

2026年2月10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 渉

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（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、資産の取得及び譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、あわせて「本件取引」といいます。また、本件取引の対象資産のうち取得対象とするものを「取得予定資産」、譲渡対象とするものを「譲渡予定資産」といいます。）並びに取得予定資産に係る貸借（以下「本貸借」といいます。）の開始を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本件取引の理由

本件取引は、2025年1月期の決算発表時に公表いた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）において掲げた、「既存ポートフォリオのうち、収益が成熟した物件を譲渡すること」及び「譲渡資金を活用し、NOI向上が見込まれる物件を厳選取得すること」を基本方針とする入替戦略を具体的に実行するものです。

2025年12月1日付で取得した「ナインアワーズウーマン新宿」（取得価格 2,700 百万円、鑑定評価額 3,100 百万円）に引き続いで推進する本件取引では、今後の本投資法人の成長性を踏まえ、保有物件の一部を譲渡するとともに、借り入れ余力を活用し、インフレ局面におけるアップサイド（収益向上）が期待できる「ホテルアセット」への投資を実行します。

本件取引を完了することで、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、インフレ耐性の更なる強化、NOI の向上及び持続的な収益成長を実現させ、投資主価値の最大化を図ります。あわせて、これまでの商業施設・底地中心の構成から、新たにホテルを組み入れることで「アセットタイプの分散」を図るとともに、中部圏に所在する取得予定資産の取得による「中部圏への投資比率拡大（地域分散）」も実現し、ポートフォリオの多様化と質的向上を推進します。

2. 取得予定資産の概要

取 得 物 件 名 称	コンパスホテル名古屋
所 在 地	愛知県名古屋市
アセッタタイプ	その他（宿泊特化型ホテル）
取得予定資産の種類	不動産信託受益権（土地・建物）
取 得 予 定 価 格	4,400 百万円（注1）
鑑 定 評 価 額	4,910 百万円（注2）
取 得 予 定 先	名古屋・ホテル・インベストメンツ特定目的会社
媒 介 の 有 無	ジョーンズ ラング ラサール株式会社（注3）
取 得 決 定 日	2026年2月10日
売 買 契 約 締 結 日	2026年2月10日

取 得 予 定 日	2026年2月27日
決 済 方 法	引渡時に全額支払
取 得 資 金	借入金（注4）及び自己資金

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権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2) 鑑定評価額の詳細については後記「8. 不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(注3) 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4) 本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

3. 本取得及び本貸借の理由

取得予定資産は、JR「名古屋」駅から至近の宿泊特化型ホテルです。JR「名古屋」駅桜通口より徒歩8分の好立地に位置し、周辺は、「名古屋」駅前の高層再開発エリアと名古屋駅前柳橋中央市場を中心とした界隈が隣接するエリアとなっています。当該エリアは、都市機能の集積による高い利便性に加え、下町文化を感じられる環境を併せ持っております、こうした立地特性を背景としてレジャー・ビジネス両面で高い需要を取り込むと判断しました。また、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の資産を取得することは、地域分散の観点からも極めて有益であると考えています。

取得予定資産については、現ブランドでの運営の終了後、2026年7月期中に客室やフロントなどの改裝（以下「本改裝」といいます。）を予定しています。本投資法人は、取得予定資産の成長可能性を最大限に引き出すため、以下の施策を通じて収益力の最大化を目指します。

- ・本改裝の実施による、インバウンドやファミリー層等の多人数利用に対応可能な客室構成（ルームミックス）への最適化と、それに伴うADR（注1）及び稼働率の向上。
- ・取得予定資産の特性に最適なオペレーター（ホテルの運営受託者をいいます。以下同じです。）への変更。
- ・アップサイド（収益向上）の取り込みが可能な変動賃料への賃料形態の変更。

取得予定資産に係る定期建物賃貸借契約の賃借人は、本日付で、国内における広範なホテル運営実績と変動賃料移行にも対応できる高い収益能力を備えたポラリス・ホールディングス株式会社（東証スタンダードコード番号：3010、以下「ポラリス社」といいます。）を選定しています。

さらに、ポラリス社は、韓国を起点にグローバルにホテル運営事業を展開するSONO グループの一員であるソノ・ホスピタリティ（タイランド）(SONO Hospitality (Thailand) Ltd. 以下「SONO 社」といいます。)との間でホテルマネジメント契約を締結し、SONO 社が取得予定資産のオペレーターとして就任します。

