

平成27年1月期 決算短信 (REIT)

平成27年3月13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
 コーポ番号 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4月27日 分配金支払開始予定日 平成27年4月17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1月期の運用、資産の状況 (平成26年8月1日～平成27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	%
27年1月期	4,103	2.1	2,131	1.3	1,730	0.7	1,729	0.7
26年7月期	4,017	50.3	2,105	47.4	1,719	51.7	1,718	51.8

	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	%	%	%
27年1月期	4,296	3.0	1.3	42.2
26年7月期	4,291	3.7	1.7	42.8

(注) 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1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。平成26年7月期の1口当たり当期純利益については、平成26年7月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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	%	%
27年1月期	4,296	1,729	0	0	99.9	3.0
26年7月期	17,074	1,718	0	0	99.9	3.1

(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1月期	132,857	58,629	44.1	145,610
26年7月期	125,866	58,629	46.6	145,609

(注) 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1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。平成26年7月期の1口当たり純資産については、平成26年7月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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
27年1月期	2,534	△7,133	5,325	7,429
26年7月期	2,806	△42,580	42,580	6,701

2. 平成27年7月期の運用状況の予想（平成27年2月1日～平成27年7月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
27年7月期	4,915	19.8	2,556	19.9	2,072	19.7	2,071	19.8	4,372	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（27年7月期）4,377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) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	27年1月期	402,648口	26年7月期	100,662口
② 期末自己投資口数	27年1月期	-口	26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、26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。

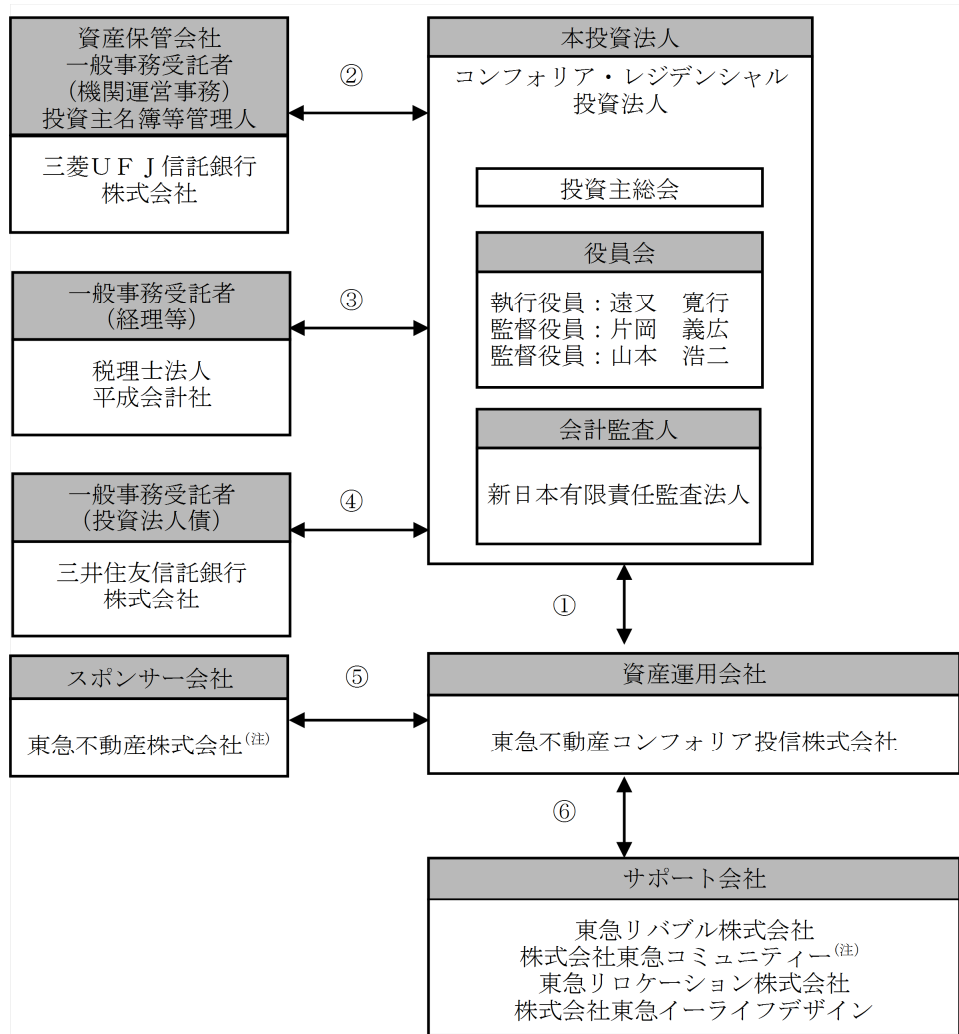
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、9ページ「平成27年7月期（第10期）及び平成28年1月期（第11期）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株式会社東急コミュニティーは、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26年10月29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追加発行（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82物件、取得価格の合計は122,864百万円となっています。

B. 運用実績

(イ) 投資環境

当期の国内景気は、一部に弱さが残るものの、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動も徐々に緩和してきており、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はほぼ横ばいとなっており、稼働率の状況や競合物件の動向を注視しながら、賃料増額を窺った動きも見られました。また、不動産投資市場においては、引き続きエクイティ・ファイナンス等の資金調達環境が良好であったこと等を背景として、J-REIT等取得参加者も増え、取得競争が活発化しています。

(ロ) 資産の取得

当期は平成26年11月にコンフォリア西新宿、12月にコンフォリア駒場の計2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82物件、取得価格の合計は122,864百万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不動産ホールディングスグループ会社にプロパティ・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、運営コストの効率化、空室期間の短縮化に努めております。

C. 資金調達の概要

当期においては、コンフォリア西新宿の取得資金に充てるため、平成26年11月に資金の借入れ（1,700百万円）を実施しました。その後、コンフォリア駒場の取得資金に充てるため、平成26年12月に資金の借入れ（5,350百万円）を実施しました。その結果、当期末（平成27年1月末日）時点における出資総額は56,900百万円、有利子負債は71,970百万円であり、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54.2%、期末における有利子負債の平均残存年数は3.6年、長期固定化比率は90.2%となっております。

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	A+	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、平成27年1月期（第9期）の実績として営業収益4,103百万円、営業利益2,131百万円、経常利益1,730百万円、当期純利益1,729百万円を計上しました。

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4,296円としました。

②次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、投資運用の基本方針に基づき当期に2物件を取得し、東急不動産がプロデュースしてきた都市型高級賃貸マンション「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82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、東急不動産株式会社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株式会社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株式会社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各社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にプロパティ・マネジメント業務の委託を行っていきます。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ます。

加えて、東急不動産ホールディングスグループにおけるアセット・マネジメント、ファンド・マネジメントに関するノウハウを積極的に活用し、投資法人運営全般における質の高いマネジメントを実現します。

次期も、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、市場動向並びに分配金水準等に留意しながら、検討を行います。

③決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は、平成27年1月7日及び平成27年1月19日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成27年2月2日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、平成27年2月27日に第三者割当による新投資口発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は75,224,343,862円、発行済投資口数は473,804口となっています。

公募による新投資口の発行（一般募集）

発行投資口数	70,000口
発行価格	1口当たり266,253円
発行価格の総額	18,637,710,000円
払込金額（発行価額）	1口当たり257,514円
払込金額（発行価額）の総額	18,025,980,000円
払込期日	平成27年2月2日

第三者割当による新投資口の発行

発行投資口数	1,156口
払込金額（発行価額）	1口当たり257,514円
払込金額（発行価額）の総額	297,686,184円
払込期日	平成27年2月27日
割当先	みずほ証券株式会社

（参考情報）

A. 物件の取得

本投資法人は、平成27年2月3日付で以下の物件を取得しました。

不動産等の名称	特定資産の種類	所在地	取得価格 (千円) (注1)	主たる用途
コンフォリア神田神保町 ^(注2)	信託不動産	東京都千代田区	1,314,000	居宅
コンフォリア日本橋	信託不動産	東京都中央区	1,956,000	共同住宅
コンフォリア田町	信託不動産	東京都港区	3,272,000	共同住宅
コンフォリア麻布十番	信託不動産	東京都港区	1,471,000	共同住宅
コンフォリア錦糸町	信託不動産	東京都墨田区	1,042,000	共同住宅
コンフォリア南砂町	信託不動産	東京都江東区	4,681,000	共同住宅
コンフォリア東品川	信託不動産	東京都品川区	1,510,000	共同住宅
コンフォリア目黒八雲	信託不動産	東京都目黒区	813,000	共同住宅
コンフォリア用賀	信託不動産	東京都世田谷区	1,041,000	共同住宅
コンフォリア新宿御苑 I	信託不動産	東京都新宿区	1,406,000	共同住宅
コンフォリア神楽坂DEUX	信託不動産	東京都新宿区	1,245,000	共同住宅
コンフォリア板橋仲宿	信託不動産	東京都板橋区	3,794,280	共同住宅
合 計			23,545,280	

(注1) 「取得価格」には、取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

(注2) 取得持分は敷地権所有持分95.3504%となります。

また、本投資法人は、平成27年2月27日付でコンフォリア神田神保町の追加取得を行い、平成27年2月3日取得分とあわせ、一棟完全所有となりました。取得資産の詳細は以下のとおりです。

不動産等の名称	特定資産の種類	所在地	取得価格 (千円) (注1)	主たる用途
コンフォリア神田神保町 ^(注2)	不動産 ^(注3)	東京都千代田区	120,000	店舗

(注1) 「取得価格」には、取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

(注2) 取得持分は敷地権所有持分4.6496%となります。

(注3) 取得資産を現物不動産にて取得後、当日付で既存の信託受益権に追加信託いたしました。

B. 資金の借入れ

(イ) タームローン

本投資法人は、平成27年2月3日付で以下の内容の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	適用利率	借入実行日	元本 弁済期日
長期 借入金	信金中央金庫 農林中央金庫 株式会社福岡銀行	2,250	0.30820% (注)	平成27年 2月3日	平成30年 3月30日
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	3,300	0.69250% (注)	平成27年 2月3日	平成34年 1月31日
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	3,410	0.79875% (注)	平成27年 2月3日	平成35年 1月31日
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	3,410	1.04200% (注)	平成27年 2月3日	平成37年 1月31日

(注) 平成27年1月30日付にて、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しており、適用利率欄には当該金利スワップ効果を勘案した利率を記載しています。

