Invincible Investment Corporation

2026年11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）

テナント及びオペレーターの変更に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、本日、運用資産である「コンフォートホテル富山駅前」（以下「富山駅前」といいます。）及び「コンフォートホテル燕三条」（以下「燕三条」といい、「富山駅前」と併せて「本２物件」といいます。）のホテル部分におけるテナント及びオペレーターを変更（以下「本変更」といいます。）することを決定いたしましたので、下記のとおりお知らせします。

記

１．本変更の概要

本変更は、本２物件の既存のテナント兼オペレーターである株式会社グリーンズ（以下「現テナント」といいます。）と信託受託者との定期建物賃貸借契約が満了を迎える（注１）ことを受け、新たなテナント兼オペレーターとしてアイコニア・ホスピタリティ株式会社（以下「ＩＣＮ」といいます。）と定期建物賃貸借契約兼運営管理契約を締結するものです。

なお、ＩＣＮ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、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、所要の手続を経て本変更を決定しております。

変更内容（富山駅前）

<table>
<tr><th></th><th>変更前</th><th>変更後</th></tr>
<tr><td>テナント等の名称</td><td>株式会社グリーンズ
（テナント兼オペレーター）</td><td>アイコニア・ホスピタリティ株式会社
（テナント兼オペレーター）</td></tr>
<tr><td>定期建物賃貸借契約期間</td><td>2007年４月25日～2027年３月31日（注１）</td><td>2027年４月１日～2037年３月31日
（10年）</td></tr>
<tr><td>契約形態</td><td>固定賃料型</td><td>固定賃料プラス変動賃料型</td></tr>
<tr><td>賃料</td><td>固定賃料：年額71.8百万円
（１月～12月：月額5.98百万円）</td><td>固定賃料：年額61.3百万円
<table><tr><td>１月：　2.3百万円</td><td>７月：　3.1百万円</td></tr><tr><td>２月：　2.6百万円</td><td>８月：　7.7百万円</td></tr><tr><td>３月：　3.6百万円</td><td>９月：　5.6百万円</td></tr><tr><td>４月：　7.5百万円</td><td>10月：　8.0百万円</td></tr><tr><td>５月：　7.9百万円</td><td>11月：　6.5百万円</td></tr><tr><td>６月：　3.8百万円</td><td>12月：　2.7百万円</td></tr></table>変動賃料：
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（注３）
（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）</td></tr>
<tr><td>賃貸面積（注４）</td><td>3,305.64㎡</td><td>3,305.64㎡</td></tr>
<tr><td>本物件の総賃貸可能面積に占める上記の賃貸面積の割合</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td>本投資法人の総賃貸可能面積に占める上記の賃貸面積の割合（注５）</td><td>0.3%</td><td>0.3%</td></tr>
</table>

変更内容（燕三条）

<table>
<tr><th></th><th>変更前</th><th>変更後</th></tr>
<tr><td>テナント等の名称</td><td>株式会社グリーンズ
（テナント兼オペレーター）</td><td>アイコニア・ホスピタリティ株式会社
（テナント兼オペレーター）</td></tr>
<tr><td>定期建物賃貸借契約期間</td><td>2007年７月１日～2027年６月30日</td><td>2027年７月１日～2037年６月30日
（10年）</td></tr>
<tr><td>契約形態</td><td>固定賃料型</td><td>固定賃料プラス変動賃料型</td></tr>
<tr><td>賃料</td><td>固定賃料：年額64.0百万円
（１月～12月：月額5.34百万円）</td><td>固定賃料：年額40.2百万円
<table><tr><td>１月：　2.1百万円</td><td>７月：　3.1百万円</td></tr><tr><td>２月：　2.1百万円</td><td>８月：　5.0百万円</td></tr><tr><td>３月：　3.1百万円</td><td>９月：　3.7百万円</td></tr><tr><td>４月：　3.5百万円</td><td>10月：　4.1百万円</td></tr><tr><td>５月：　4.5百万円</td><td>11月：　3.3百万円</td></tr><tr><td>６月：　3.8百万円</td><td>12月：　1.9百万円</td></tr></table>
変動賃料：
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（注３）
（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）</td></tr>
<tr><td>賃貸面積（注４）</td><td>2,873.90㎡</td><td>2,873.85㎡</td></tr>
<tr><td>本物件の総賃貸可能面積に占める上記の賃貸面積の割合</td><td>92.8%</td><td>92.8%</td></tr>
<tr><td>本投資法人の総賃貸可能面積に占める上記の賃貸面積の割合（注５）</td><td>0.3%</td><td>0.3%</td></tr>
</table>

（注１） 富山駅前の現テナントとの契約の終了日は、2027年４月24日ですが、2027年３月31日付で合意解約する予定です。

（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。

（注３） 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。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）となります。

（注４） 賃貸面積は定期建物賃貸借契約書に記載された面積を記載しています。

（注５） 本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合は、本日現在において本投資法人が保有する全物件の賃貸可能面積の合計に対する比率を記載しています。

（注６） 本変更に伴い、2027年４月１日付で物件名称を「コンフォートホテル富山駅前」から「（仮称）ホテルマイステイズ富山駅前」に、2027年７月１日付で「コンフォートホテル燕三条」から「（仮称）ホテルマイステイズ燕三条」に、変更する予定です。

２．変更の理由

本資産運用会社は、本２物件における現テナントとの定期建物賃貸借契約が来年満了を迎えることから、後継テナントの探索・募集を行い、応募のあった複数の後継テナント候補について、その提案内容等を比較・検討した結果、国内有数の運営規模を誇るＩＣＮを新たなテナント兼オペレーターに選定することが、変動賃料の導入等による本２物件の収益向上及び将来の資産価値向上につながり、本投資法人の投資主価値の最大化に資すると判断いたしました。富山駅前の平準化年（３年目）の想定年間賃料は 234.9 百万円（現行年間賃料比＋227.0%）、燕三条については 150.3 百万円（同＋134.6%）です。

なお、本資産運用会社は、ＩＣＮは 2026 年９月 29 日付提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定方針に適合していると判断しています。

３．変更後のテナント及びオペレーターの概要

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号六本木ヒルズ森タワー44 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、旅館の管理運営等
⑤ 資本金	１億円（2026 年 10 月末現在）
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と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間接的に保有しています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社とＩＣＮとの間には記載すべき人的関係はありませんが、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及び本資産運用会社の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（注１）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	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（以下「投信法」といいます。）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。

４．今後の見通し

本変更が行われる本投資法人の 2027 年６月期（2027 年１月１日～2027 年６月 30 日）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/