

2026年3月28日
J-REITファン in札幌 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*

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



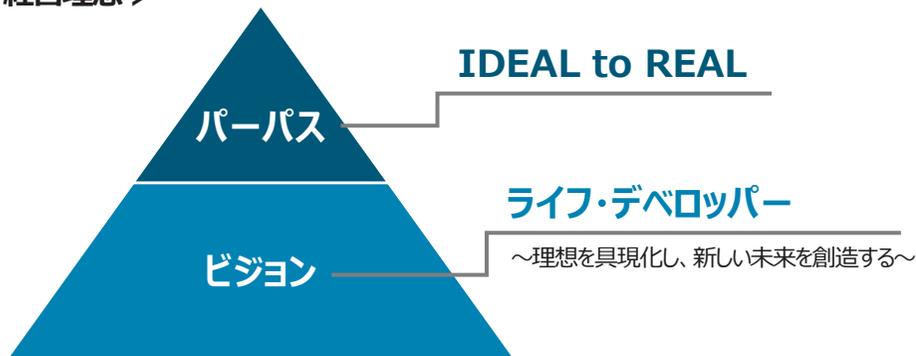
中電不動産

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 |

< 経営理念 >



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・開発案件の例

北海道での開発プロジェクト

■ 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



■ ランドーホテル札幌ヘリテージ



■ 千歳市上長都物流施設開発



■ 名古屋競馬場跡地開発事業



■ TSUNAGU GARDEN千里藤白台



不動産開発
ノウハウ

様々なノウハウ・実績を
最大限活かした
まちづくりの実践へ

まちづくり
展開実績

中部電力グループ
としての
「エスコン」

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
(仮称) 北広島市新駅
タワープロジェクト



総戸数：508戸
2028年12月竣工予定

商業・オフィス施設
(仮称) Fビレッジ
複合施設



2028年春開業予定

エスコンによる開発事例「JR北広島駅西口エリア活性化事業」



■ A敷地：開発完了

- ・エスコンフィールドHOKKAIDOホテル北広島駅前
- ・tonarie北広島



ホテル+商業施設
2025年3月 開業

■ B敷地：開発中

レ・ジイド
北海道北広島



総戸数：197戸
2026年11月竣工予定

北広公園



隣接する「北広公園」の整備

■ 今後の開発予定

- ・多様な世代に向けた良質な住宅と生活施設の整備
- ・公共駐車場の整備

* 駅西口周辺エリア活性化整備計画『キタロ・ホームタウン-BASE 2021-2029』発表時点の計画

(2021年4月：北海道北広島市)

～2029年度予定

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

60%以上

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)

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

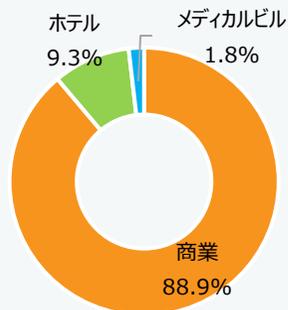
エスコン
中部電力グループ
との相乗効果

ポートフォリオ概要① (2026年3月27日時点)

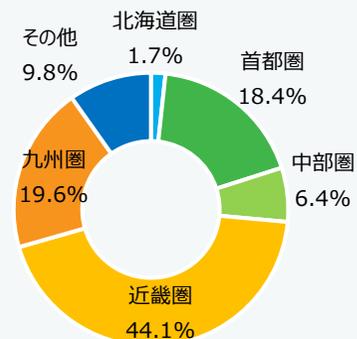
資産規模
(取得価格の合計)

36物件、763億円

投資している物件の種類
(取得価格ベース)

