

COMFORIA  
RESIDENTIAL REIT

第20期

# 資産運用報告

自 2020年2月1日 至 2020年7月31日

その上の、暮らし心地へ。  
COMFORIA

コンフォリア・レジデンシャル投資法人  
東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号  
<https://comforia-reit.co.jp>

# I. 投資法人の概要

## ご挨拶

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

本投資法人は、このたび、第20期(2020年2月1日~2020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。また、2020年4月22日に開催した第6回投資主総会におきましては、多くの投資主の皆様にご協力いただき、誠にありがとうございました。

さて、ここに第20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、上場以降7年連続となる公募増資による資金調達を実施し、借入金とあわせ2020年2月から3月にかけて「コンフォリア東新宿ステーションフロント」他5物件を取得しました。また、2020年3月に借入金にて「コンフォリア西馬込HILLSIDE」を取得、さらに、2020年6月に借入金にて「コンフォリア池袋DEUX」他1物件の取得を行うことで、ポートフォリオの質的向上を図りました。なお、新型コロナウイルスの感染拡大により、景気の先行きに不透明さが認められますが、新型コロナウイルス感染拡大が本投資法人に与える影響は限定的であり、当期も堅調な運営を実現しております。

この結果、期末時点の資産規模は合計135物件、2,459億円(取得価格の合計)となりました。物件の期中平均稼働率は95.9%と好調に推移し、営業収益9,028百万円、営業利益4,081百万円、当期純利益3,523百万円と予想を上回ることができ、分配金は1口当たり5,309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、2020年9月に東京23区に所在する「コンフォリア東陽町」他3物件を借入金にて追加で取得し、2020年9月30日現在の資産規模は139物件、2,537億円(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  
 山本 浩二 伊澤 毅洋 大嶋 正道

## 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。



## 決算ハイライト

営業収益	9,028 百万円	保有物件数	135 物件
営業利益	4,081 百万円	取得価格合計	2,459 億円
当期純利益	3,523 百万円	鑑定評価額	3,011 億円
1口当たり分配金	5,309 円	期末稼働率	95.0 %
総資産LTV	50.4 %	平均稼働率	95.9 %

## 目次

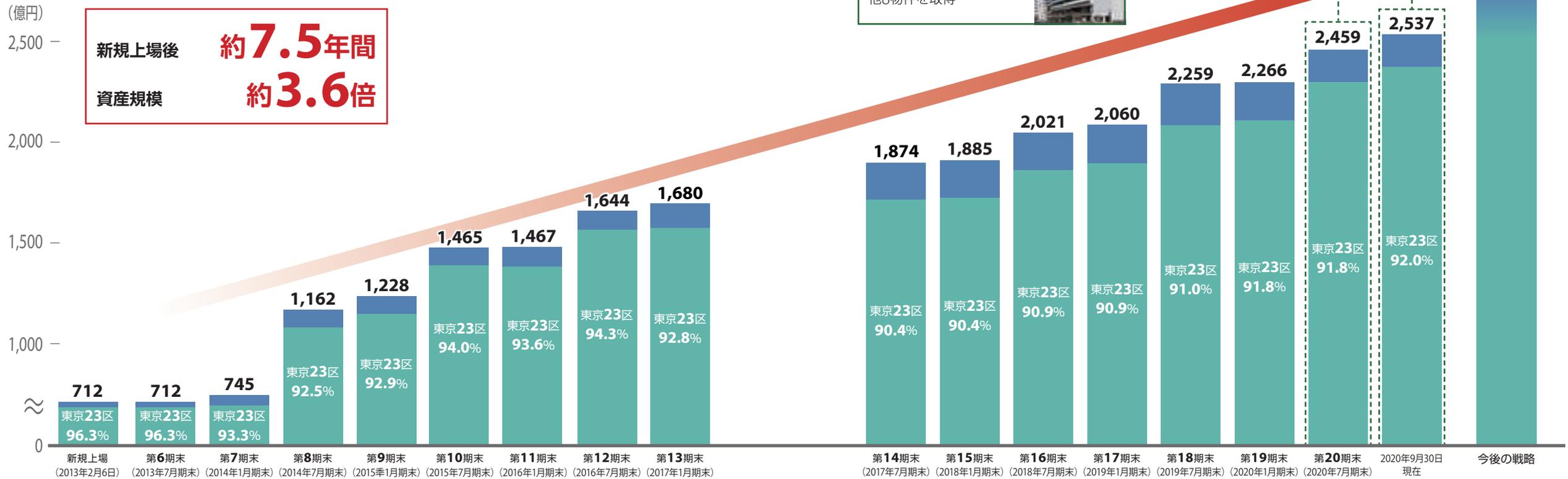
I. 投資法人の概要		
ご挨拶/決算ハイライト	1	基本方針
資産規模及び分配金の持続的な成長	2	本投資法人/本資産運用会社の概要
ポートフォリオ・クオリティを意識した厳選投資	4	II. 資産運用報告
外部成長実績	6	III. 貸借対照表
内部成長実績	8	IV. 損益計算書
財務戦略	10	V. 投資主資本等変動計算書
サステナビリティへの取り組み	11	VI. 注記表
COMFORIAのある風景	14	VII. 金銭の分配に係る計算書
ポートフォリオマップ	16	VIII. 会計監査人の監査報告書
ポートフォリオピックアップ	18	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
個人投資家への働きかけ	19	X. 投資主インフォメーション

第20期は、2020年2月に上場以降7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6物件を取得しました。また、3月及び6月にはスポンサーグループ及び資産運用会社独自の情報ルートより3物件を取得しました。さらに、第21期に入ってから、9月に4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、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 (2020年9月30日現在)

### 資産規模の推移



1口当たり分配金 <sup>(注1)</sup>	4,051円	4,203円	4,268円	4,296円	4,403円	4,339円	4,487円	4,549円
期末稼働率	95.9%	96.2%	94.8%	95.2%	95.5%	96.2%	96.3%	96.5%

4,681円	4,788円	4,985円	5,180円	5,180円	5,295円	5,309円	巡航分配金の向上を目指す
96.1%	96.7%	96.6%	96.4%	97.0%	96.7%	95.0%	安定した稼働率の継続

(注1) 2014年8月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合をもって分割したため、分割前の1口当たり分配金については、4で除して小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。  
(注2) 東京23区比率は、賃貸住宅における比率を記載しています。

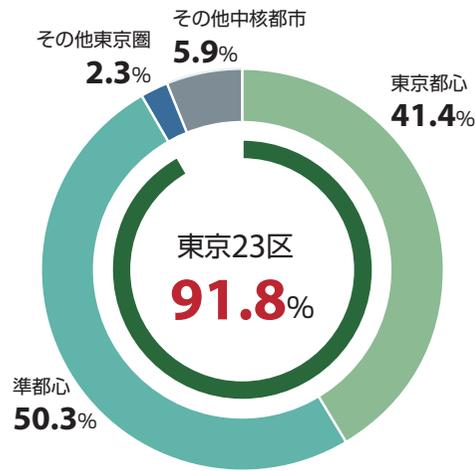
東京23区を中心とする旺盛な賃貸ニーズを背景に、直近では安定的な稼働を維持しつつ継続的な賃料増額を実現しています。

## 「東京23区」、「駅近」を中心としたポートフォリオ構成

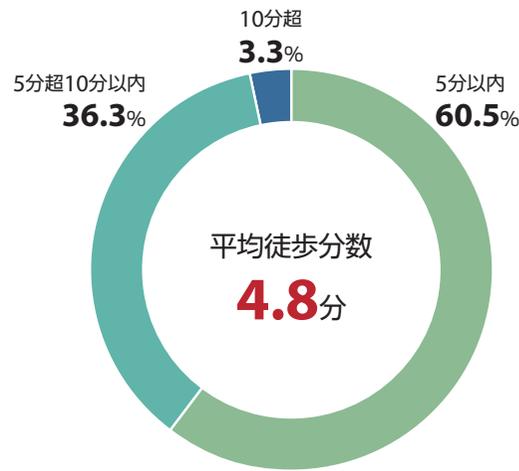
本投資法人は、「東京23区」、「駅近」というキーワードのもと、スポンサーが開発する賃貸住宅のほか、本資産運用会社による独自の物件取得ルートを活用して、優良資産への厳選投資を継続しています。



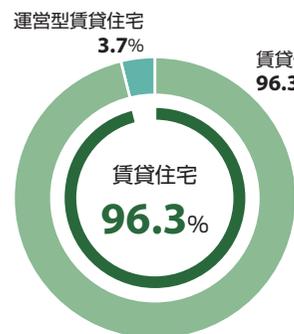
賃貸住宅における投資エリア  
(第20期末時点)



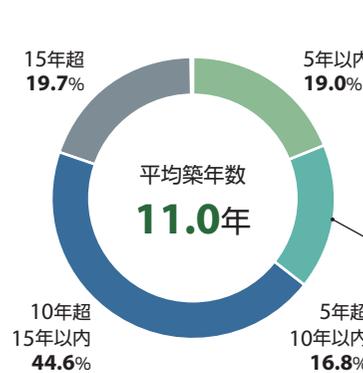
賃貸住宅における最寄駅からの平均徒歩分数  
(第20期末時点)



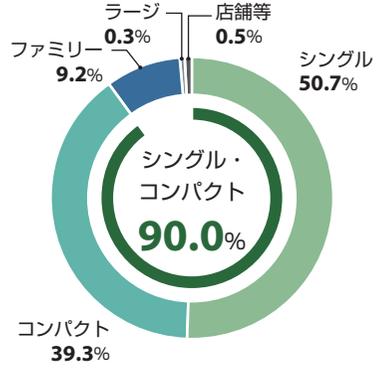
投資対象



築年数

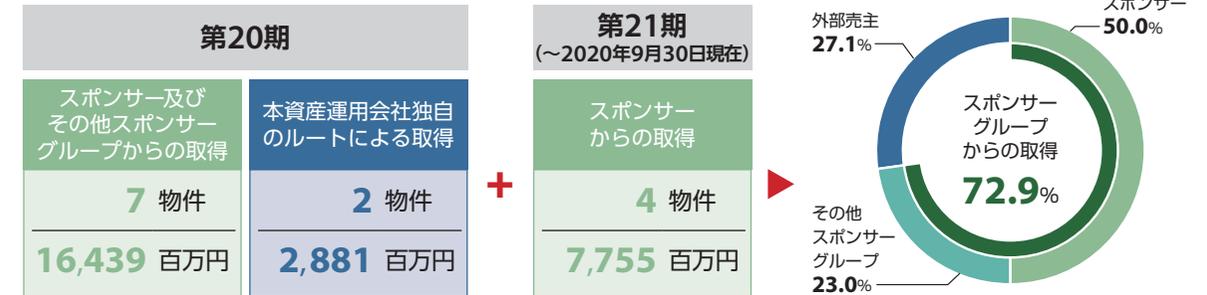


部屋タイプ(賃貸住宅)



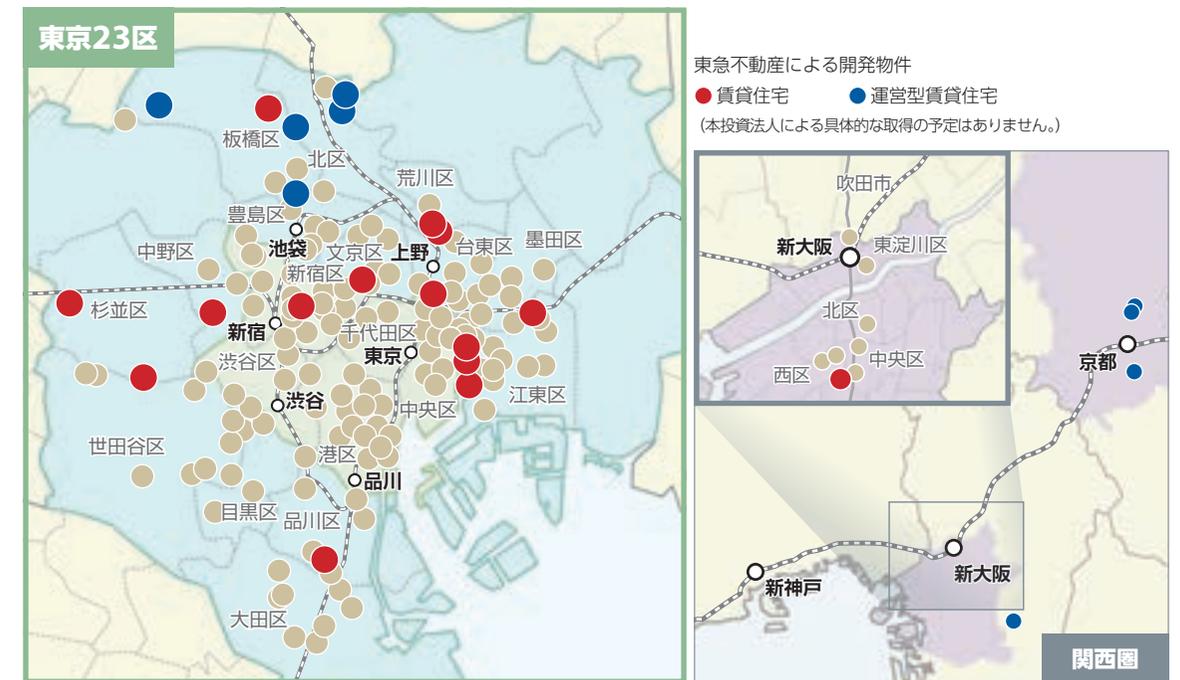
## スポンサーグループを中心とした多様な物件取得ルート

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(2020年9月17日現在)

東京23区を中心として計24物件、3,049戸がパイプラインとして存在しています。



	物件数	戸数
東京23区	19物件	2,219戸
その他東京圏	—	—
その他中核都市	5物件	830戸
合計	<b>24物件</b>	<b>3,049戸</b>
(うち竣工済)	14物件	1,380戸

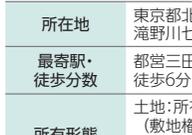
第20期は、公募増資時にスポンサーから6物件を取得したほか、3月には本資産運用会社独自の情報ルートより1物件を取得、6月にはスポンサーグループ及び本資産運用会社独自の情報ルートより各1物件(合計2物件)を取得しました。第21期は、9月にスポンサーから「コンフォリア東陽町」他3物件を取得しました。これに伴い、東京23区比率の向上などのポートフォリオの質的向上を図りました。



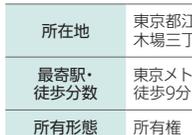
## 第20期取得資産

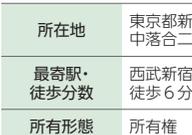
■ スポンサー開発 ■ スポンサー開発物件 ■ スポンサーグループ開発 ■ スポンサーグループ開発物件 ■ ウェアハウジング ■ スポンサーによるウェアハウジング ■ 運用会社独自ルート ■ 本資産運用会社独自ルート

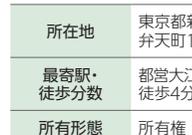
<b>135</b> コンフォリア東新宿ステーションフロント	東京都心				
					
所在地	東京都新宿区新宿七丁目27番12号				
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ副都心線、都営大江戸線「東新宿」駅 徒歩1分 東京メトロ丸ノ内線他「新宿三丁目」駅 徒歩9分				
所有形態	所有権				
建築時期	2017年3月				
賃貸可能戸数	104戸				
取得日	2020年2月3日				
取得価格	5,540百万円				