(ロ) 極度ローン（アンコミットメントベース）

本投資法人は、将来において投資対象資産を購入する等資金調達の一助がなされる場合に備えて、以下の内容の極度ローン（アンコミットメントベース）に係る基本契約を平成27年2月6日付で締結しました。

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

④運用状況の見通し

平成27年7月期（平成27年2月1日～平成27年7月31日）については、営業収益4,915百万円、営業利益2,556百万円、経常利益2,072百万円、当期純利益2,071百万円、本投資口1口当たり当期純利益4,377円、同分配金4,372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27年7月期（第10期）及び平成28年1月期（第11期）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。

（参考情報）

「平成27年7月期（第10期）及び平成28年1月期（第11期）の運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、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）の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

	平成28年1月期
営業収益	4,893 百万円
営業利益	2,488 百万円
経常利益	2,000 百万円
当期純利益	1,999 百万円
1口当たり分配金	4,221 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

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

平成27年7月期（第10期）及び平成28年1月期（第11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"> ● 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） ● 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1月期（第9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1月期（第9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。 ● 運用資産の固定資産税及び都市計画税については、平成27年7月期（第10期）に180百万円、平成28年1月期（第11期）に220百万円を想定しています。なお、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。平成27年7月期（第10期）において不動産の取得原価に算入を見込んでいた固定資産税、都市計画税及び償却資産税の清算金相当額は、74百万円を想定しています。 ● 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 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、平成27年1月7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。 ● 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。
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追加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26年7月31日)	当期 (平成27年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,862,356	3,472,572
信託現金及び信託預金	3,839,594	3,956,576
営業未収入金	15,527	9,438
前払費用	23,253	11,697
未収消費税等	41,880	-
その他	10,153	10,617
流動資産合計	6,792,765	7,460,902
固定資産		
有形固定資産		
建物	655,550	658,776
減価償却累計額	△6,817	△15,035
建物（純額）	648,732	643,741
構築物	5,927	5,927
減価償却累計額	△143	△316
構築物（純額）	5,783	5,611
土地	430,700	431,262
信託建物	53,655,954	55,308,812
減価償却累計額	△2,473,017	△3,105,703
信託建物（純額）	51,182,937	52,203,108
信託構築物	748,207	760,532
減価償却累計額	△82,093	△102,164
信託構築物（純額）	666,113	658,368
信託機械及び装置	898,769	954,185
減価償却累計額	△65,900	△81,914
信託機械及び装置（純額）	832,868	872,270
信託工具、器具及び備品	45,567	56,032
減価償却累計額	△8,929	△13,228
信託工具、器具及び備品（純額）	36,638	42,804
信託土地	64,146,265	69,496,003
信託建設仮勘定	-	19,666
有形固定資産合計	117,950,040	124,372,837
無形固定資産		
信託借地権	265,279	265,279
その他	4,299	3,688
無形固定資産合計	269,578	268,967
投資その他の資産		
投資有価証券	175,334	168,460
敷金及び保証金	10,189	10,189
長期前払費用	561,403	500,044
デリバティブ債権	9,936	-
投資その他の資産合計	756,862	678,693
固定資産合計	118,976,481	125,320,497
繰延資産		
投資口交付費	77,918	58,493
投資法人債発行費	19,004	17,631
繰延資産合計	96,923	76,124
資産合計	125,866,170	132,857,525

(単位：千円)

	前期 (平成26年7月31日)	当期 (平成27年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	298,634	205,951
1年内返済予定の長期借入金	-	7,050,000
未払金	100,077	72,416
未払費用	85,004	90,224
未払法人税等	681	685
未払消費税等	-	3,976
前受金	622,091	640,362
その他	3,126	577
流動負債合計	1,109,615	8,064,194
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	61,920,000	61,920,000
預り敷金及び保証金	10,439	10,355
信託預り敷金及び保証金	1,196,765	1,232,361
デリバティブ債務	-	932
固定負債合計	66,127,204	66,163,649
負債合計	67,236,820	74,227,843
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	56,900,677	56,900,677
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,718,736	1,729,936
剰余金合計	1,718,736	1,729,936
投資主資本合計	58,619,414	58,630,614
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	9,936	△932
評価・換算差額等合計	9,936	△932
純資産合計	※1 58,629,350	※1 58,629,681
負債純資産合計	125,866,170	132,857,525

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日）	当期 （自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,827,676	※1 3,938,172
その他賃貸事業収入	※1 186,413	※1 161,733
受取配当金	3,358	3,400
営業収益合計	4,017,448	4,103,307
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,551,354	※1 1,519,011
資産運用報酬	196,535	268,259
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	11,016	11,664
資産保管手数料	3,424	4,904
一般事務委託手数料	19,471	17,824
その他営業費用	126,961	146,466
営業費用合計	1,912,363	1,971,730
営業利益	2,105,084	2,131,576
営業外収益		
受取利息	450	594
その他	2	111
営業外収益合計	453	706
営業外費用		
支払利息	276,595	292,492
融資関連費用	78,242	67,333
投資法人債利息	52	9,600
投資法人債発行費償却	228	1,373
投資口交付費償却	30,715	30,594
営業外費用合計	385,834	401,395
経常利益	1,719,702	1,730,887
税引前当期純利益	1,719,702	1,730,887
法人税、住民税及び事業税	972	986
法人税等調整額	△0	△1
法人税等合計	971	984
当期純利益	1,718,731	1,729,903
前期繰越利益	5	33
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,718,736	1,729,936

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年2月1日 至 平成26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	33,975,836	1,132,545	1,132,545	35,108,382	18,672	18,672	35,127,054
当期変動額							
新投資口の発行	22,924,841		-	22,924,841		-	22,924,841
剰余金の配当		△1,132,540	△1,132,540	△1,132,540		-	△1,132,540
当期純利益		1,718,731	1,718,731	1,718,731		-	1,718,731
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			-	-	△8,736	△8,736	△8,736
当期変動額合計	22,924,841	586,190	586,190	23,511,032	△8,736	△8,736	23,502,295
当期末残高	※1 56,900,677	1,718,736	1,718,736	58,619,414	9,936	9,936	58,629,350

当期(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

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月 31日)	当期 (自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月 31日)
I 当期末処分利益	1,718,736,448円	1,729,936,642円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,718,702,988円 (17,074円)	1,729,775,808円 (4,296円)
III 次期繰越利益	33,460円	160,834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1,718,702,988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>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日）	当期 （自 平成26年8月1日 至 平成27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	1,719,702	1,730,887
減価償却費	665,362	682,329
融資関連費用	78,242	67,333
投資法人債発行費償却	228	1,373
投資口交付費償却	30,715	30,594
受取利息	△450	△594
支払利息	276,647	302,093
営業未収入金の増減額（△は増加）	△3,584	6,088
前払費用の増減額（△は増加）	△12,523	11,018
未収消費税等の増減額（△は増加）	△40,736	41,880
未払消費税等の増減額（△は減少）	-	3,976
営業未払金の増減額（△は減少）	142,490	△61,064
未払金の増減額（△は減少）	△1,647	△340
未払費用の増減額（△は減少）	28,553	3,586
前受金の増減額（△は減少）	202,665	18,270
その他	△2,564	△2,732
小計	3,083,102	2,834,702
利息の受取額	450	594
利息の支払額	△276,595	△300,460
法人税等の還付額	420	1,315
法人税等の支払額	△973	△1,497
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,806,404	2,534,655
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,092,069	△3,896
信託有形固定資産の取得による支出	△41,974,278	△7,172,048
投資有価証券の払戻による収入	111,847	6,874
敷金及び保証金の差入による支出	△189	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	11,192	637
預り敷金及び保証金の返還による支出	△753	△721
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	513,621	156,780
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△150,323	△121,011
投資活動によるキャッシュ・フロー	△42,580,951	△7,133,385
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	28,759,667	7,049,371
長期借入金の返済による支出	△10,900,000	-
投資法人債の発行による収入	2,983,225	-
投資口の発行による収入	22,877,836	-
分配金の支払額	△1,131,672	△1,716,175
その他	△8,350	△7,267
財務活動によるキャッシュ・フロー	42,580,706	5,325,928
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,806,158	727,198
現金及び現金同等物の期首残高	3,895,791	6,701,950
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,701,950	※1 7,429,148

(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. その他計算書類の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26年 7月31日)	当 期 (平成27年 1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 2月 1日 至 平成26年 7月 31日		当 期 自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月 31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料・共益費等)	3,758,590		3,867,878	
(駐車場収入等)	69,086	3,827,676	70,294	3,938,172
その他賃貸事業収入				
(礼金更新料収入)	131,234		100,669	
(その他収入)	55,179	186,413	61,063	161,733
不動産賃貸事業収益合計		4,014,090		4,099,906
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(物件管理委託費)	355,949		353,922	
(修繕費)	106,740		92,197	
(借地料)	2,729		2,729	
(公租公課)	125,500		138,544	
(保険料)	5,348		5,502	
(水道光熱費)	52,681		57,125	
(募集関連費)	120,008		101,898	
(信託報酬)	34,862		35,947	
(減価償却費)	664,751		681,718	
(その他賃貸事業費用)	82,781		49,424	
不動産賃貸事業費用合計		1,551,354		1,519,011
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		2,462,735		2,580,894

[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 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
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済総投資口数		
発行可能投資口総口数	2,000,000 口	8,000,000 口
発行済総投資口数	100,662 口	402,648 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 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
現金及び預金	2,862,356	3,472,572
信託現金及び信託預金	3,839,594	3,956,576
現金及び現金同等物	6,701,950	7,429,148

[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26年 7月31日)	当 期 (平成27年 1月31日)
	1年以内	90,538
1年超	519,953	85,115
合計	610,492	121,584

[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。

投資有価証券については、特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利の変動リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。

(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った場合、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26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	2,862,356	2,862,356	—
（2）信託現金及び信託預金	3,839,594	3,839,594	—
（3）1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
（4）投資法人債	(3,000,000)	(3,000,000)	—
（5）長期借入金	(61,920,000)	(62,232,419)	312,419
（6）デリバティブ取引	9,936	9,936	—

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)	—

（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（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26年7月31日）	当 期 （平成27年1月31日）
（1）投資有価証券	175,334	168,460
（2）預り敷金及び保証金	(10,439)	(10,355)
（3）信託預り敷金及び保証金	(1,196,765)	(1,232,361)

