

平成 29 年 7 月 25 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)

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

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、ホテル（既保有ホテル物件の未取得の専有部分。以下「本追加取得物件」又は「取得予定資産」といいます。）の追加取得（以下「本件追加取得」といいます。）並びにオフィスビル1物件及び時間貸し駐車場1物件（以下、個別に又は総称して「本譲渡物件」又は「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）について決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得及び譲渡の概要

(1) 取得の概要（注1）

| 用途 | 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 取得予定価格 (百万円) (注3) | 鑑定評価額 (百万円) (注4) | 取得先 | 特定資産の種類 |
|-----|------|----------------------------------|------------|-------------------------|------------------------|-------------|---------|
| ホテル | D43 | ホテルマイステイズ 五反田駅前（追加取得） (注2) | 東京都 品川区 | 1,880 | 2,600 | 非開示 (注5) | 信託受益権 |

(注1) 本投資法人は、上記取得先を売主、五反田合同会社を買主とする平成29年5月12日付「信託受益権売買契約書」（以下「本売買契約」といいます。）における買主の契約上の地位の譲渡を受けた上で、本売買契約に基づき本件追加取得を行います。

(注2) 「ホテルマイステイズ五反田駅前」（以下「当ホテル」といいます。）は、相互に隣接する二棟の建物（本館及び新館）により構成され、本投資法人は本館の全部及び新館の一部（区分所有建物の専有部分）を保有しています（以下、「既保有部分」といいます。）。また、本館の一部及び新館の一部（本投資法人の保有する専有部分の全部）（以下、併せて「既存ホテル部分」といいます。）においてホテルの営業が行われています。今回、本投資法人が追加取得を行うのは新館の1階の一部並びに2階及び3階の全部に該当する専有部分（以下「増床部分」といいます。）（床面積の合計：1,385.46㎡）であり、増床部分においては、現在、ホテル客室49室（以下「増設客室」といいます。）の増設を目的として、売主によるコンバージョン（用途転換）工事（以下「客室増設工事」といいます。）が実施されています。本投資法人は、客室増設工事の完了後に増床部分の追加取得を行い、増設客室を既存ホテル部分のテナント兼オペレー

ターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）に賃貸し運営を委託することで、既存ホテル部分と増床部分を一体とした効率的なホテル運営を図ります。なお、本売買契約では、客室増設工事が買主の合理的に満足する内容にて完了することが実行の前提条件とされています。

- (注3) 「取得予定価格」は、本売買契約に記載された取得予定資産の売買価格に、客室増設工事に係る工事費用及び什器備品の譲受価格の見込額等を合算して記載しており、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。なお、客室増設工事に係る工事費用及び什器備品の譲受価格は本日現在の見込額であり、今後変動する可能性があります。以下同じです。
- (注4) 「鑑定評価額」は、増床部分が未竣工であるため、平成29年6月30日を価格時点とする森井総合鑑定株式会社による不動産調査報告書に基づく調査価格を記載しています。なお、調査価格は、本件追加取得前の既存ホテル部分を対象とした調査価格（24,800百万円）と、客室増設工事の完成を前提とした既存ホテル部分及び増床部分を対象とした調査価格（27,400百万円）との差額を記載しています。詳細については、後記「4. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容等（1）取得予定資産の内容」をご参照ください。
- (注5) 開示につき取得先の同意が得られていないため、非開示としています。
- (注6) 本件追加取得は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上を経過した後に決済・引渡を行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。）に該当します。フォワード・コミットメント等については後記「11. フォワード・コミットメント等に関する事項」をご参照ください。
- (注7) 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。

(2) 譲渡の概要

| 用途 | 物件番号 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 帳簿価格 (百万円) (注1) | 譲渡予定 価格 (百万円) (注2) | 譲渡予定価格 と帳簿価格と の差額 (注1) | 譲渡先 (注3) | 特定 資産の 種類 |
|-------------|------|-----------------|---------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------|
| オフィス ビル | B08 | 近代科学社ビル | 1,301 | 1,201 | 1,361 | 159 | 非開示 (注4) | 信託 受益権 (注5) |
| 時間貸し 駐車場 | C01 | タイムズ 神田須田町第4 | 97 | 100 | 130 | 29 | ウェステック ホールディン グス株式会社 | 不動産 |
| | | 合計 | 1,398 | 1,301 | 1,491 | 188 | | |

- (注1) 帳簿価格は、譲渡予定日である平成29年7月31日時点での帳簿価格（予定）を記載しています。また、譲渡予定価格と帳簿価格との差額は、当該帳簿価格を用いて算出した参考値です。平成29年12月期に計上する譲渡関連費用等控除後の不動産等売却益としては約120百万円（近代科学社ビル：96百万円、タイムズ神田須田町第4：23百万円）を見込んでいます。
- (注2) 譲渡予定価格には、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) 譲渡先の概要については、後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。
- (注4) 開示につき譲渡先の同意が得られていないため、非開示としています。
- (注5) 近代科学社ビルの信託受益権は、本投資法人が平成23年7月に信託内借入を実施した際に複数物件の信託勘定と併合され、一つの信託受益権となっていたことから、今回、近代科学社ビルの信託受益権を単体で譲渡するにあたり本投資法人は信託分割の手続きを実施し一定の費用を計上しています。当該信託内借入及び信託勘定の併合の詳細については、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」をご参照ください。

2. 取得及び譲渡の理由

本投資法人及び本資産運用会社は、投資主利益の最大化を企図して積極的なアセットマネジメントを行っており、以下の観点から、本件追加取得及び本件譲渡を決定しました。

- (1) ポートフォリオの収益性向上を企図した資産入れ替え

本投資法人は、本件追加取得に係るNOI（運営純収益）利回りを7.3%と試算（注1）しており、一方で本譲渡物件のNOI利回りは3.8%（注2）であることから、ポートフォリオ全体の収益性の向上を企図して、本件追加取得及び本件譲渡による資産入れ替えの実施を決定しました。かかる資産入れ替えにより、ポートフォリオが生み出す償却後NOIは年換算で82百万円（注3）（1口当たり21円（注4））増加する見込みです。

今回追加取得の対象となる当ホテルの業績は、平成28年3月の本投資法人による取得以降堅調に推移しており、平成29年4月-6月におけるRevPARは、前年同期比で2.7%成長しています。

本投資法人は、保有資産である当ホテルについて、未取得の専有部分（3フロア）を追加で取得します。本件追加取得は、現在ホテル以外の用途で使用されている部分をホテル客室に用途転換した後に取得するものであり、客室増設工事により増設される予定の客室49室（平均客室面積22.5㎡）は、既存ホテル部分の客室（平均客室面積10.7㎡）と比して広く、ルームタイプの補完及び拡充によりホテル利用客の多様なニーズに応えることができ、当ホテルの内部成長余地は拡大するものと考えています。

また、増床部分は、既存ホテル部分のフロントやエレベーター、廊下等を活用できることから、追加投資額を抑制しつつ、高い投資利回りにより当ホテルのGOPを成長させることができると考えています。前記のとおり、本件追加取得による想定NOI増加額を取得予定価格で除した利回りは7.3%と試算されます。

