

## 平成 26 年 1 月期 決算短信 (REIT)

平成 26 年 3 月 14 日

不動産投資信託証券発行者名 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東証  
 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 26 年 4 月 28 日 分配金支払開始予定日 平成 26 年 4 月 18 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 26 年 1 月期の運用、資産の状況 (平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 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	%
26 年 1 月期	2,673	( 3.4)	1,427	( 1.9)	1,133	( 3.7)	1,132	( 3.7)
25 年 7 月期	2,586	( 18.4)	1,401	( 21.0)	1,092	( 21.6)	1,091	( 21.6)

	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	%	%	%
26 年 1 月期	16,812	3.2	1.4	42.4
25 年 7 月期	16,305	3.6	1.5	42.2

#### (2) 分配状況

	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	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	%	%
26 年 1 月期	16,813	1,132	0	0	100.0	3.2
25 年 7 月期	16,205	1,091	0	0	99.9	3.1

#### (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
26 年 1 月期	80,354	35,127	43.7	521,474
25 年 7 月期	77,259	35,121	45.5	521,395

#### (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
26 年 1 月期	1,652	△ 3,681	1,748	3,895
25 年 7 月期	1,627	△ 10,123	9,970	4,176

2. 平成 26 年 7 月期（平成 26 年 2 月 1 日～平成 26 年 7 月 31 日）の運用状況の予想

(%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
26 年 7 月期	4,005 ( 49.8)	2,081 ( 45.8)	1,672 ( 47.5)	1,671 ( 47.5)	16,600	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (26年7月期) 16,690円 (想定期末発行済総投資口数は100,662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) | 26 年 1 月期 | 67,361 口 | 25 年 7 月期 | 67,361 口 |
| ② 期末自己投資口数              | 26 年 1 月期 | - 口      | 25 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、25 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

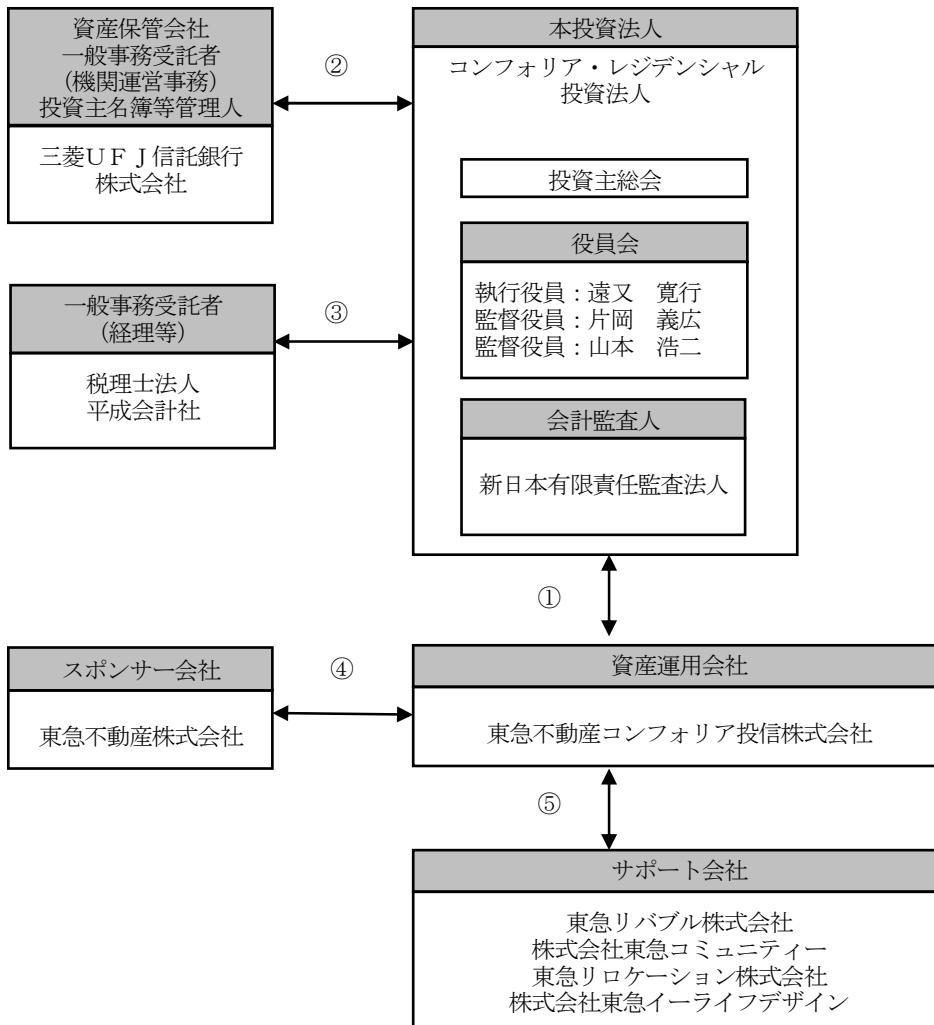
この決算短信は、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号、その後の変更を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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 26 年 7 月期（第 8 期）及び平成 27 年 1 月期（第 9 期）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 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

最近の有価証券報告書（平成25年10月30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55物件、取得価格の合計は74,563百万円となっています。

##### B. 運用実績

###### (イ) 投資環境

当期の国内景気は、輸出が持ち直しに向かい、各種政策の効果が下支えするなかで、家計所得や投資が増加し、景気の回復基調が続く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、引き続き高稼働を維持しており、賃料単価についても全般的に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が見られる可能性があるものと認識しています。また、不動産投資市場においては、エクイティ・ファイナンスによる資金調達環境が良好であったこと等を背景として、J-REITを中心に取得事例が引き続き増加傾向にあり、取得競争が活発化しています。

###### (ロ) 資産の取得

当期は平成25年9月にコンフォリア新大阪、12月にコンフォリア墨田立花の計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55物件、取得価格の合計は74,563百万円となっております。このほか、将来の優良物件の取得機会の確保及び運用期間中の配当収益の収受を目的として、平成25年11月に匿名組合出資持分1件（取得価格184.5百万円）を取得しました。

###### (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. 資金調達の概要

当期においては、コンフォリア新大阪の取得資金等に充てるため、平成25年9月に資金の借入れ

（2,000百万円）を実施しました。その後、コンフォリア墨田立花の取得資金等に充てるため、平成25年12月に資金の借入れ（1,000百万円）を実施しました。その結果、当期末（平成26年1月末日）時点における出資総額は33,975百万円、借入金は43,720百万円であり、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54.4%、期末における借入金の平均残存年数は3.5年、長期固定化比率は84.0%となっております。

なお、第7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26年1月期（第7期）の実績として営業収益2,673百万円、営業利益1,427百万円、経常利益1,133百万円、当期純利益1,132百万円を計上しました。

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、当期未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16,813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55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いきます。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26年1月10日及び平成26年1月22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26年2月3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26年2月26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56,900,677,678円、発行済投資口数は100,662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	31,900口
発行価格	1口当たり712,530円
発行価格の総額	22,729,707,000円
払込金額（発行価額）	1口当たり688,413円
払込金額（発行価額）の総額	21,960,374,700円
払込期日	平成26年2月3日

第三者割当による新投資口の発行

発行投資口数	1,401口
払込金額（発行価額）	1口当たり688,413円
払込金額（発行価額）の総額	964,466,613円
払込期日	平成26年2月26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26年2月4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
コンフォリア九段	信託不動産	東京都千代田区	1,280,500	共同住宅
コンフォリア日本橋人形町ノース	信託不動産	東京都中央区	1,108,000	共同住宅
コンフォリア新川	信託不動産	東京都中央区	1,840,800	共同住宅
コンフォリア赤坂	信託不動産	東京都港区	1,945,000	共同住宅
コンフォリア三田 EAST	信託不動産	東京都港区	3,190,550	共同住宅
コンフォリア・リヴ芝浦キャナル	信託不動産	東京都港区	1,570,000	共同住宅
コンフォリア上野広小路	信託不動産	東京都台東区	1,050,000	共同住宅
コンフォリア春日富坂	信託不動産	東京都文京区	2,912,150	共同住宅
コンフォリア本駒込	信託不動産	東京都文京区	1,344,000	共同住宅
コンフォリア森下	信託不動産	東京都江東区	1,530,000	共同住宅
コンフォリア・リヴ木場公園	信託不動産	東京都江東区	956,000	共同住宅
コンフォリア目黒長者丸	信託不動産	東京都品川区	1,972,000	共同住宅
コンフォリア西馬込	信託不動産	東京都大田区	990,000	共同住宅
コンフォリア北参道	信託不動産	東京都渋谷区	4,268,000	共同住宅
コンフォリア代々木上原	信託不動産	東京都渋谷区	1,560,000	共同住宅

