

平成 29 年 12 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、住居 6 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 (注 1)	譲渡先 (注 3)	特定 資産の 種類
住居	A31	アルモニー御茶ノ水	1,428	1,351	1,603	251	非開示	信託 受益権 (注 4)
	A36	グロースメゾン池袋	825	746	1,057	310		
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	604	626	732	106		
	A56	カーザエルミタッジオ	1,070	953	1,312	358		
	A62	レクセルマンション 上野松が谷	970	859	1,329	470		
	A81	サンテラス南池袋	625	595	934	339		
	合計		5,523	5,132	6,970	1,837		

(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。譲渡関連費用等控除後の不動産等売却益を平成 29 年 12 月期及び平成 30 年 6 月期にそれぞれ約 1,099 百万円、約 597 百万円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) 譲渡先は国内の特定目的会社 1 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、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) 譲渡予定資産のうち、アルモニー御茶ノ水、グロースメゾン池袋及びキャピタルハイツ神楽坂の 3 物件の信託受益権は、本投資法人が平成 23 年 7 月に信託内借入を実施した際に他の複数物件の信託勘定と併合されていることから、今

回、当該3物件の信託受益権を単体で譲渡することを目的に、平成29年12月22日を効力発生日とする信託分割の手続きを実施し一定の費用を計上しています。当該信託内借入及び信託勘定の併合の詳細については、平成23年7月15日付「信託内借入れによる資金調達及び返済並びに資産の信託受託者変更に関するお知らせ」をご参照ください。

(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。

(注6) 後記「7. 日程」に記載のとおり、譲渡予定資産のうちカーザエルミタッジオ、レクセルマンション上野松が谷及びサテラス南池袋(以下「12月譲渡物件」と総称します。)の譲渡予定日は平成29年12月28日、アルモニー御茶ノ水、グロースメゾン池袋及びキャピタルハイツ神楽坂(以下「1月譲渡物件」と総称します。)の譲渡予定日は平成30年1月31日ですが、本譲渡予定資産6物件の譲渡は一体の取引として行われるため、12月譲渡物件の決済後に譲渡先の責に帰すべき事由以外の事由で1月譲渡物件の譲渡の実行がなされないこととなった場合には、譲渡先の選択により、12月譲渡物件を譲渡価格と同額で買い戻すか、又は1月譲渡物件の譲渡価格の10%相当額の違約金及び1月譲渡物件に関して譲渡先が負担した費用を支払う義務が生じることとされています。なお、12月譲渡物件の決済後に譲渡先の責に帰すべき事由で1月譲渡物件の譲渡が譲渡予定日に実行されないこととなった場合には、本投資法人は譲渡先に対して1月譲渡物件の譲渡価格の10%相当額の違約金及び1月譲渡物件に関して本投資法人が負担した費用の支払を請求することができることとされています。

2. 譲渡の理由

本件譲渡は、本年7月25日に公表した資産入替え(注1)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6,970百万円、実績NOI利回り(注2)4.2%、償却後実績NOI利回り(注3)3.1%となる譲渡予定価格で譲渡します。

なお、本資産運用会社は目下、ノンコア・アセット(注4)であるオフィスビルの譲渡(以下「追加譲渡」といい、本件譲渡と併せて「一連の資産譲渡」といいます。)も検討しており(注5)、追加譲渡については近日中に追加譲渡の譲渡先との間で合意できる見通しです。また、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5)。

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6,970百万円であり、実績NOI利回り(注2)4.2%、償却後実績NOI利回り(注3)3.1%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36%、直近の鑑定評価額の総額を約15%それぞれ上回る水準であり、本件譲渡により合計1,696百万円の売却益を計上(うち約1,099百万円を平成29年12月期に、約597百万円を平成30年6月期に計上)することを見込んでいます。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6)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) 当該資産入替えの詳細については、平成29年7月25日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。
- (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合計を譲渡予定価格合計で除して算出しています。
- (注3) 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4) 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5) 追加譲渡及び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、本日現在では譲渡又は取得が検討されているにすぎず、実際に譲渡又は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6) 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。