- （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26年7月31日）

	1年以内
預金	2,862,356
信託預金	3,839,594
合計	6,701,950

当期（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

（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26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	—	—	—	—	—	—
長期借入金	—	9,925,000	5,500,000	10,950,000	19,995,000	15,550,000
投資法人債	—	—	—	—	—	3,000,000
合計	—	9,925,000	5,500,000	10,950,000	19,995,000	18,550,000

当期（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

[有価証券に関する注記]

前期（平成26年7月31日）

該当事項はありません。

当期（平成27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（平成26年7月31日）

該当事項はありません。

当期（平成27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（平成26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	15,280,000	15,280,000	9,936	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	38,990,000	38,990,000	※	—
合 計			54,270,000	54,270,000	9,936	—

※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「（5）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（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	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	38,990,000	38,990,000	※	—
合 計			54,270,000	54,270,000	△932	—

※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「（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26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（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。

[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26年7月31日)	当 期 (平成27年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	18
繰延税金資産合計	16	18
繰延税金資産の純額	16	18

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26年7月31日)	当 期 (平成27年1月31日)
法定実効税率	36.59	34.16
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.57	△34.14
その他	0.04	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.06

3. 法人税法等の改正に伴う税率変更

平成26年3月31日に公布された「地方法人税法」（平成26年法律第11号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第4号）により、平成26年10月1日以後に開始する営業期間から「地方法人税」が創設されるとともに、法人住民税、法人事業税及び地方法人特別税の税率が変更されました。これに伴い、当期の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は従来の34.16%から34.15%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2月1日 至平成26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。

[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2月1日至平成26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	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	東急不動産 株式会社	東京都 渋谷区	57,551	不動産業	10.01%	なし	主要 投資主	不動産 信託 受益権 の購入	1,945,000	-	-

(注1)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2)取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しております。

当期(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。

2. 関連会社等

前期(自平成26年2月1日至平成26年7月31日)

該当事項はありません。

当期(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。

3. 兄弟会社等

前期(自平成26年2月1日至平成26年7月31日)

該当事項はありません。

当期(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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自平成26年2月1日至平成26年7月31日)

該当事項はありません。

当期(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。

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日）

該当事項はありません。

当期（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。

[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	当 期
	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
貸借対照表計上額		
期首残高	75,714,272	118,215,319
期中増減額	42,501,047	6,403,129
期末残高	118,215,319	124,618,449
期末時価	130,332,000	141,253,000

（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25物件（コンフォリア九段他24物件、43,121,698千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（664,751千円）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。

（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26年7期）及び当期（平成27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 平成26年2月1日 至 平成26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 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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前 期	当 期
	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
1口当たり純資産額	145,609円	145,610円
1口当たり当期純利益	4,291円	4,296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) 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1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して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	当 期
	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
当期純利益（千円）	1,718,731	1,729,903
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）	1,718,731	1,729,903
期中平均投資口数（口）	400,464	402,648

[重要な後発事象に関する注記]

新投資口の発行

本投資法人は、平成27年1月7日及び平成27年1月19日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成27年2月2日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、平成27年2月27日に第三者割当による新投資口発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は75,224,343,862円、発行済投資口数は473,804口となっています。

公募による新投資口の発行（一般募集）

発行投資口数	70,000口
発行価格	1口当たり266,253円
発行価格の総額	18,637,710,000円
払込金額（発行価額）	1口当たり257,514円
払込金額（発行価額）の総額	18,025,980,000円
払込期日	平成27年2月2日

第三者割当による新投資口の発行

発行投資口数	1,156口
払込金額（発行価額）	1口当たり257,514円
払込金額（発行価額）の総額	297,686,184円
払込期日	平成27年2月27日
割当先	みずほ証券株式会社

（9）発行済投資口数の増減

設立以降第9期末（平成27年1月31日）までの出資総額及び発行済総投資口数の増減は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済総投資口数 (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

（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。

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26年10月29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26年10月29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9期 平成27年1月31日現在	
		保有総額 (千円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	その他中核都市	1,080,614	0.8
信託不動産	東京都心	54,270,856	40.8
	準都心	61,259,161	46.1
	その他東京圏	3,792,714	2.9
	その他中核都市	4,215,101	3.2
小 計		124,618,449	93.8
匿名組合出資持分 (注3)		168,460	0.1
預金・その他資産		8,070,615	6.1
資産総額 計		132,857,525	100.0

	第9期 平成27年1月31日現在	
	金額 (千円) (注4)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額	74,227,843	55.9
純資産総額	58,629,681	44.1

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

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

(注3) 合同会社アオアクアールを営業者とする匿名出資持分です。

(注4) 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

当期末（平成27年1月31日）現在における本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円) (注1)		評価損益 (千円)	備 考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社アオアクアールを営業者とする匿名組合出資持分 (注2)	匿名組合出資持分	—	—	168,460	—	168,460	—	
合 計		—	—	168,460	—	168,460	—	

(注1) 評価額は、匿名組合の営業者から提示を受けた匿名組合事業貸借対照表の純資産の持分相当額をもって評価しています。

(注2) 運用資産は「アクロス板橋区役所前」を信託不動産とする不動産信託受益権です。平成27年2月3日に当該不動産信託受益権を取得し、物件名称を「コンフォリア板橋仲宿」に変更しています。

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

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)
東京都心	1	コンフォリア日本橋人形町	1,586,837	1.3	1,606,336	1,930,000
東京都心	2	コンフォリア早稲田	1,900,000	1.5	1,940,262	2,340,000
東京都心	3	コンフォリア下落合	1,181,000	1.0	1,153,482	1,450,000
東京都心	4	コンフォリア東中野	552,707	0.4	571,469	644,000
準都心	5	コンフォリア文京春日	1,470,000	1.2	1,446,519	1,860,000
準都心	6	コンフォリア浅草松が谷	910,000	0.7	889,607	1,130,000
準都心	7	コンフォリア西大井	902,370	0.7	916,806	1,010,000
準都心	8	コンフォリア中野	881,863	0.7	898,781	983,000
準都心	9	コンフォリア下北沢	2,587,000	2.1	2,520,328	3,080,000
準都心	10	コンフォリア西蒲田	1,550,000	1.3	1,521,064	2,000,000
準都心	11	コンフォリア大山	1,987,000	1.6	2,024,931	2,160,000
準都心	12	コンフォリア清澄白河サウス	740,000	0.6	731,600	911,000
準都心	13	コンフォリア駒澤	1,290,000	1.0	1,279,657	1,600,000
東京都心	14	コンフォリア銀座EAST	3,059,000	2.5	3,022,986	3,770,000
東京都心	15	コンフォリア麻布台	574,000	0.5	572,197	731,000
東京都心	16	コンフォリア芝公園	1,398,000	1.1	1,380,942	1,630,000
東京都心	17	コンフォリア西麻布	755,000	0.6	750,432	865,000
東京都心	18	コンフォリア南青山	1,041,000	0.8	1,045,139	1,380,000
東京都心	19	コンフォリア南青山DEUX	248,000	0.2	251,009	361,000
東京都心	20	コンフォリア西早稲田	1,685,000	1.4	1,665,051	1,990,000
準都心	21	コンフォリア・リヴ小石川	552,000	0.4	548,205	634,000
準都心	22	コンフォリア・リヴ千石	1,219,000	1.0	1,217,876	1,560,000
準都心	23	コンフォリア代官山青葉台	926,000	0.8	922,212	1,220,000
東京都心	24	コンフォリア代官山	1,807,000	1.5	1,800,224	2,100,000
東京都心	25	コンフォリア原宿NORD	533,000	0.4	534,889	690,000
東京都心	26	コンフォリア原宿	3,629,000	3.0	3,605,757	4,280,000
準都心	27	コンフォリア池袋	602,000	0.5	592,512	652,000
その他東京圏	28	コンフォリア・リヴ狛江	399,000	0.3	430,891	528,000
準都心	29	コンフォリア・リヴ両国石原	651,000	0.5	644,770	801,000
東京都心	30	コンフォリア三田ノース	850,000	0.7	854,764	977,000

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年1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)
東京都心	31	コンフォリア芝浦バウハウス	2,650,000	2.2	2,667,718	3,130,000
準都心	32	コンフォリア浅草橋DEUX	874,000	0.7	893,446	985,000
準都心	33	コンフォリア押上	714,000	0.6	731,423	807,000
準都心	34	コンフォリア本所吾妻橋	762,000	0.6	780,022	852,000
準都心	35	コンフォリア清澄白河トロワ	873,000	0.7	875,838	989,000
準都心	36	コンフォリア門前仲町	2,658,000	2.2	2,664,107	2,960,000
準都心	37	コンフォリア碑文谷	1,189,000	1.0	1,190,764	1,410,000
準都心	38	コンフォリア三宿	1,874,000	1.5	1,870,133	2,280,000
準都心	39	コンフォリア学芸大学	1,138,000	0.9	1,151,731	1,370,000
準都心	40	コンフォリア東中野DEUX	833,000	0.7	836,633	998,000
準都心	41	コンフォリア東池袋WEST	3,911,000	3.2	3,901,574	4,860,000
その他東京圏	42	コンフォリア横濱関内	972,000	0.8	971,422	1,210,000
準都心	43	コンフォリア両国DEUX	1,014,730	0.8	1,057,414	1,190,000
準都心	44	コンフォリア大森DEUX	1,188,000	1.0	1,236,061	1,330,000
準都心	45	コンフォリア町屋	594,000	0.5	620,482	784,000
その他東京圏	46	コンフォリア・リヴ市川妙典	606,000	0.5	632,889	716,000
その他東京圏	47	コンフォリア・リヴ谷塚	626,000	0.5	651,534	707,000
東京都心	48	コンフォリア白金高輪	1,300,000	1.1	1,353,445	1,520,000
東京都心	49	コンフォリア 日本橋人形町イースト	2,139,300	1.7	2,154,336	2,390,000
東京都心	50	コンフォリア愛宕	826,000	0.7	837,998	895,000
準都心	51	コンフォリア浅草橋	2,680,000	2.2	2,716,050	3,090,000
準都心	52	コンフォリア両国サウス	1,240,000	1.0	1,257,617	1,440,000
準都心	53	コンフォリア豊洲	3,096,650	2.5	3,124,425	3,470,000
その他中核都市	54	コンフォリア新大阪	2,400,000	2.0	2,454,248	2,630,000
準都心	55	コンフォリア墨田立花	938,000	0.8	990,647	985,000
東京都心	56	コンフォリア九段	1,280,500	1.0	1,305,584	1,460,000
東京都心	57	コンフォリア 日本橋人形町ノース	1,108,000	0.9	1,130,763	1,210,000
東京都心	58	コンフォリア新川	1,840,800	1.5	1,879,095	2,030,000
東京都心	59	コンフォリア赤坂	1,945,000	1.6	1,983,519	2,190,000
東京都心	60	コンフォリア三田EAST	3,190,550	2.6	3,249,883	3,540,000
東京都心	61	コンフォリア・ リヴ芝浦キャナル	1,570,000	1.3	1,603,755	1,780,000
準都心	62	コンフォリア上野広小路	1,050,000	0.9	1,071,235	1,190,000

