

平成 29 年 9 月 21 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)

資産（優先出資証券）の取得に関するお知らせ

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、資産（優先出資証券）の取得を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 取得予定資産	資産の流動化に関する法律(平成 10 年法律第 105 号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。)第 2 条 9 項に定める優先出資証券(以下「本優先出資証券」といいます。)(注 1)
(2) 優先出資証券の発行予定口数	優先出資証券：364,200 口
(3) 取得予定口数(持分割合)	優先出資証券：178,458 口(49.0%)
(4) 取得予定価格	17,845 百万円(優先出資持分 49.0%相当)(注 2)
(5) 裏付不動産の名称	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(以下「本裏付不動産」ということがあります。)
(6) 取得予定日	平成 29 年 10 月 13 日(注 3)
(7) 取得先	キングダム特定目的会社(以下「本 TMK」ということがあります。) 取得先の概要については、後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
(8) 取得資金	新投資口の発行(国内一般募集及び海外募集)(注 4)により調達した資金及び自己資金

(注 1) 本投資法人は、本優先出資証券の取得と併せて、本 TMK の特定出資(24.0%相当)及びマスターリース会社であるケーヨーリゾート開発合同会社(以下「本 ML」といいます。)の社員持分の 100%を保有する持株会社である合同会社(以下「本持株会社」といいます。)の社員持分(49.0%相当)を取得します。

(注 2) 優先出資証券に係る本投資法人の出資予定金額を記載しています。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。また、上記(注 1)に記載の本 TMK の特定出資の取得価格は 24,000 円、本持株会社の社員持分の取得価格は 980 万円ですが、いずれも僅少であるため、取得予定価格には含めていません。

(注 3) 優先出資証券の引受けに係る取引実行日を記載しています。以下同じです。

(注 4) 新投資口の発行については、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は資産（優先出資証券）の取得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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができます。これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 取得の理由

本投資法人は、新投資口発行により調達する資金及び自己資金により、本優先出資証券を取得することといたしました。本TMKは、本投資法人のスポンサーである Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人より、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を取得する予定であり、本優先出資証券の取得により住居ポートフォリオにおける旗艦物件である平成 29 年 3 月に取得した「ロイヤルパークスタワー南千住」と併せて、本投資法人のポートフォリオ全体の収益の成長性と安定性は一層向上し、これによりポートフォリオのクオリティのステージアップが図れるものと考えています。

本TMKの裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」は、平成 28 年 12 月オープンのアネックス棟（175 室）を含め、平成 29 年 8 月 31 日時点において、ディズニーホテル及び東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテル（注 1）中、最多の 1,016 室を有するホテルであり、東京ディズニーリゾートエリアでマリOTT・インターナショナルが運営する唯一のホテルです。「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」は東京ディズニーリゾートに隣接しており、ディズニーリゾートライン「ベイサイド・ステーション」駅より徒歩 1 分の好立地に位置し、ラグジュアリーなリゾート感あふれる客室を有するほか、レジャー需要とMICE（注 2）需要の両方を満たす、ガーデンプール、プール、クリスタルチャペル、ダイニング、会議室／イベントホール等のさまざまな施設を完備しています。

（注 1）「東京ディズニーリゾート」（以下「TDR」といいます。）とは、東京ディズニーランド及び東京ディズニーシーをいい、「東京ディズニーリゾートエリア」とは、東京ディズニーランド、東京ディズニーシー及び両テーマパークに関連するリゾート施設群が所在する JR 京葉線舞浜駅以南における臨海エリア（舞浜二丁目及び舞浜三丁目を除く浦安市舞浜エリア一帯）をいいます。以下同じです。

また、「ディズニーホテル」は、東京ディズニーリゾートを運営する株式会社オリエンタルランドグループ直営のディズニーブランドを使用したホテル（4 軒）、「東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテル」又は「オフィシャルホテル」は、東京ディズニーリゾートエリア内にある提携ホテル（6 軒）、「パートナーホテル」は、東京ディズニーリゾート周辺（JR 京葉線舞浜駅及び新浦安駅周辺の臨海エリア）にある提携ホテル（4 軒）で構成されており、東京ディズニーリゾートのホテル提携プログラムに基づく名称です。

