COMFORIA
RESIDENTIAL REIT

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

第9期 資産運用報告

自 平成26年8月1日　至 平成27年1月31日

東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3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。

■ 目次 ■

Ⅰ. 投資法人の概要
ご挨拶/決算ハイライト/第9期資産運用報告ハイライト …… 1
トップインタビュー …… 2
TOPICS …… 8
財務運営 …… 10
第10期公募増資について …… 11
ポートフォリオマップ …… 12
ポートフォリオ一覧 …… 14
基本方針 …… 19
本投資法人/本資産運用会社の概要 …… 20
第8期資産運用報告　投資主アンケート結果報告 …… 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 …… 56
Ⅷ. 会計監査人の監査報告書 …… 57
Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 58
Ⅹ. 投資主インフォメーション …… 60

ご挨拶

執行役員　遠又寛行

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9期（平成26年8月1日～平成27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9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「コンフォリア西新宿」及び「コンフォリア駒場」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82物件、1,228億円（取得価格の合計）となりました。物件の稼働も平均稼働率95%と安定的に推移し、営業収益4,103百万円、営業利益2,131百万円、当期純利益1,729百万円と予想を上回ることができ、分配金は1口当たり4,296円とさせていただくこととなりました。

また、当期以降の状況といたしましては、平成27年2月に公募増資による資金及び借入金にて、東京23区内の12物件を追加で取得し、平成27年3月31日現在運用資産は94物件、1,465億円（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	**4,103**百万円	保有物件数	**82**物件
営業利益	**2,131**百万円	取得価格合計	**1,228**億円
当期純利益	**1,729**百万円	鑑定評価額	**1,412**億円
1口当たり分配金	**4,296**円	期末稼働率	**95.2**%
総資産LTV	**54.2**%		

■ 第9期資産運用報告ハイライト ■

■ **トップインタビュー** 2
本投資法人の特長、第9期のご報告及び今後の戦略についてご説明いたします。

■ **TOPICS** 8
上場後の着実な資産規模拡大と安定した運用についてご説明いたします。

■ **第10期公募増資** 11
平成27年2月に実施いたしました公募増資について、その概要をご説明いたします。

■ **アンケート結果** 21
第8期資産運用報告で行いましたアンケート結果の一部をご報告いたします。

トップインタビュー

「東急不動産ホールディングスグループ力の結集」を強みに、安定収益の確保と資産価値の維持・向上を図ります。

TOP Interview

執行役員　遠又寛行

Q 運用方針を教えてください。

A 「東京23区を中心とした優良資産への厳選投資」と「東急不動産ホールディングスグループの活用」を基本方針としています。

本投資法人は、「東京23区を中心とした優良資産への厳選投資」と「東急不動産ホールディングスグループの活用」を資産運用の基本方針として、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指しております。

まず、「東京23区を中心とした優良資産への厳選投資」についてですが、本投資法人はスポンサーである東急不動産がプロデュースする都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズに投資しております。**第9期末現在の保有資産は82物件で、その92.9%が東京23区内**です。この比率は**住宅系REITでは最も高い**ものとなっております。今後も世帯増が続くと予想される東京23区を中心とした優良資産への厳選投資は、長期にわたる安定的な収益確保を目指すうえで大きな強みになっております。また、第9期末現在の保有資産の**最寄駅からの平均徒歩分数は5.1分**となっており、生活利便性が高く駅に近い物件が中心であることも安定運用に貢献していると考えております。

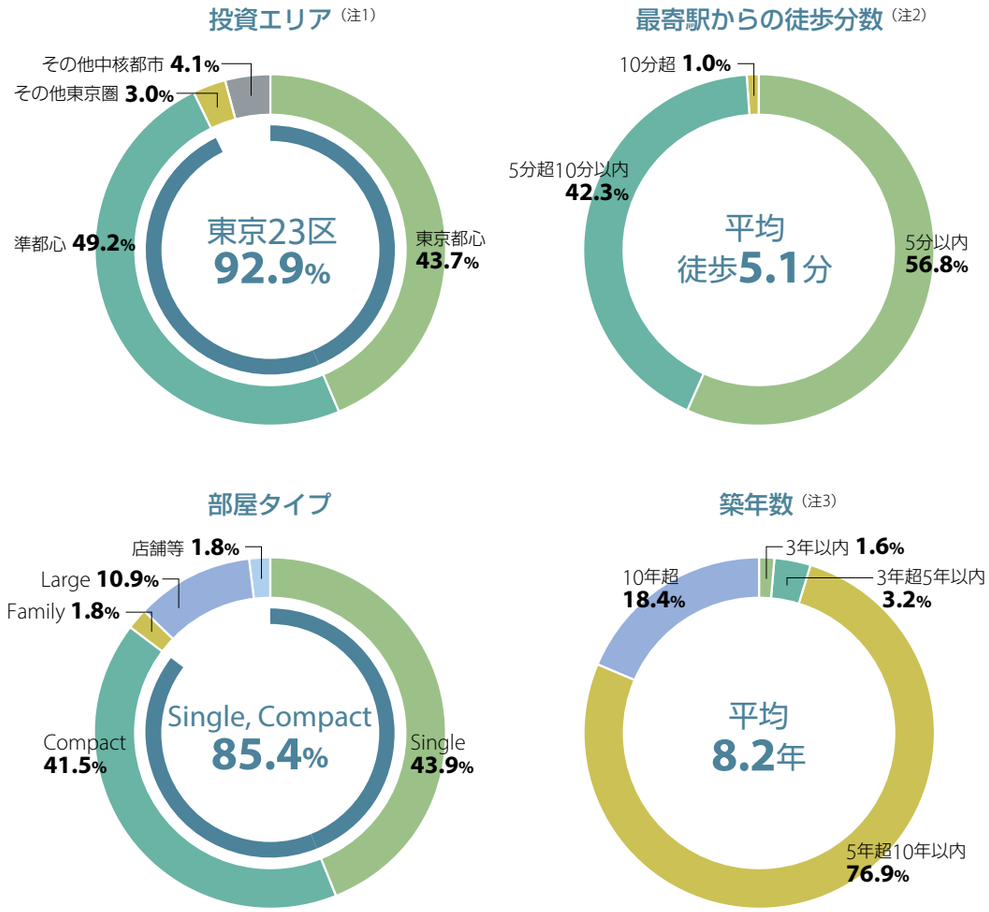
東京23区への厳選投資 → 東京23区の特徴

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

世帯数の増加傾向 × 資産の安定性

次に、「東急不動産ホールディングスグループの活用」についてですが、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に活用するために、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おります。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、資産規模の拡大と資産価値の維持・向上に努めております。**

ポートフォリオサマリー（第9期末現在）



（注1）「投資エリア」は、取得価格ベースで比率を算出しています。以下同じ。
（注2）「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。以下同じ。
（注3）「平均築年数」は、取得価格に基づいて加重平均して算出しています。以下同じ。

Q 第9期の実績についてお聞かせください。

A 2物件を取得することで、業績予想に対し増収増益を実現しました。

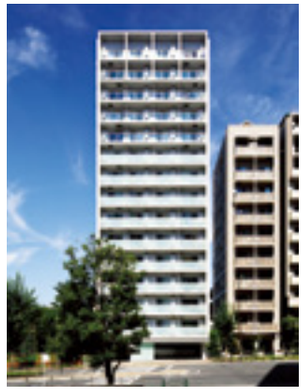
当期（第9期）は、本資産運用会社独自のルートにより、第三者から、「コンフォリア西新宿」「コンフォリア駒場」の2物件をいずれも借入金にて取得いたしました。その結果、**当期末時点での資産規模は82物件、1,228億円**となりました。2物件はいずれも東京23区内の利便性の高い立地にあり、底堅い賃貸需要が期待できます。

「コンフォリア西新宿」は、新宿副都心エリア背後の住宅地にあり、「新宿」駅周辺が徒歩圏でありながら、周辺にはスーパーマーケット、飲食店等の生活利便設備も充実しており、単身者、DINKS層を中心に需要の高い物件となっています。

「コンフォリア駒場」は、目黒川を望む閑静な住環境にある一方で、最寄駅の「池尻大橋」駅周辺にはスーパーマーケット等の生活利便施設も充実しており、単身者、DINKS層を中心に需要の高い物件となっています。

第9期取得資産（2物件）

81 コンフォリア西新宿



所在地	東京都新宿区北新宿1-20-12
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅　徒歩5分
建築時期	平成18年7月
構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
用途	共同住宅

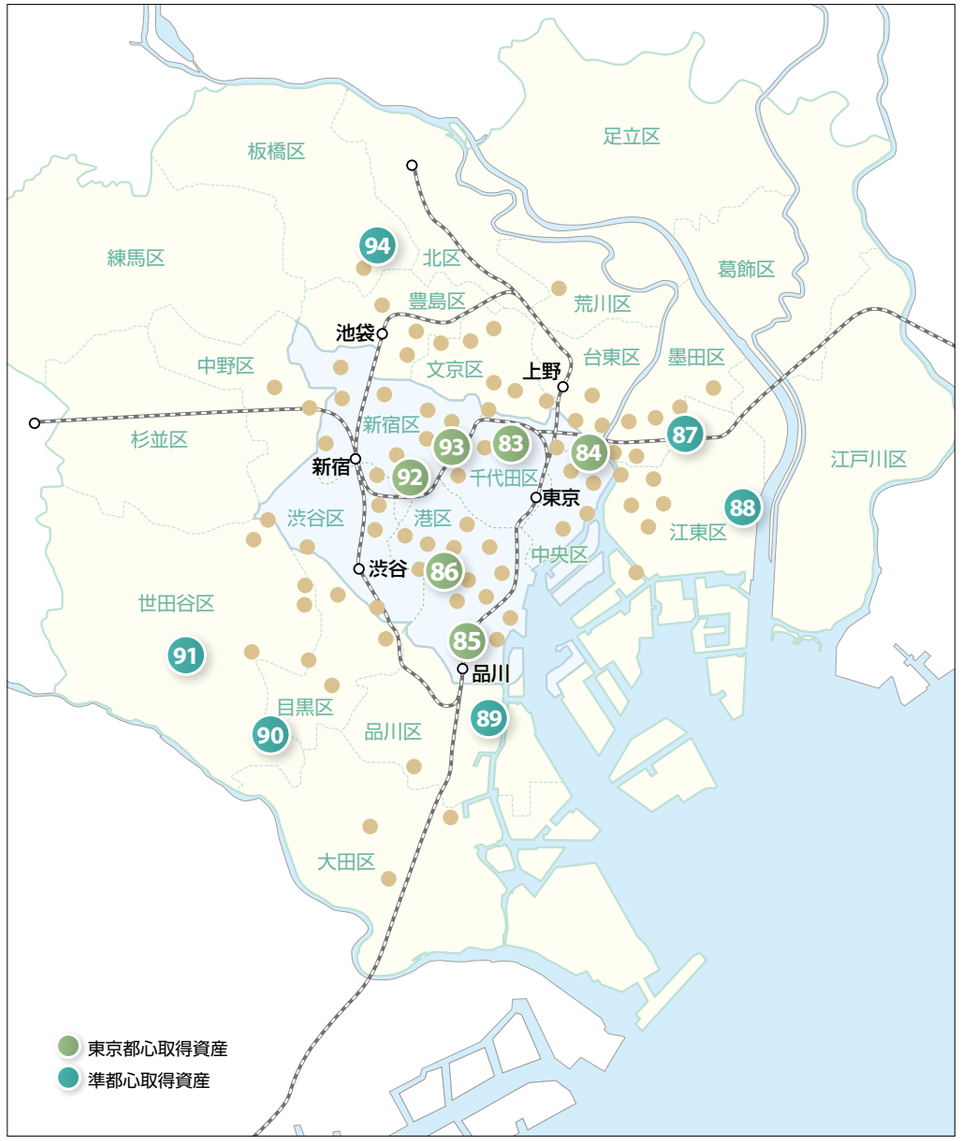
82 コンフォリア駒場

所在地	東京都世田谷区池尻4-8-25
最寄駅	東急田園都市線「池尻大橋」駅　徒歩9分
建築時期	平成21年4月
構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付5階建
用途	共同住宅

