

2025年9月30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)

テナント及びオペレーターの変更に関するお知らせ

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、運用資産である「高松 東急REIホテル」(以下「本物件」といいます。)のホテル部分におけるテナント及びオペレーターを変更(以下「本変更」といいます。)することを決定いたしましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1. 本変更の概要

本変更は、既存のテナントである株式会社東急ホテルズ(以下「現テナント」といいます。)と信託受託者との定期建物賃貸借契約を2026年3月31日付で終了(注1)し、新たなテナントとして四国旅客鉄道株式会社(以下「JR四国」といいます。)と2026年4月1日を契約開始日とする定期建物賃貸借契約(期間10年3か月)を締結するものです。

なお、JR四国は、100%子会社である株式会社JR四国ホテルズ(以下「JR四国ホテルズ」といいます。)に本物件を転貸し、JR四国ホテルズがオペレーターとして運営に従事します。

	変更前	変更後
テナント等の名称	株式会社東急ホテルズ(テナント) 東急ホテルズ&リゾート株式会社(オペレーター)	四国旅客鉄道株式会社(テナント) 株式会社JR四国ホテルズ(オペレーター)
定期建物賃貸借契約期間	2023年4月25日~2026年3月31日 (注1)	2026年4月1日~2036年6月30日 (10年3か月)(注2)
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型	
賃料	非開示(注3)	固定賃料(年額118百万円(1月:月額8.8百万円/2月~7月:月額9.8百万円/8月:月額11.9百万円/9月~11月:月額9.8百万円/12月:月額8.8百万円)にオペレーターによるホテル営業のGOP(注4)に連動する変動賃料を加えた額とします(注5)。

	変更前	変更後
賃貸面積（注6）	6,521.43 m ²	6,521.43 m ²
本物件の総賃貸可能面積に占める上記の賃貸面積の割合	91.2%	91.2%
本投資法人の総賃貸可能面積に占める上記の賃貸面積の割合（注7）	0.7%	0.7%

- （注1） 現テナントとの原契約における契約終了日は2025年11月30日でしたが、本日付で当該契約終了日を2026年3月31日に変更しています。
- （注2） 2026年4月1日から同年6月末にかけて、本物件において大規模改修工事を実施する予定です。そのため、2026年4月1日から同年6月末にかけてフリーレントを付与するため、実際の賃料発生は同年7月1日からを予定しています。
- （注3） 開示につき現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。
- （注4） GOPとは、ホテルの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）を控除した残額をいいます。また、GOPからオペレーター本社に対して支払う手数料を控除した残額をAGOPといいます。
- （注5） 変動賃料は、各1か月間として設定される変動賃料計算期間におけるAGOPに86%を乗じた額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。
- （注6） 賃貸面積は定期建物賃貸借契約書に記載された面積を記載しています。
- （注7） 本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合は、本日現在において本投資法人が保有する全物件の賃貸可能面積の合計に対する比率を記載しています。
- （注8） 本変更に伴い、2026年4月1日付で物件名称を「高松 東急REIホテル」から「JRクレメントイン高松兵庫町」に変更する予定です。

2. 変更の理由

本資産運用会社は、現テナントとの定期建物賃貸借契約が本年11月30日に終了することから、後継テナントの探索・募集を行い、応募のあった複数の後継テナント候補について、その提案内容等を比較・検討した結果、JR四国を新たなテナント、JR四国ホテルズを新たなオペレーターに選定することが、本物件の収益を向上させ、本投資法人の投資主価値の最大化に資すると判断いたしました。

JR四国グループは、本日現在、四国を中心に9ホテル、1,471室を運営しています。JR四国ホテルズは、うち8ホテルを運営しており、四国地域における有力なホテル運営会社です。JR四国ホテルズが本物件の近傍において運営するフルサービス型ホテルの「JRホテルクレメント高松」、宿泊特化型ホテルの「JRクレメントイン高松」に本物件を加えた3物件を同社が一体的に運営することによりオペレーションの効率化が期待されるとともに、高松駅前エリアで合計713室の客室を擁することで、マーケットリーダーとして販売面での優位性が発揮され、変動賃料の導入に伴う本物件の収益向上及び将来の資産価値の向上が期待できます。

なお、本資産運用会社は、JR四国及びJR四国ホテルズは2025年9月26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。

3. 変更後のテナント及びオペレーターの概要

「テナント」

① 名	称	四国旅客鉄道株式会社
② 所	在	地 香川県高松市浜ノ町8-33

③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 四之宮 和幸
④ 事業内容	旅客鉄道事業、他
⑤ 資本金	35億円(2025年9月末現在)
⑥ 設立年月日	1987年4月1日
⑦ 総資産	578,427百万円(2025年3月末現在)
⑧ 純資産	346,943百万円(2025年3月末現在)
⑨ 大株主及び持ち株比率	独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構(100%)
⑩ 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	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、当該会社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、当該会社は、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。

「オペレーター」

① 名称	株式会社 JR 四国ホテルズ
② 所在地	香川県高松市浜ノ町1-1
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 藤本 聡
④ 事業内容	ホテル業、他
⑤ 資本金	1億円(2025年9月末現在)
⑥ 設立年月日	1997年10月28日
⑦ 総資産	3,189百万円(2025年3月末現在)
⑧ 純資産	△1,287百万円(2025年3月末現在)
⑨ 大株主及び持ち株比率	四国旅客鉄道株式会社(100%)
⑩ 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	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、当該会社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、当該会社は、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。

4. 今後の見通し

本変更が行われる本投資法人の2026年6月期(2026年1月1日～2026年6月30日)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/>