

2020年12月11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

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、2020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

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」（以下「2020年5月11日付リリース」といいます。）及び同年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」（以下「2020年9月11日付リリース」といいます。）にてお知らせいたしましたとおり、本投資法人は、MHMグループとの間で、2020年5月11日付及び同年9月10日付で、本MLPM契約の変更覚書（以下、それぞれ「2020年5月覚書」及び「2020年9月覚書」といいます。）を締結しました。

2020年5月覚書及び2020年9月覚書は、それぞれ、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、2020年3月1日から6月30日まで及び2020年7月1日から9月30日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、2020年10月以後は、2020年5月覚書及び2020年9月覚書による変更前の本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。他方、新型コロナウイルスの感染拡大によるホテルセクターへの影響は依然として甚大であり、2020年10月以後のホテル運営実績を踏まえると、ホテルの客室稼働率には回復の兆しは見られるものの、MHMグ

グループが原賃貸条件における固定賃料の全額を支払うことは不可能であり、対象物件の運営継続のためには、2020年10月以降においても一定の賃料減額は避けられない状況にあります。

かかる状況のもと、本投資法人と致しましては、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、2020年10月1日から同年12月末日までの期間（以下「2020年第4四半期」といいます。）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。

変更対象	原賃貸条件	本覚書に基づく暫定措置 (2020年第4四半期)	(ご参考) 2020年9月覚書に 基づく暫定措置 (2020年第3四半期)
固定賃料総額(73物件・3ヶ月分合計)	約27億円	8.06億円（原賃貸条件の約30%）【※】	8.0億円（原賃貸条件（約38億円）の約21%）
変動賃料総額	各ホテル単位、3ヶ月単位で算出。  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。  ①各月の各ホテルの月間GOP（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（但し、マイナスとなる月については、0円とする。）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	2021年2月11日に固定賃料総額及び変動賃料総額の合計額を支払う。	2020年11月11日に固定賃料総額及び変動賃料総額の合計額を支払う。

※ 固定賃料総額は、2020年9月覚書による固定賃料総額とほぼ同額となっておりますが、原賃貸条件による固定賃料総額が、ホテル営業の繁忙期である第3四半期（7月～9月）の方が高く設定されていることによるものであり、原賃貸条件に対する変更後の固定賃料総額の比率は約21%から約30%に引き上げています。

上記の変更後の固定賃料総額（73 物件・3 ヶ月分合計）8.06 億円は、MHMグループの資産・手元現預金が乏しく、賃料支払の原資が、基本的には、対象物件から生ずるホテルGOPに限られること、新型コロナウイルス感染の再拡大によるホテル需要の低下リスクを踏まえ、対象物件の2020年第4四半期のGOP予想額の約54%、同期間の現契約固定賃料の約30%の金額として設定いたしました。なお、本ホテル物件のGOPが好調に推移し、実績額が本覚書による変更後の固定賃料総額（73 物件・3 ヶ月分合計）を上回った場合には、当該超過額は本投資法人が変動賃料として収受することになります。その他の賃料条件については、2020年9月覚書による措置と同一の措置を3ヶ月間継続します。

本覚書に基づく暫定的な措置においては、2020年9月覚書に基づく措置と同様、2020年5月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、MHM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2020年9月25日に提出した第34期（2020年1月1日～2020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、今後の新型コロナウイルス感染状況の見通し、及びこれに伴うホテル需要に対する影響は不透明であるといわざるを得ないことから、今般の変更については、2020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. 本覚書締結の経緯及び理由並びに本投資法人への影響

### （1）本覚書の締結に至った経緯及び理由

わが国経済は、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の影響により2020年2月下旬以降急速に落ち込みました。同年4月7日には日本国政府から緊急事態宣言が発出され、また、世界的な移動の制限により同年4月から同年7月の訪日外国人旅行客数は前年同月比でいずれもマイナス99.9%を記録し、直近の同年10月においても同マイナス98.5%と大幅に減少し、わが国の経済全般、特にホテルセクターに甚大な影響を与えています。このような状況を踏まえて、2020年5月11日付リリース及び2020年9月11日付リリースに記載のとおり、本投資法人は、MHMグループとの間で、2020年5月11日付で2020年5月覚書を、2020年9月10日付で2020年9月覚書をそれぞれ締結しました。

