



2025年11月28日

各 位

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

代表者名 執行役員 海老原 忠  
(コード番号 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

代表者名 代表取締役社長 織井 涉

問合せ先 財務管理部長 田中 賢一

TEL : 03-6230-9338

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ (ナインアワーズウーマン新宿)

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。）が資産の運用を委託する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。）は、本日、下記のとおり、資産の取得（以下「本取得」といいます。また、本取得の対象とするものを「取得予定資産」といいます。）及び貸借の開始を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

取得物件名称	ナインアワーズウーマン新宿
所在地	東京都新宿区
アセットタイプ	その他（睡眠解析サービス（注1）付き女性専用カプセルホテル）
取得予定価格	2,700百万円（注2）
鑑定評価額	3,100百万円（注3）
取得予定先	ナインアワーズプロパティファンド5号合同会社
媒介の有無	東急リバブル株式会社（注4）
取得決定日	2025年11月28日
売買契約締結日	2025年11月28日
取得予定日	2025年12月1日
決済方法	引渡時に全額支払
取得資金	借入金（注5）及び自己資金

（注1）睡眠解析サービスについては、後記「3. 取得予定資産の特徴」をご参照ください。

（注2）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権等売買契約書に記載された信託受益権の売買代金について、百万円未満を切り捨てて記載しています。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。

（注3）鑑定評価額の詳細については後記「5. 不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。

（注4）当該媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係人等に該当しません。

（注5）2025年11月27日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。



## 2. 取得及び貸借の理由

本取得は、2025年1月期の決算発表時に公表しました本投資法人のロードマップのフェーズⅢ（2025年7月期及び2026年1月期）において掲げました、「インフレ耐性の強化に資する物件への厳選投資」の一環として取組みを行うものであり、ポートフォリオの安定的なキャッシュ・フローを維持しつつ、将来の収益拡大の余地を有する取得予定資産への投資を行うことにより、インフレ環境下において NOI の向上と持続的な収益の成長が実現できるものと考えています。

取得予定資産は、下記「3. 取得予定資産の特徴」に記載のとおり、賃借人の独自技術と宿泊者に対する付加価値の高いサービスの提供及び宿泊需要の拡大が期待できるエリアに立地している上、変動賃料を採用し、物価動向や売上状況により決定される本物件の収益に賃料が連動する賃料体系を取り入れる予定であることから、インフレ環境下における収益確保の面で優位性が期待でき、本投資法人のインフレ耐性の強化に資するものであると判断しています。これらの点を総合的に勘案し、持続的な収益成長が見込まれると判断し本取得を決定しました。

なお、取得予定資産の賃借人として、現在のホテルの運営者である株式会社ナインアワーズを引き続き選定しています。

本投資法人は、主として信用力及びホテル運営能力の総合的評価を、ホテル賃借人の選定基準としていますが、取得予定資産のホテル賃借人は、2025年10月27日に提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／(1) 投資方針／③ 投資方針／(エ) 個別投資基準／投資基準（共通）」の一覧表「テナント」欄に記載のテナントの選定基準を充足するものと判断しています。

## 3. 取得予定資産の特徴

- ① 本取得予定資産は、「女性専用」に特化しており、シャワー室とラウンジを併設したカプセルホテルです。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、高稼働と高い顧客ロイヤリティを確保しています。女性専用施設の提供による安全で快適な宿泊環境の確保は、女性の安心感を高め、経済活動や社会参画を支援しています。
- ② 本取得予定資産は、宿泊者に対して「睡眠解析サービス」という以下のユニークなサービスを提供しています。
  - ・当該「睡眠解析サービス」は、宿泊客が特別な機器を身に着ける必要がない非接触型で行われるのが大きな特徴であり、宿泊するカプセルベッドの内部（マットレスやカプセルユニット本体）に内蔵されたセンサーにより計測されます。宿泊客の同意を得た上で、体動・寝返り（心拍数、呼吸のパターン、睡眠の深さや質を推定）、呼吸音・いびき音（呼吸状態やいびきを推定）、寝画像（寝姿勢や入眠を推定）を測定します。収集されたデータは、ナインアワーズ自社開発アルゴリズム（AI 採用）で解析され、客観的なレポートが作成され宿泊者に提供されます。
  - ・提供されたレポートには、睡眠の基本情報（睡眠時間、寝返りの回数、深い睡眠・浅い睡眠の割合など、睡眠の質の詳細）、健康リスクの可視化（睡眠時無呼吸症候群（SAS）のリスクのスクリーニング）、不整脈やうつ病、心筋梗塞など、睡眠と関連する疾病リスクの予兆（ファクトデータ）に関する指標が記載されています。
  - ・宿泊者は、主観的な体感ではなくデータに基づいた自身の睡眠状態を把握することで、健康改善への動機付けとなり、また、医療機関と連携しているため、リスクが高い利用者に対しては病院を紹介する検診サービスも提供しています。
- ③ 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であり、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となります。また、従来のホテルに比べて省スペースであるため、建築・運営における資源消費を抑制するとともに、過剰なアメニティやサービス提供を避けやすく、廃棄物削減に寄与する運営が可能です。
- ④ 取得予定資産は、本投資法人の投資物件として初となる、東京都心部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分という、ビジネス・レジャー双方の巨大な需要を常に取り込める立地にあります。





