ES CON JAPAN REIT

2026年10月21日

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

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※**

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HOKKAIDO

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スポンサー紹介①

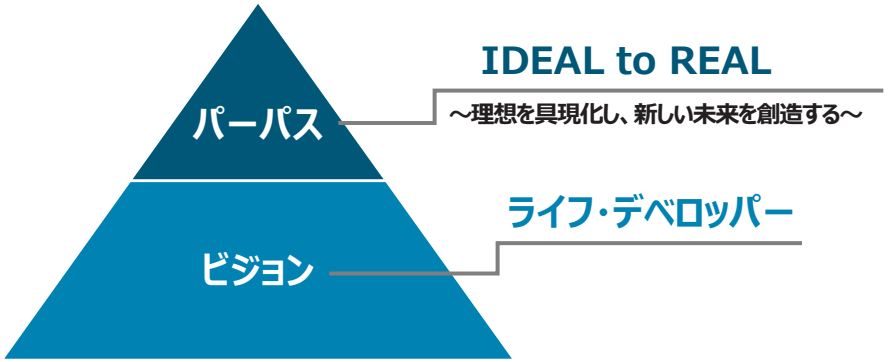
中部電力グループのエスコン

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。

●株式会社エスコン（スポンサー）

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（2026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

＜経営理念＞





ES CON × 中部電力グループ

強力なスポンサー体制

エスコンジャパンリート投資法人のスポンサー紹介②

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開発、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・開発案件の例

北海道でのまちづくり

■ Fビレッジにおける開発



■ JR北広島駅西口エリア活性化事業



■ SAKURA MIRAI SHIN ŌMURA



■ tonarieつくばスクエア



■ 名古屋競馬場跡地開発事業



■ TSUNAGU GARDEN千里藤白台



エスコンジャパンリート投資法人のスポンサー紹介③

エスコンによる開発事例「北海道ボールパークFビレッジ周辺の開発」



■開発完了

分譲マンション
レ・ジェイド
北海道ボールパーク



2023年3月竣工

シニアレジデンス
マスターズヴェラス
北海道ボールパーク



2024年6月～ 入居開始

■開発中

ホテル
（仮称）北海道ボールパーク
ホテルプロジェクト



客室数：182室
2027年秋開業予定

タワーマンション
エスコンフィールドタワー



総戸数：508戸
2028年12月竣工予定

商業・オフィス・賃貸レジデンス
（仮称）Fビレッジ複合施設
（仮称）ドーミーFビレッジ



2028年春開業予定

エスコンジャパンリート投資法人の特徴①

ES CON JAPAN REIT

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※1

商業施設	住宅	持続可能な社会の実現に資する資産 （ヘルスケア施設※2、教育関連施設、災害拠点となるホテル・物流施設等）
60%以上	40%以下	

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）※3を中心

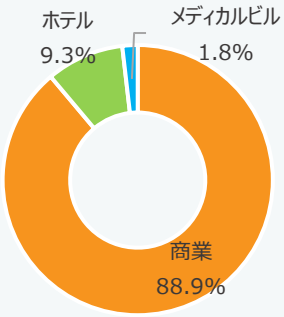
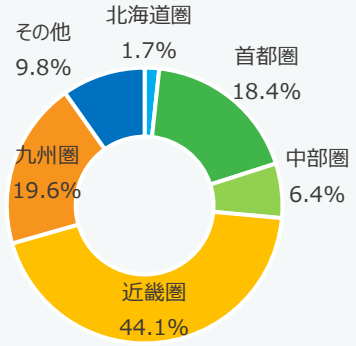
本投資法人の保有物件を核とした地域コミュニティの創出・活性化による魅力的なまちづくりと人々の豊かな暮らしの実現

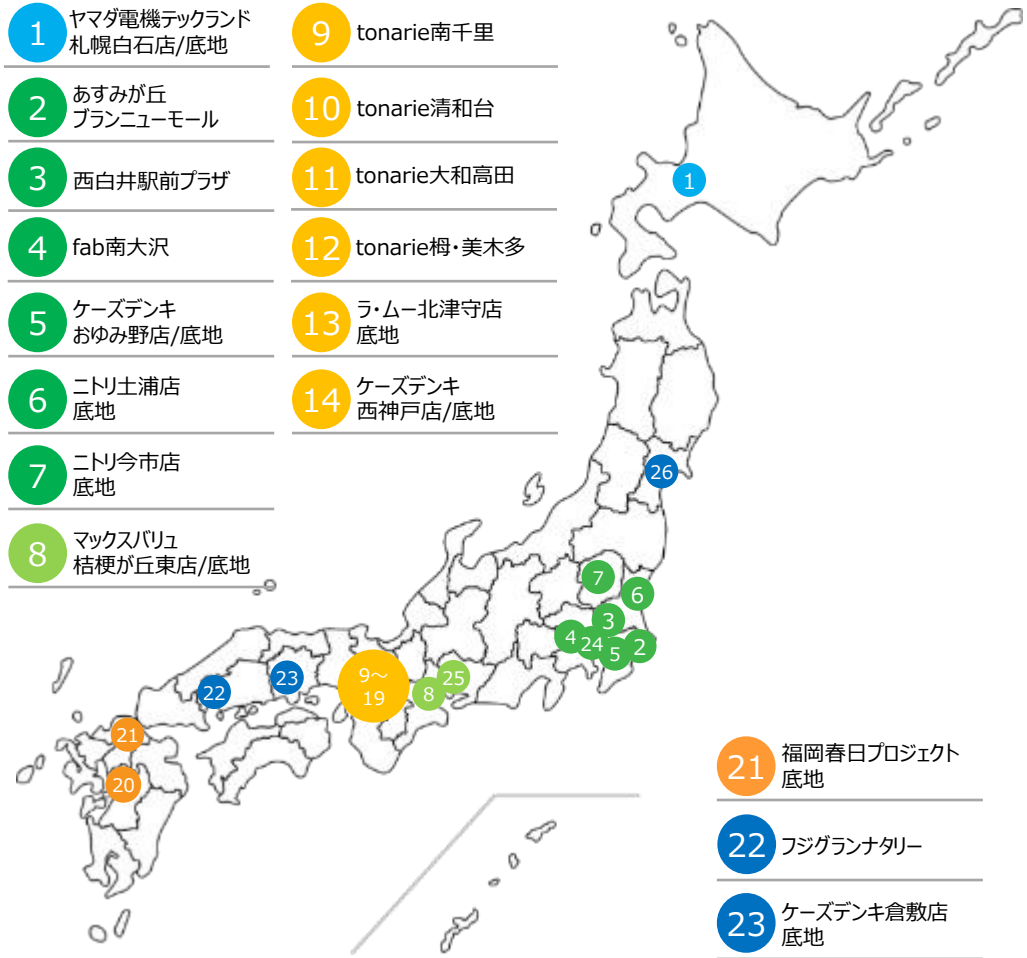
- 投資も視野に入れた周辺施設との連携
- まちの中心、暮らしの中心となるコミュニティ作り
- 多様な世代にとって居心地の良い施設づくり
- エスコン 中部電力グループとの相乗効果

