

平成 27 年 8 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 企画部マネージャー 渡辺 晶子

(TEL 03-5411-2731)

資産の取得及び貸借に関するお知らせ

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3物件）（以下「本ホテル3物件」といいます。）及びこれに付随して、本ホテル3物件にかかる賃貸借契約を締結することを決定いたしましたので、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	D35	フレックスステイイン 江古田	東京都 練馬区	5,069	5,120	西特定目的会社	信託受益権
	D36	スーパーホテル 東京・JR立川北口	東京都 立川市	1,170	1,180	合同会社築地ワン	
	D37	スーパーホテル JR上野入谷口	東京都 台東区	1,130	1,140	合同会社築地ワン	
合計				7,369	7,440		

- ・ 売買契約締結日 : 平成 27 年 8 月 21 日
- ・ 取得予定日 : 平成 27 年 8 月 28 日
- ・ 取得資金 : 新規借入れ^(注3)及び平成 27 年 7 月に実施した公募増資により生じた手元余剰資金の一部
- ・ 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。

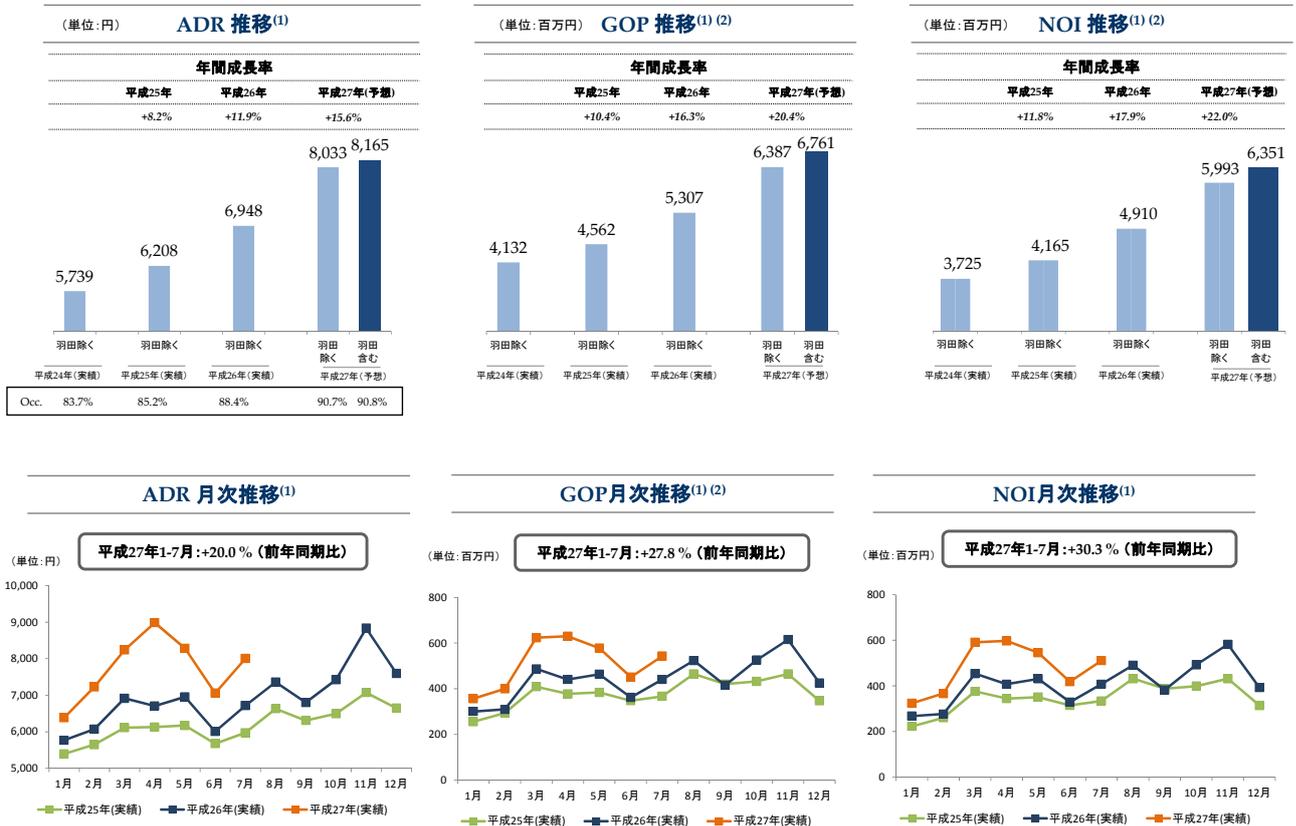
(注2) 取得先の概要については、後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。

(注3) 新規借入れについては、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

(注4) 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. 取得の理由

本投資法人の取得済ホテル物件の平成26年の年間平均客室単価（ADR）、売上高営業粗利益（GOP）及びNet Operating Income（NOI）は各々前年比+11.9%、+16.3%、+17.9%の成長を達成し、平成27年1月～7月までの期間のADR、GOP及びNOI実績は前年同期比+20.0%、+27.8%、+30.3%と足元での成長も加速しています。



- (注1) 取得済ホテル34物件のうち31物件（ホテルマイステイズ羽田、スーパーホテル新橋・鳥森口、コンフォートホテル富山駅前）は、データがないため除外）のデータに基づき記載しています。
- (注2) GOP推移及びNOI推移の算出にあたり、アパホテル横浜関内については、本投資法人が受領する賃料をGOPに加算しています。
- (注3) 平成27年については、1月～7月の数値（実績値）を記載しています。

上述の本投資法人の取得済ホテル物件からの収益の強固な成長が示すとおり、ホテルセクターは、空港発着枠拡大、格安航空会社（LCC）の参入促進、ビザ発給要件の緩和など、観光立国実現に向けた政府による各種取組み及びアジア諸国における中間所得者層の拡大によるクロスボーダー旅行者の急増といった構造変化により、高い成長を享受しています。

