

2021年6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、商業施設1物件（以下「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3)	譲渡先 (注4)	譲渡予定日
B17	レキシントン・プラザ八幡	2,980	3,660	590	株式会社久保田 ホールディングス	2021年7月2日

(注1) 「帳簿価格」は、2020年12月31日時点の帳簿価格です。以下同じです。

(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。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。

譲渡予定資産はノンコア・アセット（注）である商業施設であり、譲渡予定価格は、直近における鑑定評価額と同額、かつ帳簿価格を22.8%上回っており、2021年12月期に590百万円の譲渡益の計上が見込める本譲渡は好条件の譲渡であると判断しました。

また、譲渡代金の大部分を、後記「7. 譲渡代金の使途」に記載のとおり、既存借入金の返済資金に間接的に充当することにより、LTVを適切にコントロールすることを予定しています。

(注) コア・アセットであるホテル及び住居以外の用途の物件を指します。

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 2020 年 12 月 31 日時点の情報（総賃料収入は 2020 年 12 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]

B17：レキシントン・プラザ八幡

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	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号				
用途	百貨店				
鑑定評価額（価格時点）	3,660 百万円（2021 年 6 月 30 日時点）				
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	159,025 千円				
敷金・保証金	146,777 千円				
総賃貸可能面積	8,419.15 m ²				
総賃貸面積	8,294.42 m ²				
稼働率の推移	2018 年 12 月末	2019 年 6 月末	2019 年 12 月末	2020 年 6 月末	2020 年 12 月末
	100.0%	100.0%	98.5%	98.5%	98.5%

[鑑定評価書の概要]

B17：レキシントン・プラザ八幡

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	3,660 百万円	
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2021 年 6 月 30 日（注）	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	3,660,000	
(1) 直接還元法による価格	3,660,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	324,901	
(a) 潜在総収益	334,895	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	9,994	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)]	122,830	
(c) 維持管理費	19,868	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	70,902	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	2,515	E R の見積の 30% を計上
(f) プロパティマネジメントフィー	4,795	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	1,467	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	23,018	公租公課関係資料に基づき計上
(i) 損害保険料	265	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]	202,071	
(k) 一時金の運用益	1,360	運用利回りを 1.0% と査定
(l) 資本的支出	5,868	E R の見積の 70% を計上

④純収益（NCF）[③+(k)-(1)]	197,563	
還元利回り	5.4%	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	3,650,000	
割引率	4.9%	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	5.6%	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	3,190,000	
土地比率	73.7%	
建物比率	26.3%	
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。	

(注) 本投資法人は、本物件の売却の決定に際し、譲渡予定日直前である2021年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書を2021年6月23日付で取得しています。

4. 譲渡先の概要

① 名 称	株式会社久保田ホールディングス
② 所 在 地	宮城県仙台市青葉区一番町四丁目4番33号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 久保田 定
④ 事 業 内 容	不動産業全般・太陽光発電事業
⑤ 資 本 金	1000万円(2021年3月31日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	2015年3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6月28日
契約締結予定日	2021年7月2日
譲渡予定日	
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、全額を手元資金に充当します。本譲渡に先立ち、本投資法人は2021年6月30日に返済期限を迎えるタームローン(D)の残存金額2,733百万円を同日付で手元資金により弁済することを予定しており、かかる弁済により減少する手元資金の回復に充当する予定です。

8. 今後の見通し

本譲渡により2021年12月期において590百万円の売却益の計上を見込んでいます。

なお、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、2021年12月期の運用状況及び分配金の予想につきましては、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/>