

平成 29 年 12 月 26 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、オフィスビル3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、うち新宿アイランドについては本日付で譲渡が完了しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 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 (百万円) (注1)	譲渡先 (注3)	特定 資産の 種類
オフィスビル	B09	新宿アイランド	715	703	705	1	非開示 (注4)	不動産
	B15	クロス・スクエア NAKANO	1,060	1,129	1,350	220	大成有楽不動産 株式会社	信託 受益権
	B16	大木青葉ビル	816	731	721	▲10	株式会社 久保田本店	信託 受益権
合計			2,591	2,564	2,776	211		

(注1) 帳簿価格は、平成 29 年 6 月 30 日時点での帳簿価格を記載しています。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。本件譲渡に伴い、平成 29 年 12 月期に譲渡関連費用等控除後の不動産等売却損を約 7 百万円（新宿アイランド）及び特別損失として減損損失を約 17 百万円（大木青葉ビル）を、また、平成 30 年 6 月期に譲渡関連費用等控除後の不動産等売却益を約 199 百万円（クロス・スクエア NAKANO）計上することを見込んでいます。

(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) 譲渡先との関係等については、後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。

(注4) 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いません。
(注5) 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. 譲渡の理由

平成29年12月21日付「資産の譲渡に関するお知らせ」において公表した住居6物件の譲渡(以下「住居6物件譲渡」といい、「本件譲渡」と併せ「一連の譲渡」といいます。)と同様、ポートフォリオの収益性を向上させ、投資主利益の最大化を目指す本投資法人の取り組みの一環として行うものであり、譲渡予定価格総額2,776百万円、実績NOI利回り(注1)4.4%、償却後実績NOI利回り(注2)3.4%となる譲渡予定価格で譲渡します。住居6物件譲渡と通算すると、譲渡予定価格総額は9,746百万円、実績NOI利回り(注1)4.2%、償却後実績NOI利回り(注2)3.2%となる譲渡予定価格での譲渡となります。

なお、本資産運用会社は、さらなるノンコア・アセット(注3)の譲渡も検討していきます。他方、一連の資産譲渡による譲渡代金及びスポンサー・パイプラインを活用した物件取得についても検討を進めています(注4)。

本件譲渡の決定に際してのハイライトは以下のとおりです。

(1) 資産入替えによる収益性の向上を企図した譲渡

本譲渡物件の譲渡予定価格は総額2,776百万円であり、実績NOI利回り(注1)4.4%、償却後実績NOI利回り(注2)3.4%となる価格での譲渡となります。本投資法人は近年の資産取得において、左記の利回りを上回る水準の物件取得を重ねていることに鑑み、本譲渡資産の譲渡代金についても、今後、スポンサー・パイプラインを活用し、本譲渡資産を上回る利回り水準での再投資に充当できる蓋然性が高く、かかる再投資が実現できた場合には、ポートフォリオの収益性向上、ひいては投資主利益の最大化に資するものと考えています。

(2) 売却損益の計上

本譲渡物件の譲渡予定価格の総額は、帳簿価格の総額を約8%、直近の鑑定評価額の総額を約14%それぞれ上回る水準であり、本件譲渡により純額で合計175百万円の売却益を計上することを見込んでいます。一連の譲渡による売却損益の額は平成29年12月期に1,074百万円、平成30年6月期に796百万円と見込まれ、かかる売却益の計上が見込める本件譲渡は、好条件での売却であり、投資主の利益に適うものと判断しました。

(3) スポンサー・パイプラインの活用

本投資法人はスポンサーであるFortress Investment Group LLCの関係法人との間でホテル21物件(ホテル客室数:4,651室)、住居9物件(住居賃貸可能戸数:743戸)の取得検討についての優先交渉権に関する覚書を締結しており、かかるスポンサー・パイプライン(注5)の候補物件の中から、一連の資産譲渡による資金を原資とし、投資口の追加発行を行わない範囲内で、本譲渡物件を上回る収益性の物件を取得することにより、ポートフォリオ全体の収益性及び分配金水準の向上を目指します。

