COMFORIA
RESIDENTIAL REIT

第14期
資産運用報告

自 2017年2月1日　至 2017年7月31日

その上の、暮らし心地へ。

COMFORIA

コンフォリア・レジデンシャル投資法人
東京都港区南青山一丁目1番1号　http://comforia-reit.co.jp

その上の、暮らし心地へ。

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

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

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

I. 投資法人の概要

ご挨拶

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

監督役員	執行役員	監督役員
片岡 義広	伊澤 毅洋	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、このたび、第14期（2017年2月1日～2017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14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、2017年2月に上場以降4年連続4回目となる公募増資を実施し、調達させていただいた資金及び借入金にて、スポンサーの開発案件を中心に8物件（東京23区内5物件、その他中核都市3物件）を、2017年6月に借入金にて「コンフォリア行徳」を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110物件、1,874億円（取得価格の合計）となりました。物件の稼働率は平均96.2％と好調に推移し、営業収益7,276百万円、営業利益3,098百万円、当期純利益2,608百万円と予想を上回ることができ、分配金は1口当たり4,681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、2017年8月に「コンフォリア芝浦」を借入金にて追加で取得し、2017年9月30日現在の資産規模は111物件、1,885億円（取得価格の合計）となりました。今後も、中長期的観点から安定的な収益の確保と着実な資産成長を目指し、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	7,276 百万円	保有物件数	110 物件
営業利益	3,098 百万円	取得価格合計	1,874 億円
当期純利益	2,608 百万円	鑑定評価額	2,188 億円
1口当たり分配金	4,681 円	期末稼働率	96.1 %
総資産LTV	50.5 %	平均稼働率	96.2 %

目次

I. 投資法人の概要
- ご挨拶/決算ハイライト …… 1
- TOP INTERVIEW …… 2
- 多様な物件取得ルートによる厳選投資 …… 6
- 内部成長戦略 …… 8
- 財務戦略 …… 9
- COMFORIAのある風景 …… 10
- ポートフォリオマップ …… 12
- ポートフォリオ一覧 …… 14
- 個人投資家への働きかけ …… 19
- 基本方針 …… 20
- 本投資法人/本資産運用会社の概要 …… 21

II. 資産運用報告 …… 22
III. 貸借対照表 …… 42
IV. 損益計算書 …… 44
V. 投資主資本等変動計算書 …… 45
VI. 注記表 …… 46
VII. 金銭の分配に係る計算書 …… 52
VIII. 会計監査人の監査報告書 …… 53
IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 54
X. 投資主インフォメーション …… 56

TOP INTERVIEW

東京23区を中心とした優良資産への厳選投資、東急不動産ホールディングスグループの活用により、投資主価値の最大化を目指します

コンフォリア・レジデンシャル投資法人
執行役員　伊澤 毅洋

執行役員就任について

本年4月1日の運用会社の組織再編に伴い、コンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の執行役員に就任いたしました。前任者の遠又寛行同様、本投資法人の運営に全力で取組んでいく所存ですので、引き続きご指導、ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

運用会社再編について

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、投資主価値の向上を目指し、資産運用体制のさらなる高度化及び物件取得機会の拡大等を図るため、2017年4月1日付で、東急不動産コンフォリア投信株式会社を存続会社、東急不動産アクティビア投信株式会社を消滅会社とする吸収合併、及び東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社を吸収分割会社、東急不動産コンフォリア投信株式会社を吸収分割承継会社とする吸収分割を行い（以下「本組織再編」といいます。）、商号を「東急不動産コンフォリア投信株式会社」から「東急不動産リート・マネジメント株式会社」に変更しました。なお、本組織再編後の代表取締役については、引き続き遠又寛行が就任しております。

運用方針について

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、主に東京23区を中心とした優良資産への厳選投資を行ってまいりました。若年層の人口流入や単身・小家族世帯の増加により、安定した賃貸需要は続くとみており、需要の厚いエリアで、より利便性の高い優良物件に厳選して投資していくことが、長期的な収益の安定性・成長性に繋がると考えております。

また、運用面においてはブランドコンセプトである「その上の、暮らし心地へ。」のコンセプトのもと、単なる利便性だけでなく、東急不動産ホールディングスグループの様々なソフトサービスを活用し、入居者満足の向上による安定稼働を目指しております。

公募増資について

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、2017年2月に上場以降4年連続となる公募増資等による118億円の資金調達及び借入れを行い、スポンサーの開発案件を中心に8物件（東京23区内5物件、その他中核都市3物件）を取得いたしました。さらに、2017年6月に借入金にて「コンフォリア行徳」を追加取得し、資産規模は1,874億円となりました。

当期の取得資産は、9物件中8物件がスポンサー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。

公募増資の概要

本投資法人は、2017年1月19日から20日までを申込期間、2月1日を払込期日とする公募増資を実施しました。また、2月2日にコンフォリア秋葉原ＥＡＳＴ他7物件を取得しました。

発行決議日	1月5日
払込日	2月1日
受渡日	2月2日
発行価額総額	11,814百万円
発行投資口数	50,190口

（注）発行価額総額及び発行投資口数には、2017年2月22日（払込日）の第三者割当増資を含んでいます。

第14期（公募増資時）取得資産

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

104 コンフォリア秋葉原ＥＡＳＴ　東京都心

所在地	東京都千代田区 東神田二丁目9番19号
最寄駅・徒歩分数	JR山手線、他4路線「秋葉原」駅　徒歩10分 JR中央・総武緩行線、他1路線「浅草橋」駅　徒歩6分
所有形態	所有権
建築時期	2016年2月
賃貸可能戸数	131戸
取得日	2017年2月2日
取得価格	4,425,000千円
鑑定NOI利回り	4.4% (2016年10月31日時点)

105 コンフォリア三田トロワ　東京都心

所在地	東京都港区 芝三丁目43番6号
最寄駅・徒歩分数	都営地下鉄三田線、他1路線「三田」駅　徒歩7分
所有形態	所有権
建築時期	2007年2月
賃貸可能戸数	32戸
取得日	2017年2月2日
取得価格	890,000千円
鑑定NOI利回り	4.5% (2016年10月31日時点)

106 コンフォリア文京白山　準都心

所在地	東京都文京区 本駒込一丁目3番2号
最寄駅・徒歩分数	都営地下鉄三田線「白山」駅 徒歩3分
所有形態	所有権
建築時期	2006年8月
賃貸可能戸数	56戸
取得日	2017年2月2日
取得価格	1,330,000千円
鑑定NOI利回り	4.5% (2016年10月31日時点)

107 コンフォリア蒲田　準都心

所在地	東京都大田区 蒲田四丁目21番2号
最寄駅・徒歩分数	京浜急行本線「京急蒲田」駅 徒歩３分、JR京浜東北線「蒲田」駅　徒歩6分
所有形態	所有権
建築時期	2015年8月
賃貸可能戸数	203戸（うち店舗2区画）
取得日	2017年2月2日
取得価格	5,721,000千円
鑑定NOI利回り	4.5% (2016年10月31日時点)

108 カレッジコート八幡山　準都心

所在地	東京都杉並区 上高井戸一丁目15番１号
最寄駅・徒歩分数	京王線「八幡山」駅　徒歩5分
所有形態	所有権
建築時期	2015年3月
賃貸可能戸数	73戸
取得日	2017年2月2日
取得価格	1,245,000千円
鑑定NOI利回り	4.6% (2016年10月31日時点)

109 コンフォリア心斎橋ＥＡＳＴ　その他中核都市

所在地	大阪府大阪市中央区 博労町二丁目6番8号
最寄駅・徒歩分数	大阪市営地下鉄御堂筋線、他1路線「心斎橋」駅　徒歩5分
所有形態	所有権
建築時期	2016年1月
賃貸可能戸数	112戸
取得日	2017年2月2日
取得価格	1,980,000千円
鑑定NOI利回り	4.8% (2016年10月31日時点)

110 コンフォリア京町堀　その他中核都市

所在地	大阪府大阪市西区 京町堀一丁目16番14号
最寄駅・徒歩分数	大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅　徒歩7分、 大阪市営地下鉄御堂筋線、他2路線「本町」駅　徒歩9分
所有形態	所有権
建築時期	2015年7月
賃貸可能戸数	84戸
取得日	2017年2月2日
取得価格	1,567,000千円
鑑定NOI利回り	4.8% (2016年10月31日時点)

111 コンフォリア阿波座　その他中核都市

所在地	大阪府大阪市西区 江之子島一丁目5番5号
最寄駅・徒歩分数	大阪市営地下鉄中央線、他1路線「阿波座」駅　徒歩2分
所有形態	所有権
建築時期	2016年1月
賃貸可能戸数	84戸
取得日	2017年2月2日
取得価格	1,289,000千円
鑑定NOI利回り	4.9% (2016年10月31日時点)

TOP INTERVIEW

第14期取得資産

112 コンフォリア行徳

その他東京圏

所在地	千葉県市川市行徳駅前二丁目1番13号
最寄駅・徒歩分数	東京メトロ東西線「行徳」駅　徒歩2分
所有形態	所有権
建築時期	2007年3月
賃貸可能戸数	56戸
取得日	2017年6月1日
取得価格	978,000千円
鑑定NOI利回り	4.9%（2017年4月30日時点）

第15期取得資産

113 コンフォリア芝浦

東京都心

所在地	東京都港区芝浦二丁目3番33号
最寄駅・徒歩分数	ゆりかもめ「芝浦ふ頭」駅　徒歩8分 JR山手線、京浜東北線「田町」駅　徒歩10分
所有形態	所有権
建築時期	2008年11月
賃貸可能戸数	39戸
取得日	2017年8月1日
取得価格	1,065,680千円
鑑定NOI利回り	4.5%（2017年6月30日時点）

今後の成長戦略について

投資主価値向上のためにスポンサーと協業しながら、分配金水準の安定化を図りつつ、中期目標である資産規模2,000億円に向け、運用資産を着実に成長させるとともに、コンフォリアブランド力のさらなる向上に取組みます。

スポンサーの情報開発力を活用しつつ、本資産運用会社独自のソーシングと合わせ、引き続き優良物件への厳選投資を継続していきます。

また、入居者向けのソフトサービスを追求し、様々な「その上」を提供してまいります。

本投資法人は、今後も「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、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。

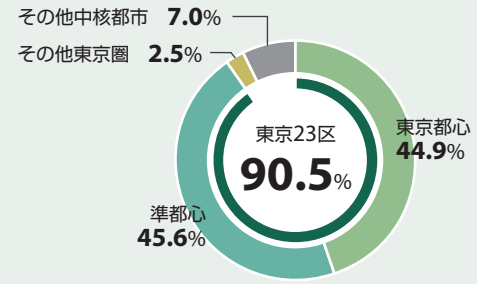
プロフィール

コンフォリア・レジデンシャル投資法人
執行役員　伊澤 毅洋

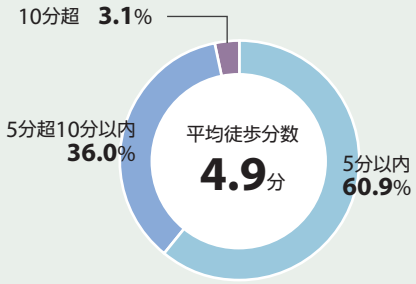
1991年4月、東急不動産株式会社に入社。住宅事業に従事し、その後関連子会社上場担当、リート・ファンド向け物件取得、運用を担当。2013年9月、東急不動産コンフォリア投信株式会社（現東急不動産リート・マネジメント株式会社）投資運用部長。2017年4月、東急不動産リート・マネジメント株式会社執行役員コンフォリア運用本部長、及びコンフォリア・レジデンシャル投資法人執行役員に就任。

ポートフォリオサマリー（第15期取得資産取得後）

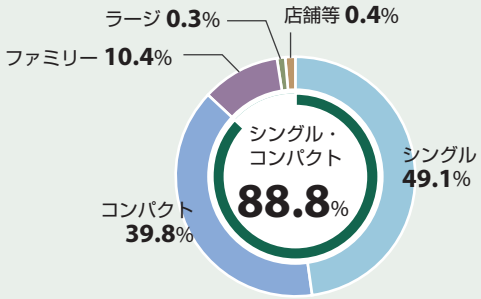
投資エリア



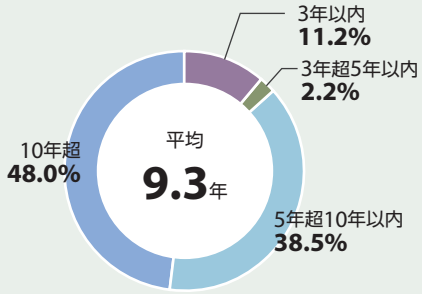
最寄り駅からの徒歩分数



部屋タイプ



築年数

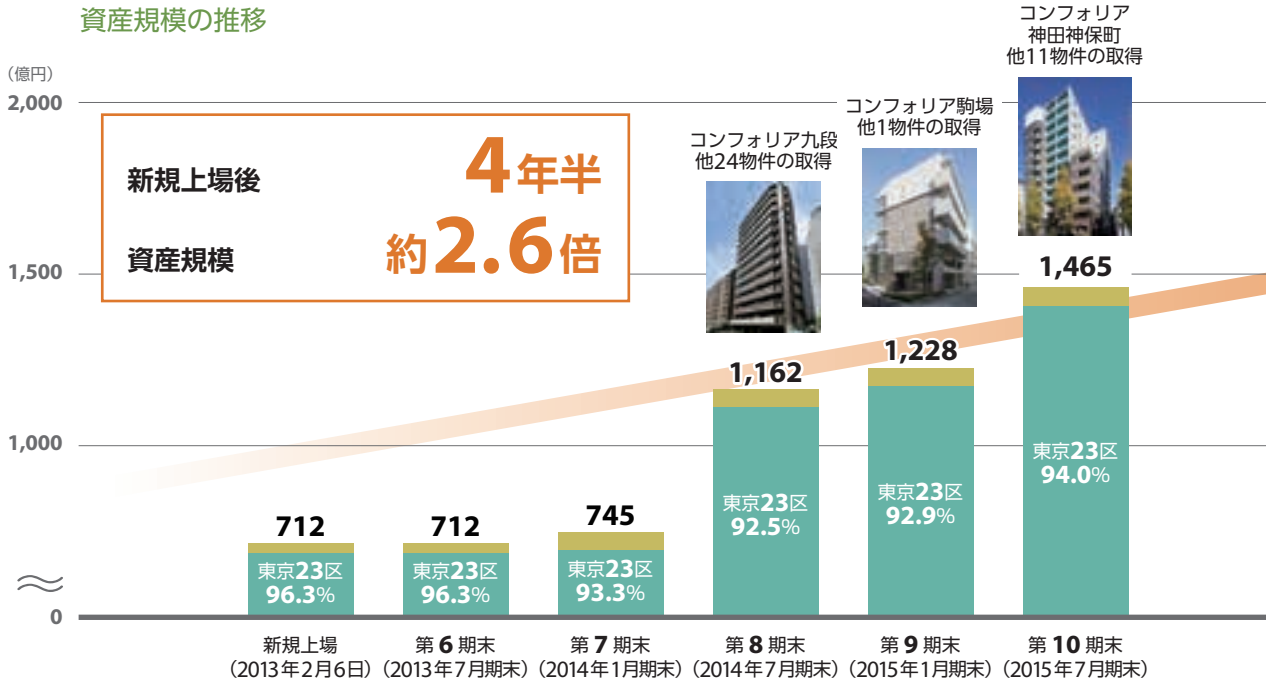


多様な物件取得ルートによる厳選投資

当期（第14期）は、2017年2月に上場以降4年連続となる公募増資を実施し、調達した資金及び借入金でスポンサー開発物件（5物件）とスポンサーによるウェアハウジング物件（3物件）を取得しました。また、6月にも借入金にて「コンフォリア行徳」を追加取得しました。
資産規模2,000億円を射程圏内とし、分配金水準の安定化を図りながら、スポンサーグループとの連携を中心に、資産運用会社独自のソーシングと合わせ、東京23区を中心とした優良物件への厳選投資を継続し、外部成長を推進してまいります。

■ 資産規模2,000億円を射程圏内とし、東京23区を中心とした厳選投資

資産規模の推移



1口当たり分配金(注)	—	4,051円	4,203円	4,268円	4,296円	4,403円
期末稼働率	—	95.9%	96.2%	94.8%	95.2%	95.5%

