資産運用報告

第32期

自　2026年２月１日
至　2026年７月31日

東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

決算説明資料のご案内

詳細な運用状況はこちらの二次元コード、又は以下ＵＲＬから
ご参照ください
(https://www.comforia-reit.co.jp/)

Ⅰ　資産運用報告

■資産運用の概況

１.投資法人の運用状況等の推移

期		第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
営業期間		自　2024年２月１日 至　2024年７月31日	自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	自　2025年２月１日 至　2025年７月31日	自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
営業収益	（百万円）	11,389	11,460	12,212	12,319	12,975
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	(11,034)	(11,353)	(11,842)	(11,930)	(12,237)
営業費用	（百万円）	6,056	6,166	6,452	6,359	6,570
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	(4,969)	(5,047)	(5,296)	(5,161)	(5,405)
営業利益	（百万円）	5,332	5,293	5,760	5,959	6,405
経常利益	（百万円）	4,581	4,510	4,864	4,978	5,278
当期純利益	（百万円）	4,572	4,501	4,853	4,969	5,269
総資産額	（百万円）	333,922	343,551	357,131	356,932	356,406
（対前期比）	（%）	(2.4)	(2.9)	(4.0)	(△0.1)	(△0.1)
純資産額	（百万円）	154,987	161,640	161,910	161,232	161,748
（対前期比）	（%）	(0.2)	(4.3)	(0.2)	(△0.4)	(0.3)
出資総額（純額）	（百万円）	148,969	155,451	155,451	154,451	154,451
発行済投資口の総口数	（口）	757,842	780,342	780,342	777,265	2,331,795
１口当たり純資産額　（注1）	（円）	204,511	207,140	207,486	69,145	69,366
分配金総額	（百万円）	4,330	4,582	4,648	4,752	4,901
１口当たり分配金額	（円）	5,714	5,873	5,957	6,115	2,102
（うち１口当たり利益分配金）	（円）	(5,714)	(5,873)	(5,957)	(6,115)	(2,102)
（うち１口当たり利益超過分配金）	（円）	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率　（注2）	（%）	1.4	1.3	1.4	1.4	1.5
年換算　（注3）	（%）	2.8	2.6	2.8	2.8	3.0
純資産当期純利益率　（注4）	（%）	3.0	2.8	3.0	3.1	3.3
年換算　（注3）	（%）	5.9	5.6	6.0	6.1	6.6
期末自己資本比率　（注5）	（%）	46.4	47.0	45.3	45.2	45.4
（対前期増減）		(△1.0)	(0.6)	(△1.7)	(△0.2)	(0.2)
有利子負債額	（百万円）	172,029	175,027	187,972	188,512	187,140
期末有利子負債比率　（注6）	（%）	51.5	50.9	52.6	52.8	52.5
配当性向　（注7）	（%）	94.7	101.8	95.7	95.6	93.0
期末投資物件数	（件）	165	170	175	175	175
期末総賃貸可能面積	（㎡）	460,712.28	470,252.45	483,389.94	482,869.56	481,483.02
期末稼働率	（%）	96.6	97.0	97.2	96.6	96.9
当期減価償却費	（百万円）	1,593	1,624	1,663	1,691	1,697
当期資本的支出額	（百万円）	812	942	871	1,001	1,206
賃貸NOI　（注8）	（百万円）	7,658	7,930	8,210	8,460	8,529

（注１）2026年１月31日を基準日、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るため、１口当たり純資産額については、2026年１月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。
（注２）経常利益 ／｛（期首総資産額 ＋ 期末総資産額）÷ ２ ｝× 100
（注３）第28期計算期間を182日、第29期計算期間を184日、第30期計算期間を181日、第31期計算期間を184日、第32期計算期間を181日として年換算値を算出しています。
（注４）当期純利益 ／｛（期首純資産額 ＋ 期末純資産額）÷ ２ ｝× 100
（注５）期末純資産額 ／ 期末総資産額 × 100
（注６）期末有利子負債 ／ 期末総資産額 × 100
（注７）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８）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175物件、取得価格の合計339,938百万円となっています。

（２）運用実績

①　投資環境

当期の国内景気は、中東情勢の影響がみられるものの、雇用や所得環境の改善により緩やかに回復しました。こうした中、賃貸住宅市場においては、大都市への人口流入、小世帯化の進行や住宅取得価格の高騰等を受けた賃貸マンション選好の高まりを背景に需給はタイト化に向かっており、稼働率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、住宅に対しては好調かつ安定的な運用が期待されることから、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2026年３月にコンフォリア木場公園を譲渡し、コンフォリア学芸大学イースト及びＣＲ１合同会社 匿名組合出資持分を取得しました。その後、同年７月にコンフォリア京町堀（準共有持分50％）を譲渡しました。

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）資金調達の概要

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、当期末時点における出資総額（純額）は154,451百万円、有利子負債は187,140百万円であり、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52.5％、期末における有利子負債の平均残存年数は3.9年、長期比率は86.5％、固定化比率は81.8％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	格付けの見通し：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、2026年７月期（第32期）の実績として営業収益12,975百万円、営業利益6,405百万円、経常利益5,278百万円、当期純利益5,269百万円を計上しました。

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、当期未処分利益に、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367百万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2,102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（純額）（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）
2023年８月16日	公募増資	19,870	756,852	6,233	148,658	（注27）
2023年９月１日	第三者割当増資	990	757,842	310	148,969	（注28）
2024年８月１日	公募増資	21,430	779,272	6,173	155,142	（注29）
2024年８月21日	第三者割当増資	1,070	780,342	308	155,451	（注30）
2025年12月19日	消却	△3,077	777,265	△999	154,451	（注31）
2026年２月１日	投資口の分割	1,554,530	2,331,795	－	154,451	（注32）

（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口当たり発行価額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口当たり発行価額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口当たり発行価額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口当たり発行価額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口当たり発行価額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口当たり発行価額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口当たり発行価額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口当たり発行価額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口当たり発行価額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。
（注27）１口当たり発行価格324,187円（引受価額313,713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28）１口当たり発行価額313,713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29）１口当たり発行価格297,706円（引受価額288,087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30）１口当たり発行価額288,087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31）2025年９月17日から2025年10月14日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（3,077口）については、2025年11月21日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年12月19日に消却しました。
（注32）2026年１月31日を基準日、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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	2024年７月	2025年１月	2025年７月	2026年１月	2026年７月
最高	352,000円	334,000円	297,500円	345,500円 (注)111,800円	114,900円
最低	279,800円	269,200円	262,400円	296,100円 (注)111,500円	100,500円

（注）投資口分割による権利落後の最高・最低価格（終値）を記載しています。

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、当期未処分利益に租税特別措置法第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367百万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2,102円となりました。

期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
営業期間	自　2024年２月１日 至　2024年７月31日	自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	自　2025年２月１日 至　2025年７月31日	自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
当期未処分利益	4,572,059千円	4,501,402千円	4,853,150千円	4,969,879千円	5,269,154千円
利益留保額	284,489千円	－千円	204,652千円	248,960千円	367,721千円
金銭の分配金総額	4,330,309千円	4,582,948千円	4,648,497千円	4,752,975千円	4,901,433千円
（１口当たり分配金）	(5,714円)	(5,873円)	(5,957円)	(6,115円)	(2,102円)
うち利益分配金総額	4,330,309千円	4,582,948千円	4,648,497千円	4,752,975千円	4,901,433千円
（１口当たり利益分配金）	(5,714円)	(5,873円)	(5,957円)	(6,115円)	(2,102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（東急リバブル株式会社、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及び株式会社東急イーライフデザイン）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

本投資法人は2026年７月13日及び７月16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、2026年８月３日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2026年８月19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（純額）は165,475,409,798円、発行済投資口の総口数は2,444,795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	107,620口
発行価格	１口当たり100,816円
発行価格の総額	10,849,817,920円
払込金額（発行価額）	１口当たり97,558円
払込金額（発行価額）の総額	10,499,191,960円
払込期日	2026年８月３日

第三者割当による新投資口の発行

発行投資口数	5,380口
払込金額（発行価額）	１口当たり97,558円
払込金額（発行価額）の総額	524,862,040円
払込期日	2026年８月19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しました。

名称	特定資産の種類	所在地	取得価格（注1）	主たる用途	取得日
コンフォリア経堂（注2）	信託不動産	東京都世田谷区	1,500百万円	共同住宅	2026年８月３日
コンフォリア志茂	信託不動産	東京都北区	2,841百万円	共同住宅	2026年８月３日
コンフォリア武蔵浦和	不動産	埼玉県さいたま市	2,795百万円	共同住宅	2026年８月３日
コンフォリア五反野	信託不動産	東京都足立区	1,352百万円	共同住宅	2026年８月５日
コンフォリア西高島平	信託不動産	東京都板橋区	1,886百万円	共同住宅	2026年８月５日
コンフォリア綾瀬	信託不動産	東京都足立区	1,389百万円	共同住宅	2026年８月６日
コンフォリア西新井（注2）	信託不動産	東京都足立区	2,184百万円	共同住宅	2026年８月７日
コンフォリア板橋区役所前（注2）	信託不動産	東京都板橋区	1,170百万円	共同住宅	2026年８月７日

（注1）「取得価格」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。なお、本物件の2026年７月31日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は下記のとおりです。

名称	鑑定評価額
コンフォリア経堂	1,580百万円
コンフォリア西新井	2,240百万円
コンフォリア板橋区役所前	1,210百万円

物件の譲渡

本投資法人は以下の物件を譲渡しました。

名称	特定資産の種類	所在地	譲渡価格（注1）	主たる用途	譲渡日
コンフォリア京町堀（準共有持分50%）	信託不動産	大阪府大阪市	970百万円	共同住宅	2026年８月３日
カレッジコート八幡山（注2）	信託不動産	東京都杉並区	1,371百万円	寄宿舎	2026年８月４日
カレッジスクエア八幡山（注2）	信託不動産	東京都杉並区	1,035百万円	共同住宅	2026年８月４日

（注1）「譲渡価格」には譲渡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。

本投資法人は以下の物件を譲渡する予定です。

名称	特定資産の種類	所在地	譲渡予定価格（注1）	主たる用途	譲渡予定日
コンフォリア江坂広芝町（注2）（注3）（注4）	信託不動産	大阪府吹田市	1,850百万円	共同住宅	2027年２月26日

