

2019年12月9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)

国内不動産信託受益権の取得及び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、国内ホテル2物件（以下個別に又は総称して「取得予定資産」といいます。）に係る不動産信託受益権の取得（以下「本取得」といいます。）及び住居2物件（以下個別に又は総称して「譲渡予定資産」といいます。）に係る不動産信託受益権の譲渡（以下「本譲渡」といい、「本取得」と「本譲渡」とを併せて「本入替え」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. 取得及び譲渡の概要

(1) 取得の概要

物件番号	物件名称	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)	取得予定日
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	10,593	10,700	Adria 特定目的会社	2020年 1月6日
D83	アートホテル盛岡	5,643	5,700	Heijo 特定目的会社	
合計		16,236	16,400	-	-

(注1) 「取得予定価格」は、各物件の信託受益権売買契約書（以下「売買契約」といいます。）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。以下同じです。

(注2) 「鑑定評価額」は、2019年10月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又はJLL森井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. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容等（1）取得予定資産の内容等」をご参照ください。

(注3) 取得先の概要については、後記「5. 取得先及び譲渡先の概要（1）取得先の概要」をご参照ください。

(注4) 本取得において、媒介はありません。

(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) 譲渡の概要

物件番号	物件名称	帳簿価格 (百万円) (注1)	譲渡予定 価格 (百万円) (注2)	譲渡損益 (百万円) (注3)	譲渡先	譲渡予定日
A51	シティハウス東京新橋	2,281	4,465	2,038	非開示 (注4)	2020年1月15日
A52	ウィンベル神楽坂	3,003	5,135	1,963		2019年12月17日
合計		5,284	9,600	4,001	-	-

(注1) 「帳簿価格」は、2019年6月30日時点の帳簿価格を記載しています。

(注2) 「譲渡予定価格」は、各物件の売買契約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) 「譲渡損益」は、譲渡関連費用等控除後の不動産等譲渡損益の本日時点における見積額であり、決算確定時に変動する可能性があります。

(注4) 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「5. 取得先及び譲渡先の概要(2) 譲渡先の概要」をご参照ください。

(注5) 本譲渡における媒介者は利害関係人等に該当しません。

(注6) 前記のとおり、譲渡予定資産のうちウィンベル神楽坂(以下「12月譲渡物件」ということがあります。)の譲渡予定日は2019年12月17日、シティハウス東京新橋(以下「1月譲渡物件」ということがあります。)の譲渡予定日は2020年1月15日ですが、譲渡予定資産2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. 取得及び譲渡の理由

本投資法人は、本譲渡による譲渡代金(以下「譲渡代金」といいます。)の一部及び新規借入れ(注1)により、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、ポートフォリオ全体の収益の成長性及び安定性に貢献することが期待される取得予定資産を取得することとしました。取得予定資産はいずれも本投資法人が岩手県及び成田エリアにおいて初めて取得するホテルであり、この両エリアはともにホテルの新規供給が限られているという点において魅力的なマーケットです。両ホテルはいずれもフルサービス型ホテル(注2)であり、本取得後、本投資法人のホテルポートフォリオに占めるフルサービス型ホテルの割合は取得(予定)価格ベースで32.8%となり、ホテルタイプの分散化がさらに進展します。両ホテルともに直近において宴会場の改装を終えており、会議や宴会向けサービスの強化により収益構成が分散するとともに、宿泊需要の増加にもつながっています。

本投資法人は、住居2物件を平均実績NOI利回り(注3)が3.4%となる譲渡予定価格で譲渡するのに対し、取得予定資産の平均鑑定NOI利回り(注4)は5.8%、平均想定NOI利回り(注5)は5.7%となっており、本入替えを通じて本投資法人は中長期的なポートフォリオの収益性の向上と分配金水準の向上を目指します。

また、譲渡予定資産の譲渡予定価格の合計は、帳簿価格(注6)の合計を81.7%、直近の鑑定評価額の合計を18.5%それぞれ上回っており、「ウィンベル神楽坂」が譲渡される2019年12月期に1,963百万円、「シティハウス東京新橋」が譲渡される2020年6月期に2,038百万円の譲渡益(注7)を計上する見込みです。譲渡予定資産の本投資法人ポートフォリオの中での戦略的位置付けと、好条件での譲渡により上記の譲渡益の計上が見込めることとを勘案し、譲渡の実施が投資主の利益に適うものと判断しました。

取得予定資産のうち、「ホテルマイステイズプレミア成田」は、日本の玄関口である成田国際空港(以下「成田空港」ということがあります。)から車で約10分とアクセスに優れた711室のフルサービス型

