

## 平成 25 年 7 月 期 決 算 短 信 ( R E I T )

平成 25 年 9 月 13 日

不動産投資信託証券発行者名 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東証  
 コー ド 番 号 3282 U R L <http://www.comforia-reit.co.jp>  
 代 表 者 執行役員 遠又 寛行

資 産 運 用 会 社 名 東急不動産コンフォリア投信株式会社  
 代 表 者 代表取締役社長 遠又 寛行  
 問 合 せ 先 責 任 者 取締役財務部長 柏木 信英 T E L (03)6415-6200

有価証券報告書提出予定日 平成 25 年 10 月 30 日 分配金支払開始予定日 平成 25 年 10 月 18 日

決算補足説明資料作成の有無 有  
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成 25 年 7 月 期 の 運 用 、 資 産 の 状 況 ( 平 成 25 年 2 月 1 日 ~ 平 成 25 年 7 月 31 日 )

#### (1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

|            | 営業収益  |         | 営業利益  |         | 経常利益  |         | 当期純利益 |         |
|------------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|
|            | 百万円   | %       | 百万円   | %       | 百万円   | %       | 百万円   | %       |
| 25 年 7 月 期 | 2,586 | ( 18.4) | 1,401 | ( 21.0) | 1,092 | ( 21.6) | 1,091 | ( 21.6) |
| 25 年 1 月 期 | 2,184 | ( 5.9)  | 1,158 | (△ 0.4) | 898   | (△ 0.7) | 897   | (△ 0.7) |

|            | 1口当たり<br>当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 営業収益<br>経常利益率 |
|------------|----------------|----------------|--------------|---------------|
|            | 円              | %              | %            | %             |
| 25 年 7 月 期 | 16,305         | 3.6            | 1.5          | 42.2          |
| 25 年 1 月 期 | 18,441         | 3.6            | 1.4          | 41.1          |

#### (2) 分配状況

|            | 1口当たり<br>分配金(利益超過<br>分配金は含まない) | 分配金総額 | 1口当たり<br>利益超過分配金 | 利益超過分配金<br>総額 | 配当性向  | 純資産<br>配当率 |
|------------|--------------------------------|-------|------------------|---------------|-------|------------|
|            | 円                              | 百万円   | 円                | 百万円           | %     | %          |
| 25 年 7 月 期 | 16,205                         | 1,091 | 0                | 0             | 99.9  | 3.1        |
| 25 年 1 月 期 | 18,442                         | 897   | 0                | 0             | 100.0 | 3.6        |

#### (3) 財政状態

|            | 総資産    | 純資産    | 自己資本比率 | 1口当たり純資産 |
|------------|--------|--------|--------|----------|
|            | 百万円    | 百万円    | %      | 円        |
| 25 年 7 月 期 | 77,259 | 35,121 | 45.5   | 521,395  |
| 25 年 1 月 期 | 65,996 | 24,955 | 37.8   | 512,756  |

#### (4) キャッシュ・フローの状況

|            | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期 末 残 高 |
|------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|            | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  |
| 25 年 7 月 期 | 1,627                | △ 10,123             | 9,970                | 4,176                |
| 25 年 1 月 期 | 1,361                | △ 5,993              | 4,091                | 2,701                |

2. 平成 26 年 1 月期（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減比）

|           | 営業収益        | 営業利益         | 経常利益        | 当期純利益       | 1 口当たり<br>分配金(利益超過分<br>配金は含まない) | 1 口当たり<br>利益超過分配金 |
|-----------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------------------------------|-------------------|
|           | 百万円 (%)     | 百万円 (%)      | 百万円 (%)     | 百万円 (%)     | 円                               | 円                 |
| 26 年 1 月期 | 2,647 (2.3) | 1,394 (△0.5) | 1,092 (0.0) | 1,091 (0.0) | 16,200                          | 0                 |

（参考）1 口当たり予想当期純利益（26 年 1 月期）16,200 円（想定期末発行済総投資口数は 67,361 口としています。）

3. その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- |                      |   |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更        | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更         | 無 |
| ④ 修正再表示              | 無 |

（2）発行済投資口数

- |                        |           |          |           |          |
|------------------------|-----------|----------|-----------|----------|
| ① 期末発行済総投資口数（自己投資口を含む） | 25 年 7 月期 | 67,361 口 | 25 年 1 月期 | 48,670 口 |
| ② 期末自己投資口数             | 25 年 7 月期 | 一口       | 25 年 1 月期 | 一口       |

（注）1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

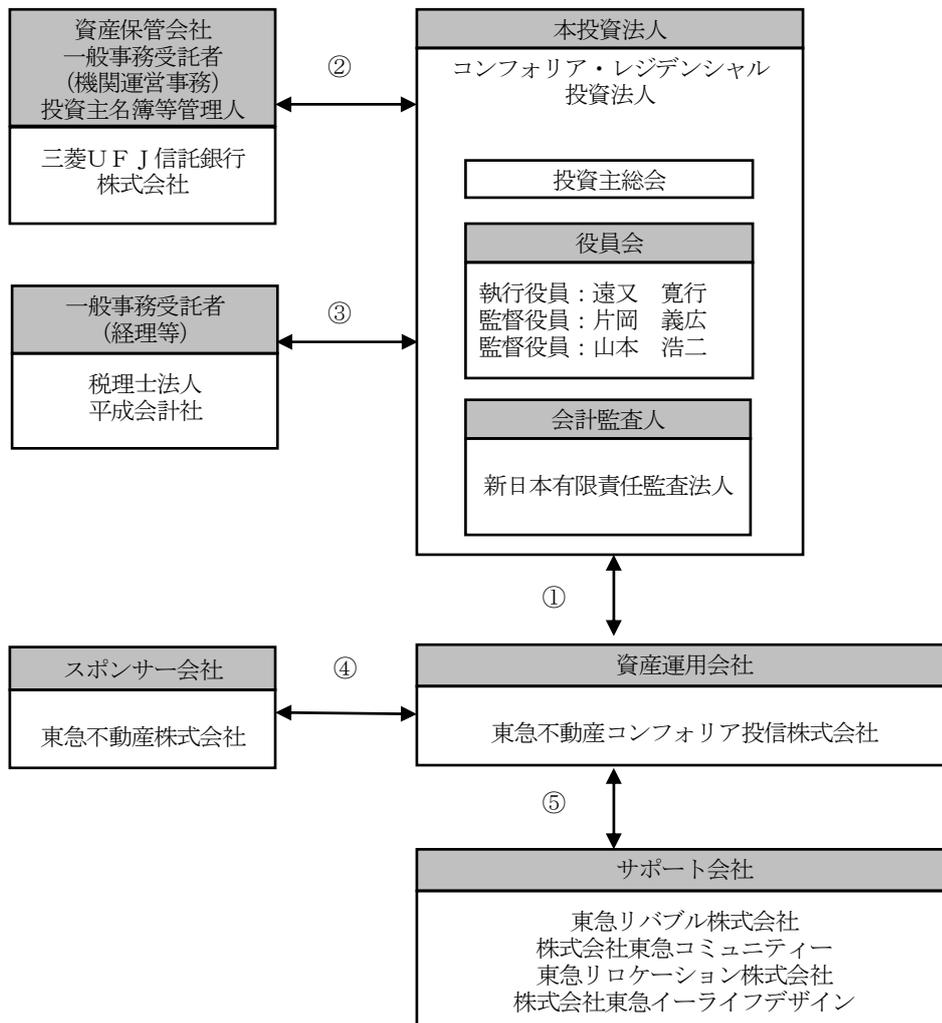
この決算短信は、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号、その後の変更を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7 ページ「平成 26 年 1 月期（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

本書の日付現在における本投資法人の仕組図は以下の図のとおりです。



| 契約の種類                               |
|-------------------------------------|
| ① 資産運用業務委託契約                        |
| ② 資産保管業務委託契約／機関運営事務委託契約／投資口事務代行委託契約 |
| ③ 会計事務等に関する業務委託契約                   |
| ④ スポンサーサポート契約                       |
| ⑤ サポート契約                            |

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成25年4月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ①当期の概況

##### A. 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平成22年6月8日に設立され、平成22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）、平成22年8月より運用を開始しました。その後、本投資法人は、平成25年2月6日に公募による新投資口の追加発行（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、追加的に物件取得を実施した結果、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53物件、取得価格の合計は71,225百万円となっています。

##### B. 運用実績

#### (イ) 投資環境

当期の国内景気は、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きもみられ、輸出が持ち直し、各種政策の効果が発現するなかで、企業収益の改善が家計所得や投資の増加につながり、景気回復へ向かうことが期待されます。

こうした中、賃貸住宅市場においては、引続き高稼働を維持しており、稼働率低下の要素は見受けられず、賃料単価についても全般的にほぼ横ばいとなっており、底打ちの兆しがより強まっています。また、不動産投資市場においては、エクイティ・ファイナンスによる資金調達環境が良好であったこと等を背景として、J-REITを中心に取得事例が引続き増加しており、回復傾向が顕在化しています。

#### (ロ) 資産の取得

当期は平成25年2月にコンフォリア日本橋区人形町イースト他4物件を取得いたしました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は、53物件、取得価格の合計は71,225百万円となっております。また、優良物件の取得機会を確保し、ポートフォリオの着実な成長と安定的な収益の確保を図るため、平成25年7月に9物件を運用資産とする匿名組合出資持分（100百万円）への投資を行い、当該物件の取得に関する優先交渉権を取得いたしました。

#### (ハ) 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株式会社東急コミュニティーを中心とした東急不動産グループ会社にプロパティ・マネジメント業務の委託を行い、「コンフォリア」シリーズのもと、統一性のある運用を進め、各種業務委託先の集約化、募集コストの効率化、空室期間の短縮化に努めております。

##### C. 資産調達の概要

当期においては、当期に取得したコンフォリア日本橋区人形町イースト他4物件の取得資金等及び前期に取得したコンフォリア両国DEUX他5物件の取得のための短期借入金の返済資金等に充てるため、平成25年2月6日に公募による新投資口の追加発行（18,691口）を行い、同日付で資金の借入れ

（6,000百万円）を実施しました。その結果、当期末（平成25年7月末日）時点における出資総額は33,975百万円、借入金は40,720百万円であり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）については、当期末時点で52.7%、期末における借入金の平均残存年数は2.5年、長期固定化比率は70.5%となっております。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、以下の内容の極度ローン（アンコミットメントベース）に係る基本契約を平成25年2月6日付で

締結しました。

| 契約締結先   | 借入極度<br>設定額合計<br>(千円) | 返済期日                | 返済方法       | 使途  | 担保         |
|---|-----------------------|---------------------|------------|---|------------|
| 株式会社みずほ銀行<br>株式会社三菱東京UFJ銀行<br>三菱UFJ信託銀行株式会社<br>株式会社三井住友銀行 | 7,000,000             | 借入実行日<br>より1年以<br>内 | 期限一括弁<br>済 | 新規物件取<br>得、既存借入<br>金の返済、投<br>資法人債の償<br>還及びこれら<br>に関連する諸<br>費用 | 無担保<br>無保証 |

なお、第6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 | A+    | 格付けの見通し：安定的 |

#### D. 業績及び分配の概要

当期の運用の結果、本投資法人は、平成 25 年 7 月期（第 6 期）の実績として営業収益 2,586 百万円、営業利益 1,401 百万円、経常利益 1,092 百万円、当期純利益 1,091 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）が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口 1 口当たりの分配金を 16,205 円としました。

#### ②次期の見通し

##### A. 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 5 物件を取得し、東急不動産グループがプロデュースしてきた都市型高級賃貸マンション「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合計 53 物件につき行ってまいりました。次期以降も、引き続き当該基本方針に基づき投資運用を行い、中長期的な成長を図ってまいります。

##### (イ) 外部成長戦略

本投資法人は、東急不動産株式会社のスポンサーサポートを中心として、東急不動産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コンフォリア投信株式会社（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株式会社との間で締結してい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株式会社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、東急不動産グループ会社のうちサポート会社 4 社（東急リバブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急リロケーション株式会社及び株式会社東急イーライフデザイン）との間でそれぞれサポート契約を締結しております。

なお、本投資法人は、平成 25 年 9 月に 1 物件（取得価格 24 億円）を取得しております。次期も引き続き外部成長戦略に基づき資産規模の拡大を目指します。

##### (ロ) 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」シリーズのプライベートファンドにおける実績が豊富な株式会社東急コミュニティーを中心とした東急不動産グループ会社にプロパティ・マネジメント業務の委託を行ってまいります。また、

建物管理仕様及び管理運営コストの妥当性の再検証を適宜実施し、合理的なコスト削減に努めます。

加えて、東急不動産グループの資産運用会社等にて、各種ファンドの運営、不動産の取得・運営・管理等の業務を経験した人材の本資産運用会社での登用に加え、東急不動産グループ間での人事交流を図ることで、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蓄積し、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。

次期も、当期同様に賃貸管理状況を注視し、きめ細かく対応することによって稼働率の維持、改善を図ってまいります。

#### (ハ) 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、市場動向並びに分配金水準等に留意しながら、検討を行います。

なお、本投資法人は、平成 25 年 9 月に物件取得に伴い借入れ（借入金額 20 億円）を行ったほか、同月に平均借入残存期間の長期化及び借入金の返済時期の分散化を企図して、資金の借入れ、期限前返済及び借入金の条件変更を行う予定です。次期も引続き財務戦略に基づき、財務体質の健全性及び収益の安定性を目指します。

#### ③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

#### ④運用状況の見通し

平成 26 年 1 月期（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日）については、営業収益 2,647 百万円、営業利益 1,394 百万円、経常利益 1,092 百万円、当期純利益 1,091 百万円、本投資口 1 口当たり純利益 16,200 円、同分配金 16,200 円を見込んでいます。

運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成 26 年 1 月期（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の当期純利益、分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成 26 年 1 月期（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日）の運用状況の予想の前提条件

| 項目    | 前提条件   |
|-------|--|
| 計算期間  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成 26 年 1 月期（第 7 期）（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日）（184 日）</li> </ul>   |
| 運用資産  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 本投資法人は、当期末時点保有していた 53 物件の不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）及び信託不動産を運用資産とする匿名組合出資持分に加え、平成 25 年 9 月 4 日付で借入れにより調達した資金をもって、新たに 1 物件（コンフォリア新大阪）の不動産信託受益権（以下「新規取得資産」といいます。）を取得しております。</li> <li>● 運用状況の予想にあたっては、新規取得資産の取得後、平成 26 年 1 月期（第 7 期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。</li> <li>● 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>   |
| 営業収益  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 取得済資産の賃貸事業収益については、平成 25 年 7 月期（第 6 期）の実績値をベースに、賃料の変動要素等を勘案し、算出しております。また、新規取得資産の賃貸事業収益については、各物件の前所有者等より提供を受けた情報、本日現在効力を有する賃貸借契約及び市場動向等を勘案し、算出しております。</li> <li>● 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。</li> <li>● 匿名組合出資持分による受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを想定して予想値を算出しています。</li> </ul>   |
| 営業費用  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得済資産の場合は、平成 25 年 7 月期（第 6 期）の実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しております。また、新規取得資産の場合は、各物件の前所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しております。</li> <li>● 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については、前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されます。本投資法人においては、運用資産の固定資産税及び都市計画税のうち、平成 25 年 2 月 6 日付で取得したコンフォリア日本橋人形町イースト他 4 物件の不動産信託受益権及び新規取得資産の合計 6 物件について、平成 26 年 1 月期（第 7 期）は費用計上されず、平成 26 年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、平成 26 年 7 月期（第 8 期）から一部費用計上されることとなります。なお、これら 6 物件の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の年税額は 45 百万円と想定しております。</li> <li>● 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>● 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成 26 年 1 月期（第 7 期）に 429 百万円を想定しております。</li> </ul> |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 支払利息その他借入関連費用として、平成 26 年 1 月期（第 7 期）に 279 百万円を見込んでおります。</li> </ul>  |

|                   |   |
|-------------------|---|
| 借入金               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 本投資法人は、現在、40,720 百万円の借入金残高がありますが、平成 25 年 9 月 4 日付で、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家から総額 2,000 百万円の新規の借入れを行い、平成 26 年 1 月期（第 7 期）末時点で、42,720 百万円の借入金残高となる前提で算出しております。</li> </ul> |
| 投資口               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 本書の日付現在発行済みである 67,361 口を前提としております。</li> <li>● 平成 26 年 1 月期（第 7 期）末までに新投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> </ul>  |
| 1 口当たり<br>分配金     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1 口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>                                   |
| 1 口当たり<br>利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 利益超過の分配金（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>   |
| その他               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>  |

