COMFORIA
RESIDENTIAL REIT

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

第6期資産運用報告

自 平成25年2月1日　至 平成25年7月31日

COMFORT
URBAN
SMART

東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号
http://www.comforia-reit.co.jp

「コンフォリア」=「快適な場所」

「Comforia（コンフォリア）」とは

英語で「快適」を表す「Comfort」とラテン語で「場所」を表す「ia」を組み合わせ、

「快適な場所」という意味を込めた造語であり、

「都市の快適性を追求した住まいを提供したい」という思いを込めて名付けられました。

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」シリーズへの

投資及び運用を行い、投資主価値の最大化を図っていきます。

ご挨拶

監督役員 片岡義広　執行役員 遠又寛行　監督役員 山本浩二

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、平成22年6月8日の設立以来、着実に資産規模及び運用実績を積み上げてまいりましたが、投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様のご支援のもと、平成25年2月6日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、このたび、第6期（平成25年2月1日～平成25年7月31日）の決算を迎えることができました。これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに第6期の運用の概況と決算につきまして、ご報告申し上げます。当期は、上場時取得しました5物件を含め、合計53物件、712億円（取得価格の合計）にて運用を行い、営業収益2,586百万円、営業利益1,401百万円、当期純利益1,091百万円と予想を上回ることができ、分配金は1口当たり16,205円とさせていただくこととなりました。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への投資を行い、当該物件の取得機会に関する優先交渉権を取得いたしました。

本投資法人は、「成長性を重視した居住用資産への投資」及び「東急不動産グループの活用」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行っております。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	2,586	百万円
営業利益	1,401	百万円
当期純利益	1,091	百万円
1口当たり分配金	16,205	円
総資産LTV	52.7	%

保有物件数	53	物件
取得価格合計	71,225	百万円
鑑定評価額	79,209	百万円
期末稼働率	95.9	%

目次

I. 投資法人の概要
- ご挨拶 …… 1
- 決算ハイライト …… 1
- 本投資法人の特徴 …… 2
- 外部成長戦略 …… 4
- 内部成長戦略 …… 6
- 財務戦略 …… 7
- ポートフォリオマップ …… 8
- ポートフォリオ一覧 …… 10
- ガバナンス体制 …… 16
- 本投資法人/本資産運用会社の概要 …… 17

II. 資産運用報告 …… 18
III. 貸借対照表 …… 36
IV. 損益計算書 …… 38
V. 投資主資本等変動計算書 …… 39
VI. 注記表 …… 40
VII. 金銭の分配に係る計算書 …… 48
VIII. 会計監査人の監査報告書 …… 49
IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 50
X. 投資主インフォメーション …… 52

投資方針

収益の安定性 **賃貸住宅を中心に投資**

成長性の重視 **「東京圏に立地する賃貸住宅」、「単身・小家族世帯向け賃貸住宅」に対する重点的な投資**

本投資法人は、「収益の安定性」と「成長性の重視」を両立する東京圏の単身・小家族向け賃貸住宅に重点的に投資を行い、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、東急不動産グループがプロデュースする都市の利便性とスマートなライフスタイルを楽しむ人々のための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行ってまいります。

COMFORIA

「COMFORT（快適性）」、「URBAN（都会的）」、「SMART（洗練）」をキーコンセプトとして、厳選された立地とセキュリティ等基本的な仕様を重視し、よりスマートに都会的なライフスタイルを満喫できる、快適のクオリティを磨き上げた住空間を提供しています。

COMFORT

快適であること

ブランドコンセプトの基幹である快適な住まい

URBAN

都会的であること

都会ならではのアクティブなライフスタイル

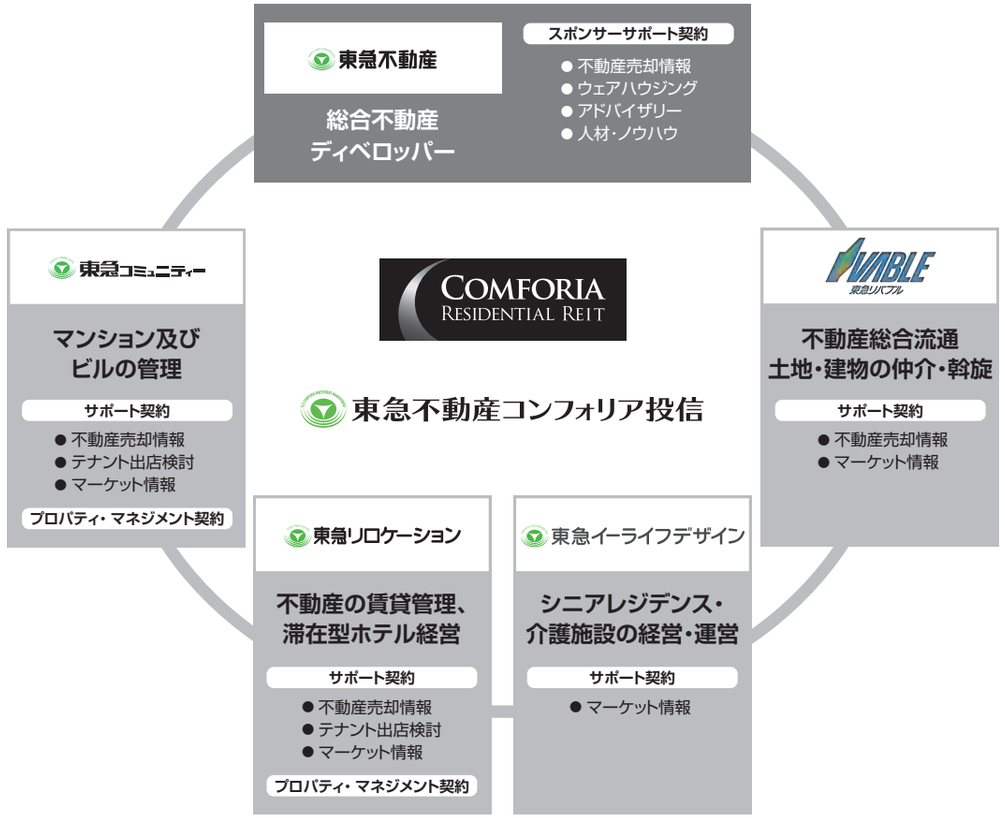
SMART

スマートであること

セキュリティ重視のスマートなライフスタイル

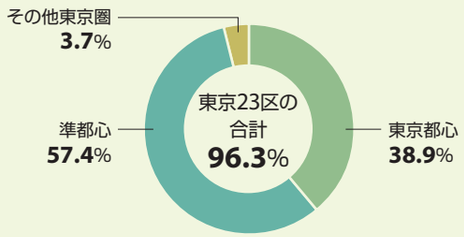
東急不動産グループのバリューチェーン

本投資法人は、住宅事業を中心に人々の暮らし・生活に係る様々な事業を展開、拡大してきた東急不動産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（東急不動産コンフォリア投信株式会社）と東急不動産グループ各社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。



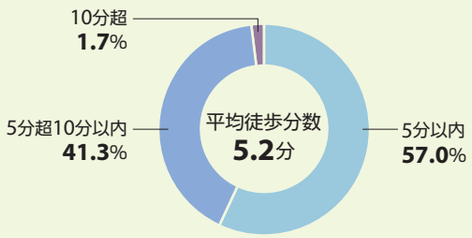
ポートフォリオサマリー（第6期末現在）

投資エリア



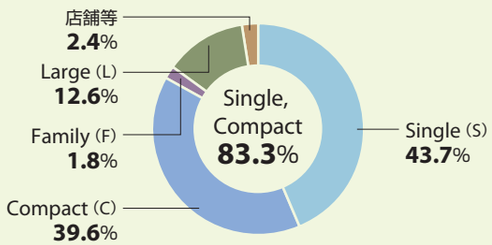
（注）「投資エリア」は、取得価格ベースで比率を算出しています。

最寄駅からの徒歩分数

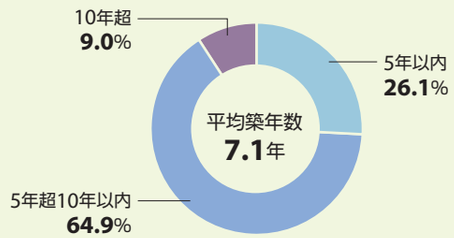


（注）「最寄駅からの徒歩分数」は、取得価格ベースで比率を算出しています。また「平均徒歩分数」については、取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

部屋タイプ



築年数



（注）「築年数」は、取得価格ベースで比率を算出しています。また「平均築年数」については、取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

本投資法人は、スポンサーである東急不動産を中心とした東急不動産グループのサポートを最大限活用する一方、本資産運用会社独自の情報を用いることで、資産規模の拡大を目指します。

ポートフォリオ構築方針

投資対象

収益の安定性を備えた「賃貸住宅」に対する投資比率

80%以上

区分	投資対象	投資比率（取得価格ベース）
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%
	運営型賃貸住宅	0%～20%