#### 4. 取得予定資産の内容

以下の表は、取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照いただくに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2025年11月1日現在の状況を記載しています。

##### a. 「特定資産の概要」に関する説明

- ・「特定資産の種類」は、本取得時における種類を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、登記簿上の建物の所在（複数ある場合にはそのうちの一地番）を記載しています。
- ・「住居表示」は、各不動産の住居表示を記載しています。また「住居表示」未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づき、記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される建ぺい率と異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される容積率と異なる場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する、又は保有を予定する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「建築時期」は、各建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。
- ・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・「マスターリース会社」、「PM会社」及び「信託受託者」は、取得予定資産のマスターリース会社、PM会社及び信託受託者となる者又はその予定の者を記載しています。なお、「マスターリース種別」には、取得予定資産について締結している、又は締結することが予定されているマスターリース契約の種別（パス・スルー型又は賃料固定型の別）を記載しています。
- ・「稼働率」は、2025年12月1日に締結予定の現在における取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「客室数」には、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。
- ・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。



b. 「賃貸借の状況」に関する説明

- ・「賃貸借の状況」は、取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、当該取得予定資産について、特に記載のない限り、2025年12月1日に締結予定の定期建物賃貸借契約書の内容等を記載しています。
- ・「賃借人名」は、2025年12月1日に締結予定の現在における取得予定資産に係る建物賃貸借契約の賃借人を記載しています。
- ・「契約形態／テナント数」は、2025年12月1日に締結予定の取得予定資産に係る定期建物賃貸借契約書に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、2025年12月1日に締結予定の取得予定資産に係る定期建物賃貸借契約書の面積の合計を、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- ・「賃貸面積」は、2025年12月1日に締結予定の取得予定資産に係る定期建物賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- ・「契約期間」は、2025年12月1日に締結予定の取得予定資産に係る定期建物賃貸借契約書に規定された契約期間を記載しています。当該契約期間は、契約書所定の賃貸借開始日から賃貸借の終了日までの期間であり、本投資法人の取得時点における賃貸借残存期間とは異なります。
- ・「月額賃料」、「敷金・保証金」、「賃料改定」、「契約更新」及び「中途解約」は、2025年12月1日に締結予定の取得予定資産に係る定期建物賃貸借契約書に基づいて記載しています。

c. 「本テナント選定基準の充足状況」に関する説明

- ・「本テナント選定基準の充足状況」は、2025年12月1日に締結予定の取得予定資産に係る定期建物賃貸借契約書に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者について、本投資法人が2025年10月27日に提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／(1) 投資方針／③ 投資方針／(エ) 個別投資基準／投資基準（共通）」の一覧表「テナント」欄に記載のテナントの選定基準の充足状況に関する本投資法人の判断の内容を記載しています。

d. 「特記事項」に関する説明

- ・「特記事項」は、本日現在における取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

e. 「物件の特徴」に関する説明

- ・「物件の特徴」は、一般財団法人日本不動産研究所作成の「マーケットレポート」の記載等及び行政からのデータに基づき、取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該資料の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

