



2026年2月10日

資産の入替に関する補足説明資料

- ・ 国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）並びに貸借に関するお知らせ



エスコンジャパンリート投資法人

証券コード：2971

<https://www.escon-reit.jp/>

本資産入替の意義

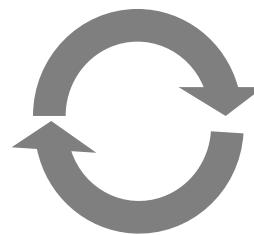
ロードマップ上のフェーズⅢ（2025年7月期・2026年1月期）における「資産入替戦略」の一環として、収益の成熟した資産の譲渡及びNOI向上が見込まれる資産の厳選取得によるポートフォリオの質的向上を推進。本資産入替において、収益の成熟した底地4物件の譲渡及びインフレ耐性強化に資するホテルアセットの取得により、ポートフォリオを強靭化

譲渡（底地4物件）

- ・ ドラッグユタカ向日上植野店（底地）
- ・ ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）
- ・ ココカラファイン寝屋川公園店（底地）
- ・ ENEOS伊川谷SS店（底地）
(いずれも2026年3月27日譲渡予定)

取得（ホテル2物件）

- ・ ナインアワーズワーマン新宿
(2025年11月28日付リース、12月1日取得済)
- ・ コンパスホテル名古屋
(2026年2月27日取得予定)



本資産入替による ポートフォリオ強靭化

- ✓ 固定賃料である底地の譲渡及び変動賃料であるホテルの組入れにより、インフレ耐性を向上（変動賃料比率：2.2%→9.5%）
- ✓ 本投資法人初となるホテルの組入れ、首都圏及び中部圏でのアセット拡充によりポートフォリオの分散と多様化を実現
- ✓ 本資産入替の実施により、資産規模の拡大（715億円→763億円）及び含み益の拡大（81億円→87億円）を実現するとともに、収益性の向上（償却後NOI：38億円→40億円）も実現



資産入替によるポートフォリオの強靭化

資産譲渡及び取得の概要

①底地4物件の譲渡：収益が成熟した既存の底地4物件を譲渡

②ホテル2物件の取得：底地4物件の譲渡資金及び借入金を組み合わせ、ニアワーズウーマン新宿（2025年11月28日付リリース、2025年12月1日取得済）及びコンパスホテル名古屋の2物件を新規取得。今後の成長が見込まれ、本投資法人初となるホテルを組み入れることにより、ポートフォリオの多様化を実現。同時にインフレ耐性強化によるポートフォリオの質的向上も企図

⇒ ロードマップ[®]（フェーズⅢ）における資産入替方針の具現化

本資産入替の概要

キャッシュイン	譲渡予定価格合計 2,400 百万円					自己資金 304 百万円
	ドラッグユタカ 向日上植野店 (底地)	ココカラファイン 寝屋川公園店 (底地)	ウエルシア 尼崎武庫元町店 (底地)	ENEOS 伊川谷SS店 (底地)	借入金 5,000 百万円	
	 (京都府向日市)	 (大阪府寝屋川市)	 (兵庫県尼崎市)	 (兵庫県神戸市)	<p>譲渡損益※1 89百万円</p> <p>譲渡先 国内法人 (非公開)※2</p> <ul style="list-style-type: none">ニアワーズウーマン取得時 2,700万円 短期借入コンパスホテル名古屋取得時 4,600百万円 短期借入 (予定)底地物件譲渡時 2,300百万円返済(予定)	

キャッシュアウト	取得（予定）価格合計 7,100 百万円+消費税 166 百万円	資産譲渡費用 資産取得費用 その他 (消費税含む) 349 百万円	譲渡損益 (配当充当) 89 百万円
	<p>ナインアワーズウーマン 新宿</p>  (東京都新宿区) <p>取得価格 2,700百万円</p> <p>取得先 ナインアワーズプロパティ ファンド5号 合同会社</p> <p>2025年11月28日付リリース 2025年12月1日取得済</p> <p>コンパスホテル 名古屋</p>  (愛知県名古屋市) <p>取得予定価格 4,400百万円</p> <p>取得先 名古屋・ホテ ル・インベスト メント特定目 的会社</p> <p>2026年2月27日取得予定</p>		