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)
準都心	63	コンフォリア春日富坂	2,912,150	2.4	2,970,969	3,200,000
準都心	64	コンフォリア本駒込	1,344,000	1.1	1,372,951	1,510,000
準都心	65	コンフォリア森下	1,530,000	1.2	1,563,490	1,690,000
準都心	66	コンフォリア・リヴ木場公園	956,000	0.8	977,774	1,080,000
準都心	67	コンフォリア目黒長者丸	1,972,000	1.6	2,017,343	2,200,000
準都心	68	コンフォリア西馬込	990,000	0.8	1,010,721	1,100,000
東京都心	69	コンフォリア北参道	4,268,000	3.5	4,351,666	4,590,000
東京都心	70	コンフォリア代々木上原	1,560,000	1.3	1,585,958	1,740,000
東京都心	71	コンフォリア笹塚	1,789,000	1.5	1,834,876	2,030,000
東京都心	72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	1,806,000	1.5	1,837,175	1,930,000
東京都心	73	コンフォリア市谷柳町	1,623,000	1.3	1,654,301	1,810,000
東京都心	74	コンフォリア神楽坂	736,000	0.6	751,190	818,000
準都心	75	コンフォリア東池袋EAST	1,712,000	1.4	1,763,769	2,030,000
準都心	76	コンフォリア東池袋	1,132,000	0.9	1,157,159	1,250,000
その他東京圏	77	コンフォリア新子安	1,077,000	0.9	1,105,977	1,200,000
その他中核都市	78	コンフォリア新栄	1,653,400	1.3	1,760,852	1,780,000
その他中核都市	79	コンフォリア北堀江	1,010,000	0.8	1,080,614	1,060,000
東京都心	80	コンフォリア二番町	1,621,000	1.3	1,656,129	1,740,000
東京都心	81	コンフォリア西新宿	1,625,000	1.3	1,678,511	1,650,000
準都心	82	コンフォリア駒場	5,000,000	4.1	5,300,498	5,180,000
合 計			122,864,857	100.0	124,618,449	141,253,000

(注) 「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。

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 1月末	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
	(第5期末)	(第6期末)	(第7期末)	(第8期末)	(第9期末)
期末投資物件数	48	53	55	80	82
期末総賃貸可能 面積 (㎡)	96,126.98	110,050.68	117,763.35	174,471.74	181,571.53
期末稼働率 (%)	96.1	95.9	96.2	94.8	95.2

C. 賃貸借状況の概要

本投資法人が当期末(平成27年1月31日)現在で保有する不動産又は信託不動産の概要(平成27年1月31日時点の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入)は以下のとおりです。

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料収入 (千円) (注7)
1	コンフォリア日本橋人形町	2,473.56	2,361.58	95.5	45	43	1	8,857
2	コンフォリア早稲田	2,836.97	2,505.82	88.3	79	72	1	9,873
3	コンフォリア下落合	2,430.20	2,321.22	95.5	44	42	1	7,334
4	コンフォリア東中野	827.09	807.08	97.6	37	36	1	3,340
5	コンフォリア文京春日	2,234.19	2,174.61	97.3	80	78	1	9,591
6	コンフォリア浅草松が谷	2,044.98	1,957.03	95.7	62	60	1	6,883
7	コンフォリア西大井	1,174.89	1,095.19	93.2	59	55	1	4,922
8	コンフォリア中野	1,640.96	1,612.36	98.3	35	34	1	5,150
9	コンフォリア下北沢	3,892.18	3,789.47	97.4	116	113	1	14,344
10	コンフォリア西蒲田	2,634.08	2,457.31	93.3	103	95	1	9,879
11	コンフォリア大山	3,607.39	3,546.63	98.3	97	95	1	12,643
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	4,539
13	コンフォリア駒澤	1,546.24	1,508.46	97.6	39	38	1	7,060
14	コンフォリア銀座EAST	4,817.23	4,627.29	96.1	133	128	1	18,329
15	コンフォリア麻布台	848.65	764.54	90.1	24	22	1	3,364
16	コンフォリア芝公園	1,717.95	1,603.95	93.4	54	50	1	7,553
17	コンフォリア西麻布	937.26	896.55	95.7	22	21	1	4,311
18	コンフォリア南青山	1,496.36	1,284.78	85.9	24	20	1	6,101
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	2,463.06	97.1	60	58	1	9,611
21	コンフォリア・リヴ小石川	830.35	812.04	97.8	37	36	1	3,383
22	コンフォリア・リヴ千石	3,159.70	3,159.70	100.0	44	44	1	8,752
23	コンフォリア代官山青葉台	1,163.10	1,163.10	100.0	26	26	1	5,816
24	コンフォリア代官山	1,977.94	1,797.47	90.9	41	37	1	9,361
25	コンフォリア原宿NORD	828.70	741.39	89.5	8	7	1	3,202
26	コンフォリア原宿	4,528.51	4,368.78	96.5	99	95	1	19,609
27	コンフォリア池袋	963.47	929.60	96.5	28	27	1	3,586
28	コンフォリア・リヴ狛江	1,338.53	1,165.89	87.1	24	21	1	2,815
29	コンフォリア・リヴ両国石原	1,011.91	1,011.91	100.0	47	47	1	4,240
30	コンフォリア三田ノース	1,128.88	1,086.43	96.2	30	29	1	4,672
31	コンフォリア芝浦パウハウス	4,431.79	4,222.04	95.3	75	71	1	14,107

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(3282)平成27年1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	1,353.76	97.2	46	45	1	4,849
33	コンフォリア押上	1,058.10	1,058.10	100.0	47	47	1	4,261
34	コンフォリア本所吾妻橋	1,184.50	1,142.82	96.5	48	46	1	4,400
35	コンフォリア清澄白河トロワ	1,260.51	1,236.26	98.1	50	49	1	5,030
36	コンフォリア門前仲町	3,725.52	3,519.27	94.5	144	136	1	13,939
37	コンフォリア碑文谷	2,158.72	2,063.94	95.6	28	27	1	6,820
38	コンフォリア三宿	2,598.50	2,419.09	93.1	59	54	1	9,954
39	コンフォリア学芸大学	1,602.88	1,503.65	93.8	38	36	1	6,020
40	コンフォリア東中野DEUX	1,230.92	1,182.92	96.1	40	39	1	4,803
41	コンフォリア東池袋WEST	6,436.14	6,107.49	94.9	155	147	1	24,742
42	コンフォリア横濱関内	1,902.12	1,799.23	94.6	60	57	1	6,360
43	コンフォリア両国DEUX	1,580.68	1,530.36	96.8	66	64	1	5,849
44	コンフォリア大森DEUX	1,619.13	1,572.73	97.1	64	62	1	6,523
45	コンフォリア町屋	1,279.83	1,279.83	100.0	30	30	1	3,923
46	コンフォリア・リヴ市川妙典	1,408.46	1,378.08	97.8	48	47	1	3,782
47	コンフォリア・リヴ谷塚	1,562.40	1,486.80	95.2	62	59	1	4,151
48	コンフォリア白金高輪	1,521.11	1,400.34	92.1	37	34	1	6,805
49	コンフォリア 日本橋人形町イースト	2,447.18	2,337.21	95.5	82	79	1	10,567
50	コンフォリア愛宕	1,002.00	1,002.00	100.0	38	38	1	4,857
51	コンフォリア浅草橋	4,234.76	3,834.95	90.6	141	129	1	14,699
52	コンフォリア両国サウス	2,106.75	2,069.35	98.2	61	60	1	7,645
53	コンフォリア豊洲	4,127.00	3,899.28	94.5	161	153	1	15,601
54	コンフォリア新大阪	5,999.67	5,895.03	98.3	133	130	1	14,261
55	コンフォリア墨田立花	1,708.15	1,590.23	93.1	56	52	1	4,892
56	コンフォリア九段	1,589.22	1,537.35	96.7	36	35	1	6,442
57	コンフォリア 日本橋人形町ノース	1,447.92	1,367.90	94.5	36	34	1	5,636
58	コンフォリア新川	2,452.32	2,370.22	96.7	59	57	1	9,237
59	コンフォリア赤坂	2,182.10	2,126.74	97.5	40	39	1	10,038
60	コンフォリア三田EAST	3,639.93	3,495.57	96.0	111	107	1	15,875
61	コンフォリア・ リヴ芝浦キャナル	2,070.14	1,960.83	94.7	95	90	1	8,271
62	コンフォリア上野広小路	1,462.39	1,437.23	98.3	37	36	1	5,684
63	コンフォリア春日富坂	3,527.90	3,365.67	95.4	106	101	1	14,346
64	コンフォリア本駒込	2,222.28	2,040.16	91.8	36	33	1	6,651

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	1,927.02	97.5	75	73	1	7,951
66	コンフォリア・リヴ木場公園	1,281.00	1,259.65	98.3	60	59	1	5,301
67	コンフォリア目黒長者丸	2,890.14	2,770.82	95.9	71	68	1	11,168
68	コンフォリア西馬込	1,553.35	1,457.65	93.8	52	49	1	5,274
69	コンフォリア北参道	5,002.20	4,576.32	91.5	144	132	1	20,511
70	コンフォリア代々木上原	2,001.41	1,968.84	98.4	51	50	1	7,871
71	コンフォリア笹塚	2,579.00	2,238.72	86.8	89	77	1	9,663
72	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	2,060.47	1,934.83	93.9	65	61	1	8,651
73	コンフォリア市谷柳町	2,033.51	1,949.21	95.9	69	66	1	8,303
74	コンフォリア神楽坂	850.72	801.18	94.2	29	27	1	3,721
75	コンフォリア東池袋E A S T	2,754.80	2,628.27	95.4	90	86	1	10,458
76	コンフォリア東池袋	1,496.46	1,330.94	88.9	48	44	1	5,536
77	コンフォリア新子安	2,320.47	2,267.47	97.7	36	35	1	5,828
78	コンフォリア新栄	3,674.88	3,549.60	96.6	144	139	1	9,248
79	コンフォリア北堀江	1,806.94	1,689.94	93.5	73	68	1	5,373
80	コンフォリア二番町	1,816.64	1,773.74	97.6	42	41	1	7,828
81	コンフォリア西新宿	1,767.64	1,589.48	89.9	56	50	1	6,986
82	コンフォリア駒場	5,342.38	4,954.12	92.7	136	126	1	20,178
	合計	181,571.53	172,829.45	95.2	5,203	4,954	3	671,835