（注1）「譲渡予定価格」には譲渡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。

（注3）本譲渡の譲渡先は2者ですが、各譲渡先への受益権準共有持分の譲渡は不可分一体であり、いずれかの譲渡が実行されない場合には、他方の譲渡も実行されないこととなっています。

（注4）本譲渡に係る信託受益権売買契約の締結日と同日付で、本投資法人のスポンサーである東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）と譲渡先との間で、東急不動産が譲渡先から物件を取得する旨の契約を締結しました。本譲渡は、関連取得契約に基づく取引と相互に関連する取引となります。本譲渡の実行は、譲渡日において、関連取得契約に基づく関連物件の譲渡が実行済みであり、解除されていないことが前提条件となります。また、関連取得契約が不成立になり又は解除された場合は、本契約も解除されることとされています。なお、本資産運用会社から東急不動産に対し、関連物件についてウェアハウジング業務を依頼するとともに買受意向表明書を提出しています（いずれも当事者に対する法的拘束力は有しません。）。

■投資法人の概況

１.出資の状況

	第28期 2024年７月31日 現在	第29期 2025年１月31日 現在	第30期 2025年７月31日 現在	第31期 2026年１月31日 現在	第32期 2026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）	757,842	780,342	780,342	777,265	2,331,795
出資総額（純額）（注）　（百万円）	148,969	155,451	155,451	154,451	154,451
投資主数　（人）	5,545	6,015	6,275	6,050	6,090

（注）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

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 （%）（注）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	506,318	21.71
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	346,349	14.85
東急不動産株式会社	234,573	10.05
野村信託銀行株式会社（投信口）	104,076	4.46
Ｊａｐａｎ　Ａｃｔｉｖｅ　Ｖａｌｕｅ　Ｆｕｎｄ　Ｏｎｅ　Ｈｏｌｄｉｎｇｓ　Ｌｔｄ. （常任代理人　三田証券株式会社）	81,642	3.50
株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	36,877	1.58
ＳＴＡＴＥ　ＳＴＲＥＥＴ　ＢＡＮＫ　ＡＮＤ　ＴＲＵＳＴ　ＣＯＭＰＡＮＹ　５０５００１ （常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部）	34,838	1.49
野村證券株式会社	31,538	1.35
ＪＰ　ＭＯＲＧＡＮ　ＣＨＡＳＥ　ＢＡＮＫ　３８５７８１ （常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部）	29,718	1.27
ＴＨＥ　ＮＯＭＵＲＡ　ＴＲＵＳＴ　ＡＮＤ　ＢＡＮＫＩＮＧ　ＣＯ.,ＬＴＤ.　ＡＳ　ＴＨＥ　ＴＲＵＳＴＥＥ　ＯＦ　ＲＥＰＵＲＣＨＡＳＥ　ＡＧＲＥＥＭＥＮＴ　ＭＯＴＨＥＲ　ＦＵＮＤ （常任代理人　シティバンク エヌ・エイ東京支店）	26,832	1.15
合計	1,432,761	61.44

（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 （注）	小田部　知広	東急不動産リート・マネジメント株式会社 出向　執行役員コンフォリア運用本部長	－
監督役員 （注）	大嶋　正道	片岡総合法律事務所	1,800
監督役員 （注）	貞廣　亜紀	貞廣公認会計士事務所	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	15,786

（注）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。

（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	〈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にするための措置〉 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。

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

■投資法人の運用資産の状況

1．本投資法人の資産の構成

資産の種類	地　域	第31期 2026年１月31日現在		第32期 2026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	2,286	0.6	2,292	0.6
	準都心	11,636	3.3	13,228	3.7
	その他東京圏	5,849	1.6	5,814	1.6
信託不動産	東京都心	95,377	26.7	95,479	26.8
	準都心	180,680	50.6	179,697	50.4
	その他東京圏	18,051	5.1	17,985	5.0
	その他中核都市	21,577	6.0	20,726	5.8
小　計		335,459	94.0	335,225	94.1
匿名組合出資持分（注３）		－	－	303	0.1
預金・その他資産		21,473	6.0	20,877	5.9
資産総額　計		356,932	100.0	356,406	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。
（注３）ＣＲ１合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

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	11,503	48,267.61	45,057.36	93.3	14.9	共同住宅
コンフォリア東新宿ステーションフロント	5,522	4,080.10	3,824.44	93.7	1.2	共同住宅
コンフォリア蒲田	5,514	6,027.98	5,976.22	99.1	1.4	共同住宅
コンフォリア渋谷ＷＥＳＴ	5,353	4,278.52	4,116.75	96.2	1.2	共同住宅
コンフォリア駒場	5,071	5,342.38	5,250.55	98.3	1.3	共同住宅
コンフォリア芝浦Ⅱ	4,889	3,787.59	3,192.49	84.3	0.6	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	0.7	老人ホーム
コンフォリア大宮	4,498	6,527.59	6,343.16	97.2	1.2	共同住宅
コンフォリア南砂町	4,360	6,216.78	6,158.88	99.1	1.2	共同住宅
コンフォリア秋葉原ＥＡＳＴ	4,271	4,582.07	4,494.88	98.1	1.1	共同住宅
合計	55,577	96,909.77	92,213.88	95.2	24.9	

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	2,960	1,451
	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	3,260	1,800
	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	2,140	1,067
	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	944	536
	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	5,340	2,793
	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	1,080	531
	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	2,280	1,304
	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	1,440	744
	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	2,150	1,076
	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	2,540	1,566
	コンフォリア原宿	東京都渋谷区千駄ケ谷三丁目61番3号	信託不動産	6,780	3,452
	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	1,280	824
	コンフォリア芝浦バウハウス	東京都港区海岸三丁目13番12号	信託不動産	4,950	2,476
	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	2,210	1,284
	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	3,380	1,992
	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	1,170	811
	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	2,040	1,244
	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	1,730	1,026
	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	2,890	1,737
	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	3,690	1,813
	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	4,680	2,951
	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	2,340	1,453
	コンフォリア北参道	東京都渋谷区千駄ケ谷四丁目5番10号	信託不動産	5,950	4,116
	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	2,540	1,530
	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	2,660	1,760
	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	2,410	1,743
	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	2,380	1,522
	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	1,060	700
	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	2,600	1,646
	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	2,200	1,623
	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	2,080	1,500
	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	2,630	1,919
	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	5,050	3,349
	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	1,780	1,447
	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	1,550	1,409
	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	1,780	1,176
	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	4,080	1,830
	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	18,600	11,503
	コンフォリア市谷薬王寺	東京都新宿区市谷薬王寺町5番50号	信託不動産	1,130	999
	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	6,460	4,271
	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	1,040	941
	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	1,151
	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	2,560	2,200
	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	1,690	1,277
	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	6,160	5,522
	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	1,660	1,545
	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	1,090	1,110
	コンフォリア幡ヶ谷	東京都渋谷区幡ヶ谷一丁目5番1号	不動産	1,130	1,141
	コンフォリア芝浦Ⅱ	東京都港区芝浦二丁目8番3号	信託不動産	4,880	4,889
小計				149,544	97,772

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	2,580	1,324
	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	1,370	777
	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	1,400	837
	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	4,020	2,373
	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	2,390	1,380
	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	2,660	1,853
	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	1,180	672
	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	2,180	1,183
	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	2,380	1,297
	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	1,680	908
	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	815	576
	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	593
	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	1,450	797
	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	1,080	666
	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	1,260	723
	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	1,390	791
	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	4,160	2,384
	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	1,179
	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	2,730	1,747
	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	2,110	1,105
	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	1,390	777
	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	6,510	3,589
	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	1,720	972
	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	1,880	1,123
	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	1,230	580
	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	4,040	2,393
	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	1,760	1,082
	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	4,670	2,781
	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	922
	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	1,570	1,020
	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	4,250	2,729
	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	2,300	1,266
	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	2,160	1,423
	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	2,940	1,953
	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	3,280	1,575
	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	1,850	1,061
	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	7,660	5,071
	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	1,630	969
	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	5,070	4,360
	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	2,560	1,540
	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	1,170	821
	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	1,180	1,028
	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	5,280	3,745
	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	1,740	1,243
	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	2,480	2,104
	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	1,230	889

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	1,730	1,389
	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	7,520	5,514
	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	1,300	1,188
	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	2,086
	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	1,710	1,402
	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	3,760	2,548
	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	3,340	2,748
	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	2,030	1,704
	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	986	861
	コンフォリア錦糸町ＤＥＵＸ	東京都江東区毛利二丁目10番20号	信託不動産	2,850	2,172
	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	2,220	2,005
	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	7,200	5,353
	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	1,630	1,367
	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	1,070	910
	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	1,430	1,147
	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	2,270	1,943
	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	3,200	2,677
	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	4,480	3,402
	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	1,430	1,338
	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	1,340	1,392
	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	2,100	1,952
	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	1,510	1,614
	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	1,380	1,231
	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	1,216
	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	4,400	3,648
	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	2,010	1,617
	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	3,340	3,033
	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	1,630	1,431
	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	3,200	2,964
	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	2,000	1,870
	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	4,580	3,777
	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	4,470	3,998
	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	2,320
	ネイバーズ東十条	東京都北区東十条二丁目14番13号	信託不動産	2,020	1,887
	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	3,070	2,698
	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	2,130	2,111
	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	1,710	1,694
	コンフォリア森下サウス	東京都江東区新大橋二丁目2番8号	信託不動産	2,270	2,216
	コンフォリア大島ＤＥＵＸ	東京都江東区大島八丁目5番3号	信託不動産	1,390	1,375
	コンフォリア高島平	東京都板橋区新河岸二丁目1番40号	信託不動産	4,030	3,936
	コンフォリア西荻北	東京都杉並区西荻北一丁目8番13号	信託不動産	3,270	3,353
	コンフォリア曳舟	東京都墨田区押上二丁目33番5号	信託不動産	1,210	1,282
	コンフォリア上目黒	東京都目黒区上目黒五丁目17番23号	不動産	2,180	2,205
	コンフォリア新中野Ⅱ	東京都中野区本町四丁目38番17号	信託不動産	1,690	1,699
	コンフォリア西尾久	東京都荒川区西尾久三丁目17番5号	信託不動産	1,420	1,448
	コンフォリア本所吾妻橋Ⅱ	東京都墨田区本所二丁目10番4号	信託不動産	1,370	1,385
	キャンパスヴィレッジ千歳烏山	東京都世田谷区南烏山四丁目4番9号	信託不動産	4,270	4,219
	コンフォリア北池袋	東京都板橋区熊野町2番6号	信託不動産	1,860	1,914
	コンフォリア糀谷	東京都大田区西糀谷一丁目13番9号	信託不動産	1,260	1,306
	コンフォリア東大井Ⅰ	東京都品川区東大井三丁目16番3号	信託不動産	1,720	1,722
	コンフォリア東大井Ⅱ	東京都品川区東大井三丁目16番4号	信託不動産	2,120	2,144
	コンフォリア戸越公園	東京都品川区豊町一丁目8番3号	信託不動産	1,970	2,080
	コンフォリア大森山王	東京都大田区山王三丁目23番2号	信託不動産	1,980	1,991
	コンフォリア学芸大学イースト	東京都目黒区目黒本町二丁目14番5号	不動産	1,620	1,623
小計				250,161	192,926