本投資法人は、本改裝による多人数受入体制の構築（ハード面）と、SONO 社の特徴（次頁をご参照ください。）を最大限に活かしたホテル運営への転換（ソフト面）を組み合わせたリブランド（注2）を実施し、国内需要のみならずインバウンド需要にも対応する「名古屋」駅周辺では希少価値の高い都市型ライフスタイルホテルを実現します。また、賃料形態については最大限のアップサイド（収益向上）を享受できる変動賃料形態を採用します。

リブランド後は、取得予定資産の名称を SONO 社が展開するホテルブランドの一つである「SONO MOON Nagoya（仮称）」に変更する予定です。

本投資法人は、2026年7月期中において上記施策を実施することにより、本投資法人の収益力向上と投資主価値の最大化を図れるものと判断し、本取得並びに賃借人及びオペレーターの選定を決定しました。

(注1) 「ADR」とは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

(注2) 「リブランド」とは、ホテルの名称変更、オペレーターの変更及び戦略的なCAPEXの実施等の組み合わせによるブランドの再構築等をいいます。以下同じです。

(注3) 上記本改装及びリブランドの内容等は、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。以下同じです。



(SONO 社の特徴)

SONO 社は、ホテル運営に関する専門的なノウハウを有し、ホテルマネジメント業務を担う会社です。同社は、運営ノウハウに加え、設計力、強力な顧客ネットワーク、とりわけ活況を呈する韓国国内外の旅行市場を背景に、ホスピタリティマネジメント、開発初期の計画、建設中の技術サービス、開業前サービス、開業後の専門的な運営までを一貫して提供しています。また、単に宿泊施設を提供するだけではなく、「ライフスタイル」としてのホテル体験を重視した運営を行うのが大きな特徴であり、客室、パブリックスペース、サービス全体を通じて、地元の文化やトレンドを取り入れた洗練されたデザイン性の高い空間と、ゲストの感情に訴えかける体験を提供しています。さらに、韓国を中心としたアジア圏からの法人・個人顧客ネットワーク、オンライン・オフラインの販売チャネルを有しており、名古屋エリアにおける国内需要のみならずインバウンド需要の取り込みが期待されます。

なお、本投資法人及び本資産運用会社とポラリス社及び SONO 社との間に特別な利害関係はありません。



4. 謙渡予定資産の概要

(単位：百万円)

物件名称	所在地	アセット タイプ	謙渡予定 価格 (注1)	帳簿価額 (注2)	謙渡損益 (見込) 額 (注3)	鑑定評価額 (注4)
ドラッグユタカ 向日上植野店 (底地)	京都府 向日市	商業施設	2,400 (注5)	472	89 (注5)	477
ウエルシア 尼崎武庫元町店 (底地)	兵庫県 尼崎市	商業施設		577		579
ココカラファイン 寝屋川公園店 (底地)	大阪府 寝屋川市	商業施設		718		721
ENEOS 伊川谷 SS 店 (底地)	兵庫県 神戸市	商業施設		541		531
合計			2,400	2,310	89	2,308

- (注1) 「謙渡予定価格」は、謙渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下「本売買契約」といいます。）に記載された信託受益権の売買代金の合計額（4物件）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謙渡に要する諸費用を含みません。
- (注2) 「帳簿価額」は、謙渡予定日時点の帳簿価額（謙渡に係る関連費用を計上しています。）について、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「謙渡損益（見込）額」については、「謙渡予定価格」と「帳簿価額」の差額として算定された参考数値であり、実際の謙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。
- (注4) 鑑定評価額は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。
- (注5) 謙渡予定先から個別の謙渡予定価格の開示に関する承諾を得られていないため、「謙渡予定価格」及び「謙渡損益（見込）額」については、4物件の合計で記載しています。なお、個別の謙渡予定価格は、謙渡予定日時点における帳簿価額及び直近の決算期末（2025年7月31日）時点の鑑定評価額をいずれも上回っています。
- (注6) 謙渡予定資産の謙渡は、後述のとおり、フォワード・コミットメント等に該当します。

- ① 売買契約締結日 2026年2月10日
- ② 謙渡予定日 2026年3月27日
- ③ 謙渡予定先 非開示（注）
- ④ 謙渡代金の用途 短期借入金の返済に充当します。
- ⑤ 決済方法 引渡時に全額受取

（注）謙渡予定先は国内の一般事業会社（1社）ですが、当該謙渡予定先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