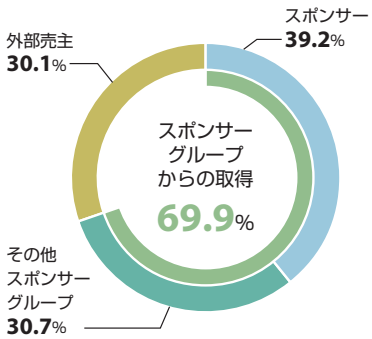
（注）2014年8月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合をもって分割したため、分割前の1口当たり分配金については、4で除して小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。

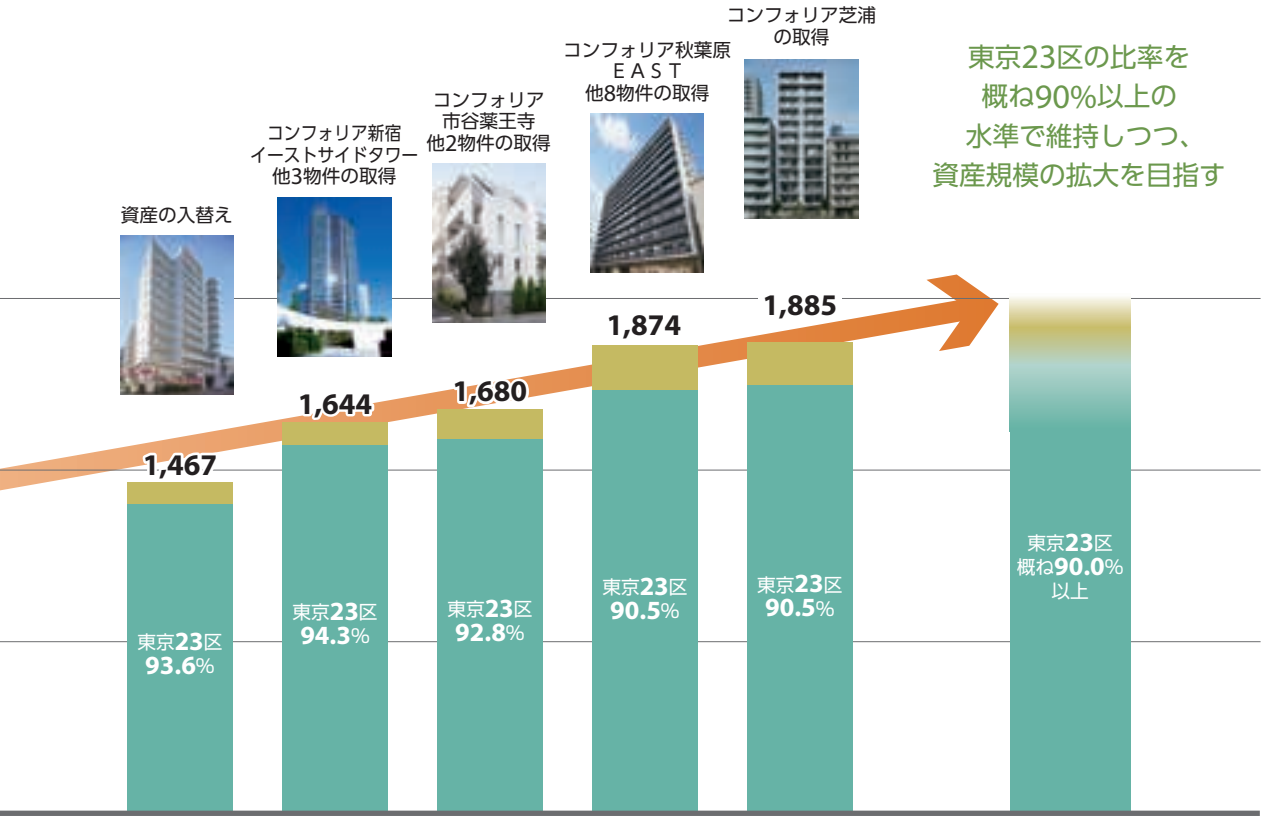
■ スポンサーグループを中心とした多様な物件取得ルート

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

第14期			第15期
スポンサーからの取得	資産運用会社独自のルートによる取得	+	資産運用会社独自のルートによる取得
8 物件	1 物件		1 物件
18,447 百万円	978 百万円		1,065 百万円

資産の取得先別比率
（2017年8月1日現在）

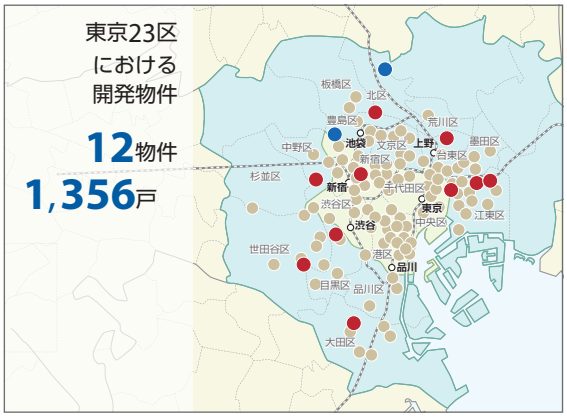


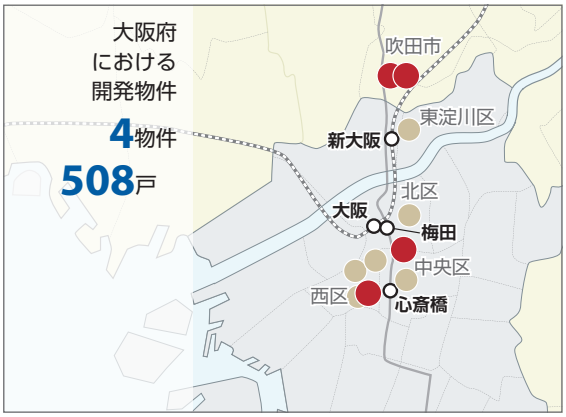


	第11期末（2016年1月期末）	第12期末（2016年7月期末）	第13期末（2017年1月期末）	第14期末（2017年7月期末）	2017年8月	今後の戦略
	4,339円	4,487円	4,549円	4,681円		巡航分配金の向上を目指す
	96.2%	96.3%	96.5%	96.1%		安定した稼働率の継続

■ 東急不動産による物件開発（2017年9月19日現在）

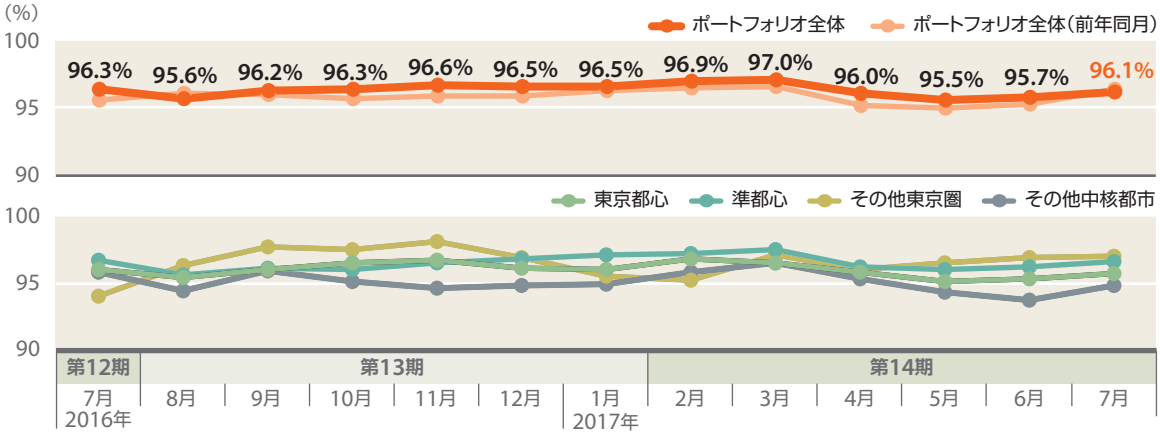
東京23区及び大阪府において計16物件、1,864戸がスポンサーパイプラインとして存在しています。





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

■ 稼働率の推移



■ 入居者への付加価値の提供(一例)

入居者専用サービスの展開により、入居者満足度を高め、稼働率の向上等ポートフォリオの収益性向上につなげていきます。

入居者専用サービスの展開

COMFORIA WELBOX

グループ会社の株式会社イーウェルのサポートを得て開発した、入居者専用のインターネットサービスメニューです。同じくグループ会社である東急ハンズの割引サービスのほか、レンタカーの割引、映画館・宿泊施設の割引等、全部で約4,000ものメニューを用意しています。

株式会社 イーウェル

フィットネスクラブの無料利用サービス

FitOn (フィットオン)

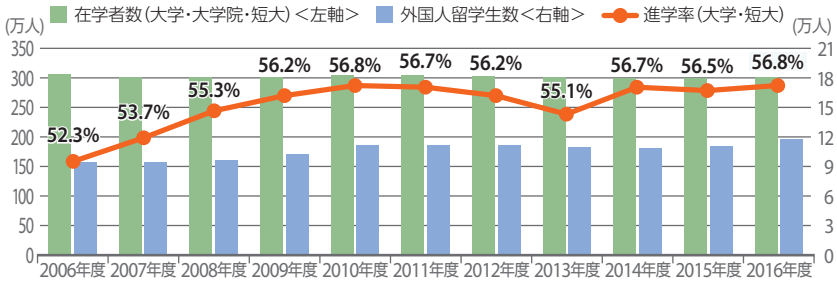
「コンフォリア」シリーズの一部物件に、入居者向けの施設利用サービス「FitOn(フィットオン)」を導入しています。入居者が月に一定の回数まで東急スポーツオアシスの店舗を無料で利用できるというものです。

TOKYU SPORTS OASIS

■ 学生マンション・学生寮の運営ノウハウの活用

東急不動産ホールディングスは、賃貸住宅管理事業の拡大を目的とし、2016年11月に株式会社学生情報センターグループ(現社名:株式会社学生情報センター)の全株式を取得しました。
本投資法人は、その運営ノウハウを活用して、今後需要が見込まれる学生マンション(学生寮)をはじめとする「運営型賃貸住宅」にも 投資を行っていきます。

進学率と学生数・外国人留学生数の推移



株式会社学生情報センター
主要都市圏での学生マンション・学生寮事業をコア事業として展開しており、2016年4月末時点で88,000戸の管理戸数(家主管理物件を含みます。)を有しています。

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

■ 投資法人債の発行

	第2回	第3回
発行日	2017年7月18日	2017年7月18日
発行総額	10億円	20億円
年限	5年	10年
年率	年0.23%	年0.52%

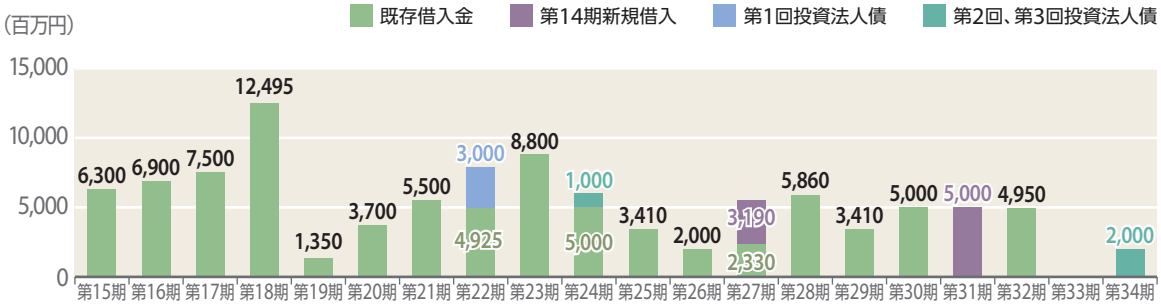
■ 有利子負債の状況

	第14期末（2017年7月31日）
LTV (注)	50.5%
長期負債比率	87.3%
固定金利比率	87.9%
平均残存期間	4.3年
平均金利	0.68%

(注) 有利子負債残高／総資産

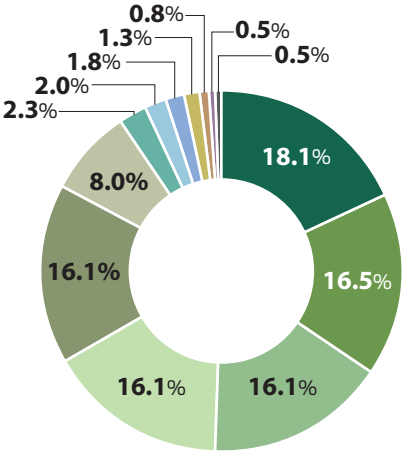
■ 返済期日の分散化

本投資法人の2017年7月31日現在の借入金及び投資法人債の返済予定は以下のとおりです。



■ バンクフォーメーションの状況

本投資法人の2017年7月31日現在のバンクフォーメーションは以下のとおりです。



金融機関	借入金残高
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	17,670 百万円
三井住友信託銀行株式会社	16,105 百万円
株式会社みずほ銀行	15,670 百万円
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	15,670 百万円
株式会社日本政策投資銀行	15,670 百万円
株式会社三井住友銀行	7,785 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	97,620 百万円

■ 格付の状況(2017年7月31日現在)

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

大田区の中心に位置し、高い交通利便性

107 コンフォリア蒲田

所在地	東京都大田区蒲田四丁目21番2号
最寄駅・徒歩分数	京浜急行本線「京急蒲田」駅　徒歩3分 JR京浜東北線「蒲田」駅　徒歩6分
賃貸可能戸数	203戸
建築時期	2015年8月
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
取得時期	2017年2月2日

「コンフォリア蒲田」は、京浜急行本線「京急蒲田」駅から徒歩3分、JR京浜東北線「蒲田」駅から徒歩6分、東急池上線、多摩川線「蒲田」駅から徒歩8分に位置する、シングルタイプが中心の物件です。

2駅4路線が利用可能で、「京急蒲田」駅から「品川」駅へ6分、「横浜」駅へ10分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。

また、「京急蒲田」駅から「羽田空港国際線ターミナル」駅へ5分と羽田空港へのアクセスが優れています。

さらに、「蒲田」駅周辺は繁華性に優れ、駅前の商業施設の他、多くの飲食店等が立ち並んでいます。「京急蒲田」駅も新しい複合ビルを拠点とした再開発計画で生まれ変わりました。

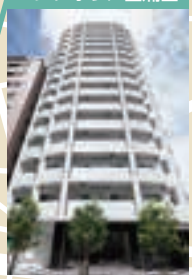
東京の新しい玄関口「蒲田」エリアは、主として都心接近性及び居住環境の利便性を重視する単身者層を中心に底堅い賃貸需要が期待できます。

1 日本最大で国内航空輸送網の拠点
東京国際空港（羽田空港）

日本最大で、かつ東京、首都圏を代表する空港。大田区の総面積の約3割を羽田空港が占めています。
また、旅客数の多さは、世界の空港の中でも4番目の規模を有します。（2014年現在）

優れた利便性

ライフ



コンフォリア西蒲田

10

2 都内唯一の屋上観覧車 東急プラザ蒲田店

1968年に「蒲田東急ビル」として開業して以来、地元に親しまれてきた商業施設。蒲田のランドマークである屋上観覧車のある「屋上かまたえん」は、家族でゆっくりできる憩いの場となっています。

3 昭和の面影を残す商店街 蒲田東口商店街

JR京浜東北線「蒲田」駅東口から「京急蒲田」駅までの一帯に広がる、約200店舗の加盟店による商店街。昭和の面影を残した飲食店が多く、「ぽぷらーど」の愛称で親しまれる蒲田随一の繁華街です。

4 松竹蒲田撮影所の跡地 区民ホール「アプリコ」

映画「蒲田行進曲」の舞台となった松竹蒲田撮影所の跡地に建てられました。隣接する複合ビルと併せて「アロマスクエア」と呼ばれ、地域文化創造の拠点として親しまれています。

5 全天候型アーケード商店街 商店街「あすと」

開閉式アーケードにより、天候に関わらず快適に買い物が可能。日常品を販売している商店のほか、居酒屋や人気ラーメン店などの飲食店が多く、日中は地元の買い物客で、朝夕はビジネスマンで賑わっています。