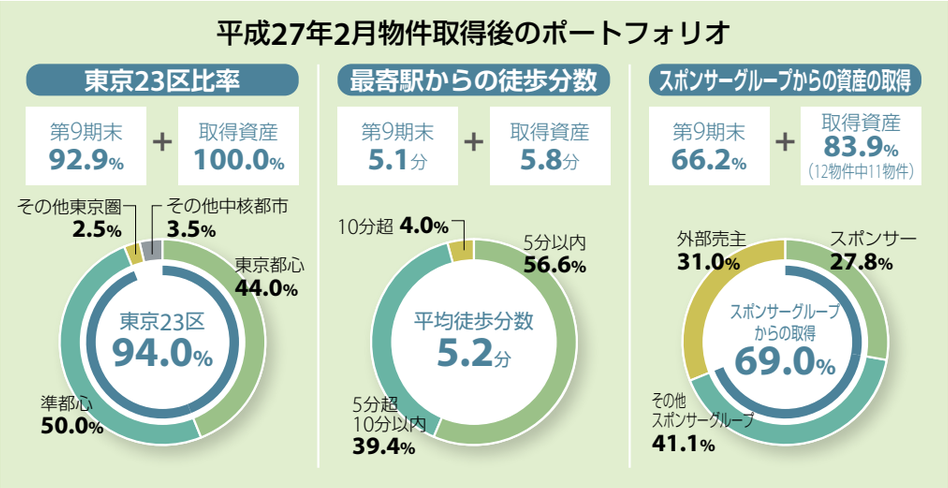
Q 2月に実施した公募増資と取得資産についてお聞かせください。

A 公募増資183億円と借入金により、東京23区所在の12物件236億円を取得、資産規模は1,465億円となりました。

本投資法人は、資産規模の拡大とポートフォリオ収益の安定性のさらなる向上を図るため、平成27年2月に公募増資等による183億円の資金調達及び借入れを行い、「コンフォリア神田神保町」をはじめとする合計12物件を取得いたしました。さらに、



平成27年2月27日付にて「コンフォリア神田神保町」店舗を追加取得し、資産規模は1,465億円となりました。
取得資産はすべて東京23区内で、最寄駅からの徒歩分数は12物件で平均5.8分と利便性が高く、3月末時点の平均築年数も平均8.5年という比較的築年数が浅い物件です。今回の取得資産は、12物件中11物件がスポンサーグループからの取得となっており、スポンサーグループのサポートを最大限に活用することで、成長を図ることができました。



Q 今後の成長戦略を教えてください。

A 投資主価値向上のためにスポンサーと協業しながら、資産規模の拡大とコンフォリアブランド力のさらなる向上に取組みます。

本投資法人は、当面の目標であった資産規模1,000億円を第8期末までに超えることができました。今後は**分配金水準のさらなる安定化を図りながら、資産規模2,000億円を中期的目標とし、運用資産を着実に成長させてまいります。**具体的には、引き続きスポンサー開発物件を中心とし、これに加えて本資産運用会社独自のソーシングによる東京23区を中心とした優良物件への厳選投資を継続していくことが重要であると考えております。
本投資法人が投資している東急不動産の都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズですが、平成15年の供給から10年以上が経過しており、さらなる認知度及び競争力の向上を目的として、東急不動産と協業でリブランディングを実施いたしました。新しいブランドコンセプトは「その上の、暮らし心地へ。」。本資産運用会社及びPM会社は、単なる利便性や居住性にとどまることなく、ソフトサービス等の様々な「その上」を提供してまいります。
そのサービス提供に向けて、本資産運用会社は、株式会社イーウェルとサポート契約を締結し、旅行・レジャー・住まい等に関する入居者サービス導入について検討を開始しております。また、本年4月1日より、従来3社体制であったPM会社が一元化され、東急住宅リース株式会社として営業を開始いたしました。このPM会社の一元化により、ノウハウの集約と入居者満足度の向上が期待できます。

本投資法人は、今後も東急不動産を中心とした東急不動産ホールディングスグループの総合力を結集し、ポートフォリオの安定収益の確保と資産価値の維持・向上を図ってまいります。

ホームページのご紹介

リブランディングに伴い、顧客利便性向上を目的としてブランドサイト及びリーシングサイトを刷新いたしました。今後は、ブランドサイトにてコンフォリアの想いなどを発信するほか、リーシングサイトでは、各物件の間取り、設備仕様、空室情報等を提供してまいります。

http://www.comforia.jp

ブランドサイト

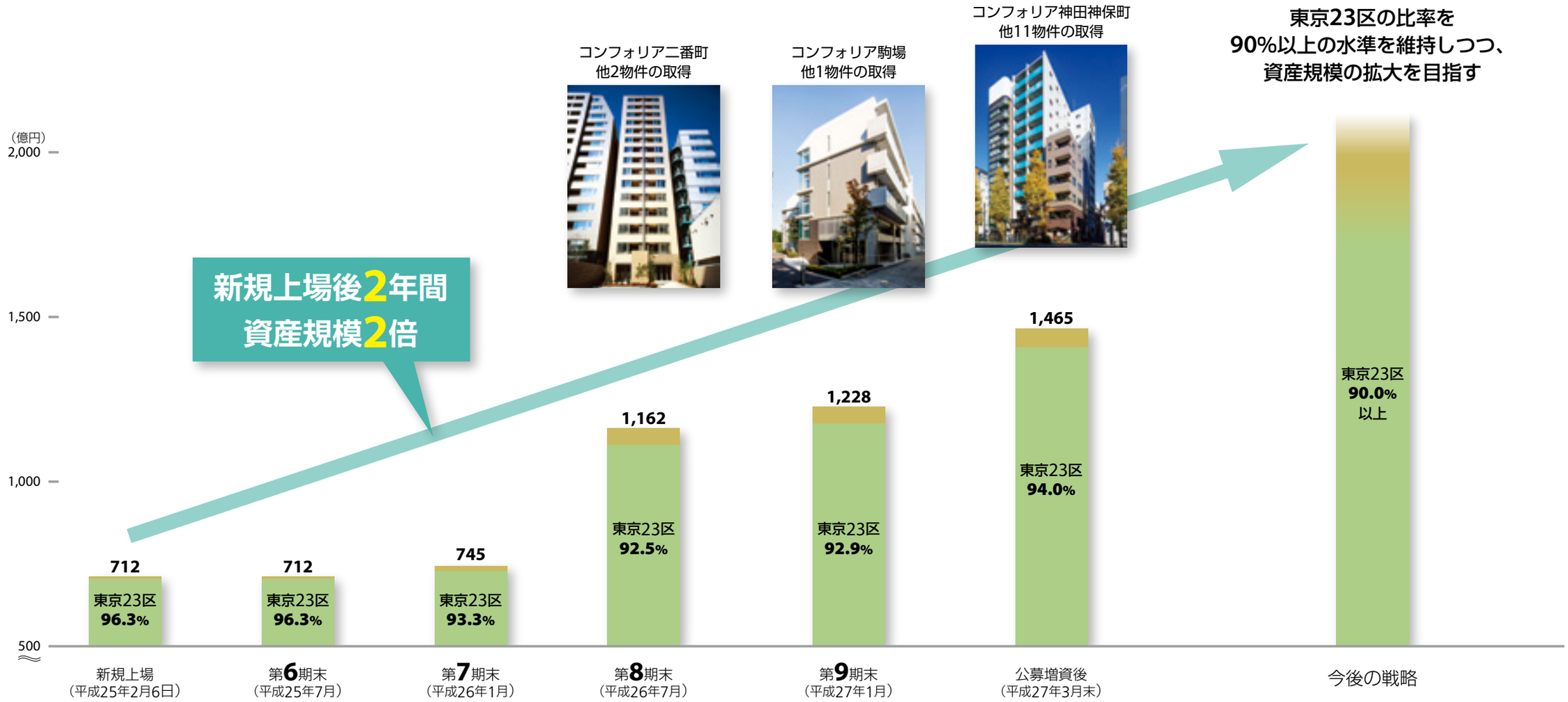
リーシングサイト

TOPICS

着実な資産規模の積み上げと東京23区を中心とした厳選投資

当期（第9期）は、「コンフォリア西新宿」「コンフォリア駒場」といういずれも東京23区の2物件を取得しました。
また、平成27年2月に公募増資を実施し、調達した資金で「コンフォリア神田神保町」他、東京23区に合計12物件を取得しました。これにより、保有物件のうち東京23区の割合が94.0%に上昇しました。
今後は、分配金水準の安定化を図りながら、資産規模2,000億円を中期的目標とし、スポンサーグループとの連携及び資産運用会社独自のソーシングによる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



1口当たり分配金(注)	—	4,051円	4,203円	4,268円	4,296円	—	巡航分配金の向上を目指す
稼働率	—	95.9%	96.2%	94.8%	95.2%	—	安定した稼働率の継続

（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口あ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。

財務運営

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。

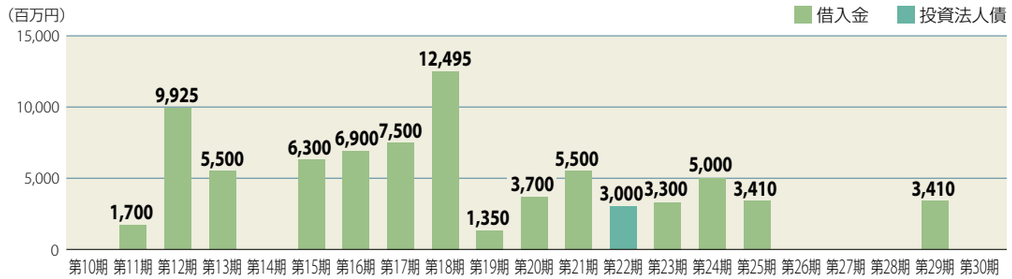
有利子負債の状況

	第8期末（平成26年7月31日）	第9期末（平成27年1月31日）	公募増資後（平成27年2月28日）
LTV(注)	51.6%	54.2%	49.9%
長期負債比率	100%	90.2%	97.8%
固定金利比率	100%	90.2%	97.8%
平均残存期間	4.4年	3.6年	4.3年
平均金利	0.91%	0.85%	0.87%

（注）有利子負債残高／総資産（当期以降は、想定総資産にて算定しています。）

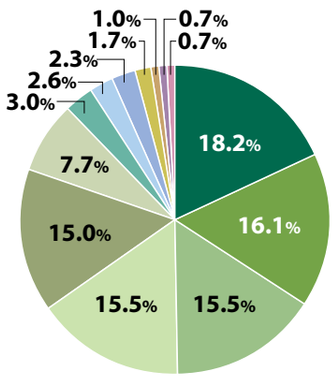
返済期日の分散化

本投資法人の平成27年2月28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27年2月28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	13,810百万円
三井住友信託銀行株式会社	12,245百万円
株式会社みずほ銀行	11,810百万円
株式会社三菱東京UFJ銀行	11,810百万円
株式会社日本政策投資銀行	11,430百万円
株式会社三井住友銀行	5,835百万円
農林中央金庫	2,250百万円
みずほ信託銀行株式会社	2,000百万円
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	75,990百万円

