



コンフォリア・レジデンシャル投資法人

第16期 資産運用報告

自 2018年2月1日 至 2018年7月31日



その上の、暮らし心地へ。

COMFORIA





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。



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。今夏から秋にかけて発生した豪雨や台風、地震により被災された皆様に謹んでお見舞い申し上げますとともに、被災地の1日も早い復旧を祈念申し上げます。

本投資法人は、このたび、第16期(2018年2月1日～2018年7月31日)の決算を迎えることができました。これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに第16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、2018年2月に上場以降5年連続となる公募増資による資金及び借入金にて「コンフォリア世田谷上馬」他3物件を取得しました。その後、2018年3月に「コンフォリア新宿」他2物件の取得及び「コンフォリア横濱関内」の譲渡を、さらに、2018年5月に「カレッジスクエア八幡山」の取得及び2018年6月に「コンフォリア狛江」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、2,021億円(取得価格の合計)となり、これまでの資産規模目標2,000億円に到達しました。物件の稼働率は平均96.4%と好調に推移し、営業収益8,147百万円、営業利益3,703百万円、当期純利益3,191百万円と予想を上回ることができ、分配金は1口当たり4,985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、2018年9月に本投資法人初のシニア住宅である「グランクレールセンター南」を借入金にて追加で取得し、2018年9月30日現在の資産規模は118物件、2,063億円(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参ります。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

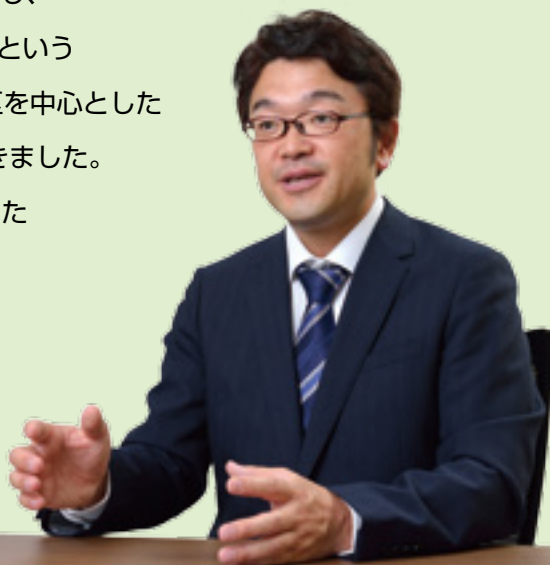
営業収益	8,147 百万円	保有物件数	117 物件
営業利益	3,703 百万円	取得価格合計	2,021 億円
当期純利益	3,191 百万円	鑑定評価額	2,368 億円
1口当たり分配金	4,985 円	期末稼働率	96.6 %
総資産LTV	51.0 %	平均稼働率	96.4 %

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	1	III. 貸借対照表	40
トップインタビュー 資産規模3,000億円へ向けて	2	IV. 損益計算書	42
第16期の資産取得について	6	V. 投資主資本等変動計算書	43
多様な物件取得ルートによる厳選投資	8	VI. 注記表	44
ポートフォリオマップ	10	VII. 金銭の分配に係る計算書	52
COMFORIAのある風景	12	VIII. 会計監査人の監査報告書	53
内部成長戦略	14	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
財務戦略	16	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	18		
サステナビリティへの取り組み	19		
基本方針	20		
本投資法人/本資産運用会社の概要	21		

本投資法人は、2013年2月に資産規模712億円で新規上場し、「投資主価値向上を追求する中で、継続的な成長を目指す」という方針のもと、収益の安定性と成長性が見込まれる東京23区を中心とした優良資産への厳選投資により着実に資産規模を拡大してきました。その結果、2018年3月に上場時からの資産規模目標であった2,000億円を達成することができました。今回は、これまでの歩みと今後の成長戦略について、執行役員の伊澤にインタビューします。

コンフォリア・レジデンシャル投資法人
執行役員 伊澤 毅洋



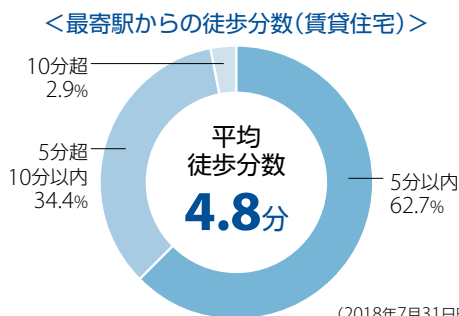
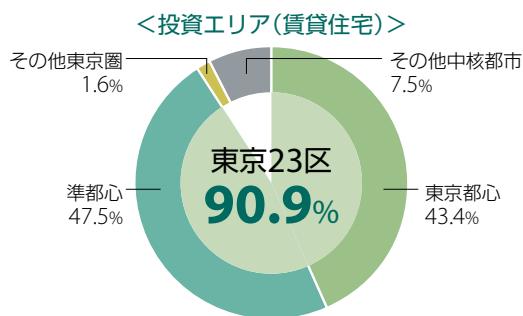
Q. まず目標であった 資産規模2,000億円の振り返りを お願いします。

私は上場直後の2013年9月に、東急不動産コンフォリア投信株式会社(現 東急不動産リート・マネジメント株式会社)投資運用部長に就任し、以降、主に物件取得及び物件運用業務を中心に従事して参りましたが、本投資法人の最大の特徴である、物件の質という点には高い意識を払いながら取得・運用を行ってきました。

物件取得においては、「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、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ました。住宅は、オフィス、商業施設、物流施設等と比べて1物件当たりの投資金額は小さくなるため、資産規模拡大にはより多くの物件を取得する必要があり、その分多くの労力が必要となりますが、地道に検討を重ねることで着実に資産規模を拡大することができたと考えています。その結果、当期末の資産規模は

2,021億円となり、保有物件に占める東京23区物件の割合が90%以上、保有物件の最寄駅からの平均徒歩分数が5分以内の良質なポートフォリオを構築することができました。

◆東京23区×駅近物件中心のポートフォリオ



Q. 保有物件の運用面では どのような取組みを行いましたか？

物件運用については、賃貸マンションのブランド名でもある「コンフォリア」のブランドを意識した運用を継続しました。市場競争力の確保という観点からも、**ブランディングは重要な要素**であると考えており、2015年にはスポンサーである東急不動産と協働して「**その上の、暮らし心地へ。**」というコンセプトワードを新たに策定し、ブランドの再構築を実施したほか、インターネットを活用した入居者向け各種割引サービス（「COMFORIA WELBOX」）の提供をはじめとする各種サービスメニューの充実を図ることで、ブランド価値向上による市場競争力の強化や入居者満足度向上による入居期間の長期化（空室期間の圧縮）を図りました。その結果、保有物件の稼働率は常に**95%以上**の水準で安定的に推移することができています。

◆COMFORIA WELBOX 各種割引が利用できるインターネットサービス (約4,000メニュー)



Q. 投資主価値向上といった観点では いかがですか？

このように、上場以降、物件の質に拘った運用を継続していますが、当然のことながら分配金水準等の投資主価値向上といった点について

も高い意識をもって、着実に成長できるよう心掛けてきました。上場期(2013年7月期)には4,051円^(注1)であった分配金が、当期(2018年7月期)は4,985円と5年間で約23%成長させることができたほか、投資主価値を測る上で重要な1口当たりNAV(1口当たり時価純資産)も上場期と比較して約52%向上しており、運用面での成果が投資主価値にも反映されていると考えています。

また、上場時にはA+であった外部格付も2016年3月にAA-に格上げされており、これまでの取組みが外部機関から評価されていると考えています。

これらの一連の取組みによって、本投資法人は、当初は上場後6～7年で資産規模2,000億円を目指すとしていた成長目標について**当初の想定より1年前倒しで目標としていた資産規模2,000億円を達成**することができました。資産規模拡大にあたっては、上場以降5年連続5回の公募増資を実施していますが、住宅系の投資法人として毎年公募増資を実施しているのは本投資法人のみであり、これもひとえに投資主の皆様の継続的なご支援の賜物であると感謝しています。

◆各種指標比較(上場期～直近期)

	上場期	直近期
	2013年7月期	2018年7月期
資産規模	712億円	2,021億円
1口当たり分配金	4,051円	4,985円 (+23.1%)
1口当たりNAV	150千円	228千円 (+51.6%)
格付(JCR)	A+(安定的)	AA-(安定的)

(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、上場期の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。

Q. 今後の成長目標について教えてください。

本投資法人は、2018年3月に資産規模2,000億円に到達したことにあわせ、ホームページに掲載しております第15期決算説明会資料において今後の成長目標として「資産規模3,000億円」、「巡航分配金5,000円」という新たな目標を掲げています。基本的には、これまでと同様に物件の質という点には高い意識を払いながら、着実な成長を目指していきたいと考えています。

このうち、資産規模目標については、昨今の不動産市況において、東京23区の賃貸住宅等の優良物件の取得競争は厳しくなっていることを踏まえ、到達時期については高値掴みとならないよう、期限を定めず着実な資産規模成長を目指していきたいと考えています。また、分配金目標については、一時的な増配要因^(注2)を排除し、且つ2019年10月に予定されている消費税増税による影響を考慮した分配金の水準を巡航分配金と定義し、現在4,700円程度の巡航分配金について5,000円を目指して運用していきたいと考えています。なお、巡航分配金目標も達成時期を定めていませんが、こちらは早

期に実現すべく努力したいと考えています。

(注2) 物件売却時における売却益や取得した年の固定資産税の資産化に伴う影響等の、一時的に分配金が増加する要因をいいます。

資産規模目標 **3,000億円**
巡航分配金目標 **5,000円**

Q. 今後の成長目標として「資産規模3,000億円」、「巡航分配金5,000円」を掲げていますがどのように実現していくのでしょうか？

今回の新しい目標を達成するために、これまでの取組みに加えて新たな取組みを推進していきたいと考えています。

まず、資産規模目標についてですが、今後も東京23区の賃貸住宅を中心とした資産規模成長に変わりはなく、賃貸住宅における東京23区比率を概ね9割程度(下限85%)を目安に物件取得を継続していきますが、これに加え学生寮・シニア住宅等の基本的に長期固定契約で安定したキャッシュフローが見込める**運営型賃貸住宅にも投資**していきたいと考えています。2018年9月には、本投資法人では初となるシニア住宅(グランクレールセンター南)を取得しました。この物件は、スポンサーが開発し、保有していた物件であり、中長期的に安定した

運用担当がお答えします

Q. なぜ、消費税が増税となると住宅系REITの分配金は下がるのですか？

A. 本投資法人の収入の大半を占める住宅家賃は、一定の場合を除き非課税となりますが、物件管理委託費や修繕費等の費用は課税されるため、消費税が増税されると費用が増えることになり、結果として分配金が減少することになります。本投資法人は消費税が10%となることを予め想定し、巡航分配金という概念を用いており、この水準を引き上げることを目標にしています。



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
アシスタント・マネージャー
木下 冴香
趣味: ズンバ

キャッシュフローが見込め、分配金の安定性に寄与するものと考えています。東京23区の賃貸住宅の取得競争は厳しくなっている中で、新たな資産規模成長の手段としてこのような優良物件の組入れを検討していきたいと考えています。

122 グランクレールセンター南

その他東京圏



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	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
施設の類型	住宅型有料老人ホーム
居室数	124室
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%

次に、巡航分配金目標についてですが、こちらについては引き続き新規物件取得による収益向上と賃料上昇による保有物件の収益向上の両輪で実現していきたいと考えています。直近は、特に東京23区所在の保有物件を中心に着実な賃料上昇を実現しており、当期(第16期)の入替時賃料上昇率は4.6%と過去最高水準を実現しました。若年層を中心とした賃金上昇傾向や企業業績の回復傾向を背景とした社宅需要等を背景に、東京23区所在の物件を中心に当面は賃料上昇傾向が継続するものと考えています。

このように、収入面では改善傾向が見込まれておりますが、一方で保有物件の築年数の経過に伴う修繕費の増加等が見込まれていることがか

ら、**今後は資産の入替も推進**していきたいと考えています。資産の入替は東京23区以外の物件や築年数の古い物件等を売却し、東京23区の物件や築浅物件を取得することで保有物件の質を向上させる効果があるほか、物件売却により売却益を計上した場合は、内部留保することで将来的な費用の増加に対応することが可能となります。当期は2018年3月から6月にかけてコンフォリア新宿他3物件を取得する一方で、コンフォリア横浜関内他1物件を譲渡していますが、これにより得られた売却益の一部(285百万円)については、内部留保を行うこととしています。今後も収益の安定性を意識しながら着実な分配金の成長を目指していきたいと考えています。

Q. この他、今後の取組み方針について何かあれば教えてください。

これまで、投資主様のご支援により着実な成長を実現することができ、重ねて御礼申し上げます。おかげさまで、上場来の資産規模目標を達成することができたほか、**2018年6月には、主要な国際不動産投資のベンチマークの一つであるFTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesに組入れられ**、海外投資家からも注目されるようになりました。今後も継続的に様々な投資家から高い評価を受けられるよう、良質なポートフォリオ構築を意識しつつ、着実な成長を目指していきたいと考えています。

どうもありがとうございました。

第16期の資産取得について


第16期は公募増資時に4物件を取得したほか、3月には3物件の取得及び1物件の譲渡、5～6月に1物件取得及び1物件譲渡を実施しました。

これに伴い、平均徒歩分数の短縮化や東京23区比率の向上などのポートフォリオの質的向上を図りました。

第15期末	第16期末
111物件／1,885億円	117物件／2,021億円

公募増資時取得資産(2018年2月2日取得)

114	コンフォリア上野入谷	準都心
	所在地	東京都台東区 竜泉二丁目6番8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	2016年1月
	賃貸可能戸数	88戸
	取得日	2018年2月2日
	取得価格	2,173百万円
	鑑定NOI 利回り	4.6% (2017年10月31日時点)

115	コンフォリア池尻	準都心
	所在地	東京都世田谷区 池尻二丁目31番18号
	最寄駅・徒歩分数	東急田園都市線 「池尻大橋」駅 徒歩2分
	所有形態	所有権
	建築時期	2008年3月
	賃貸可能戸数	36戸
	取得日	2018年2月2日
	取得価格	1,313百万円
	鑑定NOI 利回り	4.5% (2017年10月31日時点)

