

2022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)

## 主要テナントとの2022年10月～12月末までの賃料等に関する 定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書締結に関するお知らせ

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、本投資法人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（以下「MHM」といいます。）及びその関連会社（以下、MHMと併せて「MHMグループ」といいます。）との間で、2022年10月1日から同年12月末日までの賃料等につき、MHMグループが運営する本投資法人保有国内ホテルに係る各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約（以下「本MLPM契約」といいます。）の変更覚書（以下「本覚書」と総称します。）を締結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いたします。

なお、MHMグループは、本投資法人のスポンサーである Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人が運用するファンドから出資を受けていることから、本資産運用会社においては、MHMグループを社内規程上の利害関係者（スポンサー関係者）に準じるものとして取り扱っています。したがって、本覚書の締結に際しては、利益相反対策のための本資産運用会社の社内規程に従い、本資産運用会社及び本投資法人において慎重に審議・検討の上、所要の手続を経て決定しております。

## 記

### 1. 本覚書の概要

本投資法人は、新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大がホテルセクターに甚大な影響を及ぼし始めて以来、MHMグループとの間で、2020年5月11日を初回としてこれまで計8回にわたり、本MLPM契約の変更覚書（以下「本締結済覚書」と総称します。）を締結してまいりました。本締結済覚書の詳細は、下記「5. 参考プレスリリース一覧」記載の各プレスリリースをご参照ください。

本締結済覚書は、本投資法人がMHMグループに対して信託受託者を通じて賃貸している国内ホテル73物件（以下「対象物件」といいます。）について、あわせて2020年3月1日から2022年9月30日までの期間に係る暫定的な措置として合意したものであり、別途の合意がない限り、2022年10月以降は変更前の本MLPM契約の条件（以下「原賃貸条件」といいます。）が適用されることとなります。

本投資法人が保有する国内ホテルの需要は総じて回復基調にあり、2022年10月1日から2022年12月31日までの期間（以下「2022年第4四半期」といいます。）における全対象物件（73物件）のGOPの合計額は、原賃貸条件の固定賃料総額を4割程度上回る水準で推移しています。他方で、個別物件レベルでは依然としてGOPが原賃貸条件の固定賃料を下回っているホテルが存するところ、原賃貸条件においては、支払賃料の計算が各ホテル単位で行われるため、(i) GOPが固定賃料を上回るホテルに

についてはそのアップサイドをすべて変動賃料として支払う一方、(ii) G O Pが固定賃料を下回るホテルについては固定賃料とG O Pとの差額を補填して賃料を支払うことになるため、ホテル運営会社の性質上資本金が限定的なMHMグループが原賃貸条件に基づいて賃料を支払うことは引き続き困難であることから、MHMグループによる対象物件の運営継続のためには2022年10月以降においても一定の条件変更は避けられない状況にあります。

かかる状況のもと、本投資法人といたしましては、本投資法人の財務状況に配慮するとともに、本投資法人の利益を最大限考慮した上で、対象物件の運営継続のためのさらなる暫定的な措置として、本MLPM契約の内容の一部変更を受け入れざるを得ないとの結論に至りました。

そこで、本投資法人及び本資産運用会社は、MHMグループとの協議及び交渉の結果、対象物件について、MHMグループとの間で本覚書を締結し、2022年第4四半期の暫定的な措置として、以下のとおり原賃貸条件を変更することを決定いたしました。なお、暫定的な措置の対象期間は、2021年12月8日に締結した本MLPM契約の変更覚書（以下「2021年12月覚書」といいます。）と同様、3ヶ月とするとともに、変動賃料の計算に際しては、大要、3ヶ月単位での全対象物件（73物件）の合算G O Pから管理業務受託手数料及び固定賃料総額を控除した金額がプラスであった場合に、当該プラス分を変動賃料として収受する形としています。

