



第11期

(2022年7月期)

エスコンジャパンリート投資法人

決算説明資料

証券コード：2971

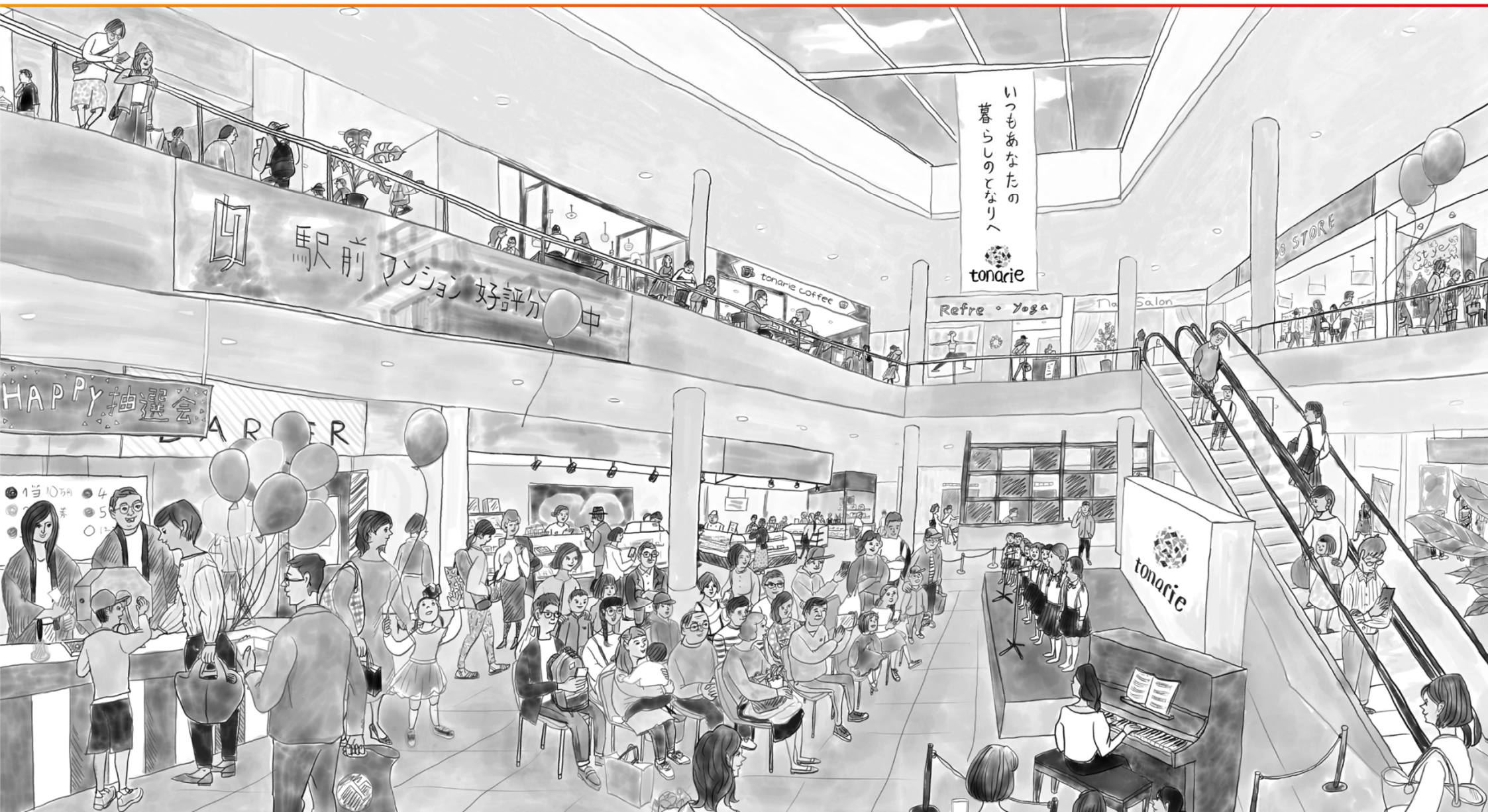
ES CON JAPAN REIT



1	金融庁による行政処分について	2	6	財務戦略	33
	お詫び・ご報告	3		財務の状況と基本方針	34
	行政処分の内容	4			
	行政処分の原因となる事実	5	7	ESG戦略	35
	業務改善命令に関する改善状況	6-14		マテリアリティ（重要課題）の特定	36
				ESGに関する取り組み	37-39
	エグゼクティブサマリー	15			
2	本投資法人の概要	16	8	投資主の状況	40
	本投資法人について	17		第11期（2022年7月期）末の投資主の状況	41
	投資口価格推移	18			
3	決算概要と特徴	19		Appendix	42
	第11期（2022年7月期）の損益計算書の概要	20		貸借対照表	43
	ポートフォリオの概要（底地）	21		損益計算書	44
	ポートフォリオの概要（暮らし密着型商業施設）	22		物件別収支状況	45
	テナントとの契約状況	23		第11期（2022年7月期）末鑑定評価の概要	46
4	業績予想	24		ポートフォリオ構成／2022年7月末時点	47
	第12期（2023年1月期）予想	25		賃貸借残存年数	48
	第13期（2023年7月期）予想	26		1口当たりNAVの成長	49
	保有物件（ヨシヅヤYストア西春店）の運営状況	27-28		FFOペイアウトレシオ	50
	分配金推移（予想）	29		スポンサー会社及びサポート会社の概要	51
5	成長戦略	30		スポンサー会社の事業事例	52-53
	運用実績及び今後の成長戦略	31		スポンサー会社とサポート会社の業務提携	54
	スポンサー及びサポート会社との連携	32			

1

金融庁による行政処分について



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。）が資産の運用を委託す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、2022年7月15日付、業務停止命令及び業務改善命令を受け、2022年8月15日付、業務改善策の現状についてとりまとめた報告書（以下「業務改善報告」といいます。）を金融庁長官宛に提出し、受理されました。

投資主の皆様をはじめとする関係者の皆様に、多大なご心配とご迷惑をおかけしましたことを深くお詫び申し上げます。本資産運用会社の親会社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。）や最終親会社である中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）とも協議のうえ、法令等遵守態勢及び内部管理態勢を一層強化し、皆様からの信頼を回復できるよう、公正かつ適切な業務運営の実現に努めてまいります。

エスコンジャパンリート投資法人

執行役員 笹木 集

株式会社エスコンアセットマネジメント

代表取締役社長 鍵山 武治



本資産運用会社に対する行政処分の経緯と内容

- 2022年1月中旬 証券取引等監視委員会による検査開始
- 2022年6月17日 証券取引等監視委員会による検査終了通知

● 2022年7月15日 金融庁による行政処分（内容）

業務停止命令（令和4年7月15日から令和4年10月14日までの間）

新たな資産運用委託契約の締結禁止及び不動産（不動産信託受益権を含む）の取得に係る運用指図禁止

業務改善命令

- (1)本件に関する投資法人の投資主に対し、今回の行政処分の内容を十分に説明し、適切な対応を行うこと。
- (2)投資法人資産運用会社として、公正かつ適切な業務運営を実現するため、法令等遵守に係る経営姿勢の明確化、経営陣による責任ある法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築、並びに、これらを着実に実現するための業務運営方法を見直すこと。
- (3)本件発生原因を究明したうえで、投資運用業に係る意思決定の妥当性を検証するための社内プロセスの明確化など、利益相反管理について十分な態勢を構築することを含め、具体的な再発防止策を策定すること。
- (4)今般の検査結果を踏まえ、経営陣を含めた責任の所在の明確化を図ること。
- (5)上記(1)から(4)までの対応について、令和4年8月15日までに書面で報告するとともに、その全てが完了するまでの間、随時書面で報告すること。

- 2022年8月15日 金融庁に業務改善報告を提出



行政処分の原因となる事実

●不動産鑑定業者の独立性を損なう不適切な働きかけ

本資産運用会社は、親会社等の利害関係者が保有する不動産を本投資法人に取得させる際には、第三者である不動産鑑定業者に対して、取得させようとする不動産の鑑定評価を依頼し、算定された鑑定評価額を上限として当該不動産の取得価格を決定していますが、不動産鑑定業者から提示された鑑定評価額に係る中間報告又は概算額が日本エスコンの売却希望価格に満たなかった3物件の不動産について、日本エスコンの売却希望価格を優先し、日本エスコンの売却希望価格を伝達するなどしたうえで、鑑定評価額が当該売却希望価格を上回るものとなるよう、算定を依頼した不動産鑑定業者に対し、鑑定評価額を引き上げるための働きかけを行っていました。

●不適切な不動産鑑定業者選定プロセス

本資産運用会社は、日本エスコンからの取得となる複数物件の不動産鑑定評価を依頼する際、日本エスコンの売却希望価格を上回る鑑定評価額を得ることを企図して、複数の不動産鑑定業者から不動産鑑定評価に係る概算額を聴取し、そのうち最も高い概算額を提示した不動産鑑定業者の鑑定報酬額が、概算額を聴取した他の不動産鑑定業者と比して最も廉価になるよう、当該不動産鑑定業者と交渉していました。さらに、本資産運用会社は当該不動産鑑定業者による概算額が最も高かったことを伏せたうえで、当該不動産鑑定業者の鑑定報酬額が最も廉価であることを理由に、当該不動産鑑定業者を鑑定評価の依頼先として選定していました。



金融商品取引法第42条第1項「忠実義務」違反に該当



業務改善命令（１）

本件に関する投資法人の投資主に対し、今回の行政処分の内容を十分に説明し、適切な対応を行うこと。

適時開示による公表 対応済み（継続）※

投資判断上重要な情報を迅速、正確かつ公平に開示すべく、行政処分等に係る内容を本投資法人による適時開示として以下のとおり公表いたしました。今後も投資主の皆様へ、適切にご判断いただけるものとなるよう、本件に係る迅速かつ適切な開示に取り組んでまいります。

