

平成 29 年 2 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)

資産の取得及び貸借に関するお知らせ

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、住居 2 物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本件取得」といいます。）及びこれに付随する賃貸借契約の締結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. 取得の概要

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先 (注3)	特定資産の種類
住居	A105	ロイヤルパークスタワー 南千住	東京都 荒川区	21,879	22,100	Sakura 特定目的会社	信託受益権
	A106	ロイヤルパークスシーサー 南千住	東京都 荒川区	2,683	2,710	Momo 特定目的会社	
合計				24,562	24,810		

(注1) 「取得予定価格」は、売買契約に記載された取得予定資産の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。

(注2) 「鑑定評価額」は、平成 28 年 12 月 1 日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所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。詳細については、後記「3. 取得予定資産の内容等 (1) 取得予定資産の内容」をご参照ください。

(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) 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。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、新投資口発行により調達する資金、新規借入金及び自己資金により、スポンサーである Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人より、今後ポートフォリオ収益の成長性及び安定性に貢献することが期待できる住居2物件を取得することといたしました。

本投資法人は、取得予定資産の取得に関連して直近3年間における4度目の公募増資を実施し、強力なスポンサーサポートを活用し、収益の成長性と更なる安定性を実現する物件を取得するという外部成長戦略を推進しており、取得予定資産取得後の資産規模は291,181百万円に達する見込みです（別紙2）。取得予定資産取得後、本投資法人の賃貸事業収入に占めるホテル（固定賃料）、住居賃料及びその他（注1）賃料の合計は、取得予定資産取得前の67.4%から70.0%へ増加し、ポートフォリオの収益安定性の向上に寄与する見込みです。また、本投資法人のポートフォリオ全体に占める住居の割合は、取得（予定）価格ベースで取得予定資産取得前の26.7%から取得予定資産取得後は32.9%へ上昇します。また、取得予定資産の鑑定評価ベースの平均NOI利回りは5.4%であり、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体（126物件）の同利回りは6.6%と引き続き高水準を維持する見込みです。

取得予定資産の所在する南千住エリア（注2）は「東京」駅から北東に直線距離で約7kmに位置し、「南千住」駅は3路線（東京メトロ日比谷線、JR常磐線及びつくばエクスプレス線）の利用が可能で、「東京」駅への所要時間は最短16分と交通利便性に優れています。同エリアは南千住駅前・駅東側を中心とした再開発により住環境の整備が進み、高層マンションと商業施設とが一体となって活気溢れるエリアとなっており、世帯数・人口はともに過去15年以上に亘り増加し続けています。

「ロイヤルパークスタワー南千住」は大和ハウス工業株式会社により南千住駅前再開発プロジェクトの一環として開発された、平成20年竣工の39階建、総戸数557戸（注3）のタワーマンションです。南千住エリアの中でトップクラスのクオリティを有し、また取得（予定）価格において、本投資法人の住居ポートフォリオで最大の規模の物件であり、全体のポートフォリオにおいても2番目となる規模の旗艦物件となります。本物件は「南千住」駅から徒歩5分に位置し、複合商業施設に近接しており、生活利便性に優れていることから、単身者からファミリー世帯まで幅広い層からの需要が見込まれます。さらに、専有部の仕様のグレードの高さに加え、パーティールーム、温泉/サウナ、フィットネスジム、ライブラリールームなどの充実した共用施設を備えており、高い競争力を有します。

このような高い競争力を背景に、本物件における新規契約賃料は上昇傾向にあり、平成28年の新規契約（注4）における新規賃料（注4）坪単価は11,231円と、直前の契約における賃料と比較して17.3%上昇しています。また、鑑定評価機関による想定入居賃料（注5）は、本物件の現行賃料（注6）よりも7.7%高く、本投資法人による取得後も賃料水準の上昇が期待できるものと考えています。

一方、「ロイヤルパークスシーサー南千住」は平成18年竣工、総戸数113戸のコンシェルジュによるフロントサービスを備える住居物件です。本物件は「南千住」駅から徒歩10分に位置し、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との間で賃料保証型マスターリース契約が締結されています。一戸当たり約40㎡～約120㎡の間取りで、単身者、DINKS及びファミリー層がターゲットとなっています。賃料保証型マスターリース契約における月額賃料坪単価（注7）は7,252円である一方、マスターレシーに対するエンドテナントの月額賃料坪単価（注7）は8,332円であり、現在のマスターリース契約終了後に本投資法人がパス・スルー型マスターリース契約に切り替えた場合には、賃料収入の増額が期待できると考えています（注8）。

なお、取得予定資産のテナントに関しては、平成28年9月26日付提出の「不動産投資信託証券の発

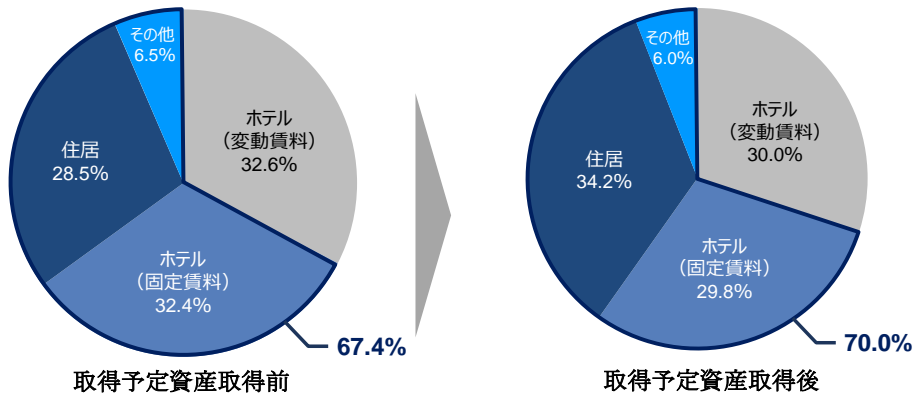
ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定方針に適合していると判断しています。

- (注1) 「その他」はオフィスビル、商業施設及び駐車場で構成されています。以下同じです。
- (注2) 「南千住エリア」とは、南千住一丁目～八丁目をいいます。以下同じです。
- (注3) 老人ホーム及び店舗の区画については、便宜上、それぞれ1戸とみなして記載しています。
- (注4) 「新規契約」とは、平成28年中に新たに締結したエンドテナントとの賃貸借契約を意味し、「新規賃料」とは、各新規契約における平成28年12月末日時点で有効な月額賃料を賃貸面積により加重平均して算出した月額賃料を示しています。
- (注5) 「想定入居賃料」とは、当該物件の質及び市場価値に基づき一般財団法人日本不動産研究所により算定された、各住戸につき妥当な水準と想定される平成29年1月1日時点における月額賃料水準を意味し、全部屋タイプにおいて、平成28年12月末日時点で賃貸されている住戸に係る想定入居賃料を賃貸面積により加重平均して算出した月額賃料を示しています。なお、想定入居賃料は、締結済みのエンドテナントとの賃貸借契約における賃料を当該水準まで増額できることを示すものではなく、また、新たに入居するテナントとの間で同等の賃料水準で賃貸できる保証はありません。
- (注6) 「現行賃料」とは、平成28年12月末日時点で締結済みのエンドテナントとの賃貸借契約における月額賃料を賃貸面積により加重平均して算出した月額賃料を示しています。
- (注7) 平成28年12月末日時点における月額賃料又はその合計を、当該時点における賃貸面積(坪)で除して算出しています。
- (注8) 賃料保証型マスターリース契約に基づくマスターリース賃料とエンドテナント賃料の実績値に基づく差異は、平成28年12月までの賃料推移に基づき、賃料保証型マスターリース契約終了後(平成31年11月予定)に本投資法人がパス・スルー型のマスターリース契約に切り替えた場合の賃料収入の増額余地として期待できることを示すにすぎず、実際の賃料収入の増額を保証するものではありません。また、パス・スルー型のマスターリース契約への切替え後の費用面の変動は考慮していないため、かかる賃料収入の増額が全額NOIの増額につながるものではありません。