ポートフォリオマップ

本投資法人は、東京23区を中心に利便性の高い立地で運用しています。

東京都心　43物件

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

準都心　53物件

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

その他東京圏　6物件

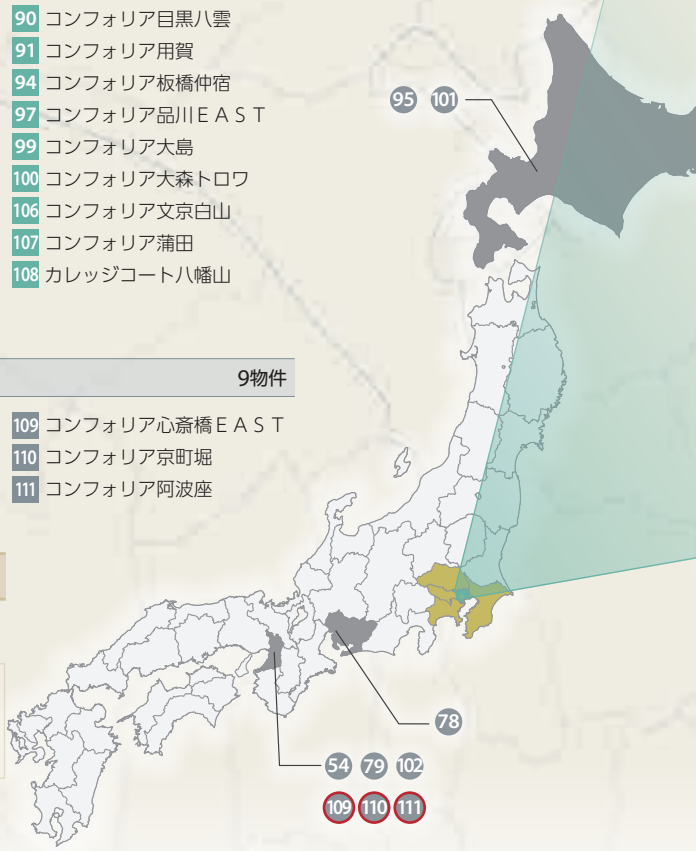
28 コンフォリア狛江
42 コンフォリア横濱関内
46 コンフォリア市川妙典
47 コンフォリア谷塚
77 コンフォリア新子安
112 コンフォリア行徳

その他中核都市　9物件

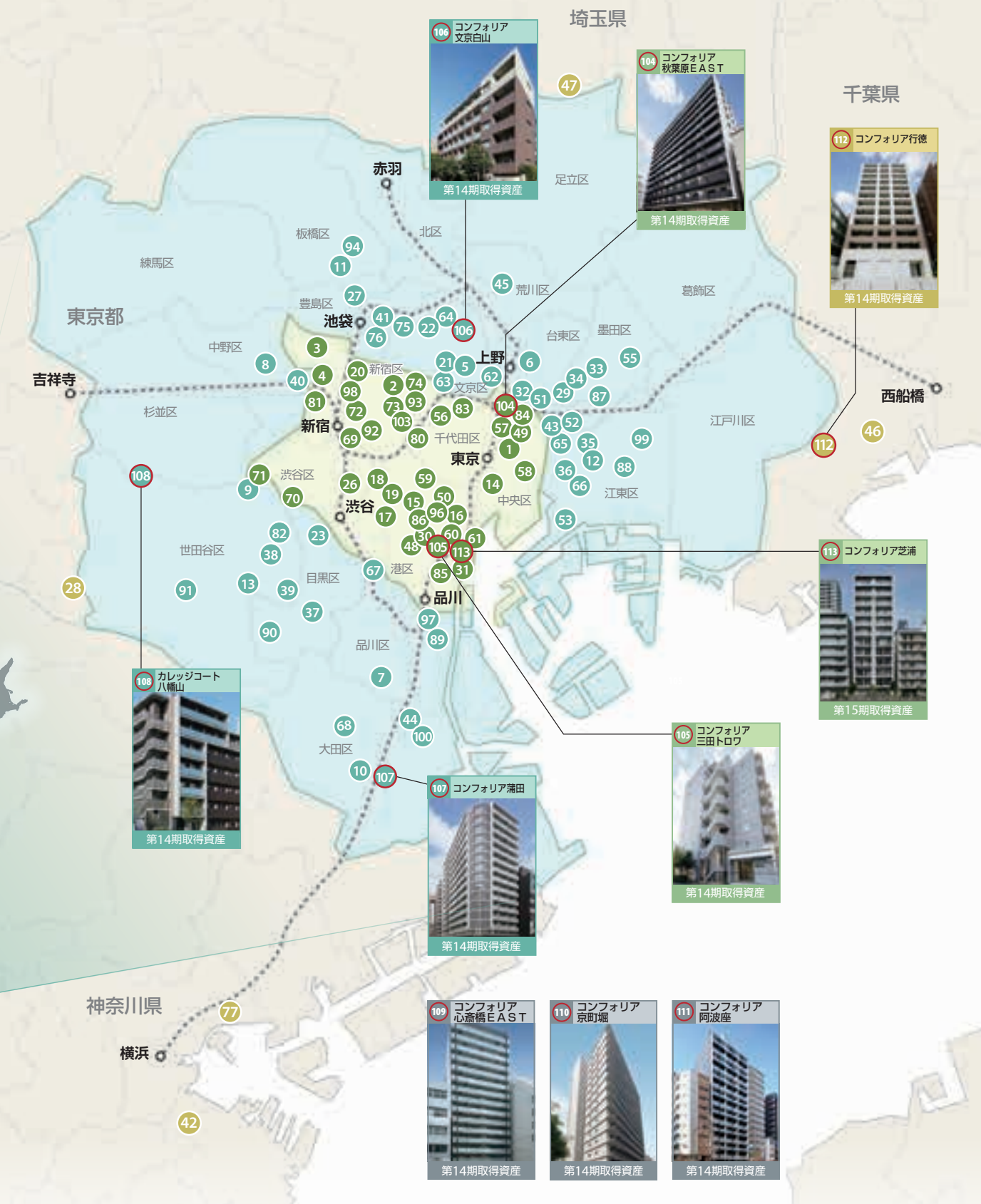
54 コンフォリア新大阪
78 コンフォリア新栄
79 コンフォリア北堀江
95 コンフォリア北三条
101 コンフォリア札幌植物園
102 コンフォリア扇町
109 コンフォリア心斎橋ＥＡＳＴ
110 コンフォリア京町堀
111 コンフォリア阿波座

合計　111物件

（2017年8月1日現在）



- 東京都心
- 準都心
- その他東京圏
- その他中核都市


埼玉県
千葉県
東京都
神奈川県
赤羽
池袋
上野
吉祥寺
新宿
東京
渋谷
品川
西船橋
横浜
練馬区
板橋区
北区
足立区
豊島区
荒川区
葛飾区
中野区
台東区
墨田区
新宿区
文京区
杉並区
千代田区
江戸川区
渋谷区
中央区
江東区
世田谷区
目黒区
港区
品川区
大田区
106 コンフォリア文京白山
第14期取得資産
104 コンフォリア秋葉原EAST
第14期取得資産
112 コンフォリア行徳
第14期取得資産
108 カレッジコート八幡山
第14期取得資産
113 コンフォリア芝浦
第15期取得資産
105 コンフォリア三田トロワ
第14期取得資産
107 コンフォリア蒲田
第14期取得資産
109 コンフォリア心斎橋EAST
第14期取得資産
110 コンフォリア京町堀
第14期取得資産
111 コンフォリア阿波座
第14期取得資産

ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	延床面積（㎡）	賃貸可能戸数(戸)	取得価格（千円）	投資比率（%）
第14期末保有資産						
1	コンフォリア日本橋人形町	東京都中央区日本橋人形町	3,021.53	45	1,586,837	0.8
2	コンフォリア早稲田	東京都新宿区弁天町	3,080.28	79	1,900,000	1.0
3	コンフォリア下落合	東京都新宿区中落合	2,726.15	44	1,181,000	0.6
4	コンフォリア東中野	東京都新宿区北新宿	1,058.75	37	552,707	0.3
5	コンフォリア文京春日	東京都文京区西片	3,198.54	80	1,470,000	0.8
6	コンフォリア浅草松が谷	東京都台東区松が谷	2,264.84	62	910,000	0.5
7	コンフォリア西大井	東京都品川区西大井	1,542.53	59	902,370	0.5
8	コンフォリア中野	東京都中野区上高田	1,935.39	35	881,863	0.5
9	コンフォリア下北沢	東京都世田谷区羽根木	5,287.18	116	2,587,000	1.4
10	コンフォリア西蒲田	東京都大田区西蒲田	3,358.99	103	1,550,000	0.8
11	コンフォリア大山	東京都板橋区大山町	4,793.28	97	1,987,000	1.1
12	コンフォリア清澄白河サウス	東京都江東区三好	1,317.22	45	740,000	0.4
13	コンフォリア駒澤	東京都世田谷区駒沢	1,695.46	39	1,290,000	0.7
14	コンフォリア銀座ＥＡＳＴ	東京都中央区入船	5,773.48	133	3,059,000	1.6
15	コンフォリア麻布台	東京都港区麻布台	1,028.94	24	574,000	0.3
16	コンフォリア芝公園	東京都港区芝公園	1,914.13	54	1,398,000	0.7
17	コンフォリア西麻布	東京都港区西麻布	1,069.77	22	755,000	0.4
18	コンフォリア南青山	東京都港区南青山	1,763.88	24	1,041,000	0.6
19	コンフォリア南青山ＤＥＵＸ	東京都港区南青山	487.97	6	248,000	0.1
20	コンフォリア西早稲田	東京都新宿区高田馬場	2,971.10	60	1,685,000	0.9
21	コンフォリア小石川	東京都文京区小石川	1,015.71	37	552,000	0.3
22	コンフォリア千石	東京都文京区千石	3,514.75	44	1,219,000	0.6
23	コンフォリア代官山青葉台	東京都目黒区青葉台	1,533.95	26	926,000	0.5
26	コンフォリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷	6,314.63	99	3,629,000	1.9
27	コンフォリア池袋	東京都豊島区池袋	1,171.21	28	602,000	0.3
28	コンフォリア狛江	東京都狛江市岩戸北	1,468.30	24	399,000	0.2
29	コンフォリア両国石原	東京都墨田区石原	1,151.47	47	651,000	0.3
30	コンフォリア三田ノース	東京都港区三田	1,257.94	30	850,000	0.5
31	コンフォリア芝浦バウハウス	東京都港区海岸	4,862.18	75	2,650,000	1.4
32	コンフォリア浅草橋ＤＥＵＸ	東京都台東区浅草橋	1,596.33	46	874,000	0.5
33	コンフォリア押上	東京都墨田区業平	1,369.26	47	714,000	0.4
34	コンフォリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所	1,434.29	48	762,000	0.4
35	コンフォリア清澄白河トロワ	東京都江東区白河	1,553.45	50	873,000	0.5
36	コンフォリア門前仲町	東京都江東区冬木	4,916.04	144	2,658,000	1.4
37	コンフォリア碑文谷	東京都目黒区碑文谷	2,302.53	28	1,189,000	0.6
38	コンフォリア三宿	東京都世田谷区池尻	2,842.56	59	1,874,000	1.0
39	コンフォリア学芸大学	東京都世田谷区下馬	1,919.59	38	1,138,000	0.6
40	コンフォリア東中野ＤＥＵＸ	東京都中野区東中野	1,419.08	40	833,000	0.4
41	コンフォリア東池袋ＷＥＳＴ	東京都豊島区東池袋	8,296.57	155	3,911,000	2.1
42	コンフォリア横濱関内	神奈川県横浜市中区翁町	2,377.62	60	972,000	0.5
43	コンフォリア両国ＤＥＵＸ	東京都墨田区千歳	2,010.27	66	1,014,730	0.5
44	コンフォリア大森ＤＥＵＸ	東京都大田区大森北	2,180.52	64	1,188,000	0.6
45	コンフォリア町屋	東京都荒川区荒川	1,361.92	30	594,000	0.3
46	コンフォリア市川妙典	千葉県市川市塩焼	1,533.11	48	606,000	0.3
47	コンフォリア谷塚	埼玉県草加市瀬崎	1,710.09	62	626,000	0.3
48	コンフォリア白金高輪	東京都港区三田	1,932.57	37	1,300,000	0.7
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都中央区日本橋人形町	2,912.38	82	2,139,300	1.1
50	コンフォリア愛宕	東京都港区虎ノ門	1,147.20	38	826,000	0.4
51	コンフォリア浅草橋	東京都台東区柳橋	5,273.67	141	2,680,000	1.4
52	コンフォリア両国サウス	東京都墨田区千歳	2,404.23	61	1,240,000	0.7
53	コンフォリア豊洲	東京都江東区枝川	4,513.10	161	3,096,650	1.6
54	コンフォリア新大阪	大阪府大阪市東淀川区東中島	6,530.63	133	2,400,000	1.3
55	コンフォリア墨田立花	東京都墨田区立花	1,888.25	56	938,000	0.5
56	コンフォリア九段	東京都千代田区九段南	1,787.89	36	1,280,500	0.7
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	東京都中央区日本橋堀留町	1,717.58	36	1,108,000	0.6
58	コンフォリア新川	東京都中央区新川	2,866.08	59	1,840,800	1.0
59	コンフォリア赤坂	東京都港区赤坂	2,956.70	40	1,945,000	1.0
60	コンフォリア三田ＥＡＳＴ	東京都港区芝	4,973.31	111	3,190,550	1.7
61	コンフォリア芝浦キャナル	東京都港区海岸	2,703.41	95	1,570,000	0.8

