

2021年12月8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13物件（以下個別に又は総称して「譲渡予定資産」といいます。）に係る不動産信託受益権の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

| 物件番号 | 物件名称 | 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2) (注3) | 譲渡先 (注4) | 譲渡予定日 |
|------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------|
| A77 | インボイス新神戸レジデンス | 1,106 | 6,150 | 1,949 | カンサイ レジデンス 特定目的会社 | 2021年 12月22日 |
| A78 | コスモコート元町 | 840 | | | | |
| A85 | ヴァンデュール浜大津駅前 | 484 | | | | |
| A86 | サルボサーラ | 471 | | | | |
| A89 | ウィンテージ神戸元町 | 438 | | | | |
| A91 | コーポ東洞院 | 393 | | | | |
| A95 | HERMITAGE NANBA WEST | 312 | | | | |
| A79 | レーベスト本陣 | 575 | 4,450 | 1,437 | | 2022年 1月12日 |
| A80 | レーベスト松原 | 565 | | | | |
| A82 | アルバ則武新町 | 516 | | | | |
| A83 | レーベスト名駅南 | 506 | | | | |
| A88 | ルナコート江戸堀 | 461 | | | | |
| A98 | リトルリバー本町橋 | 274 | | | | |
| 合計 | | 6,946 | 10,600 | 3,386 | - | - |

(注1) 「帳簿価格」は、2021年6月30日時点の帳簿価格を記載しています。以下同じです。

(注2) 「譲渡予定価格」は、売買契約に記載された売買価格を記載しており、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。なお、個々の物件の「譲渡予定価格」については、譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。そのため、個々の物件の「譲渡損益」についても非開示としています。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。以下同じです。

(注4) 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) 本譲渡における媒介者は利害関係人等に該当しません。

(注6) 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

本投資法人は、ポートフォリオ戦略、不動産市況の動向及び譲渡予定資産の特性等を総合的に勘案し、本譲渡を決定しました。譲渡予定資産 13 物件の譲渡予定価格の合計は、帳簿価格(注1)の合計を 52.6% 上回っており、本投資法人は 2021 年 12 月期(2021 年 7 月 1 日～2021 年 12 月 31 日)に 1,949 百万円、2022 年 6 月期(2022 年 1 月 1 日～2022 年 6 月 30 日)に 1,437 百万円、合計 3,386 百万円の譲渡益(注2)を計上する見込みです。なお、譲渡予定資産の平均実績NOI利回り(注3)は 4.9%です。

本投資法人は、本譲渡により 2021 年 12 月期の損益が赤字になることを回避するとともに、これまでの長期にわたる投資主への分配の継続を図ります。

また、本譲渡による譲渡代金(以下「譲渡代金」といいます。)は、後記「7. 譲渡代金の使途」に記載のとおり、手元資金とし、今後、主に既存借入金の返済に充当することにより、LTVを適切にコントロールするとともに、分配原資として利用することを予定しています。

(注1) 「帳簿価格」は、2021 年 6 月 30 日時点の帳簿価格に基づいています。

(注2) 当該譲渡益は、譲渡関連費用等控除後の不動産等譲渡益の本日時点における見込額であり、決算確定時に変動する可能性があります。

(注3) 「平均実績NOI利回り」は、以下の算定方法により算出しています。

(譲渡予定資産の実績NOI) ÷ (譲渡予定資産の譲渡予定価格合計)

譲渡予定資産の実績NOIは、2020 年 7 月 1 日から 2021 年 6 月末日までの各譲渡予定資産の実績NOIの合計値です。

3. 譲渡予定資産の内容等

譲渡予定資産の個別の内容及び鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

なお、別段の記載がない限り、2021 年 6 月 30 日時点の情報(総賃料収入は 2021 年 6 月期の期中賃貸事業収入)を記載しています。

[譲渡予定資産の内容]

(1) A77: インボイス新神戸レジデンス

| | | | | | |
|-------------|------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | | | | |
| 所有形態 | 土地:所有権/建物:所有権 | | | | |
| 所在地 | 兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号 | | | | |
| 用途 | 共同住宅 | | | | |
| 鑑定評価額(価格時点) | 1,550 百万円(2021 年 11 月 1 日時点) | | | | |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | | | |
| 賃貸借の内容 | | | | | |
| テナントの総数 | 1 | | | | |
| 総賃料収入 | 50,571 千円 | | | | |
| 敷金・保証金 | 1,601 千円 | | | | |
| 総賃貸可能面積 | 2,773.71 m ² | | | | |
| 総賃貸面積 | 2,695.77 m ² | | | | |
| 稼働率の推移 | 2019 年 6 月末 | 2019 年 12 月末 | 2020 年 6 月末 | 2020 年 12 月末 | 2021 年 6 月末 |
| | 97.7% | 94.4% | 96.3% | 94.5% | 97.2% |