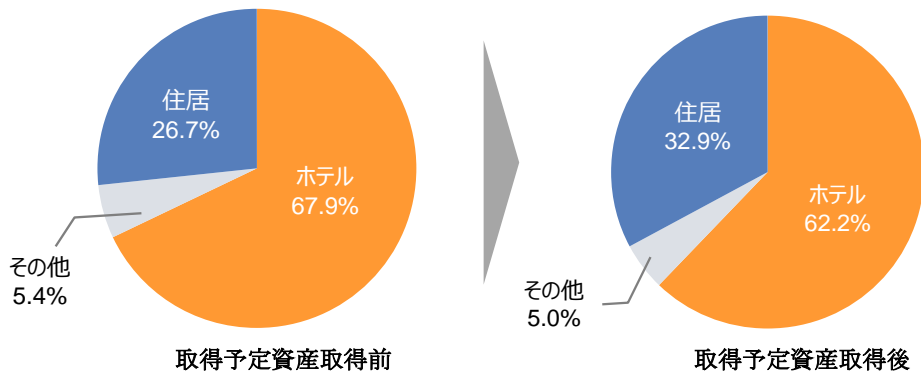
ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

賃貸事業収入の構成比 (注) (平準化ベース)



(注) 本書の日付現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権 (に係る信託不動産) (以下「取得済資産」といいます。) 又は取得予定資産取得後において本投資法人が保有する予定の全ての物件について、いずれも平成 28 年 1 月 1 日から保有していると仮定し、各物件の平成 28 年実績値に基づき算出した年間の営業収益 (賃貸事業収入) に基づき、構成比を算出しています。なお、平成 28 年に取得した物件の本投資法人による取得前の実績値及び取得予定資産の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

用途別のポートフォリオ構成比 (注)



(注) 取得 (予定) 価格に基づいて算出しています。

	取得済資産	取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数 (うち住居数) (件)	124 (68)	2 (2)	126 (70)
取得 (予定) 価格合計 (百万円)	266,619	24,562	291,181
鑑定評価額合計 (注 1) (百万円)	328,192	24,810	353,002
鑑定NOI利回り (注 2)	6.7%	5.4%	6.6%

(注 1) 「鑑定評価額合計」は、取得済資産 124 物件は平成 28 年 12 月末日、取得予定資産については平成 28 年 12 月 1 日を価格時点とする鑑定評価書における鑑定評価額に基づいています。

(注 2) 「鑑定NOI利回り」は、前記 (注 1) 記載の鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益 (NOI) の合計を取得 (予定) 価格の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。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

取得予定資産の写真及び地図

A105 ロイヤルパークスタワー南千住



A106 ロイヤルパークスシーサー南千住



ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 取得予定資産の内容等

(1) 取得予定資産の内容

取得予定資産の個別の内容、収支状況等及び鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

<取得予定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、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
 - ・「取得予定日」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。
 - ・「取得予定価格」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予定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」、並びに建物の「延床面積」、「構造・階数」、「用途」、及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計を記載しており、特に注記のない限り附属建物に係る床面積は含みません。建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。また、「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
 - ・「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。
 - ・「用途地域」については、都市計画法第 8 条第 1 項各号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - ・「建ぺい率」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を記載しています。
 - ・「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時に予定している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時に予定している期間を記載しています。
- b. 「賃貸借の概況」欄の記載について
- ・平成 28 年 12 月末日現在を基準としています。
 - ・「テナントの総数」は、本投資法人又は信託受託者と直接賃貸借契約等の締結を予定している賃借人を 1 テナントとして算出し、1 テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合も、1 テナントとして算出しています。
 - ・「賃貸可能戸数」は、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数及び店舗等の数の合計を記載しています。
 - ・「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な住宅、事務所及び店舗等の合計面積を記載しています。
 - ・「賃貸面積」は、原則として、「賃貸可能面積」のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載されている数値）の合計を記載しています。但し、賃料保証型のマスターリース契約が締結されている場合は、マスターレシーが賃借している面積を記載しています。
 - ・「稼働率」は、「賃貸面積」の「賃貸可能面積」に占める割合を表しており、小数点以下第 2 位を四捨五入しています。
 - ・「賃料（月額）」は、マスターリース種別がパス・スルー型マスターリース契約の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みませんが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。賃料保証型マスターリース契約の場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間の賃貸借契約に基づく月額賃料を記載しています（マスターリース契約の形態については、後記「c. 「マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社」欄の記載について」をご参照ください。）
 - ・「敷金等」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金額又は保証金額を記載しています。
- c. 「マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社」欄の記載について
- 本投資法人による取得後にマスターリース契約が締結される予定の物件については、その種別（パス・スルー型、賃料保証型）を「契約形態」に記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されるマスターリース

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

契約に従い、マスターリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を本投資法人又は信託受託者に支払うものを「パス・スルー型」、マスターリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料に関わらず一定金額の賃料を支払うものを「賃料保証型」と定義しています。

d. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について

本投資法人は、取得予定資産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。また、地震リスク分析を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。

- ・「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率（PML）には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。予想最大損失率（PML）についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。
- ・「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。
- ・「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規上の違反項目、指摘項目等で1年以内に修繕や更新をした方が良くと判断できるものの修繕費用を示したものです。
- ・「長期修繕費」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用のうち、対象建築仕上、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用のうち、資本的支出以外の費用をいいます。

e. 「地域特性等」欄の記載について

「地域特性等」は、原則として各不動産又は信託不動産に係る鑑定機関の鑑定評価書における記載を抜粋、要約又は参照して作成しています。

f. 「特記事項」欄の記載について

「特記事項」は、各取得予定資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。

g. 「収支状況等」欄の記載について

- ・平成27年1月1日から平成28年12月31日までの各事業期間について、売主から受領した情報に基づいて記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
- ・金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。なお、特に注記のない限り、金額については消費税等は含まれません。
- ・「貸室賃料・共益費」には、賃料及び共益費が含まれています。
- ・「その他収入」には、駐車場使用料及び自販機手数料等の上記「貸室賃料・共益費」項目に属さない項目が含まれています。
- ・「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。本投資法人が取得する予定の不動産関連資産に関して現所有者又は前所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含まれません。
- ・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・「NOI」(Net Operating Income) は、原則として、売主から提供を受けた実績値を記載しています。但し、信託報酬、管理報酬、減価償却費及び保険料については、本投資法人が保有する場合の調整後の数値を記載しています。

h. 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載について

本投資法人は、取得予定資産に関して、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を依頼しました。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。

不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A105 :ロイヤルパークスタワー南千住

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成 29 年 3 月 14 日			
取得予定価格	21,879 百万円			
鑑定評価額	22,100 百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都荒川区南千住四丁目 346 番 48		
	(住居表示)	東京都荒川区南千住四丁目 7 番 3 号		
交通条件	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			
土地	所有形態	借地権	用途地域	準工業地域、防火地域
	地積	8,738.44 ㎡	建ぺい率/容積率	60%/200% (注 1)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・老人ホーム、事務所
	延床面積	47,424.89 ㎡ (注 2)	建築時期	平成 20 年 5 月 8 日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 39 階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自) 平成 22 年 3 月 26 日 (至) 平成 39 年 3 月 31 日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (平成 28 年 12 月 31 日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	557 戸 (注 3)	
賃貸可能面積	39,113.46 ㎡	賃貸面積	36,289.20 ㎡	
稼働率	92.8%	賃料 (月額)	110,061 千円	
敷金等	233,882 千円			
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社				
会社名	大和リビング株式会社			
契約形態	パス・スルー型			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成 28 年 12 月	
予想最大損失率 (PML)	2.2%	早期修繕費 (1 年以内)	-	
再調達価格	13,855,900 千円	長期修繕費 (今後 12 年間)	264,387 千円	
地域特性等				
<p>対象不動産は、「南千住」駅より徒歩 5 分に位置する 39 階建、住宅総戸数 555 戸のタワーマンションです。東京メトロ日比谷線、JR 常磐線、つくばエクスプレス線の 3 路線が利用可能であり、ターミナル駅である「上野」駅や「秋葉原」駅へも乗り換えなくアクセスできます。</p> <p>対象不動産は、南千住駅前再開発プロジェクトの一環として大和ハウス工業株式会社により再開発され、近接する「LaLa テラス南千住」や「BiVi 南千住」といった複合商業施設には、スーパーマーケットや飲食店、アパレルショップ、クリニック等があり、生活利便性に優れています。</p> <p>対象不動産は、建物内に隅田川を見渡すスカイラウンジ (パーティールーム)、温泉/サウナ、フィットネスジム、ゲストルーム、ライブラリー・ルームなど、希少性の高い充実した共用施設を兼ね備えており、コンシェルジュサービスも備えています。</p> <p>住戸は、Studio タイプから 4 LDK まで多彩な間取りで構成されており、単身者からファミリー世帯まで幅広いニーズに対応できます。特に、Studio、1DK、1LDK が全体の 51.7% (287 戸/555 戸)、2LDK (78.93 ㎡以下) が 29.2% (162 戸/555 戸) を占めており、都心で勤務する単身者・少人数世帯を中心に、つくば方面への通勤者からも需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<ul style="list-style-type: none"> 借地権の種類：一般定期借地権 目的：賃貸住宅経営の用に供する建物を所有するため使用するものとする。 地代：44 百万円 (月額 3,706 千円) 借地期間：平成 16 年 6 月 1 日から平成 76 年 5 月 31 日まで <p>対象不動産は借地物件であり、対象建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は信託受益権の譲渡、対象建物の賃借人による転貸の承諾等に際し、土地所有者の承諾が必要とされています。</p> <p>また、土地所有者との協定により、現テナントとのマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約の変更 (賃料等の変動による変更を除きます。)、新たな定期建物賃貸借契約若しくはプロパティ・マネジメント契約の締結又は信託受益権への担保設定等には土地所有者の承諾が必要とされています。</p>				

