COMFORIA
RESIDENTIAL REIT

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

第21期
資産運用報告

自 2020年8月1日　至 2021年1月31日

CRR 3282

その上の、暮らし心地へ。

COMFORIA

東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号　https://comforia-reit.co.jp

その上の、暮らし心地へ。

英語で心地よさ、満足を意味する“comfort”と、ラテン語で場所を表す“ia”を組み合わせた
東急不動産の都市型賃貸レジデンス“COMFORIA”。

「住まいは単なる器ではない」という発想が、
都市を自由に豊かに生きる人にふさわしい賃貸レジデンスを生み出しました。

コンフォリア・レジデンシャル投資法人は、
東急不動産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」シリーズへの投資及び運用を行い、
投資主価値の最大化を図っていきます。

Ⅰ. 投資法人の概要

ご挨拶

コンフォリア・レジデンシャル投資法人
監督役員　執行役員　監督役員
山本 浩二　伊澤 毅洋　大嶋 正道

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。

このたびの新型コロナウイルス感染症に罹患された方々には謹んでお見舞い申し上げますとともに、一日も早いご回復を心よりお祈り申し上げます。

本投資法人は、このたび、第21期（2020年8月1日～2021年1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。

さて、ここに第21期の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。
当期は、東京23区に所在する「コンフォリア東陽町」他3物件を借入金にて取得いたしました。さらに、2020年12月に「コンフォリア西馬込」他1物件の譲渡を行うことで、ポートフォリオの質的向上を図りました。

この結果、期末時点の資産規模は合計137物件、2,521億円（取得価格の合計）となりました。物件の期中平均稼働率は95.1%と概ね安定的に推移し、営業収益9,565百万円、営業利益4,484百万円、当期純利益3,889百万円と予想を上回ることができ、分配金は1口当たり5,410円とさせていただくこととなりました。

また、当期以降の状況といたしましては、上場以降8年連続となる公募増資による資金調達を実施し、自己資金とあわせ2021年2月に「コンフォリア台東根岸」他2物件を取得しました。さらに、2021年3月に自己資金にて「コンフォリア大宮」を取得したほか、「コンフォリア新大阪」を譲渡し、2021年3月31日現在の資産規模は140物件、2,615億円（取得価格の合計）となりました。今後も、東京23区内を中心に優良な資産に厳選投資していく方針です。

本投資法人は、「収益の安定性と成長性を重視した居住用資産への投資」及び「東急不動産ホールディングスグループの活用」を投資運用の基本方針として、主に、東京圏の賃貸住宅を中心に、単身・小家族世帯をターゲットとし、東急不動産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います。次期以降におきましても、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、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、引き続きご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算ハイライト

営業収益	**9,565**百万円	保有物件数	**137**物件
営業利益	**4,484**百万円	取得価格合計	**2,521**億円
当期純利益	**3,889**百万円	鑑定評価額	**3,127**億円
1口当たり分配金	**5,410**円	期末稼働率	**95.9**%
総資産LTV	**51.4**%	平均稼働率	**95.1**%

目次

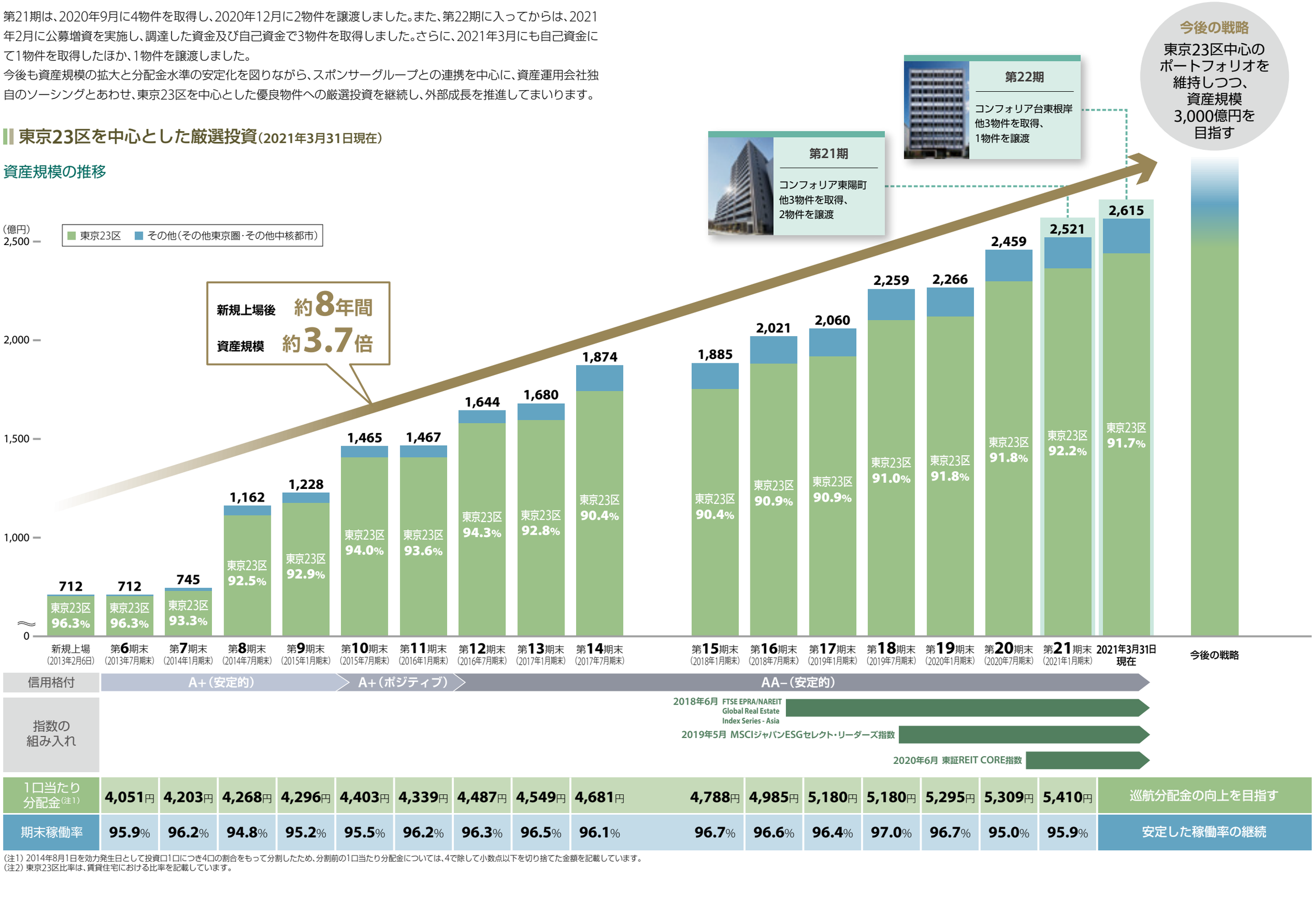
Ⅰ. 投資法人の概要
ご挨拶/決算ハイライト …… 1
資産規模及び分配金の持続的な成長 …… 2
外部成長実績 …… 4
ポートフォリオ・クオリティを意識した厳選投資 …… 6
内部成長戦略 …… 8
特集 コロナ禍を経て賃貸住宅市況はどうなっていくのか？…… 10
財務戦略 …… 12
個人投資家への働きかけ …… 13
サステナビリティへの取り組み …… 14
COMFORIAのある風景 …… 16
ポートフォリオマップ …… 18
基本方針 …… 20
本投資法人/本資産運用会社の概要 …… 21
Ⅱ. 資産運用報告 …… 22
Ⅲ. 貸借対照表 …… 44
Ⅳ. 損益計算書 …… 46
Ⅴ. 投資主資本等変動計算書 …… 47
Ⅵ. 注記表 …… 48
Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書 …… 55
Ⅷ. 会計監査人の監査報告書 …… 56
Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 58
Ⅹ. 投資主インフォメーション …… 60

資産規模及び分配金の持続的な成長

第21期は、2020年9月に4物件を取得し、2020年12月に2物件を譲渡しました。また、第22期に入ってからは、2021年2月に公募増資を実施し、調達した資金及び自己資金で3物件を取得しました。さらに、2021年3月にも自己資金にて1物件を取得したほか、1物件を譲渡しました。
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あわせ、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区を中心とした厳選投資（2021年3月31日現在）

資産規模の推移



信用格付	A+（安定的）				A+（ポジティブ）				AA−（安定的）								
指数の組み入れ									2018年6月 FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series - Asia								
									2019年5月 MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数								
									2020年6月 東証REIT CORE指数								
1口当たり分配金（注1）	4,051円	4,203円	4,268円	4,296円	4,403円	4,339円	4,487円	4,549円	4,681円	4,788円	4,985円	5,180円	5,180円	5,295円	5,309円	5,410円	巡航分配金の向上を目指す
期末稼働率	95.9%	96.2%	94.8%	95.2%	95.5%	96.2%	96.3%	96.5%	96.1%	96.7%	96.6%	96.4%	97.0%	96.7%	95.0%	95.9%	安定した稼働率の継続

（注1）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、分割前の1口当たり分配金については、4で除して小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。
（注2）東京23区比率は、賃貸住宅における比率を記載しています。

外部成長実績

第21期は、2020年9月に東京23区所在の「コンフォリア東陽町」他3物件を取得したほか、2020年12月には2物件の譲渡を実施しました。第22期は公募増資時に3物件を取得したほか、3月には1物件を取得、1物件を譲渡しました。これに伴いスポンサー開発物件の取得による築浅化などのポートフォリオの質的向上を図りました。

第20期末	第21期末	2021年3月31日現在
135物件 2,459億円	137物件 2,521億円	140物件／2,615億円

スポンサー開発 スポンサー開発物件　運用会社独自ルート 本資産運用会社独自ルート

第21期取得資産

143 コンフォリア新御徒町 準都心

所在地	東京都台東区 三筋二丁目18番8号
最寄駅・徒歩分数	都営大江戸線他 「新御徒町」駅 徒歩4分
所有形態	所有権
建築時期	2019年8月
賃貸可能戸数	27戸
取得日	2020年9月29日
取得価格	1,237百万円

144 コンフォリア森下ＷＥＳＴ 準都心

所在地	東京都江東区 新大橋一丁目3番5号
最寄駅・徒歩分数	都営新宿線他 「森下」駅 徒歩3分
所有形態	所有権
建築時期	2017年12月
賃貸可能戸数	46戸
取得日	2020年9月29日
取得価格	1,222百万円

145 コンフォリア東陽町 準都心

所在地	東京都江東区 南砂二丁目26番11号
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ東西線 「南砂町」駅 徒歩13分
所有形態	所有権
建築時期	2020年2月
賃貸可能戸数	140戸
取得日	2020年9月29日
取得価格	3,674百万円

146 コンフォリア不動前 準都心

所在地	東京都品川区 西五反田五丁目1番12号
最寄駅・徒歩分数	東急目黒線 「不動前」駅 徒歩2分
所有形態	所有権
建築時期	2020年2月
賃貸可能戸数	46戸
取得日	2020年9月29日
取得価格	1,622百万円

資産の入替

第21期譲渡資産

46 コンフォリア市川妙典 その他東京圏

所在地	千葉県市川市塩焼一丁目9番10号
譲渡価格	805百万円
鑑定評価額	766百万円
譲渡益	208百万円
賃貸可能戸数	48戸
建築時期	2007年4月

68 コンフォリア西馬込 準都心

所在地	東京都大田区西馬込二丁目35番8号
譲渡価格	1,261百万円
鑑定評価額	1,110百万円
譲渡益	293百万円
賃貸可能戸数	52戸
建築時期	2005年8月

第22期（公募増資時）取得資産

147 コンフォリア台東根岸 準都心

所在地	東京都台東区 根岸三丁目18番15号
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ日比谷線 「入谷」駅 徒歩6分
所有形態	所有権
建築時期	2019年10月
賃貸可能戸数	90戸
取得日	2021年2月1日
取得価格	3,031百万円

148 コンフォリア門前仲町サウス 準都心

所在地	東京都江東区 牡丹一丁目13番6号
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ東西線他 「門前仲町」駅 徒歩3分
所有形態	所有権
建築時期	2019年7月
賃貸可能戸数	47戸
取得日	2021年2月1日
取得価格	1,428百万円

149 コンフォリア馬込 準都心

所在地	東京都大田区 西馬込一丁目1番4号
最寄駅・徒歩分数	都営浅草線 「馬込」駅 徒歩6分
所有形態	所有権
建築時期	2016年7月
賃貸可能戸数	111戸
取得日	2021年2月1日
取得価格	2,905百万円

第22期取得資産

150 コンフォリア大宮 その他東京圏

所在地	埼玉県さいたま市大宮区 仲町三丁目36番地1
最寄駅・徒歩分数	JR京浜東北線他 「大宮」駅 徒歩7分
所有形態	所有権
建築時期	2010年2月
賃貸可能戸数	103戸
取得日	2021年3月18日
取得価格	4,420百万円

資産の入替

第22期譲渡資産

54 コンフォリア新大阪 その他中核都市

所在地	大阪府大阪市東淀川区 東中島一丁目21番24号
譲渡価格	3,600百万円
鑑定評価額	3,030百万円
譲渡益(注)	1,383百万円
賃貸可能戸数	133戸
建築時期	2006年10月

（注）譲渡価格と帳簿価格（第21期末）との差額を記載しています。

エリア別投資比率

	第20期末	第21期末	第22期資産入替後（2021年3月）
東京都心	39.9%	38.9%	37.5%
準都心	50.5%	51.9%	52.9%
その他東京圏	3.9%	3.6%	5.2%
その他中核都市	5.7%	5.6%	4.4%
（賃貸住宅における東京23区比率）	91.8%	92.2%	91.7%

ポートフォリオ・クオリティを意識した厳選投資

戦略的な資産入替によるポートフォリオの安定性向上及び内部留保の拡充

戦略的な資産入替により、ポートフォリオの質的向上を図りつつ安定性を強化しています。
資産入替により生じた物件譲渡益の一部は、分配金水準の安定化を企図して、圧縮積立金として内部留保し、将来想定される一時的な費用増(大規模修繕工事等)に充当する予定です。

公募増資＋資産入替によるポートフォリオの変化

	第15期末 (2018年1月期末) ❶	第5～7回 公募増資	第16期以降 (2018年7月期以降) 期中取得	第16期以降 (2018年7月期以降) 譲渡	第21期末 (2021年1月期末) ❷	差異 ❷－❶
物件数	111	19	14	7	137	26
資産規模(百万円)	188,536	40,986	28,506	5,878	252,150	63,613
賃貸住宅における東京23区比率	90.4%	91.1%	90.5%	21.1%	92.2%	1.8%
賃貸住宅における最寄駅からの平均徒歩分数	4.9分	4.9分	5.6分	5.9分	4.9分	–

