

平成 29 年 5 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、ホテル 1 物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本件取得」といいます。）及びこれに付随する賃貸借契約の締結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) (注 2)	取得先 (注 3)	特定資産 の種類
ホテル	D49	ホテルマイステイズ プレミア浜松町	東京都 港区	8,000	8,090	Septentrio2 特定目的会社	信託受益権

(注 1) 「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。以下同じです。

(注 2) 「鑑定評価額」は、平成 29 年 4 月 30 日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を記載しています。詳細については、後記「4. 取得予定資産の内容等 (1) 取得予定資産の内容」をご参照ください。

(注 3) 「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 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. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、スポンサーである Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人から取得予定資産を借入金及び自己資金を活用して取得することを決定しました。本件取得は平成 29 年における 2 回目の物件取得であり、強力なスポンサーサポートを活用し、変動賃料物件と固定賃料物件を組み合わせることにより、収益の成長性と更なる安定性を実現する物件を取得するという本投資法人の外部成長戦略に沿うものです。また、取得予定資産は、減価償却後の利回り (4.1%) (注 1)

が借入コストよりも十分に高いことから、本件取得は1口当たり分配金の向上に寄与すると考えています。

取得予定資産は、JR「浜松町」駅から徒歩約5分に位置するホテル物件であり、1階から9階は「ホテルマイステイズプレミア浜松町」が、10階及び11階はサービスアパートメント「マイステイズプレミアレジデンス浜松町」がそれぞれ運営されています。

「ホテルマイステイズプレミア浜松町」は、客室数120室のホテルであり、平成28年10月のリブランドオープンに際して全館リノベーションが行われました。また、レストランは平成29年4月にリノベーションが行われ、外部オペレーターの運営のもと終日営業しています。全室28.5㎡と東京のホテルとしては広く、一部で「和」のテイストも取り入れた定員3～5名の客室は、定員1～2名のホテルが多い周辺エリアの中で差別化が図られており、その希少性に基づいた高い競争力を有するものと期待されます。直近における1室当たり平均宿泊人数（Double Occupancy Ratio, DOR）は2.62人、平均客室単価（ADR）は16,184円、海外売上比率は57.2%と、いずれもリブランド前よりも高水準で推移しています。（注2）

一方、サービスアパートメントの「マイステイズプレミアレジデンス浜松町」は、長期滞在者向けの家具付きのアパートで、同じ建物内のホテルのフロントサービスやランドリーサービス、レストラン、広々としたラウンジ・ロビーが利用できるなど利便性を有します。面積50～75㎡の全14室のうち、9室は平成28年10月から平成29年4月にかけて改装済みです。

取得予定資産は、都営三田線「御成門」駅を含む3駅6路線が利用可能な立地に所在し、交通利便性に優れます。最寄り駅のひとつである「浜松町」駅は、東京モノレールで羽田空港まで最短13分という好アクセス（注3）を誇り、また、JR山手線・京浜東北線で新幹線停車駅である「東京」駅まで6分、「品川」駅まで5分であることから、国内外を問わず広域からのアクセスに優れます。

このようなアクセスのよさに加え、取得予定資産の所在する浜松町エリアは中高層のオフィスビルや店舗が立ち並ぶ地域であり、新橋・汐留等のオフィスエリアが徒歩圏内に所在していることから、安定したビジネス需要が期待されます。また、東京タワー、虎ノ門ヒルズ、増上寺、浜離宮恩賜庭園をはじめとする数多くの観光名所に加え、日本を代表する商業地である銀座も徒歩圏内にあることから、国内外の観光客からの強い需要も見込まれます。

取得予定資産は、サービスアパートメント部分も含め一棟全体が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。）により運営されており、本件取得後に本投資法人が保有する49物件のホテルのうち、MHM又はMHMの子会社が運用する36番目の物件となります。MHMは76物件、11,975室（平成29年4月21日現在）（注4）を運営するスポンサー系列のホテル運営会社であり、豊富なホテル運営実績と高いレベニューマネジメント能力を有します。MHMは、ホテル運営向上とホテル収益増加に向けてさまざまな取組みを行っています。詳細については本日付「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。

