

2019年5月28日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー
インヴィンシブル投資法人

代表者名 執行役員 福田 直樹

(コード番号: 8963)

資産運用会社名

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 福田 直樹

問合せ先 企画部長 粉生 潤

(TEL 03-5411-2731)

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、住居1物件（以下「本譲渡物件」又は「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）について決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

| 用途 | 物件番号 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 帳簿価格 (百万円) (注1) | 譲渡予定 価格 (百万円) (注2) | 譲渡損益 (百万円) (注3) | 譲渡先 | 特定 資産の 種類 |
|----|------|--------------------|---------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------|-----------------|
| 住居 | A105 | ロイヤルパークスタワー 南千住 | 21,879 | 22,130 | 27,700 | 5,509 | 非開示 (注4) | 信託 受益権 |

(注1) 帳簿価格は、2018年12月31日時点の帳簿価格を記載しています。

(注2) 譲渡予定価格には、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注3) 譲渡損益は、譲渡関連費用等控除後の不動産等譲渡損益の本日時点における見積額であり、決算確定時に変動する可能性があります。

(注4) 譲渡先から開示についての同意を得られていないため記載していません。なお、譲渡先との関係等については、後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。

(注5) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

2. 譲渡の理由

本投資法人のポートフォリオ戦略、不動産市況の動向及び本譲渡物件の特性等を総合的に勘案し、本件譲渡を決定しました。本件譲渡は、投資主利益の最大化を目指す本投資法人の取り組みの一環として行うものであり、実績NOI利回り（注1）4.26%、償却後実績NOI利回り（注2）2.59%となる譲渡予定価格で譲渡します。

2017年3月にスポンサーの関係法人から取得して以来、本投資法人は賃料上昇に向けた取り組み及びコスト削減策により、本譲渡物件のNOIの着実な成長を実現してきました。本譲渡物件の賃料坪単価（注3）は、本投資法人の取得直後の2017年3月末から直近の2019年4月末にかけて8.9%上昇しました。また、2017年12月に本譲渡物件のマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社を変

更し、PMフィーは年額 15.7 百万円（従前比 40.9%）（注 4）減少しました。その結果、本譲渡物件の直近におけるNOI（注 5）は、取得前におけるNOI（注 6）に比して 13.4%増加しています。

前記の取組みにより、NOI が成長した本譲渡物件の譲渡予定価格は、帳簿価格を約 55 億円（24.9%）、直近の鑑定評価額（2019 年 4 月 1 日時点）を約 43 億円（18.4%）それぞれ上回り、本投資法人は本件譲渡により 5,509 百万円の譲渡益を計上することを見込んでいます。かかる譲渡益の計上が見込める本件譲渡は好条件での売却であり、譲渡代金を用いて再投資を行い、資産入替えを実施することが投資主の利益に適うものと判断しました。

なお、譲渡益に加え、保有期間（2017 年 3 月 14 日～譲渡予定日）において約 25 億円のネット・キャッシュフロー（注 7）を収受していることから、2017 年 3 月に取得価格 21,879 百万円で取得した本譲渡物件の投資にかかる内部収益率（IRR）（レバレッジ後）は 20.5%（注 8）と試算されます。

本投資法人は本件譲渡の譲渡益を内部留保（注 9）し、これを含む本譲渡物件の譲渡代金のほぼ全額を新規物件に再投資することを想定しています。そのため、本投資法人は本日付で「2019 年 6 月期（第 32 期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」を公表しておりますが、本件譲渡を直接の要因とする分配金予想の修正はありません。但し、譲渡予定日である 2019 年 6 月 7 日から 2019 年 6 月期末までの本譲渡物件に係る収益相当額については分配金として分配することを予定しています。また、新規物件の取得については、本投資法人が有するスポンサー・パイプラインからの取得を検討しています。

