

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

# 第12期 資産運用報告

自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日







# 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。



# 投資法人の概要



# ご挨拶

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

本投資法人は、このたび、第12期(平成28年2月1日~平成28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12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、平成28年2月に上場以降3年連続となる公募増資による資金及び借入金にて、東京23区内の2物件(「コンフォリア新宿イーストサイドタワー」他1物件)を、平成28年6月に借入金にて同じく東京23区内の2物件(「コンフォリア大島」他1物件)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98物件、1.644億円(取得価格の合計)となりました。物件の稼働率は平均95.7%と好調



執行役員 遠又寛行

に推移し、営業収益6,531百万円、営業利益2,746百万円、当期純利益2,304百万円と予想を上回ることができ、分配金は1口当たり4,487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28年8月に「コンフォリア札幌植物園」を、平成28年9月に「コンフォリア扇町」を借入金にて追加で取得し、平成28年9月30日現在の資産規模は100物件、1,671億円(取得価格の合計)となりました。今後も、東京23区内を中心に優良な資産に厳選投資していく方針です。

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

# 決算ハイライト

営業収益	6,531百万円	保有物件数	<b>98</b> 物件
営業利益	<b>2,746</b> 百万円	取得価格合計	<b>1,644</b> 億円
当期純利益	<b>2,304</b> 百万円	鑑定評価額	1,898億円
1口当たり分配金	<b>4,487</b> ⊟	期末稼働率	96.3%
総資産LTV	50.6%	平均稼働率	95.7%

# ■目次■

. 投資法人の概要	
· <b>次ス・27 (**)</b> · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1
特集 コンフォリア新宿イーストサイドタワー	2
Topic 1 着実な外部成長	4
Topic 2 資産の取得と今後の取得方針	6
内部成長戦略	8
財務運営	9
COMFORIAのある風景 コンフォリア品川EAST…	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

. 資産運用報告	22
I. 貸借対照表 ·······	40
7. 損益計算書	42
7. 投資主資本等変動計算書	
I. 注記表 ······	44
I. 金銭の分配に係る計算書	52
I. 会計監査人の監査報告書	53
【. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
投資主インフォメーション	56

# 特集

新宿三丁目エリアに近接する 多様な都市機能が集積した 街区におけるランドマーク

# コンフォリア新宿イーストサイドタワー

本投資法人は、平成28年2月2日、コンフォリア新宿イーストサイドタワーを取得いたしました。交通利便性の 高い新宿三丁目エリアに近接する当物件は、上質の共用空間や充実した施設のほか、敷地内には豊かな緑地空 間を配する等、エリアにおけるランドマークとしてふさわしい物件です。また、DBJ Green Building認証のレ ジデンス版において、初の最高評価ランクを取得しました。都心立地及び居住環境の利便性、快適性等を重視す る単身者及びDINKS層からファミリー層まで幅広い賃貸需要が期待できる、本投資法人の新たな旗艦物件です。

# ■物件概要

■協口概女		
所在地	東京都新宿区新宿六丁目27番29号他	
最寄駅· 徒歩分数	東京メトロ副都心線他1路線 「東新宿」駅 徒歩2分 東京メトロ丸ノ内線他2路線 「新宿三丁目」駅 徒歩4分	
賃貸可能戸数	765戸	
建築時期	平成24年1月	
構造·階数	(タワー棟)鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下1階付32階建 (アネックス棟)鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 (ゲート棟)鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	
取得時期	平成28年2月2日	

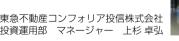






1階フォレストギャラリー

ホテルライクな上質空間、ひとつ上のホスピタリティを享受できる、 新宿エリアのランドマーク物件です。



当物件は、本投資法人の中で、もっとも大規模な物件となります。日本屈指の繁華街である新宿東ロエリアに近いなが らも敷地内は豊かな緑に囲まれ、新宿の別世界が広がっています。

館内のラウンジでは、ホテルライクなモーニングビュッフェや本格的なイタリアン・お酒も味わえ、ルームサービスも 提供しています。さらに、バレーパーキングサービスを備え、24時間いつでも電話1本でスムーズな出庫ができ、バレー スタッフによる洗車等の多彩なサービスもご用意しています。最上階のプールでは、定期的に株式会社東急スポーツオ アシスプロデュースのイベントを企画し、入居者ニーズを日々意識した運営を心掛けています。物件グレード・快適性・ 防犯性等が評価され、平成28年7月にはDBJ Green Building認証レジデンス版で初の最高評価ランクを取得しました。

# 豊かなくつろぎを提供する 上質の共用施設

海外のラグジュアリーホテルをイメージした1階のフォ レストラウンジでは、窓の外に広がる水景を眺められ、 ゆっくりしたくつろぎの時間を過ごせます。日中はピザや パスタなどの軽食をとることができ、夜はバーラウンジと して利用することができます。

32階のClub Eastsideでは、ジム、プール、スパやクラブラ ウンジが設置されており、新宿の景色を眺めながら上質な 時間を過ごせ、心身ともにリラックスすることができます。









32階Club Fastside: ジム、プール、スパ、クラブラウンジ

# 新宿を眼下に見渡す 摩天楼からの景色

新宿三丁目エリアのランドマークとなっている当物件の ト層階のテラスからは、新宿東口エリアから新宿御苑を 眼下に置き、神宮外苑の緑や新宿副都心を見渡せます。 クラブラウンジでは、アルコールと共に東京の夜景を楽 しむことができます。

共用のプールも備えられており、景色を見渡しながら気 分転換も図れます。

# DBJ Green Building認証レジデンス版初の最高評価ランク

各住戸内が充実した設備設計になっていることに加え、共用部において居住者の快適性・利便 性に資する住まいになっている点、非常に優れた防犯・防災性を有している点、周辺自治体と 協定を結び、災害時における相互援助の態勢を確立しているほか、地域とのかかわりが積極的 になされている点が評価され、平成28年7月にはレジデンス版では初の「国内トップクラスの 卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル」として認証を取得いたしました。



コンフォリア新宿イーストサイドタワー 公式ホームページ

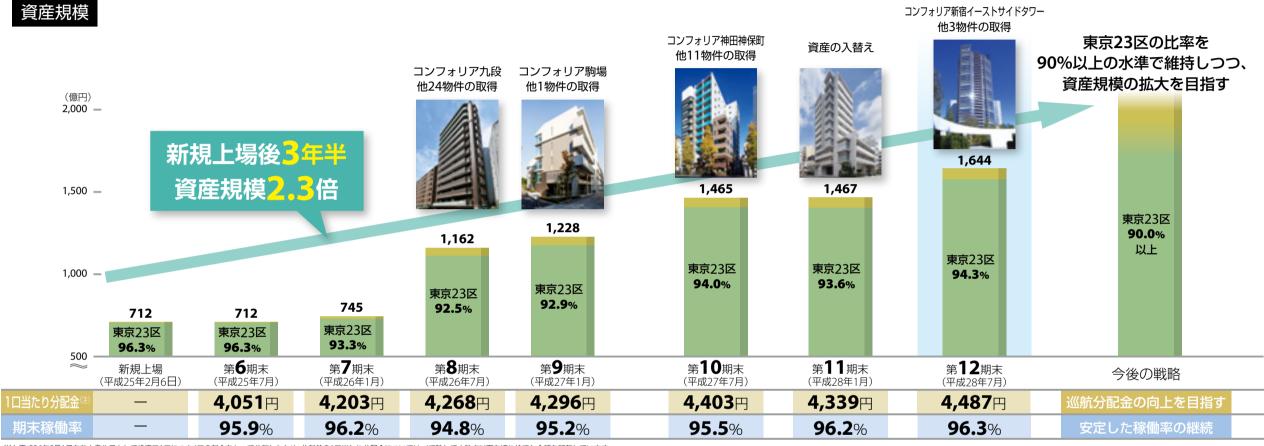
http://www.cf-shinjuku-est.jp/

# 着実な外部成長

当期(第12期)は、平成28年2月に公募増資を実施し、調達した資金及び借入金で「コンフォリア新宿イーストサイドタワー」他1物件を取得しました。また、6月にも東京23区内の2物件を取得しました。

今後も、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を中心に、 資産運用会社独自のソーシングとあわせ、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。

# ■ 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



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

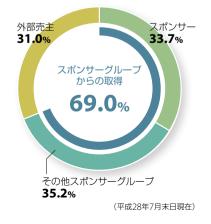
# ■ 外部成長を可能にする東急不動産ホールディングス グループとのパイプライン

# 1 スポンサーグループからの取得

第11期末 **67.3**% + 第12期取得 83.2%

= <sup>第12期末</sup> **69.0**%

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。



# ② 東急不動産による物件開発(平成28年8月末日現在)

東急不動産が「コンフォリア | シリーズとして開発している賃貸住宅は16物件、1.803戸あります。



# 資産の取得と今後の取得方針

第12期は、平成28年2月2日に「コンフォリア品川EAST」「コンフォリア新宿イーストサイドタワー」の2物件を、6月30日に「コンフォリア大島」「コンフォリア大森トロワ」の2物件を取得し、合わせて4物件を取得いたしました。これにより、資産規模の着実な拡大を図りました。

第11期末

1,467億円



第12期末

1,644億円(+176億円)

# ■ 平成28年2月2日取得(公募増資による取得)

# 97 コンフォリア品川EAST



所在地	東京都品川区北品川一丁目20番8号		
最寄駅· 徒歩分数	京急本線「北品川」駅 徒歩5分 JR東海道新幹線他5路線「品川」駅 徒歩10分		
所有形態	(土地)定期借地権 (建物)所有権		
建築時期	平成27年2月		
賃貸可能戸数	97戸		
取得価格	1,430,000千円		
総定NOI利回り	5.62%(平成28年7日31日時占)		

# 

所在地	東京都新宿区新宿六丁目27番29号他
最寄駅· 徒歩分数	東京メトロ副都心線他1路線 「東新宿」駅 徒歩2分 東京メトロ丸ノ内線他2路線 「新宿三丁目」駅 徒歩4分
所有形態	(土地)定期借地権 (建物)所有権
建築時期	平成24年1月
賃貸可能戸数	765戸
取得価格	13,264,000千円
鑑定NOI利回り	5.69%(平成28年7月31日時点)

# ■平成28年6月30日取得

### 99 コンフォリア大島



所在地	東京都江東区大島四丁目8番10号
最寄駅·徒歩分数	都営新宿線「大島」駅 徒歩3分
所有形態	所有権
建築時期	平成27年2月
賃貸可能戸数	99戸
取得価格	2,110,000千円
鑑定NOI利回り	4.60%(平成28年7月31日時点)

# 100 コンフォリア大森トロワ



所在地	東京都大田区大森北三丁目36番7号	
最寄駅·徒歩分数	京急本線「平和島」駅 徒歩6分	
所有形態	所有権	
建築時期	平成24年1月	
賃貸可能戸数	45戸	
取得価格	866,000千円	
鑑定NOI利回り	4.90%(平成28年7月31日時点)	

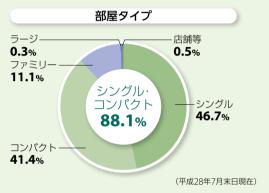
# ■ これからも東京23区を中心とし、優良物件を見極める力を活かしながら、■ 着実に物件取得をしていきます。

本投資法人は、人口や世帯数の増加に伴う賃貸住宅ニーズの増加が想定される「東京圏に立地する賃貸住宅」、「単身・小家族世帯向け賃貸住宅」に対し重点的な投資を行っています。これを実現するために、スポンサーグループのパイプラインを活かし、東京23区を中心に、物件を厳選して取得しています。第12期は、東京23区内の4物件を取得することができました。

を取 東急不動産 コンフォリア投信株式会社 投資運用部 マネージャー 田崎 健義

第13期においては、北海道札幌市に1物件、大阪府大阪市に1物件の計2物件を取得済みです。これからも、スポンサーグループと綿密に連携しつつ、独自の情報ルートも拡大し駆使しながら、優良な物件に投資をしてまいります。





# ■第13期取得済み資産

# 101 コンフォリア札幌植物園

# 平成28年8月1日取得



北海道札幌市中央区北二条西十丁目1番地6
札幌市営地下鉄東西線 「西11丁目」駅 徒歩6分
所有権
平成18年10月
42戸
1,250,000千円
5.60%(平成28年8月1日時点)

# 102 コンフォリア扇町

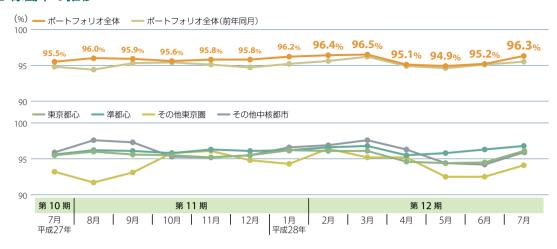
#### 平成28年9月30日取得



所在地	大阪府大阪市北区天神橋三丁目7番15号		
最寄駅· 徒歩分数	大阪市営地下鉄堺筋線「扇町」駅 徒歩2分 大阪市営地下鉄谷町線他1路線「南森町」駅 徒歩6分 JR大阪環状線「天満」駅 徒歩6分		
所有形態	所有権		
建築時期	平成26年9月		
賃貸可能戸数	88戸		
取得価格	1,435,000千円		
鑑定NOI利回り	5.03%(平成28年7月31日時点)		

