

# ダイワJ-REITキャラバン大阪 ご説明資料



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/>

# 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

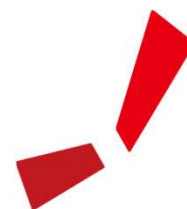
中部電力グループ

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

## 中部電力グループのエスコン

エスコンジャパンリート投資法人のスポンサー、株式会社エスコンは中部電力グループの総合デベロッパーです。人々の「暮らし」をつくる「ライフデベロッパー」として、地域に根差す新たな価値を創造しています。

社名	株式会社エスコン
本社所在地	東京都港区虎ノ門二丁目10番4号
設立	1995年4月18日
資本金	165億19百万円（2025年3月末）
上場	東京証券取引所プライム市場 （証券コード：8892）
事業内容	住宅分譲事業・不動産開発事業 不動産賃貸事業・資産管理事業・その他事業

PURPOSE

VISION

IDEAL  
to  
REAL

ライフ・デベロッパー

～理想を具現化し、新しい未来を創造する～



ES CON

中部電力グループ

エスコングループの  
不動産開発・運営力

くらしを支える中部電力  
グループのサポート

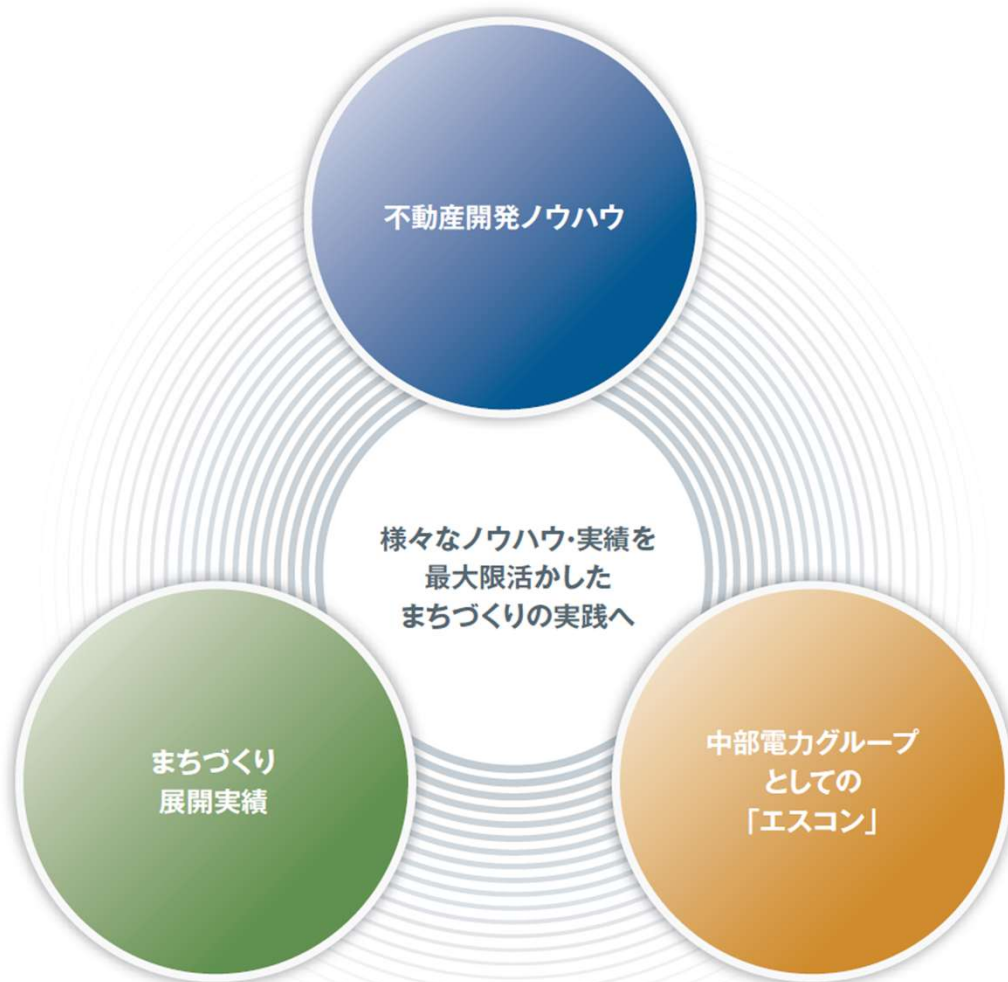
エスコンジャパンリート投資法人  
への万全のサポート体制



## エスコンの強み

総合デベロッパーとして、分譲マンションから商業施設、地域創生まで幅広く展開。  
用地取得から管理に至るまで、一貫体制による高い開発力と顧客ニーズに応える企画力を強みとしています。

### ●エスコンによるまちづくりプロジェクトの例



#### 北海道でのまちづくり



##### Fビレッジにおける開発

北海道日本ハムファイターズの本拠地「ES CON FIELD HOKKAIDO」周辺でのまちづくり事業に参画し、分譲マンション、シニアレジデンス、ホテル等の開発を実施



##### JR北広島「駅西口周辺エリア活性化事業」

球場のアクセス拠点である北広島駅周辺において、複合型商業施設「tonarie北広島」や分譲マンションの開発を手掛ける



##### 茨城県つくば市

つくば駅前において、分譲マンション「レ・ジェイドつくば Station Front」、商業施設およびオフィスからなる「tonarieつくばスクエア」の駅前複合開発を実施



##### 大阪府吹田市（TSUNAGU GARDEN千里藤白台）

国立循環器病研究センター跡地において、住宅・商業施設等を開発するまちづくりプロジェクトを実施

## 投資方針

今後も継続的な人口集中が予想される北海道圏、首都圏、中部圏、近畿圏及び九州圏の五大都市圏に重点を置きつつ、地域住民の生活に根差した暮らし密着型資産を主要な投資対象とするポートフォリオを構築します。

### 物件タイプ<sup>※1</sup>

- ・ 商業施設（底地含む） : 60%以上
- ・ 住 宅 : 20%以下
- ・ 持続可能な社会の実現に資する資産 : 20%以下  
（ヘルスケア施設<sup>※2</sup>、教育関連施設、災害時に拠点となるホテル・物流施設等）

