

ES CON JAPAN REIT



証券コード
2971

エスコンジャパンリート投資法人
個人投資家様向け
会社説明会
ご説明資料

証券コード：2971



エグゼクティブサマリー	2
-------------	---

1 上場以来の軌跡 3

投資口価格動向	4
投資法人の特徴	5
FFOペイアウトレシオ	6
分配金の推移	7

2 決算概要と特徴 8

第7期（2020年7月期）実績	9
第7期の損益計算書及び主な変動要因	10
新型コロナウイルス感染症の影響	11-14

3 業績予想 15

第8期（2021年1月期）予想	16
第9期（2021年7月期）予想	17
第8期・第9期の分配金予想	18

4 成長戦略 19

内部成長	20
スポンサー及びサポート会社との連携	21
外部成長	22

5 財務戦略 23

財務の状況と基本方針	24
------------	----

6 ESG戦略 25

ESGに関する取組み	26-28
------------	-------

7 投資主の状況 29

2020年7月期末の投資主の状況	30
------------------	----

Appendix 31

貸借対照表	32
損益計算書	33
物件別収支状況／第7期末鑑定評価の概要	34
ポートフォリオ構成	35
賃貸借残存年数	36
1口当たりNAVの成長	37
スポンサー会社及びサポート会社の概要	38
スポンサー会社の事業事例	39
スポンサー会社とサポート会社の業務提携	40

1 上場以来の軌跡

- 2020年2月3日 第1回公募増資により、3物件を約103億円で取得し、資産規模（取得価格ベース）は総額約519億円へ成長
- 新型コロナウイルス感染症の影響によりJ-REITマーケット全体が一時急落したものの、本投資法人の投資口価格は3月下旬以降は緩やかに回復傾向へ

2 決算概要と特徴 第7期（2020年7月期）実績

- 生活必需品を扱う食品スーパー、ドラッグストアが核テナントであることから、全商業施設休業せず営業を継続
- テナントからの賃料の減免・猶予要請等、新型コロナウイルス感染症の影響に対応
コロナ影響による賃料の減免は△4,705千円（営業収益全体の約0.2%）
- 第7期：1口当たり分配金 3,430円（前回予想3,279円から151円増額、4.6%増）

3 業績予想 第8期（2021年1月期）予想 第9期（2021年7月期）予想

- 新型コロナウイルス感染症の影響を考慮し、業績予想は保守的に設定
- 第8期：1口当たり分配金 3,489円（前回予想3,474円から15円増額、0.4%増）
- 第9期：1口当たり分配金 3,400円（第8期比較△89円は固都税費用化の影響）

4 成長戦略

- コロナ影響を注視しながら、分配金の確保を最優先とする
- Eコマース、新型コロナウイルス感染症からの影響が少ない食品スーパー、ドラッグストアを核テナントとした暮らし密着型商業施設及び底地を中心とした外部成長を継続
- スポンサー及びサポート会社のサポートを活かし、中期目標として1,000億円の資産規模達成を目指す
- ESGへの取組みを推進

1. 上場以来の軌跡





- 上場以降、内部成長に加え、中電グループとの連携推進、格付取得などを進めた結果、投資口価格は順調に上昇
- 今年2月3日には公募増資を実施し、3物件を103億円で取得し、資産規模は519億円に拡大
- 新型コロナウイルス感染症の影響により、J-REITマーケットが一時急落したものの、その後緩やかに回復

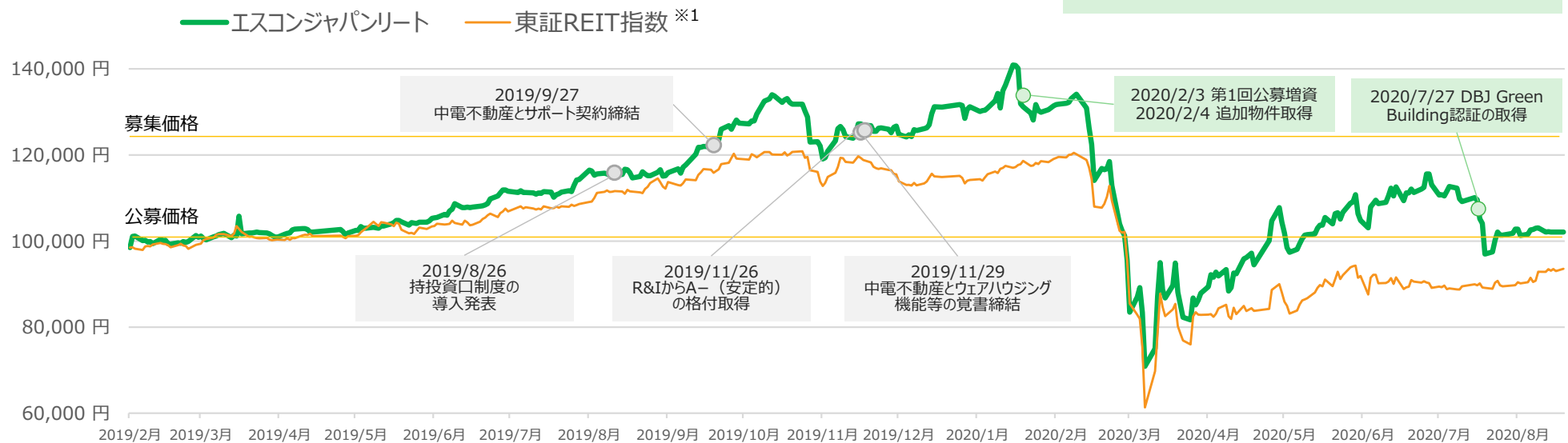
2019年2月13日
上場公募価格
101,000円

2020年2月3日
1stPO募集価格
124,029円

2020年7月31日時点
投資口価格（終値）
97,000円

IPO後の投資口価格の推移と主な取組み

予想分配金利回り※2
本投資法人 **7.10%** J-REIT平均 4.13%



第5期（2019/2/1～2019/7/31）

第6期（2019/8/1～2020/1/31）

第7期（2020/2/1～2020/7/31）

物件の稼働率推移	2019/2月末	2019/3月末	2019/6月末	2019/11月末	2020/2月末	2020/3月末	2020/7月末
	99.5%	99.6%	99.7%	99.9%	99.8%	99.9%	99.8%

※1 東証REIT指数はエスコンジャパンリート投資法人の上場日終値を基準に指数化しています。

※2 本投資法人の予想分配金利回りは第8期（2021年1月期）と第9期（2021年7月期）の予想分配金の合計を2020年7月31日時点の投資口価格（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の月刊REIT（リート）レポート（2020年8月版）で開示されている時価総額加重平均予想年間分配金利回りを使用しています。



投資法人の特徴



ES CON JAPAN REIT

- 暮らし密着商業施設および底地の安定性と、スポンサー・サポート会社の不動産開発力に基づく成長力が特徴
- 四大都市圏（首都圏、近畿圏、中京圏、福岡圏）に75%以上を投資

暮らし密着型商業施設

食品スーパーやドラッグストアを核テナントとして、地域の方々の生活になくてはならない商業施設に投資

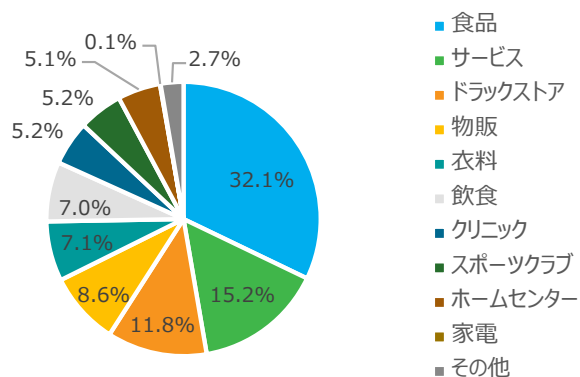
安定性の高い底地

底地が有する魅力・優位性に着目し、商業施設が立地する底地への投資を積極的に推進

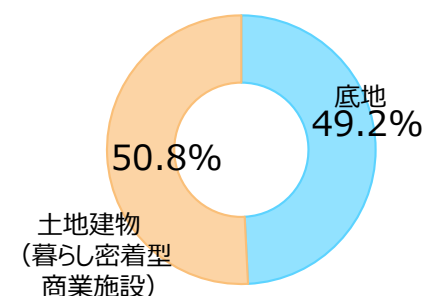
総合デベロッパー「日本エスコン」と「中部電力グループ」のサポート

人々の暮らしを開発する「ライフ・デベロッパー」である日本エスコンが持つ不動産開発力および中部電力グループの信用力・環境エネルギーに関するノウハウを活用して成長

テナント分散（契約賃料＋共益費ベース）



アセット分散（取得価格ベース）

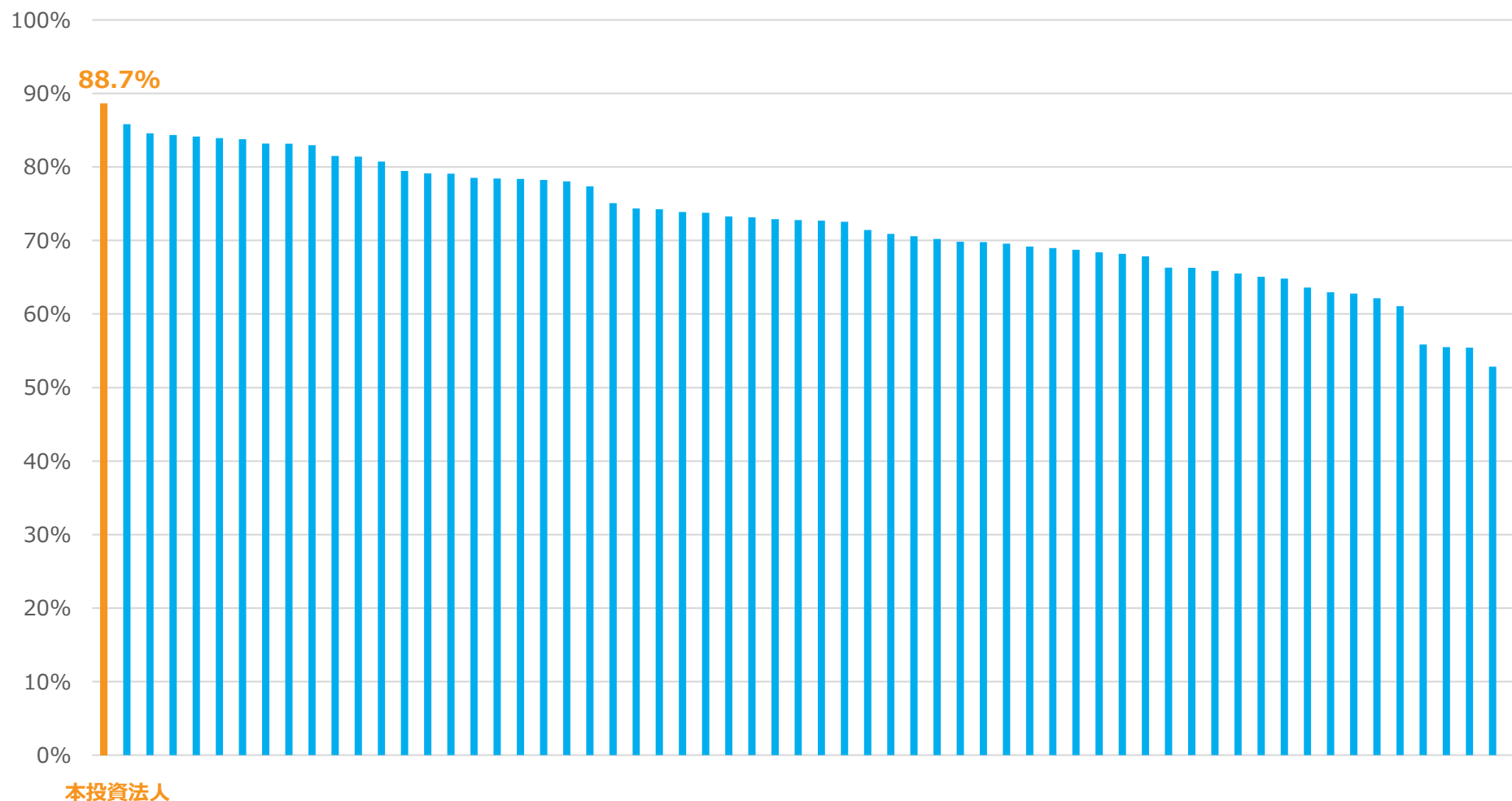


※ パレマルシェ西春の賃貸住宅（55件）を含み、底地23件を除いたテナント合計数です。
売上非開示テナント数は51件です。



- 減価償却が少ないため、FFOレシオ（キャッシュフローに占める分配金の割合）は、全REIT中最も高水準

FFOペイアウトレシオ



※1 FFOペイアウトレシオ:分配金総額÷(当期純利益+減価償却費)にて算出、各投資法人とも直近の決算期を参照しています。

※2 決算開示未済の先は除いています(他社については2020年6月期までの開示情報に基づいたデータを使用しています)。

※3 2020年7月期末(第7期末)簿価ベース。なお、第7期中に取得した3物件の2020年度の固定資産税等は、費用ではなく購入簿価に計上されています。



- 上場以降、予想分配金を上回る分配金の配当を実現している

単位：百万円

	2019年 7月期	2020年 1月期	2020年 7月期	2021年 1月期	2021年 7月期
	(実績)	(実績)	(実績)	(予想)	(予想)
運用日数	181日	184日	182日	184日	181日
営業収益	1,434	1,544	1,902	1,913	1,875
営業利益	987	963	1,110	1,084	1,058
経常利益	672	883	971	988	963
当期純利益	671	882	970	987	962
一口当たり分配金 (※1)	2,835円	3,728円	3,430円	3,489円	3,400円
	+ 206円	+ 38円	+ 151円		
(予想) 一口当たり 分配金 (※2)	2,629円	3,690円	3,279円		

