

2020年11月06日

【格付維持】

エスコンジャパンリート投資法人

発行体格付： A－ [格付の方向性： 安定的]

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

エスコンジャパンリート投資法人は、2019年に上場した商業施設を中心に投資するREIT。四大都市圏の地域に密着した商業施設及び底地に重点投資する。スポンサーは日本エスコンである。

保有物件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、近隣住民からの底堅い需要が見込まれる。食品等をはじめとする日用品や生活に密着したサービスを提供する店舗が多いため、景気変動の影響を受けにくく、Eコマースとの競合も大きくないとみられる。生活必需品を扱っていることから、2020年4月の緊急事態宣言下においても全施設で営業が継続された。

上場企業やその子会社を中心とする信用力のあるテナントと中途解約が制限された長期賃貸借契約（平均残存期間10年超）を締結していることはテナントの退去リスクを軽減している。特に底地については、テナントが建物の収去義務を負うため、テナント退去のハードルは比較的高い。現状で底地への投資比率は49%となっており、今後も50%程度を維持する方針。

上記のようなポートフォリオの特性に加え、全体の99%は固定賃料であることから、現時点で新型コロナウイルスの感染拡大の影響は限定的である。2020年7月期は一時的な賃料減額があったものの、その影響額は営業収益の約0.2%にとどまった。

2020年2月には公募増資を行い、スポンサーが開発した駅前の商業施設2物件と底地1物件を合計103億円で取得した。資産規模は519億円と依然小さいが、日本エスコン及びサポート会社である中電不動産が保有する商業施設8物件について優先買取権を有しており、将来の外部成長に向けて一定のパイプラインが確保されている。

総資産有利子負債比率（2020年7月時点）は43.6%、鑑定評価額は簿価を9%上回っており、レバレッジは良好な状態にある。メガバンクを中心に国内主要金融機関から安定した資金調達ができているが、借入れの無担保化、調達期間の長期化、金利の固定化は今後の課題である。

格付の方向性は安定的。大都市圏で底堅い需要が見込まれる商業施設とその底地により、安定したポートフォリオを構築しており、新型コロナウイルスの影響は足元限定的である。引き続き、コロナの影響を見守るとともに、資産規模の拡大、資金調達条件の改善動向についても注目していく。

【格付対象】

発行体：エスコンジャパンリート投資法人(証券コード：2971)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A－(維持)	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 : 経営企画室 (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2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する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> をご覧ください。

信用格付に関わる事項

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。
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	住田 直伸

信用格付を付与した日	2020年11月06日
主要な格付方法	REITの格付方法 [2019. 07. 05]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html

評価の前提は、以下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

格付符号とその定義は、以下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>

格付関係者	エスコンアセットマネジメント エスコンジャパンリート投資法人
-------	-----------------------------------

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

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。
情報提供者	格付関係者

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。

■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 : 経営企画室 (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2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> をご覧ください。