

平成 30 年 2 月 13 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1物件（以下、「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 (百万円) (注1)	譲渡先 (注3)	特定 資産の 種類
オフィスビル	B14	レキシントン・プラザ 西五反田	4,880	4,662	5,160	498	非開示 (注4)	信託 受益権

(注1) 帳簿価格は、平成 29 年 12 月 31 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 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 395 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) 譲渡先は国内の非上場不動産投資法人ですが、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

本投資法人は、譲渡予定資産を実績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譲渡します。本件譲渡における譲渡予定価格は帳簿価格（注3）を10.7%上回っており、譲渡予定価格と帳簿価格の差額（注3）は498百万円となります。また、鑑定評価額（注4）

を 21.4%上回っており、譲渡予定価格と鑑定評価額（注4）の差額は 910 百万円となります。平成 29 年 12 月から平成 30 年 1 月にかけて実施した 9 物件（以下「譲渡 9 物件」といいます。）の譲渡（以下「9 物件譲渡」といいます。）（注5）と通算すると、譲渡（予定）価格の総額は 14,906 百万円、譲渡に係る実績NOI利回り（注1）は 4.2%、償却後実績NOI利回り（注2）は 3.2%となります。

なお、本投資法人は、スポンサー・パイプラインを活用して、平成 30 年 2 月 7 日付でホテル 4 物件（以下「本ホテル 4 物件」といいます。）を鑑定NOI利回り（注6）6.2%となる価格で取得しており、9 物件譲渡の譲渡代金は、当該物件取得の取得資金に充当済みです。

本投資法人は、本件譲渡による譲渡資金のうち帳簿価格に相当する約 47 億円についてもスポンサー・パイプラインを活用した将来的なホテル物件の取得資金に充当することにより、投資主価値の更なる向上に努めます。なお、ホテル物件の追加的な取得を早期に実現すべく、本資産運用会社では現在具体的な検討を進めています（注7）。

本件譲渡により、本投資法人は平成 30 年 6 月期に売却益約 395 百万円を計上する予定です。また、9 物件譲渡と通算すると、平成 29 年 12 月期に 1,074 百万円、平成 30 年 6 月期に 1,191 百万円の売却益を計上する予定です。なお、平成 30 年 6 月期においては、かかる売却益のうち一部のみを分配することし、残額については内部留保し、収益の減少や費用の増加の発生時において必要に応じて取り崩すことで分配金水準の安定化を図るために活用する方針です。

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

ノン・コアアセット（注8）である本譲渡物件の譲渡予定価格は 5,160 百万円であり、実績NOI利回り（注1）4.2%、償却後実績NOI利回り（注2）3.2%となる価格での譲渡となります。本投資法人は直近、平成 30 年 2 月 7 日付で本ホテル 4 物件を鑑定NOI利回り 6.2%で取得しており、本譲渡物件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、本譲渡物件を上回る利回り水準での再投資に充当すべく検討を進めています。

## （2） 売却益の計上

本譲渡物件の譲渡予定価格は、帳簿価格（注3）を 10.7%、直近の鑑定評価額（注4）を 21.4%それぞれ上回る水準であり、本件譲渡により 395 百万円の売却益を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 17 物件（ホテル客室数：3,995 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9）の候補物件の中から、本件譲渡による資金を原資とし、投資口の追加発行を行うことなく、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 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日の実績NOIの合計額を譲渡（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 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日の実績NOIの合計額から同期間の減価償却費合計額を控除した金額を、譲渡（予定）価格合計で除して算出しています。

（注3） 帳簿価格は、平成 29 年 12 月 31 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あり、不動産等売却益とは異なります。

（注4） 平成 29 年 12 月 31 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きます。

- (注5) 9物件譲渡の詳細については、平成29年12月21日付及び平成29年12月26日付「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注6) 本ホテル4物件の鑑定NOI利回りは、平成30年1月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産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）の合計額を取得価格合計で除して算出しています。
- (注7) 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8) 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9) 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別を記載しています。
  - ・「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項第1号に掲げる用途地域の種別を記載しています。
  - ・「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12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7月1日から平成29年12月31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。

