

2018年1月期 決算短信 (REIT)

2018年3月14日

不動産投資信託証券発行者名	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	上場取引所	東
コード番号	3282	URL	http://comforia-reit.co.jp
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	伊澤 毅洋
資産運用会社名	東急不動産リート・マネジメント株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	遠又 寛行
問合せ先責任者	(役職名) コンフォリア運用本部 運用戦略部長	(氏名)	吉川 健太郎
	TEL (03)5770-5710		

有価証券報告書提出予定日 2018年4月27日 分配金支払開始予定日 2018年4月16日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年1月期の運用、資産の状況 (2017年8月1日～2018年1月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年1月期	7,357	1.1	3,168	2.3	2,680	2.5	2,674	2.5
2017年7月期	7,276	9.0	3,098	11.1	2,613	11.6	2,608	11.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2018年1月期	4,744	2.7	1.3	36.4
2017年7月期	4,629	2.9	1.3	35.9

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年1月期	4,788	2,698	0	0	100.9	2.8
2017年7月期	4,681	2,638	0	0	101.1	2.8

(注1) 分配金総額と当期純利益の差異は圧縮積立金の取崩((2017年7月期)30百万円、(2018年1月期)24百万円)の実施によるものです。

(注2) 配当性向については、次の算式で計算しています。

配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 100 (小数点第1位未満切捨て)

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年1月期	206,171	97,294	47.2	172,601
2017年7月期	205,121	97,258	47.4	172,537

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年1月期	3,997	△1,514	△1,618	14,043
2017年7月期	3,926	△20,297	17,904	13,180

2. 2018年7月期の運用状況の予想（2018年2月1日～2018年7月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2018年7月期	7,881	7.1	3,482	9.9	2,975	11.0	2,962	10.8	4,810	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（2018年7月期）5,047円

（注）2018年7月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金繰入額（184百万円）を控除した上で、圧縮積立金の一部（46百万円）を取り崩して分配することを前提としています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2018年1月期	563,694口	2017年7月期	563,694口
② 期末自己投資口数	2018年1月期	-口	2017年7月期	-口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の変更を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ「2018年7月期（第16期）及び2019年1月期（第17期）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

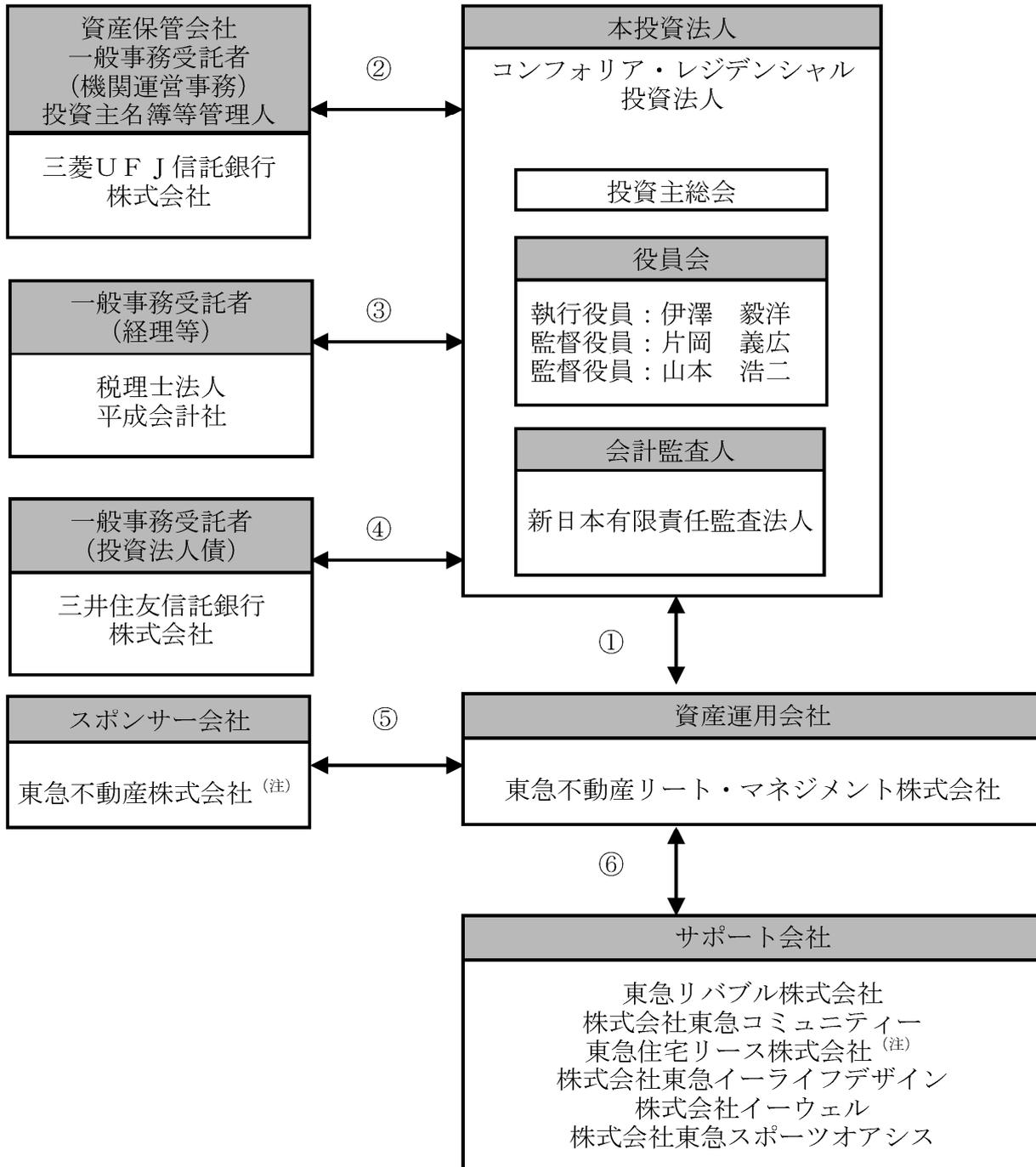
以上

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	3
3. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	26
4. 役員の異動	27
5. 参考情報	28

1. 投資法人の関係法人

本書の日付現在における本投資法人の仕組図は以下の図のとおりです。



契約の種類	
①	資産運用業務委託契約
②	資産保管業務委託契約／機関運営事務委託契約／投資口事務代行委託契約
③	会計事務等に関する業務委託契約
④	財務及び発行・支払代理契約
⑤	スポンサーサポート契約
⑥	サポート契約

(注) 東急不動産株式会社及び東急住宅リース株式会社は、金商法第166条第5項に定める特定関係法人に該当します。また、東急不動産株式会社の親会社である東急不動産ホールディングス株式会社も、金商法第166条第5項に定める特定関係法人に該当します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（2017年10月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

（2）運用状況

①当期の概況

A. 投資法人の主な推移

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

運用開始時における本投資法人の運用資産は11物件、取得価格の合計は15,508百万円でしたが、その後、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針（投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うこと）のもと、追加的に物件の取得及び譲渡を実施した結果、当期末現在の本投資法人の保有資産（以下「取得済資産」といいます。）は111物件、取得価格の合計は188,536百万円となっています。

B. 運用実績

（イ）投資環境

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

（ロ）資産の取得

当期は2017年8月にコンフォリア芝浦を取得しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は111物件、取得価格の合計は188,536百万円となっています。

（ハ）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。

C. 資金調達概要

当期においては、2017年8月にコンフォリア芝浦の取得のため、資金の借入れ（1,130百万円）を実施しました。また、返済期限が到来した既存借入金（6,300百万円）の返済に充てるため、2017年9月に資金の借入れ（6,300百万円）を実施しました。その結果、当期末（2018年1月末日）時点における出資総額は94,557百万円、有利子負債は104,750百万円であり、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50.8%、期末における有利子負債の平均残存年数は4.2年、長期比率は85.2%、固定化比率は87.0%となっています。また、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社との間で借入極度額100億円のコミットメントラインを設定しました。

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-	格付けの見直し：安定的

D. 業績及び分配の概要

当期の運用の結果、本投資法人は、2018年1月期（第15期）の実績として営業収益7,357百万円、営業利益3,168百万円、経常利益2,680百万円、当期純利益2,674百万円を計上しました。

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、当期末処分利益の概ね全額を分配した上で、租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」により積み立てた圧縮積立金の一部24百万円を取り崩すことにより、投資口1口当たりの分配金を4,788円としました。

②次期の見通し

A. 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1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。

(イ) 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会社の広範な情報ネットワークによる不動産仲介能力を活用し、優良な居住用資産の取得及び安定的な運用及び収益力の強化を図っていく方針です。かかる観点から、本資産運用会社は、本投資法人に関して東急不動産ホールディングスグループ会社のうち、サポート会社6社（東急リバブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急住宅リース株式会社、株式会社東急イーライフデザイン、株式会社イーウェル及び株式会社東急スポーツオアシス）との間でそれぞれサポート契約を締結しています。

(ロ) 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。

(ハ) 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。

③決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は、2018年1月5日及び2018年1月17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、2018年2月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2018年2月15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99,814,378,532円、発行済投資口の総口数は586,994口となっています。

公募による新投資口の発行（一般募集）

発行投資口数	22,190口
発行価格	1口当たり233,132円
発行価格の総額	5,173,199,080円
払込金額（発行価額）	1口当たり225,600円
払込金額（発行価額）の総額	5,006,064,000円
払込期日	2018年2月1日

第三者割当による新投資口の発行

発行投資口数	1,110口
払込金額（発行価額）	1口当たり225,600円
払込金額（発行価額）の総額	250,416,000円
払込期日	2018年2月15日
割当先	みずほ証券株式会社

（参考情報）

A. 物件の取得

本投資法人は、2018年2月2日付で以下の物件を取得しました。

不動産等の名称	特定資産の種類	所在地	取得価格 (千円) (注)	主たる用途
コンフォリア上野入谷	信託不動産	東京都台東区	2,173,000	共同住宅
コンフォリア池尻	信託不動産	東京都世田谷区	1,313,000	共同住宅
コンフォリア世田谷上馬	信託不動産	東京都世田谷区	2,622,000	共同住宅
コンフォリア北浜	信託不動産	大阪府大阪市中央区	1,719,000	共同住宅

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

B. 資金の借入れ

(イ) タームローン

本投資法人は、2018年2月2日付で以下の内容の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	適用利率	借入実行日	元本 返済期日
長期 借入金	三井住友信託銀行株式会社	100	基準金利(注) +0.200%	2018年 2月2日	2019年 2月28日
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	2,860	0.65428%	2018年 2月2日	2025年 1月31日

(注) 利払期日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払期日の直前の利払期日の2営業日前における全銀協1ヶ月日本円TIBORとなります。

（ロ）極度ローン（アンコミットメントベース）

本投資法人は、将来において投資対象資産を購入する等資金調達の一の必要性が生じた場合に備えて、以下の内容の極度ローン（アンコミットメントベース）に係る基本契約を2018年2月9日付で締結しました。

契約締結先	借入極度 設定額合計 (百万円)	返済期日	返済方法	使途	担保
株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	9,000	借入実行日 より1年未満	期限一括 返済	新規物件取得、既存借 入金の返済、投資法人 債の償還及びこれらに 関連する諸費用	無担保 無保証

④運用状況の見通し

2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）については、営業収益7,881百万円、営業利益3,482百万円、経常利益2,975百万円、当期純利益2,962百万円、本投資口1口当たり当期純利益5,047円、同分配金4,810円を見込んでいます。

運用状況の予想の前提条件につきましては、「2018年7月期（第16期）及び2019年1月期（第17期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の当期純利益、分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

（参考情報）

「2018年7月期（第16期）及び2019年1月期（第17期）の運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、2019年1月期（第17期：2018年8月1日～2019年1月31日）の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

営業収益	7,684百万円
営業利益	3,330百万円
経常利益	2,807百万円
当期純利益	2,801百万円
1口当たり当期純利益	4,772円
1口当たり分配金	4,830円
1口当たり利益超過分配金	0円

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の当期純利益、分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2018年7月期（第16期）及び2019年1月期（第17期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 2018年7月期（第16期）（2018年2月1日～2018年7月31日）（181日） ● 2019年1月期（第17期）（2018年8月1日～2019年1月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人は、本書の日付現在、115物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）に加え、新たに2018年3月30日付でコンフォリア赤羽岩淵他2物件（以下「取得予定資産」といいます。）を取得し、コンフォリア横濱関内（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡することで、合計117物件となる予定です。 ● 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡後、2019年1月期（第17期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 ● 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● 取得済資産の賃貸事業収益については、2018年1月期（第15期）の実績値等をベースに、賃料の変動要素等を勘案し、算出しています。 ● また、取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の前所有者等より提供を受けた情報、本日現在効力を有する賃貸借契約及び市場動向等を勘案し、算出しています。 ● 2018年7月期（第16期）において、譲渡予定資産にかかる譲渡益の見込額（220百万円）を計上しています。 ● 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得済資産の場合は、2018年1月期（第15期）の実績値等をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しています。 ● また、取得予定資産の場合は、各物件の前所有者等より提供を受けた情報に基づき、実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しています。 ● 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については、前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期は費用計上されません。本投資法人においては、運用資産の固定資産税、都市計画税及び償却資産税のうち、2018年2月2日付で取得したコンフォリア上野入谷他3物件及び取得予定資産3物件の合計7物件について、2018年7月期（第16期）及び2019年1月期（第17期）は費用計上されず、2019年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、2019年7月期（第18期）から一部費用計上されることとなります。なお、これら7物件の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の年税額は39百万円と想定しています。 ● 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ● 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2018年7月期（第16期）に1,197百万円、2019年1月期（第17期）に1,202百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 2018年7月期（第16期）までに実施した公募及び第三者割当による新投資口の発行並びに投資口の売出しにかかる費用として、2018年7月期（第16期）及び2019年1月期（第17期）にそれぞれ13百万円を見込んでいます。 ● 支払利息及び投資法人債利息並びにその他有利子負債関連費用として、2018年7月期（第16期）に492百万円、2019年1月期（第17期）に509百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人は、本書の日付現在、106,580百万円の有利子負債残高がありますが、取得予定資産の取得にあわせ、新規借入等を行い、2018年7月期（第16期）末時点で、112,020百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。それ以降については、2019年1月期（第17期）末までに有利子負債残高に変動がないことを前提として算出しています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 本書の日付現在、発行済みである586,994口を前提としています。 ● 2019年1月期（第17期）末までに新投資口の追加発行がないことを前提としています。

1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ● 第16期は、当期純利益から圧縮積立金繰入額（184百万円）を控除した上で、圧縮積立金の一部（46百万円）を取り崩して分配することを前提としています。 また、第17期は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部（34百万円）を取り崩して分配することを前提としています。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分 配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 2018年1月5日付公表の「2018年7月期及び2019年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」の（別紙）「2018年7月期及び2019年1月期の運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件において、2019年1月期（第17期）に1口当たり17円の利益超過分配を行うことを予定していましたが、譲渡予定資産の譲渡に伴い、譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保することから、これを変更し、利益超過分配を行わない前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2017年7月31日)	当期 (2018年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,696,439	7,558,727
信託現金及び信託預金	6,483,562	6,485,103
営業未収入金	7,669	5,583
前払費用	382,164	362,231
未収消費税等	17,604	-
その他	446	460
流動資産合計	13,587,887	14,412,107
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,895,903	2,102,140
減価償却累計額	△87,598	△111,718
建物(純額)	1,808,305	1,990,421
構築物	21,514	23,641
減価償却累計額	△2,367	△3,146
構築物(純額)	19,146	20,495
機械及び装置	17,687	17,687
減価償却累計額	△639	△913
機械及び装置(純額)	17,048	16,773
工具、器具及び備品	1,628	2,505
減価償却累計額	△217	△381
工具、器具及び備品(純額)	1,411	2,123
土地	2,405,775	3,340,008
信託建物	88,468,161	88,659,442
減価償却累計額	△7,476,802	△8,520,430
信託建物(純額)	80,991,359	80,139,011
信託構築物	1,130,260	1,147,865
減価償却累計額	△229,113	△257,757
信託構築物(純額)	901,146	890,107
信託機械及び装置	1,557,509	1,557,509
減価償却累計額	△198,577	△226,048
信託機械及び装置(純額)	1,358,931	1,331,461
信託工具、器具及び備品	184,869	247,203
減価償却累計額	△52,433	△70,450
信託工具、器具及び備品(純額)	132,435	176,752
信託土地	100,224,324	100,224,324
有形固定資産合計	187,859,884	188,131,480
無形固定資産		
信託借地権	1,200,572	1,192,006
その他	16,027	13,249
無形固定資産合計	1,216,600	1,205,256
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,507,223	1,507,223
長期前払費用	869,545	844,322
投資その他の資産合計	2,376,768	2,351,545
固定資産合計	191,453,253	191,688,282
繰延資産		
投資口交付費	47,005	39,594
投資法人債発行費	33,577	31,327
繰延資産合計	80,583	70,922
資産合計	205,121,723	206,171,312