(2) A78: コスモコート元町

| | | | | | |
|---------|-----------------------|--|--|--|--|
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | | | | |
| 所有形態 | 土地:所有権/建物:所有権 | | | | |
| 所在地 | 兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号 | | | | |

| | | | | | |
|-------------|------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| 用途 | 共同住宅、車庫、駐輪場 | | | | |
| 鑑定評価額（価格時点） | 1,200 百万円（2021 年 11 月 1 日時点） | | | | |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | | | |
| 賃貸借の内容 | | | | | |
| テナントの総数 | 1 | | | | |
| 総賃料収入 | 38,310 千円 | | | | |
| 敷金・保証金 | 1,474 千円 | | | | |
| 総賃貸可能面積 | 2,310.49 ㎡ | | | | |
| 総賃貸面積 | 2,167.02 ㎡ | | | | |
| 稼働率の推移 | 2019 年 6 月末 | 2019 年 12 月末 | 2020 年 6 月末 | 2020 年 12 月末 | 2021 年 6 月末 |
| | 98.7% | 98.9% | 97.7% | 98.8% | 93.8% |

（3）A85：ヴァンデュール浜大津駅前

| | | | | | |
|-------------|----------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | | | | |
| 所有形態 | 土地：所有権／建物：所有権 | | | | |
| 所在地 | 滋賀県大津市浜大津一丁目 2 番 15 号 | | | | |
| 用途 | 共同住宅 | | | | |
| 鑑定評価額（価格時点） | 841 百万円（2021 年 11 月 1 日時点） | | | | |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | | | |
| 賃貸借の内容 | | | | | |
| テナントの総数 | 1 | | | | |
| 総賃料収入 | 35,075 千円 | | | | |
| 敷金・保証金 | 5,455 千円 | | | | |
| 総賃貸可能面積 | 2,670.66 ㎡ | | | | |
| 総賃貸面積 | 2,528.41 ㎡ | | | | |
| 稼働率の推移 | 2019 年 6 月末 | 2019 年 12 月末 | 2020 年 6 月末 | 2020 年 12 月末 | 2021 年 6 月末 |
| | 98.8% | 93.4% | 95.3% | 97.8% | 94.7% |

（4）A86：サルボサーラ

| | | | | | |
|-------------|----------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | | | | |
| 所有形態 | 土地：所有権／建物：所有権 | | | | |
| 所在地 | 大阪府大阪市中央区島之内二丁目 6 番 21 号 | | | | |
| 用途 | 共同住宅 | | | | |
| 鑑定評価額（価格時点） | 697 百万円（2021 年 11 月 1 日時点） | | | | |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | | | |
| 賃貸借の内容 | | | | | |
| テナントの総数 | 1 | | | | |
| 総賃料収入 | 23,732 千円 | | | | |
| 敷金・保証金 | 220 千円 | | | | |
| 総賃貸可能面積 | 1,428.12 ㎡ | | | | |
| 総賃貸面積 | 1,267.02 ㎡ | | | | |
| 稼働率の推移 | 2019 年 6 月末 | 2019 年 12 月末 | 2020 年 6 月末 | 2020 年 12 月末 | 2021 年 6 月末 |
| | 93.7% | 83.3% | 92.0% | 91.1% | 88.7% |

（5）A89：ウィンテージ神戸元町

| | | | | | |
|-------------|----------------------------|--|--|--|--|
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | | | | |
| 所有形態 | 土地：所有権／建物：所有権 | | | | |
| 所在地 | 兵庫県神戸市中央区元町通七丁目 2 番 2 号 | | | | |
| 用途 | 共同住宅 | | | | |
| 鑑定評価額（価格時点） | 666 百万円（2021 年 11 月 1 日時点） | | | | |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | | | |
| 賃貸借の内容 | | | | | |
| テナントの総数 | 1 | | | | |
| 総賃料収入 | 22,778 千円 | | | | |

| | | | | | | |
|--------|---------|-------------------------|-----------|----------|-----------|----------|
| | 敷金・保証金 | 1,093 千円 | | | | |
| | 総賃貸可能面積 | 1,433.35 m ² | | | | |
| | 総賃貸面積 | 1,356.27 m ² | | | | |
| 稼働率の推移 | | 2019年6月末 | 2019年12月末 | 2020年6月末 | 2020年12月末 | 2021年6月末 |
| | | 93.0% | 96.7% | 91.3% | 90.8% | 94.6% |

