

平成 26 年 5 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 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 マネージャー 渡辺 晶子

(TEL 03-5411-2731)

## 資産の取得及び譲渡、賃貸借契約の開始及び解消並びに新たな資産の運用の開始に関するお知らせ

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、資産の取得（ホテル 2 物件）（以下「本取得 2 物件」といいます。）及び譲渡（シニア 7 物件）（以下「本譲渡 7 物件」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。また、これに付随して、本取得 2 物件に係る賃貸借契約の開始及び本譲渡 7 物件に係る賃貸借契約の解消並びに新たな資産（ホテル）の運用を行うこととなりますので、併せて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

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)	取得先 (注2)	特定資産の種類
ホテル	D 1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2,851	2,880	Zephyrus 特定目的会社	信託受益権
	D 2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	2,584	2,610	西特定目的会社	信託受益権
		合計		5,435	5,490		

- ・売買契約締結日 : 平成 26 年 5 月 21 日
- ・取得予定日 : 平成 26 年 5 月 23 日
- ・取得資金 : 新規借入れ及び後記「(2) 譲渡の概要」記載の資産の譲渡による手取金の一部を含む手元資金
- ・決済方法 : 引渡し時一括決済

(注1) 取得予定価格には、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2) 取得先の概要については、後記「4. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。  
 (注3) 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) (平成25年 12月31日 現在)	譲渡予定 価格 (百万円) (注1)	譲渡予定 価格と帳 簿価格の 差額(注2)	特定 資産の 種類
シニア	C21	ボンセジュール千歳船橋	685	659	830	170	不動産
	C22	ボンセジュール四つ木	652	624	776	151	
	C23	ボンセジュール日野	574	553	729	175	
	C24	ボンセジュール武蔵新城	486	469	586	116	
	C25	ボンセジュール小牧	1,050	989	1,275	285	
	C26	ボンセジュール秦野渋沢	681	636	733	96	
	C27	ボンセジュール伊丹	480	452	471	18	
	合計		4,608	4,385	5,400	1,014	

- ・譲渡先 : 国内特別目的会社(注3)
- ・売買契約締結日 : 平成26年5月21日
- ・譲渡予定日 : 平成26年5月22日
- ・譲渡方法 : 不動産を上記譲渡先に譲渡する。
- ・決済方法 : 引渡し時一括決済

(注1) 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2) 譲渡予定価格と帳簿価格との差額は、平成25年12月31日現在の帳簿価格を用いて算出した参考値であり、譲渡時点の数値とは異なります。なお、平成26年6月に計上する不動産等売却益としては984百万円を見込んでおります。  
 (注3) 譲渡先の概要については、後記「4. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。

## 2. 取得及び譲渡の理由

本投資法人は、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、ポートフォリオの構成及び構築方針等を考慮した上で、環境変化に応じた、より戦略的なポートフォリオの再構築を検討してまいりました。この結果、主に以下(1)及び(2)の観点から、安定性及び成長性を有するホテル2物件の取得及び成長性が限定されているシニア7物件の譲渡を実行することといたしました。

### (1) 安定性と成長性の両立を実現し得る新規物件の取得

本投資法人が取得を予定している長期滞在型・宿泊特化型ホテルは、国内観光客・外国人観光客の需要の増加を背景に、ホスピタリティ市場に占めるシェアを拡大しており、また、東京・大阪エリアにおいてはホテルの客室稼働率が過去10年間で最高の水準を記録しているなど、今後の成長が期待できるアセットであると考えています。

取得を予定しているホテル2物件の評価した点及び特色は、以下のとおりです。

#### 【評価した点】

- ① ADR、RevPAR、客室稼働率及びNOIが、過去3年間にわたって高水準かつ増加傾向にあること。(図1参照)
- ② 宿泊形態の内訳がデイリーだけでなく、ウィークリー及びマンスリーといった多様な需要を取り

込める柔軟性の高い安定したアセットであること。(図2参照)

- ③ 賃貸借契約において固定賃料に加えて、テナントによるホテル営業の売上高営業粗利益 (Gross Operating Profit) (以下「GOP」といいます。) に連動する変動賃料を設ける、固定賃料プラス変動賃料型の賃貸形態を導入予定であるため、低コスト運営による高いGOP比率の成果を取り込むことができ、今後の収益の向上の実現が期待できること。(図2参照)

(注1) 「ADR」とは、平均客室単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の客室売上高合計 (サービス料を除きます。) を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

(注2) 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室売上高合計 (Revenues Per Available Room) をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数 (客室数×日数) 合計で除して算出され、客室稼働率をADRで乗じた値と同値となります。

(注3) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。

$$\text{客室稼働率} = \text{対象期間中に稼働した延べ客室数} \div (\text{対象期間中の全客室数} \times \text{対象期間の営業日数})$$

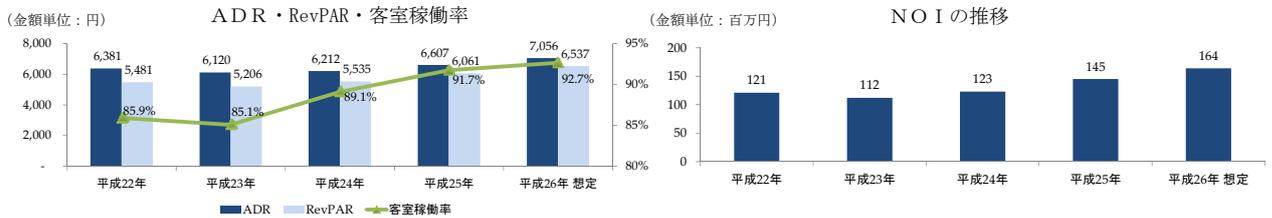
(注4) (図1) 記載のグラフにおけるADR、RevPAR及び客室稼働率は平成22年から平成26年3月まではテナントから入手した実績の数値です。平成26年4月以降は本投資法人による現時点での想定による見込み数値であり、本投資法人の想定する一定の仮定に基づき算出したものに過ぎませんので、ご注意ください。

