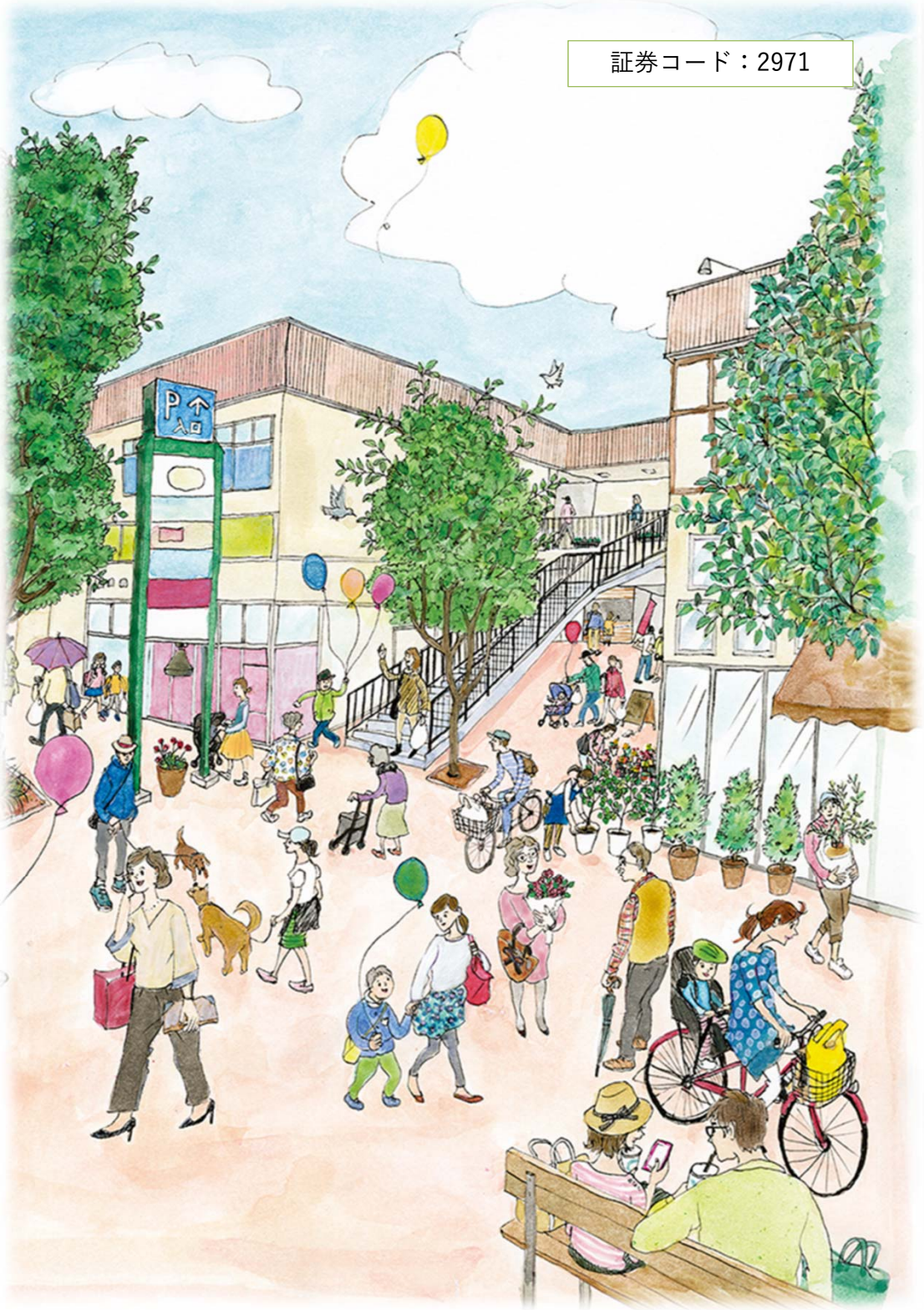
証券コード：2971

本店プレミアムセミナー
ご説明資料

2019年4月17日



エスコンジャパンリート投資法人

目次

エスコンジャパンリート投資法人

1	本投資法人の概要	P. 3
2	ポートフォリオ	P.22
3	成長戦略	P.29
4	Appendix	P.37

1　本投資法人の概要

基本理念・概要

本投資法人は、そこに暮らす人たちの幸せを思い描きつつ、暮らしそのものを開発することを目指すライフ・デベロッパー（※）である日本エスコンとそのビジョン・コンセプトを共有し、日本エスコンが総合デベロッパーとして培った不動産開発・運営の経験を活かし、運用資産の着実な成長を目指すことによって、投資主価値の最大化を図ります。

（※）「ライフ・デベロッパー」とはハードの開発だけではなく、そこに暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発するデベロッパーを指す用語であり、スポンサーである日本エスコンが目指す企業ブランディングコンセプト（企業ブランドを示す企業概念）です。

