

平成 30 年 6 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2物件(以下「本ホテル2物件」といいます。)の取得(以下「本取得」といいます。)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	D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	4,068	4,110	Calvis 特定目的会社	信託受益権
	D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市	3,257	3,290		
合計				7,325	7,400		

(注1) 「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された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。

(注2) 「鑑定評価額」は、平成30年4月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社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. 本ホテル2物件の内容等 (1) 本ホテル2物件の内容」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. 取得の理由

平成30年2月13日付「資産の譲渡に関するお知らせ」で公表のとおり、本投資法人は平成30年3月9日付でノンコア・アセット(注1)であるレキシントン・プラザ西五反田(以下「本譲渡物件」といいます。)を実績NO1利回り(注2)4.2%となる譲渡価格5,160百万円で譲渡(以下「本譲渡」といいます。)しました。

本投資法人は、本譲渡による譲渡資金、平成30年5月25日に発行した投資法人債の手取金(注3)及び借入金(注4)を活用し、スポンサーであるFortress Investment Group LLC(以下「FIG」といいます。)の関係法人より、ポートフォリオ収益の成長性及び安定性に貢献することが期待できる本ホテル

2物件を鑑定NOI利回り（注5）4.7%となる価格である取得予定価格合計7,325百万円で取得することとしました。本取得により、平成29年7月以降、本投資法人は12物件について実績NOI利回り（注6）4.1%となる譲渡価格合計16,397百万円で譲渡し、6物件（公募増資に伴う物件取得を除きます。）を鑑定NOI利回り（注5）5.6%となる取得（予定）価格合計19,750百万円で取得することで、償却後NOI増加額（注7）が333百万円となります。

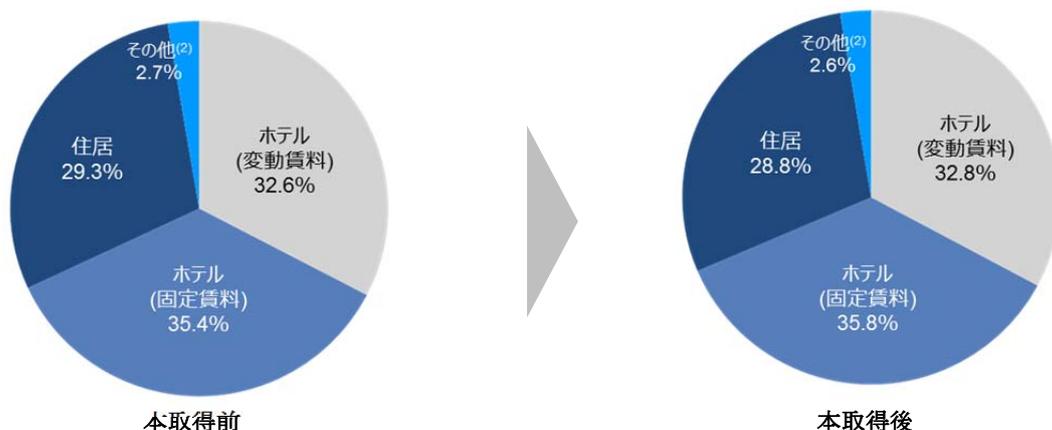
本ホテル2物件は、各物件の所在するサブマーケットにおいて好立地の物件であり、いずれも株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）により運営されています。本取得は、訪日外国人宿泊者の需要を取り込むことが期待できる首都圏の物件であり、それぞれの市場の中で、好立地で競争力が高いホテルへの投資である点と、魅力的な利回りで取得でき、収益の成長性と安定性を実現することが期待できる物件を取得する点で、本投資法人の外部成長戦略に沿ったものであると考えています。

ホテルマイステイズ立川は、東京西部の郊外に所在するホテルです。立川は、JR山手線他「新宿」駅やJR山手線他「東京」駅まで直通でアクセスができる交通の要衝であり、多数の近代的な産業施設、様々な国立の研究所や行政の庁舎が立地していることから、ビジネス客・レジャー客双方からの安定した宿泊需要があります。

