

COMFORIA
RESIDENTIAL REIT

第17期 資産運用報告

自 2018年8月1日 至 2019年1月31日

その上の、暮らし心地へ。

COMFORIA

I. 投資法人の概要

■ ご挨拶

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

本投資法人は、このたび、第17期(2018年8月1日~2019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17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、本投資法人初のシニア住宅として「グランクレールセンター南」を借入金にて追加取得いたしました。その後、2018年11月に小規模資産であった「コンフォリア南青山DEUX」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117物件、2,060億円(取得価格の合計)となりました。物件の期中平均稼働率は96.6%と好調に推移し、営業収益8,128百万円、営業利益3,702百万円、当期純利益3,172百万円と予想を上回ることができ、分配金は1口当たり5,180円とさせていただきますこととなりました。また、当期以降の状況といたしましては、2019年2月に上場以降6年連続となる公募増資による資金及び借入金にて、東京23区内の9物件を追加で取得しました。さらに、2019年3月には借入金を原資として賃貸住宅1物件を取得しました。これにより2019年4月5日現在の資産規模は127物件、2,269億円(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。



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
片岡 義広 伊澤 毅洋 山本 浩二

■ 決算ハイライト

営業収益	8,128 百万円	保有物件数	117 物件
営業利益	3,702 百万円	取得価格合計	2,060 億円
当期純利益	3,172 百万円	鑑定評価額	2,449 億円
1口当たり分配金	5,180 円	期末稼働率	96.4 %
総資産LTV	51.8 %	平均稼働率	96.6 %

■ 目次

I. 投資法人の概要	II. 資産運用報告	22
ご挨拶/決算ハイライト	III. 貸借対照表	42
多様な物件取得ルートによる厳選投資	IV. 損益計算書	44
外部成長戦略	V. 投資主資本等変動計算書	45
内部成長戦略	VI. 注記表	46
財務戦略	VII. 金銭の分配に係る計算書	52
サステナビリティへの取組み	VIII. 会計監査人の監査報告書	53
ポートフォリオマップ	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
COMFORIAのある風景	X. 投資主インフォメーション	56
個人投資家への働きかけ		
基本方針		
本投資法人/本資産運用会社の概要		

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。



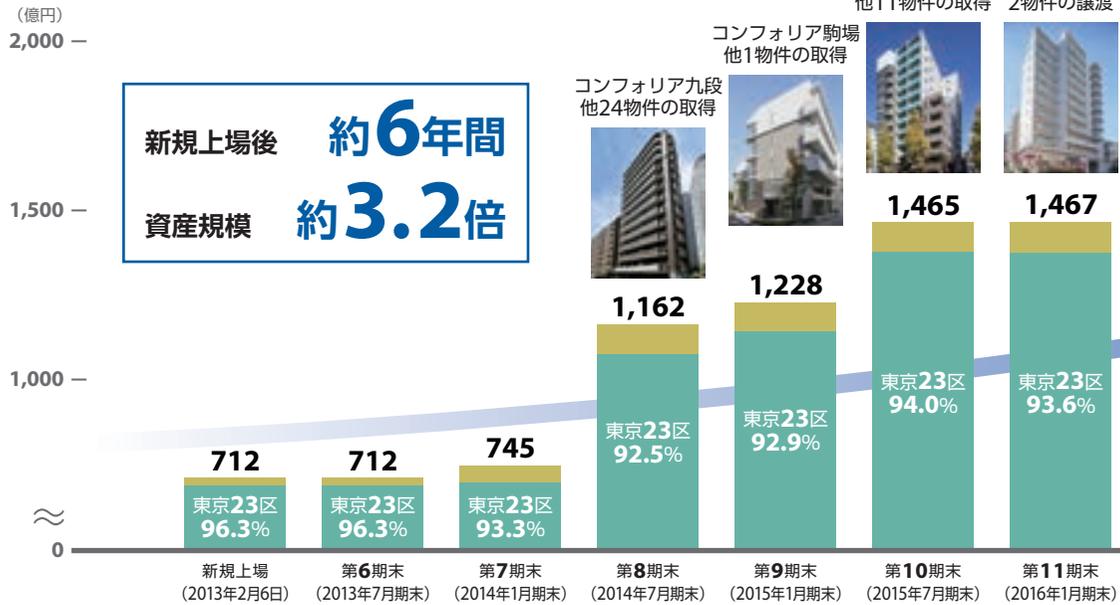
多様な物件取得ルートによる厳選投資

第17期は、2018年9月に1物件を取得し、11月には1物件を譲渡しました。また、第18期に入ってからは、2019年2月に公募増資を実施し、調達した資金及び借入金で9物件を取得しました。さらに、2019年3月にも借入金にて1物件を取得しました。

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、本資産運用会社独自のソーシングと合わせ、東京23区を中心とした優良物件への厳選投資を継続し、外部成長を推進してまいります。

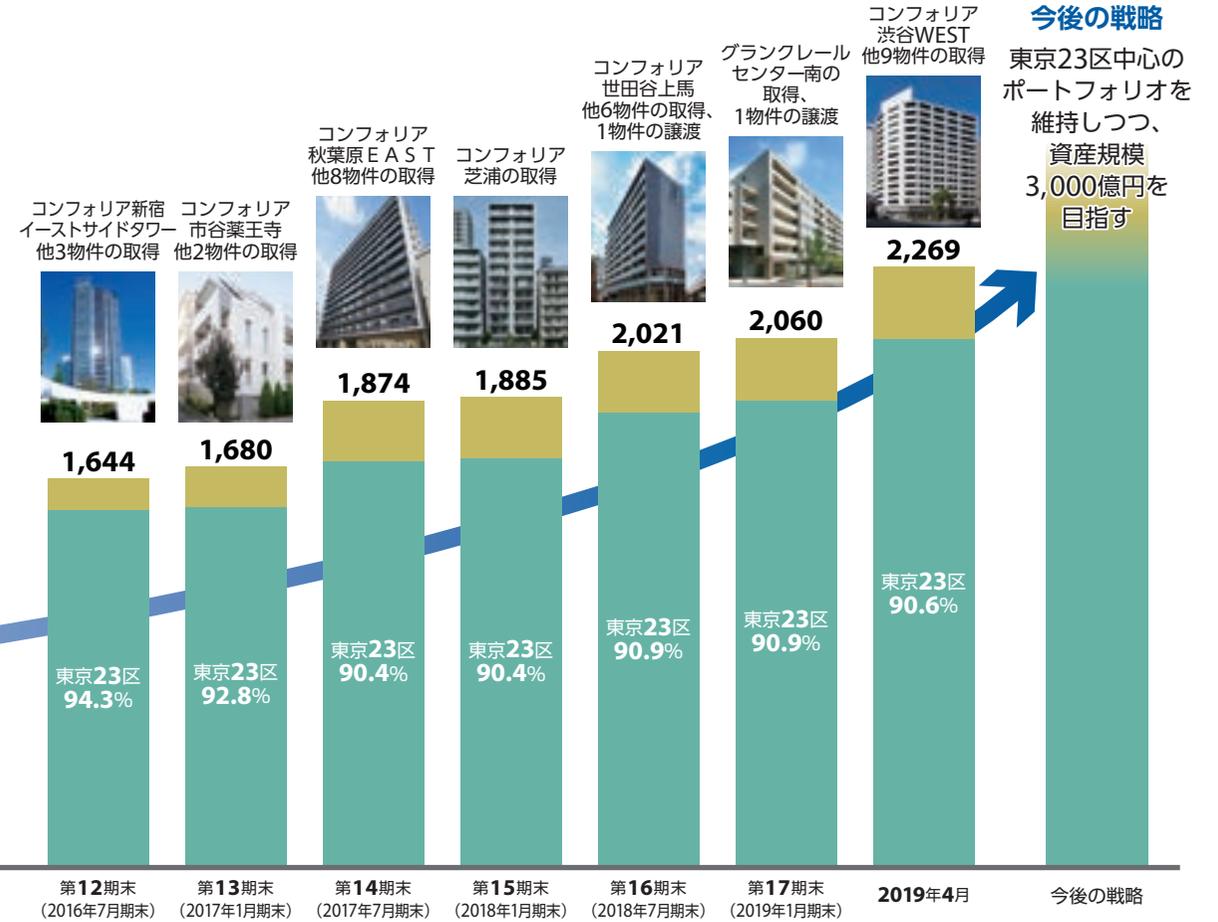
東京23区を中心とした厳選投資 (2019年4月5日現在)

資産規模の推移



10/10	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末	第11期末
10/10	4,051円	4,203円	4,268円	4,296円	4,403円	4,339円
期末稼働率	95.9%	96.2%	94.8%	95.2%	95.5%	96.2%

(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。



10/10	第12期末	第13期末	第14期末	第15期末	第16期末	第17期末	2019年4月	今後の戦略
10/10	4,487円	4,549円	4,681円	4,788円	4,985円	5,180円	巡航分配金の向上を目指す	
期末稼働率	96.3%	96.5%	96.1%	96.7%	96.6%	96.4%	安定した稼働率の継続	

(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。

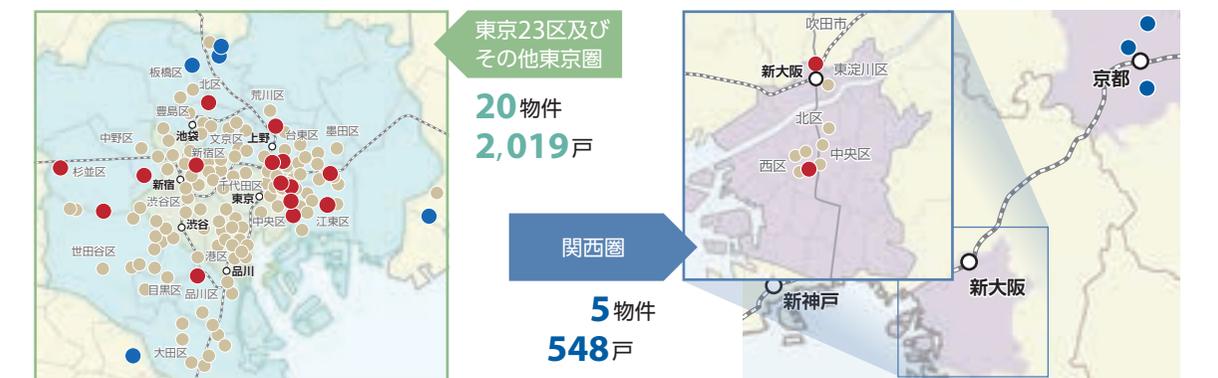
スポンサーグループを中心とした多様な物件取得ルート

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。



東急不動産による物件開発 (2019年3月15日現在)

東京23区を中心として計25物件、2,567戸がパイプラインとして存在しています。



東急不動産による開発物件 ● 賃貸住宅 ● 運営型賃貸住宅 (本投資法人による具体的な取得の予定はありません。)

第17期は、本投資法人初のシニア住宅としてスポンサーから「グランクレールセンター南」を取得したほか1物件の譲渡を実施しました。第18期は公募増資時にスポンサーから9物件を取得したほか、3月には本資産運用会社独自の情報ルートより1物件を取得しました。



第17期取得資産

■ スポンサー開発 ■ スポンサー開発物件 ■ ウェアハウジング ■ スポンサーによるウェアハウジング ■ 運用会社独自ルート ■ 本資産運用会社独自ルート

122 グランクレールセンター南	その他東京圏
■ スポンサー開発	
所在地	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央40番3号
最寄駅・徒歩分数	横浜市営地下鉄ブルーライン他1路線「センター南」駅 徒歩3分
所有形態	所有権
建築時期	2009年8月
居室数／賃貸可能戸数	124室／10戸
取得日	2018年9月25日
取得価格	4,150百万円
鑑定NOI利回り	4.8% (2018年8月1日時点)

第18期(公募増資時)取得資産

125 コンフォリア渋谷WEST	準都心
■ スポンサー開発	
所在地	東京都目黒区青葉台四丁目4番5号
最寄駅・徒歩分数	JR山手線、東急東横線・田園都市線他4路線「渋谷」駅 徒歩10分 京王井の頭線「神泉」駅 徒歩6分
所有形態	所有権
建築時期	2015年10月
賃貸可能戸数	124戸
取得日	2019年2月1日
取得価格	5,397百万円
鑑定NOI利回り	4.3% (2018年10月31日時点)

123 コンフォリア錦糸町DEUX	準都心
■ スポンサー開発	
所在地	東京都江東区毛里二丁目10番20号
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ半蔵門線、JR総武線「錦糸町」駅 徒歩5分 東京メトロ半蔵門線、都営新宿線「住吉」駅 徒歩5分
所有形態	所有権
建築時期	2016年5月
賃貸可能戸数	96戸
取得日	2019年2月1日
取得価格	2,213百万円
鑑定NOI利回り	4.4% (2018年10月31日時点)

124 コンフォリア亀戸サウス	準都心
■ スポンサー開発	
所在地	東京都江東区亀戸六丁目25番5号
最寄駅・徒歩分数	JR中央・総武緩行線、東武亀戸線「亀戸」駅 徒歩3分
所有形態	所有権
建築時期	2018年1月
賃貸可能戸数	57戸
取得日	2019年2月1日
取得価格	2,050百万円
鑑定NOI利回り	4.4% (2018年10月31日時点)

126 コンフォリア東日本橋	東京都心
■ ウェアハウジング	
所在地	東京都中央区東日本橋三丁目6番4号
最寄駅・徒歩分数	都営浅草線「東日本橋」駅 徒歩4分 都営新宿線「馬喰横山」駅 徒歩2分
所有形態	所有権
建築時期	2006年9月
賃貸可能戸数	45戸
取得日	2019年3月20日
取得価格	1,194百万円
鑑定NOI利回り	4.5% (2018年10月31日時点)

127 コンフォリア浅草駒形	準都心
■ ウェアハウジング	
所在地	東京都台東区駒形二丁目4番7号
最寄駅・徒歩分数	都営大江戸線・浅草線「蔵前」駅 徒歩2分 東京メトロ銀座線「浅草」駅 徒歩5分
所有形態	所有権
建築時期	2006年8月
賃貸可能戸数	48戸
取得日	2019年3月20日
取得価格	1,254百万円
鑑定NOI利回り	4.6% (2018年10月31日時点)

128 コンフォリア大森鹿島	準都心
■ ウェアハウジング	
所在地	東京都品川区大井六丁目20番10号
最寄駅・徒歩分数	JR京浜東北線「大森」駅 徒歩8分
所有形態	所有権
建築時期	2007年5月
賃貸可能戸数	33戸
取得日	2019年3月20日
取得価格	864百万円
鑑定NOI利回り	4.6% (2018年10月31日時点)

129 コンフォリア大森町	準都心
■ ウェアハウジング	
所在地	東京都大田区大森西四丁目11番5号
最寄駅・徒歩分数	京急本線「大森町」駅 徒歩9分
所有形態	所有権
建築時期	2007年2月
賃貸可能戸数	45戸
取得日	2019年3月20日
取得価格	1,096百万円
鑑定NOI利回り	4.6% (2018年10月31日時点)

130 コンフォリア上池台	準都心
■ ウェアハウジング	
所在地	東京都大田区上池台五丁目7番22号
最寄駅・徒歩分数	都営浅草線「馬込」駅 徒歩13分 東急池上線「長原」駅 徒歩13分
所有形態	所有権
建築時期	2006年2月
賃貸可能戸数	43戸
取得日	2019年3月20日
取得価格	1,842百万円
鑑定NOI利回り	4.8% (2018年10月31日時点)

