

2026年3月12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（グリーンローンによる借換え）及び金利スワップに関するお知らせ

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（グリーンローンによる借換え）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、既存借入金10,505百万円の返済資金に充当するため、同額の新規借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行うこととし、本日付で本借入れに係る契約を締結しました。なお、本借入れについては、本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワーク（注1）に基づきグリーンローンとして借入を行います。

（注1）グリーンファイナンス・フレームワークの詳細については、以下の本投資法人のウェブサイトをご参照ください。

https://www.invincible-inv.co.jp/upd/framework_202406_JPN.pdf

2. 本借入れの内容（予定）

ニューシンジケートローン（020）

【期間3年】

- ① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社三菱UFJ銀行
株式会社千葉銀行
株式会社日本政策投資銀行
株式会社静岡銀行
株式会社福岡銀行
三井住友信託銀行株式会社
- ② 借 入 金 額 : 5,250 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（0.300%）
変動金利（注1）

Invincible Investment Corporation

- ④ 借入方法 : 2026年3月12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 : 2026年3月12日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2026年3月16日
- ⑦ 利払期日 : 2026年3月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎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3月14日

【期間3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
- ② 借入金額 : 2,628百万円
- ③ 利率等 : 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.300%)
変動金利(注1)
- ④ 借入方法 : 2026年3月12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 : 2026年3月12日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2026年3月16日
- ⑦ 利払期日 : 2026年3月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎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3月14日

【期間4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
株式会社三菱UFJ銀行
- ② 借入金額 : 2,627百万円
- 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 : 2026年3月12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 : 2026年3月12日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2026年3月16日
- ⑦ 利払期日 : 2026年3月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎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

(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)の日における全銀協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・投資法人債一覧ページ)(<https://www.invincible-inv.co.jp/finance/loan.html>)でご確認いただけます。

3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

10,505 百万円

(2) 調達する資金の具体的な使途

ニューシジケートローン (007) 及びニューシジケートローン (013) の一部の返済資金に充当する予定です。なお、調達する資金は、グリーンファイナンス・フレームワークの適格クライテリアを満たすグリーンビルディングである「ホテルエピナール那須」(BELS評価3つ星取得物件)の取得資金として調達した借入金のリファイナンスを資金使途とするグリーンローンとして借入を行う予定です。

(3) 支出予定時期

2026年3月16日

4. 返済する借入金の内容

ニューシジケートローン (007)

借入先	借入日	返済前 残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ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	2023年 3月14日	7,521	7,521	—	0.71200% (注1)	2026年 3月14日	無担保 ・ 無保証
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社千葉銀行	2023年 3月16日	1,746	1,746	—	0.70700% (注1)		
合計		9,267	9,267	—			

ニューシジケートローン (013)

借入先	借入日	返済前 残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
株式会社静岡銀行 株式会社福岡銀行	2024年 3月14日	1,238	1,238	—	1.26273% (注2)	2026年 3月14日	無担保 ・ 無保証
株式会社SBI新生銀行 株式会社静岡銀行 株式会社福岡銀行		1,746	—	1,746	1.05200% (注1)	2027年 3月14日	
野村信託銀行株式会社		350	—	350	1.21200% (注1)	2028年 3月14日	
		350	—	350	1.35900% (注1)	2029年 3月14日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ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		1,029	—	1,029	1.66273% (注2)	2030年 3月14日	

株式会社あおぞら銀行 株式会社西日本シティ銀行	2024年 3月29日	1,000	—	1,000	1.05200% (注1)	2027年 3月14日
株式会社あおぞら銀行 株式会社栃木銀行		1,401	—	1,401	1.35900% (注1)	2029年 3月14日
合計		7,114	1,238	5,876		

(注1) 変動金利による借入ですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。ニューシンジケートローン(007)の金利スワップ契約の詳細については、2023年12月20日付「金利スワップ契約締結に関するお知らせ」を、ニューシンジケートローン(013)の金利スワップ契約の詳細については、2024年10月21日付「金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をそれぞれご参照ください。

(注2) 2026年3月12日時点の適用金利を記載しています。

5. 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
三井住友信託銀行 株式会社	5,250 (注1)	1.8526%	2026年 3月12日	2026年3月16日から 2029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			

(注1) 2026年3月16日に実行予定のニューシンジケートローン(020)の期間3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2.1526%で固定化されます。

(注2) 初回の利息計算期間は、2026年3月16日(当日を含みます。)から2026年3月31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。

6. 今後の見通し

本借入れが運用状況に与える影響は軽微です。

7. 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

本借入れに係るリスクに関しては、本投資法人が2025年9月25日に提出した2025年6月期(2025年1月1日~2025年6月30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）>

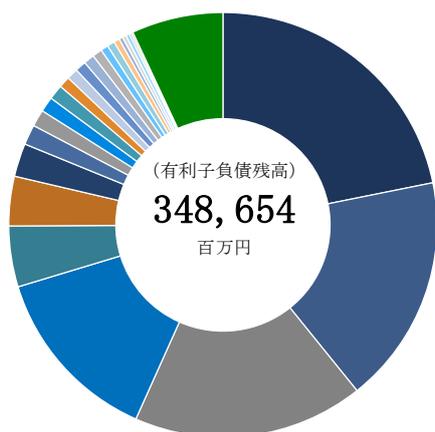
	本借入れ前 (2026年3月12日時点)	本借入れ後 (2026年3月16日時点)	増減
借入金合計（百万円）	324,554	324,554	-
投資法人債合計（百万円）	24,100	24,100	-
有利子負債合計（百万円） (消費税還付対応借入金除く)	348,654 (348,654)	348,654 (348,654)	- (-)
本投資法人保有資産の鑑定評価額合計 (百万円) (注1)	822,619	822,619	-
鑑定評価額ベースLTV (%) (注2)	42.4	42.4	-

(注1) 「本投資法人保有資産の鑑定評価額合計」は、本日時点で本投資法人が保有する156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。）のうち、特定目的会社の優先出資証券を除く155物件については2025年12月31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。また、「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」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。

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

<レンダーフォーメーション（本借入れ後）（予定）>



みずほ銀行	21.8%	静岡銀行	0.8%
三菱UFJ銀行	17.4%	野村信託銀行	0.7%
三井住友銀行	17.4%	香川銀行	0.6%
三井住友信託銀行	13.6%	千葉銀行	0.6%
日本政策投資銀行	4.6%	紀陽銀行	0.4%
SBI新生銀行	3.8%	山陰合同銀行	0.3%
東京スター銀行	2.5%	大垣共立銀行	0.3%
あおぞら銀行	1.5%	きらぼし銀行	0.3%
三十三銀行	1.3%	西日本シティ銀行	0.1%
スルガ銀行	1.1%	山形銀行	0.1%
山口銀行	1.1%		
福岡銀行	0.9%		
あいち銀行	0.8%		
栃木銀行	0.8%	投資法人債	6.9%