

2021年3月11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)

主要テナントとの2021年1月～6月末までの賃料等に関する 定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書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。）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、本投資法人の主要テナントである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。）及びその関連会社（以下、MHMと併せて「MHMグループ」といいます。）との間で、2021年1月1日から同年6月末までの賃料等につき、MHMグループが運営する本投資法人保有国内ホテルに係る各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約（以下「本MLPM契約」といいます。）の変更覚書（以下「本覚書」と総称します。）を締結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いたします。

なお、MHM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、MHMグループを社内規程上の利害関係者（スポンサー関係者）に準じるものとして取り扱っています。したがって、本覚書の締結に際しては、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、所要の手続を経て決定しております。

記

1. 本覚書の概要

2020年5月11日付「主要テナントとの定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書締結に関するお知らせ」（以下「2020年5月11日付リリース」といいます。）、同年9月11日付「主要テナントとの2020年7月～9月末までの賃料等に関する定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書締結に関するお知らせ」（以下「2020年9月11日付リリース」といいます。）及び2020年12月11日付「主要テナントとの2020年10月～12月末までの賃料等に関する定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書締結に関するお知らせ」（以下「2020年12月11日付リリース」といいます。）にてお知らせいたしましたとおり、本投資法人は、MHMグループとの間で、2020年5月11日付、同年9月10日付及び同年12月11日付で、本MLPM契約の変更覚書（以下、それぞれ「2020年5月覚書」、「2020年9月覚書」及び「2020年12月覚書」といいます。）を締結しました。

2020年5月覚書、2020年9月覚書及び2020年12月覚書は、それぞれ、本投資法人がMHMグループに対して信託受託者を通じて賃貸している国内ホテル73物件（以下「対象物件」といいます。）について、2020年3月1日から6月30日まで、同年7月1日から9月30日まで及び同年10月1日から12月31日までの各期間に係る暫定的な措置として合意したものであり、別途の合意がない限り、2021年1月

以後は、2020年5月覚書、2020年9月覚書及び2020年12月覚書による変更前の本MLPM契約の条件（以下「原賃貸条件」といいます。）が適用されることとなります。他方、新型コロナウイルスの感染拡大によるホテルセクターへの影響は、新型コロナウイルス感染症のいわゆる第3波及びこれを受けた2021年1月の再度の緊急事態宣言の発出等により、依然として甚大であり、2021年1月以後のホテル運営実績や、緊急事態宣言が解除された後早期の回復が見通せる状況にはないことを踏まえ、MHMグループが原賃貸条件における固定賃料の全額を支払うことは不可能であり、対象物件の運営継続のためには、2021年1月以降6月末までの期間においても一定の賃料減額は避けられない状況にあります。

かかる状況のもと、本投資法人と致しましては、本投資法人の財務状況に配慮するとともに、本投資法人の利益を最大限考慮した上で、対象物件の運営継続のためのさらなる暫定的な措置として、本MLPM契約の内容の一部変更を受け入れざるを得ないとの結論に至りました。

そこで、本投資法人及び本資産運用会社は、MHMグループとの協議及び交渉の結果、対象物件について、MHMグループとの間で本覚書を締結し、2021年1月1日から同年6月末日までの期間（以下「2021年上半期」といいます。）の暫定的な措置として、以下のとおり原賃貸条件を変更することを決定いたしました。なお、新型コロナウイルス感染症のいわゆる第3波の影響、GoToトラベル事業の一時停止及び緊急事態宣言の再発出により2021年1～3月の各ホテルの収益が厳しい状況にある一方で、今後、緊急事態宣言の解除やワクチン接種の普及等によりホテル需要が改善する可能性も十分あると考えられること等も踏まえ、暫定的な減額措置の対象期間を従前の3ヶ月から6ヶ月とするとともに、変動賃料の計算に際しては、大要、6ヶ月単位での全対象物件（73物件）の合算GOPから管理業務受託手数料及び固定賃料総額を控除した金額がプラスであった場合に、当該プラス分を変動賃料として収受する形としています。

変更対象	原賃貸条件	本覚書に基づく暫定措置 (2021年上半期)	(ご参考) 2020年12月覚書に 基づく暫定措置 (2020年第4四半期)
固定賃料総額(73物件・6ヶ月分合計)	約49.7億円	10億円(原賃貸条件の約20%)	8.06億円(原賃貸条件(約27億円)の約30%) [※]
変動賃料総額	各ホテル単位、3ヶ月単位で算出。 ①当該ホテル物件の月間総売上合計額から、②当該ホテル物件の諸費用、管理業務受託手数料及び固定賃料額の合計額を控除した金額(計算の結果マイナスとなる場合は、0円とする。)	73物件全体を一つの単位とし、6ヶ月通算で算出。 ①各月の各ホテルの月間GOP(営業総利益)から同月の当該ホテルの管理業務受託手数料を控除した金額を73物件で合算した金額を、6ヶ月で通算し、②上記の固定賃料総額(73物件・6ヶ月分合計)を控除した金額(計算の結果マイナスとなる場合は、0円とする。)	73物件全体を一つの単位とし、3ヶ月通算で算出。 ①各月の各ホテルの月間GOP(営業総利益)から同月の当該ホテルの管理業務受託手数料を控除した金額を73物件で合算した金額(但し、マイナスとなる月については、0円とする。)を、3ヶ月で通算し、②上記の固定賃料総額(73物件・3ヶ月分合計)を控除した金額(計算の結果マイナスとなる場合は、0円とする。)
賃料の支払	各ホテル単位での支払。	73物件の合算ベースでの支払。	(同左)