【A31 アルモニー御茶ノ水】

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	みずほ信託銀行株式会社	
所在地	(地番)	東京都文京区湯島二丁目94番4、95番1、95番2、95番4、95番5			
	(住居表示)	東京都文京区湯島二丁目5番5号			
交通条件	JR中央線・総武線「御茶ノ水」駅 徒歩7分、東京メトロ丸の内線「御茶ノ水」駅 徒歩7分				
取得年月日	平成18年8月3日		収支状況等 (単位：千円)		
取得価格	1,428百万円		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	41,938
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		貸室賃料・共益費	38,784
	地積	588.79㎡		その他収入	3,153
	建蔽率/容積率	80%/600%、80%/400%		賃貸事業費用②	15,747
建物	所有形態	所有権		維持管理費	3,897
	用途	共同住宅		公租公課	1,891
	延床面積	1,995.59㎡		損害保険料	40
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		減価償却費③	7,624
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント 会社	パンフィック・ディベロップメントアンドマネー ジメント株式会社			その他費用	2,293
				賃貸事業損益 (①-②)	26,191
契約形態	パス・スルー型		NOI (①-②+③)		33,815
賃貸借の概要					
テナントの総数	1		敷金・保証金	7,728千円	
総賃貸面積	1,704.00㎡		総賃貸可能面積	1,748.24㎡	
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
	88.3%	90.8%	100.0%	100.0%	97.5%
地域特性等					
対象不動産はJR線「御茶ノ水」駅の北方徒歩約7分に位置する賃貸可能戸数65戸のワンルーム・1LDKからなる単身者向けのマンションです。対象不動産の至近には東京医科歯科大学病院、順天堂大学病院が存していることから医療関係者の需要が見込まれるほか、都心ビジネスエリアへのアクセスが良好なことから単身社会人、企業の社宅として安定的な賃貸ニーズが見込まれます。					
特記事項					
なし					

【A31 アルモニー御茶ノ水】

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー
鑑定評価額（特定価格）	1,420百万円
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	75,588千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(b) 共益費収入	4,344千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(c) 水道光熱費収入	-	その他収入に含む
(d) 駐車場収入	3,756千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(e) その他収入	4,129千円	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)]	87,817千円	
(f) 空室等損失	5,450千円	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)]	82,366千円	
(h) 維持管理費	2,535千円	実績値、契約内容を参考に査定
(i) 水道光熱費	1,159千円	実績値を参考に査定
(j) 修繕費	3,223千円	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	1,564千円	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	2,849千円	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	3,799千円	実額相当額を計上
(n) 損害保険料	142千円	実額相当額を計上
(o) その他費用	72千円	実績値を参考に査定
③運営費用（経費率）= [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	15,346千円	
④運営純収益 = [② - ③]	67,020千円	
(p) 一時金の運用益	-	
(q) 資本的支出	3,854千円	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)]	63,166千円	
⑥還元利回り	4.3%	割引率に変動リスクを考慮し査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	1,470,000千円	
(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	376,349千円	
(a) 売却価格	1,403,691千円	
(b) 売却費用	42,110千円	売却価格の3.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,361,580千円	
②復帰価格現在価値	1,020,913千円	
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別性を考慮し査定
④最終還元利回り	4.5%	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]	1,400,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	1,420,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	813,000千円	
(ii) 建物価格	228,000千円	
(iii) 通常の付帯費用	118,000千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [i + ii + iii]	1,160,000千円	

