

2024年5月22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神田・ホテルマイステイズ浅草)

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、本投資法人保有のホテルマイステイズ神田（以下「MS神田」といいます。）及びホテルマイステイズ浅草（以下「MS浅草」といいます。）を、以下MS神田と併せて「本2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。）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」）が本日をもって終期を迎えることから、MHM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、MHM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。

記

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2物件及び現契約の概要については、2014年5月21日付「資産の取得及び譲渡、賃貸借契約の開始及び解消並びに新たな資産の運用の開始に関するお知らせ」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 (MS 神田、MS 浅草)		(自) 2014 年 5 月 23 日 (至) 2024 年 5 月 22 日	(自) 2024 年 5 月 23 日 (至) 2024 年 5 月 22 日
固定賃料	MS 神田	(各月) 6,000,000 円 (年間) 72,000,000 円	同左
	MS 浅草	(各月) 6,250,000 円 (年間) 75,000,000 円	同左
変動賃料 (MS 神田、MS 浅草)		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 (MS 神田、MS 浅草)		(1) 月間総売上の2%相当額、 (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5%相当額 の合計額（消費税（地方消費税を含む。）別途）	同左

2. 本契約締結の背景

本投資法人がホテル投資を開始してから10年が経過し、当初取得したMS 神田及びMS 浅草の現契約の期限が満了します。直近の10年間、本投資法人は本2物件を皮切りにホテルの取得を中心とした外部成長を図り、内部成長の効果も相まって分配金水準は大きく成長しました。

当該内部成長は、(i)MHMのホテルオペレーターとしての高い運営能力、及び(ii)MHMと締結している、変動賃料及び固定賃料を組み合わせた賃貸借契約によるところが大きく、当該賃貸借契約における変動賃料はホテルのGOPに連動する賃料体系を採用しており、本投資法人がホテルのGOPのアップサイドを、MHMへ支払う管理業務受託手数料を除き、全て享受することとなっています。

一方、MHMは、管理業務受託手数料に相当する金額のみを受領する仕組み上、ホテルのGOPが固定賃料を下回る状態が続いた場合にこれを負担する財務基盤を有していません。そのため、MS 神田及びMS 浅草の賃貸借契約を再度締結するにあたってはその点に留意し、賃貸借契約の細部を変更することとしました。

具体的には、従前の固定賃料を維持するとともに、ホテルの業績が好調な際には、前述のとおり、当該アップサイドを本投資法人が享受するという点は維持しつつ、ホテル業績の下降局面を想定し、MHMに過度な賃料負担がかからないよう、変動賃料計算期間を3か月単位から6か月単位に変更すること

とし（注1）（注2）、同時に変動賃料計算期間の始期及び終期を本投資法人の決算期と一致させることとしました。（注3）

また、上記の手当てを以てしても、なお処しがたいコロナ禍のような事象の発生時も想定し、不可抗力事由発生時の誠実協議条項を新たに規定することとしました。（注4）

（注1） 計算対象期間が3か月から6か月に延長されることにより、変動賃料が減少する可能性があります（例：現契約においては、ある3か月の変動賃料の計算結果がマイナス、翌3か月の変動賃料がプラスの場合、前半3か月のマイナスの計算結果は後半3か月の変動賃料に影響しません。一方、本契約では計算対象期間が6か月間であるため、同様の事象が発生した場合、前半3か月のマイナスが後半3か月のプラスと通算されることになり、変動賃料は前のケースと比較して減少します。）。しかしながら、本契約の賃料体系においてMHMがホテルのGOPを超えた賃料を負担することは必ずしも合理的とはいえず、また、MHMがかかる賃料の支払を余儀なくされるケースが減少するため、MHMの財務基盤の安定に寄与し、長期的には本投資法人の利益にも資するものと考えています。なお、変動賃料の計算結果がプラスである状態が継続する場合、当該変更による本投資法人の賃料収入に対する影響はありません。

（注2） 本契約において、計算対象期間は6か月ですが、資金回収効率の観点から、3か月間（1～3月又は7～9月）で計算した変動賃料を仮精算金として計算対象期間の途中で受け取り、6か月間経過後、変動賃料が確定した後に、確定額との差額を精算する方式とします。

（注3） 現契約では、変動賃料の計算対象期間（2～4月、5～7月、8～10月、11月～1月）が、本投資法人の決算期（1～6月及び7～12月）を跨ぐ形となっていることから、決算時に変動賃料が確定せず、暫定賃料を計上する形になっていました。そこで、本契約においては、確定値を決算に反映できるよう、変動賃料の計算対象期間を決算期と合わせた6か月間（1～6月及び7～12月）にしました。

（注4） 不可抗力事由発生時の誠実協議条項は、以下のとおりです：「各当事者が、自然災害、重大な疾病・感染症リスク、戦争、暴動、内乱、クーデター、テロリズム、法令の変更、政府・司法行政機関の行為、労働争議その他、当該当事者が合理的に支配する範囲を超えた事象又は状況であって、合理的な注意によってもかかる事象又は状況の発生を回避できない事由の発生によって、本契約上の全部若しくは一部の義務の履行を妨げられ若しくは遅延し、又は本件賃貸借物件において営業されるホテルに通常どおり集客することが法律上若しくは商業上不可能若しくは著しく困難になった場合、その後の対応等について賃貸人及び賃借人は誠実に協議する。」

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（2023年12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。

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5月21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5月22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。

5. 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/>