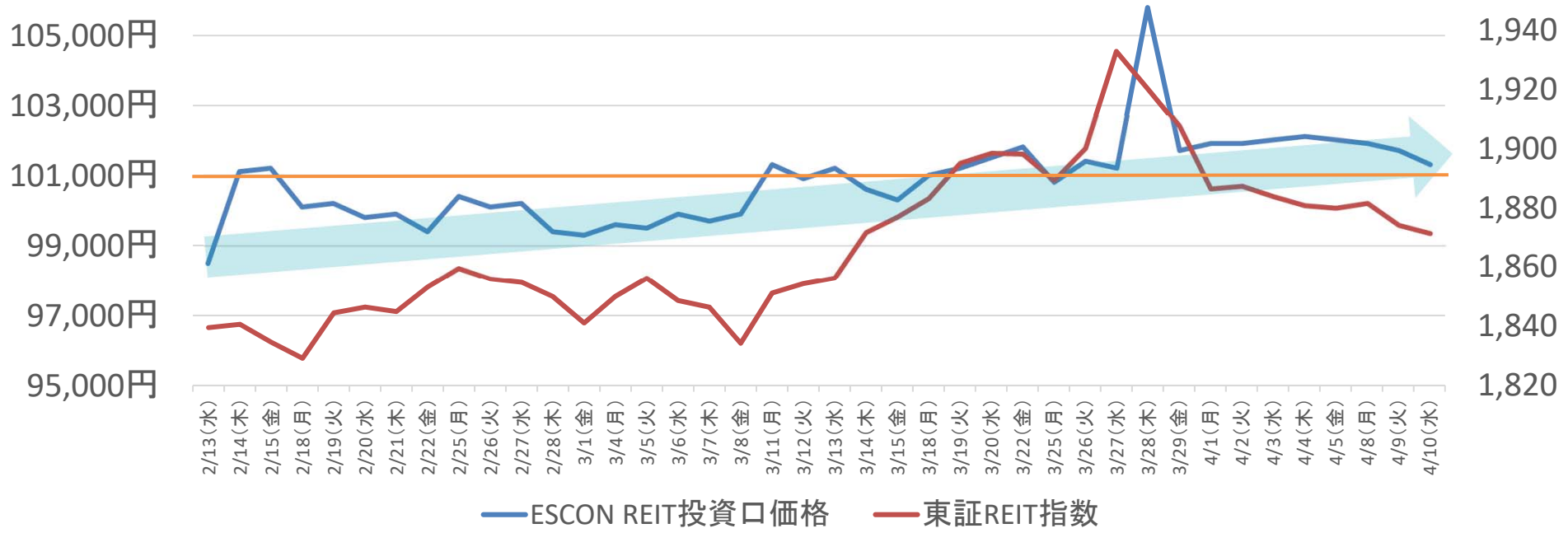
エスコンジャパンリート投資法人

投資法人名称	エスコンジャパンリート投資法人	証券コード 2971
資産運用会社	株式会社エスコンアセットマネジメント	
スポンサー	株式会社日本エスコン	証券コード 8892
上場日	2019年2月13日	
決算期	1月・7月	

投資口価格動向

2019年2月13日上場　公募価格	101,000円
2019年4月10日時点　投資口価格（終値）	101,300円

本投資法人の投資口価格は上場日より安定した価格推移を形成しています。



第５期、第６期、第７期の業績予想

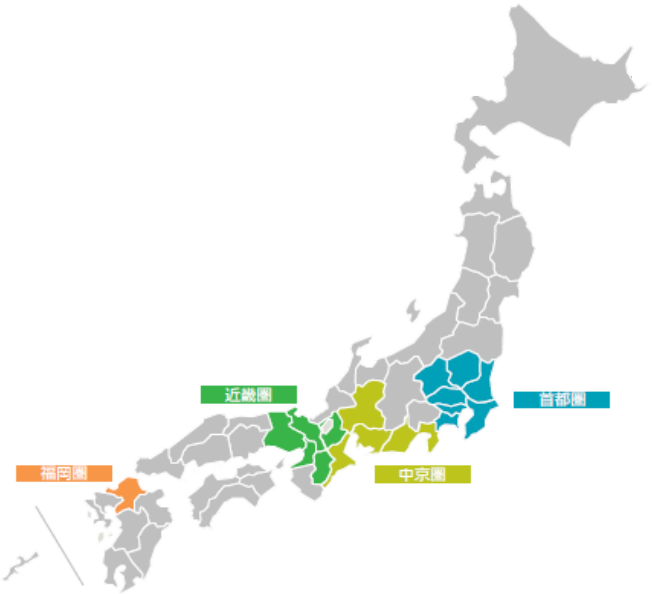
	第5期（2019年7月期）	第6期（2020年1月期）	第7期（2020年7月期） 巡航期想定
運用日数	181	184	182
営業収益	1,442百万円	1,530百万円	1,524百万円
営業利益	960百万円	945百万円	841百万円
経常利益	624百万円	866百万円	763百万円
当期純利益	623百万円	865百万円	762百万円
1口当たり分配金	2,629円	3,653円	3,218円
分配金利回り（※）	5.6％	7.2％	6.4％
1口当たり 利益超過分配金	0円	0円	0円

（※）分配金利回りは投資口発行価格101,000円を基に小数第二位を四捨五入して算出しています。

投資方針

今後も継続的な人口集中が予想される四大都市圏（首都圏、近畿圏、中京圏及び福岡圏）の地域住民の生活に根差した**暮らし密着型商業施設**及びその**底地**を主要な投資対象とするポートフォリオを構築する方針です。

⇒ 商業リートに分類されている



物件タイプ	商業施設（底地を含む）：80%以上 その他用途（ホテル・住居・物流施設等及びそれらの底地）：20%未満
	底地：50%程度、土地建物：50%程度
投資対象エリア	四大都市圏：75%以上、その他地域：25%未満