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
コンフォリア笹塚	信託不動産	東京都渋谷区	1,789,000	共同住宅
コンフォリア新宿御苑Ⅱ	信託不動産	東京都新宿区	1,806,000	共同住宅
コンフォリア市谷柳町	信託不動産	東京都新宿区	1,623,000	共同住宅
コンフォリア神楽坂	信託不動産	東京都新宿区	736,000	共同住宅
コンフォリア東池袋 EAST	信託不動産	東京都豊島区	1,712,000	共同住宅
コンフォリア東池袋	信託不動産	東京都豊島区	1,132,000	共同住宅
コンフォリア新子安	信託不動産	神奈川県横浜市神奈川区	1,077,000	共同住宅
合 計			37,392,000	

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

本投資法人は、以下の物件（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。

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
コンフォリア新栄 (注2)	信託不動産	愛知県名古屋市中区	1,653,400	共同住宅
コンフォリア北堀江 (注3)	不動産	大阪府大阪市西区	1,010,000	共同住宅
合 計			2,663,000	

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

(注2) 取得日は、平成26年3月20日を予定しております。なお、現在の物件名称は「スペースシア新栄」ですが、物件取得後1ヶ月後を目処に物件名称を「コンフォリア新栄」に変更する予定です。以下、現在の物件名称は省略します。

(注3) 取得日は、平成26年3月28日を予定しております。なお、現在の物件名称は「S-RESIDENCE 北堀江」ですが、物件取得後1ヶ月後を目処に物件名称を「コンフォリア北堀江」に変更する予定です。以下、現在の物件名称は省略します。

## B. 資金の借入れ

### (イ) タームローン

本投資法人は、平成26年2月4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	株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	1,000,000	基準金利 (注) +0.20%	平成26年 2月4日	平成27年 2月28日
長期 借入金	みずほ信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社福岡銀行 株式会社七十七銀行 株式会社第四銀行	5,500,000	0.37990% (注)	平成26年 2月4日	平成29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	5,500,000	0.60700% (注)	平成26年 2月4日	平成31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	5,500,000	0.88240% (注)	平成26年 2月4日	平成33年 1月31日

(注1) 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。

(注2) 平成26年1月31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の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が必要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26年2月7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	9,000,000	借入実行日より1年以内	期限一括返済	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26年7月期（平成26年2月1日～平成26年7月31日）については、営業収益4,005百万円、営業利益2,081百万円、経常利益1,672百万円、当期純利益1,671百万円、本投資口1口当たり純利益16,690円、同分配金16,600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26年7月期（第8期）及び平成27年1月期（第9期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

(注) 上記予想数値は下記「平成26年7月期（第8期）及び平成27年1月期（第9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、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26年7月期（第8期）及び平成27年1月期（第9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27年1月期（第9期：平成26年8月1日～平成27年1月31日）の運用状況の予想数値は以下の通りとなります。

	平成27年1月期
営業収益	4,018 百万円
営業利益	2,054 百万円
経常利益	1,651 百万円
当期純利益	1,650 百万円
1口当たり分配金	16,400 円
1口当たり利益超過分配金	— 円

(注) 上記予想数値は下記「平成26年7月期（第8期）及び平成27年1月期（第9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。



平成26年7月期（第8期）及び平成27年1月期（第9期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成26年7月期（第8期）（平成26年2月1日～平成26年7月31日）（181日）</li> <li>● 平成27年1月期（第9期）（平成26年8月1日～平成27年1月31日）（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本投資法人は、本日現在保有している77物件の不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）及び信託不動産を運用資産とする匿名組合出資持分に加え、新たに平成26年3月20日付で1物件（コンフォリア新栄）及び平成26年3月28日付で1物件（コンフォリア北堀江）の計2物件（以下「取得予定資産」といいます。）を取得し、合計79物件となる予定です。</li> <li>● 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産の取得後、平成27年1月期（第9期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。</li> <li>● 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 取得済資産の賃貸事業収益については、平成26年1月期（第7期）まで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。</li> <li>● 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。</li> <li>● 匿名組合出資持分による受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを想定して予想値を算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得済資産の場合は、平成26年1月期（第7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。また、取得予定資産の場合は、各物件の前所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しております。</li> <li>● 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については、前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されます。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26年2月4日付で取得したコンフォリア九段他21物件の不動産信託受益権及び取得予定資産2物件の合計24物件について、平成26年7月期（第8期）及び平成27年1月期（第9期）は費用計上されず、平成27年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、平成27年7月期（第10期）から一部費用計上されることとなります。なお、これら24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137百万円と想定しております。</li> <li>● 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>● 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成26年7月期（第8期）に689百万円、平成27年1月期（第9期）に694百万円を想定しております。</li> <li>● 平成26年4月より消費税率が8%に引き上げられることを前提としています。</li> </ul>

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 営業外費用としては、平成26年7月期（第8期）の一時的な費用として平成26年1月10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47百万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26年7月期（第8期）に409百万円、平成27年1月期（第9期）に402百万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、現在、60,220百万円の借入金残高がありますが、取得予定資産の取得にあわせ、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2,900百万円の新規の借入れを行い、平成26年7月期（第8期）末時点で、63,120百万円の借入金残高となる前提で算出しております。それ以降については、平成27年1月期（第9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>● 本日現在発行済みである100,662口を前提としております。</li> <li>● 平成27年1月期（第9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 (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,644,280	1,241,080
信託現金及び信託預金	2,532,542	2,654,711
営業未収入金	9,085	11,942
前払費用	17,911	8,938
未収消費税等	10,151	1,143
その他	2,097	8,866
流動資産合計	4,216,069	3,926,683
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	33,359,408	35,564,104
減価償却累計額	△1,452,198	△1,853,977
信託建物（純額）	31,907,210	33,710,126
信託構築物	456,739	496,308
減価償却累計額	△48,546	△61,956
信託構築物（純額）	408,192	434,352
信託機械及び装置	657,842	694,372
減価償却累計額	△38,715	△50,472
信託機械及び装置（純額）	619,126	643,900
信託工具、器具及び備品	26,221	33,177
減価償却累計額	△3,261	△5,744
信託工具、器具及び備品（純額）	22,960	27,433
信託土地	39,384,674	40,633,180
信託建設仮勘定	—	25,334
有形固定資産合計	72,342,164	75,474,327
無形固定資産		
信託借地権	265,279	265,279
その他	5,521	4,910
無形固定資産合計	270,800	270,189
投資その他の資産		
投資有価証券	100,000	287,615
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	181,365	294,864
デリバティブ債権	54,289	18,672
投資その他の資産合計	345,654	611,153
固定資産合計	72,958,619	76,355,670
繰延資産		
投資口交付費	85,113	72,591
繰延資産合計	85,113	72,591
資産合計	77,259,801	80,354,946

(単位：千円)

	前期 (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	133,273	117,068
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	1,000,000
未払金	17,825	76,431
未払費用	55,142	56,398
未払法人税等	700	683
前受金	398,509	419,426
その他	393	3,967
流動負債合計	6,605,844	1,673,974
固定負債		
長期借入金	34,720,000	42,720,000
信託預り敷金及び保証金	812,208	833,916
固定負債合計	35,532,208	43,553,916
負債合計	42,138,053	45,227,891
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	33,975,836	33,975,836
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,091,623	1,132,545
剰余金合計	1,091,623	1,132,545
投資主資本合計	35,067,459	35,108,382
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	54,289	18,672
評価・換算差額等合計	54,289	18,672
純資産合計	※1 35,121,748	※1 35,127,054
負債純資産合計	77,259,801	80,354,946