5. 本謙渡の理由

本謙渡は、2025年1月期の決算発表時に公表いたしました本投資法人のロードマップ「フェーズIII」（2025年7月期及び2026年1月期）に掲げる、インフレ環境下に対応する入替戦略の一環として、「既存ポートフォリオのうち、収益が成熟した物件を謙渡する」方針に基づき実行するものです。

謙渡予定資産の選定にあたっては、謙渡予定資産の実績 NOI 利回りや直近の継続鑑定における鑑定評価額及び含み益の実現性並びにポートフォリオ全体への影響などを鑑み選定し、本謙渡を決定いたしました。



6. 本件取引の効果

2025年12月1日付での「ナインアワーズウーマン新宿」の取得及び、地域・アセットタイプの多様化を伴う本件取引並びに本貸借は、インフレ耐性の強化と収益性の向上を同時にたらし、ポートフォリオの強靭化に大きく寄与するものと考えています。

(1) インフレ耐性の強化

固定賃料の底地から変動賃料のホテルへ資産を入れ替え、ポートフォリオ全体の変動賃料比率を2.2%から9.5%へと約4倍に拡大することで、インフレ局面における収益機会（アップサイド）を最大限に享受する「攻めのポートフォリオ」への転換を実現します。

(2) ポートフォリオの多様化

本投資法人初となる「ホテルアセット（投資比率9.3%）」の組入れと「中部圏（同6.4%）」への本格進出により、アセットタイプ及び投資エリアを戦略的に分散し、ポートフォリオのリスク特性の分散と多様化を図ります。

(3) 規模拡大・収益性の向上

資産規模の拡大(+48.4億円)による量的成長に加え、含み益(+5.9億円)及び償却後NOI(+2.2億円)の増加による質的向上を同時に実現し、投資主価値の最大化を図ります。

※詳細につきましては、本日付で公表いたしました「資産の入替に関する補足説明資料」の6頁及び11頁をご参照ください。

7. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容

以下の表は、取得予定資産及び譲渡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頂くに際し、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7月31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、本取得時又は本譲渡時における種類を記載しています。
- ・「取得価格」は、譲渡予定資産に係る各売買契約に記載された各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。
- ・「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。
- ・「取得年月日」は譲渡予定資産を取得した日を記載しています。
- ・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ます、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ます、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。なお、譲渡予定資産が底地である場合には、当該底地の存する建物の建築時期を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合は、各建物の建築時期を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、譲渡予定資産が底地である場合には、当該底地に存する建物の構造・階数を記載しています。
- ・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。なお、譲渡予定資産が底地である場合には、当該底地に存する建物の延床面積を記載しています。
- ・「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。なお、譲渡予定資産が底地である場合には、当該底地に存する建物の用途を記載しています。
- ・「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並びに譲渡予定資産のマスターリース会社、PM会社及び信託受託者を、それぞれ記載しています。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・スルーモード又は賃料固定型の別）を、譲渡予定資産について締結しているマスターリース契約の種別（パス・スルーモード又は賃料固定型の別）を、それぞれ記載しています。
- ・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、取得予定資産については本日付で締結する賃貸借契約の内容を、譲渡予定資産については2026年1月31日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を、それぞれ記載しています。
- ・「賃借人名」は、取得予定資産については本日付で締結する賃貸借契約上の賃借人を、譲渡予定資産については2026年1月31日現在における当該建物（底地の場合には、当該底地）の賃貸借契約の賃借人を、それぞれ記載しています。
- ・「契約形態／テナント数」は、取得予定資産については本日付で締結する賃貸借契約数の合計を、譲渡予定資産については2026年1月31日現在における当該建物に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約数の合計を、それぞれ記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、取得予定資産については本日付で締結する賃貸借契約上の賃貸可能面積の合計を、譲渡予定資産については2026年1月31日現在における賃貸借契約の面積の合計を、小数第3位を四捨五入して記載しています。また、マスターリース契約が締結されている資産に係る「賃貸可能面積」については、エンドテナントとの間で実際に転貸借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。
- ・「賃貸面積」は、取得予定資産については本日付で締結する賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を、譲渡予定資産については2026年1月31日現在における各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。また、マスターリース契約が締結されている資産に係る「賃貸面積」については、エンドテナントとの間で実際に転貸借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- ・「契約期間」は、取得予定資産については本日付で締結する賃貸借契約に規定された契約期間を、譲渡予定資産については2026年1月31日現在において、賃貸を開始している賃貸借契約に規定された契約期間を、それぞれ記載しています。取得予定資産の契約期間は、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（共益費込）」は、取得予定資産については本日付で締結する賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含む）の合計額を、譲渡予定資産については2026年1月31日現在における当該各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）の合計額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「稼働率」は、取得予定資産については本日付で締結する賃貸借契約に記載されている賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合を、譲渡予定資産については2026年1月31日現在の賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合を、それぞれ示しており、いずれも小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「客室数」には、取得予定資産について、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、取得予定資産についてはありません。譲渡予定資産については2026年1月31日現在における当該各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「賃料改定」、「契約更新」及び「中途解約」は、取得予定資産については本日付で締結する賃貸借契約に基づいて、譲渡予定資産については2026年1月31日現在における各賃貸借契約に基づいて、それぞれ記載しています。