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

|                 | 前 期<br>(平成25年1月31日現在) | 当 期<br>(平成25年7月31日現在) |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 資産の部            |                       |                       |
| 流動資産            |                       |                       |
| 現金及び預金          | 463,232               | 1,644,280             |
| 信託現金及び信託預金      | 2,238,224             | 2,532,542             |
| 営業未収入金          | 7,991                 | 9,085                 |
| 前払費用            | 8,523                 | 17,911                |
| 未収消費税等          | 4,383                 | 10,151                |
| その他             | 668                   | 2,097                 |
| 流動資産合計          | 2,723,024             | 4,216,069             |
| 固定資産            |                       |                       |
| 有形固定資産          |                       |                       |
| 信託建物            | ※1 28,206,386         | 33,359,408            |
| 減価償却累計額         | △ 1,068,913           | △ 1,452,198           |
| 信託建物（純額）        | 27,137,473            | 31,907,210            |
| 信託構築物           | ※1 393,735            | 456,739               |
| 減価償却累計額         | △ 35,836              | △ 48,546              |
| 信託構築物（純額）       | 357,898               | 408,192               |
| 信託機械及び装置        | ※1 583,544            | 657,842               |
| 減価償却累計額         | △ 27,516              | △ 38,715              |
| 信託機械及び装置（純額）    | 556,027               | 619,126               |
| 信託工具、器具及び備品     | ※1 18,876             | 26,221                |
| 減価償却累計額         | △ 1,297               | △ 3,261               |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 17,579                | 22,960                |
| 信託土地            | ※1 34,338,266         | 39,384,674            |
| 信託建設仮勘定         | 7,985                 | -                     |
| 有形固定資産合計        | 62,415,230            | 72,342,164            |
| 無形固定資産          |                       |                       |
| 信託借地権           | ※1 265,279            | 265,279               |
| その他             | -                     | 5,521                 |
| 無形固定資産合計        | 265,279               | 270,800               |
| 投資その他の資産        |                       |                       |
| 投資有価証券          | 275,000               | 100,000               |
| 敷金及び保証金         | 10,000                | 10,000                |
| 長期前払費用          | 214,076               | 181,365               |
| デリバティブ債権        | 18,118                | 54,289                |
| 投資その他の資産合計      | 517,195               | 345,654               |
| 固定資産合計          | 63,197,704            | 72,958,619            |
| 繰延資産            |                       |                       |
| 投資口交付費          | 75,299                | 85,113                |
| 繰延資産合計          | 75,299                | 85,113                |
| 資産合計            | 65,996,029            | 77,259,801            |

（単位：千円）

|                     | 前 期<br>(平成25年1月31日現在) | 当 期<br>(平成25年7月31日現在) |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| 負債の部                |                       |                       |
| 流動負債                |                       |                       |
| 営業未払金               | 155,214               | 133,273               |
| 短期借入金               | ※1 5,000,000          | -                     |
| 1年内返済予定の長期借入金       | -                     | 6,000,000             |
| 未払金                 | 30,616                | 17,825                |
| 未払費用                | 45,483                | 55,142                |
| 未払法人税等              | 701                   | 700                   |
| 前受金                 | 343,730               | 398,509               |
| その他                 | 804                   | 393                   |
| 流動負債合計              | 5,576,550             | 6,605,844             |
| 固定負債                |                       |                       |
| 長期借入金               | ※1 34,720,000         | 34,720,000            |
| 信託預り敷金及び保証金         | 743,619               | 812,208               |
| 固定負債合計              | 35,463,619            | 35,532,208            |
| 負債合計                | 41,040,169            | 42,138,053            |
| 純資産の部               |                       |                       |
| 投資主資本               |                       |                       |
| 出資総額                | 24,040,168            | 33,975,836            |
| 剰余金                 |                       |                       |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | 897,572               | 1,091,623             |
| 剰余金合計               | 897,572               | 1,091,623             |
| 投資主資本合計             | 24,937,740            | 35,067,459            |
| 評価・換算差額等            |                       |                       |
| 繰延ヘッジ損益             | 18,118                | 54,289                |
| 評価・換算差額等合計          | 18,118                | 54,289                |
| 純資産合計               | ※2 24,955,859         | ※2 35,121,748         |
| 負債純資産合計             | 65,996,029            | 77,259,801            |

（2）損益計算書

（単位：千円）

|                     | 前 期<br>（自 平成24年8月 1日<br>至 平成25年1月31日） | 当 期<br>（自 平成25年2月 1日<br>至 平成25年7月31日） |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 営業収益                |                                       |                                       |
| 賃貸事業収入              | ※1 2,093,386                          | ※1 2,486,494                          |
| その他賃貸事業収入           | ※1 87,445                             | ※1 97,321                             |
| 受取配当金               | 4,098                                 | 3,122                                 |
| 営業収益合計              | 2,184,930                             | 2,586,938                             |
| 営業費用                |                                       |                                       |
| 賃貸事業費用              | ※1 806,996                            | ※1 946,464                            |
| 資産運用報酬              | 132,106                               | 147,147                               |
| 役員報酬                | 3,600                                 | 3,600                                 |
| 会計監査人報酬             | 12,906                                | 11,016                                |
| 資産保管手数料             | 2,743                                 | 2,922                                 |
| 一般事務委託手数料           | 10,095                                | 11,396                                |
| その他営業費用             | 57,877                                | 62,802                                |
| 営業費用合計              | 1,026,325                             | 1,185,349                             |
| 営業利益                | 1,158,604                             | 1,401,588                             |
| 営業外収益               |                                       |                                       |
| 受取利息                | 290                                   | 305                                   |
| その他                 | 116                                   | 14                                    |
| 営業外収益合計             | 406                                   | 319                                   |
| 営業外費用               |                                       |                                       |
| 支払利息                | ※2 200,373                            | 203,349                               |
| 融資関連費用              | 39,033                                | 49,530                                |
| 投資口交付費償却            | 17,122                                | 25,115                                |
| 投資口公開関連費用           | -                                     | 31,314                                |
| その他                 | 4,000                                 | -                                     |
| 営業外費用合計             | 260,530                               | 309,310                               |
| 経常利益                | 898,480                               | 1,092,597                             |
| 税引前当期純利益            | 898,480                               | 1,092,597                             |
| 法人税、住民税及び事業税        | 934                                   | 976                                   |
| 法人税等調整額             | 2                                     | △ 2                                   |
| 法人税等合計              | 936                                   | 974                                   |
| 当期純利益               | 897,544                               | 1,091,622                             |
| 前期繰越利益              | 28                                    | 0                                     |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | 897,572                               | 1,091,623                             |

（3）投資主資本等変動計算書

|                     | (単位：千円)                        |                                |
|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                     | 前 期                            | 当 期                            |
|                     | (自 平成24年8月 1日<br>至 平成25年1月31日) | (自 平成25年2月 1日<br>至 平成25年7月31日) |
| 投資主資本               |                                |                                |
| 出資総額                |                                |                                |
| 当期首残高               | 24,040,168                     | 24,040,168                     |
| 当期変動額               |                                |                                |
| 新投資口の発行             | -                              | 9,935,668                      |
| 当期変動額合計             | -                              | 9,935,668                      |
| 当期末残高               | ※1 24,040,168                  | ※1 33,975,836                  |
| 剰余金                 |                                |                                |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） |                                |                                |
| 当期首残高               | 904,268                        | 897,572                        |
| 当期変動額               |                                |                                |
| 剰余金の配当              | △ 904,239                      | △ 897,572                      |
| 当期純利益               | 897,544                        | 1,091,622                      |
| 当期変動額合計             | △ 6,695                        | 194,050                        |
| 当期末残高               | 897,572                        | 1,091,623                      |
| 剰余金合計               |                                |                                |
| 当期首残高               | 904,268                        | 897,572                        |
| 当期変動額               |                                |                                |
| 剰余金の配当              | △ 904,239                      | △ 897,572                      |
| 当期純利益               | 897,544                        | 1,091,622                      |
| 当期変動額合計             | △ 6,695                        | 194,050                        |
| 当期末残高               | 897,572                        | 1,091,623                      |
| 投資主資本合計             |                                |                                |
| 当期首残高               | 24,944,436                     | 24,937,740                     |
| 当期変動額               |                                |                                |
| 新投資口の発行             | -                              | 9,935,668                      |
| 剰余金の配当              | △ 904,239                      | △ 897,572                      |
| 当期純利益               | 897,544                        | 1,091,622                      |
| 当期変動額合計             | △ 6,695                        | 10,129,718                     |
| 当期末残高               | 24,937,740                     | 35,067,459                     |

| (単位：千円)              |                                |                                |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                      | 前 期                            | 当 期                            |
|                      | (自 平成24年8月 1日<br>至 平成25年1月31日) | (自 平成25年2月 1日<br>至 平成25年7月31日) |
| 評価・換算差額等             |                                |                                |
| 繰延ヘッジ損益              |                                |                                |
| 当期首残高                | -                              | 18,118                         |
| 当期変動額                |                                |                                |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 18,118                         | 36,170                         |
| 当期変動額合計              | 18,118                         | 36,170                         |
| 当期末残高                | 18,118                         | 54,289                         |
| 評価・換算差額等合計           |                                |                                |
| 当期首残高                | -                              | 18,118                         |
| 当期変動額                |                                |                                |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 18,118                         | 36,170                         |
| 当期変動額合計              | 18,118                         | 36,170                         |
| 当期末残高                | 18,118                         | 54,289                         |
| 純資産合計                |                                |                                |
| 当期首残高                | 24,944,436                     | 24,955,859                     |
| 当期変動額                |                                |                                |
| 新投資口の発行              | -                              | 9,935,668                      |
| 剰余金の配当               | △ 904,239                      | △ 897,572                      |
| 当期純利益                | 897,544                        | 1,091,622                      |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 18,118                         | 36,170                         |
| 当期変動額合計              | 11,422                         | 10,165,889                     |
| 当期末残高                | 24,955,859                     | 35,121,748                     |

（4）金銭の分配に係る計算書

| 区 分                         | 前 期  | 当 期  |
|-----------------------------|--|--|
|                             | 自 平成24年 8月 1日<br>至 平成25年 1月31日   | 自 平成25年 2月 1日<br>至 平成25年 7月31日   |
| I 当期末処分利益                   | 897,572,482円   | 1,091,623,013円   |
| II 分配金の額<br>(投資口1口当たり分配金の額) | 897,572,140円<br>(18,442円)  | 1,091,585,005円<br>(16,205円)  |
| III 次期繰越利益                  | 342円   | 38,008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おります。かかる方針により、当期においては当期末処分利益の概ね全額である897,572,140円を利益分配金として分配することといたしました。</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おります。かかる方針により、当期においては当期末処分利益の概ね全額である1,091,585,005円を利益分配金として分配することといたしました。</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> |

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

|                     | 前 期                            | 当 期                            |
|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                     | （自 平成24年8月 1日<br>至 平成25年1月31日） | （自 平成25年2月 1日<br>至 平成25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            | 898,480                        | 1,092,597                      |
| 減価償却費               | 339,532                        | 409,746                        |
| 融資関連費用              | 39,033                         | 49,530                         |
| 投資口交付費償却            | 17,122                         | 25,115                         |
| 受取利息                | △ 290                          | △ 305                          |
| 支払利息                | 200,373                        | 203,349                        |
| 営業未収入金の増減額（△は増加）    | △ 1,927                        | △ 1,093                        |
| 前払費用の増減額（△は増加）      | 3,391                          | △ 6,934                        |
| 未収消費税等の増減額（△は増加）    | 20,955                         | △ 5,768                        |
| 営業未払金の増減額（△は減少）     | 6,862                          | 1,385                          |
| 未払金の増減額（△は減少）       | 1,538                          | 1,526                          |
| 未払費用の増減額（△は減少）      | 1,609                          | 9,659                          |
| 前受金の増減額（△は減少）       | 36,737                         | 54,779                         |
| その他                 | 415                            | △ 2,059                        |
| 小 計                 | 1,563,834                      | 1,831,529                      |
| 利息の受取額              | 290                            | 305                            |
| 利息の支払額              | △ 200,373                      | △ 203,349                      |
| 法人税等の還付額            | -                              | 644                            |
| 法人税等の支払額            | △ 1,849                        | △ 1,400                        |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    | 1,361,902                      | 1,627,727                      |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    |                                |                                |
| 信託有形固定資産の取得による支出    | △ 5,762,030                    | △ 10,360,704                   |
| 無形固定資産の取得による支出      | -                              | △ 6,109                        |
| 投資有価証券の払戻による収入      | -                              | 275,000                        |
| 投資有価証券の取得による支出      | △ 275,000                      | △ 100,000                      |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 118,268                        | 163,497                        |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △ 74,750                       | △ 94,908                       |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    | △ 5,993,512                    | △ 10,123,225                   |
| 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          | 5,000,000                      | -                              |
| 短期借入れ金の返済による支出      | -                              | △ 5,000,000                    |
| 長期借入れによる収入          | -                              | 5,987,844                      |
| 投資口の発行による収入         | -                              | 9,887,708                      |
| 分配金の支払額             | △ 904,239                      | △ 897,572                      |
| その他                 | △ 4,245                        | △ 7,116                        |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    | 4,091,514                      | 9,970,863                      |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | △ 540,095                      | 1,475,366                      |
| 現金及び現金同等物の期首残高      | 3,241,552                      | 2,701,456                      |
| 現金及び現金同等物の期末残高      | ※1 2,701,456                   | ※1 4,176,823                   |

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

|                         |   |      |        |       |        |          |         |             |        |
|-------------------------|---|------|--------|-------|--------|----------|---------|-------------|--------|
| <p>1. 資産の評価基準及び評価方法</p> | <p>有価証券<br/>                 その他有価証券<br/>                 時価のないもの<br/>                 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。</p>   |      |        |       |        |          |         |             |        |
| <p>2. 固定資産の減価償却の方法</p>  | <p>(1) 有形固定資産<br/>                 定額法を採用しております。なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="587 689 957 831"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～64 年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～63 年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>10～34 年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3～10 年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産<br/>                 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用<br/>                 定額法を採用しております。</p> | 信託建物 | 2～64 年 | 信託構築物 | 2～63 年 | 信託機械及び装置 | 10～34 年 | 信託工具、器具及び備品 | 3～10 年 |
| 信託建物                    | 2～64 年  |      |        |       |        |          |         |             |        |
| 信託構築物                   | 2～63 年  |      |        |       |        |          |         |             |        |
| 信託機械及び装置                | 10～34 年   |      |        |       |        |          |         |             |        |
| 信託工具、器具及び備品             | 3～10 年  |      |        |       |        |          |         |             |        |
| <p>3. 繰延資産の処理方法</p>     | <p>投資口交付費<br/>                 3年間で均等額を月割償却しております。</p>  |      |        |       |        |          |         |             |        |
| <p>4. 収益及び費用の計上基準</p>   | <p>固定資産税等の処理方法<br/>                 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おります。</p> <p>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おります。</p>   |      |        |       |        |          |         |             |        |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <p>5. ヘッジ会計の方法</p>                 | <p>(1) ヘッジ会計の方法<br/>繰延ヘッジ処理によっております。<br/>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おります。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>ヘッジ手段   金利スワップ<br/>ヘッジ対象   借入金の利息</p> <p>(3) ヘッジ方針<br/>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。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価の方法<br/>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。</p>  |
| <p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>    | <p>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、随時引き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。</p>  |
| <p>7. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項</p> | <p>(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<br/>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。<br/>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法<br/>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。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おります。</p> |