（注 2）「MICE」とは、企業等の会議（Meeting）、企業等の行う報奨・研修旅行（インセンティブ旅行）（Incentive Travel）、国際機関・団体、学会等が行う国際会議（Convention）、展示会・見本市、イベント（Exhibition/Event）の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称です（出所：国土交通省・観光庁ウェブサイト）。

TDR の来園者数は直近の 4 事業年度において年間約 3,000 万人で安定的に推移しています。また、宿泊需要の高い関東以外からの来園者数は、海外を含めて年間 1,000 万人強、1 日平均で 29,018 人（いずれも平成 28 年度）であり、TDR 周辺のホテル需要は引き続き高位安定しています。かかる高い宿泊需要に対して、TDR 周辺におけるディズニー公認のホテル客室数はディズニーホテル、オフィシャルホテル及びパートナーホテル合計で 8,134 室のみであり、また、東京ディズニーリゾートエリアの敷地は限られており、新規ホテルの進出は困難であることから、将来的なホテル供給は限定的であり、したがって、本投資法人は、オフィシャルホテルとしての「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」には、高くかつ安定した宿泊需要が期待できると考えています（注 3）。

また、TDR では平成 32 年度に過去最高の来園者数を目指し、新規プロダクトの導入を継続しています。東京ディズニーランドでは、平成 32 年春の新アトラクション等のオープンに向け、過去最大規模となる 750 億円レベルの大規模開発を実施中であり、東京ディズニーシーでは「新テーマポートの開発」として大型アトラクションの導入を計画中です（注 4）。

本投資法人は、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」の宿泊需要を支える TDR の来園者数は、かかる開発計画の実施等により、今後も安定的に推移することが期待できると考えています。

（注 3） TDR の来園者数と「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」の宿泊需要が必ずしも連動しているとは限らず、TDR の来園者数の推移にかかわらず、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」の業績が変動する可能性があります。

（注 4） 上記の開発計画については、本日時点において、株式会社オリエンタルランドより公表されている開発計画等の内容を記載しており、予定通り実施されない可能性があります。

ご注意：本報道発表文は資産（優先出資証券）の取得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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

本優先出資証券の取得により、本投資法人は、シンガポール政府投資公社（以下「G I C」といいます。）（注5）の関係法人との共同投資スキームにより、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」への投資を行います。本投資法人は、平成29年10月13日付で、G I Cの関係法人とともに本TMKに出資し、本投資法人が本TMKの発行する優先出資証券の49.0%相当（注6）を、G I Cの関係法人が51.0%相当を取得する予定です。その後、本TMKが、平成29年10月17日付で、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を取得し保有する予定です。

本優先出資証券の取得により、本投資法人は、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」の信託受益権を直接取得する場合と比較して、少額の投資により、高い配当利回りを享受できるものと考えており、本優先出資証券の想定配当利回り（注7）は8.8%です。

本投資法人は、G I Cとの共同投資により、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に対して長期安定的に投資する予定です（注8）。なお、本TMKによる取得後も、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」の運営は、引き続き「マリオット・インターナショナル」傘下の「スターウッド・ホテル&リゾート」（以下「オペレーター」といいます。）に委託され、世界規模でホテル運営を展開するオペレーターの下、安定した運営が期待されます。

（注5） G I Cは、昭和56年にシンガポール政府により外貨準備運用のために設立され、資産総額は1,000億米ドルを超え、40か国以上において不動産、プライベート・エクイティ、株式、債券と幅広く投資を行っており、新興市場への投資は20年以上の経験を有しています。G I Cはシンガポール本社に加え、世界中の金融拠点に10の事務所を構え、1,400人超の従業員を擁し、日本における不動産投資は平成9年より開始しており、豊富な投資実績を有します。

（注6） かかる優先出資証券と併せて、本投資法人は、本TMKの特定出資の24.0%相当及び本持株会社の社員持分の49.0%相当を取得し、G I Cの関係法人が当該特定出資の25.0%相当及び当該社員持分の51.0%相当を取得する予定です。なお、特定出資の残りの51.0%相当については、一般社団法人が取得する予定です。詳細につきましては後記「3.取得予定資産の内容等」をご参照ください。

