

平成 25 年 1 月期 決算短信 (REIT)

平成 25 年 3 月 15 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 東証  
 コー ド 番 号 3282 U R L <http://www.comforia-reit.co.jp>  
 代 表 者 執行役員 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 代表取締役社長 遠又 寛行  
 問 合 せ 先 責 任 者 取締役財務部長 柏木 信英 TEL (03)6415-6200

有価証券報告書提出予定日 平成 25 年 4 月 26 日 分配金支払開始予定日 平成 25 年 4 月 5 日

決算補足説明資料作成の有無 有・無  
 決算説明会開催の有無 有・無

(百万円未満切捨て)

1. 平成 25 年 1 月期の運用、資産の状況 (平成 24 年 8 月 1 日～平成 25 年 1 月 31 日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	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	%
25 年 1 月期	2,184	( 5.9)	1,158	(△ 0.4)	898	(△ 0.7)	897	(△ 0.7)
24 年 7 月期	2,063	( 48.1)	1,163	( 47.7)	905	( 43.3)	904	( 43.3)

	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	%	%	%
25 年 1 月期	18,441	3.6	1.4	41.1
24 年 7 月期	18,614	4.4	1.8	43.9

(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	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	%	%
25 年 1 月期	18,442	897	0	0	100.0	3.6
24 年 7 月期	18,579	904	0	0	99.9	3.6

(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
25 年 1 月期	65,996	24,955	37.8	512,756
24 年 7 月期	60,881	24,944	41.0	512,521

(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
25 年 1 月期	1,361	△ 5,993	4,091	2,701
24 年 7 月期	1,392	△18,914	18,771	3,241

2. 平成 25 年 7 月期（平成 25 年 2 月 1 日～平成 25 年 7 月 31 日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減比）

	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
25 年 7 月期	2,549 (16.7)	1,361 (17.5)	1,041 (15.9)	1,040 (15.9)	15,440	0

（参考）1 口当たり予想当期純利益（25 年 7 月期）15,580 円（想定期末発行済総投資口数は 67,361 口としています。）

3. 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 期末発行済総投資口数（自己投資口を含む） | 25 年 1 月期 | 48,670 口 | 24 年 7 月期 | 48,670 口 |
| ② 期末自己投資口数             | 25 年 1 月期 | 一口       | 24 年 7 月期 | 一口       |

（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、27 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

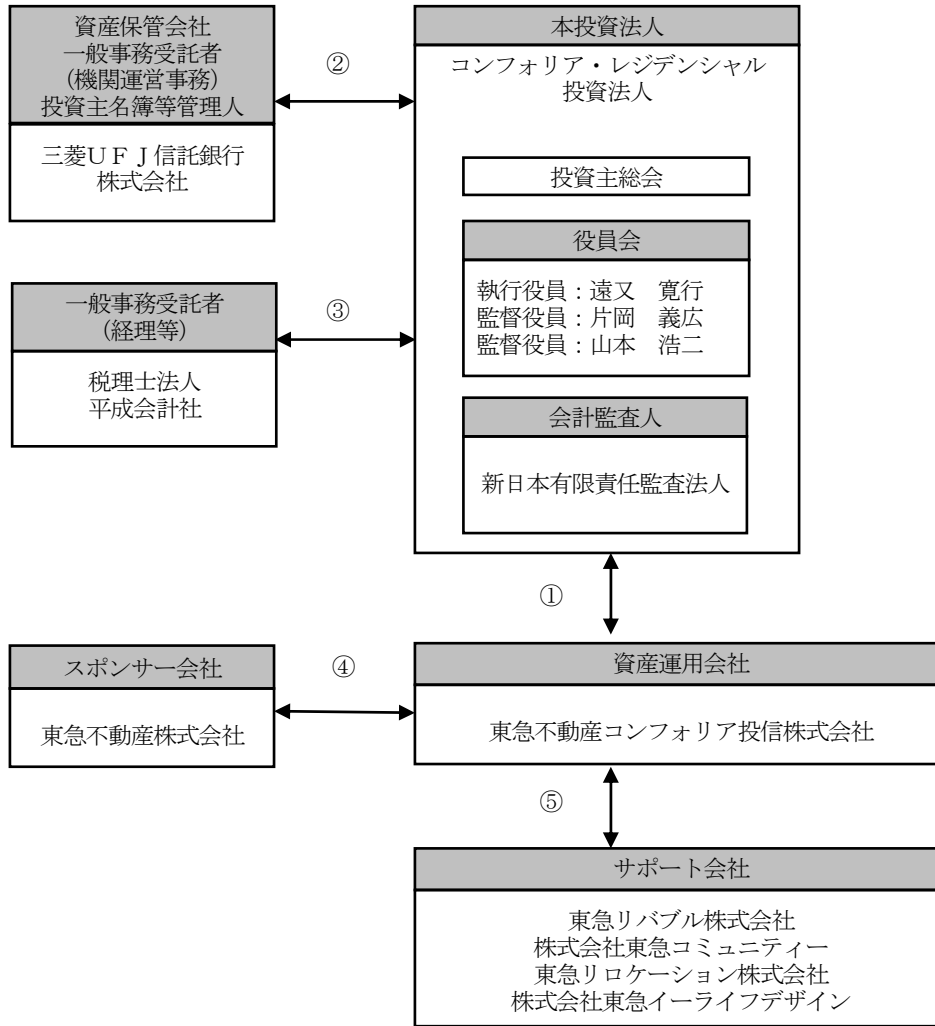
この決算短信は、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号、その後の変更を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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、8 ページ「平成 25 年 7 月期（平成 25 年 2 月 1 日～平成 25 年 7 月 31 日）及び平成 26 年 1 月期（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 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。

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／機関運行事務委託契約／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 スポンサーサポート契約
⑤ サポート契約

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書（平成 25 年 1 月 7 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 48 物件、取得価格の合計は 61,243 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、弱い動きとなっていますが、一部に下げ止まりの兆しもみられ、輸出環境の改善や経済対策の効果等を背景に、再び景気回復へ向かうことが期待されます。

こうした中、賃貸住宅市場においては、賃料単価の下落幅が全般的に減少傾向にあり、東京圏の賃貸住宅においても高稼働率を維持し、賃料単価もほぼ横ばいとなってきています。また、不動産投資市場においては、金融機関の融資態度の緩和傾向が継続している中、複数の J-REIT が IPO を含むエクイティ・ファイナンスを成功させていること等から、不動産マーケット及び J-REIT のマーケットの回復傾向が顕在化しており、取引も活発化している状況にあります。

(ロ) 資産の取得

当期は平成 24 年 9 月にコンフォリア両国 DEUX 他 4 物件、11 月にコンフォリア白金高輪の計 6 物件を取得いたしました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は、48 物件・取得価格の合計は 61,243 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株式会社東急コミュニティーを中心とした東急不動産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い、「コンフォリア」シリーズのもと、統一性のある運用を進め、各種業務委託先の集約化、募集コストの効率化、空室期間の短縮化に努めております。

C. 資産調達概要

当期においては、コンフォリア両国 DEUX 他 4 物件の取得資金等に充てるため、平成 24 年 9 月に資金の借入れ（4,400 百万円）を実施しました。その後、コンフォリア白金高輪の取得資金等に充てるため、平成 24 年 11 月に資金の借入れ（600 百万円）を実施しました。その結果、当期末（平成 25 年 1 月末日）時点における出資総額は 24,040 百万円、借入金は 39,720 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 60.2%、期末における借入金の平均残存年数は 2.9 年、長期固定化比率は 72.3% となっております。

なお、第 5 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：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 25 年 1 月期（第 5 期）の実績として営業収益 2,184 百万円、営業利益 1,158 百万円、経常利益 898 百万円、当期純利益 897 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 18,442 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 6 物件を取得し、東急不動産グループ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 48 物件につき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、東急不動産グループ会社のうちサポート会社 4 社（東急リバブル株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急リロケーション株式会社及び株式会社東急イーライフデザイン）との間でそれぞれサポート契約を締結しております。

##### (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」シリーズのプライベートファンドにおける実績が豊富な株式会社東急コミュニティーを中心とした東急不動産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まいります。また、建物管理仕様及び管理運営コストの妥当性の再検証を適宜実施し、合理的なコスト削減に努めます。

加えて、東急不動産グループの資産運用会社等にて、各種ファンドの運営、不動産の取得・運営・管理等の業務を経験した人材の本資産運用会社での登用に加え、東急不動産グループ間での人事交流を図ることで、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蓄積し、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、当期同様に賃貸管理状況を注視し、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25年1月7日及び平成25年1月28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25年2月5日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は33,975,836,365円、発行済投資口数は67,361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	18,691口
発行価格	1口当たり550,000円
発行価格の総額	10,280,050,000円
払込金額（発行価額）	1口当たり531,575円
払込金額（発行価額）の総額	9,935,668,325円
払込期日	平成25年2月5日