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	

【A36 グロースメゾン池袋】

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	みずほ信託銀行株式会社		
所在地	(地番)	東京都豊島区西池袋三丁目31番2				
	(住居表示)	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号				
交通条件	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、西武池袋線、東武東上線、東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線「池袋」駅 徒歩5分					
取得年月日	平成18年8月3日		収支状況等	(単位：千円)		
取得価格	825百万円		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	26,872		
	用途地域	商業地域		貸室賃料・共益費	25,238	
	地積	209.65㎡		その他収入	1,633	
	建蔽率/容積率	80%/600%		貸貸事業費用②	10,035	
建物	所有形態	所有権	維持管理費	2,500		
	用途	共同住宅	公租公課	1,046		
	延床面積	1,080.95㎡	損害保険料	26		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	減価償却費③	5,321		
	建築時期	平成18年1月	その他費用	1,139		
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント 会社	パンフィック・ディベロップメントアンドマネー ジメント株式会社		貸貸事業損益 (①-②)	16,836		
契約形態	パス・スルー型		NOI (①-②+③)	22,158		
賃貸借の概要						
テナントの総数	1		敷金・保証金	4,559千円		
総賃貸面積	906.97㎡		総賃貸可能面積	952.89㎡		
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	
	88.1%	97.6%	97.6%	100.0%	95.2%	
地域特性等						
対象不動産はJR線他「池袋」駅の西方徒歩約5分に位置する賃貸可能戸数42戸の単身者向けのマンションです。対象不動産は都内有数の繁華街である池袋の商業ゾーンに至近でショッピング等の利便性は極めて高く、またターミナル駅である池袋駅から都心ビジネスエリアへのアクセスが良好なことから、日常生活の利便性・都心近接性・交通便利性を志向する都心通勤者及び若年単身者を中心に安定した需要が見込まれます。						
特記事項						
なし						

【A36 グロースメゾン池袋】

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー
鑑定評価額（特定価格）	915 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	48,698 千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(b) 共益費収入	3,360 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	-	その他収入に含む
(d) 駐車場収入	1,206 千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(e) その他収入	2,729 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)]	55,994 千円	
(f) 空室等損失	3,025 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)]	52,969 千円	
(h) 維持管理費	2,001 千円	実績値、契約内容を参考に査定
(i) 水道光熱費	1,177 千円	実績値を参考に査定
(j) 修繕費	1,216 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	1,004 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	1,836 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	2,090 千円	実額相当額を計上
(n) 損害保険料	94 千円	実額相当額を計上
(o) その他費用	703 千円	実績値を参考に査定
③運営費用（経費率）= [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	10,123 千円	
④運営純収益 = [② - ③]	42,845 千円	
(p) 一時金の運用益	-	
(q) 資本的支出	1,172 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)]	41,673 千円	
⑥還元利回り	4.4%	割引率に変動リスクを考慮し査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	947,000 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	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	246,367 千円	
(a) 売却価格	905,936 千円	
(b) 売却費用	27,178 千円	売却価格の 3.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	878,758 千円	
②復帰価格現在価値	654,411 千円	
③割引率	4.3%	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	4.6%	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]	901,000 千円	
(3) 収益還元法による収益価格	915,000 千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	287,000 千円	
(ii) 建物価格	198,000 千円	
(iii) 通常の付帯費用	79,600 千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [i + ii + iii]	565,000 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	

【A42 キャピタルハイツ神楽坂】

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	みずほ信託銀行株式会社
所在地	(地番)	東京都新宿区榎町71番地1、 東京都新宿区東榎町10番地4			
	(住居表示)	東京都新宿区榎町71番1			
交通条件	東京メトロ東西線「神楽坂」駅 徒歩5分				
取得年月日	平成18年8月3日			収支状況等 (単位：千円)	
取得価格	604百万円			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		貸賃事業収入①	19,885
	用途地域	商業地域、準工業地域		貸室賃料・共益費	17,917
	地積	360.50㎡		その他収入	1,967
	建蔽率/容積率	80%/500%、60%/400%		貸賃事業費用②	7,126
建物	所有形態	所有権		維持管理費	1,932
	用途	居宅、事務所、教習所、店舗、倉庫		公租公課	1,087
	延床面積	1,270.75㎡		損害保険料	25
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		減価償却費③	2,630
	建築時期	昭和62年5月		その他費用	1,450
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント 会社	三井ホームエステート株式会社			貸賃事業損益 (①-②)	12,758
契約形態	パス・スルー型			NOI (①-②+③)	15,389
賃貸借の概要					
テナントの総数	1			敷金・保証金	6,971千円
総賃貸面積	939.75㎡			総賃貸可能面積	1,126.65㎡
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
	94.4%	97.2%	97.2%	97.2%	83.4%
地域特性等					
対象不動産は東京メトロ線「神楽坂」駅の西方徒歩約5分に位置する店舗・事務所併用のマンションです。最寄駅はJR線と東京メトロ線、都営線が交差する飯田橋駅の隣接駅であり都内各所へのアクセスが良好なことから単身社会人を中心に幅広い需要が見込まれます					
特記事項					
なし					