# COMFORIA RESIDENTIAL REIT

# ▲ 稼働率の推移



# ■「COMFORIA WELBOX サービスの展開

平成27年6月に導入した入居者専用サービスである「COMFORIA WELBOX」は、グループ会社の株式会社イーウェルのサポートを得て開発した、独自のインターネットサービスメニューです。同じくグループ会社である東急ハンズの割引サービスのほか、レンタカーの割引、映画館・宿泊施設の割引等も利用でき、全部で約4,000ものメニューが用意されています。また、第12期においては当サービスの登録者を対象に、管理運営等の改善を企図した入居者アンケートを実施し、寄せられたご意見を取りまとめ、居住環境の改善に努めています。こうしたサービスの提供により入居者満足度を高め、稼働率の向上等ポートフォリオの収益性向上につなげていきたいと考えています。



入居者専用サービス「COMFORIA WELBOX」サービス一覧

# ■ 東急スポーツオアシスとサポート契約締結/入居者向け施設利用サービスを導入

平成28年7月1日付で、スポンサーグループである株式会社東急スポーツオアシスと、入居者向けサービス等に関わる情報提供及び提案を目的に、サポート契約を締結いたしました。

「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)」を導入しました。 このサービスは、入居者が月に一定の回数まで株式会社東急スポーツオアシスの店舗を無料で利用できるというも ので、入居者の皆様に健康で快適な心身を保持していただけるようサポートするものです。

また、**コンフォリア新宿イーストサイドタワーにおいては、物件内のジム及びプールの管理運営業務を株式会社東急スポーツオアシスに委託**し、パーソナルトレーニング等のサービスを提供しております。

# TOKYU SPORTS Od \$15

# 株式会社 東急スポーツオアシス

# 主な事業内容

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





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

# ▲ 有利子負債の状況

財務運営

	<b>第10期末</b> (平成27年7月31日)	<b>第11期末</b> (平成28年1月31日)	<b>第12期末</b> (平成28年7月31日)
LTV <sup>(注)</sup>	49.7%	49.8%	50.6%
長期負債比率	85.3%	78.0%	86.5%
固定金利比率	97.8%	97.5%	78.8%
平均残存期間	3.9年	3.4年	3.9年
平均金利	0.87%	0.87%	0.66%

<sup>(</sup>注) 有利子負債残高/総資産

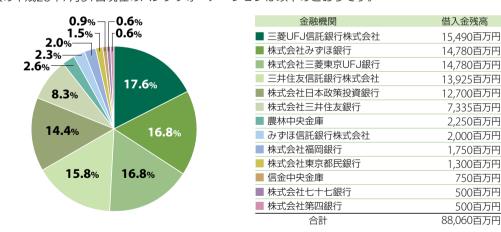
# ▲ 返済期日の分散化

本投資法人の平成28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

本投資法人の平成28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。



# ▲ 格付の状況

平成28年3月31日付で、株式会社日本格付研究所による本投資法人の格付が1ノッチ格上げされ「AA-安定的」となりました。



# 天王洲運河沿いの開放感と品川アーバンライフの両方が楽しめる

# コンフォリア品川EAST





「コンフォリア品川EAST」は、開放的なロケーションを 有する天王洲運河に面した場所に立地しています。最寄り の京急本線「北品川」駅前には日常生活に便利なお店が並ぶ 商店街があり、徒歩圏にある「品川」駅港南口周辺にはお しゃれなショップや飲食店が集積するなど、生活至便な場 所にあるシングルタイプが中心の物件です。

「品川」駅からは、東海道新幹線にダイレクトアクセスでき、 また、空の玄関である羽田空港へのアクセスにも優れてい ることから、都心立地及び居住環境の利便性、快適性等を重 視する単身者のニーズに合致しています。

また、本物件の近くには東京の最先端スポットとして進化を 続ける天王洲アイルがあります。運河に沿った開放的なレス トラン・カフェが集積するほか、劇場やアートギャラリー、イ ベントスペースも充実しており、日常とは違った時間を過ご し、気分転換を図るには絶好のスポットとなっています。

所在地	東京都品川区北品川一丁目20番8号	
最寄駅·徒歩分数	京急本線「北品川」駅 徒歩5分 JR東海道新幹線他5路線「品川」駅 徒歩10分	
賃貸可能戸数	97戸	
建築時期	平成27年2月	
構造·階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
取得時期	平成28年2月2日	

#### 東京の南玄関 品川駅・港南地区 (東京都港区・品川区) 立地エリア

東海道五十三次第一の宿場として栄えた品川。明治以降も鉄道の敷設とともに東京の南玄関として発展してきまし た。平成15年、品川駅に東海道新幹線が停車するようになると、品川駅東口の港南地区は企業の本社や最先端の施 設が集まるようになり、現代的な空間を形成しています。また、品川駅にはエキナカや駅ビルにショップ・レストラ ンが充実していることから、都心にありながら暮らしやすさも兼ね備えています。







品川駅コンコース



品川インターシティ

# 休日の街歩き

# 天王洲アイル・天王洲運河

天王洲地域は、ウォーターフロントにあって、運河・公園・ボードウォークが 配置され、休日の気分転換のための散歩に適した場所です。

昭和初期まで"洲"であった天王洲は、1930年代以降に埋め立てられた場所 で、当初は丁場、倉庫が立ち並びました。

平成初期に都市開発がスタートし、天王洲は「天王洲アイル」となり、大規模 な商業施設や文化施設が多く集積するようになりました。他方で、この地域 ならではの運河を中心とした景観を活かした地域づくりを行っており、新 しくなった倉庫街や運河沿いにはレトロな倉庫を活用したブルワリーやカ フェなどもあり、海からの風を薫りながら、日常とは違う時間を過ごすこと ができます。

天王洲アイルの西側・北側には天王洲運河が形成されています。運河がもた らす開放感の下、船が行き来する様子を楽しむことができます。また、天王 洲運河のうち本物件が臨む品川浦には多くの屋形船乗り場があり、夏の納 涼をはじめ、季節を問わず多くの人に楽しまれています。







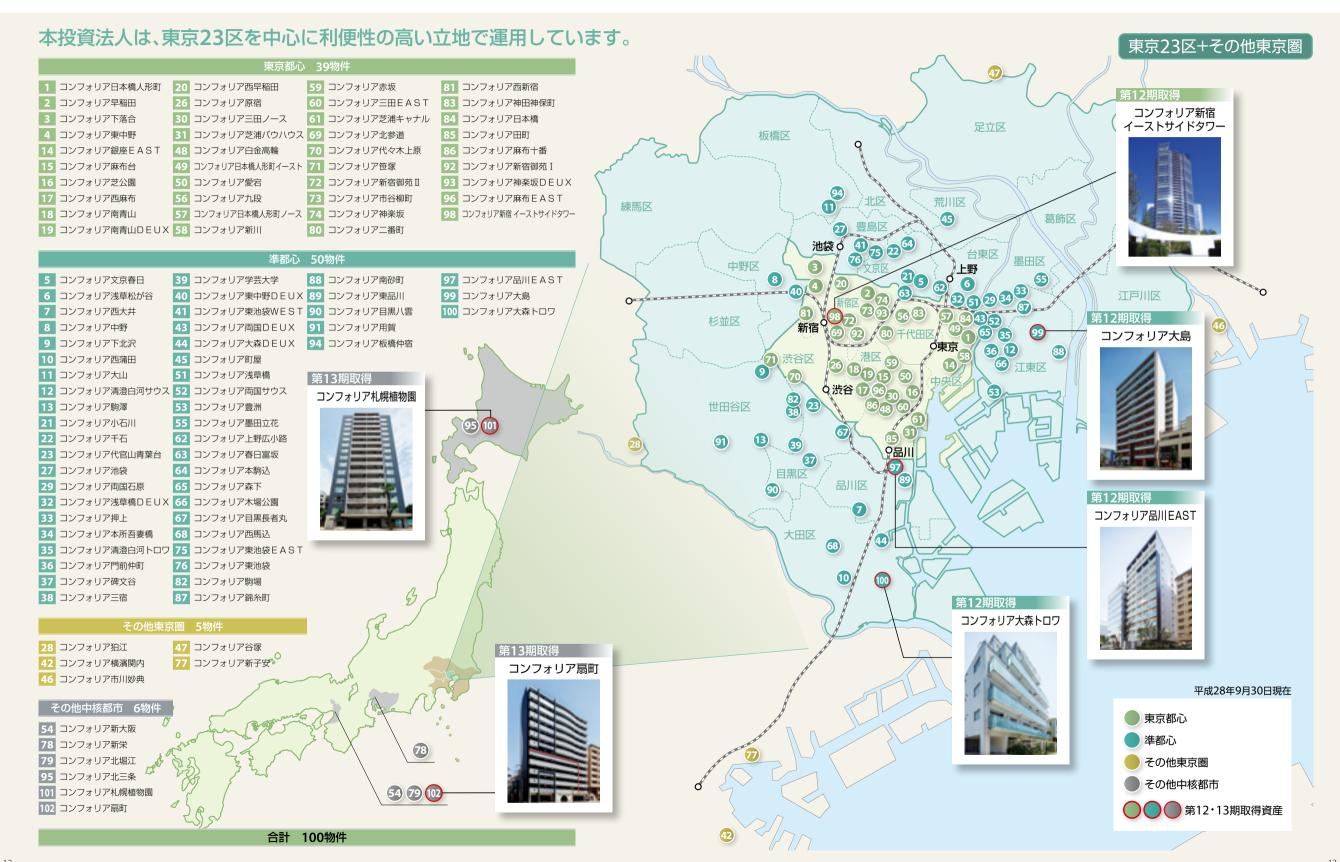
天王洲運河



天王洲アイル ボードウォーク







# 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 (%)
5	第12期末保有資産					
1	コンフォリア日本橋人形町	東京都中央区日本橋人形町	3,021.53	45	1,586,837	0.9
2	コンフォリア早稲田	東京都新宿区弁天町	3,080.28	79	1,900,000	1.1
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	0.7
4	コンフォリア東中野	東京都新宿区北新宿	1,058.75	37	552,707	0.3
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	0.9
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	1.5
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	0.9
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	1.2
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	0.4
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	1.8
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	0.3
				22		0.5
17	コンフォリア西麻布	東京都港区西麻布	1,069.77	24	755,000	0.5
18 19	コンフォリア南青山	東京都港区南青山	1,763.88 487.97	6	1,041,000	0.0
	コンフォリア南青山DEUX	東京都港区南青山			248,000	
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	1.0
21	コンフォリア小石川	東京都文京区小石川	1,015.71	37	552,000	0.3
22	コンフォリア千石	東京都文京区千石	3,514.75	44	1,219,000	0.7
23	コンフォリア代官山青葉台	東京都目黒区青葉台	1,533.95	26	926,000	0.6
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	2.2
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	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	0.4
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	0.5
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	1.6
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	0.5
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	0.5
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	1.6
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	0.7
38	コンフォリア三宿	東京都世田谷区池尻	2,842.56	59	1,874,000	1.1
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	0.7
	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	0.5
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	2.3
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	0.6
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	0.6
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	0.7
45	コンフォリア町屋	東京都荒川区荒川	1,361.92	30	594,000	0.4
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	0.4
47	コンフォリア谷塚	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	0.8
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都中央区日本橋人形町	2,912.38	82	2,139,300	1.3
50	コンフォリア愛宕	東京都港区虎ノ門	1,147.20	38	826,000	0.5
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	1.6
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	1.9
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	1.4
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

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 (%)
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	0.8
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	0.7
58	コンフォリア新川	東京都中央区新川	2,866.08	59	1,840,800	1.1
59	コンフォリア赤坂	東京都港区赤坂	2,956.70	40	1,945,000	1.2
60	コンフォリア三田EAST	東京都港区芝	4,973.31	111	3,190,550	1.9
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	0.9
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	1.7
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	0.8
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	0.9
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	0.6
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	1.2
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	0.6
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	2.6
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	0.9
71	コンフォリア笹塚	東京都渋谷区笹塚	3,440.91	89	1,789,000	1.1
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	1.1
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	1.0
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	1.0
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	0.7
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	1.0
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	0.6
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	1.0
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	1.0
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	3.0
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	0.9
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	1.2
85	コンフォリア田町	東京都港区芝浦	5,494.78	77	3,272,000	2.0
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	0.9
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	2.8
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	0.9
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	0.5
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【	東京都新宿区新宿	1,832.93	52	1,406,000	0.8
93	コンフォリア神楽坂DEUX	東京都新宿区岩戸町	1,637.00	46	1,245,000	0.7
94		東京都板橋区仲宿	7,732.25	104	3,794,280	2.3
95		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 コンフォリア品川EAST	東京都港区東麻布	3,505.12	69 97	1,900,000	1.1
97	コンフォリア四川EASI	東京都品川区北品川	3,701.07 (タワー棟) 69,308.35	9/	1,430,000	0.9
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	(アネックス棟) 2,305.29 (ゲート棟) 203.15	765	13,264,000	7.9
99	コンフォリア大島	東京都江東区大島	2,828.47	99	2,110,000	1.3
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
	計		344,581.25	7,147	164,420,137	98.4
1 2			5 1 1,50 1.25	,,,,,,	10 1/120/13/	70.4
		北海営和帰市中中マルータエ	406244	42	1 250 000	0.7
101		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	0.9
	計		6,437.21	130	2,685,000	1.6
	合計		351,018.46	7,277	167,105,137	100.0