(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。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。なお、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・リヴ両国石原については一の事業会社が社宅の用に供するため当該運用資産の全ての貸室を借り受けており、エンドテナント数も1となります。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、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及び東急リロケーションサービス株式会社の3社です。したがって、テナント総数の合計には、マスターリース会社の合計数である3を記載しています。

(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1月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨て、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1月31日)時点において、賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占める各テナント及び利害関係者であるテナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名・業種(注1)	物件名称	賃貸面積(㎡)(注2)	年間賃料収入(千円)(注3)	敷金・保証金(千円)(注4)	契約満了日(注5)
株式会社東急 コミュニティー (不動産業) (注6)	コンフォリア日本橋人形町	2,361.58	106,284	12,952	平成27年7月31日
	コンフォリア早稲田	2,505.82	118,476	13,309	平成27年7月31日
	コンフォリア下落合	2,321.22	88,008	10,225	平成27年7月31日
	コンフォリア東中野	807.08	40,080	4,633	平成27年7月31日
	コンフォリア浅草松が谷	1,957.03	82,605	10,294	平成27年7月31日
	コンフォリア西大井	1,095.19	59,064	6,774	平成27年7月31日
	コンフォリア中野	1,612.36	61,800	6,751	平成27年7月31日
	コンフォリア下北沢	3,789.47	172,128	17,015	平成27年7月31日
	コンフォリア大山	3,546.63	151,726	38,555	平成27年7月31日
	コンフォリア清澄白河サウス	1,162.80	54,475	6,146	平成27年7月31日
	コンフォリア駒澤	1,508.46	84,723	19,857	平成27年7月31日
	コンフォリア銀座EAST	4,627.29	219,948	52,674	平成27年7月31日
	コンフォリア西早稲田	2,463.06	115,332	13,346	平成27年7月31日
	コンフォリア・リヴ千石	3,159.70	105,024	15,184	平成27年7月31日
	コンフォリア代官山青葉台	1,163.10	69,792	8,029	平成27年7月31日
	コンフォリア代官山	1,797.47	112,332	25,852	平成27年7月31日
	コンフォリア原宿NORD	741.39	38,424	7,462	平成27年7月31日
	コンフォリア原宿	4,368.78	235,308	28,989	平成27年7月31日
	コンフォリア・リヴ狛江	1,165.89	33,782	4,063	平成27年7月31日
	コンフォリア・リヴ両国石原	1,011.91	50,880	4,240	平成27年7月31日
	コンフォリア三田ノース	1,086.43	56,064	5,917	平成27年7月31日
	コンフォリア芝浦パウハウス	4,222.04	169,284	27,561	平成27年7月31日
	コンフォリア浅草橋DEUX	1,353.76	58,188	7,582	平成27年7月31日
	コンフォリア押上	1,058.10	51,132	6,671	平成27年7月31日
	コンフォリア本所吾妻橋	1,142.82	52,800	6,723	平成27年7月31日
	コンフォリア清澄白河トロワ	1,236.26	60,360	8,521	平成27年7月31日
	コンフォリア門前仲町	3,519.27	167,274	23,562	平成27年7月31日
	コンフォリア碑文谷	2,063.94	81,840	13,057	平成27年7月31日
	コンフォリア学芸大学	1,503.65	72,240	10,059	平成27年7月31日
	コンフォリア東池袋WEST	6,107.49	296,911	53,209	平成27年7月31日
コンフォリア両国DEUX	1,530.36	70,188	7,430	平成27年7月31日	
コンフォリア大森DEUX	1,572.73	78,279	9,389	平成27年7月31日	
コンフォリア町屋	1,279.83	47,076	10,445	平成27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1月期決算短信

テナント名・業種(注1)	物件名称	賃貸面積(m ²) (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)
株式会社東急 コミュニティー (不動産業) (注6)	コンフォリア・リヴ市川妙典	1,378.08	45,384	4,159	平成27年7月31日
	コンフォリア・リヴ谷塚	1,486.80	49,812	4,568	平成27年7月31日
	コンフォリア白金高輪	1,400.34	81,660	16,239	平成27年7月31日
	コンフォリア 日本橋人形町イースト	2,337.21	126,804	19,079	平成27年7月31日
	コンフォリア両国サウス	2,069.35	91,740	10,750	平成27年7月31日
	コンフォリア豊洲	3,899.28	187,212	16,060	平成27年7月31日
	コンフォリア新大阪	5,895.03	171,143	16,551	平成27年7月31日
	コンフォリア墨田立花	1,590.23	58,710	5,233	平成27年7月31日
	コンフォリア九段	1,537.35	77,304	10,271	平成27年7月31日
	コンフォリア 日本橋人形町ノース	1,367.90	67,632	9,022	平成27年7月31日
	コンフォリア赤坂	2,126.74	120,456	11,483	平成27年7月31日
	コンフォリア三田EAST	3,495.57	190,500	27,667	平成27年7月31日
	コンフォリア・ リヴ芝浦キャナル	1,960.83	99,252	13,306	平成27年7月31日
	コンフォリア上野広小路	1,437.23	68,208	16,412	平成27年7月31日
	コンフォリア本駒込	2,040.16	79,812	11,803	平成27年7月31日
	コンフォリア目黒長者丸	2,770.82	134,016	14,390	平成27年7月31日
	コンフォリア西馬込	1,457.65	63,288	7,857	平成27年7月31日
	コンフォリア北参道	4,576.32	246,132	26,886	平成27年7月31日
	コンフォリア代々木上原	1,968.84	94,455	13,376	平成27年7月31日
	コンフォリア笹塚	2,238.72	115,956	17,326	平成27年7月31日
	コンフォリア市谷柳町	1,949.21	99,636	17,951	平成27年7月31日
	コンフォリア神楽坂	801.18	44,652	7,199	平成27年7月31日
	コンフォリア東池袋EAST	2,628.27	125,496	13,198	平成27年7月31日
	コンフォリア新子安	2,267.47	69,936	10,289	平成27年7月31日
コンフォリア新栄	3,549.60	110,976	5,085	平成27年7月31日	
コンフォリア北堀江	1,689.94	64,477	10,355	平成27年7月31日	
コンフォリア西新宿	1,589.48	83,832	9,246	平成28年7月31日	
コンフォリア駒場	4,954.12	242,136	39,377	平成28年7月31日	
	小 計	137,306.63	6,272,448	881,618	
東急リロケーション株式会社 (不動産業) (注6)	コンフォリア麻布台	764.54	40,368	6,570	平成27年7月31日
	コンフォリア芝公園	1,603.95	90,636	15,008	平成27年7月31日
	コンフォリア西麻布	896.55	51,736	13,568	平成27年7月31日
	コンフォリア南青山	1,284.78	73,222	18,626	平成27年7月31日
	コンフォリア南青山DEUX	399.18	22,068	3,358	平成27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）
東急リロケーション株式会社 （不動産業） （注6）	コンフォリア・リヴ小石川	812.04	40,596	6,314	平成27年7月31日
	コンフォリア三宿	2,419.09	119,448	33,095	平成27年7月31日
	コンフォリア愛宕	1,002.00	58,284	9,526	平成27年7月31日
	コンフォリア新宿御苑Ⅱ	1,934.83	103,812	17,350	平成27年7月31日
	コンフォリア二番町	1,773.74	93,936	14,944	平成27年7月31日
	小計	12,890.70	694,106	138,359	
東急リロケーションサービス株式会社 （不動産業） （注6）	コンフォリア文京春日	2,174.61	115,092	18,713	平成27年7月31日
	コンフォリア西蒲田	2,457.31	118,548	18,532	平成27年7月31日
	コンフォリア池袋	929.60	43,032	6,776	平成27年7月31日
	コンフォリア東中野DEUX	1,182.92	57,636	9,642	平成27年7月31日
	コンフォリア横濱関内	1,799.23	76,320	12,398	平成27年7月31日
	コンフォリア浅草橋	3,834.95	176,388	27,423	平成27年7月31日
	コンフォリア新川	2,370.22	110,844	17,986	平成27年7月31日
	コンフォリア春日富坂	3,365.67	172,152	30,383	平成27年7月31日
	コンフォリア森下	1,927.02	95,412	18,084	平成27年7月31日
	コンフォリア・リヴ木場公園	1,259.65	63,612	10,152	平成27年7月31日
	コンフォリア東池袋	1,330.94	66,432	10,799	平成27年7月31日
	小計	22,632.12	1,095,468	180,888	
	合計	172,829.45	8,062,023	1,200,866	

（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1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1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1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1月末日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。

（注5）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	6,000	—	—
コンフォリア・リヴ 両国石原 (東京都墨田区)	鉄部塗装等改修工事	自 平成27年4月 至 平成27年5月	3,214	—	—
コンフォリア大森DEUX (東京都大田区)	鉄部塗装等改修工事	自 平成27年4月 至 平成27年5月	1,998	—	—

(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95,607千円であり、当期費用に区分された修繕費92,197千円と併せ、187,804千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)
コンフォリア大山 (東京都板橋区)	大規模改修工事	自 平成26年6月 至 平成26年10月	66,152
コンフォリア北参道 (東京都渋谷区)	洗濯機置場改修工事	自 平成26年8月 至 平成27年1月	5,974
コンフォリア東中野 (東京都新宿区)	インターホン設備更新工事	自 平成26年12月 至 平成27年1月	4,184
その他不動産等	防犯カメラシステム構築工事他	自 平成26年8月 至 平成27年1月	19,296
合 計			95,607