（注1） 下表（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）から資産運用会社が試算した減価償却額を控除した金額を取得予定価格で除して算出し、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

（注2） DOR及びADRは平成29年4月の実績値、海外売上比率はリブランドオープン後の平成28年11月～平成29年4月の平均に基づく実績値をそれぞれ記載しています。

（注3） 「羽田空港国際ビル」駅まで空港快速利用の場合。

（注4） MHMの子会社である株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメントが運営するホテル物件を含みます。

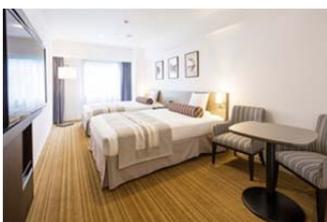
	取得済資産	取得予定資産	取得予定資産 取得後
物件数（うちホテル数）	126（48）	1（1）	127（49）
取得（予定）価格合計（百万円）	291,181	8,000	299,181
鑑定評価額合計（注1）（百万円）	353,002	8,090	361,092
鑑定NOI利回り（注2）	6.6%	4.7%	6.5%

（注1） 「鑑定評価額合計」は、平成28年12月31日時点で保有していた124物件については平成28年12月31日を、平成29年3月14日に取得した2物件については平成28年12月1日を、取得予定資産については平成29年4月30日を、それぞれ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。

## 取得予定資産の写真及び地図

### D49 ホテルマイステイズプレミア浜松町



（注）室内写真はいずれもホテル客室のものです。

### 3. 賃貸借契約の締結

ホテルマイステイズプレミア浜松町につき、MHMとの間で変動賃料及び固定賃料を組み合わせた賃貸借契約を締結する予定であり、変動賃料は売上高営業粗利益（GOP）に基づくものとします。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。

なお、取得予定資産のテナントに関しては、平成29年3月27日付提出の「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適合していると判断しています。

#### <テナント及びオペレーターの概要>

取得予定資産のテナント及びオペレーターの概要は以下のとおりです。

#### 「ホテルマイステイズプレミア浜松町」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	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F I G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、F I Gの関係法人であるカリオペは本書の日付現在において、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・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、本書の日付現在において、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、本書の日付現在において、MHMとの間で、ホテル合計35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、及び転貸によるものを含みます。

## 4. 取得予定資産の内容等

### (1) 取得予定資産の内容

取得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別を記載しています。
- ・「取得予定日」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」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」については、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29年4月末日現在を基準としています。
- ・「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。
- ・「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（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。
  - ・「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
- ・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
- 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

- ・平成27年1月1日から平成28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。取得予定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、原則として、売主から提供を受けた実績値を記載しています。但し、信託報酬、管理報酬、減価償却費及び保険料については、本投資法人が保有する場合を想定した調整後の数値を記載しています。
  - ・「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、一定期間の客室収入合計 (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、一定期間の客室収入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、各運用期間の客室収入合計に対する同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。
  - ・「海外売上比率」は、客室収入に対する海外ウェブエージェント (ウェブサイトにおいて海外からの申込みを受け付ける業者) 経由の売上高の比率をいいます。
- h. 「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、鑑定機関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。