また、本投資法人及び本資産運用会社とこれらの外部の専門家との間には、特別の利害関係はありません。



(1) 取得予定資産の概要

ナインアワーズウーマン新宿		物件番号	33101	用途	その他			
<b>特定資産の概要</b>								
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得予定年月日	2025年12月1日			
				取得予定価格	2,700百万円			
土地	所在地	東京都新宿区新宿二丁目13番13他1筆		建物	建築時期	2022年4月		
	住居表示	東京都新宿区新宿二丁目13番7号			構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
	面積	122.01㎡						
	用途地域	商業地域					延床面積	787.03㎡
	建ぺい率	80%					用途	ホテル
	容積率	700%					所有形態	所有権
	所有形態	所有権					設計者	株式会社現代建築研究所
客室数	126室		施工者	新日本建設株式会社				
稼働率	100.0%		マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型		
PM会社	JLLリテールマネジメント株式会社		信託受託者	新生信託銀行株式会社				
<b>賃貸借の状況(注1)</b>								
賃借人名	株式会社ナインアワーズ		賃貸可能面積	787.03㎡				
契約形態/テナント数	定期建物賃貸借契約/1		賃貸面積	787.03㎡				
契約期間	2025年12月1日から20年間							
賃料	<p>変動賃料：                      毎月の変動賃料は、当月月額GOP額から、当月月額GOR額の10%及び当月月額GOP額の5%を控除した金額とします。(注2)(注3)                      ただし、当月月額GOP額がマイナスの場合は、当月月額GOP額を月額賃料とするものとし、賃借人が当該マイナス金額分を賃貸人へ請求します(なお、当月月額GOP額がプラスの場合には、上記の計算の結果算出される変動賃料がマイナスであっても、賃貸人への請求は行われません)。本物件においては、当該マイナス金額分の支払が生じる場合に備え、あらかじめ留保金が積み立てられています。この留保金は、信託受益権の取得時に取得予定先から受領するものとしており、賃借人からの請求が発生した際の支払原資として充当します。</p>							
敷金・保証金	なし							
期間満了後の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。							
中途解約等について	<p>賃貸人及び賃借人は、契約期間中、原則として賃貸借契約を解約することはできません。ただし、賃借人は、定められた所定の解約違約金を支払う場合、賃貸人に書面で通知することにより、違約金等の負担なく賃貸借契約を中途解約することができます。</p> <p>または、善良な管理者として誠実に営業を行い、業績改善に努めたにもかかわらず、月額GOPが負の値となった場合の金額の各月の累計赤字額が契約期間内において3,500万円以上となった場合、若しくは3,500万円以上となることが見込まれる場合には、賃借人は賃貸人に書面で通知することにより違約金等の負担なく賃貸借契約を中途解約することができ、また賃貸人は賃貸借契約を解除することができます。</p>							
契約更改の方法	更新がなく、契約期間満了により終了しますが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。							
<b>本テナント選定基準の充足状況</b>								
本日現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。								
<b>特記事項</b>								
該当事項はありません。								



物件の特徴

<立地の優位性>

- ・本物件は、東京メトロ「新宿三丁目」駅から徒歩約2分、JR・私鉄各線「新宿」駅から徒歩約10分に位置しており、東京を象徴する賑わいと利便性を兼ね備えた新宿エリアの中心に立地しています。
- ・本物件は、都内主要エリアへのアクセスが極めて良好であり、ビジネス・レジャー双方の拠点として高い利便性を有します。
- ・上記の優れた立地環境により、本物件は、国内外から訪れる多様な宿泊需要を広く取り込むことが可能であり、安定的な集客力が期待されます。

<テナントの特徴>

- ・賃借人である株式会社ナインアワーズの名称は、1時間(シャワー) + 7時間(睡眠) + 1時間(身支度) の9時間に由来し、同社は、温浴効果の高いシャワーや睡眠解析サービス(カプセルベッド内のセンサーが体動・いびき音・寝顔画像などを測定し、その結果を睡眠レポートの形でゲストに送付)を提供する等、ウェルネスにも力を入れています。同社は、当該睡眠解析サービスを導入した日本初のウェルネス・カプセルホテルを展開しています。また、同社は、睡眠状態を科学的に測定し、客観的なデータに基づいた分析レポートを顧客に提供し、さらには、数百万人規模の睡眠データをビッグデータ化し、(匿名化した当該データを)大学病院や研究機関に提供しています。

HP <https://ninehours.co.jp/womanshinjuku>

(注1) 2025年12月1日に締結予定の取得予定資産に係る定期建物賃貸借等契約書に基づき記載しています。

(注2) 「月額GOP」とは、本施設の一定期間における売上・収入等から、売上、収入等に係る原価その他の営業費用(本施設におけるホテル営業に関して直接発生したもの)を控除した額をいいます。