(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5期 自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	第6期 自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日	第7期 自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	第8期 自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日	第9期 自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日
当期首 積立金残高	107,486	129,160	144,240	175,529	232,973
当期積立額	78,993	92,187	96,830	144,738	239,628
当期積立金 取崩額	57,319	77,108	65,541	87,293	223,663
次期繰越額	129,160	144,240	175,529	232,973	248,938

F. 個別資産の収支状況

当期（自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日）における個別資産の収支状況は以下のとおりです。

収支状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

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

	コンフォリア 日本橋人形町	コンフォリア 早稲田	コンフォリア 下落合	コンフォリア 東中野
運用日数（日）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	53,879	61,170	44,024	19,659
その他賃貸事業収入	3,339	1,993	973	1,052
不動産賃貸事業収益 小計（A）	57,218	63,163	44,997	20,711
物件管理委託費	4,133	5,414	4,021	2,731
修繕費	850	1,464	1,196	980
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,699	2,991	2,595	989
保険料	76	78	69	26
水道光熱費	656	526	649	263
募集委託費	1,375	1,777	1,236	651
信託報酬	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	253	397	620	1,690
減価償却費（B）	10,442	9,398	7,581	3,208
不動産賃貸事業費用 小計（C）	20,988	22,547	18,469	11,041
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	36,230	40,616	26,528	9,670
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	46,672	50,014	34,110	12,878
稼働率（期末時点）	95.5%	88.3%	95.5%	97.6%

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年1月期決算短信

	コンフォリア 文京春日	コンフォリア 浅草松が谷	コンフォリア 西大井	コンフォリア 中野
運用日数（日）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	56,046	41,545	30,751	30,447
その他賃貸事業収入	1,393	1,647	1,644	766
不動産賃貸事業収益 小計（A）	57,439	43,193	32,395	31,214
物件管理委託費	5,438	5,681	2,633	3,461
修繕費	647	1,165	804	208
借地料	-	2,729	-	-
公租公課	2,860	1,916	1,601	1,943
保険料	81	57	39	49
水道光熱費	974	497	261	440
募集委託費	1,630	1,071	257	809
信託報酬	450	450	500	500
その他賃貸事業費用	470	991	102	584
減価償却費（B）	8,622	7,051	5,662	5,054
不動産賃貸事業費用 小計（C）	21,175	21,612	11,863	13,051
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	36,263	21,580	20,532	18,163
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	44,885	28,632	26,195	23,217
稼働率（期末時点）	97.3%	95.7%	93.2%	98.3%

	コンフォリア 下北沢	コンフォリア 西蒲田	コンフォリア 大山	コンフォリア 清澄白河サウス
運用日数（日）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	86,840	61,067	74,540	27,227
その他賃貸事業収入	7,055	2,098	5,990	1,304
不動産賃貸事業収益 小計（A）	93,895	63,166	80,530	28,532
物件管理委託費	7,594	4,857	6,060	3,011
修繕費	2,079	975	1,500	651
借地料	-	-	-	-
公租公課	4,701	3,363	4,222	1,333
保険料	134	85	121	33
水道光熱費	2,725	801	3,042	410
募集委託費	583	1,062	1,227	474
信託報酬	380	450	500	500
その他賃貸事業費用	1,308	228	3,256	335
減価償却費（B）	16,372	9,599	11,718	5,574
不動産賃貸事業費用 小計（C）	35,880	21,424	31,648	12,324
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	58,015	41,741	48,881	16,207
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	74,388	51,341	60,599	21,782
稼働率（期末時点）	97.4%	93.3%	98.3%	100.0%

	コンフォリア 駒澤	コンフォリア 銀座EAST	コンフォリア 麻布台	コンフォリア 芝公園
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	40,709	110,255	21,387	47,903
その他賃貸事業収入	1,338	3,207	460	1,937
不動産賃貸事業収益 小計(A)	42,047	113,462	21,847	49,840
物件管理委託費	3,776	9,860	1,883	4,587
修繕費	519	1,680	301	663
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,839	5,648	1,278	2,311
保険料	42	146	26	48
水道光熱費	395	1,024	360	362
募集委託費	1,250	2,114	523	253
信託報酬	500	450	450	450
その他賃貸事業費用	335	976	177	197
減価償却費(B)	7,914	18,052	2,492	7,590
不動産賃貸事業費用 小計(C)	16,574	39,953	7,493	16,464
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	25,473	73,508	14,354	33,376
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	33,387	91,560	16,846	40,966
稼働率(期末時点)	97.6%	96.1%	90.1%	93.4%

	コンフォリア 西麻布	コンフォリア 南青山	コンフォリア 南青山DEUX	コンフォリア 西早稲田
運用日数(日)	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	23,038	40,664	11,334	53,849
その他賃貸事業収入	1,292	1,183	50	2,234
不動産賃貸事業収益 小計(A)	24,331	41,847	11,384	56,083
物件管理委託費	2,818	4,290	926	6,483
修繕費	699	782	40	2,620
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,150	1,995	523	3,213
保険料	27	44	12	75
水道光熱費	413	758	121	584
募集委託費	1,676	100	-	1,989
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	257	383	80	790
減価償却費(B)	3,633	3,102	902	9,148
不動産賃貸事業費用 小計(C)	11,127	11,908	3,056	25,355
不動産賃貸事業損益 (A) - (C)	13,203	29,939	8,327	30,728
賃貸NOI (A) - (C) + (B)	16,837	33,041	9,229	39,876
稼働率(期末時点)	95.7%	85.9%	100.0%	97.1%

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年1月期決算短信

	コンフォリア・ リヴ小石川	コンフォリア・ リヴ千石	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）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	18,961	51,450	34,525	52,049
その他賃貸事業収入	924	1,085	1,733	2,724
不動産賃貸事業収益 小計（A）	19,885	52,535	36,259	54,773
物件管理委託費	2,310	4,964	2,800	5,565
修繕費	1,092	1,604	921	857
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,186	2,608	1,638	2,574
保険料	25	89	38	57
水道光熱費	391	634	555	695
募集委託費	1,117	462	194	2,861
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	305	125	442	675
減価償却費（B）	3,236	4,676	4,893	7,240
不動産賃貸事業費用 小計（C）	10,116	15,615	11,934	20,977
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	9,768	36,919	24,324	33,796
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	13,005	41,595	29,217	41,036
稼働率（期末時点）	97.8%	100.0%	100.0%	90.9%

	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・ リヴ狛江
運用日数（日）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	19,962	119,342	21,008	18,959
その他賃貸事業収入	987	4,522	749	200
不動産賃貸事業収益 小計（A）	20,949	123,865	21,757	19,159
物件管理委託費	1,912	11,147	2,409	1,510
修繕費	362	1,606	935	1,976
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,333	6,706	1,123	1,064
保険料	31	160	29	37
水道光熱費	349	1,105	459	310
募集委託費	100	3,045	775	-
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	366	610	652	167
減価償却費（B）	2,027	13,753	4,159	2,714
不動産賃貸事業費用 小計（C）	6,933	38,585	10,995	8,230
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	14,015	85,279	10,762	10,928
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	16,043	99,032	14,922	13,643
稼働率（期末時点）	89.5%	96.5%	96.5%	87.1%

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年1月期決算短信

	コンフォリア・ リヴ両国石原	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）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	25,590	26,081	90,257	29,190
その他賃貸事業収入	-	1,471	7,332	1,546
不動産賃貸事業収益 小計（A）	25,590	27,552	97,590	30,736
物件管理委託費	1,601	2,919	9,258	2,885
修繕費	65	851	3,324	703
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,106	1,694	5,655	1,770
保険料	29	31	123	40
水道光熱費	371	716	1,712	315
募集委託費	-	1,734	3,244	253
信託報酬	450	450	500	450
その他賃貸事業費用	198	666	1,049	78
減価償却費（B）	4,211	3,704	16,618	6,513
不動産賃貸事業費用 小計（C）	8,034	12,769	41,486	13,011
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	17,555	14,782	56,103	17,724
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	21,767	18,487	72,722	24,238
稼働率（期末時点）	100.0%	96.2%	95.3%	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）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	24,917	26,123	30,552	84,526
その他賃貸事業収入	736	781	862	4,378
不動産賃貸事業収益 小計（A）	25,653	26,905	31,415	88,904
物件管理委託費	2,323	2,861	3,159	7,306
修繕費	307	351	206	1,654
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,340	1,449	1,506	4,438
保険料	34	36	39	124
水道光熱費	371	451	305	1,129
募集委託費	378	591	259	2,296
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	206	306	287	1,881
減価償却費（B）	5,200	5,242	5,313	17,226
不動産賃貸事業費用 小計（C）	10,612	11,740	11,527	36,508
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	15,040	15,164	19,887	52,395
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	20,240	20,407	25,200	69,622
稼働率（期末時点）	100.0%	96.5%	98.1%	94.5%

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年1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）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	40,107	61,581	37,614	30,137
その他賃貸事業収入	468	2,055	2,881	339
不動産賃貸事業収益 小計（A）	40,575	63,636	40,496	30,477
物件管理委託費	3,985	5,207	3,273	2,606
修繕費	2,009	1,331	932	326
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,318	2,948	1,996	1,401
保険料	58	72	48	35
水道光熱費	626	663	378	284
募集委託費	877	1,566	615	190
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	344	1,318	353	71
減価償却費（B）	6,244	9,887	4,999	4,618
不動産賃貸事業費用 小計（C）	16,916	23,445	13,049	9,985
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	23,658	40,191	27,447	20,491
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	29,903	50,078	32,447	25,109
稼働率（期末時点）	95.6%	93.1%	93.8%	96.1%

	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）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	154,333	38,940	34,595	39,740
その他賃貸事業収入	4,784	432	1,614	1,259
不動産賃貸事業収益 小計（A）	159,117	39,372	36,209	40,999
物件管理委託費	12,157	3,373	3,220	2,783
修繕費	3,221	923	1,104	494
借地料	-	-	-	-
公租公課	5,809	1,661	1,892	2,055
保険料	210	60	52	60
水道光熱費	1,134	457	480	476
募集委託費	2,038	1,511	367	165
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	2,679	215	979	371
減価償却費（B）	21,759	7,651	6,546	7,599
不動産賃貸事業費用 小計（C）	49,460	16,305	15,093	14,457
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	109,656	23,067	21,116	26,542
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	131,416	30,719	27,662	34,142
稼働率（期末時点）	94.9%	94.6%	96.8%	97.1%