第10期公募増資について

公募増資の概要

本投資法人は、平成27年1月20日から21日までを申込期間、2月2日を払込期日とする公募増資を実施いたしました。2月3日に「コンフォリア神田神保町」他計12物件を取得いたしました。

発行決議日	払込日	受渡日	発行価額総額	発行投資口数
1月7日	2月2日	2月3日	18,323百万円	71,156口

（注）発行価額総額及び発行投資口数には、平成27年2月27日（払込日）の第三者割当増資を含んでいます。

取得物件（平成27年2月3日取得）

	物件名称	所在地	賃貸可能戸数（戸）	取得価格（千円）	取得先
83	コンフォリア神田神保町(注)	東京都千代田区	43	1,434,000	東急不動産株式会社
84	コンフォリア日本橋	東京都中央区	63	1,956,000	東急不動産株式会社
85	コンフォリア田町	東京都港区	77	3,272,000	東急不動産株式会社
86	コンフォリア麻布十番	東京都港区	55	1,471,000	東急不動産株式会社
87	コンフォリア錦糸町	東京都墨田区	46	1,042,000	東急不動産株式会社
88	コンフォリア南砂町	東京都江東区	211	4,681,000	東急不動産株式会社
89	コンフォリア東品川	東京都品川区	86	1,510,000	株式会社東急コミュニティー
90	コンフォリア目黒八雲	東京都目黒区	36	813,000	株式会社東急コミュニティー
91	コンフォリア用賀	東京都世田谷区	39	1,041,000	東急不動産株式会社
92	コンフォリア新宿御苑Ｉ	東京都新宿区	52	1,406,000	東急不動産株式会社
93	コンフォリア神楽坂ＤＥＵＸ	東京都新宿区	46	1,245,000	東急不動産株式会社
94	コンフォリア板橋仲宿	東京都板橋区	104	3,794,280	合同会社アオアクアーエルア
	合計		858	23,665,280	

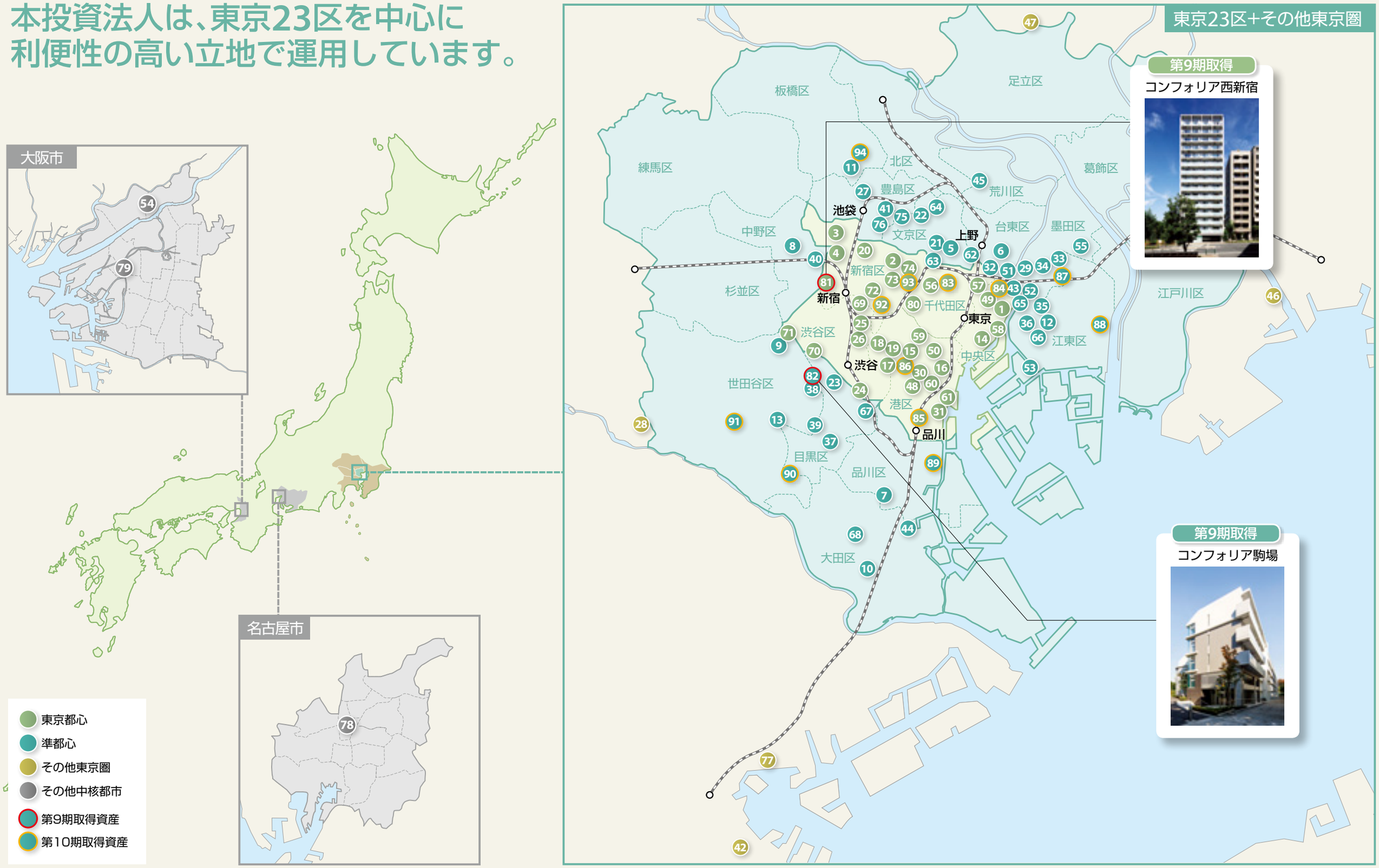
（注）平成27年2月27日付の区分所有権追加取得部分を含みます。

コンフォリア神田神保町

コンフォリア日本橋

コンフォリア田町

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。



ポートフォリオ一覧

第9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	1.1
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	1.3
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	0.8
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	0.4
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	1.0
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	0.6
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	0.6
8	コンフォリア中野	東京都中野区上高田	1,935.39	35	881,863	0.6
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	1.8
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	1.1
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	1.4
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	0.5
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	0.9
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	2.1
15	コンフォリア麻布台	東京都港区麻布台	1,028.94	24	574,000	0.4
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	1.0
17	コンフォリア西麻布	東京都港区西麻布	1,069.77	22	755,000	0.5
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	0.7
19	コンフォリア南青山ＤＥＵＸ	東京都港区南青山	487.97	6	248,000	0.2
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	1.1
21	コンフォリア小石川(注)	東京都文京区小石川	1,015.71	37	552,000	0.4
22	コンフォリア千石(注)	東京都文京区千石	3,514.75	44	1,219,000	0.8
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	0.6
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	1.2
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	0.4
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	2.5
27	コンフォリア池袋	東京都豊島区池袋	1,171.21	28	602,000	0.4
28	コンフォリア狛江(注)	東京都狛江市岩戸北	1,468.30	24	399,000	0.3
29	コンフォリア両国石原(注)	東京都墨田区石原	1,151.47	47	651,000	0.4
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	0.6
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	1.8
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	0.6
33	コンフォリア押上	東京都墨田区業平	1,369.26	47	714,000	0.5
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	0.5
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	0.6
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	1.8
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	0.8
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	1.3
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	0.8
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	0.6
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	2.7
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	0.7
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	0.7
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	0.8
45	コンフォリア町屋	東京都荒川区荒川	1,361.92	30	594,000	0.4
46	コンフォリア市川妙典(注)	千葉県市川市塩焼	1,533.11	48	606,000	0.4
47	コンフォリア谷塚(注)	埼玉県草加市瀬崎	1,710.09	62	626,000	0.4
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	0.9
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	1.5
50	コンフォリア愛宕	東京都港区虎ノ門	1,147.20	38	826,000	0.6
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	1.8
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	0.8
53	コンフォリア豊洲	東京都江東区枝川	4,513.10	161	3,096,650	2.1
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	1.6
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	0.6
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	0.9
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	0.8
58	コンフォリア新川	東京都中央区新川	2,866.08	59	1,840,800	1.3
59	コンフォリア赤坂	東京都港区赤坂	2,956.70	40	1,945,000	1.3
60	コンフォリア三田ＥＡＳＴ	東京都港区芝	4,973.31	111	3,190,550	2.2
61	コンフォリア芝浦キャナル(注)	東京都港区海岸	2,703.41	95	1,570,000	1.1
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	0.7
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	2.0
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	0.9
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	1.0
66	コンフォリア木場公園(注)	東京都江東区木場	1,753.85	60	956,000	0.7
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	1.3
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	0.7
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	2.9
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	1.1
71	コンフォリア笹塚	東京都渋谷区笹塚	3,440.91	89	1,789,000	1.2
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	1.2
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	1.1
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	0.5
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	1.2
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	0.8
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	0.7
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	1.1
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	0.7
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	1.1
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	1.1
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	3.4
	計		**221,466.53**	**5,203**	**122,864,857**	**83.8**

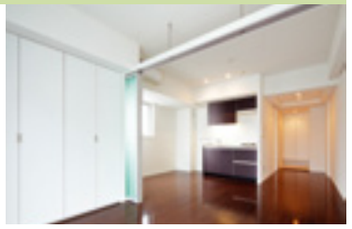
第10期取得資産

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(%)
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	1.0
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	1.3
85	コンフォリア田町	東京都港区芝浦	5,494.78	77	3,272,000	2.2
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	1.0
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	0.7
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	3.2
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	1.0
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	0.6
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	0.7
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	1.0
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	0.8
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	2.6
	計		**39,575.72**	**858**	**23,665,280**	**16.2**
	平成27年3月末保有資産　合計		**261,042.25**	**6,061**	**146,530,137**	**100.0**

(注) 平成27年4月1日より、名称変更をしているため、変更後の名称を記載しています。

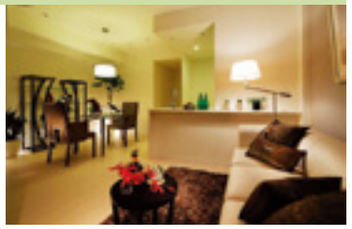
東京都心

81 コンフォリア西新宿



60 コンフォリア三田ＥＡＳＴ

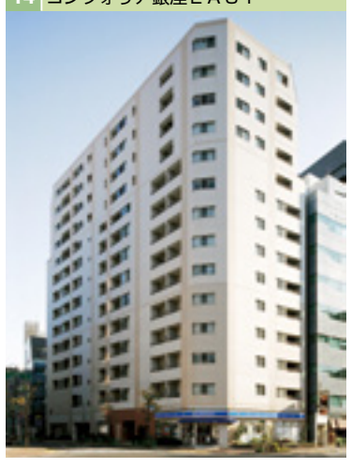
59 コンフォリア赤坂



71 コンフォリア笹塚

69 コンフォリア北参道

14 コンフォリア銀座ＥＡＳＴ

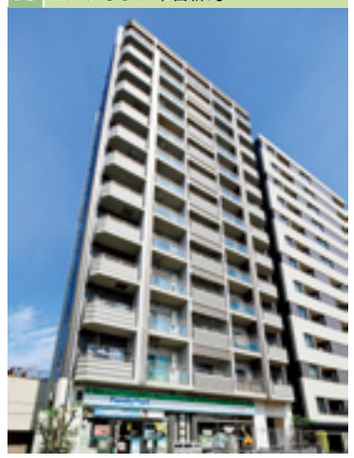


26 コンフォリア原宿

58 コンフォリア新川

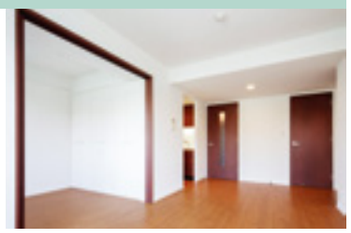
16 コンフォリア芝公園

73 コンフォリア市谷柳町

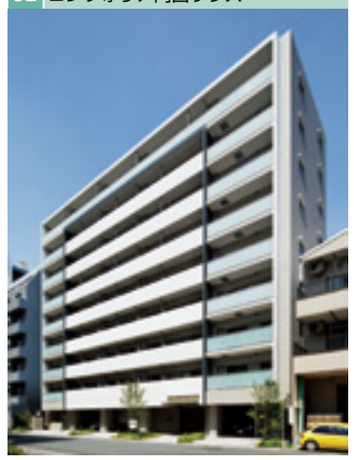


準都心

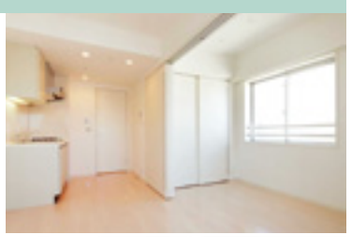
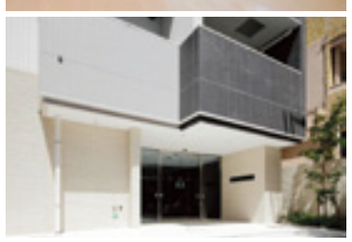
82 コンフォリア駒場