（注7） 「想定配当利回り」は、本裏付不動産に係る、平成29年7月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に記載された運営純収益（NOI）から、本TMK自体の運営管理、借入利息の各種費用の想定額を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じた金額を、取得予定価格で除して算出しています。各種費用の想定額について本資産運用会社が算定する数値を用いた参考値であり、実際の配当利回りはかかる参考値と大きく乖離する、又は配当が全く行われぬ可能性があります。

（注8） 共同投資の実施に当たり、本投資法人とG I Cの関係法人は平成29年9月21日付で出資者間合意書を締結しており、本TMKが「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を原則として7年間売却しないこと等について合意しています。

ご注意：本報道発表文は資産（優先出資証券）の取得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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 取得予定資産の内容等

(1) 本優先出資証券の概要

本優先出資証券の個別の内容は以下のとおりです。

名称	キングダム特定目的会社が発行する優先出資証券（注1）																		
概要	<p>① 優先出資証券は、(i) 資産流動化法に基づく資産流動化計画に従った特定資産の取得並びにその管理及び処分に係る業務、並びに (ii) それらの附帯業務を営むことを目的とする特定目的会社が発行する優先出資証券の一部です。</p> <p>② 本TMKによる特定資産の取得予定日現在の貸借対照表の概要（予定）は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <th colspan="2">キングダム特定目的会社</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(資産)</td> <td style="text-align: center;">(負債)</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>有利子負債</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">979 億円 (注2) (注3)</td> <td style="text-align: right;">663 億円</td> </tr> <tr> <td>その他資産</td> <td style="text-align: center;">(純資産)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">49 億円</td> <td>優先資本金等</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">364 億円 (注4)</td> </tr> <tr> <td>資産の部合計</td> <td>負債及び純資産の部合計</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">1,028 億円</td> <td style="text-align: right;">1,028 億円</td> </tr> </table> <p>③ 本TMKの事業年度は、毎年4月1日から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31日までです。</p> <p>④ 本TMKに関して締結される共同投資者との契約上、大要以下の制約が存在しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本TMKが「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を取得してから原則として7年間は、共同投資者間の合意によることなく、本TMKをして「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る不動産信託受益権等につき売却その他の処分をさせること等はできないものとされています。 ・本優先出資証券（本TMKの特定出資及び本持株会社の持分を含みます。以下、本④において同じです。）を第三者に売却する場合、売却対象とする本優先出資証券につき、他の共同投資者に一定期間の優先交渉権を与えることとされています。 ・一方の共同投資者がその保有する本優先出資証券を第三者に売却する場合、他の共同投資者は、共同売却請求権（一方の共同投資者による本優先出資証券の売却と併せて、当該他の共同投資者の保有する本優先出資証券を同等の条件で売却することを求める権利）を有することとされています。 <p>⑤ 上記のほか、本優先出資証券の取得に関する一連の取引に関し、以下のような制約が存在しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本ML及びStarwood Asia Pacific Hotels and Resorts Pte. Ltd（スターウッド・アジア・パシフィック・ホテルズ・アンド・リゾート・ピーティーイー・エルティードイ）（以下「スターウッド」といいます。）との間の Operating Services Agreement（運営委託契約）（以下「本運営委託契約」といいます。）において、本MLは、平成59年12月31日までの間、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」の運営をスターウッドに対して独占的に委託すべきものとされています。 ・本運営委託契約において、本MLの社員持分、本持株会社の持分又は「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る不動産信託受益 	キングダム特定目的会社		(資産)	(負債)	特定資産	有利子負債	979 億円 (注2) (注3)	663 億円	その他資産	(純資産)	49 億円	優先資本金等		364 億円 (注4)	資産の部合計	負債及び純資産の部合計	1,028 億円	1,028 億円
キングダム特定目的会社																			
(資産)	(負債)																		
特定資産	有利子負債																		
979 億円 (注2) (注3)	663 億円																		
その他資産	(純資産)																		
49 億円	優先資本金等																		
	364 億円 (注4)																		
資産の部合計	負債及び純資産の部合計																		
1,028 億円	1,028 億円																		