(注5) 「GOP」とは、売上高営業粗利益 (Gross Operating Profit) をいい、ホテルの売上高からホテル営業に係る人件費、材料費、水道光熱費、広告費等の費用を控除した額をいいます。なお、「GOP比率」は次の計算式により算出しています。GOP比率 = GOP ÷ 売上高

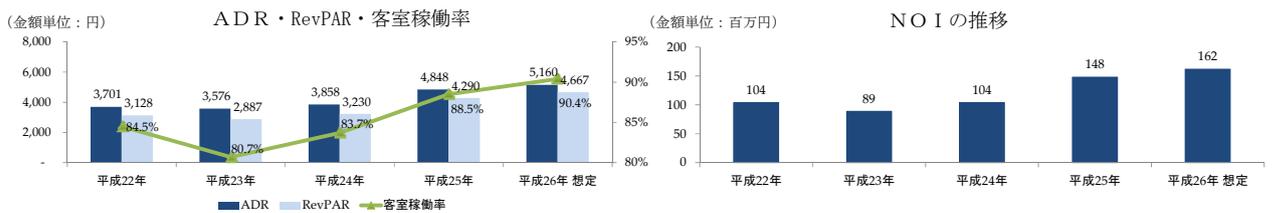
(注6) 本取得2物件のテナントは、その高いホテル営業能力によりホテルのバリューアップを着実に実行してきた実績のある株式会社フレックスステイ・ホテルマネジメント (以下「FHM」といいます。) です。

(図1)

## <D1 ホテルマイステイズ神田>



## <D2 ホテルマイステイズ浅草>



(注1) 平成22年から平成25年については売主から提供を受けた実績値です。平成26年の想定は、(i) 売主から提供を受けた平成26年1月から3月までの実績値及び(ii) 同年4月以降については本投資法人の予測値(当該2物件の取得日から平成26年6月30日までの期間については、本日公表している平成26年6月期の運用状況の予想と同様の前提)に基づいています。なお、当該2物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、取得原価に算入せず費用計上されることを前提としています。「ADR」とは、平均客室単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の客室売上高合計 (サービス料を除きます。) を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

(注2) 平成22年から平成25年のNOIは、売主から提供を受けた実績値 (但し、本投資法人が保有する場合の信託報酬、管理報酬及び保険料の調整後) です。平成26年の想定平準化年間NOIは、平成26年6月期期初前に当該2物件を取得していたものと仮定し、(i) 売主から提供を受けた当該2物件の平成26年1月から3月までの実績値 (本投資法人が保有する場合の信託報酬、管理報酬及び保険料の調整後)、(ii) 同年4月以降については本投資法人の予測値(当該2物件の取得日から平成26年6月30日までの期間については、本日公表している平成26年6月期の運用状況の予想と同様の前提)、及び(iii) 当該2物件に係る固定資産税及び都市計画税等に

については、取得原価に算入せず費用計上されることを前提として算出しています。以下同じです。

(図2) 宿泊形態の内訳及びGOP比率

	物件名	デイリー	ウィークリー	マンスリー	GOP比率
D1	ホテルマイステイズ神田	71.5%	9.5%	19.0%	54.3%
D2	ホテルマイステイズ浅草	54.8%	13.4%	31.8%	58.3%

(注) 上表内の宿泊形態(デイリー、ウィークリー及びマンスリー)及びGOP比率の数値は、平成25年1月から平成25年12月まで(1年間)のデータに基づきそれぞれ記載しています。また、各宿泊形態の割合は、同期間における各宿泊形態の客室売上高合計を同期間の総客室売上高合計で除した値に100を乗じて算出しています。

## 【本取得2物件の特色】

### ① 物件の特色

物件番号	物件名	物件の特色
D1	ホテル マイステイズ 神田	<p>対象不動産は、JR山手線・東京メトロ銀座線「神田」駅より徒歩6分に位置するビジネスホテルです。また、JR総武線「新日本橋」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅も徒歩圏内であり、東京の主要各地へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。周辺は繊維関連の卸問屋等を中心としたオフィス街で、駅前には飲食店や商店街が連なり、コンビニエンスストアも至近で宿泊者の利便性に優れています。</p> <p>対象不動産の客室は、快適な宿泊環境を提供するためフランスベッド社製のベッドを標準装備しており、セミダブルベッド設置のシングルルーム100室を中心に、ダブルベッド設置のシングルルーム等26室の合計126室で構成されています。このうち、98室がキッチン付きとなっており、簡単な調理も可能なことから、企業の研修等の中長期利用者への訴求力が高く安定的な稼働を維持しています。また、コインランドリー(有料)、全室Wi-Fi無料接続(有線LAN接続も可)、電子レンジ(キッチン付98室のみ)、温水洗浄便座、ズボンプレスラーを設置しているほか、調理器具やアイロン、空気清浄器がレンタル可能で、短期の利用者から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応しています。このため、主に東京での長期プロジェクト等に参加する出張者を含むビジネス利用を中心に、年間を通じて安定した需要が見込まれます。</p> <p>宿泊形態内訳(平成25年1月～平成25年12月)は、デイリー71.5%、ウィークリー9.5%、マンスリー19.0%となっており、低コストで高品位な運営により極めて高いGOP比率(54.3%)を達成しており、今後もADRの上昇傾向から安定的に成長性が見込まれます。</p>
D2	ホテル マイステイズ 浅草	<p>対象不動産は、都営大江戸線「蔵前」駅より徒歩4分、都営浅草線「蔵前」駅より徒歩8分に位置し、JR総武線両国駅や東京メトロ銀座線・東武伊勢崎線浅草駅も徒歩圏内にある好立地のビジネスホテルです。また、東京の主要観光地である浅草に所在し、東京スカイツリー(1.8km)、浅草寺(1.4km)、両国国技館・江戸博物館(1.0km)などの観光名所への近接性に優れています。最寄駅からは都営浅草線による羽田空港への直通運転に加え、平成22年からアクセス特急の運行開始によって成田空港へも直行出来るようになったため、外国人観光客が増加傾向にあり、周辺には大手企業も点在していることからビジネス利用にも優れています。更に、近隣には24時間営業スーパーが開店し、宿泊客の利便性の面でも優れています。</p> <p>対象不動産は、イメージの刷新と増加する浅草エリアへの観光需要獲得を目的として、平成25年1月に客室及び共用スペースのリノベーション/リブランドを実施しており、国内観光客だけでなく外国人観光客の利用も増加傾向にあります。</p> <p>客室は、シモンズ社製のベッドを標準装備し、セミダブルベッド設置のシ</p>