一方、本譲渡物件については、オフィスビル、時間貸し駐車場ともにアップサイドの余地が限定的な中で、前記のとおり3.8%という低いNOI利回りで売却することにより、ポートフォリオ全体の収益性の向上を図るものです。

（注1） 本件追加取得後に既保有部分及び増床部分を一体として運用した場合の想定NOI（年換算値）と本件追加取得前の当ホテルの平成28年7月-平成29年6月の実績NOIの差額（以下「想定NOI増加額」といいます。）を本件追加取得物件の取得予定価格で除して算出した試算値です。但し、客室増設工事の工事費用の変動等に応じて、取得予定価格が今後変更される可能性があり、その場合には当該利回りも変動します。

（注2） 平成28年の実績NOIを、譲渡予定価格で除して算出しています。

（注3） 償却後NOIの増加額は、本件追加取得による想定NOI増加額（償却後）（117百万円）から、譲渡予定資産の平成28年の実績NOI（償却後）合計（34百万円）を差し引いた、NOIの年間純増額を記載しています。想定NOI増加額（償却後）及び平成28年の実績NOI（償却後）は、想定NOI増加額又は平成28年の実績NOIから減価償却額を控除してそれぞれ算出しています。なお、取得予定資産に係る減価償却費は、資産運用会社による試算値を採用しています。

（注4） 平成29年7月25日現在の発行済投資口の総口数（3,860,824口）に変動がないことを前提としています。

（2） 売却益の計上

近時における東京都心部に所在する物件へのニーズの高まりを受けて、本譲渡物件はいずれも帳簿価格及び鑑定評価額を超える価格での譲渡が実現し、平成29年12月期に約120百万円（1口当たり約31円（注））の売却益を計上することを見込んでいます。このことから、本譲渡物件の売却は、投資主利益の利益に適うものと判断しました。

（注） 平成29年7月25日現在の発行済投資口の総口数（3,860,824口）に変動がないことを前提としています。

（3） コアアセットへの集中

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おいたポートフォリオの構築を目指すため、平成26年6月に運用ガイドラインを一部変更し、住居及びホテルをコアアセットと位

置づけ、本投資法人の中心的な投資対象として運用を行っています。今回の資産入れ替えは、この方針に沿うものです。

取得

追加取得部分

| | |
|-----------------------|-------------|
| 取得予定日 | 平成29年10月31日 |
| 取得予定価格 ⁽¹⁾ | 1,880百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,600百万円 |
| 想定NOI増加額（年換算） | 137百万円 |
| NOI利回り ⁽²⁾ | 7.3% |



ホテルマイステイズ五反田駅前

- ✓ 背面側の新館の1～3階部分を追加取得予定（平成28年3月に本館及び新館の一部を取得済み）
- ✓ 49室（客室面積：15㎡～43㎡）
※増設工事中

譲渡

2物件合計

| | |
|-----------------------------------|------------|
| 売却予定日 | 平成29年7月31日 |
| 売却予定価格 | 1,491百万円 |
| 帳簿価格（平成29年7月31日時点） ⁽¹⁾ | 1,301百万円 |
| 売却益 ⁽¹⁾ | 120百万円 |
| NOI（平成28年実績） | 56百万円 |
| NOI利回り ⁽³⁾ | 3.8% |



近代科学社ビル



タイムズ神田須田町第4

本資産入れ替え後

想定償却後NOI増加額（年換算）⁽⁴⁾

:

+82百万円
（1口当たり+21円）⁽⁵⁾

（注1）取得予定価格は、客室増設工事に係る工事費用及び什器備品の譲受価格の本日現在における見込額等を含む金額であり、今後変更される可能性があります。帳簿価格は、譲渡予定日である平成29年7月31日時点での帳簿価格（予定）を記載しています。また、売却益は平成29年12月期に計上する不動産等売却益の見込額を記載しています。

（注2）本件追加取得による想定NOI増加額を取得予定価格で除して算出した試算値です。なお、（注1）記載のとおり取得予定価格は今後変更される可能性があります、その場合にはNOI利回りも変動します。

（注3）譲渡予定資産の平成28年の実績NOI合計を、譲渡予定価格で除して算出しています。

（注4）本件追加取得による想定NOI増加額（償却後）（117百万円）から、譲渡予定資産の平成28年の実績NOI（償却後）合計（34百万円）を差し引いた、NOIの年間純増額を記載しています。償却後の想定NOI増加額及び平成28年の実績NOIは、想定NOI増加額又は平成28年の実績NOIから減価償却額を控除してそれぞれ算出しています。なお、取得予定資産に係る減価償却費は、資産運用会社による試算値を採用しています。

（注5）平成29年7月25日現在の発行済投資口の総口数（3,860,824口）に変動がないことを前提としています。

| | 取得済資産 | 本譲渡物件 | 本追加取得物件 | 本件譲渡及び本件追加取得後 |
|------------------|---------|-------|---------|---------------|
| 物件数（うちホテル数） | 127（49） | 2（0） | -（-） | 125（49） |
| 取得（予定）価格合計（百万円） | 299,181 | 1,398 | 1,880 | 299,663 |
| 鑑定評価額合計（注1）（百万円） | 363,502 | 1,173 | 2,600 | 364,929 |
| 鑑定NOI利回り（注2） | 6.6% | 4.5% | 7.3% | 6.6% |

(注1) 「鑑定評価額合計」は、取得済資産（本譲渡物件を含みます。）、本追加取得物件のいずれについても平成29年6月30日を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額に基づいて記載しています。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、上記(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。但し、本譲渡物件のうちタイムズ神田須田町第4については、直接還元法で採用されたNOIが存在しないため、土地残余法の土地に帰属する純収益を用いて計算しています。

3. 賃貸借契約の締結

本投資法人は、増床部分について、既存ホテル部分のテナント兼オペレーターであるMHMとの間で賃貸借契約を締結する予定です。

なお、既存ホテル部分における賃貸借契約は、変動賃料及び固定賃料を組み合わせたものであり、変動賃料は売上高営業粗利益（GOP）に基づくものとされています。増床部分に係る賃貸借契約の内容については、既存ホテル部分に係る賃貸借契約の内容と概ね同一の内容となる予定です。

本投資法人の主な保有資産である宿泊特化型ホテルはフルサービス型ホテルと比較して一般的に利益率が高く、変動賃料により本投資法人はGOPの上昇局面において賃料のアップサイドを享受することができ、収益向上が期待できると考えています。GOPが低下した場合も、本投資法人は固定賃料により収入の減少を限定的にとどめることができます。