2020年5月覚書及び2020年9月覚書に基づく措置は、それぞれ2020年3月1日から6月末日まで、同年7月1日から9月末日の期間に係る暫定的な措置でしたが、その結果、MHMグループは対象物件の運営を継続することができ、本投資法人及び本資産運用会社が懸念していた、MHMグループの倒産による短期的な損失（賃料収益の喪失やブランドに伴うコスト負担等）やオペレーター変更に伴う中長期的な損失（原賃貸条件からの賃料水準の条件悪化や管理業務受託手数料の増額等）は、現時点でも回避することができています。

しかし、依然として、新型コロナウイルス感染症の影響によりホテルの利用客数が低迷し、MHMグループ運営ホテルをはじめとする本投資法人保有ホテルの収益が十分に回復しない状態が継続しております。Withコロナ下でのテレワーク需要の獲得、都道府県内・近隣都道府県からの観光、修学旅行需要等の掘り起こし、GoToトラベルキャンペーンによる主要観光地所在ホテルの需要増加等によってホテル収益は改善しているものの、本年10月のMHMグループ運営ホテル平均稼働率は約56%と依然として

本格的な回復には至っていない状況にあります。また、足許では国内における新型コロナウイルスの感染者や重症者の増加傾向が見られ、GoTo キャンペーンにも縮小の動きが見られるなど、先行きの不透明な状況が継続しています。

本投資法人は、対象物件の稼働状況を注視し、引き続き、MHMグループに対して最大限の経費削減努力を求めるとともにその財務状況を精査して参りましたが、2020年10月分以降の賃料を原賃貸条件通りとした場合、MHMグループが債務不履行となる事態は避けられず、ひいては本投資法人の中長期的な利益を毀損する可能性が高いと判断しています。他方、原賃貸条件と同程度の条件で、対象物件全てについて一体的に運用することのできる後継テナントを確保することは依然として困難な状況が継続しています。

以上のような状況に鑑み、本投資法人の利益を最大限考慮した上で、本投資法人の資金繰りに大きな悪影響がない範囲で、2020年第4四半期に発生する賃料につきましても、上記のとおり、一定の減額措置を継続することとし、本覚書を締結いたしました。

## (2) 本覚書締結による本投資法人への影響

本投資法人は、本覚書の締結による2020年10月から12月分の固定賃料の引下げを勘案しても、2021年3月末時点の手元資金残高は約99億円であると見込んでいます。したがって、本投資法人の当面の利払い（2021年1月から6月までの間の有利子負債の利払必要額は、約7億円です。）の履行に懸念はありません。

## 3. 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（2020年11月末日現在）（注1）
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、本資産運用会社の社員のうち2名がMHMからの出向者です。また、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2）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は2020年6月に6億円の増資をしていますが、その一部については資本準備金に振り替え、その後2020年9月に減資をしたため、資本金は1億円となっています。

(注2) 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。

#### 4. 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3）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2020年12月11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3) 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。

#### 5. 今後の見通し

本覚書の締結に伴う本投資法人の2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）の運用状況及び分配金の予想については、本日付で公表の「2020年12月期（第35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」をご参照ください。

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
D 1	ホテルマイステイズ神田
D 2	ホテルマイステイズ浅草
D 3	ホテルマイステイズ京都四条
D 4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター
D 5	ホテルマイステイズ舞浜
D 6	ホテルマイステイズプレミア堂島
D 7	ホテルマイステイズ名古屋栄
D 8	ホテルマイステイズ堺筋本町
D 9	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	フレックスステイイン品川
D15	フレックスステイイン常盤台
D16	フレックスステイイン巢鴨
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	フレックスステイイン中延 P1
D20	フレックスステイイン中延 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	フレックスステイイン川崎貝塚

物件番号	物件名称
D34	フレックスステイイン川崎小川町
D35	フレックスステイイン江古田
D38	ホテルマイステイズ心斎橋
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
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 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	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спен
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