今後需要が見込まれるシニア住宅、サービスアパートメント、学生マンション（学生寮）等の「運営型賃貸住宅」にも投資を行う方針です。

投資エリア

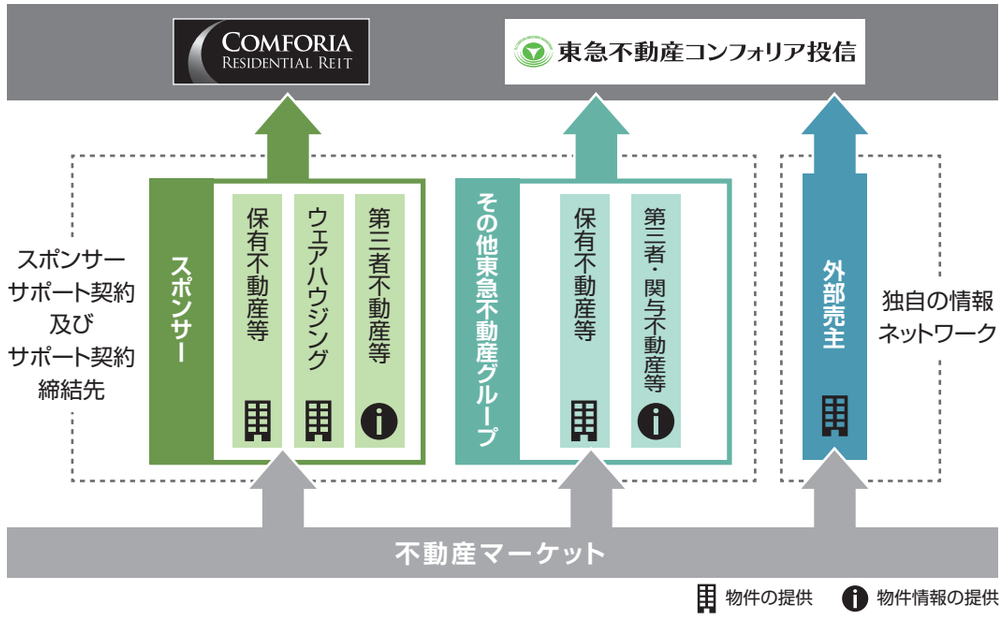
賃貸需要が厚く見込める「東京都心」、「準都心」、「その他東京圏」に対する投資比率

80%以上

区分	対象エリア	投資比率（取得価格ベース）
東京都心	千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区	80%～100%
準都心	上記を除く東京23区	
その他東京圏	東京圏の内、上記を除き、賃貸需要が厚く見込まれるエリア	
その他中核都市	上記以外の政令指定都市等の住宅集積地	0%～20%

多様な物件取得ルートの活用

本投資法人は、東急不動産とのスポンサーサポート契約及び東急不動産グループに属するサポート会社とのサポート契約に基づく物件取得を機軸としつつも、本資産運用会社独自の情報ルートによる外部売主からの物件取得も積極的に行います。また、さらに質の高い資産を取得し、資産規模の拡大を図る手段として、東急不動産のウェアハウジング機能も活用してまいります。

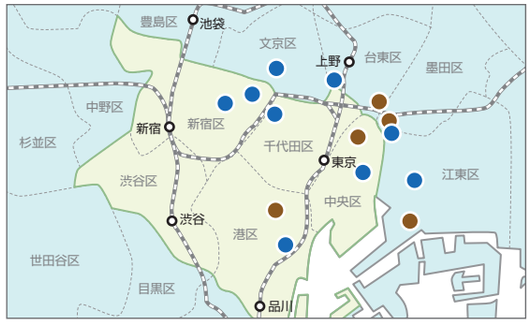


外部成長の実績（第6期）

本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき、第6期はコンフォリア日本橋人形町イーストほか4物件を取得いたしました。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、9物件を運用資産とする匿名組合出資持分への投資を行い、当該物件の取得機会に関する優先交渉権を取得しております。

取得資産の概要

物件名称	賃貸可能戸数（戸）	取得価格（百万円）	取得先
コンフォリア日本橋人形町イースト	82	2,139	合同会社アオアクア
コンフォリア愛宕	38	826	東急不動産株式会社
コンフォリア浅草橋	141	2,680	東急不動産株式会社
コンフォリア両国サウス	61	1,240	東急不動産株式会社
コンフォリア豊洲	161	3,096	合同会社アオアクア
合計	483	9,981	



匿名組合出資持分の概要

取得資産の名称	合同会社RB-1　匿名組合出資持分
信託対象不動産	コンフォリア九段ほか8物件
出資金額	100百万円 （匿名組合出資持分総額のうち2.3%）

優先交渉権の概要

購入期間	平成25年7月18日から平成27年7月17日
最低購入価格	15,461百万円（消費税を含む）

コンフォリア三田EAST

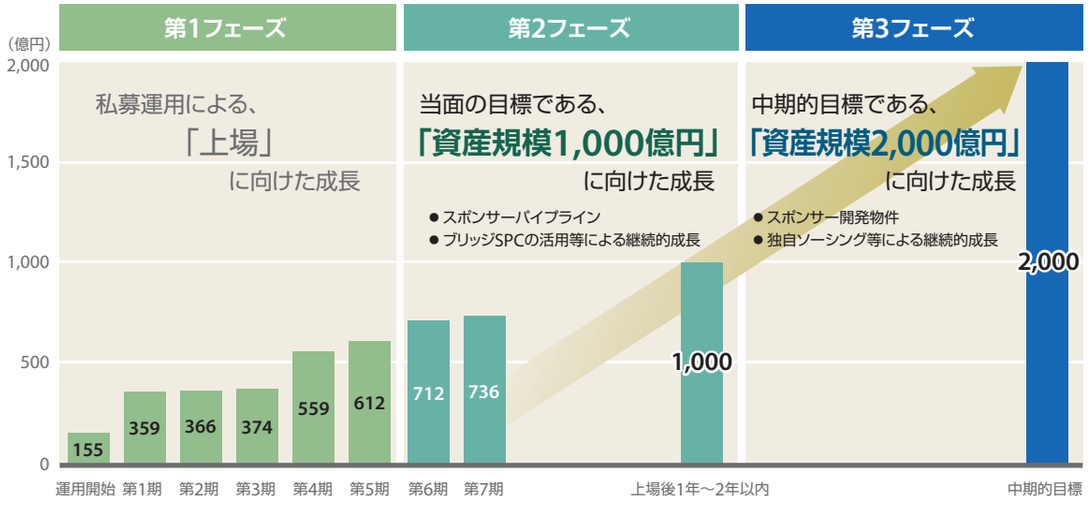
コンフォリア春日富坂

コンフォリア市谷柳町

● 取得資産
● 匿名組合出資持分 運用資産

運用資産規模の推移及び目標

本投資法人は、安定的な分配金水準の維持を念頭に、中期的目標として資産規模2,000億円を掲げ、継続的な外部成長を推進してまいります。

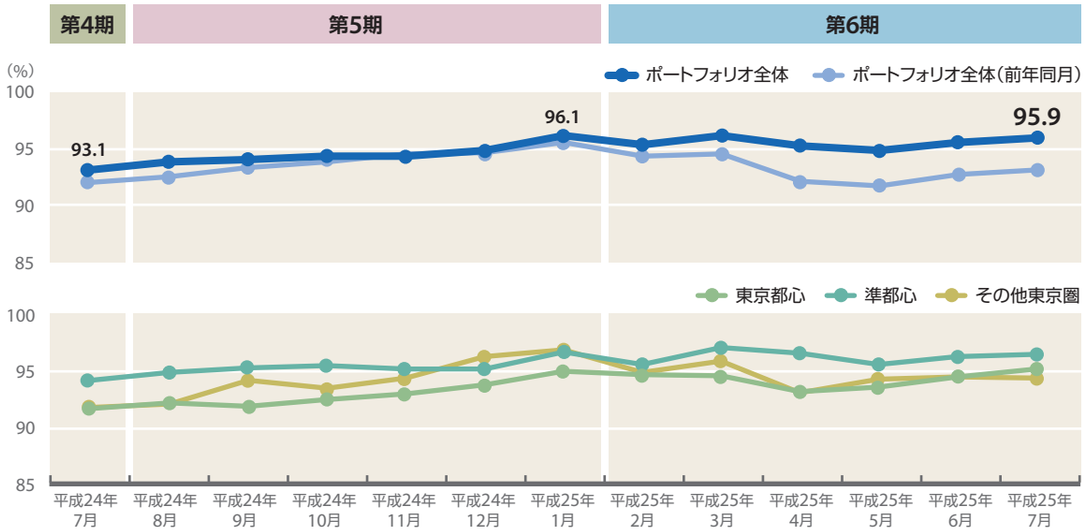


本投資法人は、東急不動産のスポンサーサポートを中心として、東急不動産グループ会社のサポートを最大限活用する一方、本資産運用会社独自のノウハウを用いることで、ポートフォリオの安定収益の確保と資産価値の維持向上を図ります。

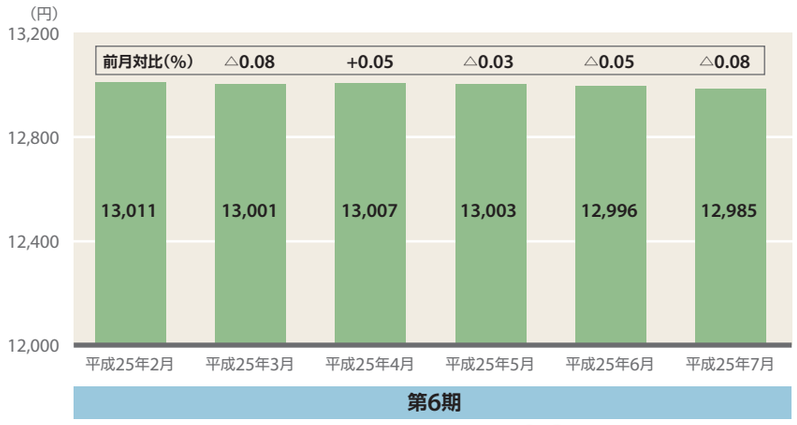
内部成長の実績（第6期）

第6期は、ポートフォリオの収益向上を目的として、個別の物件･住居毎の特性に合わせたきめ細やかなリーシング活動を行った結果、稼働率は概ね95%以上と安定的に推移しました。また、管理コストの削減等の施策を実施いたしました。

