エスコンジャパンリート投資法人

2026 年 11 月 18 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　　田中　賢一
問 合 せ 先　　財務管理部長　　守安　隆
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）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。）を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定資産の取得先である株式会社エスコン（以下「エスコン」といいます。）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、以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、投信法に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。また、エスコンは本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、エスコンとの間で資産の取得を行うに当たり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

記

1. 取得予定資産の概要

物件名称	所在地	アセット タイプ	取得 予定先	取得予定 価格 （百万円） （注 1）	鑑定評価額 （百万円） （注 2）
ホテルプラスホステル 札幌	北海道札幌市	その他 （ホテル）	株式会社 エスコン	1,150	1,230
ホテルプラスホステル 東京秋葉原	東京都台東区	その他 （ホテル）	株式会社 エスコン	1,750	1,820
合計（2 物件）	－	－	－	2,900	3,050

（注 1）「取得予定価格」は、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について、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、取得予定資産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」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。

(1)　売買契約締結日　2026年11月18日
(2)　取得予定日　2026年12月1日
(3)　取得予定先　株式会社エスコン
(4)　取得資金　短期借入金（注）及び自己資金
(5)　決済方法　引渡時に全額支払

（注）　当該借入金の詳細については、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。

2. 譲渡予定資産の概要

物件名称	所在地	アセットタイプ	譲渡予定価格（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）	譲渡損益（見込）額（百万円）（注3）	鑑定評価額（百万円）（注4）
ケーズデンキおゆみ野店（底地）	千葉県千葉市	商業施設	3,000	2,769	230	2,860

（注1）「譲渡予定価格」は、譲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譲渡に要する諸費用を含みません。
（注2）「帳簿価額」は、譲渡予定日時点の想定帳簿価額（譲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）「譲渡損益（見込）額」については、「譲渡予定価格」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。
（注4）「鑑定評価額」は2026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。

(1)　売買契約締結日　2026年11月18日
(2)　譲渡予定日　2027年1月29日
(3)　譲渡予定先　株式会社ケーズホールディングス
(4)　譲渡代金の使途　取得予定資産の取得資金である短期借入金の返済に充当します。
(5)　決済方法　引渡時に全額受領

3. 本取得及び本譲渡の理由

本投資法人は、2026年7月期（第19期）決算発表時に公表した今後の成長戦略のもと、インフレ耐性強化を目的としたポートフォリオのさらなる強靭化に取り組んでいます。今般の資産入替は、こうした取組みを着実に推進するものであり、インフレ耐性の強化へ寄与する資産を組み入れる一方、収益の成長余地が限定的な資産を売却することで、さらなるポートフォリオの進化につながるものと考えています。

取得予定資産である「ホテルプラスホステル札幌」及び「ホテルプラスホステル東京秋葉原」は、いずれもドミトリー（注）・個室など多彩な客室タイプを融合したハイブリッド型の宿泊施設です。多様な宿泊ニーズの取り込みによる稼働の安定化と、限られた面積の中に多くのベッドを高密度かつ無駄なく配置できる高効率な収益構造を特徴としています。両物件はいずれも変動賃料を採用しており、札幌及び東京の都心部という恵まれた立地環境を活かすことにより、インフレ環境下において、ポートフォリオへのさらなるアップサイドをダイレクトに取り込むことを目指します。

一方、譲渡予定資産である「ケーズデンキおゆみ野店（底地）」については、長期の固定賃料契約であることから、インフレ局面における収益の成長余地が限定的となっています。不動産市況が好調な現環境下において本物件を売却し、譲渡益を享受するとともに、より成長性の見込める資産へと入れ替えることで、中長期的なポートフォリオの収益力向上を図ります。

本投資法人は、これらの点を総合的に勘案した結果、本件取引が持続的な投資主価値の向上に資するものであると判断し、本取得及び本譲渡を決定しました。

なお、取得予定資産の賃借人はいずれも、2026年10月29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。

