

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成26年 6 月23日

【発行者名】 インヴィンシブル投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 福田 直樹

【本店の所在の場所】 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

【事務連絡者氏名】 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
代表取締役社長 福田 直樹

【連絡場所】 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

【電話番号】 03-5411-2731

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

1 【提出理由】

本投資法人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。）の平成26年6月23日（月）開催の取締役会において、本投資法人の運用資産にかかる運用及び管理の方針を定める本資産運用会社の運用ガイドラインの一部変更が承認され、本投資法人の発行する投資信託証券に係るファンドの運用に関する基本方針及び配当の分配方針について重要な変更がありましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

(1) 変更の理由

本資産運用会社は、住居については、賃貸需要及び賃貸相場が比較的安定しており、テナントの小口化に基づくテナントの信用リスクの分散を図ることができることから、中長期的に安定した運用を見込めるものと考えています。また、日本におけるホテル利用者は今後更なる増加が期待される一方、国内ホテルの新規供給は低水準に留まり、既存物件は高稼働率を維持しており、とりわけ宿泊特化型・長期滞在型ホテルのシェアは拡大しており、安定的な稼働が期待できるとともに、今後も更に拡大することが見込まれると考えており、収益の安定性に加え、収益の成長余地も大きいと考えています。本資産運用会社は、安定性の向上及び成長余地の両方に重点を置いたポートフォリオの構築を目指すため、上記の特徴を有する住居及びホテルをコアアセットと位置付け、本投資法人の中心的な投資対象とすることとしました。

また、本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することを最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して多額の費用を計上することに伴い当期純利益が大幅に減少することが見込まれる場合には、分配金を平準化し、平準化された当期純利益をより反映するために利益超過分配を実施する方針を採用することとしました。

(2) 変更の内容についての概要

平成26年3月26日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」に記載された事項の一部を以下のとおり変更するものです。なお、特に断らない限り、平成26年3月26日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

下線部分は変更箇所を示します。なお、削除箇所は明記していません。

(前略)

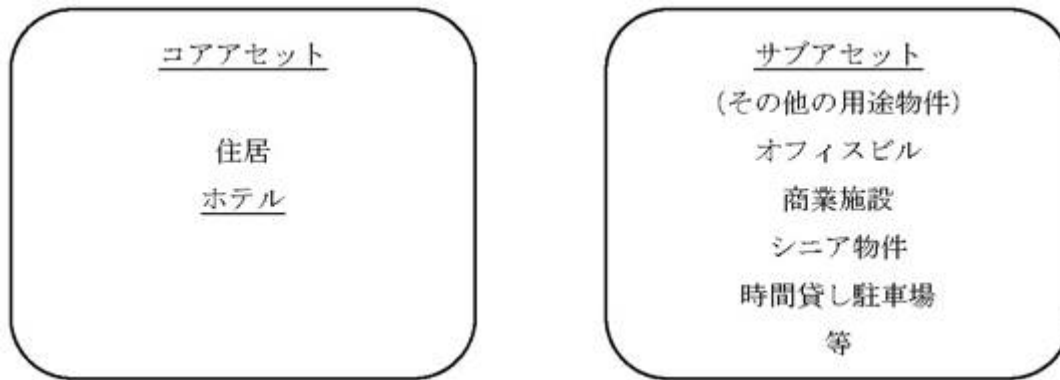
ポートフォリオ構築方針

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用において、刻々と変化する不動産市場動向、地域経済動向、金融情勢、資本市場動向及び税制・法規制の変化並びに本投資法人の財務内容、さらには必要に応じてテナントの信用力及び賃貸借契約の内容等を十分に考慮し、かつ、各種のリスク軽減を図りながら、以下の方針により上記基本方針の実現のために最適なポートフォリオの構築を目指すものとします。

