ES CON JAPAN REIT

2026年11月18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）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/

# エグゼクティブサマリー

## 本資産入替の意義

**ポートフォリオ強靭化へ向けた資産入替戦略の一環として、今後の成長余地が限定的な底地1物件を譲渡する一方、インフレ耐性強化に資するホテル2物件を取得。譲渡予定資産の譲渡益については、アセットクオリティ向上へ向けた投資と投資主還元へ同時活用**

### 譲渡（底地1物件）

- **ケーズデンキおゆみ野店（底地）**

2027年1月29日譲渡予定

### 取得（ホテル2物件）

- **ホテルプラスホステル札幌**
- **ホテルプラスホステル東京秋葉原**

2026年12月1日取得予定

### 資産入替によるポートフォリオの成長性強化

- 今後の成長余地が限定的な底地と、インフレ耐性強化に資するホテルの入替により、ポートフォリオの再編が進展
- 変動賃料×札幌都心部・東京都心部の好立地ホテルという特性を活用した、インフレ局面でのアップサイドの取込み
- 譲渡予定資産の含み益を実現し、保有アセットへの戦略的投資の実施及び投資主還元へ充当

※ 各ページに記載のある注記については、本資料10ページ及び11ページをご参照ください。

# 取得予定資産の概要①

## ホテルプラスホステル札幌

持続可能な社会の実現に資する資産　北海道圏

・札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅及び「大通」駅から徒歩約5分の好立地ホテル
・すすきのエリアかつアーケード内に位置し、ビジネスとレジャー両方の集客が可能
・インバウンド比率は約50%と過度にインバウンドに依存し過ぎないバランスの取れた顧客構成

| 取得予定価格 | 鑑定評価額※1 |
|---|---|
| 1,150百万円 | 1,230百万円 |
| **鑑定NOI利回り※2** | **取得先** |
| 5.7% | 株式会社エスコン |

### ● 資産概要



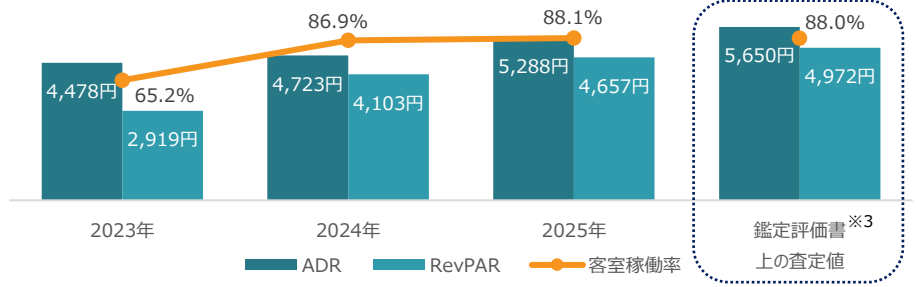








### ● ホテル実績の推移及び鑑定評価書上の査定値




| | |
|---|---|
| 所在地 | 北海道札幌市中央区 |
| 敷地面積 | 179.92㎡ |
| 延床面積 | 1,222.28㎡ |
| 建築時期 | 1992年12月 |
| 構造・階数 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 |

| | |
|---|---|
| 客室数等 | ドミトリー60区画、個室・準個室29室※4 |
| ホテル賃借人/オペレーター | 株式会社ナインアワーズ※4 |
| ホテル賃料形態 | 変動賃料（月額GOP額－固定額）×0.9 |
| 鑑定会社 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 |

### ● 立地特性

- **高い立地優位性：**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。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、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優れた立地
- **滞在型観光需要の獲得に最適なロケーション：**大通公園やさっぽろテレビ塔、札幌市時計台などの札幌市内の主要観光スポットが徒歩圏内に位置。交通結節点としての機能も担うエリアであることから、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

### ● 物件特性

- **ハイブリッド型宿泊モデル：**2段ベッドのドミトリー60区画と1名～4名利用の幅広い客室29室（準個室21室、個室8室）を併設
- **高い面積当たりの売上・収益効率：**カプセルホテル運営大手の株式会社ナインアワーズ運営のもと、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。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し、面積当たりの売上・収益効率が極めて高い事業モデル

