

平成 28 年 12 月 22 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)

## 優先交渉権に係る覚書の変更に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、本投資法人及びスポンサーである Fortress Investment Group LLC の関係法人との間で平成 26 年 5 月 21 日付で締結し、直近では平成 28 年 3 月 10 日付で変更した物件取得に係る優先交渉権の覚書（以下「本覚書」といいます。）につき、変更（以下「本変更」といいます。）すること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. 変更の理由

平成 26 年前半に開始した住居ポートフォリオにおける賃料上昇プログラムが継続的に成果を上げていることを受け、本投資法人は都内に所在する大規模でハイグレードな住居 2 物件（以下「本 2 物件」といいます。）をパイプラインに追加することといたしました。

本日付「平成 28 年 12 月期（第 27 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 29 年 6 月期（第 28 期）及び平成 29 年 12 月期（第 29 期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」にてお知らせしましたとおり、本投資法人の住居ポートフォリオ全 68 物件の平成 28 年 11 月末時点の稼働率は 95.6%となっています。継続的に実施している賃料上昇プログラムにより、平成 28 年 7 月から同年 11 月までの期間において、新規契約の 54.6%について賃料が上昇し、新規契約賃料が従前契約賃料比 1.5%上昇しました。他方、更新契約の 30.5%について賃料が上昇し、更新契約賃料が更新前契約賃料比 0.9%上昇しました。同期間において更新期日を迎えた既存テナントの更新割合は 84.1%となっています。また、新規契約賃料及び更新契約賃料の合計は、従前契約賃料及び更新前契約賃料の合計と比較し 1.2%上昇しました。なお、平成 28 年 1 月から同年 11 月までの期間の賃料上昇プログラムにつきましては、別紙 1 に記載のとおりです。これにより、平成 28 年 12 月期の住居ポートフォリオの NOI は、別紙 2 に記載のとおり、前年同期比で 2.2%、平成 28 年年間では前年比で 3.6%それぞれ上回る見込みです。

本 2 物件はいずれも南千住エリアにおいてトップクラスのクオリティを有する住居物件です。ロイヤルパークスタワー南千住は平成 20 年竣工の 39 階建、総戸数 557 戸のタワーレジデンスであり、大和ハウス工業株式会社により南千住北部地区地区計画の一環として開発されました。一方、ロイヤルパークスシーサー南千住は平成 18 年竣工の総戸数 113 戸のハイグレードな住居物件であり、大和ハウス工業株式会社の子会社である大和リビング株式会社へマスターリースされています。

# Invincible Investment Corporation

本変更により、本覚書の対象物件はホテル 22 物件（6,116 室）及び住居 11 物件（1,413 戸）となり、本投資法人は、今後も継続的に豊富な外部成長機会の提供を受けることが期待されます。

## 2. 本2物件の概要

### (1) ロイヤルパークスタワー南千住



所在地	東京都荒川区南千住4丁目7番3号
交通	東京メトロ日比谷線・JR常磐線・つくばエクスプレス線 「南千住」駅徒歩5分
建築時期	平成20年5月
賃貸可能戸数	557戸（住戸555戸、老人ホーム1戸、店舗1戸）（注）
賃貸可能面積	39,113.46㎡
地積	8,738.44㎡

（注）老人ホーム及び店舗の区画につきましては、便宜上それぞれ1戸とみなして記載しています。



(2) ロイヤルパークスシーサー南千住



所在地	東京都荒川区南千住3丁目41番7号
交通	東京メトロ日比谷線・JR常磐線・つくばエクスプレス線 「南千住」駅徒歩10分
建築時期	平成18年8月
賃貸可能戸数	113戸
賃貸可能面積	6,496.86 m <sup>2</sup>
地積	3,570.00 m <sup>2</sup>

