

平成 23 年 10 月 21 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 IR 担当部長 石鉢 路子

(TEL 03-3272-7311)

資産の譲渡に関するお知らせ (ニュー江戸橋ビル)

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 1 物件を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. 譲渡資産の概要

- ① 譲 渡 資 産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物 件 の 名 称 : ニュー江戸橋ビル
- ③ 取 得 日 : 平成 22 年 2 月 1 日 (注 1)
- ④ 譲 渡 価 格 : 5,165 百万円 (注 2)
- ⑤ 取 得 価 格 : 7,410 百万円 (注 2)
- ⑥ 帳 簿 価 格 : 6,139 百万円 (平成 23 年 6 月 30 日現在)
- ⑦ 譲 渡 価 格 と
帳 簿 価 格 の 差 額 : ▲974 百万円
- ⑧ 契 約 締 結 日 : 平成 23 年 10 月 21 日
- ⑨ 譲 渡 日 : 平成 23 年 10 月 21 日
- ⑩ 譲 渡 先 : 国内事業法人 (後記 4. 参照)
- 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 1) エルシーピー投資法人 (以下「LCP」といいます。) との合併効力発生日を記載しています。

(注 2) 譲渡価格及び取得価格には、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。

(注 3) 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。

2. 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、不動産市場の動向、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。

この結果、今後の収益性やキャッシュフローの見通しに鑑み、ニュー江戸橋ビル (以下「本物件」といいます。) について、平成 23 年 12 月期中に売却することが投資主の利益最大化に資すると判断し、譲渡

先候補との交渉等を進めてまいりましたが、今般、譲渡先と条件面での合意に達したことから本物件の譲渡を決定いたしました。

なお、今般の物件の譲渡は、譲渡価格が直近の鑑定評価額及び帳簿価格を下回るものではありませんが、利益剰余金の活用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等による有利子負債の返済により財務体質の改善及び正常化を図るものです。

3. 譲渡資産の内容

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都中央区日本橋本町一丁目12番1 (住居表示) 東京都中央区日本橋本町一丁目7番2号			
交通条件	東京メトロ線「三越前」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	924.00㎡	建蔽率/容積率	100% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	8,076.42㎡	建築時期	昭和61年11月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
地震PML	13.1%			
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月末日			
取得価格	7,410百万円			
鑑定評価額	6,050百万円 (価格時点:平成23年6月30日)			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注)	テナントの総数	3	賃貸可能戸数	9
	月額賃料	17,101千円	賃貸戸数	5
	敷金等	197,678千円	賃貸可能面積	5,695.70㎡
	稼働率(面積ベース)	51.2%	賃貸面積	2,915.70㎡

(注) テナントの内容は平成23年6月30日時点のものです。

4. 譲渡先の概要

本物件の売却に係る譲渡先(国内事業法人)から開示についての同意を得られていないため、記載しておりません。

なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該譲渡先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、当該譲渡先は、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではなく、また、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。

5. 媒介の概要

本物件の売却に係る媒介先は以下のとおりです。

① 名称	みずほ信託銀行株式会社
② 本社所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
③ 代表者の役職・氏名	取締役社長 野中 隆史
④ 主な事業内容	融資業務、ローン業務、預り資産業務、金銭債権等流動化業務、証券代行業務、不動産業務、年金業務、資産運用業務、資産管理業務、遺言信託業

	務
⑤ 資本金	2,473億369万7,599円(平成23年3月31日現在)
⑥ 設立年月日	1925年(大正14年)年5月9日
⑦ 投資法人・資産運用会社と媒介先の関係	
資本関係	本日現在、本投資法人・資産運用会社と媒介先との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本日現在、本投資法人・資産運用会社と媒介先との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	平成23年7月29日付にて信託内借入れ(注)による資金調達を行った際、媒介先は、当該信託内借入れにおける本投資法人が受益者である不動産信託の受託者及び借入人となっております。
関連当事者への該当状況	媒介先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。 なお、媒介先は、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。
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。

(注) 信託内借入れの詳細については、平成23年7月15日付「信託内借入れによる資金調達及び返済並びに資産の信託受託者変更に関するお知らせ」及び平成23年7月28日付「新規借入金に係る借入契約及び既存借入金の条件変更に係る変更合意書の締結並びに金利決定に関するお知らせ」をご参照ください。

6. 譲渡の日程

本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23年10月21日
契 約 締 結 日	
譲 渡 代 金 受 領 日	
譲 渡 日	

7. 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、本投資法人の借入金のうち、タームローン(新生信託銀行株式会社)(5,615百万円)の返済の一部に充当します。当該返済の詳細については、本日付「借入金の期限前返済に関するお知らせ」をご参照ください。