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日)	当期 (自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 2,486,494	※1 2,581,691
その他貸貸事業収入	※1 97,321	※1 85,618
受取配当金	3,122	6,529
営業収益合計	2,586,938	2,673,839
営業費用		
貸貸事業費用	※1 946,464	※1 963,688
資産運用報酬	147,147	169,197
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	11,016	11,016
資産保管手数料	2,922	3,316
一般事務委託手数料	11,396	12,620
その他営業費用	62,802	82,734
営業費用合計	1,185,349	1,246,173
営業利益	1,401,588	1,427,666
営業外収益		
受取利息	305	376
その他	14	29
営業外収益合計	319	405
営業外費用		
支払利息	203,349	218,737
融資関連費用	49,530	52,407
投資口交付費償却	25,115	23,484
投資口公開関連費用	31,314	-
営業外費用合計	309,310	294,629
経常利益	1,092,597	1,133,442
税引前当期純利益	1,092,597	1,133,442
法人税、住民税及び事業税	976	932
法人税等調整額	△2	2
法人税等合計	974	934
当期純利益	1,091,622	1,132,507
前期繰越利益	0	38
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,091,623	1,132,545

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年2月1日 至 平成25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	24,040,168	897,572	897,572	24,937,740	18,118	18,118	24,955,859
当期変動額							
新投資口の発行	9,935,668		-	9,935,668		-	9,935,668
剰余金の配当		△897,572	△897,572	△897,572		-	△897,572
当期純利益		1,091,622	1,091,622	1,091,622		-	1,091,622
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			-	-	36,170	36,170	36,170
当期変動額合計	9,935,668	194,050	194,050	10,129,718	36,170	36,170	10,165,889
当期末残高	※1 33,975,836	1,091,623	1,091,623	35,067,459	54,289	54,289	35,121,748

当期 (自 平成25年8月1日 至 平成26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	33,975,836	1,091,623	1,091,623	35,067,459	54,289	54,289	35,121,748
当期変動額							
剰余金の配当		△1,091,585	△1,091,585	△1,091,585		-	△1,091,585
当期純利益		1,132,507	1,132,507	1,132,507		-	1,132,507
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			-	-	△35,616	△35,616	△35,616
当期変動額合計	-	40,922	40,922	40,922	△35,616	△35,616	5,306
当期末残高	※1 33,975,836	1,132,545	1,132,545	35,108,382	18,672	18,672	35,127,054

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日)	当期 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月 31日)
I 当期末処分利益	1,091,623,013円	1,132,545,725円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,091,585,005円 (16,205円)	1,132,540,493円 (16,813円)
III 次期繰越利益	38,008円	5,232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1,091,585,005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1,132,540,493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25年2月1日 至 平成25年7月31日)	当期 (自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,092,597	1,133,442
減価償却費	409,746	430,040
融資関連費用	49,530	52,407
投資口交付費償却	25,115	23,484
受取利息	△305	△376
支払利息	203,349	218,737
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△1,093	△2,857
前払費用の増減額 (△は増加)	△6,934	6,916
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△5,768	9,007
営業未払金の増減額 (△は減少)	1,385	△19,300
未払金の増減額 (△は減少)	1,526	4,563
未払費用の増減額 (△は減少)	9,659	1,255
前受金の増減額 (△は減少)	54,779	20,916
その他	△2,059	△6,827
小計	1,831,529	1,871,409
利息の受取額	305	376
利息の支払額	△203,349	△218,737
法人税等の還付額	644	423
法人税等の支払額	△1,400	△1,369
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,627,727	1,652,102
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△10,360,704	△3,519,536
無形固定資産の取得による支出	△6,109	-
投資有価証券の払戻による収入	275,000	510
投資有価証券の取得による支出	△100,000	△184,500
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	163,497	99,136
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△94,908	△77,428
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,123,225	△3,681,817
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	-
長期借入れによる収入	5,987,844	8,841,411
長期借入金の返済による支出	-	△6,000,000
投資口の発行による収入	9,887,708	-
分配金の支払額	△897,572	△1,089,575
その他	△7,116	△3,152
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,970,863	1,748,684
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,475,366	△281,031
現金及び現金同等物の期首残高	2,701,456	4,176,823
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,176,823	※1 3,895,791



(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

1. 資産の評価基準及び評価方法	<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>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<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。</p> <table border="0" data-bbox="571 689 932 831"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～63年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>10～34年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、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>	信託建物	2～64年	信託構築物	2～63年	信託機械及び装置	10～34年	信託工具、器具及び備品	3～10年
信託建物	2～64年								
信託構築物	2～63年								
信託機械及び装置	10～34年								
信託工具、器具及び備品	3～10年								
3. 繰延資産の処理方法	<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>								
4. 収益及び費用の計上基準	<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>								
5. ヘッジ会計の方法	<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</p> <table border="0" data-bbox="571 1637 874 1704"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金の利息</td> </tr> </table> <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>	ヘッジ手段	金利スワップ	ヘッジ対象	借入金の利息				
ヘッジ手段	金利スワップ								
ヘッジ対象	借入金の利息								

<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</p> <p>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。</p> <p>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"> <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</p> <p>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25年 7月31日)	当 期 (平成26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25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日		自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月 31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料・共益費等)	2,440,777		2,535,398	
(駐車場収入等)	45,716	2,486,494	46,293	2,581,691
その他賃貸事業収入				
(礼金更新料収入)	63,604		54,979	
(その他収入)	33,716	97,321	30,638	85,618
不動産賃貸事業収益合計		2,583,815		2,667,309
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(物件管理委託費)	224,507		216,560	
(修繕費)	47,748		45,375	
(借地料)	2,729		2,729	
(公租公課)	90,326		112,376	
(保険料)	3,959		3,594	
(水道光熱費)	35,452		39,540	
(募集関連費)	65,111		52,794	
(信託報酬)	24,190		24,736	
(減価償却費)	409,157		429,429	
(その他賃貸事業費用)	43,279		36,551	
不動産賃貸事業費用合計		946,464		963,688
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,637,350		1,703,621

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前 期		当 期	
	自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日		自 平成26年 8月 1日 至 平成26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		67,361 口		67,361 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25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日		自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月 31日	
現金及び預金		1,644,280		1,241,080
信託現金及び信託預金		2,532,542		2,654,711
現金及び現金同等物		4,176,823		3,895,791

[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25年7月31日)	当 期 (平成26年1月31日)
1年以内	100,159	101,279
1年超	610,492	559,479
合計	710,651	660,758

[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「(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25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	1,644,280	1,644,280	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,532,542	2,532,542	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(6,000,000)	(6,000,000)	—
(4) 長期借入金	(34,720,000)	(34,782,336)	62,336
(5) デリバティブ取引	54,289	54,289	—

平成26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	1,241,080	1,241,080	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,654,711	2,654,711	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(1,000,000)	(1,000,000)	—
(4) 長期借入金	(42,720,000)	(43,031,630)	311,630
(5) デリバティブ取引	18,672	18,672	—

(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、(4) 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。)

(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25年7月31日)	当 期 (平成26年1月31日)
(1) 投資有価証券	100,000	287,615
(2) 信託預り敷金及び保証金	(812,208)	(833,916)

(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25年7月31日)

	1年以内
預金	1,644,280
信託預金	2,532,542

当期 (平成26年1月31日)

	1年以内
預金	1,241,080
信託預金	2,654,711

(注5) 借入金の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

前期 (平成25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26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	9,925,000	6,300,000	6,650,000	13,845,000

[有価証券に関する注記]

前期（平成25年7月31日）

該当事項はありません。

当期（平成26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25年7月31日）

該当事項はありません。

当期（平成26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25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	54,289	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	54,289	—

※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」の時価を含めて記載しています。

当期（平成26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	18,672	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	13,790,000	13,790,000	※	—
合 計			29,070,000	29,070,000	18,672	—

※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」の時価を含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期（平成25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26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25年7月31日)	当 期 (平成26年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	18	15
繰延税金資産合計	18	15
繰延税金資産の純額	18	15