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務  
担保に供している資産は次のとおりです。

(単位:千円)

|             | 前 期<br>(平成25年 1月31日) | 当 期<br>(平成25年 7月31日) |
|-------------|----------------------|----------------------|
| 信託建物        | 27,137,473           | —                    |
| 信託構築物       | 357,898              | —                    |
| 信託機械及び装置    | 556,027              | —                    |
| 信託工具、器具及び備品 | 17,579               | —                    |
| 信託土地        | 34,338,266           | —                    |
| 信託借地権       | 265,279              | —                    |
| 合計          | 62,672,524           | —                    |

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)

|       | 前 期<br>(平成25年 1月31日) | 当 期<br>(平成25年 7月31日) |
|-------|----------------------|----------------------|
| 短期借入金 | 5,000,000            | —                    |
| 長期借入金 | 34,720,000           | —                    |
| 合計    | 39,720,000           | —                    |

※2. 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)

|  | 前 期<br>(平成25年 1月31日) | 当 期<br>(平成25年 7月31日) |
|--|----------------------|----------------------|
|  | 50,000               | 50,000               |

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

|                    | 前 期<br>自 平成24年 8月 1日<br>至 平成25年 1月 31日 |           | 当 期<br>自 平成25年 2月 1日<br>至 平成25年 7月 31日 |           |
|--------------------|--|-----------|--|-----------|
| A. 不動産賃貸事業収益       |  |           |  |           |
| 賃貸事業収入             |  |           |  |           |
| (賃料・共益費等)          | 2,051,307                              |           | 2,440,777                              |           |
| (駐車場収入等)           | 42,078                                 | 2,093,386 | 45,716                                 | 2,486,494 |
| その他賃貸事業収入          |  |           |  |           |
| (礼金更新料収入)          | 53,336                                 |           | 63,604                                 |           |
| (その他収入)            | 34,109                                 | 87,445    | 33,716                                 | 97,321    |
| 不動産賃貸事業収益合計        |  | 2,180,832 |  | 2,583,815 |
| B. 不動産賃貸事業費用       |  |           |  |           |
| 賃貸事業費用             |  |           |  |           |
| (物件管理委託費)          | 199,756                                |           | 224,507                                |           |
| (修繕費)              | 41,605                                 |           | 47,748                                 |           |
| (借地料)              | 2,729                                  |           | 2,729                                  |           |
| (公租公課)             | 68,243                                 |           | 90,326                                 |           |
| (保険料)              | 2,945                                  |           | 3,959                                  |           |
| (水道光熱費)            | 31,031                                 |           | 35,452                                 |           |
| (募集関連費)            | 53,396                                 |           | 65,111                                 |           |
| (信託報酬)             | 21,540                                 |           | 24,190                                 |           |
| (減価償却費)            | 339,532                                |           | 409,157                                |           |
| (その他賃貸事業費用)        | 46,215                                 |           | 43,279                                 |           |
| 不動産賃貸事業費用合計        |  | 806,996   |  | 946,464   |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) |  | 1,373,835 |  | 1,637,350 |

※2. 主要投資主との取引

(単位:千円)

|                 | 前 期                             | 当 期                             |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                 | 自 平成24年 8月 1日<br>至 平成25年 1月 31日 | 自 平成25年 2月 1日<br>至 平成25年 7月 31日 |
| 営業取引以外の取引による取引高 |                                 |                                 |
| 支払利息            | 52,121                          | —                               |

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

|                          | 前 期                             | 当 期                             |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                          | 自 平成24年 8月 1日<br>至 平成25年 1月 31日 | 自 平成25年 2月 1日<br>至 平成25年 7月 31日 |
| ※1. 発行可能投資口総口数及び発行済総投資口数 |                                 |                                 |
| 発行可能投資口総口数               | 2,000,000 口                     | 2,000,000 口                     |
| 発行済総投資口数                 | 48,670 口                        | 67,361 口                        |

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係

(単位:千円)

|            | 前 期                             | 当 期                             |
|------------|---------------------------------|---------------------------------|
|            | 自 平成24年 8月 1日<br>至 平成25年 1月 31日 | 自 平成25年 2月 1日<br>至 平成25年 7月 31日 |
| 現金及び預金     | 463,232                         | 1,644,280                       |
| 信託現金及び信託預金 | 2,238,224                       | 2,532,542                       |
| 現金及び現金同等物  | 2,701,456                       | 4,176,823                       |

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）  
未経過リース料

(単位:千円)

|     | 前 期<br>(平成25年 1月31日) | 当 期<br>(平成25年 7月31日) |
|-----|----------------------|----------------------|
|     | 1年以内                 | 100,283              |
| 1年超 | 660,758              | 610,492              |
| 合計  | 761,042              | 710,651              |

[金融商品に関する注記]

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「(6)重要な会計方針に係る事項に関する注記5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

投資有価証券については、特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利の変動リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。

(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

平成25年1月31日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<br>(注1) | 時価<br>(注1)   | 差額      |
|----------------|------------------|--------------|---------|
| (1) 現金及び預金     | 463,232          | 463,232      | —       |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 2,238,224        | 2,238,224    | —       |
| (3) 短期借入金      | (5,000,000)      | (5,000,000)  | —       |
| (4) 長期借入金      | (34,720,000)     | (34,865,744) | 145,744 |
| (5) デリバティブ取引   | 18,118           | 18,118       | —       |

平成25年7月31日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<br>(注1) | 時価<br>(注1)   | 差額     |
|-------------------|------------------|--------------|--------|
| (1) 現金及び預金        | 1,644,280        | 1,644,280    | —      |
| (2) 信託現金及び信託預金    | 2,532,542        | 2,532,542    | —      |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | (6,000,000)      | (6,000,000)  | —      |
| (4) 長期借入金         | (34,720,000)     | (34,782,336) | 62,336 |
| (5) デリバティブ取引      | 54,289           | 54,289       | —      |

(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、(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。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(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の貸借対照表計上額(単位：千円)

|                 | 前 期<br>(平成25年1月31日) | 当 期<br>(平成25年7月31日) |
|-----------------|---------------------|---------------------|
| (1) 投資有価証券      | 275,000             | 100,000             |
| (2) 信託預り敷金及び保証金 | (743,619)           | (812,208)           |

(1) 投資有価証券(匿名組合出資持分)は、市場価格がなく、かつ、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

(2) テナントから預託されている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）  
前期（平成25年1月31日）

|      | 1年以内      |
|------|-----------|
| 預金   | 463,232   |
| 信託預金 | 2,238,224 |

当期（平成25年7月31日）

|      | 1年以内      |
|------|-----------|
| 預金   | 1,644,280 |
| 信託預金 | 2,532,542 |

(注5) 借入金の決算日後の返済予定額（単位：千円）  
前期（平成25年1月31日）

|       | 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 |
|-------|---------|-----------|------------|-----------|-----|
| 長期借入金 | —       | 6,000,000 | 22,420,000 | 6,300,000 | —   |

当期（平成25年7月31日）

|       | 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 |
|-------|-----------|------------|---------|-----------|-----|
| 長期借入金 | 6,000,000 | 22,420,000 | —       | 6,300,000 | —   |

[有価証券に関する注記]

前期（平成25年1月31日）

該当事項はありません。

当期（平成25年7月31日）

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成25年1月31日）

該当事項はありません。

当期（平成25年7月31日）

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

前期（平成25年1月31日）

(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      |        |                                     |
| 原則的処理方法     | 金利スワップ取引<br>変動受取・<br>固定支払 | 長期借入金   | 15,280,000 | 15,280,000 | 18,118 | 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。 |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引<br>変動受取・<br>固定支払 | 長期借入金   | 7,140,000  | 7,140,000  | ※      | —                                   |
| 合計          |                           |         | 22,420,000 | 22,420,000 | 18,118 | —                                   |

※金利スワップ取引の特例処理によるものは、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、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（平成25年7月31日）

（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      |        |                                     |
| 原則的処理方法     | 金利スワップ取引<br>変動受取・<br>固定支払 | 長期借入金   | 15,280,000 | 15,280,000 | 54,289 | 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。 |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引<br>変動受取・<br>固定支払 | 長期借入金   | 7,140,000  | 7,140,000  | ※      | —                                   |
| 合 計         |                           |         | 22,420,000 | 22,420,000 | 54,289 | —                                   |

※金利スワップ取引の特例処理によるものは、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、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期（平成25年1月31日）

本投資法人には、退職給付制度がないため、該当事項はありません。

当期（平成25年7月31日）

本投資法人には、退職給付制度がないため、該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

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）

|             | 前 期<br>(平成25年1月31日) | 当 期<br>(平成25年7月31日) |
|-------------|---------------------|---------------------|
| 繰延税金資産      |                     |                     |
| 未払事業税損金不算入額 | 16                  | 18                  |
| 繰延税金資産合計    | 16                  | 18                  |
| 繰延税金資産の純額   | 16                  | 18                  |

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

|                   | 前 期<br>(平成25年1月31日) | 当 期<br>(平成25年7月31日) |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| 法定実効税率<br>(調整)    | 36.59               | 36.59               |
| 支払分配金の損金算入額       | △36.55              | △36.56              |
| その他               | 0.07                | 0.06                |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.10                | 0.09                |

[持分法損益等の注記]

前期（平成25年1月31日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（平成25年7月31日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日）

| 種類        | 会社等の名称<br>又は氏名       | 所在地         | 資本金<br>又は出資金<br>(百万円) | 事業の<br>内容<br>又は<br>職業 | 議決権等<br>の所有<br>(被所有)<br>割合(%)<br>(注1) | 関連<br>当事者<br>との<br>関係 | 取引の<br>内容                    | 取引金額<br>(千円)            | 科目                                  | 期末残高<br>(千円)                        |
|-----------|----------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 主要<br>投資主 | 株式会社<br>三井住友<br>銀行   | 東京都<br>千代田区 | 1,770,996             | 銀行業                   | 被所有<br>直接<br>12.32                    | 資金の<br>提供             | 資金の<br>借入れ<br><br>利息の<br>支払い | -<br><br>14,618         | 長期<br>借入金<br><br>-                  | 2,885,000<br><br>-                  |
| 主要<br>投資主 | 株式会社<br>日本政策<br>投資銀行 | 東京都<br>千代田区 | 1,206,953             | 銀行業                   | 被所有<br>直接<br>10.27                    | 資金の<br>提供             | 資金の<br>借入れ<br><br>利息の<br>支払い | 1,100,000<br><br>37,502 | 短期<br>借入金<br><br>長期<br>借入金<br><br>- | 1,100,000<br><br>5,710,000<br><br>- |

(注1) 議決権等の所有（被所有）割合については、小数点第3位以下を切り捨てております。

(注2) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上決定しております。

当期（自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日）

該当事項はありません。

2. 兄弟会社等

前期（自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日）

| 種類                       | 会社等の名称<br>又は氏名                | 所在地         | 資本金<br>又は出資金<br>(百万円) | 事業の<br>内容<br>又は<br>職業 | 議決権等<br>の所有<br>(被所有)<br>割合(%)<br>(注1) | 関連<br>当事者<br>との<br>関係            | 取引の<br>内容          | 取引金額<br>(千円)    | 科目        | 期末残高<br>(千円) |
|--------------------------|-------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------|-----------|--------------|
| その他<br>の関係<br>会社の<br>子会社 | 株式会社<br>東急コミュニ<br>ティ          | 東京都<br>世田谷区 | 1,653                 | 不動産業                  | -                                     | 物件<br>管理<br>委託                   | 物件管理<br>委託<br>(注2) | 110,722         | 営業<br>未払金 | 127,467      |
| その他<br>の関係<br>会社の<br>子会社 | 東急不動産<br>コンフォリア<br>投信株式<br>会社 | 東京都<br>渋谷区  | 200                   | 投資<br>運用業             | -                                     | 資産<br>運用<br>委託<br>・<br>役員の<br>兼任 | 資産運用<br>委託<br>(注2) | 185,393<br>(注4) | 未払<br>費用  | 42,035       |

(注1) 議決権等の所有（被所有）割合については、小数点第3位以下を切り捨てております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれておりませんが、期末残高には消費税等が含まれております。

(注3) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上決定しております。

(注4) 取引金額には、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53,287千円が含まれております。

当期（自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日）

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 25 年 2 月 1 日 至 平成 25 年 7 月 31 日）

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

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。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。

(単位：千円)

|          | 前 期                                 | 当 期                                 |
|----------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|          | 自 平成24年 8 月 1 日<br>至 平成25年 1 月 31 日 | 自 平成25年 2 月 1 日<br>至 平成25年 7 月 31 日 |
| 貸借対照表計上額 |                                     |                                     |
| 期首残高     | 57,258,222                          | 62,672,524                          |
| 期中増減額    | 5,414,301                           | 9,934,918                           |
| 期末残高     | 62,672,524                          | 72,607,443                          |
| 期末時価     | 67,761,000                          | 79,209,000                          |

(注1) 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を含まない価額を記載しています。

(注2) 前期増減額のうち、主な増加額は当期に取得した6物件（コンフォリア両国DEX他5物件、5,715,565千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（339,532千円）によるものです。当期増減額のうち、主な増加額は当期に取得した5物件（コンフォリア日本橋人形町イースト他4物件、10,329,361千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（409,157千円）によるものです。

(注3) 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前期（平成 25 年 1 月期）及び当期（平成 25 年 7 月期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期（自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の 10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

当期（自平成25年2月1日 至平成25年7月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

|            | 前 期                             | 当 期                             |
|------------|---------------------------------|---------------------------------|
|            | 自 平成24年 8月 1日<br>至 平成25年 1月 31日 | 自 平成25年 2月 1日<br>至 平成25年 7月 31日 |
| 1口当たり純資産額  | 512,756円                        | 521,395円                        |
| 1口当たり当期純利益 | 18,441円                         | 16,305円                         |

(注1) 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2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

|                   | 前 期                             | 当 期                             |
|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                   | 自 平成24年 8月 1日<br>至 平成25年 1月 31日 | 自 平成25年 2月 1日<br>至 平成25年 7月 31日 |
| 当期純利益（千円）         | 897,544                         | 1,091,622                       |
| 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） | 897,544                         | 1,091,622                       |
| 期中平均投資口数（口）       | 48,670                          | 66,947                          |

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

（9）発行済投資口数の増減

設立以降第 6 期末（平成 25 年 7 月 31 日）までの出資総額及び発行済総投資口数の増減は以下のとおりです。

| 払込年月日         | 摘要        | 発行済総投資口数<br>(口) |        | 出資総額<br>(千円) |            |
|---------------|-----------|-----------------|--------|--------------|------------|
|               |           | 増減              | 残高     | 増減           | 残高         |
| 平成22年 6 月 8 日 | 私募設立 (注1) | 200             | 200    | 100,000      | 100,000    |
| 平成22年 8 月30日  | 私募増資 (注2) | 7,800           | 8,000  | 3,900,000    | 4,000,000  |
| 平成23年 3 月18日  | 私募増資 (注3) | 24,270          | 32,270 | 11,840,168   | 15,840,168 |
| 平成24年 2 月 2 日 | 私募増資 (注4) | 16,400          | 48,670 | 8,200,000    | 24,040,168 |
| 平成25年 2 月 5 日 | 公募増資 (注5) | 18,691          | 67,361 | 9,935,668    | 33,975,836 |

(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等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