### 投資対象エリア

- ・ 五大都市圏（北海道圏、首都圏、中部圏、近畿圏、九州圏）<sup>※3</sup>を中心

本投資法人の保有物件を核とした地域コミュニティの創出・活性化による  
魅力的なまちづくりと人々の豊かな暮らしの実現

投資も視野に入れた  
周辺施設との連携

まちの中心、  
暮らしの中心となる  
コミュニティ作り

多様な世代にとって  
居心地の良い  
施設づくり

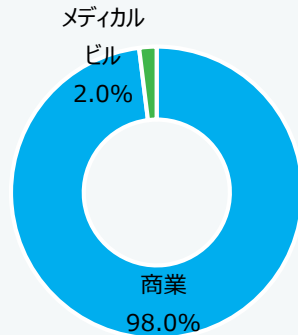
エスコン  
中部電力グループ<sup>°</sup>  
との相乗効果

## ポートフォリオ概要①（2025年9月末時点）

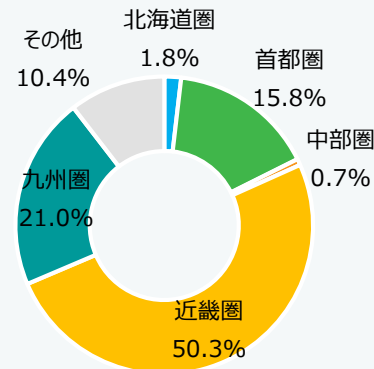
資産規模  
（取得価格の合計）

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8月末時点）

99.1%

- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| 1 ヤマダ電機テックランド<br>札幌白石店/底地 | 9 tonarie南千里         |
| 2 あすみが丘<br>プランニューモール      | 10 tonarie清和台        |
| 3 西白井駅前プラザ                | 11 tonarie大和高田       |
| 4 fab南大沢                  | 12 tonarie桐・美木多      |
| 5 ケーズデンキ<br>おゆみ野店/底地      | 13 ラ・ムー北津守店<br>底地    |
| 6 ニトリ土浦店<br>底地            | 14 ケーズデンキ<br>西神戸店/底地 |
| 7 ニトリ今市店<br>底地            |                      |
| 8 マックスバリュ<br>桔梗が丘東店/底地    |                      |



- |                      |                          |                            |
|----------------------|--------------------------|----------------------------|
| 15 山陽マルナカ水谷店<br>底地   | 18 ドラッグユタカ<br>向日上植野店/底地  | 21 ENEOS<br>伊川谷SS店/底地      |
| 16 トライアル<br>近江八幡店/底地 | 19 ウエルシア尼崎<br>武庫元町店/底地   | 22 ゲオ彦根高宮店<br>底地           |
| 17 クスリのアオキ<br>斑鳩店/底地 | 20 ココカラファイン<br>寝屋川公園店/底地 | 23 コーナンtonaire<br>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<br>底地        |
|                      |                          | 26 フジグランナタリー               |
|                      |                          | 27 ケーズデンキ倉敷店<br>底地         |
|                      |                          | 28 支倉メディカルビル               |



## ポートフォリオ概要②（2025年9月末時点）

### 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  
ブランニューモール



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樺・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



## 保有施設を通じた地域づくり

エスコンジャパンリート投資法人は、保有する施設において、地域の皆さまにご参加いただける各種イベントの開催や、自治体と協力した社会貢献活動等を行い、地域活性化への貢献を目指しています。

### ● 保有施設における各種イベントの開催



防災体験

(あすみが丘プランニューモール)



認知症サポーター養成講座

(tonarie清和台)



ひとやすみカフェ

(tonarie清和台)



地域4団体コンサート

(tonarie大和高田)

### ● 地域コミュニティとの共生・連携への取り組み



#### シュロアモール長嶺における「災害時の避難場所・施設利用に関する協定書」締結

シュロアモール長嶺では、2016年の熊本地震での経験も踏まえ、将来の災害発生時に避難場所として活用できるよう、2025年6月に熊本市と「災害時の避難場所・施設利用に関する協定書」を締結



#### 認知症サポート商店街の認定の取り組み

tonarie清和台では認知症の高齢者の方にも優しい地域づくりに取り組んでおり、テナントが認知症サポーター養成講座を受講し、兵庫県より「認知症サポート商店街」として認定



#### 子育て支援パスポート事業への参画 (tonarie4物件)

地方自治体が主体となり、企業や店舗の協賛を得ながら乳幼児連れの外出支援や子育て家庭に対する各種割引等のサービスを提供する「子育て支援パスポート事業」への参画

tonarie南千里での取り組み

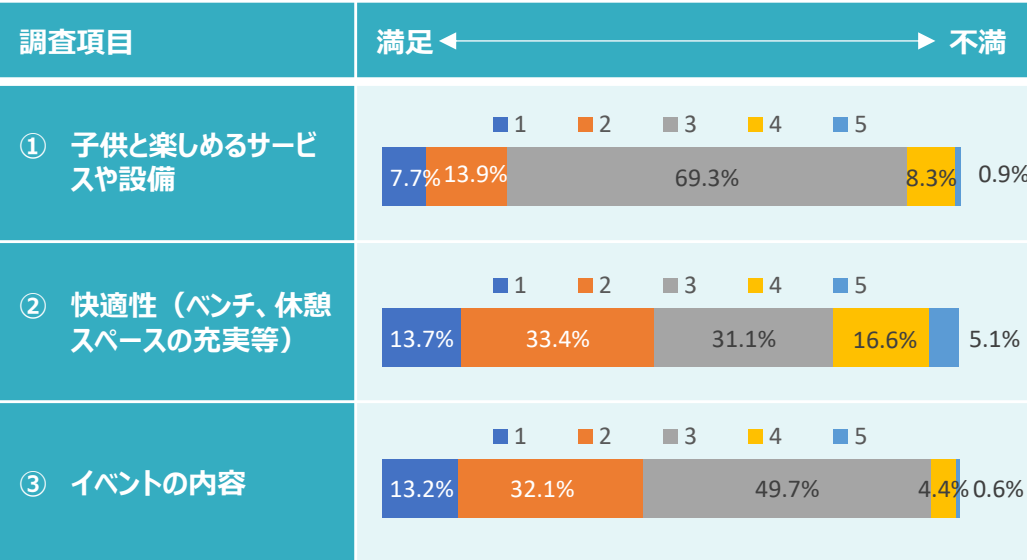
2025年4月、エスコンジャパンリート投資法人の保有するtonarie南千里がリニューアル工事を終え、街の顔として地域の皆様とともにオープン日を迎えました。また、こうした地域づくりを含む施設のバリューアップ施策が奏功し、tonarie南千里の賃料収入は大幅な増加を達成しています。