(注1) 譲渡予定資産の平成28年7月1日～平成29年6月30日の実績NOI合計を譲渡予定価格合計で除して算出しています。

(注2) 譲渡予定資産の平成28年7月1日～平成29年6月30日の実績NOI合計から同期間の減価償却費合計を控除した金額を、譲渡予定価格合計で除して算出しています。

(注3) コアアセットであるホテル及び住居以外の用途の物件を指します。

(注4) 当該物件取得については、今後決定された時点で改めてお知らせいたします。なお、本日現在では取得が検討さ

れているにすぎず、実際に取得を決定及び実行しない可能性もあり、また決定及び実行できる保証もありません。

(注5) スポンサー・パイプラインの詳細については、平成29年9月21日付「優先交渉権に係る覚書の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 譲渡予定資産の内容等

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。

- 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。
 - ・ 「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、本日現在の信託受託者を記載しています。
 - ・ 「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. 「賃貸借の概要」欄の記載について
 - ・ 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を締結している賃借人を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。
 - ・ 「総賃貸可能面積」は、本投資法人が所有している部分における、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。
 - ・ 「総賃貸面積」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。
 - ・ 「敷金・保証金」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金・保証金の額を記載しています。
 - ・ 「稼働率」は、「総賃貸面積」の「総賃貸可能面積」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。
- c. 「地域特性等」欄の記載について

「地域特性等」は、原則として、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。

d. 「特記事項」欄の記載について

「特記事項」は、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。

e. 「収支状況等」欄の記載について

- 平成 29 年 1 月 1 日から平成 29 年 6 月 30 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。

f. 「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、鑑定機関に鑑定評価を依頼しました。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まります。

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。

【B09 新宿アイランド】

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)	東京都新宿区西新宿六丁目1番3			
	(住居表示)	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号			
交通条件	東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅 徒歩3分				
取得年月日	平成19年3月26日		収支状況等	(単位：千円)	
取得価格	715百万円		事業期間	平成29年1月1日～平成29年6月30日	
土地	所有形態	所有権（敷地権持分約0.44%）	賃貸事業収入①	非開示（注2）	
	用途地域	商業地域	貸室賃料・共益費		
	地積	全体敷地面積19,511.37㎡	貸室賃料・共益費		
	建蔽率/容積率	80%/800%、80%/1,000%	その他収入		
建物	所有形態	区分所有権（6階の一部）	賃貸事業費用②		
	用途	事務所	維持管理費		
	延床面積	523.04㎡（注1）	公租公課		
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・ガラス板葺地下4階付44階建	損害保険料		
	建築時期	平成7年1月	減価償却費③		
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	株式会社エム・エス・ビルサポート（注3）		その他費用		
契約形態	—		賃貸事業損益（①-②）		
			NOI（①-②+③）		
賃貸借の概要					
テナントの総数	1		敷金・保証金	28,663千円	
総賃貸面積	526.43㎡		総賃貸可能面積	526.43㎡	
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					
対象不動産は西新宿超高層ビル街区の一角を形成する44階建ての大規模オフィスビルの一部（区分所有）です。東京メトロ線「西新宿」駅より徒歩約3分、「新宿」駅までも徒歩8分程度で利便性が高く、近隣地域は日本を代表する高度商業地の一つであり、安定的な需要が見込まれます。					
特記事項					
なし					

（注1）本投資法人が所有する専有部分における登記簿上の面積を記載しています。なお、一棟全体の延床面積は211,861.11㎡です。

（注2）本不動産のテナントより開示について了承を得られていないため、記載していません。

（注3）プロパティ・マネジメント業務のみ委託しています。なお、三幸オフィスマネジメント株式会社のプロパティ・マネジメント事業が平成29年10月1日付で吸収分割の方法により株式会社エム・エス・ビルサポートに事業承継されたことに伴い、本投資法人の委託先は株式会社エム・エス・ビルサポートに変更されています。