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）
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	932	595
	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	1,170	1,064
	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	4,720	4,120
	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	2,200	2,360
	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	5,770	4,498
	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	1,670	1,509
	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	3,042
	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	2,772
	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	1,470	1,478
	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	1,040	1,144
	コンフォリア北小金	千葉県松戸市小金43番1号	信託不動産	1,200	1,212
小計				25,902	23,800
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	1,210	587
	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	1,520	1,220
	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	2,400	1,878
	コンフォリア京町堀（注３）	大阪府大阪市西区京町堀一丁目16番14号	信託不動産	955	740
	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	1,720	1,205
	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	1,653
	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	1,850	1,669
	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	1,110	1,080
	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	1,540	1,485
	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	1,760	1,749
	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	1,320	1,309
	コンフォリア高槻	大阪府高槻市大手町4番2号	信託不動産	937	1,131
	コンフォリア西宮	兵庫県西宮市六湛寺町1番12号	信託不動産	1,850	1,914
	キャンパスヴィレッジ大阪近大前	大阪府東大阪市友井五丁目1番48号	信託不動産	3,080	3,100
小計				23,282	20,726
合計				448,889	335,225

（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、株式会社谷澤総合鑑定所、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（2026年７月末日）時点の価額を記載しています。

（注３）「コンフォリア京町堀」は準共有持分割合50％に相当する数値を記載しています。

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31期 自　2025年８月１日　至　2026年１月31日				第32期 自　2026年２月１日　至　2026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（%）
東京都心	コンフォリア日本橋人形町	1	100.0	64,887	0.5	1	100.0	66,058	0.5
	コンフォリア早稲田	1	100.0	70,843	0.6	1	100.0	72,984	0.6
	コンフォリア下落合	1	96.5	51,025	0.4	1	96.0	52,079	0.4
	コンフォリア東中野	1	100.0	24,021	0.2	1	97.6	23,894	0.2
	コンフォリア銀座ＥＡＳＴ	1	99.5	124,045	1.0	1	94.1	124,120	1.0
	コンフォリア麻布台	1	91.9	24,324	0.2	1	90.3	24,157	0.2
	コンフォリア芝公園	1	96.4	55,800	0.5	1	96.4	56,315	0.5
	コンフォリア西麻布	1	91.9	28,089	0.2	1	87.7	28,188	0.2
	コンフォリア南青山	1	95.2	47,314	0.4	1	92.1	45,927	0.4
	コンフォリア西早稲田	1	100.0	66,600	0.6	1	98.4	65,028	0.5
	コンフォリア原宿	1	98.6	135,469	1.1	1	95.5	145,665	1.2
	コンフォリア三田ノース	1	100.0	33,620	0.3	1	96.6	33,373	0.3
	コンフォリア芝浦バウハウス	1	91.7	106,972	0.9	1	94.1	116,367	1.0
	コンフォリア白金高輪	1	92.2	50,068	0.4	1	94.9	51,469	0.4
	コンフォリア日本橋人形町イースト	1	99.1	71,220	0.6	1	100.0	74,466	0.6
	コンフォリア愛宕	1	100.0	30,268	0.3	1	95.0	30,996	0.3
	コンフォリア九段	1	100.0	45,952	0.4	1	100.0	45,695	0.4
	コンフォリア日本橋人形町ノース	1	97.2	40,958	0.3	1	100.0	43,385	0.4
	コンフォリア新川	1	98.3	63,387	0.5	1	96.7	69,132	0.6
	コンフォリア赤坂	1	97.5	77,615	0.7	1	87.6	75,087	0.6
	コンフォリア三田ＥＡＳＴ	1	99.3	110,713	0.9	1	97.0	114,308	0.9
	コンフォリア芝浦キャナル	1	96.8	57,194	0.5	1	93.7	58,895	0.5
	コンフォリア北参道	1	96.2	142,479	1.2	1	98.2	146,376	1.2
	コンフォリア代々木上原	1	96.3	53,546	0.4	1	95.3	54,052	0.4
	コンフォリア笹塚	1	98.5	70,314	0.6	1	97.9	73,503	0.6
	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	1	93.5	59,638	0.5	1	98.7	62,858	0.5
	コンフォリア市谷柳町	1	100.0	55,667	0.5	1	98.4	55,091	0.5
	コンフォリア神楽坂	1	100.0	23,422	0.2	1	100.0	25,201	0.2
	コンフォリア二番町	1	98.0	54,941	0.5	1	88.5	52,374	0.4
	コンフォリア西新宿	1	93.4	48,328	0.4	1	95.8	52,930	0.4
	コンフォリア神田神保町	1	97.6	46,646	0.4	1	95.3	48,347	0.4
	コンフォリア日本橋	1	94.2	66,909	0.6	1	97.1	74,183	0.6
	コンフォリア田町	1	89.3	100,290	0.8	1	97.1	112,168	0.9
	コンフォリア麻布十番	1	98.2	45,645	0.4	1	98.2	46,655	0.4
	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	1	94.0	43,729	0.4	1	98.2	46,770	0.4
	コンフォリア神楽坂ＤＥＵＸ	1	96.0	45,134	0.4	1	91.0	46,227	0.4
	コンフォリア麻布ＥＡＳＴ	1	94.3	83,382	0.7	1	98.9	85,458	0.7
	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	1	94.3	1,796,095	15.1	1	93.3	1,824,231	14.9
	コンフォリア市谷薬王寺	1	96.0	27,178	0.2	1	95.3	28,390	0.2
	コンフォリア秋葉原ＥＡＳＴ	1	98.6	134,502	1.1	1	98.1	137,073	1.1
	コンフォリア三田トロワ	1	100.0	26,676	0.2	1	100.0	28,718	0.2
	コンフォリア芝浦	1	97.7	28,491	0.2	1	95.4	29,529	0.2
	コンフォリア新宿	1	97.8	59,648	0.5	1	97.2	64,309	0.5
	コンフォリア東日本橋	1	100.0	38,077	0.3	1	97.2	38,503	0.3
	コンフォリア銀座ＥＡＳＴ弐番館（注４）	－	－	16,652	0.1	－	－	－	－
	コンフォリア東新宿ステーションフロント	1	90.3	150,581	1.3	1	93.7	152,384	1.2
	コンフォリア中落合	1	100.0	41,468	0.3	1	96.2	43,561	0.4
	コンフォリア早稲田ＤＥＵＸ	1	98.2	27,465	0.2	1	98.2	28,480	0.2
	コンフォリア幡ヶ谷	1	95.0	23,032	0.2	1	86.0	23,777	0.2
	コンフォリア芝浦Ⅱ	1	85.8	77,480	0.6	1	84.3	75,780	0.6
小　計		1	95.7	4,767,826	40.0	1	95.0	4,874,539	39.8

地域	不動産等の名称	第31期 自　2025年８月１日　至　2026年１月31日				第32期 自　2026年２月１日　至　2026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	コンフォリア文京春日	1	100.0	68,464	0.6	1	94.8	69,594	0.6
	コンフォリア浅草松が谷	1	95.8	47,817	0.4	1	97.9	50,500	0.4
	コンフォリア中野	1	92.6	34,210	0.3	1	100.0	33,766	0.3
	コンフォリア下北沢	1	97.4	100,133	0.8	1	99.2	103,794	0.8
	コンフォリア西蒲田	1	98.4	69,143	0.6	1	97.2	71,731	0.6
	コンフォリア大山	1	96.6	79,523	0.7	1	99.3	81,169	0.7
	コンフォリア清澄白河サウス	1	100.0	30,400	0.3	1	100.0	32,793	0.3
	コンフォリア駒澤	1	93.4	44,607	0.4	1	100.0	48,237	0.4
	コンフォリア千石	1	88.5	58,105	0.5	1	93.5	61,229	0.5
	コンフォリア代官山青葉台	1	96.2	41,208	0.3	1	100.0	41,918	0.3
	コンフォリア池袋	1	94.0	24,372	0.2	1	92.7	25,619	0.2
	コンフォリア両国石原	1	100.0	25,590	0.2	1	100.0	25,599	0.2
	コンフォリア浅草橋ＤＥＵＸ	1	97.2	33,517	0.3	1	100.0	34,876	0.3
	コンフォリア押上	1	100.0	25,877	0.2	1	94.5	29,460	0.2
	コンフォリア本所吾妻橋	1	90.6	30,674	0.3	1	100.0	31,430	0.3
	コンフォリア清澄白河トロワ	1	100.0	32,706	0.3	1	98.1	35,153	0.3
	コンフォリア門前仲町	1	98.6	96,019	0.8	1	99.3	101,373	0.8
	コンフォリア碑文谷	1	91.4	50,778	0.4	1	96.6	52,859	0.4
	コンフォリア三宿	1	100.0	71,795	0.6	1	97.8	73,942	0.6
	コンフォリア学芸大学	1	97.3	45,979	0.4	1	100.0	46,754	0.4
	コンフォリア東中野ＤＥＵＸ	1	93.8	33,354	0.3	1	94.0	33,200	0.3
	コンフォリア東池袋ＷＥＳＴ	1	92.9	172,921	1.4	1	96.3	181,222	1.5
	コンフォリア両国ＤＥＵＸ	1	93.6	40,143	0.3	1	98.7	41,422	0.3
	コンフォリア大森ＤＥＵＸ	1	98.6	41,320	0.3	1	98.6	42,321	0.3
	コンフォリア町屋	1	97.0	28,110	0.2	1	100.0	30,487	0.2
	コンフォリア浅草橋	1	96.4	111,537	0.9	1	99.4	115,562	0.9
	コンフォリア両国サウス	1	95.5	52,137	0.4	1	98.7	54,166	0.4
	コンフォリア豊洲	1	98.5	106,258	0.9	1	98.2	111,443	0.9
	コンフォリア墨田立花	1	98.5	34,041	0.3	1	97.7	34,799	0.3
	コンフォリア上野広小路	1	96.5	37,422	0.3	1	96.5	38,536	0.3
	コンフォリア春日富坂	1	96.8	96,756	0.8	1	97.6	101,692	0.8
	コンフォリア本駒込	1	97.2	50,744	0.4	1	94.5	52,650	0.4
	コンフォリア森下	1	98.7	51,877	0.4	1	100.0	52,347	0.4
	コンフォリア木場公園（注５）	1	90.0	33,803	0.3	－	－	7,874	0.1
	コンフォリア目黒長者丸	1	93.9	76,623	0.6	1	95.1	78,035	0.6
	コンフォリア東池袋ＥＡＳＴ	1	95.7	73,341	0.6	1	95.4	75,916	0.6
	コンフォリア東池袋	1	92.0	38,200	0.3	1	100.0	40,263	0.3
	コンフォリア駒場	1	100.0	151,135	1.3	1	98.3	156,467	1.3
	コンフォリア錦糸町	1	100.0	38,457	0.3	1	98.1	39,618	0.3
	コンフォリア南砂町	1	99.2	143,548	1.2	1	99.1	148,067	1.2
	コンフォリア東品川	1	95.5	67,900	0.6	1	97.3	67,578	0.6
	コンフォリア目黒八雲	1	96.8	27,436	0.2	1	100.0	28,550	0.2
	コンフォリア用賀	1	100.0	33,337	0.3	1	100.0	35,145	0.3
	コンフォリア板橋仲宿	1	96.2	137,557	1.2	1	92.3	137,308	1.1
	コンフォリア品川ＥＡＳＴ	1	97.3	79,175	0.7	1	98.3	81,407	0.7
	コンフォリア大島	1	96.0	60,929	0.5	1	98.0	64,258	0.5
	コンフォリア大森トロワ	1	98.0	27,840	0.2	1	100.0	29,235	0.2

