

2019年5月17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)	譲渡損益 (百万円) (注3)	譲渡先	特定 資産の 種類
住居	A75	スペーシア恵比寿	7,010	6,446	12,200	5,622	非開示 (注4)	信託 受益権

(注1) 帳簿価格は、2018年12月31日時点の帳簿価格を記載しています。

(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「4. 譲渡先の概要」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。

2. 譲渡の理由

本投資法人のポートフォリオ戦略、不動産市況の動向及び本譲渡物件の特性等を総合的に勘案し、本件譲渡を決定しました。本件譲渡は、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、実績NOI利回り（注1）2.98%、償却後実績NOI利回り（注2）2.34%となる譲渡予定価格で譲渡します。

本譲渡物件の譲渡予定価格は、帳簿価格を約57億円（89%）、直近の鑑定評価額（2019年4月1日時点）を約39億円（47%）それぞれ上回る水準であり、本件譲渡により5,622百万円の譲渡益を計上することを見込んでいます。かかる譲渡益の計上が見込める本件譲渡は好条件での売却であり、譲渡代金を用いて再投資を行い、資産入替えを実施することが投資主の利益に適うものと判断しました。本投資法

人は2017年より資産入替えを実施しており、資産の入替えによるポートフォリオの収益性の向上に努めてきました。

なお、本投資法人は本件譲渡の譲渡益を内部留保し、これを含む本譲渡物件の譲渡代金のほぼ全額を新規物件に再投資することを想定しています。但し、譲渡予定日である2019年6月19日から2019年6月期末までの本譲渡物件に係る収益相当額については分配金として分配することを予定しています。また、新規物件の取得については、本投資法人が有するスポンサー・パイプラインからの取得を検討しています。

(注1) 譲渡予定資産の2018年1月1日～2018年12月31日の実績NOI合計を、譲渡予定価格で除して算出しています。

(注2) 譲渡予定資産の2018年1月1日～2018年12月31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、譲渡予定価格で除して算出しています。

3. 譲渡予定資産の内容等

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

- ・2018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. 「収支状況等」欄の記載について

- ・2018年7月1日から2018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。

d. 「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どまります。

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。

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)	東京都渋谷区東三丁目14番6号他9筆			
	(住居表示)	東京都渋谷区東三丁目6番22号			
交通条件	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩9分				
取得年月日	2010年2月1日		収支状況等	(単位：千円)	
取得価格	7,010百万円		事業期間	2018年7月1日～ 2018年12月31日	
土地	所有形態	所有権		賃貸事業収入①	216,468
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		貸室賃料・共益費	193,228
	地積	2,707.01㎡		その他収入	23,239
	建ぺい率/容積率	60%/300%		賃貸事業費用②	69,460
建物	所有形態	所有権		維持管理費	12,100
	用途	共同住宅・事務所		公租公課	8,951
	延床面積	10,367.03㎡		損害保険料	170
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		減価償却費③	39,382
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	パシフィック・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		8,855	
		賃貸事業損益 (①-②)		147,007	
契約形態	パス・スルー型		NOI (①-②+③)	186,390	
賃貸借の概要					
テナントの総数	1		敷金・保証金	45,181千円	
総賃貸面積	7,551.82㎡		総賃貸可能面積	7,794.91㎡	
稼働率の推移	2016年12月末	2017年6月末	2017年12月末	2018年6月末	2018年12月末
	94.0%	95.2%	91.2%	95.6%	96.9%

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	8,300百万円	
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4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	8,300,000	
(1) 直接還元法による価格	8,430,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	420,780	
(a) 潜在総収益	448,024	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	27,244	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)]	65,327	
(c) 維持管理費	7,820	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	5,000	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	8,865	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	4,771	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	19,614	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	18,068	公租公課関係資料に基づき計上
(i) 損害保険料	289	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	900	
③ 運営純収益 (NOI) [(1)-(2)]	355,453	
(k) 一時金の運用益	421	運用利回りを1.0%と査定
(l) 資本的支出	10,235	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)]	345,639	
還元利回り	4.1%	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	8,160,000	
割引率	3.9%	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	4.3%	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	6,730,000	
土地比率	78.8%	
建物比率	21.2%	
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。	

4. 譲渡先の概要

本譲渡物件の譲渡先は海外の不動産ファンドの関係法人ですが、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との間には、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、本投資法人と媒介先との間には、記載すべき人的関係はなく、資産運用会社と媒介先との間には、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が、媒介先は本投資法人の投資口を保有しており、本投資法人と媒介先との間には、資産の保有に関し一定の取引関係が生じています。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との間には、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、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	2019年5月17日
契 約 締 結 日	
譲 渡 予 定 日	2019年6月19日
決 済 方 法	契約時に手付金（618百万円）、引渡し時に残額を支払

8. 譲渡代金の使途

本件譲渡の譲渡代金については、上記のとおり、資産入替れの一環として、概ね全額を新規物件の取得資金に充当することを想定しています。なお、本日現在、個別物件の取得について決定した事実はなく、新規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。

9. 今後の見通し

2019年6月期の業績予想の修正については、本日付で公表の「2019年6月期（第32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、2019年12月期（第33期）の運用状況の予想に変更はありません。

以 上