(6) A91 : コーポ東洞院

| | | | | | | |
|-------------|------------------------------------|-------------------------|-----------|----------|-----------|----------|
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | | | | | |
| 所有形態 | 土地：所有権／建物：所有権 | | | | | |
| 所在地 | 京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町 380 番 1 他 2 筆 | | | | | |
| 用途 | 共同住宅 | | | | | |
| 鑑定評価額（価格時点） | 559 百万円（2021 年 11 月 1 日時点） | | | | | |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | | | | |
| 賃貸借の内容 | | | | | | |
| | テナントの総数 | 1 | | | | |
| | 総賃料収入 | 18,525 千円 | | | | |
| | 敷金・保証金 | 755 千円 | | | | |
| | 総賃貸可能面積 | 1,029.05 m ² | | | | |
| | 総賃貸面積 | 982.56 m ² | | | | |
| 稼働率の推移 | | 2019年6月末 | 2019年12月末 | 2020年6月末 | 2020年12月末 | 2021年6月末 |
| | | 97.6% | 95.1% | 93.3% | 93.3% | 95.5% |

(7) A95 : HERMITAGE NANBA WEST

| | | | | | | |
|-------------|----------------------------|-----------------------|-----------|----------|-----------|----------|
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | | | | | |
| 所有形態 | 土地：所有権／建物：所有権 | | | | | |
| 所在地 | 大阪府大阪市浪速区桜川四丁目 10 番 3 号 | | | | | |
| 用途 | 共同住宅、車庫 | | | | | |
| 鑑定評価額（価格時点） | 489 百万円（2021 年 11 月 1 日時点） | | | | | |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | | | | |
| 賃貸借の内容 | | | | | | |
| | テナントの総数 | 1 | | | | |
| | 総賃料収入 | 16,451 千円 | | | | |
| | 敷金・保証金 | 288 千円 | | | | |
| | 総賃貸可能面積 | 992.76 m ² | | | | |
| | 総賃貸面積 | 992.76 m ² | | | | |
| 稼働率の推移 | | 2019年6月末 | 2019年12月末 | 2020年6月末 | 2020年12月末 | 2021年6月末 |
| | | 100.0% | 100.0% | 88.0% | 87.2% | 100.0% |

(8) A79 : レーベスト本陣

| | | | | | | |
|-------------|----------------------------|-------------------------|-----------|----------|-----------|----------|
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | | | | | |
| 所有形態 | 土地：所有権／建物：所有権 | | | | | |
| 所在地 | 愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目 13 番 | | | | | |
| 用途 | 共同住宅 | | | | | |
| 鑑定評価額（価格時点） | 875 百万円（2021 年 11 月 1 日時点） | | | | | |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | | | | |
| 賃貸借の内容 | | | | | | |
| | テナントの総数 | 1 | | | | |
| | 総賃料収入 | 31,746 千円 | | | | |
| | 敷金・保証金 | 3,581 千円 | | | | |
| | 総賃貸可能面積 | 1,933.80 m ² | | | | |
| | 総賃貸面積 | 1,813.35 m ² | | | | |
| 稼働率の推移 | | 2019年6月末 | 2019年12月末 | 2020年6月末 | 2020年12月末 | 2021年6月末 |
| | | 92.5% | 91.3% | 92.5% | 96.2% | 93.8% |

(9) A80 : レーベスト松原

| | | | | | |
|-------------|----------------------|-----------|----------|-----------|----------|
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | | | | |
| 所有形態 | 土地：所有権／建物：所有権 | | | | |
| 所在地 | 愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号 | | | | |
| 用途 | 共同住宅、駐輪場 | | | | |
| 鑑定評価額（価格時点） | 867百万円（2021年11月1日時点） | | | | |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | | | |
| 賃貸借の内容 | | | | | |
| | テナントの総数 | 1 | | | |
| | 総賃料収入 | 24,719千円 | | | |
| | 敷金・保証金 | 2,273千円 | | | |
| | 総賃貸可能面積 | 1,955.40㎡ | | | |
| | 総賃貸面積 | 1,403.63㎡ | | | |
| 稼働率の推移 | 2019年6月末 | 2019年12月末 | 2020年6月末 | 2020年12月末 | 2021年6月末 |
| | 93.1% | 82.4% | 93.7% | 80.6% | 71.8% |