# 取得予定資産の概要②

## ホテルプラスホステル東京秋葉原

持続可能な社会の実現に資する資産　首都圏

・2025年12月取得の「ナインアワーズウーマン新宿」に次ぐ本投資法人2例目の都内ホテルの取得
・エリアのニーズに対応するドミトリー・個室を併設した宿泊施設
・ビジネス、観光双方の需要を通じて、高い集客性が期待できる施設

| 取得予定価格 | 鑑定評価額※1 |
|---|---|
| 1,750百万円 | 1,820百万円 |
| **鑑定NOI利回り※2** | **取得先** |
| 4.6% | 株式会社エスコン |

### ● 資産概要

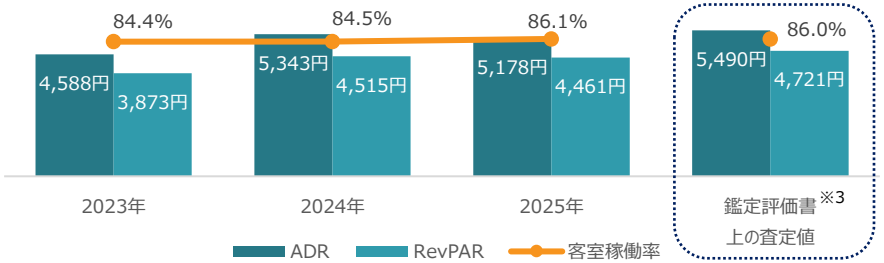









### ● ホテル実績の推移及び鑑定評価書上の査定値




| | | | |
|---|---|---|---|
| 所在地 | 東京都台東区 | 客室数 | ドミトリー96区画・個室14室 |
| 敷地面積 | 138.14㎡ | 賃借人/オペレーター | 株式会社ナインアワーズ |
| 延床面積 | 867.13㎡ | 賃料形態 | 変動賃料<br>（月額GOP額－固定額）×0.9 |
| 建築時期 | 2017年10月 | 鑑定会社 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 |
| 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 | | |

### ● 立地特性

- **圧倒的な立地優位性：**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、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。成田空港・羽田空港へも直通が可能で、国内外からの高い交通利便性を有する
- **強い宿泊需要が見込めるロケーション：**都内屈指の観光スポットである浅草・上野エリア及び「アニメ文化」の聖地である秋葉原エリアへのアクセスに優れる。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、国内・インバウンドを問わず、レジャー客を中心に安定した宿泊需要が見込まれる立地

### ● 物件特性

- **ゲストの多様な予算やニーズに柔軟に対応するハイブリッド型宿泊施設：**カプセルホテル運営大手の株式会社ナインアワーズ運営のもと、 2段ベッドを高効率に配置したドミトリー形式（96区画）と、専用のシャワー・トイレ・洗面台を完備した2名～6名利用の個室（14室）を併設したハイブリッド型の宿泊施設。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、面積当たりの売上・収益効率が極めて高い事業モデル

# ホテルプラスホステル及び運営会社の概要

## 多様なニーズ・価格帯に対応する、ホテルとホステルを融合した宿泊施設

### ホテルプラスホステルの概要

・旅行スタイルや予算に合わせて、通常個室、ドミトリー、シャワー・トイレ共有の準個室など多彩な客室タイプを柔軟に選べる宿泊施設
・各施設にある共有ラウンジは、他の宿泊者と出会い、交流できる場であるほか、一人での作業にも最適な空間も提供
・多様な宿泊ニーズを取り込むことで稼働の安定化を図り、宿泊に必要な機能を効率的に提供することで、安定した収支構造を実現

HOTEL＋HOSTEL



### 価格帯別ポジショニング※




### 運営会社「株式会社ナインアワーズ」の概要

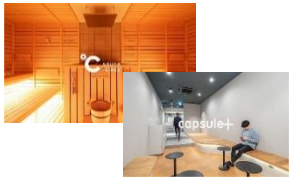
■ 株式会社ナインアワーズは、都市型カプセルホテル「ナインアワーズ」を中心に、サウナ併設型カプセルホテル「ドシー」「カプセルプラス」、ドミトリーと個室が融合した「ホテルプラスホステル」、個室ホテル「スマートプレイスイン」など、複数ブランドを全国で運営

■ 自社開発システムと効率的なオペレーション設計により、宿泊施設の売上最大化とコスト最適化を両立

■ 中心的な「ナインアワーズ」ブランドでは、カプセルホテルの利用特性を活かした睡眠解析サービスを展開し、宿泊体験の高度化に加え、睡眠データを活用した新たな事業創出を推進