エスコンジャパンリート投資法人の特徴②

ES CON JAPAN REIT

ポートフォリオ概要①

資産規模 （取得価格の合計）	36物件、 763億円
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） （2026年7月末時点）	99.7%



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栂・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 ゲオ彦根高宮店 底地
19 コーナンtonarie 大和高田店/底地
20 シュロアモール長嶺
21 福岡春日プロジェクト 底地
22 フジグランナタリー
23 ケーズデンキ倉敷店 底地
24 ナインアワーズウーマン 新宿
25 SONO Moon Nagoya
26 支倉メディカルビル

エスコンジャパンリート投資法人の特徴③

ES CON JAPAN REIT

ポートフォリオ概要②

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


④fab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


⑨tonarie南千里



⑩tonarie清和台


⑪tonarie大和高田



⑫tonarie栂・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ゲオ彦根高宮店
底地


⑲コーナンtonarie
大和高田店/底地



⑳シュロアモール長嶺


㉑福岡春日プロジェクト
底地


㉒フジグランナタリー


㉓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


㉔ナインアワーズ
ウーマン新宿


㉕SONO Moon
Nagoya


㉖支倉メディカルビル

エスコンジャパンリート投資法人の特徴④

保有資産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、「tonarie」等の暮らし密着型商業施設を保有しています。また、保有資産を起点に、自治体や地域の皆さまとも協力しながら、地域コミュニティへの貢献を行っています。

●地域密着型商業施設「tonarie」





利便性の優れた立地

駅前など、日常的な通いやすさを備えた利便性の高い立地

スーパーを核にしたテナント構成

食品スーパーを核に、日常生活に不可欠な店舗が中心のテナント構成で、安定した需要を取り込む

●保有施設における各種イベントの開催



餅つき大会
（tonarie清和台）



警察署とのキッズイベント
（tonarie大和高田）

●災害時における地域貢献



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、災害時に避難場所として活用できるよう、熊本市と協定書を締結。令和8年熊本地震の際にも駐車場の開放を実施

エスコンジャパンリート投資法人の特徴⑤

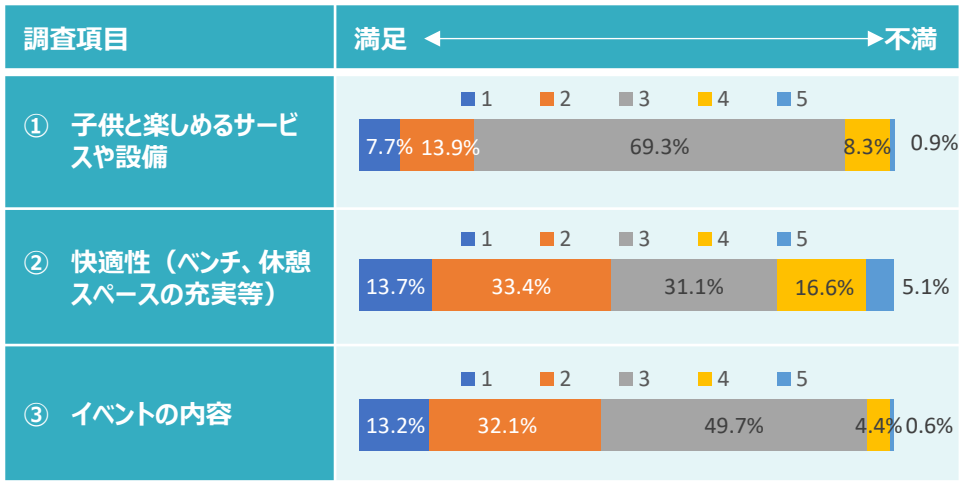
tonarie南千里での取組み実績

tonarie南千里の大規模リニューアル工事を通じた、地域の方々やテナントの皆さまが一体となるコミュニティづくりを意識したバリューアップ施策が奏功し、賃料収入の大幅な増加（約2.7倍※）を達成しています。

