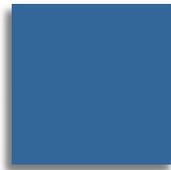
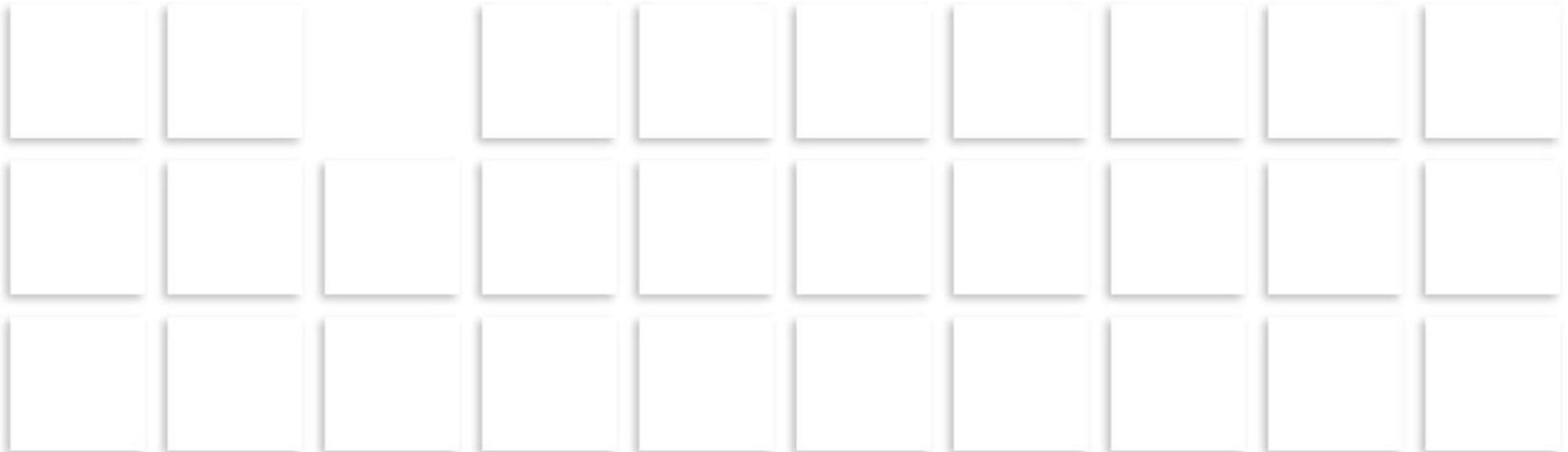


インヴィンシブル投資法人  
平成29年2月22日付で公表した  
取組みに関する補足資料



**Invincible** Investment  
Corporation

TSE Code: 8963



- ◆ 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。
- ◆ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は金融商品取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。
- ◆ 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知り得ないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。
- ◆ 本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がございますので、あらかじめご了承ください。
- ◆ 本資料は、本日付発表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「資金の借入れに関するお知らせ」及び「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の取組み(以下、「本取組み」という。)と、本日付発表の「平成29年6月期(第28期)及び平成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」に記載の運用状況の予想修正等につき、概要をまとめた補足資料です。

以下の各数値(将来予想に関するものを含みます。)の前提条件や計算方法等の詳細については、本書の注記のほか、上述各プレスリリースをご参照ください。

1口当たり分配金の予想数値は現時点における予想であり、状況の変化や会計監査人による監査等により実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