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注1) 「南千住北部地区地区計画 (W1 街区)」に基づく容積認定を取得しているため、容積率の最高限度は 500%となります。
(注2) この他、附属建物として駐車場棟 (5,700.54 m²) があります。
(注3) 老人ホーム及び店舗の区画については、便宜上それぞれ1戸とみなして記載しています。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A105 :ロイヤルパークスタワー南千住

収支状況等		
運用期間	平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日	平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日
賃貸事業収入①	1,260,739 千円	1,392,724 千円
貸室賃料・共益費	1,179,769 千円	1,300,470 千円
その他収入	80,970 千円	92,253 千円
賃貸事業費用②	975,744 千円	950,622 千円
維持管理費	213,870 千円	214,927 千円
公租公課	70,871 千円	70,690 千円
損害保険料	2,188 千円	2,188 千円
減価償却費③	610,001 千円	610,001 千円
その他費用	78,811 千円	52,814 千円
NOI (①-②+③)	894,996 千円	1,052,104 千円

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	22,100 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

1. 収益還元法による収益価格					
(1) 直接還元法		内容	概要等		
(a) 貸室賃料収入	住居部分	1,308,302 千円	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定し、貸室賃料収入及び共益費収入を計上		
	店舗部分	1,560 千円			
	老人ホーム部分	86,880 千円			
	(b) 共益費収入	住居部分			102,672 千円
		店舗部分			0 円
		老人ホーム部分			3,429 千円
(c) 水道光熱費収入	4,500 千円	テナント(住宅部分を除く)から受領した水道光熱費を、稼働率を考慮した中長期的な見込額をもとに計上			
(d) 駐車場収入	73,332 千円	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な駐車場使用料の単価水準を査定し計上。また、バイク置場収入・駐輪場収入等については、稼働率を考慮した中長期的な見込み額をもとに計上			
(e) その他収入	23,107 千円	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定し、更新料(再契約手数料)収入を計上したほか、トランクルーム収入・温泉利用料収入・コンシェルジュ取次ぎ業務収入等をその他の収入として計上			
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]		1,603,782 千円			
(f) 空室等損失	住居稼働率	95%	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期における安定的な稼働率水準を査定し、空室等損失を計上。なお、水道光熱費収入、バイク置場収入・駐輪場収入等、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない		
	店舗稼働率	95%			
	老人ホーム稼働率	100%			
	駐車場稼働率	90%			
	(g) 貸倒れ損失	0 円			賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断
②運営収益 = [(f) - (g)]		1,526,127 千円			
(h) 維持管理費	75,000 千円	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上			
(i) 水道光熱費	40,000 千円	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産等の個別性を考慮して計上			
(j) 修繕費	33,852 千円	過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上			
(k) プロパティ・マネジメントフィー	40,464 千円	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率率、対象不動産の個別性等を考慮して計上			
(l) テナント募集費用等	33,787 千円	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約			

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができます。これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

		条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については、新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料（再契約手数料）については更新契約等の締結に関し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
(m) 公租公課	71,523 千円	土地の公租公課はなし。公租公課関係資料による課税標準額に基づき、経年減点補正率等を考慮の上査定
(n) 損害保険料	1,999 千円	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料等を考慮して計上
(o) その他費用	44,472 千円	支払地代をその他費用として計上
③運営費用(経費率)=[(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	341,097 千円	
④運営純収益 = [②-③]	1,185,030 千円	
(p) 一時金の運用損益	-6,350 千円	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額から現行の借地権設定契約条件をもとに査定した差入保証金の中長期的な見込額を控除した額に運用利回り(1.0%)を乗じて一時金の運用損益を査定
(q) 資本的支出	40,880 千円	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産の資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案して計上
⑤純収益 = [④+(p)-(q)]	1,137,800 千円	
⑥還元利回り	5.1%	基準となる利回りに対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥]	22,300,000 千円	
(参考)運営純収益(NOI)ベース利回り (④運営純収益÷⑦収益価格)	(5.3%)	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	8,930,273 千円	
(a) 売却価格	20,409,321 千円	
(b) 売却費用	612,280 千円	
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	19,797,041 千円	
②復帰価格現在価値	12,994,778 千円	
③割引率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定
④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、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般の予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案して査定
⑤DCF法による収益価格=[①+②]	21,900,000 千円	
(3) 収益還元法による収益価格	22,100,000 千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 定期借地権価格	4,840,000 千円	
(ii) 建物価格	9,490,000 千円	
(iii) 定期借地権建物合計価格 = [(i)+(ii)]	14,330,000 千円	
(iv) 定期借地権建物一体としての市場性修正率 (建物及びその敷地一体としての付帯費用等を考慮)	130%	
(v) 原価法による積算価格 = [(iii)×(iv)]	18,600,000 千円	

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
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がより説得力を有すると判断し、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

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目録見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目録見書が用いられます。その場合には英文目録見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A106 :ロイヤルパークスシーサー南千住

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成 29 年 3 月 14 日			
取得予定価格	2,683 百万円			
鑑定評価額	2,710 百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都荒川区南千住三丁目 192 番 6		
	(住居表示)	東京都荒川区南千住三丁目 41 番 7 号		
交通条件	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			
土地	所有形態	借地権	用途地域	第一種住居地域、防火地域
	地積	3,570.00 m ²	建ぺい率/容積率	80%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	7,248.10 m ² (注 1)	建築時期	平成 18 年 8 月 10 日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成 18 年 11 月 22 日 (至)平成 39 年 3 月 31 日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (平成 28 年 12 月 31 日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	113 戸	
賃貸可能面積	6,496.86 m ²	賃貸面積	6,496.86 m ²	
稼働率	100%	賃料 (月額)	14,525 千円	
敷金等	-			
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社				
会社名	大和リビング株式会社			
契約形態	賃料保証型			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成 28 年 12 月	
予想最大損失率 (PML)	4.5%	早期修繕費 (1 年以内)	-	
再調達価格	2,127,000 千円	長期修繕費 (今後 12 年間)	149,074 千円	
地域特性等				
<p>対象不動産は、東京メトロ日比谷線、JR常磐線、つくばエクスプレス線の 3 路線が利用可能な「南千住」駅より徒歩 10 分に位置しています。「南千住」駅周辺は 1987 年 (昭和 62 年) 以降、大規模な再開発がなされており 20~30 階建て規模の超高層マンションや「LaLa テラス南千住」・「BiVi 南千住」などの複合商業施設が建設・開業されています。また、保育園・幼稚園、小中学校、病院、警察、銀行、郵便局等の施設も整備され新興住宅市街地として賑わいを見せています。対象不動産は、専有面積 40.23 m²~42.01 m²の 1 K、77.48 m²の 1LDK、61.86 m²~88.28 m²の 2LDK、121.90 m²~126.44 m²の 3LDK の合計 113 戸から構成され、コンシェルジュによるフロントサービスを備えるハイグレードな賃貸住居物件として、周辺の物件と比較しても高い競争力を有します。対象不動産は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との間で賃料保証型のマスターリース契約が締結されており、生活利便性の高さから単身者、DINKS 及びファミリー層といった幅広い層からの安定的な需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<ul style="list-style-type: none"> 借地権の種類：一般定期借地権 目的：賃貸住宅経営の用に供する建物を所有するため使用するものとする。 地代：23 百万円 (月額 1,989 千円) 借地期間：平成 17 年 4 月 1 日から平成 77 年 3 月 31 日まで <p>対象不動産は借地物件であり、対象建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は信託受益権の譲渡、対象建物の賃借人による転賃の承諾等に際し、土地所有者の承諾が必要とされています。</p> <p>また、土地所有者との協定により、現テナントとのマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約の変更 (賃料等の変動による変更を除きます。)、新たな定期建物賃貸借契約若しくはプロパティ・マネジメント契約の締結又は信託受益権への担保設定等には土地所有者の承諾が必要とされています。</p>				