<テナント及びオペレーターの概要>

| | |
|-----------------------|--|
| ① 名 称 | 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント |
| ② 所 在 地 | 東京都港区六本木六丁目2番31号六本木ヒルズノースタワー14階 |
| ③ 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 麻野 篤毅 |
| ④ 事 業 内 容 | ホテル、旅館の管理運営 |
| ⑤ 資 本 金 | 1億円（平成28年12月末現在） |
| ⑥ 設 立 年 月 日 | 平成11年7月8日 |
| ⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 | |
| 資 本 関 係 | 本投資法人・本資産運用会社とMHMの間には記載すべき資本関係はありませんが、MHMの親会社はCalliope 合同会社（以下「カリオペ」といいます。）の関係法人であるFIGの関係法人が運用するファンドが間接的に保有しています。なお、FIGの関係法人であるカリオペは本日現在において、本投資法人の発行済投資口のうち609,942口（保有投資口比率15.79%）の投資口を保有しています。また、カリオペは本日現在、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MHMの間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、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FIG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、本日現在において、MHMとの間で、ホテル合計36物件（注）に係る賃貸借契約を締結しています。 |
| 関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況 | MHM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、MHM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、MHMは、本資産運用会社の投資 |

| | |
|--|--|
| | 信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に規定する利害関係人等に該当しません。 |
|--|--|

（注）MHMの子会社との契約及びMHMとテナントとの間の運営委託契約を含みます。

4. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容等

取得予定資産及び譲渡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。

物件番号は、本投資法人の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、取得予定日が早いもの、取得予定日が同じものについては取得予定価格が大きいものから番号を付しています。

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」については、特定資産としての不動産等資産の種類を記載しています。
- ・ 「取得予定日」又は「取得年月日」については、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」又は「取得価格」については、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又は譲渡予定資産の売買価格（但し、取得予定資産については、客室増設工事に係る工事費用及び什器備品の譲受価格の本日現在の見込額を合算した金額）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」については、取得予定資産においては、増床部分が未竣工であるため、平成29年6月30日を価格時点とする森井総合鑑定株式会社による不動産調査報告書に基づく調査価格を記載しています。なお、調査価格は、本件追加取得前の既存ホテル部分を対象とした調査価格と、客室増設工事の完成を前提とした既存ホテル部分及び増床部分を対象とした調査価格との差額を記載しています。譲渡予定資産においては、平成29年6月30日現在の期末鑑定にかかる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、別段の記載がない限り、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期を記載しています。
- ・ 「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（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）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（指定建ぺい率）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（指定容積率）を記載しています。
- ・ 「信託受託者」については、取得予定資産においては、本投資法人による取得時に予定している信託受託者を、譲渡予定資産においては、本日現在の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。
- ・ 「マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社」については、マスターリース契約が締結されている物件については、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たマスターリース契約に従い、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。

b. 「賃貸借の概況」欄の記載について

- ・ 取得予定資産については、本投資法人による取得後の予定に基づいて記載しており、譲渡予定資産については、平成29年6月末

日現在において有効な賃貸借契約に基づき記載しています。

- ・「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。
- ・取得予定資産の「客室数」欄の記載について、「(S・T・D・O)」は、ルームタイプ(シングル・ツイン・ダブル・その他)別の客室数の内訳を記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、本投資法人が所有し又は所有することとなる部分における、賃貸が可能な客室、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又は取得後に賃貸が予定されている面積(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。
- ・「敷金等」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金等の額を記載しています。
- ・「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。
- ・取得予定資産の「賃貸事業収入」には、原則として、本投資法人が賃料として収受する売上高営業粗利益(Gross Operating Profit、以下「GOP」といいます。)を記載しています。GOPとは、ホテルの売上高からホテル営業に係る費用(人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用)及びオペレーターへの管理業務委託手数料(ある場合)を控除した額をいいます。
- c. 「賃貸借契約の概要」欄の記載について(取得予定資産)
 - ・本投資法人による取得後に予定されるテナントとの間の賃貸借契約に基づき記載しています。
 - ・「契約形態」は、オペレーターから収受する賃料の種別(固定賃料型、固定賃料プラス変動賃料型)を記載しています。なお、ホテル営業の状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る契約を「固定賃料型」、固定賃料のほかホテルの売上高粗利益(GOP)に連動する変動賃料を受け取る契約を「固定賃料プラス変動賃料型」と定義しています。
 - ・「賃貸借による賃料設定」は、月額については一万円未満を切り捨て、年額については百万円未満を切り捨てています。
 - ・「管理業務委託手数料」とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が賃借人から収受する手数料のことをいいます。なお、管理業務委託手数料については、開示につきテナントの同意が得られていないため開示していません。但し、MHMが運営するホテルについては、原則として(i)月間売上高の2%相当額、(ii)テナントの本社営業部門及びテナントが管理運営する自社ホームページを経由した送客実績に基づく月間売上高の0%から6%相当額の送客手数料、並びに(iii)手数料控除前月間GOPから上記(i)及び(ii)の金額を控除した金額の4%から6%相当額のマネジメントフィー合計額を手数料として収受することとなっています。
 - ・「敷金・保証金」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金・保証金等の額を記載しています。
- d. 「建物状況調査報告書の概要」及び「地震リスク評価報告書の概要」欄の記載について(取得予定資産)

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、調査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、地震リスク評価を調査会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。

 - ・「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い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。
 - ・「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。
 - ・「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。

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、取得予定資産及び譲渡予定資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、取得予定資産及び譲渡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（譲渡予定資産）

- ・平成28年7月1日から平成28年12月31日までの事業期間について記載しています。
- ・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、金額に消費税等は含まれていません。
- ・「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。
- ・「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。

h. 「不動産調査報告書の概要」及び「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、譲渡予定資産に関して、投信法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、鑑定機関に鑑定評価を依頼しました。なお、取得予定資産に関しては、増床部分が未竣工であるため、鑑定評価に代わり価格等調査を依頼しました。

不動産の調査価格又は鑑定評価額は、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、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。

不動産の調査価格又は鑑定評価は、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。

(1) 本追加取得物件の内容

D43 ホテルマイステイズ五反田駅前 (注1)