(10) A82 : アルバ則武新町

| | | | | | |
|-------------|----------------------|-----------|----------|-----------|----------|
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | | | | |
| 所有形態 | 土地：所有権／建物：所有権 | | | | |
| 所在地 | 愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号 | | | | |
| 用途 | 共同住宅、駐車場、駐輪場 | | | | |
| 鑑定評価額（価格時点） | 792百万円（2021年11月1日時点） | | | | |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | | | |
| 賃貸借の内容 | | | | | |
| | テナントの総数 | 1 | | | |
| | 総賃料収入 | 26,586千円 | | | |
| | 敷金・保証金 | 3,209千円 | | | |
| | 総賃貸可能面積 | 1,731.68㎡ | | | |
| | 総賃貸面積 | 1,623.28㎡ | | | |
| 稼働率の推移 | 2019年6月末 | 2019年12月末 | 2020年6月末 | 2020年12月末 | 2021年6月末 |
| | 96.5% | 91.6% | 95.2% | 90.3% | 93.7% |

(11) A83 : レーベスト名駅南

| | | | | | |
|-------------|------------------------|-----------|----------|-----------|----------|
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | | | | |
| 所有形態 | 土地：所有権／建物：所有権 | | | | |
| 所在地 | 愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号 | | | | |
| 用途 | 共同住宅、駐車場、駐輪場 | | | | |
| 鑑定評価額（価格時点） | 832百万円（2021年11月1日時点） | | | | |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | | | |
| 賃貸借の内容 | | | | | |
| | テナントの総数 | 1 | | | |
| | 総賃料収入 | 23,695千円 | | | |
| | 敷金・保証金 | 3,189千円 | | | |
| | 総賃貸可能面積 | 1,634.60㎡ | | | |
| | 総賃貸面積 | 1,369.89㎡ | | | |
| 稼働率の推移 | 2019年6月末 | 2019年12月末 | 2020年6月末 | 2020年12月末 | 2021年6月末 |
| | 88.4% | 90.5% | 90.5% | 75.9% | 83.8% |

(12) A88 : ルナコート江戸堀

| | | | | | |
|-------------|----------------------|--|--|--|--|
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | | | | |
| 所有形態 | 土地：所有権／建物：区分所有権 | | | | |
| 所在地 | 大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号 | | | | |
| 用途 | 居宅、車庫、駐輪場 | | | | |
| 鑑定評価額（価格時点） | 632百万円（2021年11月1日時点） | | | | |

| | | | | | |
|---------|-------------------------|-----------|----------|-----------|----------|
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | | | |
| 賃貸借の内容 | | | | | |
| テナントの総数 | 1 | | | | |
| 総賃料収入 | 20,406 千円 | | | | |
| 敷金・保証金 | 2,072 千円 | | | | |
| 総賃貸可能面積 | 1,185.50 m ² | | | | |
| 総賃貸面積 | 1,138.36 m ² | | | | |
| 稼働率の推移 | 2019年6月末 | 2019年12月末 | 2020年6月末 | 2020年12月末 | 2021年6月末 |
| | 100.0% | 91.9% | 96.0% | 90.1% | 96.0% |

(13) A98 : リトルリバー本町橋

| | | | | | |
|-------------|-----------------------|-----------|----------|-----------|----------|
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | | | | |
| 所有形態 | 土地：所有権／建物：所有権 | | | | |
| 所在地 | 大阪府大阪市中央区本町橋1番34号 | | | | |
| 用途 | 共同住宅、店舗 | | | | |
| 鑑定評価額（価格時点） | 432 百万円（2021年11月1日時点） | | | | |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | | | |
| 賃貸借の内容 | | | | | |
| テナントの総数 | 1 | | | | |
| 総賃料収入 | 13,118 千円 | | | | |
| 敷金・保証金 | 672 千円 | | | | |
| 総賃貸可能面積 | 974.81 m ² | | | | |
| 総賃貸面積 | 974.81 m ² | | | | |
| 稼働率の推移 | 2019年6月末 | 2019年12月末 | 2020年6月末 | 2020年12月末 | 2021年6月末 |
| | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 84.6% | 100.0% |

[鑑定評価書の概要]

(1) A77: インボイス新神戸レジデンス

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---|--|--|
| 鑑定評価額 (正常価格) | 1,550 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 | 2021 年 11 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 | 1,550,000 | |
| (1) 直接還元法による価格 | 1,570,000 | |
| ① 運営収益 [(a)-(b)] | 96,152 | |
| (a) 潜在総収益 | 104,001 | 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 | 7,849 | 類似不動産の稼働率、需給動向、対象不動産の過年度実績を参考に査定 |
| ② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)] | 23,669 | |
| (c) 維持管理費 | 2,650 | 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 | 1,000 | 過年度実績値、類似不動産の水道光熱費を参考に査定 |
| (e) 修繕費 | 5,532 | 実績値、類似建物の修繕費水準、E R 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 | 1,865 | 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 | 7,089 | 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 | 5,393 | 公租公課関係資料に基づき計上 |
| (i) 損害保険料 | 140 | 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 | 0 | |
| ③ 運営純収益 (NOI) [①-②] | 72,483 | |
| (k) 一時金の運用益 | 7 | 運用利回りを 1.0% と査定 |
| (l) 資本的支出 | 5,078 | 類似不動産の資本的支出水準、E R の修繕更新費等を勘案して査定 |
| ④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)] | 67,412 | |
| 還元利回り | 4.3% | 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 | 1,520,000 | |
| 割引率 | 4.1% | 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 | 4.5% | 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 | 1,150,000 | |
| 土地比率 | 51.0% | |
| 建物比率 | 49.0% | |
| 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。 | |