（参考情報）

A. 物件の取得

本投資法人は、平成25年2月6日付で以下の物件（以下「新規取得資産」といいます。）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)	主たる 用途
コンフォリア日本橋人形町イースト	信託不動産	東京都中央区	2,139,300	共同住宅
コンフォリア愛宕	信託不動産	東京都港区	826,000	共同住宅
コンフォリア浅草橋	信託不動産	東京都台東区	2,680,000	共同住宅
コンフォリア両国サウス	信託不動産	東京都墨田区	1,240,000	共同住宅
コンフォリア豊洲	信託不動産	東京都江東区	3,096,650	共同住宅
合計			9,981,950	

(注)「取得価格」には、取得諸経費、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。

B. 資金の借入れ

(イ) タームローン

本投資法人は、平成25年2月6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 (千円)	適用利率	借入 実行日	元本 弁済期日
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 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	6,000,000	基準金利(注) +0.30%	平成25年 2月6日	平成26年 3月31日

(注) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1ヶ月日本円TIBORとなります。

(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必要性が生じた場合に備えて、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25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 (千円)	返済期日	返済方法	使途	担保
株式会社みずほコーポレート銀行 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	7,000,000	借入実行日 より1年以 内	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 25 年 7 月期（平成 25 年 2 月 1 日～平成 25 年 7 月 31 日）については、営業収益 2,549 百万円、営業利益 1,361 百万円、経常利益 1,041 百万円、当期純利益 1,040 百万円、本投資口 1 口当たり純利益 15,580 円、同分配金 15,440 円を見込んでいます。

また、平成 26 年 1 月期（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日）については、営業収益 2,555 百万円、営業利益 1,324 百万円、経常利益 1,037 百万円、当期純利益 1,036 百万円、本投資口 1 口当たり純利益 15,380 円、同分配金 15,380 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 25 年 7 月期（平成 25 年 2 月 1 日～平成 25 年 7 月 31 日）及び平成 26 年 1 月期（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 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。

なお、平成 25 年 1 月期からの主な減少要因は以下のとおりです。

平成 25 年 2 月 6 日に資産の取得及び財務体質の健全性を目的として、9,935 百万円の新投資口の追加発行を行いました。そのため、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は平成 25 年 1 月期の 60.2% に対し、平成 25 年 2 月 6 日時点では 53%程度に低下し、以降、平成 26 年 1 月期まで同等の水準であることを想定しています。その結果、資産の取得による増収が見込まれるものの、発行済投資口数が 48,670 口から 67,361 口へ増加するため、分配金が減少する見通しとなっております。

(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25年7月期（平成25年2月1日～平成25年7月31日）及び平成26年1月期（平成25年8月1日～平成26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"> <li>● 平成25年7月期（第6期）（平成25年2月1日～平成25年7月31日）（181日）</li> <li>● 平成26年1月期（第7期）（平成25年8月1日～平成26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、当期末時点保有していた48物件の不動産信託受益権に加え、平成25年2月6日付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、新たに5物件の不動産信託受益権を取得しております。</li> <li>● 運用状況の予想にあたっては、本書の日付現在保有している53物件の不動産信託受益権につき、平成26年1月期（第7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。また、匿名組合出資持分については、新規取得資産の取得に伴い、償還される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24年7月期（第4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、新規取得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。</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> </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24年7月期（第4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、新規取得資産の場合は、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>● 費用計上する固定資産税及び都市計画税は平成25年7月期（第6期）に90百万円、平成26年1月期（第7期）に113百万円を見込んでいます。なお、一般的に、取得した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。新規取得資産について、取得価格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32百万円と想定しております。新規取得資産については、平成26年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、平成26年7月期（第8期）から費用計上されることとなります。</li> <li>● 修繕費は、本資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、平成25年7月期（第6期）に45百万円、平成26年1月期（第7期）に39百万円を見込んでおります。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25年7月期（第6期）に410百万円、平成26年1月期（第7期）に410百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 営業外費用としては、平成25年7月期（第6期）の一時的な費用として本投資口上場・募集関連費用19百万円を見込んでおります。</li> <li>● 支払利息その他借入関連費用として、平成25年7月期（第6期）に283百万円、平成26年1月期（第7期）に250百万円を見込んでおります。</li> </ul>



借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本投資法人は、当期末時点、39,720 百万円の借入金残高がありましたが、平成 25 年 2 月 6 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 6,000 百万円の新規の借入れを行い、また、新投資口の追加発行等及び上記の新規の借入れによる手取金により 5,000 百万円の借入金について返済を行い、40,720 百万円の借入金残高となっております。それ以降については、平成 26 年 1 月期（第 7 期）末までに借入金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>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本書の日付現在発行済みである 67,361 口を前提としております。</li> <li>● 平成 26 年 1 月期（第 7 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> </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>

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	(平成24年7月31日現在)		(平成25年1月31日現在)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		1,178,845		463,232
信託現金及び信託預金		2,062,707		2,238,224
営業未収入金		6,064		7,991
前払費用		13,449		8,523
未収消費税等		25,338		4,383
その他		288		668
流動資産合計		3,286,693		2,723,024
固定資産				
有形固定資産				
信託建物	※1	25,424,551	※1	28,206,386
減価償却累計額		△ 750,873		△ 1,068,913
信託建物（純額）		24,673,677		27,137,473
信託構築物	※1	333,763	※1	393,735
減価償却累計額		△ 24,922		△ 35,836
信託構築物（純額）		308,841		357,898
信託機械及び装置	※1	538,102	※1	583,544
減価償却累計額		△ 17,671		△ 27,516
信託機械及び装置（純額）		520,430		556,027
信託工具、器具及び備品	※1	5,186	※1	18,876
減価償却累計額		△ 563		△ 1,297
信託工具、器具及び備品（純額）		4,622		17,579
信託土地	※1	31,485,371	※1	34,338,266
信託建設仮勘定		-		7,985
有形固定資産合計		56,992,943		62,415,230
無形固定資産				
信託借地権	※1	265,279	※1	265,279
無形固定資産合計		265,279		265,279
投資その他の資産				
投資有価証券		-		275,000
敷金及び保証金		10,000		10,000
長期前払費用		247,329		214,076
デリバティブ債権		-		18,118
投資その他の資産合計		257,329		517,195
固定資産合計		57,515,551		63,197,704
繰延資産				
投資口交付費		79,392		75,299
繰延資産合計		79,392		75,299
資産合計		60,881,637		65,996,029

（単位：千円）

	前 期		当 期	
	（平成24年7月31日現在）		（平成25年1月31日現在）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		127,148		155,214
短期借入金	※1	-	※1	5,000,000
未払金		37,463		30,616
未払費用		43,874		45,483
未払法人税等		971		701
前受金		306,992		343,730
その他		332		804
流動負債合計		516,782		5,576,550
固定負債				
長期借入金	※1	34,720,000	※1	34,720,000
信託預り敷金及び保証金		700,419		743,619
固定負債合計		35,420,419		35,463,619
負債合計		35,937,201		41,040,169
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		24,040,168		24,040,168
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		904,268		897,572
剰余金合計		904,268		897,572
投資主資本合計		24,944,436		24,937,740
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		-		18,118
評価・換算差額等合計		-		18,118
純資産合計	※2	24,944,436	※2	24,955,859
負債純資産合計		60,881,637		65,996,029

(2) 損益計算書

	(単位：千円)			
	前 期		当 期	
	(自 平成24年 2 月 1 日 至 平成24年 7 月31日)		(自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	1,960,422	※1	2,093,386
その他賃貸事業収入	※1	102,755	※1	87,445
受取配当金		-		4,098
営業収益合計		2,063,177		2,184,930
営業費用				
賃貸事業費用	※1	732,560	※1	806,996
資産運用報酬		100,142		132,106
役員報酬		3,600		3,600
会計監査人報酬		9,630		12,906
資産保管手数料		1,952		2,743
一般事務委託手数料		10,041		10,095
その他営業費用		42,133		57,877
営業費用合計		900,059		1,026,325
営業利益		1,163,117		1,158,604
営業外収益				
受取利息		187		290
その他		-		116
営業外収益合計		187		406
営業外費用				
支払利息	※2	186,447	※2	200,373
融資関連費用		54,467		39,033
投資口交付費償却		17,122		17,122
その他		-		4,000
営業外費用合計		258,037		260,530
経常利益		905,267		898,480
税引前当期純利益		905,267		898,480
法人税、住民税及び事業税		1,009		934
法人税等調整額		1		2
法人税等合計		1,010		936
当期純利益		904,257		897,544
前期繰越利益		10		28
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		904,268		897,572