取得価格ベース

３つの特徴

1 暮らし密着型商業施設 を中心としたポートフォリオの構築

2 安定性の高い底地（事業用定期借地権の土地部分）への投資

3 総合デベロッパー ：「日本エスコン」 が持つ不動産開発力・運営力の優位性と「中部電力」のサポートを活用した外部成長、内部成長

特徴 1 暮らし密着型商業施設 を中心としたポートフォリオの構築

商業施設はＥコマースに弱いのでは？

地域に根差した利便性・競争力の高い立地で生活必需品・サービスを提供

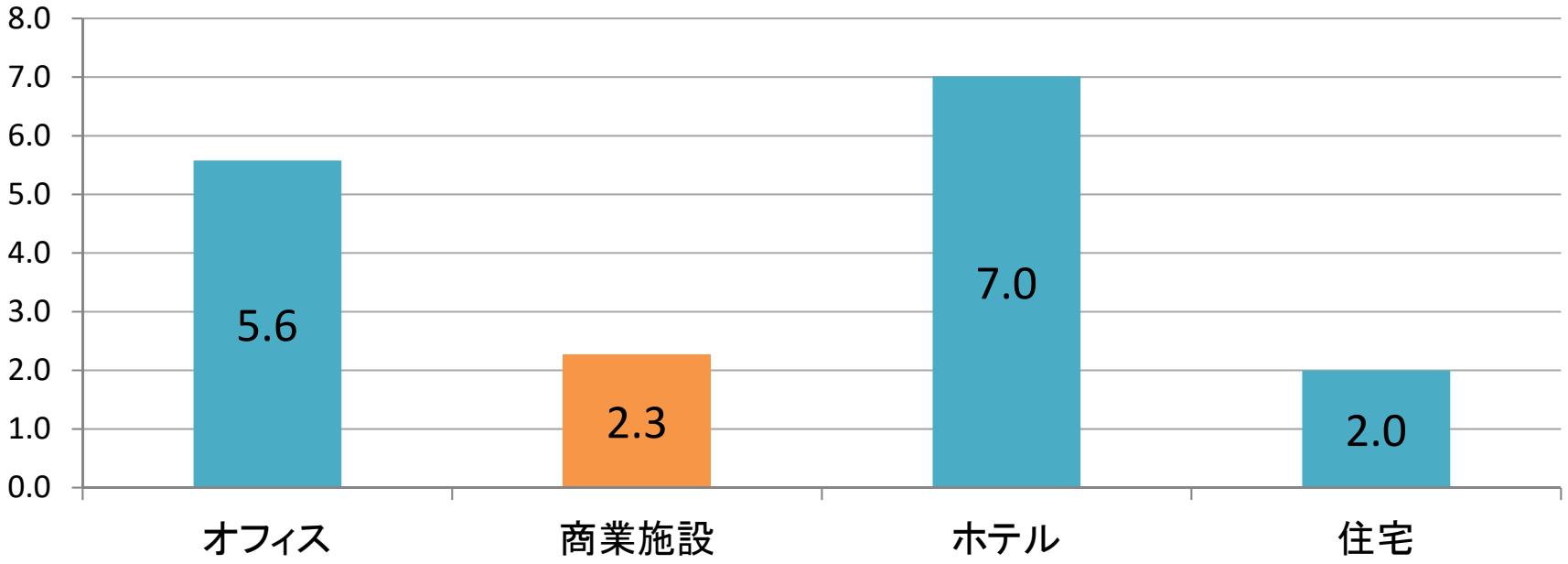
- 「暮らし密着型商業施設」とは、日常生活に必要な商品・サービスを提供する、駅直結、住宅密集地又は幹線道路に面する等の、日常生活圏に立地する商業施設をいいます。

- インターネットよりも実店舗での購入割合が高い生活必需品（食品・薬・衣類等）やサービス業を中心に扱う、　Eコマース耐性が強い暮らし密着型店舗を取得しています。

休日だけでなく「毎日」徒歩・自転車・車で利用

特徴 1 暮らし密着型商業施設 を中心としたポートフォリオの構築

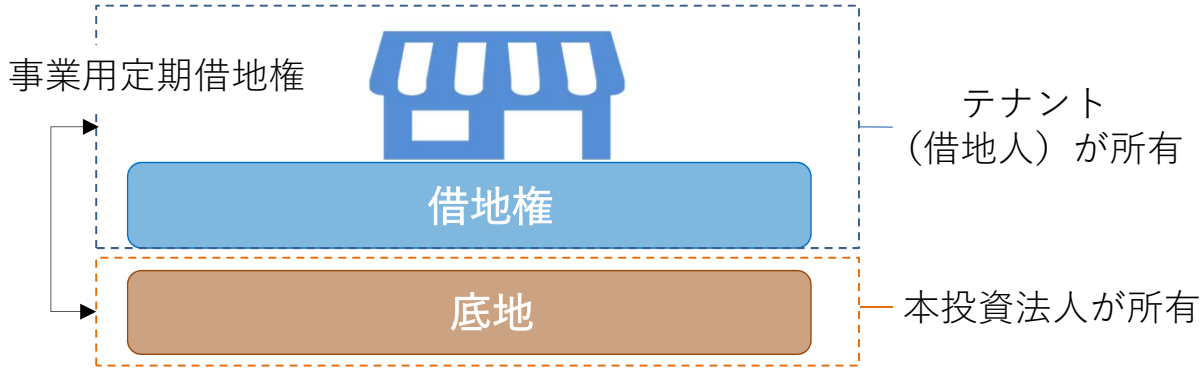
アセット毎の賃料水準の変動



（注1）使用データ：①商業施設（店舗賃貸）、オフィス（事務所賃貸）、ホテル（ホテル賃貸）
→日本銀行「企業向けサービス価格指数」、②住宅（民営住宅）→総務省「消費者物価指数」
（注2）2000年を100として用途別賃料水準を指数化し2018年までの変動に係る標準偏差を算出

特徴2 安定性の高い底地（事業用定期借地権の土地部分）への投資

底地とは？



- 事業用建物の所有や利用を目的とする**事業用定期借地権が設定されている土地**そのものを「底地」といいます。
- 本投資法人は、「底地」をテナント（借地人）に貸して地代収入を得ており、底地の魅力・優位性に着目し、資産の50%程度を底地とする方針を掲げています。

J-REIT初「底地」に重点投資

特徴 2 安定性の高い底地（事業用定期借地権の土地部分）への投資

事業用定期借地権　とは？

- 定期借地権のうち、事業用の建物の所有を目的として（居住用の建物は含まれません） 存続期間（10年以上50年未満）を定めて設定される借地権です。
- 1992年に借地借家法制定（旧借地法の廃止）に伴い新たに事業用定期借地権制度が導入されました（2008年 事業用定期借地権制度改正）。

定期借地権

契約期間満了により賃貸人（地主）に更地が戻ってくる

普通借地権

契約期間満了後、賃貸人（地主）は正当な事由が無い限り、契約更新を拒絶できない（建物がある場合に限る）

特徴2　安定性の高い底地（事業用定期借地権の土地部分）への投資

底地の魅力①安定性

長期にわたる安定した賃料（地代）収入

- 本投資法人での底地の事業用定期借地権設定契約による賃貸借期間は20年から30年と非常に長期で、その間、固定賃料（地代）を受け取ることとなります。

  - 本投資法人の底地の平均**賃貸借残存期間は約14年**
  - 本投資法人の底地の**稼働率は100%**

特徴2 安定性の高い底地（事業用定期借地権の土地部分）への投資

底地の魅力②収益性

減価償却及び保守・修繕等がないことに基づく低保有コストの実現

- 建物はテナントが所有しているため、底地には減価償却費がなく、管理費・修繕費も不要で、その分REITにとっての収益性が高まります。
  - 表面利回りにより近い収益性を確保できるため、鑑定NOI利回り平均5.1％に対する差が小さく、
    減価償却後鑑定NOI利回り平均は4.6％と高い利回り

