COMFORIA RESIDENTIAL REIT

第13期 資産運用報告

自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日

その上の、暮らし心地へ。

COMFORIA

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

東京都港区南青山一丁目1番1号　http://comforia-reit.co.jp

その上の、暮らし心地へ。

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

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

コンフォリア・レジデンシャル投資法人は、
東急不動産がプロデュースしてきた
都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズへの投資及び運用を行い、
投資主価値の最大化を図っていきます。

I. 投資法人の概要

ご挨拶

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

本投資法人は、このたび、第13期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）の決算を迎えることができました。これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに第13期の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。当期は、東京23区所在の「コンフォリア市谷薬王寺」とその他中核都市の2物件を借入金にて追加取得いたしました。この結果、期末時点の資産規模は合計101物件、1,680億円（取得価格の合計）となりました。物件の期中平均稼働率は96.3％と好調に推移し、営業収益6,674百万円、営業利益2,788百万円、当期純利益2,335百万円と予想を上回ることができ、分配金は1口当たり4,549円とさせていただくこととなりました。

コンフォリア・レジデンシャル投資法人
執行役員　伊澤 毅洋（右）
東急不動産リート・マネジメント株式会社
代表取締役　遠又 寛行（左）

また、当期以降の状況といたしましては、平成29年2月に上場以降4年連続となる公募増資による資金及び借入金にて、東京23区内の5物件とその他中核都市の3物件を追加で取得し、平成29年2月2日現在の資産規模は109物件、1,864億円（取得価格の合計）となりました。今後も、東京23区内を中心に優良な資産に厳選投資していく方針です。

本投資法人は、「収益の安定性と成長性を重視した居住用資産への投資」及び「東急不動産ホールディングスグループの活用」を投資運用の基本方針として、主に、東京圏の賃貸住宅を中心に、単身・小家族世帯をターゲットとし、東急不動産がプロデュースしてきた都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズのコンセプト、ノウハウに基づく投資及び運用を行っています。次期以降におきましても、中長期的観点から安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、投資主価値の最大化を図ってまいります。投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算ハイライト

営業収益	6,674 百万円	保有物件数	101 物件
営業利益	2,788 百万円	取得価格合計	1,680 億円
当期純利益	2,335 百万円	鑑定評価額	1,963 億円
1口当たり分配金	4,549 円	期末稼働率	96.5 %
総資産LTV	51.6 %	平均稼働率	96.3 %

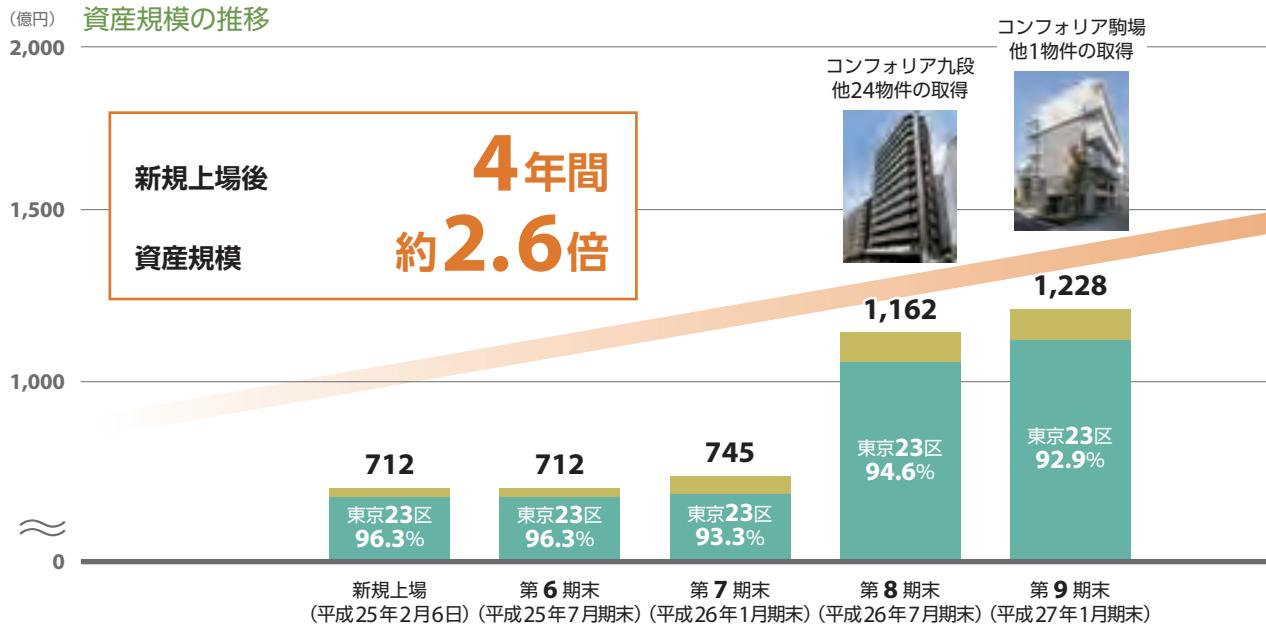
目次

I.　投資法人の概要
ご挨拶/決算ハイライト …… 1
多様な物件取得ルートによる厳選投資 …… 2
外部成長戦略 …… 4
内部成長戦略 …… 6
財務戦略 …… 7
COMFORIAのある風景 …… 8
ポートフォリオマップ …… 10
ポートフォリオ一覧 …… 12
個人投資家への働きかけ …… 19
基本方針 …… 20
本投資法人/本資産運用会社の概要 …… 21
II.　資産運用報告 …… 22
III.　貸借対照表 …… 42
IV.　損益計算書 …… 44
V.　投資主資本等変動計算書 …… 45
VI.　注記表 …… 46
VII.　金銭の分配に係る計算書 …… 52
VIII.　会計監査人の監査報告書 …… 53
IX.　キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 54
X.　投資主インフォメーション …… 56

多様な物件取得ルートによる厳選投資

当期（第13期）は、平成28年8月と9月、12月に計3物件を取得しました。また、平成29年2月に公募増資を実施し、調達した資金でスポンサー開発物件（5物件）とスポンサーによるウェアハウジング物件（3物件）を取得しました。資産規模2,000億円を射程圏内とし、分配金水準の安定化を図りながら、スポンサーグループとの連携を中心に、資産運用会社独自のソーシングと合わせ、東京23区を中心とした優良物件への厳選投資を継続し、外部成長を推進してまいります。

■ 資産規模2,000億円を射程圏内とし、東京23区を中心とした厳選投資

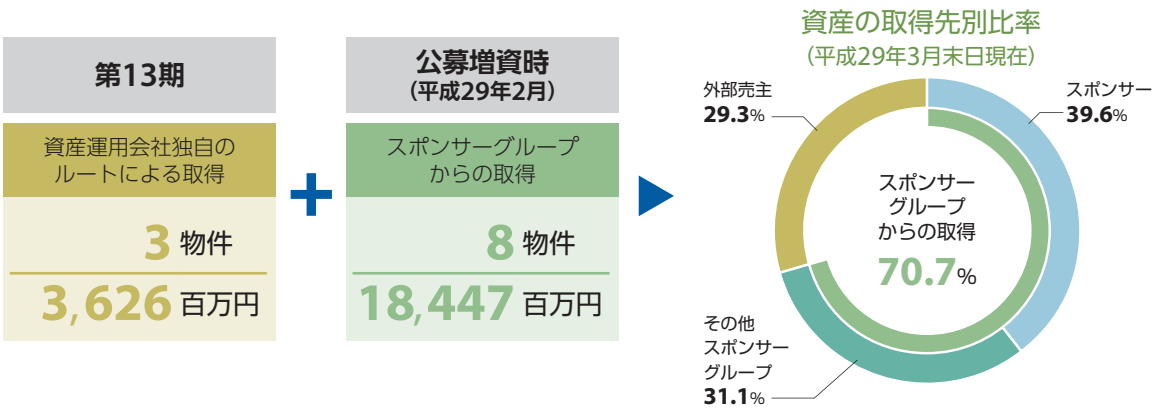


	新規上場	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末
1口当たり分配金	—	4,051円	4,203円	4,268円	4,296円
期末稼働率	—	95.9%	96.2%	94.8%	95.2%

（注）平成26年8月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合をもって分割したため、分割前の1口当たり分配金については、4で除して小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。

■ スポンサーグループを中心とした多様な物件取得ルート

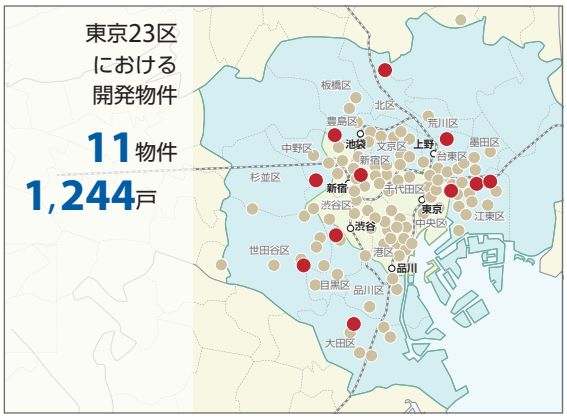
本投資法人は、東急不動産をはじめとするスポンサーグループからの資産の取得を基軸とし、着実な資産規模の拡大を進めています。それに加えて、本資産運用会社独自の情報ルートにより物件取得ルートの拡充にも努めています。

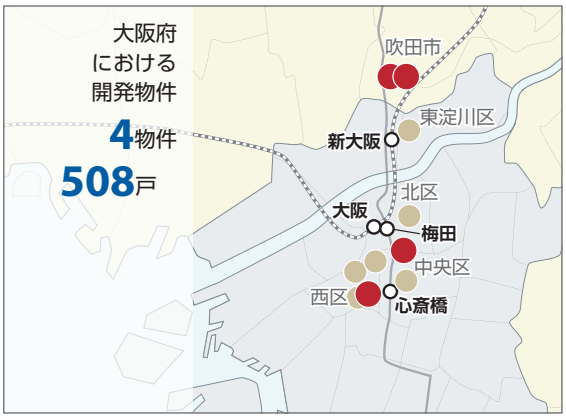


4,403円	4,339円	4,487円	4,549円		巡航分配金の向上を目指す
95.5%	96.2%	96.3%	96.5%		安定した稼働率の継続

■ 東急不動産による物件開発(平成29年3月末日現在)

東急不動産が「コンフォリア」シリーズとして開発している賃貸住宅は15物件、1,752戸あります。





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

外部成長戦略

第13期は、平成28年8月1日に「コンフォリア札幌植物園」、9月30日に「コンフォリア扇町」、12月13日に「コンフォリア市谷薬王寺」、合わせて3物件を取得いたしました。第14期となる公募増資時にも8物件取得しており、着実に資産規模を拡大しています。

1,644億円	▶	1,680億円	▶	1,864億円
第12期末		第13期末		公募増資時 (平成29年2月)

■ 第13期取得資産

103 コンフォリア市谷薬王寺　東京都心

所在地	東京都新宿区市谷薬王寺町74番地23 (地番)
最寄駅・徒歩分数	都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅　徒歩5分
所有形態	所有権
建築時期	平成18年11月
賃貸可能戸数	21戸
取得日	平成28年12月13日
取得価格	941,000千円
鑑定NOI利回り	4.5% (平成28年9月30日時点)

101 コンフォリア札幌植物園　その他中核都市

所在地	北海道札幌市中央区北二条西十丁目1番地6
最寄駅・徒歩分数	札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅　徒歩6分
所有形態	所有権
建築時期	平成18年10月
賃貸可能戸数	42戸
取得日	平成28年8月1日
取得価格	1,250,000千円
鑑定NOI利回り	5.6% (平成28年8月1日時点)

102 コンフォリア扇町　その他中核都市

所在地	大阪府大阪市北区天神橋三丁目7番15号
最寄駅・徒歩分数	大阪市営地下鉄堺筋線「扇町」駅　徒歩2分
所有形態	所有権
建築時期	平成26年9月
賃貸可能戸数	88戸
取得日	平成28年9月30日
取得価格	1,435,000千円
鑑定NOI利回り	5.0% (平成28年9月30日時点)

■ 公募増資時（第14期）取得資産

スポンサー開発　スポンサー開発物件　　ウェアハウジング　スポンサーによるウェアハウジング

104 コンフォリア秋葉原ＥＡＳＴ　東京都心

所在地	東京都千代田区 東神田二丁目9番19号
最寄駅・徒歩分数	JR山手線、他4路線「秋葉原」駅　徒歩10分 JR中央・総武緩行線、他1路線「浅草橋」駅　徒歩6分
所有形態	所有権
建築時期	平成28年2月
賃貸可能戸数	131戸
取得日	平成29年2月2日
取得価格	4,425,000千円
鑑定NOI利回り	4.4% （平成28年10月31日時点）

105 コンフォリア三田トロワ　東京都心

所在地	東京都港区 芝三丁目43番6号
最寄駅・徒歩分数	都営地下鉄三田線、他1路線「三田」駅　徒歩7分
所有形態	所有権
建築時期	平成19年2月
賃貸可能戸数	32戸
取得日	平成29年2月2日
取得価格	890,000千円
鑑定NOI利回り	4.5% （平成28年10月31日時点）

106 コンフォリア文京白山　準都心

所在地	東京都文京区 本駒込一丁目3番2号
最寄駅・徒歩分数	都営地下鉄三田線「白山」駅 徒歩3分
所有形態	所有権
建築時期	平成18年8月
賃貸可能戸数	56戸
取得日	平成29年2月2日
取得価格	1,330,000千円
鑑定NOI利回り	4.5% （平成28年10月31日時点）

107 コンフォリア蒲田　準都心

所在地	東京都大田区 蒲田四丁目21番2号
最寄駅・徒歩分数	京浜急行本線「京急蒲田」駅 徒歩3分、JR京浜東北線、 他2路線「蒲田」駅　徒歩6分
所有形態	所有権
建築時期	平成27年8月
賃貸可能戸数	203戸（うち店舗2区画）
取得日	平成29年2月2日
取得価格	5,721,000千円
鑑定NOI利回り	4.5% （平成28年10月31日時点）

108 カレッジコート八幡山　準都心

所在地	東京都杉並区 上高井戸一丁目15番１号
最寄駅・徒歩分数	京王線「八幡山」駅　徒歩5分
所有形態	所有権
建築時期	平成27年3月
賃貸可能戸数	73戸
取得日	平成29年2月2日
取得価格	1,245,000千円
鑑定NOI利回り	4.6% （平成28年10月31日時点）

109 コンフォリア心斎橋ＥＡＳＴ　その他中核都市

所在地	大阪府大阪市中央区 博労町二丁目6番8号
最寄駅・徒歩分数	大阪市営地下鉄御堂筋線、 他1路線「心斎橋」駅　徒歩5分
所有形態	所有権
建築時期	平成28年1月
賃貸可能戸数	112戸
取得日	平成29年2月2日
取得価格	1,980,000千円
鑑定NOI利回り	4.8% （平成28年10月31日時点）

110 コンフォリア京町堀　その他中核都市

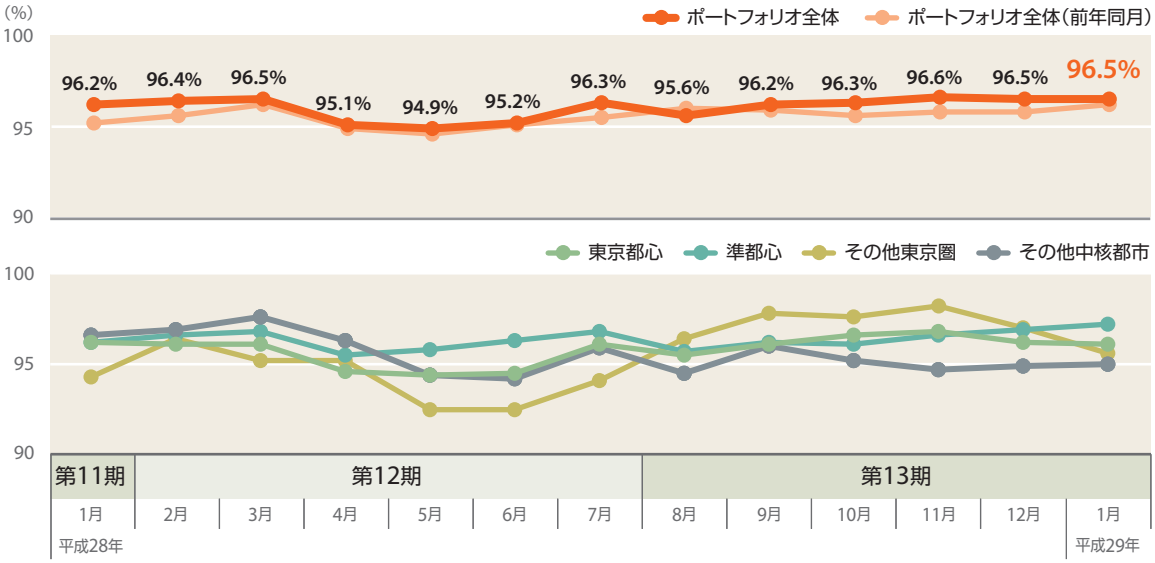
所在地	大阪府大阪市西区 京町堀一丁目16番地14号
最寄駅・徒歩分数	大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅　徒歩7分、 大阪市営地下鉄御堂筋線、 他2路線「本町」駅　徒歩9分
所有形態	所有権
建築時期	平成27年7月
賃貸可能戸数	84戸
取得日	平成29年2月2日
取得価格	1,567,000千円
鑑定NOI利回り	4.8% （平成28年10月31日時点）