- (注 1) 譲渡予定資産の 2018 年 1 月 1 日～2018 年 12 月 31 日の実績 NOI 合計を、譲渡予定価格で除して算出しています。
- (注 2) 譲渡予定資産の 2018 年 1 月 1 日～2018 年 12 月 31 日の実績 NOI 合計から同期間の減価償却費合計を控除した金額を、譲渡予定価格で除して算出しています。
- (注 3) 「賃料坪単価」は、各時点において締結済みのエンドテナントとの賃貸借契約における月額賃料を賃貸面積により加重平均して算出した 1 坪当たりの月額賃料です。
- (注 4) 譲渡予定資産の 2016 年 4 月 1 日～2017 年 3 月 31 日の期間にかかる PMフィーと 2018 年 5 月 1 日～2019 年 4 月 30 日（直近の 1 年間）の期間にかかる PMフィーの比較です。本投資法人による取得前の PMフィーについては、売主等から受領した情報に基づいています。
- (注 5) 譲渡予定資産の 2018 年 5 月 1 日～2019 年 4 月 30 日の実績 NOI 合計。
- (注 6) 譲渡予定資産の 2016 年 4 月 1 日～2017 年 3 月 31 日の実績 NOI 合計。本投資法人による取得前の NOI については、売主等から受領した情報に基づいています。
- (注 7) NOI から資本的支出及び想定借入金利（注 8）を控除した金額をいいます。
- (注 8) レバレッジ後の内部収益率（IRR）については、本譲渡物件の保有期間（2017 年 3 月 14 日～譲渡予定日）を対象とし、当該保有期間中に本譲渡物件から得られたネット・キャッシュフローに基づき、本物件に係る初期投資費用に対するレバレッジ考慮後の内部収益率（複利運用利回り）として、本資産運用会社が試算した数値を記載しています。なお、レバレッジ（借入れ）については、本譲渡物件の取得時鑑定評価額に保有期間における本投資法人の平均鑑定 LTV を乗じた金額を借入金額と仮定して初期投資費用から控除し、想定借入金利（当該借入金額に対する平均金利をいいます。）を用いてネット・キャッシュフローを算出することにより考慮しています。
- (注 9) 税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。内部留保の実施により、本投資法人の 2019 年 6 月期における金銭の分配は投資法人に係る課税の特例（いわゆる導管性要件）の一つである「金銭の分配の額が配当可能額の 90%超であること」を満たさないこととなる予定ですが、主として 2010 年 12 月期の物件売却により生じた税務上の繰越欠損金 226 億円による控除等を利用することにより課税所得が発生しないことから、法人税等の発生はありません。

3. 譲渡予定資産の内容等

a. 「特定資産及び不動産の概要」欄の記載について

- ・「特定資産の種類」については、特定資産としての不動産等資産の種類を記載しています。
- ・「取得年月日」については、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等に記載された売買実行日を記載しています。
- ・「取得価格」については、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。
- ・「所在地（住居表示を除きます。）」、土地の「地積」並びに建物の「延床面積」、「構造・階数」、「用途」及び「建築時期」については、別段の記載がない限り、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計を記載して

おり、特に注記のない限り附属建物に係る床面積は含みません。建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。また、「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時期を記載しています。

- ・「交通条件」については、不動産鑑定評価書の記載に基づく最寄り駅までの徒歩分数（不動産鑑定評価書に所要時間の記載がないものは、不動産の表示に関する公正競争規約（平成 15 年公正取引委員会告示第 2 号、その後の改正を含みます。）（以下「公正競争規約」といいます。）及び公正競争規約施行規則に基づき、道路距離 80 メートルにつき 1 分間を要するものとして算出した数値によっています。）を記載していますが、不詳のものは他の資料に基づき記載しています。
 - ・「用途地域」については、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - ・「建ぺい率」については、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（指定建ぺい率）を記載しています。
 - ・「容積率」については、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合（指定容積率）を記載しています。
 - ・「信託受託者」については、本日現在の信託受託者を記載しています。
 - ・「マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社」については、マスターリース契約が締結されている物件については、その種別（パス・スルー型、賃料保証型）を「契約形態」に記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従い、マスターリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を本投資法人又は信託受託者に支払うものを「パス・スルー型」、マスターリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料に関わらず一定金額の賃料を支払うものを「賃料保証型」と定義しています。
- b. 「賃貸借の概要」欄の記載について
- ・2018 年 12 月末日現在において有効な賃貸借契約に基づき記載しています。
 - ・「テナントの総数」は、本投資法人又は信託受託者と直接賃貸借契約等を締結している賃借人を 1 テナントとして算出し、1 テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合も、1 テナントとして算出しています。
 - ・「総賃貸可能面積」は、本投資法人が所有している部分における、賃貸が可能な客室、住宅、事務所及び店舗等の合計面積を記載しています。
 - ・「総賃貸面積」は、原則として、「賃貸可能面積」のうち、実際にエンドテナントと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ている数値）の合計を記載しています。
 - ・「敷金・保証金」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金・保証金の額を記載しています。
 - ・「稼働率」は、「総賃貸面積」の「総賃貸可能面積」に占める割合を表しており、小数点以下第 2 位を四捨五入しています。
- c. 「収支状況等」欄の記載について
- ・2018 年 7 月 1 日から 2018 年 12 月 31 日までの事業期間について記載しています。
 - ・金額は、千円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足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。なお、特に注記のない限り、金額に消費税等は含まれていません。
 - ・「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、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。
 - ・「損害保険料」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。
- d. 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載について
- 本投資法人は、譲渡予定資産に関して、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、鑑定機関に鑑定評価を依頼しました。鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。
- 鑑定評価額は、現在及び将来において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。