物件番号	物件名	物件の特色
		<p>シングルルーム 153 室を中心に、シングルベッド 3 台設置のトリプルルーム 7 室の合計 160 室で構成されております。全室がキッチン付で簡単な調理も可能なことから、中長期利用客への訴求力が高いホテルとなっております。また、設備として、コインランドリー（有料）、全室 Wi-Fi 無料接続（有線 LAN 接続も可）、電子レンジ、温水洗浄便座を設置し、調理器具やアイロン、空気清浄器、ズボンプレスナーはレンタル可能となっております。</p> <p>東側の客室からは東京スカイツリーが眺望でき、西側の客室からは夏季の隅田川花火大会が一望できます。</p> <p>客室構成・仕様は、長期プロジェクト等に参加する出張者を含むビジネス利用のみならず、国内外のレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。</p> <p>宿泊形態内訳（平成 25 年 1 月～平成 25 年 12 月）は、デイリー 54.8%、ウィークリー 13.4%、マンスリー 31.8% と、多様な需要を取り込んでおり、低コストで高品位な運営により極めて高い GOP 比率（58.3%）達成しています。</p> <p>特にリノベーション／リブランド後は、パフォーマンスは大幅に上昇しており、平成 25 年実績は平成 23 年実績比で稼働率 +7.7%（88.5%）、ADR +35.6%（4,848 円）、RevPAR +48.6%（4,290 円）となっております。また、更なる ADR 上昇傾向から今後も安定的に成長性が見込まれます。</p>

## ② 賃貸借契約の締結

本取得 2 物件の所有者となる本投資法人は、ホテル営業に実績のある FHM との間で賃貸借契約を締結することで、取得するホテル物件を FHM に賃貸する予定です。また、賃貸借契約に基づき、本投資法人は所有するホテル物件に関して、固定賃料に加えて、当該テナントのホテル営業から生じる GOP に連動する変動賃料を受け取ることとなります。

賃貸借契約では、テナントによるホテル営業の収益を、コスト及びテナントの留保する一定額を差し引いて、テナント、信託受託者を經由して本投資法人が享受することになります。このため、ホテル営業収益の上昇局面においては、その収益向上の成果を直接かつ即座に、本投資法人に取り込むことが可能となります。一方、ホテル営業収益の下降局面においても、契約上定められた固定賃料額までは賃料を受領することができることとなります。

### <テナントの概要>

① 名 称	株式会社フレックスステイ・ホテルマネジメント
② 所 在 地	東京都文京区本郷一丁目 24 番 1 号 リーフスクエア本郷ビル 5 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 (本書の日付現在)	100 百万円
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テナントの関係	

資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントとの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナントの親会社はCalliope 合同会社（以下「カリオペ」といいます。）の関係法人である Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人です。なお、FIG の関係法人であるカリオペは平成 25 年 12 月末現在において、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 38.77%）の投資口を保有しております。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	本書の日付現在において、本資産運用会社の社員のうち 1 名が当該テナントからの出向者です。
取引関係	平成 25 年 12 月期において、本投資法人・本資産運用会社と当該テナントの間には、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当該テナント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	当該テナントは、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、当該テナント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、当該テナントは、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。

## (2) 今後の成長が限定的なシニア物件の売却

本譲渡 7 物件は、優良なテナントの下、稼働状況・運用収支ともに良好である一方、長期契約（20 年）・固定賃料で賃貸されており、エンドテナントの入居状況にかかわらず賃料は一定金額を受け取るため、安定性はあるものの、今後の賃料のアップサイドは限定的です。

加えて、シニア物件は、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム等のヘルスケア施設へのニーズを背景として、相当の売却益を確保できる見込みであることから、現時点において売却することが中長期的な観点から投資主の利益に適うものと判断いたしました。

## (3) ポートフォリオの入替えの結果と概要

本投資法人は、今後も『資産規模の拡大と分配金の成長』を中期目標に位置付け、ポートフォリオの収益性・安定性の向上及び財務基盤の強化を推進し、更なる成長を目指してまいります。

	第22期末予想 (平成26年2月26日付)	既存物件 の売却	新規物件 の取得	第22期末予想 (物件入替え後)
資産規模 (取得価格ベース)	77,161 百万円	4,608 百万円	5,435 百万円	77,988 百万円
鑑定評価額 (注1)	75,429 百万円	4,821 百万円	5,490 百万円	76,098 百万円
物件数	78 件	7 件	2 件	73 件
借入金 (注2)	41,208 百万円			41,046 百万円
支払利息	396 百万円			375 百万円
当期純利益	731 百万円			1,218 百万円
1口当たり分配金	464 円			550 円
出資総額ベース LTV	53.8%			53.7%

鑑定評価額 ベース LTV	54.6%			53.9%
取得価格ベース NOI 利回り(注4)	5.2%	6.7%	6.0%	5.1%
時価ベース NOI 利回り(注4)	5.3%	5.7%	6.0%	5.2%

(注1) 第22期末予想の鑑定評価額は、第21期末において保有していた物件から本譲渡7物件を除いた71物件については平成25年12月末時点、本取得2物件については平成26年3月末時点の金額を使用しています。

(注2) 第22期末(物件入替後)の借入金は平成26年5月23日付リファイナンス及び一部期限前弁済後の数値を記載しています。平成26年5月23日時点の借入金額は41,046百万円です。なお、借入れの詳細については、本日付「資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 金額は百万円未満切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