（注）　「ドミトリー」とは、他の宿泊客と共同して利用する部屋タイプの客室をいいます。以下同じです。

4. 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、2026 年 10 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（予定）年月日」は、取得予定資産に係る各売買契約に記載された取得予定年月日又は譲渡予定資産を取得した日を記載しています。
・「取得（予定）価格」は、取得予定資産又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。
・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。なお、取得予定資産又は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、取得予定資産又は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、取得予定資産又は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。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。
・「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、取得予定資産又は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・スルー型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・スルー型又は賃料固定型の別）を、それぞれ記載しています。

b.「賃貸借の状況」に関する説明

・「賃貸借の状況」は、当該取得予定資産又は譲渡予定資産について、特に記載のない限り、2026 年 10 月 31 日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
・「賃借人名」は、2026 年 10 月 31 日現在における取得予定資産又は譲渡予定資産に係る建物（底地の場合には、当該底地）の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、2026 年 10 月 31 日現在における取得予定資産又は譲渡予定資産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記載しています。なお、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。
・「賃貸可能面積」は、2026 年 10 月 31 日現在における取得予定資産又は譲渡予定資産に係る各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、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。
・「賃貸面積」は、2026 年 10 月 31 日現在において、取得予定資産又は譲渡予定資産に係る各賃貸借契約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。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、2026 年 10 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記載しています。取得予定資産に係る契約期間は、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。
・「稼働率」は、2026 年 10 月 31 日現在における取得予定資産又は譲渡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。
・「敷金・保証金」は、2026 年 10 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を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
・「月額賃料（共益費込）」は、2026 年 10 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。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
・「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。
・「賃料改定」、「契約更新」及び「中途解約」は、2026 年 10 月 31 日現在における取得予定資産又は譲渡予定資産に係る各賃貸借契約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、2026 年 10 月 31 日現在で有効な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 2026 年 10 月 29 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」について

・「物件の特徴」は、ジョーンズ ラング ラサール株式会社作成の「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、当該報告書等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

<table>
<tr><td colspan="3">ホテルプラスホステル札幌</td><td>物件番号</td><td>31101</td><td>用途</td><td>その他</td></tr>
<tr><td colspan="7">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td colspan="2">取得予定年月日</td><td colspan="2">2026年12月1日</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="2">取得予定価格</td><td colspan="2">1,150百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td>所在地</td><td>北海道札幌市中央区南三条西五丁目32番地</td><td rowspan="7">建物</td><td>建築時期</td><td colspan="2">1992年12月18日</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>北海道札幌市中央区南三条西五丁目32番地</td><td>構造・階数</td><td colspan="2">鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>179.92㎡</td><td>延床面積</td><td colspan="2">1,222.28㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">用途</td><td colspan="2" rowspan="2">ホテル</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>800%</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td colspan="2">所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>本投資法人</td><td colspan="2">マスターリース種別</td><td colspan="2">パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>東京キャピタルマネジメント株式会社</td><td colspan="2">信託受託者</td><td colspan="2">三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借の状況</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃借人名</td><td>株式会社ナインアワーズ他
1テナント</td><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="2">1,222.28㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約形態／テナント数</td><td>定期建物賃貸借契約/2</td><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="2">1,222.28㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約期間</td><td>【ホテル】
2023年3月31日より2033年3月31日まで

【店舗】
非開示（注1）</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td colspan="2">【ホテル】
なし

【店舗】
非開示（注1）</td></tr>
<tr><td colspan="2">月額賃料
（共益費込）</td><td colspan="5">【ホテル】
変動賃料：
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。
（月額GOP額（注2）－固定額（注1））×0.9

【店舗】
非開示（注1）</td></tr>
<tr><td colspan="2">客室数</td><td>ドミトリー60区画、
個室（準個室を含みます。）29室</td><td colspan="2">稼働率</td><td colspan="2">100.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約更新</td><td colspan="5">【ホテル】
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。

【店舗】
非開示（注1）</td></tr>
<tr><td colspan="2">中途解約</td><td colspan="5">【ホテル】
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、賃貸人及び賃借人は、所定の解約違約金を支払う場合、それぞれ賃借人及び賃貸人からの承諾を得ることにより、賃貸借契約を中途解約することができます。
又は、営業について善管注意義務を尽くし、業績改善のために合理的な措置を講じたにもかかわらず、月額GOP額から賃料算出に用いる固定額を差し引いた金額が負の値となった場合の金額の各月の累計赤字額が賃貸借契約期間内において1,500万円以上となった場合、若しくは1,500万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、また賃貸人は賃借人と合意することにより、賃貸借契約を解除することができます。
そのほか、ホテルの運営収益が4期連続して一定の基準に達しない場合、賃貸人は賃借人に対し書面で通知することにより、賃貸借契約を解除することができます。

