

2020年11月27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6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. 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) (注3)	譲渡損益 (百万円) (注2) (注4)	譲渡先	譲渡予定日
A27	日神パレスステージ東長崎	1,046	7,869	1,513	非開示 (注5)	2020年12月18日
A53	西早稲田クレセントマンション	1,882				
A76	ネオ・プロミネンス	1,588				
A100	シティコート北1条	1,690	3,270	1,095		
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,287				
A71	レキシントン・スクエア代田橋	820				
合計		8,315	11,139	2,608	-	-

(注1) 「帳簿価格」は、2020年6月30日時点の帳簿価格を記載しています。

(注2) 本譲渡は、譲渡予定資産6物件を4物件（A27、A53、A76及びA100）及び2物件（A54及びA71）に分けて譲渡する譲渡先の異なる2本の売買契約による譲渡であり、「譲渡予定価格」及び「譲渡損益」はかかる4物件及び2物件のそれぞれの合計金額を記載しています。個々の物件の「譲渡予定価格」については、譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、非開示としています。そのため、個々の物件の「譲渡損益」についても非開示としています。

(注3) 「譲渡予定価格」は、各売買契約に記載された売買価格の4物件及び2物件のそれぞれの合計値を記載しており、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4) 「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の4物件及び2物件のそれぞれの合計値であり、決算確定時に変動する可能性があります。

(注5) 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6) 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7) 譲渡予定資産のうち、日神パレスステージ東長崎の信託受益権は、本投資法人が2011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、当該物件の信託受益権を単体で譲渡することを目的に、2020

年 11 月 17 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、2011 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 8) 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、ポートフォリオ戦略、不動産市況の動向及び譲渡予定資産の特性等を総合的に勘案し、本譲渡を決定しました。本投資法人は、本譲渡により 2020 年 12 月期（2020 年 7 月 1 日～同年 12 月 31 日）の損益が赤字になることを回避するとともに、これまでの長期にわたる投資主への分配の継続を図ります。

また、譲渡代金（以下「譲渡代金」といいます。）の大部分を既存借入金の返済に充当することにより、LTV を適切にコントロールすることを予定しています。

譲渡予定資産 6 物件の譲渡予定価格の合計は、帳簿価格（注 1）の合計を 33.9% 上回っており、本投資法人は 2020 年 12 月期に 2,608 百万円の譲渡益（注 2）を計上する見込みです。なお、譲渡予定資産の平均実績 NOI 利回り（注 3）は 4.9% です。

(注 1) 「帳簿価格」は、2020 年 6 月 30 日時点の帳簿価格に基づいています。

(注 2) 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。

(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、2019 年 7 月 1 日から 2020 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。

## 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 2020 年 6 月 30 日時点の情報（総賃料収入は 2020 年 6 月期の期中賃貸事業収入）を記載しています。

### [譲渡予定資産の内容]

#### (1) A27：日神パレステージ東長崎

特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	土地：所有権／建物：所有権				
所在地	東京都豊島区长崎五丁目 4 番 1 号				
用途	共同住宅、店舗、車庫				
鑑定評価額（価格時点）	1,360 百万円（2020 年 11 月 1 日時点）				
鑑定評価機関	株式会社アセットアールアンドディー				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	47,466 千円				
敷金・保証金	9,526 千円				
総賃貸可能面積	2,681.94 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	2,605.38 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2018 年 6 月末	2018 年 12 月末	2019 年 6 月末	2019 年 12 月末	2020 年 6 月末
	100.0%	100.0%	91.0%	96.6%	97.1%

## (2) A53：西早稲田クレセントマンション

特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	土地：所有権／建物：所有権				
所在地	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号				
用途	共同住宅				
鑑定評価額（価格時点）	2,810百万円（2020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	75,734千円				
敷金・保証金	11,481千円				
総賃貸可能面積	4,310.77㎡				
総賃貸面積	4,310.77㎡				
稼働率の推移	2018年6月末	2018年12月末	2019年6月末	2019年12月末	2020年6月末
	98.4%	98.4%	95.7%	100.0%	100.0%