<b>134</b> コンフォリア滝野川	準都心	
		
所在地	東京都北区滝野川七丁目48番2号	
最寄駅・徒歩分数	都営三田線「西巣鴨」駅 徒歩6分	
所有形態	土地:所有権 (敷地権持分87.91%) 建物:所有権 (区分所有持分)	
建築時期	2018年9月	
賃貸可能戸数	112戸	
取得日	2020年2月3日	
取得価格	3,430百万円	

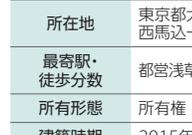
<b>136</b> コンフォリア江坂広芝町	その他中核都市
	
所在地	大阪府吹田市広芝町19番13号
最寄駅・徒歩分数	Osaka Metro御堂筋線「江坂」駅 徒歩7分
所有形態	所有権
建築時期	2017年7月
賃貸可能戸数	99戸
取得日	2020年2月3日
取得価格	1,700百万円

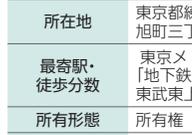
<b>137</b> コンフォリア木場親水公園	準都心
	
所在地	東京都江東区木場三丁目11番13号
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ東西線「木場」駅 徒歩9分
所有形態	所有権
建築時期	2014年12月
賃貸可能戸数	54戸
取得日	2020年3月2日
取得価格	1,294百万円

<b>138</b> コンフォリア中落合	東京都心
	
所在地	東京都新宿区中落合二丁目16番29号
最寄駅・徒歩分数	西武新宿線「下落合」駅 徒歩6分
所有形態	所有権
建築時期	2011年3月
賃貸可能戸数	62戸
取得日	2020年3月2日
取得価格	1,489百万円

<b>139</b> コンフォリア早稲田DEUX	東京都心
	
所在地	東京都新宿区弁天町173番地
最寄駅・徒歩分数	都営大江戸線「牛込柳町」駅 徒歩4分
所有形態	所有権
建築時期	2000年3月
賃貸可能戸数	50戸
取得日	2020年3月2日
取得価格	1,056百万円

<b>141</b> コンフォリア池袋DEUX	準都心
	
所在地	東京都豊島区南池袋二丁目19番14号
最寄駅・徒歩分数	JR山手線、東京メトロ丸ノ内線他6路線「池袋」駅 徒歩4分 東京メトロ有楽町線「東池袋」駅 徒歩5分
所有形態	所有権
建築時期	2011年2月
賃貸可能戸数	56戸
取得日	2020年6月26日
取得価格	1,930百万円

<b>140</b> コンフォリア西馬込HILLSIDE	準都心
	
所在地	東京都大田区西馬込一丁目30番8号
最寄駅・徒歩分数	都営浅草線「西馬込」駅 徒歩4分
所有形態	所有権
建築時期	2015年7月
賃貸可能戸数	47戸
取得日	2020年3月30日
取得価格	1,330百万円

<b>142</b> コンフォリア成増	準都心
	
所在地	東京都練馬区旭町三丁目18番13号
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ有楽町線、他1路線「地下鉄成増」駅 徒歩6分、 東武東上線「成増」駅 徒歩9分
所有形態	所有権
建築時期	2020年2月
賃貸可能戸数	61戸
取得日	2020年6月26日
取得価格	1,551百万円

## 第21期取得資産

<b>143</b> コンフォリア新御徒町	準都心
	
所在地	東京都台東区三筋二丁目18番8号
最寄駅・徒歩分数	都営大江戸線他1路線「新御徒町」駅 徒歩4分
所有形態	所有権
建築時期	2019年8月
賃貸可能戸数	27戸
取得日	2020年9月29日
取得価格	1,237百万円

<b>144</b> コンフォリア森下WEST	準都心
	
所在地	東京都江東区新大橋一丁目3番5号
最寄駅・徒歩分数	都営新宿線、都営大江戸線「森下」駅 徒歩3分
所有形態	所有権
建築時期	2017年12月
賃貸可能戸数	46戸
取得日	2020年9月29日
取得価格	1,222百万円

<b>145</b> コンフォリア東陽町	準都心
	
所在地	東京都江東区南砂二丁目26番11号
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ東西線「南砂町」駅 徒歩13分、「東陽町」駅 徒歩14分
所有形態	所有権
建築時期	2020年2月
賃貸可能戸数	140戸
取得日	2020年9月29日
取得価格	3,674百万円

<b>146</b> コンフォリア不動前	準都心
	
所在地	東京都品川区西五反田五丁目1番12号
最寄駅・徒歩分数	東急目黒線「不動前」駅 徒歩2分 東急池上線他2路線「五反田」駅 徒歩11分
所有形態	所有権
建築時期	2020年2月
賃貸可能戸数	46戸
取得日	2020年9月29日
取得価格	1,622百万円

## エリア別投資比率

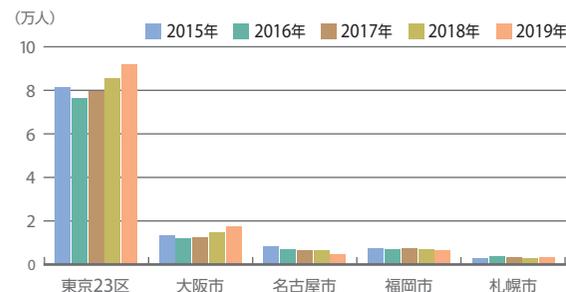
	第19期末	第20期末	新規物件取得後 (2020年9月)
東京都心	39.7%	39.9%	38.7%
準都心	50.6%	50.5%	52.0%
その他東京圏	4.3%	3.9%	3.8%
その他中核都市	5.4%	5.7%	5.5%
(賃貸住宅における東京23区比率)	91.8%	91.8%	92.0%

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

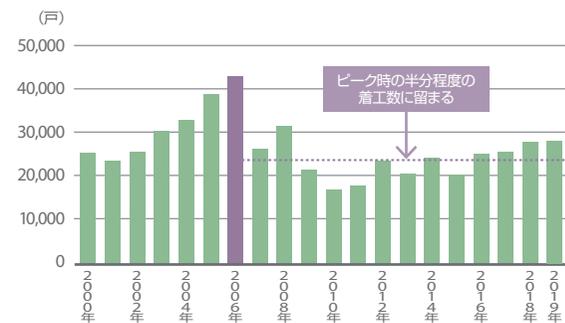
### 東京23区への若年層の継続的な人口流入と賃貸住宅の限定的な供給状況

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



#### 東京23区における賃貸住宅の着工戸数

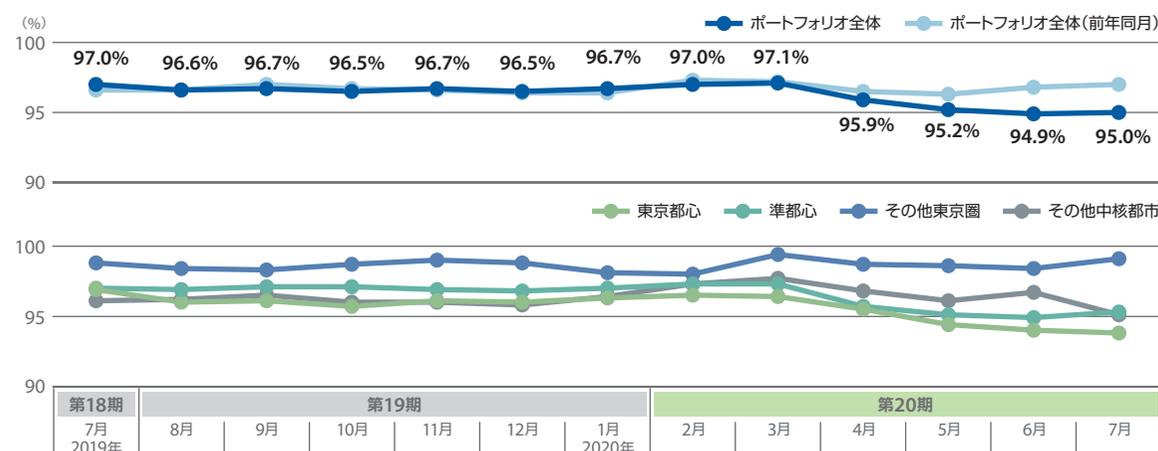


(出所)総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成

(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

### 稼働率の推移

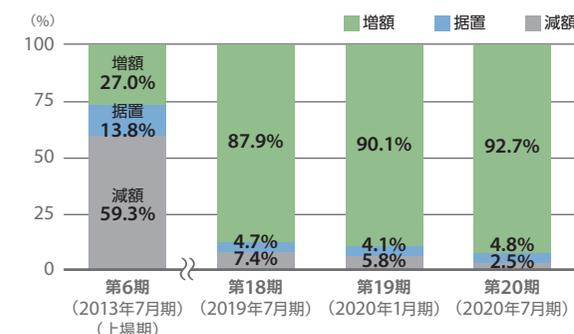
第20期の期中平均稼働率は95.9%と引き続き安定的な水準にて推移しています。



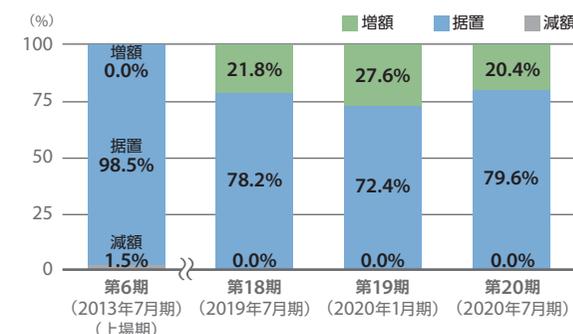
### 入替時・更新時における賃料増額改定の実現

第20期の賃料増額件数割合は、引き続き入替時・更新時とも堅調に推移しています。

#### 入替時



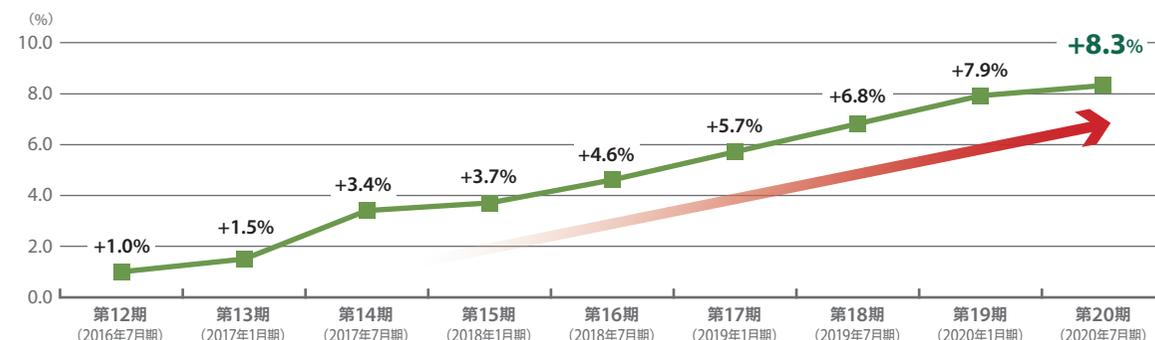
#### 更新時



### 入替時賃料変動率の推移(ポートフォリオ全体)

第20期の入替時賃料変動率は過去最高となる+8.3%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)



### コロナ禍により、4月~6月期はテナント募集活動が停滞しましたが、賃料水準は引き続き上昇しています。

このたびの新型コロナウイルス感染症に罹患された方々には謹んでお見舞い申し上げますとともに、一日も早いご回復を心よりお祈り申し上げます。本投資法人は、このところ東京23区の旺盛な賃貸需要を背景に、高稼働を維持しながら着実な賃料増額を実現してきましたが、コロナ禍の影響により、足許はこれまでとは異なる動きがみられています。

具体的には、東京をはじめとする7都府県において緊急事態宣言が発令された4月から、都道府県をまたぐ移動の自粛要請が緩和された6月にかけて、人的移動の制限がなされたことに伴い、テナント募集活動が制約を受けたことがあげられます。一般的に、賃貸住宅は3月から4月にかけての人事異動の時期にテナントが多く入れ替わる傾向があり、5月のGW頃までがテナント募集のピー

クシーズンとなりますが、このピークシーズンにテナント募集活動が制約を受けたため、4-6月期の新規募集件数は前年比▲35%となりました。7月に入ると人的移動制限が緩和傾向にある中で、募集活動も回復傾向にありますので、今後のテナント募集活動に注力していきたいと考えています。

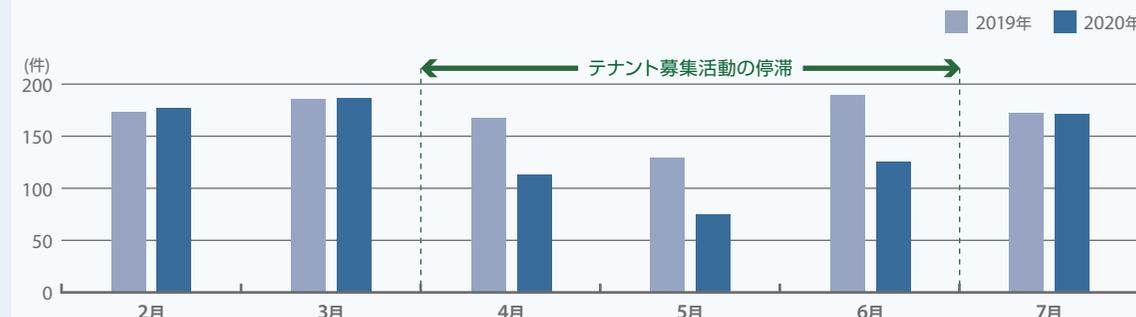
一方、新規入居者の賃料水準は引き続き上昇しています。上段のグラフのとおり、入替時賃料変動率は過去最高となる+8.3%を記録しており、コロナ禍においても賃料水準は引き続き上昇しています。

コロナ禍による運用への影響は不確定なところも多く、これからの動向は注視する必要があると思いますが、投資主の皆様より継続的な評価が得られるよう、日々努力していきたいと考えています。



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  
立原 政明  
趣味: 新規開業施設の胡蝶蘭見学

#### 新規契約件数の月次比較(2019-2020年)



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。

投資法人債（グリーンボンド）の発行

第8回無担保投資法人債（グリーンボンド）	
発行日	2020年7月30日
発行総額	15億円
年限	10年
年率	年0.550%

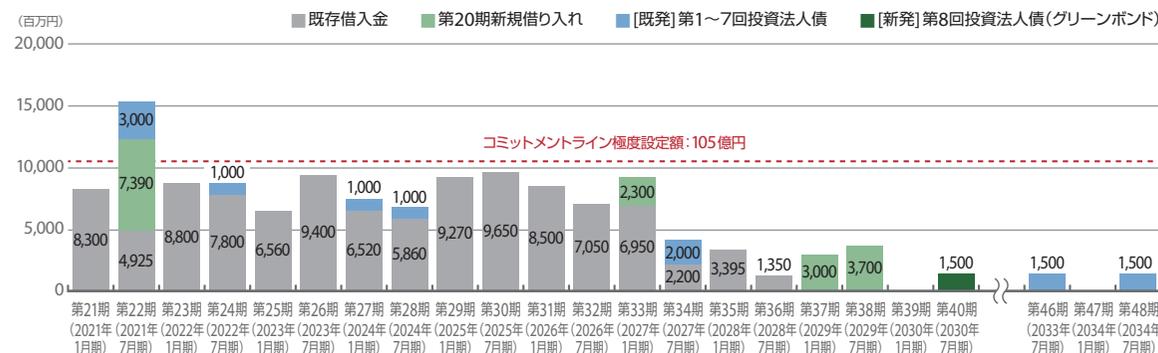
有利子負債の状況

第20期末 (2020年7月31日)	
LTV(注)	50.4%
長期負債比率	82.6%
固定金利比率	90.4%
平均残存期間	4.0年
平均金利	0.58%