- ・ 2022年7月15日 「資産運用会社に対する行政処分に関するお知らせ」
- ・ 2022年8月15日 「資産運用会社における業務改善報告提出に関するお知らせ」
- ・ 2022年8月31日 「資産運用会社におけるコンプライアンス宣言採択に関するお知らせ」

※ 期限を定めることなく今後継続して推進していく項目については、「対応済み（継続）」と記載しています。以下同じです。

業務改善命令（２）

投資法人資産運用会社として、公正かつ適切な業務運営を実現するため、法令等遵守に係る経営姿勢の明確化、経営陣による責任ある法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築、並びに、これらを着実に実現するための業務運営方法を見直すこと。

（２－１）法令等遵守に係る経営姿勢の明確化

ア. 「コンプライアンス宣言」の採択及び公表 対応済み

本資産運用会社は、法令等遵守に係る経営姿勢を内外に対して明確にするため、新たに「コンプライアンス宣言」を採択し2022年8月31日に公表しました。

イ. 「経営理念」を対外的に公表 対応中（2022年9月中に完了予定）

投資者利益の最優先、利益相反の防止、適切なガバナンスの発揮、公正で適切な業務運営などについて、新たに「経営理念」などの形で取りまとめ取締役会にて機関決定し、対外的に公表する予定です。本資産運用会社において、今回の行政処分を踏まえ、将来に向けてどのような企業であるべきかという基本的価値観を全役職員で検討・議論し、「経営理念」の形で公表いたします。



ウ. 全体研修会の実施 対応中（2022年9月中に完了予定）

本件処分とこれに対する業務改善計画について、経営陣が社内に明確なメッセージを発出し、全体研修会を実施します。

2022年8月23日に、本資産運用会社において全従業員参加の社内会議を開き、代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーから、今般の行政処分に係る改善措置を最優先事項として真摯に対応していくこと、投資主保護を最重視したコンプライアンス経営を進めること、将来に向けてよりよい企業文化を育み、信頼回復に邁進すること等のメッセージを発出しました。業務改善計画に係る全体研修は2022年9月中の実施を予定しております。

（2 - 2）経営陣による責任ある法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築

ア. 取締役会の構成変更 対応中（10月上旬に完了予定）※

スポンサーの影響力を遮断し、利益相反を防止するうえで、十分なガバナンス体制とするため、2022年3月24日付及び2022年6月28日付にて、役員構成を変更しました。さらに、親会社の専務取締役を兼務する中西稔は、本資産運用会社の取締役を退任する予定です。

※ 2022年8月15日付リリースにおいて、2022年9月26日付退任予定としておりましたが、後任候補者の就任予定日との関係で、10月上旬を目途に退任し、後任候補者と交代する見込みです。

2022年3月24日付 役員構成

1. 代表取締役社長 鍵山 武治
2. 取締役 徳永 寛
3. 取締役 中西 稔（日本エスコン専務取締役兼務）
4. 監査役 鈴木 裕之（日本エスコン内部監査室長兼務）

- ・ 従前から役員構成（本資産運用会社専任の取締役が1名）がガバナンス体制上の課題であったこと、更に検査過程においてコンプライアンス体制の改善が急務と認識
- ・ 前社長の大森利に代えて、鍵山武治を代表取締役社長として選任
- ・ 前取締役の伊藤貴俊（日本エスコン代表取締役社長）に代えて、経営の最重要課題としてコンプライアンスの実践をより強化すべく、本資産運用会社専任のコンプライアンス・オフィサーである徳永寛を取締役として選任



2022年6月28日付 役員構成

1. 代表取締役社長 鍵山 武治
2. 取締役 徳永 寛
3. 取締役 中西 稔（日本エスコン専務取締役兼務）
4. 監査等委員である取締役 坂本 正喜
5. 監査等委員である取締役 松本 浩
6. 監査等委員である取締役 中堂 蘭 芽美（日本エスコン執行役員 管理部長兼務）

- ・ 検査における指摘等を踏まえ、取締役会の監査・監督機能の強化を徹底する必要があると認識し、監査役1名体制から、監査等委員会が取締役の職務の執行の監査を行う監査等委員会設置会社へと移行
- ・ 監査等委員である取締役3名の内、社外取締役は2名で、1名は財務省出身の弁護士、1名は元有限責任あずさ監査法人パートナーの公認会計士
- ・ 業務改善計画において、スポンサーの影響力排除の観点から、更に対応を徹底し、取締役中西稔は本資産運用会社の取締役を退任予定



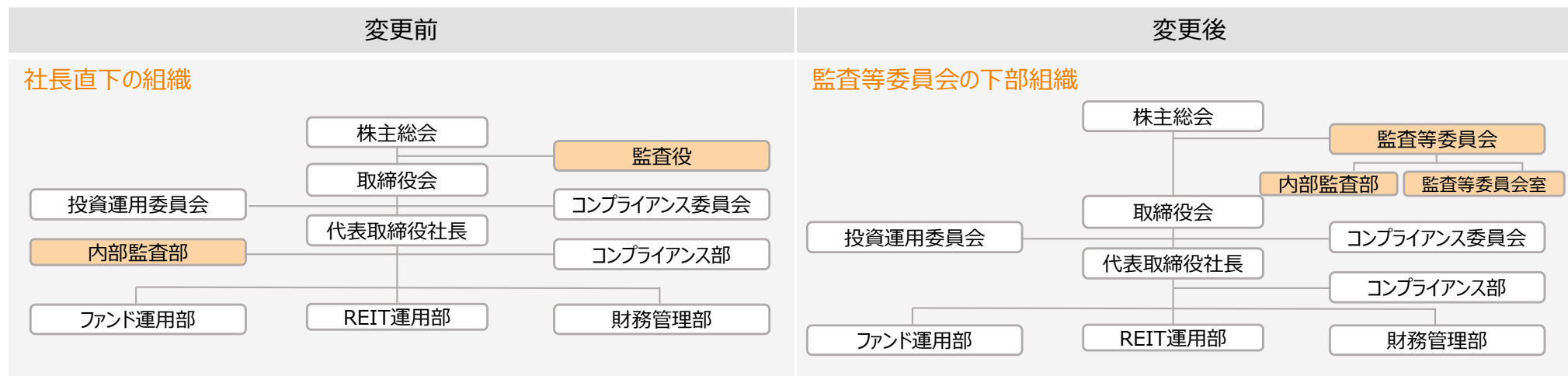
イ. 監査等委員会設置会社への移行 対応済み

取締役会における議決権を有する社外取締役を置くことにより取締役会によるガバナンス機能を適切に発揮させ監査機能を強化する観点から、2022年6月28日付にて、監査役1名体制から監査等委員会体制に移行しました。

ウ. 内部監査部を監査等委員会の下部組織へと体制変更 対応済み

内部監査の独立性を高めて牽制機能をより強化するとともに監査等委員会の運営を適切にサポートするため、2022年6月28日付で内部監査部を代表取締役直下の部署から、監査等委員会の下部組織に変更することにより、内部監査の実施状況を監査等委員会が適時に把握し、取締役会に報告する体制に変更しました。かかる体制変更により、内部監査の実効性を確保し、監査結果における課題・改善を着実に実行します。

2022年6月28日付 本資産運用会社組織変更による監査等委員会設置会社への移行、内部監査部の体制変更



エ. 投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の構成員の変更 対応済み

投資運用委員会及びコンプライアンス委員会における意思決定における公正性、客観性及び妥当性の確保、利益相反取引に対する牽制機能の強化並びに不動産鑑定評価に関する本資産運用会社の業務の適切性を検証する態勢を徹底するため、委員会の構成員を見直し、変更しました。



● 投資運用委員会（REITに関する事項）

2022年3月24日付 構成員

1. 委員長（代表取締役社長）鍵山 武治
2. 委員（不動産鑑定士たる外部委員）木村 悦人
3. 委員（REIT運用部長）笹木 集
4. 委員（財務管理本部長）若山 勝志
5. 委員（財務管理部長）吉田 裕紀
6. 委員（コンプライアンス・オフィサー）徳永 寛 ※1

※1 出席義務は有しますが、議決権は有しません。

2022年6月1日付 構成員

1. 委員長（委員長たる外部委員）齋藤 徹也
2. 委員（不動産鑑定士たる外部委員）木村 悦人
3. 委員（代表取締役社長）鍵山 武治
4. 委員（REIT運用部長）笹木 集
5. 委員（財務管理本部長）若山 勝志
6. 委員（財務管理部長）吉田 裕紀
7. 委員（コンプライアンス・オフィサー）徳永 寛 ※1
8. 委員（コンプライアンス部副部長）小原 昇 ※2

※2 出席権利は有しますが、議決権は有しません。

2022年8月24日付 規程改正

投資運用委員会規程に「監査等委員である取締役は、出席することができる。ただし、利害関係者からの物件取得に関して審議する場合は、出席しなければならない。監査等委員である取締役は、議決権を有しない。」との条項を追加。

- ・ 行政処分内容を踏まえ、個別具体的な審議機能をより高めるため、不動産鑑定士である外部委員に加えて、新たに委員長である外部委員を招聘
- ・ 委員長である外部委員は、J-REIT市場に創生時から関与する他、資産運用会社における経営、ガバナンス、投資運用経験を豊富に有し、不動産等の投資運用判断に知見を有している
- ・ 外部委員には拒否権があり、委員会における決議には外部委員2名の賛成が必須
- ・ よりコンプライアンスを意識した体制とすべく、構成員として本資産運用会社専任のコンプライアンス部副部長を増員
- ・ 監査等委員である取締役がオブザーバーとして投資運用委員会に参加する権利及び義務を有することを新たに規定

