

平成27年7月期 決算短信 (REIT)

平成27年9月14日

不動産投資信託証券発行者名 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3282 URL <http://comforia-reit.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 遠又 寛行
 資産運用会社名 東急不動産コンフォリア投信株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 遠又 寛行
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務部長 (氏名) 柏木 信英
 TEL (03)6415-6200

有価証券報告書提出予定日 平成27年10月29日 分配金支払開始予定日 平成27年10月16日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年7月期の運用、資産の状況 (平成27年2月1日～平成27年7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	%
27年7月期	4,952	20.7	2,535	18.9	2,087	20.6	2,086	20.6
27年1月期	4,103	2.1	2,131	1.3	1,730	0.7	1,729	0.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
27年7月期	4,408	3.1	1.4	42.1
27年1月期	4,296	3.0	1.3	42.2

(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	%	%
27年7月期	4,403	2,086	0	0	99.9	2.9
27年1月期	4,296	1,729	0	0	99.9	3.0

(注) 配当性向については、次の算式で計算しております。

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
27年7月期	158,962	77,310	48.6	163,169
27年1月期	132,857	58,629	44.1	145,610

(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
27年7月期	3,187	△24,455	23,312	9,473
27年1月期	2,534	△7,133	5,325	7,429

2. 平成28年1月期の運用状況の予想（平成27年8月1日～平成28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
28年1月期	4,897	△1.1	2,476	△2.3	2,015	△3.5	2,014	△3.5	4,250	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（28年1月期）4,250円

※ 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）	27年7月期	473,804口	27年1月期	402,648口
② 期末自己投資口数	27年7月期	-口	27年1月期	-口

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

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

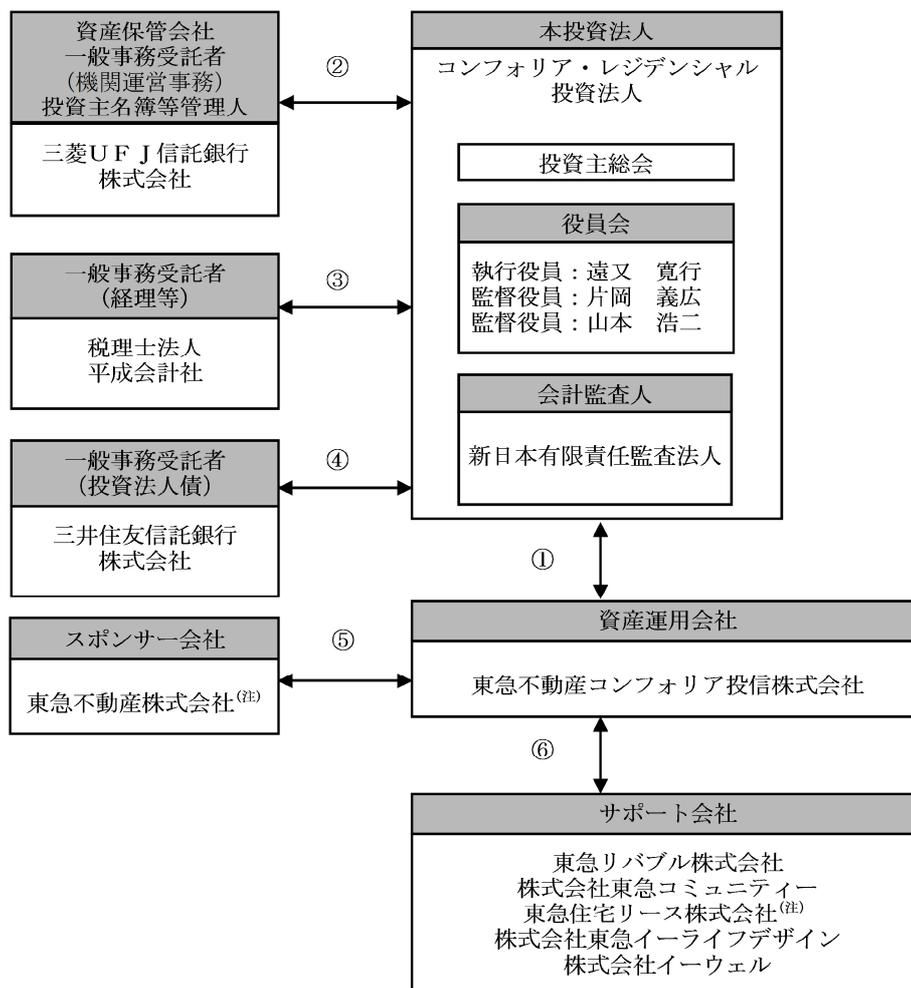
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ「平成28年1月期（平成27年8月1日～平成28年1月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

本書の日付現在における本投資法人の仕組図は以下の図のとおりです。



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

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

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成27年4月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

（2）運用状況

①当期の概況

A. 投資法人の主な推移

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、主として居住の用に供される不動産等に投資する投資法人として平成22年6月8日に設立され、平成22年6月30日付にて内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録を完了し（登録番号 関東財務局長 第71号）、平成22年8月より運用を開始しました。その後、本投資法人は、平成25年2月6日に公募による新投資口の発行（18,691口）を行い、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3282）しました。

運用開始時における本投資法人の運用資産は11物件、取得価格の合計は15,508百万円でしたが、その後、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針（投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うこと）のもと、追加的に物件取得を実施した結果、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94物件、取得価格の合計は146,530百万円となっています。

B. 運用実績

（イ）投資環境

当期の国内景気は、雇用・所得環境等の改善傾向が続くなかで、緩やかな回復基調が続きました。こうした中、賃貸住宅市場においては、引き続き高稼働を維持し、賃料単価についても全般的にほぼ横ばいとなっております。また、不動産投資市場においては、資金調達環境が良好であったこと等を背景として、J-REIT以外にも海外資金を中心としたグローバル型私募ファンドや国内私募投資法人等による旺盛な投資意欲が確認されており、取得競争の過熱感が継続しています。

（ロ）資産の取得

当期は平成27年2月にコンフォリア神田神保町他11物件を取得しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は94物件、取得価格の合計は146,530百万円となっております。

（ハ）本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は「コンフォリア」シリーズ物件の管理実績が豊富な東急住宅リース株式会社にプロパティ・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おります。

当期においては、本投資法人が保有する運用資産のマスターリース兼プロパティ・マネジメント会社であった、株式会社東急コミュニティー、東急リロケーション株式会社、東急リロケーションサービス株式会社の3社について、平成27年4月1日付にて各社の有する賃貸住宅管理事業を東急住宅リース株式会社に集約させるとともに、同日付にて東急住宅リース株式会社との間でサポート契約を締結しました。これにより、本投資法人が保有する運用資産のプロパティ・マネジメント会社は東急住宅リース株式会社に集約しています。一方、運用資産のマスターリース兼プロパティ・マネジメント会社であった東急リロケーション株式会社とのサポート契約は同日付にて合意解除しています。

また、お客様のニーズを意識した良質なサービス提供の継続の観点から「コンフォリア」ブランドの再構築を実施したほか、物件の入居者サービスを拡大し、入居者の満足度向上を図るため、平成27年4月1日付にて東急不動産ホールディングスグループの福利厚生サービス提供会社である、株式会社イーウェルとのサポート契約を締結しています。

C. 資金調達の詳細

当期においては、コンフォリア神田神保町他11物件の取得資金及び平成26年12月のコンフォリア駒場の取得に伴う借入金の返済資金に充てるため、新投資口の発行（71,156口）を行い、資金の借入れ（12,370百万円）を実施しました。その結果、当期末（平成27年7月末日）時点における出資総額は75,224百万円、有利子負債は78,990百万円であり、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49.7%、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85.3%、固定化比率は97.8%となっております。また将来において投資対象資産を購入する等資金調達の必要性が生じた場合に備えて、極度ローン（アンコミットメントベース）に係る基本契約を平成27年2月6日付で締結しました。

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

信用格付業者の名称	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	A+	格付けの見直し：ポジティブ

D. 業績及び分配の詳細

当期の運用の結果、本投資法人は、平成27年7月期（第10期）の実績として営業収益4,952百万円、営業利益2,535百万円、経常利益2,087百万円、当期純利益2,086百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を4,403円としました。

②次期の見直し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、投資運用の基本方針に基づき当期に12物件を取得し、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合計94物件について行ってまいりました。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、中長期的な成長を図ってまいります。

(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、本投資法人の資産運用会社である東急不動産コンフォリア投信株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）独自の情報を用いることで、質の高い資産を取得し資産規模の拡大を目指します。

具体的には、本資産運用会社が東急不動産との間で締結しているスポンサーサポート契約に基づいて、スポンサーである東急不動産による開発物件の取得のほか、安定稼働している優良な居住用資産を継続的・安定的に取得していく方針です。このほか、スポンサー以外の東急不動産ホールディングスグループ会社の広範な情報ネットワークによる不動産仲介能力を活用し、優良な居住用資産の取得及び安定的な運用及び収益力の強化を図っていく方針です。かかる観点から、本資産運用会社は、東急不動産ホールディングスグループ会社のうち、サポート会社5社（東急リパブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急住宅リース株式会社、株式会社東急イライフデザイン及び株式会社イーウェル）との間でそれぞれサポート契約を締結しております。

(ロ) 内部成長戦略

中長期的な観点からポートフォリオ価値の最大化及び個別物件のキャッシュ・フローの最大化を目指し、東急不動産ホールディングスグループの不動産運営に係る実績と総合力を最大限活用するべく、J-REIT及び「コンフォリア」シリーズの運営実績が豊富な東急不動産ホールディングスグループ会社を中心にプロパティ・マネジメント業務を委託してまいります。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まいります。

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いたします。

次期も、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、改善を図ってまいります。

(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

該当事項はありません。

④運用状況の見通し

平成28年1月期(平成27年8月1日～平成28年1月31日)については、営業収益4,897百万円、営業利益2,476百万円、経常利益2,015百万円、当期純利益2,014百万円、本投資口1口当たり当期純利益4,250円、同分配金4,250円を見込んでいます。

運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成28年1月期(平成27年8月1日～平成28年1月31日)の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

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

平成28年1月期（平成27年8月1日～平成28年1月31日）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"> ● 平成28年1月期（第11期）（平成27年8月1日～平成28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94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。）を保有しています。 ● 運用状況の予想にあたっては、平成28年1月期（第11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おります。 ● 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸事業収益については、平成27年7月期（第10期）の実績値をベースに、賃料の変動要素等を勘案し、算出しております。 ● 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おります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、平成27年7月期（第10期）までの実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しております。 ● 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については、前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されます。本投資法人においては、運用資産の固定資産税、都市計画税及び償却資産税のうち、平成27年7月期（第10期）に取得したコンフォリア神田神保町他11物件について、平成28年1月期（第11期）には費用計上されず、平成28年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、平成28年7月期（第12期）から一部費用計上されることとなります。なお、これら12物件の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の年税額は77百万円と想定しております。 ● 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ● 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成28年1月期（第11期）に818百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 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、平成28年1月期（第11期）に461百万円を見込んでおります。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人は、本書の日付現在、78,990百万円の有利子負債残高がありますが、平成28年1月期（第11期）末までに有利子負債残高に変動がないことを前提として算出しております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日付現在発行発行済みである473,804口を前提としております。 ● 平成28年1月期（第11期）末までに新投資口の発行がないことを前提としております。
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おります。 ● 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おります。 ● 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おります。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年1月31日)	当期 (平成27年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,472,572	4,829,815
信託現金及び信託預金	3,956,576	4,643,818
営業未収入金	9,438	12,402
前払費用	11,697	33,314
未収消費税等	-	25,624
その他	10,617	9,375
流動資産合計	7,460,902	9,554,351
固定資産		
有形固定資産		
建物	658,776	666,057
減価償却累計額	△15,035	△23,347
建物（純額）	643,741	642,709
構築物	5,927	5,927
減価償却累計額	△316	△488
構築物（純額）	5,611	5,438
土地	431,262	431,262
信託建物	55,308,812	64,218,363
減価償却累計額	△3,105,703	△3,867,453
信託建物（純額）	52,203,108	60,350,909
信託構築物	760,532	828,659
減価償却累計額	△102,164	△124,630
信託構築物（純額）	658,368	704,028
信託機械及び装置	954,185	1,039,180
減価償却累計額	△81,914	△100,553
信託機械及び装置（純額）	872,270	938,627
信託工具、器具及び備品	56,032	66,840
減価償却累計額	△13,228	△18,272
信託工具、器具及び備品（純額）	42,804	48,567
信託土地	69,496,003	85,233,191
信託建設仮勘定	19,666	-
有形固定資産合計	124,372,837	148,354,735
無形固定資産		
信託借地権	265,279	265,279
その他	3,688	18,966
無形固定資産合計	268,967	284,245
投資その他の資産		
投資有価証券	168,460	-
敷金及び保証金	10,189	10,189
長期前払費用	500,044	675,914
投資その他の資産合計	678,693	686,103
固定資産合計	125,320,497	149,325,084
繰延資産		
投資口交付費	58,493	67,108
投資法人債発行費	17,631	16,257
繰延資産合計	76,124	83,366
資産合計	132,857,525	158,962,802

（単位：千円）

	前期 (平成27年1月31日)	当期 (平成27年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	205,951	310,574
1年内返済予定の長期借入金	7,050,000	11,625,000
未払金	72,416	57,541
未払費用	90,224	105,410
未払法人税等	685	671
未払消費税等	3,976	-
前受金	640,362	761,233
デリバティブ債務	-	505
その他	577	816
流動負債合計	8,064,194	12,861,753
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	61,920,000	64,365,000
預り敷金及び保証金	10,355	10,351
信託預り敷金及び保証金	1,232,361	1,415,445
デリバティブ債務	932	-
固定負債合計	66,163,649	68,790,796
負債合計	74,227,843	81,652,549
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	56,900,677	75,224,343
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,729,936	2,086,414
剰余金合計	1,729,936	2,086,414
投資主資本合計	58,630,614	77,310,758
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△932	△505
評価・換算差額等合計	△932	△505
純資産合計	※1 58,629,681	※1 77,310,252
負債純資産合計	132,857,525	158,962,802

