

# あすみが丘ブランニューモール エスコンジャパンリート投資法人 個人投資家向け説明会資料



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/>

## あすみが丘ブランニューモールについて

---

## あすみが丘ブランニューモールについて

### ●あすみが丘ブランニューモールの沿革

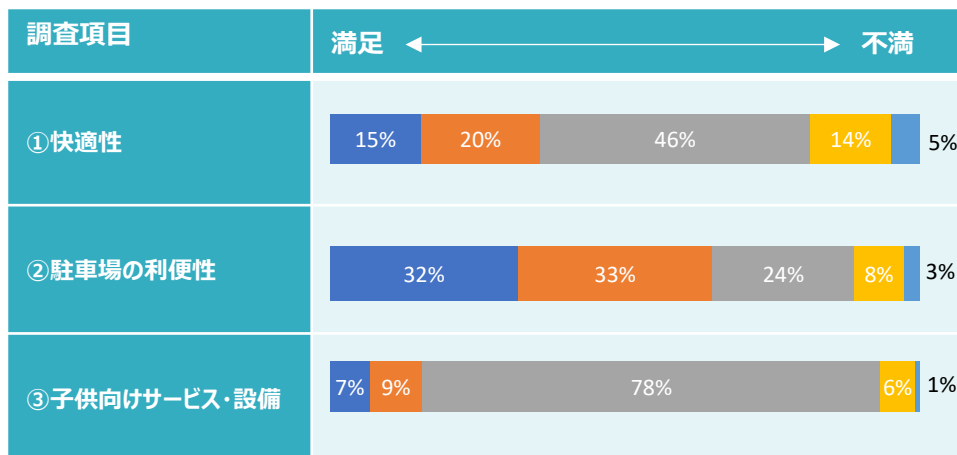
|          |                           |
|----------|---------------------------|
| 2000年10月 | 東急不動産が開発し、開業              |
| 2016年7月  | エスコン（当時の日本エスコン）が取得        |
| 2019年2月  | エスコンジャパンリート投資法人が取得し、現在に至る |