131 キャンパスヴィレッジ椎名町	準都心
■ スポンサー開発	
所在地	東京都豊島区長崎三丁目2番19号
最寄駅・徒歩分数	西武池袋線「東長崎」駅 徒歩7分 「椎名町」駅 徒歩9分
所有形態	所有権
建築時期	2018年1月
賃貸可能戸数	167戸
取得日	2019年4月5日
取得価格	2,740百万円
鑑定NOI利回り	4.5% (2018年10月31日時点)

第18期取得資産

132 コンフォリアたまプラーザ	その他東京圏
■ 運用会社独自ルート	
所在地	神奈川県横浜市青葉区美しが丘二丁目12番地1
最寄駅・徒歩分数	東急田園都市線「たまプラーザ」駅 徒歩7分
所有形態	所有権
建築時期	2005年3月
賃貸可能戸数	73戸
取得日	2019年3月20日
取得価格	2,220百万円
鑑定NOI利回り	4.5% (2019年1月31日時点)

第17期譲渡物件

19 コンフォリア南青山DEUX	東京都心
所在地	東京都港区南青山四丁目2番1号
譲渡価格	540百万円
帳簿価格	255百万円
建築時期	2003年2月
賃貸可能戸数	6戸

エリア別投資比率

	第16期末	第17期末	公募増資・新規物件取得後 (2019年4月)
東京都心	42.9%	42.0%	38.6%
準都心	48.1%	47.2%	50.5%
その他東京圏	1.6%	3.6%	4.3%
その他中核都市	7.4%	7.3%	6.6%
(賃貸住宅における東京23区比率)	90.9%	90.9%	90.6%

スポンサーパイプラインを中心として、多様な成長ドライバーの活用により、継続的な外部成長を推進して参ります。

■ スポンサーグループを活用した「運営型賃貸住宅」への投資による外部成長機会の多様化

学生マンション

2019年4月、東急不動産ホールディングスグループ会社である学生情報センターが運営する学生マンションを取得しました。



- ・設立: 1988年
- ・事業: 学生マンション事業、学生支援事業、社会貢献活動への支援事業
- ・運営: 964施設/43,271戸(2018年10月現在)

シニア住宅

2018年9月、東急不動産ホールディングスグループ会社である東急イーライフデザインが運営するシニア住宅を取得しました。



- ・設立: 2003年
- ・事業: 高齢者住宅・有料老人ホームの経営、運営、運営受託、コンサルティング等
- ・運営: 18施設/1,488室(2019年4月現在)

■ キャンパスヴィレッジ椎名町



所在地	東京都豊島区
最寄駅	西武池袋線「東長崎」駅 徒歩7分
鑑定NOI利回り	4.5% (2018年10月31日時点)
賃貸可能戸数	167戸
建築時期	2018年1月
契約満了時期(予定)	2028年3月(2022年12月まで賃料改定不可)

■ グランクレールセンター南



所在地	神奈川県横浜市都筑区
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン「センター南」駅 徒歩3分
鑑定NOI利回り	4.8% (2018年8月1日時点)
居室数/賃貸可能戸数	124室/10戸
建築時期	2009年8月
契約満了時期(予定)	2038年9月(2028年9月まで賃料改定不可)

学生数の安定的な推移

大学・大学院・短大等への進学率上昇、外国人留学生の増加等により、大学・大学院・短大等の在学者数は安定的に推移しています。学生マンションについても安定した賃貸需要が見込めます。



(出所) 在学者数は「学校基本調査」(文部科学省)、外国人留学生数は「外国人留学生在籍状況調査」(独立行政法人 日本学生支援機構)を基に本資産運用会社が作成

65歳以上のシニア世代の増加

65歳以上のシニア世代の人口は今後さらに増加する見込みです。それに伴い、シニア住宅へのニーズも増加することが予想されています。



(出所) 2000年～2015年は「人口推計」(総務省)、2020年以降は「日本の地域別将来推計人口(2018年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)を基に本資産運用会社が作成

更なる外部成長ドライバーとして「運営型賃貸住宅」の取得を推進

「運営型賃貸住宅」については東京23区にこだわらず需要の多いエリアで投資

区分	投資対象	投資比率 (取得価格ベース)	2019年4月5日現在	
			物件数/取得価格	投資比率
居住用資産	賃貸住宅	80%~100%	123物件/2,179億円	96.0%
	運営型賃貸住宅	0%~20%	4物件/90億円	4.0%

■ 資産の入替推進によるポートフォリオの質的向上及び譲渡益の内部留保

第16期(2018年7月期)及び第17期(2019年1月期)に資産入替を実施しました。



(注) 上記の各物件の築年数は取得時点または譲渡時点のものです。

本資産入替の効果

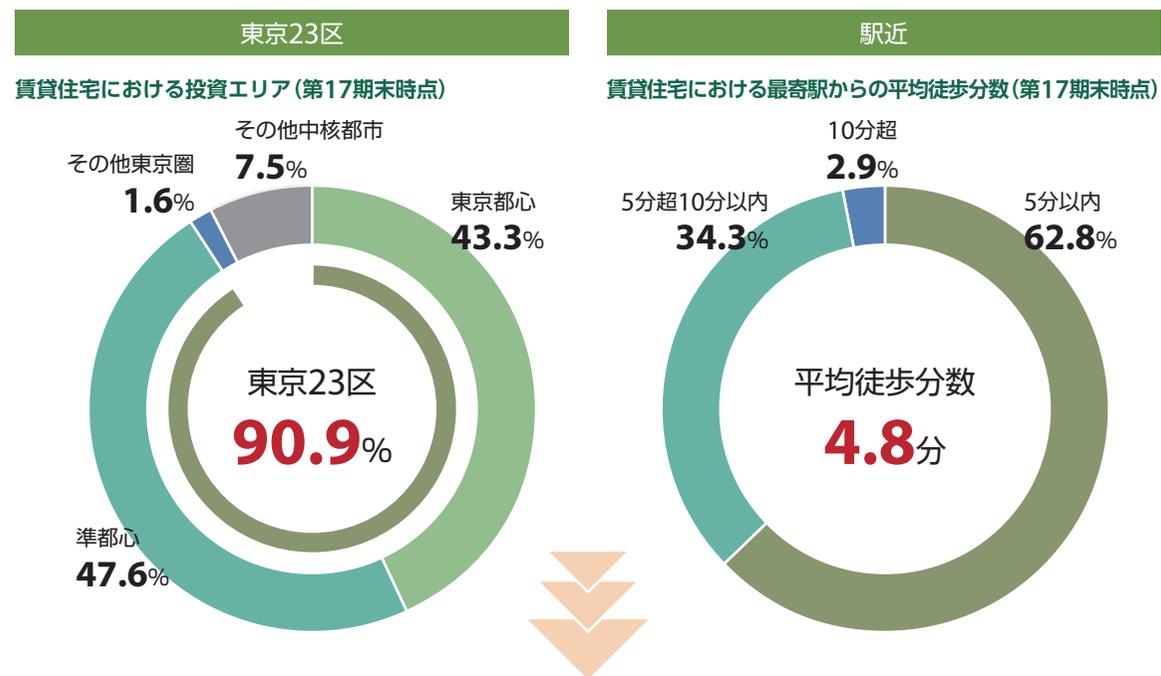
- 譲渡益の合計634百万円のうち434百万円を圧縮積立金により内部留保しました。
- 計画的な資産入替により確保した内部留保は、将来的に想定される大規模修繕工事等の一時的な費用増へ充当し、分配金水準の安定化を図ります。



東京23区を中心とする旺盛な賃貸ニーズを背景に、直近では高稼働を維持しつつ着実な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。



住宅系J-REIT トップクラスの賃料増額実績

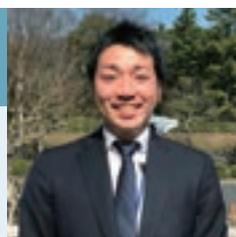
入替時賃料変動率 過去最高の **+5.7%** (第17期実績)

平均賃料単価 過去最高クラスの **+0.7%** (第17期実績)

コンフォリアの立地戦略が生み出す 住宅系J-REITトップクラスの賃料増額実績

本投資法人は、6期連続で過去最高を更新する賃料増額を実現しています。次ページで紹介するように、東京23区においては、毎年多くの若年層が流入してくる一方、賃貸住宅の供給は限定的で、そのような需給環境を背景に、近年は稼働率の高位安定と賃料の力強い上昇が見られます。本投資法人は、「東京23区を中心とした優良資産へ

の厳選投資」という方針のもと、その中でも利便性の高い駅近物件にこだわって投資を行ってきました。このようなコンフォリアの立地戦略が、「東京23区×駅近」中心のポートフォリオを構築し、良好な賃貸住宅市場のもと、住宅系J-REITトップクラスの賃料増額実績を生み出していると考えています。

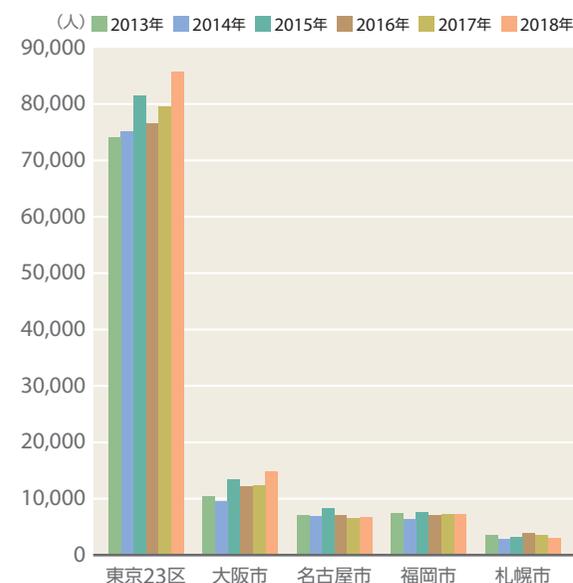


東急不動産リート・マネジメント株式会社
コンフォリア運用本部
資産運用部
マネージャー
種山 博義
趣味：ブランドホッケー

東京23区への若年層の継続的な人口流入と賃貸住宅の限定的な供給状況

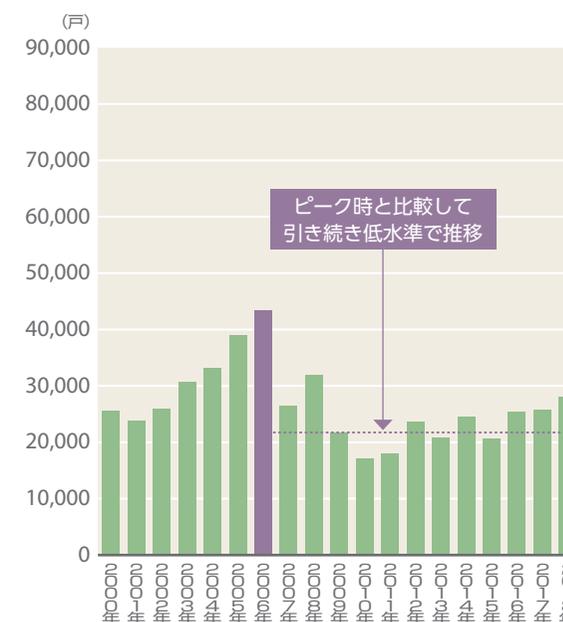
東京23区における若年層(15~39歳)の転入超過数は他都市を大きく上回る一方、賃貸住宅の着工戸数はピーク時と比較して引き続き低水準で推移しています。

若年層(15~39歳)における転入超過数



(出所)総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成

東京23区における賃貸住宅の着工戸数



(出所)国土交通省総合政策局「建築動態統計調査 住宅着工統計」を基に本資産運用会社が作成

企業の福利厚生充実と法人契約の増加

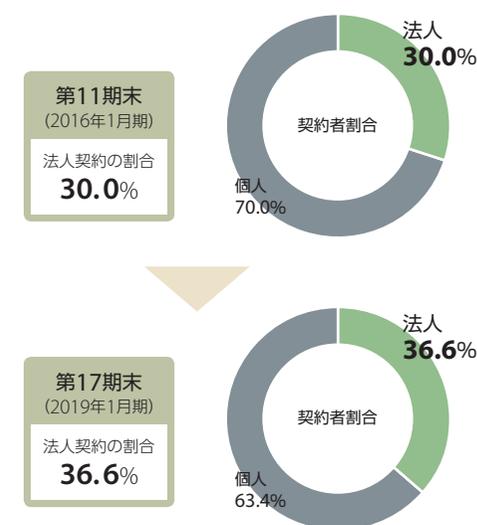
月額6万円以上の住宅手当を支給する企業の割合および平均支給額が増加しています。また、本投資法人の賃貸住宅における法人契約の割合も増加しています。

単身世帯に対する住宅手当支給額

	2013年	2016年
6万円以上	1.3%	9.0% (約7倍)
5~6万円	2.6%	1.5%
4~5万円	7.9%	10.4%
3~4万円	6.6%	10.5%
2~3万円	21.1%	16.4%
1~2万円	35.6%	28.4%
1万円未満	25.0%	23.9%
平均	18,271円	22,210円 (+21.6%)

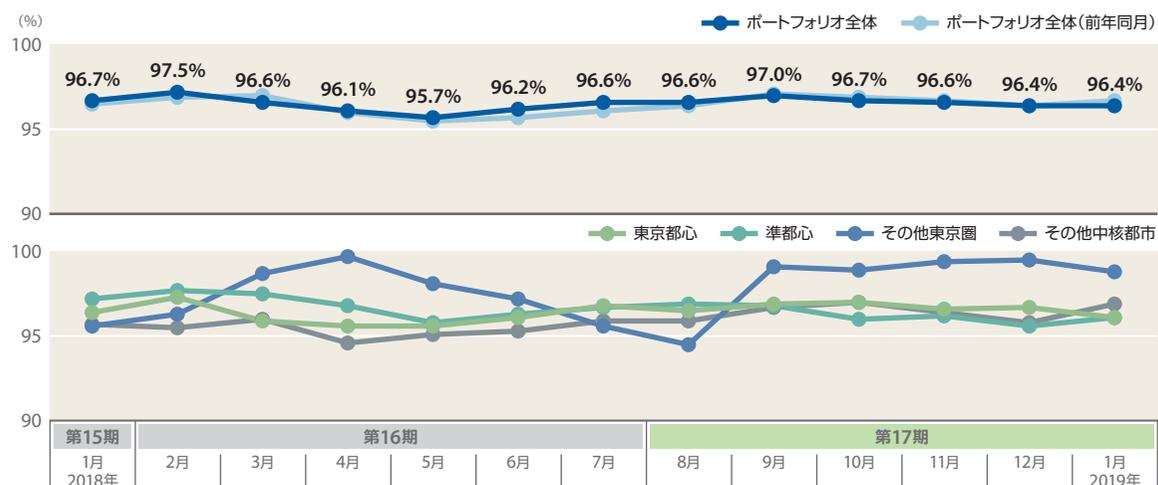
(出所)労務行政「労政時報」第3946号(18.2.23)及び第3883号(15.2.27)を基に本資産運用会社が作成

本投資法人の賃貸住宅における法人契約の割合



稼働率の推移

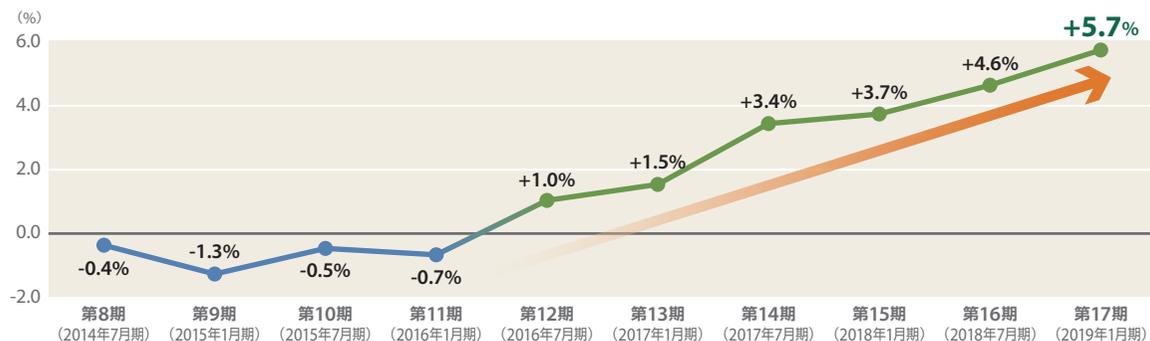
第17期の期中平均稼働率は96.6%と引き続き高水準にて推移しています。



入替時賃料変動率の推移 (ポートフォリオ全体)