14店舗




3店舗




5店舗




6店舗

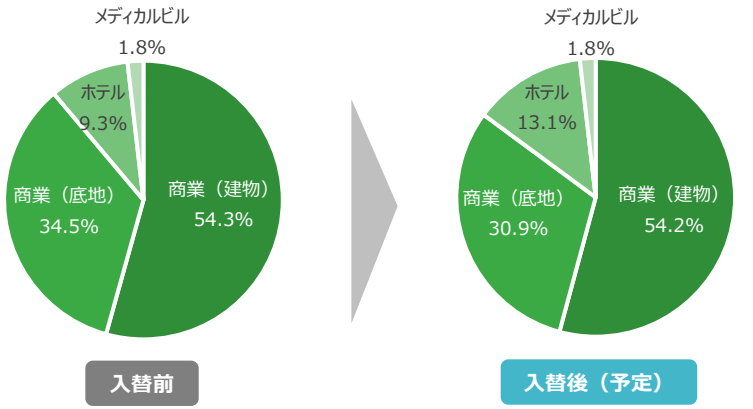
# 資産譲渡及び取得の効果①

ES CON JAPAN REIT

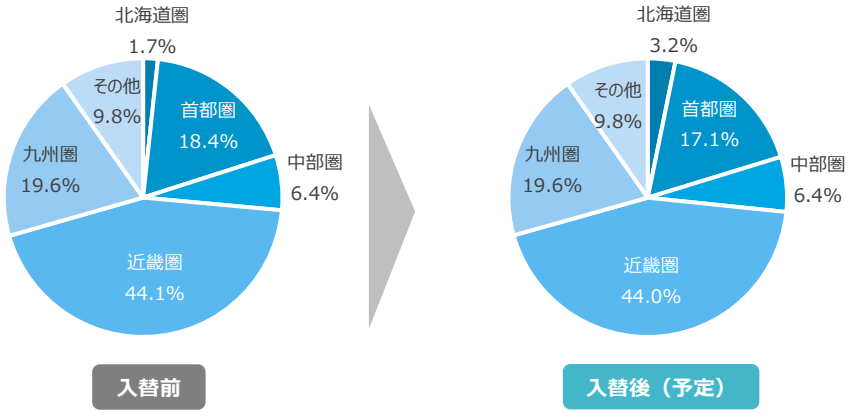
## 本資産入替によるポートフォリオの変化

### ● 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※1>




<地域別※1>




### ● 本資産入替によるポートフォリオの改善

| | 本資産入替前 | 本資産入替の効果 | | | 本資産入替後（予定） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | （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） | 76,361 百万円 | 2,710 百万円 | 2,900 百万円 | **+190 百万円** | **76,551 百万円** |
| 鑑定評価額※3 | 85,946 百万円 | 2,860 百万円 | 3,050 百万円 | **+190 百万円** | **86,136 百万円** |
| 鑑定NOI利回り※4 | 5.7 % | 4.6 % | 5.0 % | － | **5.7 %** |
| 償却後NOI（年間）※5 | 3,870 百万円 | 126 百万円 | 141 百万円 | **+15 百万円** | **3,885 百万円** |