● コンプライアンス委員会

2022年3月24日付 構成員

1. 委員長（コンプライアンス・オフィサー）徳永 寛
2. 委員（弁護士たる外部委員）麻生 裕介
3. 委員（代表取締役社長）鍵山 武治

2022年6月30日付 構成員

1. 委員長（コンプライアンス・オフィサー）徳永 寛
2. 委員（弁護士たる外部委員）麻生 裕介
3. 委員（代表取締役社長）鍵山 武治
4. 委員（コンプライアンス部副部長）小原 昇

2022年8月24日付 規程改正

コンプライアンス委員会規程に「監査等委員である取締役は、出席することができる。ただし、利害関係者からの物件取得に関して審議する場合は、出席しなければならない。監査等委員である取締役は、議決権を有しない。」との条項を追加。

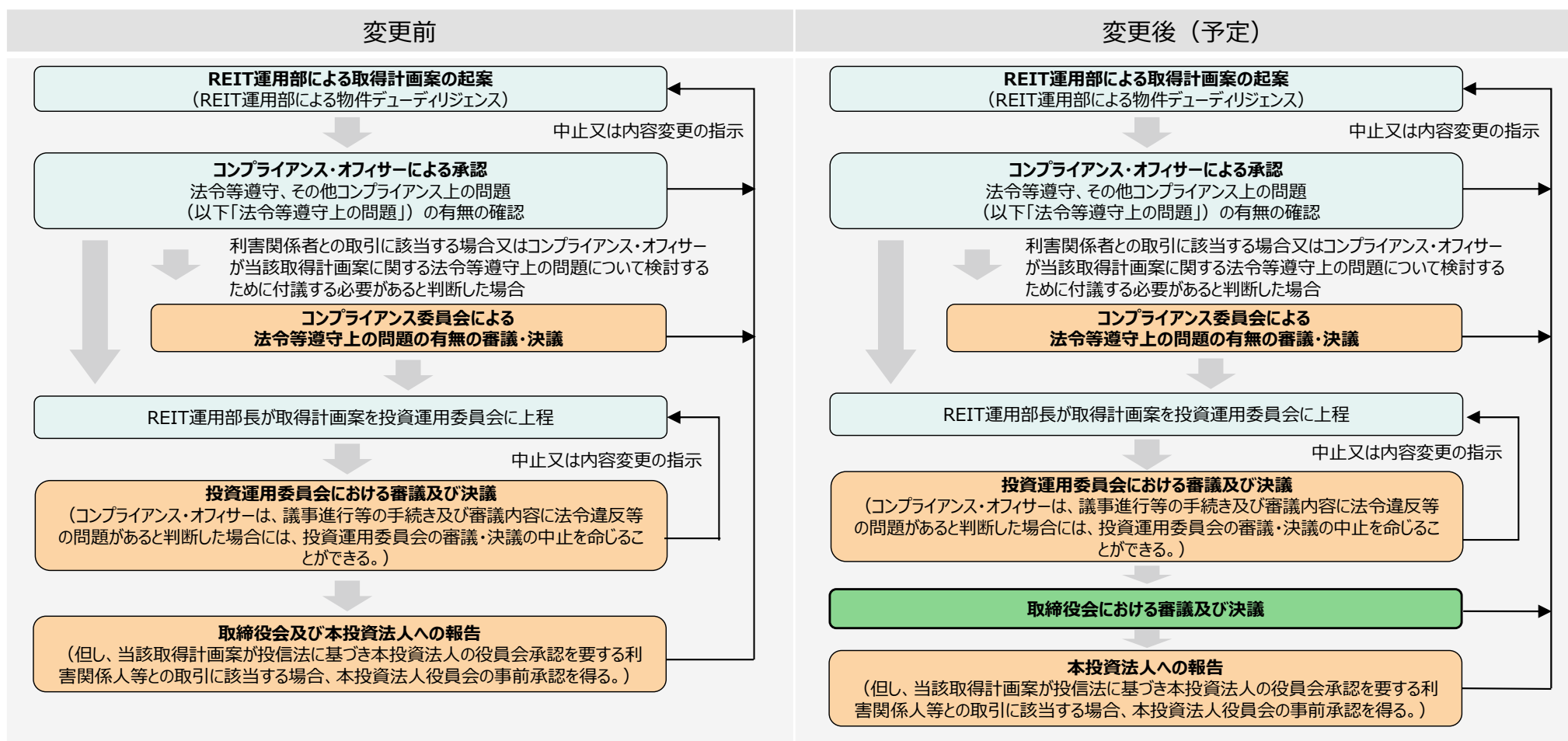
- ・ 行政処分の指摘内容を踏まえ、よりコンプライアンスを意識した体制とすべく、構成員として本資産運用会社専任のコンプライアンス部副部長を増員
- ・ 監査等委員である取締役がオブザーバーとしてコンプライアンス委員会に参加する権利及び義務を有することを新たに規定



(2 - 3) 業務運営方法の見直し

ア. 取締役会 対応中 (2022年9月中に完了予定)

- 取締役会の協議及び決議を経て業務改善報告を金融庁へ提出しました。改善計画の着実な実施と監視を取締役会として推進してまいります。
- 2022年6月に「物件取得基準」及び「物件取得業務マニュアル」を具体的なルールとして制定しました。更に「物件取得業務マニュアル」の改正（後記（3 - 2）ア.）を予定しています。
- 利害関係者からの物件取得に係る従来の機関決定フローは、コンプライアンス委員会、投資運用委員会の決議後、本投資法人の役員会の承認を経て決議しておりました。今後は、監査等委員である取締役として加わった2名の社外取締役による牽制機能を発揮させるため、従来の機関決定フローに加えて、取締役会の決議を経よう関連規程を変更する予定です。





イ. 監査等委員会 対応済み（継続）

- 取締役の職務の執行の監査を任務とし、取締役が今回の処分に対する業務改善計画の策定、計画の着実な実施と監視に関し適切に職務を執行しているか監査します。2022年6月28日付監査等委員会において決定した2022年度の監査計画に基づき、監査を推進してまいります。
- 内部監査部、コンプライアンス部と連携し、社内において業務改善計画が適切に実施されているか監査します。
- 投資運用委員会、コンプライアンス委員会に必要に応じオブザーバーとして出席し、業務改善計画の着実な実施の観点から、取締役の職務執行状況を監査します。

2022年8月24日付で投資運用委員会規程及びコンプライアンス委員会規程に「監査等委員である取締役は、出席することができる。ただし、利害関係者からの物件取得に関して審議する場合は、出席しなければならない。監査等委員である取締役は、議決権を有しない。」との条項を追加し、監査と執行の分離に留意しつつ利益相反取引に対する監査機能を拡充しました。

また必要に応じて他の会議体へも参加できるように監査等委員会規程に「監査等委員は必要に応じて社内の会議等に出席して意見を述べるることができる。また監査業務遂行上必要とされる資料等を入手する権限、および全ての役職員等を対象に面接・質問等を行う権限を有するものとする」との条項を追加しました。

ウ. コンプライアンス委員会、投資運用委員会、投資法人役員会の運営改善 対応済み（継続）

物件取得にかかる決議事項については、取得検討段階から事前の十分な説明を実施し、より適切な内容で議事録を作成し保管いたします。従前は、本資産運用会社から外部委員、監督役員に対して、審議に必要かつ十分な情報及び事前の検討時間を提供できていなかった点を改善すべく、物件取得に係る事項等、重要事項は検討段階から事前の十分な説明を実施し、記録を残す運用を行います。



業務改善命令（3）

本件発生原因を究明したうえで、投資運用業に係る意思決定の妥当性を検証するための社内プロセスの明確化など、利益相反管理について十分な態勢を構築することを含め、具体的な再発防止策を策定すること。

（3－1）発生原因

本件の直接の原因は、これまで、本資産運用会社及び親会社において投資者の利益を最優先するために忠実義務を尽くす意識が極めて低かったためであり、そのため、親会社の影響力を排除できず、親会社の購入希望価格での物件取得を最優先し不適切な行為を行ってしまいました。また、本資産運用会社の組織としてもガバナンスが十分に機能しておらず、利害関係人取引への監視監督体制が不十分であったこと、本資産運用会社の経営陣含む役職員においても法令遵守意識が欠けていたこと、人的リソースが不足していたことにあると認識しています。

（3－2）発生原因を踏まえた再発防止策

ア. 不動産鑑定評価の発注業務ルールの変更 対応中（2022年9月中に完了予定）

不動産鑑定業者へ不動産鑑定を発注する際は、売主の売却希望価格を不動産鑑定業者へ伝えることを禁止することを社内規程である物件取得業務マニュアルに規定する措置を講じました。また、複数の不動産鑑定業者を比較して不動産鑑定評価の発注先を選定する際の適切なルールを物件取得業務マニュアルに追加規定する予定です。

イ. コンプライアンス部による不動産鑑定発注業務モニタリングの強化 対応中（2022年9月中に完了予定）

本投資法人が取得を検討する物件に係る不動産鑑定評価についての不動産鑑定業者との打ち合わせには、コンプライアンス部が立会うこと、不動産鑑定業者とのやり取りのメールはコンプライアンス部を宛先に含めることを義務づけること、かかるモニタリングの結果、不適切な行為が認められた場合には、コンプライアンス・オフィサーは当該物件に係る当該不動産鑑定業者への不動産鑑定評価の発注の停止を命ずることができるものとする等を物件取得業務マニュアルに追加規定する予定です。