※1 利益超過分顔金を含みません。

※2 それぞれ前期末の決算時の予想の分配金と比較しています。

※3 本投資法人の予想分配金利回りは第8期（2021年1月期）と第9期（2021年7月期）の予想分配金の合計を2020年9月29日時点の投資口価格（終値）で除して算出しています。

予想分配金利回り※3

本投資法人 6.32%

J-REIT平均 4.13%

2. 決算概要と特徴





本年2月に公募増資と物件取得による資産規模の拡大を実現、コロナ禍においても安定性を発揮

第7期（2020年7月期）決算概要

前回予想・前期末

1口当たり分配金	3,430円 (+151円、+4.6%)	◀	3,279円（2020年3月16日時点予想）
稼働率	99.8% (△0.1%)	◀	第6期末稼働率：99.9%（2020年1月31日時点）
LTV ※1	43.6%	◀	第6期末LTV：43.6%（2020年1月31日時点）
NOI利回り ※2	2020年7月31日時点 償却後NOI利回り：4.8% (償却前NOI利回り：5.3%)		

※1 総資産ベースによる割合を記載しています。

※2 期末帳簿価額ベースによる割合を記載しています。

第7期の損益計算書及び主な変動要因



底地・暮らし密着型商業施設の安定性と費用削減効果により、当期純利益+42百万円、予想分配金+151円（+4.6%）

第7期（2020年7月期）P/L実績

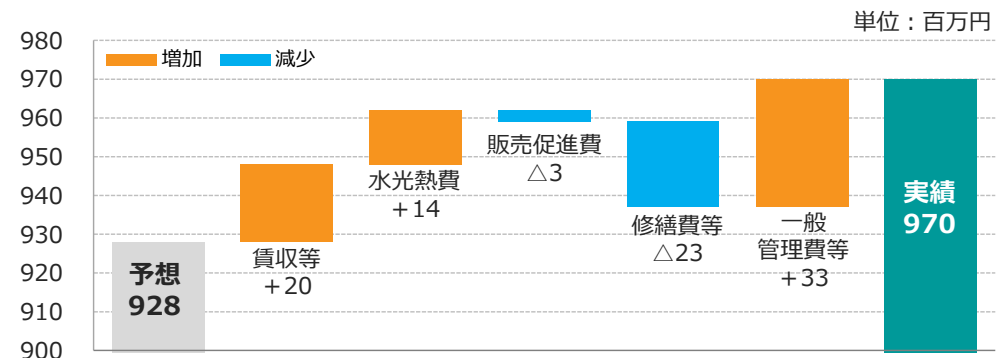
単位：百万円

	第6期実績 2020年1月期 (a)	第7期予想 2020/3/16時点 (b)	第7期実績 2020年7月期 (c)	前期比 (c-a)	予想比 (c-b)
営業収益	1,544	1,901	1,902	358	1
営業利益	963	1,078	1,110	147※	32
経常利益	883	929	971	87	42
当期純利益	882	928	970	87	42
1口当たり 分配金	3,728円	3,279円	3,430円	△298円	151円
減価償却費	84	123	124	39	0
償却後NOI	1,109	1,237	1,245	135	8
償却後NOI 利回り	5.2%	4.8%	4.8%	△0.4%	0%
運用日数	184日	182日	182日	△2日	0日

※ 第5期中に購入した22物件の2019年度の固定資産税等は第5期、第6期は費用ではなく購入簿価に計上されており、第7期から当該固定資産税等は費用化して計上されています。
また、第7期中に購入した3物件の2020年度の固定資産税等は費用ではなく購入簿価に計上されており、第7期、第8期は固定資産税等が費用化されず、第9期（巡航期）から費用化して計上されることとなります。

当期純利益の主な変動要因（予想比）

● 賃料収入等の増加	〔あすみが丘保険金収入+17 賃料等収入増減+7 コロナ影響による賃料減免△4〕	+20百万円
● 水道光熱費の収支の増加	〔前年同月比での使用量の減少 tonarie大和高田、梅・美木多の 契約電力変更による効果〕	+14百万円
● 販売促進費の増加	〔コロナ対応の販売促進費+3〕	△3百万円
● 修繕費等の増加	〔あすみが丘保険分の修繕+9、 その他修繕の前倒し・追加等+13〕	△23百万円
● 一般管理費等の減少	〔PO時費用圧縮、コロナ影響による IR費用の削減、予想比での投資 主数差異による各種費用の減少、 予想比での支払利息の減少等〕	+33百万円
(当期純利益) 予想比合計		+42百万円





食品等の生活必需品を扱っていることから緊急事態宣言下においても全商業施設休業せず営業を継続

新型コロナウイルス感染症の影響及び対応方針

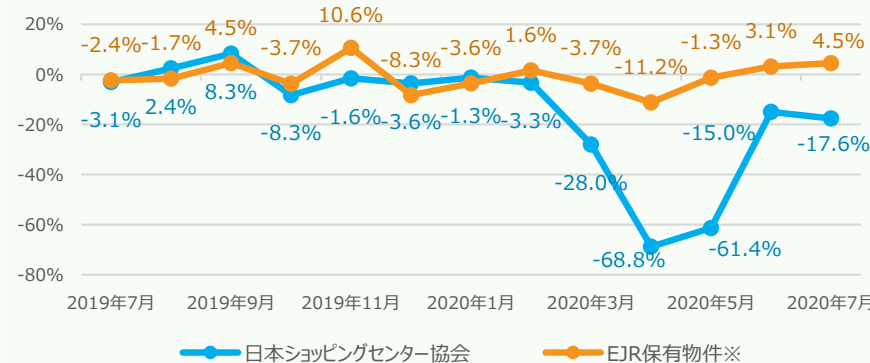
- テナント退去、経営破綻の可能性を避けるとともに長期安定収益確保の観点より、一時的な経営支援のために賃料減免・猶予を実施
- 具体的な賃料減免・猶予の内容はテナント毎の賃貸借契約条件、経営状況、施設における当該テナントの重要性、公的支援の申請状況等を勘案のうえ各テナントと個別に協議

テナントからの賃料減免・猶予要請とその対応

- 第7期（2020年7月期）中のコロナ影響によるテナントからの賃料減免・猶予要請全テナント231件※中115件（50%）に対し、実施は 全テナント231件※中60件（26%）、賃料減免総額△4,705千円（営業収益全体の約0.2%）
- 底地23物件（あすみが丘プランニューモール底地2件を含む）の内、飲食業テナント2件から地代の減免要請があったものの、実施は無し
- 開発段階から携わったプロパティマネジメント会社がテナントと個別に対話することで状況をきめ細かく把握し、賃料減免の影響を最小化
- 賑わいを取り戻すための販売支援も実施（施設全体に販売促進費350万円を支出）

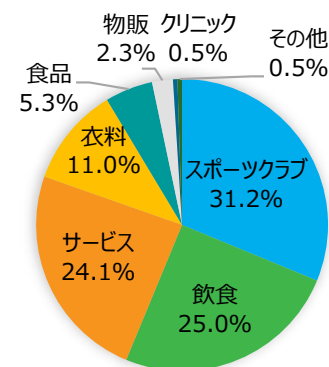
No	施設名	総契約数	要請数	要請割合	実際の対応数・割合	
1	パレマルシェ西春	1	1	100%	1	100%
2	tonarie大和高田	63	54	86%	28	44%
3	tonarie南千里	45	23	51%	16	36%
4	tonarie清和台	34	12	35%	6	18%
5	tonarie樺・美木多	32	11	34%	4	13%
6	あすみが丘プランニューモール	31	9	29%	4	13%
7	西白井駅前プラザ	4	3	75%	1	25%
8	底地	21	2	10%	0	0%
	合計	231※1	115	50%	60（減免52）※2	26%

保有物件の売上高前年同月比



※ 前年同月と比較可能な売上開示物件（底地除く）の売上高から算出しています。
（出所）一般社団法人日本ショッピングセンター協会 SC販売統計調査報告

減免テナント52件のカテゴリー（賃料ベース）



※1 パレマルシェ西春の住居棟（全55戸）は除き、商業棟を1店舗として計上

※2 実際に賃料の減免・猶予を実施したテナント60件の内、賃料減免を実施したテナントは52件（猶予のみ実施したテナントが8件）

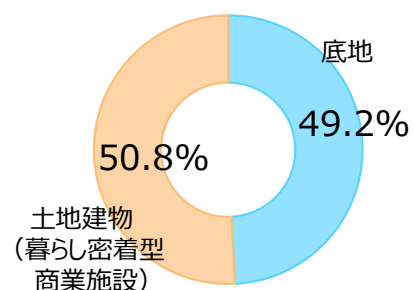


底地においては借地人の高いテナントクレジットが発揮され、地代の減免無し

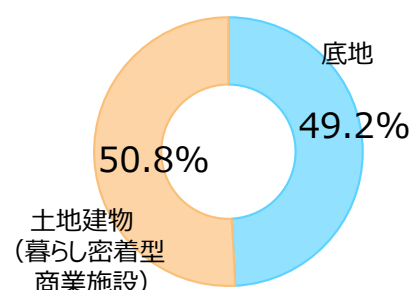
①底地の安定性

アセット分散

(取得価格ベース)

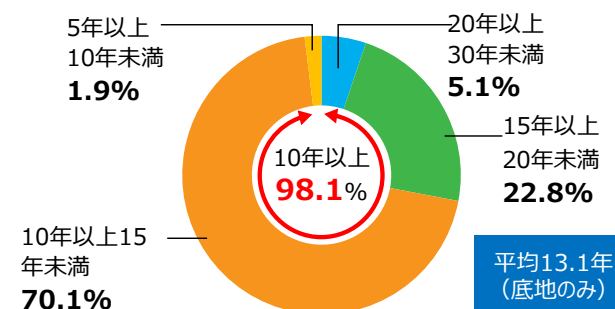


(償却後NOIベース)



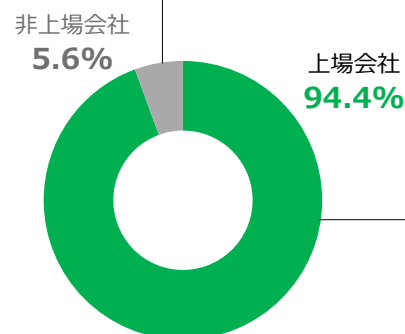
底地の賃貸借残存期間

(賃貸借契約面積ベース)



底地のテナント構成

(地代ベース)



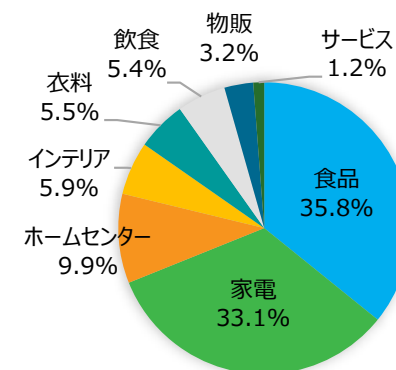
賃貸人が非上場会社の底地物件

- 1 TSUTAYA堺南店 (物販)
- 2 ワンカルビ春日 (飲食)
- 3 資さん春日 (飲食)