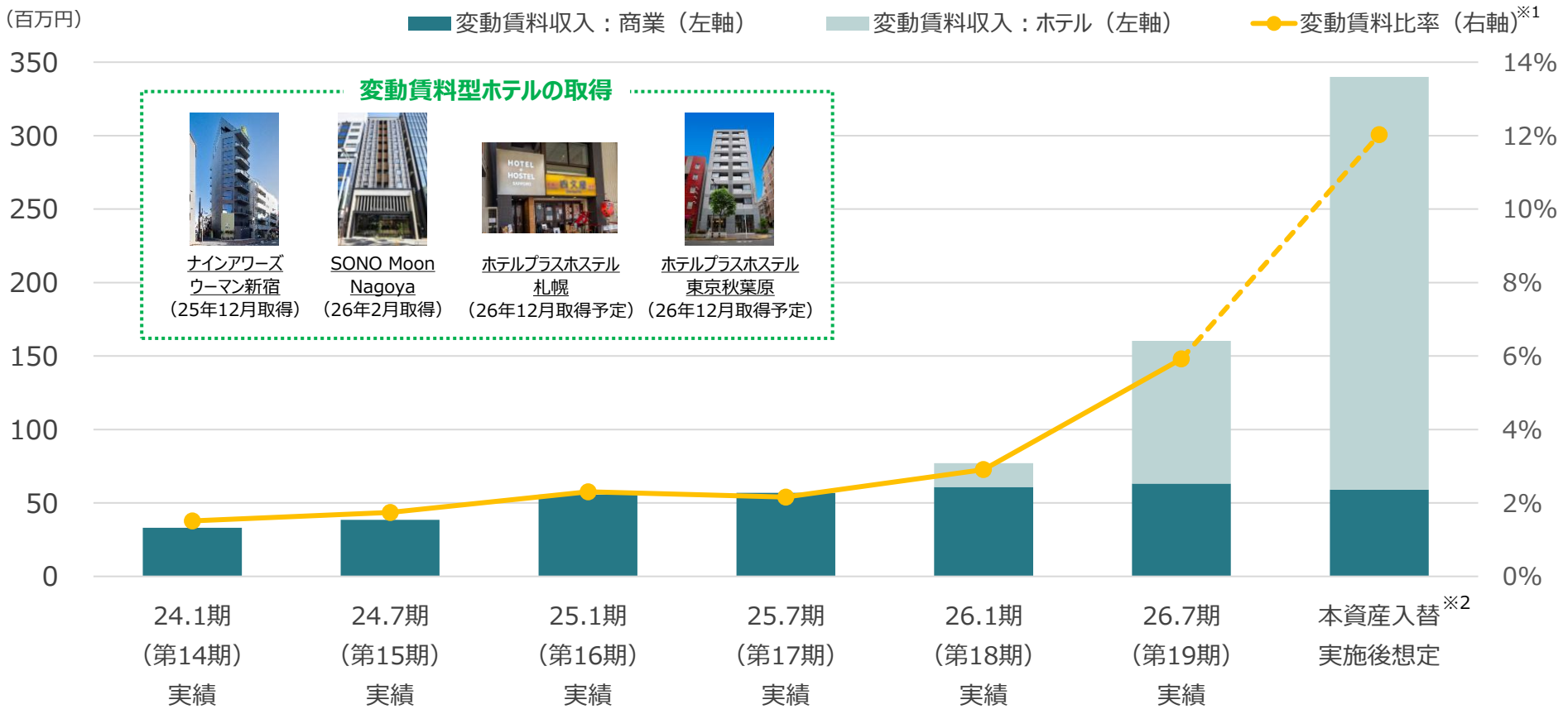
# 資産譲渡及び取得の効果②



## 本資産入替による変動賃料収入の拡大

**第18期及び第19期中に取得した既存のホテル2物件に加え、変動賃料型ホテルである「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」を新たに取得することで、第20期以降の変動賃料比率はさらなる上昇を見込む。また、変動賃料比率の上昇により、インフレ環境への対応が可能なポートフォリオの構築を目指す**