8. 今後の見通し

本件に伴う本投資法人の平成23年12月期(平成23年7月1日~平成23年12月31日)の運用状況の予想への影響については、平成23年8月26日付決算短信における平成23年12月期の運用状況の予想において織り込み済みです。

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.invincible-inv.co.jp/>

【参考資料】本譲渡後のポートフォリオ一覧

物件番号	用途	地域	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
A26	住居	首都圏	日神パレステージ代田橋	1,251	2.0
A27	住居	首都圏	日神パレステージ東長崎	1,229	1.9
A28	住居	首都圏	グロースメゾン五反田	888	1.4
A29	住居	首都圏	グロースメゾン亀戸	1,070	1.7
A30	住居	首都圏	エメラルドハウス	1,505	2.4
A31	住居	首都圏	アルモニー御茶ノ水	1,428	2.3
A32	住居	首都圏	サンクレスト石神井公園	1,088	1.7
A33	住居	首都圏	グロースメゾン新横浜	1,059	1.7
A34	住居	首都圏	ベルファース上野御徒町	1,023	1.6
A35	住居	首都圏	グランリール亀戸	906	1.4
A36	住居	首都圏	グロースメゾン池袋	825	1.3
A37	住居	首都圏	グロースメゾン用賀	795	1.3
A38	住居	首都圏	ルート立川	676	1.1
A39	住居	首都圏	渋谷本町マンション	651	1.0
A40	住居	首都圏	シティハイツ砧	646	1.0
A41	住居	首都圏	アクシズタワー川口並木	620	1.0
A42	住居	首都圏	キャピタルハイツ神楽坂	604	1.0
A43	住居	首都圏	カレッジスクエア町田	589	0.9
A44	住居	首都圏	ベレー目黒	589	0.9
A45	住居	首都圏	ワコーレ綱島I	572	0.9
A46	住居	首都圏	フォロス中村橋	566	0.9
A47	住居	首都圏	グロースメゾン海神	557	0.9
A48	住居	首都圏	カレッジスクエア町屋	510	0.8
A51	住居	首都圏	シティハウス東京新橋	2,520	4.0
A52	住居	首都圏	ウィンベル神楽坂	3,260	5.2
A53	住居	首都圏	西早稲田クレセントマンション	1,880	3.0
A54	住居	首都圏	レキシントン・スクエア曙橋	1,450	2.3
A56	住居	首都圏	カーザエルミタッジオ	1,070	1.7
A59	住居	首都圏	藤和シティコープ新大塚II	866	1.4
A61	住居	首都圏	ビクセル武蔵関	577	0.9
A62	住居	首都圏	レクセルマンション上野松が谷	970	1.5
A63	住居	首都圏	藤和シティコープ浅間町	1,110	1.8
A64	住居	地方主要都市部	ロイヤルパーク大町	415	0.7
A65	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア萩野町	330	0.5
A66	住居	地方主要都市部	ヴィスコンティ覚王山	255	0.4
A71	住居	首都圏	レキシントン・スクエア代田橋	977	1.5
A72	住居	首都圏	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511	0.8

物件番号	用途	地域	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
A73	住居	地方主要都市部	AMS TOWER 南6条	1,180	1.9
A75	住居	首都圏	スペインア恵比寿	7,010	11.1
住居小計				44,040	69.8
B8	オフィス	首都圏	近代科学社ビル	1,301	2.1
B9	オフィス	首都圏	新宿アイランド	715	1.1
B14	オフィス	首都圏	レキシントン・プラザ西五反田	4,880	7.7
B15	オフィス	首都圏	クロス・スクエアNAKANO	1,060	1.7
B16	オフィス	地方主要都市部	大木青葉ビル	816	1.3
B17	商業	地方主要都市部	レキシントン・プラザ八幡	3,280	5.2
B18	商業	地方主要都市部	イオンタウン須賀川	2,320	3.7
オフィス・商業施設小計				14,372	22.8
C1	駐車場	首都圏	ストップパーキング神田須田町	97	0.2
C21	シニア	首都圏	ボンセジュール千歳船橋	685	1.1
C22	シニア	首都圏	ボンセジュール四つ木	652	1.0
C23	シニア	首都圏	ボンセジュール日野	574	0.9
C24	シニア	首都圏	ボンセジュール武蔵新城	486	0.8
C25	シニア	地方主要都市部	ボンセジュール小牧	1,050	1.7
C26	シニア	首都圏	ボンセジュール秦野渋沢	681	1.1
C27	シニア	地方主要都市部	ボンセジュール伊丹	480	0.8
駐車場・ホテル・シニア等小計				4,705	7.5
合計				63,118	100.0

(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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 取得価格は単位未満を切り捨てて記載しています。

(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。