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25年7月31日)	当 期 (平成26年1月31日)
法定実効税率	36.59	36.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.56	△36.56
その他	0.06	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	0.08

[持分法損益等に関する注記]

前期（平成25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26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25年2月1日 至 平成25年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日）

該当事項はありません。

2. 兄弟会社等

前期（自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成25年8月1日 至 平成26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25年2月1日 至 平成25年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成25年8月1日 至 平成26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25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日	自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月 31日
貸借対照表計上額		
期首残高	62,672,524	72,607,443
期中増減額	9,934,918	3,106,829
期末残高	72,607,443	75,714,272
期末時価	79,209,000	83,856,000

(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5物件（コンフォリア日本橋人形町イースト他4物件、10,329,361千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（409,157千円）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（コンフォリア新大阪他1物件、3,519,016千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（429,429千円）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25年7月期）及び当期（平成26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25年2月1日 至 平成25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25年8月1日 至平成26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25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日	自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月 31日
1口当たり純資産額	521,395円	521,474円
1口当たり当期純利益	16,305円	16,812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25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日	自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月 31日
当期純利益（千円）	1,091,622	1,132,507
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）	1,091,622	1,132,507
期中平均投資口数（口）	66,947	67,361

[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26年1月10日及び平成26年1月22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26年2月3日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了し、平成26年2月26日に第三者割当による新投資口発行に係る払込が完了しました。この結果、出資総額は56,900,677,678円、発行済投資口数は100,662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 31,900口
- ② 発行価格 1口当たり712,530円
- ③ 発行価格の総額 22,729,707,000円
- ④ 発行価額 1口当たり688,413円
- ⑤ 発行価額の総額 21,960,374,700円
- ⑥ 払込期日 平成26年2月3日

第三者割当による新投資口の発行

- ① 発行新投資口数 1,401口
- ② 発行価額 1口当たり688,413円
- ③ 発行価額の総額 964,466,613円
- ④ 払込期日 平成26年2月26日
- ⑤ 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7期末（平成26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

(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いたしました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

最近の有価証券報告書（平成25年10月30日提出）における「役員の変況」から変動はありません。

(2) 本資産運用会社の役員

最近の有価証券報告書（平成25年10月30日提出）における「役員の変況」から変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地 域	第7期 平成26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	28,035,439	34.9
	準都心	42,481,951	52.9
	その他東京圏	2,701,071	3.4
	その他中核都市	2,495,810	3.1
小 計		75,714,272	94.2
匿名組合出資持分 (注3)		287,615	0.4
預金・その他資産		4,353,058	5.4
資産総額 計		80,354,946	100.0

	第7期 平成26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	45,227,891	56.3
純資産総額	35,127,054	43.7

(注1) 保有総額は、平成26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R B-1、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26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R B-1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	-	-	103,115	-	103,115	-	
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3)	匿名組合出資持分	-	-	184,500	-	184,500	-	
合 計		-	-	287,615	-	287,615	-	

(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、「コンフォリア九段」「コンフォリア三田EAST」「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・リヴ木場公園」「コンフォリア市谷柳町」「コンフォリア神楽坂」「OZIO新川」「OZIO森下」を信託財産とする不動産信託受益権です。  
 (注3) 運用資産は、「アクロス板橋区役所前」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26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	2.1	1,627,084	1,800,000
東京都心	2	コンフォリア早稲田	1,900,000	2.5	1,958,188	2,200,000
東京都心	3	コンフォリア下落合	1,181,000	1.6	1,168,430	1,410,000
東京都心	4	コンフォリア東中野	552,707	0.7	574,933	603,000
準都心	5	コンフォリア文京春日	1,470,000	2.0	1,463,764	1,770,000
準都心	6	コンフォリア浅草松が谷	910,000	1.2	903,710	1,080,000
準都心	7	コンフォリア西大井	902,370	1.2	928,143	954,000
準都心	8	コンフォリア中野	881,863	1.2	907,838	942,000
準都心	9	コンフォリア下北沢	2,587,000	3.5	2,552,981	2,960,000
準都心	10	コンフォリア西蒲田	1,550,000	2.1	1,540,264	1,900,000
準都心	11	コンフォリア大山	1,987,000	2.7	1,978,025	2,100,000
準都心	12	コンフォリア清澄白河サウス	740,000	1.0	742,748	855,000
準都心	13	コンフォリア駒澤	1,290,000	1.7	1,294,814	1,500,000
東京都心	14	コンフォリア銀座EAST	3,059,000	4.1	3,057,809	3,540,000
東京都心	15	コンフォリア麻布台	574,000	0.8	576,917	702,000
東京都心	16	コンフォリア芝公園	1,398,000	1.9	1,396,126	1,590,000
東京都心	17	コンフォリア西麻布	755,000	1.0	757,699	834,000
東京都心	18	コンフォリア南青山	1,041,000	1.4	1,050,728	1,310,000
東京都心	19	コンフォリア南青山DEUX	248,000	0.3	252,814	349,000
東京都心	20	コンフォリア西早稲田	1,685,000	2.3	1,683,082	1,930,000
準都心	21	コンフォリア・リヴ小石川	552,000	0.7	553,877	617,000
準都心	22	コンフォリア・リヴ千石	1,219,000	1.6	1,225,954	1,470,000
準都心	23	コンフォリア代官山青葉台	926,000	1.2	929,544	1,130,000
東京都心	24	コンフォリア代官山	1,807,000	2.4	1,813,327	2,050,000
東京都心	25	コンフォリア原宿NORD	533,000	0.7	538,359	642,000
東京都心	26	コンフォリア原宿	3,629,000	4.9	3,632,342	4,120,000
準都心	27	コンフォリア池袋	602,000	0.8	600,653	642,000
その他東京圏	28	コンフォリア・リヴ狛江	399,000	0.5	410,029	502,000
準都心	29	コンフォリア・リヴ両国石原	651,000	0.9	653,203	739,000
東京都心	30	コンフォリア三田ノース	850,000	1.1	862,039	922,000
東京都心	31	コンフォリア芝浦バウハウス	2,650,000	3.6	2,697,637	2,980,000

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	32	コンフォリア浅草橋DEUX	874,000	1.2	906,474	919,000
準都心	33	コンフォリア押上	714,000	1.0	741,823	756,000
準都心	34	コンフォリア本所吾妻橋	762,000	1.0	790,507	806,000
準都心	35	コンフォリア清澄白河トロワ	873,000	1.2	885,993	948,000
準都心	36	コンフォリア門前仲町	2,658,000	3.6	2,697,668	2,800,000
準都心	37	コンフォリア碑文谷	1,189,000	1.6	1,202,174	1,350,000
準都心	38	コンフォリア三宿	1,874,000	2.5	1,887,496	2,140,000
準都心	39	コンフォリア学芸大学	1,138,000	1.5	1,160,539	1,330,000
準都心	40	コンフォリア東中野DEUX	833,000	1.1	845,869	924,000
準都心	41	コンフォリア東池袋WEST	3,911,000	5.2	3,945,093	4,600,000
その他東京圏	42	コンフォリア横濱関内	972,000	1.3	986,726	1,140,000
準都心	43	コンフォリア两国DEUX	1,014,730	1.4	1,070,517	1,110,000
準都心	44	コンフォリア大森DEUX	1,188,000	1.6	1,251,143	1,270,000
準都心	45	コンフォリア町屋	594,000	0.8	628,531	724,000
その他東京圏	46	コンフォリア・リヴ市川妙典	606,000	0.8	641,251	686,000
その他東京圏	47	コンフォリア・リヴ谷塚	626,000	0.8	663,064	677,000
東京都心	48	コンフォリア白金高輪	1,300,000	1.7	1,366,842	1,420,000
東京都心	49	コンフォリア日本橋人形町 イースト	2,139,300	2.9	2,176,765	2,240,000
東京都心	50	コンフォリア愛宕	826,000	1.1	844,310	866,000
準都心	51	コンフォリア浅草橋	2,680,000	3.6	2,752,165	2,920,000
準都心	52	コンフォリア两国サウス	1,240,000	1.7	1,273,880	1,360,000
準都心	53	コンフォリア豊洲	3,096,650	4.2	3,162,998	3,270,000
その他中核都市	54	コンフォリア新大阪	2,400,000	3.2	2,495,810	2,480,000
準都心	55	コンフォリア墨田立花	938,000	1.3	1,003,547	977,000
合 計			74,563,457	100.0	75,714,272	83,856,000