（3）投資主資本等変動計算書

		(単位：千円)	
		前 期	当 期
		(自 平成24年 2月 1日 至 平成24年 7月 31日)	(自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 1月 31日)
<b>投資主資本</b>			
出資総額			
当期首残高		15,840,168	24,040,168
当期変動額			
新投資口の発行		8,200,000	-
当期変動額合計		8,200,000	-
当期末残高	※1	24,040,168	24,040,168
<b>剰余金</b>			
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）			
当期首残高		630,953	904,268
当期変動額			
剰余金の配当		△ 630,943	△ 904,239
当期純利益		904,257	897,544
当期変動額合計		273,314	△ 6,695
当期末残高		904,268	897,572
<b>剰余金合計</b>			
当期首残高		630,953	904,268
当期変動額			
剰余金の配当		△ 630,943	△ 904,239
当期純利益		904,257	897,544
当期変動額合計		273,314	△ 6,695
当期末残高		904,268	897,572
<b>投資主資本合計</b>			
当期首残高		16,471,121	24,944,436
当期変動額			
新投資口の発行		8,200,000	-
剰余金の配当		△ 630,943	△ 904,239
当期純利益		904,257	897,544
当期変動額合計		8,473,314	△ 6,695
当期末残高		24,944,436	24,937,740

(単位：千円)		
	前 期	当 期
	(自 平成24年 2月 1日 至 平成24年 7月 31日)	(自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 1月 31日)
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	-	-
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	18,118
当期変動額合計	-	18,118
当期末残高	-	18,118
評価・換算差額等合計		
当期首残高	-	-
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	18,118
当期変動額合計	-	18,118
当期末残高	-	18,118
純資産合計		
当期首残高	16,471,121	24,944,436
当期変動額		
新投資口の発行	8,200,000	-
剰余金の配当	△ 630,943	△ 904,239
当期純利益	904,257	897,544
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	18,118
当期変動額合計	8,473,314	11,422
当期末残高	24,944,436	24,955,859

（4）金銭の分配に係る計算書

区 分	前期	当期
	自 平成24年 2月 1日 至 平成24年 7月31日	自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 1月31日
I 当期末処分利益	904,268,410円	897,572,482円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	904,239,930円 (18,579円)	897,572,140円 (18,442円)
III 次期繰越利益	28,480円	342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904,239,930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897,572,140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	当 期
	（自 平成24年 2月 1日 至 平成24年 7月31日）	（自 平成24年 8月 1日 至 平成25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	905,267	898,480
減価償却費	312,166	339,532
融資関連費用	54,467	39,033
投資口交付費償却	17,122	17,122
受取利息	△ 187	△ 290
支払利息	186,447	200,373
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 1,872	△ 1,927
前払費用の増減額（△は増加）	△ 4,321	3,391
未収消費税等の増減額（△は増加）	△ 25,338	20,955
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 2,348	-
営業未払金の増減額（△は減少）	40,185	6,862
未払金の増減額（△は減少）	△ 630	1,538
未払費用の増減額（△は減少）	13,777	1,609
前受金の増減額（△は減少）	91,213	36,737
その他	△ 5,826	415
小 計	1,580,122	1,563,834
利息の受取額	187	290
利息の支払額	△ 186,447	△ 200,373
法人税等の支払額	△ 1,004	△ 1,849
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,392,858	1,361,902
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 19,142,840	△ 5,762,030
投資有価証券の取得による支出	-	△ 275,000
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	325,806	118,268
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 96,995	△ 74,750
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 18,914,029	△ 5,993,512
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	5,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 900,000	-
長期借入れによる収入	12,196,419	-
投資口の発行による収入	8,111,394	-
分配金の支払額	△ 630,943	△ 904,239
その他	△ 5,575	△ 4,245
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,771,296	4,091,514
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,250,125	△ 540,095
現金及び現金同等物の期首残高	1,991,427	3,241,552
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,241,552	※1 2,701,456



（6）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                  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。                  信託建物 2～64 年                  信託構築物 2～63 年                  信託機械及び装置 26～34 年                  信託工具、器具及び備品 3～10 年</p> <p>(2) 長期前払費用                  定額法を採用しております。</p>
<p>3. 繰延資産の処理方法</p>	<p>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                  保有する不動産に係る固定資産税、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。                  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相当額については、費用に計上せず当該不動産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います。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価の方法                  ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p>

<p>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います。          なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <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>

（7）財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (平成24年7月31日)	当期 (平成25年1月31日)
信託建物	24,673,677	27,137,473
信託構築物	308,841	357,898
信託機械及び装置	520,430	556,027
信託工具、器具及び備品	4,622	17,579
信託土地	31,485,371	34,338,266
信託借地権	265,279	265,279
合計	57,258,222	62,672,524

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (平成24年7月31日)	当期 (平成25年1月31日)
短期借入金	—	5,000,000
長期借入金	34,720,000	34,720,000
合計	34,720,000	39,720,000

※2. 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24年7月31日)	当期 (平成25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		当期	
	自 平成24年 2月 1日 至 平成24年 7月 31日		自 平成24年 8月 1日 至 平成25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)	1,919,513		2,051,307	
(駐車場収入等)	40,908	1,960,422	42,078	2,093,386
その他賃貸事業収入				
(礼金更新料収入)	74,600		53,336	
(その他収入)	28,154	102,755	34,109	87,445
不動産賃貸事業収益合計		2,063,177		2,180,832
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(物件管理委託費)	203,396		199,756	
(修繕費)	37,316		41,605	
(借地料)	2,729		2,729	
(公租公課)	49,030		68,243	
(保険料)	2,775		2,945	
(水道光熱費)	24,355		31,031	
(募集関連費)	58,297		53,396	
(信託報酬)	19,231		21,540	
(減価償却費)	312,166		339,532	
(その他賃貸事業費用)	23,260		46,215	
不動産賃貸事業費用合計		732,560		806,996
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,330,617		1,373,835

※2. 主要投資主との取引

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成24年 2月 1日	至 平成24年 7月 31日	自 平成24年 8月 1日	至 平成25年 1月 31日
営業取引以外の取引による取引高				
支払利息		49,450		52,121

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期		当期	
	自 平成24年 2月 1日	至 平成24年 7月 31日	自 平成24年 8月 1日	至 平成25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		2,000,000 口
発行済総投資口数		48,670 口		48,670 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24年 2月 1日	至 平成24年 7月 31日	自 平成24年 8月 1日	至 平成25年 1月 31日
現金及び預金		1,178,845		463,232
信託現金及び信託預金		2,062,707		2,238,224
現金及び現金同等物		3,241,552		2,701,456

[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	当期
	(平成24年7月31日)	(平成25年1月31日)
1年以内	99,785	100,283
1年超	710,651	660,758
合計	810,437	761,042

[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「(6)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24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	1,178,845	1,178,845	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,062,707	2,062,707	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 長期借入金	(34,720,000)	(34,817,543)	97,543
(5) デリバティブ取引	—	—	—

平成25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	463,232	463,232	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,238,224	2,238,224	—
(3) 短期借入金	(5,000,000)	(5,000,000)	—
(4) 長期借入金	(34,720,000)	(34,865,744)	145,744
(5) デリバティブ取引	18,118	18,118	—

(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、(3) 短期借入金

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。

(4) 長期借入金

長期借入金のうち、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)。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(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24年7月31日)	当期 (平成25年1月31日)
(1) 投資有価証券	—	275,000
(2) 信託預り敷金及び保証金	(700,419)	(743,619)

(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) テナントから預託されている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。

(3) 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24年7月31日）

	1年以内
預金	1,178,845
信託預金	2,062,707

当期（平成25年1月31日）

	1年以内
預金	463,232
信託預金	2,238,224

(注5) 借入金の決算日後の返済予定額（単位：千円）  
前期（平成24年7月31日）

	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
長期借入金	—	6,000,000	22,420,000	—	6,300,000

当期（平成25年1月31日）

	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
長期借入金	—	6,000,000	22,420,000	6,300,000	—

[有価証券に関する注記]

前期（平成24年7月31日）

該当事項はありません。

当期（平成25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24年7月31日）

該当事項はありません。

当期（平成25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24年7月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち一年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	7,140,000	7,140,000	※	—