(2) A78 : コスモコート元町

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---|--|--|
| 鑑定評価額 (正常価格) | 1,200 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 | 2021 年 11 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 | 1,200,000 | |
| (1) 直接還元法による価格 | 1,210,000 | |
| ① 運営収益 [(a)-(b)] | 73,806 | |
| (a) 潜在総収益 | 81,156 | 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 | 7,350 | 類似不動産の稼働率、需給動向、対象不動産の過年度実績を参考に査定 |
| ② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)] | 17,592 | |
| (c) 維持管理費 | 2,536 | 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 | 1,150 | 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 | 3,485 | 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 | 1,461 | 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 | 4,128 | 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 | 4,688 | 公租公課関係資料に基づき計上 |
| (i) 損害保険料 | 144 | 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 | 0 | |
| ③ 運営純収益 (NOI) [①-②] | 56,214 | |
| (k) 一時金の運用益 | 0 | 運用益は考慮しない |
| (l) 資本的支出 | 5,393 | 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)] | 50,821 | |
| 還元利回り | 4.2% | 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 | 1,180,000 | |
| 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 | 4.4% | 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 | 861,000 | |
| 土地比率 | 36.7% | |
| 建物比率 | 63.3% | |
| 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。 | |

(3) A85 : ヴァンデュール浜大津駅前

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---|--|--|
| 鑑定評価額 (正常価格) | 841 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 | 2021 年 11 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 | 841,000 | |
| (1) 直接還元法による価格 | 848,000 | |
| ① 運営収益 [(a)-(b)] | 65,400 | |
| (a) 潜在総収益 | 68,808 | 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 | 3,408 | 類似不動産の稼働率、需給動向、対象不動産の過年度実績を参考に査定 |
| ② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)] | 16,413 | |
| (c) 維持管理費 | 2,503 | 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 | 2,200 | 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 | 3,075 | 実績値、類似建物の修繕費水準、E R 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 | 1,271 | 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 | 2,949 | 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 | 3,957 | 公租公課関係資料に基づき計上 |
| (i) 損害保険料 | 136 | 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 | 322 | |
| ③ 運営純収益 (NO I) [①-②] | 48,987 | |
| (k) 一時金の運用益 | 48 | 運用利回りを 1.0% と査定 |
| (l) 資本的支出 | 4,914 | 類似不動産の資本的支出水準、E R の修繕更新費等を勘案して査定 |
| ④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)] | 44,121 | |
| 還元利回り | 5.2% | 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 | 834,000 | |
| 割引率 | 5.0% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 5.4% | 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 | 526,000 | |
| 土地比率 | 22.8% | |
| 建物比率 | 77.2% | |
| 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) A86 : サルボサーラ

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---|--|--|
| 鑑定評価額 (正常価格) | 697 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 | 2021 年 11 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 | 697,000 | |
| (1) 直接還元法による価格 | 706,000 | |
| ① 運営収益 [(a)-(b)] | 46,966 | |
| (a) 潜在総収益 | 50,760 | 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 | 3,794 | 類似不動産の稼働率、需給動向、対象不動産の過年度実績を参考に査定 |
| ② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)] | 12,184 | |
| (c) 維持管理費 | 1,672 | 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 | 1,850 | 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 | 2,322 | 実績値、類似建物の修繕費水準、E R 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 | 910 | 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 | 2,100 | 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 | 3,128 | 公租公課関係資料に基づき計上 |
| (i) 損害保険料 | 82 | 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 | 120 | |
| ③ 運営純収益 (NO I) [①-②] | 34,782 | |
| (k) 一時金の運用益 | 3 | 運用利回りを 1.0% と査定 |
| (l) 資本的支出 | 2,999 | 類似不動産の資本的支出水準、E R の修繕更新費等を勘案して査定 |
| ④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)] | 31,786 | |
| 還元利回り | 4.5% | 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 | 688,000 | |
| 割引率 | 4.3% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 4.7% | 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 | 490,000 | |
| 土地比率 | 34.6% | |
| 建物比率 | 65.4% | |
| 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。 | |

