

2025年8月25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)

資金の借入れ及び金利スワップ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。）は、本日、資金の借入れに関し、下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。また、当該借入金の一部に関して、本日、金利スワップ契約（以下「本金利スワップ契約」といいます。）を締結しましたので、併せてお知らせいたします。

記

1. 借入れの理由

本投資法人は、2025年8月27日に取得を予定している国内ホテル10物件（国内不動産信託受益権）（以下「取得予定資産」といいます。）（注）の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、新規借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行うことを決定しました。

本借入れは株式会社みずほ銀行をアレンジャーとして組成されるシンジケート団を借入先とするものであり、株式会社山形銀行との取引開始によって、本投資法人のバンクフォーメーションは更に強化され、本借入れ後の取引先金融機関数は24行へと増加します。

（注）取得予定資産の取得の詳細については、本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 本借入れの内容（予定）

ニューシンジケートローン（019）

【期間 5 年】

- ① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社スルガ銀行
株式会社三菱UFJ銀行
株式会社三井住友銀行
株式会社山口銀行
株式会社あいち銀行
株式会社栃木銀行
株式会社香川銀行
株式会社日本政策投資銀行
- ② 借 入 金 額 : 10,200 百万円
- ③ 利 率 等 : 全銀協 1 か月日本円 TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.500%）
変動金利（注1）
- ④ 借 入 方 法 : 2025 年 8 月 25 日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 2025 年 8 月 25 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2025 年 8 月 27 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2025 年 9 月 30 日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日
及び元本返済期日
- ⑧ 元 本 返 済 方 法 : 元本返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元 本 返 済 期 日 : 2030 年 7 月 16 日

【期間 4.5 年】

- ① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行
三井住友信託銀行株式会社
株式会社三井住友銀行
株式会社福岡銀行
- ② 借 入 金 額 : 6,000 百万円
- ③ 利 率 等 : 全銀協 1 か月日本円 TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.450%）
変動金利（注1）
- ④ 借 入 方 法 : 2025 年 8 月 25 日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 2025 年 8 月 25 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2025 年 8 月 27 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2025 年 9 月 30 日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日
及び元本返済期日
- ⑧ 元 本 返 済 方 法 : 元本返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元 本 返 済 期 日 : 2030 年 3 月 14 日

Invincible Investment Corporation

【期間 4.5 年】

- ① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行
- ② 借 入 金 額 : 2,000 百万円
- ③ 利 率 等 : 全銀協 1 か月日本円 TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.450%)
変動金利 (注1)
- ④ 借 入 方 法 : 2025 年 8 月 25 日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 2025 年 8 月 25 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2025 年 8 月 27 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2025 年 9 月 30 日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日
及び元本返済期日
- ⑧ 元 本 返 済 方 法 : 元本返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元 本 返 済 期 日 : 2030 年 3 月 14 日

【期間 4.5 年】

- ① 借 入 先 : 株式会社三菱UFJ銀行
- ② 借 入 金 額 : 2,000 百万円
- ③ 利 率 等 : 1.74900%
固定金利
- ④ 借 入 方 法 : 2025 年 8 月 25 日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 2025 年 8 月 25 日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2025 年 8 月 27 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2025 年 9 月 30 日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年 3 月、6 月、
9 月及び 12 月の月末営業日並びに元本返済期日
- ⑧ 元 本 返 済 方 法 : 元本返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元 本 返 済 期 日 : 2030 年 3 月 14 日

【期間 4 年】

- ① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社三井住友銀行
三井住友信託銀行株式会社
株式会社日本政策投資銀行
株式会社静岡銀行
株式会社山形銀行
株式会社三十三銀行
株式会社福岡銀行
- ② 借 入 金 額 : 8,000 百万円
- ③ 利 率 等 : 全銀協 1 か月日本円 TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.400%)
変動金利 (注1)
- ④ 借 入 方 法 : 2025 年 8 月 25 日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 2025 年 8 月 25 日

Invincible Investment Corporation

- ⑥ 借入実行予定日 : 2025年8月27日
- ⑦ 利払期日 : 2025年9月30日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日
- ⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元本返済期日 : 2029年7月16日

【期間4年】

- ① 借入先 : 株式会社三菱UFJ銀行
- ② 借入金額 : 2,000百万円
- ③ 利率等 : 1.65400%
固定金利
- ④ 借入方法 : 2025年8月25日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 2025年8月25日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2025年8月27日
- ⑦ 利払期日 : 2025年9月30日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年3月、6月、9月及び12月の月末営業日並びに元本返済期日
- ⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元本返済期日 : 2029年7月16日