(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又は調査報告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24年 1月末	平成24年 7月末	平成25年 1月末	平成25年 7月末	平成26年 1月末
	(第3期末)	(第4期末)	(第5期末)	(第6期末)	(第7期末)
期末投資物件数	30	42	48	53	55
期末総賃貸可能 面積 (㎡)	58,190.36	87,169.40	96,126.98	110,050.68	117,763.35
期末稼働率 (%)	95.5	93.1	96.1	95.9	96.2

C. 賃貸借状況の概要

本投資法人が当期末（平成26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26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	2,417.57	97.7	45	44	1	9,046
2	コンフォリア早稲田	2,836.97	2,683.16	94.6	79	75	1	10,553
3	コンフォリア下落合	2,430.20	2,288.81	94.2	44	42	1	7,271
4	コンフォリア東中野	827.09	787.07	95.2	37	35	1	3,267
5	コンフォリア文京春日	2,234.19	2,134.77	95.6	80	77	1	9,472
6	コンフォリア浅草松が谷	2,044.98	1,973.27	96.5	62	60	1	6,933
7	コンフォリア西大井	1,174.83	1,095.25	93.2	59	55	1	4,982
8	コンフォリア中野	1,640.96	1,570.93	95.7	35	33	1	5,041
9	コンフォリア下北沢	3,892.18	3,754.99	96.5	116	111	1	14,149
10	コンフォリア西蒲田	2,634.08	2,542.44	96.5	103	100	1	10,241
11	コンフォリア大山	3,607.39	3,543.31	98.2	97	95	1	12,690
12	コンフォリア清澄白河サウス	1,162.80	1,136.96	97.8	45	44	1	4,437
13	コンフォリア駒澤	1,546.24	1,477.53	95.6	39	37	1	6,953
14	コンフォリア銀座EAST	4,817.73	4,696.50	97.5	133	130	1	18,577
15	コンフォリア麻布台	848.65	775.91	91.4	24	22	1	3,468
16	コンフォリア芝公園	1,717.95	1,621.92	94.4	54	51	1	7,665
17	コンフォリア西麻布	937.26	795.54	84.9	22	18	1	3,713
18	コンフォリア南青山	1,496.36	1,461.00	97.6	24	23	1	6,904
19	コンフォリア南青山DEUX	399.18	335.81	84.1	6	5	1	1,569
20	コンフォリア西早稲田	2,535.67	2,437.96	96.1	60	58	1	9,625
21	コンフォリア・リヴ小石川	830.35	790.82	95.2	37	35	1	3,312
22	コンフォリア・リヴ千石	3,159.70	3,081.89	97.5	44	43	1	8,546
23	コンフォリア代官山青葉台	1,163.10	1,116.63	96.0	26	25	1	5,603
24	コンフォリア代官山	1,977.94	1,912.86	96.7	41	40	1	10,176
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	4,322.84	95.5	99	95	1	19,537
27	コンフォリア池袋	963.47	863.96	89.7	28	25	1	3,379
28	コンフォリア・リヴ狛江	1,338.53	1,299.47	97.1	24	23	1	3,156
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	1,128.87	1,086.42	96.2	30	29	1	4,664
31	コンフォリア芝浦パウハウス	4,431.79	4,383.60	98.9	75	74	1	14,697
32	コンフォリア浅草橋DEUX	1,392.56	1,365.71	98.1	46	45	1	4,885
33	コンフォリア押上	1,058.10	1,030.80	97.4	47	46	1	4,173
34	コンフォリア本所吾妻橋	1,185.31	1,069.14	90.2	48	45	1	4,164
35	コンフォリア清澄白河トロワ	1,260.51	1,209.70	96.0	50	48	1	4,993

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)
36	コンフォリア門前仲町	3,725.52	3,700.01	99.3	144	143	1	14,650
37	コンフォリア碑文谷	2,158.72	2,040.34	94.5	28	27	1	6,799
38	コンフォリア三宿	2,598.50	2,509.22	96.6	59	57	1	10,386
39	コンフォリア学芸大学	1,602.88	1,485.12	92.7	38	35	1	5,915
40	コンフォリア東中野DEUX	1,230.92	1,055.66	85.8	40	35	1	4,353
41	コンフォリア東池袋WEST	6,436.14	6,265.42	97.3	155	151	1	25,309
42	コンフォリア横濱関内	1,902.12	1,760.88	92.6	60	56	1	6,191
43	コンフォリア両国DEUX	1,574.11	1,531.13	97.3	66	64	1	5,823
44	コンフォリア大森DEUX	1,619.13	1,525.05	94.2	64	60	1	6,377
45	コンフォリア町屋	1,279.83	1,279.83	100.0	30	30	1	3,864
46	コンフォリア・リヴ市川妙典	1,408.46	1,408.46	100.0	48	48	1	3,874
47	コンフォリア・リヴ谷塚	1,562.40	1,436.40	91.9	62	57	1	4,024
48	コンフォリア白金高輪	1,521.11	1,405.94	92.4	37	34	1	6,829
49	コンフォリア日本橋人形町イースト	2,447.55	2,311.82	94.5	82	76	1	10,420
50	コンフォリア愛宕	1,002.00	952.07	95.0	38	36	1	4,612
51	コンフォリア浅草橋	4,234.76	4,131.26	97.6	141	137	1	15,792
52	コンフォリア両国サウス	2,106.75	2,106.75	100.0	61	61	1	7,773
53	コンフォリア豊洲	4,127.00	4,003.83	97.0	161	156	1	15,985
54	コンフォリア新大阪	5,999.67	5,884.56	98.1	133	131	1	14,210
55	コンフォリア墨田立花	1,708.16	1,537.98	90.0	56	51	1	4,743
合計		117,763.35	113,236.88	96.2	3,317	3,188	3	433,527