代表的な取得・譲渡事例

公募増資時取得資産

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
104戸
2020年2月取得

期中取得済資産

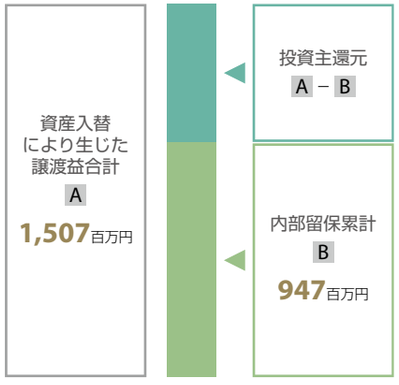
コンフォリア東陽町
東京都江東区
140戸
2020年9月取得

譲渡済資産

コンフォリア市川妙典
千葉県市川市
48戸
2020年12月譲渡

コンフォリア西馬込
東京都大田区
52戸
2020年12月譲渡

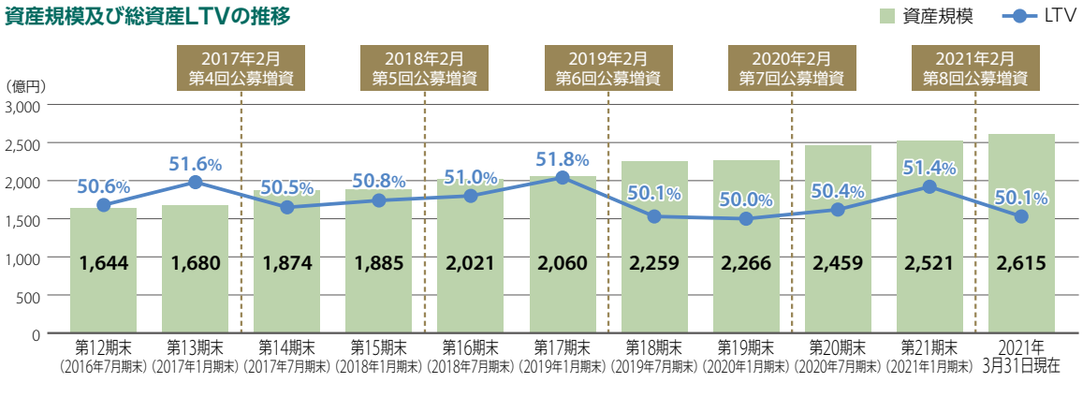
内部留保の拡充



財務基盤の安定性を意識したLTVコントロール

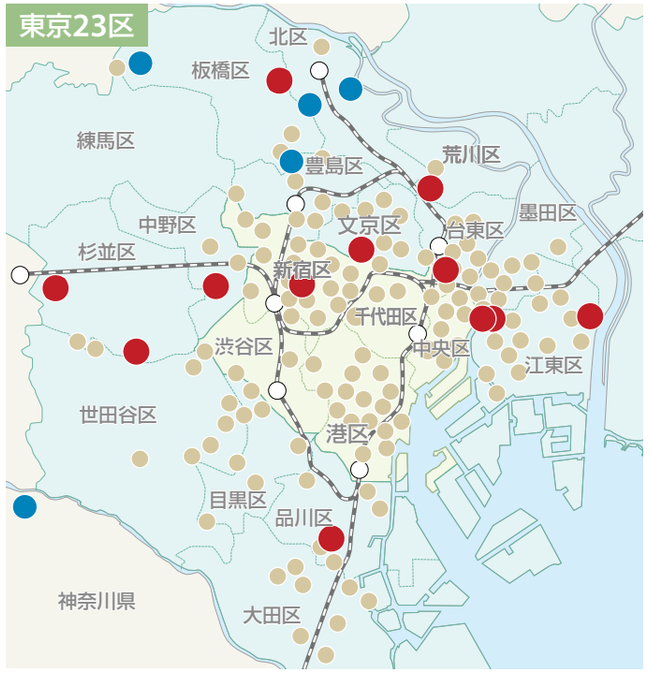
財務基盤の安定性を念頭に、総資産LTV50%前後を意識しつつ外部成長を推進しています。

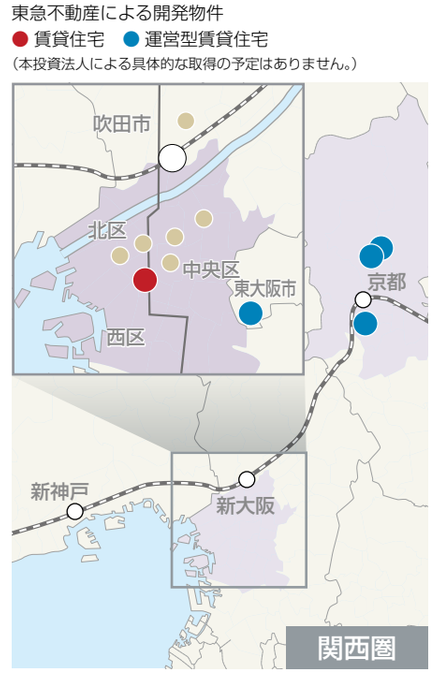
資産規模及び総資産LTVの推移



東急不動産による物件開発(2021年3月12日現在)

東京23区を中心として計22物件、2,807戸がパイプラインとして存在しています。





	物件数	戸数
東京23区	16物件	1,864戸
その他東京圏	1物件	113戸
その他中核都市	5物件	830戸
合計	22物件	2,807戸
(うち竣工済)	9物件	973戸

スポンサーグループを中心とした多様な物件取得ルート

本投資法人は、東急不動産をはじめとするスポンサーグループからの資産の取得を基軸とし、着実な資産規模の拡大を進めています。それに加えて、本資産運用会社独自の情報ルートにより物件取得ルートの拡充にも努めています。

資産の取得先別比率(2021年3月31日現在)

内部成長戦略

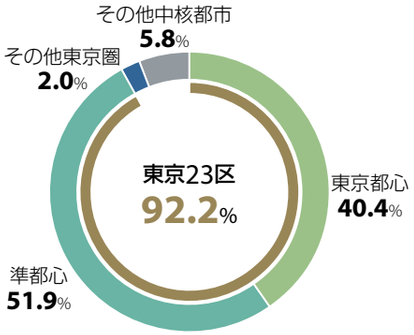
東京23区を中心としたポートフォリオ戦略により、直近では概ね安定的な稼働を維持しつつ引き続き賃料増額を実現しています。

「東京23区」、「駅近」を中心としたポートフォリオ構成

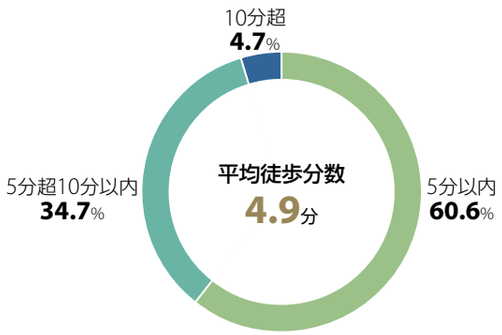
本投資法人は、「東京23区」、「駅近」というキーワードのもと、スポンサーが開発する賃貸住宅のほか、本資産運用会社による独自の物件取得ルートを活用して、優良資産への厳選投資を継続しています。

資産規模（取得価格ベース）
137物件／**2,521**億円

賃貸住宅における投資エリア（第21期末時点）

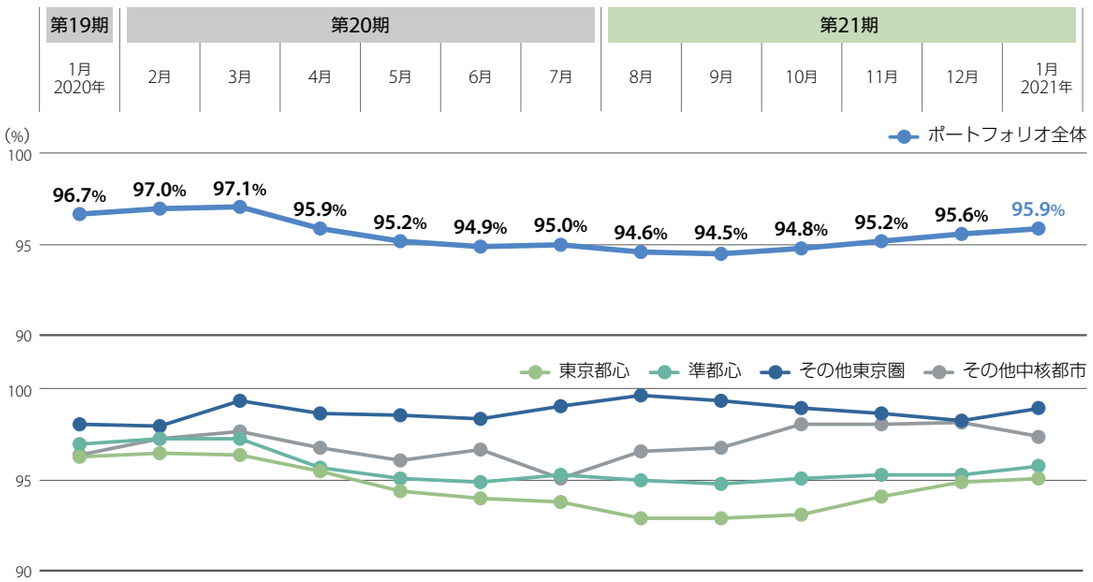


賃貸住宅における最寄駅からの平均徒歩分数（第21期末時点）



稼働率の推移

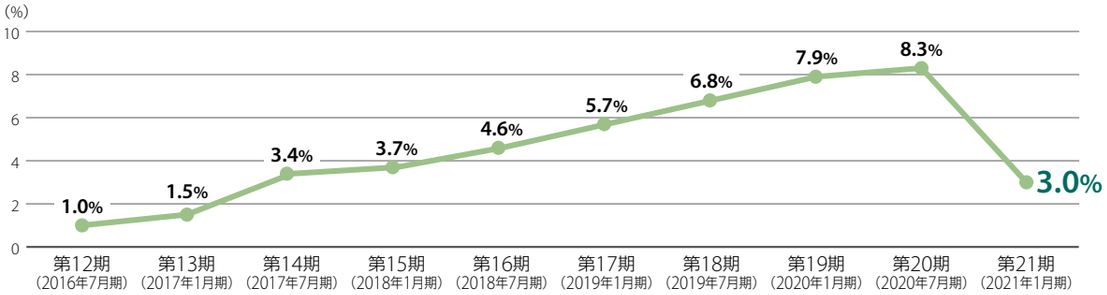
第21期の期中平均稼働率は95.1%と概ね安定的な水準にて推移しています。



入替時賃料変動率

第21期の入替時賃料変動率は、鈍化傾向がみられるも引き続きプラス成長にて推移しています。

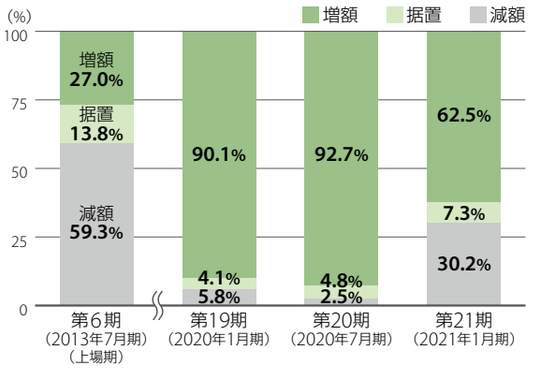
入替時賃料変動率推移（ポートフォリオ全体）



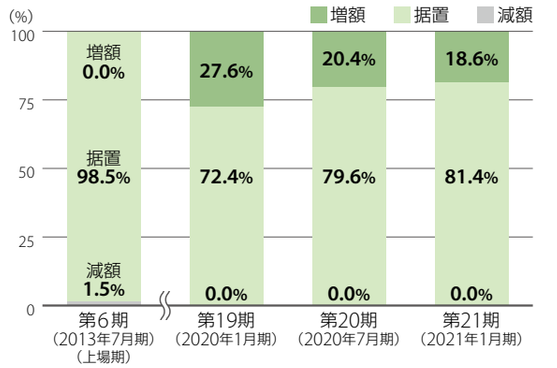
入替時・更新時における賃料増額改定の実現

第21期の入替時賃料増額件数割合は、鈍化傾向がみられるも引き続き増額件数を上回って推移しています。

入替時



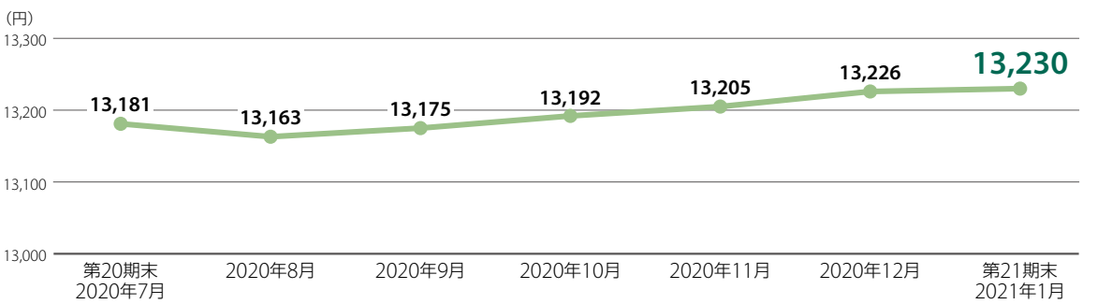
更新時



賃料単価動向

入替時賃料増額等により、ポートフォリオ全体の賃料単価上昇は継続しています。

期中継続保有物件の賃料単価の変動



特集

コロナ禍を経て賃貸住宅市況はどうなっていくのか？

このところ、メディアなどで「都心部からの人口流出」、「郊外化の流れが加速」といった記事を目にするようになりました。確かに、東京23区の人口は2020年7月以降減少に転じており、これはコロナ禍によって人の動きに変化がもたらされたことが原因と考えられています。こうした中で、賃貸住宅市況はどのように変化しているのでしょうか？今回は、本投資法人の物件運営担当者に足許の運営状況、今後の見通しと戦略についてヒアリングを行いました。

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
アシスタント・マネージャー
松浦 良太
東急不動産入社以降、一貫して住宅事業に従事
現在は入居者募集施策の立案を担当
＜趣味 アニメ鑑賞＞

東急住宅リース株式会社　PM事業本部
運営部　コンフォリアグループ
マネージャー
矢島 良輔
コンフォリアの運用歴10年超のベテランPM
コンフォリアのAM経験もあり
＜趣味 野球観戦＞

Q1 足許の運営状況

東京23区の賃貸住宅市況はやや弱含んで推移していると聞いていますが、具体的にどのような状況なのでしょうか？

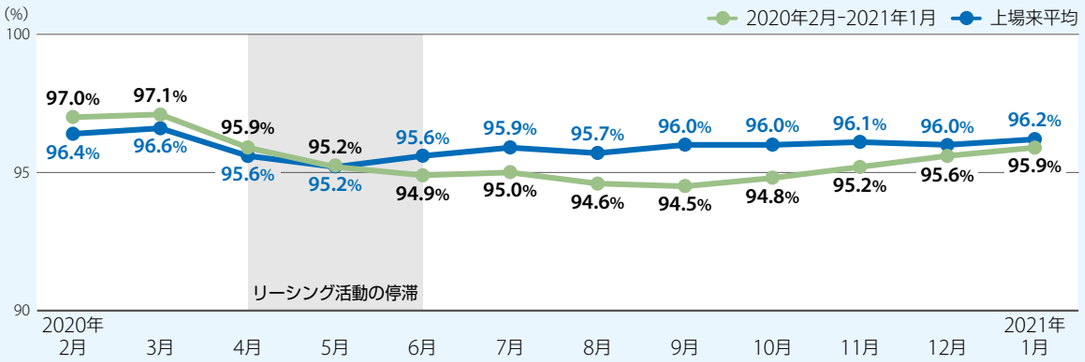
緊急事態宣言の発出等により、2020年の稼働状況はこれまでと異なる動きがみられた。