特徴2 安定性の高い底地（事業用定期借地権の土地部分）への投資

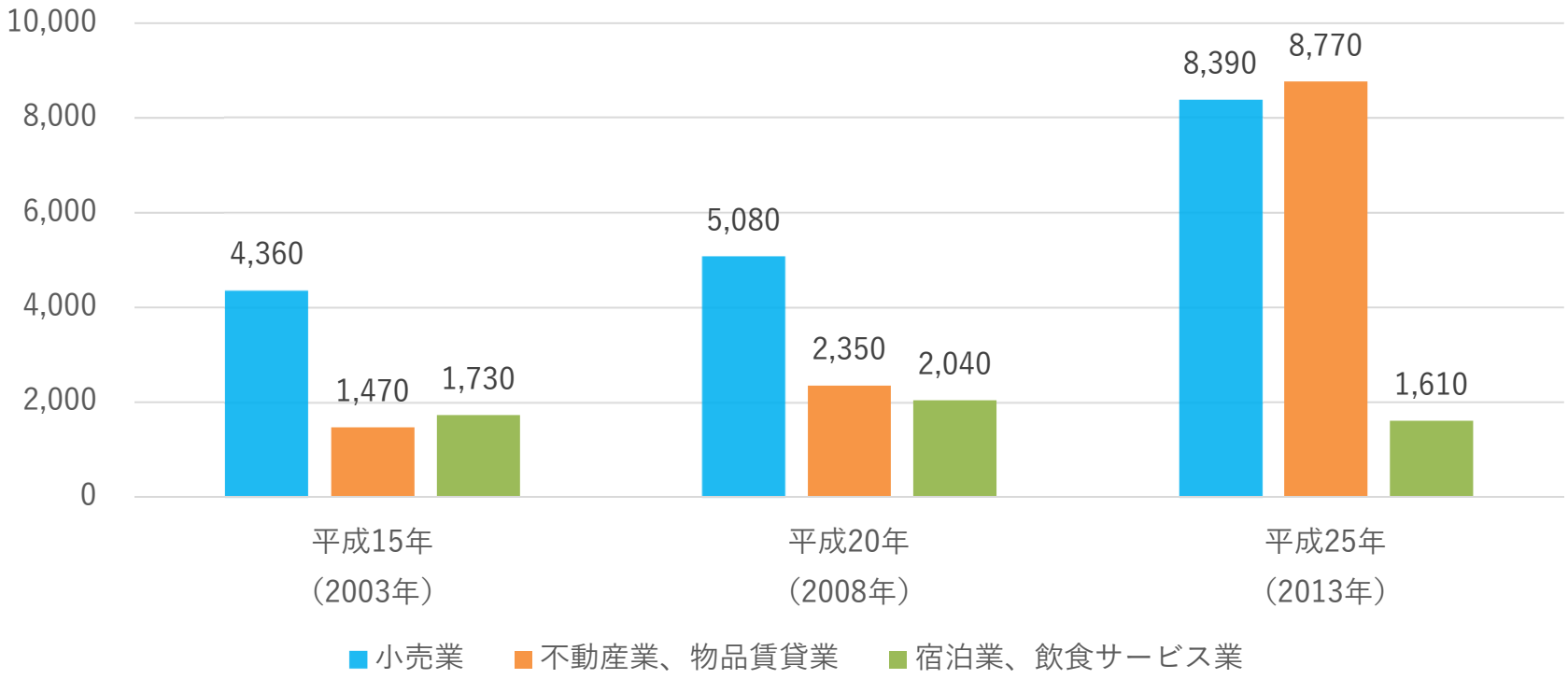
底地の魅力③成長性

底地流通市場の拡大

- 1992年の借地借家法制定及び2008年の事業用定期借地権制度の改正以降、定期借地は大きく増加しています。
- J-REITにおける底地の取得実績も着実に拡大しており、投資対象としての注目度は高まりを見せています。