TEL. 03-5411-2731

## 更なる安定・成長に向けた優良住居物件の取得

- ✓ 住居2物件を245億円で取得。鑑定NOI利回り<sup>1</sup>は2物件平均で5.4%
- ✓ 南千住エリア<sup>2</sup>内でトップクラスのクオリティを有する賃貸住居物件
- ✓ ポートフォリオは126物件へ成長、首都圏<sup>3</sup>比率は65.4%<sup>4</sup>に上昇
- ✓ 取得予定資産取得後、ホテル(固定賃料)、住居及びその他<sup>5</sup>の資産の賃料収入の合計がポートフォリオ全体<sup>6</sup>の収益に占める割合は70.0%となる見込み
- ✓ ロイヤルパークスタワー南千住の平成28年の新規契約<sup>7</sup>における新規賃料<sup>7</sup>坪単価が直前の契約における賃料と比較して17.3%の上昇。また、想定入居賃料<sup>8</sup>は現行賃料<sup>9</sup>より7.7%高く、賃料上昇の余地あり
- ✓ ロイヤルパークスシーサー南千住において大和リビング株式会社との間で賃料保証型マスターリース契約を締結。賃料保証型マスターリース契約における月額賃料坪単価<sup>10</sup>は7,252円。一方、エンドテナントの月額賃料坪単価<sup>10</sup>は8,332円であり、現在のマスターリース契約終了後(平成31年11月予定)に本投資法人がパス・スルー型マスターリース契約に切り替えた場合には、賃料収入の増額が期待できる<sup>11</sup>。

## ポートフォリオの継続的な内部成長

- ✓ 過去3年にわたる積極的なアセット・マネジメントの実施により、住居及びホテルの賃料上昇を推進
- ✓ 平成28年において、住居の新規契約件数全体の51.0%で賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前賃料比平均1.2%上昇。更新契約件数全体の39.1%で賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前賃料比平均1.2%上昇

## 財務基盤の健全性と安定性

- ✓ 本借入れ<sup>12</sup>後のLTV(鑑定評価額ベース)は、44.4%<sup>13</sup>を見込む
- ✓ 本借入れにおいて新規レンダー3社を招聘し、バンクフォーメーションの更なる強化を実現

(注1) 「鑑定NOI」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)をいい、「鑑定NOI利回り」は、鑑定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。

(注2) 「南千住エリア」とは、南千住一丁目～八丁目をいいます。以下同じです。

(注3) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注4) 取得(予定)価格に基づき算出しています。

(注5) 「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6) 取得予定資産取得後において本投資法人が保有する予定の全ての物件について、平成28年1月1日から保有していると仮定し、各物件の平成28年実績値に基づき算出した年間の営業収益(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年に取得した物件の本投資法人による取得前の実績値及び取得予定資産の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績を基に算出しています。

(注7) 「新規契約」とは、平成28年中に新たに締結したエンドテナントとの賃貸借契約を意味し、「新規賃料」とは、各新規契約における平成28年12月末日時点の有効な月額賃料を賃貸面積により加重平均して算出した月額賃料を示しています。

(注8) 「想定入居賃料」とは、一般財団法人日本不動産研究所により算定された各住戸につき妥当な水準と想定される平成29年1月1日時点における月額賃料水準を意味し、平成28年12月末日時点で賃貸されている住戸に係る想定入居賃料を賃貸面積により加重平均して算出した月額賃料を示しています。なお、想定入居賃料は、締結済みのエンドテナントとの賃貸借契約における賃料を当該水準まで増額できることを示すものではなく、また、新たに入居するテナントとの間で同等の賃料水準で賃貸できる保証はありません。

(注9) 「現行賃料」とは、平成28年12月末日時点で締結済みのエンドテナントとの賃貸借契約における月額賃料を賃貸面積により加重平均して算出した月額賃料を示しています。