※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「(4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（平成25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	18,118	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	7,140,000	7,140,000	※	—
合計			22,420,000	22,420,000	18,118	—

※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「(4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期（平成24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25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24年7月31日)	当期 (平成25年1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24年7月31日)	当期 (平成25年1月31日)
法定実効税率 (調整)	39.33	36.59
支払分配金の損金算入額	△39.29	△36.55
その他	0.07	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11	0.10

[持分法損益等の注記]

前期（平成24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（平成25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24年2月1日 至平成24年7月31日）

種類	会社等の 名称 又は氏名	所在地	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)	関連 当事者 との 関係	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の関係 会社	東急不動産 株式会社	東京都 渋谷区	57,551	不動産業	被所有 直接 27.94	役員の 受入れ ・ 不動産の 購入 ・ 資金の 提供	不動産の 購入 (注2)	6,974,000	—	—
							出資の 受入れ	1,000,000	—	—
主要 投資主	株式会社 三井住友 銀行	東京都 千代田区	1,770,996	銀行業	被所有 直接 12.32	資金の 提供	出資の 受入れ	1,000,000	—	—
							資金の 借入れ	1,100,000	長期 借入金	2,885,000
							利息の 支払い	14,396	—	—
主要 投資主	株式会社 日本政策 投資銀行	東京都 千代田区	1,187,788	銀行業	被所有 直接 10.27	資金の 提供	資金の 借入れ	2,140,000	長期 借入金	5,710,000
							利息の 支払い	35,053	—	—

(注1) 議決権等の所有（被所有）割合については、小数点第3位以下を切り捨てております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれておりません。

(注3) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上決定しております。

当期（自平成24年8月1日 至平成25年1月31日）

種類	会社等の 名称 又は氏名	所在地	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)	関連 当事者 との 関係	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要 投資主	株式会社 三井住友 銀行	東京都 千代田区	1,770,996	銀行業	被所有 直接 12.32	資金の 提供	資金の 借入れ	—	長期 借入金	2,885,000
							利息の 支払い	14,618	—	—
主要 投資主	株式会社 日本政策 投資銀行	東京都 千代田区	1,206,953	銀行業	被所有 直接 10.27	資金の 提供	資金の 借入れ	1,100,000	短期 借入金	1,100,000
							利息の 支払い	37,502	—	—
									長期 借入金	5,710,000

(注1) 議決権等の所有（被所有）割合については、小数点第3位以下を切り捨てております。

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



2. 兄弟会社等

前期（自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日）

種類	会社等の 名称 又は氏名	所在地	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)	関連 当事者 との 関係	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他 の関係 会社の 子会社	株式会社 東急コミュニティー	東京都 世田谷区	1,653	不動産業	—	物件 管理 委託	物件管理 委託 (注2)	111,666	営業 未払金	106,694
その他 の関係 会社の 子会社	東急リロ ケーション 株式会社	東京都 渋谷区	100	不動産業	—	物件 管理 委託 ・ 不動産 の購入	不動産 の購入 (注2)	1,805,000	—	—
その他 の関係 会社の 子会社	東急不動産 コンフォリア 投信株式 会社	東京都 渋谷区	200	投資 運用業	—	資産 運用 委託 ・ 役員の 兼任	資産運用 委託 (注2)	240,727 (注4)	未払 費用	41,345

(注1) 議決権等の所有（被所有）割合については、小数点第3位以下を切り捨てております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれておりませんが、期末残高には消費税等が含まれております。

(注3) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上決定しております。

(注4) 取引金額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬140,585千円が含まれております。

当期（自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日）

種類	会社等の 名称 又は氏名	所在地	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)	関連 当事者 との 関係	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他 の関係 会社の 子会社	株式会社 東急コミュニティー	東京都 世田谷区	1,653	不動産業	—	物件 管理 委託	物件管理 委託 (注2)	110,722	営業 未払金	127,467
その他 の関係 会社の 子会社	東急不動産 コンフォリア 投信株式 会社	東京都 渋谷区	200	投資 運用業	—	資産 運用 委託 ・ 役員の 兼任	資産運用 委託 (注2)	185,393 (注4)	未払 費用	42,035

(注1) 議決権等の所有（被所有）割合については、小数点第3位以下を切り捨てております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれておりませんが、期末残高には消費税等が含まれております。

(注3) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上決定しております。

(注4) 取引金額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬53,287千円が含まれております。

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 平成 24 年 2 月 1 日 至 平成 24 年 7 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成24年 2月 1日 至 平成24年 7月 31日	自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 1月 31日
貸借対照表計上額		
期首残高	38,385,565	57,258,222
期中増減額	18,872,657	5,414,301
期末残高	57,258,222	62,672,524
期末時価	61,901,000	67,761,000

(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12物件（コンフォリア芝浦バウハウス他11物件、19,176,809千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（312,166千円）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6物件（コンフォリア両国D E U X他5物件、5,715,565千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（339,532千円）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 24 年 7 月期）及び当期（平成 25 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 24 年 2 月 1 日 至 平成 24 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24年8月1日 至平成25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24年2月1日 至平成24年7月31日	自平成24年8月1日 至平成25年1月31日
1口当たり純資産額	512,521円	512,756円
1口当たり当期純利益	18,614円	18,441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24年2月1日 至平成24年7月31日	自平成24年8月1日 至平成25年1月31日
当期純利益（千円）	904,257	897,544
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）	904,257	897,544
期中平均投資口数（口）	48,579	48,670

[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25年1月7日及び平成25年1月28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25年2月5日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は33,975,836,365円、発行済投資口数は67,361口となっています。

公募による新投資口の発行（一般募集）

- ①発行新投資口数 18,691口
- ②発行価格 1口当たり550,000円
- ③発行価格の総額 10,280,050,000円
- ④発行価額 1口当たり531,575円
- ⑤発行価額の総額 9,935,668,325円
- ⑥払込期日 平成25年2月5日

（8）発行済投資口数の増減

設立以降第 5 期末（平成 25 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

(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。

#### 4. 役員の異動

##### （1）本投資法人の役員

有価証券届出書（平成 25 年 1 月 7 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

有価証券届出書（平成 25 年 1 月 7 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5期 平成25年1月31日現在	
		保有総額 (千円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	東京都心	25,251,133	38.3
	準都心	34,683,149	52.6
	その他東京圏	2,738,240	4.1
小 計		62,672,524	95.0
匿名組合出資持分 (注3)		275,000	0.4
預金・その他資産		3,048,504	4.6
資産総額 計		65,996,029	100.0

	第5期 平成25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	41,040,169	62.2
純資産総額	24,955,859	37.8

(注1) 保有総額は、平成25年1月31日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を記載しております。

(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25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	—	—	275,000	—	275,000	—	
合計		—	—	275,000	—	275,000	—	

(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、「人形町イースト」、「フォレシティアパートメント豊洲」を信託財産とする不動産信託受益権です。

②投資不動産物件

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25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	2.6	1,647,966	1,720,000
東京都心	2	コンフォリア早稲田	1,900,000	3.1	1,976,927	2,120,000
東京都心	3	コンフォリア下落合	1,181,000	1.9	1,183,675	1,390,000
東京都心	4	コンフォリア東中野	552,707	0.9	579,898	593,000
準都心	5	コンフォリア文京春日	1,470,000	2.4	1,481,009	1,700,000
準都心	6	コンフォリア浅草松が谷	910,000	1.5	917,813	1,040,000
準都心	7	コンフォリア西大井	902,370	1.5	939,493	927,000
準都心	8	コンフォリア中野	881,863	1.4	917,657	912,000
準都心	9	コンフォリア下北沢	2,587,000	4.2	2,584,545	2,840,000
準都心	10	コンフォリア西蒲田	1,550,000	2.5	1,559,464	1,850,000
準都心	11	コンフォリア大山	1,987,000	3.2	1,995,798	2,050,000
準都心	12	コンフォリア清澄白河サウス	740,000	1.2	752,969	820,000
準都心	13	コンフォリア駒澤	1,290,000	2.1	1,309,717	1,430,000
東京都心	14	コンフォリア銀座EAST	3,059,000	5.0	3,092,111	3,450,000
東京都心	15	コンフォリア麻布台	574,000	0.9	581,610	694,000
東京都心	16	コンフォリア芝公園	1,398,000	2.3	1,411,229	1,540,000
東京都心	17	コンフォリア西麻布	755,000	1.2	764,972	833,000
東京都心	18	コンフォリア南青山	1,041,000	1.7	1,056,630	1,280,000
東京都心	19	コンフォリア南青山DEUX	248,000	0.4	253,842	341,000
東京都心	20	コンフォリア西早稲田	1,685,000	2.8	1,701,339	1,870,000
準都心	21	コンフォリア・リヴ小石川	552,000	0.9	560,172	602,000
準都心	22	コンフォリア・リヴ千石	1,219,000	2.0	1,235,225	1,430,000
準都心	23	コンフォリア代官山青葉台	926,000	1.5	938,100	1,110,000
東京都心	24	コンフォリア代官山	1,807,000	3.0	1,824,842	2,030,000
東京都心	25	コンフォリア原宿NORD	533,000	0.9	542,424	615,000

