

2026年1月期 決算短信 (REIT)

2026年3月17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 <https://www.comforia-reit.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 坂元 貴
 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) 久保 章
 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) 門馬 庄吾
 TEL (03)6455-3388

有価証券報告書提出予定日 2026年4月24日 分配金支払開始予定日 2026年4月23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. 2026年1月期の運用、資産の状況 (2025年8月1日～2026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	%
2026年1月期	12,319	0.9	5,959	3.5	4,978	2.4	4,969	2.4
2025年7月期	12,212	6.6	5,760	8.8	4,864	7.9	4,853	7.8

	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	%	%	%
2026年1月期	2,128	3.1	1.4	40.4
2025年7月期	2,073	3.0	1.4	39.8

(注) 2026年1月31日を基準日、2026年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。2025年7月期首に当該投資口の分割が行われたと仮定した場合における1口当たり当期純利益を算定しています(日数加重平均投資口数(2025年7月期2,341,026口、2026年1月期2,334,891口)を用いて算定しています。)

(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	%	%
2026年1月期	6,115	4,752	-	-	95.6	2.9
2025年7月期	5,957	4,648	-	-	95.7	2.9

(注1) 分配金総額と当期純利益の差異は圧縮積立金の積立((2025年7月期)204百万円、(2026年1月期)248百万円)及び圧縮積立金の取崩((2026年1月期)32百万円)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
2026年1月期	356,932	161,232	45.2	69,145
2025年7月期	357,131	161,910	45.3	69,162

(注) 2026年1月31日を基準日、2026年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。2025年7月期首に当該投資口の分割が行われたと仮定した場合における1口当たり純資産を算定しています。

(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
2026年1月期	9,918	△5,069	△5,278	18,223
2025年7月期	7,323	△13,905	8,078	18,652

2. 2026年7月期の運用状況の予想（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期の運用状況の予想（2026年8月1日～2027年1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
2026年7月期	12,709	3.2	6,277	5.3	5,142	3.3	5,132	3.3	2,063	-
2027年1月期	12,653	△0.4	6,150	△2.0	4,907	△4.6	4,897	△4.6	2,100	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）

(2026年7月期) 2,201円 (2027年1月期) 2,100円

(注) 2026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（357百万円）を控除した上で、圧縮積立金の一部（36百万円）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）	2026年1月期	777,265口	2025年7月期	780,342口
② 期末自己投資口数	2026年1月期	-口	2025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、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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「2026年7月期（第32期）及び2027年1月期（第33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. 運用状況	2
2. 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	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	31

1. 運用状況

（1）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175物件、取得価格の合計340,147百万円となっています。

B. 運用実績

（イ）投資環境

当期の国内景気は、米国の通商政策等による影響が自動車産業を中心にみられるものの、雇用や所得環境の改善により緩やかに回復しました。こうした中、賃貸住宅市場においては、大都市への人口流入、小世帯化の進行や住宅取得価格の高騰等を背景に需給はタイト化に向かっており、稼働率は高位かつ安定した動きとなりました。不動産投資市場においては、住宅に対しては好調かつ安定的な運用が期待されることから、国内外投資家の旺盛な物件取得意欲がみられ、取引価格水準は引き続き高値圏で推移しています。

（ロ）資産の取得及び譲渡

当期は2025年8月にコンフォリア新子安（準共有持分51%）を譲渡し、同年9月にコンフォリア大森山王他1物件を取得、コンフォリア銀座EAST式番館を譲渡しました。

（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. 資金調達の概要

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

その結果、当期末時点における出資総額（純額）は154,451百万円、有利子負債は188,512百万円であり、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52.8%、期末における有利子負債の平均残存年数は3.9年、長期比率は84.7%、固定化比率は82.9%となっています。

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

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

D. 業績及び分配の概要

当期の運用の結果、本投資法人は、2026年1月期（第31期）の実績として営業収益12,319百万円、営業利益5,959百万円、経常利益4,978百万円、当期純利益4,969百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるよう分配を行っています。当期については、当期末処分利益に、圧縮積立金取崩額32百万円を加算後、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し248百万円を内部留保することとしました。その結果、当期の分配金は1口当たり6,115円となりました。

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、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の広範な情報ネットワークによる不動産仲介能力を活用し、優良な居住用資産の取得及び安定的な運用及び収益力の強化を図っていく方針です。かかる観点から、本資産運用会社は、本投資法人に関して東急不動産ホールディングスグループのうち、サポート会社（東急リバブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急住宅リース株式会社、株式会社学生情報センター及び株式会社東急イーライフデザイン）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を中心にプロパティ・マネジメント業務を委託していきます。また、建物管理仕様及びコストの妥当性を適宜検証し、効率的な管理運営に努めていきます。

加えて、東急不動産ホールディングスグループにおけるアセット・マネジメント、ファンド・マネジメントに関するノウハウを積極的に活用し、投資法人運営全般における質の高いマネジメントを実現します。また、環境や社会への配慮、ガバナンスの強化という課題等への取り組みは、持続可能な社会の発展に貢献するものと考えており、このような考えに基づく運用を実践することで中長期的な成長を目指します。

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

(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

(1) 投資口の分割

本投資法人は、2026年1月31日を基準日、2026年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割（以下「本分割」といいます。）を行いました。

1. 本分割の目的

2024年1月から新たな少額投資非課税制度「新NISA」が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大、本投資法人の投資口の流動性の向上及び過度な投資口価格変動の抑制を図ることを目的として、投資口分割を実施しました。

2. 本分割の方法

2026年1月31日を基準日として、同日（注）の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき3口の割合をもって分割しました。

（注）同日は投資主名簿等管理人の休業日であるため、実質的には2026年1月30日となります。

3. 本分割により増加した投資口数等

本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 777,265口

本分割により増加した投資口の総口数 : 1,554,530口

本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 2,331,795口

本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数（注） : 8,000,000口

（注）本投資法人の規約に定める発行可能投資口総口数は変更ありません。

(2) 執行役員の変動

2026年3月3日に本投資法人の執行役員である坂元貴より、2026年3月31日付で辞任する旨の届出を受領しました。これに伴い、補欠執行役員である門馬庄吾が2026年4月1日より新たに執行役員に就任することとなりました。なお、執行役員の略歴は下記のとおりです。

氏名 (生年月日)	主要略歴
門馬 庄吾 (1982年1月2日)	2005年4月 岡地株式会社 入社 2005年9月 花田会計事務所 入所 2006年7月 未来証券株式会社（現 みらい証券株式会社） 入社 2007年9月 東海東京証券株式会社（現 東海東京フィナンシャル・ホールディングス株式会社） 入社 2009年4月 東海東京フィナンシャル・ホールディングス株式会社 財務企画部 兼 東海東京証券株式会社 財務部 2017年5月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 入社 財務経理部 同年10月 同 コンフォリア運用本部 運用戦略部 2020年4月 同 コンフォリア運用本部 運用戦略部 兼 資産運用部 2021年4月 同 コンフォリア運用本部 運用戦略部 シニア・マネージャー 2024年4月 同 コンフォリア運用本部 運用戦略部長（現任） 2026年4月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 執行役員就任予定

（参考情報）

物件の取得

本投資法人は以下の物件を取得する予定です。

名称	特定資産の種類	所在地	取得予定価格 (注1)	主たる用途	取得予定日
コンフォリア学芸大学イースト	不動産	東京都目黒区	1,530百万円	共同住宅	2026年3月27日
コンフォリア西新井（注2）	信託不動産	東京都足立区	2,184百万円 (注3)	共同住宅	2026年8月7日
コンフォリア板橋区役所前（注2）	信託不動産	東京都板橋区	1,170百万円 (注3)	共同住宅	2026年8月7日

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

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

（注3）「コンフォリア西新井」及び「コンフォリア板橋区役所前」の取得先は同一であり、不可分一体の取引となります。なお、当該2物件の取得価格について、売主及び本投資法人は、契約締結日から取得日までの期間における当該物件の収支状況を反映させるため、売買契約書に定められた算定方法に基づき取得価格の調整を行うことに合意しています。取得価格の決定に際しては、売主及び本投資法人は、調整後の売買代金を確認する旨の書面を取得日までに別途締結する予定です。調整後の取得価格（注1）は、2物件合計で3,362百万円を上限とし、下限の設定はありません。

物件の譲渡

本投資法人は以下の物件を譲渡しました。

名称	特定資産の種類	所在地	譲渡価格 (注)	主たる用途	譲渡日
コンフォリア木場公園	信託不動産	東京都江東区	1,460百万円	共同住宅	2026年3月13日

（注）「譲渡価格」には譲渡資産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含んでいません。

本投資法人は以下の物件を譲渡する予定です。

名称	特定資産の種類	所在地	譲渡予定価格 (注1)	主たる用途	譲渡予定日
カレッジコート八幡山（注2）	信託不動産	東京都杉並区	1,371百万円	寄宿舎	2026年8月4日
カレッジスクエア八幡山（注2）	信託不動産	東京都杉並区	1,035百万円	共同住宅	2026年8月4日

（注1）「譲渡予定価格」には譲渡資産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含んでいません。

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

匿名組合出資持分の取得

本投資法人は以下の匿名組合出資持分を取得する予定です。

名称	取得予定価格	対象不動産	取得予定日
CR1合同会社 匿名組合出資持分	300百万円	コンフォリア東葛西 コンフォリア北葛西 コンフォリア南千住 コンフォリア川口	2026年3月30日

④運用状況の見通し

2026年7月期及び2027年1月期の運用状況については以下のとおり見込んでいます。

なお、運用状況の予想の前提条件につきましては、「2026年7月期（第32期）及び2027年1月期（第33期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2026年7月期	2027年1月期
営業収益	12,709百万円	12,653百万円
営業利益	6,277百万円	6,150百万円
経常利益	5,142百万円	4,907百万円
当期純利益	5,132百万円	4,897百万円
1口当たり当期純利益	2,201円	2,100円
1口当たり分配金	2,063円	2,100円
1口当たり利益超過分配金	－円	－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、分配金等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。

2026年7月期（第32期）及び2027年1月期（第33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"> ● 2026年7月期（第32期）（2026年2月1日～2026年7月31日）（181日） ● 2027年1月期（第33期）（2026年8月1日～2027年1月31日）（184日） 																								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人は、本書の日付現在保有している174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3物件の不動産及び不動産信託受益権並びに1件の匿名組合出資持分（以下「取得予定資産」といいます。）を取得、2物件の不動産信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡し、合計175物件となる予定です。なお、取得予定日及び譲渡予定日は以下の通りです。 <ul style="list-style-type: none"> 【取得予定資産】 <table border="1"> <thead> <tr> <th>番号</th> <th>物件名称</th> <th>取得予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>コンフォリア学芸大学イースト</td> <td>2026年3月27日</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>コンフォリア西新井（注）</td> <td>2026年8月7日</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>コンフォリア板橋区役所前（注）</td> <td>2026年8月7日</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>CR1合同会社 匿名組合出資持分</td> <td>2026年3月30日</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）「コンフォリア西新井」及び「コンフォリア板橋区役所前」の取得価格は、契約締結日から取得日までの期間における当該物件の収支状況等により調整される予定ですが、本予想においては、当該調整後の取得価格の上限である3,362百万円（2物件合計）を用いて算出しています。なお、当該上限価格は調整後の取得価格として決定され得る最大金額であり、実際の取得価格はこれを下回る可能性があります。</p> 【譲渡予定資産】 <table border="1"> <thead> <tr> <th>番号</th> <th>物件名称</th> <th>譲渡予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>カレッジコート八幡山</td> <td>2026年8月4日</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>カレッジスクエア八幡山</td> <td>2026年8月4日</td> </tr> </tbody> </table> ● 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、2027年1月期（第33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。	番号	物件名称	取得予定日	1	コンフォリア学芸大学イースト	2026年3月27日	2	コンフォリア西新井（注）	2026年8月7日	3	コンフォリア板橋区役所前（注）	2026年8月7日	4	CR1合同会社 匿名組合出資持分	2026年3月30日	番号	物件名称	譲渡予定日	1	カレッジコート八幡山	2026年8月4日	2	カレッジスクエア八幡山	2026年8月4日
番号	物件名称	取得予定日																							
1	コンフォリア学芸大学イースト	2026年3月27日																							
2	コンフォリア西新井（注）	2026年8月7日																							
3	コンフォリア板橋区役所前（注）	2026年8月7日																							
4	CR1合同会社 匿名組合出資持分	2026年3月30日																							
番号	物件名称	譲渡予定日																							
1	カレッジコート八幡山	2026年8月4日																							
2	カレッジスクエア八幡山	2026年8月4日																							
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、2026年1月期（第31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。なお、匿名組合出資持分による受取配当金については、裏付けとなる資産が安定した稼働状況を維持することを前提として、予想値を算出しています。 ● 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。 																								

項目	前提条件
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、2026年1月期（第31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3物件については、各物件の前所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去及び類似物件の実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しています。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 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した年にかかる固定資産税及び都市計画税は費用計上されません。なお、取得予定資産3物件については、2027年度の固定資産税及び都市計画税等が、2027年7月期（第34期）から一部費用計上されることとなります。これら3物件の固定資産税及び都市計画税等の年税額は12百万円と想定しています。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 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、2026年7月期（第32期）に1,690百万円、2027年1月期（第33期）に1,706百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 2026年1月期（第31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、2026年7月期（第32期）に6百万円、2027年1月期（第33期）に4百万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、2026年7月期（第32期）に1,149百万円、2027年1月期（第33期）に1,262百万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、188,512百万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合わせ新規借入を行い、一部借入金の返済を行うことから2026年7月期（第32期）末時点で187,142百万円、2027年1月期（第33期）末時点で186,842百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 本書の日付現在、発行済みである2,331,795口を前提としています。 ● 2027年1月期（第33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。 ● 2026年7月期（第32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（357百万円）を控除した上で、圧縮積立金の一部（36百万円）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"> ● 利益超過の分配金（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,516,066	8,296,562
信託現金及び信託預金	10,136,421	9,926,761
営業未収入金	9,176	9,060
前払費用	529,883	479,390
未収消費税等	7,304	-
その他	34,840	0
流動資産合計	19,233,693	18,711,775
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,803,479	6,807,156
減価償却累計額	△704,845	△778,786
建物（純額）	6,098,633	6,028,370
構築物	138,767	138,767
減価償却累計額	△32,282	△35,800
構築物（純額）	106,485	102,966
機械及び装置	24,335	24,335
減価償却累計額	△5,199	△5,559
機械及び装置（純額）	19,136	18,776
工具、器具及び備品	12,354	14,015
減価償却累計額	△5,308	△6,105
工具、器具及び備品（純額）	7,046	7,909
土地	11,747,226	11,747,226
信託建物	129,637,588	130,558,613
減価償却累計額	△26,299,318	△27,576,542
信託建物（純額）	103,338,270	102,982,071
信託構築物	1,792,814	1,812,037
減価償却累計額	△737,306	△771,421
信託構築物（純額）	1,055,508	1,040,616
信託機械及び装置	1,709,632	1,673,655
減価償却累計額	△620,790	△625,976
信託機械及び装置（純額）	1,088,841	1,047,678
信託工具、器具及び備品	1,350,533	1,491,202
減価償却累計額	△710,764	△783,946
信託工具、器具及び備品（純額）	639,769	707,256
信託土地	207,990,656	208,781,132
信託建設仮勘定	72,865	73,106
有形固定資産合計	332,164,439	332,537,112
無形固定資産		
借地権	1,872,729	1,867,264
信託借地権	1,063,524	1,054,958
その他	6,824	5,807
無形固定資産合計	2,943,078	2,928,030
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,650,839	1,650,528
長期前払費用	1,028,362	1,006,497
その他	27,341	32,680
投資その他の資産合計	2,706,544	2,689,706
固定資産合計	337,814,062	338,154,849
繰延資産		
投資口交付費	24,862	14,484
投資法人債発行費	58,688	51,864
繰延資産合計	83,550	66,348
資産合計	357,131,306	356,932,973

（単位：千円）

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,068,633	914,142
短期借入金	11,028,000	6,510,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,550,000	20,300,000
未払金	23,853	22,531
未払費用	444,409	463,854
未払法人税等	9,217	6,108
未払消費税等	-	44,056
前受金	1,859,091	1,881,691
その他	14,324	12,644
流動負債合計	37,997,529	32,155,029
固定負債		
投資法人債	14,100,000	14,100,000
長期借入金	139,294,000	145,602,000
預り敷金及び保証金	191,071	192,407
信託預り敷金及び保証金	3,353,082	3,365,322
資産除去債務	221,479	222,953
その他	63,484	62,987
固定負債合計	157,223,117	163,545,671
負債合計	195,220,647	195,700,700
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	155,451,124	155,451,124
出資総額控除額	※4 -	※4 △999,768
出資総額（純額）	155,451,124	154,451,356
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,221,845	1,426,498
買換特例圧縮積立金	※2 384,539	※2 384,539
任意積立金合計	1,606,385	1,811,038
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,853,150	4,969,879
剰余金合計	6,459,535	6,780,917
投資主資本合計	161,910,659	161,232,273
純資産合計	※1 161,910,659	※1 161,232,273
負債純資産合計	357,131,306	356,932,973

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 11,411,684	※1 11,547,493
その他貸貸事業収入	※1 430,918	※1 382,791
不動産等売却益	※2 370,030	※2 389,359
営業収益合計	12,212,633	12,319,644
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,296,127	※1 5,161,880
資産運用報酬	718,177	754,543
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	15,786	15,786
資産保管手数料	10,752	11,049
一般事務委託手数料	33,558	35,688
その他営業費用	374,175	377,268
営業費用合計	6,452,177	6,359,816
営業利益	5,760,456	5,959,828
営業外収益		
受取利息	9,545	25,240
未払分配金除斥益	308	238
受取保険金	16,439	1,187
営業外収益合計	26,294	26,666
営業外費用		
支払利息	677,619	757,583
融資関連費用	179,014	181,929
投資法人債利息	48,453	48,926
投資法人債発行費償却	6,824	6,824
投資口交付費償却	10,378	10,378
その他	-	1,999
営業外費用合計	922,289	1,007,641
経常利益	4,864,460	4,978,852
税引前当期純利益	4,864,460	4,978,852
法人税、住民税及び事業税	10,510	9,470
法人税等調整額	800	△496
法人税等合計	11,310	8,973
当期純利益	4,853,150	4,969,879
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,853,150	4,969,879

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2025年2月1日 至 2025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	買換特例圧縮積立金	任意積立金合計				
当期末残高	155,451,124	1,303,391	384,539	1,687,931	4,501,402	6,189,333	161,640,458	161,640,458
当期変動額								
圧縮積立金の取崩		△81,546		△81,546	81,546	-	-	-
圧縮積立金の積立								
剰余金の配当					△4,582,948	△4,582,948	△4,582,948	△4,582,948
当期純利益					4,853,150	4,853,150	4,853,150	4,853,150
当期変動額合計	-	△81,546	-	△81,546	351,747	270,201	270,201	270,201
当期末残高	※1 155,451,124	1,221,845	384,539	1,606,385	4,853,150	6,459,535	161,910,659	161,910,659

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	剰余金				剰余金合計
				任意積立金			当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	
				圧縮積立金	買換特例圧縮積立金	任意積立金合計		
当期首残高	155,451,124	-	155,451,124	1,221,845	384,539	1,606,385	4,853,150	6,459,535
当期変動額								
圧縮積立金の積立				204,652		204,652	△204,652	-
剰余金の配当							△4,648,497	△4,648,497
当期純利益							4,969,879	4,969,879
自己投資口の取得								
自己投資口の消却		△999,768	△999,768					
当期変動額合計	-	△999,768	△999,768	204,652	-	204,652	116,729	321,382
当期末残高	※1 155,451,124	△999,768	154,451,355	1,426,498	384,539	1,811,038	4,969,879	6,780,917

（単位：千円）

	投資主資本		純資産合計
	自己投資口	投資主資本合計	
当期首残高	-	161,910,659	161,910,659
当期変動額			
圧縮積立金の積立		-	-
剰余金の配当		△4,648,497	△4,648,497
当期純利益		4,969,879	4,969,879
自己投資口の取得	△999,768	△999,768	△999,768
自己投資口の消却	999,768	-	-
当期変動額合計	-	△678,386	△678,386
当期末残高	-	161,232,273	161,232,273