ウ. 投資運用業に係る意思決定の妥当性を検証するための社内プロセスの明確化 対応中（2022年9月中に完了予定）

物件取得業務を行う部署の業務運営の実態を把握し、適切に牽制、管理監督するため、コンプライアンス委員会及び投資運用委員会における審議事項の明確化を図ります。利害関係者からの物件取得に関して、コンプライアンス委員会及び投資運用委員会において審議すべき利益相反に係る審議事項を整備し、それぞれの委員会において必ず当該審議事項について審議するものとします。コンプライアンス委員会においては、審議を円滑に進めるため、当該審議事項についてはあらかじめ、コンプライアンス部においてチェックを行うものとします。



エ. 日本エスコンとの間の不動産取引にかかる利害関係者取引制度の新設 対応中（2022年9月中に完了予定）

日本エスコンとの売買交渉において、対等な交渉の場を確保し、その影響力が及ぶことを防止するため、日本エスコンと協議のうえ、親会社等エスコングループの利害関係者を相手方とする不動産取引に関しては、共通の交渉ルールを設けます。
利益相反を適切に管理する手続・ルールを設定し、当該手続・ルールを遵守する態勢を構築すること、一連の交渉過程を記録化して事後の第三者による検証に耐える態勢を整えること等を規定する予定です。

オ. 人的リソースの確保 対応中（継続）

人材の定着を図るため、経営陣は、業務効率化や教育訓練を重視することを社内に表明し、促進します。
コンプライアンス部の要員については、2021年6月まで2名体制（内専任1名）であったところ、2022年9月現在は4名体制（内専任2名）と増員しています。
物件取得業務などによる業務が繁忙となる時期には、適正な人員配置を行うとともに、内部管理態勢の再構築に必要な人員を確保し、継続的な改善に取り組みます。

カ. 中部電力及び日本エスコンと連携した、本件原因の更なる究明と再発防止策の充実 対応中（2022年9月中に完了予定）

今般の事案に関し、中部電力及び日本エスコンと連携し、外部の専門家の知見も活用して、事実関係の解明と原因の更なる究明に努め、その結果を踏まえて当社の内部管理態勢及び再発防止策の一層の充実を図ってまいります。

キ. 中部電力グループ・共同ヘルプラインの最大活用 対応済み（継続）

日本エスコングループの内部通報制度として、社内、社外（法律事務所）、中部電力グループ・共同ヘルプラインの3系統の窓口を設置し、利用方法の周知を継続的に行っております。本資産運用会社の役職員全員に中部電力グループ・共同ヘルプラインについて改めて周知を徹底することにより、本資産運用会社役職員が躊躇することなく共同ヘルプラインを利用できるよう、同制度の最大活用を図り、もって違法・不正な行為の未然防止に努めます。

ク. 利益相反管理態勢の継続的向上のための教育・啓発 対応中（2022年9月中に完了予定）

利益相反管理態勢を継続的に向上させるため、各種研修を実施いたします。研修効果を測るために適宜に習熟度テストを実施いたします。



業務改善命令（４）

今般の検査結果を踏まえ、経営陣を含めた責任の所在の明確化を図ること。**対応中（2022年10月上旬に完了予定）**

- 従前の取締役全3名のうち、代表取締役の大森利及び日本エスコンの代表取締役を兼職する取締役の伊藤貴俊は2022年3月24日に退任済み
- 日本エスコンの専務取締役である中西稔は、2022年10月上旬に本資産運用会社取締役を退任予定 ※
- 上席執行役員REIT運用部長である笹木集は、要件を充足する後任者が着任した時点で、政令で定める使用人（投資判断業務統括者）から2022年10月上旬を目途に退任予定 ※

※ 2022年8月15日付リリースにおいて、中西稔は2022年9月26日、笹木集は2022年9月を目途にそれぞれ退任予定としておりましたが、後任候補者の就任予定日との関係で、10月上旬を目途に退任し、後任候補者と交代する見込みです。

今後の方針

以上の改善計画の対応を最重要事項として着実に推進してまいります。

業務改善を通じ、法令等遵守態勢及び内部管理態勢を一層強化し、皆様からの信頼を回復できるよう、公正かつ適切な業務運営の実現に努めてまいります。

1

第11期 (2022年7月期) ハイライト

- ・ヨシヅヤYストア西春店（旧パレマルシェ西春）の主要テナント退去に伴い株式会社義津屋と契約を締結、ダウンタイム無く誘致できたものの賃料水準は低下
主要テナントの変更に伴う各種合意書締結により2022年7月4日、業績予想を修正
- ・tonarie大和高田の新規テナントの赤ちゃん本舗等と契約を締結、2022年6月に開業、同物件の稼働率は93.3%から100%へ向上

2

決算概要

- ・第11期（2022年7月期）実績：1口当たり分配金 3,604円
（業績予想3,471円より+ 133円、+ 3.8%）

3

業績予想

- ・第12期（2023年1月期）予想：1口当たり分配金 3,201円
- ・第13期（2023年7月期）予想：1口当たり分配金 3,218円

4

成長戦略

- ・中部電力及び日本エスコンと協議のうえ、業務改善計画の着実な実施を推進。法令等遵守態勢及び内部管理態勢を一層強化し、公正かつ適切な業務運営の実現により信頼回復を図る
- ・引き続き、ヨシヅヤYストア西春店3階のテナントリーシングに注力し収益改善に取り組む
- ・態勢の確立後、物件取得の継続及び資産の入れ替え等により投資主価値向上を図り、中期目標である資産規模1,000億円の早期達成を目指す
- ・策定したESGに係るマテリアリティ（重要課題）をもとに、更なるESGへの取組みを推進

2

本投資法人の概要



プロフィール

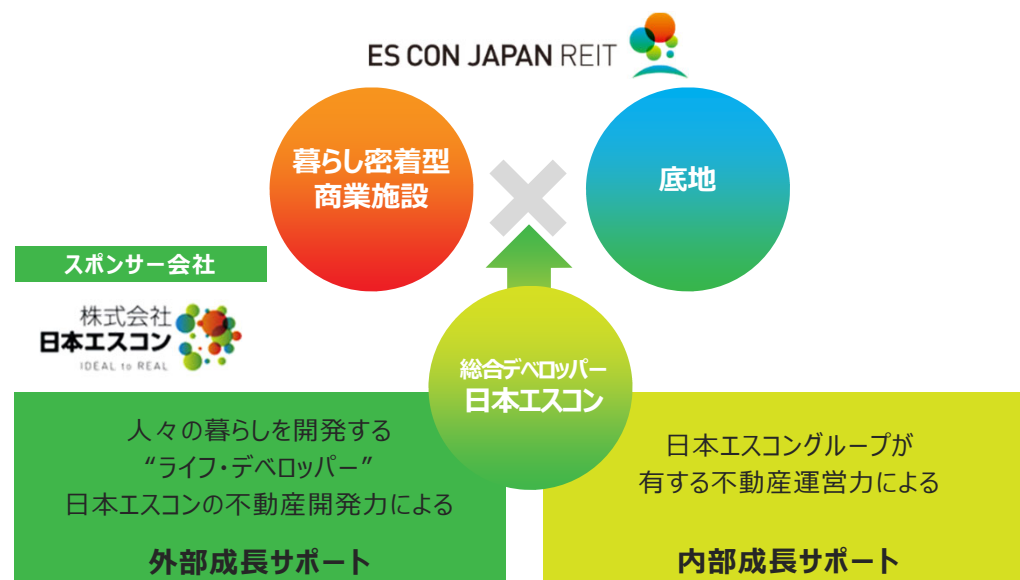
名称	エスコンジャパンリート投資法人
上場日 (決算期)	2019年2月13日 (決算期1月、7月)
スポンサー	株式会社日本エスコン (中部電力の連結子会社)
サポート会社	中部電力株式会社、中電不動産株式会社
主な投資対象	暮らし密着型商業施設及び底地
格付	R&I(株式会社格付投資情報センター) A- 安定的
資産運用会社	株式会社エスコンアセットマネジメント
発行済投資口数	351,967口

ポートフォリオ

資産規模 (取得価格ベース)	38物件、696億円
地域分散 (取得価格ベース)	首都圏11.1% 近畿圏49.4% 中京圏7.3% 福岡圏14.9% その他17.2%
稼働率	99.9%

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。


サポート
会社


中部電力



中電不動産

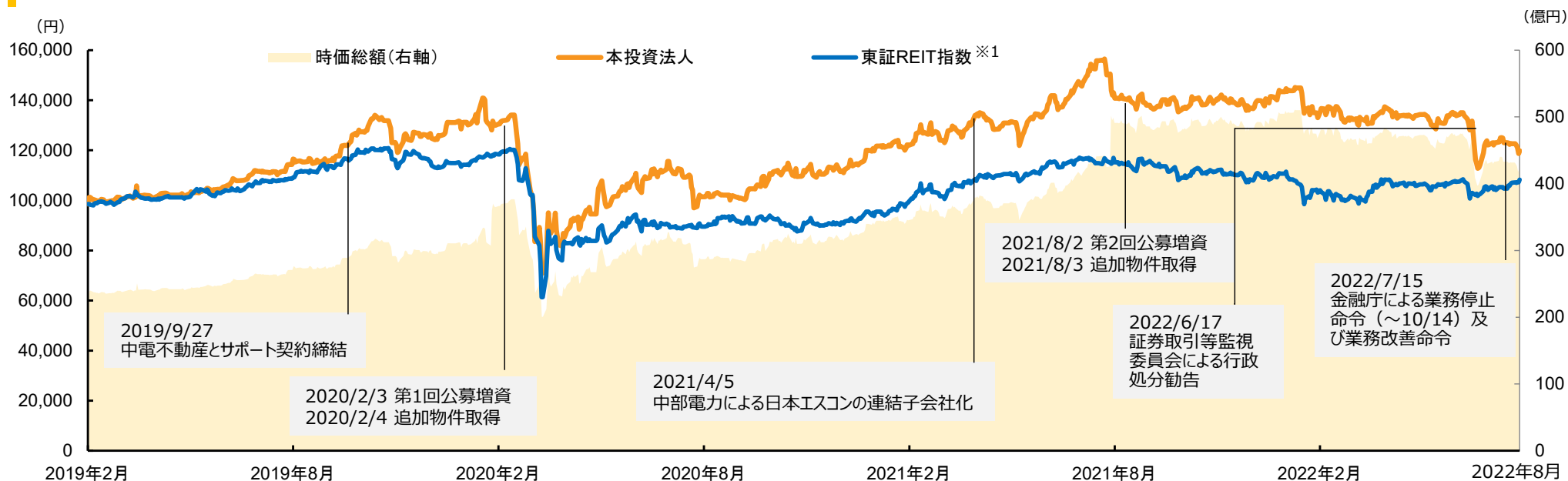
「暮らしに欠かせないエネルギーをお届けし、社会の発展に貢献する」中部電力グループのサポート