111 コンフォリア阿波座　その他中核都市

所在地	大阪府大阪市西区 江之子島一丁目5番5号
最寄駅・徒歩分数	大阪市営地下鉄中央線、 他1路線「阿波座」駅　徒歩2分
所有形態	所有権
建築時期	平成28年1月
賃貸可能戸数	84戸
取得日	平成29年2月2日
取得価格	1,289,000千円
鑑定NOI利回り	4.9% （平成28年10月31日時点）

内部成長戦略

■ 稼働率の推移



■ 入居者への付加価値の提供(一例)

入居者専用サービスの展開

COMFORIA WELBOX

グループ会社の株式会社イーウェルのサポートを得て開発した、独自のインターネットサービスメニューです。同じくグループ会社である株式会社東急ハンズの割引サービスのほか、レンタカーの割引、映画館・宿泊施設の割引等も利用でき、全部で約4,000ものメニューを用意しています。こうしたサービスの提供により入居者満足度を高め、稼働率の向上等ポートフォリオの収益性向上につなげていきます。

株式会社 イーウェル
E wel

利用できる主なサービス

① 各種宿泊施設の割引サービス
② 東急ハンズの割引サービス
③ レンタカーの割引サービス 等

フィットネスクラブの無料利用サービス

FitOn (フィットオン)

「コンフォリア」シリーズの一部物件に、入居者向けの施設利用サービス「FitOn (フィットオン)」を導入しています。入居者が月に一定の回数まで株式会社東急スポーツオアシスの店舗を無料で利用できるというものです。
また、コンフォリア新宿イーストサイドタワーにおいては、物件内のジム及びプールの管理運営業務を株式会社東急スポーツオアシスに委託しています。

TOKYU SPORTS OASIS

株式会社東急スポーツオアシス

- 会員制総合フィットネスクラブの経営・企画・運営
- フィットネス関連事業の企画・運営
- スイミングスクール事業

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

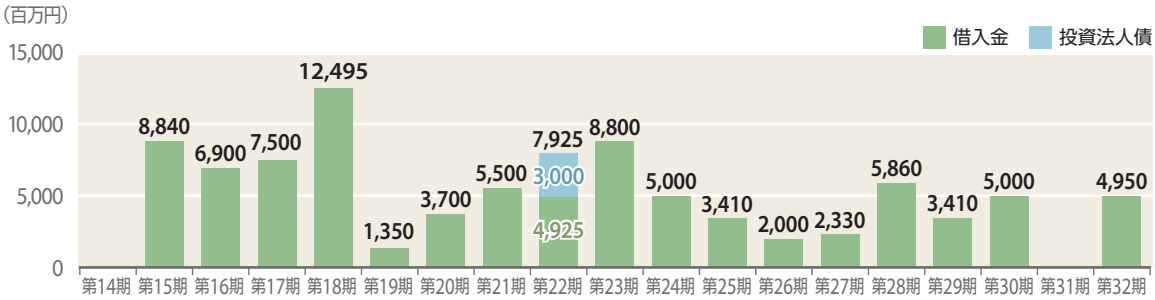
■ 有利子負債の状況

	第11期末（平成28年1月31日）	第12期末（平成28年7月31日）	**第13期末（平成29年1月31日）**
LTV（注）	49.8%	50.6%	**51.6%**
長期負債比率	78.0%	86.5%	**90.7%**
固定金利比率	97.5%	78.8%	**84.2%**
平均残存期間	3.4年	3.9年	**4.3年**
平均金利	0.87%	0.66%	**0.68%**

（注）有利子負債残高／総資産

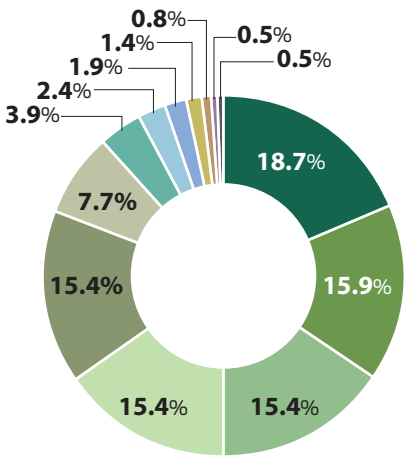
■ 返済期日の分散化

本投資法人の平成29年1月31日現在の借入金及び投資法人債の返済予定は以下のとおりです。



■ バンクフォーメーションの状況

本投資法人の平成29年1月31日現在のバンクフォーメーションは以下のとおりです。



金融機関	借入金残高
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	17,170 百万円
三井住友信託銀行株式会社	14,615 百万円
株式会社みずほ銀行	14,180 百万円
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	14,180 百万円
株式会社日本政策投資銀行	14,180 百万円
株式会社三井住友銀行	7,045 百万円
みずほ信託銀行株式会社	3,550 百万円
農林中央金庫	2,250 百万円
株式会社福岡銀行	1,750 百万円
株式会社東京都民銀行	1,300 百万円
信金中央金庫	750 百万円
株式会社七十七銀行	500 百万円
株式会社第四銀行	500 百万円
合計	91,970 百万円

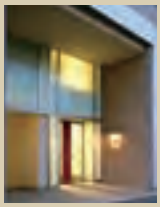
■ 格付の状況（平成29年1月31日現在）

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

明治神宮の緑と先進のモードを同時に享受

26 コンフォリア原宿

所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目61番3号
最寄駅・徒歩分数	JR山手線「原宿」駅　徒歩4分
賃貸可能戸数	99戸
建築時期	平成17年2月
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
取得時期	平成23年3月23日



1 日本一の参拝者数を誇る 明治神宮

明治天皇と昭憲皇太后をお祀りする神社です。70万㎡の敷地に、全国から献木された約10万本が植栽された人工林が豊かな森に成長しています。初詣では、日本一の参拝者数を誇っています。

2 都民の憩いの場として親しまれる 代々木公園

東京オリンピックで代々木選手村として一部が使用された後、昭和42年に開園しました。23区内の都立公園の中で5番目に広く、北側の森林公園と南側の陸上競技場、野外ステージなどで構成されています。

3 個性的なファッションの店舗が並ぶ 原宿竹下通り

原宿駅と明治通りを結ぶ350メートルほどの商店街で、昼間は歩行者天国になります。個性的なファッションの店舗が並び、修学旅行生や外国人観光客の訪問も多く、週末や休日は大勢の客で賑わいます。

「コンフォリア原宿」は、JR山手線「原宿」駅から徒歩4分という絶好の立地ながら、明治神宮や代々木公園の緑を身近に感じつつ、変わらない潤いと先進のモードを同時に享受できる、コンパクトタイプを中心にラージタイプ等も有する物件です。JR山手線「原宿」駅の他にも東京メトロ千代田線、副都心線「明治神宮前」駅が利用可能で、「大手町」駅まで約14分、「渋谷」駅まで約2分、表参道へは徒歩圏であることから、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスも非常に良好。また、学校等の教育施設やスーパー等の生活利便施設も揃っていますので、都心立地や居住環境の快適性を重視する単身者をはじめ、DINKSからファミリーまで、幅広い層が原宿のエッセンスとも言うべき暮らしを堪能できます。

JR 山手線 「原宿」駅より		
「渋谷」駅へ	直通	2 分
「新宿」駅へ	直通	4 分

東京メトロ 千代田線 「明治神宮前」駅より		
「大手町」駅へ	直通	14 分
「赤坂」駅へ	直通	6 分

4 ファッションテーマパーク 東急プラザ表参道原宿

日本のファッション・カルチャーの中心地、表参道と明治通りが交差する神宮前交差点にある商業施設です。屋上には、緑豊かな環境を満喫できるテラスを設置し、街の憩いの空間として提供されています。

5 緑と光を取り込んだ新しい名所 キュープラザ原宿

神宮前交差点の近く、明治通り沿いにある商業施設です。各階で個性的な緑の演出がされており、高木が約210本、約120㎡の壁面緑化を配しており、生物多様性保全にも配慮した緑化を実現しています。

6 高級ブランドの旗艦店が集積 表参道

明治神宮の参道として作られた、青山通りと原宿駅前の神宮橋交差点を結ぶ通りです。現在は、ショッピングストリートとして、特に高級ブランドの旗艦店が集積しているエリアとして知られています。

ポートフォリオマップ

本投資法人は、東京23区を中心に利便性の高い立地で運用しています。

東京都心　42物件

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

準都心　53物件

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

その他東京圏　5物件

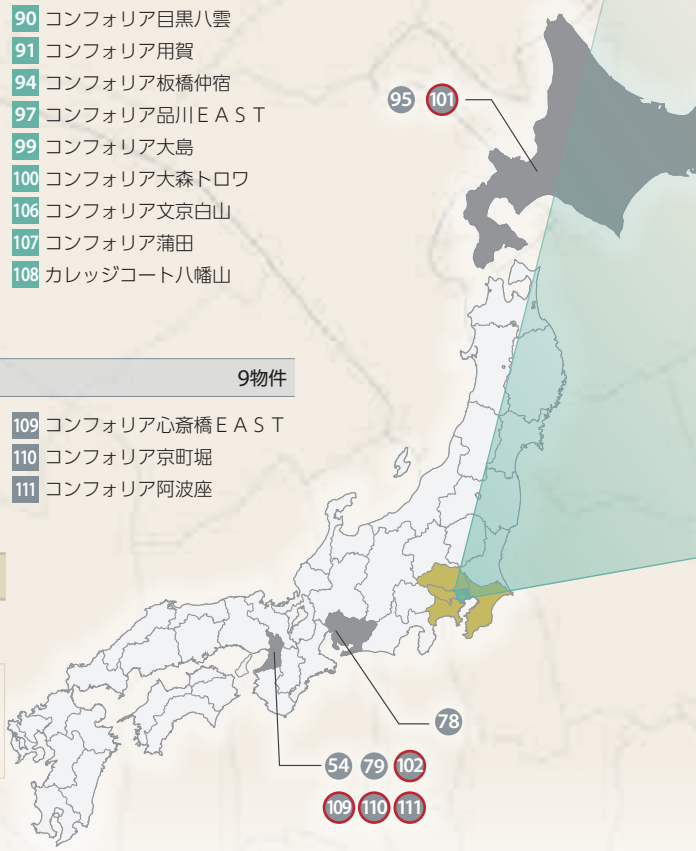
28 コンフォリア狛江
42 コンフォリア横濱関内
46 コンフォリア市川妙典
47 コンフォリア谷塚
77 コンフォリア新子安

その他中核都市　9物件

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

合計　109物件

（平成29年3月31日現在）



- 東京都心
- 準都心
- その他東京圏
- その他中核都市

埼玉県
千葉県
東京都
神奈川県
103 コンフォリア市谷薬王寺
第13期取得資産
106 コンフォリア文京白山
第14期取得資産
104 コンフォリア秋葉原ＥＡＳＴ
第14期取得資産
105 コンフォリア三田トロワ
第14期取得資産
108 カレッジコート八幡山
第14期取得資産
107 コンフォリア蒲田
第14期取得資産
101 コンフォリア札幌植物園
第13期取得資産
102 コンフォリア扇町
第13期取得資産
109 コンフォリア心斎橋ＥＡＳＴ
第14期取得資産
110 コンフォリア京町堀
第14期取得資産
111 コンフォリア阿波座
第14期取得資産
赤羽
池袋
上野
吉祥寺
新宿
東京
渋谷
品川
西船橋
横浜
練馬区
板橋区
北区
足立区
荒川区
葛飾区
豊島区
中野区
台東区
墨田区
新宿区
文京区
杉並区
千代田区
江戸川区
渋谷区
中央区
江東区
世田谷区
目黒区
港区
品川区
大田区

ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	延床面積（㎡）	賃貸可能戸数(戸)	取得価格（千円）	投資比率（%）
第13期末保有資産						
1	コンフォリア日本橋人形町	東京都中央区日本橋人形町	3,021.53	45	1,586,837	0.9
2	コンフォリア早稲田	東京都新宿区弁天町	3,080.28	79	1,900,000	1.0
3	コンフォリア下落合	東京都新宿区中落合	2,726.15	44	1,181,000	0.6
4	コンフォリア東中野	東京都新宿区北新宿	1,058.75	37	552,707	0.3
5	コンフォリア文京春日	東京都文京区西片	3,198.54	80	1,470,000	0.8
6	コンフォリア浅草松が谷	東京都台東区松が谷	2,264.84	62	910,000	0.5
7	コンフォリア西大井	東京都品川区西大井	1,542.53	59	902,370	0.5
8	コンフォリア中野	東京都中野区上高田	1,935.39	35	881,863	0.5
9	コンフォリア下北沢	東京都世田谷区羽根木	5,287.18	116	2,587,000	1.4
10	コンフォリア西蒲田	東京都大田区西蒲田	3,358.99	103	1,550,000	0.8
11	コンフォリア大山	東京都板橋区大山町	4,793.28	97	1,987,000	1.1
12	コンフォリア清澄白河サウス	東京都江東区三好	1,317.22	45	740,000	0.4
13	コンフォリア駒澤	東京都世田谷区駒沢	1,695.46	39	1,290,000	0.7
14	コンフォリア銀座ＥＡＳＴ	東京都中央区入船	5,773.48	133	3,059,000	1.6
15	コンフォリア麻布台	東京都港区麻布台	1,028.94	24	574,000	0.3
16	コンフォリア芝公園	東京都港区芝公園	1,914.13	54	1,398,000	0.7
17	コンフォリア西麻布	東京都港区西麻布	1,069.77	22	755,000	0.4
18	コンフォリア南青山	東京都港区南青山	1,763.88	24	1,041,000	0.6
19	コンフォリア南青山ＤＥＵＸ	東京都港区南青山	487.97	6	248,000	0.1
20	コンフォリア西早稲田	東京都新宿区高田馬場	2,971.10	60	1,685,000	0.9
21	コンフォリア小石川	東京都文京区小石川	1,015.71	37	552,000	0.3
22	コンフォリア千石	東京都文京区千石	3,514.75	44	1,219,000	0.7
23	コンフォリア代官山青葉台	東京都目黒区青葉台	1,533.95	26	926,000	0.5
26	コンフォリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷	6,314.63	99	3,629,000	1.9
27	コンフォリア池袋	東京都豊島区池袋	1,171.21	28	602,000	0.3
28	コンフォリア狛江	東京都狛江市岩戸北	1,468.30	24	399,000	0.2
29	コンフォリア両国石原	東京都墨田区石原	1,151.47	47	651,000	0.3
30	コンフォリア三田ノース	東京都港区三田	1,257.94	30	850,000	0.5
31	コンフォリア芝浦バウハウス	東京都港区海岸	4,862.18	75	2,650,000	1.4
32	コンフォリア浅草橋ＤＥＵＸ	東京都台東区浅草橋	1,596.33	46	874,000	0.5
33	コンフォリア押上	東京都墨田区業平	1,369.26	47	714,000	0.4
34	コンフォリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所	1,434.29	48	762,000	0.4
35	コンフォリア清澄白河トロワ	東京都江東区白河	1,553.45	50	873,000	0.5
36	コンフォリア門前仲町	東京都江東区冬木	4,916.04	144	2,658,000	1.4
37	コンフォリア碑文谷	東京都目黒区碑文谷	2,302.53	28	1,189,000	0.6
38	コンフォリア三宿	東京都世田谷区池尻	2,842.56	59	1,874,000	1.0
39	コンフォリア学芸大学	東京都世田谷区下馬	1,919.59	38	1,138,000	0.6
40	コンフォリア東中野ＤＥＵＸ	東京都中野区東中野	1,419.08	40	833,000	0.4
41	コンフォリア東池袋ＷＥＳＴ	東京都豊島区東池袋	8,296.57	155	3,911,000	2.1
42	コンフォリア横濱関内	神奈川県横浜市中区翁町	2,377.62	60	972,000	0.5
43	コンフォリア両国ＤＥＵＸ	東京都墨田区千歳	2,010.27	66	1,014,730	0.5
44	コンフォリア大森ＤＥＵＸ	東京都大田区大森北	2,180.52	64	1,188,000	0.6
45	コンフォリア町屋	東京都荒川区荒川	1,361.92	30	594,000	0.3
46	コンフォリア市川妙典	千葉県市川市塩焼	1,533.11	48	606,000	0.3
47	コンフォリア谷塚	埼玉県草加市瀬崎	1,710.09	62	626,000	0.3
48	コンフォリア白金高輪	東京都港区三田	1,932.57	37	1,300,000	0.7
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都中央区日本橋人形町	2,912.38	82	2,139,300	1.1
50	コンフォリア愛宕	東京都港区虎ノ門	1,147.20	38	826,000	0.4
51	コンフォリア浅草橋	東京都台東区柳橋	5,273.67	141	2,680,000	1.4
52	コンフォリア両国サウス	東京都墨田区千歳	2,404.23	61	1,240,000	0.7
53	コンフォリア豊洲	東京都江東区枝川	4,513.10	161	3,096,650	1.7
54	コンフォリア新大阪	大阪府大阪市東淀川区東中島	6,530.63	133	2,400,000	1.3
55	コンフォリア墨田立花	東京都墨田区立花	1,888.25	56	938,000	0.5
56	コンフォリア九段	東京都千代田区九段南	1,787.89	36	1,280,500	0.7
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	東京都中央区日本橋堀留町	1,717.58	36	1,108,000	0.6
58	コンフォリア新川	東京都中央区新川	2,866.08	59	1,840,800	1.0
59	コンフォリア赤坂	東京都港区赤坂	2,956.70	40	1,945,000	1.0
60	コンフォリア三田ＥＡＳＴ	東京都港区芝	4,973.31	111	3,190,550	1.7