(注 1) この他、附属建物として駐車場棟 (1,383.65 m²) があります。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A106 :ロイヤルパークスシーサー南千住

収支状況等		
運用期間	平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日	平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日
賃貸事業収入①	185,494 千円	187,810 千円
貸室賃料・共益費	174,301 千円	174,301 千円
その他収入	11,193 千円	13,509 千円
賃貸事業費用②	120,513 千円	120,689 千円
維持管理費	29,382 千円	29,592 千円
公租公課	11,228 千円	11,195 千円
損害保険料	347 千円	347 千円
減価償却費③	78,754 千円	78,754 千円
その他費用	800 千円	800 千円
NO I (①-②+③)	143,736 千円	145,875 千円

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（特定価格）	2,710 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	174,301 千円	現行の賃貸借契約に基づく賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定し、貸室賃料収入及び共益費収入を計上 賃借人から徴収する水道光熱費収入はない 現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準等をもとに査定し駐車場収入を計上 屋上アンテナ設置料及びトランクルームの収入をその他の収入として計上。なお、礼金収入及び更新料収入はない
(b) 共益費収入	0 円	
(c) 水道光熱費収入	0 円	
(d) 駐車場収入	12,259 千円	
(e) その他収入	1,352 千円	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	187,912 千円	
(f) 空室等損失	850 千円	住宅部分の現行契約は一棟貸しであり、エンドテナントの賃料水準及び稼働状況等を勘案すると現行契約は中長期的に継続されると考えられることから空室等損失は計上しない。駐車場は、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定するうえ、これに基づく空室損失を計上。バイク置場収入・駐輪場収入等、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない
	100%	
	93%	
(g) 貸倒れ損失	0 円	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断
②運営収益 = [(①) - (f) - (g)]	187,062 千円	
(h) 維持管理費	1,356 千円	現行契約は一棟貸しであり、清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、植栽剪定及び消防点検費用を計上
(i) 水道光熱費	0 円	現行契約は一棟貸しであり、賃貸借契約上、共用部分の水道光熱費は賃借人の負担であることから計上しない
(j) 修繕費	7,687 千円	過年度実績額及び類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(k) プロパティ・マネジメントフィー	730 千円	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティ・マネジメントフィーの査定に当たっては、契約条件に基づく転賃手数料相当額を報酬率率に基づき対象不動産の個別性等を考慮して計上
(l) テナント募集費用等	0 円	現行契約は一棟貸しであり、賃貸借契約上、新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料等については賃借人の負担であることから計上しない
(m) 公租公課	11,505 千円	土地の公租公課はなし。公租公課関係資料による課税標準額に基づき、

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができます。これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

		経年減点補正率等を考慮の上査定
(n) 損害保険料	300 千円	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
(o) その他費用	23,868 千円	支払地代をその費用として計上
③運営費用(経費率)=[(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	45,446 千円	
④運営純収益 = [②-③]	141,616 千円	
(p) 一時金の運用損益	0 円	敷金等の一時金の授受はなし
(q) 差入保証金の運用損益	-1,513 千円	現行の借地契約に基づく差入れ保証金に運用利回り(1.0%)を乗じて差入れ保証金の機会損失に基づく運用損益を査定
(r) 資本的支出	8,696 千円	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産の資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案して査定
⑤純収益 = [④+(p)+(q)-(r)]	131,407 千円	
⑥還元利回り	4.8%	基準となる利回りに対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥]	2,740,000 千円	
(参考)運営純収益(NOI)ベース利回り (④運営純収益÷⑦収益価格)	(5.2%)	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	1,068,009 千円	
(a) 売却価格	2,443,778 千円	
(b) 売却費用	73,313 千円	
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	2,370,465 千円	
②復帰価格現在価値	1,601,486 千円	
③割引率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定
④最終還元利回り	5.4%	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、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案して査定
⑤DCF法による収益価格 = [①+②]	2,670,000 千円	
(3) 収益還元法による収益価格	2,710,000 千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 定期借地権価格	524,000 千円	
(ii) 建物価格	1,250,000 千円	
(iii) 定期借地権建物合計価格 = [(i)+(ii)]	1,774,000 千円	
(iv) 定期借地権建物一体としての市場性修正率 (建物及びその敷地一体としての付帯費用等を考慮)	130%	
(v) 原価法による積算価格 = [(iii)×(iv)]	2,310,000 千円	

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
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がより説得力を有すると判断し、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

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

■南千住駅周辺環境（平成 29 年 1 月末日時点）



商業施設

- C ロイヤルホームセンター 南千住店
- D スーパー三徳 南千住店
- E スーパー三徳 汐入東館

公共施設・医療機関

- F 荒川汐入郵便局
- G 荒川南千住五郵便局
- H しらひげ西クリニック
- I 汐入耳鼻咽喉科・汐入歯科医院
- J 東京リバーサイド病院

教育施設

- K コンピプラザ南千住保育園
- L 区立南千住さくら保育園
- M 区立はなみずき保育園
- N 区立汐入とちのき保育園
- O 区立南千住第二幼稚園
- P 区立汐入小学校
- Q 区立第三瑞光小学校
- R 区立南千住第二中学校

複合商業施設

A

Bivi 南千住

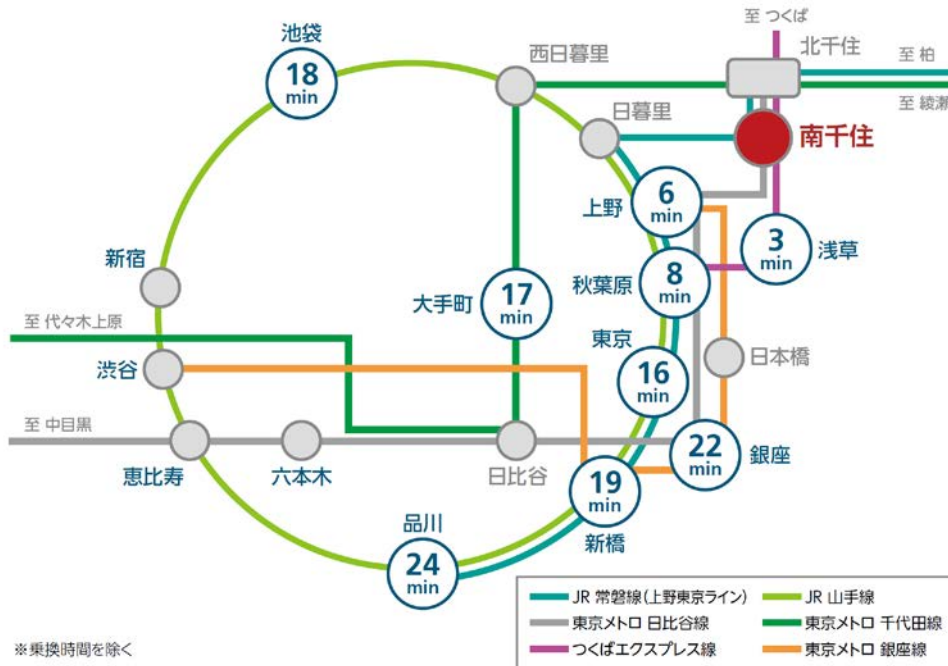
- ・セントラルウェルネスクラブ南千住
- ・セブンイレブン 荒川南千住 4 丁目店
- ・薬局くすりの福太郎 南千住店
- ・各種クリニック
- ・サイゼリヤ 南千住店
- ・スペースクワイエット自遊空間 南千住店 ほか

B

LaLa テラス 南千住

- ・リブレ京成
- ・くまざわ書店
- ・ミスタードーナツ
- ・ABC-MART
- ・ザ・ダイソー
- ・ユニクロ
- ・ATM (セブン銀行、みずほ銀行) ほか