賃貸人が上場会社の底地物件

- 1 ラ・ムー北津守店 (食品)
- 2 山陽マルナカ水谷店 (食品)
- 3 ライフ大仙店 (食品)
- 4 マックスバリュ桔梗が丘東店 (食品)
- 5 ミスターマックス春日 (食品)
- 6 ケーズデンキおゆみ野店 (家電)
- 7 ケーズデンキ西神戸店 (家電)
- 8 ケーズデンキ倉敷店 (家電)
- 9 ケーズデンキ春日 (家電)
- 10 ナフコ春日 (ホームセンター)
- 11 ニトリ土浦店 (インテリア)
- 12 ニトリ今市店 (インテリア)
- 13 ユニクロ春日 (衣料)
- 14 Avail.しまむら春日 (衣料)
- 15 くら寿司春日 (飲食)
- 16 こんびら丸春日 (飲食)
- 17 マクドナルド (あすみが丘) (飲食)
- 18 スシロー (あすみが丘) (飲食)
- 19 au-SoftBank春日 (サービス)
- 20 ドコモショップ春日 (サービス)

(地代ベース)



※ 2020年7月31日現在 (第7期実績) における割合を記載しています。底地にはあすみが丘底地2物件を含んで算出しています。



季節変動要因（第7期は年末年始含まず）とコロナ影響がありながらも、暮らし密着型商業施設の強みを発揮

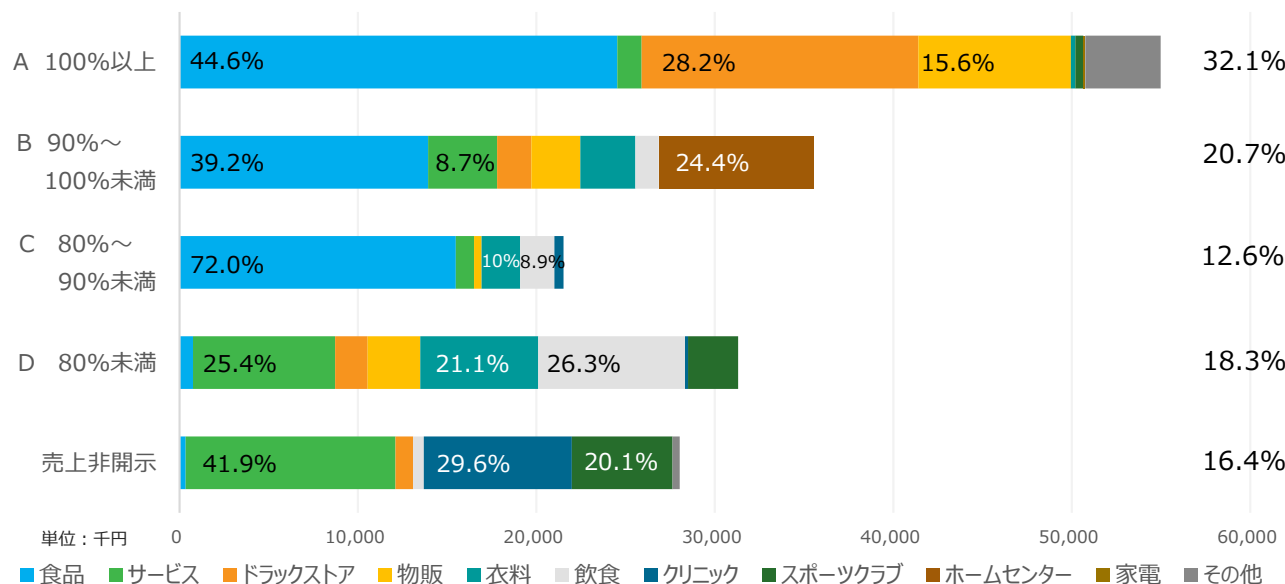
②暮らし密着型商業施設の安定性

テナントカテゴリー別の状況（契約賃料＋共益費ベース）

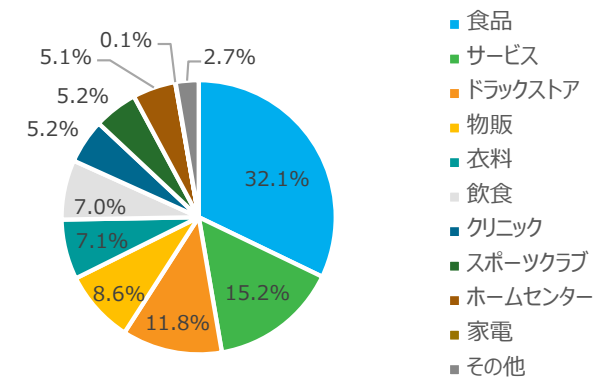
カテゴリー別の前期比売上状況

A 前期比100%以上（93件／263件※）	圧倒的な優位性・安定性を見せる食品スーパー、ドラッグストアに加え、100円ショップ、書店、ペットショップ等の物販が巣ごもり需要を獲得しコロナ禍においても売上を伸ばす
B 前期比90%以上100%未満（30件／263件※）	ホームセンター等も巣ごもり消費需要に合致し売上は堅調
C 前期比80%以上90%未満（14件／263件※）	物販、飲食、衣料については、テナントの実力・創意工夫で明暗分かれる
D 前期比80%未満（75件／263件※）	飲食、サービス（学習塾、美容院等）、衣料、スポーツクラブ等へのコロナ影響大

カテゴリー別の前期比売上状況（契約賃料＋共益費ベース）



全テナント263件※のカテゴリー（契約賃料＋共益費ベース）



※ パレマルシェ西春の賃貸住宅（55件）を含み、底地23件を除いたテナント合計数です。売上非開示テナント数は51件です。



歩合等の変動賃料比率は僅か1%であり、99%を固定賃料が占め、コロナ禍でも影響を受け難い

③賃料構成の安定性

固定・変動賃料※1の割合（賃料収入ベース）

- 第7期実績における賃料収入の内、変動賃料割合は非常に少ない割合
- 新型コロナウイルス感染症の影響から、第7期の変動賃料は第6期に比較して4,944千円（営業収益の約0.3%）の減収（内、催事1,090千円、歩合3,854千円）
- 催事はソーシャルディスタンス等にも配慮し実施しており、コロナ禍においてもほぼ影響無し

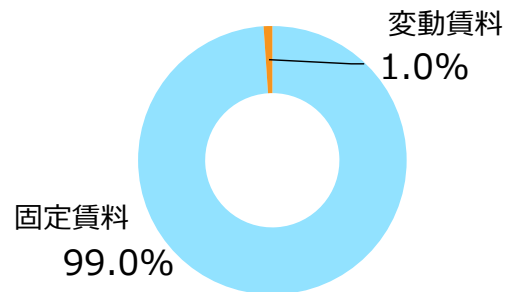


携帯電話会社による催事

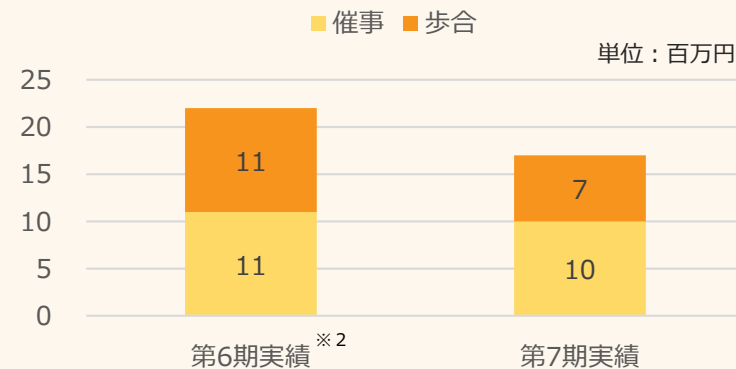


鉄道忘れ物市 掘り出し市

（底地地代を含めた28物件中の割合）



※1 変動賃料には催事による収入及び売上連動賃料を含みます。



※2 第6期時点では、tonarie大和高田、tonarie桐・美木多は本投資法人の所有物件ではありませんが、第7期との比較のため、当該2物件の実績値を第6期実績に計上して表示しています。

3. 業績予想



新型コロナウイルス感染症の影響を折り込んだ上で当期純利益の増加を予定

第8期（2021年1月期）予想

単位：百万円

	第7期実績 2020年7月期 (a)	第8期予想 2020/3/16時点 (b)	第8期予想 2020/9/15時点 (c)	前期比 (c-a)	予想比 (c-b)
営業収益	1,902	1,930	1,913	10	△16
営業利益	1,110	1,078	1,084	△26	6
経常利益	971	983	988	17	4
当期純利益	970	982	987	16	4
1口当たり 分配金	3,430円	3,474円	3,489円	59	15
減価償却費	124	124	125	1	0
償却後NOI	1,245	1,260	1,266	21	6
償却後NOI 利回り	4.8%	4.8%	4.8%	0%	0%
運用日数	182日	184日	184日	2日	0日

※ 第7期中に購入した3物件の2020年度の固定資産税等は費用ではなく購入簿価に計上されており、第7期、第8期は固定資産税等が費用化されず、第9期（巡航期）から費用化して計上されることとなります。

予想の前提

新型コロナウイルス感染症による影響及び対応

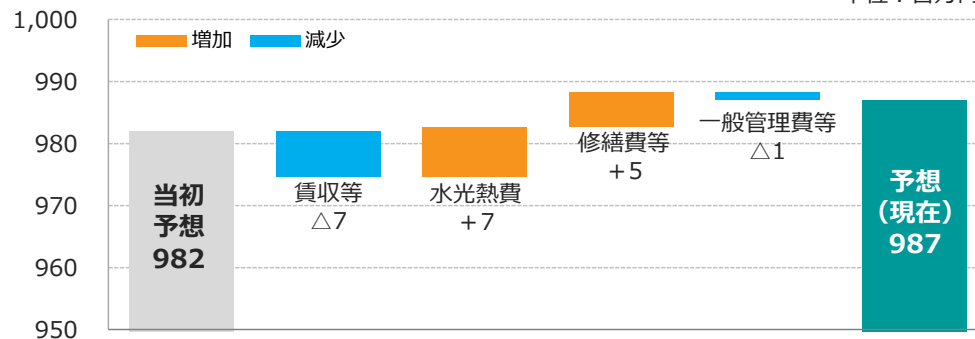
- 1 大型テナントから減額要請があり承諾、その他、飲食・アパレルテナントの解約・退去の確定による賃料減免分を折り込む（違約金は見込まず）
- 2 引き続きコロナ影響には注視していくものの、足元の解約・退去の相談数は限定的であり、売上不振テナントからの減免要請等の第8期への影響はほぼ無いものと見込む
- 3 変動賃料（歩合、催事）は保守的に前期（第7期）同等を見込む
- 4 空き区画のリーシングの進捗等、ポジティブ要素は見込まず

その他の影響及び対応

- 5 tonarie柵・美木多の競合店オープンに対抗措置として駐車場無料サービスの支出を見込む
- 6 tonarie大和高田、tonarie柵・美木多の契約電力変更による水道光熱費支出削減効果を見込む
- 7 一般管理費等は突発的なコロナ影響等を加味し、保守的に見込む

当期純利益の主な変動要因（当初予想比）

単位：百万円



新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの第8期同等の当期純利益を予定（△25百万円は固都税費用化相当※）

第9期（2021年7月期）予想

単位：百万円

	第8期予想 2020/9/15 (c)	第9期予想 2020/9/15時点 (d)	前期 予想比 (d-c)
営業収益	1,913	1,875	△37
営業利益	1,084	1,058	△26
経常利益	988	963	△25
当期純利益	987	962	△25※
1口当たり 分配金	3,489円	3,400円	△89※
減価償却費	125	126	1
償却後NOI	1,266	1,222	△43
償却後NOI 利回り	4.8%	4.7%	△0.1%
運用日数	184日	181日	3日

※ 第7期中に購入した3物件の2020年度の固定資産税等は費用ではなく購入簿価に計上されており、第7期、第8期は固定資産税等が費用化されず、第9期（巡航期）から費用化して計上されることとなります。第9期の当期純利益25百万円相当、1口当たり分配金89円相当が当該固定資産税等の費用化の影響分となります。

予想の前提

新型コロナウイルス感染症による影響及び対応

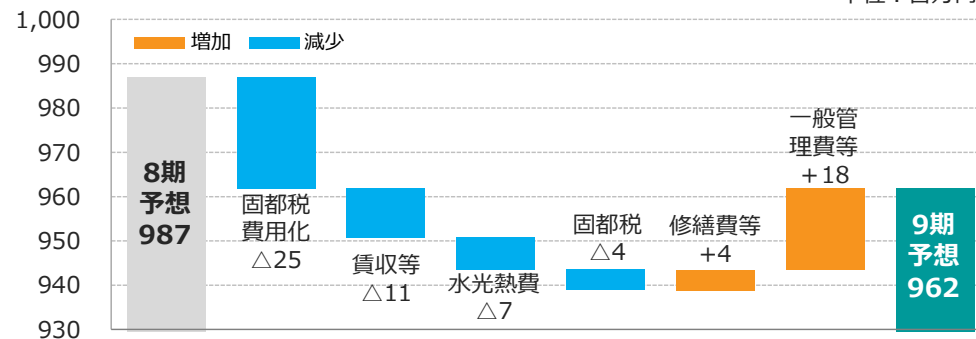
- 1 コロナ影響は徐々に和らぐものの、引き続き、テナントからの減免要請等は長期的に継続するものと予想し、保守的に賃料の減免を見込む
- 2 変動賃料（歩合、催事）は保守的に前期（第7期）同等を見込む
- 3 空き区画のリーシングの進捗等、ポジティブ要素は見込まず
- 4 解約・退去の確定による賃料減額分を折り込む（違約金は見込まず）