取得（予定）資産の概要①

ナインアワーズウーマン新宿

持続可能な社会の実現に資する資産

首都圏

(2025年11月28日付リリース、2025年12月1日取得済)

- ・インフレ耐性向上のため、本投資法人初となるホテルアセットの取得
- ・「立地」「コンセプト」「市場トレンド」の三拍子が揃った極めて収益性の高いアセットであり、本投資法人のポートフォリオの質の向上に貢献

● 資産概要



● 立地特性

- ・**圧倒的な立地優位性**：日本最大の交通結節点である「新宿」駅徒歩圏、かつ東京メトロ「新宿三丁目」駅徒歩2分に位置。ビジネス・レジャー双方の巨大な需要を常に取り込むことができる抜群の立地

● 物件特性

- ・**「女性専用」という高付加価値ニッチ市場の確立**：シャワー・ラウンジを併設した女性専用のカプセルホテル。「女性専用」に特化することで、安全・清潔・快適性を最優先する国内外の女性客層から支持を得て、安定した高稼働と高い顧客ロイヤリティを確保
- ・**「睡眠×ウェルネス」という先進的体験価値の提供**：睡眠解析サービス等のユニークな体験を提供し、宿泊を単なる「モノ消費」から、ウェルネスという付加価値を持つ「コト消費」へと昇華させ、他のカプセル・ビジネスホテルとの明確な差別化を実現。また、ワークスペースも完備し、ビジネス利用にも対応
- ・**高密度・高収益構造**：カプセルホテルは、限られた面積に多くのユニットを配置できるため、一般的なビジネスホテルと比較して面積あたりの売上効率が非常に高い事業モデル。料飲・宴会部門を持たないシンプルな運営形態は、コスト構造をスリム化し、高い営業利益率の確保が可能

取得価格
2,700百万円

鑑定評価額※1
3,100百万円

鑑定NOI利回り
(安定稼働時)※2
4.8%

取得先
ナインアワーズプロパティ
ファンド5号合同会社

特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	東京都新宿区
取得日	2025年12月1日
敷地面積	122.01m ²
延床面積	787.03m ²
建築時期	2022年4月
構造・階数	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造 地下2階、地上9階
客室数	126室
賃借人/ オペレーター	株式会社ナインアワーズ
賃料形態	変動賃料
鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所

取得（予定）資産の概要②

コンパスホテル名古屋

持続可能な社会の実現に資する資産

中部圏

- ・本投資法人のポートフォリオにおいて手薄であった中部圏での取得により、エリアカバレッジを強化
- ・アクセス性を兼ね備えた都市型ライフスタイルホテルとしての成長性に加え、取得後にオペレーター変更及び改装を行うことにより、さらなる収益性の向上を見込む

● 資産概要



● 立地特性

- ・**名古屋駅から徒歩圏内**：JR名古屋駅桜通口より徒歩8分、名古屋駅ミヤコ地下街4番出口より徒歩2分と利便性に優れ、名古屋駅前の高層再開発地区と下町文化を感じさせる柳橋中央市場を中心とした界隈のいずれにも近接した立地

● リブランドによるバリューアップ策（2026年7月期中に実施予定）※3

- ・**オペレーター変更**：韓国を本拠地とする国際的なホテル運営会社「SONOグループ」の「SONO Hospitality (Thailand) 社」へオペレーター変更を実施予定
⇒リブランド後のホテル名：SONO MOON Nagoya（仮称）
- ・**施設の改裝**：改修工事を実施し、客室構成等を見直し。グループでの利用に対応可能な客室構成とすることで、本取得予定資産の成長可能性を最大限に引き出し、ADRや稼働率の向上を通じた収益最大化を図る
⇒名古屋駅周辺においては希少価値の高い都市型ライフスタイルホテルとして、最大限のアップサイドを享受できるバリューアップを目指す