2019/2/13 上場公募価格	2020/1/22 1stPO (2020/2/3) 募集価格決定	2021/7/19 2ndPO (2021/8/2) 募集価格決定	2021/7月末 投資口価格終値	2022/1月末 投資口価格終値	2022/7月末 投資口価格終値
101,000円	124,029円	145,282円	150,100円	134,900円	119,800円

上場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 5.36% J-REIT平均 3.63%



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	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
物件の期末稼働率 99.7%	99.9%	99.8%	99.8%	99.5%	99.7%	99.9%

※1 東証REIT指数は本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12期（2023年1月期）と第13期（2023年7月期）の予想分配金の合計を2022年7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の月刊REIT（リート）レポート（2022年7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。

3

決算概要と特徴



第11期（2022年7月期）の損益計算書の概要

ヨシヅヤYストア西春店の原状回復費用相当額の受領による業績予想の修正後、tonarie清和台の漏水工事に係る状況の進捗及び修繕工事の実施時期変更等により、分配金は3,604円（予想比+133円）で着地

第11期（2022年7月期）実績

単位：百万円

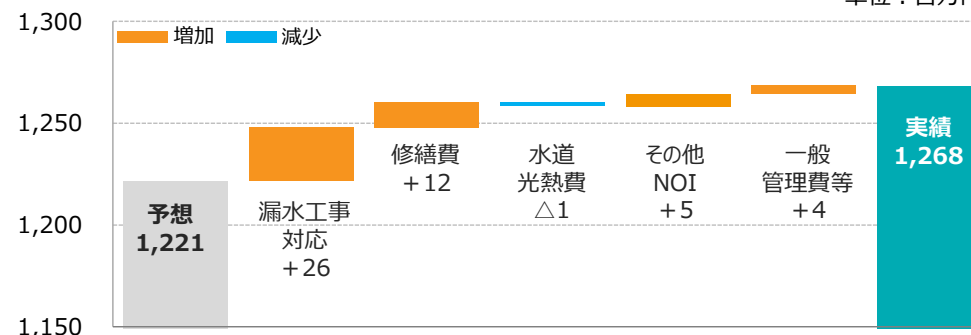
	第10期実績 2022年1月期 (a)	第11期予想 2022/7/4時点 (b)	第11期実績 2022年7月期 (c)	前期比 (c-a)	予想比 (c-b)
営業収益	2,476	2,692	2,706	229	13
営業利益	1,506	1,336	1,382	△124	46
経常利益	1,265	1,222	1,269	3	46
当期純利益	1,264	1,221	1,268	3	46
1口当たり 分配金	3,593円	3,471円	3,604円	11円	133円
減価償却費	174	176	175	1	△1
償却後NOI	1,682	1,545	1,587	△94	42
償却後NOI 利回り	4.8%	4.5%	4.6%	△0.2%	0.1%
運用日数	184日	181日	181日	△3日	0日

当期純利益の主な変動要因（予想比）

単位：百万円

● tonarie清和台 漏水工事	大雨影響による漏水工事の保険金収入+6百万円、 テナントへの補償金の確定+19百万円	+26
● 修繕費	実施時期の期ずれ（部品調達状況等による）及び 費用削減による減少	+12
● 水道光熱費	水道光熱費の増加	△1
● その他NOI	歩合賃料の増加等	+5
● 一般管理費等	各種費用の減少	+4
予想比合計		+46

単位：百万円



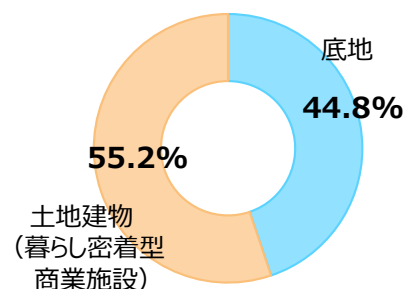


長期の契約残存年数、借地人の高い信用力、コロナ禍の影響を受け難いテナント構成による安定性

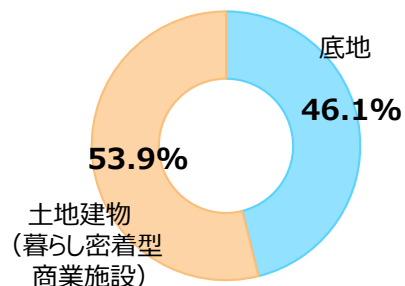
底地の概要

アセット分散

（取得価格ベース）

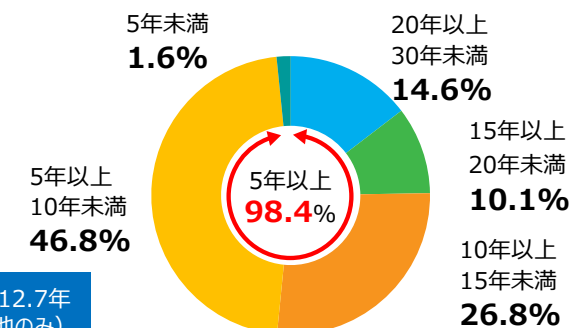


（償却後NOIベース）※



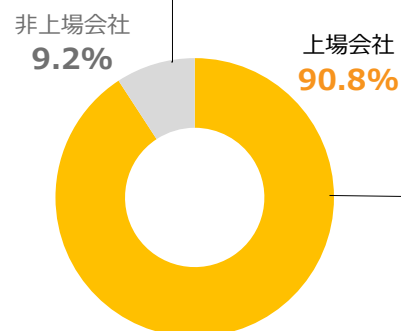
底地の賃貸借残存期間※

（賃貸借契約面積ベース）



底地のテナント構成※

（地代ベース）



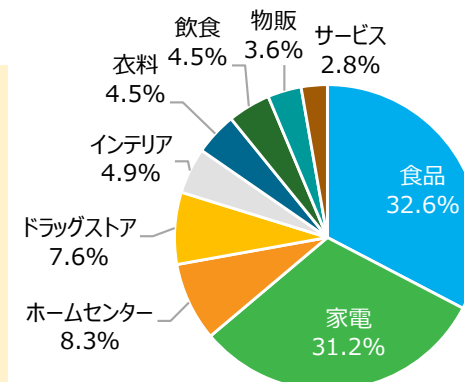
賃借人が非上場会社の底地物件

- | | |
|------------------|--------------------------|
| 1 TSUTAYA堺南店（物販） | 4 トライアル近江八幡店（食品） |
| 2 ワンカルビ春日（飲食） | 5 ドラッグユタカ向日上植野店（ドラッグストア） |
| 3 資さん春日（飲食） | 6 イカリトンボ斑鳩店（サービス） |

賃借人が上場会社の底地物件

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| 1 ラ・ムー北津守店（食品） | 14 コカラファイン寝屋川公園店（ドラッグストア） |
| 2 山陽マルナカ水谷店（食品） | 15 ニトリ土浦店（インテリア） |
| 3 ライフ大仙店（食品） | 16 ニトリ今市店（インテリア） |
| 4 マックスバリュ桔梗が丘東店（食品） | 17 ユニクロ春日（衣料） |
| 5 ミスターマックス春日（食品） | 18 Avail.しまむら春日（衣料） |
| 6 ケーズデンキおゆみ野店（家電） | 19 くら寿司春日（飲食） |
| 7 ケーズデンキ西神戸店（家電） | 20 こんびら春日（飲食） |
| 8 ケーズデンキ倉敷店（家電） | 21 マクドナルド（あすみが丘）（飲食） |
| 9 ケーズデンキ春日（家電） | 22 スシロー（あすみが丘）（飲食） |
| 10 ヤマダ電機テックランド札幌白石店（家電） | 23 ゲオ彦根高宮店（物販） |
| 11 ナフコ春日（ホームセンター） | 24 au-SoftBank春日（サービス） |
| 12 クスリのアオキ斑鳩店（ドラッグストア） | 25 ドコモショップ春日（サービス） |
| 13 ウエルシア武庫元町店（ドラッグストア） | 26 ENEOS伊川谷SS店（サービス） |

（地代ベース）



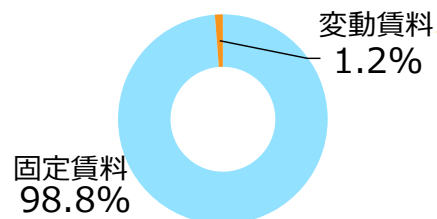
※ 2022年7月31日現在における割合を記載しています（以下同じです）。底地にはあすみが丘プランニューモール底地2物件を含んで算出しています。