その他の影響及び対応

- 5 tonarie 榎・美木多の競合店オープンの対抗措置として駐車場の無料サービスの支出を設定
- 6 tonarie 南千里の固都税5%、春日底地物件の固都税10%の増加をそれぞれ見込む

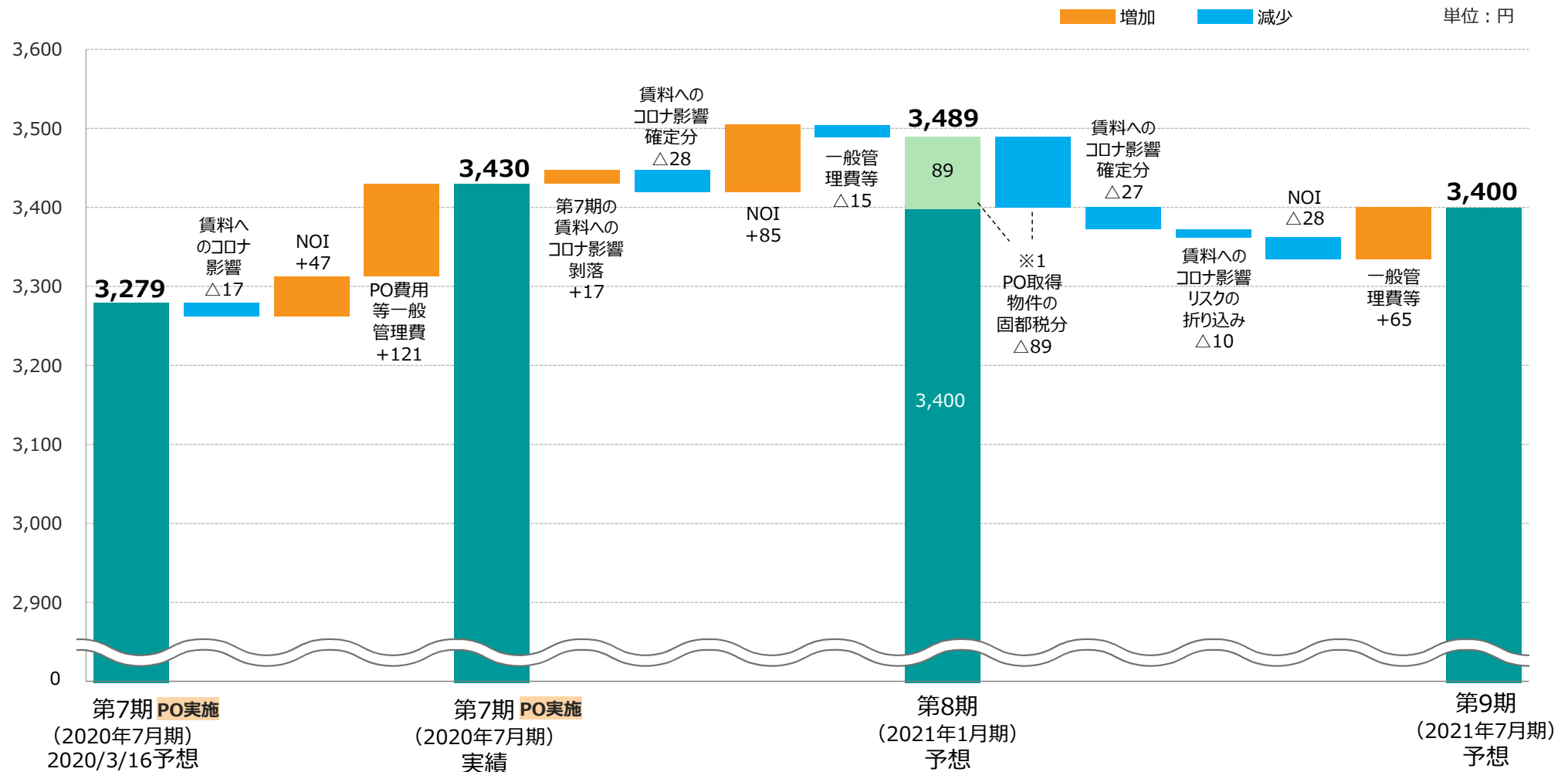
当期純利益の主な変動要因（前期予想比）

単位：百万円



第8期・第9期においても新型コロナウイルス感染症の影響等を保守的に折り込みながら、安定した分配金を予定

分配金推移及び予想の主な要因



※1 第7期中に購入した3物件の2020年度の固定資産税等は費用ではなく購入簿価に計上されており、第7期、第8期は固定資産税等が費用化されず、第9期（巡航期）から費用化して計上されることとなります。
第8期の1口当たり分配金のうち、89円が当該固定資産税等の費用化の影響分となります。

※2 金額を四捨五入して表示しています。

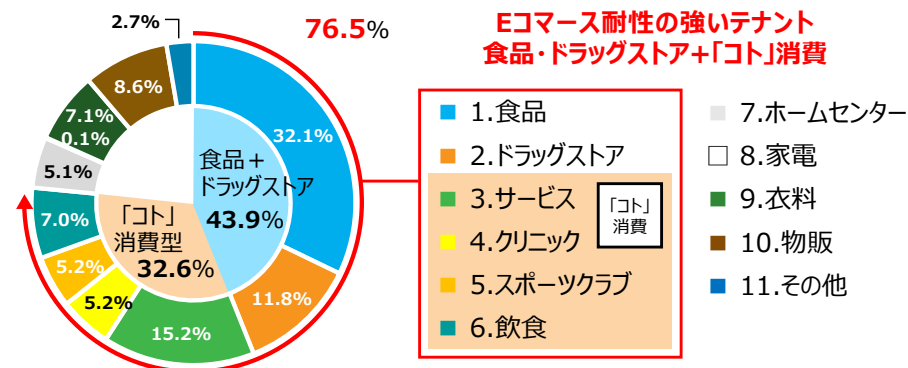
4.成長戦略



敷地の有効活用、新規テナントの誘致・入替、賃料増額等、内部成長を推進、コロナ影響を考慮したテナントリーシングが進捗中

新型コロナウイルス感染症の影響下における方針

- コロナ影響下で各テナント候補者が慎重になる中、空き区画についてコロナの影響が少ない業種や、巣ごもり消費需要を取り込めるテナントなどを誘致
- 大きな影響を受けたコト消費テナントは各店舗が創意工夫しながら経営努力を継続しており、商業施設のオペレーターとして、賑わいを創出する



内部成長事例（あすみが丘ブランニューモール）

2018年4月
駐車場に「スシロー」誘致
(事業用定期借地権)



2019年2月
駐車場に「マクドナルド」誘致
(事業用定期借地権)



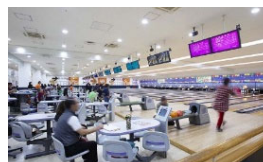
2019年11月
スポーツクラブ「アクトス」誘致



2020年3月
「わくわく広場」誘致



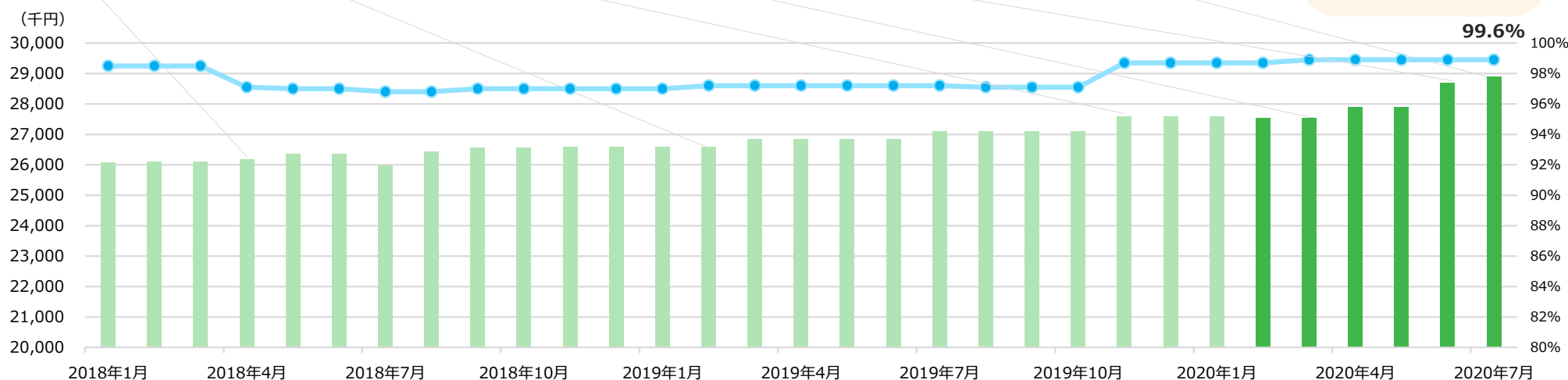
2020年6月
ボーリング場テナント入替



2020年7月
主要テナントの賃料増額



2020年9月
「井丸」誘致
保険テナント入替



※ テナントからの入金ベースで記載しています。
※ 2019年2月以前はスポンサー保有期間です。

中電不動産とのサポート契約によるウェアハウジング機能の提供等、サポート体制を拡充

スポンサー及びサポート会社からのサポート内容

	情報提供	優先買取権及び 優先交渉権付与	ウェア ハウジング	再開発 サポート	環境配慮 技術等	PMBM業務	リーシング サポート	人的サポート	セイムポート 出資	シンボルマーク の使用許諾
日本エスコン	●	●	●	●	—	●	●	●	●	●
中部電力	●	—	—	—	●	●	—	—	—	●
中電不動産	●	—	●	—	●	●	●	●	●	●

スポンサーサポート契約

- 4.8%のセイムポート出資
- 優先買取権/交渉権付与

スポンサー

不動産開発ノウハウ

株式会社
日本エスコン
IDEAL to REAL

本投資法人

エスコンジャパンリート投資法人

- 再開発サポートによる
アセットリサイクル

- パイプライン情報提供

- 中電不動産への出向

不動産事業の共同プロジェクト推進

- 議決権割合33.3%出資、取締役の就任、日本エスコングループへの出向

サポート契約

- セイムポート出資検討
- ウェアハウジング

サポート会社

中部電力グループ

中部電力

中電不動産
(中部電力100%子会社)

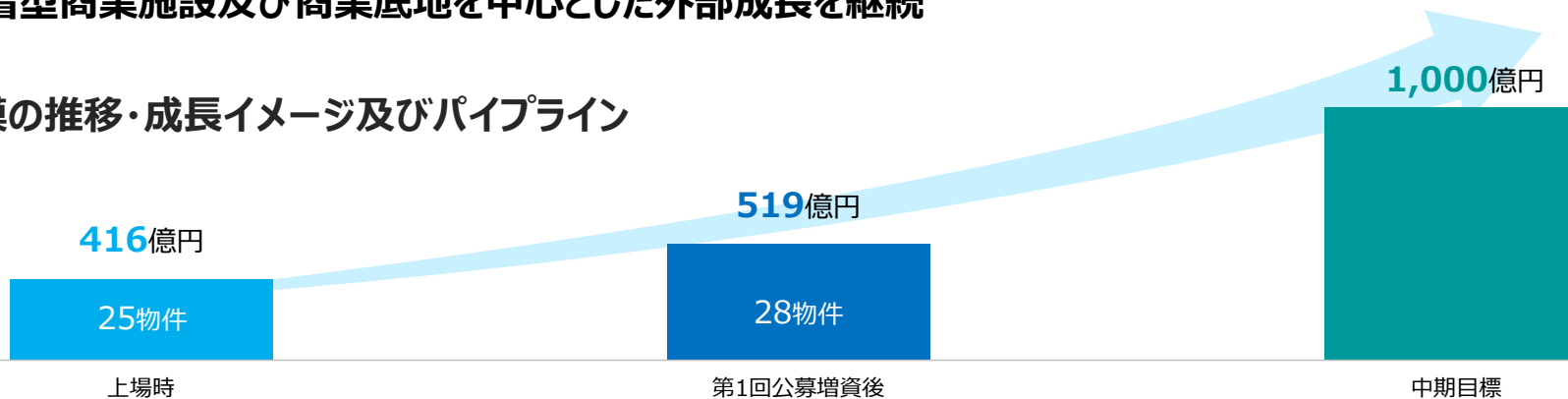
- 環境配慮技術及び
エネルギーコスト低減に関する
ノウハウの提供

- パイプライン情報提供



スポンサー開発による、Eコマース、コロナからの影響が少ない食品スーパー、ドラッグストアを核テナントとした暮らし密着型商業施設及び商業底地を中心とした外部成長を継続