【B09 新宿アイランド】

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額（特定価格）	558 百万円
価格時点	平成 29 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	47,772 千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(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潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	47,772 千円	
(f) 空室等損失	2,389 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)]	45,383 千円	
(h) 管理組合費	9,419 千円	実績値、契約内容を参考に査定
(i) 水道光熱費	-	管理組合費に含む
(j) 修繕費	1,350 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	681 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	398 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	5,711 千円	実額相当額を計上
(n) 損害保険料	152 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)]	17,711 千円	
④運営純収益 = [② - ③]	27,672 千円	
(p) 一時金の運用益	378 千円	
(q) 資本的支出	3,149 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)]	24,901 千円	
⑥還元利回り	4.4%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	566,000 千円	割引率に変動リスクを考慮し査定
(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)	4.8%	
(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	177,098 千円	
(a) 売却価格	578,609 千円	
(b) 売却費用	17,418 千円	売却価格の 3.0% + 60 千円として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	561,191 千円	
②復帰価格現在価値	371,907 千円	
③割引率	4.2%	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性を考慮し査定
④最終還元利回り	4.6%	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]	549,000 千円	
(3) 収益還元法による収益価格	558,000 千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	191,000,000 千円	
(ii) 建物価格	14,100,000 千円	
(iii) 通常の付帯費用	15,600,000 千円	
(iv) 配分率	0.4456%	
(v) 原価法による積算価格 = [(i + ii + iii) × iv]	985,000 千円	一棟の建物及びその敷地の積算価格に位置別・階層別効用比に基づく配分率を乗じて試算

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

【B15 クロス・スクエアNAKANO】

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	三菱UFJ信託銀行株式会社		
所在地	(地番)	東京都中野区中野五丁目183番4他3筆				
	(住居表示)	東京都中野区中野五丁目24番18号				
交通条件	JR中央線、東京メトロ東西線「中野」駅 徒歩10分					
取得年月日	平成22年2月1日		収支状況等	(単位：千円)		
取得価格	1,060百万円		事業期間	平成29年1月1日～平成29年6月30日		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入①	43,431		
	用途地域	近隣商業地域		貸室賃料・共益費	37,020	
	地積	639.82㎡		その他収入	6,410	
	建蔽率/容積率	80%/400%		賃貸事業費用②	16,130	
建物	用途	事務所	維持管理費	6,118		
	延床面積	2,487.76㎡	公租公課	3,864		
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	損害保険料	60		
	建築時期	平成5年1月	減価償却費③	4,849		
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント 会社	新栄不動産ビジネス株式会社		その他費用	1,238		
			賃貸事業損益 (①-②)	27,300		
契約形態	パス・スルー型		NOI (①-②+③)	32,150		
賃貸借の概要						
テナントの総数	1		敷金・保証金	28,514千円		
総賃貸面積	1,872.14㎡		総賃貸可能面積	2,145.00㎡		
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	
	70.8%	79.1%	84.1%	89.1%	87.3%	
地域特性等						
対象不動産はJR中央線及び東京メトロ東西線「中野」駅から徒歩約10分の距離に位置する店舗兼事務所ビルです。周辺は中高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地区です。1階店舗はコンビニエンスストア、2～10階は事務所として賃貸され、安定収益を上げている物件です。						
特記事項						
対象不動産の土地の一部には、都市計画道路（補助74号線）計画が決定されています。						

【B15 クロス・スクエアNAKANO】

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）	1,170 百万円
価格時点	平成 29 年 12 月 1 日

