

平成 22 年 3 月 23 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区日本橋一丁目 5 番 3 号 日本橋西川ビル
インヴィンシブル投資法人

代表者名 執行役員 芝辻 直基

(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 芝辻 直基

問合せ先 財務部長 久保 裕司

(TEL 03-3272-7311)

資産の譲渡に関するお知らせ（ザ・パームス代々木上原コスモテラス他住居 2 件）

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり、運用資産 3 物件について譲渡することといたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡資産一覧

物件番号	※	物件名称	譲渡予定価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	譲渡予定価格と 帳簿価格の差額 (百万円)
A76	R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,250	1,831	▲581
A77	R-30	サンテラス代々木上原	1,180	1,619	▲439
A78	R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	1,431	▲421
		合計	3,440	4,882	▲1,442

(注1) 譲渡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2) 金額は単位未満を切り捨てて表示しています。以下同じです。

(注3) 金額の単位未満を切り捨てて表示しているため合計は必ずしも一致しません。

(注4) ※欄は、ご参考として旧エルシーピー投資法人保有物件の旧物件番号を記載しています。

2. 譲渡資産の概要

(1) A76 ザ・パームス代々木上原コスモテラス

- ① 譲 渡 資 産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物 件 の 名 称 : ザ・パームス代々木上原コスモテラス
- ③ 取 得 日 : 平成 19 年 3 月 30 日
- ④ 譲 渡 予 定 価 格 : 1,250 百万円
- ⑤ 取 得 価 格 : 1,780 百万円
- ⑥ 帳 簿 価 格 : 1,831 百万円 (平成 21 年 8 月 31 日現在)

- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : ▲581 百万円
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記 7. 参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記 7. 参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 日本賃貸住宅投資法人
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(注) 取得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。

(2) A77 サンテラス代々木上原

- ① 譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物件の名称 : サンテラス代々木上原
- ③ 取得日 : 平成 19 年 3 月 30 日
- ④ 譲渡予定価格 : 1,180 百万円
- ⑤ 取得価格 : 1,570 百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 1,619 百万円 (平成 21 年 8 月 31 日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : ▲439 百万円
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記 7. 参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記 7. 参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 日本賃貸住宅投資法人
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(3) A78 レキシントン・スクエア新宿御苑

- ① 譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物件の名称 : レキシントン・スクエア新宿御苑
- ③ 取得日 : 平成 19 年 3 月 30 日
- ④ 譲渡予定価格 : 1,010 百万円
- ⑤ 取得価格 : 1,390 百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 1,431 百万円 (平成 21 年 8 月 31 日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : ▲421 百万円
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記 7. 参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記 7. 参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 日本賃貸住宅投資法人
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

3. 譲渡の理由

本投資法人が資産の運用を委託するコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、各物件について不動産市場の動向、各物件の将来における収益及び資産価値の増減等についての予測、本投資法人のポートフォリオの構成及び構築方針等を考慮した上で、譲渡の対象とする物件や譲渡の時期等を総合的に検討してまいりました。

わが国の不動産市場は、世界的な金融市場の混乱及び信用収縮等の影響やこれに伴う経済状況の低迷を受け、地価の下落、オフィスビルの空室率の上昇や都心高額賃貸住宅の不振、地方圏でのテナント獲得

競争激化などが継続しており、依然として厳しい環境にあります。J-REIT 市場では、一部でエクイティ・ファイナンスの実施・公表による物件取得事例が出始めるなど、回復の兆しが見られるようになってきましたが、総資産有利子負債比率（LTV）が比較的高い J-REIT については、依然として不透明な資金調達環境にあり、ファイナンスコストの増加による収益性の悪化などが懸念される状況にあります。

このような状況の中、本投資法人は平成 22 年 3 月以降の借入金返済を控え、財務運営基盤の向上を図ることが現時点では最重要課題の一つであると考えております。

今般の物件の譲渡は、譲渡価格が直近の調査価格及び帳簿価格を下回るものではありませんが、合併により生じる見込みである負ののれん発生益（現時点で金額は未定です。）により物件売却に伴う売却損が分配金に及ぼす影響を抑えつつ、物件売却による調達資金及び手元資金による有利子負債の返済により財務体質の向上を図り、その後の本投資法人の成長戦略の基礎を構築することを目指すものです。