●来館者満足度調査（tonarie南千里）

✓ 本投資法人では、保有する施設の魅力向上へ向け、定期的な満足度調査を実施。tonarie南千里においても2023年に実施

調査で明らかになった主な改善点の例（tonarie南千里）



調査結果を踏まえたリニューアル工事

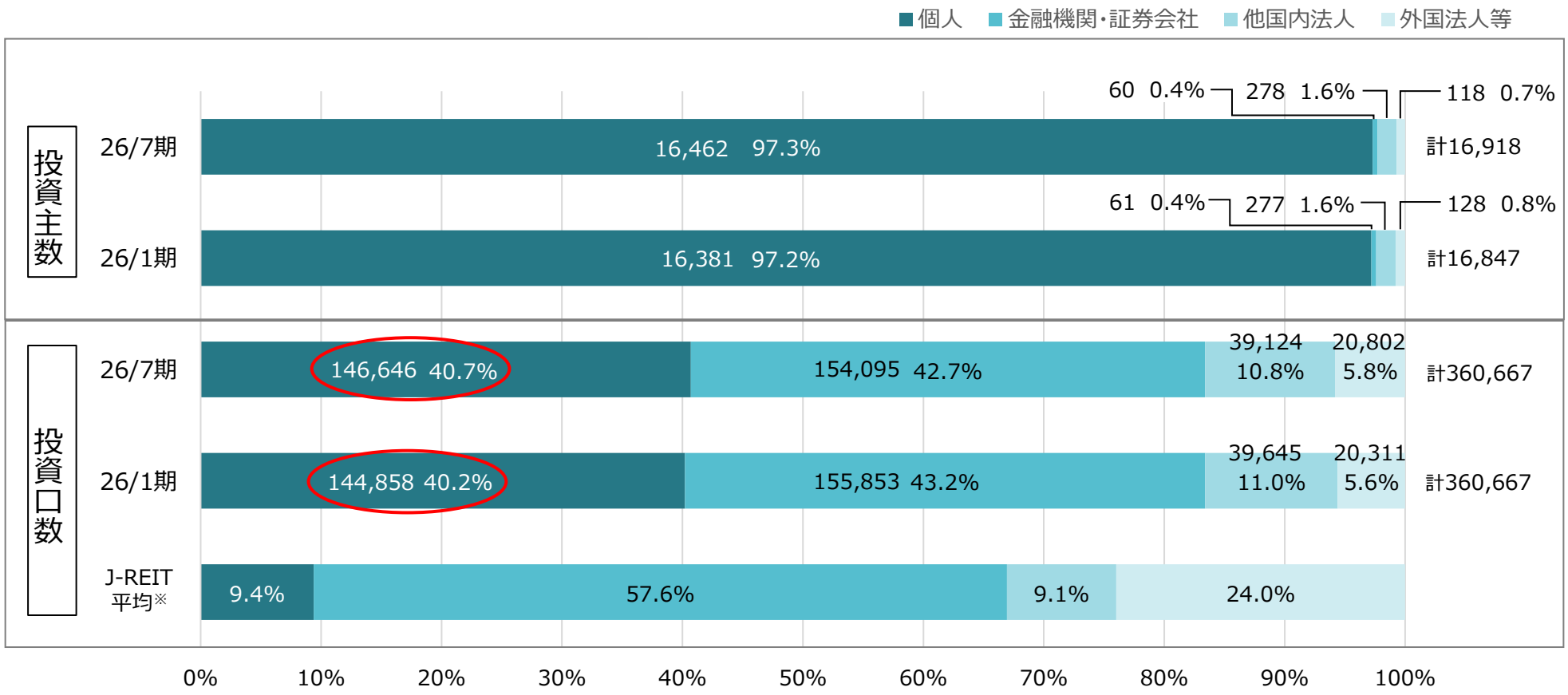
●リニューアルオープンの様子



エスコンジャパンリート投資法人の特徴⑥

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さまのサポートのもと運営を行っています。

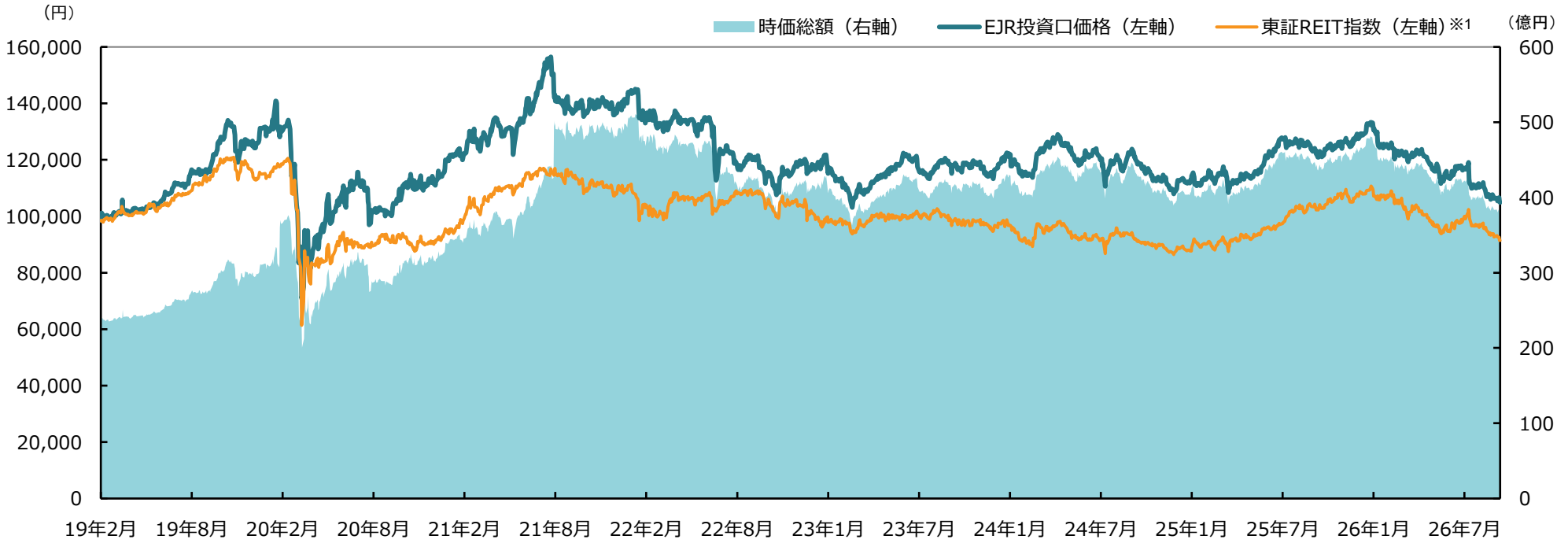


エスコンジャパンリート投資法人のパフォーマンス①

ES CON JAPAN REIT

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。