【A42 キャピタルハイツ神楽坂】

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー
鑑定評価額（特定価格）	587百万円
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	36,619千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(b) 共益費収入	2,268千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(c) 水道光熱費収入	-	その他収入に含む
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	1,011千円	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)]	39,898千円	
(f) 空室等損失	1,944千円	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)]	37,953千円	
(h) 維持管理費	1,798千円	実績値、契約内容を参考に査定
(i) 水道光熱費	691千円	実績値を参考に査定
(j) 修繕費	1,522千円	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	738千円	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	1,184千円	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	2,175千円	実額相当額を計上
(n) 損害保険料	90千円	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)]	8,201千円	
④運営純収益 = [② - ③]	29,752千円	
(p) 一時金の運用益	-	
(q) 資本的支出	2,448千円	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)]	27,304千円	
⑥還元利回り	4.45%	割引率に変動リスクを考慮し査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	614,000千円	
(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	4.8%	
(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	161,782千円	
(a) 売却価格	574,825千円	
(b) 売却費用	17,244千円	売却価格の3.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	557,580千円	
②復帰価格現在価値	413,891千円	
③割引率	4.35%	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	4.75%	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]	576,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	587,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	497,000千円	
(ii) 建物価格	63,600千円	
(iii) 通常の付帯費用	36,800千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [i + ii + iii]	597,000千円	

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	

【A56 カーザエルミタツジオ】

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)	東京都目黒区中根一丁目197番1			
	(住居表示)	東京都目黒区中根一丁目14番15号			
交通条件	東急東横線「都立大学」駅 徒歩8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	1,070百万円		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	貸賃事業収入①	32,586	
	用途地域	第一種住居地域	貸室賃料・共益費	29,840	
	地積	433.31㎡	その他収入	2,745	
	建蔽率/容積率	70%/300%	貸賃事業費用②	14,713	
建物	所有形態	所有権	維持管理費	2,813	
	用途	共同住宅・店舗	公租公課	1,652	
	延床面積	1,523.48㎡	損害保険料	32	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建	減価償却費③	9,221	
	建築時期	平成15年12月	その他費用	993	
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント 会社	パンフィック・ディベロップメントアンドマネー ジメント株式会社		貸賃事業損益 (①-②)	17,872	
契約形態	パス・スルー型		NOI (①-②+③)	27,094	
賃貸借の概要					
テナントの総数	1		敷金・保証金	8,209千円	
総賃貸面積	1,124.81㎡		総賃貸可能面積	1,197.19㎡	
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
	84.2%	100.0%	100.0%	96.7%	94.0%
地域特性等					
<p>対象不動産は東急線「都立大学」駅より南西方へ徒歩約8分の距離に位置する賃貸マンションです。当該エリアは東急東横線を利用することにより、渋谷方面へのアクセスが良く高い利便性を有しています。また、当該建物は総住居17戸及び店舗・事務所からなるデザイナーズマンションで、各種雑誌やTV番組でも取り上げられたことがあるなど、外観の仕上げ及び内装等のグレードは周辺類似マンションと比較しても高い優位性を有しています。</p>					
特記事項					
なし					

【A56 カーザエルミタツジオ】

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）	1,120 百万円
価格時点	平成 29 年 12 月 1 日

④ 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	57,068 千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(b) 共益費収入	1,356 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	4,302 千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(e) その他収入	5,038 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)]	67,764 千円	
(f) 空室等損失	4,240 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)]	63,524 千円	
(h) 維持管理費	3,264 千円	実績値、契約内容を参考に査定
(i) 水道光熱費	1,500 千円	実績値を参考に査定
(j) 修繕費	1,508 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	1,172 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	2,848 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	3,280 千円	実額相当額を計上
(n) 損害保険料	57 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)]	13,629 千円	
④運営純収益 = [② - ③]	49,895 千円	
(p) 一時金の運用益	72 千円	
(q) 資本的支出	2,291 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)]	47,676 千円	
⑥還元利回り	4.2%	割引率に変動リスクを考慮し査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	1,140,000 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	4.4%	
(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	390,020 千円	
(a) 売却価格	1,089,227 千円	
(b) 売却費用	32,677 千円	売却価格の 3.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,056,550 千円	
②復帰価格現在価値	713,805 千円	
③割引率	4.0%	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	4.4%	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]	1,100,000 千円	
(3) 収益還元法による収益価格	1,120,000 千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	490,000 千円	
(ii) 建物価格	197,000 千円	
(iii) 市場性修正率	120%	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i + ii) × iii]	824,000 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	