取得予定価格
4,400百万円

鑑定評価額※1
4,910百万円

鑑定NOI利回り
(安定稼働時)※2
5.0%

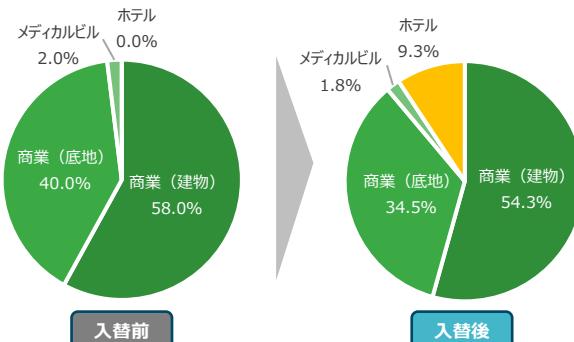
取得先
名古屋・ホテル・インベス
トメンツ特定目的会社

特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	愛知県名古屋市
取得予定日	2026年2月27日
敷地面積	303.86m ²
延床面積	2,531.18m ²
建築時期	2019年1月
構造・階数	鉄骨造、地上10階
客室数	130室
賃借人/ オペレーター	賃借人：ポラリス・ホールディングス 株式会社 オペレーター：SONO Hospitality (Thailand) Ltd. (予定)
賃料形態	変動賃料
鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所