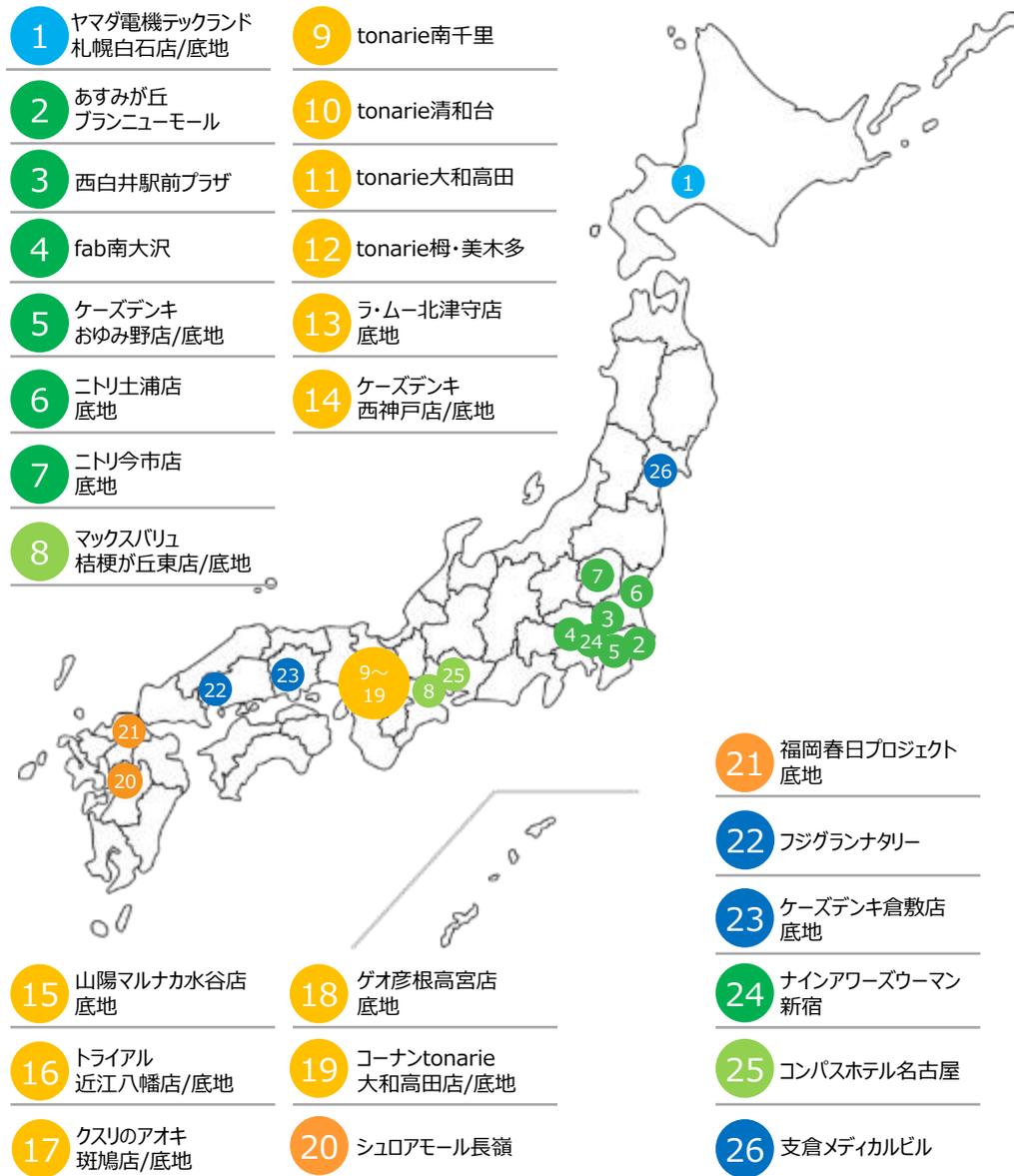


投資している地域の割合
(取得価格ベース)



稼働率※
(賃貸面積ベース)
(2026年1月末時点)

99.0%



ポートフォリオ概要②（2026年3月27日時点）

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 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 フジグランナトリー



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 ナインアローズ
ウーマン新宿



㉕ コンパスホテル
名古屋



㉖ 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



救急フェア
(あすみが丘プランニューモール)



認知症啓発イベント
(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

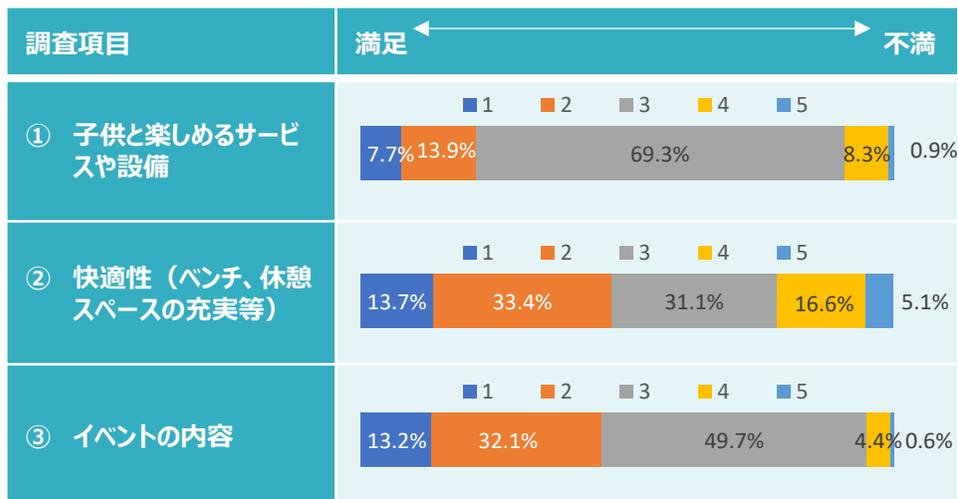
2025年4月、エスコンジャパンリート投資法人の保有するtonarie南千里がリニューアル工事を終え、街の顔として地域の皆様とともにオープン日を迎えました。また、このような地域づくりを含む施設のバリューアップ施策が奏功し、tonarie南千里の賃料収入は大幅な増加を達成しています。