# 東京都心

























準都心













# 個人投資家への働きかけ















その他の東京圏

その他の中核都市







# 1 個人投資家向けIR施策の実績

投資家の皆様との対話を重視したIR活動に積極的に取り組んでいます。その活動の一環として第12期は下記説明会等へ参加しました。



平成28年5月26日 証券会社主催合同説明会(札幌)

# 第12期実績

日付	内容	会場
4月22日	当社主催説明会	東京
5月17日	当社主催説明会	東京
5月26日	証券会社主催合同説明会	北海道
6月15日	証券会社主催合同説明会	愛知
6月16日	当社主催説明会	栃木
6月21日	ARES主催合同説明会	広島
7月 8日	証券会社主催合同説明会	大阪
7月 9日	証券会社主催合同説明会	東京
7月13日	当社主催説明会	静岡
7月21日	証券会社主催合同説明会	福岡

# 2 ホームページでの情報提供

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://www.comforia-reit.co.jp



# ### TAXABLE STATE STATE

IRメール配信

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。

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ご覧いただけます。

最新のニュースリリースやホームページ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。

覧いただけます。

●ガイド

●最新情報

950 767619 00 9 0

# ● お知らせ掲示板

投資主の皆様への最新の「お 知らせ」を記載しています。

掲載情報を区分した本ホー ムページのガイドです。

本投資法人の最新情報をご

# ● 最新ファンド情報

分配金、保有物件数、取得総額の最新情報をご覧いただけます。



「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。



# 本投資法人/本資産運用会社の概要



21

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

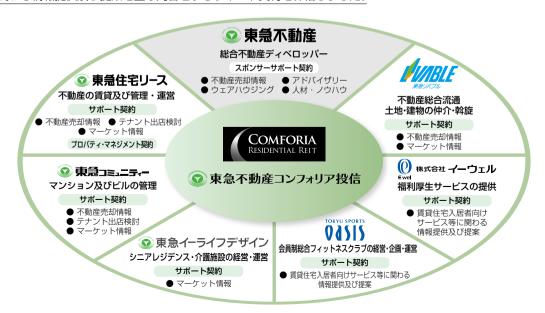
本投資法人は、東急不動産がプロデュースする都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズのコンセプト、ノウハウに基づく投資及び運用を行ってまいります。



# ■ 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。

平成28年7月1日付にて新たに株式会社東急スポーツオアシスと本資産運用会社との間で、入居者向けサービス等に関わる情報提供及び提案を主な内容とするサポート契約を締結しました。



# 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	事務連絡先	東急不動産コンフォリア投信株式会社	
代表者名	執行役員 遠又 寛行	争协连和兀	電話番号:03-5770-5710(代表)	
所在地	東京都港区南青山二丁目6番21号	決算期日	毎年1月31日·7月31日	

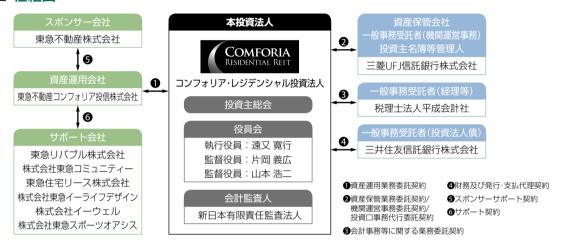
# ▲ 沿革

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

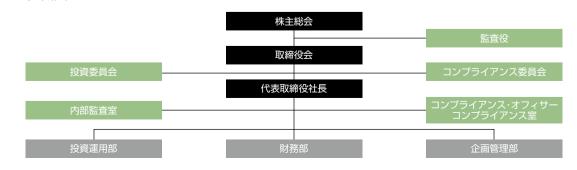
# ▲ 仕組図



# 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	株主	東急不動産株式会社 100%		
代表者名	代表取締役 遠又 寛行		<u> </u>		
所在地	東京都港区南青山二丁目6番21号	登録·認可等	金融商品取引業登録 関東財務局長(金商)第2370 取引一仟代理等認可 国土交通大臣認可第65号		
設立	平成21年10月	豆歌.奶月子	字地建物取引業免許 東京都知事(2)第91139号		
資本金	200百万円		七地建物以可未元可未示即和争(2/先511355		

# ▲ 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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
営業期間		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	自平成27年2月 1日 至平成27年7月31日	自平成27年8月 1日 至平成28年1月31日	自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日
営業収益	(百万円)	4,017	4,103	4,952	5,050	6,531
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(4,014)	(4,099)	(4,942)	(4,957)	(6,531)
営業費用	(百万円)	1,912	1,971	2,416	2,446	3,785
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(1,551)	(1,519)	(1,919)	(1,902)	(3,196)
営業利益	(百万円)	2,105	2,131	2,535	2,603	2,746
経常利益	(百万円)	1,719	1,730	2,087	2,148	2,312
当期純利益	(百万円)	1,718	1,729	2,086	2,147	2,304
総資産額	(百万円)	125,866	132,857	158,962	159,245	179,944
(対前期比)	(%)	(56.6)	(5.6)	(19.6)	(0.2)	(13.0)
純資産額	(百万円)	58,629	58,629	77,310	77,369	85,139
(対前期比)	(%)	(66.9)	(0.0)	(31.9)	(0.1)	(10.0)
出資総額	(百万円)	56,900	56,900	75,224	75,224	82,743
発行済投資口の総口数	(口)	100,662	402,648	473,804	473,804	513,504
1口当たり純資産額 (注	1) (円)	145,609	145,610	163,169	163,295	165,801
分配金総額	(百万円)	1,718	1,729	2,086	2,055	2,304
1口当たり分配金額	(円)	17,074	4,296	4,403	4,339	4,487
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(17,074)	(4,296)	(4,403)	(4,339)	(4,487)
(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) (%)	1.7	1.3	1.4	1.4	1.4
純資産当期純利益率	(%)	3.7	3.0	3.1	2.8	2.8
期末自己資本比率(注	(%)	46.6	44.1	48.6	48.6	47.3
(対前期増減)	(%)	(2.9)	(△2.5)	(4.5)	(△0.0)	(△1.3)
有利子負債額	(百万円)	64,920	71,970	78,990	79,270	91,060
期末有利子負債比率	5) (%)	51.6	54.2	49.7	49.8	50.6
配当性向	(%)	99.9	99.9	99.9	95.7	99.9
期末投資物件数	(件)	80	82	94	94	98
期末総賃貸可能面積	(m²)	174,471.74	181,571.53	214,620.36	217,652.64	272,172.73
期末稼働率	(%)	94.8	95.2	95.5	96.2	96.3
当期減価償却費	(百万円)	664	681	816	821	1,017
当期資本的支出額	(百万円)	61	95	52	52	131
賃貸NOI	7) (百万円)	3,127	3,262	3,839	3,875	4,352
(注1) 東書26年7日21日本甘港日 東書26年0	71	サロレーマ +0次口1口		フェルタロのハ刺ナゲリ		

- (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点第1位未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 当期不動産賃貸事業捐益+当期減価償却費

# 2. 当期の資産の運用の経過

# (1)本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下 「投信法」といいます。)に基づき、主として居住の用に供される不動産等に投資する投資法人として平成22年6月8 日に設立され、平成22年6月30日付にて内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録を完了し(登録番号 関 東財務局長 第71号)、平成22年8月より運用を開始しました。その後、本投資法人は、平成25年2月6日に公募によ る新投資口の発行(18.691口)を行い、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信 託証券市場に上場(銘柄コード3282)しました。

運用開始時における本投資法人の運用資産は11物件、取得価格の合計は15.508百万円でしたが、その後、本投資 法人の規約に定める資産運用の基本方針(投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保 と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うこと)のもと、追加的に物件の取得及び譲渡を実施した結果、 当期末現在の保有資産は98物件、取得価格の合計は164420百万円となっています。

# (2)運用実績

# ① 投資環境

当期の国内景気は、雇用・所得環境等の改善傾向が続く中で、緩やかな回復基調が続きました。こうした中、賃貸住 宅市場においては、引き続き高稼働を維持しており、賃料単価についても、全般的にほぼ横ばいとなっています。ま た、不動産投資市場においては、政府、日本銀行による財政金融政策を受け、利回りを求めた資金が不動産投資に回 る中、金融機関の強い貸出意欲を背景に個人や事業会社による投資意欲が渦熱感を帯びています。

#### ② 資産の取得

当期は平成28年2月にコンフォリア新宿イーストサイドタワー他1物件、平成28年6月にコンフォリア大島他1物 件の計4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98物件、取得価格の合計は 164,420百万円となっています。

## ③ 本投資法人の保有する資産の管理運営

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

#### (3)資金調達の概要

当期においては、平成28年2月にコンフォリア新宿イーストサイドタワー他1物件の取得のため、また、平成27年 11月に借入れた借入金の返済資金に充てるため、投資口の追加発行(39,700口)及び資金の借入れ(10.550百万円) を実施しました。その後、返済期日が到来した既存借入金(9.925百万円)の返済に充てるため、平成28年3月に資金 の借入れ(9.925百万円)を実施しました。また、平成28年6月には、コンフォリア大島他1物件を取得するため、資金 の借入れ(3,220百万円)を実施しました。その結果、当期末(平成28年7月末日)時点における出資総額は82,743 百万円、有利子負債は91.060百万円であり、総資産に占める有利子負債の割合(ITV)については、当期末時点で 50.6%、期末における有利子負債の平均残存年数は3.9年、長期比率は86.5%、固定化比率は78.8%となっています。 なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付けの状況は以下のとおりです。

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

#### (4)業績及び分配の概要

当期の運用の結果、本投資法人は、平成28年7月期(第12期)の実績として営業収益6.531百万円、営業利益2.746 百万円、経常利益2,312百万円、当期純利益2,304百万円を計上しました。

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4.487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
十万口	10 女	増 減	残 高	増 減	残 高	1/用 写
平成22年6月 8日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成22年8月30日	私募増資	7,800	8,000	3,900	4,000	(注2)
平成23年3月18日	私募増資	24,270	32,270	11,840	15,840	(注3)
平成24年2月 2日	私募増資	16,400	48,670	8,200	24,040	(注4)
平成25年2月 5日	公募増資	18,691	67,361	9,935	33,975	(注5)
平成26年2月 3日	公募増資	31,900	99,261	21,960	55,936	(注6)
平成26年2月26日	第三者割当増資	1,401	100,662	964	56,900	(注7)
平成26年8月 1日	投資口の分割	301,986	402,648	_	56,900	(注8)
平成27年2月 2日	公募増資	70,000	472,648	18,025	74,926	(注9)
平成27年2月27日	第三者割当増資	1,156	473,804	297	75,224	(注10)
平成28年2月 1日	公募増資	37,800	511,604	7,159	82,383	(注11)
平成28年2月26日	第三者割当増資	1,900	513,504	359	82,743	(注12)

- (注1) 1口当たり発行価格500.000円にて本投資法人が設立されました。
- (注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募投資口の発行を行いました。
- (注3) 1口当たり発行価格500,000円(引受価額487.852円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする私募投資口の発行を行いました。
- (注4) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする私募投資口の発行を行いました。
- (注注) 1口当たり発行価格550,000円(引受価額13,575円)にて、新規物件の取得資金の調達及び自入金の調達及び自入金の返済等を目的とする投資口の先け、2行いたいた。
- 注6) 1口当たり発行価格712.530円(引受価額688.413円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
- (注7) 1口当たり発行価額688,413円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注8) 平成26年7月31日を基準日、平成26年8月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合をもって分割を行いました。
- (注9) 1口当たり発行価格266,253円(引受価額257,514円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
- (注10)1口当たり発行価額257.514円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注11) 1口当たり発行価格195,828円(引受価額189,400円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
- (注12)1口当たり発行価額189,400円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成26年7月	平成27年1月	平成27年7月	平成28年1月	平成28年7月
最高	769,000円 188,600円 <sup>(注)</sup>	283,700円	266,300円	242,500円	250,900円
最低	690,000円 187,700円 <sup>(注)</sup>	186,900円	232,600円	189,600円	206,900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4,487円であり、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
営業期間	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	自 平成27年2月 1日 至 平成27年7月31日	自 平成27年8月 1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日
当期未処分利益	1,718,736千円	1,729,936千円	2,086,414千円	2,148,086千円	2,304,285千円
利益留保額	33千円	160千円	255千円	92,251千円	193千円
金銭の分配金総額	1,718,702千円	1,729,775千円	2,086,159千円	2,055,835千円	2,304,092千円
(1口当たり分配金)	(17,074円)	(4,296円)	(4,403円)	(4,339円)	(4,487円)
うち利益分配金総額	1,718,702千円	1,729,775千円	2,086,159千円	2,055,835千円	2,304,092千円
(1口当たり利益分配金)	(17,074円)	(4,296円)	(4,403円)	(4,339円)	(4,487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)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)
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	一千円	一千円	-千円	-千円	一千円
(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)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)
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	一千円	一千円	一千円	一千円	一千円
(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)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)
工 7 四 7 ( 3 // 75 75 10 75 75 10 至 7					