### ●来館者満足度調査

- ✓ あすみが丘ブランニューモールでは2024年に「来館者満足度調査」を実施。お客様からの不満点を把握し、改善へ向けた取り組みを行う

#### ● 調査結果（明らかになった改善点）の例

■ 1：満足 ■ 2：まあ満足 ■ 3：どちらでもない ■ 4：少々不満 ■ 5：不満



### ●バリューアップ施策

#### ● 平面駐車場アスファルト改修



#### ● 屋上駐車場更新



#### ● 館内のベンチ増設など

※子供が遊べるスペースの充実についても現在検討中

### ●各種イベントの実施



救急フェア



地元中学校吹奏楽部の演奏

# J-REITについて

---

## J-REITとは



動 画 で 分 かる J リ ー ト

Introduction to J-REIT

## 数字で見るJ-REIT

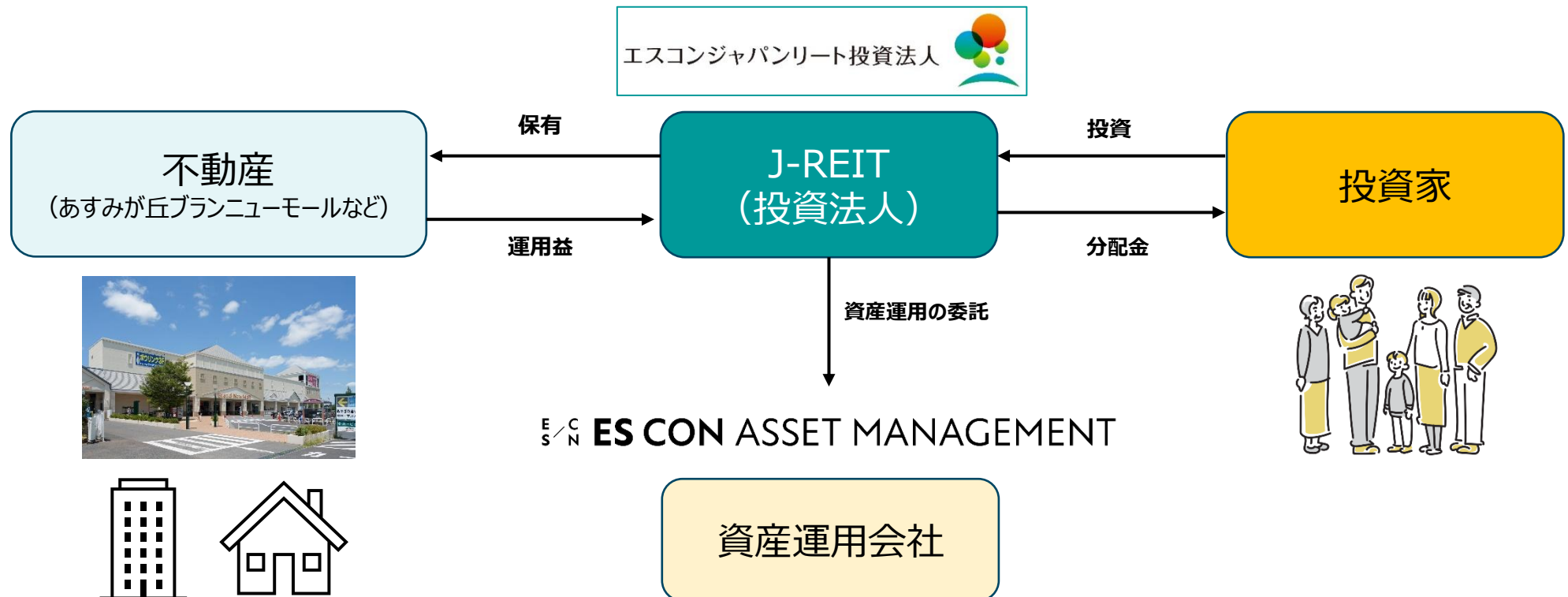


＝保有物件の取得価格合計

## あすみが丘ブランニューモールとJ-REIT

あすみが丘ブランニューモールは、J-REITの1つである「エスコンジャパンリート投資法人」が保有、運営を行っている商業施設です。

### ●あすみが丘ブランニューモールの保有者



# エスコンジャパンリート投資法人について

---

## 基本理念

エスコンジャパンリート投資法人は、商業施設や住宅等の暮らし密着型資産を中心に投資を行うことで、地域コミュニティの活性化と人々の豊かな暮らしの実現を目指すJ-REITです。

エスコンジャパンリート投資法人



暮らし密着型資産（底地を含む）

商業施設

住宅

持続可能な社会の実現  
に資する資産※1

総合デベロッパーとして豊富な不動産開発・運営の経験を持つエスコン※2をスポンサーとし、中部電力グループのサポートのもと、暮らし密着型商業資産へ投資を行うことで、地域コミュニティの活性化と人々の豊かな暮らしを実現し、運用資産の着実な成長と投資主価値の最大化を図ります。