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、取得予定資産について本日付で締結する賃貸借契約に基づき、本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者が、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及び譲渡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、取得予定資産及び譲渡予定資産の評価額、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、JLL 森井鑑定株式会社作成の「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

コンパスホテル名古屋		物件番号	35101	用途	その他								
特定資産の概要													
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得予定年月日	2026年2月27日										
		取得予定価格	4,400百万円										
土地	所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目2207番	建物	建築時期	2019年1月25日								
	住居表示	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目22番21号		構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建								
	面積	303.86m ²		延床面積	2,531.18m ²								
	用途地域	商業地域		用途	ホテル								
	建ぺい率	80%		所有形態	所有権								
	容積率	800%		設計者	株式会社加藤設計								
	所有形態	所有権		施工者	株式会社六合								
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パシ・スルー型										
PM会社	東京キャピタルマネジメント株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社										
賃貸借の状況													
賃借人名	ポラリス・ホールディングス株式会社	賃貸可能面積	2,531.18m ²										
契約形態／テナント数	定期建物賃貸借契約／1	賃貸面積	2,531.18m ²										
契約期間	2026年2月27日より2041年1月31日まで												
賃料	賃料は、以下の算式により算出される金額とし、算出結果が負の値となる場合は0円として取り扱います。 当該賃料計算期間（1ヶ月間）の実績AGOP — 月額2,600,000円（注1）												
客室数	130室	稼働率	100.0%										
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。												
中途解約について	非開示（注2）												
契約更改の方法	非開示（注2）												
本テナント選定基準の充足状況													
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。													
特記事項													
該当事項はありません。													
物件の特徴													
<立地の優位性>													
・本物件は名古屋市中村区名駅四丁目に位置し、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番出口から徒歩2分という極めて高いアクセス性を有しています。中部圏最大のターミナル駅至近の特性から、ビジネス・観光双方の旺盛な宿泊需要を安定的に取り込める立地であり、競争力の高い宿泊特化型ホテルとして優位性を発揮するポジションにあります。													
・名古屋市は日本の中央に位置し、東京・大阪を結ぶ東海道新幹線の主要拠点であるほか、中部国際空港セントレアを有することで国内外への高い交通利便性を備えています。また北陸や伊勢志摩方面への交通アクセスに優れ、広域観光ルートの中継拠点として機能しています。特にインバウンドでは、東京・関西からの移動経路として名古屋を経由する利用が多く、ビジネス・観光双方の需要を安定的に取り込める立地が本物件の競争力を支えています。													
<テナントの特徴>													
・ポラリス社は、東京証券取引所スタンダード市場に上場するホテル運営事業と不動産投資事業を展開し、ホテル運営のプロとしての強みと、不動産投資の知見を組み合わせ、リスクを抑えつつ成長を目指しているホテル運営企業グループです。また、ポラリス社はSONO社との間で、2026年2月10日付でホテルマネジメント契約を締結しており、当該契約の効力は2026年4月1日付で生じます。													
・SONO社を擁するSONOグループは韓国最大級のホスピタリティ企業であり、約48のホテル・リゾートを運営しています。SONO社を起用することにより、韓国市場を起点とした新たな旅行・レジャー需要の取り込みが進み、国内需要のみならずインバウンド需要の底上げや客層の多様化が期待されます。													