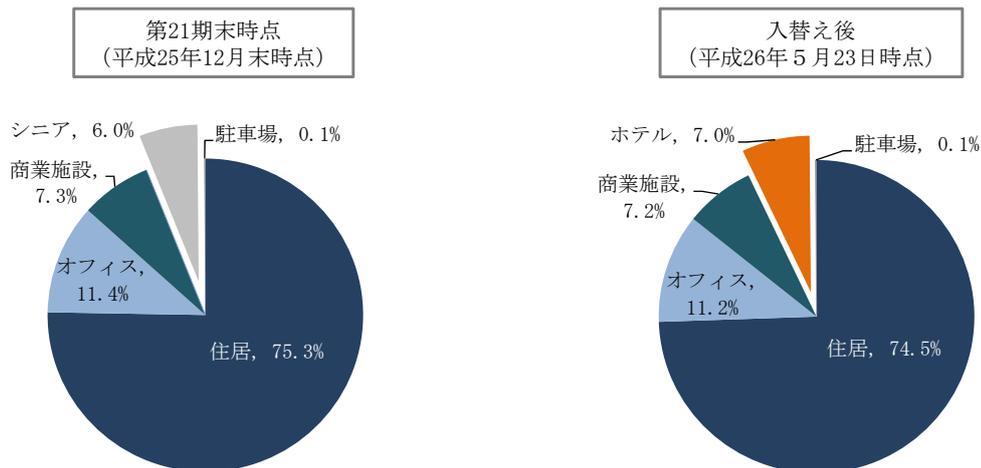
(注4) 各 NOI 利回りは以下の計算式で算出しています。

取得価格ベース NOI 利回り (%) = ((賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 減価償却費) ÷ 運用日数 (日) × 365 日間) ÷ 取得価格

時価ベース NOI 利回り (%) = ((賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 減価償却費) ÷ 運用日数 (日) × 365 日間) ÷ 鑑定評価額 (但し、既存物件は譲渡価格、新規物件は取得価格 (固定資産税控除後))

なお、本取得2物件の NOI 利回り 6.0%は、本取得2物件にかかる平成26年5月21日時点の平成26年1月1日～平成26年12月31日の想定 NOI を取得予定価格で除した利回りを記載しております。

## <用途別投資比率>



### 3. 取得資産及び譲渡資産の内容等

#### (1) 本取得2物件の内容

##### 【D1 ホテルマイステイズ神田】

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番)	東京都千代田区岩本町一丁目45番地1		
	(住居表示)	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号		
交通条件	JR山手線「神田」駅徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	348.12㎡	建蔽率/容積率	80% / 800%、 80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル / 宿泊特化型
	延床面積	2,585.72㎡	建築時期	平成17年12月9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	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成26年5月23日(至)平成36年5月22日			
取得価格	2,851百万円			
鑑定評価額	2,880百万円(価格時点:平成26年3月31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			
賃貸借の概況(平成26年3月31日)				
テナントの総数	1	客室数	126室	
賃貸可能面積	2,585.72㎡	賃貸面積	2,585.72㎡	
稼働率(面積ベース)	100.0%	GOP(月額)	16,251千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社フレックスステイ・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(注1)			
契約期間	平成26年5月23日から平成36年5月22日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額:72百万円(月額:6百万円))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1)。			
管理業務委託手数料(注2)	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	なし			
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	なし			
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 26 年 3 月
早期修繕費（1 年以内）	100 千円	長期修繕費（今後 12 年間）	97,210 千円
地震 PML	7.5%		
特記事項			
なし			

(注 1) 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テナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計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。

(注 2) 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享受する手数料のことをいいます。

## 【D 2 ホテルマイステイズ浅草】

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地 番)	東京都墨田区本所一丁目 7 番 2 他 3 筆		
	(住居表示)	東京都墨田区本所一丁目 21 番 11 号		
交通条件	都営大江戸線「蔵前」駅から徒歩 4 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	827.53 ㎡	建蔽率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル / 宿泊特化型
	延床面積	3,327.38 ㎡	建築時期	平成 2 年 1 月 22 日
	構造・階数	鉄骨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 26 年 5 月 23 日 (至)平成 36 年 5 月 22 日			
取得価格	2,584 百万円			
鑑定評価額	2,610 百万円 (価格時点：平成 26 年 3 月 31 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			
賃貸借の概況 (平成 26 年 3 月 31 日)				
テナントの総数	1	客室数	160 室	
賃貸可能面積	3,327.38 ㎡	賃貸面積	3,327.38 ㎡	
稼働率 (面積ベース)	100.0%	GOP (月額)	17,050 千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社フレックスティ・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 26 年 5 月 23 日から平成 36 年 5 月 22 日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料 (年額：75 百万円 (月額：6.25 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 (注 1) を加えた額とします。			

管理業務委託手数料（注2）	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	なし		
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。		
管理業務委託手数料の改定	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	なし		
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26年3月
早期修繕費（1年以内）	—	長期修繕費（今後12年間）	132,408千円
地震PML	7.6%		
特記事項			
なし			

（注1） 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テナントの月間総売上合計額から、当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計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。

（注2） 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享受する手数料のことをいいます。

## （2） 本取得2物件の耐震性等に関する事項

本投資法人は、専門の第三者機関である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から、本取得2物件にかかる建物について、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、また、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）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。

## （3） 本譲渡7物件の内容

### 【C21 ボンセジュール千歳船橋】

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 東京都世田谷区船橋一丁目97番13他1筆 (住居表示) 東京都世田谷区船橋一丁目37番3号			
交通条件	小田急線「千歳船橋」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、 第一種中高層住居、 専用地域
	地積	1,020.92㎡	建蔽率/容積率	80% / 300% 60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積	2,342.17㎡	建築時期	昭和63年3月8日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
地震PML	8.7%			

信託受託者	—			
取得価格	685 百万円			
帳簿価額	659 百万円 (平成 25 年 12 月 31 日現在)			
譲渡予定価格	830 百万円			
鑑定評価額	762 百万円 (価格時点：平成 25 年 12 月 31 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	1	賃貸可能戸数	42
	月額賃料	3,735 千円	賃貸戸数	42
	敷金等	20,597 千円	賃貸可能面積	2,342.17 m <sup>2</sup>
	稼働率 (面積ベース)	100.0%	賃貸面積	2,342.17 m <sup>2</sup>