(イ) 投資対象の選定方針

本投資法人は、主として住居又はホテルが本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（以下「コアアセット」といいます。）に対して投資します。また、住居又はホテル以外の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（以下「サブアセット」といいます。）に対しても分散投資を行うものとします。サブアセットとは、コアアセットである住居及びホテルを補完するものとして、オフィスビル、商業施設、高齢者向け居住施設又は宿泊施設等のうち、有料老人ホーム及びサービス付高齢者向け住宅のいずれかに該当する施設（以下併せて「シニア物件」といいます。）、時間貸し駐車場その他の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産をいいます。本投資法人は、上記のとおり住居及びホテルをコアアセットとしてこれらに重点的に投資しつつ、サブアセットにも分散投資を行うことにより、ポートフォリオの拡大を図りながらそれぞれの用途特性に基づくリスクの分散を追求したポートフォリオ（総合型ポートフォリオ）を構築することを目指します。

上記投資対象を図で表したものは以下のとおりです。



また、本投資法人は、幅広い地域に対して分散投資することにより地域的なリスク分散による安定的な資産運用を目指します。本投資法人は、上記のとおり用途別分散投資及び地域的な分散投資によるリスク分散を通じて、中長期的な観点から着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を目指すという本投資法人の資産運用の基本方針の実現を図るものとします。

(ロ) 用途別分散投資

A. コアアセット（住居）

住居は、各テナントとの賃貸借契約期間が2年程度と比較的短期間ではあるものの、個人のテナントが占める割合が高く、また、その潜在的なテナント数が多いことから、他の用途の不動産に比べ、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、中長期的に安定した運用に適しているものと考えます。

また、住居はテナントが小規模かつ多数となることから、1テナントの信用事由が本投資法人の資産運用全体に及ぼす影響が小さくなるという点においてテナントの信用リスクの分散が図られます。

B. コアアセット（ホテル）

ホテルは、各テナントとの賃貸借契約期間が長期にわたる傾向にあり、特にホテルのオペレーターの運営能力や賃料負担力に影響を受けるといった特徴があります。また、ホテルの中でも、宿泊特化型・長期滞在型ホテルのシェアは拡大しており、安定的な稼働が期待できるとともに、今後も更に市場シェアが拡大することが見込まれ、収益の安定性に加え、収益の成長余地が大きいと考えられることから、宿泊特化型・長期滞在型のホテルを中心に投資する方針です。なお、宿泊特化型ホテルとは、客室収入をより重視し、食事、宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供に留めるホテルをいい、客室収入をより重視することにより、多くの場合営業利益率は相対的に高くなります。長期滞在型ホテルとは、宿泊特化型ホテルに含まれ、ウィークリー又はマンスリーにつき異なる料金を提示し、より安定した客室稼働率及び収益をもたらすものです。

C. サブアセット（その他の用途物件）

コアアセットである住居及びホテルを補完するものとして、その他の用途物件（オフィスビル、商業施設、シニア物件、時間貸し駐車場等）についても、そのリスク要因その他の特徴を勘案しつつ投資するものとします。具体的には、投資対象とする不動産等の以下の用途毎に、それぞれ以下の方針により投資対象とします（但し、以下は例示であり、これらと異なる用途の不動産等に対して投資を行うこともあります。）。

() オフィスビル

主に三大都市圏の中心部及びそれに準じる地域のビジネスエリアで利便性の良い立地条件の優れたもののうち、収益性、建物規模、建築及び建物スペック、耐震性、入居テナント属性、環境等を総合的に判断し、十分な賃貸需要が見込めると判断されるものを投資対象とします。

() 商業施設

都市近郊の汎用性の高い複合施設や郊外所在の総合大型スーパー等を投資対象とし、周辺のマーケット動向等も勘案して、立地条件の優れたものとします。

() シニア物件

本投資法人は、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち、有料老人ホーム及びサービス付高齢者向け住宅をシニア物件と定義し、投資対象として投資するものとします。

