



NEWS RELEASE

2022年11月11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り、同社は2021年4月に中部電力の連結子会社となった。

2022年7月に資産運用会社であるエスコンアセットマネジメントに対して、金融庁から業務停止命令及び業務改善命令が発出された。資産運用会社は、投資法人がスポンサーの日本エスコンから取得する不動産の鑑定評価を依頼するに際し、評価額がスポンサーの売却希望価格を上回るよう不適切な働きかけ等を行い、投資法人への忠実義務に違反したとされている。

資産運用会社は、利益相反を防止するため、投資法人がスポンサーから資産を取得する場合、鑑定評価額を上限とするルールを定めている。今回の働きかけはそのルールの意味を失わせるもので、不適切と言わざるを得ない。資産運用会社は既に経営体制の刷新など種々の再発防止策を講じており、その実効性を見守る。また、スポンサーにおいてもREIT事業への取り組み方に問題があったと考えられ、今後REITに対する支援姿勢に改善がみられるか注視したい。

行政処分による既存物件の運営や財務に対する直接の影響は限定的とみられる。ポートフォリオ稼働率は99.9%で推移しており、テナントと長期賃貸借契約（平均残存期間10年超）を締結していることから、収益は概ね堅調に推移している。北名古屋市の物件でテナント入れ替えに伴い、NOIが大きく減少したが、ポートフォリオの鑑定NOI利回りは4.9%を確保している。

総資産有利子負債比率（2022年7月時点）は43.5%であり、レバレッジは良好な状態にある。鑑定評価額に一定のストレスをかけたとしても、格付に見合った負債水準を維持できよう。資金調達面では2022年1月に借入金全て担保解除され、返済期限の分散もある程度進んだ。スポンサーが中部電力の子会社となったこともあり、行政処分後もレンダーの支援姿勢は基本的に継続しているとみられる。

行政処分は信用評価上ネガティブであるが、既に種々の再発防止策が実施され、既存物件の運営への影響は限定的で、スポンサー信用力が向上していることなどを踏まえ、格付の方向性は安定的とした。スポンサーや中部電力と連携しながら、早期に態勢を立て直し、再び外部成長が可能な環境に戻すことが信用力を維持していくために必要となろう。

【格付対象】

発行者：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



NEWS RELEASE

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	丸山 博哉

信用格付を付与した日	2022年11月11日
主要な格付方法	REITの格付方法 [2022. 07. 01]

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。

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。

■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り、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。

©Rating and Investment Information, Inc.