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日)	当期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日)
I 当期未処分利益	4,853,150,108円	4,969,879,295円
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	－円	32,056,405円
III 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	4,648,497,294円 (5,957円)	4,752,975,475円 (6,115円)
IV 任意積立金 圧縮積立金繰入額	204,652,814円	248,960,225円
V 次期繰越利益	－円	－円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期未処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除後の全額である4,648,497,294円を利益分配金として分配することとなりました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除後の全額である4,752,975,475円を利益分配金として分配することとなりました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,864,460	4,978,852
減価償却費	1,664,589	1,692,675
融資関連費用	179,014	181,929
投資法人債発行費償却	6,824	6,824
投資口交付費償却	10,378	10,378
固定資産除却損	-	23,944
受取利息	△9,545	△25,240
未払分配金除斥益	△308	△238
支払利息	726,073	806,510
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,597	115
前払費用の増減額（△は増加）	△46,876	46,267
未収消費税等の増減額（△は増加）	△7,304	7,304
未払消費税等の増減額（△は減少）	△55,578	44,056
営業未払金の増減額（△は減少）	178,721	△178,691
未払金の増減額（△は減少）	△1,784	8,252
未払費用の増減額（△は減少）	16,365	17,913
前受金の増減額（△は減少）	56,955	22,599
長期前払費用の増減額（△は増加）	10,451	11,665
信託有形固定資産の売却による減少額	479,586	3,019,399
その他	△17,732	32,522
小計	8,051,691	10,707,043
利息の受取額	9,545	25,240
利息の支払額	△726,641	△801,126
法人税等の支払額	△10,631	△12,579
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,323,964	9,918,578
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	△62,134	△3,718
信託有形固定資産の取得による支出	△13,963,542	△5,058,867
無形固定資産の取得による支出	△3,148	-
敷金及び保証金の回収による収入	-	344
敷金及び保証金の差入による支出	△196	△33
預り敷金及び保証金の受入による収入	15,342	10,097
預り敷金及び保証金の返還による支出	△9,596	△9,131
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	394,723	283,057
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△271,866	△285,747
その他	△5,338	△5,338
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,905,757	△5,069,338
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	5,970,000	2,040,000
短期借入金の返済による支出	△3,240,000	△6,558,000
長期借入れによる収入	21,094,482	15,399,608
長期借入金の返済による支出	△11,150,000	△10,500,000
自己投資口の取得による支出	-	△999,768
分配金の支払額	△4,583,550	△4,647,895
その他	△12,229	△12,348
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,078,702	△5,278,403
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,496,909	△429,163
現金及び現金同等物の期首残高	17,155,578	18,652,488
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,652,488	※1 18,223,324

（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 2～72年 構築物 2～69年 機械及び装置 10～39年 工具、器具及び備品 2～15年</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>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 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礎となる事項</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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入していません。</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 (2025年 7月31日)	当 期 (2026年 1月31日)
	50,000	50,000

※ 2. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。

項目	内 訳	
対象資産	コンフォリア東中野、コンフォリア中野	
発生原因と金額	2021年3月のコンフォリア新大阪の売却に伴う売却益1,350,205千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額 (単位:千円)	前 期 2025年 7月31日	当 期 2026年 1月31日
当期積立て・取崩し前残高	384,539	384,539
損益計算書における取崩し	—	—
貸借対照表残高	384,539	384,539
金銭の分配に係る計算書における積立て	—	—
金銭の分配に係る計算書における取崩し	—	—
当期積立て・取崩し後残高	384,539	384,539

3. コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行（前期3行、当期3行）とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前 期 (2025年 7月31日)	当 期 (2026年 1月31日)
コミットメントライン契約の総額	13,500,000	13,500,000
借入実行残高	8,028,000	6,510,000
差引額	5,472,000	6,990,000

※ 4. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2025年 7月31日)	当 期 (2026年 1月31日)
総消却口数	一口	3,077口
消却総額	一千円	999,768千円

[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		当 期	
	自 2025年 2月 1日	至 2025年 7月 31日	自 2025年 8月 1日	至 2026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)	11,228,745		11,364,388	
(駐車場収入等)	182,938	11,411,684	183,105	11,547,493
その他賃貸事業収入				
(礼金更新料収入)	252,959		207,706	
(その他収入)	177,959	430,918	175,085	382,791
不動産賃貸事業収益合計		11,842,603		11,930,285
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(物件管理委託費)	943,035		918,094	
(修繕費)	661,771		513,174	
(借地料)	777,181		777,391	
(公租公課)	593,590		605,267	
(保険料)	11,819		12,071	
(水道光熱費)	149,061		150,688	
(募集関連費)	208,481		177,223	
(信託報酬)	57,947		66,450	
(減価償却費)	1,663,684		1,691,657	
(その他賃貸事業費用)	229,553		249,861	
不動産賃貸事業費用合計		5,296,127		5,161,880
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		6,546,475		6,768,404

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日)

(単位:千円)

コンフォリア新子安 (準共有持分49%)

不動産等売却収入		860,660
不動産等売却原価	479,586	
その他売却費用	11,043	
不動産等売却益		370,030

当期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日)

(単位:千円)

コンフォリア新子安 (準共有持分51%)

不動産等売却収入		895,789
不動産等売却原価	498,313	
その他売却費用	16,953	
不動産等売却益		380,522

(単位:千円)

コンフォリア銀座EAST貳番館

不動産等売却収入		2,560,000
不動産等売却原価	2,521,086	
その他売却費用	30,077	
不動産等売却益		8,836

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前 期 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	当 期 自 2025年 8月 1日 至 2026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	780,342 口	777,265 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 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	当 期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日
現金及び預金	8,516,066	8,296,562
信託現金及び信託預金	10,136,421	9,926,761
現金及び現金同等物	18,652,488	18,223,324

[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 (2025年 7月31日)	当 期 (2026年 1月31日)
1年以内	1,519,278	1,519,278
1年超	76,291,375	75,549,241
合計	77,810,653	77,068,519

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 (2025年 7月31日)	当 期 (2026年 1月31日)
1年以内	1,932,225	1,947,456
1年超	20,383,484	19,653,523
合計	22,315,710	21,600,979

[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。以下同じ。）の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025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。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,990,350	△9,649
(2) 1年内返済予定の長期借入金	21,550,000	21,536,665	△13,334
(3) 投資法人債	14,100,000	13,562,606	△537,393
(4) 長期借入金	139,294,000	136,737,298	△2,556,701
(5) デリバティブ取引	—	—	—

2026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。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,997,092	△2,907
(2) 1年内返済予定の長期借入金	20,300,000	20,261,333	△38,666
(3) 投資法人債	14,100,000	13,219,078	△880,921
(4) 長期借入金	145,602,000	140,084,496	△5,517,503
(5) デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）1年内償還予定の投資法人債、（3）投資法人債

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

（2）1年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金

これらのうち、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップ取引の特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金及び1年内返済予定の長期借入金（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られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。

（5）デリバティブ取引

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2）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額（単位：千円）

前期（2025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	21,550,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	19,615,000	21,145,000	17,475,000	24,820,000	56,239,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	2,000,000	3,000,000	—	1,500,000	7,600,000
合計	23,550,000	21,615,000	24,145,000	17,475,000	26,320,000	63,839,000

当期（2026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
1年内返済予定の長期借入金	20,300,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	22,060,000	21,218,000	27,745,000	21,800,000	52,779,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	2,000,000	3,000,000	—	1,500,000	7,600,000
合計	22,300,000	24,060,000	24,218,000	27,745,000	23,300,000	60,379,000

[有価証券に関する注記]

前期（2025年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2026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（2025年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2026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（2025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)	25,180,000	19,580,000	(※2)	—
合 計			25,180,000	19,580,000		

当期（2026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)	30,470,000	26,270,000	(※2)	—
合 計			30,470,000	26,270,000		

※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「(2) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(4) 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（2025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（2026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 (2025年7月31日)	当 期 (2026年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	868	773
借地権償却	70,891	75,862
資産除去債務	78,470	78,992
繰延税金資産小計	150,230	155,628
評価性引当額	△149,362	△154,855
繰延税金資産合計	868	773
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△64,352	△63,760
繰延税金負債合計	△64,352	△63,760
繰延税金資産又は繰延税金負債(△)の純額	△63,484	△62,987

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 (2025年 7 月31日)	当 期 (2026年 1 月31日)
法定実効税率	34.60	34.60
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△33.06	△33.03
圧縮積立金繰入額	△1.46	△1.73
圧縮積立金取崩額	—	0.22
評価性引当額の増減	0.11	0.11
その他	0.04	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.23	0.18

[持分法損益等に関する注記]

前期（自 2025年 2 月 1 日 至 2025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 2025年 8 月 1 日 至 2026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 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容または職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	200	投資運用業	—	なし	資産運用会社	資産運用報酬の支払	24,477	その他未払費用	377,449

（注）東急不動産株式会社が行った本投資法人の投資口の市場取引による取得により、同社は2025年7月28日に主要投資主に該当することとなりました。これに伴い、東急不動産リート・マネジメント株式会社は、同日より関連当事者に該当することとなったため、取引金額には、関連当事者に該当することとなった時点からの金額を記載しています。

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容または職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	200	投資運用業	—	なし	資産運用会社	資産運用報酬の支払	827,941	その他未払費用	394,476

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年8月1日 至 2026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

2016年2月付で取得したコンフォリア品川EAST等において、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃借期間終了による原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を定期借地権の残契約期間（52年～68年3ヵ月）と見積もり、割引率は1.2%～1.4%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
期首残高	220,016	221,479
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	—
時の経過による調整額	1,463	1,473
期末残高	221,479	222,953

[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 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	当 期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日
貸借対照表計上額		
期首残高	323,188,027	335,100,693
期中増減額	11,912,666	358,642
期末残高	335,100,693	335,459,335
期末時価	440,058,000	444,694,000

（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。

（注2）前期増減額のうち、主な増加額は前期に取得した5物件（コンフォリア芝浦Ⅱ他4物件、13,071,162千円）によるものであり、主な減少額は前期に譲渡した1物件（コンフォリア新子安（準共有持分49%）、479,586千円）及び減価償却（1,662,220千円）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2物件（コンフォリア戸越公園他1物件、4,090,017千円）によるものであり、主な減少額は当期に譲渡した2物件（コンフォリア銀座EAST式番館他1物件、3,019,399千円）及び減価償却（1,690,184千円）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（2025年7月期）及び当期（2026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 2025年2月1日 至 2025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 2025年8月1日 至 2026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。

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	860,660	※2 370,030
水道光熱費収入	22,930	22,930
その他	-	11,819,672
合計	883,591	12,212,633

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

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

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	3,455,789	※2 389,359
水道光熱費収入	27,158	27,158
その他	-	11,903,127
合計	3,482,947	12,319,644

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

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

2. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

残存履行義務に配分した取引価格

2025年7月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は2025年7月25日に売買契約を締結した不動産等に係る895,789千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について2025年8月1日に不動産等の引渡しに伴い収益を認識することを見込んでいます。

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

残存履行義務に配分した取引価格

2026年1月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は2025年9月16日に売買契約を締結した不動産等に係る1,460,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について2026年3月13日に不動産等の引渡しに伴い収益を認識することを見込んでいます。

[1口当たり情報に関する注記]

	前 期 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	当 期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日
1口当たり純資産額	69,162円	69,145円
1口当たり当期純利益	2,073円	2,128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) 2026年1月31日を基準日、2026年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。2025年7月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定した場合における1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注3) 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 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	当 期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日
当期純利益（千円）	4,853,150	4,969,879
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,853,150	4,969,879
期中平均投資口数（口）	2,341,026	2,334,891

[重要な後発事象に関する注記]

投資口の分割

本投資法人は、2026年1月31日を基準日、2026年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割（以下「本分割」といいます。）を行いました。

1. 本分割の目的

2024年1月から新たな少額投資非課税制度「新NISA」が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大、本投資法人の投資口の流動性の向上及び過度な投資口価格変動の抑制を図ることを目的として、投資口分割を実施しました。

2. 本分割の方法

2026年1月31日を基準日として、同日（注）の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき3口の割合をもって分割しました。

（注）同日は投資主名簿等管理人の休業日であるため、実質的には2026年1月30日となります。

3. 本分割により増加した投資口数等

本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 777,265口

本分割により増加した投資口の総口数 : 1,554,530口

本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 2,331,795口

本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数（注） : 8,000,000口

（注）本投資法人の規約に定める発行可能投資口総口数は変更ありません。

（9）発行済投資口の総口数の増減

当期末までの発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）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（純額） (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2010年6月8日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
2010年8月30日	私募増資	7,800	8,000	3,900	4,000	(注2)
2011年3月18日	私募増資	24,270	32,270	11,840	15,840	(注3)
2012年2月2日	私募増資	16,400	48,670	8,200	24,040	(注4)
2013年2月5日	公募増資	18,691	67,361	9,935	33,975	(注5)
2014年2月3日	公募増資	31,900	99,261	21,960	55,936	(注6)
2014年2月26日	第三者割当増資	1,401	100,662	964	56,900	(注7)
2014年8月1日	投資口の分割	301,986	402,648	-	56,900	(注8)
2015年2月2日	公募増資	70,000	472,648	18,025	74,926	(注9)
2015年2月27日	第三者割当増資	1,156	473,804	297	75,224	(注10)
2016年2月1日	公募増資	37,800	511,604	7,159	82,383	(注11)
2016年2月26日	第三者割当増資	1,900	513,504	359	82,743	(注12)
2017年2月1日	公募増資	47,800	561,304	11,251	93,995	(注13)
2017年2月22日	第三者割当増資	2,390	563,694	562	94,557	(注14)
2018年2月1日	公募増資	22,190	585,884	5,006	99,563	(注15)
2018年2月15日	第三者割当増資	1,110	586,994	250	99,814	(注16)
2019年2月1日	公募増資	51,270	638,264	13,551	113,366	(注17)
2019年2月20日	第三者割当増資	2,570	640,834	679	114,045	(注18)
2020年2月3日	公募増資	29,330	670,164	9,432	123,477	(注19)
2020年2月19日	第三者割当増資	1,460	671,624	469	123,947	(注20)
2021年2月1日	公募増資	20,360	691,984	5,568	129,515	(注21)
2021年2月17日	第三者割当増資	1,010	692,994	276	129,791	(注22)
2022年2月1日	公募増資	22,960	715,954	6,944	136,736	(注23)
2022年2月16日	第三者割当増資	28	715,982	8	136,744	(注24)
2023年2月1日	公募増資	20,000	735,982	5,410	142,154	(注25)
2023年2月8日	第三者割当増資	1,000	736,982	270	142,425	(注26)
2023年8月16日	公募増資	19,870	756,852	6,233	148,658	(注27)
2023年9月1日	第三者割当増資	990	757,842	310	148,969	(注28)
2024年8月1日	公募増資	21,430	779,272	6,173	155,142	(注29)
2024年8月21日	第三者割当増資	1,070	780,342	308	155,451	(注30)
2025年12月19日	消却	△3,077	777,265	△999	154,451	(注31)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募投資口の発行を行いました。

- (注3) 1口当たり発行価格500,000円（引受価額487,852円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募投資口の発行を行いました。
- (注4) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする私募投資口の発行を行いました。
- (注5) 1口当たり発行価格550,000円（引受価額531,575円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする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及び借入金の返済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。
- (注15) 1口当たり発行価格233,132円（引受価額225,600円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
- (注16) 1口当たり発行価額225,600円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注17) 1口当たり発行価格273,146円（引受価額264,321円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
- (注18) 1口当たり発行価額264,321円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注19) 1口当たり発行価格332,328円（引受価額321,591円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
- (注20) 1口当たり発行価額321,591円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注21) 1口当たり発行価格282,623円（引受価額273,492円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
- (注22) 1口当たり発行価額273,492円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注23) 1口当たり発行価格312,555円（引受価額302,457円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
- (注24) 1口当たり発行価額302,457円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注25) 1口当たり発行価格279,532円（引受価額270,500円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
- (注26) 1口当たり発行価額270,500円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注27) 1口当たり発行価格324,187円（引受価額313,713円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
- (注28) 1口当たり発行価額313,713円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注29) 1口当たり発行価格297,706円（引受価額288,087円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする投資口の発行を行いました。
- (注30) 1口当たり発行価額288,087円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。
- (注31) 2025年9月17日から2025年10月14日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（3,077口）については、2025年11月21日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年12月19日に消却しました。
- (注32) 2026年1月31日を基準日、2026年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地 域	第31期 2026年1月31日現在	
		保有総額（百万円） （注1）	対総資産比率（%） （注2）
不動産	東京都心	2,286	0.6
	準都心	11,636	3.3
	その他東京圏	5,849	1.6
信託不動産	東京都心	95,377	26.7
	準都心	180,680	50.6
	その他東京圏	18,051	5.1
	その他中核都市	21,577	6.0
小 計		335,459	94.0
預金・その他資産		21,473	6.0
資産総額 計		356,932	100.0

	第31期 2026年1月31日現在	
	金額（百万円） （注3）	対総資産比率（%） （注2）
負債総額	195,700	54.8
純資産総額	161,232	45.2

（注1）保有総額は、当期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。

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

（注3）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、コンフォリア大島、コンフォリア大森トロワ、コンフォリア芝浦、コンフォリア両国トロワ、コンフォリア西馬込HILLSIDE、コンフォリア成増、グランクレール立川、コンフォリア鷺沼三丁目、コンフォリア本駒込一丁目、コンフォリア幡ヶ谷及びコンフォリア上目黒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 (百万円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)
1	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア日本橋人形町	1,586	0.5	1,460
2	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア早稲田	1,900	0.6	1,809
3	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア下落合	1,181	0.3	1,067
4	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア東中野	552	0.2	538
5	賃貸住宅	準都心	コンフォリア文京春日	1,470	0.4	1,329
6	賃貸住宅	準都心	コンフォリア浅草松が谷	910	0.3	781
8	賃貸住宅	準都心	コンフォリア中野	881	0.3	836
9	賃貸住宅	準都心	コンフォリア下北沢	2,587	0.8	2,350
10	賃貸住宅	準都心	コンフォリア西蒲田	1,550	0.5	1,385
11	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大山	1,987	0.6	1,855
12	賃貸住宅	準都心	コンフォリア清澄白河サウス	740	0.2	668
13	賃貸住宅	準都心	コンフォリア駒澤	1,290	0.4	1,189
14	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア銀座E A S T	3,059	0.9	2,791
15	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア麻布台	574	0.2	533
16	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア芝公園	1,398	0.4	1,308
17	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア西麻布	755	0.2	747
18	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア南青山	1,041	0.3	1,074
20	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア西早稲田	1,685	0.5	1,573
22	賃貸住宅	準都心	コンフォリア千石	1,219	0.4	1,262
23	賃貸住宅	準都心	コンフォリア代官山青葉台	926	0.3	907
26	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア原宿	3,629	1.1	3,459
27	賃貸住宅	準都心	コンフォリア池袋	602	0.2	579
29	賃貸住宅	準都心	コンフォリア両国石原	651	0.2	597
30	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア三田ノース	850	0.2	828

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)
31	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア芝浦バウハウス	2,650	0.8	2,492
32	賃貸住宅	準都心	コンフォリア浅草橋DEUX	874	0.3	799
33	賃貸住宅	準都心	コンフォリア押上	714	0.2	670
34	賃貸住宅	準都心	コンフォリア本所吾妻橋	762	0.2	720
35	賃貸住宅	準都心	コンフォリア清澄白河トロワ	873	0.3	796
36	賃貸住宅	準都心	コンフォリア門前仲町	2,658	0.8	2,396
37	賃貸住宅	準都心	コンフォリア碑文谷	1,189	0.3	1,182
38	賃貸住宅	準都心	コンフォリア三宿	1,874	0.6	1,756
39	賃貸住宅	準都心	コンフォリア学芸大学	1,138	0.3	1,103
40	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東中野DEUX	833	0.2	779
41	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東池袋WEST	3,911	1.1	3,469
43	賃貸住宅	準都心	コンフォリア両国DEUX	1,014	0.3	974
44	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大森DEUX	1,188	0.3	1,128
45	賃貸住宅	準都心	コンフォリア町屋	594	0.2	583
47	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア谷塚	626	0.2	600
48	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア白金高輪	1,300	0.4	1,290
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	0.6	2,002
50	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア愛宕	826	0.2	813
51	賃貸住宅	準都心	コンフォリア浅草橋	2,680	0.8	2,333
52	賃貸住宅	準都心	コンフォリア両国サウス	1,240	0.4	1,088
53	賃貸住宅	準都心	コンフォリア豊洲	3,096	0.9	2,795
55	賃貸住宅	準都心	コンフォリア墨田立花	938	0.3	919
56	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア九段	1,280	0.4	1,249
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	0.3	1,032
58	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア新川	1,840	0.5	1,740
59	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア赤坂	1,945	0.6	1,816
60	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア三田EAST	3,190	0.9	2,956
61	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア芝浦キャナル	1,570	0.5	1,460
62	賃貸住宅	準都心	コンフォリア上野広小路	1,050	0.3	1,014