また、シニア物件の運営に当たっては、かかる運営に実績のあるオペレーターのノウハウを活用し、その効率的な運営に努めます。

なお、シニア物件となる有料老人ホーム及びサービス付高齢者向け住宅の定義、特徴は以下のとおりです。

種類	定義・特徴等
有料老人ホーム	<p>有料老人ホームとは、老人福祉法第29条に定義される有料老人ホームを指し、老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活に必要な便宜であって厚生労働省令で定めるものの供与をする事業を行う施設であって、同法上の老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいいます。</p> <p>有料老人ホームは、要介護状態となっている老人に対し介護サービスを提供できることが特徴であり、設置に当たっては各都道府県への届出が必要となり、その監督下に置かれます。</p>
サービス付高齢者向け住宅	<p>サービス付高齢者向け住宅とは、住宅の設計や構造に関する基準、入居者へのサービスに関する基準、契約内容に関する以下の三つの基準のそれぞれの要件を満たし、都道府県に登録された住宅をいいます。</p> <p>(住 宅)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床面積（原則25㎡以上） ・便所・洗面設備等の設備構造が一定の基準を満たすこと ・バリアフリー <p>(サービス)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供） <p>(契 約)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の居住の安定が図られた契約であること ・敷金・家賃・サービス対価以外の金銭を徴収しないこと ・前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること

() 時間貸し駐車場

駐車場管理会社の経験と実績、信用力等を考慮して投資対象を検討します。また、路面の接地状況、看板の設置状況、地域特性、最寄駅からの距離等を総合的に考慮した上で駐車場としての立地条件の優れたものとします。

なお、時間貸し駐車場を取得対象とする主な理由は以下のとおりです。すなわち、交通規制の強化、違法駐車取締りの強化などにより、時間貸し駐車場のニーズは底堅く、一定の収益が期待できます。また、一部の大規模駐車場を除き、物件規模が小さいことから、自己資金での取得が可能です。さらに、駐車場設備はテナント負担であり、管理もテナントが行うことから管理コストを低く設定できます。その上、立地が繁華街の一角に多いことから転用も比較的容易です。

D. 用途別投資比率

上記の観点から、本投資法人は、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保に最適と考える運用資産の用途別割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うものとします。

なお、着実な成長と安定した収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な運用資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

<用途別投資比率>

不動産関連資産の用途	組入比率 (取得価格ベース)
住居及びホテル	50%以上

その他の用途物件 （オフィスビル、商業施設、シニア物件、時間貸し駐車場等）	50%未満
--	-------

（中略）

（二） 地域的分散投資

本投資法人の投資対象地域は、主として首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）及び政令指定都市としますが、投資機会を柔軟に追求することを可能とするため、全国の主要都市並びにそれらの周辺地域を含むものとしします。

本投資法人は、特定地域における経済情勢の変動リスクを回避し、特定地域への集中投資に伴う震災リスク等を分散し、着実な運用資産の成長と中長期的に安定した収益の確保を図るため、運用資産にかかる物件の所在地域が分散されたポートフォリオの構築を目指します。

上記の観点から、本投資法人は、運用資産における不動産関連資産の投資地域の割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うこととします。なお、ホテルについては、首都圏以外の地域においても安定的な需要や成長性が見込まれる地域があることに鑑み、他の用途の物件に比べて首都圏以外の地域に所在する不動産関連資産の組入比率を高めに設定しています。

なお、着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

< 地域別投資比率 >

エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	全体の組入比率：65%以上 ホテルを除く組入比率：70%以上
地方主要都市部	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	全体の組入比率：35%未満 ホテルを除く組入比率：30%未満

成長戦略

本投資法人は、中長期的な観点から着実な運用資産の成長を目指すことを基本方針の一つとし、かかる方針を実現するために、以下の成長戦略に基づき運用資産の規模の拡大（外部成長）と、運用資産からの収益の拡大（内部成長）を目指すものとしします。

（イ） 外部成長

本投資法人は中長期的な収益の安定性を重視した外部成長を目指すものとしします。中長期的な収益の安定性のために、住居及びホテルをコアアセットと位置付け、取得の中心としします。オフィスビル・商業施設・シニア物件・時間貸し駐車場等に関してはコアアセットを補完するサブアセットと位置付け、マーケット状況、ポートフォリオの構成比率、エリア分散効果等を勘案しながら、幅広い用途の物件の取得について検討します。また、物件売買情報収集力の向上のため、幅広く市場での取得機会を探求しつつ、資産運用会社独自の情報ルート拡大に努めるものとしします。また、本資産運用会社の主要な株主であるCalliope合同会社、Fortress Investment Group LLC及びその関係法人とも定期的な情報交換等の機会を設け、多角的に市場の情報を収集します。