(注) 有利子負債残高/総資産

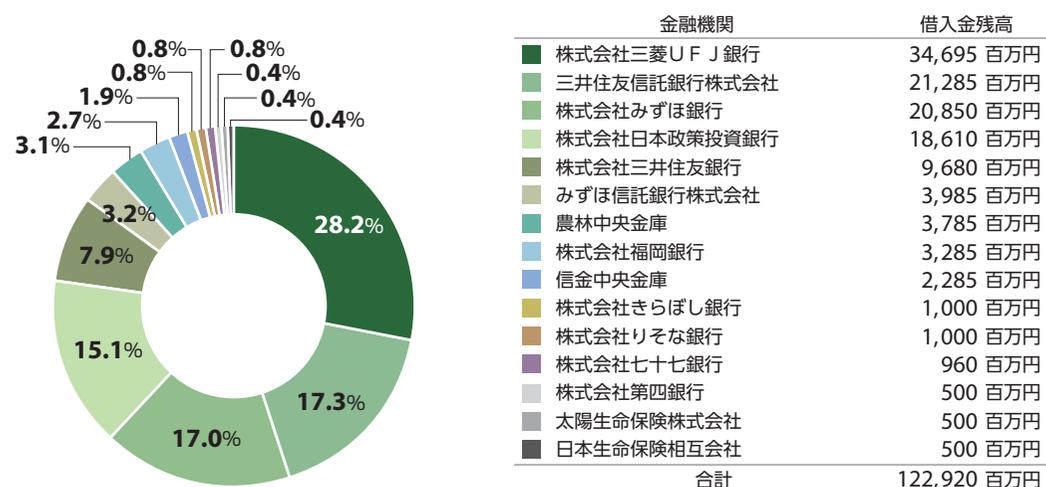
返済期日の分散化

本投資法人の2020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2020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。



格付の状況(2020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



MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

2020 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

本投資法人はMSCI社によるESG格付けで「A」を取得しており、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み入れられました。

サステナビリティ方針の制定

本投資法人の資産運用会社は、持続可能な(サステナブル)社会の発展に貢献するための基本方針となる「サステナビリティ方針」を制定しました。テーマが広範なため、事業に関連性のある環境や省エネ対策、地域コミュニティとの共存、ガバナンス等の特定した重要課題(マテリアリティ)を設定し取り組みます。また、マテリアリティへの取り組みを通じて、持続可能な開発目標であるSDGsへの貢献を目指します。



グリーンボンド

本投資法人は、持続可能な(サステナブル)社会の発展への貢献の一環として、グリーンボンドを発行しています。グリーンボンドを発行することにより、サステナビリティへの取り組みを更に推進するとともに、ESG投資に関心を持つ新たな投資家の需要を喚起することで、本投資法人の発行する投資法人債に対する投資家層の拡大を図ることを目指します。

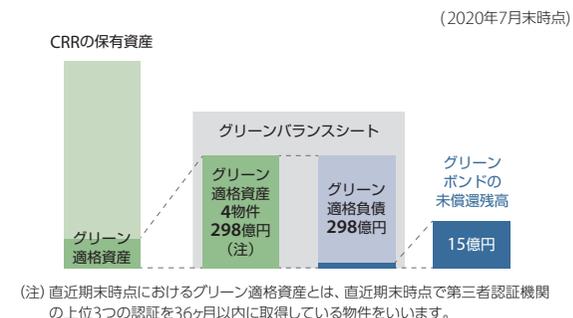
グリーンボンドフレームワークの策定

■ 資金の用途

- 以下の適格クライテリアAを満たす既存又は新規物件の取得資金に充当。
- 以下の適格クライテリアBを満たす改修工事資金、又はそれらに要した借入金の返済資金若しくはそれらに要した投資法人債の償還資金に充当。

■ 調達資金の管理

グリーンボンドの未償還残高がグリーン適格負債額とグリーンボンドの資金用途とした改修工事資金の合計額を超過しないように管理します。



■ 適格クライテリア

A. グリーン適格資産

以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件

- CASBEE (Sランク、Aランク又はB+ランク)
- DBJ Green Building (5つ星、4つ星又は3つ星)
- BELS (5つ星、4つ星又は3つ星)

B. 改修工事

- 20%を超えるエネルギー消費量及び水使用量の削減。
- 上記適格クライテリアAに定める第三者認証機関のうち上位3つの認証のいずれかの新規取得又は星の数若しくはランクの1段階以上の改善。

本投資法人が保有するグリーン適格資産一覧

物件番号	物件名称	DBJ Green Building認証	期末帳簿価額
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	★★★★★	12,886 百万円
107	コンフォリア蒲田	★★★★	5,764 百万円
125	コンフォリア渋谷WEST	★★★★	5,481 百万円
135	コンフォリア東新宿ステーションフロント	★★★★	5,696 百万円
グリーン適格資産合計			29,828 百万円

(注1) 2020年7月末時点において、第三者認証機関の上位3つの認証を36ヶ月以内に取得している物件を記載しています。  
(注2) 「期末帳簿価額」は、2020年7月31日現在における各資産に係る帳簿価額を記載しています。

# サステナビリティへの取り組み

## E | 環境 Environment

関連するSDGs目標

7 エネルギーをみんなに  
そしてクリーンに



12 つくる責任  
つかう責任



### 対応状況・取組事例

#### エネルギー効率改善に関する取り組み

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

■ 共用部LED化工事/専有部空調更新工事  
消費電力の削減、環境負荷の低減を進めています。



LED照明の導入

#### ■ グリーンリース条項の設定

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

#### ■ グリーン調達基準を通じた環境配慮

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

#### ■ 再生可能エネルギーに関する取り組み

太陽光発電による再生可能エネルギーを活用しています。



コンフォリア中落合

#### ■ 廃棄物管理改善に関する取り組み

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

#### 環境認証評価

##### ■ GRESBリアルエステイト評価

2018年から参加し、2年連続最高位「Green Star」評価を獲得。



##### ■ DBJ Green Building認証

コンフォリア新宿イーストサイドタワーが「five stars」を取得。コンフォリア蒲田、コンフォリア渋谷WEST、コンフォリア東新宿ステーションフロントが「four stars」を取得。



## S | 社会 Social

関連するSDGs目標

11 住み続けられる  
まちづくりを



12 つくる責任  
つかう責任



### 対応状況・取組事例

#### コンフォリア新宿イーストサイドタワーにおける取り組み

##### ■ テナント参加型イベントの実施

屋上プールを活用したエクササイズイベントや、人気アーティストを招いてのコンサートイベント等のテナントニーズを意識したサービスを実施しています。



プールイベント



コンサートイベント

#### 地域社会に向けた取り組み

##### ■ 寄付型自動販売機の設置

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



##### ■ 防災備蓄倉庫及びマンホールトイレの設置

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



##### ■ 地域の治安維持

敷地内に交番があり、地域の治安維持の一翼を担っています。

##### ■ 公開空地

近隣住民・通勤者の歩行者道として利用されています。



#### テナント満足度向上に向けた取り組み

##### ■ テナント満足度調査の実施

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

## G | ガバナンス Governance

関連するSDGs目標

12 つくる責任  
つかう責任



16 平和と公正を  
すべての人に



### 対応状況・取組事例

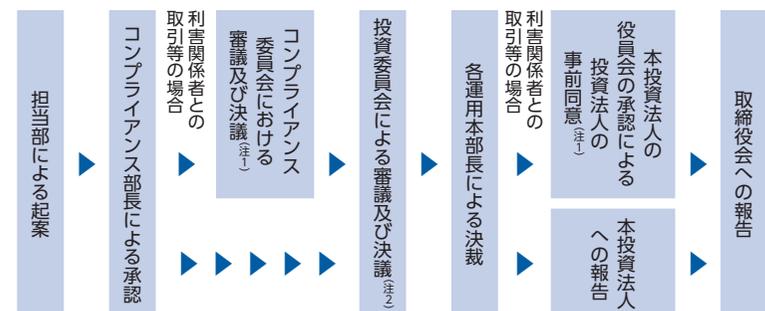
#### 資産運用報酬体系の変更

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

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

#### 運用資産の取得に関する意思決定フロー

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



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

#### 投資主の利益とスポンサーの利益の共同化

スポンサーは2020年2月に実施した公募増資において、新規発行口数の10%にあたる3,079口を取得しました。

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

**スポンサー出資比率**  
**8.95%**  
(2020年7月31日現在)

#### グリーンボンドの発行により、サステナビリティへの取り組みを更に推進し、投資法人の評価向上につなげたいと考えています。

グリーンボンドとは、環境分野への取り組みに特化した資金を調達するために発行される債券で、一般的には国際資本市場協会(ICMA)が策定したグリーンボンド原則(GBP)に則って発行されるものをいいます。



このGBPは、高い透明性を確保する観点から、調達資金の使途や管理のほか、情報開示等にかかる要件が定められており、発行に際しては、この原則に適合していることを第三者機関より認証を受けた上で、発行することになります。今回の発行に際し、私たちは、ESG評価会社であるサステ

イナリティクスより、グリーンボンドフレームワークの適格性について認証を受けています。

グリーンボンドの発行は、本投資法人の中長期的なESG評価の向上につながるだけでなく、ESG投資に関心を持つ新たな投資家との関係構築により、資金調達基盤の強化にもつながる可能性があると考えています。今回の発行においては、新たな投資家を含む7名の投資家より実名での投資表明をいただきました。

私たちは、今後もサステナビリティへの取り組みを更に推進し、投資法人の継続的な評価向上に努めたいと考えています。



東急不動産リート・マネジメント株式会社  
経営管理本部 財務経理部  
アシスタント・マネージャー  
木内 香菜  
趣味:麻雀(オンライン)

134 コンフォリア滝野川

準都心



所在地	東京都北区 滝野川七丁目48番2号
最寄駅・徒歩分数	都営三田線「西巣鴨」駅 徒歩6分
所有形態	土地:所有権 (敷地権持分87.91%) 建物:所有権 (区分所有持分)
建築時期	2018年9月
賃貸可能戸数	112戸
取得日	2020年2月3日
取得価格	3,430百万円

本物件は、都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅から徒歩6分、JR埼京線「板橋」駅から徒歩10分に位置する、シングルタイプを中心にコンパクトタイプも有する物件です。2駅2路線が利用可能であり、「大手町」駅まで約15分、「池袋」駅まで約3分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。ソメイヨシノ発祥の地に位置する「染井霊園」や「飛鳥山公園」等の桜の名所にも近く、周辺も落ち着いた住環境が形成されています。また、「板橋」駅周辺には、スーパーマーケット、飲食店舗等も充実しています。こうした特性から、主として都心接近性及び居住環境の快適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。



5 おばあちゃん原宿  
「巣鴨地藏通り商店街」

巣鴨地藏通り商店街は長さ凡そ800mにわたる商店街に約190の店舗が軒を連ねます。商店街の中央部に鎮座する曹洞宗萬頂山高岩寺は「とげぬき地蔵尊」という名で親しまれています。とげぬき地蔵尊緑日(4の日)には片側に200近くの露天商が立ち並びます。



コンフォリア滝野川

134

利便性がありながら、  
上質で閑静な住宅街

最寄りの都営三田線の「西巣鴨」駅の地上出口は白山通り(中山道)に面しています。中山道は、江戸時代に整備された五街道の1つで、江戸の日本橋と京都の三条大橋を内陸経由で結ぶ街道です。また、「コンフォリア滝野川」は明治通り沿いに立地していて、これらからもこのエリアの交通便利性の良さが分かります。

けれど、このエリアの真の魅力はここからです。

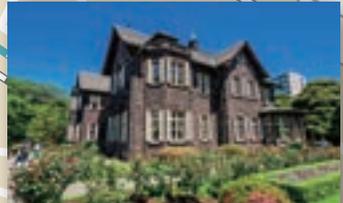
幹線道路から一本路地裏へ入ると時間の流れがとってもしっとりするんです。そのギャップに脳が一瞬追いつかなくなる程です。そこには昔ながらの商店や喫茶店、趣のある建物が目に入ってきます。立ち寄った喫茶店では店員さんと老夫婦がワイワイ会話を楽しんでいました。

短時間の滞在でしたが、今回ご紹介したマップエリアには、緑地や大きな公園、教育施設も多くあり、とにかく空が抜けています。週末の楽しみが多くありそうな魅力的な街でした。



1 北区の人気No.1スポット  
「飛鳥山公園」

東京都内の桜の名所の1つ。飛鳥山は明治6年、太政官布達によって、上野・芝・浅草・深川とともに日本最初の公園に指定されました。江戸時代、徳川吉宗が享保の改革の一環として整備を行い、行楽の地として江戸庶民に開放したのがこの公園の始まりです。



2 秀逸な和洋の調和  
「旧古河庭園」

武蔵野台地の斜面と低地という地形を活かして、北側の小高い丘には洋館、斜面には洋風庭園、低地には日本庭園を配したのが特徴の庭園。現存する近代庭園の中でも、極めて良好に保存されている数少ない事例として、2006年1月に国の名勝指定を受けました。



3 桜の名所  
「染井霊園」

明治7年開設の豊島区駒込にある霊園。都立霊園の中では最も規模が小さく、園内には約100本のソメイヨシノが植えられており、著名な芸術家や文学者の墓地があります。また、駒込は江戸時代には染井村という地名で、ソメイヨシノ発祥の地との説でも有名です。



4 オリンピック代表選手を輩出  
「東京スイミングセンター」

オリンピックサイズ・プールを屋内に備え、1968年6月に開設されたスイミングクラブです。以後、多数のオリンピックスイマーを輩出し、オリンピックアテネ大会及び北京大会で二冠二連覇を達成した北島康介さんの出身スイミングクラブとしても有名です。