52 コンフォリア両国サウス



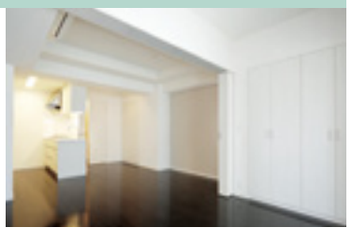
75 コンフォリア東池袋ＥＡＳＴ

10 コンフォリア西蒲田

ポートフォリオ一覧

41 コンフォリア東池袋WEST



63 コンフォリア春日富坂

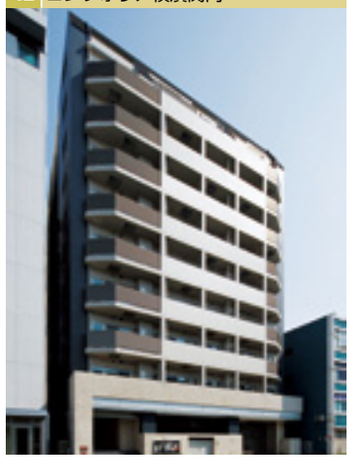
6 コンフォリア浅草松が谷

51 コンフォリア浅草橋

11 コンフォリア大山

その他の東京圏

42 コンフォリア横濱関内



47 コンフォリア谷塚

その他の中核都市

54 コンフォリア新大阪

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する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まいります。

その上の、暮らし心地へ。

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

COMFORIAの4つのアドバンテージ

Location
コンフォリアは、
時間の価値を知っている。

Quality
コンフォリアは、
上質の感触を知っている。

Safety
コンフォリアは、
安らぎの源を知っている。

Service
コンフォリアは、
住まう人の気持ちを知っている。

東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン

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

本投資法人の概要

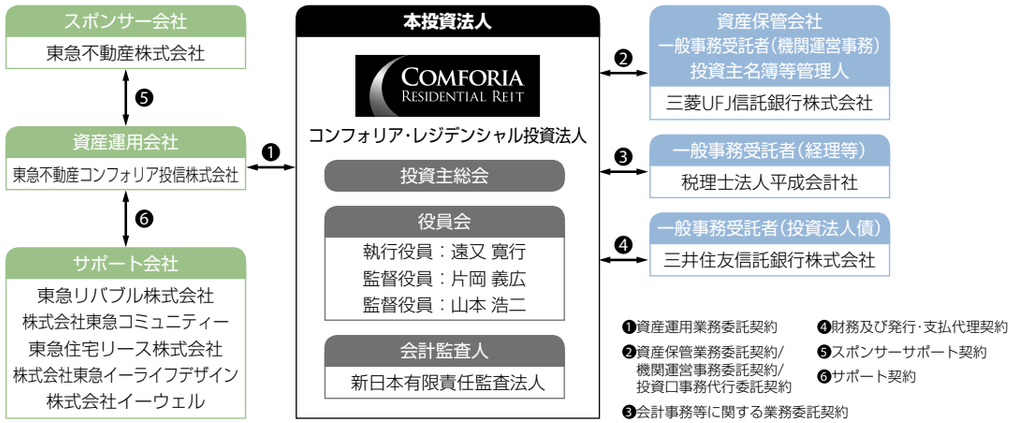
投資法人名	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
代表者名	執行役員　遠又 寛行
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号

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

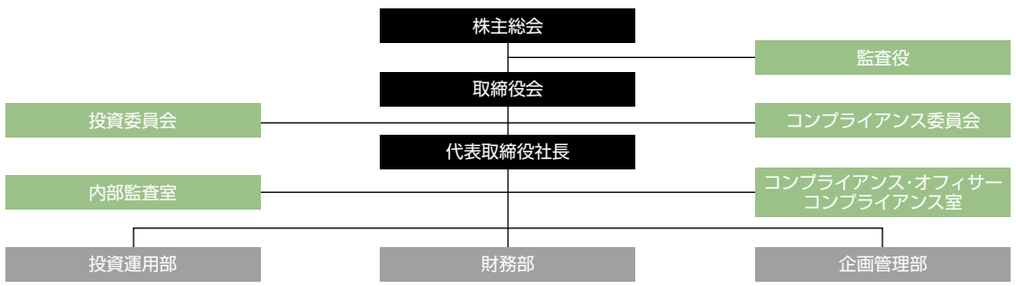


本資産運用会社の概要

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（2）第91139号

組織図

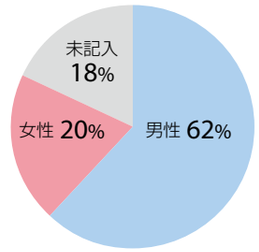


第8期資産運用報告でアンケートを実施いたしました。多くの方から回答をお寄せいただきました。厚く御礼申し上げます。お寄せいただきましたご意見やご要望については、今後の本投資法人の運営やIR活動に役立ててまいります。アンケート結果の一部をここにご紹介いたします。

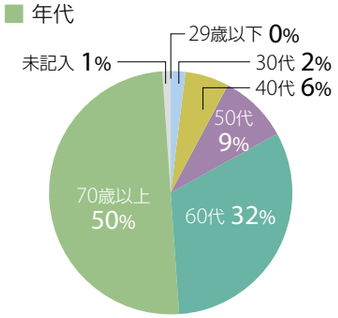
回答者プロフィール

投資主数：5,672人　回答者数：722人　回答率：12.7%

性別

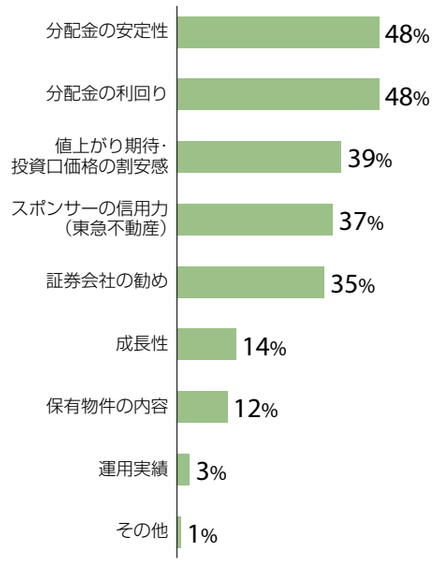


年代

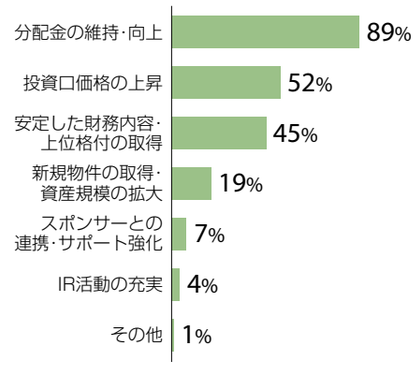


男性の方々、また60代以上の方々から多くの回答をいただきました。

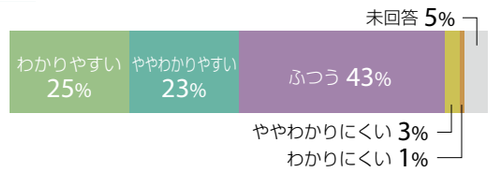
Q. 本投資法人の投資口を購入された理由についてお聞かせください。（いくつでも）



Q. 本投資法人に期待することをお聞かせください。（3つまで）



Q. 第8期資産運用報告について、ご評価ください。



本投資法人の投資口を購入された理由や本投資法人に期待することとして、分配金や投資口価格について等、投資主様への還元に関しての回答が多くなりました。また、第8期資産運用報告については、約半数の方に「わかりやすい」「ややわかりやすい」との回答をお選びいただきました。今後も投資主の皆様のご期待に沿えるよう努力をしてまいりますので、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。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第５期	第６期	第７期	第８期	第９期
営業期間		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	自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日	自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日	自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日
営業収益	(百万円)	2,184	2,586	2,673	4,017	4,103
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(2,180)	(2,583)	(2,667)	(4,014)	(4,099)
営業費用	(百万円)	1,026	1,185	1,246	1,912	1,971
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(806)	(946)	(963)	(1,551)	(1,519)
営業利益	(百万円)	1,158	1,401	1,427	2,105	2,131
経常利益	(百万円)	898	1,092	1,133	1,719	1,730
当期純利益	(百万円)	897	1,091	1,132	1,718	1,729
総資産額	(百万円)	65,996	77,259	80,354	125,866	132,857
(対前期比)	(%)	(8.4)	(17.1)	(4.0)	(56.6)	(5.6)
純資産額	(百万円)	24,955	35,121	35,127	58,629	58,629
(対前期比)	(%)	(0.0)	(40.7)	(0.0)	(66.9)	(0.0)
出資総額	(百万円)	24,040	33,975	33,975	56,900	56,900
発行済投資口数	(口)	48,670	67,361	67,361	100,662	402,648
１口当たり純資産額 (注1)	(円)	512,756	521,395	521,474	145,609	145,610
分配金総額	(百万円)	897	1,091	1,132	1,718	1,729
１口当たり分配金額	(円)	18,442	16,205	16,813	17,074	4,296
(うち１口当たり利益分配金)	(円)	(18,442)	(16,205)	(16,813)	(17,074)	(4,296)
(うち１口当たり利益超過分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率 (注2)	(%)	1.4	1.5	1.4	1.7	1.3
純資産当期純利益率 (注3)	(%)	3.6	3.6	3.2	3.7	3.0
期末自己資本比率 (注4)	(%)	37.8	45.5	43.7	46.6	44.1
(対前期増減)	(%)	(△3.2)	(7.7)	(△1.7)	(2.9)	(△2.5)
有利子負債額	(百万円)	39,720	40,720	43,720	64,920	71,970
期末有利子負債比率 (注5)	(%)	60.2	52.7	54.4	51.6	54.2
配当性向 (注6)	(%)	100.0	99.9	100.0	99.9	99.9
期末投資物件数	(件)	48	53	55	80	82
期末総賃貸可能面積	(㎡)	96,126.98	110,050.68	117,763.35	174,471.74	181,571.53
期末稼働率	(%)	96.1	95.9	96.2	94.8	95.2
当期減価償却費	(百万円)	339	409	429	664	681
当期資本的支出額	(百万円)	41	16	17	61	95
賃貸NOI (注7)	(百万円)	1,713	2,046	2,133	3,127	3,262