② 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	83,649 千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(b) 共益費収入	1,824 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	5,200 千円	
(d) 駐車場収入	5,364 千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(e) その他収入	3,527 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)]	99,564 千円	
(f) 空室等損失	9,393 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)]	90,171 千円	
(h) 維持管理費	4,300 千円	実績値、契約内容を参考に査定
(i) 水道光熱費	5,500 千円	実績値を参考に査定
(j) 修繕費	4,215 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	1,506 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	1,566 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	7,884 千円	実額相当額を計上
(n) 損害保険料	109 千円	実額相当額を計上
(o) その他費用	1,190 千円	
③運営費用（経費率）= [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	26,270 千円	
④運営純収益 = [② - ③]	63,901 千円	
(p) 一時金の運用益	286 千円	
(q) 資本的支出	8,950 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)]	55,237 千円	
⑥還元利回り	4.7%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	1,180,000 千円	割引率に変動リスクを考慮し査定
(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	5.4%	
(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	440,484 千円	
(a) 売却価格	1,137,408 千円	
(b) 売却費用	34,122 千円	売却価格の 3.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,103,286 千円	
②復帰価格現在価値	710,406 千円	
③割引率	4.5%	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	4.9%	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]	1,150,000 千円	
(3) 収益還元法による収益価格	1,170,000 千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	787,000 千円	
(ii) 建物価格	211,000 千円	
(iii) 市場性修正率	100%	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i + ii) × iii]	998,000 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	

【B16 大木青葉ビル】

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	三菱UFJ信託銀行株式会社		
所在地	(地番)	宮城県仙台市青葉区二日町9番3				
	(住居表示)	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号				
交通条件	仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅 徒歩6分					
取得年月日	平成22年2月1日		収支状況等 (単位:千円)			
取得価格	816百万円		事業期間	平成29年1月1日～平成29年6月30日		
土地	所有形態	所有権	貸貸事業収入①	34,844		
	用途地域	商業地域		貸室賃料・共益費	27,245	
	地積	653.15㎡		その他収入	7,598	
	建蔽率/容積率	100%/500%		貸貸事業費用②	21,698	
建物	用途	事務所	維持管理費	9,265		
	延床面積	3,288.03㎡	公租公課	4,056		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	損害保険料	74		
	建築時期	平成9年7月	減価償却費③	7,197		
	マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント 会社	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ		その他費用	1,104	
契約形態	パス・スルー型		貸貸事業損益 (①-②)	13,145		
			NOI (①-②+③)	20,343		
賃貸借の概要						
テナントの総数	1		敷金・保証金	30,519千円		
総賃貸面積	1,931.59㎡		総賃貸可能面積	2,178.37㎡		
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%	83.6%	83.6%	88.7%	
地域特性等						
対象不動産は仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅より徒歩約6分の距離に位置する賃貸オフィスビルです。宮城県庁、仙台市役所、合同庁舎、青葉区役所まで徒歩5分の場所に位置し、オフィスビルとして良好な立地環境です。						
特記事項						
なし						

【B16 大木青葉ビル】

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（特定価格）	710 百万円
価格時点	平成 29 年 12 月 1 日

③ 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	48,999 千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(b) 共益費収入	17,367 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	-	
(d) 駐車場収入	8,160 千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	74,526 千円	
(f) 空室等損失	3,726 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)]	70,800 千円	
(h) 維持管理費	7,734 千円	実績値、契約内容を参考に査定
(i) 水道光熱費	1,776 千円	実績値を参考に査定
(j) 修繕費	3,353 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	1,416 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	408 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	8,252 千円	実額相当額を計上
(n) 損害保険料	147 千円	実額相当額を計上
(o) その他費用	495 千円	
③運営費用（経費率）= [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	23,584 千円	
④運営純収益 = [② - ③]	47,215 千円	
(p) 一時金の運用益	314 千円	
(q) 資本的支出	8,622 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)]	38,908 千円	
⑥還元利回り	5.5%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	707,000 千円	割引率に変動リスクを考慮し査定
(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)	6.6%	
(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	300,000 千円	
(a) 売却価格	723,000 千円	
(b) 売却費用	14,000 千円	売却価格の 2.0% として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	709,000 千円	
②復帰価格現在価値	411,000 千円	
③割引率	5.6%	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性を考慮し査定
④最終還元利回り	5.7%	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]	711,000 千円	
(3) 収益還元法による収益価格	707,000 千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	299,000 千円	
(ii) 建物価格	443,000 千円	
(iii) 原価法による積算価格 = [i + ii]	742,000 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