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)
63	賃貸住宅	準都心	コンフォリア春日富坂	2,912	0.9	2,737
64	賃貸住宅	準都心	コンフォリア本駒込	1,344	0.4	1,267
65	賃貸住宅	準都心	コンフォリア森下	1,530	0.4	1,417
66	賃貸住宅	準都心	コンフォリア木場公園	956	0.3	875
67	賃貸住宅	準都心	コンフォリア目黒長者丸	1,972	0.6	1,953
69	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア北参道	4,268	1.3	4,130
70	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア代々木上原	1,560	0.5	1,531
71	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア笹塚	1,789	0.5	1,748
72	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	1,806	0.5	1,747
73	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア市谷柳町	1,623	0.5	1,526
74	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア神楽坂	736	0.2	703
75	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東池袋E A S T	1,712	0.5	1,586
76	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東池袋	1,132	0.3	1,064
80	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア二番町	1,621	0.5	1,641
81	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア西新宿	1,625	0.5	1,625
82	賃貸住宅	準都心	コンフォリア駒場	5,000	1.5	5,082
83	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア神田神保町	1,434	0.4	1,503
84	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア日本橋	1,956	0.6	1,928
85	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア田町	3,272	1.0	3,356
86	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア麻布十番	1,471	0.4	1,451
87	賃貸住宅	準都心	コンフォリア錦糸町	1,042	0.3	972
88	賃貸住宅	準都心	コンフォリア南砂町	4,681	1.4	4,378
89	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東品川	1,510	0.4	1,535
90	賃貸住宅	準都心	コンフォリア目黒八雲	813	0.2	824
91	賃貸住宅	準都心	コンフォリア用賀	1,041	0.3	1,029
92	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	1,406	0.4	1,411
93	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア神楽坂D E U X	1,245	0.4	1,181
94	賃貸住宅	準都心	コンフォリア板橋仲宿	3,794	1.1	3,702
95	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア北三条	660	0.2	590
96	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア麻布E A S T	1,900	0.6	1,833
97	賃貸住宅	準都心	コンフォリア品川E A S T	1,430	0.4	1,259
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	3.9	11,299

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)
99	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大島	2,110	0.6	2,113
100	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大森トロワ	866	0.3	891
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	0.4	1,224
103	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア市谷薬王寺	941	0.3	1,001
104	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア秋葉原E A S T	4,425	1.3	4,285
105	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア三田トロワ	890	0.3	944
106	賃貸住宅	準都心	コンフォリア文京白山	1,330	0.4	1,391
107	賃貸住宅	準都心	コンフォリア蒲田	5,721	1.7	5,529
108	運営型 賃貸住宅	準都心	カレッジコート八幡山	1,245	0.4	1,194
109	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア心斎橋E A S T	1,980	0.6	1,889
110	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア京町堀	1,567	0.5	1,489
111	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア阿波座	1,289	0.4	1,213
112	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア行徳	978	0.3	1,059
113	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア芝浦	1,065	0.3	1,143
114	賃貸住宅	準都心	コンフォリア上野入谷	2,173	0.6	2,096
115	賃貸住宅	準都心	コンフォリア池尻	1,313	0.4	1,403
116	賃貸住宅	準都心	コンフォリア世田谷上馬	2,622	0.8	2,557
117	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア北浜	1,719	0.5	1,661
118	賃貸住宅	準都心	コンフォリア赤羽岩淵	2,500	0.7	2,758
119	賃貸住宅	準都心	コンフォリア両国トロワ	1,660	0.5	1,708
120	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア新宿	2,150	0.6	2,204
121	運営型 賃貸住宅	準都心	カレッジスクエア八幡山	880	0.3	864
122	運営型 賃貸住宅	その他東京圏	グランクレールセンター南	4,150	1.2	4,142
123	賃貸住宅	準都心	コンフォリア錦糸町D E U X	2,213	0.7	2,178
124	賃貸住宅	準都心	コンフォリア亀戸サウス	2,050	0.6	2,013
125	賃貸住宅	準都心	コンフォリア渋谷W E S T	5,397	1.6	5,359
126	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア東日本橋	1,194	0.4	1,276
127	賃貸住宅	準都心	コンフォリア浅草駒形	1,254	0.4	1,367
128	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大森鹿島	864	0.3	912
129	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大森町	1,096	0.3	1,149
130	賃貸住宅	準都心	コンフォリア上池台	1,842	0.5	1,942
131	運営型 賃貸住宅	準都心	キャンパスヴィレッジ椎名町	2,740	0.8	2,686

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)
132	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリアたまプラーザ	2,220	0.7	2,364
134	賃貸住宅	準都心	コンフォリア滝野川	3,430	1.0	3,414
135	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア東新宿 ステーションフロント	5,540	1.6	5,535
136	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア江坂広芝町	1,700	0.5	1,678
137	賃貸住宅	準都心	コンフォリア木場親水公園	1,294	0.4	1,341
138	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア中落合	1,489	0.4	1,545
139	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア早稲田DEUX	1,056	0.3	1,111
140	賃貸住宅	準都心	コンフォリア西馬込 HILLSIDE	1,330	0.4	1,392
141	賃貸住宅	準都心	コンフォリア池袋DEUX	1,930	0.6	1,954
142	賃貸住宅	準都心	コンフォリア成増	1,551	0.5	1,619
143	賃貸住宅	準都心	コンフォリア新御徒町	1,237	0.4	1,234
144	賃貸住宅	準都心	コンフォリア森下WEST	1,222	0.4	1,221
145	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東陽町	3,674	1.1	3,662
146	賃貸住宅	準都心	コンフォリア不動前	1,622	0.5	1,621
147	賃貸住宅	準都心	コンフォリア台東根岸	3,031	0.9	3,044
148	賃貸住宅	準都心	コンフォリア門前仲町サウス	1,428	0.4	1,436
149	賃貸住宅	準都心	コンフォリア馬込	2,905	0.9	2,973
150	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア大宮	4,420	1.3	4,516
151	運営型 賃貸住宅	その他東京圏	キャンパスヴィレッジ浦安	1,500	0.4	1,516
152	運営型 賃貸住宅	その他中核都市	キャンパスヴィレッジ京都伏見	1,075	0.3	1,088
153	運営型 賃貸住宅	準都心	グランクレール馬事公苑 (底地)	4,546	1.3	4,591
154	運営型 賃貸住宅	その他東京圏	グランクレール立川	2,933	0.9	3,075
155	賃貸住宅	準都心	コンフォリア秋葉原ノース	1,850	0.5	1,877
156	賃貸住宅	準都心	コンフォリア桜上水	3,750	1.1	3,790
157	賃貸住宅	準都心	コンフォリア北沢	3,816	1.1	4,009
158	運営型 賃貸住宅	準都心	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	2,280	0.7	2,330
159	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア鷺沼三丁目	2,620	0.8	2,773
160	運営型 賃貸住宅	その他東京圏	ニチイホーム川口	1,395	0.4	1,484

番号	投資対象	エリア	物件名称	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)
161	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア川口本町	1,082	0.3	1,148
162	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア西天満	1,400	0.4	1,491
163	運営型 賃貸住宅	準都心	ネイバーズ東十条	1,860	0.5	1,895
164	賃貸住宅	準都心	コンフォリア日暮里	2,660	0.8	2,706
165	運営型 賃貸住宅	その他中核都市	キャンパスヴィレッジ京都 一乗寺	1,722	0.5	1,758
166	運営型 賃貸住宅	その他中核都市	キャンパスヴィレッジ京都 下鴨東	1,289	0.4	1,316
167	賃貸住宅	準都心	コンフォリア要町	1,950	0.6	2,111
168	賃貸住宅	準都心	コンフォリア本駒込一丁目	1,600	0.5	1,700
169	賃貸住宅	準都心	コンフォリア森下サウス	2,180	0.6	2,221
170	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大島DEUX	1,350	0.4	1,379
171	賃貸住宅	準都心	コンフォリア高島平	3,900	1.1	3,941
172	運営型 賃貸住宅	その他中核都市	ラグザス高槻	1,095	0.3	1,129
173	賃貸住宅	準都心	コンフォリア西荻北	3,220	0.9	3,349
174	賃貸住宅	準都心	コンフォリア曳舟	1,164	0.3	1,268
175	賃貸住宅	その他中核都市	コンフォリア西宮	1,782	0.5	1,925
176	賃貸住宅	準都心	コンフォリア上目黒	2,070	0.6	2,210
177	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア幡ヶ谷	1,073	0.3	1,143
178	賃貸住宅	準都心	コンフォリア新中野Ⅱ	1,610	0.5	1,701
179	賃貸住宅	準都心	コンフォリア西尾久	1,350	0.4	1,453
180	賃貸住宅	準都心	コンフォリア本所吾妻橋Ⅱ	1,300	0.4	1,389
181	運営型 賃貸住宅	準都心	キャンパスヴィレッジ千歳鳥山	4,126	1.2	4,231
182	賃貸住宅	準都心	コンフォリア北池袋	1,790	0.5	1,919
183	賃貸住宅	その他東京圏	コンフォリア北小金	1,180	0.3	1,217
184	賃貸住宅	準都心	コンフォリア糀谷	1,220	0.4	1,298
185	賃貸住宅	東京都心	コンフォリア芝浦Ⅱ	4,612	1.4	4,804
186	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東大井Ⅰ	1,677	0.5	1,726
187	賃貸住宅	準都心	コンフォリア東大井Ⅱ	2,091	0.6	2,150
188	運営型 賃貸住宅	その他中核都市	キャンパスヴィレッジ大阪 近大前	2,956	0.9	3,120
189	賃貸住宅	準都心	コンフォリア戸越公園	1,954	0.6	2,085
190	賃貸住宅	準都心	コンフォリア大森山王	1,930	0.6	1,996
合計				340,147	100.0	335,459

(注) 本投資法人の保有資産のうち、本投資法人が負担する債務の担保として提供されているものではありません。

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>

	2024年 1月末	2024年 7月末	2025年 1月末	2025年 7月末	2026年 1月末
	(第27期末)	(第28期末)	(第29期末)	(第30期末)	(第31期末)
期末投資物件数	160	165	170	175	175
期末総賃貸可能面積 (㎡)	451, 104. 67	460, 712. 28	470, 252. 45	483, 389. 94	482, 869. 56
期末稼働率 (%)	97. 1	96. 6	97. 0	97. 2	96. 6

C. 賃貸借状況の概要

本投資法人が当期末現在で保有する不動産又は信託不動産の概要（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	2,473.56	100.0	45	45	1	10,797
2	コンフォリア早稲田	2,836.97	2,836.97	100.0	79	79	1	11,658
3	コンフォリア下落合	2,430.20	2,344.32	96.5	44	42	1	8,364
4	コンフォリア東中野	827.09	827.09	100.0	37	37	1	3,763
5	コンフォリア文京春日	2,234.19	2,234.19	100.0	80	80	1	11,361
6	コンフォリア浅草松が谷	2,044.98	1,958.82	95.8	62	60	1	7,846
8	コンフォリア中野	1,640.96	1,519.35	92.6	35	33	1	5,266
9	コンフォリア下北沢	3,892.18	3,789.46	97.4	116	114	1	16,000
10	コンフォリア西蒲田	2,634.08	2,590.82	98.4	103	101	1	11,291
11	コンフォリア大山	3,607.39	3,483.74	96.6	97	93	1	12,602
12	コンフォリア清澄白河サウス	1,162.80	1,162.80	100.0	45	45	1	5,217
13	コンフォリア駒澤	1,544.91	1,442.19	93.4	39	36	1	7,188
14	コンフォリア銀座EAST	4,817.73	4,791.58	99.5	133	132	1	20,651
15	コンフォリア麻布台	848.65	779.71	91.9	24	22	1	3,892
16	コンフォリア芝公園	1,717.95	1,656.04	96.4	54	52	1	8,342
17	コンフォリア西麻布	937.26	861.12	91.9	22	20	1	4,581
18	コンフォリア南青山	1,486.07	1,415.35	95.2	24	22	1	7,420
20	コンフォリア西早稲田	2,535.67	2,535.67	100.0	60	60	1	10,953
22	コンフォリア千石	3,158.20	2,796.47	88.5	45	41	1	9,137
23	コンフォリア代官山青葉台	1,163.10	1,118.64	96.2	26	25	1	6,431
26	コンフォリア原宿	4,528.51	4,465.19	98.6	99	98	1	22,758
27	コンフォリア池袋	963.47	905.72	94.0	28	26	1	3,981
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	1,128.88	100.0	30	30	1	5,374
31	コンフォリア芝浦パウハウス	4,543.58	4,168.31	91.7	76	70	1	16,209
32	コンフォリア浅草橋DEUX	1,392.56	1,353.29	97.2	46	45	1	5,374

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	1,058.10	100.0	47	47	1	4,703
34	コンフォリア本所吾妻橋	1,184.50	1,073.74	90.6	48	44	1	4,714
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	5,583
36	コンフォリア門前仲町	3,725.52	3,674.36	98.6	144	142	1	15,669
37	コンフォリア碑文谷	2,158.72	1,972.50	91.4	28	25	1	7,925
38	コンフォリア三宿	2,598.50	2,598.50	100.0	59	59	1	11,419
39	コンフォリア学芸大学	1,602.88	1,559.76	97.3	38	37	1	6,811
40	コンフォリア東中野DEUX	1,230.92	1,154.22	93.8	40	37	1	4,982
41	コンフォリア東池袋WEST	6,436.14	5,982.28	92.9	155	143	1	27,586
43	コンフォリア両国DEUX	1,594.70	1,492.78	93.6	66	62	1	6,294
44	コンフォリア大森DEUX	1,619.13	1,595.93	98.6	64	63	1	6,857
45	コンフォリア町屋	1,279.83	1,240.83	97.0	30	29	1	4,617
47	コンフォリア谷塚	1,562.40	1,537.20	98.4	62	61	1	4,620
48	コンフォリア白金高輪	1,521.11	1,402.29	92.2	37	34	1	7,485
49	コンフォリア 日本橋人形町イースト	2,447.09	2,424.74	99.1	82	81	1	11,822
50	コンフォリア愛宕	1,002.00	1,002.00	100.0	38	38	1	5,123
51	コンフォリア浅草橋	4,234.76	4,080.94	96.4	141	136	1	17,872
52	コンフォリア両国サウス	2,106.75	2,012.03	95.5	61	59	1	8,346
53	コンフォリア豊洲	4,127.00	4,065.72	98.5	161	159	1	17,537
55	コンフォリア墨田立花	1,708.18	1,681.79	98.5	56	55	1	5,469
56	コンフォリア九段	1,589.22	1,589.22	100.0	36	36	1	7,472
57	コンフォリア 日本橋人形町ノース	1,447.92	1,407.09	97.2	36	35	1	6,583
58	コンフォリア新川	2,452.32	2,411.27	98.3	59	58	1	10,669
59	コンフォリア赤坂	2,182.10	2,126.74	97.5	40	39	1	12,226
60	コンフォリア三田EAST	3,639.93	3,614.68	99.3	111	110	1	18,265
61	コンフォリア芝浦キャナル	2,070.14	2,004.77	96.8	95	92	1	8,862
62	コンフォリア上野広小路	1,462.39	1,411.80	96.5	37	36	1	6,212
63	コンフォリア春日富坂	3,527.90	3,413.53	96.8	106	102	1	15,915
64	コンフォリア本駒込	2,222.28	2,159.15	97.2	36	35	1	7,961
65	コンフォリア森下	1,977.02	1,952.02	98.7	75	74	1	8,332

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	1,152.90	90.0	60	54	1	5,113
67	コンフォリア目黒長者丸	2,889.46	2,713.74	93.9	71	67	1	11,934
69	コンフォリア北参道	4,957.31	4,770.08	96.2	144	138	1	22,612
70	コンフォリア代々木上原	2,001.41	1,926.44	96.3	51	49	1	8,397
71	コンフォリア笹塚	2,579.00	2,539.70	98.5	89	88	1	11,567
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	2,060.47	1,926.51	93.5	65	62	1	9,351
73	コンフォリア市谷柳町	2,033.51	2,033.51	100.0	69	69	1	9,167
74	コンフォリア神楽坂	850.72	850.72	100.0	29	29	1	4,161
75	コンフォリア東池袋EAST	2,754.80	2,635.79	95.7	90	86	1	11,725
76	コンフォリア東池袋	1,496.46	1,376.83	92.0	48	44	1	6,236
80	コンフォリア二番町	1,816.64	1,780.10	98.0	42	41	1	8,830
81	コンフォリア西新宿	1,767.64	1,650.25	93.4	56	52	1	7,718
82	コンフォリア駒場	5,342.38	5,342.38	100.0	136	136	1	25,033
83	コンフォリア神田神保町	1,686.07	1,645.70	97.6	43	42	1	7,923
84	コンフォリア日本橋	2,805.71	2,643.78	94.2	63	59	1	10,832
85	コンフォリア田町	4,249.07	3,795.45	89.3	77	69	1	16,017
86	コンフォリア麻布十番	1,399.64	1,374.24	98.2	55	54	1	7,493
87	コンフォリア錦糸町	1,428.32	1,428.32	100.0	46	46	1	6,473
88	コンフォリア南砂町	6,216.78	6,167.22	99.2	212	210	1	23,032
89	コンフォリア東品川	2,807.46	2,679.86	95.5	86	81	1	10,124
90	コンフォリア目黒八雲	1,177.99	1,139.78	96.8	36	35	1	4,539
91	コンフォリア用賀	1,366.04	1,366.04	100.0	39	39	1	5,369
92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	1,644.78	1,546.76	94.0	52	49	1	7,150
93	コンフォリア神楽坂DEUX	1,371.23	1,315.92	96.0	46	44	1	7,258
94	コンフォリア板橋仲宿	6,963.69	6,700.17	96.2	104	100	1	21,688
95	コンフォリア北三條	3,222.00	2,955.78	91.7	60	54	1	5,483
96	コンフォリア麻布EAST	2,634.46	2,484.20	94.3	69	66	1	12,950
97	コンフォリア品川EAST	2,588.19	2,518.29	97.3	97	95	1	12,888
98	コンフォリア 新宿イーストサイドタワー	48,267.61	45,511.22	94.3	765	723	1	284,766

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	2,526.98	2,424.64	96.0	99	95	1	9,814
100	コンフォリア大森トロワ	1,111.99	1,089.90	98.0	45	44	1	4,572
101	コンフォリア札幌植物園	3,329.34	3,091.53	92.9	42	39	1	6,663
103	コンフォリア市谷薬王寺	1,102.95	1,058.99	96.0	21	20	1	4,477
104	コンフォリア秋葉原EAST	4,582.07	4,518.90	98.6	131	129	1	21,632
105	コンフォリア三田トロワ	874.21	874.21	100.0	32	32	1	4,358
106	コンフォリア文京白山	1,568.09	1,438.01	91.7	56	52	1	5,981
107	コンフォリア蒲田	6,027.98	5,977.98	99.2	203	201	1	26,908
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	2,940.59	95.0	112	106	1	9,649
110	コンフォリア京町堀	2,382.80	2,156.48	90.5	84	76	1	7,405
111	コンフォリア阿波座	2,583.84	2,482.21	96.1	84	81	1	7,145
112	コンフォリア行徳	1,258.38	1,214.94	96.5	56	54	1	4,767
113	コンフォリア芝浦	1,087.23	1,062.15	97.7	39	38	1	4,740
114	コンフォリア上野入谷	2,790.92	2,724.48	97.6	88	86	1	10,863
115	コンフォリア池尻	1,365.43	1,304.75	95.6	36	34	1	5,579
116	コンフォリア世田谷上馬	2,348.17	2,322.76	98.9	68	67	1	12,610
117	コンフォリア北浜	2,551.22	2,364.49	92.7	84	78	1	8,517
118	コンフォリア赤羽岩淵	4,203.43	4,139.29	98.5	92	90	1	12,482
119	コンフォリア両国トロワ	1,847.44	1,797.30	97.3	57	56	1	7,394
120	コンフォリア新宿	1,793.88	1,753.68	97.8	65	64	1	9,813
121	カレッジスクエア八幡山	1,260.52	1,260.52	100.0	46	46	1	3,496
122	グランクレールセンター南	18,235.67	18,235.67	100.0	134	134	1	20,050
123	コンフォリア錦糸町DEUX	2,489.92	2,383.92	95.7	96	92	1	10,543
124	コンフォリア亀戸サウス	1,831.90	1,831.90	100.0	57	57	1	9,385
125	コンフォリア渋谷WEST	4,278.52	4,102.87	95.9	124	117	1	23,441
126	コンフォリア東日本橋	1,529.87	1,529.87	100.0	45	45	1	6,236
127	コンフォリア浅草駒形	1,640.32	1,600.04	97.5	48	47	1	6,241
128	コンフォリア大森鹿島	1,179.16	1,179.16	100.0	33	33	1	4,368
129	コンフォリア大森町	1,564.80	1,521.47	97.2	45	44	1	5,372
130	コンフォリア上池台	2,923.66	2,923.66	100.0	43	43	1	9,016