- (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26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26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	2,417.57	108,552	14,137	平成26年7月31日
	コンフォリア早稲田	2,683.16	126,636	14,012	平成26年7月31日
	コンフォリア下落合	2,288.81	87,252	10,748	平成26年7月31日
	コンフォリア東中野	787.07	39,204	4,577	平成26年7月31日
	コンフォリア浅草松が谷	1,973.27	83,200	9,738	平成26年7月31日
	コンフォリア西大井	1,095.25	59,784	7,413	平成26年7月31日
	コンフォリア中野	1,570.93	60,492	7,084	平成26年7月31日
	コンフォリア下北沢	3,754.99	169,788	16,102	平成26年7月31日
	コンフォリア大山	3,543.31	152,290	39,481	平成26年7月31日
	コンフォリア清澄白河サウス	1,136.96	53,252	6,151	平成26年7月31日
	コンフォリア駒澤	1,477.53	83,439	19,845	平成26年7月31日
	コンフォリア銀座EAST	4,696.50	222,924	53,274	平成26年7月31日
	コンフォリア西早稲田	2,437.96	115,500	14,937	平成26年7月31日
	コンフォリア・リヴ千石	3,081.89	102,552	14,762	平成26年7月31日
	コンフォリア代官山青葉台	1,116.63	67,236	8,436	平成26年7月31日
	コンフォリア代官山	1,912.86	122,112	27,399	平成26年7月31日
	コンフォリア原宿NORD	828.70	42,120	8,670	平成26年7月31日
	コンフォリア原宿	4,322.84	234,444	31,425	平成26年7月31日
	コンフォリア・リヴ狛江	1,299.47	37,874	4,921	平成26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26年7月31日
	コンフォリア三田ノース	1,086.42	55,968	7,368	平成26年7月31日
	コンフォリア芝浦バウハウス	4,383.60	176,364	29,711	平成26年7月31日
	コンフォリア浅草橋DEUX	1,365.71	58,620	8,212	平成26年7月31日
	コンフォリア押上	1,030.80	50,076	6,923	平成26年7月31日
	コンフォリア本所吾妻橋	1,069.14	49,968	6,586	平成26年7月31日
	コンフォリア清澄白河トロワ	1,209.70	59,916	8,540	平成26年7月31日
	コンフォリア門前仲町	3,700.01	175,806	25,360	平成26年7月31日
	コンフォリア碑文谷	2,040.34	81,595	13,870	平成26年7月31日
	コンフォリア学芸大学	1,485.12	70,980	10,284	平成26年7月31日
	コンフォリア東池袋WEST	6,265.42	303,715	54,946	平成26年7月31日
	コンフォリア両国DEUX	1,531.13	69,876	7,640	平成26年7月31日
	コンフォリア大森DEUX	1,525.05	76,527	9,084	平成26年7月31日
コンフォリア町屋	1,279.83	46,368	10,373	平成26年7月31日	
コンフォリア・リヴ市川妙典	1,408.46	46,488	4,251	平成26年7月31日	
コンフォリア・リヴ谷塚	1,436.40	48,288	4,126	平成26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）
株式会社東急コミュニティー（不動産業）（注6）	コンフォリア白金高輪	1,405.94	81,948	16,571	平成26年7月31日
	コンフォリア日本橋人形町イースト	2,311.82	125,040	19,054	平成26年7月31日
	コンフォリア両国サウス	2,106.75	93,276	10,696	平成26年7月31日
	コンフォリア豊洲	4,003.83	191,820	14,363	平成26年7月31日
	コンフォリア新大阪	5,884.56	170,531	17,305	平成27年7月31日
	コンフォリア墨田立花	1,537.98	56,925	4,490	平成27年7月31日
小計		91,505.62	4,109,630	607,108	
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	775.91	41,616	6,806	平成26年7月31日
	コンフォリア芝公園	1,621.92	91,980	15,299	平成26年7月31日
	コンフォリア西麻布	795.54	44,564	13,445	平成26年7月31日
	コンフォリア南青山	1,461.00	82,858	20,408	平成26年7月31日
	コンフォリア南青山DEUX	335.81	18,828	2,593	平成26年7月31日
	コンフォリア・リヴ小石川	790.82	39,744	6,094	平成26年7月31日
	コンフォリア三宿	2,509.22	124,632	34,352	平成26年7月31日
コンフォリア愛宕	952.07	55,344	9,102	平成26年7月31日	
小計		9,242.29	499,566	108,099	
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	2,134.77	113,664	18,181	平成26年7月31日
	コンフォリア西蒲田	2,542.44	122,892	19,322	平成26年7月31日
	コンフォリア池袋	863.96	40,548	6,422	平成26年7月31日
	コンフォリア東中野DEUX	1,055.66	52,236	8,707	平成26年7月31日
	コンフォリア横濱関内	1,760.88	74,292	12,371	平成26年7月31日
	コンフォリア浅草橋	4,131.26	189,504	29,015	平成26年7月31日
小計		12,488.97	593,136	94,018	
合計		113,236.88	5,202,332	809,226	

- (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パ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26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26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26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26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・リヴ狛江 (東京都狛江市)	加圧給水ポンプ更新工事	自 平成26年2月 至 平成26年2月	1,040	—	—
コンフォリア・リヴ狛江 (東京都狛江市)	大規模改修工事	自 平成26年6月 至 平成26年6月	20,500	—	—
コンフォリア・リヴ市川妙典 (千葉県市川市)	エキスパンションジョイント 改修工事	自 平成26年5月 至 平成26年5月	1,190	—	—

(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17,770千円であり、当期費用に区分された修繕費45,375千円と併せ、63,145千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)
コンフォリア愛宕	鉄部塗装耐用年数延長工事	自 平成26年1月 至 平成26年1月	889
コンフォリア清澄白河サウス	防犯カメラ設置工事	自 平成25年12月 至 平成25年12月	836
その他不動産等	フローリング化工事等	自 平成25年8月 至 平成26年1月	16,044
合 計			17,770

(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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日	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	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
当期首積立金残高	49,217	58,485	107,486	129,160	144,240
当期積立額	50,635	73,029	78,993	92,187	96,830
当期積立金取崩額	41,367	24,028	57,319	77,108	65,541
次期繰越額	58,485	107,486	129,160	144,240	175,529

F. 個別資産の収支状況

当期（自平成25年8月1日至平成26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	53,225	62,648	42,768	19,249
その他賃貸事業収入	1,496	2,755	748	1,069
不動産賃貸事業収益 小計（A）	54,721	65,404	43,516	20,318
物件管理委託費	3,726	5,118	3,635	2,384
修繕費	926	1,084	1,382	626
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,722	2,977	2,578	945
保険料	76	78	69	26
水道光熱費	684	535	643	297
募集委託費	669	1,289	1,341	539
信託報酬	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	736	268	751	516
減価償却費（B）	10,441	9,369	7,622	3,188
不動産賃貸事業費用 小計（C）	19,484	21,222	18,525	9,025
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	35,237	44,182	24,991	11,293
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	45,678	53,552	32,613	14,482
稼働率（期末時点）	97.7%	94.6%	94.2%	95.2%

	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	56,408	42,966	30,576	31,522
その他賃貸事業収入	1,730	867	921	2,150
不動産賃貸事業収益 小計（A）	58,138	43,833	31,498	33,672
物件管理委託費	5,556	3,600	2,442	3,087
修繕費	337	366	1,026	1,245
借地料	-	2,729	-	-
公租公課	2,853	1,915	1,593	1,948
保険料	81	57	39	49
水道光熱費	1,009	585	256	506
募集委託費	1,168	414	441	593
信託報酬	450	450	500	500
その他賃貸事業費用	363	222	178	518
減価償却費（B）	8,622	7,051	5,674	5,064
不動産賃貸事業費用 小計（C）	20,442	17,393	12,153	13,512
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	37,696	26,440	19,344	20,159
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	46,318	33,491	25,018	25,223
稼働率（期末時点）	95.6%	96.5%	93.2	95.7%

	コンフォリア 下北沢	コンフォリア 西蒲田	コンフォリア大山	コンフォリア 清澄白河サウス
運用日数（日）	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	85,338	63,370	74,667	26,926
その他賃貸事業収入	6,313	2,421	4,655	911
不動産賃貸事業収益 小計（A）	91,651	65,791	79,323	27,837
物件管理委託費	7,183	4,680	6,079	2,733
修繕費	2,680	162	1,339	407
借地料	-	-	-	-
公租公課	4,676	3,353	4,214	1,340
保険料	134	85	121	33
水道光熱費	2,929	797	3,019	407
募集委託費	1,155	762	1,135	645
信託報酬	380	450	500	500
その他賃貸事業費用	4,396	1,034	2,937	272
減価償却費（B）	16,582	9,599	11,010	5,538
不動産賃貸事業費用 小計（C）	40,118	20,925	30,358	11,880
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	51,532	44,866	48,965	15,957
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	68,115	54,465	59,975	21,496
稼働率（期末時点）	96.5%	96.5%	98.2%	97.8%

	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	42,058	111,198	20,245	46,770
その他賃貸事業収入	764	2,795	709	916
不動産賃貸事業収益 小計（A）	42,823	113,993	20,954	47,686
物件管理委託費	3,234	8,823	2,705	4,684
修繕費	961	1,682	858	512
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,844	5,666	1,265	2,294
保険料	43	146	26	48
水道光熱費	409	1,057	354	404
募集委託費	652	3,698	1,281	938
信託報酬	500	450	450	450
その他賃貸事業費用	228	943	459	205
減価償却費（B）	7,888	18,008	2,531	7,614
不動産賃貸事業費用 小計（C）	15,762	40,477	9,931	17,152
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	27,060	73,516	11,022	30,533
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	34,948	91,525	13,554	38,147
稼働率（期末時点）	95.6%	97.5%	91.4%	94.4%

	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	23,877	40,044	9,757	59,050
その他賃貸事業収入	1,143	202	285	2,195
不動産賃貸事業収益 小計（A）	25,021	40,246	10,042	61,245
物件管理委託費	2,204	4,737	1,221	4,637
修繕費	800	1,012	86	890
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,138	1,981	519	3,190
保険料	27	44	12	75
水道光熱費	410	1,059	144	787
募集委託費	312	921	7	836
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	120	133	78	1,953
減価償却費（B）	3,633	3,093	882	9,185
不動産賃貸事業費用 小計（C）	9,095	13,435	3,402	22,008
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	15,926	26,811	6,640	39,237
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	19,559	29,905	7,522	48,423
稼働率（期末時点）	84.9	97.6%	84.1%	96.1%