### ● 変動賃料収入の推移



# 本資産入替後のポートフォリオの状況①

ES CON JAPAN REIT

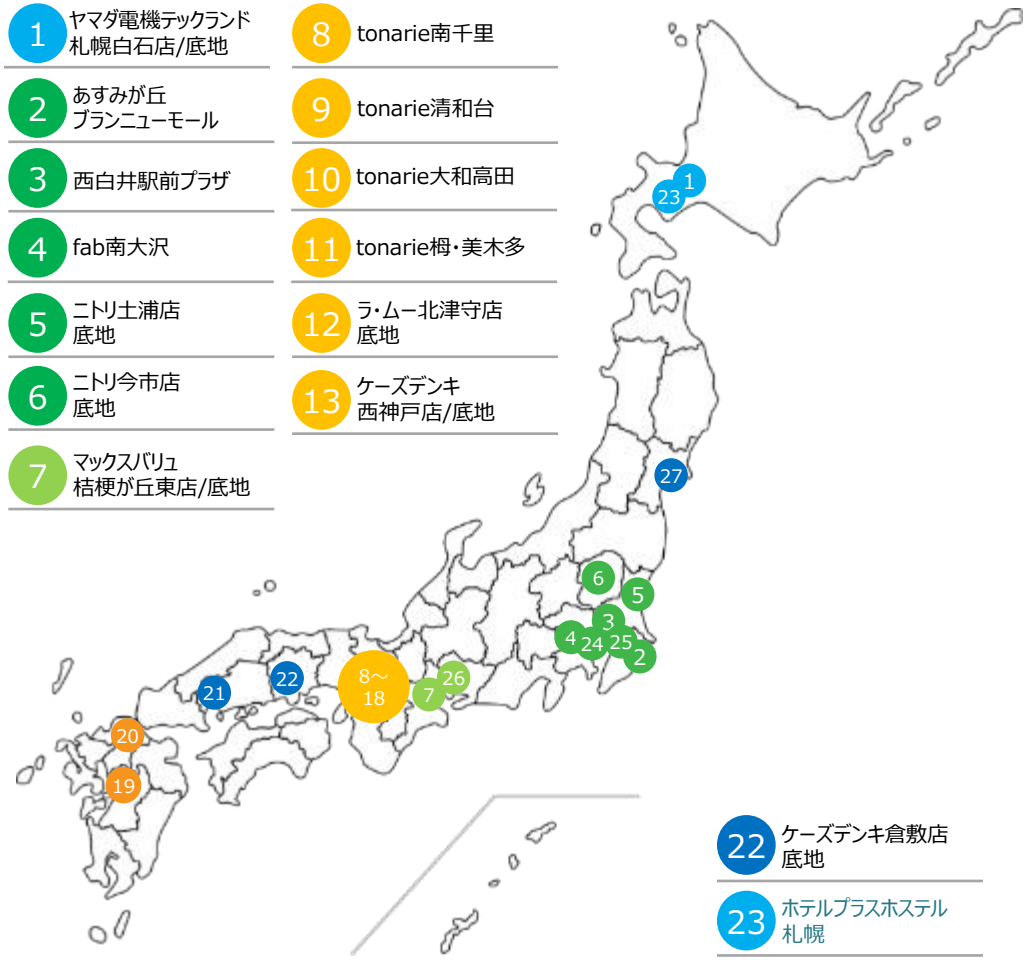
（百万円）

| | 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 | 1,400 | 4.3% |
| | 13101 | あすみが丘ブランニューモール①※6 | 28 | 98.2% | 3,200 | 2,180 | 6.0% |
| | | あすみが丘ブランニューモール②※6 | | | | 165 | |
| | | あすみが丘ブランニューモール（底地） | 1 | 100.0% | | 156 | |
| | 13102 | 西白井駅前プラザ | 4 | 100.0% | 451 | 471 | 5.9% |
| | 13103 | fab南大沢 | 12 | 93.7% | 3,600 | 4,400 | 5.0% |
| | 13202 | ニトリ土浦店（底地） | 1 | 100.0% | 999 | 1,110 | 5.4% |
| | 13203 | ニトリ今市店（底地） | 1 | 100.0% | 363 | 413 | 6.0% |
| | 15201 | マックスバリュ桔梗が丘東店（底地） | 1 | 100.0% | 477 | 557 | 6.2% |
| | 16101 | tonarie南千里 | 42 | 99.1% | 7,200 | 11,000 | 14.0% |
| | 16102 | tonarie清和台 | 31 | 99.1% | 3,290 | 3,290 | 5.6% |
| | 16103 | tonarie大和高田 | 65 | 100.0% | 8,208 | 8,260 | 5.0% |
| | 16104 | tonarie栂・美木多 | 32 | 100.0% | 6,986 | 7,260 | 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 | 2,460 | 5.3% |
| | 16203 | 山陽マルナカ水谷店（底地） | 1 | 100.0% | 1,430 | 1,560 | 4.3% |
| | 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 | 302 | 4.8% |
| | 16213 | コーナンtonarie大和高田店（底地） | 1 | 100.0% | 1,145 | 1,190 | 3.8% |
| | 18101 | シュロアモール長嶺※8 | 23 | 98.5% | 4,600 | 3,600 | 4.7% |
| 取得済資産 | 18201 | ミスターマックス春日（底地） | 1 | 100.0% | 3,387 | 4,340 | 4.4% |
| | 18202 | ユニクロ春日（底地） | 1 | 100.0% | 595 | 725 | 4.0% |
| | 18203 | Avail.しまむら春日（底地） | 1 | 100.0% | 863 | 1,200 | 4.8% |
| | 18204 | au-SoftBank春日（底地） | 1 | 100.0% | 143 | 170 | 4.7% |
| | 18205 | くら寿司春日（底地） | 1 | 100.0% | 261 | 322 | 4.7% |
| | 18206 | ドコモショップ春日（底地） | 1 | 100.0% | 160 | 194 | 4.7% |
| | 18207 | こんぴら丸春日（底地） | 1 | 100.0% | 236 | 278 | 4.6% |
| | 18208 | ワンカルビ春日（底地） | 1 | 100.0% | 236 | 278 | 4.7% |
| | 18209 | 資さん春日（底地） | 1 | 100.0% | 401 | 444 | 4.4% |
| | 18210 | ナフコ春日（底地） | 1 | 100.0% | 2,631 | 3,810 | 4.5% |
| | 18211 | ケーズデンキ春日（底地） | 1 | 100.0% | 1,487 | 2,050 | 4.4% |
| | 19101 | フジグランナタリー | 1 | 100.0% | 3,950 | 4,190 | 5.3% |
| | 19201 | ケーズデンキ倉敷店（底地） | 1 | 100.0% | 2,121 | 2,470 | 5.0% |
| | 33101 | ナインアワーズウーマン新宿 | 1 | 100.0% | 2,700 | 3,110 | 3.9% |
| | 35101 | SONO Moon Nagoya | 1 | 100.0% | 4,400 | 4,920 | 4.2% |
| | 39101 | 支倉メディカルビル | 6 | 100.0% | 1,400 | 1,480 | 4.9% |
| | 合 計 | | 271 | 99.6% | 73,651 | 83,086 | 5.7% |
| 取得予定資産 | 31101 | ホテルプラスホステル札幌 | 2 | 100.0% | 1,150 | 1,230 | 5.2% |
| | 33102 | ホテルプラスホステル東京秋葉原 | 1 | 100.0% | 1,750 | 1,820 | 4.4% |
| | 合 計 | | 3 | 100.0% | 2,900 | 3,050 | 4.7% |
| ポートフォリオ合計 | | | 274 | 99.6% | 76,551 | 86,136 | 5.7% |