松浦　2020年は、4月から6月にかけて緊急事態宣言の発出等による人的移動の制限がなされたことに伴い、テナント募集活動が制約を受けたことによる稼働率の低下がみられました。また、その後もコロナ禍に伴う在宅勤務の進展等を背景に解約する動きがみられました。その結果、下表にあるとおり、2020年の稼働状況はこれまでと異なる動きがみられています。

コロナ禍における特徴としては、従前と比較して、「手狭」といった解約理由がやや増加傾向にあります。この傾向は、自室にワークスペースが確保できない共稼ぎ世帯において多くみられています。

矢島　確かに、一部のIT系企業などは、全社的に在宅勤務にシフトする動きがみられていますし、ワークスペースの確保を目的とした転居というケースは、コロナ禍における特徴の一つであるといえます。また、コロナ禍により収益環境が悪化した企業等では、社宅制度を見直す動きもみられ、法人需要がやや弱含んでいるように思えます。実際、航空関連の従事者割合の高い沿線ではその傾向が表れていると思います。

■ポートフォリオ全体の稼働率比較



(注)上場来平均は、本投資法人の上場(2013年2月)以降の各月末の稼働率を単純平均したものを記載しています。

Q2 今後の見通し

それでは、今後はどのような賃貸住宅市況が見込まれていると考えていますか？

不確実性はあるも、これ以上の悪化は限定的。

矢島　法人需要の動向が気になるところです。新規採用の減少等による社宅需要減退が想定されるほか、コロナ禍に伴い、異動間隔を広げたり、異動のタイミングの変更を検討する企業も出てきていると聞きますので、動向は注視していく必要があると考えています。

一方で、賃貸マンションの新規供給は引き続き前年並みが想定されていることから、急激な需給悪化という現象は生じにくいと考えています。

松浦　コロナ禍に伴う在宅勤務の進展は、1年近く経つ中である程度確立されつつあると考えています。また、郊外化といっても影響は限定的で、ある程度都心アクセスに優れたエリアが選好されている傾向がみられています。本投資法人が保有する物件においても、都心や準都心から東京圏へ流出する傾向はあまりみられておらず、在宅勤務の進展を機に生活エリア替えをするまでの大きな影響は発生していないのではないかと考えております。そして、今後は通常の経済活動に復帰していくことを考えると、利便性の高い東京23区の賃貸需要は引き続き根強いものと考えています。

Q3 今後の戦略

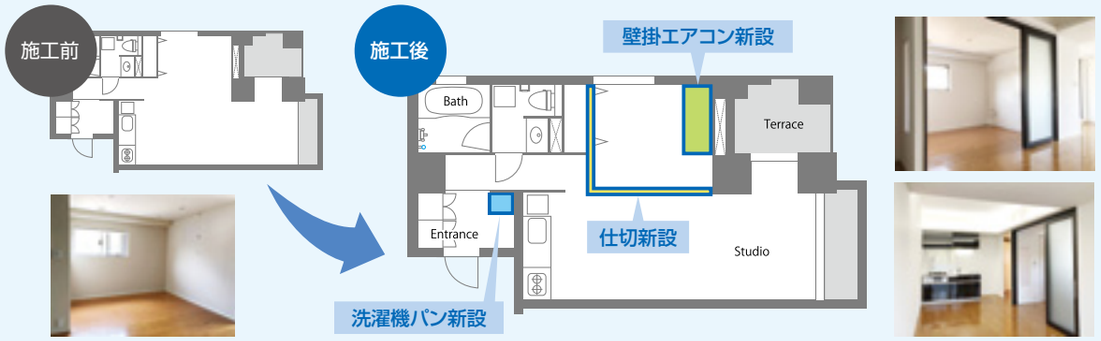
今後はどのような戦略で安定的な運用を目指すのか教えてください。

賃料増額ではなく、柔軟なリーシング戦略等によって安定的な収益性を確保。

松浦　これまでは、非常に良好な需給環境を背景に継続的な賃料増額を実現してきましたが、今後は需給環境がやや弱含む中で、安定的な収益性を確保することが重要と考えています。こうした点を踏まえ、昨年10月以降は、エリアや間取り等物件特性に応じた募集条件の柔軟な設定によって、安定した稼働状況を維持するための施策を講じています。今後も投資主価値の最大化の観点から最適な方策を継続的に検討していきたいと考えています。

矢島　コンフォリアは、質の高さが選ばれる理由であると考えています。選ばれ続けるためにも、常にテナントニーズを意識した商品・サービスの提供を心がけています。下図では、コロナ禍におけるテナントニーズを踏まえ、入居者退去にあわせワークスペースを新たに設ける工事を実施し、賃料増額を実現した事例を記載しています。今後も、市場動向を鑑みながらテナントにアピールできる施策を打ち出すことで、安定的な運用を実現していきたいと思います。

■バリューアップ工事(間取り変更工事)　コンフォリア南青山



財務戦略

本投資法人は、財務体質の健全性及び収益の安定性に留意し、エクイティ・ファイナンス（投資口の追加発行）やデット・ファイナンス（資金の借入れ及び投資法人債の発行）等を実施します。また、資金余力の確保に留意したLTV水準を維持することで、バランスシートのコントロールを適切に行います。

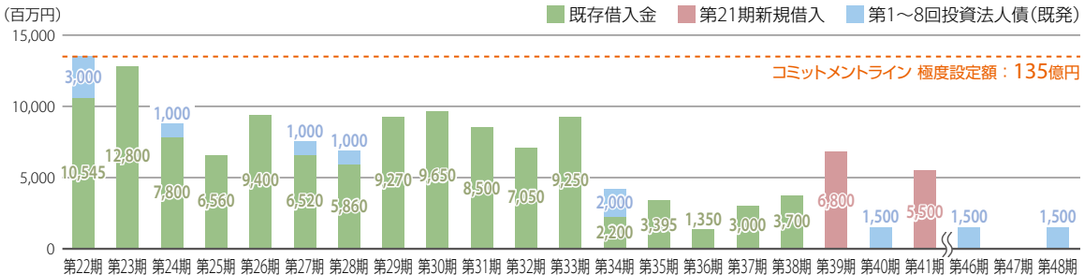
有利子負債の状況

	第19期末（2020年1月31日）	第20期末（2020年7月31日）	第21期末（2021年1月31日）
LTV(注)	50.0%	50.4%	51.4%
長期負債比率	92.9%	82.6%	81.4%
固定金利比率	93.6%	90.4%	91.2%
平均残存期間	4.2年	4.0年	4.2年
平均金利	0.60%	0.58%	0.58%

（注）有利子負債残高／総資産

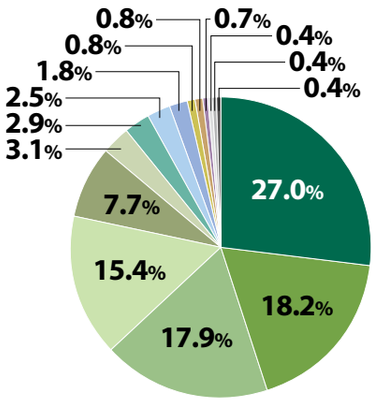
返済期日の分散化

本投資法人の2021年1月31日現在の借入金及び投資法人債の返済予定は以下のとおりです。



バンクフォーメーションの状況

本投資法人の2021年1月31日現在のバンクフォーメーションは以下のとおりです。



金融機関	借入金残高
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	34,920百万円
三井住友信託銀行株式会社	23,515百万円
株式会社みずほ銀行	23,080百万円
株式会社日本政策投資銀行	19,830百万円
株式会社三井住友銀行	10,005百万円
みずほ信託銀行株式会社	3,985百万円
農林中央金庫	3,785百万円
株式会社福岡銀行	3,285百万円
信金中央金庫	2,285百万円
株式会社きらぼし銀行	1,000百万円
株式会社りそな銀行	1,000百万円
株式会社七十七銀行	960百万円
株式会社第四北越銀行	500百万円
太陽生命保険株式会社	500百万円
日本生命保険相互会社	500百万円
合計	129,150百万円

格付の状況（2021年1月31日現在）

格付機関	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	AA-	安定的

個人投資家への働きかけ

個人投資家向けIR施策の実績

投資家の皆様との対話を重視したIR活動に積極的に取り組んでいます。引き続きコロナ禍の影響を受けた第21期は、ウェブ配信によるIR活動を実施しました。

日付	内容	会場
2020年10月 3日	SMBC日興 WEB J-REITフェア2020	ウェブ配信
2020年10月28日	日経Jリート・インフラファンドセミナー	ウェブ配信

ウェブサイトでの情報提供

本投資法人は、ウェブサイトにてプレスリリース、決算情報、物件情報等様々な情報を公開しています。今後も投資主の皆様へタイムリーな情報提供に努めてまいります。

ウェブサイトへのアクセス

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

「コンフォリア」または「3282」で検索いただけます。

コンフォリア 検索

3282 検索

サステナビリティへの取り組み

本投資法人におけるサステナビリティへの考え方や、外部認証評価、具体的な取り組み事例等をご紹介しています。

分配金情報

確定分配金、予想分配金をご確認いただけます。

最新情報

本投資法人の最新情報を時系列でご確認いただけます。

個人投資家の皆様へ

知りたい情報を探しやすくするために「目的別サイトマップ」を設置したほか、よくあるご質問にお答えした「FAQ」を掲載しています。

IRメール配信

最新のニュースリリースやウェブサイトの更新情報などをお知らせするIRメール配信に登録できます。

ガイド

掲載情報を種類ごとに区分したメニューの一覧です。

ポートフォリオデータ

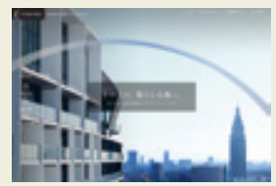
最新の保有物件数や月次稼働率などをご確認いただけます。

最新決算資料

決算関連資料や物件データをダウンロードできます。

コンフォリア公式サイト

「東急不動産の都市型賃貸コンフォリア」公式サイトにアクセスします。物件概要や空室情報をご覧いただけます。



IRイベント情報

投資家向けのIRイベント情報の実績と予定をご確認いただけます。

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への継続採用

MSCIジャパンIMIトップ700指数構成銘柄の中から、環境、社会、ガバナンス評価に優れた企業を選別して構成される指数

年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)のパッシブ運用における指数の１つ

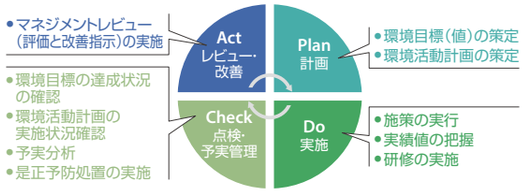
E 環境 Environment

関連するSDGs目標　7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに　12 つくる責任 つかう責任

対応状況・取組事例

環境管理システム(EMS)の構築

エネルギー、GHG、水、並びに廃棄物に関する環境目標値の設定、実績把握、予実管理、改善を行うため、独自の環境管理システム(EMS)を構築しています。定められたPDCAサイクルを回し、環境負荷の軽減を推進します。



エネルギー効率改善に関する取り組み

ポートフォリオ全体及び個別物件において、エネルギー使用の合理化に関する法律(省エネ法)に則り、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位の削減を目標としています。

■共用部LED化工事/専有部空調更新工事

消費電力の削減、環境負荷の軽減を進めています。

LED照明の導入

■グリーンリース条項の設定

テナントとの間でエネルギー消費量や廃棄物処理の適切な利用に関する賃貸借契約条項を設定し、テナントと協働して環境負荷の軽減を進めています。

■グリーン調達基準を通じた環境配慮

環境に配慮した部材等の調達に関するグリーン調達基準を設定し、サプライヤー等と協働して環境負荷の軽減を推進していきます。

再生可能エネルギーに関する取り組み

太陽光発電による再生可能エネルギーを活用しています(コンフォリア中落合にて導入)。

廃棄物管理改善に関する取り組み

管理会社と協働した廃棄物の適切な分別処分を通じて、環境負荷の軽減を実施しています。このほか、ゴミ置き場の臭気対策(臭気タイルの設置)を実施する等して、入居者満足度向上に努めています。

環境認証評価

■GRESBリアルエステイト評価への参加

本投資法人は2018年よりGRESBリアルエステイト評価に参加しています。
今後も本評価への参加を通し、サステナビリティへの取り組みを推進していくとともに、本評価の更なる向上も目指します。

■DBJ Green Building認証の取得

国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル

2018

コンフォリア新宿イーストサイドタワー

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

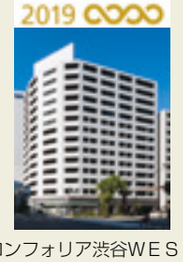
2020

コンフォリア東陽町

2019

コンフォリア東新宿ステーションフロント

2019


コンフォリア渋谷ＷＥＳＴ

2019

コンフォリア蒲田

S 社会 Social

関連するSDGs目標　11 住み続けられるまちづくりを　12 つくる責任 つかう責任

対応状況・取組事例

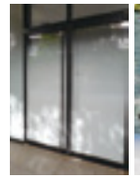
地域社会に向けた取り組み

■寄付型自動販売機の設置

本投資法人保有の一部物件について大規模な災害発生時に、飲料製品を被災者に提供できる、災害対応自動販売機を設置しています。

■防災備蓄倉庫及びマンホールトイレの設置

防災備蓄倉庫及び近隣住民、近隣勤務者用の災害時マンホールトイレを設け、災害時に備えています。



■地域の治安維持

敷地内に交番があり、地域の治安維持の一翼を担っています。

■公開空地

近隣住民･通勤者の歩行者道として利用されています。

テナント満足度向上に向けた取り組み

■テナント満足度調査の実施

「コンフォリア」物件入居者を対象として、満足度や要望を調査するアンケートを毎年実施しています。入居者からの意見･要望を参考に、より良いサービスの展開を目指して取り組みを実施しています。

G ガバナンス Governance

関連するSDGs目標　12 つくる責任 つかう責任　16 平和と公正をすべての人に

対応状況・取組事例

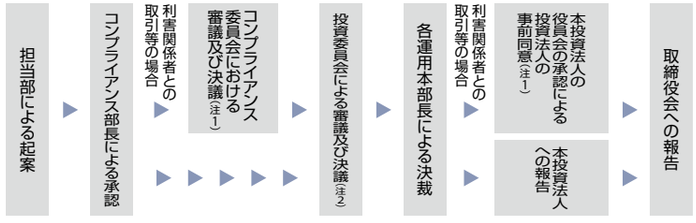
資産運用報酬体系の変更

投資主利益との連動性を高め、更なる投資主価値向上に向けインセンティブを導入しています。

	変更前	現在	
運用報酬Ⅰ(総資産連動報酬)	前期末総資産×0.3%(年率)	前期末総資産×**0.2**%(年率)	投資主利益と資産運用報酬の連動性を強化
運用報酬Ⅱ(利益連動報酬)	経常CF×3.0%	経常CF×**5.4**%	
運用報酬Ⅲ(取得・譲渡報酬)	不動産取得・譲渡価額×1.0%(利害関係者取引の場合0.5%)	不動産取得・譲渡価額×1.0%(利害関係者取引(ウェアハウジング除く)の場合0.5%)	資産成長と分配金成長に対するインセンティブを強化
新設 運用報酬Ⅴ(インセンティブ)	–	経常CF×1口当たり経常CF成長率×10% ただし、負の値になる場合は報酬は生じない	