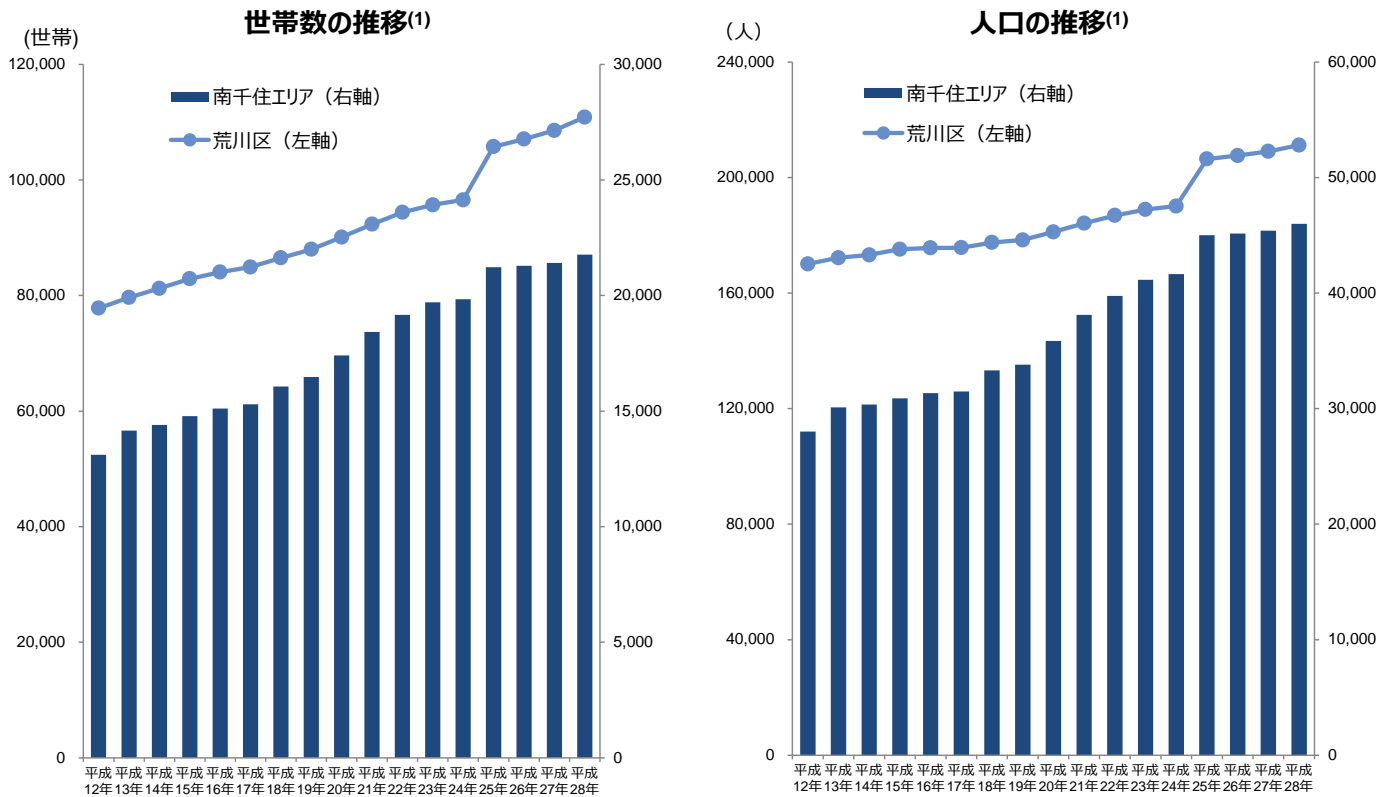
■南千住駅エリアのアクセシビリティ



ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

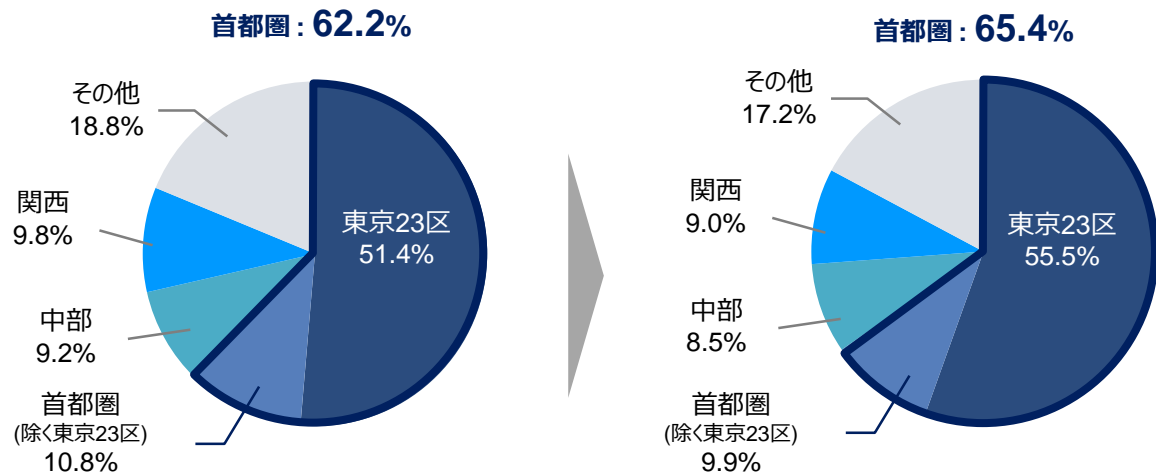
■ 荒川区及び南千住エリアにおける世帯数及び人口の推移



出所：荒川区のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 各年の1月1日時点

■ 取得予定資産取得後のポートフォリオ地域別投資比率 (注1) (注2)



(注1) 取得 (予定) 価格に基づき算出しています。

(注2) 各エリアは以下のように定義しています。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

首都圏（除く東京 23 区）：東京都（東京 23 区を除く）、神奈川県、千葉県及び埼玉県

関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県

中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県

（２） 取得予定資産の耐震性等に関する事項

本投資法人は、取得予定資産のうち、A105「ロイヤルパークスタワー南千住」に係る建物については、専門の第三者機関であるイーホームズ株式会社による建築基準法施行令第 36 条第 4 項の認定に係る性能評価書及び国土交通大臣による構造方法が建築基準法施行令第 36 条第 4 項の規定に適合する旨の認定書を取得しています。また、A106「ロイヤルパークスシーサー南千住」に係る建物については、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、更に、構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断される旨の、専門の第三者機関である株式会社ハイ国際コンサルタントの見解を確認しています。

加えて、本投資法人は、物件を取得する際のデュー・ディリジェンス（注）の一環として、地震リスク調査を実施しています。

（注）物件を取得する際のデュー・ディリジェンスには、鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等が含まれます。

4. 取得先の概要

取得予定資産の取得先の概要はそれぞれ以下のとおりです。

A105「ロイヤルパークスタワー南千住」

①	名 称	Sakura 特定目的会社（以下「Sakura TMK」といいます。）
②	所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
③	代表者の役職・氏名	取締役 松澤 和浩
④	事 業 内 容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤	資 本 金 （本書の日付現在）	特定資本金 10 万円 優先資本金 56 億 5800 万円
⑥	設 立 年 月 日	平成 26 年 1 月 29 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	

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と Sakura TMK との間には記載すべき資本関係はありませんが、Sakura TMK は Calliope 合同会社（以下「カリオペ」といいます。）の関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。なお、カリオペは本書の日付現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口（所有投資口比率 16.59%）の投資口を保有しています。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の 100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と Sakura TMK との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と Sakura TMK との間には、記載すべき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 Sakura TMK の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	Sakura TMK 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、Sakura TMK 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、Sakura TMK 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開示いたしません。

A106 「ロイヤルパークスシーサー南千住」

① 名 称	Momo 特定目的会社（以下「Momo TMK」といいます。）
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号 E P コンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 目黒 正行
④ 事 業 内 容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 （本書の日付現在）	特定資本金 10 万円 優先資本金 22 億 7000 万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 26 年 3 月 13 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 Momo TMK との間には記載すべき資本関係はありませんが、Momo TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。なお、カリオペは本書の日付現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口（所有投資口比率 16.59%）の投資口を保有しています。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の 100%を保有する本資産運用会社の親会社です。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と Momo TMK との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は Momo TMK より「ロイヤルパークス桃坂」を平成 28 年 1 月に、「ロイヤルパークス新田」を平成 28 年 3 月にそれぞれ取得しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	Momo TMK 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、Momo TMK 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、Momo TMK 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開示いたしません。