(注10) 平成28年12月末日時点における月額賃料又はその合計を、当該時点における賃貸面積(坪)で除して算出しています。

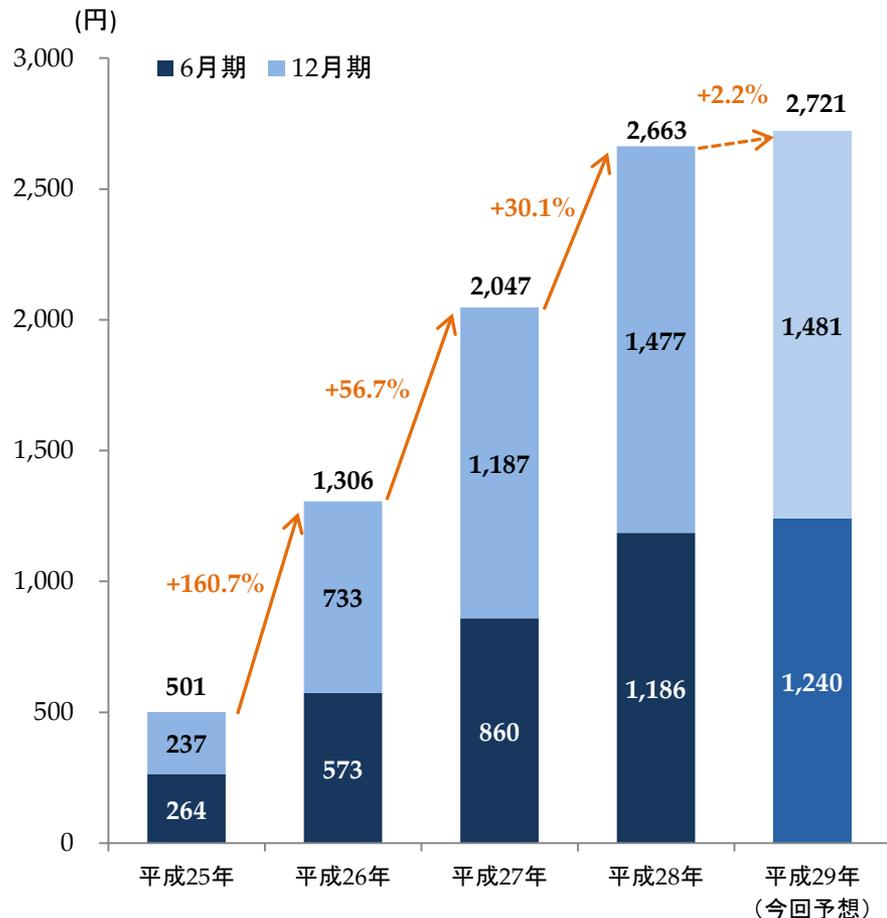
(注11) 賃料保証型マスターリース契約に基づくマスターリース賃料とエンドテナント賃料の実績値に基づく差異は、賃料保証型マスターリース契約終了後(平成31年11月予定)に本投資法人が賃料収入の増額余地として期待できることを示すにすぎず、実際の賃料収入の増額を保証するものではありません。また、パス・スルー型のマスターリース契約への切替え後の費用面の変動は考慮していないため、かかる賃料収入の増額が全額NOIの増額につながるものではありません。

(注12) 取得予定資産の取得に伴う新規借入れを総称しています。

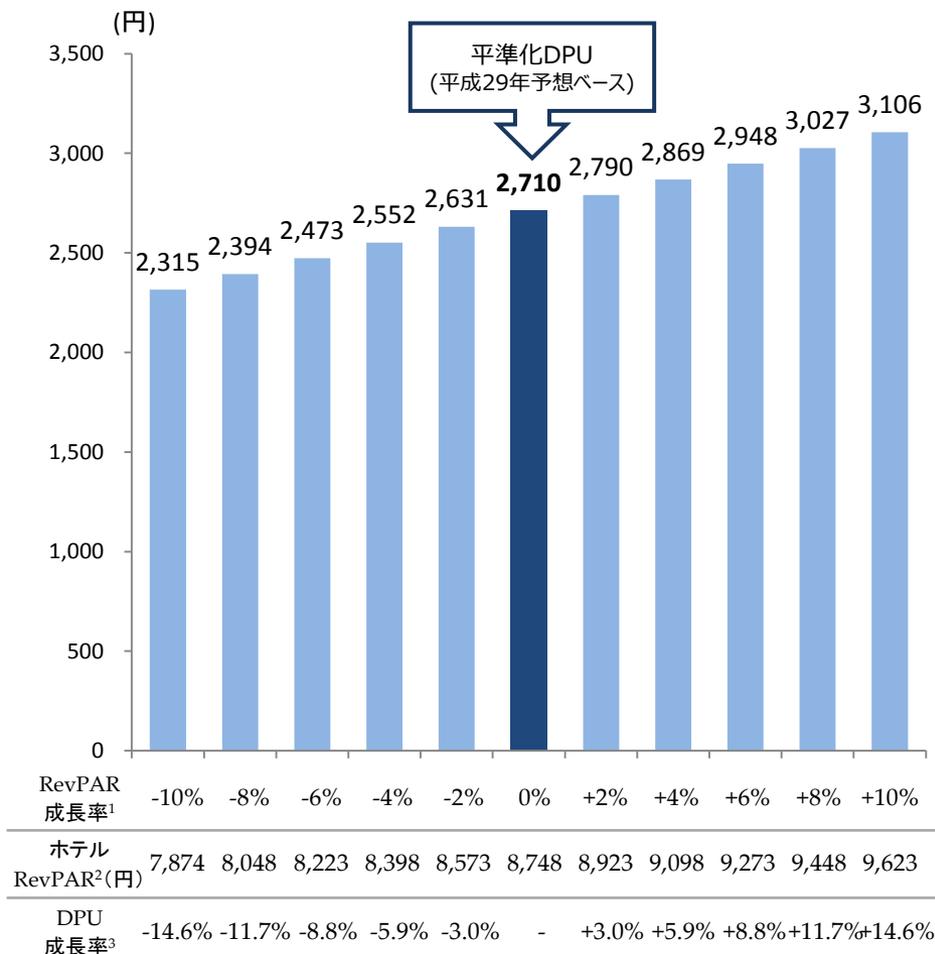
(注13) 本借入れ後の「鑑定評価額ベース有利子負債比率(LTV)」は以下の計算式により算出しています。本借入れ後のLTV=(平成28年12月期末時点の有利子負債残高+本借入れに係る借入予定額)÷取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価額の総額×100

