

資産運用報告

第29期

自 2024年8月1日
至 2025年1月31日

東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
コンフォリア・レジデンシャル投資法人



決算説明資料のご案内

詳細な運用状況はこちらの二次元コード、又は以下URLからご参照ください。

(<https://www.comforia-reit.co.jp/>)

I 資産運用報告

■資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
営業期間		自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
営業収益	(百万円)	10,194	10,680	10,664	11,389	11,460
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(9,997)	(10,472)	(10,664)	(11,034)	(11,353)
営業費用	(百万円)	5,567	5,833	5,748	6,056	6,166
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(4,552)	(4,805)	(4,672)	(4,969)	(5,047)
営業利益	(百万円)	4,626	4,846	4,915	5,332	5,293
経常利益	(百万円)	3,995	4,147	4,182	4,581	4,510
当期純利益	(百万円)	3,986	4,138	4,173	4,572	4,501
総資産額	(百万円)	303,392	318,577	326,106	333,922	343,551
(対前期比)	(%)	(1.0)	(5.0)	(2.4)	(2.4)	(2.9)
純資産額	(百万円)	142,230	148,121	154,697	154,987	161,640
(対前期比)	(%)	(0.1)	(4.1)	(4.4)	(0.2)	(4.3)
出資総額	(百万円)	136,744	142,425	148,969	148,969	155,451
発行済投資口の総口数	(口)	715,982	736,982	757,842	757,842	780,342
1口当たり純資産額	(円)	198,650	200,983	204,128	204,511	207,140
分配金総額	(百万円)	3,928	4,141	4,281	4,330	4,582
1口当たり分配金額	(円)	5,487	5,620	5,650	5,714	5,873
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(5,487)	(5,620)	(5,650)	(5,714)	(5,873)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注1)	(%)	1.3	1.3	1.3	1.4	1.3
純資産当期純利益率 (注2)	(%)	2.8	2.9	2.8	3.0	2.8
期末自己資本比率 (注3)	(%)	46.9	46.5	47.4	46.4	47.0
(対前期増減)		(△0.4)	(△0.4)	(0.9)	(△1.0)	(0.6)
有利子負債額	(百万円)	155,029	164,010	164,859	172,029	175,027
期末有利子負債比率 (注4)	(%)	51.1	51.5	50.6	51.5	50.9
配当性向 (注5)	(%)	98.5	100.0	102.5	94.7	101.8
期末投資物件数	(件)	148	157	160	165	170
期末総賃貸可能面積	(㎡)	421,273.09	442,363.79	451,104.67	460,712.28	470,252.45
期末稼働率	(%)	96.2	97.0	97.1	96.6	97.0
当期減価償却費	(百万円)	1,483	1,533	1,567	1,593	1,624
当期資本の支出額	(百万円)	802	682	685	812	942
賃貸NOI (注6)	(百万円)	6,928	7,200	7,559	7,658	7,930

(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170物件、取得価格の合計327,164百万円となっています。

(2) 運用実績

① 投資環境

当期の国内景気は、雇用や所得環境の改善により堅調に推移しました。こうした中、賃貸住宅市場においては、東京23区への転入超過や住宅取得価格の高騰を背景に需給はタイト化に向かっており、稼働率は高位かつ安定した動きとなりました。不動産投資市場においては、住宅に対しては好調かつ安定的な運用が期待されることから、国内外投資家の旺盛な物件取得意欲がみられ、取引価格水準は引き続き高値圏で推移しています。

② 資産の取得及び譲渡

当期は2024年8月にコンフォリア上目黒他1件を取得し、コンフォリア扇町を譲渡しました。その後、2024年9月にコンフォリア西尾久、同年10月にコンフォリア北小金、同年11月にキャンパスヴィレッジ千歳烏山他1物件を取得しました。

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

本投資法人は安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディングコストの低減により投資主価値の最大化を図ることを財務戦略としており、当期もその戦略に基づき資金調達を実施しました。

その結果、当期末時点における出資総額は155,451百万円、有利子負債は175,027百万円であり、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50.9%、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82.9%、固定化比率は86.5%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、2025年1月期（第29期）の実績として営業収益11,460百万円、営業利益5,293百万円、経常利益4,510百万円、当期純利益4,501百万円を計上しました。

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、当期末処分利益に、圧縮積立金取崩額81百万円を加算し、加算後の全額を分配することとしました。その結果、当期の分配金は1口当たり5,873円となりました。

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)
2018年2月1日	公募増資	22,190	585,884	5,006	99,563	(注15)
2018年2月15日	第三者割当増資	1,110	586,994	250	99,814	(注16)
2019年2月1日	公募増資	51,270	638,264	13,551	113,366	(注17)
2019年2月20日	第三者割当増資	2,570	640,834	679	114,045	(注18)
2020年2月3日	公募増資	29,330	670,164	9,432	123,477	(注19)
2020年2月19日	第三者割当増資	1,460	671,624	469	123,947	(注20)
2021年2月1日	公募増資	20,360	691,984	5,568	129,515	(注21)
2021年2月17日	第三者割当増資	1,010	692,994	276	129,791	(注22)
2022年2月1日	公募増資	22,960	715,954	6,944	136,736	(注23)
2022年2月16日	第三者割当増資	28	715,982	8	136,744	(注24)
2023年2月1日	公募増資	20,000	735,982	5,410	142,154	(注25)
2023年2月8日	第三者割当増資	1,000	736,982	270	142,425	(注26)
2023年8月16日	公募増資	19,870	756,852	6,233	148,658	(注27)
2023年9月1日	第三者割当増資	990	757,842	310	148,969	(注28)
2024年8月1日	公募増資	21,430	779,272	6,173	155,142	(注29)
2024年8月21日	第三者割当増資	1,070	780,342	308	155,451	(注30)

(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。

- (注15) 1口当たり発行価格233,132円(引受価額225,600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16) 1口当たり発行価額225,600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17) 1口当たり発行価格273,146円(引受価額264,321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18) 1口当たり発行価額264,321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19) 1口当たり発行価格332,328円(引受価額321,591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20) 1口当たり発行価額321,591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21) 1口当たり発行価格282,623円(引受価額273,492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22) 1口当たり発行価額273,492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23) 1口当たり発行価格312,555円(引受価額302,457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24) 1口当たり発行価額302,457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25) 1口当たり発行価格279,532円(引受価額270,500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26) 1口当たり発行価額270,500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27) 1口当たり発行価格324,187円(引受価額313,713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28) 1口当たり発行価額313,713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29) 1口当たり発行価格297,706円(引受価額288,087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30) 1口当たり発行価額288,087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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	2023年1月	2023年7月	2024年1月	2024年7月	2025年1月
最高	341,500円	355,000円	347,000円	352,000円	334,000円
最低	284,500円	287,500円	303,000円	279,800円	269,200円

4. 分配金等の実績

本投資法人は、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分配することとしています。当期については、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額81百万円を加算し、加算後の全額を分配することとしました。その結果、当期の分配金は1口当たり5,873円となりました。

期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
営業期間	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
当期末処分利益	3,986,198千円	4,138,609千円	4,173,937千円	4,572,059千円	4,501,402千円
利益留保額	352,506千円	368,653千円	－千円	284,489千円	－千円
金銭の分配金総額	3,928,593千円	4,141,838千円	4,281,807千円	4,330,309千円	4,582,948千円
（1口当たり分配金）	(5,487円)	(5,620円)	(5,650円)	(5,714円)	(5,873円)
うち利益分配金総額	3,928,593千円	4,141,838千円	4,281,807千円	4,330,309千円	4,582,948千円
（1口当たり利益分配金）	(5,487円)	(5,620円)	(5,650円)	(5,714円)	(5,873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、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、本資産運用会社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のうち、サポート会社（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、株式会社学生情報センター、株式会社東急イーライフデザイン及び株式会社イーウェル）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。また、環境や社会への配慮、ガバナンスの強化という課題等への取組みは、持続可能な社会の発展に貢献するものであると考えており、このような考えに基づく運用を実践することで中長期的な成長を目指します。

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。

(参考情報)

物件の取得

本投資法人は以下の物件を取得する予定です。

名称	特定資産の種類	所在地	取得予定価格 (注1)	主たる用途	取得予定日
コンフォリア芝浦Ⅱ	信託不動産	東京都港区	4,612百万円	共同住宅	2025年3月28日
コンフォリア糎谷(注2)	不動産	東京都大田区	1,220百万円	共同住宅	2025年3月31日
コンフォリア東大井Ⅰ	信託不動産	東京都品川区	1,677百万円	共同住宅	2025年4月11日
コンフォリア東大井Ⅱ	信託不動産	東京都品川区	2,091百万円	共同住宅	2025年4月11日
キャンパスヴィレッジ大阪近大前	信託不動産	大阪府東大阪市	2,956百万円	寄宿舎	2025年4月11日
コンフォリア戸越公園(注2)	信託不動産	東京都品川区	1,954百万円	共同住宅	2025年9月30日

(注1)「取得予定価格」には取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注2)本物件に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。

東急不動産による本投資法人投資口の追加取得

本投資法人は、本資産運用会社の親会社並びに本投資法人のスポンサーである東急不動産より、本投資法人の投資口を追加取得する(以下「本取組み」といいます。)旨の通知を受領しました。

1. 東急不動産より通知を受けた本取組みの主な内容

(1) 投資口の取得総数	8,929口を上限とします。ただし、取得期間中に投資口価格が当初設定した上限を超えた場合、又は投資口の取得総額が当初設定した上限を超えた場合、取得口数が上限に達せず、又は取得が全く行われない場合があります。
(2) 取得期間	2025年4月1日から2025年7月18日までとします。ただし、取得口数又は取得総額が上限に至った場合等においては、期間中に終了する場合があります。
(3) 取得方法	2025年3月5日に証券会社と締結した売買取引に関する契約に基づき、本投資法人の投資口を取得します。

2. 本取組みの意義

本投資法人は、資産規模拡大(外部成長)及び資産価値の維持・向上(内部成長)の両面において、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活用し、投資主価値の最大化を目指してまいりました。

本取組みは、東急不動産が公募増資時のセイムポート出資に加え、本投資法人の投資口を追加取得することにより、本投資法人へのサポート姿勢強化をより一層明確化するものです。

本取組みにより、本投資法人の投資主の利益と東急不動産の利益の一体化がさらに高まり、本投資法人の中長期的な成長に繋がるスポンサーサポートが期待されます。

3. 東急不動産における本投資法人の投資口保有状況

	本取組み前	本取組み(注)	本取組み後(注)
発行済投資口数	780,342口	一口	780,342口
東急不動産保有口数	71,110口	8,929口	80,039口
東急不動産保有割合	9.1%	1.1%	10.3%

(注)本取組みによって投資口が上限口数まで取得された場合を前提に記載しています。

■投資法人の概況

1. 出資の状況

	第25期 2023年1月31日 現在	第26期 2023年7月31日 現在	第27期 2024年1月31日 現在	第28期 2024年7月31日 現在	第29期 2025年1月31日 現在
発行可能投資口総口数 (口)	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	715,982	736,982	757,842	757,842	780,342
出資総額 (百万円)	136,744	142,425	148,969	148,969	155,451
投資主数 (人)	5,479	5,336	5,540	5,545	6,015