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の売主である Sakura TMK 及び Momo TMK は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係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(注)には該当しません。しかしながら、当該売主は、いずれもカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けています(なお、カリオペは本資産運用会社の親会社でありスポンサー関係者に該当します。)。したがって、本資産運用会社では、当該売主をスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

取得予定資産につきましては、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、鑑定評価額を超えない価格で取得するものとし、平成 29 年 2 月 22 日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、同日開催の取締役会において本取得を承認する旨の決議を行い、更に同日開催の本投資法人の役員会において承認を得ています。

(注) スポンサー関係者とは、(a) 投信法及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令で定義される利害関係人等に該当する者、(b) 本資産運用会社の株主全て及び (c) (b) に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

6. 物件取得者等の状況

①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等 ④取得価格 ⑤取得時期

物件名	現所有者・ 信託受益者	前所有者・ 信託受益者
A105 ロイヤルパークス タワー南千住	① Sakura TMK ② 当該TMKはカリオペの関係法人であるFIGの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 平成26年3月	特別な利害関係にある者以外
A106 ロイヤルパークス シーサー南千住	① Momo TMK ② 当該TMKはカリオペの関係法人であるFIGの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 平成26年3月	特別な利害関係にある者以外

7. 媒介の概要

取得予定資産の取得に係る媒介はありません。

8. 日程

取得決定日	平成29年2月22日
契約締結日	
取得予定日	平成29年3月14日(注1)
取得資金	新投資口の発行(一般募集)(注2)により調達した資金、新規借入れ(注3)及び自己資金
決済方法	引渡し時一括決済(注1)

(注1) 新投資口の発行及び新規借入れによる調達資金の合計が取得予定資産の取得予定価格の合計に満たない場合であっても、取得予定日に変更はありません。なお、「ロイヤルパークスタワー南千住」の売買契約において、かかる場合には、本投資法人の請求により売買契約に定める調達不足額につき、売買実行日後の別途合意する日に支払うことができることとし、当該金額には利息を付さない旨合意しています。

(注2) 新投資口の発行については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 新規借入れについては、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

9. 今後の見通し

本件取得に伴う本投資法人の平成29年6月期(平成29年1月1日～平成29年6月30日)及び平成29年12月期(平成29年7月1日～平成29年12月31日)の運用状況及び分配金の予想の修正につきましては、本日付「平成29年6月期(第28期)及び平成29年12月期(第29期)の運

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

10. 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

取得予定資産への投資に係るリスクに関しては、本投資法人が平成28年9月26日に提出した平成28年6月期（平成28年1月1日～平成28年6月30日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載のほか、本日提出した有価証券届出書の「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 5. 投資リスク」の記載をご参照ください。

以上

- * 本資料の配布先：兜倶楽部、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.invincible-inv.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【参考資料】

(別紙1)

<取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧>

物件番号 (注1)	不動産等の名称	用途	地域(注2)	取得(予定)価格 (百万円)(注3)	投資(予定)比率 (%)(注4)
A26	日神パレスステージ代田橋	住居	首都圏	1,251	0.4
A27	日神パレスステージ東長崎	住居	首都圏	1,229	0.4
A28	グロースメゾン五反田	住居	首都圏	888	0.3
A29	グロースメゾン亀戸	住居	首都圏	1,070	0.4
A30	エメラルドハウス	住居	首都圏	1,505	0.5
A31	アルモニー御茶ノ水	住居	首都圏	1,428	0.5
A32	サンクレスト石神井公園	住居	首都圏	1,088	0.4
A33	グロースメゾン新横浜	住居	首都圏	1,059	0.4
A34	ベルファース上野御徒町	住居	首都圏	1,023	0.4
A35	グランリール亀戸	住居	首都圏	906	0.3
A36	グロースメゾン池袋	住居	首都圏	825	0.3
A37	グロースメゾン用賀	住居	首都圏	795	0.3
A38	ルート立川	住居	首都圏	676	0.2
A39	渋谷本町マンション	住居	首都圏	651	0.2
A40	シティハイツ砧	住居	首都圏	646	0.2
A41	アクシーズタワー川口並木	住居	首都圏	620	0.2
A42	キャピタルハイツ神楽坂	住居	首都圏	604	0.2
A43	カレッジスクエア町田	住居	首都圏	589	0.2
A44	ベレー目黒	住居	首都圏	589	0.2
A45	ワコーレ綱島I	住居	首都圏	572	0.2
A46	フォロス中村橋	住居	首都圏	566	0.2
A47	グロースメゾン海神	住居	首都圏	557	0.2
A48	カレッジスクエア町屋	住居	首都圏	510	0.2
A51	シティハウス東京新橋	住居	首都圏	2,520	0.9
A52	ウィンベル神楽坂	住居	首都圏	3,260	1.1
A53	西早稲田クレセントマンション	住居	首都圏	1,880	0.6
A54	レキシントン・スクエア曙橋	住居	首都圏	1,450	0.5
A56	カーザエルミタッジオ	住居	首都圏	1,070	0.4
A59	藤和シティコープ新大塚II	住居	首都圏	866	0.3
A61	ビクセル武蔵関	住居	首都圏	577	0.2
A62	レクセルマンション上野松が谷	住居	首都圏	970	0.3
A63	藤和シティコープ浅間町	住居	首都圏	1,110	0.4
A64	ロイヤルパーク大町	住居	地方主要都市部	415	0.1
A65	レキシントン・スクエア萩野町	住居	地方主要都市部	330	0.1

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	用途	地域(注2)	取得(予定)価格 (百万円)(注3)	投資(予定)比率 (%)(注4)
A66	ヴィスコンティ覚王山	住居	地方主要都市部	255	0.1
A71	レキシントン・スクエア代田橋	住居	首都圏	977	0.3
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	住居	首都圏	511	0.2
A73	AMS TOWER 南6条	住居	地方主要都市部	1,180	0.4
A75	スペーシア恵比寿	住居	首都圏	7,010	2.4
A76	ネオ・プロミネンス	住居	首都圏	1,660	0.6
A77	インボイス新神戸レジデンス	住居	地方主要都市部	1,260	0.4
A78	コスモコート元町	住居	地方主要都市部	973	0.3
A79	レーベスト本陣	住居	地方主要都市部	674	0.2
A80	レーベスト松原	住居	地方主要都市部	657	0.2
A81	サンテラス南池袋	住居	首都圏	625	0.2
A82	アルパ則武新町	住居	地方主要都市部	608	0.2
A83	レーベスト名駅南	住居	地方主要都市部	597	0.2
A84	レーベスト平安	住居	地方主要都市部	595	0.2
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	住居	地方主要都市部	581	0.2
A86	サルボサウラ	住居	地方主要都市部	544	0.2
A87	エクセレンテ神楽坂	住居	首都圏	543	0.2
A88	ルナコート江戸堀	住居	地方主要都市部	525	0.2
A89	ウィンテージ神戸元町	住居	地方主要都市部	512	0.2
A90	クイーンズコート福住	住居	首都圏	456	0.2
A91	コーポ東洞院	住居	地方主要都市部	446	0.2
A92	ベレール大井町	住居	首都圏	412	0.1
A93	シエテ南塚口	住居	地方主要都市部	374	0.1
A94	プライムライフ三宮磯上公園	住居	地方主要都市部	373	0.1
A95	HERMITAGE NANBA WEST	住居	地方主要都市部	355	0.1
A96	センチュリーパーク新川1番館	住居	地方主要都市部	335	0.1
A97	ウエストアベニュー	住居	首都圏	331	0.1
A98	リトルリバー本町橋	住居	地方主要都市部	310	0.1
A99	プライムライフ御影	住居	地方主要都市部	297	0.1
A100	シティコート北1条	住居	地方主要都市部	1,782	0.6
A101	リエトコート向島	住居	首都圏	1,683	0.6
A102	リエトコート西大島	住居	首都圏	1,634	0.6
A103	ロイヤルパークス桃坂	住居	地方主要都市部	2,910	1.0
A104	ロイヤルパークス新田	住居	首都圏	5,024	1.7
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	住居	首都圏	21,879	7.5
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	住居	首都圏	2,683	0.9
住居小計(計70物件)				95,678	32.9
B08	近代科学社ビル	オフィス	首都圏	1,301	0.4
B09	新宿アイランド	オフィス	首都圏	715	0.2