■ 1口当たり分配金は内部成長及び外部成長により平成25年以降、継続的に増加

## 1口当たり分配金(DPU)の推移



## 平成29年の年間1口当たり分配金(DPU)感応度分析 (対RevPAR成長率)



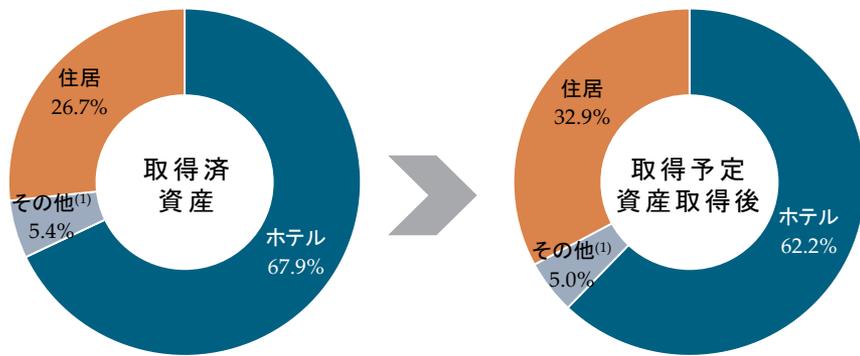
(注1) 「RevPAR成長率」は、本日時点で本投資法人が保有する変動賃料スキームのホテル39物件にかかる、平成29年の業績予想の前提としているRevPAR予想値からの変化率を表しています。

(注2) 「ホテルRevPAR」は、上記ホテル39物件におけるRevPARの平均値です。

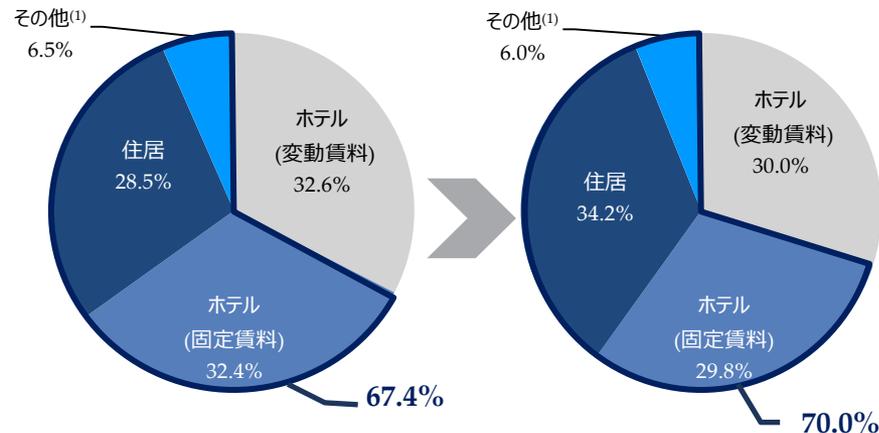
(注3) 「DPU成長率」は、本日時点で本投資法人が保有する全ての物件及び取得予定資産について、RevPARを除く平成29年の標準化DPUの前提条件に変更がないことを前提とした場合の、年換算の標準化DPUをベースとするDPU成長率のシミュレーションを記載しています。標準化DPUの前提条件については、本日付発表の「平成29年6月期(第28期)及び平成29年12月期(第29期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