2. 投資口に関する事項

当期末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)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	173,799	22.27
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	139,151	17.83
東急不動産株式会社	71,110	9.11
野村信託銀行株式会社 (投信口)	35,350	4.53
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN (常任代理人 シティバンク エヌ・エイ東京支店)	23,119	2.96
株式会社日本カストディ銀行 (金銭信託課税口)	13,359	1.71
STATE STREET BANK WEST CLIENT — TREATY 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	12,205	1.56
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUST OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND (常任代理人 シティバンク エヌ・エイ東京支店)	11,270	1.44
SMBC日興証券株式会社	9,154	1.17
三菱UFJ信託銀行株式会社	8,527	1.09
合計	497,044	63.69

(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

当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)	坂元 貴	東急不動産リート・マネジメント株式会社 出向 常務執行役員コンフォリア運用本部長	—
監督役員 (注1)	大嶋 正道	片岡総合法律事務所	1,800
監督役員 (注1)	貞廣 亜紀	ひかり監査法人	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人 (注2)	—	18,486

(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) 2024年8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。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	<p>〈填補の対象とされる保険事故の概要〉 被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。</p> <p>〈保険料の負担割合〉 本保険契約には投資主代表訴訟に係る保険特約が付されており本投資法人の負担としています。</p> <p>〈職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置〉 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った被害等は、補償の対象外となっています。</p>

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末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)	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者(納税事務)	税理士法人令和会計社
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、株式会社三菱UFJ銀行

■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28期 2024年7月31日現在		第29期 2025年1月31日現在	
		保有総額（百万円） （注1）	対総資産比率（%） （注2）	保有総額（百万円） （注1）	対総資産比率（%） （注2）
不動産	東京都心	2,253	0.7	2,254	0.7
	準都心	9,524	2.9	11,695	3.4
	その他東京圏	5,963	1.8	5,925	1.7
信託不動産	東京都心	93,708	28.1	93,448	27.2
	準都心	163,355	48.9	172,222	50.1
	その他東京圏	17,835	5.3	18,974	5.5
	その他中核都市	20,202	6.0	18,666	5.4
小 計		312,843	93.7	323,188	94.1
預金・その他資産		21,078	6.3	20,363	5.9
資産総額 計		333,922	100.0	343,551	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	11,512	48,267.61	44,986.00	93.2	15.5	共同住宅
コンフォリア蒲田	5,572	6,027.98	5,924.14	98.3	1.4	共同住宅
コンフォリア東新宿ステーション フロント	5,565	4,080.10	3,972.24	97.4	1.3	共同住宅
コンフォリア渋谷WEST	5,382	4,278.52	4,178.10	97.7	1.3	共同住宅
コンフォリア駒場	5,107	5,342.38	5,162.83	96.6	1.3	共同住宅
グランクレール馬事公苑 （底地）	4,591	7,799.15	7,799.15	100.0	0.8	老人ホーム
コンフォリア大宮	4,557	6,527.59	6,299.20	96.5	1.2	共同住宅
コンフォリア南砂町	4,445	6,216.78	6,041.34	97.2	1.2	共同住宅
コンフォリア秋葉原EAST	4,313	4,582.07	4,551.73	99.3	1.1	共同住宅
キャンパスヴィレッジ 千歳鳥山	4,254	3,945.71	3,945.71	100.0	0.4	寄宿舎
合計	55,303	97,067.89	92,860.44	95.7	25.5	

3. 不動産等組入資産明細

当期末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	2,780	1,480
	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	3,160	1,766
	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	2,020	1,074
	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	904	511
	コンフォリア銀座E A S T	東京都中央区入船一丁目3番1号	信託不動産	5,130	2,809
	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	999	533
	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	2,340	1,311
	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	1,390	746
	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	2,220	1,076
	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	2,520	1,570
	コンフォリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目61番3号	信託不動産	6,630	3,447
	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	1,240	837
	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	4,630	2,500
	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	2,100	1,294
	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	3,260	2,003
	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	1,120	817
	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	2,010	1,251
	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	1,630	1,037
	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	2,690	1,752
	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	3,520	1,830
	コンフォリア三田E A S T	東京都港区芝四丁目18番1号	信託不動産	4,460	2,976
	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	2,220	1,474
	コンフォリア北参道	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目5番10号	信託不動産	5,740	4,124
	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	2,460	1,538
	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	2,600	1,761
	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	2,410	1,727
	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	2,300	1,536
	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	1,010	704
	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	2,640	1,643
	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	2,250	1,627
	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	2,020	1,491
	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	2,630	1,932
	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	4,850	3,360
	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	1,760	1,456
	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	1,570	1,404
	コンフォリア神楽坂D E U X	東京都新宿区岩戸町7番地3	信託不動産	1,710	1,191
	コンフォリア麻布E A S T	東京都港区東麻布二丁目29番1号	信託不動産	3,960	1,842
	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	18,000	11,512
	コンフォリア市谷薬王寺	東京都新宿区市谷薬王寺町5番50号	信託不動産	1,060	991
	コンフォリア秋葉原E A S T	東京都千代田区東神田二丁目9番19号	信託不動産	6,320	4,313
	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	1,010	941
コンフォリア芝浦	東京都港区芝浦二丁目3番33号	不動産	1,120	1,106	
コンフォリア新宿	東京都新宿区新宿五丁目8番20号	信託不動産	2,420	2,216	
コンフォリア東日本橋	東京都中央区東日本橋三丁目6番4号	信託不動産	1,600	1,281	
コンフォリア銀座E A S T 式番館	東京都中央区湊二丁目1番8号	信託不動産	2,530	2,526	
コンフォリア東新宿 ステーションフロント	東京都新宿区新宿七丁目27番12号	信託不動産	5,730	5,565	
コンフォリア中落合	東京都新宿区中落合二丁目16番29号	信託不動産	1,590	1,546	
コンフォリア早稲田D E U X	東京都新宿区弁天町173番地	信託不動産	1,040	1,107	
コンフォリア幡ヶ谷	東京都渋谷区幡ヶ谷一丁目5番1号	不動産	1,120	1,147	
	小計			142,423	95,703

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	2,380	1,338
	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	1,350	772
	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	1,330	843
	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	4,010	2,343
	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	2,330	1,340
	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	2,680	1,855
	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	1,190	676
	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	2,180	1,182
	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	2,210	1,276
	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	1,720	911
	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	850	578
	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	1,020	597
	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	1,370	810
	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	1,000	666
	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	1,200	726
	コンフォリア清澄白河トロロ	東京都江東区白河三丁目5番14号	信託不動産	1,310	806
	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	3,850	2,425
	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	1,880	1,178
	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	2,720	1,768
	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	2,090	1,107
	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	1,320	787
	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	6,000	3,501
	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	1,640	984
	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	1,820	1,138
	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	1,180	580
	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	3,770	2,366
	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	1,680	1,102
	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	4,440	2,832
	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	1,110	879
	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	1,520	1,019
	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	4,130	2,744
	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	2,250	1,280
	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	2,090	1,434
	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	1,260	884
	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	2,860	1,956
	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	3,060	1,534
	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	1,820	1,070
	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	7,300	5,107
	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	1,510	979
	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	5,340	4,445
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	2,380	1,534	
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	1,090	818	
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	1,260	1,036	

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	コンフォリア板橋仲宿	東京都板橋区仲宿62番2号	信託不動産	5,000	3,729
	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	1,710	1,293
	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	2,290	2,129
	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	1,130	898
	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	1,630	1,397
	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	7,200	5,572
	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	1,330	1,205
	コンフォリア上野入谷	東京都台東区竜泉二丁目6番8号	信託不動産	2,460	2,116
	コンフォリア池尻	東京都世田谷区池尻二丁目31番18号	信託不動産	1,680	1,410
	コンフォリア世田谷上馬	東京都世田谷区上馬三丁目6番11号	信託不動産	3,550	2,575
	コンフォリア赤羽岩淵	東京都北区岩淵町26番11号	信託不動産	3,250	2,771
	コンフォリア両国トロワ	東京都墨田区亀沢一丁目5番15号	不動産	1,910	1,717
	カレッジスクエア八幡山	東京都杉並区上高井戸一丁目15番2号	信託不動産	1,020	871
	コンフォリア錦糸町DEUX	東京都江東区毛利二丁目10番20号	信託不動産	2,630	2,192
	コンフォリア亀戸サウス	東京都江東区亀戸六丁目25番5号	信託不動産	2,210	2,028
	コンフォリア渋谷WEST	東京都目黒区青葉台四丁目4番5号	信託不動産	7,050	5,382
	コンフォリア浅草駒形	東京都台東区駒形二丁目4番7号	信託不動産	1,630	1,369
	コンフォリア大森鹿島	東京都品川区大井六丁目20番10号	信託不動産	1,060	914
	コンフォリア大森町	東京都大田区大森西四丁目11番5号	信託不動産	1,360	1,152
	コンフォリア上池台	東京都大田区上池台五丁目7番22号	信託不動産	2,260	1,950
	キャンパスヴィレッジ椎名町	東京都豊島区長崎三丁目2番19号	信託不動産	3,200	2,706
	コンフォリア滝野川	東京都北区滝野川七丁目48番2号	信託不動産	4,250	3,438
	コンフォリア木場親水公園	東京都江東区木場三丁目11番13号	信託不動産	1,390	1,345
	コンフォリア西馬込 HILLSIDE	東京都大田区西馬込一丁目30番8号	不動産	1,430	1,401
	コンフォリア池袋DEUX	東京都豊島区南池袋二丁目19番14号	信託不動産	2,100	1,947
	コンフォリア成増	東京都練馬区旭町三丁目18番13号	不動産	1,530	1,630
	コンフォリア新御徒町	東京都台東区三筋二丁目18番8号	信託不動産	1,410	1,242
	コンフォリア森下WEST	東京都江東区新大橋一丁目3番5号	信託不動産	1,320	1,229
	コンフォリア東陽町	東京都江東区南砂二丁目26番11号	信託不動産	4,450	3,689
	コンフォリア不動前	東京都品川区西五反田五丁目1番12号	信託不動産	2,000	1,630
	コンフォリア台東根岸	東京都台東区根岸三丁目18番15号	信託不動産	3,370	3,066
	コンフォリア門前仲町サウス	東京都江東区牡丹一丁目13番6号	信託不動産	1,680	1,446
	コンフォリア馬込	東京都大田区西馬込一丁目1番4号	信託不動産	3,230	2,992
	グランクレール馬事公苑（底地）	東京都世田谷区上用賀一丁目22番23号	信託不動産	4,860	4,591
	コンフォリア秋葉原ノース	東京都台東区台東一丁目1番13号	信託不動産	1,940	1,890
	コンフォリア桜上水	東京都杉並区下高井戸四丁目6番4号	信託不動産	4,300	3,817
	コンフォリア北沢	東京都世田谷区北沢一丁目24番8号	信託不動産	4,320	4,031
	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	東京都板橋区赤塚新町二丁目10番8号	信託不動産	2,430	2,350
	ネイバーズ東十条	東京都北区東十条二丁目14番13号	信託不動産	2,010	1,911
	コンフォリア日暮里	東京都荒川区西日暮里二丁目7番17号	信託不動産	2,960	2,721
	コンフォリア要町	東京都豊島区西池袋五丁目27番9号	信託不動産	2,100	2,112
	コンフォリア本駒込一丁目	東京都文京区本駒込一丁目6番7号	不動産	1,690	1,712
	コンフォリア森下サウス	東京都江東区新大橋二丁目2番8号	信託不動産	2,260	2,231
	コンフォリア大島DEUX	東京都江東区大島八丁目5番3号	信託不動産	1,380	1,387
	コンフォリア高島平	東京都板橋区新河岸二丁目1番40号	信託不動産	4,030	3,953
	コンフォリア西荻北	東京都杉並区西荻北一丁目8番13号	信託不動産	3,360	3,355
	コンフォリア曳舟	東京都墨田区押上二丁目33番5号	信託不動産	1,210	1,251
コンフォリア上目黒	東京都目黒区上目黒五丁目17番23号	不動産	2,160	2,204	
コンフォリア新中野II	東京都中野区本町四丁目38番17号	信託不動産	1,690	1,702	
コンフォリア西尾久	東京都荒川区西尾久三丁目17番5号	信託不動産	1,380	1,453	
コンフォリア本所吾妻橋II	東京都墨田区本所二丁目10番4号	信託不動産	1,330	1,390	
キャンパスヴィレッジ千歳烏山	東京都世田谷区南烏山四丁目4番9号	信託不動産	4,280	4,254	
コンフォリア北池袋	東京都板橋区熊野町2番6号	信託不動産	1,840	1,919	
	小計			234,750	183,917