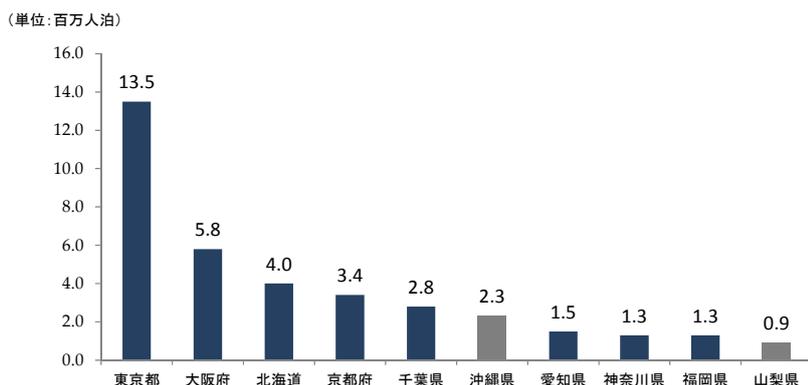
本投資法人は、このような環境下、平成27年7月に実施した公募増資により生じた手元余剰資金の一部を活用し、十分な成長力を有するアセットクラスである宿泊特化型ホテルを中心としたポートフォリオの構築を継続して検討してまいりました。特に、宿泊特化型ホテルの中でも、観光目的・ビジネス目的の双方にとって利便性を有するアクセス良好なエリアに立地し、短期宿泊から長期宿泊までさまざまな宿泊需要にも対応が可能な物件の取得を検討してまいりましたが、今般、訪日外国人旅行者の延べ宿

泊者数が最も多い東京都（図2参照）に所在する、収益の安定性及び成長性を有する宿泊特化型ホテル3物件を、スポンサー及び第三者からそれぞれ追加取得することといたしました。

本ホテル3物件のうちスポンサー・パイプラインとしての覚書対象物件（図4参照）から取得する「フレックステイイン江古田」は、固定賃料に加えて、ホテル営業から生じるGOPに連動する変動賃料を導入しており、GOPの上昇によるアップサイドを本投資法人が直接享受できる仕組み（変動賃料スキーム）を採用します。当該物件は、スポンサー傘下の広範な専門能力と豊富な経験を有するホテル・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。）が運営し、高度なレベニューマネジメントを実施し、宿泊需要の効果的な取り込みや低コスト運営等を通じ、賃料収益の最大化を目指します。

当該物件の平成26年年間のADRは前年比11.7%増の4,438円、RevPARは前年比17.5%増の3,923円、客室稼働率（Occ）は前年比4.4ポイント増の88.4%を記録しており（図3参照）、GOPも前年比24.1%増の201百万円と、力強い内部成長による良好なパフォーマンスを示しています。また、当該物件の最寄駅である江古田駅は西武池袋線池袋駅まで7分と、外国人旅行者にも人気の池袋・新宿方面へのアクセスが良好である一方、直近の海外売上比率は2%台と低水準であるため、訪日外国人の宿泊需要の取り込みによる今後の成長余地が十分にあると判断しております。

（図2）主要都道府県別訪日外国人の延べ宿泊者数（注1）（注2）（平成26年1月～12月）

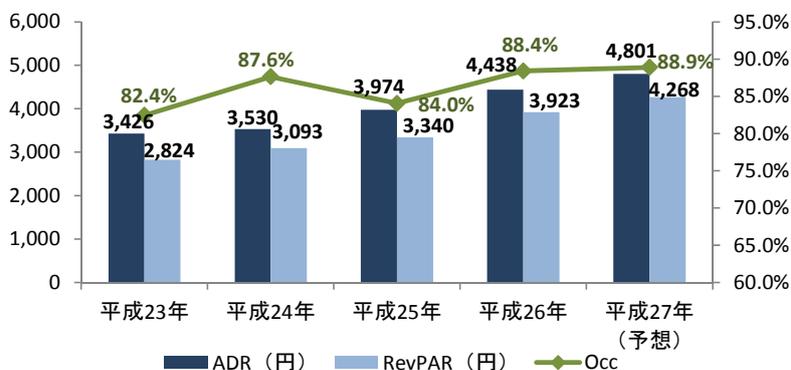


（出所）観光庁のデータに基づき本資産運用会社が作成

（注1）上位10都道府県について記載しています。

（注2）本投資法人保有ホテルの立地する都道府県は青色のグラフで表示しています。

（図3）「フレックステイイン江古田」のADR/RevPAR/客室稼働率の推移



第三者から取得する「スーパーホテル東京・JR立川北口」及び「スーパーホテル JR上野入谷口」は、固定賃料スキームを導入する予定であり、既存住居物件とともに、ポートフォリオ収益の安定性確保に寄与するものと考えています。また、当該2物件のテナント兼オペレーターである株式会社スーパーホテルは、国内ホテルチェーン業界全体において、運営ホテル数ランキング第4位（106軒）、客室ランキング第6位（11,999室）にランク^{（出所1）}される大手ホテル・オペレーターです。平成26年度のビジネスホテル業種における日本版顧客満足度指標において第1位を受賞^{（出所2）}、さらに、同年度の「ホテル宿泊客満足度（1泊9,000円未満部門）」においても第1位を受賞^{（出所3）}し、確固たる実績を上げています。

（出所1） 株式会社オータパブリケーションズ 『HOTERES-2015. 3. 6』（平成27年1月実施）

（出所2） サービス産業生産性協議会

（出所3） 株式会社J.D. パワーアジア・パシフィック（CS（顧客満足度）に関する調査・コンサルティングの国際的な専門機関）

本取得3物件の平成27年における鑑定NOI利回りは5.5%、取得後ポートフォリオ全体（111物件）の同年における鑑定NOI利回りは6.1%になると見込んでいます。

本投資法人は、今後もホテル物件と住居物件をコアアセットと位置付け、積極的な外部成長戦略の実践を通じて、ポートフォリオ収益の成長性と安定性の双方をバランスよく追求していきます。

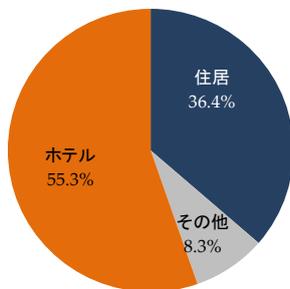
	取得済資産		取得予定資産		取得予定 資産取得後
物件数（件）	108		3		111
取得（予定）価格合計（百万円）	166,446		7,369		173,815
鑑定評価額合計（注1）（百万円）	182,488	+	7,440	=	189,928
鑑定NOI利回り（注2）	6.1%		5.5%		6.1%
償却後鑑定NOI利回り（注2）	4.6%		4.1%		4.5%

（注1） 鑑定評価額は、平成27年6月末時点保有94物件については平成27年6月末日を、平成27年7月16日付で取得したホテル11物件及び住居3物件については平成27年5月1日を、本ホテル3物件のうち「フレックスステイイン江古田」については、平成27年8月10日を、残りのホテル2物件については、平成27年7月31日を価格時点とする鑑定評価書における評価額にそれぞれ基づいています。