方法			
支払期日	支払期日は、計算期間（固定賃料は1ヶ月毎、変動賃料は3ヶ月毎）の末日の翌々月11日	2021年8月11日に固定賃料総額及び変動賃料総額の合計額を支払う。	2021年2月11日に固定賃料総額及び変動賃料総額の合計額を支払う。

※ 2020年12月覚書の対象期間は2020年10月から12月までの3ヶ月間であり、固定賃料総額も当該3ヶ月間に関する合意となります。

なお、上記の変更後の固定賃料総額（73物件・6ヶ月分合計）10億円は、足元の厳しい環境も踏まえた上で、MHMグループが支払える蓋然性が高いと考えられる水準で合意しています。ただし、対象物件のGOP（2021年上半期、管理業務受託手数料控除後）が好調に推移し、実績額が固定賃料総額（73物件・6ヶ月分合計）を上回った場合には、当該超過額を本投資法人が変動賃料として収受することになります。

本覚書に基づく暫定的な措置においては、2020年9月覚書及び2020年12月覚書に基づく措置と同様、2020年5月覚書に基づく措置とは異なり、本投資法人は、対象物件の運営・管理・保守に関連する費用を負担せず、また、MHMグループが収受する管理業務受託手数料の引上げは行いません。

対象物件の一覧は、「別紙 対象物件一覧」をご確認ください。また、各対象物件の賃料条件等を含む賃貸借契約の概要については、本投資法人が2020年9月25日に提出した第34期（2020年1月1日～2020年6月30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。

なお、今後の新型コロナウイルス感染状況の見通し、及びこれに伴うホテル需要に対する影響は不透明であるといわざるを得ないことから、今般の変更については、2021年6月末までの期間についての暫定的な措置とし、その後の条件変更の内容については、今後の状況を踏まえて改めて協議することを予定しております。

2. 本覚書締結の経緯及び理由並びに本投資法人への影響

（1）本覚書の締結に至った経緯及び理由

わが国経済は、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の影響により2020年2月下旬以降急速に落ち込みました。同年4月7日には日本国政府から緊急事態宣言が発出され、また、世界的な移動の制限により同年4月から同年7月の各月の訪日外国人旅行客数は前年同月比でいずれもマイナス99.9%を記録しました。その後も、わが国における検疫の強化や各国の渡航制限がなされ、インバウンド需要の回復には至らず、また国内需要においても、同年11月以降の新型コロナウイルス感染症のいわゆる第3波による再拡大を受け、政府は、同年12月15日付で、12月18日から12月27日までの間についての東京を含む4都市を目的地とする旅行及び年末年始期間における全国的な旅行を対象とするGoToトラベル事業の停止を発表し、その後もGoToトラベル事業は再開されていないことなどの影響もあり、旅行需要の回復が低迷するなど、わが国の経済全般、特にホテルセクターに甚大な影響を与えています。

2020年5月覚書、2020年9月覚書及び2020年12月覚書に基づく措置は、合わせて2020年3月1日から12月末日までの期間に係る暫定的な措置でしたが、その結果、MHMグループは対象物件の運営を継続することができ、本投資法人及び本資産運用会社が懸念していた、MHMグループの倒産による短

期的な損失（賃料収益の喪失やブランドに伴うコスト負担等）やオペレーター変更に伴う中長期的な損失（原賃貸条件からの賃料水準の条件悪化や管理業務受託手数料の増額等）は、現時点でも回避することができます。

しかし、依然として、新型コロナウイルス感染症の影響によりホテルの利用客数が低迷し、MHMグループ運営ホテルをはじめとする本投資法人保有ホテルの収益が十分に回復しない状態が継続しております。2020年10月及び11月に関しては、MHMグループによる需要獲得のための様々な取組みやGoToトラベル事業によるホテルの集客の改善などにより、MHMグループが運営するホテルの平均稼働率は54.7%（前年同期は87.9%）で推移してはいましたが、新型コロナウイルス感染症のいわゆる第3波の影響、GoToトラベル事業の一時停止及び2021年1月以降の再度の緊急事態宣言の発出等により、2020年12月後半以降は、ホテル物件の利用客数が再び大きく落ち込んでおり、緊急事態宣言が解除された後もワクチン普及のスピード、GoToトラベル事業などの政策やオリンピック開催を前提とした観客制限に関する方針等、ホテル市場をとりまく環境が不透明であることから、早期にホテル物件の利用客数がコロナ禍前の水準に回復することを見通せる状況にはありません。