稼働率の推移



賃料単価の推移



第6期取得の5物件を除いた前期末比較では△**0.3**%となり、ほぼ横ばい

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。

LTVコントロールと財務安定性の向上

第6期末時点の借入れに関する主要な財務指標は以下のとおりです。

LTV(注)	長期負債比率	固定金利比率	平均借入残存期間	平均借入コスト
52.7%	85.3%	70.5%	2.5年	1.01%

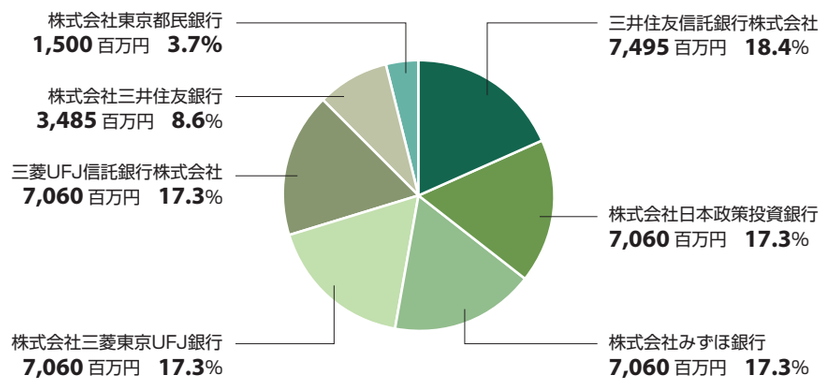
(注)有利子負債残高／総資産

返済期日の分散化

本投資法人は返済期日の分散化を図り、財務安定性の向上を図っています。第6期末時点の借入金の返済予定は以下のとおりです。

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	合計
6,000百万円	6,000百万円	22,420百万円	—	6,300百万円	—	40,720百万円
14.7%	14.7%	55.1%	—	15.5%	—	100.0%

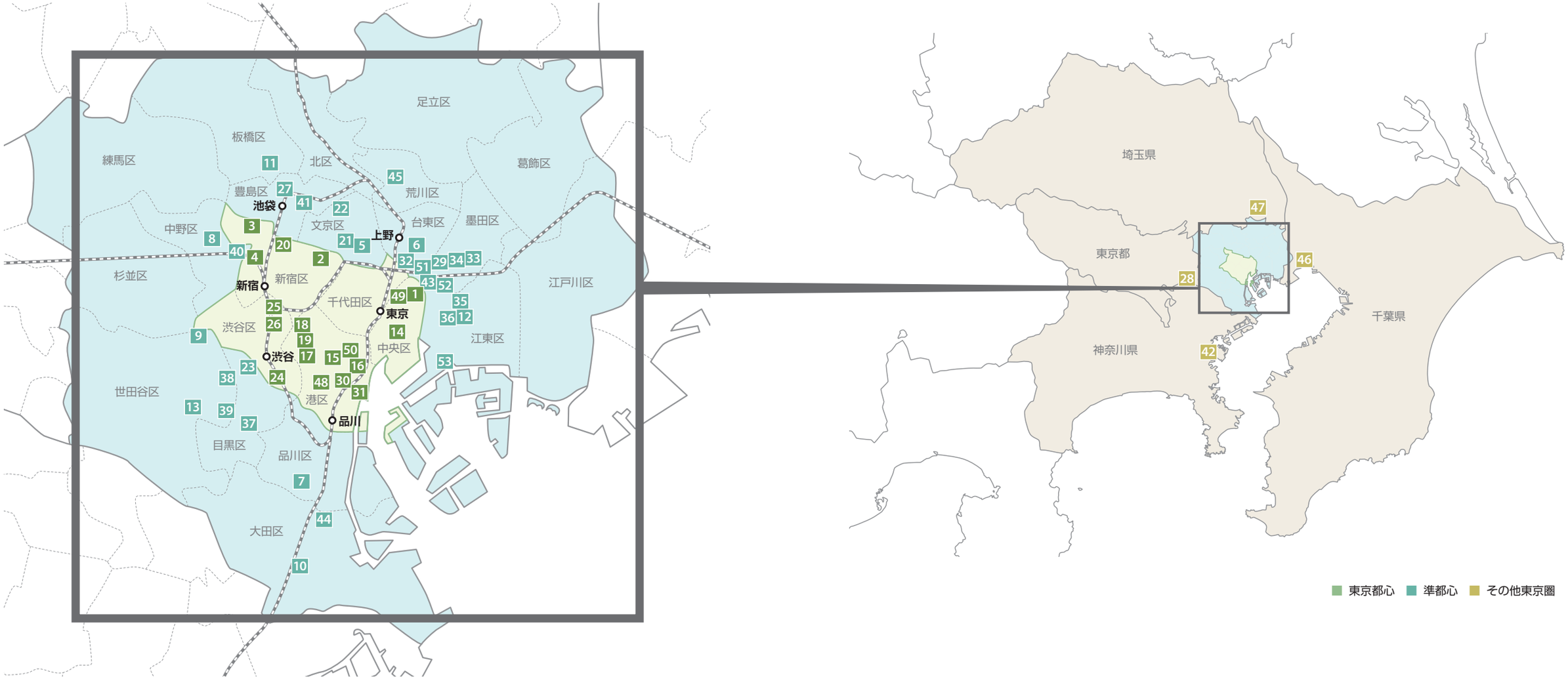
バンクフォーメーションの状況



格付の状況

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	A+	安定的

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。



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
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
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
21 コンフォリア・リヴ小石川
22 コンフォリア・リヴ千石
23 コンフォリア代官山青葉台
24 コンフォリア代官山
25 コンフォリア原宿NORD
26 コンフォリア原宿
27 コンフォリア池袋
28 コンフォリア・リヴ狛江
29 コンフォリア・リヴ両国石原
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
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
42 コンフォリア横濱関内
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
46 コンフォリア・リヴ市川妙典
47 コンフォリア・リヴ谷塚
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
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

26 コンフォリア原宿 東京都心

50 コンフォリア愛宕 東京都心

東京都心

都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区

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

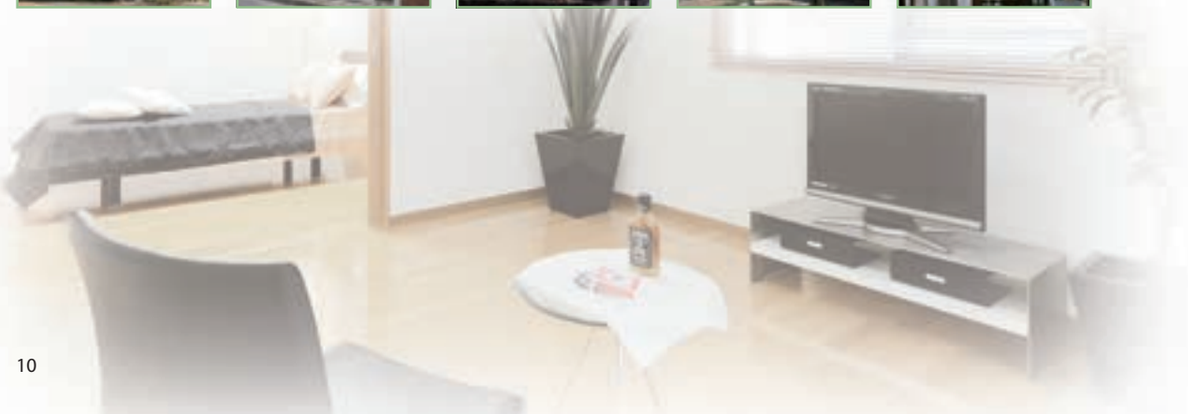
14 コンフォリア銀座EAST

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

24 コンフォリア代官山

25 コンフォリア原宿NORD

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

準都心

東京都心に準ずる住宅集積地：都心5区を除く東京23区

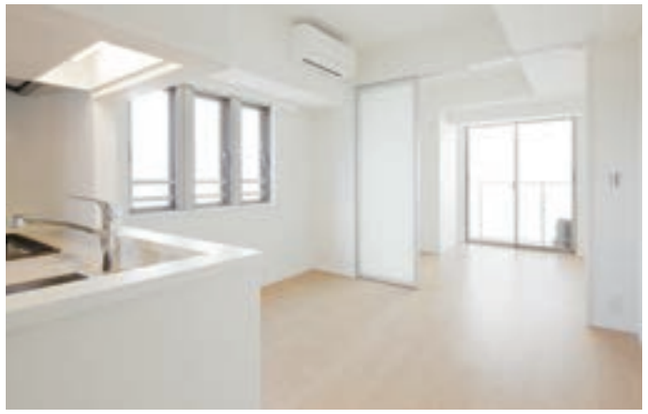
5 コンフォリア文京春日

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

51 コンフォリア浅草橋 準都心



52 コンフォリア両国サウス 準都心

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・リヴ小石川

22 コンフォリア・リヴ千石

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・リヴ両国石原

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

53 コンフォリア豊洲

その他東京圏

東京都心及び準都心に準ずる住宅集積地：23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の内賃貸需要が厚く見込まれるエリア

28 コンフォリア・リヴ狛江

42 コンフォリア横濱関内

46 コンフォリア・リヴ市川妙典

53 コンフォリア・リヴ谷塚

第6期末保有資産

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（%）
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	2.2
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	2.7
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	1.7
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	0.8
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	2.1
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	1.3
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	1.3
8	コンフォリア中野	東京都中野区上高田	1,935.39	35	881,863	1.2
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	3.6
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	2.2
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	2.8
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	1.0
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	1.8
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	4.3
15	コンフォリア麻布台	東京都港区麻布台	1,028.94	24	574,000	0.8
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	2.0
17	コンフォリア西麻布	東京都港区西麻布	1,069.77	22	755,000	1.1
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	1.5
19	コンフォリア南青山DEUX	東京都港区南青山	487.97	6	248,000	0.3
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	2.4
21	コンフォリア・リヴ小石川	東京都文京区小石川	1,015.71	37	552,000	0.8
22	コンフォリア・リヴ千石	東京都文京区千石	3,514.75	44	1,219,000	1.7
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	1.3
24	コンフォリア代官山	東京都渋谷区恵比寿西	（テラス棟） 634.79 （タワー棟） 1,632.82	41	1,807,000	2.5
25	コンフォリア原宿NORD	東京都渋谷区千駄ヶ谷	1,227.15	8	533,000	0.7
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	5.1
27	コンフォリア池袋	東京都豊島区池袋	1,171.21	28	602,000	0.8
28	コンフォリア・リヴ狛江	東京都狛江市岩戸北	1,468.30	24	399,000	0.6
29	コンフォリア・リヴ両国石原	東京都墨田区石原	1,151.47	47	651,000	0.9
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	1.2
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	3.7
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	1.2
33	コンフォリア押上	東京都墨田区業平	1,369.26	47	714,000	1.0
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	1.1
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	1.2
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	3.7
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	1.7
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	2.6
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	1.6
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	1.2
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	5.5
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	1.4
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	1.4
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	1.7
45	コンフォリア町屋	東京都荒川区荒川	1,361.92	30	594,000	0.8
46	コンフォリア・リヴ市川妙典	千葉県市川市塩焼	1,533.11	48	606,000	0.9
47	コンフォリア・リヴ谷塚	埼玉県草加市瀬崎	1,710.09	62	626,000	0.9
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	1.8
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	3.0
50	コンフォリア愛宕	東京都港区虎ノ門	1,147.20	38	826,000	1.2
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	3.8
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	1.7
53	コンフォリア豊洲	東京都江東区枝川	4,513.10	161	3,096,650	4.3
計			133,080.69	3,128	71,225,457	100.0