(注) テナントの内容は平成 25 年 12 月 31 日現在のものです。

## 【C22 ボンセジュール四つ木】

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 東京都葛飾区東四つ木三丁目 149 番 4 他 1 筆 (住居表示) 東京都葛飾区東四つ木三丁目 1 番 11 号			
交通条件	京成線「四つ木」駅 徒歩 9 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	工業地域
	地積	1,136.46 m <sup>2</sup>	建蔽率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積	1,962.89 m <sup>2</sup>	建築時期	平成元年 3 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建		
地震 PML	10.7%			
信託受託者	—			
取得価格	652 百万円			
帳簿価額	624 百万円 (平成 25 年 12 月 31 日現在)			
譲渡予定価格	776 百万円			
鑑定評価額	703 百万円 (価格時点：平成 25 年 12 月 31 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	1	賃貸可能戸数	62
	月額賃料	3,735 千円	賃貸戸数	62
	敷金等	21,351 千円	賃貸可能面積	1,962.87 m <sup>2</sup>
	稼働率 (面積ベース)	100.0%	賃貸面積	1,962.87 m <sup>2</sup>

(注) テナントの内容は平成 25 年 12 月 31 日現在のものです。

## 【C23 ボンセジュール日野】

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 東京都日野市落川 438 番 1 他 6 筆 (住居表示) 東京都日野市落川 438 番 1 号			
交通条件	京王線「百草園」駅 徒歩 3 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居 専用地域
	地積	2,211.28㎡	建蔽率/容積率	40% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積	1,984.17㎡	建築時期	平成 2 年 5 月 2 日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建		
地震 PML	13.2%			
信託受託者	—			
取得価格	574 百万円			
帳簿価額	553 百万円 (平成 25 年 12 月 31 日現在)			
譲渡予定価格	729 百万円			
鑑定評価額	662 百万円 (価格時点: 平成 25 年 12 月 31 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	1	賃貸可能戸数	56
	月額賃料	3,555 千円	賃貸戸数	56
	敷金等	20,095 千円	賃貸可能面積	1,984.17 ㎡
	稼働率 (面積ベース)	100.0%	賃貸面積	1,984.17 ㎡

(注) テナントの内容は平成 25 年 12 月 31 日現在のものです。

## 【C24 ボンセジュール武蔵新城】

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 神奈川県川崎市高津区千年字北浦 773 番 2 (住居表示) —			
交通条件	J R 線「武蔵新城」駅 徒歩 13 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	地積	1,233.49㎡	建蔽率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積	1,710.43 ㎡	建築時期	昭和 60 年 2 月 21 日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建		
地震 PML	15.7%			
信託受託者	—			
取得価格	486 百万円			
帳簿価額	469 百万円 (平成 25 年 12 月 31 日現在)			
譲渡予定価格	586 百万円			
鑑定評価額	561 百万円 (価格時点: 平成 25 年 12 月 31 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	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	46

(注)	月額賃料	2,949 千円	賃貸戸数	46
	敷金等	16,729 千円	賃貸可能面積	1,710.43 m <sup>2</sup>
	稼働率 (面積ベース)	100.0%	賃貸面積	1,710.43 m <sup>2</sup>

(注) テナントの内容は平成 25 年 12 月 31 日現在のものです。

## 【C25 ボンセジュール小牧】

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地 番) 愛知県小牧市城山三丁目 1 番 (住居表示) 愛知県小牧市城山三丁目 1 番			
交通条件	JR線「春日井」駅			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	地積	8,229.85 m <sup>2</sup>	建蔽率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積	8,805.49 m <sup>2</sup>	建築時期	平成3年3月13日
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建		
地震 PML	3.8%			
信託受託者	—			
取得価格	1,050 百万円			
帳簿価額	989 百万円 (平成 25 年 12 月 31 日現在)			
譲渡予定価格	1,275 百万円			
鑑定評価額	1,060 百万円 (価格時点: 平成 25 年 12 月 31 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	1	賃貸可能戸数	123
	月額賃料	7,532 千円	賃貸戸数	123
	敷金等	40,249 千円	賃貸可能面積	8,858.49 m <sup>2</sup>
	稼働率 (面積ベース)	100.0%	賃貸面積	8,858.49 m <sup>2</sup>

(注) テナントの内容は平成 25 年 12 月 31 日現在のものです。

## 【C26 ボンセジュール秦野渋沢】

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地 番) 神奈川県秦野市渋沢上一丁目 518 番 2 他 2 筆 (住居表示) 神奈川県秦野市渋沢上一丁目 6 番 60 号			
交通条件	小田急線「渋沢」駅 徒歩 10 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	地積	2,588.04 m <sup>2</sup>	建蔽率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積	3,435.79 m <sup>2</sup>	建築時期	平成3年7月17日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建		
地震 PML	19.3%			
信託受託者	—			

取得価格	681 百万円			
帳簿価額	636 百万円 (平成 25 年 12 月 31 日現在)			
譲渡予定価格	733 百万円			
鑑定評価額	634 百万円 (価格時点：平成 25 年 12 月 31 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	1	賃貸可能戸数	100
	月額賃料	3,886 千円	賃貸戸数	100
	敷金等	21,386 千円	賃貸可能面積	3,435.79 m <sup>2</sup>
	稼働率 (面積ベース)	100.0%	賃貸面積	3,435.79 m <sup>2</sup>

(注) テナントの内容は平成 25 年 12 月 31 日現在のものです。

## 【C27 ボンセジュール伊丹】

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地 番) 兵庫県伊丹市中央一丁目 5 番他 1 筆 (住居表示) 兵庫県伊丹市中央一丁目 2 番 25 号			
交通条件	阪急電鉄伊丹線「伊丹」駅 徒歩 2 分			
土地	所有形態	所有権 (敷地権持 分約 24.92%)	用途地域	商業地域
	地積	1,976.11 m <sup>2</sup>	建蔽率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	区分所有権	用途	老人ホーム
	延床面積	7,579.42 m <sup>2</sup>	建築時期	平成元年 3 月 3 日
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建		
地震 PML	8.4%			
信託受託者	-			
取得価格	480 百万円			
帳簿価額	452 百万円 (平成 25 年 12 月 31 日現在)			
譲渡予定価格	471 百万円			
鑑定評価額	439 百万円 (価格時点：平成 25 年 12 月 31 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	1	賃貸可能戸数	62
	月額賃料	2,661 千円	賃貸戸数	62
	敷金等	14,508 千円	賃貸可能面積	2,129.87 m <sup>2</sup>
	稼働率 (面積ベース)	100.0%	賃貸面積	2,129.87 m <sup>2</sup>