スポンサー会社

中部電力グループ

ES CON



エスコンフィールド北海道

サポート会社



中部電力

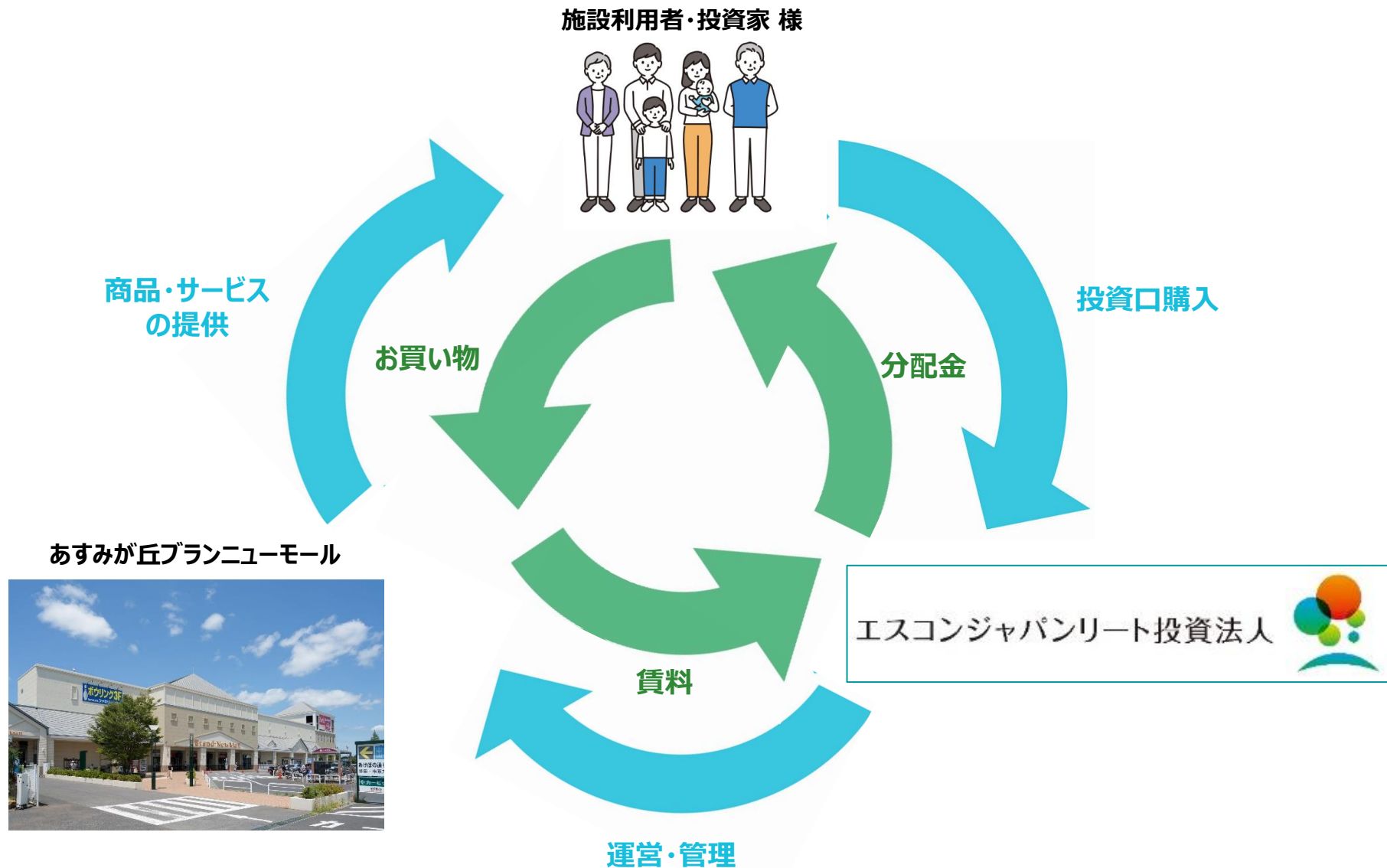


中電不動産

## エスコンジャパンリート投資法人の概要

|         |                                                |
|---------|------------------------------------------------|
| 上場日     | 2019年2月13日                                     |
| 決算期     | 1月、7月                                          |
| 格付      | R&I（格付投資情報センター）：A－ 安定的                         |
| 発行済投資口数 | 360,667口                                       |
| 資産運用会社  | 株式会社エスコンアセットマネジメント<br>(株主：株式会社エスコン100%)        |
| 投資口価格   | 124,300円<br>(2025年7月末時点)                       |
| 予想分配金   | 第18期（2026年1月期）：3,510円<br>第19期（2026年7月期）：3,522円 |

## 「あすみが丘ブランニューモール」と「エスコンジャパンリート投資法人」と「皆さま」の関係

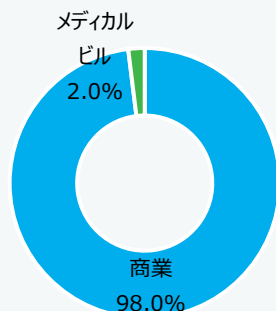


## ポートフォリオ概要（2025年7月末時点）

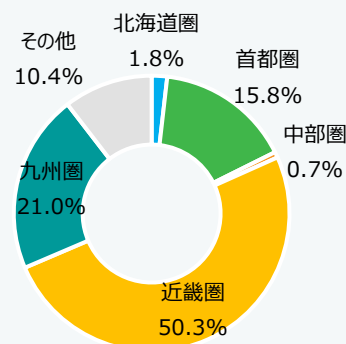
資産規模  
(取得価格の合計)