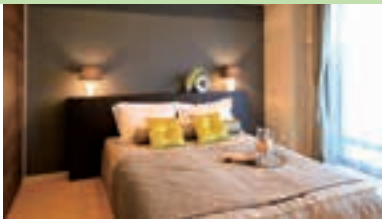
■ 東京都心 ■ 準都心 ■ その他東京圏 ■ その他中核都市

物件番号	物件名称	所在地	延床面積（㎡）	賃貸可能戸数(戸)	取得価格(千円)	投資比率(%)
62	コンフォリア上野広小路	東京都台東区上野	1,935.60	37	1,050,000	0.6
63	コンフォリア春日富坂	東京都文京区春日	4,479.23	106	2,912,150	1.5
64	コンフォリア本駒込	東京都文京区本駒込	2,623.37	36	1,344,000	0.7
65	コンフォリア森下	東京都江東区新大橋	2,159.39	75	1,530,000	0.8
66	コンフォリア木場公園	東京都江東区木場	1,753.85	60	956,000	0.5
67	コンフォリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎	3,720.52	71	1,972,000	1.0
68	コンフォリア西馬込	東京都大田区西馬込	1,797.93	52	990,000	0.5
69	コンフォリア北参道	東京都渋谷区千駄ヶ谷	7,667.04	144	4,268,000	2.3
70	コンフォリア代々木上原	東京都渋谷区上原	2,344.24	51	1,560,000	0.8
71	コンフォリア笹塚	東京都渋谷区笹塚	3,440.91	89	1,789,000	0.9
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿	2,312.79	65	1,806,000	1.0
73	コンフォリア市谷柳町	東京都新宿区市谷柳町	2,416.85	69	1,623,000	0.9
74	コンフォリア神楽坂	東京都新宿区岩戸町	1,161.31	29	736,000	0.4
75	コンフォリア東池袋ＥＡＳＴ	東京都豊島区東池袋	3,156.84	90	1,712,000	0.9
76	コンフォリア東池袋	東京都豊島区東池袋	1,798.18	48	1,132,000	0.6
77	コンフォリア新子安	神奈川県横浜市神奈川区子安通	2,622.19	36	1,077,000	0.6
78	コンフォリア新栄	愛知県名古屋市中区新栄	4,098.97	144	1,653,400	0.9
79	コンフォリア北堀江	大阪府大阪市西区北堀江	1,910.01	73	1,010,000	0.5
80	コンフォリア二番町	東京都千代田区二番町	2,165.01	42	1,621,000	0.9
81	コンフォリア西新宿	東京都新宿区北新宿	1,947.14	56	1,625,000	0.9
82	コンフォリア駒場	東京都世田谷区池尻	7,450.62	136	5,000,000	2.7
83	コンフォリア神田神保町	東京都千代田区神田神保町	1,823.86	43	1,434,000	0.8
84	コンフォリア日本橋	東京都中央区日本橋馬喰町	2,950.59	63	1,956,000	1.0
85	コンフォリア田町	東京都港区芝浦	5,494.78	77	3,272,000	1.7
86	コンフォリア麻布十番	東京都港区三田	1,632.38	55	1,471,000	0.8
87	コンフォリア錦糸町	東京都墨田区太平	1,917.15	46	1,042,000	0.6
88	コンフォリア南砂町	東京都江東区南砂	8,124.20	211	4,681,000	2.5
89	コンフォリア東品川	東京都品川区東品川	3,298.65	86	1,510,000	0.8
90	コンフォリア目黒八雲	東京都目黒区八雲	1,333.57	36	813,000	0.4
91	コンフォリア用賀	東京都世田谷区用賀	1,798.36	39	1,041,000	0.6
92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	東京都新宿区新宿	1,832.93	52	1,406,000	0.7
93	コンフォリア神楽坂ＤＥＵＸ	東京都新宿区岩戸町	1,637.00	46	1,245,000	0.7
94	コンフォリア板橋仲宿	東京都板橋区仲宿	7,732.25	104	3,794,280	2.0
95	コンフォリア北三条	北海道札幌市中央区北三条東	3,949.79	60	660,000	0.4
96	コンフォリア麻布ＥＡＳＴ	東京都港区東麻布	3,505.12	69	1,900,000	1.0
97	コンフォリア品川ＥＡＳＴ	東京都品川区北品川	3,701.07	97	1,430,000	0.8
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	東京都新宿区新宿	(タワー棟) 69,308.35 (アネックス棟) 2,305.29 (ゲート棟) 203.15	765	13,264,000	7.0
99	コンフォリア大島	東京都江東区大島	2,828.47	99	2,110,000	1.1
100	コンフォリア大森トロワ	東京都大田区大森北	1,232.52	45	866,000	0.5
101	コンフォリア札幌植物園	北海道札幌市中央区北二条西	4,062.44	42	1,250,000	0.7
102	コンフォリア扇町	大阪府大阪市北区天神橋	2,374.77	88	1,435,000	0.8
103	コンフォリア市谷薬王寺	東京都新宿区市谷薬王寺町	1,392.29	21	941,000	0.5
104	コンフォリア秋葉原ＥＡＳＴ	東京都千代田区東神田	5,192.38	131	4,425,000	2.3
105	コンフォリア三田トロワ	東京都港区芝	1,096.43	32	890,000	0.5
106	コンフォリア文京白山	東京都文京区本駒込	1,971.16	56	1,330,000	0.7
107	コンフォリア蒲田	東京都大田区蒲田	7,900.68	203	5,721,000	3.0
108	カレッジコート八幡山	東京都杉並区上高井戸	1,923.34	73	1,245,000	0.7
109	コンフォリア心斎橋ＥＡＳＴ	大阪府大阪市中央区博労町	3,407.91	112	1,980,000	1.1
110	コンフォリア京町堀	大阪府大阪市西区京町堀	2,625.18	84	1,567,000	0.8
111	コンフォリア阿波座	大阪府大阪市西区江之子島	2,844.34	84	1,289,000	0.7
112	コンフォリア行徳	千葉県市川市行徳駅前	1,347.25	56	978,000	0.5
	計		380,719.42	8,129	187,471,137	99.4
第15期取得資産						
113	コンフォリア芝浦	東京都港区芝浦	1,213.34	39	1,065,680	0.6
	計		1,213.34	39	1,065,680	0.6
	合計		**381,932.76**	**8,168**	**188,536,817**	**100.0**

ポートフォリオ一覧

東京都心

98 コンフォリア新宿イーストサイドタワー



96 コンフォリア麻布ＥＡＳＴ

93 コンフォリア神楽坂ＤＥＵＸ

86 コンフォリア麻布十番

85 コンフォリア田町

84 コンフォリア日本橋

83 コンフォリア神田神保町

80 コンフォリア二番町

69 コンフォリア北参道

72 コンフォリア新宿御苑Ⅱ

71 コンフォリア笹塚

70 コンフォリア代々木上原

60 コンフォリア三田ＥＡＳＴ

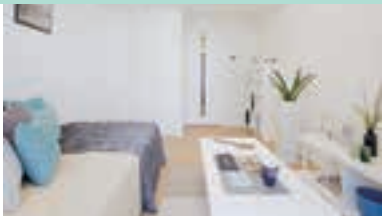
準都心

97 コンフォリア品川ＥＡＳＴ

91 コンフォリア用賀

ポートフォリオ一覧

51 コンフォリア浅草橋



89 コンフォリア東品川

88 コンフォリア南砂町

87 コンフォリア錦糸町

82 コンフォリア駒場

その他東京圏

42 コンフォリア横濱関内

47 コンフォリア谷塚

その他中核都市

54 コンフォリア新大阪

■ 個人投資家向けIR施策の実績

投資家の皆様との対話を重視したIR活動に積極的に取組んでいます。その活動の一環として第14期は下記説明会等へ参加しました。

第14期実績

日付	内容	会場
2017年3月19日	証券会社開催合同説明会	大阪
4月28日	証券会社開催合同説明会	東京
5月19日	証券会社開催合同説明会	京都
5月25日	証券会社開催合同説明会	札幌
5月26日	当社主催説明会	東京
6月30日	証券会社開催合同説明会	東京
7月 3日	証券会社開催合同説明会	大阪
7月 8日	証券会社開催合同説明会	東京
7月26日	証券会社開催合同説明会	名古屋

証券会社開催合同説明会（大阪）

■ ウェブサイトでの情報提供

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

コンフォリア　検索　http://comforia-reit.co.jp

ガイド

掲載情報を種類ごとに区分したメニューの一覧です。

最新決算情報

決算関連資料や物件データをダウンロードできます。

お知らせ掲示板

投資主の皆様へ向けた最新の「お知らせ」を掲載しています。

個人投資家の皆様へ

分配金やIRカレンダーなど、個人投資家の皆様向けの情報をまとめています。

最新ファンド情報

最新の分配金、保有物件数、取得総額の情報をご確認いただけます。

IRメール配信

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

最新情報

本投資法人の最新情報を時系列でご確認いただけます。

コンフォリア公式サイト

「東急不動産の都市型賃貸コンフォリア」公式サイトにアクセスします。

基本方針

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

■「コンフォリア」シリーズ

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

その上の、暮らし心地へ。

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

COMFORIAの4つのアドバンテージ

Location
コンフォリアは、
時間の価値を知っている。

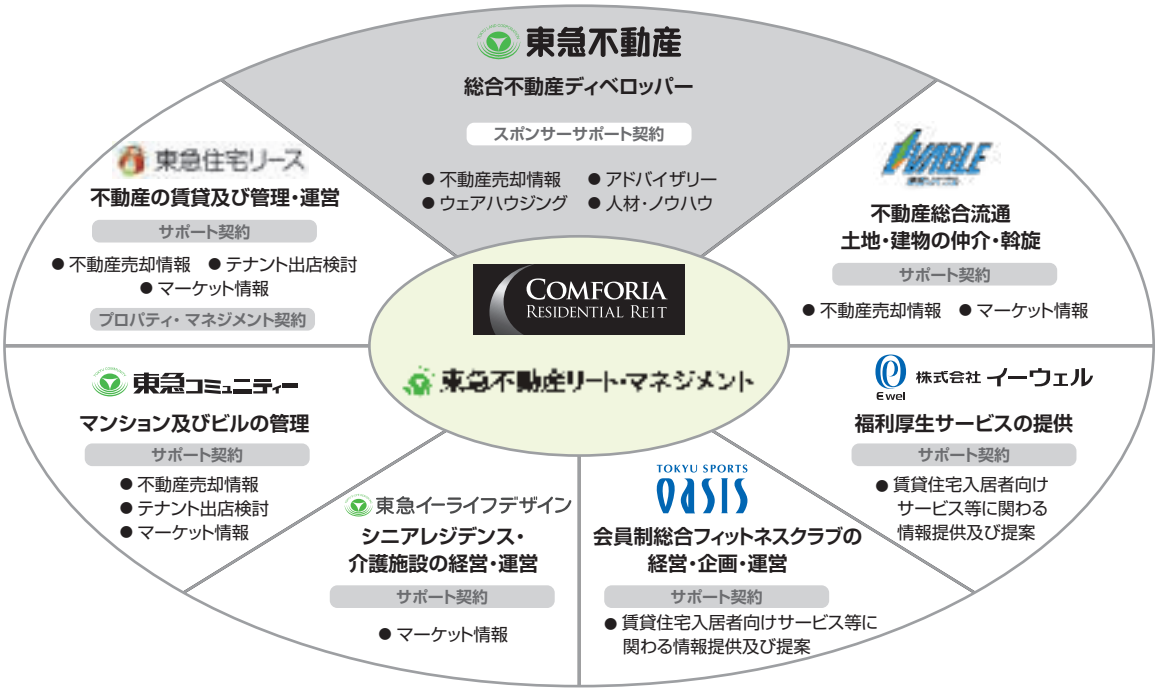
Quality
コンフォリアは、
上質の感触を知っている。

Safety
コンフォリアは、
安らぎの源を知っている。

Service
コンフォリアは、
住まう人の気持ちを知っている。

■東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン

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



本投資法人/本資産運用会社の概要

■ 本投資法人の概要

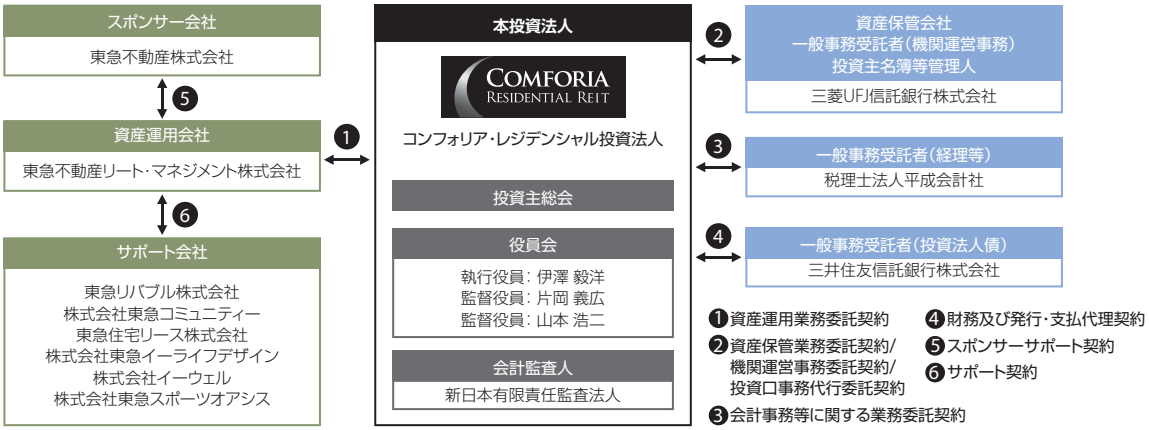
投資法人名	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
代表者名	執行役員　伊澤 毅洋
所在地	東京都港区南青山一丁目1番1号

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

沿革

2010年6月　8日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
2010年6月30日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第71号）
2013年2月　6日	投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場

仕組図

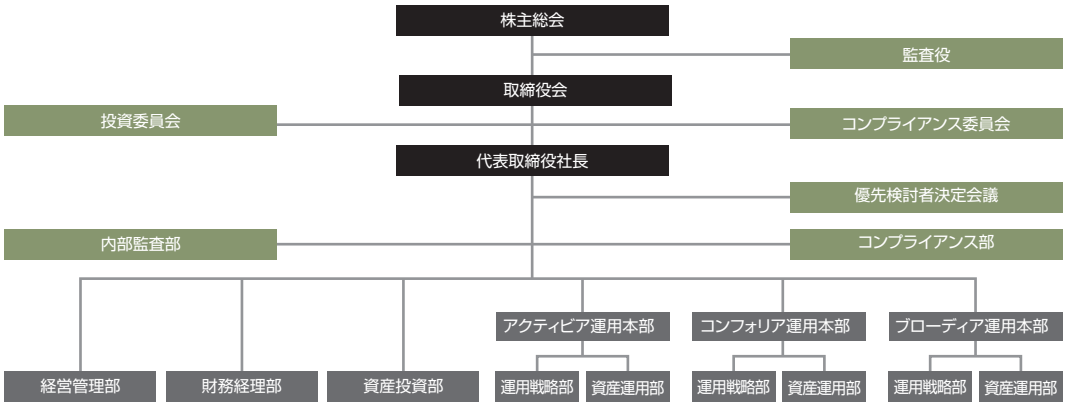


■ 本資産運用会社の概要

商号	東急不動産リート・マネジメント株式会社
代表者名	代表取締役　遠又 寛行
所在地	東京都港区南青山一丁目1番1号
設立	2009年10月
資本金	200百万円

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

組織図



資産運用の概況

■ 1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第 10 期	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期
営業期間		自 2015年2月 1日 至 2015年7月31日	自 2015年8月 1日 至 2016年1月31日	自 2016年2月 1日 至 2016年7月31日	自 2016年8月 1日 至 2017年1月31日	自 2017年2月 1日 至 2017年7月31日
営業収益	(百万円)	4,952	5,050	6,531	6,674	7,276
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(4,942)	(4,957)	(6,531)	(6,674)	(7,276)
営業費用	(百万円)	2,416	2,446	3,785	3,885	4,178
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(1,919)	(1,902)	(3,196)	(3,249)	(3,518)
営業利益	(百万円)	2,535	2,603	2,746	2,788	3,098
経常利益	(百万円)	2,087	2,148	2,312	2,341	2,613
当期純利益	(百万円)	2,086	2,147	2,304	2,335	2,608
総資産額	(百万円)	158,962	159,245	179,944	183,902	205,121
(対前期比)	(%)	(19.6)	(0.2)	(13.0)	(2.2)	(11.5)
純資産額	(百万円)	77,310	77,369	85,139	85,171	97,258
(対前期比)	(%)	(31.9)	(0.1)	(10.0)	(0.0)	(14.2)
出資総額	(百万円)	75,224	75,224	82,743	82,743	94,557
発行済投資口の総口数	(口)	473,804	473,804	513,504	513,504	563,694
1口当たり純資産額	(円)	163,169	163,295	165,801	165,863	172,537
分配金総額	(百万円)	2,086	2,055	2,304	2,335	2,638
1口当たり分配金額	(円)	4,403	4,339	4,487	4,549	4,681
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(4,403)	(4,339)	(4,487)	(4,549)	(4,681)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
総資産経常利益率 (注1)	(%)	1.4	1.4	1.4	1.3	1.3
純資産当期純利益率 (注2)	(%)	3.1	2.8	2.8	2.7	2.9
期末自己資本比率 (注3)	(%)	48.6	48.6	47.3	46.3	47.4
(対前期増減)	(%)	(4.5)	(△0.0)	(△1.3)	(△1.0)	(1.1)
有利子負債額	(百万円)	78,990	79,270	91,060	94,970	103,620
期末有利子負債比率 (注4)	(%)	49.7	49.8	50.6	51.6	50.5
配当性向 (注5)	(%)	99.9	95.7	99.9	100.0	101.1
期末投資物件数	(件)	94	94	98	101	110
期末総賃貸可能面積	(㎡)	214,620.36	217,652.64	272,172.73	278,745.27	303,025.09
期末稼働率	(%)	95.5	96.2	96.3	96.5	96.1
当期減価償却費	(百万円)	816	821	1,017	1,049	1,137
当期資本的支出額	(百万円)	52	52	131	112	386
賃貸NOI (注6)	(百万円)	3,839	3,875	4,352	4,474	4,896

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

■ 2. 当期の資産の運用の経過

(1)本投資法人の主な推移

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、主として居住の用に供される不動産等に投資する投資法人として2010年6月8日に設立され、2010年6月30日付にて内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録を完了し(登録番号　関東財務局長　第71号)、2010年8月より運用を開始しました。その後、本投資法人は、2013年2月6日に公募による新投資口の発行(18,691口)を行い、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3282)しました。

運用開始時における本投資法人の運用資産は11物件、取得価格の合計は15,508百万円でしたが、その後、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針(投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うこと)のもと、追加的に物件の取得及び譲渡を実施した結果、当期末現在の本投資法人の保有資産(以下「取得済資産」といいます。)は110物件、取得価格の合計は187,471百万円となっています。

(2)運用実績

① 投資環境

当期の国内景気は、雇用・所得環境等の改善傾向が続く中で、緩やかな回復基調が続きました。こうした中、賃貸住宅市場においては、引き続き高稼働を維持する中で、賃料単価については、東京都心部を中心として賃料上昇傾向がみられています。また、不動産投資市場においては、政府、日本銀行による財政金融政策を受け、低金利環境が継続する中、取引価格水準は高値圏で安定しています。