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)
その他 東京圏	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	894	605
	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	1,630	986
	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	1,170	996
	グランクレールセンター南	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央40番3号	信託不動産	4,720	4,045
	コンフォリアたまプラーザ	神奈川県横浜市青葉区美しが丘二丁目12番地1	信託不動産	2,250	2,377
	コンフォリア大宮	埼玉県さいたま市大宮区仲町三丁目36番地1	信託不動産	5,640	4,557
	キャンパスヴィレッジ浦安	千葉県浦安市北栄二丁目13番2号	信託不動産	1,660	1,531
	グランクレール立川	東京都立川市富士見町二丁目3番21号	不動産	3,090	3,143
	コンフォリア鷺沼三丁目	神奈川県川崎市宮前区鷺沼三丁目13番地2	不動産	2,660	2,782
	ニチイホーム川口	埼玉県川口市本町二丁目11番1号	信託不動産	1,500	1,491
	コンフォリア川口本町	埼玉県川口市本町二丁目11番2号	信託不動産	1,090	1,156
	コンフォリア北小金	千葉県松戸市小金43番1号	信託不動産	1,200	1,225
小計				27,504	24,900
その他 中核都市	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	1,100	597
	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	1,570	1,249
	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	2,310	1,910
	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	1,850	1,505
	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	1,710	1,228
	コンフォリア北浜	大阪府大阪市中央区今橋二丁目1番14号	信託不動産	2,030	1,675
	コンフォリア江坂広芝町	大阪府吹田市広芝町19番13号	信託不動産	1,830	1,697
	キャンパスヴィレッジ京都伏見	京都府京都市伏見区竹田北三ツ杭町24番地1	信託不動産	1,110	1,105
	コンフォリア西天満	大阪府大阪市北区西天満三丁目9番1号	信託不動産	1,530	1,505
	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	京都府京都市左京区高野泉町6番地109	信託不動産	1,760	1,777
	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	京都府京都市左京区田中西浦町44番地	信託不動産	1,320	1,330
	ラグザス高槻	大阪府高槻市大手町4番2号	信託不動産	1,110	1,138
コンフォリア西宮	兵庫県西宮市六湛寺町1番12号	信託不動産	1,830	1,945	
小計				21,060	18,666
合計				425,737	323,188

(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、JLL森井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時点の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28期				第29期			
		自 2024年2月1日 至 2024年7月31日				自 2024年8月1日 至 2025年1月31日			
		テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
東京都心	コンフォリア日本橋人形町	1	92.1	60,137	0.5	1	93.5	61,432	0.5
	コンフォリア早稲田	1	94.3	66,622	0.6	1	97.2	69,456	0.6
	コンフォリア下落合	1	94.0	47,534	0.4	1	97.1	49,042	0.4
	コンフォリア東中野	1	100.0	22,502	0.2	1	100.0	22,191	0.2
	コンフォリア銀座EAST	1	95.3	117,807	1.1	1	94.7	121,130	1.1
	コンフォリア麻布台	1	86.3	22,639	0.2	1	100.0	23,464	0.2
	コンフォリア芝公園	1	98.4	53,248	0.5	1	94.6	54,055	0.5
	コンフォリア西麻布	1	87.3	24,999	0.2	1	92.0	28,662	0.3
	コンフォリア南青山	1	91.2	45,823	0.4	1	100.0	45,600	0.4
	コンフォリア西早稲田	1	95.2	60,533	0.5	1	98.3	66,832	0.6
	コンフォリア原宿	1	97.8	134,370	1.2	1	95.3	135,240	1.2
	コンフォリア三田ノース	1	96.2	31,691	0.3	1	96.2	30,687	0.3
	コンフォリア芝浦バウハウス	1	94.8	102,580	0.9	1	98.5	108,446	1.0
	コンフォリア白金高輪	1	97.3	47,556	0.4	1	87.0	48,488	0.4
	コンフォリア日本橋人形町イースト	1	95.2	68,531	0.6	1	100.0	70,209	0.6
	コンフォリア愛宕	1	100.0	29,808	0.3	1	95.0	30,130	0.3
	コンフォリア九段	1	96.7	43,973	0.4	1	97.8	44,512	0.4
	コンフォリア日本橋人形町ノース	1	100.0	39,686	0.4	1	97.2	39,577	0.3
	コンフォリア新川	1	96.7	63,552	0.6	1	95.0	63,896	0.6
	コンフォリア赤坂	1	94.9	69,874	0.6	1	100.0	75,178	0.7
	コンフォリア三田EAST	1	96.1	103,569	0.9	1	98.8	108,338	1.0
	コンフォリア芝浦キャナル	1	96.8	54,796	0.5	1	98.9	55,685	0.5
	コンフォリア北参道	1	98.0	137,394	1.2	1	98.0	140,944	1.2
	コンフォリア代々木上原	1	96.8	53,043	0.5	1	100.0	53,069	0.5
	コンフォリア笹塚	1	99.0	67,701	0.6	1	94.9	67,744	0.6
	コンフォリア新宿御苑II	1	93.1	57,157	0.5	1	95.2	58,035	0.5
	コンフォリア市谷柳町	1	97.3	52,440	0.5	1	100.0	53,348	0.5
	コンフォリア神楽坂	1	100.0	23,485	0.2	1	100.0	25,179	0.2
	コンフォリア二番町	1	94.9	48,440	0.4	1	100.0	54,294	0.5
	コンフォリア西新宿	1	97.8	47,996	0.4	1	100.0	51,625	0.5
	コンフォリア神田神保町	1	90.6	44,919	0.4	1	100.0	45,966	0.4
	コンフォリア日本橋	1	94.1	64,323	0.6	1	97.1	66,708	0.6
	コンフォリア田町	1	97.2	108,458	1.0	1	97.9	108,048	1.0
	コンフォリア麻布十番	1	98.2	43,140	0.4	1	100.0	44,157	0.4
	コンフォリア新宿御苑I	1	98.3	44,735	0.4	1	100.0	45,089	0.4
	コンフォリア神楽坂DEUX	1	95.1	41,414	0.4	1	94.1	44,169	0.4
	コンフォリア麻布EAST	1	100.0	82,472	0.7	1	100.0	82,556	0.7
	コンフォリア新宿 イーストサイドタワー	1	94.6	1,748,934	15.9	1	93.2	1,763,196	15.5
	コンフォリア市谷薬王寺	1	83.7	21,960	0.2	1	87.7	25,319	0.2
	コンフォリア秋葉原EAST	1	97.9	128,477	1.2	1	99.3	128,530	1.1
コンフォリア三田トロワ	1	97.1	25,685	0.2	1	94.0	25,836	0.2	
コンフォリア芝浦	1	97.7	25,768	0.2	1	95.4	28,636	0.3	
コンフォリア新宿	1	98.6	60,135	0.5	1	96.4	58,601	0.5	
コンフォリア東日本橋	1	100.0	37,023	0.3	1	100.0	37,623	0.3	
コンフォリア銀座EAST式番館	1	100.0	55,776	0.5	1	98.6	56,758	0.5	
コンフォリア東新宿 ステーションフロント	1	100.0	140,640	1.3	1	97.4	145,925	1.3	
コンフォリア中落合	1	98.4	39,121	0.4	1	98.4	41,332	0.4	
コンフォリア早稲田DEUX	1	92.7	26,777	0.2	1	98.2	26,269	0.2	
コンフォリア幡ヶ谷	1	85.2	14,880	0.1	1	96.9	22,667	0.2	
小計	1	95.8	4,554,147	41.3	1	96.1	4,653,897	41.0	