第17期の入替時賃料変動率は過去最高となる+5.7%を記録しました。

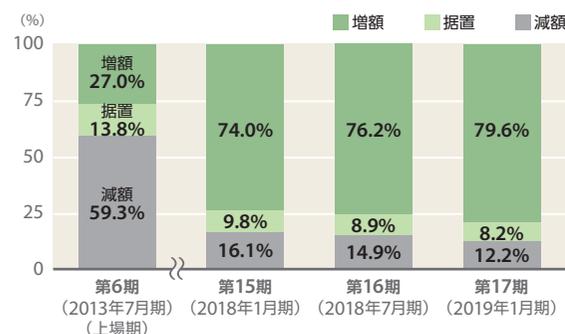
入替時賃料変動率推移 (ポートフォリオ全体)



入替時・更新時における賃料増額改定の実現

第17期の賃料増額件数割合は、高稼働を背景に入替時・更新時とも過去最高となっています。

入替時



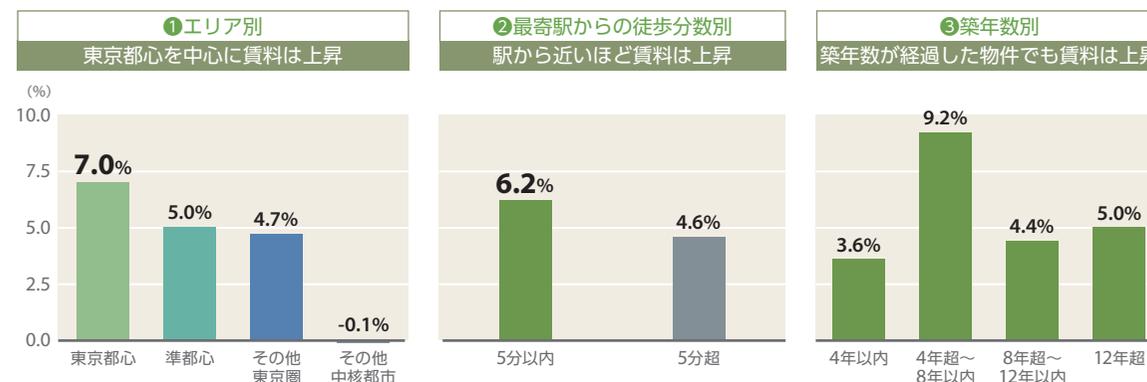
更新時



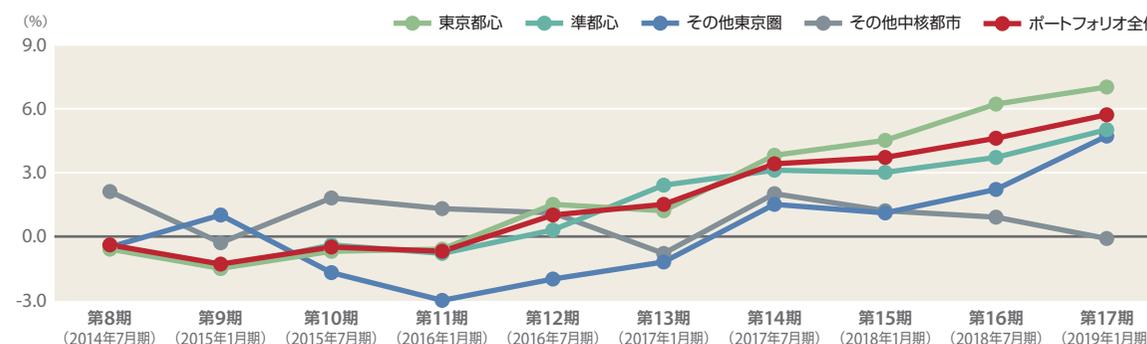
「東京23区」、「駅近」中心の立地戦略が生む内部成長

第17期の入替時賃料変動率は、東京都心や駅近物件を中心に上昇傾向にあります。

第17期の類型別入替時賃料変動率 (ポートフォリオ全体)



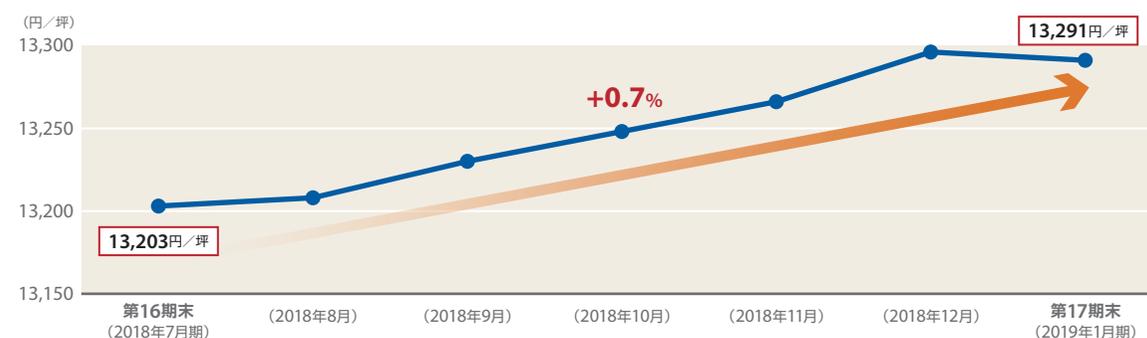
エリア別入替時賃料変動率 (ポートフォリオ全体) の推移



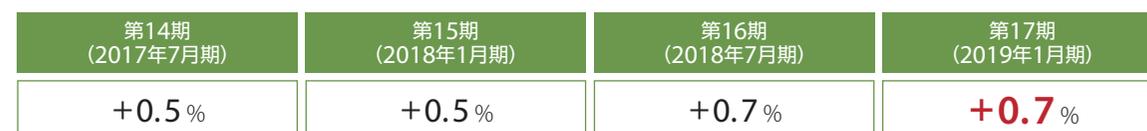
平均賃料単価の継続的な上昇

第17期の期中継続保有物件の第17期末の平均賃料単価は第16期末対比で+0.7%上昇しました。

平均賃料単価 (第17期の期中継続保有物件) の推移



期中継続保有物件における平均賃料単価の上昇率の推移



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。

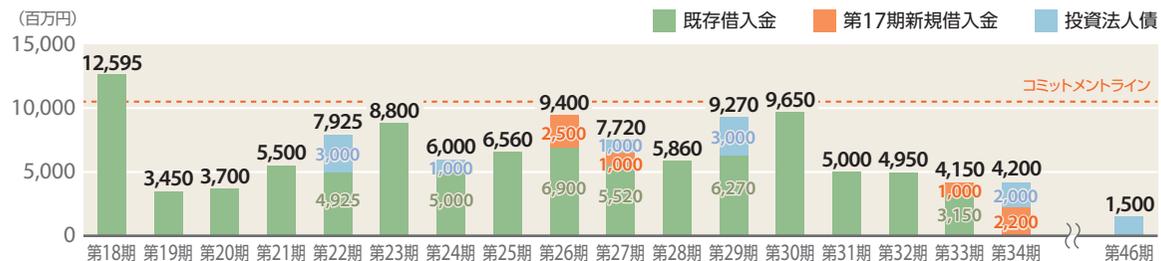
有利子負債の状況

	第15期末 (2018年1月31日)	第16期末 (2018年7月31日)	第17期末 (2019年1月31日)
LTV ^(注)	50.8%	51.0%	51.8%
長期負債比率	85.2%	82.0%	86.2%
固定金利比率	87.0%	88.7%	87.3%
平均残存期間	4.2年	4.4年	4.3年
平均金利	0.64%	0.64%	0.62%

(注)有利子負債残高/総資産

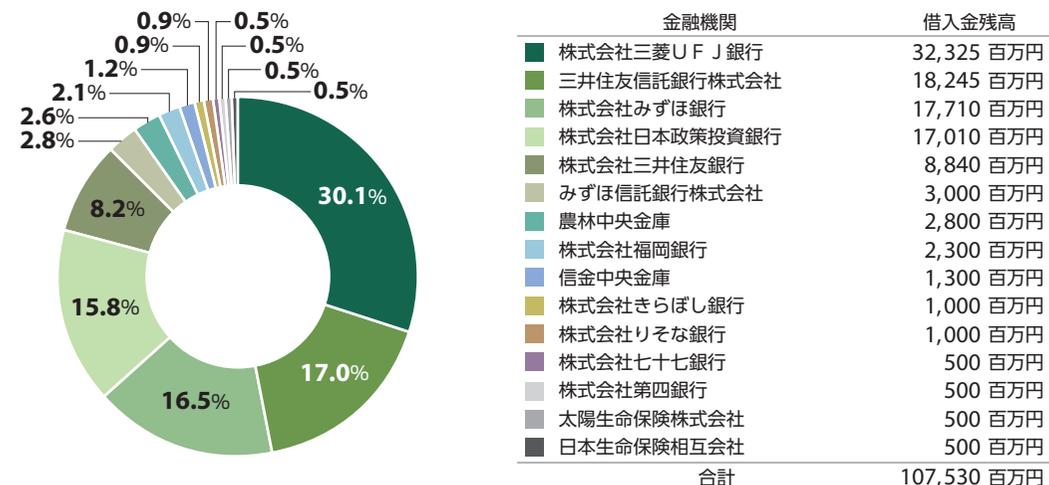
返済期日の分散化

本投資法人の2019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2019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。



格付の状況 (2019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



環境への取組み

GRESBリアルエステイト評価にて最高位「Green Star」取得

GRESBリアルエステイト評価に2018年度に参加し、環境への配慮やサステナビリティに関する取組みについて、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れていると高く評価され、最高位の「Green Star」評価を獲得



保有物件におけるエネルギー効率改善の推進

物件共用部の照明設備のLED化、物件専有部分の空調設備の更新等により、消費電力の削減、環境負荷の低減を推進



LED照明の導入

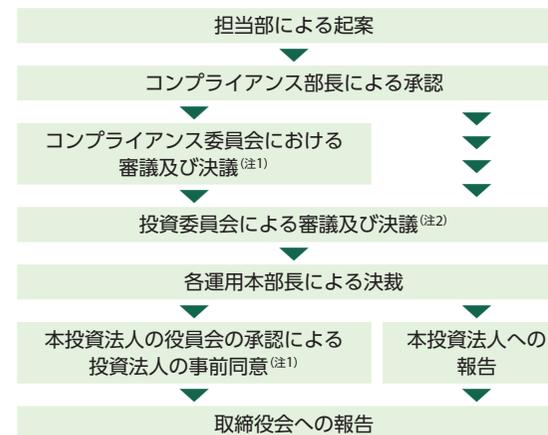


空調設備の更新

投資主利益を重視したガバナンスへの取組み

意思決定における客観性の確保

投資委員会のメンバーに第三者である不動産鑑定士を加え運用資産取得の意思決定における客観性を確保



投資主の利益とスポンサーの利益との共同化

2019年2月の公募増資において、引受人は、本投資法人が指定する販売先として、スポンサーに対して、本投資法人が新たに発行する投資口のうち5,384口を販売

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
出資比率 **8.9%** (公募増資後)

(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出席させ、その意見を聴取するものとします。

社会への取組み

従業員満足度調査の実施

本資産運用会社において、1年に1度従業員満足度調査を実施し、従業員満足度を高めるために様々な取組みを実施

社内研修制度の導入

本資産運用会社の役職員を対象として、知識や経験が豊富な外部講師を招いた社内研修を定期的開催

資格支援制度の導入

本資産運用会社の役職員を対象として、各種資格取得や資格維持のための各種セミナーへの参加費の補助等を実施

本資産運用会社における資格保有者数 (2019年1月末時点)

宅地建物取引士	75名	一級建築士	4名
不動産証券化協会認定マスター	43名	税理士	1名
不動産鑑定士	7名	ビル経営管理士	17名
日本証券アナリスト協会検定会員	2名		

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 44物件

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

準都心 67物件

- | | | | |
|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 5 コンフォリア文京春日 | 38 コンフォリア三宿 | 82 コンフォリア駒場 | 124 コンフォリア亀戸サウス |
| 6 コンフォリア浅草松が谷 | 39 コンフォリア学芸大学 | 87 コンフォリア錦糸町 | 125 コンフォリア渋谷WEST |
| 7 コンフォリア西大井 | 40 コンフォリア東中野 DEUX | 88 コンフォリア南砂町 | 127 コンフォリア浅草駒形 |
| 8 コンフォリア中野 | 41 コンフォリア東池袋 WEST | 89 コンフォリア東品川 | 128 コンフォリア大森鹿島 |
| 9 コンフォリア下北沢 | 43 コンフォリア両国 DEUX | 90 コンフォリア目黒八雲 | 129 コンフォリア大森町 |
| 10 コンフォリア西蒲田 | 44 コンフォリア大森 DEUX | 91 コンフォリア用賀 | 130 コンフォリア上池台 |
| 11 コンフォリア大山 | 45 コンフォリア町屋 | 94 コンフォリア板橋仲宿 | 131 キャンパスヴィレッジ 椎名町 |
| 12 コンフォリア清澄白河サウス | 51 コンフォリア浅草橋 | 97 コンフォリア品川 EAST | |
| 13 コンフォリア駒澤 | 52 コンフォリア両国サウス | 99 コンフォリア大島 | |
| 21 コンフォリア小石川 | 53 コンフォリア豊洲 | 100 コンフォリア大森トロワ | |
| 22 コンフォリア千石 | 55 コンフォリア墨田立花 | 106 コンフォリア文京白山 | |
| 23 コンフォリア代官山青葉台 | 62 コンフォリア上野広小路 | 107 コンフォリア蒲田 | |
| 27 コンフォリア池袋 | 63 コンフォリア春日富坂 | 108 カレッジコート八幡山 | |
| 29 コンフォリア両国石原 | 64 コンフォリア本駒込 | 114 コンフォリア上野入谷 | |
| 32 コンフォリア浅草橋 DEUX | 65 コンフォリア森下 | 115 コンフォリア池尻 | |
| 33 コンフォリア押上 | 66 コンフォリア木場公園 | 116 コンフォリア世田谷上馬 | |
| 34 コンフォリア本所吾妻橋 | 67 コンフォリア目黒長者丸 | 118 コンフォリア赤羽岩淵 | |
| 35 コンフォリア清澄白河トロワ | 68 コンフォリア西馬込 | 119 コンフォリア両国トロワ | |
| 36 コンフォリア門前仲町 | 75 コンフォリア東池袋 EAST | 121 カレッジスクエア八幡山 | |
| 37 コンフォリア碑文谷 | 76 コンフォリア東池袋 | 123 コンフォリア錦糸町 DEUX | |