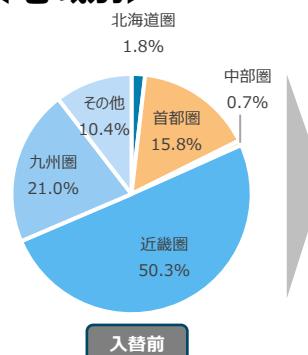
本資産入替の効果

- ポートフォリオのインフレ耐性向上と多様化の実現

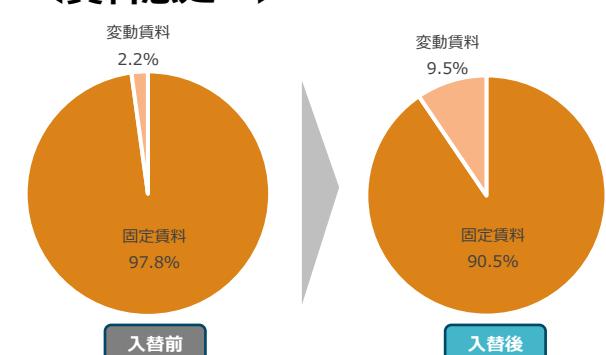
<アセットタイプ別>



<地域別>



<賃料想定※1>

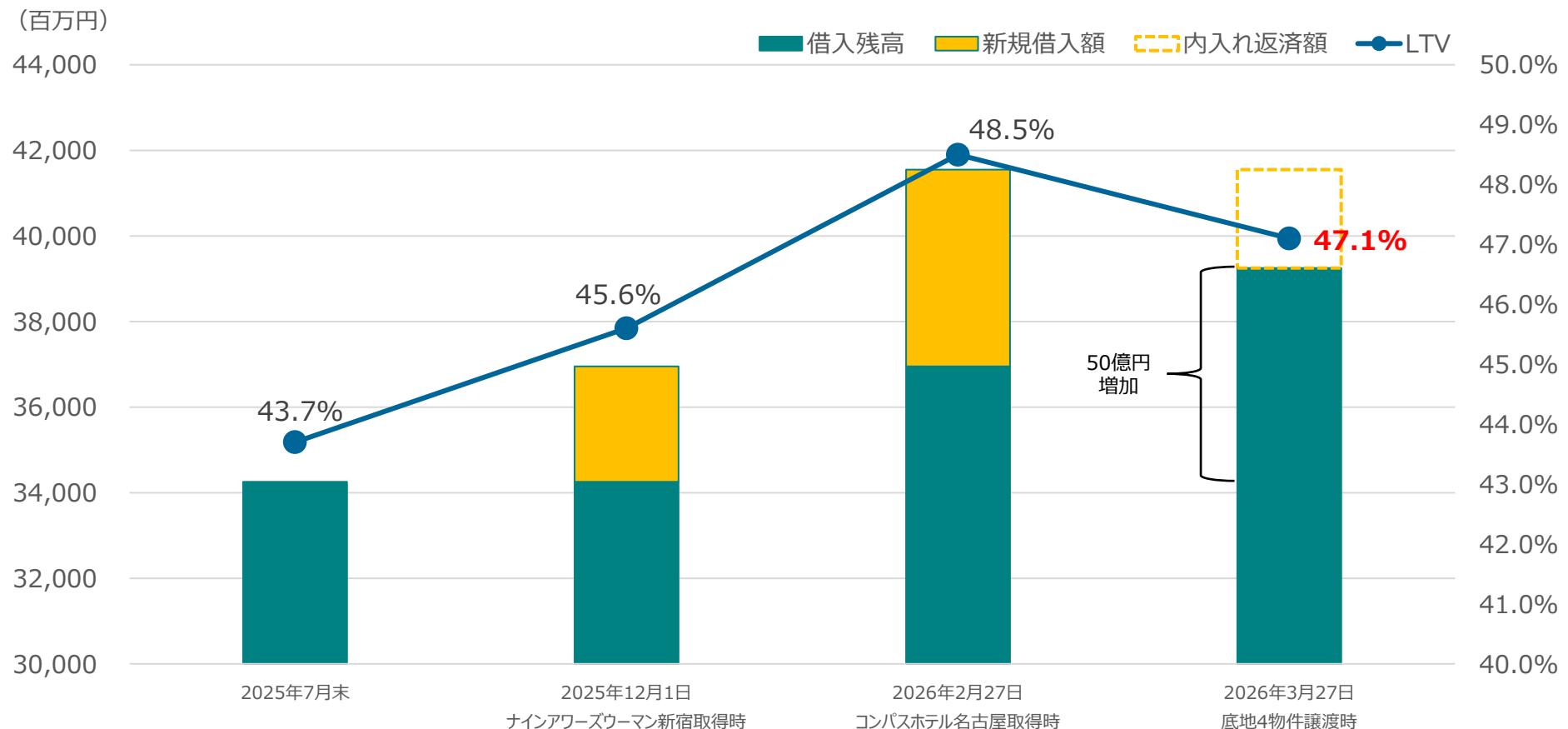


- 本資産入替によるポートフォリオの収益性の改善

	本資産入替前	本資産入替の効果			本資産入替後
		(A) 譲渡予定資産	(B) 取得（予定）資産	(B) – (A)	
資産規模 (取得(予定)価格※2ベース)	71,518 百万円	2,257 百万円	7,100 百万円	+4,843 百万円	76,361 百万円
鑑定評価額※3	79,823 百万円	2,308 百万円	8,010 百万円	+5,702 百万円	85,525 百万円
鑑定NOI 利回り※4	5.7 %	4.4 %	4.9 %	–	5.7 %
含み益※5	8,175 百万円	26 百万円	624 百万円	+598 百万円	8,773 百万円
償却後NOI (年間) ※6	3,808 百万円	97 百万円	325 百万円	+228 百万円	4,036 百万円

想定LTV※の推移

- ・本資産入替に係る取得資金については、レバレッジ余力（2025年7月末LTV：43.7%）を活用し、借入金による資金調達を実施
- ・本資産入替実施後の借入金残高は50億円増加するも、想定LTV水準は47.1%と本投資法人の運用上限である50%以下を維持
⇒ LTVは引き続き健全な水準で推移し、財務の安定性を確保



