賃貸可能戸数 52戸
	建築時期 2020年3月
	取得価格 1,400百万円


<b>160</b> ニチイホーム川口	その他東京圏
	所在地 埼玉県川口市本町
	居室数 74室
	建築時期 2016年4月
	取得価格 1,395百万円

<b>165</b> キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	その他中核都市
	所在地 京都府京都市左京区高野泉町
	賃貸可能戸数 115戸
	建築時期 2020年3月
	取得価格 1,722百万円

<b>166</b> キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	その他中核都市
	所在地 京都府京都市左京区田中西浦町
	賃貸可能戸数 81戸
	建築時期 2021年1月
	取得価格 1,289百万円

<b>158</b> キャンパスヴィレッジ赤塚新町	準都心
	所在地 東京都板橋区赤塚新町
	賃貸可能戸数 127戸
	建築時期 2021年2月
	取得価格 2,280百万円

## 第26期取得資産


<b>167</b> コンフォリア要町	準都心
	所在地 東京都豊島区西池袋
	賃貸可能戸数 65戸
	建築時期 2007年3月
	取得価格 1,950百万円

<b>168</b> コンフォリア本駒込一丁目	準都心
	所在地 東京都文京区本駒込
	賃貸可能戸数 46戸
	建築時期 2022年2月
	取得価格 1,600百万円

## 第27期(公募増資時)取得(予定)資産

<b>171</b> コンフォリア高島平	準都心
	所在地 東京都板橋区新河岸
	賃貸可能戸数 77戸
	建築時期 1995年9月
	取得価格 3,900百万円

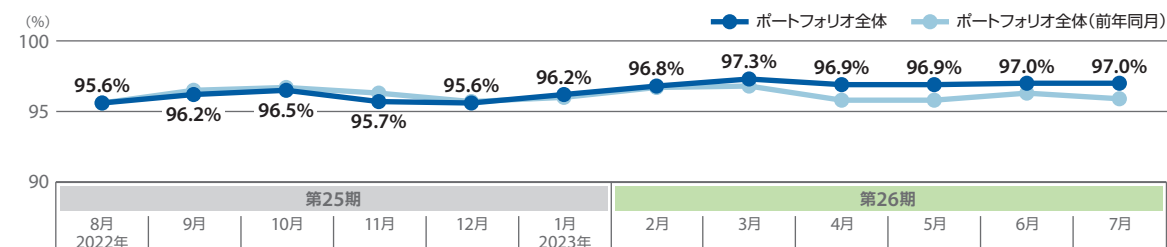
<b>169</b> コンフォリア森下サウス	準都心
	所在地 東京都江東区新大橋
	賃貸可能戸数 62戸
	建築時期 2021年11月
	取得価格 2,180百万円

<b>170</b> コンフォリア大島DEUX	準都心
	所在地 東京都江東区大島
	賃貸可能戸数 50戸
	建築時期 2022年2月
	取得価格 1,350百万円

## 内部成長実績

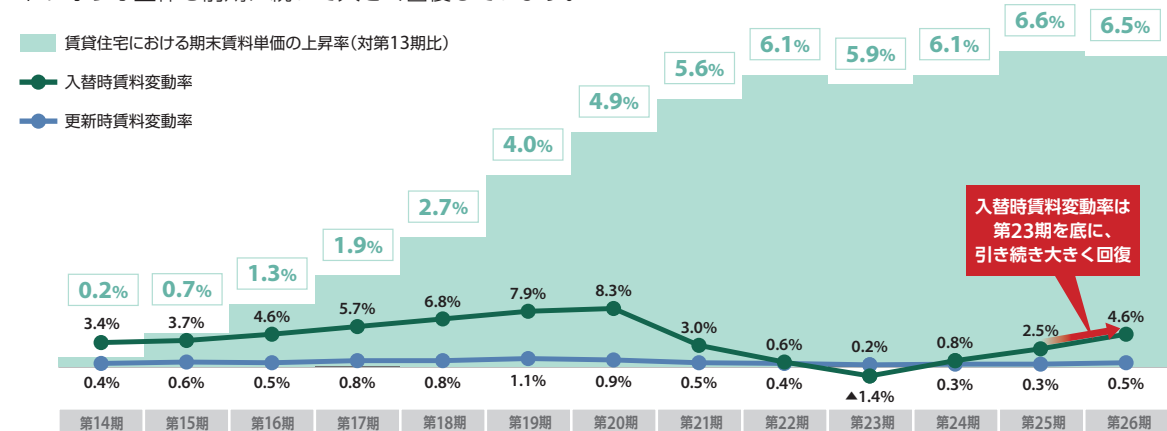
### ポートフォリオ全体の稼働率推移

第26期の期中平均稼働率は97.0%と高水準で推移しています。



### 賃貸住宅における入替時賃料変動率及び賃料単価等の推移

「東京回帰」のトレンドを背景に、東京23区のシングルタイプの入替時賃料変動率は全エリアでプラスに転換し、ポートフォリオ全体も前期に続いて大きく回復しています。



本投資法人は、東京23区を中心に利便性の高い立地で運用しています。



東京都心 48物件

- |                 |                     |                  |                         |
|-----------------|---------------------|------------------|-------------------------|
| 1 コンフォリア日本橋人形町  | 31 コンフォリア芝浦パウハウス    | 71 コンフォリア笹塚      | 96 コンフォリア麻布EAST         |
| 2 コンフォリア早稲田     | 48 コンフォリア白金高輪       | 72 コンフォリア新宿御苑II  | 98 コンフォリア新宿イーストサイドタワー   |
| 3 コンフォリア下落合     | 49 コンフォリア日本橋人形町イースト | 73 コンフォリア市谷柳町    | 103 コンフォリア市谷薬王寺         |
| 4 コンフォリア東中野     | 50 コンフォリア愛宕         | 74 コンフォリア神楽坂     | 104 コンフォリア秋葉原EAST       |
| 14 コンフォリア銀座EAST | 56 コンフォリア九段         | 80 コンフォリア二番町     | 105 コンフォリア三田トロワ         |
| 15 コンフォリア麻布台    | 57 コンフォリア日本橋人形町ノース  | 81 コンフォリア西新宿     | 113 コンフォリア芝浦            |
| 16 コンフォリア芝公園    | 58 コンフォリア新川         | 83 コンフォリア神田神保町   | 120 コンフォリア新宿            |
| 17 コンフォリア西麻布    | 59 コンフォリア赤坂         | 84 コンフォリア日本橋     | 126 コンフォリア東日本橋          |
| 18 コンフォリア南青山    | 60 コンフォリア三田EAST     | 85 コンフォリア田町      | 133 コンフォリア銀座EAST式番館     |
| 20 コンフォリア西早稲田   | 61 コンフォリア芝浦キャナル     | 86 コンフォリア麻布十番    | 135 コンフォリア東新宿ステーションフロント |
| 26 コンフォリア原宿     | 69 コンフォリア北参道        | 92 コンフォリア新宿御苑I   | 138 コンフォリア中落合           |
| 30 コンフォリア三田ノース  | 70 コンフォリア代々木上原      | 93 コンフォリア神楽坂DEUX | 139 コンフォリア早稲田DEUX       |

準都心 89物件

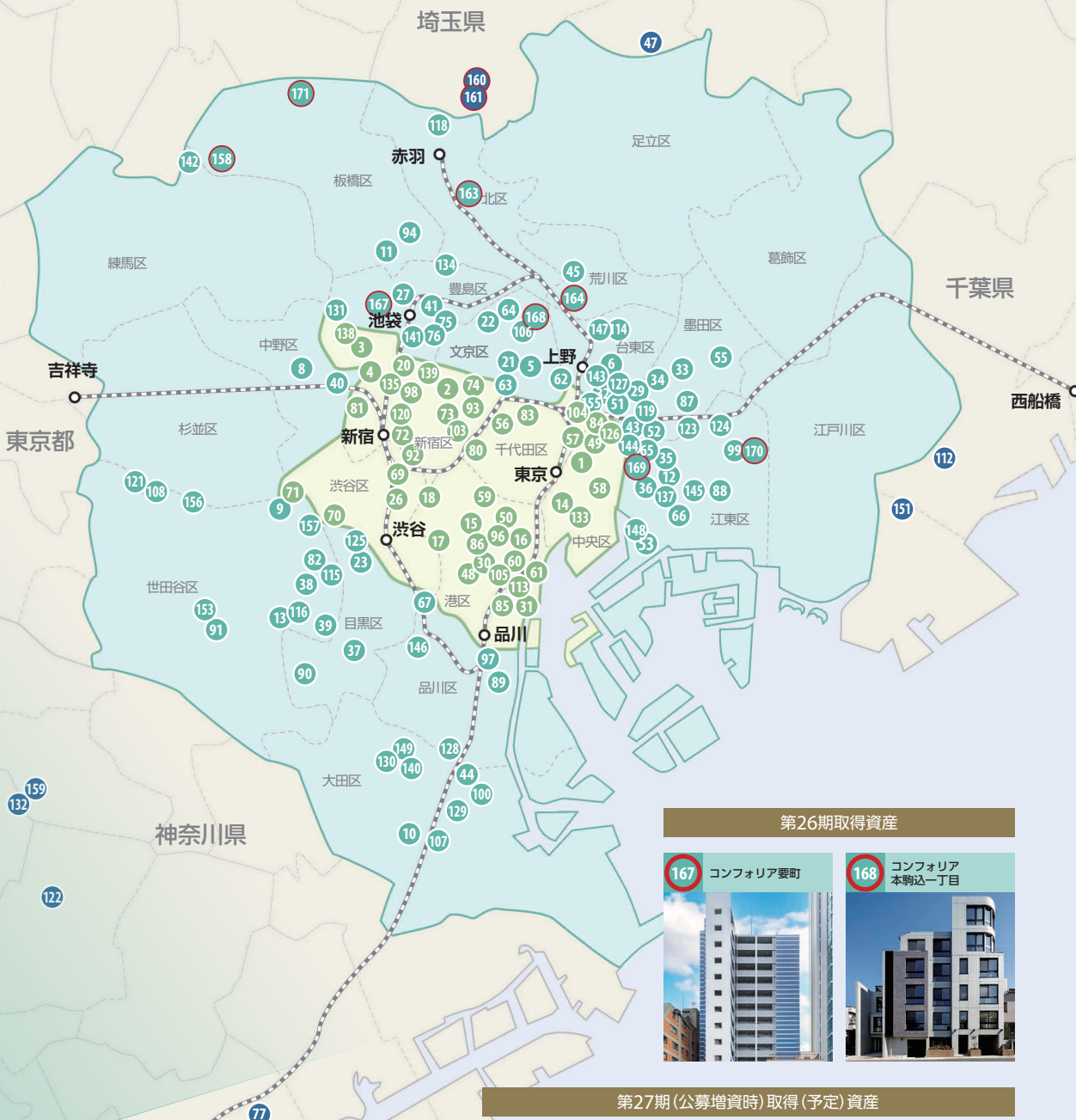
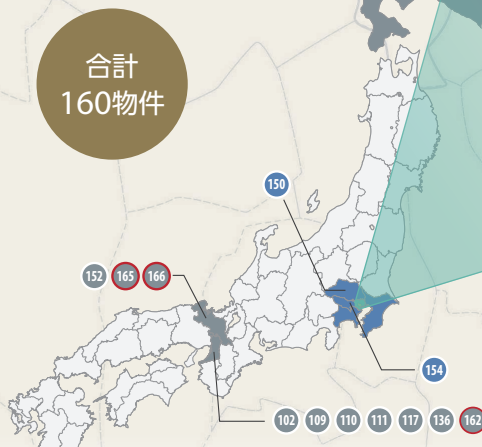
- |                  |                  |                       |                     |
|------------------|------------------|-----------------------|---------------------|
| 5 コンフォリア文京春日     | 43 コンフォリア両国DEUX  | 99 コンフォリア大島           | 142 コンフォリア成増        |
| 6 コンフォリア浅草松が谷    | 44 コンフォリア大森DEUX  | 100 コンフォリア大森トロワ       | 143 コンフォリア新御徒町      |
| 8 コンフォリア中野       | 45 コンフォリア町屋      | 106 コンフォリア文京白山        | 144 コンフォリア森下WEST    |
| 9 コンフォリア下北沢      | 51 コンフォリア浅草橋     | 107 コンフォリア蒲田          | 145 コンフォリア東陽町       |
| 10 コンフォリア西蒲田     | 52 コンフォリア両国サウス   | 108 カレッジコート八幡山        | 146 コンフォリア不動前       |
| 11 コンフォリア大山      | 53 コンフォリア豊洲      | 114 コンフォリア上野入谷        | 147 コンフォリア台東根岸      |
| 12 コンフォリア清澄白河サウス | 55 コンフォリア墨田立花    | 115 コンフォリア池尻          | 148 コンフォリア門前仲町サウス   |
| 13 コンフォリア駒澤      | 62 コンフォリア上野広小路   | 116 コンフォリア世田谷上馬       | 149 コンフォリア馬込        |
| 21 コンフォリア小石川     | 63 コンフォリア春日富坂    | 118 コンフォリア赤羽岩淵        | 153 グランクレール馬事公苑(底地) |
| 22 コンフォリア千石      | 64 コンフォリア本駒込     | 119 コンフォリア両国トロワ       | 155 コンフォリア秋葉原ノース    |
| 23 コンフォリア代官山青葉台  | 65 コンフォリア森下      | 121 カレッジスクエア八幡山       | 156 コンフォリア桜上水       |
| 27 コンフォリア池袋      | 66 コンフォリア木場公園    | 123 コンフォリア錦糸町DEUX     | 157 コンフォリア北沢        |
| 29 コンフォリア両国石原    | 67 コンフォリア目黒長者丸   | 124 コンフォリア亀戸サウス       | 158 キャンパスヴィレッジ赤塚新町  |
| 32 コンフォリア浅草橋DEUX | 75 コンフォリア東池袋EAST | 125 コンフォリア渋谷WEST      | 163 ネイバーズ東十条        |
| 33 コンフォリア押上      | 76 コンフォリア東池袋     | 127 コンフォリア浅草駒形        | 164 コンフォリア日暮里       |
| 34 コンフォリア本所吾妻橋   | 82 コンフォリア駒場      | 128 コンフォリア大森鹿島        | 167 コンフォリア要町        |
| 35 コンフォリア清澄白河トロワ | 87 コンフォリア錦糸町     | 129 コンフォリア大森町         | 168 コンフォリア本駒込一丁目    |
| 36 コンフォリア門前仲町    | 88 コンフォリア南砂町     | 130 コンフォリア上池台         | 169 コンフォリア森下サウス     |
| 37 コンフォリア碑文谷     | 89 コンフォリア東品川     | 131 キャンパスヴィレッジ椎名町     | 170 コンフォリア大島DEUX    |
| 38 コンフォリア三宿      | 90 コンフォリア目黒八雲    | 134 コンフォリア滝野川         | 171 コンフォリア高島平       |
| 39 コンフォリア学芸大学    | 91 コンフォリア用賀      | 137 コンフォリア木場親水公園      |                     |
| 40 コンフォリア東中野DEUX | 94 コンフォリア板橋仲宿    | 140 コンフォリア西馬込HILLSIDE |                     |
| 41 コンフォリア東池袋WEST | 97 コンフォリア品川EAST  | 141 コンフォリア池袋DEUX      |                     |