運用資産の取得に関する意思決定フロー

本投資法人の資産運用会社は、コンプライアンスを優先するガバナンス体制を構築し、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守に努めております。



(注1) 運用資産の取得等に際して、利害関係者との取引等の場合はコンプライアンス委員会における審議及び決議並びに本投資法人の役員会の承認による事前同意が必要とされます。
(注2) 取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、ヘルスケア施設に係る外部専門家からの助言を受けるものとします。また、ヘルスケア施設に係る外部専門家が作成した報告書等の内容の報告を受けた上で審議するほか、必要に応じて、当該外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に同席させ、その意見を聴取するものとします。

投資主の利益とスポンサーの利益の共同化

スポンサーは2021年2月に実施した公募増資において、新規発行口数の10%にあたる2,137口を取得しました。

資本関係においても、
スポンサーと更なる連携を深めるとともに、
本投資法人の投資主との利益を一致させ、
相互の利益向上を図る運用を目指す。

スポンサー出資比率
9.0%

(2021年3月12日時点)

緑と水のさわやかな街

東陽町エリア

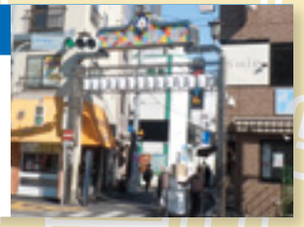
東京23区東部にあたる城東地域は、平野が広がり、昔ながらの下町情緒の残る地域です。そのなかにある東陽町エリアは、川や運河が流れ、木場公園をはじめ緑も豊かな地域です。木場公園の北辺に建つ東京都現代美術館は、日本の戦後美術を概観できる日本国内でも優れたコレクションを持つ美術館として知られます。また、砂町銀座商店街は昔ながらの人情にあふれた商店街で、多くの人で賑わっています。さわやかさと芸術の香り、親しみやすさが同居する街です。

越中島支線

東陽町エリアを南北に走る非電化単線の貨物線です。レール輸送専門の路線ですが、貨物列車はあまり走らず、のんびりした雰囲気が漂います。

砂町銀座商店街

全長670mの通りに約180もの店舗がひしめく商店街。人情にあふれ、15分ほどの道に暮らしに必要なものがすべてそろう商店街です。



東京都現代美術館

1995年3月開館。現代美術の振興を図り芸術文化の基盤を充実させることを目的とし、幅広く現代美術に関する展覧会を開催しています。

仙台堀川

運河として利用されてきた仙台堀川。川に沿って公園が整備され、桜をはじめさまざまな木が植えられるなど、市民の憩いの場となっています。

木場公園

木場公園は、1992年に水と緑の森林公園として整備されました。南、中、北の3地区に分けられており、木場公園大橋が各地区を連絡しています。

145 コンフォリア東陽町

準都心

東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩14分に位置する、シングルタイプを中心にコンパクトタイプも有する物件です。「大手町」駅まで約9分、「日本橋」駅まで約8分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは概ね良好です。本物件の近隣には仙台堀川沿いの緑道や緑豊かな木場公園が立地し、生活環境が良好な上、コンビニエンスストアや飲食店舗も存しており生活利便性も優れています。

所在地	東京都江東区南砂二丁目26番11号
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ東西線「南砂町」駅 徒歩13分 東京メトロ東西線「東陽町」駅 徒歩14分

所有形態	所有権
建築時期	2020年2月
賃貸可能戸数	140戸
取得日	2020年9月29日
取得価格	3,674百万円

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 コンフォリア芝浦バウハウス	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弐番館
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　78物件

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

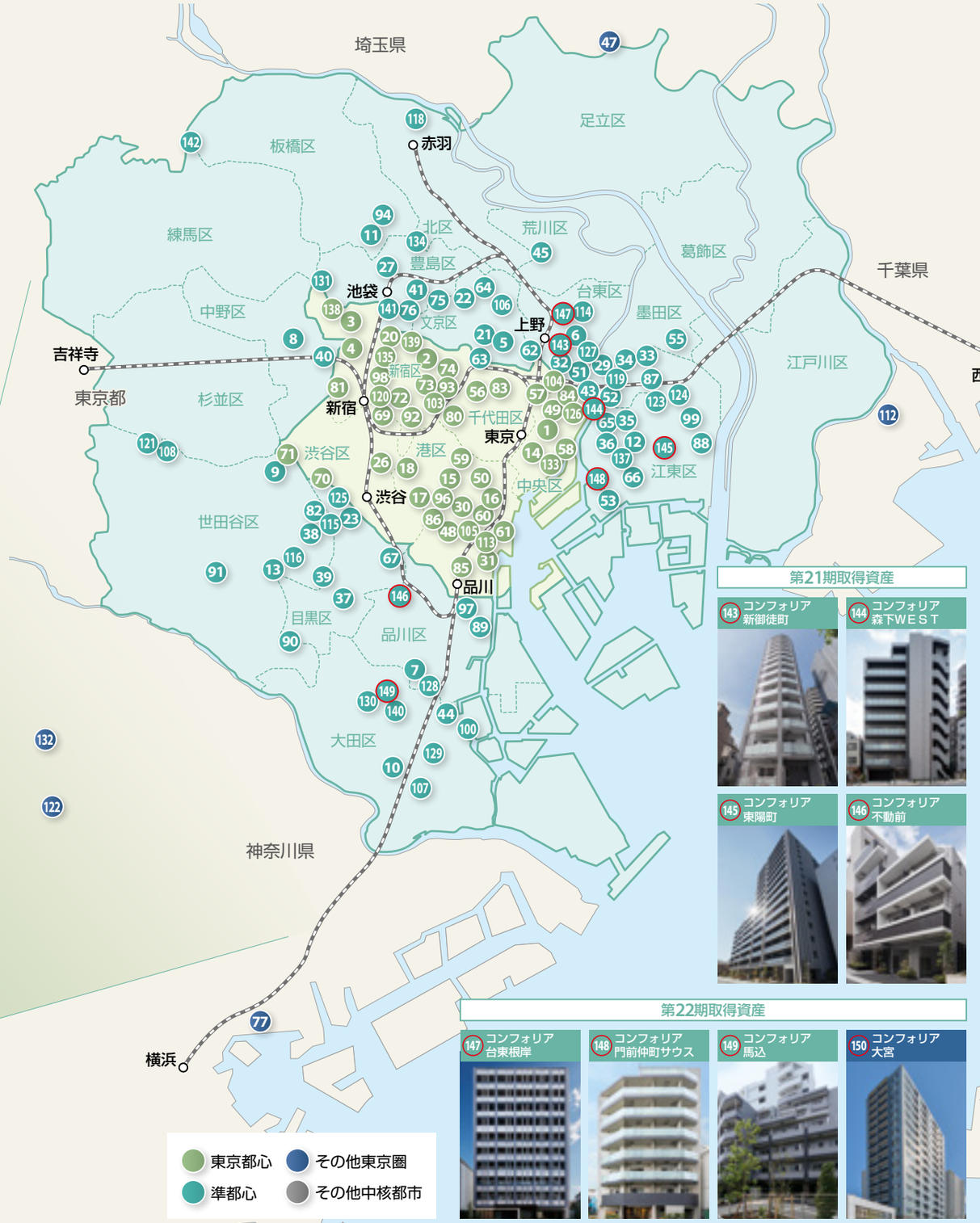
その他東京圏　6物件

47 コンフォリア谷塚	122 グランクレールセンター南
77 コンフォリア新子安	132 コンフォリアたまプラーザ
112 コンフォリア行徳	150 コンフォリア大宮

その他中核都市　8物件

95 コンフォリア北三条	110 コンフォリア京町堀
101 コンフォリア札幌植物園	111 コンフォリア阿波座
102 コンフォリア扇町	117 コンフォリア北浜
109 コンフォリア心斎橋ＥＡＳＴ	136 コンフォリア江坂広芝町

合計 **140**物件



基本方針

本投資法人は、「収益の安定性と成長性を重視した居住用資産への投資」及び「東急不動産ホールディングスグループの活用」を投資運用の基本方針とし、東京圏の賃貸住宅を中心に、単身・小家族世帯向け賃貸住宅に対し重点的な投資を行い、中長期にわたる安定した収益の確保と投資主価値の最大化を目指します。

「コンフォリア」シリーズ

本投資法人は、東急不動産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いきます。

その上の、暮らし心地へ。

英語で心地よさ、満足を意味する"comfort"と、ラテン語で場所を表す"ia"を組み合わせた
東急不動産の都市型賃貸レジデンス"COMFORIA"。
「住まいは単なる器ではない」という発想が、
都市を自由に豊かに生きる人にふさわしい賃貸レジデンスを生み出しました。
利便性だけではない様々な「その上」で、期待を超える暮らし心地を、あなたに。

COMFORIAの4つのアドバンテージ

Location
コンフォリアは、
時間の価値を知っている。

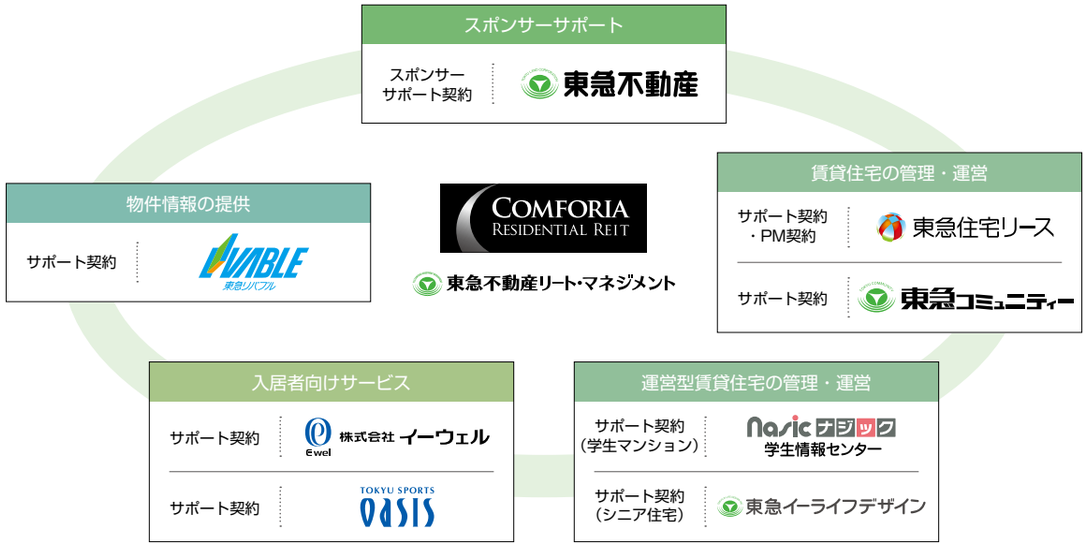
Quality
コンフォリアは、
上質の感触を知っている。

Safety
コンフォリアは、
安らぎの源を知っている。

Service
コンフォリアは、
住まう人の気持ちを知っている。

東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン

本投資法人は、東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンとノウハウを最大限活用するため、本資産運用会社と東急不動産ホールディングスグループ各社との間でスポンサーサポート契約及びサポート契約、並びに運用資産について締結されるプロパティ・マネジメント契約を締結しています。本投資法人は、この契約を通じた東急不動産ホールディングスグループ各社のサポートにより、資産規模拡大（外部成長）と資産価値の維持・向上（内部成長）を目指します。



本投資法人/本資産運用会社の概要

本投資法人の概要（2021年1月31日現在）

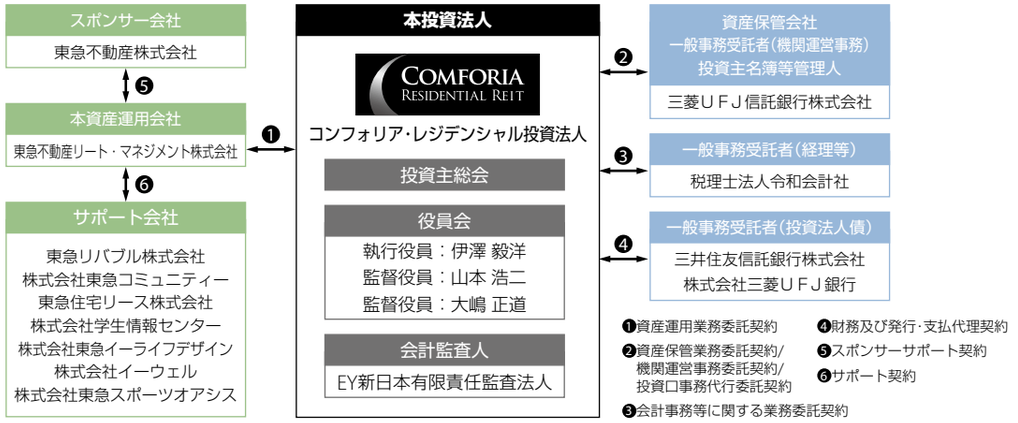
投資法人名	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
代表者名	執行役員　伊澤 毅洋
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号

事務連絡先	東急不動産リート・マネジメント株式会社 電話番号：03-6455-3388（代表）
決算期日	毎年1月31日・7月31日

沿革

2010年 6月　8日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
2010年 6月30日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第71号）
2013年 2月　6日	投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場

仕組図

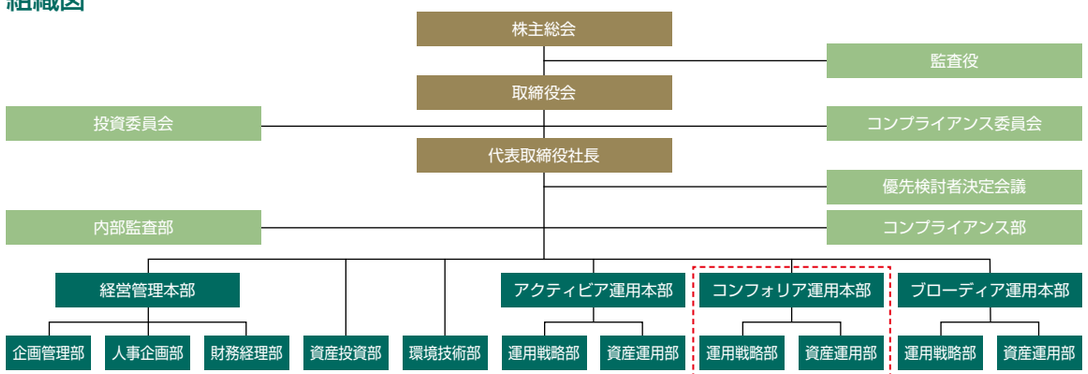


本資産運用会社の概要（2021年1月31日現在）

商号	東急不動産リート・マネジメント株式会社
代表者名	代表取締役　遠又 寛行
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
設立	2009年10月
資本金	200百万円

株主	東急不動産株式会社 100%
登録・認可等	金融商品取引業登録 関東財務局長（金商）第2370号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第65号 宅地建物取引業免許 東京都知事（3）第91139号