(注1) 「AGOP」とは、本物件のホテルにおける売上総額から運営費用を控除した利益を指し、収益及び費用はいずれも消費税相当額を除いて算出します。

(注2) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。



(2)譲渡予定資産の概要

ドラッグユタカ向日上植野店(底地)		物件番号	16208	用途	商業
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権(注1)		取得年月日	2021年8月3日
		不動産信託受益権(注1)		取得価格	460百万円
土地	所在地	京都府向日市上植野町下川原1番8	建物	建築時期	2019年5月31日
	住居表示	京都府向日市上植野町下川原1番地8		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	1,839.21m ²		延床面積	880.30m ²
	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域		用途	店舗
	建ぺい率	60%		所有形態	所有権（土地貸借人所有）
	容積率	200%			
	所有形態	所有権			
マスターリース会社	—	マスターリース種別	—		
PM会社	株式会社エスコンプロパティ	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
賃貸借の状況					
賃借人名	株式会社ユタカファーマシー	賃貸可能面積	1,839.21m ²		
契約形態／テナント数	事業用定期借地権設定契約/1	賃貸面積	1,839.21m ²		
契約期間	(注2)	月額賃料 (共益費込)	(注2)		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	(注2)		
賃料改定	(注2)				
契約更新	(注2)				
中途解約	(注2)				
特記事項					
該当事項はありません。					

(注1) 本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

(注2) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

ウエルシア尼崎武庫元町店(底地)		物件番号	16209	用途	商業			
特定資産の概要								
特定資産の種類		不動産信託受益権(注1)		取得年月日	2021年8月3日			
				取得価格	565百万円			
土地	所在地	兵庫県尼崎市武庫元町一丁目97番3	建物	建築時期	2019年10月21日			
	住居表示	兵庫県尼崎市武庫元町一丁目24番6号		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建			
	面積	1,491.47m ²		延床面積	730.75m ²			
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		用途	店舗			
	建ぺい率	60%		所有形態	所有権（土地貸借人所有）			
	容積率	200%						
	所有形態	所有権						
マスターイースト会社	—	マスターイースト種別	—					
PM会社	株式会社エスコンプロパティ	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
賃貸借の状況								
賃借人名	ウエルシア薬局株式会社	賃貸可能面積	1,491.47m ²					
契約形態／テナント数	事業用定期借地権設定契約/1	賃貸面積	1,491.47m ²					
契約期間	(注2)	月額賃料 (共益費込)	(注2)					
稼働率	100.0%	敷金・保証金	(注2)					
賃料改定	(注2)							
契約更新	(注2)							
中途解約	(注2)							
特記事項								
該当事項はありません。								

(注1) 本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

(注2) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

ココカラファイン寝屋川公園店(底地)		物件番号	16210	用途	商業			
特定資産の概要								
特定資産の種類		不動産信託受益権(注1)		取得年月日	2021年8月3日			
				取得価格	702百万円			
土地	所在地	大阪府寝屋川市打上高塚町2523番他6筆	建物	建築時期	2020年8月31日			
	住居表示	大阪府寝屋川市打上高塚町3番16号		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建			
	面積	2,743.65m ²		延床面積	1,145.67m ²			
	用途地域	近隣商業地域		用途	店舗			
	建ぺい率	80%		所有形態	所有権 (土地貸借人所有)			
	容積率	300%						
	所有形態	所有権						
マスターイースト会社		—	マスターイースト種別		—			
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の状況								
賃借人名	株式会社ココカラファインヘルスケア	賃貸可能面積	2,728.00m ²					
契約形態／テナント数	事業用定期借地権設定契約/1	賃貸面積	2,728.00m ²					
契約期間	(注2)	月額賃料 (共益費込)	(注2)					
稼働率	100.0%	敷金・保証金	(注2)					
賃料改定	(注2)							
契約更新	事業用定期借地権設定契約のため契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。							
中途解約	(注2)							
特記事項								
該当事項はありません。								