本投資法人は、東京23区を中心に利便性の高い立地で運用しています。



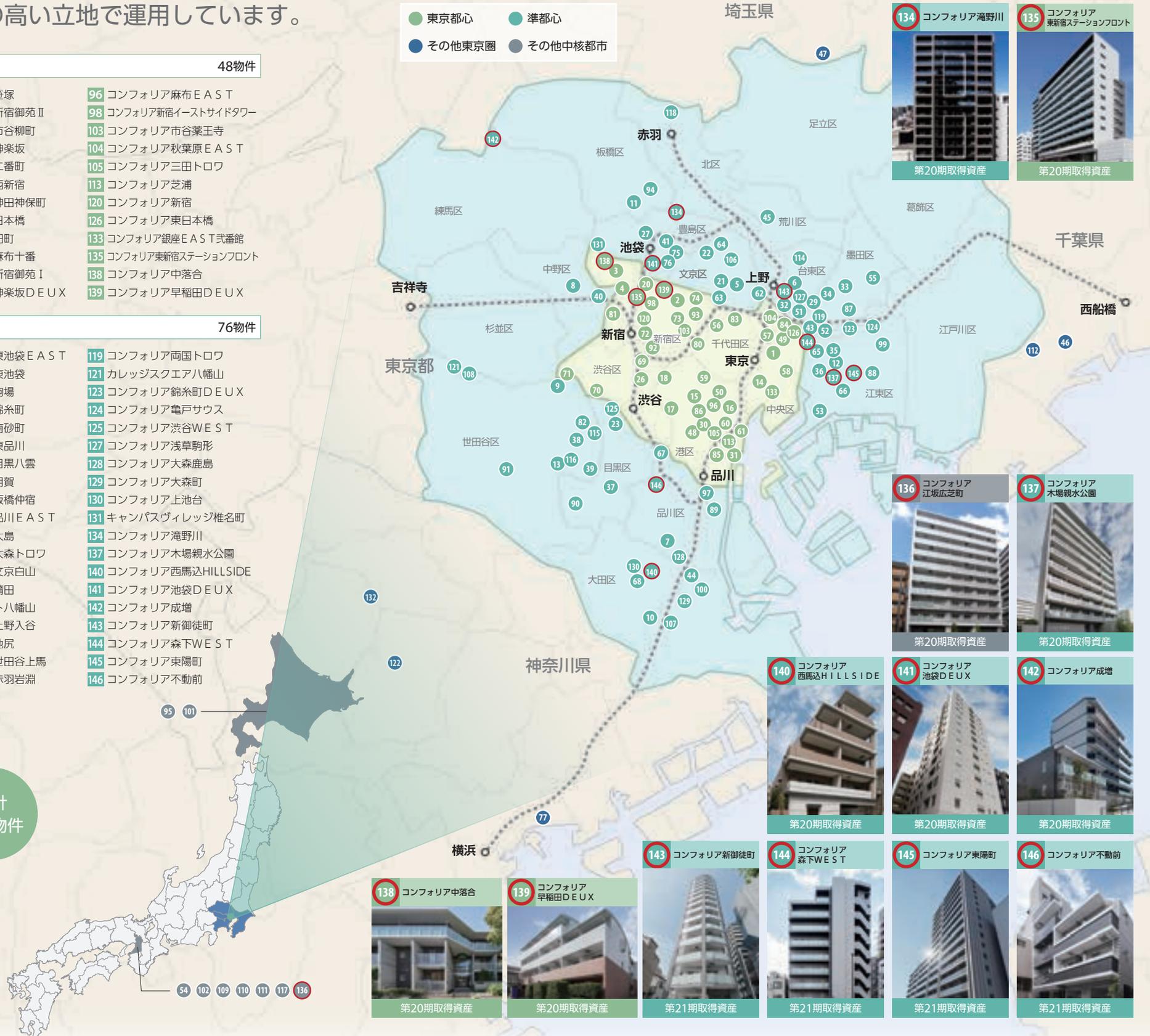
東京都心 48物件			
1	コンフォリア日本橋人形町	31	コンフォリア芝浦パウハウス
2	コンフォリア早稲田	48	コンフォリア白金高輪
3	コンフォリア下落合	49	コンフォリア日本橋人形町イースト
4	コンフォリア東中野	50	コンフォリア愛宕
14	コンフォリア銀座EAST	56	コンフォリア九段
15	コンフォリア麻布台	57	コンフォリア日本橋人形町ノース
16	コンフォリア芝公園	58	コンフォリア新川
17	コンフォリア西麻布	59	コンフォリア赤坂
18	コンフォリア南青山	60	コンフォリア三田EAST
20	コンフォリア西早稲田	61	コンフォリア芝浦キャナル
26	コ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

準都心 76物件			
5	コンフォリア文京春日	37	コンフォリア碑文谷
6	コンフォリア浅草松が谷	38	コンフォリア三宿
7	コンフォリア西大井	39	コンフォリア学芸大学
8	コンフォリア中野	40	コンフォリア東中野DEUX
9	コンフォリア下北沢	41	コンフォリア東池袋WEST
10	コンフォリア西蒲田	43	コンフォリア両国DEUX
11	コンフォリア大山	44	コンフォリア大森DEUX
12	コンフォリア清澄白河サウス	45	コンフォリア町屋
13	コンフォリア駒澤	51	コンフォリア浅草橋
21	コンフォリア小石川	52	コンフォリア両国サウス
22	コンフォリア千石	53	コンフォリア豊洲
23	コンフォリア代官山青葉台	55	コンフォリア墨田立花
27	コンフォリア池袋	62	コンフォリア上野広小路
29	コンフォリア両国石原	63	コンフォリア春日富坂
32	コンフォリア浅草橋DEUX	64	コンフォリア本駒込
33	コンフォリア押上	65	コンフォリア森下
34	コンフォリア本所吾妻橋	66	コンフォリア木場公園
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
36	コンフォリア門前仲町	68	コンフォリア西馬込
75	コンフォリア東池袋EAST	76	コンフォリア東池袋
82	コンフォリア駒場	87	コンフォリア錦糸町
88	コンフォリア南砂町	89	コンフォリア東品川
90	コンフォリア目黒八雲	91	コンフォリア用賀
94	コンフォリア板橋仲宿	97	コンフォリア品川EAST
99	コンフォリア大島	99	コンフォリア大島
100	コンフォリア大森トロワ	106	コンフォリア文京白山
107	コンフォリア蒲田	107	コンフォリア蒲田
108	カレッジコート八幡山	108	カレッジコート八幡山
114	コンフォリア上野入谷	114	コンフォリア上野入谷
115	コンフォリア池尻	115	コンフォリア池尻
116	コンフォリア世田谷上馬	116	コンフォリア世田谷上馬
118	コンフォリア赤羽岩淵	118	コンフォリア赤羽岩淵
119	コンフォリア両国トロワ	121	カレッジスクエア八幡山
123	コンフォリア錦糸町DEUX	124	コンフォリア亀戸サウス
125	コンフォリア渋谷WEST	125	コンフォリア渋谷WEST
127	コンフォリア浅草駒形	127	コンフォリア浅草駒形
128	コンフォリア大森鹿島	129	コンフォリア大森町
130	コンフォリア上池台	130	コンフォリア上池台
131	キャンパスヴィレッジ椎名町	131	キャンパスヴィレッジ椎名町
134	コンフォリア滝野川	137	コンフォリア木場親水公園
140	コンフォリア西馬込HILLSIDE	141	コンフォリア池袋DEUX
142	コンフォリア成増	142	コンフォリア成増
143	コンフォリア新御徒町	143	コンフォリア新御徒町
144	コンフォリア森下WEST	144	コンフォリア森下WEST
145	コンフォリア東陽町	145	コンフォリア東陽町
146	コンフォリア不動前	146	コンフォリア不動前

その他東京圏 6物件	
46	コンフォリア市川妙典
47	コンフォリア谷塚
77	コンフォリア新子安
112	コンフォリア行徳
122	グランクレールセンター南
132	コンフォリアたまプラーザ

その他中核都市 9物件	
54	コンフォリア新大阪
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
111	コンフォリア阿波座
117	コンフォリア北浜
136	コンフォリア江坂広芝町

合計 139物件



## 駅から近いコンフォリアシリーズ(最寄り駅から徒歩1分以内)

135 コンフォリア東新宿駅前



5 コンフォリア文京春日



13 コンフォリア駒澤



64 コンフォリア本駒込



65 コンフォリア森下



76 コンフォリア東池袋



80 コンフォリア二番町



93 コンフォリア神楽坂DEUX



11 コンフォリア大山



## 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。コロナ禍の影響を受けた第20期は、投資家の皆様に対する認知度向上の観点から、各メディアへの露出を積極的に行い、幅広いIR活動を実施しました。



NIKKEIアサザイに出演

### 2020年5月

モーニングスターのホームページに本投資法人執行役員の伊澤氏と日本ロジスティクスファンド投資法人執行役員亀岡氏の対談記事が掲載されました。

### 2020年6月

JAPAN-REIT.COMのホームページに本投資法人と日本ロジスティクスファンド投資法人の女性IR担当者による対談記事が掲載されました。

### 2020年7月

2020年7月29日のラジオNIKKEIアサザイに本投資法人執行役員の伊澤氏が出演しました。

## 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。

### 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。



### サステナビリティへの取り組み

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

「グリーンボンド」ページを追加しました。

### 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。

### 最新情報

本投資法人の最新情報を時系列でご確認いただけます。

### 個人投資家の皆様へ

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

### IRメール配信

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



### ガイド

掲載情報を種類ごとに区分したメニューの一覧です。

### ポートフォリオデータ

最新の保有物件数や月次稼働率などをご確認いただけます。

### 最新決算資料

決算関連資料や物件データをダウンロードできます。

### コンフォリア公式サイト

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



### IRイベント情報

投資家向けのIRイベント情報の実績と予定をご確認いただけます。

# 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**

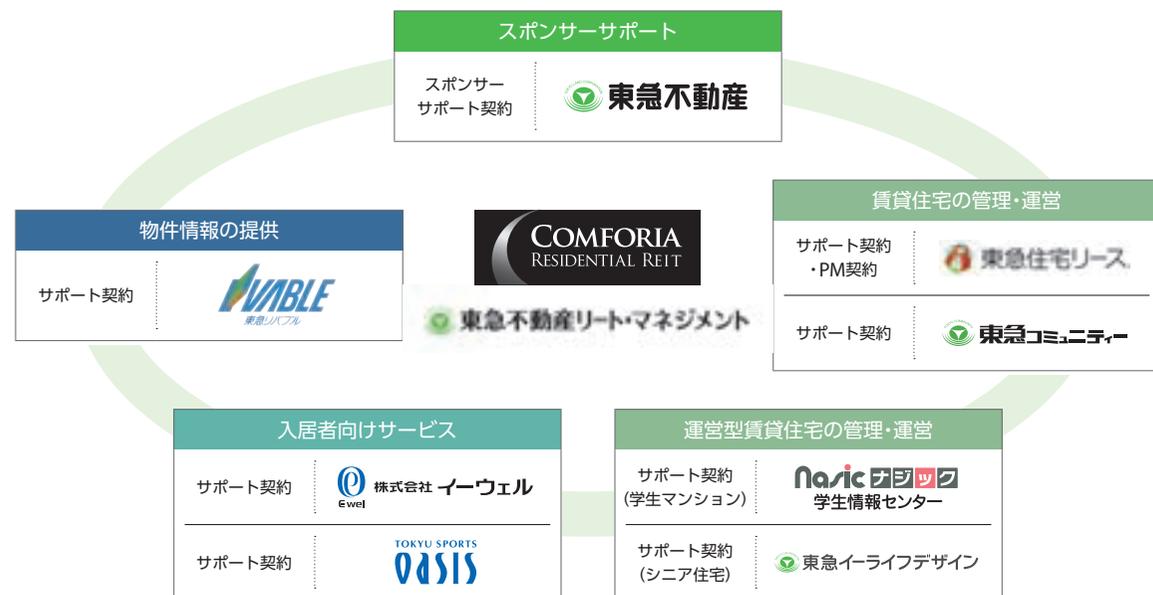
コンフォリアは、安らぎの源を知っている。

**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



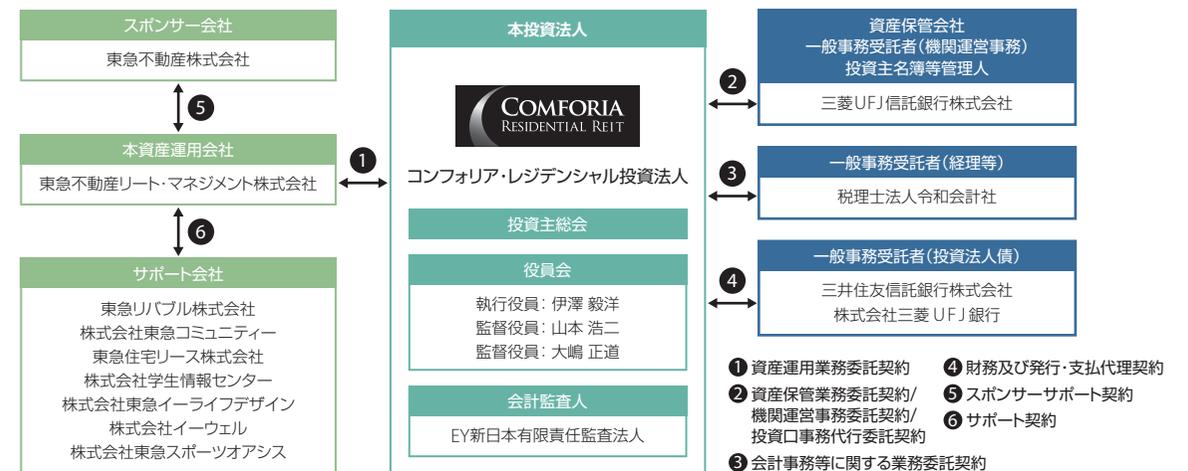
## 本投資法人の概要 (2020年7月31日現在)

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: 03-6455-3388 (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	東京都渋谷区道玄坂一丁目21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

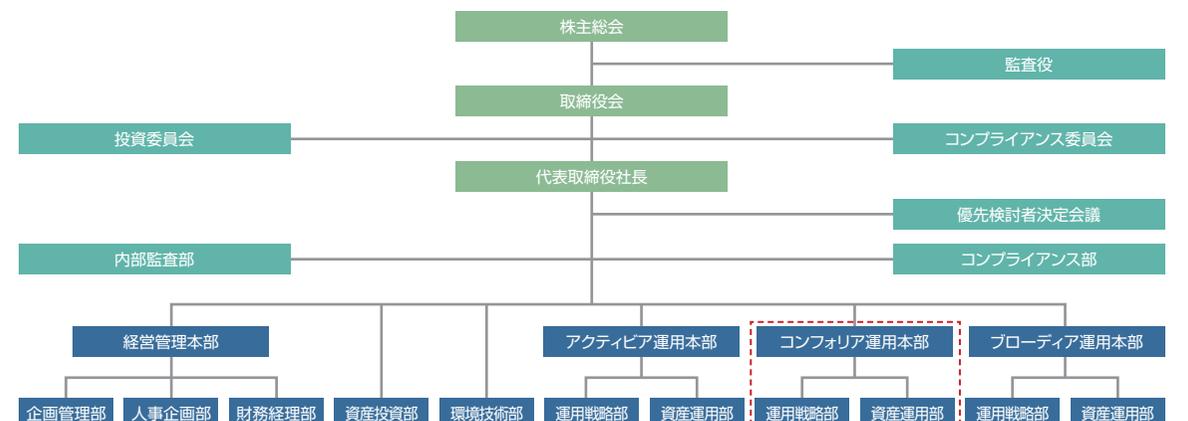
### 仕組図



## 本資産運用会社の概要 (2020年8月1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(3)第91139号
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号		
設立	2009年10月		
資本金	200百万円		

### 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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
営業期間		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	自2019年2月1日 至2019年7月31日	自2019年8月1日 至2020年1月31日	自2020年2月1日 至2020年7月31日
営業収益	(百万円)	8,147	8,128	8,652	8,790	9,028
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(7,771)	(7,869)	(8,484)	(8,579)	(9,028)
営業費用	(百万円)	4,444	4,425	4,673	4,683	4,947
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,745)	(3,687)	(3,928)	(3,862)	(4,092)
営業利益	(百万円)	3,703	3,702	3,978	4,106	4,081
経常利益	(百万円)	3,204	3,178	3,453	3,568	3,529
当期純利益	(百万円)	3,191	3,172	3,448	3,562	3,523
総資産額	(百万円)	219,211	223,829	246,498	246,861	268,935
(対前期比)	(%)	(6.3)	(2.1)	(10.1)	(0.1)	(8.9)
純資産額	(百万円)	103,043	103,289	117,928	118,172	128,204
(対前期比)	(%)	(5.9)	(0.2)	(14.2)	(0.2)	(8.5)
出資総額	(百万円)	99,814	99,814	114,045	114,045	123,947
発行済投資口の総口数	(口)	586,994	586,994	640,834	640,834	671,624
1口当たり純資産額	(円)	175,544	175,964	184,023	184,403	190,886
分配金総額	(百万円)	2,926	3,040	3,319	3,393	3,565
1口当たり分配金額	(円)	4,985	5,180	5,180	5,295	5,309
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(4,985)	(5,180)	(5,180)	(5,295)	(5,309)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 <sup>(注1)</sup>	(%)	1.5	1.4	1.5	1.4	1.4
純資産当期純利益率 <sup>(注2)</sup>	(%)	3.2	3.1	3.1	3.0	2.9
期末自己資本比率 <sup>(注3)</sup>	(%)	47.0	46.1	47.8	47.9	47.7
(対前期増減)	(%)	(△0.2)	(△0.9)	(1.7)	(0.0)	(△0.2)
有利子負債額	(百万円)	111,730	116,030	123,530	123,530	135,420
期末有利子負債比率 <sup>(注4)</sup>	(%)	51.0	51.8	50.1	50.0	50.4
配当性向 <sup>(注5)</sup>	(%)	91.6	95.8	96.2	95.2	101.1
期末投資物件数	(件)	117	117	126	126	135
期末総賃貸可能面積	(㎡)	318,999.87	336,786.72	358,677.21	357,279.84	377,108.20
期末稼働率	(%)	96.6	96.4	97.0	96.7	95.0
当期減価償却費	(百万円)	1,200	1,223	1,288	1,296	1,341
当期資本的支出額	(百万円)	281	279	509	417	310
賃貸NOI <sup>(注6)</sup>	(百万円)	5,227	5,405	5,843	6,012	6,277