地域	不動産等の名称	第31期 自　2025年８月１日　至　2026年１月31日				第32期 自　2026年２月１日　至　2026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	コンフォリア文京白山	1	91.7	40,168	0.3	1	97.3	40,350	0.3
	コンフォリア蒲田	1	99.2	164,976	1.4	1	99.1	170,623	1.4
	カレッジコート八幡山	1	100.0	30,226	0.3	1	100.0	30,222	0.2
	コンフォリア上野入谷	1	97.6	67,924	0.6	1	98.5	69,623	0.6
	コンフォリア池尻	1	95.6	36,303	0.3	1	94.8	37,374	0.3
	コンフォリア世田谷上馬	1	98.9	81,301	0.7	1	98.9	78,759	0.6
	コンフォリア赤羽岩淵	1	98.5	79,569	0.7	1	100.0	81,238	0.7
	コンフォリア両国トロワ	1	97.3	48,768	0.4	1	97.8	47,447	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	95.7	67,144	0.6	1	99.0	70,243	0.6
	コンフォリア亀戸サウス	1	100.0	59,566	0.5	1	100.0	59,045	0.5
	コンフォリア渋谷ＷＥＳＴ	1	95.9	150,143	1.3	1	96.2	151,652	1.2
	コンフォリア浅草駒形	1	97.5	38,271	0.3	1	100.0	39,035	0.3
	コンフォリア大森鹿島	1	100.0	28,020	0.2	1	100.0	28,159	0.2
	コンフォリア大森町	1	97.2	32,980	0.3	1	100.0	34,062	0.3
	コンフォリア上池台	1	100.0	57,802	0.5	1	97.7	57,643	0.5
	キャンパスヴィレッジ椎名町	1	100.0	66,114	0.6	1	100.0	66,097	0.5
	コンフォリア滝野川	1	99.4	100,677	0.8	1	96.0	101,977	0.8
	コンフォリア木場親水公園	1	98.1	34,851	0.3	1	100.0	35,974	0.3
	コンフォリア西馬込 ＨＩＬＬＳＩＤＥ	1	96.1	32,124	0.3	1	98.1	33,130	0.3
	コンフォリア池袋ＤＥＵＸ	1	93.8	48,983	0.4	1	94.2	53,455	0.4
	コンフォリア成増	1	96.7	37,571	0.3	1	100.0	39,028	0.3
	コンフォリア新御徒町	1	85.1	33,210	0.3	1	100.0	32,588	0.3
	コンフォリア森下ＷＥＳＴ	1	100.0	32,348	0.3	1	100.0	33,938	0.3
	コンフォリア東陽町	1	97.3	97,527	0.8	1	98.0	98,655	0.8
	コンフォリア不動前	1	94.4	41,749	0.3	1	87.6	43,837	0.4
	コンフォリア台東根岸	1	96.8	77,698	0.7	1	95.3	81,652	0.7
	コンフォリア門前仲町サウス	1	95.2	36,966	0.3	1	89.7	36,325	0.3
	コンフォリア馬込	1	97.8	74,294	0.6	1	99.2	75,962	0.6
	グランクレール馬事公苑（底地）	1	100.0	86,610	0.7	1	100.0	86,610	0.7
	コンフォリア秋葉原ノース	1	94.3	49,702	0.4	1	100.0	49,757	0.4
	コンフォリア桜上水	1	95.0	97,133	0.8	1	95.2	100,064	0.8
	コンフォリア北沢	1	98.6	95,229	0.8	1	98.6	95,613	0.8
	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	1	100.0	54,689	0.5	1	100.0	54,693	0.4
	ネイバーズ東十条	1	100.0	43,680	0.4	1	100.0	43,680	0.4
	コンフォリア日暮里	1	96.5	65,750	0.6	1	97.8	64,262	0.5
	コンフォリア要町	1	95.4	47,638	0.4	1	96.9	49,581	0.4
	コンフォリア本駒込一丁目	1	96.5	41,691	0.3	1	95.1	43,975	0.4
	コンフォリア森下サウス	1	100.0	52,174	0.4	1	97.0	52,728	0.4
	コンフォリア大島ＤＥＵＸ	1	98.0	31,908	0.3	1	98.0	35,126	0.3
	コンフォリア高島平	1	93.4	93,347	0.8	1	98.7	91,883	0.8
	コンフォリア西荻北	1	93.7	64,236	0.5	1	93.3	66,143	0.5
	コンフォリア曳舟	1	92.7	26,242	0.2	1	92.8	28,590	0.2
	コンフォリア上目黒	1	96.1	47,102	0.4	1	90.0	45,096	0.4
	コンフォリア新中野Ⅱ	1	100.0	36,761	0.3	1	100.0	37,183	0.3
	コンフォリア西尾久	1	93.3	34,055	0.3	1	96.7	33,092	0.3
	コンフォリア本所吾妻橋Ⅱ	1	96.1	30,281	0.3	1	100.0	29,699	0.2

地域	不動産等の名称	第31期 自　2025年８月１日　至　2026年１月31日				第32期 自　2026年２月１日　至　2026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	キャンパスヴィレッジ千歳烏山	1	100.0	91,193	0.8	1	100.0	91,182	0.7
	コンフォリア北池袋	1	95.6	42,127	0.4	1	97.8	41,391	0.3
	コンフォリア糀谷	1	100.0	28,674	0.2	1	96.2	28,983	0.2
	コンフォリア東大井Ⅰ	1	100.0	41,188	0.3	1	91.0	44,379	0.4
	コンフォリア東大井Ⅱ	1	93.8	49,279	0.4	1	95.4	53,564	0.4
	コンフォリア戸越公園	1	100.0	11,509	0.1	1	100.0	43,730	0.4
	コンフォリア大森山王	1	90.5	29,372	0.2	1	94.8	43,032	0.4
	コンフォリア学芸大学イースト	－	－	－	－	1	100.0	22,447	0.2
小　計		4	96.9	5,866,685	49.2	4	97.7	6,056,960	49.5
その他東京圏	コンフォリア谷塚	1	98.4	29,172	0.2	1	100.0	30,119	0.2
	コンフォリア行徳	1	96.5	29,312	0.2	1	98.3	30,862	0.3
	グランクレールセンター南	1	100.0	120,300	1.0	1	100.0	120,300	1.0
	コンフォリアたまプラーザ	1	98.3	60,681	0.5	1	95.6	60,312	0.5
	コンフォリア大宮	1	97.1	137,839	1.2	1	97.2	143,391	1.2
	キャンパスヴィレッジ浦安	1	100.0	37,074	0.3	1	100.0	37,072	0.3
	グランクレール立川	1	100.0	114,994	1.0	1	100.0	114,990	0.9
	コンフォリア鷺沼三丁目	1	94.7	56,556	0.5	1	89.5	56,622	0.5
	ニチイホーム川口	1	100.0	(注3) －	(注3)－	1	100.0	(注3) －	(注3)－
	コンフォリア川口本町	1	96.2	25,642	0.2	1	100.0	28,453	0.2
	コンフォリア北小金	1	95.4	29,400	0.2	1	89.2	29,507	0.2
小　計		4	98.7	675,606	5.7	4	98.2	686,264	5.6
その他中核都市	コンフォリア北三条	1	91.7	37,486	0.3	1	97.7	37,880	0.3
	コンフォリア札幌植物園	1	92.9	45,304	0.4	1	97.6	44,815	0.4
	コンフォリア心斎橋ＥＡＳＴ	1	95.0	58,700	0.5	1	97.4	59,541	0.5
	コンフォリア京町堀（注６）	1	90.5	47,977	0.4	1	95.3	48,043	0.4
	コンフォリア阿波座	1	96.1	44,677	0.4	1	97.8	45,233	0.4
	コンフォリア北浜	1	92.7	54,020	0.5	1	95.2	55,209	0.5
	コンフォリア江坂広芝町	1	92.2	48,862	0.4	1	94.9	51,559	0.4
	キャンパスヴィレッジ京都伏見	1	100.0	29,949	0.3	1	100.0	29,940	0.2
	コンフォリア西天満	1	100.0	35,351	0.3	1	90.6	34,342	0.3
	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	1	100.0	41,072	0.3	1	100.0	41,072	0.3
	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	1	100.0	30,330	0.3	1	100.0	30,330	0.2
	コンフォリア高槻	1	100.0	29,307	0.2	1	95.0	25,532	0.2
	コンフォリア西宮	1	95.1	43,137	0.4	1	94.9	42,194	0.3
	キャンパスヴィレッジ大阪近大前	1	100.0	73,989	0.6	1	100.0	73,980	0.6
小　計		2	96.1	620,166	5.2	2	97.4	619,675	5.1
合　計		5	96.6	11,930,285	100.0	5	96.9	12,237,440	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、株式会社東急イーライフデザイン、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です。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）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。