● 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図

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

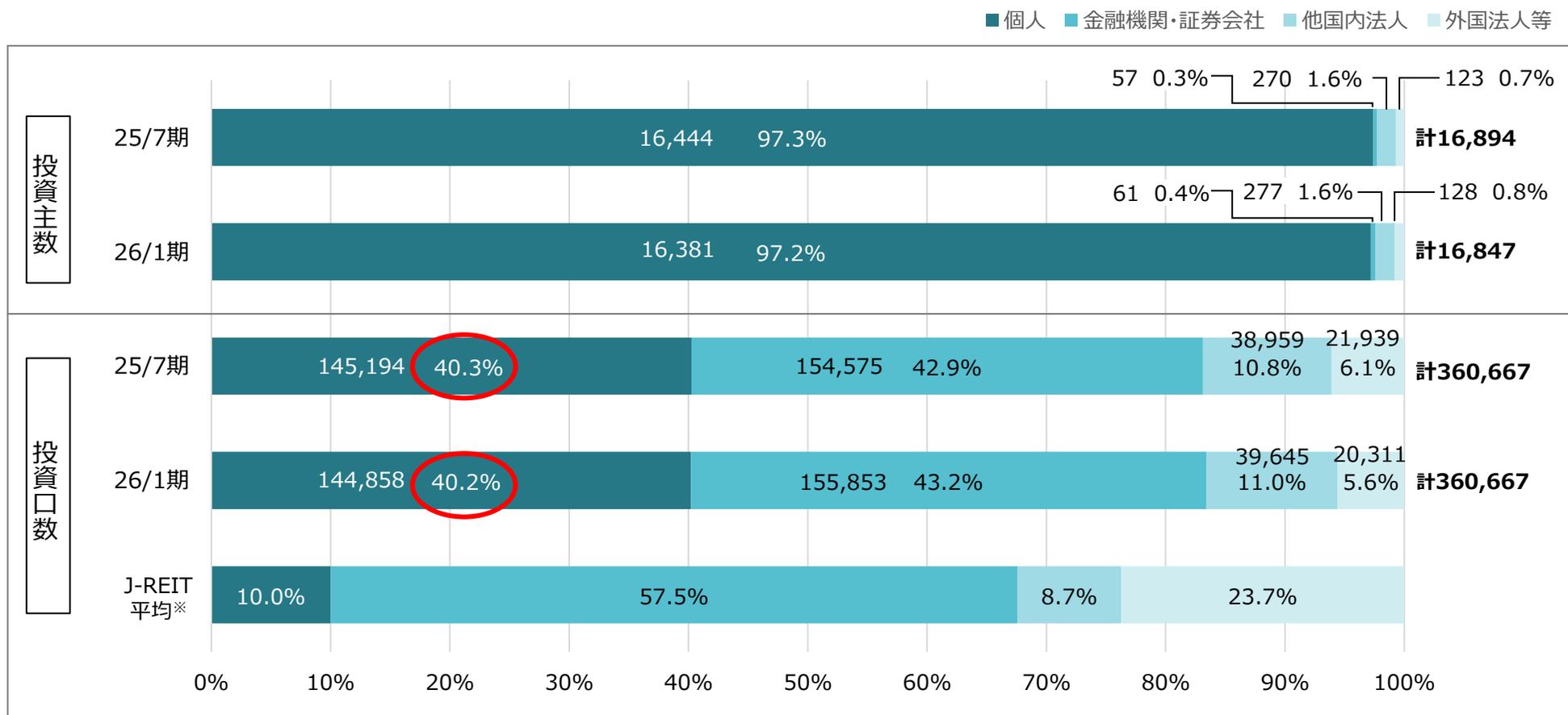


● リニューアルオープンイベントの様子



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

施設利用者・投資家 様



商品・サービスの提供

お買い物

分配金

投資口購入

エスコンジャパンリート投資法人
が保有する各施設



賃料

エスコンジャパンリート投資法人



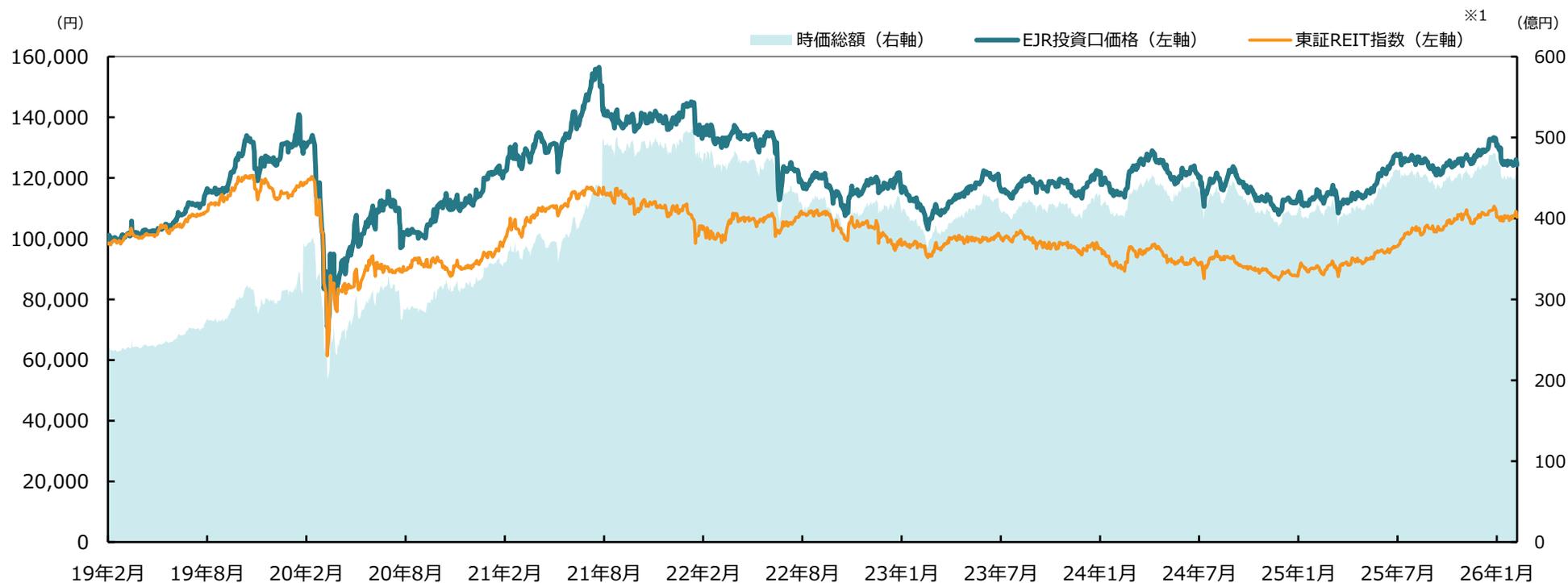
運営・管理

- 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（2026年2月末時点）

予想年間分配金利回り※2 本投資法人 **5.71** % J-REIT平均 4.46%

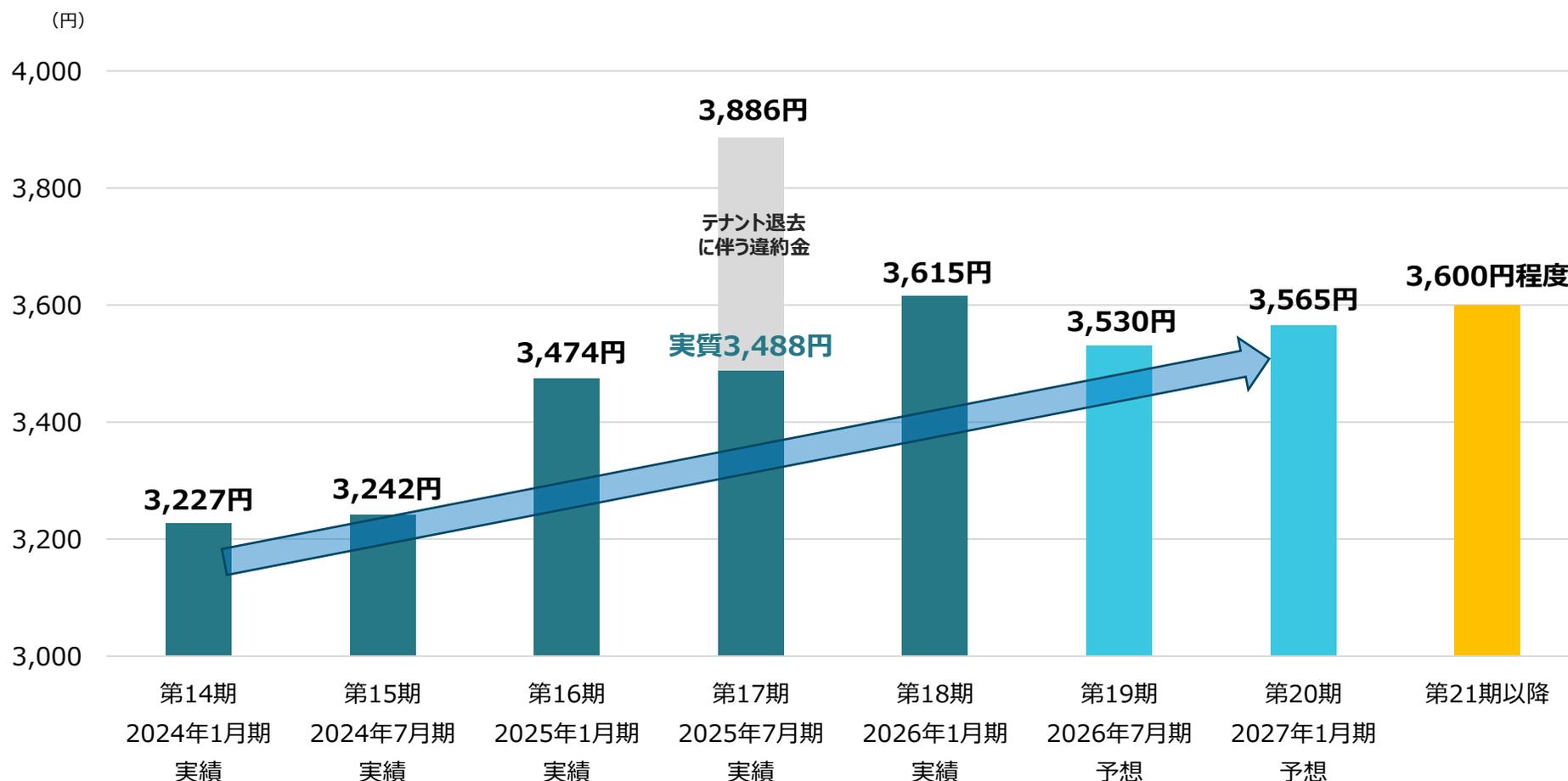
