

平成 25 年 2 月 21 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 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 I R 担当部長 石鉢 路子

(TEL 03-5411-2731)

平成 24 年 12 月期（第 19 期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

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、平成 24 年 12 月 20 日付「平成 24 年 12 月期（第 19 期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」において公表しました平成 24 年 12 月期（第 19 期：平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正することといたしましたので、お知らせいたします。なお、平成 25 年 6 月期（第 20 期：平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日）の運用状況及び分配金の予想についての修正はございません。

記

1. 平成 24 年 12 月期（平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注 1)	1 口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A) (平成 24 年 12 月 20 日付)	百万円 2,464	百万円 1,020	百万円 48	百万円 47	円 72	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 2,476	百万円 1,084	百万円 114	百万円 114	円 117	円 0
増減額 (B) - (A)	百万円 11	百万円 63	百万円 66	百万円 66	円 45	円 -
増減率 ((B)-(A)) / (A)	% 0.5	% 6.3	% 138.9	% 141.1	% 62.5	% -
(ご参考) 前期実績 (平成 24 年 6 月期)	百万円 2,176	百万円 894	百万円 125	百万円 128	円 200	円 0

	剰余金 取崩し額	分配金総額
前回発表予想 (A) (平成24年12月20日付)	百万円 49	百万円 97
今回修正予想 (B)	百万円 43 (注2)	百万円 157 (注3)
増減額 (B) - (A)	百万円 △6	百万円 60
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% △12.4	% 62.5
(ご参考) 前期実績 (平成24年6月期)	百万円 141	百万円 269

(注1) 期末発行済投資口数：1,348,292口

(注2) 平成24年12月期剰余金取崩し額(今回修正予想)は、以下の式によって算出しています。

剰余金取崩し額(43百万円) = 分配金総額(157百万円) - 当期純利益(114百万円)

(注3) 分配金総額(157百万円)につきましては、後記「2.平成24年12月期運用状況及び分配金の予想の修正の理由 (2)平成24年12月期の分配金について」をご参照ください。

(注4) 金額は単位未満切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 平成24年12月期運用状況及び分配金の予想の修正の理由

平成24年12月20日付前回予想における平成24年12月期の運用状況においては、平成24年7月から平成24年10月までの実績並びに平成24年11月及び平成24年12月の見込みに基づき算出した予想を公表しておりましたが、平成24年12月期の決算作業の過程において、当該期間中の運用状況が概ね判明いたしました。その結果、平成24年12月20日に公表した平成24年12月期の当期純利益予想について30%以上の差異が、分配金の予想について5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、現時点において予想の修正を行うものです。

運用状況及び分配金の予想における主な変動要因は以下のとおりです。

(1) 当期純利益について

下記①及び②の変動要因により、当期純利益は前回予想47百万円から今回予想114百万円となり、66百万円増加する見込みです。

① 営業収益は、前回予想を2,464百万円として原状回復費収入等について保守的に見積もっていましたが、今回予想では2,476百万円となり、11百万円増加する見込みです。

② 営業費用は、前回予想1,444百万円から今回予想1,392百万円となり、52百万円減少する見込みです。前回予想では修繕費及びリーシングアップの施策を鋭意進めるためのテナント入替費用(原状回復工事費、新規契約手数料及び広告宣伝費等)について保守的に見積もっていましたが、これらの費用については前回予想から26百万円減少する見込みであり、また、消費税の仕入控除額の計算方法の変更等により、減価償却費及びその他租税公課は前回予想から合計9百万円減少する見込みです。

(2) 平成 24 年 12 月期の分配金について

分配金につきましては、当期純利益に加え合併により生じた負ののれんに基づく剰余金（以下「本件剰余金」といいます。）の一部（43 百万円）を活用し、総額 157 百万円を分配することとし、投資口 1 口当たり分配金を 117 円とする予定です。本投資法人は平成 24 年 9 月 28 日付新規 24 物件の取得（詳細については、平成 24 年 9 月 26 日付「資産（国内不動産信託受益権）の取得に関するお知らせ」をご参照ください。）により従前と同程度の配当を安定的に実施していくための収益基盤を構築できたものと考えております。しかしながら、平成 24 年 12 月期については、新規 24 物件の取得に伴う一時的費用の発生がございますので、過去の分配金実績（投資口 1 口当たり分配金 200 円程度）と同程度の配当を行うために十分な当期純利益とはなりません。平成 24 年 12 月期の分配金額につきましては、前回予想時に公表した方針と同じく本投資法人の規約における金銭の分配の方針の原則に則り、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超える金額とし、上記のとおり投資口 1 口当たり分配金を 117 円とする予定です。