【店舗】
非開示（注1）</td></tr>
</table>

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
・本物件は、北海道最大の繁華街・歓楽街として国内外から多数の観光客が訪れる「すすきのエリア」に位置しています。多種多様な店舗が集積し繁華性の高い「札幌狸小路商店街」の5丁目全蓋アーケード内に所在しており、天候に左右されずにアクセスが可能な観光・レジャー拠点として高い立地優位性を有しています。大通公園や札幌市時計台などの主要観光スポットも徒歩圏内であり、札幌市内における滞在型観光需要の獲得に最適なロケーションです。 ・札幌市営地下鉄南北線・東西線・東豊線「大通」駅及び南北線「すすきの」駅のいずれからも徒歩約5分という優れた交通接近性を誇ります。主要ターミナルであるJR「札幌」駅や、主要アクセスインフラである「新千歳空港」からのアクセス性も良好であり、ビジネス客から国内外のレジャー客まで幅広い層の移動・観光拠点としての高い利便性を備えています。 ・カプセルホテル運営大手である株式会社ナインアワーズによる運営のもと、ドミトリー、準個室、個室という多様な客室タイプを併設しています。宿泊客の多様な予算やプライバシーニーズに柔軟に対応できるとともに、限られた面積の中に多くのベッドを高密度かつ効率的に配置できる動線設計となっており、面積当たりの売上・収益効率が極めて高い独自の事業モデルとなっています。

（注1）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。
（注2）「月額GOP額」とは、本物件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（本物件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。

<table>
<tr><td colspan="3">ホテルプラスホステル東京秋葉原</td><td>物件番号</td><td>33102</td><td>用途</td><td>その他</td></tr>
<tr><td colspan="7">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">特定資産の種類</td><td rowspan="2">不動産信託受益権</td><td colspan="2">取得予定年月日</td><td colspan="2">2026年12月1日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td colspan="2">1,750百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td>所在地</td><td>東京都台東区浅草橋四丁目49番地1</td><td rowspan="7">建物</td><td>建築時期</td><td colspan="2">2017年10月10日</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>東京都台東区浅草橋四丁目11番6号</td><td>構造・階数</td><td colspan="2">鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>138.14㎡</td><td>延床面積</td><td colspan="2">867.13㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">用途</td><td colspan="2" rowspan="2">ホテル</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>600%</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td colspan="2">所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>本投資法人</td><td colspan="2">マスターリース種別</td><td colspan="2">パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>東京キャピタルマネジメント株式会社</td><td colspan="2">信託受託者</td><td colspan="2">三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借の状況</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃借人名</td><td>株式会社ナインアワーズ</td><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="2">867.13㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約形態／テナント数</td><td>定期建物賃貸借契約/1</td><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="2">867.13㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約期間</td><td>2023年3月31日より2033年3月31日まで</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td colspan="2">なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">月額賃料
（共益費込）</td><td colspan="5">変動賃料：
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。
（月額GOP額（注1）－固定額（注2））×0.9</td></tr>
<tr><td colspan="2">客室数</td><td>ドミトリー96区画、個室14室</td><td colspan="2">稼働率</td><td colspan="2">100.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約更新</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">中途解約</td><td colspan="5">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、賃貸人及び賃借人は、所定の解約違約金を支払う場合、それぞれ賃借人及び賃貸人からの承諾を得ることにより、賃貸借契約を中途解約することができます。
又は、営業について善管注意義務を尽くし、業績改善のために合理的な措置を講じたにもかかわらず、月額GOP額から賃料算出に用いる固定額を差し引いた金額が負の値となった場合の金額の各月の累計赤字額が賃貸借契約期間内において1,500万円以上となった場合、若しくは1,500万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、また賃貸人は賃借人と合意することにより、賃貸借契約を解除することができます。
そのほか、ホテルの運営収益が4期連続して一定の基準に達しない場合、賃貸人は賃借人に対し書面で通知することにより、賃貸借契約を解除することができます。</td></tr>
<tr><td colspan="7">本テナント選定基準の充足状況</td></tr>
<tr><td colspan="7">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。</td></tr>
<tr><td colspan="7">特記事項</td></tr>
<tr><td colspan="7">該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="7">物件の特徴</td></tr>
<tr><td colspan="7">・本物件は、JR 総武線及び都営浅草線「浅草橋」駅から徒歩約 3 分並びに JR 各線、東京メトロ日比谷線及びつくばエクスプレス線が乗り入れる一大ターミナルである「秋葉原」駅から徒歩約 9 分に位置しています。徒歩 10 分圏内に多数の駅・路線が利用可能な公共交通インフラ網が確立されており、主要ビジネス・商業地（「東京」駅へ約 20 分、「新宿」駅へ浅草橋駅から直通約 25 分前後）へのダイレクトアクセスが可能です。さらに、成田空港（約 70 分）及び羽田空港（約 55 分）へも都営浅草線・京急線直通で結ばれており、国内外からの高い交通利便性を有しています。
・都内屈指の世界的観光地である浅草・上野エリア及び国内外の観光客にとって「ショッピング」や「アニメ文化」の聖地である秋葉原エリアへ極めて至便なアクセスを誇ります。周辺には神田川の屋形船発着場や隅田川テラス、両国エリアも徒歩圏内にあり、東京を代表する歴史・文化的スポットを巡る国内外の広域観光・レジャー客の滞在拠点として強い宿泊需要が見込めるロケーションです。</td></tr>
</table>