(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4物件の資産の取得を行い、東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」といいます。)がプロデュースしてきた都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズのコンセプト、ノウハウに基づく投資及び運用を行ってきました。次期以降も、引き続き当該基本方針に基づき投資運用を行い、中長期的な成長を目指します。

#### (1)外部成長戦略

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

具体的には、本資産運用会社が東急不動産との間で締結しているスポンサーサポート契約に基づいて、スポンサーである東急不動産による開発物件の取得のほか、安定稼働している優良な居住用資産を継続的・安定的に取得していく方針です。このほか、スポンサー以外の東急不動産ホールディングスグループ会社の広範な情報ネットワークによる不動産仲介能力を活用し、優良な居住用資産の取得及び安定的な運用及び収益力の強化を図っていく方針です。かかる観点から、本資産運用会社は、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。

# (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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		平成26年7月31日現在	平成27年1月31日現在	平成27年7月31日現在	平成28年1月31日現在	平成28年7月31日現在
発行可能投資口総口数(注)	(口)	2,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数(注)	(口)	100,662	402,648	473,804	473,804	513,504
出資総額	(百万円)	56,900	56,900	75,224	75,224	82,743
投資主数	(人)	5,672	5,254	8,148	7,530	7,749

<sup>(</sup>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28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)	154,244	30.03
東急不動産株式会社	51,664	10.06
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	39,388	7.67
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	34,098	6.64
野村信託銀行株式会社(投信口)	21,615	4.20
朝日火災海上保険株式会社	9,600	1.86
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	9,397	1.82
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	5,218	1.01
日本図書普及株式会社	4,279	0.83
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)	4,168	0.81
合 計	333,671	64.97

<sup>(</sup>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12期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	遠又 寛行	東急不動産コンフォリア投信株式会社 代表取締役 東急不動産株式会社 執行役員	_
監督役員	片岡 義広	片岡総合法律事務所 所長 株式会社肥後銀行 社外監査役	1,800
監督役員	山本 浩二	四樹総合法律会計事務所 パートナー 都市再生ファンド投資法人 監督役員	1,800
会計監査人	新日本有限責任監査法人 <sup>(注2)</sup>	_	16,434

<sup>(</sup>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。

#### (2)会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

# (3)会計監査人が過去2年間に受けている業務停止処分

金融庁が平成27年12月22日付で発表した懲戒処分等の内容

① 処分の対象者

新日本有限責任監査法人

② 処分の内容

・契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月 (平成28年1月1日から同年3月31日まで)

・業務改善命令(業務管理体制の改善)

※併せて、平成28年1月22日、約21億円の課徴金納付命令を決定

③ 奶分理由

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

# 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成28年7月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	東急不動産コンフォリア投信株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿管理等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	税理士法人 平成会計社
	三菱UFJ信託銀行株式会社
	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	<b>第1</b> 平成28年1		<b>第12期</b> 平成28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	-	-	3,205	1.8	
小割性	その他中核都市	1,072	0.7	1,065	0.6	
	東京都心	64,624	40.6	78,566	43.7	
信託不動産	準都心	73,916	46.4	75,175	41.8	
1500个别生	その他東京圏	3,735	2.3	3,708	2.1	
	その他中核都市	4,853	3.0	4,813	2.7	
小計		148,201	93.1	166,535	92.5	
預金・その他資産		11,043	6.9	13,408	7.5	
資産総額 計		159,245	100.0	179,944	100.0	

<sup>(</sup>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。

<sup>(</sup>注2) 平成28年2月に行われた新投資口発行の際の「監査人から引受事務幹事会社への書簡」作成業務に係る報酬が含まれています。

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



# 2. 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
コンフォリア新宿イーストサイドタワー	14,230	48,267.60	45,547.85	94.4	21.5	共同住宅
コンフォリア駒場	5,251	5,342.38	5,289.76	99.0	2.0	共同住宅
コンフォリア南砂町	4,781	6,141.98	5,965.71	97.1	2.0	共同住宅
コンフォリア北参道	4,308	4,973.52	4,779.12	96.1	2.1	居宅
コンフォリア板橋仲宿	3,913	6,966.04	6,633.53	95.2	1.8	共同住宅
コンフォリア東池袋WEST	3,836	6,436.14	6,144.52	95.5	2.4	共同住宅
コンフォリア原宿	3,566	4,528.51	4,278.97	94.5	1.9	共同住宅
コンフォリア田町	3,444	4,251.63	4,251.63	100.0	1.5	共同住宅
コンフォリア三田EAST	3,192	3,639.93	3,513.29	96.5	1.5	共同住宅
コンフォリア豊洲	3,068	4,127.00	3,799.15	92.1	1.5	共同住宅
合 計	49,593	94,674.73	90,203.53	95.3	38.2	

# 3. 不動産等組入資産明細

平成28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)
	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	2,040	1,575
	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	2,400	1,912
	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	1,460	1,136
	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	654	562
	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	3,840	2,972
	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	736	565
	コンフォリア芝公園	東京都港区芝公園二丁目2番15号	信託不動産	1,660	1,360
	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	878	739
	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	1,450	1,040
	コンフォリア南青山DEUX	東京都港区南青山四丁目2番1号	信託不動産	374	248
	コンフォリア西早稲田	東京都新宿区高田馬場一丁目5番19号	信託不動産	2,010	1,638
	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	4,360	3,566
	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	1,010	844
	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	3,210	2,621
	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	1,335
	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都中央区日本橋人形町三丁目6番3号	信託不動産	2,480	2,121
	コンフォリア愛宕	東京都港区虎ノ門三丁目23番7号	信託不動産	918	829
東	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	1,288
京都	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	1,240	1,110
	コンフォリア新川	東京都中央区新川二丁目15番5号	信託不動産	2,120	1,848
	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	2,310	1,959
	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	3,192
	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	1,800	1,573
	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	4,770	4,308
	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	1,567
	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	2,140	1,807
	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	2,020	1,811
	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	1,627
	コンフォリア神楽坂	東京都新宿区岩戸町26番地1	信託不動産	842	739
	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	1,780	1,645
	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	1,658
	コンフォリア神田神保町	東京都千代田区神田神保町一丁目42番地2	信託不動産	1,550	1,508
	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	2,110	2,002
	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	3,510	3,444
	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	1,590	1,505
	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	1,470	1,437
	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	1,310	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)
声	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	2,620	1,953
東京都心	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	13,700	14,230
	<u> </u>	小計		88,372	78,566
	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	1,950	1,420
	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	1,190	868
	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	989	899
	コンフォリア中野	東京都中野区上高田二丁目40番12号	信託不動産	988	885
	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	3,130	2,471
	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	1,492
	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	2,230	1,990
	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	877	714
	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	1,620	1,258
	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	651	538
	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	1,620	1,209
	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	1,250	939
	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	661	584
	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	635
	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	1,040	<u>876</u>
	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	849	719
	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	894	765
	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	1,030	859
	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	3,030	2,612
	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	1,440	1,205
	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	2,420	1,844
	コンフォリア学芸大学	東京都世田谷区下馬六丁目46番6号	信託不動産	1,440	1,137
	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	1,050	823
準	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	5,150	3,836
都心	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	1,038
心	コンフォリア大森DEUX コンフォリア町屋	東京都大田区大森北三丁目4番2号 東京都荒川区荒川五丁目51番7号	信託不動産 信託不動産	1,380	1,216 608
	コンフォリア選座     コンフォリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目20番10号		3.330	2.661
	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	1,550	1,233
	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	3,540	3,068
	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	1,020	971
	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	1.056
	コンフォリア春日富坂	東京都文京区春日一丁目11番18号	信託不動産	3,340	2,923
	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	1,560	1,347
	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	1.531
	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	957
	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	2,360	2,000
	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	1,090	998
	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	2,180	1,727
	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	1,260	1,136
	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	5,270	5,251
	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	1,110	1,077
	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	4,760	4,781
	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	1,600	1,552
	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	836	833
	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	1,070	1,100
	コンフォリア板橋仲宿	東京都板橋区仲宿62番2号	信託不動産	4,100	3,913
	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	1,480	1,595
	コンフォリア大島	東京都江東区大島四丁目8番10号	不動産	2,150	2,271
	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	893	933
	7.7.11747		/==√ ≠1 ++	90,404	78,380
7 D	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	544	423
他	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	1,260	949
その他東京	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	746	620
京圏	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 信託不動産	727	634
	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   小 計	信託不動産	1,200 4,477	1,080 3,708
		小 <u></u> 回		4,477	3,700



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)
中 -	コンフォリア新大阪	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目21番24号	信託不動産	2,760	2,391
- 核の	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	1,840	1,722
都他	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	1,070	1,065
רן נון . –	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	905	699
		小計		6,575	5,879
		合 計		189,828	166,535

<sup>(</sup>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、不動産鑑定主による鑑定評価額又は調査価額(決算日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社作成の不動産鑑定評価書又は調査報告書による)を記載しています。
(注2) 「帳簿価額」には、取得価額(取得諸経費等を含みます。)から減価償却累計額を控除した当期末(平成28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

# 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。

		自平	<b>第1</b> 成27年8月1日	<b>1期</b> 至平成28年1月31	I目	<b>第12期</b> 自平成28年2月1日至平成28年7月31日			
地域	不動産等の名称	テナント 総数 〈期末時点〉 <sub>(注1)</sub>	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〉 <sub>(注1)</sub>	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 (%)
	コンフォリア日本橋人形町	1	100.0	58,052	1.2	1	97.8	58,017	0.9
	コンフォリア早稲田	1	96.9	65,890	1.3	1	96.9	67,192	1.0
	コンフォリア下落合	1	97.7	45,370	0.9	1	95.5	45,470	0.7
	コンフォリア東中野	1	95.2	20,270	0.4	1	96.9	21,850	0.3
	コンフォリア銀座EAST	1	99.0	117,197	2.4	1	98.7	113,622	1.7
	コンフォリア麻布台	1	95.9 93.2	21,772 48,697	0.4	1	100.0 97.9	22,659 49,456	0.3
	コンフォリア芝公園 コンフォリア西麻布	1	100.0	25,659	0.5	1	100.0	25,239	0.8
	コンフォリア南青山	1	95.1	41,166	0.3	1	100.0	43,084	0.4
	コンフォリア南青山DEUX	1	100.0	11,334	0.8	1	100.0	11,595	0.7
	コンフォリア西早稲田	1	93.0	57,625	1.2	1	96.7	59,535	0.2
	コンフォリア代官山(注3)	_	-	25,563	0.5	_	-	-	- 0.5
	コンフォリア原宿NORD(注3)	_	_	8,654	0.2	_	_	_	_
	コンフォリア原宿	1	95.9	122,561	2.5	1	94.5	122,420	1.9
	コンフォリア三田ノース	1	96.2	30,337	0.6	1	97.1	30,795	0.5
	コンフォリア芝浦バウハウス	1	100.0	93,693	1.9	1	96.3	100,046	1.5
	コンフォリア白金高輪	1	92.2	42,032	0.8	1	94.7	43,147	0.7
	コンフォリア日本橋人形町イースト	1	98.2	65,880	1.3	1	93.0	66,468	1.0
	コンフォリア愛宕	1	97.5	27,608	0.6	1	97.5	29,520	0.5
東京都	コンフォリア九段	1	83.8	37,711	0.8	1	100.0	40,488	0.6
都	コンフォリア日本橋人形町ノース	1	100.0	35,403	0.7	1	94.4	36,014	0.6
心	コンフォリア新川	1	98.3	57,847	1.2	1	100.0	58,774	0.9
	コンフォリア赤坂	1	100.0	64,748	1.3	1	97.5	59,560	0.9
	コンフォリア三田EAST	1	95.5	98,349	2.0	1	96.5	96,667	1.5
	コンフォリア芝浦キャナル コンフォリア北参道	1	99.0 93.7	53,724 126,505	1.1 2.6	1	98.9 96.1	53,665 134,171	0.8
	コンフォリア代々木上原	1	95.7	50,118	1.0	1	98.1	50,760	0.8
	コンフォリア笹塚	1	98.9	63,672	1.3	1	98.9	65,815	1.0
	 コンフォリア新宿御苑Ⅱ	1	95.5	56,838	1.1	1	97.4	56,115	0.9
	コンフォリア市谷柳町	1	92.3	50,801	1.0	1	93.6	50,621	0.8
	コンフォリア神楽坂	1	94.3	22,850	0.5	1	100.0	23,756	0.4
	コンフォリア二番町	1	86.5	46,803	0.9	1	98.0	49,714	0.8
	コンフォリア西新宿	1	96.3	43,738	0.9	1	93.6	45,410	0.7
	コンフォリア神田神保町	1	95.2	42,096	0.8	1	90.4	42,117	0.6
	コンフォリア日本橋	1	97.1	62,934	1.3	1	98.6	62,453	1.0
	コンフォリア田町	1	96.1	96,224	1.9	1	100.0	95,541	1.5
	コンフォリア麻布十番	1	96.4	41,722	0.8	1	96.4	44,233	0.7
	コンフォリア新宿御苑 I	1	98.3	40,795	0.8	1	98.3	43,206	0.7
	コンフォリア神楽坂DEUX	1	96.0	41,424	0.8	1	100.0	40,926	0.6
	コンフォリア麻布EAST	1	93.4	39,568	0.8	1	98.8	70,240	1.1
	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	-	- 06.2	2.102.245	- 42.4	1	94.4	1,402,125	21.5
	小計	1	96.2	2,103,245	42.4	2	96.1	3,532,505	54.1