（注４）2025年９月26日付で譲渡しています。

（注５）2026年３月13日付で譲渡しています。

（注６）「コンフォリア京町堀」は2026年７月31日付で50%準共有持分を譲渡しています。そのため、譲渡日以降は50%準共有持分に相当する数値を記載しています。

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

本投資法人が当期末現在において保有する投資有価証券の主要銘柄は、以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額（注1）		評価損益	備考
			単価	金額（千円）	単価	金額（千円）		
CR1合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	303,265	－	303,265	－	(注2)
合計	－	－	－	303,265	－	303,265	－	－

(注1)「評価額」は、帳簿価額を記載しています。
(注2) 運用資産は、「コンフォリア東葛西」、「コンフォリア北葛西」、「コンフォリア南千住」、「コンフォリア川口」の不動産信託受益権です。

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１）	うち一年超	（注２）
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	32,870	30,770	－
合　　計		32,870	30,770	－

（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。

■保有不動産の資本的支出

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 （百万円）		
			総　額	当　期 支払額	既支払 総　額
コンフォリア新宿イーストサイドタワー （東京都新宿区）	大規模修繕工事	自　2026年７月 至　2028年５月	800	120	－
コンフォリア新宿イーストサイドタワー （東京都新宿区）	共用部空調更新工事	自　2026年４月 至　2026年12月	362	166	－
コンフォリア北三条 （北海道札幌市）	大規模修繕工事	自　2026年５月 至　2026年11月	94	1	－
コンフォリア両国サウス （東京都墨田区）	大規模修繕工事	自　2026年４月 至　2026年10月	70	－	－
コンフォリア北小金 （千葉県松戸市）	大規模修繕工事	自　2026年10月 至　2027年４月	66	－	－
コンフォリア浅草松が谷 （東京都台東区）	大規模修繕工事	自　2026年４月 至　2026年10月	52	－	－

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1,206百万円であり、当期費用に区分された修繕費626百万円と合わせ、1,833百万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 （百万円）
コンフォリア東池袋ＷＥＳＴ （東京都豊島区）	大規模修繕工事	自　2025年10月 至　2026年４月	138
コンフォリア芝浦Ⅱ （東京都港区）	機械式駐車場改修工事	自　2026年２月 至　2026年４月	100
コンフォリア浅草橋 （東京都台東区）	大規模修繕工事	自　2025年10月 至　2026年４月	76
コンフォリア芝浦Ⅱ （東京都港区）	リノベーション工事	自　2025年12月 至　2026年７月	54
コンフォリア下北沢 （東京都世田谷区）	インターホン設備更新工事	自　2026年６月 至　2026年７月	21
その他不動産等	インターホン設備更新工事他	自　2026年２月 至　2026年７月	815
合　計			1,206

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28期 自　2024年２月１日 至　2024年７月31日	第29期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	第30期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日	第31期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	第32期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
当期首積立金残高	635,474	571,298	475,943	623,367	369,128
当期積立額	483,458	732,401	673,440	517,328	727,458
当期積立金取崩額	547,633	827,757	526,016	771,566	878,859
次期繰越額	571,298	475,943	623,367	369,128	217,726

（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。

■費用・負債の状況

１.運用等に係る費用明細

（単位:千円）

項目	第31期 自 2025年８月１日 至 2026年１月31日	第32期 自 2026年２月１日 至 2026年７月31日
資産運用報酬（注）	754,543	723,247
資産保管手数料	11,049	11,045
一般事務委託手数料	35,688	35,499
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	393,054	391,075
合計	1,197,935	1,164,467

（注）資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等や匿名組合出資持分の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第31期に38,840千円、第32期に18,300千円、及び物件譲渡に係る運用報酬が第31期に34,557千円、第32期に24,300千円あります。

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	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2025年3月28日	1,060	－	1.14577	2026年3月28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		1,060	－					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,060	－					
	株式会社みずほ銀行	2025年3月31日	430	－	1.15685	2026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		430	－					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		430	－					
	株式会社みずほ銀行	2025年9月30日	680	680	1.25870	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		680	680					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		680	680					
	株式会社みずほ銀行	2026年7月7日	－	566	1.37245	2027年7月7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		－	566					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		－	566					
長期借入金（注１）	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年8月1日	1,800	－	0.65518	2026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		900	－					
	株式会社みずほ銀行		900	－					
	三井住友信託銀行株式会社		900	－					
	株式会社三井住友銀行		450	－					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年9月29日	1,140	1,140	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		570	570					
	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					
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	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		275	275					
	株式会社みずほ銀行	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
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	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	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
	株式会社みずほ銀行	2019年3月25日	970	970	0.60810	2027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		970	970					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		970	970					
	株式会社三井住友銀行		485	485					

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	使途	摘要
長期借入金（注１）	信金中央金庫	2019年３月20日	525	－	0.42850	2026年３月31日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	農林中央金庫		525	－					
	株式会社福岡銀行		525	－					
	みずほ信託銀行株式会社		525	－					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年９月30日	1,350	1,350	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	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		375	375					
	株式会社七十七銀行	2020年３月31日	460	460	0.46156	2026年９月30日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	信金中央金庫		460	460					
	農林中央金庫		460	460					
	株式会社福岡銀行		460	460					
	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	2020年６月30日	820	820	0.67532	2029年６月30日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		820	820					
	三井住友信託銀行株式会社		820	820					
	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	2020年９月29日	1,000	1,000	0.56815	2029年９月29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		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2020年９月30日	800	800	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		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１月29日	1,220	1,220	0.68068	2031年１月29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		1,220	1,220					
	株式会社三井住友銀行		620	620					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年３月31日	1,920	1,920	0.40488	2027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		1,135	1,135					
	株式会社きらぼし銀行		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行		350	350					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		350	350					
	株式会社三井住友銀行		170	170					

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	使途	摘要
長期借入金（注１）	株式会社七十七銀行	2021年３月31日	500	500	0.42632	2028年３月31日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社第四北越銀行		500	500					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社肥後銀行		500	500					
	株式会社七十七銀行	2021年10月29日	500	500	0.39270	2027年10月29日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社第四北越銀行		500	500					
	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	2021年10月29日	1,000	1,000	0.47703	2029年４月30日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2022年１月31日	2,000	2,000	0.42000	2028年１月31日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	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	2022年１月31日	735	735	0.58600	2030年１月31日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		735	735					
	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					
	株式会社日本政策投資銀行	2022年６月30日	1,110	1,110	0.90850	2030年６月30日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,110	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					
	信金中央金庫	2022年７月１日	1,000	1,000	0.76500	2029年７月１日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	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					
	株式会社日本政策投資銀行	2022年９月30日	700	700	0.95725	2030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		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					
	株式会社日本政策投資銀行	2022年11月25日	650	650	0.92600	2030年11月25日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	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					

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	使途	摘要
長期借入金（注１）	株式会社日本政策投資銀行	2023年1月31日	760	760	1.36625	2032年1月31日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	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					
	株式会社日本政策投資銀行	2023年3月29日	920	920	0.95225	2031年3月29日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		920	920					
	三井住友信託銀行株式会社		920	920					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		460	460					
	株式会社三井住友銀行		460	460					
	株式会社日本政策投資銀行	2023年3月31日	440	440	0.66250	2028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		440	440					
	三井住友信託銀行株式会社		440	440					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		440	440					
	株式会社三井住友銀行		240	240					
	信金中央金庫	2023年3月31日	1,300	1,300	0.61750	2028年3月31日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	農林中央金庫		1,300	1,300					
	株式会社福岡銀行		1,300	1,300					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社第四北越銀行	2023年4月４日	1,000	1,000	0.70573	2028年10月４日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2023年7月31日	550	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	550					
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		550	550					
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行	2023年8月31日	510	510	0.91000	2029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		510	510					
	三井住友信託銀行株式会社		510	510					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		510	510					
	株式会社三井住友銀行		290	290					
	株式会社日本政策投資銀行	2024年1月31日	710	710	1.01750	2030年1月31日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		710	710					
	三井住友信託銀行株式会社		710	710					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		710	710					
	太陽生命保険株式会社	2024年1月31日	500	500	1.09750	2031年1月31日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	日本生命保険相互会社	2024年1月31日	500	500	1.07750	2031年1月31日	期限一括	（注３）	無担保無保証

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	使途	摘要
長期借入金（注１）	株式会社日本政策投資銀行	2024年２月29日	600	600	1.21350	2032年２月29日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		600	600					
	株式会社みずほ銀行	2024年３月28日	640	－	0.99644	2026年３月28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		640	－					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		320	－					
	株式会社みずほ銀行	2024年３月29日	800	－	0.99644	2026年３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	－					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		800	－					
	株式会社大和ネクスト銀行	2024年４月５日	2,500	2,500	1.20870	2031年４月５日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	2024年４月５日	1,300	1,300	1.25870	2033年４月５日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社第四北越銀行	2024年７月17日	1,000	1,000	0.94155	2029年１月17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	2024年７月31日	710	710	1.31100	2032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		710	710					
	三井住友信託銀行株式会社		710	710					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		710	710					
	株式会社三井住友銀行		350	350					
	株式会社大和ネクスト銀行	2024年12月13日	1,500	1,500	1.20870	2031年12月13日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社福井銀行		999	999					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	2024年12月13日	1,500	1,500	1.25870	2033年12月13日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年１月31日	2,060	2,060	1.42210	2033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		2,060	2,060					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		2,060	2,060					
	株式会社三井住友銀行		1,030	1,030					
	株式会社りそな銀行	2025年３月28日	3,240	3,240	1.08870	2027年３月28日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025年３月31日	2,405	2,405	1.87000	2033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		2,125	2,125					
	三井住友信託銀行株式会社		1,340	1,340					
	株式会社三井住友銀行		1,005	1,005					
	株式会社日本政策投資銀行	2025年３月31日	2,775	2,775	1.55125	2029年３月31日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	2025年４月７日	1,500	1,500	1.25870	2034年４月７日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年４月11日	1,550	1,550	1.27970	2033年４月11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		1,550	1,550					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,550	1,550					
	株式会社三井住友銀行		775	775					
	株式会社日本政策投資銀行	2025年４月11日	1,550	1,550	1.23875	2030年４月11日	期限一括	（注３）	無担保無保証