(単位：千円)

	前期 (2017年7月31日)	当期 (2018年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	721,526	574,283
短期借入金	-	1,130,000
1年内返済予定の長期借入金	13,200,000	14,400,000
未払金	37,987	28,185
未払費用	135,273	145,374
未払法人税等	5,888	6,038
未払消費税等	-	21,405
前受金	1,162,151	1,177,208
その他	12,302	1,983
流動負債合計	15,275,131	17,484,478
固定負債		
投資法人債	6,000,000	6,000,000
長期借入金	84,420,000	83,220,000
預り敷金及び保証金	22,314	24,659
信託預り敷金及び保証金	2,049,904	2,051,681
資産除去債務	95,182	95,775
その他	777	388
固定負債合計	92,588,178	91,392,504
負債合計	107,863,309	108,876,983
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	94,557,898	94,557,898
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	92,170	61,846
任意積立金合計	92,170	61,846
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,608,344	2,674,584
剰余金合計	2,700,515	2,736,430
投資主資本合計	97,258,413	97,294,329
純資産合計	※1 97,258,413	※1 97,294,329
負債純資産合計	205,121,723	206,171,312

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)	当期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,996,758	※1 7,103,412
その他賃貸事業収入	※1 280,016	※1 254,315
営業収益合計	7,276,775	7,357,728
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,518,418	※1 3,496,351
資産運用報酬	394,196	433,472
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	13,842	13,842
資産保管手数料	6,682	7,309
一般事務委託手数料	25,980	26,275
その他営業費用	215,859	207,893
営業費用合計	4,178,578	4,188,744
営業利益	3,098,197	3,168,984
営業外収益		
受取利息	54	60
未払分配金除斥益	964	1,292
固定資産税等精算収入	-	678
その他	-	62
営業外収益合計	1,019	2,094
営業外費用		
支払利息	338,375	326,980
融資関連費用	118,553	128,011
投資法人債利息	10,047	15,958
投資法人債発行費償却	1,634	3,002
投資口交付費償却	16,894	16,894
その他	-	19
営業外費用合計	485,506	490,867
経常利益	2,613,710	2,680,212
税引前当期純利益	2,613,710	2,680,212
法人税、住民税及び事業税	5,896	6,047
法人税等調整額	△403	△402
法人税等合計	5,493	5,645
当期純利益	2,608,216	2,674,567
前期繰越利益	127	17
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,608,344	2,674,584

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)

(単位:千円)

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

当期(自 2017年8月1日 至 2018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	任意積立金合計				
当期首残高	94,557,898	92,170	92,170	2,608,344	2,700,515	97,258,413	97,258,413
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△30,323	△30,323	30,323	-	-	-
剰余金の配当				△2,638,651	△2,638,651	△2,638,651	△2,638,651
当期純利益				2,674,567	2,674,567	2,674,567	2,674,567
当期変動額合計	-	△30,323	△30,323	66,239	35,915	35,915	35,915
当期末残高	※1 94,557,898	61,846	61,846	2,674,584	2,736,430	97,294,329	97,294,329

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)	当期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)
I 当期未処分利益	2,608,344,833円	2,674,584,344円
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	30,323,941円	24,568,879円
III 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,638,651,614円 (4,681円)	2,698,966,872円 (4,788円)
IV 次期繰越利益	17,160円	186,351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未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算後の概ね全額である2,638,651,614円を利益分配金として分配することとしました。</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未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算後の概ね全額である2,698,966,872円を利益分配金として分配することとしました。</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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)	当期 (自 2017年8月1日 至 2018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	2,613,710	2,680,212
減価償却費	1,141,111	1,155,394
融資関連費用	118,553	128,011
投資法人債発行費償却	1,634	3,002
投資口交付費償却	16,894	16,894
受取利息	△54	△60
未払分配金除斥益	△964	△1,292
支払利息	348,423	342,938
営業未収入金の増減額 (△は増加)	5,490	2,085
前払費用の増減額 (△は増加)	△25,396	25,686
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△17,604	17,604
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△12,057	21,405
営業未払金の増減額 (△は減少)	37,208	△54,526
未払金の増減額 (△は減少)	399	△5,542
未払費用の増減額 (△は減少)	12,258	3,243
前受金の増減額 (△は減少)	87,967	15,057
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△56,990	6,167
その他	9,999	△10,154
小計	4,280,585	4,346,127
利息の受取額	54	60
利息の支払額	△348,046	△342,930
法人税等の支払額	△5,729	△5,897
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,926,864	3,997,359
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	△1,655	△1,142,038
信託有形固定資産の取得による支出	△20,456,767	△358,268
無形固定資産の取得による支出	△720	△360
敷金及び保証金の回収による収入	900	-
敷金及び保証金の差入による支出	△29	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,343	3,890
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,164	△1,782
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	386,952	203,508
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△227,481	△219,531
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,297,622	△1,514,583
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,000,000	1,130,000
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	-
長期借入れによる収入	10,027,282	6,200,192
長期借入金の返済による支出	△4,540,000	△6,300,000
投資法人債の発行による収入	2,979,381	-
投資法人債発行費の支出	-	△3,210
投資口の発行による収入	11,782,674	-
分配金の支払額	△2,336,119	△2,637,568
その他	△8,893	△8,359
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,904,325	△1,618,947
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,533,567	863,829
現金及び現金同等物の期首残高	11,646,434	13,180,002
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,180,002	※1 14,043,831

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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。 建物 2～70年 構築物 2～64年 機械及び装置 10～34年 工具、器具及び備品 3～15年</p> <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>
<p>2. 繰延資産の処理方法</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>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>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。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</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>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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、随時引き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り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。</p>

<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</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</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>
-----------------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※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)

	前 期 (2017年7月31日)	当 期 (2018年1月31日)
	50,000	50,000

2. コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行4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)

	前 期 (2017年7月31日)	当 期 (2018年1月31日)
コミットメントライン契約の総額	—	10,000,000
借入実行残高	—	—
差引額	—	10,000,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期 自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月 31日		当 期 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料・共益費)	6,843,578		6,952,089	
(駐車場収入等)	153,179	6,996,758	151,323	7,103,412
その他賃貸事業収入				
(礼金更新料収入)	160,652		144,703	
(その他収入)	119,364	280,016	109,612	254,315
不動産賃貸事業収益合計		7,276,775		7,357,728
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(物件管理委託費)	617,302		589,753	
(修繕費)	282,191		261,422	
(借地料)	697,599		698,339	
(公租公課)	297,151		326,580	
(保険料)	6,608		5,739	
(水道光熱費)	100,251		109,217	
(募集関連費)	174,509		148,556	
(信託報酬)	44,572		44,880	
(減価償却費)	1,137,997		1,152,256	
(その他賃貸事業費用)	160,233		159,605	
不動産賃貸事業費用合計		3,518,418		3,496,351
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		3,758,357		3,861,377

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前 期	当 期
	自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月 31日	自 2017年 8月 1日 至 2018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		
発行可能投資口総口数	8,000,000 口	8,000,000 口
発行済投資口の総口数	563,694 口	563,694 口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前 期	当 期
	自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月 31日	自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日
現金及び預金	6,696,439	7,558,727
信託現金及び信託預金	6,483,562	6,485,103
現金及び現金同等物	13,180,002	14,043,831

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（借主側）

解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:千円)

	前 期 (2017年 7月 31日)	当 期 (2018年 1月 31日)
	1年以内	1,364,328
1年超	81,041,083	80,358,919
合計	82,405,411	81,723,247

オペレーティング・リース取引（貸主側）

解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:千円)

	前 期 (2017年 7月 31日)	当 期 (2018年 1月 31日)
	1年以内	249,570
1年超	500,451	430,617
合計	750,022	673,268

[金融商品に関する注記]

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。）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「（7）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る場合、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

2017年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

（単位：千円）

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

2018年1月31日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	7,558,727	7,558,727	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,485,103	6,485,103	—
(3) 短期借入金	(1,130,000)	(1,130,000)	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(14,400,000)	(14,425,683)	25,683
(5) 投資法人債	(6,000,000)	(6,049,591)	49,591
(6) 長期借入金	(83,220,000)	(83,694,376)	474,376
(7) 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）短期借入金

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

（4）1年内返済予定の長期借入金、（6）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（後記「デリバティブ取引に関する注記」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も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）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。

（7）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(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の貸借対照表計上額(単位:千円)

	前 期 (2017年7月31日)	当 期 (2018年1月31日)
(1) 預り敷金及び保証金	(22,314)	(24,659)
(2) 信託預り敷金及び保証金	(2,049,904)	(2,051,681)

- (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)

前期(2017年7月31日)

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

当期(2018年1月31日)

	1年以内
預金	7,558,727
信託預金	6,485,103
合計	14,043,831

(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)

前期(2017年7月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	13,200,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	19,995,000	5,050,000	10,425,000	13,800,000	35,150,000
投資法人債	—	—	—	3,000,000	1,000,000	2,000,000
合計	13,200,000	19,995,000	5,050,000	13,425,000	14,800,000	37,150,000

当期(2018年1月31日)

	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
短期借入金	1,130,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	14,400,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	13,845,000	9,200,000	13,725,000	11,560,000	34,890,000
投資法人債	—	—	—	3,000,000	1,000,000	2,000,000
合計	15,530,000	13,845,000	9,200,000	16,725,000	12,560,000	36,890,000

[有価証券に関する注記]

前期(2017年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年1月31日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2017年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年1月31日)

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
前期(2017年7月31日)

(単位:千円)

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

当期(2018年1月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち一年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金 (※1)	55,645,000	41,245,000	(※2)	—
合 計			55,645,000	41,245,000	—	—

※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 金利スワップ取引の特例処理によるものは、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、前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」における「(4)1年内返済予定の長期借入金」及び「(6)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期(2017年7月31日)

本投資法人には、退職給付制度がないため、該当事項はありません。

当期(2018年1月31日)

本投資法人には、退職給付制度がないため、該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

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)

	前 期 (2017年7月31日)	当 期 (2018年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	446	460
借地権償却	8,890	11,854
資産除去債務	32,933	33,138
繰延税金資産小計	42,270	45,453
評価性引当額	△41,824	△44,992
繰延税金資産合計	446	460
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△777	△388
繰延税金負債合計	△777	△388
繰延税金資産又は繰延税金負債(△)の純額	△330	71

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:%)

	前 期 (2017年7月31日)	当 期 (2018年1月31日)
法定実効税率	34.81	34.81
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△35.14	△35.05
その他	0.54	0.45
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.21	0.21

[持分法損益等に関する注記]

前期(自2017年2月1日至2017年7月31日)

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期(自2017年8月1日至2018年1月31日)

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自2017年2月1日至2017年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自2017年8月1日至2018年1月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自2017年2月1日至2017年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自2017年8月1日至2018年1月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自2017年2月1日至2017年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自2017年8月1日至2018年1月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自2017年2月1日至2017年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自2017年8月1日至2018年1月31日)

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

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)と見積もり、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 2017年 2月 1日 至 2017年 7月 31日	当 期 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日
期首残高	94,592	95,182
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	—
時の経過による調整額	589	593
期末残高	95,182	95,775

[賃貸等不動産に関する注記]

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。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前 期 自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月 31日	当 期 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日
貸借対照表計上額		
期首残高	169,546,806	189,060,457
期中増減額	19,513,651	263,030
期末残高	189,060,457	189,323,487
期末時価	218,880,000	220,729,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。また、貸借対照表計上額には建設仮勘定及び信託建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

(注2) 前期増減額のうち、主な増加額は前期に取得した9物件(コンフォリア秋葉原EAST他8物件、20,268,232千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(1,137,408千円)によるものです。当期増減額のうち、主な増加額は当期に取得した1物件(コンフォリア芝浦、1,140,640千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(1,151,663千円)によるものです。

(注3) 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前期(2017年7月期)及び当期(2018年1月期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期（自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月 31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

当期（自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前 期 自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月 31日	当 期 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日
1口当たり純資産額	172,537円	172,601円
1口当たり当期純利益	4,629円	4,744円

(注1) 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2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月 31日	当 期 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日
当期純利益（千円）	2,608,216	2,674,567
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）	2,608,216	2,674,567
期中平均投資口数（口）	563,416	563,694

[重要な後発事象に関する注記]

新投資口の発行

本投資法人は、2018年1月5日及び2018年1月17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、2018年2月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2018年2月15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99,814,378,532円、発行済投資口の総口数は586,994口となっています。

公募による新投資口の発行（一般募集）

発行投資口数	22,190口
発行価格	1口当たり233,132円
発行価格の総額	5,173,199,080円
払込金額（発行価額）	1口当たり225,600円
払込金額（発行価額）の総額	5,006,064,000円
払込期日	2018年2月1日

第三者割当による新投資口の発行

発行投資口数	1,110口
払込金額（発行価額）	1口当たり225,600円
払込金額（発行価額）の総額	250,416,000円
払込期日	2018年2月15日
割当先	みずほ証券株式会社

(9) 発行済投資口の総口数の増減

設立以降第15期末(2018年1月31日)までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(千円)	
		増減	残高	増減	残高
2010年6月8日	私募設立(注1)	200	200	100,000	100,000
2010年8月30日	私募増資(注2)	7,800	8,000	3,900,000	4,000,000
2011年3月18日	私募増資(注3)	24,270	32,270	11,840,168	15,840,168
2012年2月2日	私募増資(注4)	16,400	48,670	8,200,000	24,040,168
2013年2月5日	公募増資(注5)	18,691	67,361	9,935,668	33,975,836
2014年2月3日	公募増資(注6)	31,900	99,261	21,960,374	55,936,211
2014年2月26日	第三者割当増資(注7)	1,401	100,662	964,466	56,900,677
2014年8月1日	投資口の分割(注8)	301,986	402,648	-	56,900,677
2015年2月2日	公募増資(注9)	70,000	472,648	18,025,980	74,926,657
2015年2月27日	第三者割当増資(注10)	1,156	473,804	297,686	75,224,343
2016年2月1日	公募増資(注11)	37,800	511,604	7,159,320	82,383,663
2016年2月26日	第三者割当増資(注12)	1,900	513,504	359,860	82,743,523
2017年2月1日	公募増資(注13)	47,800	561,304	11,251,785	93,995,309
2017年2月22日	第三者割当増資(注14)	2,390	563,694	562,589	94,557,898

(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等を目的とする公募新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等を目的とする公募新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、投資口を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等を目的とする公募新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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