ホテルです。2018年2月に全面的なリニューアルが実施された当ホテルは、ダブル、ツイン、トリプル等と豊富な客室タイプを揃えるとともに、レストラン、宴会場、会議場、プール、エクササイズルーム、サウナ付き浴場、テニスコート、エアラインクルー専用ラウンジ、無料シャトルバス等、充実した施設・設備構成となっており、ビジネス客・観光客双方から広く需要を獲得することが期待されるほか、エアラインクルーに対しても訴求力のあるホテルです。また、改装により拡張された宴会場は、法人需要の獲得に寄与しています。

成田空港は、2020年の東京オリンピック・パラリンピックの際に海外から多くの観光客を迎え入れる役割を果たすことが期待されています。2018年に航空旅客数が4,260万人（前年比4.7%増）に達した成田空港は、直近では2019年9月にLCC（ローコストキャリア）専用の第3ターミナルの拡張を行うなど、将来の需要増に備えて継続的に空港機能強化に取り組んでいます。成田国際空港株式会社の発表によれば、成田空港は2019年冬季スケジュールから夜間帯の発着時間を延長したことに続き、2020年夏から時間当たりの発着回数を増加させることに加え、2028年度末を目途とした新滑走路（C滑走路）の建設や既存滑走路（B滑走路）の延長を計画しており、長期的にも空港利用者の増加によるホテルへの需要の拡大が期待されます。

一方、「アートホテル盛岡」は、JR線「盛岡」駅から徒歩約8分と便利な立地に所在する214室のフルサービス型ホテルです。東北地方の主要都市である盛岡市は、近年外国人観光客の増加等の影響によりホテル需要が高まっており、2019年9月に改装工事が完了した当ホテルは、ダブル、ツインの部屋を中心にファミリールーム等、豊富な客室タイプを揃え、ビジネス客・観光客双方からの安定した需要が期待されます。また、宴会・レストランについては和食・洋食・中華料理を取り揃えており、宿泊以外のサービスにおいても多様な需要を取り込んでいます。

なお、取得予定資産はいずれもスポンサー傘下の広範な専門能力と豊富な経験を有するホテルオペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」ということがあります。）が運営しています。

（注1）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。

（注2）「フルサービス型ホテル」とは、原則として朝・昼・晩の三食を提供する（予約による提供を含む）レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を有するホテルをいいます。

（注3）「平均実績NOI利回り」は、以下の算定方法により算出しています。

$$\text{（譲渡予定資産の実績NOI）} \div \text{（譲渡予定資産の譲渡予定価格合計）}$$

譲渡予定資産の実績NOIは、2018年7月1日から2019年6月末日までの各譲渡予定資産の実績NOIの合計値です。

（注4）「平均鑑定NOI利回り」は、以下の算定方法により算出しています。

$$\text{（取得予定資産の鑑定NOI）} \div \text{（取得予定資産の取得予定価格合計）}$$

取得予定資産の鑑定NOIは、各物件の2019年10月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法で算出された運営純収益（NOI）の合計値です。以下同じです。

（注5）「平均想定NOI利回り」は、以下の算定方法により算出しています。

$$\text{（取得予定資産の想定NOI）} \div \text{（取得予定資産の取得予定価格合計）}$$

取得予定資産の想定NOIは、本資産運用会社が試算した2020年の運営純収益（NOI）の見込値です。

（注6）「帳簿価格」は、2019年6月30日時点の帳簿価格を記載しています。

（注7）当該譲渡益は、譲渡関連費用等控除後の不動産等譲渡益の本日現在における見込額であり、決算確定時に変動する可能性があります。

2019年11月末取得済資産、譲渡予定資産、取得予定資産、本入替後のポートフォリオの概要（優先出資証券及び海外に所在するホテル（注1）を含みます。）は、以下のとおりです。

	2019年11月末 取得済資産 (注2)	譲渡予定資産	取得予定資産	本入替後 (注2)
物件数(うちホテル数)(件)	148(84)	2(0)	2(2)	148(86)
取得(予定)価格の合計	501,239	5,780	16,236	511,695