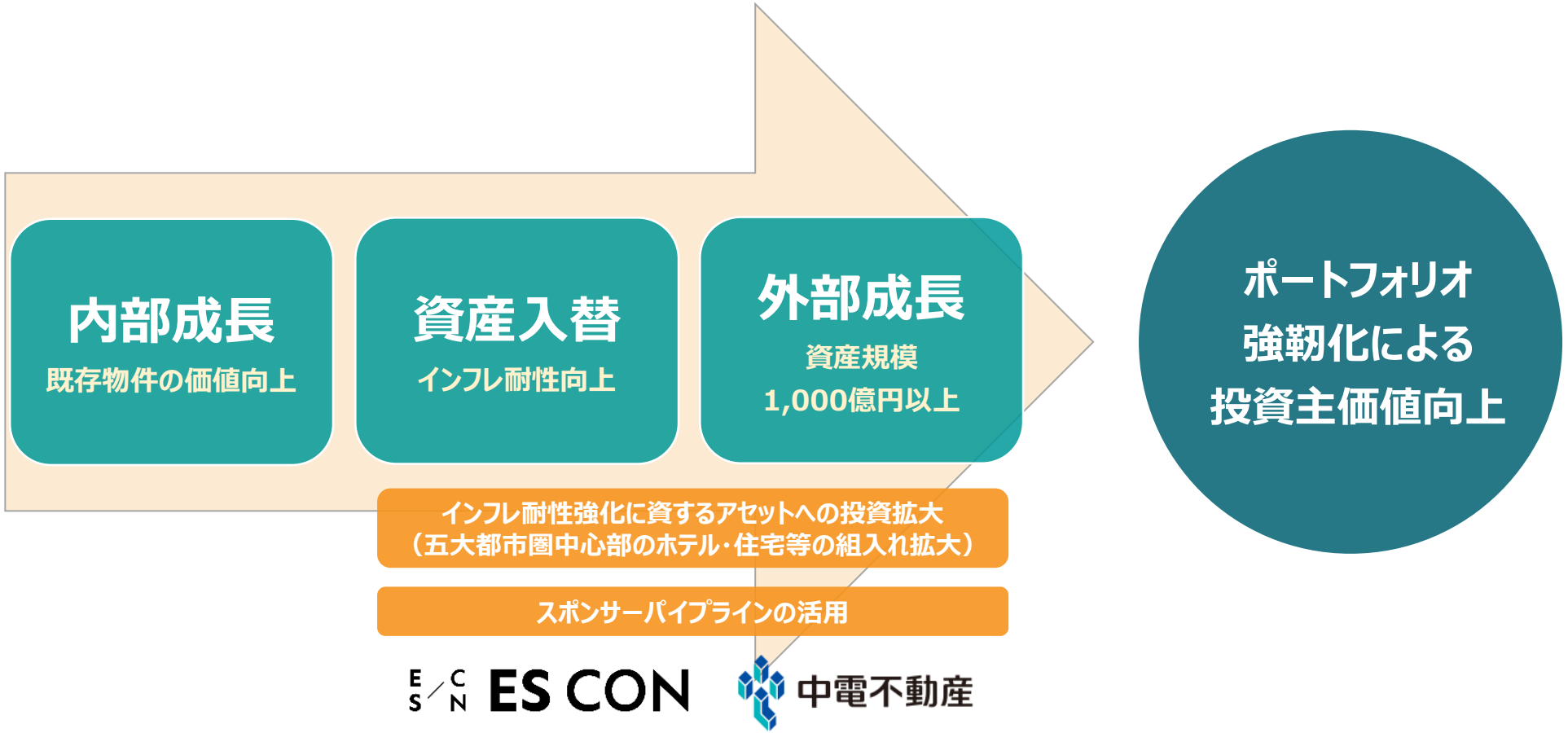
予想分配金利回り（2026年9月末時点）

予想年間分配金利回り※2　本投資法人 **6.69** %　J-REIT平均 5.12%

エスコンジャパンリート投資法人のパフォーマンス②

今後の成長戦略

インフレ環境下において、「内部成長」×「資産入替を伴う外部成長」により、さらなるポートフォリオ強靭化に取り組んでいきます。また、中期目標として資産規模1,000億円以上の達成を目指します。



エスコンジャパンリート投資法人のパフォーマンス③

第19期（2026年7月期）の取組み：ポートフォリオの成長性強化へ向けて

第18期（2026年1月期）～第19期（2026年7月期）に資産入替を実施し、収益の成長余地が限定的な底地4物件を譲渡する一方、本投資法人初のインフレ耐性のあるホテルを2物件取得しています。また、取得物件のうち「SONO Moon Nagoya」はリブランドも実施しました。