今後の成長戦略

「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靱化に取り組んでいきます。
また、中期目標として資産規模1,000億円以上を目指します。



1口当たり分配金の推移

第14～第20期にかけて、1口当たり分配金（巡航ベース）は増加基調を継続しています。
また、第21期以降は早期に3,600円台を目指します。

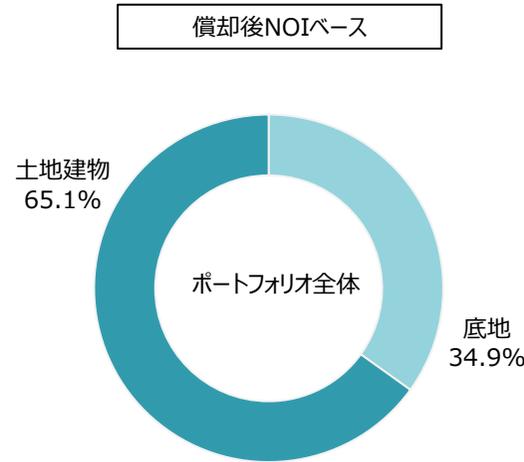
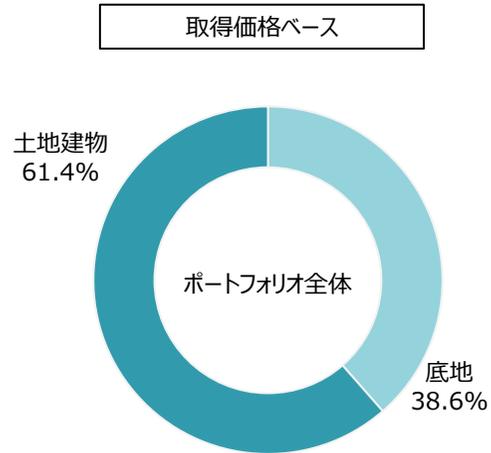


Appendix (2026年1月末時点)

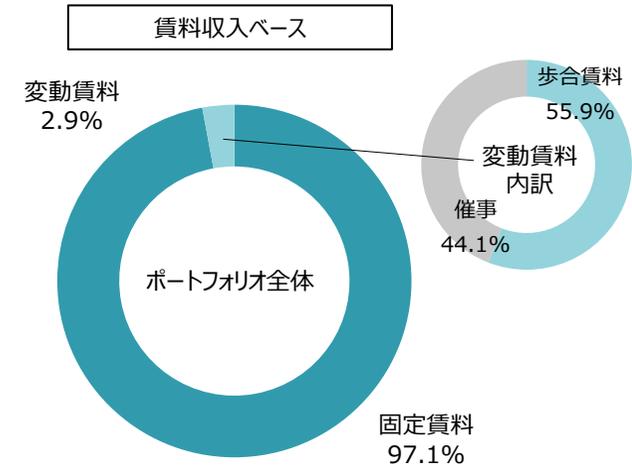
エスコンジャパンリート投資法人の概要

| | |
|---------|--|
| 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 (2026年2月末時点) |
| 予想分配金 | 第19期（2026年7月期）：3,530円 第20期（2027年1月期）：3,565円 |