(百万円) (注3) (注4)				
-----------------	--	--	--	--

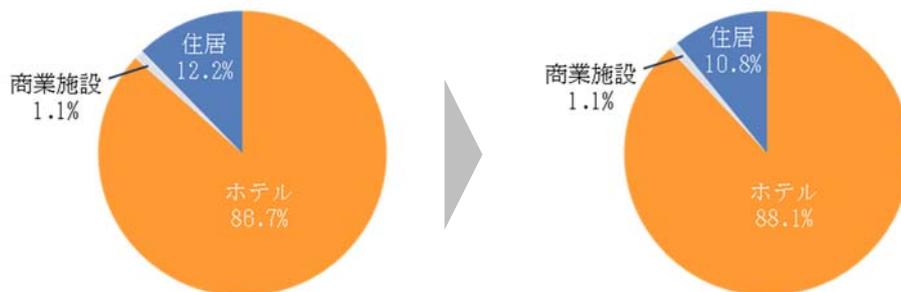
- (注1) 本投資法人は、2018年9月に、匿名組合出資により海外ホテル2物件、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」(以下「本海外ホテル」といいます。)への投資を行っています。本海外ホテルについては、2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)に、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルの土地及び建物に係る Leasehold Interest (長期不動産賃借権に相当する権利です。)及びFF&E (Furniture, Fixture&Equipment の略であり、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。)などの動産(以下「Leasehold等」と総称します。)を英領ケイマン諸島の特別目的会社である Seven Mile Resort Holdings Ltd. (以下「資産保有SPC」といいます。)より承継しました。
- (注2) 「取得済資産」及び「本入替え後」に係る各項目においては、優先出資証券及び本海外ホテルを含めた数値をそれぞれ記載しています。なお、物件数については優先出資証券を1物件として計算し、裏付不動産の用途区分に基づき、「ホテル」に含めて算出しています。
- (注3) 本海外ホテルに係る取得価格は、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係る Leasehold 等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の各本海外ホテルの Leasehold 等の帳簿価額を、資産保有SPCへの出資に際し実行した為替予約取引(2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行)により固定された為替レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算して算出しています。
- (注4) 「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。なお、譲渡予定資産についても取得価格を記載しています。

2019年11月末取得済資産、譲渡予定資産、取得予定資産、本入替え後のポートフォリオの概要(優先出資証券を除きます。)は、以下のとおりです。

	2019年11月末 取得済資産 (注1)	譲渡予定資産	取得予定資産	本入替え後 (注1)
物件数(うちホテル数) (件)	147 (83)	2 (0)	2 (2)	147 (85)
取得(予定)価格の合計 (百万円)(注2)	483,393	5,780	16,236	493,849
鑑定評価額の合計 (百万円)(注2)(注3)	556,795	8,100	16,400	565,095
NOI利回り(注4)	6.3%	5.5%	5.8%	6.3%
償却後NOI利回り (注4)	4.7%	4.5%	3.4%	4.7%

- (注1) 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。なお、譲渡予定資産についても取得価格を記載しています。
- (注3) 「鑑定評価額の合計」は、2019年11月末取得済資産147物件のうち、譲渡予定資産2物件を除く、2019年6月末時点で保有していた127物件については2019年6月30日を、譲渡予定資産2物件については2019年11月1日を、2019年7月19日に取得した18物件については2019年4月1日を、取得予定資産については2019年10月1日を、それぞれ価格時点とする鑑定評価書における鑑定評価額に基づいています。なお、本海外ホテルに係る鑑定評価額は、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算して算出しています。
- (注4) 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」については、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)の合計及びその数値から本資産運用会社の試算に基づく減価償却の合計を控除したものを、それぞれ取得(予定)価格の合計で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、本海外ホテルの鑑定NOIについては、その他の2019年11月末取得済資産及び取得予定資産における鑑定NOIと同様の算出方法による数値とするため、FF&Eリザーブの額を加えた額としています。

本入替え前後の用途別ポートフォリオの推移（取得（予定）価格ベース）（注1）



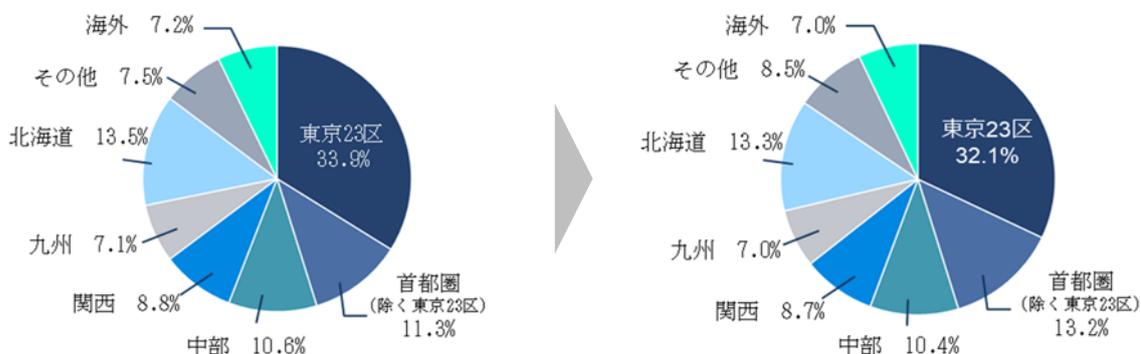
2019年11月末

本入替え後

(注1) 取得（予定）価格に基づき算出しています。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る優先出資証券については、本投資法人の出資金額を取得価格として算出しています。また、裏付不動産の用途区分に基づき、「ホテル」1物件として取り扱っています。また、本海外ホテルについては、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係る Leasehold 等を資産保有 SPC より承継した 2019 年 5 月 9 日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では 2019 年 5 月 10 日）時点の各本海外ホテルの Leasehold 等の帳簿価額を、資産保有 SPC への出資に際し実行した為替予約取引（2018 年 7 月 26 日付で為替予約契約締結、2018 年 9 月 26 日付で実行）により固定された為替レートである 1 米ドル＝110.45 円で邦貨換算した金額を取得価格として算出しています。