当期における役員の変動はありません。なお、本書の日付現在における本投資法人の役員については、最近の有価証券報告書(2017年10月30日提出)をご参照ください。

(2) 本資産運用会社の役員の変動

当期における役員の変動はありません。なお、本書の日付現在における本資産運用会社の役員については、最近の有価証券報告書(2017年10月30日提出)をご参照ください。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地 域	第15期 2018年1月31日現在	
		保有総額（千円） （注1）	対総資産比率（%） （注2）
不動産	東京都心	1,139,174	0.6
	準都心	3,188,441	1.5
	その他中核都市	1,042,206	0.5
信託不動産	東京都心	83,977,018	40.7
	準都心	82,700,700	40.1
	その他東京圏	4,685,610	2.3
	その他中核都市	12,590,335	6.1
小 計		189,323,487	91.8
預金・その他資産		16,847,825	8.2
資産総額 計		206,171,312	100.0

	第15期 2018年1月31日現在	
	金額（千円） （注3）	対総資産比率（%） （注2）
負債総額	108,876,983	52.8
純資産総額	97,294,329	47.2

（注1）保有総額は、2018年1月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。

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

（注3）負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計を記載しています。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

本投資法人は、当期末現在、コンフォリア北堀江、コンフォリア大島、コンフォリア大森トロワ及びコンフォリア芝浦に関する土地及び建物を保有しています。この不動産に関する情報については、後記「③その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

③その他投資資産の主要なもの

本投資法人は、当期末現在、下表に掲げる不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権を保有しています。

A. 取得価格及び投資比率

本投資法人が当期末（2018年1月31日）現在で保有する不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産（以下、「信託不動産」といいます。）の概要は以下のとおりです。

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)
1	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア日本橋人形町	1,586,837	0.8	1,546,590
2	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア早稲田	1,900,000	1.0	1,884,872
3	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア下落合	1,181,000	0.6	1,115,743
4	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア東中野	552,707	0.3	553,632
5	賃貸住宅	準都心	コンフォリア文京春日	1,470,000	0.8	1,395,395
6	賃貸住宅	準都心	コンフォリア浅草松が谷	910,000	0.5	847,904
7	賃貸住宅	準都心	コンフォリア西大井	902,370	0.5	883,451
8	賃貸住宅	準都心	コンフォリア中野	881,863	0.5	872,403
9	賃貸住宅	準都心	コンフォリア下北沢	2,587,000	1.4	2,433,679
10	賃貸住宅	準都心	コンフォリア西蒲田	1,550,000	0.8	1,465,995
11	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大山	1,987,000	1.1	1,956,042
12	賃貸住宅	準都心	コンフォリア清澄白河サウス	740,000	0.4	700,139
13	賃貸住宅	準都心	コンフォリア駒澤	1,290,000	0.7	1,236,416
14	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア銀座EAST	3,059,000	1.6	3,012,028
15	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア麻布台	574,000	0.3	559,639
16	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア芝公園	1,398,000	0.7	1,338,294
17	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア西麻布	755,000	0.4	732,295
18	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア南青山	1,041,000	0.6	1,062,099
19	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア南青山DEUX	248,000	0.1	256,332
20	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア西早稲田	1,685,000	0.9	1,616,697
21	賃貸住宅	準都心	コンフォリア小石川	552,000	0.3	529,792
22	賃貸住宅	準都心	コンフォリア千石	1,219,000	0.6	1,252,746
23	賃貸住宅	準都心	コンフォリア代官山青葉台	926,000	0.5	926,455
26	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア原宿	3,629,000	1.9	3,593,405
27	賃貸住宅	準都心	コンフォリア池袋	602,000	0.3	576,350
28	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア狛江	399,000	0.2	422,187
29	賃貸住宅	準都心	コンフォリア両国石原	651,000	0.3	623,383
30	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア三田ノース	850,000	0.5	866,293

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)
31	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア芝浦バウハウス	2,650,000	1.4	2,580,645
32	賃貸住宅	準都心	コンフォリア浅草橋DEUX	874,000	0.5	857,851
33	賃貸住宅	準都心	コンフォリア押上	714,000	0.4	703,689
34	賃貸住宅	準都心	コンフォリア本所吾妻橋	762,000	0.4	751,135
35	賃貸住宅	準都心	コンフォリア清澄白河トロワ	873,000	0.5	844,554
36	賃貸住宅	準都心	コンフォリア門前仲町	2,658,000	1.4	2,562,756
37	賃貸住宅	準都心	コンフォリア碑文谷	1,189,000	0.6	1,188,159
38	賃貸住宅	準都心	コンフォリア三宿	1,874,000	1.0	1,819,042
39	賃貸住宅	準都心	コンフォリア学芸大学	1,138,000	0.6	1,124,681
40	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東中野DEUX	833,000	0.4	810,928
41	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東池袋WEST	3,911,000	2.1	3,771,760
42	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア横濱関内	972,000	0.5	929,368
43	賃貸住宅	準都心	コンフォリア両国DEUX	1,014,730	0.5	1,020,512
44	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大森DEUX	1,188,000	0.6	1,193,762
45	賃貸住宅	準都心	コンフォリア町屋	594,000	0.3	599,103
46	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア市川妙典	606,000	0.3	608,250
47	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア谷塚	626,000	0.3	621,342
48	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア白金高輪	1,300,000	0.7	1,321,844
49	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア 日本橋人形町イースト	2,139,300	1.1	2,091,777
50	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア愛宕	826,000	0.4	819,645
51	賃貸住宅	準都心	コンフォリア浅草橋	2,680,000	1.4	2,607,702
52	賃貸住宅	準都心	コンフォリア両国サウス	1,240,000	0.7	1,208,828
53	賃貸住宅	準都心	コンフォリア豊洲	3,096,650	1.6	3,010,223
54	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア新大阪	2,400,000	1.3	2,336,598
55	賃貸住宅	準都心	コンフォリア墨田立花	938,000	0.5	951,473
56	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア九段	1,280,500	0.7	1,272,124
57	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア 日本橋人形町ノース	1,108,000	0.6	1,089,761
58	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア新川	1,840,800	1.0	1,817,710
59	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア赤坂	1,945,000	1.0	1,936,645
60	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア三田EAST	3,190,550	1.7	3,136,563
61	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア芝浦チャンネル	1,570,000	0.8	1,545,374
62	賃貸住宅	準都心	コンフォリア上野広小路	1,050,000	0.6	1,042,364

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)
63	賃貸住宅	準都心	コンフォリア春日富坂	2,912,150	1.5	2,876,160
64	賃貸住宅	準都心	コンフォリア本駒込	1,344,000	0.7	1,322,622
65	賃貸住宅	準都心	コンフォリア森下	1,530,000	0.8	1,498,524
66	賃貸住宅	準都心	コンフォリア木場公園	956,000	0.5	937,888
67	賃貸住宅	準都心	コンフォリア目黒長者丸	1,972,000	1.0	1,984,235
68	賃貸住宅	準都心	コンフォリア西馬込	990,000	0.5	983,329
69	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア北参道	4,268,000	2.3	4,255,221
70	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア代々木上原	1,560,000	0.8	1,605,897
71	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア笹塚	1,789,000	0.9	1,780,950
72	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	1,806,000	1.0	1,787,008
73	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア市谷柳町	1,623,000	0.9	1,610,812
74	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア神楽坂	736,000	0.4	727,640
75	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東池袋EAST	1,712,000	0.9	1,690,019
76	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東池袋	1,132,000	0.6	1,119,447
77	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア新子安	1,077,000	0.6	1,058,867
78	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア新栄	1,653,400	0.9	1,684,485
79	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア北堀江	1,010,000	0.5	1,042,206
80	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア二番町	1,621,000	0.9	1,634,773
81	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア西新宿	1,625,000	0.9	1,644,930
82	賃貸住宅	準都心	コンフォリア駒場	5,000,000	2.7	5,203,871
83	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア神田神保町	1,434,000	0.8	1,495,921
84	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア日本橋	1,956,000	1.0	1,980,026
85	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア田町	3,272,000	1.7	3,407,540
86	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア麻布十番	1,471,000	0.8	1,486,643
87	賃貸住宅	準都心	コンフォリア錦糸町	1,042,000	0.6	1,059,808
88	賃貸住宅	準都心	コンフォリア南砂町	4,681,000	2.5	4,690,918
89	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東品川	1,510,000	0.8	1,549,689
90	賃貸住宅	準都心	コンフォリア目黒八雲	813,000	0.4	830,706
91	賃貸住宅	準都心	コンフォリア用賀	1,041,000	0.6	1,083,167
92	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	1,406,000	0.7	1,422,687

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)
93	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア神楽坂DEUX	1,245,000	0.7	1,261,851
94	賃貸住宅	準都心	コンフォリア板橋仲宿	3,794,280	2.0	3,992,000
95	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア北三条	660,000	0.4	679,538
96	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア麻布EAST	1,900,000	1.0	1,933,304
97	賃貸住宅	準都心	コンフォリア品川EAST	1,430,000	0.8	1,541,976
98	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア 新宿イーストサイドタワー	13,264,000	7.0	13,723,963
99	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大島	2,110,000	1.1	2,259,990
100	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大森トロワ	866,000	0.5	928,451
101	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア札幌植物園	1,250,000	0.7	1,338,084
102	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア扇町	1,435,000	0.8	1,529,203
103	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア市谷薬王寺	941,000	0.5	995,003
104	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア秋葉原EAST	4,425,000	2.3	4,530,743
105	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア三田トロワ	890,000	0.5	942,077
106	賃貸住宅	準都心	コンフォリア文京白山	1,330,000	0.7	1,407,897
107	賃貸住宅	準都心	コンフォリア蒲田	5,721,000	3.0	5,873,940
108	運営型 賃貸住宅	準都心	カレッジコート八幡山	1,245,000	0.7	1,285,807
109	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア心齋橋EAST	1,980,000	1.1	2,057,991
110	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア京町堀	1,567,000	0.8	1,621,402
111	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア阿波座	1,289,000	0.7	1,343,030
112	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア行徳	978,000	0.5	1,045,593
113	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア芝浦	1,065,680	0.6	1,139,174
合 計				188,536,817	100.0	189,323,487

B. 稼働率等の推移

各計算期間末日時点におけるポートフォリオ全体の稼働率等の推移は、以下のとおりです。

<稼働率の推移>

	2016年 1月末	2016年 7月末	2017年 1月末	2017年 7月末	2018年 1月末
	(第11期末)	(第12期末)	(第13期末)	(第14期末)	(第15期末)
期末投資物件数	94	98	101	110	111
期末総賃貸可能面積 (㎡)	217,652.64	272,172.73	278,745.27	303,025.09	304,126.02
期末稼働率 (%)	96.2	96.3	96.5	96.1	96.7

C. 賃貸借状況の概要

本投資法人が当期末(2018年1月31日)現在で保有する不動産又は信託不動産の概要(2018年1月31日時点の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入)は以下のとおりです。

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント総数 (注6)	月額賃料収入 (千円) (注7)
1	コンフォリア日本橋人形町	2,473.56	2,412.83	97.5	45	44	1	9,220
2	コンフォリア早稲田	2,836.97	2,756.15	97.2	79	77	1	10,770
3	コンフォリア下落合	2,430.20	2,430.20	100.0	44	44	1	7,666
4	コンフォリア東中野	827.09	807.08	97.6	37	36	1	3,407
5	コンフォリア文京春日	2,234.19	2,212.14	99.0	80	79	1	9,880
6	コンフォリア浅草松が谷	2,044.98	1,987.54	97.2	62	60	1	7,105
7	コンフォリア西大井	1,174.94	1,174.94	100.0	59	59	1	5,291
8	コンフォリア中野	1,640.96	1,541.40	93.9	35	33	1	4,906
9	コンフォリア下北沢	3,892.18	3,666.14	94.2	116	110	1	13,976
10	コンフォリア西蒲田	2,634.08	2,567.33	97.5	103	100	1	10,466
11	コンフォリア大山	3,607.39	3,499.02	97.0	97	94	1	12,466
12	コンフォリア清澄白河サウス	1,162.80	1,111.12	95.6	45	43	1	4,378
13	コンフォリア駒澤	1,546.24	1,462.55	94.6	39	37	1	6,880
14	コンフォリア銀座EAST	4,817.73	4,755.57	98.7	133	131	1	18,683
15	コンフォリア麻布台	848.65	765.91	90.3	24	22	1	3,384
16	コンフォリア芝公園	1,717.95	1,717.95	100.0	54	54	1	8,087
17	コンフォリア西麻布	937.26	937.26	100.0	22	22	1	4,458
18	コンフォリア南青山	1,486.07	1,486.07	100.0	24	24	1	7,053
19	コンフォリア南青山DEUX	399.18	335.81	84.1	6	5	1	1,691
20	コンフォリア西早稲田	2,535.67	2,444.67	96.4	60	58	1	9,640
21	コンフォリア小石川	830.35	809.68	97.5	37	36	1	3,374
22	コンフォリア千石	3,159.70	3,089.75	97.8	44	43	1	8,668
23	コンフォリア代官山青葉台	1,163.10	1,163.10	100.0	26	26	1	5,874
26	コンフォリア原宿	4,528.51	4,174.61	92.2	99	90	1	18,716
27	コンフォリア池袋	963.47	894.35	92.8	28	26	1	3,444
28	コンフォリア狛江	1,338.53	1,275.48	95.3	24	23	1	3,051
29	コンフォリア両国石原	1,011.91	1,011.91	100.0	47	47	1	4,240
30	コンフォリア三田ノース	1,128.88	1,086.43	96.2	30	29	1	4,719
31	コンフォリア芝浦パウハウス	4,431.79	4,321.66	97.5	75	73	1	14,688
32	コンフォリア浅草橋DEUX	1,392.56	1,392.56	100.0	46	46	1	5,035

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料 収入 (千円) (注7)
33	コンフォリア押上	1,058.10	1,008.07	95.3	47	45	1	4,098
34	コンフォリア本所吾妻橋	1,184.50	1,184.50	100.0	48	48	1	4,655
35	コンフォリア清澄白河トロワ	1,260.51	1,260.51	100.0	50	50	1	5,142
36	コンフォリア門前仲町	3,725.52	3,648.71	97.9	144	141	1	14,577
37	コンフォリア碑文谷	2,158.72	1,977.13	91.6	28	25	1	6,534
38	コンフォリア三宿	2,598.50	2,507.34	96.5	59	57	1	10,400
39	コンフォリア学芸大学	1,602.88	1,571.24	98.0	38	37	1	6,302
40	コンフォリア東中野DEUX	1,230.92	1,106.44	89.9	40	38	1	4,617
41	コンフォリア東池袋WEST	6,436.14	6,201.54	96.4	155	149	1	25,349
42	コンフォリア横濱関内	1,902.12	1,832.78	96.4	60	57	1	6,442
43	コンフォリア両国DEUX	1,589.22	1,474.20	92.8	66	61	1	5,670
44	コンフォリア大森DEUX	1,619.13	1,571.45	97.1	64	62	1	6,438
45	コンフォリア町屋	1,279.83	1,240.83	97.0	30	29	1	3,966
46	コンフォリア市川妙典	1,408.46	1,290.68	91.6	48	44	1	3,561
47	コンフォリア谷塚	1,562.40	1,486.80	95.2	62	59	1	4,133
48	コンフォリア白金高輪	1,521.11	1,521.11	100.0	37	37	1	7,419
49	コンフォリア 日本橋人形町イースト	2,447.12	2,423.86	99.0	82	81	1	11,100
50	コンフォリア愛宕	1,002.00	1,002.00	100.0	38	38	1	4,839
51	コンフォリア浅草橋	4,234.76	4,184.54	98.8	141	139	1	16,303
52	コンフォリア両国サウス	2,106.75	2,022.59	96.0	61	59	1	7,557
53	コンフォリア豊洲	4,127.00	4,055.26	98.3	161	158	1	16,473
54	コンフォリア新大阪	5,999.67	5,895.03	98.3	133	130	1	14,423
55	コンフォリア墨田立花	1,708.14	1,708.14	100.0	56	56	1	5,200
56	コンフォリア九段	1,589.22	1,544.06	97.2	36	35	1	6,515
57	コンフォリア 日本橋人形町ノース	1,447.92	1,447.92	100.0	36	36	1	6,038
58	コンフォリア新川	2,452.32	2,411.27	98.3	59	58	1	9,508
59	コンフォリア赤坂	2,182.10	2,182.10	100.0	40	40	1	10,555
60	コンフォリア三田EAST	3,639.93	3,445.14	94.6	111	106	1	15,741
61	コンフォリア芝浦キャナル	2,070.14	1,961.10	94.7	95	90	1	8,344
62	コンフォリア上野広小路	1,462.39	1,462.39	100.0	37	37	1	5,744
63	コンフォリア春日富坂	3,527.90	3,506.43	99.4	106	105	1	15,041
64	コンフォリア本駒込	2,222.28	2,099.09	94.5	36	34	1	6,909
65	コンフォリア森下	1,977.02	1,952.02	98.7	75	74	1	7,953