116	コンフォリア世田谷上馬	準都心
	所在地	東京都世田谷区 上馬三丁目6番11号
	最寄駅・徒歩分数	東急田園都市線 「駒沢大学」駅 徒歩4分
	所有形態	所有権
	建築時期	2017年2月
	賃貸可能戸数	68戸
	取得日	2018年2月2日
	取得価格	2,622百万円
	鑑定NOI 利回り	4.5% (2017年10月31日時点)

117	コンフォリア北浜	その他中核都市
	所在地	大阪府大阪市中央区 今橋二丁目1番14号
	最寄駅・徒歩分数	大阪メトロ堺筋線他1路線 「北浜」駅 徒歩2分 大阪メトロ御堂筋線他1路線 「淀屋橋」駅 徒歩6分
	所有形態	所有権
	建築時期	2016年2月
	賃貸可能戸数	84戸
	取得日	2018年2月2日
	取得価格	1,719百万円
	鑑定NOI 利回り	4.8% (2017年10月31日時点)

期中取得資産

118	コンフォリア赤羽岩淵	準都心
	所在地	東京都北区 岩淵町26番11号
	最寄駅・徒歩分数	東京メトロ南北線 「赤羽岩淵」駅 徒歩4分
	所有形態	所有権(区分所有持分100%)
	建築時期	2003年3月
	賃貸可能戸数	84戸
	取得日	2018年3月30日
	取得価格	2,500百万円
	鑑定NOI利回り	4.7%(2018年2月28日時点)

119	コンフォリア両国トロワ	準都心
	所在地	東京都墨田区 亀沢一丁目5番15号
	最寄駅・徒歩分数	都営大江戸線 「両国」駅 徒歩2分
	所有形態	所有権
	建築時期	2013年7月
	賃貸可能戸数	57戸
	取得日	2018年3月30日
	取得価格	1,660百万円
	鑑定NOI利回り	4.5%(2018年2月28日時点)

■ 資産の入替

取得資産

120	コンフォリア新宿	東京都心
	所在地	東京都新宿区 新宿五丁目8番20号
	最寄駅・ 徒歩分数	東京メトロ丸ノ内線・ 副都心線、都営新宿線 「新宿三丁目」駅 徒歩5分
	所有形態	所有権
	建築時期	2018年3月
	賃貸可能戸数	65戸
	取得日	2018年3月30日
	取得価格	2,150百万円
	鑑定NO利回り	4.4%(2018年2月28日時点)

譲渡資産

42	コンフォリア横濱関内	その他東京圏
	所在地	神奈川県横浜市 中区翁町二丁目8番地15
	譲渡価格	1,200百万円
	帳簿価格	929百万円(2018年1月31日時点)
	建築時期	2009年7月
	賃貸可能戸数	60戸

121	カレッジスクエア八幡山	準都心
	所在地	東京都杉並区 上高井戸一丁目15番2号
	最寄駅・ 徒歩分数	京王線 「八幡山」駅 徒歩5分
	所有形態	所有権
	建築時期	2015年3月
	賃貸可能戸数	46戸
	取得日	2018年5月25日
	取得価格	880百万円
	鑑定NO利回り	4.4%

28	コンフォリア狛江	その他東京圏
	所在地	東京都狛江市 岩戸北三丁目9番5号
	譲渡価格	605百万円
	帳簿価格	422百万円(2018年1月31日時点)
	建築時期	1990年3月
	賃貸可能戸数	24戸

■ 物件取得及び譲渡によるポートフォリオの質的向上

	第15期末 (A)	取得	譲渡	第16期末 (B)	差異 (B-A)
物件数	111	8	2	117	6
資産規模 (百万円)	188,536	15,017	1,371	202,182	13,646
東京23区比率	90.5%	88.6%	—	91.0%	+0.5pt
平均徒歩分数	4.9分	3.9分	5.6分	4.8分	▲0.1分

■ エリア別投資比率

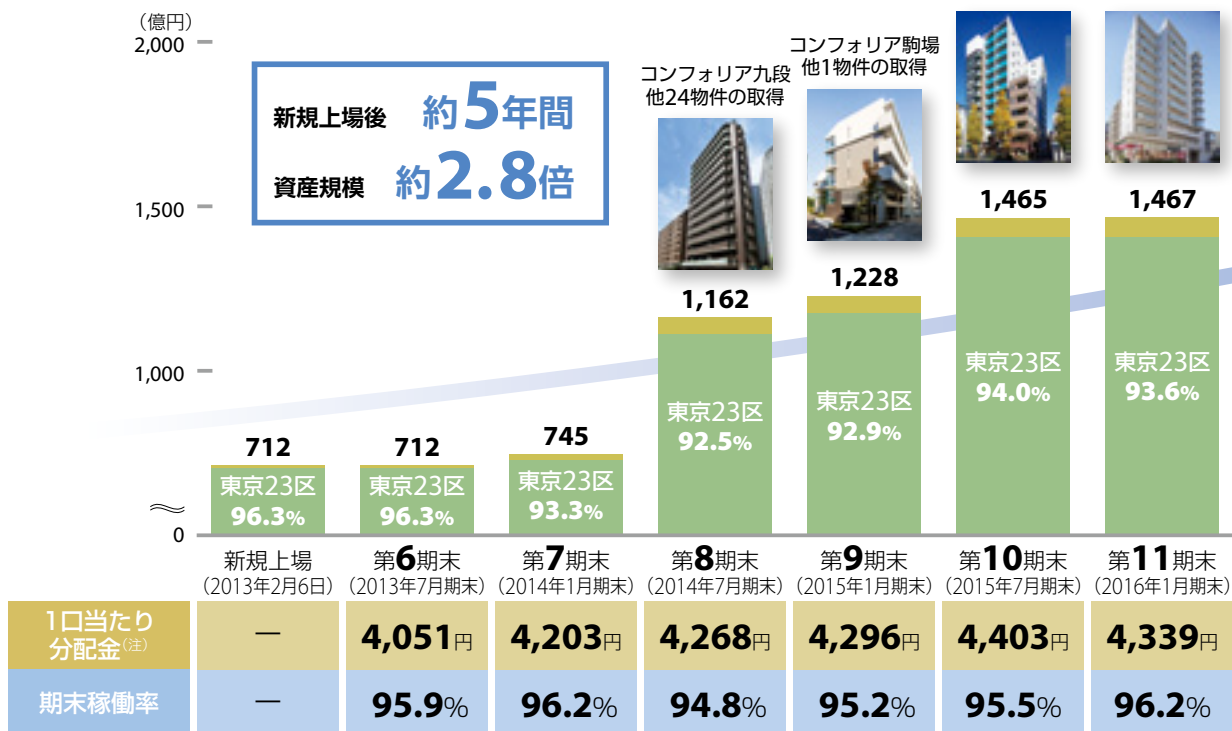
	第15期末 (2018年1月末)	第16期末 (2018年7月末)	差異
東京都心	44.9%	42.9%	▲2.0pt
準都心	45.6%	48.1%	+2.5pt
その他東京圏	2.5%	1.6%	▲0.9pt
その他中核都市	7.0%	7.4%	+0.4pt
(東京23区比率)	90.5%	91.0%	+0.5pt

多様な物件取得ルートによる厳選投資

当期(第16期)は、2018年2月に上場以降5年連続となる公募増資を実施し、調達した資金及び借入金でスポンサー開発物件を中心に4物件を取得しました。また、3月から6月にかけて東京23区所在の4物件の取得及びその他東京圏所在の2物件の譲渡により、ポートフォリオの質的向上を図るとともに、これまでの資産規模目標2,000億円に到達しました。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参ります。

東京23区を中心とした厳選投資(2018年9月30日現在)

資産規模の推移

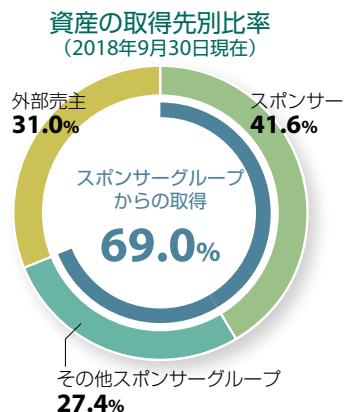


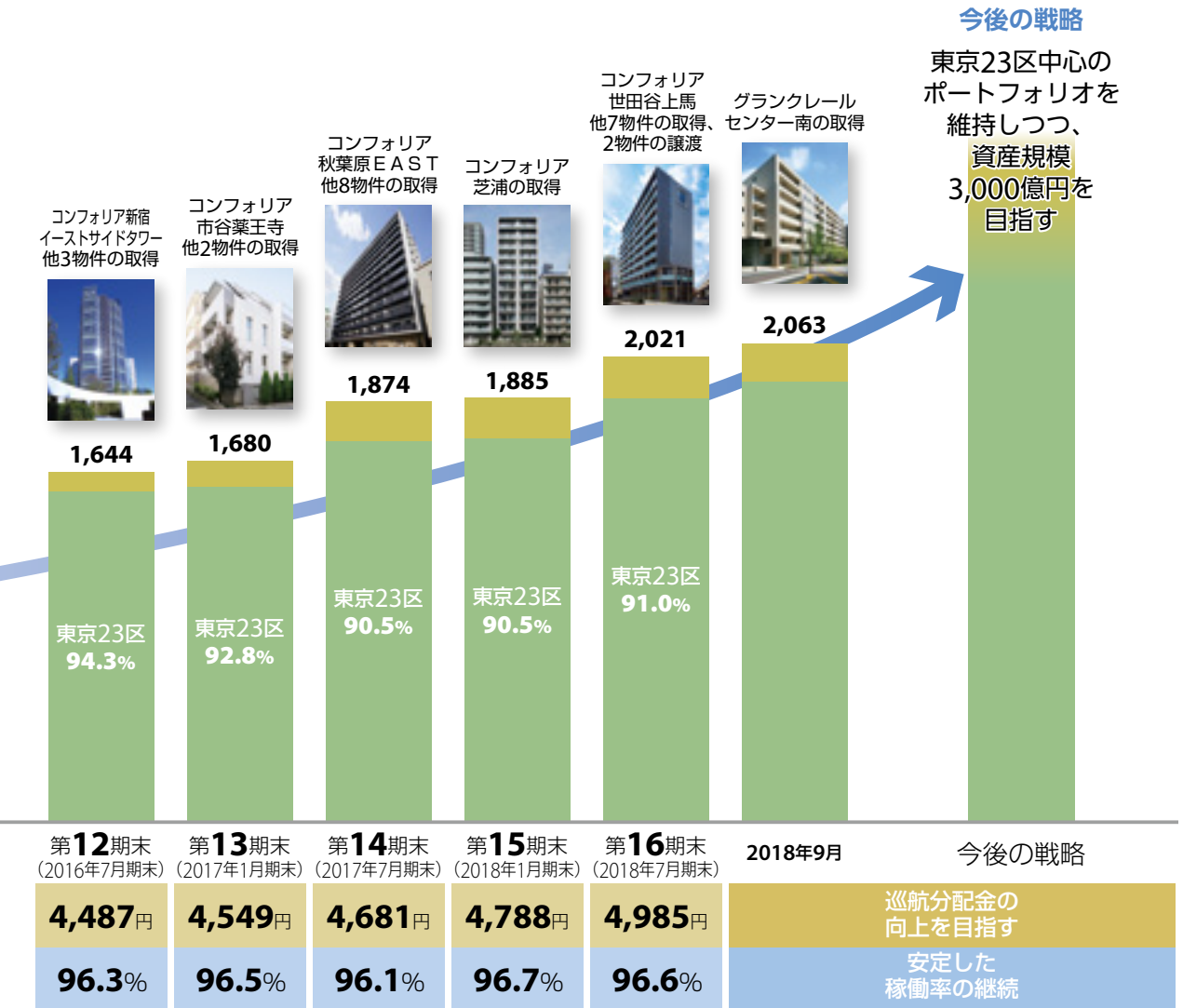
(注) 2014年8月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合をもって分割したため、分割前の1口当たり分配金については、4で除して小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。

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。

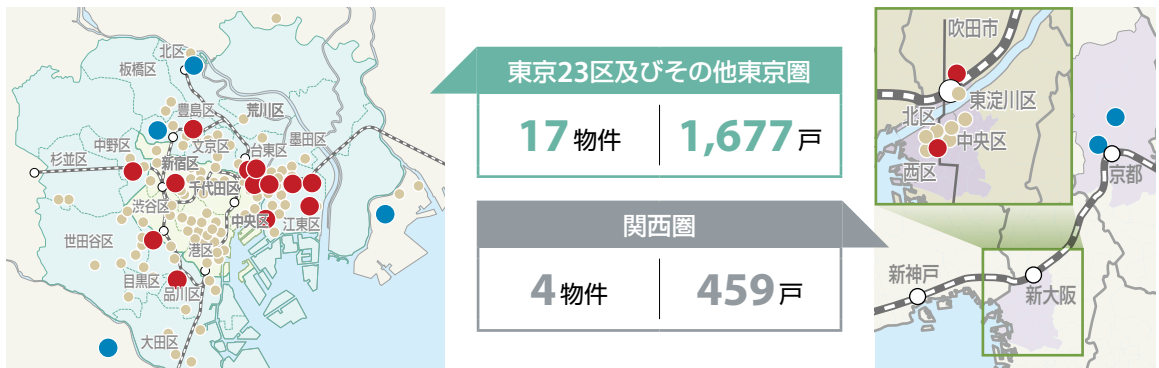
第16期		第17期 (～2018年9月30日)	
スポンサーからの取得	資産運用会社独自のルートによる取得	スポンサーからの取得	
4 物件	4 物件	1 物件	
7,827 百万円	7,190 百万円	4,150 百万円	





東急不動産による物件開発(2018年9月14日現在)

東京23区を中心として計21物件、2,136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。)