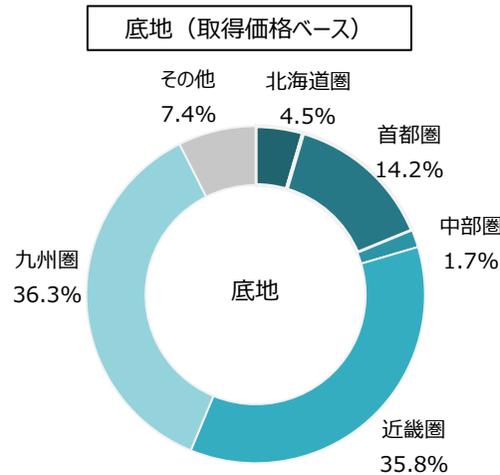
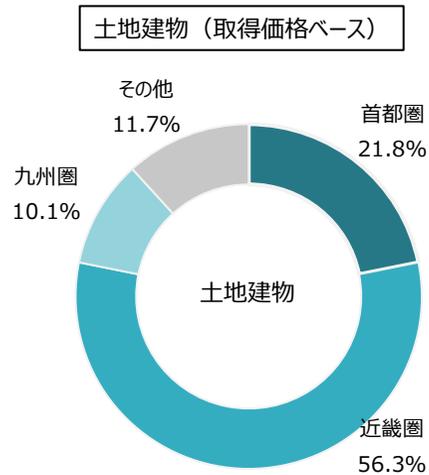
土地建物と底地の比率



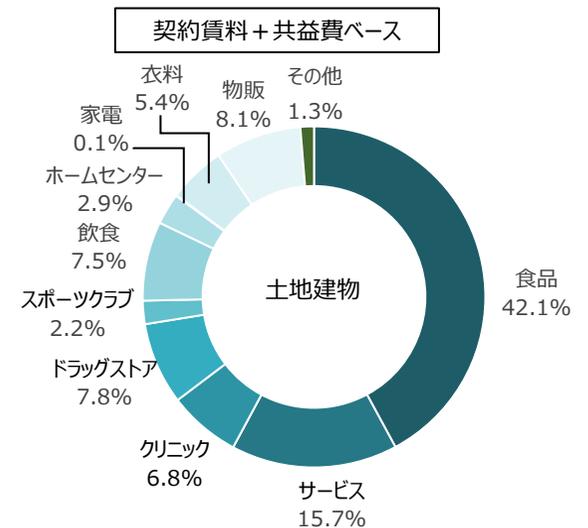
固定賃料・変動賃料



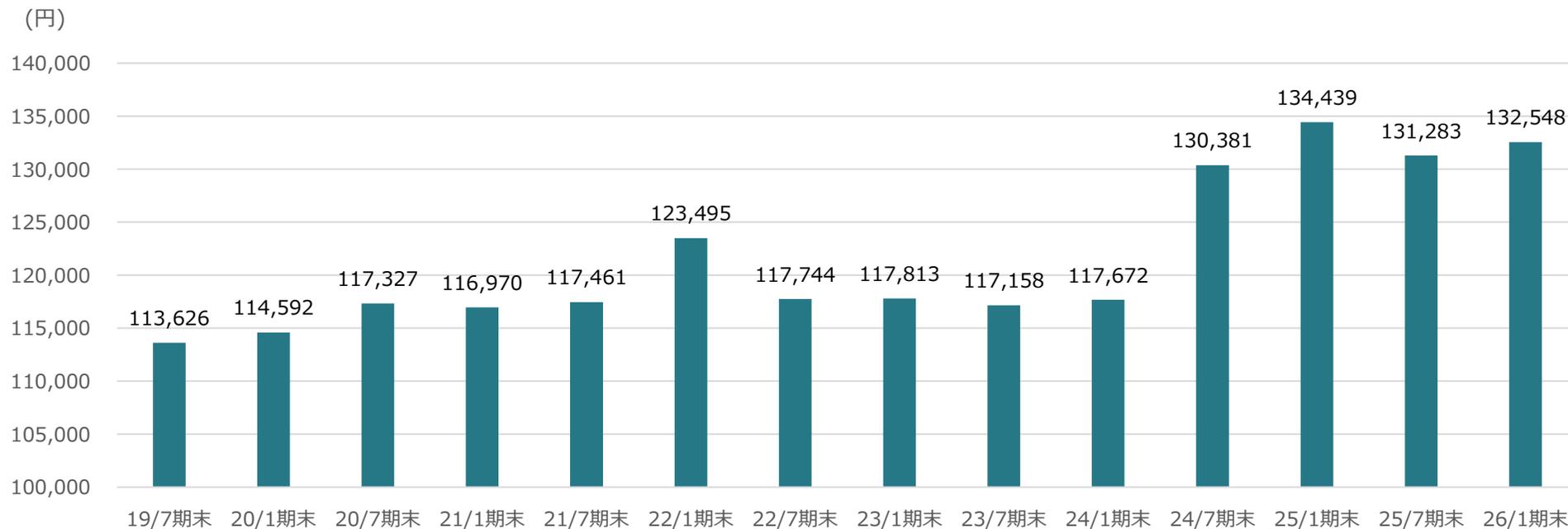
地域構成



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 | 第18期 2025/8/1～ 2026/1/31 |
|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 99.8% | 99.5% | 99.7% | 99.9% | 100% | 99.9% | 99.3% | 99.8% | 99.7% | 99.1% | 99.0% |