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)
東京都心	26	コンフォリア原宿	3,629,000	5.9	3,658,811	4,050,000
準都心	27	コンフォリア池袋	602,000	1.0	609,118	640,000
その他東京圏	28	コンフォリア・リヴ狛江	399,000	0.7	413,089	501,000
準都心	29	コンフォリア・リヴ両国石原	651,000	1.1	661,654	723,000
東京都心	30	コンフォリア三田ノース	850,000	1.4	869,286	883,000
東京都心	31	コンフォリア芝浦バウハウス	2,650,000	4.3	2,726,068	2,910,000
準都心	32	コンフォリア浅草橋DEUX	874,000	1.4	919,502	892,000
準都心	33	コンフォリア押上	714,000	1.2	751,858	745,000
準都心	34	コンフォリア本所吾妻橋	762,000	1.2	800,993	784,000
準都心	35	コンフォリア清澄白河トロワ	873,000	1.4	896,592	929,000
準都心	36	コンフォリア門前仲町	2,658,000	4.3	2,732,016	2,750,000
準都心	37	コンフォリア碑文谷	1,189,000	1.9	1,212,998	1,290,000
準都心	38	コンフォリア三宿	1,874,000	3.1	1,907,209	2,070,000
準都心	39	コンフォリア学芸大学	1,138,000	1.9	1,170,103	1,250,000
準都心	40	コンフォリア東中野DEUX	833,000	1.4	855,106	903,000
準都心	41	コンフォリア東池袋WEST	3,911,000	6.4	3,988,472	4,440,000
その他東京圏	42	コンフォリア横濱関内	972,000	1.6	1,001,391	1,120,000
準都心	43	コンフォリア両国DEUX	1,014,730	1.7	1,083,451	1,070,000
準都心	44	コンフォリア大森DEUX	1,188,000	1.9	1,266,146	1,240,000
準都心	45	コンフォリア町屋	594,000	1.0	635,957	668,000
その他東京圏	46	コンフォリア・リヴ市川妙典	606,000	1.0	649,138	666,000
その他東京圏	47	コンフォリア・リヴ谷塚	626,000	1.0	674,620	670,000
東京都心	48	コンフォリア白金高輪	1,300,000	2.1	1,379,496	1,380,000
合計			61,243,507	100.0	62,672,524	67,761,000

(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23年 3月末	平成23年 7月末	平成24年 1月末	平成24年 7月末	平成25年 1月末
	(第1期末)	(第2期末)	(第3期末)	(第4期末)	(第5期末)
期末投資物件数	28	29	30	42	48
期末総賃貸可能 面積 (㎡)	56,035.05	57,046.98	58,190.36	87,169.40	96,126.98
期末稼働率 (%)	91.0	92.0	95.5	93.1	96.1

C. 賃貸借状況の概要

本投資法人が当期末（平成25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25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	2,362.68	95.5%	45	43	1	8,828
2	コンフォリア早稲田	2,836.97	2,689.40	94.8%	79	75	1	10,613
3	コンフォリア下落合	2,430.20	2,316.59	95.3%	44	42	1	7,342
4	コンフォリア東中野	827.09	807.08	97.6%	37	36	1	3,363
5	コンフォリア文京春日	2,234.19	2,160.15	96.7%	80	78	1	9,595
6	コンフォリア浅草松が谷	2,044.98	2,016.26	98.6%	62	61	1	7,064
7	コンフォリア西大井	1,174.67	1,154.72	98.3%	59	58	1	5,265
8	コンフォリア中野	1,640.96	1,532.54	93.4%	35	33	1	5,116
9	コンフォリア下北沢	3,892.18	3,867.18	99.4%	116	115	1	14,560
10	コンフォリア西蒲田	2,634.08	2,540.10	96.4%	103	99	1	10,237
11	コンフォリア大山	3,607.39	3,458.47	95.9%	97	92	1	12,467
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	4,351
13	コンフォリア駒澤	1,546.24	1,508.46	97.6%	39	38	1	7,077
14	コンフォリア銀座EAST	4,817.73	4,746.06	98.5%	133	131	1	18,874
15	コンフォリア麻布台	848.65	814.22	95.9%	24	23	1	3,647
16	コンフォリア芝公園	1,717.95	1,605.19	93.4%	54	50	1	7,634
17	コンフォリア西麻布	937.26	862.45	92.0%	22	20	1	4,033
18	コンフォリア南青山	1,496.36	1,376.15	92.0%	24	22	1	6,667
19	コンフォリア南青山DEUX	399.18	399.18	100.0%	6	6	1	1,889
20	コンフォリア西早稲田	2,535.67	2,535.67	100.0%	60	60	1	10,003
21	コンフォリア・リヴ小石川	830.35	809.68	97.5%	37	36	1	3,411
22	コンフォリア・リヴ千石	3,159.70	3,090.21	97.8%	44	43	1	8,597
23	コンフォリア代官山青葉台	1,163.10	1,122.11	96.5%	26	25	1	5,734
24	コンフォリア代官山	1,977.94	1,834.39	92.7%	41	38	1	9,805
25	コンフォリア原宿NORD	828.70	828.70	100.0%	8	8	1	3,510
26	コンフォリア原宿	4,528.51	4,370.95	96.5%	99	95	1	20,081
27	コンフォリア池袋	963.47	929.60	96.5%	28	27	1	3,670
28	コンフォリア・リヴ狛江	1,338.53	1,338.53	100.0%	24	24	1	3,326
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	1,128.85	1,091.00	96.6%	30	29	1	4,712
31	コンフォリア芝浦パウハウス	4,431.79	4,007.70	90.4%	75	68	1	13,552
32	コンフォリア浅草橋DEUX	1,392.56	1,392.56	100.0%	46	46	1	4,996
33	コンフォリア押上	1,058.10	974.34	92.1%	47	43	1	3,940
34	コンフォリア本所吾妻橋	1,185.31	1,164.43	98.2%	48	47	1	4,498
35	コンフォリア清澄白河トロワ	1,260.51	1,208.97	95.9%	50	48	1	5,033
36	コンフォリア門前仲町	3,725.52	3,440.71	92.4%	144	133	1	13,659
37	コンフォリア碑文谷	2,158.72	2,092.85	96.9%	28	27	1	6,998
38	コンフォリア三宿	2,594.76	2,554.57	98.5%	59	58	1	10,507
39	コンフォリア学芸大学	1,602.88	1,602.88	100.0%	38	38	1	6,460
40	コンフォリア東中野DEUX	1,230.92	1,135.16	92.2%	40	37	1	4,677
41	コンフォリア東池袋WEST	6,436.14	6,159.56	95.7%	155	150	1	24,997
42	コンフォリア横濱関内	1,902.12	1,813.52	95.3%	60	57	1	6,455
43	コンフォリア両国DEUX	1,567.55	1,537.52	98.1%	66	65	1	5,888

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)
44	コンフォリア大森DEUX	1,619.13	1,545.18	95.4%	64	61	1	6,509
45	コンフォリア町屋	1,279.83	1,279.83	100.0%	30	30	1	3,828
46	コンフォリア・リヴ市川妙典	1,408.46	1,354.38	96.2%	48	46	1	3,800
47	コンフォリア・リヴ谷塚	1,562.40	1,512.00	96.8%	62	60	1	4,241
48	コンフォリア白金高輪	1,521.11	1,287.97	84.7%	37	31	1	6,422
	合計	96,126.98	92,354.88	96.1%	2,645	2,542	3	362,177