その他東京圏 11物件

- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| 47 コンフォリア谷塚      | 151 キャンパスヴィレッジ浦安 |
| 77 コンフォリア新子安     | 154 グランクレール立川    |
| 112 コンフォリア行徳     | 159 コンフォリア鷺沼三丁目  |
| 122 グランクレールセンター南 | 160 ニチイホーム川口     |
| 132 コンフォリアたまプラーザ | 161 コンフォリア川口本町   |
| 150 コンフォリア大宮     |                  |

その他中核都市 12物件

- |                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| 95 コンフォリア北三条      | 117 コンフォリア北浜        |
| 101 コンフォリア札幌植物園   | 136 コンフォリア江坂広芝町     |
| 102 コンフォリア扇町      | 152 キャンパスヴィレッジ京都伏見  |
| 109 コンフォリア心斎橋EAST | 162 コンフォリア西天満       |
| 110 コンフォリア京町堀     | 165 キャンパスヴィレッジ京都一乗寺 |
| 111 コンフォリア阿波座     | 166 キャンパスヴィレッジ京都下鴨東 |



第26期取得資産



第27期(公募増資時)取得(予定)資産





## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期	営業期間	第 22 期	第 23 期	第 24 期	第 25 期	第 26 期
		自2021年2月 1日 至2021年7月31日	自2021年8月 1日 至2022年1月31日	自2022年2月 1日 至2022年7月31日	自2022年8月 1日 至2023年1月31日	自2023年2月 1日 至2023年7月31日
営業収益	(百万円)	10,770	9,433	9,785	10,194	10,680
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(9,420)	(9,433)	(9,785)	(9,997)	(10,472)
営業費用	(百万円)	5,180	5,210	5,399	5,567	5,833
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(4,263)	(4,267)	(4,438)	(4,552)	(4,805)
営業利益	(百万円)	5,590	4,223	4,386	4,626	4,846
経常利益	(百万円)	4,995	3,622	3,771	3,995	4,147
当期純利益	(百万円)	4,950	3,616	3,704	3,986	4,138
総資産額	(百万円)	282,839	282,277	300,510	303,392	318,577
(対前期比)	(%)	(2.7)	(△0.2)	(6.5)	(1.0)	(5.0)
純資産額	(百万円)	135,689	135,237	142,063	142,230	148,121
(対前期比)	(%)	(5.6)	(△0.3)	(5.0)	(0.1)	(4.1)
出資総額	(百万円)	129,791	129,791	136,744	136,744	142,425
発行済投資口の総口数	(口)	692,994	692,994	715,982	715,982	736,982
1口当たり純資産額	(円)	195,802	195,149	198,417	198,650	200,983
分配金総額	(百万円)	4,069	3,831	3,819	3,928	4,141
1口当たり分配金額	(円)	5,872	5,529	5,334	5,487	5,620
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(5,872)	(5,529)	(5,334)	(5,487)	(5,620)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 <small>(注1)</small>	(%)	1.8	1.3	1.3	1.3	1.3
純資産当期純利益率 <small>(注2)</small>	(%)	3.7	2.7	2.7	2.8	2.9
期末自己資本比率 <small>(注3)</small>	(%)	48.0	47.9	47.3	46.9	46.5
(対前期増減)		(1.3)	(△0.1)	(△0.6)	(△0.4)	(△0.4)
有利子負債額	(百万円)	141,630	141,630	152,429	155,029	164,010
期末有利子負債比率 <small>(注4)</small>	(%)	50.1	50.2	50.7	51.1	51.5
配当性向 <small>(注5)</small>	(%)	82.2	105.9	103.0	98.5	100.0
期末投資物件数	(件)	140	140	147	148	157
期末総賃貸可能面積	(㎡)	389,457.28	389,430.80	418,546.86	421,273.09	442,363.79
期末稼働率	(%)	95.7	96.0	95.9	96.2	97.0
当期減価償却費	(百万円)	1,398	1,400	1,451	1,483	1,533
当期資本的支出額	(百万円)	406	398	619	802	682
賃貸NOI <small>(注6)</small>	(百万円)	6,555	6,566	6,797	6,928	7,200

(注1) 経常利益 / {(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100

(注2) 当期純利益 / {(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100

(注3) 期末純資産額 / 期末総資産額×100

(注4) 期末有利子負債 / 期末総資産額×100

(注5) 分配金総額 / 当期純利益×100

配当性向については小数点第1位未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 当期不動産賃貸事業損益+当期減価償却費

### 2. 当期の資産の運用の経過

#### (1) 本投資法人の主な推移

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、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、主として居住の用に供される不動産等に投資する投資法人として2010年6月8日に設立され、2010年6月30日付にて内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録を完了し(登録番号 関東財務局長 第71号)、2010年8月より運用を開始しました。その後、本投資法人は、2013年2月6日に公募による新投資口の発行を行い、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。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3282)しました。

運用開始時における本投資法人の運用資産は11物件、取得価格の合計は15,508百万円でしたが、その後、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針(投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うこと)のもと、追加的に物件の取得及び譲渡を実施した結果、当期末現在の本投資法人の保有資産(以下「取得済資産」といいます。)は157物件、取得価格の合計299,960百万円となっています。

#### (2) 運用実績

##### ① 投資環境

当期の国内景気は、新型コロナウイルス感染症拡大による社会経済活動の規制が緩和され経済活動の再開により堅調に推移しました。こうした中、賃貸住宅市場においては、新規求人数の増加等により東京23区への転入超過数や入国規制緩和による外国人入国超過数の大幅な増加等を背景に需給はタイト化に向かっています。本投資法人の稼働率も当期は高位かつ安定した動きとなりました。不動産投資市場においては、世界的に金利上昇局面が継続しており、国内でもその影響を注視する必要が高まっている状況ですが、国内外投資家の旺盛な物件取得意欲がみられ、取引価格水準は引き続き高値圏で推移しています。

##### ② 資産の取得及び譲渡

当期は2023年2月にコンフォリア西大井(準共有持分51%)を譲渡し、ニチイホーム川口他1物件を取得しました。その後、2023年3月にコンフォリア要町他2物件を取得し、2023年4月にネイバーズ東十条他4物件を取得しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は157物件、取得価格の合計299,960百万円となっております。

##### ③ 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は「コンフォリア」シリーズ物件の管理実績が豊富な東急住宅リース株式会社を中心にプロパティ・マネジメント業務を委託し、「コンフォリア」シリーズのもと、統一性のある運用を進め、運営の効率化、空室期間の短縮化に努めています。

#### (3) 資金調達の詳細

本投資法人は安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディングコストの低減により投資主価値の最大化を図ることを財務戦略としており、当期もその戦略に基づき資金調達を実施しました。

その結果、当期末(2023年7月末日)時点における出資総額は142,425百万円、有利子負債は164,010百万円であり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)については、当期末時点で51.5%、期末における有利子負債の平均残存年数は4.3年、長期比率は86.7%、固定化比率は94.6%となっています。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付けの状況は以下のとおりです。

信用格付業者の名称	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	AA	格付けの見直し:安定的

#### (4) 業績及び分配の概要

当期の運用の結果、本投資法人は、2023年7月期(第26期)の実績として営業収益10,680百万円、営業利益4,846百万円、経常利益4,147百万円、当期純利益4,138百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)が適用されるよう分配を行っています。当期については、当期末処分利益に、圧縮積立金取崩額118百万円と買換特例圧縮積立金取崩額253百万円を加算後、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し368百万円を内部留保することとしました。その結果、当期の分配金は1口当たり5,620円となりました。

### 3. 増資等の状況

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2010年6月 8日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
2010年8月30日	私募増資	7,800	8,000	3,900	4,000	(注2)
2011年3月18日	私募増資	24,270	32,270	11,840	15,840	(注3)
2012年2月 2日	私募増資	16,400	48,670	8,200	24,040	(注4)
2013年2月 5日	公募増資	18,691	67,361	9,935	33,975	(注5)
2014年2月 3日	公募増資	31,900	99,261	21,960	55,936	(注6)
2014年2月26日	第三者割当増資	1,401	100,662	964	56,900	(注7)
2014年8月 1日	投資口の分割	301,986	402,648	-	56,900	(注8)
2015年2月 2日	公募増資	70,000	472,648	18,025	74,926	(注9)
2015年2月27日	第三者割当増資	1,156	473,804	297	75,224	(注10)
2016年2月 1日	公募増資	37,800	511,604	7,159	82,383	(注11)
2016年2月26日	第三者割当増資	1,900	513,504	359	82,743	(注12)
2017年2月 1日	公募増資	47,800	561,304	11,251	93,995	(注13)
2017年2月22日	第三者割当増資	2,390	563,694	562	94,557	(注14)
2018年2月 1日	公募増資	22,190	585,884	5,006	99,563	(注15)
2018年2月15日	第三者割当増資	1,110	586,994	250	99,814	(注16)
2019年2月 1日	公募増資	51,270	638,264	13,551	113,366	(注17)
2019年2月20日	第三者割当増資	2,570	640,834	679	114,045	(注18)
2020年2月 3日	公募増資	29,330	670,164	9,432	123,477	(注19)
2020年2月19日	第三者割当増資	1,460	671,624	469	123,947	(注20)
2021年2月 1日	公募増資	20,360	691,984	5,568	129,515	(注21)
2021年2月17日	第三者割当増資	1,010	692,994	276	129,791	(注22)
2022年2月 1日	公募増資	22,960	715,954	6,944	136,736	(注23)
2022年2月16日	第三者割当増資	28	715,982	8	136,744	(注24)
2023年2月 1日	公募増資	20,000	735,982	5,410	142,154	(注25)
2023年2月 8日	第三者割当増資	1,000	736,982	270	142,425	(注26)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。  
 (注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募投資口の発行を行いました。  
 (注3) 1口当たり発行価格500,000円(引受価額487,852円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする私募投資口の発行を行いました。  
 (注4) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする私募投資口の発行を行いました。  
 (注5) 1口当たり発行価格550,000円(引受価額531,575円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。  
 (注6) 1口当たり発行価格712,530円(引受価額688,413円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。  
 (注7) 1口当たり発行価額688,413円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。  
 (注8) 2014年7月31日を基準日、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を行いました。  
 (注9) 1口当たり発行価格266,253円(引受価額257,514円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。  
 (注10) 1口当たり発行価格257,514円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。  
 (注11) 1口当たり発行価格195,828円(引受価額189,400円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。  
 (注12) 1口当たり発行価格189,400円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。  
 (注13) 1口当たり発行価格243,252円(引受価額235,393円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。  
 (注14) 1口当たり発行価格235,393円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。  
 (注15) 1口当たり発行価格233,132円(引受価額225,600円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。  
 (注16) 1口当たり発行価格225,600円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。  
 (注17) 1口当たり発行価格273,146円(引受価額264,321円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。  
 (注18) 1口当たり発行価格264,321円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。  
 (注19) 1口当たり発行価格332,328円(引受価額321,591円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。  
 (注20) 1口当たり発行価格321,591円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。  
 (注21) 1口当たり発行価格282,623円(引受価額273,492円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。  
 (注22) 1口当たり発行価格273,492円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。  
 (注23) 1口当たり発行価格312,555円(引受価額302,457円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。  
 (注24) 1口当たり発行価格302,457円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。  
 (注25) 1口当たり発行価格279,532円(引受価額270,500円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。  
 (注26) 1口当たり発行価格270,500円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人が上場する東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月	2021年7月	2022年1月	2022年7月	2023年1月	2023年7月
最高	379,000円	358,500円	345,000円	341,500円	355,000円
最低	290,700円	296,300円	304,000円	284,500円	287,500円

### 4. 分配金等の実績

本投資法人は、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して分配することとしています。当期については、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額118百万円と買換特例圧縮積立金取崩額253百万円を加算後、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し368百万円を内部留保することとしました。その結果、当期の分配金は1口当たり5,620円となりました。

期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
営業期間	自2021年2月 1日 至2021年7月31日	自2021年8月 1日 至2022年1月31日	自2022年2月 1日 至2022年7月31日	自2022年8月 1日 至2023年1月31日	自2023年2月 1日 至2023年7月31日
当期末処分利益	4,950,436千円	3,616,868千円	3,704,781千円	3,986,198千円	4,138,609千円
利益留保額	881,175千円	-千円	-千円	352,506千円	368,653千円
金銭の分配金総額	4,069,260千円	3,831,563千円	3,819,047千円	3,928,593千円	4,141,838千円
(1口当たり分配金)	(5,872円)	(5,529円)	(5,334円)	(5,487円)	(5,620円)
うち利益分配金総額	4,069,260千円	3,831,563千円	3,819,047千円	3,928,593千円	4,141,838千円
(1口当たり利益分配金)	(5,872円)	(5,529円)	(5,334円)	(5,487円)	(5,620円)
うち出資払戻総額	-千円	-千円	-千円	-千円	-千円
(1口当たり出資払戻額)	(-円)	(-円)	(-円)	(-円)	(-円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	-千円	-千円	-千円	-千円	-千円
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(-円)	(-円)	(-円)	(-円)	(-円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	-千円	-千円	-千円	-千円	-千円
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(-円)	(-円)	(-円)	(-円)	(-円)

(注) 単位未満を切り捨てて記載しています。

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、投資運用の基本方針に基づき、東急不動産株式会社(以下「東急不動産」といいます。))がプロデュースしてきた都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズのコンセプト、ノウハウに基づく投資及び運用を行ってきました。次期以降も、引き続き当該基本方針に基づき投資運用を行い、中長期的な成長を目指します。

### (1) 外部成長戦略

本投資法人は、東急不動産のスポンサーサポートを中心として、東急不動産ホールディングスグループのサポートを最大限活用する一方、本資産運用会社独自の情報を用いることで、質の高い資産を取得し資産規模の拡大を目指します。

具体的には、本資産運用会社が東急不動産との間で締結している本投資法人に関するスポンサーサポート契約に基づいて、スポンサーである東急不動産による開発物件の取得のほか、安定稼働している優良な居住用資産を継続的・安定的に取得していく方針です。このほか、スポンサー以外の東急不動産ホールディングスグループの広範な情報ネットワークによる不動産仲介能力を活用し、優良な居住用資産の取得及び安定的な運用及び収益力の強化を図っていく方針です。かかる観点から、本資産運用会社は、本投資法人に関して東急不動産ホールディングスグループのうち、サポート会社7社(東急リパブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急住宅リース株式会社、株式会社学生情報センター、株式会社東急イーライフデザイン、株式会社イーウェル及び株式会社東急スポーツオアシス)との間でそれぞれサポート契約を締結しています。

### (2) 内部成長戦略

中長期的な観点からポートフォリオ価値の最大化及び個別物件のキャッシュ・フローの最大化を目指し、東急不動産ホールディングスグループの不動産運営に係る実績と総合力を最大限活用するべく、J-REIT及び「コンフォリア」シリーズの運営実績が豊富な東急不動産ホールディングスグループを中心にプロパティ・マネジメント業務を委託していきます。また、建物管理仕様及びコストの妥当性を適宜検証し、効率的な管理運営に努めていきます。