資産入替（25年12月～26年3月）

譲渡（商業底地4物件）

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）



2026年3月譲渡

取得（ホテル2物件）

ナインアワーズ ウーマン新宿	SONO Moon Nagoya





2025年12月取得　2026年2月取得

●SONO Moon Nagoyaのリブランド



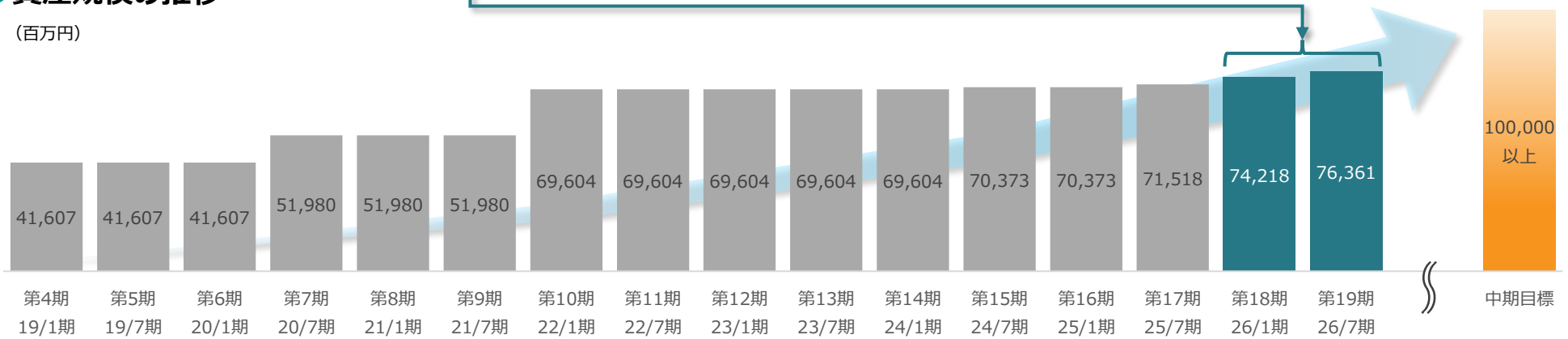


→取得物件の収益ポテンシャルを最大化

●資産規模の推移

「底地の譲渡」×「ホテルの取得」→インフレ耐性の強化

（百万円）

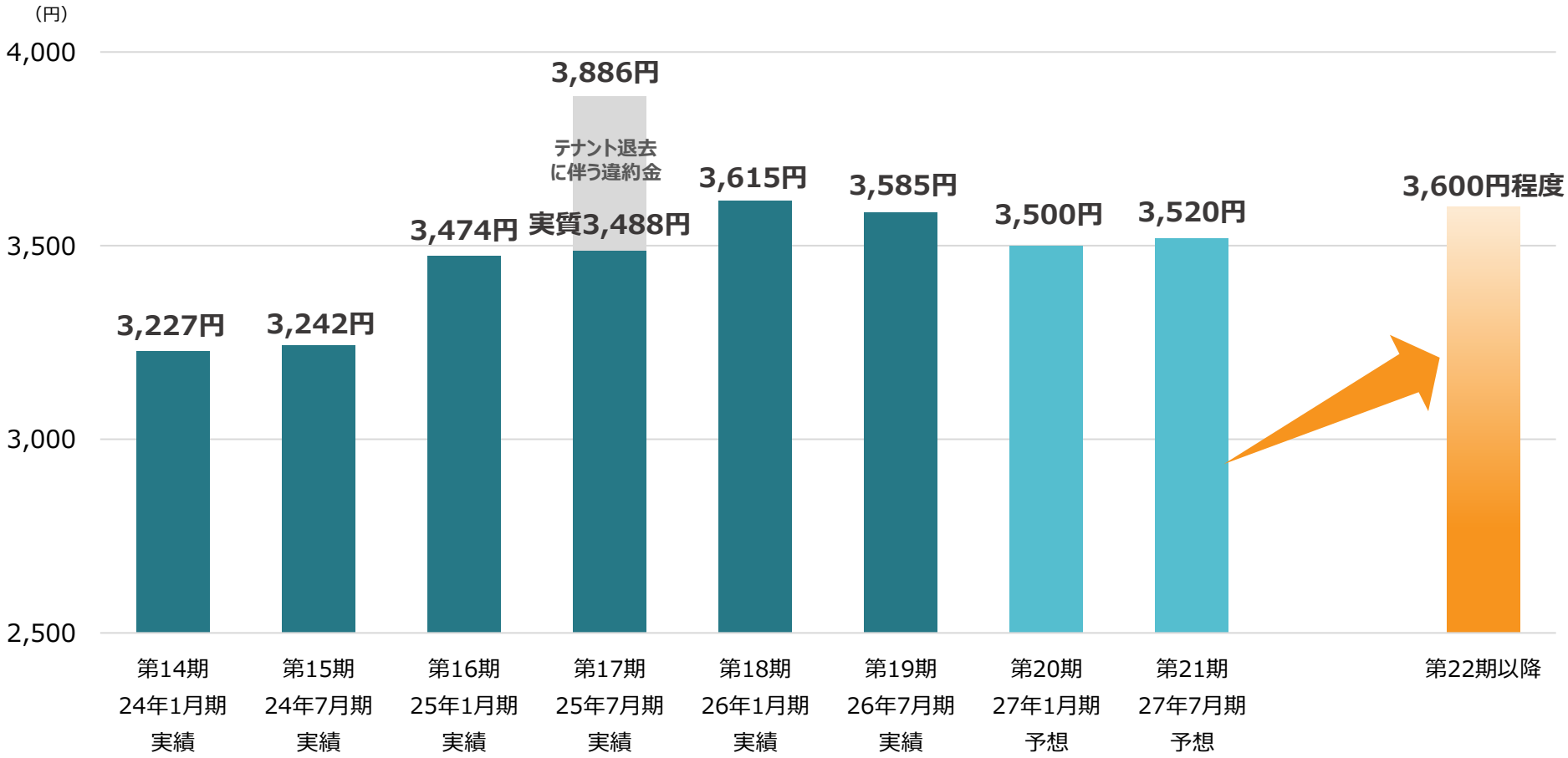


エスコンジャパンリート投資法人のパフォーマンス④

ES CON JAPAN REIT

1口当たり分配金の推移

エスコンジャパンリート投資法人の1口当たり分配金（巡航ベース）は安定して推移しています。
また、今後は各種成長戦略の実施により、早期に3,600円台への到達を目指します。



エスコンジャパンリート投資法人のパフォーマンス⑤

個人投資家の皆さまと育む循環的成長の確立へ

施設利用者・投資家 様



商品・サービスの提供

お買い物
宿泊

分配金

投資口購入

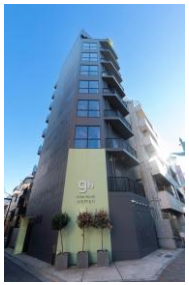
賃料

運営・管理

エスコンジャパンリート投資法人

エスコンジャパンリート投資法人が保有する各施設





● 保有施設での個人投資家向け説明会
（あすみが丘ブランニューモール）



Appendix（2026年7月末時点）

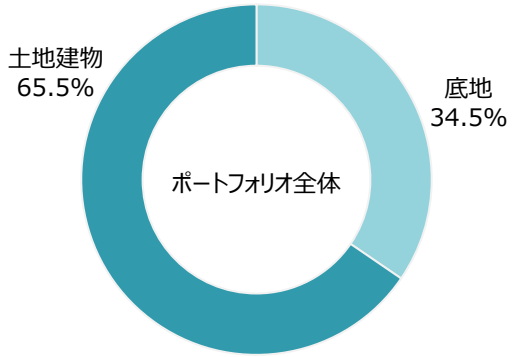
エスコンジャパンリート投資法人の概要

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	111,800円 （2026年7月末時点）
予想分配金	第20期（2027年1月期）：3,500円 第21期（2027年7月期）：3,520円