- 強力なスポンサー・パイプラインはポートフォリオの成長と安定に貢献する資産を取得する機会を提供
- 取得予定資産取得後、ホテル(固定賃料)、住居及びその他<sup>1)</sup>の資産がポートフォリオ全体の収益に占める割合は70.0%<sup>3)</sup>となる見込み

### 用途別のポートフォリオ構成比<sup>2)</sup>



### 取得予定資産取得前後のポートフォリオ収益の構成<sup>3)</sup>

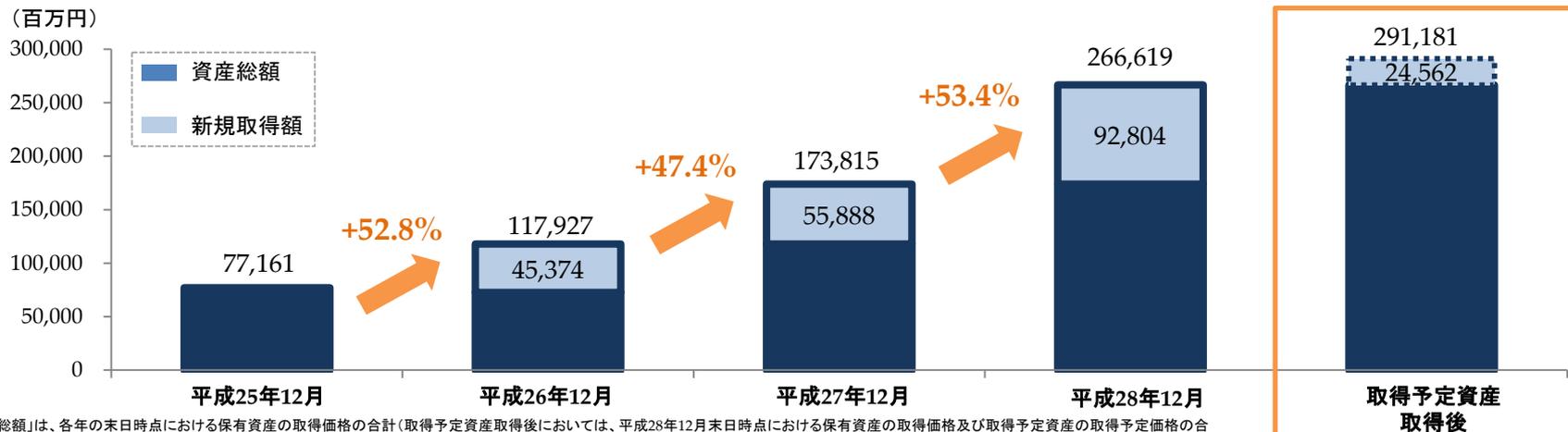


(注1)「その他」は、オフィスビル、商業施設及び駐車場で構成されています。

(注2) 取得(予定)価格に基づき算出しています。

(注3) 取得予定資産取得前/後の時点で本投資法人が保有する全ての物件について平成28年1月1日から保有していると仮定し、各物件の平成28年実績値に基づき算出した、年間の営業収益(賃貸事業収入)の構成比を記載しています。なお、平成28年に取得した物件の本投資法人による取得前の実績値及び取得予定資産の実績値は、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。