特徴 2 安定性の高い底地（事業用定期借地権の土地部分）への投資

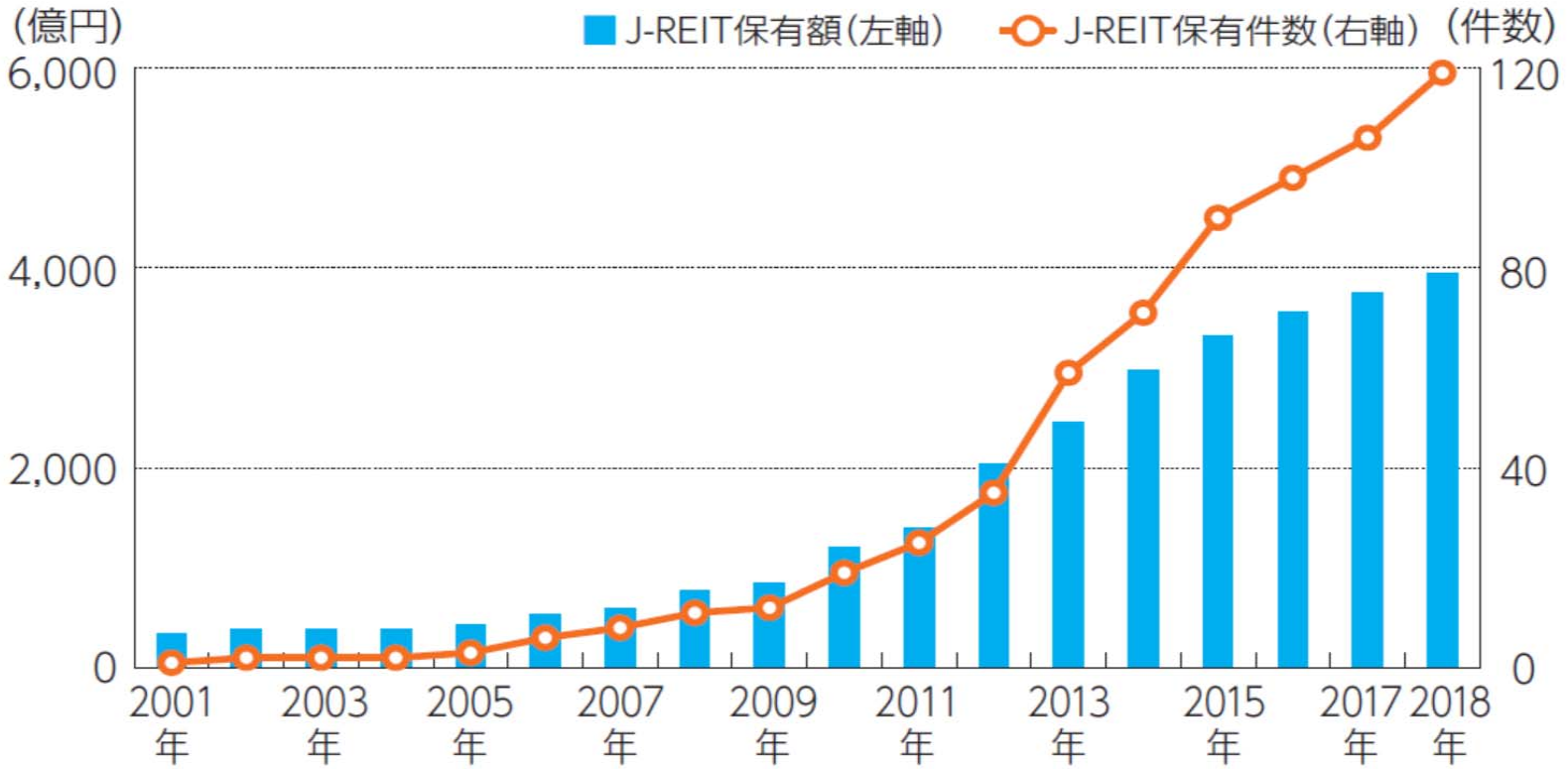
定期借地の法人業種別、建物敷地件数



※国土交通省「平成15年、平成20年、平成25年土地・建物基本調査」に基づき作成

特徴 2 安定性の高い底地（事業用定期借地権の土地部分）への投資

J-REITにおける底地保有額の推移



※2018年6月末時点

特徴 3 総合デベロッパー「日本エスコン」が持つ不動産開発力・運営力の優位性

株式会社日本エスコン IDEAL to REAL とは？

中部電力グループ

- 日本エスコンは分譲マンション開発や商業施設開発・運営を主要ビジネスとする東証1部上場の総合デベロッパーです。
- 2018年度より**中部電力株式会社の持分法適用関連会社**となりました。
- 人々の暮らしを開発する**「ライフ・デベロッパー」**として**「街」と「地域コミュニティ」の創生に貢献**することをビジョン・コンセプトとしています。

特徴 3 総合デベロッパー「日本エスコン」が持つ不動産開発力・運営力の優位性

日本エスコンは1995年4月の設立以来、強みとする企画提案力、情報収集力、技術力のノウハウを十分に活用し、不動産開発を通じて魅力的な街づくりに貢献しています。

株式会社 日本エスコン IDEAL to REAL

社名	株式会社日本エスコン　　証券コード 8892（東証一部上場）
設立年月	1995年4月
資本金	62億59百万円（2018年12月末）
連結売上高	543億25百万円（2018年12月期）
主な株主	中部電力株式会社（持株比率33.3%、2018年12月末）
事務所	東京本社、大阪本社、名古屋支店、福岡支店
主な子会社	㈱エスコンアセットマネジメント、㈱エスコンプロパティ、 ㈱エスコンリビングサービス

特徴 3 総合デベロッパー「日本エスコン」が持つ不動産開発力・運営力の優位性

tonarie大和高田（奈良県大和高田市）

tonarie大和高田グランドオープン時及び外観

2　ポートフォリオ

ポートフォリオサマリー・マップ

物件数	取得価格合計	鑑定評価額合計	稼働率	鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り	賃貸借残存年数（※1）
25物件	416億円	450億円	99.5%	5.1%	4.6%	11.3年

（※1）2019年2月末現在

含み益8%超(※2)

（※2）取得価格ベース

保有資産一覧

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 (KT-1)	tonarie南千里 動画	近畿圏	大阪府吹田市	土地建物	45	7,200	7,640
2 (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	1,440
3 (OS-1)	ケーズデンキ倉敷店（底地）	その他	岡山県倉敷市	底地	1	2,121	2,420
4 (ST-1)	あすみが丘ブランニューモール	首都圏	千葉県千葉市	土地建物	（建物）25 （底地）2	3,200	（建物）3,250 （底地）149
5 (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
6 (SS-1)	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	首都圏	千葉県千葉市	底地	1	2,710	2,780
7 (SS-2)	ニトリ土浦店（底地）	首都圏	茨城県土浦市	底地	1	999	1,050
8 (SS-3)	ニトリ今市店（底地）	首都圏	栃木県日光市	底地	1	363	389
9 (KT-2)	tonarie清和台	近畿圏	兵庫県川西市	土地建物	30	3,290	3,390
10 (KS-2)	ケーズデンキ西神戸店（底地）	近畿圏	兵庫県神戸市	底地	1	2,133	2,410
11 (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	1,510
12 (KS-4)	TSUTAYA堺南店（底地）	近畿圏	大阪府堺市	底地	1	946	989
13 (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	53	4,610	4,670
14 (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	521
15 (FS-1~11)	福岡春日プロジェクト（底地） 動画	福岡圏	福岡県春日市	底地	11	10,404	12,016
ポートフォリオ合計					179	41,607	45,084

福岡春日プロジェクト（底地）内訳

No.	物件名	取得価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）
FS-1	ミスターマックス春日（底地）	3,387	3,770
FS-2	ユニクロ 春日（底地）	595	635
FS-3	Avail, しまむら春日（底地）	863	1,050
FS-4	au-SoftBank春日（底地）	143	157
FS-5	くら寿司春日（底地）	261	295
FS-6	ドコモショップ春日（底地）	160	177
FS-7	こんぴら丸春日（底地）	236	259
FS-8	ワンカルビ春日（底地）	236	260
FS-9	資さん春日（底地）	401	413
FS-10	ナフコ春日（底地）	2,631	3,240
FS-11	ケーズデンキ春日（底地）	1,487	1,760
合計		10,404	12,016