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	使途	摘要
長期借入金（注１）	株式会社りそな銀行	2025年9月29日	800	800	1.08870	2027年9月29日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年9月30日	1,000	1,000	1.97550	2033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		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	2025年11月４日	1,460	1,460	1.10870	2028年11月４日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社七十七銀行		540	540					
	株式会社十八親和銀行		500	500					
	株式会社山形銀行		500	500					
	株式会社大和ネクスト銀行	2025年12月22日	600	600	2.17600	2032年12月22日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社福井銀行		600	600					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2026年1月30日	1,820	1,820	2.63035	2034年1月30日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	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					
	株式会社三井住友銀行		450	450					
	株式会社日本政策投資銀行	2026年1月30日	2,968	2,968	2.05250	2029年1月30日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社岩手銀行	2026年3月27日	－	1,000	2.50100	2032年3月29日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社大分銀行		－	1,000					
	株式会社武蔵野銀行		－	1,000					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	2026年3月30日	－	1,500	2.24075	2030年3月30日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社福井銀行	2026年3月31日	－	500	2.26250	2031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	2026年3月30日	－	800	1.32941	2034年3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		－	800					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		－	800					
	信金中央金庫	2026年3月31日	－	525	1.24860	2033年3月31日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	農林中央金庫		－	525					
	株式会社福岡銀行		－	525					
	みずほ信託銀行株式会社		－	525					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2026年7月31日	－	1,800	1.47109	2034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					
	三井住友信託銀行株式会社		－	900					
	株式会社三井住友銀行		－	450					
	株式会社日本政策投資銀行	2026年7月31日	－	900	2.37500	2029年7月31日	期限一括	（注３）	無担保無保証
合計			172,412	173,040					

（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	使途	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	－	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	3,000	0.73000	2028年３月８日	期限一括	（注２）	無担保
合計		16,100	14,100					

（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。

■期中の売買状況

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）
コンフォリア学芸大学イースト	2026年3月27日	1,530	－	－	－	－
CR1合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	2026年3月30日	300	－	－	－	－
コンフォリア木場公園	－	－	2026年3月13日	1,460	873	520
コンフォリア京町堀（準共有持分50%）	－	－	2026年7月31日	970	740	217
合計	－	1,830	－	2,430	1,613	737

（注）取得価格及び譲渡価格には、当該不動産等又は資産対応証券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	不動産	コンフォリア学芸大学イースト	2026年3月27日	1,530	1,620	①	2026年2月28日
譲渡	信託不動産	コンフォリア木場公園	2026年3月13日	1,460	1,280	②	2025年7月31日
譲渡	信託不動産	コンフォリア京町堀（準共有持分50%）	2026年7月31日	970	940（注3）	①	2026年1月31日

（注1）取得価格及び譲渡価格には、当該不動産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、②JLL森井鑑定株式会社です。
（注3）本取引は2026年7月31日に準共有持分50%を譲渡し、2026年8月3日に残りの準共有持分50%を譲渡する売買契約です。そのため不動産鑑定評価額は2026年1月31日を価格時点とする持分100%に相当する数値である1,880百万円に50%を乗じて算出した数値を記載しています。

（2）匿名組合出資持分

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価格（百万円）	特定資産の調査価格（百万円）
取得	CR1合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	2026年3月30日	300	300

（注）投信法第201条第2項に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引については、赤坂有限責任監査法人が日本公認会計士協会公表の専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づき調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。

（3）その他

本投資法人が2026年2月1日から2026年7月31日までの対象期間中に行った取引で、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は、金利スワップ取引2件であり、当該取引については、赤坂有限責任監査法人にその調査を依頼し、調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名前、銘柄、金融商品もしくは金融指標の種類、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4．利害関係人等との取引状況

（1）取引状況

該当事項はありません。

（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	991,503	東急住宅リース株式会社	602,370	60.8
		株式会社東急コミュニティー	44,585	4.5
水道光熱費	150,743	株式会社リエネ	56,948	37.8
		株式会社東急コミュニティー	46,660	31.0
募集関連費	212,873	東急リバブル株式会社	1,437	0.7
その他管理費	245,210	東急住宅リース株式会社	2,908	1.2

（注）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資産運用業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

東急リバブル株式会社　89,820千円（売買媒介手数料）
株式会社イーウェル　1,559千円（システム利用料等）
株式会社東急コミュニティー　339千円（修繕工事）

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。

■経理の状況

1．資産、負債、元本及び損益の状況

「Ⅱ．貸借対照表」、「Ⅲ．損益計算書」、「Ⅳ．投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ．注記表」及び「Ⅵ．金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

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。

■その他

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

2026年４月22日に本投資法人の第９回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

項目	概要
第１号議案 規約一部変更の件（その1）	以下の事項について規約を変更しました。 ・信用金庫や信用組合から借入れを行う際に必要となる出資を投資対象に追加 ・一般社団法人投資信託協会の合併及び一般社団法人資産運用業協会への名称変更に伴う団体名及び規則名の変更 ・地球温暖化対策推進法の改正に合わせ、「算定割当量」を「国際協力排出削減量」へ変更
第２号議案 規約一部変更の件（その2）	資産運用会社に対する資産運用報酬の体系に関して、投資主利益との連動性をより高いものとするために、以下の変更を行いました。 ・運用報酬Ⅰについて、不動産等売却益を除く営業収益に連動するように変更 ・運用報酬Ⅱについて、不動産等売却損益控除後EPUに連動するように変更 ・運用報酬Ⅲについて、利害関係者以外との取引の場合の料率の変更 ・運用報酬Ⅳについて、吸収合併で本投資法人が存続法人となる場合以外についても適用されるように変更 ・運用報酬Ⅴについて、不動産等売却損益控除後EPUの年成長率が3%を超えた場合のみ発生するように変更 ・営業収益の10%に相当する金額を報酬上限額とする（運用報酬Ⅲの総額が報酬上限額を超える場合、運用報酬Ⅰ、Ⅱ、Ⅴは発生しないものとする。また、運用報酬Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅴの合計が報酬上限額を超える場合、超過金額についての支払いは行わない。）
第３号議案 執行役員１名選任の件	小田部知広が執行役員に選任されました。
第４号議案 補欠執行役員２名選任の件	門馬庄吾及び山田宏太が補欠執行役員に選任されました。
第５号議案 監督役員２名選任の件	大嶋正道及び貞廣亜紀が監督役員に選任されました。
第６号議案 補欠監督役員１名選任の件	千葉紘子が補欠監督役員に選任されました。

（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
2026年７月13日	新投資口発行及び投資口売出しに係る新投資口引受契約の締結及びグリーンシューオプションに係る新投資口買取契約の締結	2026年７月13日及び2026年７月16日開催の役員会において承認された新投資口の発行及び投資口売出しについて、新投資口引受契約をみずほ証券株式会社他４社(注)との間で、グリーンシューオプションに係る新投資口買取契約を事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社との間で、それぞれ2026年７月16日付で締結しました。

(注)共同主幹事会社であるみずほ証券株式会社、ＳＭＢＣ日興証券株式会社及び大和証券株式会社のほか、野村證券株式会社、株式会社ＳＢＩ証券です。

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。

Ⅱ 貸借対照表

（単位：千円）

	前期（ご参考） （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,296,562	7,923,365
信託現金及び信託預金	9,926,761	9,639,314
営業未収入金	9,060	17,543
前払費用	479,390	527,278
その他	0	21,561
流動資産合計	18,711,775	18,129,063
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,807,156	6,992,303
減価償却累計額	△ 778,786	△ 854,867
建物（純額）	6,028,370	6,137,435
構築物	138,767	139,294
減価償却累計額	△ 35,800	△ 39,365
構築物（純額）	102,966	99,928
機械及び装置	24,335	24,335
減価償却累計額	△ 5,559	△ 5,920
機械及び装置（純額）	18,776	18,415
工具、器具及び備品	14,015	16,205
減価償却累計額	△ 6,105	△ 7,050
工具、器具及び備品（純額）	7,909	9,154
土地	11,747,226	13,206,420
信託建物	130,558,613	130,503,367
減価償却累計額	△ 27,576,542	△ 28,770,171
信託建物（純額）	102,982,071	101,733,196
信託構築物	1,812,037	1,808,733
減価償却累計額	△ 771,421	△ 803,509
信託構築物（純額）	1,040,616	1,005,223
信託機械及び装置	1,673,655	1,773,795
減価償却累計額	△ 625,976	△ 655,006
信託機械及び装置（純額）	1,047,678	1,118,789
信託工具、器具及び備品	1,491,202	1,643,712
減価償却累計額	△ 783,946	△ 880,461
信託工具、器具及び備品（純額）	707,256	763,251
信託土地	208,781,132	207,906,990
信託建設仮勘定	73,106	318,681
有形固定資産合計	332,537,112	332,317,486
無形固定資産		
借地権	1,867,264	1,861,799
信託借地権	1,054,958	1,046,393
その他	5,807	5,011
無形固定資産合計	2,928,030	2,913,204
投資その他の資産		
投資有価証券	－	303,265
敷金及び保証金	1,650,528	1,650,348
長期前払費用	1,006,497	999,920
その他	32,680	38,018
投資その他の資産合計	2,689,706	2,991,553
固定資産合計	338,154,849	338,222,243
繰延資産		
投資口交付費	14,484	10,392
投資法人債発行費	51,864	45,039
繰延資産合計	66,348	55,432
資産合計	356,932,973	356,406,739