■ 東京都心 ■ 準都心 ■ その他東京圏 ■ その他中核都市

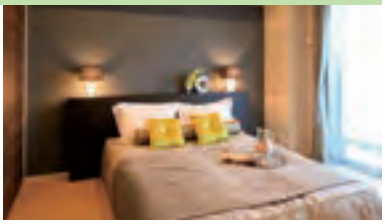
物件番号	物件名称	所在地	延床面積（㎡）	賃貸可能戸数(戸)	取得価格（千円）	投資比率（%）
61	コンフォリア芝浦キャナル	東京都港区海岸	2,703.41	95	1,570,000	0.8
62	コンフォリア上野広小路	東京都台東区上野	1,935.60	37	1,050,000	0.6
63	コンフォリア春日富坂	東京都文京区春日	4,479.23	106	2,912,150	1.6
64	コンフォリア本駒込	東京都文京区本駒込	2,623.37	36	1,344,000	0.7
65	コンフォリア森下	東京都江東区新大橋	2,159.39	75	1,530,000	0.8
66	コンフォリア木場公園	東京都江東区木場	1,753.85	60	956,000	0.5
67	コンフォリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎	3,720.52	71	1,972,000	1.1
68	コンフォリア西馬込	東京都大田区西馬込	1,797.93	52	990,000	0.5
69	コンフォリア北参道	東京都渋谷区千駄ヶ谷	7,667.04	144	4,268,000	2.3
70	コンフォリア代々木上原	東京都渋谷区上原	2,344.24	51	1,560,000	0.8
71	コンフォリア笹塚	東京都渋谷区笹塚	3,440.91	89	1,789,000	1.0
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿	2,312.79	65	1,806,000	1.0
73	コンフォリア市谷柳町	東京都新宿区市谷柳町	2,416.85	69	1,623,000	0.9
74	コンフォリア神楽坂	東京都新宿区岩戸町	1,161.31	29	736,000	0.4
75	コンフォリア東池袋ＥＡＳＴ	東京都豊島区東池袋	3,156.84	90	1,712,000	0.9
76	コンフォリア東池袋	東京都豊島区東池袋	1,798.18	48	1,132,000	0.6
77	コンフォリア新子安	神奈川県横浜市神奈川区子安通	2,622.19	36	1,077,000	0.6
78	コンフォリア新栄	愛知県名古屋市中区新栄	4,098.97	144	1,653,400	0.9
79	コンフォリア北堀江	大阪府大阪市西区北堀江	1,910.01	73	1,010,000	0.5
80	コンフォリア二番町	東京都千代田区二番町	2,165.01	42	1,621,000	0.9
81	コンフォリア西新宿	東京都新宿区北新宿	1,947.14	56	1,625,000	0.9
82	コンフォリア駒場	東京都世田谷区池尻	7,450.62	136	5,000,000	2.7
83	コンフォリア神田神保町	東京都千代田区神田神保町	1,823.86	43	1,434,000	0.8
84	コンフォリア日本橋	東京都中央区日本橋馬喰町	2,950.59	63	1,956,000	1.0
85	コンフォリア田町	東京都港区芝浦	5,494.78	77	3,272,000	1.8
86	コンフォリア麻布十番	東京都港区三田	1,632.38	55	1,471,000	0.8
87	コンフォリア錦糸町	東京都墨田区太平	1,917.15	46	1,042,000	0.6
88	コンフォリア南砂町	東京都江東区南砂	8,124.20	211	4,681,000	2.5
89	コンフォリア東品川	東京都品川区東品川	3,298.65	86	1,510,000	0.8
90	コンフォリア目黒八雲	東京都目黒区八雲	1,333.57	36	813,000	0.4
91	コンフォリア用賀	東京都世田谷区用賀	1,798.36	39	1,041,000	0.6
92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	東京都新宿区新宿	1,832.93	52	1,406,000	0.8
93	コンフォリア神楽坂ＤＥＵＸ	東京都新宿区岩戸町	1,637.00	46	1,245,000	0.7
94	コンフォリア板橋仲宿	東京都板橋区仲宿	7,732.25	104	3,794,280	2.0
95	コンフォリア北三条	北海道札幌市中央区北三条東	3,949.79	60	660,000	0.4
96	コンフォリア麻布ＥＡＳＴ	東京都港区東麻布	3,505.12	69	1,900,000	1.0
97	コンフォリア品川ＥＡＳＴ	東京都品川区北品川	3,701.07	97	1,430,000	0.8
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	東京都新宿区新宿	(タワー棟) 69,308.35 (アネックス棟) 2,305.29 (ゲート棟) 203.15	765	13,264,000	7.1
99	コンフォリア大島	東京都江東区大島	2,828.47	99	2,110,000	1.1
100	コンフォリア大森トロワ	東京都大田区大森北	1,232.52	45	866,000	0.5
101	コンフォリア札幌植物園	北海道札幌市中央区北二条西	4,062.44	42	1,250,000	0.7
102	コンフォリア扇町	大阪府大阪市北区天神橋	2,374.77	88	1,435,000	0.8
103	コンフォリア市谷薬王寺	東京都新宿区市谷薬王寺町	1,392.29	21	941,000	0.5
計			352,410.75	7,298	168,046,137	90.1

第14期取得資産

104	コンフォリア秋葉原ＥＡＳＴ	東京都千代田区東神田	5,192.38	131	4,425,000	2.4
105	コンフォリア三田トロワ	東京都港区芝	1,096.43	32	890,000	0.5
106	コンフォリア文京白山	東京都文京区本駒込	1,971.16	56	1,330,000	0.7
107	コンフォリア蒲田	東京都大田区蒲田	7,900.68	203	5,721,000	3.1
108	カレッジコート八幡山	東京都杉並区上高井戸	1,923.34	73	1,245,000	0.7
109	コンフォリア心斎橋ＥＡＳＴ	大阪府大阪市中央区博労町	3,407.91	112	1,980,000	1.1
110	コンフォリア京町堀	大阪府大阪市西区京町堀	2,625.18	84	1,567,000	0.8
111	コンフォリア阿波座	大阪府大阪市西区江之子島	2,844.34	84	1,289,000	0.7
計			26,961.42	775	18,447,000	9.9
合計			**379,372.17**	**8,073**	**186,493,137**	**100.0**

東京都心

98 コンフォリア新宿イーストサイドタワー



96 コンフォリア麻布ＥＡＳＴ

93 コンフォリア神楽坂ＤＥＵＸ

86 コンフォリア麻布十番

85 コンフォリア田町

84 コンフォリア日本橋

83 コンフォリア神田神保町

80 コンフォリア二番町

69 コンフォリア北参道

72 コンフォリア新宿御苑Ⅱ

71 コンフォリア笹塚

70 コンフォリア代々木上原

60 コンフォリア三田ＥＡＳＴ

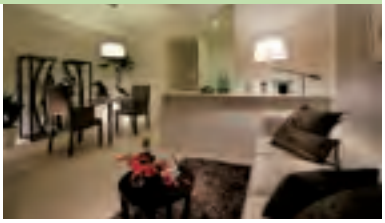
50 コンフォリア愛宕

49 コンフォリア日本橋人形町イースト

48 コンフォリア白金高輪

ポートフォリオ一覧

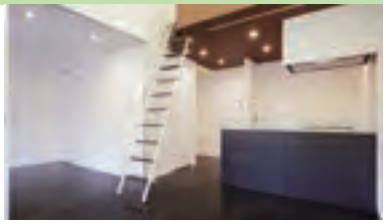
59 コンフォリア赤坂



56 コンフォリア九段

26 コンフォリア原宿

58 コンフォリア新川

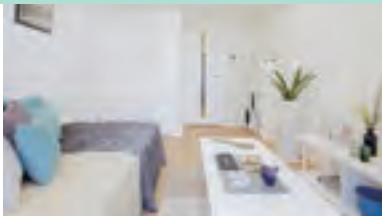


準都心

97 コンフォリア品川ＥＡＳＴ

91 コンフォリア用賀

51 コンフォリア浅草橋



89 コンフォリア東品川

88 コンフォリア南砂町

87 コンフォリア錦糸町

82 コンフォリア駒場

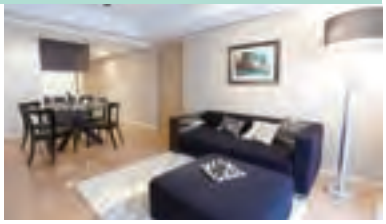
75 コンフォリア東池袋ＥＡＳＴ

65 コンフォリア森下

63 コンフォリア春日富坂

ポートフォリオ一覧

41 コンフォリア東池袋ＷＥＳＴ



52 コンフォリア両国サウス

38 コンフォリア三宿

6 コンフォリア浅草松が谷

5 コンフォリア文京春日

その他東京圏

42 コンフォリア横濱関内

47 コンフォリア谷塚

その他中核都市

54 コンフォリア新大阪

■ 個人投資家向けIR施策の実績

投資家の皆様との対話を重視したIR活動に積極的に取り組んでいます。その活動の一環として第13期は下記説明会等へ参加しました。

第13期実績

日付	内容	会場
平成28年10月21日	証券会社主催合同説明会	東京
10月21日	証券会社主催合同説明会	福岡
10月30日	証券会社主催合同説明会	東京
11月 9日	当社主催説明会	石川
11月26日	Jリートフェア2016	東京
11月28日	ARES主催合同説明会	埼玉
平成29年 1月28日	J-REITファン2017	東京

J-REITファン2017(東京)

■ ウェブサイトでの情報提供

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

コンフォリア 検索 http://comforia-reit.co.jp

ガイド

掲載情報を種類ごとに区分したメニューの一覧です。

最新決算情報

決算関連資料や物件データをダウンロードできます。

お知らせ掲示板

投資主の皆様へ向けた最新の「お知らせ」を掲載しています。

個人投資家の皆様へ

分配金やIRカレンダーなど、個人投資家の皆様向けの情報をまとめています。

最新ファンド情報

最新の分配金、保有物件数、取得総額の情報をご確認いただけます。

IRメール配信

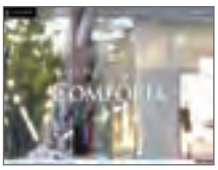
最新のニュースリリースやウェブサイトの更新情報などをお知らせするIRメール配信に登録できます。

最新情報

本投資法人の最新情報を時系列でご確認いただけます。

コンフォリア公式サイト

「東急不動産の都市型賃貸コンフォリア」公式サイトにアクセスします。



基本方針

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

■「コンフォリア」シリーズ

本投資法人は、東急不動産がプロデュースしてきた都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズのコンセプト、ノウハウに基づく投資及び運用を行っていきます。

その上の、暮らし心地へ。

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

COMFORIAの4つのアドバンテージ

Location
コンフォリアは、
時間の価値を知っている。

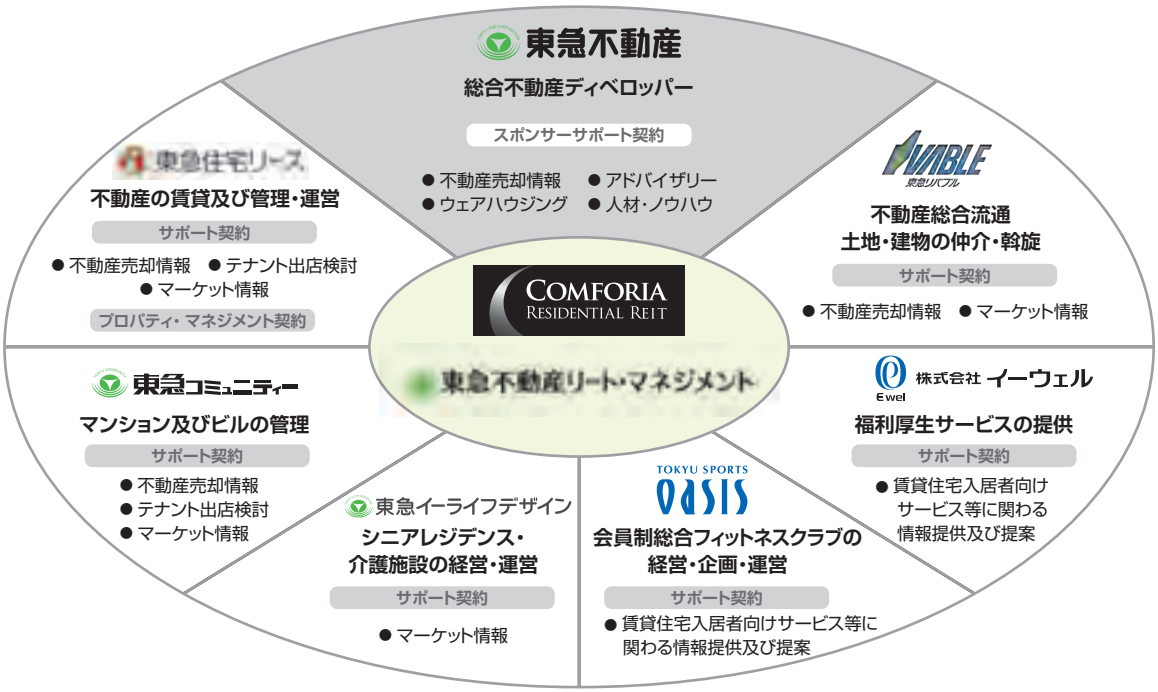
Quality
コンフォリアは、
上質の感触を知っている。

Safety
コンフォリアは、
安らぎの源を知っている。

Service
コンフォリアは、
住まう人の気持ちを知っている。

■東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン

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



本投資法人/本資産運用会社の概要

■ 本投資法人の概要（平成29年4月1日現在）

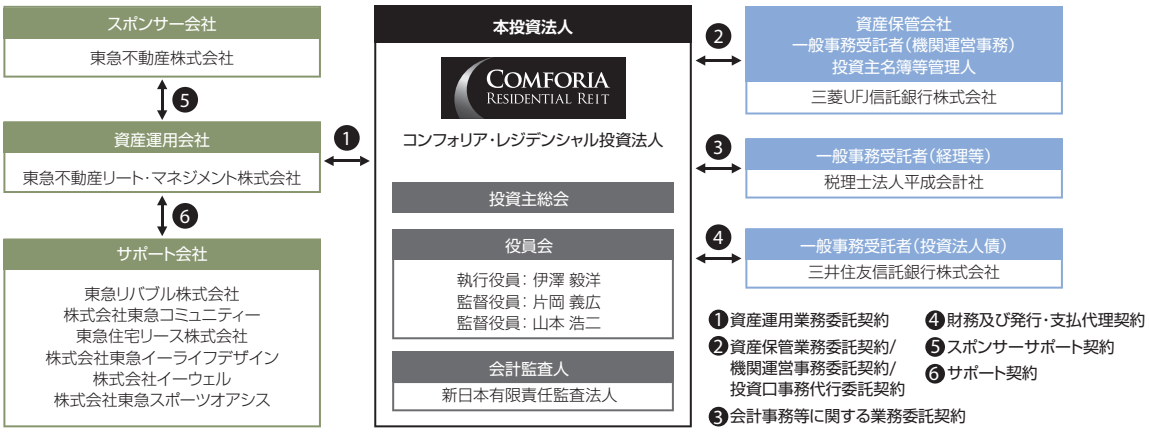
投資法人名	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
代表者名	執行役員　伊澤 毅洋
所在地	東京都港区南青山一丁目1番1号