加えて、東急不動産ホールディングスグループにおけるアセット・マネジメント、ファンド・マネジメントに関するノウハウを積極的に活用し、投資法人運営全般における質の高いマネジメントを実現します。また、環境や社会への配慮、ガバナンスの強化という課題等への取り組みは、持続可能な社会の発展に貢献するものであると考えており、このような考えに基づく運用を実践することで中長期的な成長を目指します。

次期以降も、当期同様に物件運営状況を注視し、きめ細かく対応することによって稼働率の維持、改善を目指していきます。

### (3) 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、財務体質の健全性及び収益の安定性に留意した調達活動を行います。借入金については、機動性を重視した短期資金調達と、長期の安定的な資金調達とを効率的に組み合わせた資金調達を行います。また、新投資口の発行については、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)の上限を概ね60%程度とした上で、物件取得等の資金需要、本投資法人の財務状況に応じて、市場動向及び分配金水準等に留意しながら、検討を行います。

## 6. 決算後に生じた重要な事実

### 新投資口の発行

本投資法人は2023年8月4日及び2023年8月9日開催の役員会における下記の新投資口の発行に関する決議に基づき、2023年8月16日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2023年9月1日に第三者割当による新投資口発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は148,969,166,798円、発行済投資口の総口数は757,842口となっています。

#### 公募による新投資口の発行(一般募集)

発行投資口数	19,870口
発行価格	1口当たり324,187円
発行価格の総額	6,441,595,690円
払込金額(発行価額)	1口当たり313,713円
払込金額(発行価額)の総額	6,233,477,310円
払込期日	2023年8月16日

#### 第三者割当による新投資口の発行

発行投資口数	990口
払込金額(発行価額)	1口当たり313,713円
払込金額(発行価額)の総額	310,575,870円
払込期日	2023年9月1日
割当先	みずほ証券株式会社

(参考情報)

### 物件の取得

本投資法人は以下の物件を取得する予定です。

不動産等の名称	特定資産の種類	所在地	取得予定価格 (千円) <sup>(注1)</sup>	主たる用途	取得予定日
コンフォリア森下サウス <sup>(注2)</sup>	信託不動産	東京都江東区	2,180,000	共同住宅	2023年10月 3日
コンフォリア大島DEUX <sup>(注2)</sup>	信託不動産	東京都江東区	1,350,000	共同住宅	2023年10月 3日
コンフォリア高島平 <sup>(注2)</sup>	信託不動産	東京都板橋区	3,900,000	共同住宅	2023年12月21日

(注1) 「取得予定価格」には取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注2) 本物件に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。



## 1. 出資の状況

		第 22 期	第 23 期	第 24 期	第 25 期	第 26 期
		2021年7月31日現在	2022年1月31日現在	2022年7月31日現在	2023年1月31日現在	2023年7月31日現在
発行可能投資口総口数	(口)	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	692,994	692,994	715,982	715,982	736,982
出資総額	(百万円)	129,791	129,791	136,744	136,744	142,425
投資主数	(人)	5,320	5,317	5,429	5,479	5,336

## 2. 投資口に関する事項

当期末現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) <sup>(注)</sup>
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	181,342	24.60
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	111,639	15.14
東急不動産株式会社	66,774	9.06
野村信託銀行株式会社(投信口)	31,824	4.31
SMBC日興証券株式会社	14,819	2.01
STATE STREET BANK WEST CLIENT — TREATY 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	12,921	1.75
株式会社日本カストディ銀行(金銭信託課税口)	12,679	1.72
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	9,201	1.24
三菱UFJ信託銀行株式会社 (常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	8,527	1.15
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	8,500	1.15
合計	458,226	62.17

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

## 3. 役員等に関する事項

### (1) 役員等の氏名又は名称等

当期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 <sup>(注1)</sup>	吉川 健太郎	東急不動産リート・マネジメント株式会社 コンフォリア運用本部 資産運用部長	—
監督役員 <sup>(注1)</sup>	山本 浩二	若葉パートナーズ法律会計事務所 パートナー	1,800
監督役員 <sup>(注1)</sup>	大嶋 正道	片岡総合法律事務所	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人 <sup>(注2)</sup>	—	17,038

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 2023年3月に行われた投資法人債発行の際の「監査人から引受事務幹事会社への書簡」作成業務に係る報酬が含まれています。

### (2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人が投信法第105条第1項各号のいずれかに該当すると認められ、改善の見込みがないと判断した場合には、役員会は役員会の構成員の全員の同意により会計監査人を解任します。

また、会計監査人の業務執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、会計監査人として適任ではないと判断した場合は、役員会は、役員会の構成員の全員の同意を得て、当該会計監査人を解任又は不再任とし、新たな会計監査人を選任する議案を投資主総会に提案します。

## 4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	<p>〈填補の対象とされる保険事故の概要〉 被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。 〈保険料の負担割合〉 本保険契約には投資主代表訴訟に係る保険特約が付されており、当該特約部分の保険料(保険料全体の1割)については執行役員及び監督役員の負担、それ以外の保険料(残りの9割)については本投資法人の負担としています。 〈職務の執行の適正性が損なわれないようするための措置〉 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った被害等は、補償の対象外となっています。</p>

## 5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿管理等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者(納税事務)	税理士法人令和会計社
一般事務受託者(機関の運営に関する事務)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行



## 1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域	第25期 2023年1月31日現在		第26期 2023年7月31日現在	
		保有総額(百万円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額(百万円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産	東京都心	1,115	0.4	1,113	0.3
	準都心	7,887	2.6	9,581	3.0
	その他東京圏	6,078	2.0	6,046	1.9
信託不動産	東京都心	94,516	31.2	94,222	29.6
	準都心	142,396	46.9	150,691	47.3
	その他東京圏	15,306	5.0	18,000	5.7
	その他中核都市	12,698	4.2	17,300	5.4
小計		279,998	92.3	296,955	93.2
預金・その他資産		23,393	7.7	21,621	6.8
資産総額計		303,392	100.0	318,577	100.0

(注1)「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)を記載しています。

(注2) 小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

## 2. 主要な保有資産

本投資法人の保有する主要な運用資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
コンフォリア新宿イーストサイドタワー	11,897	48,267.61	45,479.16	94.2	16.2	共同住宅
コンフォリア蒲田	5,632	6,027.98	5,755.39	95.5	1.4	共同住宅
コンフォリア東新宿ステーションフロント	5,607	4,080.10	4,009.11	98.3	1.4	共同住宅
コンフォリア渋谷WEST	5,411	4,278.52	4,147.94	96.9	1.3	共同住宅
コンフォリア駒場	5,045	5,342.38	5,240.25	98.1	1.4	共同住宅
コンフォリア大宮	4,623	6,527.59	6,468.90	99.1	1.3	共同住宅
グランクレール馬事公苑(底地)	4,591	7,799.15	7,799.15	100.0	0.8	老人ホーム
コンフォリア南砂町	4,514	6,216.78	6,053.89	97.4	1.3	共同住宅
コンフォリア秋葉原EAST	4,359	4,582.07	4,495.66	98.1	1.2	共同住宅
コンフォリア北参道	4,161	4,958.97	4,692.25	94.6	1.3	居宅
合計	55,844	98,081.15	94,141.70	96.0	27.6	

## 3. 不動産等組入資産明細

当期末現在における本投資法人が保有する運用資産の概要は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
東京都心	コンフォリア日本橋人形町	東京都中央区日本橋人形町三丁目5番10号	信託不動産	2,720	1,436
	コンフォリア早稲田	東京都新宿区弁天町147番地	信託不動産	3,020	1,790
	コンフォリア下落合	東京都新宿区中落合二丁目7番10号	信託不動産	2,030	1,090
	コンフォリア東中野	東京都新宿区北新宿四丁目34番2号	信託不動産	874	519
	コンフォリア銀座EAST	東京都中央区入船一丁目3番1号	信託不動産	5,260	2,821
	コンフォリア麻布台	東京都港区麻布台三丁目4番4号	信託不動産	999	537
	コンフォリア芝公園	東京都港区芝公園二丁目2番15号	信託不動産	2,390	1,324
	コンフォリア西麻布	東京都港区西麻布四丁目1番10号	信託不動産	1,330	735
	コンフォリア南青山	東京都港区南青山四丁目1番12号	信託不動産	2,140	1,085
	コンフォリア西早稲田	東京都新宿区高田馬場一丁目5番19号	信託不動産	2,450	1,583
	コンフォリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目61番3号	信託不動産	6,730	3,480
	コンフォリア三田ノース	東京都港区三田二丁目7番16号	信託不動産	1,210	840
	コンフォリア芝浦パウハウス	東京都港区海岸三丁目13番12号	信託不動産	4,480	2,520
	コンフォリア白金高輪	東京都港区三田五丁目1番21号	信託不動産	2,080	1,305
	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都中央区日本橋人形町三丁目6番3号	信託不動産	3,200	1,983
	コンフォリア愛宕	東京都港区虎ノ門三丁目23番7号	信託不動産	1,120	824
	コンフォリア九段	東京都千代田区九段南二丁目6番12号	信託不動産	1,940	1,263
	コンフォリア日本橋人形町ノース	東京都中央区日本橋堀留町一丁目1番6号	信託不動産	1,670	1,055
	コンフォリア新川	東京都中央区新川二丁目15番5号	信託不動産	2,650	1,776
	コンフォリア赤坂	東京都港区赤坂二丁目17番63号	信託不動産	3,370	1,851
	コンフォリア三田EAST	東京都港区芝四丁目18番1号	信託不動産	4,410	2,936
	コンフォリア芝浦キャナル	東京都港区海岸三丁目1番9号	信託不動産	2,220	1,482
	コンフォリア北参道	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目5番10号	信託不動産	5,830	4,161
	コンフォリア代々木上原	東京都渋谷区上原二丁目31番5号	信託不動産	2,360	1,553
	コンフォリア笹塚	東京都渋谷区笹塚一丁目59番10号	信託不動産	2,560	1,775
	コンフォリア新宿御苑II	東京都新宿区新宿一丁目13番3号	信託不動産	2,400	1,740
	コンフォリア市谷柳町	東京都新宿区市谷柳町18番地2	信託不動産	2,240	1,554
	コンフォリア神楽坂	東京都新宿区岩戸町26番地1	信託不動産	1,020	688
	コンフォリア二番町	東京都千代田区二番町4番地8	信託不動産	2,620	1,606
	コンフォリア西新宿	東京都新宿区北新宿一丁目20番12号	信託不動産	2,230	1,635
	コンフォリア神田神保町	東京都千代田区神田神保町一丁目42番地2	信託不動産	2,020	1,497
	コンフォリア日本橋	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目2番2号	信託不動産	2,550	1,950
	コンフォリア田町	東京都港区芝浦四丁目5番13号	信託不動産	4,810	3,382
	コンフォリア麻布十番	東京都港区三田一丁目2番15号	信託不動産	1,800	1,460
	コンフォリア新宿御苑I	東京都新宿区新宿一丁目10番4号	信託不動産	1,570	1,417
	コンフォリア神楽坂DEUX	東京都新宿区岩戸町7番地3	信託不動産	1,700	1,206
	コンフォリア麻布EAST	東京都港区東麻布二丁目29番1号	信託不動産	3,920	1,862
	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	(タワー棟)東京都新宿区新宿六丁目27番29号 (アネックス棟)東京都新宿区新宿六丁目27番28号 (ゲート棟)東京都新宿区新宿六丁目27番14号	信託不動産	17,500	11,897
	コンフォリア市谷薬王寺	東京都新宿区市谷薬王寺町74番地23	信託不動産	1,050	964
	コンフォリア秋葉原EAST	東京都千代田区東神田二丁目9番19号	信託不動産	6,010	4,359
	コンフォリア三田トロワ	東京都港区芝三丁目43番6号	信託不動産	994	947
	コンフォリア芝浦	東京都港区芝浦二丁目3番33号	不動産	1,120	1,113
	コンフォリア新宿	東京都新宿区新宿五丁目8番20号	信託不動産	2,410	2,233
	コンフォリア東日本橋	東京都中央区東日本橋三丁目6番4号	信託不動産	1,530	1,282
	コンフォリア銀座EAST弐番館	東京都中央区湊二丁目1番8号	信託不動産	2,570	2,525
	コンフォリア東新宿ステーションフロント	東京都新宿区新宿七丁目27番12号	信託不動産	5,850	5,607
	コンフォリア中落合	東京都新宿区中落合二丁目16番29号	信託不動産	1,650	1,555
コンフォリア早稲田DEUX	東京都新宿区弁天町173番地	信託不動産	1,160	1,109	
小計			139,767	95,335	
準都心	コンフォリア文京春日	東京都文京区西片一丁目15番12号	信託不動産	2,350	1,362
	コンフォリア浅草松が谷	東京都台東区松が谷一丁目11番5号	信託不動産	1,340	773
	コンフォリア中野	東京都中野区上高田二丁目40番12号	信託不動産	1,320	854
	コンフォリア下北沢	東京都世田谷区羽根木一丁目9番14号	信託不動産	4,030	2,364
	コンフォリア西蒲田	東京都大田区西蒲田六丁目37番3号	信託不動産	2,330	1,363