38物件、715億円

投資している物件の種類  
(取得価格ベース)



投資している地域の割合  
(取得価格ベース)



稼働率※  
(賃貸面積ベース)  
(2025年7月末現在)

99.1%

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

4 fab南大沢

5 ケーズデンキ  
おゆみ野店/底地

6 ニトリ土浦店  
底地

7 ニトリ今市店  
底地

8 マックスバリュ  
桔梗が丘東店/底地

9 tonarie南千里

10 tonarie清和台

11 tonarie大和高田

12 tonarie桐・美木多

13 ラ・ムー北津守店  
底地

14 ケーズデンキ  
西神戸店/底地

15 山陽マルナカ水谷店  
底地

16 トライアル  
近江八幡店/底地

17 クスリのアオキ  
斑鳩店/底地

18 ドラッグユタカ  
向日上植野店/底地

19 ウエルシア尼崎  
武庫元町店/底地

20 ココカラファイン  
寝屋川公園店/底地

21 ENEOS  
伊川谷SS店/底地

22 ゲオ彦根高宮店  
底地

23 コーナンtonaire  
大和高田店/底地

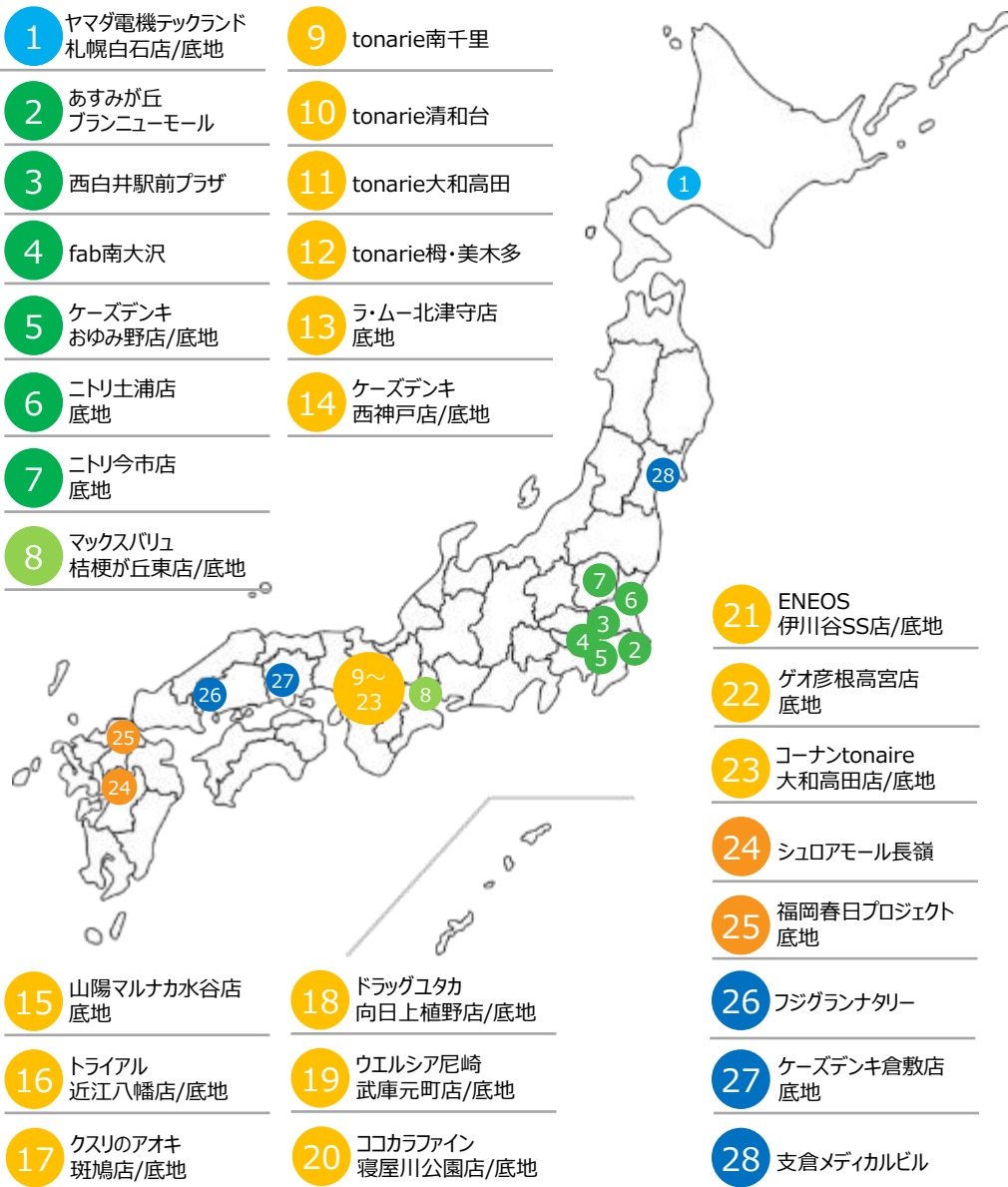
24 シュロアモール長嶺

25 福岡春日プロジェクト  
底地

26 フジグランナターレー

27 ケーズデンキ倉敷店  
底地

28 支倉メディカルビル



## 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  
グランニューモール



③ 西白井駅前プラザ



④ fab南大沢



⑤ ケーズデンキ  
おゆみ野店/底地



⑥ ニトリ土浦店  
底地



⑦ ニトリ今市店  
底地



⑧ マックスバリュ  
桔梗が丘東店/底地



⑨ tonarie南千里



⑩ tonarie清和台



⑪ tonarie大和高田



⑫ tonarie桐・美木多



⑬ ラ・ムー北津守店  
底地



⑭ ケーズデンキ  
西神戸店/底地



⑮ 山陽マルナカ  