(注1) 本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

(注2) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています

ENEOS伊川谷SS店（底地）		物件番号	16211	用途	商業								
特定資産の概要													
特定資産の種類		不動産信託受益権(注1)		取得年月日	2021年8月3日								
				取得価格	530百万円								
土地	所在地	兵庫県神戸市西区池上四丁目30番 20他5筆	建物	建築時期	2019年11月14日								
	住居表示	兵庫県神戸市西区池上四丁目30番 地20他		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平 家建								
	面積	2,634.83m ²		延床面積	175.29m ²								
	用途地域	準工業地域		用途	給油所								
	建ぺい率	60%		所有形態	所有権（土地貸借人所有）								
	容積率	200%											
	所有形態	所有権											
マスターイースト会社		マスターイースト種別	—										
PM会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社										
賃貸借の状況													
賃借人名	ENEOS株式会社	賃貸可能面積	2,634.83m ²										
契約形態／テナント数	事業用定期借地権設定契約/1	賃貸面積	2,634.83m ²										
契約期間	2019年8月1日から2039年7月31日	月額賃料 (共益費込)	(注2)										
稼働率	100.0%	敷金・保証金	(注2)										
賃料改定	公租公課の増減その他経済情勢の変動等の理由により賃貸借料が著しく不相当と認められるときは、賃貸人及び賃借人協議の上、改定することができます。												
契約更新	事業用定期借地権設定契約のため契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。												
中途解約	賃借人は、賃貸借開始日から10年間は賃貸借契約を解約することができません。賃借期間開始10年経過後の日を解約日とする場合は、賃借人は賃貸人に対する6か月前の書面による予告をもって、賃貸借契約を無償で解約することができます。												
特記事項													
該当事項はありません。													

(注1) 本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

(注2) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。



8. 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	コンパスホテル名古屋	
鑑定評価額	4,910,000千円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年12月1日	
項目	内容(千円)	概要等
収益価格	4,910,000	
直接還元法による価格	5,080,000	
(1) 運営収益 (①-②-③)	239,021	
①可能総収益	239,021	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賃貸人及び賃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貸倒損失相当額	-	賃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)	19,275	
④維持管理費	-	賃借人が負担することを前提とするため計上しない。
⑤水道光熱費	-	賃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	2,140	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年間査定値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	1,560	契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似物件の報酬率等を考慮して計上した。
⑧テナント募集費用等	-	事業内容や賃借人の属性、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	14,042	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置を勘案して税額を計上した。
⑩損害保険料	1,293	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	239	類似事例等に基づき、計上した。
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	219,746	
(4) 一時金の運用益	-	
(5) 資本的支出	5,350	今後見込まれる支出を毎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間査定値等を勘案のうえ査定した。
(6) FF&Eリザーブ	11,390	類似事例等を参考に、総売上の2.0%を計上した。
(7) 純収益 (NCF = (3)+(4)-(5)-(6))	203,006	
(8) 還元利回り	4.0%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案のうえで査定した。
DCF法による価格	4,840,000	
割引率	4.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
最終還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案のうえ査定した。

原価法による積算価格		4,750,000	
	土地比率	73.5%	土地の積算価格を、土地の積算価格、建物の積算価格及び家具等の積算価格の合計で除した比率を記載。
	建物比率	26.5%	建物の積算価格及びFF&Eの積算価格の合計を、土地の積算価格、建物の積算価格及び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。	

不動産鑑定評価書の概要

物件名	ドラッグユタカ向日上植野店(底地)	
鑑定評価額	477,000千円(注1)	
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2025年7月31日	
項目	内容(千円)	概要等
収益価格	477,000	
DCF法による価格	477,000	
(1) 運営収益 (①-②-③)	非開示 (注2)	
①可能総収益	-	
②空室損失等	-	
③貸倒損失相当額	-	
(2) 運営費用 ((④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪))	非開示 (注2)	
④維持管理費	-	底地のため非計上
⑤水道光熱費	-	底地のため非計上
⑥修繕費	-	底地のため非計上
⑦プロパティマネジメントフィー	非開示 (注2)	類似不動産の水準を参考に契約内容を妥当と判断し採用
⑧テナント募集費用等	-	底地のため非計上
⑨公租公課	非開示 (注2)	実績値に地価動向を考慮のうえ変動率を査定
⑩損害保険料	-	底地のため非計上
⑪その他費用	-	底地のため非計上
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	20,791	
(4) 一時金の運用益	120	実績及び賃貸借契約に基づき査定
(5) 資本的支出	-	底地のため非計上
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	20,911	
(7) 割引率	4.4%	
(8) 還元利回り	-	
直接還元法による価格	-	DCF法のみを採用している。
還元利回り	-	
原価法による積算価格	-	DCF法のみを採用している。
土地比率	-	
建物比率	-	
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。	