- (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っていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。
- (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收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類を、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25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25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	2,362.68	105,936	14,591	平成25年7月31日
	コンフォリア早稲田	2,689.40	127,356	14,389	平成25年7月31日
	コンフォリア下落合	2,316.59	88,104	11,469	平成25年7月31日
	コンフォリア東中野	807.08	40,356	4,593	平成25年7月31日
	コンフォリア浅草松が谷	2,016.26	84,778	9,816	平成25年7月31日
	コンフォリア西大井	1,154.72	63,180	8,573	平成25年7月31日
	コンフォリア中野	1,532.54	61,392	7,491	平成25年7月31日
	コンフォリア下北沢	3,867.18	174,720	16,245	平成25年7月31日
	コンフォリア大山	3,458.47	149,614	39,430	平成25年7月31日
	コンフォリア清澄白河サウス	1,111.12	52,221	5,702	平成25年7月31日
	コンフォリア駒澤	1,508.46	84,927	19,820	平成25年7月31日
	コンフォリア銀座EAST	4,746.06	226,488	55,315	平成25年7月31日
	コンフォリア西早稲田	2,535.67	120,036	15,793	平成25年7月31日
	コンフォリア・リヴ千石	3,090.21	103,164	15,229	平成25年7月31日
	コンフォリア代官山青葉台	1,122.11	68,808	9,105	平成25年7月31日
	コンフォリア代官山	1,834.39	117,660	28,510	平成25年7月31日
	コンフォリア原宿NORD	828.70	42,120	8,670	平成25年7月31日
	コンフォリア原宿	4,370.95	240,972	34,647	平成25年7月31日
	コンフォリア・リヴ狛江	1,338.53	39,914	5,610	平成25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25年7月31日
	コンフォリア三田ノース	1,091.00	56,544	7,638	平成25年7月31日
	コンフォリア芝浦パウハウス	4,007.70	162,624	28,841	平成25年7月31日
	コンフォリア浅草橋DEUX	1,392.56	59,952	8,511	平成25年7月31日
	コンフォリア押上	974.34	47,280	6,663	平成25年7月31日
	コンフォリア本所吾妻橋	1,164.43	53,976	7,051	平成25年7月31日
	コンフォリア清澄白河トロワ	1,208.97	60,396	8,817	平成25年7月31日
	コンフォリア門前仲町	3,440.71	163,914	23,886	平成25年7月31日
	コンフォリア碑文谷	2,092.85	83,983	15,592	平成25年7月31日
	コンフォリア学芸大学	1,602.88	77,520	11,664	平成25年7月31日
	コンフォリア東池袋WEST	6,159.56	299,971	55,304	平成25年7月31日
	コンフォリア両国DEUX	1,537.52	70,656	7,466	平成25年7月31日
	コンフォリア大森DEUX	1,545.18	78,111	9,208	平成25年7月31日
	コンフォリア町屋	1,279.83	45,936	10,115	平成25年7月31日
	コンフォリア・リヴ市川妙典	1,354.38	45,600	3,719	平成25年7月31日
コンフォリア・リヴ谷塚	1,512.00	50,892	4,064	平成25年7月31日	
コンフォリア白金高輪	1,287.97	77,064	16,693	平成26年7月31日	
小計		75,354.91	3,477,048	554,472	

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）	コンフォリア麻布台	814.22	43,764	7,296	平成25年7月31日
	コンフォリア芝公園	1,605.19	91,608	15,102	平成25年7月31日
	コンフォリア西麻布	862.45	48,404	14,049	平成25年7月31日
	コンフォリア南青山	1,376.15	80,014	19,787	平成25年7月31日
	コンフォリア南青山DEUX	399.18	22,668	3,478	平成25年7月31日
	コンフォリア・リヴ小石川	809.68	40,932	6,282	平成25年7月31日
	コンフォリア三宿	2,554.57	126,084	35,400	平成25年7月31日
小計	8,421.44	453,474	101,394		
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	2,160.15	115,140	18,676	平成25年7月31日
	コンフォリア西蒲田	2,540.10	122,844	19,258	平成25年7月31日
	コンフォリア池袋	929.60	44,040	7,149	平成25年7月31日
	コンフォリア東中野DEUX	1,135.16	56,124	9,076	平成25年7月31日
	コンフォリア横濱関内	1,813.52	77,460	12,859	平成25年7月31日
小計	8,578.53	415,608	67,018		
合計	92,354.88	4,346,131	722,885		

（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25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25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25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25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（又は完了した）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
コンフォリア大山 (東京都板橋区)	壁面・屋上タイル補修等 工事	自 平成25年6月 至 平成25年7月	5,000	—	—

(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 41,523 千円であり、当期費用に区分された修繕費 41,605 千円と併せ、83,129 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・リヴ狛江 (東京都狛江市)	共用部リニューアル工事	自 平成24年12月 至 平成25年1月	4,099
コンフォリア銀座EAST (東京都中央区)	住戸リニューアル工事	自 平成24年8月 至 平成24年10月	3,668
その他不動産等	インターホン工事他	自 平成24年8月 至 平成25年1月	33,756
合 計			41,523

(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)

	第1期 自 平成22年6月8日 至 平成23年3月31日	第2期 自 平成23年4月1日 至 平成23年7月31日	第3期 自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日	第4期 自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日	第5期 自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日
当期首積立金残高	—	33,796	49,217	58,485	107,486
当期積立額	37,769	24,676	50,635	73,029	78,993
当期積立金取崩額	3,972	9,256	41,367	24,028	57,319
次期繰越額	33,796	49,217	58,485	107,486	129,160

F. 個別資産の収支状況

当期（自平成24年8月1日至平成25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必ずしも合計値と一致しません。
- ・「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	52,768	62,501	46,023	19,536
その他賃貸事業収入	1,912	3,084	1,453	644
不動産賃貸事業収益 小計（A）	54,681	65,586	47,477	20,180
物件管理委託費	4,825	5,853	3,294	2,756
修繕費	775	796	697	852
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,730	3,003	2,586	948
保険料	82	84	74	29
水道光熱費	613	607	590	293
募集委託費	1,092	2,240	284	704
信託報酬	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	438	1,032	1,071	692
減価償却費（B）	10,441	9,366	7,622	3,122
不動産賃貸事業費用 小計（C）	20,499	23,485	16,721	9,899
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	34,181	42,100	30,755	10,280
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	44,622	51,467	38,378	13,402
稼働率（期末時点）	95.5%	94.8%	95.3%	97.6%

	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	56,329	41,738	29,752	31,808
その他賃貸事業収入	1,473	1,091	1,394	665
不動産賃貸事業収益 小計（A）	57,802	42,829	31,146	32,473
物件管理委託費	5,804	4,197	2,864	3,298
修繕費	231	55	643	572
借地料	-	2,729	-	-
公租公課	2,862	1,917	1,599	1,369
保険料	87	62	42	53
水道光熱費	957	580	259	491
募集委託費	1,716	987	1,261	560
信託報酬	450	450	500	500
その他賃貸事業費用	602	606	296	891
減価償却費（B）	8,613	7,042	5,663	5,053
不動産賃貸事業費用 小計（C）	21,327	18,630	13,130	12,789
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	36,475	24,198	18,015	19,683
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	45,089	31,241	23,679	24,737
稼働率（期末時点）	96.7%	98.6%	98.3%	93.4%

	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	86,037	61,281	72,167	25,999
その他賃貸事業収入	6,406	1,511	6,832	1,323
不動産賃貸事業収益 小計（A）	92,443	62,792	78,999	27,322
物件管理委託費	7,614	5,560	7,114	3,184
修繕費	1,409	310	3,057	417
借地料	-	-	-	-
公租公課	4,696	3,368	4,225	1,359
保険料	145	92	131	36
水道光熱費	2,668	699	3,196	387
募集委託費	1,440	1,621	1,892	695
信託報酬	380	450	500	633
その他賃貸事業費用	2,904	497	3,816	967
減価償却費（B）	16,486	9,599	10,786	5,518
不動産賃貸事業費用 小計（C）	37,747	22,200	34,719	13,199
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	54,696	40,591	44,280	14,122
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	71,183	50,191	55,066	19,641
稼働率（期末時点）	99.4%	96.4%	95.9%	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）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	42,457	109,017	19,690	47,317
その他賃貸事業収入	939	8,617	219	1,259
不動産賃貸事業収益 小計（A）	43,396	117,635	19,909	48,577
物件管理委託費	3,688	9,929	2,162	4,734
修繕費	595	1,909	1,044	542
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,631	5,697	1,268	2,301
保険料	46	158	28	52
水道光熱費	428	1,269	318	462
募集委託費	1,099	2,922	1,017	669
信託報酬	633	450	450	450
その他賃貸事業費用	821	2,178	808	798
減価償却費（B）	7,825	17,955	2,508	7,621
不動産賃貸事業費用 小計（C）	16,769	42,472	9,606	17,632
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	26,626	75,162	10,303	30,944
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	34,451	93,118	12,811	38,566
稼働率（期末時点）	97.6%	98.5%	95.9%	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	23,425	38,440	11,334	58,468
その他賃貸事業収入	979	465	-	1,754
不動産賃貸事業収益 小計（A）	24,404	38,906	11,334	60,222
物件管理委託費	2,819	4,721	938	5,646
修繕費	1,676	1,057	177	1,022
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,133	1,998	510	3,205
保険料	29	48	13	81
水道光熱費	379	1,135	164	717
募集委託費	930	1,351	-	1,139
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	273	990	359	1,219
減価償却費（B）	3,622	3,088	850	9,196
不動産賃貸事業費用 小計（C）	11,315	14,842	3,464	22,676
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	13,089	24,064	7,869	37,546
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	16,711	27,152	8,720	46,742
稼働率（期末時点）	92.0%	92.0%	100.0%	100.0%