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	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
2 コンフォリア早稲田	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
3 コンフォリア下落合	31 コンフォリア芝浦バウハウス	70 コンフォリア代々木上原	92 コンフォリア新宿御苑 I
4 コンフォリア東中野	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
14 コンフォリア銀座EAST	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
15 コンフォリア麻布台	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
16 コンフォリア芝公園	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
17 コンフォリア西麻布	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
18 コンフォリア南青山	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
19 コンフォリア南青山DEUX	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

準都心 59物件

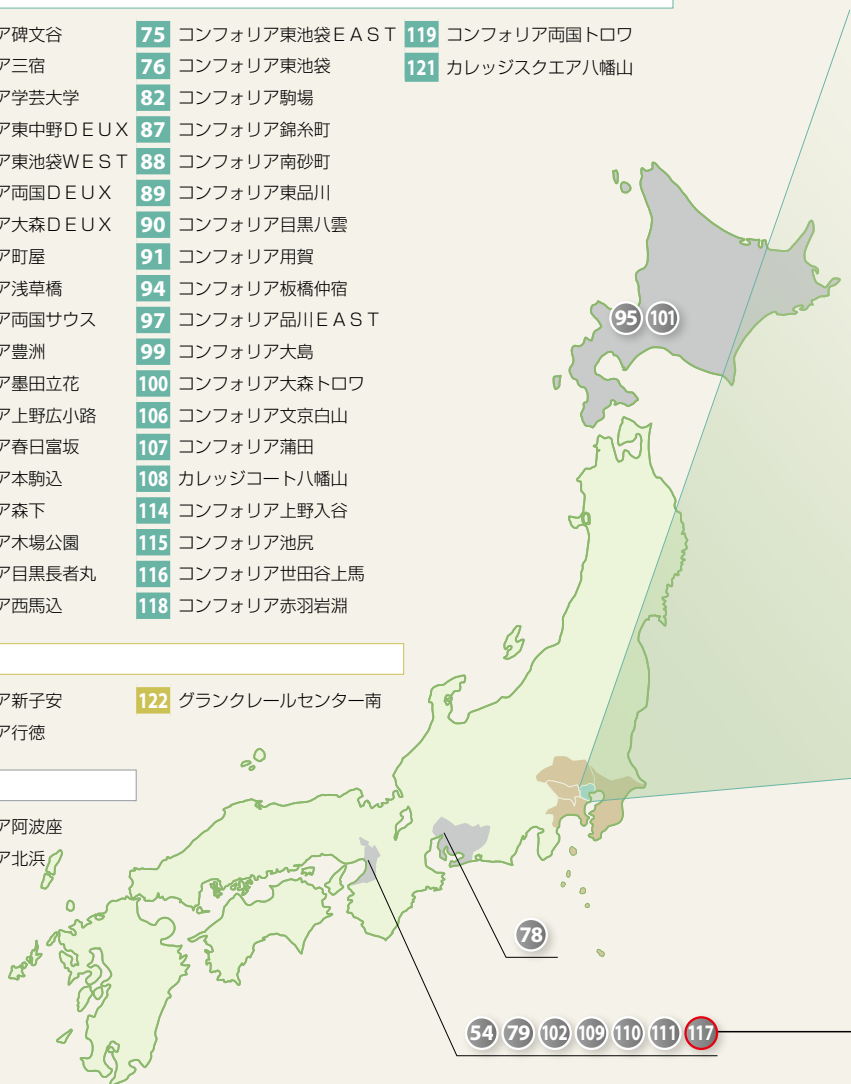
5 コンフォリア文京春日	37 コンフォリア碑文谷	75 コンフォリア東池袋EAST	119 コンフォリア両国トロワ
6 コンフォリア浅草松が谷	38 コンフォリア三宿	76 コンフォリア東池袋	121 カレッジスクエア八幡山
7 コンフォリア西大井	39 コンフォリア学芸大学	82 コンフォリア駒場	
8 コンフォリア中野	40 コンフォリア東中野DEUX	87 コンフォリア錦糸町	
9 コンフォリア下北沢	41 コンフォリア東池袋WEST	88 コンフォリア南砂町	
10 コンフォリア西蒲田	43 コンフォリア両国DEUX	89 コンフォリア東品川	
11 コンフォリア大山	44 コンフォ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

その他東京圏 5物件

46 コンフォリア市川妙典	77 コンフォリア新子安	122 グランクレールセンター南
47 コンフォリア谷塚	112 コンフォリア行徳	

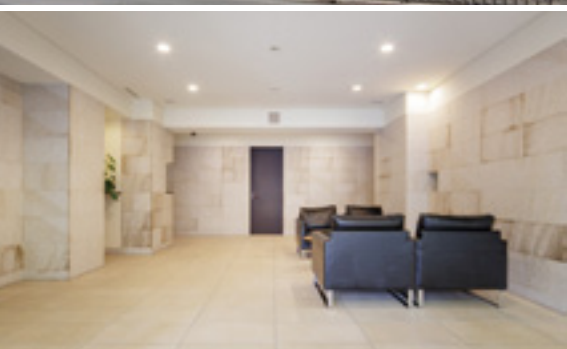
その他中核都市 10物件

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



合計 118物件





隅田川と江戸の風情が感じられる両国の街に立地 コンフォリア両国トロワ

「コンフォリア両国トロワ」は、都営大江戸線「両国」駅から徒歩2分、JR総武線「両国」駅から徒歩7分に位置する、シングルタイプ及びコンパクトタイプの物件です。2路線が利用可能であり、「秋葉原」駅まで約4分、「上野御徒町」駅まで約6分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。両国国技館や江戸東京博物館を中心とした「両国」エリアに位置し、本物件の周辺にも相撲部屋が点在するなど、江戸の風情を感じられる立地である一方、「両国」駅周辺を中心に飲食店やコンビニエンスストア等の生活利便施設も充実しています。こうした特性から、都心近接性及び居住環境の利便性等を重視する単身者層及びDINKS層を中心に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。

■ 物件概要

所在地	東京都墨田区亀沢一丁目5番15号
最寄駅・徒歩分	都営大江戸線「両国」駅から徒歩2分 JR総武線「両国」駅から徒歩7分
賃貸可能戸数	57戸
建築時期	2013年7月
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
取得日	2018年3月30日

立地エリア

隅田川沿いに受け継がれる粋 両国（東京都墨田区）

隅田川東岸に位置する両国は、赤穂浪士の討入りの場面となったり、葛飾北斎が生を受けその生涯の多くを暮らすなど、江戸時代には武家と町人の街として発展していました。大相撲もこの街で発展しています。江戸時代から受け継がれる粋を感じられる街である一方、江戸東京博物館やすみだ北斎美術館などの文化施設も充実しています。JR「両国」駅から「秋葉原」駅まで2駅という利便性の高さと駅前の生活施設の充実さから、ビジネス世代にも底堅い人気のある街となっています。



吉良邸跡
(区立本所松坂町公園内)



両国国技館



江戸東京博物館



すみだ北斎美術館

隅田川、旧安田庭園

もとは本庄松平氏の下屋敷で、元禄年間(1688~1704年)に本庄宗資により築造されたという旧安田庭園は、日本風の庭園が整備された回遊式庭園です。心字池を巡る遊歩道から見る庭園は、見る場所によって違う趣が感じられます。平日のビジネスとは違うゆったりとした時間を過ごすことができる身近な都会のオアシスとして、多くの人に親しまれています。



隅田川



旧安田庭園

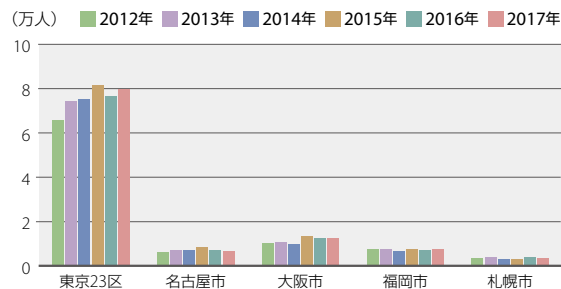


東京23区を中心としたポートフォリオ戦略により、直近では高稼働を維持しつつ着実な賃料増額を実現しています。

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

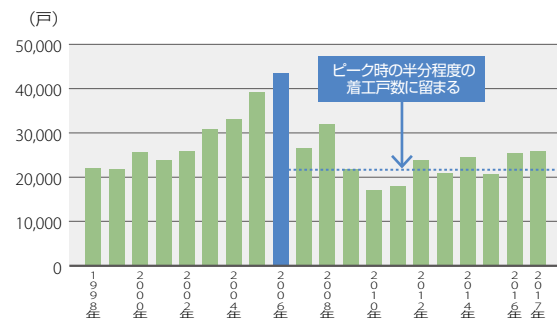
若年層(15～39歳)の転入超過数は他都市を大きく上回り、賃貸住宅の着工戸数はピーク時の半分程度に留まっています。

若年層(15～39歳)における転入超過数



(出典)総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

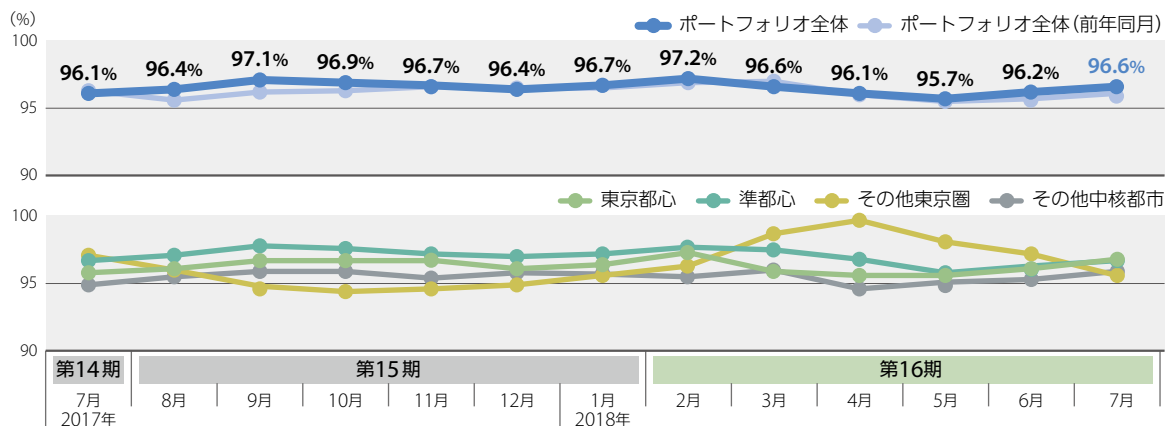
東京23区における賃貸住宅の着工戸数



(出典)国土交通省総合政策局「建築動態統計調査 住宅着工統計」

稼働率の推移

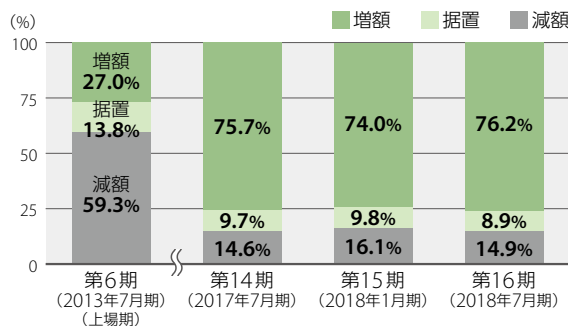
第16期の期中平均稼働率は96.4%と引き続き高水準にて推移しています。



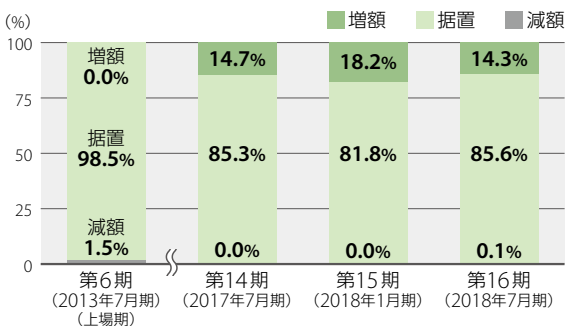
入替時・更新時における賃料増額改定の実現

第16期の賃料増額件数割合は、高稼働を背景に特に入替時で高水準を維持しています。

入替時



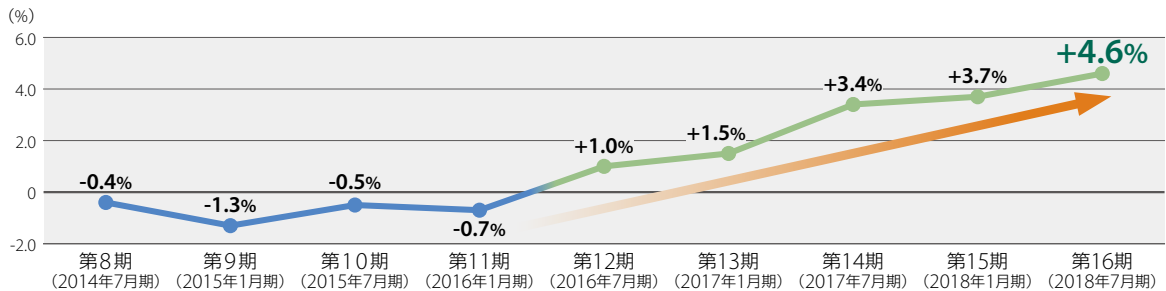
更新時



■ 入替時賃料変動率の推移(ポートフォリオ全体)

第16期の入替時賃料変動率は過去最高となる+4.6%を記録しました。

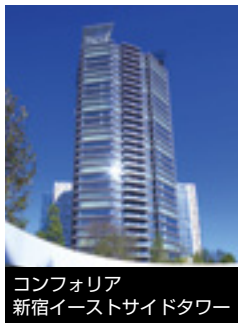
入替時賃料変動率推移(ポートフォリオ全体)