D49 : ホテルマイステイズプレミア浜松町

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	平成 29 年 5 月 29 日		
取得予定価格	8,000 百万円		
鑑定評価額	8,090 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)	東京都港区浜松町 1 丁目 7 番 4 他 13 筆	
	(住居表示)	東京都港区浜松町 1 丁目 8 番 5 号	
交通条件	J R 山手線・京浜東北線、東京モノレール「浜松町」駅、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅 徒歩 5 分		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	地積	1,070.53 m <sup>2</sup>	建ぺい率/容積率 80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途 ホテル・居宅
	延床面積	6,151.93 m <sup>2</sup>	建築時期 平成 6 年 6 月 30 日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 11 階建	
	リノベーション時期	平成 28 年 8 月～平成 28 年 11 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 28 年 3 月 1 日 (至) 平成 39 年 5 月 31 日		
担保設定の有無	無		
賃貸借の概況 (平成 29 年 4 月 30 日)			
テナントの総数	1	客室数	120 室 (注 1)
賃貸可能面積	6,151.93 m <sup>2</sup>		(うち T42・D75・O3)
賃貸面積	6,151.93 m <sup>2</sup>	敷金等	2,303 千円
稼働率	100%	賃貸事業収入 (月額)	48,767 千円 (注 2)
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 29 年 5 月 29 日～平成 39 年 5 月 28 日		
賃貸借による賃料設定	固定賃料 (年額 214.8 百万円 (月額 17.9 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 3)。		
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	2,303 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 29 年 5 月
早期修繕費 (1 年以内)	-	再調達価格	1,933,700 千円
長期修繕費 (今後 12 年間)	194,181 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 5 月
予想最大損失率 (PML)	6.7%		
地域特性等			
対象不動産は、J R 山手線・京浜東北線、東京モノレール「浜松町」駅、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅 徒歩 5 分に位置する宿泊特化型ホテルです。「浜松町」駅から「東京」駅へ 6 分、「大門」駅から「新宿」駅へ 17 分と都内主要地へのアクセスが良好であることに加え、「羽田空港国際線ビル」駅から東京モノレールで 13 分と利便性の高い立地です。客室は全室がシティホテル並みの 28 m <sup>2</sup> を超える客室面積を有しており、訪日外国人需要及び国内レジャー需要の取り込みにより更なる収益の増加が見込まれます。また、「港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づく付置義務住宅として、延床面積の 10% 相当分のサービスアパートメント (全 14 室) を設置しており、ビジネスでの長期滞在者の需要にも対応が可能です。			
特記事項			
隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。			

(注1) ホテル部分に関する客室数のみを記載しています。この他、サービスアパートメントの客室が14室あります。

(注2) 賃貸事業収入には、サービスアパートメント部分の収入も含まれます。

(注3) 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(サービスアパートメント部分の賃料収入を含みます。)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。

D49 : ホテルマイステイズプレミア浜松町

収支状況等			
運用期間	平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日	平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日 (注 1)	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	280,046 千円	263,702 千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	19,950 千円	20,892 千円	
c. 損害保険料	336 千円	336 千円	
d. 信託報酬	800 千円	800 千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	258,958 千円	241,673 千円	
(参考)	(1) 売上高	704,624 千円	595,263 千円
	客室収入	572,848 千円	517,415 千円
	その他収入	131,775 千円	77,847 千円
	(2) 営業費用(上記 a. ～d. は含みません)	424,577 千円	331,561 千円
	ADR(注 2)	14,143 円	15,710 円
	RevPAR(注 2)	13,079 円	11,781 円
	客室稼働率(注 2)	92.5%	75.0%
	GOP比率	39.7%	44.3%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー (注 2)(注 3)	- / - / -	100% / 0% / 0%
	海外売上比率	15.5%	28.9%

(注 1) 平成 28 年 8 月から同年 11 月までの期間において全館改装工事を実施した影響が生じています。

(注 2) ホテル部分のみを対象とし、サービスアパートメント部分を除外して算定しています。

(注 3) 平成 28 年 6 月以前におけるデイリー/ウィークリー/マンスリーの区分データは存在しないため、平成 27 年の同指標については記載していません。平成 28 年の同指標については、平成 28 年 7 月 1 日から 12 月 31 日のデータを記載しています。