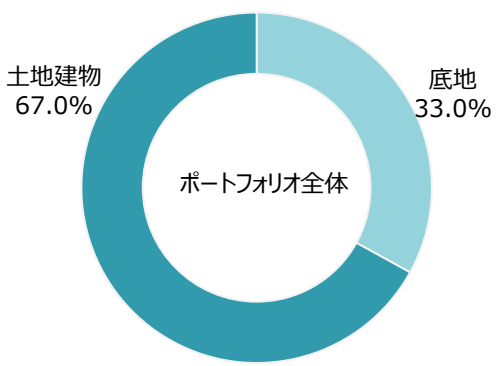
ポートフォリオの概要（2026年7月末）

土地建物と底地の比率

取得価格ベース

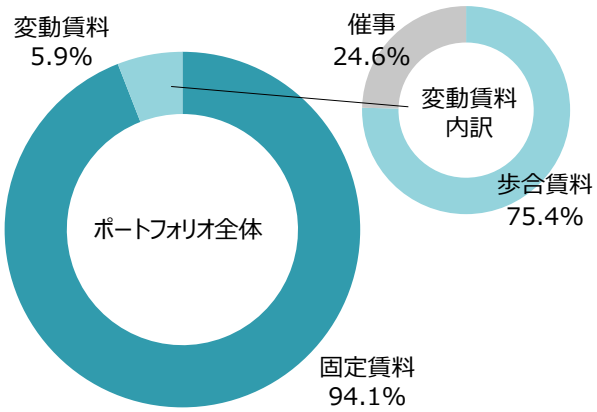


償却後NOIベース※



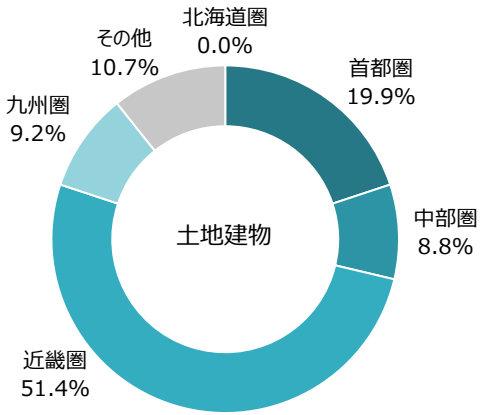
固定賃料・変動賃料

賃料収入ベース

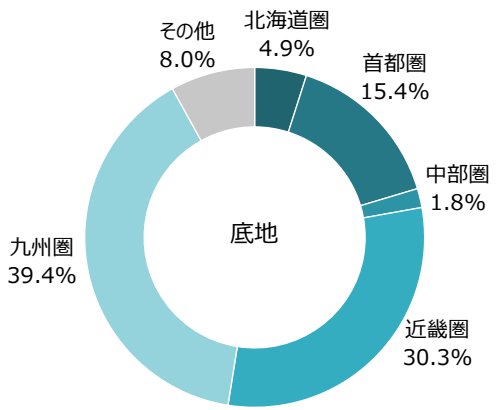


地域構成

土地建物（取得価格ベース）

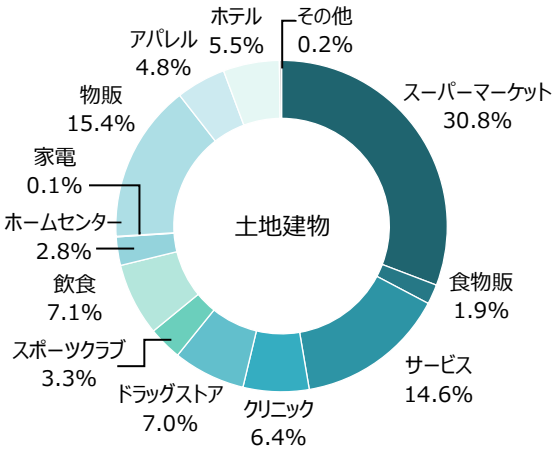


底地（取得価格ベース）



テナント構成

契約賃料＋共益費ベース



貸借対照表

（千円）

	第18期 2026年1月期	第19期 2026年7月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,451,053	2,198,987
信託現金及び信託預金	3,911,642	3,908,202
営業未収入金	63,821	89,610
前払費用	75,361	99,454
その他	6,404	60,196
流動資産合計	6,508,283	6,356,450
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	15,289,148	16,700,843
減価償却累計額	△1,897,280	△2,130,763
信託建物（純額）	13,391,867	14,570,080
信託構築物	147,898	148,615
減価償却累計額	△50,395	△54,439
信託構築物（純額）	97,503	94,175
信託工具、器具及び備品	83,748	204,318
減価償却累計額	△43,150	△52,339
信託工具、器具及び備品（純額）	40,597	151,978
信託土地	60,817,438	61,916,562
有形固定資産合計	74,347,407	76,732,796
無形固定資産		
商標権	233	179
無形固定資産合計	233	179
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	133,643	184,514
繰延税金資産	10	10
投資その他の資産合計	143,654	194,524
固定資産合計	74,491,294	76,927,500
資産合計	80,999,578	83,283,951

	第18期 2026年1月期	第19期 2026年7月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	193,441	239,753
短期借入金	2,700,000	–
1年内返済予定の長期借入金	9,600,700	7,559,000
未払金	69,272	15,169
未払費用	233,887	235,864
前受金	412,276	423,999
預り金	159	159
流動負債合計	13,209,737	8,473,946
固定負債		
長期借入金	24,650,300	31,692,000
信託預り敷金及び保証金	2,661,778	2,651,181
固定負債合計	27,312,078	34,343,181
負債合計	40,521,815	42,817,127
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	39,173,828	39,173,828
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,303,933	1,292,995
剰余金合計	1,303,933	1,292,995
投資主資本合計	40,477,762	40,466,824
純資産合計	40,477,762	40,466,824
負債純資産合計	80,999,578	83,283,951

損益計算書、修繕費・資本的支出・減価償却費

ES CON JAPAN REIT

損益計算書

（千円）

	第18期 2026年1月期	第19期 2026年7月期
営業収益		
賃貸事業収入	2,650,666	2,708,693
その他賃貸事業収入	381,599	339,064
不動産等売却益	–	89,629
営業収益合計	3,032,265	3,137,388
営業費用		
賃貸事業費用	1,135,634	1,146,418
資産運用報酬	198,726	201,389
資産保管手数料	3,795	4,002
一般事務委託手数料	12,532	12,176
役員報酬	5,400	5,400
公租公課	10,663	24,189
その他営業費用	50,135	49,213
営業費用合計	1,416,888	1,442,789
営業利益	1,615,377	1,694,599
営業外収益		
受取利息	5,787	6,523
未払分配金除斥益	650	690
還付加算金	–	68
営業外収益合計	6,437	7,282
営業外費用		
支払利息	235,466	304,283
融資関連費用	81,763	103,900
営業外費用合計	317,230	408,184
経常利益	1,304,584	1,293,696
税引前当期純利益	1,304,584	1,293,696
法人税、住民税及び事業税	830	822
法人税等調整額	4	0
法人税等合計	835	823
当期純利益	1,303,749	1,292,873
前期繰越利益	184	122
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,303,933	1,292,995

修繕費・資本的支出・減価償却費

実績

（千円）

	第18期 2026年1月期	第19期 2026年7月期
修繕費	53,390	55,503
資本的支出	149,071	308,457
主な内訳	tonarie南千里 排気ファン更新工事 20,220 床タイル張替工事 16,416 シュロアモール長嶺 イ棟外壁塗装工事 12,659	SONO Moon Nagoya リブランド工事 78,199 シュロアモール長嶺 ロ棟機械室廻り機器新設工事 35,410
減価償却費	219,785	246,716

予想

（千円）

	第20期 2027年1月期	第21期 2027年7月期
修繕費	66,287	56,368
主な内訳	あすみが丘ブランニューモール 豪雨被害復旧等費用 10,000 シュロアモール長嶺 地震被害復旧等費用 10,000	–
資本的支出	339,833	258,454
主な内訳	あすみが丘ブランニューモール 受変電設備更新工事 32,031 豪雨被害復旧等費用 10,185 シュロアモール長嶺 地震被害復旧等費用 20,335	tonarie南千里 排気ファン更新工事 43,818 tonarie清和台 屋上駐車場防水更新工事 30,685 シュロアモール長嶺 地震被害復旧等費用 10,235
減価償却費	254,501	264,986