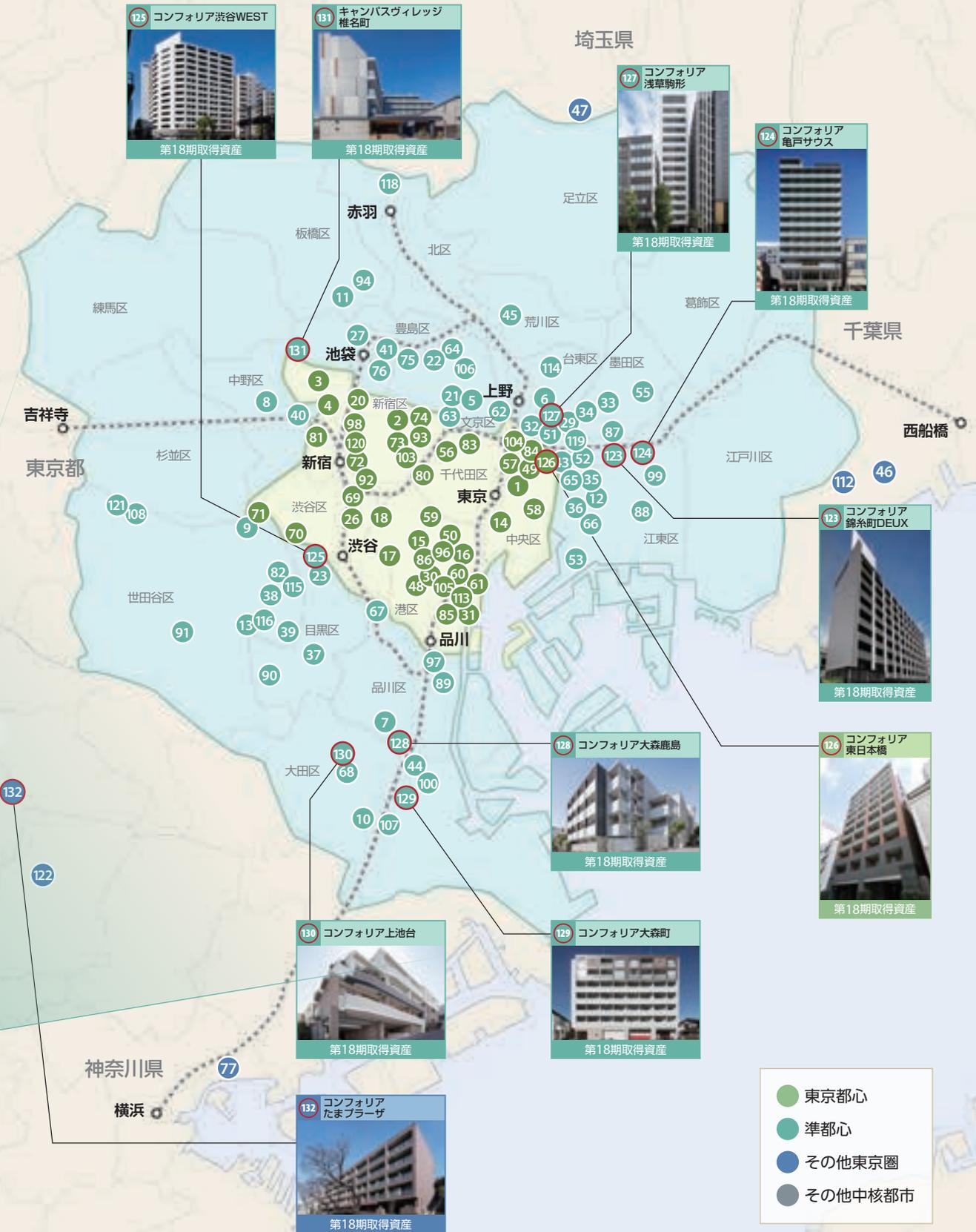
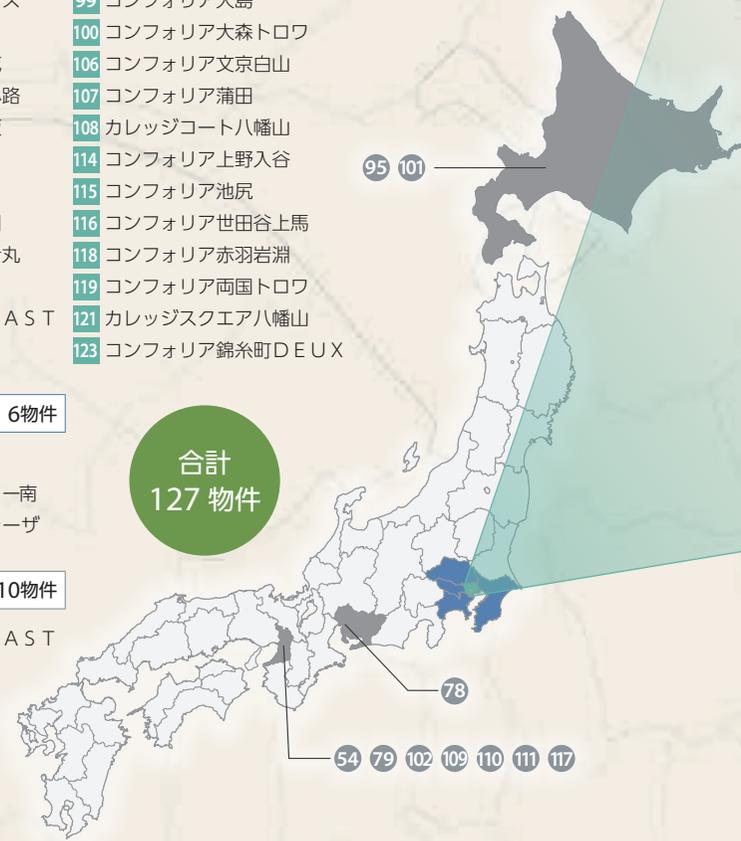
その他東京圏 6物件

- | | |
|---------------|------------------|
| 46 コンフォリア市川妙典 | 112 コンフォリア行徳 |
| 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 |

その他中核都市 10物件

- | | |
|-----------------|--------------------|
| 54 コンフォリア新大阪 | 109 コンフォリア心斎橋 EAST |
| 78 コンフォリア新栄 | 110 コンフォリア京町堀 |
| 79 コンフォリア北堀江 | 111 コンフォリア阿波座 |
| 95 コンフォリア北三条 | 117 コンフォリア北浜 |
| 101 コンフォリア札幌植物園 | |
| 102 コンフォリア扇町 | |

合計
127 物件



- 東京都心
- 準都心
- その他東京圏
- その他中核都市

「コンフォリア文京春日」、「コンフォリア小石川」、「コンフォリア千石」、「コンフォリア春日富坂」、「コンフォリア本駒込」、「コンフォリア文京白山」の6物件が位置する文京区は、小石川後楽園や小石川植物園（東大植物園）などの多くの緑に囲まれ、東京23区にありながら都会の喧騒を忘れさせてくれる落ち着いた住環境を持ったエリアです。また、明治より夏目漱石や森鷗外、宮沢賢治等の多く著名な文人・学者・政治家が住んだことでも有名で、学校や大学が多いこともあり子育てや教育支援にも手厚いことで知られています。

千代田区、新宿区、台東区などの6つの区に囲まれた文京区へは地下鉄路線の乗り入れも多く、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。こうした特性から、単身者層はもちろんのこと、DINKS層やファミリー層からも底堅い賃貸需要が期待できます。

5 コンフォリア文京春日

所在地	東京都文京区西片一丁目15番12号
最寄駅・徒歩分数	都営三田線、大江戸線「春日」駅 徒歩1分
建築時期	2009年11月
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
取得日	2010年8月31日

21 コンフォリア小石川

所在地	東京都文京区小石川二丁目17番27号
最寄駅・徒歩分数	都営三田線、大江戸線「春日」駅 徒歩5分
建築時期	2004年11月
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
取得日	2011年3月23日

22 コンフォリア千石

所在地	東京都文京区千石四丁目3番20号
最寄駅・徒歩分数	都営三田線「千石」駅 徒歩6分
建築時期	1989年5月
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
取得日	2011年3月23日

63 コンフォリア春日富坂

所在地	東京都文京区春日一丁目11番18号
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ丸ノ内線、南北線「後楽園」駅 徒歩6分
建築時期	2008年2月
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
取得日	2014年2月4日

64 コンフォリア本駒込

所在地	東京都文京区本駒込二丁目29番24号
最寄駅・徒歩分数	都営三田線「千石」駅 徒歩1分
建築時期	2005年1月
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
取得日	2014年2月4日

106 コンフォリア文京白山

所在地	東京都文京区本駒込一丁目3番2号
最寄駅・徒歩分数	都営三田線「白山」駅 徒歩3分
建築時期	2006年8月
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
取得日	2017年2月2日

1 東洋学の専門図書館 東洋文庫

東洋学分野での日本最古・最大の研究図書館であり、世界5大東洋学研究図書館の一つに数えられています。その蔵書数は国宝5点、重要文化財7点を含む約100万冊もあり、貸し出しはしていませんが一般の方も無料で閲覧ができます。

2 日本でもっとも古い植物園 小石川植物園

正式名称は「東京大学大学院理学系研究科附属植物園」といい、植物学の研究・教育を目的とする東京大学の教育実習施設です。見たこともない不思議な葉の形をした植物から、聞いたこともない面白い名前の樹木まで、誰もが楽しめる植物園です。

3 壮大な桃色トンネル 播磨坂さくら並木

この地にあった松平播磨守の上屋敷にちなんで名付けられた「播磨坂」には、1960年に行われた坂の舗装の際に約150本の桜の木が植えられました。人々の手で大切に育てられ成長した桜並木は、地元の人々に愛される桜の名所となっています。

4 著名人の墓石をたずねる 傳通院

徳川家康の生母・於大の方が眠る由緒ある寺院です。他にも多くの著名人が眠る傳通院は、都心とは思えないような落ち着いた空間となっています。また、本堂の姿の美しさは、作家・永井荷風がエッセイで、パリのノートルダム寺院に例えたとも言われています。

5 都会のオアシス 小石川後楽園

1629年に水戸藩の初代藩主・徳川頼房が造営し、2代藩主水戸光圀によって手を加えられ完成した回遊式築山泉水庭園です。大きな池の大泉水を中心に、ウメ、サクラ、ツツジ、ハナシロウブなどが植えられており、四季を通じて色鮮やかな景色を見させてくれます。

6 日本野球界の聖地 野球殿堂博物館

プロ・アマを問わず野球に関するあらゆる資料や選手が実際に使用していた貴重なアイテムを収蔵・展示する日本で唯一の野球専門博物館です。東京ドームに併設されており収蔵品は実物及び写真を含め約4万点。企画展も多く開催されています。

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。今後も投資家の皆様へタイムリーな情報提供に努めて参ります。

本投資法人のウェブサイトを全面リニューアルしました。

本投資法人が上場してから5年が経過したことを機に、上場以来使用してきたウェブサイトを2018年11月1日にリニューアルしました。コンセプトデザインは、「コンフォリア」のブランドイメージを意識し、白と黒を基調にアクセントカラーとしてゴールドを使用することで、高級感を演出しました。また、サイトの構成は、奇をてらうのではなく、よりシンプルで使用性の高い形を意識し、どなたにとっ

ても見やすく情報の探しやすいウェブサイトを目指しました。コンテンツとしては、新たに「サステナビリティへの取り組み」ページや「個人投資家の皆様へ」ページを追加するなど、情報開示の充実化を図っています。新しいウェブサイトにおいても、引き続きわかりやすく適切な情報開示に努めてまいりますので、ぜひご覧ください。



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
運用戦略部
サブマネージャー
宮脇 陽
趣味: ホットヨガ

NEW CONTENTS!

サステナビリティへの取り組み

本投資法人や本資産運用会社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をご紹介します。

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。いつでも利用できるよう、ページのどこを見ても表示されるように改良しました。

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。

NEW CONTENTS!

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。



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。

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。

WHAT'S NEW!



モバイル対応

今回のリニューアルで全ページをモバイル対応化し、スマートフォンからでも快適にアクセスいただけるようになりました。

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

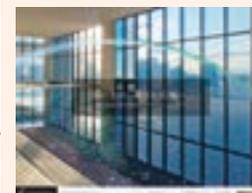
3282 検索

スマートフォンからのアクセスにはQRコードが便利です。



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ください。



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。



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。その活動の一環として第17期は下記説明会等へ参加しました。

日付	内容	会場
9月 2日	リートフェア2018	東京
10月18日	証券会社開催合同説明会	名古屋
10月18日	証券会社開催合同説明会	大阪
10月20日	証券会社開催合同説明会	東京
11月 9日	リートキャラバン2018	浜田
11月20日	証券会社開催説明会	水戸
11月23日	証券会社開催合同説明会	名古屋

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

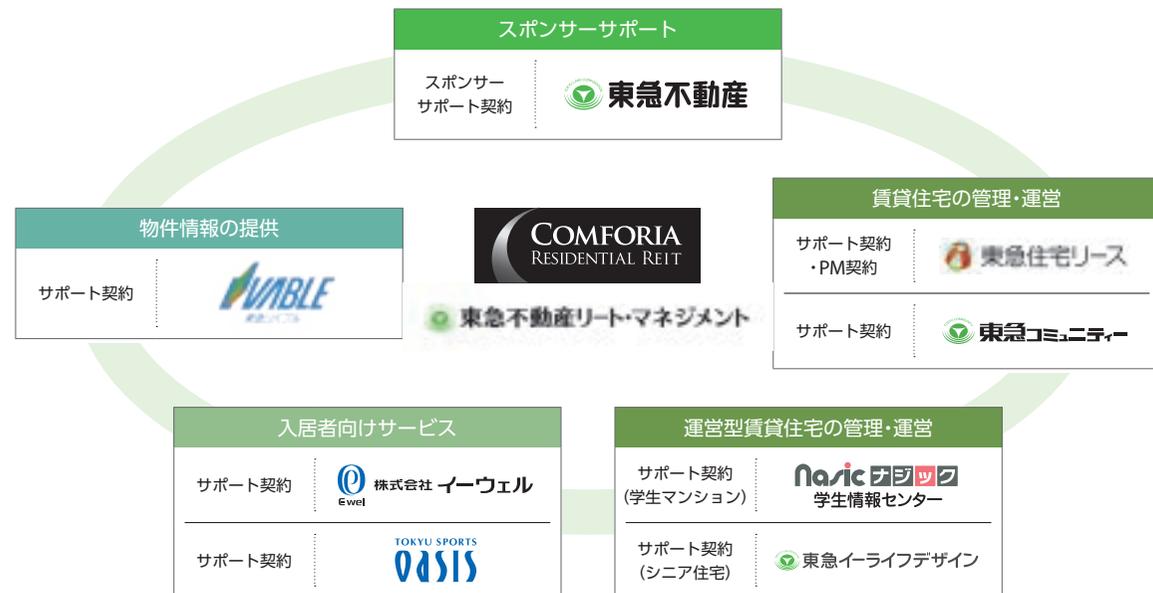
コンフォリアは、安らぎの源を知っている。

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



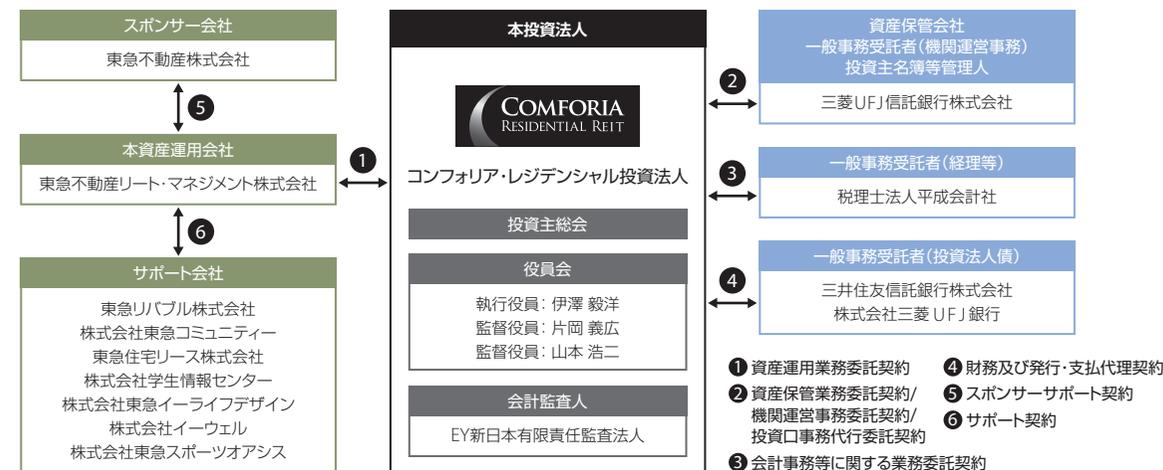
本投資法人の概要(2019年1月31日現在)