水谷店/底地



⑯ トライアル  
近江八幡店/底地



⑰ クスリのアオキ  
斑鳩店/底地



⑱ ドラッグユタカ  
向日葵植野店/底地



⑲ ウエルシア尼崎  
武庫元町店/底地



⑳ ココカラファイン  
寝屋川公園店/底地



㉑ ENEOS  
伊川谷SS店/底地



㉒ ゲオ彦根高宮店  
底地



㉓ コーナンtonarie  
大和高田店/底地



㉔ シュロアモール長嶺



㉕ 福岡春日プロジェクト  
底地



㉖ フジグランナタリー



㉗ ケーズデンキ倉敷店  
底地

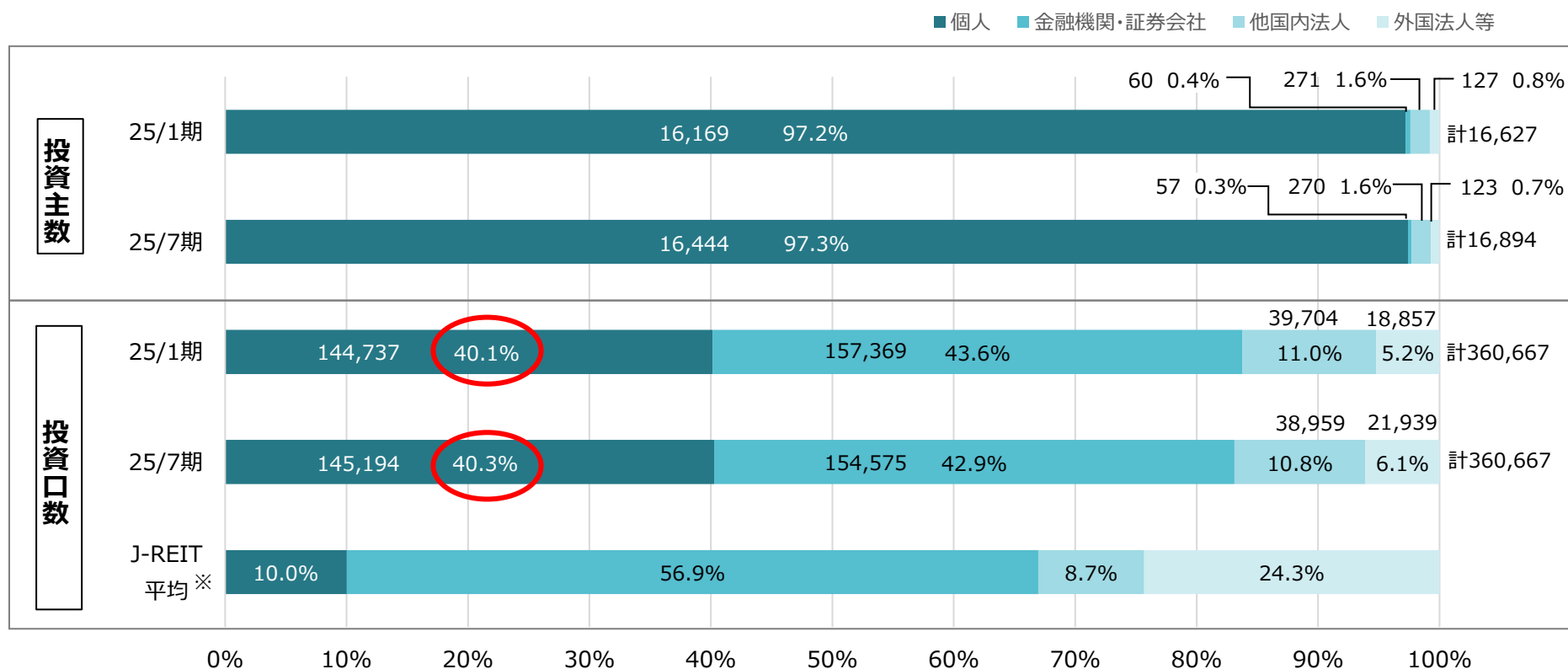
持続可能な社会の  
実現に資する資産



㉘ 支倉メディカルビル

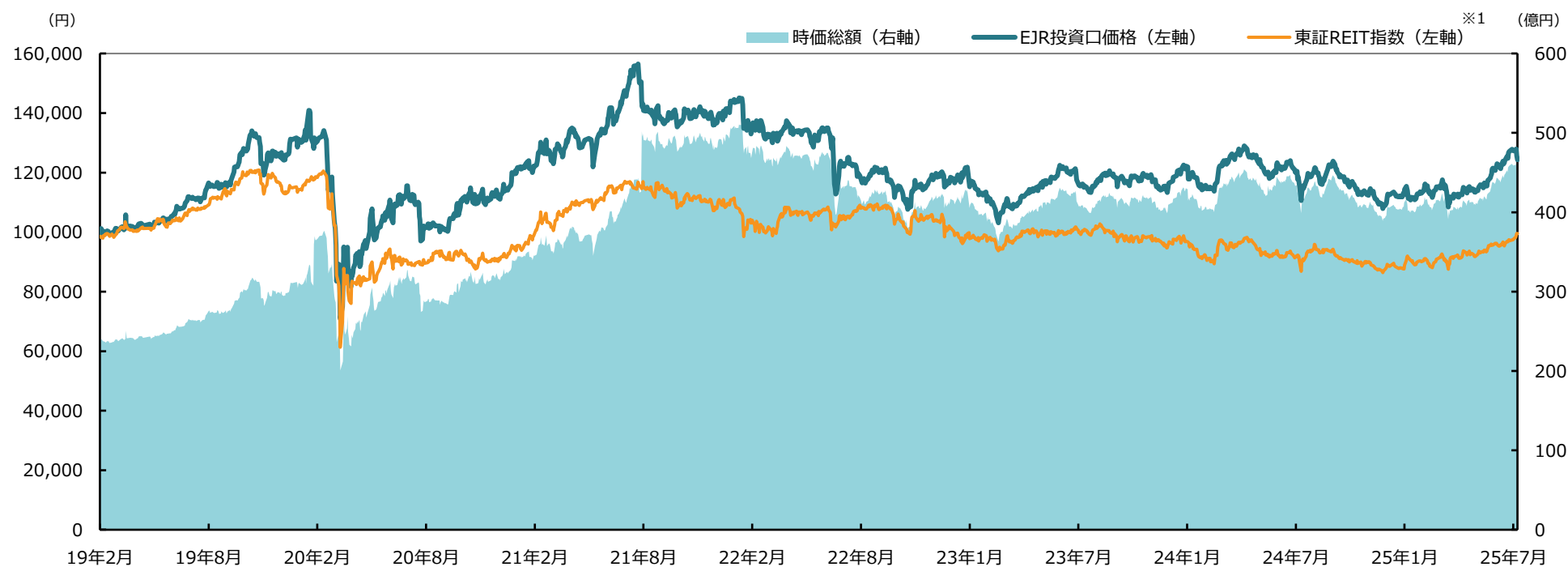
## 所有者別投資主数・投資口数

エスコンジャパンリート投資法人の個人投資主比率はJ-REIT平均（投資口数ベース）を大きく上回っており、多くの個人投資家の皆様のサポートのもと運営を行っています。