4. 役員の変動

（1）本投資法人の役員

最近の有価証券報告書（平成 25 年 4 月 26 日提出）における「役員の変況」から変動はありません。

（2）本資産運用会社の役員

最近の有価証券報告書（平成 25 年 4 月 26 日提出）における「役員の変況」から変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

| 資産の種類         | 地 域    | 第6期<br>平成25年7月31日現在 |                    |
|---------------|--------|---------------------|--------------------|
|               |        | 保有総額<br>(千円) (注1)   | 対総資産比率 (%)<br>(注2) |
| 信託不動産         | 東京都心   | 28,166,888          | 36.5               |
|               | 準都心    | 41,721,415          | 54.0               |
|               | その他東京圏 | 2,719,139           | 3.5                |
| 小 計           |        | 72,607,443          | 94.0               |
| 匿名組合出資持分 (注3) |        | 100,000             | 0.1                |
| 預金・その他資産      |        | 4,552,358           | 5.9                |
| 資産総額 計        |        | 77,259,801          | 100.0              |

|       | 第6期<br>平成25年7月31日現在 |                    |
|-------|---------------------|--------------------|
|       | 金額<br>(千円) (注4)     | 対総資産比率 (%)<br>(注2) |
| 負債総額  | 42,138,053          | 54.5               |
| 純資産総額 | 35,121,748          | 45.5               |

(注1) 保有総額は、平成25年7月31日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を記載しております。

(注2) 小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

(注3) 合同会社RB-1を営業者とする匿名出資持分です。

(注4) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計を記載しています。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

当期末（平成25年7月31日）現在における本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

| 銘柄名                          | 資産の種類    | 数量 | 帳簿価額 (千円) |         | 評価額 (千円) (注1) |         | 評価損益<br>(千円) | 備 考 |
|------------------------------|----------|----|-----------|---------|---------------|---------|--------------|-----|
|                              |          |    | 単価        | 金額      | 単価            | 金額      |              |     |
| 合同会社RB-1を営業者とする匿名組合出資持分 (注2) | 匿名組合出資持分 | —  | —         | 100,000 | —             | 100,000 | —            |     |
| 合 計                          |          | —  | —         | 100,000 | —             | 100,000 | —            |     |

(注1) 評価額は、匿名組合の営業者から提示を受けた匿名組合事業貸借対照表の純資産の持分相当額をもって評価しています。

(注2) 運用資産は、「コンフォリア九段」「コンフォリア三田EAST」「コンフォリア上野広小路」「コンフォリア春日富坂」「コンフォリア・リヴ木場公園」「コンフォリア市谷柳町」「コンフォリア神楽坂」「OZIO新川」「OZIO森下」を信託財産とする不動産信託受益権です。

②投資不動産物件

A. 取得価格、投資比率及び鑑定評価額

本投資法人が当期末（平成25年7月31日）現在で保有する不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産（以下、「信託不動産」といいます。）の概要は以下のとおりです。

| エリア    | 番号 | 物件名称          | 取得価格<br>(千円) | 投資<br>比率<br>(%) | 貸借対照表<br>計上額<br>(千円) | 鑑定評価額<br>(千円)<br>(注) |
|--------|----|---------------|--------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| 東京都心   | 1  | コンフォリア日本橋人形町  | 1,586,837    | 2.2             | 1,637,525            | 1,760,000            |
| 東京都心   | 2  | コンフォリア早稲田     | 1,900,000    | 2.7             | 1,967,557            | 2,160,000            |
| 東京都心   | 3  | コンフォリア下落合     | 1,181,000    | 1.7             | 1,176,053            | 1,400,000            |
| 東京都心   | 4  | コンフォリア東中野     | 552,707      | 0.8             | 578,122              | 599,000              |
| 準都心    | 5  | コンフォリア文京春日    | 1,470,000    | 2.1             | 1,472,386            | 1,730,000            |
| 準都心    | 6  | コンフォリア浅草松が谷   | 910,000      | 1.3             | 910,762              | 1,060,000            |
| 準都心    | 7  | コンフォリア西大井     | 902,370      | 1.3             | 933,818              | 942,000              |
| 準都心    | 8  | コンフォリア中野      | 881,863      | 1.2             | 912,595              | 941,000              |
| 準都心    | 9  | コンフォリア下北沢     | 2,587,000    | 3.6             | 2,569,564            | 2,910,000            |
| 準都心    | 10 | コンフォリア西蒲田     | 1,550,000    | 2.2             | 1,549,864            | 1,870,000            |
| 準都心    | 11 | コンフォリア大山      | 1,987,000    | 2.8             | 1,986,698            | 2,070,000            |
| 準都心    | 12 | コンフォリア清澄白河サウス | 740,000      | 1.0             | 747,451              | 838,000              |
| 準都心    | 13 | コンフォリア駒澤      | 1,290,000    | 1.8             | 1,302,584            | 1,460,000            |
| 東京都心   | 14 | コンフォリア銀座EAST  | 3,059,000    | 4.3             | 3,074,548            | 3,530,000            |
| 東京都心   | 15 | コンフォリア麻布台     | 574,000      | 0.8             | 579,266              | 701,000              |
| 東京都心   | 16 | コンフォリア芝公園     | 1,398,000    | 2.0             | 1,403,740            | 1,570,000            |
| 東京都心   | 17 | コンフォリア西麻布     | 755,000      | 1.1             | 761,333              | 833,000              |
| 東京都心   | 18 | コンフォリア南青山     | 1,041,000    | 1.5             | 1,053,660            | 1,290,000            |
| 東京都心   | 19 | コンフォリア南青山DEUX | 248,000      | 0.3             | 252,963              | 346,000              |
| 東京都心   | 20 | コンフォリア西早稲田    | 1,685,000    | 2.4             | 1,692,155            | 1,900,000            |
| 準都心    | 21 | コンフォリア・リヴ小石川  | 552,000      | 0.8             | 556,906              | 606,000              |
| 準都心    | 22 | コンフォリア・リヴ千石   | 1,219,000    | 1.7             | 1,230,525            | 1,460,000            |
| 準都心    | 23 | コンフォリア代官山青葉台  | 926,000      | 1.3             | 933,990              | 1,130,000            |
| 東京都心   | 24 | コンフォリア代官山     | 1,807,000    | 2.5             | 1,819,628            | 2,050,000            |
| 東京都心   | 25 | コンフォリア原宿NORD  | 533,000      | 0.7             | 540,388              | 632,000              |
| 東京都心   | 26 | コンフォリア原宿      | 3,629,000    | 5.1             | 3,645,905            | 4,060,000            |
| 準都心    | 27 | コンフォリア池袋      | 602,000      | 0.8             | 604,885              | 642,000              |
| その他東京圏 | 28 | コンフォリア・リヴ狛江   | 399,000      | 0.6             | 411,029              | 502,000              |
| 準都心    | 29 | コンフォリア・リヴ両国石原 | 651,000      | 0.9             | 657,428              | 731,000              |
| 東京都心   | 30 | コンフォリア三田ノース   | 850,000      | 1.2             | 865,592              | 904,000              |
| 東京都心   | 31 | コンフォリア芝浦バウハウス | 2,650,000    | 3.7             | 2,710,739            | 2,920,000            |

| エリア    | 番号 | 物件名称                 | 取得価格<br>(千円) | 投資<br>比率<br>(%) | 貸借対照表<br>計上額<br>(千円) | 鑑定評価額<br>(千円)<br>(注) |
|--------|----|----------------------|--------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| 準都心    | 32 | コンフォリア浅草橋DEUX        | 874,000      | 1.2             | 912,988              | 902,000              |
| 準都心    | 33 | コンフォリア押上             | 714,000      | 1.0             | 747,024              | 746,000              |
| 準都心    | 34 | コンフォリア本所吾妻橋          | 762,000      | 1.1             | 795,750              | 793,000              |
| 準都心    | 35 | コンフォリア清澄白河トロワ        | 873,000      | 1.2             | 891,292              | 943,000              |
| 準都心    | 36 | コンフォリア門前仲町           | 2,658,000    | 3.7             | 2,714,842            | 2,780,000            |
| 準都心    | 37 | コンフォリア碑文谷            | 1,189,000    | 1.7             | 1,208,466            | 1,310,000            |
| 準都心    | 38 | コンフォリア三宿             | 1,874,000    | 2.6             | 1,897,353            | 2,080,000            |
| 準都心    | 39 | コンフォリア学芸大学           | 1,138,000    | 1.6             | 1,165,146            | 1,270,000            |
| 準都心    | 40 | コンフォリア東中野DEUX        | 833,000      | 1.2             | 850,488              | 917,000              |
| 準都心    | 41 | コンフォリア東池袋WEST        | 3,911,000    | 5.5             | 3,966,852            | 4,520,000            |
| その他東京圏 | 42 | コンフォリア横濱関内           | 972,000      | 1.4             | 994,377              | 1,130,000            |
| 準都心    | 43 | コンフォリア両国DEUX         | 1,014,730    | 1.4             | 1,077,074            | 1,090,000            |
| 準都心    | 44 | コンフォリア大森DEUX         | 1,188,000    | 1.7             | 1,258,552            | 1,260,000            |
| 準都心    | 45 | コンフォリア町屋             | 594,000      | 0.8             | 631,878              | 681,000              |
| その他東京圏 | 46 | コンフォリア・リヴ市川妙典        | 606,000      | 0.9             | 644,889              | 681,000              |
| その他東京圏 | 47 | コンフォリア・リヴ谷塚          | 626,000      | 0.9             | 668,842              | 677,000              |
| 東京都心   | 48 | コンフォリア白金高輪           | 1,300,000    | 1.8             | 1,372,973            | 1,410,000            |
| 東京都心   | 49 | コンフォリア日本橋人形町<br>イースト | 2,139,300    | 3.0             | 2,188,047            | 2,190,000            |
| 東京都心   | 50 | コンフォリア愛宕             | 826,000      | 1.2             | 846,686              | 852,000              |
| 準都心    | 51 | コンフォリア浅草橋            | 2,680,000    | 3.8             | 2,770,037            | 2,850,000            |
| 準都心    | 52 | コンフォリア両国サウス          | 1,240,000    | 1.7             | 1,282,011            | 1,330,000            |
| 準都心    | 53 | コンフォリア豊洲             | 3,096,650    | 4.3             | 3,182,191            | 3,250,000            |
| 合 計    |    |                      | 71,225,457   | 100.0           | 72,607,443           | 79,209,000           |

(注) 「鑑定評価額」は、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、森井総合鑑定株式会社、及び日本ヴァリュアーズ株式会社が、運用資産に関して作成した不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

## B. 稼働率等の推移

各計算期間末日時点におけるポートフォリオ全体の稼働率等の推移は、以下のとおりです。

<稼働率の推移>

|                   | 平成 23 年<br>7 月末 | 平成 24 年<br>1 月末 | 平成 24 年<br>7 月末 | 平成 25 年<br>1 月末 | 平成 25 年<br>7 月末 |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                   | (第 2 期末)        | (第 3 期末)        | (第 4 期末)        | (第 5 期末)        | (第 6 期末)        |
| 期末投資物件数           | 29              | 30              | 42              | 48              | 53              |
| 期末総賃貸可能<br>面積 (㎡) | 57,046.98       | 58,190.36       | 87,169.40       | 96,126.98       | 110,050.68      |
| 期末稼働率 (%)         | 92.0            | 95.5            | 93.1            | 96.1            | 95.9            |

C. 賃貸借状況の概要

本投資法人が当期末（平成 25 年 7 月 31 日）現在で保有する不動産又は信託不動産の概要（平成 25 年 7 月 31 日時点の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入）は以下のとおりです。

| 番号 | 物件名称          | 賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注1) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注2) | 稼働率<br>(%)<br>(注3) | 賃貸可能戸数<br>(注4) | 賃貸戸数<br>(注5) | テナント総数<br>(注6) | 月額賃料収入<br>(千円)<br>(注7) |
|----|---------------|-----------------------|---------------------|--------------------|----------------|--------------|----------------|------------------------|
| 1  | コンフォリア日本橋人形町  | 2,473.56              | 2,418.67            | 97.8%              | 45             | 44           | 1              | 9,054                  |
| 2  | コンフォリア早稲田     | 2,836.97              | 2,694.24            | 95.0%              | 79             | 75           | 1              | 10,589                 |
| 3  | コンフォリア下落合     | 2,430.20              | 2,299.39            | 94.6%              | 44             | 41           | 1              | 7,222                  |
| 4  | コンフォリア東中野     | 827.09                | 787.07              | 95.2%              | 37             | 35           | 1              | 3,278                  |
| 5  | コンフォリア文京春日    | 2,234.19              | 2,173.73            | 97.3%              | 80             | 78           | 1              | 9,630                  |
| 6  | コンフォリア浅草松が谷   | 2,044.98              | 2,044.98            | 100.0%             | 62             | 62           | 1              | 7,182                  |
| 7  | コンフォリア西大井     | 1,174.74              | 1,154.79            | 98.3%              | 59             | 58           | 1              | 5,252                  |
| 8  | コンフォリア中野      | 1,640.96              | 1,640.96            | 100.0%             | 35             | 35           | 1              | 5,404                  |
| 9  | コンフォリア下北沢     | 3,892.18              | 3,639.56            | 93.5%              | 116            | 108          | 1              | 13,726                 |
| 10 | コンフォリア西蒲田     | 2,634.08              | 2,571.01            | 97.6%              | 103            | 100          | 1              | 10,326                 |
| 11 | コンフォリア大山      | 3,607.39              | 3,370.60            | 93.4%              | 97             | 90           | 1              | 12,157                 |
| 12 | コンフォリア清澄白河サウス | 1,162.80              | 1,162.80            | 100.0%             | 45             | 45           | 1              | 4,549                  |
| 13 | コンフォリア駒澤      | 1,546.24              | 1,508.46            | 97.6%              | 39             | 38           | 1              | 7,082                  |
| 14 | コンフォリア銀座EAST  | 4,817.73              | 4,537.15            | 94.2%              | 133            | 127          | 1              | 18,082                 |
| 15 | コンフォリア麻布台     | 848.65                | 716.84              | 84.5%              | 24             | 21           | 1              | 3,314                  |
| 16 | コンフォリア芝公園     | 1,717.95              | 1,623.86            | 94.5%              | 54             | 51           | 1              | 7,695                  |
| 17 | コンフォリア西麻布     | 937.26                | 897.88              | 95.8%              | 22             | 21           | 1              | 4,182                  |
| 18 | コンフォリア南青山     | 1,496.36              | 1,423.12            | 95.1%              | 24             | 23           | 1              | 6,741                  |
| 19 | コンフォリア南青山DEUX | 399.18                | 335.81              | 84.1%              | 6              | 5            | 1              | 1,579                  |
| 20 | コンフォリア西早稲田    | 2,535.67              | 2,457.03            | 96.9%              | 60             | 58           | 1              | 9,677                  |
| 21 | コンフォリア・リヴ小石川  | 830.35                | 812.04              | 97.8%              | 37             | 36           | 1              | 3,392                  |
| 22 | コンフォリア・リヴ千石   | 3,159.70              | 3,089.47            | 97.8%              | 44             | 43           | 1              | 8,572                  |
| 23 | コンフォリア代官山青葉台  | 1,163.10              | 1,070.16            | 92.0%              | 26             | 24           | 1              | 5,418                  |
| 24 | コンフォリア代官山     | 1,977.94              | 1,933.37            | 97.7%              | 41             | 40           | 1              | 10,250                 |
| 25 | コンフォリア原宿NORD  | 828.70                | 828.70              | 100.0%             | 8              | 8            | 1              | 3,510                  |
| 26 | コンフォリア原宿      | 4,528.51              | 4,385.15            | 96.8%              | 99             | 96           | 1              | 20,028                 |
| 27 | コンフォリア池袋      | 963.47                | 927.17              | 96.2%              | 28             | 27           | 1              | 3,642                  |
| 28 | コンフォリア・リヴ狛江   | 1,338.53              | 1,291.33            | 96.5%              | 24             | 23           | 1              | 3,201                  |
| 29 | コンフォリア・リヴ両国石原 | 1,011.91              | 1,011.91            | 100.0%             | 47             | 47           | 1              | 4,240                  |
| 30 | コンフォリア三田ノース   | 1,128.86              | 1,015.32            | 89.9%              | 30             | 27           | 1              | 4,381                  |
| 31 | コンフォリア芝浦バウハウス | 4,431.79              | 4,199.70            | 94.8%              | 75             | 71           | 1              | 14,119                 |
| 32 | コンフォリア浅草橋DEUX | 1,392.56              | 1,275.82            | 91.6%              | 46             | 42           | 1              | 4,557                  |
| 33 | コンフォリア押上      | 1,058.10              | 1,010.09            | 95.5%              | 47             | 45           | 1              | 4,098                  |
| 34 | コンフォリア本所吾妻橋   | 1,185.31              | 1,122.75            | 94.7%              | 48             | 45           | 1              | 4,335                  |
| 35 | コンフォリア清澄白河トロワ | 1,260.51              | 1,260.51            | 100.0%             | 50             | 50           | 1              | 5,226                  |