(5) A89 : ウィンテージ神戸元町

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---|--|--|
| 鑑定評価額 (正常価格) | 666 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 | 2021 年 11 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 | 666,000 | |
| (1) 直接還元法による価格 | 675,000 | |
| ① 運営収益 [(a)-(b)] | 43,794 | |
| (a) 潜在総収益 | 48,740 | 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 | 4,946 | 類似不動産の稼働率、需給動向、対象不動産の過年度実績を参考に査定 |
| ② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)] | 11,569 | |
| (c) 維持管理費 | 1,804 | 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 | 880 | 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 | 2,146 | 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 | 861 | 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 | 2,372 | 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 | 3,216 | 公租公課関係資料に基づき計上 |
| (i) 損害保険料 | 86 | 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 | 204 | |
| ③ 運営純収益 (NOI) [①-②] | 32,225 | |
| (k) 一時金の運用益 | 0 | 運用益は考慮しない |
| (l) 資本的支出 | 3,188 | 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)] | 29,037 | |
| 還元利回り | 4.3% | 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 | 656,000 | |
| 割引率 | 4.1% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 4.5% | 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 | 457,000 | |
| 土地比率 | 33.6% | |
| 建物比率 | 66.4% | |
| 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。 | |

(6) A91 : コーポ東洞院

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---|--|--|
| 鑑定評価額 (正常価格) | 559 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 | 2021 年 11 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 | 559,000 | |
| (1) 直接還元法による価格 | 572,000 | |
| ① 運営収益 [(a)-(b)] | 36,392 | |
| (a) 潜在総収益 | 38,253 | 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 | 1,861 | 類似不動産の稼働率、需給動向、対象不動産の過年度実績を参考に査定 |
| ② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)] | 9,259 | |
| (c) 維持管理費 | 1,738 | 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 | 1,200 | 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 | 2,086 | 実績値、類似建物の修繕費水準、E R 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 | 694 | 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 | 1,528 | 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 | 1,950 | 公租公課関係資料に基づき計上 |
| (i) 損害保険料 | 63 | 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 | 0 | |
| ③ 運営純収益 (NO I) [①-②] | 27,133 | |
| (k) 一時金の運用益 | 0 | 運用益は考慮しない |
| (l) 資本的支出 | 3,130 | 類似不動産の資本的支出水準、E R の修繕更新費等を勘案して査定 |
| ④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)] | 24,003 | |
| 還元利回り | 4.2% | 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 | 546,000 | |
| 割引率 | 4.0% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 4.5% | 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 | 516,000 | |
| 土地比率 | 62.8% | |
| 建物比率 | 37.2% | |
| 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。 | |

(7) A95 : HERMITAGE NANBA WEST

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---|--|--|
| 鑑定評価額 (正常価格) | 489 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 | 2021 年 11 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 | 489,000 | |
| (1) 直接還元法による価格 | 495,000 | |
| ① 運営収益 [(a)-(b)] | 29,900 | |
| (a) 潜在総収益 | 31,786 | 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 | 1,886 | 類似不動産の稼働率、需給動向、対象不動産の過年度実績を参考に査定 |
| ② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)] | 6,983 | |
| (c) 維持管理費 | 1,572 | 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 | 520 | 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 | 869 | 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 | 596 | 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 | 1,341 | 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 | 2,031 | 公租公課関係資料に基づき計上 |
| (i) 損害保険料 | 54 | 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 | 0 | |
| ③ 運営純収益 (NOI) [①-②] | 22,917 | |
| (k) 一時金の運用益 | 0 | 運用益は考慮しない |
| (l) 資本的支出 | 1,151 | 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)] | 21,766 | |
| 還元利回り | 4.4% | 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 | 482,000 | |
| 割引率 | 4.2% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 4.6% | 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 | 304,000 | |
| 土地比率 | 39.9% | |
| 建物比率 | 60.1% | |
| 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。 | |

(8) A79 : レーベスト本陣

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---|--|--|
| 鑑定評価額 (正常価格) | 875 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 | 2021 年 11 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 | 875,000 | |
| (1) 直接還元法による価格 | 886,000 | |
| ① 運営収益 [(a)-(b)] | 60,245 | |
| (a) 潜在総収益 | 64,314 | 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 | 4,069 | 類似不動産の稼働率、需給動向、対象不動産の過年度実績を参考に査定 |
| ② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)] | 13,939 | |
| (c) 維持管理費 | 2,894 | 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 | 730 | 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 | 2,742 | 実績値、類似建物の修繕費水準、E R 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 | 1,176 | 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 | 2,109 | 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 | 3,704 | 公租公課関係資料に基づき計上 |
| (i) 損害保険料 | 104 | 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 | 480 | |
| ③ 運営純収益 (NO I) [①-②] | 46,306 | |
| (k) 一時金の運用益 | 45 | 運用利回りを 1.0% と査定 |
| (l) 資本的支出 | 2,960 | 類似不動産の資本的支出水準、E R の修繕更新費等を勘案して査定 |
| ④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)] | 43,391 | |
| 還元利回り | 4.9% | 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 | 863,000 | |
| 割引率 | 4.3% | 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 | 5.4% | 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 | 666,000 | |
| 土地比率 | 40.0% | |
| 建物比率 | 60.0% | |
| 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。 | |