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	用途	地域(注2)	取得(予定)価格 (百万円)(注3)	投資(予定)比率 (%)(注4)
B14	レキシントン・プラザ西五反田	オフィス	首都圏	4,880	1.7
B15	クロス・スクエアNAKANO	オフィス	首都圏	1,060	0.4
B16	大木青葉ビル	オフィス	地方主要都市部	816	0.3
B17	レキシントン・プラザ八幡	商業	地方主要都市部	3,280	1.1
B18	イオンタウン須賀川	商業	地方主要都市部	2,320	0.8
オフィスビル・商業施設小計(計7物件)				14,372	4.9
C01	タイムズ神田須田町第4	駐車場	首都圏	97	0.0
駐車場小計(計1物件)				97	0.0
D01	ホテルマイステイズ神田	ホテル	首都圏	2,851	1.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	ホテル	首都圏	2,584	0.9
D03	ホテルマイステイズ京都四条	ホテル	地方主要都市部	6,024	2.1
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	ホテル	首都圏	4,930	1.7
D05	ホテルマイステイズ舞浜	ホテル	首都圏	4,870	1.7
D06	ホテルビスタプレミオ堂島	ホテル	地方主要都市部	3,845	1.3
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	ホテル	地方主要都市部	2,958	1.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	ホテル	地方主要都市部	2,514	0.9
D09	ホテルマイステイズ横浜	ホテル	首都圏	2,119	0.7
D10	ホテルマイステイズ日暮里	ホテル	首都圏	1,898	0.7
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	ホテル	地方主要都市部	1,570	0.5
D12	フレックスステイイン飯田橋	ホテル	首都圏	1,381	0.5
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	ホテル	首都圏	1,331	0.5
D14	フレックスステイイン品川	ホテル	首都圏	1,242	0.4
D15	フレックスステイイン常盤台	ホテル	首都圏	1,242	0.4
D16	フレックスステイイン巣鴨	ホテル	首都圏	1,192	0.4
D17	ホテルマイステイズ大手前	ホテル	地方主要都市部	1,192	0.4
D18	フレックスステイイン清澄白河	ホテル	首都圏	749	0.3
D19	フレックスステイイン中延P1	ホテル	首都圏	589	0.2
D20	フレックスステイイン中延P2	ホテル	首都圏	283	0.1
D21	アパホテル横浜関内	ホテル	首都圏	8,350	2.9
D22	ホテルネッツ函館	ホテル	地方主要都市部	2,792	1.0
D23	フレックスステイイン白金	ホテル	首都圏	2,119	0.7
D24	ホテルマイステイズ羽田	ホテル	首都圏	7,801	2.7
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	ホテル	首都圏	5,594	1.9
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	ホテル	首都圏	3,821	1.3
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	ホテル	首都圏	3,742	1.3
D28	ホテルビスタ清水	ホテル	地方主要都市部	2,198	0.8
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	ホテル	首都圏	1,624	0.6
D30	フレックスステイイン東十条	ホテル	首都圏	1,277	0.4

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	用途	地域(注2)	取得(予定)価格 (百万円)(注3)	投資(予定)比率 (%)(注4)
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	ホテル	地方主要都市部	1,237	0.4
D32	フレックスステイイン川崎貝塚	ホテル	首都圏	980	0.3
D33	コンフォートホテル富山駅前	ホテル	地方主要都市部	979	0.3
D34	フレックスステイイン川崎小川町	ホテル	首都圏	906	0.3
D35	フレックスステイイン江古田	ホテル	首都圏	5,069	1.7
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	ホテル	首都圏	1,170	0.4
D37	スーパーホテル JR 上野入谷口	ホテル	首都圏	1,130	0.4
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	ホテル	地方主要都市部	3,160	1.1
D39	コンフォートホテル黒崎	ホテル	地方主要都市部	1,148	0.4
D40	コンフォートホテル前橋	ホテル	地方主要都市部	1,128	0.4
D41	コンフォートホテル燕三条	ホテル	地方主要都市部	1,010	0.3
D42	コンフォートホテル北見	ホテル	地方主要都市部	851	0.3
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	ホテル	首都圏	24,674	8.5
D44	ホテルエピナール那須	ホテル	地方主要都市部	20,981	7.2
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	ホテル	地方主要都市部	8,059	2.8
D46	ホテルマイステイズ浜松町	ホテル	首都圏	7,959	2.7
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	ホテル	地方主要都市部	13,761	4.7
D48	高松 東急 REI ホテル	ホテル	地方主要都市部	2,139	0.7
ホテル小計(計 48 物件)				181,032	62.2
全ポートフォリオ合計(計 126 物件)				291,181	100.0

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、シニア物件・時間貸し駐車場等をC、ホテルをDとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、C、Dにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては取得価格が大きいものから番号を付しています。

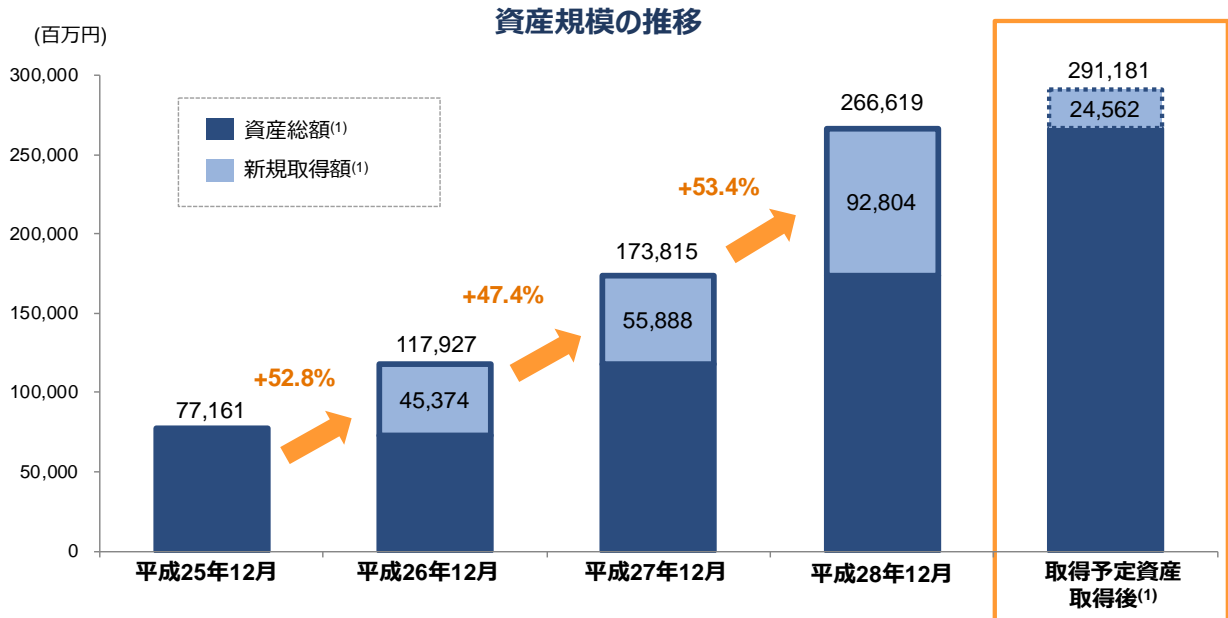
(注2) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

(注3) 「取得(予定)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済資産又は取得予定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。

(注4) 「投資(予定)比率」は、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産の取得価格又は取得予定価格の総額に対する取得価格又は取得予定価格の比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<資産規模の推移>



(注) 「資産総額」は、各年の末日時点における保有資産の取得価格の合計（取得予定資産取得後においては、平成28年12月末日時点における保有資産の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計）を、「新規取得額」は、資産総数のうち各年において新規に取得した物件の取得価格の合計（取得予定資産取得後においては、取得予定資産の取得予定価格の合計）を、それぞれ記載しています。