# 投資法人の運用資産の状況



地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
準都心	コンフォリア大山	東京都板橋区大山町4番4号	信託不動産	2,630	1,884
	コンフォリア清澄白河サウス	東京都江東区三好三丁目2番13号	信託不動産	1,130	640
	コンフォリア駒澤	東京都世田谷区駒沢二丁目1番5号	信託不動産	2,170	1,203
	コンフォリア小石川	東京都文京区小石川二丁目17番27号	信託不動産	811	528
	コンフォリア千石	東京都文京区千石四丁目3番20号	信託不動産	2,110	1,254
	コンフォリア代官山青葉台	東京都目黒区青葉台二丁目1番7号	信託不動産	1,700	897
	コンフォリア池袋	東京都豊島区池袋二丁目57番1号	信託不動産	838	575
	コンフォリア両国石原	東京都墨田区石原一丁目36番1号	信託不動産	1,020	610
	コンフォリア浅草橋DEUX	東京都台東区浅草橋五丁目24番10号	信託不動産	1,350	822
	コンフォリア押上	東京都墨田区業平四丁目7番2号	信託不動産	985	679
	コンフォリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所二丁目11番12号	信託不動産	1,160	695
	コンフォリア清澄白河トロワ	東京都江東区白河三丁目5番14号	信託不動産	1,290	788
	コンフォリア門前仲町	東京都江東区冬木16番8号	信託不動産	3,810	2,377
	コンフォリア碑文谷	東京都目黒区碑文谷二丁目3番3号	信託不動産	1,880	1,150
	コンフォリア三宿	東京都世田谷区池尻三丁目23番2号	信託不動産	2,720	1,787
	コンフォリア学芸大学	東京都世田谷区下馬六丁目46番6号	信託不動産	2,130	1,111
	コンフォリア東中野DEUX	東京都中野区東中野四丁目2番19号	信託不動産	1,320	763
	コンフォリア東池袋WEST	東京都豊島区東池袋三丁目22番21号	信託不動産	5,860	3,550
	コンフォリア両国DEUX	東京都墨田区千歳一丁目2番10号	信託不動産	1,640	991
	コンフォリア大森DEUX	東京都大田区大森北三丁目4番2号	信託不動産	1,790	1,153
	コンフォリア町屋	東京都荒川区荒川五丁目51番7号	信託不動産	1,180	591
	コンフォリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目20番10号	信託不動産	3,710	2,410
	コンフォリア両国サウス	東京都墨田区千歳二丁目14番8号	信託不動産	1,640	1,125
	コンフォリア豊洲	東京都江東区枝川一丁目4番12号	信託不動産	4,370	2,800
	コンフォリア墨田立花	東京都墨田区立花五丁目18番5号	信託不動産	1,110	889
	コンフォリア上野広小路	東京都台東区上野三丁目17番4号	信託不動産	1,480	1,033
	コンフォリア春日富坂	東京都文京区春日一丁目11番18号	信託不動産	4,300	2,703
	コンフォリア本駒込	東京都文京区本駒込二丁目29番24号	信託不動産	2,270	1,294
	コンフォリア森下	東京都江東区新大橋三丁目6番8号	信託不動産	1,970	1,457
	コンフォリア木場公園	東京都江東区木場二丁目17番7号	信託不動産	1,320	865
	コンフォリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎二丁目6番25号	信託不動産	2,790	1,959
	コンフォリア東池袋EAST	東京都豊島区東池袋二丁目8番1号	信託不動産	3,050	1,564
	コンフォリア東池袋	東京都豊島区東池袋四丁目3番5号	信託不動産	1,770	1,077
	コンフォリア駒場	東京都世田谷区池尻四丁目8番25号	信託不動産	7,040	5,045
	コンフォリア錦糸町	東京都墨田区太平三丁目8番6号	信託不動産	1,530	996
	コンフォリア南砂町	東京都江東区南砂四丁目4番20号	信託不動産	5,310	4,514
	コンフォリア東品川	東京都品川区東品川三丁目22番11号	信託不動産	2,370	1,546
	コンフォリア目黒八雲	東京都目黒区八雲一丁目12番10号	信託不動産	1,130	822
	コンフォリア用賀	東京都世田谷区用賀三丁目24番3号	信託不動産	1,250	1,043
	コンフォリア板橋仲宿	東京都板橋区仲宿62番2号	信託不動産	4,990	3,771
	コンフォリア品川EAST	東京都品川区北品川一丁目20番8号	信託不動産	1,710	1,344
	コンフォリア大島	東京都江東区大島四丁目8番10号	不動産	2,270	2,156
コンフォリア大森トロワ	東京都大田区大森北三丁目36番7号	不動産	1,120	909	
コンフォリア文京白山	東京都文京区本駒込一丁目3番2号	信託不動産	1,610	1,406	
コンフォリア蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番2号	信託不動産	7,160	5,632	
カレッジコート八幡山	東京都杉並区上高井戸一丁目15番1号	信託不動産	1,340	1,222	
コンフォリア上野入谷	東京都台東区竜泉二丁目6番8号	信託不動産	2,460	2,146	
コンフォリア池尻	東京都世田谷区池尻二丁目31番18号	信託不動産	1,620	1,375	
コンフォリア世田谷上馬	東京都世田谷区上馬三丁目6番11号	信託不動産	3,330	2,603	
コンフォリア赤羽岩淵	東京都北区岩淵町26番11号	信託不動産	3,210	2,783	
コンフォリア両国トロワ	東京都墨田区亀沢一丁目5番15号	不動産	1,840	1,730	
カレッジスクエア八幡山	東京都杉並区上高井戸一丁目15番2号	信託不動産	1,060	881	
コンフォリア錦糸町DEUX	東京都江東区錦糸町DEUX	信託不動産	2,630	2,214	
コンフォリア亀戸サウス	東京都江東区亀戸六丁目25番5号	信託不動産	2,360	2,052	
コンフォリア渋谷WEST	東京都目黒区青葉台四丁目4番5号	信託不動産	7,410	5,411	
コンフォリア浅草駒形	東京都台東区駒形二丁目4番7号	信託不動産	1,590	1,377	
コンフォリア大森鹿島	東京都品川区大井六丁目20番10号	信託不動産	1,020	920	
コンフォリア大森町	東京都大田区大森西四丁目11番5号	信託不動産	1,360	1,160	
コンフォリア上池台	東京都大田区上池台五丁目7番22号	信託不動産	2,280	1,953	
キャンパスヴィレッジ椎名町	東京都豊島区長崎三丁目2番19号	信託不動産	3,370	2,735	

地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
準都心	コンフォリア滝野川	東京都北区滝野川七丁目48番2号	信託不動産	4,290	3,473
	コンフォリア木場親水公園	東京都江東区木場三丁目11番13号	信託不動産	1,470	1,357
	コンフォリア西馬込HILLSIDE	東京都大田区西馬込一丁目30番8号	不動産	1,500	1,415
	コンフォリア池袋DEUX	東京都豊島区南池袋二丁目19番14号	信託不動産	2,110	1,956
	コンフォリア成増	東京都練馬区旭町三丁目18番13号	不動産	1,550	1,647
	コンフォリア新御徒町	東京都台東区三筋二丁目18番8号	信託不動産	1,400	1,255
	コンフォリア森下WEST	東京都江東区新大橋一丁目3番5号	信託不動産	1,330	1,242
	コンフォリア東陽町	東京都江東区南砂二丁目26番11号	信託不動産	4,360	3,729
	コンフォリア不動前	東京都品川区西五反田五丁目1番12号	信託不動産	1,960	1,643
	コンフォリア台東根岸	東京都台東区根岸三丁目18番15号	信託不動産	3,350	3,098
	コンフォリア門前仲町サウス	東京都江東区牡丹一丁目13番6号	信託不動産	1,700	1,462
	コンフォリア馬込	東京都大田区西馬込一丁目1番4号	信託不動産	3,130	3,021
	グランクレール馬事公苑(底地)	東京都世田谷区上用賀一丁目22番23号	信託不動産	4,860	4,591
	コンフォリア秋葉原ノース	東京都台東区台東一丁目1番13号	信託不動産	1,980	1,911
	コンフォリア桜上水	東京都杉並区下高井戸四丁目6番4号	信託不動産	4,130	3,857
	コンフォリア北沢	東京都世田谷区北沢一丁目24番8号	信託不動産	4,220	4,082
	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	東京都板橋区赤塚新町二丁目10番8号	信託不動産	2,440	2,380
	ネイバース東十条	東京都北区東十条二丁目14番13号	信託不動産	2,020	1,935
	コンフォリア日暮里	東京都荒川区西日暮里二丁目7番17号	信託不動産	2,940	2,744
	コンフォリア要町	東京都豊島区西池袋五丁目27番9号	信託不動産	2,060	2,030
	コンフォリア本駒込一丁目	東京都文京区本駒込一丁目6番7号	不動産	1,700	1,721
小計				209,544	160,272
その他東京圏	コンフォリア谷塚	埼玉県草加市瀬崎三丁目38番3号	信託不動産	892	607
	コンフォリア新子安	神奈川県横浜市神奈川区子安通二丁目216番2号	信託不動産	1,490	1,012
	コンフォリア行徳	千葉県市川市行徳駅前二丁目1番13号	信託不動産	1,190	1,001
	グランクレールセンター南	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央40番3号	信託不動産	4,640	4,106
	コンフォリアたまプラーザ	神奈川県横浜市青葉区美しが丘二丁目12番地1	信託不動産	2,310	2,415
	コンフォリア大宮	埼玉県さいたま市大宮区仲町三丁目36番地1	信託不動産	5,420	4,623
	キャンパスヴィレッジ浦安	千葉県浦安市北栄二丁目13番2号	信託不動産	1,660	1,552
	グランクレール立川	東京都立川市富士見町二丁目3番21号	不動産	3,070	3,245
	コンフォリア鷺沼三丁目	神奈川県川崎市宮前区鷺沼三丁目13番地2	不動産	2,660	2,801
	ニチイホーム川口	埼玉県川口市本町二丁目11番1号	信託不動産	1,500	1,511
	コンフォリア川口本町	埼玉県川口市本町二丁目11番2号	信託不動産	1,140	1,169
小計				25,972	24,047
その他中核都市	コンフォリア北三条	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地51	信託不動産	1,030	610
	コンフォリア札幌植物園	北海道札幌市中央区北二条西十丁目1番地6	信託不動産	1,510	1,288
	コンフォリア扇町	大阪府大阪市北区天神橋三丁目7番15号	信託不動産	1,520	1,443
	コンフォリア心斎橋EAST	大阪府大阪市中央区博労町二丁目6番8号	信託不動産	2,310	1,939
	コンフォリア京町堀	大阪府大阪市西区京町堀一丁目16番14号	信託不動産	1,910	1,529
	コンフォリア阿波座	大阪府大阪市西区江之子島一丁目5番5号	信託不動産	1,680	1,251
	コンフォリア北浜	大阪府大阪市中央区今橋二丁目1番14号	信託不動産	2,030	1,699
	コンフォリア江坂広芝町	大阪府吹田市広芝町19番13号	信託不動産	1,830	1,725
	キャンパスヴィレッジ京都伏見	京都府京都市伏見区竹田北三ツ杭町24番地1	信託不動産	1,090	1,129
	コンフォリア西天満	大阪府大阪市北区西天満三丁目9番1号	信託不動産	1,500	1,525
	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	京都府京都市左京区高野泉町6番地109	信託不動産	1,780	1,806
	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	京都府京都市左京区田中西浦町44番地	信託不動産	1,330	1,351
	小計				19,520
合計				394,803	296,955

(注1)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額(決算日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社台湾総合鑑定所、JLL森井鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社作成の不動産鑑定評価書又は調査報告書による)を記載しています。

(注2)「帳簿価額」には、取得価額(取得諸経費等を含みます。)から減価償却累計額を控除した当期末(2023年7月末日)時点の価額を記載しています。



本投資法人が保有する運用資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	第25期 自2022年8月1日至2023年1月31日				第26期 自2023年2月1日至2023年7月31日			
		テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
		東京都心	コンフォリア日本橋人形町	1	96.3	60,279	0.6	1	95.3
	コンフォリア早稲田	1	98.5	66,382	0.7	1	95.1	68,270	0.7
	コンフォリア下落合	1	98.2	48,677	0.5	1	100.0	49,821	0.5
	コンフォリア東中野	1	100.0	20,548	0.2	1	97.6	22,162	0.2
	コンフォリア銀座EAST	1	97.0	117,600	1.2	1	97.2	116,758	1.1
	コンフォリア麻布台	1	97.1	22,704	0.2	1	96.1	22,473	0.2
	コンフォリア芝公園	1	100.0	53,336	0.5	1	98.4	52,815	0.5
	コンフォリア西麻布	1	100.0	27,987	0.3	1	95.8	29,679	0.3
	コンフォリア南青山	1	100.0	46,426	0.5	1	93.9	45,052	0.4
	コンフォリア西早稲田	1	98.3	60,145	0.6	1	92.9	62,031	0.6
	コンフォリア原宿	1	95.5	131,620	1.3	1	93.5	130,969	1.3
	コンフォリア三田ノース	1	97.1	31,193	0.3	1	93.8	33,803	0.3
	コンフォリア芝浦パウハウス	1	93.3	100,664	1.0	1	93.3	103,762	1.0
	コンフォリア白金高輪	1	92.3	43,898	0.4	1	100.0	46,558	0.4
	コンフォリア日本橋人形町イースト	1	95.2	67,392	0.7	1	96.2	66,905	0.6
	コンフォリア愛宕	1	100.0	29,749	0.3	1	97.5	30,232	0.3
	コンフォリア九段	1	91.0	40,050	0.4	1	93.9	43,027	0.4
	コンフォリア日本橋人形町ノース	1	97.2	35,288	0.4	1	100.0	37,093	0.4
	コンフォリア新川	1	95.0	61,463	0.6	1	96.7	62,229	0.6
	コンフォリア赤坂	1	97.5	71,495	0.7	1	97.5	71,837	0.7
	コンフォリア三田EAST	1	96.5	101,121	1.0	1	98.8	105,830	1.0
	コンフォリア芝浦キャナル	1	93.7	52,339	0.5	1	93.7	53,927	0.5
	コンフォリア北参道	1	97.3	133,204	1.3	1	94.6	132,716	1.3
	コンフォリア代々木上原	1	98.2	52,929	0.5	1	97.2	52,592	0.5
	コンフォリア笹塚	1	100.0	66,832	0.7	1	100.0	68,907	0.7
	コンフォリア新宿御苑II	1	98.7	57,436	0.6	1	95.5	57,347	0.5
	コンフォリア市谷柳町	1	95.7	51,457	0.5	1	93.5	51,365	0.5
	コンフォリア神楽坂	1	97.1	21,658	0.2	1	97.5	23,580	0.2
	コンフォリア二番町	1	91.3	49,581	0.5	1	92.9	51,614	0.5
	コンフォリア西新宿	1	94.1	46,350	0.5	1	100.0	48,809	0.5
	コンフォリア神田神保町	1	95.2	46,209	0.5	1	90.5	44,120	0.4
	コンフォリア日本橋	1	98.5	64,667	0.6	1	94.2	66,686	0.6
	コンフォリア田町	1	97.7	98,971	1.0	1	96.4	103,680	1.0
	コンフォリア麻布十番	1	96.4	41,674	0.4	1	90.9	42,028	0.4
	コンフォリア新宿御苑I	1	100.0	42,776	0.4	1	100.0	44,283	0.4
	コンフォリア神楽坂DEUX	1	97.0	42,753	0.4	1	100.0	41,687	0.4
	コンフォリア麻布EAST	1	95.9	77,543	0.8	1	95.8	77,273	0.7
	コンフォリア新宿 イーストサイドタワー	1	95.9	1,646,460	16.5	1	94.2	1,692,928	16.2
	コンフォリア市谷薬王寺	1	91.8	25,253	0.3	1	100.0	26,013	0.2
	コンフォリア秋葉原EAST	1	97.8	126,012	1.3	1	98.1	125,594	1.2
	コンフォリア三田トロワ	1	96.9	23,949	0.2	1	94.2	22,288	0.2
	コンフォリア芝浦	1	95.4	27,989	0.3	1	100.0	28,036	0.3
	コンフォリア新宿	1	97.2	56,291	0.6	1	97.2	56,380	0.5
	コンフォリア東日本橋	1	100.0	36,496	0.4	1	100.0	35,566	0.3
	コンフォリア銀座EAST弐番館	1	98.0	53,123	0.5	1	96.6	52,834	0.5
	コンフォリア東新宿 ステーションフロント	1	99.3	139,068	1.4	1	98.3	142,795	1.4
	コンフォリア下落合	1	98.4	38,463	0.4	1	98.6	39,597	0.4
	コンフォリア早稲田DEUX	1	100.0	25,502	0.3	1	94.5	25,937	0.2
	小計	1	96.6	4,383,023	43.8	1	95.7	4,470,679	42.7
準都心	コンフォリア文京春日	1	97.0	64,651	0.6	1	96.4	65,132	0.6
	コンフォリア浅草松が谷	1	97.1	46,428	0.5	1	96.5	46,754	0.4
	コンフォリア西大井(注3)	1	83.0	24,940	0.2	-	-	-	0.0
	コンフォリア中野	1	100.0	32,280	0.3	1	92.4	32,568	0.3
	コンフォリア下北沢	1	94.4	93,419	0.9	1	96.8	96,040	0.9
	コンフォリア西蒲田	1	98.2	64,901	0.6	1	96.4	66,507	0.6