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日）	当期 （自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,938,172	※1 4,721,827
その他賃貸事業収入	※1 161,733	※1 220,949
受取配当金	3,400	9,225
営業収益合計	4,103,307	4,952,002
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,519,011	※1 1,919,572
資産運用報酬	268,259	291,002
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	11,664	11,664
資産保管手数料	4,904	5,118
一般事務委託手数料	17,824	21,433
その他営業費用	146,466	164,366
営業費用合計	1,971,730	2,416,758
営業利益	2,131,576	2,535,244
営業外収益		
受取利息	594	757
その他	111	-
営業外収益合計	706	757
営業外費用		
支払利息	292,492	332,230
融資関連費用	67,333	82,626
投資法人債利息	9,600	9,599
投資法人債発行費償却	1,373	1,373
投資口交付費償却	30,594	22,949
営業外費用合計	401,395	448,779
経常利益	1,730,887	2,087,222
税引前当期純利益	1,730,887	2,087,222
法人税、住民税及び事業税	986	966
法人税等調整額	△1	1
法人税等合計	984	968
当期純利益	1,729,903	2,086,253
前期繰越利益	33	160
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,729,936	2,086,414

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	56,900,677	1,718,736	1,718,736	58,619,414	9,936	9,936	58,629,350
当期変動額							
剰余金の配当		△1,718,702	△1,718,702	△1,718,702			△1,718,702
当期純利益		1,729,903	1,729,903	1,729,903			1,729,903
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△10,868	△10,868	△10,868
当期変動額合計	-	11,200	11,200	11,200	△10,868	△10,868	331
当期末残高	※1 56,900,677	1,729,936	1,729,936	58,630,614	△932	△932	58,629,681

当期（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	56,900,677	1,729,936	1,729,936	58,630,614	△932	△932	58,629,681
当期変動額							
新投資口の発行	18,323,666			18,323,666			18,323,666
剰余金の配当		△1,729,775	△1,729,775	△1,729,775			△1,729,775
当期純利益		2,086,253	2,086,253	2,086,253			2,086,253
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					427	427	427
当期変動額合計	18,323,666	356,477	356,477	18,680,143	427	427	18,680,571
当期末残高	※1 75,224,343	2,086,414	2,086,414	77,310,758	△505	△505	77,310,252

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日)	当期 (自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日)
I 当期末処分利益	1,729,936,642円	2,086,414,365円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,729,775,808円 (4,296円)	2,086,159,012円 (4,403円)
III 次期繰越利益	160,834円	255,353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おります。かかる方針により、当期においては当期末処分利益の概ね全額である1,729,775,808円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益の概ね全額である2,086,159,012円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日）	当期 （自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,730,887	2,087,222
減価償却費	682,329	818,201
融資関連費用	67,333	82,626
投資法人債発行費償却	1,373	1,373
投資口交付費償却	30,594	22,949
受取利息	△594	△757
支払利息	302,093	341,829
営業未収入金の増減額（△は増加）	6,088	△2,964
前払費用の増減額（△は増加）	11,018	△20,149
未収消費税等の増減額（△は増加）	41,880	△25,624
未払消費税等の増減額（△は減少）	3,976	△3,976
営業未払金の増減額（△は減少）	△61,064	90,070
未払金の増減額（△は減少）	△340	2,152
未払費用の増減額（△は減少）	3,586	16,819
前受金の増減額（△は減少）	18,270	120,871
その他	△2,732	1,903
小計	2,834,702	3,532,547
利息の受取額	594	757
利息の支払額	△300,460	△343,462
法人税等の還付額	1,315	514
法人税等の支払額	△1,497	△2,723
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,534,655	3,187,633
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	△3,896	△6,939
信託有形固定資産の取得による支出	△7,172,048	△24,783,226
無形固定資産の取得による支出	-	△17,024
投資有価証券の払戻による収入	6,874	168,460
預り敷金及び保証金の受入による収入	637	651
預り敷金及び保証金の返還による支出	△721	△655
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	156,780	360,692
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△121,011	△177,425
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,133,385	△24,455,467
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	7,049,371	12,118,684
長期借入金の返済による支出	-	△5,350,000
投資口の発行による収入	-	18,280,930
分配金の支払額	△1,716,175	△1,729,687
その他	△7,267	△7,608
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,325,928	23,312,318
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	727,198	2,044,484
現金及び現金同等物の期首残高	6,701,950	7,429,148
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,429,148	※1 9,473,633

（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. 資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。</p>								
<p>2. 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) 定額法を採用しております。なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="592 607 922 745"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～34年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～64年	構築物	2～64年	機械及び装置	10～34年	工具、器具及び備品	3～10年
建物	2～64年								
構築物	2～64年								
機械及び装置	10～34年								
工具、器具及び備品	3～10年								
<p>3. 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おります。</p> <p>(2) 投資口交付費 3年間で均等額を月割償却しております。</p>								
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納税すべき額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。</p>								
<p>5. 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おります。 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おります。</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おります。</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おります。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おります。</p>								

<p>6. 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>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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おります。 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おります。</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 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前 期 (平成27年 1月31日)	当 期 (平成27年 7月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期 自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月 31日		当 期 自 平成27年 2月 1日 至 平成27年 7月 31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料・共益費等)	3,867,878		4,632,063	
(駐車場収入等)	70,294	3,938,172	89,763	4,721,827
その他賃貸事業収入				
(礼金更新料収入)	100,669		125,882	
(その他収入)	61,063	161,733	95,067	220,949
不動産賃貸事業収益合計		4,099,906		4,942,777
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(物件管理委託費)	353,922		431,214	
(修繕費)	92,197		140,533	
(借地料)	2,729		2,729	
(公租公課)	138,544		180,617	
(保険料)	5,502		6,831	
(水道光熱費)	57,125		64,864	
(募集関連費)	101,898		164,676	
(信託報酬)	35,947		40,772	
(減価償却費)	681,718		816,455	
(その他賃貸事業費用)	49,424		70,878	
不動産賃貸事業費用合計		1,519,011		1,919,572
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		2,580,894		3,023,204

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前 期	当 期
	自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月 31日	自 平成27年 2月 1日 至 平成27年 7月 31日
※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	402,648 口	473,804 口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前 期	当 期
	自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月 31日	自 平成27年 2月 1日 至 平成27年 7月 31日
現金及び預金	3,472,572	4,829,815
信託現金及び信託預金	3,956,576	4,643,818
現金及び現金同等物	7,429,148	9,473,633

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）
未経過リース料

(単位:千円)

	前 期 (平成27年 1月31日)	当 期 (平成27年 7月31日)
	1年以内	36,468
1年超	85,115	151,992
合計	121,584	215,049

[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5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	3,472,572	3,472,572	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,956,576	3,956,576	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(7,050,000)	(7,050,000)	—
(4) 投資法人債	(3,000,000)	(3,023,657)	23,657
(5) 長期借入金	(61,920,000)	(62,338,724)	418,724
(6) デリバティブ取引	(932)	(932)	—

平成27年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	4,829,815	4,829,815	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,643,818	4,643,818	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(11,625,000)	(11,665,865)	40,865
(4) 投資法人債	(3,000,000)	(3,022,372)	22,372
(5) 長期借入金	(64,365,000)	(64,627,916)	262,916
(6) デリバティブ取引	(505)	(505)	—

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

- (3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

- (4) 投資法人債

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

- (6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額（単位：千円）

	前 期 (平成27年1月31日)	当 期 (平成27年7月31日)
(1) 投資有価証券	168,460	—
(2) 預り敷金及び保証金	(10,355)	(10,351)
(3) 信託預り敷金及び保証金	(1,232,361)	(1,415,445)

- (1) 投資有価証券（匿名組合出資持分）は、市場価格がなく、かつ、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることができず時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

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

- (4) 負債となる項目については、()で示しています。

（注4）金銭債権の償還予定額（単位：千円）

前期（平成27年1月31日）

	1年以内
預金	3,472,572
信託預金	3,956,576
合計	7,429,148

当期（平成27年7月31日）

	1年以内
預金	4,829,815
信託預金	4,643,818
合計	9,473,633

（注5）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額（単位：千円）

前期（平成27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	7,050,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	15,425,000	6,300,000	12,150,000	13,845,000	14,200,000
投資法人債	—	—	—	—	—	3,000,000
合計	7,050,000	15,425,000	6,300,000	12,150,000	13,845,000	17,200,000

当期（平成27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	11,625,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	5,500,000	13,200,000	19,995,000	5,050,000	20,620,000
投資法人債	—	—	—	—	—	3,000,000
合計	11,625,000	5,500,000	13,200,000	19,995,000	5,050,000	23,620,000

[有価証券に関する注記]

前期（平成27年1月31日）

該当事項はありません。

当期（平成27年7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（平成27年1月31日）

該当事項はありません。

当期（平成27年7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（平成27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		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金 （※1）	15,280,000	15,280,000	△932	取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金 （※1）	38,990,000	38,990,000	（※2）	
合 計			54,270,000	54,270,000	△932	

当期（平成27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		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金 （※1）	15,280,000	—	△505	取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金 （※1）	51,360,000	44,220,000	（※2）	
合 計			66,640,000	44,220,000	△505	

※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「（3）1年内返済予定の長期借入金」及び「（5）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（平成27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。

当期（平成27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。

[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 (平成27年 1 月31日)	当 期 (平成27年 7 月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	18	16
繰延税金資産合計	18	16
繰延税金資産の純額	18	16

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 (平成27年 1 月31日)	当 期 (平成27年 7 月31日)
法定実効税率	34.16	34.15
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.14	△34.13
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.05

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

平成27年3月31日に公布された「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）により、平成27年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率が引き下げられることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年8月1日以後に開始する計算期間に解消が見込まれる一時差異等については、32.31%に変更されます。なお、この変更による影響額は軽微です。

[持分法損益等に関する注記]

前期（自 平成26年8月1日 至 平成27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。

当期（自 平成27年2月1日 至 平成27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。

[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 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年2月1日 至 平成27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)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%) (注1)	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 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区	57,551	不動産業	10.06	有り	主要投資主	不動産信託受益権の購入	17,428,000	-	-
								ウェアハウジング費用(注2)	183,677	-	-

(注1) 議決権等の所有割合は、小数点第2位未満を切り捨てて記載しております。

(注2) ウェアハウジング費用は、デューデリジェンス費用、仲介手数料等、取得価格以外に当該物件を取得するにあたり、本投資法人が東急不動産株式会社との合意を経て確定した費用です。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注4) 取引条件については、市場の実税等に基づき価格交渉の上決定しております。

2. 関連会社等

前期（自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年2月1日 至 平成27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)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%) (注1)	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 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主の子会社	株式会社東急コミュニティ	東京都世田谷区	1,653	不動産業	-	なし	主要投資主の子会社	不動産信託受益権の購入	2,323,000	-	-

(注1) 議決権等の所有割合は、小数点第2位未満を切り捨てて記載しております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注3) 取引条件については、市場の実税等に基づき価格交渉の上決定しております。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年2月1日 至 平成27年7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]

前期（自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）

該当事項はありません。

[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 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月 31日	当 期 自 平成27年 2月 1日 至 平成27年 7月 31日
貸借対照表計上額		
期首残高	118,215,319	124,618,449
期中増減額	6,403,129	24,001,565
期末残高	124,618,449	148,620,014
期末時価	141,253,000	167,853,000

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

（注2） 前期増減額のうち、主な増加額は前期に取得した2物件（コンフォリア西新宿他1物件、6,988,024千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（681,718千円）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12物件（コンフォリア神田神保町他11物件、24,765,441千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（816,455千円）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（平成27年1期）及び当期（平成27年7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 平成26年8月1日 至 平成27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。

当期（自 平成27年2月1日 至 平成27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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前 期	当 期
	自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月 31日	自 平成27年 2月 1日 至 平成27年 7月 31日
1口当たり純資産額	145,610円	163,169円
1口当たり当期純利益	4,296円	4,408円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期	当 期
	自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月 31日	自 平成27年 2月 1日 至 平成27年 7月 31日
当期純利益（千円）	1,729,903	2,086,253
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）	1,729,903	2,086,253
期中平均投資口数（口）	402,648	473,251

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

（9）発行済投資口の総口数の増減

設立以降第10期末（平成27年7月31日）までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (千円)	
		増減	残高	増減	残高
平成22年6月8日	私募設立(注1)	200	200	100,000	100,000
平成22年8月30日	私募増資(注2)	7,800	8,000	3,900,000	4,000,000
平成23年3月18日	私募増資(注3)	24,270	32,270	11,840,168	15,840,168
平成24年2月2日	私募増資(注4)	16,400	48,670	8,200,000	24,040,168
平成25年2月5日	公募増資(注5)	18,691	67,361	9,935,668	33,975,836
平成26年2月3日	公募増資(注6)	31,900	99,261	21,960,374	55,936,211
平成26年2月26日	第三者割当増資(注7)	1,401	100,662	964,466	56,900,677
平成26年8月1日	投資口の分割(注8)	301,986	402,648	-	56,900,677
平成27年2月2日	公募増資(注9)	70,000	472,648	18,025,980	74,926,657
平成27年2月27日	第三者割当増資(注10)	1,156	473,804	297,686	75,224,343