(注2) 比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

本入替え前後のエリア別ポートフォリオの推移（取得（予定）価格ベース）（注1）（注2）



2019年11月末

本入替え後

(注1) 取得（予定）価格に基づいて算出しています。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る優先出資証券については、本投資法人の出資金額を取得価格として算出しています。また、本海外ホテルについては、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係る Leasehold 等を資産保有 SPC より承継した 2019 年 5 月 9 日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では 2019 年 5 月 10 日）時点の各本海外ホテルの Leasehold 等の帳簿価額を、資産保有 SPC への出資に際し実行した為替予約取引（2018 年 7 月 26 日付で為替予約契約締結、2018 年 9 月 26 日付で実行）により固定された為替レートである 1 米ドル＝110.45 円で邦貨換算した金額を取得価格として算出しています。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（除く東京 23 区）、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

九州：福岡県、熊本県、鹿児島県、長崎県、大分県、宮崎県、佐賀県及び沖縄県

3. 賃貸借契約の締結

取得予定資産につき、それぞれテナント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GOP（注1）に基づくものとします。本入替後の本投資法人が保有する国内ホテル84物件のうち73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、そのすべてについて、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、徹底したレベニューマネジメント（収益管理）を実施することによる、宿泊需要の効果的な取込み等を通じ、収益の最大化を追求しており、本投資法人は、変動賃料スキームを通じたホテル収益向上によるアップサイドを直接的に享受することが可能となっています。また、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、2019年9月25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>

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成田」のテナント兼オペレーター及び「アートホテル盛岡」のオペレーター

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 代田 量一
④ 事 業 内 容	ホテル、旅館の管理運営
⑤ 資 本 金	7億1500万円（2019年10月末日現在）
⑥ 設 立 年 月 日	1999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の親会社の株式は、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FIG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並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人氏及び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、本日現在において、MHMとの間で、ホテル合計71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。

「アートホテル盛岡」のテナント

① 名 称	株式会社ホテル東日本
② 所 在 地	岩手県盛岡市大通三丁目 3 番 18 号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 山本 俊祐
④ 事 業 内 容	1. ホテルの経営 2. レストランの経営 3. 不動産の賃貸借および管理
⑤ 資 本 金	8357 万 9004 円 (2019 年 10 月末日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1980 年 4 月 1 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・本資産運用会社と当該テナントの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナント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・本資産運用会社と当該テナントの間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントの間には、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	当該テナントは、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、当該テナント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、当該テナントは、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。

4. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容等

(1) 取得予定資産の内容等

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。

<取得予定資産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、特定資産の種別を記載しています。
 - ・「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」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。
 - ・土地の「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。以下「都市計画法」

といえます。) 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。

- ・土地の「建蔽率」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（指定建蔽率）を記載しています。
- ・土地の「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

- ・2019年10月31日現在有効なテナントとの間の賃貸借契約又は取得予定資産の取得時において締結が予定されている賃貸借契約の内容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又は本投資法人の取得時において締結が予定されている賃借人を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、個々の不動産又は信託不動産の本投資法人が所有することとなる部分における賃貸可能な客室、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。但し、賃料保証型のマスターリース契約が締結されている場合は、マスターレシーが賃借している面積を記載していません。
- ・「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時に締結が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收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

- ・2019年10月31日現在有効なテナントとの間の賃貸借契約又は取得予定資産の取得時において締結が予定されている賃貸借契約の内容に基づき記載しています。
- ・「契約形態」は、オペレーターから收受する賃料の種別（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借人から收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收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、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、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、対象建築仕上げ、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、取得予定資産に関して、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、本プレスリリースにおいては、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、原則として各不動産又は信託不動産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、各不動産又は信託不動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。

h. 「収支状況等」欄の記載について

- ・原則として2018年1月1日から2019年10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データが入手可能な範囲内で記載しています。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、単位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。
- ・「借地料」には、土地賃貸借契約に定められた対象期間に対応する借地料を計上しています。
- ・「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。本投資法人が取得し又は取得する予定の不動産関連資産に関して前所有者又は現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。
- ・「信託報酬」には、本投資法人が信託不動産について締結予定の不動産管理処分信託契約における信託報酬額を対象期間に按分して計上しています。
- ・「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。
- ・「海外売上比率」は、客室収入に対する海外売上高（海外オンライン・トラベル・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。