| 特定資産及び不動産の概要 | | | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------------------|-----------|
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | | 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | |
| 所在地 | (地番) | 東京都荒川区南千住四丁目346番48 | | | |
| | (住居表示) | 東京都荒川区南千住四丁目7番3号 | | | |
| 交通条件 | 東京メトロ日比谷線・JR常磐線・つくばエクスプレス線「南千住」駅徒歩5分 | | | | |
| 取得年月日 | 2017年3月14日 | | 収支状況等 (単位：千円) | | |
| 取得価格 | 21,879百万円 | | 事業期間 | 2018年7月1日～ 2018年12月31日 | |
| 土地 | 所有形態 | 借地権 | 賃貸事業収入① | 782,653 | |
| | 用途地域 | 準工業地域 | 貸室賃料・共益費 | 703,844 | |
| | 地積 | 8,738.44㎡ | その他収入 | 78,808 | |
| | 建ぺい率/容積率 | 60%/200% (注1) | 賃貸事業費用② | 498,964 | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 維持管理費 | 122,064 | |
| | 用途 | 共同住宅・老人ホーム、事務所 | 公租公課 | 35,516 | |
| | 延床面積 | 47,424.89㎡ (注2) | 損害保険料 | 1,328 | |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付39階建 | 減価償却費③ | 310,440 | |
| | 建築時期 | 2008年5月 | その他費用 | 29,614 | |
| マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社 | グッドワークス株式会社 | | 賃貸事業損益 (①-②) | 283,689 | |
| 契約形態 | パス・スルー型 | | NOI (①-②+③) | 594,129 | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| テナントの総数 | 1 | | 敷金・保証金 | 195,181千円 | |
| 総賃貸面積 | 36,734.68㎡ | | 総賃貸可能面積 | 39,113.46㎡ | |
| 稼働率の推移 | 2016年12月末 | 2017年6月末 | 2017年12月末 | 2018年6月末 | 2018年12月末 |
| | — | 92.7% | 94.1% | 93.1% | 93.9% |