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)
131	キャンパスヴィレッジ椎名町	3,086.07	3,086.07	100.0	167	167	1	11,006
132	コンフォリアたまプラーザ	3,006.45	2,954.15	98.3	73	71	1	9,764
134	コンフォリア滝野川	4,033.37	4,007.45	99.4	112	111	1	17,088
135	コンフォリア東新宿 ステーションフロント	4,080.10	3,685.22	90.3	104	95	1	22,272
136	コンフォリア江坂広芝町	2,533.50	2,336.70	92.2	99	91	1	7,750
137	コンフォリア木場親水公園	1,387.80	1,361.84	98.1	54	53	1	5,559
138	コンフォリア中落合	1,852.81	1,852.81	100.0	62	62	1	7,018
139	コンフォリア早稲田DEUX	1,108.80	1,088.64	98.2	50	49	1	4,475
140	コンフォリア 西馬込HILLSIDE	1,317.55	1,266.53	96.1	47	45	1	5,142
141	コンフォリア池袋DEUX	1,936.80	1,816.28	93.8	56	52	1	8,427
142	コンフォリア成増	1,560.51	1,509.63	96.7	61	59	1	6,013
143	コンフォリア新御徒町	1,186.06	1,008.90	85.1	27	23	1	4,795
144	コンフォリア森下WEST	1,153.68	1,153.68	100.0	46	46	1	5,348
145	コンフォリア東陽町	3,993.42	3,887.53	97.3	140	137	1	15,749
146	コンフォリア不動前	1,273.47	1,202.07	94.4	46	43	1	6,700
147	コンフォリア台東根岸	2,885.50	2,792.34	96.8	90	87	1	12,671
148	コンフォリア門前仲町サウス	1,276.31	1,214.67	95.2	47	45	1	5,844
149	コンフォリア馬込	3,074.08	3,006.63	97.8	111	109	1	11,970
150	コンフォリア大宮	6,527.59	6,340.97	97.1	103	100	1	22,010
151	キャンパスヴィレッジ浦安	2,158.02	2,158.02	100.0	98	98	1	6,174
152	キャンパスヴィレッジ 京都伏見	2,154.96	2,154.96	100.0	95	95	1	4,990
153	グランクレール馬事公苑 (底地) (注8)	7,799.15	7,799.15	100.0	0	0	1	14,435
154	グランクレール立川	8,125.43	8,125.43	100.0	131	131	1	19,165
155	コンフォリア秋葉原ノース	1,796.01	1,693.91	94.3	55	53	1	7,868
156	コンフォリア桜上水	3,999.30	3,801.17	95.0	130	125	1	15,883
157	コンフォリア北沢	3,025.74	2,984.83	98.6	76	75	1	15,599
158	キャンパスヴィレッジ 赤塚新町	2,572.96	2,572.96	100.0	127	127	1	9,112
159	コンフォリア鷺沼三丁目	3,315.50	3,141.00	94.7	38	36	1	8,966
160	ニチイホーム川口	2,949.39	2,949.39	100.0	74	74	1	(注9) -
161	コンフォリア川口本町	1,731.70	1,666.60	96.2	29	28	1	4,259

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)
162	コンフォリア西天満	1,608.10	1,608.10	100.0	52	52	1	6,035
163	ネイバーズ東十条	2,283.59	2,283.59	100.0	104	104	1	7,280
164	コンフォリア日暮里	2,302.24	2,221.51	96.5	56	54	1	10,606
165	キャンパスヴィレッジ京都 一乗寺	2,755.39	2,755.39	100.0	115	115	1	6,835
166	キャンパスヴィレッジ京都 下鴨東	1,933.73	1,933.73	100.0	81	81	1	5,050
167	コンフォリア要町	1,886.82	1,799.72	95.4	65	62	1	7,589
168	コンフォリア本駒込一丁目	1,676.63	1,617.65	96.5	46	45	1	7,049
169	コンフォリア森下サウス	1,696.89	1,696.89	100.0	62	62	1	8,598
170	コンフォリア大島DEUX	1,282.46	1,256.83	98.0	50	49	1	5,374
171	コンフォリア高島平	5,768.51	5,390.51	93.4	77	72	1	14,273
172	ラグザス高槻	1,468.83	1,468.83	100.0	58	58	1	4,440
173	コンフォリア西荻北	2,830.86	2,651.29	93.7	45	42	1	10,062
174	コンフォリア曳舟	1,539.24	1,426.39	92.7	25	23	1	4,147
175	コンフォリア西宮	2,460.02	2,340.02	95.1	71	68	1	6,787
176	コンフォリア上目黒	1,402.63	1,347.93	96.1	43	41	1	7,018
177	コンフォリア幡ヶ谷	695.19	660.66	95.0	25	24	1	3,399
178	コンフォリア新中野Ⅱ	1,392.63	1,392.63	100.0	36	36	1	6,030
179	コンフォリア西尾久	1,544.90	1,441.66	93.3	40	38	1	5,393
180	コンフォリア本所吾妻橋Ⅱ	1,036.21	995.75	96.1	26	25	1	4,912
181	キャンパスヴィレッジ 千歳烏山	3,945.71	3,945.71	100.0	182	182	1	15,197
182	コンフォリア北池袋	1,626.85	1,555.30	95.6	49	47	1	6,723
183	コンフォリア北小金	2,133.91	2,036.09	95.4	39	37	1	4,758
184	コンフォリア糎谷	1,332.78	1,332.78	100.0	52	52	1	4,637
185	コンフォリア芝浦Ⅱ	3,787.59	3,250.09	85.8	70	60	1	12,001
186	コンフォリア東大井Ⅰ	1,396.16	1,396.16	100.0	48	48	1	7,040
187	コンフォリア東大井Ⅱ	1,638.94	1,537.80	93.8	60	57	1	8,060
188	キャンパスヴィレッジ大阪 近大前	6,178.63	6,178.63	100.0	251	251	1	12,330
189	コンフォリア戸越公園	1,423.72	1,423.72	100	44	44	1	7,307
190	コンフォリア大森山王	1,396.01	1,264.04	90.5	42	38	1	6,622
	合計	482,869.56	466,641.99	96.6	12,834	12,441	5	—

(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、非パス・スルー型マスターリース契約（パス・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。な

お、「グランクレール馬事公苑（底地）」については、一般定期借地権設定契約に基づく賃貸可能面積を記載しています。

- (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で、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「パス・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、駐車場の賃貸面積は含みません。）を記載しています。なお、非パス・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。なお、「グランクレール馬事公苑（底地）」については、一般定期借地権設定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、非パス・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、非パス・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、株式会社毎日コムネット、株式会社東急イーライフデザイン、シグマジヤパン株式会社及び株式会社ニチイケアパレスです。なお、マスターリースの導入がなされている各運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めていません。また、「グランクレール馬事公苑（底地）」については、賃借人との間で一般定期借地権設定契約を締結しており、かかる賃借人の数をもって1として記載しています。
- (注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、当期末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。また、「グランクレール馬事公苑（底地）」については、一般定期借地権設定契約書上の月額賃料を記載しています。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。
- (注8) 「グランクレール馬事公苑（底地）」は底地物件のため「賃貸可能戸数」及び「賃貸戸数」の記載はありません。また、テナントは株式会社東急イーライフデザインです。
- (注9) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

D. 主要なテナントの概要

当期末現在において、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	2,473.56	129,564	12,997	2026年7月31日
	コンフォリア早稲田	2,836.97	139,896	15,527	2026年7月31日
	コンフォリア下落合	2,344.32	100,368	9,182	2026年7月31日
	コンフォリア東中野	827.09	45,156	4,342	2026年7月31日
	コンフォリア文京春日	2,234.19	136,332	13,579	2026年7月31日
	コンフォリア浅草松が谷	1,958.82	94,159	9,994	2026年7月31日
	コンフォリア中野	1,519.35	63,192	5,918	2026年7月31日
	コンフォリア下北沢	3,789.46	192,000	19,249	2026年7月31日
	コンフォリア西蒲田	2,590.82	135,492	16,062	2026年7月31日
	コンフォリア大山	3,483.74	151,234	32,763	2026年7月31日
	コンフォリア清澄白河サウス	1,162.80	62,604	6,684	2026年7月31日
	コンフォリア駒澤	1,442.19	86,256	22,464	2026年7月31日
	コンフォリア銀座EAST	4,791.58	247,812	40,761	2026年7月31日
	コンフォリア麻布台	779.71	46,704	5,743	2026年7月31日
	コンフォリア芝公園	1,656.04	100,104	10,941	2026年7月31日
	コンフォリア西麻布	861.12	54,972	13,160	2026年7月31日
	コンフォリア南青山	1,415.35	89,043	24,260	2026年7月31日
	コンフォリア西早稲田	2,535.67	131,436	11,709	2026年7月31日
	コンフォリア千石	2,796.47	109,644	12,343	2026年7月31日
	コンフォリア代官山青葉台	1,118.64	77,172	8,478	2026年7月31日
	コンフォリア原宿	4,465.19	273,096	27,952	2026年7月31日
	コンフォリア池袋	905.72	47,772	4,415	2026年7月31日
	コンフォリア両国石原	1,011.91	50,880	4,240	2026年7月31日
	コンフォリア三田ノース	1,128.88	64,488	5,694	2026年7月31日
	コンフォリア芝浦バウハウス	4,168.31	194,508	29,716	2026年7月31日
	コンフォリア浅草橋DEUX	1,353.29	64,488	6,459	2026年7月31日
	コンフォリア押上	1,058.10	56,436	5,398	2026年7月31日
	コンフォリア本所吾妻橋	1,073.74	56,568	6,144	2026年7月31日
	コンフォリア清澄白河トロワ	1,260.51	67,002	7,250	2026年7月31日
	コンフォリア門前仲町	3,674.36	188,028	22,321	2026年7月31日
コンフォリア碑文谷	1,972.50	95,100	12,075	2026年7月31日	
コンフォリア三宿	2,598.50	137,028	30,913	2026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)	コンフォリア学芸大学	1,559.76	81,732	9,197	2026年7月31日
	コンフォリア東中野DEUX	1,154.22	59,784	5,552	2026年7月31日
	コンフォリア東池袋WEST	5,982.28	331,039	55,567	2026年7月31日
	コンフォリア両国DEUX	1,492.78	75,534	7,076	2026年7月31日
	コンフォリア大森DEUX	1,595.93	82,290	9,281	2026年7月31日
	コンフォリア町屋	1,240.83	55,404	11,158	2026年7月31日
	コンフォリア谷塚	1,537.20	55,440	4,750	2026年7月31日
	コンフォリア白金高輪	1,402.29	89,820	15,737	2026年7月31日
	コンフォリア 日本橋人形町イースト	2,424.74	141,864	19,282	2026年7月31日
	コンフォリア愛宕	1,002.00	61,476	5,937	2026年7月31日
	コンフォリア浅草橋	4,080.94	214,470	24,331	2026年7月31日
	コンフォリア両国サウス	2,012.03	100,158	10,831	2026年7月31日
	コンフォリア豊洲	4,065.72	210,448	23,947	2026年7月31日
	コンフォリア墨田立花	1,681.79	65,628	6,075	2026年7月31日
	コンフォリア九段	1,589.22	89,664	8,566	2026年7月31日
	コンフォリア 日本橋人形町ノース	1,407.09	78,996	8,654	2026年7月31日
	コンフォリア新川	2,411.27	128,028	14,807	2026年7月31日
	コンフォリア赤坂	2,126.74	146,712	15,260	2026年7月31日
	コンフォリア三田EAST	3,614.68	219,180	22,086	2026年7月31日
	コンフォリア芝浦キャナル	2,004.77	106,344	11,527	2026年7月31日
	コンフォリア上野広小路	1,411.80	74,544	14,574	2026年7月31日
	コンフォリア春日富坂	3,413.53	190,986	23,279	2026年7月31日
	コンフォリア本駒込	2,159.15	95,532	12,163	2026年7月31日
	コンフォリア森下	1,952.02	99,984	13,739	2026年7月31日
	コンフォリア木場公園	1,152.90	61,356	7,261	2026年7月31日
	コンフォリア目黒長者丸	2,713.74	143,208	14,144	2026年7月31日
	コンフォリア北参道	4,770.08	271,350	24,668	2026年7月31日
	コンフォリア代々木上原	1,926.44	100,764	13,108	2026年7月31日
	コンフォリア笹塚	2,539.70	138,804	14,448	2026年7月31日
	コンフォリア新宿御苑II	1,926.51	112,212	11,231	2026年7月31日
コンフォリア市谷柳町	2,033.51	110,004	15,441	2026年7月31日	
コンフォリア神楽坂	850.72	49,932	5,606	2026年7月31日	
コンフォリア東池袋EAST	2,635.79	140,700	13,325	2026年7月31日	
コンフォリア東池袋	1,376.83	74,832	8,050	2026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)	コンフォリア二番町	1,780.10	105,960	10,746	2026年7月31日
	コンフォリア西新宿	1,650.25	92,616	7,428	2026年7月31日
	コンフォリア駒場	5,342.38	300,396	32,433	2026年7月31日
	コンフォリア神田神保町	1,645.70	95,076	17,463	2026年7月31日
	コンフォリア日本橋	2,643.78	129,984	15,736	2026年7月31日
	コンフォリア田町	3,795.45	192,204	21,422	2026年7月31日
	コンフォリア麻布十番	1,374.24	89,916	8,693	2026年7月31日
	コンフォリア錦糸町	1,428.32	77,676	8,549	2026年7月31日
	コンフォリア南砂町	6,167.22	276,386	39,018	2026年7月31日
	コンフォリア東品川	2,679.86	121,494	12,898	2026年7月31日
	コンフォリア目黒八雲	1,139.78	54,468	5,215	2026年7月31日
	コンフォリア用賀	1,366.04	64,428	7,954	2026年7月31日
	コンフォリア新宿御苑I	1,546.76	85,800	9,167	2026年7月31日
	コンフォリア神楽坂DEUX	1,315.92	87,096	11,244	2026年7月31日
	コンフォリア板橋仲宿	6,700.17	260,265	27,118	2026年7月31日
	コンフォリア北三条	2,955.78	65,796	6,823	2026年7月31日
	コンフォリア麻布EAST	2,484.20	155,400	18,980	2026年7月31日
	コンフォリア品川EAST	2,518.29	154,656	16,860	2026年7月31日
	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	45,511.22	3,417,198	657,088	2026年7月31日
	コンフォリア大島	2,424.64	117,774	12,971	2026年7月31日
	コンフォリア大森トロワ	1,089.90	54,864	6,161	2026年7月31日
	コンフォリア札幌植物園	3,091.53	79,956	9,973	2026年7月31日
	コンフォリア市谷薬王寺	1,058.99	53,724	6,460	2026年7月31日
	コンフォリア秋葉原EAST	4,518.90	259,584	27,805	2026年7月31日
	コンフォリア三田トロワ	874.21	52,296	4,969	2026年7月31日
	コンフォリア文京白山	1,438.01	71,779	6,618	2026年7月31日
	コンフォリア蒲田	5,977.98	322,896	52,989	2026年7月31日
	コンフォリア心齋橋EAST	2,940.59	115,788	11,302	2026年7月31日
	コンフォリア京町堀	2,156.48	88,866	10,584	2026年7月31日
	コンフォリア阿波座	2,482.21	85,746	8,710	2026年7月31日
コンフォリア行徳	1,214.94	57,204	8,310	2026年7月31日	
コンフォリア芝浦	1,062.15	56,880	4,916	2026年7月31日	
コンフォリア上野入谷	2,724.48	130,356	13,382	2026年7月31日	
コンフォリア池尻	1,304.75	66,959	10,846	2026年7月31日	
コンフォリア世田谷上馬	2,322.76	151,331	42,070	2026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)	コンフォリア北浜	2,364.49	102,210	10,899	2026年7月31日
	コンフォリア赤羽岩淵	4,139.29	149,790	15,754	2026年7月31日
	コンフォリア両国トロワ	1,797.30	88,728	8,365	2026年7月31日
	コンフォリア新宿	1,753.68	117,756	10,513	2026年7月31日
	コンフォリア錦糸町DEUX	2,383.92	126,516	10,790	2026年7月31日
	コンフォリア亀戸サウス	1,831.90	112,631	35,367	2026年7月31日
	コンフォリア渋谷WEST	4,102.87	281,294	40,490	2026年7月31日
	コンフォリア東日本橋	1,529.87	74,832	9,398	2026年7月31日
	コンフォリア浅草駒形	1,600.04	74,892	9,306	2026年7月31日
	コンフォリア大森鹿島	1,179.16	52,416	5,454	2026年7月31日
	コンフォリア大森町	1,521.47	64,464	11,313	2026年7月31日
	コンフォリア上池台	2,923.66	108,192	14,210	2026年7月31日
	コンフォリアたまプラーザ	2,954.15	117,173	19,101	2026年7月31日
	コンフォリア滝野川	4,007.45	205,056	20,962	2026年7月31日
	コンフォリア東新宿 ステーションフロント	3,685.22	267,266	80,124	2026年7月31日
	コンフォリア江坂広芝町	2,336.70	93,006	10,002	2026年7月31日
	コンフォリア木場親水公園	1,361.84	66,714	6,153	2026年7月31日
	コンフォリア中落合	1,852.81	84,216	6,220	2026年7月31日
	コンフォリア早稲田DEUX	1,088.64	53,700	3,951	2026年7月31日
	コンフォリア 西馬込HILLSIDE	1,266.53	61,704	5,568	2026年7月31日
	コンフォリア池袋DEUX	1,816.28	101,124	9,771	2026年7月31日
	コンフォリア成増	1,509.63	72,156	6,782	2026年7月31日
	コンフォリア新御徒町	1,008.90	57,540	6,718	2026年7月31日
	コンフォリア森下WEST	1,153.68	64,176	7,358	2026年7月31日
	コンフォリア東陽町	3,887.53	188,988	24,878	2026年7月31日
	コンフォリア不動前	1,202.07	80,400	8,150	2026年7月31日
	コンフォリア台東根岸	2,792.34	152,052	15,664	2026年7月31日
コンフォリア門前仲町サウス	1,214.67	70,134	7,987	2026年7月31日	
コンフォリア馬込	3,006.63	143,640	15,560	2026年7月31日	
コンフォリア大宮	6,340.97	264,120	30,410	2026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)	コンフォリア秋葉原ノース	1,693.91	94,416	9,681	2026年7月31日
	コンフォリア桜上水	3,801.17	190,596	20,204	2026年7月31日
	コンフォリア北沢	2,984.83	187,188	19,577	2026年7月31日
	コンフォリア鷺沼三丁目	3,141.00	107,592	14,842	2026年7月31日
	コンフォリア川口本町	1,666.60	51,108	5,075	2026年7月31日
	コンフォリア西天満	1,608.10	72,424	4,800	2026年7月31日
	ネイバーズ東十条	2,283.59	87,360	7,280	2026年7月31日
	コンフォリア日暮里	2,221.51	127,272	13,814	2026年7月31日
	コンフォリア要町	1,799.72	91,068	8,547	2026年7月31日
	コンフォリア本駒込一丁目	1,617.65	84,594	4,609	2026年7月31日
	コンフォリア森下サウス	1,696.89	103,176	11,588	2026年7月31日
	コンフォリア大島DEUX	1,256.83	64,497	7,931	2026年7月31日
	コンフォリア高島平	5,390.51	171,281	23,742	2026年7月31日
	ラグザス高槻	1,468.83	53,280	8,300	2026年7月31日
	コンフォリア西荻北	2,651.29	120,744	16,997	2026年7月31日
	コンフォリア曳舟	1,426.39	49,765	9,246	2026年7月31日
	コンフォリア西宮	2,340.02	81,444	9,766	2026年7月31日
	コンフォリア上目黒	1,347.93	84,216	7,411	2026年7月31日
	コンフォリア幡ヶ谷	660.66	40,794	2,830	2026年7月31日
	コンフォリア新中野Ⅱ	1,392.63	72,360	14,328	2026年7月31日
	コンフォリア西尾久	1,441.66	64,716	6,277	2026年7月31日
	コンフォリア本所吾妻橋Ⅱ	995.75	58,944	7,607	2026年7月31日
	コンフォリア北池袋	1,555.30	80,676	6,981	2026年7月31日
	コンフォリア北小金	2,036.09	57,096	5,387	2026年7月31日
	コンフォリア糀谷	1,332.78	55,644	4,192	2026年7月31日
	コンフォリア芝浦Ⅱ	3,250.09	144,012	13,404	2026年7月31日
コンフォリア東大井Ⅰ	1,396.16	84,480	9,844	2026年7月31日	
コンフォリア東大井Ⅱ	1,537.80	96,720	10,782	2026年7月31日	
コンフォリア戸越公園	1,423.72	87,684	8,915	2026年7月31日	
コンフォリア大森山王	1,264.04	79,464	8,519	2026年7月31日	
	小計	401,563.02	21,381,077	2,881,995	
株式会社東急 イーライフデザイン (ヘルスケア 事業) (注6)	グランクレールセンター南	18,235.67	240,600	120,300	2038年9月30日
	グランクレール馬事公苑 (底地)	7,799.15	173,220	—	2077年3月31日
	グランクレール立川	8,125.43	229,980	114,990	2040年5月31日
	小計	34,160.25	643,800	235,290	

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)
シグマジャパン株式会社 (不動産業) (注6)	キャンパスヴィレッジ椎名町	3,086.07	132,079	66,039	2028年3月31日
	キャンパスヴィレッジ浦安	2,158.02	74,088	12,348	2030年3月31日
	キャンパスヴィレッジ京都伏見	2,154.96	59,880	9,980	2030年3月31日
	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	2,572.96	109,344	18,224	2031年3月31日
	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	2,755.39	82,025	13,670	2030年3月31日
	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	1,933.73	60,600	10,100	2031年3月31日
	キャンパスヴィレッジ千歳烏山	3,945.71	182,364	30,394	2033年3月31日
	キャンパスヴィレッジ大阪近大前	6,178.63	147,960	24,660	2032年3月31日
	小計	24,785.47	848,340	185,416	
合計	460,508.74	22,873,217	3,302,701		

(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又は賃借人の名称及び当該マスターリース会社又は賃借人の業種を記載しています。

(注2) 東急住宅リース株式会社はバス・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、当期末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を含みません。）を記載しています。株式会社東急イーライフデザイン及びシグマジャパン株式会社は非バス・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。なお、「グランクレール馬事公苑（底地）」については、賃借人である株式会社東急イーライフデザインとの間で締結している一般定期借地権設定契約に基づく賃貸面積を記載しています。