地域	不動産等の名称	第25期 自2022年8月1日至2023年1月31日				第26期 自2023年2月1日至2023年7月31日			
		テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
		準都心	コンフォリア大山	1	99.0	79,715	0.8	1	99.0
	コンフォリア清澄白河サウス	1	97.8	27,702	0.3	1	100.0	28,586	0.3
	コンフォリア駒澤	1	91.9	45,506	0.5	1	97.9	45,631	0.4
	コンフォリア小石川	1	90.3	21,686	0.2	1	93.0	20,924	0.2
	コンフォリア千石	1	97.8	56,311	0.6	1	95.4	57,350	0.5
	コンフォリア代官山青葉台	1	91.3	37,461	0.4	1	88.8	38,712	0.4
	コンフォリア池袋	1	88.7	23,505	0.2	1	100.0	22,014	0.2
	コンフォリア両国石原	1	100.0	25,590	0.3	1	100.0	25,596	0.2
	コンフォリア浅草橋DEUX	1	95.3	31,232	0.3	1	97.2	31,917	0.3
	コンフォリア押上	1	95.5	25,291	0.3	1	97.4	26,230	0.3
	コンフォリア本所吾妻橋	1	100.0	29,004	0.3	1	96.5	29,334	0.3
	コンフォリア清澄白河トロワ	1	95.9	32,050	0.3	1	100.0	32,132	0.3
	コンフォリア門前仲町	1	97.2	90,025	0.9	1	97.9	91,289	0.9
	コンフォリア碑文谷	1	87.9	45,623	0.5	1	91.1	43,744	0.4
	コンフォリア三宿	1	95.5	70,018	0.7	1	96.7	69,269	0.7
	コンフォリア学芸大学	1	92.4	41,759	0.4	1	97.2	42,907	0.4
	コンフォリア東中野DEUX	1	95.7	31,190	0.3	1	97.9	31,796	0.3
	コンフォリア東池袋WEST	1	98.5	172,031	1.7	1	96.6	172,402	1.6
	コンフォリア両国DEUX	1	91.9	35,053	0.4	1	98.7	37,389	0.4
	コンフォリア大森DEUX	1	98.6	37,114	0.4	1	100.0	40,670	0.4
	コンフォリア町屋	1	100.0	27,168	0.3	1	100.0	27,598	0.3
	コンフォリア浅草橋	1	98.8	102,078	1.0	1	96.6	105,279	1.0
	コンフォリア両国サウス	1	100.0	49,863	0.5	1	96.5	50,336	0.5
	コンフォリア豊洲	1	96.0	103,684	1.0	1	97.0	101,569	1.0
	コンフォリア墨田立花	1	100.0	33,383	0.3	1	97.7	32,231	0.3
	コンフォリア上野広小路	1	96.5	37,325	0.4	1	100.0	36,164	0.3
	コンフォリア春日富坂	1	100.0	94,428	0.9	1	98.8	95,206	0.9
	コンフォリア本駒込	1	100.0	49,622	0.5	1	100.0	51,202	0.5
	コンフォリア森下	1	98.6	47,520	0.5	1	98.7	48,521	0.5
	コンフォリア木場公園	1	95.0	32,847	0.3	1	98.3	32,161	0.3
	コンフォリア目黒長者丸	1	96.3	71,765	0.7	1	93.7	70,889	0.7
	コンフォリア東池袋EAST	1	96.6	72,051	0.7	1	96.8	70,863	0.7
	コンフォリア東池袋	1	98.3	37,727	0.4	1	100.0	40,138	0.4
	コンフォリア駒場	1	95.6	140,011	1.4	1	98.1	144,128	1.4
	コンフォリア錦糸町	1	100.0	36,827	0.4	1	98.2	35,499	0.3
	コンフォリア南砂町	1	98.0	135,606	1.4	1	97.4	137,384	1.3
	コンフォリア東品川	1	97.3	57,167	0.6	1	95.5	62,546	0.6
	コンフォリア目黒八雲	1	92.4	26,557	0.3	1	91.8	26,706	0.3
	コンフォリア用賀	1	100.0	32,582	0.3	1	100.0	33,293	0.3
	コンフォリア板橋仲宿	1	97.0	129,573	1.3	1	99.2	130,489	1.2
	コンフォリア品川EAST	1	98.3	74,124	0.7	1	100.0	77,021	0.7
	コンフォリア大島	1	98.0	58,260	0.6	1	100.0	58,531	0.6
	コンフォリア大森トロワ	1	94.0	25,477	0.3	1	98.0	26,295	0.3
	コンフォリア文京白山	1	97.0	36,608	0.4	1	94.3	37,170	0.4
	コンフォリア蒲田	1	99.6	155,403	1.6	1	95.5	151,028	1.4
	カレッジコート八幡山	1	100.0	30,226	0.3	1	100.0	30,222	0.3
	コンフォリア上野入谷	1	99.1	62,664	0.6	1	97.2	63,644	0.6
	コンフォリア池尻	1	94.5	34,013	0.3	1	94.5	34,593	0.3
	コンフォリア世田谷上馬	1	92.5	74,454	0.7	1	97.9	75,923	0.7
	コンフォリア赤羽岩淵	1	95.6	72,185	0.7	1	95.1	75,845	0.7
	コンフォリア両国トロワ	1	93.2	41,456	0.4	1	96.5	42,907	0.4
	カレッジスクエア八幡山	1	100.0	20,976	0.2	1	100.0	20,976	0.2
	コンフォリア錦糸町DEUX	1	96.9	62,001	0.6	1	95.9	62,867	0.6
	コンフォリア亀戸サウス	1	100.0	65,249	0.7	1	100.0	59,258	0.6
	コンフォリア渋谷WEST	1	97.1	140,996	1.4	1	96.9	141,005	1.3
	コンフォリア浅草駒形	1	96.8	36,749	0.4	1	96.3	35,881	0.3
	コンフォリア大森鹿島	1	94.3	26,784	0.3	1	86.4	24,415	0.2
	コンフォリア大森町	1	95.9	31,660	0.3	1	93.5	31,620	0.3

地域	不動産等の名称	第25期 自2022年8月1日至2023年1月31日				第26期 自2023年2月1日至2023年7月31日			
		テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
準 都 心	コンフォリア上池台	1	100.0	54,418	0.5	1	97.7	56,886	0.5
	キャンパスヴィレッジ椎名町	1	100.0	66,188	0.7	1	100.0	66,171	0.6
	コンフォリア滝野川	1	94.8	96,887	1.0	1	97.4	96,024	0.9
	コンフォリア木場親水公園	1	100.0	31,322	0.3	1	100.0	32,209	0.3
	コンフォリア西馬込HILLSIDE	1	98.0	30,359	0.3	1	100.0	30,323	0.3
	コンフォリア池袋DEUX	1	95.2	47,823	0.5	1	100.0	51,586	0.5
	コンフォリア成増	1	93.5	34,810	0.3	1	95.1	35,345	0.3
	コンフォリア新御徒町	1	92.5	31,846	0.3	1	100.0	30,190	0.3
	コンフォリア森下WEST	1	100.0	30,012	0.3	1	97.8	30,581	0.3
	コンフォリア東陽町	1	93.0	89,549	0.9	1	99.0	90,165	0.9
	コンフォリア不動前	1	100.0	39,221	0.4	1	93.0	39,468	0.4
	コンフォリア台東根岸	1	92.9	71,945	0.7	1	95.9	71,448	0.7
	コンフォリア門仲町サウス	1	96.0	32,631	0.3	1	94.0	34,149	0.3
	コンフォリア馬込	1	95.1	69,419	0.7	1	98.4	71,734	0.7
	グランクレール馬事公苑(底地)	1	100.0	86,610	0.9	1	100.0	86,610	0.8
	コンフォリア秋葉原ノース	1	93.3	50,617	0.5	1	100.0	49,439	0.5
	コンフォリア桜上水	1	95.3	97,065	1.0	1	96.6	97,644	0.9
	コンフォリア北沢	1	83.8	39,595	0.4	1	96.0	82,375	0.8
	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	-	-	-	-	1	100.0	35,248	0.3
	ネイパース東十条	-	-	-	-	1	100.0	29,589	0.3
コンフォリア日暮里	-	-	-	-	1	91.4	39,682	0.4	
コンフォリア要町	-	-	-	-	1	95.4	32,557	0.3	
コンフォリア本駒込一丁目	-	-	-	-	1	92.2	26,400	0.3	
小計	4	96.7	4,651,908	46.5	4	97.3	4,869,678	46.5	
そ の 他 東 京 圏	コンフォリア谷塚	1	96.8	27,690	0.3	1	98.4	28,066	0.3
	コンフォリア新子安	1	94.8	41,403	0.4	1	97.1	42,105	0.4
	コンフォリア行徳	1	98.3	27,129	0.3	1	98.3	30,166	0.3
	グランクレールセンター南	1	100.0	120,300	1.2	1	100.0	120,300	1.1
	コンフォリアたまプラーザ	1	98.2	56,663	0.6	1	97.4	59,683	0.6
	コンフォリア大宮	1	95.2	135,347	1.4	1	99.1	135,090	1.3
	キャンパスヴィレッジ浦安	1	100.0	37,080	0.4	1	100.0	37,079	0.4
	グランクレール立川	1	100.0	114,990	1.2	1	100.0	114,990	1.1
	コンフォリア鷺沼三丁目	1	13.2	605	0.0	1	100.0	35,798	0.3
	ニチイホーム川口	-	-	-	-	1	100.0	(注4) -	(注4) -
コンフォリア川口本町	-	-	-	-	1	97.1	26,179	0.2	
小計	3	92.6	561,211	5.6	4	99.4	664,092	6.3	
そ の 他 中 核 都 市	コンフォリア北三条	1	96.6	36,430	0.4	1	97.7	37,039	0.4
	コンフォリア札幌植物園	1	97.6	44,044	0.4	1	97.6	45,408	0.4
	コンフォリア扇町	1	90.1	40,887	0.4	1	93.0	40,970	0.4
	コンフォリア心斎橋EAST	1	98.0	58,577	0.6	1	98.2	56,661	0.5
	コンフォリア京町堀	1	96.4	46,730	0.5	1	98.8	45,336	0.4
	コンフォリア阿波座	1	97.7	43,313	0.4	1	96.5	43,081	0.4
	コンフォリア北浜	1	91.6	52,981	0.5	1	96.6	53,191	0.5
	コンフォリア江坂広芝町	1	97.2	48,290	0.5	1	100.0	48,772	0.5
	キャンパスヴィレッジ京都伏見	1	100.0	29,940	0.3	1	100.0	29,940	0.3
	コンフォリア西天満	-	-	-	-	1	98.0	21,563	0.2
	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	-	-	-	-	1	100.0	26,469	0.3
キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	-	-	-	-	1	100.0	19,546	0.2	
小計	2	96.3	401,197	4.0	2	98.0	467,980	4.5	
合計	4	96.2	9,997,340	100.0	5	97.0	10,472,431	100.0	

(注1) 「テナント総数」については、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナント(賃貸借関係を有する予定のものを含みます。)の総数を記載しています。したがって、本投資法人又は信託受託者が各運用資産の全部の貸室等をマスターリース会社に対して包括的に賃貸した上で(以下「マスターリースの導入」といいます。)、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めていません。運用資産につき本投資法人が起用するマスターリース会社は、東急住宅リース株式会社、株式会社毎日コムネット、東急不動産株式会社、シグマジャパン株式会社及び株式会社ニチイケアパレスの5社です。したがって、テナント総数の合計には、マスターリース会社の合計数である4を記載しています。なお、マスターリースの導入がなされている各運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めていません。また、「グランクレール馬事公苑(底地)」については、賃借人との間で一般定期借地権設定契約を締結しており、かかる賃借人の数をもって1として記載しています。

(注2) 稼働率は、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として求めています。

(注3) 「コンフォリア西大井」は2022年12月1日付で49%準共有持分を、2023年2月1日付で51%準共有持分を譲渡しています。

(注4) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

#### 4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

#### 5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

#### 6. 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

#### 7. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(百万円)		時価(百万円) (注2)
		(注1)	うち一年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	26,835	21,835	-
合 計		26,835	21,835	-

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。  
(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。なお、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載を省略しています。

#### 8. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産を信託する信託の受益権は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。当期末現在、前記「3.不動産等組入資産明細」、「4.再生可能エネルギー発電設備等明細表」、「5.公共施設等運営権等明細表」及び「6.有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

#### 9. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。



### 1. 資本的支出の予定

取得済資産(決算日後に取得した運用資産も含まれます。)において、現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出のうち主要なものについては以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
コンフォリア門前仲町 (東京都江東区)	大規模修繕工事	自 2023年 3月 至 2023年10月	115,000	-	-
コンフォリア豊洲 (東京都江東区)	大規模修繕工事	自 2023年 9月 至 2024年 5月	108,200	-	-
コンフォリア日本橋人形町 (東京都中央区)	大規模修繕工事	自 2023年 3月 至 2023年10月	63,100	-	-
コンフォリア日本橋人形町 イースト(東京都中央区)	大規模修繕工事	自 2023年 3月 至 2023年10月	54,850	-	-
コンフォリア清澄白河サウス (東京都江東区)	大規模修繕工事	自 2023年 9月 至 2024年 5月	52,000	-	-

### 2. 期中の資本的支出

当期末時点で保有している運用資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は682,568千円であり、当期費用に区分された修繕費564,695千円と合わせ、1,247,264千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額(千円)
コンフォリア大宮 (埼玉県さいたま市)	大規模修繕工事	自 2022年10月 至 2023年 4月	82,898
コンフォリア新川 (東京都中央区)	大規模修繕工事	自 2022年10月 至 2023年 5月	66,320
コンフォリア文京春日 (東京都文京区)	大規模修繕工事	自 2022年10月 至 2023年 6月	59,470
コンフォリア白金高輪 (東京都港区)	大規模修繕工事	自 2022年10月 至 2023年 6月	50,005
コンフォリア両国DEUX (東京都墨田区)	大規模修繕工事	自 2022年11月 至 2023年 5月	36,203
コンフォリア押上 (東京都墨田区)	大規模修繕工事	自 2022年11月 至 2023年 5月	30,243
その他不動産等	エアコン交換工事他	自 2023年 2月 至 2023年 7月	357,426
合計			682,568

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位:千円)

営業期間	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
	自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
当期首積立金残高	381,851	494,005	448,320	501,148	564,146
当期積立額	640,850	615,869	823,472	919,364	744,619
当期積立金取崩額	528,696	661,555	770,644	856,366	899,677
次期繰越額	494,005	448,320	501,148	564,146	409,088

(注) 区分所有の運用資産について、管理組合に修繕積立金を毎月支払っている場合がありますが、上記に含めていません。

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第25期	第26期
	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
資産運用報酬(注)	624,617	629,250
資産保管手数料	9,811	9,874
一般事務委託手数料	29,057	30,641
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	348,562	355,186
合計	1,015,648	1,028,552