資産規模の推移・成長イメージ及びパイプライン



現状のパイプライン（優先買取権・優先交渉権付与）17物件



中電不動産 (ウェアハウジング)
トライアル近江八幡店 (底地)



中電不動産 (ウェアハウジング)
ドラッグユタカ向日上植野店 (底地)



株式会社 日本エスコン
ウェルシア武庫元町店 (底地)



中電不動産 (ウェアハウジング)
tonarie大和高田 (持分50%)



中電不動産 (ウェアハウジング)
tonarie梅・美木多 (持分50%)



株式会社 日本エスコン
KoLuTeNa I



株式会社 日本エスコン
ソコふじみ野



中電不動産 (ウェアハウジング)
クスのアオキ斑鳩店 (底地)



株式会社 日本エスコン
IDEAL to REAL

その他9物件※
(底地4物件・
土地建物5物件)

※3物件増加

5.財務戰略





安定した財務運営を実現し、新規格付「R&I:A-（安定的）」を取得

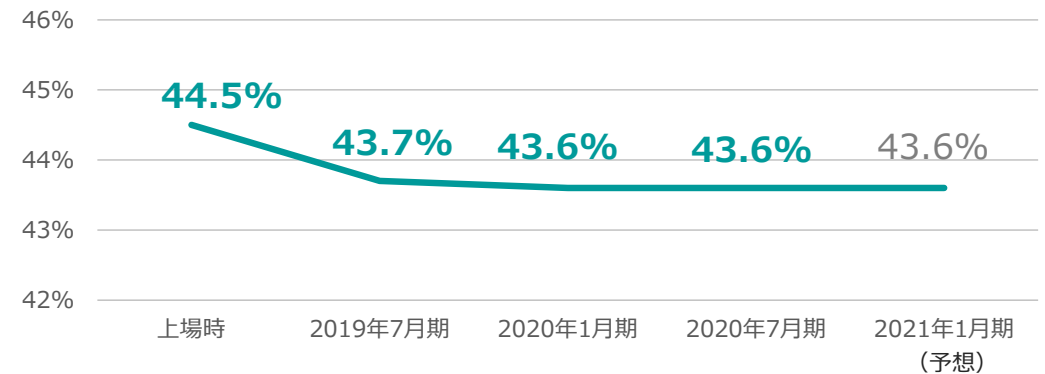
格付の取得（R&I） 2019年11月26日付

「A-」（安定的）

（以下、R&Iリリースより）

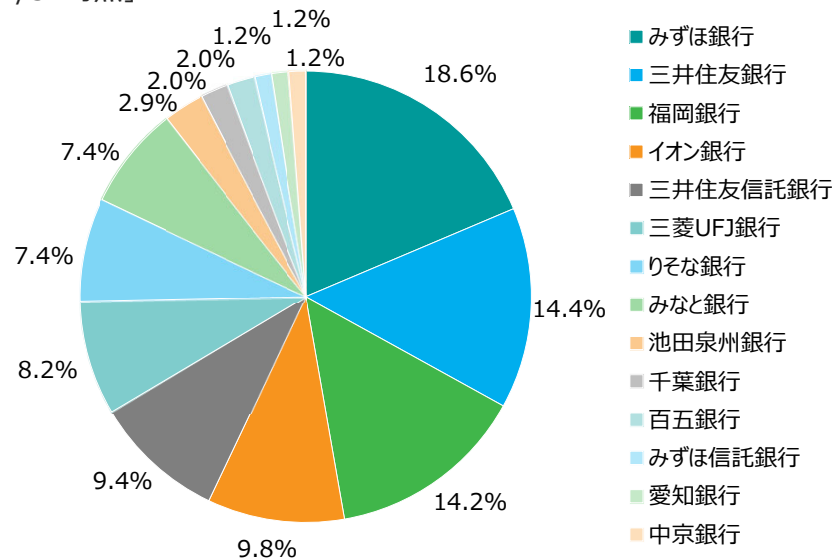
格付の方向性は安定的。大都市圏で底堅い需要が見込まれる商業施設とその底地により、安定したポートフォリオを構築しており、中期的な収益の変動要素は少ない。レバレッジは低めで、相応の収益性も確保している。今後、スポンサーのパイプラインを活用した外部成長、運営実績の蓄積、資金調達条件の改善動向について注目していく。

LTVコントロール



借入先の分散状況

[2020/7/31時点]



財務ハイライト

[2020/7/31時点]

有利子負債総額

244億円

平均残存期間

2.3年

平均利率

0.50%

長期比率

100%

6.ESG戰略





DBJ Green Building認証の取得

外部認証の取得

本投資法人は、以下の2物件についてDBJ Green Building認証を取得しました。

物件名	評価ランク		認証取得年月日
tonarie 梅・美木多	2020	(three stars)	2020年7月27日
tonarie 大和高田	2020	(three stars)	2020年7月27日



tonarie 大和高田



tonarie 梅・美木多

DBJ Green Building 認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援しています。

認証による評価ランクについては、次のとおり5段階あります。

（five stars）国内トップレベルの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた建物、（four stars）極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物、（three stars）非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物、（two stars）優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物、（one stars）十分な「環境・社会への配慮」がなされた建物

E 環境

● 地下水膜濾過システムの導入

あすみが丘プランニューモールでは地下水膜濾過システムを導入し、環境負荷低減と持続可能な社会の実現に貢献します。

- ・災害時における給水ライフラインの確保による事業継続性の向上
- ・災害時における地域住民への飲料水無償提供予定
- ・地下水膜濾過システムによる公共水道使用量の削減



● LED照明の導入

tonarie4物件、あすみが丘プランニューモールの共用部にLED照明を導入することで、電気使用量の削減に取り組んでいます。



あすみが丘プランニューモール



tonarie 大和高田



tonarie 南千里



tonarie 梅・美木多



tonarie 清和台

商業施設の地域における役割を強く意識し、今後も積極的なESGへの取組みを推進

S 社会

暮らしに密着した商業施設「tonarie」において、地域の皆様やテナント様参加型の各種イベントの開催や社会貢献活動を行い、地域の活性化やコミュニティ創生への貢献を目指します。

● 地域の皆様やテナント様参加型の各種イベントの開催



青空コンサート
(tonarie清和台)



七夕大笹飾り展示
(tonarie清和台)



ふるまい餅イベント
(tonarie大和高田)



音楽祭
(tonarie大和高田)

● 社会貢献活動



自転車盗難防止キャンペーン
(tonarie大和高田)



国際難民支援キャンペーン
(tonarie大和高田)



コンタクトレンズケースのリサイクルプロジェクト「アイシティecoプロジェクト」への参加
(tonarie南千里)



日頃の献血推進活動に係る功労に対する感謝状を兵庫県川西市の献血推進協議会から受賞
(tonarie清和台)



施設内へのAEDの設置
(tonarie南千里)
(tonarie清和台)
(tonarie榎・美木多)
(tonarie大和高田)

● その他

- ① 近隣の社会福祉法人が運営する巡回バスを利用した地域住民用の無料巡回バス運行
(tonarie清和台)
- ② ペットボトルキャップ回収による子供ワクチン支援 (tonarie南千里)

tonarie ブランドコンセプト

まちに寄り添いながら、まちと発展していく。
いつもあなたの暮らしのとなりへ。



● 従業員の職場環境向上への取組み

- ① テナント及び資産運用会社の従業員の職場環境の向上に向け、テナント従業員向け休憩室の運用の取組みを行っています。(tonarie南千里、tonarie清和台、あすみが丘プランニューモール、tonarie榎・美木多、tonarie大和高田)
- ② 資産運用会社によるワークライフバランス重視の職場環境づくり(部活動、ノー残業デー、ストレスチェック、産業医による健康相談等の導入)

● 認知症サポート商店街の認定

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、全テナントが認知症サポーター講座を受講し、兵庫県より「認知症サポート商店街」として認定されました。



トピックス

2020年8月26日、tonarie清和台(兵庫県川西市)にて、認知症カフェの『ひとやすみカフェ』を開催いたしました。

『ひとやすみカフェ』はtonarie清和台2階「天使と小さな悪魔のカフェ」のテナントと清和台地域包括支援センターに、それぞれ店舗スペースの貸与や相談窓口の設置といったご協力をいただき、清和台コミュニティ協議会福祉部会共催のもと、tonarie清和台が主催したイベントです。



当日は保健所に相談の上、新型コロナ感染予防対策を講じながら、近隣地域の皆さまに安心して楽しいお時間を過ごしていただきました。



内部管理の更なる強化に着手

G ガバナンス

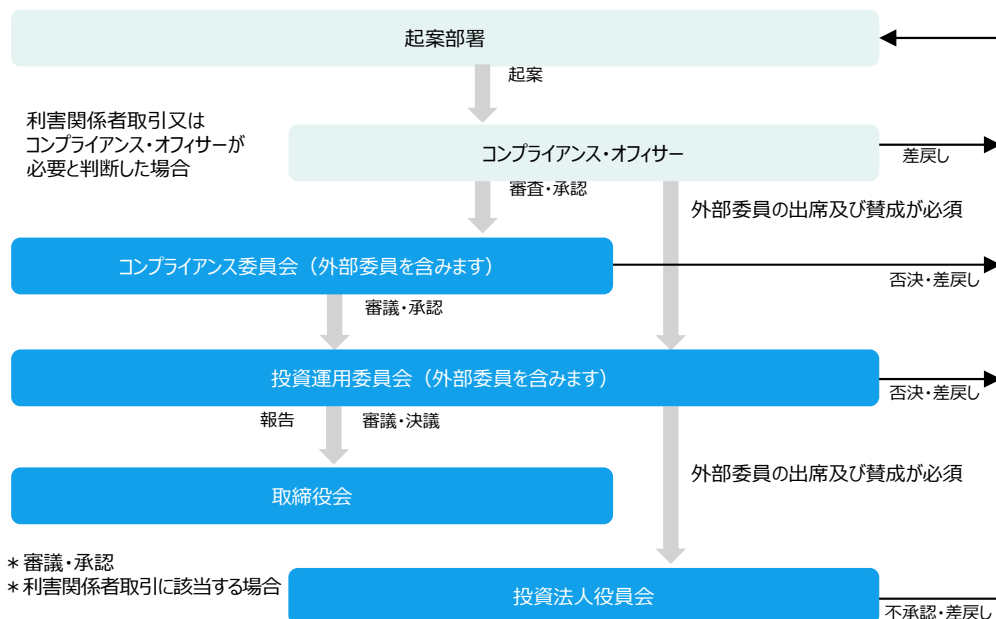
● 投資主利益の最大化を目指した運営体制

当期純利益に連動させた運用報酬体系

本投資法人は、総資産に連動した資産運用報酬に加えて、税引前当期純利益に連動させた資産運用報酬を導入しています。
税引前当期純利益に連動させた報酬体系を導入することにより、投資主と本資産運用会社が、利益向上に向けた目標目線を合わせる事が可能になると考えています。