	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	20,072	51,541	32,493	60,575
その他賃貸事業収入	759	1,039	795	955
不動産賃貸事業収益 小計（A）	20,832	52,580	33,289	61,530
物件管理委託費	1,912	3,895	2,991	5,055
修繕費	252	750	835	520
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,178	2,565	1,627	2,554
保険料	25	89	39	57
水道光熱費	394	687	571	721
募集委託費	358	165	1,464	1,455
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	209	249	482	480
減価償却費（B）	3,268	5,048	4,707	7,250
不動産賃貸事業費用 小計（C）	8,050	13,901	13,168	18,546
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	12,782	38,678	20,120	42,983
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	16,050	43,727	24,827	50,234
稼働率（期末時点）	95.2%	97.5%	96.0%	96.7%

	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	21,476	118,265	21,850	17,884
その他賃貸事業収入	-	4,453	493	663
不動産賃貸事業収益 小計（A）	21,476	122,718	22,343	18,547
物件管理委託費	1,690	11,485	2,106	1,953
修繕費	125	2,019	812	2,782
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,319	6,652	1,116	1,037
保険料	31	160	29	37
水道光熱費	379	1,078	453	327
募集委託費	-	2,435	353	431
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	483	1,087	561	330
減価償却費（B）	2,029	13,792	4,231	2,371
不動産賃貸事業費用 小計（C）	6,509	39,162	10,115	9,720
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	14,967	83,555	12,227	8,826
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	16,996	97,348	16,459	11,197
稼働率（期末時点）	100.0%	95.5%	89.7%	97.1%

	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	25,788	92,056	29,627
その他賃貸事業収入	-	2,434	3,196	523
不動産賃貸事業収益 小計（A）	25,590	28,222	95,253	30,150
物件管理委託費	1,601	2,136	6,509	2,424
修繕費	24	458	1,845	234
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,106	1,673	5,679	1,780
保険料	29	32	123	40
水道光熱費	349	695	1,676	336
募集委託費	-	573	1,183	378
信託報酬	450	450	500	450
その他賃貸事業費用	152	640	871	242
減価償却費（B）	4,225	3,693	16,563	6,514
不動産賃貸事業費用 小計（C）	7,938	10,352	34,952	12,401
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	17,651	17,870	60,300	17,749
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	21,877	21,563	76,863	24,263
稼働率（期末時点）	100.0%	96.2%	98.9%	98.1%

	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	24,940	25,435	29,706	85,495
その他賃貸事業収入	531	564	574	3,014
不動産賃貸事業収益 小計（A）	25,471	26,000	30,280	88,509
物件管理委託費	2,231	2,257	3,313	6,873
修繕費	346	900	321	1,785
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,342	1,328	1,512	4,419
保険料	34	36	39	125
水道光熱費	597	465	302	1,117
募集委託費	611	565	642	3,076
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	1,157	527	414	1,107
減価償却費（B）	5,200	5,242	5,299	17,174
不動産賃貸事業費用 小計（C）	11,971	11,774	12,297	36,129
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	13,500	14,225	17,983	52,379
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	18,700	19,468	23,283	69,554
稼働率（期末時点）	97.4%	90.2%	96.0%	99.3%



	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	43,480	62,459	37,523	27,788
その他賃貸事業収入	2,717	1,502	2,330	694
不動産賃貸事業収益 小計（A）	46,197	63,961	39,853	28,483
物件管理委託費	3,553	5,198	3,231	3,198
修繕費	673	648	1,421	369
借地料	-	-	-	-
公租公課	2,305	2,934	1,976	1,433
保険料	58	72	48	36
水道光熱費	624	410	385	279
募集委託費	407	1,460	705	1,363
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	264	885	484	211
減価償却費（B）	6,291	9,856	4,967	4,618
不動産賃貸事業費用 小計（C）	14,628	21,916	13,672	11,960
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	31,568	42,045	26,181	16,522
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	37,860	51,902	31,149	21,141
稼働率（期末時点）	94.5%	96.6%	92.7%	85.8%

	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	156,450	38,123	34,929	39,126
その他賃貸事業収入	3,713	2,168	1,184	1,155
不動産賃貸事業収益 小計（A）	160,164	40,291	36,114	40,282
物件管理委託費	10,051	4,360	2,565	2,839
修繕費	1,120	673	961	938
借地料	-	-	-	-
公租公課	5,910	1,703	1,896	2,058
保険料	211	60	52	60
水道光熱費	1,617	470	525	615
募集委託費	1,948	1,715	336	867
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	1,141	244	1,075	310
減価償却費（B）	21,759	7,651	6,557	7,607
不動産賃貸事業費用 小計（C）	44,209	17,329	14,419	15,749
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	115,954	22,962	21,695	24,533
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	137,713	30,613	28,252	32,141
稼働率（期末時点）	97.3%	92.6%	97.3%	94.2%

	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	22,825	23,368	25,827	40,425
その他賃貸事業収入	1,005	1,356	1,332	2,261
不動産賃貸事業収益 小計（A）	23,830	24,724	27,159	42,686
物件管理委託費	2,179	2,296	2,281	3,826
修繕費	213	723	405	831
借地料	-	-	-	-
公租公課	1,497	1,530	1,875	2,324
保険料	35	40	48	49
水道光熱費	372	279	513	943
募集委託費	-	381	305	1,916
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	422	523	392	628
減価償却費（B）	4,084	4,266	5,778	6,691
不動産賃貸事業費用 小計（C）	9,255	10,492	12,050	17,661
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	14,574	14,231	15,109	25,025
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	18,658	18,498	20,887	31,717
稼働率（期末時点）	100.0%	100.0%	91.9%	92.4%

	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	64,408	28,647	96,302	45,422
その他賃貸事業収入	1,966	684	1,257	1,678
不動産賃貸事業収益 小計（A）	66,375	29,331	97,559	47,100
物件管理委託費	4,054	1,985	6,724	4,144
修繕費	746	248	142	71
借地料	-	-	-	-
公租公課	2	-	1	1
保険料	78	31	142	65
水道光熱費	844	465	1,399	577
募集委託費	1,298	-	1,446	888
信託報酬	450	450	450	450
その他賃貸事業費用	169	56	169	1,507
減価償却費（B）	11,281	3,265	18,050	8,131
不動産賃貸事業費用 小計（C）	18,924	6,503	28,527	15,837
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	47,450	22,827	69,032	31,263
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	58,732	26,093	87,082	39,395
稼働率（期末時点）	94.5%	95.0%	97.6%	100.0%

	コンフォリア豊洲	コンフォリア 新大阪	コンフォリア 墨田立花
運用日数（日）	184日	150日	36日
賃貸事業収入	94,567	69,145	5,397
その他賃貸事業収入	1,840	1,235	483
不動産賃貸事業収益 小計（A）	96,407	70,380	5,881
物件管理委託費	7,101	5,484	563
修繕費	1,955	808	18
借地料	-	-	-
公租公課	5	3	0
保険料	125	153	9
水道光熱費	890	1,850	20
募集委託費	2,589	2,452	212
信託報酬	450	368	88
その他賃貸事業費用	2,446	95	205
減価償却費（B）	19,690	17,436	2,222
不動産賃貸事業費用 小計（C）	35,254	28,652	3,340
不動産賃貸事業損益 （A） - （C）	61,152	41,727	2,540
賃貸NOI （A） - （C） + （B）	80,843	59,164	4,762
稼働率（期末時点）	97.0%	98.1%	90.0%