【A62 レクセルマンション上野松が谷】

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)	東京都台東区松が谷三丁目409番2			
	(住居表示)	東京都台東区松が谷三丁目10番2号			
交通条件	東京メトロ日比谷線「入谷」駅 徒歩8分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅 徒歩10分、JR山手線・京浜東北線他「上野」駅 徒歩17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	970百万円		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	35,106
	用途地域	商業地域		貸室賃料・共益費	31,078
	地積	438.60㎡		その他収入	4,027
	建蔽率/容積率	100%/500%			
建物	所有形態	所有権		賃貸事業費用②	16,982
	用途	共同住宅		維持管理費	4,381
	延床面積	2,196.49㎡		公租公課	1,866
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		損害保険料	41
	建築時期	平成17年1月		減価償却費③	8,553
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント 会社	パンフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		その他費用	2,138	
			賃貸事業損益 (①-②)	18,123	
契約形態	パス・スルー型		NOI (①-②+③)	26,677	
賃貸借の概要					
テナントの総数	1		敷金・保証金	6,713千円	
総賃貸面積	1,826.63㎡		総賃貸可能面積	1,969.45㎡	
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%	96.4%	92.7%
地域特性等					
対象不動産は東京メトロ線「入谷」駅より南東方に徒歩約8分に位置するファミリータイプの賃貸マンションです。対象不動産の存する松が谷エリアは、丸の内・大手町等を中心とした都心への近接性・利便性が高く、また地縁的選好性の認められるエリアであるため、これらを志向する都心通勤者及び若年単身者を中心に人気があります。					
特記事項					
なし					

【A62 レクセルマンション上野松が谷】

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）	1,230百万円
価格時点	平成29年12月1日

⑤ 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	63,290千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(b) 共益費収入	2,481千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(c) 水道光熱費収入	-	その他収入に含む
(d) 駐車場収入	6,048千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(e) その他収入	2,759千円	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)]	74,578千円	
(f) 空室等損失	5,707千円	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)]	68,871千円	
(h) 維持管理費	1,937千円	実績値、契約内容を参考に査定
(i) 水道光熱費	1,063千円	実績値を参考に査定
(j) 修繕費	2,191千円	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	1,322千円	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	1,392千円	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	3,749千円	実額相当額を計上
(n) 損害保険料	82千円	実額相当額を計上
(o) その他費用	1,239千円	
③運営費用（経費率）= [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	12,979千円	
④運営純収益 = [② - ③]	55,892千円	
(p) 一時金の運用益	53千円	
(q) 資本的支出	2,500千円	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)]	53,445千円	
⑥還元利回り	4.3%	割引率に変動リスクを考慮し査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	1,240,000千円	
(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	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	430,000千円	
(a) 売却価格	1,230,000千円	
(b) 売却費用	20,000千円	売却価格の2.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,210,000千円	
②復帰価格現在価値	790,000千円	
③割引率	4.3%	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	4.5%	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]	1,220,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	1,230,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	570,000千円	
(ii) 建物価格	470,000千円	
(iii) 原価法による積算価格 = [i + ii]	1,040,000千円	