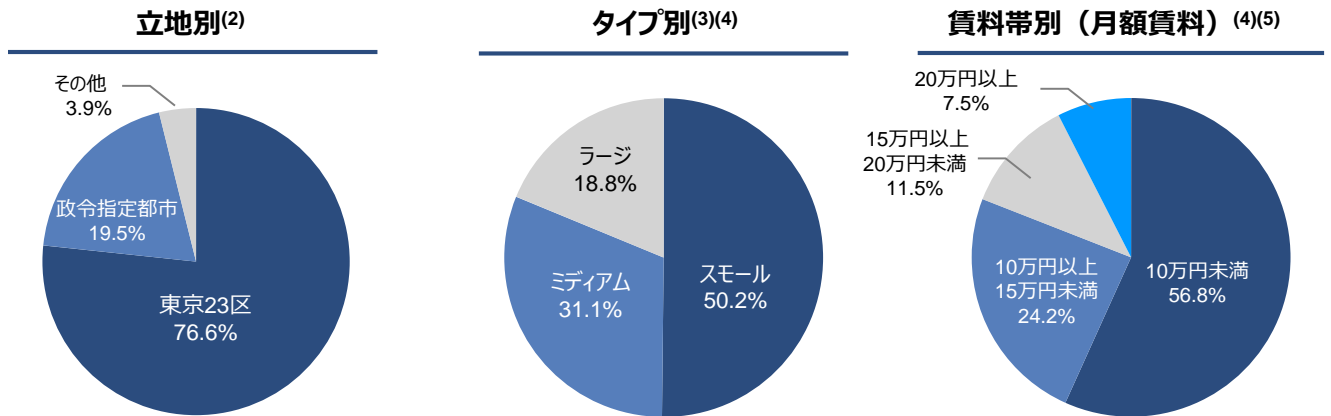
ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(別紙3)

<住居ポートフォリオ・サマリー（取得予定資産取得後）>

取得予定資産取得後の住居ポートフォリオは 70 物件、4,778 戸（注1）



(注1) 店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。なお、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

(注2) 取得(予定)価格に基づき算出しています。

(注3) タイプについては、「スモール」は30㎡未満、「ミディアム」は30㎡以上60㎡未満、「ラージ」は60㎡以上の広さの賃貸可能面積の住戸をいいます。

(注4) 平成28年12月末時点における、店舗、オフィス及び老人ホーム区画を除く賃貸可能戸数に基づき算出しています。

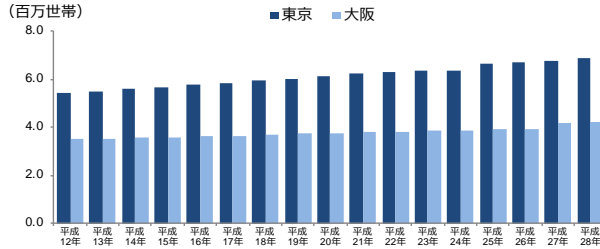
(注5) 「賃料帯」は、平成28年12月末時点における月額賃料に共益費を加えた額に基づき分類しています。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<住居マーケット>

需要の増加

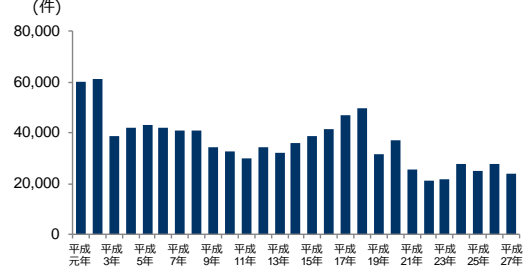
東京と大阪における世帯数の推移



出所: 東京都及び大阪府のデータに基づき本資産運用会社が作成

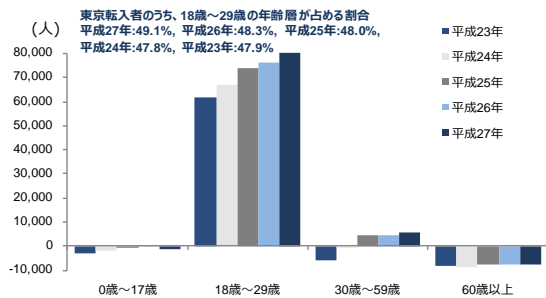
供給の減少

東京における賃貸マンション着工件数の推移



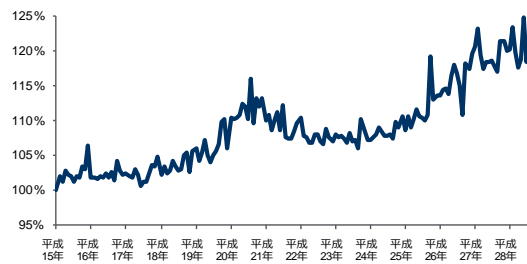
出所: 国土交通省のデータに基づき本資産運用会社が作成

東京都純転出入者⁽¹⁾の年齢層



出所: 東京都のデータに基づき本資産運用会社が作成

マンション建設費の推移⁽²⁾



出所: 国土交通省のデータに基づき本資産運用会社が作成

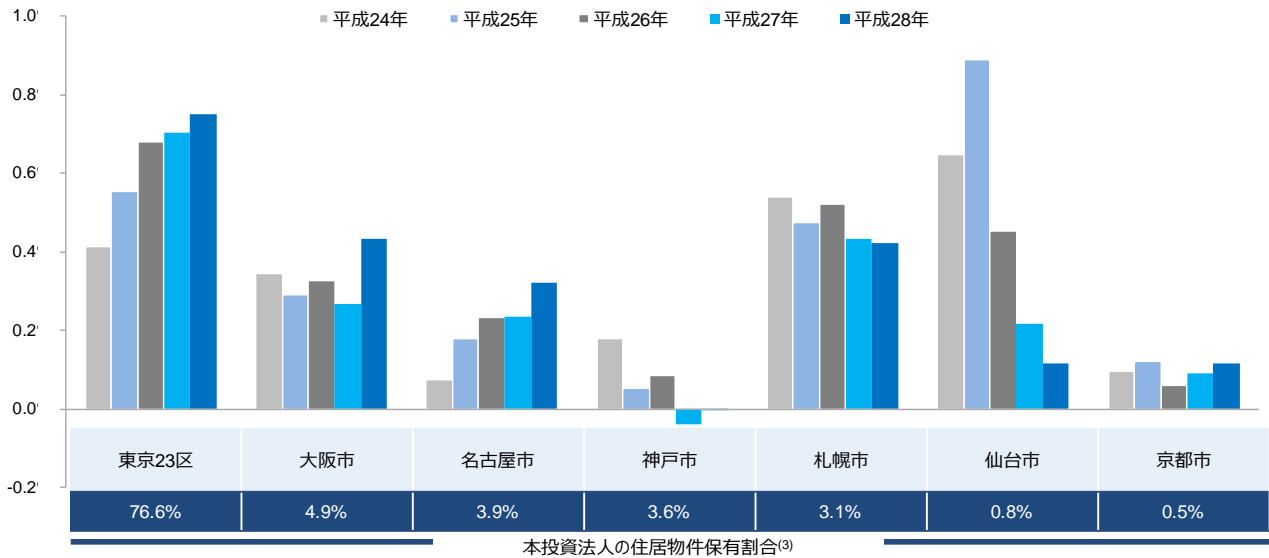
(注1) 「純転出入者」とは、東京都への転入者数から転出者数を減じて算出した数で、プラスの場合は転入超過、マイナスの場合は転出超過を意味します。

(注2) 平成15年4月時点の単位面積当たりの工事費予定額を100%として指数化しています。「単位面積当たりの工事費予定額」は以下の式を用いて算出しています。月毎の着工建物の工事費予定額の総和(居住専用住宅、居住専用準住宅及び居住産業併用建築物)÷月毎の着工建物の床面積の総和(居住専用住宅、居住専用準住宅及び居住産業併用建築物)

ご注意: 本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<主要都市の純転出入者（注1）の動向（人口増減率（注2））>

■ 主要都市の純転出入者⁽¹⁾の動向（人口増減率⁽²⁾）



出所: 総務省及び各都市のデータに基づき本資産運用会社が作成

- (注1) 「純転出入者」とは、各都市への転入者数から転出者数を減じて算出した数で、プラスの場合は転入超過、マイナスの場合は転出超過を意味します。
- (注2) 各年の人口増減率は、各前年の純転出入者を各年の人口総数で除して算出しています。人口総数の時点は、大阪市及び神戸市は各年の3月末日、それ以外の都市は各年の1月1日です。
- (注3) 取得予定資産取得後時点で、各都市において本投資法人が保有する予定の住居物件の取得（予定）価格の合計が本投資法人の住居ポートフォリオに占める割合を記載しています。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。