(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135物件、取得価格の合計は245,991百万円となっています。

#### (2) 運用実績

##### ① 投資環境

当期の国内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う社会経済活動の停滞により、厳しい状況となっています。こうした中、賃貸住宅市場においては、政府による都道府県をまたぐ移動自粛要請の中で、一時的にリーシング活動が停滞した結果、稼働率がやや弱含む動きとなっています。一方、不動産投資市場においては、政府、日本銀行による財政金融政策を受け、低金利環境が継続する中、取引価格水準は引き続き高値圏で推移しています。

##### ② 資産の取得

当期は2020年2月にコンフォリア東新宿ステーションフロント他2物件を取得しました。その後、2020年3月にコンフォリア中落合他3物件、さらに、2020年6月にコンフォリア池袋DEUX他1物件を取得しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は135物件、取得価格の合計は245,991百万円となっています。

##### 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、2020年2月及び2020年3月にコンフォリア東新宿ステーションフロント他6物件の取得のため、また、2019年3月に借入れた借入金の返済資金(2,300百万円)に充てるため、投資口の追加発行(9,901百万円)及び資金の借入れ(9,090百万円)を実施しました。その後、2020年6月には、コンフォリア池袋DEUX他1物件の取得及び2014年6月に借入れた借入金の返済資金(3,700百万円)に充てるため、資金の借入れ(7,300百万円)を実施しました。さらに、2020年7月には、サステナビリティへの取り組みの更なる推進とESG投資に関心を持つ新たな投資家の需要喚起による投資家層の拡大を図るため、2020年2月に借入れた借入金の返済資金(1,770百万円)に充当する目的で、本投資法人初となるグリーンボンド(無担保投資法人債)を1,500百万円発行しました。

その結果、当期末(2020年7月末日)時点における出資総額は123,947百万円、有利子負債は135,420百万円であり、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50.4%、期末における有利子負債の平均残存年数は4.0年、長期比率は82.6%、固定化比率は90.4%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2020年2月7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、2020年7月期(第20期)の実績として営業収益9,028百万円、営業利益4,081百万円、経常利益3,529百万円、当期純利益3,523百万円を計上しました。

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、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」により積み立てた圧縮積立金取崩額42百万円を加算し、加算後の全額を分配することにより投資口1口当たりの分配金は5,309円となりました。

3.増資等の状況

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

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

【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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	2018年7月	2019年1月	2019年7月	2020年1月	2020年7月
最高	267,300円	298,000円	332,500円	360,500円	355,500円
最低	228,000円	258,000円	280,100円	322,500円	198,100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42百万円を加算し、加算後の全額を分配することとした。その結果、当期の分配金は、1口当たり5,309円となりました。

期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20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	自2019年2月1日 至2019年7月31日	自2019年8月1日 至2020年1月31日	自2020年2月1日 至2020年7月31日
当期末処分利益	3,191,695千円	3,172,709千円	3,448,336千円	3,562,889千円	3,523,532千円
利益留保額	285,330千円	149,557千円	149,456千円	172,904千円	-千円
金銭の分配金総額	2,926,165千円	3,040,628千円	3,319,520千円	3,393,216千円	3,565,651千円
(1口当たり分配金)	(4,985円)	(5,180円)	(5,180円)	(5,295円)	(5,309円)
うち利益分配金総額	2,926,165千円	3,040,628千円	3,319,520千円	3,393,216千円	3,565,651千円
(1口当たり利益分配金)	(4,985円)	(5,180円)	(5,180円)	(5,295円)	(5,309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9物件の資産の取得を行い、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、株式会社学生情報センター、株式会社東急イーライフデザイン、株式会社イーウェル及び株式会社東急スポーツオアシス)との間でそれぞれサポート契約を締結しています。

(2)内部成長戦略

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

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

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

## (3)財務戦略

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

## 6. 決算後に生じた重要な事実

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	取得予定価格 (千円) <sup>(注)</sup>	主たる用途	取得予定日
コンフォリア新御徒町	信託不動産	東京都台東区	1,237,000	共同住宅	2020年9月29日
コンフォリア森下WEST	信託不動産	東京都江東区	1,222,000	共同住宅	2020年9月29日
コンフォリア東陽町	信託不動産	東京都江東区	3,674,000	共同住宅	2020年9月29日
コンフォリア不動前	信託不動産	東京都品川区	1,622,000	共同住宅	2020年9月29日

(注) 「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。

## 1. 出資の状況

		第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
		2018年7月31日現在	2019年1月31日現在	2019年7月31日現在	2020年1月31日現在	2020年7月31日現在
発行可能投資口総口数	(口)	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	586,994	586,994	640,834	640,834	671,624
出資総額	(百万円)	99,814	99,814	114,045	114,045	123,947
投資主数	(人)	6,847	5,845	5,674	5,096	5,352

## 2. 投資口に関する事項

2020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 (%) <sup>(注)</sup>
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	132,078	19.66
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	117,176	17.44
東急不動産株式会社	60,127	8.95
野村信託銀行株式会社(投信口)	31,997	4.76
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	16,679	2.48
株式会社日本カストディ銀行(金銭信託課税口)	13,190	1.96
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	12,329	1.83
三菱UFJ信託銀行株式会社 (常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	11,457	1.70
みずほ証券株式会社	10,801	1.60
STATE STREET BANK WEST CLIENT — TREATY 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	9,210	1.37
合計	415,044	61.79

(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20期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 <sup>(注1)</sup>	伊澤 毅洋	東急不動産リート・マネジメント株式会社 常務執行役員コンフォリア運用本部長	—
監督役員 <sup>(注1)</sup>	片岡 義広 <sup>(注2)</sup>	片岡総合法律事務所 所長 株式会社肥後銀行 社外監査役	1,200
監督役員 <sup>(注1)</sup>	山本 浩二	若葉パートナーズ法律会計事務所 パートナー	1,800
監督役員 <sup>(注1)</sup>	大嶋 正道 <sup>(注2)</sup>	片岡総合法律事務所	600
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人 <sup>(注3)</sup>	—	16,490

(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) 監督役員であった片岡義広は2020年5月31日をもって退任し、2020年6月1日付で新たに大嶋正道が監督役員に就任しました。

(注3) 2020年7月に行われた投資法人債発行の際の「監査人から引受事務幹事会社への書簡」作成業務に係る報酬が含まれています。

### (2)会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020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)	税理士法人令和会計社
一般事務受託者(機関の運営に関する事務)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域	第19期 2020年1月31日現在		第20期 2020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	1,130	0.5	1,127	0.4
	準都心	4,896	2.0	7,999	3.0
信託不動産	東京都心	88,340	35.8	96,225	35.8
	準都心	109,306	44.3	115,794	43.1
	その他東京圏	9,866	4.0	9,901	3.7
	その他中核都市	12,371	5.0	14,073	5.2
小計		225,911	91.5	245,122	91.1
預金・その他資産		20,950	8.5	23,812	8.9
資産総額 計		246,861	100.0	268,935	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)を記載しています。  
 (注2) 小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

2. 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
コンフォリア新宿イーストサイドタワー	12,886	48,267.61	44,496.00	92.2	17.2	共同住宅
コンフォリア蒲田	5,764	6,027.98	5,774.56	95.8	1.8	共同住宅
コンフォリア東新宿ステーションフロント	5,696	4,080.10	4,026.37	98.7	1.4	共同住宅
コンフォリア渋谷WEST	5,481	4,278.52	3,941.46	92.1	1.5	共同住宅
コンフォリア駒場	5,126	5,342.38	4,849.54	90.8	1.5	共同住宅
コンフォリア南砂町	4,639	6,141.98	5,929.10	96.5	1.5	共同住宅
コンフォリア秋葉原EAST	4,452	4,582.07	4,381.29	95.6	1.4	共同住宅
グランレールセンター南	4,232	18,235.67	18,235.67	100.0	1.3	老人ホーム
コンフォリア北参道	4,161	4,963.81	4,606.44	92.8	1.5	居宅
コンフォリア板橋仲宿	3,887	6,965.57	6,573.83	94.4	1.4	共同住宅
合計	56,329	108,885.69	102,814.26	94.4	30.6	

3. 不動産等組入資産明細

2020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	2,340	1,496
	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	2,690	1,841
	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	1,720	1,129
	コンフォリア東中野	東京都新宿区北新宿四丁目34番2号	信託不動産	751	537
	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	4,440	2,922
	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	865	547
	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	1,950	1,359
	コンフォリア西麻布	東京都港区西麻布四丁目1番10号	信託不動産	1,070	718
	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	1,630	1,091
	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	2,310	1,571
	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	5,430	3,527
	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	1,130	848
	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	3,690	2,519
	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	1,830	1,289
	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	2,730	2,039
	コンフォリア愛宕	東京都港区虎ノ門三丁目23番7号	信託不動産	1,040	832
	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	1,650	1,301
	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	1,420	1,057
	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	2,300	1,768
	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	2,860	1,897
	コンフォリア三田EAST	東京都港区芝四丁目18番1号	信託不動産	4,130	3,045
	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	1,980	1,539
	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	5,220	4,161
	コンフォリア代々木上原	東京都渋谷区上原二丁目31番5号	信託不動産	1,950	1,583
	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	2,400	1,733
	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	2,270	1,742
	コンフォリア市谷柳町	東京都新宿区市谷柳町18番地2	信託不動産	2,050	1,606
	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	938	709
	コンフォリア二番町	東京都千代田区二番町4番地8	信託不動産	2,110	1,628
	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	1,880	1,679
	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	1,810	1,473
	コンフォリア日本橋	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目2番2号	信託不動産	2,350	2,008
	コンフォリア田町	東京都港区芝浦四丁目5番13号	信託不動産	4,000	3,347
	コンフォリア麻布十番	東京都港区三田一丁目2番15号	信託不動産	1,680	1,454
	コンフォリア新宿御苑I	東京都新宿区新宿一丁目10番4号	信託不動産	1,560	1,396
	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	1,470	1,236
	コンフォリア麻布EAST	東京都港区東麻布二丁目29番1号	信託不動産	3,420	1,901
	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	16,900	12,886
	コンフォリア市谷薬王寺	東京都新宿区市谷薬王寺町74番地23	信託不動産	1,000	977
	コンフォリア秋葉原EAST	東京都千代田区東神田二丁目9番19号	信託不動産	5,100	4,452
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	962	927	
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	1,170	1,127	
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	2,380	2,267	
コンフォリア東日本橋	東京都中央区東日本橋三丁目6番4号	信託不動産	1,300	1,259	
コンフォリア銀座EAST弐番館	東京都中央区湊二丁目1番8号	信託不動産	2,510	2,523	
コンフォリア東新宿ステーションフロント	東京都新宿区新宿七丁目27番12号	信託不動産	5,700	5,696	
コンフォリア中落合	東京都新宿区中落合二丁目16番29号	信託不動産	1,510	1,577	
コンフォリア早稲田DEUX	東京都新宿区弁天町173番地	信託不動産	1,090	1,112	
小計			124,686	97,352	
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	2,170	1,352
	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	1,300	814
	コンフォリア西大井	東京都品川区西大井六丁目6番1号	信託不動産	1,120	856
	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	1,130	885
	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	3,600	2,352

# 投資法人の運用資産の状況

地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
準都心	コンフォリア西蒲田	東京都大田区西蒲田六丁目37番3号	信託不動産	2,240	1,419
	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	2,530	1,904
	コンフォリア清澄白河サウス	東京都江東区三好三丁目2番13号	信託不動産	1,020	672
	コンフォリア駒澤	東京都世田谷区駒沢二丁目1番5号	信託不動産	1,800	1,253
	コンフォリア小石川	東京都文京区小石川二丁目17番27号	信託不動産	712	545
	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	1,820	1,241
	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	1,490	907
	コンフォリア池袋	東京都豊島区池袋二丁目57番1号	信託不動産	724	554
	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	867	602
	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	1,090	826
	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	900	677
	コンフォリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所二丁目11番12号	信託不動産	1,010	726
	コンフォリア清澄白河トロッロ	東京都江東区白河三丁目5番14号	信託不動産	1,120	818
	コンフォリア門前仲町	東京都江東区冬木16番8号	信託不動産	3,430	2,478
	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	1,660	1,158
	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	2,550	1,770
	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	1,670	1,100
	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	1,200	788
	コンフォリア東池袋WEST	東京都豊島区東池袋三丁目22番21号	信託不動産	5,580	3,668
	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	1,430	991
	コンフォリア大森DEUX	東京都大田区大森北三丁目4番2号	信託不動産	1,500	1,199
	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	953	616
	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	3,680	2,517
	コンフォリア両国サウス	東京都墨田区千歳二丁目14番8号	信託不動産	1,700	1,168
	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	3,900	2,913
	コンフォリア墨田立花	東京都墨田区立花五丁目18番5号	信託不動産	1,040	919
	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	1,340	1,065
	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	3,820	2,797
	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	1,800	1,340
	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	1,443
	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	1,200	905
	コンフォリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎二丁目6番25号	信託不動産	2,580	1,944
	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	1,110	956
	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	2,580	1,629
	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	1,500	1,120
	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	5,810	5,126
	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	1,290	1,030
	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	4,920	4,639
	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	1,850	1,522
	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	934	842
	コンフォリア用賀	東京都世田谷区用賀三丁目24番3号	信託不動産	1,150	1,079
	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	4,450	3,887
	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	1,640	1,452
	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	2,300	2,212
	コンフォリア大森トロッロ	東京都大田区大森北三丁目36番7号	不動産	1,010	907
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	1,460	1,430	
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	6,850	5,764	
カレッジコート八幡山	東京都杉並区上高井戸一丁目15番1号	信託不動産	1,270	1,256	
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	2,390	2,206	
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	1,440	1,388	
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	2,840	2,659	
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	2,650	2,758	
コンフォリア両国トロッロ	東京都墨田区亀沢一丁目5番15号	不動産	1,720	1,758	
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	910	900	
コンフォリア錦糸町DEUX	東京都江東区毛利二丁目10番20号	信託不動産	2,300	2,263	
コンフォリア亀戸サウス	東京都江東区亀戸六丁目25番5号	信託不動産	2,180	2,098	
コンフォリア渋谷WEST	東京都目黒区青葉台四丁目4番5号	信託不動産	6,050	5,481	
コンフォリア浅草駒形	東京都台東区駒形二丁目4番7号	信託不動産	1,350	1,319	
コンフォリア大森鹿島	東京都品川区大井六丁目20番10号	信託不動産	890	911	
コンフォリア大森町	東京都大田区大森西四丁目11番5号	信託不動産	1,200	1,186	