一方、ホテルマイステイズ五反田は、東京の中でも利用客が多く主要駅や都心部とを結ぶ重要な交通機関であるJR山手線「五反田」駅から徒歩数分の場所に所在します。「五反田」駅は羽田空港までアクセスしやすく、新幹線停車駅である東海道新幹線「品川」駅までもわずか2駅と交通利便性に優れます。

- (注1) 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2) 「実績NOI利回り」は本譲渡物件の平成29年1月1日～平成29年12月31日の実績NOIを譲渡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3) 投資法人債の発行については、平成30年5月18日付「投資法人債の発行に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注4) 借入金の詳細については、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5) 「鑑定NOI利回り」は、本ホテル2物件については平成30年4月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、平成30年2月に取得した4物件については平成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6) 「実績NOI利回り」は、平成29年における譲渡資産のNOIの実績値の合計を売却価格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7) 取得（予定）資産における償却後鑑定NOIと譲渡資産における償却後NOIとの差額を記載しており、実際の償却後NOIの増加実績を示したのではなく、同額につき本投資法人の償却後NOIが増加することを保証するものでもありません。

賃貸事業収入の構成比（注1）（平準化ベース）



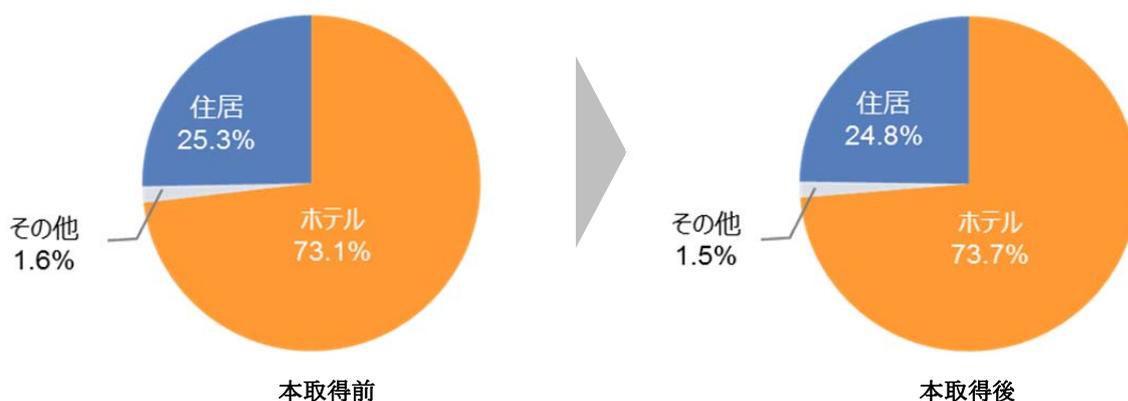
- (注1) 「本取得前」については、本日時点において本投資法人が保有している全ての物件について、平成30年の年間の営業収益（賃貸事業収入）の予想値に基づき、構成比を算出しています。「本取得後」については、「本取得前」の数値に、本資産運用会社が算定した本ホテル2物件の平成30年の年間の営業収益の予想値を加算しています。なお、平成30年2月に取得したホテル4物件及び本ホテル2物件については、平成30年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しています。また、本投資法人が保有する、特定目的会社の優先出資証券（以下「優先出資証券」といいます。）の

配当収入及び優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る賃貸事業収入については、含めていません。

(注2) 「その他」は商業施設で構成されています。以下同じです。

(注3) 比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

用途別のポートフォリオ構成比 (注)



(注) 取得(予定)価格に基づいて算出しています。なお、優先出資証券については、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格としています。また、優先出資証券は、裏付不動産の用途区分に基づき、「ホテル」に含め、物件数においては裏付不動産の物件数に基づき算定しています。別段の記載がない限り、以下同じです。