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

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて私募投資口の発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格500,000円（引受価額487,852円）にて私募投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格500,000円にて私募投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格550,000円（引受価額531,575円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格712,530円（引受価額688,413円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注7) 1口当たり発行価額688,413円にてみずほ証券株式会社を割当先とする投資口の発行を行いました。

(注8) 平成26年7月31日を基準日、平成26年8月1日を効力発生日として、投資口を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。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員

最近の有価証券報告書（平成27年4月27日提出）における「役員の状況」から異動はありません。

(2) 本資産運用会社の役員

最近の有価証券報告書（平成27年4月27日提出）における「役員の状況」から異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地 域	第10期 平成27年7月31日現在	
		保有総額 (千円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	その他中核都市	1,079,410	0.7
信託不動産	東京都心	65,271,557	41.1
	準都心	74,322,848	46.8
	その他東京圏	3,764,782	2.4
	その他中核都市	4,181,414	2.6
小 計		148,620,014	93.5
匿名組合出資持分		—	—
預金・その他資産		10,342,788	6.5
資産総額 計		158,962,802	100.0

	第10期 平成27年7月31日現在	
	金額 (千円) (注3)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額	81,652,549	51.4
純資産総額	77,310,252	48.6

(注1) 保有総額は、平成27年7月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。

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

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

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

本投資法人は、当期末現在、コンフォリア北堀江に関する土地及び建物を保有しております。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（コンフォリア北堀江）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、投資比率及び鑑定評価額

本投資法人が当期末（平成27年7月31日）現在で保有する不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産（以下、「信託不動産」といいます。）の概要は以下のとおりです。

エリア	番号	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)	鑑定評価額 (千円) (注1)
東京都心	1	コンフォリア日本橋人形町	1,586,837	1.1	1,595,889	1,960,000
東京都心	2	コンフォリア早稲田	1,900,000	1.3	1,930,859	2,350,000
東京都心	3	コンフォリア下落合	1,181,000	0.8	1,145,892	1,440,000
東京都心	4	コンフォリア東中野	552,707	0.4	568,460	641,000
準都心	5	コンフォリア文京春日	1,470,000	1.0	1,437,896	1,870,000
準都心	6	コンフォリア浅草松が谷	910,000	0.6	882,555	1,140,000
準都心	7	コンフォリア西大井	902,370	0.6	911,343	989,000
準都心	8	コンフォリア中野	881,863	0.6	893,959	975,000
準都心	9	コンフォリア下北沢	2,587,000	1.8	2,504,261	3,040,000
準都心	10	コンフォリア西蒲田	1,550,000	1.1	1,511,464	2,020,000
準都心	11	コンフォリア大山	1,987,000	1.4	2,013,252	2,190,000
準都心	12	コンフォリア清澄白河サウス	740,000	0.5	726,026	874,000
準都心	13	コンフォリア駒澤	1,290,000	0.9	1,271,760	1,580,000
東京都心	14	コンフォリア銀座E A S T	3,059,000	2.1	3,005,162	3,880,000
東京都心	15	コンフォリア麻布台	574,000	0.4	570,257	746,000
東京都心	16	コンフォリア芝公園	1,398,000	1.0	1,373,731	1,660,000
東京都心	17	コンフォリア西麻布	755,000	0.5	746,923	877,000
東京都心	18	コンフォリア南青山	1,041,000	0.7	1,044,856	1,410,000
東京都心	19	コンフォリア南青山D E U X	248,000	0.2	250,106	369,000
東京都心	20	コンフォリア西早稲田	1,685,000	1.1	1,655,895	2,030,000
準都心	21	コンフォリア小石川(注2)	552,000	0.4	545,124	652,000
準都心	22	コンフォリア千石(注2)	1,219,000	0.8	1,213,746	1,590,000
準都心	23	コンフォリア代官山青葉台	926,000	0.6	917,623	1,250,000
東京都心	24	コンフォリア代官山	1,807,000	1.2	1,794,152	2,140,000
東京都心	25	コンフォリア原宿N O R D	533,000	0.4	533,069	703,000
東京都心	26	コンフォリア原宿	3,629,000	2.5	3,592,239	4,350,000
準都心	27	コンフォリア池袋	602,000	0.4	589,036	653,000
その他東京圏	28	コンフォリア狛江(注2)	399,000	0.3	428,572	528,000
準都心	29	コンフォリア両国石原(注2)	651,000	0.4	644,032	815,000
東京都心	30	コンフォリア三田ノース	850,000	0.6	851,436	997,000

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年7月期決算短信

エリア	番号	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)	鑑定評価額 (千円) (注1)
東京都心	31	コンフォリア芝浦バウハウス	2,650,000	1.8	2,652,240	3,180,000
準都心	32	コンフォリア浅草橋DEUX	874,000	0.6	889,060	1,000,000
準都心	33	コンフォリア押上	714,000	0.5	726,237	827,000
準都心	34	コンフォリア本所吾妻橋	762,000	0.5	775,821	867,000
準都心	35	コンフォリア清澄白河トロワ	873,000	0.6	870,525	1,020,000
準都心	36	コンフォリア門前仲町	2,658,000	1.8	2,646,878	3,000,000
準都心	37	コンフォリア碑文谷	1,189,000	0.8	1,184,618	1,430,000
準都心	38	コンフォリア三宿	1,874,000	1.3	1,860,593	2,320,000
準都心	39	コンフォリア学芸大学	1,138,000	0.8	1,146,821	1,410,000
準都心	40	コンフォリア東中野DEUX	833,000	0.6	832,127	1,020,000
準都心	41	コンフォリア東池袋WEST	3,911,000	2.7	3,879,935	4,930,000
その他東京圏	42	コンフォリア横濱関内	972,000	0.7	964,140	1,240,000
準都心	43	コンフォリア両国DEUX	1,014,730	0.7	1,050,870	1,220,000
準都心	44	コンフォリア大森DEUX	1,188,000	0.8	1,230,775	1,360,000
準都心	45	コンフォリア町屋	594,000	0.4	616,391	808,000
その他東京圏	46	コンフォリア市川妙典(注2)	606,000	0.4	629,484	731,000
その他東京圏	47	コンフォリア谷塚(注2)	626,000	0.4	645,819	717,000
東京都心	48	コンフォリア白金高輪	1,300,000	0.9	1,346,769	1,540,000
東京都心	49	コンフォリア 日本橋人形町イースト	2,139,300	1.5	2,143,085	2,440,000
東京都心	50	コンフォリア愛宕	826,000	0.6	834,844	908,000
準都心	51	コンフォリア浅草橋	2,680,000	1.8	2,697,992	3,160,000
準都心	52	コンフォリア両国サウス	1,240,000	0.8	1,249,486	1,490,000
準都心	53	コンフォリア豊洲	3,096,650	2.1	3,104,704	3,520,000
その他中核都市	54	コンフォリア新大阪	2,400,000	1.6	2,433,300	2,690,000
準都心	55	コンフォリア墨田立花	938,000	0.6	983,958	1,010,000
東京都心	56	コンフォリア九段	1,280,500	0.9	1,299,840	1,480,000
東京都心	57	コンフォリア 日本橋人形町ノース	1,108,000	0.8	1,123,346	1,230,000
東京都心	58	コンフォリア新川	1,840,800	1.3	1,868,672	2,070,000
東京都心	59	コンフォリア赤坂	1,945,000	1.3	1,975,616	2,240,000
東京都心	60	コンフォリア三田EAST	3,190,550	2.2	3,230,710	3,570,000
東京都心	61	コンフォリア芝浦キャナル (注2)	1,570,000	1.1	1,593,863	1,780,000
準都心	62	コンフォリア上野広小路	1,050,000	0.7	1,066,689	1,200,000

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年7月期決算短信

エリア	番号	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)	鑑定評価額 (千円) (注1)
準都心	63	コンフォリア春日富坂	2,912,150	2.0	2,954,946	3,270,000
準都心	64	コンフォリア本駒込	1,344,000	0.9	1,364,442	1,530,000
準都心	65	コンフォリア森下	1,530,000	1.0	1,554,531	1,710,000
準都心	66	コンフォリア木場公園(注2)	956,000	0.7	971,210	1,090,000
準都心	67	コンフォリア目黒長者丸	1,972,000	1.3	2,009,908	2,230,000
準都心	68	コンフォリア西馬込	990,000	0.7	1,006,860	1,080,000
東京都心	69	コンフォリア北参道	4,268,000	2.9	4,337,275	4,690,000
東京都心	70	コンフォリア代々木上原	1,560,000	1.1	1,579,546	1,740,000
東京都心	71	コンフォリア笹塚	1,789,000	1.2	1,825,184	2,070,000
東京都心	72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	1,806,000	1.2	1,828,205	1,960,000
東京都心	73	コンフォリア市谷柳町	1,623,000	1.1	1,645,392	1,840,000
東京都心	74	コンフォリア神楽坂	736,000	0.5	747,156	825,000
準都心	75	コンフォリア東池袋E A S T	1,712,000	1.2	1,751,369	2,130,000
準都心	76	コンフォリア東池袋	1,132,000	0.8	1,150,329	1,260,000
その他東京圏	77	コンフォリア新子安	1,077,000	0.7	1,096,766	1,210,000
その他中核都市	78	コンフォリア新栄	1,653,400	1.1	1,748,114	1,790,000
その他中核都市	79	コンフォリア北堀江	1,010,000	0.7	1,079,410	1,070,000
東京都心	80	コンフォリア二番町	1,621,000	1.1	1,651,972	1,780,000
東京都心	81	コンフォリア西新宿	1,625,000	1.1	1,672,375	1,650,000
準都心	82	コンフォリア駒場	5,000,000	3.4	5,284,607	5,190,000
東京都心	83	コンフォリア神田神保町	1,434,000	1.0	1,515,923	1,520,000
東京都心	84	コンフォリア日本橋	1,956,000	1.3	2,019,877	2,040,000
東京都心	85	コンフォリア田町	3,272,000	2.2	3,470,431	3,470,000
東京都心	86	コンフォリア麻布十番	1,471,000	1.0	1,515,715	1,510,000
準都心	87	コンフォリア錦糸町	1,042,000	0.7	1,089,042	1,090,000
準都心	88	コンフォリア南砂町	4,681,000	3.2	4,844,701	4,740,000
準都心	89	コンフォリア東品川	1,510,000	1.0	1,558,611	1,560,000
準都心	90	コンフォリア目黒八雲	813,000	0.6	837,588	831,000
準都心	91	コンフォリア用賀	1,041,000	0.7	1,112,439	1,050,000
東京都心	92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	1,406,000	1.0	1,446,917	1,440,000

エリア	番号	物件名称	取得価格 (千円)	投資 比率 (%)	貸借対照表 計上額 (千円)	鑑定評価額 (千円) (注1)
東京都心	93	コンフォリア神楽坂DEUX	1,245,000	0.8	1,287,659	1,280,000
準都心	94	コンフォリア板橋仲宿	3,794,280	2.6	3,956,686	4,080,000
合 計			146,530,137	100.0	148,620,014	167,853,000

(注1) 「鑑定評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社、及び日本ヴァリュアーズ株式会社が、運用資産に関して作成した不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

(注2) 運用資産の名称について平成27年4月1日より以下のとおり変更しています。

番号	変更前	変更後
21	コンフォリア・リヴ小石川	コンフォリア小石川
22	コンフォリア・リヴ千石	コンフォリア千石
28	コンフォリア・リヴ狛江	コンフォリア狛江
29	コンフォリア・リヴ両国石原	コンフォリア両国石原
46	コンフォリア・リヴ市川妙典	コンフォリア市川妙典
47	コンフォリア・リヴ谷塚	コンフォリア谷塚
61	コンフォリア・リヴ芝浦キャナル	コンフォリア芝浦キャナル
66	コンフォリア・リヴ木場公園	コンフォリア木場公園

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>

	平成25年 7月末	平成26年 1月末	平成26年 7月末	平成27年 1月末	平成27年 7月末
	(第6期末)	(第7期末)	(第8期末)	(第9期末)	(第10期末)
期末投資物件数	53	55	80	82	94
期末総賃貸可能 面積 (㎡)	110,050.68	117,763.35	174,471.74	181,571.53	214,620.36
期末稼働率 (%)	95.9	96.2	94.8	95.2	95.5

C. 賃貸借状況の概要

本投資法人が当期末(平成27年7月31日)現在で保有する不動産又は信託不動産の概要(平成27年7月31日時点の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入)は以下のとおりです。

