

平成 27 年 1 月 7 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都渋谷区道玄坂一丁目 16 番 3 号  
 コンフォリア・レジデンシャル投資法人  
 代表者名 執行役員 遠又 寛行  
 (コード：3282)

資産運用会社名  
 東急不動産コンフォリア投信株式会社  
 代表者名 代表取締役 遠又 寛行  
 問合せ先 取締役財務部長 柏木 信英  
 (TEL. 03-6415-6200)

平成27年7月期及び平成28年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ

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、平成27年7月期（第10期：平成27年2月1日～平成27年7月31日）及び平成28年1月期（第11期：平成27年8月1日～平成28年1月31日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、平成26年9月12日に公表しました平成27年1月期（第9期：平成26年8月1日～平成27年1月31日）の運用状況の予想については、本書の日付現在、変更はありません。

記

	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
平成27年 7月期 (第10期)	百万円 4,915	百万円 2,556	百万円 2,072	百万円 2,071	円 4,350	円 —
平成28年 1月期 (第11期)	百万円 4,893	百万円 2,488	百万円 2,000	百万円 1,999	円 4,200	円 —

(参考)

平成27年7月期：予想期末発行済投資口数 476,148口 1口当たり予想当期純利益 4,358円  
 平成28年1月期：予想期末発行済投資口数 476,148口 1口当たり予想当期純利益 4,200円

(注記)

- かかる予想数値は別紙「平成27年7月期及び平成28年1月期の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は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。
- 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。以下同じです。

以上

\*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\*本投資法人のホームページアドレス：<http://comforia-reit.co.jp>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成27年7月期及び平成28年1月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【別紙】 平成 27 年 7 月期及び平成 28 年 1 月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"> <li>● 平成27年7月期（第10期）（平成27年2月1日～平成27年7月31日）（181日）</li> <li>● 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）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本投資法人は、本書の日付現在保有している82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、今回の新投資口の追加発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金をもって、平成27年2月3日付で新たに12物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得し、合計94物件となる予定です。また、信託不動産を運用資産とする匿名組合出資持分を保有しております。</li> <li>● 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産の取得後、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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 取得済資産の賃貸事業収益については、平成26年7月期（第8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。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、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約及び市場動向等を勘案し、算出しております。</li> <li>● 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。</li> <li>● 匿名組合出資持分による受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを想定して予想値を算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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、平成 26 年 7 月期（第 8 期）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。また、取得予定資産の場合は、各物件の前所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去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。</li> <li>● 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期は費用計上されません。なお、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は 68 百万円と想定しております。取得予定資産については、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）から費用計上されることとなります。なお、取得予定資産の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の年税額は 76 百万円と想定しております。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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 27 年 7 月期（第 10 期）に 818 百万円、平成 28 年 1 月期（第 11 期）に 818 百万円を想定しております。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 7 月期及び平成 28 年 1 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 営業外費用としては、平成 27 年 7 月期（第 10 期）及び平成 28 年 1 月期（第 11 期）に、本日開催の役員会で決議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それぞれ 7 百万円を見込んでおります。</li> <li>● 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 27 年 7 月期（第 10 期）に 460 百万円、平成 28 年 1 月期（第 11 期）に 464 百万円を見込んでおります。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本投資法人は、本書の日付現在、71,970 百万円の有利子負債残高がありますが、平成 27 年 2 月 3 日付で、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家から総額 13,170 百万円の新規の借入れを行う予定です。また、上記の新規の借入れにより、既存借入金のうち 5,350 百万円の借入金について返済を行い、平成 27 年 7 月期（第 10 期）末時点で、79,790 百万円の有利子負債残高となる前提で算出しております。それ以降については、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。</li> </ul> <p>ただし、今回募集する投資口の発行価格等によっては、上記有利子負債の額又はその返済額が変動する可能性があります。</p>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本書の日付現在の発行済投資口数 402,648 口に加えて、本日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行（70,000 口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限 3,500 口）が全てなされることを前提としています。</li> <li>● 平成 28 年 1 月期（第 11 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おります。</li> <li>● 平成 27 年 7 月期（第 10 期）及び平成 28 年 1 月期（第 11 期）の 1 口当たり分配金は、今回募集する投資口数を含む各営業期間の予想期末発行済口数 476,148 口により算出しています。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 7 月期及び平成 28 年 1 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。