| 変更対象                | 原賃貸条件   | 本覚書に基づく暫定措置<br>(2022年第4四半期)  | (ご参考)<br>2021年12月覚書に<br>基づく暫定措置<br>(2021年第4四半期) |
|---------------------|---|--|---|
| 固定賃料総額(73物件・3ヶ月分合計) | 約26.85億円  | 約26.85億円<br>(原賃貸条件に基づく固定賃料の合計額と同額)   | 9.5億円<br>(原賃貸条件の約35%)                           |
| 変動賃料総額              | 各ホテル単位、3ヶ月単位で算出。<br><br>①当該ホテル物件の月間総売上の合計額から、②当該ホテル物件の諸費用、管理業務受託手数料及び固定賃料額の合計額を控除した金額(計算の結果マイナスとなる場合は、0円とする。) | 73物件全体を一つの単位とし、3ヶ月通算で算出。<br><br>①各月の各ホテルの月間G O P(営業総利益)から同月の当該ホテルの管理業務受託手数料を控除した金額を73物件で合算した金額を、3ヶ月で通算し、②上記の固定賃料総額(73物件・3ヶ月分合計)を控除した金額(計算の結果マイナスとなる場合は、0円とする。) | (同左)  |
| 賃料の支払方法             | 各ホテル単位での支払。   | 73物件の合算ベースでの支払。  | (同左)  |
| 支払期日                | 支払期日は、計算期間(固定賃料は1ヶ月毎、変動賃料は3ヶ月毎)の末日の翌々月11日   | 2023年2月10日に固定賃料総額及び変動賃料総額の合計額を支払う。   | 2022年2月10日に固定賃料総額及び変動賃料総額の合計額を支払う。              |

なお、本覚書において定める固定賃料総額（73 物件・3 ヶ月分合計）は原賃貸条件に基づく固定賃料の合計額と同額であり、これは 2021 年 10 月 1 日から同年 12 月 31 日までの期間（2021 年第 4 四半期）の固定賃料総額（同）9.5 億円の 2.8 倍に相当し、ホテル市場が回復していることを反映しています。

また、対象物件の G O P（2022 年第 4 四半期、管理業務受託手数料控除後）が好調に推移し、実績額が固定賃料総額（73 物件・3 ヶ月分合計）を上回った場合には、当該超過額を本投資法人が変動賃料として収受することになります。

本覚書に基づく暫定的な措置においては、2020 年 5 月に締結した本 M L P M 契約の変更覚書に基づく措置とは異なり、本投資法人は、対象物件の運営・管理・保守に関連する費用を負担せず、また、MH M グループが収受する管理業務受託手数料の引上げは行いません。

対象物件の一覧は、「別紙 対象物件一覧」をご確認ください。また、各対象物件の賃料条件等を含む賃貸借契約の概要については、本投資法人が 2022 年 9 月 26 日に提出した第 38 期（2022 年 1 月 1 日～2022 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。

なお、今般の変更については、2022 年 12 月末までの期間についての暫定的な措置とし、その後の条件変更の内容については、今後の状況を踏まえて改めて協議することを予定しております。

## 2. MHMの概要

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 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               | 1 億円（2022 年 11 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の子会社であるF I Gの関係法人が運用するファンドが保有しています。                              |
| 人 的 関 係               | 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並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人及び非常勤取締役であるクリストファー・リードは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               | 本投資法人は、本日現在において、MHMとの間で、ホテル合計73物件に係る賃貸借契約（注1）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に規定する利害関係人等に該当しません。                                  |

（注1）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。

### 3. 利害関係人等との取引

対象物件のテナント兼オペレーターであるMHMグループは、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2）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はスポンサーであるFIGの関係法人が運用するファンドから出資を受けています。したがって、本資産運用会社では、MHM及びその関連会社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。

そのため、本覚書の締結については、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、本資産運用会社の2022年12月9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、同日開催の取締役会において本覚書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2） 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。

### 4. 今後の見通し

本件の影響については、2022年11月25日付「2022年12月期（第39期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」で公表した2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）の運用状況及び分配金の予想に織り込み済みです。

### 5. 参考プレスリリース一覧

- 2020年5月11日付 「主要テナントとの定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書締結に関するお知らせ」
- 2020年9月11日付 「主要テナントとの2020年7月～9月末までの賃料等に関する定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書締結に関するお知らせ」
- 2020年12月11日付 「主要テナントとの2020年10月～12月末までの賃料等に関する定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書締結に関するお知らせ」
- 2021年3月11日付 「主要テナントとの2021年1月～6月末までの賃料等に関する定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書締結に関するお知らせ」
- 2021年9月10日付 「主要テナントとの2021年7月～9月末までの賃料等に関する定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書締結に関するお知らせ」
- 2021年12月8日付 「主要テナントとの2021年10月～12月末までの賃料等に関する定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書締結に関するお知らせ」
- 2022年3月11日付 「主要テナントとの2022年1月～6月末までの賃料等に関する定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書締結に関するお知らせ」
- 2022年9月9日付 「主要テナントとの2022年7月～9月末までの賃料等に関する定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書締結に関するお知らせ」