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料収入 (千円) (注7)
1	コンフォリア日本橋人形町	2,473.56	2,416.28	97.7	45	44	1	9,106
2	コンフォリア早稲田	2,836.97	2,807.69	99.0	79	78	1	10,941
3	コンフォリア下落合	2,430.20	2,176.96	89.6	44	39	1	6,853
4	コンフォリア東中野	827.09	827.09	100.0	37	37	1	3,434
5	コンフォリア文京春日	2,234.19	2,131.47	95.4	80	77	1	9,397
6	コンフォリア浅草松が谷	2,044.98	1,899.68	92.9	62	57	1	6,681
7	コンフォリア西大井	1,174.92	1,155.04	98.3	59	58	1	5,206
8	コンフォリア中野	1,640.96	1,586.65	96.7	35	34	1	5,045
9	コンフォリア下北沢	3,892.18	3,735.29	96.0	116	111	1	14,127
10	コンフォリア西蒲田	2,634.08	2,610.79	99.1	103	102	1	10,556
11	コンフォリア大山	3,607.39	3,474.94	96.3	97	93	1	12,401
12	コンフォリア清澄白河サウス	1,162.80	1,111.12	95.6	45	43	1	4,331
13	コンフォリア駒澤	1,546.24	1,450.37	93.8	39	36	1	6,839
14	コンフォリア銀座EAST	4,816.73	4,717.41	97.9	133	130	1	18,374
15	コンフォリア麻布台	848.65	848.65	100.0	24	24	1	3,723
16	コンフォリア芝公園	1,717.95	1,684.23	98.0	54	53	1	7,956
17	コンフォリア西麻布	937.26	937.26	100.0	22	22	1	4,298
18	コンフォリア南青山	1,496.36	1,413.51	94.5	24	22	1	6,600
19	コンフォリア南青山DEUX	399.18	399.18	100.0	6	6	1	1,839
20	コンフォリア西早稲田	2,535.67	2,398.41	94.6	60	57	1	9,425
21	コンフォリア小石川	830.35	793.70	95.6	37	36	1	3,322
22	コンフォリア千石	3,159.70	3,019.52	95.6	44	42	1	8,374
23	コンフォリア代官山青葉台	1,163.10	1,086.61	93.4	26	24	1	5,427
24	コンフォリア代官山	1,977.94	1,890.82	95.6	41	39	1	9,827
25	コンフォリア原宿NORD	828.70	828.70	100.0	8	8	1	3,558
26	コンフォリア原宿	4,528.51	4,418.08	97.6	99	96	1	19,876
27	コンフォリア池袋	963.47	857.00	88.9	28	25	1	3,288
28	コンフォリア狛江	1,338.53	1,222.97	91.4	24	22	1	2,926
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	1,096.29	97.1	30	29	1	4,699
31	コンフォリア芝浦パウハウス	4,431.79	3,869.45	87.3	75	65	1	13,023

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年7月期決算短信

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)
32	コンフォリア浅草橋DEUX	1,392.56	1,353.29	97.2	46	45	1	4,841
33	コンフォリア押上	1,058.10	1,015.86	96.0	47	45	1	4,094
34	コンフォリア本所吾妻橋	1,184.50	1,094.73	92.4	48	45	1	4,226
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	5,094
36	コンフォリア門前仲町	3,725.52	3,622.92	97.2	144	140	1	14,349
37	コンフォリア碑文谷	2,158.72	2,158.72	100.0	28	28	1	7,063
38	コンフォリア三宿	2,598.50	2,523.95	97.1	59	57	1	10,423
39	コンフォリア学芸大学	1,602.88	1,561.48	97.4	38	37	1	6,236
40	コンフォリア東中野DEUX	1,230.92	1,207.10	98.1	40	39	1	4,871
41	コンフォリア東池袋WEST	6,436.14	5,986.45	93.0	155	145	1	24,300
42	コンフォリア横濱関内	1,902.12	1,633.26	85.9	60	50	1	5,753
43	コンフォリア両国DEUX	1,583.34	1,553.31	98.1	66	65	1	5,941
44	コンフォリア大森DEUX	1,619.13	1,594.65	98.5	64	63	1	6,577
45	コンフォリア町屋	1,279.83	1,240.83	97.0	30	29	1	3,836
46	コンフォリア市川妙典	1,408.46	1,354.33	96.2	48	46	1	3,713
47	コンフォリア谷塚	1,562.40	1,486.80	95.2	62	59	1	4,152
48	コンフォリア白金高輪	1,521.11	1,403.14	92.2	37	34	1	6,808
49	コンフォリア 日本橋人形町イースト	2,447.15	2,381.07	97.3	82	80	1	10,744
50	コンフォリア愛宕	1,002.00	801.15	80.0	38	31	1	3,914
51	コンフォリア浅草橋	4,234.76	4,106.16	97.0	141	137	1	15,768
52	コンフォリア両国サウス	2,106.75	2,106.75	100.0	61	61	1	7,779
53	コンフォリア豊洲	4,127.00	4,013.77	97.3	161	157	1	16,088
54	コンフォリア新大阪	5,999.67	5,860.27	97.7	133	129	1	14,193
55	コンフォリア墨田立花	1,708.15	1,655.37	96.9	56	54	1	5,080
56	コンフォリア九段	1,589.22	1,554.09	97.8	36	35	1	6,491
57	コンフォリア 日本橋人形町ノース	1,447.92	1,327.85	91.7	36	33	1	5,486
58	コンフォリア新川	2,452.32	2,411.27	98.3	59	58	1	9,409
59	コンフォリア赤坂	2,182.10	2,128.11	97.5	40	39	1	10,015
60	コンフォリア三田EAST	3,639.93	3,469.74	95.3	111	106	1	15,713
61	コンフォリア芝浦キャナル	2,070.14	2,026.47	97.9	95	93	1	8,560
62	コンフォリア上野広小路	1,462.39	1,320.09	90.3	37	34	1	5,210
63	コンフォリア春日富坂	3,527.90	3,313.04	93.9	106	100	1	14,108
64	コンフォリア本駒込	2,222.28	2,162.22	97.3	36	35	1	7,069

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年7月期決算短信

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)
65	コンフォリア森下	1,977.02	1,950.04	98.6	75	74	1	8,029
66	コンフォリア木場公園	1,281.00	1,259.65	98.3	60	59	1	5,286
67	コンフォリア目黒長者丸	2,890.14	2,771.56	95.9	71	68	1	11,051
68	コンフォリア西馬込	1,553.35	1,495.25	96.3	52	50	1	5,386
69	コンフォリア北参道	4,995.42	4,503.70	90.2	144	130	1	20,186
70	コンフォリア代々木上原	2,001.41	1,937.82	96.8	51	49	1	7,725
71	コンフォリア笹塚	2,579.00	2,413.46	93.6	89	83	1	10,350
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	2,060.47	2,060.47	100.0	65	65	1	9,191
73	コンフォリア市谷柳町	2,033.51	2,006.49	98.7	69	68	1	8,522
74	コンフォリア神楽坂	850.72	850.72	100.0	29	29	1	3,954
75	コンフォリア東池袋E A S T	2,754.80	2,637.04	95.7	90	86	1	10,494
76	コンフォリア東池袋	1,496.46	1,333.82	89.1	48	42	1	5,464
77	コンフォリア新子安	2,320.47	2,252.67	97.1	36	35	1	5,811
78	コンフォリア新栄	3,674.88	3,439.98	93.6	144	135	1	9,002
79	コンフォリア北堀江	1,806.94	1,713.34	94.8	73	69	1	5,441
80	コンフォリア二番町	1,816.64	1,737.20	95.6	42	40	1	7,674
81	コンフォリア西新宿	1,767.64	1,732.66	98.0	56	55	1	7,615
82	コンフォリア駒場	5,342.38	4,684.74	87.7	136	122	1	19,178
83	コンフォリア神田神保町	1,686.07	1,606.49	95.3	43	41	1	6,979
84	コンフォリア日本橋	2,805.71	2,765.10	98.6	63	62	1	10,089
85	コンフォリア田町	4,258.49	3,946.58	92.7	77	71	1	14,766
86	コンフォリア麻布十番	1,399.64	1,374.24	98.2	55	54	1	7,018
87	コンフォリア錦糸町	1,428.32	1,322.37	92.6	46	43	1	5,314
88	コンフォリア南砂町	6,141.98	5,903.49	96.1	211	203	1	20,034
89	コンフォリア東品川	2,807.46	2,756.42	98.2	86	85	1	8,002
90	コンフォリア目黒八雲	1,177.99	1,113.44	94.5	36	34	1	4,140
91	コンフォリア用賀	1,365.74	1,335.13	97.8	39	38	1	5,012
92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	1,644.78	1,547.09	94.1	52	49	1	6,733
93	コンフォリア神楽坂D E U X	1,371.23	1,371.23	100.0	46	46	1	6,632
94	コンフォリア板橋仲宿	6,966.04	6,564.76	94.2	104	98	1	18,394
合計		214,620.36	204,952.77	95.5	6,061	5,798	1	787,077

(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。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りますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。

(注2) 「賃貸面積」とは、個々の運用資産において、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（以下「マスターリース契約」といいます。）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う場合で、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、駐車場等の賃貸面積は含みません。）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。
- (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。
- (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の総数を記載しております。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おりません。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1社です。したがって、テナント総数の合計には、マスターリース会社の合計数である1を記載しています。なお、マスターリースの導入がなされている各運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。また、各運用資産毎のエンドテナントの総数は、ほぼ賃貸戸数と同数となりますが、コンフォリア両国石原については二つの事業会社が社宅の用に供するため当該運用資産の貸室を借り受けており、エンドテナント数は2となります。
- (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、平成27年7月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

D. 主要なテナントの概要

当期末(平成27年7月31日)時点において、賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占める各テナント及び利害関係者であるテナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名・業種(注1)	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注2)	年間賃料収入 (千円) (注3)	敷金・保証金 (千円) (注4)	契約満了日 (注5)
東急住宅リース株式会社 (不動産業) (注6)	コンフォリア日本橋人形町	2,416.28	109,272	12,997	平成28年7月31日
	コンフォリア早稲田	2,807.69	131,292	14,445	平成28年7月31日
	コンフォリア下落合	2,176.96	82,236	9,488	平成28年7月31日
	コンフォリア東中野	827.09	41,208	4,486	平成28年7月31日
	コンフォリア文京春日	2,131.47	112,764	17,831	平成28年7月31日
	コンフォリア浅草松が谷	1,899.68	80,181	9,912	平成28年7月31日
	コンフォリア西大井	1,155.04	62,472	7,035	平成28年7月31日
	コンフォリア中野	1,586.65	60,540	6,381	平成28年7月31日
	コンフォリア下北沢	3,735.29	169,524	17,013	平成28年7月31日
	コンフォリア西蒲田	2,610.79	126,672	19,792	平成28年7月31日
	コンフォリア大山	3,474.94	148,822	38,398	平成28年7月31日
	コンフォリア清澄白河サウス	1,111.12	51,979	5,795	平成28年7月31日
	コンフォリア駒澤	1,450.37	82,077	20,934	平成28年7月31日
	コンフォリア銀座EAST	4,717.41	220,488	42,137	平成28年7月31日
	コンフォリア麻布台	848.65	44,676	6,916	平成28年7月31日
	コンフォリア芝公園	1,684.23	95,472	15,615	平成28年7月31日
	コンフォリア西麻布	937.26	51,584	14,068	平成28年7月31日
	コンフォリア南青山	1,413.51	79,210	20,002	平成28年7月31日
	コンフォリア南青山DEUX	399.18	22,068	3,358	平成28年7月31日
	コンフォリア西早稲田	2,398.41	113,100	12,960	平成28年7月31日
	コンフォリア小石川	793.70	39,864	6,119	平成28年7月31日
	コンフォリア千石	3,019.52	100,488	14,484	平成28年7月31日
	コンフォリア代官山青葉台	1,086.61	65,124	7,660	平成28年7月31日
	コンフォリア代官山	1,890.82	117,924	25,734	平成28年7月31日
	コンフォリア原宿NORD	828.70	42,696	7,694	平成28年7月31日
	コンフォリア原宿	4,418.08	238,512	28,605	平成28年7月31日
	コンフォリア池袋	857.00	39,456	6,208	平成28年7月31日
	コンフォリア狛江	1,222.97	35,114	4,265	平成28年7月31日
	コンフォリア両国石原	1,011.91	50,880	4,240	平成28年7月31日
	コンフォリア三田ノース	1,096.29	56,388	5,953	平成28年7月31日
	コンフォリア芝浦バウハウス	3,869.45	156,276	25,871	平成28年7月31日
	コンフォリア浅草橋DEUX	1,353.29	58,092	7,541	平成28年7月31日
コンフォリア押上	1,015.86	49,128	6,226	平成28年7月31日	
コンフォリア本所吾妻橋	1,094.73	50,712	6,306	平成28年7月31日	
コンフォリア清澄白河トロワ	1,260.51	61,128	8,631	平成28年7月31日	