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料 収入 (千円) (注7)
66	コンフォリア木場公園	1,281.00	1,259.65	98.3	60	59	1	5,320
67	コンフォリア目黒長者丸	2,889.46	2,858.31	98.9	71	70	1	11,395
68	コンフォリア西馬込	1,553.35	1,553.35	100.0	52	52	1	5,478
69	コンフォリア北参道	4,967.87	4,819.08	97.0	144	140	1	21,643
70	コンフォリア代々木上原	2,001.41	2,001.41	100.0	51	51	1	8,070
71	コンフォリア笹塚	2,579.00	2,539.70	98.5	89	88	1	10,877
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	2,060.47	2,007.90	97.4	65	63	1	8,985
73	コンフォリア市谷柳町	2,033.51	2,033.51	100.0	69	69	1	8,582
74	コンフォリア神楽坂	850.72	740.44	87.0	29	25	1	3,433
75	コンフォリア東池袋EAST	2,754.80	2,628.56	95.4	90	86	1	10,611
76	コンフォリア東池袋	1,496.46	1,496.46	100.0	48	48	1	6,184
77	コンフォリア新子安	2,320.47	2,320.47	100.0	36	36	1	5,912
78	コンフォリア新栄	3,674.88	3,495.66	95.1	144	137	1	9,186
79	コンフォリア北堀江	1,806.94	1,689.94	93.5	73	68	1	5,181
80	コンフォリア二番町	1,816.64	1,729.78	95.2	42	40	1	7,785
81	コンフォリア西新宿	1,767.64	1,728.90	97.8	56	55	1	7,708
82	コンフォリア駒場	5,342.38	5,091.79	95.3	136	130	1	20,953
83	コンフォリア神田神保町	1,686.07	1,659.67	98.4	43	42	1	7,181
84	コンフォリア日本橋	2,805.71	2,724.66	97.1	63	61	1	10,067
85	コンフォリア田町	4,251.63	4,060.36	95.5	77	74	1	15,479
86	コンフォリア麻布十番	1,399.64	1,323.36	94.6	55	52	1	6,817
87	コンフォリア錦糸町	1,428.32	1,400.70	98.1	46	45	1	5,652
88	コンフォリア南砂町	6,141.98	5,885.41	95.8	211	202	1	20,457
89	コンフォリア東品川	2,807.46	2,756.42	98.2	86	85	1	8,287
90	コンフォリア目黒八雲	1,177.99	1,146.01	97.3	36	35	1	4,268
91	コンフォリア用賀	1,366.04	1,305.68	95.6	39	37	1	4,921
92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	1,644.78	1,531.06	93.1	52	48	1	6,742
93	コンフォリア神楽坂DEUX	1,371.23	1,263.48	92.1	46	42	1	6,172
94	コンフォリア板橋仲宿	6,966.04	6,894.76	99.0	104	103	1	19,410
95	コンフォリア北三条	3,222.00	3,186.72	98.9	60	59	1	5,525
96	コンフォリア麻布EAST	2,634.46	2,609.02	99.0	69	68	1	11,867
97	コンフォリア品川EAST	2,588.19	2,562.46	99.0	97	96	1	11,957
98	コンフォリア 新宿イーストサイドタワー	48,267.60	46,071.01	95.4	765	731	1	226,708

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料 収入 (千円) (注7)
99	コンフォリア大島	2,551.86	2,500.82	98.0	99	97	1	9,542
100	コンフォリア大森トロワ	1,111.03	1,066.44	96.0	45	43	1	4,015
101	コンフォリア札幌植物園	3,329.27	3,249.29	97.6	42	41	1	6,735
102	コンフォリア扇町	2,147.54	2,030.03	94.5	88	83	1	6,481
103	コンフォリア市谷薬王寺	1,102.95	1,040.52	94.3	21	20	1	3,959
104	コンフォリア秋葉原EAST	4,582.07	4,437.45	96.8	131	127	1	18,900
105	コンフォリア三田トロワ	874.21	874.21	100.0	32	32	1	4,099
106	コンフォリア文京白山	1,568.09	1,501.79	95.8	56	54	1	6,042
107	コンフォリア蒲田	6,027.98	5,889.34	97.7	203	198	1	24,993
108	カレッジコート八幡山	1,923.34	1,923.34	100.0	73	73	1	5,037
109	コンフォリア心斎橋EAST	3,095.68	2,836.24	91.6	112	102	1	9,375
110	コンフォリア京町堀	2,382.80	2,183.62	91.6	84	77	1	7,400
111	コンフォリア阿波座	2,583.84	2,465.32	95.4	84	80	1	6,793
112	コンフォリア行徳	1,258.38	1,149.90	91.4	56	51	1	4,215
113	コンフォリア芝浦	1,099.23	1,020.08	92.8	39	36	1	4,169
	合計	304,126.02	294,021.56	96.7	8,168	7,897	3	1,169,343

(注1) 「賃貸可能面積」とは、個々の運用資産において、実際にエンドテナントに対して賃貸が可能な住宅及び店舗等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。なお、非バス・スルー型マスターリース契約（バス・スルー型マスターリース契約（後記（注2）に定義します。）以外のマスターリース契約（後記（注2）に定義します。）をいいます。）における「賃貸可能面積」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約に基づく賃貸可能面積を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。

(注2) 「賃貸面積」とは、個々の運用資産において、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（以下「マスターリース契約」といいます。）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う場合、かつ、マスターリース契約の賃料をエンドテナントから収受した賃料等の金額と同額とする旨合意されている場合（このようなマスターリース契約の種別を、以下「バス・スルー型マスターリース契約」といいます。）は、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。なお、非バス・スルー型マスターリース契約における「賃貸面積」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約に基づく賃貸面積を記載しています。

(注3) 「稼働率」とは、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を示しています。

(注4) 「賃貸可能戸数」とは、個々の運用資産において、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。なお、非バス・スルー型マスターリース契約における「賃貸可能戸数」は、マスターリース会社が転貸可能な戸数を記載しています。

(注5) 「賃貸戸数」とは、個々の運用資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。なお、非バス・スルー型マスターリース契約における「賃貸戸数」は、マスターリース会社に対して賃貸している戸数を記載しています。

(注6) 「テナント総数」については、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナント（賃貸借関係を有する予定のものを含みます。）の総数を記載しています。したがって、本投資法人又は信託受託者が各運用資産の全部の貸室等をマスターリース会社に対して包括的に賃貸した上で（以下「マスターリースの導入」といいます。）、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めていません。運用資産につき本投資法人が起用するマスターリース会社は、東急住宅リース株式会社、三菱地所リアルエステートサービス株式会社及び株式会社毎日コムネットの3社です。したがって、テナント総数の合計には、マスターリース会社の合計数である3を記載しています。なお、マスターリースの導入がなされている各運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めていません。

(注7) 「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパス・スルー型マスターリース契約の場合には、2018年1月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料(共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。なお、マスターリース種別が非パス・スルー型マスターリース契約の場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約に基づく月額賃料(共益費は含みます(共益費が固定額でない場合は除きます。))が、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

D. 主要なテナントの概要

当期末(2018年1月31日)時点において、賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占める各テナント及び利害関係者であるテナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名・業種(注1)	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注2)	年間賃料収入 (千円) (注3)	敷金・保証金 (千円) (注4)	契約満了日 (注5)
東急住宅リース株式会社 (不動産業) (注6)	コンフォリア日本橋人形町	2,412.83	110,640	11,183	2018年7月31日
	コンフォリア早稲田	2,756.15	129,240	13,594	2018年7月31日
	コンフォリア下落合	2,430.20	91,992	9,655	2018年7月31日
	コンフォリア東中野	807.08	40,884	4,052	2018年7月31日
	コンフォリア文京春日	2,212.14	118,560	15,341	2018年7月31日
	コンフォリア浅草松が谷	1,987.54	85,262	10,323	2018年7月31日
	コンフォリア西大井	1,174.94	63,492	6,929	2018年7月31日
	コンフォリア中野	1,541.40	58,872	5,954	2018年7月31日
	コンフォリア下北沢	3,666.14	167,712	17,810	2018年7月31日
	コンフォリア西蒲田	2,567.33	125,592	17,818	2018年7月31日
	コンフォリア大山	3,499.02	149,602	37,076	2018年7月31日
	コンフォリア清澄白河サウス	1,111.12	52,546	5,589	2018年7月31日
	コンフォリア駒澤	1,462.55	82,569	20,894	2018年7月31日
	コンフォリア銀座EAST	4,755.57	224,196	40,381	2018年7月31日
	コンフォリア麻布台	765.91	40,608	5,170	2018年7月31日
	コンフォリア芝公園	1,717.95	97,044	12,889	2018年7月31日
	コンフォリア西麻布	937.26	53,496	13,856	2018年7月31日
	コンフォリア南青山	1,486.07	84,642	23,098	2018年7月31日
	コンフォリア南青山DEUX	335.81	20,292	3,005	2018年7月31日
	コンフォリア西早稲田	2,444.67	115,680	12,120	2018年7月31日
	コンフォリア小石川	809.68	40,488	4,772	2018年7月31日
	コンフォリア千石	3,089.75	104,016	13,501	2018年7月31日
	コンフォリア代官山青葉台	1,163.10	70,488	7,544	2018年7月31日
	コンフォリア原宿	4,174.61	224,592	24,684	2018年7月31日
	コンフォリア池袋	894.35	41,328	4,548	2018年7月31日
	コンフォリア狛江	1,275.48	36,615	3,950	2018年7月31日
	コンフォリア両国石原	1,011.91	50,880	4,240	2018年7月31日
	コンフォリア三田ノース	1,086.43	56,628	5,021	2018年7月31日
	コンフォリア芝浦バウハウス	4,321.66	176,256	28,072	2018年7月31日
	コンフォリア浅草橋DEUX	1,392.56	60,420	6,505	2018年7月31日
コンフォリア押上	1,008.07	49,176	5,684	2018年7月31日	
コンフォリア本所吾妻橋	1,184.50	55,860	6,464	2018年7月31日	
コンフォリア清澄白河トロワ	1,260.51	61,704	8,320	2018年7月31日	
コンフォリア門前仲町	3,648.71	174,930	23,548	2018年7月31日	

テナント名・業種(注1)	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注2)	年間賃料収入 (千円) (注3)	敷金・保証金 (千円) (注4)	契約満了日 (注5)
東急住宅リース株式会社 (不動産業) (注6)	コンフォリア碑文谷	1,977.13	78,408	10,384	2018年7月31日
	コンフォリア三宿	2,507.34	124,800	31,217	2018年7月31日
	コンフォリア学芸大学	1,571.24	75,624	8,864	2018年7月31日
	コンフォリア東中野DEUX	1,106.44	55,404	7,206	2018年7月31日
	コンフォリア東池袋WEST	6,201.54	304,195	53,204	2018年7月31日
	コンフォリア横濱関内	1,832.78	77,304	9,469	2018年7月31日
	コンフォリア両国DEUX	1,474.20	68,040	7,266	2018年7月31日
	コンフォリア大森DEUX	1,571.45	77,259	8,643	2018年7月31日
	コンフォリア町屋	1,240.83	47,592	10,517	2018年7月31日
	コンフォリア市川妙典	1,290.68	42,732	4,233	2018年7月31日
	コンフォリア谷塚	1,486.80	49,596	4,737	2018年7月31日
	コンフォリア白金高輪	1,521.11	89,028	16,013	2018年7月31日
	コンフォリア 日本橋人形町イースト	2,423.86	133,200	18,909	2018年7月31日
	コンフォリア愛宕	1,002.00	58,068	7,050	2018年7月31日
	コンフォリア浅草橋	4,184.54	195,636	26,029	2018年7月31日
	コンフォリア両国サウス	2,022.59	90,684	9,463	2018年7月31日
	コンフォリア豊洲	4,055.26	197,687	20,875	2018年7月31日
	コンフォリア新大阪	5,895.03	173,087	19,021	2018年7月31日
	コンフォリア墨田立花	1,708.14	62,406	5,623	2018年7月31日
	コンフォリア九段	1,544.06	78,180	9,492	2018年7月31日
	コンフォリア 日本橋人形町ノース	1,447.92	72,456	8,311	2018年7月31日
	コンフォリア新川	2,411.27	114,096	15,159	2018年7月31日
	コンフォリア赤坂	2,182.10	126,660	12,215	2018年7月31日
	コンフォリア三田EAST	3,445.14	188,892	22,132	2018年7月31日
	コンフォリア芝浦キャナル	1,961.10	100,128	11,675	2018年7月31日
	コンフォリア上野広小路	1,462.39	68,928	14,360	2018年7月31日
	コンフォリア春日富坂	3,506.43	180,492	27,004	2018年7月31日
	コンフォリア本駒込	2,099.09	82,908	11,012	2018年7月31日
	コンフォリア森下	1,952.02	95,445	16,279	2018年7月31日
	コンフォリア木場公園	1,259.65	63,840	9,368	2018年7月31日
	コンフォリア目黒長者丸	2,858.31	136,740	14,457	2018年7月31日
	コンフォリア西馬込	1,553.35	65,736	7,654	2018年7月31日
コンフォリア北参道	4,819.08	259,716	25,225	2018年7月31日	
コンフォリア代々木上原	2,001.41	96,840	11,799	2018年7月31日	
コンフォリア笹塚	2,539.70	130,524	15,984	2018年7月31日	
コンフォリア新宿御苑II	2,007.90	107,820	14,221	2018年7月31日	