鑑定評価額は、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。

## 【B14 レキシントン・プラザ西五反田】

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	三井住友信託銀行株式会社	
所在地	(地番)	東京都品川区西五反田五丁目435番1			
	(住居表示)	東京都品川区西五反田五丁目2番4号			
交通条件	東急目黒線「不動前」駅 徒歩4分、J R山手線、都営浅草線「五反田」駅 徒歩11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	4,880百万円		事業期間	平成29年7月1日～平成29年12月31日	
土地	所有形態	所有権		賃貸事業収入①	152,362
	用途地域	商業地域		貸室賃料・共益費	133,985
	地積	918.17㎡		その他収入	18,376
	建蔽率/容積率	100%/600%		賃貸事業費用②	66,940
建物	所有形態	所有権		維持管理費	27,042
	用途	事務所		公租公課	12,210
	延床面積	7,994.43㎡		損害保険料	140
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根地下1階付11階建		減価償却費③	26,618
	建築時期	平成5年6月		その他費用	928
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	株式会社長谷工ライブネット(注)		賃貸事業損益(①-②)	85,422	
契約形態	—		NOI(①-②+③)	112,040	
賃貸借の概要					
テナントの総数	8		敷金・保証金	164,779千円	
総賃貸面積	6,033.58㎡		総賃貸可能面積	6,033.58㎡	
稼働率の推移	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	平成29年12月末
	100.0%	100.0%	91.8%	100.0%	100.0%
地域特性等					
<p>対象不動産は、東急目黒線「不動前」駅から近隣地域の中心まで、北東方へ徒歩約4分、J R線「五反田」駅から近隣地域の中心まで、南西方へ徒歩約11分に隣接する事務所ビルです。最寄駅である「不動前」駅から「大手町」駅まで、都営地下鉄三田線経由で20分であり、また、近隣地域の最寄駅である「不動前」駅は平成12年に都営地下鉄三田線・東京メトロ南北線との相互乗り入れにより、利便性が高くなっています。対象不動産は、基準階の床面積が約150～180坪確保でき、また、個別空調等、テナントニーズを概ね満たす設備水準であること、維持管理の状態も比較的良好であること等から、代替競争関係にあるオフィスビルと比較して相応の競争力を有していると考えられます。</p>					
特記事項					
<p>1. 対象不動産北側道路の拡幅事業に供するため対象不動産の土地の一部を譲渡しており、これに伴い、現在対象不動産は容積率について既存不適格の状態にあります。</p> <p>2. 対象不動産の土地については、私道に関する負担(約21.8㎡)があります。</p> <p>3. 隣接地との境界の一部については、書面による境界確認がなされていません。</p>					

(注) プロパティ・マネジメント業務のみ委託しています。

## 【B14 レキシントン・プラザ西五反田】

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）	4,250百万円
価格時点	平成29年12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	177,267千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(b) 共益費収入	90,690千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(c) 水道光熱費収入	25,000千円	過年度の実績に基づき計上
(d) 駐車場収入	6,360千円	現行水準、新規市場水準を参考に査定
(e) その他収入	2,000千円	自動販売機手数料等を計上
①潜在総収益 = [(a)+(b)+(c)+(d)+(e)]	301,317千円	
(f) 空室等損失	9,424千円	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)]	291,893千円	
(h) 維持管理費	17,600千円	実績値、契約内容を参考に査定
(i) 水道光熱費	35,700千円	実績値を参考に査定
(j) 修繕費	5,104千円	実績値、類似建物の修繕費水準、エンジニアリング・レポート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	1,777千円	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	1,493千円	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	25,668千円	公租公課関係資料に基づき税額を査定
(n) 損害保険料	246千円	契約保険料、類似建物の保険料率等を考慮して計上
(o) その他費用	-	
③運営費用(経費率)=[(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	87,588千円	
④運営純収益 = [②-③]	204,305千円	
(p) 一時金の運用益	1,596千円	
(q) 資本的支出	12,270千円	実績値、類似建物の資本的支出水準、エンジニアリング・レポートの修繕更新費等を考慮し査定
⑤純収益 = [④+(p)-(q)]	193,631千円	
⑥還元利回り	4.5%	各地区の基準利回りに対象不動産の立地条件・建物条件等の起因するスプレッドを加減し、将来における不確実性、類似不動産の取引利回りを難難して査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥]	4,300,000千円	
(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	1,567,337千円	
(a) 売却価格	4,062,375千円	
(b) 売却費用	121,871千円	売却価格の3.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	3,940,504千円	
② 復帰価格現在価値	2,636,591千円	
③割引率	4.1%	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	4.8%	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の価格、賃料動向等を総合的に勘案のうえ査定
⑤DCF法による収益価格=[①+②]	4,200,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	4,250,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	1,820,000千円	
(ii) 建物価格	942,000千円	
(iii) 市場性修正率	150%	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i+ii)×iii]	4,140,000千円	

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非上場不動産投資法人ですが、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。

##### 【媒介者1】

本日現在、本投資法人・資産運用会社と媒介先の間には、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、前期（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、並びに当期（平成30年6月期）において本投資法人が行った資産の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、前期（平成29年12月期）及び当期（平成30年6月期）において本投資法人が行った資産の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。

#### 7. 日程

譲渡決定日	平成30年2月13日
契約締結日	
譲渡予定日	平成30年3月9日
決済方法	引渡し時一括決済

#### 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、今後の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30年6月期において売却益約395百万円を計上し、また、同期において9物件譲渡の売却益と通算した売却益は1,191百万円となる見通しです。なお、平成30年6月期

及び平成 30 年 12 月期の業績予想については、現在精査をしており、確定次第、速やかに開示する予定です。

以 上

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