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(3282)平成27年7月期決算短信

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)	コンフォリア門前仲町	3,622.92	172,194	24,042	平成28年7月31日
	コンフォリア碑文谷	2,158.72	84,756	13,261	平成28年7月31日
	コンフォリア三宿	2,523.95	125,076	33,836	平成28年7月31日
	コンフォリア学芸大学	1,561.48	74,832	9,935	平成28年7月31日
	コンフォリア東中野DEUX	1,207.10	58,452	9,760	平成28年7月31日
	コンフォリア東池袋WEST	5,986.45	291,607	52,598	平成28年7月31日
	コンフォリア横濱関内	1,633.26	69,036	10,924	平成28年7月31日
	コンフォリア両国DEUX	1,553.31	71,292	7,765	平成28年7月31日
	コンフォリア大森DEUX	1,594.65	78,927	9,358	平成28年7月31日
	コンフォリア町屋	1,240.83	46,032	10,490	平成28年7月31日
	コンフォリア市川妙典	1,354.33	44,556	4,103	平成28年7月31日
	コンフォリア谷塚	1,486.80	49,824	4,768	平成28年7月31日
	コンフォリア白金高輪	1,403.14	81,696	15,891	平成28年7月31日
	コンフォリア 日本橋人形町イースト	2,381.07	128,928	19,746	平成28年7月31日
	コンフォリア愛宕	801.15	46,968	7,605	平成28年7月31日
	コンフォリア浅草橋	4,106.16	189,216	29,291	平成28年7月31日
	コンフォリア両国サウス	2,106.75	93,348	10,562	平成28年7月31日
	コンフォリア豊洲	4,013.77	193,056	17,708	平成28年7月31日
	コンフォリア新大阪	5,860.27	170,327	16,420	平成28年7月31日
	コンフォリア墨田立花	1,655.37	60,966	5,613	平成28年7月31日
	コンフォリア九段	1,554.09	77,892	10,368	平成28年7月31日
	コンフォリア 日本橋人形町ノース	1,327.85	65,832	8,602	平成28年7月31日
	コンフォリア新川	2,411.27	112,908	17,873	平成28年7月31日
	コンフォリア赤坂	2,128.11	120,180	11,694	平成28年7月31日
	コンフォリア三田EAST	3,469.74	188,556	26,331	平成28年7月31日
	コンフォリア芝浦キャナル	2,026.47	102,720	13,351	平成28年7月31日
	コンフォリア上野広小路	1,320.09	62,520	15,118	平成28年7月31日
	コンフォリア春日富坂	3,313.04	169,296	29,688	平成28年7月31日
	コンフォリア本駒込	2,162.22	84,828	12,432	平成28年7月31日
	コンフォリア森下	1,950.04	96,348	18,112	平成28年7月31日
	コンフォリア木場公園	1,259.65	63,432	10,134	平成28年7月31日
	コンフォリア目黒長者丸	2,771.56	132,612	13,745	平成28年7月31日
コンフォリア西馬込	1,495.25	64,632	7,861	平成28年7月31日	
コンフォリア北参道	4,503.70	242,232	25,346	平成28年7月31日	
コンフォリア代々木上原	1,937.82	92,703	13,099	平成28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)	コンフォリア笹塚	2,413.46	124,200	17,644	平成28年7月31日
	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	2,060.47	110,292	17,714	平成28年7月31日
	コンフォリア市谷柳町	2,006.49	102,264	17,657	平成28年7月31日
	コンフォリア神楽坂	850.72	47,448	7,458	平成28年7月31日
	コンフォリア東池袋EAST	2,637.04	125,928	13,369	平成28年7月31日
	コンフォリア東池袋	1,333.82	65,568	9,641	平成28年7月31日
	コンフォリア新子安	2,252.67	69,732	10,106	平成28年7月31日
	コンフォリア新栄	3,439.98	108,024	6,357	平成28年7月31日
	コンフォリア北堀江	1,713.34	65,293	10,351	平成28年7月31日
	コンフォリア二番町	1,737.20	92,088	14,476	平成28年7月31日
	コンフォリア西新宿	1,732.66	91,380	9,825	平成28年7月31日
	コンフォリア駒場	4,684.74	230,136	32,808	平成28年7月31日
	コンフォリア神田神保町	1,606.49	83,748	16,175	平成28年7月31日
	コンフォリア日本橋	2,765.10	121,068	20,033	平成28年7月31日
	コンフォリア田町	3,946.58	177,192	20,410	平成28年7月31日
	コンフォリア麻布十番	1,374.24	84,216	11,709	平成28年7月31日
	コンフォリア錦糸町	1,322.37	63,768	6,560	平成28年7月31日
	コンフォリア南砂町	5,903.49	240,408	38,618	平成28年7月31日
	コンフォリア東品川	2,756.42	96,024	14,865	平成28年7月31日
	コンフォリア目黒八雲	1,113.44	49,680	5,199	平成28年7月31日
コンフォリア用賀	1,335.13	60,144	7,436	平成28年7月31日	
コンフォリア新宿御苑Ⅰ	1,547.09	80,796	13,286	平成28年7月31日	
コンフォリア神楽坂DEUX	1,371.23	79,592	11,579	平成28年7月31日	
コンフォリア板橋仲宿	6,564.76	220,730	27,472	平成28年7月31日	
合計		204,952.77	9,444,924	1,373,282	

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

(注2) 上記の各テナントはいずれも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、信託受託者と上記各テナントとの間のマスターリース契約に基づく賃貸面積ではなく、平成27年7月末日現在における上記各投資資産において、エンドテナント（信託受託者から上記各テナントへのマスターリースの導入に承諾していないため信託受託者から直接賃借しているエンドテナントを含みます。）が、賃貸借契約に基づいて賃借している面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積に含みません。）を記載しています。

(注3) 「年間賃料収入」欄には、平成27年7月末日現在における上記各投資資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書上の月額賃料（共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、契約により一定期間賃料免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間を考慮していません。

(注4) 「敷金・保証金」欄には、平成27年7月末日現在における上記各投資資産において、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・保証金等の平成27年7月末日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。

(注5) 契約更改の方法については、いずれかの当事者が契約期間満了の3ヶ月前までの期間に、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに同一条件で1年間継続し、以後も同様とします。

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

E. 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

取得済資産（決算日後に取得した資産も含まれます。）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おります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
コンフォリア目黒長者丸 (東京都品川区)	共用部改修工事	自 平成27年10月 至 平成27年12月	12,450	—	—
コンフォリア東品川 (東京都品川区)	電気温水器取替工事	自 平成27年12月 至 平成28年1月	10,733	—	—
コンフォリア下落合 (東京都新宿区)	共用部改修工事	自 平成27年11月 至 平成27年12月	8,698	—	—
コンフォリア豊洲 (東京都江東区)	鉄部塗装等改修工事	自 平成27年12月 至 平成28年1月	6,380	—	—
コンフォリア駒澤 (東京都世田谷区)	鉄部塗装等改修工事	自 平成27年12月 至 平成28年1月	3,780	—	—
コンフォリア北参道 (東京都渋谷区)	洗濯機置場新設工事	自 平成27年8月 至 平成28年1月	3,300	—	—
コンフォリア代官山 (東京都渋谷区)	室内バリューアップ工事 (タワー棟)	自 平成28年1月 至 平成28年1月	1,670	—	—
コンフォリア押上 (東京都墨田区)	鉄部塗装等改修工事	自 平成27年11月 至 平成27年11月	1,582	—	—
コンフォリア神田神保町 (東京都千代田区)	鉄部塗装等改修工事	自 平成28年1月 至 平成28年1月	1,490	—	—
コンフォリア日本橋 (東京都中央区)	鉄部塗装等改修工事	自 平成28年1月 至 平成28年1月	1,410	—	—
コンフォリア西馬込 (東京都大田区)	鉄部塗装等改修工事	自 平成28年1月 至 平成28年1月	1,210	—	—

(ロ) 期中の資本的支出

取得済資産において、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52,999千円であり、当期費用に区分された修繕費140,533千円と併せ、193,532千円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (千円)
コンフォリア北参道 (東京都渋谷区)	洗濯置場改修工事	自 平成27年2月 至 平成27年7月	6,271
コンフォリア北堀江 (大阪府大阪市西区)	共用部改修工事	自 平成27年2月 至 平成27年3月	5,594
コンフォリア両国石原 (東京都墨田区)	共用部鉄部塗装工事	自 平成27年6月 至 平成27年7月	3,334
コンフォリア田町 (東京都港区)	全戸鍵交換工事	自 平成27年7月 至 平成27年7月	2,944
コンフォリア大森DEUX (東京都大田区)	共用部鉄部塗装工事	自 平成27年6月 至 平成27年7月	2,312
コンフォリア森下 (東京都江東区)	共用部鉄部塗装工事	自 平成27年6月 至 平成27年7月	2,151

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (千円)
コンフォリア浅草橋DEUX (東京都台東区)	共用部鉄部塗装工事	自 平成27年6月 至 平成27年6月	2,119
コンフォリア北堀江 (大阪府大阪市西区)	浴室乾燥機設置	自 平成27年2月 至 平成27年7月	1,342
コンフォリア本所吾妻橋 (東京都墨田区)	共用部鉄部塗装工事	自 平成27年6月 至 平成27年7月	1,022
その他不動産等	防犯カメラシステム構築工事他	自 平成27年2月 至 平成27年7月	25,905
合計			52,999

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

営業期間	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日	自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日	自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日
当期首 積立金残高	129,160	144,240	175,529	232,973	248,938
当期積立額	92,187	96,830	144,738	239,628	188,329
当期積立金 取崩額	77,108	65,541	87,293	223,663	123,430
次期繰越額	144,240	175,529	232,973	248,938	313,837

F. 個別資産の収支状況

当期（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）における個別資産の収支状況は以下のとおりです。

収支状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

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

	コンフォリア 日本橋人形町	コンフォリア 早稲田	コンフォリア 下落合	コンフォリア 東中野
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	54,513	59,430	43,422	20,511
その他賃貸事業収入	847	2,615	2,026	551
不動産賃貸事業収益 小計（A）	55,361	62,045	45,449	21,063
物件管理委託費	4,917	6,327	3,643	2,263
修繕費	1,696	2,479	1,941	680
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,707	3,235	2,600	988
保険料	78	79	70	27
水道光熱費	604	553	647	257
募集委託費	3,005	4,961	1,277	383
信託報酬	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	840	840	376	427
減価償却費（B）	10,447	9,402	7,589	3,279
不動産賃貸事業費用 小計（C）	24,797	28,379	18,647	8,807
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	30,563	33,665	26,802	12,255
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	41,011	43,068	34,391	15,535
稼働率（期末時点）	97.7%	99.0%	89.6%	100.0%

	コンフォリア 文京春日	コンフォリア 浅草松が谷	コンフォリア 西大井	コンフォリア中野
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	55,943	41,634	30,007	30,071
その他賃貸事業収入	1,468	1,433	1,298	1,051
不動産賃貸事業収益 小計（A）	57,411	43,067	31,305	31,122
物件管理委託費	6,026	3,773	3,346	3,202
修繕費	861	1,015	2,142	815
借地料	-	2,729	-	-
公租公課	3,142	2,063	1,608	1,945
保険料	82	58	39	50
水道光熱費	975	476	254	434
募集委託費	1,029	625	1,572	759
信託報酬	450	450	500	500
その他賃貸事業費用	1,016	281	255	702
減価償却費（B）	8,622	7,051	5,665	5,054
不動産賃貸事業費用 小計（C）	22,208	18,525	15,386	13,465
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	35,203	24,541	15,918	17,657
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	43,825	31,593	21,583	22,712
稼働率（期末時点）	95.4%	92.9%	98.3%	96.7%

	コンフォリア 下北沢	コンフォリア 西蒲田	コンフォリア大山	コンフォリア 清澄白河サウス
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	85,795	62,972	75,982	27,054
その他賃貸事業収入	7,913	2,654	6,108	933
不動産賃貸事業収益 小計（A）	93,709	65,626	82,091	27,988
物件管理委託費	7,018	6,157	5,723	3,195
修繕費	2,699	548	1,698	1,865
借地料	-	-	-	-
公租公課	4,711	3,491	4,237	1,331
保険料	137	87	124	34
水道光熱費	2,546	839	2,692	391
募集委託費	1,091	2,842	834	688
信託報酬	380	450	500	500
その他賃貸事業費用	2,698	215	2,937	406
減価償却費（B）	16,390	9,599	11,951	5,574
不動産賃貸事業費用 小計（C）	37,671	24,233	30,698	13,987
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	56,038	41,393	51,392	14,000
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	72,428	50,993	63,343	19,574
稼働率（期末時点）	96.0%	99.1%	96.3%	95.6%

	コンフォリア駒澤	コンフォリア 銀座EAST	コンフォリア 麻布台	コンフォリア 芝公園
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	41,454	110,234	18,638	46,846
その他賃貸事業収入	1,222	4,718	178	1,777
不動産賃貸事業収益 小計（A）	42,676	114,953	18,816	48,623
物件管理委託費	3,659	9,660	2,370	5,360
修繕費	971	3,338	2,329	611
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,831	5,652	1,285	2,321
保険料	43	149	26	49
水道光熱費	380	996	334	348
募集委託費	575	1,937	1,567	763
信託報酬	500	450	450	450
その他賃貸事業費用	236	1,489	323	1,088
減価償却費（B）	7,896	18,068	2,502	7,598
不動産賃貸事業費用 小計（C）	16,096	41,743	11,190	18,591
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	26,580	73,210	7,625	30,031
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	34,477	91,278	10,128	37,629
稼働率（期末時点）	93.8%	97.9%	100.0%	98.0%

	コンフォリア 西麻布	コンフォリア 南青山	コンフォリア 南青山DEUX	コンフォリア 西早稲田
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	24,835	36,827	11,334	56,046
その他賃貸事業収入	534	2,386	695	2,613
不動産賃貸事業収益 小計（A）	25,370	39,213	12,029	58,660
物件管理委託費	2,495	5,889	1,156	5,445
修繕費	1,014	1,553	239	2,227
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,156	2,004	526	3,217
保険料	27	45	12	77
水道光熱費	404	740	115	566
募集委託費	1,076	2,772	64	1,288
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	373	307	18	655
減価償却費（B）	3,638	3,144	902	9,155
不動産賃貸事業費用 小計（C）	10,637	16,907	3,485	23,082
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	14,732	22,305	8,544	35,578
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	18,371	25,449	9,447	44,733
稼働率（期末時点）	100.0%	94.5%	100.0%	94.6%

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年7月期決算短信

	コンフォリア 小石川	コンフォリア千石	コンフォリア 代官山青葉台	コンフォリア 代官山
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	19,537	51,444	34,389	57,533
その他賃貸事業収入	1,746	1,979	2,635	1,874
不動産賃貸事業収益 小計（A）	21,283	53,423	37,024	59,408
物件管理委託費	1,908	4,741	2,175	5,303
修繕費	659	2,307	546	1,120
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,190	2,630	1,649	2,574
保険料	26	91	39	58
水道光熱費	457	617	690	684
募集委託費	379	271	4	3,551
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	289	594	650	843
減価償却費（B）	3,239	4,763	4,858	7,265
不動産賃貸事業費用 小計（C）	8,602	16,468	11,063	21,851
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	12,680	36,955	25,961	37,556
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	15,920	41,719	30,819	44,822
稼働率（期末時点）	95.6%	95.6%	93.4%	95.6%