第7期取得資産

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	—
合計（第7期取得資産を含む）			139,611.32	3,261	73,625,457	—

第7期取得資産の概要

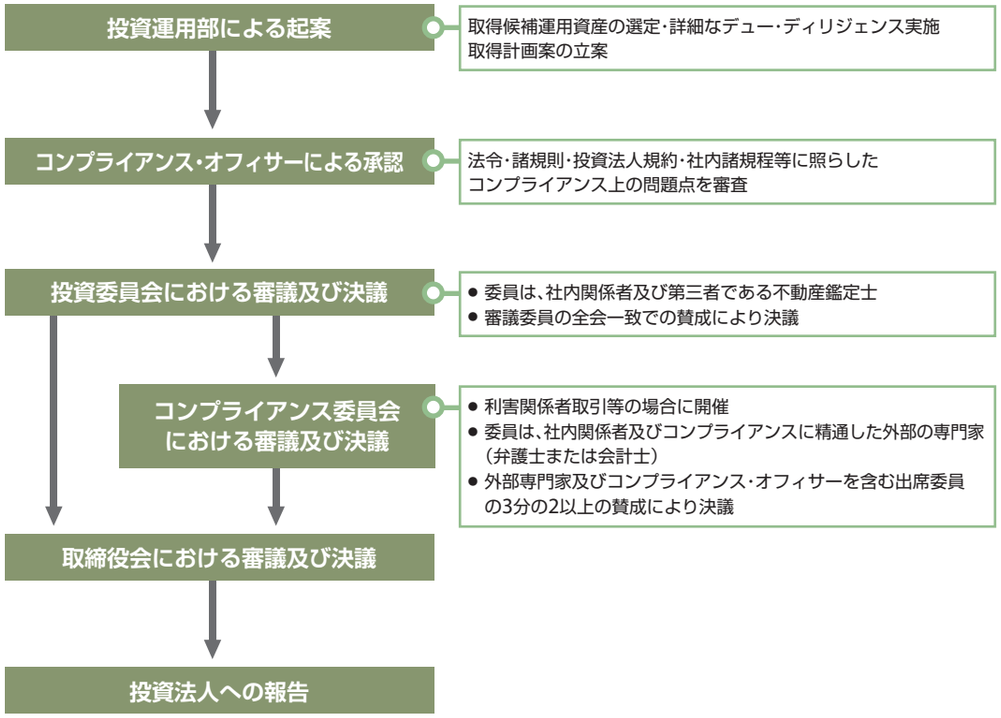
物件名称	コンフォリア新大阪
所在地	大阪府大阪市東淀川区東中島1-21-24
最寄駅	JR東海道・山陽新幹線、東海道本線「新大阪」駅徒歩3分
建築時期	平成18年10月
構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
用途	共同住宅／店舗

54 コンフォリア新大阪

本投資法人は、東急不動産グループのバリューチェーンを最大限活用する一方、第三者性を確保した資産運用に係る意思決定フロー、投資主と東急不動産との利益の共同化手法を策定することで、投資主利益の重視を目指したガバナンス体制の整備・充実を図ります。

運用資産の取得に関する意思決定フロー

本資産運用会社は、第三者である不動産鑑定士を投資委員会に加え、意思決定における第三者性確保を図っています。



投資主の利益と東急不動産の利益との共同化

東急不動産は、本投資法人と東急不動産の相互の利益向上を図るため、次のことを本資産運用会社に意向表明しています。

- 本投資法人の上場時以降５年間、本投資法人の発行済投資口総数の**10%程度に相当する投資口を保有継続**する

  （注）東急不動産の関連会社を通じた保有を含みます。

- 本投資法人が上場後にその投資口を追加でさらに発行する場合には、**当該追加発行投資口の一部を購入する**ことを真摯に検討する

本投資法人の概要

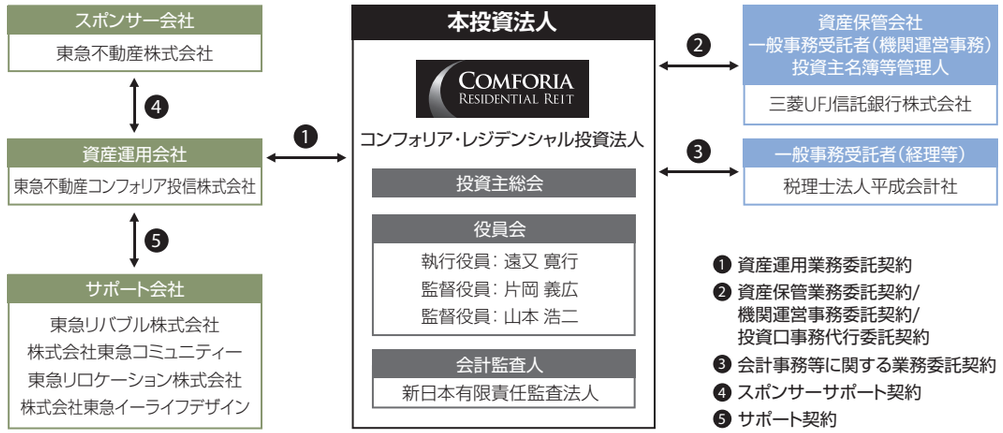
投資法人名	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
代表者名	執行役員　遠又 寛行
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号

事務連絡先	東急不動産コンフォリア投信株式会社 電話番号：03-6415-6200（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

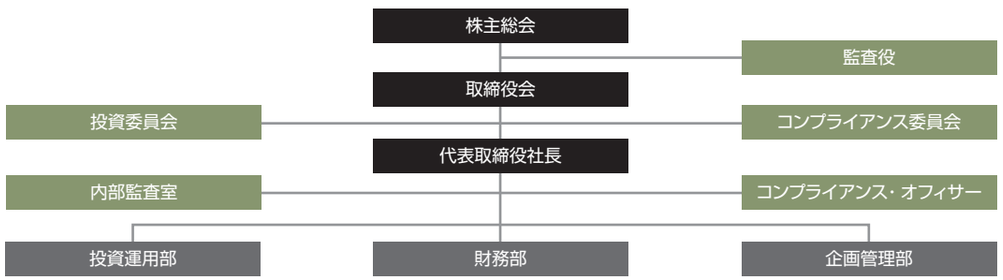


本資産運用会社の概要

商号	東急不動産コンフォリア投信株式会社
代表者名	代表取締役　遠又 寛行
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3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（1）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２期	第３期	第４期	第５期	第６期
営業期間		自 平成23年4月 1日 至 平成23年7月31日	自 平成23年8月 1日 至 平成24年1月31日	自 平成24年2月 1日 至 平成24年7月31日	自 平成24年8月 1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月 1日 至 平成25年7月31日
営業収益	(百万円)	862	1,393	2,063	2,184	2,586
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(862)	(1,393)	(2,063)	(2,180)	(2,583)
営業費用	(百万円)	418	606	900	1,026	1,185
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(314)	(462)	(732)	(806)	(946)
営業利益	(百万円)	444	787	1,163	1,158	1,401
経常利益	(百万円)	345	631	905	898	1,092
当期純利益	(百万円)	345	630	904	897	1,091
総資産額	(百万円)	39,431	40,622	60,881	65,996	77,259
(対前期比)	(%)	(0.4)	(3.0)	(49.9)	(8.4)	(17.1)
純資産額	(百万円)	16,185	16,471	24,944	24,955	35,121
(対前期比)	(%)	(1.4)	(1.8)	(51.4)	(0.0)	(40.7)
出資総額	(百万円)	15,840	15,840	24,040	24,040	33,975
発行済投資口数	(口)	32,270	32,270	48,670	48,670	67,361
1口当たり純資産額	(円)	501,559	510,415	512,521	512,756	521,395
分配金総額	(百万円)	345	630	904	897	1,091
1口当たり分配金額	(円)	10,696	19,552	18,579	18,442	16,205
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(10,696)	(19,552)	(18,579)	(18,442)	(16,205)
(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)	(%)	0.9	1.6	1.8	1.4	1.5
純資産当期純利益率 (注2)	(%)	2.1	3.9	4.4	3.6	3.6
期末自己資本比率 (注3)	(%)	41.0	40.5	41.0	37.8	45.5
(対前期増減)	(%)	(0.4)	(△0.5)	(0.5)	(△3.2)	(7.7)
有利子負債額	(百万円)	22,420	23,320	34,720	39,720	40,720
期末有利子負債比率 (注4)	(%)	56.9	57.4	57.0	60.2	52.7
配当性向 (注5)	(%)	100.0	99.9	99.9	100.0	99.9
期末投資物件数	(件)	29	30	42	48	53
期末総賃貸可能面積	(㎡)	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
当期減価償却費	(百万円)	130	201	312	339	409
当期資本的支出額	(百万円)	17	4	16	41	16
賃貸NOI (注6)	(百万円)	678	1,131	1,642	1,713	2,046