(注3) 「年間賃料収入」欄には、マスターリース種別がバス・スルー型マスターリース契約の場合には、当期末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。また、マスターリース種別が非バス・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。なお、「グランクレール馬事公苑（底地）」については、一般定期借地権設定契約書上の月額賃料を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。

(注4) 「敷金・保証金」欄には、マスターリース種別がバス・スルー型マスターリース契約の場合には、当期末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・保証金等の当期末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。また、マスターリース種別が非バス・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敷金・保証金等を記載しています。

(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、コンフォリア新宿イーストサイドタワー及びネイバース東十条に係るマスターリース契約を除いて、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。東急不動産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6ヶ月前までの期間に、書面による特段の意思表示をしない場合には、さらに同一条件で10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 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
コンフォリア新宿イーストサイド タワー (東京都新宿区)	共用部空調更新工事	自 2026年4月 至 2026年12月	362	—	—
コンフォリア東池袋WEST (東京都豊島区)	大規模修繕工事	自 2025年10月 至 2026年4月	138	—	—
コンフォリア芝浦Ⅱ (東京都港区)	機械式駐車場改修工事	自 2026年2月 至 2026年7月	129	—	71
コンフォリア北三条 (北海道札幌市)	大規模修繕工事	自 2026年5月 至 2026年11月	92	—	—
コンフォリア浅草橋 (東京都台東区)	大規模修繕工事	自 2025年10月 至 2026年4月	86	—	—
コンフォリア両国サウス (東京都墨田区)	大規模修繕工事	自 2026年4月 至 2026年10月	70	—	—
コンフォリア浅草松が谷 (東京都台東区)	大規模修繕工事	自 2026年4月 至 2026年10月	52	—	—

(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1,001百万円であり、当期費用に区分された修繕費513百万円と合わせ、1,515百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (百万円)
グランクレールセンター南 (神奈川県横浜市)	大規模修繕工事	自 2025年2月 至 2025年12月	141
コンフォリア西蒲田 (東京都大田区)	大規模修繕工事	自 2025年3月 至 2025年10月	61
コンフォリア早稲田 (東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 2025年3月 至 2025年11月	57
コンフォリア東中野 (東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 2025年3月 至 2025年10月	30
コンフォリア北参道 (東京都渋谷区)	インターホン設備更新工事	自 2025年10月 至 2025年11月	22
その他不動産等	エアコン交換工事他	自 2025年8月 至 2026年1月	688
合 計			1,001

(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、以下のとおり積立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第27期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	第28期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	第29期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	第30期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日	第31期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
当期首 積立金残高	409	635	571	475	623
当期積立額	835	483	732	673	517
当期積立金 取崩額	609	547	827	526	771
次期繰越額	635	571	475	623	369

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

F. 個別資産の収支状況

当期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	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	62,854	67,992	49,594	22,735
その他賃貸事業収入	2,033	2,851	1,430	1,285
不動産賃貸事業収益 小計（A）	64,887	70,843	51,025	24,021
物件管理委託費	5,369	5,330	4,342	2,739
修繕費	2,420	8,315	3,253	3,287
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,888	3,658	2,735	1,024
保険料	62	63	56	21
水道光熱費	408	480	439	236
募集委託費	1,241	855	1,594	2
信託報酬	1,350	1,350	1,350	1,350
その他賃貸事業費用	793	1,400	767	1,698
減価償却費（B）	10,808	10,535	7,645	3,194
不動産賃貸事業費用 小計（C）	25,343	31,991	22,184	13,554
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	39,543	38,851	28,840	10,466
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	50,352	49,387	36,486	13,660

	コンフォリア 文京春日	コンフォリア 浅草松が谷	コンフォリア中野	コンフォリア 下北沢
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	66,083	46,479	33,057	93,566
その他賃貸事業収入	2,381	1,338	1,153	6,567
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	68,464	47,817	34,210	100,133
物件管理委託費	7,623	5,097	3,454	8,594
修繕費	3,761	4,299	1,920	11,738
借地料	-	2,729	-	-
公租公課	3,590	2,206	2,050	4,940
保険料	66	46	40	109
水道光熱費	747	480	367	1,562
募集委託費	1,670	990	267	1,778
信託報酬	1,300	1,300	1,350	350
その他賃貸事業費用	753	701	622	1,379
減価償却費（B）	9,777	8,005	5,122	16,769
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	29,290	25,858	15,195	47,223
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	39,174	21,959	19,014	52,909
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	48,951	29,964	24,137	69,679

	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	コンフォリア駒澤
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	66,910	76,362	29,862	42,969
その他賃貸事業収入	2,233	3,160	538	1,637
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	69,143	79,523	30,400	44,607
物件管理委託費	6,039	5,763	3,750	3,632
修繕費	9,408	7,611	7,226	7,039
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,727	4,515	1,354	1,884
保険料	69	99	27	35
水道光熱費	925	1,856	327	453
募集委託費	1,417	439	655	817
信託報酬	1,300	350	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	1,003	4,139	448	575
減価償却費（B）	10,459	12,431	5,616	8,620
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	34,351	37,205	20,407	24,059
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	34,792	42,317	9,993	20,547
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	45,251	54,749	15,609	29,168

	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	コンフォリア 西麻布
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	120,480	23,522	51,072	27,137
その他賃貸事業収入	3,565	801	4,728	952
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	124,045	24,324	55,800	28,089
物件管理委託費	10,837	3,319	5,316	2,572
修繕費	5,085	2,351	2,351	2,421
借地料	-	-	-	-
公租公課	6,024	1,454	2,517	1,312
保険料	119	21	39	22
水道光熱費	1,056	246	594	303
募集委託費	1,655	764	472	422
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	1,495	427	535	458
減価償却費（B）	19,427	2,470	8,122	4,339
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	46,152	11,505	20,398	12,301
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	77,892	12,819	35,401	15,787
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	97,320	15,289	43,523	20,126

	コンフォリア 南青山	コンフォリア 西早稲田	コンフォリア千石	コンフォリア 代官山青葉台
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	46,079	64,988	56,047	38,210
その他賃貸事業収入	1,234	1,612	2,058	2,998
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	47,314	66,600	58,105	41,208
物件管理委託費	3,652	5,408	5,525	3,633
修繕費	814	1,217	1,161	3,535
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,283	3,444	2,982	1,764
保険料	36	61	72	31
水道光熱費	853	664	551	592
募集委託費	2	514	249	562
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	644	526	852	745
減価償却費（B）	4,670	10,114	7,159	5,726
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	13,407	22,401	19,005	17,041
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	33,906	44,199	39,099	24,166
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	38,577	54,313	46,259	29,892

	コンフォリア原宿	コンフォリア池袋	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	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	132,212	23,719	25,590	32,189
その他賃貸事業収入	3,256	652	-	1,431
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	135,469	24,372	25,590	33,620
物件管理委託費	12,210	2,031	1,668	2,044
修繕費	7,272	3,045	36	485
借地料	-	-	-	-
公租公課	7,955	1,213	1,118	1,945
保険料	130	24	23	26
水道光熱費	1,297	338	226	349
募集委託費	2,565	259	-	9
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	1,419	512	498	812
減価償却費（B）	16,424	4,964	4,017	4,552
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	49,727	12,839	8,039	10,673
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	85,742	11,532	17,550	22,946
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	102,167	16,496	21,567	27,498

	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	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	101,457	32,421	25,055	29,897
その他賃貸事業収入	5,514	1,096	822	777
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	106,972	33,517	25,877	30,674
物件管理委託費	11,297	3,137	3,047	2,579
修繕費	9,603	1,735	2,808	2,495
借地料	-	-	-	-
公租公課	5,814	1,774	1,340	1,456
保険料	100	33	28	29
水道光熱費	1,723	358	330	291
募集委託費	1,769	507	810	289
信託報酬	500	450	450	450
その他賃貸事業費用	2,322	525	566	432
減価償却費（B）	20,385	6,418	5,143	5,235
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	53,517	14,941	14,526	13,259
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	53,455	18,575	11,351	17,414
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	73,841	24,994	16,494	22,650

	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	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	32,084	91,627	49,157	67,837
その他賃貸事業収入	622	4,392	1,621	3,957
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	32,706	96,019	50,778	71,795
物件管理委託費	3,911	8,865	4,578	6,325
修繕費	5,055	5,483	8,335	1,539
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,511	4,621	2,468	3,158
保険料	32	101	47	58
水道光熱費	319	1,090	449	2,705
募集委託費	750	1,860	304	714
信託報酬	450	450	450	300
その他賃貸事業費用	1,183	1,496	1,007	1,658
減価償却費（B）	5,684	18,065	7,349	10,341
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	18,897	42,034	24,991	26,803
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	13,808	53,984	25,787	44,992
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	19,493	72,050	33,136	55,333

	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 両国DEUX
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	42,330	31,567	166,908	38,998
その他賃貸事業収入	3,648	1,787	6,013	1,145
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	45,979	33,354	172,921	40,143
物件管理委託費	2,917	3,263	12,485	3,319
修繕費	795	1,318	7,244	565
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,202	1,644	7,872	1,922
保険料	39	29	171	41
水道光熱費	538	249	1,177	338
募集委託費	2	355	2,054	288
信託報酬	450	300	450	450
その他賃貸事業費用	473	332	1,640	991
減価償却費（B）	5,196	5,454	24,042	6,449
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	12,616	12,948	57,138	14,367
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	33,362	20,406	115,782	25,775
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	38,559	25,861	139,824	32,225

	コンフォリア 大森DEUX	コンフォリア町屋	コンフォリア谷塚	コンフォリア 白金高輪
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	39,986	26,181	27,296	45,998
その他賃貸事業収入	1,333	1,929	1,876	4,069
不動産賃貸事業収益 小計（A）	41,320	28,110	29,172	50,068
物件管理委託費	3,809	3,368	3,432	4,307
修繕費	3,153	1,556	2,437	1,837
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,091	1,455	1,686	2,594
保険料	45	28	35	39
水道光熱費	492	449	483	1,071
募集委託費	855	1,658	563	970
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	838	322	711	702
減価償却費（B）	7,579	4,031	5,963	7,342
不動産賃貸事業費用 小計（C）	19,315	13,322	15,764	19,316
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	22,004	14,788	13,407	30,751
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	29,584	18,820	19,371	38,094

	コンフォリア 日本橋人形町 イースト	コンフォリア愛宕	コンフォリア 浅草橋	コンフォリア 両国サウス
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	68,439	29,492	107,444	50,276
その他賃貸事業収入	2,780	776	4,093	1,861
不動産賃貸事業収益 小計（A）	71,220	30,268	111,537	52,137
物件管理委託費	5,389	2,754	9,061	5,369
修繕費	3,958	2,007	3,249	1,770
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,122	2,005	5,937	2,408
保険料	60	23	109	49
水道光熱費	903	355	1,136	565
募集委託費	1,429	490	1,400	838
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	553	338	636	417
減価償却費（B）	11,642	3,467	18,585	8,402
不動産賃貸事業費用 小計（C）	27,510	11,893	40,566	20,273
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	43,709	18,375	70,971	31,864
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	55,352	21,843	89,556	40,267

	コンフォリア豊洲	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
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	103,786	33,337	44,220	39,327
その他賃貸事業収入	2,471	704	1,732	1,631
不動産賃貸事業収益 小計（A）	106,258	34,041	45,952	40,958
物件管理委託費	8,217	2,915	3,689	3,219
修繕費	2,688	630	440	798
借地料	-	-	-	-
公租公課	4,639	1,763	2,416	1,775
保険料	93	39	36	35
水道光熱費	702	244	373	449
募集委託費	1,633	265	396	570
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	1,425	230	696	88
減価償却費（B）	20,969	6,872	6,973	7,625
不動産賃貸事業費用 小計（C）	40,819	13,410	15,474	15,013
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	65,439	20,630	30,478	25,945
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	86,408	27,503	37,451	33,570

	コンフォリア新川	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
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	62,197	75,480	107,074	53,064
その他賃貸事業収入	1,190	2,135	3,638	4,130
不動産賃貸事業収益 小計（A）	63,387	77,615	110,713	57,194
物件管理委託費	5,131	6,435	10,354	4,563
修繕費	6,449	916	12,172	4,698
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,064	3,866	4,975	2,899
保険料	59	61	102	55
水道光熱費	419	673	854	847
募集委託費	1,259	957	2,382	835
信託報酬	450	250	450	450
その他賃貸事業費用	612	932	1,461	206
減価償却費（B）	11,775	8,041	19,596	9,471
不動産賃貸事業費用 小計（C）	29,221	22,135	52,349	24,028
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	34,166	55,480	58,363	33,166
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	45,941	63,521	77,960	42,638

	コンフォリア 上野広小路	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
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	36,115	94,171	47,336	50,011
その他賃貸事業収入	1,306	2,585	3,408	1,865
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	37,422	96,756	50,744	51,877
物件管理委託費	3,896	8,543	3,314	4,870
修繕費	1,821	4,750	3,791	1,268
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,346	4,703	2,791	2,174
保険料	40	92	54	44
水道光熱費	394	730	945	449
募集委託費	793	1,301	484	325
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	654	834	1,057	472
減価償却費（B）	5,087	17,444	9,241	11,190
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	15,484	38,849	22,131	21,246
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	21,938	57,907	28,613	30,631
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	27,026	75,351	37,854	41,821

	コンフォリア 木場公園	コンフォリア 目黒長者丸	コンフォリア 北参道	コンフォリア 代々木上原
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	33,055	74,448	135,667	51,814
その他賃貸事業収入	747	2,174	6,811	1,732
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	33,803	76,623	142,479	53,546
物件管理委託費	3,861	5,604	12,443	4,096
修繕費	895	2,719	16,500	1,485
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,544	4,485	6,970	2,906
保険料	36	76	158	48
水道光熱費	315	560	2,141	340
募集委託費	359	1,110	2,554	282
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	783	1,413	3,511	416
減価償却費（B）	6,509	8,997	24,167	6,968
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	14,755	25,417	68,898	16,995
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	19,047	51,205	73,581	36,551
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	25,556	60,203	97,748	43,520

	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	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	68,597	58,369	54,327	22,987
その他賃貸事業収入	1,717	1,269	1,340	435
不動産賃貸事業収益 小計（A）	70,314	59,638	55,667	23,422
物件管理委託費	6,334	5,482	5,561	2,555
修繕費	1,381	3,692	1,544	1,029
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,606	2,544	2,361	1,242
保険料	71	47	50	24
水道光熱費	598	455	464	282
募集委託費	694	541	446	463
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	415	739	645	323
減価償却費（B）	10,202	8,907	9,078	4,010
不動産賃貸事業費用 小計（C）	23,754	22,861	20,602	10,382
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	46,560	36,776	35,065	13,039
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	56,762	45,684	44,144	17,050

	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（注）	コンフォリア 二番町
運用日数	184日	184日	0日	184日
賃貸事業収入	71,154	37,545	0	52,660
その他賃貸事業収入	2,186	655	-	2,281
不動産賃貸事業収益 小計（A）	73,341	38,200	0	54,941
物件管理委託費	6,616	3,732	3	4,551
修繕費	2,639	1,979	474	827
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,437	1,698	-	2,601
保険料	65	37	-	44
水道光熱費	625	329	-	682
募集委託費	1,390	799	-	430
信託報酬	450	450	-	450
その他賃貸事業費用	1,042	228	205	572
減価償却費（B）	13,630	6,980	848	5,496
不動産賃貸事業費用 小計（C）	29,898	16,234	1,531	15,656
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	43,443	21,966	△ 1,531	39,285
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	57,074	28,946	△ 682	44,781

（注）本物件は、2025年7月31日付で準共有持分49%、2025年8月1日付で第三者に準共有持分51%を譲渡しています。

	コンフォリア 西新宿	コンフォリア 駒場	コンフォリア 神田神保町	コンフォリア 日本橋
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	46,727	144,776	44,879	65,083
その他賃貸事業収入	1,600	6,359	1,767	1,826
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	48,328	151,135	46,646	66,909
物件管理委託費	4,107	13,507	5,075	5,653
修繕費	5,859	13,298	3,798	7,835
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,194	7,468	2,474	3,014
保険料	40	154	37	61
水道光熱費	419	741	318	579
募集委託費	187	3,688	1,335	830
信託報酬	450	250	450	450
その他賃貸事業費用	990	1,021	438	1,345
減価償却費（B）	7,295	16,526	4,893	10,106
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	21,544	56,656	18,822	29,877
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	26,783	94,478	27,824	37,032
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	34,079	111,004	32,717	47,139

	コンフォリア田町	コンフォリア 麻布十番	コンフォリア 錦糸町	コンフォリア 南砂町
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	97,594	43,251	37,408	140,410
その他賃貸事業収入	2,696	2,394	1,048	3,137
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	100,290	45,645	38,457	143,548
物件管理委託費	7,057	4,732	4,435	9,008
修繕費	7,719	2,234	1,818	19,679
借地料	-	-	-	-
公租公課	5,550	2,242	1,983	7,236
保険料	113	33	39	168
水道光熱費	727	356	395	1,024
募集委託費	646	1,284	1,175	1,302
信託報酬	450	450	250	450
その他賃貸事業費用	1,043	1,001	1,257	26,285
減価償却費（B）	13,892	6,392	6,003	30,180
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	37,202	18,728	17,358	95,335
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	63,088	26,917	21,099	48,212
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	76,981	33,310	27,102	78,393

	コンフォリア 東品川	コンフォリア 目黒八雲	コンフォリア用賀	コンフォリア 新宿御苑 I
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	65,572	26,868	31,592	42,597
その他賃貸事業収入	2,328	568	1,744	1,132
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	67,900	27,436	33,337	43,729
物件管理委託費	6,147	2,661	2,639	6,043
修繕費	3,996	992	593	2,950
借地料	-	-	-	-
公租公課	4,470	1,542	1,704	2,299
保険料	68	27	37	37
水道光熱費	546	193	642	436
募集委託費	449	446	249	706
信託報酬	250	250	450	450
その他賃貸事業費用	1,364	474	869	719
減価償却費（B）	7,271	3,712	5,673	5,495
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	24,564	10,301	12,858	19,139
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	43,336	17,135	20,479	24,590
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	50,607	20,847	26,152	30,085

	コンフォリア 神楽坂DEUX	コンフォリア 板橋仲宿	コンフォリア 北三条	コンフォリア 麻布EAST
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	44,059	133,098	37,336	81,053
その他賃貸事業収入	1,075	4,459	150	2,328
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	45,134	137,557	37,486	83,382
物件管理委託費	3,893	9,229	3,028	7,764
修繕費	1,790	7,493	1,895	3,515
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,090	6,701	3,144	4,382
保険料	33	160	81	72
水道光熱費	360	1,013	1,412	898
募集委託費	142	1,822	-	1,193
信託報酬	250	450	450	450
その他賃貸事業費用	244	739	200	828
減価償却費（B）	5,144	25,341	7,362	6,991
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	13,952	52,951	17,576	26,096
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	31,182	84,606	19,910	57,285
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	36,326	109,947	27,273	64,277

	コンフォリア 品川E A S T	コンフォリア 新宿イースト サイドタワー	コンフォリア大島	コンフォリア 大森トロワ
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	77,257	1,715,923	59,258	27,018
その他賃貸事業収入	1,917	80,171	1,670	822
不動産賃貸事業収益 小計（A）	79,175	1,796,095	60,929	27,840
物件管理委託費	6,294	134,614	5,472	3,334
修繕費	1,268	46,612	2,657	2,001
借地料	13,150	742,134	-	-
公租公課	3,837	66,279	3,792	1,481
保険料	76	1,486	58	25
水道光熱費	853	49,726	479	221
募集委託費	1,018	32,810	1,056	550
信託報酬	250	250	-	-
その他賃貸事業費用	1,813	89,019	2,048	346
減価償却費（B）	18,661	192,600	9,656	4,838
不動産賃貸事業費用 小計（C）	47,223	1,355,532	25,221	12,799
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	31,951	440,563	35,708	15,041
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	50,612	633,163	45,364	19,879

	コンフォリア 札幌植物園	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
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	44,228	26,241	130,696	25,473
その他賃貸事業収入	1,076	936	3,805	1,203
不動産賃貸事業収益 小計（A）	45,304	27,178	134,502	26,676
物件管理委託費	3,371	2,423	10,648	3,025
修繕費	1,448	2,623	4,614	451
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,506	1,480	7,196	1,330
保険料	84	28	107	22
水道光熱費	1,564	264	765	353
募集委託費	-	581	3,085	360
信託報酬	400	450	250	250
その他賃貸事業費用	652	307	1,866	357
減価償却費（B）	13,895	3,855	15,225	3,545
不動産賃貸事業費用 小計（C）	24,922	12,015	43,759	9,697
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	20,381	15,163	90,742	16,978
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	34,277	19,018	105,968	20,524