## 3. 本覚書の対象物件

### (1) ホテル物件

No.	物件名称	所在地	ホテルタイプ (注1)	客室数	状態	竣工/リノベーション 完了(予定) 年月
1	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	宿泊特化型	327	稼働中	平成28年7月
2	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	宿泊特化型	166	稼働中	平成28年10月
3	リーガロイヤルホテル京都	京都府京都市	フルサービス型	489	稼働中	平成28年9月
4	成田エクセルホテル東急	千葉県成田市	フルサービス型	706	稼働中	-
5	ホテルマイステイズプレミア 札幌パーク	北海道札幌市	フルサービス型	418	稼働中	平成27年7月
6	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	宿泊特化型	242	稼働中	-
7	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	宿泊特化型	145	稼働中	-
8	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	フルサービス型	134	稼働中	-
9	別府亀の井ホテル	大分県別府市	リゾートタイプ	322	稼働中	平成27年10月
10	フサキリゾートヴィレッジ	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	195	稼働中	平成27年6月
11	シェラトン・グランデ・ トーキョーベイ・ホテル	千葉県浦安市	フルサービス型	1,016	稼働中	平成28年12月
12	ホテルマイステイズ 新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市	宿泊特化型	397	稼働中	平成28年6月
13	アートホテル旭川	北海道旭川市	フルサービス型	265	稼働中	-
14	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	宿泊特化型	206	稼働中	平成28年3月
15	ホテル JAL シティ松山	愛媛県松山市	フルサービス型	161	稼働中	-
16	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	宿泊特化型	150	稼働中	平成28年3月
17	(仮称) ホテルマイステイズ 本町三丁目	大阪府大阪市	宿泊特化型	120	開発中(注2)	平成29年11月
18	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	宿泊特化型	86	稼働中	平成28年5月
19	フレックスティン桜木町	神奈川県横浜市	宿泊特化型	70	稼働中	平成28年9月
20	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	宿泊特化型	161	稼働中	平成28年6月
21	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	宿泊特化型	120	稼働中	平成28年11月
22	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	宿泊特化型	220	稼働中	平成28年11月

## (2) 住居物件

No.	物件名称	所在地	賃貸可能戸数
1	グランシャルム広尾	東京都渋谷区	121
2	プレスティウイン錦糸町	東京都墨田区	92
3	グランシャルム吉祥寺	東京都武蔵野市	28
4	グリーンパティオ野田	千葉県野田市	240
5	ダイニチ館 F45 番館	千葉県浦安市	54
6	グランシャルム浦安	千葉県浦安市	54
7	グランシャルム浦安 5	千葉県浦安市	54
8	グランシャルム南行徳 I	千葉県市川市	52
9	グランシャルム南行徳 II	千葉県市川市	48
10	ロイヤルパークスタワー南千住	東京都荒川区	557
11	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区	113

(注1) ホテルタイプについては以下の分類に従っています。

- ・「宿泊特化型」ホテルとは、客室収入をより重視し、料飲、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とどめるホテルをいいます。
- ・「フルサービス型」ホテルとは、宿泊・料飲・宴会部門を有するホテルをいいます。
- ・「リゾートタイプ」ホテルとは、観光地や保養地に立地し、宿泊・料飲部門及び付帯施設を有するホテルをいいます。

(注2) 「(仮称) ホテルマイステイズ本町三丁目」は、平成 29 年 11 月竣工、同年 12 月開業予定です。

(注3) 本覚書の有効期限は、覚書締結日である平成 28 年 12 月 22 日から平成 29 年 12 月 21 日までです。なお、上記 33 物件について、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また取得できる保証もありません。

## 4. 今後の見通し

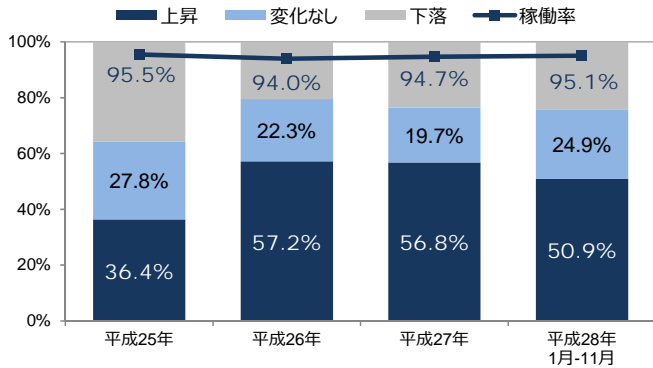
本変更が、本投資法人の平成 28 年 12 月期（平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日）の運用状況に与える影響はないため、運用状況の予想に変更はありません。