4. 譲渡資産の内容

(1) A76 ザ・パームス代々木上原コスモテラス

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都渋谷区上原二丁目 1213 番 2 他 5 筆 (住居表示) 東京都渋谷区上原二丁目 33 番 2 号			
交通条件	小田急線「東北沢」駅から徒歩約 7 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種低層住居専用地域
	地積	753.79㎡	建蔽率/容積率	80% / 300%、60% / 150%
建物	所有形態	区分所有	用途	共同住宅
	延床面積	1,858.52 ㎡	建築時期	平成 16 年 11 月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階		
地震 PML	8.1%			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託期間満了日	平成 29 年 3 月 31 日			
取得価格	1,780 百万円			
期末調査価格	1,470 百万円 (価格時点: 平成 21 年 8 月 31 日)			
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注 1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	30
	月額賃料	6,709 千円	賃貸戸数	27
	敷金等	14,385 千円	賃貸可能面積	1,801.19 ㎡
	稼働率(面積ベース)	91.0%	賃貸面積	1,639.45 ㎡

(注 1) テナントの内容は平成 21 年 8 月 31 日時点のものです。

(注 2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(2) A77 サンテラス代々木上原

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都渋谷区上原二丁目 1139 番 3 他 12 筆 (住居表示) 東京都渋谷区上原二丁目 3 番 7 号			
交通条件	小田急線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅から徒歩約 6 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	638.05㎡	建蔽率/容積率	80% / 300%

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,001.24 m ²	建築時期	平成 11 年 2 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階		
地震 PML	10.9%			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託期間満了日	平成 29 年 3 月 31 日			
取得価格	1,570 百万円			
期末調査価格	1,410 百万円 (価格時点:平成 21 年 8 月 31 日)			
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注 1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	21
	月額賃料	6,052 千円	賃貸戸数	18
	敷金等	14,676 千円	賃貸可能面積	1,760.86 m ²
	稼働率(面積ベース)	83.8%	賃貸面積	1,476.21 m ²

(注 1) テナントの内容は平成 21 年 8 月 31 日時点のものです。

(注 2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(3) A78 レキシントン・スクエア新宿御苑

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都新宿区新宿一丁目 36 番 18 他 1 筆 (住居表示) 東京都新宿区新宿一丁目 36 番 15 号			
交通条件	東京メトロ丸の内線「新宿御苑前」駅から徒歩約 4 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	402.83m ²	建蔽率/容積率	90% / 363%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,853.64 m ²	建築時期	平成 17 年 8 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階		
地震 PML	10.4%			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託期間満了日	平成 29 年 3 月 31 日			
取得価格	1,390 百万円			
期末調査価格	1,250 百万円 (価格時点:平成 21 年 8 月 31 日)			
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注 1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	48
	月額賃料	6,039 千円	賃貸戸数	46
	敷金等	12,293 千円	賃貸可能面積	1,357.50 m ²
	稼働率(面積ベース)	94.6%	賃貸面積	1,284.25 m ²

(注 1) テナントの内容は平成 21 年 8 月 31 日時点のものです。

(注 2) 金額は単位未満を切り捨てています。

5. 譲渡先の概要

本3物件の売却に係る譲渡先は以下のとおりです。

①	名 称	日本賃貸住宅投資法人
②	所 在 地	東京都港区芝公園一丁目3番12号
③	代表者の役職・氏名	執行役員 佐久間 隆夫
④	事業内容	投資信託及び投資法人に関する法律に基づく資産の運用
⑤	出 資 総 額	65,557百万円（平成22年3月23日現在）
⑥	設 立 年 月 日	平成17年10月7日
⑦	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	<p>本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該会社は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。</p> <p>なお、当該会社は、本日現在、投信法に定める利害関係人等及び、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。</p>	

6. 媒介の概要

本3物件の売却に係る媒介先は以下のとおりです。

①	名 称	中央三井信託銀行株式会社
②	所 在 地	東京都港区芝三丁目33番1号
③	代表者の役職・氏名	取締役社長 奥野 順
④	事業内容	<p>【信託銀行業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 信託業務 ・ 銀行業務 ・ 併営業務 <p>【金融関連業その他】</p> <p>証券業務、信用保証業務、クレジットカード業務等</p>
⑤	資 本 金	3,996億円（平成21年9月30日現在）
⑥	設 立 年 月 日	昭和37年5月
⑦	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	<p>本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該会社は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。</p> <p>なお、当該会社は、本日現在、投信法に定める利害関係人等及び、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。</p>	
⑧	媒 介 手 数 料	開示につき同意が得られていないため開示いたしません。