- (注1) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、前利払期日の2営業日前(初回の利息計算期間は貸付実行日の2営業日前)における全銀協1か月日本円TIBORとなります。
- (注2) 全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<https://www.jbatibor.or.jp/>)でご確認いただけます。
- (注3) 借入金の詳細は、本投資法人のホームページ(借入金・投資法人債ページ)(<https://www.invincible-inv.co.jp/en/finance/loan.html>)でご確認いただけます。
- (注4) ニューシジケートローン(019)による借入れは、別途定められる貸付実行条件が全て満たされていること等を条件とします。

3. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期

- (1) 調達する資金の額
30,200百万円
- (2) 調達する資金の具体的な用途
取得予定資産(取得予定価格合計34,284百万円)の取得資金(注)及び関連費用の一部に充当する予定です。
(注) 取得予定資産の取得の詳細については、本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
- (3) 支出予定時期
2025年8月27日

4. 金利スワップ契約

(1) 金利スワップ契約締結の理由

金利変動リスクをヘッジするため。

(2) 金利スワップ契約の内容

契約先	想定元本 (百万円)	金利 (上段：固定支払金利) (下段：変動受取金利)	契約締結 (予定) 日	契約期間	利払期日
株式会社みずほ銀行	6,000 (注1)	1.30900%	2025年 8月25日	2025年8月27日から 2030年3月14日まで	毎月月末営業日 及び 契約終了日
		全銀協1か月 日本円 TIBOR			
株式会社みずほ銀行	8,000 (注2)	1.26400%	2025年 8月25日	2025年8月27日から 2029年7月16日まで	毎月月末営業日 及び 契約終了日
		全銀協1か月 日本円 TIBOR			

(注1) 2025年8月27日に実行予定のニューシンジケートローン(019)の期間4.5年のトランシェに対応するものです。本金利スワップ契約の締結により、当該トランシェに係る金利は実質的に1.75900%で固定化されます。

(注2) 2025年8月27日に実行予定のニューシンジケートローン(019)の期間4年のトランシェに対応するものです。本金利スワップ契約の締結により、当該トランシェに係る金利は実質的に1.66400%で固定化されます。

(注3) 初回の利息計算期間は、2025年8月27日(当日を含みます。)から2025年9月30日(当日を含みません。)までの期間とし、以後、利払期日の直前の利払期日(同日を含みます。)から当該利払期日(同日を含みません。)までの期間とします。

5. 今後の見通し

本投資法人の2025年12月期(第45期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年6月期(第46期)の運用状況及び分配金の予想につきましては、本日付「2025年12月期(第45期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年6月期(第46期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

6. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本借入れ及び本金利スワップ契約に係るリスクに関しては、本投資法人が2025年3月28日に提出した2024年12月期(2024年7月1日～2024年12月31日)有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載をご参照ください。

以 上

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

【参考資料】

<有利子負債残高等の推移（予定）>

	本借入れ前	本借入れ後 (注3)	増減
借入金合計（百万円）	294,354	324,554	+30,200
投資法人債合計（百万円）	24,100	24,100	-
有利子負債合計（百万円） (消費税還付対応借入金除く)	318,454 (318,454)	348,654 (348,654)	+30,200 (+30,200)
本投資法人保有資産（及び取得 予定資産）の鑑定評価額合計 (百万円) (注1)	774,350	808,985	+34,635
鑑定評価額ベースLTV (%) (注2)	41.1	43.1	+2.0

(注1) 「本投資法人保有資産（及び取得予定資産）の鑑定評価額合計」は、「本借入れ前」に関しては、2025年8月25日時点において本投資法人が保有する146物件（「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券並びに海外不動産である「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を含みます。以下「本投資法人保有資産」といいます。）の鑑定評価額の合計金額を、「本借入れ後」に関しては、本投資法人保有資産及び取得予定資産10物件の鑑定評価額の合計金額を、それぞれ記載しています。

なお、本投資法人保有資産のうち、特定目的会社の優先出資証券を除く145物件については2025年6月30日を価格時点とする鑑定評価書に記載されている鑑定評価額に基づいて記載しています。「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、本投資法人の取得価格（優先出資証券に係る本投資法人の出資金額）である17,845百万円を鑑定評価額として算出しています。なお、海外不動産の鑑定評価額については2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。また、取得予定資産については2025年6月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載されている鑑定評価額に基づいて記載しています。

(注2) 本表における「鑑定評価額ベースLTV」は、以下の計算式により算出しています。

鑑定評価額ベースLTV = 有利子負債合計（消費税還付対応借入金を除きます。）÷本投資法人保有資産（及び取得予定資産）の鑑定評価額合計×100

なお、「有利子負債合計」に、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社の有利子負債残高は含んでいません。

(注3) 本表における「本借入れ後」は、本投資法人が本借入れを行い、取得予定資産を取得した時点をいいます。

(注4) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。