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、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、株式会社谷澤総合鑑定所又はJLL森井鑑定株式会社に鑑定評価を依頼しました。

不動産の調査価格又は鑑定評価額は、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。

不動産の調査価格又は鑑定評価額は、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。なお、金額は単位未満を切り捨てています。

D82：ホテルマイステイズプレミア成田

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	2020年1月6日			
取得予定価格	10,593百万円			
鑑定評価額	10,700百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	千葉県成田市大山字横峯40番他14筆		
	(住居表示)	未実施		
交通条件	成田国際空港から車で10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	無指定
	地積	25,129.24㎡	建蔽率/容積率	60%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	36,519.70㎡ ^(注1)	建築時期	1985年5月29日
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付11階建		
	リノベーション時期	2017年8月～2018年1月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2015年3月26日(至)2030年1月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2019年10月31日)				
テナントの総数	1	客室数	711室	
賃貸可能面積	36,519.70㎡		(うちT398室・D147室・O166室)	
賃貸面積	36,519.70㎡	敷金等	9,500千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	69,276千円	
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	2020年1月6日から2030年1月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額358.7百万円(1月:月額10.2百万円/2月:月額14.9百万円/3月:月額37.9百万円/4月:月額45.4百万円/5月:月額25.8百万円/6月:月額17.2百万円/7月:月額54.8百万円/8月:月額50.9百万円/9月:月額15.6百万円/10月:月額29.2百万円/11月:月額22.9百万円/12月:月額33.9百万円))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	9,500千円			
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	2019年10月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	14,030,800千円	
長期修繕費(今後12年間)	617,753千円			
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	2019年10月	
予想最大損失率(PML)	3.9%			
地域特性等				
対象不動産は、成田国際空港より車で10分の距離に位置する、料飲施設、宴会施設等を付帯したフルサービス型ホテルです。成田国際空港を有し、日本の玄関口として機能する成田市は、宿泊面において、空港に関連したビジネス・レジャー双方の需要や航空会社クルーの需要が年間通じて安定的に見込まれます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) このほか、附属建物として倉庫3棟(合計36.36㎡)があります。

(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。

D82：ホテルマイステイズプレミア成田

収支状況等			
運用期間	2018年1月1日～ 2018年12月31日 (注1)	2019年1月1日～ 2019年10月31日 (注1)	
GOP (= 賃貸事業収入) (= (1) - (2))	450,314千円	543,560千円	
a. 借地料	4,189千円	3,491千円	
b. 公租公課	44,799千円	27,021千円	
c. 損害保険料	2,387千円	1,989千円	
d. 信託報酬	800千円	666千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	406,517千円	517,375千円	
(参考)	(1) 売上高	2,182,692千円	2,208,258千円
	客室収入	1,520,664千円	1,563,787千円
	その他収入	662,028千円	644,471千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	1,732,377千円	1,664,697千円
	ADR	8,370円	8,523円
	RevPAR	5,863円	7,235円
	客室稼働率	70.0%	84.9%
	GOP比率	20.6%	24.6%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー 海外売上比率	100.0% / 0.0% / 0.0%	100.0% / 0.0% / 0.0%
	14.2%	16.2%	

<ホテル指標>

客室稼働率 (注1)	81.4%
ADR (注1)	8,499円
RevPAR (注1)	6,919円
NOI (注2)	552百万円

(注1) 2019年10月末日時点の直近12か月(2018年11月1日から2019年10月末日まで)の平均値です。

(注2) NOIは、2019年10月末日時点の直近12か月(2018年11月1日から2019年10月末日まで)のホテル運営純収益(実績値)です。

<物件写真・地図>



D82：ホテルマイステイズプレミア成田

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	10,700百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年10月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	10,700,000	
(1) 直接還元法による価格	10,800,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	657,417	
(a) 潜在総収益	657,417	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) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	57,322	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	14,030	ER、類似事例に基づく数値を配分して査定
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	40,248	実績、国際観光ホテル整備法による不均一課税の影響に基づき査定
(i) 損害保険料	2,387	保険見積額を妥当と判断して採用
(j) その他費用	657	運営収益の0.1%で査定
③ 運営純収益（NOI） [①-②]	600,095	
(k) 一時金の運用益	95	差し入れ敷金の額に1.0%の利回りを乗じて査定
(l) 資本的支出	35,075	ER、類似事例に基づく数値を配分して査定
(m) FF&Eリザーブ	56,201	類似事例等を参考に査定
④ 純収益（NCF） [③+(k)-(l)-(m)]	508,913	
還元利回り	4.7%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	10,600,000	
割引率	4.8%	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え査定
最終還元利回り	4.9%	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
2. 原価法による積算価格	9,760,000	
土地比率	47.1%	
建物比率	46.9%	
FF&E価格比率	6.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的、類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定	