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	

【A81 サンテラス南池袋】

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)	東京都豊島区南池袋二丁目96番6他2筆			
	(住居表示)	東京都豊島区南池袋二丁目22番6号			
交通条件	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、西武池袋線、東武東上線、東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線「池袋」駅 徒歩4分				
取得年月日	平成24年9月28日		収支状況等	(単位：千円)	
取得価格	625百万円		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	22,564
	用途地域	商業地域		貸室賃料・共益費	20,496
	地積	181.61㎡		その他収入	2,068
	建蔽率/容積率	100%/600%			
建物	所有形態	所有権		賃貸事業費用②	10,505
	用途	共同住宅		維持管理費	2,924
	延床面積	965.85㎡		公租公課	919
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		損害保険料	26
	建築時期	平成10年2月		減価償却費③	5,212
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント 会社	グッドワークス株式会社		その他費用	1,420	
			賃貸事業損益 (①-②)	12,059	
契約形態	パス・スルー型		NOI (①-②+③)	17,272	
賃貸借の概要					
テナントの総数	1		敷金・保証金	3,620千円	
総賃貸面積	780.45㎡		総賃貸可能面積	898.70㎡	
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
	97.4%	97.4%	100.0%	97.4%	86.8%
地域特性等					
<p>対象不動産は、JR線、東京メトロ線、東武線、西武線が乗り入れる都内有数のターミナル駅である「池袋」駅から徒歩約4分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅は、JR各線のほか、東京メトロ、西武鉄道、東武鉄道の複数の路線が利用可能なことから各方面への交通利便性が極めて良好です。</p> <p>「池袋」駅周辺は、大規模百貨店を中心に、家電量販店、専門店等の商業施設、各種飲食店が集積しており、繁華性の高い地域です。対象不動産は、1K38戸からなる単身者向け賃貸マンションです。ターミナル駅である「池袋」駅への近接性に優れ、また各種大型商業施設、繁華街に近いことから、生活の利便性等を求める単身者層からの需要が見込まれます。</p>					
特記事項					
なし					

【A81 サンテラス南池袋】

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）	761百万円
価格時点	平成29年12月1日

⑥ 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	42,933千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(b) 共益費収入	1,764千円	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	720千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(e) その他収入	2,984千円	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)]	48,401千円	
(f) 空室等損失	2,432千円	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)]	45,969千円	
(h) 維持管理費	1,780千円	実績値、契約内容を参考に査定
(i) 水道光熱費	770千円	実績値を参考に査定
(j) 修繕費	1,717千円	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	885千円	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	2,330千円	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	1,865千円	実額相当額を計上
(n) 損害保険料	47千円	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)]	9,394千円	
④運営純収益 = [② - ③]	36,575千円	
(p) 一時金の運用益	35千円	
(q) 資本的支出	2,638千円	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)]	33,972千円	
⑥還元利回り	4.4%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	772,000千円	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	4.7%	
(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	273,219千円	
(a) 売却価格	740,870千円	
(b) 売却費用	22,226千円	売却価格の3.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	718,644千円	
②復帰価格現在価値	476,245千円	
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別性を考慮し査定
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]	749,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	761,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	265,000千円	
(ii) 建物価格	141,000千円	
(iii) 市場性修正率	130%	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i + ii) × iii]	528,000千円	

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

本譲渡物件の譲渡先は国内の特定目的会社1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。

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。

なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と両媒介先の間には、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、両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、両媒介先は、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21日
契約締結日	
譲渡予定日	平成29年12月28日（カーザエルミタッジオ、レクセルマンション上野松が谷、サンテラス南池袋） 平成30年1月31日（アルモニー御茶ノ水、グロースメゾン池袋、キャピタルハイツ神楽坂）（注）
決済方法	引渡し時にそれぞれ一括決済

（注）本譲渡予定資産6物件の譲渡は一体の取引として行われるため、12月譲渡物件の決済後に譲渡先の責に帰すべき事由以外の事由で1月譲渡物件の譲渡の実行がなされないこととなった場合には、譲渡先の選択により、12月譲渡物件を譲渡予定価格と同額で買い戻す義務等が生じることとされています。詳細については、前記「1. 譲渡の概要」の（注6）をご参照ください。

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、追加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月期において約1,099百万円、平成30年6月期において約597百万円の売却益を計上する見通しです。ただし、本投資法人は目下、追加譲渡の検討を進めており、追加譲渡による譲渡損益により、平成29年12月期及び平成30年6月期における売却益はいずれも変動する可能性があります。

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益の計上により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、追加譲渡の有無及び内容が決定した時点で改めて開示する予定です。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invincible-inv.co.jp/>