地域	不動産等の名称	第28期				第29期			
		自 2024年2月1日 至 2024年7月31日				自 2024年8月1日 至 2025年1月31日			
		テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
コンフォリア文京春日	1	100.0	65,208	0.6	1	99.0	65,626	0.6	
コンフォリア浅草松が谷	1	94.4	45,646	0.4	1	95.8	47,169	0.4	
コンフォリア中野	1	96.7	33,507	0.3	1	97.5	32,926	0.3	
コンフォリア下北沢	1	96.5	96,977	0.9	1	96.1	98,808	0.9	
コンフォリア西蒲田	1	96.4	66,395	0.6	1	96.6	68,111	0.6	
コンフォリア大山	1	100.0	77,913	0.7	1	97.6	80,728	0.7	
コンフォリア清澄白河サウス	1	97.8	28,129	0.3	1	100.0	29,049	0.3	
コンフォリア駒澤	1	100.0	45,621	0.4	1	95.6	46,775	0.4	
コンフォリア小石川(注4)	-	-	8,496	0.1	-	-	-	-	
コンフォリア千石	1	93.4	57,564	0.5	1	95.5	59,443	0.5	
コンフォリア代官山青葉台	1	86.2	39,290	0.4	1	100.0	38,646	0.3	
コンフォリア池袋	1	96.5	23,277	0.2	1	93.0	23,393	0.2	
コンフォリア两国石原	1	100.0	25,599	0.2	1	100.0	25,590	0.2	
コンフォリア浅草橋DEUX	1	95.4	33,017	0.3	1	94.4	32,255	0.3	
コンフォリア押上	1	98.0	27,353	0.2	1	100.0	27,195	0.2	
コンフォリア本所吾妻橋	1	98.2	28,706	0.3	1	94.2	30,621	0.3	
コンフォリア清澄白河トロワ	1	94.0	32,920	0.3	1	100.0	32,076	0.3	
コンフォリア門前仲町	1	98.6	93,126	0.8	1	97.9	92,569	0.8	
コンフォリア碑文谷	1	89.2	47,570	0.4	1	92.0	46,446	0.4	
コンフォリア三宿	1	95.9	69,724	0.6	1	98.9	70,388	0.6	
コンフォリア学芸大学	1	91.8	43,105	0.4	1	92.9	42,924	0.4	
コンフォリア東中野DEUX	1	100.0	32,526	0.3	1	100.0	32,772	0.3	
コンフォリア東池袋WEST	1	96.0	170,833	1.5	1	95.7	176,813	1.6	
コンフォリア两国DEUX	1	98.7	39,427	0.4	1	98.7	37,842	0.3	
コンフォリア大森DEUX	1	98.5	39,394	0.4	1	98.5	40,603	0.4	
コンフォリア町屋	1	100.0	28,778	0.3	1	100.0	28,045	0.2	
コンフォリア浅草橋	1	97.2	105,410	1.0	1	97.9	108,683	1.0	
コンフォリア两国サウス	1	96.9	50,798	0.5	1	96.5	50,855	0.4	
コンフォリア豊洲	1	98.5	102,546	0.9	1	98.5	105,116	0.9	
コンフォリア墨田立花	1	98.5	32,451	0.3	1	94.6	33,420	0.3	
コンフォリア上野広小路	1	97.5	37,358	0.3	1	96.5	37,725	0.3	
コンフォリア春日富坂	1	91.5	93,233	0.8	1	100.0	93,540	0.8	
コンフォリア本駒込	1	100.0	49,912	0.5	1	94.4	50,920	0.4	
コンフォリア森下	1	98.7	48,713	0.4	1	98.8	50,482	0.4	
コンフォリア木場公園	1	98.3	34,413	0.3	1	100.0	33,310	0.3	
コンフォリア目黒長者丸	1	96.2	70,569	0.6	1	96.7	73,867	0.7	
コンフォリア東池袋EAST	1	98.6	70,393	0.6	1	97.8	74,021	0.7	
コンフォリア東池袋	1	97.8	38,451	0.3	1	96.1	39,381	0.3	
コンフォリア駒場	1	92.9	142,211	1.3	1	96.6	144,550	1.3	
コンフォリア錦糸町	1	95.2	37,331	0.3	1	98.2	37,731	0.3	
コンフォリア南砂町	1	96.5	139,061	1.3	1	97.2	141,889	1.2	
コンフォリア東品川	1	96.4	64,341	0.6	1	93.6	65,395	0.6	
コンフォリア目黒八雲	1	100.0	26,320	0.2	1	100.0	27,107	0.2	
コンフォリア用賀	1	92.8	32,225	0.3	1	100.0	32,950	0.3	

地域	不動産等の名称	第28期				第29期			
		自 2024年2月1日 至 2024年7月31日		自 2024年8月1日 至 2025年1月31日		自 2024年8月1日 至 2025年1月31日		自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	
		テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
準 都 心	コンフォリア板橋仲宿	1	97.2	132,623	1.2	1	96.3	133,792	1.2
	コンフォリア品川EAST	1	96.3	75,175	0.7	1	96.4	75,766	0.7
	コンフォリア大島	1	99.0	58,591	0.5	1	92.9	57,584	0.5
	コンフォリア大森トロワ	1	100.0	27,100	0.2	1	90.0	26,827	0.2
	コンフォリア文京白山	1	98.5	38,545	0.3	1	100.0	39,248	0.3
	コンフォリア蒲田	1	97.3	154,984	1.4	1	98.3	159,348	1.4
	カレッジコート八幡山	1	100.0	30,222	0.3	1	100.0	30,222	0.3
	コンフォリア上野入谷	1	98.1	65,598	0.6	1	100.0	64,633	0.6
	コンフォリア池尻	1	100.0	34,481	0.3	1	97.8	36,132	0.3
	コンフォリア世田谷上馬	1	97.8	75,686	0.7	1	98.9	77,209	0.7
	コンフォリア赤羽岩淵	1	98.8	75,980	0.7	1	94.7	77,616	0.7
	コンフォリア両国トロワ	1	100.0	45,296	0.4	1	100.0	46,761	0.4
	カレッジスクエア八幡山	1	100.0	20,976	0.2	1	100.0	20,976	0.2
	コンフォリア錦糸町DEUX	1	100.0	63,138	0.6	1	99.0	64,922	0.6
	コンフォリア亀戸サウス	1	100.0	58,683	0.5	1	100.0	65,005	0.6
	コンフォリア渋谷WEST	1	94.6	141,730	1.3	1	97.7	146,438	1.3
	コンフォリア浅草駒形	1	96.3	36,448	0.3	1	96.6	38,447	0.3
	コンフォリア大森鹿島	1	100.0	26,864	0.2	1	97.1	27,284	0.2
	コンフォリア大森町	1	95.6	31,342	0.3	1	95.2	31,827	0.3
	コンフォリア上池台	1	94.9	56,099	0.5	1	95.1	52,023	0.5
	キャンパスヴィレッジ椎名町	1	100.0	66,140	0.6	1	100.0	66,167	0.6
	コンフォリア滝野川	1	98.0	95,943	0.9	1	98.7	101,668	0.9
	コンフォリア木場親水公園	1	100.0	32,660	0.3	1	100.0	34,341	0.3
	コンフォリア西馬込 HILLSIDE	1	100.0	31,037	0.3	1	100.0	31,912	0.3
	コンフォリア池袋DEUX	1	90.8	49,203	0.4	1	96.5	52,049	0.5
	コンフォリア成増	1	96.7	34,763	0.3	1	100.0	36,321	0.3
	コンフォリア新御徒町	1	96.4	30,527	0.3	1	100.0	32,936	0.3
	コンフォリア森下WEST	1	100.0	31,529	0.3	1	100.0	31,179	0.3
	コンフォリア東陽町	1	97.7	92,436	0.8	1	96.1	90,908	0.8
	コンフォリア不動前	1	95.8	41,361	0.4	1	100.0	41,110	0.4
	コンフォリア台東根岸	1	98.2	76,899	0.7	1	100.0	77,781	0.7
	コンフォリア門前仲町サウス	1	98.0	33,263	0.3	1	95.6	35,054	0.3
	コンフォリア馬込	1	95.7	72,165	0.7	1	95.1	73,096	0.6
	グランクレール馬事公苑(底地)	1	100.0	86,610	0.8	1	100.0	86,610	0.8
	コンフォリア秋葉原ノース	1	93.4	47,395	0.4	1	94.8	47,945	0.4
	コンフォリア桜上水	1	91.0	93,298	0.8	1	97.0	97,521	0.9
	コンフォリア北沢	1	89.8	93,069	0.8	1	96.0	92,234	0.8
	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	1	100.0	54,691	0.5	1	100.0	54,690	0.5
	ネイバーズ東十条	1	100.0	43,680	0.4	1	100.0	43,680	0.4
	コンフォリア日暮里	1	95.4	63,227	0.6	1	100.0	61,328	0.5
コンフォリア要町	1	93.8	43,868	0.4	1	93.8	45,359	0.4	
コンフォリア本駒込一丁目	1	91.3	41,402	0.4	1	91.8	40,009	0.4	
コンフォリア森下サウス	1	98.5	51,291	0.5	1	97.0	50,478	0.4	
コンフォリア大島DEUX	1	98.0	32,728	0.3	1	98.0	32,183	0.3	
コンフォリア高島平	1	100.0	90,647	0.8	1	96.1	96,531	0.9	
コンフォリア西荻北	1	78.3	37,565	0.3	1	95.6	61,535	0.5	

地域	不動産等の名称	第28期				第29期			
		自 2024年2月1日 至 2024年7月31日				自 2024年8月1日 至 2025年1月31日			
		テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
準 都 心	コンフォリア曳舟	1	100.0	17,800	0.2	1	96.5	27,045	0.2
	コンフォリア上目黒	-	-	-	-	1	68.4	24,069	0.2
	コンフォリア新中野Ⅱ	1	100.0	24,068	0.2	1	97.8	34,870	0.3
	コンフォリア西尾久	-	-	-	-	1	93.3	12,308	0.1
	コンフォリア本所吾妻橋Ⅱ	-	-	-	-	1	86.3	11,797	0.1
	キャンパスヴィレッジ千歳烏山	-	-	-	-	1	100.0	45,591	0.4
	コンフォリア北池袋	-	-	-	-	1	91.9	4,765	0.0
小 計	4	96.8	5,234,705	47.4	4	97.1	5,454,930	48.0	
そ の 他 東 京 圏	コンフォリア谷塚	1	98.4	27,968	0.3	1	96.8	27,470	0.2
	コンフォリア新子安	1	94.1	42,793	0.4	1	97.0	42,568	0.4
	コンフォリア行徳	1	96.6	28,983	0.3	1	94.8	27,999	0.2
	グランクレールセンター南	1	100.0	120,300	1.1	1	100.0	120,300	1.1
	コンフォリアたまプラーザ	1	97.4	59,141	0.5	1	100.0	60,214	0.5
	コンフォリア大宮	1	98.3	139,555	1.3	1	96.5	133,757	1.2
	キャンパスヴィレッジ浦安	1	100.0	37,078	0.3	1	100.0	37,077	0.3
	グランクレール立川	1	100.0	114,990	1.0	1	100.0	114,990	1.0
	コンフォリア鷺沼三丁目	1	94.7	56,157	0.5	1	97.4	54,620	0.5
	ニチイホーム川口	1	100.0	(注3) -	(注3) -	1	100.0	(注3) -	(注3) -
	コンフォリア川口本町	1	100.0	26,690	0.2	1	86.8	26,220	0.2
コンフォリア北小金	-	-	-	-	1	100.0	18,815	0.2	
小 計	4	98.9	688,291	6.2	4	98.6	698,666	6.2	
そ の 他 中 核 都 市	コンフォリア北三条	1	97.7	37,921	0.3	1	95.0	37,950	0.3
	コンフォリア札幌植物園	1	85.7	42,949	0.4	1	95.3	42,360	0.4
	コンフォリア扇町(注5)	1	95.3	41,784	0.4	-	-	6,673	0.1
	コンフォリア心斎橋EAST	1	92.6	55,843	0.5	1	95.5	58,818	0.5
	コンフォリア京町堀	1	92.8	44,775	0.4	1	96.4	45,663	0.4
	コンフォリア阿波座	1	98.6	43,345	0.4	1	98.8	43,841	0.4
	コンフォリア北浜	1	94.1	51,511	0.5	1	96.5	53,190	0.5
	コンフォリア江坂広芝町	1	99.0	49,191	0.4	1	97.2	49,596	0.4
	キャンパスヴィレッジ京都伏見	1	100.0	29,940	0.3	1	100.0	29,940	0.3
	コンフォリア西天満	1	90.5	32,037	0.3	1	100.0	33,659	0.3
	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	1	100.0	41,072	0.4	1	100.0	41,072	0.4
	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	1	100.0	30,330	0.3	1	100.0	30,330	0.3
ラグザス高槻	1	100.0	28,656	0.3	1	100.0	29,303	0.3	
コンフォリア西宮	1	97.4	27,707	0.3	1	97.4	43,240	0.4	
小 計	2	95.7	557,066	5.0	2	97.5	545,642	4.8	
合 計	5	96.6	11,034,210	100.0	5	97.0	11,353,137	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、株式会社毎日コムネット、株式会社東急イーライフデザイン、シグマジパン株式会社及び株式会社ニチイケアパレスです。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。また、「グランクレール馬事公苑（底地）」については、賃借人との間で一般定期借地権設定契約を締結しており、かかる賃借人の数をもって1として記載しています。