● 来館者満足度調査（tonarie南千里）

✓ tonarie南千里では、2023年に来館者満足度調査を実施。調査結果を踏まえてリニューアル工事によりバリューアップを企画

調査で明らかになった主な改善点の例（tonarie南千里）

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

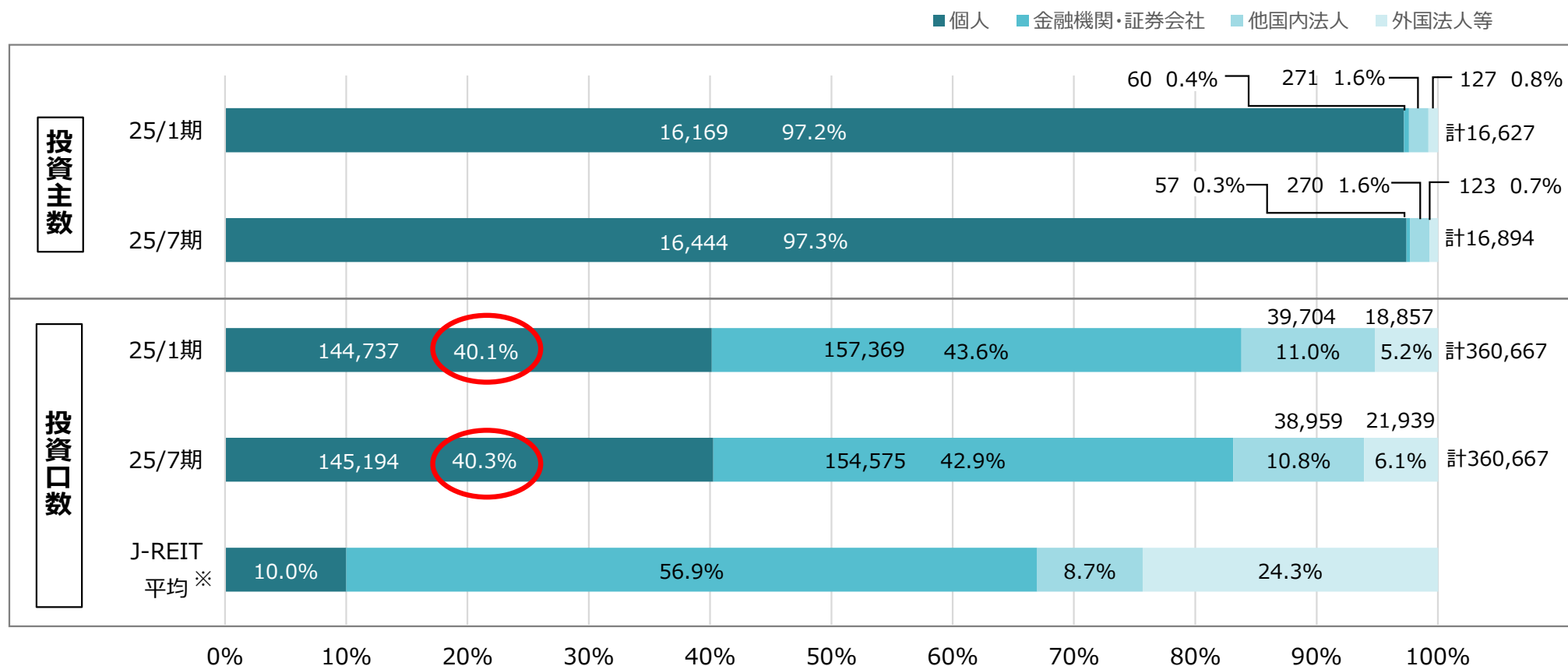


● リニューアルオープンイベントの様子



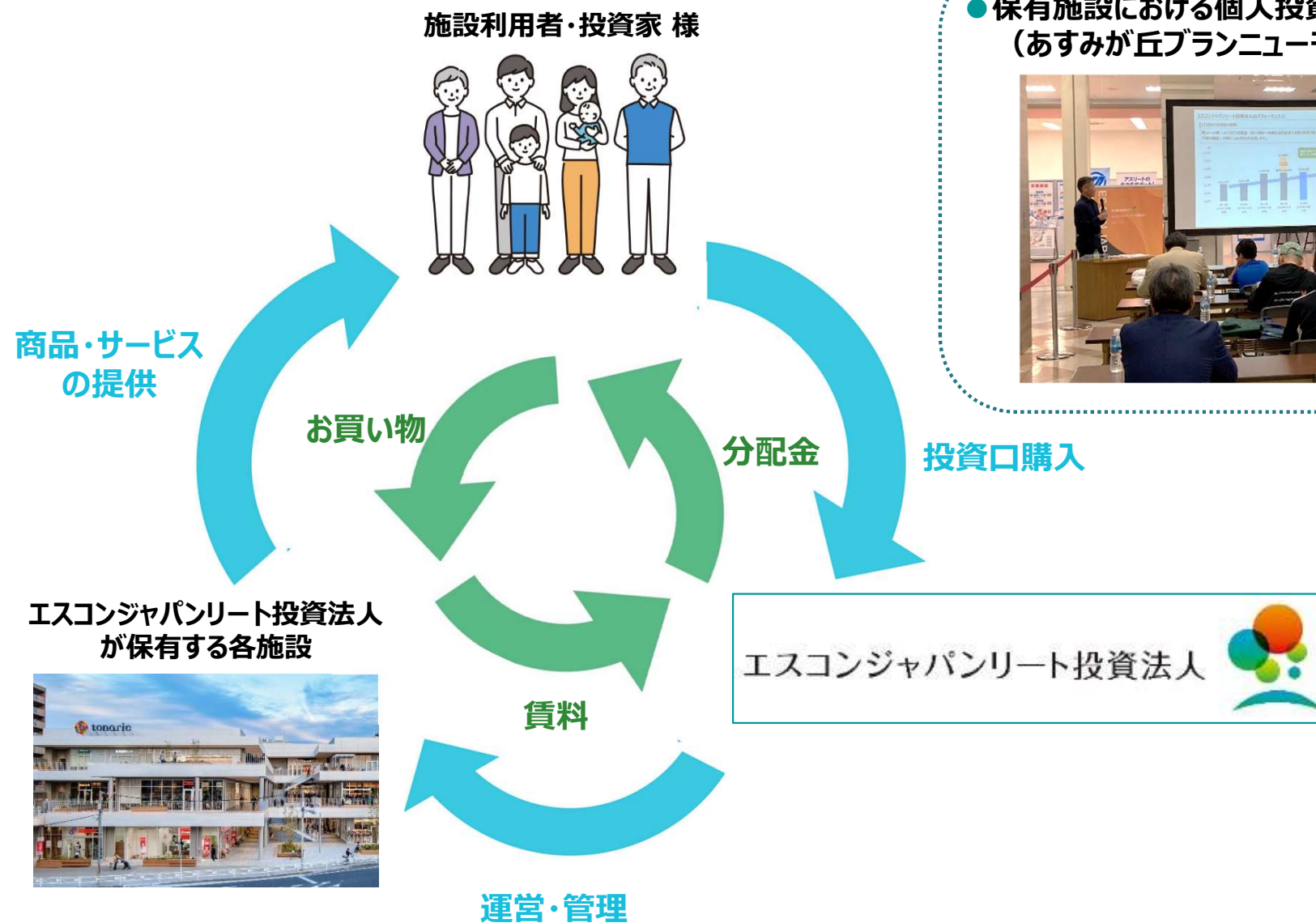
## 所有者別投資主数・投資口数

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。





## 個人投資家の皆様と育む循環的成長

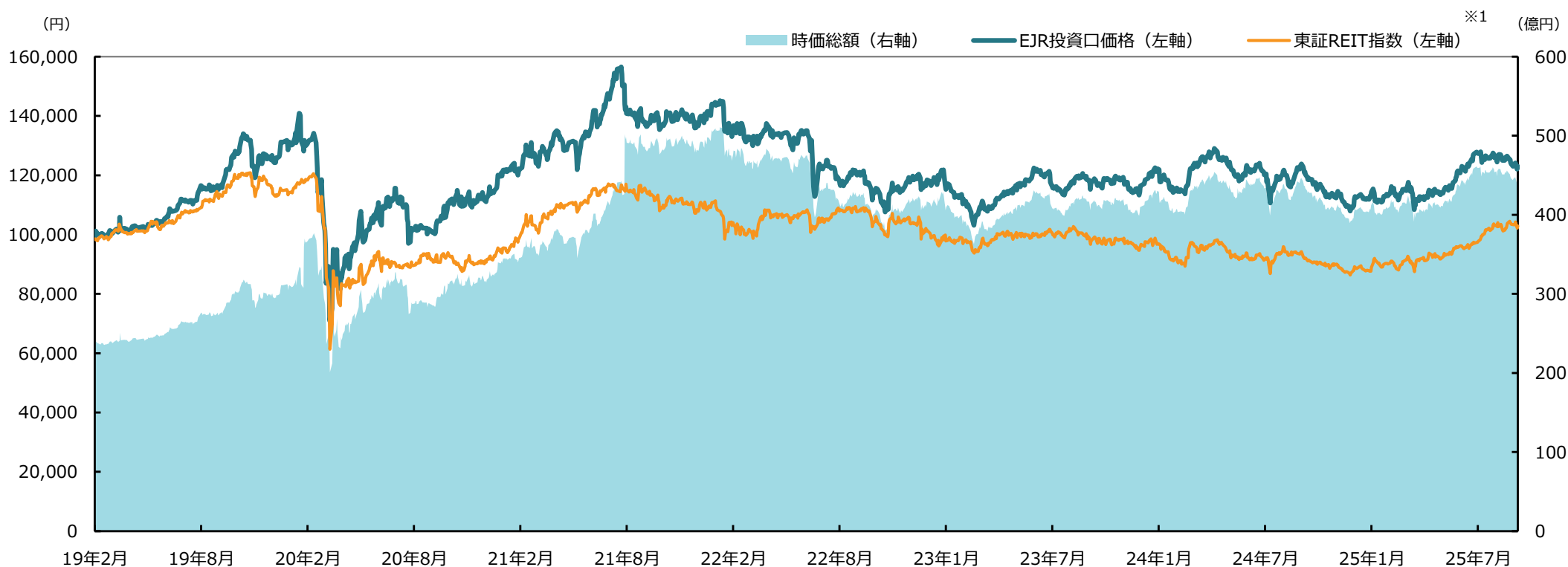


- 保有施設における個人投資家向け説明会の開催  
(あすみが丘ブランニューモール)