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年1月期決算短信

	コンフォリア町屋	コンフォリア・ リヴ市川妙典	コンフォリア・ リヴ谷塚	コンフォリア 白金高輪
運用日数（日）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	22,848	22,475	25,203	43,038
その他賃貸事業収入	2,143	1,372	1,818	1,894
不動産賃貸事業収益 小計（A）	24,991	23,848	27,022	44,933
物件管理委託費	2,502	2,474	2,800	3,478
修繕費	335	298	229	1,074
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,485	1,509	1,847	2,340
保険料	35	40	48	49
水道光熱費	462	243	549	985
募集委託費	253	368	588	464
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	364	257	139	655
減価償却費（B）	4,092	4,307	5,752	6,691
不動産賃貸事業費用 小計（C）	9,982	9,949	12,406	16,190
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	15,009	13,898	14,615	28,743
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	19,102	18,205	20,367	35,434
稼働率（期末時点）	100.0%	97.8%	95.2%	92.1%

	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）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	62,963	28,370	89,172	45,989
その他賃貸事業収入	2,547	1,678	3,854	1,704
不動産賃貸事業収益 小計（A）	65,511	30,048	93,026	47,693
物件管理委託費	4,847	3,022	9,427	5,026
修繕費	915	374	1,618	157
借地料	-	-	-	-
公租公課	3,004	1,772	5,761	2,090
保険料	78	31	142	65
水道光熱費	796	466	1,457	464
募集委託費	1,370	662	5,017	665
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	163	122	400	484
減価償却費（B）	11,282	3,290	18,057	8,131
不動産賃貸事業費用 小計（C）	22,908	10,192	42,332	17,535
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	42,602	19,855	50,694	30,158
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	53,885	23,145	68,752	38,289
稼働率（期末時点）	95.5%	100.0%	90.6%	98.2%

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年1月期決算短信

	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）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	93,506	84,901	30,227	38,128
その他賃貸事業収入	4,755	3,706	1,311	1,648
不動産賃貸事業収益 小計（A）	98,261	88,608	31,538	39,776
物件管理委託費	8,236	6,402	2,926	3,506
修繕費	1,479	1,807	963	971
借地料	-	-	-	-
公租公課	4,952	5,381	1,893	1
保険料	125	165	48	45
水道光熱費	756	2,547	313	617
募集委託費	2,994	2,074	1,308	828
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	1,760	1,075	332	204
減価償却費（B）	19,721	20,945	6,689	5,971
不動産賃貸事業費用 小計（C）	40,476	40,850	14,926	12,595
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	57,784	47,758	16,611	27,180
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	77,505	68,703	23,300	33,152
稼働率（期末時点）	94.5%	98.3%	93.1%	96.7%

	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）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	32,438	55,927	59,598	94,790
その他賃貸事業収入	829	2,401	1,245	2,839
不動産賃貸事業収益 小計（A）	33,268	58,328	60,843	97,629
物件管理委託費	2,821	4,515	4,314	8,781
修繕費	834	1,086	445	1,904
借地料	-	-	-	-
公租公課	1	1	0	3
保険料	43	72	74	126
水道光熱費	564	652	691	810
募集委託費	1,107	1,217	868	2,453
信託報酬	450	450	250	450
その他賃貸事業費用	430	172	321	678
減価償却費（B）	7,411	10,422	7,902	19,172
不動産賃貸事業費用 小計（C）	13,664	18,591	14,868	34,381
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	19,603	39,737	45,974	63,248
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	27,015	50,159	53,876	82,421
稼働率（期末時点）	94.5%	96.7%	97.5%	96.0%

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年1月期決算短信

	コンフォリア・ リヴ芝浦キャナル	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）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	49,061	34,116	87,267	38,756
その他賃貸事業収入	1,365	1,547	1,559	2,910
不動産賃貸事業収益 小計（A）	50,427	35,663	88,826	41,667
物件管理委託費	3,651	2,520	6,906	3,024
修繕費	1,237	143	1,022	1,893
借地料	-	-	-	-
公租公課	1	0	1	1
保険料	68	49	113	66
水道光熱費	753	473	780	1,123
募集委託費	1,507	203	1,450	2,197
信託報酬	450	450	450	550
その他賃貸事業費用	427	208	405	1,031
減価償却費（B）	10,099	4,934	16,023	8,747
不動産賃貸事業費用 小計（C）	18,197	8,983	27,153	18,636
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	32,229	26,680	61,673	23,030
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	42,329	31,614	77,696	31,778
稼働率（期末時点）	94.7%	98.3%	95.4%	91.8%

	コンフォリア 森下	コンフォリア・ リヴ木場公園	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）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	48,696	31,687	67,298	30,235
その他賃貸事業収入	856	623	4,892	1,668
不動産賃貸事業収益 小計（A）	49,552	32,310	72,191	31,903
物件管理委託費	3,998	2,925	6,200	3,020
修繕費	394	373	1,603	2,353
借地料	-	-	-	-
公租公課	1	0	3	2
保険料	54	44	94	45
水道光熱費	641	302	916	483
募集委託費	765	369	3,831	2,450
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	185	203	1,566	366
減価償却費（B）	11,293	6,732	7,634	5,270
不動産賃貸事業費用 小計（C）	17,785	11,401	22,300	14,442
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	31,767	20,909	49,891	17,461
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	43,060	27,641	57,525	22,731
稼働率（期末時点）	97.5%	98.3%	95.9%	93.8%

	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）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	125,077	46,633	61,006	52,510
その他賃貸事業収入	9,970	984	2,067	1,446
不動産賃貸事業収益 小計（A）	135,047	47,618	63,074	53,957
物件管理委託費	9,117	4,140	5,335	4,023
修繕費	6,927	2,473	2,154	625
借地料	-	-	-	-
公租公課	2	1	2	1
保険料	194	59	87	58
水道光熱費	1,912	581	1,059	615
募集委託費	3,728	1,188	1,655	1,225
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	2,749	1,035	801	219
減価償却費（B）	20,596	6,399	9,689	8,968
不動産賃貸事業費用 小計（C）	45,678	16,330	21,235	16,186
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	89,369	31,287	41,838	37,770
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	109,966	37,687	51,528	46,738
稼働率（期末時点）	91.5%	98.4%	86.8%	93.9%

	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）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	48,007	23,008	60,782	34,795
その他賃貸事業収入	833	406	1,708	1,202
不動産賃貸事業収益 小計（A）	48,840	23,414	62,490	35,997
物件管理委託費	5,103	1,961	6,296	3,101
修繕費	875	402	1,922	1,229
借地料	-	-	-	-
公租公課	2	0	3	1
保険料	61	29	80	45
水道光熱費	599	311	645	365
募集委託費	1,999	105	2,488	1,136
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	766	289	690	726
減価償却費（B）	8,908	4,033	12,398	6,830
不動産賃貸事業費用 小計（C）	18,766	7,582	24,976	13,885
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	30,073	15,831	37,513	22,111
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	38,982	19,864	49,911	28,941
稼働率（期末時点）	95.9%	94.2%	95.4%	88.9%

	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）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	35,404	57,582	31,472	46,624
その他賃貸事業収入	2,197	1,123	468	2,491
不動産賃貸事業収益 小計（A）	37,602	58,706	31,940	49,116
物件管理委託費	2,516	3,907	2,173	3,727
修繕費	945	690	1,185	183
借地料	-	-	-	-
公租公課	0	2	1	0
保険料	66	103	47	55
水道光熱費	572	1,104	445	1,132
募集委託費	835	1,251	1,480	1,001
信託報酬	450	250	-	450
その他賃貸事業費用	642	502	184	287
減価償却費（B）	9,705	12,711	8,390	4,331
不動産賃貸事業費用 小計（C）	15,733	20,524	13,908	11,170
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	21,869	38,181	18,031	37,946
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	31,574	50,892	26,422	42,277
稼働率（期末時点）	97.7%	96.6%	93.5%	97.6%

	コンフォリア 西新宿	コンフォリア 駒場
運用日数（日）	80日	51日
賃貸事業収入	17,384	34,287
その他賃貸事業収入	668	163
不動産賃貸事業収益 小計（A）	18,052	34,451
物件管理委託費	1,877	2,094
修繕費	1,893	174
借地料	-	-
公租公課	1	0
保険料	25	53
水道光熱費	277	-
募集委託費	2,444	1,620
信託報酬	197	69
その他賃貸事業費用	444	330
減価償却費（B）	3,559	5,455
不動産賃貸事業費用 小計（C）	10,721	9,798
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	7,331	24,652
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	10,890	30,107
稼働率（期末時点）	89.9%	92.7%

G. 鑑定評価書の概要

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

鑑定評価書の概要は、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書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	1,930,000	1,960,000	4.5	1,900,000	4.3	4.7
2	コンフォリア 早稲田	一般財団法人 日本不動産研究所	2,340,000	2,370,000	4.5	2,300,000	4.3	4.7
3	コンフォリア 下落合	一般財団法人 日本不動産研究所	1,450,000	1,460,000	4.8	1,430,000	4.6	5.0
4	コンフォリア 東中野	一般財団法人 日本不動産研究所	644,000	652,000	4.6	635,000	4.4	4.8
5	コンフォリア 文京春日	大和不動産鑑定株式会 社	1,860,000	1,890,000	4.5	1,850,000	4.3	4.7
6	コンフォリア 浅草松が谷	大和不動産鑑定株式会 社	1,130,000	1,160,000	5.0	1,120,000	4.8	5.2
7	コンフォリア 西大井	一般財団法人 日本不動産研究所	1,010,000	1,020,000	4.8	996,000	4.6	5.0
8	コンフォリア 中野	一般財団法人 日本不動産研究所	983,000	995,000	4.6	971,000	4.4	4.8
9	コンフォリア 下北沢	一般財団法人 日本不動産研究所	3,080,000	3,120,000	4.6	3,040,000	4.4	4.8
10	コンフォリア 西蒲田	大和不動産鑑定株式会 社	2,000,000	2,030,000	4.8	1,990,000	4.6	5.0
11	コンフォリア 大山	一般財団法人 日本不動産研究所	2,160,000	2,180,000	5.1	2,140,000	4.9	5.3
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	911,000	923,000	4.6	898,000	4.4	4.8
13	コンフォリア 駒澤	一般財団法人 日本不動産研究所	1,600,000	1,620,000	4.5	1,570,000	4.3	4.7
14	コンフォリア 銀座EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	3,770,000	3,820,000	4.5	3,720,000	4.3	4.7
15	コンフォリア 麻布台	一般財団法人 日本不動産研究所	731,000	740,000	4.5	721,000	4.3	4.7
16	コンフォリア 芝公園	森井総合鑑定株式会 社	1,630,000	1,650,000	4.5	1,600,000	4.3	4.7
17	コンフォリア 西麻布	一般財団法人 日本不動産研究所	865,000	878,000	4.5	851,000	4.3	4.7
18	コンフォリア 南青山	株式会社谷澤総合鑑定 所	1,380,000	1,410,000	4.5	1,370,000	4.6	4.7