投資法人名	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	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: 03-3401-1090 (代表)
代表者名	執行役員 伊澤 毅洋	決算期日	毎年1月31日・7月31日
所在地	東京都港区南青山一丁目1番1号		

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

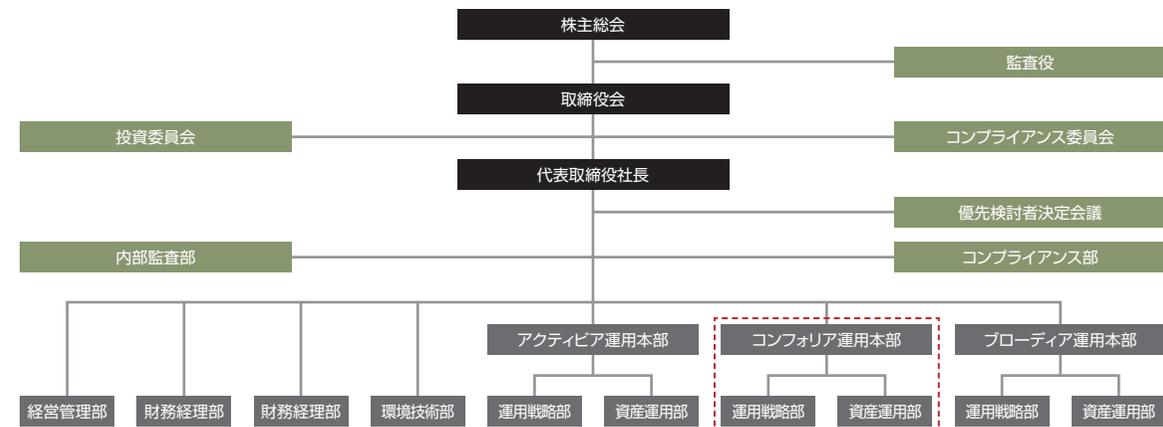
仕組図



本資産運用会社の概要(2019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	株主	東急不動産株式会社 100%
代表者名	代表取締役 遠又 寛行	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(2)第91139号
所在地	東京都港区南青山一丁目1番1号		
設立	2009年10月		
資本金	200百万円		

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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
営業期間		自2016年8月1日 至2017年1月31日	自2017年2月1日 至2017年7月31日	自2017年8月1日 至2018年1月31日	自2018年2月1日 至2018年7月31日	自2018年8月1日 至2019年1月31日
営業収益	(百万円)	6,674	7,276	7,357	8,147	8,128
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(6,674)	(7,276)	(7,357)	(7,771)	(7,869)
営業費用	(百万円)	3,885	4,178	4,188	4,444	4,425
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,249)	(3,518)	(3,496)	(3,745)	(3,687)
営業利益	(百万円)	2,788	3,098	3,168	3,703	3,702
経常利益	(百万円)	2,341	2,613	2,680	3,204	3,178
当期純利益	(百万円)	2,335	2,608	2,674	3,191	3,172
総資産額	(百万円)	183,902	205,121	206,171	219,211	223,829
(対前期比)	(%)	(2.2)	(11.5)	(0.5)	(6.3)	(2.1)
純資産額	(百万円)	85,171	97,258	97,294	103,043	103,289
(対前期比)	(%)	(0.0)	(14.2)	(0.0)	(5.9)	(0.2)
出資総額	(百万円)	82,743	94,557	94,557	99,814	99,814
発行済投資口の総口数	(口)	513,504	563,694	563,694	586,994	586,994
1口当たり純資産額	(円)	165,863	172,537	172,601	175,544	175,964
分配金総額	(百万円)	2,335	2,638	2,698	2,926	3,040
1口当たり分配金額	(円)	4,549	4,681	4,788	4,985	5,180
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(4,549)	(4,681)	(4,788)	(4,985)	(5,180)
(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)	(%)	1.3	1.3	1.3	1.5	1.4
純資産当期純利益率 ^(注2)	(%)	2.7	2.9	2.7	3.2	3.1
期末自己資本比率 ^(注3)	(%)	46.3	47.4	47.2	47.0	46.1
(対前期増減)	(%)	(△1.0)	(1.1)	(△0.2)	(△0.2)	(△0.9)
有利子負債額	(百万円)	94,970	103,620	104,750	111,730	116,030
期末有利子負債比率 ^(注4)	(%)	51.6	50.5	50.8	51.0	51.8
配当性向 ^(注5)	(%)	100.0	101.1	100.9	91.6	95.8
期末投資物件数	(件)	101	110	111	117	117
期末総賃貸可能面積	(㎡)	278,745.27	303,025.09	304,126.02	318,999.87	336,786.72
期末稼働率	(%)	96.5	96.1	96.7	96.6	96.4
当期減価償却費	(百万円)	1,049	1,137	1,152	1,200	1,223
当期資本的支出額	(百万円)	112	386	274	281	279
賃貸NOI ^(注6)	(百万円)	4,474	4,896	5,013	5,227	5,405

(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117物件、取得価格の合計は206,084百万円となっています。

(2) 運用実績

① 投資環境

当期の国内景気は、雇用・所得環境等の改善傾向が続く中で、緩やかな回復基調が続きました。こうした中、賃貸住宅市場においては、引き続き高稼働を維持する中で、賃料単価については、東京都心部を中心として賃料上昇傾向がみられています。また、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、取引価格水準は高値圏で安定しています。

② 資産の取得及び譲渡

当期は2018年9月にグランクレールセンター南を取得しました。その後、2018年11月にコンフォリア南青山DEUX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117物件、取得価格の合計は206,084百万円となっています。

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) 資金調達の詳細

当期においては、返済期限が到来した既存借入金(2,000百万円)の返済に充てるため、2018年8月に資金の借入れ(2,000百万円)を実施しました。また、2018年9月にグランクレールセンター南の取得のため、資金の借入れ(4,300百万円)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、2019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(2019年1月末日)時点における出資総額は99,814百万円、有利子負債は116,030百万円であり、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51.8%、期末における有利子負債の平均残存年数は4.3年、長期比率は86.2%、固定化比率は87.3%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、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105億円のコミットメントラインを設定しました。

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-	格付けの見直し:安定的

(4) 業績及び分配の概要

当期の運用の結果、本投資法人は、2019年1月期(第17期)の実績として営業収益8,128百万円、営業利益3,702百万円、経常利益3,178百万円、当期純利益3,172百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15)が適用されるよう分配を行っています。当期については、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額17百万円を加算後、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149百万円を内部留保することとしました。その結果、当期の分配金は、1口当たり5,180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)

(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口当たり発行価格189,400円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
 (注13) 1口当たり発行価格243,252円(引受価額235,393円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
 (注14) 1口当たり発行価額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。

【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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	2017年1月	2017年7月	2018年1月	2018年7月	2019年1月
最高	262,500円	261,600円	250,500円	267,300円	298,000円
最低	231,600円	219,400円	228,100円	228,000円	258,000円

4. 分配金等の実績

本投資法人は、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して分配することとしています。当期については、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額17百万円を加算後、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、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149百万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5,180円となりました。

期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
営業期間	自2016年8月 1日 至2017年1月31日	自2017年2月 1日 至2017年7月31日	自2017年8月 1日 至2018年1月31日	自2018年2月 1日 至2018年7月31日	自2018年8月 1日 至2019年1月31日
当期末処分利益	2,336,057千円	2,608,344千円	2,674,584千円	3,191,695千円	3,172,709千円
利益留保額	127千円	17千円	186千円	285,330千円	149,557千円
金銭の分配金総額	2,335,929千円	2,638,651千円	2,698,966千円	2,926,165千円	3,040,628千円
(1口当たり分配金)	(4,549円)	(4,681円)	(4,788円)	(4,985円)	(5,180円)
うち利益分配金総額	2,335,929千円	2,638,651千円	2,698,966千円	2,926,165千円	3,040,628千円
(1口当たり利益分配金)	(4,549円)	(4,681円)	(4,788円)	(4,985円)	(5,180円)
うち出資戻戻総額	-千円	-千円	-千円	-千円	-千円
(1口当たり出資戻戻額)	(-円)	(-円)	(-円)	(-円)	(-円)
出資戻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口当たり出資戻戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(-円)	(-円)	(-円)	(-円)	(-円)
出資戻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口当たり出資戻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1物件の資産の取得及び1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まいりました。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(東急リパブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急住宅リース株式会社、株式会社学生情報センター、株式会社東急イーライフデザイン、株式会社イーウェル及び株式会社東急スポーツオアシス)との間でそれぞれサポート契約を締結しています。

(2) 内部成長戦略

中長期的な観点からポートフォリオ価値の最大化及び個別物件のキャッシュ・フローの最大化を目指し、東急不動産ホールディングスグループの不動産運営に係る実績と総合力を最大限活用するべく、J-REIT及び「コンフォリア」シリーズの運営実績が豊富な東急不動産ホールディングスグループ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。

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、2019年1月7日及び2019年1月16日開催の役員会における下記の新投資口の発行に関する決議に基づき、2019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、2019年2月20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114,045,421,172円、発行済投資口の総口数は640,834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	51,270口
発行価格	1口当たり273,146円
発行価格の総額	14,004,195,420円
払込金額(発行価額)	1口当たり264,321円
払込金額(発行価額)の総額	13,551,737,670円
払込期日	2019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	2,570口
払込金額(発行価額)	1口当たり264,321円
払込金額(発行価額)の総額	679,304,970円
払込期日	2019年2月20日
割当先	みずほ証券株式会社

(参考情報)

A. 物件の取得

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
コンフォリア錦糸町DEUX	信託不動産	東京都江東区	2,213,000	共同住宅	2019年2月1日
コンフォリア亀戸サウス	信託不動産	東京都江東区	2,050,000	共同住宅	2019年2月1日
コンフォリア渋谷WEST	信託不動産	東京都目黒区	5,397,000	共同住宅	2019年2月1日
合計			9,660,000		

(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
コンフォリア東日本橋	信託不動産	東京都中央区	1,194,000	共同住宅	2019年3月20日
コンフォリア浅草駒形	信託不動産	東京都台東区	1,254,000	共同住宅	2019年3月20日
コンフォリア大森鹿島	信託不動産	東京都品川区	864,000	共同住宅	2019年3月20日
コンフォリア大森町	信託不動産	東京都大田区	1,096,000	共同住宅	2019年3月20日
コンフォリア上池台	信託不動産	東京都大田区	1,842,000	共同住宅	2019年3月20日
コンフォリアたまプラーザ ^(注2)	信託不動産	神奈川県横浜市	2,220,000	共同住宅	2019年3月20日
キャンパスヴィレッジ椎名町	信託不動産	東京都豊島区	2,740,000	寄宿舎	2019年4月5日
合計			11,210,000		

(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「リシェたまプラーザ」ですが、物件取得後1ヶ月を目処に物件名称を「コンフォリアたまプラーザ」に変更する予定です。

B. 極度ローン(アンコミットメントベース)

本投資法人は、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、以下の内容の極度ローン(アンコミットメントベース)に係る基本契約を2019年2月7日付で締結しました。

契約締結先	借入極度 設定額合計 (百万円)	返済期日	返済方法	使途	担保
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 株式会社三井住友銀行	9,000	借入実行日より 1年未満	期限一括返済	新規物件取得、既存借 入金の返済、投資法人 債の償還及びこれらに 関連する諸費用	無担保 無保証

投資法人の概況

1. 出資の状況

		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
		2017年1月31日現在	2017年7月31日現在	2018年1月31日現在	2018年7月31日現在	2019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)	513,504	563,694	563,694	586,994	586,994
出資総額	(百万円)	82,743	94,557	94,557	99,814	99,814
投資主数	(人)	6,834	7,897	7,269	6,847	5,845

2. 投資口に関する事項

2019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)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	158,731	27.04
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	83,356	14.20
東急不動産株式会社	51,664	8.80
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	18,568	3.16
野村信託銀行株式会社(投信口)	16,906	2.88
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)	10,982	1.87
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	10,315	1.75
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)	8,789	1.49
楽天損害保険株式会社	8,600	1.46
株式会社群馬銀行	7,880	1.34
合計	375,791	64.01

(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17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 執行役員コンフォリア運用本部長	-
監督役員(注1)	片岡 義広	片岡総合法律事務所 所長 株式会社肥後銀行 社外監査役	1,800
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 都市再生ファンド投資法人 監督役員	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人(注2)	-	16,542

(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) 2019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。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2019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 平成会計社
一般事務受託者(機関の運営に関する事務)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域	第16期 2018年7月31日現在		第17期 2019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	1,136	0.5	1,134	0.5
	準都心	4,953	2.3	4,934	2.2
	その他中核都市	1,034	0.5	1,026	0.5
信託不動産	東京都心	85,863	39.2	85,210	38.1
	準都心	92,248	42.1	91,879	41.0
	その他東京圏	3,319	1.5	7,593	3.4
	その他中核都市	14,286	6.5	14,193	6.3
小計		202,842	92.5	205,972	92.0
預金・その他資産		16,368	7.5	17,857	8.0
資産総額計		219,211	100.0	223,829	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(m ²)	賃貸面積(m ²)	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	13,383	48,267.60	46,061.83	95.4	19.2	共同住宅
コンフォリア蒲田	5,830	6,027.98	5,973.37	99.1	2.0	共同住宅
コンフォリア駒場	5,172	5,342.38	5,265.73	98.6	1.7	共同住宅
コンフォリア南砂町	4,732	6,141.98	5,885.84	95.8	1.7	共同住宅
コンフォリア秋葉原EAST	4,499	4,582.07	4,496.19	98.1	1.5	共同住宅
グランクレールセンター南	4,296	18,235.67	18,235.67	100.0	1.1	老人ホーム
コンフォリア北参道	4,218	4,966.87	4,657.36	93.8	1.7	居宅
コンフォリア板橋仲宿	3,950	6,966.04	6,619.37	95.0	1.5	共同住宅
コンフォリア東池袋WEST	3,731	6,436.14	6,128.82	95.2	2.1	共同住宅
コンフォリア原宿	3,567	4,528.51	4,286.42	94.7	1.6	共同住宅
合計	53,382	111,495.24	107,610.60	96.5	34.1	

3. 不動産等組入資産明細

2019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	2,210	1,526
	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	2,520	1,869
	コンフォリア下落合	東京都新宿区下落合二丁目7番10号	信託不動産	1,610	1,100
	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	697	547
	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	4,120	2,976
	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	788	554
	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	1,820	1,323
	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	968	727
	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	1,570	1,064
	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	2,180	1,599
	コンフォリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目61番3号	信託不動産	4,840	3,567
	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	1,070	859
	コンフォリア芝浦パウハウス	東京都港区海岸三丁目13番12号	信託不動産	3,420	2,553
	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	1,670	1,310
	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	2,600	2,071
	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	984	843
	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	1,560	1,264

