

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年10月22日
【発行者名】	エスコンジャパンリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 笹木 集
【本店の所在の場所】	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20階
【事務連絡者氏名】	株式会社エスコンアセットマネジメント 財務管理部長 吉田 裕紀
【連絡場所】	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20階
【電話番号】	03-6230-9338（代表）
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

1【提出理由】

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。）は、本投資法人の規約の一部変更に係る議案（以下「本議案」といいます。）を2021年10月22日開催の本投資法人の第6回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）にて決議し、本議案は、原案のとおり承認可決され、また、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である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。）は、2021年9月24日開催の投資運用委員会において、本投資主総会において本議案が原案のとおり承認可決されることを条件として、本資産運用会社の資産の運用ガイドラインの一部変更を行うことを決議しており、2021年10月22日付で当該条件が成就し、運用ガイドラインが変更されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

2【報告内容】

（1）変更の内容についての概要

①規約の一部変更の内容

本資産運用会社においては、今後、同社を資産運用会社とし、住宅等の暮らし関連資産を投資対象とする不動産私募投資法人（以下「本私募投資法人」といいます。）の組成及び運用開始を計画しております。そのため、本投資法人の投資対象と本私募投資法人の投資対象の重複を避ける観点から、住宅等の暮らし関連資産を本投資法人の主な投資対象から除外し、あわせて、本投資法人につき、物流施設が投資対象に含まれることを明示する旨の変更を行うものです。本議案は、本投資主総会にて決議し、承認可決されました。

本議案のうち、投資対象に関する変更の内容は以下のとおりです。

（下線は変更部分を示します。）

現 行 規 約	変 更 案
第29条（投資態度） 1. 本投資法人が不動産（本項においては、不動産等（第30条第1項第(2)号に定義する。）及び不動産対応証券（第30条第1項第(3)号に定義する。）の各裏付けとなる不動産を含む。）に投資する場合には、不動産（建物及びその敷地部分）を主な投資対象とし、その建物の主たる用途は、商業施設、ホテル、<u>住宅</u>、オフィス、その他の用途の不動産を投資対象とする。 2～3. （省略）	第29条（投資態度） 1. 本投資法人が不動産（本項においては、不動産等（第30条第1項第(2)号に定義する。）及び不動産対応証券（第30条第1項第(3)号に定義する。）の各裏付けとなる不動産を含む。）に投資する場合には、不動産（建物及びその敷地部分）を主な投資対象とし、その建物の主たる用途は、商業施設、ホテル、<u>物流施設、</u>オフィス、その他の用途（<u>但し、住宅、学生寮、社宅及びヘルスケア施設（以下総称して「暮らし関連資産」という。）を除く。</u>）の不動産を投資対象とする。なお、その建物の主たる用途が暮らし関連資産ではない不動産は、当該建物に暮らし関連資産が付随的に含まれる場合であっても投資対象に含まれるものとする。 2～3. （現行どおり）

②運用ガイドラインの一部変更の内容

本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインにおける投資方針に関する規定につき、当該規約変更に伴い、住宅等の暮らし関連資産を本投資法人の主な投資対象から除外し、また、物流施設が投資対象に含まれることを明示する旨の変更を行うものです。

変更の内容は以下のとおりです。

(下線は変更部分を示します。)