事務連絡先	東急不動産リート・マネジメント株式会社 電話番号：03-3401-1090（代表）
決算期日	毎年1月31日・7月31日

沿革

平成22年6月　8日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成22年6月30日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第71号）
平成25年2月　6日	投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場

仕組図



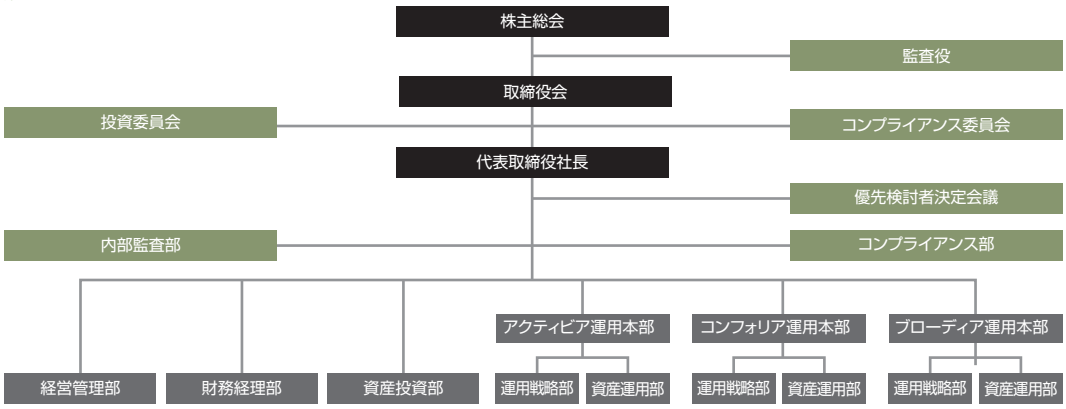
■ 本資産運用会社の概要（平成29年4月1日現在）

投資主価値の向上を目指し、資産運用体制の更なる高度化及び物件取得機会の拡大等を図るため、平成29年4月1日、本資産運用会社は、東急不動産コンフォリア投信株式会社を存続会社、東急不動産アクティビア投信株式会社を消滅会社とする吸収合併、及び東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社を吸収分割会社、東急不動産コンフォリア投信株式会社を吸収分割承継会社とする吸収分割を行い、商号を東急不動産リート・マネジメント株式会社に変更しました。

商号	東急不動産リート・マネジメント株式会社
代表者名	代表取締役　遠又 寛行
所在地	東京都港区南青山一丁目1番1号
設立	平成21年10月
資本金	200百万円

株主	東急不動産株式会社 100％
登録・認可等	金融商品取引業登録 関東財務局長（金商）第2370号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第65号 宅地建物取引業免許 東京都知事（2）第91139号

組織図



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第９期	第10期	第11期	第12期	第13期
営業期間		自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日	自 平成27年2月 1日 至 平成27年7月31日	自 平成27年8月 1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日	自 平成28年8月 1日 至 平成29年1月31日
営業収益	(百万円)	4,103	4,952	5,050	6,531	6,674
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(4,099)	(4,942)	(4,957)	(6,531)	(6,674)
営業費用	(百万円)	1,971	2,416	2,446	3,785	3,885
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(1,519)	(1,919)	(1,902)	(3,196)	(3,249)
営業利益	(百万円)	2,131	2,535	2,603	2,746	2,788
経常利益	(百万円)	1,730	2,087	2,148	2,312	2,341
当期純利益	(百万円)	1,729	2,086	2,147	2,304	2,335
総資産額	(百万円)	132,857	158,962	159,245	179,944	183,902
(対前期比)	(%)	(5.6)	(19.6)	(0.2)	(13.0)	(2.2)
純資産額	(百万円)	58,629	77,310	77,369	85,139	85,171
(対前期比)	(%)	(0.0)	(31.9)	(0.1)	(10.0)	(0.0)
出資総額	(百万円)	56,900	75,224	75,224	82,743	82,743
発行済投資口の総口数	(口)	402,648	473,804	473,804	513,504	513,504
1口当たり純資産額	(円)	145,610	163,169	163,295	165,801	165,863
分配金総額	(百万円)	1,729	2,086	2,055	2,304	2,335
1口当たり分配金額	(円)	4,296	4,403	4,339	4,487	4,549
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(4,296)	(4,403)	(4,339)	(4,487)	(4,549)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
総資産経常利益率 (注1)	(%)	1.3	1.4	1.4	1.4	1.3
純資産当期純利益率 (注2)	(%)	3.0	3.1	2.8	2.8	2.7
期末自己資本比率 (注3)	(%)	44.1	48.6	48.6	47.3	46.3
(対前期増減)	(%)	(△2.5)	(4.5)	(△0.0)	(△1.3)	(△1.0)
有利子負債額	(百万円)	71,970	78,990	79,270	91,060	94,970
期末有利子負債比率 (注4)	(%)	54.2	49.7	49.8	50.6	51.6
配当性向 (注5)	(%)	99.9	99.9	95.7	99.9	100.0
期末投資物件数	(件)	82	94	94	98	101
期末総賃貸可能面積	(㎡)	181,571.53	214,620.36	217,652.64	272,172.73	278,745.27
期末稼働率	(%)	95.2	95.5	96.2	96.3	96.5
当期減価償却費	(百万円)	681	816	821	1,017	1,049
当期資本的支出額	(百万円)	95	52	52	131	112
賃貸NOI (注6)	(百万円)	3,262	3,839	3,875	4,352	4,474

(注1) 経常利益／{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100
(注2) 当期純利益／{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100
(注3) 期末純資産額／期末総資産額×100
(注4) 期末有利子負債／期末総資産額×100
(注5) 分配金総額／当期純利益×100
配当性向については小数点第1位未満を切り捨てて記載しています。
(注6) 当期不動産賃貸事業損益+当期減価償却費

■ 2. 当期の資産の運用の経過

(1)本投資法人の主な推移

本投資法人は、「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、追加的に物件の取得及び譲渡を実施した結果、当期末現在の保有資産は101物件、取得価格の合計は168,046百万円となっています。

(2)運用実績

① 投資環境

当期の国内景気は、雇用・所得環境等の改善傾向が続く中で、緩やかな回復基調が続きました。こうした中、賃貸住宅市場においては、引き続き高稼働を維持しており、賃料単価についても、全般的にほぼ横ばいとなっています。また、不動産投資市場においては、政府、日本銀行による財政金融政策を受け、低金利環境が継続する中、取引価格水準は高値圏で安定しています。

② 資産の取得

当期は平成28年8月にコンフォリア札幌植物園、平成28年9月にコンフォリア扇町、平成28年12月にコンフォリア市谷薬王寺の計3物件を取得しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は101物件、取得価格の合計は168,046百万円となっています。

③ 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は「コンフォリア」シリーズ物件の管理実績が豊富な東急住宅リース株式会社を中心にプロパティ・マネジメント業務を委託し、「コンフォリア」シリーズのもと、統一性のある運用を進め、運営の効率化、空室期間の短縮化に努めています。

(3)資金調達の概要

当期においては、平成28年8月にコンフォリア札幌植物園の取得のため、また平成28年2月及び平成28年6月に借入れた借入金の返済資金(6,770百万円)に充てるため、資金の借入れ(8,140百万円)を実施しました。その後、平成28年9月には、コンフォリア扇町の取得のため、資金の借入れ(1,550百万円)を実施し、平成28年12月には、コンフォリア市谷薬王寺の取得のため、資金借入れ(990百万円)を実施しました。また、返済期限が到来した既存借入金(5,500百万円)の返済に充てるため、平成29年1月に資金の借入れ(5,500百万円)を実施しました。その結果、当期末(平成29年1月末日)時点における出資総額は82,743百万円、有利子負債は94,970百万円であり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)については、当期末時点で51.6%、期末における有利子負債の平均残存年数は4.3年、長期比率は90.7%、固定化比率は84.2%となっています。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付けの状況は以下のとおりです。

信用格付業者の名称	格付け内容	備　考
株式会社日本格付研究所	AA−	格付けの見通し:安定的

(4)業績及び分配の概要

当期の運用の結果、本投資法人は、平成29年1月期(第13期)の実績として営業収益6,674百万円、営業利益2,788百万円、経常利益2,341百万円、当期純利益2,335百万円を計上しました。

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、当期未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4,549円としました。

3. 増資等の状況

年月日	摘　要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備　考
		増　減	残　高	増　減	残　高	
平成22年6月 8日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成22年8月30日	私募増資	7,800	8,000	3,900	4,000	(注2)
平成23年3月18日	私募増資	24,270	32,270	11,840	15,840	(注3)
平成24年2月 2日	私募増資	16,400	48,670	8,200	24,040	(注4)
平成25年2月 5日	公募増資	18,691	67,361	9,935	33,975	(注5)
平成26年2月 3日	公募増資	31,900	99,261	21,960	55,936	(注6)
平成26年2月26日	第三者割当増資	1,401	100,662	964	56,900	(注7)
平成26年8月 1日	投資口の分割	301,986	402,648	−	56,900	(注8)
平成27年2月 2日	公募増資	70,000	472,648	18,025	74,926	(注9)
平成27年2月27日	第三者割当増資	1,156	473,804	297	75,224	(注10)
平成28年2月 1日	公募増資	37,800	511,604	7,159	82,383	(注11)
平成28年2月26日	第三者割当増資	1,900	513,504	359	82,743	(注12)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募投資口の発行を行いました。
(注3) 1口当たり発行価格500,000円(引受価額487,852円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする私募投資口の発行を行いました。
(注4) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする私募投資口の発行を行いました。
(注5) 1口当たり発行価格550,000円(引受価額531,575円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
(注6) 1口当たり発行価格712,530円(引受価額688,413円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
(注7) 1口当たり発行価額688,413円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
(注8) 平成26年7月31日を基準日、平成26年8月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合をもって分割を行いました。
(注9) 1口当たり発行価格266,253円(引受価額257,514円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
(注10) 1口当たり発行価額257,514円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
(注11) 1口当たり発行価格195,828円(引受価額189,400円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
(注12) 1口当たり発行価額189,400円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人が上場する東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期	第９期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成27年1月	平成27年7月	平成28年1月	平成28年7月	平成29年1月
最　高	283,700円	266,300円	242,500円	250,900円	262,500円
最　低	186,900円	232,600円	189,600円	206,900円	231,600円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり4,549円であり、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第９期	第10期	第11期	第12期	第13期
営業期間	自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日	自 平成27年2月 1日 至 平成27年7月31日	自 平成27年8月 1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日	自 平成28年8月 1日 至 平成29年1月31日
当期未処分利益	1,729,936千円	2,086,414千円	2,148,086千円	2,304,285千円	2,336,057千円
利益留保額	160千円	255千円	92,251千円	193千円	127千円
金銭の分配金総額	1,729,775千円	2,086,159千円	2,055,835千円	2,304,092千円	2,335,929千円
(1口当たり分配金)	(4,296円)	(4,403円)	(4,339円)	(4,487円)	(4,549円)
うち利益分配金総額	1,729,775千円	2,086,159千円	2,055,835千円	2,304,092千円	2,335,929千円
(1口当たり利益分配金)	(4,296円)	(4,403円)	(4,339円)	(4,487円)	(4,549円)
うち出資払戻総額	−千円	−千円	−千円	−千円	−千円
(1口当たり出資払戻額)	(−円)	(−円)	(−円)	(−円)	(−円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	−千円	−千円	−千円	−千円	−千円
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(−円)	(−円)	(−円)	(−円)	(−円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	−千円	−千円	−千円	−千円	−千円
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(−円)	(−円)	(−円)	(−円)	(−円)

(注) 単位未満を切り捨てて記載しています。

■ 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、投資運用の基本方針に基づき当期に3物件の資産の取得を行い、東急不動産株式会社（以下、「東急不動産」といいます。）がプロデュースしてきた都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズのコンセプト、ノウハウに基づく投資及び運用を行ってきました。次期以降も、引き続き当該基本方針に基づき投資運用を行い、中長期的な成長を目指します。

（1）外部成長戦略

本投資法人は、東急不動産のスポンサーサポートを中心として、東急不動産ホールディングスグループのサポートを最大限活用する一方、本投資法人の資産運用会社である東急不動産コンフォリア投信株式会社（以下「本資産運用会社」(注)といいます。）独自の情報を用いることで、質の高い資産を取得し資産規模の拡大を目指します。

具体的には、本資産運用会社が東急不動産との間で締結しているスポンサーサポート契約に基づいて、スポンサーである東急不動産による開発物件の取得のほか、安定稼働している優良な居住用資産を継続的・安定的に取得していく方針です。このほか、スポンサー以外の東急不動産ホールディングスグループ会社の広範な情報ネットワークによる不動産仲介能力を活用し、優良な居住用資産の取得及び安定的な運用及び収益力の強化を図っていく方針です。かかる観点から、本資産運用会社は、本投資法人の運用に関して東急不動産ホールディングスグループ会社のうち、サポート会社6社（東急リバブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急住宅リース株式会社、株式会社東急イーライフデザイン、株式会社イーウェル及び株式会社東急スポーツオアシス）との間でそれぞれサポート契約を締結しています。

（注） 本資産運用会社は、本資産運用会社を存続会社として東急不動産アクティビア投信株式会社と吸収合併契約を締結すること（以下「本合併」といいます。）及び東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社と吸収分割契約を締結し、その事業の一部を承継すること（以下「本分割」といい、本合併と併せて「本組織再編」といいます。）を、平成28年9月29日付で決定しました。なお、本組織再編は平成29年4月1日を予定しています。本資産運用会社は、本組織再編に合わせ、東急不動産リート・マネジメント株式会社へ商号変更する予定です。

（2）内部成長戦略

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

加えて、東急不動産ホールディングスグループにおけるアセット・マネジメント、ファンド・マネジメントに関するノウハウを積極的に活用し、投資法人運営全般における質の高いマネジメントを実現します。

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

（3）財務戦略

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

■ 6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は、平成29年1月5日及び平成29年1月18日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成29年2月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、平成29年2月22日に第三者割当による新投資口発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は94,557,898,532円、発行済投資口の総口数は563,694口となっています。

公募による新投資口の発行（一般募集）

発行投資口数	47,800口
発行価格	1口当たり243,252円
発行価格の総額	11,627,445,600円
払込金額（発行価額）	1口当たり235,393円
払込金額（発行価額）の総額	11,251,785,400円
払込期日	平成29年2月1日

第三者割当による新投資口の発行

発行投資口数	2,390口
払込金額(発行価額)	1口当たり235,393円
払込金額(発行価額)の総額	562,589,270円
払込期日	平成29年2月22日
割当先	みずほ証券株式会社

(参考情報)

(1)物件の取得

本投資法人は、平成29年2月2日付で以下の物件を取得しました。

不動産等の名称	特定資産の種類	所在地	取得価格(千円)(注)	主たる用途
コンフォリア秋葉原EAST	信託不動産	東京都千代田区	4,425,000	共同住宅
コンフォリア三田トロワ	信託不動産	東京都港区	890,000	共同住宅
コンフォリア文京白山	信託不動産	東京都文京区	1,330,000	共同住宅
コンフォリア蒲田	信託不動産	東京都大田区	5,721,000	共同住宅
カレッジコート八幡山	信託不動産	東京都杉並区	1,245,000	寄宿舎
コンフォリア心斎橋EAST	信託不動産	大阪府大阪市中央区	1,980,000	共同住宅
コンフォリア京町堀	信託不動産	大阪府大阪市西区	1,567,000	共同住宅
コンフォリア阿波座	信託不動産	大阪府大阪市西区	1,289,000	共同住宅

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

(2)資金の借入れ

① タームローン

本投資法人は、平成29年2月2日付で以下の内容の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額(百万円)	適用利率	借入実行日	元本弁済期日
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2,000	基準金利(注)+0.200%	平成29年2月2日	平成30年2月28日
	三井住友信託銀行株式会社				
	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	株式会社三井住友銀行				
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	3,190	0.62938%	平成29年2月2日	平成36年1月31日
	株式会社みずほ銀行				
	三井住友信託銀行株式会社				
	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	株式会社三井住友銀行				
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	5,000	0.79571%	平成29年2月2日	平成38年1月30日
	株式会社みずほ銀行				
	三井住友信託銀行株式会社				
	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	株式会社三井住友銀行				

(注) 利払期日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払期日の直前の利払期日の2営業日前における全銀協1ヶ月日本円TIBORとなります。

② 極度ローン(アンコミットメントベース)

