

2026年3月27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五反田駅前、他3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4物件(以下「本4物件」といいます。)を対象として、アイコニア・ホスピタリティ株式会社(注1)(以下「ICN」といいます。)及びその関連会社(以下、ICNと併せて「ICN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。)について、2026年3月30日に終期を迎えることから、ICN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4物件は「ホテルマイステイズ五反田駅前」、「ホテルエピナール那須」、「ホテルマイステイズ福岡天神」及び「ホテルマイステイズ浜松町」であり、以下それぞれ「五反田駅前」、「那須」、「福岡天神」及び「浜松町」といいます。

また、ICN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、ICN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2)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、所要の経路を経て決定しております。

(注1) 2025年7月1日付で「株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント」から名称変更しています。

(注2) 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4物件及び現契約の概要については、2016年3月10日付の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び2017年7月25日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」のほか、本投資法人が2026年3月27日に提出した第45期(2025年7月1日～

2025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4物件共通)		(自) 2016年3月31日 (至) 2026年3月30日	(自) 2026年3月31日 (至) 2036年3月31日
固定賃料	五反田駅前	(年間) 561,600,000円	同左(変更なし)
	那須	(年間) 771,000,000円	同左(変更なし)
	福岡天神	(年間) 201,000,000円	同左(変更なし)
	浜松町	(年間) 164,400,000円	同左(変更なし)
変動賃料 (本4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 (本4物件共通)		非開示(注1)。ただし、原則として(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経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)	同左(変更なし)

(注1) テナントから開示の承諾が得られていないため、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. ICNグループの概要

(1) 本4物件のうち、ホテルエピナール那須を除く3物件のテナント兼オペレーター

① 名 称	アイコニア・ホスピタリティ株式会社
② 所在地	東京都港区六本木六丁目10番1号
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(2025年12月31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ICNの間には記載すべき資本関係はありませんが、ICN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兼新投資法人準備室長である市来直人、常務取締役である矢野秀樹及び非常勤取締役であるクリストファー・リードは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、ICNとの間で、ホテル合計101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	ICN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、ICN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、ICN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) ICNの子会社との契約及びICNとテナントとの間の運営委託契約を含みます。

(2) ホテルエピナール那須のテナント兼オペレーター

⑧ 名 称	株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント
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 代田 量一
⑪ 事業内容	ホテル運営受託事業等
⑫ 資本金	10百万円(2025年12月31日現在)
⑬ 設立年月日	2006年5月
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兼オペレーターの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナント兼オペレーターの親会社の株式は、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間接的に保有しており、当該テナント兼オペレーターは、アイコニア・ホスピタリティ株式会社の100%子会社です。

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兼新投資法人準備室長である市来直人、常務取締役である矢野秀樹及び非常勤取締役であるクリストファー・リードはF I G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、当該テナント兼オペレーターとの間で、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	当該テナント兼オペレーターは、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、当該テナント兼オペレーター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、当該テナント兼オペレーターは、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である I C N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はスポンサーである F I G 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、I C N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 2026 年 3 月 26 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、2026 年 3 月 27 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/>