

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 1 号
 コンフォリア・レジデンシャル投資法人
 代表者名 執 行 役 員 伊 澤 毅 洋
 (コード : 3282)

資産運用会社名
 東急不動産リート・マネジメント株式会社
 代表者名 代 表 取 締 役 兼 松 将 興
 問合せ先 コンフォリア運用本部
 運 用 戦 略 部 長 河 内 大 輔
 (TEL. 03-6455-3388)

2023年7月期の運用状況の予想の修正及び
2024年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2022年9月15日に公表した2023年7月期（第26期：2023年2月1日～2023年7月31日）の運用状況の予想について下記のとおり修正するとともに、2024年1月期（第27期：2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、2022年9月15日に公表した2023年1月期（第25期：2022年8月1日～2023年1月31日）の運用状況の予想については、変更はありません。

記

1. 2023年7月期（第26期：2023年2月1日～2023年7月31日）の運用状況の予想の修正

(1) 修正の内容

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	百万円 9,920	百万円 4,434	百万円 3,770	百万円 3,760	円 5,400	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 10,425	百万円 4,739	百万円 4,046	百万円 4,036	円 5,620	円 —
増減額 (B - A)	百万円 504	百万円 304	百万円 276	百万円 276	円 220	円 —
増減率	% 5.1	% 6.9	% 7.3	% 7.3	% 4.1	% —

(参考) 予想期末発行済投資口数 736,982口 1口当たり予想当期純利益 5,477円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年7月期の運用状況の予想の修正及び2024年1月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(2) 修正の理由

本日付「資産の取得に関するお知らせ(コンフォリア日暮里 他6物件)」において公表した資産の取得、及び本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」において公表した新投資口の発行に伴い、2022年9月15日付にて公表した2023年7月期の運用状況の予想の前提条件に変更が生じたことから、足許の賃貸市況等を勘案した運用状況の見通しの修正を踏まえた予想の修正を行うものです。

2. 2024年1月期(第27期:2023年8月1日~2024年1月31日)の運用状況の予想

	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
今回発表予想	百万円 10,319	百万円 4,682	百万円 3,953	百万円 3,943	円 5,650	円 —

(参考) 予想期末発行済投資口数 736,982口 1口当たり予想当期純利益 5,350円

(注記)

1. 上記1. 及び2. に記載の予想数値は別紙「2023年7月期及び2024年1月期の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した、現時点での予想数値であり、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。
2. 1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、任意積立金の一部(2023年7月期:105百万円、2024年1月期:220百万円)を取り崩して分配することを前提としております。
3. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
4. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。以下同じです。