以上

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

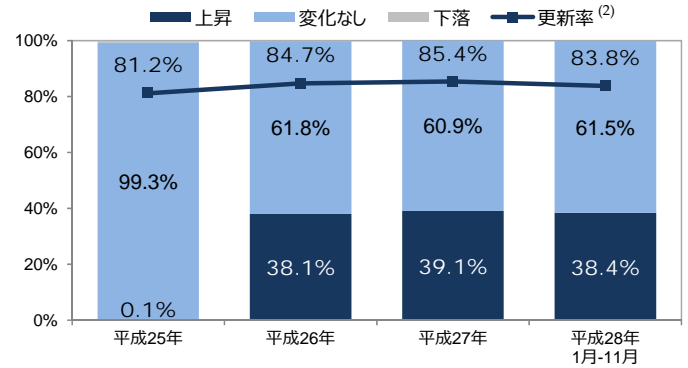
<賃料上昇プログラムの進展>

新規契約の賃料変動<sup>(1)</sup>



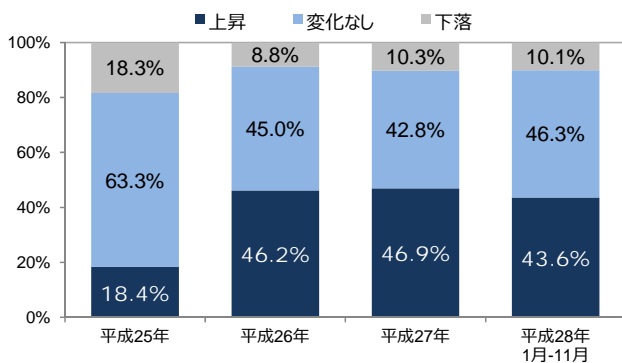
新規契約件数	827	649	943	746
ネットリーシングコスト (月数) <sup>(3)</sup>	1.15	1.01	1.23	1.13