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 (%)
19	コンフォリア 南青山DEUX	株式会社谷澤総合鑑定 所	361,000	366,000	4.6	359,000	4.7	4.8
20	コンフォリア 西早稲田	森井総合鑑定株式会社	1,990,000	2,020,000	4.5	1,950,000	4.3	4.7
21	コンフォリア・ リヴ小石川	大和不動産鑑定株式会 社	634,000	641,000	4.6	631,000	4.4	4.8
22	コンフォリア・ リヴ千石	一般財団法人 日本不動産研究所	1,560,000	1,580,000	4.9	1,540,000	4.7	5.1
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	1,220,000	1,230,000	4.5	1,200,000	4.3	4.7
24	コンフォリア 代官山	一般財団法人 日本不動産研究所	2,100,000	2,120,000	4.5	2,070,000	4.3	4.7
25	コンフォリア 原宿NORD	株式会社谷澤総合鑑定 所	690,000	703,000	4.6	684,000	4.8	4.8
26	コンフォリア 原宿	一般財団法人 日本不動産研究所	4,280,000	4,330,000	4.5	4,220,000	4.3	4.7
27	コンフォリア 池袋	大和不動産鑑定株式会 社	652,000	655,000	4.7	651,000	4.5	4.9
28	コンフォリア・ リヴ狛江	一般財団法人 日本不動産研究所	528,000	534,000	5.4	521,000	5.2	5.6
29	コンフォリア・ リヴ両国石原	森井総合鑑定株式会社	801,000	794,000	4.6	807,000	4.7	4.8
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	977,000	990,000	4.5	964,000	4.3	4.7
31	コンフォリア 芝浦バウハウス	一般財団法人 日本不動産研究所	3,130,000	3,170,000	4.6	3,080,000	4.4	4.8
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	985,000	998,000	4.6	972,000	4.4	4.8
33	コンフォリア 押上	一般財団法人 日本不動産研究所	807,000	817,000	4.7	796,000	4.5	4.9
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	852,000	862,000	4.7	841,000	4.5	4.9
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	989,000	1,000,000	4.6	977,000	4.4	4.8
36	コンフォリア 門前仲町	一般財団法人 日本不動産研究所	2,960,000	3,000,000	4.6	2,920,000	4.4	4.8
37	コンフォリア 碑文谷	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,410,000	1,430,000	4.6	1,390,000	4.4	4.8
38	コンフォリア 三宿	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,280,000	2,310,000	4.5	2,250,000	4.3	4.7
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	1,370,000	1,390,000	4.5	1,350,000	4.3	4.7
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	998,000	1,010,000	4.6	985,000	4.4	4.8
41	コンフォリア 東池袋WEST	大和不動産鑑定株式会 社	4,860,000	4,910,000	4.8	4,840,000	4.6	5.0
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	1,210,000	1,220,000	5.0	1,190,000	4.8	5.2
43	コンフォリア 両国DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,190,000	1,210,000	4.6	1,170,000	4.4	4.8

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 (%)
44	コンフォリア 大森DEUX	一般財団法人 日本不動産研究所	1,330,000	1,350,000	4.6	1,310,000	4.4	4.8
45	コンフォリア 町屋	一般財団法人 日本不動産研究所	784,000	794,000	4.8	774,000	4.6	5.0
46	コンフォリア・ リヴ市川妙典	一般財団法人 日本不動産研究所	716,000	724,000	5.1	707,000	4.9	5.3
47	コンフォリア・ リヴ谷塚	一般財団法人 日本不動産研究所	707,000	713,000	5.6	700,000	5.4	5.8
48	コンフォリア 白金高輪	森井総合鑑定株式会社	1,520,000	1,530,000	4.3	1,500,000	4.1	4.5
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	2,390,000	2,420,000	4.5	2,350,000	4.3	4.7
50	コンフォリア 愛宕	森井総合鑑定株式会社	895,000	909,000	4.5	881,000	4.3	4.7
51	コンフォリア 浅草橋	大和不動産鑑定株式会 社	3,090,000	3,150,000	4.7	3,070,000	4.5	4.9
52	コンフォリア 両国サウス	大和不動産鑑定株式会 社	1,440,000	1,460,000	4.7	1,430,000	4.5	4.9
53	コンフォリア 豊洲	一般財団法人 日本不動産研究所	3,470,000	3,520,000	4.6	3,420,000	4.4	4.8
54	コンフォリア 新大阪	森井総合鑑定株式会社	2,630,000	2,660,000	5.0	2,590,000	4.8	5.2
55	コンフォリア 墨田立花	大和不動産鑑定株式会 社	985,000	997,000	4.9	980,000	4.7	5.1
56	コンフォリア 九段	森井総合鑑定株式会社	1,460,000	1,480,000	4.3	1,430,000	4.1	4.5
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	1,210,000	1,220,000	4.6	1,190,000	4.4	4.8
58	コンフォリア 新川	森井総合鑑定株式会社	2,030,000	2,060,000	4.4	2,000,000	4.2	4.6
59	コンフォリア 赤坂	一般財団法人 日本不動産研究所	2,190,000	2,220,000	4.4	2,160,000	4.2	4.6
60	コンフォリア 三田EAST	森井総合鑑定株式会社	3,540,000	3,590,000	4.4	3,480,000	4.2	4.6
61	コンフォリア・ リヴ芝浦キャナ ル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,780,000	1,800,000	4.7	1,750,000	4.5	4.9
62	コンフォリア 上野広小路	森井総合鑑定株式会社	1,190,000	1,200,000	4.4	1,170,000	4.2	4.6
63	コンフォリア 春日富坂	森井総合鑑定株式会社	3,200,000	3,250,000	4.4	3,140,000	4.2	4.6
64	コンフォリア 本駒込	一般財団法人 日本不動産研究所	1,510,000	1,530,000	4.6	1,490,000	4.4	4.8
65	コンフォリア 森下	森井総合鑑定株式会社	1,690,000	1,710,000	4.5	1,660,000	4.3	4.7
66	コンフォリア・ リヴ木場公園	森井総合鑑定株式会社	1,080,000	1,100,000	4.5	1,060,000	4.3	4.7

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 (%)
67	コンフォリア 目黒長者丸	大和不動産鑑定株式会 社	2,200,000	2,220,000	4.6	2,190,000	4.4	4.8
68	コンフォリア 西馬込	一般財団法人 日本不動産研究所	1,100,000	1,110,000	4.7	1,080,000	4.5	4.9
69	コンフォリア 北参道	一般財団法人 日本不動産研究所	4,590,000	4,660,000	4.6	4,520,000	4.4	4.8
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	4.5	1,710,000	4.3	4.7
71	コンフォリア 笹塚	大和不動産鑑定株式会 社	2,030,000	2,050,000	4.6	2,020,000	4.4	4.8
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	1,930,000	1,950,000	4.5	1,900,000	4.3	4.7
73	コンフォリア 市谷柳町	森井総合鑑定株式会社	1,810,000	1,840,000	4.4	1,780,000	4.2	4.6
74	コンフォリア 神楽坂	森井総合鑑定株式会社	818,000	831,000	4.3	804,000	4.1	4.5
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	2,030,000	2,050,000	4.7	2,000,000	4.5	4.9
76	コンフォリア 東池袋	一般財団法人 日本不動産研究所	1,250,000	1,260,000	4.5	1,230,000	4.3	4.7
77	コンフォリア 新子安	一般財団法人 日本不動産研究所	1,200,000	1,210,000	4.9	1,180,000	4.7	5.1
78	コンフォリア 新栄	大和不動産鑑定株式会 社	1,780,000	1,800,000	5.2	1,770,000	5.0	5.4
79	コンフォリア 北堀江	大和不動産鑑定株式会 社	1,060,000	1,070,000	5.1	1,050,000	4.9	5.3
80	コンフォリア 二番町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,740,000	1,760,000	4.3	1,710,000	4.1	4.5
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	4.5	1,620,000	4.3	4.7
82	コンフォリア 駒場	一般財団法人 日本不動産研究所	5,180,000	5,270,000	4.4	5,090,000	4.2	4.6
合 計			141,253,000	143,066,000		139,356,000		

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)	建物再調達 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22年6月	-	330	29,490	624,900
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22年6月	-	580	36,680	680,400
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22年6月	-	60	32,780	666,800
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22年6月	-	-	16,750	206,500
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22年6月	240	560	36,020	728,000
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22年6月	-	400	26,920	551,600
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22年6月	1,050	10	26,540	332,000
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22年6月	-	580	28,650	392,100
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22年6月	100	130	73,730	1,066,200
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22年6月	-	760	39,810	704,400
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22年6月	1,360	2,150	117,790	1,010,600
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22年9月	-	470	23,010	336,000
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22年9月	-	410	22,690	342,000
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・リヴ小石川	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・リヴ千石	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）	（テラス棟）	（テラス棟）	（テラス棟）
				-	180	19,460	131,300
				（タワー棟）	（タワー棟）	（タワー棟）	（タワー棟）
				80	520	31,420	351,000

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(3282)平成27年1月期決算短信

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	建物再調達 価格 (千円) (注4)
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・リヴ狛江	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・リヴ両国石原	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・リヴ市川妙典	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・リヴ谷塚	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
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

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(3282)平成27年1月期決算短信

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	建物再調達 価格 (千円) (注4)
54	コンフォリア新大阪	株式会社ハイ国際 コンサルタント	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・リヴ芝浦キャナル	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・リヴ木場公園	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

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

(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・リヴ小石川	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・リヴ千石	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・リヴ狛江	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・リヴ両国石原	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

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年1月期決算短信

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注)
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
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・リヴ市川妙典	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・リヴ谷塚	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・リヴ芝浦キャナル	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

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282）平成27年1月期決算短信

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注)
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・リヴ木場公園	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
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

(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82)	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1月	3.27
---	------------------------	-------------------------	---------	------

(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。