| 番号 | 物件名称             | 賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注1) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注2) | 稼働率<br>(%)<br>(注3) | 賃貸可能戸数<br>(注4) | 賃貸戸数<br>(注5) | テナント総数<br>(注6) | 月額賃料収入<br>(千円)<br>(注7) |
|----|------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|----------------|--------------|----------------|------------------------|
| 36 | コンフォリア門前仲町       | 3,725.52              | 3,569.58            | 95.8%              | 144            | 138          | 1              | 14,168                 |
| 37 | コンフォリア碑文谷        | 2,158.72              | 2,099.51            | 97.3%              | 28             | 27           | 1              | 6,997                  |
| 38 | コンフォリア三宿         | 2,594.76              | 2,505.48            | 96.6%              | 59             | 57           | 1              | 10,302                 |
| 39 | コンフォリア学芸大学       | 1,602.88              | 1,560.77            | 97.4%              | 38             | 37           | 1              | 6,261                  |
| 40 | コンフォリア東中野DEUX    | 1,230.92              | 1,157.72            | 94.1%              | 40             | 37           | 1              | 4,716                  |
| 41 | コンフォリア東池袋WEST    | 6,436.14              | 6,321.77            | 98.2%              | 155            | 151          | 1              | 25,449                 |
| 42 | コンフォリア横濱関内       | 1,902.12              | 1,683.98            | 88.5%              | 60             | 54           | 1              | 5,964                  |
| 43 | コンフォリア両国DEUX     | 1,573.06              | 1,552.13            | 98.7%              | 66             | 65           | 1              | 5,900                  |
| 44 | コンフォリア大森DEUX     | 1,619.13              | 1,522.49            | 94.0%              | 64             | 60           | 1              | 6,390                  |
| 45 | コンフォリア町屋         | 1,279.83              | 1,279.83            | 100.0%             | 30             | 30           | 1              | 3,833                  |
| 46 | コンフォリア・リヴ市川妙典    | 1,408.46              | 1,351.04            | 95.9%              | 48             | 46           | 1              | 3,739                  |
| 47 | コンフォリア・リヴ谷塚      | 1,562.40              | 1,537.20            | 98.4%              | 62             | 61           | 1              | 4,303                  |
| 48 | コンフォリア白金高輪       | 1,521.11              | 1,402.29            | 92.2%              | 37             | 34           | 1              | 6,932                  |
| 49 | コンフォリア日本橋人形町イースト | 2,447.60              | 2,336.86            | 95.5%              | 82             | 78           | 1              | 10,543                 |
| 50 | コンフォリア愛宕         | 1,002.00              | 1,002.00            | 100.0%             | 38             | 38           | 1              | 4,858                  |
| 51 | コンフォリア浅草橋        | 4,234.76              | 4,039.92            | 95.4%              | 141            | 135          | 1              | 15,427                 |
| 52 | コンフォリア両国サウス      | 2,106.75              | 2,042.51            | 97.0%              | 61             | 59           | 1              | 7,553                  |
| 53 | コンフォリア豊洲         | 4,127.00              | 3,901.53            | 94.5%              | 161            | 152          | 1              | 15,603                 |
|    | 合計               | 110,050.68            | 105,558.05          | 95.9%              | 3,128          | 2,998        | 3              | 414,633                |

- (注1) 「賃貸可能面積」とは、個々の運用資産において、実際にエンドテナントに対して賃貸が可能な住宅及び店舗等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。
- (注2) 「賃貸面積」とは、個々の運用資産において、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（以下「マスターリース契約」といいます。）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う場合で、かつ、マスターリース契約の賃料をエンドテナントから收受した賃料等の金額と同額とする旨合意されている場合（このようなマスターリース契約の種別を、以下「パススルー型マスターリース契約」といいます。）は、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。
- (注3) 「稼働率」とは、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を示しています。
- (注4) 「賃貸可能戸数」とは、個々の運用資産において、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。
- (注5) 「賃貸戸数」とは、個々の運用資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。
- (注6) 「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の総数を記載しております。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、当該転貸に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。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おりません。なお、各運用資産毎のエンドテナントの総数は、ほぼ賃貸戸数と同数となりますが、コンフォリア・リヴ両国石原については一の事業会社が社宅の用に供するため当該運用資産の全ての貸室を借り受けており、エンドテナント数も1となります。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、株式会社東急コミュニティー、東急リロケーション株式会社及び東急リロケーションサービス株式会社の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。
- (注7) 「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、平成25年7月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。

D. 主要なテナントの概要

当期末（平成25年7月31日）時点において、賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占める各テナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

| テナント名・業種（注1）                        | 物件名称          | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注2) | 年間賃料収入<br>(千円)<br>(注3) | 敷金・保証金<br>(千円)<br>(注4) | 契約満了日<br>(注5) |
|-------------------------------------|---------------|---------------------|------------------------|------------------------|---------------|
| 株式会社東急<br>コミュニティー<br>(不動産業)<br>(注6) | コンフォリア日本橋人形町  | 2,418.67            | 108,648                | 14,143                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア早稲田     | 2,694.24            | 127,068                | 13,783                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア下落合     | 2,299.39            | 86,664                 | 11,147                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア東中野     | 787.07              | 39,336                 | 4,516                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア浅草松が谷   | 2,044.98            | 86,187                 | 9,929                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア西大井     | 1,154.79            | 63,024                 | 8,170                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア中野      | 1,640.96            | 64,848                 | 7,742                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア下北沢     | 3,639.56            | 164,712                | 15,462                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア大山      | 3,370.60            | 145,894                | 38,739                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア清澄白河サウス | 1,162.80            | 54,591                 | 6,165                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア駒澤      | 1,508.46            | 84,987                 | 19,829                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア銀座EAST  | 4,537.15            | 216,984                | 53,058                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア西早稲田    | 2,457.03            | 116,124                | 15,316                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア・リヴ千石   | 3,089.47            | 102,864                | 14,814                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア代官山青葉台  | 1,070.16            | 65,016                 | 8,076                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア代官山     | 1,933.37            | 123,000                | 28,629                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア原宿NORD  | 828.70              | 42,120                 | 8,670                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア原宿      | 4,385.15            | 240,336                | 33,855                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア・リヴ狛江   | 1,291.33            | 38,414                 | 5,383                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア・リヴ両国石原 | 1,011.91            | 50,880                 | 4,240                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア三田ノース   | 1,015.32            | 52,572                 | 7,310                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア芝浦パウハウス | 4,199.70            | 169,428                | 29,314                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア浅草橋DEUX | 1,275.82            | 54,684                 | 7,807                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア押上      | 1,010.09            | 49,176                 | 7,046                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア本所吾妻橋   | 1,122.75            | 52,020                 | 6,991                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア清澄白河トロワ | 1,260.51            | 62,712                 | 9,064                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア門前仲町    | 3,569.58            | 170,022                | 24,661                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア碑文谷     | 2,099.51            | 83,971                 | 14,366                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア学芸大学    | 1,560.77            | 75,132                 | 11,262                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア東池袋WEST | 6,321.77            | 305,395                | 55,202                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア両国DEUX  | 1,552.13            | 70,800                 | 7,713                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア大森DEUX  | 1,522.49            | 76,683                 | 9,062                  | 平成26年7月31日    |
| コンフォリア町屋                            | 1,279.83      | 45,996              | 10,229                 | 平成26年7月31日             |               |
| コンフォリア・リヴ市川妙典                       | 1,351.04      | 44,868              | 3,999                  | 平成26年7月31日             |               |
| コンフォリア・リヴ谷塚                         | 1,537.20      | 51,636              | 4,316                  | 平成26年7月31日             |               |

| テナント名・業種（注1）                        | 物件名称             | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注2) | 年間賃料収入<br>(千円)<br>(注3) | 敷金・保証金<br>(千円)<br>(注4) | 契約満了日<br>(注5) |
|-------------------------------------|------------------|---------------------|------------------------|------------------------|---------------|
| 株式会社東急<br>コミュニティー<br>(不動産業)<br>(注6) | コンフォリア白金高輪       | 1,402.29            | 83,184                 | 16,987                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア日本橋人形町イースト | 2,336.86            | 126,516                | 19,301                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア両国サウス      | 2,042.51            | 90,636                 | 10,662                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア豊洲         | 3,901.53            | 187,236                | 11,800                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | 小計               | 83,687.49           | 3,874,367              | 588,760                |               |
| 東急リノベーション株式会社<br>(不動産業)<br>(注6)     | コンフォリア麻布台        | 716.84              | 39,768                 | 6,494                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア芝公園        | 1,623.86            | 92,340                 | 15,228                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア西麻布        | 897.88              | 50,192                 | 14,323                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア南青山        | 1,423.12            | 80,902                 | 20,105                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア南青山DEUX    | 335.81              | 18,948                 | 2,593                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア・リヴ小石川     | 812.04              | 40,704                 | 6,244                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア三宿         | 2,505.48            | 123,624                | 35,000                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | 小計               | 9,317.03            | 504,774                | 109,557                |               |
| 東急リノベーションサービス株式会社<br>(不動産業)<br>(注6) | コンフォリア文京春日       | 2,173.73            | 115,560                | 18,646                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア西蒲田        | 2,571.01            | 123,912                | 19,408                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア池袋         | 927.17              | 43,704                 | 6,934                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア東中野DEUX    | 1,157.72            | 56,592                 | 9,281                  | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア横濱関内       | 1,683.98            | 71,568                 | 11,866                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | コンフォリア浅草橋        | 4,039.92            | 185,124                | 27,653                 | 平成26年7月31日    |
|                                     | 小計               | 12,553.53           | 596,460                | 93,788                 |               |
|                                     | 合計               | 105,558.05          | 4,975,602              | 792,106                |               |

- (注1) 「テナント名・業種」欄には、上記各投資資産についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社の名称及び当該マスターリース会社の業種を記載しています。
- (注2) 上記の各テナントはいずれもパススルー型マスターリース契約に基づいて賃借しているマスターリース会社であり、「賃貸面積」欄には、信託受託者と上記各テナントとの間のマスターリース契約に基づく賃貸面積ではなく、平成25年7月末日現在における上記各投資資産において、エンドテナント（信託受託者から上記各テナントへのマスターリースの導入に承諾していないため信託受託者から直接賃借しているエンドテナントを含みます。）が、賃貸借契約に基づいて賃借している面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積に含みません。）を記載しています。
- (注3) 「年間賃料収入」欄には、平成25年7月末日現在における上記各投資資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書上の月額賃料（共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、契約により一定期間賃料免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間を考慮していません。
- (注4) 「敷金・保証金」欄には、平成25年7月末日現在における上記各投資資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の平成25年7月末日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。
- (注5) 契約更改の方法については、いずれかの当事者が契約期間満了の3ヶ月前までの期間に、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに同一条件で1年間継続し、以後も同様とします。
- (注6) 当該テナントは、本投資法人における投信法上の利害関係人等に該当します。

E. 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

取得済資産（決算日後に取得した資産も含まれます。）において、現在計画している（又は完了した）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おります。

| 不動産等の名称<br>(所在地)         | 目 的         | 予定期間                     | 工事予定金額<br>(千円) |            |            |
|--------------------------|-------------|--------------------------|----------------|------------|------------|
|                          |             |                          | 総 額            | 当 期<br>支払額 | 既支払<br>総 額 |
| コンフォリア南青山DEUX<br>(東京都港区) | 連結送水管廻り塗装工事 | 自 平成25年10月<br>至 平成25年10月 | 1,100          | —          | —          |

(ロ) 期中の資本的支出

取得済資産において、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16,020千円であり、当期費用に区分された修繕費47,748千円と併せ、63,768千円の工事を実施しております。

| 不動産等の名称<br>(所在地)         | 目 的            | 期 間                     | 工事金額<br>(千円) |
|--------------------------|----------------|-------------------------|--------------|
| コンフォリア芝浦バウハウス<br>(東京都港区) | 駐車場昇降機インバータ交換  | 自 平成25年3月<br>至 平成25年3月  | 1,203        |
| コンフォリア東中野<br>(東京都新宿区)    | 宅配ボックス組込工事     | 自 平成24年12月<br>至 平成25年3月 | 1,020        |
| その他不動産等                  | 防犯カメラモニター設置工事等 | 自 平成25年2月<br>至 平成25年7月  | 13,795       |
| 合 計                      |                |                         | 16,020       |

(ハ) 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、以下のとおり積み立てております。

(単位：千円)

|          | 第2期<br>自 平成23年4月1日<br>至 平成23年7月31日 | 第3期<br>自 平成23年8月1日<br>至 平成24年1月31日 | 第4期<br>自 平成24年2月1日<br>至 平成24年7月31日 | 第5期<br>自 平成24年8月1日<br>至 平成25年1月31日 | 第6期<br>自 平成25年2月1日<br>至 平成25年7月31日 |
|----------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 当期首積立金残高 | 33,796                             | 49,217                             | 58,485                             | 107,486                            | 129,160                            |
| 当期積立額    | 24,676                             | 50,635                             | 73,029                             | 78,993                             | 92,187                             |
| 当期積立金取崩額 | 9,256                              | 41,367                             | 24,028                             | 57,319                             | 77,108                             |
| 次期繰越額    | 49,217                             | 58,485                             | 107,486                            | 129,160                            | 144,240                            |