		第11期					第12期			
		自平	成27年8月1日	至 平成28年1月3		自平	成28年2月1日	至平成28年7月3		
地域	不動産等の名称	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 (%)	
	コンフォリア文京春日	1	98.3	58.719	1.2	1	98.2	58,489	0.9	
	コンフォリア浅草松が谷	1	97.9	42,741	0.9	1	98.6	45,041	0.7	
	コンフォリア西大井	1	93.2	30,100	0.6	1	98.3	31,287	0.5	
	コンフォリア中野	1	90.3	30,344	0.6	1	93.4	29,983	0.5	
	コンフォリア下北沢	1	98.4	92,288	1.9	1	95.9	92,903	1.4	
	コンフォリア西蒲田	1	96.6	65,014	1.3	1	98.2	67,731	1.0	
	コンフォリア大山	1	95.8	80,336	1.6	1	96.5	77,088	1.2	
	コンフォリア清澄白河サウス	1	100.0	28,884	0.6	1	95.6	28,848	0.4	
	コンフォリア駒澤	1	93.9	39,588	0.8	1	97.9	41,794	0.6	
	コンフォリア小石川	1	97.4	22,011	0.4	1	95.2	21,086	0.3	
	コンフォリア千石	1	97.5	53,891	1.1	1	96.3	52,990	0.8	
	コンフォリア代官山青葉台	1	95.4	33,187	0.7	1	100.0	37,662	0.6	
	コンフォリア池袋	1	93.1	21,276	0.4	1	92.8	22,760	0.3	
	コンフォリア両国石原	1	100.0	25,590	0.5	1	100.0	25,599	0.4	
	コンフォリア浅草橋DEUX	1	98.2	30,231	0.6	1	100.0	30,966	0.5	
	コンフォリア押上	1	93.6	25,360	0.5	1	98.0	25,923	0.4	
	コンフォリア本所吾妻橋	1	98.2	26,149	0.5	1	100.0	28,414	0.4	
	コンフォリア清澄白河トロワ	1	100.0	31,485	0.6	1	95.9	32,454	0.5	
	コンフォリア門前仲町	1	95.1	89,904	1.8	1	97.3	91,577	1.4	
	コンフォリア碑文谷	1	91.6	42,404	0.9	1	85.7	42,367	0.6	
	コンフォリア三宿	1	96.5	66,920	1.3	1	96.6	65,346	1.0	
	コンフォリア学芸大学	1	93.8	41,157	0.8	1	100.0	38,749	0.6	
	コンフォリア東中野DEUX	1	91.7	30,943	0.6	1	96.1	28,807	0.4	
	コンフォリア東池袋WEST	1	96.6	154,369	3.1	1	95.5	158,265	2.4	
準	コンフォリア両国DEUX	1	92.5	36,093	0.7	1	98.7	36,804	0.6	
都心	コンフォリア大森DEUX	1	98.6	39,603	0.8	1	98.5	39,157	0.6	
	コンフォリア町屋	1	97.0	25,690	0.5	1	97.0	25,689	0.4	
	コンフォリア浅草橋	1	98.2	98,022	2.0	1	97.9	100,574	1.5	
	コンフォリア両国サウス	1	97.5	47,875	1.0	1	98.7	48,694	0.7	
	コンフォリア豊洲	1	91.4	98,056	2.0	1	92.1	99,952	1.5	
	コンフォリア墨田立花	1	92.3	31,231	0.6	1	95.4	31,607	0.5	
	コンフォリア上野広小路	1	100.0	34,161	0.7	1	94.1	34,824	0.5	
	コンフォリア春日富坂	1	98.8	86,770	1.8	1	97.9	92,476	1.4	
	コンフォリア本駒込	1	91.8	46,300	0.9	1	100.0	43,864	0.7	
	コンフォリア森下	1	97.5	50,506	1.0	1	94.5	50,168	0.8	
	コンフォリア木場公園	1	96.7	32,779	0.7	1	100.0	34,353	0.5	
	コンフォリア目黒長者丸	1	97.4	71,201	1.4	1	96.1	72,861	1.1	
	コンフォリア西馬込	1	96.3	33,289	0.7	1	96.3	32,222	0.5	
	コンフォリア東池袋EAST	1	98.9	65,723	1.3	1	98.9	69,571	1.1	
	コンフォリア東池袋	1	100.0	34,886	0.7	1	100.0	35,742	0.5	
	コンフォリア駒場	1	95.7	125,191	2.5	1	99.0	132,245	2.0	
	コンフォリア錦糸町	1	96.3	34,429	0.7	1	100.0	36,843	0.6	
	コンフォリア南砂町	1	95.8	129,017	2.6	1	97.1	130,131	2.0	
	コンフォリア東品川	1	100.0	51,340	1.0	1	98.2	51,154	0.8	
	コンフォリア目黒八雲	1	95.3	25,034	0.5	1	97.2	25,547	0.4	
	コンフォリア用賀	1	97.8	30,790	0.6	1	93.0	31,000	0.5	
	コンフォリア板橋仲宿	1	95.3	116,304	2.3	1	95.2	120,458	1.8	
	コンフォリア品川EAST	_	_	_	_	1	99.0	70,578	1.1	
	コンフォリア大島	_	_	_	_	1	96.9	9,925	0.2	
	コンフォリア大森トロワ	_	_	_	_	1	88.8	4,477	0.1	
	小計	1	96.2	2,507,202	50.6	1	96.8	2,637,070	40.4	
そ	コンフォリア狛江	1	100.0	19,138	0.4	1	100.0	19,428	0.3	
	コンフォリア横濱関内	1	96.7	39,312	0.8	1	90.5	41,129	0.6	
	コンフォリア市川妙典	1	95.7	24,383	0.5	1	100.0	24,715	0.4	
	コンフォリア谷塚	1	98.4	26,855	0.5	1	100.0	27,607	0.4	
圕	コンフォリア新子安	1	85.3	37,054	0.7	1	86.0	36,307	0.6	
	小 計	1	94.3	146,743	3.0	1	94.1	149,188	2.3	

まない価額を記載しています。



		<b>第11期</b> 自平成27年8月1日至平成28年1月31日				<b>第12期</b> 自平成28年2月1日至平成28年7月31日			
地域	不動産等の名称	テナント 総数 〈期末時点〉 <sub>(注1)</sub>	稼働率 〈期末時点〉 (%) <sub>(注2)</sub>	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〉 <sub>(注1)</sub>	稼働率 〈期末時点〉 (%) <sub>(注2)</sub>	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 (%)
ф	コンフォリア新大阪	1	96.3	89,318	1.8	1	95.0	89,159	1.4
中核都市	コンフォリア新栄	1	97.9	58,124	1.2	1	97.2	58,866	0.9
都他	コンフォリア北堀江	1	91.9	32,841	0.7	1	93.2	29,326	0.4
113	コンフォリア北三条	1	98.4	19,639	0.4	1	97.7	35,723	0.5
	小計	1	96.6	199,923	4.0	1	95.9	213,076	3.3
	合 計	1	96.2	4,957,115	100.0	2	96.3	6,531,841	100.0

<sup>(</sup>注1)「テナント総数」については、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しています。したがって、本投資法人又は信託受託者が各連用資産の全部の貸室等をマスターリース会社に対して包括的に賃貸した上で(以下「マスターリースの導入」といいます。)、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めていません。本投資法人が起用するマスターリース会社は、東急住宅リース株式会社及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社の2社です。したがって、テナント総数の合計及び東京都心のテナント総数の小計は、マスターリース会社の数である2を記載しています。なお、マスターリースの導入がなされている各連用資産であっても、当該マスターリースの導入について可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。
- (注3) 本物件は、平成27年10月19日付で第三者に譲渡しています。

# 4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

# 5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

# 6. 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

# 7. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成28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)	時価(百万円)					
	1年 規	(注1)	うち一年超	(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	61,145	55,645	_					
	計	61,145	55,645						

<sup>(</sup>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。

# 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ばありません。

# 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	- T	77 ch #000	I	事予定金額(千円	])
(所在地)	目的	予定期間	総額	当期支払額	既支払総額
コンフォリア三田ノース (東京都港区)	大規模修繕工事	自 平成28年 9月 至 平成28年12月	28,500	-	_
コンフォリア東品川 (東京都品川区)	電気温水器交換工事	自 平成28年 8月 至 平成29年 1月	27,160	_	_
コンフォリア南青山 (東京都港区)	店舗事務所化工事	自 平成28年 9月 至 平成28年 9月	12,940	_	_
コンフォリア北参道 (東京都渋谷区)	エントランスバリューアップ 工事	自 平成28年11月 至 平成28年12月	6,710	_	_
コンフォリア東品川 (東京都品川区)	エアコン交換工事	自 平成28年 8月 至 平成29年 1月	6,200	_	-
コンフォリア谷塚 (埼玉県草加市)	共用部鉄部塗装工事	自 平成28年12月 至 平成29年 1月	2,500	-	_
コンフォリア芝浦バウハウス (東京都港区)	フローリング化工事	自 平成28年 8月 至 平成29年 1月	2,400	_	_
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28年 8月 至 平成29年 1月	2,400	_	_
コンフォリア新大阪 (大阪府大阪市東淀川区)	共用部鉄部塗装工事	自 平成28年10月 至 平成28年11月	2,000	_	_
コンフォリア原宿 (東京都渋谷区)	6階・7階共用廊下ガラス交換 工事	自 平成28年10月 至 平成28年10月	1,617	=	_
コンフォリア学芸大学 (東京都世田谷区)	共用部鉄部塗装工事	自 平成28年11月 至 平成28年12月	1,600	=	_
コンフォリア北堀江 (大阪府大阪市西区)	浴室乾燥機取付工事	自 平成28年 8月 至 平成29年 1月	1,560	=	_
コンフォリア西早稲田 (東京都新宿区)	共用部鉄部塗装工事	自 平成28年12月 至 平成29年 1月	1,500	=	_
コンフォリア下北沢 (東京都世田谷区)	2階屋上防水改修工事	自 平成28年11月 至 平成28年11月	1,500	=	_
コンフォリア下北沢 (東京都世田谷区)	増圧給水ポンプ整備工事	自 平成28年10月 至 平成28年10月	1,270	_	_
コンフォリア新宿イースト サイドタワー (東京都新宿区)	ITV設備交換工事	自 平成28年10月 至 平成28年10月	1,213	_	_
コンフォリア谷塚 (埼玉県草加市)	駐車場装置塗装工事	自 平成28年12月 至 平成29年 1月	1,108	_	
コンフォリア中野 (東京都中野区)	共用部鉄部塗装工事	自 平成28年12月 至 平成29年 1月	1,070	_	
コンフォリア銀座EAST (東京都中央区)	エアコン交換工事	自 平成28年 8月 至 平成29年 1月	1,010	_	
コンフォリア清澄白河サウス (東京都江東区)	共用部鉄部塗装工事	自 平成28年10月 至 平成28年11月	1,000	_	_

# 2. 期中の資本的支出

当期末時点で保有している運用資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は131,836千円であり、当期費用に区分された修繕費188,075千円と合わせ、319,912千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)
コンフォリア碑文谷 (東京都目黒区)	大規模修繕工事	自 平成28年 3月 至 平成28年 7月	31,314
コンフォリア代官山青葉台 (東京都目黒区)	外壁改修工事	自 平成28年 5月 至 平成28年 7月	27,858
コンフォリア新宿イーストサイドタワー (東京都新宿区)	館銘板・サイン工事	自 平成28年 2月 至 平成28年 3月	4,622