## 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。

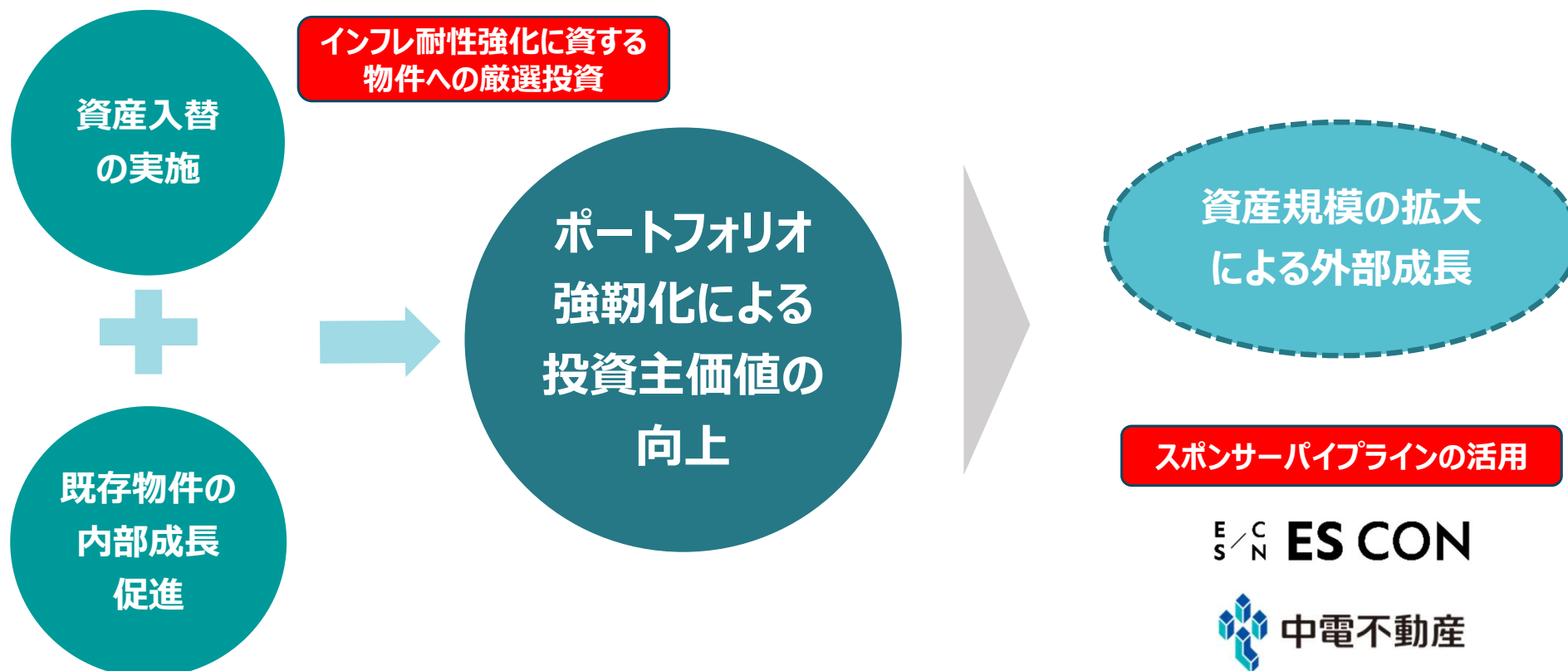


## 予想分配金利回り（2025年9月末時点）

予想年間分配金利回り※2 本投資法人 **5.72 %** J-REIT平均 4.84 %

## 今後の成長戦略

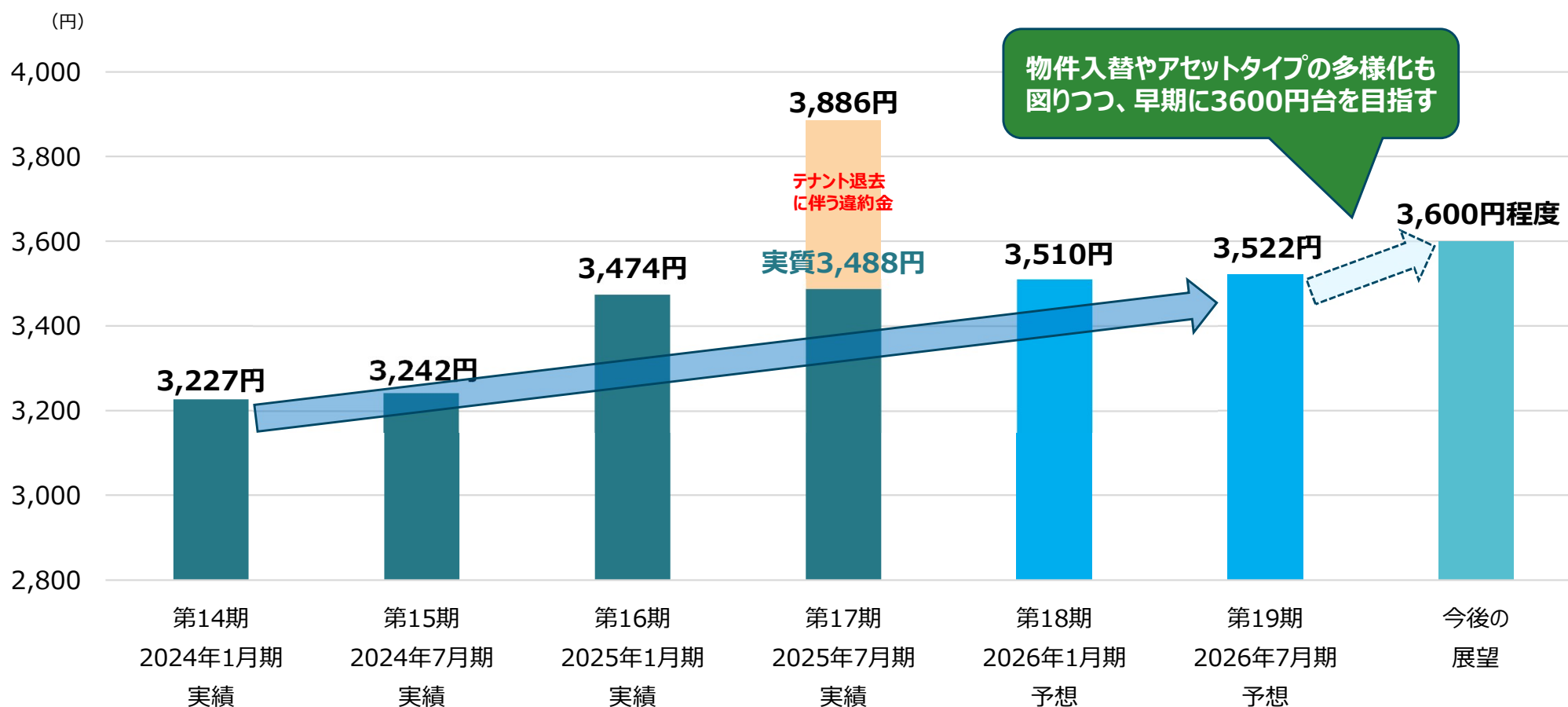
インフレ耐性強化の観点での資産入替と、既存物件における内部成長促進に取り組むことにより、さらなるポートフォリオ強靱化に取り組んでいきます。





## 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。



## Appendix (2025年7月末時点)

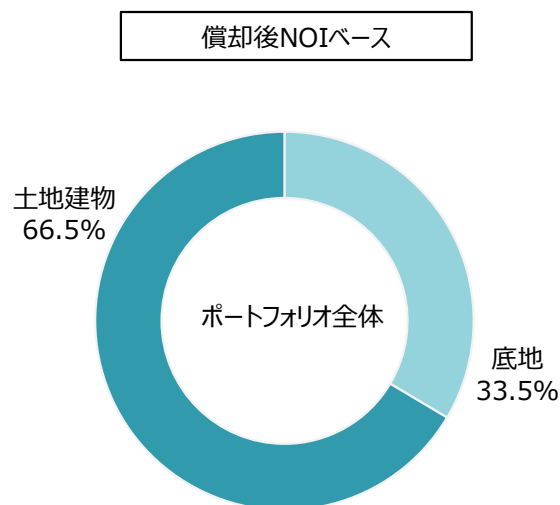