## 投資口価格の推移（「東証REIT指数」との比較）

エスコンジャパンリート投資法人の投資口価格は概ね「東証REIT指数」を上回る推移を続けています。

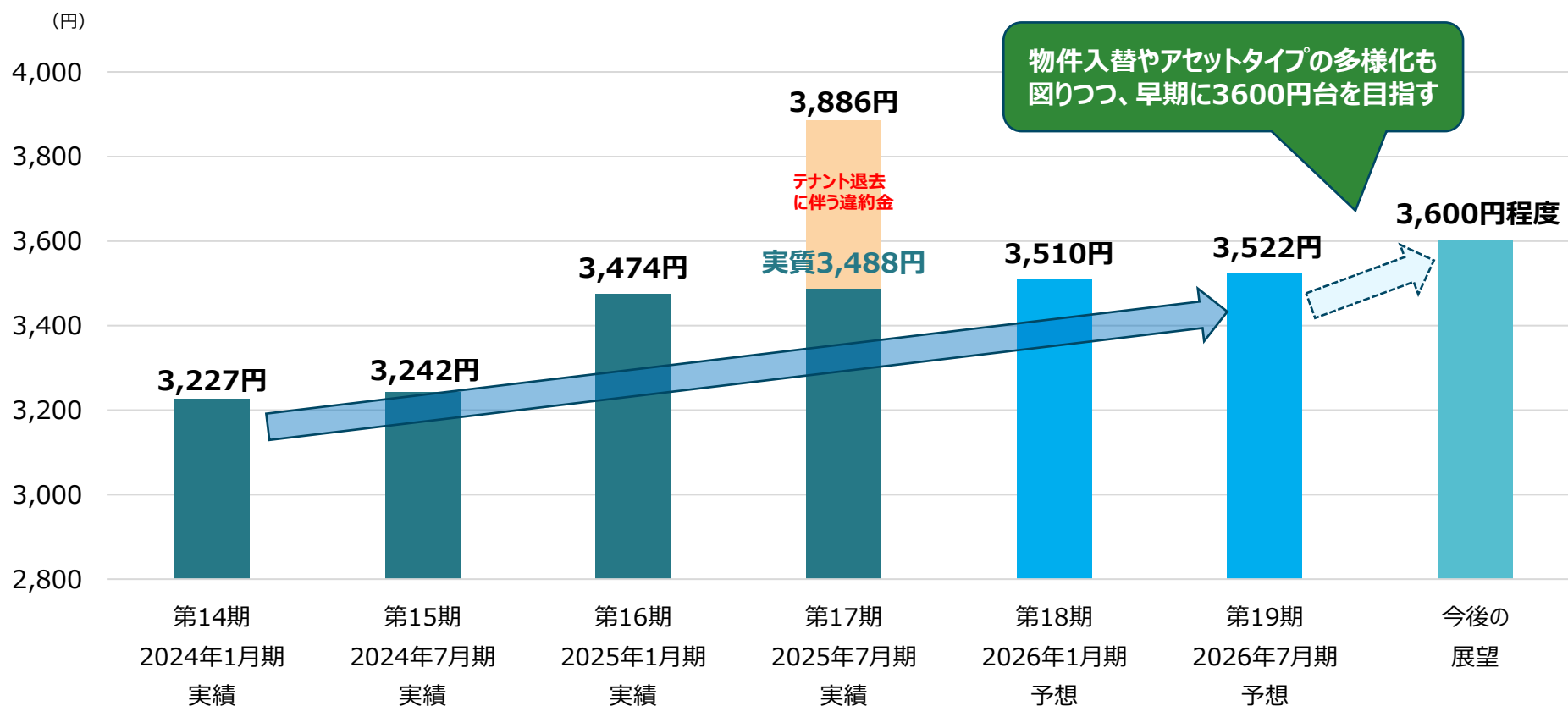


## 予想分配金利回り（2025年7月末時点）

予想年間分配金利回り※2 本投資法人 **5.66 %** J-REIT平均 4.84 %

## 1口当たり分配金の推移

第14～19期：1口当たり分配金（第17期は一時的な違約金収入を除く実質分配金）は増加基調を継続。  
今後の展望：早期に3,600円台を目指します。



本投資法人概要（2025年7月末時点）

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| 名称           | エスコンジャパンリート投資法人               |
| 上場日<br>(決算期) | 2019年2月13日<br>(決算期1月、7月)      |
| スポンサー        | 株式会社エスコン<br>(中部電力連結子会社)       |
| サポート会社       | 中部電力株式会社、中電不動産株式会社            |
| 主な投資対象       | 暮らし密着型資産                      |
| 格付           | R&I（株式会社格付投資情報センター）<br>A－ 安定的 |
| 資産運用会社       | 株式会社エスコンアセットマネジメント            |
| 発行済投資口数      | 360,667口                      |

ポートフォリオ概要（2025年7月末時点）

|                   |                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------|
| 資産規模<br>(取得価格ベース) | 38物件、715億円                                              |
| 地域分散<br>(取得価格ベース) | 北海道圏1.8% 首都圏15.8% 中部圏0.7%<br>近畿圏50.3% 九州圏21.0% その他10.4% |
| 稼働率               | 99.1 %                                                  |

IRお問い合わせ先

|           |                                                |
|-----------|------------------------------------------------|
| 担当部署      | 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                                   |
| 住所        | 〒105-0001 東京都港区虎ノ門2丁目10番4号<br>オークラプレステージタワー20F |

資産運用会社概要（2025年10月4日時点）

|       |                                                                                                |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 商号    | 株式会社エスコンアセットマネジメント<br>(ES-CON ASSET MANAGEMENT Ltd.)                                           |