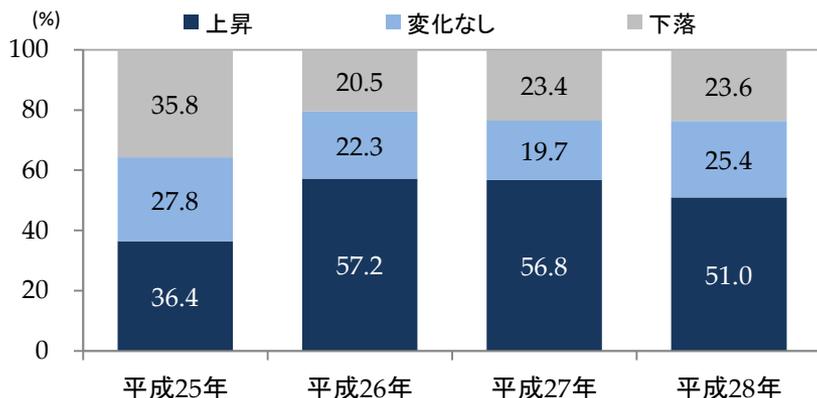
### 資産規模の推移



(注) 「資産総額」は、各年の末日時点における保有資産の取得価格の合計(取得予定資産取得後においては、平成28年12月末日時点における保有資産の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計)を、「新規取得額」は、資産総数のうち各年において新規に取得した物件の取得価格の合計(取得予定資産取得後においては、取得予定資産の取得予定価格の合計)を、それぞれ記載しています。

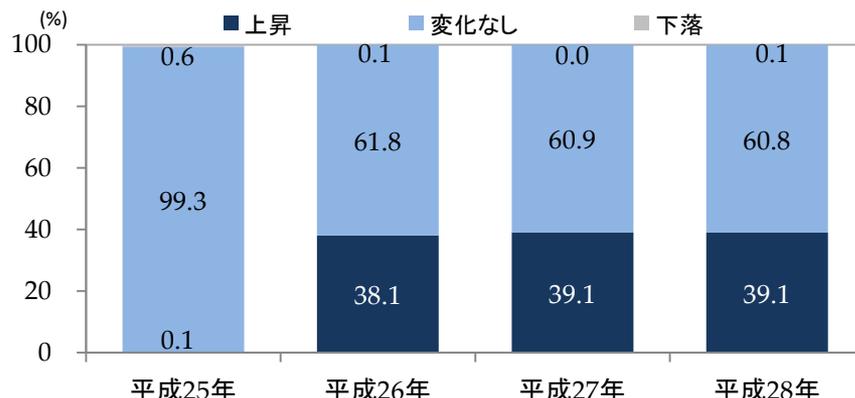
■ 新規契約及び更新契約時の賃料上昇を実現するため、平成26年から賃料上昇プログラムを開始

### 新規契約の賃料変動件数割合の推移<sup>1</sup>



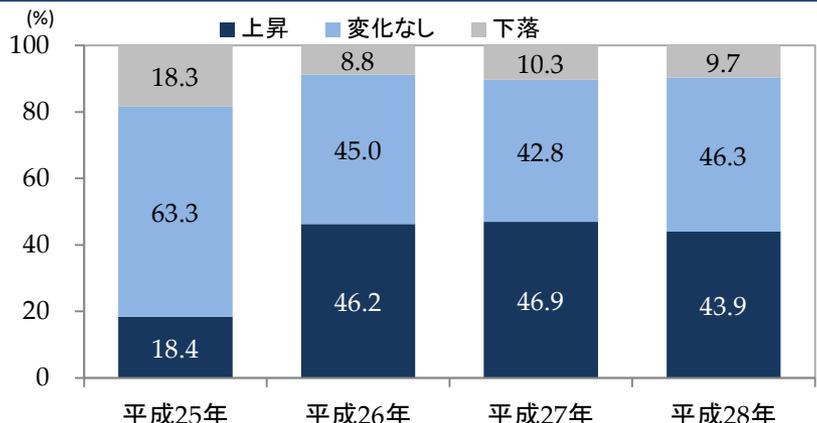
新規契約件数	827	649	943	783
稼働率 <sup>2</sup> (%)	95.5	94.0	94.7	95.9
ネットリーシングコスト(月数) <sup>3</sup>	1.15	1.01	1.23	1.15