F. 個別資産の収支状況

当期（自平成25年2月1日至平成25年7月31日）における個別資産の収支状況は以下のとおりです。

収支状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

- ・金額は千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても必ずしも合計値と一致しません。
- ・「賃貸事業収入」には、賃料、共益費及び駐車場賃料等が含まれています。
- ・「その他賃貸事業収入」には、礼金及び更新料等が含まれています。
- ・「物件管理委託費」には、PM報酬等が含まれています。
- ・「修繕費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
- ・「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過の固定資産税及び都市計画税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・「減価償却費」は、運用月数に対応する金額を計上しています。

|                          | コンフォリア<br>日本橋人形町 | コンフォリア<br>早稲田 | コンフォリア<br>下落合 | コンフォリア<br>東中野 |
|--------------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| 運用日数（日）                  | 181日             | 181日          | 181日          | 181日          |
| 賃貸事業収入                   | 52,847           | 63,676        | 44,866        | 20,509        |
| その他賃貸事業収入                | 935              | 2,423         | 2,237         | 568           |
| 不動産賃貸事業収益<br>小計（A）       | 53,783           | 66,100        | 47,104        | 21,077        |
| 物件管理委託費                  | 5,018            | 5,008         | 3,696         | 2,027         |
| 修繕費                      | 862              | 616           | 784           | 348           |
| 借地料                      | -                | -             | -             | -             |
| 公租公課                     | 1,725            | 2,989         | 2,582         | 945           |
| 保険料                      | 77               | 79            | 70            | 27            |
| 水道光熱費                    | 602              | 558           | 610           | 275           |
| 募集委託費                    | 1,853            | 1,053         | 1,078         | 160           |
| 信託報酬                     | 500              | 500           | 500           | 500           |
| その他賃貸事業費用                | 801              | 261           | 1,514         | 513           |
| 減価償却費（B）                 | 10,441           | 9,369         | 7,622         | 3,184         |
| 不動産賃貸事業費用<br>小計（C）       | 21,882           | 20,436        | 18,458        | 7,984         |
| 不動産賃貸事業損益<br>（A） - （C）   | 31,900           | 45,663        | 28,645        | 13,093        |
| 賃貸NOI<br>（A） - （C） + （B） | 42,341           | 55,032        | 36,268        | 16,277        |
| 稼働率（期末時点）                | 97.8%            | 95.0%         | 94.6%         | 95.2%         |

|                          | コンフォリア<br>文京春日 | コンフォリア<br>浅草松が谷 | コンフォリア<br>西大井 | コンフォリア中野 |
|--------------------------|----------------|-----------------|---------------|----------|
| 運用日数（日）                  | 181日           | 181日            | 181日          | 181日     |
| 貸貸事業収入                   | 57,365         | 42,909          | 31,177        | 32,388   |
| その他貸貸事業収入                | 878            | 1,076           | 851           | 1,119    |
| 不動産貸貸事業収益<br>小計（A）       | 58,244         | 43,986          | 32,029        | 33,507   |
| 物件管理委託費                  | 5,789          | 3,747           | 2,701         | 3,476    |
| 修繕費                      | 261            | 236             | 734           | 557      |
| 借地料                      | -              | 2,729           | -             | -        |
| 公租公課                     | 2,858          | 1,917           | 1,596         | 1,661    |
| 保険料                      | 82             | 58              | 39            | 49       |
| 水道光熱費                    | 952            | 544             | 265           | 487      |
| 募集委託費                    | 1,742          | 565             | 485           | 694      |
| 信託報酬                     | 450            | 450             | 500           | 500      |
| その他貸貸事業費用                | 515            | 314             | 703           | 992      |
| 減価償却費（B）                 | 8,622          | 7,051           | 5,674         | 5,062    |
| 不動産貸貸事業費用<br>小計（C）       | 21,274         | 17,615          | 12,701        | 13,481   |
| 不動産貸貸事業損益<br>（A） - （C）   | 36,969         | 26,370          | 19,328        | 20,026   |
| 貸貸NOI<br>（A） - （C） + （B） | 45,592         | 33,422          | 25,002        | 25,088   |
| 稼働率（期末時点）                | 97.3%          | 100.0%          | 98.3%         | 100.0%   |

|                          | コンフォリア<br>下北沢 | コンフォリア<br>西蒲田 | コンフォリア大山 | コンフォリア<br>清澄白河サウス |
|--------------------------|---------------|---------------|----------|-------------------|
| 運用日数（日）                  | 181日          | 181日          | 181日     | 181日              |
| 貸貸事業収入                   | 84,790        | 61,185        | 74,728   | 27,561            |
| その他貸貸事業収入                | 9,850         | 1,505         | 5,168    | 1,102             |
| 不動産貸貸事業収益<br>小計（A）       | 94,640        | 62,690        | 79,896   | 28,663            |
| 物件管理委託費                  | 7,506         | 5,761         | 5,816    | 2,878             |
| 修繕費                      | 4,854         | 664           | 3,693    | 281               |
| 借地料                      | -             | -             | -        | -                 |
| 公租公課                     | 4,686         | 3,362         | 4,220    | 1,349             |
| 保険料                      | 136           | 86            | 123      | 33                |
| 水道光熱費                    | 2,584         | 708           | 2,854    | 379               |
| 募集委託費                    | 1,140         | 2,578         | 1,192    | 266               |
| 信託報酬                     | 380           | 450           | 500      | 500               |
| その他貸貸事業費用                | 1,584         | 342           | 4,931    | 224               |
| 減価償却費（B）                 | 16,582        | 9,599         | 10,814   | 5,518             |
| 不動産貸貸事業費用<br>小計（C）       | 39,456        | 23,554        | 34,146   | 11,431            |
| 不動産貸貸事業損益<br>（A） - （C）   | 55,184        | 39,136        | 45,749   | 17,232            |
| 貸貸NOI<br>（A） - （C） + （B） | 71,766        | 48,736        | 56,564   | 22,750            |
| 稼働率（期末時点）                | 93.5%         | 97.6%         | 93.4%    | 100.0%            |

|                          | コンフォリア駒澤 | コンフォリア<br>銀座EAST | コンフォリア<br>麻布台 | コンフォリア<br>芝公園 |
|--------------------------|----------|------------------|---------------|---------------|
| 運用日数（日）                  | 181日     | 181日             | 181日          | 181日          |
| 貸貸事業収入                   | 42,227   | 109,544          | 20,610        | 47,665        |
| その他貸貸事業収入                | 1,830    | 3,969            | 655           | 2,372         |
| 不動産貸貸事業収益<br>小計（A）       | 44,058   | 113,513          | 21,266        | 50,037        |
| 物件管理委託費                  | 3,865    | 8,967            | 1,853         | 5,508         |
| 修繕費                      | 750      | 1,278            | 394           | 1,147         |
| 借地料                      | -        | -                | -             | -             |
| 公租公課                     | 1,738    | 5,681            | 1,266         | 2,298         |
| 保険料                      | 43       | 148              | 26            | 49            |
| 水道光熱費                    | 425      | 1,291            | 326           | 395           |
| 募集委託費                    | 1,234    | 3,065            | 763           | 953           |
| 信託報酬                     | 500      | 450              | 450           | 450           |
| その他貸貸事業費用                | 933      | 4,833            | 372           | 356           |
| 減価償却費（B）                 | 7,865    | 17,970           | 2,522         | 7,614         |
| 不動産貸貸事業費用<br>小計（C）       | 17,357   | 43,686           | 7,975         | 18,773        |
| 不動産貸貸事業損益<br>（A） - （C）   | 26,701   | 69,826           | 13,290        | 31,264        |
| 賃貸NOI<br>（A） - （C） + （B） | 34,567   | 87,797           | 15,813        | 38,878        |
| 稼働率（期末時点）                | 97.6%    | 94.2%            | 84.5%         | 94.5%         |

|                          | コンフォリア<br>西麻布 | コンフォリア<br>南青山 | コンフォリア<br>南青山DEUX | コンフォリア<br>西早稲田 |
|--------------------------|---------------|---------------|-------------------|----------------|
| 運用日数（日）                  | 181日          | 181日          | 181日              | 181日           |
| 貸貸事業収入                   | 24,841        | 39,271        | 10,182            | 59,877         |
| その他貸貸事業収入                | 1,707         | 278           | 749               | 2,637          |
| 不動産貸貸事業収益<br>小計（A）       | 26,548        | 39,550        | 10,932            | 62,514         |
| 物件管理委託費                  | 2,713         | 4,929         | 1,160             | 4,740          |
| 修繕費                      | 316           | 824           | 277               | 483            |
| 借地料                      | -             | -             | -                 | -              |
| 公租公課                     | 1,136         | 1,990         | 514               | 3,196          |
| 保険料                      | 27            | 45            | 12                | 76             |
| 水道光熱費                    | 379           | 966           | 123               | 703            |
| 募集委託費                    | 1,073         | 1,262         | -                 | -              |
| 信託報酬                     | 450           | 450           | 450               | 450            |
| その他貸貸事業費用                | 146           | 399           | 97                | 383            |
| 減価償却費（B）                 | 3,639         | 3,096         | 879               | 9,183          |
| 不動産貸貸事業費用<br>小計（C）       | 9,881         | 13,963        | 3,514             | 19,217         |
| 不動産貸貸事業損益<br>（A） - （C）   | 16,667        | 25,586        | 7,417             | 43,296         |
| 賃貸NOI<br>（A） - （C） + （B） | 20,306        | 28,683        | 8,297             | 52,480         |
| 稼働率（期末時点）                | 95.8%         | 95.1%         | 84.1%             | 96.9%          |

|                          | コンフォリア・<br>リヴ小石川 | コンフォリア・<br>リヴ千石 | コンフォリア<br>代官山青葉台 | コンフォリア<br>代官山 |
|--------------------------|------------------|-----------------|------------------|---------------|
| 運用日数（日）                  | 181日             | 181日            | 181日             | 181日          |
| 賃貸事業収入                   | 20,334           | 51,538          | 31,831           | 58,640        |
| その他賃貸事業収入                | 1,575            | 2,517           | 1,256            | 2,789         |
| 不動産賃貸事業収益<br>小計（A）       | 21,909           | 54,056          | 33,088           | 61,429        |
| 物件管理委託費                  | 1,861            | 5,055           | 3,227            | 5,853         |
| 修繕費                      | 418              | 1,580           | 1,678            | 581           |
| 借地料                      | -                | -               | -                | -             |
| 公租公課                     | 1,178            | 2,564           | 1,624            | 2,549         |
| 保険料                      | 26               | 90              | 39               | 58            |
| 水道光熱費                    | 358              | 832             | 528              | 647           |
| 募集委託費                    | 322              | 312             | 1,630            | 1,908         |
| 信託報酬                     | 450              | 450             | 450              | 450           |
| その他賃貸事業費用                | 181              | 1,587           | 284              | 799           |
| 減価償却費（B）                 | 3,266            | 5,034           | 4,685            | 7,212         |
| 不動産賃貸事業費用<br>小計（C）       | 8,063            | 17,509          | 14,148           | 20,062        |
| 不動産賃貸事業損益<br>（A） - （C）   | 13,846           | 36,547          | 18,940           | 41,367        |
| 賃貸NOI<br>（A） - （C） + （B） | 17,112           | 41,582          | 23,625           | 48,580        |
| 稼働率（期末時点）                | 97.8%            | 97.8%           | 92.0%            | 97.7%         |

|                          | コンフォリア<br>原宿NORD | コンフォリア原宿 | コンフォリア池袋 | コンフォリア・<br>リヴ狛江 |
|--------------------------|------------------|----------|----------|-----------------|
| 運用日数（日）                  | 181日             | 181日     | 181日     | 181日            |
| 賃貸事業収入                   | 21,370           | 120,597  | 21,749   | 19,840          |
| その他賃貸事業収入                | 910              | 5,643    | 486      | 388             |
| 不動産賃貸事業収益<br>小計（A）       | 22,280           | 126,241  | 22,235   | 20,228          |
| 物件管理委託費                  | 1,879            | 11,032   | 2,477    | 1,525           |
| 修繕費                      | 84               | 1,302    | 684      | 631             |
| 借地料                      | -                | -        | -        | -               |
| 公租公課                     | 1,322            | 6,642    | 1,118    | 1,038           |
| 保険料                      | 31               | 162      | 30       | 37              |
| 水道光熱費                    | 320              | 1,112    | 425      | 390             |
| 募集委託費                    | -                | 2,242    | 340      | 102             |
| 信託報酬                     | 450              | 450      | 450      | 450             |
| その他賃貸事業費用                | 413              | 2,382    | 517      | 1,201           |
| 減価償却費（B）                 | 2,035            | 13,747   | 4,233    | 2,343           |
| 不動産賃貸事業費用<br>小計（C）       | 6,537            | 39,075   | 10,278   | 7,721           |
| 不動産賃貸事業損益<br>（A） - （C）   | 15,742           | 87,165   | 11,957   | 12,507          |
| 賃貸NOI<br>（A） - （C） + （B） | 17,777           | 100,913  | 16,191   | 14,850          |
| 稼働率（期末時点）                | 100.0%           | 96.8%    | 96.2%    | 96.5%           |

|                          | コンフォリア・<br>リヴ両国石原 | コンフォリア<br>三田ノース | コンフォリア<br>芝浦バウハウス | コンフォリア<br>浅草橋DEUX |
|--------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| 運用日数（日）                  | 181日              | 181日            | 181日              | 181日              |
| 賃貸事業収入                   | 25,590            | 26,676          | 88,011            | 29,320            |
| その他賃貸事業収入                | 9                 | 2,095           | 5,556             | 622               |
| 不動産賃貸事業収益<br>小計（A）       | 25,599            | 28,772          | 93,567            | 29,942            |
| 物件管理委託費                  | 1,601             | 2,872           | 7,319             | 2,531             |
| 修繕費                      | 142               | 1,779           | 1,735             | 1,082             |
| 借地料                      | -                 | -               | -                 | -                 |
| 公租公課                     | 1,110             | 1,666           | 2,841             | 890               |
| 保険料                      | 29                | 32              | 125               | 41                |
| 水道光熱費                    | 323               | 632             | 1,590             | 318               |
| 募集委託費                    | -                 | 635             | 3,018             | 400               |
| 信託報酬                     | 450               | 450             | 500               | 450               |
| その他賃貸事業費用                | 717               | 918             | 1,100             | 102               |
| 減価償却費（B）                 | 4,225             | 3,694           | 16,532            | 6,514             |
| 不動産賃貸事業費用<br>小計（C）       | 8,600             | 12,681          | 34,762            | 12,332            |
| 不動産賃貸事業損益<br>（A） - （C）   | 16,998            | 16,091          | 58,804            | 17,610            |
| 賃貸NOI<br>（A） - （C） + （B） | 21,223            | 19,785          | 75,336            | 24,124            |
| 稼働率（期末時点）                | 100.0%            | 89.9%           | 94.8%             | 91.6%             |

|                          | コンフォリア押上 | コンフォリア<br>本所吾妻橋 | コンフォリア<br>清澄白河トロワ | コンフォリア<br>門前仲町 |
|--------------------------|----------|-----------------|-------------------|----------------|
| 運用日数（日）                  | 181日     | 181日            | 181日              | 181日           |
| 賃貸事業収入                   | 23,596   | 26,408          | 30,772            | 85,262         |
| その他賃貸事業収入                | 904      | 692             | 1,479             | 3,452          |
| 不動産賃貸事業収益<br>小計（A）       | 24,500   | 27,100          | 32,251            | 88,715         |
| 物件管理委託費                  | 2,563    | 2,387           | 3,412             | 6,967          |
| 修繕費                      | 261      | 274             | 347               | 1,111          |
| 借地料                      | -        | -               | -                 | -              |
| 公租公課                     | 672      | 665             | 757               | 2,211          |
| 保険料                      | 35       | 36              | 39                | 126            |
| 水道光熱費                    | 520      | 420             | 281               | 1,058          |
| 募集委託費                    | 626      | 538             | 745               | 3,171          |
| 信託報酬                     | 450      | 450             | 450               | 450            |
| その他賃貸事業費用                | 738      | 359             | 246               | 1,060          |
| 減価償却費（B）                 | 5,200    | 5,242           | 5,299             | 17,174         |
| 不動産賃貸事業費用<br>小計（C）       | 11,069   | 10,374          | 11,579            | 33,332         |
| 不動産賃貸事業損益<br>（A） - （C）   | 13,431   | 16,725          | 20,672            | 55,382         |
| 賃貸NOI<br>（A） - （C） + （B） | 18,631   | 21,968          | 25,971            | 72,557         |
| 稼働率（期末時点）                | 95.5%    | 94.7%           | 100.0%            | 95.8%          |

|                          | コンフォリア<br>碑文谷 | コンフォリア三宿 | コンフォリア<br>学芸大学 | コンフォリア<br>東中野DEUX |
|--------------------------|---------------|----------|----------------|-------------------|
| 運用日数（日）                  | 181日          | 181日     | 181日           | 181日              |
| 賃貸事業収入                   | 42,227        | 64,605   | 37,150         | 29,262            |
| その他賃貸事業収入                | 944           | 157      | 1,379          | 226               |
| 不動産賃貸事業収益<br>小計（A）       | 43,172        | 64,762   | 38,529         | 29,488            |
| 物件管理委託費                  | 4,250         | 4,285    | 3,491          | 2,603             |
| 修繕費                      | 1,598         | 911      | 1,765          | 270               |
| 借地料                      | -             | -        | -              | -                 |
| 公租公課                     | 1,153         | 1,467    | 989            | 729               |
| 保険料                      | 59            | 73       | 49             | 36                |
| 水道光熱費                    | 552           | 362      | 341            | 216               |
| 募集委託費                    | 656           | 474      | 1,306          | 581               |
| 信託報酬                     | 450           | 450      | 450            | 450               |
| その他賃貸事業費用                | 523           | 1,233    | 273            | 310               |
| 減価償却費（B）                 | 6,265         | 9,856    | 4,957          | 4,618             |
| 不動産賃貸事業費用<br>小計（C）       | 15,509        | 19,115   | 13,624         | 9,816             |
| 不動産賃貸事業損益<br>（A） - （C）   | 27,663        | 45,647   | 24,904         | 19,671            |
| 賃貸NOI<br>（A） - （C） + （B） | 33,928        | 55,503   | 29,862         | 24,289            |
| 稼働率（期末時点）                | 97.3%         | 96.6%    | 97.4%          | 94.1%             |