7. 譲渡の日程

本3物件の売却に係る譲渡の日程は以下のとおりです。

譲 渡 決 定 日	平成22年3月23日
契 約 書 締 結 予 定 日	
譲 渡 代 金 受 領 予 定 日	平成22年3月25日
譲 渡 予 定 日	

8. 譲渡代金の使途

本物件の譲渡により本投資法人が取得する譲渡代金は、借入金の一部返済に充当します。

9. 今後の見通し

本件による本投資法人の平成 22 年 12 月期（平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日）の運用状況の予想への影響はございません。

以 上

* 本資料の配布先：兜クラブ、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.incincible-inv.co.jp/>

【参考資料】本譲渡後のポートフォリオ一覧

投資法人	物件番号	※	用途	地域	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
TGR	A04	-	住居	首都圏	パークビラ八雲	1,740	1.43
TGR	A06	-	住居	首都圏	ジェイ・ステージ若林	629	0.52
TGR	A14	-	住居	首都圏	アビタシオンクレール	1,317	1.08
TGR	A15	-	住居	首都圏	コートコア百合丘	423	0.35
TGR	A17	-	住居	首都圏	コンフォート中目黒	1,086	0.89
TGR	A18	-	住居	首都圏	グロースメゾン早稲田鶴巻	971	0.80
TGR	A19	-	住居	首都圏	グロースメゾン銀座	734	0.60
TGR	A20	-	住居	首都圏	クレールメゾン	678	0.56
TGR	A21	-	住居	首都圏	稲毛大永マンション	621	0.51
TGR	A23	-	住居	首都圏	ファインコート立石	502	0.41
TGR	A26	-	住居	首都圏	日神パレスステージ代田橋	1,251	1.03
TGR	A27	-	住居	首都圏	日神パレスステージ東長崎	1,229	1.01
TGR	A28	-	住居	首都圏	グロースメゾン五反田	888	0.73
TGR	A29	-	住居	首都圏	グロースメゾン亀戸	1,070	0.88
TGR	A30	-	住居	首都圏	エメラルドハウス	1,505	1.24
TGR	A31	-	住居	首都圏	アルモニー御茶ノ水	1,428	1.18
TGR	A32	-	住居	首都圏	サンクレスト石神井公園	1,088	0.90
TGR	A33	-	住居	首都圏	グロースメゾン新横浜	1,059	0.87
TGR	A34	-	住居	首都圏	ベルファース上野御徒町	1,023	0.84
TGR	A35	-	住居	首都圏	グランリール亀戸	906	0.75
TGR	A36	-	住居	首都圏	グロースメゾン池袋	825	0.68
TGR	A37	-	住居	首都圏	グロースメゾン用賀	795	0.66
TGR	A38	-	住居	首都圏	ルート立川	676	0.56
TGR	A39	-	住居	首都圏	渋谷本町マンション	651	0.54
TGR	A40	-	住居	首都圏	シティハイツ砧	646	0.53
TGR	A41	-	住居	首都圏	アクシーズタワー川口並木	620	0.51
TGR	A42	-	住居	首都圏	キャピタルハイツ神楽坂	604	0.50
TGR	A43	-	住居	首都圏	カレッジスクエア町田	589	0.49
TGR	A44	-	住居	首都圏	ベレール目黒	589	0.48
TGR	A45	-	住居	首都圏	ワコーレ綱島I	572	0.47
TGR	A46	-	住居	首都圏	フォロス中村橋	566	0.47
TGR	A47	-	住居	首都圏	グロースメゾン海神	557	0.46
TGR	A48	-	住居	首都圏	カレッジスクエア町屋	510	0.42
TGR	A49	-	住居	地方主要都市部	センチュリー鳥屋部	300	0.25
TGR	A50	-	住居	首都圏	ユニフォート目黒中町	1,500	1.23
LCP	A51	R-1	住居	首都圏	シティハウス東京新橋	2,790	2.30
LCP	A52	R-3	住居	首都圏	ウィンベル神楽坂	3,690	3.04