ご注意：本報道発表文は資産（優先出資証券）の取得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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>権等を譲渡する場合、スターウッドの事前の承諾を得る必要がある場合があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> 本運営委託契約並びに本TMK、本ML及びスターウッドとの間のNon-Disturbance Agreement（妨害排除協定書）において、本TMK及び本MLの間のマスターリース契約が終了する場合、一定の要件を満たす新運営会社又は信託受託者をして、当該マスターリース契約と実質的に同等の契約を締結させること等、一定の義務を負うものとされます。また、本TMKに対する貸付人等からも、Non-Disturbance Agreement（妨害排除協定書）の一定の条項を尊重すること等を規定した合意を得ることが、義務づけられます。
--	--

- (注1) 本投資法人は、本優先出資証券の取得に併せて、共同投資者（本投資法人又はG I Cの関係法人を個別に又は総称していません。以下同じです。）との本TMKの安定的な運営を通じた共同投資を確保する目的で本TMKの特定出資の240口（持分割合24.0%相当）を24,000円で、また、本持株会社の社員持分（全社員持分の49.0%相当）を980万円で、それぞれ取得する予定です。なお、G I Cの関係法人は、本TMKの優先出資証券の185,742口（持分割合51.0%相当）、特定出資の250口（持分割合25.0%相当）及び本持株会社の社員持分（全社員持分の51.0%相当）を取得する予定です。また、特定出資の510口（持分割合51.0%相当）については、一般社団法人が取得する予定です。
- (注2) 特定資産979億円は、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る不動産信託受益権であり、本TMKは平成29年10月17日付で当該特定資産を、取得予定価格977億円で取得することを予定しています。特定資産の概要については、後記「裏付不動産の概要」をご参照ください。
- (注3) 本TMKが予定する借入れ及び特定社債発行に関し、特定資産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る不動産信託受益権に対する担保権（資産流動化法に基づく一般担保権を含みます。）のほか、本MLの社員持分等に担保権が設定されます。本投資法人が取得する特定出資、優先出資証券及び本持株会社の社員持分の譲渡等の処分については、本TMKに対する貸付人、社債権者等の承諾が必要になります。
- (注4) 本TMKは、取得予定日付で、優先出資証券364,200口を発行する予定であり、本投資法人はそのうち178,458口（49.0%相当）を引受け、G I Cの関係法人はそのうち185,742口（51.0%相当）を引受ける予定です。
- (注5) オリックス不動産投資顧問株式会社が、本TMK及び本MLのアセットマネージャーとなる予定です。

ご注意：本報道発表文は資産（優先出資証券）の取得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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) 本裏付不動産の内容等

本裏付不動産の個別の内容、収支状況等及び鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

＜本裏付不動産の内容に関する説明＞

- a. 「裏付不動産の名称、所在地等」欄の記載について
- 「鑑定評価額」は、営業者である本TMKが不動産鑑定士より取得した裏付不動産に係る鑑定評価書に記載された価格を記載しています。
 - 「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、都市計画法第8条第1項各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、本投資法人による取得予定資産の取得時に予定されている、裏付不動産に係る信託受託者を記載しています。
 - 「信託期間」については、本投資法人による取得予定資産の取得時に予定されている、裏付不動産に係る信託期間を記載しています。
- b. 「賃貸借の概況」欄の記載について
- 平成29年7月31日現在有効なテナントとの間の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TMK又は信託受託者と直接賃貸借契約等の締結を予定している賃借人を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。
 - 「客室数」は、テナントが転貸可能な客室数を記載しています。「(S・T・D・O)」は、ルームタイプ（シングル・ツイン・ダブル・その他）別の客室数の内訳を記載しています。
 - 「賃貸可能面積」は、裏付不動産の本TMKが所有することとな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。
 - 「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。
 - 「稼働率」は、「賃貸面積」の「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。
 - 「敷金等」は、締結されている賃貸借契約に基づく償却後の敷金額又は保証金額を記載しています。
 - 「賃貸事業収入（月額）」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit (GOP)）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本TMKが賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。
- c. 「賃貸借契約の概要」欄の記載について
- 平成29年7月31日現在有効なテナントとの間の賃貸借契約に基づき記載しています。
 - 「契約形態」は、オペレーターから収受する賃料の種類（固定賃料型、固定賃料プラス変動賃料型）を記載しています。なお、ホテル営業の状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る契約を「固定賃料型」、固定賃料のほかホテルの売上高営業粗利益（GOP）に連動する変動賃料を受け取る契約を「固定賃料プラス変動賃料型」と定義しています。
 - 「賃貸借による賃料設定」は、月額については一万円未満を切り捨て、年額については百万円未満を切り捨てています。
 - 「管理業務委託手数料」とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が賃借人から収受する手数料のことをいいます。なお、管理業務委託手数料については、開示につきテナントの同意が得られていないため開示していません。
 - 「敷金・保証金」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金・保証金等の額を記載しています。

