

2024年7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)

定期建物賃貸借兼管理業務委託契約締結に関するお知らせ (ホテルマイステイズ京都四条、他17物件)

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、本投資法人保有の下記の18物件(以下「本18物件」といいます。)を対象として、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。)との間で締結している定期建物賃貸借兼管理業務委託契約(以下「現契約」といいます。)が2024年7月16日をもって終期を迎えることから、MHMグループとの間で再度、定期建物賃貸借兼管理業務委託契約(以下「本契約」といいます。)を締結することを本日決定しましたので、下記の通りお知らせいたします。

なお、本18物件は「ホテルマイステイズ京都四条」、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルマイステイズプレミア堂島」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ堺筋本町」、「ホテルマイステイズ横浜」、「ホテルマイステイズ日暮里」、「ホテルマイステイズ福岡天神南」、「フレックステイイン飯田橋」、「ホテルマイステイズ上野稲荷町」、「フレックステイイン品川」、「フレックステイイン常盤台」、「フレックステイイン巣鴨」、「ホテルマイステイズ大手前」、「ホテルマイステイズ清澄白河」、「フレックステイイン中延P1」及び「フレックステイイン中延P2」であり、以下それぞれ「京都四条」、「新浦安」、「舞浜」、「堂島」、「名古屋栄」、「堺筋本町」、「横浜」、「日暮里」、「福岡天神南」、「飯田橋」、「上野稲荷町」、「品川」、「常盤台」、「巣鴨」、「大手前」、「清澄白河」、「中延P1」、「中延P2」といいます。

また、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)(注1)に準じるものとして取り扱っています。したがって、本契約の締結に際しては、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、所要の手続きを経て決定しております。

(注1) スポンサー関係者とは、(a) 投資信託及び投資法人に関する法律及び同法施行令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。

1. 本契約の概要

現契約が契約期間満了を迎えるため、契約当事者間で協議を行った結果、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。本 18 物件及び現契約の概要については、2014 年 6 月 23 日付「資産の取得及び賃貸借契約の開始に関するお知らせ」のほか、本投資法人が 2024 年 3 月 27 日に提出した第 41 期（2023 年 7 月 1 日～2023 年 12 月 31 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。

【主要項目の現契約と本契約の比較】

		現契約	本契約
契約期間 (本 18 物件共通)		(自) 2014 年 7 月 17 日 (至) 2024 年 7 月 16 日	(自) 2024 年 7 月 17 日 (至) 2024 年 7 月 16 日
固定賃料	京都四条	(年間) 190,440,000 円	同左
	新浦安	(年間) 149,640,000 円	同左
	舞浜	(年間) 141,480,000 円	同左
	堂島	(年間) 94,560,000 円	同左
	名古屋栄	(年間) 133,800,000 円	同左
	堺筋本町	(年間) 88,380,000 円	同左
	横浜	(年間) 83,160,000 円	同左
	日暮里	(年間) 60,000,000 円	同左
	福岡天神南	(年間) 57,420,000 円	同左
	飯田橋	(年間) 53,460,000 円	同左
	上野稲荷町	(年間) 42,720,000 円	同左
	品川	(年間) 39,600,000 円	同左
	常盤台	(年間) 48,540,000 円	同左
	巣鴨	(年間) 45,000,000 円	同左
	大手前	(年間) 48,000,000 円	同左
	清澄白河	(年間) 32,580,000 円	同左
	中延 P 1	(年間) 17,700,000 円	同左
中延 P 2	(年間) 9,840,000 円	同左	
変動賃料 (本 18 物件共通)	2 月～4 月、5 月～7 月、8 月～10 月、11 月～1 月の 3 か月毎に、当該期間の営業収益（総売上から営業費及び一般管理費（管理業務受託手数料は除く）を控除した額。）から、当該期間の (1) 管理業務受託手数料 (2) 固定賃料 を控除した額（計算の結果、マイナスとなる場合は 0 円とする）	1 月～6 月、7 月～12 月の 6 か月毎に、当該期間の営業収益（総売上から営業費及び一般管理費（管理業務受託手数料は除く）を控除した額。）から、当該期間の (1) 管理業務受託手数料 (2) 固定賃料 を控除した額（計算の結果、マイナスとなる場合は 0 円とする）	
管理業務受託手数料	非開示（注 1）。ただし、原則として（1）月間総売上の 2%相当額、	同左（変更なし）	

	(2) 賃借人の本社営業部門及び賃借人が管理運営する自社ホームページを經由した送客実績に基づく月間売上高の0%から6%相当額並びに(3) 月間営業収益から上記(1)及び(2)の金額を控除した金額の4%から6%相当額の合計額(消費税(地方消費税を含む。)別途)	
--	---	--

(注1) テナントから開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。

なお、本契約締結の背景等につきましては、2024年5月22日付「定期建物賃貸借兼管理業務委託契約締結に関するお知らせ(ホテルマイステイズ神田・ホテルマイステイズ浅草)」(以下「2024年5月22日付プレスリリース」といいます。)において公表した同2物件に係る定期建物賃貸借兼管理業務委託契約の締結と同様であり、詳細については2024年5月22日付プレスリリースをご参照ください。

2. MHMグループの概要

(1) 本18物件のうち、ホテルマイステイズプレミア堂島を除く17物件のテナント兼オペレーター及びホテルマイステイズプレミア堂島のオペレーター

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(2024年3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%を間接的に保有する親会社の子会社であるFIG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、非常勤取締役であるクリストファー・リード及びその他職員1名はFIG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79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。

(2) ホテルマイステイズプレミア堂島のテナント

⑧ 名 称	株式会社エムジーエイチ・マスターリース
⑨ 所在地	東京都港区六本木六丁目2番31号
⑩ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 代田 量一
⑪ 事業内容	1. 不動産の賃貸借 2. 不動産の管理 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
⑫ 資本金	900万円(2024年3月末日現在)
⑬ 設立年月日	2006年8月17日
⑭ 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・本資産運用会社と当該テナントの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナントの親会社であるMHMの株式は、本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社であるFIG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、非常勤取締役であるクリストファー・リード及びその他職員1名はFIG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、当該テナントとの間で本物件に係る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. 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、又はテナントである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又はテナント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直接又は間接に出資を受けています。したがって、本資産運用会社では、MHMグループ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、本契約の締結については、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2024年7月10日開催のコンプライアンス委員会及び投資委員会の審議及び決定を経て、2024年7月11日開催の取締役会において本契約締結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。

4. 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/>