(注) テナントの内容は平成 25 年 12 月 31 日現在のものです。

## 4. 取得先及び譲渡先の概要

### (1) 取得先の概要

本取得2物件の取得先の概要はそれぞれ以下のとおりです。

#### 【D1 ホテルマイステイズ神田】

① 名 称	Zephyrus 特定目的会社 (以下「ゼフィルス 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EP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 中村 博康
④ 事 業 内 容	(a) 特定資産の流動化に係る業務 (b) 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)	100,000 円
⑥ 設 立 年 月 日	平成23年3月1日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該 TMK の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該 TMK は Fortress Investment Group LLC (以下「FIG」といいます。) の関係法人である 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等を通じ匿名組合出資を受けております。なお、カリオペは平成25年12月末現在において、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38.77%) の投資口を保有しております。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	本投資法人と当該 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、本資産運用会社の役職員のうち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、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・リアル・エステート・アジア合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	平成25年12月期において、本投資法人・本資産運用会社と当該 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当該 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	当該 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、当該 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、当該 TMK は、本資産運用会社投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

#### 【D2 ホテルマイステイズ浅草】

① 名 称	西特定目的会社 (以下「西 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EP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 大谷英明
④ 事 業 内 容	(a) 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 (b) 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)	100,000 円

⑥ 設 立 年 月 日	平成 22 年 6 月 3 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該 TMK の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該 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匿名組合出資を受けております。なお、カリオペは平成 25 年 12 月末現在において、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 38.77%）の投資口を保有しております。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%を保有しており、本資産運用会社の親会社です。
人 的 関 係	本投資法人と当該 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、本資産運用会社の役職員のうち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、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・リアル・エステート・アジア合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	平成 25 年 12 月期において、本投資法人・本資産運用会社と当該 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当該 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	当該 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、当該 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、当該 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。

## (2) 譲渡先の概要

本物件の売却に係る譲渡先（国内特別目的会社）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並びにその出資者及び運用受託者との間には、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、当該譲渡先並びにその出資者及び運用受託者は、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. 利害関係人等との取引

本取得 2 物件の売主であるゼフィルス TMK 及び西 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匿名組合出資を受けております（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、ゼフィルス TMK 及び西 TMK 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。

本取得 2 物件につきましては、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 26 年 5 月 21 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、平成 26 年 5 月 21 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、更に平成 26 年 5 月 21 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、本取得 2 物件のテナントである F H M 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、当該テナントの親会社はカリオペの関係法人であるFIGの関係法人です（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、FHM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。

FHM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FHM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、本取得2物件の各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、平成26年5月21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、平成26年5月21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、更に平成26年5月21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。

したがって、本投資法人はFHMがテナント選定基準に適合していると判断しています。

（注）スポンサー関係者とは、(a) 投信法及び投信法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。

## 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・ 前信託受益者	前々所有者・ 前々信託受益者
D1 ホテルマイステイズ 神田	① ゼフィルス TMK ② 当該 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 通じて匿名組合出資 を受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有し ていたため記載を省 略します。 ⑤ 平成24年5月	① Arno 合同会社 ② 当該合同会社はカリ 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 等を通じて匿名組合 出資を受けておりま す。 ③ 投資運用目的で取得 ④ - ⑤ 平成24年2月	特別な利害関係にある 者以外
D2 ホテルマイステイズ 浅草	① 西 TMK ② 当該会社はカリオペ 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 通じ匿名組合出資を を受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有し ていたため記載を省 略します。 ⑤ 平成23年1月	特別な利害関係にある 者以外	

## 7. 媒介の概要

(1) 本取得2物件

該当ありません。

(2) 本譲渡7物件

本譲渡7物件に係る媒介先は以下のとおりです。

① 名称	三井住友信託銀行株式会社
② 本社所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
③ 代表者の役職・氏名	取締役社長 常陰 均
④ 主な事業内容	a. 信託業務 b. 銀行業務 c. 不動産の媒介・証券代行等の併營業務 d. 登録金融機関業務
⑤ 資本金	3,420億円(平成26年3月31日現在)
⑥ 設立年月日	大正14年(1925年)年7月28日
⑦ 投資法人・資産運用会社と媒介先の関係	
資本関係・人的関係	本日現在、本投資法人・本資産運用会社と媒介先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該会社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。
取引関係	媒介先は、本投資法人との間で資産保管業務委託契約及び投資主名簿等管理人委託契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	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。なお、媒介先は、本日の現在、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。
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。

8. 日程

(1) 取得の日程

取得決定日	平成26年5月21日
契約締結日	
取得代金受領予定日	平成26年5月23日
取得予定日	

(2) 譲渡の日程

譲渡決定日	平成26年5月21日
契約締結日	
譲渡代金受領予定日	平成26年5月22日
譲渡予定日	

9. 譲渡代金の使途

本譲渡7物件の譲渡により本投資法人が取得する譲渡代金の一部は、本取得2物件の取得資金に充当するとともに、残額は本投資法人の既存借入金のうち、ニューシンジケートローン(A)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「資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。

## 10. 今後の見通し

本件に伴う本投資法人の平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）の運用状況及び分配金の予想につきましては、本日付「平成26年6月期（第22期）運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。

## 11. 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

ホテル物件への投資については、以下のようなリスクを伴います。

- ・賃料収入がホテル賃借人等のホテル収益に依存しており、ホテル賃借人の支払能力やホテル運営能力、風評、ホテル賃借人の退去等により大幅な影響受を受けること
- ・ホテル収益は、相対的に変動が大きく、また、観光・ビジネス・周辺のイベント（カンファレンス等）などの影響による季節性や近隣ホテルとの競合や周辺施設の集客力等による影響を受けること
- ・施設や設備等の更新・維持負担が相対的に大きく、また、これにより期待された収益の維持向上が達成できる保証はないこと