テナント名・業種(注1)	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注2)	年間賃料収入 (千円) (注3)	敷金・保証金 (千円) (注4)	契約満了日 (注5)
東急住宅リース株式会社 (不動産業) (注6)	コンフォリア市谷柳町	2,033.51	102,984	14,944	2018年7月31日
	コンフォリア神楽坂	740.44	41,196	5,672	2018年7月31日
	コンフォリア東池袋EAST	2,628.56	127,332	12,083	2018年7月31日
	コンフォリア東池袋	1,496.46	74,208	8,969	2018年7月31日
	コンフォリア新子安	2,320.47	70,944	9,963	2018年7月31日
	コンフォリア新栄	3,495.66	110,232	10,638	2018年7月31日
	コンフォリア北堀江	1,689.94	62,182	7,536	2018年7月31日
	コンフォリア二番町	1,729.78	93,420	12,277	2018年7月31日
	コンフォリア西新宿	1,728.90	92,496	8,069	2018年7月31日
	コンフォリア駒場	5,091.79	251,436	28,887	2018年7月31日
	コンフォリア神田神保町	1,659.67	86,172	16,028	2018年7月31日
	コンフォリア日本橋	2,724.66	120,804	16,115	2018年7月31日
	コンフォリア田町	4,060.36	185,754	20,156	2018年7月31日
	コンフォリア麻布十番	1,323.36	81,804	8,794	2018年7月31日
	コンフォリア錦糸町	1,400.70	67,824	6,921	2018年7月31日
	コンフォリア南砂町	5,885.41	245,484	37,835	2018年7月31日
	コンフォリア東品川	2,756.42	99,444	14,753	2018年7月31日
	コンフォリア目黒八雲	1,146.01	51,216	5,183	2018年7月31日
	コンフォリア用賀	1,305.68	59,052	7,315	2018年7月31日
	コンフォリア新宿御苑I	1,531.06	80,904	10,516	2018年7月31日
	コンフォリア神楽坂DEUX	1,263.48	74,072	11,346	2018年7月31日
	コンフォリア板橋仲宿	6,894.76	232,930	27,192	2018年7月31日
	コンフォリア北三条	3,186.72	66,300	8,525	2018年7月31日
	コンフォリア麻布EAST	2,609.02	142,404	19,445	2018年7月31日
	コンフォリア品川EAST	2,562.46	143,484	18,418	2018年7月31日
	コンフォリア大島	2,500.82	114,504	10,566	2018年7月31日
	コンフォリア大森トロワ	1,066.44	48,180	4,249	2018年7月31日
	コンフォリア札幌植物園	3,249.29	80,820	10,524	2018年7月31日
	コンフォリア扇町	2,030.03	77,772	5,281	2018年7月31日
	コンフォリア市谷薬王寺	1,040.52	47,508	7,520	2018年7月31日
	コンフォリア秋葉原EAST	4,437.45	226,800	23,738	2018年7月31日
	コンフォリア三田トロワ	874.21	49,188	5,366	2018年7月31日
	コンフォリア文京白山	1,501.79	72,505	6,958	2018年7月31日
コンフォリア蒲田	5,889.34	299,916	53,081	2018年7月31日	
コンフォリア心齋橋EAST	2,836.24	112,500	12,421	2018年7月31日	
コンフォリア京町堀	2,183.62	88,806	10,435	2018年7月31日	
コンフォリア阿波座	2,465.32	81,516	8,577	2018年7月31日	

テナント名・業種(注1)	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注2)	年間賃料収入 (千円) (注3)	敷金・保証金 (千円) (注4)	契約満了日 (注5)
東急住宅リース株式会社 (不動産業) (注6)	コンフォリア行徳	1,149.90	50,586	5,905	2018年7月31日
	コンフォリア芝浦	1,020.08	50,034	2,074	2018年7月31日
	小計	246,027.21	11,251,173	1,472,940	
三菱地所リアルエステートサービス株式会社 (不動産業)	コンフォリア 新宿イーストサイドタワー	46,071.01	2,720,499	522,281	2018年7月31日
	小計	46,071.01	2,720,499	522,281	
合 計		292,098.22	13,971,673	1,995,222	

(注1) 「テナント名・業種」欄には、上記各運用資産についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社の名称及び当該マスターリース会社の業種を記載しています。

(注2) 上記の各テナントはいずれもパス・スルー型マスターリース契約に基づいて賃借しているマスターリース会社であり、「賃貸面積」欄には、本投資法人又は信託受託者と上記各テナントとの間のマスターリース契約に基づく賃貸面積ではなく、2018年1月末日現在における上記各運用資産において、エンドテナント（本投資法人又は信託受託者から上記各テナントへのマスターリースの導入に承諾していないため本投資法人又は信託受託者から直接賃借しているエンドテナントを含みます。）が、賃貸借契約に基づいて賃借している面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積に含みません。）を記載しています。

(注3) 「年間賃料収入」欄には、2018年1月末日現在における上記各運用資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書上の月額賃料（共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、契約により一定期間賃料免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間を考慮していません。

(注4) 「敷金・保証金」欄には、2018年1月末日現在における上記各運用資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の2018年1月末日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。

(注5) 東急住宅リース株式会社とのマスターリース契約の更改の方法については、いずれかの当事者が契約期間満了の3ヶ月前までの期間に、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに同一条件で1年間継続し、以後も同様とします。

(注6) 当該テナントは、本投資法人における投信法上の利害関係人等に該当します。

E. 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
コンフォリア南砂町 (東京都江東区)	大規模修繕工事	自 2018年4月 至 2018年11月	110,000	—	—
コンフォリア芝浦キャナル (東京都港区)	大規模修繕工事	自 2018年8月 至 2018年12月	62,000	—	—
コンフォリア西新宿 (東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 2018年2月 至 2018年6月	56,500	—	—
コンフォリア上野広小路 (東京都台東区)	大規模修繕工事	自 2018年2月 至 2018年6月	46,300	—	—
コンフォリア東池袋 (東京都豊島区)	大規模修繕工事	自 2018年2月 至 2018年6月	41,000	—	—

(ロ) 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274,053千円であり、当期費用に区分された修繕費261,422千円と合わせ、535,475千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)
コンフォリア原宿 (東京都渋谷区)	大規模修繕工事	自 2017年8月 至 2018年1月	64,927
コンフォリア代々木上原 (東京都渋谷区)	大規模修繕工事	自 2017年8月 至 2017年12月	55,567
コンフォリア千石 (東京都文京区)	大規模修繕工事	自 2017年8月 至 2017年12月	50,657
コンフォリア新宿 イーストサイドタワー (東京都新宿区)	ゲストルーム内装工事	自 2018年1月 至 2018年1月	10,107
コンフォリア白金高輪 (東京都港区)	エアコン交換工事	自 2017年8月 至 2017年11月	5,512
その他不動産等	共用部鉄部塗装工事他	自 2017年8月 至 2018年1月	87,280
合計			274,053

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

営業期間	第11期 自 2015年8月1日 至 2016年1月31日	第12期 自 2016年2月1日 至 2016年7月31日	第13期 自 2016年8月1日 至 2017年1月31日	第14期 自 2017年2月1日 至 2017年7月31日	第15期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日
当期首 積立金残高	313,837	327,081	378,887	377,947	349,367
当期積立額	188,418	232,577	304,044	311,155	523,929
当期積立金 取崩額	175,173	180,771	304,984	339,736	544,411
次期繰越額	327,081	378,887	377,947	349,367	328,884

F. 個別資産の収支状況

当期(自2017年8月1日至2018年1月31日)における個別資産の収支状況は以下のとおりです。

収支状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

- ・金額は千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても一致しない場合があります。
- ・「賃貸事業収入」には、賃料、共益費及び駐車場賃料等が含まれています。
- ・「その他賃貸事業収入」には、礼金及び更新料等が含まれています。
- ・「物件管理委託費」には、PM報酬等が含まれています。
- ・「修繕費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
- ・「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過の固定資産税及び都市計画税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・「減価償却費」は、運用月数に対応する金額を計上しています。

	コンフォリア 日本橋人形町	コンフォリア 早稲田	コンフォリア 下落合	コンフォリア 東中野
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	56,682	62,982	44,791	19,667
その他賃貸事業収入	1,460	1,789	1,793	587
不動産賃貸事業収益 小計(A)	58,142	64,771	46,585	20,255
物件管理委託費	4,654	5,704	3,777	2,674
修繕費	2,416	1,815	2,651	1,232
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,711	3,448	2,600	972
保険料	45	46	40	15
水道光熱費	395	541	412	242
募集委託費	932	2,367	850	1,297
信託報酬	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	1,187	642	635	767
減価償却費(B)	10,513	9,419	7,901	3,277
不動産賃貸事業費用 小計(C)	23,357	24,486	19,369	10,979
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	34,785	40,285	27,216	9,275
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	45,298	49,704	35,118	12,552
稼働率(期末時点)	97.5%	97.2%	100.0%	97.6%

	コンフォリア 文京春日	コンフォリア 浅草松が谷	コンフォリア 西大井	コンフォリア中野
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	58,338	43,329	31,379	30,763
その他賃貸事業収入	1,720	1,301	1,340	1,099
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	60,059	44,631	32,720	31,862
物件管理委託費	5,751	4,088	2,601	3,418
修繕費	2,765	874	579	1,564
借地料	-	2,729	-	-
公租公課	3,410	2,209	1,609	1,944
保険料	48	34	23	29
水道光熱費	752	461	257	405
募集委託費	1,007	532	231	954
信託報酬	450	450	500	500
その他賃貸事業費用	617	728	51	710
減価償却費(B)	8,616	7,071	5,650	5,252
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	23,420	19,180	11,503	14,779
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	36,638	25,450	21,216	17,082
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	45,255	32,522	26,867	22,335
稼働率(期末時点)	99.0%	97.2%	100.0%	93.9%

	コンフォリア 下北沢	コンフォリア 西蒲田	コンフォリア大山	コンフォリア 清澄白河サウス
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	87,479	63,182	74,255	26,572
その他賃貸事業収入	7,286	1,350	4,797	726
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	94,765	64,533	79,052	27,298
物件管理委託費	7,227	4,918	6,001	3,095
修繕費	2,979	1,011	2,009	2,654
借地料	-	-	-	-
公租公課	4,711	3,594	4,227	1,317
保険料	79	50	72	19
水道光熱費	2,114	758	2,618	324
募集委託費	1,203	1,236	1,588	950
信託報酬	380	450	500	500
その他賃貸事業費用	3,049	332	2,436	648
減価償却費(B)	17,293	9,638	11,992	5,591
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	39,038	21,989	31,447	15,102
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	55,727	42,543	47,605	12,195
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	73,020	52,181	59,598	17,787
稼働率(期末時点)	94.2%	97.5%	97.0%	95.6%

	コンフォリア駒澤	コンフォリア 銀座EAST	コンフォリア 麻布台	コンフォリア 芝公園
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	41,974	112,544	20,452	47,315
その他賃貸事業収入	834	3,763	1,123	1,685
不動産賃貸事業収益 小計(A)	42,808	116,308	21,575	49,000
物件管理委託費	3,227	8,844	2,539	5,448
修繕費	1,293	1,770	1,299	5,323
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,794	5,639	1,299	2,329
保険料	25	86	15	28
水道光熱費	369	1,079	323	337
募集委託費	542	1,343	417	1,028
信託報酬	500	450	450	450
その他賃貸事業費用	309	1,804	306	432
減価償却費(B)	7,983	19,665	2,593	7,695
不動産賃貸事業費用 小計(C)	16,044	40,684	9,244	23,075
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	26,763	75,624	12,331	25,924
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	34,746	95,289	14,925	33,620
稼働率(期末時点)	94.6%	98.7%	90.3%	100.0%

	コンフォリア 西麻布	コンフォリア 南青山	コンフォリア 南青山DEUX	コンフォリア 西早稲田
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	25,442	39,015	7,952	56,186
その他賃貸事業収入	574	707	-	1,582
不動産賃貸事業収益 小計(A)	26,016	39,723	7,952	57,769
物件管理委託費	2,181	4,612	1,619	6,025
修繕費	1,930	3,073	1,941	4,401
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,172	2,026	532	3,212
保険料	16	26	7	44
水道光熱費	414	759	117	547
募集委託費	155	215	1,165	2,240
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	84	319	112	729
減価償却費(B)	3,832	3,966	1,042	9,497
不動産賃貸事業費用 小計(C)	10,237	15,450	6,988	27,149
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	15,779	24,272	964	30,620
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	19,612	28,239	2,007	40,117
稼働率(期末時点)	100.0%	100.0%	84.1%	96.4%

	コンフォリア 小石川	コンフォリア千石	コンフォリア 代官山青葉台	コンフォリア原宿
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	20,510	52,486	35,209	119,069
その他賃貸事業収入	1,350	1,621	3,223	5,873
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	21,860	54,107	38,433	124,943
物件管理委託費	1,751	4,238	2,566	9,595
修繕費	2,142	13,928	678	16,289
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,192	2,664	1,675	6,832
保険料	15	52	23	94
水道光熱費	463	579	554	967
募集委託費	233	208	78	1,577
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	469	1,031	318	2,328
減価償却費(B)	3,308	5,260	5,566	14,233
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	10,027	28,414	11,911	52,369
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	11,832	25,693	26,521	72,573
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	15,141	30,954	32,088	86,807
稼働率(期末時点)	97.5%	97.8%	100.0%	92.2%

	コンフォリア池袋	コンフォリア狛江	コンフォリア 両国石原	コンフォリア 三田ノース
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	20,583	18,003	25,590	27,406
その他賃貸事業収入	768	849	-	2,273
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	21,352	18,852	25,590	29,680
物件管理委託費	2,261	1,931	1,601	3,038
修繕費	1,249	2,684	389	2,638
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,141	1,042	1,100	1,725
保険料	17	22	17	18
水道光熱費	441	288	329	555
募集委託費	803	674	-	1,055
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	1,219	342	921	1,326
減価償却費(B)	4,703	2,749	4,268	3,996
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	12,288	10,186	9,077	14,804
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	9,063	8,666	16,512	14,875
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	13,766	11,416	20,780	18,872
稼働率(期末時点)	92.8%	95.3%	100.0%	96.2%

	コンフォリア 芝浦バウハウス	コンフォリア 浅草橋DEUX	コンフォリア押上	コンフォリア 本所吾妻橋
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	93,274	29,899	25,023	27,189
その他賃貸事業収入	4,900	947	417	905
不動産賃貸事業収益 小計(A)	98,174	30,846	25,440	28,095
物件管理委託費	7,729	2,530	2,006	2,798
修繕費	2,303	1,367	2,407	1,645
借地料	-	-	-	-
公租公課	5,453	1,749	1,323	1,429
保険料	73	23	20	21
水道光熱費	1,557	300	341	260
募集委託費	1,251	304	238	664
信託報酬	500	450	450	450
その他賃貸事業費用	1,772	462	826	1,059
減価償却費(B)	16,756	6,592	5,229	5,255
不動産賃貸事業費用 小計(C)	37,397	13,780	12,843	13,585
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	60,777	17,066	12,596	14,509
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	77,534	23,658	17,825	19,765
稼働率(期末時点)	97.5%	100.0%	95.3%	100.0%

	コンフォリア 清澄白河トロワ	コンフォリア 門前仲町	コンフォリア 碑文谷	コンフォリア三宿
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	30,815	88,363	41,948	60,657
その他賃貸事業収入	619	3,448	890	2,565
不動産賃貸事業収益 小計(A)	31,434	91,811	42,839	63,222
物件管理委託費	3,105	6,626	3,511	5,427
修繕費	374	1,753	495	1,781
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,496	4,450	2,328	2,960
保険料	23	73	34	42
水道光熱費	264	988	443	2,000
募集委託費	338	517	254	1,823
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	793	901	319	1,301
減価償却費(B)	5,320	17,215	6,887	10,262
不動産賃貸事業費用 小計(C)	12,167	32,977	14,724	26,050
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	19,266	58,834	28,114	37,171
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	24,586	76,049	35,001	47,434
稼働率(期末時点)	100.0%	97.9%	91.6%	96.5%

	コンフォリア 学芸大学	コンフォリア 東中野DEUX	コンフォリア 東池袋WEST	コンフォリア 横濱関内
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	37,464	28,268	155,234	39,327
その他賃貸事業収入	2,025	1,112	3,502	2,327
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	39,489	29,380	158,737	41,654
物件管理委託費	3,479	2,973	10,572	4,378
修繕費	1,267	2,071	2,459	1,124
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,032	1,590	7,531	2,161
保険料	28	21	124	35
水道光熱費	318	323	910	425
募集委託費	922	1,132	1,537	1,809
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	195	1,209	1,094	629
減価償却費(B)	5,000	4,685	21,718	7,851
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	13,695	14,457	46,399	18,866
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	25,794	14,923	112,338	22,788
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	30,794	19,608	134,056	30,640
稼働率(期末時点)	98.0%	89.9%	96.4%	96.4%

	コンフォリア 両国DEUX	コンフォリア 大森DEUX	コンフォリア町屋	コンフォリア 市川妙典
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	35,415	38,568	23,852	22,387
その他賃貸事業収入	847	1,039	2,166	1,321
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	36,262	39,607	26,018	23,708
物件管理委託費	3,139	3,126	2,317	2,275
修繕費	5,432	1,062	1,776	1,955
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,874	2,031	1,445	1,457
保険料	30	32	20	23
水道光熱費	308	580	425	228
募集委託費	483	1,165	0	403
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	1,336	607	365	207
減価償却費(B)	6,548	7,662	4,074	4,292
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	19,604	16,719	10,875	11,294
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	16,658	22,888	15,142	12,414
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	23,207	30,550	19,216	16,706
稼働率(期末時点)	92.8%	97.1%	97.0%	91.6%