本投資法人は、将来において投資対象資産を購入する等、資金調達の必要性が生じた場合に備えて、以下の内容の極度ローン(アンコミットメントベース)に係る基本契約を平成29年2月9日付で締結しました。

契約締結先	借入極度設定額合計(百万円)	返済期日	返済方法	使途	担保
株式会社みずほ銀行	9,000	借入実行日より1年未満	期限一括弁済	新規物件取得、既存借入金の返済、投資法人債の償還及びこれらに関連する諸費用	無担保無保証
三井住友信託銀行株式会社					
株式会社三菱東京UFJ銀行					
三菱UFJ信託銀行株式会社					
株式会社三井住友銀行					

(3)投資法人の本店移転

本投資法人は、平成29年3月10日開催の役員会において、下記のとおり本投資法人の本店の移転を決定しました。

本投資法人の本店所在地(新住所)
東京都港区南青山一丁目1番1号

本店移転日
平成29年4月1日(予定)

(4)執行役員の異動

平成29年3月10日に、本投資法人の執行役員である遠又 寛行より、平成29年3月31日付で辞任する旨の届出を受領しました。これに伴い、補欠執行役員である伊澤 毅洋が平成29年4月1日より新たに執行役員に就任することとなりました。なお、執行役員の略歴は下記のとおりです。

氏名 (生年月日)	主要略歴	
伊澤　毅洋 (昭和43年4月1日)	平成 3 年 4 月	東急不動産株式会社　入社
	平成16年 4 月	同　資産活用事業本部　課長
	平成20年10月	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社　出向
	平成24年 3 月	同　資産運用第一部　担当部長
	平成24年 4 月	東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社　出向 資産運用第三部長
	平成25年 4 月	東急不動産株式会社　ビル事業本部　課長
	平成25年 9 月	東急不動産コンフォリア投信株式会社　出向 投資運用部長
	平成28年 4 月	同　取締役投資運用部長(現任)
	平成29年 4 月	東急不動産リート・マネジメント株式会社　執行役員コンフォリア運用本部長 (本年4月1日就任予定)
	平成29年 4 月	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 執行役員 (本年4月1日就任予定)

投資法人の概況

■ 1. 出資の状況

		第９期	第10期	第11期	第12期	第13期
		平成27年1月31日現在	平成27年7月31日現在	平成28年1月31日現在	平成28年7月31日現在	平成29年1月31日現在
発行可能投資口総口数	（口）	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数	（口）	402,648	473,804	473,804	513,504	513,504
出資総額	（百万円）	56,900	75,224	75,224	82,743	82,743
投資主数	（人）	5,254	8,148	7,530	7,749	6,834

■ 2. 投資口に関する事項

平成29年1月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）(注)
日本トラスティ･サービス信託銀行株式会社（信託口）	174,905	34.06
東急不動産株式会社	51,664	10.06
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	40,068	7.80
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	36,664	7.13
野村信託銀行株式会社（投信口）	18,298	3.56
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	9,825	1.91
朝日火災海上保険株式会社	8,600	1.67
三菱UFJ信託銀行株式会社 （常任代理人　日本マスタートラスト信託銀行株式会社）	5,668	1.10
日本図書普及株式会社	4,279	0.83
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012 （常任代理人　香港上海銀行東京支店）	4,067	0.79
合　計	354,038	68.94

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

■ 3. 役員等に関する事項

（1）役員等の氏名又は名称等

第13期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	遠又　寛行	東急不動産コンフォリア投信株式会社　代表取締役 東急不動産株式会社　執行役員	－
監督役員	片岡　義広	片岡総合法律事務所　所長 株式会社肥後銀行　社外監査役	1,800
監督役員	山本　浩二	四樹総合法律会計事務所　パートナー 都市再生ファンド投資法人　監督役員	1,800
会計監査人	新日本有限責任監査法人	－	13,194

（注）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

（2）会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

(3)会計監査人が過去2年間に受けている業務停止処分

金融庁が平成27年12月22日付で発表した懲戒処分等の内容

① 処分の対象者

新日本有限責任監査法人

② 処分の内容

・契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月
（平成28年1月1日から同年3月31日まで）
・業務改善命令（業務管理体制の改善）
※併せて、平成28年1月22日、約21億円の課徴金納付命令を決定

③ 処分理由

・新日本有限責任監査法人（以下「当監査法人」という。）は、株式会社東芝の平成22年3月期、平成24年3月期及び平成25年3月期における財務書類の監査において、7名の公認会計士が、相当の注意を怠り、重大な虚偽のある財務書類を重大な虚偽のないものとして証明した。
・当監査法人の運営が著しく不当と認められた。

■ 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成29年1月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	東急不動産コンフォリア投信株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿管理等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人　平成会計社
一般事務受託者（機関の運営に関する事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

■ 1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地　域	第12期 平成28年7月31日現在		第13期 平成29年1月31日現在	
		保有総額(百万円)(注1)	対総資産比率(%)(注2)	保有総額(百万円)(注1)	対総資産比率(%)(注2)
不動産	準都心	3,205	1.8	3,215	1.7
	その他中核都市	1,065	0.6	1,058	0.6
信託不動産	東京都心	78,566	43.7	79,145	43.0
	準都心	75,175	41.8	74,758	40.7
	その他東京圏	3,708	2.1	3,686	2.0
	その他中核都市	4,813	2.7	7,682	4.2
小　計		166,535	92.5	169,546	92.2
預金･その他資産		13,408	7.5	14,355	7.8
資産総額　計		179,944	100.0	183,902	100.0

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

■ 2. 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額(百万円)	賃貸可能面積(㎡)	賃貸面積(㎡)	稼働率(%)	不動産賃貸事業収益比率(%)	主たる用途
コンフォリア新宿イーストサイドタワー	14,058	48,267.60	45,974.24	95.2	21.4	共同住宅
コンフォリア駒場	5,235	5,342.38	5,290.33	99.0	2.0	共同住宅
コンフォリア南砂町	4,749	6,141.98	5,769.02	93.9	2.0	共同住宅
コンフォリア北参道	4,293	4,970.25	4,785.09	96.3	2.0	居宅
コンフォリア板橋仲宿	3,892	6,966.04	6,754.00	97.0	1.8	共同住宅
コンフォリア東池袋WEST	3,815	6,436.14	6,284.32	97.6	2.4	共同住宅
コンフォリア原宿	3,552	4,528.51	4,371.64	96.5	1.9	共同住宅
コンフォリア田町	3,432	4,251.63	4,197.85	98.7	1.5	共同住宅
コンフォリア三田EAST	3,173	3,639.93	3,551.09	97.6	1.5	共同住宅
コンフォリア豊洲	3,049	4,127.00	4,027.42	97.6	1.5	共同住宅
合　計	49,253	94,671.46	91,005.00	96.1	37.8	

■ 3. 不動産等組入資産明細

平成29年1月31日現在における本投資法人が保有する運用資産の概要は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価額(百万円)(注1)	帳簿価額(百万円)(注2)
東京都心	コンフォリア日本橋人形町	東京都中央区日本橋人形町三丁目5番10号	信託不動産	2,080	1,565
	コンフォリア早稲田	東京都新宿区弁天町147番地	信託不動産	2,430	1,903
	コンフォリア下落合	東京都新宿区中落合二丁目7番10号	信託不動産	1,490	1,128
	コンフォリア東中野	東京都新宿区北新宿四丁目34番2号	信託不動産	667	558
	コンフォリア銀座EAST	東京都中央区入船一丁目3番1号	信託不動産	3,910	2,955
	コンフォリア麻布台	東京都港区麻布台三丁目4番4号	信託不動産	742	563
	コンフォリア芝公園	東京都港区芝公園二丁目2番15号	信託不動産	1,660	1,352
	コンフォリア西麻布	東京都港区西麻布四丁目1番10号	信託不動産	898	738
	コンフォリア南青山	東京都港区南青山四丁目1番12号	信託不動産	1,440	1,039
	コンフォリア南青山DEUX	東京都港区南青山四丁目2番1号	信託不動産	374	247
	コンフォリア西早稲田	東京都新宿区高田馬場一丁目5番19号	信託不動産	2,010	1,633
	コンフォリア原宿	東京都渋谷区千駄ケ谷三丁目61番3号	信託不動産	4,440	3,552
	コンフォリア三田ノース	東京都港区三田二丁目7番16号	信託不動産	1,030	869
	コンフォリア芝浦バウハウス	東京都港区海岸三丁目13番12号	信託不動産	3,160	2,609
	コンフォリア白金高輪	東京都港区三田五丁目1番21号	信託不動産	1,580	1,328
	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都中央区日本橋人形町三丁目6番3号	信託不動産	2,480	2,112
	コンフォリア愛宕	東京都港区虎ノ門三丁目23番7号	信託不動産	918	826
	コンフォリア九段	東京都千代田区九段南二丁目6番12号	信託不動産	1,500	1,282
	コンフォリア日本橋人形町ノース	東京都中央区日本橋堀留町一丁目1番6号	信託不動産	1,280	1,103

地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価額(百万円)(注1)	帳簿価額(百万円)(注2)
東京都心	コンフォリア新川	東京都中央区新川二丁目15番5号	信託不動産	2,120	1,838
	コンフォリア赤坂	東京都港区赤坂二丁目17番63号	信託不動産	2,380	1,951
	コンフォリア三田EAST	東京都港区芝四丁目18番1号	信託不動産	3,660	3,173
	コンフォリア芝浦キャナル	東京都港区海岸三丁目1番9号	信託不動産	1,830	1,564
	コンフォリア北参道	東京都渋谷区千駄ケ谷四丁目5番10号	信託不動産	4,860	4,293
	コンフォリア代々木上原	東京都渋谷区上原二丁目31番5号	信託不動産	1,770	1,561
	コンフォリア笹塚	東京都渋谷区笹塚一丁目59番10号	信託不動産	2,190	1,797
	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿一丁目13番3号	信託不動産	2,080	1,803
	コンフォリア市谷柳町	東京都新宿区市谷柳町18番地2	信託不動産	1,880	1,619
	コンフォリア神楽坂	東京都新宿区岩戸町26番地1	信託不動産	842	735
	コンフォリア二番町	東京都千代田区二番町4番地8	信託不動産	1,800	1,641
	コンフォリア西新宿	東京都新宿区北新宿一丁目20番12号	信託不動産	1,680	1,653
	コンフォリア神田神保町	東京都千代田区神田神保町一丁目42番地2	信託不動産	1,550	1,504
	コンフォリア日本橋	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目2番2号	信託不動産	2,150	1,993
	コンフォリア田町	東京都港区芝浦四丁目5番13号	信託不動産	3,580	3,432
	コンフォリア麻布十番	東京都港区三田一丁目2番15号	信託不動産	1,620	1,499
	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	東京都新宿区新宿一丁目10番4号	信託不動産	1,500	1,432
	コンフォリア神楽坂DEUX	東京都新宿区岩戸町7番地3	信託不動産	1,340	1,272
	コンフォリア麻布EAST	東京都港区東麻布二丁目29番1号	信託不動産	2,670	1,946
	コンフォリア新宿 イーストサイドタワー	(タワー棟)東京都新宿区新宿六丁目27番29号 (アネックス棟)東京都新宿区新宿六丁目27番28号 (ゲート棟)東京都新宿区新宿六丁目27番14号	信託不動産	14,600	14,058
	コンフォリア市谷薬王寺	東京都新宿区市谷薬王寺町74番地23	信託不動産	970	1,001
小　計				91,161	79,145
準都心	コンフォリア文京春日	東京都文京区西片一丁目15番12号	信託不動産	2,000	1,412
	コンフォリア浅草松が谷	東京都台東区松が谷一丁目11番5号	信託不動産	1,220	861
	コンフォリア西大井	東京都品川区西大井六丁目6番1号	信託不動産	1,010	894
	コンフォリア中野	東京都中野区上高田二丁目40番12号	信託不動産	988	881
	コンフォリア下北沢	東京都世田谷区羽根木一丁目9番14号	信託不動産	3,200	2,463
	コンフォリア西蒲田	東京都大田区西蒲田六丁目37番3号	信託不動産	2,100	1,484
	コンフォリア大山	東京都板橋区大山町4番4号	信託不動産	2,260	1,979
	コンフォリア清澄白河サウス	東京都江東区三好三丁目2番13号	信託不動産	892	711
	コンフォリア駒澤	東京都世田谷区駒沢二丁目1番5号	信託不動産	1,610	1,250
	コンフォリア小石川	東京都文京区小石川二丁目17番27号	信託不動産	665	535
	コンフォリア千石	東京都文京区千石四丁目3番20号	信託不動産	1,660	1,208
	コンフォリア代官山青葉台	東京都目黒区青葉台二丁目1番7号	信託不動産	1,290	934
	コンフォリア池袋	東京都豊島区池袋二丁目57番1号	信託不動産	671	580
	コンフォリア両国石原	東京都墨田区石原一丁目36番1号	信託不動産	779	631
	コンフォリア浅草橋DEUX	東京都台東区浅草橋五丁目24番10号	信託不動産	1,010	869
	コンフォリア押上	東京都墨田区業平四丁目7番2号	信託不動産	819	713
	コンフォリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所二丁目11番12号	信託不動産	868	760
	コンフォリア清澄白河トロワ	東京都江東区白河三丁目5番14号	信託不動産	987	855
	コンフォリア門前仲町	東京都江東区冬木16番8号	信託不動産	2,960	2,595
	コンフォリア碑文谷	東京都目黒区碑文谷二丁目3番3号	信託不動産	1,510	1,199
	コンフォリア三宿	東京都世田谷区池尻三丁目23番2号	信託不動産	2,360	1,835
	コンフォリア学芸大学	東京都世田谷区下馬六丁目46番6号	信託不動産	1,440	1,134
	コンフォリア東中野DEUX	東京都中野区東中野四丁目2番19号	信託不動産	1,040	818
	コンフォリア東池袋WEST	東京都豊島区東池袋三丁目22番21号	信託不動産	5,190	3,815
	コンフォリア両国DEUX	東京都墨田区千歳一丁目2番10号	信託不動産	1,250	1,032
	コンフォリア大森DEUX	東京都大田区大森北三丁目4番2号	信託不動産	1,380	1,209
	コンフォリア町屋	東京都荒川区荒川五丁目51番7号	信託不動産	850	604
	コンフォリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目20番10号	信託不動産	3,410	2,643
	コンフォリア両国サウス	東京都墨田区千歳二丁目14番8号	信託不動産	1,580	1,225
	コンフォリア豊洲	東京都江東区枝川一丁目4番12号	信託不動産	3,640	3,049
	コンフォリア墨田立花	東京都墨田区立花五丁目18番5号	信託不動産	1,040	964
	コンフォリア上野広小路	東京都台東区上野三丁目17番4号	信託不動産	1,230	1,052
	コンフォリア春日富坂	東京都文京区春日一丁目11番18号	信託不動産	3,340	2,907

投資法人の運用資産の状況

地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価額(百万円)(注1)	帳簿価額(百万円)(注2)
準都心	コンフォリア本駒込	東京都文京区本駒込二丁目29番24号	信託不動産	1,590	1,338
	コンフォリア森下	東京都江東区新大橋三丁目6番8号	信託不動産	1,750	1,520
	コンフォリア木場公園	東京都江東区木場二丁目17番7号	信託不動産	1,100	951
	コンフォリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎二丁目6番25号	信託不動産	2,420	1,994
	コンフォリア西馬込	東京都大田区西馬込二丁目35番8号	信託不動産	1,100	993
	コンフォリア東池袋EAST	東京都豊島区東池袋二丁目8番1号	信託不動産	2,230	1,714
	コンフォリア東池袋	東京都豊島区東池袋四丁目3番5号	信託不動産	1,300	1,130
	コンフォリア駒場	東京都世田谷区池尻四丁目8番25号	信託不動産	5,280	5,235
	コンフォリア錦糸町	東京都墨田区太平三丁目8番6号	信託不動産	1,130	1,071
	コンフォリア南砂町	東京都江東区南砂四丁目4番20号	信託不動産	4,870	4,749
	コンフォリア東品川	東京都品川区東品川三丁目22番11号	信託不動産	1,630	1,547
	コンフォリア目黒八雲	東京都目黒区八雲一丁目12番10号	信託不動産	843	829
	コンフォリア用賀	東京都世田谷区用賀三丁目24番3号	信託不動産	1,100	1,093
	コンフォリア板橋仲宿	東京都板橋区仲宿62番2号	信託不動産	4,100	3,892
	コンフォリア品川EAST	東京都品川区北品川一丁目20番8号	信託不動産	1,510	1,577
	コンフォリア大島	東京都江東区大島四丁目8番10号	不動産	2,150	2,278
	コンフォリア大森トロワ	東京都大田区大森北三丁目36番7号	不動産	899	936
小　計				91,251	77,974
その他東京圏	コンフォリア狛江	東京都狛江市岩戸北三丁目9番5号	信託不動産	551	422
	コンフォリア横濱関内	神奈川県横浜市中区翁町二丁目8番地15	信託不動産	1,250	941
	コンフォリア市川妙典	千葉県市川市塩焼一丁目9番10号	信託不動産	752	616
	コンフォリア谷塚	埼玉県草加市瀬崎三丁目38番3号	信託不動産	729	632
	コンフォリア新子安	神奈川県横浜市神奈川区子安通二丁目216番2号	信託不動産	1,220	1,073
小　計				4,502	3,686
その他中核都市	コンフォリア新大阪	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目21番24号	信託不動産	2,760	2,373
	コンフォリア新栄	愛知県名古屋市中区新栄二丁目28番18号	信託不動産	1,850	1,709
	コンフォリア北堀江	大阪府大阪市西区北堀江三丁目12番2号	不動産	1,080	1,058
	コンフォリア北三条	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地51	信託不動産	920	692
	コンフォリア札幌植物園	北海道札幌市中央区北二条西十丁目1番地6	信託不動産	1,270	1,360
	コンフォリア扇町	大阪府大阪市北区天神橋三丁目7番15号	信託不動産	1,520	1,544
小　計				9,400	8,740
合　計				196,314	169,546