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

(注3) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注4) 2024年4月11日付で譲渡しています。

(注5) 2024年8月30日付で譲渡しています。

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

当期末現在、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) (注2)
		(注1)	うち一年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	23,305	14,805	-
合 計		23,305	14,805	-

(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 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
グランクレールセンター南 (神奈川県横浜市)	大規模修繕工事	自 2025年2月 至 2025年12月	139	—	—
コンフォリア東池袋EAST (東京都豊島区)	大規模修繕工事	自 2024年9月 至 2025年5月	78	—	—
コンフォリア西蒲田 (東京都大田区)	大規模修繕工事	自 2025年3月 至 2025年11月	65	—	—
コンフォリア行徳 (千葉県市川市)	大規模修繕工事	自 2024年9月 至 2025年5月	63	—	—
コンフォリア早稲田 (東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 2025年3月 至 2025年11月	62	—	—

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942百万円であり、当期費用に区分された修繕費465百万円と合わせ、1,408百万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 (百万円)
コンフォリア駒場 (東京都世田谷区)	大規模修繕工事	自 2024年3月 至 2024年11月	81
コンフォリア春日富坂 (東京都文京区)	大規模修繕工事	自 2024年3月 至 2024年11月	76
コンフォリア三田EAST (東京都港区)	大規模修繕工事	自 2024年3月 至 2024年10月	71
コンフォリア要町 (東京都豊島区)	大規模修繕工事	自 2024年3月 至 2024年10月	61
コンフォリア池尻 (東京都世田谷区)	大規模修繕工事	自 2024年3月 至 2024年11月	43
コンフォリア本所吾妻橋 (東京都墨田区)	大規模修繕工事	自 2024年3月 至 2024年10月	41
その他不動産等	エアコン交換工事他	自 2024年8月 至 2025年1月	567
合 計			942

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、以下のとおり積立っています。

(単位：千円)

営業期間	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
当期首積立金残高	501,148	564,146	409,088	635,474	571,298
当期積立額	919,364	744,619	835,961	483,458	732,401
当期積立金取崩額	856,366	899,677	609,575	547,633	827,757
次期繰越額	564,146	409,088	635,474	571,298	475,943

(注) 区分所有の運用資産について、管理組合に修繕積立金を毎月支払っている場合がありますが、上記に含めていません。

■費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第28期	第29期
	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
資産運用報酬 (注)	676,062	700,261
資産保管手数料	10,371	10,542
一般事務委託手数料	31,485	35,464
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	365,491	369,747
合計	1,087,010	1,119,614

(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28期に99,454千円、第29期に99,882千円、及び物件譲渡に係る運用報酬が第28期に9,220千円、第29期に15,600千円あります。

2. 借入状況

当期末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	当期末 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
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	2023年 12月13日	333	-	0.60881	2024年 12月13日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		333	-					
	株式会社三菱UFJ銀行		333	-					
	株式会社みずほ銀行	2024年 3月27日	1,200	-	0.52254	2024年 12月13日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,200	-					
	株式会社三菱UFJ銀行		600	-					
	株式会社みずほ銀行	2024年 3月28日	1,300	1,300	0.52779	2025年 3月28日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,300	1,300					
	株式会社三菱UFJ銀行		640	640					
	株式会社SBI新生銀行	2024年 11月1日	-	3,000	0.50731	2025年 11月1日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年 1月31日	-	686	0.89182	2026年 1月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		-	686					
株式会社三菱UFJ銀行	-		686						
長期 借入金 (注1)	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 2月3日	1,240	-	1.04200	2025年 1月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		620	-					
	株式会社みずほ銀行		620	-					
	三井住友信託銀行株式会社		620	-					
	株式会社三井住友銀行		310	-					
	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3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000	2,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月1日	1,800	1,800	0.65518	2026年 7月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		900	900					
	株式会社みずほ銀行		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社三井住友銀行		450	450					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 2月2日	1,820	1,820	0.79571	2026年 1月30日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		910	910					
	株式会社みずほ銀行		910	910					
	三井住友信託銀行株式会社		910	910					
	株式会社三井住友銀行		450	450					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	1,140	1,140	0.77571	2026年 9月30日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		570	570					
	株式会社みずほ銀行		570	570					
	三井住友信託銀行株式会社		570	570					
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月2日	1,040	-	0.65428	2025年 1月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	520		-						
株式会社みずほ銀行	520		-						
三井住友信託銀行株式会社	520		-						
株式会社三井住友銀行	260		-						
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月30日	2,700	2,700	0.62188	2025年 3月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		1,350	1,350						
株式会社三井住友銀行		600	600						

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)	株式会社りそな銀行	2018年 8月31日	1,000	1,000	0.73497	2026年 8月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 9月25日	550	550	0.85667	2027年 3月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		550	550					
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					
	株式会社三菱UFJ銀行		275	275					
	株式会社三井住友銀行		275	275					
	株式会社みずほ銀行	2019年 1月31日	670	-	0.39950	2025年 1月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		670	-					
	株式会社三菱UFJ銀行		670	-					
	株式会社三井住友銀行		320	-					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 1月31日	670	-	0.49994	2025年 1月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 4月5日	700	700	0.54500	2026年 9月30日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社三菱UFJ銀行		350	350					
	株式会社三井住友銀行		350	350					
	株式会社日本政策投資銀行		2019年 4月5日	700					
	株式会社みずほ銀行	2019年 3月25日	1,000	1,000	0.45215	2025年 9月30日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2019年 3月25日	970	970	0.60810	2027年 9月30日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		970	970					
	株式会社三菱UFJ銀行		970	970					
	株式会社三井住友銀行		485	485					
	信金中央金庫		2019年 3月20日	525					
	農林中央金庫	525		525					
	株式会社福岡銀行	525		525					
	みずほ信託銀行株式会社	525		525					
株式会社日本政策投資銀行	2019年 9月30日	1,350	1,350	0.54693	2028年 3月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行	2020年 3月2日	750	750	0.47366	2028年 8月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		750	750						
三井住友信託銀行株式会社		750	750						
株式会社三菱UFJ銀行		375	375						
株式会社三井住友銀行		375	375						
株式会社七十七銀行	2020年 3月31日	460	460	0.46156	2026年 9月30日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
信金中央金庫		460	460						
農林中央金庫		460	460						
株式会社福岡銀行		460	460						
みずほ信託銀行株式会社		460	460						
株式会社日本政策投資銀行	2020年 6月30日	820	820	0.67532	2029年 6月30日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		820	820						
三井住友信託銀行株式会社		820	820						
株式会社三菱UFJ銀行		820	820						
株式会社三井住友銀行		420	420						

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 (注3)	摘要
長期 借入金 (注1)	株式会社日本政策投資銀行	2020年 9月29日	1,000	1,000	0.56815	2029年 9月29日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2020年 9月30日	800	800	0.57308	2029年 9月30日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
	株式会社三井住友銀行		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 1月29日	1,220	1,220	0.68068	2031年 1月29日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,220	1,220					
	三井住友信託銀行株式会社		1,220	1,220					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,220	1,220					
	株式会社三井住友銀行		620	620					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 3月31日	1,920	1,920	0.40488	2027年 3月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,135	1,135					
	株式会社きらぼし銀行		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行		350	350					
	株式会社三菱UFJ銀行		350	350					
	株式会社三井住友銀行		170	170					
	株式会社七十七銀行	2021年 3月31日	500	500	0.42632	2028年 3月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社第四北越銀行		500	500					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社肥後銀行		500	500					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社第四北越銀行	2021年 10月29日	500	500	0.39270	2027年 10月29日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	農林中央金庫		500	500					
	株式会社りそな銀行	2021年 10月29日	1,000	1,000	0.47703	2029年 4月30日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2022年 1月31日	2,000	2,000	0.42000	2028年 1月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	農林中央金庫		1,500	1,500					
株式会社福岡銀行	1,000		1,000						
株式会社七十七銀行	500		500						
株式会社第四北越銀行	500		500						
株式会社日本政策投資銀行	2022年 1月31日	735	735	0.58600	2030年 1月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		735	735						
三井住友信託銀行株式会社		735	735						
株式会社三菱UFJ銀行		735	735						
株式会社三井住友銀行		360	360						
株式会社日本政策投資銀行	2022年 4月4日	750	750	0.70725	2030年 4月4日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		750	750						
三井住友信託銀行株式会社		750	750						
株式会社三菱UFJ銀行		375	375						
株式会社三井住友銀行		375	375						

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	2022年 6月30日	1,110	1,110	0.90850	2030年 6月30日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,110	1,110					
	三井住友信託銀行株式会社		1,110	1,110					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,110	1,110					
	株式会社三井住友銀行		560	560					
	信金中央金庫	2022年 7月1日	1,000	1,000	0.76500	2029年 7月1日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社第四北越銀行		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行	2022年 9月30日	700	700	0.95725	2030年 9月30日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
	株式会社三井住友銀行		350	350					
	株式会社日本政策投資銀行	2022年 11月25日	650	650	0.92600	2030年 11月25日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		650	650					
	三井住友信託銀行株式会社		650	650					
	株式会社三菱UFJ銀行		325	325					
	株式会社三井住友銀行		325	325					
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 1月31日	760	760	1.36625	2032年 1月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		760	760					
	三井住友信託銀行株式会社		760	760					
	株式会社三菱UFJ銀行		760	760					
	株式会社三井住友銀行		370	370					
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 3月29日	920	920	0.95225	2031年 3月29日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		920	920					
	三井住友信託銀行株式会社		920	920					
	株式会社三菱UFJ銀行		460	460					
	株式会社三井住友銀行		460	460					
株式会社日本政策投資銀行	2023年 3月31日	440	440	0.66250	2028年 3月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		440	440						
三井住友信託銀行株式会社		440	440						
株式会社三菱UFJ銀行		440	440						
株式会社三井住友銀行		240	240						
信金中央金庫	2023年 3月31日	1,300	1,300	0.61750	2028年 3月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
農林中央金庫		1,300	1,300						
株式会社福岡銀行		1,300	1,300						
みずほ信託銀行株式会社		1,000	1,000						
株式会社日本政策投資銀行		2023年 4月4日	1,000						1,000
株式会社みずほ銀行	600		600						
三井住友信託銀行株式会社	2023年 4月5日	600	600	0.48779	2025年 4月5日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		300	300						

