

2025年12月12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)

定期建物賃貸借締結に関するお知らせ (スーパーホテルJR上野入谷口)

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、運用資産である「スーパーホテルJR上野入谷口」 (以下「本物件」といいます。) について、定期建物賃貸借契約 (以下「本契約」といいます。) を締結することを決定しましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 本契約締結の背景及び契約の概要

本物件の現テナント兼オペレーターである株式会社スーパーホテル (以下「現テナント」といいます。) との間で締結している定期建物賃貸借契約 (以下「現契約」といいます。) が2026年4月24日に終了することから、本資産運用会社は新テナントの招聘も視野に入れ、現テナントを含む複数の後継テナント候補からの提案を受領しました。各後継テナント候補からの提案内容を比較・検討した結果、現テナントによる提案内容が最良であると判断し、現テナントと本契約を締結することとしました。

本契約及び現契約の主要条件は以下のとおりです。なお、本物件及び現契約の概要については、2015年8月21日付の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」のほか、本投資法人が2025年9月25日に提出した第44期 (2025年1月1日～2025年6月30日) 有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産」をご参照ください。

【主要条件の現契約と本契約の比較】

	現契約	本契約
契約期間	(自) 2006年4月25日 (至) 2026年4月24日	(自) 2026年4月25日 (至) 2046年4月24日
固定賃料	(年間) 54,551,520円	(年間) 100,800,000円
変動賃料	なし	同左
敷金・保証金	30,835,000円	同左
賃料改定	賃貸借期間内は改定不可	同左
中途解約	借主は貸主に対して6か月前の予告に加え契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとする。	賃貸借期間中の解約不可

その他特記事項	修繕費相当額として貸主は借主に毎月 128,479 円を支払う。	-
---------	----------------------------------	---

2. 現テナントの概要

本物件のテナント兼オペレーター

① 名 称	株式会社スーパーホテル
② 所在地	大阪府大阪市西区西本町一丁目7番7号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山本 健策
④ 事業内容	ホテルチェーンの展開、土地有効活用コンサルティング
⑤ 資本金	6,750 万円 (2025 年 7 月 1 日現在)
⑥ 設立年月日	1989 年 12 月 20 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	記載すべき資本関係はありません。
人的関係	記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人は、本日現在において、当該テナント・オペレーターとの間で、ホテル合計 3 物件に係る定期建物賃貸借契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該テナント・オペレーターは、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・オペレーター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・オペレーターは、本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律に規定する利害関係人等に該当しません。

3. 今後の見通し

本契約の締結が本投資法人の運用状況に与える影響は軽微です。

以上

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