| 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 (注2) | 平成29年10月31日 | | | |
| 取得予定価格 (注2) | 1,880百万円 | | | |
| 鑑定評価額 (注2) | 2,600百万円 | | | |
| 鑑定機関 | 森井総合鑑定株式会社 | | | |
| 所在地 | (地番) | 東京都品川区西五反田二丁目6番1他3筆 | | |
| | (住居表示) | 東京都品川区西五反田二丁目6番8号 | | |
| 交通条件 | J R山手線、都営浅草線「五反田」駅 徒歩2分、東急池上線「五反田」駅 徒歩3分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権(共有持分含む)/地上権(敷地権割合約75.55%) | 用途地域 | 商業地域 |
| | 地積 | 1,630.40㎡(敷地全体) (注3) | 建ぺい率/容積率 | 80%/800%、80%/700% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権/区分所有権 | 用途 | ホテル(注6) |
| | 延床面積 | 11,893.00㎡(建物全体) (注4)(注5) | 建築時期 | 昭和59年8月 昭和49年3月 |
| | 構造・階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建 | | |
| | リノベーション時期/ コンバージョン期間 | 平成27年3月～平成27年11月/ 平成29年6月～平成29年10月(予定) | | |
| 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | | | |
| 信託期間 | 既保有部分(自)平成17年9月16日(至)平成38年3月30日 増床部分(自)平成29年5月12日(至)平成39年10月末日(予定) | | | |
| 担保設定の有無 | 無 | | | |
| 賃貸借の概況(平成29年10月31日(予定)) | | | | |
| テナントの総数 | 1 | 客室数 | 383室 (うちS276・T67・D22・O18) (注7) | |
| 賃貸可能面積 | 10,137.88㎡ | | | |
| 賃貸面積 | 10,137.88㎡ | 敷金等 | 27,300千円 | |
| 稼働率 | 100% | 賃貸事業収入(月額) | 79,663千円 | |
| 賃貸借契約の概要(平成29年10月31日(予定))(注8) | | | | |
| テナント | 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント | | | |
| 契約形態 | 固定賃料プラス変動賃料型 | | | |
| 契約期間 | 平成29年10月31日～平成38年3月30日 | | | |
| 賃貸借による賃料設定 | 固定賃料(年額561.6百万円(1月～6月:月額45.45百万円/7月～12月:月額48.15百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします(注9)。 | | | |
| 管理業務委託手数料 | 開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。 | | | |
| 敷金・保証金 | 27,300千円 | | | |
| 期間満了時の更新について | 定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。 | | | |
| 賃料の改定について | 賃貸借期間内は改定不可 | | | |
| 中途解約について | 賃貸借期間中の解約不可 | | | |
| その他特記事項 | - | | | |
| 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2月/平成29年7月 | |
| 早期修繕費(1年以内) | - | 再調達価格 | 2,801,900千円 | |
| 長期修繕費(今後12年間) | 143,614千円 | | | |
| 地震リスク評価報告書の概要 | | | | |
| 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29年7月 | |
| 予想最大損失率(PML) | 10.8%(本館:11.7%、新館:9.6%) | | | |

地域特性等

対象不動産は、JR山手線、都営浅草線「五反田」駅から徒歩約2分、東急池上線「五反田」駅から徒歩約3分に位置する宿泊特化型ホテルです。「五反田」駅から「東京」駅・「新宿」駅へ15分と主要ビジネスエリアへ至近であることに加え、新幹線停車駅・主要ターミナルである「品川」駅から2駅及び「羽田空港国際線ビル」駅へ約40分とアクセスも良好でビジネス・レジャー両方に最適な立地です。客室は平成27年11月に全館リノベーションを実施しており、スタイリッシュでモダンな仕様となっています。外国人旅行者に人気の池袋・新宿及び秋葉原・浅草へのアクセスが良い点から、今後更なるレジャー需要も見込まれます。

特記事項

該当事項はありません。

- (注1) 本件追加取得後は既保有部分及び増床部分(取得予定資産)を一体として運用する予定であるため、特段の記載がない限り、既保有部分と増床部分を併せた情報を記載しています。
- (注2) 「取得予定日」、「取得予定価格」及び「鑑定評価額」は、増床部分について記載しています。
- (注3) 本物件の敷地は4筆からなっており、土地の「地積」欄には、4筆の敷地面積の合計を記載しています。本投資法人は、4筆のうち3筆について敷地権として地上権の準共有持分を取得します(なお、本投資法人は、敷地権の対象となる3筆のうち、1筆については所有権を、2筆については共有持分を保有しています)。今回の追加取得により、当該敷地権の割合は約47.04%から約75.55%へ増加する予定です。
- (注4) 本物件は、本館と新館の2棟で構成されており、建物の「延床面積」欄には、2棟の建物全体の延床面積の合計を記載しています。今回、本投資法人は、新館の1階の一部並びに2階及び3階の全部である1,385.46㎡(予定)を追加取得します。その結果、本投資法人の専有面積は、平成28年3月31日付で取得済みの既保有部分8,752.42㎡と合計し10,137.88㎡となる予定です。既保有部分の詳細は、平成28年3月10日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注5) 本投資法人が追加取得する専有部分の面積(1,385.46㎡)は、現時点における増床部分の登記簿の専有部分の面積に基づいて記載しています。なお、増床部分の登記内容は今後変更される可能性があり、本投資法人の専有面積及び延床面積は増加又は減少する可能性があります。
- (注6) 本日現在、増床部分の用途は、「店舗、事務所」として登記されていますが、客室増設工事完了後、「ホテル」へ変更登記される予定です。
- (注7) 「客室数」には、既存ホテル分と増床部分の合計客室数を記載しています。増床部分の客室数は、49室(T21・D10・O18)となる予定です。なお、本投資法人は既存ホテル部分において、平成29年10月末の完成を目処として、女子更衣室をコンバージョンして客室1室(客室タイプD)を増設することを計画しており、上記の合計客室数にはかかる増設も含めて記載しています。
- (注8) 「賃貸借による賃料設定」及び「敷金・保証金」以外の項目については、増床部分について締結予定の賃貸借契約の内容を記載しています。なお、増床部分に係る賃貸借契約は、既保有部分に係る賃貸借契約の内容と概ね同一の内容となる予定です。「賃貸借による賃料設定」及び「敷金・保証金」については、増床部分及び既保有部分の賃貸借契約における金額を合計して記載しています。
- (注9) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D43 :ホテルマイステイズ五反田駅前

| 不動産調査報告書概要 | |
|---------------------|--|
| 調査機関 | 森井総合鑑定株式会社 |
| 調査価格 (特定価格) (追加取得分) | 2,600百万円 (本件追加取得前の既存ホテル部分を対象とした調査価格 (24,800百万円) と、客室増設工事の完成を前提とした既存ホテル部分及び増床部分を対象とした調査価格 (27,400百万円) との差額を記載しています) |
| 価格時点 (追加取得分) | 平成29年6月30日 |

| ① 収益還元法による収益価格 (追加取得後) | | |
|---|--------------|---|
| (1) 直接還元法 | 内容 | 概要等 |
| (a) 貸室賃料収入 | 1,403,416千円 | 現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定 |
| (b) 共益費収入 | - | |
| (c) 水道光熱費収入 | - | |
| (d) 駐車場収入 | - | |
| (e) その他収入 | 1,957千円 | 実績を妥当と判断し計上 |
| ①潜在総収益 = [(a)+(b)+(c)+(d)+(e)] | 1,405,373千円 | |
| (f) 空室等損失 | - | |
| (g) 貸倒れ損失 | - | |
| ②運営収益 = [①-(f)-(g)] | 1,405,373千円 | |
| (h) 維持管理費 | - | |
| (i) 水道光熱費 | - | |
| (j) 修繕費 | 3,590千円 | ERの見積もりを妥当と判断し平準化した額の30%を計上 |
| (k) プロパティマネジメントフィー | - | |
| (l) テナント募集費用等 | - | |
| (m) 公租公課 | 35,934千円 | 実績を基礎とし、経年減価を考慮して査定 |
| (n) 損害保険料 | 639千円 | 再調達原価の0.02%相当額 |
| (o) その他費用 | 17,430千円 | |
| ③運営費用 (経費率) = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)] | 57,593千円 | |
| ④運営純収益 = [②-③] | 1,347,780千円 | |
| (p) 保証金等の運用益 | 268千円 | 転借人から差入れを受けた一時金に空室率を考慮のうえ査定した額に1.0%の利回りを乗じて査定 |
| (q) FF&E | 41,020千円 | |
| (r) 資本的支出 | 8,377千円 | ERの見積もりを妥当と判断し平準化した額の70%を計上 |
| ⑤純収益 = [④+(p)-(q)-(r)] | 1,298,651千円 | |
| ⑥還元利回り | 4.9% | |
| ⑦直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥] | 26,500,000千円 | |
| (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 | | |
| (a) 売却価格 | 29,959,627千円 | |
| (b) 売却費用 | 898,849千円 | |
| (c) 復帰価格 = [(a)-(b)] | 29,060,778千円 | |
| ②復帰価格の現在価値 | 18,358,565千円 | |
| ③割引率 | 4.7% | |
| ④最終還元利回り | 5.1% | |
| ⑤DCF法による収益価格 = [①+②] | 28,300,000千円 | |
| (3) 収益還元法による収益価格 | 27,400,000千円 | |

