

平成 28 年 8 月 31 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区南青山二丁目 6 番 21 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 財務部長 吉川 健太郎
(TEL. 03-5770-5710)

平成28年7月期（第12期）及び平成29年1月期（第13期）の
運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

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28年3月11日付「平成28年1月期 決算短信」で公表した、平成28年7月期（第12期）（平成28年2月1日～平成28年7月31日）及び平成29年1月期（第13期）（平成28年8月1日～平成29年1月31日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 修正の内容

(1) 平成 28 年 7 月 期 (第 12 期) (平成 28 年 2 月 1 日～平成 28 年 7 月 31 日)

	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
前回発表予想 (A)	百万円 6,447	百万円 2,701	百万円 2,217	百万円 2,208	円 4,300	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 6,531	百万円 2,742	百万円 2,309	百万円 2,300	円 4,480	円 0
増 減 額 (B-A)	百万円 84	百万円 41	百万円 92	百万円 92	円 180	円 —
増 減 率	% 1.3	% 1.5	% 4.1	% 4.2	% 4.2	% —

(参考) 平成28年7月期：期末発行済投資口数 513,504口

(注記)

1. 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。
2. 単位未満の数値は、金額は切り捨て、比率は四捨五入により表示しております。

(2) 平成 29 年 1 月期 (第 13 期) (平成 28 年 8 月 1 日～平成 29 年 1 月 31 日)

	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
前回発表予想 (A)	百万円 6,398	百万円 2,689	百万円 2,200	百万円 2,193	円 4,270	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 6,563	百万円 2,766	百万円 2,323	百万円 2,316	円 4,510	円 0
増減額 (B-A)	百万円 165	百万円 76	百万円 123	百万円 123	円 240	円 —
増減率	% 2.6	% 2.9	% 5.6	% 5.6	% 5.6	% —

(参考) 平成29年1月期：予想期末発行済投資口数 513,504口

(注記)

- かかる予想数値は別紙「平成29年1月期(第13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、金額は切り捨て、比率は四捨五入により表示しております。

2. 修正の理由

(1) 平成 28 年 7 月期 (第 12 期) (平成 28 年 2 月 1 日～平成 28 年 7 月 31 日)

平成 28 年 7 月期の運用状況が概ね判明したことから予想の修正を行うものです。本修正の主な要因は、運用資産の稼働率が想定を上回ったこと等による収入の増加、支払利息が想定を下回ったこと等による費用の減少等によるものです。

(2) 平成 29 年 1 月期 (第 13 期) (平成 28 年 8 月 1 日～平成 29 年 1 月 31 日)

平成 28 年 6 月 23 日付「資産の取得に関するお知らせ(コンフォリア大島他 2 物件)」及び平成 28 年 7 月 7 日付「資産の取得に関するお知らせ(コンフォリア扇町)」で公表した内容を踏まえ、平成 28 年 7 月期(第 12 期)における既存物件の運用実績、支払利息の減少等を考慮した結果、平成 28 年 3 月 11 日付で公表した平成 29 年 1 月期の 1 口当たり分配金の予想に 5%以上の差異が生じる見込みとなったことから予想の修正を行うものです。

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://www.comforia-reit.co.jp>

【別紙】 平成 29 年 1 月期（第 13 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 29 年 1 月期（第 13 期）（平成 28 年 8 月 1 日～平成 29 年 1 月 31 日）（184 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人は、本日現在保有している 99 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、平成 28 年 9 月 30 日付で新たに 1 物件（コンフォリア扇町）の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。 ● 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産の取得後、平成 29 年 1 月期（第 13 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"> ● 取得済資産の賃貸事業収益については、平成 28 年 7 月期（第 12 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、本日現在効力を有する賃貸借契約及び市場動向等を勘案し、算出しております。 ● 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、取得済資産の場合は、平成 28 年 7 月期（第 12 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。 ● 運用資産の固定資産税及び都市計画税については、平成 29 年 1 月期（第 13 期）に 262 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。本投資法人においては、運用資産の固定資産税及び都市計画税のうち、平成 28 年 2 月 2 日以降に取得したコンフォリア新宿イーストサイドタワー他 4 物件の不動産及び不動産信託受益権、取得予定資産の合計 6 物件について、平成 29 年 1 月期（第 13 期）は費用計上されず、平成 29 年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、平成 29 年 7 月期（第 14 期）から一部費用計上されることとなります。なお、これら 6 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 121 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 29 年 1 月期（第 13 期）に 1,047 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成 28 年 7 月期（第 12 期）までに実施した公募及び第三者割当による新投資口の発行並びに投資口の売出しにかかる費用として 19 百万円を見込んでいます。 ● 支払利息及び投資法人債利息並びにその他有利子負債関連費用として、平成 29 年 1 月期（第 13 期）に 423 百万円を見込んでおります。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人は、現在、92,430百万円の有利子負債残高がありますが、平成28年9月30日付けで、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1,550百万円の新規の借入れを行い、平成29年1月期（第13期）末時点で、93,980百万円の有利子負債残高となる前提で算出しております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在発行済みである513,504口を前提としております。 ● 平成29年1月期（第13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。