（※）「テナント数」は、取得資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
また、「底地のテナント」とは、各物件の借地権者を意味します。

保有資産一覧

① tonarie南千里（大阪府吹田市）

tonarie南千里空撮

保有資産一覧

②福岡春日プロジェクト（底地）（福岡県春日市）

福岡春日空撮

保有資産一覧

②福岡春日プロジェクト（底地）（福岡県春日市）

- 福岡県春日市（博多から10km圏内）において、2005年から約11年かけて東京ドーム約10個分（49ha）のゴルフ場跡地を開発
- 約660戸のファミリー層が住まう快適な住環境と、商業施設30店超と複数のクリニック開業による生活利便性を兼ね備えた「地域コミュニティ」を創生

開発初期の様子

開発ゾーニング

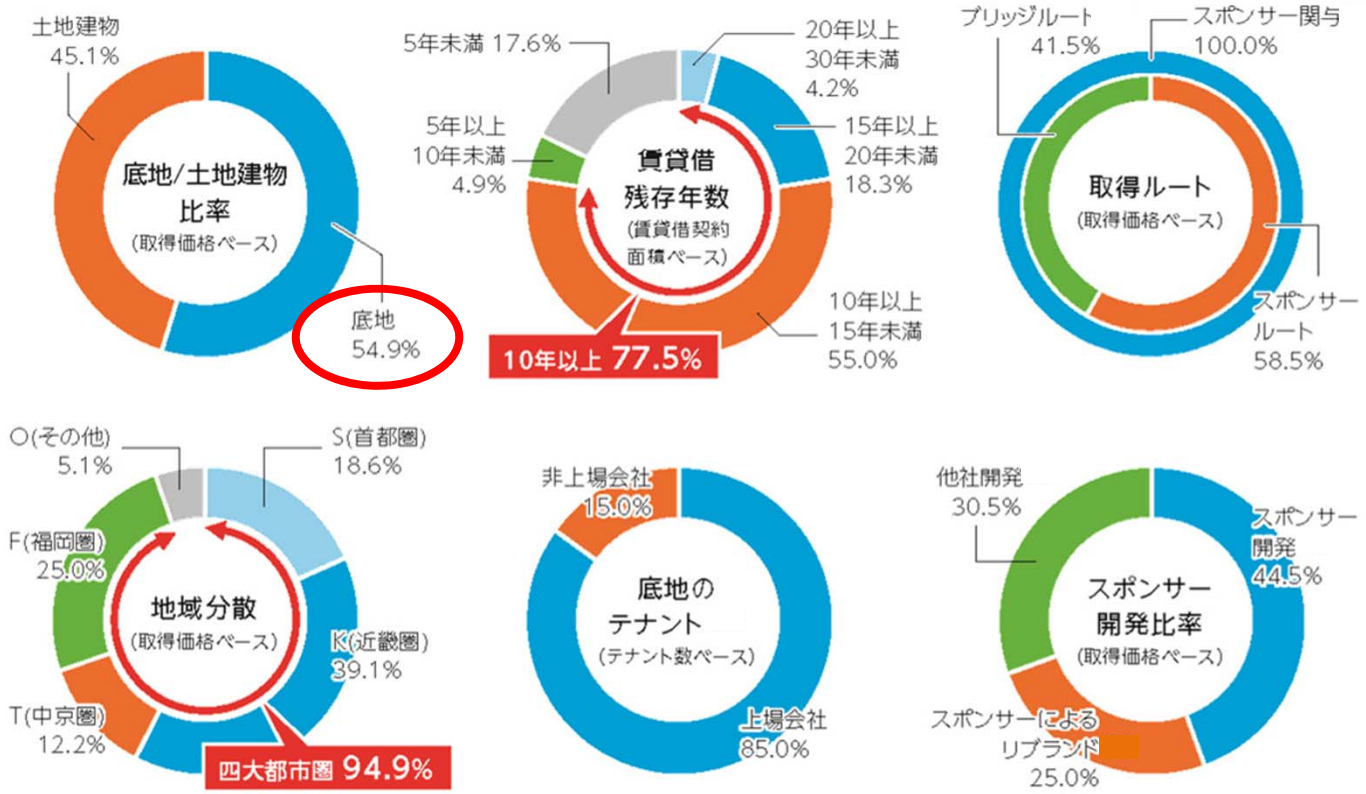
開発後の様子

ポートフォリオデータ

Point 1：商業施設約100％ （土地建物または底地）のうち底地が約55％

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



（※）取得時・目論見書（2018年12月発行）ベース

3　成長戦略

外部成長と内部成長

外部成長 とは？

新たな不動産取得による成長

低い資金調達コストで高い利回りが期待できる不動産を新規に取得することによってもたらされる成長です。新規不動産の取得によって、リートの規模が拡大するため、リスク分散が可能となり、スケールメリットから取引コストが削減されることも期待でき、成長につながります。

内部成長 とは？

すでに保有している不動産の効率的な運用による成長

保有不動産の稼働率の上昇や賃料の上昇 ・保有不動産の管理コストなど、経費の削減 ・資金調達のコスト圧縮等を実施し、リートの不動産投資の効率性を向上させることで成長させることができます。

外部成長

スポンサーとの優先買取権

優先交渉権・優先買取権　とは？

- **優先買取権**とは、スポンサー保有物件について、本投資法人が優先的に売買交渉を行える権利です。
- **優先買取権とは、優先交渉権を超える更に強い権利**です。優先買取権の付与を受けたスポンサー保有物件については、事前に価格を決めた上で有効期間内はいつでも優先買取価格で買取ることを協議できます。

（※）優先交渉権及び優先買取権は、本投資法人及び本資産運用会社とスポンサーとの間で2017年10月17日付にて締結されたスポンサーサポート契約に基づき付与されたものです。