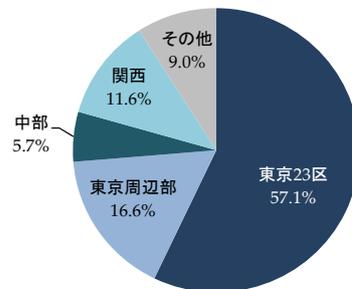
（注2） 「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益（NOI）を、「償却後鑑定NOI利回り」は、運営純収益（NOI）から本資産運用会社が算出した減価償却費を控除した数値を、それぞれ取得（予定）価格の合計で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3） 取得（予定）価格合計及び鑑定評価額合計は単位（百万円）未満を切り捨てて記載しています。

<取得予定資産取得後の用途別投資比率>



<取得予定資産取得後のエリア別投資比率>



（注1） 「その他」には、オフィスビル、商業施設及び駐車場が含まれます。

（注2） 取得（予定）価格ベースで記載しています。

(図4) スポンサーのパイプライン

フォートレス・グループは、フォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンドⅠ及びⅡを含む、4本の日本特化型不動産ファンドを運用しております。当該ファンドのコミットメントベースの出資額は合計3,000億円を超え、日本での累計投資物件数は1,400件を上回ります。本投資法人は、将来の更なるポートフォリオの成長の選択肢を確保するため、フォートレス・グループとの間で、平成27年6月25日付で下記のホテル21物件及び住居9物件の取得に関する優先交渉権に関する覚書（下表参照）を締結しています。今般、このうち、「フレックスステイイン江古田」を取得する予定です。

物件番号	物件名称	タイプ	所在地	客室数/戸数	訪日外国人の延べ宿泊者数 上位10都道府県に所在する ホテル（上記図2参照）
1	ホテルマイステイズ五反田駅前 ^(注1)	宿泊特化型	東京都品川区	333	✓
2	ホテルマイステイズ赤坂 ^(注2)	宿泊特化型	東京都港区	327	✓
3	ホテルマイステイズ金沢	宿泊特化型	石川県金沢市	244	
4	ホテルマイステイズ福岡天神	宿泊特化型	福岡県福岡市	217	✓
5	ホテルマイステイズ横浜関内 ^(注3)	宿泊特化型	神奈川県横浜市	166	✓
6	ホテルマイステイズ浜松町	宿泊特化型	東京都港区	105	✓
7	ホテルマイステイズ心斎橋	宿泊特化型	大阪府大阪市	54	✓
8	フレックスステイイン江古田	宿泊特化型	東京都練馬区	210	✓
9	リーガロイヤルホテル京都 ^(注4)	フルサービス型	京都府京都市	475	✓
10	成田エクセルホテル東急	フルサービス型	千葉県成田市	706	✓
11	アートホテルズ札幌	フルサービス型	北海道札幌市	412	✓
12	ベストウェスタン ホテルフィノー 札幌	宿泊特化型	北海道札幌市	242	✓
13	ベストウェスタン ホテルフィノー 大分	宿泊特化型	大分県大分市	145	
14	高松東急REI ホテル	宿泊特化型	香川県高松市	191	
15	コンフォートホテル前橋	宿泊特化型	群馬県前橋市	153	
16	コンフォートホテル黒崎	宿泊特化型	福岡県北九州市	151	✓
17	コンフォートホテル燕三条	宿泊特化型	新潟県三条市	132	
18	コンフォートホテル北見	宿泊特化型	北海道北見市	127	✓
19	ホテル ナクアシティ弘前	フルサービス型	青森県弘前市	134	
20	別府亀の井ホテル	リゾートタイプ	大分県別府市	322	
21	フサキリゾートヴィレッジ	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	195	✓
ホテル物件小計				5,041	
22	グランシャルム広尾	スモール ^(注5)	東京都渋谷区	121	
23	プレスティウイン錦糸町	スモール ^(注5)	東京都墨田区	92	
24	グランシャルム吉祥寺	スモール ^(注5)	東京都武蔵野市	28	
25	グリーンパティオ野田	スモール ^(注5)	千葉県野田市	240	
26	ダイニチ館F45番館	スモール ^(注5)	千葉県浦安市	54	
27	グランシャルム浦安	スモール ^(注5)	千葉県浦安市	54	
28	グランシャルム浦安5	スモール ^(注5)	千葉県浦安市	54	

物件番号	物件名称	タイプ	所在地	客室数/戸数	訪日外国人の延べ宿泊者数 上位10都道府県に所在する ホテル(上記図2参照)
29	グランシャルム南行徳Ⅰ	スモール(注5)	千葉県市川市	52	
30	グランシャルム南行徳Ⅱ	スモール(注5)	千葉県市川市	48	
住居物件小計				743	

(注1) 「ホテルマイステイズ五反田駅前」は、リニューアル後、平成27年8月24日に部分開業し、同年11月25日に全館開業予定です。

(注2) 「ホテルマイステイズ赤坂」は平成28年8月に竣工予定です。

(注3) 「ホテルマイステイズ横浜関内」は平成28年8月に竣工予定です。

(注4) 「リーガロイヤルホテル京都」はリニューアル工事後、平成28年9月1日に部分開業し、同年11月1日に全館開業する予定です。

(注5) 30㎡未満の広さの戸数が過半数を占める住居物件を「スモール」といいます。

(注6) 当該覚書の有効期限は、覚書締結日である平成27年6月25日から平成28年6月30日までとなっています。

なお、上記30物件のうち、「フレックスティン江古田」(平成27年8月28日付で本投資法人が取得予定)を除く29物件については、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また取得できる保証もありません。

3. 賃貸借契約の締結

本ホテル3物件の所有者となる本投資法人は、取得するホテル物件のうち「フレックスティン江古田」についてはホテル営業に実績のあるMHMとの間で、「スーパーホテル東京・JR立川北口」及び「スーパーホテル JR 上野入谷口」については株式会社スーパーホテルとの間で、それぞれ賃貸借契約を締結し、賃貸する予定です(注)。

また、「フレックスティン江古田」に関しては、MHMとの間の賃貸借契約に基づき、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予定です。当該賃貸借契約では、テナントによるホテル営業の収益を、コスト及びマネジメントフィーを差し引いて、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。これにより、GOPの上昇局面においては、本投資法人の賃料収入の向上が期待できる賃貸借契約となっています。なお、GOPの下降局面においては、本投資法人の収益は低下することとなりますが、固定賃料部分の設定により本投資法人に損失が生じることはありません。