本投資法人は、これらのリスクを低減するため、第三者レポート等を取得し、各物件に係るホテル賃借人等による予想収支、賃料負担力、当該ホテル賃借人等のコンプライアンス体制、ノウハウや業歴等を基準としてホテル賃借人等を選定するとともに、ホテル賃借人の管理を通じて、運用資産の適切な維持・管理に努めることとしますが、このような対応策をとったとしても、かかるリスクを回避できる保証はありません。

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】

1. 本取得2物件の鑑定評価書の概要

(金額単位:千円)

物件番号		D 1	D 2
物件名称		ホテルマイステイズ神田	ホテルマイステイズ浅草
鑑定評価額 (特定価格)		2,880,000	2,610,000
価格時点		平成26年3月31日	平成26年3月31日
運営収益		118,585	188,299
	貸室賃料収入等 (共益費収入を含む)	118,585	188,299
	その他収入等	-	-
運営費用		11,395	11,397
	維持管理費等	2,594	3,514
	公租公課	8,801	7,883
	その他費用	-	-
運営純収益 (NOI)		171,344	176,902
資本的支出等		11,591	15,639
純収益 (NCF)		165,599	161,263
還元利回り		5.7%	6.1%
直接還元法による収益価格		2,910,000	2,640,000
DCF法による収益価格		2,850,000	2,580,000
	割引率	5.4%	5.8%
	最終還元利回り	5.8%	6.2%
原価法による積算価格		1,960,000	1,580,000
	土地割合	67.0%	72.1%
	建物割合	32.8%	24.1%

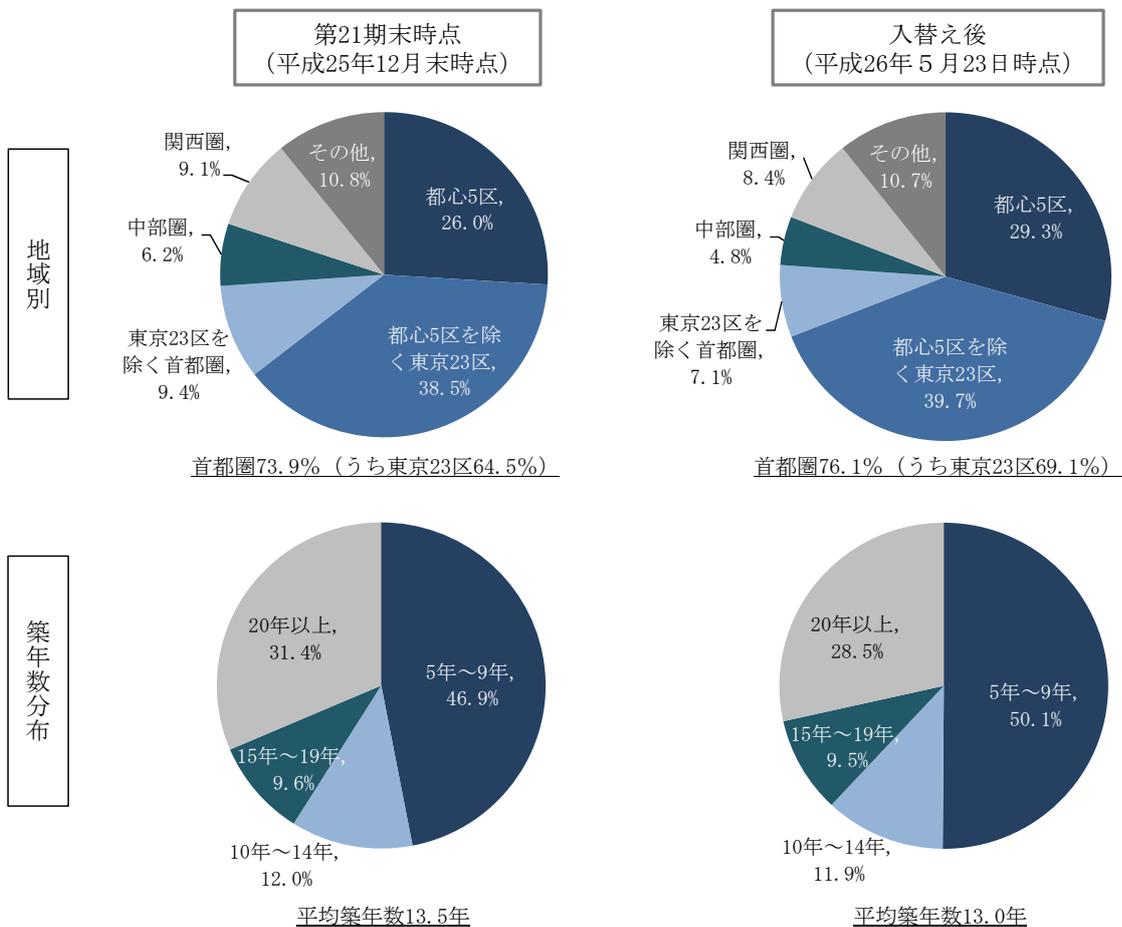
## 2. 物件入れ替え後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名	用途	地域	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
A26	日神パレステージ代田橋	住居	首都圏	1,251	1.6
A27	日神パレステージ東長崎	住居	首都圏	1,229	1.6
A28	グロースメゾン五反田	住居	首都圏	888	1.1
A29	グロースメゾン亀戸	住居	首都圏	1,070	1.4
A30	エメラルドハウス	住居	首都圏	1,505	1.9
A31	アルモニー御茶ノ水	住居	首都圏	1,428	1.8
A32	サンクレスト石神井公園	住居	首都圏	1,088	1.4
A33	グロースメゾン新横浜	住居	首都圏	1,059	1.4
A34	ベルファース上野御徒町	住居	首都圏	1,023	1.3
A35	グランリール亀戸	住居	首都圏	906	1.2
A36	グロースメゾン池袋	住居	首都圏	825	1.1
A37	グロースメゾン用賀	住居	首都圏	795	1.0
A38	ルート立川	住居	首都圏	676	0.9
A39	渋谷本町マンション	住居	首都圏	651	0.8
A40	シティハイツ砧	住居	首都圏	646	0.8
A41	アクシズタワー川口並木	住居	首都圏	620	0.8
A42	キャピタルハイツ神楽坂	住居	首都圏	604	0.8
A43	カレッジスクエア町田	住居	首都圏	589	0.8
A44	ベレー目黒	住居	首都圏	589	0.8
A45	ワコーレ綱島I	住居	首都圏	572	0.7
A46	フォロス中村橋	住居	首都圏	566	0.7
A47	グロースメゾン海神	住居	首都圏	557	0.7
A48	カレッジスクエア町屋	住居	首都圏	510	0.7
A51	シティハウス東京新橋	住居	首都圏	2,520	3.2
A52	ウィンベル神楽坂	住居	首都圏	3,260	4.2
A53	西早稲田クレセントマンション	住居	首都圏	1,880	2.4
A54	レキシントン・スクエア曙橋	住居	首都圏	1,450	1.9
A56	カーザエルミタッジオ	住居	首都圏	1,070	1.4
A59	藤和シティコープ新大塚II	住居	首都圏	866	1.1

