

2022年9月9日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木七丁目12番2号 R7ビルディング

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)

国内不動産の取得（追加取得）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、既保有の国内ホテル（ホテルエピナール那須）の近接地（以下「取得資産」といいます。）に係る不動産の取得（以下「本取得」といいます。）を決定し、本日付で取得を完了しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	取得先 (注3)	取得日
D44	ホテルエピナール那須 (近接地の追加取得)	21	27	那須エステート株式会社	2022年 9月9日

(注1) 「取得価格」は、売買契約書（以下「売買契約」といいます。）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。以下同じです。

(注2) 「鑑定評価額」は、2022年6月21日を価格時点とするJLL森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を記載しています。なお、鑑定評価の対象は土地であり、運営収益・運営費用等が算定されていないことから、鑑定評価書の概要の開示は省略いたします。

(注3) 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。

(注4) 本取得において、媒介はありません。

(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. 取得の理由

取得資産は、本投資法人が保有するホテルエピナール那須（以下「本物件」といいます。）の南西方向の近接地、17,625㎡です。取得先より売却の申入れがあり、本資産運用会社において検討を行ったところ、取得資産の取得が本物件の将来的な価値の維持、向上に資すると判断したことから、取得を決定いたしました。

取得後は、那須高原の魅力である自然の中で動物と触れあうことができるアクティビティ等を体験できる場として整備することを検討しています。

3. 取得資産の内容等

取得資産の個別の内容は以下のとおりです。

< 取得資産の内容に関する説明 >

- 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」は、特定資産の種類を記載しています。
 - ・「取得日」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」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取得資産の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。
 - ・「鑑定評価額」は、取得にあたり不動産鑑定士より取得した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」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。
 - ・「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。
 - ・土地の「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。以下「都市計画法」といいます。）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。
 - ・土地の「建蔽率」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（指定建蔽率）を記載しています。
 - ・土地の「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後の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後の信託期間を記載しています。
- b. 「特記事項」欄の記載について
- 「特記事項」は、各不動産又は信託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。

D44：ホテルエピナール那須（近接地）

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	不動産（注1）			
取得日	2022年9月9日			
取得価格	21,640千円			
鑑定評価額	27,900千円			
鑑定機関	J L L 森井鑑定株式会社			
所在地	(地番)	栃木県那須郡那須町大字高久丙海道上1番38他8筆		
	(住居表示)	未実施		
交通条件	東北自動車道那須I.C. から車で約10分 東北新幹線・JR 東北本線「那須塩原」駅から車で約30分			
土地	所有形態	所有権（一部共有）（注2）	用途地域	非線引都市計画区域
	地積	17,625.00㎡	建蔽率/容積率	60%/200%
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（注1）			
信託期間	（自）2014年8月29日（至）2024年8月28日（注1）			
担保設定の有無	無			
特記事項				
対象資産（土地）の一部は共有地です。				

（注1）取得資産は現物不動産であり、本投資法人の取得時点では信託設定されていませんが、取得日付で三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする本物件の信託財産に追加信託設定を行っています。

（注2）土地の一部（1,628㎡）は共有であり、本投資法人（受益権化後は信託受託者）の共有持分割合は2分の1です。

<位置図・写真>



(注1) 上図は土地の位置関係を分かりやすく図示するために本資産運用会社が作成した略図です。そのため、実際の土地の形状とは必ずしも合致していません。

(注2) 写真の丸囲みの部分は取得資産の主要部分の大まかな位置を示したものであり、実際の土地の形状とは合致していません。

4. 取得先の概要

取得資産の取得先の概要は以下のとおりです。

① 名 称	那須エステート株式会社
② 所 在 地	栃木県那須塩原市末広町 53 番地
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 井出 法
④ 事 業 内 容	不動産の売買、仲介、及び賃貸、並びに管理他
⑤ 資 本 金 (本 日 現 在)	1,000 万円
⑥ 設 立 年 月 日	2007 年 9 月 10 日
⑦ 純 資 産	非開示 (注)
⑧ 総 資 産	非開示 (注)
⑨ 出 資 者	非開示 (注)
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び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、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。
人 的 関 係	
取 引 関 係	
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信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき取得先の同意が得られていないため非開示としています。

5. 利害関係人等との取引

本物件のテナント兼オペレーターは株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントの子会社である株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメントです。同社との関係及び取引については、2016年3月10日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」の「7. 利害関係人等との取引」をご参照ください。

6. 物件取得者等の状況

取得資産の取得先は、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。

7. 日程

取得決定日	2022年9月9日
契約締結日	
取得日	
取得資金	自己資金
決済方法	引渡し時一括決済

8. 今後の見通し

本取得が運用状況に与える影響は軽微です。

9. 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

取得資産への投資に係るリスクに関しては、本投資法人が2022年3月25日に提出した2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載をご参照ください。

以上

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