

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 門 馬 庄 吾
 (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)

2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2026年3月17日付「2026年1月期 決算短信 (REIT)」において公表した、2026年7月期（第32期：2026年2月1日～2026年7月31日）及び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（以下「前回発表予想」といいます。）について、下記のとおり修正することをお知らせいたします。

記

1. 2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想の修正

(1) 2026年7月期（第32期：2026年2月1日～2026年7月31日）の運用状況の予想の修正内容

	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 12,709	百万円 6,277	百万円 5,142	百万円 5,132	円 2,063	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 12,942	百万円 6,400	百万円 5,260	百万円 5,251	円 2,098	円 —
増減額 (B-A)	百万円 233	百万円 122	百万円 118	百万円 118	円 35	円 —
増減率	% 1.8	% 2.0	% 2.3	% 2.3	% 1.7	% —

(参考) 予想期末発行済投資口数 2,331,795口 1口当たり予想当期純利益 2,252円

(2) 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 12,653	百万円 6,150	百万円 4,907	百万円 4,897	円 2,100	円 -
今回修正予想 (B)	百万円 12,828	百万円 6,199	百万円 4,958	百万円 4,948	円 2,122	円 -
増減額 (B-A)	百万円 175	百万円 49	百万円 50	百万円 50	円 22	円 -
増減率	% 1.4	% 0.8	% 1.0	% 1.0	% 1.0	% -

(参考) 予想期末発行済投資口数 2,331,795口 1口当たり予想当期純利益 2,122円

2. 修正の理由

本日付「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伴い、前回発表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。

また、かかる資産の譲渡に伴い、2026年7月期及び2027年1月期において、それぞれ約214百万円の譲渡益が発生する見込みであり、その一部を成長投資資金等に戦略的に活用し、残余(2026年7月期:約81百万円、2027年1月期:約51百万円)を分配金として投資主に還元することを想定しています。

(注記)

- 上記1.(1)及び(2)に記載の予想数値は別紙「2026年7月期(第32期)及び2027年1月期(第33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。
- 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- 単位未満の数値は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/>

【別紙】 2026年7月期（第32期）及び2027年1月期（第33期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																									
計算期間	●	2026年7月期（第32期）（2026年2月1日～2026年7月31日）（181日）																								
	●	2027年1月期（第33期）（2026年8月1日～2027年1月31日）（184日）																								
運用資産	●	<p>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」において公表した資産の取得及び譲渡に加え、今回新たに公表した資産の取得及び譲渡を行い、2027年1月期（第33期）末時点においては、合計175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。なお、2027年1月期（第33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。</p> <p>【取得予定資産】</p> <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>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> </tbody> </table> <p>【譲渡予定資産】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>番号</th> <th>物件名称</th> <th>譲渡予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>（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、前回発表予想から変更ありません。 （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。</p> <p>● 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1月期（第33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。</p> <p>● 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。</p>	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	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
	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																								
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																								
営業収益	●	<p>取得済資産の賃貸事業収益については、2026年3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。</p> <p>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。</p> <p>● 運用資産の月末稼働率の期中平均は、2026年7月期（第32期）は96.8%、2027年1月期（第33期）は96.9%と見込んでいます。</p> <p>● 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。</p> <p>● 信託不動産売却益について、2026年7月期（第32期）に729百万円、2027年1月期（第33期）に443百万円を計上することを見込んでいます。</p>																								
営業費用	●	<p>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3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。</p>																								

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。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12百万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、2026年7月期（第32期）に1,690百万円、2027年1月期（第33期）に1,704百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 2026年1月期（第31期）までに実施した公募及び第三者割当による新投資口の発行並びに投資口の売出しにかかる費用として、2026年7月期（第32期）に6百万円、2027年1月期（第33期）に4百万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、2026年7月期（第32期）に1,153百万円、2027年1月期（第33期）に1,264百万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、187,442百万円の有利子負債残高がありますが、一部借入金の返済を行うことから2026年7月期（第32期）末時点で187,142百万円、2027年1月期（第33期）末時点で186,342百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在の発行済投資口数2,331,795口を前提としています。 ● 上記以外に2027年1月期（第33期）末までに新投資口の追加発行及び発行済投資口の消却等がないことを前提としています。
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。 ● 2026年7月期（第32期）の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金繰入額（357百万円）を控除したうえで、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	<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、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。