|                          | コンフォリア<br>東池袋WEST | コンフォリア<br>横濱関内 | コンフォリア<br>両国DEUX | コンフォリア<br>大森DEUX |
|--------------------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|
| 運用日数（日）                  | 181日              | 181日           | 181日             | 181日             |
| 賃貸事業収入                   | 152,481           | 37,990         | 34,920           | 39,582           |
| その他賃貸事業収入                | 3,969             | 631            | 563              | 1,971            |
| 不動産賃貸事業収益<br>小計（A）       | 156,451           | 38,622         | 35,483           | 41,553           |
| 物件管理委託費                  | 11,484            | 3,527          | 3,051            | 3,376            |
| 修繕費                      | 1,843             | 665            | 1,064            | 542              |
| 借地料                      | -                 | -              | -                | -                |
| 公租公課                     | 2,946             | 853            | 949              | 1,031            |
| 保険料                      | 213               | 61             | 83               | 96               |
| 水道光熱費                    | 1,494             | 418            | 466              | 527              |
| 募集委託費                    | 3,371             | 1,407          | 663              | 965              |
| 信託報酬                     | 450               | 450            | 450              | 450              |
| その他賃貸事業費用                | 932               | 292            | 818              | 343              |
| 減価償却費（B）                 | 21,756            | 7,646          | 6,554            | 7,593            |
| 不動産賃貸事業費用<br>小計（C）       | 44,491            | 15,321         | 14,103           | 14,927           |
| 不動産賃貸事業損益<br>（A） - （C）   | 111,959           | 23,300         | 21,379           | 26,626           |
| 賃貸NOI<br>（A） - （C） + （B） | 133,715           | 30,946         | 27,934           | 34,220           |
| 稼働率（期末時点）                | 98.2%             | 88.5%          | 98.7%            | 94.0%            |

|                          | コンフォリア町屋 | コンフォリア・<br>リヴ市川妙典 | コンフォリア・<br>リヴ谷塚 | コンフォリア<br>白金高輪 |
|--------------------------|----------|-------------------|-----------------|----------------|
| 運用日数（日）                  | 181日     | 181日              | 181日            | 181日           |
| 賃貸事業収入                   | 22,956   | 23,149            | 25,845          | 38,210         |
| その他賃貸事業収入                | 1,193    | 1,929             | 2,748           | 2,326          |
| 不動産賃貸事業収益<br>小計（A）       | 24,149   | 25,079            | 28,594          | 40,536         |
| 物件管理委託費                  | 1,999    | 2,542             | 2,619           | 5,157          |
| 修繕費                      | 90       | 679               | 305             | 1,485          |
| 借地料                      | -        | -                 | -               | -              |
| 公租公課                     | 749      | 766               | 939             | 1,164          |
| 保険料                      | 56       | 65                | 77              | 79             |
| 水道光熱費                    | 355      | 263               | 477             | 936            |
| 募集委託費                    | -        | 540               | 859             | 3,772          |
| 信託報酬                     | 450      | 450               | 450             | 450            |
| その他賃貸事業費用                | 280      | 348               | 76              | 811            |
| 減価償却費（B）                 | 4,078    | 4,248             | 5,778           | 6,658          |
| 不動産賃貸事業費用<br>小計（C）       | 8,060    | 9,904             | 11,583          | 20,516         |
| 不動産賃貸事業損益<br>（A） - （C）   | 16,088   | 15,174            | 17,011          | 20,020         |
| 賃貸NOI<br>（A） - （C） + （B） | 20,167   | 19,423            | 22,789          | 26,678         |
| 稼働率（期末時点）                | 100.0%   | 95.9%             | 98.4%           | 92.2%          |

|                          | コンフォリア<br>日本橋人形町イースト | コンフォリア<br>愛宕 | コンフォリア<br>浅草橋 | コンフォリア<br>両国サウス |
|--------------------------|----------------------|--------------|---------------|-----------------|
| 運用日数（日）                  | 176日                 | 176日         | 176日          | 176日            |
| 賃貸事業収入                   | 56,123               | 26,477       | 91,031        | 44,553          |
| その他賃貸事業収入                | 1,457                | 244          | 824           | 1,017           |
| 不動産賃貸事業収益<br>小計（A）       | 57,580               | 26,721       | 91,855        | 45,570          |
| 物件管理委託費                  | 4,966                | 3,006        | 6,660         | 4,025           |
| 修繕費                      | 630                  | 1,130        | 216           | 74              |
| 借地料                      | -                    | -            | -             | -               |
| 公租公課                     | 3                    | 1            | 2             | 1               |
| 保険料                      | 127                  | 51           | 258           | 106             |
| 水道光熱費                    | 1,179                | 378          | 1,106         | 455             |
| 募集委託費                    | 3,326                | 1,518        | 2,232         | 991             |
| 信託報酬                     | 432                  | 432          | 432           | 432             |
| その他賃貸事業費用                | 2,518                | 247          | 312           | 230             |
| 減価償却費（B）                 | 11,278               | 3,257        | 18,048        | 8,131           |
| 不動産賃貸事業費用<br>小計（C）       | 24,463               | 10,024       | 29,270        | 14,448          |
| 不動産賃貸事業損益<br>（A） - （C）   | 33,117               | 16,696       | 62,585        | 31,121          |
| 賃貸NOI<br>（A） - （C） + （B） | 44,395               | 19,953       | 80,634        | 39,253          |
| 稼働率（期末時点）                | 95.5%                | 100.0%       | 95.4%         | 97.0%           |

|                 |           | コンフォリア豊洲 |
|-----------------|-----------|----------|
| 運用日数（日）         |           | 176 日    |
|                 | 賃貸事業収入    | 90,154   |
|                 | その他賃貸事業収入 | 3,442    |
| 不動産賃貸事業収益       |           |          |
| 小計（A）           |           | 93,597   |
|                 | 物件管理委託費   | 7,721    |
|                 | 修繕費       | 1,404    |
|                 | 借地料       | -        |
|                 | 公租公課      | 6        |
|                 | 保険料       | 226      |
|                 | 水道光熱費     | 725      |
|                 | 募集委託費     | 5,279    |
|                 | 信託報酬      | 432      |
|                 | その他賃貸事業費用 | 889      |
|                 | 減価償却費（B）  | 19,670   |
| 不動産賃貸事業費用       |           |          |
| 小計（C）           |           | 36,356   |
| 不動産賃貸事業損益       |           |          |
| (A) - (C)       |           | 57,240   |
| 賃貸NOI           |           |          |
| (A) - (C) + (B) |           | 76,911   |
| 稼働率（期末時点）       |           | 94.5%    |

#### G. 鑑定評価書の概要

平成 25 年 7 月 31 日時点の鑑定評価書の概要（①鑑定評価機関、②鑑定評価額、③直接還元法による収益価格、直接還元利回り、及び④DCF法による収益価格、割引率、最終還元利回り）は以下のとおりです。

鑑定評価書の概要は、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、森井総合鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書による価格を記載しております。

同一の不動産について、再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

不動産の鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

鑑定評価を行った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、森井総合鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

| 番号 | 物件名称              | 鑑定評価機関             | 鑑定評価額<br>(千円) | 直接還元法              |                    | DCF法          |            |                    |
|----|-------------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------|------------|--------------------|
|    |                   |                    |               | 直接還元<br>価格<br>(千円) | 直接還元<br>利回り<br>(%) | DCF価格<br>(千円) | 割引率<br>(%) | 最終還元<br>利回り<br>(%) |
| 1  | コンフォリア<br>日本橋人形町  | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 1,760,000     | 1,780,000          | 4.90               | 1,740,000     | 4.70       | 5.10               |
| 2  | コンフォリア<br>早稲田     | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 2,160,000     | 2,180,000          | 4.90               | 2,130,000     | 4.70       | 5.10               |
| 3  | コンフォリア<br>下落合     | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 1,400,000     | 1,410,000          | 5.10               | 1,380,000     | 4.90       | 5.30               |
| 4  | コンフォリア<br>東中野     | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 599,000       | 606,000            | 5.00               | 592,000       | 4.80       | 5.20               |
| 5  | コンフォリア<br>文京春日    | 大和不動産鑑定株式<br>会社    | 1,730,000     | 1,760,000          | 4.90               | 1,720,000     | 4.70       | 5.10               |
| 6  | コンフォリア<br>浅草松が谷   | 大和不動産鑑定株式<br>会社    | 1,060,000     | 1,080,000          | 5.40               | 1,050,000     | 5.20       | 5.60               |
| 7  | コンフォリア<br>西大井     | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 942,000       | 952,000            | 5.20               | 932,000       | 5.00       | 5.40               |
| 8  | コンフォリア<br>中野      | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 941,000       | 950,000            | 5.00               | 931,000       | 4.80       | 5.20               |
| 9  | コンフォリア<br>下北沢     | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 2,910,000     | 2,940,000          | 4.90               | 2,870,000     | 4.70       | 5.10               |
| 10 | コンフォリア<br>西蒲田     | 大和不動産鑑定株式<br>会社    | 1,870,000     | 1,900,000          | 5.20               | 1,860,000     | 5.00       | 5.40               |
| 11 | コンフォリア<br>大山      | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 2,070,000     | 2,090,000          | 5.40               | 2,050,000     | 5.20       | 5.60               |
| 12 | コンフォリア<br>清澄白河サウス | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 838,000       | 847,000            | 5.00               | 828,000       | 4.80       | 5.20               |
| 13 | コンフォリア<br>駒澤      | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 1,460,000     | 1,480,000          | 4.90               | 1,440,000     | 4.70       | 5.10               |
| 14 | コンフォリア<br>銀座EAST  | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 3,530,000     | 3,590,000          | 5.00               | 3,460,000     | 4.70       | 5.10               |
| 15 | コンフォリア<br>麻布台     | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 701,000       | 710,000            | 4.80               | 691,000       | 4.60       | 5.00               |
| 16 | コンフォリア<br>芝公園     | 森井総合鑑定株式会<br>社     | 1,570,000     | 1,590,000          | 4.80               | 1,540,000     | 4.50       | 5.10               |
| 17 | コンフォリア<br>西麻布     | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 833,000       | 842,000            | 4.90               | 823,000       | 4.70       | 5.10               |
| 18 | コンフォリア<br>南青山     | 株式会社谷澤総合鑑<br>定所    | 1,290,000     | 1,320,000          | 4.80               | 1,280,000     | 4.90       | 5.00               |
| 19 | コンフォリア<br>南青山DEUX | 株式会社谷澤総合鑑<br>定所    | 346,000       | 351,000            | 4.90               | 344,000       | 5.00       | 5.10               |
| 20 | コンフォリア<br>西早稲田    | 森井総合鑑定株式会<br>社     | 1,900,000     | 1,930,000          | 4.80               | 1,870,000     | 4.50       | 5.10               |
| 21 | コンフォリア<br>・リヴ小石川  | 大和不動産鑑定株式<br>会社    | 606,000       | 614,000            | 5.00               | 603,000       | 4.80       | 5.20               |
| 22 | コンフォリア<br>・リヴ千石   | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 1,460,000     | 1,470,000          | 5.30               | 1,440,000     | 5.10       | 5.50               |
| 23 | コンフォリア<br>代官山青葉台  | 日本ヴァリュアーズ<br>株式会社  | 1,130,000     | 1,200,000          | 4.60               | 1,130,000     | 4.60       | 4.90               |

| 番号 | 物件名称              | 鑑定評価機関             | 鑑定評価額<br>(千円) | 直接還元法              |                    | DCF法          |            |                    |
|----|-------------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------|------------|--------------------|
|    |                   |                    |               | 直接還元<br>価格<br>(千円) | 直接還元<br>利回り<br>(%) | DCF価格<br>(千円) | 割引率<br>(%) | 最終還元<br>利回り<br>(%) |
| 24 | コンフォリア<br>代官山     | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 2,050,000     | 2,070,000          | 4.80               | 2,020,000     | 4.60       | 5.00               |
| 25 | コンフォリア<br>原宿NORD  | 株式会社谷澤総合鑑<br>定所    | 632,000       | 642,000            | 4.90               | 627,000       | 5.10       | 5.10               |
| 26 | コンフォリア<br>原宿      | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 4,060,000     | 4,110,000          | 4.80               | 4,010,000     | 4.60       | 5.00               |
| 27 | コンフォリア<br>池袋      | 大和不動産鑑定株式<br>会社    | 642,000       | 650,000            | 5.10               | 638,000       | 4.90       | 5.30               |
| 28 | コンフォリア<br>・リヴ狛江   | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 502,000       | 506,000            | 5.80               | 497,000       | 5.60       | 6.00               |
| 29 | コンフォリア<br>・リヴ両国石原 | 森井総合鑑定株式会<br>社     | 731,000       | 724,000            | 5.10               | 737,000       | 5.10       | 5.40               |
| 30 | コンフォリア<br>三田ノース   | 日本ヴァリュアーズ<br>株式会社  | 904,000       | 961,000            | 4.70               | 904,000       | 4.70       | 5.00               |
| 31 | コンフォリア<br>芝浦パウハウス | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 2,920,000     | 2,950,000          | 5.00               | 2,880,000     | 4.80       | 5.20               |
| 32 | コンフォリア<br>浅草橋DEUX | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 902,000       | 912,000            | 5.00               | 892,000       | 4.80       | 5.20               |
| 33 | コンフォリア<br>押上      | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 746,000       | 754,000            | 5.10               | 738,000       | 4.90       | 5.30               |
| 34 | コンフォリア<br>本所吾妻橋   | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 793,000       | 801,000            | 5.10               | 784,000       | 4.90       | 5.30               |
| 35 | コンフォリア<br>清澄白河トロワ | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 943,000       | 954,000            | 5.00               | 932,000       | 4.80       | 5.20               |
| 36 | コンフォリア<br>門前仲町    | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 2,780,000     | 2,810,000          | 5.00               | 2,740,000     | 4.80       | 5.20               |
| 37 | コンフォリア<br>碑文谷     | 日本ヴァリュアーズ<br>株式会社  | 1,310,000     | 1,390,000          | 4.80               | 1,310,000     | 4.80       | 5.10               |
| 38 | コンフォリア<br>三宿      | 日本ヴァリュアーズ<br>株式会社  | 2,080,000     | 2,210,000          | 4.70               | 2,080,000     | 4.70       | 5.00               |
| 39 | コンフォリア<br>学芸大学    | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 1,270,000     | 1,280,000          | 4.80               | 1,250,000     | 4.60       | 5.00               |
| 40 | コンフォリア<br>東中野DEUX | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 917,000       | 927,000            | 5.00               | 907,000       | 4.80       | 5.20               |
| 41 | コンフォリア<br>東池袋WEST | 大和不動産鑑定株式<br>会社    | 4,520,000     | 4,560,000          | 5.20               | 4,500,000     | 5.00       | 5.40               |
| 42 | コンフォリア<br>横濱関内    | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 1,130,000     | 1,140,000          | 5.40               | 1,120,000     | 5.20       | 5.60               |
| 43 | コンフォリア<br>両国DEUX  | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 1,090,000     | 1,100,000          | 5.00               | 1,080,000     | 4.80       | 5.20               |
| 44 | コンフォリア<br>大森DEUX  | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 1,260,000     | 1,270,000          | 5.00               | 1,240,000     | 4.80       | 5.20               |
| 45 | コンフォリア<br>町屋      | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 681,000       | 688,000            | 5.20               | 673,000       | 5.00       | 5.40               |
| 46 | コンフォリア<br>・リヴ市川妙典 | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 681,000       | 688,000            | 5.50               | 674,000       | 5.30       | 5.70               |

| 番号  | 物件名称                     | 鑑定評価機関             | 鑑定評価額<br>(千円) | 直接還元法              |                    | DCF法          |            |                    |
|-----|--------------------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------|------------|--------------------|
|     |                          |                    |               | 直接還元<br>価格<br>(千円) | 直接還元<br>利回り<br>(%) | DCF価格<br>(千円) | 割引率<br>(%) | 最終還元<br>利回り<br>(%) |
| 47  | コンフォリア<br>・リヴ谷塚          | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 677,000       | 682,000            | 5.90               | 672,000       | 5.70       | 6.10               |
| 48  | コンフォリア<br>白金高輪           | 森井総合鑑定株式会<br>社     | 1,410,000     | 1,420,000          | 4.70               | 1,400,000     | 4.40       | 5.00               |
| 49  | コンフォリア<br>日本橋人形町<br>イースト | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 2,190,000     | 2,220,000          | 4.90               | 2,160,000     | 4.70       | 5.10               |
| 50  | コンフォリア<br>愛宕             | 森井総合鑑定株式会<br>社     | 852,000       | 866,000            | 4.80               | 838,000       | 4.50       | 5.10               |
| 51  | コンフォリア<br>浅草橋            | 大和不動産鑑定株式<br>会社    | 2,850,000     | 2,890,000          | 5.10               | 2,830,000     | 4.90       | 5.30               |
| 52  | コンフォリア<br>両国サウス          | 大和不動産鑑定株式<br>会社    | 1,330,000     | 1,350,000          | 5.10               | 1,320,000     | 4.90       | 5.30               |
| 53  | コンフォリア<br>豊洲             | 一般財団法人日本不<br>動産研究所 | 3,250,000     | 3,290,000          | 5.00               | 3,210,000     | 4.80       | 5.20               |
| 合 計 |                          |                    | 79,209,000    | 80,407,000         |                    | 78,367,000    |            |                    |