ご注意：本報道発表文は資産（優先出資証券）の取得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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

d. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について

本TMKは、本裏付不動産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。

- ・「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。
- ・「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規上の違反項目、指摘項目等で1年以内に修繕や更新をした方が良いと判断できるものの修繕費用を示したものです。
- ・「長期修繕費」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用のうち、対象建築仕上、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用のうち、資本的支出以外の費用をいいます。

e. 「地震リスク評価報告書の概要」欄の記載について

本TMKは、本裏付不動産に関して、地震リスク分析を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。

- ・「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率（PML）には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。予想最大損失率（PML）についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。

f. 「地域特性等」欄の記載について

「地域特性等」は、原則として本裏付不動産に係る鑑定機関の鑑定評価書又は調査会社のマーケットレポートにおける記載を抜粋、要約又は参照して作成しています。

g. 「特記事項」欄の記載について

「特記事項」は、本裏付不動産に関する権利関係、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

h. 「収支状況等」欄の記載について

- ・平成27年1月1日から平成28年12月31日までの各事業期間について、本裏付不動産の売主から受領した情報に基づいて記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
- ・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。本裏付不動産に関して現所有者又は前所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含みません。
- ・「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。
- ・「NOI」(Net Operating Income) は、原則として、売主から提供を受けた実績値を記載しています。但し、信託報酬、管理報酬、減価償却費及び保険料については、本TMKが保有する場合を想定した調整後の数値を記載しています。
- ・「客室収入」には、客室利用料及び賃貸利用料が含まれています。
- ・「その他収入」には、駐車場使用料、ランドリー利用料、自販機手数料等の上記「客室収入」項目に属さない項目が含まれています。
- ・「ADR」とは、平均客室単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の客室収入合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
- ・「RevPAR」とは、1日当たり総客室数当たり客室収入 (Revenues Per Available Room) をいい、一定期間の客室収入合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、客室稼働率をADRで乗じた値と同値となります。
- ・「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。
客室稼働率＝対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）
- ・「GOP比率」は、次の計算式により算出しています。

ご注意：本報道発表文は資産（優先出資証券）の取得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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

GOP比率=GOP÷売上高

- ・「デイリー/ウィークリー/マンスリー」は、各宿泊形態（デイリー/ウィークリー/マンスリー）の割合をいい、各運用期間の客室収入合計に対する同期間における各宿泊形態別の客室収入の割合をいいます。なお、デイリー＝1～6泊、ウィークリー＝7～29泊、マンスリー＝30泊以上として宿泊日数により区分しています。
 - ・「海外売上高」は、海外オンライン・トラベル・エージェント（ウェブサイトにおいて海外からの申込みを受け付ける業者）経由の売上高を意味し、「海外売上比率」は、客室収入に対する海外売上高の比率をいいます。
- i. 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載について
- ・ 営業者である本TMKは、本裏付不動産に関して、鑑定機関に鑑定評価を依頼しました。
 - ・ 不動産の鑑定評価額は、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。
 - ・ 不動産の鑑定評価額は、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。

ご注意：本報道発表文は資産（優先出資証券）の取得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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(裏付不動産の概要)