	コンフォリア 文京白山	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EAST
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	38,576	160,791	30,222	58,520
その他賃貸事業収入	1,591	4,184	4	180
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	40,168	164,976	30,226	58,700
物件管理委託費	3,324	10,413	-	3,783
修繕費	904	5,174	-	2,132
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,023	8,558	2,544	4,362
保険料	40	163	39	70
水道光熱費	333	1,947	-	527
募集委託費	99	1,823	-	2,248
信託報酬	250	250	250	250
その他賃貸事業費用	1,290	1,401	23	872
減価償却費（B）	5,516	22,153	5,493	10,457
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	13,783	51,887	8,350	24,704
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	26,384	113,089	21,875	33,995
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	31,901	135,243	27,369	44,452

	コンフォリア 京町堀	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	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	47,528	43,391	28,684	28,111
その他賃貸事業収入	449	1,285	628	379
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	47,977	44,677	29,312	28,491
物件管理委託費	3,205	3,076	2,306	3,318
修繕費	922	796	1,380	999
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,841	3,164	1,339	1,534
保険料	54	58	27	25
水道光熱費	495	520	216	405
募集委託費	941	628	389	225
信託報酬	250	250	400	-
その他賃貸事業費用	569	334	528	373
減価償却費（B）	8,225	8,111	5,608	3,068
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	17,506	16,942	12,197	9,949
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	30,471	27,734	17,115	18,541
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	38,696	35,846	22,724	21,610

	コンフォリア 上野入谷	コンフォリア 池尻	コンフォリア 世田谷上馬	コンフォリア 北浜
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	65,544	34,560	75,429	52,571
その他賃貸事業収入	2,380	1,742	5,871	1,449
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	67,924	36,303	81,301	54,020
物件管理委託費	5,319	2,592	5,081	4,116
修繕費	1,844	1,369	636	1,470
借地料	-	-	-	-
公租公課	4,022	1,772	3,922	3,682
保険料	72	35	54	65
水道光熱費	561	733	1,524	565
募集委託費	987	137	863	1,423
信託報酬	250	250	250	250
その他賃貸事業費用	1,255	348	720	668
減価償却費（B）	10,087	4,165	9,445	7,717
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	24,400	11,404	22,499	19,961
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	43,524	24,898	58,802	34,059
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	53,611	29,064	68,247	41,777

	コンフォリア 赤羽岩淵	コンフォリア 両国トロワ	コンフォリア 新宿	カレッジスクエア 八幡山
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	75,425	45,533	57,952	20,976
その他賃貸事業収入	4,144	3,235	1,695	-
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	79,569	48,768	59,648	20,976
物件管理委託費	5,518	4,944	5,680	-
修繕費	1,992	1,120	1,457	65
借地料	-	-	-	-
公租公課	4,472	2,306	3,104	1,690
保険料	114	50	42	26
水道光熱費	1,007	351	420	-
募集委託費	432	313	745	-
信託報酬	250	-	200	250
その他賃貸事業費用	721	332	606	6
減価償却費（B）	10,584	4,911	5,770	3,259
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	25,093	14,330	18,028	5,297
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	54,476	34,437	41,619	15,678
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	65,061	39,348	47,390	18,937

	グランクレール センター南	コンフォリア 錦糸町DEUX	コンフォリア 亀戸サウス	コンフォリア 渋谷WEST
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	120,300	64,746	56,555	145,014
その他賃貸事業収入	-	2,398	3,011	5,129
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	120,300	67,144	59,566	150,143
物件管理委託費	-	6,538	3,591	12,028
修繕費	6,596	3,532	691	2,477
借地料	-	-	-	-
公租公課	18,914	3,715	3,100	7,931
保険料	377	60	48	106
水道光熱費	-	478	3,147	815
募集委託費	-	1,298	-	1,813
信託報酬	170	250	175	175
その他賃貸事業費用	27	591	543	2,272
減価償却費（B）	21,353	8,504	7,735	11,948
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	47,438	24,970	19,033	39,568
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	72,861	42,174	40,533	110,574
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	94,214	50,678	48,268	122,523

	コンフォリア 東日本橋	コンフォリア 浅草駒形	コンフォリア 大森鹿島	コンフォリア 大森町
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	37,619	37,043	26,376	31,909
その他賃貸事業収入	457	1,227	1,644	1,071
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	38,077	38,271	28,020	32,980
物件管理委託費	2,757	3,538	3,093	3,320
修繕費	563	1,642	237	1,296
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,046	2,000	1,687	1,719
保険料	38	38	30	37
水道光熱費	459	382	229	279
募集委託費	292	732	-	556
信託報酬	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	383	482	425	508
減価償却費（B）	4,146	4,936	2,486	4,202
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	11,088	14,154	8,591	12,319
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	26,988	24,116	19,429	20,660
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	31,135	29,053	21,915	24,862

	コンフォリア 上池台	キャンパス ヴィレッジ椎名町	コンフォリア たまプラーザ	コンフォリア銀座 E A S T 式番館 (注)
運用日数	184日	184日	184日	56日
賃貸事業収入	55,648	66,039	58,803	16,393
その他賃貸事業収入	2,153	75	1,878	259
不動産賃貸事業収益 小計 (A)	57,802	66,114	60,681	16,652
物件管理委託費	4,138	-	4,342	929
修繕費	4,213	141	966	1,227
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,945	4,057	3,557	2,636
保険料	68	63	75	37
水道光熱費	777	-	415	231
募集委託費	162	-	795	132
信託報酬	400	175	250	76
その他賃貸事業費用	412	28	672	805
減価償却費 (B)	6,212	9,631	7,961	1,684
不動産賃貸事業費用 小計 (C)	19,330	14,097	19,037	7,761
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	38,471	52,017	41,643	8,891
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	44,684	61,648	49,605	10,575

(注) 本物件は、2025年9月26日付で第三者に譲渡しています。

	コンフォリア 滝野川	コンフォリア 東新宿ステーション フロント	コンフォリア 江坂広芝町	コンフォリア 木場親水公園
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	99,242	144,829	48,474	33,642
その他賃貸事業収入	1,435	5,752	388	1,209
不動産賃貸事業収益 小計 (A)	100,677	150,581	48,862	34,851
物件管理委託費	3,721	9,193	3,702	4,079
修繕費	1,345	2,503	2,103	1,514
借地料	-	-	-	-
公租公課	5,572	7,227	3,182	2,120
保険料	116	116	66	32
水道光熱費	-	4,056	793	348
募集委託費	1,653	896	1,404	425
信託報酬	250	250	250	200
その他賃貸事業費用	4,080	1,016	225	543
減価償却費 (B)	12,226	15,469	9,531	4,602
不動産賃貸事業費用 小計 (C)	28,966	40,729	21,260	13,866
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	71,711	109,852	27,601	20,985
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	83,937	125,321	37,133	25,587

	コンフォリア 中落合	コンフォリア 早稲田DEUX	コンフォリア西馬込 HILLSIDE	コンフォリア 池袋DEUX
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	40,791	26,648	31,222	48,076
その他賃貸事業収入	676	816	902	907
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	41,468	27,465	32,124	48,983
物件管理委託費	5,827	2,834	3,303	5,134
修繕費	1,625	674	971	3,864
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,001	1,454	1,820	2,989
保険料	50	26	31	52
水道光熱費	503	198	318	680
募集委託費	593	163	515	1,329
信託報酬	200	200	-	250
その他賃貸事業費用	751	109	295	552
減価償却費（B）	3,876	1,337	4,621	4,708
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	16,430	6,999	11,878	19,560
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	25,037	20,465	20,245	29,422
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	28,914	21,803	24,867	34,131

	コンフォリア成増	コンフォリア 新御徒町	コンフォリア 森下WEST	コンフォリア東陽町
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	36,305	32,049	31,606	96,053
その他賃貸事業収入	1,265	1,161	742	1,474
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	37,571	33,210	32,348	97,527
物件管理委託費	4,043	2,946	2,734	5,634
修繕費	666	899	1,064	1,372
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,360	1,582	1,773	6,288
保険料	34	26	28	111
水道光熱費	283	319	290	1,064
募集委託費	494	576	232	594
信託報酬	-	350	250	250
その他賃貸事業費用	468	87	262	1,639
減価償却費（B）	5,490	4,382	4,332	13,653
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	13,841	11,169	10,969	30,609
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	23,729	22,041	21,378	66,917
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	29,220	26,423	25,711	80,571

	コンフォリア不動産	コンフォリア 台東根岸	コンフォリア 門前仲町サウス	コンフォリア馬込
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	40,103	75,603	35,693	71,372
その他賃貸事業収入	1,646	2,095	1,273	2,921
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	41,749	77,698	36,966	74,294
物件管理委託費	4,013	6,495	3,740	5,446
修繕費	1,040	1,284	561	1,893
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,812	4,452	1,826	4,739
保険料	29	74	31	84
水道光熱費	286	1,038	310	835
募集委託費	910	1,720	674	969
信託報酬	250	300	300	300
その他賃貸事業費用	923	799	257	910
減価償却費（B）	4,296	11,004	5,087	9,948
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	13,562	27,170	12,790	25,127
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	28,187	50,527	24,176	49,167
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	32,483	61,532	29,263	59,115

	コンフォリア大宮	キャンパスヴィレッ ジ浦安	キャンパスヴィレッ ジ京都伏見	グランクレール 馬事公苑（底地）
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	134,215	37,074	29,940	86,610
その他賃貸事業収入	3,624	-	9	-
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	137,839	37,074	29,949	86,610
物件管理委託費	8,727	-	-	-
修繕費	20,749	138	-	-
借地料	-	-	-	-
公租公課	8,167	2,560	2,520	4,267
保険料	181	44	44	-
水道光熱費	2,417	-	-	-
募集委託費	2,959	-	-	-
信託報酬	250	225	225	225
その他賃貸事業費用	1,398	23	5	20
減価償却費（B）	23,307	7,184	8,143	-
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	68,159	10,176	10,937	4,512
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	69,680	26,898	19,011	82,097
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	92,987	34,082	27,154	82,097

	グランクレール 立川	コンフォリア 秋葉原ノース	コンフォリア 桜上水	コンフォリア 北沢
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	114,990	49,055	94,516	93,796
その他賃貸事業収入	4	647	2,616	1,433
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	114,994	49,702	97,133	95,229
物件管理委託費	-	4,659	7,586	4,603
修繕費	2,394	833	1,944	331
借地料	17,505	-	-	-
公租公課	6,084	2,461	5,331	3,687
保険料	168	48	93	79
水道光熱費	-	657	680	743
募集委託費	-	456	2,290	990
信託報酬	-	225	225	250
その他賃貸事業費用	-	418	2,164	588
減価償却費（B）	35,146	6,760	13,594	11,664
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	61,297	16,520	33,911	22,938
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	53,696	33,181	63,221	72,290
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	88,843	39,942	76,816	83,955

	キャンパス ヴィレッジ赤塚新町	コンフォリア 鷺沼三丁目	ニチイホーム川口	コンフォリア 川口本町
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	54,689	55,972	(注)	25,349
その他賃貸事業収入	-	584	(注)	293
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	54,689	56,556	(注)	25,642
物件管理委託費	-	3,964	900	3,038
修繕費	189	3,928	1,109	947
借地料	-	-	-	-
公租公課	4,136	3,938	3,093	2,021
保険料	63	56	58	37
水道光熱費	-	502	-	386
募集委託費	-	683	-	1,420
信託報酬	250	-	300	250
その他賃貸事業費用	5	327	6	501
減価償却費（B）	10,090	4,731	6,652	4,345
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	14,734	18,134	12,119	12,948
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	39,954	38,421	(注)	12,693
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	50,044	43,153	(注)	17,039

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

	コンフォリア西天満	ネイバーズ東十条	コンフォリア日暮里	キャンパス ヴィレッジ京都 一乗寺
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	35,081	43,680	62,751	41,012
その他賃貸事業収入	270	-	2,998	60
不動産賃貸事業収益 小計（A）	35,351	43,680	65,750	41,072
物件管理委託費	2,593	1,344	6,507	-
修繕費	217	60	611	-
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,472	3,422	2,400	3,516
保険料	44	45	45	57
水道光熱費	417	-	366	-
募集委託費	1,895	-	1,899	-
信託報酬	250	225	225	225
その他賃貸事業費用	386	79	2,485	5
減価償却費（B）	6,758	8,105	7,827	9,539
不動産賃貸事業費用 小計（C）	15,035	13,281	22,368	13,343
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	20,316	30,398	43,382	27,729
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	27,074	38,503	51,210	37,268

	キャンパス ヴィレッジ京都 下鴨東	コンフォリア要町	コンフォリア本駒込 一丁目	コンフォリア 森下サウス
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	30,300	46,295	41,409	51,014
その他賃貸事業収入	30	1,342	282	1,160
不動産賃貸事業収益 小計（A）	30,330	47,638	41,691	52,174
物件管理委託費	-	3,733	4,610	1,516
修繕費	-	2,448	2,011	214
借地料	-	-	1,872	-
公租公課	2,242	2,000	1,458	2,872
保険料	40	37	36	41
水道光熱費	-	396	345	-
募集委託費	-	466	1,159	492
信託報酬	225	250	-	250
その他賃貸事業費用	5	348	759	4,162
減価償却費（B）	7,016	6,880	6,229	5,086
不動産賃貸事業費用 小計（C）	9,529	16,561	18,481	14,635
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	20,800	31,076	23,209	37,539
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	27,816	37,957	29,438	42,625

	コンフォリア 大島DEUX	コンフォリア高島平	ラグザス高槻	コンフォリア西荻北
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	31,596	91,216	29,280	61,685
その他賃貸事業収入	312	2,131	27	2,551
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	31,908	93,347	29,307	64,236
物件管理委託費	3,897	6,529	1,905	5,166
修繕費	773	2,370	192	2,742
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,004	4,789	1,597	3,476
保険料	31	185	34	97
水道光熱費	263	1,154	170	662
募集委託費	707	1,201	-	976
信託報酬	250	250	250	250
その他賃貸事業費用	148	607	7	229
減価償却費（B）	3,882	5,714	4,281	6,476
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	11,958	22,804	8,439	20,077
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	19,950	70,543	20,868	44,159
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	23,833	76,258	25,149	50,635

	コンフォリア曳舟	コンフォリア西宮	コンフォリア上目黒	コンフォリア幡ヶ谷
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	25,788	42,440	43,182	22,552
その他賃貸事業収入	453	696	3,920	480
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	26,242	43,137	47,102	23,032
物件管理委託費	2,353	2,551	3,617	2,154
修繕費	1,070	931	319	27
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,424	2,869	2,270	966
保険料	39	57	31	16
水道光熱費	174	318	344	315
募集委託費	200	265	730	524
信託報酬	250	250	-	-
その他賃貸事業費用	278	1,767	602	561
減価償却費（B）	1,935	10,632	4,198	2,007
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	7,726	19,643	12,114	6,572
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	18,515	23,493	34,987	16,459
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	20,451	34,125	39,185	18,467

	コンフォリア 新中野Ⅱ	コンフォリア西尾久	コンフォリア 本所吾妻橋Ⅱ	キャンパス ヴィレッジ千歳烏山
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	35,479	34,055	29,869	91,182
その他賃貸事業収入	1,281	-	412	11
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	36,761	34,055	30,281	91,193
物件管理委託費	2,814	2,355	2,455	-
修繕費	1,409	18	126	-
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,671	1,839	1,213	5,862
保険料	29	33	26	75
水道光熱費	235	216	283	-
募集委託費	392	83	126	-
信託報酬	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	274	253	367	5
減価償却費（B）	2,605	4,883	3,687	11,771
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	9,784	10,033	8,637	18,065
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	26,976	24,022	21,644	73,128
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	29,582	28,905	25,331	84,900

	コンフォリア北池袋	コンフォリア北小金	コンフォリア糀谷	コンフォリア芝浦Ⅱ
運用日数	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	41,988	28,180	27,675	75,409
その他賃貸事業収入	139	1,220	999	2,070
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	42,127	29,400	28,674	77,480
物件管理委託費	2,665	2,743	3,173	6,390
修繕費	28	1,936	769	2,933
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,960	2,897	-	-
保険料	37	57	31	141
水道光熱費	240	224	196	859
募集委託費	268	616	-	458
信託報酬	350	350	400	350
その他賃貸事業費用	460	1,380	43	711
減価償却費（B）	5,498	5,037	2,246	6,769
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	11,508	15,244	6,860	18,614
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	30,618	14,156	21,814	58,866
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	36,116	19,194	24,060	65,635

	コンフォリア 東大井 I	コンフォリア 東大井 II	キャンパス ヴィレッジ大阪 近大前	コンフォリア 戸越公園
運用日数	184日	184日	184日	124日
賃貸事業収入	40,567	48,780	73,980	11,209
その他賃貸事業収入	621	499	9	300
不動産賃貸事業収益				
小計（A）	41,188	49,279	73,989	11,509
物件管理委託費	3,895	4,519	-	8,205
修繕費	12	19	-	-
借地料	-	-	-	-
公租公課	-	-	-	-
保険料	32	38	112	22
水道光熱費	405	435	-	247
募集委託費	939	480	-	11,127
信託報酬	425	425	400	305
その他賃貸事業費用	199	234	968	1,664
減価償却費（B）	4,640	5,543	20,299	4,061
不動産賃貸事業費用				
小計（C）	10,549	11,696	21,780	25,635
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	30,639	37,582	52,208	△ 14,125
賃貸NO I （A） - （C） + （B）	35,279	43,126	72,508	△ 10,064

	コンフォリア 大森山王
運用日数	128日
賃貸事業収入	27,658
その他賃貸事業収入	1,713
不動産賃貸事業収益	
小計（A）	29,372
物件管理委託費	3,754
修繕費	363
借地料	-
公租公課	-
保険料	23
水道光熱費	296
募集委託費	888
信託報酬	298
その他賃貸事業費用	703
減価償却費（B）	4,055
不動産賃貸事業費用	
小計（C）	10,384
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	18,987
賃貸NO I （A） - （C） + （B）	23,043

G. 鑑定評価書の概要

当期末現在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、JLL森井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、JLL森井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 又は 調査価格 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	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	2,890	2,910	3.20%	2,860	3.00%	3.30%
2	コンフォリア 早稲田	一般財団法人 日本不動産研究所	3,240	3,280	3.20%	3,200	3.00%	3.30%
3	コンフォリア 下落合	一般財団法人 日本不動産研究所	2,080	2,090	3.50%	2,060	3.30%	3.60%
4	コンフォリア 東中野	一般財団法人 日本不動産研究所	923	932	3.30%	913	3.10%	3.40%
5	コンフォリア 文京春日	大和不動産鑑定 株式会社	2,500	2,550	3.60%	2,480	3.40%	3.80%
6	コンフォリア 浅草松が谷	大和不動産鑑定 株式会社	1,360	1,380	4.10%	1,350	3.90%	4.30%
8	コンフォリア 中野	一般財団法人 日本不動産研究所	1,400	1,410	3.30%	1,380	3.10%	3.40%
9	コンフォリア 下北沢	一般財団法人 日本不動産研究所	3,920	3,960	3.30%	3,880	3.10%	3.40%
10	コンフォリア 西蒲田	大和不動産鑑定 株式会社	2,360	2,390	3.90%	2,350	3.70%	4.10%
11	コンフォリア 大山	一般財団法人 日本不動産研究所	2,640	2,660	3.80%	2,610	3.60%	3.90%
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	1,170	1,180	3.40%	1,150	3.20%	3.50%
13	コンフォリア 駒澤	一般財団法人 日本不動産研究所	2,240	2,260	3.20%	2,210	3.00%	3.30%
14	コンフォリア 銀座EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	5,230	5,290	3.30%	5,170	3.10%	3.40%
15	コンフォリア 麻布台	一般財団法人 日本不動産研究所	1,020	1,030	3.10%	1,010	2.90%	3.20%
16	コンフォリア 芝公園	JLL森井鑑定株式会社	2,370	2,410	3.40%	2,320	3.20%	3.60%
17	コンフォリア 西麻布	一般財団法人 日本不動産研究所	1,450	1,470	3.10%	1,430	2.90%	3.20%
18	コンフォリア 南青山	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,230	2,280	3.10%	2,210	3.20%	3.30%
20	コンフォリア 西早稲田	JLL森井鑑定株式会社	2,530	2,580	3.40%	2,470	3.20%	3.60%

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 又は 調査価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
22	コンフォリア 千石	一般財団法人 日本不動産研究所	2,300	2,310	3.60%	2,280	3.40%	3.70%
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	1,740	1,770	3.30%	1,700	3.10%	3.50%
26	コンフォリア 原宿	一般財団法人 日本不動産研究所	6,870	6,950	3.10%	6,780	2.90%	3.20%
27	コンフォリア 池袋	大和不動産鑑定 株式会社	890	903	3.80%	884	3.60%	4.00%
29	コンフォリア 両国石原	JLL森井鑑定株式会社	1,020	1,020	3.50%	1,010	3.60%	3.70%
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	1,280	1,300	3.30%	1,250	3.10%	3.50%
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	4,830	4,870	3.40%	4,790	3.20%	3.50%
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	1,390	1,400	3.30%	1,370	3.10%	3.40%
33	コンフォリア 押上	一般財団法人 日本不動産研究所	1,060	1,070	3.40%	1,050	3.20%	3.50%
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	1,230	1,240	3.40%	1,220	3.20%	3.50%
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	1,360	1,370	3.30%	1,340	3.10%	3.40%
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	4,020	4,070	3.30%	3,970	3.10%	3.40%
37	コンフォリア 碑文谷	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,880	1,900	3.50%	1,860	3.30%	3.70%
38	コンフォリア 三宿	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,730	2,780	3.30%	2,670	3.10%	3.50%
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	2,110	2,130	3.20%	2,080	3.00%	3.30%
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	1,350	1,360	3.30%	1,330	3.10%	3.40%
41	コンフォリア 東池袋WEST	大和不動産鑑定 株式会社	6,360	6,450	3.90%	6,320	3.70%	4.10%
43	コンフォリア 両国DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,680	1,690	3.40%	1,660	3.20%	3.50%
44	コンフォリア 大森DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,880	1,900	3.30%	1,860	3.10%	3.40%
45	コンフォリア 町屋	一般財団法人 日本不動産研究所	1,220	1,230	3.50%	1,210	3.30%	3.60%
47	コンフォリア 谷塚	一般財団法人 日本不動産研究所	929	934	4.30%	923	4.10%	4.40%
48	コンフォリア 白金高輪	JLL森井鑑定株式会社	2,180	2,230	3.20%	2,130	3.00%	3.40%