優先出資証券を含む、本取得後のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

	本取得前 (注1)	本ホテル 2物件	本取得後 (注1)
物件数(うちホテル数)(件)	124 (58)	2 (2)	126 (60)
取得(予定)価格の合計 (百万円)(注2)	356,506	7,325	363,831

(注1) 「本取得前」及び「本取得後」に係る各項目においては、優先出資証券を含めた数値を記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格の合計」は、単位未満を切り捨てて記載しています。

優先出資証券を除く、本取得後のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

	本取得前	本ホテル 2物件	本取得後
物件数(うちホテル数)(件)	123 (57)	2 (2)	125 (59)
取得(予定)価格の合計 (百万円)(注2)	338,660	7,325	345,985
鑑定評価額の合計 (百万円)(注2)(注3)	403,505	7,400	410,905
鑑定NOI利回り(注4)	6.6%	4.7%	6.5%

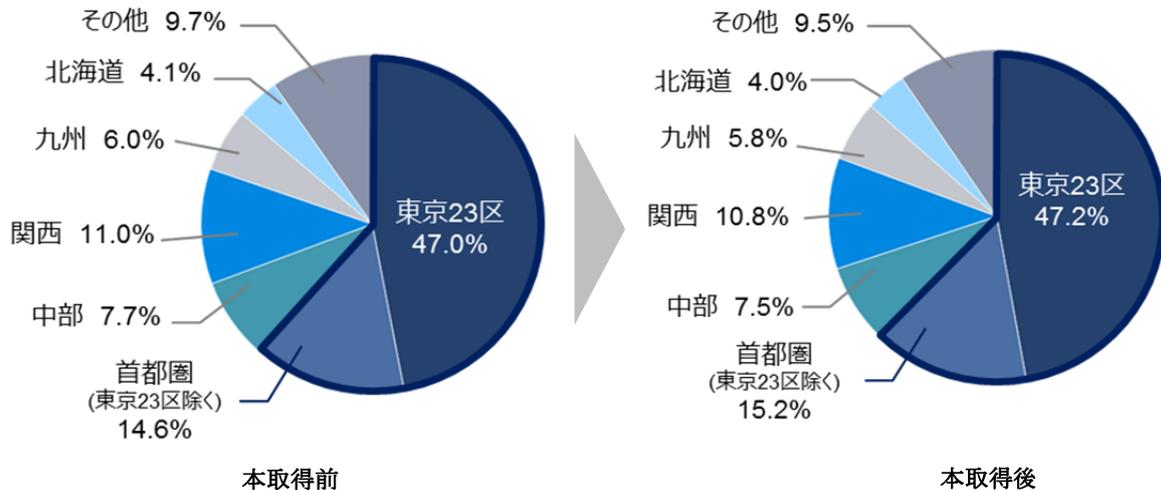
(注1) 「本取得前」及び「本取得後」に係る各項目においては、優先出資証券を除外した数値を記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格の合計」及び「鑑定評価額の合計」は、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「鑑定評価額の合計」は、本日時点において本投資法人が保有している、優先出資証券を除く全ての物件のうち、平成29年12月末時点で取得済の119物件については平成29年12月31日を、平成30年2月7日付で取得したホテル4物件については平成30年1月1日を、本ホテル2物件については平成30年4月1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います。

(注4) 「鑑定NOI利回り」は、前記(注3)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。

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。なお、優先出資証券については、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格としています。また、優先出資証券は、裏付不動産の地域区分に基づき、「首都圏（東京23区除く）」に含めて算定しています。

（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

3. 賃貸借契約の締結

本ホテル2物件はいずれもMHMと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GOP（注1）に基づくものとします。本ホテル2物件取得後の本投資法人が保有するホテル60物件のうち49物件（注2）において上記の変動賃料スキームが採用されており、そのうち48物件については、経験豊富なホテルオペレーターであるMHM及びMHMの子会社が運営することとなります。