現 行	変 更 案
運用ガイドライン (省略) 投資方針 (1) 本投資法人の基本理念 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株式会社日本エスコン（以下「日本エスコン」といいます。）とそのビジョン・コンセプトを共有し、日本エスコンが不動産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ることを基本理念としています。 本投資法人は、商業施設（注1）の底地を主要な投資対象に見据えつつ、地域社会の生活を豊かにする、暮らし密着型商業施設（注2）への投資を中心に行う方針です。用途分散の見地から、暮らし密着型商業施設に加え、ホテル、住居、物流施設等を取得することで、柔軟な総合型ポートフォリオ（注3）を構築し、収益の長期安定性と成長性の双方を実現することを目指します。 (2) 暮らし密着型商業施設における4つのこだわり 本投資法人は、商業施設の中の暮らし密着型商業施設の以下の4つの特徴にこだわり、投資を行うことにより、投資主価値の最大化を図ると共に、豊かな地域社会の形成に貢献いたします。 (a) ～ (d) (省略) (注1) ～ (注2) (省略) (注3) 「総合型ポートフォリオ」とは、主として商業施設、ホテル、<u>住居、物流施設等</u>の用に供されるアセットタイプのうち3つ以上を投資対象とする資産の総体をいいます。以下同じです。 (注4) ～ (注8) (省略)	運用ガイドライン <u>(エスコンジャパンリート投資法人)</u> (省略) 投資方針 (1) 本投資法人の基本理念 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株式会社日本エスコン（以下「日本エスコン」といいます。）とそのビジョン・コンセプトを共有し、日本エスコンが不動産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ることを基本理念としています。 本投資法人は、商業施設（注1）の底地を主要な投資対象に見据えつつ、地域社会の生活を豊かにする、暮らし密着型商業施設（注2）への投資を中心に行う方針です。用途分散の見地から、暮らし密着型商業施設に加え、ホテル、物流施設等<u>（但し、住宅、学生寮、社宅及びヘルスケア施設（以下総称して「暮らし関連資産」といいます。）を除きます。）</u>を取得することで、柔軟な総合型ポートフォリオ（注3）を構築し、収益の長期安定性と成長性の双方を実現することを目指します。 (2) 暮らし密着型商業施設における4つのこだわり 本投資法人は、商業施設の中の暮らし密着型商業施設の以下の4つの特徴にこだわり、投資を行うことにより、投資主価値の最大化を図ると共に、豊かな地域社会の形成に貢献いたします。 (a) ～ (d) (省略) (注1) ～ (注2) (省略) (注3) 「総合型ポートフォリオ」とは、主として商業施設、ホテル、物流施設等の用に供されるアセットタイプのうち3つ以上を投資対象とする資産の総体をいいます。以下同じです。 (注4) ～ (注8) (省略)

現 行	変 更 案
(3) 総合型ポートフォリオの構築による「長期安定性」と「成長性」の追求 本投資法人は、今後も継続的な人口集中が予想される四大都市圏（注）に重点を置き、地域コミュニティに根差した暮らし密着型商業施設の土地建物及び底地を主要な投資対象とし、ホテル、<u>住居</u>、<u>物流施設等</u>の土地建物及び底地も取得することで、柔軟なバランスで総合型ポートフォリオを構築し、収益の長期安定性と成長性の双方の実現を目指します。 （注）（省略） （ア）用途別比率（取得価格ベース） 地域の生活を豊かにする暮らし密着型商業施設を中心とする商業施設への投資比率（取得価格ベース）の目途は以下のとおりです。なお、着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資する収益性が高い又はLTVの改善が見込まれる不動産関連資産（本投資法人の規約第30条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）を取得する場合には、その過程において一時的に以下の比率から乖離する場合があります。 商業施設（底地を含む）： 80%以上 その他用途（ホテル、<u>住居</u>、<u>物流施設等</u>、底地を含む）： 20%未満 （イ）～（オ）（省略） （カ）個別投資基準 本投資法人は、以下のとおり、商業施設、ホテル、<u>住居</u>及び物流施設という各用途の物件について、共通及び用途ごとの個別の投資基準及び投資対象に基づき投資を行います。 投資基準（共通）（省略） 用途ごとの投資基準（個別） a. 商業施設（省略） b. ホテル（省略） ii. 投資対象 本投資法人は、日本エスコンが開発する以下の3つのタイプのホテルのうち、主に宿泊特化型ホテルに投資します。	(3) 総合型ポートフォリオの構築による「長期安定性」と「成長性」の追求 本投資法人は、今後も継続的な人口集中が予想される四大都市圏（注）に重点を置き、地域コミュニティに根差した暮らし密着型商業施設の土地建物及び底地を主要な投資対象とし、ホテル、物流施設等（<u>但し、暮らし関連資産を除きます。</u>）の土地建物及び底地も取得することで、柔軟なバランスで総合型ポートフォリオを構築し、収益の長期安定性と成長性の双方の実現を目指します。 （注）（省略） （ア）用途別比率（取得価格ベース） 地域の生活を豊かにする暮らし密着型商業施設を中心とする商業施設への投資比率（取得価格ベース）の目途は以下のとおりです。なお、着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資する収益性が高い又はLTVの改善が見込まれる不動産関連資産（本投資法人の規約第30条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）を取得する場合には、その過程において一時的に以下の比率から乖離する場合があります。 商業施設（底地を含む）： 80%以上 その他用途（ホテル、物流施設等（<u>暮らし関連資産を除く</u>）、<u>それらの底地を含む</u>）： 20%未満 （イ）～（オ）（省略） （カ）個別投資基準 本投資法人は、以下のとおり、商業施設、ホテル及び物流施設という各用途の物件について、共通及び用途ごとの個別の投資基準及び投資対象に基づき投資を行います。 投資基準（共通）（省略） 用途ごとの投資基準（個別） a. 商業施設（省略） b. ホテル（省略） ii. 投資対象 本投資法人は、日本エスコンが開発する以下の3つのタイプのホテルのうち、主に宿泊特化型ホテルに投資します。