本投資法人及び本資産運用会社は、対象物件の稼働状況を注視し、引き続き、MHMグループに対して最大限の経費削減努力を求めるとともにその財務状況を精査して参りましたが、2021年1月分以降の賃料を原賃貸条件通りに請求した場合、MHMグループが債務不履行となる事態は避けられず、ひいては本投資法人の中長期的な利益を毀損する可能性が高いと判断しています。他方で、引き続き借入人の切替えを含むあらゆる選択肢を検討して参りましたが、現時点の市場環境に鑑みても、原賃貸条件と同程度の条件で、対象物件全てについて一体的に運用することのできる後継テナントを探索することが困難な状況が継続しています。

以上のような状況に鑑み、本投資法人の利益を最大限考慮した上で、本投資法人の資金繰りに大きな悪影響がない範囲で、2021年上半年に発生する賃料につきましても、上記のとおり、一定の減額措置を継続することとし、本覚書を締結いたしました。

（2）本覚書締結による本投資法人への影響

本覚書に基づく減額措置により、MHMグループによる次回の賃料支払時期は2021年8月11日に延期されることとなりますが、2021年2月末日時点の手元資金残高は約108億円であり、本投資法人は、本覚書の締結による2021年1月から6月分の固定賃料の引下げを勘案しても、本投資法人のオペレーションコストの支払見込額（約20億円）考慮後の2021年7月末日時点の手元資金残高は約90億円であると見込んでいます。したがって、本投資法人の当面の利払い（2021年3月から7月までの間の有利子負債の利払必要額は、約6億円です。）の履行に懸念はありません。

3. MHM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 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（2021年2月末日現在）（注1）
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と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F I G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、本資産運用会社の社員のうち2名がMHMからの出向者です。また、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である市来直人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、MHMとの間で、ホテル合計73物件に係る賃貸借契約（注2）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1）MHMは2020年6月に6億円の増資をしていますが、その一部については資本準備金に振り替え、その後2020年9月に減資をしたため、資本金は1億円となっています。

（注2）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. 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MHM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（注3）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、MHM及びその関連会社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、本覚書の締結については、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2021年3月11日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、同日開催の取締役会において本覚書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。

（注3）スポンサー関係者とは、(a) 投信法及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）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。

5. 今後の見通し

現時点において、今後の新型コロナウイルスの感染拡大やホテル業界・オペレーターへの影響を予測することは困難なため、2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）の運用状況及び分配金の予想については引き続き未定とし、予想の公表が可能となり次第速やかに公表いたします。

以上

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

別紙 対象物件一覧

物件番号	物件名称
D 1	ホテルマイステイズ神田
D 2	ホテルマイステイズ浅草
D 3	ホテルマイステイズ京都四条
D 4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター
D 5	ホテルマイステイズ舞浜
D 6	ホテルマイステイズプレミア堂島
D 7	ホテルマイステイズ名古屋栄
D 8	ホテルマイステイズ堺筋本町
D 9	ホテルマイステイズ横浜
D10	ホテルマイステイズ日暮里
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南
D12	フレックスステイイン飯田橋
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町
D14	フレックスステイイン品川
D15	フレックスステイイン常盤台
D16	フレックスステイイン巢鴨
D17	ホテルマイステイズ大手前
D18	ホテルマイステイズ清澄白河
D19	フレックスステイイン中延 P1
D20	フレックスステイイン中延 P2
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭
D23	フレックスステイイン白金
D24	ホテルマイステイズ羽田
D25	ホテルマイステイズ亀戸 P1
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口
D27	ホテルマイステイズ亀戸 P2
D28	ホテルマイステイズ清水
D30	フレックスステイイン東十条
D31	ホテルマイステイズ宇都宮
D32	フレックスステイイン川崎貝塚

物件番号	物件名称
D34	フレックスステイイン川崎小川町
D35	フレックスステイイン江古田
D38	ホテルマイステイズ心斎橋
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前
D44	ホテルエピナール那須
D45	ホテルマイステイズ福岡天神
D46	ホテルマイステイズ浜松町
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町
D50	ホテルマイステイズ新大阪 コンファレンスセンター
D51	ホテルマイステイズプレミア大森
D52	別府亀の井ホテル
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口
D54	ホテルマイステイズ横浜関内
D55	アートホテル上越
D56	アートホテル弘前シティ
D57	ホテルマイステイズ大分
D58	ホテルマイステイズ五反田
D59	ホテルマイステイズ立川
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク
D62	ホテルマイステイズ上野イースト
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен
D65	アートホテル石垣島
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉
D67	ホテルソニア小樽
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル
D69	アートホテル新潟駅前
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦

D71	ホテルノルド小樽
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館
D73	アートホテル旭川
D74	ホテルマイステイズ松山
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館

D78	フレックステイイン桜木町
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館 2 番館
D81	ホテルマイステイズ名寄
D82	ホテルマイステイズプレミア成田
D83	アートホテル盛岡