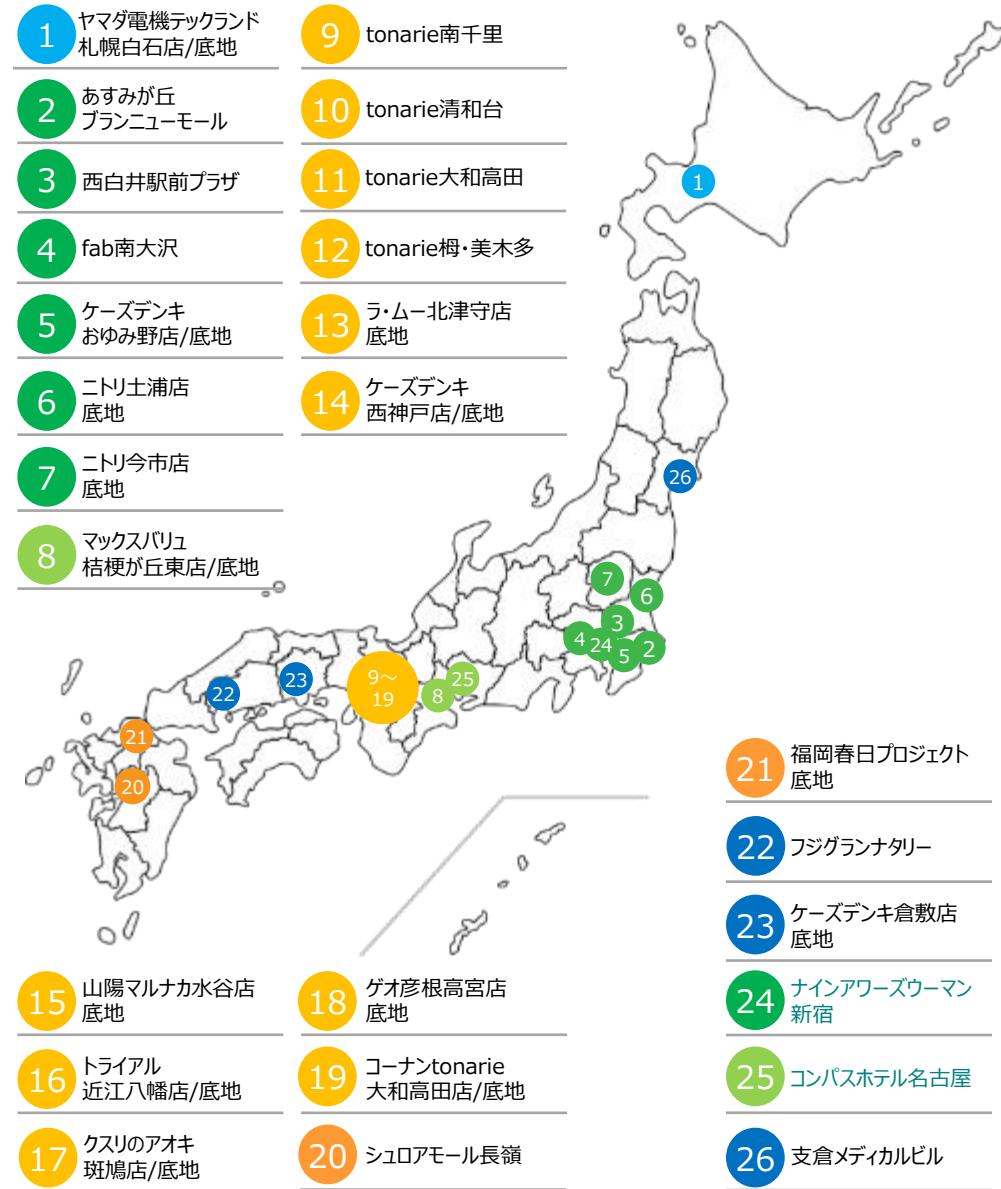
本資産入替後のポートフォリオの状況①

	物件番号	物件名称	テナント数※1	稼働率※2	取得(予定)価格※3	鑑定評価額※4	鑑定NOI利回り※5
取得済資産	11201	ヤマダ電機テックランド 札幌白石店（底地）	1	100.0%	1,300	1,350	4.4%
	13101	あすみが丘 プランニューモール①※6	30	98.3%	3,200	2,220	6.0%
		あすみが丘 プランニューモール②※6				164	
		あすみが丘マクドナルド (底地)				153	
	13102	西白井駅前プラザ	4	100.0%	451	471	5.9%
	13103	fab南大沢	12	92.5%	3,600	4,390	4.9%
	13201	ケーズデンキおゆみ野店 (底地)	1	100.0%	2,710	2,890	4.7%
	13202	ニトリ土浦店（底地）	1	100.0%	999	1,100	5.4%
	13203	ニトリ今市店（底地）	1	100.0%	363	412	6.0%
	15201	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	1	100.0%	477	556	6.2%
	16101	tonarie南千里	43	100.0%	7,200	10,900	14.0%
	16102	tonarie清和台	31	99.1%	3,290	3,290	5.3%
	16103	tonarie大和高田	64	99.2%	8,208	8,130	4.9%
	16104	tonarie梅・美木多	30	98.4%	6,986	7,210	4.9%
	16201	ラ・ムー北津守店（底地）	1	100.0%	1,270	1,480	4.9%
	16202	ケーズデンキ西神戸店 (底地)	1	100.0%	2,133	2,470	5.3%
	16203	山陽マルナカ水谷店 (底地)	1	100.0%	1,430	1,560	4.4%
	16206	トライアル近江八幡店 (底地)	1	100.0%	1,010	1,120	4.4%
	16207	クスリのアオキ斑鳩店 (底地)※7	2	100.0%	711	731	5.3%
	16212	ゲオ彦根高宮店（底地）	1	100.0%	300	301	4.8%