<sup>(</sup>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。



	目的	期間	工事金額(千円)
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28年 2月 至 平成28年 7月	4,005
コンフォリア東品川 (東京都品川区)	防水改修工事及び共用部鉄部塗装工事	自 平成28年 7月 至 平成28年 7月	3,640
コンフォリア三宿 (東京都世田谷区)	共用部鉄部塗装工事	自 平成28年 6月 至 平成28年 7月	2,848
コンフォリア銀座EAST (東京都中央区)	エアコン交換工事	自 平成28年 2月 至 平成28年 7月	2,234
コンフォリア千石 (東京都文京区)	フローリング化工事	自 平成28年 6月 至 平成28年 7月	2,184
	連結送水管改修工事	自 平成28年 7月 至 平成28年 7月	2,041
コンフォリア東品川 (東京都品川区)	電気温水器交換工事	自 平成28年 4月 至 平成28年 6月	1,706
	防犯カメラ増設工事	自 平成28年 6月 至 平成28年 7月	1,592
コンフォリア池袋 (東京都豊島区)	洗濯機交換工事	自 平成28年 2月 至 平成28年 7月	1,592
コンフォリア押上 (東京都墨田区)	エレベーター部品交換工事	自 平成28年 6月 至 平成28年 6月	1,524
コンフォリア北堀江 (大阪府大阪市東淀川区)	浴室乾燥機取付工事	自 平成28年 2月 至 平成28年 7月	1,508
コンフォリア北参道 (東京都渋谷区)	エレベーター部品交換工事	自 平成28年 7月 至 平成28年 7月	1,493
コンフォリア白金高輪 (東京都港区)	洗濯機交換工事	自 平成28年 4月 至 平成28年 7月	1,432
コンフォリア千石 (東京都文京区)	ユニットバス更新工事	自 平成28年 6月 至 平成28年 7月	1,390
コンフォリア用賀 (東京都世田谷区)	エントランス改修工事	自 平成28年 7月 至 平成28年 7月	1,375
コンフォリア二番町 (東京都千代田区)	共用部鉄部塗装工事	自 平成28年 6月 至 平成28年 7月	1,255
コンフォリア芝公園 (東京都港区)	共用部鉄部塗装工事	自 平成28年 5月 至 平成28年 6月	1,201
コンフォリア麻布十番 (東京都港区)	共用部鉄部塗装工事	自 平成28年 6月 至 平成28年 7月	1,116
コンフォリア新宿御苑 II (東京都新宿区)	共用部鉄部塗装工事	自 平成28年 5月 至 平成28年 6月	1,116
コンフォリア代官山青葉台 (東京都目黒区)	洗濯機交換工事	自 平成28年 2月 至 平成28年 7月	1,074
コンフォリア代官山青葉台 (東京都目黒区)	自動ドアセキュリティ強化工事	自 平成28年 7月 至 平成28年 7月	1,063
コンフォリア大森DEUX (東京都大田区)	自動ドアセキュリティ強化工事	自 平成28年 7月 至 平成28年 7月	1,063
コンフォリア池袋(東京都豊島区)	洗面所改修工事	自 平成28年 6月 至 平成28年 7月	1,054
コンフォリア日本橋人形町イースト(東京都中央区)	ノンタッチキー制御盤交換工事	自 平成28年 4月 至 平成28年 4月	1,031
その他不動産等	自動ドアセキュリティ強化工事他	自 平成28年 2月 至 平成28年 7月	27,492
合 計			131,836

# 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)

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
営業期間	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	自 平成27年2月 1日 至 平成27年7月31日	自 平成27年8月 1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日
当期首積立金残高	175,529	232,973	248,938	313,837	327,081
当期積立額	144,738	239,628	188,329	188,418	232,577
当期積立金取崩額	87,293	223,663	123,430	175,173	180,771
次期繰越額	232,973	248,938	313,837	327,081	378,887

# ■費用・負債の状況

# 1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	<b>第11期</b> 自平成27年8月1日 至平成28年1月31日	<b>第12期</b> 自平成28年2月1日 至平成28年7月31日
資産運用報酬(注)	332,987	345,066
資産保管手数料	5,918	5,926
一般事務委託手数料	24,974	25,313
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	176,307	208,565
合 計	543,788	588,471

<sup>(</sup>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11期に25,600千円、第12期に103,230千円、及び物件譲渡に係る譲渡報酬が第11期に24,450千円あります。

# 2. 借入状況

平成28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
	株式会社日本政策投資銀行		3,570		1.34500				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年	3,570	_	1.33500	平成28年	期限一括	(注4)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	3月23日	1,785	_	1.03715	3月23日	777120 111	(/エー/	無保証
	株式会社東京都民銀行		1,000	_	1.03715				
	株式会社みずほ銀行	]	3,570	3,570	0.70469				
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年	3,570	3,570	0.70469	平成31年	期限一括	(注4)	無担保
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3月23日	3,570	3,570	0.70469	3月23日	777120 111	(/1-1/	無保証
	株式会社三井住友銀行		1,785	1,785	0.70469				
	株式会社日本政策投資銀行		1,090	1,090	1.41200				
	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	平成24年	1,090	1,090	1.41200	平成20年			無担保
	株式会社三菱東京UFJ銀行	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
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2/350	1,090	1,090	1.41200	273220			ЖИМ
	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		1,350	1,350	0.67075				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年	1,350	1,350	0.67075	平成30年	期限一括	(注4)	無担保
	三菱UFJ信託銀行株式会社	9月30日	1,350	1,350	0.67075	3月30日	期限一拍	(/±4)	無保証
長	株式会社三井住友銀行	1	600	600	0.67075				
長期借入金(注1)	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
金	みずほ信託銀行株式会社		2,000	2,000	0.37990				
(注	農林中央金庫	<del></del>	1,500	1,500	0.37990	TT-#20/F			<b>4   </b>
(1)	株式会社福岡銀行	平成26年 2月4日	1,000	1,000	0.37990	平成29年 1月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2/J4D	500	500	0.37990	1/31/0			無体証
	株式会社第四銀行	1	500	500	0.37990				
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000	0.60700				
	株式会社みずほ銀行	1	1,000	1,000	0.60700				
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年	1,000	1,000	0.60700	平成31年	+070 +7		無担保
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2月4日	1,000	1,000	0.60700	1月31日	期限一括	(注4)	無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1	1.000	1,000	0.60700				
	株式会社三井住友銀行	1	500	500	0.60700				
	株式会社日本政策投資銀行		1.000	1.000	0.88240				
	株式会社みずほ銀行	1	1,000	1,000	0.88240				
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年	1,000	1,000	0.88240	平成33年	H000 13		無担保
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2月4日	1,000	1,000	0.88240	1月31日	期限一括	(注4)	無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2/3:1	1.000	1.000	0.88240	.,,,,,,,,,			711(1-1-1-1-1
	株式会社三井住友銀行	1	500	500	0.88240				
	株式会社日本政策投資銀行		670	670	0.60150				_
	株式会社みずほ銀行	1	670	670	0.60150				
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年	670	670	0.60150	平成32年			無担保
	株式会社三菱東京UFJ銀行	6月30日	670	670	0.60150	6月30日	期限一括	(注4)	無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	0,1200	670	670	0.60150	O) JOUL			無1未証
	二愛UFJIE記載17株式云社     株式会社三井住友銀行	1	350	350	0.60150				
	1本以云仙二井社以取打			330	0.00130			l	



区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率(%)	返済期限	返済方法	使 途	摘要	
(四月)		旧八口	(百万円)	(百万円)	(注2)	<b>这</b> /月粉  X	<b>这</b> 月刀压		19 女	
	株式会社日本政策投資銀行 株式会社みずほ銀行		910 910	910 910	0.90100 0.90100					
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年	910	910	0.90100	平成34年			無担保	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	6月30日	910	910	0.90100	6月30日	期限一括	]限一括   (注4)	無保証	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	0/3501	910	910	0.90100	0/1501			NK NATE	
	株式会社三井住友銀行		450	450	0.90100					
	信金中央金庫	<b>東京27年</b>	750	750	0.30820	₩20年			4H+12/12	
	農林中央金庫	平成27年 2月3日	750	750	0.30820	平成30年 3月30日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
	株式会社福岡銀行	273311	750	750	0.30820	373301			71(FIGHE	
	株式会社日本政策投資銀行	-	600	600	0.69250					
	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社	₩ 37年	600 600	600 600	0.69250 0.69250					444 / P
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年   2月3日	600	600	0.69250	平成34年 1月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2/351	600	600	0.69250	173311			УПСРІСЫЕ	
	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		620	620	0.79875					
	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	平成27年	620	620	0.79875	平成35年	期限一括	(注4)	無担保	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2月3日	620	620	0.79875	1月31日	773124 314	(/_ //	無保証	
	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 株式会社日本政策投資銀行		310 620	310 620	0.79875 1.04200					
	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	平成27年	620	620	1.04200	平成37年	H070 17		無担保	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2月3日	620	620	1.04200	1月31日	期限一括	(注4)	無保証	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		620	620	1.04200					
	株式会社三井住友銀行		310	310	1.04200					
	株式会社みずほ銀行		440	_	0.33000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年	440	_	0.33000	平成28年	H000 17		無担保	
長	株式会社三菱東京UFJ銀行	11月30日	440		0.33000	11月30日	期限一括	(注4)	無保証	
期	三菱UFJ信託銀行株式会社		440 220	_	0.33000 0.33000					
長期借入金(注1)	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行		220	790	0.33000					
金	三井住友信託銀行株式会社		_	790	0.26311					
注	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年	_	790 790	0.26311	平成29年 2月28日	期限一括	(注4)	無担保	
ĵ	三菱UFJ信託銀行株式会社	2月2日	_	790	0.26311		WIFE JI	(/1/	無保証	
	株式会社三井住友銀行		_	390	0.26311					
	株式会社日本政策投資銀行		_	360	0.58340					
	株式会社みずほ銀行	_ ,,,,,,	_	360	0.58340	T 1055				
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年	_	360	0.58340	平成35年	期限一括	(注4)	無担保	
	株式会社三菱東京UFJ銀行    本式会社三菱東京UFJ銀行	2月2日	_	<u>360</u>	0.58340 0.58340	3月31日			無保証	
	三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行		_	360 200	0.58340					
	株式会社日本政策投資銀行		_	420	0.62460					
	株式会社みずほ銀行		_	420	0.62460					
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年	_	420	0.62460	平成35年	#878 + <del>*</del>	(3+4)	無担保	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2月2日	_	420	0.62460	8月31日	期限一括	(注4)	無保証	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		_	420	0.62460					
	株式会社三井住友銀行		_	230	0.62460				<u> </u>	
	株式会社日本政策投資銀行		_	490	0.67745					
	株式会社みずほ銀行   三世住友信託銀行株式会社	立成20年	_	490	0.67745	亚成26年			無坦但	
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年   2月2日	_	490 490	0.67745 0.67745	平成36年 2月29日	期限一括	(注4)	無担保   無保証	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		_	490	0.67745	∠/ J ∠ フ 凵				
	株式会社三井住友銀行		_	220	0.67745					
	株式会社日本政策投資銀行			1,570	0.27125					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 3月23日	_	1,570	0.27125	平成33年	期限一括	(注4)	無担保	
	株式会社東京都民銀行		_	1,000	0.27125	3月31日	が水	(/==+/	無保証	
	三井住友信託銀行株式会社		_	785	0.27125					
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年		2,000	0.61950	平成37年	#07F ±7	(3.1)	無担保	
	三菱UFJ信託銀行株式会社    三共位方信託銀行株式会社	3月23日	_	2,000	0.61950	3月31日	期限一括	(注4)	無保証	
	三井住友信託銀行株式会社   株式会社みずほ銀行		_	1,000 1,290	0.61950 0.23364				-	
	株式会社の 9 は銀行   株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年	_	1,290	0.23364	平成29年	期限一括	(注4)	無担保	
	株式会社三姓作友銀行	6月30日	_	640	0.23364	6月30日	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	(//	無保証	
	<u> </u>		76,270	88,060	5.23301				'	
			-, -	-,						

<sup>(</sup>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。

# 3. 投資法人債

平成28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)	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					

<sup>(</sup>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。

# 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

	取得		譲渡					
不動産等の名称	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)		
コンフォリア品川EAST	平成28年2月 2日	1,430	_	_	_	_		
コンフォリア新宿イーストサイドタワー	平成28年2月 2日	13,264	_	_	_	_		
コンフォリア大島	平成28年6月30日	2,110	_	_	_	_		
コンフォリア大森トロワ	平成28年6月30日	866	_	_	_	_		
合 計	_	17,670	_	_	_	_		

<sup>(</sup>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

				取得価額又は		不動産鑑	定評価
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	譲渡価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)	評価機関	価格時点
取得	信託不動産	コンフォリア品川EAST	平成28年2月 2日	1,430	1,440	1	平成27年10月31日
取得	信託不動産	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	平成28年2月 2日	13,264	13,500	1	平成27年10月31日
取得	不動産	コンフォリア大島	平成28年6月30日	2,110	2,150	2	平成28年 5月31日
取得	不動産	コンフォリア大森トロワ	平成28年6月30日	866	893	1	平成28年 5月31日