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 又は 調査価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	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	3,350	3,380	3.20%	3,310	3.00%	3.30%
50	コンフォリア 愛宕	JLL森井鑑定株式会社	1,150	1,170	3.40%	1,120	3.20%	3.60%
51	コンフォリア 浅草橋	大和不動産鑑定 株式会社	3,900	3,950	3.80%	3,880	3.60%	4.00%
52	コンフォリア 両国サウス	大和不動産鑑定 株式会社	1,720	1,740	3.80%	1,710	3.60%	4.00%
53	コンフォリア 豊洲	一般財団法人 日本不動産研究所	4,570	4,620	3.30%	4,520	3.10%	3.40%
55	コンフォリア 墨田立花	大和不動産鑑定 株式会社	1,110	1,120	4.00%	1,100	3.80%	4.20%
56	コンフォリア 九段	JLL森井鑑定株式会社	2,040	2,080	3.20%	2,000	3.00%	3.40%
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	1,700	1,710	3.30%	1,680	3.10%	3.40%
58	コンフォリア 新川	JLL森井鑑定株式会社	2,780	2,830	3.30%	2,720	3.10%	3.50%
59	コンフォリア 赤坂	一般財団法人 日本不動産研究所	3,630	3,670	3.00%	3,580	2.80%	3.10%
60	コンフォリア 三田EAST	JLL森井鑑定株式会社	4,580	4,670	3.30%	4,490	3.10%	3.50%
61	コンフォリア 芝浦チャンネル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,310	2,330	3.50%	2,280	3.30%	3.60%
62	コンフォリア 上野広小路	JLL森井鑑定株式会社	1,550	1,580	3.30%	1,520	3.10%	3.50%
63	コンフォリア 春日富坂	JLL森井鑑定株式会社	4,220	4,310	3.30%	4,130	3.10%	3.50%
64	コンフォリア 本駒込	一般財団法人 日本不動産研究所	2,280	2,300	3.30%	2,260	3.10%	3.40%
65	コンフォリア 森下	JLL森井鑑定株式会社	2,110	2,150	3.40%	2,060	3.20%	3.60%
66	コンフォリア 木場公園	JLL森井鑑定株式会社	1,300	1,330	3.40%	1,270	3.20%	3.60%
67	コンフォリア 目黒長者丸	大和不動産鑑定 株式会社	2,890	2,930	3.70%	2,870	3.50%	3.90%
69	コンフォリア 北参道	一般財団法人 日本不動産研究所	5,870	5,930	3.30%	5,800	3.10%	3.40%
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	2,470	2,500	3.20%	2,440	3.00%	3.30%
71	コンフォリア 笹塚	大和不動産鑑定 株式会社	2,620	2,680	3.60%	2,600	3.40%	3.80%
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	2,410	2,450	3.30%	2,360	3.10%	3.50%
73	コンフォリア 市谷柳町	JLL森井鑑定株式会社	2,330	2,370	3.30%	2,280	3.10%	3.50%

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 又は 調査価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
74	コンフォリア 神楽坂	JLL森井鑑定株式会社	1,020	1,040	3.20%	997	3.00%	3.40%
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	3,190	3,220	3.40%	3,160	3.20%	3.50%
76	コンフォリア 東池袋	一般財団法人 日本不動産研究所	1,830	1,850	3.30%	1,810	3.10%	3.40%
80	コンフォリア 二番町	一般財団法人 日本不動産研究所	2,590	2,620	3.00%	2,560	2.80%	3.10%
81	コンフォリア 西新宿	一般財団法人 日本不動産研究所	2,140	2,160	3.30%	2,110	3.10%	3.40%
82	コンフォリア 駒場	一般財団法人 日本不動産研究所	7,620	7,710	3.10%	7,530	2.90%	3.20%
83	コンフォリア 神田神保町	JLL森井鑑定株式会社	2,050	2,090	3.30%	2,010	3.10%	3.50%
84	コンフォリア 日本橋	大和不動産鑑定 株式会社	2,580	2,630	3.70%	2,560	3.50%	3.90%
85	コンフォリア 田町	一般財団法人 日本不動産研究所	4,980	5,030	3.30%	4,920	3.10%	3.40%
86	コンフォリア 麻布十番	大和不動産鑑定 株式会社	1,780	1,810	3.50%	1,760	3.30%	3.70%
87	コンフォリア 錦糸町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,570	1,580	3.40%	1,550	3.20%	3.50%
88	コンフォリア 南砂町	大和不動産鑑定 株式会社	5,040	5,110	3.70%	5,010	3.50%	3.90%
89	コンフォリア 東品川	一般財団法人 日本不動産研究所	2,460	2,480	3.50%	2,440	3.30%	3.60%
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	1,120	1,130	3.20%	1,100	3.00%	3.30%
91	コンフォリア 用賀	大和不動産鑑定 株式会社	1,180	1,200	3.70%	1,170	3.50%	3.90%
92	コンフォリア 新宿御苑I	大和不動産鑑定 株式会社	1,540	1,570	3.70%	1,530	3.50%	3.90%
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	1,710	1,720	3.20%	1,700	3.00%	3.30%
94	コンフォリア 板橋仲宿	JLL森井鑑定株式会社	5,250	5,340	3.60%	5,160	3.40%	3.80%
95	コンフォリア 北三条	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,130	1,130	4.20%	1,130	4.30%	4.40%
96	コンフォリア 麻布EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	4,010	4,050	3.00%	3,960	2.80%	3.10%
97	コンフォリア 品川EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	1,710	1,720	4.70%	1,700	3.00%	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	18,600	18,700	4.20%	18,400	2.80%	5.60%
99	コンフォリア 大島	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,380	2,440	3.50%	2,360	3.60%	3.70%

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 又は 調査価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
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	1,170	1,180	3.40%	1,160	3.20%	3.50%
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	1,510	1,520	3.90%	1,500	3.70%	4.00%
103	コンフォリア 市谷薬王寺	大和不動産鑑定 株式会社	1,120	1,140	3.50%	1,110	3.30%	3.70%
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	6,360	6,430	3.30%	6,290	3.10%	3.40%
105	コンフォリア 三田トロワ	JLL森井鑑定株式会社	1,040	1,060	3.30%	1,020	3.10%	3.50%
106	コンフォリア 文京白山	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,660	1,710	3.30%	1,640	3.40%	3.50%
107	コンフォリア 蒲田	一般財団法人 日本不動産研究所	7,370	7,450	3.30%	7,290	3.10%	3.40%
108	カレッジコート 八幡山	大和不動産鑑定 株式会社	1,300	1,330	3.90%	1,290	3.70%	4.10%
109	コンフォリア 心斎橋EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	2,380	2,400	3.50%	2,360	3.30%	3.60%
110	コンフォリア 京町堀	一般財団法人 日本不動産研究所	1,880	1,890	3.50%	1,860	3.30%	3.60%
111	コンフォリア 阿波座	一般財団法人 日本不動産研究所	1,720	1,730	3.60%	1,700	3.40%	3.70%
112	コンフォリア 行徳	一般財団法人 日本不動産研究所	1,170	1,180	3.60%	1,150	3.40%	3.70%
113	コンフォリア 芝浦	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,120	1,140	3.30%	1,090	3.10%	3.50%
114	コンフォリア 上野入谷	大和不動産鑑定 株式会社	2,460	2,490	3.80%	2,440	3.60%	4.00%
115	コンフォリア 池尻	一般財団法人 日本不動産研究所	1,680	1,700	3.00%	1,660	2.80%	3.10%
116	コンフォリア 世田谷上馬	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,650	3,730	3.30%	3,610	3.40%	3.50%
117	コンフォリア 北浜	JLL森井鑑定株式会社	2,030	2,060	3.70%	1,990	3.50%	3.90%
118	コンフォリア 赤羽岩淵	一般財団法人 日本不動産研究所	3,320	3,350	3.50%	3,290	3.30%	3.60%
119	コンフォリア 両国トロワ	一般財団法人 日本不動産研究所	1,980	2,000	3.20%	1,960	3.00%	3.30%
120	コンフォリア 新宿	大和不動産鑑定 株式会社	2,520	2,570	3.40%	2,500	3.20%	3.60%
121	カレッジスクエ ア八幡山	株式会社 谷澤総合鑑定所	986	1,010	3.40%	975	3.50%	3.60%
122	グランクレール センター南	一般財団法人 日本不動産研究所	4,720	4,730	4.20%	4,710	4.00%	4.30%

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 又は 調査価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
123	コンフォリア 錦糸町DEUX	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,760	2,830	3.40%	2,730	3.50%	3.60%
124	コンフォリア 亀戸サウス	JLL森井鑑定株式会社	2,220	2,250	3.60%	2,190	3.40%	3.80%
125	コンフォリア 渋谷WEST	一般財団法人 日本不動産研究所	7,130	7,210	3.10%	7,040	2.90%	3.20%
126	コンフォリア 東日本橋	一般財団法人 日本不動産研究所	1,660	1,670	3.30%	1,640	3.10%	3.40%
127	コンフォリア 浅草駒形	一般財団法人 日本不動産研究所	1,630	1,640	3.50%	1,610	3.30%	3.60%
128	コンフォリア 大森鹿島	一般財団法人 日本不動産研究所	1,070	1,080	3.40%	1,060	3.20%	3.50%
129	コンフォリア 大森町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,410	1,420	3.40%	1,390	3.20%	3.50%
130	コンフォリア 上池台	一般財団法人 日本不動産研究所	2,230	2,250	3.60%	2,210	3.40%	3.70%
131	キャンパス ヴィレッジ 椎名町	一般財団法人 日本不動産研究所	3,200	3,230	3.50%	3,170	3.30%	3.60%
132	コンフォリア たまプラーザ	大和不動産鑑定 株式会社	2,200	2,230	3.80%	2,190	3.60%	4.00%
134	コンフォリア 滝野川	一般財団法人 日本不動産研究所	4,430	4,450	3.50%	4,410	3.20%	3.60%
135	コンフォリア 東新宿ステーション フロント	大和不動産鑑定 株式会社	6,010	6,110	3.70%	5,960	3.50%	3.90%
136	コンフォリア 江坂広芝町	大和不動産鑑定 株式会社	1,830	1,860	3.80%	1,820	3.60%	4.00%
137	コンフォリア 木場親水公園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,430	1,440	3.30%	1,410	3.10%	3.40%
138	コンフォリア 中落合	一般財団法人 日本不動産研究所	1,630	1,640	3.40%	1,610	3.20%	3.50%
139	コンフォリア 早稲田DEUX	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,080	1,090	3.40%	1,070	3.10%	3.50%
140	コンフォリア 西馬込HILLS SIDE	一般財団法人 日本不動産研究所	1,300	1,310	3.30%	1,280	3.10%	3.40%
141	コンフォリア 池袋DEUX	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,100	2,130	3.30%	2,060	3.10%	3.50%
142	コンフォリア 成増	大和不動産鑑定 株式会社	1,500	1,530	3.60%	1,480	3.40%	3.80%
143	コンフォリア 新御徒町	JLL森井鑑定株式会社	1,350	1,370	3.60%	1,320	3.40%	3.80%
144	コンフォリア 森下WEST	JLL森井鑑定株式会社	1,310	1,340	3.60%	1,280	3.40%	3.80%

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 又は 調査価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
145	コンフォリア 東陽町	一般財団法人 日本不動産研究所	4,400	4,440	3.50%	4,350	3.30%	3.60%
146	コンフォリア 不動前	一般財団法人 日本不動産研究所	2,010	2,030	3.20%	1,980	3.00%	3.30%
147	コンフォリア 台東根岸	一般財団法人 日本不動産研究所	3,280	3,310	3.60%	3,250	3.40%	3.70%
148	コンフォリア 門前仲町サウス	一般財団法人 日本不動産研究所	1,630	1,640	3.40%	1,610	3.20%	3.50%
149	コンフォリア 馬込	一般財団法人 日本不動産研究所	3,140	3,170	3.50%	3,110	3.30%	3.60%
150	コンフォリア 大宮	一般財団法人 日本不動産研究所	5,770	5,820	3.70%	5,720	3.50%	3.80%
151	キャンパス ヴィレッジ浦安	一般財団法人 日本不動産研究所	1,670	1,680	3.90%	1,650	3.70%	4.00%
152	キャンパス ヴィレッジ 京都伏見	大和不動産鑑定 株式会社	1,110	1,120	4.60%	1,100	4.40%	4.80%
153	グランク レール 馬事公苑 (底地)	一般財団法人 日本不動産研究所	4,860	4,870	3.40%	4,840	3.00%	3.50%
154	グランク レール 立川	一般財団法人 日本不動産研究所	3,070	3,110	5.50%	3,030	5.10%	5.90%
155	コンフォリア 秋葉原ノース	JLL森井鑑定株式会社	1,970	2,000	3.70%	1,930	3.50%	3.90%
156	コンフォリア 桜上水	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,490	4,590	3.40%	4,440	3.50%	3.60%
157	コンフォリア 北沢	一般財団法人 日本不動産研究所	4,400	4,440	3.40%	4,360	3.20%	3.50%
158	キャンパス ヴィレッジ 赤塚新町	一般財団法人 日本不動産研究所	2,440	2,450	3.90%	2,420	3.70%	4.00%
159	コンフォリア 鷺沼三丁目	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,660	2,710	3.60%	2,600	3.40%	3.80%
160	ニチイホーム 川口	一般財団法人 日本不動産研究所	1,470	1,480	4.00%	1,460	3.80%	4.10%
161	コンフォリア 川口本町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,030	1,040	3.90%	1,020	3.70%	4.00%
162	コンフォリア 西天満	大和不動産鑑定 株式会社	1,540	1,570	3.60%	1,520	3.40%	3.80%
163	ネイバーズ 東十条	一般財団法人 日本不動産研究所	2,020	2,030	3.80%	2,000	3.60%	3.90%
164	コンフォリア 日暮里	一般財団法人 日本不動産研究所	3,050	3,080	3.40%	3,010	3.20%	3.50%
165	キャンパス ヴィレッジ京都 一乗寺	JLL森井鑑定株式会社	1,760	1,790	4.10%	1,730	3.90%	4.30%
166	キャンパス ヴィレッジ京都 下鴨東	JLL森井鑑定株式会社	1,320	1,340	4.10%	1,290	3.90%	4.30%
167	コンフォリア 要町	一般財団法人 日本不動産研究所	2,110	2,120	3.60%	2,090	3.20%	3.50%

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 又は 調査価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
168	コンフォリア 本駒込一丁目	一般財団法人 日本不動産研究所	1,700	1,710	3.80%	1,690	3.20%	3.80%
169	コンフォリア 森下サウス	一般財団法人 日本不動産研究所	2,260	2,270	3.60%	2,240	3.30%	3.70%
170	コンフォリア 大島DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,380	1,390	3.60%	1,360	3.40%	3.70%
171	コンフォリア 高島平	日本ヴァリュアーズ 株式会社	4,030	4,090	3.80%	3,960	3.60%	4.00%
172	ラグザス高槻	日本ヴァリュアーズ 株式会社	856	872	4.20%	840	4.00%	4.40%
173	コンフォリア 西荻北	一般財団法人 日本不動産研究所	3,300	3,330	3.70%	3,270	3.30%	3.60%
174	コンフォリア 曳舟	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,210	1,260	3.70%	1,190	3.50%	3.90%
175	コンフォリア 西宮	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,830	1,880	3.80%	1,810	3.90%	4.00%
176	コンフォリア 上目黒	一般財団法人 日本不動産研究所	2,180	2,170	3.40%	2,180	3.10%	3.40%
177	コンフォリア 幡ヶ谷	一般財団法人 日本不動産研究所	1,130	1,130	3.60%	1,130	3.30%	3.60%
178	コンフォリア 新中野Ⅱ	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,690	1,720	3.50%	1,650	3.30%	3.70%
179	コンフォリア 西尾久	一般財団法人 日本不動産研究所	1,400	1,410	3.80%	1,390	3.60%	3.90%
180	コンフォリア 本所吾妻橋Ⅱ	一般財団法人 日本不動産研究所	1,350	1,360	3.60%	1,330	3.40%	3.70%
181	キャンパス ヴィレッジ 千歳鳥山	一般財団法人 日本不動産研究所	4,280	4,310	3.90%	4,240	3.70%	4.00%
182	コンフォリア 北池袋	一般財団法人 日本不動産研究所	1,850	1,860	3.60%	1,840	3.40%	3.70%
183	コンフォリア 北小金	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,200	1,220	3.90%	1,170	3.70%	4.10%
184	コンフォリア 糞谷	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,260	1,280	3.80%	1,240	3.50%	3.90%
185	コンフォリア 芝浦Ⅱ	一般財団法人 日本不動産研究所	4,870	4,880	3.80%	4,850	3.10%	3.40%
186	コンフォリア 東大井Ⅰ	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,720	1,750	3.70%	1,690	3.50%	3.90%
187	コンフォリア 東大井Ⅱ	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,120	2,160	3.70%	2,080	3.50%	3.90%
188	キャンパス ヴィレッジ大阪 近大前	一般財団法人 日本不動産研究所	3,070	3,080	4.10%	3,050	3.90%	4.20%
189	コンフォリア 戸越公園	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,980	2,020	3.50%	1,940	3.30%	3.70%
190	コンフォリア 大森山王	JLL森井鑑定株式会社	1,970	2,040	3.50%	1,940	3.30%	3.70%
合計			444,694	449,971		439,462		

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)	建物再調達 価格 (千円) (注4)
1	コンフォリア日本橋人形町	東京海上ディール株式会社	2025年8月	-	-	54,869	1,164,200
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	2025年5月	-	1,930	88,360	1,000,100
3	コンフォリア下落合	東京海上ディール株式会社	2025年8月	-	-	60,374	1,136,400
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	2025年5月	-	-	39,120	297,900
5	コンフォリア文京春日	東京海上ディール株式会社	2025年8月	-	-	65,867	1,254,700
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	2025年5月	-	40	105,040	812,300
8	コンフォリア中野	東京海上ディール株式会社	2025年8月	-	-	57,418	765,600
9	コンフォリア下北沢	東京海上ディール株式会社	2025年12月	-	-	257,078	2,015,100
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	2025年5月	-	915	92,355	1,005,500
11	コンフォリア大山	東京海上ディール株式会社	2025年12月	-	-	224,882	1,805,400
12	コンフォリア清澄白河サウス	東京海上ディール株式会社	2025年12月	-	-	97,366	629,500
13	コンフォリア駒澤	東京海上ディール株式会社	2025年12月	-	-	53,804	659,800
14	コンフォリア銀座EAST	東京海上ディール株式会社	2021年7月	-	-	136,375	1,726,600
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	2021年3月	420	5,380	47,890	259,500
16	コンフォリア芝公園	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年7月	-	4,540	36,260	662,000
17	コンフォリア西麻布	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年7月	-	1,540	18,640	344,000
18	コンフォリア南青山	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年7月	-	2,510	23,220	565,000
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	2021年3月	1,110	18,280	143,320	781,000
22	コンフォリア千石	東京海上ディール株式会社	2021年7月	-	-	107,212	1,000,100
23	コンフォリア代官山青葉台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年7月	-	2,640	23,190	468,000
26	コンフォリア原宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年7月	-	30,360	106,167	1,822,000
27	コンフォリア池袋	東京海上ディール株式会社	2021年7月	50	-	26,823	358,600

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)
29	コンフォリア両国石原	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年1月	-	2,250	24,590	360,000
30	コンフォリア三田ノース	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年1月	-	12,400	61,010	487,000
31	コンフォリア芝浦バウハウス	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	139,640	1,918,300
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	2022年3月	-	340	53,330	461,700
33	コンフォリア押上	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年3月	-	12,010	72,630	375,900
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	2022年3月	-	10,100	63,870	397,100
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	2022年3月	580	260	60,780	404,000
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	2022年3月	880	1,380	166,390	1,309,100
37	コンフォリア碑文谷	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	-	-	53,620	723,000
38	コンフォリア三宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	-	-	104,570	901,000
39	コンフォリア学芸大学	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	-	-	47,570	560,000
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	2022年9月	-	290	66,580	371,000
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	2022年10月	-	120	223,780	2,324,600
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	2022年10月	-	12,700	72,740	527,800
44	コンフォリア大森DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	-	-	41,150	723,000
45	コンフォリア町屋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	-	-	25,100	432,000
47	コンフォリア谷塚	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	-	-	39,640	603,000
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	2023年4月	-	140	75,170	503,200
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	2023年4月	-	10	104,070	821,100
50	コンフォリア愛宕	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年6月	-	-	64,850	429,000
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	2023年3月	2,100	3,430	189,610	1,521,000
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	2023年3月	1,200	15,910	102,650	663,500
53	コンフォリア豊洲	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年3月	1,120	2,120	209,860	1,416,900