(注3) 「月額GOR」とは、本施設の一定期間における宿泊・物販等を含む総売上高(総営業収益)をいいます。



5. 不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	ナインアワーズウーマン新宿	
鑑定評価額	3,100,000千円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2025年11月1日	
項目	内容(千円)	概要等
収益価格	3,100,000	
直接還元法による価格	3,150,000	
(1) 運営収益 (①-②-③)	140,102	
① 可能総収益	140,102	賃貸借契約内容等をもとに、対象ホテルの安定稼働期における営業総収益(GOP)を査定し、これに基づく貸室賃料収入を算出した。
② 空室損失等	-	ホテルに係る建物賃貸借については、長期的に経営を行うことを前提として貸借人及び借借人が契約することが一般的である。そのため、テナントが退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室損失等は計上しない。
③ 貸倒れ損失	-	借借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	11,600	
④ 維持管理費	2,640	過年度実績額を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上した。
⑤ 水道光熱費	-	借借人が負担することを前提とするため計上しない。
⑥ 修繕費	296	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上した。
⑦ プロパティマネジメントフィー	1,200	契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似物件の報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
⑧ テナント募集費用等	-	事業内容や借借人の属性、契約内容等を勘案し、募集費用等は計上不要であると判断した。
⑨ 公租公課	6,882	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容、経年減点補正率等を考慮して計上した。
⑩ 損害保険料	582	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して計上した。
⑪ その他費用	-	-
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	128,502	
(4) 一時金の運用益	-	-
(5) 資本的支出	704	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定した。
(6) FF&Eリザーブ	7,933	今後見込まれる費用を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産のFF&Eリザーブ水準を参考に査定した。
(7) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5)-(6))	119,865	
(8) 還元利回り	3.8%	
DCF法による価格	3,050,000	
割引率	3.6%	
最終還元利回り	3.9%	





原価法による積算価格	2,340,000	
土地比率	81.6%	
建物比率	18.4%	建物の積算価格およびFF&Eの積算価格の合計を、土地の積算価格、建物の積算価格およびFF&Eの積算価格の合計で除した比率を記載
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	



6. 取得予定先の概要

- ① 名 称 ナインアワーズプロパティファンド5号合同会社
- ② 所 在 地 東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
- ③ 代表者の役職・氏名 代表社員 一般社団法人ナインアワーズプロジェクト
- ④ 事 業 内 容 不動産の取得、保有、賃貸、管理等
- ⑤ 資 本 金 10万円
- ⑥ 設 立 年 月 日 2019年7月19日
- ⑦ 純 資 産 取得予定先の承諾が得られなかったため、開示していません。
- ⑧ 総 資 産 取得予定先の承諾が得られなかったため、開示していません。
- ⑨ 大 株 主 一般社団法人ナインアワーズプロジェクト
- ⑩ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係
  - 資 本 関 係 該当事項はありません。
  - 人 的 関 係 該当事項はありません。
  - 取 引 関 係 該当事項はありません。
  - 関 連 当 事 者 該当事項はありません。
  - へ の 該 当 状 況

7. 物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会 社 名	特別な利害関係にある者以外	-
特別な利害関係にあ る者との関係	-	-
取得経緯・理由等	-	-
取 得 価 格	-	-
取 得 時 期	-	-

8. 利害関係人等との取引  
該当事項はありません。

9. 媒介の概要

媒介者が利害関係人等に該当しないため、概要は省略しています。

10. 本取得の日程

- 取得決定日 2025年11月28日
- 信託受益権売買契約締結日 2025年11月28日
- 信託受益権取得日 2025年12月1日（予定）
- 取得代金支払日 2025年12月1日（予定）

11. 決済方法

取得予定資産においては、取得代金を取得予定日に一括して支払うことにより決済する予定です。  
なお、当該取得代金は、2025年11月27日付「資金の借入れに関するお知らせ」にて公表した借入金により充当する予定です。



12. 今後の見通し

取得予定資産の取得による2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想についての修正はありません。なお、本物件は、今後益々の宿泊需要の拡大が期待できるエリアに立地すること、独自の技術と付加価値によって競争優位性を有すること、また変動賃料が導入されることにより、インフレ耐性の強化に資する物件であり、高い収益性と持続的な成長が見込まれることから、取得予定資産は本投資法人の中長期的な収益及び分配金の向上に寄与するものと考えています。