(注1) 「南千住北部地区地区計画 (W1街区)」に基づく容積認定を取得しているため、容積率の最高限度は500%となります。

(注2) この他、附属建物として駐車場棟 (5,700.54㎡) があります。

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|--|--|--|
| 鑑定評価額（正常価格） | 23,400 百万円 | |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 価格時点 | 2019 年 4 月 1 日 | |
| 項目 | 内容（単位：千円） | 概要等 |
| 1. 収益還元法による収益価格 | 23,400,000 | |
| (1) 直接還元法による価格 | 23,500,000 | |
| ① 運営収益 [(a)-(b)] | 1,567,442 | |
| (a) 潜在総収益 | 1,643,606 | 現行水準、新規賃貸市場水準を参考に中長期的に収受可能な収益を査定 |
| (b) 空室損失等 | 76,164 | |
| ② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)] | 323,212 | |
| (c) 維持管理費 | 73,000 | 過年度実績値、類似不動産の維持管理費を参考に査定 |
| (d) 水道光熱費 | 40,000 | 過年度実績値、類似不動産の水光熱費を参考に査定 |
| (e) 修繕費 | 33,852 | 実績値、類似建物の修繕費水準、ER の修繕更新費等を考慮し査定 |
| (f) プロパティマネジメントフィー | 23,116 | 実績値、契約内容、市場標準等を参考に査定 |
| (g) テナント募集費用等 | 34,885 | 過年度実績、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定 |
| (h) 公租公課 | 71,035 | 公租公課関係資料に基づき計上 |
| (i) 損害保険料 | 2,000 | 契約保険料、類似建物の保険料率等を考慮して計上 |
| (j) その他費用 | 45,324 | 支払地代をその他費用等として計上 |
| ③ 運営純収益 (NOI) [①-②] | 1,244,230 | |
| (k) 一時金の運用益 | 2,580 | 運用利回りを 1.0% と査定 |
| (l) 差入保証金の運用損 | 8,969 | 運用利回りを 1.0% と査定 |
| (m) 資本的支出 | 40,880 | 類似不動産の資本的支出水準、ER の修繕更新費等を勘案して査定 |
| ④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)] | 1,196,961 | |
| 還元利回り | 5.1% | 地区の基準となる利回りに、対象不動産の個別性に起因するスプレッドを加減し、将来における不確実性や類似不動産の取引利回り等を勘案して査定 |
| (2) DCF 法による価格 | 23,300,000 | |
| 割引率 | 4.0% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 5.8% | 類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料動向等を総合的に勘案して査定 |
| 2. 原価法による積算価格 | 19,600,000 | |
| 定期借地権比率 | 36.5% | |
| 建物比率 | 63.5% | |
| その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項 | 対象不動産の主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心になることから、収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。 | |

4. 譲渡先の概要

本譲渡物件の譲渡先は国内の特定目的会社ですが、譲渡先から開示についての同意を得られていないため、記載していません。なお、本日現在、本投資法人・本資産運用会社と当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、当該譲渡先は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者ではなく、また、本日現在、投信法に定める利害関係人等及び本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者のいずれにも該当しません。

5. 利害関係人等との取引

該当事項はありません。

6. 媒介の概要

本譲渡物件に係る媒介先は、共同の2社ですが、両媒介先より開示についての同意を得られていないため非開示としています。

【媒介者1】

本日現在、本投資法人と媒介先との間には、記載すべき資本関係及び人的関係はなく、資産運用会社と媒介先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありませんが、本投資法人と媒介先との間には、法令に基づく一定の取引関係が生じています。また、媒介先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者ではありません。さらに、媒介先は、本日現在、投信法に定める利害関係人等及び本資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者のいずれにも該当しません。

【媒介者2】

本日現在、本投資法人と媒介先との間には、記載すべき資本関係及び人的関係はなく、資産運用会社と媒介先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありませんが、本投資法人と媒介先の間には、資産の運用に関して一定の取引関係が生じています。また、媒介先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者ではありません。さらに、媒介先は、本日現在、投信法に定める利害関係人等及び本資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者のいずれにも該当しません。

7. 日程

| | |
|-----------|------------|
| 譲 渡 決 定 日 | 2019年5月28日 |
| 契 約 締 結 日 | |
| 譲 渡 予 定 日 | 2019年6月7日 |
| 決 済 方 法 | 引渡し時一括決済 |

8. 譲渡代金の使途

本件譲渡の譲渡代金については、その概ね全額を、2019年6月19日付で譲渡予定のスペーシア恵比寿（注）の譲渡代金の概ね全額と併せ、上記のとおり、資産入替れの一環として、新規物件の取得資金に充当することを想定しています。なお、本日現在、個別物件の取得について決定した事実はなく、新規物件取得については、今後決定された時点で改めてお知らせします。

（注）スペーシア恵比寿の譲渡については、2019年5月17日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

9. 今後の見通し

2019年6月期の業績予想の修正については、本日付で公表の「2019年6月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。なお、2019年12月期（第33期）の運用状況の予想に変更はありません。

以 上

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