現 行	変 更 案								
c. 住居 i. 投資基準 立地条件やエリアに見合った建物スペック、賃料設定、設備等に鑑みて、近隣競合物件との比較において競争力が維持でき、安定した賃貸需要及び賃料水準が見込める物件に投資します。 ii. 投資地域 最寄駅又は最寄りのバス停から徒歩約10分以内に位置する物件に投資します。但し、良好な住環境を有し、近隣に暮らし密着型商業施設がある等の理由により生活利便性が高い地域と見込まれる場合はこれに限りません。 iii. 投資対象 本投資法人は、以下の3つのタイプの住居のうち、主にシングルタイプの住居とコンパクトタイプの住居に投資します。 <table border="1"> <tr> <th>タイプ</th><th>主たるテナント対象 1戸当たりの専有面積</th></tr> <tr> <td>シングル</td><td>単身世帯 30㎡未満</td></tr> <tr> <td>コンパクト</td><td>2人程度の世帯 30㎡以上60㎡未満</td></tr> <tr> <td>ファミリー</td><td>3人以上の世帯 60㎡以上</td></tr> </table> (注) 1戸当たりの専有面積に関して、30㎡未満、30㎡以上60㎡未満、60㎡以上の3つのレンジのうち、該当する戸数が最も多いレンジによって物件のタイプを決定するものとします。 d. 物流施設（省略） e. 底地（省略） 底地は、底地上の建物の用途に応じて上記のa. からd. までの各基準に則り、投資を行います。 (3) ～ (8) （省略）	タイプ	主たるテナント対象 1戸当たりの専有面積	シングル	単身世帯 30㎡未満	コンパクト	2人程度の世帯 30㎡以上60㎡未満	ファミリー	3人以上の世帯 60㎡以上	(削除) c. 物流施設（省略） d. 底地（省略） 底地は、底地上の建物の用途に応じて上記のa. からc. までの各基準に則り、投資を行います。 (3) ～ (8) （省略）
タイプ	主たるテナント対象 1戸当たりの専有面積								
シングル	単身世帯 30㎡未満								
コンパクト	2人程度の世帯 30㎡以上60㎡未満								
ファミリー	3人以上の世帯 60㎡以上								

現 行	変 更 案
3 改廃 本運用ガイドラインの策定及び改廃は、投資運用委員会の決議によるものとします。 以上 制定日：2016年12月20日 改正日：2017年6月13日 改正日：2017年8月3日 改正日：2017年10月6日 改正日：2018年8月20日 改正日：2018年12月21日 改正日：2019年7月11日	3 改廃 本運用ガイドラインの策定及び改廃は、投資運用委員会の決議によるものとします。 以上 制定日：2016年12月20日 改正日：2017年6月13日 改正日：2017年8月3日 改正日：2017年10月6日 改正日：2018年8月20日 改正日：2018年12月21日 改正日：2019年7月11日 <u>改正日：2021年10月22日</u>

(2) 変更の年月日

2021年10月22日