組織図



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
営業期間		自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日	自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日	自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
営業収益	(百万円)	8,128	8,652	8,790	9,028	9,565
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(7,869)	(8,484)	(8,579)	(9,028)	(9,064)
営業費用	(百万円)	4,425	4,673	4,683	4,947	5,080
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,687)	(3,928)	(3,862)	(4,092)	(4,176)
営業利益	(百万円)	3,702	3,978	4,106	4,081	4,484
経常利益	(百万円)	3,178	3,453	3,568	3,529	3,895
当期純利益	(百万円)	3,172	3,448	3,562	3,523	3,889
総資産額	(百万円)	223,829	246,498	246,861	268,935	275,495
(対前期比)	(%)	(2.1)	(10.1)	(0.1)	(8.9)	(2.4)
純資産額	(百万円)	103,289	117,928	118,172	128,204	128,528
(対前期比)	(%)	(0.2)	(14.2)	(0.2)	(8.5)	(0.3)
出資総額	(百万円)	99,814	114,045	114,045	123,947	123,947
発行済投資口の総口数	(口)	586,994	640,834	640,834	671,624	671,624
1口当たり純資産額	(円)	175,964	184,023	184,403	190,886	191,369
分配金総額	(百万円)	3,040	3,319	3,393	3,565	3,633
1口当たり分配金額	(円)	5,180	5,180	5,295	5,309	5,410
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(5,180)	(5,180)	(5,295)	(5,309)	(5,410)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
総資産経常利益率 (注1)	(%)	1.4	1.5	1.4	1.4	1.4
純資産当期純利益率 (注2)	(%)	3.1	3.1	3.0	2.9	3.0
期末自己資本比率 (注3)	(%)	46.1	47.8	47.9	47.7	46.7
(対前期増減)	(%)	(△0.9)	(1.7)	(0.0)	(△0.2)	(△1.0)
有利子負債額	(百万円)	116,030	123,530	123,530	135,420	141,650
期末有利子負債比率 (注4)	(%)	51.8	50.1	50.0	50.4	51.4
配当性向 (注5)	(%)	95.8	96.2	95.2	101.1	93.4
期末投資物件数	(件)	117	126	126	135	137
期末総賃貸可能面積	(㎡)	336,786.72	358,677.21	357,279.84	377,108.20	381,721.10
期末稼働率	(%)	96.4	97.0	96.7	95.0	95.9
当期減価償却費	(百万円)	1,223	1,288	1,296	1,341	1,374
当期資本的支出額	(百万円)	279	509	417	310	137
賃貸NOI (注6)	(百万円)	5,405	5,843	6,012	6,277	6,262

(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
(注7) 「「税効果会計に係る会計基準」の一部改正」(企業会計基準第28号　平成30年2月16日)を第17期の期首から適用しています。
同一部改正を遡って適用した場合の第16期の総資産額は219,210百万円、第17期の総資産額対前期比は＋2.1%であります。なお、財務指標への影響はありません。

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137物件、取得価格の合計は252,150百万円となっています。

(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の影響により、依然として厳しい状況にありますが、持ち直しの動きがみられています。こうした中、賃貸住宅市場においては、一時的に稼働率がやや弱含む動きとなりましたが、足許は回復傾向がみられています。一方、不動産投資市場においては、政府、日本銀行による財政金融政策を受け、低金利環境が継続する中、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2020年9月にコンフォリア東陽町他3物件を取得しました。その後、2020年12月にコンフォリア市川妙典他1物件を譲渡しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は137物件、取得価格の合計は252,150百万円となっています。

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) 資金調達の概要

当期においては、2020年9月にコンフォリア東陽町他3物件の取得のため、また、2019年3月に借入れた借入金の返済資金(2,800百万円)に充てるため、資金の借入れ(10,800百万円)を実施しました。その後、2014年2月に借入れた借入金の返済資金(5,500百万円)に充てるため、2021年1月に資金の借入れ(5,500百万円)を実施しました。

その結果、当期末(2021年1月末日)時点における出資総額は123,947百万円、有利子負債は141,650百万円であり、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51.4%、期末における有利子負債の平均残存年数は4.2年、長期比率は81.4%、固定化比率は91.2%となっています。また、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、2020年9月25日に株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行との間で借入極度額135億円のコミットメントラインを設定しました。また、将来において投資対象資産を購入する等資金調達の必要性が生じた場合に備えて、極度ローン(アンコミットメントベース)に係る基本契約を2021年2月5日付で締結しました。

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、2021年1月期(第21期)の実績として営業収益9,565百万円、営業利益4,484百万円、経常利益3,895百万円、当期純利益3,889百万円を計上しました。

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66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を適用し、譲渡益の一部256百万円を内部留保することにより、投資口1口当たりの分配金は5,410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)

(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。

【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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	2019年1月	2019年7月	2020年1月	2020年7月	2021年1月
最 高	298,000円	332,500円	360,500円	355,500円	341,000円
最 低	258,000円	280,100円	322,500円	198,100円	278,400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、租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を適用し、譲渡益の一部を内部留保することとしました。かかる方針により、当期未処分利益から、租税特別措置法第67条の15の規定が適用される範囲であり、かつ、租税特別措置法第66条の2に定める圧縮積立限度額の範囲内である256百万円を圧縮積立金繰入額として控除し、全額を分配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5,410円となりました。

期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
営業期間	自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日	自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日	自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
当期未処分利益	3,172,709千円	3,448,336千円	3,562,889千円	3,523,532千円	3,889,688千円
利益留保額	149,557千円	149,456千円	172,904千円	−千円	256,202千円
金銭の分配金総額	3,040,628千円	3,319,520千円	3,393,216千円	3,565,651千円	3,633,485千円
(1口当たり分配金)	(5,180円)	(5,180円)	(5,295円)	(5,309円)	(5,410円)
うち利益分配金総額	3,040,628千円	3,319,520千円	3,393,216千円	3,565,651千円	3,633,485千円
(1口当たり利益分配金)	(5,180円)	(5,180円)	(5,295円)	(5,309円)	(5,410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当期に4物件の資産の取得及び2物件の資産の譲渡を行い、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、本投資法人の資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)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会社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会社のうち、サポート会社7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、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会社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、2021年1月5日及び2021年1月13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、2021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、2021年2月17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129,791,732,102円、発行済投資口の総口数は692,994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	20,360口
発行価格	1口当たり282,623円
発行価格の総額	5,754,204,280円
払込金額(発行価額)	1口当たり273,492円
払込金額(発行価額)の総額	5,568,297,120円
払込期日	2021年2月1日

第三者割当による新投資口の発行

発行投資口数	1,010口
払込金額(発行価額)	1口当たり273,492円
払込金額(発行価額)の総額	276,226,920円
払込期日	2021年2月17日
割当先	みずほ証券株式会社

(参考情報)

物件の取得及び譲渡

本投資法人は、以下の物件を取得しました。

不動産等の名称	特定資産の種類	所在地	取得価格(千円)(注)	主たる用途	取得日
コンフォリア台東根岸	信託不動産	東京都台東区	3,031,000	共同住宅	2021年2月1日
コンフォリア門前仲町サウス	信託不動産	東京都江東区	1,428,000	共同住宅	2021年2月1日
コンフォリア馬込	信託不動産	東京都大田区	2,905,000	共同住宅	2021年2月1日
合　計			7,364,000		

(注)「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。

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)(注1)	主たる用途	取得予定日
コンフォリア大宮(注2)	信託不動産	埼玉県さいたま市	4,420,300	共同住宅	2021年3月18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) 現在の名称は「SAION 大宮」ですが、物件取得後1ヶ月後を目途に名称を「コンフォリア大宮」に変更する予定です。

本投資法人は、以下の物件を譲渡する予定です。

不動産等の名称	特定資産の種類	所在地	譲渡予定価格(千円)(注)	主たる用途	譲渡予定日
コンフォリア新大阪	信託不動産	大阪府大阪市	3,600,000	共同住宅	2021年3月30日

(注)「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。

1. 出資の状況

		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		2019年1月31日現在	2019年7月31日現在	2020年1月31日現在	2020年7月31日現在	2021年1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)	586,994	640,834	640,834	671,624	671,624
出資総額	(百万円)	99,814	114,045	114,045	123,947	123,947
投資主数	(人)	5,845	5,674	5,096	5,352	5,650

2. 投資口に関する事項

2021年1月31日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)	119,315	17.76
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	92,829	13.82
東急不動産株式会社	60,127	8.95
野村信託銀行株式会社(投信口)	25,703	3.82
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND (常任代理人　シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	19,251	2.86
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	19,102	2.84
株式会社日本カストディ銀行(金銭信託課税口)	13,523	2.01
みずほ証券株式会社	12,847	1.91
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)	11,457	1.70
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)	9,740	1.45
合　計	383,894	57.15

(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

第21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1)	伊澤　毅洋	東急不動産リート・マネジメント株式会社 常務執行役員コンフォリア運用本部長	–
監督役員(注1)	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(注1)	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(注2)	–	17,190

(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) 2021年2月に行われた新投資口発行の際の「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。

投資法人の概況

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021年1月31日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)	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20期 2020年7月31日現在		第21期 2021年1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	1,127	0.4	1,125	0.4
	準都心	7,999	3.0	7,970	2.9
信託不動産	東京都心	96,225	35.8	95,718	34.7
	準都心	115,794	43.1	122,274	44.4
	その他東京圏	9,901	3.7	9,297	3.4
	その他中核都市	14,073	5.2	13,983	5.1
小　計		245,122	91.1	250,370	90.9
預金・その他資産		23,812	8.9	25,125	9.1
資産総額　計		268,935	100.0	275,495	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	12,721	48,267.61	45,541.23	94.4	16.6	共同住宅
コンフォリア蒲田	5,742	6,027.98	5,403.56	89.6	1.7	共同住宅
コンフォリア東新宿ステーションフロント	5,681	4,080.10	3,916.63	96.0	1.5	共同住宅
コンフォリア渋谷WEST	5,469	4,278.52	4,153.35	97.1	1.4	共同住宅
コンフォリア駒場	5,111	5,342.38	5,184.07	97.0	1.5	共同住宅
コンフォリア南砂町	4,607	6,141.98	5,896.41	96.0	1.5	共同住宅
コンフォリア秋葉原EAST	4,437	4,582.07	4,339.30	94.7	1.4	共同住宅
グランクレールセンター南	4,211	18,235.67	18,235.67	100.0	1.3	老人ホーム
コンフォリア北参道	4,143	4,962.65	4,674.64	94.2	1.4	居宅
コンフォリア板橋仲宿	3,869	6,965.57	6,629.63	95.2	1.4	共同住宅
合　計	55,995	108,884.53	103,974.49	95.5	29.8	

3. 不動産等組入資産明細

2021年1月31日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	2,370	1,486
	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	2,650	1,832
	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	1,750	1,121
	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	751	534
	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	4,600	2,903
	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	893	544
	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	2,000	1,351
	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	1,100	715
	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	1,740	1,089
	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	2,380	1,562
	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	5,620	3,513
	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	1,160	846
	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	3,750	2,505
	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	1,880	1,283
	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	2,770	2,029
	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	1,070	829
	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	1,710	1,295
	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	1,440	1,050
	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	2,370	1,759
	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	2,970	1,889
	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	4,250	3,026
	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	2,000	1,529
	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	5,350	4,143
	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	2,010	1,579
	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	2,390	1,724
	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	2,300	1,733
	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	2,100	1,596
	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	965	705
	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	2,200	1,624
	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	1,920	1,671
	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	1,860	1,469
	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	2,350	1,998
	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	4,110	3,335
	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	1,680	1,448
	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	1,560	1,392
	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	1,510	1,230
	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	3,430	1,894
	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	17,200	12,721
	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	997	974
	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	5,300	4,437
	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	979	924
	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	1,190	1,125
	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	2,370	2,261
	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	1,340	1,255
	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	2,523
	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	5,700	5,681
	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	1,510	1,574
	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	1,110	1,113
小　計				127,225	96,843

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	2,120	1,344
	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	1,260	807
	コンフォリア西大井	東京都品川区西大井六丁目6番1号	信託不動産	1,120	850
	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	1,160	880
	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	3,650	2,336
	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	2,210	1,409
	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	2,430	1,896
	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	1,040	666
	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	1,880	1,245
	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	712	541
	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	1,860	1,237
	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	1,510	903
	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	724	549
	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	888	597
	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	1,130	819
	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	922	672
	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	1,050	721
	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	1,140	813
	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	3,430	2,461
	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	1,680	1,152
	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	2,590	1,762
	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	1,740	1,096
	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	1,220	784
	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	5,580	3,647
	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	1,470	985
	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	1,530	1,191
	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	982	612
	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	3,660	2,499
	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	1,700	1,161
	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	3,980	2,893
	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	1,040	913
	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	1,370	1,060
	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	3,930	2,781
	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	1,860	1,331
	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	1,860	1,432
	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	1,230	898
	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	2,580	1,936
	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	2,660	1,617
	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	1,550	1,113
	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	5,990	5,111
	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	1,320	1,024
	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	4,980	4,607
	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	1,900	1,516
	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	970	839
	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	1,150	1,072
	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	4,560	3,869
	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	1,660	1,434
	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	2,320	2,202
	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	1,030	902
	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	1,480	1,424
	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	7,040	5,742
	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	1,270	1,251
	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	2,380	2,196
	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	1,480	1,385
準都心	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	2,870	2,649
	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	2,720	2,749
	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	1,730	1,753
	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	930	897
	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	2,330	2,254
	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	2,230	2,091
	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	6,250	5,469
	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	1,380	1,315
	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	895	909
	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	1,210	1,182
	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	2,060	1,981
	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	2,920	2,783
	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	3,690	3,534
	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	1,370	1,377
	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	1,440	1,438
	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	1,980	1,970
	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	1,673
	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	1,330	1,277
	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	1,310	1,263
	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	3,850	3,796
	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	1,780	1,664
小　計				159,803	130,245
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	753	634
	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	1,320	1,007
	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	1,110	1,023
	グランクレールセンター南	神奈川県横浜市都筑区茅ケ崎中央40番3号	信託不動産	4,210	4,211
	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	2,260	2,420
小　計				9,653	9,297
その他中核都市	コンフォリア新大阪	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目21番24号	信託不動産	3,030	2,216
	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	1,020	643
	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	1,400	1,271
	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	1,570	1,482
	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	2,100	1,992
	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	1,820	1,571
	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	1,450	1,293
	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	1,920	1,738
	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	1,730	1,773
小　計				16,040	13,983
合　計				312,721	250,370