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第25期に26,200千円、第26期に127,887千円、及び物件譲渡に係る運用報酬が第25期に6,125千円、第26期に6,375千円あります。

### 2. 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(%) (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2022年 4月4日	800	-	0.25251	2023年 4月4日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		800	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 7月14日	400	-	0.35182	2023年 7月14日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		333	-					
	三井住友信託銀行株式会社		333	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 4月5日	333	-	0.24663	2024年 4月5日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	1,520					
	三井住友信託銀行株式会社		-	1,520					
	株式会社三菱UFJ銀行		-	760					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 2月3日	1,240	1,240	1.04200	2025年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	620		620						
株式会社みずほ銀行	620		620						
三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月2日	620	620	0.58430	2023年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		310	310						
株式会社三菱UFJ銀行		720	-						
株式会社日本政策投資銀行		360	-						
株式会社みずほ銀行	2016年 2月2日	360	-	0.62460	2023年 8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		360	-						
株式会社三井住友銀行		200	-						
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 2月2日	840	840	0.62460	2023年 8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行		420	420						
株式会社みずほ銀行		420	420						
三井住友信託銀行株式会社		420	420						
株式会社三井住友銀行	2016年 2月2日	230	230	0.67745	2024年 2月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		980	980						
株式会社日本政策投資銀行		490	490						
株式会社みずほ銀行	2016年 2月2日	490	490	0.61950	2025年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		490	490						
株式会社三井住友銀行		220	220						
株式会社日本政策投資銀行	2016年 3月23日	2,000	2,000	0.61950	2025年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		2,000	2,000						
三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月1日	1,160	1,160	0.46655	2024年 7月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行		580	580						
株式会社みずほ銀行		580	580						
三井住友信託銀行株式会社	2016年 8月1日	580	580	0.65518	2026年 7月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		290	290						
株式会社三菱UFJ銀行		1,800	1,800						
株式会社日本政策投資銀行	2016年 8月1日	900	900	0.65518	2026年 7月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		900	900						
三井住友信託銀行株式会社		900	900						
株式会社三井住友銀行	2017年 2月2日	450	450	0.62938	2024年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		1,160	1,160						
株式会社日本政策投資銀行		580	580						
株式会社みずほ銀行	2017年 2月2日	580	580	0.62938	2024年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		580	580						
株式会社三井住友銀行	290	290							

# 費用・負債の状況

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(%) (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金(注1)	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 2月2日	1,820	1,820	0.79571	2026年 1月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		910	910					
	株式会社みずほ銀行		910	910					
	三井住友信託銀行株式会社		910	910					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	450	450	0.77571	2026年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		1,140	1,140					
	株式会社みずほ銀行		570	570					
	三井住友信託銀行株式会社		570	570					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月2日	300	300	0.65428	2025年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		1,040	1,040					
	株式会社みずほ銀行		520	520					
	三井住友信託銀行株式会社		520	520					
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	260	260	0.45804	2023年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	信金中央金庫		1,300	-					
	農林中央金庫		1,300	-					
	株式会社福岡銀行		1,300	-					
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 3月30日	1,000	-	0.62188	2025年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,700	2,700					
	株式会社みずほ銀行		1,350	1,350					
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	日本生命保険相互会社	2018年 8月31日	500	500	0.55126	2024年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	太陽生命保険株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行	2018年 8月31日	1,000	1,000	0.73497	2026年 8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 9月25日	550	550	0.85667	2027年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		550	550					
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					
	株式会社三菱UFJ銀行		275	275					
	株式会社三井住友銀行	2019年 1月31日	275	275	0.43105	2023年 7月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		550	-					
	株式会社みずほ銀行		550	-					
	三井住友信託銀行株式会社		550	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 1月31日	550	-	0.39950	2025年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		300	-					
	株式会社みずほ銀行		670	670					
	三井住友信託銀行株式会社		670	670					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 1月31日	670	670	0.49994	2025年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		320	320					
	株式会社日本政策投資銀行		670	670					
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 4月5日	700	700	0.54500	2026年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行	350		350						
株式会社三井住友銀行	350		350						
株式会社日本政策投資銀行	700		700						
株式会社みずほ銀行	2019年 4月5日	700	700	0.57826	2026年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		700	700						
株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000						
株式会社三井住友銀行		1,000	1,000						
株式会社日本政策投資銀行	2019年 3月25日	1,000	1,000	0.45215	2025年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		1,000	1,000						
三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000						
株式会社三菱UFJ銀行		500	500						
株式会社三井住友銀行	2019年 3月25日	500	500	0.60810	2027年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		970	970						
三井住友信託銀行株式会社		970	970						
株式会社三菱UFJ銀行		970	970						
株式会社三井住友銀行	2019年 3月20日	485	485	0.42850	2026年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
信金中央金庫		525	525						
農林中央金庫		525	525						
株式会社福岡銀行		525	525						
みずほ信託銀行株式会社	2019年 9月30日	525	525	0.54693	2028年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行		1,350	1,350						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(%) (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金(注1)	株式会社日本政策投資銀行	2020年 3月2日	750	750	0.47366	2028年 8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		750	750					
	三井住友信託銀行株式会社		750	750					
	株式会社三菱UFJ銀行		375	375					
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月31日	375	375	0.46156	2026年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		460	460					
	信金中央金庫		460	460					
	農林中央金庫		460	460					
	株式会社福岡銀行	2020年 6月30日	460	460	0.67532	2029年 6月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		460	460					
	株式会社日本政策投資銀行		820	820					
	株式会社みずほ銀行		820	820					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月29日	820	820	0.56815	2029年 9月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		820	820					
	株式会社三井住友銀行		420	420					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行	2020年 9月30日	1,000	1,000	0.57308	2029年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2020年 1月29日	800	800	0.68068	2031年 1月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
	株式会社三井住友銀行		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 3月31日	1,220	1,220	0.40488	2027年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,220	1,220					
	三井住友信託銀行株式会社		1,220	1,220					
	株式会社三菱UFJ銀行		620	620					
	株式会社三井住友銀行	2021年 3月31日	1,920	1,920	0.42632	2028年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		1,135	1,135					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社きらぼし銀行		350	350					
	株式会社みずほ銀行	2021年 10月29日	350	350	0.39270	2027年 10月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		170	170					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社第四北越銀行	2021年 10月29日	500	500	0.47703	2029年 4月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社肥後銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
株式会社日本政策投資銀行	2021年 1月31日	500	500	0.42000	2028年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社西日本シティ銀行		500	500						
株式会社福岡銀行		500	500						
農林中央金庫		1,000	1,000						
株式会社りそな銀行	2022年 1月31日	1,000	1,000	0.58600	2030年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
みずほ信託銀行株式会社		2,000	2,000						
農林中央金庫		1,500	1,500						
株式会社福岡銀行		1,000	1,000						
株式会社三井住友銀行	2022年 3月29日	500	500	0.18803	2023年 9月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社七十七銀行		500	500						
株式会社第四北越銀行		500	500						
株式会社日本政策投資銀行		735	735						
株式会社みずほ銀行	2022年 3月31日	735	735	0.20303	2024年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		735	735						
株式会社三菱UFJ銀行		735	735						
株式会社三井住友銀行		360	360						
株式会社みずほ銀行	2022年 3月29日	720	320	0.18803	2023年 9月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		720	320						
株式会社三菱UFJ銀行		360	160						
株式会社みずほ銀行		800	800						
三井住友信託銀行株式会社	2022年 3月31日	800	800	0.20303	2024年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		800	800						
株式会社三井住友銀行	400	400							



区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(%) (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金(注1)	株式会社日本政策投資銀行	2022年 4月4日	750	750	0.70725	2030年 4月4日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		750	750					
	三井住友信託銀行株式会社		750	750					
	株式会社三菱UFJ銀行		375	375					
	株式会社三井住友銀行	375	375	0.90850	2030年 6月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	1,110	1,110						
	株式会社みずほ銀行	1,110	1,110						
	三井住友信託銀行株式会社	1,110	1,110						
	株式会社三菱UFJ銀行	1,110	1,110						
	株式会社三井住友銀行	560	560	0.76500	2029年 7月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	信金中央金庫	1,000	1,000						
	株式会社第四北越銀行	1,000	1,000						
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	1,000						
	株式会社七十七銀行	500	500						
	株式会社西日本シティ銀行	500	500	0.95725	2030年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	700	700						
	株式会社みずほ銀行	700	700						
	三井住友信託銀行株式会社	700	700						
	株式会社三菱UFJ銀行	700	700						
	株式会社三井住友銀行	350	350	0.92600	2030年 11月25日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	650	650						
	株式会社みずほ銀行	650	650						
	三井住友信託銀行株式会社	650	650						
	株式会社三菱UFJ銀行	325	325						
	株式会社三井住友銀行	325	325	1.36625	2032年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	760	760						
	株式会社みずほ銀行	760	760						
	三井住友信託銀行株式会社	760	760						
	株式会社三菱UFJ銀行	760	760						
	株式会社三井住友銀行	370	370	0.95225	2031年 3月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行	-	920							
株式会社みずほ銀行	-	920							
三井住友信託銀行株式会社	-	920							
株式会社三菱UFJ銀行	-	460							
株式会社三井住友銀行	-	460	0.66250	2028年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証		
株式会社日本政策投資銀行	-	440							
株式会社みずほ銀行	-	440							
三井住友信託銀行株式会社	-	440							
株式会社三菱UFJ銀行	-	440							
株式会社三井住友銀行	-	240	0.61750	2028年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証		
信金中央金庫	-	1,300							
農林中央金庫	-	1,300							
株式会社福岡銀行	-	1,300							
みずほ信託銀行株式会社	-	1,000							
株式会社第四北越銀行	2023年 4月4日	-	1,000	0.70573	2028年 10月4日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行	2023年 4月5日	-	600	0.19663	2025年 4月5日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		-	600						
株式会社三菱UFJ銀行		-	300						
株式会社日本政策投資銀行	2023年 7月31日	-	550	0.95725	2031年 7月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		-	550						
三井住友信託銀行株式会社		-	550						
株式会社三菱UFJ銀行		-	550						
株式会社三井住友銀行		-	300						
合計			139,929	145,910					

(注1) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。  
(注2) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。  
(注3) 資金使途は、信託不動産等の購入資金及び既存借入金の返済資金等です。

### 3. 投資法人債

当期末現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	担保
第3回無担保投資法人債 (注1)	2017年 7月18日	2,000	2,000	0.52000	2027年 7月16日	期限一括	(注2)	無担保
第4回無担保投資法人債 (注1)	2018年 6月14日	1,000	1,000	0.23000	2023年 12月14日	期限一括	(注2)	無担保
第5回無担保投資法人債 (注1)	2018年 6月14日	1,500	1,500	0.95000	2033年 6月14日	期限一括	(注2)	無担保
第6回無担保投資法人債 (注1)	2019年 7月18日	1,000	1,000	0.23000	2024年 7月18日	期限一括	(注2)	無担保
第7回無担保投資法人債 (注1)	2019年 7月18日	1,500	1,500	0.90000	2034年 7月18日	期限一括	(注2)	無担保
第8回無担保投資法人債 (グリーンボンド) (注1)	2020年 7月30日	1,500	1,500	0.55000	2030年 7月30日	期限一括	(注2)	無担保
第9回無担保投資法人債 (注1)	2021年 7月8日	2,000	2,000	0.18000	2026年 7月8日	期限一括	(注2)	無担保
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド) (注1)	2021年 7月8日	3,000	3,000	0.46000	2031年 7月8日	期限一括	(注2)	無担保
第11回無担保投資法人債 (注1)	2021年 7月8日	1,600	1,600	0.73000	2036年 7月8日	期限一括	(注2)	無担保
第12回無担保投資法人債 (注1)	2023年 3月8日	-	3,000	0.73000	2028年 3月8日	期限一括	(注2)	無担保
合計		15,100	18,100					

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。  
(注2) 資金使途は、信託不動産等の購入資金及び既存借入金の返済資金等の一部です。

### 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

### 5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

## 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
キャンパスヴィレッジ赤塚新町	2023年4月 5日	2,280	-	-	-	-
ニチイホーム川口	2023年2月 1日	1,395	-	-	-	-
コンフォリア川口本町	2023年2月 1日	1,082	-	-	-	-
コンフォリア西天満	2023年3月30日	1,400	-	-	-	-
ネイバース東十条	2023年4月 5日	1,860	-	-	-	-
コンフォリア日暮里	2023年4月 5日	2,660	-	-	-	-
キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	2023年4月 5日	1,722	-	-	-	-
キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	2023年4月 5日	1,289	-	-	-	-
コンフォリア要町	2023年3月20日	1,950	-	-	-	-
コンフォリア本駒込一丁目	2023年3月29日	1,600	-	-	-	-
コンフォリア西大井 (準共有持分51%)	-	-	2023年 2月1日	637	421	207
合 計	-	17,238	-	637	421	207

(注) 取得価格及び譲渡価格には、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

## 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

## 3. 特定資産の価格等の調査

### (1) 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価		
					鑑定評価額 (百万円)	評価機関 (注2)	価格時点
取得	信託不動産	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	2023年 4月5日	2,280	2,310	①	2022年 8月31日
取得	信託不動産	ニチイホーム川口	2023年 2月1日	1,395	1,460	①	2022年 10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア川口本町	2023年 2月1日	1,082	1,130	①	2022年 10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア西天満	2023年 3月30日	1,400	1,460	②	2022年 10月31日
取得	信託不動産	ネイバース東十条	2023年 4月5日	1,860	1,910	①	2022年 10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア日暮里	2023年 4月5日	2,660	2,770	①	2022年 10月31日
取得	信託不動産	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	2023年 4月5日	1,722	1,780	③	2022年 10月31日
取得	信託不動産	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	2023年 4月5日	1,289	1,330	③	2022年 10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア要町	2023年 3月20日	1,950	2,050	①	2023年 1月31日
取得	不動産	コンフォリア本駒込一丁目	2023年 3月29日	1,600	1,690	①	2023年 1月31日
譲 渡	信託不動産	コンフォリア西大井 (準共有持分51%)	2023年 2月1日	637	612 (注3)	①	2022年 7月31日

(注1) 取得価格及び譲渡価格には、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注2) 各不動産等の不動産鑑定評価又は調査報告に係る評価機関は、①一般財団法人日本不動産研究所、②大和不動産鑑定株式会社、③JLL森井鑑定株式会社です。

(注3) 本取引は2022年12月1日に準共有持分49%を譲渡し、2023年2月1日に残りの準共有持分51%を譲渡する売買契約です。そのため不動産鑑定評価額は2022年7月31日を価格時点とする持分100%に相当する数値である1,200百万円に51%を乗じて算出した数値を記載しています。

### (2) その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、前記

(1) 不動産等に記載されている取引以外の取引については、ありません。

## 4. 利害関係人等との取引状況

### (1) 取引状況

区 分	売買金額	
	買付額等	売付額等
総額	17,238,200千円	637,500千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
東急不動産株式会社	10,299,200千円 (59.7%)	-千円 (-%)
合 計	10,299,200千円 (59.7%)	-千円 (-%)