以上

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

別紙 対象物件一覧

| 物件番号 | 物件名称                 |
|------|----------------------|
| D1   | ホテルマイステイズ神田          |
| D2   | ホテルマイステイズ浅草          |
| D3   | ホテルマイステイズ京都四条        |
| D4   | マイステイズ新浦安コンファレンスセンター |
| D5   | ホテルマイステイズ舞浜          |
| D6   | ホテルマイステイズプレミア堂島      |
| D7   | ホテルマイステイズ名古屋栄        |
| D8   | ホテルマイステイズ塚筋本町        |
| D9   | ホテルマイステイズ横浜          |
| D10  | ホテルマイステイズ日暮里         |
| D11  | ホテルマイステイズ福岡天神南       |
| D12  | フレックステイイン飯田橋         |
| D13  | ホテルマイステイズ上野稲荷町       |
| D14  | フレックステイイン品川          |
| D15  | フレックステイイン常盤台         |
| D16  | フレックステイイン巣鴨          |
| D17  | ホテルマイステイズ大手前         |
| D18  | ホテルマイステイズ清澄白河        |
| D19  | フレックステイイン中延 P1       |
| D20  | フレックステイイン中延 P2       |
| D22  | ホテルマイステイズ函館五稜郭       |
| D23  | フレックステイイン白金          |
| D24  | ホテルマイステイズ羽田          |
| D25  | ホテルマイステイズ亀戸 P1       |
| D26  | ホテルマイステイズ上野入谷口       |
| D27  | ホテルマイステイズ亀戸 P2       |
| D28  | ホテルマイステイズ清水          |
| D30  | フレックステイイン東十条         |
| D31  | ホテルマイステイズ宇都宮         |
| D32  | フレックステイイン川崎貝塚        |
| D34  | フレックステイイン川崎小川町       |
| D35  | フレックステイイン江古田         |
| D38  | ホテルマイステイズ心齋橋         |
| D43  | ホテルマイステイズ五反田駅前       |
| D44  | ホテルエピナール那須           |
| D45  | ホテルマイステイズ福岡天神        |
| D46  | ホテルマイステイズ浜松町         |

| 物件番号 | 物件名称                        |
|------|-----------------------------|
| D47  | ホテルマイステイズプレミア金沢             |
| D49  | ホテルマイステイズプレミア浜松町            |
| D50  | ホテルマイステイズ新大阪<br>コンファレンスセンター |
| D51  | ホテルマイステイズプレミア大森             |
| D52  | 亀の井ホテル 別府 (旧 別府亀の井ホテル)      |
| D53  | ホテルマイステイズ札幌駅北口              |
| D54  | ホテルマイステイズ横浜関内               |
| D55  | アートホテル上越                    |
| D56  | アートホテル弘前シティ                 |
| D57  | ホテルマイステイズ大分                 |
| D58  | ホテルマイステイズ五反田                |
| D59  | ホテルマイステイズ立川                 |
| D60  | ホテルマイステイズプレミア赤坂             |
| D61  | ホテルマイステイズプレミア札幌パーク          |
| D62  | ホテルマイステイズ上野イースト             |
| D63  | ホテルマイステイズ御堂筋本町              |
| D64  | ホテルマイステイズ札幌アスペン             |
| D65  | アートホテル石垣島                   |
| D66  | ホテルマイステイズ富士山展望温泉            |
| D67  | ホテルソニア小樽                    |
| D68  | ホテルマイステイズ金沢キャッスル            |
| D69  | アートホテル新潟駅前                  |
| D70  | ホテルマイステイズ名古屋錦               |
| D71  | ホテルノルド小樽                    |
| D72  | ホテルマイステイズ鹿児島天文館             |
| D73  | アートホテル旭川                    |
| D74  | ホテルマイステイズ松山                 |
| D75  | ホテルマイステイズ札幌すすきの             |
| D76  | ホテルマイステイズ札幌中島公園             |
| D77  | ホテルマイステイズ札幌中島公園別館           |
| D78  | フレックステイイン桜木町                |
| D79  | MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前      |
| D80  | ホテルマイステイズ鹿児島天文館 2 番館        |
| D81  | ホテルマイステイズ名寄                 |
| D82  | ホテルマイステイズプレミア成田             |
| D83  | アートホテル盛岡                    |