以 上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://www.escon-reit.jp>



<添付資料>

参考資料 ポートフォリオ一覧

区別	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
取得 済 資 産	11201	ヤマダ電機テックランド 札幌白石店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	1,300	1,350	1.8
	13101	あすみが丘プランニューモール (注4)	株式会社谷澤総合鑑定所	3,200	① 2,220	4.3
		あすみが丘プランニューモール (底地)(注5)			② 164	
	13102	西白井駅前プラザ	大和不動産鑑定株式会社	451	471	0.6
	13103	fab 南大沢	大和不動産鑑定株式会社	3,600	4,390	4.9
	13201	ケーズデンキおゆみ野店 (底地)	JLL 森井鑑定株式会社	2,710	2,890	3.7
	13202	ニトリ土浦店(底地)	JLL 森井鑑定株式会社	999	1,100	1.3
	13203	ニトリ今市店(底地)	JLL 森井鑑定株式会社	363	412	0.5
	15201	マックスバリュ桔梗が丘東店 (底地)	JLL 森井鑑定株式会社	477	556	0.6
	16101	tonarie南千里	株式会社谷澤総合鑑定所	7,200	10,900	9.7
	16102	tonarie清和台	大和不動産鑑定株式会社	3,290	3,290	4.4
	16103	tonarie 大和高田	JLL 森井鑑定株式会社	8,208	8,130	11.1
	16104	tonarie 梅・美木多	大和不動産鑑定株式会社	6,986	7,210	9.4
	16201	ラ・ムー北津守店(底地)	JLL 森井鑑定株式会社	1,270	1,480	1.7
	16202	ケーズデンキ西神戸店(底地)	JLL 森井鑑定株式会社	2,133	2,470	2.9
	16203	山陽マルナカ水谷店(底地)	JLL 森井鑑定株式会社	1,430	1,560	1.9
	16206	トライアル近江八幡店(底地)	JLL 森井鑑定株式会社	1,010	1,120	1.4
	16207	クスリのアオキ斑鳩店(底地) (注6)	JLL 森井鑑定株式会社	711	① 701 ② 30	1.0
	16208	ドラッグユタカ向日上植野店 (底地)	JLL 森井鑑定株式会社	460	477	0.6
	16209	ウエルシア尼崎武庫元町店 (底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	565	579	0.8
	16210	ココカラファイン寝屋川公園店 (底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	702	721	0.9
	16211	ENEOS伊川谷SS店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	530	531	0.7
	16212	ゲオ彦根高宮店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	300	301	0.4
16213	コーナンtonarie大和高田店 (底地)	JLL 森井鑑定株式会社	1,145	1,180	1.6	
18101	シュロアモール長嶺	JLL 森井鑑定株式会社	4,600	4,190	6.2	



区別	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得（予定） 価格 （百万円） （注1）	鑑定 評価額 （百万円） （注2）	投資比率 （%）（注3）
取得 済 資産	18201	ミスターマックス春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	3,387	4,090	4.6
	18202	ユニクロ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	595	696	0.8
	18203	Avail. しまむら春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	863	1,140	1.2
	18204	au-SoftBank春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	143	164	0.1
	18205	くら寿司春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	261	311	0.4
	18206	ドコモショップ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	160	186	0.2
	18207	こんぴら丸春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	236	270	0.3
	18208	ワンカルビ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	236	271	0.3
	18209	資さん春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	401	429	0.5
	18210	ナフコ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	2,631	3,600	3.5
	18211	ケーズデンキ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,487	1,960	2.0
	19101	フジグランナタリー	大和不動産鑑定株式会社	3,950	4,190	5.3
	19201	ケーズデンキ倉敷店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	2,121	2,460	2.9
39101	支倉メディカルビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,400	1,480	1.9	
取得 予 定 資 産	33101	ナインアワーズウーマン新宿	一般財団法人 日本不動産研究所	2,700	3,100	3.6
ポートフォリオ合計			—	74,218	82,923	100.0

(注1) 「取得（予定）価格」には、取得済資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書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。

(注2) 「鑑定評価額」については、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、取得済資産については2025年7月31日を価格時点として不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。取得予定資産の「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の鑑定評価額を、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。

(注3) 「投資比率」は取得（予定）価格の合計に占める各取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「投資比率」割合の合計が、「合計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。

(注4) 「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どスシ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。

(注5) 「あすみが丘ブランニューモール（底地）」は日本マクドナルドホールディングス株式会社と事業用定期借地権設定契約を締結しています。

(注6) 「クスリのアオキ斑鳩店（底地）」は株式会社クスリのアオキ及び株式会社イカリトンボの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、「取得価格」及び「投資比率」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、株式会社クスリのアオキに係る部分を①、株式会社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。