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

(注2)「帳簿価額」には、取得価額(取得諸経費等を含みます。)から減価償却累計額を控除した当期末(平成29年1月末日)時点の価額で、建設仮勘定及び信託建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

本投資法人が保有する運用資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	第12期 自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日				第13期 自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日			
		テナント総数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)(注2)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(千円)	不動産賃貸事業収益比率(%)	テナント総数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)(注2)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(千円)	不動産賃貸事業収益比率(%)
東京都心	コンフォリア日本橋人形町	1	97.8	58,017	0.9	1	95.5	58,027	0.9
	コンフォリア早稲田	1	96.9	67,192	1.0	1	99.0	67,345	1.0
	コンフォリア下落合	1	95.5	45,470	0.7	1	95.9	47,498	0.7
	コンフォリア東中野	1	96.9	21,850	0.3	1	91.3	21,205	0.3
	コンフォリア銀座EAST	1	98.7	113,622	1.7	1	97.9	115,722	1.7
	コンフォリア麻布台	1	100.0	22,659	0.3	1	100.0	22,108	0.3
	コンフォリア芝公園	1	97.9	49,456	0.8	1	98.4	49,720	0.7
	コンフォリア西麻布	1	100.0	25,239	0.4	1	91.3	26,129	0.4
	コンフォリア南青山	1	100.0	43,084	0.7	1	76.3	34,101	0.5
	コンフォリア南青山DEUX	1	100.0	11,595	0.2	1	100.0	11,388	0.2
	コンフォリア西早稲田	1	96.7	59,535	0.9	1	98.2	62,249	0.9
	コンフォリア原宿	1	94.5	122,420	1.9	1	96.5	124,199	1.9

地域	不動産等の名称	第12期 自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日				第13期 自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日			
		テナント総数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)(注2)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(千円)	不動産賃貸事業収益比率(%)	テナント総数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)(注2)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(千円)	不動産賃貸事業収益比率(%)
東京都心	コンフォリア三田ノース	1	97.1	30,795	0.5	1	96.2	29,943	0.4
	コンフォリア芝浦バウハウス	1	96.3	100,046	1.5	1	98.7	97,386	1.5
	コンフォリア白金高輪	1	94.7	43,147	0.7	1	97.5	44,041	0.7
	コンフォリア日本橋人形町イースト	1	93.0	66,468	1.0	1	95.3	64,934	1.0
	コンフォリア愛宕	1	97.5	29,520	0.5	1	97.5	28,798	0.4
	コンフォリア九段	1	100.0	40,488	0.6	1	93.9	39,678	0.6
	コンフォリア日本橋人形町ノース	1	94.4	36,014	0.6	1	97.2	36,520	0.5
	コンフォリア新川	1	100.0	58,774	0.9	1	100.0	60,226	0.9
	コンフォリア赤坂	1	97.5	59,560	0.9	1	92.5	60,889	0.9
	コンフォリア三田EAST	1	96.5	96,667	1.5	1	97.6	97,562	1.5
	コンフォリア芝浦キャナル	1	98.9	53,665	0.8	1	97.9	53,200	0.8
	コンフォリア北参道	1	96.1	134,171	2.1	1	96.3	135,908	2.0
	コンフォリア代々木上原	1	98.1	50,760	0.8	1	98.2	50,340	0.8
	コンフォリア笹塚	1	98.9	65,815	1.0	1	100.0	67,354	1.0
	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	1	97.4	56,115	0.9	1	96.8	56,745	0.9
	コンフォリア市谷柳町	1	93.6	50,621	0.8	1	97.8	46,649	0.7
	コンフォリア神楽坂	1	100.0	23,756	0.4	1	97.1	23,012	0.3
	コンフォリア二番町	1	98.0	49,714	0.8	1	100.0	50,700	0.8
	コンフォリア西新宿	1	93.6	45,410	0.7	1	91.7	45,605	0.7
	コンフォリア神田神保町	1	90.4	42,117	0.6	1	100.0	42,677	0.6
	コンフォリア日本橋	1	98.6	62,453	1.0	1	95.7	61,781	0.9
	コンフォリア田町	1	100.0	95,541	1.5	1	98.7	97,959	1.5
	コンフォリア麻布十番	1	96.4	44,233	0.7	1	98.2	41,177	0.6
	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	1	98.3	43,206	0.7	1	94.8	42,467	0.6
	コンフォリア神楽坂DEUX	1	100.0	40,926	0.6	1	100.0	39,726	0.6
	コンフォリア麻布EAST	1	98.8	70,240	1.1	1	96.6	70,881	1.1
	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	1	94.4	1,402,125	21.5	1	95.2	1,425,036	21.4
	コンフォリア市谷薬王寺	–	–	–	–	1	84.0	6,102	0.1
小　計		2	96.1	3,532,505	54.1	2	96.1	3,557,008	53.3
準都心	コンフォリア文京春日	1	98.2	58,489	0.9	1	98.3	60,015	0.9
	コンフォリア浅草松が谷	1	98.6	45,041	0.7	1	94.3	44,652	0.7
	コンフォリア西大井	1	98.3	31,287	0.5	1	98.3	31,637	0.5
	コンフォリア中野	1	93.4	29,983	0.5	1	98.2	30,506	0.5
	コンフォリア下北沢	1	95.9	92,903	1.4	1	96.3	91,230	1.4
	コンフォリア西蒲田	1	98.2	67,731	1.0	1	95.0	66,110	1.0
	コンフォリア大山	1	96.5	77,088	1.2	1	97.1	79,025	1.2
	コンフォリア清澄白河サウス	1	95.6	28,848	0.4	1	97.8	27,833	0.4
	コンフォリア駒澤	1	97.9	41,794	0.6	1	97.6	42,986	0.6
	コンフォリア小石川	1	95.2	21,086	0.3	1	100.0	21,081	0.3
	コンフォリア千石	1	96.3	52,990	0.8	1	95.4	51,653	0.8
	コンフォリア代官山青葉台	1	100.0	37,662	0.6	1	97.4	36,342	0.5
	コンフォリア池袋	1	92.8	22,760	0.3	1	100.0	22,281	0.3
	コンフォリア両国石原	1	100.0	25,599	0.4	1	100.0	25,590	0.4
	コンフォリア浅草橋DEUX	1	100.0	30,966	0.5	1	98.1	30,497	0.5
	コンフォリア押上	1	98.0	25,923	0.4	1	100.0	25,853	0.4
	コンフォリア本所吾妻橋	1	100.0	28,414	0.4	1	100.0	27,604	0.4
	コンフォリア清澄白河トロワ	1	95.9	32,454	0.5	1	100.0	31,208	0.5
	コンフォリア門前仲町	1	97.3	91,577	1.4	1	97.9	90,973	1.4
	コンフォリア碑文谷	1	85.7	42,367	0.6	1	100.0	41,548	0.6
	コンフォリア三宿	1	96.6	65,346	1.0	1	100.0	65,741	1.0
	コンフォリア学芸大学	1	100.0	38,749	0.6	1	95.4	40,696	0.6
	コンフォリア東中野DEUX	1	96.1	28,807	0.4	1	97.9	30,291	0.5
	コンフォリア東池袋WEST	1	95.5	158,265	2.4	1	97.6	157,968	2.4

地域	不動産等の名称	第12期 自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日				第13期 自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日			
		テナント総数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)(注2)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(千円)	不動産賃貸事業収益比率(%)	テナント総数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)(注2)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(千円)	不動産賃貸事業収益比率(%)
準都心	コンフォリア両国DEUX	1	98.7	36,804	0.6	1	98.7	36,961	0.6
	コンフォリア大森DEUX	1	98.5	39,157	0.6	1	91.3	39,165	0.6
	コンフォリア町屋	1	97.0	25,689	0.4	1	100.0	25,721	0.4
	コンフォリア浅草橋	1	97.9	100,574	1.5	1	97.9	101,868	1.5
	コンフォリア両国サウス	1	98.7	48,694	0.7	1	94.5	47,071	0.7
	コンフォリア豊洲	1	92.1	99,952	1.5	1	97.6	97,291	1.5
	コンフォリア墨田立花	1	95.4	31,607	0.5	1	92.3	31,265	0.5
	コンフォリア上野広小路	1	94.1	34,824	0.5	1	96.5	32,982	0.5
	コンフォリア春日富坂	1	97.9	92,476	1.4	1	100.0	90,915	1.4
	コンフォリア本駒込	1	100.0	43,864	0.7	1	100.0	47,038	0.7
	コンフォリア森下	1	94.5	50,168	0.8	1	100.0	49,458	0.7
	コンフォリア木場公園	1	100.0	34,353	0.5	1	96.7	32,225	0.5
	コンフォリア目黒長者丸	1	96.1	72,861	1.1	1	90.4	70,853	1.1
	コンフォリア西馬込	1	96.3	32,222	0.5	1	93.8	30,889	0.5
	コンフォリア東池袋EAST	1	98.9	69,571	1.1	1	95.4	67,852	1.0
	コンフォリア東池袋	1	100.0	35,742	0.5	1	100.0	38,003	0.6
	コンフォリア駒場	1	99.0	132,245	2.0	1	99.0	133,955	2.0
	コンフォリア錦糸町	1	100.0	36,843	0.6	1	98.2	34,401	0.5
	コンフォリア南砂町	1	97.1	130,131	2.0	1	93.9	130,707	2.0
	コンフォリア東品川	1	98.2	51,154	0.8	1	100.0	51,568	0.8
	コンフォリア目黒八雲	1	97.2	25,547	0.4	1	94.1	26,876	0.4
	コンフォリア用賀	1	93.0	31,000	0.5	1	97.8	30,376	0.5
	コンフォリア板橋仲宿	1	95.2	120,458	1.8	1	97.0	120,725	1.8
	コンフォリア品川EAST	1	99.0	70,578	1.1	1	97.2	70,095	1.1
	コンフォリア大島	1	96.9	9,925	0.2	1	97.0	55,421	0.8
	コンフォリア大森トロワ	1	88.8	4,477	0.1	1	96.0	22,598	0.3
小　計		1	96.8	2,637,070	40.4	1	97.2	2,689,625	40.3
その他東京圏	コンフォリア狛江	1	100.0	19,428	0.3	1	94.8	18,667	0.3
	コンフォリア横濱関内	1	90.5	41,129	0.6	1	100.0	41,631	0.6
	コンフォリア市川妙典	1	100.0	24,715	0.4	1	94.0	24,649	0.4
	コンフォリア谷塚	1	100.0	27,607	0.4	1	90.3	27,659	0.4
	コンフォリア新子安	1	86.0	36,307	0.6	1	97.1	35,711	0.5
小　計		1	94.1	149,188	2.3	1	95.6	148,319	2.2
その他中核都市	コンフォリア新大阪	1	95.0	89,159	1.4	1	97.7	89,120	1.3
	コンフォリア新栄	1	97.2	58,866	0.9	1	91.1	56,695	0.8
	コンフォリア北堀江	1	93.2	29,326	0.4	1	94.8	31,163	0.5
	コンフォリア北三条	1	97.7	35,723	0.5	1	96.7	35,546	0.5
	コンフォリア札幌植物園	－	－	－	－	1	92.9	38,850	0.6
	コンフォリア扇町	－	－	－	－	1	94.8	27,950	0.4
小　計		1	95.9	213,076	3.3	1	95.0	279,326	4.2
合　計		2	96.3	6,531,841	100.0	2	96.5	6,674,280	100.0

(注1)「テナント総数」については、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しています。したがって、本投資法人又は信託受託者が各運用資産の全部の貸室等をマスターリース会社に対して包括的に賃貸した上で(以下「マスターリースの導入」といいます。)、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めていません。本投資法人が起用するマスターリース会社は、東急住宅リース株式会社及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社の2社です。したがって、テナント総数の合計及び東京都心のテナント総数の小計は、マスターリース会社の数である2を記載しています。なお、マスターリースの導入がなされている各運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めていません。

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

■ 4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

■ 5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

■ 6. 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

■ 7. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成29年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区　分	種　類	契約額等（百万円）（注1）	うち一年超	時価（百万円）（注2）
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取･固定支払	55,645	55,645	－
合　計		55,645	55,645	－

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注2）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。なお、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載を省略しています。

■ 8. その他資産の状況

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

■ 9. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

■ 1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称（所在地）	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総　額	当期支払額	既支払総額
コンフォリア板橋仲宿（東京都板橋区）	大規模修繕工事	自　平成29年 3月 至　平成29年 6月	118,000	－	－
コンフォリア銀座EAST（東京都中央区）	大規模修繕工事	自　平成29年 2月 至　平成29年 6月	101,000	－	－
コンフォリア南青山（東京都港区）	店舗区画事務所化工事	自　平成29年 3月 至　平成29年 4月	26,640	－	－
コンフォリア東品川（東京都品川区）	電気温水器交換工事	自　平成29年 4月 至　平成29年 7月	23,080	－	－
コンフォリア市谷柳町（東京都新宿区）	エントランスバリューアップ工事	自　平成29年 5月 至　平成29年 5月	7,000	－	－

■ 2. 期中の資本的支出

当期末時点で保有している運用資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は112,014千円であり、当期費用に区分された修繕費225,624千円と合わせ、337,639千円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在地）	目　的	期　間	工事金額（千円）
コンフォリア三田ノース（東京都港区）	大規模修繕工事	自　平成28年 9月 至　平成29年 1月	28,329
コンフォリア下北沢（東京都世田谷区）	エアコン交換工事	自　平成28年12月 至　平成29年 1月	5,829
コンフォリア谷塚（埼玉県草加市）	共用部鉄部塗装工事	自　平成28年12月 至　平成29年 1月	3,796
コンフォリア北参道（東京都渋谷区）	エントランスバリューアップ工事	自　平成29年 1月 至　平成29年 1月	3,451
コンフォリア新大阪（大阪府大阪市東淀川区）	共用部鉄部塗装工事	自　平成28年10月 至　平成28年12月	2,877
その他不動産等	共用部鉄部塗装工事他	自　平成28年 8月 至　平成29年 1月	67,729
合　計			112,014

■ 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

（単位:千円）

営業期間	第９期	第10期	第11期	第12期	第13期
	自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日	自 平成27年2月 1日 至 平成27年7月31日	自 平成27年8月 1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日	自 平成28年8月 1日 至 平成29年1月31日
当期首積立金残高	232,973	248,938	313,837	327,081	378,887
当期積立額	239,628	188,329	188,418	232,577	304,044
当期積立金取崩額	223,663	123,430	175,173	180,771	304,984
次期繰越額	248,938	313,837	327,081	378,887	377,947

1. 運用等に係る費用明細

（単位:千円）

項　目	第12期 自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日	第13期 自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日
資産運用報酬（注）	345,066	381,274
資産保管手数料	5,926	6,560
一般事務委託手数料	25,313	25,245
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	208,565	219,744
合　計	588,471	636,425

（注）　資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第12期に103,230千円、第13期に36,260千円あります。