（中略）

（ロ） 内部成長

本投資法人は以下の方針に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、運用資産からの収益の拡大を図り、着実な内部成長を目指すものとしします。

A．収入の維持・向上

本投資法人は、下記の施策により、その保有物件の稼働率や収入の維持・向上を目指すものとします。

- () 投資物件の特性やテナントの属性に適した良質なサービスを提供し、テナントとの関係の充実を図ることにより、テナント満足度の向上を図るものとします。
- () テナント動向を早期に把握し、賃貸市場の繁閑期を見据えた機動的なリーシング活動に努めるものとします。
- () ホテルについてはオペレーターのホテル運営状況を適切に管理し、ホテル収益及び賃料収入の安定化・最大化を図るものとします。
- () 取得資産に適した長期修繕計画を策定し、計画的な修繕及び設備投資を行うことにより、取得資産の価値や相対的な競争力を極大化することを目指すものとします。

(中略)

運用方針

本資産運用会社は、上記の基本方針、ポートフォリオ構築方針及び投資態度に基づき、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を通して投資主価値の極大化を目指し、以下の運用方針により、本投資法人の資産の運用を行うものとします。

(イ) 取得基準

本投資法人の投資対象となる不動産関連資産に投資を行う場合、以下の取得基準により投資を行うこととします。

A. 規模

(住居及びシニア物件)

原則として、1物件当たりの投資規模は建物の専有延床面積500㎡以上を基準とする。但し、区分所有物件については基準を設けないものとします。

(ホテル・オフィスビル・その他(住居及びシニア物件以外))

規模及び投資価値等を勘案して物件毎に取得を決定します。

(中略)

C. 設備施設

(住居・ホテル及びシニア物件)

戸数、客室数(ホテル)、間取り、客室タイプ(ホテル)、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、ロビー仕様(ホテル)、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性あるいは取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断する。

(中略)

(二) 物件の管理運営方針

(中略)

H. ホテルオペレーターの管理

ホテル投資については、定期会議等を通じてオペレーターの運営状況、管理ホテルの稼働・収益等の動向を適切に管理し、投資法人賃料収入の安定化及び最大化のための各種対応を実行するものとします。

(中略)

金銭の分配の方針

(イ) 基本方針

本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、以下の基本方針に基づき、每期継続的にはなく、各期ごとの判断で、一時的に利益を超える金銭の分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行うことができるものとします。

() 本投資法人は、以下のa.又はb.の場合に利益超過分配を実施することを検討することとし、それ以外の場合には原則として利益超過分配を行わないものとします。

- a. 分配可能金額が配当可能利益の100分の90に相当する金額に満たない場合において、本投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たすため。
- b. 資産の取得や資金調達等に関連して、多額の費用を計上し、分配金が大幅に減少することが見込まれる場合に、分配金を平準化するため。

() 利益超過分配の金額は、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60(注)に相当する金額を限度として決定します。

(注) クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として利益超過分配を行うことが可能とされています(一般社団法人投資信託協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」)。

() 利益超過分配の実施及びその金額の決定に当たっては、(a)本投資法人の運用資産の価値維持等のために必要な資金の確保、(b)利益超過分配実施後のLTV水準(注)が60%を上回らないこと、及び(c)利益超過分配実施後の手元流動性の確保等について十分考慮するものとします。

(注) LTV水準(%) = a / b × 100(%)

a = 期末有利子負債残高

b = 期末総資産額 - 予定分配金額

(口) 利益超過分配を行う場合の承認手続

本資産運用会社は、本投資法人が利益超過分配を実施する場合、執行役員に対して、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の案を提示するものとします。かかる案の提示にあたっては、財務部長が前記「(イ)基本方針」に従い、長期修繕計画等の中長期的な資金需要等のキャッシュフローに影響を及ぼす事項その他必要な事項を勘案の上で起案し、代表取締役社長の承認を得るものとします。

(3) 変更の年月日

平成26年6月23日