(注1) 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口の割合による投資口の分割を行いました。第8期における1口当たり純資産額については、第8期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。
(注2) 経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100
(注3) 当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100
(注4) 期末純資産額／期末総資産額×100
(注5) 期末有利子負債／期末総資産額×100
(注6) 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7) 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82物件、取得価格の合計は122,864百万円となっています。

(2)運用実績

① 投資環境

当期の国内景気は、一部に弱さが残るものの、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動も徐々に緩和してきており、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、賃料単価についても全般的にほぼ横ばいとなっており、稼働率の状況や競合物件の動向を注視しながら、賃料増額を窺った動きも見られました。また、不動産投資市場においては、引き続きエクイティ・ファイナンス等の資金調達環境が良好であったこと等を背景として、J-REIT等取得参加者も増え、取得競争が活発化しています。

② 資産の取得

当期は平成26年11月にコンフォリア西新宿、12月にコンフォリア駒場の計2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82物件、取得価格の合計は122,864百万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東急不動産ホールディングスグループ会社にプロパティ・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、コンフォリア西新宿の取得資金に充てるため、平成26年11月に資金の借入れ(1,700百万円)を実施しました。その後、コンフォリア駒場の取得資金に充てるため、平成26年12月に資金の借入れ(5,350百万円)を実施しました。その結果、当期末(平成27年1月末日)時点における出資総額は56,900百万円、有利子負債は71,970百万円であり、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54.2%、期末における有利子負債の平均残存年数は3.6年、長期固定化比率は90.2%となっております。

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	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27年1月期(第9期)の実績として営業収益4,103百万円、営業利益2,131百万円、経常利益1,730百万円、当期純利益1,729百万円を計上しました。

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4,296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)
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)

(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。

【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	第７期	第８期	第９期
決算年月	平成25年7月	平成26年1月	平成26年7月	平成27年1月
最　高	890,000円	754,000円	769,000円 188,600円(注)	283,700円
最　低	614,000円	584,000円	690,000円 187,700円(注)	186,900円

(注) 投資口の分割による権利落後の期間(平成26年7月29日から平成26年7月31日まで)の投資口価格を記載しています。

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり4,296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５期	第６期	第７期	第８期	第９期
営業期間	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	自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日	自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日	自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日
当期未処分利益	897,572千円	1,091,623千円	1,132,545千円	1,718,736千円	1,729,936千円
利益留保額	0千円	38千円	5千円	33千円	160千円
金銭の分配金総額	897,572千円	1,091,585千円	1,132,540千円	1,718,702千円	1,729,775千円
(1口当たり分配金)	(18,442円)	(16,205円)	(16,813円)	(17,074円)	(4,296円)
うち利益分配金総額	897,572千円	1,091,585千円	1,132,540千円	1,718,702千円	1,729,775千円
(1口当たり利益分配金)	(18,442円)	(16,205円)	(16,813円)	(17,074円)	(4,296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2物件を取得し、東急不動産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82物件について行ってまいりました。次期以降も、引き続き当該基本方針に基づき投資運用を行い、中長期的な成長を図ってまいります。

(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」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、東急不動産ホールディングスグループ各社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にプロパティ・マネジメント業務の委託を行ってまいります。また、建物管理仕様及び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まいります。

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27年1月7日及び平成27年1月19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27年2月2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27年2月27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75,224,343,862円、発行済投資口数は473,804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	70,000口
発行価格	1口当たり266,253円
発行価格の総額	18,637,710,000円
払込金額（発行価額）	1口当たり257,514円
払込金額（発行価額）の総額	18,025,980,000円
払込期日	平成27年2月2日

第三者割当による新投資口の発行

発行投資口数	1,156口
払込金額（発行価額）	1口当たり257,514円
払込金額（発行価額）の総額	297,686,184円
払込期日	平成27年2月27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27年2月3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1）	主たる用途
コンフォリア神田神保町（注2）	信託不動産	東京都千代田区	1,314,000	居宅
コンフォリア日本橋	信託不動産	東京都中央区	1,956,000	共同住宅
コンフォリア田町	信託不動産	東京都港区	3,272,000	共同住宅
コンフォリア麻布十番	信託不動産	東京都港区	1,471,000	共同住宅
コンフォリア錦糸町	信託不動産	東京都墨田区	1,042,000	共同住宅
コンフォリア南砂町	信託不動産	東京都江東区	4,681,000	共同住宅
コンフォリア東品川	信託不動産	東京都品川区	1,510,000	共同住宅
コンフォリア目黒八雲	信託不動産	東京都目黒区	813,000	共同住宅
コンフォリア用賀	信託不動産	東京都世田谷区	1,041,000	共同住宅
コンフォリア新宿御苑Ⅰ	信託不動産	東京都新宿区	1,406,000	共同住宅
コンフォリア神楽坂DEUX	信託不動産	東京都新宿区	1,245,000	共同住宅
コンフォリア板橋仲宿	信託不動産	東京都板橋区	3,794,280	共同住宅
合　計			23,545,280	

（注1）「取得価格」には、取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。
（注2）取得持分は敷地権所有持分95.3504%となります。

また、本投資法人は、平成27年2月27日付でコンフォリア神田神保町の追加取得を行い、平成27年2月3日取得分とあわせ、一棟完全所有となりました。取得資産の詳細は以下のとおりです。

不動産等の名称	特定資産の種類	所在地	取得価格（千円）（注1）	主たる用途
コンフォリア神田神保町（注2）	不動産（注3）	東京都千代田区	120,000	店舗

（注1）「取得価格」には、取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。
（注2）取得持分は敷地権所有持分4.6496%となります。
（注3）取得資産を現物不動産にて取得後、当日付で既存の信託受益権に追加信託いたしました。

（2）資金の借入れ

① タームローン

本投資法人は、平成27年2月3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	信金中央金庫 農林中央金庫 株式会社福岡銀行	2,250	0.30820%（注）	平成27年2月3日	平成30年3月30日
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行 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	3,300	0.69250%（注）	平成27年2月3日	平成34年1月31日
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行 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	3,410	0.79875%（注）	平成27年2月3日	平成35年1月31日
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行 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	3,410	1.04200%（注）	平成27年2月3日	平成37年1月31日

（注）平成27年1月30日付にて、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しており、適用利率欄には当該金利スワップ効果を勘案した利率を記載しています。

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27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（百万円）	返済期日	返済方法	使　途	担　保
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	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

投資法人の概況

1. 出資の状況

		第５期	第６期	第７期	第８期	第９期
		平成25年1月31日現在	平成25年7月31日現在	平成26年1月31日現在	平成26年7月31日現在	平成27年1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	8,000,000（注）
発行済投資口数の総数	（口）	48,670	67,361	67,361	100,662	402,648（注）
出資総額	（百万円）	24,040	33,975	33,975	56,900	56,900
投資主数	（人）	13	3,635	3,244	5,672	5,254

（注）本投資法人は、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口の割合で投資口の分割を行っています。

2. 投資口に関する事項

平成27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）	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合（%）（注1）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	129,404	32.13
東急不動産株式会社	40,344	10.01
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	28,016	6.95
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	19,694	4.89
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S. A. （常任代理人　株式会社三井住友銀行）	18,905	4.69
野村信託銀行株式会社（投信口）	16,691	4.14
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	10,020	2.48
朝日火災海上保険株式会社	9,600	2.38
日本図書普及株式会社	4,120	1.02
―（注2）	2,800	0.69
合　計	279,594	69.43

（注1）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位以下を切り捨てて記載しております。
（注2）当該投資主は、個人投資主です。

3. 役員等に関する事項

（1）役員等の氏名又は名称等

第9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　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（注2）	―	13,464

（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27年2月に行われた投資口追加発行の際の「不動産投資法人固有事項に関する合意された手続実施結果報告書」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27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. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地　域	第８期 平成26年7月31日現在		第９期 平成27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	その他中核都市	1,085	0.9	1,080	0.8
信託不動産	東京都心	52,841	42.0	54,270	40.8
	準都心	56,219	44.7	61,259	46.1
	その他東京圏	3,821	3.0	3,792	2.9
	その他中核都市	4,247	3.4	4,215	3.2
小　計		118,215	93.9	124,618	93.8
匿名組合出資持分(注3)		175	0.1	168	0.1
預金･その他資産		7,475	5.9	8,070	6.1
資産総額　計		125,866	100.0	132,857	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。
(注3) 第8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及び合同会社アオアクアーエルアを営業者とする匿名組合出資持分です。また、第9期の匿名組合出資持分は合同会社アオアクアーエルア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
コンフォリア駒場	5,300	5,342.38	4,954.12	92.7	(注)0.8	共同住宅
コンフォリア北参道	4,351	5,002.20	4,576.32	91.5	3.3	居宅
コンフォリア東池袋WEST	3,901	6,436.14	6,107.49	94.9	3.9	共同住宅
コンフォリア原宿	3,605	4,528.51	4,368.78	96.5	3.0	共同住宅
コンフォリア三田EAST	3,249	3,639.93	3,495.57	96.0	2.4	共同住宅
コンフォリア豊洲	3,124	4,127.00	3,899.28	94.5	2.4	共同住宅
コンフォリア銀座EAST	3,022	4,817.23	4,627.29	96.1	2.8	共同住宅
コンフォリア春日富坂	2,970	3,527.90	3,365.67	95.4	2.2	共同住宅
コンフォリア浅草橋	2,716	4,234.76	3,834.95	90.6	2.3	共同住宅
コンフォリア芝浦バウハウス	2,667	4,431.79	4,222.04	95.3	2.4	共同住宅
合　計	34,911	46,087.84	43,451.51	94.3	25.5	

(注) 平成26年12月12日に取得した物件であり、51日間の稼働実績によるものです。

3. 不動産等組入資産明細

平成27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	1,930	1,606
	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	2,340	1,940
	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	1,450	1,153
	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	644	571
	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	3,770	3,022
	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	731	572
	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	1,630	1,380
	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	865	750
	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	1,380	1,045
	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	361	251
	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	1,990	1,665
	コンフォリア代官山	東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番14号(テラス棟) 東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番15号(タワー棟)	信託不動産	2,100	1,800
	コンフォリア原宿NORD	東京都渋谷区千駄ケ谷三丁目8番19号	信託不動産	690	534
	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	4,280	3,605
	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	977	854
	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	3,130	2,667
	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	1,520	1,353
	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	2,390	2,154
	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	895	837
	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	1,460	1,305
	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	1,210	1,130
	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	2,030	1,879
	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	2,190	1,983
	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	3,540	3,249
	コンフォリア･リヴ芝浦キャナル	東京都港区海岸三丁目1番9号	信託不動産	1,780	1,603
	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	4,590	4,351
	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	1,740	1,585
	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	2,030	1,834
	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	1,930	1,837
	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	1,810	1,654
	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	818	751
	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	1,740	1,656
	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	1,650	1,678
小　計				61,591	54,270
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	1,860	1,446
	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	1,130	889
	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	916
	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	983	898
	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	3,080	2,520
	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	2,000	1,521
	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	2,160	2,024
	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	911	731
	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	1,600	1,279