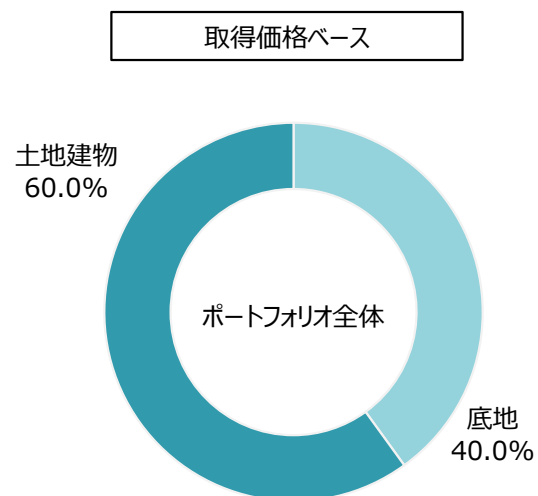
---

## エスコンジャパンリート投資法人の概要

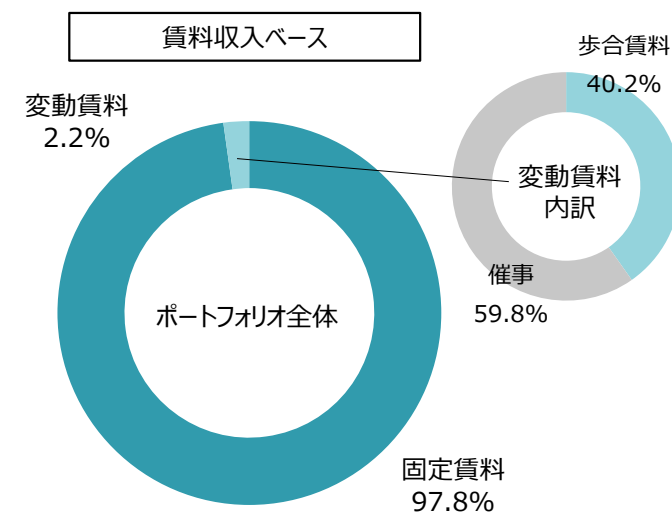
上場日	2019年2月13日
決算期	1月、7月
格付	R&I（格付投資情報センター）：A－ 安定的
発行済投資口数	360,667口
資産運用会社	株式会社エスコンアセットマネジメント (株主：株式会社エスコン100%)
投資口価格	124,300円 (2025年7月末時点)
予想分配金	第18期（2026年1月期）：3,510円 第19期（2026年7月期）：3,522円



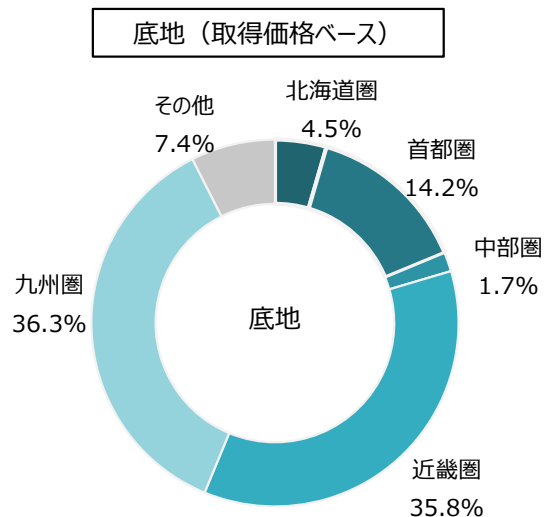
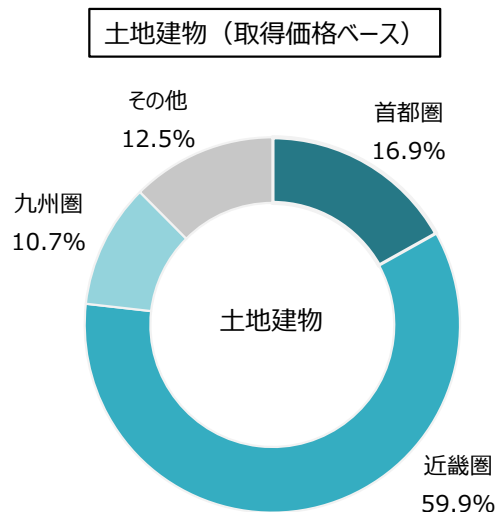
## 土地建物と底地の比率