### 更新契約の賃料変動件数割合の推移<sup>1</sup>

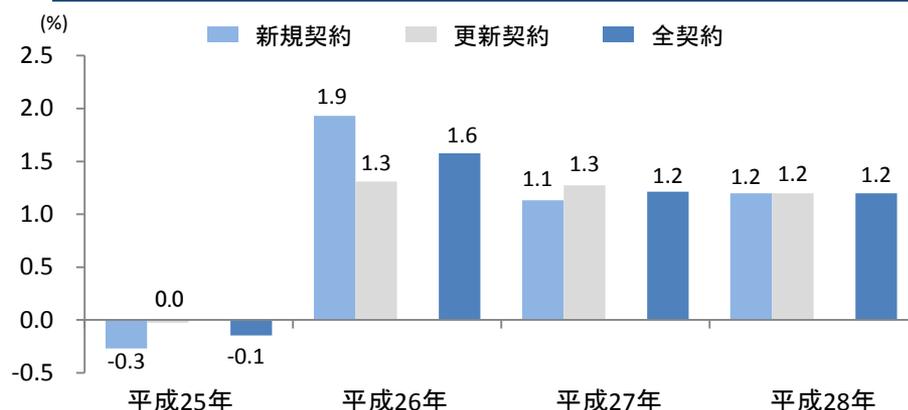


更新件数	818	872	1,209	1,126
更新率 <sup>4</sup> (%)	81.2	84.7	85.4	83.7

### 全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移<sup>1</sup>



### 平均賃料増減率<sup>5</sup>



(注1) 対象期間における本投資法人が保有している住居物件の実績値(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)に基づきデータを作成しています。なお、各年の12月末日時点での物件数は、平成25年及び平成26年は63物件、平成27年は66物件、平成28年は68物件です。

(注2) 「稼働率」は、対象期間における対象物件(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)の各月末日時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。

(注3) 「ネットリーシングコスト(月数)」は、「広告宣伝費(月数)」+「フリーレント(月数)」-「礼金収入(月数)」により算出しています。なお、それぞれの月数は、対象となる賃貸借契約の月額賃料に基づき月数に換算しており、小数点以下第3位を四捨五入しています。

(注4) 「更新率」は、各対象期間における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています。

(注5) 「平均賃料増減率」は、新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを合わせた全契約において、月額賃料の総額を従前契約の総額と比較した増加・減少率を記載しています。

## ロイヤルパークスタワー南千住

- 南千住エリア内でトップクラスのクオリティを有する賃貸住居物件
- 平成20年竣工、39階建、総住戸数557戸<sup>1</sup>のタワーマンション
- 3路線利用可能な「南千住」駅より徒歩5分。ショッピングモールに近接
- パーティールーム、温泉/サウナ、フィットネスジム、ライブラリールームなどの充実した共用施設
- 南千住駅前再開発プロジェクトの一環として大和ハウス工業株式会社が再開発

取得予定価格	21,879百万円
鑑定評価額	22,100百万円
鑑定NOI利回り <sup>2</sup>	5.4%
所在地	東京都荒川区南千住四丁目
交通	東京メトロ日比谷線、JR常磐線、つくばエクスプレス線 「南千住」駅徒歩5分
建築時期	平成20年5月
賃貸可能戸数	557戸 <sup>1</sup>
賃貸可能面積	39,113.46m <sup>2</sup>
地積	8,738.44m <sup>2</sup>



## ロイヤルパークスシーサー南千住

- 3路線利用可能な「南千住」駅より徒歩10分
- 大和ハウス工業株式会社の子会社である大和リビング株式会社との間で賃料保証型のマスターリース契約を締結
- 総住戸数113戸、コンシェルジュによるフロントサービスを備えるハイクレードな賃貸住居物件
- 一戸あたり約40~120m<sup>2</sup>の間取りで、単身者、DINKS<sup>3</sup>及びファミリー層がターゲット

取得予定価格	2,683百万円
鑑定評価額	2,710百万円
鑑定NOI利回り <sup>2</sup>	5.3%
所在地	東京都荒川区南千住三丁目
交通	東京メトロ日比谷線、JR常磐線、つくばエクスプレス線 「南千住」駅徒歩10分
建築時期	平成18年8月
賃貸可能戸数	113戸
賃貸可能面積	6,496.86m <sup>2</sup>
地積	3,570.00m <sup>2</sup>



(注1) 老人ホーム及び店舗の区画については、便宜上、それぞれ1戸とみなして記載しています。

(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)を取得予定価格で除して算出し、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注3) 「DINKS」(Double Income No Kids)とは、子供のいない共働きの夫婦をいいます。