	コンフォリア谷塚	コンフォリア 白金高輪	コンフォリア 日本橋人形町 イースト	コンフォリア愛宕
運用日数（日）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	25,617	43,398	66,837	27,678
その他賃貸事業収入	1,784	2,263	1,858	1,161
不動産賃貸事業収益 小計（A）	27,402	45,662	68,695	28,839
物件管理委託費	2,414	4,201	4,158	2,879
修繕費	1,203	600	946	789
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,766	2,360	2,978	1,808
保険料	25	29	43	17
水道光熱費	451	717	768	373
募集委託費	471	1,121	705	664
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	79	1,294	550	904
減価償却費（B）	5,683	7,185	11,401	3,408
不動産賃貸事業費用 小計（C）	12,547	17,960	22,003	11,296
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	14,854	27,702	46,692	17,543
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	20,537	34,887	58,094	20,952
稼働率（期末時点）	95.2%	100.0%	99.0%	100.0%

	コンフォリア 浅草橋	コンフォリア 両国サウス	コンフォリア豊洲	コンフォリア 新大阪
運用日数（日）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	98,504	46,599	99,007	86,455
その他賃貸事業収入	4,060	1,597	4,693	2,327
不動産賃貸事業収益 小計（A）	102,564	48,196	103,700	88,783
物件管理委託費	8,190	3,706	7,113	7,561
修繕費	1,915	451	2,286	3,434
借地料	-	-	-	-
公租公課	5,894	2,362	4,781	5,352
保険料	79	36	67	98
水道光熱費	1,034	569	699	2,134
募集委託費	1,725	370	2,111	2,613
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	401	138	1,513	550
減価償却費（B）	18,057	8,131	19,769	21,125
不動産賃貸事業費用 小計（C）	37,748	16,217	38,792	43,320
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	64,816	31,979	64,908	45,462
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	82,874	40,110	84,677	66,588
稼働率（期末時点）	98.8%	96.0%	98.3%	98.3%

	コンフォリア 墨田立花	コンフォリア九段	コンフォリア 日本橋人形町 ノース	コンフォリア新川
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	31,622	40,042	35,348	57,220
その他賃貸事業収入	763	2,125	1,268	1,437
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	32,386	42,167	36,616	58,657
物件管理委託費	2,616	3,060	2,737	4,319
修繕費	1,046	968	841	1,566
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,820	2,065	1,688	2,864
保険料	28	26	25	43
水道光熱費	237	385	353	483
募集委託費	757	337	737	687
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	1,791	172	213	579
減価償却費(B)	6,574	6,030	7,589	10,435
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	15,322	13,497	14,637	21,429
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	17,063	28,669	21,978	37,227
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	23,637	34,699	29,568	47,663
稼働率(期末時点)	100.0%	97.2%	100.0%	98.3%

	コンフォリア赤坂	コンフォリア 三田EAST	コンフォリア 芝浦キャナル	コンフォリア 上野広小路
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	62,958	97,875	51,756	34,201
その他賃貸事業収入	2,709	3,381	2,254	1,395
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	65,667	101,257	54,010	35,597
物件管理委託費	5,592	8,031	3,184	2,544
修繕費	265	2,197	1,562	894
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,550	4,852	2,756	2,126
保険料	44	74	40	29
水道光熱費	648	686	646	417
募集委託費	771	1,364	460	303
信託報酬	250	450	450	450
その他賃貸事業費用	276	1,378	436	154
減価償却費(B)	7,921	18,949	10,162	4,982
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	18,319	37,985	19,699	11,903
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	47,347	63,272	34,311	23,694
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	55,268	82,222	44,473	28,676
稼働率(期末時点)	100.0%	94.6%	94.7%	100.0%

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(3282)2018年1月期決算短信

	コンフォリア 春日富坂	コンフォリア 本駒込	コンフォリア森下	コンフォリア 木場公園
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	88,666	42,787	48,227	31,491
その他賃貸事業収入	2,740	2,131	2,048	759
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	91,406	44,919	50,275	32,250
物件管理委託費	7,376	2,694	4,230	3,267
修繕費	2,328	1,832	1,599	2,186
借地料	-	-	-	-
公租公課	4,504	2,643	2,105	1,491
保険料	67	39	32	26
水道光熱費	721	946	449	283
募集委託費	1,423	663	452	466
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	576	1,466	339	817
減価償却費(B)	16,050	8,839	11,173	6,686
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	33,497	19,575	20,833	15,674
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	57,909	25,343	29,442	16,576
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	73,959	34,183	40,616	23,262
稼働率(期末時点)	99.4%	94.5%	98.7%	98.3%

	コンフォリア 目黒長者丸	コンフォリア 西馬込	コンフォリア 北参道	コンフォリア 代々木上原
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	69,100	32,625	129,604	46,901
その他賃貸事業収入	2,976	1,668	4,810	1,470
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	72,077	34,293	134,414	48,371
物件管理委託費	5,883	2,608	10,135	3,980
修繕費	2,605	748	4,387	8,523
借地料	-	-	-	-
公租公課	4,082	2,077	6,449	2,737
保険料	55	27	115	35
水道光熱費	587	370	1,682	402
募集委託費	1,632	165	2,899	1,162
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	1,447	164	3,786	1,639
減価償却費(B)	8,318	5,494	20,985	6,818
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	25,063	12,106	50,892	25,748
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	47,014	22,186	83,522	22,622
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	55,332	27,681	104,507	29,441
稼働率(期末時点)	98.9%	100.0%	97.0%	100.0%

	コンフォリア 笹塚	コンフォリア 新宿御苑Ⅱ	コンフォリア 市谷柳町	コンフォリア 神楽坂
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	64,198	55,153	49,865	22,718
その他賃貸事業収入	2,994	964	1,428	666
不動産賃貸事業収益 小計(A)	67,192	56,118	51,293	23,385
物件管理委託費	6,676	3,710	4,780	2,155
修繕費	1,997	821	5,068	1,207
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,431	2,382	2,173	1,178
保険料	51	34	36	17
水道光熱費	732	482	427	291
募集委託費	1,388	342	754	216
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	442	794	1,658	150
減価償却費(B)	9,887	9,070	9,002	3,843
不動産賃貸事業費用 小計(C)	25,059	18,089	24,351	9,509
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	42,133	38,028	26,941	13,875
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	52,021	47,099	35,944	17,718
稼働率(期末時点)	98.5%	97.4%	100.0%	87.0%

	コンフォリア 東池袋EAST	コンフォリア 東池袋	コンフォリア 新子安	コンフォリア新栄
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	65,038	36,440	35,238	55,780
その他賃貸事業収入	1,267	1,160	2,498	788
不動産賃貸事業収益 小計(A)	66,305	37,600	37,737	56,568
物件管理委託費	5,594	3,442	2,566	4,684
修繕費	1,237	1,781	2,190	1,567
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,364	1,639	2,216	4,555
保険料	47	27	39	61
水道光熱費	589	341	504	1,010
募集委託費	1,071	771	517	2,177
信託報酬	450	450	450	250
その他賃貸事業費用	314	543	462	1,003
減価償却費(B)	12,391	6,958	10,269	12,704
不動産賃貸事業費用 小計(C)	25,060	15,955	19,216	28,015
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	41,244	21,644	18,521	28,553
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	53,636	28,603	28,790	41,257
稼働率(期末時点)	95.4%	100.0%	100.0%	95.1%

	コンフォリア 北堀江	コンフォリア 二番町	コンフォリア 西新宿	コンフォリア駒場
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	31,812	48,129	44,306	130,214
その他賃貸事業収入	211	1,871	1,107	5,809
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	32,023	50,001	45,413	136,023
物件管理委託費	2,082	3,658	4,285	11,847
修繕費	1,609	1,736	2,184	6,652
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,668	2,409	2,040	7,314
保険料	28	32	29	111
水道光熱費	436	755	452	700
募集委託費	548	1,255	2,511	4,654
信託報酬	-	450	450	250
その他賃貸事業費用	114	474	1,005	1,080
減価償却費(B)	8,672	4,596	7,667	16,226
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	15,160	15,369	20,626	48,838
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	16,863	34,631	24,787	87,185
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	25,536	39,227	32,454	103,411
稼働率(期末時点)	93.5%	95.2%	97.8%	95.3%

	コンフォリア 神田神保町	コンフォリア 日本橋	コンフォリア田町	コンフォリア 麻布十番
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	41,829	61,188	94,491	41,857
その他賃貸事業収入	1,034	2,771	2,641	1,111
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	42,863	63,959	97,132	42,968
物件管理委託費	3,779	5,714	7,302	3,500
修繕費	581	1,813	2,753	1,590
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,192	2,857	5,052	2,040
保険料	27	44	82	24
水道光熱費	320	543	791	337
募集委託費	950	980	1,989	784
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	587	373	962	524
減価償却費(B)	4,861	9,863	12,941	6,400
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	13,750	22,641	32,325	15,652
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	29,112	41,317	64,806	27,316
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	33,974	51,181	77,747	33,716
稼働率(期末時点)	98.4%	97.1%	95.5%	94.6%

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(3282)2018年1月期決算短信

	コンフォリア 錦糸町	コンフォリア 南砂町	コンフォリア 東品川	コンフォリア 目黒八雲
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	32,908	127,105	51,155	23,845
その他賃貸事業収入	687	3,019	1,489	667
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	33,595	130,124	52,644	24,513
物件管理委託費	3,588	7,806	4,206	2,649
修繕費	989	11,791	1,784	1,374
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,785	7,109	3,716	1,432
保険料	28	122	49	20
水道光熱費	379	910	568	216
募集委託費	1,522	1,120	588	752
信託報酬	250	450	250	250
その他賃貸事業費用	253	926	726	460
減価償却費(B)	5,846	31,267	6,809	3,638
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	14,643	61,504	18,699	10,794
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	18,951	68,619	33,944	13,718
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	24,798	99,887	40,753	17,357
稼働率(期末時点)	98.1%	95.8%	98.2%	97.3%

	コンフォリア用賀	コンフォリア 新宿御苑I	コンフォリア 神楽坂DEUX	コンフォリア 板橋仲宿
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	30,625	40,752	39,442	118,250
その他賃貸事業収入	667	1,639	2,743	3,891
不動産賃貸事業収益				
小計(A)	31,292	42,391	42,185	122,141
物件管理委託費	2,621	4,587	3,589	8,610
修繕費	571	1,392	398	5,026
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,665	2,057	1,983	6,557
保険料	27	27	24	116
水道光熱費	435	418	428	891
募集委託費	757	1,450	428	1,954
信託報酬	450	450	250	450
その他賃貸事業費用	455	702	86	1,942
減価償却費(B)	7,243	5,256	5,161	23,416
不動産賃貸事業費用				
小計(C)	14,227	16,343	12,351	48,966
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	17,065	26,048	29,833	73,175
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	24,308	31,304	34,995	96,592
稼働率(期末時点)	95.6%	93.1%	92.1%	99.0%

	コンフォリア 北三条	コンフォリア 麻布EAST	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
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	35,236	70,714	71,730	1,402,221
その他賃貸事業収入	111	3,389	2,240	52,269
不動産賃貸事業収益 小計(A)	35,347	74,104	73,970	1,454,491
物件管理委託費	3,971	7,014	5,594	113,828
修繕費	1,102	722	395	31,364
借地料	-	-	13,150	682,460
公租公課	3,108	4,081	3,902	45,757
保険料	59	52	55	1,078
水道光熱費	1,161	825	813	41,978
募集委託費	-	1,173	963	40,367
信託報酬	450	450	250	250
その他賃貸事業費用	195	466	572	74,225
減価償却費(B)	6,585	6,665	18,558	172,233
不動産賃貸事業費用 小計(C)	16,633	21,452	44,256	1,203,544
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	18,713	52,651	29,714	250,947
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	25,298	59,316	48,272	423,180
稼働率(期末時点)	98.9%	99.0%	99.0%	95.4%

	コンフォリア大島	コンフォリア 大森トロワ	コンフォリア 札幌植物園	コンフォリア 扇町
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	58,255	24,329	41,988	39,662
その他賃貸事業収入	1,159	244	524	496
不動産賃貸事業収益 小計(A)	59,414	24,573	42,513	40,158
物件管理委託費	4,467	2,059	2,843	2,820
修繕費	265	485	1,403	2,182
借地料	-	-	-	-
公租公課	4,168	1,408	3,485	2,872
保険料	42	18	61	35
水道光熱費	435	215	919	416
募集委託費	1,314	475	-	1,924
信託報酬	-	-	400	250
その他賃貸事業費用	493	362	42	119
減価償却費(B)	9,578	4,519	12,041	7,818
不動産賃貸事業費用 小計(C)	20,766	9,544	21,196	18,440
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	38,648	15,028	21,316	21,717
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	48,227	19,547	33,357	29,535
稼働率(期末時点)	98.0%	96.0%	97.6%	94.5%

	コンフォリア 市谷薬王寺	コンフォリア 秋葉原E A S T	コンフォリア 三田トロワ	コンフォリア 文京白山
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	23,977	116,488	22,595	36,090
その他賃貸事業収入	460	1,174	925	902
不動産賃貸事業収益 小計(A)	24,438	117,662	23,520	36,992
物件管理委託費	1,935	7,438	2,970	3,084
修繕費	598	364	1,345	1,911
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,391	-	-	-
保険料	20	77	16	29
水道光熱費	252	603	413	561
募集委託費	624	1,767	717	717
信託報酬	450	250	250	250
その他賃貸事業費用	314	727	929	848
減価償却費(B)	3,628	15,610	3,089	5,457
不動産賃貸事業費用 小計(C)	9,216	26,839	9,733	12,860
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	15,221	90,822	13,787	24,132
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	18,850	106,432	16,877	29,589
稼働率(期末時点)	94.3%	96.8%	100.0%	95.8%

	コンフォリア蒲田	カレッジコート 八幡山	コンフォリア 心斎橋E A S T	コンフォリア 京町堀
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	152,546	30,222	58,727	46,472
その他賃貸事業収入	9,860	-	1,275	478
不動産賃貸事業収益 小計(A)	162,406	30,222	60,002	46,951
物件管理委託費	11,320	-	3,573	2,873
修繕費	712	-	241	255
借地料	-	-	-	-
公租公課	-	-	-	-
保険料	118	28	51	39
水道光熱費	2,499	-	492	463
募集委託費	1,361	-	2,920	1,181
信託報酬	250	250	250	250
その他賃貸事業費用	1,066	17	2,036	1,327
減価償却費(B)	21,949	5,777	10,833	8,441
不動産賃貸事業費用 小計(C)	39,277	6,073	20,400	14,831
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	123,128	24,148	39,602	32,119
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	145,077	29,926	50,436	40,560
稼働率(期末時点)	97.7%	100.0%	91.6%	91.6%

	コンフォリア 阿波座	コンフォリア 行徳	コンフォリア 芝浦
運用日数(日)	184日	184日	184日
賃貸事業収入	41,723	25,862	20,834
その他賃貸事業収入	826	186	455
不動産賃貸事業収益 小計(A)	42,549	26,049	21,290
物件管理委託費	2,408	1,563	2,659
修繕費	110	887	898
借地料	-	-	-
公租公課	-	-	-
保険料	42	20	20
水道光熱費	391	276	383
募集委託費	915	279	550
信託報酬	250	400	-
その他賃貸事業費用	183	495	1,509
減価償却費(B)	8,301	4,888	2,567
不動産賃貸事業費用 小計(C)	12,604	8,809	8,591
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	29,944	17,239	12,699
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	38,246	22,127	15,267
稼働率(期末時点)	95.4%	91.4%	92.8%