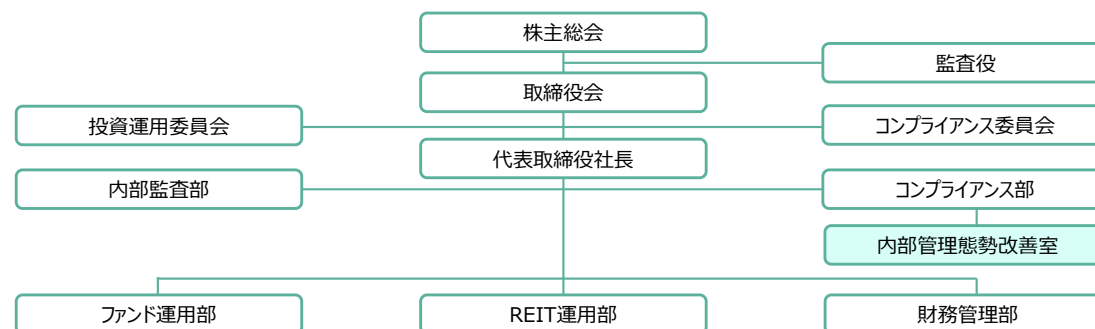
● 本投資法人の物件取得時における審査・意思決定フロー

本投資法人は、投資家利益の最大化を追求することを経営目標に、物件取得、運用をはじめとした重要な意思決定においては、複層的なプロセスによる運用を行っています。



● コンプライアンス体制

本投資法人の資産運用会社である株式会社エスコアセットマネジメントの組織体制は次のとおりです。



「内部管理態勢改善室」設置について

本資産運用会社は、投資家に正確・公正かつ透明性の高い客観的な情報の迅速な提供に努め、投資家の資産保全に最大の配慮を払うとともに、投資家を保護し公正な不動産投資市場を形成する責任を自覚し業務を行います。その上で、コンプライアンスを経営の最重要課題として位置付け、役職員に対して、投資運用の専門家としての責任を自覚し、常に忠実義務及び善管注意義務を遵守することを求めています。本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンス部に、2020年6月1日付で新たに「内部管理態勢改善室」を設置しました。本資産運用会社が日本エスコグループの資産運用会社であり、エスコグループが開発する良質な不動産をリートにて運用し、グループの賃貸管理会社に管理業務の委託等を行う利害関係者取引が多いビジネスモデルであるリートであることを認識のうえ、今後のビジネスの拡大に向けて、利害関係者取引時に起こり得る利益相反取引の防止態勢をはじめ内部管理態勢の強化に努める所存です。

● その他

- ① 本資産運用会社がスポンサーにおけるESG経営推進体制強化に参画
スポンサーはGRESB リアルエステイト「デベロッパー評価」の「Green Star」及び「2 Star」を獲得
- ② 持投資口会制度の導入（対象者にスポンサーを含む）
J-REIT中、持投資口会制度の導入は15社（全体の約24%）
内、持投資口会の対象者にスポンサーを含むREITは8社（全体の約13%）

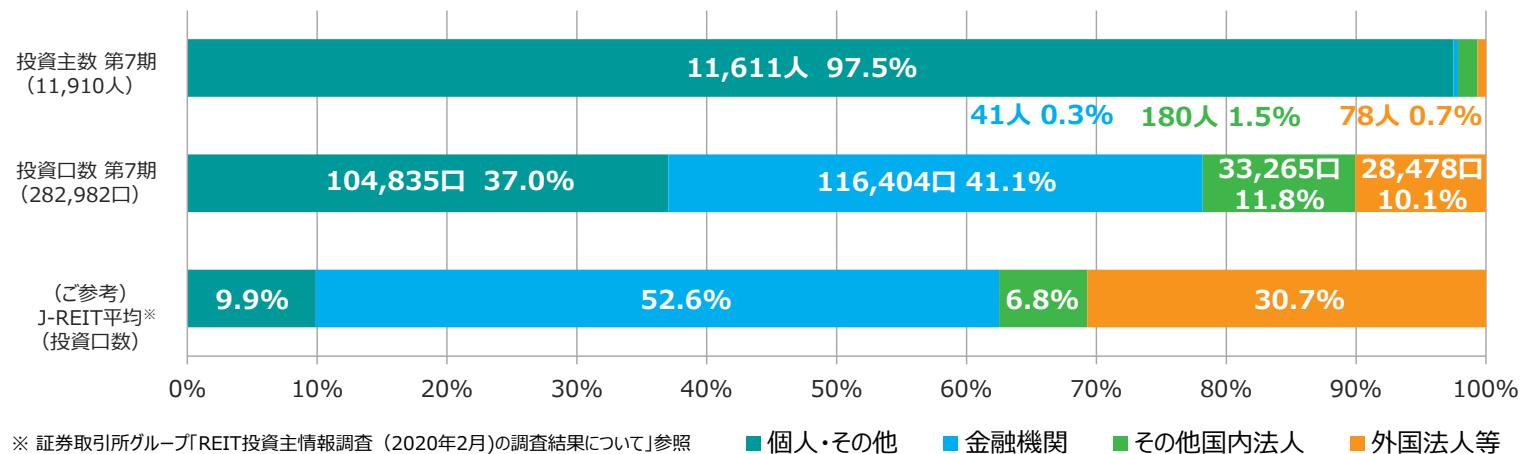
7.投資主の状況



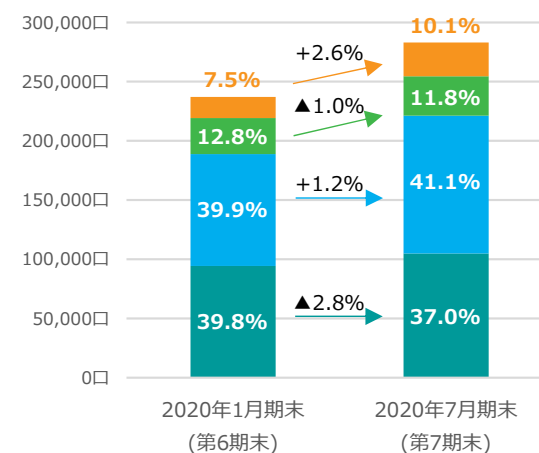


スポンサーのセイムボート出資に加え、親密金融機関からの強い信頼

所有者別投資主数・投資口数内訳



前期比（所有者投資口割合）



投資主上位10社

氏名又は名称	所有口数 (口)	比率
1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	26,465	9.4%
2. 大阪厚生信用金庫	20,940	7.4%
3. 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	16,661	5.9%
4. 株式会社日本エスコン	13,474	4.8%
5. 大阪商工信用金庫	9,721	3.4%

氏名又は名称	所有口数 (口)	比率
6. 日成ビルド工業株式会社	9,190	3.2%
7. 野村信託銀行株式会社（投信口）	8,440	3.0%
8. 大同信用組合	5,815	2.1%
9. 株式会社西京銀行	4,950	1.7%
10. 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	4,867	1.7%
合計	120,523	42.6%

Appendix

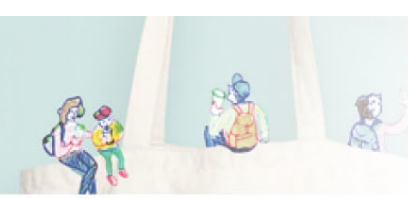


単位：千円

	第6期 2020年1月期	第7期 2020年7月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,362,862	1,179,889
信託現金及び信託預金	2,035,286	2,384,171
営業未収入金	24,539	39,671
前払費用	38,315	48,504
その他	63	—
流動資産合計	3,461,066	3,652,236
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	5,171,132	8,881,071
減価償却累計額	△187,549	△307,258
信託建物（純額）	4,983,582	8,573,813
信託構築物	128,715	128,715
減価償却累計額	△10,635	△14,031
信託構築物（純額）	118,080	114,684
信託工具、器具及び備品	5,368	11,823
減価償却累計額	△417	△1,443
信託工具、器具及び備品（純額）	4,951	10,379
信託土地	36,837,448	43,636,242
有形固定資産合計	41,944,061	52,335,119
無形固定資産		
商標権	879	825
その他	6,700	5,883
無形固定資産合計	7,579	6,709
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	46,686	52,835
繰延税金資産	1	8
投資その他の資産合計	56,687	62,844
固定資産合計	42,008,328	52,404,672
繰延資産		
創立費	17,059	11,372
繰延資産合計	17,059	11,372
資産合計	45,486,454	56,068,282

	第6期 2020年1月期	第7期 2020年7月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	60,331	109,313
未払金	47,695	9,747
未払費用	100,334	102,257
未払法人税等	624	776
未払消費税等	13,343	53,340
前受金	214,590	264,347
預り金	72	99
流動負債合計	436,993	539,882
固定負債		
長期借入金	19,820,000	24,430,000
信託預り敷金及び保証金	1,404,497	1,688,139
固定負債合計	21,224,497	26,118,139
負債合計	21,661,490	26,658,021

純資産の部		
投資主資本		
出資総額	22,941,238	28,439,581
剰余金		
当期末処分利益 又は当期末処理損失（△）	883,725	970,678
剰余金合計	883,725	970,678
投資主資本合計	23,824,964	29,410,260
純資産合計	23,824,964	29,410,260
負債純資産合計	45,486,454	56,068,282



単位：千円

	第6期 2020年1月期	第7期 2020年7月期
営業収益		
貸貸事業収入	1,381,840	1,701,734
その他貸貸事業収入	162,247	200,608
営業収益合計	1,544,087	1,902,342
営業費用		
貸貸事業費用	434,141	656,673
資産運用報酬	84,482	84,303
資産保管手数料	2,269	2,702
一般事務委託手数料	9,945	9,494
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	7,324	8,107
その他営業費用	39,451	27,283
営業費用合計	580,615	791,565
営業利益	963,472	1,110,777
営業外収益		
受取利息	12	14
還付加算金	-	236
営業外収益合計	12	251
営業外費用		
支払利息	52,123	61,215
融資関連費用	20,919	52,666
創立費償却	5,686	5,686
投資口交付費	-	19,141
その他	1,159	1,160
営業外費用合計	79,888	139,870
経常利益	883,596	971,159
税引前当期純利益	883,596	971,159
法人税、住民税及び事業税	626	677
法人税等調整額	△1	△7
法人税等合計	625	670
当期純利益	882,971	970,488
前期繰越利益	754	189
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	883,725	970,678

物件別収支状況／第7期末鑑定評価の概要



単位：千円

物件番号	1 (ST-1)	2 (ST-2)	3 (SS-1)	4 (SS-2)	5 (SS-3)	6 (KT-1)	7 (KT-2)	8 (KT-3)	9 (KT-4)	10 (KS-1)
物件名簿	あすみが丘 プランニュー モール	西白井駅前 プラザ	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)	tonarie 南千里	tonarie 清和台	Tonarie 大和高田 (持分50%)	tonarie 榎・美木多 (持分50%)	ラ・ムー 北津守店 (底地)
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	179日	179日	182日
築年数 (年)	19.9	20.3	-	-	-	15.8	12.8	1.8	1.3	-
賃貸事業収益	244,116	20,301	70,570	非 開 示	非 開 示	322,636	180,609	162,077	125,008	38,148
賃貸事業収入	173,882	16,961	70,570			271,846	151,560	133,206	108,837	38,148
その他	70,234	3,339	-			50,789	29,049	28,871	16,171	-
賃貸事業費用	147,198	6,948	7,289			130,213	72,382	48,266	32,051	6,988
公租公課	24,215	1,365	6,739			23,358	13,036	-	-	6,238
管理委託費	33,526	2,100	300			46,362	25,147	23,945	17,098	499
保険料	464	134	-			312	342	494	251	-
修繕費	27,730	523	-			12,295	5,164	119	115	-
その他	61,260	2,825	250			47,885	28,691	23,706	14,586	250
賃貸NOI	96,918	13,353	63,281			192,423	108,227	113,810	92,957	31,160
減価償却費	17,960	827	-			13,462	24,452	21,694	16,864	-
賃貸事業損益	78,957	12,525	63,281			178,961	83,774	92,116	76,092	31,160
期末簿価	3,245,776	454,759	2,737,549	1,007,414	368,224	7,200,088	3,275,612	4,174,659	3,507,375	1,284,444
※1 償却前NOI利回り	6.0%	5.9%	4.6%	非開示	非開示	5.4%	6.6%	5.6%	5.4%	4.9%
※1 償却後NOI利回り	4.9%	5.5%	4.6%	非開示	非開示	5.0%	5.1%	4.5%	4.4%	4.9%

物件番号	11 (KS-2)	12 (KS-3)	13 (KS-4)	14 (KS-5)	15 (TT-1)	16 (TS-1)	17 (FS-1~11)	18 (OS-1)	合計／平均
物件名簿	ケースデンキ 西神戸店 (底地)	山陽マルナカ 水谷店 (底地)	TSUTAYA 堺南店 (底地)	ライフ大仙 (底地)	パレマルシェ 西春	マックスバリュ 桔梗が丘東店 (底地)	福岡春日 プロジェクト (底地)	ケースデンキ 倉敷店 (底地)	
運用日数	182日	182日	182日	179日	182日	182日	182日	182日	
築年数 (年)	-	-	-	-	25.9	-	-	-	14.0(平均)
賃貸事業収益	62,177	非 開 示	21,600	70,758	171,507	非 開 示	266,315	非 開 示	1,902,342
賃貸事業収入	62,176		21,600	70,758	169,558		266,315		1,701,734
その他	1		-	-	1,949		-		200,608
賃貸事業費用	5,544		2,678	515	26,182		35,450		532,542
公租公課	4,794		2,104	-	16,698		31,903		137,995
管理委託費	499		300	294	5,977		1,980		160,031
保険料	-		-	-	747		-		2,747
修繕費	-		-	-	289		-		46,236
その他	250		273	220	2,469		1,567		185,530
賃貸NOI	56,633		18,921	70,242	145,325		230,865		1,369,800
減価償却費	-		-	-	28,868		-		124,131
賃貸事業損益	56,633		18,921	70,242	116,457		230,865		1,245,669
期末簿価	2,154,463	1,443,034	955,939	2,758,189	4,610,740	483,542	10,537,198	2,136,105	52,335,119
※1 償却前NOI利回り	5.3%	非開示	4.0%	5.2%	6.3%	非開示	4.4%	非開示	5.3%
※1 償却後NOI利回り	5.3%	非開示	4.0%	5.2%	5.1%	非開示	4.4%	非開示	4.8%