	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	19,818	52,558	32,939	59,075
その他賃貸事業収入	934	1,174	1,135	3,315
不動産賃貸事業収益 小計（A）	20,752	53,732	34,074	62,391
物件管理委託費	2,203	5,000	2,879	5,891
修繕費	310	1,657	2,015	1,257
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,178	2,564	1,620	2,544
保険料	27	96	42	62
水道光熱費	295	801	534	628
募集委託費	598	299	863	1,457
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	547	897	734	1,016
減価償却費（B）	3,264	4,956	4,668	7,173
不動産賃貸事業費用 小計（C）	8,875	16,723	13,808	20,481
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	11,877	37,009	20,265	41,910
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	15,141	41,965	24,933	49,083
稼働率（期末時点）	97.5%	97.8%	96.5%	92.7%

	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	21,421	118,013	22,841	20,491
その他賃貸事業収入	720	3,613	1,235	790
不動産賃貸事業収益 小計（A）	22,141	121,626	24,076	21,281
物件管理委託費	1,618	12,728	2,383	1,968
修繕費	198	640	123	1,201
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,325	6,633	1,121	1,043
保険料	33	173	32	40
水道光熱費	284	1,105	418	396
募集委託費	-	4,202	343	245
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	610	1,408	723	376
減価償却費（B）	2,055	13,742	4,232	2,061
不動産賃貸事業費用 小計（C）	6,577	41,083	9,828	7,783
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	15,563	80,543	14,247	13,497
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	17,619	94,285	18,480	15,559
稼働率（期末時点）	100.0%	96.5%	96.5%	100.0%

	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
貸貸事業収入	25,590	28,731	79,947	27,036
その他貸貸事業収入	-	1,802	3,663	1,396
不動産貸貸事業収益 小計（A）	25,590	30,534	83,611	28,433
物件管理委託費	1,601	1,894	8,323	3,436
修繕費	26	348	3,394	623
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,114	1,659	3	1
保険料	31	34	133	43
水道光熱費	307	646	1,596	337
募集委託費	50	163	5,457	1,038
信託報酬	450	450	633	450
その他貸貸事業費用	221	765	2,421	415
減価償却費（B）	4,216	3,646	16,458	6,505
不動産貸貸事業費用 小計（C）	8,020	9,609	38,421	12,851
不動産貸貸事業損益 （A） - （C）	17,569	20,925	45,189	15,581
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	21,786	24,571	61,648	22,087
稼働率（期末時点）	100.0%	96.6%	90.4%	100.0%

	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
貸貸事業収入	24,138	27,360	30,104	83,357
その他貸貸事業収入	901	927	1,475	7,700
不動産貸貸事業収益 小計（A）	25,040	28,288	31,579	91,057
物件管理委託費	2,136	2,586	3,666	8,511
修繕費	473	285	298	1,020
借地料	-	-	-	-
公租公課	0	0	1	3
保険料	37	39	42	134
水道光熱費	522	420	299	1,089
募集委託費	393	370	606	2,110
信託報酬	450	450	450	450
その他貸貸事業費用	444	377	1,325	1,378
減価償却費（B）	5,169	5,242	5,288	17,149
不動産貸貸事業費用 小計（C）	9,628	9,773	11,979	31,848
不動産貸貸事業損益 （A） - （C）	15,411	18,514	19,600	59,208
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	20,581	23,757	24,888	76,358
稼働率（期末時点）	92.1%	98.2%	95.9%	92.4%

	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	43,440	62,980	37,630	30,217
その他賃貸事業収入	766	1,563	1,316	379
不動産賃貸事業収益 小計（A）	44,206	64,543	38,946	30,596
物件管理委託費	3,264	5,890	3,050	2,768
修繕費	869	1,412	712	156
借地料	-	-	-	-
公租公課	0	1	1	0
保険料	63	78	52	38
水道光熱費	570	364	350	267
募集委託費	226	1,455	1,083	529
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	2,419	1,259	583	166
減価償却費（B）	6,203	9,847	4,912	4,609
不動産賃貸事業費用 小計（C）	14,066	20,759	11,197	8,988
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	30,140	43,784	27,748	21,607
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	36,343	53,631	32,661	26,217
稼働率（期末時点）	96.9%	98.5%	100.0%	92.2%

	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	135日	135日
賃貸事業収入	152,777	39,711	23,748	28,589
その他賃貸事業収入	4,495	473	1,428	820
不動産賃貸事業収益 小計（A）	157,273	40,185	25,176	29,409
物件管理委託費	12,053	3,330	3,017	2,094
修繕費	1,258	340	587	162
借地料	-	-	-	-
公租公課	4	1	2	0
保険料	227	65	6	7
水道光熱費	1,490	425	292	353
募集委託費	2,740	1,030	1,616	551
信託報酬	450	450	331	331
その他賃貸事業費用	1,925	241	867	1,482
減価償却費（B）	21,753	7,633	5,441	6,319
不動産賃貸事業費用 小計（C）	41,903	13,517	12,162	11,301
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	115,369	26,667	13,014	18,108
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	137,122	34,301	18,455	24,427
稼働率（期末時点）	95.7%	95.3%	98.1%	95.4%

	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）	135日	135日	135日	63日
貸貸事業収入	16,347	16,871	17,792	13,758
その他貸貸事業収入	721	790	1,140	739
不動産貸貸事業収益 小計（A）	17,069	17,661	18,932	14,497
物件管理委託費	1,784	1,812	1,859	989
修繕費	675	1,966	826	912
借地料	-	-	-	-
公租公課	-	1	1	-
保険料	4	4	5	3
水道光熱費	232	186	316	274
募集委託費	112	645	586	990
信託報酬	331	331	331	155
その他貸貸事業費用	525	659	675	478
減価償却費（B）	3,361	3,538	4,772	3,321
不動産貸貸事業費用 小計（C）	7,027	9,145	9,374	7,126
不動産貸貸事業損益 （A） - （C）	10,041	8,516	9,557	7,371
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	13,402	12,054	14,330	10,693
稼働率（期末時点）	100.0%	96.2%	96.8%	84.7%

#### G. 鑑定評価書の概要

平成 25 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	1,720,000	1,740,000	5.00	1,700,000	4.80	5.20
2	コンフォリア 早稲田	一般財団法人日本不 動産研究所	2,120,000	2,140,000	5.00	2,090,000	4.80	5.20
3	コンフォリア 下落合	一般財団法人日本不 動産研究所	1,390,000	1,400,000	5.20	1,370,000	5.00	5.40
4	コンフォリア 東中野	一般財団法人日本不 動産研究所	593,000	599,000	5.10	586,000	4.90	5.30
5	コンフォリア 文京春日	大和不動産鑑定株式 会社	1,700,000	1,730,000	5.00	1,690,000	4.80	5.20
6	コンフォリア 浅草松が谷	大和不動産鑑定株式 会社	1,040,000	1,060,000	5.50	1,030,000	5.30	5.70
7	コンフォリア 西大井	一般財団法人日本不 動産研究所	927,000	937,000	5.30	917,000	5.10	5.50
8	コンフォリア 中野	一般財団法人日本不 動産研究所	912,000	921,000	5.10	903,000	4.90	5.30
9	コンフォリア 下北沢	一般財団法人日本不 動産研究所	2,840,000	2,870,000	5.00	2,800,000	4.80	5.20
10	コンフォリア 西蒲田	大和不動産鑑定株式 会社	1,850,000	1,880,000	5.30	1,840,000	5.10	5.50
11	コンフォリア 大山	一般財団法人日本不 動産研究所	2,050,000	2,070,000	5.50	2,030,000	5.30	5.70
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	820,000	829,000	5.10	811,000	4.90	5.30
13	コンフォリア 駒澤	一般財団法人日本不 動産研究所	1,430,000	1,450,000	5.00	1,410,000	4.80	5.20
14	コンフォリア 銀座EAST	一般財団法人日本不 動産研究所	3,450,000	3,510,000	5.10	3,390,000	4.80	5.20
15	コンフォリア 麻布台	一般財団法人日本不 動産研究所	694,000	702,000	4.90	685,000	4.70	5.10
16	コンフォリア 芝公園	森井総合鑑定株式会 社	1,540,000	1,560,000	4.90	1,510,000	4.60	5.20
17	コンフォリア 西麻布	一般財団法人日本不 動産研究所	833,000	842,000	4.90	823,000	4.70	5.10
18	コンフォリア 南青山	株式会社谷澤総合鑑 定所	1,280,000	1,310,000	4.90	1,260,000	5.00	5.20
19	コンフォリア 南青山DEUX	株式会社谷澤総合鑑 定所	341,000	348,000	5.00	338,000	5.10	5.30
20	コンフォリア 西早稲田	森井総合鑑定株式会 社	1,870,000	1,900,000	4.90	1,830,000	4.60	5.20
21	コンフォリア ・リヴ小石川	大和不動産鑑定株式 会社	602,000	609,000	5.10	599,000	4.90	5.30
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	1,430,000	1,440,000	5.40	1,410,000	5.20	5.60
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	1,110,000	1,180,000	4.70	1,110,000	4.70	5.00