・カプセルホテル運営大手である株式会社ナインアワーズによる運営のもと、2段ベッドを高効率に配置したドミトリー形式と、専用のシャワー・トイレ・洗面台を完備した個室を併設したハイブリッド型の宿泊施設です。限られた面積を最大限に活用した客室構成と効率的な動線設計により、ゲストの多様な予算や個室ニーズに柔軟に対応できるとともに、面積当たりの売上・収益効率が極めて高い独自の事業モデルとなっています。

（注1）「月額GOP額」とは、本物件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（本物件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

ケーズデンキおゆみ野店（底地）			物件番号	13201	用途	商業施設
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		2019年2月13日	
			取得価格		2,710百万円	
土地	所在地	千葉県千葉市緑区おゆみ野中央九丁目19番地1	建物	建築時期	2012年2月14日	
	住居表示	千葉県千葉市緑区おゆみ野中央九丁目19番地1				
	面積	23,379.50㎡		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	第二種住居地域		延床面積	8,952.05㎡	
	建ぺい率	60%		用途	店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
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		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社ケーズホールディングス	賃貸可能面積		23,379.50㎡	
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		23,379.50㎡	
契約期間		非開示（注2）	月額賃料（共益費込）		非開示（注2）	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		非開示（注2）	
賃料改定		非開示（注2）				
契約更新		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		非開示（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。

5. 不動産鑑定評価書の概要

(1) 取得予定資産の概要

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	ホテルプラスホステル札幌		
鑑定評価額	1,230,000千円		
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2026年10月1日		
項目		内容(千円)	概要等
収益価格		1,230,000	
直接還元法による価格		1,250,000	
(1) 運営収益 (①-②-③)		74,167	
①可能総収入		74,259	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。また、店舗部分については、対象店舗の現在の貸室賃料収入を考慮し、類似不動産の賃料水準も参考の上、これに基づく貸室賃料収入を算出した。
②空室損失等		92	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。また、店舗に係る建物賃貸借については、現況稼働率の推移のほか、類似不動産の空室率水準等をも考慮の上、査定した。
③貸倒損失相当額		-	賃借人の状況等を勘案し、貸倒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+⑫)		9,011	
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		2,480	ERにおける修繕費の年間査定値等を考慮し、類似不動産の費用水準も参考にして計上した。
⑦プロパティマネジメントフィー		1,440	契約条件に基づく報酬額等を考慮し、類似不動産の報酬料率等も参考にして計上した。
⑧コンストラクションマネジメントフィー		147	契約条件に基づく報酬額等を考慮し、類似不動産の報酬料率等も参考にして計上した。
⑨テナント募集費用等		48	契約条件に基づく報酬額等を考慮し、類似不動産の報酬料率等も参考にして計上した。
⑩公租公課		3,662	公租公課関係資料による課税標準額等を勘案し、負担調整も考慮の上、税額を計上した。
⑪損害保険料		787	保険契約に基づく保険料を考慮し、類似建物の保険料率等も参考にして計上した。
⑫その他費用		443	類似事例等に基づき、計上した。
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))		65,155	
(4) 一時金の運用益		91	
(5) 資本的支出及びFF&E積立額		7,601	ERにおける更新費の年間査定値等を考慮し、類似不動産の費用水準も参考にして資本的支出を計上した。また、償却資産関係資料等を考慮し、類似不動産の費用水準も参考にしてFF&E積立額を計上した。
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))		57,646	
(7) 還元利回り		4.6%	近隣地域又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		1,210,000	
	割引率	4.4%	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	4.8%	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		783,000	
	土地比率	92.8%	土地の積算価格を、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。
	建物比率	7.2%	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	ホテルプラスホステル東京秋葉原		
鑑定評価額	1,820,000千円		
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2026年10月1日		
項目		内容(千円)	概要等
収益価格		1,820,000	
直接還元法による価格		1,850,000	
(1) 運営収益 (①-②-③)		89,069	
①可能総収入		89,069	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+⑫)		8,637	
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		2,249	ERにおける修繕費の年間査定値等を考慮し、類似不動産の費用水準も参考にして計上した。
⑦プロパティマネジメントフィー		1,440	契約条件に基づく報酬額等を考慮し、類似不動産の報酬料率等も参考にして計上した。
⑧コンストラクションマネジメントフィー		104	契約条件に基づく報酬額等を考慮し、類似不動産の報酬料率等も参考にして計上した。
⑨テナント募集費用等		10	契約条件に基づく報酬額等を考慮し、類似不動産の報酬料率等も参考にして計上した。
⑩公租公課		3,858	公租公課関係資料による課税標準額等を勘案して税額を計上した。
⑪損害保険料		659	保険契約に基づく保険料を考慮し、類似建物の保険料率等も参考にして計上した。
⑫その他費用		314	類似事例等に基づき、計上した。
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))		80,431	
(4) 一時金の運用益		-	
(5) 資本的支出及びFF&E積立額		6,295	ERにおける更新費の年間査定値等を考慮し、類似不動産の費用水準も参考にして資本的支出を計上した。また、償却資産関係資料等を考慮し、類似不動産の費用水準も参考にしてFF&E積立額を計上した。
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))		74,135	
(7) 還元利回り		4.0%	近隣地域又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		1,790,000	
割引率		3.8%	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		1,250,000	
	土地比率	82.0%	土地の積算価格を、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。
	建物比率	18.0%	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。	