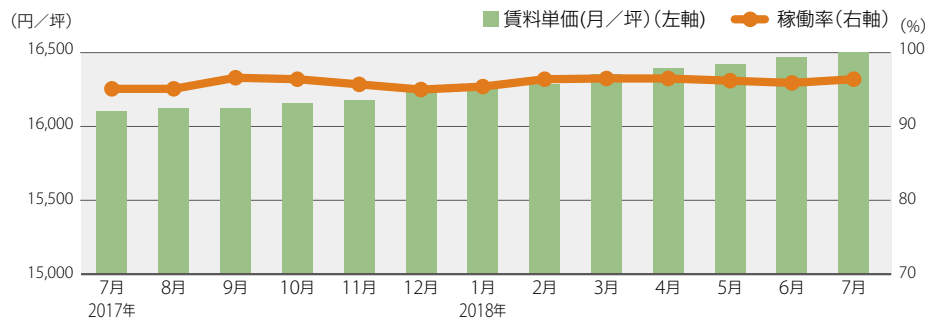
■ 旗艦物件「コンフォリア新宿イーストサイドタワー」の賃料単価と稼働率の推移

稼働率は高位安定し、賃料単価は継続して上昇しています。

賃料単価と稼働率の推移



コンフォリア
新宿イーストサイドタワー



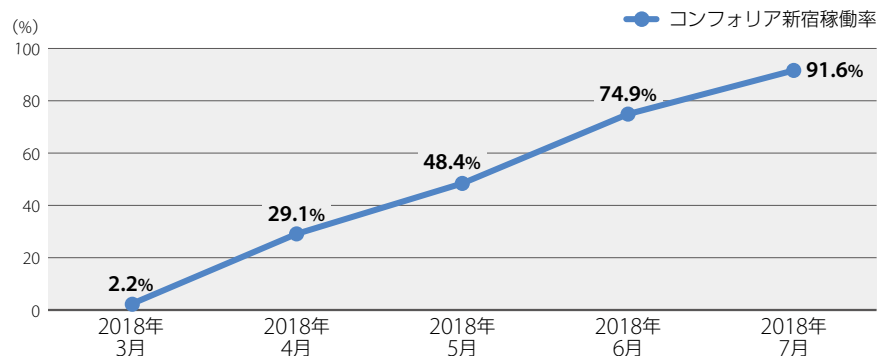
	2016年2月(取得時)	第16期末(2018年7月)
賃料単価(坪)	15,780円	16,501円
稼働率	94.6%	96.4%

■ 新規取得物件「コンフォリア新宿」における積極的なリーシング活動

本物件は、2018年3月の竣工直後に空室の状態を取得しましたが、積極的なリーシング活動により、4ヶ月で91.6%の稼働率を達成しました。



コンフォリア新宿

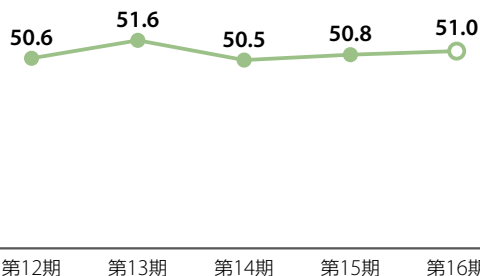


財務戦略

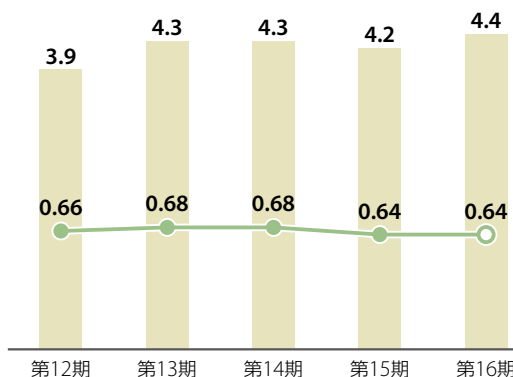
本投資法人は、財務体質の健全性及び収益の安定性に留意し、エクイティ・ファイナンス(投資口の追加発行)やデット・ファイナンス(資金の借入れ及び投資法人債の発行)等を実施します。また、資金余力の確保に留意したLTV水準を維持することで、バランスシートのコントロールを適切に行います。

有利子負債の状況

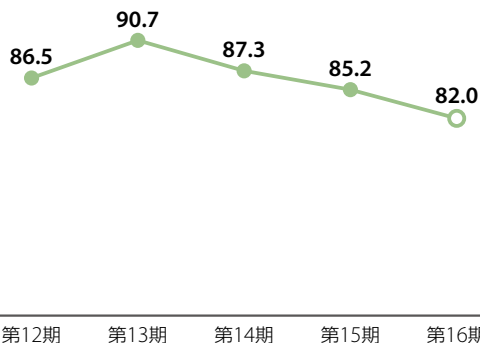
LTV(%)



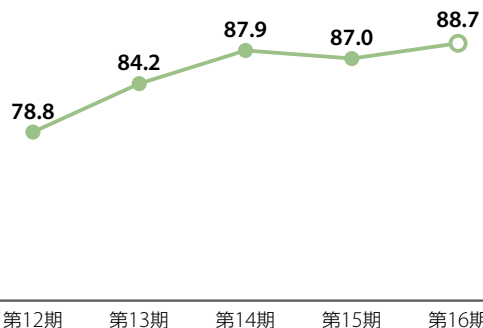
平均残存年数(棒グラフ:年)／平均金利(折れ線グラフ:%)



長期有利子負債比率(%)

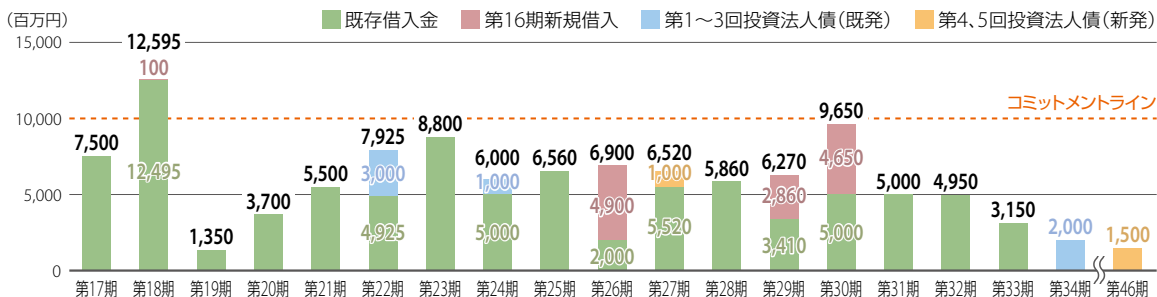


固定金利比率(%)



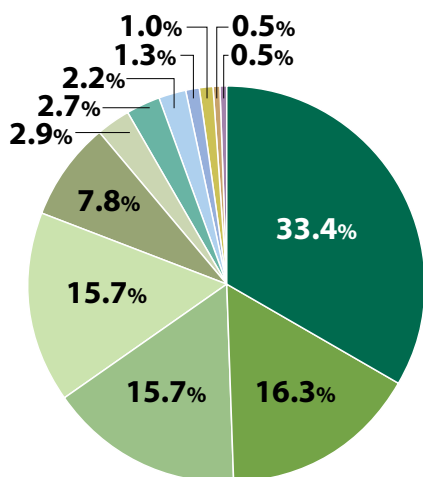
返済期日の分散化

本投資法人の2018年7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2018年7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	34,480百万円
三井住友信託銀行株式会社	16,775百万円
株式会社みずほ銀行	16,240百万円
株式会社日本政策投資銀行	16,240百万円
株式会社三井住友銀行	8,095百万円
みずほ信託銀行株式会社	3,000百万円
農林中央金庫	2,800百万円
株式会社福岡銀行	2,300百万円
信金中央金庫	1,300百万円
株式会社きらぼし銀行	1,000百万円
株式会社七十七銀行	500百万円
株式会社第四銀行	500百万円
合計	103,230百万円

■ 格付の状況 (2018年7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

■ 本投資法人投資口の FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series への組入れ

本投資法人の投資口が、2018年6月18日から、FTSE Russell社の「FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series」(以下「本インデックス」といいます。)に組入れられました。

FTSE Russell社は、ロンドン証券取引所の100%子会社で、大手グローバルインデックスプロバイダーとして、インデックス(投資指数)を構築・管理しています。本インデックスは、FTSEグループが、欧州不動産協会(EPRA)及び全米不動産投資信託協会(NAREIT)との協力により開発した国際的な不動産投資指数です。本インデックスは、国際不動産投資のベンチマークとして世界中の多数の機関投資家等に採用されています。

本投資法人は、本インデックスへの組入れにより、本投資法人の更なる投資家層の拡大や投資口の流動性向上に寄与すると考えています。

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。
その活動の一環として第16期は下記説明会等へ参加しました。

日付	内容	会場	日付	内容	会場
4月12日	証券会社開催合同説明会	東京	6月22日	証券会社開催説明会	新潟
4月20日	証券会社開催合同説明会	札幌	7月 4日	証券会社開催合同説明会	大阪
4月24日	運用状況報告会	東京	7月 5日	証券会社開催説明会	西宮
5月16日	コンフォリア・レジデンス シャル投資法人(CRR)	名古屋	7月 7日	証券会社開催合同説明会	東京
5月17日	アドバンス・レジデンス 投資法人(ADR)	大阪	7月20日	証券会社開催説明会	町田
5月18日	合同説明会	金沢	7月23日	証券会社開催説明会	郡山
5月25日	証券会社開催合同説明会	福岡	7月25日	証券会社開催説明会	横浜
6月21日	リートキャラバン2018	徳山	7月26日	証券会社開催合同説明会	東京



CRR・ADR合同説明会
(大阪)

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参ります。

コンフォリア

検索

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



最新決算情報

決算関連資料や物件データをダウンロードできます。

個人投資家の皆様へ

分配金やIRカレンダーなど、個人投資家の皆様向けの情報をまとめています。

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。

お知らせ掲示板

投資主の皆様へ向けた最新の「お知らせ」を掲載しています。

最新ファンド情報

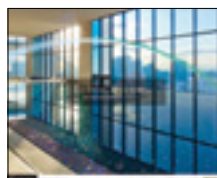
最新の分配金、保有物件数、取得総額の情報をご確認いただけます。

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。

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。



■ サステナビリティに対する考え方

本投資法人は、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が所属する東急不動産ホールディングスが掲げる「事業活動を通じて社会課題の解決に取り組み、ステークホルダーの皆さまの満足度を高める」というグループのCSRビジョンを共有しております。

現社会に存在する地球温暖化や生態系保全などの環境問題から、高齢社会や少子化問題などの社会的課題、企業のコンプライアンスやリスクマネジメント体制強化など、様々な問題や課題の改善に取り組むことにより、ステークホルダーの皆様の満足度を高め、中長期的な投資主価値向上の実現につながると考えています。

本投資法人及び資産運用会社は、ESG(環境:Environment、社会:Social、ガバナンス:Governance)を重視し、サステナビリティへの取組みを重点戦略の一つとして位置づけ、環境や社会に配慮した様々な取組みを推進しています。

■ 環境認証評価

GRESBリアルエステイト評価

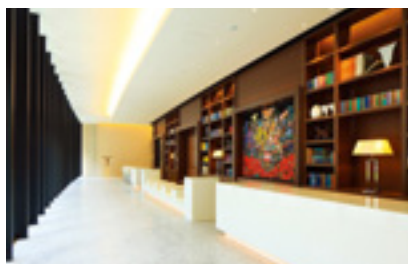
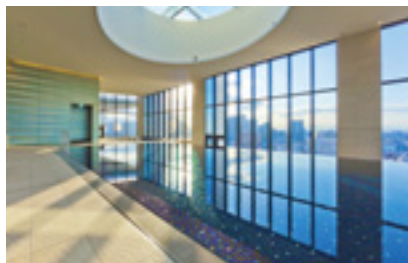
GRESBとは、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク調査で、欧州の主要年金基金のグループを中心に2009年に創設されました。また、GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREITごとのサステナビリティへの取組みを総合的に評価することが特徴です。

2018年評価においては、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、「Green Star」評価を獲得しました。



本投資法人は、GRESBリアルエステイト評価への参加を、サステナビリティに関する取組み向上の機会として活用して参ります。

■ コンフォリア新宿イーストサイドタワー



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

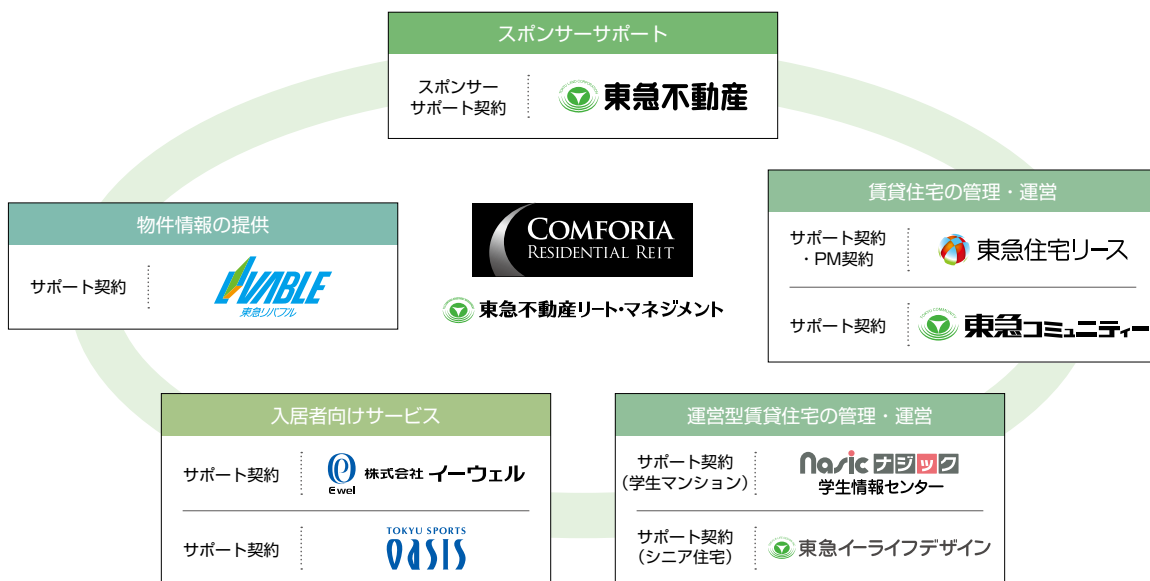
コンフォリアは、
安らぎの源を知っている。

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。



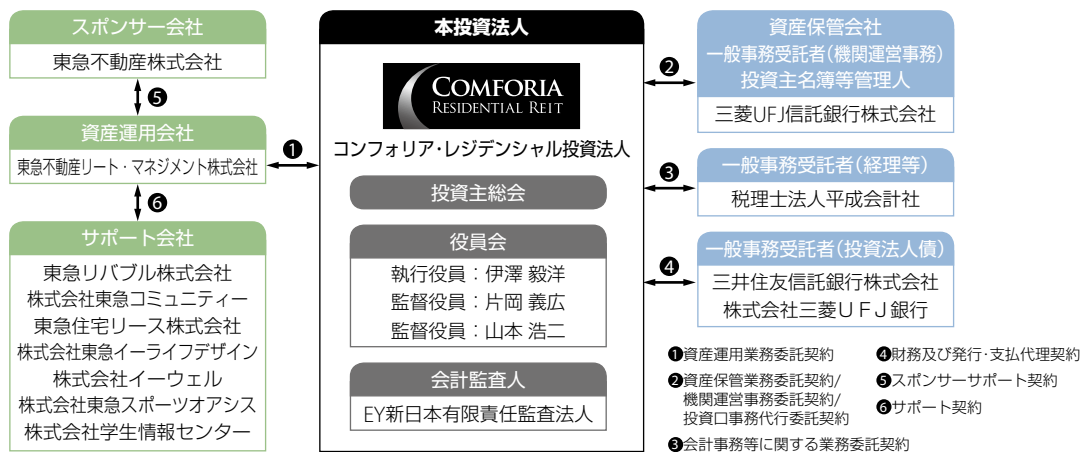
■ 本投資法人の概要(2018年7月31日現在)