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	2023年 7月31日	550	550	0.95725	2031年 7月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		550	550					
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					
	株式会社三菱UFJ銀行		550	550					
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 8月31日	510	510	0.91000	2029年 8月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		510	510					
	三井住友信託銀行株式会社		510	510					
	株式会社三菱UFJ銀行		510	510					
	株式会社三井住友銀行	290	290						
	株式会社りそな銀行	2023年 9月29日	800	800	0.46779	2025年 9月29日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年 12月21日	480	480	0.48029	2025年 12月21日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		480	480					
	株式会社三菱UFJ銀行		240	240					
	株式会社日本政策投資銀行	2024年 1月31日	710	710	1.01750	2030年 1月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		710	710					
	三井住友信託銀行株式会社		710	710					
	株式会社三菱UFJ銀行		710	710					
	太陽生命保険株式会社	2024年 1月31日	500	500	1.09750	2031年 1月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2024年 1月31日	500	500	1.09750	2031年 1月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2024年 2月29日	600	600	1.21350	2032年 2月29日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 3月28日	600	600	0.48029	2026年 3月28日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		640	640					
	三井住友信託銀行株式会社		640	640					
	株式会社三菱UFJ銀行		320	320					
株式会社みずほ銀行	2023年 12月21日	800	800	0.48029	2026年 3月29日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		800	800						
株式会社三菱UFJ銀行		800	800						
株式会社大和ネクスト銀行	2024年 4月5日	2,500	2,500	0.58779	2031年 4月5日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社SBI新生銀行	2024年 4月5日	1,300	1,300	0.63779	2033年 4月5日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社第四北越銀行	2024年 7月17日	1,000	1,000	0.94155	2029年 1月17日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行	2024年 7月31日	710	710	1.31100	2032年 7月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		710	710						
三井住友信託銀行株式会社		710	710						
株式会社三菱UFJ銀行		710	710						
株式会社三井住友銀行		350	350						
株式会社大和ネクスト銀行	2024年	-	1,500	0.62573	2031年	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社福井銀行	12月13日	-	999						

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SBI新生銀行	2024年 12月13日	-	1,500	0.67573	2033年 12月13日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年 1月31日	-	2,060	1.42210	2033年 1月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		-	2,060					
	株式会社三菱UFJ銀行		-	2,060					
	株式会社三井住友銀行		-	1,030					
合計		155,929	158,927						

(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) 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

当期末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)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	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
第5回無担保投資法人債 (注1)	2018年 6月14日	1,500	1,500	0.95000	2033年 6月14日	期限 一括	(注2)	無担保
第7回無担保投資法人債 (注1)	2019年 7月18日	1,500	1,500	0.90000	2034年 7月18日	期限 一括	(注2)	無担保
第8回無担保投資法人債 (グリーンボンド) (注1)	2020年 7月30日	1,500	1,500	0.55000	2030年 7月30日	期限 一括	(注2)	無担保
第9回無担保投資法人債 (注1)	2021年 7月8日	2,000	2,000	0.18000	2026年 7月8日	期限 一括	(注2)	無担保
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド) (注1)	2021年 7月8日	3,000	3,000	0.46000	2031年 7月8日	期限 一括	(注2)	無担保
第11回無担保投資法人債 (注1)	2021年 7月8日	1,600	1,600	0.73000	2036年 7月8日	期限 一括	(注2)	無担保
第12回無担保投資法人債 (注1)	2023年 3月8日	3,000	3,000	0.73000	2028年 3月8日	期限 一括	(注2)	無担保
合計		16,100	16,100					

(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	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
コンフォリア本所吾妻橋Ⅱ	2024年8月8日	1,300	—	—	—	—
コンフォリア上目黒	2024年8月28日	2,070	—	—	—	—
コンフォリア西尾久	2024年9月13日	1,350	—	—	—	—
コンフォリア北小金	2024年10月1日	1,180	—	—	—	—
キャンパスヴィレッジ千歳烏山	2024年11月1日	4,126	—	—	—	—
コンフォリア北池袋	2024年11月15日	1,790	—	—	—	—
コンフォリア扇町	—	—	2024年8月30日	1,560	1,432	107
合計	—	11,816	—	1,560	1,432	107

(注) 取得価格及び譲渡価格には、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	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価		
					鑑定 評価額 (百万 円)	評価 機関 (注2)	価格時点
取得	不動産	コンフォリア上目黒	2024年 8月28日	2,070	2,150	①	2024年 1月31日
取得	信託不動産	コンフォリア西尾久	2024年 9月13日	1,350	1,380	①	2024年 4月30日
取得	信託不動産	コンフォリア本所吾妻橋Ⅱ	2024年 8月8日	1,300	1,330	①	2024年 4月30日
取得	信託不動産	キャンパスヴィレッジ千歳烏山	2024年 11月1日	4,126	4,240	①	2024年 4月30日
取得	信託不動産	コンフォリア北池袋	2024年 11月15日	1,790	1,840	①	2024年 4月30日
取得	信託不動産	コンフォリア北小金	2024年 10月1日	1,180	1,200	②	2024年 4月30日
譲渡	信託不動産	コンフォリア扇町	2024年 8月30日	1,560	1,520	②	2024年 1月31日

(注1) 取得価格及び譲渡価格には、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) 各不動産等の不動産鑑定評価又は調査報告に係る評価機関は、①一般財団法人日本不動産研究所、②日本ヴァリュアーズ株式会社です。

(2) その他

本投資法人が2024年8月1日から2025年1月31日までの対象期間中に行った取引で、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は、金利スワップ取引1件であり、当該取引については、赤坂有限責任監査法人にその調査を依頼し、調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名前、銘柄、金融商品もしくは金融指標の種類、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区分	売買金額			
	買付額等		売付額等	
総額	11,816,000千円		1,560,000千円	
利害関係人等との取引状況の内訳				
東急不動産株式会社	3,655,600千円	(30.9%)	－千円	(－%)
合計	3,655,600千円	(30.9%)	－千円	(－%)

(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	898,041	東急住宅リース株式会社	538,818	60.0
		株式会社東急コミュニティー	45,237	5.0
水道光熱費	155,443	株式会社東急コミュニティー	50,704	32.6
募集関連費	234,120	東急リバブル株式会社	596	0.3
その他管理費	228,966	株式会社東急コミュニティー	1,382	0.6
		東急住宅リース株式会社	705	0.3

(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。

(3) その他利害関係人等への主な支払い金額

東急リバブル株式会社	94,200千円	(売買媒介手数料)
株式会社イーウェル	3,238千円	(システム利用料等)
株式会社東急コミュニティー	950千円	(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

「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。貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2. お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

該当事項はありません。

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。

II 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,426,317	7,335,893
信託現金及び信託預金	9,361,705	9,819,685
営業未収入金	9,368	6,578
前払費用	522,211	463,987
その他	252	475
流動資産合計	18,319,855	17,626,620
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,398,479	6,750,772
減価償却累計額	△ 557,848	△ 631,186
建物（純額）	5,840,631	6,119,585
構築物	124,036	138,767
減価償却累計額	△ 25,156	△ 28,750
構築物（純額）	98,880	110,016
機械及び装置	17,687	24,335
減価償却累計額	△ 4,477	△ 4,838
機械及び装置（純額）	13,209	19,497
工具、器具及び備品	8,216	10,788
減価償却累計額	△ 4,139	△ 4,618
工具、器具及び備品（純額）	4,077	6,170
土地	9,901,283	11,742,206
信託建物	123,354,338	126,173,438
減価償却累計額	△ 23,706,416	△ 24,978,576
信託建物（純額）	99,647,921	101,194,861
信託構築物	1,695,379	1,742,864
減価償却累計額	△ 665,104	△ 702,580
信託構築物（純額）	1,030,274	1,040,284
信託機械及び装置	1,690,902	1,669,693
減価償却累計額	△ 568,662	△ 592,604
信託機械及び装置（純額）	1,122,239	1,077,088
信託工具、器具及び備品	1,023,322	1,171,212
減価償却累計額	△ 578,000	△ 644,520
信託工具、器具及び備品（純額）	445,322	526,691
信託土地	191,773,718	198,399,754
信託建設仮勘定	1,585	1,585
有形固定資産合計	309,879,144	320,237,742
無形固定資産		
借地権	1,883,659	1,878,194
信託借地権	1,080,655	1,072,089
その他	5,328	4,581
無形固定資産合計	2,969,643	2,954,865
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,650,599	1,650,643
長期前払費用	977,474	956,288
その他	23,778	24,372
投資その他の資産合計	2,651,853	2,631,305
固定資産合計	315,500,640	325,823,913
繰延資産		
投資口交付費	29,546	35,240
投資法人債発行費	72,336	65,512
繰延資産合計	101,882	100,752
資産合計	333,922,378	343,551,287

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,023,620	845,958
短期借入金	7,239,000	8,298,000
1年内返済予定の長期借入金	20,420,000	21,650,000
未払金	28,137	24,952
未払費用	419,650	430,189
未払法人税等	9,536	9,338
未払消費税等	33,768	55,578
前受金	1,756,471	1,802,135
その他	149	-
流動負債合計	30,930,334	33,116,153
固定負債		
投資法人債	16,100,000	16,100,000
長期借入金	128,270,000	128,979,000
預り敷金及び保証金	178,919	186,146
信託預り敷金及び保証金	3,173,880	3,246,829
資産除去債務	218,561	220,016
その他	63,275	62,683
固定負債合計	148,004,636	148,794,675
負債合計	178,934,971	181,910,828
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	148,969,166	155,451,124
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,061,641	1,303,391
買換特例圧縮積立金	※2 384,539	※2 384,539
任意積立金合計	1,446,180	1,687,931
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,572,059	4,501,402
剰余金合計	6,018,240	6,189,333
投資主資本合計	154,987,407	161,640,458
純資産合計	※1 154,987,407	※1 161,640,458
負債純資産合計	333,922,378	343,551,287

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日)	当期 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 10,623,569	※1 10,938,927
その他貸貸事業収入	※1 410,640	※1 414,209
不動産等売却益	※2 354,854	※2 107,328
営業収益合計	11,389,064	11,460,465
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4,969,208	※1 5,047,285
資産運用報酬	676,062	700,261
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	15,786	15,786
資産保管手数料	10,371	10,542
一般事務委託手数料	31,485	35,464
その他営業費用	349,705	353,961
営業費用合計	6,056,218	6,166,899
営業利益	5,332,846	5,293,566
営業外収益		
受取利息	105	1,417
未払分配金除斥益	185	238
受取保険金	-	20,070
その他	2	-
営業外収益合計	293	21,726
営業外費用		
支払利息	499,281	548,559
融資関連費用	184,989	186,521
投資法人債利息	49,594	48,926
投資法人債発行費償却	7,637	6,824
投資口交付費償却	10,618	14,094
営業外費用合計	752,121	804,927
経常利益	4,581,017	4,510,365
税引前当期純利益	4,581,017	4,510,365
法人税、住民税及び事業税	9,552	9,555
法人税等調整額	△ 594	△ 592
法人税等合計	8,957	8,963
当期純利益	4,572,059	4,501,402
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,572,059	4,501,402

IV 投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7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			当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	買換特例圧縮積立金	任意積立金合計				
当期末残高	148,969,166	1,169,510	384,539	1,554,050	4,173,937	5,727,988	154,697,155	154,697,155
当期変動額								
圧縮積立金の取崩		△ 107,869		△ 107,869	107,869	-	-	-
剰余金の配当					△4,281,807	△4,281,807	△4,281,807	△ 4,281,807
当期純利益					4,572,059	4,572,059	4,572,059	4,572,059
当期変動額合計	-	△ 107,869	-	△ 107,869	398,122	290,252	290,252	290,252
当期末残高	※1 148,969,166	1,061,641	384,539	1,446,180	4,572,059	6,018,240	154,987,407	154,987,407