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)
東京都心	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	1,340	1,079
	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	2,170	1,798
	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	2,650	1,920
	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	3,820	3,100
	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	1,870	1,568
	コンフォリア北参道	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目5番10号	信託不動産	4,890	4,218
	コンフォリア代々木上原	東京都渋谷区代々木上原二丁目31番5号	信託不動産	1,850	1,594
	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	2,250	1,762
	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	2,140	1,769
	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	1,950	1,593
	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	876	721
	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	1,960	1,640
	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	1,800	1,702
	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	1,680	1,486
	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	2,240	1,960
	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	3,760	3,382
	コンフォリア麻布十番	東京都港区三田一丁目2番15号	信託不動産	1,630	1,473
	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	1,530	1,412
	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	1,440	1,251
	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	2,960	1,920
	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	15,900	13,383
	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	976	988
	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	4,850	4,499
	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	923	936
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	1,150	1,134	
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	2,310	2,284	
小 計				105,542	86,344
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	2,000	1,378
	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	1,230	833
	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	1,070	872
	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	1,040	863
	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	3,430	2,401
	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	2,140	1,447
	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	2,400	1,933
	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	941	689
	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	1,700	1,224
	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	675	523
	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	1,730	1,251
	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	1,390	917
	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	690	568
	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	829	614
	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	1,040	845
	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	862	693
	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	918	740
	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	1,030	834
	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	3,100	2,528
	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	1,590	1,176
	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	2,480	1,799
	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	1,550	1,115
	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	1,110	802
	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	5,330	3,731
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	1,310	1,009	
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	1,420	1,178	
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	889	591	
コンフォリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目20番10号	信託不動産	3,460	2,571	

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	1,620	1,192
	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	3,670	2,971
	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	1,000	939
	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	1,270	1,081
	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	3,590	2,844
	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	1,660	1,306
	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	1,750	1,476
	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	1,120	925
	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	2,430	1,968
	コンフォリア西馬込	東京都大田区西馬込二丁目35番8号	信託不動産	1,070	972
	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	2,420	1,665
	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	1,380	1,142
	コンフォリア駒込	東京都世田谷区池尻四丁目8番25号	信託不動産	5,510	5,172
	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	1,250	1,048
	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	4,990	4,732
	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	1,720	1,539
	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	903	851
	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	1,120	1,068
	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	4,310	3,950
	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	1,590	1,506
	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	2,250	2,240
	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	940	920
	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	1,410	1,397
	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	6,250	5,830
	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	1,260	1,274
	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	2,270	2,236
	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	1,400	1,397
	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	2,740	2,687
	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	2,520	2,650
	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	1,680	1,772
	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	890	910
	小 計				115,337
その他東京圏	コンフォリア市川妙典	千葉県市川市塩焼一丁目9番10号	信託不動産	742	599
	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	708	610
	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	1,220	1,043
	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	1,020	1,043
	グランクレールセンター南	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央40番3号	信託不動産	4,200	4,296
小 計				7,890	7,593
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	2,830	2,297
	コンフォリア新栄	愛知県名古屋市中区新栄二丁目28番18号	信託不動産	1,710	1,659
	コンフォリア北堀江	大阪府大阪市西区北堀江三丁目12番2号	不動産	1,050	1,026
	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	1,000	669
	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	1,310	1,314
	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	1,540	1,513
	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	2,010	2,036
	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	1,630	1,604
	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	1,360	1,326
	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	1,780	1,770
	小 計				16,220
合 計				244,989	205,972

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

(注2)「帳簿価額」には、取得価額(取得諸経費等を含みます。)から減価償却累計額を控除した当期末(2019年1月末日)時点の価額を記載しています。

本投資法人が保有する運用資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	第16期 自2018年2月1日 至 2018年7月31日				第17期 自2018年8月1日 至 2019年1月31日			
		テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
		東京 都心	コンフォリア日本橋人形町	1	97.7	59,298	0.8	1	100.0
	コンフォリア早稲田	1	97.9	66,810	0.9	1	95.3	66,186	0.8
	コンフォリア下落合	1	98.3	48,590	0.6	1	100.0	47,129	0.6
	コンフォリア東中野	1	92.7	21,634	0.3	1	97.6	22,084	0.3
	コンフォリア銀座EAST	1	97.5	113,665	1.5	1	98.9	117,252	1.5
	コンフォリア麻布台	1	100.0	20,213	0.3	1	94.3	21,959	0.3
	コンフォリア芝公園	1	97.9	50,678	0.7	1	96.7	50,259	0.6
	コンフォリア西麻布	1	95.7	26,694	0.3	1	95.8	27,368	0.3
	コンフォリア南青山	1	95.2	42,856	0.6	1	100.0	42,119	0.5
	コンフォリア南青山DEUX(注3)	1	63.5	9,806	0.1	-	-	5,275	0.1
	コンフォリア西早稲田	1	100.0	60,746	0.8	1	100.0	62,958	0.8
	コンフォリア原宿	1	98.1	126,607	1.6	1	94.7	126,733	1.6
	コンフォリア三田ノース	1	97.1	30,125	0.4	1	96.6	29,398	0.4
	コンフォリア芝浦パウハウス	1	96.3	97,586	1.3	1	91.0	96,136	1.2
	コンフォリア白金高輪	1	97.5	45,013	0.6	1	94.7	45,285	0.6
	コンフォリア日本橋人形町イースト	1	98.0	67,962	0.9	1	96.8	68,068	0.9
	コンフォリア愛宕	1	97.5	28,648	0.4	1	95.0	28,402	0.4
	コンフォリア九段	1	94.3	40,446	0.5	1	93.9	40,903	0.5
	コンフォリア日本橋人形町ノース	1	100.0	35,615	0.5	1	97.2	36,669	0.5
	コンフォリア新川	1	98.3	59,268	0.8	1	100.0	60,894	0.8
	コンフォリア赤坂	1	97.5	63,423	0.8	1	97.5	61,824	0.8
	コンフォリア三田EAST	1	97.2	104,553	1.3	1	95.8	103,783	1.3
	コンフォリア芝浦キャナル	1	97.9	54,495	0.7	1	96.8	53,833	0.7
	コンフォリア北参道	1	96.2	135,576	1.7	1	93.8	133,476	1.7
	コンフォリア代々木上原	1	100.0	51,207	0.7	1	93.5	49,865	0.6
	コンフォリア笹塚	1	97.4	66,891	0.9	1	96.0	66,895	0.9
	コンフォリア新宿御苑II	1	92.3	55,908	0.7	1	95.2	55,039	0.7
	コンフォリア市谷柳町	1	98.6	52,205	0.7	1	96.0	52,411	0.7
	コンフォリア神楽坂	1	97.1	24,540	0.3	1	97.0	23,810	0.3
	コンフォリア二番町	1	100.0	51,822	0.7	1	90.4	49,540	0.6
	コンフォリア西新宿	1	95.8	45,918	0.6	1	98.5	47,103	0.6
	コンフォリア神田神保町	1	95.2	44,183	0.6	1	100.0	44,597	0.6
	コンフォリア日本橋	1	98.6	61,425	0.8	1	94.1	64,482	0.8
	コンフォリア田町	1	98.7	100,385	1.3	1	95.9	101,900	1.3
	コンフォリア麻布十番	1	98.2	44,885	0.6	1	96.4	43,884	0.6
	コンフォリア新宿御苑I	1	94.8	42,191	0.5	1	98.2	42,927	0.5
	コンフォリア神楽坂DEUX	1	88.9	41,234	0.5	1	100.0	41,230	0.5
	コンフォリア麻布EAST	1	98.7	74,789	1.0	1	95.7	74,546	0.9
	コンフォリア新宿 イーストサイドタワー(注4)	1	96.4	1,513,295	19.5	1	95.4	1,513,540	19.2
	コンフォリア市谷薬王寺	1	96.0	26,451	0.3	1	100.0	25,129	0.3
	コンフォリア秋葉原EAST	1	97.2	125,829	1.6	1	98.1	118,284	1.5
	コンフォリア三田トロワ	1	100.0	24,869	0.3	1	97.1	24,497	0.3
	コンフォリア芝浦	1	90.8	24,314	0.3	1	97.7	25,810	0.3
	コンフォリア新宿	1	91.6	10,863	0.1	1	98.6	49,692	0.6
	小計	2	96.8	3,893,537	50.1	1	96.1	3,922,519	49.8
準 都心	コンフォリア文京春日	1	97.0	61,093	0.8	1	99.0	60,831	0.8
	コンフォリア浅草松が谷	1	100.0	45,494	0.6	1	97.9	45,742	0.6
	コンフォリア西大井	1	100.0	32,350	0.4	1	96.6	31,554	0.4
	コンフォリア中野	1	95.0	32,199	0.4	1	95.9	31,822	0.4
	コンフォリア下北沢	1	97.1	94,922	1.2	1	95.5	92,926	1.2
	コンフォリア西蒲田	1	97.2	67,524	0.9	1	97.3	66,031	0.8
	コンフォリア大山	1	95.2	78,675	1.0	1	95.8	78,848	1.0

地域	不動産等の名称	第16期 自2018年2月1日 至 2018年7月31日				第17期 自2018年8月1日 至 2019年1月31日			
		テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
		準 都心	コンフォリア清澄白河サウス	1	95.6	28,794	0.4	1	100.0
	コンフォリア駒澤	1	91.9	42,415	0.5	1	100.0	43,098	0.5
	コンフォリア小石川	1	95.0	21,268	0.3	1	95.1	21,858	0.3
	コンフォリア千石	1	95.1	55,687	0.7	1	94.3	52,011	0.7
	コンフォリア代官山青葉台	1	93.4	37,693	0.5	1	95.0	37,113	0.5
	コンフォリア池袋	1	93.5	22,841	0.3	1	100.0	22,185	0.3
	コンフォリア両国石原	1	100.0	25,599	0.3	1	100.0	25,590	0.3
	コンフォリア浅草橋DEUX	1	96.3	30,027	0.4	1	95.3	30,399	0.4
	コンフォリア押上	1	97.4	25,685	0.3	1	97.4	26,181	0.3
	コンフォリア本所吾妻橋	1	100.0	28,698	0.4	1	96.5	28,845	0.4
	コンフォリア清澄白河トロワ	1	100.0	32,330	0.4	1	90.1	31,491	0.4
	コンフォリア門前仲町	1	97.2	92,922	1.2	1	98.6	90,307	1.1
	コンフォリア碑文谷	1	95.6	42,820	0.6	1	90.1	41,693	0.5
	コンフォリア三宿	1	98.3	68,226	0.9	1	96.5	68,404	0.9
	コンフォリア学芸大学	1	92.4	39,750	0.5	1	97.2	39,834	0.5
	コンフォリア東中野DEUX	1	98.1	30,739	0.4	1	98.1	30,856	0.4
	コンフォリア東池袋WEST	1	96.0	163,345	2.1	1	95.2	162,710	2.1
	コンフォリア両国DEUX	1	100.0	35,213	0.5	1	98.7	37,334	0.5
	コンフォリア大森DEUX	1	94.6	37,767	0.5	1	90.4	39,138	0.5
	コンフォリア町屋	1	90.9	25,586	0.3	1	93.9	26,353	0.3
	コンフォリア浅草橋	1	98.5	103,463	1.3	1	97.5	101,431	1.3
	コンフォリア両国サウス	1	97.4	48,640	0.6	1	100.0	48,728	0.6
	コンフォリア豊洲	1	97.1	105,919	1.4	1	97.5	101,920	1.3
	コンフォリア墨田立花	1	93.9	32,109	0.4	1	95.4	32,387	0.4
	コンフォリア上野広小路	1	94.7	35,238	0.5	1	91.2	34,752	0.4
	コンフォリア春日富坂	1	98.0	90,363	1.2	1	96.6	91,978	1.2
	コンフォリア本駒込	1	97.3	46,447	0.6	1	94.4	46,823	0.6
	コンフォリア森下	1	100.0	49,406	0.6	1	97.6	49,100	0.6
	コンフォリア木場公園	1	95.0	33,998	0.4	1	100.0	32,971	0.4
	コンフォリア目黒長者丸	1	95.5	71,311	0.9	1	94.9	72,080	0.9
	コンフォリア西馬込	1	98.1	33,403	0.4	1	93.3	32,665	0.4
	コンフォリア東池袋EAST	1	97.9	70,150	0.9	1	95.4	66,439	0.8
	コンフォリア東池袋	1	100.0	37,030	0.5	1	94.6	36,458	0.5
	コンフォリア駒場	1	96.1	134,322	1.7	1	98.6	134,454	1.7
	コンフォリア錦糸町	1	98.2	34,356	0.4	1	100.0	35,254	0.4
	コンフォリア南砂町	1	95.2	133,750	1.7	1	95.8	133,343	1.7
	コンフォリア東品川	1	100.0	53,250	0.7	1	100.0	52,914	0.7
	コンフォリア目黒八雲	1	97.6	26,211	0.3	1	91.7	26,498	0.3
	コンフォリア用賀	1	94.5	31,763	0.4	1	100.0	32,849	0.4
	コンフォリア板橋仲宿	1	98.0	124,618	1.6	1	95.0	121,160	1.5
	コンフォリア品川EAST	1	95.4	73,324	0.9	1	96.4	74,244	0.9
	コンフォリア大島	1	99.0	61,624	0.8	1	94.0	57,881	0.7
	コンフォリア大森トロワ	1	98.0	26,159	0.3	1	92.6	25,718	0.3
	コンフォリア文京白山	1	94.0	36,528	0.5	1	96.1	37,565	0.5
	コンフォリア蒲田	1	95.9	159,655	2.1	1	99.1	155,382	2.0
	カレッジコート八幡山	1	100.0	30,222	0.4	1	100.0	30,222	0.4
	コンフォリア上野入谷	1	92.6	64,233	0.8	1	95.4	64,323	0.8
	コンフォリア池尻	1	92.8	30,081	0.4	1	85.1	27,318	0.3
	コンフォリア世田谷上馬	1	100.0	72,601	0.9	1	95.7	73,156	0.9
	コンフォリア赤羽岩淵	1	93.3	43,116	0.6	1	87.0	60,629	0.8
	コンフォリア両国トロワ	1	97.3	27,023	0.3	1	97.3	40,171	0.5
	カレッジスクエア八幡山	1	100.0	7,785	0.1	1	100.0	20,976	0.3
	小計	2	96.7	3,227,789	41.5	2	96.1	3,242,784	41.2

地域	不動産等の名称	第16期 自2018年2月1日 至 2018年7月31日				第17期 自2018年8月1日 至 2019年1月31日			
		テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (千円) (注3)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (千円) (注3)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
その他東京圏	コンフォリア狛江(注5)	-	-	15,411	0.2	-	-	-	-
	コンフォリア横濱関内(注6)	-	-	13,980	0.2	-	-	-	-
	コンフォリア市川妙典	1	96.2	24,452	0.3	1	97.8	24,855	0.3
	コンフォリア谷塚	1	95.2	27,495	0.4	1	98.4	27,033	0.3
	コンフォリア新子安	1	94.0	39,933	0.5	1	91.2	37,632	0.5
	コンフォリア行徳	1	98.3	27,983	0.4	1	96.6	26,782	0.3
	グランクレーンセンター南	-	-	-	-	1	100.0	84,210	1.1
小計	1	95.6	149,256	1.9	2	98.8	200,512	2.5	
その他中核都市	コンフォリア新大阪	1	98.8	91,162	1.2	1	97.2	91,624	1.2
	コンフォリア新栄	1	95.9	58,545	0.8	1	96.5	58,393	0.7
	コンフォリア北堀江	1	93.5	31,459	0.4	1	97.4	31,504	0.4
	コンフォリア北三条	1	87.6	34,153	0.4	1	95.5	33,632	0.4
	コンフォリア札幌植物園	1	95.3	42,563	0.5	1	95.2	41,149	0.5
	コンフォリア扇町	1	100.0	41,323	0.5	1	95.5	43,123	0.5
	コンフォリア心齋橋EAST	1	92.4	59,711	0.8	1	95.1	59,943	0.8
	コンフォリア京町堀	1	97.6	45,562	0.6	1	100.0	48,134	0.6
	コンフォリア阿波座	1	98.9	42,902	0.6	1	97.8	42,453	0.5
	コンフォリア北浜	1	98.6	53,946	0.7	1	100.0	53,712	0.7
小計	1	95.9	501,331	6.5	1	96.9	503,671	6.4	
合計	3	96.6	7,771,914	100.0	3	96.4	7,869,488	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賃している場合、テナント総数は1と記載し、当該転賃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及び東急不動産株式会社の3社です。したがって、第17期の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3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、2018年11月15日付で第三者に譲渡しています。