(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(2021年1月末日)時点の価額を記載しています。

投資法人の運用資産の状況

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20期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日				第21期 自 2020年8月1日 至 2021年1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	60,534	0.7	1	93.4	60,726	0.7
	コンフォリア早稲田	1	97.9	68,091	0.8	1	96.9	64,472	0.7
	コンフォリア下落合	1	95.5	47,530	0.5	1	98.3	48,593	0.5
	コンフォリア東中野	1	94.5	21,700	0.2	1	94.5	21,380	0.2
	コンフォリア銀座EAST	1	96.7	119,982	1.3	1	97.1	118,552	1.3
	コンフォリア麻布台	1	100.0	22,778	0.3	1	97.1	22,489	0.2
	コンフォリア芝公園	1	98.3	51,276	0.6	1	98.4	51,140	0.6
	コンフォリア西麻布	1	100.0	27,152	0.3	1	80.3	25,881	0.3
	コンフォリア南青山	1	93.8	44,932	0.5	1	90.7	39,212	0.4
	コンフォリア西早稲田	1	87.9	62,270	0.7	1	94.9	56,619	0.6
	コンフォリア原宿	1	87.4	124,561	1.4	1	98.1	122,542	1.4
	コンフォリア三田ノース	1	93.4	29,543	0.3	1	90.0	28,359	0.3
	コンフォリア芝浦バウハウス	1	92.0	100,639	1.1	1	96.0	100,542	1.1
	コンフォリア白金高輪	1	97.4	48,415	0.5	1	95.0	46,283	0.5
	コンフォリア日本橋人形町イースト	1	93.8	68,727	0.8	1	96.4	67,812	0.7
	コンフォリア愛宕	1	95.0	30,109	0.3	1	92.5	28,803	0.3
	コンフォリア九段	1	96.7	41,679	0.5	1	97.2	43,703	0.5
	コンフォリア日本橋人形町ノース	1	97.2	38,993	0.4	1	97.2	36,940	0.4
	コンフォリア新川	1	93.3	61,196	0.7	1	98.3	58,369	0.6
	コンフォリア赤坂	1	97.5	68,315	0.8	1	89.9	68,474	0.8
	コンフォリア三田EAST	1	94.1	104,435	1.2	1	92.6	99,386	1.1
	コンフォリア芝浦キャナル	1	98.9	56,475	0.6	1	93.7	54,402	0.6
	コンフォリア北参道	1	92.8	136,027	1.5	1	94.2	130,674	1.4
	コンフォリア代々木上原	1	90.4	49,771	0.6	1	97.2	50,055	0.6
	コンフォリア笹塚	1	99.0	68,168	0.8	1	97.0	66,411	0.7
	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	1	93.7	58,679	0.6	1	95.8	53,759	0.6
	コンフォリア市谷柳町	1	92.5	51,967	0.6	1	93.0	50,760	0.6
	コンフォリア神楽坂	1	91.4	23,539	0.3	1	100.0	25,277	0.3
	コンフォリア二番町	1	91.2	51,396	0.6	1	100.0	49,369	0.5
	コンフォリア西新宿	1	94.4	45,651	0.5	1	98.5	48,219	0.5
	コンフォリア神田神保町	1	97.7	44,721	0.5	1	97.6	44,609	0.5
	コンフォリア日本橋	1	97.0	65,429	0.7	1	93.1	71,850	0.8
	コンフォリア田町	1	93.1	99,803	1.1	1	95.8	99,894	1.1
	コンフォリア麻布十番	1	90.9	45,732	0.5	1	94.5	44,719	0.5
	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	1	91.5	46,184	0.5	1	94.8	41,074	0.5
	コンフォリア神楽坂DEUX	1	94.0	41,296	0.5	1	97.0	40,729	0.4
	コンフォリア麻布EAST	1	100.0	77,766	0.9	1	95.9	77,465	0.9
	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	1	92.2	1,551,528	17.2	1	94.4	1,508,507	16.6
	コンフォリア市谷薬王寺	1	100.0	27,139	0.3	1	96.2	25,208	0.3
	コンフォリア秋葉原EAST	1	95.6	129,605	1.4	1	94.7	125,301	1.4
	コンフォリア三田トロワ	1	96.9	24,948	0.3	1	94.0	24,560	0.3
	コンフォリア芝浦	1	93.1	27,265	0.3	1	83.9	27,629	0.3
	コンフォリア新宿	1	90.2	59,449	0.7	1	97.2	48,441	0.5
	コンフォリア東日本橋	1	94.1	35,624	0.4	1	98.2	35,354	0.4
	コンフォリア銀座EAST弐番館	1	91.2	50,796	0.6	1	94.2	49,829	0.5
	コンフォリア東新宿ステーションフロント	1	98.7	130,765	1.4	1	96.0	134,150	1.5
	コンフォリア中落合	1	87.3	30,180	0.3	1	97.0	34,773	0.4
	コンフォリア早稲田DEUX	1	94.5	21,205	0.2	1	96.4	24,829	0.3
小　計		1	93.8	4,293,989	47.6	1	95.1	4,198,147	46.3

地域	不動産等の名称	第20期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日				第21期 自 2020年8月1日 至 2021年1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	94.5	64,030	0.7	1	90.3	60,774	0.7
	コンフォリア浅草松が谷	1	95.0	46,629	0.5	1	95.7	46,252	0.5
	コンフォリア西大井	1	98.3	32,760	0.4	1	94.9	31,658	0.3
	コンフォリア中野	1	92.3	32,307	0.4	1	100.0	30,098	0.3
	コンフォリア下北沢	1	97.4	95,059	1.1	1	96.1	95,666	1.1
	コンフォリア西蒲田	1	99.1	68,576	0.8	1	93.9	66,939	0.7
	コンフォリア大山	1	94.6	79,789	0.9	1	97.5	79,112	0.9
	コンフォリア清澄白河サウス	1	97.8	28,421	0.3	1	100.0	28,732	0.3
	コンフォリア駒澤	1	97.6	43,888	0.5	1	96.0	43,810	0.5
	コンフォリア小石川	1	97.4	22,812	0.3	1	95.0	21,801	0.2
	コンフォリア千石	1	100.0	57,356	0.6	1	100.0	56,849	0.6
	コンフォリア代官山青葉台	1	96.0	37,947	0.4	1	95.4	38,436	0.4
	コンフォリア池袋	1	89.2	22,826	0.3	1	96.2	21,279	0.2
	コンフォリア両国石原	1	100.0	25,597	0.3	1	100.0	25,590	0.3
	コンフォリア浅草橋DEUX	1	91.1	30,087	0.3	1	95.3	31,135	0.3
	コンフォリア押上	1	94.3	27,314	0.3	1	97.4	25,095	0.3
	コンフォリア本所吾妻橋	1	98.2	28,493	0.3	1	94.7	29,375	0.3
	コンフォリア清澄白河トロワ	1	100.0	32,557	0.4	1	94.1	31,752	0.4
	コンフォリア門前仲町	1	97.2	95,390	1.1	1	97.9	89,870	1.0
	コンフォリア碑文谷	1	95.6	42,764	0.5	1	97.3	44,001	0.5
	コンフォリア三宿	1	98.4	67,667	0.7	1	98.3	69,677	0.8
	コンフォリア学芸大学	1	90.9	41,708	0.5	1	92.7	39,793	0.4
	コンフォリア東中野DEUX	1	87.9	29,796	0.3	1	94.1	30,444	0.3
	コンフォリア東池袋WEST	1	92.7	170,487	1.9	1	95.0	160,171	1.8
	コンフォリア両国DEUX	1	94.0	38,567	0.4	1	96.1	38,005	0.4
	コンフォリア大森DEUX	1	100.0	42,391	0.5	1	95.4	39,657	0.4
	コンフォリア町屋	1	87.8	26,430	0.3	1	97.0	26,992	0.3
	コンフォリア浅草橋	1	94.8	103,752	1.1	1	94.5	102,915	1.1
	コンフォリア両国サウス	1	95.7	49,750	0.6	1	100.0	48,744	0.5
	コンフォリア豊洲	1	96.9	105,491	1.2	1	91.9	100,745	1.1
	コンフォリア墨田立花	1	93.9	32,025	0.4	1	100.0	32,297	0.4
	コンフォリア上野広小路	1	88.3	34,695	0.4	1	94.8	33,031	0.4
	コンフォリア春日富坂	1	99.4	96,524	1.1	1	97.6	93,672	1.0
	コンフォリア本駒込	1	100.0	46,521	0.5	1	94.5	48,031	0.5
	コンフォリア森下	1	98.7	50,727	0.6	1	93.8	48,580	0.5
	コンフォリア木場公園	1	96.7	34,268	0.4	1	96.7	31,751	0.4
	コンフォリア目黒長者丸	1	93.7	71,380	0.8	1	93.6	69,819	0.8
	コンフォリア西馬込(注3)	1	100.0	34,225	0.4	−	−	26,136	0.3
	コンフォリア東池袋EAST	1	95.5	70,510	0.8	1	94.4	70,199	0.8
	コンフォリア東池袋	1	95.3	37,870	0.4	1	97.8	37,458	0.4
	コンフォリア駒場	1	90.8	132,374	1.5	1	97.0	134,489	1.5
	コンフォリア錦糸町	1	96.3	36,583	0.4	1	98.2	33,693	0.4
	コンフォリア南砂町	1	96.5	137,388	1.5	1	96.0	137,067	1.5
	コンフォリア東品川	1	98.2	52,286	0.6	1	98.2	54,116	0.6
	コンフォリア目黒八雲	1	94.7	26,254	0.3	1	94.9	27,085	0.3
	コンフォリア用賀	1	97.8	32,613	0.4	1	95.6	31,961	0.4
	コンフォリア板橋仲宿	1	94.4	126,555	1.4	1	95.2	123,997	1.4
	コンフォリア品川EAST	1	90.7	75,911	0.8	1	90.1	70,141	0.8
	コンフォリア大島	1	96.0	60,613	0.7	1	95.0	56,866	0.6
	コンフォリア大森トロワ	1	92.1	26,582	0.3	1	94.0	26,863	0.3
	コンフォリア文京白山	1	87.7	38,119	0.4	1	94.3	38,886	0.4
	コンフォリア蒲田	1	95.8	163,073	1.8	1	89.6	152,683	1.7

地域	不動産等の名称	第20期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日				第21期 自 2020年8月1日 至 2021年1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	カレッジコート八幡山	1	100.0	30,222	0.3	1	100.0	30,222	0.3
	コンフォリア上野入谷	1	93.0	64,389	0.7	1	98.2	64,618	0.7
	コンフォリア池尻	1	95.7	35,175	0.4	1	95.5	33,314	0.4
	コンフォリア世田谷上馬	1	98.9	74,253	0.8	1	96.8	71,412	0.8
	コンフォリア赤羽岩淵	1	96.3	71,867	0.8	1	93.8	72,011	0.8
	コンフォリア両国トロワ	1	91.6	40,087	0.4	1	97.3	40,644	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	91.8	59,772	0.7	1	96.9	59,363	0.7
	コンフォリア亀戸サウス	1	100.0	58,168	0.6	1	100.0	63,756	0.7
	コンフォリア渋谷WEST	1	92.1	138,674	1.5	1	97.1	130,630	1.4
	コンフォリア浅草駒形	1	94.9	37,724	0.4	1	93.0	36,169	0.4
	コンフォリア大森鹿島	1	91.2	26,061	0.3	1	91.1	25,067	0.3
	コンフォリア大森町	1	92.0	30,528	0.3	1	98.4	31,425	0.3
	コンフォリア上池台	1	95.1	55,094	0.6	1	93.1	54,736	0.6
	キャンパスヴィレッジ椎名町	1	100.0	66,178	0.7	1	100.0	66,170	0.7
	コンフォリア滝野川	1	98.1	88,819	1.0	1	99.4	98,168	1.1
	コンフォリア木場親水公園	1	96.3	25,620	0.3	1	94.4	30,555	0.3
	コンフォリア西馬込HILLSIDE	1	94.1	21,308	0.2	1	86.4	28,755	0.3
	コンフォリア池袋DEUX	1	96.0	9,703	0.1	1	96.9	49,821	0.5
	コンフォリア成増	1	82.0	6,221	0.1	1	98.4	33,066	0.4
	コンフォリア新御徒町	−	−	−	−	1	96.4	19,413	0.2
	コンフォリア森下WEST	−	−	−	−	1	93.5	19,493	0.2
	コンフォリア東陽町	−	−	−	−	1	98.4	60,554	0.7
	コンフォリア不動前	−	−	−	−	1	96.1	27,803	0.3
小　計		3	95.3	3,968,614	44.0	3	95.8	4,102,364	45.3
その他東京圏	コンフォリア市川妙典(注3)	1	97.8	24,042	0.3	−	−	19,378	0.2
	コンフォリア谷塚	1	96.8	28,010	0.3	1	98.4	27,681	0.3
	コンフォリア新子安	1	100.0	41,322	0.5	1	97.1	40,734	0.4
	コンフォリア行徳	1	96.6	29,410	0.3	1	93.0	27,694	0.3
	グランクレールセンター南	1	100.0	120,300	1.3	1	100.0	120,300	1.3
	コンフォリアたまプラーザ	1	95.6	54,655	0.6	1	97.4	56,914	0.6
小　計		2	99.1	297,742	3.3	2	99.0	292,702	3.2
その他中核都市	コンフォリア新大阪	1	98.3	92,019	1.0	1	96.9	91,457	1.0
	コンフォリア北三条	1	92.3	36,901	0.4	1	96.7	36,753	0.4
	コンフォリア札幌植物園	1	92.9	42,694	0.5	1	100.0	44,283	0.5
	コンフォリア扇町	1	95.0	43,121	0.5	1	98.9	43,331	0.5
	コンフォリア心斎橋EAST	1	96.6	61,442	0.7	1	96.6	60,004	0.7
	コンフォリア京町堀	1	92.8	47,390	0.5	1	97.6	48,601	0.5
	コンフォリア阿波座	1	95.1	42,715	0.5	1	96.3	42,618	0.5
	コンフォリア北浜	1	91.1	52,558	0.6	1	100.0	54,828	0.6
	コンフォリア江坂広芝町	1	98.3	49,489	0.5	1	94.2	49,251	0.5
小　計		1	95.1	468,333	5.2	1	97.4	471,131	5.2
合　計		4	95.0	9,028,680	100.0	4	95.9	9,064,345	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及びシグマジャパン株式会社の4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。

(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) 本物件は、2020年12月22日付で第三者に譲渡しています。

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

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

2021年1月31日現在、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)(注1)	うち一年超	時　価(百万円)(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	45,470	37,245	−
合　計		45,470	37,245	−

(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(千円)		
			総 額	当期支払額	既支払総額
コンフォリア芝浦バウハウス(東京都港区)	大規模修繕工事	自 2020年8月 至 2021年3月	74,800	−	−
コンフォリア赤羽岩淵(東京都北区)	大規模修繕工事	自 2020年8月 至 2021年3月	68,000	−	−
コンフォリア西早稲田(東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 2021年8月 至 2022年1月	62,900	−	−
コンフォリア三宿(東京都世田谷区)	大規模修繕工事	自 2021年8月 至 2022年1月	53,600	−	−
コンフォリア神田神保町(東京都千代田区)	大規模修繕工事	自 2020年8月 至 2021年3月	53,300	−	−

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137,605千円であり、当期費用に区分された修繕費326,772千円と合わせ、464,377千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)
コンフォリアたまプラーザ(神奈川県横浜市)	防水改修工事	自 2020年 9月 至 2020年12月	29,375
コンフォリア新宿イーストサイドタワー(東京都新宿区)	共用施設 器具備品更新	自 2020年12月 至 2020年12月	5,232
コンフォリア早稲田DEUX(東京都新宿区)	専有部リノベーション工事	自 2021年 1月 至 2021年 1月	2,246
その他不動産等	エアコン交換工事他	自 2020年 8月 至 2021年 1月	100,750
合 計			137,605