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・リヴ小石川	東京都文京区小石川二丁目17番27号	信託不動産	634	548
	コンフォリア・リヴ千石	東京都文京区千石四丁目3番20号	信託不動産	1,560	1,217
	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	1,220	922
	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	652	592
	コンフォリア・リヴ両国石原	東京都墨田区石原一丁目36番1号	信託不動産	801	644
	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	985	893
	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	807	731
	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	852	780
	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	989	875
	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	2,664
	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	1,410	1,190
	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	2,280	1,870
	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	1,370	1,151
	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	998	836
	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	4,860	3,901
	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	1,190	1,057
	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	1,330	1,236
	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	784	620
	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	3,090	2,716
	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	1,440	1,257
	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	3,470	3,124
	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	985	990
	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	1,190	1,071
	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	3,200	2,970
	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	1,510	1,372
	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	1,690	1,563
	コンフォリア・リヴ木場公園	東京都江東区木場二丁目17番7号	信託不動産	1,080	977
	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	2,200	2,017
	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	1,010
	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	2,030	1,763
	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	1,250	1,157
	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	5,180	5,300
小　計				69,831	61,259
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三丁目9番5号	信託不動産	528	430
	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	1,210	971
	コンフォリア・リヴ市川妙典	千葉県市川市塩焼一丁目9番10号	信託不動産	716	632
	コンフォリア・リヴ谷塚	埼玉県草加市瀬崎三丁目38番3号	信託不動産	707	651
	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	1,200	1,105
小　計				4,361	3,792
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	2,630	2,454
	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	1,780	1,760
	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	1,060	1,080
小　計				5,470	5,295
合　計				141,253	124,618

（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27年1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８期 自 平成26年2月1日　至 平成26年7月31日				第９期 自 平成26年8月1日　至 平成27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	56,484	1.4	1	95.5	57,218	1.4
	コンフォリア早稲田	1	95.3	65,970	1.6	1	88.3	63,163	1.5
	コンフォリア下落合	1	90.1	45,286	1.1	1	95.5	44,997	1.1
	コンフォリア東中野	1	96.9	21,070	0.5	1	97.6	20,711	0.5
	コンフォリア銀座EAST	1	96.6	115,871	2.9	1	96.1	113,462	2.8
	コンフォリア麻布台	1	89.1	21,675	0.5	1	90.1	21,847	0.5
	コンフォリア芝公園	1	100.0	49,992	1.2	1	93.4	49,840	1.2
	コンフォリア西麻布	1	95.8	25,866	0.6	1	95.7	24,331	0.6
	コンフォリア南青山	1	100.0	43,495	1.1	1	85.9	41,847	1.0
	コンフォリア南青山DEUX	1	100.0	10,682	0.3	1	100.0	11,384	0.3
	コンフォリア西早稲田	1	90.6	59,227	1.5	1	97.1	56,083	1.4
	コンフォリア代官山	1	86.5	59,683	1.5	1	90.9	54,773	1.3
	コンフォリア原宿NORD	1	89.5	18,879	0.5	1	89.5	20,949	0.5
	コンフォリア原宿	1	91.5	124,293	3.1	1	96.5	123,865	3.0
	コンフォリア三田ノース	1	87.1	29,019	0.7	1	96.2	27,552	0.7
	コンフォリア芝浦バウハウス	1	94.4	98,540	2.5	1	95.3	97,590	2.4
	コンフォリア白金高輪	1	97.3	43,983	1.1	1	92.1	44,933	1.1
	コンフォリア日本橋人形町イースト	1	99.1	68,008	1.7	1	95.5	65,511	1.6
	コンフォリア愛宕	1	92.5	28,124	0.7	1	100.0	30,048	0.7
	コンフォリア九段	1	96.7	40,585	1.0	1	96.7	39,776	1.0
	コンフォリア日本橋人形町ノース	1	94.4	36,156	0.9	1	94.5	33,268	0.8
	コンフォリア新川	1	93.3	55,925	1.4	1	96.7	58,328	1.4
	コンフォリア赤坂	1	100.0	60,838	1.5	1	97.5	60,843	1.5
	コンフォリア三田EAST	1	93.7	96,064	2.4	1	96.0	97,629	2.4
	コンフォリア・リヴ芝浦キャナル	1	95.8	51,118	1.3	1	94.7	50,427	1.2
	コンフォリア北参道	1	96.0	125,467	3.1	1	91.5	135,047	3.3
	コンフォリア代々木上原	1	90.2	47,013	1.2	1	98.4	47,618	1.2
	コンフォリア笹塚	1	94.9	64,797	1.6	1	86.8	63,074	1.5
	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	1	94.2	54,063	1.3	1	93.9	53,957	1.3
	コンフォリア市谷柳町	1	92.4	51,396	1.3	1	95.9	48,840	1.2
	コンフォリア神楽坂	1	97.0	23,371	0.6	1	94.2	23,414	0.6
	コンフォリア二番町	1	95.6	9,013	0.2	1	97.6	49,116	1.2
	コンフォリア西新宿	–	–	–	–	1	89.9	18,052	0.4
小　計		3	94.5	1,701,965	42.4	3	94.3	1,749,508	42.7
準都心	コンフォリア文京春日	1	95.4	60,791	1.5	1	97.3	57,439	1.4
	コンフォリア浅草松が谷	1	87.8	44,584	1.1	1	95.7	43,193	1.1
	コンフォリア西大井	1	98.3	31,588	0.8	1	93.2	32,395	0.8
	コンフォリア中野	1	88.6	31,036	0.8	1	98.3	31,214	0.8
	コンフォリア下北沢	1	97.1	93,514	2.3	1	97.4	93,895	2.3
	コンフォリア西蒲田	1	96.1	66,766	1.7	1	93.3	63,166	1.5
	コンフォリア大山	1	96.1	78,984	2.0	1	98.3	80,530	2.0
	コンフォリア清澄白河サウス	1	100.0	29,207	0.7	1	100.0	28,532	0.7
	コンフォリア駒澤	1	84.1	42,278	1.1	1	97.6	42,047	1.0
	コンフォリア・リヴ小石川	1	88.5	20,597	0.5	1	97.8	19,885	0.5
	コンフォリア・リヴ千石	1	96.4	53,764	1.3	1	100.0	52,535	1.3
	コンフォリア代官山青葉台	1	100.0	33,692	0.8	1	100.0	36,259	0.9

地域	不動産等の名称	第8期 自 平成26年2月1日 至 平成26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(%)	第9期 自 平成26年8月1日 至 平成27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(%)
準都心	コンフォリア池袋	1	100.0	21,505	0.5	1	96.5	21,757	0.5
	コンフォリア・リヴ両国石原	1	100.0	25,599	0.6	1	100.0	25,590	0.6
	コンフォリア浅草橋DEUX	1	96.3	29,507	0.7	1	97.2	30,736	0.7
	コンフォリア押上	1	98.1	25,111	0.6	1	100.0	25,653	0.6
	コンフォリア本所吾妻橋	1	96.4	27,660	0.7	1	96.5	26,905	0.7
	コンフォリア清澄白河トロワ	1	98.0	31,108	0.8	1	98.1	31,415	0.8
	コンフォリア門前仲町	1	95.1	93,202	2.3	1	94.5	88,904	2.2
	コンフォリア碑文谷	1	91.5	40,822	1.0	1	95.6	40,575	1.0
	コンフォリア三宿	1	94.7	66,618	1.7	1	93.1	63,636	1.6
	コンフォリア学芸大学	1	97.2	41,232	1.0	1	93.8	40,496	1.0
	コンフォリア東中野DEUX	1	100.0	30,457	0.8	1	96.1	30,477	0.7
	コンフォリア東池袋WEST	1	97.5	160,202	4.0	1	94.9	159,117	3.9
	コンフォリア両国DEUX	1	98.7	35,697	0.9	1	96.8	36,209	0.9
	コンフォリア大森DEUX	1	98.6	39,711	1.0	1	97.1	40,999	1.0
	コンフォリア町屋	1	93.9	24,295	0.6	1	100.0	24,991	0.6
	コンフォリア浅草橋	1	93.0	101,277	2.5	1	90.6	93,026	2.3
	コンフォリア両国サウス	1	95.2	49,722	1.2	1	98.2	47,693	1.2
	コンフォリア豊洲	1	90.7	99,390	2.5	1	94.5	98,261	2.4
	コンフォリア墨田立花	1	91.4	33,698	0.8	1	93.1	31,538	0.8
	コンフォリア上野広小路	1	98.3	34,560	0.9	1	98.3	35,663	0.9
	コンフォリア春日富坂	1	94.2	90,622	2.3	1	95.4	88,826	2.2
	コンフォリア本駒込	1	88.9	43,340	1.1	1	91.8	41,667	1.0
	コンフォリア森下	1	96.1	49,951	1.2	1	97.5	49,552	1.2
	コンフォリア・リヴ木場公園	1	98.3	30,822	0.8	1	98.3	32,310	0.8
	コンフォリア目黒長者丸	1	91.5	68,329	1.7	1	95.9	72,191	1.8
	コンフォリア西馬込	1	88.2	30,704	0.8	1	93.8	31,903	0.8
	コンフォリア東池袋EAST	1	92.1	63,675	1.6	1	95.4	62,490	1.5
	コンフォリア東池袋	1	98.0	35,857	0.9	1	88.9	35,997	0.9
	コンフォリア駒場	–	–	–	–	1	92.7	34,451	0.8
小　計		3	94.7	2,011,492	50.1	3	95.6	2,024,136	49.4
その他東京圏	コンフォリア・リヴ狛江	1	100.0	19,765	0.5	1	87.1	19,159	0.5
	コンフォリア横濱関内	1	94.9	41,190	1.0	1	94.6	39,372	1.0
	コンフォリア・リヴ市川妙典	1	96.4	24,938	0.6	1	97.8	23,848	0.6
	コンフォリア・リヴ谷塚	1	98.4	27,031	0.7	1	95.2	27,022	0.7
	コンフォリア新子安	1	97.1	37,929	0.9	1	97.7	37,602	0.9
小　計		2	97.2	150,856	3.8	2	94.9	147,005	3.6
その他中核都市	コンフォリア新大阪	1	97.1	85,716	2.1	1	98.3	88,608	2.2
	コンフォリア新栄	1	95.2	41,861	1.0	1	96.6	58,706	1.4
	コンフォリア北堀江	1	93.5	22,196	0.6	1	93.5	31,940	0.8
小　計		1	95.9	149,775	3.7	1	97.0	179,255	4.4
合　計		3	94.8	4,014,090	100.0	3	95.2	4,099,906	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27年1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) 単　価	帳簿価額(百万円) 金　額	評価額(百万円)(注1) 単　価	評価額(百万円)(注1) 金　額	評価損益(百万円)	備　考
合同会社アオアクアーエルア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	–	–	168	–	168	–	
合　計		–	–	168	–	168	–	

(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、「アクロス板橋区役所前」を信託不動産とする不動産信託受益権です。平成27年2月3日に当該不動産信託受益権を取得し、物件名称を「コンフォリア板橋仲宿」に変更しています。

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成27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	54,270	54,270	△0
合　計		54,270	54,270	△0

(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
コンフォリア北堀江（大阪府大阪市西区）	共用部改修工事	自　平成27年 2月 至　平成27年 3月	6,000	－	－
コンフォリア・リヴ両国石原（東京都墨田区）	鉄部塗装等改修工事	自　平成27年 4月 至　平成27年 5月	3,214	－	－
コンフォリア大森DEUX（東京都大田区）	鉄部塗装等改修工事	自　平成27年 4月 至　平成27年 5月	1,998	－	－

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95,607千円であり、当期費用に区分された修繕費92,197千円と併せ、187,804千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）
コンフォリア大山（東京都板橋区）	大規模改修工事	自　平成26年 6月 至　平成26年10月	66,152
コンフォリア北参道（東京都渋谷区）	洗濯機置場改修工事	自　平成26年 8月 至　平成27年 1月	5,974
コンフォリア東中野（東京都新宿区）	インターホン設備更新工事	自　平成26年12月 至　平成27年 1月	4,184
その他不動産等	防犯カメラシステム構築工事他	自　平成26年 8月 至　平成27年 1月	19,296
合　計			95,607