(注4) 2018年8月1日付でマスターリース会社を三菱地所リアルエステートサービス株式会社から東急住宅リース株式会社に変更しています。

(注5) 本物件は、2018年6月20日付で第三者に譲渡しています。

(注6) 本物件は、2018年3月30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

2019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)		時価(百万円) (注2)
		(注1)	うち一年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	43,575	43,575	-
合計		43,575	43,575	-

(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別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
コンフォリア赤羽岩淵 (東京都北区)	区画割工事	自 2018年 8月 至 2019年 7月	128,665	-	-
コンフォリア日本橋 (東京都中央区)	大規模修繕工事	自 2019年 8月 至 2020年 1月	74,800	-	-
コンフォリア下落合 (東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 2019年 8月 至 2020年 1月	64,200	-	-
コンフォリア芝公園 (東京都港区)	大規模修繕工事	自 2019年 2月 至 2019年 7月	59,800	-	-
コンフォリア市谷柳町 (東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 2019年 8月 至 2020年 1月	53,900	-	-

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279,391千円であり、当期費用に区分された修繕費306,207千円と合わせ、585,599千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)
コンフォリア南砂町 (東京都江東区)	大規模修繕工事	自 2018年 4月 至 2018年12月	103,117
コンフォリア芝浦キャナル (東京都港区)	大規模修繕工事	自 2018年 8月 至 2018年12月	42,591
コンフォリア愛宕 (東京都港区)	大規模修繕工事	自 2018年 8月 至 2018年12月	29,991
コンフォリア二番町 (東京都千代田区)	セキュリティ更新工事	自 2018年 8月 至 2019年 1月	12,097
コンフォリア千石 (東京都文京区)	専有部バリューアップ工事	自 2018年 9月 至 2018年11月	4,589
その他不動産等	エアコン交換工事他	自 2018年 8月 至 2019年 1月	87,003
合計			279,391

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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自2016年8月1日 至2017年1月31日	自2017年2月1日 至2017年7月31日	自2017年8月1日 至2018年1月31日	自2018年2月1日 至2018年7月31日	自2018年8月1日 至2019年1月31日
当期首積立金残高	378,887	377,947	349,367	328,884	357,243
当期積立額	304,044	311,155	523,929	508,774	477,118
当期積立金取崩額	304,984	339,736	544,411	480,415	437,436
次期繰越額	377,947	349,367	328,884	357,243	396,925

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16期	第17期
	自2018年2月1日 至2018年7月31日	自2018年8月1日 至2019年1月31日
資産運用報酬(注)	436,079	464,589
資産保管手数料	7,336	7,679
一般事務委託手数料	27,843	25,969
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	223,700	236,375
合計	698,560	738,214

(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16期に111,035千円、第17期に20,750千円、及び物件譲渡に係る運用報酬が第16期に18,050千円、第17期に5,400千円あります。

2. 借入状況

2019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	用途	摘要
長期借入金(注1)	株式会社みずほ銀行	2011年 3月23日	3,570	3,570	0.56196	2019年 3月23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		3,570	3,570					
	株式会社三菱UFJ銀行		3,570	3,570					
	株式会社三井住友銀行		1,785	1,785					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 9月4日	2,000	-	0.79500	2018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	2013年 9月30日	1,350	1,350	0.90487	2019年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2月4日	2,000	-	0.60700	2019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	2014年 2月4日	500	-	0.88240	2021年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000	2,000						
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000						
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000						
三井住友信託銀行株式会社	2014年 2月4日	1,000	1,000	0.60150	2020年 6月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行	500	500							
株式会社三菱UFJ銀行	1,340	1,340							
株式会社日本政策投資銀行	670	670							
株式会社みずほ銀行	2014年 6月30日	670	670	0.60150	2020年 6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	670	670							
株式会社三井住友銀行	350	350							

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(%) (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
	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	2015年 2月3日	450	450	0.69250	2022年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,200	1,200					
	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	2015年 2月3日	600	600	0.79875	2023年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,240	1,240					
	株式会社日本政策投資銀行		620	620					
	株式会社みずほ銀行	2015年 2月3日	620	620	1.04200	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		620	620					
	株式会社三井住友銀行		310	310					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,240	1,240					
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 2月3日	620	620	0.58430	2023年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		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	0.62460	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		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	2016年 2月2日	200	200	0.67745	2024年 2月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		840	840					
	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	2016年 2月2日	420	420	0.27125	2021年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		230	230					
	株式会社三菱UFJ銀行		980	980					
	株式会社日本政策投資銀行		490	490					
	株式会社みずほ銀行	2016年 2月2日	490	490	0.61950	2025年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		490	490					
	株式会社三井住友銀行		220	220					
	株式会社日本政策投資銀行		1,570	1,570					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月23日	1,570	1,570	0.46655	2024年 7月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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		2,000	2,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月23日	2,000	2,000	0.65518	2026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		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,160	1,160					
	株式会社日本政策投資銀行		580	580					
	株式会社みずほ銀行	2016年 8月1日	580	580	0.46691	2022年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		580	580					
	株式会社三井住友銀行		290	290					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,800	1,800					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 8月1日	900	900	0.62938	2024年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		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					
	株式会社第四銀行	2017年 2月2日	500	500	0.62938	2024年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,160	1,160					
	株式会社日本政策投資銀行		580	580					
	株式会社みずほ銀行		580	580					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 2月2日	580	580	0.62938	2024年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		290	290					

長期借入金(注1)

区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(%) (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金(注1)	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 2月2日	1,820	1,820	0.79571	2026年 1月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		910	910					
	株式会社みずほ銀行		910	910					
	三井住友信託銀行株式会社		910	910					
	株式会社三井住友銀行	2017年 9月29日	450	450	0.49054	2022年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,140	1,140					
	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					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 2月2日	100	100	0.26196	2019年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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	2018年 3月30日	1,000	1,000	0.62188	2025年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,700	2,700					
	株式会社みずほ銀行		1,350	1,350					
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	日本生命保険相互会社		—	500					
	太陽生命保険株式会社	—	500						
株式会社りそな銀行	2018年 8月31日	—	1,000	0.73497	2026年 8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行	2018年 9月25日	—	700	0.26258	2019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		—	700						
株式会社三菱UFJ銀行		—	350						
株式会社三井住友銀行		—	350						
株式会社みずほ銀行		—	550						
三井住友信託銀行株式会社	2018年 9月25日	—	550	0.85667	2027年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行		—	550						
株式会社三菱UFJ銀行		—	275						
株式会社三井住友銀行		—	275						
株式会社三菱UFJ銀行		—	550						
株式会社みずほ銀行	2019年 1月31日	—	550	0.43105	2023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		—	550						
株式会社日本政策投資銀行		—	550						
株式会社三井住友銀行		—	300						
株式会社三菱UFJ銀行		—	670						
株式会社みずほ銀行	2019年 1月31日	—	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						
株式会社三井住友銀行		—	320						
株式会社日本政策投資銀行	2019年 1月31日	—	670	0.49994	2025年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
合計			103,230	107,530					

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

3. 投資法人債

2019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	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	担保
第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
合計		8,500	8,500					

(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)
グランクレールセンター南	2018年9月25日	4,150	—	—	—	—
コンフォリア南青山DEUX	—	—	2018年11月15日	540	255	259
合計	—	4,150	—	540	255	259

(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	グランクレールセンター南	2018年 9月25日	4,150	4,180	①	2018年8月 1日
譲渡	信託不動産	コンフォリア南青山DEUX	2018年11月15日	540	411	②	2018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、①一般財団法人日本不動産研究所②株式会社谷澤総合鑑定所です。

(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、東京共同会計事務所にその調査を委託しています。2018年8月1日から2019年1月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1件であり、当該取引については取引の相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間、その他の当該スワップ取引の内容について調査報告書を受領しています。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	4,150,000千円	540,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
東急不動産株式会社	4,150,000千円 (100.0%)	-千円 (-%)
合 計	4,150,000千円 (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。)

(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	596,837	東急住宅リース株式会社	368,920	61.8
		コミュニティワン株式会社	27,951	4.7
		株式会社東急コミュニティー	4,522	0.8
水道光熱費	115,084	株式会社東急コミュニティー	56,594	49.2
募集関連費	146,504	東急リパブル株式会社	1,327	0.9
その他管理費	159,246	株式会社東急スポーツオアシス	10,572	6.6
		株式会社東急Re・デザイン	2,100	1.3
		コミュニティワン株式会社	1,979	1.2

(3) その他利害関係人等への主な支払い金額

東急リパブル株式会社	16,260千円 (媒介手数料)
株式会社イーウェル	1,275千円 (システム利用料等)
株式会社東急コミュニティー	1,821千円 (修繕工事)

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

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・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
2019年1月7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アプオプションに係る新投資口買取契約の締結	2019年1月7日及び2019年1月16日開催の役員会において承認された新投資口の発行及び投資口売出しについて、新投資口引受契約をみずほ証券株式会社他4社(注)との間で、グリーンシュアプ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2019年1月16日付で締結しました。

(注) 共同主幹事会社であるみずほ証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社のほか、大和証券株式会社、野村證券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社です。

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) (2018年7月31日現在)	当 期 (2019年1月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,673,896	7,981,322
信託現金及び信託預金	6,814,124	7,025,009
営業未収入金	6,296	6,860
前払費用	389,506	365,221
その他	845	-
流動資産合計	13,884,670	15,378,413
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,546,503	2,547,500
減価償却累計額	△139,824	△168,808
建物(純額)	2,406,679	2,378,692
構築物	28,301	28,301
減価償却累計額	△4,013	△4,897
構築物(純額)	24,288	23,404
機械及び装置	17,687	17,687
減価償却累計額	△1,188	△1,462
機械及び装置(純額)	16,499	16,225
工具、器具及び備品	3,062	3,062
減価償却累計額	△623	△889
工具、器具及び備品(純額)	2,438	2,172
土地	4,674,303	4,674,303
信託建物	92,110,382	93,883,874
減価償却累計額	△9,484,725	△10,571,985
信託建物(純額)	82,625,656	83,311,888
信託構築物	1,183,712	1,196,527
減価償却累計額	△285,120	△315,059
信託構築物(純額)	898,592	881,467
信託機械及び装置	1,557,003	1,557,003
減価償却累計額	△248,426	△275,871
信託機械及び装置(純額)	1,308,576	1,281,132
信託工具、器具及び備品	291,661	340,254
減価償却累計額	△88,080	△112,950
信託工具、器具及び備品(純額)	203,581	227,303
信託土地	109,498,297	111,993,547
信託建設仮勘定	-	7,277
有形固定資産合計	201,658,914	204,797,414
無形固定資産		
信託借地権	1,183,441	1,174,875
その他	11,739	17,667
無形固定資産合計	1,195,181	1,192,543
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,525,188	1,525,188
長期前払費用	858,156	854,894
投資その他の資産合計	2,383,344	2,380,082
固定資産合計	205,237,439	208,370,041
繰延資産		
投資口交付費	39,426	36,077
投資法人債発行費	49,480	45,311
繰延資産合計	88,907	81,388
資産合計	219,211,018	223,829,843

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (2018年7月31日現在)	当 期 (2019年1月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	657,356	599,318
1年内返済予定の長期借入金	20,095,000	16,045,000
未払金	63,919	45,882
未払費用	157,188	159,605
未払法人税等	8,741	5,646
未払消費税等	12,063	11,521
前受金	1,241,403	1,270,582
その他	2,201	-
流動負債合計	22,237,872	18,137,557
固定負債		
投資法人債	8,500,000	8,500,000
長期借入金	83,135,000	91,485,000
預り敷金及び保証金	32,740	33,900
信託預り敷金及び保証金	2,160,708	2,282,280
資産除去債務	96,372	96,972
その他	4,973	4,237
固定負債合計	93,929,794	102,402,390
負債合計	116,167,666	120,539,947
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	99,814,378	99,814,378
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	37,277	302,807
任意積立金合計	37,277	302,807
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,191,695	3,172,709
剰余金合計	3,228,972	3,475,517
投資主資本合計	103,043,351	103,289,895
純資産合計	*1 103,043,351	*1 103,289,895
負債純資産合計	219,211,018	223,829,843

IV. 損益計算書

(単位:千円)

	前 期(ご参考)		当 期	
	(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)		(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	7,417,674	※1	7,594,821
その他賃貸事業収入	※1	354,240	※1	274,666
不動産等売却益	※2	375,576	※2	259,090
営業収益合計		8,147,490		8,128,578
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,745,525	※1	3,687,607
資産運用報酬		436,079		464,589
役員報酬		3,600		3,600
会計監査人報酬		13,842		13,842
資産保管手数料		7,336		7,679
一般事務委託手数料		27,843		25,969
その他営業費用		209,858		222,533
営業費用合計		4,444,086		4,425,821
営業利益		3,703,404		3,702,757
営業外収益				
受取利息		65		65
未払分配金除斥益		797		860
営業外収益合計		863		925
営業外費用				
支払利息		328,912		342,563
融資関連費用		135,666		140,735
投資法人債利息		18,112		24,290
投資法人債発行費償却		3,385		4,169
投資口交付費償却		13,589		13,589
営業外費用合計		499,666		525,349
経常利益		3,204,601		3,178,333
税引前当期純利益		3,204,601		3,178,333
法人税、住民税及び事業税		8,751		5,656
法人税等調整額		4,341		△32
法人税等合計		13,092		5,624
当期純利益		3,191,509		3,172,709
前期繰越利益		186		-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,191,695		3,172,709

V. 投資主資本等変動計算書



前期(自 2018年2月1日 至 2018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	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計			
	圧縮積立金	任意積立金合計					
当期首残高	94,557,898	61,846	61,846	2,674,584	2,736,430	97,294,329	97,294,329
当期変動額							
新投資口の発行	5,256,480					5,256,480	5,256,480
圧縮積立金の取崩		△24,568	△24,568	24,568	-	-	-
剰余金の配当				△2,698,966	△2,698,966	△2,698,966	△2,698,966
当期純利益				3,191,509	3,191,509	3,191,509	3,191,509
当期変動額合計	5,256,480	△24,568	△24,568	517,111	492,542	5,749,022	5,749,022
当期末残高	※1 99,814,378	37,277	37,277	3,191,695	3,228,972	103,043,351	103,043,351

当期(自 2018年8月1日 至 2019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	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計			
	圧縮積立金	任意積立金合計					
当期首残高	99,814,378	37,277	37,277	3,191,695	3,228,972	103,043,351	103,043,351
当期変動額							
圧縮積立金の積立		285,330	285,330	△285,330	-	-	-
圧縮積立金の取崩		△19,800	△19,800	19,800	-	-	-
剰余金の配当				△2,926,165	△2,926,165	△2,926,165	△2,926,165
当期純利益				3,172,709	3,172,709	3,172,709	3,172,709
当期変動額合計	-	265,530	265,530	△18,986	246,544	246,544	246,544
当期末残高	※1 99,814,378	302,807	302,807	3,172,709	3,475,517	103,289,895	103,289,895

(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 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当 期 自 2018年8月1日 至 2019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 10~34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 10~34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。

(表示方法の変更に関する注記)