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

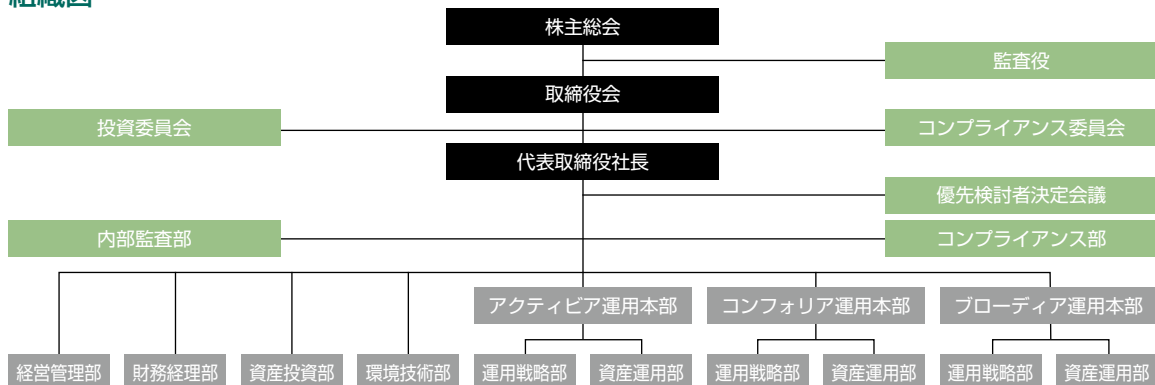
仕組図



■ 本資産運用会社の概要(2018年7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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
営業期間		自 2016年2月 1日 至 2016年7月31日	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
営業収益	(百万円)	6,531	6,674	7,276	7,357	8,147
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(6,531)	(6,674)	(7,276)	(7,357)	(7,771)
営業費用	(百万円)	3,785	3,885	4,178	4,188	4,444
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,196)	(3,249)	(3,518)	(3,496)	(3,745)
営業利益	(百万円)	2,746	2,788	3,098	3,168	3,703
経常利益	(百万円)	2,312	2,341	2,613	2,680	3,204
当期純利益	(百万円)	2,304	2,335	2,608	2,674	3,191
総資産額	(百万円)	179,944	183,902	205,121	206,171	219,211
(対前期比)	(%)	(13.0)	(2.2)	(11.5)	(0.5)	(6.3)
純資産額	(百万円)	85,139	85,171	97,258	97,294	103,043
(対前期比)	(%)	(10.0)	(0.0)	(14.2)	(0.0)	(5.9)
出資総額	(百万円)	82,743	82,743	94,557	94,557	99,814
発行済投資口の総口数	(口)	513,504	513,504	563,694	563,694	586,994
1口当たり純資産額	(円)	165,801	165,863	172,537	172,601	175,544
分配金総額	(百万円)	2,304	2,335	2,638	2,698	2,926
1口当たり分配金額	(円)	4,487	4,549	4,681	4,788	4,985
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(4,487)	(4,549)	(4,681)	(4,788)	(4,985)
(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	1.3	1.3	1.3	1.5
純資産当期純利益率 (注2)	(%)	2.8	2.7	2.9	2.7	3.2
期末自己資本比率 (注3)	(%)	47.3	46.3	47.4	47.2	47.0
(対前期増減)	(%)	(△1.3)	(△1.0)	(1.1)	(△0.2)	(△0.2)
有利子負債額	(百万円)	91,060	94,970	103,620	104,750	111,730
期末有利子負債比率 (注4)	(%)	50.6	51.6	50.5	50.8	51.0
配当性向 (注5)	(%)	99.9	100.0	101.1	100.9	91.6
期末投資物件数	(件)	98	101	110	111	117
期末総賃貸可能面積	(㎡)	272,172.73	278,745.27	303,025.09	304,126.02	318,999.87
期末稼働率	(%)	96.3	96.5	96.1	96.7	96.6
当期減価償却費	(百万円)	1,017	1,049	1,137	1,152	1,200
当期資本的支出額	(百万円)	131	112	386	274	281
賃貸NOI (注6)	(百万円)	4,352	4,474	4,896	5,013	5,227

(注1) 経常利益 / {(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2} × 100

(注2) 当期純利益 / {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2} × 100

(注3) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注4) 期末有利子負債 / 期末総資産額 × 100

(注5) 分配金総額 / 当期純利益 × 100

配当性向については小数点第1位未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 当期不動産賃貸事業損益 + 当期減価償却費

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 本投資法人の主な推移

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、主として居住の用に供される不動産等に投資する投資法人として2010年6月8日に設立され、2010年6月30日付にて内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録を完了し(登録番号 関東財務局長 第71号)、2010年8月より運用を開始しました。その後、本投資法人は、2013年2月6日に公募による新投資口の発行(18,691口)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202,182百万円となっています。

(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2月にコンフォリア上野入谷他3物件を取得しました。その後、2018年3月にコンフォリア赤羽岩淵他2物件を取得し、コンフォリア横濱関内を譲渡しました。さらに、2018年5月にカレッジスクエア八幡山を取得し、2018年6月にコンフォリア狛江を譲渡しました。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202,182百万円となっています。

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、2018年2月にコンフォリア上野入谷他3物件の取得のため、また、2017年8月に借入れた借入金の返済資金(1,130百万円)に充てるため、投資口の追加発行(23,300口)及び資金の借入れ(2,960百万円)を実施しました。その後、2018年3月にコンフォリア赤羽岩淵他2物件の取得のため、また、2013年9月及び2015年2月に借入れた借入金の返済資金(6,900百万円)に充てるため、資金の借入れ(12,340百万円)を実施しました。さらに、2018年3月に借入れた借入金の返済資金(2,790百万円)の一部に充てるため、2018年6月に投資法人債の発行(2,500百万円)を行いました。その結果、当期末(2018年7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111,730百万円であり、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51.0%、期末における有利子負債の平均残存年数は4.4年、長期比率は82.0%、固定化比率は88.7%となっています。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2018年2月9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、2018年7月期(第16期)の実績として営業収益8,147百万円、営業利益3,703百万円、経常利益3,204百万円、当期純利益3,191百万円を計上しました。

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285百万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4,985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口当たり発行価格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口当たりの発行価格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口当たりの発行価格257,514円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
(注11) 1口当たりの発行価格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口当たりの発行価格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口当たりの発行価格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口当たりの発行価格235,393円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
(注15) 1口当たりの発行価格233,132円(引受価額225,600円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
(注16) 1口当たり発行価格225,600円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。

【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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	2016年7月	2017年1月	2017年7月	2018年1月	2018年7月
最 高	250,900円	262,500円	261,600円	250,500円	267,300円
最 低	206,900円	231,600円	219,400円	228,100円	228,000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。係る方針により、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285百万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4,985円となりました。

期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
営業期間	自 2016年2月 1日 至 2016年7月31日	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
当期末処分利益	2,304,285千円	2,336,057千円	2,608,344千円	2,674,584千円	3,191,695千円
利益留保額	193千円	127千円	17千円	186千円	285,330千円
金銭の分配金総額	2,304,092千円	2,335,929千円	2,638,651千円	2,698,966千円	2,926,165千円
(1口当たり分配金)	(4,487円)	(4,549円)	(4,681円)	(4,788円)	(4,985円)
うち利益分配金総額	2,304,092千円	2,335,929千円	2,638,651千円	2,698,966千円	2,926,165千円
(1口当たり利益分配金)	(4,487円)	(4,549円)	(4,681円)	(4,788円)	(4,985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8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、株式会社東急イーライフデザイン、株式会社イーウェル、株式会社東急スポーツオアシス及び株式会社学生情報センター)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

該当事項はありません。

(参考情報)

物件の取得

本投資法人は、以下の物件を取得する予定です。

不動産等の名称	特定資産の種類	所在地	取得価格(千円) (注1)	主たる用途
グランクレールセンター南	信託不動産	神奈川県横浜市	4,150,000	老人ホーム

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

(注2) 取得日は2018年9月25日を予定しております。

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

		第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
		2016年7月31日現在	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
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	513,504	563,694	563,694	586,994
出資総額	(百万円)	82,743	82,743	94,557	94,557	99,814
投資主数	(人)	7,749	6,834	7,897	7,269	6,847

2. 投資口に関する事項

2018年7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)	169,846	28.93
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	78,228	13.32
東急不動産株式会社	51,664	8.80
野村信託銀行株式会社(投信口)	22,330	3.80
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,835	2.52
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)	9,430	1.60
朝日火災海上保険株式会社	8,600	1.46
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)	8,356	1.42
株式会社群馬銀行	7,339	1.25
合 計	381,610	65.01

(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16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)(注3)	—	15,842

(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) 2018年6月に行われた投資法人発行の際の「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。

(注3) 新日本有限責任監査法人は、名称変更により、2018年7月1日をもってEY新日本有限責任監査法人となりました。

(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

2018年7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

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15期 2018年1月31日現在		第16期 2018年7月31日現在	
		保有総額(百万円)(注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額(百万円)(注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産	東京都心	1,139	0.6	1,136	0.5
	準都心	3,188	1.5	4,953	2.3
	その他中核都市	1,042	0.5	1,034	0.5
信託不動産	東京都心	83,977	40.7	85,863	39.2
	準都心	82,700	40.1	92,248	42.1
	その他東京圏	4,685	2.3	3,319	1.5
	その他中核都市	12,590	6.1	14,286	6.5
小 計		189,323	91.8	202,842	92.5
預金・その他資産		16,847	8.2	16,368	7.5
資産総額 計		206,171	100.0	219,211	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	13,552	48,267.60	46,523.02	96.4	19.5	共同住宅
コンフォリア蒲田	5,851	6,027.98	5,783.57	95.9	2.1	共同住宅
コンフォリア駒場	5,187	5,342.38	5,133.22	96.1	1.7	共同住宅
コンフォリア南砂町	4,660	6,141.98	5,845.70	95.2	1.7	共同住宅
コンフォリア秋葉原EAST	4,515	4,582.07	4,453.47	97.2	1.6	共同住宅
コンフォリア北参道	4,236	4,967.84	4,779.62	96.2	1.7	居宅
コンフォリア板橋仲宿	3,971	6,966.04	6,829.24	98.0	1.6	共同住宅
コンフォリア東池袋WEST	3,750	6,436.14	6,180.86	96.0	2.1	共同住宅
コンフォリア原宿	3,581	4,528.51	4,442.10	98.1	1.6	共同住宅
コンフォリア田町	3,395	4,250.35	4,194.50	98.7	1.3	共同住宅
合 計	52,704	97,510.89	94,165.30	96.6	35.0	

3. 不動産等組入資産明細

2018年7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	2,140	1,536
	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	2,470	1,876
	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	1,570	1,107
	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	687	550
	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	3,980	2,994
	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	770	557
	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	1,770	1,330
	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	938	730
	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	1,550	1,065
	コンフォリア南青山DEUX	東京都港区南青山四丁目2番1号	信託不動産	411	255
	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	2,130	1,608
	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	4,700	3,581
	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	1,050	863
	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	3,340	2,567
	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	1,590	1,316
	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	2,520	2,081
	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	958	816
	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	1,520	1,266
	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	1,310	1,084
	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	2,110	1,809
	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	2,540	1,928
	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	3,720	3,118
	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	1,860	1,535
	コンフォリア北参道	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目5番10号	信託不動産	5,000	4,236
	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	1,850	1,600
	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	2,200	1,772
	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	2,200	1,778
	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	1,970	1,602
	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	883	724
	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	1,910	1,631
	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	1,750	1,707
	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	1,630	1,491
	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	2,160	1,970
	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	3,680	3,395
	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	1,620	1,480
	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	1,500	1,417
	コンフォリア神楽坂DEUX	東京都新宿区岩戸町7番地3	信託不動産	1,400	1,256
	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	2,870	1,926
	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	15,200	13,552
	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	970	991
	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	4,710	4,515
	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	901	939
	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	1,136
	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	2,300	2,290
小 計				103,488	87,000
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	1,386
	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	840
	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	1,040	877
	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	1,010	868
	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	3,340	2,418
	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	2,100	1,456
	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	2,360	1,944
	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	923	694
	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	1,670	1,231
	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	666	526
	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	1,690	1,249
	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	1,370	921
	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	672	572
	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	812	619
	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	1,020	852
	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	846	698