	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 ^{※2}	償却後鑑定 NOI利回り ^{※2}
			2020/1/31 (A)	2020/7/31 (B)			
1	あすみが丘プランニューモール	3,200,000	3,310,000	3,340,000	30,000	6.4%	5.3%
	あすみが丘スシロー (底地)		150,000	150,000	0		
	あすみが丘マクドナルド (底地)		136,000	144,000	8,000		
2	西白井駅前プラザ	451,000	460,000	460,000	0	5.7%	5.3%
3	ケースデンキおゆみ野店 (底地)	2,710,000	2,860,000	2,870,000	10,000	4.7%	4.7%
4	ニトリ土浦店 (底地)	999,477	1,080,000	1,090,000	10,000	5.4%	5.4%
5	ニトリ今市店 (底地)	363,362	405,000	405,000	0	6.0%	6.0%
6	tonarie南千里	7,200,000	7,870,000	7,980,000	110,000	5.5%	5.1%
7	tonarie清和台	3,290,759	3,400,000	3,400,000	0	5.9%	4.5%
8	tonarie大和高田 (持分50%)	4,150,000	4,205,000	4,065,000	△140,000	4.6%	3.6%
9	tonarie榎・美木多 (持分50%)	3,490,000	3,555,000	3,560,000	5,000	4.9%	3.9%
10	ラ・ムー北津守店 (底地)	1,270,000	1,480,000	1,480,000	0	4.9%	4.9%
11	ケースデンキ西神戸店 (底地)	2,133,429	2,470,000	2,470,000	0	5.3%	5.3%
12	山陽マルナカ水谷店 (底地)	1,430,000	1,510,000	1,520,000	10,000	4.4%	4.4%
13	TSUTAYA堺南店 (底地)	946,000	1,010,000	1,010,000	0	4.1%	4.1%
14	ライフ大仙店 (底地)	2,733,000	3,050,000	3,060,000	10,000	4.9%	4.9%
15	パレマルシェ西春	4,610,000	4,670,000	4,670,000	0	5.8%	4.6%
16	マックスバリュ桔梗が丘東店 (底地)	477,767	534,000	535,000	1,000	6.0%	6.0%
17	ミスターマックス春日 (底地)	3,387,444	3,870,000	3,900,000	30,000	4.4%	4.4%
18	ユニクロ春日 (底地)	595,000	654,000	662,000	8,000	4.0%	4.0%
19	Avail.しまむら春日 (底地)	863,387	1,090,000	1,090,000	0	4.8%	4.8%
20	au-SoftBank春日(底地)	143,560	160,000	160,000	0	4.6%	4.6%
21	くら寿司春日 (底地)	261,340	301,000	302,000	1,000	4.8%	4.8%
22	ドコモショップ春日 (底地)	160,900	181,000	182,000	1,000	4.7%	4.7%
23	こんぴら丸春日 (底地)	236,360	264,000	265,000	1,000	4.7%	4.7%
24	ワンカルビ春日 (底地)	236,360	265,000	265,000	0	4.7%	4.7%
25	資さん春日 (底地)	401,000	421,000	422,000	1,000	4.5%	4.5%
26	ナフコ春日 (底地)	2,631,500	3,360,000	3,380,000	20,000	4.5%	4.5%
27	ケースデンキ春日 (底地)	1,487,390	1,820,000	1,820,000	0	4.4%	4.4%
28	ケースデンキ倉敷店 (底地)	2,121,000	2,430,000	2,440,000	10,000	5.0%	5.0%
合 計		51,980,038	56,971,000	57,097,000	126,000	5.1%	4.7%

※1 「償却前NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」には期末帳簿価額ベースによる割合を記載しています。
※2 「償却前鑑定NOI利回り」及び「償却後鑑定NOI利回り」には取得価格ベースによる割合を記載しています。

ポートフォリオ構成／2020年7月末時点



No.	物件名	地域	所在地	種別	テナント数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
1 (ST-1)	あすみが丘プランニューモール	首都圏	千葉県 千葉市	土地 建物	31	3,200	3,634
2 (ST-2)	西白井駅前プラザ	首都圏	千葉県 白井市	土地 建物	4	451	460
3 (SS-1)	ケースデンキ おゆみ野店 (底地)	首都圏	千葉県 千葉市	底地	1	2,710	2,870
4 (SS-2)	ニトリ土浦店 (底地)	首都圏	茨城県 土浦市	底地	1	999	1,090
5 (SS-3)	ニトリ今市店 (底地)	首都圏	栃木県 日光市	底地	1	363	405
6 (KT-1)	tonarie南千里	近畿圏	大阪府 吹田市	土地 建物	45	7,200	7,980
7 (KT-2)	tonarie清和台	近畿圏	兵庫県 川西市	土地 建物	34	3,290	3,400
8 (KT-3)	tonarie大和高田 (持分50%)	近畿圏	奈良県 大和高田市	土地 建物	63	4,150	4,065
9 (KT-4)	tonarie樺・美木多 (持分50%)	近畿圏	大阪府 堺市	土地 建物	32	3,490	3,560
10 (KS-1)	ラ・ムー北津守店 (底地)	近畿圏	大阪府 大阪市	底地	1	1,270	1,480
11 (KS-2)	ケースデンキ西神戸店 (底地)	近畿圏	兵庫県 神戸市	底地	1	2,133	2,470
12 (KS-3)	山陽マルナカ水谷店 (底地)	近畿圏	兵庫県 神戸市	底地	1	1,430	1,520
13 (KS-4)	TSUTAYA堺南店 (底地)	近畿圏	大阪府 堺市	底地	1	946	1,010
14 (KS-5)	ライフ大仙店 (底地)	近畿圏	大阪府 堺市	底地	1	2,733	3,060
15 (TT-1)	パレマルシェ西春	中京圏	愛知県 北名古屋市	土地 建物	56	4,610	4,670
16 (TS-1)	マックスバリュ 桔梗が丘東店 (底地)	中京圏	三重県 名張市	底地	1	477	535
17 (FS-1~11)	福岡春日プロジェクト (底地)	福岡圏	福岡県 春日市	底地	11	10,404	12,448
18 (OS-1)	ケースデンキ倉敷店 (底地)	その他	岡山県 倉敷市	底地	1	2,121	2,440
					286	51,980	57,097

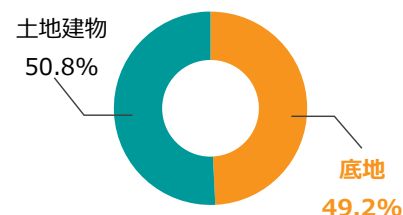
Point 1 商業施設100%（土地建物または底地）のうち底地が約49%

Point 2 四大都市圏が全体の約95%

Point 3 スポンサー開発やリブランドした物件が3分の2超

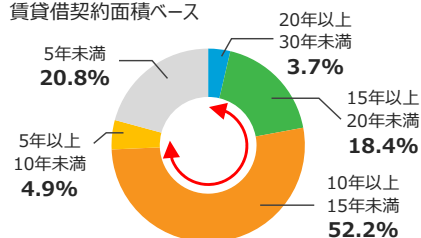
底地／土地建物比率

取得価格ベース



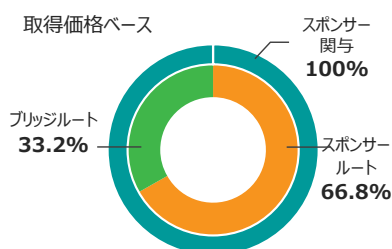
賃貸借残存年数

賃貸借契約面積ベース



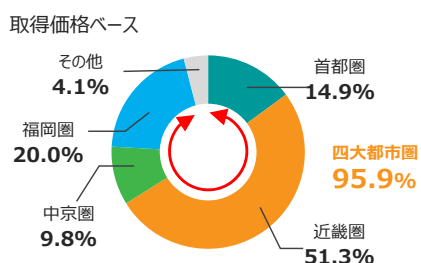
取得ルート

取得価格ベース



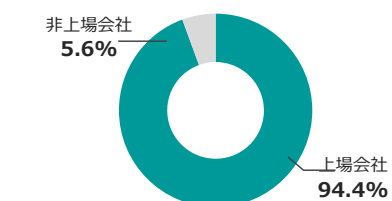
地域分散

取得価格ベース



底地のテナント

地代ベース（あすみが丘底地含む）



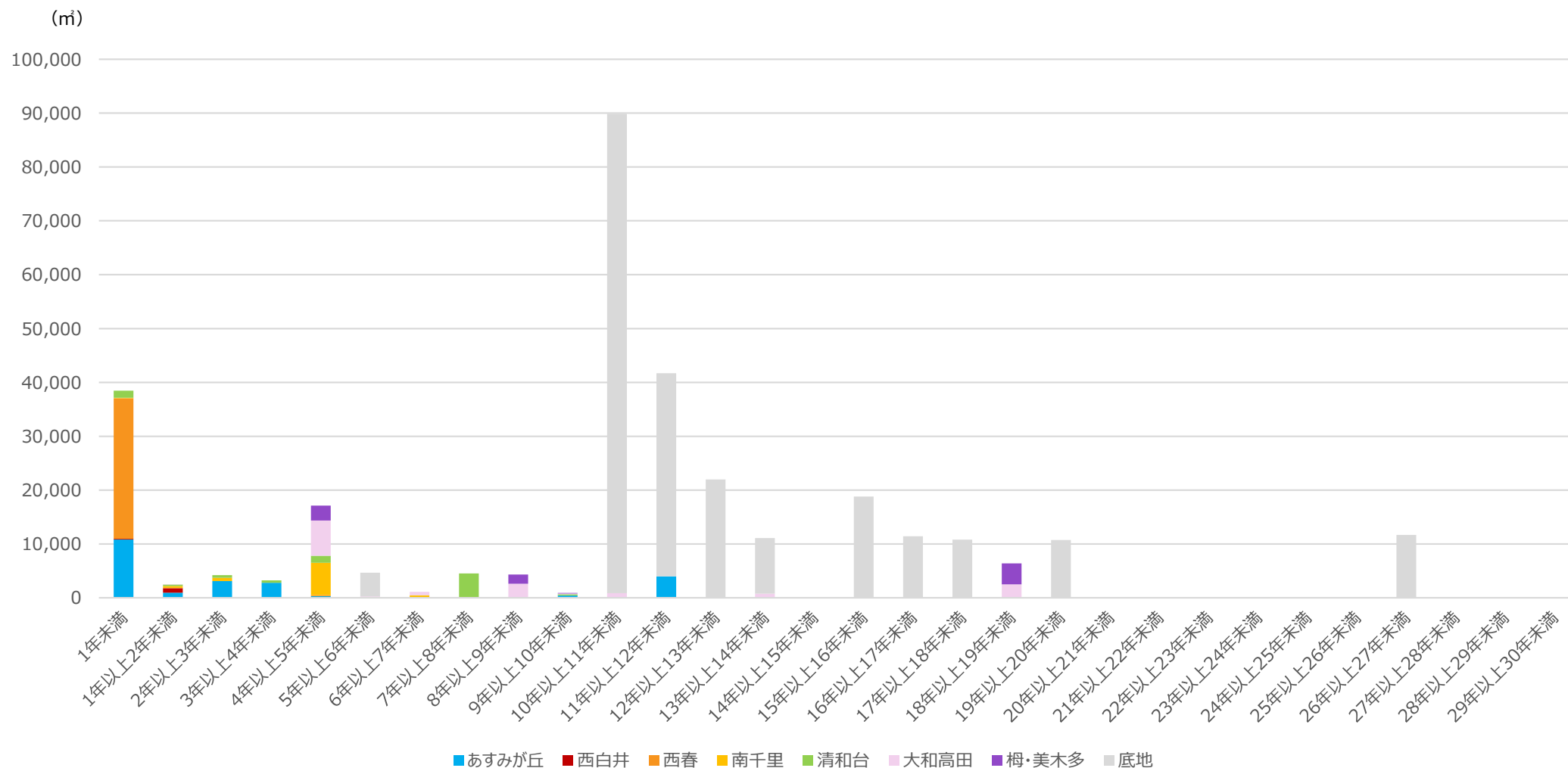
スポンサー開発比率

取得価格ベース



※「スポンサー開発」とは、スポンサーが直接又は匿名組合出資を通じ、土地又は土地建物を取得し、土地を造成したのち底地としてテナントを誘致した物件及び建物を建設しテナントを誘致した物件を指します。