物件別収支状況（2026年7月期）

ES CON JAPAN REIT

（千円）

物件名称	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	あすみが丘ブランニューモール	西白井駅前プラザ	fab南大沢	ケーズデンキおゆみ野店（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 栂・美木多	ラ・ムー 北津守店（底地）	ケーズデンキ西神戸店（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）	-	25.9	26.3	24.7	-	-	-	-	21.8	18.8	7.8	7.3	-	-	-
賃貸事業収益	非開示	252,025	20,039	146,121	70,767	非開示	非開示	非開示	655,689	183,013	372,499	268,813	38,148	62,177	非開示
賃貸事業収入		187,451	17,063	114,121	70,767				584,554	148,179	311,124	231,605	38,148	62,177	
その他		64,573	2,976	32,000	-				71,134	34,834	61,374	37,207	-	-	
賃貸事業費用		151,005	6,288	64,271	7,616				148,615	90,105	142,020	95,012	6,987	5,544	
公租公課		23,930	1,331	7,349	7,066				28,865	12,507	24,231	14,604	6,237	4,794	
管理委託費		38,812	1,810	19,192	300				54,124	28,987	52,676	34,085	499	499	
保険料		2,215	47	1,358	-				1,509	1,071	1,594	1,163	-	-	
修繕費		15,069	109	2,684	-				4,636	15,270	3,707	8,234	-	-	
その他		70,976	2,990	33,686	250				59,479	32,268	59,809	36,924	250	250	
賃貸NOI	27,986	101,020	13,750	81,850	63,150	26,679	10,808	14,457	507,073	92,908	230,478	173,800	31,161	56,633	30,857
減価償却費	-	22,478	1,148	19,033	-	-	-	-	27,781	29,990	42,212	33,564	-	-	-
賃貸事業損益	27,986	78,541	12,602	62,816	63,150	26,679	10,808	14,457	479,291	62,917	188,266	140,236	31,161	56,633	30,857
資本的支出	-	33,251	1,595	17,257	-	-	-	-	20,189	26,575	12,592	13,492	-	-	-
NCF	27,986	67,768	12,155	64,592	63,150	26,679	10,808	14,457	486,883	66,333	217,886	160,308	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）	ゲオ彦根高宮店（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	ケーズデンキ倉敷店（底地）	ナインアワーズウーマン新宿	SONO Moon Nagoya	支倉メディカルビル	合計／平均
運用日数（日）	181	181	54	54	54	54	181	181	181	181	181	181	181	155	181	
築年数（年）	-	-	-	-	-	-	-	-	19.0	-	27.2	-	4.3	7.6	13.4	17.0
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	157,585	275,122	非開示	非開示	52,477	44,732	50,596	3,047,758
賃貸事業収入									129,187	275,122			52,477	44,732	44,032	2,708,693
その他									28,397	-			-	-	6,563	339,064
賃貸事業費用									70,870	44,788			3,955	2,517	13,357	899,701
公租公課									14,323	41,253			1,468	-	3,725	227,341
管理委託費									19,605	1,980			600	633	2,153	261,642
保険料									1,070	-			264	538	232	12,758
修繕費									5,546	-			-	-	245	55,503
その他									30,323	1,555			1,623	1,345	7,001	342,457
賃貸NOI	21,952	18,446	2,875	3,331	4,255	3,532	6,913	21,234	86,715	230,333	104,644	53,228	48,521	42,214	37,238	2,148,056
減価償却費	-	-	-	-	-	-	-	-	13,835	-	19,968	-	5,883	19,389	11,428	246,716
賃貸事業損益	21,952	18,446	2,875	3,331	4,255	3,532	6,913	21,234	72,879	230,333	84,675	53,228	42,638	22,825	25,809	1,901,340
資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-	97,366	-	-	-	6,870	78,199	1,066	308,457
NCF	21,952	18,446	2,875	3,331	4,255	3,532	6,913	21,234	△10,651	230,333	104,644	53,228	41,650	△35,985	36,172	1,839,599

物件別鑑定評価（2026年7月末）

ES CON JAPAN REIT

（百万円）

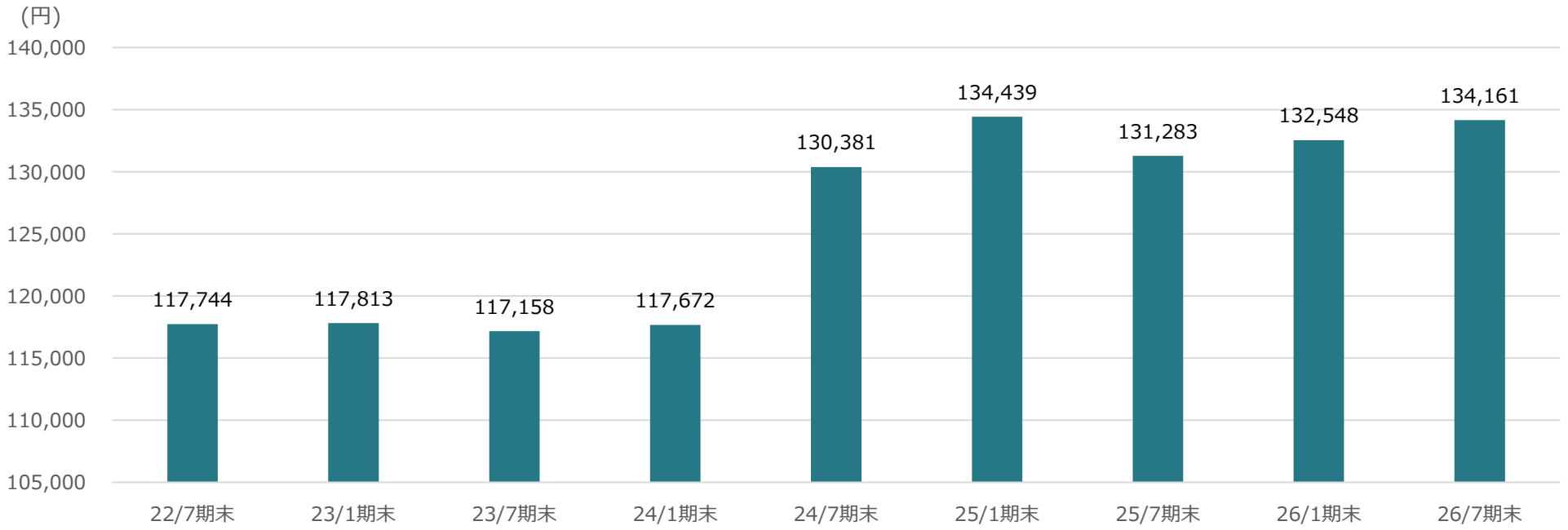
物件名称	取得価格	鑑定評価額		評価時点差額 (B) – (A)	償却前鑑定NOI利回り ※1（%）	償却後鑑定NOI利回り ※1（%）	割引率（%）
		2026/1/31 (A)	2026/7/31 (B)				
ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	1,300	1,350	1,400	50	4.3	4.3	4.5
あすみが丘ブランニューモール①※2	3,200	2,120	2,180	60	6.0	4.5	4.9
あすみが丘ブランニューモール②※2		164	165	1			～5年度:4.8 6～10年度:4.9 11年度:5.0
あすみが丘マクドナルド（底地）		154	156	2			4.4
西白井駅前プラザ	451	475	471	△4	5.9	5.4	4.9
fab南大沢	3,600	4,400	4,400	-	5.0	4.1	3.9
ケーズデンキおゆみ野店（底地）	2,710	2,890	2,860	△30	4.6	4.6	4.7
ニトリ土浦店（底地）	999	1,110	1,110	-	5.4	5.4	5.3
ニトリ今市店（底地）	363	413	413	-	6.0	6.0	5.6
マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	477	556	557	1	6.2	6.2	5.6
tonarie南千里	7,200	10,900	11,000	100	14.0	13.2	4.4
tonarie清和台	3,290	3,290	3,290	-	5.6	3.8	5.2
tonarie大和高田	8,208	8,200	8,260	60	5.0	3.9	4.6
tonarie栂・美木多	6,986	7,230	7,260	30	4.9	4.0	4.3
ラ・ムー北津守店（底地）	1,270	1,480	1,480	-	4.9	4.9	4.3
ケーズデンキ西神戸店（底地）	2,133	2,470	2,460	△10	5.3	5.3	4.6
山陽マルナカ水谷店（底地）	1,430	1,560	1,560	-	4.3	4.3	4.6
トライアル近江八幡店（底地）	1,010	1,120	1,120	-	4.4	4.4	4.6