### (2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額A (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
物件管理委託費	811,800	東急住宅リース株式会社	511,006	62.9
		株式会社東急コミュニティー	38,607	4.8
水道光熱費	144,663	株式会社東急コミュニティー	54,336	37.6
募集関連費	236,302	東急リパブル株式会社	2,376	1.0
		株式会社東急スポーツオアシス	7,491	3.9
その他管理費	190,984	東急リゾート&ステイ株式会社	5,847	3.1
		株式会社東急コミュニティー	961	0.5
ウェアハウジング費用(注1)	49,276	東急不動産株式会社	49,276	100.0

(注1) ウェアハウジング費用は、デューデリジェンス費用、仲介手数料等、当該物件を取得するにあたり取得価格以外に本投資法人が東急不動産株式会社との合意を経て確定した費用です。

(注2) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める利害関係人等、その他一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。これらのいずれかに該当し、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある利害関係人等について記載しています。

### (3) その他利害関係人等への主な支払い金額

株式会社イーウェル 1,840千円 (システム利用料等)

## 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社(東急不動産リート・マネジメント株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。



## 1. 資産、負債、元本及び損益の状況

「Ⅲ.貸借対照表」、「Ⅳ.損益計算書」、「Ⅴ.投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ.注記表」及び「Ⅶ.金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

## 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

## 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

## 2. お知らせ

### (1) 投資主総会

該当事項はありません。

### (2) 投資法人役員会

当期において、投資法人役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2023年4月26日	投資法人債の発行に係る包括決議及び一般事務の委託について	発行総額の上限を250億円以内とし、発行時期を2023年5月9日から2024年5月8日までとする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債の募集に関する事務並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

## 3. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

## 4. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## 5. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

### Ⅲ. 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (2023年1月31日)	当 期 (2023年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	11,396,439	9,181,404
信託現金及び信託預金	8,729,675	9,107,028
営業未収入金	7,592	6,717
前払費用	458,112	514,507
その他	5,734	52
流動資産合計	20,597,555	18,809,709
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,635,547	6,199,144
減価償却累計額	△354,501	△420,951
建物(純額)	5,281,045	5,778,193
構築物	115,511	122,509
減価償却累計額	△15,273	△18,547
構築物(純額)	100,237	103,962
機械及び装置	17,687	17,687
減価償却累計額	△3,655	△3,929
機械及び装置(純額)	14,032	13,758
工具、器具及び備品	4,564	5,020
減価償却累計額	△3,168	△3,444
工具、器具及び備品(純額)	1,396	1,575
土地	8,948,694	8,948,694
信託建物	113,828,707	119,432,764
減価償却累計額	△19,791,313	△21,051,887
信託建物(純額)	94,037,394	98,380,876
信託構築物	1,516,570	1,649,649
減価償却累計額	△556,912	△592,062
信託構築物(純額)	959,658	1,057,587
信託機械及び装置	1,679,965	1,678,770
減価償却累計額	△480,788	△509,221
信託機械及び装置(純額)	1,199,176	1,169,549
信託工具、器具及び備品	721,339	794,119
減価償却累計額	△415,985	△466,493
信託工具、器具及び備品(純額)	305,354	327,625
信託土地	167,309,084	178,181,520
信託建設仮勘定	590	-
有形固定資産合計	278,156,665	293,963,343
無形固定資産		
借地権	735,970	1,894,589
信託借地権	1,106,351	1,097,786
その他	3,331	2,040
無形固定資産合計	1,845,654	2,994,416
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,563,926	1,564,415
長期前払費用	1,107,806	1,108,323
その他	14,494	16,914
投資その他の資産合計	2,686,227	2,689,653
固定資産合計	282,688,547	299,647,413
繰延資産		
投資口交付費	28,281	32,080
投資法人債発行費	77,908	88,223
繰延資産合計	106,189	120,303
資産合計	303,392,292	318,577,426

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (2023年1月31日)	当 期 (2023年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	641,257	801,048
短期借入金	2,999,000	3,800,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,720,000	15,980,000
未払金	95,764	69,573
未払費用	374,717	395,201
未払法人税等	7,285	9,750
未払消費税等	26,868	16,930
前受金	1,602,991	1,667,784
その他	8,059	16
流動負債合計	24,475,945	24,740,304
固定負債		
投資法人債	14,100,000	16,100,000
長期借入金	119,210,000	126,130,000
預り敷金及び保証金	159,728	174,749
信託預り敷金及び保証金	2,936,616	3,031,246
資産除去債務	214,256	215,682
その他	65,257	64,440
固定負債合計	136,685,860	145,716,118
負債合計	161,161,805	170,456,423
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	136,744,613	142,425,113
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	618,498	919,455
買換特例圧縮積立金	*2 881,175	*2 637,824
任意積立金合計	1,499,674	1,557,280
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,986,198	4,138,609
剰余金合計	5,485,873	5,695,889
投資主資本合計	142,230,486	148,121,002
純資産合計	*1 142,230,486	*1 148,121,002
負債純資産合計	303,392,292	318,577,426



## IV. 損益計算書

(単位:千円)

	前 期(ご参考)		当 期	
	(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)		(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	*1	9,623,473	*1	10,065,727
その他賃貸事業収入	*1	373,867	*1	406,704
不動産等売却益	*2	197,170	*2	207,577
営業収益合計		10,194,511		10,680,009
営業費用				
賃貸事業費用	*1	4,552,304	*1	4,805,425
資産運用報酬		624,617		629,250
役員報酬		3,600		3,600
会計監査人報酬		15,138		15,138
資産保管手数料		9,811		9,874
一般事務委託手数料		29,057		30,641
その他営業費用		333,424		340,048
営業費用合計		5,567,953		5,833,978
営業利益		4,626,557		4,846,031
営業外収益				
受取利息		99		98
受取損害賠償金		21,505		-
未払分配金除斥益		524		168
営業外収益合計		22,128		267
営業外費用				
支払利息		417,648		447,235
融資関連費用		176,980		183,929
投資法人債利息		40,143		48,565
投資法人債発行費償却		6,563		8,070
投資口交付費償却		12,208		10,940
営業外費用合計		653,543		698,741
経常利益		3,995,142		4,147,557
税引前当期純利益		3,995,142		4,147,557
法人税、住民税及び事業税		7,300		9,765
法人税等調整額		1,642		△817
法人税等合計		8,943		8,947
当期純利益		3,986,198		4,138,609
前期繰越利益		-		-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,986,198		4,138,609

## V. 投資主資本等変動計算書



前期(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日) (ご参考)

(単位:千円)

	投資主資本							投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計			
		任意積立金	買換特例圧縮 積立金	任意積立金 合計					
当期首残高	136,744,613	732,764	881,175	1,613,940	3,704,781	5,318,722	142,063,336	142,063,336	
当期変動額									
圧縮積立金の 取崩		△114,266		△114,266	114,266	-	-	-	
剰余金の配当					△3,819,047	△3,819,047	△3,819,047	△3,819,047	
当期純利益					3,986,198	3,986,198	3,986,198	3,986,198	
当期変動額合計	-	△114,266	-	△114,266	281,417	167,150	167,150	167,150	
当期末残高	*136,744,613	618,498	881,175	1,499,674	3,986,198	5,485,873	142,230,486	142,230,486	

当期(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計			
		任意積立金	買換特例圧縮 積立金	任意積立金 合計					
当期首残高	136,744,613	618,498	881,175	1,499,674	3,986,198	5,485,873	142,230,486	142,230,486	
当期変動額									
新投資口の発行	5,680,500						5,680,500	5,680,500	
圧縮積立金の 積立		352,506		352,506	△352,506	-	-	-	
圧縮積立金の 取崩		△51,549		△51,549	51,549	-	-	-	
買換特例圧縮 積立金の取崩			△243,351	△243,351	243,351	-	-	-	
剰余金の配当					△3,928,593	△3,928,593	△3,928,593	△3,928,593	
当期純利益					4,138,609	4,138,609	4,138,609	4,138,609	
当期変動額合計	5,680,500	300,957	△243,351	57,605	152,410	210,016	5,890,516	5,890,516	
当期末残高	*142,425,113	919,455	637,824	1,557,280	4,138,609	5,695,889	148,121,002	148,121,002	

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	前 期 (ご参考)	当 期
	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~70年 構築物 2~69年 機械及び装置 10~38年 工具、器具及び備品 2~15年 (2)無形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~70年 構築物 2~69年 機械及び装置 10~38年 工具、器具及び備品 2~15年 (2)無形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2)投資口交付費 3年間で均等額を月割償却しています。	(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2)投資口交付費 3年間で均等額を月割償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納税すべき額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納税すべき額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金の利息 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、運用ガイドラインに基づき、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金の利息 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、運用ガイドラインに基づき、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

(貸借対照表に関する注記)

項目	前 期 (ご参考)	当 期
	(2023年1月31日現在)	(2023年7月31日現在)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	(単位:千円) 50,000	(単位:千円) 50,000
※2. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。		
	内訳	内訳
対象資産	コンフォリア東中野、コンフォリア西大井、コンフォリア中野	コンフォリア東中野、コンフォリア西大井、コンフォリア中野
発生原因と金額	2021年3月のコンフォリア新大阪の売却に伴う売却益1,350,205千円	2021年3月のコンフォリア新大阪の売却に伴う売却益1,350,205千円
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。
当期取崩しについての説明	2022年12月にコンフォリア西大井(準共有持分49%)の売却を行ったことに伴い取崩しを行いました。	2023年2月にコンフォリア西大井(準共有持分51%)の売却を行ったことに伴い取崩しを行いました。
金額(単位:千円)	前期(ご参考) 2022年7月31日	当期 2023年7月31日
当期積立て・取崩し前残高	881,175	881,175
損益計算書における取崩し	-	-
貸借対照表残高	881,175	881,175
金銭の分配に係る計算書における積立て	-	-
金銭の分配に係る計算書における取崩し	-	243,351
当期積立て・取崩し後残高	881,175	637,824
3. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。	(単位:千円) コミットメントライン契約の総額 13,500,000 借入残高 999,000 差引 12,501,000	(単位:千円) コミットメントライン契約の総額 13,500,000 借入残高 - 差引 13,500,000

(損益計算書に関する注記)

項目	前 期 (ご参考)	当 期
	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)	(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
(賃料・共益費)	9,462,942	9,901,572
(駐車場収入等)	160,530	164,154
計	9,623,473	10,065,727
その他賃貸事業収入(礼金更新料収入)(その他収入)	207,815	234,817
計	166,052	171,887
計	373,867	406,704
不動産賃貸事業収益合計	9,997,340	10,472,431
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(物件管理委託費)	762,950	811,800
(修繕費)	433,632	564,695
(借地料)	734,994	736,646
(公租公課)	502,060	522,019
(保険料)	10,589	10,737
(水道光熱費)	169,044	144,663
(募集関連費)	227,502	236,302
(信託報酬)	51,738	52,967
(減価償却費)	1,483,424	1,533,382
(その他賃貸事業費用)	176,367	192,210
不動産賃貸事業費用合計	4,552,304	4,805,425
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,445,035	5,667,006
※2. 不動産等売却益の内訳	(単位:千円)	(単位:千円)
コンフォリア西大井(準共有持分49%)		
不動産等売却収入	612,500	637,500
不動産等売却原価	406,339	421,961
その他売却費用	8,989	7,960
不動産等売却益	197,170	207,577



## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 8,000,000口	発行可能投資口総口数 8,000,000口
発行済投資口の総口数 715,982口	発行済投資口の総口数 736,982口

## 〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (2023年1月31日現在)	当期 (2023年7月31日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 574	未払事業税損金不算入額 800
借地権償却 44,958	借地権償却 49,812
資産除去債務 74,132	資産除去債務 74,626
繰延税金資産小計 119,665	繰延税金資産小計 125,239
評価性引当額 △119,090	評価性引当額 △124,438
繰延税金資産合計 574	繰延税金資産合計 800
(繰延税金負債)	(繰延税金負債)
資産除去債務に対応する有形固定資産 △65,832	資産除去債務に対応する有形固定資産 △65,240
繰延税金負債合計 △65,832	繰延税金負債合計 △65,240
繰延税金資産又は繰延税金負債(△)の純額 △65,257	繰延税金資産又は繰延税金負債(△)の純額 △64,440
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)
法定実効税率(調整) 34.60	法定実効税率(調整) 34.60
支払分配金の損金算入額 △34.02	支払分配金の損金算入額 △34.55
圧縮積立金繰入額 △3.05	圧縮積立金繰入額 △3.08
圧縮積立金取崩額 0.45	圧縮積立金取崩額 0.99
買換特例圧縮積立金取崩額 2.11	買換特例圧縮積立金取崩額 2.11
評価性引当額の増減 0.13	評価性引当額の増減 0.13
その他 0.01	その他 0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.22	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.22

## 〔金融商品に関する注記〕

前期(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日) (ご参考)

- 金融商品の状況に関する事項
  - 金融商品に対する取組方針  
本投資法人では、安定性、機動性、効率性を財務方針の基本として、資産の取得による運用資産の成長等を目的として、借入れ、投資法人債(短期投資法人債を含む。以下同じ。)の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。
  - 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制  
借入れ及び投資法人債の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。なお、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前記「〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕 4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。
  - 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明  
金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額(注1)	時価(注1)	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,001,208	1,208
(2) 1年内返済予定の長期借入金	17,720,000	17,736,206	16,206
(3) 投資法人債	14,100,000	13,601,882	△498,117
(4) 長期借入金	119,210,000	117,868,069	△1,341,930
(5) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- 1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債  
投資法人債の時価については、元利金の合計額を投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。
- 1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金  
これらのうち、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています(ただし、金利スワップ取引の特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金及び1年内返済予定の長期借入金(下記(5)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)

(5) デリバティブ取引

- ヘッジ会計が適用されていないもの: 該当事項はありません。
- ヘッジ会計が適用されているもの: ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額は次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち一年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金(※1)	28,835,000	24,505,000	(※2)	-
	合計		28,835,000	24,505,000	-	-

※1 長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。

※2 ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記(2)、(4)参照)。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	17,720,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	17,930,000	18,150,000	16,300,000	18,020,000	48,810,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,000,000	-	2,000,000	2,000,000	9,100,000
合計	18,720,000	18,930,000	18,150,000	18,300,000	20,020,000	57,910,000

当期(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

- 金融商品に対する取組方針  
本投資法人では、安定性、機動性、効率性を財務方針の基本として、資産の取得による運用資産の成長等を目的として、借入れ、投資法人債(短期投資法人債を含む。以下同じ。)の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。
- 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制  
借入れ及び投資法人債の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。なお、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前記「〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕 4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。
- 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明  
金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

# VI. 注記表

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時 価 (注1)	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,002,573	2,573
(2) 1年内返済予定の長期借入金	15,980,000	15,999,741	19,741
(3) 投資法人債	16,100,000	15,767,038	△332,961
(4) 長期借入金	126,130,000	125,605,750	△524,249
(5) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債  
投資法人債の時価については、元利金の合計額を投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金  
これらのうち、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています(ただし、金利スワップ取引の特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金及び1年内返済予定の長期借入金(下記(5)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)
- (5) デリバティブ取引  
① ヘッジ会計が適用されていないもの : 該当事項はありません。  
② ヘッジ会計が適用されているもの : ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額は次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち一年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金 (※1)	26,835,000	21,835,000	(※2)	-
	合 計		26,835,000	21,835,000		-