（注）配当可能利益の額（174 百万円（*））×90%=156.6 百万円

平成 24 年 12 月期の分配金総額は上記の算出による 156.6 百万円超である 157.7 百万円としております。

（*）配当可能利益の額（174 百万円）＝税引前当期純利益（114 百万円）＋負ののれんの毎期償却額（59 百万円）（**）

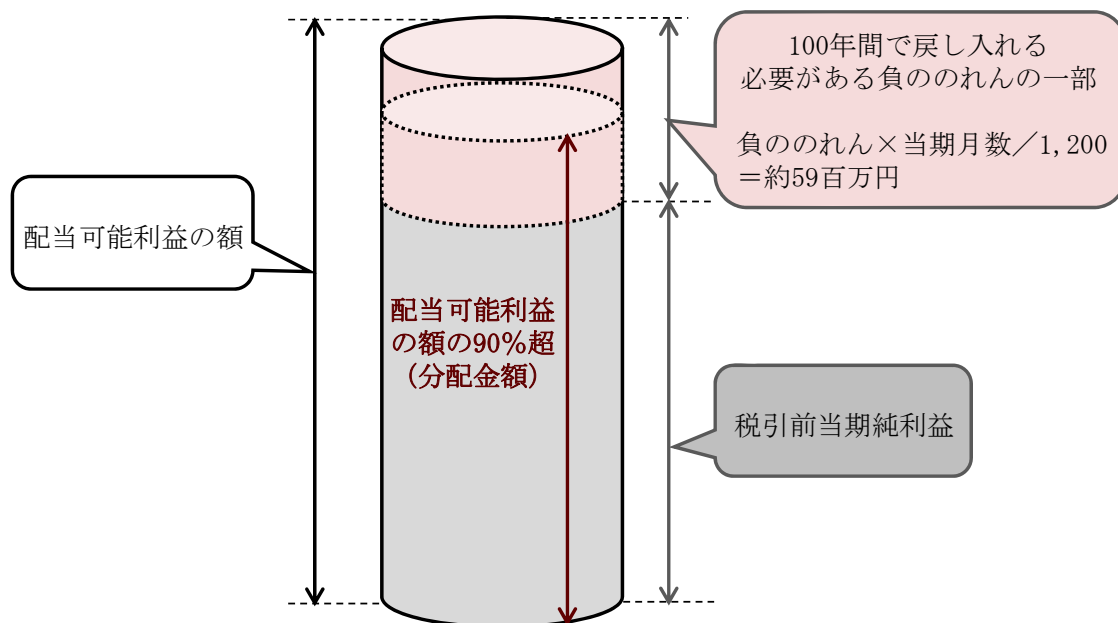
（**）負ののれんの毎期償却額（59 百万円）＝合併により生じた負ののれん発生益（11,843 百万円）×
（当期月数÷1,200 カ月（***））

（***）1,200 カ月＝100 年間×12 カ月（1 年間）

この結果、1 口当たり分配金については、前回予想 72 円から今回予想 117 円となり、45 円の増加見込みとなりました。

なお、平成 24 年 9 月 26 日付で公表しました平成 25 年 6 月期の運用状況及び分配金の予想について現時点で修正はございません。また、当該分配金額は、支払配当要件を充足していませんが、この点につきましても、現時点で変更はございません。したがって、平成 25 年 6 月期においては導管性要件を充足しないものと見込まれますが、この場合においても、本投資法人では、過去の物件売却により、税務上の繰越欠損金を 20,561 百万円（平成 24 年 12 月末時点）有しており、法人税は課税されない見込みです。