4. 譲渡先の概要

【B09 新宿アイランド】

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、記載していません。

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。

【B15 クロス・スクエアNAKANO】

① 名 称	大成有楽不動産株式会社
② 所在地	東京都中央区京橋三丁目 13 番 1 号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 浜中 裕之
④ 事業内容	不動産・施設管理事業、住宅事業、関連事業
⑤ 資本金	100 億円（平成 29 年 3 月 31 日現在）
⑥ 設立年月日	昭和 46 年 10 月 1 日
⑦ 純資産	60,761 百万円（平成 29 年 3 月 31 日現在）
⑧ 総資産	162,258 百万円（平成 29 年 3 月 31 日現在）
⑨ 大株主及び持株比率	大成建設株式会社 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。

【B16 大木青葉ビル】

① 名 称	株式会社久保田本店
② 所在地	宮城県仙台市青葉区一番町四丁目 4-33
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 久保田 定
④ 事業内容	不動産業全般・太陽光発電事業
⑤ 資本金	3000 万円（平成 29 年 3 月 31 日現在）
⑥ 設立年月日	昭和 27 年 10 月
⑦ 純資産	非開示 (注)
⑧ 総資産	非開示 (注)
⑨ 大株主及び持株比率	株式会社久保田ホールディングス 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。

(注) 開示につき譲渡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
該当事項はありません。

6. 媒介の概要

本譲渡物件に係る媒介先は、共同の2社ですが、両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。

【媒介者1】

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るほか、当期（平成29年12月期）において本投資法人が行った資産の取得及び譲渡に係る媒介に係る取引が生じています。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。

【媒介者2】

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、人的関係及び取引関係はありません。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。

7. 日程

譲 渡 決 定 日	平成29年12月26日
契 約 締 結 日	
譲 渡 (予 定) 日	平成29年12月26日（新宿アイランド） 平成30年1月31日（クロス・スクエアNAKANO、大木青葉ビル）
決 済 方 法	・引渡し時にそれぞれ一括決済 （クロス・スクエアNAKANO、大木青葉ビル） ・契約時に手付金（10百万円）、引渡し時に残額を支払 （大木青葉ビル）

8. 譲渡代金の使途

本件譲渡により本投資法人が収受する譲渡代金は、住居6物件譲渡による譲渡代金と併せ、新規物件の取得資金に充当する予定です。

9. 今後の見通し

本件譲渡により、本投資法人は平成 29 年 12 月期において売却損約 7 百万円及び減損損失約 17 百万円を、平成 30 年 6 月期において売却益約 199 百万円を計上する見通しであり、住居 6 物件譲渡と通算すると、平成 29 年 12 月期において 1,074 百万円の売却益（売却益と売却損を通算した正味）及び 17 百万円の減損損失を、平成 30 年 6 月期においては 796 百万円の売却益を計上する見通しです。

なお、平成 29 年 9 月 21 日付「平成 29 年 12 月期（第 29 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、本投資法人は平成 29 年 12 月期において公募増資及び借入れの実施による一時費用を計上することにより、1 口当たり当期純利益が一時的に減少することが見込まれるため、分配金を平準化する観点から利益超過分配を行う旨を公表していますが、一連の資産譲渡による売却損益等の計上により 1 口当たり当期純利益が増加することから、分配金を平準化するための利益超過分配についてはかかる売却益相当額を減額し、公表済みの分配金総額及び 1 口当たり分配金の予想の変更は行わない予定です。かかる売却益の活用により今後の新規物件の取得資金を確保することができ、投資主利益の最大化を図ることができると考えています。

平成 29 年 12 月期の業績予想の修正については、本日付で公表の「平成 29 年 12 月期（第 29 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」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/>