

2019年2月15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)

テナント兼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。)は、本日、下記の対象運用資産(ホテル)におけるテナント兼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

(1) 対象運用資産

ホテルビスタ清水(以下「本物件」といいます。)

なお、本変更に伴い、物件名称を「ホテルビスタ清水」から「ホテルマイステイズ清水」に変更します。

(2) 変更の内容

	変更前	変更後
テナント兼オペレーター	株式会社ビスタホテルマネジメント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント (以下「MHM」といいます。)
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型	
賃料	固定賃料(年額79.8百万円(1月~6月:月額6.1百万円、7月~12月:月額7.2百万円))にオペレーターによるホテル営業のGOP(注1)に連動する変動賃料を加えた額とします(注2)。	

(注1) GOPとは、ホテルの売上高からホテル営業に係る費用(人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用)及びオペレーターへの管理業務委託手数料(ある場合)を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。

(注2) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

(3) 変更日

2019年4月1日(予定)

2. 変更の理由

本変更は、現テナント兼オペレーターである株式会社ビスタホテルマネジメントと信託受託者との定期建物賃貸借兼管理業務委託契約が2019年3月31日付で満了することに伴い、新たにMHMと定期建物賃貸借兼管理業務委託契約を締結することによるものです。

MHMは、日本全国でホテル全88棟、14,822室（2019年2月15日現在）（注1）を運営する、本投資法人のスポンサー系列のホテル運営会社であり、豊富なホテル運営実績と高いレベニューマネジメント能力を有します。本物件は、本投資法人が保有する国内64物件（注2）のホテルのうち、MHMが運用する53番目（注1）の物件となります。

本変更により、主に以下に記載の効果を通じて、収益の向上及び投資主価値の最大化が図られると考えています。

（1）インバウンド需要の取り込み

日本屈指の観光スポットである富士山を擁し、訪日外国人の更なる増加が見込まれる静岡エリアにおいて、MHMのノウハウを活用して高単価の宿泊需要を取り込むことを企図しています。

（2）レベニューマネジメント及び法人営業の強化

詳細な需要予測に基づくレベニューマネジメントをMHMの本社主導で実施するとともに、本社法人営業部門による新規法人客の開拓を進めることにより、収益の増加を図ります。

（3）スケールメリットによるホテル運営コストの削減

MHMのスケールメリットを活用し、共同購買の実施、一部業務の本社集約等によりホテル運営コストの削減を図ります。

（注1）MHMの子会社である株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメントが運営するホテル物件を含みます。

（注2）本投資法人が保有する優先出資証券の裏付不動産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。

3. 変更後のテナント兼オペレーターの概要

① 名 称	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
② 所 在 地	東京都港区六本木六丁目2番31号六本木ヒルズノースタワー14階
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 麻野 篤毅
④ 事 業 内 容	ホテル、旅館の管理運営
⑤ 資 本 金	1億円（2019年1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MHMの間には記載すべき資本関係はありませんが、MHMの親会社の株式は、本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社の子会社である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MHM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氏はFIGの関係法人であるCalliope合同会社からの出向者です。また、本資産運用会社の取締役会長である市来直人氏及び非常勤取締役であるクリストファー・リード氏はいずれも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、MHMとの間で、ホテル合計52物件に係る賃貸借契約（注）を締結しています。

関連当事者への 該当状況	MHM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、MHM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、MHM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) MHMの子会社との契約及びMHM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

本変更が本投資法人の2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31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：<http://www.invincible-inv.co.jp/>