(注)「フレックスティン江古田」については、変動賃料スキーム(契約形態:固定賃料プラス変動賃料型)、「スーパーホテル東京・JR立川北口」及び「スーパーホテル JR 上野入谷口」については、固定賃料スキーム(契約形態:固定賃料型)を採用する予定です。詳細は後記「4. 取得予定資産の内容等」をご参照ください。

<テナント及びオペレーターの概要>

本ホテル3物件のテナント及びオペレーターの概要はそれぞれ以下のとおりです。

「フレックスティン江古田」のテナント兼オペレーター

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 (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・オペレーターの関係	

資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーター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・オペレーターの親会社は 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平成27年8月12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（所有投資口比率19.09%）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・オペレーターからの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、当該テナント・オペレーターとの間で、平成26年5月23日付、平成26年7月17日付、平成27年2月6日付及び平成27年7月16日付取得のホテル合計29物件にかか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	当該テナント・オペレーターは、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・オペレーター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・オペレーターは、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。

「スーパーホテル東京・JR立川北口」及び「スーパーホテル JR 上野入谷口」のテナント兼オペレーター

① 名 称	株式会社スーパーホテル
② 所 在 地	大阪府大阪市西区西本町一丁目7番7号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 山村 孝雄
④ 事 業 内 容	a. ホテルチェーンの展開 b. 土地有効活用コンサルティング
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	6,750万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成元年12月20日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該テナント・オペレーターの関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーターの間には記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーターとの間で、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーターとの間で、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	当該テナント・オペレーターは、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・オペレーター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・オペレーターは、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。

4. 取得予定資産の内容等

(1) 本ホテル3物件の内容

取得予定の本ホテル3物件の個別の内容は以下のとおりです。

＜本ホテル3物件の内容に関する説明＞

a. 「特定資産の種類、所在地等」欄の記載について

- ・「取得予定価格」は、売買契約に記載された取得予定資産の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。
- ・「鑑定評価額」は、取得予定資産の取得にあたり不動産鑑定士より取得した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、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、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点にて記載しています。
- ・「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。
- ・「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1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を記載しています。
- ・「信託受託者」については、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。

b. 「賃貸借の概況」欄の記載について

- ・平成27年6月末日現在を基準としています。
- ・「テナントの総数」は、各物件において、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。また、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である売主（取得先）、本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。
- ・「客室数」は、テナントが転貸可能な客室数を記載しています。「(S・T・D・O)」は、客室数の内訳をルームタイプ（シングル・ツイン・ダブル・その他）別に分類し記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸が行われている建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- ・「稼働率」は、賃借面積の賃貸可能面積に占める割合を表しており、小数第2位を四捨五入しています。
- ・「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、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、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。

c. 「賃貸借契約の概要」欄の記載について

- ・テナントとの間の賃貸借契約に基づき記載しています。
- ・「賃貸借による賃料設定」は、月額については一百万円未満を切り捨て、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享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)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・保証金等の額が記載されています。

d. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について

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、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社東京建築検査機構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、地震リスク分析を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。

- ・「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）には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。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。
- ・「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。
- ・「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内、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内、資本的支出以外の費用をいいます。

e. 「地域特性等」欄の記載について

「地域特性等」は、原則として各信託不動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、各取得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。

<本3物件の収支状況及び鑑定評価書の概要に関する説明>

a. 「収支状況等」欄の記載について

- ・平成25年1月1日から平成26年12月31日までの各事業期間について、売主から受領した情報に基づいて記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
- ・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、金額については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。本投資法人が取得した不動産関連資産に関して現所有者又は前所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含まれていません。
- ・「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。
- ・「NOI」(Net Operating Income)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)を記載しています。
- ・「客室収入」には、客室利用料、賃貸利用料が含まれています。
- ・「その他収入」には、駐車場使用料、ランドリー利用料、自販機手数料等の上記「客室収入」項目に属さない項目が含まれています。
- ・「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。
- ・「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室収入(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。
- ・「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。
客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数(客室数×日数)
- ・「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
- ・「デイリー/ウィークリー/マンスリー」は、各宿泊形態(デイリー/ウィークリー/マンスリー)の割合をいい、同期間の客室収入合計に対する各運用期間における各宿泊形態別の客室収入の割合をいいます。なお、デイリー=1~6泊、ウィークリー=7~29泊、マンスリー=30泊以上として宿泊日数により区分しています。
- ・「海外売上高」は、海外ウェブエージェント経由の売上高を意味し、「海外売上比率」は客室収入に対する海外売上高の比率をいいます。

b. 「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、取得予定資産に関して、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、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を依頼しました。

不動産の鑑定評価額は、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。

D35 : フレックステイイン江古田

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得(予定)日	平成27年8月28日			
取得(予定)価格	5,069百万円			
鑑定評価額	5,120百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都練馬区栄町8番20他4筆		
	(住居表示)	東京都練馬区栄町8番6号		
交通条件	西武池袋線「江古田」駅徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	761.18㎡	建ぺい率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	3,932.93㎡	建築時期	平成元年1月27日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	リノベーション時期	平成25年1月～平成25年3月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成14年12月19日 (至)平成37年8月27日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (平成27年6月30日)				
テナントの総数	1	客室数	210室	
賃貸可能面積	3,932.93㎡		(うちS210)	
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,932.93㎡	
敷金等	—	GOP (月額)	20,034千円	
賃貸借契約の概要				
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27年8月28日から平成37年8月27日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額122百万円(1月～6月:月額10.1百万円、7月～12月:月額10.2百万円))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)。			
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	—			
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27年8月	
予想最大損失率(PML)	7.2%	早期修繕費(1年以内)	—	
再調達価格	932,100千円	長期修繕費(今後12年間)	119,755千円	
地域特性等				
対象不動産は、西武池袋線「江古田」駅徒歩4分、都営大江戸線「新江古田」駅徒歩7分に位置する宿泊特化型ホテルです。江古田駅から池袋駅へ電車で7分、新江古田駅から新宿へ電車で16分と、主要ビジネスエリアへのアクセスも良好で、ビジネス及びレジャーに最適な立地です。客室仕様として、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等を備えており、短期の利用者から中長期の利用者まで幅広い宿泊需要に対応可能です。外国人旅行者にも人気の池袋・新宿方面へのアクセスが良好なため、今後の更なるレジャー需要も見込まれます。				
特記事項				
対象不動産の南側公衆用道路99㎡について共有持分(40/99)を有しています。				