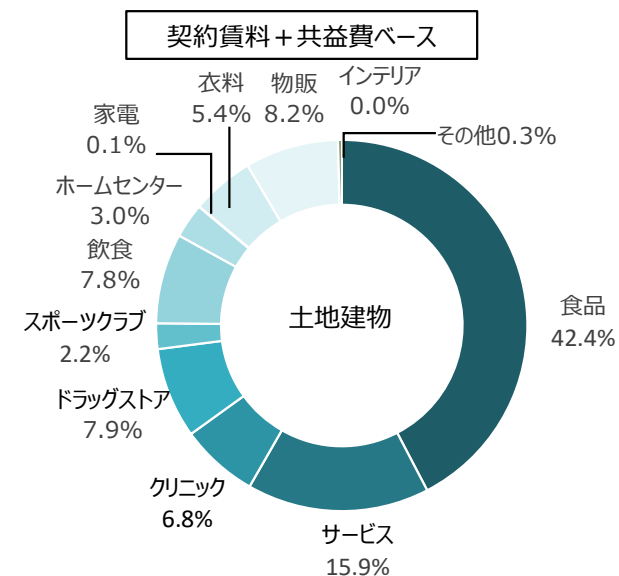
## 固定賃料・変動賃料



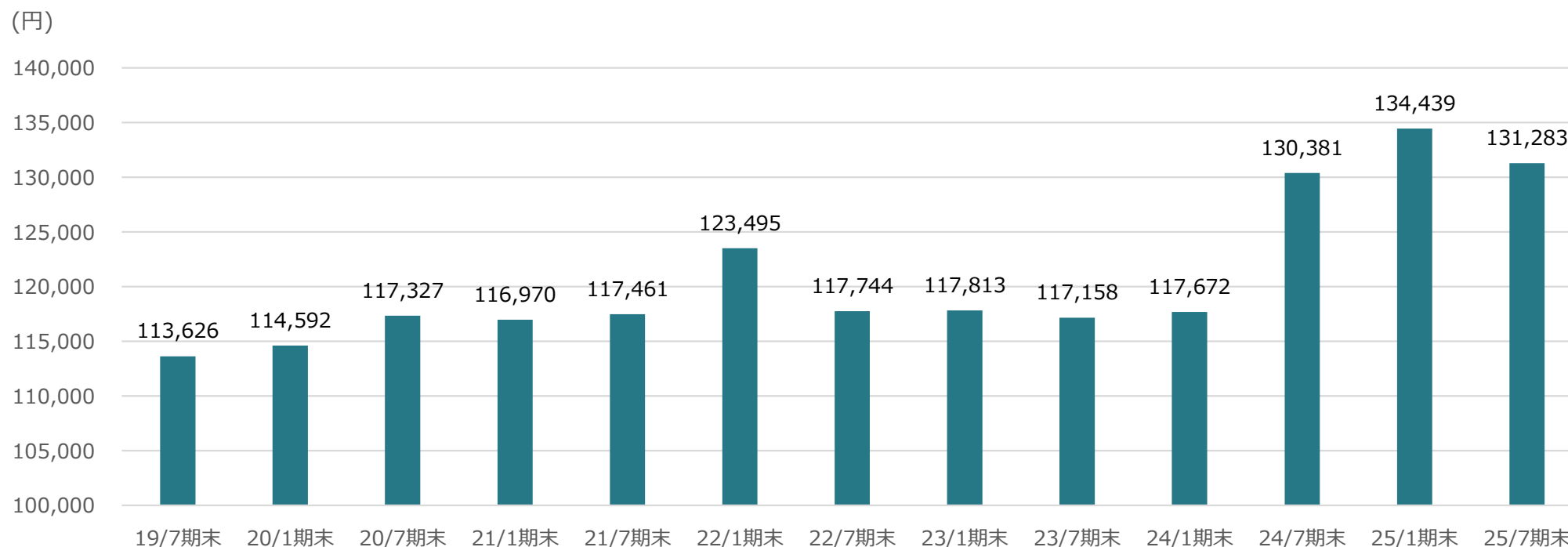
## 地域構成



## テナント構成



## 1口当たりNAVの推移



## 稼働率の推移

第8期 2020/8/1～ 2021/1/31	第9期 2021/2/1～ 2021/7/31	第10期 2021/8/1～ 2022/1/31	第11期 2022/2/1～ 2022/7/31	第12期 2022/8/1～ 2023/1/31	第13期 2023/2/1～ 2023/7/31	第14期 2023/8/1～ 2024/1/31	第15期 2024/2/1～ 2024/7/31	第16期 2024/8/1～ 2025/1/31	第17期 2025/2/1～ 2025/7/31
99.8%	99.5%	99.7%	99.9%	100%	99.9%	99.3%	99.8%	99.7%	99.1%

## 貸借対照表

	第16期 2025年1月期	第17期 2025年7月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,727,886	2,697,492
信託現金及び信託預金	3,830,889	3,786,111
営業未収入金	67,147	78,544
前払費用	82,564	81,129
流動資産合計	6,708,488	6,643,278
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	14,335,854	14,660,926
減価償却累計額	△1,482,949	△1,687,143
信託建物（純額）	12,852,904	12,973,782
信託構築物	140,530	142,858
減価償却累計額	△42,611	△46,372
信託構築物（純額）	97,918	96,486
信託工具、器具及び備品	63,367	64,018
減価償却累計額	△32,616	△38,059
信託工具、器具及び備品（純額）	30,751	25,959
信託土地	57,385,910	58,551,232
信託建設仮勘定	10,485	—
有形固定資産合計	70,377,970	71,647,460
無形固定資産		
商標権	341	287
無形固定資産合計	341	287
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	76,943	97,690
繰延税金資産	7	15
投資その他の資産合計	86,951	107,705
固定資産合計	70,465,262	71,755,453
資産合計	77,173,751	78,398,731

(千円)

	第16期 2025年1月期	第17期 2025年7月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	262,536	215,196
1年内返済予定の長期借入金	11,375,700	12,725,700
未払金	64,703	17,682
未払費用	168,738	229,446
未払法人税等	684	493
未払消費税等	99,066	28,377
前受金	409,120	418,686
預り金	2,755	422
流動負債合計	12,383,305	13,636,005
固定負債		
長期借入金	21,715,300	21,525,300
信託預り敷金及び保証金	2,648,277	2,661,860
固定負債合計	24,363,577	24,187,160
負債合計	36,746,882	37,823,166
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	39,173,828	39,173,828
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,253,039	1,401,736
剰余金合計	1,253,039	1,401,736
投資主資本合計	40,426,868	40,575,565
純資産合計	40,426,868	40,575,565
負債純資産合計	77,173,751	78,398,731

損益計算書

(千円)