高い固定賃料比率及びコロナ禍の影響を受け難いテナント構成による安定性

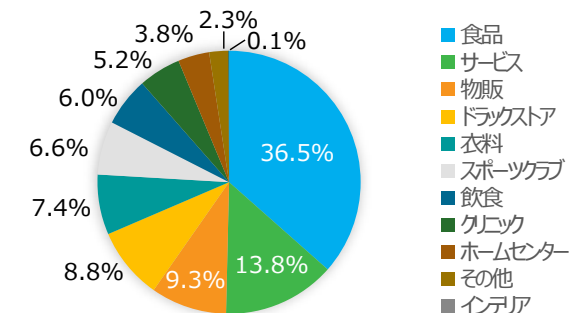
固定・変動賃料※1の割合（賃料収入ベース）

（底地地代を含めた38物件中の割合）



※1 変動賃料には歩合賃料（売上連動賃料）及び催事収入（催事による収入）を含みます。

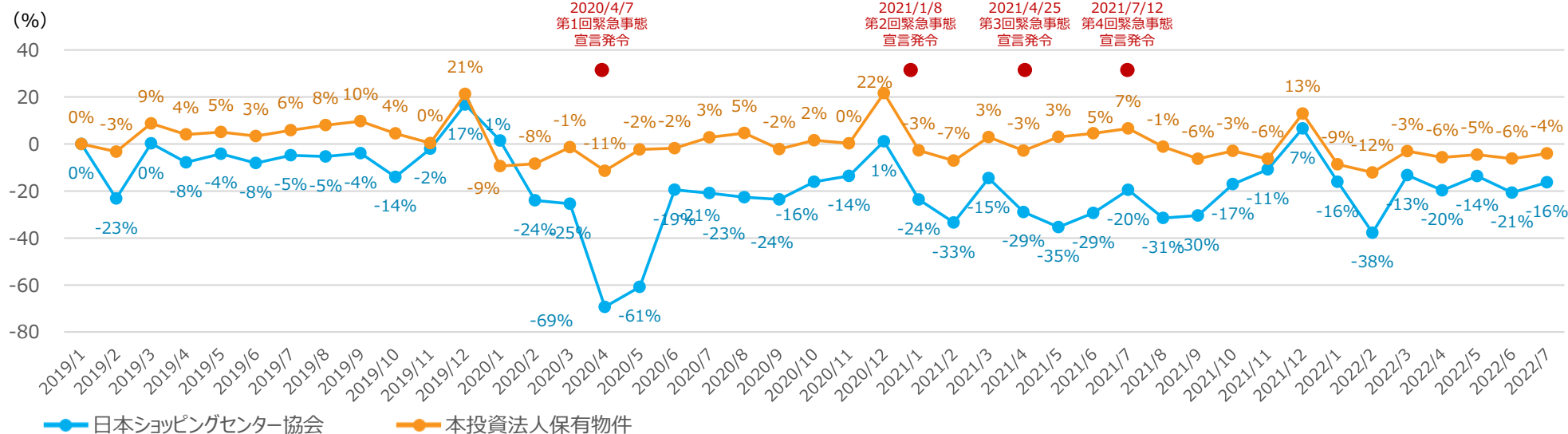
テナント構成※2（契約賃料＋共益費ベース）



※2 2022年7月31日現在における割合を記載しています。

保有物件※3 1m²当たりの売上比較（2019年1月を基準として増減率を算出）

国内のショッピングセンター※4全体と比較して、本投資法人の商業施設の売上は安定的に推移



※3 「保有物件」は本投資法人が保有している取得済資産のうち、売上高を開示可能な物件群のみを対象としています。

※4 一般社団法人日本ショッピングセンター協会（<https://www.jcsc.or.jp/>）が定めるショッピングセンターの定義による物件を指しています。

暮らし密着型商業施設においては引き続き、コロナ禍の影響は軽微

テナント※1からの新たな賃料減免・猶予要請、解約、新規誘致の状況

- プロパティマネジメント会社である株式会社エスコプロパティ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、状況に応じた適切な対応を実施
- 底地31物件※2も以下表に含まれ、第7期（2020年7月期）に飲食業テナント2件から地代の減免要請があったものの、減額には応じず。その後、当該2件を含む底地テナントからの解約、減賃、支払猶予要請は一切無し

決算期	新たな減賃要請※3	減賃要請への対応※3	新たな支払猶予要請	支払猶予要請への対応	解約テナント※4 (業種)	新規誘致テナント※4 (業種)
第7期 (2020年7月期)	115件 (猶予要請含む)	52件、4,705千円	— (減賃要請に含む)	16件	2件 (サービス1件) (衣料1件)	3件 (サービス1件) (食品1件) (飲食1件)
第8期 (2021年1月期)	8件	3件、17千円	0件	0件	5件 (サービス1件) (飲食4件)	5件 (サービス2件) (飲食2件) (食品1件)
第9期 (2021年7月期)	10件	6件、512千円	0件	0件	3件 (食品1件) (物販1件) (衣料1件)	2件 (食品1件) (物販1件)
第10期 (2022年1月期)	6件	7件、782千円	0件	0件	3件 (物販2件) (飲食1件)	5件 (サービス1件) (物販3件) (飲食1件)
第11期 (2022年7月期)	5件	3件、1,230千円	0件	0件	3件 (衣料1件) (サービス1件) (食品1件)	3件 (物販1件) (食品1件) (サービス1件)

※1 西春住居を除きます。

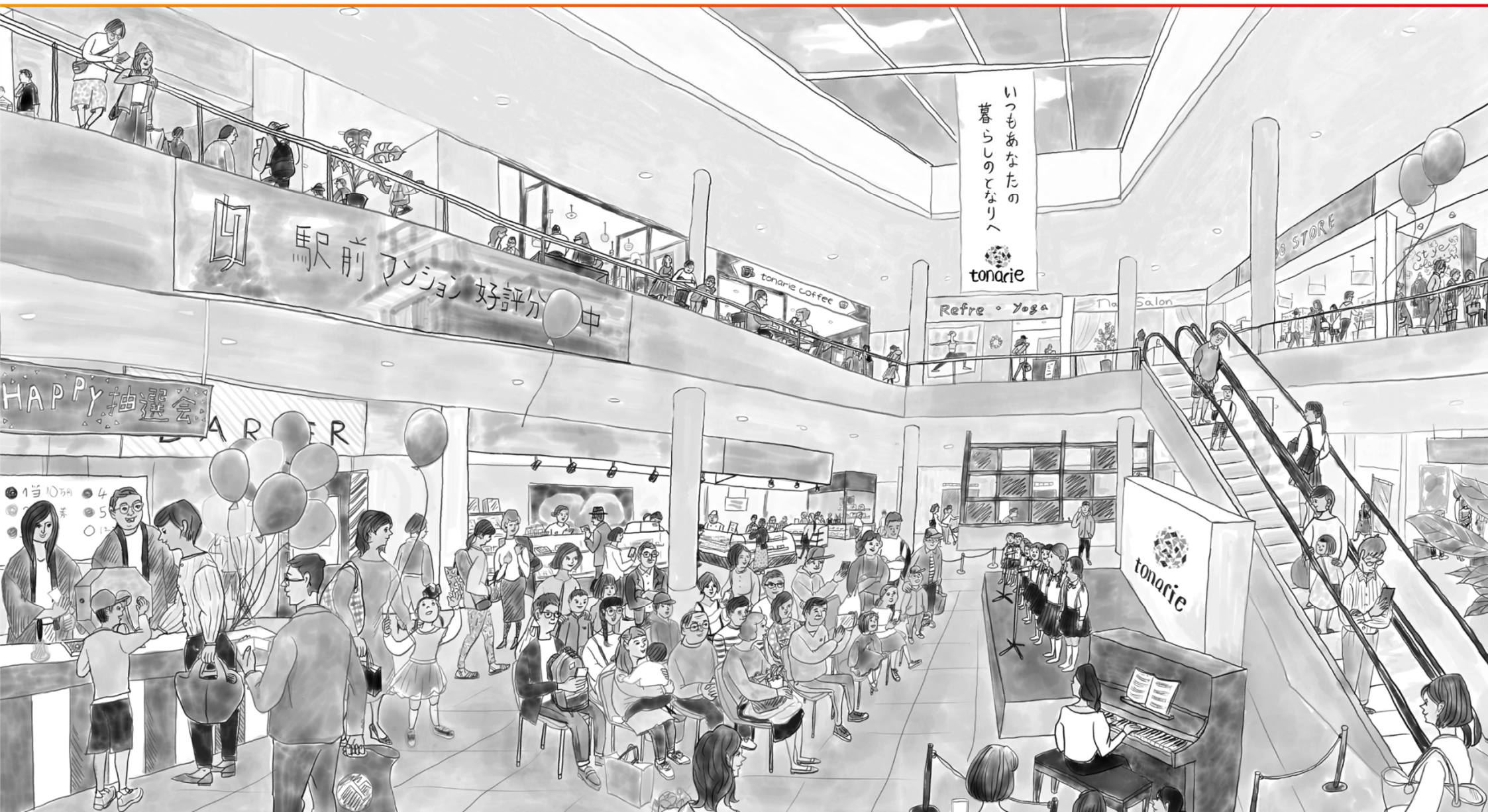
※2 あすみが丘プランニューモールの底地2件を含みます。イカリトンボ斑鳩店、クスリのアオキ斑鳩店は合わせて1件としています。

※3 「新たな減賃要請」は期中、新たに減賃要請を受けたテナント件数を記載しています。「減賃要請への対応」は期中、減賃を実施したテナント件数を記載しています。

※4 「解約テナント」には当該テナントとの契約期間が期末迄の場合、翌日（翌期）を解約日としてテナント件数を記載しています。また、同一テナントの区画移動を伴う業態変更の場合には、解約、新規誘致にそれぞれ含めて件数を記載しています。