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	893	745
	コンフォリア清澄白河トロッ	東京都江東区白河三丁目5番14号	信託不動産	1,010	839
	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	3,020	2,545
	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	1,181
	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	1,808
	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	1,510	1,120
	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	1,100	806
	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	5,210	3,750
	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	1,280	1,014
	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	1,390	1,186
	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	865	595
	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	3,380	2,589
	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	1,560	1,200
	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	3,610	2,991
	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	982	944
	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	1,240	1,086
	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	3,500	2,860
	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	1,690	1,314
	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	1,810	1,487
	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	1,130	931
	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	1,976
	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	1,130	977
	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	2,380	1,677
	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	1,370	1,149
	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	5,340	5,187
	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	1,210	1,053
	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	4,880	4,660
	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	1,680	1,544
	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	879	854
	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	1,100	1,076
	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	4,200	3,971
	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	1,570	1,524
	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	2,250
	コンフォリア大森トロッ	東京都大田区大森北三丁目36番7号	不動産	920	925
	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	1,403
	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	6,070	5,851
	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	1,250	1,280
	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	2,230	2,246
	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	1,391
	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	2,690	2,696
	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	2,646
	コンフォリア両国トロッ	東京都墨田区亀沢一丁目5番15号	不動産	1,680	1,777
	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	914
	小 計			113,478	97,201
東京圏 その他	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	740	603
	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	698	616
	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	1,260	1,051
	コンフォリア行徳	千葉県市川市行徳駅南二丁目1番13号	信託不動産	994	1,047
	小 計			3,692	3,319
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	2,790	2,317
	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	1,810	1,672
	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	1,080	1,034
	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	981	675
	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	1,290	1,326
	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	1,521
	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	2,047
	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	1,620	1,613
	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	1,340	1,334
	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	1,778
	小 計			16,241	15,320
合 計				236,899	202,842

(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(2018年7月末日)時点の価額で、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。

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15期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日				第16期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日			
		テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (注2)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (注2)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
東京都心	コンフォリア日本橋人形町	1	97.5	58,142	0.8	1	97.7	59,298	0.8
	コンフォリア早稲田	1	97.2	64,771	0.9	1	97.9	66,810	0.9
	コンフォリア下落合	1	100.0	46,585	0.6	1	98.3	48,590	0.6
	コンフォリア東中野	1	97.6	20,255	0.3	1	92.7	21,634	0.3
	コンフォリア銀座EAST	1	98.7	116,308	1.6	1	97.5	113,665	1.5
	コンフォリア麻布台	1	90.3	21,575	0.3	1	100.0	20,213	0.3
	コンフォリア芝公園	1	100.0	49,000	0.7	1	97.9	50,678	0.7
	コンフォリア西麻布	1	100.0	26,016	0.4	1	95.7	26,694	0.3
	コンフォリア南青山	1	100.0	39,723	0.5	1	95.2	42,856	0.6
	コンフォリア南青山DEUX	1	84.1	7,952	0.1	1	63.5	9,806	0.1
	コンフォリア西早稲田	1	96.4	57,769	0.8	1	100.0	60,746	0.8
	コンフォリア原宿	1	92.2	124,943	1.7	1	98.1	126,607	1.6
	コンフォリア三田ノース	1	96.2	29,680	0.4	1	97.1	30,125	0.4
	コンフォリア芝浦パウハウス	1	97.5	98,174	1.3	1	96.3	97,586	1.3
	コンフォリア白金高輪	1	100.0	45,662	0.6	1	97.5	45,013	0.6
	コンフォリア日本橋人形町イースト	1	99.0	68,695	0.9	1	98.0	67,962	0.9
	コンフォリア愛宕	1	100.0	28,839	0.4	1	97.5	28,648	0.4
	コンフォリア九段	1	97.2	42,167	0.6	1	94.3	40,446	0.5
	コンフォリア日本橋人形町ノース	1	100.0	36,616	0.5	1	100.0	35,615	0.5
	コンフォリア新川	1	98.3	58,657	0.8	1	98.3	59,268	0.8
	コンフォリア赤坂	1	100.0	65,667	0.9	1	97.5	63,423	0.8
	コンフォリア三田EAST	1	94.6	101,257	1.4	1	97.2	104,553	1.3
	コンフォリア芝浦キャナル	1	94.7	54,010	0.7	1	97.9	54,495	0.7
	コンフォリア北参道	1	97.0	134,414	1.8	1	96.2	135,576	1.7
	コンフォリア代々木上原	1	100.0	48,371	0.7	1	100.0	51,207	0.7
	コンフォリア笹塚	1	98.5	67,192	0.9	1	97.4	66,891	0.9
	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	1	97.4	56,118	0.8	1	92.3	55,908	0.7
	コンフォリア市谷柳町	1	100.0	51,293	0.7	1	98.6	52,205	0.7
	コンフォリア神楽坂	1	87.0	23,385	0.3	1	97.1	24,540	0.3
	コンフォリア二番町	1	95.2	50,001	0.7	1	100.0	51,822	0.7
	コンフォリア西新宿	1	97.8	45,413	0.6	1	95.8	45,918	0.6
	コンフォリア神田神保町	1	98.4	42,863	0.6	1	95.2	44,183	0.6
	コンフォリア日本橋	1	97.1	63,959	0.9	1	98.6	61,425	0.8
	コンフォリア田町	1	95.5	97,132	1.3	1	98.7	100,385	1.3
	コンフォリア麻布十番	1	94.6	42,968	0.6	1	98.2	44,885	0.6
	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	1	93.1	42,391	0.6	1	94.8	42,191	0.5
	コンフォリア神楽坂DEUX	1	92.1	42,185	0.6	1	88.9	41,234	0.5
	コンフォリア麻布EAST	1	99.0	74,104	1.0	1	98.7	74,789	1.0
	コンフォリア新宿イーストサイドタワー(注5)	1	95.4	1,454,491	19.8	1	96.4	1,513,295	19.5
	コンフォリア市谷薬王寺	1	94.3	24,438	0.3	1	96.0	26,451	0.3
	コンフォリア秋葉原EAST	1	96.8	117,662	1.6	1	97.2	125,829	1.6
	コンフォリア三田トロワ	1	100.0	23,520	0.3	1	100.0	24,869	0.3
	コンフォリア芝浦	1	92.8	21,290	0.3	1	90.8	24,314	0.3
	コンフォリア新宿	—	—	—	—	1	91.6	10,863	0.1
	小 計	2	96.4	3,785,673	51.5	2	96.8	3,893,537	50.1
準都心	コンフォリア文京春日	1	99.0	60,059	0.8	1	97.0	61,093	0.8
	コンフォリア浅草松が谷	1	97.2	44,631	0.6	1	100.0	45,494	0.6
	コンフォリア西大井	1	100.0	32,720	0.4	1	100.0	32,350	0.4
	コンフォリア中野	1	93.9	31,862	0.4	1	95.0	32,199	0.4
	コンフォリア下北沢	1	94.2	94,765	1.3	1	97.1	94,922	1.2
	コンフォリア西蒲田	1	97.5	64,533	0.9	1	97.2	67,524	0.9
	コンフォリア大山	1	97.0	79,052	1.1	1	95.2	78,675	1.0
	コンフォリア清澄白河サウス	1	95.6	27,298	0.4	1	95.6	28,794	0.4
	コンフォリア駒澤	1	94.6	42,808	0.6	1	91.9	42,415	0.5
	コンフォリア小石川	1	97.5	21,860	0.3	1	95.0	21,268	0.3
	コンフォリア千石	1	97.8	54,107	0.7	1	95.1	55,687	0.7
	コンフォリア代官山青葉台	1	100.0	38,433	0.5	1	93.4	37,693	0.5
	コンフォリア池袋	1	92.8	21,352	0.3	1	93.5	22,841	0.3
	コンフォリア両国石原	1	100.0	25,590	0.3	1	100.0	25,599	0.3
	コンフォリア浅草橋DEUX	1	100.0	30,846	0.4	1	96.3	30,027	0.4
	コンフォリア押上	1	95.3	25,440	0.3	1	97.4	25,685	0.3
	コンフォリア本所吾妻橋	1	100.0	28,095	0.4	1	100.0	28,698	0.4
	コンフォリア清澄白河トロワ	1	100.0	31,434	0.4	1	100.0	32,330	0.4
	コンフォリア門前仲町	1	97.9	91,811	1.2	1	97.2	92,922	1.2
	コンフォリア碑文谷	1	91.6	42,839	0.6	1	95.6	42,820	0.6
	コンフォリア三宿	1	96.5	63,222	0.9	1	98.3	68,226	0.9

地域	不動産等の名称	第15期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日				第16期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日			
		テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
準都心	コンフォリア学芸大学	1	98.0	39,489	0.5	1	92.4	39,750	0.5
	コンフォリア東中野DEUX	1	89.9	29,380	0.4	1	98.1	30,739	0.4
	コンフォリア東池袋WEST	1	96.4	158,737	2.2	1	96.0	163,345	2.1
	コンフォリア両国DEUX	1	92.8	36,262	0.5	1	100.0	35,213	0.5
	コンフォリア大森DEUX	1	97.1	39,607	0.5	1	94.6	37,767	0.5
	コンフォリア町屋	1	97.0	26,018	0.4	1	90.9	25,586	0.3
	コンフォリア浅草橋	1	98.8	102,564	1.4	1	98.5	103,463	1.3
	コンフォリア両国サウス	1	96.0	48,196	0.7	1	97.4	48,640	0.6
	コンフォリア豊洲	1	98.3	103,700	1.4	1	97.1	105,919	1.4
	コンフォリア墨田立花	1	100.0	32,386	0.4	1	93.9	32,109	0.4
	コンフォリア上野広小路	1	100.0	35,597	0.5	1	94.7	35,238	0.5
	コンフォリア春日富坂	1	99.4	91,406	1.2	1	98.0	90,363	1.2
	コンフォリア本駒込	1	94.5	44,919	0.6	1	97.3	46,447	0.6
	コンフォリア森下	1	98.7	50,275	0.7	1	100.0	49,406	0.6
	コンフォリア木場公園	1	98.3	32,250	0.4	1	95.0	33,998	0.4
	コンフォリア目黒長者丸	1	98.9	72,077	1.0	1	95.5	71,311	0.9
	コンフォリア西馬込	1	100.0	34,293	0.5	1	98.1	33,403	0.4
	コンフォリア東池袋EAST	1	95.4	66,305	0.9	1	97.9	70,150	0.9
	コンフォリア東池袋	1	100.0	37,600	0.5	1	100.0	37,030	0.5
	コンフォリア駒場	1	95.3	136,023	1.8	1	96.1	134,322	1.7
	コンフォリア錦糸町	1	98.1	33,595	0.5	1	98.2	34,356	0.4
	コンフォリア南砂町	1	95.8	130,124	1.8	1	95.2	133,750	1.7
	コンフォリア東品川	1	98.2	52,644	0.7	1	100.0	53,250	0.7
	コンフォリア目黒八雲	1	97.3	24,513	0.3	1	97.6	26,211	0.3
	コンフォリア用賀	1	95.6	31,292	0.4	1	94.5	31,763	0.4
	コンフォリア板橋仲宿	1	99.0	122,141	1.7	1	98.0	124,618	1.6
	コンフォリア品川EAST	1	99.0	73,970	1.0	1	95.4	73,324	0.9
	コンフォリア大島	1	98.0	59,414	0.8	1	99.0	61,624	0.8
	コンフォリア大森トロワ	1	96.0	24,573	0.3	1	98.0	26,159	0.3
	コンフォリア文京白山	1	95.8	36,992	0.5	1	94.0	36,528	0.5
	コンフォリア蒲田	1	97.7	162,406	2.2	1	95.9	159,655	2.1
	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
	コンフォリア池尻	—	—	—	—	1	92.8	30,081	0.4
	コンフォリア世田谷上馬	—	—	—	—	1	100.0	72,601	0.9
	コンフォリア赤羽岩淵	—	—	—	—	1	93.3	43,116	0.6
	コンフォリア両国トロワ	—	—	—	—	1	97.3	27,023	0.3
	カレッジスクエア八幡山	—	—	—	—	1	100.0	7,785	0.1
その他東京圏	小 計	2	97.2	2,951,752	40.1	2	96.7	3,227,789	41.5
	コンフォリア狛江(注3)	1	95.3	18,852	0.3	—	—	15,411	0.2
	コンフォリア横濱関内(注4)	1	96.4	41,654	0.6	—	—	13,980	0.2
	コンフォリア市川妙典	1	91.6	23,708	0.3	1	96.2	24,452	0.3
	コンフォリア谷塚	1	95.2	27,402	0.4	1	95.2	27,495	0.4
	コンフォリア新子安	1	100.0	37,737	0.5	1	94.0	39,933	0.5
その他中核都市	コンフォリア行徳	1	91.4	26,049	0.4	1	98.3	27,983	0.4
	小 計	1	95.6	175,404	2.4	1	95.6	149,256	1.9
	コンフォリア新大阪	1	98.3	88,783	1.2	1	98.8	91,162	1.2
	コンフォリア新栄	1	95.1	56,568	0.8	1	95.9	58,545	0.8
	コンフォリア北堀江	1	93.5	32,023	0.4	1	93.5	31,459	0.4
	コンフォリア北三条	1	98.9	35,347	0.5	1	87.6	34,153	0.4
	コンフォリア札幌植物園	1	97.6	42,513	0.6	1	95.3	42,563	0.5
	コンフォリア扇町	1	94.5	40,158	0.5	1	100.0	41,323	0.5
	コンフォリア心斎橋EAST	1	91.6	60,002	0.8	1	92.4	59,711	0.8
	コンフォリア京町堀	1	91.6	46,951	0.6	1	97.6	45,562	0.6
	コンフォリア阿波座	1	95.4	42,549	0.6	1	98.9	42,902	0.6
合計	コンフォリア北浜	—	—	—	—	1	98.6	53,946	0.7
	小 計	1	95.7	444,897	6.0	1	95.9	501,331	6.5
合 計		3	96.7	7,357,728	100.0	3	96.6	7,771,914	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。)(注2)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られません。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、三菱地所リアルエーストサービス株式会社及び株式会社毎日コムネットの3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6月20日付で第三者に譲渡しています。

(注4) 本物件は、2018年3月30日付で第三者に譲渡しています。

(注5) 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ース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。