(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第1位未満を切り捨てて記載しております。
(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、公募による新投資口の追加発行(18,691口)を行い、平成25年2月6日に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います。

(2)運用実績

① 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中で、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。

② 資産の取得

当期は平成25年2月にコンフォリア日本橋人形町イースト他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。

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・マネジメント会社の選択及び業務委託を行い、「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。

(3)資金調達の概要

当期においては、当期に取得したコンフォリア日本橋人形町イースト他4物件の取得資金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、公募による新投資口の追加発行(18,691口)を行い、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	借入極度設定額合計(千円)	返済期日	返済方法	使　途	担　保
株式会社みずほ銀行 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	7,000,000	借入実行日より 1年以内	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

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

(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16,205円としました。

3. 増資等の状況

年月日	摘　要	発行済投資口数(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)

(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を発行いたしました。
(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を発行いたしました。
(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を発行いたしました。

【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６期
決算年月	平成25年7月
最　高	890,000円
最　低	614,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり16,205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おります。

期	第２期	第３期	第４期	第５期	第６期
営業期間	自 平成23年4月 1日 至 平成23年7月31日	自 平成23年8月 1日 至 平成24年1月31日	自 平成24年2月 1日 至 平成24年7月31日	自 平成24年8月 1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月 1日 至 平成25年7月31日
当期未処分利益	345,167千円	630,953千円	904,268千円	897,572千円	1,091,623千円
利益留保額	7千円	10千円	28千円	0千円	38千円
金銭の分配金総額	345,159千円	630,943千円	904,239千円	897,572千円	1,091,585千円
(1口当たり分配金)	(10,696円)	(19,552円)	(18,579円)	(18,442円)	(16,205円)
うち利益分配金総額	345,159千円	630,943千円	904,239千円	897,572千円	1,091,585千円
(1口当たり利益分配金)	(10,696円)	(19,552円)	(18,579円)	(18,442円)	(16,205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)

(注) 単位未満を切り捨てて記載しております。

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。

(1)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。

(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・マネジメント会社の選択及び業務委託を行っていきます。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。

(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、市場動向並びに分配金水準等に留意しながら、検討を行います。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

		第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		平成23年7月31日現在	平成24年1月31日現在	平成24年7月31日現在	平成25年1月31日現在	平成25年7月31日現在
発行可能投資口総口数	(口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数の総数	(口)	32,270	32,270	48,670	48,670	67,361
出資総額	(百万円)	15,840	15,840	24,040	24,040	33,975
投資主数	(人)	10	10	13	13	3,635

2. 投資口に関する事項

平成25年7月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	13,830	20.53
東急不動産株式会社	6,736	9.99
みずほ証券株式会社	2,951	4.38
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,817	4.18
ノムラバンクルクセンブルグエスエー (常任代理人　株式会社三井住友銀行)	2,628	3.90
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,404	3.56
朝日火災海上保険株式会社	2,400	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)	2,396	3.55
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,643	2.43
株式会社みずほ銀行 (常任代理人　資産管理サービス信託銀行株式会社)	1,600	2.37
合　計	39,405	58.49

(注)　発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合は、小数第3位未満を切り捨てて記載しております。

3. 役員等に関する事項

(1)役員等の氏名又は名称等

第6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	－
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　共同代表 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 (注2)	－	14,004

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 平成25年2月に行われた新投資口発行の際の「監査人から引受事務幹事会社への書簡」及び「財務諸表以外の財務諸表に関する調査の報告」作成業務に係る報酬が含まれています。

(2)会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成25年7月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	東急不動産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

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地　域	第５期 平成25年1月31日現在		第６期 平成25年7月31日現在	
		保有総額（百万円）(注1)	対総資産比率（%）(注2)	保有総額（百万円）(注1)	対総資産比率（%）(注2)
信託不動産	東京都心	25,251	38.3	28,166	36.5
	準都心	34,683	52.6	41,721	54.0
	その他東京圏	2,738	4.1	2,719	3.5
小　計		62,672	95.0	72,607	94.0
匿名組合出資持分 (注3)		275	0.4	100	0.1
預金･その他資産		3,048	4.6	4,552	5.9
資産総額　計		65,996	100.0	77,259	100.0

(注1)「保有総額」は、決算日時点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) 第5期の匿名組合出資持分は合同会社アオアクアを営業者とする匿名組合出資持分です。また、第6期の匿名組合出資持分は合同会社RB-1を営業者とする匿名組合出資持分です。

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
コンフォリア東池袋WEST	3,966	6,436.14	6,321.77	98.2	6.1	共同住宅
コンフォリア原宿	3,645	4,528.51	4,385.15	96.8	4.9	共同住宅
コンフォリア豊洲	3,182	4,127.00	3,901.53	94.5	3.6	共同住宅
コンフォリア銀座EAST	3,074	4,817.73	4,537.15	94.2	4.4	共同住宅
コンフォリア浅草橋	2,770	4,234.76	4,039.92	95.4	3.6	共同住宅
コンフォリア門前仲町	2,714	3,725.52	3,569.58	95.8	3.4	共同住宅
コンフォリア芝浦バウハウス	2,710	4,431.79	4,199.70	94.8	3.6	共同住宅
コンフォリア下北沢	2,569	3,892.18	3,639.56	93.5	3.7	共同住宅
コンフォリア日本橋人形町イースト	2,188	2,447.60	2,336.86	95.5	2.2	共同住宅
コンフォリア大山	1,986	3,607.39	3,370.60	93.4	3.1	共同住宅
合　計	28,809	42,248.62	40,301.82	95.4	38.6	

3. 不動産等組入資産明細

平成25年7月31日現在における本投資法人が保有する運用資産の概要は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）
東京都心	コンフォリア日本橋人形町	東京都中央区日本橋人形町3丁目5番10号	信託不動産	1,760	1,637
	コンフォリア早稲田	東京都新宿区弁天町147番	信託不動産	2,160	1,967
	コンフォリア下落合	東京都新宿区中落合2丁目7番10号	信託不動産	1,400	1,176
	コンフォリア東中野	東京都新宿区北新宿4丁目34番2号	信託不動産	599	578
	コンフォリア銀座EAST	東京都中央区入船1丁目3番1号	信託不動産	3,530	3,074
	コンフォリア麻布台	東京都港区麻布台3丁目4番4号	信託不動産	701	579
	コンフォリア芝公園	東京都港区芝公園2丁目2番15号	信託不動産	1,570	1,403
	コンフォリア西麻布	東京都港区西麻布4丁目1番10号	信託不動産	833	761
	コンフォリア南青山	東京都港区南青山4丁目1番12号	信託不動産	1,290	1,053
	コンフォリア南青山DEUX	東京都港区南青山4丁目2番1号	信託不動産	346	252
	コンフォリア西早稲田	東京都新宿区高田馬場1丁目5番19号	信託不動産	1,900	1,692
	コンフォリア代官山	東京都渋谷区恵比寿西1丁目21番14号（テラス棟） 東京都渋谷区恵比寿西1丁目21番15号（タワー棟）	信託不動産	2,050	1,819
	コンフォリア原宿NORD	東京都渋谷区千駄ヶ谷3丁目8番19号	信託不動産	632	540
	コンフォリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷3丁目61番3号	信託不動産	4,060	3,645
	コンフォリア三田ノース	東京都港区三田2丁目7番16号	信託不動産	904	865
	コンフォリア芝浦バウハウス	東京都港区海岸3丁目13番12号	信託不動産	2,920	2,710
	コンフォリア白金高輪	東京都港区三田5丁目1番21号	信託不動産	1,410	1,372
	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3丁目6番3号	信託不動産	2,190	2,188
	コンフォリア愛宕	東京都港区虎ノ門3丁目23番7号	信託不動産	852	846
小　計				31,107	28,166
準都心	コンフォリア文京春日	東京都文京区西片1丁目15番12号	信託不動産	1,730	1,472
	コンフォリア浅草松が谷	東京都台東区松が谷1丁目11番5号	信託不動産	1,060	910
	コンフォリア西大井	東京都品川区西大井6丁目6番1号	信託不動産	942	933
	コンフォリア中野	東京都中野区上高田2丁目40番12号	信託不動産	941	912
	コンフォリア下北沢	東京都世田谷区羽根木1丁目9番14号	信託不動産	2,910	2,569
	コンフォリア西蒲田	東京都大田区西蒲田6丁目37番3号	信託不動産	1,870	1,549
	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	2,070	1,986
	コンフォリア清澄白河サウス	東京都江東区三好3丁目2番13号	信託不動産	838	747
	コンフォリア駒澤	東京都世田谷区駒沢2丁目1番5号	信託不動産	1,460	1,302
	コンフォリア・リヴ小石川	東京都文京区小石川2丁目17番27号	信託不動産	606	556
	コンフォリア・リヴ千石	東京都文京区千石4丁目3番20号	信託不動産	1,460	1,230
	コンフォリア代官山青葉台	東京都目黒区青葉台2丁目1番7号	信託不動産	1,130	933
	コンフォリア池袋	東京都豊島区池袋2丁目57番1号	信託不動産	642	604
	コンフォリア・リヴ両国石原	東京都墨田区石原1丁目36番1号	信託不動産	731	657
	コンフォリア浅草橋DEUX	東京都台東区浅草橋5丁目24番10号	信託不動産	902	912
	コンフォリア押上	東京都墨田区業平4丁目7番2号	信託不動産	746	747
	コンフォリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所2丁目11番12号	信託不動産	793	795
	コンフォリア清澄白河トロワ	東京都江東区白河3丁目5番14号	信託不動産	943	891
	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	2,780	2,714
	コンフォリア碑文谷	東京都目黒区碑文谷2丁目3番3号	信託不動産	1,310	1,208
	コンフォリア三宿	東京都世田谷区池尻3丁目23番2号	信託不動産	2,080	1,897
	コンフォリア学芸大学	東京都世田谷区下馬6丁目46番6号	信託不動産	1,270	1,165
準都心	コンフォリア東中野DEUX	東京都中野区東中野4丁目2番19号	信託不動産	917	850
	コンフォリア東池袋WEST	東京都豊島区東池袋3丁目22番21号	信託不動産	4,520	3,966
	コンフォリア両国DEUX	東京都墨田区千歳1丁目2番10号	信託不動産	1,090	1,077
	コンフォリア大森DEUX	東京都大田区大森北3丁目4番2号	信託不動産	1,260	1,258
	コンフォリア町屋	東京都荒川区荒川5丁目51番7号	信託不動産	681	631
	コンフォリア浅草橋	東京都台東区柳橋2丁目20番10号	信託不動産	2,850	2,770
	コンフォリア両国サウス	東京都墨田区千歳2丁目14番8号	信託不動産	1,330	1,282
	コンフォリア豊洲	東京都江東区枝川1丁目4番12号	信託不動産	3,250	3,182
小　計				45,112	41,721
その他東京圏	コンフォリア・リヴ狛江	東京都狛江市岩戸北3丁目9番5号	信託不動産	502	411
	コンフォリア横濱関内	神奈川県横浜市中区翁町2丁目8番地15	信託不動産	1,130	994
	コンフォリア・リヴ市川妙典	千葉県市川市塩焼1丁目9番10号	信託不動産	681	644
	コンフォリア・リヴ谷塚	埼玉県草加市瀬崎3丁目38番3号	信託不動産	677	668
小　計				2,990	2,719
合　計				79,209	72,607