裏付不動産の名称、所在地等				
裏付不動産の名称	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル			
取得予定価格(注1)	97,768百万円			
鑑定評価額	101,000百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	千葉県浦安市舞浜1番9		
	(住居表示)	千葉県浦安市舞浜1番9号		
交通条件	ディズニーリゾートライン「ベイサイド・ステーション」駅より徒歩1分、JR京葉線「舞浜」駅より2,600m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	51,263.00㎡	建ぺい率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル・結婚式場・駐車場(注2)
	延床面積	118,186.86㎡(注3)	建築時期	昭和63年3月31日 平成8年5月24日 平成14年2月28日 平成28年10月31日(注2)
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建・鉄骨造陸屋根鋼板葺4階建・鉄骨造ストレート葺平家建・鉄骨造陸屋根ストレート葺2階建・鉄骨造陸屋根11階建・鉄骨造陸屋根6階建(注2)		
	リノベーション時期	平成26年9月～平成27年7月		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成12年3月22日(至)平成59年12月31日			
担保設定の有無	本TMKの特定借入を担保するため、特定借入貸付人を質権者とする信託受益権に対する質権が設定される予定であり、また、本TMKの発行する特定社債の特定社債権者を担保権者とする一般担保権の対象となる予定です。			
賃貸借の概況(平成29年7月31日)				
テナントの総数	1	客室数	1,016室(うちT621・O395)	
賃貸可能面積	118,186.86㎡			
賃貸面積	118,186.86㎡	敷金等	1,480,008千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	317,575千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	ケーヨーリゾート開発合同会社			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	昭和63年3月22日から平成59年12月31日			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額720百万円(月額60百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします(注4)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	1,480,008千円			
期間満了時の更新について	信託契約の信託期間が延長された場合には、本契約の賃貸借期間も延長されます。			
賃料の改定について	-			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成29年8月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	32,877,400千円	
長期修繕費(今後12年間)	4,893,797千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成29年7月	
予想最大損失率(PML)	6.1%(注5)			
地域特性等				
対象不動産は、平成28年12月オープンのアネックス棟(175室)を含む、東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテル中最多(平成29年8月31日現在)の1,016室を有するフルサービス型ホテルであり、宴会・婚礼会場を併設しています。東京ディズニーランド・東京ディズニーシーのテーマパークを核とした東京ディズニーリゾートエリアの一角にオフィシャルホテルとして所在し、東京ディズニーリゾートには国				

ご注意：本報道発表文は資産(優先出資証券)の取得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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

内外から多くの観光客が訪れています。また、東京ディズニーリゾートエリアでマリオット・インターナショナルが運営する唯一のホテルです。平成30年には東京ディズニーランド35周年、平成32年には東京ディズニーリゾート拡張計画があり、今後も安定的な訪問者数が期待され、直近4事業年度では、年間約3,000万人の来園者数を誇る東京ディズニーリゾートにおける高水準かつ安定した来園者の宿泊需要があります。最寄りの「ベイサイド・ステーション」駅へは、JR京葉線「舞浜」駅に隣接する「リゾートゲートウェイ・ステーション」からは約4分、「舞浜」駅へは「東京」駅から約20分でアクセス可能であり、対象不動産へは、羽田空港、成田空港からは、リムジンバスでそれぞれ約50分、約80分でアクセスが可能です。

特記事項

- 対象不動産の建物の一部の増築に伴い、建築後の法令改正に不適合となっていた既存不適格事項につき、当該増築時に適用される法令に適合させるため、エレベーター改修工事、耐火化対応工事等の改修工事が必要となっており、浦安市との協議に基づき平成35年7月末日までに完了することとされています。なお、工事費用（未払工事費用見積額約1,089百万円）については売主が負担することとされ、かつ、かかる工事費用が将来的に上記の現在の見積額を上回った場合に売主がその差額の支払いに充当する目的で、対象不動産に係る売買代金の一部（1,000百万円）の支払が所定の口座に留保されます。
- 対象不動産の土地の譲渡に際し、千葉県企業庁の事前の承認が必要とされています。
- 対象不動産の土地上で建設及び運営される事業について、米国カリフォルニア州法人ウォルト・ディズニー・プロダクションズと協議を行うこととされています。
- 一般社団法人都市ガス振興センターから補助金の交付を受けていることに伴い、対象不動産に係る信託受益権の売買に際し、当該一般社団法人の承認が必要となります。