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（%）
		2026/1/31 (A)	2026/7/31 (B)				
クスリのアオキ斑鳩店（底地）	711	731	731	0	5.3	5.3	5.2
ゲオ彦根高宮店（底地）	300	300	302	2	4.8	4.8	4.4
コーナンtonarie大和高田店（底地）	1,145	1,180	1,190	10	3.8	3.8	4.5
シュロアモール長嶺	4,600	3,960	3,600※3	△360	4.7	4.0	5.0
ミスターマックス春日（底地）	3,387	4,180	4,340	160	4.4	4.4	4.6
ユニクロ春日（底地）	595	704	725	21	4.0	4.0	4.7
Avail.しまむら春日（底地）	863	1,160	1,200	40	4.8	4.8	4.7
au-SoftBank春日（底地）	143	166	170	4	4.7	4.7	4.7
くら寿司春日（底地）	261	314	322	8	4.7	4.7	4.7
ドコモショップ春日（底地）	160	187	194	7	4.7	4.7	4.7
こんぴら丸春日（底地）	236	272	278	6	4.6	4.6	4.7
ワンカルビ春日（底地）	236	272	278	6	4.7	4.7	4.7
資さん春日（底地）	401	431	444	13	4.4	4.4	4.7
ナフコ春日（底地）	2,631	3,680	3,810	130	4.5	4.5	4.6
ケーズデンキ春日（底地）	1,487	1,980	2,050	70	4.4	4.4	4.6
フジグランナタリー	3,950	4,220	4,190	△30	5.3	4.2	4.8
ケーズデンキ倉敷店（底地）	2,121	2,470	2,470	-	5.0	5.0	4.6
ナインアワーズウーマン新宿	2,700	3,100	3,110	10	3.9	3.5	3.6
SONO Moon Nagoya	4,400	4,910※4	4,920	10	4.2	3.3	4.2
支倉メディカルビル	1,400	1,480	1,480	-	4.9	3.3	4.3
合 計※5	76,361	85,579	85,946	367	5.7	5.1	-
	74,218	82,979					

（参考） 第18期決算説明資料にて開示した2026年1月31日時点の取得価額及び鑑定評価額

1口当たりNAV及び稼働率

1口当たりNAVの推移



稼働率の推移

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	第18期 2025/8/1～ 2026/1/31	第19期 2026/2/1～ 2026/7/31
99.9%	100%	99.9%	99.3%	99.8%	99.7%	99.1%	99.0%	99.7%

本投資法人概要/お問い合わせ先/資産運用会社概要

本投資法人概要

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（2026年7月末時点）

資産規模 （取得価格ベース）	36物件、763億円
地域分散 （取得価格ベース）	北海道圏1.7% 首都圏18.4% 中部圏6.4% 近畿圏44.1% 九州圏19.6% その他9.8%
稼働率	99.7 %

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　東京都港区虎ノ門二丁目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

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 田中 賢一
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
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	一般社団法人資産運用業協会

注記

2ページ
※　「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。

6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。

7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
※　「tonarie南千里」における2026年1月期の賃料・共益費収入額を2024年7月期の賃料・共益費収入額で除して算出しています。

11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（2026年2月）の調査結果について」（2026年5月29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20期（2027年1月期）と第21期（2027年7月期）の予想分配金合計を2026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（2026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。

19ページ
※　不動産等売却損益は除いて算出しています。

23ページ
※1「償却前鑑定NOI利回り」には2026年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書又は不動産調査報告書に記載された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又は不動産調査報告書に記載された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、2026年7月31日時点の保有資産に係る2027年1月期の減価償却費を年換算したものです（2027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　あすみが丘ブ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「シュロアモール長嶺」については、令和8年熊本地震による影響の算定が期末時点で完了していないため、「2026/7/31 (B)」には不動産調査報告書に基づく「調査価格」を記載しています。
※4「SONO Moon Nagoya」の「2026/1/31 (A)」に記載の鑑定評価額は、2025年12月1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「2026/1/31 (A)」に記載の鑑定評価額は、各保有資産の「2026/1/31 (A)」に記載の鑑定評価額を合計した額であり、2026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「82,979百万円」とは一致していません。

Disclaimer

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/）

ES CON JAPAN REIT