② 資産の取得

当期は2017年2月にコンフォリア秋葉原EAST他7物件、2017年6月にコンフォリア行徳の計9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110物件、取得価格の合計は187,471百万円となっています。

③ 本投資法人の保有する資産の管理運営

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

(3)資金調達の概要

当期においては、2017年2月にコンフォリア秋葉原EAST他7物件の取得のため、また、2016年9月及び2016年12月に借入れた借入金の返済資金(2,540百万円)に充てるため、投資口の追加発行(50,190口)及び資金の借入れ(10,190百万円)を実施しました。その後、2017年6月には、コンフォリア行徳の取得のため、資金の借入れ(1,000百万円)を実施しました。また、2017年2月及び2017年6月に借入れた借入金の一部の返済資金(3,000百万円)に充てるため、2017年7月に投資法人債の発行(3,000百万円)を行いました。その結果、当期末(2017年7月末日)時点における出資総額は94,557百万円、有利子負債は103,620百万円であり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)については、当期末時点で50.5%、期末における有利子負債の平均残存年数は4.3年、長期比率は87.3%、固定化比率は87.9%となっています。

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

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

(4)業績及び分配の概要

当期の運用の結果、本投資法人は、2017年7月期(第14期)の実績として営業収益7,276百万円、営業利益3,098百万円、経常利益2,613百万円、当期純利益2,608百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15)が適用されるよう分配を行っています。当期については、当期未処分利益の概ね全額を分配した上で、租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」により積み立てた圧縮積立金の一部30百万円を取り崩すことにより、投資口1口当たりの分配金を4,681円としました。

■ 3. 増資等の状況

年月日	摘　要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備　考
		増　減	残　高	増　減	残　高	
2010年6月 8日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
2010年8月30日	私募増資	7,800	8,000	3,900	4,000	(注2)
2011年3月18日	私募増資	24,270	32,270	11,840	15,840	(注3)
2012年2月 2日	私募増資	16,400	48,670	8,200	24,040	(注4)
2013年2月 5日	公募増資	18,691	67,361	9,935	33,975	(注5)
2014年2月 3日	公募増資	31,900	99,261	21,960	55,936	(注6)
2014年2月26日	第三者割当増資	1,401	100,662	964	56,900	(注7)
2014年8月 1日	投資口の分割	301,986	402,648	−	56,900	(注8)
2015年2月 2日	公募増資	70,000	472,648	18,025	74,926	(注9)
2015年2月27日	第三者割当増資	1,156	473,804	297	75,224	(注10)
2016年2月 1日	公募増資	37,800	511,604	7,159	82,383	(注11)
2016年2月26日	第三者割当増資	1,900	513,504	359	82,743	(注12)
2017年2月 1日	公募増資	47,800	561,304	11,251	93,995	(注13)
2017年2月22日	第三者割当増資	2,390	563,694	562	94,557	(注14)

(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) 2014年7月31日を基準日、2014年8月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合をもって分割を行いました。
(注9) 1口当たり発行価格266,253円(引受価額257,514円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
(注10) 1口当たり発行価額257,514円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
(注11) 1口当たり発行価格195,828円(引受価額189,400円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
(注12) 1口当たり発行価額189,400円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
(注13) 1口当たり発行価格243,252円(引受価額235,393円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
(注14) 1口当たり発行価額235,393円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。

【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 10 期	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期
決算年月	2015年7月	2016年1月	2016年7月	2017年1月	2017年7月
最　高	266,300円	242,500円	250,900円	262,500円	261,600円
最　低	232,600円	189,600円	206,900円	231,600円	219,400円

■ 4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり4,681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、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算後の概ね全額を分配することとしています。

期	第 10 期	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期
営業期間	自 2015年2月 1日 至 2015年7月31日	自 2015年8月 1日 至 2016年1月31日	自 2016年2月 1日 至 2016年7月31日	自 2016年8月 1日 至 2017年1月31日	自 2017年2月 1日 至 2017年7月31日
当期未処分利益	2,086,414千円	2,148,086千円	2,304,285千円	2,336,057千円	2,608,344千円
利益留保額	255千円	92,251千円	193千円	127千円	17千円
金銭の分配金総額	2,086,159千円	2,055,835千円	2,304,092千円	2,335,929千円	2,638,651千円
(1口当たり分配金)	(4,403円)	(4,339円)	(4,487円)	(4,549円)	(4,681円)
うち利益分配金総額	2,086,159千円	2,055,835千円	2,304,092千円	2,335,929千円	2,638,651千円
(1口当たり利益分配金)	(4,403円)	(4,339円)	(4,487円)	(4,549円)	(4,681円)
うち出資払戻総額	−千円	−千円	−千円	−千円	−千円
(1口当たり出資払戻額)	(−円)	(−円)	(−円)	(−円)	(−円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	−千円	−千円	−千円	−千円	−千円
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(−円)	(−円)	(−円)	(−円)	(−円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	−千円	−千円	−千円	−千円	−千円
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(−円)	(−円)	(−円)	(−円)	(−円)

(注) 単位未満を切り捨てて記載しています。

■ 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、投資運用の基本方針に基づき当期に9物件の資産の取得を行い、東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）がプロデュースしてきた都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズのコンセプト、ノウハウに基づく投資及び運用を行ってきました。次期以降も、引き続き当該基本方針に基づき投資運用を行い、中長期的な成長を目指します。

（1）外部成長戦略

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

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

（注） 本資産運用会社は、2017年4月1日付で、本資産運用会社を存続会社とし、東急不動産アクティビア投信株式会社を消滅会社とする吸収合併を行うとともに（以下「本合併」といいます。）、東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社との事業の一部を吸収分割により承継しました（以下「本分割」といい、本合併と併せて「本組織再編」といいます。）。また、本資産運用会社は、本組織再編に合わせ、2017年4月1日付でその商号を東急不動産コンフォリア投信株式会社から東急不動産リート・マネジメント株式会社に変更しています。

（2）内部成長戦略

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

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

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

（3）財務戦略

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

■ 6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

■ 1. 出資の状況

		第 10 期	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期
		2015年7月31日現在	2016年1月31日現在	2016年7月31日現在	2017年1月31日現在	2017年7月31日現在
発行可能投資口総口数	（口）	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数	（口）	473,804	473,804	513,504	513,504	563,694
出資総額	（百万円）	75,224	75,224	82,743	82,743	94,557
投資主数	（人）	8,148	7,530	7,749	6,834	7,897

■ 2. 投資口に関する事項

2017年7月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）(注)
日本トラスティ･サービス信託銀行株式会社（信託口）	187,940	33.34
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	52,784	9.36
東急不動産株式会社	51,664	9.16
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	31,219	5.53
野村信託銀行株式会社（投信口）	22,803	4.04
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	10,748	1.90
朝日火災海上保険株式会社	8,600	1.52
三菱UFJ信託銀行株式会社 （常任代理人　日本マスタートラスト信託銀行株式会社）	8,259	1.46
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO （常任代理人　シティバンク、エヌ･エイ東京支店）	5,632	0.99
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012 （常任代理人　香港上海銀行東京支店）	5,251	0.93
合　計	384,900	68.28

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

■ 3. 役員等に関する事項

（1）役員等の氏名又は名称等

第14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(注1)	遠又　寛行(注3)	東急不動産コンフォリア投信株式会社　代表取締役	－
	伊澤　毅洋(注3)	東急不動産リート･マネジメント株式会社 執行役員コンフォリア運用本部長	－
監督役員(注1)	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(注1)	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)	－	18,828

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。
（注2）2017年2月に行われた新投資口発行及び2017年7月に行われた投資法人債発行の際の「監査人から引受事務幹事会社への書簡」作成業務に係る報酬が含まれています。
（注3）2017年3月31日付で遠又寛行が本投資法人の執行役員を辞任し、2017年4月1日付で補欠執行役員であった伊澤毅洋が新たに本投資法人の執行役員に就任しています。

(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。

(3)会計監査人が過去2年間に受けている業務停止処分

金融庁が2015年12月22日付で発表した懲戒処分等の内容

① 処分の対象者

新日本有限責任監査法人

② 処分の内容

・契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月
（2016年1月1日から同年3月31日まで）
・業務改善命令（業務管理体制の改善）
※併せて、2016年1月22日、約21億円の課徴金納付命令を決定

③ 処分理由

・新日本有限責任監査法人（以下「当監査法人」という。）は、株式会社東芝の2010年3月期、2012年3月期及び2013年3月期における財務書類の監査において、7名の公認会計士が、相当の注意を怠り、重大な虚偽のある財務書類を重大な虚偽のないものとして証明した。
・当監査法人の運営が著しく不当と認められた。

■ 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2017年7月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿管理等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人　平成会計社
一般事務受託者（機関の運営に関する事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

■ 1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地　域	第 13 期 2017年1月31日現在		第 14 期 2017年7月31日現在	
		保有総額(百万円)(注1)	対総資産比率(%)(注2)	保有総額(百万円)(注1)	対総資産比率(%)(注2)
不動産	準都心	3,215	1.7	3,201	1.6
	その他中核都市	1,058	0.6	1,050	0.5
信託不動産	東京都心	79,145	43.0	84,312	41.1
	準都心	74,758	40.7	83,107	40.5
	その他東京圏	3,686	2.0	4,713	2.3
	その他中核都市	7,682	4.2	12,675	6.2
小　計		169,546	92.2	189,060	92.2
預金･その他資産		14,355	7.8	16,061	7.8
資産総額　計		183,902	100.0	205,121	100.0

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

■ 2. 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額(百万円)	賃貸可能面積(㎡)	賃貸面積(㎡)	稼働率(%)	不動産賃貸事業収益比率(%)	主たる用途
コンフォリア新宿イーストサイドタワー	13,884	48,267.60	45,916.97	95.1	19.7	共同住宅
コンフォリア蒲田	5,895	6,027.98	5,933.31	98.4	2.1	共同住宅
コンフォリア駒場	5,219	5,342.38	5,032.94	94.2	1.8	共同住宅
コンフォリア南砂町	4,719	6,141.98	5,918.53	96.4	1.8	共同住宅
コンフォリア秋葉原EAST	4,545	4,582.07	4,405.56	96.1	1.6	共同住宅
コンフォリア北参道	4,275	4,968.40	4,699.28	94.6	1.9	居宅
コンフォリア板橋仲宿	4,014	6,966.04	6,633.16	95.2	1.7	共同住宅
コンフォリア東池袋WEST	3,793	6,436.14	6,274.31	97.5	2.2	共同住宅
コンフォリア原宿	3,540	4,528.51	4,452.53	98.3	1.7	共同住宅
コンフォリア田町	3,420	4,251.63	4,067.43	95.7	1.3	共同住宅
合　計	53,308	97,512.73	93,334.02	95.7	35.8	

■ 3. 不動産等組入資産明細

2017年7月31日現在における本投資法人が保有する運用資産の概要は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価額(百万円)(注1)	帳簿価額(百万円)(注2)
東京都心	コンフォリア日本橋人形町	東京都中央区日本橋人形町三丁目5番10号	信託不動産	2,100	1,555
	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	2,470	1,894
	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	1,520	1,123
	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	669	556
	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	3,940	3,030
	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	755	561
	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	1,690	1,345
	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	927	736
	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	1,490	1,064
	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	382	247
	コンフォリア西早稲田	東京都新宿区高田馬場一丁目5番19号	信託不動産	2,040	1,624
	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	4,590	3,540
	コンフォリア三田ノース	東京都港区三田二丁目7番16号	信託不動産	1,070	865
	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	3,240	2,596
	コンフォリア白金高輪	東京都港区三田五丁目1番21号	信託不動産	1,580	1,322
	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	2,550	2,102
	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	940	823
	コンフォリア九段	東京都千代田区九段南二丁目6番12号	信託不動産	1,500	1,277

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	1,310	1,096
	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	2,150	1,827
	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	2,470	1,944
	コンフォリア三田EAST	東京都港区芝四丁目18番1号	信託不動産	3,660	3,154
	コンフォリア芝浦キャナル	東京都港区海岸三丁目1番9号	信託不動産	1,880	1,554
	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	4,990	4,275
	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	1,810	1,556
	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	2,200	1,789
	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿一丁目13番3号	信託不動産	2,150	1,795
	コンフォリア市谷柳町	東京都新宿区市谷柳町18番地2	信託不動産	1,880	1,619
	コンフォリア神楽坂	東京都新宿区岩戸町26番地1	信託不動産	843	731
	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	1,840	1,638
	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	1,710	1,648
	コンフォリア神田神保町	東京都千代田区神田神保町一丁目42番地2	信託不動産	1,580	1,500
	コンフォリア日本橋	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目2番2号	信託不動産	2,150	1,989
	コンフォリア田町	東京都港区芝浦四丁目5番13号	信託不動産	3,600	3,420
	コンフォリア麻布十番	東京都港区三田一丁目2番15号	信託不動産	1,620	1,492
	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	東京都新宿区新宿一丁目10番4号	信託不動産	1,500	1,427
	コンフォリア神楽坂DEUX	東京都新宿区岩戸町7番地3	信託不動産	1,370	1,267
	コンフォリア麻布EAST	東京都港区東麻布二丁目29番1号	信託不動産	2,770	1,939
	コンフォリア新宿 イーストサイドタワー	(タワー棟)東京都新宿区新宿六丁目27番29号 (アネックス棟)東京都新宿区新宿六丁目27番28号 (ゲート棟)東京都新宿区新宿六丁目27番14号	信託不動産	14,900	13,884
	コンフォリア市谷薬王寺	東京都新宿区市谷薬王寺町74番地23	信託不動産	970	998
	コンフォリア秋葉原EAST	東京都千代田区東神田二丁目9番19号	信託不動産	4,590	4,545
	コンフォリア三田トロワ	東京都港区芝三丁目43番6号	信託不動産	894	945
小　計				98,290	84,312
準都心	コンフォリア文京春日	東京都文京区西片一丁目15番12号	信託不動産	2,000	1,403
	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	1,230	854
	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	1,030	889
	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	993	876
	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	3,260	2,448
	コンフォリア西蒲田	東京都大田区西蒲田六丁目37番3号	信託不動産	2,100	1,475
	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	2,320	1,967
	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	915	705
	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	1,640	1,243
	コンフォリア小石川	東京都文京区小石川二丁目17番27号	信託不動産	665	532
	コンフォリア千石	東京都文京区千石四丁目3番20号	信託不動産	1,690	1,206
	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	1,330	931
	コンフォリア池袋	東京都豊島区池袋二丁目57番1号	信託不動産	671	580
	コンフォリア両国石原	東京都墨田区石原一丁目36番1号	信託不動産	779	627
	コンフォリア浅草橋DEUX	東京都台東区浅草橋五丁目24番10号	信託不動産	1,010	864
	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	820	708
	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	877	755
	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	995	849
	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	2,579
	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	1,560	1,194
	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	2,430	1,828
	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	1,460	1,129
	コンフォリア東中野DEUX	東京都中野区東中野四丁目2番19号	信託不動産	1,070	814
	コンフォリア東池袋WEST	東京都豊島区東池袋三丁目22番21号	信託不動産	5,190	3,793
	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	1,230	1,026
	コンフォリア大森DEUX	東京都大田区大森北三丁目4番2号	信託不動産	1,380	1,201
	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	842	603
	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	3,430	2,625
	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	1,590	1,216
	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	3,700	3,029

