

2023年11月1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は、2019年に上場した商業施設を中心に投資するREIT。大都市圏の地域に密着した商業施設（底地を含む）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はスポンサーとの不適切な取引により、行政処分を受けた。資産運用会社は取締役会の構成変更や業務運営方法の見直しなど種々の再発防止策を講じ、2023年7月に最終報告書を金融庁に提出し、同月末時点で業務改善命令が解除された。今後新たに構築されたガバナンス態勢が実際の投資運用で有効に機能するか見守っていく。

2023年10月には運用ガイドラインを変更した。暮らしに密着した資産に投資するというコンセプトは維持しつつ、商業施設のみならず、住宅や持続可能な社会の実現に資する資産（ヘルスケア施設等）にも対象を広げた。スポンサーは商業施設以外の用途でも幅広く事業を展開しており、一定のパイプラインが存在するほか、資産運用会社でも投資営業部を新設し、独自の物件取得ルートの開拓に取り組んでいる。

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9.5年）を締結していることから、運用状況に大きな問題はみられない。食品や日用品を取り扱うテナントが多いこと、底地の比率が44.8%と高いことも収益の安定化に寄与している。

総資産有利子負債比率（2023年7月時点）は43.8%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。2023年1月に行政処分後初めて借入金98.6億円の返済期限を迎えたが、取引銀行のサポートのもと、長期で全額のリファイナンスを実施した。一方で、有利子負債のさらなる長期化、金利の固定化、返済期限の分散化は今後の課題となろう。

格付の方向性は安定的。行政処分後に一年かけてガバナンスの再構築を進め、業務改善命令は解除された。既存物件の運用状況は堅調に推移しており、リファイナンスも問題なく実施された。投資方針を変更しており、今後ステークホルダーに評価されるような外部成長を実現できるか注目したい。

【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：経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

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.

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	2023年11月1日
主要な格付方法	REITの格付方法 [2022/07/01]
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	次のウェブサイト上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	丸山 博哉
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.