#### G. 鑑定評価書の概要

平成26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	1,800,000	1,820,000	4.80	1,780,000	4.60	5.00
2	コンフォリア 早稲田	一般財団法人日本不 動産研究所	2,200,000	2,230,000	4.80	2,170,000	4.60	5.00
3	コンフォリア 下落合	一般財団法人日本不 動産研究所	1,410,000	1,430,000	5.00	1,390,000	4.80	5.20
4	コンフォリア 東中野	一般財団法人日本不 動産研究所	603,000	610,000	4.90	596,000	4.70	5.10
5	コンフォリア 文京春日	大和不動産鑑定株式 会社	1,770,000	1,790,000	4.80	1,760,000	4.60	5.00
6	コンフォリア 浅草松が谷	大和不動産鑑定株式 会社	1,080,000	1,100,000	5.30	1,070,000	5.10	5.50
7	コンフォリア 西大井	一般財団法人日本不 動産研究所	954,000	963,000	5.10	944,000	4.90	5.30
8	コンフォリア 中野	一般財団法人日本不 動産研究所	942,000	952,000	4.90	932,000	4.70	5.10
9	コンフォリア 下北沢	一般財団法人日本不 動産研究所	2,960,000	2,990,000	4.80	2,920,000	4.60	5.00
10	コンフォリア 西蒲田	大和不動産鑑定株式 会社	1,900,000	1,920,000	5.10	1,890,000	4.90	5.30
11	コンフォリア 大山	一般財団法人日本不 動産研究所	2,100,000	2,120,000	5.30	2,080,000	5.10	5.50
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	855,000	865,000	4.90	845,000	4.70	5.10
13	コンフォリア 駒澤	一般財団法人日本不 動産研究所	1,500,000	1,520,000	4.80	1,480,000	4.60	5.00
14	コンフォリア 銀座EAST	一般財団法人日本不 動産研究所	3,540,000	3,610,000	4.90	3,470,000	4.60	5.00
15	コンフォリア 麻布台	一般財団法人日本不 動産研究所	702,000	710,000	4.70	694,000	4.50	4.90
16	コンフォリア 芝公園	森井総合鑑定株式会 社	1,590,000	1,610,000	4.70	1,570,000	4.50	4.90
17	コンフォリア 西麻布	一般財団法人日本不 動産研究所	834,000	843,000	4.80	824,000	4.60	5.00
18	コンフォリア 南青山	株式会社谷澤総合鑑 定所	1,310,000	1,340,000	4.70	1,300,000	4.80	4.90
19	コンフォリア 南青山DEUX	株式会社谷澤総合鑑 定所	349,000	355,000	4.80	347,000	4.90	5.00
20	コンフォリア 西早稲田	森井総合鑑定株式会 社	1,930,000	1,950,000	4.70	1,900,000	4.50	4.90
21	コンフォリア ・リヴ小石川	大和不動産鑑定株式 会社	617,000	624,000	4.90	614,000	4.70	5.10
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	1,470,000	1,480,000	5.20	1,450,000	5.00	5.40
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	1,130,000	1,140,000	4.70	1,120,000	4.50	4.90

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	2,050,000	2,070,000	4.80	2,020,000	4.60	5.00
25	コンフォリア 原宿NORD	株式会社谷澤総合鑑 定所	642,000	653,000	4.80	637,000	5.00	5.00
26	コンフォリア 原宿	一般財団法人日本不 動産研究所	4,120,000	4,170,000	4.70	4,060,000	4.50	4.90
27	コンフォリア 池袋	大和不動産鑑定株式 会社	642,000	651,000	5.00	638,000	4.80	5.20
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	502,000	506,000	5.70	497,000	5.50	5.90
29	コンフォリア ・リヴ两国石原	森井総合鑑定株式会 社	739,000	730,000	5.00	748,000	5.10	5.20
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	922,000	933,000	4.80	911,000	4.60	5.00
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	2,980,000	3,010,000	4.90	2,940,000	4.70	5.10
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	919,000	929,000	4.90	909,000	4.70	5.10
33	コンフォリア 押上	一般財団法人日本不 動産研究所	756,000	764,000	5.00	748,000	4.80	5.20
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	806,000	815,000	5.00	796,000	4.80	5.20
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	948,000	959,000	4.90	937,000	4.70	5.10
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	2,800,000	2,830,000	4.90	2,770,000	4.70	5.10
37	コンフォリア 碑文谷	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,350,000	1,360,000	4.90	1,330,000	4.70	5.10
38	コンフォリア 三宿	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,140,000	2,160,000	4.80	2,110,000	4.60	5.00
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	1,330,000	1,340,000	4.70	1,310,000	4.50	4.90
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	924,000	936,000	4.90	912,000	4.70	5.10
41	コンフォリア 東池袋WEST	大和不動産鑑定株式 会社	4,600,000	4,630,000	5.10	4,580,000	4.90	5.30
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	1,140,000	1,150,000	5.30	1,130,000	5.10	5.50
43	コンフォリア 両国DEUX	一般財団法人日本不 動産研究所	1,110,000	1,120,000	4.90	1,100,000	4.70	5.10
44	コンフォリア 大森DEUX	一般財団法人日本不 動産研究所	1,270,000	1,280,000	4.90	1,250,000	4.70	5.10
45	コンフォリア 町屋	一般財団法人日本不 動産研究所	724,000	731,000	5.10	716,000	4.90	5.30
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	686,000	693,000	5.40	678,000	5.20	5.60

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (千円)	直接還元法		DCF法		
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
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	677,000	682,000	5.90	672,000	5.70	6.10
48	コンフォリア 白金高輪	森井総合鑑定株式会 社	1,420,000	1,430,000	4.60	1,410,000	4.40	4.80
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	2,240,000	2,260,000	4.80	2,210,000	4.60	5.00
50	コンフォリア 愛宕	森井総合鑑定株式会 社	866,000	878,000	4.70	853,000	4.50	4.90
51	コンフォリア 浅草橋	大和不動産鑑定株式 会社	2,920,000	2,960,000	5.00	2,900,000	4.80	5.20
52	コンフォリア 両国サウス	大和不動産鑑定株式 会社	1,360,000	1,370,000	5.00	1,350,000	4.80	5.20
53	コンフォリア 豊洲	一般財団法人日本不 動産研究所	3,270,000	3,310,000	4.90	3,230,000	4.70	5.10
54	コンフォリア 新大阪	森井総合鑑定株式会 社	2,480,000	2,510,000	5.30	2,450,000	5.10	5.50
55	コンフォリア 墨田立花	大和不動産鑑定株式 会社	977,000	987,000	5.20	972,000	5.00	5.40
合 計			83,856,000	84,779,000		82,920,000		

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	(テラス棟) - (タワー棟) 80	(テラス棟) 180 (タワー棟) 520	(テラス棟) 19,460 (タワー棟) 31,420	(テラス棟) 131,300 (タワー棟) 351,000
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
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
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

(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)
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22年7月	8.30
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22年7月	5.97
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22年7月	7.73
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22年7月	6.09
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22年7月	5.97
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22年7月	5.37
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22年7月	5.76
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22年7月	7.44
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22年7月	7.42
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22年7月	4.92
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22年7月	5.41
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22年10月	4.50
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22年10月	5.28
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22年12月	5.51
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22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22年12月	5.68
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22年12月	10.63
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22年12月	9.15
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22年12月	10.49
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22年12月	9.79
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22年12月	5.68
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22年12月	4.27
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22年12月	6.22
24	コンフォリア代官山(注2)	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	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22年12月	10.06
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22年12月	11.68
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22年12月	6.93
28	コンフォリア・リヴ泊江	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22年12月	9.33
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23年4月	5.28
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23年6月	8.09
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23年11月	5.15
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23年10月	3.27
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23年10月	5.72

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注1)
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23年10月	5.64
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23年11月	4.52
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23年11月	3.51
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23年10月	12.96
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23年10月	9.90
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23年11月	7.94
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23年10月	3.63
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23年10月	6.15
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23年10月	13.77
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24年7月	5.68
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24年8月	10.80
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24年7月	6.13
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24年7月	11.21
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24年7月	5.76
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24年10月	4.52
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24年11月	8.22
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24年11月	7.88
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24年11月	4.34
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24年11月	5.58
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24年11月	8.69
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25年7月	8.47
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25年10月	3.93

(注1) 「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2) 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55)	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1月	6.34
---	------------------------	-------------------------	---------	------

(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。