## (3) A76：ネオ・プロミネンス

特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	土地：所有権／建物：所有権				
所在地	東京都北区志茂三丁目21番5号				
用途	共同住宅、店舗、駐車場、居宅				
鑑定評価額（価格時点）	2,270百万円（2020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	68,847千円				
敷金・保証金	17,448千円				
総賃貸可能面積	3,574.70㎡				
総賃貸面積	3,394.58㎡				
稼働率の推移	2018年6月末	2018年12月末	2019年6月末	2019年12月末	2020年6月末
	98.3%	98.4%	100.0%	98.4%	95.0%

## (4) A100：シティコート北1条

特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	土地：所有権／建物：所有権				
所在地	北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3号				
用途	共同住宅				
鑑定評価額（価格時点）	2,160百万円（2020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	66,469千円				
敷金・保証金	10,912千円				
総賃貸可能面積	5,230.18㎡				
総賃貸面積	4,858.40㎡				
稼働率の推移	2018年6月末	2018年12月末	2019年6月末	2019年12月末	2020年6月末
	98.4%	97.1%	94.9%	95.8%	92.9%

## (5) A54: レキシントン・スクエア曙橋

特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	土地：所有権／建物：所有権				
所在地	東京都新宿区余丁町3番8号				
用途	共同住宅				
鑑定評価額（価格時点）	1,990百万円（2020年11月1日時点）				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	51,742千円				
敷金・保証金	6,163千円				
総賃貸可能面積	1,987.88㎡				
総賃貸面積	1,895.88㎡				
稼働率の推移	2018年6月末	2018年12月末	2019年6月末	2019年12月末	2020年6月末
	99.0%	95.4%	95.6%	96.6%	95.4%

## (6) A71: レキシントン・スクエア代田橋

特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	土地：所有権／建物：所有権				
所在地	東京都杉並区和泉一丁目33番18号				
用途	共同住宅				
鑑定評価額（価格時点）	1,260百万円（2020年11月1日時点）				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	34,137千円				
敷金・保証金	4,006千円				
総賃貸可能面積	1,430.64㎡				
総賃貸面積	1,330.08㎡				
稼働率の推移	2018年6月末	2018年12月末	2019年6月末	2019年12月末	2020年6月末
	97.9%	92.2%	95.8%	86.6%	93.0%

[鑑定評価書の概要]

(1) A27：日神パレスステージ東長崎

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	1,360百万円	
鑑定評価機関	株式会社アセッツアールアンドディー	
価格時点	2020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	1,360,000	
(1) 直接還元法による価格	1,420,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	93,789	
(a) 潜在総収益	98,098	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	4,309	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)]	20,538	
(c) 維持管理費	3,430	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	4,117	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	2,744	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	1,671	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	3,209	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	5,166	公租公課関係資料に基づき計上
(i) 損害保険料	197	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	0	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	73,250	
(k) 一時金の運用益	0	運用益は考慮しない
(l) 資本的支出	7,301	提示ER数値、標準的な額等を鑑み、再調達原価の0.7%と査定
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)]	65,949	
還元利回り	4.65%	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	1,340,000	
割引率	4.45%	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	4.95%	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	982,000	
土地比率	73.8%	
建物比率	26.2%	
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。	

(2) A53：西早稲田クレセントマンション

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	2,810百万円	
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2020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	2,810,000	
(1) 直接還元法による価格	2,860,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	143,606	
(a) 潜在総収益	153,102	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	9,496	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)]	27,210	
(c) 維持管理費	5,046	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	1,565	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	2,104	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	2,779	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	4,579	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	6,362	公租公課関係資料に基づき計上
(i) 損害保険料	235	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	4,540	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	116,396	
(k) 一時金の運用益	109	運用利回りを1.0%と査定
(l) 資本的支出	4,910	ERの見積りの70%を計上
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)]	111,595	
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	2,760,000	
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	2,210,000	
土地比率	89.7%	
建物比率	10.3%	
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。	