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 17 期 自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日	第 18 期 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	第 19 期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日	第 20 期 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	第 21 期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
当期首積立金残高	357,243	396,925	398,483	386,748	639,150
当期積立額	477,118	624,729	559,814	921,967	330,220
当期積立金取崩額	437,436	623,170	571,549	669,566	587,519
次期繰越額	396,925	398,483	386,748	639,150	381,851

(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 20 期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	第 21 期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
資産運用報酬(注)	525,333	559,788
資産保管手数料	8,405	8,984
一般事務委託手数料	27,584	28,660
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	290,016	303,139
合 計	854,939	904,174

(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20期に111,005千円、第21期に38,775千円、及び物件譲渡に係る運用報酬が第21期に20,660千円あります。

2. 借入状況

2021年1月31日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
長期借入金(注1)	株式会社三菱UFJ銀行	2014年2月4日	2,000	−	0.88240	2021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		1,000	−					
	株式会社みずほ銀行		1,000	−					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	−					
	株式会社三井住友銀行		500	−					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年6月30日	1,820	1,820	0.90100	2022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		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					
	株式会社三井住友銀行		450	450					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年2月3日	1,200	1,200	0.69250	2022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		600	600					
	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					
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年2月3日	1,240	1,240	0.79875	2023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		620	620					
	株式会社三井住友銀行		310	310					
	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		620	620					
	株式会社三井住友銀行		310	310					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月2日	720	720	0.58430	2023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		360	360					
	株式会社みずほ銀行		360	360					
	三井住友信託銀行株式会社		360	360					
	株式会社三井住友銀行		200	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		230	230					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月2日	980	980	0.67745	2024年2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		490	490					
	株式会社みずほ銀行		490	490					
	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	1,570	1,570	0.27125	2021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		1,570	1,570					
	株式会社きらぼし銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		785	785					
	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					

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	使　途	摘　要
長期借入金(注1)	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		580	580					
	株式会社三井住友銀行		290	290					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月1日	1,800	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	900					
	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		450	450					
	みずほ信託銀行株式会社	2017年1月31日	2,000	2,000	0.46691	2022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(注5)		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月2日	1,160	1,160	0.62938	2024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		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		580	580					
	株式会社三井住友銀行		290	290					
	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					
	株式会社三井住友銀行		450	450					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月29日	1,140	1,140	0.49054	2022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					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月2日	1,040	1,040	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		520	520					
	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		260	260					
	信金中央金庫	2018年3月30日	1,300	1,300	0.45804	2023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					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月30日	2,700	2,700	0.62188	2025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		1,350	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		275	275					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年1月31日	550	550	0.43105	2023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					
	株式会社みずほ銀行	2019年1月31日	670	670	0.39950	2025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		670	670					
	株式会社三菱UFJ銀行		670	670					
	株式会社三井住友銀行		320	320					
	株式会社日本政策投資銀行	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
長期借入金(注1)	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	800	–	0.18361	2020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	–					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	–					
	株式会社三井住友銀行		400	–					
	株式会社みずほ銀行	2019年3月25日	800	800	0.24367	2022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		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					
	株式会社みずほ銀行	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
	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					
	信金中央金庫	2019年3月20日	525	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	525					
	株式会社福岡銀行		525	525					
	みずほ信託銀行株式会社		525	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
	株式会社みずほ銀行	2020年2月3日	590	–	0.24727	2021年2月26日(注4)	期限一括	(注3)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		590	–					
	株式会社三菱UFJ銀行		295	–					
	株式会社三井住友銀行		295	–					
	株式会社みずほ銀行	2020年3月2日	210	210	0.26367	2021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		210	210					
	株式会社三菱UFJ銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行		100	100					
	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					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年3月30日	1,400	1,400	0.26367	2021年3月31日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	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					
	株式会社みずほ銀行	2020年6月26日	660	660	0.26367	2021年7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		660	660					
	株式会社三菱UFJ銀行		330	330					
	株式会社みずほ銀行	2020年6月26日	780	780	0.26367	2021年7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		780	780					
	株式会社三菱UFJ銀行		390	390					
	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					
	株式会社みずほ銀行	2020年9月29日	–	1,600	0.27124	2021年10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		–	1,600					
	株式会社三菱UFJ銀行		–	800					
	株式会社日本政策投資銀行	2020年9月29日	–	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					
	三井住友信託銀行株式会社		–	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		–	500					
	株式会社三井住友銀行		–	500					

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	使　途	摘　要
長期借入金（注1）	株式会社みずほ銀行	2020年9月30日	－	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					
	株式会社三菱UFJ銀行		－	800					
	株式会社三井住友銀行		－	400					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年1月29日	－	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					
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,220					
	株式会社三菱UFJ銀行		－	1,220					
	株式会社三井住友銀行		－	620					
合　計			122,920	129,150					

（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。
（注4）2020年8月7日に全額を期限前弁済しています。
（注5）株式会社第四銀行は、2021年1月1日付で株式会社北越銀行と合併し、「株式会社第四北越銀行」に商号変更しています。

3. 投資法人債

2021年1月31日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1回無担保投資法人債（注1）	2014年7月30日	3,000	3,000	0.64000	2021年7月30日	期限一括	（注2）	無担保
第2回無担保投資法人債（注1）	2017年7月18日	1,000	1,000	0.23000	2022年7月15日	期限一括	（注2）	無担保
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
合　計		12,500	12,500					

（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	取得価額（百万円）	譲渡年月日	譲渡価額（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
コンフォリア新御徒町	2020年9月29日	1,237	－	－	－	－
コンフォリア森下WEST	2020年9月29日	1,222	－	－	－	－
コンフォリア東陽町	2020年9月29日	3,674	－	－	－	－
コンフォリア不動前	2020年9月29日	1,622	－	－	－	－
コンフォリア市川妙典	－	－	2020年12月22日	805	586	208
コンフォリア西馬込	－	－	2020年12月22日	1,261	952	293
合　計	－	7,755	－	2,066	1,539	501

（注）取得価額及び譲渡価額には、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	取得価額又は譲渡価額（百万円）（注1）	不動産鑑定評価		
					鑑定評価額（百万円）（注2）	評価機関（注3）	価格時点
取得	信託不動産	コンフォリア新御徒町	2020年　9月29日	1,237	1,290	①	2020年7月31日
取得	信託不動産	コンフォリア森下WEST	2020年　9月29日	1,222	1,270	①	2020年7月31日
取得	信託不動産	コンフォリア東陽町	2020年　9月29日	3,674	3,760	②	2020年7月31日
取得	信託不動産	コンフォリア不動前	2020年　9月29日	1,622	1,700	②	2020年7月31日
譲渡	信託不動産	コンフォリア市川妙典	2020年12月22日	805	766	②	2020年7月31日
譲渡	信託不動産	コンフォリア西馬込	2020年12月22日	1,261	1,110	②	2020年7月31日

（注1）取得価額及び譲渡価額には、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）鑑定評価額は、鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
（注3）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、①JLL森井鑑定株式会社、②一般財団法人日本不動産研究所です。

(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	7,755,000千円		2,066,000千円	
利害関係人等との取引状況の内訳				
東急不動産株式会社	7,755,000千円	(100.0%)	－千円	(－%)
合　計	7,755,000千円	(100.0%)	－千円	(－%)

(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。(以下「(2) 支払手数料等の金額」及び「(3) その他利害関係人等への主な支払い金額」において同じです。)

(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	719,975	東急住宅リース株式会社	458,479	63.7
		コミュニティワン株式会社	36,324	5.0
		株式会社東急コミュニティー	3,808	0.5
水道光熱費	110,495	株式会社東急コミュニティー	57,765	52.3
募集関連費	253,334	東急リバブル株式会社	1,638	0.6
その他管理費	170,727	株式会社東急スポーツオアシス	10,444	6.1
		コミュニティワン株式会社	1,247	0.7

(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	4,393千円 (システム利用料等)
コミュニティワン株式会社	3,506千円 (修繕工事等)
株式会社東急Re・デザイン	841千円 (修繕工事等)

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。

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

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

当期において、投資法人の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
2021年1月5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	2021年1月5日及び2021年1月13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2021年1月13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及びSMBC日興証券株式会社のほか、大和証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社です。

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。

Ⅲ. 貸借対照表

(単位:千円)

	前　期(ご参考) (2020年7月31日)	当　期 (2021年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,443,042	13,900,956
信託現金及び信託預金	8,371,202	8,145,618
営業未収入金	9,128	7,037
前払費用	428,911	421,595
未収消費税等	63,680	–
その他	7,194	1,195
流動資産合計	21,323,159	22,476,404
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,742,924	2,743,141
減価償却累計額	△152,660	△182,377
建物(純額)	2,590,263	2,560,764
構築物	65,937	65,937
減価償却累計額	△5,783	△7,308
構築物(純額)	60,153	58,628
機械及び装置	17,687	17,687
減価償却累計額	△2,284	△2,558
機械及び装置(純額)	15,403	15,128
工具、器具及び備品	3,179	3,519
減価償却累計額	△1,658	△1,935
工具、器具及び備品(純額)	1,520	1,584
土地	6,459,597	6,459,597
信託建物	103,786,264	105,651,975
減価償却累計額	△13,978,934	△15,086,260
信託建物(純額)	89,807,329	90,565,714
信託構築物	1,306,663	1,315,310
減価償却累計額	△407,671	△431,797
信託構築物(純額)	898,992	883,513
信託機械及び装置	1,677,915	1,653,856
減価償却累計額	△351,832	△374,300
信託機械及び装置(純額)	1,326,083	1,279,556
信託工具、器具及び備品	466,331	515,393
減価償却累計額	△208,229	△241,490
信託工具、器具及び備品(純額)	258,102	273,902
信託土地	142,556,041	147,131,485
有形固定資産合計	243,973,486	249,229,876
無形固定資産		
信託借地権	1,149,179	1,140,613
その他	8,153	8,929
無形固定資産合計	1,157,333	1,149,543
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,525,188	1,525,246
長期前払費用	840,239	1,008,892
その他	2,392	4,812
投資その他の資産合計	2,367,819	2,538,951
固定資産合計	247,498,639	252,918,370
繰延資産		
投資口交付費	47,456	40,806
投資法人債発行費	66,236	60,080
繰延資産合計	113,692	100,887
資産合計	268,935,492	275,495,662

(単位:千円)

	前　期(ご参考) (2020年7月31日)	当　期 (2021年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	812,357	519,511
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,615,000	23,345,000
未払金	55,353	48,404
未払費用	191,785	340,904
未払法人税等	5,925	5,926
未払消費税等	–	46,916
前受金	1,422,850	1,466,325
その他	1,387	53
流動負債合計	26,104,660	28,773,043
固定負債		
投資法人債	9,500,000	9,500,000
長期借入金	102,305,000	105,805,000
預り敷金及び保証金	40,405	42,843
信託預り敷金及び保証金	2,679,231	2,744,240
資産除去債務	98,796	99,412
その他	3,279	2,968
固定負債合計	114,626,713	118,194,464
負債合計	140,731,373	146,967,508
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	123,947,208	123,947,208
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	733,377	691,258
任意積立金合計	733,377	691,258
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,523,532	3,889,688
剰余金合計	4,256,910	4,580,946
投資主資本合計	128,204,118	128,528,154
純資産合計	※1 128,204,118	※1 128,528,154
負債純資産合計	268,935,492	275,495,662

Ⅳ. 損益計算書

(単位:千円)

	前　期(ご参考) 自 2020年2月1日　至 2020年7月31日		当　期 自 2020年8月1日　至 2021年1月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	8,637,606	※1	8,737,566
その他賃貸事業収入	※1	391,073	※1	326,778
不動産等売却益		－	※2	501,418
営業収益合計		9,028,680		9,565,763
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,092,317	※1	4,176,676
資産運用報酬		525,333		559,788
役員報酬		3,600		3,600
会計監査人報酬		14,490		14,490
資産保管手数料		8,405		8,984
一般事務委託手数料		27,584		28,660
その他営業費用		275,526		288,649
営業費用合計		4,947,257		5,080,850
営業利益		4,081,423		4,484,913
営業外収益				
受取利息		81		92
未払分配金除斥益		184		861
その他		133		395
営業外収益合計		399		1,349
営業外費用				
支払利息		349,571		373,551
融資関連費用		150,192		159,678
投資法人債利息		32,123		36,325
投資法人債発行費償却		5,540		6,155
投資口交付費償却		15,234		15,234
営業外費用合計		552,663		590,944
経常利益		3,529,159		3,895,317
税引前当期純利益		3,529,159		3,895,317
法人税、住民税及び事業税		5,937		5,940
法人税等調整額		△310		△311
法人税等合計		5,627		5,629
当期純利益		3,523,532		3,889,688
前期繰越利益		－		－
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		3,523,532		3,889,688

Ⅴ. 投資主資本等変動計算書

前期(自 2020年2月1日　至 2020年7月31日)(ご参考)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		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	任意積立金合計				
当期首残高	114,045,421	563,704	563,704	3,562,889	4,126,593	118,172,015	118,172,015
当期変動額							
新投資口の発行	9,901,786					9,901,786	9,901,786
圧縮積立金の積立		172,904	172,904	△172,904	－	－	－
圧縮積立金の取崩		△3,231	△3,231	3,231	－	－	－
剰余金の配当				△3,393,216	△3,393,216	△3,393,216	△3,393,216
当期純利益				3,523,532	3,523,532	3,523,532	3,523,532
当期変動額合計	9,901,786	169,673	169,673	△39,357	130,316	10,032,103	10,032,103
当期末残高	※1 123,947,208	733,377	733,377	3,523,532	4,256,910	128,204,118	128,204,118

当期(自 2020年8月1日　至 2021年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		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	任意積立金合計				
当期首残高	123,947,208	733,377	733,377	3,523,532	4,256,910	128,204,118	128,204,118
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△42,119	△42,119	42,119	－	－	－
剰余金の配当				△3,565,651	△3,565,651	△3,565,651	△3,565,651
当期純利益				3,889,688	3,889,688	3,889,688	3,889,688
当期変動額合計	－	△42,119	△42,119	366,155	324,036	324,036	324,036
当期末残高	※1 123,947,208	691,258	691,258	3,889,688	4,580,946	128,528,154	128,528,154

Ⅵ. 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 2020年2月1日　至 2020年7月31日	当　期 自 2020年8月1日　至 2021年1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	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。	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 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、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 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、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) (2020年7月31日現在)	当　期 (2021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	※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. 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　10,500,000 借入残高　－ 差引　10,500,000	2. 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　－ 差引　13,500,000