（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）を記載しております。

（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25年7月末日）時点の価額で、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５期 自 平成24年8月1日　至 平成25年1月31日				第６期 自 平成25年2月1日　至 平成25年7月31日			
		テナント総数〈期末時点〉（注1）	稼働率〈期末時点〉（%）（注2）	不動産賃貸事業収益〈期間中〉（千円）	不動産賃貸事業収益比率（%）	テナント総数〈期末時点〉（注1）	稼働率〈期末時点〉（%）（注2）	不動産賃貸事業収益〈期間中〉（千円）	不動産賃貸事業収益比率（%）
東京都心	コンフォリア日本橋人形町	1	95.5	54,681	2.5	1	97.8	53,783	2.1
	コンフォリア早稲田	1	94.8	65,586	3.0	1	95.0	66,100	2.6
	コンフォリア下落合	1	95.3	47,477	2.2	1	94.6	47,104	1.8
	コンフォリア東中野	1	97.6	20,180	0.9	1	95.2	21,077	0.8
	コンフォリア銀座EAST	1	98.5	117,635	5.4	1	94.2	113,513	4.4
	コンフォリア麻布台	1	95.9	19,909	0.9	1	84.5	21,266	0.8
	コンフォリア芝公園	1	93.4	48,577	2.2	1	94.5	50,037	1.9
	コンフォリア西麻布	1	92.0	24,404	1.1	1	95.8	26,548	1.0
	コンフォリア南青山	1	92.0	38,906	1.8	1	95.1	39,550	1.5
	コンフォリア南青山DEUX	1	100.0	11,334	0.5	1	84.1	10,932	0.4
	コンフォリア西早稲田	1	100.0	60,222	2.8	1	96.9	62,514	2.4
	コンフォリア代官山	1	92.7	62,391	2.9	1	97.7	61,429	2.4
	コンフォリア原宿NORD	1	100.0	22,141	1.0	1	100.0	22,280	0.9
	コンフォリア原宿	1	96.5	121,626	5.6	1	96.8	126,241	4.9
	コンフォリア三田ノース	1	96.6	30,534	1.4	1	89.9	28,772	1.1
	コンフォリア芝浦バウハウス	1	90.4	83,611	3.8	1	94.8	93,567	3.6
	コンフォリア白金高輪	1	84.7	14,497	0.7	1	92.2	40,536	1.6
	コンフォリア日本橋人形町イースト	－	－	－	－	1	95.5	57,580	2.2
	コンフォリア愛宕	－	－	－	－	1	100.0	26,721	1.0
小　計		2	95.0	843,718	38.7	2	95.2	969,559	37.5

地域	不動産等の名称	第5期 自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日				第6期 自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日			
		テナント総数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)(注2)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(千円)	不動産賃貸事業収益比率(%)	テナント総数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)(注2)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(千円)	不動産賃貸事業収益比率(%)
準都心	コンフォリア文京春日	1	96.7	57,802	2.7	1	97.3	58,244	2.3
	コンフォリア浅草松が谷	1	98.6	42,829	2.0	1	100.0	43,986	1.7
	コンフォリア西大井	1	98.3	31,146	1.4	1	98.3	32,029	1.2
	コンフォリア中野	1	93.4	32,473	1.5	1	100.0	33,507	1.3
	コンフォリア下北沢	1	99.4	92,443	4.2	1	93.5	94,640	3.7
	コンフォリア西蒲田	1	96.4	62,792	2.9	1	97.6	62,690	2.4
	コンフォリア大山	1	95.9	78,999	3.6	1	93.4	79,896	3.1
	コンフォリア清澄白河サウス	1	95.6	27,322	1.3	1	100.0	28,663	1.1
	コンフォリア駒澤	1	97.6	43,396	2.0	1	97.6	44,058	1.7
	コンフォリア・リヴ小石川	1	97.5	20,752	1.0	1	97.8	21,909	0.8
	コンフォリア・リヴ千石	1	97.8	53,732	2.5	1	97.8	54,056	2.1
	コンフォリア代官山青葉台	1	96.5	34,074	1.6	1	92.0	33,088	1.3
	コンフォリア池袋	1	96.5	24,076	1.1	1	96.2	22,235	0.9
	コンフォリア・リヴ両国石原	1	100.0	25,590	1.2	1	100.0	25,599	1.0
	コンフォリア浅草橋DEUX	1	100.0	28,433	1.3	1	91.6	29,942	1.2
	コンフォリア押上	1	92.1	25,040	1.1	1	95.5	24,500	0.9
	コンフォリア本所吾妻橋	1	98.2	28,288	1.3	1	94.7	27,100	1.0
	コンフォリア清澄白河トロワ	1	95.9	31,579	1.4	1	100.0	32,251	1.2
	コンフォリア門前仲町	1	92.4	91,057	4.2	1	95.8	88,715	3.4
	コンフォリア碑文谷	1	96.9	44,206	2.0	1	97.3	43,172	1.7
	コンフォリア三宿	1	98.5	64,543	3.0	1	96.6	64,762	2.5
	コンフォリア学芸大学	1	100.0	38,946	1.8	1	97.4	38,529	1.5
	コンフォリア東中野DEUX	1	92.2	30,596	1.4	1	94.1	29,488	1.1
	コンフォリア東池袋WEST	1	95.7	157,273	7.2	1	98.2	156,451	6.1
	コンフォリア両国DEUX	1	98.1	25,176	1.2	1	98.7	35,483	1.4
	コンフォリア大森DEUX	1	95.4	29,409	1.3	1	94.0	41,553	1.6
	コンフォリア町屋	1	100.0	17,069	0.8	1	100.0	24,149	0.9
	コンフォリア浅草橋	–	–	–	–	1	95.4	91,855	3.6
	コンフォリア両国サウス	–	–	–	–	1	97.0	45,570	1.8
	コンフォリア豊洲	–	–	–	–	1	94.5	93,597	3.6
小　計		3	96.7	1,239,053	56.8	3	96.5	1,501,731	58.1
その他東京圏	コンフォリア・リヴ狛江	1	100.0	21,281	1.0	1	96.5	20,228	0.8
	コンフォリア横濱関内	1	95.3	40,185	1.8	1	88.5	38,622	1.5
	コンフォリア・リヴ市川妙典	1	96.2	17,661	0.8	1	95.9	25,079	1.0
	コンフォリア・リヴ谷塚	1	96.8	18,932	0.9	1	98.4	28,594	1.1
小　計		2	96.9	98,060	4.5	2	94.4	112,524	4.4
合　計		3	96.1	2,180,832	100.0	3	95.9	2,583,815	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、当該転貸借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。また、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社となり、テナント総数の小計及び合計欄には各運用資産毎のマスターリース会社の合計数を記載していますが、マスターリース会社が重複している場合は1としてカウントしています。

(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. 有価証券組入資産明細

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(百万円)		評価額(百万円)(注1)		評価損益(百万円)	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	–	100	–	
合　計		–	–	100	–	100	–	

(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。

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成25年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区　分	種　類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円)(注2)
			うち一年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	22,420	22,420	54
合　計		22,420	22,420	54

(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。

6. 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おります。当期末現在、前記「3. 不動産等組入資産明細」及び「4. 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。

7. 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、当該事項はありません。

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（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
コンフォリア南青山DEUX（東京都港区）	連結送水管廻り塗装工事	自　平成25年10月 至　平成25年10月	1,100	－	－

2. 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（所在地）	目　的	期　間	工事金額（千円）
コンフォリア芝浦バウハウス（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 至　平成25年 3月	1,203
コンフォリア東中野（東京都新宿区）	宅配ボックス組込工事	自　平成24年12月 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 至　平成25年 7月	13,795
合　計			16,020

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、以下のとおり積み立てております。

営業期間	第２期 自 平成23年4月 1日 至 平成23年7月31日	第３期 自 平成23年8月 1日 至 平成24年1月31日	第４期 自 平成24年2月 1日 至 平成24年7月31日	第５期 自 平成24年8月 1日 至 平成25年1月31日	第６期 自 平成25年2月 1日 至 平成25年7月31日
当期首積立金残高	33百万円	49百万円	58百万円	107百万円	129百万円
当期積立額	24百万円	50百万円	73百万円	78百万円	92百万円
当期積立金取崩額	9百万円	41百万円	24百万円	57百万円	77百万円
次期繰越額	49百万円	58百万円	107百万円	129百万円	144百万円