外部成長

スポンサーとの優先買取権

日本エスコンから以下の商業施設・商業施設底地を取得する権利を保有

優先交渉権付与物件	うち、買取権付与物件	
11物件	7物件	計218億円

① tonarie大和高田

⑦トライアル近江八幡店（底地）

⑥ソヨカふじみ野

DRUG ユタカ

②（仮称）ドラッグユタカ
京都向日市（底地）

③ ライフ大仙店（底地）

④ tonarie 栂・美木多

⑤クスリのアオキ斑鳩店（底地）

外部成長

スポンサーとの優先買取権：tonarie大和高田

- 2015年7月 奈良県大和高田市の老朽化した商業施設を日本エスコンが購入
- 既存施設の解体後、ショッピングモールを建て直し、2018年11月にリニューアルオープン（核テナント：食品スーパー ライフ）
- 残りの敷地内に分譲マンション開発や商業施設底地の複合開発を計画中

2015年7月時点
旧オークタウン大和高田

2018年11月リニューアルオープン
tonarie大和高田

エスコンジャパンリート投資法人

優先買取権付与物件

開業後一定期間の
のちREITが購入

次回資金調達時

内部成長

①内部成長余力のある物件群

tonarie南千里

- 地域人口や世帯の増加を受けて売上増加中
  - 日本エスコンの同エリア内（大阪府吹田市）分譲マンション開発実績は13棟、1,100戸超
- 開発から15年を経て、当時からの入居テナントは賃料ギャップが大きい

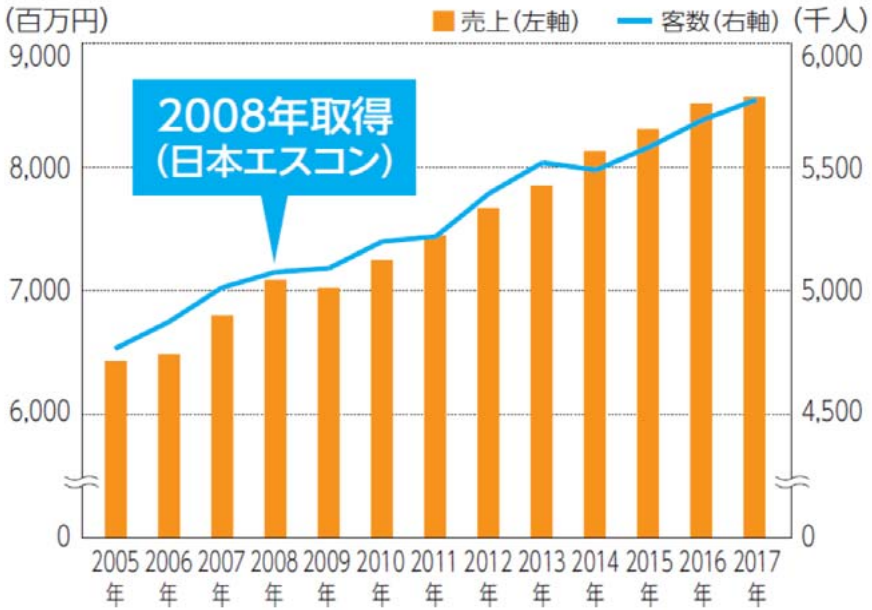
福岡春日プロジェクト（底地）

- プロジェクトが約11年かけて完了し、開発当初からの事業用定期借地契約は地代ギャップが大きい

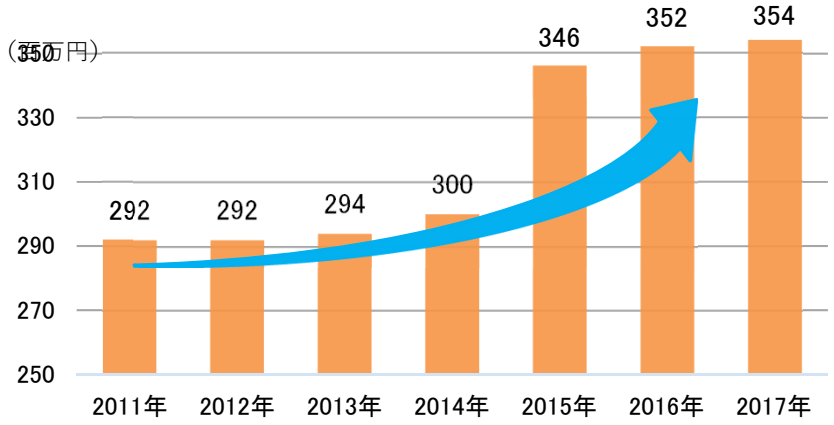
内部成長

②運営力とリーシング力

- 日本エスコングループのエスコンプロパティによる質の高い施設運営と地域ニーズに根差したテナントの誘致を実現
  - tonarie南千里の賃料・来客数・売上高は継続して成長中



tonarie南千里の売上高と来客数推移



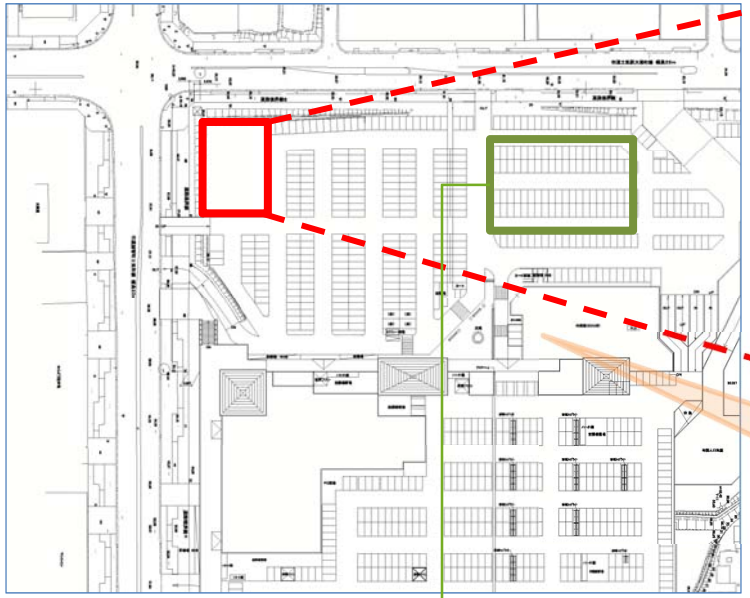
tonarie南千里における賃料収入の推移

（※）tonarie南千里運営管理室調べ

内部成長

③不動産の有効活用

- 本投資法人は日本エスコングループの不動産開発のノウハウを活用し、収益の拡大を実現
  - あすみが丘ブランニューモール駐車場における底地開発に伴う収益の拡大



あすみが丘ブランニューモール見取り図

駐車場の角地の
一部を底地化

事業用定期借地権を設定の上、
「あきんどスシロー」を誘致

大手ハンバーガーチェーン店
工事中

4　Appendix

ポートフォリオデータ(1)