(注1) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

(注2) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	ウエルシア尼崎武庫元町店(底地)	
鑑定評価額	579,000千円（注1）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年7月31日	
項目	内容(千円)	概要等
収益価格	579,000	
DCF法による価格	579,000	
(1) 運営収益 (①-②-③)	非開示（注2）	
①可能総収益	-	
②空室損失等	-	
③貸倒損失相当額	-	
(2) 運営費用 ((④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪))	非開示（注2）	
④維持管理費	-	底地のため非計上
⑤水道光熱費	-	底地のため非計上
⑥修繕費	-	底地のため非計上
⑦プロパティマネジメントフィー	非開示（注2）	類似不動産の水準を参考に契約内容を妥当と判断し採用
⑧テナント募集費用等	-	底地のため非計上
⑨公租公課	非開示（注2）	実績値に地価動向を考慮のうえ変動率を査定
⑩損害保険料	-	底地のため非計上
⑪その他費用	-	底地のため非計上
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	23,916	
(4) 一時金の運用益	138	実績及び賃貸借契約に基づき査定
(5) 資本的支出	-	底地のため非計上
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	24,054	
(7) 割引率	4.0%	
(8) 還元利回り	-	
直接還元法による価格	-	DCF法のみを採用している。
還元利回り	-	
原価法による積算価格	-	DCF法のみを採用している。
土地比率	-	
建物比率	-	
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。	

(注1) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

(注2) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。



不動産鑑定評価書の概要

物件名	ココカラファイン寝屋川公園店(底地)		
鑑定評価額	721,000千円（注1）		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2025年7月31日		
項目	内容(千円)	概要等	
収益価格	721,000		
DCF法による価格	721,000		
(1) 運営収益 (①-②-③)	非開示（注2）		
①可能総収益	-		
②空室損失等	-		
③貸倒損失相当額	-		
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	非開示（注2）		
④維持管理費	-	底地のため非計上	
⑤水道光熱費	-	底地のため非計上	
⑥修繕費	-	底地のため非計上	
⑦プロパティマネジメントフィー	非開示（注2）	類似不動産の水準を参考に契約内容を妥当と判断し採用	
⑧テナント募集費用等	-	底地のため非計上	
⑨公租公課	非開示（注2）	実績値に地価動向を考慮のうえ変動率を査定	
⑩損害保険料	-	底地のため非計上	
⑪その他費用	-	底地のため非計上	
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	30,142		
(4) 一時金の運用益	171	実績及び賃貸借契約に基づき査定	
(5) 資本的支出	-	底地のため非計上	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	30,313		
(7) 割引率	4.1%		
(8) 還元利回り	-		
直接還元法による価格	-	DCF法のみを採用している。	
還元利回り	-		
原価法による積算価格	-	DCF法のみを採用している。	
土地比率	-		
建物比率	-		
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。		

(注1) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

(注2) 貸借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	ENEOS伊川谷SS店（底地）	
鑑定評価額	531,000千円（注1）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年7月31日	
項目	内容(千円)	概要等
収益価格	531,000	
DCF法による価格	531,000	
(1) 運営収益（①-②-③）	非開示（注2）	
①可能総収益	-	
②空室損失等	-	
③貸倒損失相当額	-	
(2) 運営費用（④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪）	非開示（注2）	
④維持管理費	-	底地のため非計上
⑤水道光熱費	-	底地のため非計上
⑥修繕費	-	底地のため非計上
⑦プロパティマネジメントフィー	非開示（注2）	類似不動産の水準を参考に契約内容を妥当と判断し採用
⑧テナント募集費用等	-	底地のため非計上
⑨公租公課	非開示（注2）	実績値に地価動向を考慮のうえ変動率を査定
⑩損害保険料	-	底地のため非計上
⑪その他費用	-	底地のため非計上
(3) 運営純収益（NOI = (1)-(2)）	24,798	
(4) 一時金の運用益	50	実績及び賃貸借契約に基づき査定
(5) 資本的支出	-	底地のため非計上
(6) 純収益（NCF = (3) + (4) - (5)）	24,848	
(7) 割引率	4.2%	
(8) 還元利回り	-	
直接還元法による価格	-	DCF法のみを採用している。
還元利回り	-	
原価法による積算価格	-	DCF法のみを採用している。
土地比率	-	
建物比率	-	
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。	

(注1) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

(注2) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

9. 取得予定先及び譲渡予定先の概要

(1) 取得予定先の概要

① 名 称	名古屋・ホテル・インベストメント特定目的会社
② 所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
③ 代表者の役職・氏名	取締役 栗国 正樹
④ 事 業 内 容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金	10 万円 (特定資本金)
⑥ 設 立 年 月 日	2021 年 11 月 9 日
⑦ 純 資 産	取得予定先の承諾が得られなかつたため、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つたため、開示していません。
⑨ 大 株 主	取得予定先の承諾が得られなかつたため、開示していません。
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 へ の 該 当 状 況	該当事項はありません。