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	コンフォリア上池台	東京都大田区上池台五丁目7番22号	信託不動産	2,010	1,987
	キャンパスヴィレッジ椎名町	東京都豊島区長崎三丁目2番19号	信託不動産	2,860	2,793
	コンフォリア滝野川	東京都北区滝野川七丁目48番2号	信託不動産	3,620	3,546
	コンフォリア木場親水公園	東京都江東区木場三丁目11番13号	信託不動産	1,330	1,381
	コンフォリア西馬込HILLSIDE	東京都大田区西馬込一丁目30番8号	不動産	1,400	1,443
	コンフォリア池袋DEUX	東京都豊島区南池袋二丁目19番14号	信託不動産	1,960	1,973
	コンフォリア成増	東京都練馬区旭町三丁目18番13号	不動産	1,580	1,678
小計				150,290	123,794
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	766	589
	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	739	640
	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	1,280	1,018
	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	1,070	1,028
	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	4,220	4,232
	コンフォリアたまプラーザ	神奈川県横浜市青葉区美しが丘二丁目12番地1	信託不動産	2,270	2,392
小計				10,345	9,901
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	2,960	2,238
	コンフォリア北三条	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地51	信託不動産	1,030	649
	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	1,370	1,280
	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	1,560	1,490
	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	2,070	2,003
	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	1,740	1,579
	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	1,440	1,301
	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	1,870	1,746
コンフォリア江坂広芝町	大阪府吹田市広芝町19番13号	信託不動産	1,740	1,783	
小計				15,780	14,073
合計				301,101	245,122

(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(2020年7月末日)時点の価額を記載しています。

本投資法人が保有する運用資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	第 19 期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日				第 20 期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日			
		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	93.6	58,446	0.7	1	100.0	60,534	0.7
	コンフォリア早稲田	1	95.9	68,177	0.8	1	97.9	68,091	0.8
	コンフォリア下落合	1	94.6	47,161	0.5	1	95.5	47,530	0.5
	コンフォリア東中野	1	91.3	22,138	0.3	1	94.5	21,700	0.2
	コンフォリア銀座EAST	1	97.8	119,580	1.4	1	96.7	119,982	1.3
	コンフォリア麻布台	1	89.0	22,165	0.3	1	100.0	22,778	0.3
	コンフォリア芝公園	1	98.4	50,739	0.6	1	98.3	51,276	0.6
	コンフォリア西麻布	1	95.8	27,319	0.3	1	100.0	27,152	0.3
	コンフォリア南青山	1	100.0	43,960	0.5	1	93.8	44,932	0.5
	コンフォリア西早稲田	1	98.6	60,951	0.7	1	87.9	62,270	0.7
	コンフォリア原宿	1	96.3	128,786	1.5	1	87.4	124,561	1.4
	コンフォリア三田ノース	1	96.2	30,716	0.4	1	93.4	29,543	0.3
	コンフォリア芝浦パウハウス	1	100.0	99,169	1.2	1	92.0	100,639	1.1
	コンフォリア白金高輪	1	89.7	46,555	0.5	1	97.4	48,415	0.5
	コンフォリア日本橋人形町イースト	1	96.4	69,010	0.8	1	93.8	68,727	0.8
	コンフォリア愛宕	1	100.0	29,086	0.3	1	95.0	30,109	0.3
	コンフォリア九段	1	100.0	40,015	0.5	1	96.7	41,679	0.5
	コンフォリア日本橋人形町ノース	1	94.5	35,574	0.4	1	97.2	38,993	0.4
	コンフォリア新川	1	98.3	61,001	0.7	1	93.3	61,196	0.7
	コンフォリア赤坂	1	95.0	66,928	0.8	1	97.5	68,315	0.8
	コンフォリア三田EAST	1	95.8	103,425	1.2	1	94.1	104,435	1.2
	コンフォリア芝浦キャナル	1	99.0	54,875	0.6	1	98.9	56,475	0.6
	コンフォリア北参道	1	94.5	135,841	1.6	1	92.8	136,027	1.5
	コンフォリア代々木上原	1	98.2	51,923	0.6	1	90.4	49,771	0.6
	コンフォリア笹塚	1	100.0	68,717	0.8	1	99.0	68,168	0.8
	コンフォリア新宿御苑II	1	96.8	58,167	0.7	1	93.7	58,679	0.6
	コンフォリア市谷柳町	1	98.7	52,727	0.6	1	92.5	51,967	0.6
	コンフォリア神楽坂	1	97.0	24,062	0.3	1	91.4	23,539	0.3
	コンフォリア二番町	1	100.0	51,121	0.6	1	91.2	51,396	0.6
	コンフォリア西新宿	1	91.8	46,267	0.5	1	94.4	45,651	0.5
	コンフォリア神田神保町	1	97.6	44,779	0.5	1	97.7	44,721	0.5
	コンフォリア日本橋	1	97.1	65,469	0.8	1	97.0	65,429	0.7
	コンフォリア田町	1	98.5	102,376	1.2	1	93.1	99,803	1.1
	コンフォリア麻布十番	1	98.2	43,255	0.5	1	90.9	45,732	0.5
	コンフォリア新宿御苑I	1	98.3	44,170	0.5	1	91.5	46,184	0.5
	コンフォリア神楽坂DEUX	1	94.1	41,891	0.5	1	94.0	41,296	0.5
	コンフォリア麻布EAST	1	96.7	76,853	0.9	1	100.0	77,766	0.9
	コンフォリア新宿 イーストサイドタワー	1	95.5	1,537,891	17.9	1	92.2	1,551,528	17.2
	コンフォリア市谷薬王寺	1	91.9	23,673	0.3	1	100.0	27,139	0.3
	コンフォリア秋葉原EAST	1	94.7	119,216	1.4	1	95.6	129,605	1.4
	コンフォリア三田トロワ	1	100.0	25,410	0.3	1	96.9	24,948	0.3
	コンフォリア芝浦	1	100.0	28,013	0.3	1	93.1	27,265	0.3
	コンフォリア新宿	1	97.2	56,191	0.7	1	90.2	59,449	0.7
	コンフォリア東日本橋	1	98.2	35,443	0.4	1	94.1	35,624	0.4
	コンフォリア銀座EAST貳番館	1	93.8	35,140	0.4	1	91.2	50,796	0.6
	コンフォリア東新宿 ステーションフロント	-	-	-	-	1	98.7	130,765	1.4
コンフォリア下落合	-	-	-	-	1	87.3	30,180	0.3	
コンフォリア早稲田DEUX	-	-	-	-	1	94.5	21,205	0.2	
小計	1	96.3	4,054,390	47.3	1	93.8	4,293,989	47.6	
準都心	コンフォリア文京春日	1	97.3	60,320	0.7	1	94.5	64,030	0.7
	コンフォリア浅草松が谷	1	91.5	45,565	0.5	1	95.0	46,629	0.5
	コンフォリア西大井	1	93.2	31,828	0.4	1	98.3	32,760	0.4
	コンフォリア中野	1	85.0	31,070	0.4	1	92.3	32,307	0.4
	コンフォリア下北沢	1	97.7	98,759	1.2	1	97.4	95,059	1.1

地域	不動産等の名称	第 19 期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日				第 20 期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日			
		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	コンフォリア西蒲田	1	97.4	65,628	0.8	1	99.1	68,576	0.8
	コンフォリア大山	1	95.8	79,314	0.9	1	94.6	79,789	0.9
	コンフォリア清澄白河サウス	1	93.3	28,358	0.3	1	97.8	28,421	0.3
	コンフォリア駒澤	1	97.9	42,455	0.5	1	97.6	43,888	0.5
	コンフォリア小石川	1	100.0	20,616	0.2	1	97.4	22,812	0.3
	コンフォリア千石	1	97.9	56,091	0.7	1	100.0	57,356	0.6
	コンフォリア代官山青葉台	1	97.4	36,131	0.4	1	96.0	37,947	0.4
	コンフォリア池袋	1	100.0	23,525	0.3	1	89.2	22,826	0.3
	コンフォリア両国石原	1	100.0	26,715	0.3	1	100.0	25,597	0.3
	コンフォリア浅草橋DEUX	1	97.2	30,786	0.4	1	91.1	30,087	0.3
	コンフォリア押上	1	95.4	26,172	0.3	1	94.3	27,314	0.3
	コンフォリア本所吾妻橋	1	98.2	28,906	0.3	1	98.2	28,493	0.3
	コンフォリア清澄白河トロワ	1	98.1	31,639	0.4	1	100.0	32,557	0.4
	コンフォリア門前仲町	1	98.6	93,519	1.1	1	97.2	95,390	1.1
	コンフォリア碑文谷	1	95.1	43,712	0.5	1	95.6	42,764	0.5
	コンフォリア三宿	1	94.8	66,882	0.8	1	98.4	67,667	0.7
	コンフォリア学芸大学	1	97.3	40,669	0.5	1	90.9	41,708	0.5
	コンフォリア東中野DEUX	1	94.1	30,902	0.4	1	87.9	29,796	0.3
	コンフォリア東池袋WEST	1	98.1	164,969	1.9	1	92.7	170,487	1.9
	コンフォリア両国DEUX	1	95.5	37,855	0.4	1	94.0	38,567	0.4
	コンフォリア大森DEUX	1	100.0	40,808	0.5	1	100.0	42,391	0.5
	コンフォリア町屋	1	100.0	27,537	0.3	1	87.8	26,430	0.3
	コンフォリア浅草橋	1	96.9	102,936	1.2	1	94.8	103,752	1.1
	コンフォリア両国サウス	1	97.8	49,179	0.6	1	95.7	49,750	0.6
	コンフォリア豊洲	1	92.4	102,330	1.2	1	96.9	105,491	1.2
	コンフォリア墨田立花	1	92.3	31,704	0.4	1	93.9	32,025	0.4
	コンフォリア上野広小路	1	93.1	34,961	0.4	1	88.3	34,695	0.4
	コンフォリア春日富坂	1	97.6	93,071	1.1	1	99.4	96,524	1.1
	コンフォリア本駒込	1	97.3	46,407	0.5	1	100.0	46,521	0.5
	コンフォリア森下	1	96.2	49,685	0.6	1	98.7	50,727	0.6
	コンフォリア木場公園	1	96.7	33,363	0.4	1	96.7	34,268	0.4
	コンフォリア目黒長者丸	1	94.6	73,539	0.9	1	93.7	71,380	0.8
	コンフォリア西馬込	1	97.6	31,944	0.4	1	100.0	34,225	0.4
	コンフォリア東池袋EAST	1	94.0	69,358	0.8	1	95.5	70,510	0.8
	コンフォリア東池袋	1	95.7	37,085	0.4	1	95.3	37,870	0.4
	コンフォリア駒場	1	95.6	139,200	1.6	1	90.8	132,374	1.5
	コンフォリア錦糸町	1	100.0	35,890	0.4	1	96.3	36,583	0.4
	コンフォリア南砂町	1	97.4	133,063	1.6	1	96.5	137,388	1.5
	コンフォリア東品川	1	100.0	53,842	0.6	1	98.2	52,286	0.6
	コンフォリア目黒八雲	1	94.2	26,930	0.3	1	94.7	26,254	0.3
	コンフォリア用賀	1	100.0	30,470	0.4	1	97.8	32,613	0.4
	コンフォリア板橋仲宿	1	97.0	125,144	1.5	1	94.4	126,555	1.4
	コンフォリア品川EAST	1	99.1	76,303	0.9	1	90.7	75,911	0.8
	コンフォリア大島	1	97.0	58,993	0.7	1	96.0	60,613	0.7
	コンフォリア大森トロワ	1	88.7	24,872	0.3	1	92.1	26,582	0.3
	コンフォリア文京白山	1	98.5	38,874	0.5	1	87.7	38,119	0.4
	コンフォリア蒲田	1	96.4	163,071	1.9	1	95.8	163,073	1.8
	カレッジコート八幡山	1	100.0	30,222	0.4	1	100.0	30,222	0.3
	コンフォリア上野入谷	1	96.3	63,849	0.7	1	93.0	64,389	0.7
	コンフォリア池尻	1	100.0	35,284	0.4	1	95.7	35,175	0.4
コンフォリア世田谷上馬	1	100.0	73,462	0.9	1	98.9	74,253	0.8	
コンフォリア赤羽岩淵	1	96.1	70,239	0.8	1	96.3	71,867	0.8	
コンフォリア両国トロワ	1	97.3	42,707	0.5	1	91.6	40,087	0.4	
カレッジスクエア八幡山	1	100.0	20,976	0.2	1	100.0	20,976	0.2	
コンフォリア錦糸町DEUX	1	99.0	60,793	0.7	1	91.8	59,772	0.7	
コンフォリア亀戸サウス	1	100.0	58,436	0.7	1	100.0	58,168	0.6	
コンフォリア渋谷WEST	1	97.5	134,620	1.6	1	92.1	138,674	1.5	

地域	不動産等の名称	第19期 自2019年8月1日至2020年1月31日				第20期 自2020年2月1日至2020年7月31日			
		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	コンフォリア浅草駒形	1	100.0	35,167	0.4	1	94.9	37,724	0.4
	コンフォリア大森鹿島	1	97.2	24,885	0.3	1	91.2	26,061	0.3
	コンフォリア大森町	1	100.0	30,777	0.4	1	92.0	30,528	0.3
	コンフォリア上池台	1	100.0	52,614	0.6	1	95.1	55,094	0.6
	キャンパスヴィレッジ椎名町	1	100.0	63,228	0.7	1	100.0	66,178	0.7
	コンフォリア滝野川	-	-	-	-	1	98.1	88,819	1.0
	コンフォリア木場親水公園	-	-	-	-	1	96.3	25,620	0.3
	コンフォリア西馬込HILLSIDE	-	-	-	-	1	94.1	21,308	0.2
	コンフォリア池袋DEUX	-	-	-	-	1	96.0	9,703	0.1
	コンフォリア成増	-	-	-	-	1	82.0	6,221	0.1
小計	3	97.0	3,770,234	43.9	3	95.3	3,968,614	44.0	
その他東京圏	コンフォリア市川妙典	1	95.4	24,522	0.3	1	97.8	24,042	0.3
	コンフォリア谷塚	1	96.8	27,677	0.3	1	96.8	28,010	0.3
	コンフォリア新子安	1	94.7	39,210	0.5	1	100.0	41,322	0.5
	コンフォリア行徳	1	89.6	27,669	0.3	1	96.6	29,410	0.3
	グランクレールセンター南	1	100.0	120,300	1.4	1	100.0	120,300	1.3
	コンフォリアたまプラーザ	1	94.8	53,285	0.6	1	95.6	54,655	0.6
	小計	2	98.1	292,665	3.4	2	99.1	297,742	3.3
その他中核都市	コンフォリア新大阪	1	96.6	91,451	1.1	1	98.3	92,019	1.0
	コンフォリア新栄(注3)	-	-	43,914	0.5	-	-	-	-
	コンフォリア北三条	1	98.9	36,496	0.4	1	92.3	36,901	0.4
	コンフォリア札幌植物園	1	92.9	40,831	0.5	1	92.9	42,694	0.5
	コンフォリア扇町	1	92.9	42,943	0.5	1	95.0	43,121	0.5
	コンフォリア心斎橋EAST	1	97.6	61,706	0.7	1	96.6	61,442	0.7
	コンフォリア京町堀	1	97.6	47,877	0.6	1	92.8	47,390	0.5
	コンフォリア阿波座	1	98.6	42,946	0.5	1	95.1	42,715	0.5
	コンフォリア北浜	1	95.4	53,863	0.6	1	91.1	52,558	0.6
	コンフォリア江坂広芝町	-	-	-	-	1	98.3	49,489	0.5
	小計	1	96.4	462,030	5.4	1	95.1	468,333	5.2
合計	4	96.7	8,579,321	100.0	4	95.0	9,028,680	100.0	