(注) 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。

収支状況等			
運用期間	平成25年1月1日～平成25年12月31日		平成26年1月1日～平成26年12月31日
GOP (= 賃貸事業収入) (= (1) - (2))	162,022千円		201,092千円
a. 借地料	-		-
b. 公租公課	9,494千円		9,494千円
c. 損害保険料	264千円		264千円
d. 信託報酬	800千円		800千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	151,463千円		190,533千円
(1) 売上高	276,304千円		322,997千円
客室収入	256,023千円		300,723千円
その他収入	20,280千円		22,273千円
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含まれません)	114,282千円		121,904千円
ADR	3,974円		4,438円
RevPAR	3,340円		3,923円
客室稼働率	84.0%		88.4%
GOP比率	58.6%		62.3%
デ일리/ウィークリー/マンスリー	31.0%/	27.4%/ 41.6%	32.8%/ 23.3%/ 43.9%
海外売上比率	0.0%		2.0%

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)	5,120百万円
価格時点	平成27年8月10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	314,260千円	予定定期建物賃貸借兼管理業務委託契約を前提として、過年度のホテルの事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に中長期的な観点から求めた賃料を査定の上、貸室賃料収入を計上
(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)]	314,260千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	314,260千円	
(h) 維持管理費	-	
(i) 水道光熱費	-	
(j) 修繕費	2,994千円	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(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	9,495千円	平成27年度の課税標準額に基づき査定して計上
(n) 損害保険料	226千円	現行の保険契約に基づく保険料及び対象不動産と類似の建物の保険料等を考慮して計上
(o) その他費用	-	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	12,715千円	
④運営純収益 = [② - ③]	301,545千円	
(p) 一時金の運用益	-	
(q) 資本的支出	6,986千円	今後見込まれる支出を毎年平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮の上査定した。
(r) FF&Eリザーブ	8,398千円	今後見込まれる費用を毎年平均的に積み立てることを想定し、類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準に修繕・更新計画等を参考に査定して計上
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	286,161千円	
⑥還元利回り	5.5%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他の条件に将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	5,200,000千円	
[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)	5.8%	
(2) DCF法		
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	内容	概要等
(a) 売却価格	5,118,768千円	
(b) 売却費用	153,563千円	売却価格の3.0%と想定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	4,965,205千円	
②復帰価格現在価値	2,990,543千円	
③割引率	5.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
④最終還元利回り	5.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	5,040,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	5,120,000千円	
2. 原価法による積算価格		
(i) 土地価格	内容	概要等
(i) 土地価格	714,000千円	
(ii) 建物価格	295,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	29,400千円	
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	1,038,400千円	
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	130.0%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	1,350,000千円	
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		
収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定		

D36 : スーパーホテル東京・JR立川北口

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得(予定)日	平成27年8月28日			
取得(予定)価格	1,170百万円			
鑑定評価額	1,180百万円			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	東京都立川市曙町二丁目244番2		
	(住居表示)	東京都立川市曙町二丁目21番9号		
交通条件	JR中央線「立川」駅徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	379.63㎡	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	1,832.97㎡	建築時期	平成19年11月5日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成19年12月5日(至)平成37年8月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年6月30日)				
テナントの総数	1	客室数	96室	
賃貸可能面積	1,832.97㎡	(うちS65・D28・O3)		
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,832.97㎡	
敷金等	43,650千円	固定賃料(月額)	5,297千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社スーパーホテル			
契約形態	固定賃料型			
契約期間	平成19年12月6日から平成39年12月5日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額63百万円(1月~12月:月額5.2百万円))			
管理業務委託手数料	-			
敷金・保証金	43,650千円			
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	借主は貸主に対して6か月前の予告に加え契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとする。			
その他特記事項	修繕費相当額として貸主は借主に毎月181,875円を支払う。			
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27年8月	
予想最大損失率(PML)	4.8%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	487,300千円	長期修繕費(今後12年間)	18,967千円	
地域特性等				
<p>対象不動産は、JR線「立川」駅北口より徒歩5分、多摩都市モノレール「立川北」駅より徒歩7分に位置する宿泊特化型ホテルです。「立川」駅は多摩地区の主要なターミナル駅であり、JR各線、多摩都市モノレールの利用により多摩地区各所へのアクセスが良好なことに加えて、駅周辺には大型商業施設が立ち並んでおり、ビジネス及びレジャーに最適な立地です。また、ホテル・オペレーターである株式会社スーパーホテルは、炭酸泉浴「うたたねの湯」の設置や有機野菜を使用した無料朝食の提供、宿泊客が自分に合った枕を選べるサービスの提供など、健康に配慮した運営を行っており、宿泊客から高い評価を得ています。多摩地区各所へのアクセスの良さからビジネス利用を中心に安定的な需要が期待できます。</p>				
特記事項				
株式会社BSプロパティマネジメントとプロパティマネジメント契約を締結しています。				

収支状況等		
運用期間	平成25年1月1日～平成25年12月31日	平成26年1月1日～平成26年12月31日
GOP (= (1) - (2))		
賃貸事業収入	63,574千円	63,574千円
うち固定賃料	63,574千円	63,574千円
a. 借地料	-	-
b. 公租公課	5,732千円	5,732千円
c. 損害保険料	126千円	126千円
d. 信託報酬	800千円	800千円
e. その他	2,782千円	2,782千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d. + e.])	54,132千円	54,132千円
(1) 売上高	-	-
客室収入	-	-
その他収入	-	-
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	-	-
ADR	-	-
RevPAR	-	-
客室稼働率	-	-
GOP比率	-	-
デイリー/ウィークリー/マンスリー	-	-
海外売上比率	-	-

(注) 当該物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の『賃貸事業収入』として収受しています。また、GOP及び(参考)に記載の各データについては、開示につきオペレーターの同意が得られていないため、記載していません。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額 (特定価格)	1,180百万円
価格時点	平成27年7月31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	61,391千円	賃貸借契約内容、過年度売上高の推移を勘案し、現行賃料を採用
(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)]	61,391千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	61,391千円	
(h) 維持管理費	-	
(i) 水道光熱費	-	
(j) 修繕費	1,237千円	類似不動産の修繕費水準を参考にエンジニアリング・レポートにおける12年間修繕費の平均額を妥当と判断して採用
(k) プロパティマネジメントフィー	600千円	現行契約を妥当と判断して採用
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	5,734千円	平成27年度の課税標準額に基づき査定して計上
(n) 損害保険料	126千円	見積額を妥当と判断して計上
(o) その他費用	28千円	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	7,727千円	
④運営純収益 = [② - ③]	53,664千円	
(p) 一時金の運用益	873千円	運用利回りを2%と査定し運用益を計上
(q) 資本的支出	770千円	類似不動産における更新費の水準の検証を行い、建物再調達価格の0.4%相当額から修繕費を控除しCMフィーを考慮して計上
(r) FF&Eリザーブ	-	
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	53,766千円	
⑥還元利回り	4.5%	最もリスクが低い地域に位置する類似不動産の利回りを基準として、対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数、設備水準、テナントの賃料負担力、権利関係、契約条件等をスプレッドを加減して査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	1,190,000千円	
(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)	4.5%	
(2) DCF法		
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	内容	概要等
(a) 売却価格	1,151,030千円	
(b) 売却費用	23,020千円	売却価格の2%と想定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,128,009千円	
②復帰価格現在価値	740,405千円	
③割引率	4.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
④最終還元利回り	4.7%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	1,180,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	1,180,000千円	
2. 原価法による積算価格		
(i) 土地価格	内容	概要等
(ii) 建物価格	347,361千円	
(iii) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii)]	340,027千円	
(iv) 建物及びその敷地一体としての付帯費用	687,388千円	
(v) 原価法による積算価格	137,255千円	
(v) 原価法による積算価格	825,000千円	
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		
収益の側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定		