	コンフォリア 原宿NORD	コンフォリア原宿	コンフォリア池袋	コンフォリア狛江
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	20,193	116,350	21,304	17,647
その他賃貸事業収入	405	4,932	623	372
不動産賃貸事業収益 小計（A）	20,598	121,283	21,927	18,019
物件管理委託費	2,654	11,507	1,856	2,028
修繕費	715	2,877	787	1,376
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,341	6,742	1,126	1,061
保険料	31	163	30	38
水道光熱費	365	1,082	447	296
募集委託費	1,552	4,658	270	1,377
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	376	2,392	1,220	246
減価償却費（B）	2,019	13,779	4,207	2,619
不動産賃貸事業費用 小計（C）	9,507	43,653	10,396	9,493
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	11,091	77,629	11,530	8,525
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	13,111	91,409	15,737	11,145
稼働率（期末時点）	100.0%	97.6%	88.9%	91.4%

	コンフォリア 両国石原	コンフォリア 三田ノース	コンフォリア 芝浦バウハウス	コンフォリア 浅草橋DEUX
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	25,590	26,865	89,887	28,999
その他賃貸事業収入	1,134	1,919	4,509	658
不動産賃貸事業収益 小計（A）	26,724	28,784	94,397	29,657
物件管理委託費	2,726	1,987	7,150	2,824
修繕費	44	736	2,975	1,277
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,104	1,704	5,605	1,767
保険料	29	32	126	41
水道光熱費	348	675	1,700	309
募集委託費	4	457	1,246	534
信託報酬	450	450	500	450
その他賃貸事業費用	354	1,018	858	182
減価償却費（B）	4,219	3,715	16,634	6,505
不動産賃貸事業費用 小計（C）	9,281	10,778	36,797	13,893
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	17,442	18,005	57,599	15,763
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	21,661	21,721	74,234	22,268
稼働率（期末時点）	100.0%	97.1%	87.3%	97.2%

	コンフォリア押上	コンフォリア 本所吾妻橋	コンフォリア 清澄白河トロワ	コンフォリア 門前仲町
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	24,736	25,352	29,727	85,158
その他賃貸事業収入	1,067	1,269	1,178	4,533
不動産賃貸事業収益 小計（A）	25,803	26,622	30,905	89,692
物件管理委託費	2,409	3,005	3,555	7,553
修繕費	903	1,411	825	2,313
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,338	1,447	1,505	4,448
保険料	35	37	40	127
水道光熱費	343	431	300	1,088
募集委託費	499	1,641	1,026	2,247
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	322	478	898	1,067
減価償却費（B）	5,186	5,223	5,313	17,228
不動産賃貸事業費用 小計（C）	11,488	14,126	13,916	36,524
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	14,315	12,495	16,989	53,167
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	19,502	17,718	22,302	70,396
稼働率（期末時点）	96.0%	92.4%	100.0%	97.2%

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年7月期決算短信

	コンフォリア 碑文谷	コンフォリア三宿	コンフォリア 学芸大学	コンフォリア 東中野DEUX
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	40,048	60,982	35,626	30,042
その他賃貸事業収入	1,205	909	2,392	854
不動産賃貸事業収益 小計（A）	41,253	61,892	38,018	30,896
物件管理委託費	4,336	4,923	3,932	2,784
修繕費	1,974	1,871	1,976	395
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,327	2,960	2,010	1,477
保険料	59	73	49	36
水道光熱費	635	486	361	300
募集委託費	2,000	1,833	1,337	457
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	559	2,480	667	207
減価償却費（B）	6,272	9,905	4,910	4,628
不動産賃貸事業費用 小計（C）	18,615	24,985	15,696	10,739
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	22,637	36,907	22,322	20,157
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	28,910	46,812	27,232	24,785
稼働率（期末時点）	100.0%	97.1%	97.4%	98.1%

	コンフォリア 東池袋WEST	コンフォリア 横濱関内	コンフォリア 両国DEUX	コンフォリア 大森DEUX
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	151,502	38,435	35,033	38,605
その他賃貸事業収入	4,925	2,395	1,289	2,097
不動産賃貸事業収益 小計（A）	156,428	40,830	36,322	40,703
物件管理委託費	12,013	3,672	3,351	3,675
修繕費	3,652	2,354	1,278	1,705
借地料	-	-	-	-
公租公課	6,736	1,932	1,891	2,055
保険料	215	61	52	57
水道光熱費	1,049	457	492	465
募集委託費	3,072	1,985	648	1,025
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	916	367	840	452
減価償却費（B）	21,760	7,653	6,543	7,598
不動産賃貸事業費用 小計（C）	49,866	18,937	15,549	17,486
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	106,561	21,893	20,772	23,216
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	128,321	29,547	27,316	30,815
稼働率（期末時点）	93.0%	85.9%	98.1%	98.5%

	コンフォリア町屋	コンフォリア 市川妙典	コンフォリア谷塚	コンフォリア 白金高輪
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
貸貸事業収入	23,560	23,721	25,680	41,661
その他貸貸事業収入	2,164	1,794	2,468	2,563
不動産貸貸事業収益 小計（A）	25,724	25,515	28,148	44,225
物件管理委託費	2,291	2,339	2,723	4,050
修繕費	485	251	791	1,270
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,479	1,501	1,832	2,347
保険料	35	40	45	50
水道光熱費	455	238	585	934
募集委託費	4	141	970	1,920
信託報酬	450	450	450	450
その他貸貸事業費用	115	264	246	822
減価償却費（B）	4,090	4,304	5,747	6,675
不動産貸貸事業費用 小計（C）	9,408	9,531	13,394	18,520
不動産貸貸事業損益 （A） - （C）	16,316	15,984	14,754	25,704
貸貸NOI （A） - （C） + （B）	20,407	20,288	20,502	32,379
稼働率（期末時点）	97.0%	96.2%	95.2%	92.2%

	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（日）	181日	181日	181日	181日
貸貸事業収入	63,336	26,370	94,212	44,499
その他貸貸事業収入	3,136	684	3,051	1,316
不動産貸貸事業収益 小計（A）	66,472	27,054	97,264	45,815
物件管理委託費	4,701	2,167	8,288	4,365
修繕費	1,315	893	990	549
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,004	1,783	5,530	2,007
保険料	76	30	139	63
水道光熱費	764	448	1,451	481
募集委託費	1,770	488	3,657	811
信託報酬	450	450	450	450
その他貸貸事業費用	231	138	436	264
減価償却費（B）	11,251	3,287	18,057	8,131
不動産貸貸事業費用 小計（C）	23,564	9,686	39,001	17,124
不動産貸貸事業損益 （A） - （C）	42,907	17,367	58,262	28,691
貸貸NOI （A） - （C） + （B）	54,158	20,654	76,320	36,823
稼働率（期末時点）	97.3%	80.0%	97.0%	100.0%

	コンフォリア豊洲	コンフォリア 新大阪	コンフォリア 墨田立花	コンフォリア九段
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	95,887	85,715	30,795	38,111
その他賃貸事業収入	3,514	3,487	1,042	901
不動産賃貸事業収益 小計（A）	99,401	89,203	31,838	39,012
物件管理委託費	8,602	6,376	2,903	3,022
修繕費	2,616	1,918	423	493
借地料	-	-	-	-
公租公課	4,960	5,379	1,883	1,038
保険料	119	169	49	46
水道光熱費	738	2,470	299	594
募集委託費	3,592	1,922	1,132	894
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	1,789	247	343	307
減価償却費（B）	19,721	20,948	6,689	6,000
不動産賃貸事業費用 小計（C）	42,592	39,883	14,174	12,847
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	56,808	49,319	17,664	26,164
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	76,530	70,268	24,353	32,165
稼働率（期末時点）	97.3%	97.7%	96.9%	97.8%

	コンフォリア 日本橋人形町 ノース	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
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	33,855	56,205	60,870	96,714
その他賃貸事業収入	1,270	2,137	2,852	2,998
不動産賃貸事業収益 小計（A）	35,126	58,342	63,723	99,712
物件管理委託費	2,675	4,261	5,179	7,899
修繕費	1,044	883	535	1,889
借地料	-	-	-	-
公租公課	856	1,443	1,300	2,464
保険料	44	74	76	128
水道光熱費	525	613	678	712
募集委託費	1,112	1,127	1,621	1,862
信託報酬	450	450	250	450
その他賃貸事業費用	683	767	398	762
減価償却費（B）	7,417	10,422	7,902	19,172
不動産賃貸事業費用 小計（C）	14,809	20,042	17,941	35,341
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	20,317	38,299	45,781	64,370
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	27,734	48,722	53,683	83,543
稼働率（期末時点）	91.7%	98.3%	97.5%	95.3%

	コンフォリア 芝浦キャナル	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
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	50,164	33,325	85,858	42,082
その他賃貸事業収入	3,631	1,655	3,207	2,814
不動産賃貸事業収益 小計（A）	53,796	34,981	89,065	44,897
物件管理委託費	4,478	3,057	7,944	3,144
修繕費	2,025	939	2,420	1,236
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,400	1,067	2,290	1,331
保険料	70	50	116	68
水道光熱費	784	444	745	1,097
募集委託費	2,441	850	3,501	1,413
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	1,224	266	523	1,479
減価償却費（B）	10,106	4,938	16,023	8,757
不動産賃貸事業費用 小計（C）	22,981	12,064	34,015	18,977
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	30,814	22,916	55,049	25,919
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	40,921	27,855	71,073	34,676
稼働率（期末時点）	97.9%	90.3%	93.9%	97.3%

	コンフォリア森下	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 西馬込
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	48,482	32,170	68,077	32,224
その他賃貸事業収入	1,286	1,255	1,431	1,139
不動産賃貸事業収益 小計（A）	49,769	33,425	69,508	33,363
物件管理委託費	4,244	3,577	6,172	3,069
修繕費	881	555	3,844	1,847
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,057	748	2,045	1,058
保険料	55	45	96	46
水道光熱費	611	295	892	480
募集委託費	1,273	517	2,754	1,773
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	575	266	1,623	696
減価償却費（B）	11,310	6,735	7,674	5,358
不動産賃貸事業費用 小計（C）	20,459	13,192	25,553	14,780
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	29,309	20,233	43,954	18,583
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	40,620	26,969	51,628	23,942
稼働率（期末時点）	98.6%	98.3%	95.9%	96.3%

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年7月期決算短信

	コンフォリア 北参道	コンフォリア 代々木上原	コンフォリア 笹塚	コンフォリア 新宿御苑Ⅱ
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	122,692	48,476	59,631	53,797
その他賃貸事業収入	4,711	1,301	2,953	1,615
不動産賃貸事業収益 小計（A）	127,403	49,778	62,585	55,413
物件管理委託費	10,946	3,459	6,834	4,662
修繕費	5,182	1,206	1,882	935
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,264	1,373	1,730	1,200
保険料	198	60	89	59
水道光熱費	1,620	557	1,396	637
募集委託費	7,657	626	2,849	1,788
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	3,194	431	561	364
減価償却費（B）	20,662	6,412	9,691	8,970
不動産賃貸事業費用 小計（C）	53,177	14,578	25,485	19,069
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	74,225	35,199	37,099	36,344
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	94,888	41,612	46,791	45,314
稼働率（期末時点）	90.2%	96.8%	93.6%	100.0%

	コンフォリア 市谷柳町	コンフォリア 神楽坂	コンフォリア 東池袋EAST	コンフォリア 東池袋
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	48,769	23,040	62,704	31,864
その他賃貸事業収入	1,505	1,020	1,809	1,115
不動産賃貸事業収益 小計（A）	50,275	24,060	64,513	32,979
物件管理委託費	5,348	2,283	5,644	4,045
修繕費	847	280	1,532	2,019
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,074	589	1,722	825
保険料	62	30	81	46
水道光熱費	565	290	632	355
募集委託費	2,222	481	1,306	1,870
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	735	245	1,151	686
減価償却費（B）	8,908	4,033	12,399	6,830
不動産賃貸事業費用 小計（C）	20,215	8,685	24,920	17,130
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	30,059	15,375	39,592	15,849
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	38,968	19,408	51,992	22,680
稼働率（期末時点）	98.7%	100.0%	95.7%	89.1%

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年7月期決算短信

	コンフォリア 新子安	コンフォリア新栄	コンフォリア 北堀江	コンフォリア 二番町
運用日数（日）	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入	35,873	55,380	32,191	46,804
その他賃貸事業収入	3,185	1,120	564	2,867
不動産賃貸事業収益 小計（A）	39,059	56,500	32,756	49,671
物件管理委託費	2,503	4,389	2,182	4,068
修繕費	872	2,271	1,926	628
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,139	2,344	840	1,192
保険料	67	106	49	56
水道光熱費	527	1,053	425	1,065
募集委託費	509	1,938	1,000	541
信託報酬	450	250	-	450
その他賃貸事業費用	1,396	750	773	491
減価償却費（B）	9,747	12,738	8,484	4,339
不動産賃貸事業費用 小計（C）	17,213	25,842	15,682	12,832
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	21,846	30,658	17,073	36,838
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	31,593	43,396	25,558	41,178
稼働率（期末時点）	97.1%	93.6%	94.8%	95.6%

	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（日）	181日	181日	179日	179日
賃貸事業収入	40,665	120,251	39,310	59,511
その他賃貸事業収入	1,585	3,185	30,080	1,159
不動産賃貸事業収益 小計（A）	42,250	123,436	69,391	60,671
物件管理委託費	4,032	11,184	3,982	5,081
修繕費	3,100	3,264	1,511	1,371
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,002	3,784	1	1
保険料	52	194	50	80
水道光熱費	675	1,187	379	718
募集委託費	1,929	9,727	1,642	1,203
信託報酬	450	250	439	439
その他賃貸事業費用	1,328	2,039	1,543	545
減価償却費（B）	7,171	16,374	4,750	9,329
不動産賃貸事業費用 小計（C）	19,744	48,006	14,301	18,771
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	22,506	75,430	55,089	41,900
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	29,678	91,804	59,840	51,229
稼働率（期末時点）	98.0%	87.7%	95.3%	98.6%