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

2018年7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	48,745	41,245	—
合 計		48,745	41,245	—

(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
コンフォリア赤羽岩淵 (東京都北区)	区画割工事	自 2018年 8月 至 2019年 7月	148,000	—	—
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11月	110,000	—	—
コンフォリア中野 (東京都中野区)	大規模修繕工事	自 2019年 2月 至 2019年 7月	53,000	—	—
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	51,000	—	—
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	49,000	—	—

2. 期中の資本的支出

当期末時点で保有している運用資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は281,158千円であり、当期費用に区分された修繕費277,912千円と合わせ、559,070千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)
コンフォリア西新宿 (東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 2018年 2月 至 2018年 7月	64,941
コンフォリア上野広小路 (東京都台東区)	大規模修繕工事	自 2018年 2月 至 2018年 7月	48,892
コンフォリア東池袋 (東京都豊島区)	大規模修繕工事	自 2018年 2月 至 2018年 7月	37,054
コンフォリア目黒八雲 (東京都目黒区)	大規模修繕工事	自 2018年 2月 至 2018年 6月	27,034
コンフォリア行徳 (千葉県市川市)	共用部改修工事	自 2018年 4月 至 2018年 6月	7,214
その他不動産等	エアコン交換工事他	自 2018年 2月 至 2018年 7月	96,020
合 計			281,158

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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	自 2016年2月 1日 至 2016年7月31日	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
当期首積立金残高	327,081	378,887	377,947	349,367	328,884
当期積立額	232,577	304,044	311,155	523,929	508,774
当期積立金取崩額	180,771	304,984	339,736	544,411	480,415
次期繰越額	378,887	377,947	349,367	328,884	357,243

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15期	第16期
	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
資産運用報酬(注)	433,472	436,079
資産保管手数料	7,309	7,336
一般事務委託手数料	26,275	27,843
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	221,735	223,700
合 計	692,392	698,560

(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15期に10,656千円、第16期に111,035千円、及び物件譲渡に係る運用報酬が第16期に18,050千円あります。

2. 借入状況

2018年7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
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行(注4)(注5)	2017年 8月1日	500	—	0.25545	2018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		250	—	0.25545				
	三井住友信託銀行株式会社		250	—	0.25545				
	株式会社三井住友銀行		130	—	0.25545				
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	0.55450	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	0.55450				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)(注5)		3,570	3,570	0.55450				
	株式会社三井住友銀行		1,785	1,785	0.55450				
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	2013年 9月4日	2,000	2,000	0.79500	2018年 8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)(注5)	2013年 9月30日	2,700	—	0.67075	2018年 3月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,350	—	0.67075				
	株式会社三井住友銀行		600	—	0.67075				
	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(注4)(注5)	2014年 2月4日	2,000	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	1,000	0.60700				
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000	0.60700				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000	0.60700				
	株式会社三井住友銀行	2014年 2月4日	500	500	0.60700	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(注4)(注5)		2,000	2,000	0.88240				
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000	0.88240				
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000	0.88240				
	三井住友信託銀行株式会社	2014年 6月30日	1,000	1,000	0.88240	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	0.88240				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)(注5)		1,340	1,340	0.60150				
	株式会社日本政策投資銀行		670	670	0.60150				
	株式会社みずほ銀行	2014年 6月30日	670	670	0.60150	2022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	0.60150				
	株式会社三井住友銀行		350	350	0.60150				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)(注5)		1,820	1,820	0.90100				
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 6月30日	910	910	0.90100	2022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		910	910	0.90100				
	三井住友信託銀行株式会社		910	910	0.90100				
	株式会社三井住友銀行		450	450	0.90100				
	信金中央金庫	2015年 2月3日	750	—	0.30820	2018年 3月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	農林中央金庫		750	—	0.30820				
	株式会社福岡銀行		750	—	0.30820				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)(注5)		1,200	1,200	0.69250				
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 2月3日	600	600	0.69250	2022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		600	600	0.69250				
	三井住友信託銀行株式会社		600	600	0.69250				
	株式会社三井住友銀行		300	300	0.69250				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)(注5)	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	0.79875				
	株式会社みずほ銀行		620	620	0.79875				
	三井住友信託銀行株式会社		620	620	0.79875				
	株式会社三井住友銀行		310	310	0.79875				

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(注4)(注5)	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	1.04200				
	株式会社みずほ銀行		620	620	1.04200				
	三井住友信託銀行株式会社		620	620	1.04200				
	株式会社三井住友銀行		310	310	1.04200				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)(注5)	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	0.58430				
	株式会社みずほ銀行		360	360	0.58430				
	三井住友信託銀行株式会社		360	360	0.58430				
	株式会社三井住友銀行		200	200	0.58430				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)(注5)	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	0.62460				
	株式会社みずほ銀行		420	420	0.62460				
	三井住友信託銀行株式会社		420	420	0.62460				
	株式会社三井住友銀行		230	230	0.62460				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)(注5)	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	0.67745				
	株式会社みずほ銀行		490	490	0.67745				
	三井住友信託銀行株式会社		490	490	0.67745				
	株式会社三井住友銀行		220	220	0.67745				
	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(注5)		1,570	1,570	0.27125				
	株式会社きらぼし銀行(注6)		1,000	1,000	0.27125				
	三井住友信託銀行株式会社		785	785	0.27125				
	株式会社日本政策投資銀行		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(注5)	2016年 3月23日	2,000	2,000	0.61950				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000	0.61950				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)(注5)		1,160	1,160	0.46655				
	株式会社日本政策投資銀行		580	580	0.46655	2024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	2016年 8月1日	580	580	0.46655				
	三井住友信託銀行株式会社		580	580	0.46655				
	株式会社三井住友銀行		290	290	0.46655				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)(注5)	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	0.65518				
	株式会社みずほ銀行		900	900	0.65518				
	三井住友信託銀行株式会社		900	900	0.65518				
	株式会社三井住友銀行		450	450	0.65518				
	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	0.46691				
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000	0.46691				
	株式会社七十七銀行		500	500	0.46691				
	株式会社第四銀行		500	500	0.46691				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)(注5)	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	0.62938				
	株式会社みずほ銀行		580	580	0.62938				
	三井住友信託銀行株式会社		580	580	0.62938				
	株式会社三井住友銀行		290	290	0.62938				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)(注5)	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	0.79571				
	株式会社みずほ銀行		910	910	0.79571				
	三井住友信託銀行株式会社		910	910	0.79571				
	株式会社三井住友銀行		450	450	0.79571				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)(注5)	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	0.49054				
	株式会社みずほ銀行		570	570	0.49054				
	三井住友信託銀行株式会社		570	570	0.49054				
	株式会社三井住友銀行		300	300	0.49054				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)(注5)	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	0.77571				
	株式会社みずほ銀行		570	570	0.77571				
	三井住友信託銀行株式会社		570	570	0.77571				
	株式会社三井住友銀行		300	300	0.77571				
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 2月2日	—	100	0.25376	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(注4)(注5)	2018年 2月2日	—	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	0.65428				
	株式会社みずほ銀行		—	520	0.65428				
	三井住友信託銀行株式会社		—	520	0.65428				
	株式会社三井住友銀行		—	260	0.65428				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(%) (注2)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金 (注1)	信金中央金庫	2018年 3月30日	—	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	0.45804				
	株式会社福岡銀行		—	1,300	0.45804				
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,000	0.45804				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)(注5)	2018年 3月30日	—	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	0.62188				
	株式会社三井住友銀行		—	600	0.62188				
	合 計		98,750	103,230					

(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) 株式会社三菱東京UFJ銀行は2018年4月1日付で株式会社三菱UFJ銀行に商号変更しました。

(注5) 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銀行に移管しました。

(注6) 株式会社東京都民銀行は2018年5月1日付で株式会社八千代銀行及び株式会社新銀行東京と合併し、株式会社きらぼし銀行に商号変更しました。

3. 投資法人債

2018年7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)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (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
合 計		6,000	2,500	—	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)
コンフォリア上野入谷	2018年2月 2日	2,173	—	—	—	—
コンフォリア池尻	2018年2月 2日	1,313	—	—	—	—
コンフォリア世田谷上馬	2018年2月 2日	2,622	—	—	—	—
コンフォリア北浜	2018年2月 2日	1,719	—	—	—	—
コンフォリア赤羽岩淵	2018年3月30日	2,500	—	—	—	—
コンフォリア両国トロワ	2018年3月30日	1,660	—	—	—	—
コンフォリア新宿	2018年3月30日	2,150	—	—	—	—
カレッジスクエア八幡山	2018年5月25日	880	—	—	—	—
コンフォリア横濱関内	—	—	2018年3月30日	1,200	927	218
コンフォリア狛江	—	—	2018年6月20日	605	419	156
合 計	—	15,017	—	1,805	1,347	375

(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	コンフォリア上野入谷	2018年2月 2日	2,173	2,220	④	2017年10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア池尻	2018年2月 2日	1,313	1,400	①	2017年10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア世田谷上馬	2018年2月 2日	2,622	2,650	③	2017年10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア北浜	2018年2月 2日	1,719	1,760	②	2017年10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア赤羽岩淵	2018年3月30日	2,500	2,520	①	2018年 2月28日
取得	不動産	コンフォリア両国トロワ	2018年3月30日	1,660	1,680	①	2018年 2月28日
取得	信託不動産	コンフォリア新宿	2018年3月30日	2,150	2,300	④	2018年 2月28日
取得	信託不動産	カレッジスクエア八幡山	2018年5月25日	880	890	③	2018年 4月30日
譲渡	信託不動産	コンフォリア横濱関内	2018年3月30日	1,200	1,270	①	2018年 1月31日
譲渡	信託不動産	コンフォリア狛江	2018年6月20日	605	559	①	2018年 1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②JLL森井鑑定株式会社③株式会社谷澤総合鑑定所④大和不動産鑑定株式会社です。

(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	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	15,017,000千円	1,805,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
東急不動産株式会社	7,827,000千円 (52.1%)	－千円 (－%)
合 計	7,827,000千円 (52.1%)	－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	684,012	東急住宅リース株式会社	397,039	58.0
		コミュニティワン株式会社	18,655	2.7
		株式会社ティエスコミュニティー(注2)	8,654	1.3
		株式会社東急コミュニティー	4,515	0.7
募集関連費	196,721	東急リバブル株式会社	892	0.5
その他管理費	163,768	株式会社東急スポーツオアシス	9,974	6.1
		株式会社東急Re・デザイン	2,485	1.5
		コミュニティワン株式会社	1,290	0.8
ウェアハウジング費用(注1)	45,905	東急不動産株式会社	45,905	100.0

(注1) ウェアハウジング費用は、デューデリジェンス費用、仲介手数料等、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2) 株式会社ティエスコミュニティーは2018年4月1日付でコミュニティワン株式会社に吸収合併されています。

(3)その他利害関係人等への主な支払い金額

株式会社東急Re・デザイン	28,673千円 (修繕工事等)
東急リバブル株式会社	18,150千円 (媒介手数料)
株式会社イーウェル	2,548千円 (システム利用料等)
株式会社東急コミュニティー	1,039千円 (修繕工事)

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

■ 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

「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

2018年4月24日に本投資法人の第5回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議 案	概 要
第1号議案 規約一部変更の件	不要となった附則の削除を行いました(規約第42条関係)。
第2号議案 執行役員1名選任の件	伊澤毅洋が執行役員に選任されました。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	吉川健太郎が補欠執行役員に選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	片岡義広及び山本浩二が監督役員に選任されました。
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	大嶋正道が補欠監督役員に選任されました。

(2) 投資法人役員会

当期において、投資法人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
2018年4月27日	投資法人債の発行に係る包括決議及び一般事務の委託について	発行総額の上限を250億円以内とし、発行時期を2018年5月9日から2019年5月8日までとする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債の募集に関する事務並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

3. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5. その他

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

Ⅲ 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (2018年1月31日)	当 期 (2018年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,558,727	6,673,896
信託現金及び信託預金	6,485,103	6,814,124
営業未収入金	5,583	6,296
前払費用	362,231	389,506
その他	460	845
流動資産合計	14,412,107	13,884,670
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,102,140	2,546,503
減価償却累計額	△111,718	△139,824
建物(純額)	1,990,421	2,406,679
構築物	23,641	28,301
減価償却累計額	△3,146	△4,013
構築物(純額)	20,495	24,288
機械及び装置	17,687	17,687
減価償却累計額	△913	△1,188
機械及び装置(純額)	16,773	16,499
工具、器具及び備品	2,505	3,062
減価償却累計額	△381	△623
工具、器具及び備品(純額)	2,123	2,438
土地	3,340,008	4,674,303
信託建物	88,659,442	92,110,382
減価償却累計額	△8,520,430	△9,484,725
信託建物(純額)	80,139,011	82,625,656
信託構築物	1,147,865	1,183,712
減価償却累計額	△257,757	△285,120
信託構築物(純額)	890,107	898,592
信託機械及び装置	1,557,509	1,557,003
減価償却累計額	△226,048	△248,426
信託機械及び装置(純額)	1,331,461	1,308,576
信託工具、器具及び備品	247,203	291,661
減価償却累計額	△70,450	△88,080
信託工具、器具及び備品(純額)	176,752	203,581
信託土地	100,224,324	109,498,297
有形固定資産合計	188,131,480	201,658,914
無形固定資産		
信託借地権	1,192,006	1,183,441
その他	13,249	11,739
無形固定資産合計	1,205,256	1,195,181
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,507,223	1,525,188
長期前払費用	844,322	858,156
投資その他の資産合計	2,351,545	2,383,344
固定資産合計	191,688,282	205,237,439
繰延資産		
投資口交付費	39,594	39,426
投資法人債発行費	31,327	49,480
繰延資産合計	70,922	88,907
資産合計	206,171,312	219,211,018