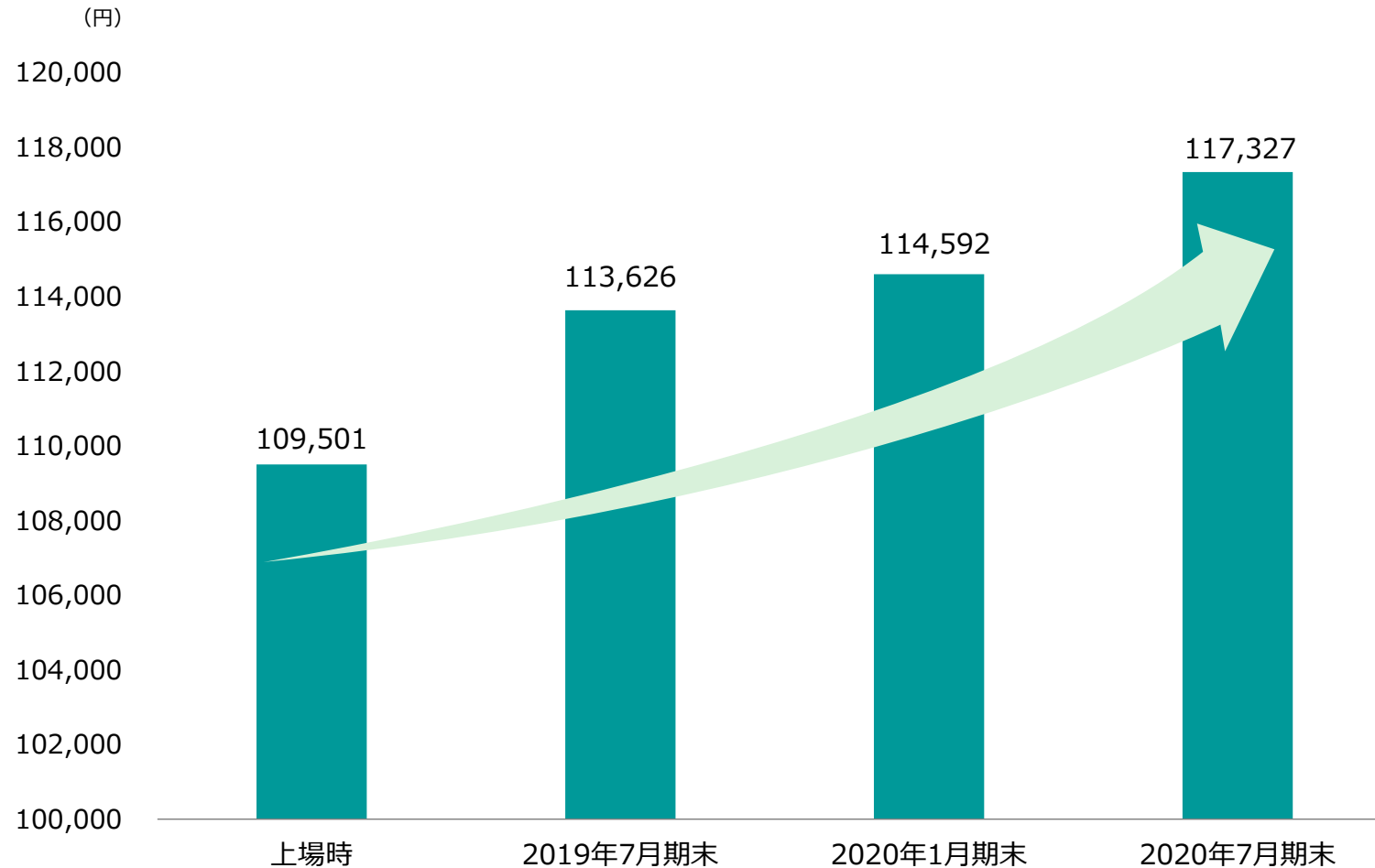
賃貸借残存年数（面積ベース）



※ 2020年7月31日現在における残存年数を記載しています。



1口当たりNAV



※ 各時点における（簿価純資産 + 含み益 - 分配金）÷発行済投資口総数を算出しています。

スポンサー会社及びサポート会社の概要



日本エスコンの会社概要（スポンサー会社）

会社名	株式会社日本エスコ ES-CON JAPAN Ltd.
代表者	代表取締役社長 伊藤 貴俊
設立年月日	1995年（平成7年）4月18日
資本金額	6,275百万円（2019年12月31日現在）
従業員数	234名（連結・2019年12月31日現在）
売上高	72,106百万円（2019年12月期）
市場	東証第1部

日本エスコンの直近の主なアクション

- 1月 北海道日本ハムファイターズ新球場ネーミングライツ取得
- 2月 新規事業用地の取得(寝屋川市打上高塚町(商業))
首都圏初の地域密着型ショッピングセンター
『tonarie宇都宮』オープン
- 3月 中電不動産株式会社との(仮称)名古屋市東区白壁4丁目Ⅱプロジェクト共同事業
ESG／SDGs 評価融資 30 億円の資金調達
中電不動産株式会社との(仮称)吹田市藤白台5丁目プロジェクト共同事業
- 4月 商業施設「ライオンズスクエア川口」取得
- 5月 環境マネジメントシステム（EMS）「エコアクション 21」認証取得
- 7月 商業施設『ソカふじみ野』CASBEE不動産評価認証取得
- 8月 中電不動産株式会社との(仮称)一宮市八幡四丁目プロジェクト及び(仮称)掛川市
南一丁目プロジェクト 共同事業
- 9月 9月1日付で北海道支店開設 営業開始、福岡支店支店名称を「九州支店」に変更



中部電力の会社概要（サポート会社）

会社名	中部電力株式会社 Chubu Electric Power Co.,Inc.
代表者	代表取締役社長 社長執行役員 林 欣吾
設立年月日	1951年（昭和26年）5月1日
資本金額	430,777百万円（2020年3月31日現在）
従業員数	28,448名（2020年3月31日現在）
売上高	3,065,954百万円（2020年3月期）
市場	東証第1部

中電不動産の会社概要（サポート会社）

会社名	中電不動産株式会社 Chuden Real Estate Co.,Inc.
代表者	代表取締役社長 渡邊 穰
設立年月日	1957年4月20日
資本金額	100百万円（2020年7月1日現在）
従業員数	598名（2020年7月1日現在）
株主	中部電力株式会社（100%）（2020年7月1日現在）

日本エスコンの事業展開及び事業事例

- 物流施設の新ブランド「ロジトレス」を立ち上げ、第1号案件「LOGITRES東条」を開発、2019年10月に第2号案件として第1号案件と同エリアに開発用地取得済み
- 福岡県古賀市において、土地区画整理事業による物流用地開発事業に取り組む次なるコア事業候補として、取り組み強化方針
- 賃貸マンション、オフィスビル等の事業への取り組み、総合デベロッパーとして次なるコア事業を確立すべく積極的に様々な開発事業に取り組む方針

商業開発



tonarie宇都宮
(栃木県宇都宮市)



ライオンズスクエア川口
(埼玉県川口市)



つくばプロジェクト
(茨城県つくば市)



Oh! Me大津テラス
(滋賀県大津市)



大型街づくり事業



福岡春日プロジェクト
(福岡県春日市)

物流開発事業

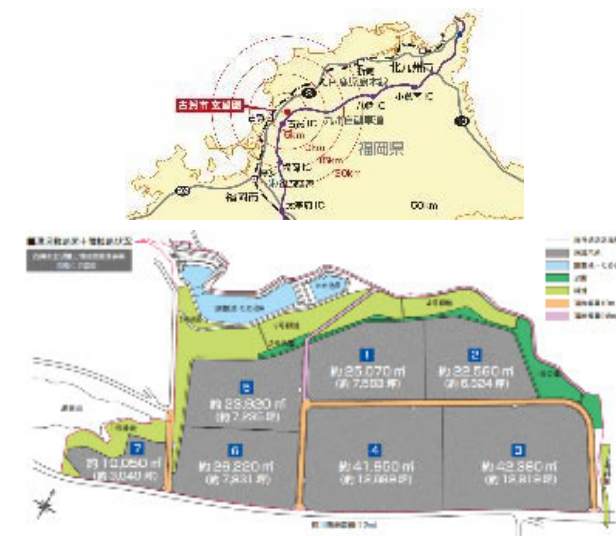


ロジトレス東条
(兵庫県東条市)

土地区画整理事業



古賀市玄望園土地区画整理事業
(福岡県古賀市)



日本エスコンと中部電力の資本業務提携後の進捗

日本エスコンは2018年8月に中部電力と資本業務提携契約を締結、同社の持分法適用会社となる（議決権割合33.3%）

日本エスコンと中部電力グループとの資本業務提携によるシナジー効果発揮へ

業務提携の内容

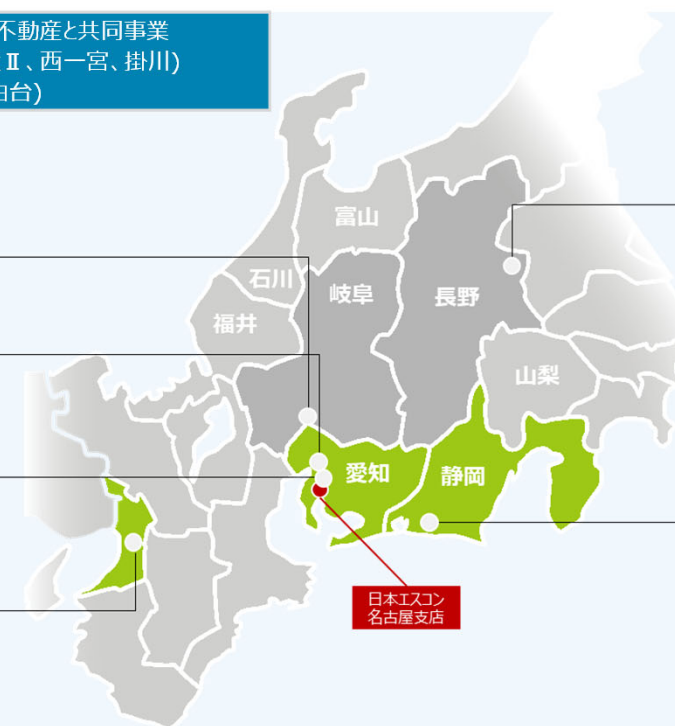
	事業エリアの相互補完	2019年3月日本エスコン名古屋支店開設 双方エリア（中部、関西）にて事業を展開		日本エスコン開発物件 の売却先候補	中電不動産ヘヴィアウジング [®] 機能を利用し日本エスコン保有物件を売却（2019年9月中電不動産、E J R、エスコンセメント3社間によるサポート契約締結）
	中電グループ所有不動産の 有効活用	中電不動産が所有する愛知県一宮市における 不動産について中電不動産と共同事業を開始		人事交流	2019年4月より日本エスコン社員2名が中電不動産へ 出向、2019年3月に中部電力より取締役1名が就任 中電不動産社員が日本エスコングループへ研修出向
	次世代スマートハウス・コネクティッド・ ホーム等の共同研究実施	中電不動産と共同事業として取り組みを予定している 大阪府吹田市藤白台（国立循環器病センター跡地）に おいて次世代を見据えた複合開発に着手		独立性の担保	日本エスコンならではのスピードを活かした 事業展開継続
	共同プロジェクトの推進	すでに5プロジェクトを中電不動産と共同事業 中部エリア4件（白壁、白壁Ⅱ、西一宮、掛川） 近畿エリア1件（吹田市藤白台）			

岐阜県岐阜市蕨城町
分譲事業 共同事業以外の中部エリア開発

3 愛知県一宮市
中電不動産との共同事業 分譲事業

1 名古屋市東区白壁
2 名古屋市東区白壁Ⅱ
中電不動産との共同事業 分譲事業

5 大阪府吹田市藤白台5丁目
中電不動産との共同事業 商業開発等



長野県北佐久郡軽井沢町
分譲事業 共同事業以外の中部エリア開発

4 静岡県掛川市
中電不動産との共同事業 分譲事業

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に関する記載の他、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、エスコンジャパンリート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、これらの記述はエスコンジャパンリート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。

エスコンジャパンリート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。

エスコンジャパンリート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、エスコンジャパンリート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 