- (注1) 本投資法人による本優先出資に係る取得予定価格を記載するものではなく、本TMKによる裏付不動産の取得に係る取得予定価格を記載しています。
- (注2) 敷地内に所在する11棟の建物のうち、代表的な建物について記載しています。
- (注3) 建物の面積については敷地内に所在する11棟の建物の床面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。
- (注4) 変動賃料は、GOPから固定賃料額、年額50.4百万円（月額4.2百万円）及び賃借人維持費用を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。
- (注5) 地震PMLについては、敷地内に所在する11棟の建物全体に対してのポートフォリオPML値を記載しています。

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル

収支状況等			平成27年1月1日～平成27年12月31日	平成28年1月1日～平成28年12月31日
運用期間			平成27年1月1日～平成27年12月31日	平成28年1月1日～平成28年12月31日
GOP（＝賃貸事業収入）（＝（1）－（2））（注1）			4,159,356千円	4,474,589千円
a. 借地料			—	—
b. 公租公課			191,232千円	195,500千円
c. 損害保険料			8,899千円	8,956千円
d. 信託報酬			1,550千円	1,550千円
NOI（＝GOP－[a.＋b.＋c.＋d.]）			3,957,674千円	4,268,583千円
(参考)	(1) 売上高	客室収入	15,108,831千円	15,114,007千円
		客室収入	7,471,175千円	7,628,026千円
		その他収入	7,637,655千円	7,485,980千円
	(2) 営業費用（上記a.～d.は含みません）		10,949,475千円	10,639,418千円
	ADR		29,018円	27,826円
	RevPAR		24,679円	24,600円
	客室稼働率		85.0%	88.4%
	GOP比率		27.5%	29.6%
	デイリー／ウィークリー／マンスリー（注2）		—	—
	海外売上比率		18.2%	17.0%

- (注1) 賃貸事業収入は現所有者から提供を受けた情報に基づき、本特定目的会社が保有していたと仮定した場合の調整を行った上で記載しています。
- (注2) デイリー／ウィークリー／マンスリーの客室区分は存在しません。

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（正常価格）	101,000百万円

ご注意：本報道発表文は資産（優先出資証券）の取得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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

価格時点

平成29年7月1日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	5,135,970千円	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定の上貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	5,135,970千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	5,135,970千円	
(h) 維持管理費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(i) 水道光熱費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(j) 修繕費	114,978千円	類似不動産の費用水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を考慮し、建物再調達原価の0.35%相当額を計上
(k) プロパティ・マネジメントフィー	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	205,706千円	公租公課関係資料による課税標準額及び改装工事の内容を勘案して税額を計上
(n) 損害保険料	9,362千円	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料等を考慮して計上
(o) その他費用	-	
③運営費用(経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	330,047千円	
④運営純収益 = [② - ③]	4,805,922千円	
(p) 一時金の運用益	14,800千円	
(q) 資本的支出	279,233千円	類似不動産における資本的支出の水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、建物再調達原価の0.85%相当額を計上
(r) F F & E リザーブ	347,978千円	賃貸借契約内容に基づき査定
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	4,193,511千円	
⑥還元利回り	4.1%	近隣地域または同一受給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案したうえで査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	102,000,000千円	
(参考) 運営純収益(NOI)ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	4.7%	
(2) DCF法		
(1) 分析期間中の純収益の現在価値の合計額	内容	概要等
(a) 売却価格	102,000,000千円	
(b) 売却費用	2,040,000千円	売却価格の2.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	99,960,000千円	
②復帰価格現在価値	66,200,000千円	
③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の上査定
④最終還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案の上査定
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	100,000,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	101,000,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	80,700,000千円	
(ii) 建物価格	16,800,000千円	

ご注意：本報道発表文は資産（優先出資証券）の取得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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

Invincible Investment Corporation

(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	1,600,000千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	99,100,000千円	

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		
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がより説得力を有すると判断し、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。		

ご注意：本報道発表文は資産（優先出資証券）の取得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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3) 本裏付不動産の耐震性等に関する事項

本TMKは、本裏付不動産について、専門の第三者機関である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また、構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされている旨の見解を得ています。加えて、本TMKは、物件を取得する際のデュー・ディリジェンス（注）の一環として、地震リスク調査を実施しています。

(注) 物件を取得する際のデュー・ディリジェンスには、鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等が含まれます。