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 (%)
24	コンフォリア 代官山	一般財団法人日本不 動産研究所	2,030,000	2,050,000	4.90	2,000,000	4.70	5.10
25	コンフォリア 原宿NORD	株式会社谷澤総合鑑 定所	615,000	630,000	5.00	609,000	5.20	5.30
26	コンフォリア 原宿	一般財団法人日本不 動産研究所	4,050,000	4,097,898	4.90	4,000,000	4.70	5.10
27	コンフォリア 池袋	大和不動産鑑定株式 会社	640,000	647,000	5.20	637,000	5.00	5.40
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	501,000	505,000	5.90	497,000	5.70	6.10
29	コンフォリア ・リヴ両国石原	森井総合鑑定株式会 社	723,000	717,000	5.20	728,000	5.20	5.50
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	883,000	939,000	4.80	883,000	4.80	5.10
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	2,910,000	2,940,000	5.10	2,870,000	4.90	5.30
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	892,000	902,000	5.10	882,000	4.90	5.30
33	コンフォリア 押上	一般財団法人日本不 動産研究所	745,000	752,000	5.20	738,000	5.00	5.40
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	784,000	792,000	5.20	776,000	5.00	5.40
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	929,000	939,000	5.10	918,000	4.90	5.30
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	2,750,000	2,780,000	5.10	2,710,000	4.90	5.30
37	コンフォリア 碑文谷	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,290,000	1,370,000	4.90	1,290,000	4.90	5.20
38	コンフォリア 三宿	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,070,000	2,200,000	4.80	2,070,000	4.80	5.10
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	1,250,000	1,260,000	4.90	1,230,000	4.70	5.10
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	903,000	912,000	5.10	893,000	4.90	5.30
41	コンフォリア 東池袋WEST	大和不動産鑑定株式 会社	4,440,000	4,480,000	5.30	4,420,000	5.10	5.50
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	1,120,000	1,120,000	5.60	1,110,000	5.40	5.80
43	コンフォリア 両国DEUX	一般財団法人日本不 動産研究所	1,070,000	1,080,000	5.10	1,060,000	4.90	5.30
44	コンフォリア 大森DEUX	一般財団法人日本不 動産研究所	1,240,000	1,250,000	5.10	1,220,000	4.90	5.30
45	コンフォリア 町屋	一般財団法人日本不 動産研究所	668,000	674,000	5.30	661,000	5.10	5.50
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	666,000	672,000	5.60	660,000	5.40	5.80



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 ・リヴ谷塚	一般財団法人日本不 動産研究所	670,000	675,000	6.00	665,000	5.80	6.20
48	コンフォリア 白金高輪	森井総合鑑定株式会 社	1,380,000	1,390,000	4.80	1,360,000	4.50	5.10
合計			67,761,000	68,800,898		67,019,000		

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

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)
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	ガラス構 - タワ構 80	ガラス構 180 タワ構 520	ガラス構 19,460 タワ構 31,420	ガラス構 131,300 タワ構 351,000
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	コンフォリア芝浦パウハウス	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

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)
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

(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2)
1	コンフォリア日本橋人形町	NKS J リスクマネジメント株式会社 (注1)	平成22年7月	8.30
2	コンフォリア早稲田	NKS J リスクマネジメント株式会社 (注1)	平成22年7月	5.97
3	コンフォリア下落合	NKS J リスクマネジメント株式会社 (注1)	平成22年7月	7.73
4	コンフォリア東中野	NKS J リスクマネジメント株式会社 (注1)	平成22年7月	6.09
5	コンフォリア文京春日	NKS J リスクマネジメント株式会社 (注1)	平成22年7月	5.97
6	コンフォリア浅草松が谷	NKS J リスクマネジメント株式会社 (注1)	平成22年7月	5.37
7	コンフォリア西大井	NKS J リスクマネジメント株式会社 (注1)	平成22年7月	5.76
8	コンフォリア中野	NKS J リスクマネジメント株式会社 (注1)	平成22年7月	7.44
9	コンフォリア下北沢	NKS J リスクマネジメント株式会社 (注1)	平成22年7月	7.42
10	コンフォリア西蒲田	NKS J リスクマネジメント株式会社 (注1)	平成22年7月	4.92
11	コンフォリア大山	NKS J リスクマネジメント株式会社 (注1)	平成22年7月	5.41
12	コンフォリア清澄白河サウス	NKS J リスクマネジメント株式会社 (注1)	平成22年10月	4.50
13	コンフォリア駒澤	NKS J リスクマネジメント株式会社 (注1)	平成22年10月	5.28
14	コンフォリア銀座EAST	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	5.51
15	コンフォリア麻布台	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	6.24
16	コンフォリア芝公園	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	5.68
17	コンフォリア西麻布	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	10.63
18	コンフォリア南青山	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	9.15
19	コンフォリア南青山DEUX	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	10.49
20	コンフォリア西早稲田	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	9.79
21	コンフォリア・リヴ小石川	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	5.68
22	コンフォリア・リヴ千石	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	4.27
23	コンフォリア代官山青葉台	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	6.22
24	コンフォリア代官山 (注3)	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	(テラス棟) 13.00 (タワー棟) 6.05
25	コンフォリア原宿NORD	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	10.06
26	コンフォリア原宿	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	11.68
27	コンフォリア池袋	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	6.93
28	コンフォリア・リヴ狛江	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成22年12月	9.33
29	コンフォリア・リヴ両国石原	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成23年4月	5.28
30	コンフォリア三田ノース	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成23年6月	8.09
31	コンフォリア芝浦バウハウス	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成23年11月	5.15
32	コンフォリア浅草橋DEUX	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成23年10月	3.27
33	コンフォリア押上	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成23年10月	5.72
34	コンフォリア本所吾妻橋	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成23年10月	5.64
35	コンフォリア清澄白河トロワ	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成23年11月	4.52

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注2)
36	コンフォリア門前仲町	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成23年11月	3.51
37	コンフォリア碑文谷	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成23年10月	12.96
38	コンフォリア三宿	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成23年10月	9.90
39	コンフォリア学芸大学	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成23年11月	7.94
40	コンフォリア東中野DEUX	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成23年10月	3.63
41	コンフォリア東池袋WEST	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成23年10月	6.15
42	コンフォリア横濱関内	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成23年10月	13.77
43	コンフォリア両国DEUX	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成24年7月	5.68
44	コンフォリア大森DEUX	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成24年8月	10.80
45	コンフォリア町屋	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成24年7月	6.13
46	コンフォリア・リヴ市川妙典	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成24年7月	11.21
47	コンフォリア・リヴ谷塚	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成24年7月	5.76
48	コンフォリア白金高輪	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成24年10月	4.52

(注1) NKS J リスクマネジメント株式会社は、平成22年11月1日に株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントとエヌ・ケイ・リスクコンサルティング株式会社が事業統合した法人であり、これらの物件の調査は事業統合前の株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントに依頼しております。

(注2) 「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。

(注3) 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。

-	ポートフォリオPML値 (1乃至48)	NKS J リスクマネジメント株式会社	平成25年3月	6.54
---	------------------------	---------------------	---------	------

(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。

### ③その他投資資産の主要なもの

本投資法人の保有する不動産を信託する信託の受益権は、前記「②投資不動産物件」に一括して記載しております。当期末現在、前記「①投資有価証券の主要銘柄」及び「②投資不動産物件」に記載の資産以外に本投資法人が主たる投資対象とする主なその他の特定資産の組入れはありません。