<sup>(</sup>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。

# (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、須貝信公認会計士事務所にその調査を委託しています。 平成28年2月1日から平成28年7月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引5件であ り、当該取引については取引の相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間、その他の当該スワップ取引の内容に ついて調査報告書を受領しています。

<sup>(</sup>注2) 平均周外率は、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索した利率を記載しています。 (注3) 平成28年2月2日に全額を期限前弁済しています。 (注3) 平成28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、信託不動産の購入資金及び既存借入金の返済資金等です。

<sup>(</sup>注2) 資金使途は、信託不動産の購入資金及び既存借入金の返済資金等の一部です。

<sup>(</sup>注2)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株式会社谷澤総合鑑定所です。



# 4. 利害関係人等との取引状況

# (1)取引状況

区分	売買金	金額等
<u></u>	買付額等	売付額等
総額	17,670,000千円	-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	14,694,000千円(83.2%)	<b>一千円</b> (一%)
合 計	14,694,000千円(83.2%)	<b>一千円</b> (一%)

<sup>(</sup>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「(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	利害関係人等との取引に	総額に対する	
	総額A(千円)	支払先	支払額B(千円)	割合B/A(%)
		東急住宅リース株式会社	331,163	55.1
物件管理委託費	601,432	株式会社ティエスコミュニティー	22,970	3.8
		株式会社東急コミュニティー	3,370	0.6
募集関連費	168,957	東急リバブル株式会社	1,367	0.8
<del> </del>	100,937	株式会社東急リゾートサービス	441	0.3
その他管理費	149,762	株式会社東急スポーツオアシス	7,339	4.9
	149,702	株式会社ティエスコミュニティー	2,666	1.8

# (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 34,808千円(修繕工事)

株式会社イーウェル 2,354千円(システム利用料等)

株式会社ティエスコミュニティー1,408千円(修繕工事)株式会社TCフォーラム695千円(会場使用料)株式会社東急コミュニティー252千円(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

#### (1)投資主総会

平成28年4月22日に本投資法人の第4回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	規約変更の主な内容は以下のとおりです。 ・本投資法人の本店所在地を、平成28年5月31日までに開催される本投資法人の役員会において決定する本投資法人の本店移転日をもって、東京都渋谷区から東京都港区にするための変更 ・投資信託及び投信法人に関する法律施行令の改正により特定資産に該当する資産が追加されたことに伴い、再生可能エネルギー発電設備を本投資法人の投資対象として追加する規定を新設し、関連する字句を修正・投資法人における会計と税務の処理の差異(税会不一致)の問題に関して、投信法、投資法人の計算に関する規則及び租税特別措置法等の改正に伴い、本投資法人における課税負担の軽減を目的として利益を超えた金銭の分配を行うことが可能となるよう、規定を変更・本投資法人が他の投資法人との合併により合併の相手方となる他の投資法人から資産を承継する場合の報酬及びその支払時期を明確化するため、資産運用報酬IVを追加・新投資口予約権の発行に関する費用を本投資法人が負担することの明確化・本投資法人の適用される法令等との整合性、規定内容の明確化等の観点から、その他字句の修正、表現の変更等
第2号議案 執行役員1名選任の件	遠又寛行が執行役員に選任されました。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	伊澤毅洋が補欠執行役員に選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	片岡義広及び山本浩二が監督役員に選任されました。

# (2)投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成28年4月28日	資産運用委託契約の変更	本投資法人の第4回投資主総会において、資産運用報酬に係る規約変更が承認されたことに対応し、本投資法人と資産運用会社との間で締結された平成22年6月14日付資産運用委託契約書(その後の変更を含みます。)において、資産運用業務の対価として原契約に定める運用報酬に、運用報酬IVを追加しました。

# 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。



(単位:千円)

		(単位・十円)
	前 期(ご参考) (平成28年1月31日現在)	当 期 (平成28年7月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,628,757	4,665,098
信託現金及び信託預金	4,703,318	6,071,996
営業未収入金	7,635	6,573
前払費用	14,293	157,975
未収消費税等		89,406
その他	9	605
流動資産合計	10,354,013	10,991,655
固定資産		,
有形固定資産		
建物	667,564	1,876,339
減価償却累計額	△31,715	△44,450
建物(純額)	635,849	1,831,888
構築物	5,927	21,514
減価償却累計額	△661	△1,003
構築物(純額)	5,266	20,510
機械装置及び運搬具		17,687
減価償却累計額	_	^91
機械装置及び運搬具(純額)		17,596
土地	431,262	2,401,273
信託建物	64,615,063	79,162,090
減価償却累計額	△4,551,429	△5,485,708
信託建物(純額)	60,063,634	73,676,381
信託構築物	821,638	1,061,875
減価償却累計額	△143,891	△172,188
信託構築物(純額)	677,746	889,686
信託機械及び装置	1,081,784	1,450,501
減価償却累計額	1,001,764 △119,444	△145,083
信託機械及び装置(純額)	962,339	1,305,418
信託工具、器具及び備品	73,815	95,377
減価償却累計額	^3,813 △23,088	△30,055
病 画質 が来 計 級 信託工具、器具及び備品(純額)	50,726	65,321
信託土地	85,109,790	85,109,790
有形固定資産合計	147,936,616	165,317,869
無形固定資産	147,930,010	103,317,809
信託借地権	265,279	1,217,703
その他	16,653	17,731
無形固定資産合計	281,932	1,235,435
投資その他の資産	201,532	1,233,433
敷金及び保証金	10,129	1,507,194
長期前払費用	602,353	826,889
投資その他の資産合計	612,482	2,334,083
対策 (の)   の	148,831,031	168,887,388
操延資産	140,031,031	100,007,300
	4E 02F	51,646
投資口交付費  松谷注人债券公元弗	45,925	
投資法人債発行費	14,883	13,509
繰延資産合計	60,808	65,155
資産合計	159,245,853	179,944,200

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (平成28年1月31日現在)	当 期 (平成28年7月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	270,460	476,247
1年内返済予定の長期借入金	17,405,000	12,270,000
未払金	32,068	90,015
未払費用	108,810	123,705
未払法人税等	629	7,484
未払消費税等	45,292	_
前受金	757,387	1,037,971
デリバティブ債務	2,578	_
その他	311	2,146
流動負債合計	18,622,539	14,007,572
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	58,865,000	75,790,000
預り敷金及び保証金	5,015	17,792
信託預り敷金及び保証金	1,383,447	1,893,294
資産除去債務	_	94,006
その他	_	1,554
固定負債合計	63,253,462	80,796,648
負債合計	81,876,001	94,804,220
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	75,224,343	82,743,523
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	_	92,170
任意積立金合計	_	92,170
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,148,086	2,304,285
剰余金合計	2,148,086	2,396,455
投資主資本合計	77,372,430	85,139,979
評価·換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△2,578	_
評価·換算差額等合計	△2,578	_
純資産合計	* <sup>1</sup> 77,369,851	* <sup>1</sup> 85,139,979
負債純資産合計	159,245,853	179,944,200

# 投資主資本等変動計算書



# (単位:千円)

		前 期(ご参考) (自平成27年8月1日 至平成28年1月31日)		当 期 (自平成28年2月1日 至平成28年7月31日)	
営業収益					
賃貸事業収入	<b>*</b> 1	4,772,679	*1	6,232,360	
その他賃貸事業収入	<b>*</b> 1	184,435	*1	299,481	
不動産等売却益	*2	92,911		_	
営業収益合計		5,050,026		6,531,841	
営業費用					
賃貸事業費用	*1	1,902,989	*1	3,196,903	
資産運用報酬		332,987		345,066	
役員報酬		3,600		3,600	
会計監査人報酬		11,664		13,734	
資産保管手数料		5,918		5,926	
一般事務委託手数料		24,974		25,313	
その他営業費用	*3	164,643	*3	194,831	
営業費用合計		2,446,778		3,785,374	
営業利益		2,603,248		2,746,467	
営業外収益					
受取利息		856		1,068	
その他		48			
営業外収益合計		904		1,068	
営業外費用					
支払利息		338,388		309,410	
融資関連費用		83,198		94,895	
投資法人債利息		9,600		9,599	
投資法人債発行費償却		1,373		1,373	
投資口交付費償却		22,950		19,445	
営業外費用合計		455,511		434,724	
経常利益		2,148,641		2,312,810	
税引前当期純利益		2,148,641		2,312,810	
法人税、住民税及び事業税		803		7,648	
法人税等調整額		6		958	
法人税等合計		810		8,606	
当期純利益		2,147,831		2,304,204	
前期繰越利益		255		80	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		2,148,086		2,304,285	

# 前期(自平成27年8月1日 至平成28年1月31日)(ご参考)

(単位:千円)

	投資主資本				評価·換		
		剰余	金				
	出資総額	当期未処分利益 又は当期未処理 損失(△)	剰余金合計	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価·換算差額 等合計	純資産合計
当期首残高	75,224,343	2,086,414	2,086,414	77,310,758	△505	△505	77,310,252
当期変動額							
剰余金の配当		△2,086,159	△2,086,159	△2,086,159			△2,086,159
当期純利益		2,147,831	2,147,831	2,147,831			2,147,831
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					△2,073	△2,073	△2,073
当期変動額合計	_	61,672	61,672	61,672	△2,073	△2,073	59,598
当期末残高	*1 75,224,343	2,148,086	2,148,086	77,372,430	△2,578	△2,578	77,369,851

# 当期(自平成28年2月1日 至平成28年7月31日)

(単位:千円)

						(中位・十円)			
	投資主資本						評価·換算差額等		
			剰ź	金					
	出資総額	任意和	責立金	当期未処分利		投資主資本	繰延ヘッジ	評価・換算	純資産合計
	шжилая	圧縮積立金	任意積立金 合計	益又は当期未 処理損失(△)	剰余金合計	合計	損益	差額等合計	
当期首残高	75,224,343	-	_	2,148,086	2,148,086	77,372,430	△2,578	△2,578	77,369,851
当期変動額									
新投資口の発行	7,519,180					7,519,180			7,519,180
剰余金の配当				△2,055,835	△2,055,835	△2,055,835			△2,055,835
圧縮積立金の積立		92,170	92,170	△92,170	-	-			-
当期純利益				2,304,204	2,304,204	2,304,204			2,304,204
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							2,578	2,578	2,578
当期変動額合計	7,519,180	92,170	92,170	156,198	248,369	7,767,549	2,578	2,578	7,770,127
当期末残高	*1 82,743,523	92,170	92,170	2,304,285	2,396,455	85,139,979	_	-	85,139,979

# 注記表

# COMFORIA RESIDENTIAL REIT

# 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	前 期(ご参考)	717 Ha
項目	前 朔(こ参考) 自平成27年8月1日 至平成28年1月31日	当 期 自平成28年2月1日 至平成28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 3~10年	(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 定額法を採用しています。	(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。	(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。	(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。	(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。	(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	(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。	(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を 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。	(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を ヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とを 比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利 スワップ取引の特例処理の要件を満たしているも のについては、有効性の評価を省略しています。

項目	前 期(ご参考) 自平成27年8月1日 至平成28年1月31日	当 期 自平成28年2月1日 至平成28年7月31日
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	(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。	(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式 によっています。ただし、固定資産等に係る控除 対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入し ています。

# 〔貸借対照表に関する注記〕

前 期(ご参考) (平成28年1月31日現在)	当期 (平成28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	※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)	(単位:千円)
50,000	50,000

# 〔損益計算書に関する注記〕

前 期(ご参考)		当!	
自 平成27年8月1日 至 平成28年	₹1月31日		平成28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)	4,681,644	(賃料·共益費)	6,088,598
(駐車場収入等)	91,035	(駐車場収入等)	143,761
計	4,772,679	計	6,232,360
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)	122,557	(礼金更新料収入)	158,642
(その他収入)	61,877	(その他収入)	140,838_
計	184,435	計	299,481
不動産賃貸事業収益合計	4,957,115	不動産賃貸事業収益合計	6,531,841
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)	432,693	(物件管理委託費)	601,432
(修繕費)	124,735	(修繕費)	188,075
(借地料)	2,729	(借地料)	693,460
(公租公課)	222,958	(公租公課)	242,197
(保険料)	6,980	(保険料)	7,044
(水道光熱費)	62,442	(水道光熱費)	86,253
(募集関連費)	107,334	(募集関連費)	168,957
(信託報酬)	40,887	(信託報酬)	41,373
(減価償却費)	821,726	(減価償却費)	1,017,498
(その他賃貸事業費用)	80,501	(その他賃貸事業費用)	150,609_
不動産賃貸事業費用合計	1,902,989	不動産賃貸事業費用合計	3,196,903
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,054,125	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,334,938