(9) A80 : レーベスト松原

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---|--|--|
| 鑑定評価額 (正常価格) | 867 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 | 2021 年 11 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 | 867,000 | |
| (1) 直接還元法による価格 | 876,000 | |
| ① 運営収益 [(a)-(b)] | 56,746 | |
| (a) 潜在総収益 | 61,193 | 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 | 4,447 | 類似不動産の稼働率、需給動向、対象不動産の過年度実績を参考に査定 |
| ② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)] | 13,761 | |
| (c) 維持管理費 | 2,866 | 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 | 650 | 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 | 2,329 | 実績値、類似建物の修繕費水準、E R 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 | 1,089 | 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 | 2,433 | 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 | 3,878 | 公租公課関係資料に基づき計上 |
| (i) 損害保険料 | 96 | 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 | 420 | |
| ③ 運営純収益 (NO I) [①-②] | 42,985 | |
| (k) 一時金の運用益 | 41 | 運用利回りを 1.0% と査定 |
| (l) 資本的支出 | 2,729 | 類似不動産の資本的支出水準、E R の修繕更新費等を勘案して査定 |
| ④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)] | 40,297 | |
| 還元利回り | 4.6% | 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 | 858,000 | |
| 割引率 | 4.3% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 4.8% | 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 | 757,000 | |
| 土地比率 | 51.0% | |
| 建物比率 | 49.0% | |
| 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。 | |

(10) A82 : アルバ則武新町

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---|--|--|
| 鑑定評価額 (正常価格) | 792 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 | 2021 年 11 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 | 792,000 | |
| (1) 直接還元法による価格 | 800,000 | |
| ① 運営収益 [(a)-(b)] | 50,470 | |
| (a) 潜在総収益 | 54,284 | 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 | 3,814 | 類似不動産の稼働率、需給動向、対象不動産の過年度実績を参考に査定 |
| ② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)] | 12,795 | |
| (c) 維持管理費 | 2,206 | 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 | 750 | 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 | 2,486 | 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 | 1,000 | 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 | 1,819 | 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 | 3,535 | 公租公課関係資料に基づき計上 |
| (i) 損害保険料 | 99 | 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 | 900 | |
| ③ 運営純収益 (NOI) [①-②] | 37,675 | |
| (k) 一時金の運用益 | 37 | 運用利回りを 1.0%と査定 |
| (l) 資本的支出 | 2,509 | 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)] | 35,203 | |
| 還元利回り | 4.4% | 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 | 783,000 | |
| 割引率 | 4.2% | 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 | 4.6% | 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 | 582,000 | |
| 土地比率 | 32.2% | |
| 建物比率 | 67.8% | |
| 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。 | |

(11) A83 : レーベスト名駅南

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---|--|--|
| 鑑定評価額 (正常価格) | 832 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 | 2021 年 11 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 | 832,000 | |
| (1) 直接還元法による価格 | 844,000 | |
| ① 運営収益 [(a)-(b)] | 51,370 | |
| (a) 潜在総収益 | 56,035 | 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 | 4,665 | 類似不動産の稼働率、需給動向、対象不動産の過年度実績を参考に査定 |
| ② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)] | 12,348 | |
| (c) 維持管理費 | 2,293 | 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 | 950 | 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 | 2,434 | 実績値、類似建物の修繕費水準、E R 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 | 1,001 | 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 | 1,805 | 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 | 3,401 | 公租公課関係資料に基づき計上 |
| (i) 損害保険料 | 98 | 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 | 366 | |
| ③ 運営純収益 (NO I) [①-②] | 39,022 | |
| (k) 一時金の運用益 | 39 | 運用利回りを 1.0% と査定 |
| (l) 資本的支出 | 3,604 | 類似不動産の資本的支出水準、E R の修繕更新費等を勘案して査定 |
| ④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)] | 35,457 | |
| 還元利回り | 4.2% | 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 | 820,000 | |
| 割引率 | 4.0% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 4.4% | 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 | 759,000 | |
| 土地比率 | 40.1% | |
| 建物比率 | 59.9% | |
| 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。 | |