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							純資産合計
	出資総額	剰余金					投資主資本合計	
		任意積立金			当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	買換特例圧縮積立金	任意積立金合計				
当期末残高	148,969,166	1,061,641	384,539	1,446,180	4,572,059	6,018,240	154,987,407	154,987,407
当期変動額								
新投資口の発行	6,481,957						6,481,957	6,481,957
圧縮積立金の積立		284,489		284,489	△ 284,489	-	-	-
圧縮積立金の取崩		△ 42,739		△ 42,739	42,739	-	-	-
剰余金の配当					△4,330,309	△4,330,309	△4,330,309	△4,330,309
当期純利益					4,501,402	4,501,402	4,501,402	4,501,402
当期変動額合計	6,481,957	241,750	-	241,750	△ 70,657	171,092	6,653,050	6,653,050
当期末残高	※1 155,451,124	1,303,391	384,539	1,687,931	4,501,402	6,189,333	161,640,458	161,640,458

V 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)	当 期																
	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	自 2024年8月1日 至 2025年1月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>2～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～38年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～70年	構築物	2～69年	機械及び装置	10～38年	工具、器具及び備品	2～15年	<p>(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。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>2～71年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～39年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～71年	構築物	2～69年	機械及び装置	10～39年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～70年																	
構築物	2～69年																	
機械及び装置	10～38年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
建物	2～71年																	
構築物	2～69年																	
機械及び装置	10～39年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(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。</p> <p>(2) 投資口交付費 3年間で均等額を月割償却しています。</p>	<p>(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。</p> <p>(2) 投資口交付費 3年間で均等額を月割償却しています。</p>																

項目	前期（ご参考） 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準</p> <p>本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却</p> <p>不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入</p> <p>水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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せん。</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準</p> <p>本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却</p> <p>不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入</p> <p>水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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せん。</p>

項目	前期（ご参考） 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
4. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
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	<p>(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。</p> <p>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</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 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。</p>	<p>(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。</p> <p>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</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 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。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (ご参考) (2024年 7月31日現在)		当 期 (2025年 1月31日現在)																																																					
※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位:千円) 50,000		※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位:千円) 50,000																																																					
※ 2. 投資法人の計算に関する規則第 2 条第 2 項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。		※ 2. 投資法人の計算に関する規則第 2 条第 2 項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>内訳</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>対象資産</td> <td>コンフォリア東中野、コンフォリア中野</td> </tr> <tr> <td>発生原因と金額</td> <td>2021年 3 月のコンフォリア新大阪の売却に伴う売却益1,350,205千円</td> </tr> <tr> <td>取崩し方針</td> <td>税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。</td> </tr> <tr> <td>当期取崩しについての説明</td> <td>該当事項はありません。</td> </tr> <tr> <td>金額 (単位:千円)</td> <td> <table border="1"> <thead> <tr> <th>前期 (ご参考) 2024年 1月31日</th> <th>当期 2024年 7月31日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当期積立て・取崩し前残高</td> <td>384,539</td> </tr> <tr> <td>損益計算書における取崩し</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>貸借対照表残高</td> <td>384,539</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における積立て</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における取崩し</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し後残高</td> <td>384,539</td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> </tbody> </table>		項目	内訳	対象資産	コンフォリア東中野、コンフォリア中野	発生原因と金額	2021年 3 月のコンフォリア新大阪の売却に伴う売却益1,350,205千円	取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	金額 (単位:千円)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>前期 (ご参考) 2024年 1月31日</th> <th>当期 2024年 7月31日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当期積立て・取崩し前残高</td> <td>384,539</td> </tr> <tr> <td>損益計算書における取崩し</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>貸借対照表残高</td> <td>384,539</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における積立て</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における取崩し</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し後残高</td> <td>384,539</td> </tr> </tbody> </table>	前期 (ご参考) 2024年 1月31日	当期 2024年 7月31日	当期積立て・取崩し前残高	384,539	損益計算書における取崩し	—	貸借対照表残高	384,539	金銭の分配に係る計算書における積立て	—	金銭の分配に係る計算書における取崩し	—	当期積立て・取崩し後残高	384,539	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>内訳</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>対象資産</td> <td>コンフォリア東中野、コンフォリア中野</td> </tr> <tr> <td>発生原因と金額</td> <td>2021年 3 月のコンフォリア新大阪の売却に伴う売却益1,350,205千円</td> </tr> <tr> <td>取崩し方針</td> <td>税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。</td> </tr> <tr> <td>当期取崩しについての説明</td> <td>該当事項はありません。</td> </tr> <tr> <td>金額 (単位:千円)</td> <td> <table border="1"> <thead> <tr> <th>前期 (ご参考) 2024年 7月31日</th> <th>当期 2025年 1月31日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当期積立て・取崩し前残高</td> <td>384,539</td> </tr> <tr> <td>損益計算書における取崩し</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>貸借対照表残高</td> <td>384,539</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における積立て</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における取崩し</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し後残高</td> <td>384,539</td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> </tbody> </table>		項目	内訳	対象資産	コンフォリア東中野、コンフォリア中野	発生原因と金額	2021年 3 月のコンフォリア新大阪の売却に伴う売却益1,350,205千円	取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	金額 (単位:千円)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>前期 (ご参考) 2024年 7月31日</th> <th>当期 2025年 1月31日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当期積立て・取崩し前残高</td> <td>384,539</td> </tr> <tr> <td>損益計算書における取崩し</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>貸借対照表残高</td> <td>384,539</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における積立て</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における取崩し</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し後残高</td> <td>384,539</td> </tr> </tbody> </table>	前期 (ご参考) 2024年 7月31日	当期 2025年 1月31日	当期積立て・取崩し前残高	384,539	損益計算書における取崩し	—	貸借対照表残高	384,539	金銭の分配に係る計算書における積立て	—	金銭の分配に係る計算書における取崩し	—	当期積立て・取崩し後残高	384,539
項目	内訳																																																						
対象資産	コンフォリア東中野、コンフォリア中野																																																						
発生原因と金額	2021年 3 月のコンフォリア新大阪の売却に伴う売却益1,350,205千円																																																						
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。																																																						
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。																																																						
金額 (単位:千円)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>前期 (ご参考) 2024年 1月31日</th> <th>当期 2024年 7月31日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当期積立て・取崩し前残高</td> <td>384,539</td> </tr> <tr> <td>損益計算書における取崩し</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>貸借対照表残高</td> <td>384,539</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における積立て</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における取崩し</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し後残高</td> <td>384,539</td> </tr> </tbody> </table>	前期 (ご参考) 2024年 1月31日	当期 2024年 7月31日	当期積立て・取崩し前残高	384,539	損益計算書における取崩し	—	貸借対照表残高	384,539	金銭の分配に係る計算書における積立て	—	金銭の分配に係る計算書における取崩し	—	当期積立て・取崩し後残高	384,539																																								
前期 (ご参考) 2024年 1月31日	当期 2024年 7月31日																																																						
当期積立て・取崩し前残高	384,539																																																						
損益計算書における取崩し	—																																																						
貸借対照表残高	384,539																																																						
金銭の分配に係る計算書における積立て	—																																																						
金銭の分配に係る計算書における取崩し	—																																																						
当期積立て・取崩し後残高	384,539																																																						
項目	内訳																																																						
対象資産	コンフォリア東中野、コンフォリア中野																																																						
発生原因と金額	2021年 3 月のコンフォリア新大阪の売却に伴う売却益1,350,205千円																																																						
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。																																																						
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。																																																						
金額 (単位:千円)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>前期 (ご参考) 2024年 7月31日</th> <th>当期 2025年 1月31日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当期積立て・取崩し前残高</td> <td>384,539</td> </tr> <tr> <td>損益計算書における取崩し</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>貸借対照表残高</td> <td>384,539</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における積立て</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における取崩し</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し後残高</td> <td>384,539</td> </tr> </tbody> </table>	前期 (ご参考) 2024年 7月31日	当期 2025年 1月31日	当期積立て・取崩し前残高	384,539	損益計算書における取崩し	—	貸借対照表残高	384,539	金銭の分配に係る計算書における積立て	—	金銭の分配に係る計算書における取崩し	—	当期積立て・取崩し後残高	384,539																																								
前期 (ご参考) 2024年 7月31日	当期 2025年 1月31日																																																						
当期積立て・取崩し前残高	384,539																																																						
損益計算書における取崩し	—																																																						
貸借対照表残高	384,539																																																						
金銭の分配に係る計算書における積立て	—																																																						
金銭の分配に係る計算書における取崩し	—																																																						
当期積立て・取崩し後残高	384,539																																																						
3. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の 3 行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位:千円) コミットメントライン契約の総額 13,500,000 借入残高 999,000 差引 12,501,000		3. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の 3 行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位:千円) コミットメントライン契約の総額 13,500,000 借入残高 2,058,000 差引 11,442,000																																																					

〔損益計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日
<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料・共益費) 10,444,033</p> <p>(駐車場収入等) 179,536</p> <p>計 10,623,569</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(礼金更新料収入) 239,535</p> <p>(その他収入) 171,104</p> <p>計 410,640</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 11,034,210</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(物件管理委託費) 858,312</p> <p>(修繕費) 574,752</p> <p>(借地料) 763,619</p> <p>(公租公課) 559,633</p> <p>(保険料) 11,333</p> <p>(水道光熱費) 140,631</p> <p>(募集関連費) 202,567</p> <p>(信託報酬) 55,598</p> <p>(減価償却費) 1,593,774</p> <p>(その他賃貸事業費用) 208,984</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 4,969,208</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 6,065,001</p>	<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料・共益費) 10,753,642</p> <p>(駐車場収入等) 185,285</p> <p>計 10,938,927</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(礼金更新料収入) 235,113</p> <p>(その他収入) 179,096</p> <p>計 414,209</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 11,353,137</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(物件管理委託費) 898,041</p> <p>(修繕費) 465,288</p> <p>(借地料) 776,761</p> <p>(公租公課) 577,391</p> <p>(保険料) 11,693</p> <p>(水道光熱費) 155,443</p> <p>(募集関連費) 234,120</p> <p>(信託報酬) 56,129</p> <p>(減価償却費) 1,624,592</p> <p>(その他賃貸事業費用) 247,823</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 5,047,285</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 6,305,851</p>
<p>※ 2. 不動産等売却益の内訳 (単位: 千円)</p> <p>コンフォリア小石川</p> <p>不動産等売却収入 922,000</p> <p>不動産等売却原価 524,631</p> <p>その他売却費用 42,514</p> <p>不動産等売却益 354,854</p>	<p>※ 2. 不動産等売却益の内訳 (単位: 千円)</p> <p>コンフォリア扇町</p> <p>不動産等売却収入 1,560,000</p> <p>不動産等売却原価 1,432,888</p> <p>その他売却費用 19,782</p> <p>不動産等売却益 107,328</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日
※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 8,000,000口	発行可能投資口総口数 8,000,000口
発行済投資口の総口数 757,842口	発行済投資口の総口数 780,342口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 (ご参考) (2024年 7月 31日現在)	当 期 (2025年 1月 31日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 780	未払事業税損金不算入額 781
借地権償却 59,521	借地権償却 64,376
資産除去債務 75,622	資産除去債務 76,125
繰延税金資産小計 135,925	繰延税金資産小計 141,283
評価性引当額 △135,144	評価性引当額 △140,502
繰延税金資産合計 780	繰延税金資産合計 781
(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 △64,056	資産除去債務に対応する有形固定資産 △63,464
繰延税金負債合計 △64,056	繰延税金負債合計 △63,464
繰延税金資産又は繰延税金負債 (△) の純額 △63,275	繰延税金資産又は繰延税金負債 (△) の純額 △62,683
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 34.60	法定実効税率 34.60
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △32.71	支払分配金の損金算入額 △35.16
圧縮積立金繰入額 △2.15	圧縮積立金繰入額 -
圧縮積立金取崩額 0.32	圧縮積立金取崩額 0.63
評価性引当額の増減 0.12	評価性引当額の増減 0.12
その他 0.01	その他 0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.20	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.20