貸借対照表

| | 第17期 2025年7月期 | 第18期 2026年1月期 |
|-----------------|------------------|------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 2,697,492 | 2,451,053 |
| 信託現金及び信託預金 | 3,786,111 | 3,911,642 |
| 営業未収入金 | 78,544 | 63,821 |
| 前払費用 | 81,129 | 75,361 |
| その他 | - | 6,404 |
| 流動資産合計 | 6,643,278 | 6,508,283 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 信託建物 | 14,660,926 | 15,289,148 |
| 減価償却累計額 | △1,687,143 | △1,897,280 |
| 信託建物（純額） | 12,973,782 | 13,391,867 |
| 信託構築物 | 142,858 | 147,898 |
| 減価償却累計額 | △46,372 | △50,395 |
| 信託構築物（純額） | 96,486 | 97,503 |
| 信託工具、器具及び備品 | 64,018 | 83,748 |
| 減価償却累計額 | △38,059 | △43,150 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 25,959 | 40,597 |
| 信託土地 | 58,551,232 | 60,817,438 |
| 有形固定資産合計 | 71,647,460 | 74,347,407 |
| 無形固定資産 | | |
| 商標権 | 287 | 233 |
| 無形固定資産合計 | 287 | 233 |
| 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 | 97,690 | 133,643 |
| 繰延税金資産 | 15 | 10 |
| 投資その他の資産合計 | 107,705 | 143,654 |
| 固定資産合計 | 71,755,453 | 74,491,294 |
| 資産合計 | 78,398,731 | 80,999,578 |

(千円)

| | 第17期 2025年7月期 | 第18期 2026年1月期 |
|---------------------|------------------|------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 215,196 | 193,441 |
| 短期借入金 | - | 2,700,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 12,725,700 | 9,600,700 |
| 未払金 | 17,682 | 69,272 |
| 未払費用 | 229,446 | 233,887 |
| 未払法人税等 | 493 | - |
| 未払消費税等 | 28,377 | - |
| 前受金 | 418,686 | 412,276 |
| 預り金 | 422 | 159 |
| 流動負債合計 | 13,636,005 | 13,209,737 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 21,525,300 | 24,650,300 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 2,661,860 | 2,661,778 |
| 固定負債合計 | 24,187,160 | 27,312,078 |
| 負債合計 | 37,823,166 | 40,521,815 |
| 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（△） | 1,401,736 | 1,303,933 |
| 剰余金合計 | 1,401,736 | 1,303,933 |
| 投資主資本合計 | 40,575,565 | 40,477,762 |
| 純資産合計 | 40,575,565 | 40,477,762 |
| 負債純資産合計 | 78,398,731 | 80,999,578 |

損益計算書

(千円)

| | 第17期 2025年7月期 | 第18期 2026年1月期 |
|---------------------|------------------|------------------|
| 営業収益 | | |
| 賃貸事業収入 | 2,632,437 | 2,650,666 |
| その他賃貸事業収入 | 492,442 | 381,599 |
| 営業収益合計 | 3,124,880 | 3,032,265 |
| 営業費用 | | |
| 賃貸事業費用 | 1,179,781 | 1,135,634 |
| 資産運用報酬 | 196,731 | 198,726 |
| 資産保管手数料 | 3,749 | 3,795 |
| 一般事務委託手数料 | 11,781 | 12,532 |
| 役員報酬 | 5,400 | 5,400 |
| 公租公課 | 9,701 | 10,663 |
| その他営業費用 | 49,203 | 50,135 |
| 営業費用合計 | 1,456,349 | 1,416,888 |
| 営業利益 | 1,668,531 | 1,615,377 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 2,770 | 5,787 |
| 未払分配金除斥益 | 1,171 | 650 |
| 営業外収益合計 | 3,941 | 6,437 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 203,079 | 235,466 |
| 融資関連費用 | 66,829 | 81,763 |
| 営業外費用合計 | 269,909 | 317,230 |
| 経常利益 | 1,402,563 | 1,304,584 |
| 税引前当期純利益 | 1,402,563 | 1,304,584 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 917 | 830 |
| 法人税等調整額 | △7 | 4 |
| 法人税等合計 | 909 | 835 |
| 当期純利益 | 1,401,653 | 1,303,749 |
| 前期繰越利益 | 82 | 184 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 1,401,736 | 1,303,933 |

修繕費・資本的支出・減価償却費

実績

(千円)

| | 第17期 2025年7月期 | 第18期 2026年1月期 |
|-------|--|---|
| 修繕費 | 120,564 | 53,390 |
| 資本的支出 | 321,092 | 149,071 |
| 主な内訳 | tonarie南千里 リニューアル工事 176,188 あす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 | tonarie南千里 厨房用屋外排気ファン更新 20,220 床タイル張替工事 16,416 シロアモール長嶺 イ棟外壁塗装工事 12,659 |
| 減価償却費 | 214,670 | 219,785 |

予想

(千円)

| | 第19期 2026年7月期 | 第20期 2027年1月期 |
|-------|--|--|
| 修繕費 | 56,521 | 51,025 |
| 資本的支出 | 392,825 | 253,916 |
| 主な内訳 | コンパスホテル名古屋 リブランド工事 100,000 シロアモール長嶺 ロ棟ボイラー関連工事 38,089 | あすみが丘プランニューモール 受変電設備更新工事 32,031 tonarie清和台 屋上駐車場防水更新工事 30,685 |
| 減価償却費 | 246,961 | 258,249 |