| ② 原価法による積算価格 | | |
|--|--------------|-----|
| | 内容 | 概要等 |
| (i) 土地価格 | 7,370,000千円 | |
| (ii) 建物価格 | 565,000千円 | |
| (iii) 付帯費用 | 410,000千円 | |
| (iv) 土地・建物・付帯費用の価格の合計 = [(i)+(ii)+(iii)] | 8,345,000千円 | |
| (v) 土地建物一体としての増加率 | 150% | |
| (vi) 原価法による積算価格 = [(iv)×(v)] | 12,500,000千円 | |

| |
|----------------------------|
| 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 |
| - |

(2) 本追加取得物件の耐震性等に関する事項

本追加取得物件が属する当ホテルの新館は、新耐震基準(注1)による設計であり、本投資法人は、平成28年3月の既保有部分の取得時に専門の第三者機関である株式会社アキ・アーキテクトから本建物の耐震性能に問題ない旨の見解を得ています。また、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2)の一環として、地震リスク調査を実施しています。

(注1) 建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56(1981)年6月1日以降の建築確認において適用されている基準をいいます。

(注2) 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。

(3) 本譲渡物件の内容

【B08 近代科学社ビル】

| 特定資産及び不動産の概要 | | | | | | |
|---|---|-------------------------|-------------|-----------------------|----------|--|
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | | 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | | |
| 所在地 | (地番) | 東京都新宿区市谷田町二丁目7番15 | | | | |
| | (住居表示) | 東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号 | | | | |
| 交通条件 | 東京メトロ有楽町線・南北線「市ヶ谷」駅 徒歩2分、JR中央線・総武線、都営新宿線「市ヶ谷」駅 徒歩7分 | | | | | |
| 取得年月日 | 平成18年8月1日 | | 収支状況等 | (単位：千円) | | |
| 取得価格 | 1,301百万円 | | 事業期間 | 平成28年7月1日～平成28年12月31日 | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入① | 38,162 | | |
| | 用途地域 | 商業地域 | | 貸室賃料・共益費 | 34,265 | |
| | 地積 | 468.14㎡ | | その他収入 | 3,897 | |
| | 建蔽率/容積率 | 80%/600% | | 賃貸事業費用② | 22,362 | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 維持管理費 | 6,224 | | |
| | 用途 | 事務所 | 公租公課 | 4,523 | | |
| | 延床面積 | 2,136.31㎡ | 損害保険料 | 67 | | |
| | 構造・階数 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建 | 減価償却費③ | 10,750 | | |
| | 建築時期 | 平成3年6月 | その他費用 | 797 | | |
| マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント 会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | 賃貸事業損益(①-②) | 15,799 | | |
| | | | NOI(①-②+③) | 26,549 | | |
| 契約形態 | パス・スルー型 | | | | | |
| 賃貸借の概要 | | | | | | |
| テナントの総数 | 12 | | 敷金・保証金 | 43,704千円 | | |
| 総賃貸面積 | 1,451.54㎡ | | 総賃貸可能面積 | 1,451.54㎡ | | |
| 稼働率の推移 | 平成27年6月末 | 平成27年12月末 | 平成28年6月末 | 平成28年12月末 | 平成29年6月末 | |
| | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| 地域特性等 | | | | | | |
| 対象不動産は東京メトロ線「市ヶ谷」駅北東方徒歩約2分に位置する店舗併用の事務所ビルです。116㎡前後を基準階フロアとした比較的規模の小さい貸事務所ビルですが、近隣には出版関係・印刷関係の会社も多いことから、その関連会社・取引会社等からの需要が見込まれ、また前面道路が外堀通りであり視認性が高いことから、広範な業種からの安定的な需要が見込まれます。 | | | | | | |
| 特記事項 | | | | | | |
| 対象不動産の土地の一部について、都市計画道路(環状第2号線)計画が決定されています。 | | | | | | |

【B08 近代科学社ビル】

| 不動産鑑定評価書の概要 | |
|-------------|-------------------|
| 鑑定機関 | 株式会社アセットアールアンドディー |
| 鑑定評価額（特定価格） | 1,060百万円 |
| 価格時点 | 平成29年6月30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 | 59,019千円 | 現行水準、新規市場水準を参考に査定 |
| (b) 共益費収入 | 16,644千円 | 現行水準、新規市場水準を参考に査定 |
| (c) 水道光熱費収入 | 5,816千円 | 現行収入を参考に査定 |
| (d) 駐車場収入 | 1,440千円 | 現行水準、新規市場水準を参考に査定 |
| (e) その他収入 | 3,667千円 | 契約内容、実績、周辺水準から査定した平均入替率及び現行収入を参考に査定 |
| ①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)] | 86,587千円 | |
| (f) 空室等損失 | 4,650千円 | 過去の推移、市場水準を参考に査定 |
| (g) 貸倒れ損失 | - | |
| ②運営収益 = [① - (f) - (g)] | 81,937千円 | |
| (h) 維持管理費 | 5,428千円 | 実績値、契約内容を参考に査定 |
| (i) 水道光熱費 | 6,979千円 | 実績値を参考に査定 |
| (j) 修繕費 | 1,357千円 | 実績値、類似建物の修繕費水準、ERの修繕更新費等を考慮し査定 |
| (k) プロパティマネジメントフィー | 1,454千円 | 実績値、契約内容、市場標準等を参考に査定 |
| (l) テナント募集費用等 | 614千円 | 契約内容、実績、周辺水準から査定した平均入替率を参考に査定 |
| (m) 公租公課 | 8,986千円 | 実額相当額を計上 |
| (n) 損害保険料 | 105千円 | 実額相当額を計上 |
| (o) その他費用 | - | |
| ③運営費用(経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)] | 24,926千円 | |
| ④運営純収益 = [② - ③] | 57,010千円 | |
| (p) 一時金の運用益 | - | |
| (q) 資本的支出 | 4,582千円 | 実績値、類似建物の資本的支出水準、ERの修繕更新費等を考慮し査定 |
| ⑤純収益 = [④ + (p) - (q)] | 52,428千円 | |
| ⑥還元利回り | 4.7% | 割引率に変動リスクを考慮し査定 |
| ⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥] | 1,120,000千円 | |
| (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 | 5.1% | |
| (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 | 291,478千円 | |
| (a) 売却価格 | 1,048,564千円 | |
| (b) 売却費用 | 31,456千円 | 売却価格の3.0%として査定 |
| (c) 復帰価格 = [(a) - (b)] | 1,017,107千円 | |
| ②復帰価格現在価値 | 742,386千円 | |
| ③割引率 | 4.6% | リスクフリーレートを基に、不動産の投資対象としての危険性、資産としての非流動性・安全性等を加味して求めた基準利回りに対象不動産の建物築年、規模、テナント属性等の個別性を考慮し査定 |
| ④最終還元利回り | 5.0% | 将来の純収益の変動予想の不確実性、分析期間満了時点における対象不動産の築年、市場競争力等のリスクを勘案し、割引率に変動リスクを加算して査定 |
| ⑤DCF法による収益価格 = [① + ②] | 1,030,000千円 | |
| (3) 収益還元法による収益価格 | 1,060,000千円 | |