	物件番号	物件名称	テナント数※1	稼働率※2	取得(予定)価格※3	鑑定評価額※4	鑑定NOI利回り※5	
取得済資産	16213	コーナンtonarie大和高田店（底地）	1	100.0%	1,145	1,180	3.8%	
	18101	シユロアモール長嶺	23	84.3%	4,600	4,190	3.9%	
	18201	ミスターマックス春日（底地）	1	100.0%	3,387	4,090	4.2%	
	18202	ユニクロ春日（底地）	1	100.0%	595	696	4.0%	
	18203	Avail.しまむら春日（底地）	1	100.0%	863	1,140	4.8%	
	18204	au-SoftBank春日（底地）	1	100.0%	143	164	4.7%	
	18205	くら寿司春日（底地）	1	100.0%	261	311	4.6%	
	18206	ドコモショップ春日（底地）	1	100.0%	160	186	4.7%	
	18207	こんびら丸春日（底地）	1	100.0%	236	270	4.6%	
	18208	ワンカルビ春日（底地）	1	100.0%	236	271	4.7%	
	18209	資さん春日（底地）	1	100.0%	401	429	4.4%	
	18210	ナフコ春日（底地）	1	100.0%	2,631	3,600	4.3%	
	18211	ケーズデンキ春日（底地）	1	100.0%	1,487	1,960	4.4%	
	19101	フジグランナタリー	1	100.0%	3,950	4,190	5.2%	
	19201	ケーズデンキ倉敷店（底地）	1	100.0%	2,121	2,460	5.0%	
	39101	支倉メディカルビル	6	100.0%	1,400	1,480	4.8%	
合計				270	99.1%	69,261	77,515	5.8%
取得(予定)資産	33101	ナインアワーズウーマン新宿	1	100.0%	2,700	3,100	3.8%	
	35101	コンパスホテル名古屋	1	100.0%	4,400	4,910	3.6%	
合計				—	—	7,100	8,010	3.7%
ポートフォリオ合計				272	99.1%	76,361	85,525	5.6%

本資産入替後のポートフォリオの状況②

	物件名	地域	所在地	種別
①	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	北海道圏	北海道札幌市	底地
②	あすみが丘ブランニューモール	首都圏	千葉県千葉市	土地建物 底地
③	西白井駅前プラザ	首都圏	千葉県白井市	土地建物
④	fab南大沢	首都圏	東京都八王子市	土地建物
⑤	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	首都圏	千葉県千葉市	底地
⑥	ニトリ土浦店（底地）	首都圏	茨城県土浦市	底地
⑦	ニトリ今市店（底地）	首都圏	栃木県日光市	底地
⑧	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	中部圏	三重県名張市	底地
⑨	tonarie南千里	近畿圏	大阪府吹田市	土地建物
⑩	tonarie清和台	近畿圏	兵庫県川西市	土地建物
⑪	tonarie大和高田	近畿圏	奈良県大和高田市	土地建物
⑫	tonarie梅・美木多	近畿圏	大阪府堺市	土地建物
⑬	ラ・ムー北津守店（底地）	近畿圏	大阪府大阪市	底地
⑭	ケーズデンキ西神戸店（底地）	近畿圏	兵庫県神戸市	底地
⑮	山陽マルナカ水谷店（底地）	近畿圏	兵庫県神戸市	底地
⑯	トライアル近江八幡店（底地）	近畿圏	滋賀県近江八幡市	底地
⑰	クスリのアオキ斑鳩店（底地）	近畿圏	奈良県生駒郡	底地
⑱	ゲオ彦根高宮店（底地）	近畿圏	滋賀県彦根市	底地
⑲	コーナンtonarie大和高田店（底地）	近畿圏	奈良県大和高田市	底地
⑳	シユロアモール長嶺	九州圏	熊本県熊本市	土地建物
㉑	福岡春日プロジェクト（底地）	九州圏	福岡県春日市	底地
㉒	フジグランナタリー	その他	広島県廿日市市	土地建物
㉓	ケーズデンキ倉敷店（底地）	その他	岡山県倉敷市	底地
㉔	ナインアワーズウーマン新宿	首都圏	東京都新宿区	土地建物
㉕	コンパスホテル名古屋	中部圏	愛知県名古屋市	土地建物
㉖	支倉メディカルビル	その他	宮城県仙台市	土地建物
	ポートフォリオ合計			