物件別収支状況（2026年1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 樺・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) | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 |
| 築年数(年) | - | 25.4 | 25.8 | 24.2 | - | - | - | - | 21.3 | 18.3 | 7.3 | 6.8 | - | - | - |
| 賃貸事業収益 | | 270,698 | 20,407 | 151,664 | 70,767 | | | | 656,906 | 185,042 | 371,027 | 268,744 | 38,148 | 62,176 | |
| 賃貸事業収入 | | 190,850 | 17,062 | 111,385 | 70,767 | | | | 583,613 | 147,956 | 303,099 | 229,272 | 38,148 | 62,176 | |
| その他 | | 79,848 | 3,345 | 40,278 | - | | | | 73,292 | 37,086 | 67,927 | 39,472 | - | - | |
| 賃貸事業費用 | | 167,463 | 6,865 | 65,235 | 7,615 | | | | 162,492 | 78,874 | 144,851 | 89,265 | 6,987 | 5,543 | |
| 公租公課 | 非開示 | 23,857 | 1,327 | 7,349 | 7,065 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 28,921 | 12,504 | 24,310 | 14,636 | 6,237 | 4,793 | 非開示 |
| 管理委託費 | | 39,489 | 1,810 | 18,701 | 300 | | | | 50,149 | 27,962 | 50,612 | 33,415 | 500 | 500 | |
| 保険料 | | 2,017 | 92 | 1,487 | - | | | | 1,149 | 880 | 1,433 | 1,102 | - | - | |
| 修繕費 | | 17,104 | 366 | 2,990 | - | | | | 11,421 | 3,043 | 4,437 | 836 | - | - | |
| その他 | | 84,993 | 3,268 | 34,705 | 250 | | | | 70,851 | 34,483 | 64,057 | 39,275 | 250 | 250 | |
| 賃貸NOI | 28,117 | 103,234 | 13,542 | 86,428 | 63,151 | 26,679 | 10,609 | 14,453 | 494,413 | 106,167 | 226,176 | 179,479 | 31,161 | 56,632 | 30,858 |
| 減価償却費 | - | 21,710 | 1,108 | 19,933 | - | - | - | - | 26,718 | 29,903 | 41,655 | 33,174 | - | - | - |
| 賃貸事業損益 | 28,117 | 81,524 | 12,433 | 66,495 | 63,151 | 26,679 | 10,609 | 14,453 | 467,694 | 76,264 | 184,520 | 146,305 | 31,161 | 56,632 | 30,858 |
| 資本的支出 | - | 17,875 | 1,820 | 11,177 | - | - | - | - | 53,924 | 17,947 | 18,864 | 7,252 | - | - | - |
| NCF | 28,117 | 85,359 | 11,722 | 75,251 | 63,151 | 26,679 | 10,609 | 14,453 | 440,488 | 88,220 | 207,311 | 172,227 | 31,161 | 56,632 | 30,858 |
| 物件名称 | トライアル 近江八幡店 (底地) | クスのアオキ 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 ナター | ケースデンキ 倉敷店 (底地) | ナインアワーズ ウーマン新宿 | 支倉 メディカルビル | 合計/平均 |
| 運用日数(日) | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | 62 | 184 | |
| 築年数(年) | - | - | - | - | - | - | - | - | 18.5 | - | 26.7 | - | 3.8 | 12.9 | 17.4 |
| 賃貸事業収益 | | | | | | | | | 159,794 | 272,641 | | | 16,253 | 51,165 | 3,032,265 |
| 賃貸事業収入 | | | | | | | | | 126,736 | 272,641 | | | 16,253 | 43,874 | 2,650,666 |
| その他 | | | | | | | | | 33,057 | - | | | - | 7,291 | 381,599 |
| 賃貸事業費用 | | | | | | | | | 72,953 | 45,652 | | | 293 | 13,589 | 915,849 |
| 公租公課 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 14,347 | 41,250 | 非開示 | 非開示 | - | 3,593 | 225,168 |
| 管理委託費 | | | | | | | | | 15,849 | 2,847 | | | 200 | 2,040 | 251,389 |
| 保険料 | | | | | | | | | 1,008 | - | | | 88 | 212 | 11,399 |
| 修繕費 | | | | | | | | | 13,009 | - | | | - | 180 | 53,390 |
| その他 | | | | | | | | | 28,738 | 1,555 | | | 5 | 7,562 | 374,502 |
| 賃貸NOI | 21,953 | 18,462 | 10,127 | 11,708 | 14,821 | 12,156 | 6,916 | 24,410 | 86,840 | 226,988 | 104,153 | 53,235 | 15,959 | 37,576 | 2,116,416 |
| 減価償却費 | - | - | - | - | - | - | - | - | 12,240 | - | 19,968 | - | 1,948 | 11,422 | 219,785 |
| 賃貸事業損益 | 21,953 | 18,462 | 10,127 | 11,708 | 14,821 | 12,156 | 6,916 | 24,410 | 74,600 | 226,988 | 84,184 | 53,235 | 14,010 | 26,153 | 1,896,631 |
| 資本的支出 | - | - | - | - | - | - | - | - | 20,209 | - | - | - | - | - | 149,071 |
| NCF | 21,953 | 18,462 | 10,127 | 11,708 | 14,821 | 12,156 | 6,916 | 24,410 | 66,631 | 226,988 | 104,153 | 53,235 | 15,959 | 37,576 | 1,967,345 |