投資法人	物件番号	※	用途	地域	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
LCP	A53	R-4	住居	首都圏	西早稲田クレセントマンション	2,190	1.80
LCP	A54	R-5	住居	首都圏	レキシントン・スクエア曙橋	1,600	1.32
LCP	A56	R-7	住居	首都圏	カーザエルミタヅジオ	1,240	1.02
LCP	A57	R-9	住居	首都圏	レキシントン・スクエア下北沢	2,700	2.22
LCP	A59	R-11	住居	首都圏	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	937	0.77
LCP	A61	R-13	住居	首都圏	ビクセル武蔵関	703	0.58
LCP	A62	R-14	住居	首都圏	レクセルマンション上野松が谷	1,130	0.93
LCP	A63	R-16	住居	首都圏	藤和シティコープ浅間町	1,240	1.02
LCP	A64	R-17	住居	地方主要都市部	ロイヤルパーク大町	564	0.46
LCP	A65	R-18	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア萩野町	410	0.34
LCP	A66	R-19	住居	地方主要都市部	ヴィスコンティ覚王山	397	0.33
LCP	A70	R-23	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア伏見	2,990	2.46
LCP	A71	R-24	住居	首都圏	レキシントン・スクエア代田橋	1,019	0.84
LCP	A72	R-25	住居	首都圏	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	525	0.43
LCP	A73	R-26	住居	地方主要都市部	AMS TOWER 南6条	1,400	1.15
LCP	A74	R-27	住居	首都圏	レキシントン・スクエア白金高輪	7,660	6.31
LCP	A75	R-28	住居	首都圏	スペース恵比寿	9,140	7.52
LCP	A79	R-32	住居	地方主要都市部	ビッグタワー南3条	2,870	2.36
居住用不動産小計						75,357	62.04
TGR	B03	-	オフィス	首都圏	日本橋第二ビル	2,950	2.43
TGR	B06	-	商業	首都圏	インペリアル東久留米D棟	349	0.29
TGR	B08	-	オフィス	首都圏	近代科学社ビル	1,301	1.07
TGR	B09	-	オフィス	首都圏	新宿アイランド	715	0.59
TGR	B10	-	商業	首都圏	ベイサイトコート横浜	960	0.79
TGR	B11	-	商業	地方主要都市部	薬王堂弘前安原店	410	0.34
TGR	B12	-	オフィス	地方主要都市部	小倉興産7・17・20号館	3,250	2.68
LCP	B13	O-1	オフィス	首都圏	ニュー江戸橋ビル	8,770	7.22
LCP	B14	O-2	オフィス	首都圏	レキシントン・プラザ西五反田	7,160	5.89
LCP	B15	O-3	オフィス	首都圏	クロス・スクエアNAKANO	1,038	0.85
LCP	B16	O-4	オフィス	地方主要都市部	大木青葉ビル	847	0.70
LCP	B17	T-1	商業	地方主要都市部	レキシントン・プラザ八幡	4,760	3.92
LCP	B18	T-2	商業	地方主要都市部	ロックタウン須賀川	2,563	2.11
オフィスビル・商業施設等小計						35,073	28.87
TGR	C01	-	駐車場	首都圏	ストップパーキング神田須田町	97	0.08
TGR	C03	-	駐車場	地方主要都市部	ストップパーキング徳山駅前	293	0.24
TGR	C04	-	駐車場	地方主要都市部	小倉興産東駐車場	1,100	0.91
TGR	C05	-	駐車場	首都圏	ストップサイクル新小岩第一	152	0.13
TGR	C06	-	駐車場	首都圏	ストップサイクル新小岩第二	150	0.12

投資法人	物件番号	※	用途	地域	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
TGR	C07	-	駐車場	首都圏	ストップパーキング平塚紅谷町	112	0.09
TGR	C08	-	駐車場	首都圏	ストップパーキング北浦和	81	0.07
TGR	C09	-	駐車場	首都圏	ストップパーキング新松田	59	0.05
TGR	C10	-	駐車場	首都圏	ストップパーキング四街道	29	0.02
LCP	C20	T-3	ホテル	地方主要都市部	レキシントン・プラザ広島大手町	2,450	2.02
LCP	C21	T-4	シニア	首都圏	ボンセジュール千歳船橋	791	0.65
LCP	C22	T-5	シニア	首都圏	ボンセジュール四つ木	765	0.63
LCP	C23	T-6	シニア	首都圏	ボンセジュール日野	699	0.58
LCP	C24	T-7	シニア	首都圏	ボンセジュール武蔵新城	610	0.50
LCP	C25	T-8	シニア	地方主要都市部	ボンセジュール小牧	1,940	1.60
LCP	C26	T-9	シニア	首都圏	ボンセジュール秦野渋沢	962	0.79
LCP	C27	T-10	シニア	地方主要都市部	ボンセジュール伊丹	748	0.62
駐車場・ホテル・シニア等小計						11,043	9.09
合計						121,475	100.00

(注1) 「投資比率」は取得資産の取得価格の総額に対する当該取得資産の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2) 取得価格は単位未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 「地域」欄に記載されている「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方主要都市部」は首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域を表します。

(注4) 「投資法人」欄に記載されている「TGR」は、旧 TGR 保有物件を、「LCP」は旧 LCP 保有物件を表します。

(注5) ※欄は、ご参考として旧エルシーピー投資法人保有物件の旧物件番号を記載しています。