G. 鑑定評価書の概要

2018年1月31日時点の鑑定評価書の概要(①鑑定評価機関、②鑑定評価額、③直接還元法による収益価格、直接還元利回り、及び④DCF法による収益価格、割引率、最終還元利回り)は以下のとおりです。

鑑定評価書の概要は、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が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書又は調査報告書による価格を鑑定評価額欄に記載しています。

同一の不動産について、再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価格が異なる可能性があります。

不動産の鑑定評価額又は調査価格は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

鑑定評価又は価格調査を行った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と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (千円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
1	コンフォリア 日本橋人形町	一般財団法人 日本不動産研究所	2,100,000	2,130,000	4.20%	2,060,000	4.00%	4.40%
2	コンフォリア 早稲田	一般財団法人 日本不動産研究所	2,470,000	2,510,000	4.10%	2,430,000	3.90%	4.30%
3	コンフォリア 下落合	一般財団法人 日本不動産研究所	1,530,000	1,550,000	4.40%	1,500,000	4.20%	4.60%
4	コンフォリア 東中野	一般財団法人 日本不動産研究所	669,000	679,000	4.30%	659,000	4.10%	4.50%
5	コンフォリア 文京春日	大和不動産鑑定 株式会社	2,000,000	2,020,000	4.10%	1,990,000	3.90%	4.30%
6	コンフォリア 浅草松が谷	大和不動産鑑定 株式会社	1,230,000	1,250,000	4.60%	1,220,000	4.40%	4.80%
7	コンフォリア 西大井	一般財団法人 日本不動産研究所	1,030,000	1,040,000	4.50%	1,010,000	4.30%	4.70%
8	コンフォリア 中野	一般財団法人 日本不動産研究所	993,000	1,010,000	4.30%	976,000	4.10%	4.50%
9	コンフォリア 下北沢	一般財団法人 日本不動産研究所	3,260,000	3,310,000	4.20%	3,210,000	4.00%	4.40%
10	コンフォリア 西蒲田	大和不動産鑑定 株式会社	2,100,000	2,120,000	4.50%	2,090,000	4.30%	4.70%
11	コンフォリア 大山	一般財団法人 日本不動産研究所	2,320,000	2,340,000	4.70%	2,290,000	4.50%	4.90%
12	コンフォリア 清澄白河サウス	一般財団法人 日本不動産研究所	915,000	929,000	4.30%	901,000	4.10%	4.50%
13	コンフォリア 駒澤	一般財団法人 日本不動産研究所	1,640,000	1,670,000	4.20%	1,610,000	4.00%	4.40%
14	コンフォリア 銀座EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	3,940,000	4,000,000	4.20%	3,880,000	4.00%	4.40%
15	コンフォリア 麻布台	一般財団法人 日本不動産研究所	755,000	767,000	4.10%	743,000	3.90%	4.30%
16	コンフォリア 芝公園	森井総合鑑定株式会社	1,740,000	1,770,000	4.10%	1,700,000	3.90%	4.30%
17	コンフォリア 西麻布	一般財団法人 日本不動産研究所	927,000	940,000	4.10%	914,000	3.90%	4.30%
18	コンフォリア 南青山	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,510,000	1,540,000	4.00%	1,490,000	4.10%	4.20%
19	コンフォリア 南青山DEUX	株式会社 谷澤総合鑑定所	403,000	411,000	4.10%	400,000	4.20%	4.30%
20	コンフォリア 西早稲田	森井総合鑑定株式会社	2,080,000	2,120,000	4.10%	2,040,000	3.90%	4.30%

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (千円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
21	コンフォリア 小石川	大和不動産鑑定 株式会社	665,000	673,000	4.20%	661,000	4.00%	4.40%
22	コンフォリア 千石	一般財団法人 日本不動産研究所	1,690,000	1,710,000	4.50%	1,670,000	4.30%	4.70%
23	コンフォリア 代官山青葉台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,370,000	1,390,000	3.90%	1,340,000	3.70%	4.10%
26	コンフォリア 原宿	一般財団法人 日本不動産研究所	4,600,000	4,670,000	4.10%	4,520,000	3.90%	4.30%
27	コンフォリア 池袋	大和不動産鑑定 株式会社	671,000	681,000	4.30%	667,000	4.10%	4.50%
28	コンフォリア 狛江	一般財団法人 日本不動産研究所	559,000	566,000	5.00%	552,000	4.80%	5.20%
29	コンフォリア 両国石原	森井総合鑑定株式会社	796,000	790,000	4.30%	802,000	4.40%	4.50%
30	コンフォリア 三田ノース	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,100,000	1,110,000	3.90%	1,080,000	3.70%	4.10%
31	コンフォリア 芝浦パウハウス	一般財団法人 日本不動産研究所	3,250,000	3,300,000	4.30%	3,200,000	4.10%	4.50%
32	コンフォリア 浅草橋DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,010,000	1,020,000	4.30%	990,000	4.10%	4.50%
33	コンフォリア 押上	一般財団法人 日本不動産研究所	825,000	836,000	4.40%	813,000	4.20%	4.60%
34	コンフォリア 本所吾妻橋	一般財団法人 日本不動産研究所	879,000	891,000	4.40%	866,000	4.20%	4.60%
35	コンフォリア 清澄白河トロワ	一般財団法人 日本不動産研究所	995,000	1,010,000	4.30%	980,000	4.10%	4.50%
36	コンフォリア 門前仲町	一般財団法人 日本不動産研究所	2,960,000	3,000,000	4.30%	2,920,000	4.10%	4.50%
37	コンフォリア 碑文谷	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,580,000	1,600,000	4.10%	1,560,000	3.90%	4.30%
38	コンフォリア 三宿	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,480,000	2,520,000	3.90%	2,440,000	3.70%	4.10%
39	コンフォリア 学芸大学	一般財団法人 日本不動産研究所	1,470,000	1,490,000	4.10%	1,450,000	3.90%	4.30%
40	コンフォリア 東中野DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,070,000	1,090,000	4.20%	1,050,000	4.00%	4.40%
41	コンフォリア 東池袋WEST	大和不動産鑑定 株式会社	5,190,000	5,250,000	4.50%	5,170,000	4.30%	4.70%
42	コンフォリア 横濱関内	一般財団法人 日本不動産研究所	1,270,000	1,280,000	4.60%	1,250,000	4.40%	4.80%
43	コンフォリア 両国DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,240,000	1,250,000	4.30%	1,220,000	4.10%	4.50%
44	コンフォリア 大森DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,380,000	1,400,000	4.30%	1,360,000	4.10%	4.50%
45	コンフォリア 町屋	一般財団法人 日本不動産研究所	843,000	854,000	4.50%	831,000	4.30%	4.70%
46	コンフォリア 市川妙典	一般財団法人 日本不動産研究所	725,000	735,000	4.80%	715,000	4.60%	5.00%
47	コンフォリア 谷塚	一般財団法人 日本不動産研究所	688,000	694,000	5.30%	681,000	5.10%	5.50%
48	コンフォリア 白金高輪	森井総合鑑定株式会社	1,560,000	1,580,000	4.00%	1,530,000	3.80%	4.20%

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (千円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
49	コンフォリア 日本橋人形町 イースト	一般財団法人 日本不動産研究所	2,470,000	2,500,000	4.20%	2,430,000	4.00%	4.40%
50	コンフォリア 愛宕	森井総合鑑定株式会社	941,000	957,000	4.10%	924,000	3.90%	4.30%
51	コンフォリア 浅草橋	大和不動産鑑定 株式会社	3,380,000	3,420,000	4.30%	3,360,000	4.10%	4.50%
52	コンフォリア 両国サウス	大和不動産鑑定 株式会社	1,560,000	1,590,000	4.30%	1,550,000	4.10%	4.50%
53	コンフォリア 豊洲	一般財団法人 日本不動産研究所	3,610,000	3,660,000	4.20%	3,550,000	4.00%	4.40%
54	コンフォリア 新大阪	森井総合鑑定株式会社	2,870,000	2,910,000	4.60%	2,830,000	4.40%	4.80%
55	コンフォリア 墨田立花	大和不動産鑑定 株式会社	1,040,000	1,050,000	4.60%	1,030,000	4.40%	4.80%
56	コンフォリア 九段	森井総合鑑定株式会社	1,530,000	1,550,000	4.00%	1,500,000	3.80%	4.20%
57	コンフォリア 日本橋人形町 ノース	一般財団法人 日本不動産研究所	1,310,000	1,330,000	4.20%	1,290,000	4.00%	4.40%
58	コンフォリア 新川	森井総合鑑定株式会社	2,150,000	2,190,000	4.10%	2,110,000	3.90%	4.30%
59	コンフォリア 赤坂	一般財団法人 日本不動産研究所	2,470,000	2,510,000	4.00%	2,430,000	3.80%	4.20%
60	コンフォリア 三田EAST	森井総合鑑定株式会社	3,750,000	3,810,000	4.10%	3,680,000	3.90%	4.30%
61	コンフォリア 芝浦キャナル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,880,000	1,900,000	4.40%	1,850,000	4.20%	4.60%
62	コンフォリア 上野広小路	森井総合鑑定株式会社	1,250,000	1,270,000	4.10%	1,230,000	3.90%	4.30%
63	コンフォリア 春日富坂	森井総合鑑定株式会社	3,430,000	3,480,000	4.10%	3,370,000	3.90%	4.30%
64	コンフォリア 本駒込	一般財団法人 日本不動産研究所	1,650,000	1,670,000	4.20%	1,620,000	4.00%	4.40%
65	コンフォリア 森下	森井総合鑑定株式会社	1,760,000	1,790,000	4.20%	1,730,000	4.00%	4.40%
66	コンフォリア 木場公園	森井総合鑑定株式会社	1,110,000	1,130,000	4.20%	1,090,000	4.00%	4.40%
67	コンフォリア 目黒長者丸	大和不動産鑑定 株式会社	2,420,000	2,450,000	4.20%	2,400,000	4.00%	4.40%
68	コンフォリア 西馬込	一般財団法人 日本不動産研究所	1,120,000	1,130,000	4.40%	1,100,000	4.20%	4.60%
69	コンフォリア 北参道	一般財団法人 日本不動産研究所	5,000,000	5,080,000	4.20%	4,920,000	4.00%	4.40%
70	コンフォリア 代々木上原	一般財団法人 日本不動産研究所	1,810,000	1,830,000	4.20%	1,780,000	4.00%	4.40%
71	コンフォリア 笹塚	大和不動産鑑定 株式会社	2,200,000	2,230,000	4.20%	2,180,000	4.00%	4.40%
72	コンフォリア 新宿御苑II	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,190,000	2,230,000	3.90%	2,150,000	3.70%	4.10%
73	コンフォリア 市谷柳町	森井総合鑑定株式会社	1,910,000	1,940,000	4.10%	1,870,000	3.90%	4.30%

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (千円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
74	コンフォリア 神楽坂	森井総合鑑定株式会社	862,000	878,000	4.00%	846,000	3.80%	4.20%
75	コンフォリア 東池袋EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	2,300,000	2,330,000	4.30%	2,270,000	4.10%	4.50%
76	コンフォリア 東池袋	一般財団法人 日本不動産研究所	1,330,000	1,350,000	4.20%	1,310,000	4.00%	4.40%
77	コンフォリア 新子安	一般財団法人 日本不動産研究所	1,240,000	1,260,000	4.60%	1,220,000	4.40%	4.80%
78	コンフォリア 新栄	大和不動産鑑定 株式会社	1,810,000	1,820,000	4.90%	1,800,000	4.70%	5.10%
79	コンフォリア 北堀江	大和不動産鑑定 株式会社	1,080,000	1,090,000	4.70%	1,070,000	4.50%	4.90%
80	コンフォリア 二番町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,850,000	1,880,000	4.00%	1,820,000	3.80%	4.20%
81	コンフォリア 西新宿	一般財団法人 日本不動産研究所	1,710,000	1,730,000	4.20%	1,680,000	4.00%	4.40%
82	コンフォリア 駒場	一般財団法人 日本不動産研究所	5,310,000	5,400,000	4.00%	5,220,000	3.80%	4.20%
83	コンフォリア 神田神保町	森井総合鑑定株式会社	1,600,000	1,630,000	4.00%	1,570,000	3.80%	4.20%
84	コンフォリア 日本橋	大和不動産鑑定 株式会社	2,150,000	2,180,000	4.20%	2,140,000	4.00%	4.40%
85	コンフォリア 田町	一般財団法人 日本不動産研究所	3,600,000	3,650,000	4.20%	3,540,000	4.00%	4.40%
86	コンフォリア 麻布十番	大和不動産鑑定 株式会社	1,620,000	1,650,000	4.00%	1,610,000	3.80%	4.20%
87	コンフォリア 錦糸町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,170,000	1,180,000	4.30%	1,150,000	4.10%	4.50%
88	コンフォリア 南砂町	大和不動産鑑定 株式会社	4,880,000	4,960,000	4.30%	4,850,000	4.10%	4.50%
89	コンフォリア 東品川	一般財団法人 日本不動産研究所	1,680,000	1,700,000	4.50%	1,660,000	4.30%	4.70%
90	コンフォリア 目黒八雲	一般財団法人 日本不動産研究所	863,000	875,000	4.10%	850,000	3.90%	4.30%
91	コンフォリア 用賀	大和不動産鑑定 株式会社	1,100,000	1,110,000	4.20%	1,090,000	4.00%	4.40%
92	コンフォリア 新宿御苑I	大和不動産鑑定 株式会社	1,500,000	1,520,000	4.10%	1,490,000	3.90%	4.30%
93	コンフォリア 神楽坂DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,370,000	1,380,000	4.10%	1,350,000	3.90%	4.30%
94	コンフォリア 板橋仲宿	森井総合鑑定株式会社	4,140,000	4,200,000	4.40%	4,070,000	4.20%	4.60%
95	コンフォリア 北三条	株式会社 谷澤総合鑑定所	958,000	965,000	5.00%	955,000	5.10%	5.20%
96	コンフォリア 麻布EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	2,800,000	2,840,000	4.00%	2,750,000	3.80%	4.20%
97	コンフォリア 品川EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	1,550,000	1,560,000	5.00%	1,530,000	3.90%	5.80%
98	コンフォリア 新宿イースト サイドタワー	一般財団法人 日本不動産研究所	15,000,000	15,200,000	4.70%	14,800,000	3.70%	5.60%

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (千円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
99	コンフォリア 大島	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,200,000	2,240,000	4.20%	2,180,000	4.30%	4.40%
100	コンフォリア 大森トロワ	一般財団法人 日本不動産研究所	905,000	909,000	4.40%	900,000	4.10%	4.50%
101	コンフォリア 札幌植物園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,270,000	1,280,000	5.00%	1,260,000	4.80%	5.20%
102	コンフォリア 扇町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,540,000	1,560,000	4.40%	1,510,000	4.20%	4.60%
103	コンフォリア 市谷薬王寺	大和不動産鑑定 株式会社	970,000	987,000	4.10%	962,000	3.90%	4.30%
104	コンフォリア 秋葉原EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	4,590,000	4,650,000	4.20%	4,520,000	4.00%	4.40%
105	コンフォリア 三田トロワ	森井総合鑑定株式会社	900,000	919,000	4.10%	880,000	3.90%	4.30%
106	コンフォリア 文京白山	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,380,000	1,410,000	4.10%	1,360,000	4.20%	4.30%
107	コンフォリア 蒲田	一般財団法人 日本不動産研究所	5,880,000	5,960,000	4.20%	5,790,000	4.00%	4.40%
108	カレッジコート 八幡山	大和不動産鑑定 株式会社	1,250,000	1,260,000	4.40%	1,240,000	4.10%	4.60%
109	コンフォリア 心齋橋EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	2,010,000	2,030,000	4.50%	1,980,000	4.30%	4.70%
110	コンフォリア 京町堀	一般財団法人 日本不動産研究所	1,600,000	1,620,000	4.50%	1,570,000	4.30%	4.70%
111	コンフォリア 阿波座	一般財団法人 日本不動産研究所	1,330,000	1,340,000	4.60%	1,310,000	4.40%	4.80%
112	コンフォリア 行徳	一般財団法人 日本不動産研究所	992,000	996,000	4.60%	987,000	4.30%	4.70%
113	コンフォリア 芝浦	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,150,000	1,170,000	3.90%	1,120,000	3.70%	4.10%
合 計			220,729,000	223,772,000		217,615,000		