(参考) <支払配当要件の充足を前提とした場合の分配金額のイメージ図>



(注) 導管性要件と本投資法人の分配金支払いについて

投資法人は、その制度上、通常の株式会社と異なり、導管性要件を充足することを条件として、投資主に分配する配当金部分の利益については法人税が課税されないことが認められており、その分投資主のみにおいて配当課税されることで二重課税を防いでいます。この導管性要件のひとつを支払配当要件といい、配当可能利益の額の90%超を分配しなければならないこととされています。

なお、本投資法人におきましては、下記①及び②の事情を勘案し、平成24年11月30日開催の投資主総会における承認決議を経て分配方針にかかる規約の変更を行っており、分配金額を、配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えた金額とすることを原則としつつ、税務上の欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合には、本投資法人の財務状況、過去の分配金額の実績、金利水準及び不動産市場の動向等を総合的に勘案した上で、分配金額の安定性にも配慮して、本投資法人が合理的に決定する金額とすることを可能としています。

- ① 通常は税引前当期純利益が配当可能利益の額となりますが、本投資法人においては、合併（平成22年12月期（第15期））により生じた会計上の利益である負ののれん発生益（11,843百万円）を100年間にわたり戻し入れる必要があるため、税引前当期純利益に59百万円を加算した金額が配当可能利益の額となります。しかしながら、かかる加算額は会計上の利益に過ぎず、分配の原資となる現金の裏付けがありません。平成24年6月期までは、本件剰余金の取崩しにより、かかる加算額相当額を分配の支払原資としてまいりましたが、本件剰余金の額にも限界があることから、今後も同様な取扱いを継続することは困難となります。
- ② 他方、本投資法人では、過去の物件売却により、税務上の繰越欠損金を20,561百万円（平成24年12月末時点）有しており、当面の間は、導管性要件を充足しない場合においても、法人税は課税されない見込みです。

3. 今後の見通し

平成24年12月期（第19期：平成24年7月1日～平成24年12月31日）決算短信の発表は、平成25年2月27日を予定しています。

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/>

<平成24年12月期（平成24年7月1日～平成24年12月31日）の分配金等の想定見込額に関する前提条件>

項目	前提条件
計算期間	平成24年7月1日～平成24年12月31日
運用資産	78物件 平成24年12月期中である平成24年9月28日付にて新規に24物件を取得した結果、平成24年12月期末の運用資産は78物件となっています。 詳細については、平成24年9月26日付「資産（国内不動産信託受益権）の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
発行済投資口総数	1,348,292口
有利子負債	43,982百万円 平成24年12月期中である平成24年9月28日付にて新規借入金の調達（9,960百万円）及び既存借入金のリファイナンス（リファイナンスに伴う借入金増加額2,550百万円）を実施した結果、平成24年12月期末の有利子負債残高は43,982百万円となりました。 詳細については、平成24年9月26日付「資金の借入れ及び返済並びに信託内借入れによる資金調達に関するお知らせ」をご参照ください。
営業収益	営業収益として2,476百万円を見込んでいます。内訳は以下の通りです。 ・貸貸事業収入 2,476百万円
営業費用	貸貸事業費用として1,156百万円を見込んでいます。内訳は以下の通りです。 ・維持管理費 403百万円 （うち修繕費） (29百万円) ・公租公課 141百万円 ・保険料 4百万円 ・その他の支出 126百万円 ・減価償却費 480百万円 貸貸事業費用以外の営業費用は235百万円を見込んでおり、このうち、資産運用報酬は130百万円、一般事務委託報酬は24百万円及びその他租税公課は27百万円です。
営業外費用	営業外費用として972百万円を見込んでいます。内訳は以下の通りです。 ・支払利息 763百万円 ・融資関連費用 208百万円 ・その他の支出 1百万円 972百万円
1口当たり分配金	1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 平成24年12月期の分配金については、平成24年12月期の当期純利益及び合併により生じた負ののれんに基づく剰余金を原資として支払うことを予定しており、157百万円を分配（1口当たり分配金117円）する予定です。
1口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われなことを前提としています。 また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。