〔損益計算書に関する注記〕

前　期(ご参考) 自 2020年2月1日　至 2020年7月31日		当　期 自 2020年8月1日　至 2021年1月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)	※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		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料・共益費)	8,485,088	(賃料・共益費)	8,587,082
(駐車場収入等)	152,517	(駐車場収入等)	150,483
計	8,637,606	計	8,737,566
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
(礼金更新料収入)	251,961	(礼金更新料収入)	184,281
(その他収入)	139,112	(その他収入)	142,497
計	391,073	計	326,778
不動産賃貸事業収益合計	9,028,680	不動産賃貸事業収益合計	9,064,345
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(物件管理委託費)	722,535	(物件管理委託費)	719,975
(修繕費)	385,794	(修繕費)	326,772
(借地料)	707,285	(借地料)	707,331
(公租公課)	436,009	(公租公課)	454,121
(保険料)	6,821	(保険料)	7,082
(水道光熱費)	110,118	(水道光熱費)	110,495
(募集関連費)	169,330	(募集関連費)	253,334
(信託報酬)	49,708	(信託報酬)	51,028
(減価償却費)	1,341,509	(減価償却費)	1,374,621
(その他賃貸事業費用)	163,205	(その他賃貸事業費用)	171,911
不動産賃貸事業費用合計	4,092,317	不動産賃貸事業費用合計	4,176,676
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	4,936,362	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	4,887,669
―		※2. 不動産等売却の内訳	(単位:千円)
		(1) コンフォリア市川妙典	
		不動産等売却収入	805,000
		不動産等売却原価	586,495
		その他売却費用	10,210
		不動産等売却益	208,294
		(2) コンフォリア西馬込	
		不動産等売却収入	1,261,000
		不動産等売却原価	952,629
		その他売却費用	15,246
		不動産等売却益	293,123

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前　期(ご参考) 自 2020年2月1日　至 2020年7月31日	当　期 自 2020年8月1日　至 2021年1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　671,624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　671,624口

Ⅵ. 注記表

〔税効果会計に関する注記〕

前　期(ご参考) (2020年7月31日現在)		当　期 (2021年1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	450	未払事業税損金不算入額	450
借地権償却	26,672	借地権償却	29,636
資産除去債務	34,183	資産除去債務	34,396
繰延税金資産小計	61,306	繰延税金資産小計	64,483
評価性引当額	△60,856	評価性引当額	△64,033
繰延税金資産合計	450	繰延税金資産合計	450
(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	△3,729	資産除去債務に対応する有形固定資産	△3,418
繰延税金負債合計	△3,729	繰延税金負債合計	△3,418
繰延税金資産又は繰延税金負債(△)の純額	△3,279	繰延税金資産又は繰延税金負債(△)の純額	△2,968
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	34.60	法定実効税率	34.60
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△34.96	支払分配金の損金算入額	△32.27
圧縮積立金繰入額	−	圧縮積立金繰入額	△2.28
その他	0.52	その他	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.16	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 2020年2月1日　至 2020年7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〕4.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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

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。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額(注1)	時　価(注1)	差　額
(1) 現金及び預金	12,443,042	12,443,042	−
(2) 信託現金及び信託預金	8,371,202	8,371,202	−
(3) 1年内償還予定の投資法人債	(3,000,000)	(3,017,824)	17,824
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(20,615,000)	(20,636,383)	21,383
(5) 投資法人債	(9,500,000)	(9,684,812)	184,812
(6) 長期借入金	(102,305,000)	(103,457,314)	1,152,314
(7) デリバティブ取引	−	−	−

(注1) 負債となる項目については、(　)で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)1年内償還予定の投資法人債、(5)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。

(4)1年内返済予定の長期借入金、(6)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(7)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。)。

(7)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	うち一年超	時　価	当該時価の算定方法
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)	50,970,000	40,545,000	(※2)	−
合　計			50,970,000	40,545,000	−	−

※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(4)、(6)参照)。

(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	貸借対照表計上額
(1) 預り敷金及び保証金	(40,405)
(2) 信託預り敷金及び保証金	(2,679,231)

※ テナントから預託されている預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借期間の定めがあっても、中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。負債となる項目については、(　)で示しています。

(注4) 金銭債権の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
預金	12,443,042
信託預金	8,371,202
合　計	20,814,244

(注5) 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	20,615,000	−	−	−	−	−
長期借入金	−	16,600,000	15,960,000	12,380,000	18,920,000	38,445,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	−	−	−	−	−
投資法人債	−	1,000,000	−	2,000,000	−	6,500,000
合　計	23,615,000	17,600,000	15,960,000	14,380,000	18,920,000	44,945,000

当期(自 2020年8月1日　至 2021年1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〕4.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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

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。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額(注1)	時　価(注1)	差　額
(1) 現金及び預金	13,900,956	13,900,956	–
(2) 信託現金及び信託預金	8,145,618	8,145,618	–
(3) 1年内償還予定の投資法人債	(3,000,000)	(3,009,559)	9,559
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(23,345,000)	(23,373,968)	28,968
(5) 投資法人債	(9,500,000)	(9,659,656)	159,656
(6) 長期借入金	(105,805,000)	(107,000,217)	1,195,217
(7) デリバティブ取引	–	–	–

(注1) 負債となる項目については、(　)で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)1年内償還予定の投資法人債、(5)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。

(4)1年内返済予定の長期借入金、(6)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(7)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。)。

(7)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	うち一年超	時　価	当該時価の算定方法
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)	45,470,000	37,245,000	(※2)	–
合　計			45,470,000	37,245,000	–	–

※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(4)、(6)参照)。

(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	貸借対照表計上額
(1) 預り敷金及び保証金	(42,843)
(2) 信託預り敷金及び保証金	(2,744,240)

※ テナントから預託されている預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借期間の定めがあっても、中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。負債となる項目については、(　)で示しています。

(注4) 金銭債権の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
預金	13,900,956
信託預金	8,145,618
合　計	22,046,575

(注5) 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	23,345,000	–	–	–	–	–
長期借入金	–	14,360,000	15,920,000	15,130,000	18,150,000	42,245,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	–	–	–	–	–
投資法人債	–	1,000,000	1,000,000	1,000,000	–	6,500,000
合　計	26,345,000	15,360,000	16,920,000	16,130,000	18,150,000	48,745,000

〔資産除去債務に関する注記〕

前　期(ご参考) 自 2020年2月1日　至 2020年7月31日	当　期 自 2020年8月1日　至 2021年1月31日
1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人の資産の一部は、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。	1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人の資産の一部は、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)と見積り、割引率は1.2%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。	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)と見積り、割引率は1.2%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　98,184 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　611 期末残高　98,796	3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位:千円) 期首残高　98,796 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　615 期末残高　99,412

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 2020年2月1日　至 2020年7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	
225,911,402	19,211,263	245,122,666	301,101,000

(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9物件(コンフォリア東新宿ステーションフロント他8物件、20,241,476千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(1,340,897千円)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2020年7月期(第20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 2020年8月1日　至 2021年1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	
245,122,666	5,247,824	250,370,490	312,721,000

(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4物件(コンフォリア東陽町他3物件、8,023,350千円)によるものであり、主な減少額は当期に譲渡した2物件(コンフォリア西馬込他1物件、1,539,124千円)及び減価償却(1,374,006千円)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2021年1月期(第21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 2020年2月1日　至 2020年7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	東急不動産株式会社	不動産業	8.95	不動産信託受益権の購入	10,670,000	–	–
利害関係人等	合同会社レジデンス5	不動産業	–	不動産信託受益権の購入	3,839,000	–	–
				ウェアハウジング費用(注2)	127,199	–	–
利害関係人等	東急住宅リース株式会社	不動産業	–	不動産信託受益権の購入	1,930,000	–	–
				物件管理委託	470,157	営業未払金	94,790

(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、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合同会社レジデンス5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。

Ⅵ. 注記表

当期(自 2020年8月1日　至 2021年1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	8.95	不動産信託受益権の購入	7,755,000	－	－
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	458,479	営業未払金	82,288

(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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前　期(ご参考) 自 2020年2月1日　至 2020年7月31日	当　期 自 2020年8月1日　至 2021年1月31日
1口当たり純資産額　190,886円 1口当たり当期純利益　5,249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　191,369円 1口当たり当期純利益　5,791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 2020年2月1日　至 2020年7月31日	当　期 自 2020年8月1日　至 2021年1月31日
当期純利益(千円)	3,523,532	3,889,688
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)	3,523,532	3,889,688
期中平均投資口数(口)	671,157	671,624

〔重要な後発事象に関する注記〕

前　期(ご参考) 自 2020年2月1日　至 2020年7月31日	当　期 自 2020年8月1日　至 2021年1月31日
該当事項はありません。	新投資口の発行 本投資法人は、2021年1月5日及び2021年1月13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、2021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、2021年2月17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129,791,732,102円、発行済投資口の総口数は692,994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　20,360口 発行価格　1口当たり282,623円 発行価格の総額　5,754,204,280円 払込金額(発行価額)　1口当たり273,492円 払込金額(発行価額)の総額　5,568,297,120円 払込期日　2021年2月1日 第三者割当による新投資口の発行 発行投資口数　1,010口 払込金額(発行価額)　1口当たり273,492円 払込金額(発行価額)の総額　276,226,920円 払込期日　2021年2月17日 割当先　みずほ証券株式会社

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

区　分	前　期(ご参考) 自 2020年2月1日　至 2020年7月31日	当　期 自 2020年8月1日　至 2021年1月31日
Ⅰ当期未処分利益	3,523,532,301円	3,889,688,083円
Ⅱ任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	42,119,515円	－円
Ⅲ分配金の額	3,565,651,816円	3,633,485,840円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(5,309円)	(5,410円)
Ⅳ任意積立金		
圧縮積立金繰入額	－円	256,202,243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未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、加算後の全額である3,565,651,816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66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除後の全額である3,633,485,840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。

独立監査人の監査報告書

２０２１年３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　鈴木理

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　新居敦也

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２０２０年８月１日から２０２１年１月３１日までの第２１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。

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又は軽減するためにセーフガードを講じ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 2020年2月1日　至 2020年7月31日	当　期 自 2020年8月1日　至 2021年1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	3,529,159	3,895,317
減価償却費	1,343,923	1,376,513
融資関連費用	150,192	159,678
投資法人債発行費償却	5,540	6,155
投資口交付費償却	15,234	15,234
受取利息	△81	△92
未払分配金除斥益	△184	△861
支払利息	381,695	409,876
営業未収入金の増減額(△は増加)	△1,300	2,090
前払費用の増減額(△は増加)	△31,604	30,601
未収消費税等の増減額(△は増加)	△63,680	63,680
未払消費税等の増減額(△は減少)	△93,021	46,916
営業未払金の増減額(△は減少)	120,152	△92,838
未払金の増減額(△は減少)	△2,136	13,285
未払費用の増減額(△は減少)	7,488	146,174
前受金の増減額(△は減少)	46,015	43,475
長期前払費用の増減額(△は増加)	6,205	6,639
信託有形固定資産の売却による減少額	−	1,539,124
その他	△8,240	4,664
小計	5,405,360	7,665,637
利息の受取額	81	92
利息の支払額	△381,696	△405,708
法人税等の支払額	△5,936	△5,939
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,017,808	7,254,081
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	△3,108,043	△10,902
信託有形固定資産の取得による支出	△17,516,262	△8,374,206
預り敷金及び保証金の受入による収入	15,344	8,160
預り敷金及び保証金の返還による支出	△3,280	△6,448
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	367,449	308,927
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△234,674	△247,958
その他	△1,989	△2,478
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,481,455	△8,324,907
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	16,206,289	15,950,440
長期借入金の返済による支出	△6,000,000	△10,070,000
投資法人債の発行による収入	1,489,954	−
投資口の発行による収入	9,874,925	−
分配金の支払額	△3,393,031	△3,565,184
その他	△11,025	△12,100
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,167,111	2,303,155
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,703,464	1,232,330
現金及び現金同等物の期首残高	18,110,780	20,814,244
現金及び現金同等物の期末残高	※1 20,814,244	※1 22,046,575

(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。

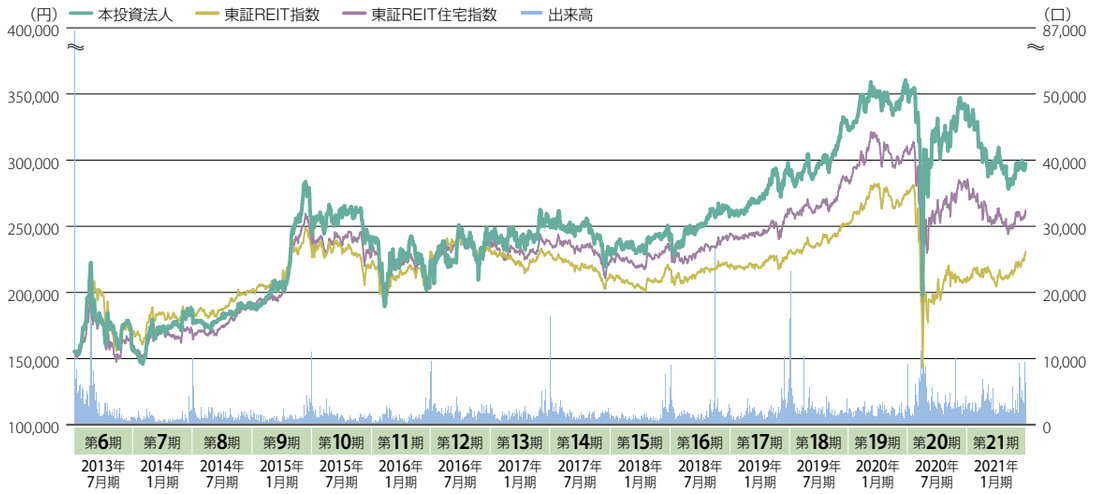
〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

項　目	前　期(ご参考) 自 2020年2月1日　至 2020年7月31日	当　期 自 2020年8月1日　至 2021年1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)

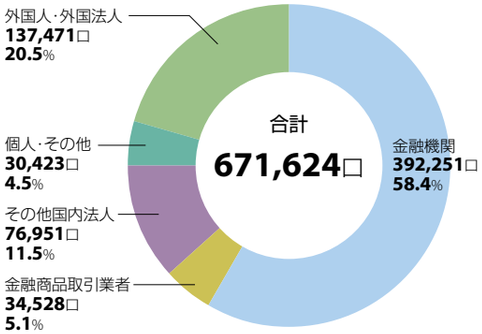
前　期(ご参考) 自 2020年2月1日　至 2020年7月31日	当　期 自 2020年8月1日　至 2021年1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位:千円)	(単位:千円)
現金及び預金　12,443,042	現金及び預金　13,900,956
信託現金及び信託預金　8,371,202	信託現金及び信託預金　8,145,618
現金及び現金同等物　20,814,244	現金及び現金同等物　22,046,575

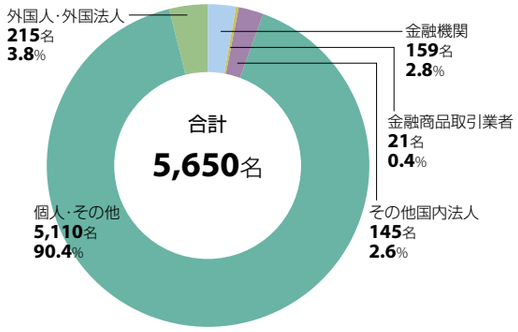
相対投資口価格及び出来高の推移（2013年2月6日～2021年1月31日）



（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（2021年1月31日現在）





年間スケジュール

2021年	2月	
	3月	12日 第21期決算発表
	4月	15日 第21期資産運用報告発送 16日 第21期分配金支払開始
	5月	
	6月	
	7月	決算月

2021年	8月	
	9月	第22期決算発表
	10月	第22期資産運用報告発送 第22期分配金支払開始
	11月	
	12月	
2022年	1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）　https://www.tr.mufg.jp/daikou 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で必要となります。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。

COMFORIA
RESIDENTIAL REIT