2. 借入状況

平成29年1月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金（注1）	株式会社みずほ銀行	平成23年3月23日	3,570	3,570	0.53062	平成31年3月23日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		3,570	3,570	0.53062				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,570	3,570	0.53062				
	株式会社三井住友銀行		1,785	1,785	0.53062				
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年2月3日	1,090	1,090	1.41200	平成29年9月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,090	1,090	1.41200				
	三井住友信託銀行株式会社		1,090	1,090	1.41200				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,090	1,090	1.41200				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,090	1,090	1.41200				
	株式会社三井住友銀行		550	550	1.41200				
	株式会社東京都民銀行		300	300	1.41200				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年9月4日	2,000	2,000	0.79500	平成30年8月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	平成25年9月30日	1,350	1,350	0.67075	平成30年3月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,350	1,350	0.67075				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,350	1,350	0.67075				
	株式会社三井住友銀行		600	600	0.67075				
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年9月30日	1,350	1,350	0.90487	平成31年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	平成26年2月4日	2,000	－	0.37990	平成29年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	農林中央金庫		1,500	－	0.37990				
	株式会社福岡銀行		1,000	－	0.37990				
	株式会社七十七銀行		500	－	0.37990				
	株式会社第四銀行		500	－	0.37990				
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年2月4日	1,000	1,000	0.60700	平成31年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000	0.60700				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000	0.60700				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000	0.60700				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000	0.60700				
	株式会社三井住友銀行		500	500	0.60700				
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年2月4日	1,000	1,000	0.88240	平成33年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000	0.88240				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000	0.88240				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000	0.88240				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000	0.88240				
	株式会社三井住友銀行		500	500	0.88240				
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年6月30日	670	670	0.60150	平成32年6月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		670	670	0.60150				
	三井住友信託銀行株式会社		670	670	0.60150				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		670	670	0.60150				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		670	670	0.60150				
	株式会社三井住友銀行		350	350	0.60150				
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年6月30日	910	910	0.90100	平成34年6月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		910	910	0.90100				
	三井住友信託銀行株式会社		910	910	0.90100				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		910	910	0.90100				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		910	910	0.90100				
	株式会社三井住友銀行		450	450	0.90100				

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金（注1）	信金中央金庫	平成27年2月3日	750	750	0.30820	平成30年3月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	農林中央金庫		750	750	0.30820				
	株式会社福岡銀行		750	750	0.30820				
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年2月3日	600	600	0.69250	平成34年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		600	600	0.69250				
	三井住友信託銀行株式会社		600	600	0.69250				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600	600	0.69250				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		600	600	0.69250				
	株式会社三井住友銀行		300	300	0.69250				
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年2月3日	620	620	0.79875	平成35年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		620	620	0.79875				
	三井住友信託銀行株式会社		620	620	0.79875				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		620	620	0.79875				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		620	620	0.79875				
	株式会社三井住友銀行		310	310	0.79875				
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年2月3日	620	620	1.04200	平成37年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		620	620	1.04200				
	三井住友信託銀行株式会社		620	620	1.04200				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		620	620	1.04200				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		620	620	1.04200				
	株式会社三井住友銀行		310	310	1.04200				
	株式会社みずほ銀行	平成28年2月2日	790	－	0.23182	平成29年2月28日（注3）	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		790	－	0.23182				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		790	－	0.23182				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		790	－	0.23182				
	株式会社三井住友銀行		390	－	0.23182				
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年2月2日	360	360	0.58340	平成35年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		360	360	0.58340				
	三井住友信託銀行株式会社		360	360	0.58340				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		360	360	0.58340				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		360	360	0.58340				
	株式会社三井住友銀行		200	200	0.58340				
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年2月2日	420	420	0.62460	平成35年8月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		420	420	0.62460				
	三井住友信託銀行株式会社		420	420	0.62460				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		420	420	0.62460				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		420	420	0.62460				
	株式会社三井住友銀行		230	230	0.62460				
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年2月2日	490	490	0.67745	平成36年2月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		490	490	0.67745				
	三井住友信託銀行株式会社		490	490	0.67745				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		490	490	0.67745				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		490	490	0.67745				
	株式会社三井住友銀行		220	220	0.67745				
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年3月23日	1,570	1,570	0.27125	平成33年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,570	1,570	0.27125				
	株式会社東京都民銀行		1,000	1,000	0.27125				
	三井住友信託銀行株式会社		785	785	0.27125				
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年3月23日	2,000	2,000	0.61950	平成37年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000	0.61950				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000	0.61950				
	株式会社みずほ銀行	平成28年6月30日	1,290	－	0.23182	平成29年6月30日（注3）	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,290	－	0.23182				
	株式会社三井住友銀行		640	－	0.23182				
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年8月1日	－	580	0.46655	平成36年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		－	580	0.46655				
	三井住友信託銀行株式会社		－	580	0.46655				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	580	0.46655				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	580	0.46655				
	株式会社三井住友銀行		－	290	0.46655				

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金（注1）	株式会社日本政策投資銀行	平成28年8月1日	－	900	0.65518	平成38年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		－	900	0.65518				
	三井住友信託銀行株式会社		－	900	0.65518				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	900	0.65518				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	900	0.65518				
	株式会社三井住友銀行		－	450	0.65518				
	みずほ信託銀行株式会社	平成28年9月30日	－	1,550	0.23000	平成29年9月30日（注4）	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年12月13日	－	990	0.22704	平成29年12月29日（注4）	期限一括	（注5）	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	平成29年1月31日	－	2,000	0.46691	平成34年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	農林中央金庫		－	1,500	0.46691				
	株式会社福岡銀行		－	1,000	0.46691				
	株式会社七十七銀行		－	500	0.46691				
	株式会社第四銀行		－	500	0.46691				
合　計			88,060	91,970					

（注1）長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。
（注2）平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
（注3）平成28年8月1日に全額を期限前弁済しています。
（注4）平成29年2月2日に全額を期限前弁済しています。
（注5）資金使途は、信託不動産の購入資金及び既存借入金の返済資金等です。

■ 3. 投資法人債

平成29年1月31日現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期増加額（百万円）	当期減少額（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	担保
第1回無担保投資法人債（注1）	平成26年7月30日	3,000	－	－	3,000	0.64000	平成33年7月30日	期限一括	（注2）	無担保
合　計		3,000	－	－	3,000					

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

■ 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

■ 5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

■ 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取　得		譲　渡			
	取得年月日	取得価額（百万円）	譲渡年月日	譲渡価額（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
コンフォリア札幌植物園	平成28年 8月 1日	1,250	－	－	－	－
コンフォリア扇町	平成28年 9月30日	1,435	－	－	－	－
コンフォリア市谷薬王寺	平成28年12月13日	941	－	－	－	－
合　計	－	3,626	－	－	－	－

（注）　取得価額及び譲渡価額には、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

■ 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

■ 3. 特定資産の価格等の調査

（1）不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価額又は譲渡価額（百万円）（注1）	不動産鑑定評価		
					鑑定評価額（百万円）（注2）	評価機関（注3）	価格時点
取得	信託不動産	コンフォリア札幌植物園	平成28年 8月 1日	1,250	1,260	①	平成28年8月 1日
取得	信託不動産	コンフォリア扇町	平成28年 9月30日	1,435	1,490	②	平成28年9月30日
取得	信託不動産	コンフォリア市谷薬王寺	平成28年12月13日	941	969	③	平成28年9月30日

（注1）取得価額及び譲渡価額には、当該不動産の取得又は譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。
（注2）鑑定評価額は、鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
（注3）各不動産等の不動産鑑定評価に係る評価機関は、①一般財団法人日本不動産研究所②日本ヴァリュアーズ株式会社③大和不動産鑑定株式会社です。

（2）その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、前記（1）不動産等に記載されている取引以外の取引については、ありません。

■ 4. 利害関係人等との取引状況

（1）取引状況

該当事項はありません。

（2）支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額A（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合B/A（%）
		支払先	支払額B（千円）	
物件管理委託費	554,646	東急住宅リース株式会社	291,076	52.5
		株式会社ティエスコミュニティー	24,637	4.4
		株式会社東急コミュニティー	3,370	0.6
募集関連費	153,140	東急リバブル株式会社	966	0.6
その他管理費	160,713	株式会社東急スポーツオアシス	8,397	5.2
		株式会社ティエスコミュニティー	1,953	1.2
		株式会社東急ホームズ	1,500	0.9

（3）その他利害関係人等への主な支払い金額

株式会社東急ホームズ	8,243千円（修繕工事等）
株式会社イーウェル	2,247千円（システム利用料等）
株式会社ティエスコミュニティー	1,258千円（修繕工事）
株式会社東急コミュニティー	135千円（修繕工事）

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

本資産運用会社（東急不動産コンフォリア投信株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

■ 1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

■ 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

■ 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

■ 1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

■ 2. お知らせ

（1）投資主総会

該当事項はありません。

（2）投資法人役員会

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

承認日	項　目	概　要
平成29年1月5日	新投資口発行及び投資口売出しに係る新投資口引受契約の締結及びグリーンシューオプションに係る新投資口買取契約の締結	平成29年1月5日及び平成29年1月18日開催の役員会において承認された新投資口の発行及び投資口売出しについて、新投資口引受契約をみずほ証券株式会社他4社(注)との間で、グリーンシューオプションに係る新投資口買取契約を事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社との間で、それぞれ平成29年1月18日付で締結しました。

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

■ 3. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

■ 4. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

■ 5. その他

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

Ⅲ. 貸借対照表

（単位:千円）

	前　期(ご参考) (平成28年7月31日現在)	当　期 (平成29年1月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,665,098	5,634,348
信託現金及び信託預金	6,071,996	6,012,085
営業未収入金	6,573	13,160
前払費用	157,975	134,716
未収消費税等	89,406	−
その他	605	431
流動資産合計	10,991,655	11,794,742
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,876,339	1,895,400
減価償却累計額	△44,450	△65,971
建物(純額)	1,831,888	1,829,429
構築物	21,514	21,514
減価償却累計額	△1,003	△1,685
構築物(純額)	20,510	19,828
機械及び装置	17,687	17,687
減価償却累計額	△91	△365
機械及び装置(純額)	17,596	17,322
工具、器具及び備品	−	1,628
減価償却累計額	−	△71
工具、器具及び備品(純額)	−	1,557
土地	2,401,273	2,405,775
信託建物	79,162,090	81,019,743
減価償却累計額	△5,485,708	△6,439,898
信託建物(純額)	73,676,381	74,579,844
信託構築物	1,061,875	1,085,525
減価償却累計額	△172,188	△200,657
信託構築物(純額)	889,686	884,868
信託機械及び装置	1,450,501	1,471,940
減価償却累計額	△145,083	△171,110
信託機械及び装置(純額)	1,305,418	1,300,829
信託工具、器具及び備品	95,377	125,460
減価償却累計額	△30,055	△39,147
信託工具、器具及び備品(純額)	65,321	86,312
信託土地	85,109,790	87,211,899
有形固定資産合計	165,317,869	168,337,668
無形固定資産		
信託借地権	1,217,703	1,209,138
その他	17,731	18,421
無形固定資産合計	1,235,435	1,227,559
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,507,194	1,508,094
長期前払費用	826,889	981,671
投資その他の資産合計	2,334,083	2,489,765
固定資産合計	168,887,388	172,054,993
繰延資産		
投資口交付費	51,646	40,875
投資法人債発行費	13,509	12,135
繰延資産合計	65,155	53,011
資産合計	179,944,200	183,902,747

（単位:千円）

	前　期(ご参考) (平成28年7月31日現在)	当　期 (平成29年1月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	476,247	470,181
1年内返済予定の長期借入金	12,270,000	8,840,000
未払金	90,015	55,657
未払費用	123,705	122,638
未払法人税等	7,484	5,721
未払消費税等	−	12,057
前受金	1,037,971	1,074,184
その他	2,146	2,567
流動負債合計	14,007,572	10,583,007
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	75,790,000	83,130,000
預り敷金及び保証金	17,792	21,121
信託預り敷金及び保証金	1,893,294	1,901,107
資産除去債務	94,006	94,592
その他	1,554	1,165
固定負債合計	80,796,648	88,147,987
負債合計	94,804,220	98,730,995
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	82,743,523	82,743,523
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	92,170	92,170
任意積立金合計	92,170	92,170
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,304,285	2,336,057
剰余金合計	2,396,455	2,428,227
投資主資本合計	85,139,979	85,171,751
純資産合計	※1 85,139,979	※1 85,171,751
負債純資産合計	179,944,200	183,902,747

Ⅳ. 損益計算書

（単位:千円）

	前　期（ご参考） （自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日）	当　期 （自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,232,360	※1 6,433,203
その他賃貸事業収入	※1 299,481	※1 241,076
営業収益合計	6,531,841	6,674,280
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,196,903	※1 3,249,401
資産運用報酬	345,066	381,274
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	13,734	13,194
資産保管手数料	5,926	6,560
一般事務委託手数料	25,313	25,245
その他営業費用	※2 194,831	※2 206,550
営業費用合計	3,785,374	3,885,826
営業利益	2,746,467	2,788,453
営業外収益		
受取利息	1,068	57
未払分配金除斥益	－	1,033
その他	－	440
営業外収益合計	1,068	1,532
営業外費用		
支払利息	309,410	310,754
融資関連費用	94,895	107,430
投資法人債利息	9,599	9,600
投資法人債発行費償却	1,373	1,373
投資口交付費償却	19,445	19,445
営業外費用合計	434,724	448,605
経常利益	2,312,810	2,341,380
税引前当期純利益	2,312,810	2,341,380
法人税、住民税及び事業税	7,648	5,729
法人税等調整額	958	△214
法人税等合計	8,606	5,515
当期純利益	2,304,204	2,335,864
前期繰越利益	80	193
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,304,285	2,336,057

V. 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日）（ご参考）

（単位:千円）

	投資主資本						評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
		圧縮積立金	任意積立金合計						
当期首残高	75,224,343	－	－	2,148,086	2,148,086	77,372,430	△2,578	△2,578	77,369,851
当期変動額									
新投資口の発行	7,519,180					7,519,180			7,519,180
剰余金の配当				△2,055,835	△2,055,835	△2,055,835			△2,055,835
圧縮積立金の積立		92,170	92,170	△92,170	－	－			－
当期純利益				2,304,204	2,304,204	2,304,204			2,304,204
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							2,578	2,578	2,578
当期変動額合計	7,519,180	92,170	92,170	156,198	248,369	7,767,549	2,578	2,578	7,770,127
当期末残高	※1 82,743,523	92,170	92,170	2,304,285	2,396,455	85,139,979	－	－	85,139,979

当期（自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日）

（単位:千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	82,743,523	92,170	92,170	2,304,285	2,396,455	85,139,979	85,139,979
当期変動額							
剰余金の配当				△2,304,092	△2,304,092	△2,304,092	△2,304,092
当期純利益				2,335,864	2,335,864	2,335,864	2,335,864
当期変動額合計	－	－	－	31,772	31,772	31,772	31,772
当期末残高	※1 82,743,523	92,170	92,170	2,336,057	2,428,227	85,171,751	85,171,751

Ⅵ. 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	前　期(ご参考) 自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日	当　期 自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2～64年 構築物　2～64年 機械及び装置　10～34年 工具、器具及び備品　3～15年 (2)無形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2～64年 構築物　2～64年 機械及び装置　10～34年 工具、器具及び備品　3～15年 (2)無形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2)投資口交付費 3年間で均等額を月割償却しています。	(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2)投資口交付費 3年間で均等額を月割償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納税すべき額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納税すべき額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ ヘッジ対象　借入金の利息 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、運用ガイドラインに基づき、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ･フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ･フローの変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ ヘッジ対象　借入金の利息 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、運用ガイドラインに基づき、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ･フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ･フローの変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前　期(ご参考) (平成28年7月31日現在)	当　期 (平成29年1月31日現在)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位:千円) 50,000	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位:千円) 50,000

〔損益計算書に関する注記〕

前　期(ご参考) 自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日		当　期 自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料・共益費)	6,088,598	(賃料・共益費)	6,284,324
(駐車場収入等)	143,761	(駐車場収入等)	148,878
計	6,232,360	計	6,433,203
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
(礼金更新料収入)	158,642	(礼金更新料収入)	125,096
(その他収入)	140,838	(その他収入)	115,980
計	299,481	計	241,076
不動産賃貸事業収益合計	6,531,841	不動産賃貸事業収益合計	6,674,280
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(物件管理委託費)	601,432	(物件管理委託費)	554,646
(修繕費)	188,075	(修繕費)	225,624
(借地料)	693,460	(借地料)	697,599
(公租公課)	242,197	(公租公課)	262,703
(保険料)	7,044	(保険料)	6,371
(水道光熱費)	86,253	(水道光熱費)	96,190
(募集関連費)	168,957	(募集関連費)	153,140
(信託報酬)	41,373	(信託報酬)	42,073
(減価償却費)	1,017,498	(減価償却費)	1,049,477
(その他賃貸事業費用)	150,609	(その他賃貸事業費用)	161,573
不動産賃貸事業費用合計	3,196,903	不動産賃貸事業費用合計	3,249,401
C. 不動産賃貸事業損益(A−B)	3,334,938	C. 不動産賃貸事業損益(A−B)	3,424,878
※2. 主要投資主との取引	(単位:千円)	※2. 主要投資主との取引	(単位:千円)
営業取引によるもの		営業取引によるもの	
賃貸事業費用	−	賃貸事業費用	−
その他営業費用	48	その他営業費用	38