物件別鑑定評価（2026年1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 | | |
|--------------------------|-------|------------------|------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------------|---------------|
| | | 2025/7/31 (A) | 2026/1/31 (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 | 3,200 | 2,220 | 2,120 | △100 | 5.9% | 4.5% | 4.8% | | |
| あすみが丘 プランニューモール②※2 | | 164 | 164 | - | | | ～5年度: 4.7% | 6～10年度: 4.8% | 11年度: 4.9% |
| あすみが丘マクドナルド （底地） | | 153 | 154 | 1 | | | 1ヶ月目: 4.2% | 2ヶ月目～: 4.3% | |
| 西白井駅前プラザ | 451 | 471 | 475 | 4 | 5.9% | 5.4% | 4.9% | | |
| fab南大沢 | 3,600 | 4,390 | 4,400 | 10 | 4.9% | 3.8% | 3.9% | | |
| ケーズデンキおゆみ野店 （底地） | 2,710 | 2,890 | 2,890 | - | 4.7% | 4.7% | 4.7% | | |
| ニトリ土浦店（底地） | 999 | 1,100 | 1,110 | 10 | 5.4% | 5.4% | 5.3% | | |
| ニトリ今市店（底地） | 363 | 412 | 413 | 1 | 6.0% | 6.0% | 5.6% | | |
| マックスバリュ桔梗が丘東店 （底地） | 477 | 556 | 556 | - | 6.2% | 6.2% | 5.6% | | |
| tonarie南千里（商業棟） | 7,200 | 10,900 | 10,900 | - | 13.8% | 13.0% | 4.3% | | |
| tonarie清和台 | 3,290 | 3,290 | 3,290 | - | 5.7% | 3.9% | 5.2% | | |
| tonarie大和高田 | 8,208 | 8,130 | 8,200 | 70 | 4.9% | 3.9% | 4.6% | | |
| tonarie梅・美木多 | 6,986 | 7,210 | 7,230 | 20 | 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% | | |
| ケーズデンキ西神戸店 （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 | 1,560 | 1,560 | - | 4.4% | 4.4% | 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% | | |
| クスリのアオキ斑鳩店 （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 |
|--------------------------|--------|------------------|------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | | 2025/7/31 (A) | 2026/1/31 (B) | | | | |
| ウエルシア尼崎武庫元町店 （底地） | 565 | 579 | 580 | 1 | 4.2% | 4.2% | ～4年度: 4.0% |
| ココカラファイン寝屋川公園店 （底地） | 702 | 721 | 722 | 1 | 4.3% | 4.3% | 5年度～: 4.1% |
| ENEOS伊川谷SS店 （底地） | 530 | 531 | 531 | - | 4.7% | 4.7% | ～2年度: 4.1% |
| ゲオ彦根高宮店（底地） | 300 | 301 | 300 | △1 | 4.8% | 4.8% | 3年度～: 4.2% |
| コーナンtonarie大和高田店 （底地） | 1,145 | 1,180 | 1,180 | - | 3.8% | 3.8% | ～4年度: 4.2% |
| シロアモール長嶺 | 4,600 | 4,190 | 3,960 | △230 | 4.4% | 3.8% | 5年度～: 4.3% |
| ミスターマックス春日（底地） | 3,387 | 4,090 | 4,180 | 90 | 4.4% | 4.4% | |
| ユニクロ春日（底地） | 595 | 696 | 704 | 8 | 4.0% | 4.0% | |
| Avail.しまむら春日（底地） | 863 | 1,140 | 1,160 | 20 | 4.8% | 4.8% | |
| au-SoftBank春日（底地） | 143 | 164 | 166 | 2 | 4.7% | 4.7% | |
| くら寿司春日（底地） | 261 | 311 | 314 | 3 | 4.7% | 4.7% | |
| ドコモショップ春日（底地） | 160 | 186 | 187 | 1 | 4.7% | 4.7% | |
| こんびら丸春日（底地） | 236 | 270 | 272 | 2 | 4.6% | 4.6% | |
| ワンカルビ春日（底地） | 236 | 271 | 272 | 1 | 4.7% | 4.7% | |
| 資さん春日（底地） | 401 | 429 | 431 | 2 | 4.4% | 4.4% | |
| ナフコ春日（底地） | 2,631 | 3,600 | 3,680 | 80 | 4.5% | 4.5% | |
| ケーズデンキ春日（底地） | 1,487 | 1,960 | 1,980 | 20 | 4.4% | 4.4% | |
| フジグランナタリー | 3,950 | 4,190 | 4,220 | 30 | 5.3% | 4.2% | |
| ケーズデンキ倉敷店（底地） | 2,121 | 2,460 | 2,470 | 10 | 5.0% | 5.0% | |
| ナインアワーズウーマン新宿※3 | 2,700 | 3,100 | 3,100 | - | 3.8% | 3.4% | |
| 支倉メディカルビル | 1,400 | 1,480 | 1,480 | - | 4.8% | 3.2% | |
| 合計※4 | 74,218 | 82,923 | 82,979 | 56 | 5.7% | 5.1% | |
| | 71,518 | 79,823 | | | | | |

(参考) 第17期決算説明資料にて開示した2025年7月31日時点の取得価額及び鑑定評価額

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1月末時点)

| | |
|-------------------|---|
| 資産規模 (取得価格ベース) | 39物件、742億円 |
| 地域分散 (取得価格ベース) | 北海道圏1.8% 首都圏18.9% 中部圏0.6% 近畿圏48.4% 九州圏20.2% その他10.1% |
| 稼働率 | 99.0 % |

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 オークラブステータージュタワー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 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 |
| 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

- ※ 「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。

7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。

8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

12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8月）の調査結果について」（2025年12月25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19期（2026年7月期）と第20期（2027年1月期）の予想分配金合計を2026年2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2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。

24ページ

- ※1 「償却前鑑定NOI利回り」には2026年1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、2026年1月31日時点の保有資産に係る2026年7月期の減価償却費を年換算したものです（2026年7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 「ナインアワーズウーマン新宿」の「2025/7/31（A）」に記載の鑑定評価額は、2025年11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。
- ※4 ポートフォリオ合計の「2025/7/31（A）」に記載の鑑定評価額は、各保有資産の「2025/7/31（A）」に記載の鑑定評価額を合計した額であり、2025年7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「79,823百万円」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/>）