D37 : スーパーホテルJR上野入谷口

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得(予定)日	平成27年8月28日			
取得(予定)価格	1,130百万円			
鑑定評価額	1,140百万円			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	東京都台東区上野七丁目64番5他1筆		
	(住居表示)	東京都台東区上野七丁目9番14号		
交通条件	JR山手線・京浜東北線他「上野駅」徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	178.49㎡	建ぺい率/容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	1,279.16㎡	建築時期	平成18年3月8日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	リノベーション時期	—		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成18年4月18日(至)平成37年8月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年6月30日)				
テナントの総数	1	客室数	69室	
賃貸可能面積	1,279.16㎡	(うちS48・D20・O1)		
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,279.16㎡	
敷金等	30,835千円	固定賃料(月額)	4,545千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社スーパーホテル			
契約形態	固定賃料型			
契約期間	平成18年4月25日から平成38年4月24日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額54百万円(1月~12月:月額4.5百万円))			
管理業務委託手数料	—			
敷金・保証金	30,835千円			
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	借主は貸主に対して6か月前の予告に加え契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとする。			
その他特記事項	修繕費相当額として貸主は借主に毎月128,479円を支払う。			
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27年8月	
予想最大損失率(PML)	5.6%	早期修繕費(1年以内)	—	
再調達価格	328,900千円	長期修繕費(今後12年間)	4,857千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR線「上野」駅入谷口より徒歩3分、東京メトロ日比谷線・銀座線「上野」駅より徒歩5分に位置する宿泊特化型ホテルです。秋葉原駅へ電車で3分、東京駅へ電車で7分と、主要ビジネスエリアへの交通利便性に優れています。また、周辺に上野動物園やアメ横など観光客に人気のあるスポットが位置することに加え、東京スカイツリーや東京ディズニーリゾートへのアクセスも良好です。さらに、羽田空港へは電車で33分、成田空港へは京成電鉄スカイライナーを利用すれば46分と、外国人旅行者等にも利用しやすいロケーションにあるため、ビジネス及びレジャーに最適な立地です。また、ホテル・オペレーターである株式会社スーパーホテルは、有機野菜を使用した無料朝食の提供や宿泊客が自分に合った枕を選べるサービスの提供など、健康に配慮した運営を行っており、宿泊客から高い評価を得ています。立地の良さから安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
株式会社BSプロパティマネジメントとプロパティマネジメント契約を締結しています。				

D87 : スーパーホテルJR上野入谷口

収支状況等		平成25年1月1日～平成25年12月31日	平成26年1月1日～平成26年12月31日
運用期間			
GOP (= (1) - (2))		-	-
賃貸事業収入		54,551千円	54,551千円
うち固定賃料		54,551千円	54,551千円
a. 借地料		-	-
b. 公租公課		4,273千円	4,273千円
c. 損害保険料		87千円	87千円
d. 信託報酬		800千円	800千円
e. その他		2,141千円	2,141千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d. + e.])		47,249千円	47,249千円
(参考)	(1) 売上高	-	-
	客室収入	-	-
	その他収入	-	-
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	-	-
	ADR	-	-
	RevPAR	-	-
	客室稼働率	-	-
	GOP比率	-	-
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	-	-
	海外売上比率	-	-

(注) 当該物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の『賃貸事業収入』として収受しています。また、GOP及び(参考)に記載の各データについては、開示につきオペレーターとの同意が得られていないため、記載していません。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額 (特定価格)	1,140百万円
価格時点	平成27年7月31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	53,009千円	賃貸借契約内容、過年度売上上の推移を勘案し、現行賃料を採用
(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)]	53,009千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	53,009千円	
(h) 維持管理費	-	
(i) 水道光熱費	-	
(j) 修繕費	394千円	類似不動産の修繕費水準を参考に建物再調達価格の0.12%相当額を計上
(k) プロパティマネジメントフィー	600千円	現行契約を妥当と判断して採用
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	4,287千円	平成27年度の課税標準額に基づき査定して計上
(n) 損害保険料	87千円	見積額を妥当と判断して計上
(o) その他費用	-	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	5,369千円	
④運営純収益 = [② - ③]	47,639千円	
(p) 一時金の運用益	616千円	運用利回りを2%と査定し運用益を計上
(q) 資本的支出	960千円	類似不動産における更新費の水準の検証を行い、建物再調達価格の0.28%相当額から修繕費を控除しCMフィーを考慮して計上
(r) FF&Eリザーブ	-	
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	47,296千円	
⑥還元利回り	4.1%	最もリスクが低い地域に位置する類似不動産の利回りを基準として、対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数、設備水準、テナントの賃料負担力、権利関係、契約条件等をスプレッドを加減して査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	1,150,000千円	
(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)	4.1%	
(2) DCF法		
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	内容	概要等
(a) 売却価格	1,104,221千円	
(b) 売却費用	22,084千円	売却価格の2%と想定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,082,137千円	
②復帰価格現在価値	738,119千円	
③割引率	3.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
④最終還元利回り	4.3%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	1,130,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	1,140,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	358,180千円	
(ii) 建物価格	223,652千円	
(iii) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii)]	581,832千円	
(iv) 建物及びその敷地一体としての付帯費用	109,933千円	
(v) 原価法による積算価格	692,000千円	
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		
収益の側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定		