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前　期(ご参考) 自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日		当　期 自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	8,000,000口	発行可能投資口総口数	8,000,000口
発行済投資口の総口数	513,504口	発行済投資口の総口数	513,504口

〔税効果会計に関する注記〕

前　期(ご参考) (平成28年7月31日現在)		当　期 (平成29年1月31日現在)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円)
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	605	未払事業税損金不算入額	431
借地権償却	2,963	借地権償却	5,927
資産除去債務	32,526	資産除去債務	32,729
繰延税金資産小計	36,095	繰延税金資産小計	39,087
評価性引当額	△35,490	評価性引当額	△38,656
繰延税金資産合計	605	繰延税金資産合計	431
(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
資産除去債務に対応する有形固定資産	△1,554	資産除去債務に対応する有形固定資産	△1,165
繰延税金負債合計	△1,554	繰延税金負債合計	△1,165
繰延税金負債の純額	△948	繰延税金負債の純額	△734
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位:%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位:%)
法定実効税率	35.36	法定実効税率	34.81
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△35.23	支払分配金の損金算入額	△34.73
その他	0.24	その他	0.15
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.37	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.24

前　期(ご参考) (平成28年7月31日現在)	当　期 (平成29年1月31日現在)
3. 法人税等の改正に伴う税率変更 平成28年3月31日に公布された「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)により、平成28年8月1日以後に開始する営業期間から法人税等の税率が変更されました。これに伴い、当営業期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成28年8月1日から平成30年2月1日に開始する営業期間までに解消が見込まれる一時差異については34.81%に、平成30年8月1日に開始する営業期間以降に解消が見込まれる一時差異については34.60%に変更されています。なお、この変更による影響額は軽微です。	―

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額(注1)	時　価(注1)	差　額
(1)現金及び預金	4,665,098	4,665,098	―
(2)信託現金及び信託預金	6,071,996	6,071,996	―
(3)1年内返済予定の長期借入金	(12,270,000)	(12,273,860)	3,860
(4)投資法人債	(3,000,000)	(3,085,554)	85,554
(5)長期借入金	(75,790,000)	(76,878,753)	1,088,753
(6)デリバティブ取引	―	―	―

(注1)負債となる項目については、(　)で示しています。

(注2)金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

(3)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

これらのうち、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています(ただし、金利スワップ取引の特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金及び1年内返済予定の長期借入金(下記(6)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)。

(4)投資法人債

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

(6)デリバティブ取引

①　ヘッジ会計が適用されていないもの:該当事項はありません。

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時　価	当該時価の算定方法
				うち一年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金 (※1)	61,145,000	55,645,000	(※2)	―
合　計			61,145,000	55,645,000	―	―

※1　長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。

※2　ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記(3)、(5)参照)。

(注3)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	貸借対照表計上額
(1)預り敷金及び保証金	(17,792)
(2)信託預り敷金及び保証金	(1,893,294)

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

(注4) 金銭債権の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
預金	4,665,098
信託預金	6,071,996
合　計	10,737,094

(注5) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	12,270,000	−	−	−	−	−
長期借入金	−	13,200,000	19,995,000	5,050,000	10,425,000	27,120,000
投資法人債	−	−	−	−	3,000,000	−
合　計	12,270,000	13,200,000	19,995,000	5,050,000	13,425,000	27,120,000

当期(自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額(注1)	時　価(注1)	差　額
(1)現金及び預金	5,634,348	5,634,348	−
(2)信託現金及び信託預金	6,012,085	6,012,085	−
(3)1年内返済予定の長期借入金	(8,840,000)	(8,884,403)	44,403
(4)投資法人債	(3,000,000)	(3,050,232)	50,232
(5)長期借入金	(83,130,000)	(83,597,013)	467,013
(6)デリバティブ取引	−	−	−

(注1) 負債となる項目については、(　)で示しています。
(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金
これらのうち、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています(ただし、金利スワップ取引の特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金及び1年内返済予定の長期借入金(下記(6)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)。

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

(6)デリバティブ取引
① ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
② ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額は次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時　価	当該時価の算定方法
				うち一年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金(※1)	55,645,000	55,645,000	(※2)	−
合　計			55,645,000	55,645,000	−	−

※1　長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。
※2　ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記(3)、(5)参照)。

（注3）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位:千円）

	貸借対照表計上額
（1）預り敷金及び保証金	（21,121）
（2）信託預り敷金及び保証金	（1,901,107）

（1）（2）テナントから預託されている預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借期間の定めがあっても、中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（3）　負債となる項目については、（　）で示しています。

（注4）金銭債権の償還予定額

（単位:千円）

	1年以内
預金	5,634,348
信託預金	6,012,085
合　計	11,646,434

（注5）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

（単位:千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	8,840,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	14,400,000	13,845,000	9,200,000	13,725,000	31,960,000
投資法人債	－	－	－	－	3,000,000	－
合　計	8,840,000	14,400,000	13,845,000	9,200,000	16,725,000	31,960,000

〔資産除去債務に関する注記〕

前　期（ご参考）
自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日

1. 当該資産除去債務の概要
　本投資法人の資産の一部は、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃借期間終了による原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法
　使用見込期間を定期借地権の残契約期間（52年）と見積り、割引率は1.2%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減　（単位:千円）

期首残高	－
有形固定資産の取得に伴う増加額	93,424
時の経過による調整額	582
期末残高	94,006

当　期
自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日

1. 当該資産除去債務の概要
　本投資法人の資産の一部は、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃借期間終了による原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法
　使用見込期間を定期借地権の残契約期間（52年）と見積り、割引率は1.2%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減　（単位:千円）

期首残高	94,006
有形固定資産の取得に伴う増加額	－
時の経過による調整額	585
期末残高	94,592

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日）（ご参考）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
148,201,895	18,333,677	166,535,573	189,828,000

（注1）保有する賃貸住宅の詳細は、前記資産運用報告「投資法人の運用資産の状況」をご参照ください。
（注2）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。また、貸借対照表計上額には建設仮勘定及び信託建設仮勘定を含まない価額を記載しています。
（注3）当期増減額のうち、主な増加額は当期に取得した4物件（コンフォリア新宿イーストサイドタワー他3物件、19,218,757千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（1,016,916千円）によるものです。
（注4）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成28年7月期（第12期）における損益につきましては、〔損益計算書に関する注記〕に記載のとおりです。

当期（自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
166,535,573	3,011,232	169,546,806	196,314,000

（注1）保有する賃貸住宅の詳細は、前記資産運用報告「投資法人の運用資産の状況」をご参照ください。
（注2）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。また、貸借対照表計上額には建設仮勘定及び信託建設仮勘定を含まない価額を記載しています。
（注3）当期増減額のうち、主な増加額は当期に取得した3物件（コンフォリア札幌植物園他2物件、3,926,530千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（1,048,892千円）によるものです。
（注4）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成29年1月期（第13期）における損益につきましては、〔損益計算書に関する注記〕に記載のとおりです。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日）（ご参考）

属　性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合（%）（注1）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
主要投資主及び利害関係人等	東急不動産株式会社	不動産業	10.06	不動産信託受益権の購入	14,694,000	－	－
利害関係人等	東急住宅リース株式会社	不動産業	－	物件管理委託	331,163	営業未払金	62,253
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	－	資金の借入れ	5,630,000	長期借入金	14,700,000
				資金の返済	4,010,000	1年内返済予定の長期借入金	790,000
				利息の支払い	56,388	未払費用	600

（注1）投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。
（注2）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注3）取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。

当期（自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日）

属　性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合（%）（注1）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
利害関係人等	東急住宅リース株式会社	不動産業	－	物件管理委託	291,076	営業未払金	58,341
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	－	資金の借入れ	2,470,000	長期借入金	15,090,000
				資金の返済	790,000	1年内返済予定の長期借入金	2,080,000
				利息の支払い	54,145		

（注1）投資口の所有口数割合は、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。
（注2）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注3）取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前　期（ご参考） 自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日	当　期 自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日
1口当たり純資産額　165,801円 1口当たり当期純利益　4,489円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額　165,863円 1口当たり当期純利益　4,548円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前　期（ご参考） 自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日	当　期 自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日
当期純利益（千円）	2,304,204	2,335,864
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,304,204	2,335,864
期中平均投資口数（口）	513,243	513,504

〔重要な後発事象に関する注記〕

前　期（ご参考） 自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日	当　期 自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日
該当事項はありません。	新投資口の発行 本投資法人は、平成29年1月5日及び平成29年1月18日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成29年2月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、平成29年2月22日に第三者割当による新投資口発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は94,557,898,532円、発行済投資口の総口数は563,694口となっています。 公募による新投資口の発行（一般募集） ①発行投資口数　47,800口 ②発行価格　1口当たり243,252円 ③発行価格の総額　11,627,445,600円 ④払込金額（発行価額）　1口当たり235,393円 ⑤払込金額（発行価額）の総額　11,251,785,400円 ⑥払込期日　平成29年2月1日 第三者割当による新投資口の発行 ①発行投資口数　2,390口 ②払込金額（発行価額）　1口当たり235,393円 ③払込金額（発行価額）の総額　562,589,270円 ④払込期日　平成29年2月22日 ⑤割当先　みずほ証券株式会社

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

区　分	前　期(ご参考) 自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日	当　期 自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日
Ⅰ 当期未処分利益	2,304,285,459円	2,336,057,575円
Ⅱ 分配金の額	2,304,092,448円	2,335,929,696円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(4,487円)	(4,549円)
Ⅲ 次期繰越利益	193,011円	127,879円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期未処分利益の概ね全額である2,304,092,448円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期未処分利益の概ね全額である2,335,929,696円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成29年3月13日

コンフォリア・レジデンシャル投資法人
投 資 主 総 会 御 中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　吉村 基

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　齋木 夏生

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第193条の規定に基づき、コンフォリア・レジデンシャル投資法人の平成28年8月1日から平成29年1月31日までの第13期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含めた全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以　上

Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位:千円）

	前　期（ご参考） 自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日	当　期 自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,312,810	2,341,380
減価償却費	1,020,188	1,052,308
融資関連費用	94,895	107,430
投資法人債発行費償却	1,373	1,373
投資口交付費償却	19,445	19,445
受取利息	△1,068	△57
未払分配金除斥益	–	△1,033
支払利息	319,009	320,355
営業未収入金の増減額（△は増加）	1,061	△6,586
前払費用の増減額（△は増加）	△141,423	22,591
未収消費税等の増減額（△は増加）	△89,406	89,406
未払消費税等の増減額（△は減少）	△45,292	12,057
営業未払金の増減額（△は減少）	134,329	24,447
未払金の増減額（△は減少）	811	3,274
未払費用の増減額（△は減少）	15,388	2,048
前受金の増減額（△は減少）	280,584	36,212
その他	1,912	620
小　計	3,924,621	4,025,274
利息の受取額	1,068	57
利息の支払額	△319,502	△323,472
法人税等の支払額	△792	△7,493
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,605,394	3,694,366
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△3,211,892	△24,039
信託有形固定資産の取得による支出	△14,956,417	△4,108,752
無形固定資産の取得による支出	△3,768	△3,520
信託無形固定資産の取得による支出	△960,990	–
敷金及び保証金の差入による支出	△1,497,065	△900
預り敷金及び保証金の受入による収入	13,815	5,241
預り敷金及び保証金の返還による支出	△872	△1,646
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	753,276	200,729
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△243,243	△196,450
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,107,157	△4,129,337
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	23,382,463	15,924,929
長期借入金の返済による支出	△11,905,000	△12,270,000
投資口の発行による収入	7,494,013	–
分配金の支払額	△2,055,111	△2,303,716
その他	△9,583	△6,901
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,906,782	1,344,311
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	405,019	909,339
現金及び現金同等物の期首残高	10,332,075	10,737,094
現金及び現金同等物の期末残高	※1　10,737,094	※1　11,646,434

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

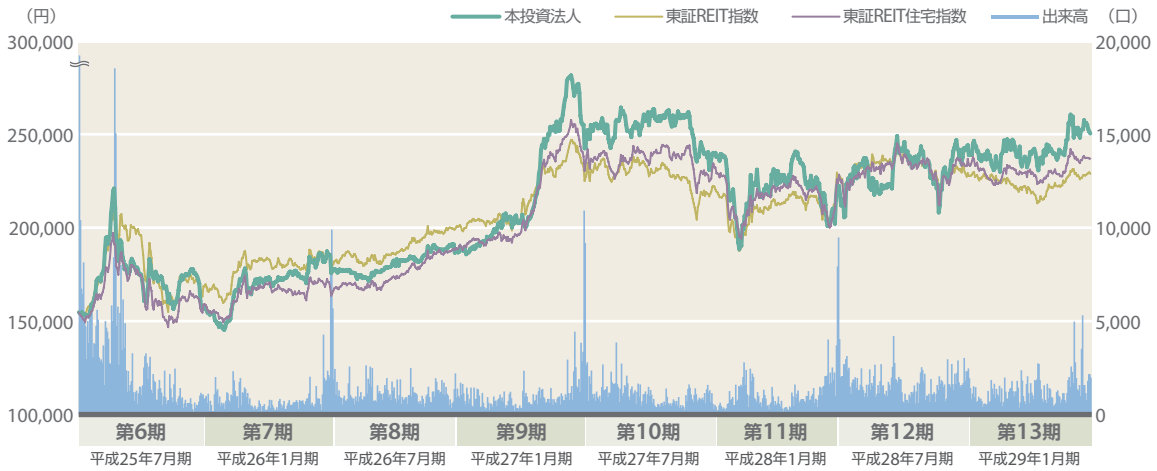
項　目	前　期（ご参考） 自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日	当　期 自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前　期（ご参考） 自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日		当　期 自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	（単位:千円）		（単位:千円）
現金及び預金	4,665,098	現金及び預金	5,634,348
信託現金及び信託預金	6,071,996	信託現金及び信託預金	6,012,085
現金及び現金同等物	10,737,094	現金及び現金同等物	11,646,434

X. 投資主インフォメーション

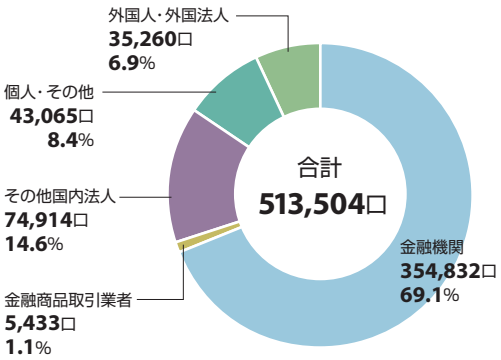
■ 相対投資口価格及び出来高の推移（平成25年2月6日～平成29年1月31日）



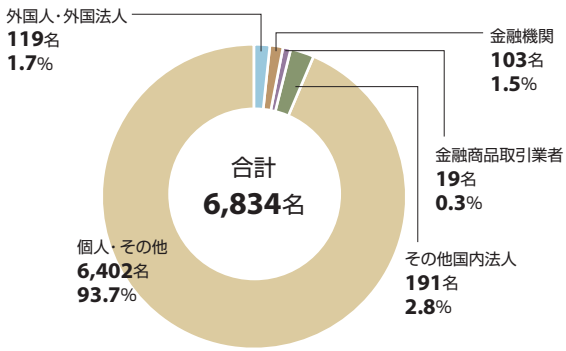
（注1）東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、平成25年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。
（注2）平成26年8月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合をもって分割したため、平成25年2月6日から分割が行われたと仮定して記載しています。

■ 投資主の構成（平成29年1月31日現在）

投資口数



投資主数



■ 年間スケジュール

平成29年	2月		
	3月	15日	第13期決算発表
	4月	13日	第13期資産運用報告発送
		14日	第13期分配金支払開始
	5月		
	6月		
	7月	決算月	

平成29年	8月	
	9月	第14期決算発表
	10月	第14期資産運用報告発送
		第14期分配金支払開始
	11月	
	12月	
平成30年	1月	決算月

■ 投資主メモ

決算期日	毎年1月31日・7月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年1月31日・7月31日
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号　三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号　三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711（フリーダイヤル）　http://www.tr.mufg.jp/daikou
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：3282）
公告掲載新聞	日本経済新聞

住所、氏名及び届出印の変更並びに分配金振込先の指定及び変更について

お取引先の証券会社等にお申し出ください。

分配金について

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

分配金計算書について

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

ＮＩＳＡ口座における上場株式の配当金等受取方式について

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

■ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書	分配金に関する支払調書

〈マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先〉

マイナンバーのお届出に関しては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

COMFORIA
RESIDENTIAL REIT