4

業績予想





リファイナンス費用の織り込み及び水道光熱費支出の増加を見直し、3,201円（前回予想比△75円）の分配金を想定

第12期（2023年1月期）予想

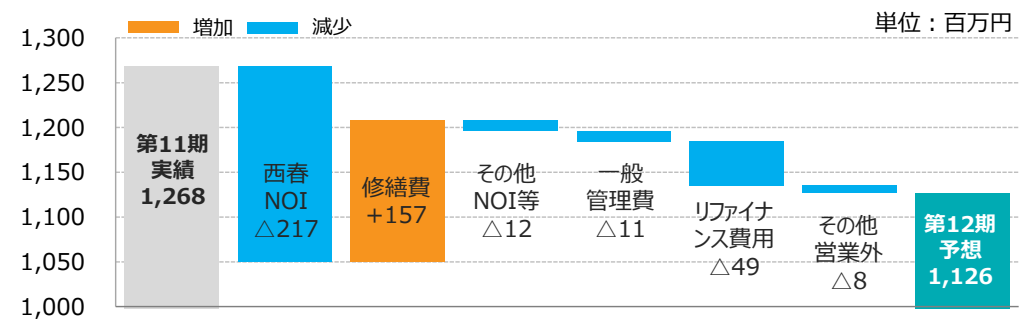
単位：百万円

	第11期実績 2022年7月期 (a)	第12期予想 2022/3/16 時点(b)	第12期予想 2022/9/14 時点(c)	前回 予想比 (c-b)	前期比 (c-a)
営業収益	2,706	2,444	2,480	35	△225
営業利益	1,382	1,325	1,298	△27	△84
経常利益	1,269	1,154	1,127	△26	△141
当期 純利益	1,268	1,153	1,126	△26	△141
1口当たり 分配金	3,604円	3,276円	3,201円	△75円	△403円
減価 償却費	175	180	180	0	4
償却後 NOI	1,587	1,535	1,515	△20	△72
償却後 NOI利回り	4.6%	4.4%	4.3%	△0.1%	△0.3%
運用日数	181日	184日	184日	0日	3日

当期純利益の主な変動要因（前期比）

単位：百万円

● 西春NOI	主要テナントから受領した原状回復費用相当額の剥落等	△217
● 修繕費	第11期に集中した修繕費の剥落（西春除く）	157
● その他NOI等	燃料調整費増加等による水道光熱費の増加、減価償却費の増加等	△12
● 一般管理費	外部委託費用、その他一般管理費の増加	△11
● リファイナンス費用	2023年1月実施予定の借入金98.6億円の リファイナンス費用	△49
● その他営業外費用	支払利息等	△8
前期比合計		△141





修繕費及び水道光熱費支出の増加を織り込み、3,218円の分配金を想定

第13期（2023年7月期）予想

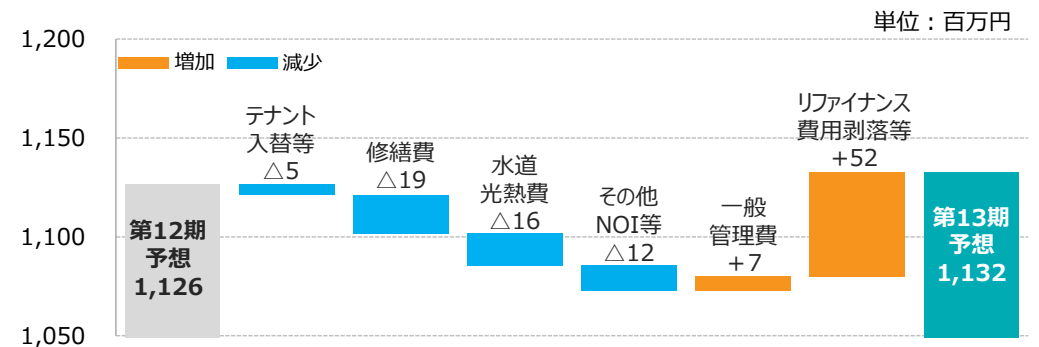
単位：百万円

	第12期予想 2022/9/14時点 (a)	第13期予想 2022/9/14時点 (b)	前期 予想比 (b-a)
営業収益	2,480	2,473	△6
営業利益	1,298	1,251	△46
経常利益	1,127	1,133	5
当期純利益	1,126	1,132	5
1口当たり 分配金	3,201円	3,218円	17円
減価償却費	180	185	4
償却後NOI	1,515	1,461	△54
償却後NOI 利回り	4.3%	4.2%	△0.1%
運用日数	184日	181日	3日

当期純利益の主な変動要因（前期予想比）

単位：百万円

● テナント入替等	テナント入替による一時的な減少等	△5
● 修繕費	修繕費の増加	△19
● 水道光熱費	燃料調整費増加に伴う水道光熱費の増加	△16
● その他NOI	課税標準額上昇による公租公課の増加、 減価償却費の増加等	△12
● 一般管理費	一般管理費の減少等	7
● リファイナンス費用等	2023年1月実施予定の98.6億円の リファイナンスに係る費用の剥落等	52
前期予想比合計		5



引き続き3階リーシングに注力し収益改善を目指すとともに、将来的な資産の入れ替え等も視野に多面的な検討を行う

物件概要

名鉄犬山線「西春」駅直結のスーパーマーケット等で構成される商業施設。従前の主要テナント退去後、2022年5月にヨシヅヤストア西春店が開業。



所在地	愛知県北名古屋市鹿田若宮
敷地面積	11,474.85m ²
延床面積	47,179.93m ²
建築時期	1994年9月
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根13階建（商業棟5階建）
テナント数	商業棟1 + 住居棟56戸

商業棟の主な構成	
5階	飲食、サービス等
4階	生活雑貨、フィットネス等
3階	空床（現区画割約700坪）
2階	ドラッグストア、衣料、靴、喫茶等
1階	食品スーパー等

- ① 2022年4月20日契約満了をもって、商業棟一棟貸し（1階から5階）の旧テナントが退去。
- ② 旧テナントから原状回復費用相当額を受領。第11期収益に一括計上（2022年7月4日付業績予想を修正）。
- ③ 後継テナントである株式会社義津屋（以下「ヨシヅヤ」といいます。）との契約により、ダウンタイム無く後継テナントが決定、2022年5月に開業。
- ④ ヨシヅヤとの賃貸借契約は「固定賃料」による商業棟一棟貸し（1階から5階）の契約。
- ⑤ 但し、空床の3階に限り、テナント入居の実現に伴い、契約面積に応じて坪当たり固定賃料が加算される契約であるため、現在は3階賃料は発生していない。
- ⑥ 今後、3階のリーシング進捗により、ヨシヅヤから転貸するテナントの入居が実現した場合、入居面積に応じて固定賃料が加算される。
- ⑦ 第12期、第13期の業績予想には保守的に、3階の賃料加算分は織り込んでいない。

実績及び第12期(2023年1月期)、第13期(2023年7月期)業績予想

単位：百万円

	第10期 実績	第11期 実績	第12期 予想	第13期 予想	10・12期 差異	12・11期 差異	13・12期 差異	主な差異理由
	a	b	c	d	c-a	c-b	d-c	
運用日数	184日	181日	184日	181日	±0日	+3日	△3日	
賃貸事業収益	161	378	113	114	△47	△265	0	・旧テナントから受領した原状回復工事費用相当額を第11期収益として計上 ・第11期中（4月下旬）より新テナントの賃料を反映 ・3階の埋め戻しは第12期と第13期の業績予想には保守的に織り込まず
賃貸事業費用	26	102	53	50	26	△49	△2	第11期テナント入替に伴い、建物設備等を含む維持管理区分がテナント負担からオーナー負担へ変更 第11期テナント入替に伴い、3階の原状回復工事等を実施
管理委託費	6	16	22	22	16	6	△0	
修繕費	1	59	10	8	9	△49	△2	
その他	19	26	20	20	+0	△6	0	
賃貸NOI	134	276	60	63	△73	△215	2	上記原状回復工事相当額の収益計上が第11期のNOI増に寄与（一時的な増加）
減価償却費	29	30	32	32	2	1	0	
賃貸事業損益	104	246	28	30	△76	△217	1	