※1 長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。

※2 ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記(2)、(4)参照)。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	15,980,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	20,420,000	15,550,000	16,375,000	21,145,000	52,640,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	2,000,000	2,000,000	3,000,000	9,100,000
合計	17,980,000	20,420,000	17,550,000	18,375,000	24,145,000	61,740,000

## 〔資産除去債務に関する注記〕

前 期 (ご参考) 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当 期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
<p>1. 当該資産除去債務の概要 2016年2月付で取得したコンフォリア品川EAST等において、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃借期間終了による原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を定期借地権の残契約期間(52年~68年3ヵ月)と見積り、割引率は1.2%~1.4%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位:千円) 期首残高 212,840 有形固定資産の取得に伴う増加額 - 時の経過による調整額 1,415 期末残高 214,256</p>	<p>1. 当該資産除去債務の概要 2016年2月付で取得したコンフォリア品川EAST等において、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃借期間終了による原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を定期借地権の残契約期間(52年~68年3ヵ月)と見積り、割引率は1.2%~1.4%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位:千円) 期首残高 214,256 有形固定資産の取得に伴う増加額 - 時の経過による調整額 1,425 期末残高 215,682</p>

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日) (ご参考)

本投資法人は、東京23区その他の地域において、賃貸住宅(土地を含む。)を有しています(注1)。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
278,252,729	1,746,259	279,998,988	375,273,600

(注1) 保有する賃貸住宅の詳細は、前記資産運用報告「投資法人の運用資産の状況」をご参照ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 当期増減額のうち、主な増加額は当期に取得した1物件(コンフォリア鶴沼三丁目、2,800,315千円)によるものであり、主な減少額は当期に譲渡した1物件(コンフォリア西大井(準共有持分49%)、406,339千円)及び減価償却(1,482,008千円)によるものです。

(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2023年1月期(第25期)における損益につきましては、〔損益計算書に関する注記〕に記載のとおりです。

当期(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

本投資法人は、東京23区その他の地域において、賃貸住宅(土地を含む。)を有しています(注1)。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
279,998,988	16,956,730	296,955,719	394,803,000

(注1) 保有する賃貸住宅の詳細は、前記資産運用報告「投資法人の運用資産の状況」をご参照ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 当期増減額のうち、主な増加額は当期に取得した10物件(コンフォリア日暮里他9物件、18,228,671千円)によるものであり、主な減少額は当期に譲渡した1物件(コンフォリア西大井(準共有持分51%)、421,961千円)及び減価償却(1,531,956千円)によるものです。

(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2023年7月期(第26期)における損益につきましては、〔損益計算書に関する注記〕に記載のとおりです。

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日) (ご参考)

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%) (注1)	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	東急住宅リース株式会社	不動産業	-	物件管理委託	468,504	営業未払金	92,299

(注1) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注3) 取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。

当期(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%) (注1)	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	東急不動産株式会社	不動産業	9.06	不動産信託受益権の購入 ウェアハウジング費用(注2)	10,299,200 49,276	-	-
利害関係人等	東急住宅リース株式会社	不動産業	-	物件管理委託	511,006	営業未払金	97,753

(注1) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) ウェアハウジング費用は、デューデリジェンス費用、仲介手数料等、取得価格以外に当該物件を取得するにあたり、本投資法人が東急不動産株式会社との合意を経て確定した費用です。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注4) 取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (ご参考) 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当 期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
1口当たり純資産額	200,983円
1口当たり当期純利益	5,615円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考) 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当 期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
当期純利益(千円)	3,986,198	4,138,609
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,986,198	4,138,609
期中平均投資口数(口)	715,982	736,943

## Ⅵ. 注記表

### 〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 (ご参考) 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当 期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
<b>新投資口の発行</b> 本投資法人は2023年1月5日及び2023年1月12日開催の役員会における下記の新投資口の発行に関する決議に基づき、2023年2月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2023年2月8日に第三者割当による新投資口発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は142,425,113,618円、発行済投資口の総口数は736,982口となっています。	<b>新投資口の発行</b> 本投資法人は2023年8月4日及び2023年8月9日開催の役員会における下記の新投資口の発行に関する決議に基づき、2023年8月16日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2023年9月1日に第三者割当による新投資口発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は148,969,166,798円、発行済投資口の総口数は757,842口となっています。
<b>公募による新投資口の発行(一般募集)</b> 発行投資口数 20,000口 発行価格 1口当たり279,532円 発行価格の総額 5,590,640,000円 払込金額(発行価額) 1口当たり270,500円 払込金額(発行価額)の総額 5,410,000,000円 払込期日 2023年2月1日	<b>公募による新投資口の発行(一般募集)</b> 発行投資口数 19,870口 発行価格 1口当たり324,187円 発行価格の総額 6,441,595,690円 払込金額(発行価額) 1口当たり313,713円 払込金額(発行価額)の総額 6,233,477,310円 払込期日 2023年8月16日
<b>第三者割当による新投資口の発行</b> 発行投資口数 1,000口 払込金額(発行価額) 1口当たり270,500円 払込金額(発行価額)の総額 270,500,000円 払込期日 2023年2月8日 割当先 みずほ証券株式会社	<b>第三者割当による新投資口の発行</b> 発行投資口数 990口 払込金額(発行価額) 1口当たり313,713円 払込金額(発行価額)の総額 310,575,870円 払込期日 2023年9月1日 割当先 みずほ証券株式会社

### 〔収益認識に関する注記〕

#### 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日) (ご参考)

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	612,500	*2 197,170
水道光熱費収入	28,605	28,605
その他	—	9,968,735
合計	641,105	10,194,511

※1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含まれていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

※2 不動産等売却収入については損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	637,500	*2 207,577
水道光熱費収入	24,691	24,691
その他	—	10,447,740
合計	662,191	10,680,009

※1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含まれていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

※2 不動産等売却収入については損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

#### 2. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

前期(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日) (ご参考)

残存履行義務に配分した取引価格

2023年1月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は2022年11月17日に売買契約を締結した不動産等に係る637,500千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について2023年2月1日に不動産等の引渡しに伴い収益を認識することを見込んでいます。

当期(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

該当事項はありません。

## Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書



区 分	前 期 (ご参考) 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当 期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
I 当期末処分利益	3,986,198,783円	4,138,609,320円
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	51,549,057円	118,598,997円
買換特例圧縮積立金取崩額	243,351,649円	253,284,370円
III 分配金の額	3,928,593,234円	4,141,838,840円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(5,487円)	(5,620円)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	352,506,255円	368,653,847円
V 次期繰越利益	0円	0円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益に圧縮積立金取崩額と買換特例圧縮積立金取崩額を加算し、租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除後の全額である3,928,593,234円を利益分配金として分配することとなりました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益に圧縮積立金取崩額と買換特例圧縮積立金取崩額を加算し、租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除後の全額である4,141,838,840円を利益分配金として分配することとなりました。
	なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。



## 独立監査人の監査報告書

2023年9月12日

コンフォリア・レジデンシャル投資法人  
役員 会 御 中

### EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 板谷 秀穂  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 新居 幹也  
業務執行社員

### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、コンフォリア・レジデンシャル投資法人の2023年2月1日から2023年7月31日までの第26期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人は計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

### 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

# Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当 期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,995,142	4,147,557
減価償却費	1,484,751	1,534,673
融資関連費用	176,980	183,929
投資法人債発行費償却	6,563	8,070
投資口交付費償却	12,208	10,940
受取利息	△99	△98
未払分配金除斥益	△524	△168
支払利息	457,792	495,800
営業未収入金の増減額(△は増加)	△244	875
前払費用の増減額(△は増加)	28,624	△43,579
未払消費税等の増減額(△は減少)	13,013	△9,938
営業未払金の増減額(△は減少)	12,889	112,977
未払金の増減額(△は減少)	6,910	1,568
未払費用の増減額(△は減少)	9,398	7,423
前受金の増減額(△は減少)	29,525	64,792
長期前払費用の増減額(△は増加)	9,851	7,010
信託有形固定資産の売却による減少額	406,339	421,961
その他	2,760	△2,360
小計	6,651,884	6,941,435
利息の受取額	99	98
利息の支払額	△461,978	△487,337
法人税等の支払額	△31,721	△7,300
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,158,283	6,446,896
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△2,759,598	△621,177
信託有形固定資産の取得による支出	△827,000	△17,094,979
無形固定資産の取得による支出	△382	△1,164,084
敷金及び保証金の差入による支出	－	△489
預り敷金及び保証金の受入による収入	7,863	21,072
預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,389	△6,225
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	274,186	384,234
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△263,137	△295,997
その他	△2,420	△2,420
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,576,878	△18,780,066
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	3,800,000
短期借入金の返済による支出	－	△2,999,000
長期借入れによる収入	8,954,651	15,393,328
長期借入金の返済による支出	△6,560,000	△10,400,000
投資法人債の発行による収入	－	2,981,615
投資口の発行による収入	－	5,660,978
分配金の支払額	△3,818,742	△3,928,429
その他	△12,951	△13,004
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,437,042	10,495,488
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,144,362	△1,837,682
現金及び現金同等物の期首残高	18,981,752	20,126,114
現金及び現金同等物の期末残高	*1 20,126,114	*1 18,288,432

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

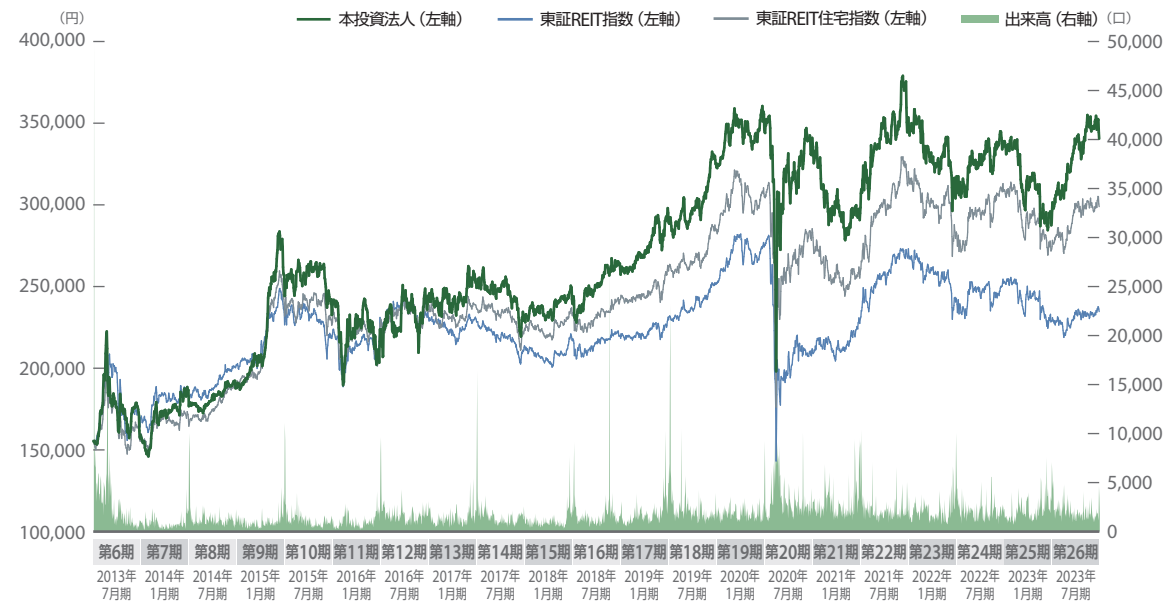
項 目	前 期(ご参考) 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当 期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

	前 期(ご参考) 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当 期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位:千円) 現金及び預金 11,396,439 信託現金及び信託預金 8,729,675 現金及び現金同等物 20,126,114	(単位:千円) 現金及び預金 9,181,404 信託現金及び信託預金 9,107,028 現金及び現金同等物 18,288,432

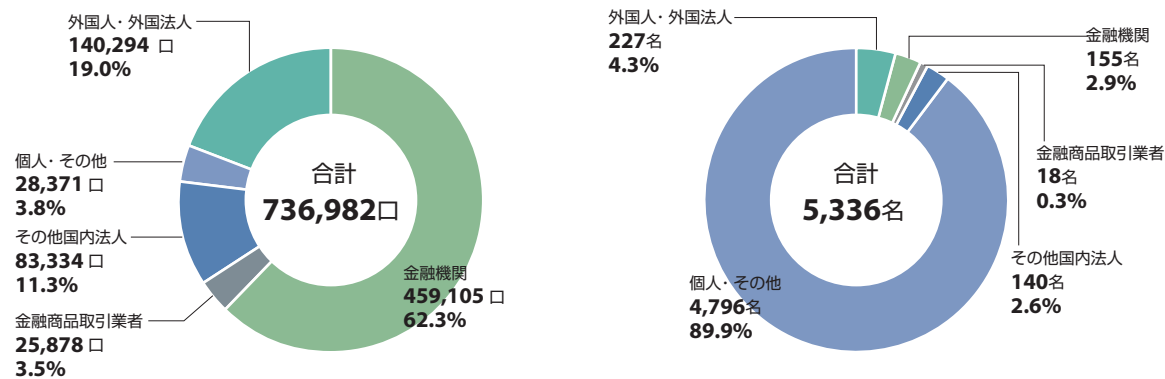


## 相対投資口価格及び出来高の推移(2013年2月6日～2023年7月31日)



(注1) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2013年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。  
 (注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たため、2013年2月6日から分割が行われたと仮定して記載しています。

## 投資主の構成(2023年7月31日現在)



## 年間スケジュール

年	月	内容
2023年	8月	
	9月	第26期決算発表
	10月	第26期資産運用報告発送 第26期分配金支払開始
	11月	
2023年	12月	
	1月	決算月
2024年	2月	
	3月	第27期決算発表
	4月	第27期資産運用報告発送 第27期分配金支払開始
	5月	
2024年	6月	
	7月	決算月

## 投資主メモ

決算期日	毎年1月31日・7月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年1月31日・7月31日
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	東京都府中市日鋼町1-1 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711 (フリーダイヤル) <a href="https://www.tr.mufg.jp/daikou">https://www.tr.mufg.jp/daikou</a> 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3282)
公告掲載新聞	日本経済新聞

### 住所、氏名及び届出印の変更並びに分配金振込先の指定及び変更について

お取引先の証券会社等にお申し出ください。

### 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいはゆうちょ銀行貯金口座(通常貯金口座)への振込のご指定などの手続きをご希望の方はお取引先の証券会社等にてお手続きください。

### 分配金計算書について

租税特別措置法の規定により、本投資法人がお支払いする分配金について、分配金額や徴収税額等を記載した「支払通知書」を投資主様宛にお送りすることになっておりますが、同封の「分配金計算書」が「支払通知書」を兼ねております。ただし、株式数比例配分方式を選択されている場合は、お取引先の証券会社等へご確認ください。

### NISA口座における上場株式の配当金等受取方式について

NISA口座でご所有の上場株式の配当金等(投資口の分配金を含みます。)について、非課税の適用を受けるためには、証券会社で配当金等を受け取る「株式数比例配分方式」に変更していただく必要があります。必要なお手続きについては、お取引先の証券会社等にてご確認ください。

## 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引先の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

### 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出します。

支払調書 分配金に関する支払調書

### 〈マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先〉

マイナンバーのお届出に関しては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。