D83：アートホテル盛岡

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	2020年1月6日		
取得予定価格	5,643百万円		
鑑定評価額	5,700百万円		
鑑定機関	J L L 森井鑑定株式会社		
所在地	(地番)	岩手県盛岡市大通三丁目3-3他5筆	
	(住居表示)	岩手県盛岡市大通三丁目3-18	
交通条件	JR東北新幹線他「盛岡」駅徒歩8分		
土地	所有形態	借地権/所有権	用途地域
	地積	2,703.59㎡	商業地域
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	16,727.08㎡ ^(注1)	ホテル
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建	
	リノベーション時期	2018年12月～2019年4月	
信託受託者	株式会社SMB C信託銀行		
信託期間	(自)2018年10月31日(至)2030年1月31日		
担保設定の有無	無		
賃貸借の概況(2019年10月31日)			
テナントの総数	1	客室数	214室
賃貸可能面積	16,727.08㎡		(うちT100室・D96室・O18室)
賃貸面積	16,727.08㎡	敷金等	4,487千円
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	35,448千円
賃貸借契約の概要			
テナント	株式会社ホテル東日本		
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型		
契約期間	2020年1月6日から2030年1月31日まで		
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年間220.8百万円(1月:月額8.7百万円/2月:月額12.4百万円/3月:月額22.8百万円/4月:16.9百万円/5月:21.0百万円/6月:20.3百万円/7月:20.9百万円/8月:22.1百万円/9月:21.7百万円/10月:23.3百万円/11月:16.4百万円/12月:14.3百万円))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	4,487千円		
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	2019年11月
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	5,768,200千円
長期修繕費(今後12年間)	412,943千円		
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	2019年11月
予想最大損失率(PML)	9.0%		
地域特性等			
対象不動産は岩手県盛岡市の中心市街地に位置する、宴会施設、婚礼機能等を付帯したフルサービス型ホテルです。岩手県の県庁所在地であり、北東北の基幹都市として機能する盛岡市は、ビジネスに係る宿泊需要、宴会需要が比較的安定して発生するほか、「チャグチャグ馬コ」や「さんさ踊り」といったイベントを訪れる観光客の宿泊需要も見込まれます。			
特記事項			
本物件の土地の一部は借地であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は対象土地の転貸等に際し、土地所有者の承諾が必要とされています。			

(注1) このほか、附属建物として駐車場(80.50㎡)があります。

(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。

D83：アートホテル盛岡

収支状況等		
運用期間	2018年1月1日～ 2018年12月31日	2019年1月1日～ 2019年10月31日
賃貸事業収入 ^(注1)	195,794千円	251,331千円
a. 借地料	46,800千円	39,000千円
b. 公租公課	15,137千円	12,162千円
c. 損害保険料	998千円	832千円
d. 信託報酬	800千円	666千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	132,058千円	198,669千円
(参考)		
(1) 売上高	1,136,081千円	1,071,986千円
客室収入	291,492千円	394,669千円
その他収入	844,588千円	677,317千円
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	940,740千円	821,033千円
ADR	7,693円	8,245円
RevPAR	4,663円	6,202円
客室稼働率	60.6%	75.2%
GOP比率	17.2%	23.4%
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	9.1% ^(注2)	16.2%

(注1) 賃貸事業収入にはホテルのGOP及び通行料収入の合計を記載しています。なお、当該通行料は、隣接する土地を使用する第三者との間で締結した土地通行契約に基づき、当該第三者が対象不動産の土地の一部を通行使用することを認める対価として受領する使用料（月額35,000円）です。

(注2) オペレーター変更後の2018年7月30日以降のデータを記載しています。

<ホテル指標>

客室稼働率 ^(注1)	74.8%
ADR ^(注1)	7,963円
RevPAR ^(注1)	5,960円
NOI ^(注2)	230百万円

(注1) 2019年10月末日時点の直近12か月（2018年11月1日から2019年10月末日まで）の平均値です。

(注2) NOIは、2019年10月末日時点の直近12か月（2018年11月1日から2019年10月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）です。