No.	1（KT-1）	2（KS-1）	3（OS-1）	4（ST-1）	5（ST-2）
種別	土地＋建物	底 地	底 地	土地＋建物	土地＋建物
物件名	tonarie南千里	ラ・ムー北津守店 （底地）	ケーズデンキ倉敷店 （底地）	あすみが丘 ブランニューモール	西白井駅前プラザ
外観					
所在地	大阪府吹田市津雲台	大阪市西成区北津守	岡山県倉敷市老松町	千葉市緑区あすみが丘	千葉県白井市けやき台
敷地面積	13,980.17㎡	11,677.03㎡	11,433.38㎡	41,288.47㎡（底地 1,200.03㎡を含む）	2,015.04㎡
延床面積	商業棟：10,056.71㎡ （物置：43.50㎡13.50㎡） （休憩所・店舗：62.51㎡） 駐車場棟：6,649.80㎡	—	—	33,809.94㎡	（A棟）239.58㎡ （B棟）778.96㎡
建築時期	商業棟：2004年11月 駐車場棟：2004年10月	—	—	2000年9月	2000年4月
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	96.9% ／（底地）100.0%	100.0%
テナント数	45	1	1	25／（底地）2	4
取得価格	7,200百万円	1,270百万円	2,121百万円	3,200百万円	451百万円
鑑定評価額	7,640百万円	1,440百万円	2,420百万円	3,250百万円／（底地） 149百万円	460百万円
鑑定NOI利回り	5.1%	4.9%	5.0%	5.5%（底地含む）	5.8%

ポートフォリオデータ(2)

No.	6（SS-1）	7（SS-2）	8（SS-3）	9（KT-2）	10（KS-2）
種別	底 地	底 地	底 地	土地 + 建物	底 地
物件名	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）	tonarie清和台	ケーズデンキ西神戸店 （底地）
外観					
所在地	千葉市緑区おゆみ野中央	茨城県土浦市上高津	栃木県日光市豊田	兵庫県川西市清和台東	兵庫県神戸市西区王塚台
敷地面積	23,379.50㎡	10,312.00㎡	10,236.00㎡	12,405.42㎡	9,787.68㎡
延床面積	—	—	—	（商業棟）11,840.41㎡ （銀行棟）389.90㎡	—
建築時期	—	—	—	（商業棟）2007年11月 （銀行棟）1977年10月	—
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%	100.0%
テナント数	1	1	1	30	1
取得価格	2,710百万円	999百万円	363百万円	3,290百万円	2,133百万円
鑑定評価額	2,780百万円	1,050百万円	389百万円	3,390百万円	2,410百万円
鑑定NOI利回り	4.7%	5.3%	5.8%	5.8%	5.3%

ポートフォリオデータ(3)

No.	11（KS-3）	12（KS-4）	13（TT-1）	14（TS-1）	15（FS-1~11）
種別	底 地	底 地	土地 + 建物	底 地	底 地
物件名	山陽マルナカ水谷店（底地）	TSUTAYA堺南店（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）
外観					
所在地	兵庫県神戸市西区水谷	大阪府堺市堺区大仙西町	愛知県北名古屋市鹿田若宮	三重県名張市桔梗が丘	福岡県春日市星見ケ丘他
敷地面積	9,610.80㎡	4,406.04㎡	11,474.85㎡	9,025.86㎡	115,091.77㎡
延床面積	—	—	47,179.93㎡	—	—
建築時期	—	—	1994年9月	—	—
稼働率	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%
テナント数	1	1	53	1	11
取得価格	1,430百万円	946百万円	4,610百万円	477百万円	10,404百万円
鑑定評価額	1,510百万円	989百万円	4,670百万円	521百万円	12,016百万円
鑑定NOI利回り	4.4%	4.0%	5.8%	6.0%	4.5%

資産運用会社の概要・お問い合わせ先

株式会社
エスコンアセットマネジメント
IDEAL to REAL

社名	株式会社エスコンアセットマネジメント
代表者	代表取締役社長　　大森　利
設立年月	2014年7月
資本金	100百万円（2018年12月末）
株主	株式会社日本エスコン100%

お問い合わせ先	株式会社エスコンアセットマネジメント　財務管理部
電話番号	03-6853-6161 受付時間：午前9時～午後5時（土・日、祝祭日及び弊社指定の休日を除きます）
ホームページアドレス	投資法人　https://www.escon-reit.jp/ 資産運用会社　https://www.esconam.jp/

ご注意事項

本資料は、株式会社日本エスコンが出資する株式会社エスコンアセットマネジメント（当社）が資産の運用を受託するエスコンジャパンリート投資法人に関する情報提供のみを目的として作成されたものであり、投資勧誘や金融商品取引契約の締結の勧誘を目的とするものではありません。

本資料に記載されている内容は、本書作成時点の想定情報が含まれており、今後変更される可能性があります。

本資料中に示されている条件等を含む全ての内容は予告なしに変更されることがあります。本資料に記載されている情報は、当社ないしその関係者又はその他本資料に記載の関係者が信頼する情報に依拠しておりますが、その内容の正確性、完全性、合理性ないし妥当性（本書作成時点におけるか将来におけるかを問いません）について、当社ないしその関係者又はその他本資料に記載の関係者のいずれも何らの表明又は将来情報に関する保証を行うものではなく、本資料記載の情報の不正確性又は不完全性等について、一切の責任を負いません。

本資料には一定の予定及び計画、ならびにかかる予定及び計画を前提とする推定値、予想値又は将来の期待に基づく記載がありますが、かかる情報は一定の仮定及び前提又は本書作成時点の判断に基づいており、今後諸般の事情により変更される可能性があります。かかる情報の正確性及び完全性について、当社ないしその関係者又はその他本資料に記載の関係者のいずれも明示的にも黙示的にも何らの表明又は保証するものではありません。また、当社は本資料における将来情報の記載につき、更新又は変更する義務も方針も有していません。