

2026年7月13日

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 小田部 知 広
(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 久 保 章
問合せ先 コンフォリア運用本部
運用戦略部長 門 馬 庄 吾
(TEL. 03-6455-3388)

2027年1月期の運用状況の予想の修正及び 2027年7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、2026年5月25日に公表した2027年1月期（第33期：2026年8月1日～2027年1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、2027年7月期（第34期：2027年2月1日～2027年7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、2026年5月25日に公表した2026年7月期（第32期：2026年2月1日～2026年7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. 2027年1月期（第33期：2026年8月1日～2027年1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 12,828	百万円 6,199	百万円 4,958	百万円 4,948	円 2,122	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 13,055	百万円 6,335	百万円 5,087	百万円 5,077	円 2,122	円 —
増減額 (B－A)	百万円 226	百万円 136	百万円 128	百万円 128	円 0	円 —
増減率	% 1.8	% 2.2	% 2.6	% 2.6	% 0.0	% —

(参考) 予想期末発行済投資口数 2,444,795口 1口当たり予想当期純利益 2,076円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2027年1月期の運用状況の予想の修正及び2027年7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。

(2) 修正の理由

本日付「国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（コンフォリア志茂 他4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、2026年5月25日付にて公表した2027年1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. 2027年7月期（第34期：2027年2月1日～2027年7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 12,872	百万円 6,364	百万円 5,087	百万円 5,075	円 2,122	円 —

(参考) 予想期末発行済投資口数 2,444,795口 1口当たり予想当期純利益 2,075円

(注記)

1. 上記1. 及び2. に記載の予想数値は別紙「2027年1月期（第33期）及び2027年7月期（第34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、圧縮積立金の一部（2027年1月期：111百万円、2027年7月期：113百万円）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2027年1月期の運用状況の予想の修正及び2027年7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。

【別紙】 2027年1月期（第33期）及び2027年7月期（第34期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																																										
計算期間	● 2027年1月期（第33期）（2026年8月1日～2027年1月31日）（184日） ● 2027年7月期（第34期）（2027年2月1日～2027年7月31日）（181日）																																										
運用資産	● 本投資法人は、本日現在175物件の不動産及び不動産信託受益権等（以下「取得済資産」といいます。）を保有しています。2026年3月17日付「国内不動産の取得並びに国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」及び2026年5月25日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」において公表した資産の取得及び譲渡に加え、今回の新投資口の追加発行により調達した資金及び自己資金をもって、新たに5物件の不動産及び不動産信託受益権の取得を行い、2027年7月期（第34期）末時点においては、合計179物件の不動産及び不動産信託受益権等を保有することとなる予定です。しかしながら、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行による手取金の額が、2026年6月26日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額を下回る場合は、追加の手元資金又は新規借入金が用いられる場合があります。なお、2027年7月期（第34期）末時点までの取得予定資産及び譲渡予定資産は以下のとおりです。 【取得予定資産】 <table><tr><th>番号</th><th>物件名称</th><th>取得予定日</th></tr><tr><td>1</td><td>コンフォリア西新井（注1）</td><td>2026年8月7日</td></tr><tr><td>2</td><td>コンフォリア板橋区役所前（注1）</td><td>2026年8月7日</td></tr><tr><td>3</td><td>コンフォリア経堂</td><td>2026年8月3日</td></tr><tr><td>4</td><td>コンフォリア志茂</td><td>2026年8月3日</td></tr><tr><td>5</td><td>コンフォリア武蔵浦和</td><td>2026年8月3日</td></tr><tr><td>6</td><td>コンフォリア五反野</td><td>2026年8月5日</td></tr><tr><td>7</td><td>コンフォリア西高島平</td><td>2026年8月5日</td></tr><tr><td>8</td><td>コンフォリア綾瀬</td><td>2026年8月6日</td></tr></table> 【譲渡予定資産】 <table><tr><th>番号</th><th>物件名称</th><th>譲渡予定日</th></tr><tr><td>1</td><td>カレッジコート八幡山</td><td>2026年8月4日</td></tr><tr><td>2</td><td>カレッジスクエア八幡山</td><td>2026年8月4日</td></tr><tr><td>3</td><td>コンフォリア京町堀（注2）</td><td>2026年7月31日 2026年8月3日</td></tr><tr><td>4</td><td>コンフォリア江坂広芝町</td><td>2027年2月26日</td></tr></table> （注1）「コンフォリア西新井」及び「コンフォリア板橋区役所前」の取得価格については、本日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の取得に係る取得価格の決定に関するお知らせ」をご参照ください。 （注2）「コンフォリア京町堀」の譲渡は、2026年7月31日に準共有持分50%の譲渡、2026年8月3日に準共有持分50%の譲渡を予定しております。 ● 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡後、2027年7月期（第34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	コンフォリア西新井（注1）	2026年8月7日	2	コンフォリア板橋区役所前（注1）	2026年8月7日	3	コンフォリア経堂	2026年8月3日	4	コンフォリア志茂	2026年8月3日	5	コンフォリア武蔵浦和	2026年8月3日	6	コンフォリア五反野	2026年8月5日	7	コンフォリア西高島平	2026年8月5日	8	コンフォリア綾瀬	2026年8月6日	番号	物件名称	譲渡予定日	1	カレッジコート八幡山	2026年8月4日	2	カレッジスクエア八幡山	2026年8月4日	3	コンフォリア京町堀（注2）	2026年7月31日 2026年8月3日	4	コンフォリア江坂広芝町	2027年2月26日
番号	物件名称	取得予定日																																									
1	コンフォリア西新井（注1）	2026年8月7日																																									
2	コンフォリア板橋区役所前（注1）	2026年8月7日																																									
3	コンフォリア経堂	2026年8月3日																																									
4	コンフォリア志茂	2026年8月3日																																									
5	コンフォリア武蔵浦和	2026年8月3日																																									
6	コンフォリア五反野	2026年8月5日																																									
7	コンフォリア西高島平	2026年8月5日																																									
8	コンフォリア綾瀬	2026年8月6日																																									
番号	物件名称	譲渡予定日																																									
1	カレッジコート八幡山	2026年8月4日																																									
2	カレッジスクエア八幡山	2026年8月4日																																									
3	コンフォリア京町堀（注2）	2026年7月31日 2026年8月3日																																									
4	コンフォリア江坂広芝町	2027年2月26日																																									
営業収益	● 取得済資産の賃貸事業収益については、2026年4月末時点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。なお、匿名組合出資持分による受取配当金については、裏付けとなる資産が安定した稼働状況を維持することを前提として、予想値を算出しています。																																										