MHMは、全国で86物件を運営する経験豊富なオペレーターであり、システムや人的資源への継続的な投資を通じて運営ホテルの経営効率化と収益性改善を図っています。最近の取り組みとして、ウェブサイトリニューアルしたのに続き、現在は新しい予約システムの導入に取り組んでおり、宿泊客による直接予約の比率を高めることで代理店への支払手数料を削減することを目指しています。また、直近において、オーバーブッキングにより予約キャンセルの影響を最小化し、収益向上を図るべく、オーバーブッキングの最適なアルゴリズムを自己学習する機能を備えた新しいレベニューマネジメントシステムを導入しました。

また、MHMは拡大する訪日外国人旅行者の需要の取り込みを図っており、平成29年においてMHMが運営する本投資法人の保有物件の海外売上比率は41%に達しました。複数言語対応のチャットの導入やマルチリンガル・スタッフの配置はもとより、中国からの宿泊客の取り込みを企図し、MHMは日本のホテル運営会社の中で初めてFliggy（以下「フリギー」といいます。）での客室の販売を開始しました。フリギーは、中国アリババ集団の傘下で、オンライン旅行代理店や旅行会社を通じてホテル、旅行ツアー及びその他の旅行関連サービスを提供するプラットフォームであり、MHMは「W11」（11月11日の「独身の日」に中国で開催される世界最大規模のセール）で中国国外のホテルチェーンとしてトップレベルの売上を記録し、フリギーから賞を授かりました。

なお、本ホテル2物件のテナントに関しては、平成30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。

（注1） 売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル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）を控除した額であり、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。

（注2） 優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。

<テナント及びオペレーターの概要>

本ホテル2物件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。

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29年12月末日現在）
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、本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社（以下「ソフトバンクグループ」といいます。）の子会社である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。
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、本日現在において、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F I Gの関係法人である Calliope 合同会社（以下「カリオペ」といいます。）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、本日現在において、MHMとの間で、ホテル合計44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MHMとテナントとの間の運営委託契約を含みます。

4. 本ホテル2物件の内容等

（1）本ホテル2物件の内容

本ホテル2物件の個別の内容、収支状況等及び鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

<本ホテル2物件の内容に関する説明>

- 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」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。
 - ・「取得予定日」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」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本ホテル2物件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、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、登記簿上に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信託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30年4月30日現在有効なテナントとの間の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」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、本ホテル2物件に関し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又は取得後に賃貸が予定されている面積（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。
- ・「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。
- ・「敷金等」は、締結されている又は本投資法人の取得後に予定されている賃貸借契約に基づく償却後の敷金額又は保証金額を記載しています。
- ・「賃貸事業収入（月額）」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit（GOP））をいい、テナントのホテル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）を控除した額であり、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

- ・平成30年4月30日現在有効な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類別（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営業粗利益（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貸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」欄の記載について

本投資法人は、本ホテル2物件に関して、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。

- ・「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く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。

e. 「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、本ホテル2物件に関して、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。

f. 「地域特性等」欄の記載について

「地域特性等」は、原則として本ホテル2物件に係る鑑定機関の鑑定評価書又は調査会社のマーケットレポートにおける記載を抜粋、要約又は参照して作成しています。

g. 「特記事項」欄の記載について

「特記事項」は、本ホテル2物件に関する権利関係、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。

h. 「収支状況等」欄の記載について

- 平成28年1月1日から平成29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。本ホテル2物件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」には含みません。
- 「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、客室利用料及び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。
- 「海外売上高」は、海外オンライン・トラベル・エージェンツ(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。

i. 「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、本ホテル2物件に関して、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ります。