| | | |
|--|-------------|-----|
| 2. 原価法による積算価格 | | |
| | 内容 | 概要等 |
| (i) 土地価格 | 899,000千円 | |
| (ii) 建物価格 | 195,000千円 | |
| (iii) 通常の付帯費用 | 98,500千円 | |
| (iv) 市場性修正率 | 100% | |
| (v) 原価法による積算価格 = [(i) + (ii) + (iii)] × (iv) | 1,190,000千円 | |

| | |
|---|--|
| 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 | |
| 最近における経済情勢、特に不動産市場の動向等を総合的に検討の上、資料の選択、検討及び活用の適否、価格諸原則の活用の適否、単価と総額との関連の適否等を検討した結果、収益価格を重視し、積算価格を参考に留め、対象不動産の鑑定評価額を決定 | |

【C01 タイムズ神田須田町第4】

| 特定資産及び不動産の概要 | | | | | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------|--------------|---------------------------|----------|--|
| 特定資産の種類 | 不動産 | | 信託受託者 | — | | |
| 所在地 | (地番) | 東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15 | | | | |
| | (住居表示) | — | | | | |
| 交通条件 | J R山手線・中央線・京浜東北線、東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩4分 | | | | | |
| 取得年月日 | 平成19年1月22日 | | 収支状況等 | (単位：千円) | | |
| 取得価格 | 97百万円 | | 事業期間 | 平成28年7月1日～ 平成28年12月31日 | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | 賃貸事業収入① | 2,700 | |
| | 用途地域 | 商業地域 | 賃貸事業費用② | | — | |
| | 地積 | 81.04㎡ | 貸室賃料・共益費 | | 2,700 | |
| | 建蔽率/容積率 | 80%/600% | その他収入 | | — | |
| 建物 | 所有形態 | — | 賃貸事業費用② | 257 | | |
| | 用途 | — | 維持管理費 | — | | |
| | 延床面積 | — | 公租公課 | 256 | | |
| | 構造・階数 | — | 損害保険料 | — | | |
| | 建築時期 | — | 減価償却費③ | 1 | | |
| マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント 会社 | — | | その他費用 | — | | |
| | | | 賃貸事業損益 (①-②) | 2,442 | | |
| 契約形態 | — | | NOI (①-②+③) | 2,444 | | |
| 賃貸借の概要 | | | | | | |
| テナントの総数 | 1 | | 敷金・保証金 | — | | |
| 総賃貸面積 | 81.04㎡ | | 総賃貸可能面積 | 81.04㎡ | | |
| 稼働率の推移 | 平成27年6月末 | 平成27年12月末 | 平成28年6月末 | 平成28年12月末 | 平成29年6月末 | |
| | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| 地域特性等 | | | | | | |
| 対象不動産はJ R各線及び東京メトロ銀座線「神田」駅の北方約300mに位置する時間貸し駐車場です。駐車可能台数は4台で周辺にはオフィスビル、病院等が存していることから時間貸し駐車場のニーズは高く安定的な需要が見込まれます。 | | | | | | |
| 特記事項 | | | | | | |
| なし | | | | | | |

(注) 対象不動産上に建物は存在していません。

【C01 タイムズ神田須田町第4】

| 不動産鑑定評価書の概要 | |
|-------------|-------------------|
| 鑑定機関 | 株式会社アセットアールアンドディー |
| 鑑定評価額（特定価格） | 113 百万円 |
| 価格時点 | 平成 29 年 6 月 30 日 |

| ①収益還元法による収益価格 | | |
|---|------------|--|
| (1) 直接還元法（土地残余法） | 内容 | 概要等 |
| (a) 貸室賃料収入 | 16,089 千円 | 1 年度は賃貸面積当たり 13,191 円/坪・月と査定し、2 年度以降は賃料動向を考慮して査定 |
| (b) 共益費収入 | 1,220 千円 | 1 年度は賃貸面積当たり 1,000 円/坪・月と査定し、2 年度以降は賃料動向を考慮して査定 |
| (c) 水道光熱費収入 | - | |
| (d) 駐車場収入 | 1,200 千円 | 1 台平均 50,000 円と査定 |
| (e) その他収入 | - | |
| ①潜在総収益 = [(a)+(b)+(c)+(d)+(e)] | 18,509 千円 | |
| (f) 空室等損失 | 1,052 千円 | 周辺水準等を考慮して査定 |
| (g) 貸倒れ損失 | - | |
| ②運営収益 = [①-(f)-(g)] | 17,456 千円 | |
| (h) 維持管理費 | 767 千円 | 延床面積当たり 500 円/坪・月と査定 |
| (i) 水道光熱費 | 122 千円 | 延床面積当たり 80 円/坪・月と査定 |
| (j) 修繕費 | 153 千円 | 延床面積当たり 100 円/坪・月と査定 |
| (k) プロパティマネジメントフィー | 523 千円 | 有効収入の 3.0%と査定 |
| (l) テナント募集費用等 | 268 千円 | 平均入替率を 20%と査定し、月額賃料の 1 ヶ月分を計上 |
| (m) 公租公課 | 1,216 千円 | |
| (n) 損害保険料 | 94 千円 | |
| (o) その他費用 | - | |
| ③運営費用 = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)] | 3,146 千円 | |
| ④運営純収益 = [②-③] | 14,310 千円 | |
| (p) 一時金の運用益 | 51 千円 | 預り金的性格の一時金(敷金・保証金)合計の 2.0%と査定 |
| (q) 資本的支出 | 403 千円 | 再調達原価の 0.3%と査定 |
| ⑤純収益 = [④+(p)-(q)] (複合不動産の純収益) | 13,957 千円 | |
| (r) 想定建物建築費 | 134,550 千円 | |
| (s) 元利逓増償還率 | 6.027% | |
| (t) 想定建物に帰属する純収益 | 8,109 千円 | |
| (u) 修正率 | 94.2% | |
| ⑥土地に帰属する純収益 [(⑤ - (t)) × (u)] | 5,509 千円 | |
| ⑦土地の還元利回り | 4.5% | |
| ⑧土地残余法による収益価格 = [⑥ ÷ ⑦] | 122,000 千円 | |
| (2) DCF 法（開発賃貸型） | 内容 | 概要等 |
| ①開発収入 | 294,000 千円 | |
| ②開発費用 | 154,437 千円 | |
| ③現在価値 ((①-②) × 複利現価率) | 118,880 千円 | |
| ④DCF 法（開発賃貸型）による価格 | 119,000 千円 | |
| (3) 収益還元法による収益価格 | 119,000 千円 | |

| 2. 原価法による積算価格 | | |
|----------------|-----------|-----|
| | 内容 | 概要等 |
| (1) 原価法による比準価格 | 98,900 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 | |
|---|--|
| 最近における経済情勢、特に不動産市場の動向等を総合的に検討の上、資料の選択、検討及び活用の適否、価格諸原則の活用の適否、単価と総額との関連の適否等を検討した結果、収益価格を重視し、比準価格を参考に留め、対象不動産の鑑定評価額を決定 | |

5. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

本追加取得物件の取得先は国内の会社ですが、取得先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・本資産運用会社と当該取得先との間には、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、当該取得先は、本投資法人又は本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のいずれにも該当しません。

(2) 譲渡先の概要

本譲渡物件の譲渡先の概要は以下のとおりです。

【B08 近代科学社ビル】

本譲渡物件の譲渡先は国内の事業会社ですが、譲渡先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・本資産運用会社と当該譲渡先との間には、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、本投資法人又は本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のいずれにも該当しません。

【C01 タイムズ神田須田町第4】

| | |
|-----------------------|--|
| ① 名 称 | ウェステックホールディングス株式会社 |
| ② 所 在 地 | 新潟県上越市木田一丁目2番13号A601 |
| ③ 代表者の役職・氏名 | 代表取締役 飛田 大介 |
| ④ 事 業 内 容 | 不動産の企画・開発・運営・管理 |
| ⑤ 資 本 金 | 10百万円（平成29年7月19日現在） |
| ⑥ 設 立 年 月 日 | 昭和54年10月20日 |
| ⑦ 純 資 産 | 556,956,933円（平成28年度9月期） |
| ⑧ 総 資 産 | 721,969,345円（平成28年度9月期） |
| ⑨ 大株主及び持株比率 | 飛田大介 100% |
| ⑩ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 | |
| 資 本 関 係 | 記載すべき資本関係はありません。 |
| 人 的 関 係 | 記載すべき人的関係はありません。 |
| 取 引 関 係 | 記載すべき取引関係はありません。 |
| 関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況 | 当該会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社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、当該会社は、投信法に規定する利害関係人等に該当しません。 |

6. 利害関係人等との取引

本件追加取得において、本投資法人は、五反田合同会社より本売買契約における買主の地位を無償で承継します(注1)。五反田合同会社は、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2)に該当します。当該承継は無償で行われるため、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においてコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会の審議及び決定又は決議、並びに本投資法人の役員会において承認を得るべき取引には該当しませんが、スポンサー関係者が締結した特定資産の売買契約に係る契約上の地位をスポンサー関係者から承継することに鑑み、スポンサー関係者取引に準ずるものとして、平成29年7月25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契約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も承認を得ています。

また、本追加取得物件のテナント兼オペレーターであるMHM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2)には該当しません。しかしながら、当該テナント兼オペレーター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から間接的に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、MHM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。

テナント兼オペレーターであるMHMとの間で締結予定の賃貸借契約につきましては、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、第三者レポート等を取得しMHMのホテル営業能力を検証し問題ないことを確認すること、本追加取得物件の賃料水準がマーケット水準を勘案して妥当であること、管理業務委託手数料及びその報酬体系が、類似不動産と比較して適正水準であること等を条件とし、今後開催されるコンプライアンス委員会及び投資委員会の審議及び決定、取締役会において本契約を承認する旨の決議並びに本投資法人の役員会における承認を経る予定です。かかる手続については、MHMとの賃貸借契約締結時において改めてお知らせいたします。

(注1) 当該承継に伴い、本件追加取得に係る費用として、五反田合同会社が取得予定資産の物件デュー・ディリジェンス等に要した費用の一部を負担することに合意しています。

(注2) 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(平成12年政令第480号、その後の変更を含みます。)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。

7. 物件取得者等の状況

取得予定資産の取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者には該当しません。

8. 媒介の概要

本追加取得物件及び本譲渡物件に係る媒介先は、同一の1社ですが、媒介先より開示についての同意を得られていないため非開示としています。

なお、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及び人的関係はありませんが、本投資法人と媒介先との間には法令に基づく一定の取引関係が生じています。また、媒介先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者ではありません。さらに、媒介先は、本日現在、投信法に定める利害関係人等及び本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。

9. 日程

(1) 取得の日程

| | |
|-------|---|
| 取得決定日 | 平成 29 年 7 月 25 日 |
| 契約締結日 | |
| 取得予定日 | 平成 29 年 10 月 31 日又は本売主及び本投資法人が別途書面にて合意するその他の日 |
| 取得資金 | 本件譲渡による手取金を含む手元資金（予定） |
| 決済方法 | 引渡し時一括決済 |

(2) 譲渡の日程

| | |
|-------|------------------|
| 譲渡決定日 | 平成 29 年 7 月 25 日 |
| 契約締結日 | |
| 譲渡予定日 | 平成 29 年 7 月 31 日 |
| 決済方法 | 引渡し時一括決済 |

10. 譲渡代金の使途

本件譲渡により本投資法人が取得する譲渡代金は、本追加取得物件の取得資金の一部に充当する予定です。

11. フォワード・コミットメント等に関する事項

前記「1. 取得及び譲渡の概要（1）取得の概要（注6）」に記載のとおり、本投資法人は平成 29 年 7 月 25 日付で、平成 29 年 5 月 12 日付の本売主及び五反田合同会社の間で締結された本売買契約上の買主の地位を承継し、本追加取得物件の取得を行う予定であり、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

本売買契約において、各当事者は、相手方当事者に本売買契約上の義務の違反（表明及び保証の違反を含みます。）があり、相当な期間を定めて催告したにもかかわらず当該相当期間内に違反状態が解消されない場合、本売買契約を解除することができ、相手方当事者に対して売買代金の 2 割に相当する金額を違約金として請求できることとされています。

本件追加取得に際し、本投資法人が必要な資金調達を完了することは本投資法人の売買代金支払義務の履行の前提条件とされており、本投資法人が取得予定日の時点で資金調達が行えない場合、本投資法人が本売買契約上の義務に違反することとなるため、違約金の支払を行う必要が生じますが、本投資法人は、前記「10. 譲渡代金の使途」に記載のとおり、本譲渡物件の譲渡代金を本追加取得物件の取得資金に充当する予定であること及び本投資法人の財務状況等に鑑みると、資金調達が行えない見込みは低いと考えており、さらに、違約金の水準を勘案すると違約金を負担した場合においても本投資法人の財務状況に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