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年7月期決算短信

	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（日）	179日	179日	179日	179日
賃貸事業収入	82,651	38,742	33,131	123,156
その他賃貸事業収入	3,552	1,784	203	4,874
不動産賃貸事業収益 小計（A）	86,203	40,527	33,334	128,031
物件管理委託費	8,263	4,136	2,808	9,557
修繕費	1,578	2,670	257	4,284
借地料	-	-	-	-
公租公課	3	2	0	6
保険料	149	44	51	220
水道光熱費	1,231	514	360	1,325
募集委託費	6,150	3,469	402	5,378
信託報酬	439	439	244	439
その他賃貸事業費用	975	705	224	763
減価償却費（B）	12,887	6,263	5,836	31,827
不動産賃貸事業費用 小計（C）	31,678	18,245	10,185	53,801
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	54,525	22,282	23,148	74,229
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	67,412	28,545	28,984	106,056
稼働率（期末時点）	92.7%	98.2%	92.6%	96.1%

	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（日）	179日	179日	179日	179日
賃貸事業収入	49,806	24,229	29,012	38,147
その他賃貸事業収入	1,131	877	972	1,332
不動産賃貸事業収益 小計（A）	50,938	25,107	29,984	39,480
物件管理委託費	3,799	2,449	2,361	4,769
修繕費	722	1,422	764	1,588
借地料	-	-	-	-
公租公課	0	1	0	1
保険料	89	36	48	49
水道光熱費	591	311	565	414
募集委託費	638	1,105	870	2,894
信託報酬	244	244	439	439
その他賃貸事業費用	485	428	549	594
減価償却費（B）	6,075	3,028	6,958	5,200
不動産賃貸事業費用 小計（C）	12,647	9,027	12,560	15,952
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	38,290	16,080	17,424	23,528
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	44,365	19,109	24,383	28,728
稼働率（期末時点）	98.2%	94.5%	97.8%	94.1%

	コンフォリア 神楽坂DEUX	コンフォリア 板橋仲宿
運用日数（日）	179日	179日
貸貸事業収入	38,570	111,277
その他貸貸事業収入	251	4,445
不動産貸貸事業収益 小計（A）	38,821	115,722
物件管理委託費	3,179	7,987
修繕費	106	1,384
借地料	-	-
公租公課	0	2
保険料	44	209
水道光熱費	399	1,068
募集委託費	505	7,210
信託報酬	244	439
その他貸貸事業費用	114	1,544
減価償却費（B）	5,161	22,054
不動産貸貸事業費用 小計（C）	9,756	41,901
不動産貸貸事業損益 （A） - （C）	29,065	73,820
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	34,226	95,874
稼働率（期末時点）	100.0%	94.2%

G. 鑑定評価書の概要

平成27年7月31日時点の鑑定評価書の概要（①鑑定評価機関、②鑑定評価額、③直接還元法による収益価格、直接還元利回り、及び④DCF法による収益価格、割引率、最終還元利回り）は以下のとおりです。

鑑定評価書の概要は、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書による価格を記載しております。

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が異なる可能性があります。

不動産の鑑定評価額は、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。

鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (千円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
1	コンフォリア 日本橋人形町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,960,000	1,990,000	4.40	1,930,000	4.20	4.60
2	コンフォリア 早稲田	一般財団法人 日本不動産研究所	2,350,000	2,380,000	4.40	2,310,000	4.20	4.60
3	コンフォリア 下落合	一般財団法人 日本不動産研究所	1,440,000	1,460,000	4.70	1,420,000	4.50	4.90
4	コンフォリア 東中野	一般財団法人 日本不動産研究所	641,000	650,000	4.50	632,000	4.30	4.70
5	コンフォリア 文京春日	大和不動産鑑定 株式会社	1,870,000	1,900,000	4.40	1,860,000	4.20	4.60
6	コンフォリア 浅草松が谷	大和不動産鑑定 株式会社	1,140,000	1,160,000	4.90	1,130,000	4.70	5.10
7	コンフォリア 西大井	一般財団法人 日本不動産研究所	989,000	1,000,000	4.70	977,000	4.50	4.90
8	コンフォリア 中野	一般財団法人 日本不動産研究所	975,000	989,000	4.50	960,000	4.30	4.70
9	コンフォリア 下北沢	一般財団法人 日本不動産研究所	3,040,000	3,080,000	4.50	2,990,000	4.30	4.70
10	コンフォリア 西蒲田	大和不動産鑑定 株式会社	2,020,000	2,050,000	4.70	2,010,000	4.50	4.90
11	コンフォリア 大山	一般財団法人 日本不動産研究所	2,190,000	2,210,000	5.00	2,170,000	4.80	5.20
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	874,000	886,000	4.50	862,000	4.30	4.70
13	コンフォリア 駒澤	一般財団法人 日本不動産研究所	1,580,000	1,600,000	4.40	1,550,000	4.20	4.60
14	コンフォリア 銀座EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	3,880,000	3,930,000	4.40	3,820,000	4.20	4.60
15	コンフォリア 麻布台	一般財団法人 日本不動産研究所	746,000	757,000	4.40	735,000	4.20	4.60
16	コンフォリア 芝公園	森井総合鑑定株式会社	1,660,000	1,680,000	4.40	1,630,000	4.20	4.60
17	コンフォリア 西麻布	一般財団法人 日本不動産研究所	877,000	890,000	4.40	864,000	4.20	4.60
18	コンフォリア 南青山	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,410,000	1,440,000	4.40	1,400,000	4.50	4.60
19	コンフォリア 南青山DEUX	株式会社 谷澤総合鑑定所	369,000	374,000	4.50	367,000	4.60	4.70
20	コンフォリア 西早稲田	森井総合鑑定株式会社	2,030,000	2,060,000	4.40	1,990,000	4.20	4.60

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (千円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
21	コンフォリア 小石川	大和不動産鑑定 株式会社	652,000	660,000	4.50	648,000	4.30	4.70
22	コンフォリア 千石	一般財団法人 日本不動産研究所	1,590,000	1,610,000	4.80	1,570,000	4.60	5.00
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	1,250,000	1,270,000	4.40	1,230,000	4.20	4.60
24	コンフォリア 代官山	一般財団法人 日本不動産研究所	2,140,000	2,170,000	4.40	2,110,000	4.20	4.60
25	コンフォリア 原宿NORD	株式会社 谷澤総合鑑定所	703,000	717,000	4.50	697,000	4.70	4.70
26	コンフォリア 原宿	一般財団法人 日本不動産研究所	4,350,000	4,410,000	4.40	4,290,000	4.20	4.60
27	コンフォリア 池袋	大和不動産鑑定 株式会社	653,000	656,000	4.60	652,000	4.40	4.80
28	コンフォリア 狛江	一般財団法人 日本不動産研究所	528,000	534,000	5.30	521,000	5.10	5.50
29	コンフォリア 両国石原	森井総合鑑定株式会社	815,000	809,000	4.50	820,000	4.60	4.70
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	997,000	1,010,000	4.40	984,000	4.20	4.60
31	コンフォリア 芝浦パウハウス	一般財団法人 日本不動産研究所	3,180,000	3,230,000	4.50	3,130,000	4.30	4.70
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	1,000,000	1,020,000	4.50	989,000	4.30	4.70
33	コンフォリア 押上	一般財団法人 日本不動産研究所	827,000	838,000	4.60	816,000	4.40	4.80
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	867,000	877,000	4.60	856,000	4.40	4.80
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	1,020,000	1,030,000	4.50	1,000,000	4.30	4.70
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	3,000,000	3,040,000	4.50	2,960,000	4.30	4.70
37	コンフォリア 碑文谷	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,430,000	1,450,000	4.50	1,410,000	4.30	4.70
38	コンフォリア 三宿	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,320,000	2,350,000	4.40	2,290,000	4.20	4.60
39	コンフォリア 学芸大学	一般財団法人 日本不動産研究所	1,410,000	1,430,000	4.40	1,390,000	4.20	4.60
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	1,020,000	1,030,000	4.50	1,010,000	4.30	4.70
41	コンフォリア 東池袋WEST	大和不動産鑑定 株式会社	4,930,000	4,990,000	4.70	4,900,000	4.50	4.90
42	コンフォリア 横濱関内	一般財団法人 日本不動産研究所	1,240,000	1,250,000	4.90	1,220,000	4.70	5.10
43	コンフォリア 両国DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,220,000	1,240,000	4.50	1,200,000	4.30	4.70
44	コンフォリア 大森DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,360,000	1,370,000	4.50	1,340,000	4.30	4.70
45	コンフォリア 町屋	一般財団法人 日本不動産研究所	808,000	818,000	4.70	798,000	4.50	4.90
46	コンフォリア 市川妙典	一般財団法人 日本不動産研究所	731,000	739,000	5.00	722,000	4.80	5.20

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (千円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
47	コンフォリア 谷塚	一般財団法人 日本不動産研究所	717,000	724,000	5.50	710,000	5.30	5.70
48	コンフォリア 白金高輪	森井総合鑑定株式会社	1,540,000	1,560,000	4.20	1,520,000	4.00	4.40
49	コンフォリア 日本橋人形町 イースト	一般財団法人 日本不動産研究所	2,440,000	2,470,000	4.40	2,400,000	4.20	4.60
50	コンフォリア 愛宕	森井総合鑑定株式会社	908,000	925,000	4.40	891,000	4.20	4.60
51	コンフォリア 浅草橋	大和不動産鑑定 株式会社	3,160,000	3,210,000	4.60	3,140,000	4.40	4.80
52	コンフォリア 両国サウス	大和不動産鑑定 株式会社	1,490,000	1,510,000	4.60	1,480,000	4.40	4.80
53	コンフォリア 豊洲	一般財団法人 日本不動産研究所	3,520,000	3,560,000	4.50	3,470,000	4.30	4.70
54	コンフォリア 新大阪	森井総合鑑定株式会社	2,690,000	2,720,000	4.90	2,650,000	4.70	5.10
55	コンフォリア 墨田立花	大和不動産鑑定 株式会社	1,010,000	1,020,000	4.80	1,000,000	4.60	5.00
56	コンフォリア 九段	森井総合鑑定株式会社	1,480,000	1,500,000	4.20	1,450,000	4.00	4.40
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	1,230,000	1,250,000	4.50	1,210,000	4.30	4.70
58	コンフォリア 新川	森井総合鑑定株式会社	2,070,000	2,100,000	4.30	2,030,000	4.10	4.50
59	コンフォリア 赤坂	一般財団法人 日本不動産研究所	2,240,000	2,270,000	4.30	2,210,000	4.10	4.50
60	コンフォリア 三田EAST	森井総合鑑定株式会社	3,570,000	3,630,000	4.30	3,510,000	4.10	4.50
61	コンフォリア 芝浦キャナル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,780,000	1,800,000	4.70	1,750,000	4.50	4.90
62	コンフォリア 上野広小路	森井総合鑑定株式会社	1,200,000	1,220,000	4.30	1,180,000	4.10	4.50
63	コンフォリア 春日富坂	森井総合鑑定株式会社	3,270,000	3,320,000	4.30	3,210,000	4.10	4.50
64	コンフォリア 本駒込	一般財団法人 日本不動産研究所	1,530,000	1,550,000	4.50	1,500,000	4.30	4.70
65	コンフォリア 森下	森井総合鑑定株式会社	1,710,000	1,740,000	4.40	1,680,000	4.20	4.60
66	コンフォリア 木場公園	森井総合鑑定株式会社	1,090,000	1,110,000	4.40	1,070,000	4.20	4.60
67	コンフォリア 目黒長者丸	大和不動産鑑定株式会 社	2,230,000	2,260,000	4.50	2,220,000	4.30	4.70
68	コンフォリア 西馬込	一般財団法人 日本不動産研究所	1,080,000	1,090,000	4.70	1,070,000	4.50	4.90
69	コンフォリア 北参道	一般財団法人 日本不動産研究所	4,690,000	4,760,000	4.50	4,610,000	4.30	4.70
70	コンフォリア 代々木上原	一般財団法人 日本不動産研究所	1,740,000	1,760,000	4.40	1,710,000	4.20	4.60
71	コンフォリア 笹塚	大和不動産鑑定 株式会社	2,070,000	2,100,000	4.50	2,060,000	4.30	4.70