	第16期 2025年1月期	第17期 2025年7月期
営業収益		
賃貸事業収入	2,408,141	2,632,437
その他賃貸事業収入	386,099	492,442
営業収益合計	2,794,240	3,124,880
営業費用		
賃貸事業費用	1,140,323	1,179,781
資産運用報酬	141,787	196,731
資産保管手数料	3,706	3,749
一般事務委託手数料	11,709	11,781
役員報酬	5,400	5,400
公租公課	7,780	9,701
その他営業費用	44,333	49,203
営業費用合計	1,355,040	1,456,349
営業利益	1,439,199	1,668,531
営業外収益		
受取利息	492	2,770
未払分配金除斥益	2,129	1,171
還付加算金	372	—
営業外収益合計	2,994	3,941
営業外費用		
支払利息	139,474	203,079
融資関連費用	49,073	66,829
営業外費用合計	188,547	269,909
経常利益	1,253,646	1,402,563
税引前当期純利益	1,253,646	1,402,563
法人税、住民税及び事業税	759	917
法人税等調整額	11	△7
法人税等合計	770	909
当期純利益	1,252,875	1,401,653
前期繰越利益	164	82
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,253,039	1,401,736

修繕費・資本的支出・減価償却費

実績

(千円)

	第16期 2025年1月期	第17期 2025年7月期
修繕費	63,493	120,564
資本的支出	187,630	321,092
主な内訳	tonarie南千里 リニューアル工事 95,241 tonarie清和台 トイレ改修工事 12,601	tonarie南千里 リニューアル工事 176,188 あずみが丘プランニューモール 屋上駐車場全面防水工事 76,666
減価償却費	209,799	214,670

予想

(千円)

	第18期 2026年1月期	第19期 2026年7月期
修繕費	50,512	66,750
資本的支出	209,354	176,786
主な内訳	シュロアモール長嶺 □棟ボイラー・ポンプ更新工事 25,385 tonarie南千里 厨房用排気ファン機器更新 20,493	tonarie清和台 屋上駐車場防水更新工事 30,685 空調設備更新工事 17,425
減価償却費	218,881	224,102



物件別収支状況（2025年7月期）

(千円)

物件名称	ヤマダ電機 テックランド 札幌白石店 (底地)	あすみが丘 プランニュー モール	西白井駅前 プラザ	fab南大沢	ケースデンキ おゆみ野店 (底地)	ニトリ土浦店 (底地)	ニトリ今市店 (底地)	マックスバリュ 桔梗が丘東店 (底地)	tonarie 南千里	tonarie 清和台	tonarie 大和高田	tonarie 桐・美木多	ラ・ムー 北津守店 (底地)	ケースデンキ 西神戸店 (底地)	山陽マルナカ 水谷店 (底地)
運用日数（日）	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
築年数（年）	-	24.9	25.3	23.7	-	-	-	-	20.8	17.8	6.8	6.3	-	-	-
賃貸事業収益	非開示	254,767	20,250	145,018	70,734	非開示	非開示	非開示	648,022	183,803	363,618	269,695	38,148	62,177	非開示
賃貸事業収入		187,625	17,071	111,780	70,734				580,938	147,895	299,165	228,294	38,148	62,177	
その他		67,142	3,179	33,237	-				67,083	35,907	64,453	41,401	-	-	
賃貸事業費用		179,707	10,757	59,087	7,648				182,666	96,617	148,507	95,604	6,987	5,544	
公租公課		23,859	1,327	7,349	7,066				28,921	12,504	24,312	14,638	6,237	4,794	
管理委託費		37,548	1,894	17,257	332				49,901	28,145	50,585	34,498	499	499	
保険料		1,984	90	1,152	-				1,110	864	1,406	1,081	-	-	
修繕費		34,201	4,289	849	-				37,033	21,556	8,429	6,047	-	-	
その他		82,112	3,154	32,477	250				65,698	33,547	63,774	39,339	250	250	
賃貸NOI	28,116	75,060	9,493	85,930	63,085	26,679	10,606	14,450	465,355	87,185	215,111	174,091	31,161	56,633	30,857
減価償却費	-	20,969	1,059	19,824	-	-	-	-	25,454	29,681	41,267	33,075	-	-	-
賃貸事業損益	28,116	54,090	8,434	66,106	63,085	26,679	10,606	14,450	439,901	57,504	173,843	141,015	31,161	56,633	30,857
資本的支出	-	97,860	-	123	-	-	-	-	185,052	16,665	6,703	1,020	-	-	-
NCF	28,116	△22,799	9,493	85,806	63,085	26,679	10,606	14,450	280,303	70,520	208,407	173,071	31,161	56,633	30,857

物件名称	トライアル 近江八幡店 (底地)	クスリのアオキ 斑鳩店 (底地)	ドラッグユタカ 向日上 植野店 (底地)	ウエルシア 尼崎武庫 元町店 (底地)	ココカラファイン 寝屋川 公園店 (底地)	ENEOS 伊川谷SS店 (底地)	Geo 彦根高宮店 (底地)	コーナン tonarie 大和高田店 (底地)	シュロアモール 長嶺	福岡春日 プロジェクト (底地)	フジグラン ナタリー	ケースデンキ 倉敷店 (底地)	支倉 メディカルビル	合計／平均
運用日数（日）	181	181	181	181	181	181	181	122	181	181	181	181	181	
築年数（年）	-	-	-	-	-	-	-	-	18.0	-	26.2	-	12.4	18.2
賃貸事業収益	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	321,690	268,725	非開示	非開示	50,741	3,124,880
賃貸事業収入									148,615	268,725			43,778	2,632,437
その他									173,074	-			6,962	492,442
賃貸事業費用									64,794	45,257			14,182	965,111
公租公課									14,348	41,253			3,596	225,198
管理委託費									13,421	2,448			2,049	245,927
保険料									990	-			212	10,788
修繕費									7,218	-			939	120,564
その他									28,814	1,556			7,383	362,632
賃貸NOI	21,952	18,445	10,125	11,708	14,821	12,147	6,913	15,248	256,896	223,467	104,436	53,228	36,558	2,159,769
減価償却費	-	-	-	-	-	-	-	-	11,945	-	19,968	-	11,422	214,670
賃貸事業損益	21,952	18,445	10,125	11,708	14,821	12,147	6,913	15,248	244,950	223,467	84,467	53,228	25,136	1,945,099
資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-	13,619	-	-	-	48	321,092
NCF	21,952	18,445	10,125	11,708	14,821	12,147	6,913	15,248	243,277	223,467	104,436	53,228	36,510	1,838,677

物件別鑑定評価（2025年7月末）

(百万円)