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)
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	2023年3月	160	13,260	52,620	531,900
56	コンフォリア九段	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2023年6月	-	-	43,290	645,000
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2023年6月	-	-	56,100	550,000
58	コンフォリア新川	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2023年3月	280	-	75,640	807,600
59	コンフォリア赤坂	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2023年3月	-	910	103,220	836,700
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	2023年3月	-	2,210	193,080	1,363,900
61	コンフォリア芝浦キャナル	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2023年6月	-	-	90,500	863,000
62	コンフォリア上野広小路	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2023年6月	-	-	47,780	636,000
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	2023年9月	-	260	131,100	1,196,500
64	コンフォリア本駒込	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2023年12月	-	-	75,850	846,000
65	コンフォリア森下	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2023年12月	-	-	49,150	837,000
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	2023年9月	-	10	66,250	466,700
67	コンフォリア目黒長者丸	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2023年12月	-	-	86,470	1,198,000
69	コンフォリア北参道	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2024年6月	-	-	360,730	2,469,000
70	コンフォリア代々木上原	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2024年6月	-	-	73,490	793,000
71	コンフォリア笹塚	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2024年7月	-	-	52,680	1,149,000
72	コンフォリア新宿御苑II	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2024年6月	-	-	76,360	781,000
73	コンフォリア市谷柳町	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2024年7月	-	-	50,770	837,000
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	2023年9月	-	370	43,430	331,300
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	2023年9月	-	25,770	132,380	1,012,000
76	コンフォリア東池袋	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2023年12月	-	-	51,350	624,000
80	コンフォリア二番町	SOMPOリスクマ ネジメント株式会社	2024年11月	-	-	84,890	788,000

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	東京海上ディール株式会社	2025年6月	-	-	105,415	680,212
82	コンフォリア駒場	東京海上ディール株式会社	2025年6月	-	-	122,207	2,272,200
83	コンフォリア神田神保町	東京海上ディール株式会社	2021年7月	-	-	45,103	538,600
84	コンフォリア日本橋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年11月	-	-	112,650	1,036,000
85	コンフォリア田町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年11月	-	-	121,940	1,830,000
86	コンフォリア麻布十番	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年11月	-	-	86,630	668,000
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	2024年9月	-	-	77,470	570,400
88	コンフォリア南砂町	東京海上ディール株式会社	2025年6月	-	-	436,283	2,505,252
89	コンフォリア東品川	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年12月	-	-	105,320	1,340,000
90	コンフォリア目黒八雲	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年11月	-	-	64,080	467,000
91	コンフォリア用賀	東京海上ディール株式会社	2025年6月	-	-	77,289	576,600
92	コンフォリア新宿御苑I	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年11月	-	-	77,040	680,000
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	2024年9月	-	-	78,010	494,200
94	コンフォリア板橋仲宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年11月	-	-	296,050	2,709,000
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	2021年3月	720	100	82,510	999,900
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	2021年3月	1,260	560	99,390	811,900
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	2021年3月	230	30	88,350	870,400
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	2021年3月	3,630	920	1,871,600	17,634,900
99	コンフォリア大島	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年3月	-	1,170	103,730	818,900
100	コンフォリア大森トロワ	東京海上ディール株式会社	2022年6月	-	-	25,162	377,900
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	2022年3月	160	26,920	109,250	998,400
103	コンフォリア市谷薬王寺	東京海上ディール株式会社	2021年12月	-	-	35,810	365,600
104	コンフォリア秋葉原EAST	東京海上ディール株式会社	2021年12月	-	-	91,044	1,674,100

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)
105	コンフォリア三田トロワ	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	-	-	35,311	309,700
106	コンフォリア文京白山	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	-	-	38,916	518,700
107	コンフォリア蒲田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年3月	350	1,640	189,300	2,023,900
108	カレッジコート八幡山	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	-	-	27,862	523,700
109	コンフォリア心齋橋EAST	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年3月	-	20	84,730	919,000
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	2022年3月	-	20	80,110	674,200
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	2022年3月	-	10	70,240	753,400
112	コンフォリア行徳	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年10月	-	870	63,530	385,100
113	コンフォリア芝浦	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年10月	-	320	67,100	334,600
114	コンフォリア上野入谷	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年10月	-	50	63,230	931,200
115	コンフォリア池尻	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年9月	-	2,250	63,550	437,500
116	コンフォリア世田谷上馬	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年10月	-	-	45,720	733,100
117	コンフォリア北浜	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年9月	-	-	72,820	785,400
118	コンフォリア赤羽岩淵	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年6月	50	-	94,270	1,562,000
119	コンフォリア両国トロワ	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年3月	-	480	73,180	620,900
120	コンフォリア新宿	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年3月	-	100	49,810	586,200
121	カレッジスクエア八幡山	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年9月	-	190	58,930	359,600
122	グランクレールセンター南	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年10月	-	3,900	54,790	4,662,100
123	コンフォリア錦糸町DEUX	株式会社ハイ国際コンサルタント	2024年3月	-	20	127,470	871,700
124	コンフォリア亀戸サウス	株式会社ハイ国際コンサルタント	2024年3月	-	-	73,980	644,600
125	コンフォリア渋谷WEST	株式会社ハイ国際コンサルタント	2024年3月	-	120	198,330	1,646,000
126	コンフォリア東日本橋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年7月	-	-	28,600	620,000
127	コンフォリア浅草駒形	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年6月	-	-	33,950	664,000
128	コンフォリア大森鹿島	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年7月	-	-	26,920	496,000
129	コンフォリア大森町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年7月	-	-	51,850	617,000
130	コンフォリア上池台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年6月	-	-	105,850	1,288,000
131	キャンパスヴィレッジ椎名町	株式会社ハイ国際コンサルタント	2024年3月	-	-	142,250	926,300

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)
132	コンフォリアたまブラーザ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年7月	-	-	108,220	1,146,000
134	コンフォリア滝野川	株式会社ハイ国際コンサルタント	2024年9月	-	96	126,871	1,417,460
135	コンフォリア東新宿 ステーションフロント	株式会社ハイ国際コンサルタント	2024年9月	-	30	171,640	1,676,700
136	コンフォリア江坂広芝町	株式会社ハイ国際コンサルタント	2024年9月	-	-	120,560	927,500
137	コンフォリア木場親水公園	株式会社ハイ国際コンサルタント	2024年9月	-	100	77,820	508,800
138	コンフォリア中落合	東京海上ディーアール株式会社	2024年12月	-	-	55,481	769,800
139	コンフォリア早稲田DEUX	株式会社ハイ国際コンサルタント	2024年9月	-	4,290	85,030	414,700
140	コンフォリア西馬込 HILLSIDE	株式会社ハイ国際コンサルタント	2025年3月	-	160	75,380	522,400
141	コンフォリア池袋DEUX	株式会社ハイ国際コンサルタント	2025年3月	120	20,170	102,540	775,200
142	コンフォリア成増	株式会社ハイ国際コンサルタント	2025年3月	-	60	29,180	529,000
143	コンフォリア新御徒町	株式会社ハイ国際コンサルタント	2025年3月	-	100	66,320	412,800
144	コンフォリア森下WEST	東京海上ディーアール株式会社	2025年6月	-	-	32,469	503,900
145	コンフォリア東陽町	株式会社ハイ国際コンサルタント	2025年3月	60	230	89,770	1,712,600
146	コンフォリア不動前	東京海上ディーアール株式会社	2025年6月	-	-	37,242	500,900
147	コンフォリア台東根岸	株式会社ハイ国際コンサルタント	2025年9月	10	-	83,920	1,102,900
148	コンフォリア門仲仲町サウス	株式会社ハイ国際コンサルタント	2025年9月	-	60	48,530	487,700
149	コンフォリア馬込	東京海上ディーアール株式会社	2025年12月	-	-	115,470	1,521,200
150	コンフォリア大宮	東京海上ディーアール株式会社	2025年12月	-	-	188,668	3,153,500
151	キャンパスヴィレッジ浦安	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	-	-	43,827	595,100
152	キャンパスヴィレッジ京都伏見	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	-	-	36,029	584,600
153	グランクレール馬事公苑（底地） （注5）	-	-	-	-	-	-
154	グランクレール立川	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	-	-	88,253	2,359,700
155	コンフォリア秋葉原ノース	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	-	-	20,943	654,100
156	コンフォリア桜上水	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	-	-	38,659	1,284,700
157	コンフォリア北沢	東京海上ディーアール株式会社	2022年3月	-	-	28,442	1,004,700
158	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	66,137	784,000

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)
159	コンフォリア鷺沼三丁目	株式会社JCIAインサイト	2022年11月	-	-	54,469	762,353
160	ニチイホーム川口	東京海上ディーアール株式会社	2022年12月	-	-	29,062	807,300
161	コンフォリア川口本町	東京海上ディーアール株式会社	2022年12月	-	-	24,466	509,700
162	コンフォリア西天満	東京海上ディーアール株式会社	2022年12月	-	-	13,201	544,300
163	ネイバーズ東十条	株式会社東京建築検査機構	2022年12月	-	-	9,650	562,000
164	コンフォリア日暮里	株式会社JCIAインサイト	2022年12月	-	-	18,353	539,859
165	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	東京海上ディーアール株式会社	2022年12月	-	-	24,914	723,100
166	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	東京海上ディーアール株式会社	2022年12月	-	-	18,537	508,900
167	コンフォリア要町	株式会社JCIAインサイト	2023年3月	-	-	71,472	444,162
168	コンフォリア本駒込一丁目	株式会社JCIAインサイト	2023年2月	-	-	7,829	431,156
169	コンフォリア森下サウス	株式会社JCIAインサイト	2023年6月	-	-	17,889	496,013
170	コンフォリア大島DEUX	株式会社東京建築検査機構	2023年6月	-	-	7,030	382,000
171	コンフォリア高島平	東京海上ディーアール株式会社	2023年6月	-	-	54,983	2,294,400
172	ラグザス高槻	株式会社JCIAインサイト	2023年12月	-	-	36,783	417,233
173	コンフォリア西荻北	東京海上ディーアール株式会社	2024年1月	-	-	85,428	1,165,200
174	コンフォリア曳舟	東京海上ディーアール株式会社	2024年2月	-	-	42,701	476,100
175	コンフォリア西宮	東京海上ディーアール株式会社	2024年2月	-	-	44,768	681,600
176	コンフォリア上目黒	株式会社JCIAインサイト	2024年7月	-	-	7,221	358,484
177	コンフォリア幡ヶ谷	株式会社JCIAインサイト	2024年3月	-	-	2,757	188,276
178	コンフォリア新中野Ⅱ	株式会社JCIAインサイト	2024年3月	-	-	29,271	346,255
179	コンフォリア西尾久	株式会社JCIAインサイト	2024年9月	-	-	8,863	405,373
180	コンフォリア本所吾妻橋Ⅱ	株式会社JCIAインサイト	2024年6月	-	-	6,140	307,786
181	キャンパスヴィレッジ千歳烏山	株式会社JCIAインサイト	2024年6月	-	-	27,782	865,848
182	コンフォリア北池袋	株式会社JCIAインサイト	2024年11月	-	-	9,726	446,100
183	コンフォリア北小金	東京海上ディーアール株式会社	2024年6月	-	-	50,555	698,800
184	コンフォリア糞谷	株式会社JCIAインサイト	2024年12月	-	-	33,373	362,612
185	コンフォリア芝浦Ⅱ	東京海上ディーアール株式会社	2025年1月	-	-	236,558	1,690,100
186	コンフォリア東大井Ⅰ	株式会社JCIAインサイト	2025年2月	-	-	15,485	377,000

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)
187	コンフォリア東大井Ⅱ	株式会社JCIAインサイト	2025年2月	-	-	19,106	450,300
188	キャンパスヴィレッジ大阪近大前	株式会社JCIAインサイト	2025年2月	-	-	42,388	1,386,130
189	コンフォリア戸越公園	株式会社JCIAインサイト	2025年9月	-	-	8,220	375,000
190	コンフォリア大森山王	株式会社JCIAインサイト	2025年8月	-	-	17,183	394,752

(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短期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。

(注5) 「グランクレール馬事公苑（底地）」は底地物件のため記載していません。

(注6) 上表記載の社名は、過去に社名変更等がなされた場合には、本書の日付現在の社名で記載しています。

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)
1	コンフォリア日本橋人形町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.0
2	コンフォリア早稲田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.7
3	コンフォリア下落合	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.0
4	コンフォリア東中野	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	8.0
5	コンフォリア文京春日	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.9
6	コンフォリア浅草松が谷	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.6
8	コンフォリア中野	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.2
9	コンフォリア下北沢	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.0
10	コンフォリア西蒲田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.1
11	コンフォリア大山	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.4
12	コンフォリア清澄白河サウス	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.2
13	コンフォリア駒澤	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.4
14	コンフォリア銀座EAST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.0
15	コンフォリア麻布台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.5
16	コンフォリア芝公園	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.8
17	コンフォリア西麻布	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.8
18	コンフォリア南青山	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.8
20	コンフォリア西早稲田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.0
22	コンフォリア千石	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.7
23	コンフォリア代官山青葉台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.4
26	コンフォリア原宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	7.3
27	コンフォリア池袋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.9
29	コンフォリア両国石原	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.0
30	コンフォリア三田ノース	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.3
31	コンフォリア芝浦バウハウス	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.8
32	コンフォリア浅草橋DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.2
33	コンフォリア押上	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.9
34	コンフォリア本所吾妻橋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.6
35	コンフォリア清澄白河トロワ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.1
36	コンフォリア門前仲町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.5

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注1)
37	コンフォリア碑文谷	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	8.0
38	コンフォリア三宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.2
39	コンフォリア学芸大学	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.4
40	コンフォリア東中野DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.4
41	コンフォリア東池袋WEST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.5
43	コンフォリア両国DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.0
44	コンフォリア大森DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	8.1
45	コンフォリア町屋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.2
47	コンフォリア谷塚	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.8
48	コンフォリア白金高輪	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.3
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.1
50	コンフォリア愛宕	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.2
51	コンフォリア浅草橋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.3
52	コンフォリア両国サウス	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.0
53	コンフォリア豊洲	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.4
55	コンフォリア墨田立花	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	8.2
56	コンフォリア九段	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.2
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.0
58	コンフォリア新川	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.9
59	コンフォリア赤坂	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.2
60	コンフォリア三田EAST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.2
61	コンフォリア芝浦キャナル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.1
62	コンフォリア上野広小路	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	7.2
63	コンフォリア春日富坂	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.6
64	コンフォリア本駒込	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.2
65	コンフォリア森下	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.1
66	コンフォリア木場公園	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	7.7
67	コンフォリア目黒長者丸	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.5
69	コンフォリア北参道	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	0.3
70	コンフォリア代々木上原	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.4
71	コンフォリア笹塚	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.5

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注1)
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.6
73	コンフォリア市谷柳町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.3
74	コンフォリア神楽坂	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	7.2
75	コンフォリア東池袋EAST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.0
76	コンフォリア東池袋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.3
80	コンフォリア二番町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	2.8
81	コンフォリア西新宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.3
82	コンフォリア駒場	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.9
83	コンフォリア神田神保町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.2
84	コンフォリア日本橋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	7.2
85	コンフォリア田町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.8
86	コンフォリア麻布十番	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.3
87	コンフォリア錦糸町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.8
88	コンフォリア南砂町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.5
89	コンフォリア東品川	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	7.2
90	コンフォリア目黒八雲	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.9
91	コンフォリア用賀	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.5
92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.9
93	コンフォリア神楽坂DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.6
94	コンフォリア板橋仲宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.7
95	コンフォリア北三条	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	1.4
96	コンフォリア麻布EAST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.1
97	コンフォリア品川EAST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.6
98	コンフォリア 新宿イーストサイドタワー	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	2.5
99	コンフォリア大島	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.4
100	コンフォリア大森トロワ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	7.4
101	コンフォリア札幌植物園	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	0.5
103	コンフォリア市谷薬王寺	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.5
104	コンフォリア秋葉原EAST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.3
105	コンフォリア三田トロワ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.5
106	コンフォリア文京白山	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.2
107	コンフォリア蒲田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.6
108	カレッジコート八幡山	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	8.4

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注1)
109	コンフォリア心斎橋EAST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	1.5
110	コンフォリア京町堀	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	2.1
111	コンフォリア阿波座	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	2.1
112	コンフォリア行徳	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.8
113	コンフォリア芝浦	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.2
114	コンフォリア上野入谷	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.0
115	コンフォリア池尻	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.9
116	コンフォリア世田谷上馬	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	4.9
117	コンフォリア北浜	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	1.9
118	コンフォリア赤羽岩淵	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.3
119	コンフォリア両国トロワ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	8.3
120	コンフォリア新宿	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.0
121	カレッジスクエア八幡山	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.4
122	グランクレールセンター南	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	8.6
123	コンフォリア錦糸町DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.1
124	コンフォリア亀戸サウス	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.2
125	コンフォリア渋谷WEST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.6
126	コンフォリア東日本橋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.6
127	コンフォリア浅草駒形	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.8
128	コンフォリア大森鹿島	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.9
129	コンフォリア大森町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	7.7
130	コンフォリア上池台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.6
131	キャンパスヴィレッジ椎名町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.2
132	コンフォリアたまプラーザ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.3
134	コンフォリア滝野川	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.5
135	コンフォリア東新宿 ステーションフロント	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.8
136	コンフォリア江坂広芝町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	2.4
137	コンフォリア木場親水公園	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.2
138	コンフォリア中落合	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.1
139	コンフォリア早稲田DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.1
140	コンフォリア西馬込 HILLSIDE	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.2
141	コンフォリア池袋DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	3.5
142	コンフォリア成増	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.4

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注1)
143	コンフォリア新御徒町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.0
144	コンフォリア森下WEST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.1
145	コンフォリア東陽町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	6.2
146	コンフォリア不動前	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.4
147	コンフォリア台東根岸	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.5
148	コンフォリア門前仲町サウス	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	8.1
149	コンフォリア馬込	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	5.0
150	コンフォリア大宮	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年9月	1.0
151	キャンパスヴィレッジ浦安	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	8.4
152	キャンパスヴィレッジ京都伏見	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	1.8
153	グランクレール馬事公苑（底地） （注2）	—	—	—
154	グランクレール立川	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	8.2
155	コンフォリア秋葉原ノース	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	4.3
156	コンフォリア桜上水	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年11月	5.5
157	コンフォリア北沢	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年3月	4.1
158	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年10月	4.0
159	コンフォリア鷺沼三丁目	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年10月	2.6
160	ニチイホーム川口	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	7.8
161	コンフォリア川口本町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	8.9
162	コンフォリア西天満	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	2.2
163	ネイバーズ東十条	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	4.1
164	コンフォリア日暮里	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	7.1
165	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	1.9
166	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月	1.9
167	コンフォリア要町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年1月	4.0
168	コンフォリア本駒込一丁目	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年1月	4.4
169	コンフォリア森下サウス	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年6月	7.7
170	コンフォリア大島DEUX	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年6月	7.0
171	コンフォリア高島平	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年6月	5.5
172	ラグザス高槻	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年11月	3.5
173	コンフォリア西荻北	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年9月	5.6
174	コンフォリア曳舟	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年2月	6.9
175	コンフォリア西宮	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年2月	2.5
176	コンフォリア上目黒	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年2月	4.7

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値（%） （注1）
177	コンフォリア幡ヶ谷	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年3月	6.0
178	コンフォリア新中野Ⅱ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年1月	4.6
179	コンフォリア西尾久	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年6月	7.3
180	コンフォリア本所吾妻橋Ⅱ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年5月	9.3
181	キャンパスヴィレッジ千歳烏山	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年6月	7.3
182	コンフォリア北池袋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年6月	5.6
183	コンフォリア北小金	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年6月	5.2
184	コンフォリア糀谷	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年11月	9.1
185	コンフォリア芝浦Ⅱ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2025年1月	10.7
186	コンフォリア東大井Ⅰ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年11月	3.7
187	コンフォリア東大井Ⅱ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年11月	3.9
188	キャンパスヴィレッジ大阪近大前	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年11月	6.0
189	コンフォリア戸越公園	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2025年2月	5.5
190	コンフォリア大森山王	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2025年8月	3.8

（注1）「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、日本建築学会における地震リスク評価の指標、PMLの定義であるPML3に基づき算出され、想定した予定使用期間中（50年＝一般の建物の耐用年数）での超過確率10%の損失額（再現期間475年相当の損失額）の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。

（注2）「グランクレール馬事公苑（底地）」は底地物件のため記載していません。

-	ポートフォリオPML値	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2026年1月	3.5
---	-------------	--------------------	---------	-----

（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。