不動産の鑑定評価額は、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。

D58 : ホテルマイステイズ五反田

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成30年6月27日			
取得予定価格	4,068百万円			
鑑定評価額	4,110百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	東京都品川区東五反田二丁目512番1		
	(住居表示)	東京都品川区東五反田二丁目5番4号		
交通条件	J R「五反田」駅徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域/準工業地域
	地積	439.74㎡	建ぺい率/容積率	80%、60%/500%、300%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	1,839.77㎡	建築時期	昭和63年6月6日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	リノベーション時期	平成28年8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4月8日(至)平成40年6月30日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成30年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	110室	
賃貸可能面積	1,839.77㎡		(うちD110)	
賃貸面積	1,839.77㎡	敷金等	0千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	23,698千円	
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30年6月27日から平成40年6月26日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額112.5百万円(月額9.3百万円))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しません。			
敷金・保証金	0千円			
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30年5月	
早期修繕費(1年以内)	0千円	再調達価格	624,900千円	
長期修繕費(今後12年間)	101,612千円			
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30年5月	
予想最大損失率(PML)	10.1%			
地域特性等				
<p>対象ホテルは、J R山手線「五反田」駅東口より徒歩6分に位置する宿泊特化型ホテルです。山手線他J Rのほか、都営地下鉄浅草線及び東急池上線「五反田」駅も利用可能であり、東京駅又は新宿駅から15分程度、羽田空港から1時間以内、成田空港からも2時間以内と、交通アクセスに恵まれた立地特性を有します。東京都心部に位置するため安定したビジネス需要が見込まれ、各方面へのアクセス性に優れることから、観光拠点としてのレジャー需要も十分に取り込み可能です。客室は、12.8㎡のセミダブル又はダブルのみ(計110室)とシングルな構成ですが、コストパフォーマンスの高い料金設定などから、ビジネス・レジャー双方に高い訴求力を有するものと把握されます。</p>				
特記事項				
該当事項はありません。				

(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GOPから固定賃料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。

D58 : ホテルマイステイズ五反田

収支状況等			
運用期間	平成28年1月1日～ 平成28年12月31日	平成29年1月1日～ 平成29年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	119,622千円	203,390千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	8,298千円	8,298千円	
c. 損害保険料	117千円	117千円	
d. 信託報酬	800千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	110,406千円	194,173千円	
(参考)	(1) 売上高	313,373千円	384,909千円
	客室収入	312,356千円	382,043千円
	その他収入	1,016千円	2,866千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	193,750千円	181,519千円
	ADR	9,484円	9,710円
	RevPAR	7,758円	9,515円
	客室稼働率	81.8%	98.0%
	GOP比率	38.2%	52.8%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0% / 0.0% / 0.0%	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率	23.9%	25.5%

D58 : ホテルマイステイズ五反田

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（正常価格）	4,110百万円
価格時点	平成30年4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	202,452千円	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)]	202,452千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [①-(f)-(g)]	202,452千円	
(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	2,520千円	類似不動産の費用水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を考慮し、建物再調達原価の0.4%相当額を計上
(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	8,466千円	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置を勘案して税額を計上
(n) 損害保険料	117千円	見積額を妥当として計上
(o) その他費用	202千円	運営収益×0.1%
③運営費用 = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	11,306千円	
④運営純収益 (NO I) = [②-③]	191,146千円	
(p) 一時金の運用益	-	
(q) 資本的支出	5,355千円	類似不動産における資本的支出の水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうち、建物再調達原価の0.85%相当額を計上
(r) FF&Eリザーブ	5,700千円	総売上 (DCF法における初年度の売上) ×1.5%
⑤純収益 (NCF) = [④+(p)-(q)-(r)]	180,090千円	
⑥還元利回り	4.3%	近隣地域又は同一受給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案したうえで査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥]	4,190,000千円	
(参考) 運営純収益 (NO I) ベース利回り	4.6%	
(④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)		
(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	1,440,000千円	
(a) 売却価格	4,140,000千円	
(b) 売却費用	82,800千円	売却価格の2.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	4,057,200千円	
②復帰価格現在価値	2,640,000千円	
③割引率	4.4%	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のうち査定
④最終還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案のうち査定
⑤DCF法による収益価格 = [①+②]	4,080,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	4,110,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	3,400,000千円	
(ii) 建物価格	300,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	120,000千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	3,820,000千円	