(2) 譲渡予定先の概要

譲渡予定先は国内の一般事業会社(1 社)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、投信法第 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。また、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間に記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

10. 物件取得者等の状況

物件取得者等の状況	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	-	-

11. 利害関係人等との取引

該当事項はありません。



12. 媒介の概要

(1) 取得予定資産 1 物件

取得予定資産の取得は媒介取引ですが、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。

(2) 譲渡予定資産 4 物件

譲渡予定資産の譲渡は媒介取引ではありません。

13. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡における譲渡予定日は、2026年3月27日であり、本売買契約締結日から1か月以上経過した後に決済・信託受益権の引渡しを行うこととしていることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

本売買契約では、一方当事者に合意事項の違反等が判明した場合において、合理的期間内に当該違反状態が治癒されないときには、本売買契約の全部又は一部を解除することができるものとされています。本売買契約が解除された場合には、解除された当事者は売買代金の5%相当額（一部解除の場合には、解除の対象となった信託受益権の売買代金の5%相当額）の違約金を支払うものとされています。なお、本売買契約の解除を選択することなく、損害賠償を請求する場合でも、その上限額は売買代金の5%相当額とされています。

ただし、本投資法人は、本売買契約において売主側の立場にあります。そのため、本売買契約の履行に関して、決済のための資金調達リスク等の懸念はなく、上記違約金等を負担する可能性は限定的であることから、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

14. 本件取引の日程

(1) 取得予定資産 1 物件

2026年2月10日	取得決定 信託受益権売買契約締結
2026年2月27日	信託受益権取得（予定） 取得代金支払（予定）

(2) 譲渡予定資産 4 物件

2026年2月10日	譲渡決定 信託受益権売買契約締結
2026年3月27日	信託受益権譲渡（予定） 譲渡代金受領（予定）

15. 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。また、譲渡予定資産においては、譲渡金額を譲渡予定日に一括して受領する予定です。

16. 今後の見通し

本件取引及び本貸借は、インフレ耐性の強化に資する取組みであり、高い収益性と持続的な成長が見込まれることから、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判断しています。

なお、本取得における取得予定日は2026年2月27日、本譲渡における譲渡予定日は2026年3月27日であり、本投資法人の2026年1月期（第18期）（2025年8月1日～2026年1月31日）の運用状況の予想及び分配予想への影響はありません。また、2026年7月期（第19期）（2026年2月1日～2026年7月31日）の運用状況の予想及び分配予想への影響は軽微であり、変更はありません。なお、本件取引及び本貸借による影響を含めた2027年1月期（第20期）（2026年8月1日～2027年1月31日）の運用状況の予想及び分配予想につきましては、2026年3月17日に公表予定の「2026年1月期 決算短信（REIT）」にて公表する予定です。

以上

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

【参考】

本日付で公表した他のプレスリリース等

- ・『資金の借入れに関するお知らせ』
- ・『資産の入替に関する補足説明資料』

<添付資料>
参考資料 本件取引実施後の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	1.7
	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	4.2
		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	4.7
	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	3.5
	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	9.4
	16102	tonarie清和台	大和不動産鑑定株式会社	3,290	3,290	4.3
	16103	tonarie 大和高田	JLL 森井鑑定株式会社	8,208	8,130	10.7
	16104	tonarie梅・美木多	大和不動産鑑定株式会社	6,986	7,210	9.1
	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	2.8
	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	1.3
	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	0.9
	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	1.5
	18101	シユロアモール長嶺	JLL 森井鑑定株式会社	4,600	4,190	6.0
	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	4.4
	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	1.1
	18204	au-SoftBank春日(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	143	164	0.2
	18205	くら寿司春日(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	261	311	0.3
	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

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	18207	こんびら丸春日（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	3.4
	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	1.9
	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	5.2
	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	2.8
	33101	ナイシ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	3.5
	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	1.8
取得予定資産	35101	コンパスホテル名古屋	株式会社谷澤総合鑑定所	4,400	4,910	5.8
	ポートフォリオ合計		—	76,361	85,525	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、取得済資産のうち「ナイシアワーズウーマン新宿」については2025年11月1日を価格時点として、他の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、百万円未満を切り捨てて記載しています。取得予定資産の「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) 「あすみが丘プランニューモール」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リード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) 「あすみが丘プランニューモール（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。