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	第７期 自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日	第８期 自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日	第９期 自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日
当期首積立金残高	107百万円	129百万円	144百万円	175百万円	232百万円
当期積立額	78百万円	92百万円	96百万円	144百万円	239百万円
当期積立金取崩額	57百万円	77百万円	65百万円	87百万円	223百万円
次期繰越額	129百万円	144百万円	175百万円	232百万円	248百万円

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８期 自 平成26年2月1日　至 平成26年7月31日	第９期 自 平成26年8月1日　至 平成27年1月31日
資産運用報酬（注）	196,535	268,259
資産保管手数料	3,424	4,904
一般事務委託手数料	19,471	17,824
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	137,977	158,130
合　計	361,009	452,718

（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8期は249,064千円、第9期は66,250千円あります。

2. 借入状況

平成27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）	株式会社日本政策投資銀行	平成23年3月23日	3,570	3,570	1.34500	平成28年3月23日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,570	3,570	1.33500				
	三井住友信託銀行株式会社		1,785	1,785	1.03715				
	株式会社東京都民銀行		1,000	1,000	1.03715				
	株式会社みずほ銀行	平成23年3月23日	3,570	3,570	1.03715	平成31年3月23日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		3,570	3,570	1.03715				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,570	3,570	1.03715				
	株式会社三井住友銀行		1,785	1,785	1.03715				
	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4）	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4）	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4）	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	2,000	0.37990	平成29年1月31日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	農林中央金庫		1,500	1,500	0.37990				
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000	0.37990				
	株式会社七十七銀行		500	500	0.37990				
	株式会社第四銀行		500	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4）	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				

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4）	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4）	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4）	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				
	株式会社みずほ銀行	平成26年11月13日	－	380	0.34194	平成27年11月30日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		－	380	0.34194				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	380	0.34194				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	380	0.34194				
	株式会社三井住友銀行		－	180	0.34194				
	株式会社みずほ銀行	平成26年12月12日	－	1,190	0.34819	平成27年12月31日（注3）	期限一括	（注4）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,190	0.34819				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	1,190	0.34819				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,190	0.34819				
	株式会社三井住友銀行		－	590	0.34819				
合　計			61,920	68,970					

（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27年2月3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。

3. 投資法人債

平成27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、既存借入金の返済資金及び将来の信託不動産の購入資金及び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）
コンフォリア西新宿	平成26年11月13日	1,625	－	－	－	－
コンフォリア駒場	平成26年12月12日	5,000	－	－	－	－
合　計		6,625	－	－	－	－

（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	価格時点
取得	信託不動産	コンフォリア西新宿	平成26年11月13日	1,625	1,650	（注2）	平成26年 9月30日
取得	信託不動産	コンフォリア駒場	平成26年12月12日	5,000	5,170	（注2）	平成26年10月31日
	合　計			6,625	6,820		

（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、一般財団法人日本不動産研究所です。

（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	353,922	株式会社東急コミュニティー	187,912	53.1
		東急リロケーションサービス株式会社	44,876	12.7
		東急リロケーション株式会社	19,550	5.5
		株式会社ティエスコミュニティー	9,977	2.8
募集関連費	101,898	東急リバブル株式会社	266	0.3
その他管理費	47,245	株式会社東急コミュニティー	1,012	2.1
		株式会社ティエスコミュニティー	538	1.1

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める利害関係人等、その他一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。これらのいずれかに該当し、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある利害関係人等について記載しています。(以下「(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。)

(3)その他利害関係人等への主な支払い金額

株式会社ティエスコミュニティー　621千円(修繕工事)
株式会社東急ホームズ　160千円(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. お知らせ

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27年1月7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27年1月7日及び平成27年1月19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3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27年1月19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おります。

Ⅲ 貸借対照表

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成26年7月31日現在）	当　期（平成27年1月31日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,862,356	3,472,572
信託現金及び信託預金	3,839,594	3,956,576
営業未収入金	15,527	9,438
前払費用	23,253	11,697
未収消費税等	41,880	－
その他	10,153	10,617
流動資産合計	6,792,765	7,460,902
固定資産		
有形固定資産		
建物	655,550	658,776
減価償却累計額	△6,817	△15,035
建物（純額）	648,732	643,741
構築物	5,927	5,927
減価償却累計額	△143	△316
構築物（純額）	5,783	5,611
土地	430,700	431,262
信託建物	53,655,954	55,308,812
減価償却累計額	△2,473,017	△3,105,703
信託建物（純額）	51,182,937	52,203,108
信託構築物	748,207	760,532
減価償却累計額	△82,093	△102,164
信託構築物（純額）	666,113	658,368
信託機械及び装置	898,769	954,185
減価償却累計額	△65,900	△81,914
信託機械及び装置（純額）	832,868	872,270
信託工具、器具及び備品	45,567	56,032
減価償却累計額	△8,929	△13,228
信託工具、器具及び備品（純額）	36,638	42,804
信託土地	64,146,265	69,496,003
信託建設仮勘定	－	19,666
有形固定資産合計	117,950,040	124,372,837
無形固定資産		
信託借地権	265,279	265,279
その他	4,299	3,688
無形固定資産合計	269,578	268,967
投資その他の資産		
投資有価証券	175,334	168,460
敷金及び保証金	10,189	10,189
長期前払費用	561,403	500,044
デリバティブ債権	9,936	－
投資その他の資産合計	756,862	678,693
固定資産合計	118,976,481	125,320,497
繰延資産		
投資口交付費	77,918	58,493
投資法人債発行費	19,004	17,631
繰延資産合計	96,923	76,124
資産合計	125,866,170	132,857,525

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成26年7月31日現在）	当　期（平成27年1月31日現在）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	298,634	205,951
1年内返済予定の長期借入金	－	7,050,000
未払金	100,077	72,416
未払費用	85,004	90,224
未払法人税等	681	685
未払消費税等	－	3,976
前受金	622,091	640,362
その他	3,126	577
流動負債合計	1,109,615	8,064,194
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	61,920,000	61,920,000
預り敷金及び保証金	10,439	10,355
信託預り敷金及び保証金	1,196,765	1,232,361
デリバティブ債務	－	932
固定負債合計	66,127,204	66,163,649
負債合計	67,236,820	74,227,843
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	56,900,677	56,900,677
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,718,736	1,729,936
剰余金合計	1,718,736	1,729,936
投資主資本合計	58,619,414	58,630,614
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	9,936	△932
評価・換算差額等合計	9,936	△932
純資産合計	※1　58,629,350	※1　58,629,681
負債純資産合計	125,866,170	132,857,525

Ⅳ 損益計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自 平成26年2月1日　至 平成26年7月31日）	当　期 （自 平成26年8月1日　至 平成27年1月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1※2 3,827,676	※1 3,938,172
その他賃貸事業収入	※1 186,413	※1 161,733
受取配当金	3,358	3,400
営業収益合計	4,017,448	4,103,307
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,551,354	※1 1,519,011
資産運用報酬	196,535	268,259
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	11,016	11,664
資産保管手数料	3,424	4,904
一般事務委託手数料	19,471	17,824
その他営業費用	※2 126,961	※2 146,466
営業費用合計	1,912,363	1,971,730
営業利益	2,105,084	2,131,576
営業外収益		
受取利息	450	594
その他	2	111
営業外収益合計	453	706
営業外費用		
支払利息	276,595	292,492
融資関連費用	78,242	67,333
投資法人債利息	52	9,600
投資法人債発行費償却	228	1,373
投資口交付費償却	30,715	30,594
営業外費用合計	385,834	401,395
経常利益	1,719,702	1,730,887
税引前当期純利益	1,719,702	1,730,887
法人税、住民税及び事業税	972	986
法人税等調整額	△0	△1
法人税等合計	971	984
当期純利益	1,718,731	1,729,903
前期繰越利益	5	33
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,718,736	1,729,936

Ⅴ 投資主資本等変動計算書

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

前期（自 平成26年2月1日　至 平成26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	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	33,975,836	1,132,545	1,132,545	35,108,382	18,672	18,672	35,127,054
当期変動額							
新投資口の発行	22,924,841		－	22,924,841		－	22,924,841
剰余金の配当		△1,132,540	△1,132,540	△1,132,540		－	△1,132,540
当期純利益		1,718,731	1,718,731	1,718,731		－	1,718,731
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）			－	－	△8,736	△8,736	△8,736
当期変動額合計	22,924,841	586,190	586,190	23,511,032	△8,736	△8,736	23,502,295
当期末残高	※1 56,900,677	1,718,736	1,718,736	58,619,414	9,936	9,936	58,629,350

当期（自 平成26年8月1日　至 平成27年1月31日）

（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	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	56,900,677	1,718,736	1,718,736	58,619,414	9,936	9,936	58,629,350
当期変動額							
剰余金の配当		△1,718,702	△1,718,702	△1,718,702		－	△1,718,702
当期純利益		1,729,903	1,729,903	1,729,903		－	1,729,903
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）			－	－	△10,868	△10,868	△10,868
当期変動額合計	－	11,200	11,200	11,200	△10,868	△10,868	331
当期末残高	※1 56,900,677	1,729,936	1,729,936	58,630,614	△932	△932	58,629,681

〔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26年2月1日　至 平成26年7月31日	当　期 自 平成26年8月1日　至 平成27年1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(信託財産を含みます。) 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。 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　3～10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。	(1)有形固定資産(信託財産を含みます。) 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。 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　3～10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	(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おります。 (2)投資口交付費 3年間で均等額を月割償却しております。	(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おります。 (2)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。
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26年7月31日現在)	当　期 (平成27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26年2月1日　至 平成26年7月31日		当　期 自 平成26年8月1日　至 平成27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)	3,758,590	(賃料･共益費)	3,867,878
(駐車場収入等)	69,086	(駐車場収入等)	70,294
計	3,827,676	計	3,938,172
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)	131,234	(礼金更新料収入)	100,669
(その他収入)	55,179	(その他収入)	61,063
計	186,413	計	161,733
不動産賃貸事業収益合計	4,014,090	不動産賃貸事業収益合計	4,099,906
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)	355,949	(物件管理委託費)	353,922
(修繕費)	106,740	(修繕費)	92,197
(借地料)	2,729	(借地料)	2,729
(公租公課)	125,500	(公租公課)	138,544
(保険料)	5,348	(保険料)	5,502
(水道光熱費)	52,681	(水道光熱費)	57,125
(募集関連費)	120,008	(募集関連費)	101,898
(信託報酬)	34,862	(信託報酬)	35,947
(減価償却費)	664,751	(減価償却費)	681,718
(その他賃貸事業費用)	82,781	(その他賃貸事業費用)	49,424
不動産賃貸事業費用合計	1,551,354	不動産賃貸事業費用合計	1,519,011
C. 不動産賃貸事業損益(A−B)	2,462,735	C. 不動産賃貸事業損益(A−B)	2,580,894
※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	
賃貸事業収入	97	賃貸事業収入	−
その他営業費用	48	その他営業費用	48

〔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26年2月1日　至 平成26年7月31日		当　期 自 平成26年8月1日　至 平成27年1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	8,000,000口
発行済投資口数	100,662口	発行済投資口数	402,648口