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

（単位:千円）

項　目	第５期 自 平成24年8月1日　至 平成25年1月31日	第６期 自 平成25年2月1日　至 平成25年7月31日
資産運用報酬（注）	132,106	147,147
資産保管手数料	2,743	2,922
一般事務委託手数料	10,095	11,396
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	70,783	73,818
合　計	219,329	238,885

（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5期は53,287千円、第6期は49,909千円あります。

2. 借入状況

平成25年7月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行（注2）	平成24年9月19日	1,100	－	0.43000	平成25年3月29日（注3）	期限一括	（注4）	有担保（注5）無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,100	－	0.43000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,100	－	0.43000				
	株式会社日本政策投資銀行		1,100	－	0.43000				
	株式会社みずほ銀行（注2）	平成24年11月30日	300	－	0.43000	平成25年3月29日（注3）	期限一括	（注4）	有担保（注5）無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		300	－	0.43000				
	小　計		5,000	－					
長期借入金（一年以内返済）	株式会社日本政策投資銀行	平成25年2月6日	－	1,350	0.45903	平成26年3月31日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行（注2）		－	1,350	0.45903				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	1,350	0.45903				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,350	0.45903				
	株式会社三井住友銀行		－	600	0.45903				
	小　計		－	6,000					
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成23年3月23日	5,355	5,355	1.03715	平成28年3月23日	期限一括	（注4）	無担保（注5）無保証
	株式会社日本政策投資銀行		3,570	3,570	1.34500				
	株式会社みずほ銀行（注2）		3,570	3,570	1.03715				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,570	3,570	1.03715				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,570	3,570	1.33500				
	株式会社三井住友銀行		1,785	1,785	1.03715				
	株式会社東京都民銀行		1,000	1,000	1.03715				
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年2月3日	1,050	1,050	0.65961	平成27年4月30日	期限一括	（注4）	無担保（注5）無保証
	株式会社みずほ銀行（注2）		1,050	1,050	0.65961				
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050	0.65961				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,050	1,050	0.65961				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,050	1,050	0.65961				
	株式会社三井住友銀行		550	550	0.65961				
	株式会社東京都民銀行		200	200	0.65961				

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1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	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4）	無担保（注5）無保証
	株式会社みずほ銀行（注2）		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				
	小　計		34,720	34,720					
合　計			39,720	40,720					

（注1）平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数第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2）平成25年7月1日付で、株式会社みずほコーポレート銀行は株式会社みずほ銀行と合併して同行が借入金の貸付人としての地位を承継しています。
（注3）平成25年2月6日に全額を期限前弁済しています。
（注4）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。
（注5）上記借入れにおいて、前記「投資法人の運用資産の状況　3. 不動産等組入資産明細」に記載された運用資産の全てについて担保に供しておりましたが、平成25年2月6日付で運用資産の全てについて無担保となっています。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

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）
コンフォリア日本橋人形町イースト	平成25年2月 6日	2,139	－	－	－	－
コンフォリア愛宕	平成25年2月 6日	826	－	－	－	－
コンフォリア浅草橋	平成25年2月 6日	2,680	－	－	－	－
コンフォリア両国サウス	平成25年2月 6日	1,240	－	－	－	－
コンフォリア豊洲	平成25年2月 6日	3,096	－	－	－	－
合同会社RB-1を営業者とする匿名組合出資持分	平成25年7月16日	100	－	－	－	－
合　計		10,081		－	－	－

（注）取得価額及び譲渡価額は、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おりません。

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）	評価機関（注2）	価格時点
取得	信託不動産	コンフォリア日本橋人形町イースト	平成25年2月6日	2,139	2,160	①	平成24年11月30日
取得	信託不動産	コンフォリア愛宕	平成25年2月6日	826	843	②	平成24年11月30日
取得	信託不動産	コンフォリア浅草橋	平成25年2月6日	2,680	2,750	③	平成24年11月30日
取得	信託不動産	コンフォリア両国サウス	平成25年2月6日	1,240	1,290	③	平成24年11月30日
取得	信託不動産	コンフォリア豊洲	平成25年2月6日	3,096	3,230	①	平成24年11月30日
	合　計			9,981	10,273		

（注1）取得価額及び譲渡価額は、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おりません。
（注2）各不動産等の不動産鑑定評価に係る評価機関は、それぞれ以下のとおりです。
①一般財団法人日本不動産研究所、②森井総合鑑定株式会社、③大和不動産鑑定株式会社

（2）匿名組合出資持分

取得又は譲渡	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）	特定資産の調査価格（百万円）（注2）
取得	合同会社RB-1を営業者とする匿名組合出資持分	平成25年7月16日	100	100
	合　計		100	100

（注1）取得価額及び譲渡価額は、当該匿名組合出資持分の取得又は譲渡に要した諸経費を含んでおりません。
（注2）上記の特定資産の価格等の調査は、須貝信公認会計士事務所が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

（3）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）不動産等及び（2）匿名組合出資持分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. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1)取引状況

区　分	売買金額等			
	買付額等		売付額等	
総　額	10,081,950千円		−千円	
	うち利害関係人等及び主要株主への買付額		うち利害関係人等及び主要株主への売付額	
	10,081,950千円	(100.0%)	−千円	(−%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳				
合同会社アオアクア	5,235,950千円	(51.9%)	−千円	(−%)
東急不動産株式会社	4,746,000千円	(47.1%)	−千円	(−%)
合同会社RB-1 (注2)	100,000千円	(1.0%)	−千円	(−%)
合　計	10,081,950千円	(100.0%)	−千円	(−%)

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める利害関係人等、その他一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。また主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に規定される本資産運用会社の主要株主をいいます。これらのいずれかに該当し、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある利害関係人等及び主要株主について記載しています。(以下「(2)支払手数料等の金額」及び「(3)その他利害関係人等への主な支払い金額」において同じ。)

(注2) 取得資産は合同会社RB-1を営業者とする匿名組合出資持分であり、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)支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額A(千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		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	224,507	株式会社東急コミュニティー	119,906	53.4
		東急リロケーションサービス株式会社	30,593	13.6
		東急リロケーション株式会社	14,523	6.5
		株式会社ティエスコミュニティー	3,180	1.4
募集関連費	65,111	東急リバブル株式会社	165	0.3
その他管理費	42,635	株式会社ティエスコミュニティー	248	0.6

(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　1,774千円(修繕工事)
株式会社ティエスコミュニティー　123千円(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

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2. 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おります。

（単位:千円）

	前　期(ご参考) (平成25年1月31日現在)	当　期 (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(ご参考) (平成25年1月31日現在)	当　期 (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	※1 35,121,748
負債純資産合計	65,996,029	77,259,801

Ⅳ. 損益計算書

（単位:千円）

	前　期(ご参考) (自 平成24年8月1日　至 平成25年1月31日)	当　期 (自 平成25年2月1日　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

Ⅴ. 投資主資本等変動計算書

（単位:千円）

	前　期(ご参考) (自 平成24年8月1日　至 平成25年1月31日)	当　期 (自 平成25年2月1日　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
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

〔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24年8月1日　至 平成25年1月31日	当　期 自 平成25年2月1日　至 平成25年7月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 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。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 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。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 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。 信託建物　2～64年 信託構築物　2～63年 信託機械及び装置　26～34年 信託工具、器具及び備品　3～10年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産 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。 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 (2)無形固定資産 定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で均等額を月割償却しております。	投資口交付費 3年間で均等額を月割償却しております。
4. 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おります。 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おります。	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おります。 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おります。
5. 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おります。 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おります。 (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おります。 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おります。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ ヘッジ対象　借入金の利息 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、運用ガイドラインに基づき、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。

項目	前　期(ご参考) 自 平成24年8月1日　至 平成25年1月31日	当　期 自 平成25年2月1日　至 平成25年7月31日
6. 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。	(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。

〔貸借対照表に関する注記〕

前　期(ご参考) (平成25年1月31日現在)	当　期 (平成25年7月31日現在)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位:千円) 担保に供している資産は次のとおりです。 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。 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) 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24年8月1日　至 平成25年1月31日		当　期 自 平成25年2月1日　至 平成25年7月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料･共益費)	2,051,307	(賃料･共益費)	2,440,777
(駐車場収入等)	42,078	(駐車場収入等)	45,716
計	2,093,386	計	2,486,494
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)	53,336	(礼金更新料収入)	63,604
(その他収入)	34,109	(その他収入)	33,716
計	87,445	計	97,321
不動産賃貸事業収益合計	2,180,832	不動産賃貸事業収益合計	2,583,815
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)	199,756	(物件管理委託費)	224,507
(修繕費)	41,605	(修繕費)	47,748
(借地料)	2,729	(借地料)	2,729
(公租公課)	68,243	(公租公課)	90,326
(保険料)	2,945	(保険料)	3,959
(水道光熱費)	31,031	(水道光熱費)	35,452
(募集関連費)	53,396	(募集関連費)	65,111
(信託報酬)	21,540	(信託報酬)	24,190
(減価償却費)	339,532	(減価償却費)	409,157
(その他賃貸事業費用)	46,215	(その他賃貸事業費用)	43,279
不動産賃貸事業費用合計	806,996	不動産賃貸事業費用合計	946,464
C. 不動産賃貸事業損益(A−B)	1,373,835	C. 不動産賃貸事業損益(A−B)	1,637,350
※2. 主要投資主との取引	(単位:千円)		
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(ご参考) 自 平成24年8月1日　至 平成25年1月31日		当　期 自 平成25年2月1日　至 平成25年7月31日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	発行可能投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口数	48,670口	発行済投資口数	67,361口

〔税効果会計に関する注記〕

前　期(ご参考) (平成25年1月31日現在)		当　期 (平成25年7月31日現在)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円)
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	16	未払事業税損金不算入額	18
繰延税金資産合計	16	繰延税金資産合計	18
繰延税金資産の純額	16	繰延税金資産の純額	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:%)	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	36.59	法定実効税率	36.59
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△36.55	支払分配金の損金算入額	△36.56
その他	0.07	その他	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 平成24年8月1日　至 平成25年1月31日)(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〕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