（単位：千円）

	前期（ご参考） （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	914,142	1,159,021
短期借入金	6,510,000	3,738,000
１年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000
１年内返済予定の長期借入金	20,300,000	19,615,000
未払金	22,531	31,491
未払費用	463,854	436,376
未払法人税等	6,108	6,277
未払消費税等	44,056	62,450
前受金	1,881,691	1,923,872
その他	12,644	34,504
流動負債合計	32,155,029	29,006,994
固定負債		
投資法人債	14,100,000	12,100,000
長期借入金	145,602,000	149,687,000
預り敷金及び保証金	192,407	198,982
信託預り敷金及び保証金	3,365,322	3,378,511
資産除去債務	222,953	224,437
その他	62,987	62,360
固定負債合計	163,545,671	165,651,291
負債合計	195,700,700	194,658,286
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	155,451,124	155,451,124
出資総額控除額	※4 △ 999,768	※4 △ 999,768
出資総額（純額）	154,451,355	154,451,355
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,426,498	1,643,402
買換特例圧縮積立金	※2 384,539	※2 384,539
任意積立金合計	1,811,038	2,027,942
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,969,879	5,269,154
剰余金合計	6,780,917	7,297,096
投資主資本合計	161,232,273	161,748,452
純資産合計	※1 161,232,273	※1 161,748,452
負債純資産合計	356,932,973	356,406,739

Ⅲ 損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自　2025年８月１日 至　2026年１月31日）	当期 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1　11,547,493	※1　11,771,765
その他賃貸事業収入	※1　382,791	※1　465,675
不動産等売却益	※2　389,359	※2　737,946
営業収益合計	12,319,644	12,975,387
営業費用		
賃貸事業費用	※1　5,161,880	※1　5,405,891
資産運用報酬	754,543	723,247
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	15,786	15,786
資産保管手数料	11,049	11,045
一般事務委託手数料	35,688	35,499
その他営業費用	377,268	375,289
営業費用合計	6,359,816	6,570,359
営業利益	5,959,828	6,405,028
営業外収益		
受取利息	25,240	25,258
未払分配金除斥益	238	295
受取保険金	1,187	－
営業外収益合計	26,666	25,554
営業外費用		
支払利息	757,583	888,786
融資関連費用	181,929	201,622
投資法人債利息	48,926	48,228
投資法人債発行費償却	6,824	6,824
投資口交付費償却	10,378	6,951
その他	1,999	－
営業外費用合計	1,007,641	1,152,413
経常利益	4,978,852	5,278,169
税引前当期純利益	4,978,852	5,278,169
法人税、住民税及び事業税	9,470	9,641
法人税等調整額	△ 496	△ 626
法人税等合計	8,973	9,014
当期純利益	4,969,879	5,269,154
前期繰越利益	－	－
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,969,879	5,269,154

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）（ご参考）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額			剰余金				
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計
				圧縮積立金	買換特例圧縮積立金	任意積立金合計		
当期首残高	155,451,124	－	155,451,124	1,221,845	384,539	1,606,385	4,853,150	6,459,535
当期変動額								
圧縮積立金の積立				204,652		204,652	△ 204,652	－
剰余金の配当							△ 4,648,497	△ 4,648,497
当期純利益							4,969,879	4,969,879
自己投資口の取得								
自己投資口の消却		△ 999,768	△ 999,768					
当期変動額合計	－	△ 999,768	△ 999,768	204,652	－	204,652	116,729	321,382
当期末残高	※1 155,451,124	△ 999,768	154,451,355	1,426,498	384,539	1,811,038	4,969,879	6,780,917

（単位：千円）

	投資主資本		純資産合計
	自己投資口	投資主資本合計	
当期首残高	－	161,910,659	161,910,659
当期変動額			
圧縮積立金の積立		－	－
剰余金の配当		△ 4,648,497	△ 4,648,497
当期純利益		4,969,879	4,969,879
自己投資口の取得	△ 999,768	△ 999,768	△ 999,768
自己投資口の消却	999,768	－	－
当期変動額合計	－	△ 678,386	△ 678,386
当期末残高	－	161,232,273	161,232,273

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額			剰余金				
				任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	圧縮積立金	買換特例圧縮積立金	任意積立金合計		
当期首残高	155,451,124	△ 999,768	154,451,355	1,426,498	384,539	1,811,038	4,969,879	6,780,917
当期変動額								
圧縮積立金の積立				248,960		248,960	△ 248,960	－
圧縮積立金の取崩				△ 32,056		△ 32,056	32,056	－
剰余金の配当							△ 4,752,975	△ 4,752,975
当期純利益							5,269,154	5,269,154
当期変動額合計	－	－	－	216,903	－	216,903	299,275	516,179
当期末残高	※1 155,451,124	△ 999,768	154,451,355	1,643,402	384,539	2,027,942	5,269,154	7,297,096

（単位：千円）

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	161,232,273	161,232,273
当期変動額		
圧縮積立金の積立	－	－
圧縮積立金の取崩	－	－
剰余金の配当	△ 4,752,975	△ 4,752,975
当期純利益	5,269,154	5,269,154
当期変動額合計	516,179	516,179
当期末残高	161,748,452	161,748,452

Ⅴ 注記表

〔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） 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当　期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
１．資産の評価基準及び評価方法	－	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
２．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　２～72年 構築物　２～69年 機械及び装置　10～39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　２～72年 構築物　２～69年 機械及び装置　10～39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。
３．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。
４．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、不動産等の賃貸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、不動産等の賃貸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。

項　目	前　期（ご参考） 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当　期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
５．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。
６．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〕

前　期（ご参考）（2026年１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

※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。

項目	内訳	
対象資産	コンフォリア東中野、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	
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。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額（単位：千円）	前期（ご参考）2025年７月31日	当期 2026年１月31日
当期積立て・取崩し前残高	384,539	384,539
損益計算書における取崩し	－	－
貸借対照表残高	384,539	384,539
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	－	－
当期積立て・取崩し後残高	384,539	384,539

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	6,510,000
差引	6,990,000

※４．自己投資口の消却の状況

総消却口数	3,077口
消却総額	999,768千円

当　期（2026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

※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。

項目	内訳	
対象資産	コンフォリア東中野、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	
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。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額（単位：千円）	前期（ご参考）2026年１月31日	当期 2026年７月31日
当期積立て・取崩し前残高	384,539	384,539
損益計算書における取崩し	－	－
貸借対照表残高	384,539	384,539
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	－	－
当期積立て・取崩し後残高	384,539	384,539

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	3,738,000
差引	9,762,000

※４．自己投資口の消却の状況

総消却口数	3,077口
消却総額	999,768千円

〔損益計算書に関する注記〕

前　期(ご参考)
自　2025年８月１日
至　2026年１月31日

※１．不動産賃貸事業損益の内訳　（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）	11,364,388
（駐車場収入等）	183,105
計	11,547,493
その他賃貸事業収入	
（礼金更新料収入）	207,706
（その他収入）	175,085
計	382,791
不動産賃貸事業収益合計	11,930,285
Ｂ．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
（物件管理委託費）	918,094
（修繕費）	513,174
（借地料）	777,391
（公租公課）	605,267
（保険料）	12,071
（水道光熱費）	150,688
（募集関連費）	177,223
（信託報酬）	66,450
（減価償却費）	1,691,657
（その他賃貸事業費用）	249,861
不動産賃貸事業費用合計	5,161,880
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	6,768,404

※２．不動産等売却益の内訳　（単位：千円）

コンフォリア新子安（準共有持分51％）	
不動産等売却収入	895,789
不動産等売却原価	498,313
その他売却費用	16,953
不動産等売却益	380,522
コンフォリア銀座EAST弐番館	
不動産等売却収入	2,560,000
不動産等売却原価	2,521,086
その他売却費用	30,077
不動産等売却益	8,836

当　期
自　2026年２月１日
至　2026年７月31日

※１．不動産賃貸事業損益の内訳　（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）	11,553,550
（駐車場収入等）	218,214
計	11,771,765
その他賃貸事業収入	
（礼金更新料収入）	278,443
（その他収入）	187,231
計	465,675
不動産賃貸事業収益合計	12,237,440
Ｂ．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
（物件管理委託費）	991,503
（修繕費）	626,771
（借地料）	777,416
（公租公課）	619,657
（保険料）	11,870
（水道光熱費）	150,743
（募集関連費）	212,873
（信託報酬）	61,284
（減価償却費）	1,697,592
（その他賃貸事業費用）	256,177
不動産賃貸事業費用合計	5,405,891
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	6,831,549

※２．不動産等売却益の内訳　（単位：千円）

コンフォリア木場公園	
不動産等売却収入	1,460,000
不動産等売却原価	873,279
その他売却費用	65,832
不動産等売却益	520,888
コンフォリア京町堀（準共有持分50％）	
不動産等売却収入	970,000
不動産等売却原価	740,584
その他売却費用	12,357
不動産等売却益	217,058

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前　期(ご参考) 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当　期 自　2026年２月１日 至　2026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 発行可能投資口総口数　8,000,000　口 発行済投資口の総口数　777,265　口	※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 発行済投資口の総口数　2,331,795　口

〔税効果会計に関する注記〕

前　期（ご参考） (2026年１月31日現在)	当　期 (2026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） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額　773 借地権償却　75,862 資産除去債務　78,992 繰延税金資産小計　155,628 評価性引当額　△154,855 繰延税金資産合計　773 （繰延税金負債） 資産除去債務に対応する有形固定資産　△63,760 繰延税金負債合計　△63,760 繰延税金資産又は繰延税金負債（△）の純額　△62,987	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） 未払事業税損金不算入額　807 借地権償却　80,833 資産除去債務　79,518 繰延税金資産小計　161,159 評価性引当額　△160,351 繰延税金資産合計　807 （繰延税金負債） 資産除去債務に対応する有形固定資産　△63,168 繰延税金負債合計　△63,168 繰延税金資産又は繰延税金負債（△）の純額　△62,360
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　34.60 （調整） 支払分配金の損金算入額　△33.03 圧縮積立金繰入額　△1.73 圧縮積立金取崩額　0.22 評価性引当額の増減　0.11 その他　0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.18	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　34.60 （調整） 支払分配金の損金算入額　△32.13 圧縮積立金繰入額　△2.41 圧縮積立金取崩額　－ 評価性引当額の増減　0.10 その他　0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.17