| 代表者   | 代表取締役社長 織井 渉                                                                                   |
| 設立年月日 | 2014年7月30日                                                                                     |
| 資本金   | 1億円                                                                                            |
| 株主    | 株式会社エスコン（100%）                                                                                 |
| 事業内容  | 投資運用業他                                                                                         |
| 免許等   | 宅地建物取引業免許／東京都知事(3)第97008号<br>金融商品取引業登録／関東財務局長（金商）<br>第2825号（投資運用業）<br>取引一任代理等の認可／国土交通大臣認可第105号 |
| 加盟協会  | 一般社団法人投資信託協会                                                                                   |

## 8ページ

- ※1 「持続可能な社会の実現に資する資産」とは、人々の豊かな暮らしを支えるために、地域コミュニティが抱える少子高齢化問題、労働・教育問題、自然災害がもたらす問題、環境・エネルギー問題といった社会問題の解決により、持続可能な社会の実現に貢献できる資産をいいます。
- ※2 2025年7月1日付で「株式会社日本エスコン」から「株式会社エスコン」に商号変更しています。

## 11ページ

- ※ 「稼働率」は、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。以下同じです。  
「稼働率」＝「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100

## 13ページ

- ※ 日本取引所グループ「上場不動産投資信託証券（REIT）投資主情報調査（2025年2月）の調査結果について」（2025年5月22日発表）より算出しています。

## 14ページ

- ※1 東証REIT指数は、本投資法人の上場日終値を基準として指数化しています。
- ※2 本投資法人の予想分配金利回りは、第18期（2026年1月期）と第19期（2026年7月期）の予想分配金合計を2025年7月末時点の投資口価格（終値）で除して算出しています。  
J-REIT平均の予想分配金利回りは、日本取引所グループ「月刊REITレポート（2025年7月版）」時価総額加重平均予想年間分配金利回りを引用しています。

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/>）

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