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。

D59 : ホテルマイステイズ立川

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30年6月27日			
取得予定価格	3,257百万円			
鑑定評価額	3,290百万円			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	東京都立川市錦町一丁目355番地		
	(住居表示)	東京都立川市錦町一丁目8番14号		
交通条件	J R中央本線他「立川」駅南口徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域/防火地域
	地積	1,179.52㎡	建ぺい率/容積率	80%/400%
建物(注1)	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	3,844.64㎡	建築時期	平成3年5月10日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	リノベーション時期	平成28年4月～6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27年12月17日(至)平成40年6月30日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成30年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	121室	
賃貸可能面積	3,844.64㎡		(うちT37・D84)	
賃貸面積	3,844.64㎡	敷金等	360千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	15,650千円	
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30年6月27日から平成40年6月26日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額93百万円(月額7.8百万円))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2)。			
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しません。			
敷金・保証金	360千円			
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30年5月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	1,400,600千円	
長期修繕費(今後12年間)	101,522千円			
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30年5月	
予想最大損失率(PML)	6.5%			
地域特性等				
<p>対象不動産は、J R中央本線・南武線・青梅線「立川」駅南口より徒歩8分に位置する宿泊特化型ホテルです。J R「立川」駅のほか、多摩都市モノレール「立川南」駅も利用可能であり、「立川」駅から「新宿」駅まで30分弱と、交通アクセスに恵まれた立地特性を有します。立川市は東京都多摩エリアの基幹都市として一定のビジネス需要が見込まれるとともに、約165haの緑地を誇る昭和記念公園や豊かな自然を残しインバウンドにも人気の高い高尾山へもJ R等を利用して30分程度でアクセス可能であることから、多摩エリアに係るレジャー需要を取り込める環境を有します。客室は13～35㎡のダブル・ツインの計121室となっており、ビジネス・レジャー双方の多様な顧客ニーズに対応可能な客室構成と把握されます。</p>				
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) この他、登記済の駐車場棟(60.67㎡)が信託財産に含まれますが、記載を省略しています。

(注2) 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GOPから固定賃料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。

Invincible Investment Corporation

D59 : ホテルマイステイズ立川

収支状況等			
運用期間	平成28年1月1日～ 平成28年12月31日	平成29年1月1日～ 平成29年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	120,886千円	165,974千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	12,397千円	12,397千円	
c. 損害保険料	222千円	222千円	
d. 信託報酬	800千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	107,466千円	152,554千円	
(参考)	(1) 売上高	284,664千円	353,511千円
	客室収入	268,908千円	334,659千円
	その他収入	15,755千円	18,852千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	163,777千円	187,537千円
	ADR	7,603円	8,038円
	RevPAR	6,122円	7,577円
	客室稼働率	80.5%	94.3%
	GOP比率	42.5%	47.0%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0% / 0.0% / 0.0%	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率	11.8%	19.7%

D59 : ホテルマイステイズ立川

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（正常価格）	3,290百万円
価格時点	平成30年4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	172,614千円	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え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)]	172,614千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [①-(f)-(g)]	172,614千円	
(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	2,691千円	類似不動産の費用水準を参考に、ERにおける修繕費の年平均額を計上
(k) プロパティ・マネジメントフィー	360千円	実際に金銭の授受はないものの、賃借人を管理するに当たっての一般的なモニタリング費用として、類似不動産の水準等を参考に査定し、計上。
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	12,877千円	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置を勘案して税額を計上
(n) 損害保険料	222千円	見積額を妥当として計上
(o) その他費用	1,130千円	賃貸可能面積当月額70円/坪と査定し、計上
③運営費用 = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	17,281千円	
④運営純収益 (NOI) = [②-③]	155,333千円	
(p) 一時金の運用益	9千円	転借人からの差し入れ金につき、一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(q) 資本的支出	5,768千円	ERにおける更新費の年平均相当額を計上
(r) FF&Eリザーブ	3,541千円	宿泊部門収入の1%
⑤純収益 (NCF) = [④+(p)-(q)-(r)]	146,031千円	
⑥還元利回り	4.4%	近隣地域又は同一受給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案したうえで査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥]	3,320,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ÷ ベース利回り	4.7%	
(④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)		
(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	1,180,919千円	
(a) 売却価格	3,234,374千円	
(b) 売却費用	64,687千円	売却価格の2.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	3,169,687千円	
②復帰価格現在価値	2,100,579千円	
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、将来の予測不確実性を総合的に勘案のうえ査定
⑤DCF法による収益価格 = [①+②]	3,280,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	3,290,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	1,203,110千円	
(ii) 建物価格	404,173千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	217,977千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	1,830,000千円	