（2）譲渡予定資産の概要

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	ケーズデンキおゆみ野店（底地）		
鑑定評価額	2,860,000千円		
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社		
価格時点	2026年7月31日		
項目		内容(千円)	概要等
収益価格		2,860,000	
直接還元法による価格		－	DCF法のみ適用（注）
DCF法による価格		2,860,000	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、借地契約の残存期間に得られる純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し算出した。
	割引率	4.7%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定した。
	最終還元利回り	－	
原価法による積算価格		－	
	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） 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。

6. 取得予定先及び譲渡予定先の概要

(1) 取得予定先の概要

ホテルプラスホステル札幌及びホテルプラスホステル東京秋葉原

(1)	名称	株式会社エスコン
(2)	所在地	東京都港区虎ノ門二丁目 10 番 4 号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 伊藤 貴俊
(4)	事業内容	住宅分譲事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、資産管理事業、その他事業
(5)	資本金	165 億 19 百万円（2026 年 3 月期、連結）
(6)	設立年月日	1995 年 4 月
(7)	純資産	861 億 22 百万円（2026 年 3 月期、連結）
(8)	総資産	5,097 億 73 百万円（2026 年 3 月期、連結）
(9)	大株主	中部電力株式会社（51.0%）
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資本関係	当該会社は、本資産運用会社へ 100%出資しています。
	人的関係	本日現在、本資産運用会社の職員の内、6 名（役員を除きます。）が当該会社からの出向者です。
	取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。また、当該会社は、本投資法人との間で、マスターリース契約を締結しています。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。また、当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当するとともに、本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、本取得の取引を行うに当たり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

(2) 譲渡予定先の概要

ケーズデンキおゆみ野店（底地）

(1)	名称	株式会社ケーズホールディングス
(2)	所在地	茨城県水戸市城南二丁目 7 番 5 号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長執行役員 吉原 祐二
(4)	事業内容	家庭電化製品並びに関連商品販売及び付帯工事・修理
(5)	資本金	181 億 25 百万円（2026 年 3 月期、連結）
(6)	設立年月日	1947 年 3 月
(7)	純資産	2,488 億 75 百万円（2026 年 3 月期、連結）
(8)	総資産	4,224 億 82 百万円（2026 年 3 月期、連結）
(9)	大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）（11.4%） ケーズデンキ従業員持株会（7.4%） 株式会社日本カストディ銀行（信託口）（5.6%）
(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	本投資法人と当該会社との間において、譲渡予定資産に係る事業用定期借地権設定契約を締結しております。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