〔税効果会計に関する注記〕

前　期(ご参考) (平成26年7月31日現在)	当　期 (平成27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) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 16 繰延税金資産合計 16 繰延税金資産の純額 16	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 18 繰延税金資産合計 18 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:%) 法定実効税率 36.59 (調整) 支払分配金の損金算入額 △36.57 その他 0.04 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%) 法定実効税率 34.16 (調整) 支払分配金の損金算入額 △34.14 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06
3. 法人税法等の改正に伴う税率変更 平成26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26年法律第10号)により、「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)が一部改正され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課せられないことになりました。これに伴い、平成26年8月1日以後に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は34.16%に変更されます。なお、この変更による影響額は軽微です。	3. 法人税法等の改正に伴う税率変更 平成26年3月31日に公布された「地方法人税法」(平成26年法律第11号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)により、平成26年10月1日以後に開始する営業期間から「地方法人税」が創設されると共に、法人住民税、法人事業税及び地方法人特別税の税率が変更されました。これに伴い、当期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従来の34.16%から34.15%に変更されます。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26年2月1日　至 平成26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〕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	2,862,356	2,862,356	－
（2）信託現金及び信託預金	3,839,594	3,839,594	－
（3）1年内返済予定の長期借入金	－	－	－
（4）投資法人債	（3,000,000）	（3,000,000）	－
（5）長期借入金	（61,920,000）	（62,232,419）	312,419
（6）デリバティブ取引	9,936	9,936	－

（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（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		
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	9,936	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	38,990,000	38,990,000	（※）	
合　計			54,270,000	54,270,000	9,936	

（※）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（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）投資有価証券	175,334
（2）預り敷金及び保証金	（10,439）
（3）信託預り敷金及び保証金	（1,196,765）

（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）（3）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。

（4）　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	2,862,356
信託預金	3,839,594
合　計	6,701,950

（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	－	－	－	－	－	－
長期借入金	－	9,925,000	5,500,000	10,950,000	19,995,000	15,550,000
投資法人債	－	－	－	－	－	3,000,000
合　計	－	9,925,000	5,500,000	10,950,000	19,995,000	18,550,000

当期（自 平成26年8月1日　至 平成27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〕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	3,472,572	3,472,572	－
（2）信託現金及び信託預金	3,956,576	3,956,576	－
（3）1年内返済予定の長期借入金	(7,050,000)	(7,050,000)	－
（4）投資法人債	(3,000,000)	(3,023,657)	23,657
（5）長期借入金	(61,920,000)	(62,338,724)	418,724
（6）デリバティブ取引	(932)	(932)	－

（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（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		
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	△932	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	38,990,000	38,990,000	（※）	
合　計			54,270,000	54,270,000	△932	

（※）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（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）投資有価証券	168,460
（2）預り敷金及び保証金	（10,355）
（3）信託預り敷金及び保証金	（1,232,361）

（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）（3）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。

（4）　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	3,472,572
信託預金	3,956,576
合　計	7,429,148

（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	7,050,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	15,425,000	6,300,000	12,150,000	13,845,000	14,200,000
投資法人債	－	－	－	－	－	3,000,000
合　計	7,050,000	15,425,000	6,300,000	12,150,000	13,845,000	17,200,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 平成26年2月1日　至 平成26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	
75,714,272	42,501,047	118,215,319	130,332,000

(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25物件(コンフォリア九段他24物件、43,121,698千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(664,751千円)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26年7月期(第8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26年8月1日　至 平成27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	
118,215,319	6,403,129	124,618,449	141,253,000

(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2物件(コンフォリア西新宿他1物件、6,988,024千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(681,718千円)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27年1月期(第9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26年2月1日　至 平成26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(%)	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	合同会社RB-1	不動産業	–	不動産信託受益権の購入	15,119,000	–	–
利害関係人等	合同会社デルベント	不動産業	–	不動産信託受益権の購入	11,917,000	–	–
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	10.01	不動産信託受益権の購入	1,945,000	–	–
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	187,402	営業未払金	216,667
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	4,130,000 1,600,000 52,551	長期借入金	11,590,000

(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。

当期(自 平成26年8月1日　至 平成27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(%)	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	187,912	営業未払金	161,410
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	1,570,000 58,900	長期借入金 1年内返済予定の長期借入金 未払費用	11,590,000 1,570,000 329

(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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前　期(ご参考) 自 平成26年2月1日　至 平成26年7月31日	当　期 自 平成26年8月1日　至 平成27年1月31日
1口当たり純資産額　145,609円 1口当たり当期純利益　4,291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　145,610円 1口当たり当期純利益　4,296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)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口の割合による投資口の分割を行いました。前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注2)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前　期(ご参考) 自 平成26年2月1日　至 平成26年7月31日	当　期 自 平成26年8月1日　至 平成27年1月31日
当期純利益(千円)	1,718,731	1,729,903
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)	1,718,731	1,729,903
期中平均投資口数(口)	400,464	402,648

〔重要な後発事象に関する注記〕

前　期(ご参考) 自 平成26年2月1日　至 平成26年7月31日	当　期 自 平成26年8月1日　至 平成27年1月31日
投資口の分割 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、本投資法人の投資口を、1口につき4口の割合をもって分割しました。 平成26年1月1日から「少額投資非課税制度(NISA)」が導入されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、さらなる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。 分割により増加した投資口数 ①分割前の本投資法人発行済投資口数　100,662口 ②今回の分割により増加した投資口数　301,986口 ③分割後の本投資法人発行済投資口数　402,648口 ④分割後の発行可能投資口総口数　8,000,000口 なお、当期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、〔1口当たり情報に関する注記〕をご参照ください。	新投資口の発行 本投資法人は、平成27年1月7日及び平成27年1月19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27年2月2日に公募による新投資口発行に係る払込みが完了し、平成27年2月27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75,224,343,862円、発行済投資口数は473,804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　70,000口 ②発行価格　1口当たり266,253円 ③発行価格の総額　18,637,710,000円 ④払込金額(発行価額)　1口当たり257,514円 ⑤払込金額(発行価額)の総額　18,025,980,000円 ⑥払込期日　平成27年2月2日 第三者割当による新投資口の発行 ①発行投資口数　1,156口 ②払込金額(発行価額)　1口当たり257,514円 ③払込金額(発行価額)の総額　297,686,184円 ④払込期日　平成27年2月27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26年2月1日　至 平成26年7月31日	当　期 自 平成26年8月1日　至 平成27年1月31日
Ⅰ 当期未処分利益	1,718,736,448円	1,729,936,642円
Ⅱ 分配金の額	1,718,702,988円	1,729,775,808円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(17,074円)	(4,296円)
Ⅲ 次期繰越利益	33,460円	160,834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1,718,702,988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1,729,775,808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２７年３月１１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　百井俊次

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　小島亘司

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２６年８月１日から平成２７年１月３１日までの第９期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

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

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

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

以　上

Ⅸ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前　期(ご参考) (自 平成26年2月1日　至 平成26年7月31日)	当　期 (自 平成26年8月1日　至 平成27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	1,719,702	1,730,887
減価償却費	665,362	682,329
融資関連費用	78,242	67,333
投資法人債発行費償却	228	1,373
投資口交付費償却	30,715	30,594
受取利息	△450	△594
支払利息	276,647	302,093
営業未収入金の増減額(△は増加)	△3,584	6,088
前払費用の増減額(△は増加)	△12,523	11,018
未収消費税等の増減額(△は増加)	△40,736	41,880
未払消費税等の増減額(△は減少)	－	3,976
営業未払金の増減額(△は減少)	142,490	△61,064
未払金の増減額(△は減少)	△1,647	△340
未払費用の増減額(△は減少)	28,553	3,586
前受金の増減額(△は減少)	202,665	18,270
その他	△2,564	△2,732
小　計	3,083,102	2,834,702
利息の受取額	450	594
利息の支払額	△276,595	△300,460
法人税等の還付額	420	1,315
法人税等の支払額	△973	△1,497
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,806,404	2,534,655
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,092,069	△3,896
信託有形固定資産の取得による支出	△41,974,278	△7,172,048
投資有価証券の払戻による収入	111,847	6,874
敷金及び保証金の差入による支出	△189	－
預り敷金及び保証金の受入による収入	11,192	637
預り敷金及び保証金の返還による支出	△753	△721
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	513,621	156,780
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△150,323	△121,011
投資活動によるキャッシュ・フロー	△42,580,951	△7,133,385
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	28,759,667	7,049,371
長期借入金の返済による支出	△10,900,000	－
投資法人債の発行による収入	2,983,225	－
投資口の発行による収入	22,877,836	－
分配金の支払額	△1,131,672	△1,716,175
その他	△8,350	△7,267
財務活動によるキャッシュ・フロー	42,580,706	5,325,928
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,806,158	727,198
現金及び現金同等物の期首残高	3,895,791	6,701,950
現金及び現金同等物の期末残高	※1　6,701,950	※1　7,429,148

(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(ご参考) 自 平成26年2月1日　至 平成26年7月31日	当　期 自 平成26年8月1日　至 平成27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26年2月1日　至 平成26年7月31日		当　期 自 平成26年8月1日　至 平成27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	2,862,356	現金及び預金	3,472,572
信託現金及び信託預金	3,839,594	信託現金及び信託預金	3,956,576
現金及び現金同等物	6,701,950	現金及び現金同等物	7,429,148

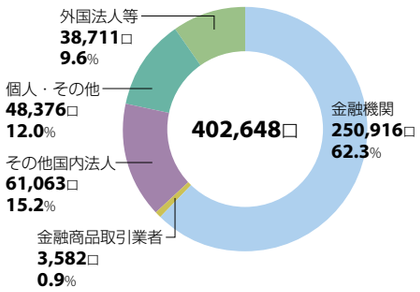
X 投資主インフォメーション

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27年1月30日)

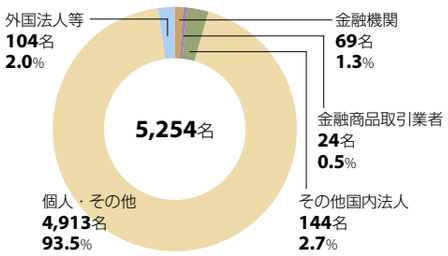
(注1) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、平成25年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。
(注2) 平成26年8月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合をもって分割したため、平成25年2月6日から分割が行われたと仮定して記載しております。

投資主の構成(平成27年1月31日現在)

総投資口数



総投資主数



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。

http://comforia-reit.co.jp

年間スケジュール

平成27年	2月	
	3月	13日　第9期決算発表
	4月	16日　第9期資産運用報告発送 17日　第9期分配金支払開始
	5月	
	6月	
	7月	決算月
	8月	
	9月	第10期決算発表
	10月	第10期資産運用報告発送 第10期分配金支払開始
	11月	
	12月	
平成28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。

上場株式等の配当等に係る10%(所得税7%、住民税3%)軽減税率の廃止について

平成26年1月1日から上場株式等の配当等に係る10%軽減税率(所得税7%、住民税3%)は廃止され、**本来の税率である20%(所得税15%、住民税5%)となりました。**

また、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)は、「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)が施行されており、その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。

そのため、株式等の配当等(投資口の分配金を含みます。以下同じです。)もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。

＜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	20.315%	内訳	所得税(15%)+復興特別所得税(0.315%)※	20%	内訳	所得税(15%)
			住民税(5%)			住民税(5%)

※所得税率15%×復興特別所得税率2.1%＝0.315%

＜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所得税率は、20.42%(所得税20%＋復興特別所得税0.42%*)となります。
*所得税率20% × 復興特別所得税率2.1%＝0.42%

○ 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。

＜「復興特別所得税」に係るご留意事項＞

○所得税が非課税または免税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。

○配当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へお問い合わせください。
その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。

Comforia
Residential REIT