(2) 本ホテル3物件の耐震性等に関する事項

本投資法人は、本ホテル3物件のうち、D35「フレックスステイン江古田」にかかる建物について、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、建物の耐震性等に問題となる点は見受けられず、適切に施工されている旨の見解を得ています。また、同社から、本ホテル3物件のうち、D36「スーパーホテル東京・JR立川北口」及びD37「スーパーホテルJR上野入谷口」にかかる建物については、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。

加えて、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。

5. 取得先の概要

本ホテル3物件の取得先の概要はそれぞれ以下のとおりです。

D35「フレックスステイン江古田」

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E P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）	特定資本金 10万円 優先資本金 29億6,500万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成22年6月3日
⑦ 純 資 産	非開示（注）
⑧ 総 資 産	非開示（注）
⑨ 出 資 者	非開示（注）
⑩ 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 の親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出資を受けています。なお、カリオペは平成27年8月12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（所有投資口比率19.09%）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 F I G 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	本投資法人は当該 TMK より「ホテルマイステイズ浅草」を平成26年5月に、「ホテルマイステイズ日暮里」、「ホテルマイステイズ上野稲荷町」及び「フレックスステイン品川」を平成26年7月に、「フレックスステイン白金」を平成27年2月に、「ホテルマイステイズ亀戸 P 1」及び「ホ

	テルマイステイズ亀戸P2」を平成27年7月にそれぞれ取得しています。
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。

(注) 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。

D36「スーパーホテル東京・JR立川北口」及びD37「スーパーホテルJR上野入谷口」

① 名称	合同会社築地ワン（以下「GK築地ワン」といいます。）
② 所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
③ 代表者の役職・氏名	業務執行者 岩城 弘明
④ 事業内容	a. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 b. 不動産の売買、保有、管理及び賃貸 c. 前各号に付帯関連する一切の業務
⑤ 資本金 (本書の日付現在)	金 10万円
⑥ 設立年月日	平成19年7月12日
⑦ 純資産	非開示(注)
⑧ 総資産	非開示(注)
⑨ 出資者	非開示(注)
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該GKの関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該GKの間には記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該GKの間で、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該GKの間で、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GK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GK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GK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。

(注) 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。

6. 利害関係人等との取引

本ホテル3物件の売主である西TMK及びGK築地ワンは、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、当該売主のうち、西TMK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等を通じて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、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

ます。

「フレックスティイン江古田」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 27 年 8 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 27 年 8 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 27 年 8 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、本ホテル 3 物件のテナント及びオペレーターは、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、「フレックスティイン江古田」のテナント兼オペレーターであるMHM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から間接的に出資を受けています(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、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、「フレックスティイン江古田」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 27 年 8 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 27 年 8 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 27 年 8 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、MHMは平成 27 年 3 月 30 日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定方針にそれぞれ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。

7. 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
D35 フレックスティイン 江古田	① 西 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 22 年 12 月	特別な利害関係にある者以外
D36 スーパーホテル東京・J R 立川北口	特別な利害関係にある者以外	—
D37 スーパーホテル J R 上 野入谷口	特別な利害関係にある者以外	—

8. 媒介の概要

本ホテル3物件の取得にかかる媒介はありません。

9. 日程

取 得 決 定 日	平成 27 年 8 月 21 日
契 約 締 結 日	
取得代金支払い予定日	平成 27 年 8 月 28 日
取 得 予 定 日	

10. 今後の見通し

本件に伴う本投資法人の平成 27 年 6 月期（平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 日）の運用状況及び分配金の予想への影響はございません。平成 27 年 12 月期（平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日）、平成 28 年 6 月期（平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日）及び平成 28 年 12 月期（平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 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、本日付「平成 27 年 6 月期（第 24 期）及び平成 27 年 12 月期（第 25 期）並びに平成 28 年 6 月期（第 26 期）及び平成 28 年 12 月期（第 27 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。

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係るリスクに関して、本投資法人が平成 27 年 3 月 27 日に提出した平成 26 年 12 月期（平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載の他、平成 27 年 6 月 25 日に提出した有価証券届出書「第二部参照情報 第 2 参照情報の補完情報 6. 投資リスク」に記載の内容に重要な影響を及ぼす変更は生じません。

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. 新規物件取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	不動産の名称	用途	地域	取得価格又は取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
A26	日神パレステージ代田橋	住居	首都圏	1,251	0.7
A27	日神パレステージ東長崎	住居	首都圏	1,229	0.7
A28	グロースメゾン五反田	住居	首都圏	888	0.5
A29	グロースメゾン亀戸	住居	首都圏	1,070	0.6
A30	エメラルドハウス	住居	首都圏	1,505	0.9
A31	アルモニー御茶ノ水	住居	首都圏	1,428	0.8
A32	サンクレスト石神井公園	住居	首都圏	1,088	0.6
A33	グロースメゾン新横浜	住居	首都圏	1,059	0.6
A34	ベルファース上野御徒町	住居	首都圏	1,023	0.6
A35	グランリール亀戸	住居	首都圏	906	0.5
A36	グロースメゾン池袋	住居	首都圏	825	0.5
A37	グロースメゾン用賀	住居	首都圏	795	0.5
A38	ルート立川	住居	首都圏	676	0.4
A39	渋谷本町マンション	住居	首都圏	651	0.4
A40	シティハイツ砧	住居	首都圏	646	0.4
A41	アクシーズタワー川口並木	住居	首都圏	620	0.4
A42	キャピタルハイツ神楽坂	住居	首都圏	604	0.3
A43	カレッジスクエア町田	住居	首都圏	589	0.3
A44	ベレール目黒	住居	首都圏	589	0.3
A45	ワコーレ綱島 I	住居	首都圏	572	0.3
A46	フォロス中村橋	住居	首都圏	566	0.3
A47	グロースメゾン海神	住居	首都圏	557	0.3
A48	カレッジスクエア町屋	住居	首都圏	510	0.3
A51	シティハウス東京新橋	住居	首都圏	2,520	1.4
A52	ウィンベル神楽坂	住居	首都圏	3,260	1.9
A53	西早稲田クレセントマンション	住居	首都圏	1,880	1.1
A54	レキシントン・スクエア曙橋	住居	首都圏	1,450	0.8
A56	カーザエルミタッジオ	住居	首都圏	1,070	0.6
A59	藤和シティコープ新大塚 II	住居	首都圏	866	0.5
A61	ビクセル武蔵関	住居	首都圏	577	0.3
A62	レクセルマンション上野松が谷	住居	首都圏	970	0.6
A63	藤和シティコープ浅間町	住居	首都圏	1,110	0.6
A64	ロイヤルパーク大町	住居	地方主要都市部	415	0.2
A65	レキシントン・スクエア萩野町	住居	地方主要都市部	330	0.2
A66	ヴィスコンティ覚王山	住居	地方主要都市部	255	0.1