物件番号	物件名	用途	地域	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
A61	ビクセル武蔵関	住居	首都圏	577	0.7
A62	レクセルマンション上野松が谷	住居	首都圏	970	1.2
A63	藤和シティコープ浅間町	住居	首都圏	1,110	1.4
A64	ロイヤルパーク大町	住居	地方主要都市部	415	0.5
A65	レキシントン・スクエア萩野町	住居	地方主要都市部	330	0.4
A66	ヴィスコンティ覚王山	住居	地方主要都市部	255	0.3
A71	レキシントン・スクエア代田橋	住居	首都圏	977	1.3
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	住居	首都圏	511	0.7
A73	AMS TOWER 南6条	住居	地方主要都市部	1,180	1.5
A75	スペーシア恵比寿	住居	首都圏	7,010	9.0
A76	ネオ・プロミネンス	住居	首都圏	1,660	2.1
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	1.6
A78	コスモコート元町	住居	地方主要都市部	973	1.2
A79	レーベスト本陣	住居	地方主要都市部	674	0.9
A80	レーベスト松原	住居	地方主要都市部	657	0.8
A81	サンテラス南池袋	住居	首都圏	625	0.8
A82	アルバ則武新町	住居	地方主要都市部	608	0.8
A83	レーベスト名駅南	住居	地方主要都市部	597	0.8
A84	レーベスト平安	住居	地方主要都市部	595	0.8
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	住居	地方主要都市部	581	0.7
A86	サルボサーラ	住居	地方主要都市部	544	0.7
A87	エクセレンテ神楽坂	住居	首都圏	543	0.7
A88	ルナコート江戸堀	住居	地方主要都市部	525	0.7
A89	ウィンテージ神戸元町	住居	地方主要都市部	512	0.7
A90	クイーンズコート福住	住居	首都圏	456	0.6
A91	コーポ東洞院	住居	地方主要都市部	446	0.6
A92	ベレール大井町	住居	首都圏	412	0.5
A93	シエテ南塚口	住居	地方主要都市部	374	0.5
A94	プライムライフ三宮磯上公園	住居	地方主要都市部	373	0.5
A95	HERMITAGE NANBA WEST	住居	地方主要都市部	355	0.5

物件番号	物件名	用途	地域	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
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	0.4
A97	ウエストアベニュー	住居	首都圏	331	0.4
A98	リトルリバー本町橋	住居	地方主要都市部	310	0.4
A99	プライムライフ御影	住居	地方主要都市部	297	0.4
住居 (63件) 小計				58,083	74.5
B8	近代科学社ビル	オフィス	首都圏	1,301	1.7
B9	新宿アイランド	オフィス	首都圏	715	0.9
B14	レキシントン・プラザ西五反田	オフィス	首都圏	4,880	6.3
B15	クロス・スクエアNAKANO	オフィス	首都圏	1,060	1.4
B16	大木青葉ビル	オフィス	地方主要都市部	816	1.0
B17	レキシントン・プラザ八幡	商業	地方主要都市部	3,280	4.2
B18	イオンタウン須賀川	商業	地方主要都市部	2,320	3.0
オフィス・商業施設 (7件) 小計				14,372	18.4
C1	ストップパーキング神田須田町	駐車場	首都圏	97	0.1
駐車場 (1件) 小計				97	0.1
D1	ホテルマイステイズ神田	ホテル	首都圏	2,851	3.7
D2	ホテルマイステイズ浅草	ホテル	首都圏	2,584	3.3
ホテル (2件) 小計				5,435	7.0
保有物件 (73件) 合計				77,988	100.0

### 3. 本件実施後のポートフォリオの特徴（取得価格ベース）



## 4. 本取得2物件の写真及び地図

### D1 ホテルマイステイズ神田



<外観>



<フロント>



<ダブルベッドとソファベッドの客室 (キッチン付)>



<ロビー>



<セミダブルベッド客室 (キッチン付)>



<24時間利用可能なコインランドリー>



<物件所在地>

## D2 ホテルマイステイズ浅草



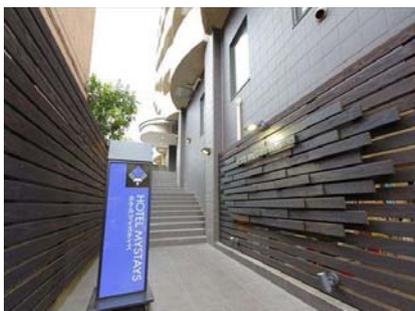
<外観>



<フロント>



<トリプルベッド客室 (全室キッチン付)>



<モダンなエントランス>



<セミダブルベッド客室 (全室キッチン付)>



<東側客室から望む東京スカイツリー>



<物件所在地>



<24時間利用可能なコインランドリー>



<レンタル自転車>