投資法人の運用資産の状況

地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価額(百万円)(注1)	帳簿価額(百万円)(注2)
準都心	コンフォリア墨田立花	東京都墨田区立花五丁目18番5号	信託不動産	1,040	958
	コンフォリア上野広小路	東京都台東区上野三丁目17番4号	信託不動産	1,230	1,047
	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	3,420	2,891
	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	1,640	1,330
	コンフォリア森下	東京都江東区新大橋三丁目6番8号	信託不動産	1,750	1,509
	コンフォリア木場公園	東京都江東区木場二丁目17番7号	信託不動産	1,100	944
	コンフォリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎二丁目6番25号	信託不動産	2,420	1,992
	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	1,120	988
	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	2,300	1,702
	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	1,330	1,123
	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	5,310	5,219
	コンフォリア錦糸町	東京都墨田区太平三丁目8番6号	信託不動産	1,160	1,065
	コンフォリア南砂町	東京都江東区南砂四丁目4番20号	信託不動産	4,880	4,719
	コンフォリア東品川	東京都品川区東品川三丁目22番11号	信託不動産	1,660	1,554
	コンフォリア目黒八雲	東京都目黒区八雲一丁目12番10号	信託不動産	863	832
	コンフォリア用賀	東京都世田谷区用賀三丁目24番3号	信託不動産	1,100	1,090
	コンフォリア板橋仲宿	東京都板橋区仲宿62番2号	信託不動産	4,120	4,014
	コンフォリア品川EAST	東京都品川区北品川一丁目20番8号	信託不動産	1,540	1,559
	コンフォリア大島	東京都江東区大島四丁目8番10号	不動産	2,170	2,269
	コンフォリア大森トロワ	東京都大田区大森北三丁目36番7号	不動産	905	932
	コンフォリア文京白山	東京都文京区本駒込一丁目3番2号	信託不動産	1,380	1,409
	コンフォリア蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番2号	信託不動産	5,880	5,895
	カレッジコート八幡山	東京都杉並区上高井戸一丁目15番1号	信託不動産	1,250	1,291
小　計				100,735	86,309
その他東京圏	コンフォリア狛江	東京都狛江市岩戸北三丁目9番5号	信託不動産	559	422
	コンフォリア横濱関内	神奈川県横浜市中区翁町二丁目8番地15	信託不動産	1,270	935
	コンフォリア市川妙典	千葉県市川市塩焼一丁目9番10号	信託不動産	726	612
	コンフォリア谷塚	埼玉県草加市瀬崎三丁目38番3号	信託不動産	688	626
	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	1,240	1,066
	コンフォリア行徳	千葉県市川市行徳駅前二丁目1番13号	信託不動産	992	1,049
小　計				5,475	4,713
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	2,810	2,355
	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	1,810	1,697
	コンフォリア北堀江	大阪府大阪市西区北堀江三丁目12番2号	不動産	1,080	1,050
	コンフォリア北三条	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地51	信託不動産	940	686
	コンフォリア札幌植物園	北海道札幌市中央区北二条西十丁目1番地6	信託不動産	1,270	1,349
	コンフォリア扇町	大阪府大阪市北区天神橋三丁目7番15号	信託不動産	1,530	1,537
	コンフォリア心斎橋EAST	大阪府大阪市中央区博労町二丁目6番8号	信託不動産	2,010	2,068
	コンフォリア京町堀	大阪府大阪市西区京町堀一丁目16番14号	信託不動産	1,600	1,629
	コンフォリア阿波座	大阪府大阪市西区江之子島一丁目5番5号	信託不動産	1,330	1,351
小　計				14,380	13,725
合　計				218,880	189,060

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

(注2)「帳簿価額」には、取得価額(取得諸経費等を含みます。)から減価償却累計額を控除した当期末(2017年7月末日)時点の価額で、建設仮勘定及び信託建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

本投資法人が保有する運用資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	第13期 自2016年8月1日 至2017年1月31日				第14期 自2017年2月1日 至2017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	58,027	0.9	1	94.0	56,667	0.8
	コンフォリア早稲田	1	99.0	67,345	1.0	1	90.1	67,077	0.9
	コンフォリア下落合	1	95.9	47,498	0.7	1	98.2	48,067	0.7
	コンフォリア東中野	1	91.3	21,205	0.3	1	94.5	20,792	0.3
	コンフォリア銀座EAST	1	97.9	115,722	1.7	1	98.3	113,928	1.6
	コンフォリア麻布台	1	100.0	22,108	0.3	1	90.1	22,145	0.3
	コンフォリア芝公園	1	98.4	49,720	0.7	1	94.5	50,536	0.7
	コンフォリア西麻布	1	91.3	26,129	0.4	1	91.6	24,882	0.3
	コンフォリア南青山	1	76.3	34,101	0.5	1	100.0	33,140	0.5
	コンフォリア南青山DEUX	1	100.0	11,388	0.2	1	100.0	12,044	0.2
	コンフォリア西早稲田	1	98.2	62,249	0.9	1	94.7	59,941	0.8
	コンフォリア原宿	1	96.5	124,199	1.9	1	98.3	127,156	1.7
	コンフォリア三田ノース	1	96.2	29,943	0.4	1	100.0	29,937	0.4
	コンフォリア芝浦バウハウス	1	98.7	97,386	1.5	1	98.7	98,067	1.3
	コンフォリア白金高輪	1	97.5	44,041	0.7	1	89.8	43,738	0.6
	コンフォリア日本橋人形町イースト	1	95.3	64,934	1.0	1	98.2	67,292	0.9
	コンフォリア愛宕	1	97.5	28,798	0.4	1	97.5	28,656	0.4
	コンフォリア九段	1	93.9	39,678	0.6	1	97.2	40,168	0.6
	コンフォリア日本橋人形町ノース	1	97.2	36,520	0.5	1	100.0	37,147	0.5
	コンフォリア新川	1	100.0	60,226	0.9	1	96.7	59,393	0.8
	コンフォリア赤坂	1	92.5	60,889	0.9	1	95.1	63,703	0.9
	コンフォリア三田EAST	1	97.6	97,562	1.5	1	97.0	98,441	1.4
	コンフォリア芝浦キャナル	1	97.9	53,200	0.8	1	96.8	53,207	0.7
	コンフォリア北参道	1	96.3	135,908	2.0	1	94.6	135,856	1.9
	コンフォリア代々木上原	1	98.2	50,340	0.8	1	98.4	49,264	0.7
	コンフォリア笹塚	1	100.0	67,354	1.0	1	96.8	66,960	0.9
	コンフォリア新宿御苑II	1	96.8	56,745	0.9	1	100.0	57,330	0.8
	コンフォリア市谷柳町	1	97.8	46,649	0.7	1	96.2	50,044	0.7
	コンフォリア神楽坂	1	97.1	23,012	0.3	1	97.0	23,959	0.3
	コンフォリア二番町	1	100.0	50,700	0.8	1	93.3	49,802	0.7
	コンフォリア西新宿	1	91.7	45,605	0.7	1	94.8	47,453	0.7
	コンフォリア神田神保町	1	100.0	42,677	0.6	1	88.9	43,567	0.6
	コンフォリア日本橋	1	95.7	61,781	0.9	1	98.6	62,277	0.9
	コンフォリア田町	1	98.7	97,959	1.5	1	95.7	98,190	1.3
	コンフォリア麻布十番	1	98.2	41,177	0.6	1	96.4	42,294	0.6
	コンフォリア新宿御苑I	1	94.8	42,467	0.6	1	89.6	41,628	0.6
	コンフォリア神楽坂DEUX	1	100.0	39,726	0.6	1	100.0	40,511	0.6
	コンフォリア麻布EAST	1	96.6	70,881	1.1	1	95.5	73,991	1.0
	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	1	95.2	1,425,036	21.4	1	95.1	1,434,472	19.7
	コンフォリア市谷薬王寺	1	84.0	6,102	0.1	1	100.0	23,998	0.3
	コンフォリア秋葉原EAST	–	–	–	–	1	96.1	115,481	1.6
	コンフォリア三田トロワ	–	–	–	–	1	91.1	22,533	0.3
小　計		2	96.1	3,557,008	53.3	2	95.8	3,735,750	51.3
準都心	コンフォリア文京春日	1	98.3	60,015	0.9	1	98.1	60,244	0.8
	コンフォリア浅草松が谷	1	94.3	44,652	0.7	1	97.9	44,920	0.6
	コンフォリア西大井	1	98.3	31,637	0.5	1	98.3	31,582	0.4
	コンフォリア中野	1	98.2	30,506	0.5	1	91.5	32,984	0.5
	コンフォリア下北沢	1	96.3	91,230	1.4	1	95.5	95,662	1.3
	コンフォリア西蒲田	1	95.0	66,110	1.0	1	95.9	65,083	0.9
	コンフォリア大山	1	97.1	79,025	1.2	1	95.3	77,786	1.1
	コンフォリア清澄白河サウス	1	97.8	27,833	0.4	1	93.3	28,652	0.4

投資法人の運用資産の状況

地域	不動産等の名称	第13期 自2016年8月1日 至2017年1月31日				第14期 自2017年2月1日 至2017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	コンフォリア駒澤	1	97.6	42,986	0.6	1	94.0	42,563	0.6
	コンフォリア小石川	1	100.0	21,081	0.3	1	100.0	21,553	0.3
	コンフォリア千石	1	95.4	51,653	0.8	1	97.5	53,608	0.7
	コンフォリア代官山青葉台	1	97.4	36,342	0.5	1	100.0	35,235	0.5
	コンフォリア池袋	1	100.0	22,281	0.3	1	96.5	22,024	0.3
	コンフォリア両国石原	1	100.0	25,590	0.4	1	100.0	28,739	0.4
	コンフォリア浅草橋DEUX	1	98.1	30,497	0.5	1	100.0	30,531	0.4
	コンフォリア押上	1	100.0	25,853	0.4	1	100.0	26,498	0.4
	コンフォリア本所吾妻橋	1	100.0	27,604	0.4	1	98.2	28,227	0.4
	コンフォリア清澄白河トロワ	1	100.0	31,208	0.5	1	98.0	31,523	0.4
	コンフォリア門前仲町	1	97.9	90,973	1.4	1	99.3	90,774	1.2
	コンフォリア碑文谷	1	100.0	41,548	0.6	1	94.0	42,836	0.6
	コンフォリア三宿	1	100.0	65,741	1.0	1	93.4	64,867	0.9
	コンフォリア学芸大学	1	95.4	40,696	0.6	1	92.2	40,017	0.5
	コンフォリア東中野DEUX	1	97.9	30,291	0.5	1	90.1	30,522	0.4
	コンフォリア東池袋WEST	1	97.6	157,968	2.4	1	97.5	159,543	2.2
	コンフォリア両国DEUX	1	98.7	36,961	0.6	1	98.7	36,936	0.5
	コンフォリア大森DEUX	1	91.3	39,165	0.6	1	92.8	39,007	0.5
	コンフォリア町屋	1	100.0	25,721	0.4	1	97.0	26,349	0.4
	コンフォリア浅草橋	1	97.9	101,868	1.5	1	96.9	100,949	1.4
	コンフォリア両国サウス	1	94.5	47,071	0.7	1	98.7	47,653	0.7
	コンフォリア豊洲	1	97.6	97,291	1.5	1	97.7	100,791	1.4
	コンフォリア墨田立花	1	92.3	31,265	0.5	1	100.0	32,125	0.4
	コンフォリア上野広小路	1	96.5	32,982	0.5	1	97.6	34,041	0.5
	コンフォリア春日富坂	1	100.0	90,915	1.4	1	95.7	90,431	1.2
	コンフォリア本駒込	1	100.0	47,038	0.7	1	100.0	44,597	0.6
	コンフォリア森下	1	100.0	49,458	0.7	1	97.3	49,531	0.7
	コンフォリア木場公園	1	96.7	32,225	0.5	1	98.3	33,553	0.5
	コンフォリア目黒長者丸	1	90.4	70,853	1.1	1	98.6	69,316	1.0
	コンフォリア西馬込	1	93.8	30,889	0.5	1	98.1	31,687	0.4
	コンフォリア東池袋EAST	1	95.4	67,852	1.0	1	95.7	66,998	0.9
	コンフォリア東池袋	1	100.0	38,003	0.6	1	98.0	37,179	0.5
	コンフォリア駒場	1	99.0	133,955	2.0	1	94.2	131,338	1.8
	コンフォリア錦糸町	1	98.2	34,401	0.5	1	98.1	34,067	0.5
	コンフォリア南砂町	1	93.9	130,707	2.0	1	96.4	131,837	1.8
	コンフォリア東品川	1	100.0	51,568	0.8	1	98.2	51,393	0.7
	コンフォリア目黒八雲	1	94.1	26,876	0.4	1	92.0	26,138	0.4
	コンフォリア用賀	1	97.8	30,376	0.5	1	90.5	31,314	0.4
	コンフォリア板橋仲宿	1	97.0	120,725	1.8	1	95.2	120,332	1.7
	コンフォリア品川EAST	1	97.2	70,095	1.1	1	100.0	78,351	1.1
	コンフォリア大島	1	97.0	55,421	0.8	1	95.0	60,146	0.8
	コンフォリア大森トロワ	1	96.0	22,598	0.3	1	96.0	24,980	0.3
	コンフォリア文京白山	–	–	–	–	1	97.0	37,316	0.5
	コンフォリア蒲田	–	–	–	–	1	98.4	151,874	2.1
	カレッジコート八幡山	–	–	–	–	1	100.0	30,046	0.4
小　計		1	97.2	2,689,625	40.3	2	96.7	2,936,272	40.4
その他東京圏	コンフォリア狛江	1	94.8	18,667	0.3	1	97.1	19,489	0.3
	コンフォリア横濱関内	1	100.0	41,631	0.6	1	96.7	42,262	0.6
	コンフォリア市川妙典	1	94.0	24,649	0.4	1	94.0	24,960	0.3
	コンフォリア谷塚	1	90.3	27,659	0.4	1	96.8	26,874	0.4
	コンフォリア新子安	1	97.1	35,711	0.5	1	100.0	38,034	0.5
	コンフォリア行徳	–	–	–	–	1	96.6	9,126	0.1
小　計		1	95.6	148,319	2.2	1	97.1	160,747	2.2

地域	不動産等の名称	第13期 自2016年8月1日 至2017年1月31日				第14期 自2017年2月1日 至2017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(%)
その他中核都市	コンフォリア新大阪	1	97.7	89,120	1.3	1	92.0	88,106	1.2
	コンフォリア新栄	1	91.1	56,695	0.8	1	90.1	56,284	0.8
	コンフォリア北堀江	1	94.8	31,163	0.5	1	98.7	33,091	0.5
	コンフォリア北三条	1	96.7	35,546	0.5	1	98.9	36,003	0.5
	コンフォリア札幌植物園	1	92.9	38,850	0.6	1	97.7	39,752	0.5
	コンフォリア扇町	1	94.8	27,950	0.4	1	94.5	40,989	0.6
	コンフォリア心斎橋EAST	−	−	−	−	1	94.1	60,578	0.8
	コンフォリア京町堀	−	−	−	−	1	97.6	47,125	0.6
	コンフォリア阿波座	−	−	−	−	1	96.5	42,073	0.6
小　計		1	95.0	279,326	4.2	1	94.9	444,005	6.1
合　計		2	96.5	6,674,280	100.0	3	96.1	7,276,775	100.0

(注1)「テナント総数」については、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナント(賃貸借関係を有する予定のものを含みます。)の総数を記載しています。したがって、本投資法人又は信託受託者が各運用資産の全部の貸室等をマスターリース会社に対して包括的に賃貸した上で(以下「マスターリースの導入」といいます。)、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めていません。運用資産につき本投資法人が起用するマスターリース会社は、東急住宅リース株式会社、三菱地所リアルエステートサービス株式会社及び株式会社毎日コムネットの3社です。したがって、テナント総数の合計には、マスターリース会社の合計数である3を記載しています。なお、マスターリースの導入がなされている各運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めていません。

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

■ 4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

■ 5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

■ 6. 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

■ 7. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2017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)	うち一年超	時価(百万円)(注2)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	55,645	48,745	−
合　計		55,645	48,745	−

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

■ 8. その他資産の状況

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

■ 9. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

■ 1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称（所在地）	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総　額	当期支払額	既支払総額
コンフォリア原宿（東京都渋谷区）	大規模修繕工事	自　2017年 8月 至　2017年12月	73,900	－	－
コンフォリア千石（東京都文京区）	大規模修繕工事	自　2017年 9月 至　2017年12月	59,300	－	－
コンフォリア代々木上原（東京都渋谷区）	大規模修繕工事	自　2017年 9月 至　2017年12月	56,500	－	－
コンフォリア新宿イーストサイドタワー（東京都新宿区）	ゲストルームリフォーム工事	自　2017年11月 至　2017年11月	8,200	－	－
コンフォリア新宿イーストサイドタワー（東京都新宿区）	MBエアレーター交換	自　2017年11月 至　2017年11月	5,700	－	－