H. 建物状況調査の概要

本欄には、本投資法人との間に特別の利害関係のない第三者である調査会社が運用資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査会社の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

| 番号 | 物件名称          | 調査会社                | 調査書日付    | 緊急修繕<br>費用の<br>見積額<br>(千円)<br>(注1) | 短期修繕<br>費用の<br>見積額<br>(千円)<br>(注2) | 長期修繕<br>費用の<br>見積額<br>(千円)<br>(注3) | 建物<br>再調達<br>価格<br>(千円)<br>(注4) |
|----|---------------|---------------------|----------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 1  | コンフォリア日本橋人形町  | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年6月  | -                                  | 330                                | 29,490                             | 624,900                         |
| 2  | コンフォリア早稲田     | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年6月  | -                                  | 580                                | 36,680                             | 680,400                         |
| 3  | コンフォリア下落合     | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年6月  | -                                  | 60                                 | 32,780                             | 666,800                         |
| 4  | コンフォリア東中野     | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年6月  | -                                  | -                                  | 16,750                             | 206,500                         |
| 5  | コンフォリア文京春日    | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年6月  | 240                                | 560                                | 36,020                             | 728,000                         |
| 6  | コンフォリア浅草松が谷   | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年6月  | -                                  | 400                                | 26,920                             | 551,600                         |
| 7  | コンフォリア西大井     | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年6月  | 1,050                              | 10                                 | 26,540                             | 332,000                         |
| 8  | コンフォリア中野      | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年6月  | -                                  | 580                                | 28,650                             | 392,100                         |
| 9  | コンフォリア下北沢     | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年6月  | 100                                | 130                                | 73,730                             | 1,066,200                       |
| 10 | コンフォリア西蒲田     | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年6月  | -                                  | 760                                | 39,810                             | 704,400                         |
| 11 | コンフォリア大山      | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年6月  | 1,360                              | 2,150                              | 117,790                            | 1,010,600                       |
| 12 | コンフォリア清澄白河サウス | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年9月  | -                                  | 470                                | 23,010                             | 336,000                         |
| 13 | コンフォリア駒澤      | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年9月  | -                                  | 410                                | 22,690                             | 342,000                         |
| 14 | コンフォリア銀座EAST  | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年12月 | 50                                 | 190                                | 76,490                             | 1,342,900                       |
| 15 | コンフォリア麻布台     | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年12月 | 20                                 | 220                                | 15,150                             | 229,300                         |
| 16 | コンフォリア芝公園     | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年12月 | -                                  | 810                                | 48,060                             | 447,900                         |
| 17 | コンフォリア西麻布     | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年12月 | 1,270                              | 190                                | 30,690                             | 218,600                         |
| 18 | コンフォリア南青山     | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年12月 | 300                                | 600                                | 40,550                             | 351,000                         |
| 19 | コンフォリア南青山DEUX | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年12月 | 40                                 | 80                                 | 17,000                             | 101,000                         |
| 20 | コンフォリア西早稲田    | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年12月 | 40                                 | 910                                | 42,760                             | 673,200                         |
| 21 | コンフォリア・リヴ小石川  | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年12月 | -                                  | 570                                | 29,240                             | 213,700                         |
| 22 | コンフォリア・リヴ千石   | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年12月 | 160                                | 1,240                              | 69,610                             | 735,500                         |

| 番号 | 物件名称          | 調査会社                | 調査書日付    | 緊急修繕<br>費用の<br>見積額<br>(千円)<br>(注1) | 短期修繕<br>費用の<br>見積額<br>(千円)<br>(注2) | 長期修繕<br>費用の<br>見積額<br>(千円)<br>(注3) | 建物<br>再調達<br>価格<br>(千円)<br>(注4)   |
|----|---------------|---------------------|----------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 23 | コンフォリア代官山青葉台  | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年12月 | 520                                | 370                                | 25,510                             | 321,900                           |
| 24 | コンフォリア代官山（注5） | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年12月 | ガラス構<br>-<br>タワ構<br>80             | ガラス構<br>180<br>タワ構<br>520          | ガラス構<br>19,460<br>タワ構<br>31,420    | ガラス構<br>131,300<br>タワ構<br>351,000 |
| 25 | コンフォリア原宿NORD  | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年12月 | 340                                | 310                                | 25,080                             | 233,300                           |
| 26 | コンフォリア原宿      | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年12月 | 720                                | 140                                | 83,540                             | 1,346,900                         |
| 27 | コンフォリア池袋      | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年12月 | -                                  | 450                                | 29,570                             | 256,600                           |
| 28 | コンフォリア・リヴ狛江   | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成22年12月 | 220                                | 690                                | 41,950                             | 330,500                           |
| 29 | コンフォリア・リヴ両国石原 | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成23年4月  | 380                                | 50                                 | 22,130                             | 249,500                           |
| 30 | コンフォリア三田ノース   | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成23年6月  | 400                                | 200                                | 30,780                             | 331,900                           |
| 31 | コンフォリア芝浦パウハウス | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成23年10月 | 40                                 | 1,130                              | 98,460                             | 1,359,500                         |
| 32 | コンフォリア浅草橋DEUX | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成23年10月 | -                                  | 610                                | 24,170                             | 377,200                           |
| 33 | コンフォリア押上      | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成23年10月 | -                                  | 1,190                              | 25,490                             | 306,500                           |
| 34 | コンフォリア本所吾妻橋   | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成23年10月 | 80                                 | 380                                | 22,830                             | 323,200                           |
| 35 | コンフォリア清澄白河トロワ | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成23年10月 | -                                  | 410                                | 24,460                             | 324,100                           |
| 36 | コンフォリア門前仲町    | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成23年10月 | 20                                 | 900                                | 68,220                             | 1,056,000                         |
| 37 | コンフォリア碑文谷     | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成23年10月 | 40                                 | 650                                | 49,130                             | 537,700                           |
| 38 | コンフォリア三宿      | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成23年10月 | 60                                 | 780                                | 65,120                             | 602,500                           |
| 39 | コンフォリア学芸大学    | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成23年10月 | -                                  | 610                                | 32,320                             | 372,800                           |
| 40 | コンフォリア東中野DEUX | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成23年10月 | -                                  | -                                  | 21,490                             | 294,900                           |
| 41 | コンフォリア東池袋WEST | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成23年10月 | 150                                | 280                                | 73,540                             | 1,910,400                         |
| 42 | コンフォリア横濱関内    | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成23年10月 | 20                                 | 640                                | 31,970                             | 544,300                           |
| 43 | コンフォリア両国DEUX  | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成24年7月  | -                                  | 630                                | 36,900                             | 426,300                           |
| 44 | コンフォリア大森DEUX  | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成24年8月  | -                                  | 700                                | 40,050                             | 475,600                           |
| 45 | コンフォリア町屋      | 株式会社ハイ国際<br>コンサルタント | 平成24年7月  | 240                                | 590                                | 27,190                             | 278,400                           |

| 番号 | 物件名称             | 調査会社            | 調査書日付    | 緊急修繕費用の見積額<br>(千円)<br>(注1) | 短期修繕費用の見積額<br>(千円)<br>(注2) | 長期修繕費用の見積額<br>(千円)<br>(注3) | 建物再調達価格<br>(千円)<br>(注4) |
|----|------------------|-----------------|----------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 46 | コンフォリア・リヴ市川妙典    | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 平成24年7月  | 270                        | 910                        | 28,540                     | 361,400                 |
| 47 | コンフォリア・リヴ谷塚      | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 平成24年7月  | 50                         | 410                        | 40,080                     | 437,700                 |
| 48 | コンフォリア白金高輪       | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 平成24年9月  | 840                        | 300                        | 36,420                     | 394,600                 |
| 49 | コンフォリア日本橋人形町イースト | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 平成24年11月 | -                          | 530                        | 44,380                     | 630,400                 |
| 50 | コンフォリア愛宕         | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 平成24年11月 | -                          | 740                        | 47,410                     | 263,700                 |
| 51 | コンフォリア浅草橋        | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 平成24年11月 | -                          | 30                         | 55,060                     | 1,183,800               |
| 52 | コンフォリア両国サウス      | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 平成24年11月 | -                          | 420                        | 34,910                     | 514,100                 |
| 53 | コンフォリア豊洲         | 株式会社ハイ国際コンサルタント | 平成24年11月 | -                          | 990                        | 68,720                     | 1,053,600               |

(注1) 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された緊急を要すると想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された1年以内に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された12年間に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「建物再調達価格」とは、建物状況調査報告書に記載された、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積額をいいます。ただし、その内容は、一定時点における調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「建物再調達価格」は、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 本物件は、テラス棟及びタワー棟の2棟の建物から構成されています。

I. 地震リスク分析の概要

本欄には、本投資法人との間に特別の利害関係のない第三者であるPML評価者が運用資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記PML評価者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

| 番号 | 物件名称          | PML評価者                  | 調査書日付    | PML値 (%)<br>(注1)                  |
|----|---------------|-------------------------|----------|-----------------------------------|
| 1  | コンフォリア日本橋人形町  | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年7月  | 8.30                              |
| 2  | コンフォリア早稲田     | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年7月  | 5.97                              |
| 3  | コンフォリア下落合     | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年7月  | 7.73                              |
| 4  | コンフォリア東中野     | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年7月  | 6.09                              |
| 5  | コンフォリア文京春日    | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年7月  | 5.97                              |
| 6  | コンフォリア浅草松が谷   | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年7月  | 5.37                              |
| 7  | コンフォリア西大井     | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年7月  | 5.76                              |
| 8  | コンフォリア中野      | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年7月  | 7.44                              |
| 9  | コンフォリア下北沢     | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年7月  | 7.42                              |
| 10 | コンフォリア西蒲田     | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年7月  | 4.92                              |
| 11 | コンフォリア大山      | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年7月  | 5.41                              |
| 12 | コンフォリア清澄白河サウス | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年10月 | 4.50                              |
| 13 | コンフォリア駒澤      | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年10月 | 5.28                              |
| 14 | コンフォリア銀座EAST  | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年12月 | 5.51                              |
| 15 | コンフォリア麻布台     | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年12月 | 6.24                              |
| 16 | コンフォリア芝公園     | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年12月 | 5.68                              |
| 17 | コンフォリア西麻布     | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年12月 | 10.63                             |
| 18 | コンフォリア南青山     | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年12月 | 9.15                              |
| 19 | コンフォリア南青山DEUX | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年12月 | 10.49                             |
| 20 | コンフォリア西早稲田    | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年12月 | 9.79                              |
| 21 | コンフォリア・リヴ小石川  | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年12月 | 5.68                              |
| 22 | コンフォリア・リヴ千石   | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年12月 | 4.27                              |
| 23 | コンフォリア代官山青葉台  | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年12月 | 6.22                              |
| 24 | コンフォリア代官山（注2） | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年12月 | (テラス棟)<br>13.00<br>(タワー棟)<br>6.05 |
| 25 | コンフォリア原宿NORD  | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年12月 | 10.06                             |
| 26 | コンフォリア原宿      | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年12月 | 11.68                             |
| 27 | コンフォリア池袋      | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年12月 | 6.93                              |
| 28 | コンフォリア・リヴ狛江   | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成22年12月 | 9.33                              |
| 29 | コンフォリア・リヴ両国石原 | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成23年4月  | 5.28                              |
| 30 | コンフォリア三田ノース   | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成23年6月  | 8.09                              |
| 31 | コンフォリア芝浦バウハウス | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成23年11月 | 5.15                              |
| 32 | コンフォリア浅草橋DEUX | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成23年10月 | 3.27                              |
| 33 | コンフォリア押上      | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成23年10月 | 5.72                              |

| 番号 | 物件名称             | PML評価者                  | 調査書日付    | PML値 (%)<br>(注1) |
|----|------------------|-------------------------|----------|------------------|
| 34 | コンフォリア本所吾妻橋      | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成23年10月 | 5.64             |
| 35 | コンフォリア清澄白河トロワ    | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成23年11月 | 4.52             |
| 36 | コンフォリア門前仲町       | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成23年11月 | 3.51             |
| 37 | コンフォリア碑文谷        | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成23年10月 | 12.96            |
| 38 | コンフォリア三宿         | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成23年10月 | 9.90             |
| 39 | コンフォリア学芸大学       | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成23年11月 | 7.94             |
| 40 | コンフォリア東中野DEUX    | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成23年10月 | 3.63             |
| 41 | コンフォリア東池袋WEST    | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成23年10月 | 6.15             |
| 42 | コンフォリア横濱関内       | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成23年10月 | 13.77            |
| 43 | コンフォリア両国DEUX     | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成24年7月  | 5.68             |
| 44 | コンフォリア大森DEUX     | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成24年8月  | 10.80            |
| 45 | コンフォリア町屋         | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成24年7月  | 6.13             |
| 46 | コンフォリア・リヴ市川妙典    | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成24年7月  | 11.21            |
| 47 | コンフォリア・リヴ谷塚      | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成24年7月  | 5.76             |
| 48 | コンフォリア白金高輪       | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成24年10月 | 4.52             |
| 49 | コンフォリア日本橋人形町イースト | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成24年11月 | 8.22             |
| 50 | コンフォリア愛宕         | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成24年11月 | 7.88             |
| 51 | コンフォリア浅草橋        | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成24年11月 | 4.34             |
| 52 | コンフォリア両国サウス      | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成24年11月 | 5.58             |
| 53 | コンフォリア豊洲         | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成24年11月 | 8.69             |

(注1) 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。上記数値は、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50年間で10%を超える確率で襲ってくると予想される大地震＝再現期間475年相当の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合で示したものを意味します。

(注2) 本物件は、テラス棟及びタワー棟の2棟の建物から構成されています。

|   |                        |                         |         |      |
|---|------------------------|-------------------------|---------|------|
| - | ポートフォリオPML値<br>(1乃至53) | 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社 | 平成25年9月 | 6.62 |
|---|------------------------|-------------------------|---------|------|

(注) 上記のポートフォリオPML値は、運用資産のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

### ③その他投資資産の主要なもの

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「②投資不動産物件」に一括して記載しております。当期末現在、前記「①投資有価証券の主要銘柄」及び「②投資不動産物件」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その他の特定資産の組入れはありません。