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

(注2) 「稼働率」は、個々の運用資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています。

(注3) 本物件は、2019年12月25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

2020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	50,970	40,545	-
	変動受取・固定支払			
合計		50,970	40,545	-

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。なお、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載を省略しています。

#### 8. その他資産の状況

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

#### 9. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

### 保有不動産の資本的支出

#### 1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
コンフォリア芝浦パウハウス (東京都港区)	大規模修繕工事	自 2021年2月 至 2021年7月	74,800	-	-
コンフォリア赤羽岩淵 (東京都北区)	大規模修繕工事	自 2021年2月 至 2021年7月	68,000	-	-
コンフォリア神田神保町 (東京都千代田区)	大規模修繕工事	自 2021年2月 至 2021年7月	53,300	-	-
コンフォリア両国石原 (東京都墨田区)	大規模修繕工事	自 2021年2月 至 2021年7月	40,400	-	-
コンフォリア西麻布 (東京都港区)	大規模修繕工事	自 2021年2月 至 2021年7月	34,500	-	-
コンフォリア池袋 (東京都豊島区)	大規模修繕工事	自 2021年2月 至 2021年7月	34,000	-	-

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310,684千円であり、当期費用に区分された修繕費385,794千円と合わせ、696,479千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)
コンフォリア上池台 (東京都大田区)	大規模修繕工事	自 2020年 1月 至 2020年 7月	52,846
コンフォリア駒澤 (東京都世田谷区)	大規模修繕工事	自 2019年12月 至 2020年 7月	50,623
コンフォリア谷塚 (埼玉県草加市)	大規模修繕工事	自 2020年 1月 至 2020年 6月	45,800
コンフォリアたまプラーザ (神奈川県横浜市)	大規模修繕工事	自 2020年 1月 至 2020年 7月	36,861
コンフォリア大森町 (東京都大田区)	大規模修繕工事	自 2020年 2月 至 2020年 6月	30,972
その他不動産等	エアコン交換工事他	自 2020年 2月 至 2020年 7月	93,581
合計			310,684

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、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16期	第17期	第18期	第19期	第20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	自2019年2月 1日 至2019年7月31日	自2019年8月 1日 至2020年1月31日	自2020年2月 1日 至2020年7月31日
当期首積立金残高	328,884	357,243	396,925	398,483	386,748
当期積立額	508,774	477,118	624,729	559,814	921,967
当期積立金取崩額	480,415	437,436	623,170	571,549	669,566
次期繰越額	357,243	396,925	398,483	386,748	639,150

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

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第19期 自2019年8月1日 至2020年1月31日	第20期 自2020年2月1日 至2020年7月31日
資産運用報酬(注)	522,018	525,333
資産保管手数料	8,395	8,405
一般事務委託手数料	26,312	27,584
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	260,436	290,016
合計	820,762	854,939

(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19期に23,800千円、第20期に111,005千円、及び物件譲渡に係る運用報酬が第19期に18,700千円あります。

2. 借入状況

2020年7月31日現在における借入金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
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2月4日	2,000	2,000	0.88240	2021年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	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		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 6月30日	500	500	0.60150	2020年 6月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		1,340	-					
	株式会社みずほ銀行		670	-					
	三井住友信託銀行株式会社		670	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 6月30日	350	-	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		1,820	1,820					
	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	0.65518	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		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	0.65518	2026年 7月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社三井住友銀行		450	450					

長期借入金(注1)



3. 投資法人債

2020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
第6回無担保投資法人債 (注1)	2019年 7月18日	1,000	1,000	0.23000	2024年 7月18日	期限一括	(注2)	無担保
第7回無担保投資法人債 (注1)	2019年 7月18日	1,500	1,500	0.90000	2034年 7月18日	期限一括	(注2)	無担保
第8回無担保投資法人債 (グリーンボンド) (注1)	2020年 7月30日	-	1,500	0.55000	2030年 7月30日	期限一括	(注2)	無担保
合計		11,000	12,500					

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

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

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)
コンフォリア滝野川	2020年2月 3日	3,430	-	-	-	-
コンフォリア東新宿 ステーションフロント	2020年2月 3日	5,540	-	-	-	-
コンフォリア江坂広芝町	2020年2月 3日	1,700	-	-	-	-
コンフォリア木場親水公園	2020年3月 2日	1,294	-	-	-	-
コンフォリア中落合	2020年3月 2日	1,489	-	-	-	-
コンフォリア早稲田DEUX	2020年3月 2日	1,056	-	-	-	-
コンフォリア西馬込HILLSIDE	2020年3月30日	1,330	-	-	-	-
コンフォリア池袋DEUX	2020年6月26日	1,930	-	-	-	-
コンフォリア成増	2020年6月26日	1,551	-	-	-	-
合計	-	19,320	-	-	-	-

(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	コンフォリア滝野川	2020年2月 3日	3,430	3,540	①	2019年10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア東新宿 ステーションフロント	2020年2月 3日	5,540	5,700	②	2019年10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア江坂広芝町	2020年2月 3日	1,700	1,740	②	2019年10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア木場親水公園	2020年3月 2日	1,294	1,320	①	2019年10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア中落合	2020年3月 2日	1,489	1,500	①	2019年10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア早稲田DEUX	2020年3月 2日	1,056	1,090	③	2019年10月31日
取得	不動産	コンフォリア西馬込HILLSIDE	2020年3月30日	1,330	1,400	①	2020年 1月 1日
取得	信託不動産	コンフォリア池袋DEUX	2020年6月26日	1,930	1,960	③	2020年 5月31日
取得	不動産	コンフォリア成増	2020年6月26日	1,551	1,580	②	2020年 5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評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大和不動産鑑定株式会社、③日本ヴァリュアーズ株式会社です。

(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	
	買付額等	売付額等
総額	19,320,000千円	-千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
東急不動産株式会社	10,670,000千円 (55.2%)	-千円 (-%)
合同会社レジデンス5	3,839,000千円 (19.9%)	-千円 (-%)
東急住宅リース株式会社	1,930,000千円 (10.0%)	-千円 (-%)
合計	16,439,000千円 (85.1%)	-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」において同じです。)

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額A (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
物件管理委託費	722,535	東急住宅リース株式会社	470,157	65.1
		コミュニティワン株式会社	35,811	5.0
		株式会社東急コミュニティー	3,808	0.5
水道光熱費	110,118	株式会社東急コミュニティー	56,037	50.9
募集関連費	169,330	東急リパブル株式会社	1,953	1.2
その他管理費	162,047	株式会社東急スポーツオアシス	9,546	5.9
		コミュニティワン株式会社	1,294	0.8
ウェアハウジング費用 (注)	127,199	合同会社レジデンス5	127,199	100.0

(注) ウェアハウジング費用は、デューデリジェンス費用、仲介手数料等、当該物件を取得するにあたり取得価格以外に本投資法人が合同会社レジデンス5との合意を経て確定した費用です。

## (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	1,953千円 (媒介手数料等)
株式会社イーウェル	1,827千円 (システム利用料等)
株式会社東急コミュニティー	616千円 (修繕工事等)

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

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

# 経理の状況

## 1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

## 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

2020年4月22日に本投資法人の第6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	以下の事項について規約を変更しました。 ・本投資法人の本店所在地を2020年7月31日までに開催される本投資法人の役員会において決定する本店移転日をもって、東京都港区から東京都渋谷区に変更する旨の規定の変更 ・資産運用会社に対する資産運用報酬の体系に関して、投資主利益との連動性をより高いものとするために、運用報酬I(総資産額基準)並びに運用報酬II(経常キャッシュフロー基準)のバランスを見直し、運用報酬Iの上限料率を0.3%から0.2%に引き下げ、運用報酬IIの上限料率を3%から5.4%へ引き上げるとともに、運用報酬V(一口当たり経常キャッシュフロー基準)の新設、また、本投資法人が第三者から物件を取得する際に、直接取得せず、増資までの一時的な保有を利害関係者に依頼した場合、取引の効果や情報獲得の実態が第三者からの取得であることをふまえ、第三者からの取得報酬の適用であることを明記する旨の規定の変更 ・上記の新たな資産運用報酬の計算方法については、本投資法人の第21期営業期間の初日である2020年8月1日から導入することとするために、附則において、規約変更の効力発生日について必要な規定の新設 ・改元の影響を避けるために、規約における記載を西暦表記にする旨の規定の変更
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	山本浩二及び大嶋正道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	千葉紘子が補欠監督役員に選任されました。

### (2) 投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
2020年4月24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2020年5月9日から2021年5月8日までとする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債の募集に関する事務並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
2020年6月17日	資産運用業務委託契約の変更及び運用報酬に関する覚書の締結について	本投資法人の第6回投資主総会において、資産運用報酬に係る規約変更が承認されたことに対し、本投資法人と資産運用会社との間で締結された2010年6月14日付資産運用業務委託契約(その後の変更を含みます。)を一部変更することを承認しました。

### (3) その他

2020年4月24日開催の投資法人役員会の決議に基づき、2020年5月1日付で本投資法人の本店を、東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号へ移転しました。

## 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) (2020年1月31日)	当 期 (2020年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	10,360,147	12,443,042
信託現金及び信託預金	7,750,633	8,371,202
営業未収入金	7,828	9,128
前払費用	391,121	428,911
未収消費税等	-	63,680
その他	10	7,194
流動資産合計	18,509,741	21,323,159
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,875,340	2,742,924
減価償却累計額	△127,013	△152,660
建物(純額)	1,748,327	2,590,263
構築物	22,374	65,937
減価償却累計額	△4,610	△5,783
構築物(純額)	17,763	60,153
機械及び装置	17,687	17,687
減価償却累計額	△2,010	△2,284
機械及び装置(純額)	15,677	15,403
工具、器具及び備品	3,179	3,179
減価償却累計額	△1,403	△1,658
工具、器具及び備品(純額)	1,775	1,520
土地	4,243,040	6,459,597
信託建物	99,268,657	103,786,264
減価償却累計額	△12,770,889	△13,978,934
信託建物(純額)	86,497,767	89,807,329
信託構築物	1,244,370	1,306,663
減価償却累計額	△374,764	△407,671
信託構築物(純額)	869,606	898,992
信託機械及び装置	1,572,740	1,677,915
減価償却累計額	△322,400	△351,832
信託機械及び装置(純額)	1,250,340	1,326,083
信託工具、器具及び備品	425,184	466,331
減価償却累計額	△173,630	△208,229
信託工具、器具及び備品(純額)	251,554	258,102
信託土地	129,857,804	142,556,041
有形固定資産合計	224,753,657	243,973,486
無形固定資産		
信託借地権	1,157,744	1,149,179
その他	10,568	8,153
無形固定資産合計	1,168,313	1,157,333
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	803,617	840,239
その他	-	2,392
投資その他の資産合計	2,328,805	2,367,819
固定資産合計	228,250,776	247,498,639
繰延資産		
投資口交付費	44,252	47,456
投資法人債発行費	56,890	66,236
繰延資産合計	101,143	113,692
資産合計	246,861,660	268,935,492

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (2020年1月31日)	当 期 (2020年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	804,874	812,357
1年内償還予定の投資法人債	-	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	14,300,000	20,615,000
未払金	23,619	55,353
未払費用	181,018	191,785
未払法人税等	5,924	5,925
未払消費税等	93,021	-
前受金	1,376,835	1,422,850
その他	2,443	1,387
流動負債合計	16,787,736	26,104,660
固定負債		
投資法人債	11,000,000	9,500,000
長期借入金	98,230,000	102,305,000
預り敷金及び保証金	29,015	40,405
信託預り敷金及び保証金	2,541,118	2,679,231
資産除去債務	98,184	98,796
その他	3,589	3,279
固定負債合計	111,901,909	114,626,713
負債合計	128,689,645	140,731,373
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	114,045,421	123,947,208
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	563,704	733,377
任意積立金合計	563,704	733,377
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,562,889	3,523,532
剰余金合計	4,126,593	4,256,910
投資主資本合計	118,172,015	128,204,118
純資産合計	*1 118,172,015	*1 128,204,118
負債純資産合計	246,861,660	268,935,492

## IV. 損益計算書

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)		当 期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)	
	営業収益			
賃貸事業収入	*1	8,268,232	*1	8,637,606
その他賃貸事業収入	*1	311,089	*1	391,073
不動産等売却益	*2	211,086		-
営業収益合計		8,790,408		9,028,680
営業費用				
賃貸事業費用	*1	3,862,940	*1	4,092,317
資産運用報酬		522,018		525,333
役員報酬		3,600		3,600
会計監査人報酬		14,490		14,490
資産保管手数料		8,395		8,405
一般事務委託手数料		26,312		27,584
その他営業費用		245,946		275,526
営業費用合計		4,683,703		4,947,257
営業利益		4,106,704		4,081,423
営業外収益				
受取利息		82		81
未払分配金除斥益		738		184
その他		13		133
営業外収益合計		833		399
営業外費用				
支払利息		341,368		349,571
融資関連費用		144,250		150,192
投資法人債利息		32,161		32,123
投資法人債発行費償却		5,417		5,540
投資口交付費償却		15,823		15,234
営業外費用合計		539,020		552,663
経常利益		3,568,518		3,529,159
税引前当期純利益		3,568,518		3,529,159
法人税、住民税及び事業税		5,936		5,937
法人税等調整額		△308		△310
法人税等合計		5,628		5,627
当期純利益		3,562,889		3,523,532
前期繰越利益		-		-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,562,889		3,523,532

## V. 投資主資本等変動計算書



前期(自 2019年8月1日 至 2020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			
当期首残高	114,045,421	434,888	434,888	3,448,336	3,883,224	117,928,645	117,928,645
当期変動額							
圧縮積立金の積立		149,456	149,456	△149,456	-	-	-
圧縮積立金の取崩		△20,640	△20,640	20,640	-	-	-
剰余金の配当				△3,319,520	△3,319,520	△3,319,520	△3,319,520
当期純利益				3,562,889	3,562,889	3,562,889	3,562,889
当期変動額合計	-	128,816	128,816	114,553	243,369	243,369	243,369
当期末残高	*1114,045,421	563,704	563,704	3,562,889	4,126,593	118,172,015	118,172,015

当期(自 2020年2月1日 至 2020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			
当期首残高	114,045,421	563,704	563,704	3,562,889	4,126,593	118,172,015	118,172,015
当期変動額							
新投資口の発行	9,901,786					9,901,786	9,901,786
圧縮積立金の積立		172,904	172,904	△172,904	-	-	-
圧縮積立金の取崩		△3,231	△3,231	3,231	-	-	-
剰余金の配当				△3,393,216	△3,393,216	△3,393,216	△3,393,216
当期純利益				3,523,532	3,523,532	3,523,532	3,523,532
当期変動額合計	9,901,786	169,673	169,673	△39,357	130,316	10,032,103	10,032,103
当期末残高	*1123,947,208	733,377	733,377	3,523,532	4,256,910	128,204,118	128,204,118