前 期(ご参考) 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当 期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
-	「[税効果会計に係る会計基準]の一部改正」の適用に伴う変更 「[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)を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

(貸借対照表に関する注記)

前 期(ご参考) (2018年7月31日現在)	当 期 (2019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 10,000,000 借入残高 - 差引 10,000,000	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

(損益計算書に関する注記)

前 期(ご参考) 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当 期 自 2018年8月1日 至 2019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 賃貸事業収入 (賃料・共益費) (駐車場収入等) 計 その他賃貸事業収入 (礼金更新料収入) (その他収入) 計 不動産賃貸事業収益合計	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料・共益費) (駐車場収入等) 計 その他賃貸事業収入 (礼金更新料収入) (その他収入) 計 不動産賃貸事業収益合計
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) (修繕費) (借地料) (公租公課) (保険料) (水道光熱費) (募集関連費) (信託報酬) (減価償却費) (その他賃貸事業費用) 不動産賃貸事業費用合計	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) (修繕費) (借地料) (公租公課) (保険料) (水道光熱費) (募集関連費) (信託報酬) (減価償却費) (その他賃貸事業費用) 不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,026,388	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,181,881
*2. 不動産等売却益の内訳 (単位:千円)	*2. 不動産等売却益の内訳 (単位:千円)
(1)コンフォリア泊江 不動産等売却収入 605,000 不動産等売却原価 419,886 その他売却費用 28,427 不動産等売却益 156,685	(1)コンフォリア南青山DEUX 不動産等売却収入 540,000 不動産等売却原価 255,458 その他売却費用 25,451 不動産等売却益 259,090
(2)コンフォリア横濱関内 不動産等売却収入 1,200,000 不動産等売却原価 927,275 その他売却費用 53,833 不動産等売却益 218,891	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期(ご参考) 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当 期 自 2018年8月1日 至 2019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 586,994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 586,994口

(税効果会計に関する注記)

前 期(ご参考) (2018年7月31日現在)	当 期 (2019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 703	未払事業税損金不算入額 424
借地権償却 14,818	借地権償却 17,781
資産除去債務 33,344	資産除去債務 33,552
繰延税金資産小計 48,866	繰延税金資産小計 51,759
評価性引当額 △48,163	評価性引当額 △51,334
繰延税金資産合計 703	繰延税金資産合計 424
(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 △4,973	資産除去債務に対応する有形固定資産 △4,662
繰延税金負債合計 △4,973	繰延税金負債合計 △4,662
繰延税金資産又は繰延税金負債(△)の純額 △4,269	繰延税金資産又は繰延税金負債(△)の純額 △4,237
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)
法定実効税率 (調整) 34.81	法定実効税率 (調整) 34.60
支払分配金の損金算入額 △31.79	支払分配金の損金算入額 △33.10
圧縮積立金繰入額 △3.10	圧縮積立金繰入額 △1.63
その他 0.48	その他 0.31
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.41	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.18

(金融商品に関する注記)

前期(自 2018年2月1日 至 2018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	6,673,896	6,673,896	-
(2)信託現金及び信託預金	6,814,124	6,814,124	-
(3)1年内返済予定の長期借入金	(20,095,000)	(20,105,449)	10,449
(4)投資法人債	(8,500,000)	(8,539,553)	39,553
(5)長期借入金	(83,135,000)	(83,578,428)	443,428
(6)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年内返済予定の長期借入金、(5) 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(6)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。)

(4) 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。

(6) 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。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち一年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金 (※1)	48,745,000	41,245,000	(※2)	-
	合 計		48,745,000	41,245,000	-	-

※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(3)、(5)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	(32,740)
(2) 信託預り敷金及び保証金	(2,160,708)

※ 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	6,673,896
信託預金	6,814,124
合 計	13,488,021

(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	20,095,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	5,050,000	10,425,000	13,800,000	13,460,000	40,400,000
投資法人債	-	-	3,000,000	1,000,000	-	4,500,000
合 計	20,095,000	5,050,000	13,425,000	14,800,000	13,460,000	44,900,000

当期(自 2018年8月1日 至 2019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	7,981,322	7,981,322	-
(2)信託現金及び信託預金	7,025,009	7,025,009	-
(3)1年内返済予定の長期借入金	(16,045,000)	(16,050,104)	5,104
(4)投資法人債	(8,500,000)	(8,618,518)	118,518
(5)長期借入金	(91,485,000)	(92,393,251)	908,251
(6)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年内返済予定の長期借入金、(5) 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(6)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。)

(4) 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。

(6) 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。

Ⅵ. 注記表



(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち一年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金 (※1)	43,575,000	43,575,000	(※2)	-
合 計			43,575,000	43,575,000	-	-

※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(3)、(5)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

貸借対照表計上額 (単位:千円)	
(1)預り敷金及び保証金	(33,900)
(2)信託預り敷金及び保証金	(2,282,280)

※ 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

貸借対照表計上額 (単位:千円)	
	1年以内
預金	7,981,322
信託預金	7,025,009
合 計	15,006,331

(注5) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

貸借対照表計上額 (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	16,045,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	9,200,000	13,725,000	11,560,000	15,920,000	41,080,000
投資法人債	-	-	3,000,000	1,000,000	1,000,000	3,500,000
合 計	16,045,000	9,200,000	16,725,000	12,560,000	16,920,000	44,580,000

(資産除去債務に関する注記)

前 期(ご参考) 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日		当 期 自 2018年8月1日 至 2019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 期首残高 95,775 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 596 期末残高 96,372	(単位:千円)	3. 当該資産除去債務の総額の増減 期首残高 96,372 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 600 期末残高 96,972	(単位:千円)

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 2018年2月1日 至 2018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	
189,323,487	13,518,868	202,842,355	236,899,000

(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。また、貸借対照表計上額には建設仮勘定及び信託建設仮勘定を含まない価額を記載しています。
 (注3) 当期増減額のうち、主な増加額は当期に取得した8物件(コンフォリア上野入谷他7物件、15,785,113千円)によるものであり、主な減少額は当期に譲渡した2物件(コンフォリア横濱関内他1物件、1,347,161千円)及び減価償却(1,200,242千円)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2018年7月期(第16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 2018年8月1日 至 2019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	
202,842,355	3,129,935	205,972,290	244,989,000

(注1) 保有する賃貸住宅の詳細は、前記資産運用報告「投資法人の運用資産の状況」をご参照ください。
 (注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
 (注3) 当期増減額のうち、主な増加額は当期に取得した1物件(グランフレールセンター南、4,313,592千円)によるものであり、主な減少額は当期に譲渡した1物件(コンフォリア南青山DEUX、255,458千円)及び減価償却(1,222,802千円)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2019年1月期(第17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 2018年2月1日 至 2018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	8.80	不動産信託 受益権の購入 ウェアハウジング 費用(注2)	7,827,000 45,905	- -	- -
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	397,039	営業未払金	77,050
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)	銀行業	-	資金の借入れ 資金の返済 利息の支払い	2,490,000 1,600,000 23,496	長期借入金 1年内返済予定 の長期借入金 短期借入金	15,860,000 3,000,000 -

(注1) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。
 (注2) ウェアハウジング費用は、デューデリジェンス費用、仲介手数料等、取得価格以外に当該物件を取得するにあたり、本投資法人が東急不動産株式会社との合意を経て確定した費用です。
 (注3) 三菱UFJ信託銀行株式会社は2018年4月16日付で法人貸出等業務を株式会社三菱UFJ銀行に移管しているため、当該取引金額には、2018年4月15日までの取引及び2018年4月15日時点の残高を記載しております。
 (注4) 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5) 取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。

当期(自 2018年8月1日 至 2019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	8.80	不動産信託 受益権の購入	4,150,000	-	-
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	368,920	営業未払金	68,903

(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 2018年2月1日 至 2018年7月31日		当 期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	
1口当たり純資産額	175,544円	1口当たり純資産額	175,964円
1口当たり当期純利益	5,437円	1口当たり当期純利益	5,405円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期(ご参考) 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当 期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
当期純利益(千円)	3,191,509	3,172,709
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)	3,191,509	3,172,709
期中平均投資口数(口)	586,908	586,994

Ⅵ. 注記表

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日																						
該当事項はありません。	<p>新投資口の発行 本投資法人は、2019年1月7日及び2019年1月16日開催の役員会における下記の新投資口の発行に関する決議に基づき、2019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、2019年2月20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114,045,421円、発行済投資口の総口数は640,834口となっています。</p> <p>公募による新投資口の発行(一般募集)</p> <table border="0"> <tr><td>①発行投資口数</td><td>51,270口</td></tr> <tr><td>②発行価格</td><td>1口当たり273,146円</td></tr> <tr><td>③発行価格の総額</td><td>14,004,195,420円</td></tr> <tr><td>④払込金額(発行価額)</td><td>1口当たり264,321円</td></tr> <tr><td>⑤払込金額(発行価額)の総額</td><td>13,551,737,670円</td></tr> <tr><td>⑥払込期日</td><td>2019年2月1日</td></tr> </table> <p>第三者割当による新投資口の発行</p> <table border="0"> <tr><td>①発行投資口数</td><td>2,570口</td></tr> <tr><td>②払込金額(発行価額)</td><td>1口当たり264,321円</td></tr> <tr><td>③払込金額(発行価額)の総額</td><td>679,304,970円</td></tr> <tr><td>④払込期日</td><td>2019年2月20日</td></tr> <tr><td>⑤割当先</td><td>みずほ証券株式会社</td></tr> </table>	①発行投資口数	51,270口	②発行価格	1口当たり273,146円	③発行価格の総額	14,004,195,420円	④払込金額(発行価額)	1口当たり264,321円	⑤払込金額(発行価額)の総額	13,551,737,670円	⑥払込期日	2019年2月1日	①発行投資口数	2,570口	②払込金額(発行価額)	1口当たり264,321円	③払込金額(発行価額)の総額	679,304,970円	④払込期日	2019年2月20日	⑤割当先	みずほ証券株式会社
①発行投資口数	51,270口																						
②発行価格	1口当たり273,146円																						
③発行価格の総額	14,004,195,420円																						
④払込金額(発行価額)	1口当たり264,321円																						
⑤払込金額(発行価額)の総額	13,551,737,670円																						
⑥払込期日	2019年2月1日																						
①発行投資口数	2,570口																						
②払込金額(発行価額)	1口当たり264,321円																						
③払込金額(発行価額)の総額	679,304,970円																						
④払込期日	2019年2月20日																						
⑤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 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
I 当期末処分利益	3,191,695,429円	3,172,709,313円
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	19,800,000円	17,477,446円
III 分配金の額	2,926,165,090円	3,040,628,920円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(4,985円)	(5,180円)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	285,330,339円	149,557,839円
V 次期繰越利益	0円	0円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、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2,926,165,090円を利益分配金として分配することとなりました。</p> <p>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。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、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3,040,628,920円を利益分配金として分配することとなりました。</p> <p>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。</p>

Ⅷ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2019年3月13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

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

鈴木理

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

齋木夏生

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2018年8月1日から2019年1月31日までの第17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これらの附属明細書(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。)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。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

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)		当 期	
	(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)		(自 2018年8月1日 至 2019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		3,204,601		3,178,333
減価償却費		1,203,424		1,226,501
融資関連費用		135,666		140,735
投資法人債発行費償却		3,385		4,169
投資口交付費償却		13,589		13,589
受取利息		△65		△65
未払分配金除斥益		△797		△860
支払利息		347,025		366,853
営業未収入金の増減額(△は増加)		△712		△563
前払費用の増減額(△は増加)		△23,060		24,094
未払消費税等の増減額(△は減少)		△9,341		△541
営業未払金の増減額(△は減少)		91,626		△69,386
未払金の増減額(△は減少)		2,318		2,114
未払費用の増減額(△は減少)		6,582		5,077
前受金の増減額(△は減少)		64,194		29,178
長期前払費用の増減額(△は増加)		4,598		4,429
信託有形固定資産の売却による減少額		1,347,161		255,458
その他		△495		△2,058
小 計		6,389,702		5,177,061
利息の受取額		65		65
利息の支払額		△344,862		△366,788
法人税等の支払額		△6,048		△8,751
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,038,856		4,801,588
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		△1,774,048		△12,426
信託有形固定資産の取得による支出		△14,265,028		△4,606,483
無形固定資産の取得による支出		△358		△9,743
敷金及び保証金の差入による支出		△17,965		-
預り敷金及び保証金の受入による収入		10,621		4,746
預り敷金及び保証金の返還による支出		△2,311		△3,310
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		359,620		311,187
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△244,613		△197,322
投資活動によるキャッシュ・フロー		△15,934,084		△4,513,351
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出		△1,130,000		-
長期借入れによる収入		15,153,173		11,664,923
長期借入金の返済による支出		△9,690,000		△7,500,000
投資法人債の発行による収入		2,479,210		-
投資法人債発行費の支出		-		△749
投資口の発行による収入		5,233,574		-
分配金の支払額		△2,698,430		△2,925,030
その他		△8,110		△9,069
財務活動によるキャッシュ・フロー		9,339,416		1,230,074
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△555,810		1,518,310
現金及び現金同等物の期首残高		14,043,831		13,488,021
現金及び現金同等物の期末残高		※1 13,488,021		※1 15,006,331

(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)		当 期	
	自 2018年2月1日 至 2018年7月31日		自 2018年8月1日 至 2019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)

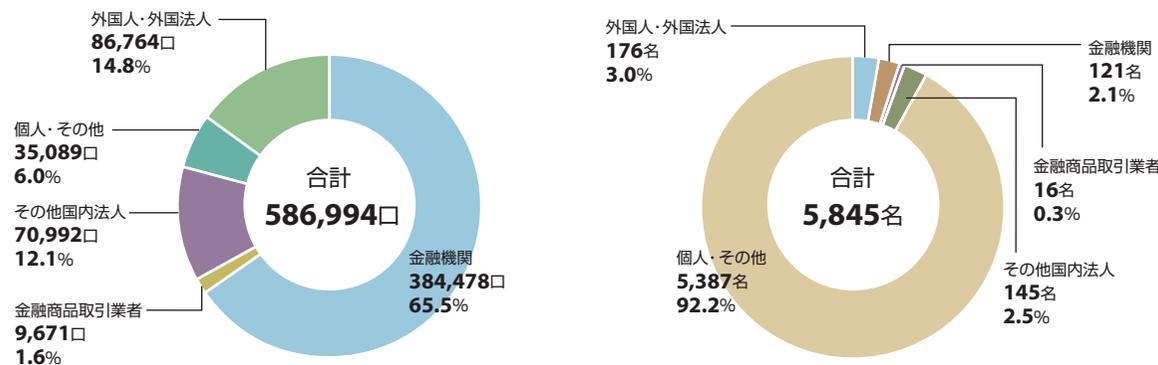
前 期(ご参考)	当 期	
	自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	(単位:千円)	(単位:千円)
現金及び預金	6,673,896	現金及び預金 7,981,322
信託現金及び信託預金	6,814,124	信託現金及び信託預金 7,025,009
現金及び現金同等物	13,488,021	現金及び現金同等物 15,006,331

■ 相対投資口価格及び出来高の推移 (2013年2月6日～2019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 (2019年1月31日現在)



■ 年間スケジュール

2019年	2月		2019年	8月
	3月	14日	9月	第18期決算発表
	4月	15日	10月	第18期資産運用報告発送 第18期分配金支払開始
		16日	11月	
	5月		12月	
	6月		2020年	1月
	7月	決算月		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	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 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.mufug.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、投資主様が確定申告をする際の添付資料としてご使用いただけます。ただし、株式数比例配分方式を選択されている場合は、お取引先の証券会社等へご確認ください。

NISA口座における上場株式の配当金等受取方式について

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

■ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書 分配金に関する支払調書

〈マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先〉

マイナンバーのお届出に関しては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