D49 :ホテルマイステイズプレミア浜松町

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）	8,090 百万円
価格時点	平成 29 年 4 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	407,558 千円	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル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うち貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(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)]	407,558 千円	
(f) 空室等損失	-	予定賃貸借契約等の内容、入居している賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	407,558 千円	
(h) 維持管理費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(i) 水道光熱費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(j) 修繕費	4,855 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（以下「ER」といいます。）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	24,072 千円	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置及び改装工事の内容を勘案して税額を計上
(n) 損害保険料	286 千円	保険契約に基づく保険料及び対象建物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)]	29,213 千円	
④運営純収益 = [② - ③]	378,345 千円	
(p) 一時金の運用益	6 千円	
(q) 資本的支出	11,670 千円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(r) FF&ERリザーブ	5,360 千円	類似不動産におけるFF&ERリザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	361,321 千円	
⑥還元利回り	4.4%	日本不動産研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、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うえ査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	8,210,000 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	4.6%	
(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	2,888,080 千円	
(a) 売却価格	7,882,804 千円	
(b) 売却費用	236,484 千円	売却価格の3.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	7,646,320 千円	
②復帰価格現在価値	5,067,216 千円	
③割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
④最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向を総合的に勘案のうえ査定
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	7,960,000 千円	
(3) 収益還元法による収益価格	8,090,000 千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	3,840,000 千円	
(ii) 建物価格	764,000 千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	126,000 千円	
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等合計価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	4,730,000 千円	
(v) 市場性修正率（建物及びその敷地一体としての付帯費用等を考慮）	150%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv)×(v)]	7,100,000 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、鑑定評価額を決定した。

(2) 取得予定資産の耐震性等に関する事項

本投資法人は、取得予定資産に係る建物について、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、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

取得予定資産の取得先の概要は以下のとおりです。

D49 「ホテルマイステイズプレミア浜松町」

① 名 称	Septentrio2 特定目的会社（以下「Septentrio2 TMK」ということがあります。）
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 目黒 正行
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）	特定資本金 10万円 優先資本金 12億円
⑥ 設 立 年 月 日	平成28年2月5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・資産運用会社と取得先の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先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出資を受けています。なお、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（所有投資口比率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・本資産運用会社と取得先の間には、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、取得先より「ホテルエピナール那須」を平成28年3月に取得しています。

関連当事者への 該当状況	取得先は、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、取得先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、取得先は、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) 開示につき取得先の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

取得予定資産の売主である Septentrio2 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、当該売主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。

本件取得につきましては、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 29 年 5 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件取得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承認を得ています。

また、取得予定資産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) 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 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。(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、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 29 年 5 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承認を得ています。

(注) 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

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	D49 ホテルマイステイズプレミア浜松町
現所有者・信託受益者	① Septentrio2 TMK ② 当該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出資を受けています。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 平成28年3月
前所有者・前信託受益者	① Boreas 特定目的会社 ② 当該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出資を受けています。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 平成23年6月
前々所有者・前々信託受益者	特別な利害関係にある者以外

## 8. 媒介の概要

取得予定資産の取得に係る媒介はありません。

## 9. 日程

取得決定日	平成29年5月25日
契約締結日	
取得予定日	平成29年5月29日
取得資金	新規借入れ（注）及び自己資金
決済方法	引渡し時一括決済

（注）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。

## 10. 今後の見通し

本件取得に伴う本投資法人の平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30日）及び平成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の修正につきましては、本日付「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。