# VI. 注記表

## (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	前 期(ご参考)	
	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当 期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~70年 構築物 2~69年 機械及び装置 10~34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 10~38年 工具、器具及び備品 2~15年 (2)無形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2)投資口交付費 3年間で均等額を月割償却しています。	(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2)投資口交付費 3年間で均等額を月割償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納税すべき額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納税すべき額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金の利息 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、運用ガイドラインに基づき、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金の利息 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、運用ガイドラインに基づき、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

## (貸借対照表に関する注記)

	前 期(ご参考)		当 期	
	(2020年1月31日現在)		(2020年7月31日現在)	
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		(単位:千円) 50,000		(単位:千円) 50,000
2. 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) 10,500,000		(単位:千円) 10,500,000
コミットメントライン契約の総額		10,500,000		10,500,000
借入残高		-		-
差引		10,500,000		10,500,000

## (損益計算書に関する注記)

	前 期(ご参考)		当 期	
	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日		自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位:千円)		(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料・共益費)		8,112,015		8,485,088
(駐車場収入等)		156,216		152,517
計		8,268,232		8,637,606
その他賃貸事業収入 (礼金更新料収入) (その他収入)		171,831 139,258		251,961 139,112
計		311,089		391,073
不動産賃貸事業収益合計		8,579,321		9,028,680
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(物件管理委託費)		654,679		722,535
(修繕費)		293,954		385,794
(借地料)		707,193		707,285
(公租公課)		424,540		436,009
(保険料)		6,635		6,821
(水道光熱費)		116,606		110,118
(募集関連費)		143,078		169,330
(信託報酬)		48,542		49,708
(減価償却費)		1,296,283		1,341,509
(その他賃貸事業費用)		171,424		163,205
不動産賃貸事業費用合計		3,862,940		4,092,317
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		4,716,381		4,936,362
※2. 不動産等売却益の内訳		(単位:千円)		-
コンフォリア新栄				
不動産等売却収入		1,870,000		
不動産等売却原価		1,636,630		
その他売却費用		22,283		
不動産等売却益		211,086		

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期(ご参考)		当 期	
	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日		自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	
※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		8,000,000口
発行済投資口の総口数		640,834口		671,624口

## 〔税効果会計に関する注記〕

(単位:千円)

前 期 (ご参考) (2020年1月31日現在)	当 期 (2020年7月31日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 450	未払事業税損金不算入額 450
借地権償却 23,709	借地権償却 26,672
資産除去債務 33,971	資産除去債務 34,183
繰延税金資産小計 58,131	繰延税金資産小計 61,306
評価性引当額 △57,681	評価性引当額 △60,856
繰延税金資産合計 450	繰延税金資産合計 450
(繰延税金負債)	(繰延税金負債)
資産除去債務に対応する有形固定資産 △4,040	資産除去債務に対応する有形固定資産 △3,729
繰延税金負債合計 △4,040	繰延税金負債合計 △3,729
繰延税金資産又は繰延税金負債(△)の純額 △3,589	繰延税金資産又は繰延税金負債(△)の純額 △3,279
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)
法定実効税率 34.60	法定実効税率 34.60
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △32.90	支払分配金の損金算入額 △34.96
圧縮積立金繰入額 △1.68	圧縮積立金繰入額 -
その他 0.13	その他 0.52
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.16	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.16

## 〔金融商品に関する注記〕

前期(自 2019年8月1日 至 2020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	10,360,147	10,360,147	-
(2) 信託現金及び信託預金	7,750,633	7,750,633	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(14,300,000)	(14,340,060)	40,060
(4) 投資法人債	(11,000,000)	(11,184,614)	184,614
(5) 長期借入金	(98,230,000)	(99,449,777)	1,219,777
(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	うち一年以内		
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)	54,670,000	45,470,000	(※2)	-
	合 計		54,670,000	45,470,000	-	-

※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	(29,015)
(2) 信託預り敷金及び保証金	(2,541,118)

※ 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	10,360,147
信託預金	7,750,633
合 計	18,110,780

### (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	14,300,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	13,725,000	14,360,000	15,920,000	15,130,000	39,095,000
投資法人債	-	3,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	5,000,000
合 計	14,300,000	16,725,000	15,360,000	16,920,000	16,130,000	44,095,000

当期(自 2020年2月1日 至 2020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	12,443,042	12,443,042	-
(2) 信託現金及び信託預金	8,371,202	8,371,202	-
(3) 1年内償還予定の投資法人債	(3,000,000)	(3,017,824)	17,824
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(20,615,000)	(20,636,383)	21,383
(5) 投資法人債	(9,500,000)	(9,684,812)	184,812
(6) 長期借入金	(102,305,000)	(103,457,314)	1,152,314
(7) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 負債となる項目については、( ) で示しています。

#### (注2) 金融商品の時価の算定方法

##### (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

##### (3) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債

投資法人債の時価については、元利金の合計額を投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。

##### (4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

これらのうち、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています(ただし、金利スワップ取引の特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金及び1年内返済予定の長期借入金(下記(7)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)

##### (7) デリバティブ取引

① ヘッジ会計が適用されていないもの: 該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの: ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額は次のとおりです。

# 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)	50,970,000	40,545,000	(※2)	-
合 計			50,970,000	40,545,000	-	-

※1 長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。  
 ※2 ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記(4)、(6)参照)。

(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品  
(単位:千円)

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

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

(注4) 金銭債権の償還予定額  
(単位:千円)

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

(注5) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	20,615,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	16,600,000	15,960,000	12,380,000	18,920,000	38,445,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,000,000	-	2,000,000	-	6,500,000
合計	23,615,000	17,600,000	15,960,000	14,380,000	18,920,000	44,945,000

(資産除去債務に関する注記)

前 期(ご参考) 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日		当 期 自 2020年2月1日 至 2020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 期首残高 97,576 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 608 期末残高 98,184	(単位:千円)	3. 当該資産除去債務の総額の増減 期首残高 98,184 有形固定資産の取得に伴う増加額 - 時の経過による調整額 611 期末残高 98,796	(単位:千円)

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 2019年8月1日 至 2020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	
225,905,543	5,858	225,911,402	279,308,000

(注1) 保有する賃貸住宅の詳細は、前記資産運用報告「投資法人の運用資産の状況」をご参照ください。  
 (注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。  
 (注3) 当期増減額のうち、主な増加額は当期に取得した1物件(コンフォリア銀座EAST式番館、2,520,269千円)によるものであり、主な減少額は当期に譲渡した1物件(コンフォリア新栄、1,636,630千円)及び減価償却(1,295,675千円)によるものです。  
 (注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2020年1月期(第19期)における損益につきましては、(損益計算書に関する注記)に記載のとおりです。

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

(注1) 保有する賃貸住宅の詳細は、前記資産運用報告「投資法人の運用資産の状況」をご参照ください。  
 (注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。  
 (注3) 当期増減額のうち、主な増加額は当期に取得した9物件(コンフォリア東新宿ステーションフロント他8物件、20,241,476千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(1,340,897千円)によるものです。  
 (注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2020年7月期(第20期)における損益につきましては、(損益計算書に関する注記)に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日) (ご参考)

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	東急住宅リース株式会社	不動産業	-	物件管理委託	413,605	営業未払金	75,047

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。  
 (注2) 取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。

当期(自 2020年2月1日 至 2020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	8.95	不動産信託 受益権の購入	10,670,000	-	-
利害関係人等	合同会社レジデンス5	不動産業	-	不動産信託 受益権の購入 ウェアハウジング 費用(注2)	3,839,000 127,199	-	-
利害関係人等	東急住宅リース株式会社	不動産業	-	不動産信託 受益権の購入 物件管理委託	1,930,000 470,157	営業未払金	94,790

(注1) 投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。  
 (注2) ウェアハウジング費用は、デュアレジデンス費用、仲介手数料等、当該物件を取得するにあたり取得価格以外に本投資法人が合同会社レジデンス5との合意を経て確定した費用です。  
 (注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。  
 (注4) 取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期(ご参考) 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日		当 期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	
1口当たり純資産額	184,403円	1口当たり純資産額	190,886円
1口当たり当期純利益	5,559円	1口当たり当期純利益	5,249円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、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 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当 期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
当期純利益(千円)	3,562,889	3,523,532
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)	3,562,889	3,523,532
期中平均投資口数(口)	640,834	671,157

## VI. 注記表

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 (ご参考) 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当 期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日																						
<p>新投資口の発行 本投資法人は、2020年1月7日及び2020年1月15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、2020年2月3日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2020年2月19日に第三者割当による新投資口発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は123,947,208,062円、発行済投資口の総口数は671,624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>29,330口</td> </tr> <tr> <td>②発行価格</td> <td>1口当たり332,328円</td> </tr> <tr> <td>③発行価格の総額</td> <td>9,747,180,240円</td> </tr> <tr> <td>④払込金額(発行価額)</td> <td>1口当たり321,591円</td> </tr> <tr> <td>⑤払込金額(発行価額)の総額</td> <td>9,432,264,030円</td> </tr> <tr> <td>⑥払込期日</td> <td>2020年2月3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>1,460口</td> </tr> <tr> <td>②払込金額(発行価額)</td> <td>1口当たり321,591円</td> </tr> <tr> <td>③払込金額(発行価額)の総額</td> <td>469,522,860円</td> </tr> <tr> <td>④払込期日</td> <td>2020年2月19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	29,330口	②発行価格	1口当たり332,328円	③発行価格の総額	9,747,180,240円	④払込金額(発行価額)	1口当たり321,591円	⑤払込金額(発行価額)の総額	9,432,264,030円	⑥払込期日	2020年2月3日	①発行投資口数	1,460口	②払込金額(発行価額)	1口当たり321,591円	③払込金額(発行価額)の総額	469,522,860円	④払込期日	2020年2月19日	⑤割当先	みずほ証券株式会社	<p>該当事項はありません。</p>
①発行投資口数	29,330口																						
②発行価格	1口当たり332,328円																						
③発行価格の総額	9,747,180,240円																						
④払込金額(発行価額)	1口当たり321,591円																						
⑤払込金額(発行価額)の総額	9,432,264,030円																						
⑥払込期日	2020年2月3日																						
①発行投資口数	1,460口																						
②払込金額(発行価額)	1口当たり321,591円																						
③払込金額(発行価額)の総額	469,522,860円																						
④払込期日	2020年2月19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 (2019年8月1日 至 2020年1月31日)	当 期 自 (2020年2月1日 至 2020年7月31日)
I 当期末処分利益	3,562,889,656円	3,523,532,301円
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	3,231,017円	42,119,515円
III 分配金の額	3,393,216,030円	3,565,651,816円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(5,295円)	(5,309円)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	172,904,643円	-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3,393,216,030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、加算後の全額である3,565,651,816円を利益分配金として分配することとなりました。</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

2020年9月14日

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

鈴木理 

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

新居幹也 

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、コンフォリア・レジデンシャル投資法人の2020年2月1日から2020年7月31日までの第20期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以上

## Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日		自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,568,518		3,529,159
減価償却費		1,299,833		1,343,923
融資関連費用		144,250		150,192
投資法人債発行費償却		5,417		5,540
投資口交付費償却		15,823		15,234
受取利息		△82		△81
未払分配金除斥益		△738		△184
支払利息		373,529		381,695
営業未収入金の増減額(△は増加)		2,405		△1,300
前払費用の増減額(△は増加)		30,660		△31,604
未収消費税等の増減額(△は増加)		—		△63,680
未払消費税等の増減額(△は減少)		92,836		△93,021
営業未払金の増減額(△は減少)		△83,148		120,152
未払金の増減額(△は減少)		△24,196		△2,136
未払費用の増減額(△は減少)		7,211		7,488
前受金の増減額(△は減少)		16,870		46,015
長期前払費用の増減額(△は増加)		5,368		6,205
信託有形固定資産の売却による減少額		1,636,630		—
その他		4,795		△8,240
小計		7,095,983		5,405,360
利息の受取額		82		81
利息の支払額		△373,493		△381,696
法人税等の支払額		△5,966		△5,936
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,716,606		5,017,808
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		△551		△3,108,043
信託有形固定資産の取得による支出		△2,848,365		△17,516,262
預り敷金及び保証金の受入による収入		4,101		15,344
預り敷金及び保証金の返還による支出		△4,408		△3,280
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		242,841		367,449
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△226,752		△234,674
その他		—		△1,989
投資活動によるキャッシュ・フロー		△2,833,135		△20,481,455
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		1,308,105		16,206,289
長期借入金の返済による支出		△1,350,000		△6,000,000
投資法人債の発行による収入		—		1,489,954
投資法人債発行費の支出		△749		—
投資口の発行による収入		—		9,874,925
分配金の支払額		△3,319,921		△3,393,031
その他		△10,884		△11,025
財務活動によるキャッシュ・フロー		△3,373,450		18,167,111
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		510,020		2,703,464
現金及び現金同等物の期首残高		17,600,759		18,110,780
現金及び現金同等物の期末残高		※1 18,110,780		※1 20,814,244

(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、会計監査人の監査を受けていません。

[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 2019年8月1日 至 2020年1月31日		自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	
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)

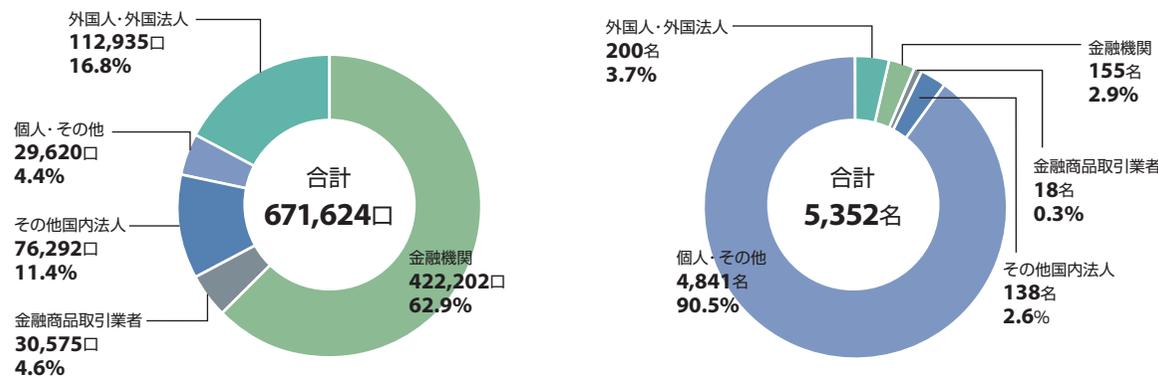
	前期(ご参考)		当期	
	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日		自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位:千円)		(単位:千円)	
現金及び預金		10,360,147		12,443,042
信託現金及び信託預金		7,750,633		8,371,202
現金及び現金同等物		18,110,780		20,814,244

## 相対投資口価格及び出来高の推移(2013年2月6日～2020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定めて記載しています。

## 投資主の構成(2020年7月31日現在)



## 年間スケジュール

年	月	内容
2020年	8月	
	9月	15日 第20期決算発表
	10月	15日 第20期資産運用報告発送 16日 第20期分配金支払開始
	11月	
	12月	
2021年	1月	決算月
	2月	
	3月	第21期決算発表
2021年	4月	第21期資産運用報告発送 第21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	三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	東京都府中市日鋼町1-1 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711 (フリーダイヤル) <a href="https://www.tr.mufg.jp/daikou">https://www.tr.mufg.jp/daikou</a> 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3282)
公告掲載新聞	日本経済新聞

### 住所、氏名及び届出印の変更並びに分配金振込先の指定及び変更について

お取引先の証券会社等にお申し出ください。

### 分配金について

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

### 分配金計算書について

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

### NISA口座における上場株式の配当金等受取方式について

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

## 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

### 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書 分配金に関する支払調書

### 〈マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先〉

マイナンバーのお届出に関しては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