<物件写真・地図>



D83：アートホテル盛岡

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	5,700百万円	
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年10月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	5,700,000	
(1) 直接還元法による価格	5,800,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	416,206	
(a) 潜在総収益	416,206	対象不動産のポテンシャルを勘案し、現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	69,119	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	10,324	ERの見積を妥当と判断し、平準化した額の30%を計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	10,996	実績を基礎として、変動率、経年減価を考慮して査定
(i) 損害保険料	999	保険見積額を妥当と判断して採用
(j) その他費用	46,800	地代
③ 運営純収益 (NO I) [①-②]	347,087	
(k) 一時金の運用損益	▲5,590	借地の差し入れ保証金等の額に1.0%の利回りを乗じて査定
(l) 資本的支出	24,088	ERの見積を妥当と判断し、平準化した額の70%を計上
(m) FF&Eリザーブ	15,765	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	301,644	
還元利回り	5.2%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	5,590,000	
割引率	5.0%	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え査定
最終還元利回り	5.4%	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
2. 原価法による積算価格	3,260,000	
土地比率	34.6%	
建物比率	56.6%	
FF&E価格比率	8.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	地域分析及び個別分析並びに積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、収益価格を採用し、積算価格を参考として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

取得予定資産のうち、「ホテルマイステイズプレミア成田」は、新耐震基準（注1）による設計であり、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_Pre 診断報告書及び構造計算書耐震関連事項評価報告書により建築基準法及び同施行令等の構造上の規定に合致している旨を確認しています。

「アートホテル盛岡」は旧耐震基準（注1）による設計ですが、2015年3月に耐震補強工事を完了しています。

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新耐震基準、同日以前の建築確認において適用されている基準を旧耐震基準といたします。

（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。

(3) 譲渡予定資産の内容等

譲渡予定資産の個別の内容及び鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

なお、別段の記載がない限り2019年6月30日時点の情報（総賃料収入は2019年6月期の期中賃貸事業収入）を記載しています。

A51：シティハウス東京新橋

特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	土地：所有権／建物：区分所有権				
所在地	東京都港区新橋六丁目19番1号				
用途	居宅				
鑑定評価額（価格時点）	3,650百万円（2019年11月1日時点）				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	96,881千円				
敷金・保証金	17,776千円				
総賃貸可能面積	3,364.00㎡				
総賃貸面積	3,200.73㎡				
稼働率の推移	2017年6月末	2017年12月末	2018年6月末	2018年12月末	2019年6月末
	92.8%	96.5%	98.0%	95.4%	95.1%

A51：シティハウス東京新橋

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	3,650百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2019年11月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	3,650,000	
(1) 直接還元法による価格	3,710,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	189,822	
(a) 潜在総収益	197,812	現行水準、新規賃貸市場水準を参考に中長期的に収受可能な収益を査定
(b) 空室損失等	7,990	類似不動産の稼働率、需給動向、対象不動産の過年度実績を参考に査定
② 運営費用	39,538	
[(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]		
(c) 維持管理費	12,195	過年度実績値、類似不動産の維持管理費を参考に査定
(d) 水道光熱費	-	

(e) 修繕費	3,920	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
(f) プロパティマネジメントフィー	3,615	実績値、契約内容、市場標準等を参考に査定
(g) テナント募集費用等	8,516	過年度実績、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
(h) 公租公課	10,379	公租公課関係資料に基づき計上
(i) 損害保険料	163	契約保険料、類似建物の保険料率等を考慮して計上
(j) その他費用	750	
③運営純収益 (NOI) [①-②]	150,284	
(k) 一時金の運用益	157	運用利回りを1.0%と査定
(l) 資本的支出	5,586	類似不動産の資本的支出水準、ERの修繕更新費等を勘案して査定
④純収益 (NCF) [③+(k)-(l)]	144,855	
還元利回り	3.9%	地区の基準となる利回りに、対象不動産の個別性に起因するスプレッドを加減し、将来における不確実性や類似不動産の取引利回り等を勘案して査定
(2) DCF法による価格	3,580,000	
割引率	3.7%	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して査定
最終還元利回り	4.1%	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動向等を総合的に勘案して査定
2. 原価法による積算価格	2,920,000	
土地比率	70.6%	
建物比率	29.4%	
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	対象不動産の主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心になることから、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を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。	

A52：ウィンバル神楽坂

特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	土地：所有権／建物：区分所有権				
所在地	東京都新宿区新小川町6番15号				
用途	共同住宅				
鑑定評価額（価格時点）	4,450百万円（2019年11月1日時点）				
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	110,474千円				
敷金・保証金	18,793千円				
総賃貸可能面積	4,032.70㎡				
総賃貸面積	3,992.14㎡				
稼働率の推移	2017年6月末	2017年12月末	2018年6月末	2018年12月末	2019年6月末
	98.4%	97.9%	98.2%	97.5%	99.0%