■ 2. 期中の資本的支出

当期末時点で保有している運用資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は386,536千円であり、当期費用に区分された修繕費282,191千円と合わせ、668,727千円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在地）	目　的	期　間	工事金額（千円）
コンフォリア板橋仲宿（東京都板橋区）	大規模修繕工事	自　2017年 3月 至　2017年 7月	144,355
コンフォリア銀座EAST（東京都中央区）	大規模修繕工事	自　2017年 2月 至　2017年 7月	89,469
コンフォリア南青山（東京都港区）	店舗区画事務所化工事	自　2017年 3月 至　2017年 4月	27,075
コンフォリア東品川（東京都品川区）	電気温水器交換工事	自　2017年 4月 至　2017年 7月	13,592
コンフォリア市谷柳町（東京都新宿区）	エントランスバリューアップ工事	自　2017年 5月 至　2017年 7月	9,182
その他不動産等	共用部鉄部塗装工事他	自　2017年 2月 至　2017年 7月	102,860
合　計			386,536

■ 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

（単位:千円）

営業期間	第 10 期 自 2015年2月 1日 至 2015年7月31日	第 11 期 自 2015年8月 1日 至 2016年1月31日	第 12 期 自 2016年2月 1日 至 2016年7月31日	第 13 期 自 2016年8月 1日 至 2017年1月31日	第 14 期 自 2017年2月 1日 至 2017年7月31日
当期首積立金残高	248,938	313,837	327,081	378,887	377,947
当期積立額	188,329	188,418	232,577	304,044	311,155
当期積立金取崩額	123,430	175,173	180,771	304,984	339,736
次期繰越額	313,837	327,081	378,887	377,947	349,367

1. 運用等に係る費用明細

（単位:千円）

項　目	第 13 期 自 2016年8月1日　至 2017年1月31日	第 14 期 自 2017年2月1日　至 2017年7月31日
資産運用報酬（注）	381,274	394,196
資産保管手数料	6,560	6,682
一般事務委託手数料	25,245	25,980
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	219,744	229,701
合　計	636,425	660,160

（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13期に36,260千円、第14期に108,945千円あります。

2. 借入状況

2017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2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金（注1）	株式会社みずほ銀行	2011年3月23日	3,570	3,570	0.53000	2019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	0.53000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,570	3,570	0.53000				
	株式会社三井住友銀行		1,785	1,785	0.53000				
	株式会社日本政策投資銀行	2012年2月3日	1,090	1,090	1.41200	2017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	2013年9月4日	2,000	2,000	0.79500	2018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	2013年9月30日	1,350	1,350	0.67075	2018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	2013年9月30日	1,350	1,350	0.90487	2019年9月30日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年2月4日	1,000	1,000	0.60700	2019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				
	株式会社日本政策投資銀行	2014年2月4日	1,000	1,000	0.88240	2021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	2014年6月30日	670	670	0.60150	2020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	2014年6月30日	910	910	0.90100	2022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				
	信金中央金庫	2015年2月3日	750	750	0.30820	2018年3月30日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	農林中央金庫		750	750	0.30820				
	株式会社福岡銀行		750	750	0.30820				

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	2015年2月3日	600	600	0.69250	2022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		600	600	0.69250				
	三井住友信託銀行株式会社		600	600	0.69250				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600	600	0.69250				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		600	600	0.69250				
	株式会社三井住友銀行		300	300	0.69250				
	株式会社日本政策投資銀行	2015年2月3日	620	620	0.79875	2023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		620	620	0.79875				
	三井住友信託銀行株式会社		620	620	0.79875				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		620	620	0.79875				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		620	620	0.79875				
	株式会社三井住友銀行		310	310	0.79875				
	株式会社日本政策投資銀行	2015年2月3日	620	620	1.04200	2025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		620	620	1.04200				
	三井住友信託銀行株式会社		620	620	1.04200				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		620	620	1.04200				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		620	620	1.04200				
	株式会社三井住友銀行		310	310	1.04200				
	株式会社日本政策投資銀行	2016年2月2日	360	360	0.58430	2023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		360	360	0.58430				
	三井住友信託銀行株式会社		360	360	0.58430				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		360	360	0.58430				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		360	360	0.58430				
	株式会社三井住友銀行		200	200	0.58430				
	株式会社日本政策投資銀行	2016年2月2日	420	420	0.62460	2023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		420	420	0.62460				
	三井住友信託銀行株式会社		420	420	0.62460				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		420	420	0.62460				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		420	420	0.62460				
	株式会社三井住友銀行		230	230	0.62460				
	株式会社日本政策投資銀行	2016年2月2日	490	490	0.67745	2024年2月29日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		490	490	0.67745				
	三井住友信託銀行株式会社		490	490	0.67745				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		490	490	0.67745				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		490	490	0.67745				
	株式会社三井住友銀行		220	220	0.67745				
	株式会社日本政策投資銀行	2016年3月23日	1,570	1,570	0.27125	2021年3月31日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,570	1,570	0.27125				
	株式会社東京都民銀行		1,000	1,000	0.27125				
	三井住友信託銀行株式会社		785	785	0.27125				
	株式会社日本政策投資銀行	2016年3月23日	2,000	2,000	0.61950	2025年3月31日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000	0.61950				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000	0.61950				
	株式会社日本政策投資銀行	2016年8月1日	580	580	0.46655	2024年7月31日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		580	580	0.46655				
	三井住友信託銀行株式会社		580	580	0.46655				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		580	580	0.46655				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		580	580	0.46655				
	株式会社三井住友銀行		290	290	0.46655				
	株式会社日本政策投資銀行	2016年8月1日	900	900	0.65518	2026年7月31日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		900	900	0.65518				
	三井住友信託銀行株式会社		900	900	0.65518				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		900	900	0.65518				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		900	900	0.65518				
	株式会社三井住友銀行		450	450	0.65518				
	みずほ信託銀行株式会社	2016年9月30日	1,550	－	0.20909	2017年9月30日（注3）	期限一括	（注4）	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年12月13日	990	－	0.23000	2017年12月29日（注3）	期限一括	（注4）	無担保無保証

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）	みずほ信託銀行株式会社	2017年1月31日	2,000	2,000	0.46691	2022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	0.46691				
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000	0.46691				
	株式会社七十七銀行		500	500	0.46691				
	株式会社第四銀行		500	500	0.46691				
	株式会社日本政策投資銀行	2017年2月2日	－	580	0.62938	2024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		－	580	0.62938				
	三井住友信託銀行株式会社		－	580	0.62938				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	580	0.62938				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	580	0.62938				
	株式会社三井住友銀行		－	290	0.62938				
	株式会社日本政策投資銀行	2017年2月2日	－	910	0.79571	2026年1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	0.79571				
	三井住友信託銀行株式会社		－	910	0.79571				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	910	0.79571				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	910	0.79571				
	株式会社三井住友銀行		－	450	0.79571				
合　計			91,970	97,620					

（注1）長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。
（注2）平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
（注3）2017年2月2日に全額を期限前弁済しています。
（注4）資金使途は、信託不動産等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

2017年7月31日現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期増加額（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）	2014年7月30日	3,000	－	－	3,000	0.64000	2021年7月30日	期限一括	（注2）	無担保
第2回無担保投資法人債（注1）	2017年7月18日	－	1,000	－	1,000	0.23000	2022年7月15日	期限一括	（注2）	無担保
第3回無担保投資法人債（注1）	2017年7月18日	－	2,000	－	2,000	0.52000	2027年7月16日	期限一括	（注2）	無担保
合　計		3,000	3,000	－	6,000					

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

■ 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

■ 5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

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）
コンフォリア秋葉原EAST	2017年2月2日	4,425	－	－	－	－
コンフォリア三田トロワ	2017年2月2日	890	－	－	－	－
コンフォリア文京白山	2017年2月2日	1,330	－	－	－	－
コンフォリア蒲田	2017年2月2日	5,721	－	－	－	－
カレッジコート八幡山	2017年2月2日	1,245	－	－	－	－
コンフォリア心斎橋EAST	2017年2月2日	1,980	－	－	－	－
コンフォリア京町堀	2017年2月2日	1,567	－	－	－	－
コンフォリア阿波座	2017年2月2日	1,289	－	－	－	－
コンフォリア行徳	2017年6月1日	978	－	－	－	－
合　計		19,425	－	－	－	－

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

■ 2. その他の資産の売買状況等

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

■ 3. 特定資産の価格等の調査

（1）不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価額又は譲渡価額（百万円）（注1）	不動産鑑定評価		
					鑑定評価額（百万円）（注2）	評価機関（注3）	価格時点
取得	信託不動産	コンフォリア秋葉原EAST	2017年2月2日	4,425	4,460	①	2016年10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア三田トロワ	2017年2月2日	890	894	②	2016年10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア文京白山	2017年2月2日	1,330	1,350	③	2016年10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア蒲田	2017年2月2日	5,721	5,750	①	2016年10月31日
取得	信託不動産	カレッジコート八幡山	2017年2月2日	1,245	1,250	④	2016年10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア心斎橋EAST	2017年2月2日	1,980	2,000	①	2016年10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア京町堀	2017年2月2日	1,567	1,580	①	2016年10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア阿波座	2017年2月2日	1,289	1,310	①	2016年10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア行徳	2017年6月1日	978	989	①	2017年 4月30日

（注1）取得価額及び譲渡価額には、当該不動産の取得又は譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。
（注2）鑑定評価額は、鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
（注3）各不動産等の不動産鑑定評価に係る評価機関は、①一般財団法人日本不動産研究所②森井総合鑑定株式会社③株式会社谷澤総合鑑定所④大和不動産鑑定株式会社です。

（2）その他

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

■ 4. 利害関係人等との取引状況

(1)取引状況

区　分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総　額	19,425,000千円	−千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
東急不動産株式会社	13,596,000千円（70.0%）	−千円　（−%）
合同会社ジェミニ	3,465,000千円（17.8%）	−千円　（−%）
合　計	17,061,000千円（87.8%）	−千円　（−%）

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

(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	617,302	東急住宅リース株式会社	351,106	56.9
		株式会社ティエスコミュニティー	24,637	4.0
		株式会社東急コミュニティー	3,370	0.5
募集関連費	174,509	東急リバブル株式会社	3,228	1.8
その他管理費	159,307	株式会社東急スポーツオアシス	9,122	5.7
		株式会社東急コミュニティー	980	0.6
		株式会社ティエスコミュニティー	804	0.5
ウェアハウジング費用	83,944	合同会社ジェミニ	83,944	100.0

(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　268,709千円（修繕工事等）
株式会社イーウェル　3,315千円（システム利用料等）
株式会社ティエスコミュニティー　719千円（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（東急不動産リート・マネジメント株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

■ 1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

■ 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

■ 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ 1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

■ 2. お知らせ

(1)投資主総会

該当事項はありません。

(2)投資法人役員会

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

承認日	項　目	概　要
2017年5月30日	投資法人債の発行に係る包括決議及び一般事務の委託の件	発行総額の上限を250億円以内とし、発行時期を2017年6月1日から2018年5月31日までとする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債の募集に関する事務並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

■ 3. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

■ 4. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

■ 5. その他

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

Ⅲ. 貸借対照表

（単位:千円）

	前　期(ご参考) (2017年1月31日現在)	当　期 (2017年7月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,634,348	6,696,439
信託現金及び信託預金	6,012,085	6,483,562
営業未収入金	13,160	7,669
前払費用	134,716	382,164
未収消費税等	–	17,604
その他	431	446
流動資産合計	11,794,742	13,587,887
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,895,400	1,895,903
減価償却累計額	△65,971	△87,598
建物(純額)	1,829,429	1,808,305
構築物	21,514	21,514
減価償却累計額	△1,685	△2,367
構築物(純額)	19,828	19,146
機械及び装置	17,687	17,687
減価償却累計額	△365	△639
機械及び装置(純額)	17,322	17,048
工具、器具及び備品	1,628	1,628
減価償却累計額	△71	△217
工具、器具及び備品(純額)	1,557	1,411
土地	2,405,775	2,405,775
信託建物	81,019,743	88,468,161
減価償却累計額	△6,439,898	△7,476,802
信託建物(純額)	74,579,844	80,991,359
信託構築物	1,085,525	1,130,260
減価償却累計額	△200,657	△229,113
信託構築物(純額)	884,868	901,146
信託機械及び装置	1,471,940	1,557,509
減価償却累計額	△171,110	△198,577
信託機械及び装置(純額)	1,300,829	1,358,931
信託工具、器具及び備品	125,460	184,869
減価償却累計額	△39,147	△52,433
信託工具、器具及び備品(純額)	86,312	132,435
信託土地	87,211,899	100,224,324
有形固定資産合計	168,337,668	187,859,884
無形固定資産		
信託借地権	1,209,138	1,200,572
その他	18,421	16,027
無形固定資産合計	1,227,559	1,216,600
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,508,094	1,507,223
長期前払費用	981,671	869,545
投資その他の資産合計	2,489,765	2,376,768
固定資産合計	172,054,993	191,453,253
繰延資産		
投資口交付費	40,875	47,005
投資法人債発行費	12,135	33,577
繰延資産合計	53,011	80,583
資産合計	183,902,747	205,121,723

（単位:千円）

	前　期(ご参考) (2017年1月31日現在)	当　期 (2017年7月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	470,181	721,526
1年内返済予定の長期借入金	8,840,000	13,200,000
未払金	55,657	37,987
未払費用	122,638	135,273
未払法人税等	5,721	5,888
未払消費税等	12,057	－
前受金	1,074,184	1,162,151
その他	2,567	12,302
流動負債合計	10,583,007	15,275,131
固定負債		
投資法人債	3,000,000	6,000,000
長期借入金	83,130,000	84,420,000
預り敷金及び保証金	21,121	22,314
信託預り敷金及び保証金	1,901,107	2,049,904
資産除去債務	94,592	95,182
その他	1,165	777
固定負債合計	88,147,987	92,588,178
負債合計	98,730,995	107,863,309
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	82,743,523	94,557,898
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	92,170	92,170
任意積立金合計	92,170	92,170
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,336,057	2,608,344
剰余金合計	2,428,227	2,700,515
投資主資本合計	85,171,751	97,258,413
純資産合計	※1 85,171,751	※1 97,258,413
負債純資産合計	183,902,747	205,121,723

Ⅳ. 損益計算書

（単位:千円）

	前　期（ご参考） （自 2016年8月1日　至 2017年1月31日）	当　期 （自 2017年2月1日　至 2017年7月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,433,203	※1 6,996,758
その他賃貸事業収入	※1 241,076	※1 280,016
営業収益合計	6,674,280	7,276,775
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,249,401	※1 3,518,418
資産運用報酬	381,274	394,196
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	13,194	13,842
資産保管手数料	6,560	6,682
一般事務委託手数料	25,245	25,980
その他営業費用	※2 206,550	215,859
営業費用合計	3,885,826	4,178,578
営業利益	2,788,453	3,098,197
営業外収益		
受取利息	57	54
未払分配金除斥益	1,033	964
その他	440	－
営業外収益合計	1,532	1,019
営業外費用		
支払利息	310,754	338,375
融資関連費用	107,430	118,553
投資法人債利息	9,600	10,047
投資法人債発行費償却	1,373	1,634
投資口交付費償却	19,445	16,894
営業外費用合計	448,605	485,506
経常利益	2,341,380	2,613,710
税引前当期純利益	2,341,380	2,613,710
法人税、住民税及び事業税	5,729	5,896
法人税等調整額	△214	△403
法人税等合計	5,515	5,493
当期純利益	2,335,864	2,608,216
前期繰越利益	193	127
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,336,057	2,608,344

V. 投資主資本等変動計算書

前期(自 2016年8月1日　至 2017年1月31日)(ご参考)

(単位:千円)

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

当期(自 2017年2月1日　至 2017年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	82,743,523	92,170	92,170	2,336,057	2,428,227	85,171,751	85,171,751
当期変動額							
新投資口の発行	11,814,374					11,814,374	11,814,374
剰余金の配当				△2,335,929	△2,335,929	△2,335,929	△2,335,929
当期純利益				2,608,216	2,608,216	2,608,216	2,608,216
当期変動額合計	11,814,374	–	–	272,287	272,287	12,086,661	12,086,661
当期末残高	※1 94,557,898	92,170	92,170	2,608,344	2,700,515	97,258,413	97,258,413