(12) A88 : ルナコート江戸堀

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---|--|--|
| 鑑定評価額 (正常価格) | 632 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 | 2021 年 11 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 | 632,000 | |
| (1) 直接還元法による価格 | 640,000 | |
| ① 運営収益 [(a)-(b)] | 41,358 | |
| (a) 潜在総収益 | 44,274 | 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 | 2,916 | 類似不動産の稼働率、需給動向、対象不動産の過年度実績を参考に査定 |
| ② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)] | 11,572 | |
| (c) 維持管理費 | 1,890 | 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 | 1,550 | 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 | 1,804 | 実績値、類似建物の修繕費水準、E R 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 | 804 | 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 | 2,658 | 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 | 2,496 | 公租公課関係資料に基づき計上 |
| (i) 損害保険料 | 70 | 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 | 300 | |
| ③ 運営純収益 (NO I) [①-②] | 29,786 | |
| (k) 一時金の運用益 | 15 | 運用利回りを 1.0% と査定 |
| (l) 資本的支出 | 1,654 | 類似不動産の資本的支出水準、E R の修繕更新費等を勘案して査定 |
| ④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)] | 28,147 | |
| 還元利回り | 4.4% | 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 | 623,000 | |
| 割引率 | 4.2% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 4.6% | 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 | 576,000 | |
| 土地比率 | 61.0% | |
| 建物比率 | 39.0% | |
| 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。 | |

(13) A98 : リトルリバー本町橋

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---|--|--|
| 鑑定評価額 (正常価格) | 432 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 | 2021 年 11 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 | 432,000 | |
| (1) 直接還元法による価格 | 438,000 | |
| ① 運営収益 [(a)-(b)] | 27,746 | |
| (a) 潜在総収益 | 29,015 | 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 | 1,269 | 類似不動産の稼働率、需給動向、対象不動産の過年度実績を参考に査定 |
| ② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)] | 7,531 | |
| (c) 維持管理費 | 1,550 | 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 | 600 | 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 | 1,347 | 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 | 548 | 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 | 1,476 | 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 | 1,959 | 公租公課関係資料に基づき計上 |
| (i) 損害保険料 | 51 | 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 | 0 | |
| ③ 運営純収益 (NOI) [①-②] | 20,215 | |
| (k) 一時金の運用益 | 5 | 運用利回りを 1.0%と査定 |
| (l) 資本的支出 | 1,840 | 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)] | 18,380 | |
| 還元利回り | 4.2% | 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 | 425,000 | |
| 割引率 | 4.0% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 4.4% | 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 | 339,000 | |
| 土地比率 | 49.7% | |
| 建物比率 | 50.3% | |
| 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

| | |
|-----------------------|--|
| ① 名 称 | カンサイレジデンス特定目的会社 |
| ② 所 在 地 | 東京都港区元赤坂一丁目1番8号株式会社 赤坂国際会計内 |
| ③ 代表者の役職・氏名 | 取締役 林 令史 |
| ④ 事 業 内 容 | 1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他上記特定資産の流動化に係る業務に附帯する業務 |
| ⑤ 資 本 金 | 10万円(2021年11月30日現在) |
| ⑥ 設 立 年 月 日 | 2021年11月 |
| ⑦ 純 資 産 | 非開示 ^(注) |
| ⑧ 総 資 産 | 非開示 ^(注) |
| ⑨ 大株主及び持株比率 | 非開示 ^(注) |
| ⑩ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 | |
| 資 本 関 係 | 記載すべき資本関係はありません。 |
| 人 的 関 係 | 記載すべき人的関係はありません。 |
| 取 引 関 係 | 記載すべき取引関係はありません。 |
| 関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況 | 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律に規定する利害関係人等に該当しません。 |

(注) 開示につき譲渡先の同意が得られていないため開示いたしません。

5. 利害関係人等との取引

該当事項はありません。

6. 日程

| | |
|-----------|----------------------------------|
| 譲 渡 決 定 日 | 2021年12月8日 |
| 契 約 締 結 日 | |
| 譲 渡 予 定 日 | 2021年12月22日(7物件)、2022年1月12日(6物件) |
| 決 済 方 法 | 引渡し時一括決済 |

7. 譲渡代金の使途

本譲渡の譲渡代金については手元資金とし、今後、主に既存借入金の返済資金に充当するとともに、分配原資として利用する予定です。

8. 今後の見通し

本譲渡により2021年12月期に1,949百万円、2022年6月期に1,437百万円の譲渡益の計上を見込んでいます。

本譲渡等に伴う本投資法人の2021年12月期の運用状況の予想の修正については、本日付「2021年12月期(第37期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、2022年6月期の運用状況の予想については新型コロナウイルス感染症の影響を慎重に見極める必要があることに鑑み、今後見通しが立ち次第公表いたします。

以 上

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