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (千円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
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	1,960,000	1,990,000	4.40	1,930,000	4.20	4.60
73	コンフォリア 市谷柳町	森井総合鑑定株式会社	1,840,000	1,870,000	4.30	1,810,000	4.10	4.50
74	コンフォリア 神楽坂	森井総合鑑定株式会社	825,000	839,000	4.20	810,000	4.00	4.40
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	2,130,000	2,150,000	4.60	2,100,000	4.40	4.80
76	コンフォリア 東池袋	一般財団法人 日本不動産研究所	1,260,000	1,280,000	4.40	1,240,000	4.20	4.60
77	コンフォリア 新子安	一般財団法人 日本不動産研究所	1,210,000	1,220,000	4.80	1,190,000	4.60	5.00
78	コンフォリア 新栄	大和不動産鑑定 株式会社	1,790,000	1,810,000	5.10	1,780,000	4.90	5.30
79	コンフォリア 北堀江	大和不動産鑑定 株式会社	1,070,000	1,080,000	5.00	1,060,000	4.80	5.20
80	コンフォリア 二番町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,780,000	1,810,000	4.20	1,750,000	4.00	4.40
81	コンフォリア 西新宿	一般財団法人 日本不動産研究所	1,650,000	1,670,000	4.40	1,620,000	4.20	4.60
82	コンフォリア 駒場	一般財団法人 日本不動産研究所	5,190,000	5,270,000	4.30	5,100,000	4.10	4.50
83	コンフォリア 神田神保町	森井総合鑑定株式会社	1,520,000	1,540,000	4.30	1,490,000	4.10	4.50
84	コンフォリア 日本橋	大和不動産鑑定 株式会社	2,040,000	2,060,000	4.50	2,030,000	4.30	4.70
85	コンフォリア 田町	一般財団法人 日本不動産研究所	3,470,000	3,520,000	4.50	3,420,000	4.30	4.70
86	コンフォリア 麻布十番	大和不動産鑑定 株式会社	1,510,000	1,540,000	4.30	1,500,000	4.10	4.50
87	コンフォリア 錦糸町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,090,000	1,100,000	4.60	1,070,000	4.40	4.80
88	コンフォリア 南砂町	大和不動産鑑定 株式会社	4,740,000	4,810,000	4.50	4,710,000	4.30	4.70
89	コンフォリア 東品川	一般財団法人 日本不動産研究所	1,560,000	1,580,000	4.80	1,540,000	4.60	5.00
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	831,000	841,000	4.40	820,000	4.20	4.60
91	コンフォリア 用賀	大和不動産鑑定 株式会社	1,050,000	1,060,000	4.50	1,040,000	4.30	4.70
92	コンフォリア 新宿御苑Ⅰ	大和不動産鑑定 株式会社	1,440,000	1,460,000	4.40	1,430,000	4.20	4.60
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	1,280,000	1,290,000	4.40	1,260,000	4.20	4.60
94	コンフォリア 板橋仲宿	森井総合鑑定株式会社	4,080,000	4,140,000	4.60	4,020,000	4.40	4.80
合 計			167,853,000	170,123,000		165,611,000		

H. 建物状況調査の概要

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

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	建物再調査 価格 (千円) (注4)
1	コンフォリア日本橋人形町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成27年6月	-	390	53,770	718,100
2	コンフォリア早稲田	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成27年6月	-	670	56,050	784,100
3	コンフォリア下落合	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成27年6月	-	620	65,050	774,000
4	コンフォリア東中野	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成27年6月	30	90	32,840	238,400
5	コンフォリア文京春日	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成27年6月	-	820	59,410	832,500
6	コンフォリア浅草松が谷	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成27年6月	-	410	41,320	630,800
7	コンフォリア西大井	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成27年6月	-	580	55,570	382,100
8	コンフォリア中野	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成27年6月	50	80	56,660	451,700
9	コンフォリア下北沢	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成27年6月	110	1,010	151,040	1,225,200
10	コンフォリア西蒲田	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成27年6月	-	700	69,150	807,200
11	コンフォリア大山	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成27年6月	930	640	118,710	1,169,700
12	コンフォリア清澄白河サウス	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成27年6月	-	460	52,200	385,100
13	コンフォリア駒澤	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成27年6月	1,120	830	55,870	392,600
14	コンフォリア銀座EAST	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	50	190	76,490	1,342,900
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	平成22年12月	20	220	15,150	229,300
16	コンフォリア芝公園	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	-	810	48,060	447,900
17	コンフォリア西麻布	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	1,270	190	30,690	218,600
18	コンフォリア南青山	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	300	600	40,550	351,000
19	コンフォリア南青山DEUX	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	40	80	17,000	101,000
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	平成22年12月	40	910	42,760	673,200
21	コンフォリア小石川	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	-	570	29,240	213,700
22	コンフォリア千石	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	160	1,240	69,610	735,500
23	コンフォリア代官山青葉台	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	520	370	25,510	321,900
24	コンフォリア代官山（注5）	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	(テラス棟) - (タワー棟) 80	(テラス棟) 180 (タワー棟) 520	(テラス棟) 19,460 (タワー棟) 31,420	(テラス棟) 131,300 (タワー棟) 351,000

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(3282)平成27年7月期決算短信

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	建物再調達 価格 (千円) (注4)
25	コンフォリア原宿NORD	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	340	310	25,080	233,300
26	コンフォリア原宿	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	720	140	83,540	1,346,900
27	コンフォリア池袋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	-	450	29,570	256,600
28	コンフォリア狛江	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年12月	220	690	41,950	330,500
29	コンフォリア両国石原	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年4月	380	50	22,130	249,500
30	コンフォリア三田ノース	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年6月	400	200	30,780	331,900
31	コンフォリア芝浦バウハウス	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	40	1,130	98,460	1,359,500
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	平成23年10月	-	610	24,170	377,200
33	コンフォリア押上	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	-	1,190	25,490	306,500
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	平成23年10月	80	380	22,830	323,200
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	平成23年10月	-	410	24,460	324,100
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	平成23年10月	20	900	68,220	1,056,000
37	コンフォリア碑文谷	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	40	650	49,130	537,700
38	コンフォリア三宿	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	60	780	65,120	602,500
39	コンフォリア学芸大学	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	-	610	32,320	372,800
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	平成23年10月	-	-	21,490	294,900
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	平成23年10月	150	280	73,540	1,910,400
42	コンフォリア横濱関内	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成23年10月	20	640	31,970	544,300
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	平成24年7月	-	630	36,900	426,300
44	コンフォリア大森DEUX	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年8月	-	700	40,050	475,600
45	コンフォリア町屋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年7月	240	590	27,190	278,400
46	コンフォリア市川妙典	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年7月	270	910	28,540	361,400
47	コンフォリア谷塚	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年7月	50	410	40,080	437,700
48	コンフォリア白金高輪	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年9月	840	300	36,420	394,600
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	平成24年11月	-	530	44,380	630,400
50	コンフォリア愛宕	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年11月	-	740	47,410	263,700
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	平成24年11月	-	30	55,060	1,183,800

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年7月期決算短信

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	建物再調達 価格 (千円) (注4)
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	平成24年11月	-	420	34,910	514,100
53	コンフォリア豊洲	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成24年11月	-	990	68,720	1,053,600
54	コンフォリア新大阪	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年6月	-	240	96,900	1,494,300
55	コンフォリア墨田立花	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年9月	200	910	29,010	421,200
56	コンフォリア九段	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	70	30	27,490	414,600
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	300	26,410	362,700
58	コンフォリア新川	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	60	370	44,360	624,000
59	コンフォリア赤坂	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	520	37,420	659,300
60	コンフォリア三田EAST	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	670	75,480	1,062,300
61	コンフォリア芝浦キャナル	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	30	640	53,590	575,500
62	コンフォリア上野広小路	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	390	31,630	387,100
63	コンフォリア春日富坂	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	150	55,380	945,800
64	コンフォリア本駒込	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	20	400	36,040	620,700
65	コンフォリア森下	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	660	47,640	570,200
66	コンフォリア木場公園	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	370	27,770	369,900
67	コンフォリア目黒長者丸	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	90	550	85,830	795,300
68	コンフォリア西馬込	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	380	36,110	362,800
69	コンフォリア北参道	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	1,110	98,980	1,569,300
70	コンフォリア代々木上原	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	210	870	59,460	565,500
71	コンフォリア笹塚	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	830	89,670	738,500
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	20	450	58,280	502,700
73	コンフォリア市谷柳町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	470	33,110	500,600
74	コンフォリア神楽坂	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	210	18,660	262,000
75	コンフォリア東池袋EAST	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	-	820	75,690	803,100
76	コンフォリア東池袋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	320	710	35,950	421,600
77	コンフォリア新子安	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成25年10月	250	580	34,190	533,700
78	コンフォリア新栄	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年1月	-	880	69,130	1,030,200

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年7月期決算短信

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	建物再調達 価格 (千円) (注4)
79	コンフォリア北堀江	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年2月	-	610	39,010	415,500
80	コンフォリア二番町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年4月	-	-	51,110	509,000
81	コンフォリア西新宿	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社	平成26年10月	1,500	-	47,480	488,200
82	コンフォリア駒場	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社	平成26年11月	-	-	88,521	1,619,800
83	コンフォリア神田神保町	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社	平成26年11月	-	-	37,505	464,400
84	コンフォリア日本橋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年10月	20	2,500	72,070	643,200
85	コンフォリア田町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年10月	-	900	105,790	1,139,800
86	コンフォリア麻布十番	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年10月	-	710	49,410	386,100
87	コンフォリア錦糸町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年10月	-	-	29,570	430,400
88	コンフォリア南砂町	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社	平成26年9月	-	-	117,951	1,783,900
89	コンフォリア東品川	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年10月	280	1,770	107,770	994,100
90	コンフォリア目黒八雲	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年10月	30	320	45,510	295,100
91	コンフォリア用賀	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社	平成26年10月	-	-	28,805	414,100
92	コンフォリア新宿御苑 I	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年10月	-	440	50,720	415,000
93	コンフォリア神楽坂DEUX	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年10月	-	-	34,510	367,700
94	コンフォリア板橋仲宿	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年10月	-	1,700	157,100	2,053,300

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

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

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

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

(注5) 本物件は、テラス棟及びタワー棟の2棟の建物から構成されています。

I. 地震リスク分析の概要

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

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注)
1	コンフォリア日本橋人形町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.72
2	コンフォリア早稲田	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	8.37
3	コンフォリア下落合	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.00
4	コンフォリア東中野	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.41
5	コンフォリア文京春日	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.67
6	コンフォリア浅草松が谷	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.25
7	コンフォリア西大井	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.00
8	コンフォリア中野	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.05
9	コンフォリア下北沢	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.57
10	コンフォリア西蒲田	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.43
11	コンフォリア大山	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	2.96
12	コンフォリア清澄白河サウス	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.83
13	コンフォリア駒澤	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	2.75
14	コンフォリア銀座EAST	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.74
15	コンフォリア麻布台	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.24
16	コンフォリア芝公園	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	8.06
17	コンフォリア西麻布	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.21
18	コンフォリア南青山	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.19
19	コンフォリア南青山DEUX	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.20
20	コンフォリア西早稲田	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	8.88
21	コンフォリア小石川	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.32
22	コンフォリア千石	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.86
23	コンフォリア代官山青葉台	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.70
24	コンフォリア代官山	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.07
25	コンフォリア原宿NORD	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.76
26	コンフォリア原宿	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.02
27	コンフォリア池袋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.14
28	コンフォリア狛江	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	9.24
29	コンフォリア両国石原	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.98
30	コンフォリア三田ノース	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.83
31	コンフォリア芝浦パウハウス	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.28
32	コンフォリア浅草橋DEUX	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.97
33	コンフォリア押上	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.79

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年7月期決算短信

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注)
34	コンフォリア本所吾妻橋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.40
35	コンフォリア清澄白河トロワ	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.75
36	コンフォリア門前仲町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.63
37	コンフォリア碑文谷	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	8.40
38	コンフォリア三宿	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.24
39	コンフォリア学芸大学	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	10.57
40	コンフォリア東中野DEUX	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.91
41	コンフォリア東池袋WEST	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.86
42	コンフォリア横濱関内	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	9.45
43	コンフォリア両国DEUX	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.74
44	コンフォリア大森DEUX	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	13.58
45	コンフォリア町屋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.51
46	コンフォリア市川妙典	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.46
47	コンフォリア谷塚	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.13
48	コンフォリア白金高輪	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.25
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.30
50	コンフォリア愛宕	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.26
51	コンフォリア浅草橋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.48
52	コンフォリア両国サウス	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.79
53	コンフォリア豊洲	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.89
54	コンフォリア新大阪	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.30
55	コンフォリア墨田立花	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.30
56	コンフォリア九段	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.49
57	コンフォリア日本橋人形町ノース	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.92
58	コンフォリア新川	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.07
59	コンフォリア赤坂	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.49
60	コンフォリア三田EAST	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.31
61	コンフォリア芝浦キャナル	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.15
62	コンフォリア上野広小路	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.14
63	コンフォリア春日富坂	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.51
64	コンフォリア本駒込	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.14
65	コンフォリア森下	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.31
66	コンフォリア木場公園	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.93

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年7月期決算短信

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注)
67	コンフォリア目黒長者丸	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	9.00
68	コンフォリア西馬込	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.62
69	コンフォリア北参道	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	5.92
70	コンフォリア代々木上原	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.49
71	コンフォリア笹塚	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	6.11
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	9.15
73	コンフォリア市谷柳町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	3.87
74	コンフォリア神楽坂	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	9.53
75	コンフォリア東池袋EAST	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.46
76	コンフォリア東池袋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	2.75
77	コンフォリア新子安	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	7.52
78	コンフォリア新栄	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	12.26
79	コンフォリア北堀江	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	13.49
80	コンフォリア二番町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	1.60
81	コンフォリア西新宿	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年12月	4.66
82	コンフォリア駒場	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年11月	7.40
83	コンフォリア神田神保町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	6.87
84	コンフォリア日本橋	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	8.52
85	コンフォリア田町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	6.55
86	コンフォリア麻布十番	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	6.40
87	コンフォリア錦糸町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	8.15
88	コンフォリア南砂町	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	6.60
89	コンフォリア東品川	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年11月	3.83
90	コンフォリア目黒八雲	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年11月	5.51
91	コンフォリア用賀	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	8.96
92	コンフォリア新宿御苑Ⅰ	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	2.96
93	コンフォリア神楽坂DEUX	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	3.41
94	コンフォリア板橋仲宿	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年10月	3.40

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

-	ポートフォリオPML値 (1乃至94)	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成27年7月	3.18
---	------------------------	-------------------------	---------	------

(注) 上記のポートフォリオPML値は、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。