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) 本ホテル2物件の耐震性等に関する事項

本投資法人は、本ホテル2物件に係る建物のうち、「ホテルマイステイズ五反田」については、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発行の耐震性の診断に係る報告書により、耐震性能は問題ない旨を確認しています。また、「ホテルマイステイズ立川」については、デロイトトーマツ PRS 株式会社発行の構造設計評価報告書により、構造設計は、適正に行われており、問題はない旨を確認しています。

なお、本ホテル2物件はすべて、新耐震基準（注1）による建物です。

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2）の一環として、地震リスク調査を実施しています。

（注1）建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和 56（1981）年 6 月 1 日以降の建築確認において適用されている基準をいいます。

（注2）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2物件の取得先の概要は以下のとおりです。

①	名 称	Calvis 特定目的会社（以下「Calvis TMK」といいます。）
②	所 在 地	東京都港区虎ノ門五丁目 1 番 4 号 グローバル・ソリューションズ・コンサルティング株式会社内
③	代表者の役職・氏名	取締役 福永 隆明
④	事 業 内 容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. 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 日 現 在)	特定資本金 10 万円 優先資本金 44 億 1,900 万円
⑥	設 立 年 月 日	平成 26 年 10 月 31 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との関係	
	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、本資産運用会社の発行済株式の 100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループの子会社である 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。
	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、本日現在において、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	取得先との間には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	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

本ホテル2物件の売主である Calvis 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、F I Gは、本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループの子会社であり、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。

本件取得については、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、本資産運用会社において、平成30年6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、「ホテルマイステイズ五反田」及び「ホテルマイステイズ立川」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、F I Gは、本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループの子会社であり、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いては、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30年6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 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	D58 ホテルマイステイズ五反田
現所有者・信託受益者	① Calvis TMK ② 当該 TMK は本資産運用会社の親会社であるソフトバンクグループの子会社である 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。 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4月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D59 ホテルマイステイズ立川
現所有者・信託受益者	① Calvis TMK ② 当該 TMK は本資産運用会社の親会社であるソフトバンクグループの子会社である 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。 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27年12月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

8. 媒介の概要

本ホテル2物件の取得に係る媒介はありません。

9. 日程

取 得 決 定 日	平成 30 年 6 月 25 日
契 約 締 結 日	
取 得 予 定 日	平成 30 年 6 月 27 日
取 得 資 金	自己資金、投資法人債の手取金（注1）及び借入金（注2）
決 済 方 法	引渡し時一括決済

（注1）投資法人債の発行については、平成30年5月18日付「投資法人債の発行に関するお知らせ」をご参照ください。

（注2）借入金の詳細については、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

本取得に伴う本投資法人の平成30年6月期（平成30年1月1日～平成30年6月30日）及び平成30年12月期（平成30年7月1日～平成30年12月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正については、本日付「平成30年6月期（第30期）及び平成30年12月期（第31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

本ホテル2物件への投資に係るリスクに関しては、本投資法人が平成30年3月26日付で提出した平成29年12月期（平成29年7月1日～平成29年12月31日）有価証券報告書及び平成30年5月18日付で提出した発行登録追補書類に記載した「投資リスク」の記載をご参照ください。

以 上

* 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. 本ホテル2物件の写真及び地図

D58 ホテルマイステイズ五反田



D59 ホテルマイステイズ立川