# 本資産入替後のポートフォリオの状況②

ES CON JAPAN REIT

| | 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 | ニトリ土浦店（底地） | 首都圏 | 茨城県土浦市 | 底地 |
| ⑥ | ニトリ今市店（底地） | 首都圏 | 栃木県日光市 | 底地 |
| ⑦ | 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 |
| ⑧ | tonarie南千里 | 近畿圏 | 大阪府吹田市 | 土地建物 |
| ⑨ | tonarie清和台 | 近畿圏 | 兵庫県川西市 | 土地建物 |
| ⑩ | tonarie大和高田 | 近畿圏 | 奈良県<br>大和高田市 | 土地建物 |
| ⑪ | tonarie栂・美木多 | 近畿圏 | 大阪府堺市 | 土地建物 |
| ⑫ | ラ・ムー北津守店（底地） | 近畿圏 | 大阪府大阪市 | 底地 |
| ⑬ | ケーズデンキ西神戸店（底地） | 近畿圏 | 兵庫県神戸市 | 底地 |
| ⑭ | 山陽マルナカ水谷店（底地） | 近畿圏 | 兵庫県神戸市 | 底地 |
| ⑮ | トライアル近江八幡店（底地） | 近畿圏 | 滋賀県<br>近江八幡市 | 底地 |
| ⑯ | クスリのアオキ斑鳩店（底地） | 近畿圏 | 奈良県生駒郡 | 底地 |
| ⑰ | ゲオ彦根高宮店（底地） | 近畿圏 | 滋賀県彦根市 | 底地 |
| ⑱ | コーナンtonarie大和高田店（底地） | 近畿圏 | 奈良県<br>大和高田市 | 底地 |
| ⑲ | シュロアモール長嶺 | 九州圏 | 熊本県熊本市 | 土地建物 |
| ⑳ | 福岡春日プロジェクト（底地） | 九州圏 | 福岡県春日市 | 底地 |
| ㉑ | フジグランナタリー | その他 | 広島県廿日市市 | 土地建物 |
| ㉒ | ケーズデンキ倉敷店（底地） | その他 | 岡山県倉敷市 | 底地 |
| ㉓ | ホテルプラスホステル札幌 | 北海道圏 | 北海道札幌市 | 土地建物 |
| 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 | ホテルプラスホステル東京秋葉原 | 首都圏 | 東京都台東区 | 土地建物 |
| ㉖ | SONO Moon Nagoya | 中部圏 | 愛知県名古屋市 | 土地建物 |
| ㉗ | 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