前 期(ご 自平成27年8月1日 至	:	当 自平成28年2月1日	期 至平成28年7月31日
※2. 不動産等売却益の内訳	(単位:千円)	_	
(1)コンフォリア代官山			
不動産等売却収入	1,850,000		
不動産等売却原価	1,790,518		
その他売却費用	21,293		
不動産等売却益	38,187		
(2)コンフォリア原宿NORD			
不動産等売却収入	595,000		
不動産等売却原価	532,420		
その他売却費用	7,855		
不動産等売却益	54,724		
※3. 主要投資主との取引	(単位:千円)	※3. 主要投資主との取引	(単位:千円)
営業取引によるもの		営業取引によるもの	
賃貸事業費用	_	賃貸事業費用	_
その他営業費用	48	その他営業費用	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27年8月1日 至平成28年1月31日		当 期 自平成28年2月1日 至平成28	3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□	発行可能投資口総口数	8,000,000□
発行済投資口の総口数	473,804□	発行済投資口の総口数	513,504□

# 〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考)	当期						
(平成28年1月31日現在)	(平成28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	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)	(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 9	未払事業税損金不算入額 605						
繰延税金資産合計 9	借地権償却 2,963						
繰延税金資産の純額 9	<u>資産除去債務</u> 32,526						
	繰延税金資産小計 36,095						
	<u>評価性引当額</u> △35,490						
	繰延税金資産合計 605						
	(繰延税金負債)						
	資産除去債務に対応する有形固定資産 △1,554						
	繰延税金負債合計 △1,554						
	繰延税金負債の純額 △948						
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	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	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:%)	(単位:%)						
法定実効税率 32.31	法定実効税率 35.36						
(調整)	(調整)						
支払分配金の損金算入額 △30.91	支払分配金の損金算入額 △35.23						
圧縮積立金繰入額 △1.39	圧縮積立金繰入額 –						
その他 0.03	その他0.24						
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.37						

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

#### 〔金融商品に関する注記〕

#### 前期(自平成27年8月1日 至平成28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	5,628,757	5,628,757	_
(2)信託現金及び信託預金	4,703,318	4,703,318	_
(3)1年内返済予定の長期借入金	(17,405,000)	(17,417,564)	12,564
(4)投資法人債	(3,000,000)	(3,038,037)	38,037
(5)長期借入金	(58,865,000)	(59,530,149)	665,149
(6)デリバティブ取引	(2,578)	(2,578)	_

<sup>(</sup>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

<sup>(1)</sup>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。

<sup>(3)1</sup>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、ヘッジ会計の方法で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	契約額等 主なヘッジ対象		額等	時 価	当該時価の算定方法
イツン云前の万法	の種類等	土はハック対象		うち一年超	h4 JIMI	当該時間の昇足力法
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(※1)	15,280,000	_	△2,578	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(※1)	51,360,000	38,720,000	(*2)	
合 計		66,640,000	38,720,000	△2,578		

(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	(5,015)
(2)信託預り敷金及び保証金	(1,383,447)

(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、時価期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) 余銭債権の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
預金	5,628,757
信託預金	4,703,318
合 計	10,332,075

#### (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	17,405,000	_	_	_	-	_
長期借入金	_	6,300,000	14,400,000	13,845,000	9,200,000	15,120,000
投資法人債	_	_	_	_	-	3,000,000
合 計	17,405,000	6,300,000	14,400,000	13,845,000	9,200,000	18,120,000

# 当期(自平成28年2月1日 至平成28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 <sup>(注1)</sup>	差 額
(1)現金及び預金	4,665,098	4,665,098	_
(2)信託現金及び信託預金	6,071,996	6,071,996	_
(3)1年内返済予定の長期借入金	(12,270,000)	(12,273,860)	3,860
(4)投資法人債	(3,000,000)	(3,085,554)	85,554
(5)長期借入金	(75,790,000)	(76,878,753)	1,088,753
(6)デリバティブ取引	_		_

(注1) 負債となる項目については、( )で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

(3)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

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

(4)投資法人債

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

(6)デリバティブ取引

① ヘッジ会計が適用されていないもの:該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの:ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法で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)

ヘッジ会割	≒の士法	デリバティブ取引	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
イツク云言	司の万広	の種類等	土はハック対象		うち一年超	14	当該時間の昇走力法
金利スワ 特例:		金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金(※1)	61,145,000	55,645,000	(*2)	
		合 計		61.145.000	55.645.000	_	

※1 長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。

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

#### (注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

単位:千円)

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

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

(3) 負債となる項目については、( )で示しています。

#### (注4) 金銭債権の償還予定額

(単位:千円)

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

#### (注5) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

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

## 〔資産除去債務に関する注記〕

#### 前期(自平成27年8月1日 至平成28年1月31日)(ご参考)

該当事項はありません。



# 当期(自平成28年2月1日 至平成28年7月31日)

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

	前 期 自平成27年8月1日 至平成28年1月31日	当 期 自平成28年2月1日 至平成28年7月31日
期首残高	_	_
有形固定資産の取得に伴う増加額	_	93,424
時の経過による調整額	_	582
期末残高	_	94,006

# 〔賃貸等不動産に関する注記〕

# 前期(自平成27年8月1日 至平成28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	当朔木の時間(十円)
148,620,014	△418,118	148,201,895	170,697,000

なお、賃貸等不動産に関する平成28年1月期(第11期)における損益につきましては、〔損益計算書に関する注記〕に記載のと おりです。

# 当期(自平成28年2月1日 至平成28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)		当期主の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価(千円)
148,201,895	18,333,677	166,535,573	189,828,000

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

#### (関連当事者との取引に関する注記)

# 前期(自平成27年8月1日 至平成28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	305,067	営業未払金	54,426
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	440,000 380,000 65,906	長期借入金 1年内返済予定 の長期借入金 未払費用	9,860,000 4,010,000 717

# 当期(自平成28年2月1日 至平成28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)
主要投資主及び 利害関係人等	東急不動産株式会社	不動産業	10.06	不動産信託 受益権の購入	14,694,000	1	_
利害関係人等	東急住宅リース株式会社	不動産業	_	物件管理委託	331,163	営業未払金	62,253
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	_	資金の借入れ 資金の返済 利息の支払い	5,630,000 4,010,000 56,388	長期借入金 1年内返済予定 の長期借入金	14,700,000 790,000
				小い心へう又はい	30,300	未払費用	600

# 〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期(ご参考) 自平成27年8月1日 至平成28年1月31日	当期 自平成28年2月1日至平成28年7月31日	
1口当たり純資産額 163,295	9 1口当たり純資産額 165,801円	
1口当たり当期純利益 4,533	円 1口当たり当期純利益 4,489円	
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口	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 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 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。	せん。	

(注)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期(ご参考) 自平成27年8月1日 至平成28年1月31日	当 期 自平成28年2月1日 至平成28年7月31日
当期純利益(千円)	2,147,831	2,304,204
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)	2,147,831	2,304,204
期中平均投資口数(口)	473,804	513,243

#### (重要な後発事象に関する注記)

(主女の女元子家に因うの江中	לט		
前 期(ご参考) 自平成27年8月1日 至平成28年1月31日			<b>期</b> 至平成28年7月31日
新投資口の発行 本投資法人は、平成28年1月5日及び平成28年1月18日開催の 役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行 い、平成28年2月1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28年2月26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82,743,523,862円、 発行済投資口の総口数は513,504口となっています。		該当事項はありません。	
公募による新投資口の発行(一般募集) ①発行投資口数 37,800口 ②発行価格 1口当たり195,828円 ③発行価格の総額 7,402,298,400円 ④払込金額(発行価額) 1口当たり189,400円 ⑤払込金額(発行価額)の総額 7,159,320,000円 ⑥払込期日 平成28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払込金額(発行価額) ③払込金額(発行価額)の総額 ④払込期日 ⑤割当先	1,900口 1口当たり189,400円 359,860,000円 平成28年2月26日 みずほ証券株式会社		

(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。

<sup>(</sup>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

<sup>。。</sup> (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(コンフォリア麻布EAST他1物件、2,673,479千円)によるものであり、主な減少額は当期に譲渡した2物件(コンフォリア代官山他1物件、2,322,939千円)及び減価償却(821,726千円)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。

<sup>(</sup>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

<sup>(</sup>注注) 共同対策域的 上版時の 地内内外間は と表が間はもないれば、この です。 (注注) 当期増減額のうち、主な増加額は当期に取得した4物件(コンフォリア新宿イーストサイドタワー他3物件、19,218,757千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(1,016,916千円)によるものです。 (注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

<sup>(</sup>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。

<sup>(</sup>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。



# 金銭の分配に係る計算書

区分	前 期(ご参考) 自平成27年8月1日 至平成28年1月31日	当 期 自平成28年2月1日 至平成28年7月31日
I 当期未処分利益	2,148,086,708円	2,304,285,459円
Ⅱ分配金の額	2,055,835,556円	2,304,092,448円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(4,339円)	(4,487円)
Ⅲ 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	92,170,266円	_
Ⅳ 次期繰越利益	80,886円	193,011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から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除後の概ね全額である2,055,835,556円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期未処分利益の概ね全額である2,304,092,448円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

# 会計監査人の監査報告書



# 独立監査人の監査報告書

平成28年9月9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 公認会計士 業務執行社員



指定有限責任社員 業務執行社員

公認会計士



53

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28年2月1日から平成28年7月31日までの第12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

監査人の責任は、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部門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有効性について意見表明するためのではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況算書並びにこれらの附属明細書の作成とごを適用方針及び会議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ごその適用方とびる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)

		(単位:千円)
	前 期(ご参考) (自平成27年8月1日 至平成28年1月31日)	当期 (自平成28年2月1日至平成28年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	(1 1 22 1 10 3 1 1 2 1 1 2 2 1 1 1 3 3 1 1 )	(11/22012)3111 1 1/22017/33111
税引前当期純利益	2,148,641	2,312,810
減価償却費	824,039	1,020,188
融資関連費用	83,198	94,895
投資法人債発行費償却	1,373	1,373
投資口交付費償却	22,950	19,445
受取利息	△856	△1,068
支払利息	347,989	319,009
営業未収入金の増減額(△は増加)	4,767	1,061
前払費用の増減額(△は増加)	18,234	△141,423
未収消費税等の増減額(△は増加)	25,624	△89,406
未払消費税等の増減額(△は減少)	45,292	△45,292
営業未払金の増減額(△は減少)	△45,724	134,329
未払金の増減額(△は減少)	790	811
未払費用の増減額(△は減少)	△280	15,388
前受金の増減額(△は減少)	△3,846	280,584
信託有形固定資産の売却による減少額	2,322,939	_
その他	4,061	1,912
小計	5,799,196	3,924,621
利息の受取額	856	1,068
利息の支払額	△344,308	△319,502
法人税等の還付額	1,742	_
法人税等の支払額	△845	△792
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,456,641	3,605,394
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	△1,848	△3,211,892
信託有形固定資産の取得による支出	△2,747,306	△14,956,417
無形固定資産の取得による支出	_	△3,768
信託無形固定資産の取得による支出	_	△960,990
敷金及び保証金の回収による収入	60	_
敷金及び保証金の差入による支出	_	△1,497,065
預り敷金及び保証金の受入による収入	759	13,815
預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,095	△872
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	149,346	753,276
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△181,184	△243,243
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,786,268	△20,107,157
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	279,697	_
短期借入金の返済による支出	△280,000	_
長期借入れによる収入	1,979,684	23,382,463
長期借入金の返済による支出	△1,700,000	△11,905,000
投資口の発行による収入	-	7,494,013
分配金の支払額	△2,084,204	△2,055,111
その他	△7,108	△9,583
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,811,930	16,906,782
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	858,441	405,019
現金及び現金同等物の期首残高	9,473,633	10,332,075
現金及び現金同等物の期末残高	*1 10,332,075	*1 10,737,094

# 〔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27年8月1日 至平成28年1月31日	当 期 自平成28年2月1日 至平成28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	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	

# 〔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27年8月1日 至平成28年1月31日		当期 自平成28年2月1日至平成	28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 る科目の金額との関係	貸借対照表に掲記されてい
現金及び預金 信託現金及び信託預金 現金及び現金同等物	(単位:千円) 5,628,757 4,703,318 10,332,075	現金及び預金 信託現金及び信託預金 現金及び現金同等物	(単位:千円) 4,665,098 6,071,996 10,737,094



# 投資主インフォメーション

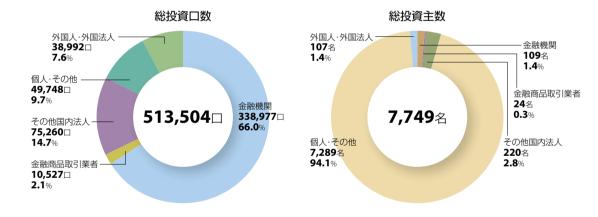
# COMFORIA RESIDENTIAL REIT

# ■ 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28年7月31日)



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

# ▲ 投資主の構成(平成28年7月31日現在)



# ▲ 年間スケジュール

平成28年	8月	
	9月	12日 第12期決算発表
	10月	13日 第12期資産運用報告発送 14日 第12期分配金支払開始
	11月	個人投資家向けR説明会 参加予定(10~11月)
	12月	
平成29年	1月	決算月

平成29年	2月	
	3月	第13期決算発表
	4月	第13期資産運用報告発送 第13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	〒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いますが、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。