H. 建物状況調査の概要

本欄には、本投資法人との間に特別の利害関係のない第三者である調査会社が運用資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査会社の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	建物再調査 価格 (千円) (注4)
1	コンフォリア日本橋人形町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年6月	-	390	53,770	718,100
2	コンフォリア早稲田	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年6月	-	670	56,050	784,100
3	コンフォリア下落合	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年6月	-	620	65,050	774,000
4	コンフォリア東中野	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年6月	30	90	32,840	238,400
5	コンフォリア文京春日	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年6月	-	820	59,410	832,500
6	コンフォリア浅草松が谷	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年6月	-	410	41,320	630,800
7	コンフォリア西大井	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年6月	-	580	55,570	382,100
8	コンフォリア中野	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年6月	50	80	56,660	451,700
9	コンフォリア下北沢	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年6月	110	1,010	151,040	1,225,200
10	コンフォリア西蒲田	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年6月	-	700	69,150	807,200
11	コンフォリア大山	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年6月	930	640	118,710	1,169,700
12	コンフォリア清澄白河サウス	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年6月	-	460	52,200	385,100
13	コンフォリア駒澤	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年6月	1,120	830	55,870	392,600
14	コンフォリア銀座EAST	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年11月	80	640	153,410	1,536,300
15	コンフォリア麻布台	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年11月	20	320	30,950	264,300
16	コンフォリア芝公園	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年11月	120	680	75,230	510,200
17	コンフォリア西麻布	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年11月	-	1,300	42,130	251,400
18	コンフォリア南青山	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年11月	-	740	49,630	403,900
19	コンフォリア南青山DEUX	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年11月	-	300	20,200	115,500
20	コンフォリア西早稲田	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年11月	-	500	86,110	770,800
21	コンフォリア小石川	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年11月	-	500	44,700	244,500
22	コンフォリア千石	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年11月	10	820	84,140	843,200
23	コンフォリア代官山青葉台	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年11月	-	840	48,350	369,000
26	コンフォリア原宿	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年11月	280	220	147,710	1,542,000
27	コンフォリア池袋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年11月	-	430	42,480	294,700

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(3282)2018年1月期決算短信

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	建物再調達 価格 (千円) (注4)
28	コンフォリア狛江	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2015年11月	-	420	47,120	382,200
29	コンフォリア両国石原	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2016年6月	150	540	51,170	268,100
30	コンフォリア三田ノース	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2016年6月	1,260	710	51,600	354,900
31	コンフォリア芝浦バウハウス	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2016年11月	40	2,510	176,910	1,475,100
32	コンフォリア浅草橋DEUX	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2016年11月	-	540	51,210	407,200
33	コンフォリア押上	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2016年11月	-	1,530	53,700	348,000
34	コンフォリア本所吾妻橋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2016年11月	-	510	50,590	353,400
35	コンフォリア清澄白河トロワ	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2016年11月	30	540	55,220	357,600
36	コンフォリア門前仲町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2016年11月	-	1,360	139,660	1,159,300
37	コンフォリア碑文谷	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2016年11月	1,120	740	37,660	589,000
38	コンフォリア三宿	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2016年11月	80	2,960	106,170	658,400
39	コンフォリア学芸大学	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2016年11月	-	450	49,380	414,400
40	コンフォリア東中野DEUX	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2016年11月	-	360	36,240	325,700
41	コンフォリア東池袋WEST	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2016年11月	110	200	138,620	2,050,400
42	コンフォリア横濱関内	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2016年11月	-	840	54,250	595,100
43	コンフォリア両国DEUX	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2017年5月	-	660	68,320	461,900
44	コンフォリア大森DEUX	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2017年6月	980	1,390	68,690	516,400
45	コンフォリア町屋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2017年5月	-	660	45,710	302,100
46	コンフォリア市川妙典	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2017年5月	1,080	490	53,170	389,400
47	コンフォリア谷塚	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2017年5月	70	420	67,140	473,700
48	コンフォリア白金高輪	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2017年11月	-	380	71,310	432,500
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2017年11月	30	570	100,050	684,400
50	コンフォリア愛宕	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2017年11月	-	10,280	61,460	288,200
51	コンフォリア浅草橋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2017年11月	-	330	102,170	1,289,400
52	コンフォリア両国サウス	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2017年11月	100	560	52,740	561,400
53	コンフォリア豊洲	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2017年11月	-	1,990	152,710	1,148,800

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(3282)2018年1月期決算短信

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	建物再調達 価格 (千円) (注4)
54	コンフォリア新大阪	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年6月	-	240	96,900	1,494,300
55	コンフォリア墨田立花	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年9月	200	910	29,010	421,200
56	コンフォリア九段	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	70	30	27,490	414,600
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	-	300	26,410	362,700
58	コンフォリア新川	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	60	370	44,360	624,000
59	コンフォリア赤坂	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	-	520	37,420	659,300
60	コンフォリア三田EAST	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	-	670	75,480	1,062,300
61	コンフォリア芝浦キャナル	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	30	640	53,590	575,500
62	コンフォリア上野広小路	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	-	390	31,630	387,100
63	コンフォリア春日富坂	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	-	150	55,380	945,800
64	コンフォリア本駒込	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	20	400	36,040	620,700
65	コンフォリア森下	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	-	660	47,640	570,200
66	コンフォリア木場公園	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	-	370	27,770	369,900
67	コンフォリア目黒長者丸	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	90	550	85,830	795,300
68	コンフォリア西馬込	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	-	380	36,110	362,800
69	コンフォリア北参道	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	-	1,110	98,980	1,569,300
70	コンフォリア代々木上原	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	210	870	59,460	565,500
71	コンフォリア笹塚	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	-	830	89,670	738,500
72	コンフォリア新宿御苑II	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	20	450	58,280	502,700
73	コンフォリア市谷柳町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	-	470	33,110	500,600
74	コンフォリア神楽坂	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	-	210	18,660	262,000
75	コンフォリア東池袋EAST	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	-	820	75,690	803,100
76	コンフォリア東池袋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	320	710	35,950	421,600
77	コンフォリア新子安	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2013年10月	250	580	34,190	533,700
78	コンフォリア新栄	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2014年1月	-	880	69,130	1,030,200
79	コンフォリア北堀江	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2014年2月	-	610	39,010	415,500
80	コンフォリア二番町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2014年4月	-	-	51,110	509,000

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(3282)2018年1月期決算短信

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	建物再調達 価格 (千円) (注4)
81	コンフォリア西新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月	1,500	-	47,480	488,200
82	コンフォリア駒場	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年11月	-	-	88,521	1,619,800
83	コンフォリア神田神保町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年2月	155	-	37,660	464,400
84	コンフォリア日本橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年10月	20	2,500	72,070	643,200
85	コンフォリア田町	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年10月	-	900	105,790	1,139,800
86	コンフォリア麻布十番	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年10月	-	710	49,410	386,100
87	コンフォリア錦糸町	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年10月	-	-	29,570	430,400
88	コンフォリア南砂町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年9月	-	-	117,951	1,783,900
89	コンフォリア東品川	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年10月	280	1,770	107,770	994,100
90	コンフォリア目黒八雲	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年10月	30	320	45,510	295,100
91	コンフォリア用賀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月	-	-	28,805	414,100
92	コンフォリア新宿御苑I	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年10月	-	440	50,720	415,000
93	コンフォリア神楽坂DEUX	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年10月	-	-	34,510	367,700
94	コンフォリア板橋仲宿	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年10月	-	1,700	157,100	2,053,300
95	コンフォリア北三条	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年9月	20	360	39,810	981,200
96	コンフォリア麻布EAST	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年9月	-	230	40,470	800,100
97	コンフォリア品川EAST	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年10月	-	650	54,820	822,300
98	コンフォリア 新宿イーストサイドタワー	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年10月	-	2,050	1,002,800	16,698,500
99	コンフォリア大島	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年5月	-	120	18,520	722,400
100	コンフォリア大森トロワ	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年5月	-	10	18,780	290,700
101	コンフォリア札幌植物園	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年5月	-	1,750	64,310	943,800
102	コンフォリア扇町	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年5月	10	20	23,750	564,300
103	コンフォリア市谷薬王寺	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年11月	-	-	23,991	316,900
104	コンフォリア秋葉原EAST	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年10月	-	-	33,472	1,478,800
105	コンフォリア三田トロワ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年10月	30	-	24,417	279,300

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）2018年1月期決算短信

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	建物再調達 価格 (千円) (注4)
106	コンフォリア文京白山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年10月	-	-	38,787	467,600
107	コンフォリア蒲田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年10月	-	1,200	76,840	1,795,200
108	カレッジコート八幡山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年10月	-	-	13,126	498,000
109	コンフォリア心斎橋EAST	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年10月	-	350	42,590	810,200
110	コンフォリア京町堀	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年10月	-	20	27,370	596,900
111	コンフォリア阿波座	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年10月	-	10	31,540	674,100
112	コンフォリア行徳	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年4月	-	830	31,120	328,700
113	コンフォリア芝浦	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年6月	-	560	27,970	295,400

(注1) 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された緊急を要すると想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された1年以内に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された12年間に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「建物再調達価格」とは、建物状況調査報告書に記載された、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積額をいいます。ただし、その内容は、一定時点における調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「建物再調達価格」は、千円未満を切り捨てて記載しています。

I. 地震リスク分析の概要

本欄には、本投資法人との間に特別の利害関係のない第三者であるPML評価者が運用資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記PML評価者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注)
1	コンフォリア日本橋人形町	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	3.72
2	コンフォリア早稲田	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	8.37
3	コンフォリア下落合	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	5.00
4	コンフォリア東中野	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	6.41
5	コンフォリア文京春日	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	4.67
6	コンフォリア浅草松が谷	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	7.25
7	コンフォリア西大井	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	5.00
8	コンフォリア中野	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	5.05
9	コンフォリア下北沢	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	4.57
10	コンフォリア西蒲田	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	4.43
11	コンフォリア大山	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	2.96
12	コンフォリア清澄白河サウス	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	3.83
13	コンフォリア駒澤	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	2.75
14	コンフォリア銀座EAST	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	3.74
15	コンフォリア麻布台	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	6.24
16	コンフォリア芝公園	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	8.06
17	コンフォリア西麻布	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	6.21
18	コンフォリア南青山	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	6.19
19	コンフォリア南青山DEUX	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	6.20
20	コンフォリア西早稲田	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	8.88
21	コンフォリア小石川	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	5.32
22	コンフォリア千石	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	5.86
23	コンフォリア代官山青葉台	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	4.70
26	コンフォリア原宿	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	7.02
27	コンフォリア池袋	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	4.14
28	コンフォリア狛江	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	9.24
29	コンフォリア両国石原	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	3.98
30	コンフォリア三田ノース	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	4.83
31	コンフォリア芝浦パウハウス	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	7.28
32	コンフォリア浅草橋DEUX	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	7.97
33	コンフォリア押上	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	6.79
34	コンフォリア本所吾妻橋	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	3.40
35	コンフォリア清澄白河トロワ	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	3.75
36	コンフォリア門前仲町	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	5.63

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(3282)2018年1月期決算短信

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値(%) (注)
37	コンフォリア碑文谷	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	8.40
38	コンフォリア三宿	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	7.24
39	コンフォリア学芸大学	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	10.57
40	コンフォリア東中野DEUX	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	5.91
41	コンフォリア東池袋WEST	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	3.86
42	コンフォリア横濱関内	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	9.45
43	コンフォリア両国DEUX	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	3.74
44	コンフォリア大森DEUX	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	13.58
45	コンフォリア町屋	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	3.51
46	コンフォリア市川妙典	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	4.46
47	コンフォリア谷塚	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	6.13
48	コンフォリア白金高輪	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	7.25
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	5.30
50	コンフォリア愛宕	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	7.26
51	コンフォリア浅草橋	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	7.48
52	コンフォリア両国サウス	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	3.79
53	コンフォリア豊洲	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	3.89
54	コンフォリア新大阪	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	5.30
55	コンフォリア墨田立花	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	3.30
56	コンフォリア九段	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	6.49
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	3.92
58	コンフォリア新川	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	7.07
59	コンフォリア赤坂	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	3.49
60	コンフォリア三田EAST	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	7.31
61	コンフォリア芝浦キャナル	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	6.15
62	コンフォリア上野広小路	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	5.14
63	コンフォリア春日富坂	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	4.51
64	コンフォリア本駒込	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	3.14
65	コンフォリア森下	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	5.31
66	コンフォリア木場公園	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	3.93
67	コンフォリア目黒長者丸	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	9.00
68	コンフォリア西馬込	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	5.62
69	コンフォリア北参道	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	5.92
70	コンフォリア代々木上原	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	4.49
71	コンフォリア笹塚	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	6.11

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(3282)2018年1月期決算短信

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値(%) (注)
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	9.15
73	コンフォリア市谷柳町	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	3.87
74	コンフォリア神楽坂	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	9.53
75	コンフォリア東池袋EAST	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	4.46
76	コンフォリア東池袋	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	2.75
77	コンフォリア新子安	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	7.52
78	コンフォリア新栄	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	12.26
79	コンフォリア北堀江	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	13.49
80	コンフォリア二番町	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	1.60
81	コンフォリア西新宿	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年12月	4.66
82	コンフォリア駒場	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年11月	7.40
83	コンフォリア神田神保町	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年10月	6.87
84	コンフォリア日本橋	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年10月	8.52
85	コンフォリア田町	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年10月	6.55
86	コンフォリア麻布十番	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年10月	6.40
87	コンフォリア錦糸町	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年10月	8.15
88	コンフォリア南砂町	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年10月	6.60
89	コンフォリア東品川	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年11月	3.83
90	コンフォリア目黒八雲	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年11月	5.51
91	コンフォリア用賀	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年10月	8.96
92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年10月	2.96
93	コンフォリア神楽坂DEUX	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年10月	3.41
94	コンフォリア板橋仲宿	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2014年10月	3.40
95	コンフォリア北三条	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年9月	0.28
96	コンフォリア麻布EAST	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年9月	6.78
97	コンフォリア品川EAST	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年10月	4.78
98	コンフォリア 新宿イーストサイドタワー	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2015年10月	0.78
99	コンフォリア大島	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年6月	6.11
100	コンフォリア大森トロワ	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年5月	7.15
101	コンフォリア札幌植物園	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年6月	0.38
102	コンフォリア扇町	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年5月	3.17
103	コンフォリア市谷薬王寺	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年11月	4.85
104	コンフォリア秋葉原EAST	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年10月	7.69
105	コンフォリア三田トロワ	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年10月	7.19
106	コンフォリア文京白山	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年10月	5.77
107	コンフォリア蒲田	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年10月	8.88

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(3282)2018年1月期決算短信

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値(%) (注)
108	カレッジコート八幡山	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年10月	6.12
109	コンフォリア心斎橋EAST	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年10月	9.04
110	コンフォリア京町堀	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年10月	12.47
111	コンフォリア阿波座	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年10月	12.20
112	コンフォリア行徳	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2017年5月	6.96
113	コンフォリア芝浦	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2017年6月	8.15

(注) 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。上記数値は、想定した予定使用期間中(50年＝一般的建物の耐用年数)に想定される最大規模の地震(50年間で10%を超える確率で襲ってくると予想される大地震＝再現期間475年相当の大地震)によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合で示したものを意味します。

-	ポートフォリオPML値	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2018年1月	2.69
---	-------------	---------------------	---------	------

(注) 上記のポートフォリオPML値は、当期末時点で保有している運用資産のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。