以上

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年7月期の運用状況の予想の修正及び2024年1月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【別紙】 2023年7月期及び2024年1月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																											
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 2023年7月期（第26期）（2023年2月1日～2023年7月31日）（181日） ● 2024年1月期（第27期）（2023年8月1日～2024年1月31日）（184日） 																											
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人の保有資産は、本日現在保有している148物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）から、2023年2月1日付で「コンフォリア西大井（準共有持分51%）」（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡し、今回の新投資口の追加発行により調達した資金、借入金及び自己資金をもって、新たに下表の8物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得し、合計155物件となる予定です。なお、取得予定資産の取得に係るスケジュールは以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>番号</th> <th>物件名称</th> <th>取得予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>キャンパスヴィレッジ赤塚新町</td> <td>2023年4月5日</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>ニチイホーム川口</td> <td>2023年2月1日</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>コンフォリア川口本町</td> <td>2023年2月1日</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>コンフォリア西天満</td> <td>2023年3月30日</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>ネイバーズ東十条</td> <td>2023年3月30日</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>コンフォリア日暮里</td> <td>2023年4月5日</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>キャンパスヴィレッジ京都一乗寺</td> <td>2023年4月5日</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>キャンパスヴィレッジ京都下鴨東</td> <td>2023年4月5日</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ● 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産の取得後、2024年1月期（第27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います。 ● 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 	番号	物件名称	取得予定日	1	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	2023年4月5日	2	ニチイホーム川口	2023年2月1日	3	コンフォリア川口本町	2023年2月1日	4	コンフォリア西天満	2023年3月30日	5	ネイバーズ東十条	2023年3月30日	6	コンフォリア日暮里	2023年4月5日	7	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	2023年4月5日	8	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	2023年4月5日
番号	物件名称	取得予定日																										
1	キャンパスヴィレッジ赤塚新町	2023年4月5日																										
2	ニチイホーム川口	2023年2月1日																										
3	コンフォリア川口本町	2023年2月1日																										
4	コンフォリア西天満	2023年3月30日																										
5	ネイバーズ東十条	2023年3月30日																										
6	コンフォリア日暮里	2023年4月5日																										
7	キャンパスヴィレッジ京都一乗寺	2023年4月5日																										
8	キャンパスヴィレッジ京都下鴨東	2023年4月5日																										
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● 取得済資産の賃貸事業収益については、2022年7月期（第24期）の実績値をベースに、賃料の変動要素等を勘案し、算出しています。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、算出しています。 ● 運用資産の月末稼働率の期中平均は、2023年7月期（第26期）は95.9%、2024年1月期（第27期）は96.2%と見込んでいます。 ● 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 																											
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得済資産の場合は、2022年7月期（第24期）の実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しています。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、算出しています。 ● 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等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した年は費用計上されません。なお、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は34百万円と想定しています。取得予定資産については、2024年度の固定資産税及び都市計画税等が、2024年7月期（第28期）から一部費用計上されることとなります。なお、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等の年税額は44百万円と想定しています。 																											

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年7月期の運用状況の予想の修正及び2024年1月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

	<ul style="list-style-type: none"> ● 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います。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ● 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2023年7月期（第26期）に1,528百万円、2024年1月期（第27期）に1,548百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 2023年7月期（第26期）までに実施する公募及び第三者割当による新投資口の発行並びに投資口の売出しにかかる費用として、2023年7月期（第26期）に11百万円、2024年1月期（第27期）に11百万円を見込んでいます。 ● 支払利息及び投資法人債利息並びにその他有利子負債関連費用として、2023年7月期（第26期）に682百万円、2024年1月期（第27期）に718百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人は、本日現在、155,029百万円の有利子負債残高がありますが、2023年1月31日に期限の到来する借入金（3,410百万円）の借換えを行う予定です。 ● 本投資法人は、2023年4月5日付で、取得予定資産4物件（番号1,6乃至8）の取得に伴い、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5,320百万円の新規借入れを行い、2023年7月期（第26期）末時点で、160,349百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。それ以降については、2024年1月期（第27期）末までに有利子負債残高に変動がないことを前提として算出しています。 ● 上記以外に、2023年7月期（第26期）及び2024年1月期（第27期）末までに返済期限が到来する借入金については、全て借換えを行うことを前提としています。 ● 今回募集する投資口の発行価格等によっては、上記有利子負債の額又はその返済額が変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在の発行済投資口数715,982口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行（20,000口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限1,000口）が全てなされることを前提としています。 ● 上記以外に2024年1月期（第27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います。 ● 2023年7月期（第26期）及び2024年1月期（第27期）の1口当たり分配金は、今回募集する投資口数を含む各営業期間の予想期末発行済口数736,982口により算出しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ● 2023年7月期（第26期）の1口当たり分配金は、譲渡予定資産の譲渡により発生する買換特例圧縮積立金の取崩額（253百万円）及び当期純利益の一部を長期保有資産の買換特例制度を活用し圧縮積立金として組み入れる（366百万円）一方で、圧縮積立金の一部（471百万円）を取り崩した差引額（105百万円）を分配することを前提としています。 ● 2024年1月期（第27期）の1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部（220百万円）を取り崩して分配することを前提としています。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年7月期の運用状況の予想の修正及び2024年1月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益超過の分配金（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ● 法人税等については、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務等を勘案し、算出しています。 ● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年7月期の運用状況の予想の修正及び2024年1月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。