物件番号	不動産の名称	用途	地域	取得価格又は取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
A71	レキシントン・スクエア代田橋	住居	首都圏	977	0.6
A72	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋	住居	首都圏	511	0.3
A73	AMS TOWER 南6条	住居	地方主要都市部	1,180	0.7
A75	スペーシア恵比寿	住居	首都圏	7,010	4.0
A76	ネオ・プロミネンス	住居	首都圏	1,660	1.0
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	0.7
A78	コスモコート元町	住居	地方主要都市部	973	0.6
A79	レーベスト本陣	住居	地方主要都市部	674	0.4
A80	レーベスト松原	住居	地方主要都市部	657	0.4
A81	サンテラス南池袋	住居	首都圏	625	0.4
A82	アルパ則武新町	住居	地方主要都市部	608	0.3
A83	レーベスト名駅南	住居	地方主要都市部	597	0.3
A84	レーベスト平安	住居	地方主要都市部	595	0.3
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	住居	地方主要都市部	581	0.3
A86	サルボサーラ	住居	地方主要都市部	544	0.3
A87	エクセレント神楽坂	住居	首都圏	543	0.3
A88	ルナコート江戸堀	住居	地方主要都市部	525	0.3
A89	ウィンテージ神戸元町	住居	地方主要都市部	512	0.3
A90	クイーンズコート福住	住居	首都圏	456	0.3
A91	コーポ東洞院	住居	地方主要都市部	446	0.3
A92	ベレール大井町	住居	首都圏	412	0.2
A93	シエテ南塚口	住居	地方主要都市部	374	0.2
A94	プライムライフ三宮磯上公園	住居	地方主要都市部	373	0.2
A95	HERMITAGE NANBA WEST	住居	地方主要都市部	355	0.2
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	0.2
A97	ウエストアベニュー	住居	首都圏	331	0.2
A98	リトルリバー本町橋	住居	地方主要都市部	310	0.2
A99	プライムライフ御影	住居	地方主要都市部	297	0.2
A100	シティコート北1条	住居	地方主要都市部	1,782	1.0
A101	リエトコート向島	住居	首都圏	1,683	1.0
A102	リエトコート西大島	住居	首都圏	1,634	0.9
住居 (66 件) 小計				63,182	36.4
B8	近代科学社ビル	オフィス	首都圏	1,301	0.7
B9	新宿アイランド	オフィス	首都圏	715	0.4
B14	レキシントン・プラザ西五反田	オフィス	首都圏	4,880	2.8
B15	クロス・スクエアNAKANO	オフィス	首都圏	1,060	0.6
B16	大木青葉ビル	オフィス	地方主要都市部	816	0.5

物件番号	不動産の名称	用途	地域	取得価格又は取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
B17	レキシントン・プラザ八幡	商業	地方主要都市部	3,280	1.9
B18	イオンタウン須賀川	商業	地方主要都市部	2,320	1.3
オフィス・商業施設 (7件) 小計				14,372	8.3
C1	タイムズ神田須田町第4	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	1.6
D2	ホテルマイステイズ浅草	ホテル	首都圏	2,584	1.5
D3	ホテルマイステイズ京都四条	ホテル	地方主要都市部	6,024	3.5
D4	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	ホテル	首都圏	4,930	2.8
D5	ホテルマイステイズ舞浜	ホテル	首都圏	4,870	2.8
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	ホテル	地方主要都市部	3,845	2.2
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	ホテル	地方主要都市部	2,958	1.7
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	ホテル	地方主要都市部	2,514	1.4
D9	ホテルマイステイズ横浜	ホテル	首都圏	2,119	1.2
D10	ホテルマイステイズ日暮里	ホテル	首都圏	1,898	1.1
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	ホテル	地方主要都市部	1,570	0.9
D12	フレックステイイン飯田橋	ホテル	首都圏	1,381	0.8
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	ホテル	首都圏	1,331	0.8
D14	フレックステイイン品川	ホテル	首都圏	1,242	0.7
D15	フレックステイイン常盤台	ホテル	首都圏	1,242	0.7
D16	フレックステイイン巣鴨	ホテル	首都圏	1,192	0.7
D17	ホテルマイステイズ大手前	ホテル	地方主要都市部	1,192	0.7
D18	フレックステイイン清澄白河	ホテル	首都圏	749	0.4
D19	フレックステイイン中延 P1	ホテル	首都圏	589	0.3
D20	フレックステイイン中延 P2	ホテル	首都圏	283	0.2
D21	アパホテル横浜関内	ホテル	首都圏	8,350	4.8
D22	ホテルネット函館	ホテル	地方主要都市部	2,792	1.6
D23	フレックステイイン白金	ホテル	首都圏	2,119	1.2
D24	ホテルマイステイズ羽田	ホテル	首都圏	7,801	4.5
D25	ホテルマイステイズ亀戸 P1	ホテル	首都圏	5,594	3.2
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	ホテル	首都圏	3,821	2.2
D27	ホテルマイステイズ亀戸 P2	ホテル	首都圏	3,742	2.2
D28	ホテルビスタ清水	ホテル	地方主要都市部	2,198	1.3
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	ホテル	首都圏	1,624	0.9
D30	フレックステイイン東十条	ホテル	首都圏	1,277	0.7
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	ホテル	地方主要都市部	1,237	0.7

物件 番号	不動産の名称	用途	地域	取得価格又は 取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
D32	フレックステイイン川崎貝塚	ホテル	首都圏	980	0.6
D33	コンフォートホテル富山駅前	ホテル	地方主要都市部	979	0.6
D34	フレックステイイン川崎小川町	ホテル	首都圏	906	0.5
D35	フレックステイイン江古田	ホテル	首都圏	5,069	2.9
D36	スーパーホテル 東京・JR立川北口	ホテル	首都圏	1,170	0.7
D37	スーパーホテル JR 上野入谷口	ホテル	首都圏	1,130	0.7
ホテル (37 件) 小計				96,162	55.3
全ポートフォリオ (111 件) 合計				173,815	100.0

(注1) 「取得価格又は取得予定価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された取得済資産及び取得予定資産の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記載しています。

(注2) 「投資比率」は、本投資法人の全取得済資産及び取得予定資産の取得価格又は取得予定価格の総額に対する取得価格又は取得予定価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 本取得3物件の写真及び地図

D35 フレックスステイイン江古田



D36 スーパーホテル東京・JR立川北口



D37 スーパーホテルJR上野入谷口