更新契約の賃料変動<sup>(1)</sup>

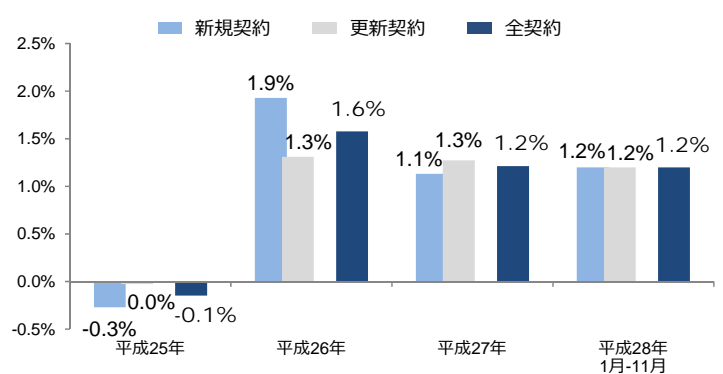


更新契約件数	818	872	1,209	1,054
--------	-----	-----	-------	-------

全契約の賃料変動<sup>(1)</sup>



平均賃料増減率<sup>(4)</sup>



(注1) 対象期間の末日時点保有物件ベース。平成25年及び平成26年は63物件、平成27年は66物件、平成28年1月から同年11月までの期間は68物件。

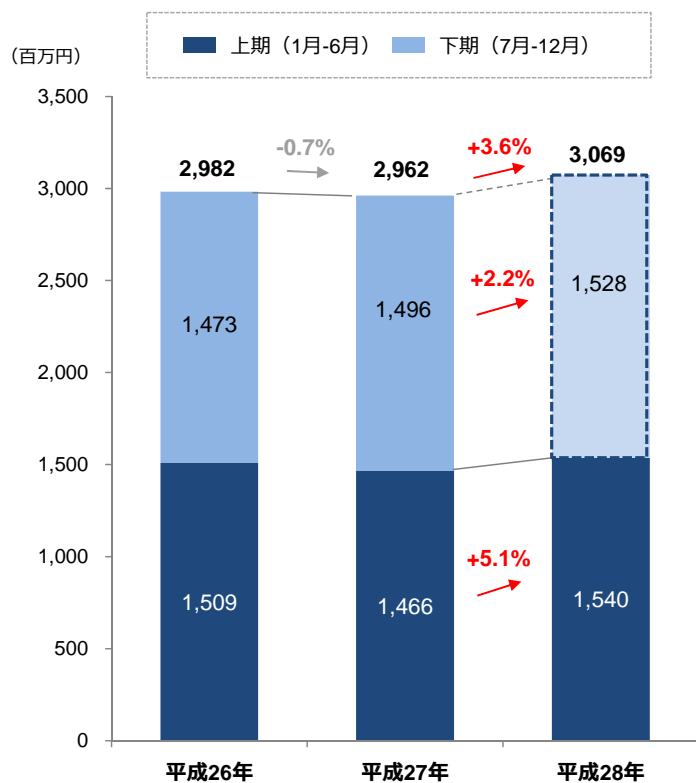
(注2) 更新率は、期中更新契約件数を期中更新対象契約件数で除して計算しています。

(注3) ネットリーシングコスト(月数) = 広告宣伝費(月数) + フリーレント(月数) - 礼金(月数)

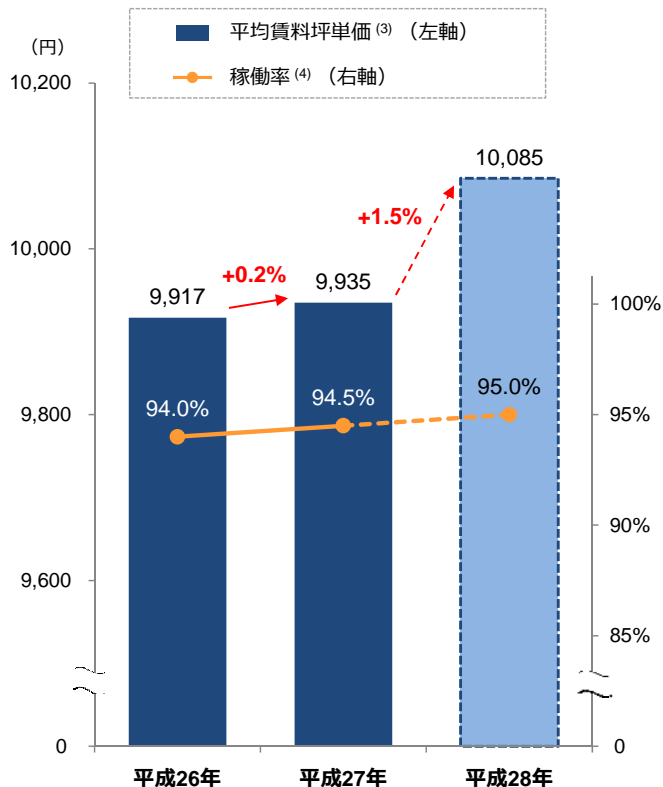
(注4) 対象期間中の新規契約又は更新契約の月額賃料につき、従前契約と比較した増加・減少率を加重平均で計算の上記載しています。

<住居ポートフォリオの内部成長>

NOI (1)(2)



稼働率及び平均賃料坪単価 (1)



(注1) 平成25年末時点で取得済の住居63物件のデータに基づき記載しています。

(注2) 保険関連収支を除きます。

(注3) 平均賃料坪単価は、各月の賃料収入(共益費収入を含みます。)合計を各月末時点の賃貸面積合計(坪)で除して算出しています。

(注4) 稼働率は、各月末時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出し、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。