物件名称	取得価格	鑑定評価額		評価時点 差額 (B) - (A)	償却前鑑定 NOI利回り ※1	償却後鑑定 NOI利回り ※1	割引率
		2025/1/31 (A)	2025/7/31 (B)				
ヤマダ電機テックランド 札幌白石店（底地）	1,300	1,350	1,350	-	4.4%	4.4%	4.4 %
あすみが丘 プランニューモール①※2※3	3,200	3,290	2,220	△1,070	6.0%	4.6%	4.8 %
あすみが丘 プランニューモール②※2		164	164	-			～6年度： 4.7% 7～10年度： 4.8% 11年度： 4.9%
あすみが丘マクドナルド （底地）		151	153	2			～7ヶ月目： 4.2% 8ヶ月目～： 4.3%
西白井駅前プラザ	451	489	471	△18	5.9%	5.4%	4.9 %
fab南大沢	3,600	4,400	4,390	△10	4.9%	3.8%	3.9 %
ケースデンキおゆみ野店 （底地）	2,710	2,880	2,890	10	4.7%	4.7%	4.7 %
ニトリ土浦店（底地）	999	1,100	1,100	-	5.4%	5.4%	5.3 %
ニトリ今市店（底地）	363	411	412	1	6.0%	6.0%	5.6 %
マックスバリュ桔梗が丘東店 （底地）	477	554	556	2	6.2%	6.2%	5.6 %
tonarie南千里（商業棟）	7,200	11,100	10,900	△200	14.0%	13.3%	4.3 %
tonarie清和台	3,290	3,380	3,290	△90	5.3%	3.5%	5.2 %
tonarie大和高田	8,208	8,130	8,130	-	4.9%	3.9%	4.6 %
tonarie桐・美木多	6,986	7,210	7,210	-	4.9%	3.9%	4.3 %
ラ・ムー北津守店（底地）	1,270	1,480	1,480	-	4.9%	4.9%	4.3 %
ケースデンキ西神戸店 （底地）	2,133	2,470	2,470	-	5.3%	5.3%	4.6 %
山陽マルナカ水谷店 （底地）	1,430	1,550	1,560	10	4.4%	4.4%	4.6 %
トライアル近江八幡店 （底地）	1,010	1,110	1,120	10	4.4%	4.4%	4.6 %
クスのアオキ斑鳩店 （底地）	711	731	731	△0	5.3%	5.3%	5.2 %
ドラッグユタカ向日上植野店 （底地）	460	477	477	-	4.5%	4.5%	4.4 %

物件名称	取得価格	鑑定評価額		評価時点 差額 (B) - (A)	償却前鑑定 NOI利回り ※1	償却後鑑定 NOI利回り ※1	割引率
		2025/1/31 (A)	2025/7/31 (B)				
ウエルシア尼崎武庫元町店 （底地）	565	578	579	1	4.2%	4.2%	～5年度： 4.0% 6年度～： 4.1%
ココカラファイン寝屋川公園店 （底地）	702	721	721	-	4.3%	4.3%	～2年度： 4.1% 3年度～： 4.2%
ENEOS伊川谷SS店 （底地）	530	531	531	-	4.7%	4.7%	～4年度： 4.2% 5年度～： 4.3%
ゲオ彦根高宮店（底地）	300	303	301	△2	4.8%	4.8%	4.3 %
コーナンtonarie大和高田店 （底地）※4	1,145	1,170	1,180	10	3.8%	3.8%	4.5 %
シュロアモール長嶺	4,600	4,190	4,190	-	3.9%	3.4%	5.0 %
ミスターマックス春日（底地）	3,387	4,010	4,090	80	4.2%	4.2%	4.5 %
ユニクロ春日（底地）	595	685	696	11	4.0%	4.0%	4.6 %
Avail.しまむら春日（底地）	863	1,130	1,140	10	4.8%	4.8%	4.6 %
au-SoftBank春日 （底地）	143	162	164	2	4.7%	4.7%	4.6 %
くら寿司春日（底地）	261	306	311	5	4.6%	4.6%	4.6 %
ドコモショップ春日（底地）	160	183	186	3	4.7%	4.7%	4.6 %
こんぴら丸春日（底地）	236	266	270	4	4.6%	4.6%	4.6 %
ワンカルビ春日（底地）	236	266	271	5	4.7%	4.7%	4.6 %
資さん春日（底地）	401	423	429	6	4.4%	4.4%	4.6 %
ナフコ春日（底地）	2,631	3,500	3,600	100	4.3%	4.3%	4.5 %
ケースデンキ春日（底地）	1,487	1,880	1,960	80	4.4%	4.4%	4.5 %
フジグランナターレー	3,950	4,190	4,190	-	5.2%	4.2%	4.8 %
ケースデンキ倉敷店（底地）	2,121	2,460	2,460	-	5.0%	5.0%	4.6 %
支倉メディカルビル	1,400	1,480	1,480	-	4.8%	3.2%	4.3 %
合 計※5	71,518	80,861	79,823	△1,038	5.7%	5.1%	
	70,373	79,691					

（参考） 第16期決算説明資料にて開示した2025年1月31日時点の取得価額及び鑑定評価額

## 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 (決算期)	2019年2月13日 (決算期1月、7月)
スポンサー	株式会社エスコン (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） 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 (取得価格ベース)	38物件、715億円
地域分散 (取得価格ベース)	北海道圏1.8% 首都圏15.8% 中部圏0.7% 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 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29日時点）

商号	株式会社エスコンアセットマネジメント (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 金融商品取引業登録／関東財務局長（金商） 第2825号（投資運用業） 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

## 2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 「株式会社エスコン」は、2025年7月1日付で「株式会社日本エスコン」より商号変更を行っております。

## 5ページ

- ※1 取得価格ベースです。
- ※2 「ヘルスケア施設」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に規定するサービス付き高齢者向け住宅、又は老人福祉法第29条に規定する有料老人ホーム若しくは同法第5条の2第6項に基づく認知症高齢者グループホームをいいます。医療法第1条の5第1項に規定する病院は含みません。
- ※3 「北海道圏」とは、北海道を、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県及び群馬県を、「中部圏」とは、愛知県、静岡県、三重県、長野県及び岐阜県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県を、「九州圏」とは、福岡県、熊本県、鹿児島県、宮崎県、大分県、佐賀県及び長崎県をそれぞれいいます。

## 6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

## 10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。

## 12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9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8月版）」時価総額加重平均予想分配金利回りを引用しています。

## 22ページ

- ※1 「償却前鑑定NOI利回り」には2025年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における1期目の運営純収益の取得価格に対する比率を、また「償却後鑑定NOI利回り」には、同不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における運営純収益から減価償却費を除いた数値の取得価格に対する比率を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。償却後鑑定NOI利回りの算定に用いている減価償却費は、2025年7月31日時点の保有資産に係る2026年1月期の減価償却費を年換算したものです（2026年1月期の資本的支出に係る減価償却費は考慮していません）。
- ※2 「あすみが丘プランニューモール」の鑑定評価額は、商業棟を①、別棟（2024年4月30日付で株式会社あきんどスシローより無償取得した建物をいいます。）を②として、それぞれ記載しています。
- ※3 「あすみが丘プランニューモール」の鑑定評価額の低下は、エンジニアリングレポートを新たに取得したことにより、将来の修繕費や資本的支出の増加が見込まれたことによるものです。
- ※4 「コーナンtonarie大和高田店（底地）」の「2025/1/31（A）」に記載の鑑定評価額は、2025年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。
- ※5 ポートフォリオ合計の「2025/1/31（A）」に記載の鑑定評価額は、各保有資産の「2025/1/31（A）」に記載の鑑定評価額を合計した額であり、2025年1月31日時点で本投資法人が保有していた資産の開示上の鑑定評価額の合計「79,691百万円」とは一致していません。



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/>）