4. 取得先の概要

取得先の概要は以下のとおりです。

①	名 称	キングダム特定目的会社
②	所 在 地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
③	代表者の役職・氏名	取締役 高山 友也
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り受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤	資 本 金 (平成29年10月17日時点予定)	特定資本金 10万円 優先資本金 364億円（注）
⑥	設 立 年 月 日	平成29年8月16日
⑦	純 資 産	364億円（注）
⑧	総 資 産	1,028億円（注）
⑨	投資法人・資産運用会社と取得先の関係	
	資 本 関 係	本投資法人は、取得先の特定出資の24.0%相当及び優先出資証券の49.0%相当を取得します。本資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
	人 的 関 係	取得先の取締役のうち、1名は本資産運用会社の従業員が兼務しています。本投資法人と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	取得先は、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、取得先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、取得先は、本資産運用会社の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。）に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 平成29年10月17日時点の予定を記載しています。

ご注意：本報道発表文は資産（優先出資証券）の取得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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

5. 利害関係人等との取引

本優先出資証券の取得その他の一連の関連取引において、本投資法人は特定目的会社の優先出資証券及び特定出資並びにマスターリース会社の持株会社である合同会社の社員持分を取得しますが、当該取引は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関連取引には該当しません。また、当該特定目的会社に対する不動産信託受益権の売主及びマスターリース会社である合同会社に対する社員持分の取得に係る取引の相手方は、いずれもスポンサー関係者（注）には該当しません。しかしながら、当該各相手方は、Calliope 合同会社（以下「カリオペ」といいます。）の関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けており（なお、カリオペは本資産運用会社の親会社でありスポンサー関係者に該当します。）、本投資法人の出資先が当該売主から不動産信託受益権を取得することに鑑み、本資産運用会社では、かかる一連の取引を、スポンサー関係者関連取引に準ずるものとして取り扱っています。

本優先出資証券の取得その他の一連の取引については、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに準じ、特定目的会社による資産の取得が鑑定評価額を超えない価格での取得であること等を確認するものとし、本資産運用会社において、平成 29 年 9 月 21 日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の本資産運用会社の投資委員会の審議及び決定を経て、同日開催の取締役会において当該取得を承認する旨の決議を行い、更に同日開催の本投資法人の役員会においても承認を得ています。

（注） スポンサー関係者とは、(a) 投信法及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含みます。）で定義される利害関係人等に該当する者、(b) 本資産運用会社の株主全て及び (c) (b) に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。

6. 本優先出資証券取得者等の状況

本優先出資証券の取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者には該当しません。なお、本 T M K が取得する裏付不動産に関する物件取得者等の状況は以下のとおりです。

①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等 ④取得価格 ⑤取得時期

物件名	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル
現所有者・信託受益者	① Granada 特定目的会社 ② 当該 T M K はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 平成 25 年 7 月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

7. 媒介の概要

本優先出資証券の取得に係る媒介はありません。

8. 日程

取得決定日	平成 29 年 9 月 21 日
契約締結日	
取得予定日	平成 29 年 10 月 13 日（注 1）
取得資金	新投資口の発行（国内一般募集及び海外募集）（注 2）により調達した資金及び自己資金
決済方法	引渡し時一括決済（注 1）

（注 1） 本 T M K による裏付不動産の取得予定日は、平成 29 年 10 月 17 日です。

（注 2） 新投資口の発行については、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」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は資産（優先出資証券）の取得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、必ず本投資法人が発行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訂正事項（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

9. 今後の見通し

本優先出資証券の取得に伴う本投資法人の平成 29 年 12 月期（平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想の修正につきましては、本日付「平成 29 年 12 月期（第 29 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。

10. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本優先出資証券への投資に係るリスクに関しては、本投資法人が本日提出した平成 29 年 6 月期（平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 6 月 30 日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載のほか、本日提出した有価証券届出書の「第二部 参照情報 第 2 参照書類の補完情報 5. 投資リスク」の記載をご参照ください。

以上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意：本報道発表文は資産（優先出資証券）の取得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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

Invincible Investment Corporation

【参考資料】

1. 本裏付不動産の写真及び地図

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



ご注意：本報道発表文は資産（優先出資証券）の取得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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。