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2027年1月期の運用状況の予想の修正及び2027年7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却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。

	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、2027 年 1 月期（第 33 期）は 96.6%、2027 年 7 月期（第 34 期）は 96.7%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。 ● 譲渡予定資産の信託不動産売却益について、2027 年 1 月期（第 33 期）に 446 百万円、2027 年 7 月期（第 34 期）に 100 百万円を計上することを見込んでいます。
営業費用	● 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、2026 年 4 月末時点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、過去及び類似物件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 13 百万円と想定しています。また、取得予定資産については、2027 年度の固定資産税及び都市計画税等が、2027 年 7 月期（第 34 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 38 百万円と想定しています。 ● 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。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、2027 年 1 月期（第 33 期）に 1,739 百万円、2027 年 7 月期（第 34 期）に 1,756 百万円を想定しています。
営業外費用	● 2027 年 1 月期（第 33 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、2027 年 1 月期（第 33 期）に 8 百万円、2027 年 7 月期（第 34 期）に 7 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、2027 年 1 月期（第 33 期）に 1,272 百万円、2027 年 7 月期（第 34 期）に 1,303 百万円を見込んでいます。
有利子負債	● 本投資法人は、本日現在、187,142 百万円の有利子負債残高がありますが、2026 年 7 月 31 日に返済期限の到来する借入金（4,950 百万円）について借換えを行う予定です。 ● 2027 年 1 月期（第 33 期）及び 2027 年 7 月期（第 34 期）末までに返済期限が到来する借入金については、手元資金等によりその一部を返済し、残額について借換えを行い、2027 年 1 月期（第 33 期）末時点の有利子負債残高は 186,342 百万円、2027 年 7 月期（第 34 期）末時点の有利子負債残高は 184,642 百万円となることを前提として算出しています。 ● 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2027 年 1 月期の運用状況の予想の修正及び 2027 年 7 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。

投資口	● 本日現在の発行済投資口数 2,331,795 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（107,620 口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限 5,380 口）が全てなされることを前提としています。 ● 上記以外に 2027 年 7 月期（第 34 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。 ● 2027 年 1 月期（第 33 期）及び 2027 年 7 月期（第 34 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 2,444,795 口により算出しています。
1 口当たり 分配金	● 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。 ● 2027 年 1 月期（第 33 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（111 百万円）を取り崩して分配することを前提としています。 ● 2027 年 7 月期（第 34 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（113 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。
1 口当たり 利益超過分配金	● 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	● 法令、税制、会計基準、上場規則、資産運用業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 2027 年 1 月期の運用状況の予想の修正及び 2027 年 7 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。