NEWS RELEASE

2026年11月16日

格付投資情報センター（R&I）は以下の格付を公表しました。

エスコンジャパンリート投資法人（証券コード：2971）

【維持】

発行体格付： A-［安定的］

【格付理由】

エスコンジャパンリート投資法人（EJR）は、2019年に上場した暮らし密着型資産に投資するJ-REIT。五大都市圏を中心とした地域に密着した商業施設・住宅・持続可能な社会の実現に資する資産（底地を含む）に重点投資する。スポンサーはエスコンであり、同社は中部電力の連結子会社である。

現状のポートフォリオは大都市近郊の駅前または住宅地にあるネイバーフッド型の商業施設が中心となっており、多くのテナントと長期契約を締結し、収益の安定性を確保している。EJRはポートフォリオのインフレ耐性の向上に取り組んでおり、2026年3月に運用ガイドラインを変更し、住宅及び持続可能な社会の実現に資する資産に対して合算で40%まで投資可能とすることで、収益成長がより期待できる物件を組み入れやすくした。

2025年12月から2026年3月にかけて資産の入れ替えを実施し、東京と名古屋のホテル2物件を取得し、収益成長余地が限定的な底地4物件を譲渡した。ホテル2物件はいずれも変動賃料であり、ホテルの運営収益の成長が賃料に反映される。特に名古屋のホテルでは取得後に改装・リブランドを実施しており、今後インバウンド需要を取り込むことで収益成長を図る方針。

保有物件の稼働率は99.7%と高く、テナントと長期賃貸借契約（平均残存期間7.3年）を締結していることから運用状況は概ね堅調である（2026年7月時点）。旗艦物件のトナリエ南千里の利回りが非常に高いことから、ポートフォリオの鑑定NOI利回りは5.7%と比較的高い。

総資産有利子負債比率は物件取得に伴う借り入れ増加により、2026年7月時点で47.1%に上昇したものの、特段問題の無い水準にある。保有物件の鑑定評価額は簿価を12%上回っている。資金調達はみずほ銀行を主力として円滑に行われており、取引金融機関を増やしてバンクフォーメーションを拡充している。有利子負債の平均残存年数は3.1年に長期化し、返済期限の平準化が進んだ。一方、固定金利比率の引き上げは今後の課題である。

格付の方向性は安定的。ポートフォリオは高い稼働率を維持し、長期契約に支えられ安定した運用を継続している。資産の入れ替えにより、インフレ環境への対応力を高める取り組みを行っている。レバレッジの水準に問題はなく、負債の長期化・期限分散が進んだ。資産規模は相対的に小さいことから、良質な外部成長を継続的に実現し、ポートフォリオの分散を進めていけるか注目したい。

【格付対象】

発行者：エスコンジャパンリート投資法人

【維持】

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A-	安定的

■お問合せ先 ： マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp
■報道関係のお問合せ先 ： 経営企画部（広報担当） TEL. 03-6273-7273
株式会社格付投資情報センター 〒101-0054東京都千代田区神田錦町三丁目22番地テラススクエア https://www.r-i.co.jp

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につきhttps://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html をご覧下さい。

©Rating and Investment Information, Inc.

NEWS RELEASE

信用格付に関わる事項

格付関係者	エスコンジャパンリート投資法人、エスコンアセットマネジメント
主任格付アナリスト	松田　史彦
信用格付を付与した日	2026年11月12日
主要な格付方法	REITの格付方法［2025/07/01］
情報提供者	格付関係者

利用した主要な情報	決算書類、開示情報、格付関係者から入手した情報等
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。格付アナリストが妥当性を判断した情報であること。
格付方法の概要	次のウェブサイトに上記格付方法及び考慮した他の格付方法をともに掲載しています。 https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html
評価の前提	次のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。 https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html
格付符号と定義	次のウェブサイトに掲載しています。 https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html
信用格付の前提、意義及び限界 R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。 R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を取り下げることがあります。 利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがあります。 一般に投資に当たって信用格付に過度に依存することが金融システムの混乱を引き起こす要因となり得ることが知られています。	
信用格付の付与について代表して責任を有する者	後藤　潤
信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。

■お問合せ先　：マーケティング本部　カスタマーサービス部　TEL. 03-6273-7471　E-mail. infodept@r-i.co.jp
■報道関係のお問合せ先　：経営企画部（広報担当）　TEL. 03-6273-7273
株式会社格付投資情報センター　〒101-0054東京都千代田区神田錦町三丁目22番地テラススクエア　https://www.r-i.co.jp

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につきhttps://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html をご覧下さい。
©Rating and Investment Information, Inc.