Ⅵ. 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	前　期(ご参考) 自 2016年8月1日　至 2017年1月31日	当　期 自 2017年2月1日　至 2017年7月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2～64年 構築物　2～64年 機械及び装置　10～34年 工具、器具及び備品　3～15年 (2)無形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2～70年 構築物　2～64年 機械及び装置　10～34年 工具、器具及び備品　3～15年 (2)無形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2)投資口交付費 3年間で均等額を月割償却しています。	(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2)投資口交付費 3年間で均等額を月割償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納税すべき額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納税すべき額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ ヘッジ対象　借入金の利息 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、運用ガイドラインに基づき、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ･フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ･フローの変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ ヘッジ対象　借入金の利息 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、運用ガイドラインに基づき、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ･フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ･フローの変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前　期(ご参考) (2017年1月31日現在)	当　期 (2017年7月31日現在)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位:千円) 50,000	※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 2016年8月1日　至 2017年1月31日		当　期 自 2017年2月1日　至 2017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)	6,284,324	(賃料・共益費)	6,843,578
(駐車場収入等)	148,878	(駐車場収入等)	153,179
計	6,433,203	計	6,996,758
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)	125,096	(礼金更新料収入)	160,652
(その他収入)	115,980	(その他収入)	119,364
計	241,076	計	280,016
不動産賃貸事業収益合計	6,674,280	不動産賃貸事業収益合計	7,276,775
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)	554,646	(物件管理委託費)	617,302
(修繕費)	225,624	(修繕費)	282,191
(借地料)	697,599	(借地料)	697,599
(公租公課)	262,703	(公租公課)	297,151
(保険料)	6,371	(保険料)	6,608
(水道光熱費)	96,190	(水道光熱費)	100,251
(募集関連費)	153,140	(募集関連費)	174,509
(信託報酬)	42,073	(信託報酬)	44,572
(減価償却費)	1,049,477	(減価償却費)	1,137,997
(その他賃貸事業費用)	161,573	(その他賃貸事業費用)	160,233
不動産賃貸事業費用合計	3,249,401	不動産賃貸事業費用合計	3,518,418
C. 不動産賃貸事業損益(A−B)	3,424,878	C. 不動産賃貸事業損益(A−B)	3,758,357
※2. 主要投資主との取引	(単位:千円)	−	
営業取引によるもの			
賃貸事業費用	−		
その他営業費用	38		

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前　期(ご参考) 自 2016年8月1日　至 2017年1月31日		当　期 自 2017年2月1日　至 2017年7月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	8,000,000口	発行可能投資口総口数	8,000,000口
発行済投資口の総口数	513,504口	発行済投資口の総口数	563,694口

〔税効果会計に関する注記〕

前　期(ご参考) (2017年1月31日現在)		当　期 (2017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	431	未払事業税損金不算入額	446
借地権償却	5,927	借地権償却	8,890
資産除去債務	32,729	資産除去債務	32,933
繰延税金資産小計	39,087	繰延税金資産小計	42,270
評価性引当額	△38,656	評価性引当額	△41,824
繰延税金資産合計	431	繰延税金資産合計	446
(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
資産除去債務に対応する有形固定資産	△1,165	資産除去債務に対応する有形固定資産	△777
繰延税金負債合計	△1,165	繰延税金負債合計	△777
繰延税金負債の純額	△734	繰延税金負債の純額	△330
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位:%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位:%)
法定実効税率	34.81	法定実効税率	34.81
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△34.73	支払分配金の損金算入額	△35.14
その他	0.15	その他	0.54
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.24	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.21

Ⅵ. 注記表

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 2016年8月1日　至 2017年1月31日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位:千円)

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

(注1)負債となる項目については、(　)で示しています。

(注2)金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

(3)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

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

(4)投資法人債

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

(6)デリバティブ取引

①　ヘッジ会計が適用されていないもの:該当事項はありません。

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

(単位:千円)

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

※1　長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。

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

(注3)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

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

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

(3)　負債となる項目については、(　)で示しています。

(注4)金銭債権の償還予定額

(単位:千円)

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

（注5）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

（単位:千円）

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

当期（自 2017年2月1日　至 2017年7月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

（単位:千円）

	貸借対照表計上額（注1）	時　価（注1）	差　額
（1）現金及び預金	6,696,439	6,696,439	－
（2）信託現金及び信託預金	6,483,562	6,483,562	－
（3）1年内返済予定の長期借入金	(13,200,000)	(13,225,382)	25,382
（4）投資法人債	(6,000,000)	(6,055,925)	55,925
（5）長期借入金	(84,420,000)	(84,981,705)	561,705
（6）デリバティブ取引	－	－	－

（注1）負債となる項目については、(　)で示しています。

（注2）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

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

（3）1年内返済予定の長期借入金、（5）長期借入金

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

（4）投資法人債

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

（6）デリバティブ取引

①　ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

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

（単位:千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時　価	当該時価の算定方法
				うち一年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取･固定支払	長期借入金 （※1）	55,645,000	48,745,000	（※2）	－
合　計			55,645,000	48,745,000	－	－

※1　長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。

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

（注3）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位:千円）

	貸借対照表計上額
（1）預り敷金及び保証金	(22,314)
（2）信託預り敷金及び保証金	(2,049,904)

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

（3）　負債となる項目については、(　)で示しています。

（注4）金銭債権の償還予定額

（単位:千円）

	1年以内
預金	6,696,439
信託預金	6,483,562
合　計	13,180,002

（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	13,200,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	19,995,000	5,050,000	10,425,000	13,800,000	35,150,000
投資法人債	－	－	－	3,000,000	1,000,000	2,000,000
合計	13,200,000	19,995,000	5,050,000	13,425,000	14,800,000	37,150,000

〔資産除去債務に関する注記〕

前　期（ご参考）
自 2016年8月1日　至 2017年1月31日

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

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減　（単位:千円）

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

当　期
自 2017年2月1日　至 2017年7月31日

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

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減　（単位:千円）

期首残高	94,592
有形固定資産の取得に伴う増加額	－
時の経過による調整額	589
期末残高	95,182

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2016年8月1日　至 2017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	
166,535,573	3,011,232	169,546,806	196,314,000

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

なお、賃貸等不動産に関する2017年1月期（第13期）における損益につきましては、〔損益計算書に関する注記〕に記載のとおりです。

当期（自 2017年2月1日　至 2017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	
169,546,806	19,513,651	189,060,457	218,880,000

（注1）保有する賃貸住宅の詳細は、前記資産運用報告「投資法人の運用資産の状況」をご参照ください。
（注2）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。また、貸借対照表計上額には建設仮勘定及び信託建設仮勘定を含まない価額を記載しています。
（注3）当期増減額のうち、主な増加額は当期に取得した9物件（コンフォリア秋葉原EAST他8物件、20,268,232千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（1,137,408千円）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2017年7月期（第14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 2016年8月1日　至 2017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（%）（注1）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
利害関係人等	東急住宅リース株式会社	不動産業	－	物件管理委託	291,076	営業未払金	58,341
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	－	資金の借入れ	2,470,000	長期借入金	15,090,000
				資金の返済	790,000	1年内返済予定の長期借入金	2,080,000
				利息の支払い	54,145		

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

当期（自 2017年2月1日　至 2017年7月31日）

属　性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合（%）（注1）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
利害関係人等	東急不動産株式会社	不動産業	9.16	不動産信託受益権の購入	13,596,000	－	－
利害関係人等	合同会社ジェミニ	不動産業	－	不動産信託受益権の購入	3,465,000	－	－
				ウェアハウジング費用	83,944	－	－
利害関係人等	東急住宅リース株式会社	不動産業	－	物件管理委託	351,106	営業未払金	69,717
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	1,930,000	長期借入金	15,230,000
				資金の返済	1,430,000	1年内返済予定の長期借入金	2,440,000
				利息の支払い	58,833		

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前　期（ご参考） 自 2016年8月1日　至 2017年1月31日	当　期 自 2017年2月1日　至 2017年7月31日
1口当たり純資産額　165,863円 1口当たり当期純利益　4,548円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額　172,537円 1口当たり当期純利益　4,629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 2016年8月1日　至 2017年1月31日	当　期 自 2017年2月1日　至 2017年7月31日
当期純利益（千円）	2,335,864	2,608,216
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,335,864	2,608,216
期中平均投資口数（口）	513,504	563,416

〔重要な後発事象に関する注記〕

前　期（ご参考） 自 2016年8月1日　至 2017年1月31日	当　期 自 2017年2月1日　至 2017年7月31日
新投資口の発行 本投資法人は、2017年1月5日及び2017年1月18日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、2017年2月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2017年2月22日に第三者割当による新投資口発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は94,557,898,532円、発行済投資口の総口数は563,694口となっています。 公募による新投資口の発行（一般募集） ①発行投資口数　47,800口 ②発行価格　1口当たり243,252円 ③発行価格の総額　11,627,445,600円 ④払込金額（発行価額）　1口当たり235,393円 ⑤払込金額（発行価額）の総額　11,251,785,400円 ⑥払込期日　2017年2月1日 第三者割当による新投資口の発行 ①発行投資口数　2,390口 ②払込金額（発行価額）　1口当たり235,393円 ③払込金額（発行価額）の総額　562,589,270円 ④払込期日　2017年2月22日 ⑤割当先　みずほ証券株式会社	－

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

区　分	前　期(ご参考) (自 2016年8月1日　至 2017年1月31日)	当　期 (自 2017年2月1日　至 2017年7月31日)
Ⅰ 当期未処分利益	2,336,057,575円	2,608,344,833円
Ⅱ 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	－	30,323,941円
Ⅲ 分配金の額	2,335,929,696円	2,638,651,614円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(4,549円)	(4,681円)
Ⅳ 次期繰越利益	127,879円	17,160円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期未処分利益の概ね全額である2,335,929,696円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算後の概ね全額である2,638,651,614円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

２０１７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　齋木夏生

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第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２０１７年２月１日から２０１７年７月３１日までの第１４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 2016年8月1日　至 2017年1月31日）	当　期 （自 2017年2月1日　至 2017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	2,341,380	2,613,710
減価償却費	1,052,308	1,141,111
融資関連費用	107,430	118,553
投資法人債発行費償却	1,373	1,634
投資口交付費償却	19,445	16,894
受取利息	△57	△54
未払分配金除斥益	△1,033	△964
支払利息	320,355	348,423
営業未収入金の増減額（△は増加）	△6,586	5,490
前払費用の増減額（△は増加）	22,591	△25,396
未収消費税等の増減額（△は増加）	89,406	△17,604
未払消費税等の増減額（△は減少）	12,057	△12,057
営業未払金の増減額（△は減少）	24,447	37,208
未払金の増減額（△は減少）	3,274	399
未払費用の増減額（△は減少）	2,048	12,258
前受金の増減額（△は減少）	36,212	87,967
長期前払費用の増減額（△は増加）	–	△56,990
その他	620	9,999
小 計	4,025,274	4,280,585
利息の受取額	57	54
利息の支払額	△323,472	△348,046
法人税等の支払額	△7,493	△5,729
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,694,366	3,926,864
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	△24,039	△1,655
信託有形固定資産の取得による支出	△4,108,752	△20,456,767
無形固定資産の取得による支出	△3,520	△720
敷金及び保証金の回収による収入	–	900
敷金及び保証金の差入による支出	△900	△29
預り敷金及び保証金の受入による収入	5,241	3,343
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,646	△2,164
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	200,729	386,952
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△196,450	△227,481
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,129,337	△20,297,622
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	–	1,000,000
短期借入金の返済による支出	–	△1,000,000
長期借入れによる収入	15,924,929	10,027,282
長期借入金の返済による支出	△12,270,000	△4,540,000
投資法人債の発行による収入	–	2,979,381
投資口の発行による収入	–	11,782,674
分配金の支払額	△2,303,716	△2,336,119
その他	△6,901	△8,893
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,344,311	17,904,325
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	909,339	1,533,567
現金及び現金同等物の期首残高	10,737,094	11,646,434
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,646,434	※1 13,180,002

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

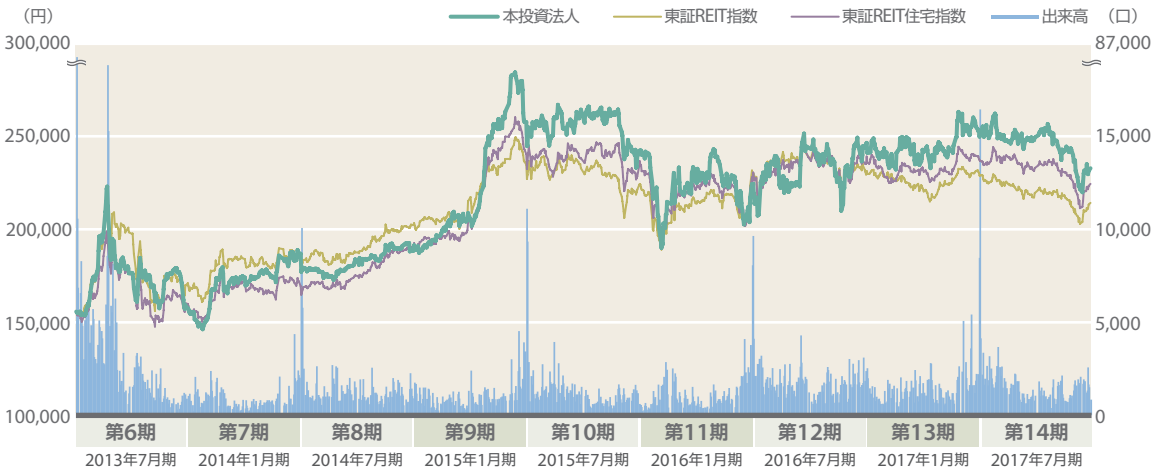
項　目	前　期（ご参考） 自 2016年8月1日　至 2017年1月31日	当　期 自 2017年2月1日　至 2017年7月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前　期（ご参考） 自 2016年8月1日　至 2017年1月31日		当　期 自 2017年2月1日　至 2017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		※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	5,634,348	現金及び預金	6,696,439
信託現金及び信託預金	6,012,085	信託現金及び信託預金	6,483,562
現金及び現金同等物	11,646,434	現金及び現金同等物	13,180,002

X. 投資主インフォメーション

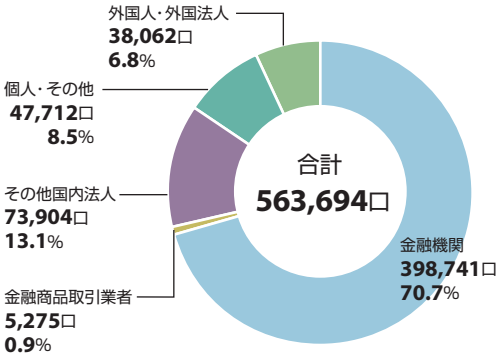
■ 相対投資口価格及び出来高の推移(2013年2月6日～2017年7月31日)



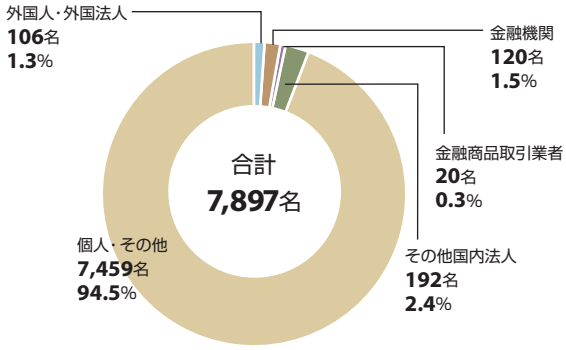
(注1) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2013年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。
(注2) 2014年8月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合をもって分割したため、2013年2月6日から分割が行われたと仮定して記載しています。

■ 投資主の構成(2017年7月31日現在)

投資口数



投資主数



■ 年間スケジュール

2017年	8月		
	9月	15日	第14期決算発表
	10月	12日	第14期資産運用報告発送
		13日	第14期分配金支払開始
	11月		
	12月		
2018年	1月	決算月	

2018年	2月	
	3月	第15期決算発表
	4月	第15期資産運用報告発送 第15期分配金支払開始
	5月	
	6月	
	7月	決算月

■ 投資主メモ

決算期日	毎年1月31日・7月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年1月31日・7月31日
投資主名簿等管理人	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	東京都府中市日鋼町1-1　三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711（フリーダイヤル）　http://www.tr.mufg.jp/daikou 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号　三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社　証券代行部
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：3282）
公告掲載新聞	日本経済新聞

住所、氏名及び届出印の変更並びに分配金振込先の指定及び変更について

お取引先の証券会社等にお申し出ください。

分配金について

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

分配金計算書について

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

ＮＩＳＡ口座における上場株式の配当金等受取方式について

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

■ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書	分配金に関する支払調書

〈マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先〉

マイナンバーのお届出に関しては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

COMFORIA
RESIDENTIAL REIT