ES CON JAPAN REIT

## 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
プランニューモール


③西白井駅前プラザ


④fab南大沢


⑤ニトリ土浦店
底地


⑥ニトリ今市店
底地


⑦マックスバリュ
桔梗が丘東店/底地


⑧tonarie南千里


⑨tonarie清和台


⑩tonarie大和高田


⑪tonarie栂・美木多


⑫ラ・ムー北津守店
底地


⑬ケーズデンキ
西神戸店/底地


⑭山陽マルナカ
水谷店/底地


⑮トライアル
近江八幡店/底地


⑯クスリのアオキ
斑鳩店/底地


⑰ゲオ彦根高宮店
底地


⑱コーナンtonarie
大和高田店/底地


⑲シュロアモール長嶺


⑳福岡春日プロジェクト
底地


㉑フジグランナタリー


㉒ケーズデンキ倉敷店
底地

## 持続可能な社会の実現に資する資産



㉓ホテルプラスホステル
札幌


㉔ナインアワーズ
ウーマン新宿


㉕ホテルプラスホステル
東京秋葉原


㉖SONO Moon
Nagoya


㉗支倉メディカルビル

# 注記（1/2）

ES CON JAPAN REIT

2ページ
※1 「鑑定評価額」には、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」には、2026年10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4年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。
※3 「鑑定評価書上の査定値」のADR、RevPAR及び客室稼働率は、2026年10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4年目の客室収入の査定の前提として、不動産鑑定業者が査定した数値を、それぞれ記載しており、実際の数値と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあります。
※4 本取得予定資産の主たる用途はホテルですが、1階部分に店舗（1区画）が所在しており、当該区画についてはホテルオペレーターとは別の国内事業法人（1社）へ賃貸しています。

3ページ
※1 「鑑定評価額」には、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」には、2026年10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4年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。
※3 「鑑定評価書上の査定値」のADR、RevPAR及び客室稼働率は、2026年10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4年目の客室収入の査定の前提として、不動産鑑定業者が査定した数値を、それぞれ記載しており、実際の数値と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあります。

4ページ
※ 「価格帯別ポジショニング」は、「ホステル」（ドミトリーなどで寝床を共有し、水回りや共用スペースも共同利用する低～中価格帯の客室形態）、「カプセル」（1人用の箱状（ポッド）寝床を専有するが、客室としては非個室で水回りは共用が基本の客室形態）及び「個室ホテル」（施錠できる個室を1組で占有し、客室内に専用設備（特に水回り）を備えることが多い一般的なホテルの客室形態）の各客室タイプを備えたホテル及び「ホテルプラスホステル」ブランドについて、本投資法人が一般的と考える宿泊単価の傾向を記載しています。あくまで「ホテルプラスホステル」ブランドの特徴をわかりやすく示すためのイメージ図です。ホテルの宿泊単価は、施設の性質、季節性その他の事由により常に変動するため、上記の宿泊単価の傾向が上記の各分類に該当するホテルの実際の宿泊単価の傾向と常に一致するとは限りません。

5ページ
※1 取得（予定）価格ベースで算出しています。
※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、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。また、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、2026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記載しています。また、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に記載されたDCF法における4年目の運営純収益の取得予定価格に対する比率を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。
※5 「償却後NOI（年間）」について、取得済資産及び譲渡予定資産は、2026年7月期における実績値及び2026年9月14日付「2026年7月期決算短信（REIT）」にてお知らせした2027年1月期における予想値の合計を記載しています。ただし、2026年7月期中に譲渡を行った資産については含んでいません。また、取得予定資産は2027年7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。

6ページ
※1 変動賃料比率は、歩合賃料収入及び催事収入の賃貸事業収入に対する割合を記載しています。
※2 本資産入替実施後想定については、2026年9月14日付「2026年7月期決算短信（REIT）」にて公表した第20期業績予想から譲渡予定資産の想定値を除き、取得予定資産の2027年7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、実際の数値とは一致しない可能性があります。

# 注記（2/2）



7ページ

※1 「テナント数」には、2026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各建物（底地の場合は当該底地）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2026年7月31日現在、取得予定資産については締結済又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、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。また、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、2026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記載しています。また、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に記載されたDCF法における1期目の運営純収益の取得予定価格に対する比率を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。2ページ、3ページ及び5ページに記載の「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」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4年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。

※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」「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。

※8 「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。

# Disclaimer



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、一般社団法人資産運用業協会会員）

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）

ES CON JAPAN REIT