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	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	−

(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。

(4)長期借入金

長期借入金のうち、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(下記(5)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)。

(5)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		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取･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 変動受取･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	

(※) ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記(4)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）投資有価証券	275,000
（2）信託預り敷金及び保証金	（743,619）

（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、合理的な将来キャッシュ・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）

	1年以内
預金	463,232
信託預金	2,238,224

（注5）借入金の決算日後の返済予定額

（単位:千円）

	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（自 平成25年2月1日　至 平成25年7月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れの資金使途は、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〕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

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	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
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（下記（5）②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。
（5）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		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・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 変動受取・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	

（※）　ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（4）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）投資有価証券	100,000
（2）信託預り敷金及び保証金	（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、合理的な将来キャッシュ・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）

	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）

	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	－

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 平成24年8月1日　至 平成25年1月31日)(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	
57,258,222	5,414,301	62,672,524	67,761,000

(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6物件(コンフォリア両国DEUX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。
(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25年1月期(第5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25年2月1日　至 平成25年7月31日)

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
62,672,524	9,934,918	72,607,443	79,209,000

(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25年7月期(第6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24年8月1日　至 平成25年1月31日)(ご参考)

属　性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科　目	期末残高(千円)
利害関係人等	株式会社東急コミュニティー	不動産業	−	物件管理委託	110,722	営業未払金	127,467
主要投資主	株式会社日本政策投資銀行	銀行業	10.27	資金の借入れ 利息の支払い	1,100,000 37,502	短期借入金 長期借入金 −	1,100,000 5,710,000 −
主要投資主	株式会社三井住友銀行	銀行業	12.32	資金の借入れ 利息の支払い	− 14,618	長期借入金 −	2,885,000 −
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 利息の支払い	1,100,000 37,322	短期借入金 長期借入金 −	1,100,000 5,710,000 −

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

当期(自 平成25年2月1日　至 平成25年7月31日)

属　性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科　目	期末残高(千円)
利害関係人等	東急不動産株式会社	不動産業	9.99	不動産の購入	4,746,000	−	−
利害関係人等	合同会社アオアクア	不動産業	−	不動産の購入	5,235,950	−	−
利害関係人等	株式会社東急コミュニティー	不動産業	−	物件管理委託	119,906	営業未払金	104,453
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	−	資金の借入れ 資金の返済 利息の支払い	1,350,000 1,100,000 37,754	短期借入金 長期借入金 −	1,350,000 5,710,000 −

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前　期(ご参考) 自 平成24年8月1日　至 平成25年1月31日	当　期 自 平成25年2月1日　至 平成25年7月31日
1口当たり純資産額　512,756円 1口当たり当期純利益　18,441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　521,395円 1口当たり当期純利益　16,305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24年8月1日　至 平成25年1月31日	当　期 自 平成25年2月1日　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〕

前　期(ご参考) 自 平成24年8月1日　至 平成25年1月31日	当　期 自 平成25年2月1日　至 平成25年7月31日
新投資口の発行 本投資法人は、平成25年1月7日及び平成25年1月28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25年2月5日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は33,975,836,365円、発行済投資口数は67,361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発行新投資口数　18,691口 ②発行価格　1口当たり550,000円 ③発行価格の総額　10,280,050,000円 ④発行価額　1口当たり531,575円 ⑤発行価額の総額　9,935,668,325円 ⑥払込期日　平成25年2月5日	該当事項はありません。

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

区　分	前　期(ご参考) 自 平成24年8月1日　至 平成25年1月31日	当　期 自 平成25年2月1日　至 平成25年7月31日
Ⅰ 当期未処分利益	897,572,482円	1,091,623,013円
Ⅱ 分配金の額	897,572,140円	1,091,585,005円
(投資口1口当たり分配金の額)	(18,442円)	(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	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。 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おります。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。 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。

Ⅷ. 会計監査人の監査報告書

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

独立監査人の監査報告書

平成２５年９月１２日

コンフォリア・レジデンシャル投資法人
役　員　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　竹内和徳

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、コンフォリア・レジデンシャル投資法人の平成２５年２月１日から平成２５年７月３１日までの第６期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

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

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

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

以　上

（単位:千円）

	前　期 （自 平成24年8月1日　至 平成25年1月31日）	当　期 （自 平成25年2月1日　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

（注）　キャッシュ・フロー計算書は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。
このキャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項　目	前　期 自 平成24年8月1日　至 平成25年1月31日	当　期 自 平成25年2月1日　至 平成25年7月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前　期
自 平成24年8月1日　至 平成25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

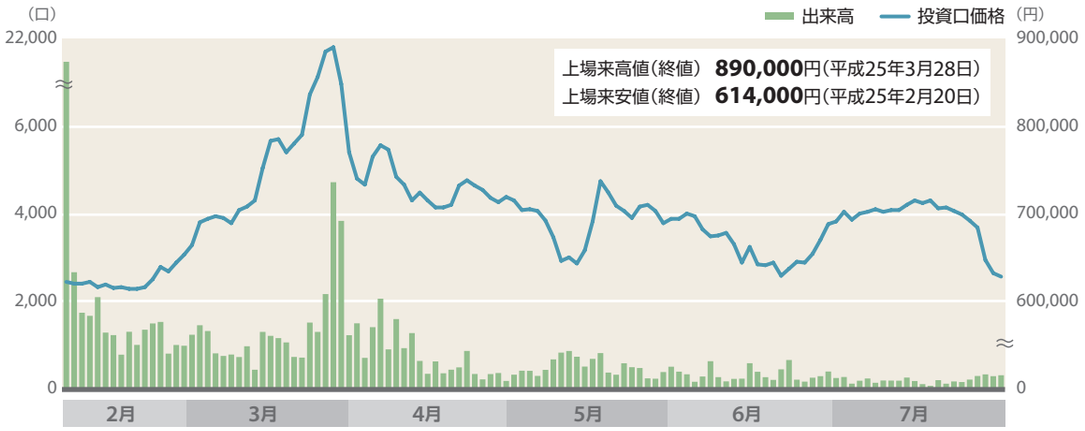
	（単位:千円）
現金及び預金	463,232
信託現金及び信託預金	2,238,224
現金及び現金同等物	2,701,456

当　期
自 平成25年2月1日　至 平成25年7月31日

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

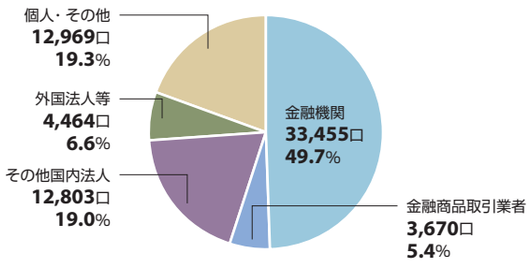
	（単位:千円）
現金及び預金	1,644,280
信託現金及び信託預金	2,532,542
現金及び現金同等物	4,176,823

投資口価格の推移（平成25年2月6日～7月31日）

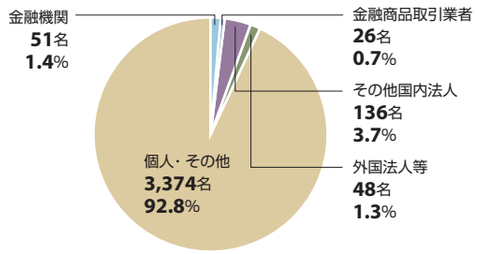


投資主の構成（平成25年7月31日現在）

総投資口数 **67,361**口



総投資主数 **3,635**名



ウェブサイトによる情報提供について

本投資法人は、ウェブサイトにて適宜情報開示を行っております。ウェブサイトでメールアドレスをご登録いただきますと、更新情報をメールにてご案内いたします。

http://comforia-reit.co.jp

年間スケジュール

平成25年	9月	9月13日　第6期決算発表
	10月	10月17日第6期資産運用報告発送 10月18日第6期分配金支払開始
平成26年	1月	決算月
	3月	第7期決算発表
	4月	第7期資産運用報告発送 第7期分配金支払開始
	7月	決算月

投資主メモ

決算期日	毎年1月31日・7月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年1月31日・7月31日
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号　三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	〒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。

『復興特別所得税』に関するご案内

平成25年1月1日に『東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法』（平成23年法律第117号）が施行され、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間（25年間）に生じる所得には、その所得税額の2.1%が『復興特別所得税』として課税されることとなりました。

株式等の配当金等（投資口の分配金を含みます。以下同じです。）も『復興特別所得税』の対象となり、源泉所得税を徴収する際、復興特別所得税が併せて徴収されます。

<上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率について>

配当等の支払開始日	平成25年1月1日～平成25年12月31日		平成26年1月1日～平成49年12月31日		平成50年1月1日～	
上場株式等の配当等の税率	10.147%		20.315%		20%	
	内訳	所得税（※1）＋ **復興特別所得税** 7.147%（※2）	内訳	所得税＋ **復興特別所得税** 15.315%（※3）	内訳	所得税 15%
		住民税（※1）3%		住民税 5%		住民税 5%

（※1）上場株式等の配当等に係る所得税率・地方税率は平成25年12月31日までは租税特別措置法により所得税7%・住民税3%に軽減されています（本則:所得税15%・住民税5%）。
（※2）当該期間の所得税率（軽減税率）7% ＋復興特別所得税に係る追加分　0.147%（7%×復興特別所得税率　2.1%）
（※3）当該期間の所得税率（本則税率）15% ＋復興特別所得税に係る追加分　0.315%（15%×復興特別所得税率　2.1%）

<『復興特別所得税』に係るご留意事項>

○配当金等のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引先の証券会社等にお問い合わせください。
○所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。

<ご参考:上場株式等の配当等の源泉徴収に係るご留意事項>

○個人の株主様で発行済株式総数の3%以上の株式等をご所有される場合の税率は、上記の内容と異なります。
○配当等をお受け取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。
その他詳細につきましては、所轄の税務署へご確認ください。

COMFORIA
RESIDENTIAL REIT