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (2018年1月31日)	当 期 (2018年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	574,283	657,356
短期借入金	1,130,000	—
1年内返済予定の長期借入金	14,400,000	20,095,000
未払金	28,185	63,919
未払費用	145,374	157,188
未払法人税等	6,038	8,741
未払消費税等	21,405	12,063
前受金	1,177,208	1,241,403
その他	1,983	2,201
流動負債合計	17,484,478	22,237,872
固定負債		
投資法人債	6,000,000	8,500,000
長期借入金	83,220,000	83,135,000
預り敷金及び保証金	24,659	32,740
信託預り敷金及び保証金	2,051,681	2,160,708
資産除去債務	95,775	96,372
その他	388	4,973
固定負債合計	91,392,504	93,929,794
負債合計	108,876,983	116,167,666
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	94,557,898	99,814,378
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	61,846	37,277
任意積立金合計	61,846	37,277
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,674,584	3,191,695
剰余金合計	2,736,430	3,228,972
投資主資本合計	97,294,329	103,043,351
純資産合計	※1 97,294,329	※1 103,043,351
負債純資産合計	206,171,312	219,211,018

IV 損益計算書

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)	当 期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,103,412	※1 7,417,674
その他賃貸事業収入	※1 254,315	※1 354,240
不動産等売却益	—	※2 375,576
営業収益合計	7,357,728	8,147,490
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,496,351	※1 3,745,525
資産運用報酬	433,472	436,079
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	7,309	7,336
一般事務委託手数料	26,275	27,843
その他営業費用	207,893	209,858
営業費用合計	4,188,744	4,444,086
営業利益	3,168,984	3,703,404
営業外収益		
受取利息	60	65
未払分配金除斥益	1,292	797
固定資産税等精算収入	678	—
その他	62	—
営業外収益合計	2,094	863
営業外費用		
支払利息	326,980	328,912
融資関連費用	128,011	135,666
投資法人債利息	15,958	18,112
投資法人債発行費償却	3,002	3,385
投資口交付費償却	16,894	13,589
その他	19	—
営業外費用合計	490,867	499,666
経常利益	2,680,212	3,204,601
税引前当期純利益	2,680,212	3,204,601
法人税、住民税及び事業税	6,047	8,751
法人税等調整額	△402	4,341
法人税等合計	5,645	13,092
当期純利益	2,674,567	3,191,509
前期繰越利益	17	186
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,674,584	3,191,695

前期(自 2017年8月1日 至 2018年1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	92,170	92,170	2,608,344	2,700,515	97,258,413	97,258,413
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△30,323	△30,323	30,323	－	－	－
剰余金の配当				△2,638,651	△2,638,651	△2,638,651	△2,638,651
当期純利益				2,674,567	2,674,567	2,674,567	2,674,567
当期変動額合計	－	△30,323	△30,323	66,239	35,915	35,915	35,915
当期末残高	※1 94,557,898	61,846	61,846	2,674,584	2,736,430	97,294,329	97,294,329

当期(自 2018年2月1日 至 2018年7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	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

(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 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当 期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～70年 構築物 2～64年 機械及び装置 10～34年 工具、器具及び備品 3～15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。

項 目	前 期(ご参考)		当 期	
	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	
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		(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。		(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)		当 期	
(2018年1月31日現在)		(2018年7月31日現在)	
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		※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)		(単位:千円)	
50,000		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4行とコミットメントライン契約を締結しています。		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)		(単位:千円)	
コミットメントライン契約の総額		コミットメントライン契約の総額	
借入残高		借入残高	
差引		差引	
10,000,000		10,000,000	

〔損益計算書に関する注記〕

前 期(ご参考)		当 期	
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	
※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)		(賃料・共益費)	
(駐車場収入等)		(駐車場収入等)	
計		計	
7,103,412		7,417,674	
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)		(礼金更新料収入)	
(その他収入)		(その他収入)	
計		計	
254,315		354,240	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
7,357,728		7,771,914	
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)		(物件管理委託費)	
(修繕費)		(修繕費)	
(借地料)		(借地料)	
(公租公課)		(公租公課)	
(保険料)		(保険料)	
(水道光熱費)		(水道光熱費)	
(募集関連費)		(募集関連費)	
(信託報酬)		(信託報酬)	
(減価償却費)		(減価償却費)	
(その他賃貸事業費用)		(その他賃貸事業費用)	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
3,496,351		3,745,525	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	
3,861,377		4,026,388	

前 期(ご参考) 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当 期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
—	※2. 不動産等売却益の内訳 (単位:千円) (1) コンフォリア狛江 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 (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 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当 期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 8,000,000口 発行済投資口の総口数 563,694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1月31日現在)	当 期 (2018年7月31日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 460 借地権償却 11,854 資産除去債務 33,138 繰延税金資産小計 45,453 評価性引当額 △44,992 繰延税金資産合計 460 (繰延税金負債) 資産除去債務に対応する有形固定資産 △388 繰延税金負債合計 △388 繰延税金資産又は繰延税金負債(△)の純額 71	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 703 借地権償却 14,818 資産除去債務 33,344 繰延税金資産小計 48,866 評価性引当額 △48,163 繰延税金資産合計 703 (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 繰延税金負債合計 △4,973 繰延税金資産又は繰延税金負債(△)の純額 △4,269
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 34.81 (調整) 支払分配金の損金算入額 △35.05 圧縮積立金繰入額 — その他 0.45 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.21	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 34.81 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.79 圧縮積立金繰入額 △3.10 その他 0.48 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.41

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、安定性、機動性、効率性を財務方針の基本として、資産の取得による運用資産の成長等を目的として、借入れ、投資法人債(短期投資法人債を含む。以下同じ。)の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れ及び投資法人債の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。なお、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前記「〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕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	7,558,727	7,558,727	—
(2)信託現金及び信託預金	6,485,103	6,485,103	—
(3)短期借入金	(1,130,000)	(1,130,000)	—
(4)1年内返済予定の長期借入金	(14,400,000)	(14,425,683)	25,683
(5)投資法人債	(6,000,000)	(6,049,591)	49,591
(6)長期借入金	(83,220,000)	(83,694,376)	474,376
(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)短期借入金

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。

(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。)

(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。

(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		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)	55,645,000	41,245,000	(※2)	－
合 計			55,645,000	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(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	(24,659)
(2) 信託預り敷金及び保証金	(2,051,681)

(1)(2) 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。

(3) 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	7,558,727
信託預金	6,485,103
合 計	14,043,831

(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
短期借入金	1,130,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	14,400,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	13,845,000	9,200,000	13,725,000	11,560,000	34,890,000
投資法人債	—	—	—	3,000,000	1,000,000	2,000,000
合 計	15,530,000	13,845,000	9,200,000	16,725,000	12,560,000	36,890,000

当期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、安定性、機動性、効率性を財務方針の基本として、資産の取得による運用資産の成長等を目的として、借入れ、投資法人債(短期投資法人債を含む。以下同じ。)の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れ及び投資法人債の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。なお、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前記「[重要な会計方針に係る事項に関する注記]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金金の合計額を、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、元金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。

(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)	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)

(1)(2) 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。

(3) 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

〔資産除去債務に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当 期 自 2018年2月1日 至 2018年7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)	3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位:千円)
期首残高 95,182	期首残高 95,775
有形固定資産の取得に伴う増加額 —	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 593	時の経過による調整額 596
期末残高 95,775	期末残高 96,372

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)(ご参考)

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
189,060,457	263,030	189,323,487	220,729,000

(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1物件(コンフォリア芝浦、1,140,640千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(1,151,663千円)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1月期(第15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2月1日 至 2018年7月31日)

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)(ご参考)

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%) (注1)	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	東急住宅リース株式会社	不動産業	—	物件管理委託	324,387	営業未払金	61,171
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	—	資金の借入れ 資金の返済 利息の支払い	1,390,000 1,090,000 57,168	長期借入金 1年内返済予定 の長期借入金 短期借入金	13,370,000 4,350,000 250,000

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

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

当期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%) (注1)	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	東急不動産株式会社	不動産業	8.80	不動産信託 受益権の購入	7,827,000	—	—
				ウェアハウジング 費用(注2)	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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当 期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
1口当たり純資産額 172,601円	1口当たり純資産額 175,544円
1口当たり当期純利益 4,744円	1口当たり当期純利益 5,437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 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当 期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
当期純利益(千円)	2,674,567	3,191,509
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)	2,674,567	3,191,509
期中平均投資口数(口)	563,694	586,908

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当 期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
<p>新投資口の発行</p> <p>本投資法人は、2018年1月5日及び2018年1月17日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、2018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、2018年2月15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99,814,378,532円、発行済投資口の総口数は586,994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> <p>①発行投資口数 22,190口</p> <p>②発行価格 1口当たり233,132円</p> <p>③発行価格の総額 5,173,199,080円</p> <p>④払込金額(発行価額) 1口当たり225,600円</p> <p>⑤払込金額(発行価額)の総額 5,006,064,000円</p> <p>⑥払込期日 2018年2月1日</p> <p>第三者割当による新投資口の発行</p> <p>①発行投資口数 1,110口</p> <p>②払込金額(発行価額) 1口当たり225,600円</p> <p>③払込金額(発行価額)の総額 250,416,000円</p> <p>④払込期日 2018年2月15日</p> <p>⑤割当先 みずほ証券株式会社</p>	<p>該当事項はありません。</p>

VII 金銭の分配に係る計算書

区 分	前 期(ご参考)		当 期	
	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	
I 当期末処分利益	2,674,584,344円		3,191,695,429円	
II 任意積立金取崩額				
圧縮積立金取崩額	24,568,879円		19,800,000円	
III 分配金の額	2,698,966,872円		2,926,165,090円	
(投資口1口当たりの分配金の額)	(4,788円)		(4,985円)	
IV 任意積立金				
圧縮積立金繰入額	－円		285,330,339円	
V 次期繰越利益	186,351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後の概ね全額である2,698,966,872円を利益分配金として分配することとしました。</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>	

独立監査人の監査報告書

2018年9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
業務執行社員

公認会計士

吉村 基

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

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2月1日から2018年7月31日までの第16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) (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)	当 期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,680,212	3,204,601
減価償却費	1,155,394	1,203,424
融資関連費用	128,011	135,666
投資法人債発行費償却	3,002	3,385
投資口交付費償却	16,894	13,589
受取利息	△60	△65
未払分配金除斥益	△1,292	△797
支払利息	342,938	347,025
営業未収入金の増減額(△は増加)	2,085	△712
前払費用の増減額(△は増加)	25,686	△23,060
未収消費税等の増減額(△は増加)	17,604	－
未払消費税等の増減額(△は減少)	21,405	△9,341
営業未払金の増減額(△は減少)	△54,526	91,626
未払金の増減額(△は減少)	△5,542	2,318
未払費用の増減額(△は減少)	3,243	6,582
前受金の増減額(△は減少)	15,057	64,194
長期前払費用の増減額(△は増加)	6,167	4,598
信託有形固定資産の売却による減少額	－	1,347,161
その他	△10,154	△495
小 計	4,346,127	6,389,702
利息の受取額	60	65
利息の支払額	△342,930	△344,862
法人税等の支払額	△5,897	△6,048
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,997,359	6,038,856
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	△1,142,038	△1,774,048
信託有形固定資産の取得による支出	△358,268	△14,265,028
無形固定資産の取得による支出	△360	△358
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	3,890	10,621
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,782	△2,311
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	203,508	359,620
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△219,531	△244,613
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,514,583	△15,934,084
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,130,000	－
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	6,200,192	15,153,173
長期借入金の返済による支出	△6,300,000	△9,690,000
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	△3,210	－
投資口の発行による収入	－	5,233,574
分配金の支払額	△2,637,568	△2,698,430
その他	△8,359	△8,110
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,618,947	9,339,416
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	863,829	△555,810
現金及び現金同等物の期首残高	13,180,002	14,043,831
現金及び現金同等物の期末残高	*1 14,043,831	*1 13,488,021

〔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 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
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 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	
※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)	
現金及び預金	7,558,727	現金及び預金	6,673,896
信託現金及び信託預金	6,485,103	信託現金及び信託預金	6,814,124
現金及び現金同等物	14,043,831	現金及び現金同等物	13,488,021

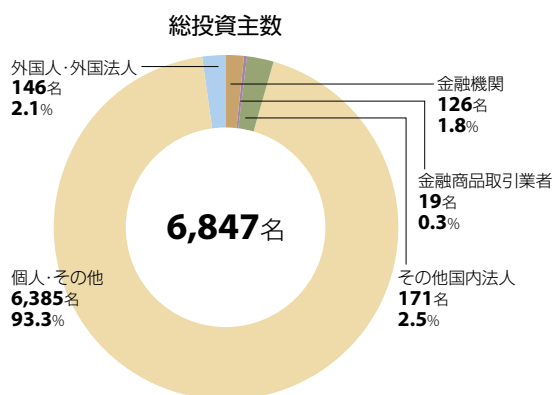
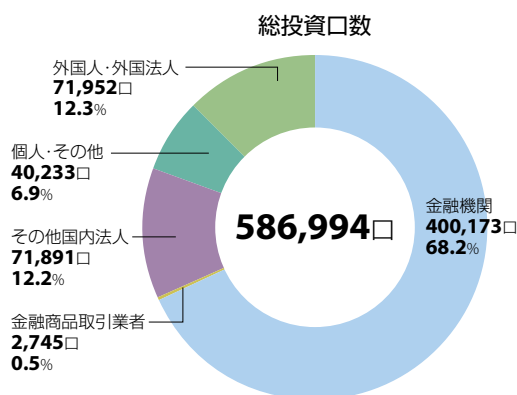
■ 相対投資口価格及び出来高の推移(2013年2月6日～2018年7月31日)



(注1) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2013年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。

(注2) 2014年8月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合をもって分割したため、2013年2月6日から分割が行われたと仮定して記載しています。

■ 投資主の構成(2018年7月31日現在)



■ 年間スケジュール

2018年	8月	
	9月	14日 第16期決算発表
	10月	16日 第16期資産運用報告発送 17日 第16期分配金支払開始
	11月	
	12月	
2019年	1月	決算月

2019年	2月	
	3月	第17期決算発表
	4月	第17期資産運用報告発送 第17期分配金支払開始
	5月	
	6月	
	7月	決算月

■ 投資主メモ

決算期日	毎年1月31日・7月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年1月31日・7月31日
投資主名簿等管理人	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.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、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。

