

2026 年 2 月 13 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)

## 優先出資証券に係る出資金の一部償還に関するお知らせ

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、2017 年 10 月 13 日付で取得を完了したシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする優先出資証券（以下「本優先出資証券」といいます。）に関し、出資先であるキングダム特定目的会社（以下「本TMK」といいます。）から優先出資証券に係る出資金の一部償還（以下「本償還」といいます。）を受けることとなりましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 本投資スキームの概要

2017 年 9 月 21 日付「資産（優先出資証券）の取得に関するお知らせ」及び 2017 年 10 月 13 日付「資産の取得完了に関するお知らせ」において公表しましたとおり、本投資法人は 2017 年 10 月 13 日付で本TMKへの出資を完了し、本TMKは 2017 年 10 月 17 日付で裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」（以下「本裏付不動産」といいます。）の取得を完了しました。

本件は世界有数の機関投資家であるG I Cの関係法人との共同投資スキームであり、G I Cの関係法人が 51.0%相当、本投資法人が 49.0%相当を出資しています。本TMKは、大要、優先出資総額 364 億円、借入金 650 億円を活用し、取得時鑑定評価額 101,000 百万円の本裏付不動産を取得価格 97,768 百万円で取得しました。

#### 2. 本償還の理由

8 年間の運用成果を通じ、本TMKが保有する本裏付不動産の鑑定評価額が 2025 年 6 月末時点で 126,000 百万円に達したことを踏まえ、本TMKは 2025 年 9 月に到来した既存借入金の借換え時に 10,000 百万円の追加借入を実施しました。追加借入後の鑑定評価額に対する LTV は、59.5%となり、取得時の 64.4%より低下しました。

本TMKは、当該追加借入のうち、6,500 百万円を本償還の原資に充当します。これにより、本TMKの資金運用の効率性が高まることが期待されます。また、追加借入の残額については本裏付不動産のバリューアップ工事や大規模修繕工事等に投下することを検討しています。

本償還により、本投資法人による本TMKへの優先出資金額は、当初出資額の 17,845 百万円（優先出資証券 178,458 口）から 14,660 百万円（同 146,608 口）へと減額され、本投資法人の出資に対するリターンが向上する予定です。本投資法人は、本償還による資金を有効活用し、投資主価値のさらなる向上に努めます。

#### 3. 本償還の金額

3,185 百万円（本TMKが償還する総額 6,500 百万円の 49.0%相当）

#### 4. 本償還の実施日

2026 年 3 月 27 日（予定）

## 5. 今後の見通し

本償還が本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、2025年12月17日付「2025年12月期（第45期）及び2026年6月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」において公表しました2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）及び2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）の運用状況の見通しに変更はありません。

## 6. 参考【本償還のイメージ】

特定目的会社（取得時）		特定目的会社（本償還後）	
(裏付不動産) 鑑定評価額 1,010億円	(有利子負債) 650億円 LTV : 64.4%	(裏付不動産) 鑑定評価額 1,260億円	(有利子負債) 750億円 LTV : 59.5%
	(優先出資) 364億円		(優先出資) 299億円

以 上

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