

2026 年 7 月 14 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)

金利スワップ契約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、既存借入金及び 2026 年 7 月 16 日に実行予定の借入金の一部に関して金利スワップ契約（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、下記のとおりお知らせいたします。

記

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)	契約締結日	契約期間	利払日
三井住友信託 銀行株式会社	1,190 (注1)	1.47920%	2026 年 7 月 14 日	2026 年 7 月 16 日から 2027 年 10 月 13 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			
三井住友信託 銀行株式会社	2,628 (注2)	1.82245%	2026 年 7 月 14 日	2026 年 7 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			
三井住友信託 銀行株式会社	961 (注3)	1.83130%	2026 年 7 月 14 日	2026 年 7 月 16 日から 2029 年 3 月 29 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	23,977 (注4)	1.89490%	2026 年 7 月 14 日	2026 年 7 月 16 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			
株式会社 みずほ銀行	6,269 (注5)	2.04170%	2026 年 7 月 14 日	2026 年 7 月 16 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			

- (注1) 2022年10月13日付で実行済のタームローン(008)の期間5年のトランシェに対応するものです。当該タームローンにおいては、本金利スワップ契約の締結により、借入れのスプレッド反映後の金利は実質的に1.97920%で固定化されます。なお、タームローン(008)の詳細については、2022年9月21日付「資金の借入れ(借換え)に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注2) 2026年3月16日付で実行済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。当該トランシェにおいては、本金利スワップ契約の締結により、借入れのスプレッド反映後の金利は実質的に2.12245%で固定化されます。なお、ニューシンジケートローン(020)の詳細については、2026年3月12日付「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」をご参照ください。
- (注3) 2019年3月29日付で実行済のニューシンジケートローン(K)の期間10年のトランシェに対応するものです。当該トランシェにおいては、本金利スワップ契約の締結により、借入れのスプレッド反映後の金利は実質的に2.63130%で固定化されます。なお、ニューシンジケートローン(K)の詳細については、2019年3月27日付「資金の借入れ(借換え)に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注4) 2025年7月16日付で実行済のニューシンジケートローン(018)の期間4年のトランシェ、2026年6月19日付で実行済のタームローン(028)、タームローン(029)、タームローン(030)及びタームローン(031)、2026年6月29日付で実行済のタームローン(032)並びに2026年7月16日付で実行予定のニューシンジケートローン(021)の期間3年のトランシェに対応するものです。当該トランシェ及びタームローンにおいては、本金利スワップ契約の締結により、借入れのスプレッド反映後の金利は実質的にそれぞれ2.29490%、2.14490%、2.14490%、2.14490%、2.14490%、2.14490%及び2.14490%で固定化されます。なお、ニューシンジケートローン(018)の詳細については、2025年7月14日付「資金の借入れ(グリーンローン他による借換え)に関するお知らせ」を、タームローン(028)、タームローン(029)、タームローン(030)、タームローン(031)及びタームローン(032)の詳細については、2026年6月17日付「資金の借入れ(グリーンローン他による借換え)に関するお知らせ」を、ニューシンジケートローン(021)の詳細については、2026年7月14日付「資金の借入れ(グリーンローン他による借換え)に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注5) 2025年3月17日付で実行済のニューシンジケートローン(017)の期間5年のトランシェに対応するものです。当該トランシェにおいては、本金利スワップ契約の締結により、借入れのスプレッド反映後の金利は実質的に2.54170%で固定化されます。なお、ニューシンジケートローン(017)の詳細については、2025年3月13日付「資金の借入れ(グリーンローンによる借換え)に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 今後の見通し

本金利スワップ契約の締結に伴う本投資法人の2026年12月期(2026年7月1日～2026年12月31日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

4. 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

本金利スワップ契約の締結に係るリスクに関して、本投資法人が2026年3月27日に提出した2025年12月期(2025年7月1日～2025年12月31日)有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載の内容に重要な影響を及ぼす変更は生じません。

以 上

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