## 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

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。

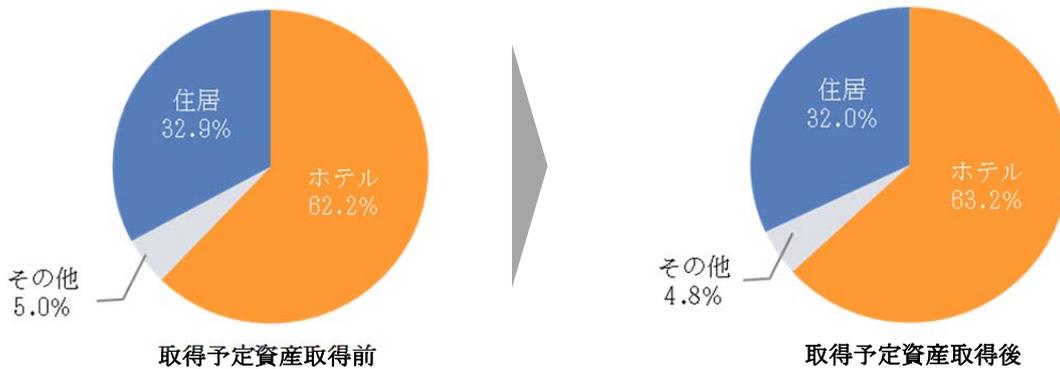
以上

- \* 本資料の配布先：兜倶楽部、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】

本件取得前後のポートフォリオ構成

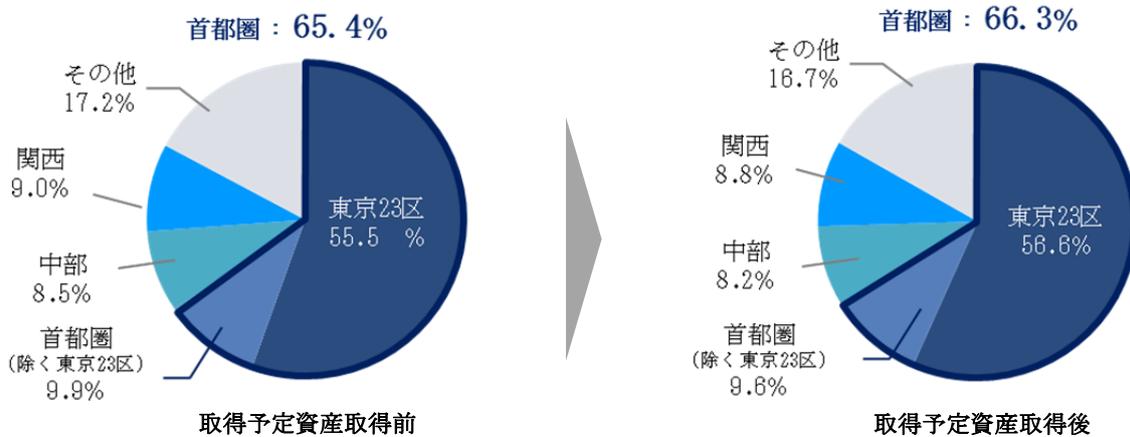
■ 用途別のポートフォリオ構成比（注1）（注2）



（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。

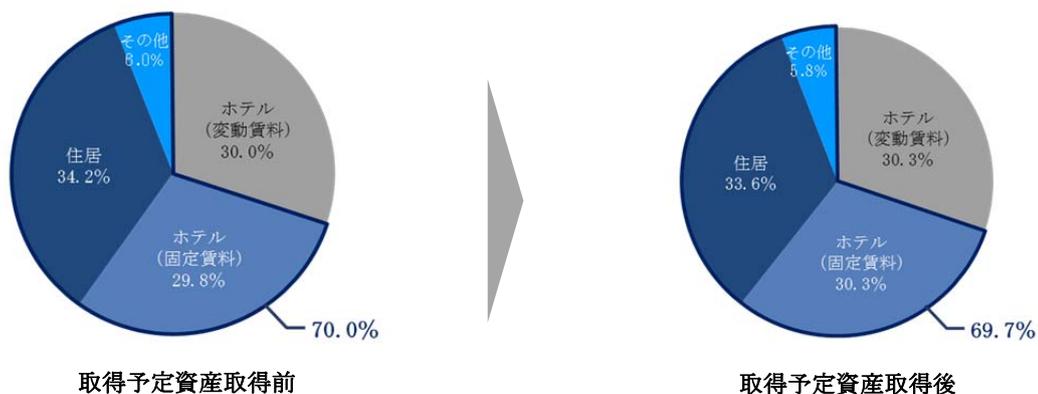
（注2）各エリアは以下のように定義しています。

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（注）（平準化ベース）



（注）「取得予定資産取得前」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、「取得予定資産取得後」については、上記の「取得予定資産取得前」の数値に、資産運用会社が算定した取得予定資産の平成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、取得予定資産については、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。）を加算して算出しています。