7. 物件取得者等の状況

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等	
	取得（譲渡）価格（百万円）	
	取得（譲渡）時期	
ホテルプラスホステル札幌	①株式会社エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③収益物件として取得	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有していたため、記載を省略しています。	―
	2023年3月	―
ホテルプラスホステル東京秋葉原	①株式会社エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③収益物件として取得	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有していたため、記載を省略しています。	―
	2023年3月	―

8. 利害関係人等との取引

本投資法人は、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するエスコンから2物件を取得予定です。本資産運用会社は、投信法に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。また、本資産運用会社はエスコンとの間で資産の取得を行うに当たり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。なお、各取引の概要は以下のとおりです。

取得予定資産	取得予定価格 (百万円)(注)	取得相手先
ホテルプラスホステル札幌	1,150	株式会社エスコン
ホテルプラスホステル東京秋葉原	1,750	
取得予定資産合計	2,900	―

(注)「取得予定価格」は、取得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、取得予定資産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。

9. 媒介の概要

(1) 取得予定資産

いずれの取得も媒介取引ではありません。

(2) 譲渡予定資産

媒介取引ではありません。

10. 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、2027 年 1 月 29 日であり、本売買契約締結日から 1 ヶ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 ヶ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%相当額の違約金を支払うものとされています。

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。

11. 本件取引の日程

(1) 取得予定資産

2026 年 11 月 18 日	取得決定 信託受益権売買契約締結
2026 年 12 月 1 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

2026 年 11 月 18 日	譲渡決定 信託受益権売買契約締結
2027 年 1 月 29 日	信託受益権譲渡（予定） 譲渡代金受領（予定）

12. 決済方法

取得予定資産 2 物件については、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、当該取得代金については、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」にて公表の短期借入金及び自己資金を充当する予定です。また、譲渡予定資産については、譲渡金額を譲渡予定日に一括して受領する予定です。なお、取得予定資産の取得代金に充当する短期借入金については、譲渡予定資産の譲渡代金をもって全額返済を行う予定です。

13. 今後の見通し

本件取引による 2027 年 1 月期（2026 年 8 月 1 日～2027 年 1 月 31 日）及び 2027 年 7 月期（2027 年 2 月 1 日～2027 年 7 月 31 日）の運用状況の予想及び分配金予想への影響は軽微であり、変更はありません。なお、本件取引を通じてポートフォリオのインフレ耐性がより一層強化されることにより、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

【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　本件取引後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	1,400	1.7
	13101	あすみが丘ブランニューモール（注4）	株式会社谷澤総合鑑定所	3,200	① 2,180 ② 165	4.2
		あすみが丘ブランニューモール（底地）（注5）			156	
	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	4,400	4.7
	13202	ニトリ土浦店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	999	1,110	1.3
	13203	ニトリ今市店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	363	413	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	557	0.6
	16101	tonarie南千里	株式会社谷澤総合鑑定所	7,200	11,000	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	8,260	10.7
	16104	tonarie栂・美木多	大和不動産鑑定株式会社	6,986	7,260	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	2,460	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	302	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	1,190	1.5
	18101	シュロアモール長嶺（注7）	JLL 森井鑑定株式会社	4,600	3,600	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	4,340	4.4
	18202	ユニクロ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	595	725	0.8
	18203	Avail.しまむら春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	863	1,200	1.1
	18204	au-SoftBank春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	143	170	0.2
	18205	くら寿司春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	261	322	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	194	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	こんぴら丸春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	236	278	0.3
	18208	ワンカルビ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	236	278	0.3
	18209	資さん春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	401	444	0.5
	18210	ナフコ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	2,631	3,810	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	2,050	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	2,470	2.8
	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	3,110	3.5
	35101	SONO Moon Nagoya	株式会社谷澤総合鑑定所	4,400	4,920	5.7
	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	31101	ホテルプラスホステル札幌	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,150	1,230	1.5
	33102	ホテルプラスホステル東京秋葉原	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,750	1,820	2.3
	ポートフォリオ合計		—	76,551	86,136	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資産運用業協会の定める規則に基づき、取得済資産については2026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。取得予定資産については2026年10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」には「取得（予定）価格」の合計に占める各取得済資産及び各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、「ポートフォリオ合計」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（予定）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。

（注7）「シュロアモール長嶺」の「鑑定評価額」については、2026年7月28日に発生した熊本地震による被災状況等の正確な把握が困難であったため、個別的要因への影響を考慮外とする想定上の条件を設定した不動産調査報告書に基づく調査価格を記載しています。