本資産入替後のポートフォリオの状況③

商業施設



①ヤマダ電機テックランド
札幌白石店/底地



②あすみが丘
ブランニューモール



③西白井駅前プラザ



④fab南大沢



⑤ケースデンキ
おゆみ野店/底地



⑥ニトリ土浦店
底地



⑦ニトリ今市店
底地



⑧マックスパリュ
桔梗が丘東店/底地



⑨tonarie南千里



⑩tonarie清和台



⑪tonarie大和高田



⑫tonarie梅・美木多



⑬ラ・ムー北津守店
底地



⑭ケースデンキ
西神戸店/底地



⑮山陽マルナカ
水谷店/底地



⑯トライアル
近江八幡店/底地



⑰クスリのアオキ
斑鳩店/底地



⑱ゲオデンコ高宮店
底地



⑲コナンtonarie
大和高田店/底地



⑳シユロアモール長嶺



㉑福岡春日プロジェクト
底地



㉒フジグランナタリー



㉓ケースデンキ倉敷店
底地

持続可能な 社会の実現に 資する資産



㉔Nine Arrows
ウーマン新宿



㉕コンパスホテル名古屋



㉖支倉メディカルビル

注記（1/2）

3ページ

- ※1 「譲渡損益」は、譲渡予定価格と譲渡予定日時点の帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ※2 本底地4物件の譲渡先は国内法人ですが、開示の同意を得られていないため、記載していません。なお、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第201条第1項で定義される利害関係人等には該当せず、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者にも該当しません。以下同じです。

4ページ

- ※1 「鑑定評価額」には、2025年11月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ※2 「鑑定NOI利回り（安定稼働時）」には、2025年11月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における3期目の運営純収益の取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

5ページ

- ※1 「鑑定評価額」には、2025年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ※2 「鑑定NOI利回り（安定稼働時）」には、2025年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における3期目の運営純収益の取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、当該運営純収益は、本日現在予定されている改装及びリブランドを前提として算出されたものですが、当該改装及びリブランドは本日現在の予定であり、今後予告なく変更される可能性があります。当該改装及びリブランドが予定どおり実施されない場合、実際の本物件の運営純収益が、当該運営純収益より大幅に変動する可能性があります。
- ※3 記載の内容は本日現在の予定であり、今後予告なく変更される可能性があります。

6ページ

- ※1 入替前の固定賃料・変動賃料比率については2025年7月期における実績値を、入替後の固定賃料・変動賃料比率については2025年7月期における実績値から譲渡予定資産の実績値を除き、取得（予定）資産における2027年1月期以降の安定稼働時ベースでの想定値を加え算出しています。そのため、実際の固定賃料・変動賃料比率とは一致しない可能性があります。
- ※2 「取得（予定）価格」には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。
- ※3 「鑑定評価額」について、取得済資産及び譲渡予定資産は、2025年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。また、取得（予定）資産のうち、「ナインアワーズウーマン新宿」は2025年11月1日を、「コンパスホテル名古屋」は2025年12月1日をそれぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ※4 「鑑定NOI利回り」について、取得済資産及び譲渡予定資産は、2025年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における1期目の運営純収益の取得価格に対する比率を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。また、取得（予定）資産のうち、「ナインアワーズウーマン新宿」は2025年11月1日を、「コンパスホテル名古屋」は2025年12月1日をそれぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における3期目の運営純収益の取得価格または取得予定価格に対する比率を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「コンパスホテル名古屋」に係る当該運営純収益は、本日現在予定されている改装及びリブランドを前提として算出されたものですが、当該改装及びリブランドは本日現在の予定であり、今後予告なく変更される可能性があります。当該改装及びリブランドが予定どおり実施されない場合、実際の本物件の運営純収益が、当該運営純収益より大幅に変動する可能性があります。
- ※5 「含み益」について、取得済資産及び譲渡予定資産は、2025年7月31日を価格時点とする鑑定評価額と期末帳簿価額との差を記載しています。また、取得（予定）資産のうち、「ナインアワーズウーマン新宿」は2025年11月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額と、取得後2026年1月31日時点での想定帳簿価額との差を、「コンパスホテル名古屋」は2025年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額と、取得後2026年7月31日時点での想定帳簿価額との差を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ※6 「償却後NOI（年間）」について、取得済資産及び譲渡予定資産は2025年7月期における実績値及び2025年9月12日付「2025年7月期決算短信（REIT）」にてお知らせした2026年1月期における予想値の合計を記載しています。また、取得（予定）資産は2027年1月期以降の安定稼働時ベースでの想定値を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