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 2025年８月１日　至 2026年１月31日）（ご参考）

１.金融商品の状況に関する事項

（１）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。

（２）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〕５.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

（３）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えます。

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	2,000,000	1,997,092	△2,907
（２）１年内返済予定の長期借入金	20,300,000	20,261,333	△38,666
（３）投資法人債	14,100,000	13,219,078	△880,921
（４）長期借入金	145,602,000	140,084,496	△5,517,503
（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）	30,470,000	26,270,000	（※2）	－
合計			30,470,000	26,270,000		－

※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	20,300,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	22,060,000	21,218,000	27,745,000	21,800,000	52,779,000
１年内償還予定の投資法人債	2,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	2,000,000	3,000,000	－	1,500,000	7,600,000
合計	22,300,000	24,060,000	24,218,000	27,745,000	23,300,000	60,379,000

当期（自 2026年２月１日　至 2026年７月31日）

１.金融商品の状況に関する事項

（１）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。

（２）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〕５.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

（３）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えます。

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、匿名組合出資持分は、次表には含めていません（注２）。「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	1,984,239	△15,760
（２）１年内返済予定の長期借入金	19,615,000	19,609,873	△5,126
（３）投資法人債	12,100,000	11,047,933	△1,052,066
（４）長期借入金	149,687,000	143,167,619	△6,519,380
（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）	32,870,000	30,770,000	(※2)	－
合計			32,870,000	30,770,000		－

※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）匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号　2021年６月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　2020年３月31日）第４項（１）に定める事項を注記していません。当該出資の貸借対照表計上額は303,265千円です。

（注３）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	19,615,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	21,945,000	24,343,000	26,320,000	21,430,000	55,649,000
１年内償還予定の投資法人債	2,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	3,000,000	－	1,500,000	3,000,000	4,600,000
合計	21,615,000	24,945,000	24,343,000	27,820,000	24,430,000	60,249,000

〔資産除去債務に関する注記〕

前　期(ご参考) 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当　期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
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。 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。 ３．当該資産除去債務の総額の増減　（単位:千円） 期首残高　221,479 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　1,473 期末残高　222,953	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。 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。 ３．当該資産除去債務の総額の増減　（単位:千円） 期首残高　222,953 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　1,483 期末残高　224,437

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2025年８月１日　至 2026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	
335,100,693	358,642	335,459,335	444,694,000

（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２物件（コンフォリア戸越公園他１物件、4,090,017千円）によるものであり、主な減少額は当期に譲渡した２物件（コンフォリア銀座EAST弐番館他１物件、3,019,399千円）及び減価償却（1,690,184千円)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2026年１月期（第31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 2026年２月１日　至 2026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	
335,459,335	△ 233,657	335,225,678	448,889,000

（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１物件（コンフォリア学芸大学イースト、1,624,792千円）によるものであり、主な減少額は当期に譲渡した２物件（コンフォリア木場公園他１物件、1,613,863千円）及び減価償却（1,696,108千円)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2026年７月期（第32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 2025年８月１日　至 2026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(%)	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	531,688	営業未払金	112,220
				その他管理費	1,772	－	－

（注１）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２）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 2026年２月１日　至 2026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(%)	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	602,370	営業未払金	126,898
				その他管理費	2,908	－	－

（注１）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２）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　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当　期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
１口当たり純資産額　69,145円 １口当たり当期純利益　2,128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口当たり純資産額　69,366円 １口当たり当期純利益　2,259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。

（注１）2026年１月31日を基準日、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いました。2026年１月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定した場合における１口当たり純資産額及び１口当たり当期純利益を算定しています。
（注２）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　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当　期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
当期純利益（千円）	4,969,879	5,269,154
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）	4,969,879	5,269,154
期中平均投資口数（口）	2,334,891	2,331,795

〔重要な後発事象に関する注記〕

前　期(ご参考) 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当　期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
投資口の分割 　本投資法人は、2026年１月31日を基準日、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（以下「本分割」といいます。）を行いました。 1.本分割の目的 　2024年１月から新たな少額投資非課税制度「新NISA」が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大、本投資法人の投資口の流動性の向上及び過度な投資口価格変動の抑制を図ることを目的として、投資口分割を実施しました。 2.本分割の方法 　2026年１月31日を基準日として、同日（注）の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、１口につき３口の割合をもって分割しました。 （注）同日は投資主名簿等管理人の休業日であるため、実質的には2026年１月30日となります。 3.本分割により増加した投資口数等 本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 ：　777,265口 本分割により増加した投資口の総口数 ：　1,554,530口 本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 ：　2,331,795口 本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数（注） ：　8,000,000口 （注）本投資法人の規約に定める発行可能投資口総口数は変更ありません。	本投資法人は2026年７月13日及び７月16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、2026年８月３日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2026年８月19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（純額）は165,475,409,798円、発行済投資口の総口数は2,444,795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　107,620口 発行価格　１口当たり100,816円 発行価格の総額　10,849,817,920円 払込金額（発行価額）　１口当たり97,558円 払込金額（発行価額）の総額　10,499,191,960円 払込期日　2026年８月３日 第三者割当による新投資口の発行 発行投資口数　5,380口 払込金額（発行価額）　１口当たり97,558円 払込金額（発行価額）の総額　524,862,040円 払込期日　2026年８月19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　2025年８月１日　至　2026年１月31日）（ご参考）

（単位：千円）

	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	3,455,789	※２　389,359
水道光熱費収入	27,158	27,158
その他	－	11,903,127
合計	3,482,947	12,319,644

※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企業会計基準委員会移管指針第10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、上記金額には含めていません。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　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

（単位：千円）

	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	2,430,000	※２　737,946
水道光熱費収入	24,381	24,381
その他	－	12,213,059
合計	2,454,381	12,975,387

※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企業会計基準委員会移管指針第10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、上記金額には含めていません。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　2025年８月１日　至　2026年１月31日）（ご参考）

残存履行義務に配分した取引価格

2026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2025年９月16日に売買契約を締結した不動産等に係る1,460,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について2026年３月13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　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

残存履行義務に配分した取引価格

2026年７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2026年３月17日に売買契約を締結した不動産等に係る2,407,000千円及び2026年５月25日に売買契約を締結した不動産等に係る2,820,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について2026年８月３日、８月４日及び2027年２月26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。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

区分	前期（ご参考） （自　2025年８月１日 至　2026年１月31日）	当期 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31日）
Ⅰ 当期未処分利益	4,969,879,295円	5,269,154,921円
Ⅱ 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	32,056,405円	－円
Ⅲ 分配金の額	4,752,975,475円	4,901,433,090円
（投資口１口当たりの分配金の額）	（6,115円）	（2,102円）
Ⅳ 任意積立金 圧縮積立金繰入額	248,960,225円	367,721,831円
Ⅴ 次期繰越利益	－円	－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未処分利益に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4,752,975,475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。	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未処分利益から租税特別措置法第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4,901,433,090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。

独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

２０２６年9月１１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
業務執行社員　　公認会計士　　金　子　秀　嗣

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　新　田　浩　史

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２０２６年２月１日から２０２６年７月３１日までの第３２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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

当監査法人の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

Ⅶ 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　2025年８月１日 至　2026年１月31日）	当期 （自　2026年２月１日 至　2026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	4,978,852	5,278,169
減価償却費	1,692,675	1,698,387
融資関連費用	181,929	201,622
投資法人債発行費償却	6,824	6,824
投資口交付費償却	10,378	6,951
固定資産除却損	23,944	9,517
受取利息	△ 25,240	△ 25,258
未払分配金除斥益	△ 238	△ 240
支払利息	806,510	937,014
営業未収入金の増減額（△は増加）	115	△ 8,482
前払費用の増減額（△は増加）	46,267	△ 48,491
未収消費税等の増減額（△は増加）	7,304	－
未払消費税等の増減額（△は減少）	44,056	18,393
営業未払金の増減額（△は減少）	△ 178,691	148,439
未払金の増減額（△は減少）	8,252	12,451
未払費用の増減額（△は減少）	17,913	△ 28,477
前受金の増減額（△は減少）	22,599	42,180
長期前払費用の増減額（△は増加）	11,665	11,066
信託有形固定資産の売却による減少額	3,019,399	1,613,863
その他	32,522	△ 137
小計	10,707,043	9,873,793
利息の受取額	25,240	25,258
利息の支払額	△ 801,126	△ 942,401
法人税等の支払額	△ 12,579	△ 9,471
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,918,578	8,947,179
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	△ 3,718	△ 1,643,145
信託有形固定資産の取得による支出	△ 5,058,867	△ 1,365,627
投資有価証券の取得による支出	－	△ 303,265
敷金及び保証金の回収による収入	344	180
敷金及び保証金の差入による支出	△ 33	－
預り敷金及び保証金の受入による収入	10,097	20,124
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 9,131	△ 11,577
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	283,057	322,674
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 285,747	△ 296,919
その他	△ 5,338	△ 5,338
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,069,338	△ 3,282,895
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	2,040,000	1,698,000
短期借入金の返済による支出	△ 6,558,000	△ 4,470,000
長期借入れによる収入	15,399,608	14,263,197
長期借入金の返済による支出	△ 10,500,000	△ 11,050,000
投資法人債の償還による支出	－	△ 2,000,000
自己投資口の取得による支出	△ 999,768	－
分配金の支払額	△ 4,647,895	△ 4,752,739
その他	△ 12,348	△ 13,385
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,278,403	△ 6,324,927
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 429,163	△ 660,644
現金及び現金同等物の期首残高	18,652,488	18,223,324
現金及び現金同等物の期末残高	※１　18,223,324	※１　17,562,679

（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　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当　期 自　2026年２月１日 至　2026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　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当　期 自　2026年２月１日 至　2026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　8,296,562 信託現金及び信託預金　9,926,761 現金及び現金同等物　18,223,324	※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　7,923,365 信託現金及び信託預金　9,639,314 現金及び現金同等物　17,562,679

ミックス
紙 | 責任ある森林
管理を支えています
FSC® C022915
www.fsc.org

VEGETABLE OIL INK

GREEN PRINTING JFPI
P-A10007
この印刷製品は、環境に配慮した
資材と工場で製造されています。

Waterless Printing. Naturally.