12. 今後の見通し

本件追加取得及び本件譲渡が本投資法人の平成 29 年 12 月期（平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日）の運用状況に与える影響は軽微です。なお、本件追加取得及び本件譲渡の影響を加味した本投資法人の平成 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につきましては、平成 29 年 8 月 22 日に公表を予定している決算短信にて公表を行う予定です。

13. 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29年3月27日に提出した平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載をご参照ください。

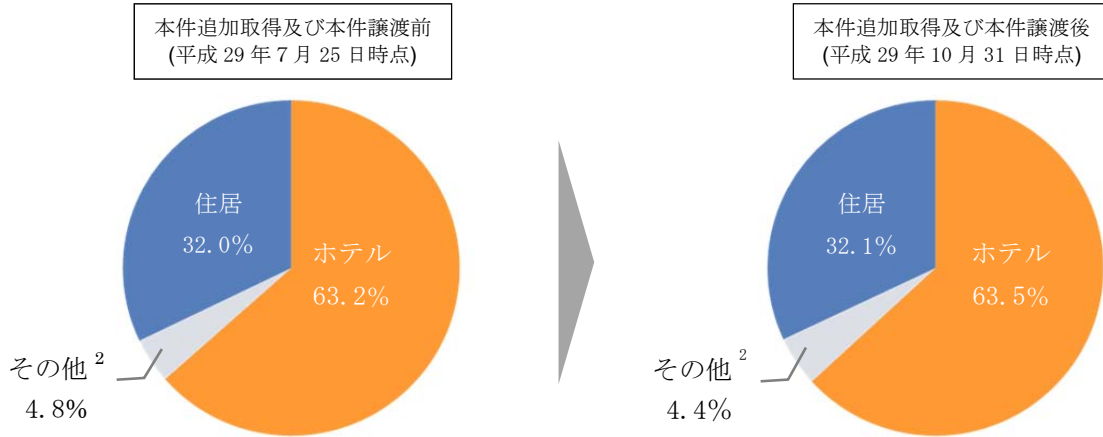
以 上

* 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】

本件取得前後のポートフォリオ構成

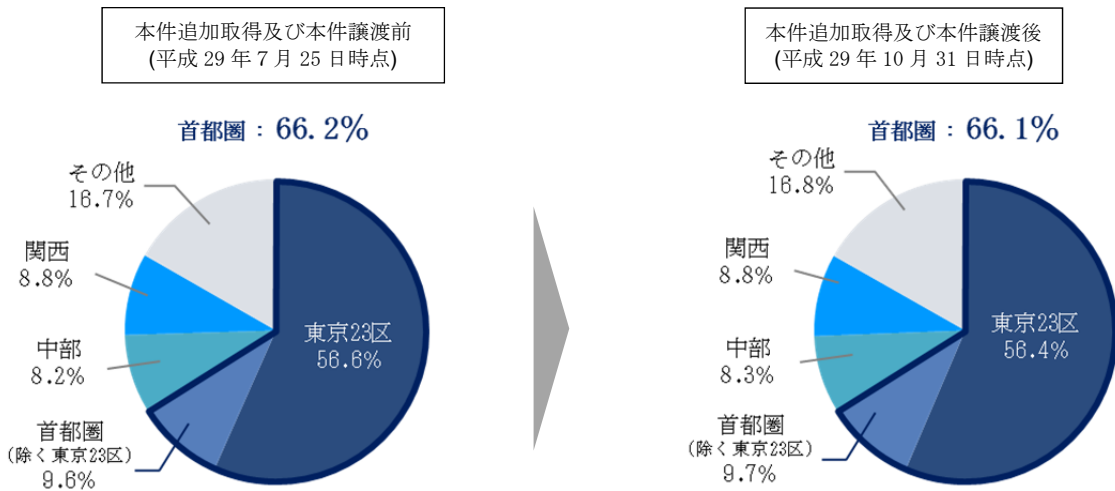
■ 用途別のポートフォリオ構成比（注1）（注2）



（注1）取得（予定）価格に基づいて算出しています。

（注2）「その他」にはオフィス、商業施設及び駐車場を含みます。

■ 地域別投資比率（注1）（注2）



（注1）取得（予定）価格に基づいて算出しています。

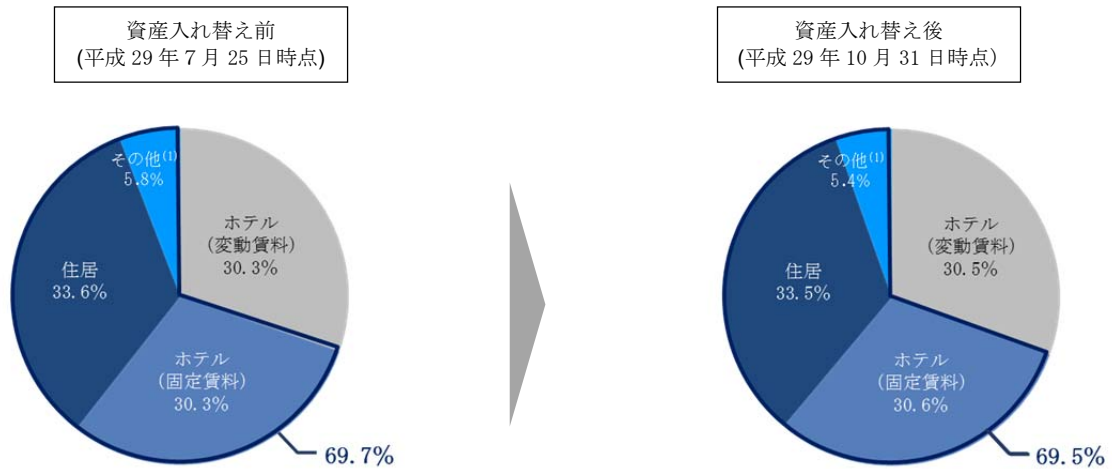
（注2）各エリアは以下のように定義しています。

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

■ 賃貸事業収入の構成比（平準化ベース）



(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。

(注2) 「資産入れ替え前」については、本投資法人が保有する全ての物件について、平成 28 年の年間の営業収益（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 年及び平成 29 年 3 月に取得した物件については、平成 28 年 1 月 1 日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人による取得前の実績値は、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。また、平成 29 年 5 月に取得した物件については、資産運用会社が算定した平成 29 年の営業収益の予想値（1～4 月は実績、5～12 月は予想。なお、平成 28 年 8 月から平成 28 年 11 月までの間リノベーション工事が行われており、平成 28 年の年間の営業収益の実績値が一時的に減少しているため、平成 29 年の営業収益の予想値を使用しています。）を基に算出しています。

「資産入れ替え後」については、上記「本資産入れ替え前」の値から、譲渡予定資産にかかる平成 28 年の年間の営業収益を除き、資産運用会社が算定した取得予定資産の平成 30 年の営業収益の予想値（なお、平成 29 年 10 月末に予定する客室増設工事完了後にホテル営業を開始するため、平成 30 年の営業収益の予想値を使用しています。）を加算して算出しています。

但し、上記の各予想値は本日現在における本投資法人による想定値であり、将来において変更される可能性があります。

(注3) 比率は小数点以下第 2 位を四捨五入して記載しています。