7ページ

- ※ 「LTV」について、2025年7月末時点については実績値を、2025年12月1日時点については2025年7月末時点の実績値にナインアワーズウーマン新宿取得の影響を加味した想定値を、2026年2月27日時点については2025年7月末時点の実績値にナインアワーズウーマン新宿及びコンパスホテル名古屋取得の影響を加味した想定値を、2026年3月27日時点については2025年7月末時点の実績値にナインアワーズウーマン新宿及びコンパスホテル名古屋取得、底地4物件譲渡の影響を加味した想定値を、以下の計算式により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

$$\text{「LTV」} = \frac{\text{「有利子負債残高」}}{\text{「総資産額」}} \times 100$$

注記（2/2）

8ページ

- ※1 「テナント数」には、2025年7月31日現在における各取得済資産及び資産取得（予定）時における取得（予定）資産のうち各建物に係る賃貸借契約の総数を記載しています。なお、各取得済資産及び取得（予定）資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約の総数を記載しています。ただし、「フジグランナタリー」については、株式会社フジと一棟貸しの賃貸借契約を締結しているため、当該賃貸借契約の数を記載しています。
- ※2 「稼働率」は、取得済資産については2025年7月31日現在、取得（予定）資産については締結済または締結予定の定期建物賃貸借契約に基づき、以下の計算式により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
「稼働率」＝「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100
- ※3 「取得（予定）価格」には、取得済資産及び取得（予定）資産に係る売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
したがって、「取得（予定）価格」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。
- ※4 「鑑定評価額」について、取得済資産及び譲渡予定資産は、2025年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。また、取得（予定）資産のうち、「ナインアワーズウーマン新宿」は2025年11月1日を、「コンパスホテル名古屋」は2025年12月1日をそれぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「鑑定評価額」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。
- ※5 「鑑定NOI利回り」について、取得済資産及び譲渡予定資産は、2025年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における1期目の運営純収益の取得価格に対する比率を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。また、取得（予定）資産のうち、「ナインアワーズウーマン新宿」は2025年11月1日を、「コンパスホテル名古屋」は2025年12月1日をそれぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における1期目の運営純収益の取得価格または取得予定価格に対する比率を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、4ページ、5ページ、6ページに記載の「ナインアワーズウーマン新宿」及び「コンパスホテル名古屋」に係る鑑定NOI利回りについては安定稼働時（DCF法における3期目の運営純収益の取得価格に対する比率）の数値を用いているため、本ページに記載の数値とは一致しません。
- ※6 あすみが丘ブランニューモールの鑑定評価額は、商業棟を①、別棟（2024年4月30日付で株式会社あきんぐスリーローより無償取得した建物をいいます。）を②として、それぞれ記載しています。
- ※7 「クスリのアオキ斑鳩店（底地）」は株式会社クスリのアオキ（以下「クスリのアオキ」といいます。）及び株式会社イカリトンボ（以下「イカリトンボ」といいます。）の2社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されており、「取得（予定）価格」、「鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」は2社の借地人に係る金額及び数値を合算して記載しています。また、「鑑定評価額」は、クスリのアオキに係る部分を①、イカリトンボに係る部分を②として、それぞれ記載しています。

本資料は情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、エスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に関する記載のほか、第三者が公表するデータ・指標等をもとに株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます）の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動するため、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があります。その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人の投資証券の取得及び売却は、お取引のある証券会社を通じて行っていただく必要があります。その際、契約締結前交付書面等の内容を十分にお読みください。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページに訂正版を掲載するものとします。

エスコンジャパンリート投資法人ホームページ（<https://www.escon-reit.jp/>）

不動産投資信託証券発行者：エスコンジャパンリート投資法人（証券コード：2971）

資産運用会社：株式会社エスコンアセットマネジメント（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2825号、一般社団法人投資信託協会会員）

IRお問い合わせ先：株式会社エスコンアセットマネジメント 財務管理部（Emailアドレス：ir@esconam.jp、電話番号：03-6230-9338）