## (3) A76 : ネオ・プロミネンス

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額 (正常価格)	2,270百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2020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	2,270,000	
(1) 直接還元法による価格	2,300,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	134,294	
(a) 潜在総収益	142,364	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	8,070	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)]	31,136	
(c) 維持管理費	4,000	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	9,300	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	2,998	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	2,386	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	4,755	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	7,231	公租公課関係資料に基づき計上
(i) 損害保険料	236	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	230	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	103,158	
(k) 一時金の運用益	137	運用利回りを1.0%と査定
(1) 資本的支出	4,410	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)]	98,885	
還元利回り	4.3%	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	2,230,000	
割引率	4.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
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、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	1,850,000	
土地比率	80.4%	
建物比率	19.6%	
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) A100：シティコート北1条

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	2,160百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2020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	2,160,000	
(1) 直接還元法による価格	2,180,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	134,137	
(a) 潜在総収益	139,704	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	5,567	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)]	28,574	
(c) 維持管理費	5,740	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	3,600	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	3,319	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	1,980	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	3,309	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	10,347	公租公課関係資料に基づき計上
(i) 損害保険料	279	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	0	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	105,563	
(k) 一時金の運用益	110	運用利回りを1.0%と査定
(l) 資本的支出	3,082	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)]	102,591	
還元利回り	4.7%	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	2,130,000	
割引率	4.5%	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	4.9%	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	2,000,000	
土地比率	40.5%	
建物比率	59.5%	
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) A54: レキシントン・スクエア曙橋

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額 (正常価格)	1,990 百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2020 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	1,990,000	
(1) 直接還元法による価格	2,020,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	100,448	
(a) 潜在総収益	105,535	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	5,087	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)]	18,272	
(c) 維持管理費	2,313	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	930	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	3,053	実績値、類似建物の修繕費水準、E R 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	1,925	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	2,889	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	4,556	公租公課関係資料に基づき計上
(i) 損害保険料	92	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	2,511	
③ 運営純収益 (NO I) [(1)-②]	82,175	
(k) 一時金の運用益	73	運用利回りを 1.0% と査定
(l) 資本的支出	3,410	類似不動産の資本的支出水準、E R の修繕更新費等を勘案して査定
④ 純収益 (NCF) [(3)+(k)-(l)]	78,838	
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	1,970,000	
割引率	4.0%	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	2,000,000	
土地比率	72.7%	
建物比率	27.3%	
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。	

(6) A71: レキシントン・スクエア代田橋

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額 (正常価格)	1,260 百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2020 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	1,260,000	
(1) 直接還元法による価格	1,290,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	64,983	
(a) 潜在総収益	68,500	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	3,516	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)]	12,772	
(c) 維持管理費	1,768	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	978	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	2,106	実績値、類似建物の修繕費水準、E R 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	1,265	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	1,932	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	3,142	公租公課関係資料に基づき計上
(i) 損害保険料	84	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	1,494	
③ 運営純収益 (NO I) [①-②]	52,211	
(k) 一時金の運用益	48	運用利回りを 1.0% と査定
(l) 資本的支出	2,050	類似不動産の資本的支出水準、E R の修繕更新費等を勘案して査定
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)]	50,210	
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	1,250,000	
割引率	4.0%	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	1,220,000	
土地比率	64.8%	
建物比率	35.2%	
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

譲渡予定資産の譲渡先は、本投資法人与売買契約を締結した、同一の運用会社が運用する特定目的会社（TMK）2社を予定していますが、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、譲渡予定日までの間に、譲渡先の意向により、いずれかの譲渡先TMK又は当該運用会社が運用する他のTMKに買主の地位が譲渡される可能性があります。

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. 日程

譲渡決定日	2020年11月27日
契約締結日	2020年11月27日
譲渡予定日	2020年12月18日
決済方法	引渡し時一括決済

#### 7. 譲渡代金の使途

本譲渡の譲渡代金については、主として既存借入金の返済資金に充当する予定です。

#### 8. 今後の見通し

本譲渡により26億円の売却益の計上を見込んでおり、2020年12月期の損益については、本日現在の見込みとして黒字を確保できる見通しです。

なお、本投資法人は、新型コロナウイルス感染症の影響を慎重に見極める必要があること、並びに保有国内ホテルの主要テナントである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント及びその関連会社との間で、2020年10月1日から同年12月末日までの賃料等に関する協議を実施していることに鑑み、2020年12月期の運用状況及び分配金の予想については、引き続き未定としており、2020年12月中旬をめどに決定の上、開示することを予定しています。

以上

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