A52：ウィンベル神楽坂

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	4,450百万円	
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年11月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	4,450,000	
(1) 直接還元法による価格	4,540,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	210,633	
(a) 潜在総収益	223,063	現行水準、新規賃貸市場水準を参考に中長期的に収受可能な収益を査定
(b) 空室損失等	12,430	類似不動産の稼働率、需給動向、対象不動産の過年度実績を参考に査定
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	40,694	
(c) 維持管理費	5,627	過年度実績値、類似不動産の維持管理費を参考に査定
(d) 水道光熱費	3,367	過年度実績値、類似不動産の水光熱費を参考に査定
(e) 修繕費	2,844	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
(f) プロパティマネジメントフィー	4,036	実績値、契約内容、市場標準等を参考に査定
(g) テナント募集費用等	8,540	過年度実績、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
(h) 公租公課	11,055	公租公課関係資料に基づき計上
(i) 損害保険料	300	契約保険料、類似建物の保険料率等を考慮して計上
(j) その他費用	4,925	住宅原状回復費用、更新手数料、自治会費
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	169,939	
(k) 一時金の運用益	164	運用利回りを1.0%と査定
(1) 資本的支出	6,635	類似不動産の資本的支出水準、ERの修繕更新費等を勘案して査定
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(1)]	163,468	
還元利回り	3.6%	地区の基準となる利回りに、対象不動産の個別性に起因するスプレッドを加減し、将来における不確実性や類似不動産の取引利回り等を勘案して査定
(2) DCF法による価格	4,350,000	
割引率	3.4%	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して査定
最終還元利回り	3.8%	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動向等を総合的に勘案して査定
2. 原価法による積算価格	3,220,000	
土地比率	79.1%	
建物比率	20.9%	
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	対象不動産の主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心になることから、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を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。	

5. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

取得予定資産の取得先の概要はそれぞれ以下のとおりです。

D82 「ホテルマイステイズプレミア成田」

① 名 称	Adria 特定目的会社
② 所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
③ 代表者の役職・氏名	取締役 松澤和浩
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 19 億 6100 万円
⑥ 設 立 年 月 日	2014 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並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人氏及び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・本資産運用会社と取得先の間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆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非開示としています。

D83 「アートホテル盛岡」

① 名 称	Heijo 特定目的会社
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目2番9号E P 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	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 30 億 8600 万円
⑥ 設 立 年 月 日	2018 年 4 月 11 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と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並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人氏及び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・本資産運用会社と取得先の間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆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非開示としています。

(2) 譲渡先の概要

譲渡予定資産の譲渡先は国内の合同会社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。

6. 利害関係人等との取引

取得予定資産の売主である Adria 特定目的会社及び Heijo 特定目的会社は、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、2019 年 12 月 6 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、2019 年 12 月 9 日開催の取締役会において本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、取得予定資産のうち「ホテルマイステイズプレミア成田」のテナント兼オペレーター及び「アートホテル盛岡」の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又は当該オペレーターは 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。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。また、「アートホテル盛岡」のテナントも、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。したがって、本資産運用会社では、これらのテナントも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又はオペレーターである MHM との間で締結予定の賃貸借契約及び運営委託契約及び「アートホテル盛岡」のテナント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、2019 年 12 月 6 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、2019 年 12 月 9 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、その後の改正を含みます。）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。以下同じです。

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	D82 ホテルマイステイズプレミア成田
現所有者等	① Adria 特定目的会社 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て出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2015 年 3 月
前所有者等	特別な利害関係にある者以外

物件名	D83 アートホテル盛岡
現所有者等	① Heijo 特定目的会社 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て出資を受けています。 ③ 投資目的で取得。なお、当該物件取得に先立ち、F I G の関係法人が運用するファンドが当該物件の所有者兼運営者であった前所有者の株式の 100% を取得しています。 ④ 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2018 年 10 月

前所有者等	① 株式会社ホテル東日本 ② 当該会社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（注）。 ③ － ④ － ⑤ 1995年7月
前々所有者等	特別な利害関係にある者以外

(注) 前所有者である株式会社ホテル東日本は、当該物件を取得した1995年7月時点においては特別の利害関係にある者には該当していませんでしたが、2018年7月に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おり、現在は特別の利害関係を有する者となっています。

8. 日程

(1) 取得

取得決定日	2019年12月9日
契約締結日	
取得予定日	2020年1月6日
取得資金	本譲渡代金の一部、自己資金及び新規借入れ（注）
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。

(2) 譲渡

譲渡決定日	2019年12月9日
契約締結日	
譲渡予定日	2019年12月17日（ウィンベル神楽坂） 2020年1月15日（シティハウス東京新橋）（注）
決済方法	引渡し時一括決済

(注) 譲渡予定資産2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. 取得及び譲渡の概要 (2) 譲渡の概要」の（注6）をご参照ください。

9. 今後の見通し

本入替えに伴う本投資法人の2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）の運用状況の予想の修正については、本日付「2019年12月期（第33期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。なお、2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）の運用状況の予想については現在策定中であり、決定次第速やかに公表する予定です。

10. 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2019年9月24日に提出した2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30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

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