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

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。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時 価 (注1)	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	20,420,000	20,445,680	25,680
(3) 投資法人債	16,100,000	15,620,562	△479,437
(4) 長期借入金	128,270,000	126,700,200	△1,569,799
(5) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 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利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(5) デリバティブ取引

① ヘッジ会計が適用されていないもの : 該当事項はありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち一年超		
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)	21,835,000	11,095,000	(※2)	-
合計			21,835,000	11,095,000		-

※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(2)、(4)参照）。

(注2) 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	20,420,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	21,550,000	16,375,000	21,145,000	14,700,000	54,500,000
1年内償還予定の投資法人債	-	-	-	-	-	-
投資法人債	-	2,000,000	2,000,000	3,000,000	-	9,100,000
合計	20,420,000	23,550,000	18,375,000	24,145,000	14,700,000	63,600,000

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

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。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時 価 (注1)	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	21,650,000	21,638,489	△11,510
(3) 投資法人債	16,100,000	15,581,473	△518,526
(4) 長期借入金	128,979,000	126,801,730	△2,177,269
(5) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

投資法人債の時価については、元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利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(5) デリバティブ取引

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち一年超		
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)	23,305,000	14,805,000	(※2)	—
合計			23,305,000	14,805,000		—

※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(2)、(4)参照)。

(注2) 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	21,650,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	20,300,000	18,020,000	15,250,000	24,970,000	50,439,000
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	—	—	—
投資法人債	—	2,000,000	2,000,000	3,000,000	—	9,100,000
合計	21,650,000	22,300,000	20,020,000	18,250,000	24,970,000	59,539,000

〔資産除去債務に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	当 期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日																
<p>1. 当該資産除去債務の概要 2016年2月付で取得したコンフォリア品川EAST等において、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。</p> <p>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～68年3ヵ月）と見積り、割引率は1.2%～1.4%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">期首残高</td> <td style="text-align: right;">217,117</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,444</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: right;">218,561</td> </tr> </table>	期首残高	217,117	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	1,444	期末残高	218,561	<p>1. 当該資産除去債務の概要 2016年2月付で取得したコンフォリア品川EAST等において、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。</p> <p>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～68年3ヵ月）と見積り、割引率は1.2%～1.4%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">期首残高</td> <td style="text-align: right;">218,561</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,454</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: right;">220,016</td> </tr> </table>	期首残高	218,561	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	1,454	期末残高	220,016
期首残高	217,117																
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	1,444																
期末残高	218,561																
期首残高	218,561																
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	1,454																
期末残高	220,016																

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）（ご参考）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
303,661,404	9,182,054	312,843,459	413,706,000

（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。

（注3）当期増減額のうち、主な増加額は当期に取得した6物件（コンフォリア西荻北他5物件、10,485,358千円）によるものであり、主な減少額は当期に譲渡した1物件（コンフォリア小石川、524,631千円）及び減価償却（1,592,329千円）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2024年7月期（第28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 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
312,843,459	10,344,567	323,188,027	425,737,000

（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。

（注3）当期増減額のうち、主な増加額は当期に取得した6物件（キャンパスヴィレッジ千歳鳥山他5物件、12,469,579千円）によるものであり、主な減少額は当期に譲渡した1物件（コンフォリア扇町、1,432,888千円）及び減価償却（1,623,138千円）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2025年1月期（第29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 2024年2月1日 至 2024年7月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合(%) (注1)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	東急不動産 株式会社	不動産業	9.08	不動産信託受 益権の購入	1,782,000	—	—
				ウェアハウジ ング費用 (注4)	67,128	—	—
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	537,433	営業未払 金	105,770

(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。

(注4) ウェアハウジング費用は、デューデリジェンス費用、仲介手数料等、取得価格以外に当該物件を取得するにあたり、本投資法人が東急不動産株式会社との合意を経て確定した費用です。

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合(%) (注1)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	東急不動産 株式会社	不動産業	9.11	不動産信託受 益権の購入	3,655,600	—	—
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	539,523	営業未払 金	102,500
				その他管理 費	705	—	—

(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 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日
1口当たり純資産額 204,511円	1口当たり純資産額 207,140円
1口当たり当期純利益 6,032円	1口当たり当期純利益 5,769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 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日
当期純利益 (千円)	4,572,059	4,501,402
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)	4,572,059	4,501,402
期中平均投資口数 (口)	757,842	780,225

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 (ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日																						
<p>本投資法人は2024年7月12日及び7月18日開催の役員会における下記の新投資口の発行に関する決議に基づき、2024年8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、2024年8月21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155,451,124,298円、発行済投資口の総口数は780,342口となっています。</p> <p>公募による新投資口の発行 (一般募集)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">発行投資口数</td> <td style="text-align: right;">21,430口</td> </tr> <tr> <td>発行価格</td> <td style="text-align: right;">1口当たり297,706円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額</td> <td style="text-align: right;">6,379,839,580円</td> </tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額)</td> <td style="text-align: right;">1口当たり288,087円</td> </tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額) の総額</td> <td style="text-align: right;">6,173,704,410円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td style="text-align: right;">2024年8月1日</td> </tr> </table> <p>第三者割当による新投資口の発行</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">発行投資口数</td> <td style="text-align: right;">1,070口</td> </tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額)</td> <td style="text-align: right;">1口当たり288,087円</td> </tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額) の総額</td> <td style="text-align: right;">308,253,090円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td style="text-align: right;">2024年8月21日</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td style="text-align: right;">みずほ証券株式会社</td> </tr> </table>	発行投資口数	21,430口	発行価格	1口当たり297,706円	発行価格の総額	6,379,839,580円	払込金額 (発行価額)	1口当たり288,087円	払込金額 (発行価額) の総額	6,173,704,410円	払込期日	2024年8月1日	発行投資口数	1,070口	払込金額 (発行価額)	1口当たり288,087円	払込金額 (発行価額) の総額	308,253,090円	払込期日	2024年8月21日	割当先	みずほ証券株式会社	<p>該当事項はありません。</p>
発行投資口数	21,430口																						
発行価格	1口当たり297,706円																						
発行価格の総額	6,379,839,580円																						
払込金額 (発行価額)	1口当たり288,087円																						
払込金額 (発行価額) の総額	6,173,704,410円																						
払込期日	2024年8月1日																						
発行投資口数	1,070口																						
払込金額 (発行価額)	1口当たり288,087円																						
払込金額 (発行価額) の総額	308,253,090円																						
払込期日	2024年8月21日																						
割当先	みずほ証券株式会社																						

〔収益認識に関する注記〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）（ご参考）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	922,000	※2 354,854
水道光熱費収入	19,752	19,752
その他	—	11,014,457
合計	941,752	11,389,064

※1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

※2 不動産等売却収入については損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	1,560,000	※2 107,328
水道光熱費収入	26,645	26,645
その他	—	11,326,491
合計	1,586,645	11,460,465

※1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

※2 不動産等売却収入については損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）（ご参考）

残存履行義務に配分した取引価格

2024年7月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は2024年7月12日に売買契約を締結した不動産等に係る1,560,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について2024年8月30日に不動産等の引渡しに伴い収益を認識することを見込んでいます。

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

VI 金銭の分配に係る計算書

区分	前期（ご参考） （自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日）	当期 （自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日）
I 当期末処分利益	4,572,059,990円	4,501,402,177円
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	42,739,108円	81,546,389円
III 分配金の額 （投資口1口当たりの分配金の額）	4,330,309,188円 (5,714円)	4,582,948,566円 (5,873円)
IV 任意積立金 圧縮積立金繰入額	284,489,910円	－円
V 次期繰越利益	－円	－円
分配金の額の算出方法	<p>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末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除後の全額である4,330,309,188円を利益分配金として分配することとなりました。</p> <p>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。</p>	<p>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末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、加算後の全額である4,582,948,566円を利益分配金として分配することとなりました。</p> <p>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。</p>

独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2025年3月13日

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 板谷 秀穂

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 新田 浩史

監査意見

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2024年8月1日から2025年1月31日までの第29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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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意見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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監

査証拠を入手する。

- ・ 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
 - ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
 - ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
 - ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- 監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。
- 監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

Ⅶ 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 2024年2月1日 至 2024年7月31日）	当期 （自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,581,017	4,510,365
減価償却費	1,594,152	1,625,339
融資関連費用	184,989	186,521
投資法人債発行費償却	7,637	6,824
投資口交付費償却	10,618	14,094
受取利息	△ 105	△ 1,417
未払分配金除斥益	△ 185	△ 238
支払利息	548,876	597,486
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 3,512	2,789
前払費用の増減額（△は増加）	△ 54,301	47,644
未払消費税等の増減額（△は減少）	26,773	21,810
営業未払金の増減額（△は減少）	95,427	△ 101,381
未払金の増減額（△は減少）	1,635	△ 3,245
未払費用の増減額（△は減少）	△ 6,334	14,113
前受金の増減額（△は減少）	38,002	45,663
長期前払費用の増減額（△は増加）	9,491	10,828
信託有形固定資産の売却による減少額	524,631	1,432,888
その他	4,817	19,973
小計	7,563,631	8,430,063
利息の受取額	105	1,417
利息の支払額	△ 548,838	△ 597,420
法人税等の支払額	△ 9,524	△ 9,752
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,005,374	7,824,307
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	△ 1,155,243	△ 2,214,759
信託有形固定資産の取得による支出	△ 10,056,566	△ 11,261,603
無形固定資産の取得による支出	-	△ 4,423
敷金及び保証金の差入による支出	△ 86,149	△ 44
預り敷金及び保証金の受入による収入	11,342	15,779
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 6,305	△ 8,475
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	370,481	325,922
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 272,182	△ 266,290
その他	△ 3,247	△ 4,207
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,197,871	△ 13,418,102
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	6,240,000	5,058,000
短期借入金返済による支出	△ 3,800,000	△ 3,999,000
長期借入れによる収入	14,253,598	11,051,245
長期借入金返済による支出	△ 8,660,000	△ 9,270,000
投資法人債の償還による支出	△ 1,000,000	-
投資口の発行による収入	-	6,462,167
分配金の支払額	△ 4,281,304	△ 4,329,581
その他	△ 14,249	△ 11,480
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,738,043	4,961,350
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 1,454,453	△ 632,444
現金及び現金同等物の期首残高	19,242,476	17,788,022
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,788,022	※1 17,155,578

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項 目	前 期(ご参考)	当 期
	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前 期(ご参考)	当 期
自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)
現金及び預金 8,426,317	現金及び預金 7,335,893
信託現金及び信託預金 9,361,705	信託現金及び信託預金 9,819,685
<u>現金及び現金同等物 17,788,022</u>	<u>現金及び現金同等物 17,155,578</u>