※住居棟の収支を含んでいます。

鑑定評価額

単位：百万円

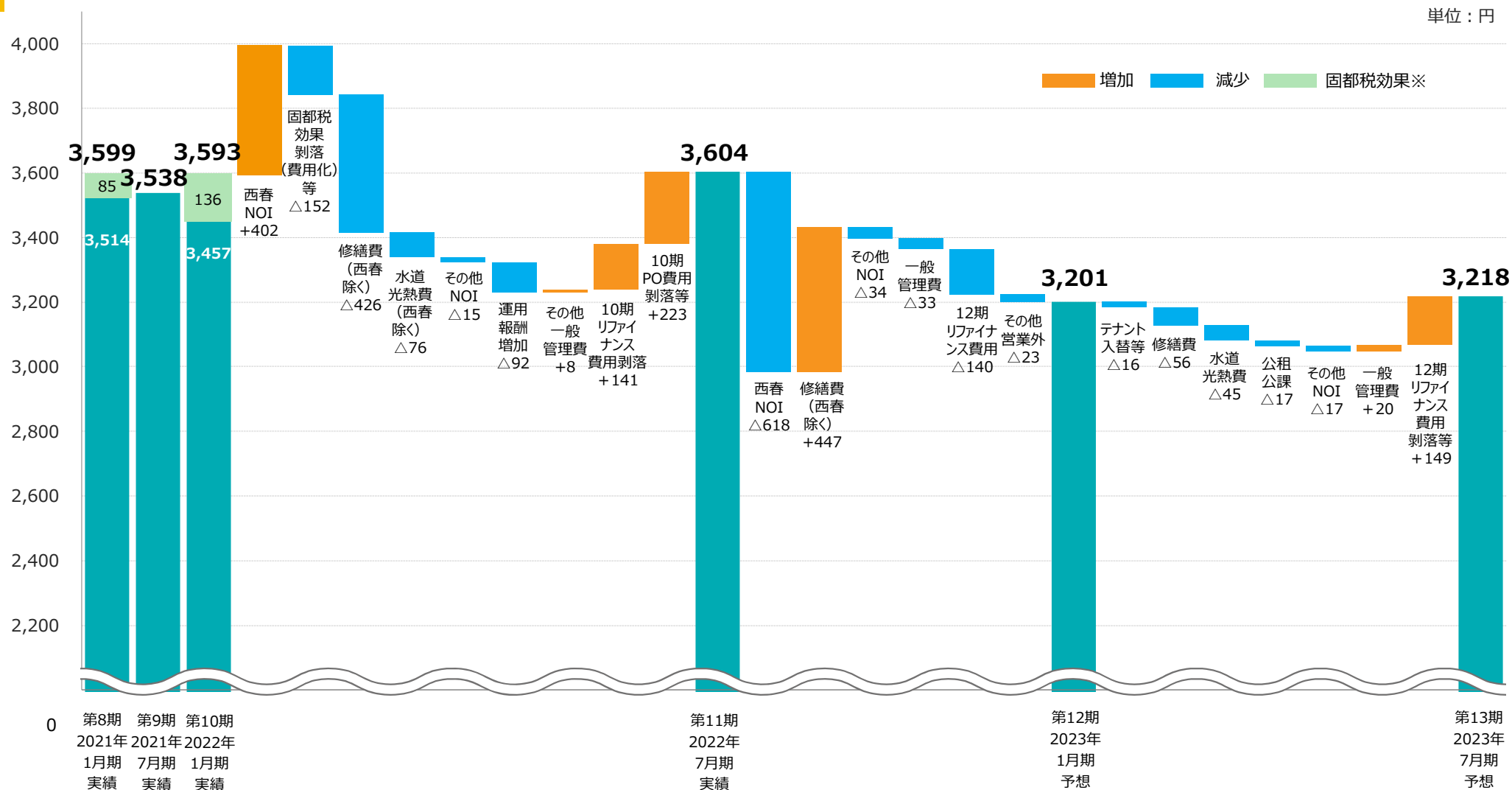
取得価格	鑑定評価額		差額
	2022/1/31 (A)	2022/7/31 (B)	(B) - (A)
4,610	4,400	2,330	▲2,070

- ① ヨシヅヤとの契約により、賃料収入が減少したこと及び建物設備等を含む維持管理が、旧テナント負担からオーナー負担に変更となったことから、賃貸NOIが大きく減少し、期末鑑定評価額も大幅に下落。
- ② 引き続き、喫緊の課題として3階のテナントリーシングに注力し、収益改善を目指す。
- ③ 将来的にはポートフォリオの最適化を目指し、物件の入れ替え等も視野に課題として認識し、並行して多面的な検討を進める。



西春のテナント入れ替えの影響はあるものの、修繕費の分散等で安定的な推移を目指す

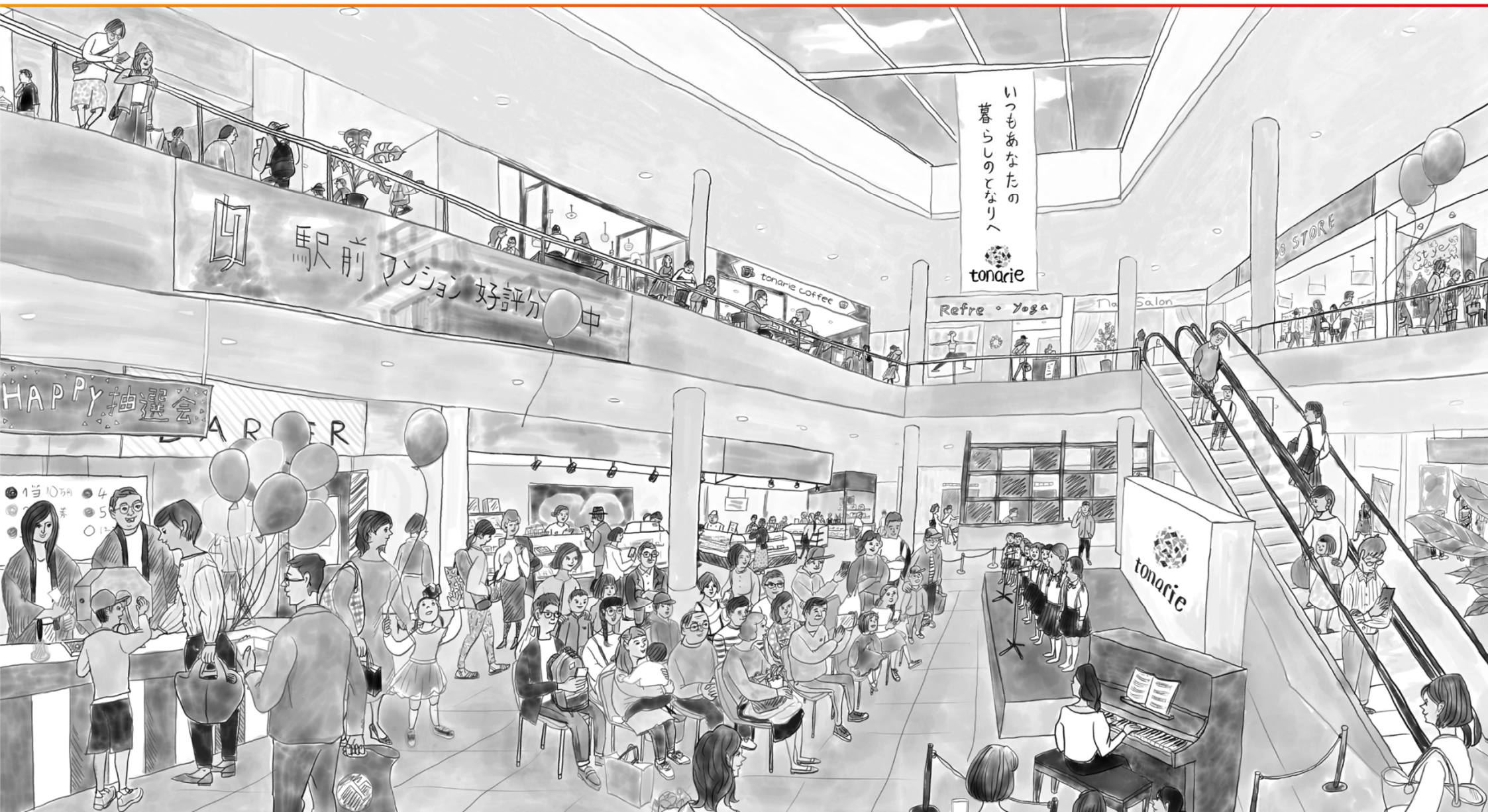
分配金推移及び予想の主な変動要因



※ 物件購入時の買主負担の固定資産税及び都市計画税等（本頁において「固都税」といいます。）相当額は、購入簿価に資産計上され、費用計上がなされません。
また、第10期中に購入した11物件の固都税は、第11期から費用計上されています。

5

成長戦略





公正かつ適切な業務運営の実現のために運用体制強化に重点的に取り組み、時期を見て外部成長・資産規模拡大を目指す

今後の運用方針

運用体制

法令遵守態勢及び内部管理態勢の強化

投資主利益を最優先に、態勢の強化を着実に実現するための業務改善に注力し、投資主からの信頼を回復できるよう、公正かつ適切な業務運営の実現に努める

ESG施策推進

中部電力グループのサポートを活かした取組み強化

マテリアリティ（重要課題）への取組みを推進

財務安定性の向上

格付（R&I「A-」安定的）の更なる向上を目指す

借入期間の分散、固定化検討

成長ドライバー

スポンサーサポートの活用

態勢改善後、引き続きスポンサーからの支援は継続される方針であり、今後もスポンサーサポートを活用した資産規模拡大により中長期的な投資主価値の向上を目指す

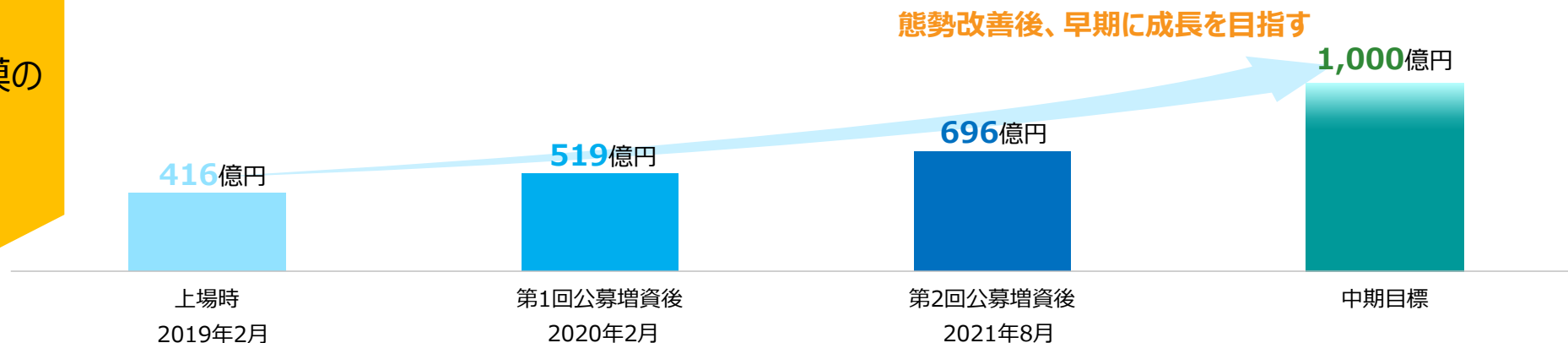
アキュジション機能の強化とポートフォリオの改善

資産運用会社独自のルートによる新規物件取得を目指すとともに保有資産の入れ替え等も視野にポートフォリオの最適化を図る

投資家層の拡大

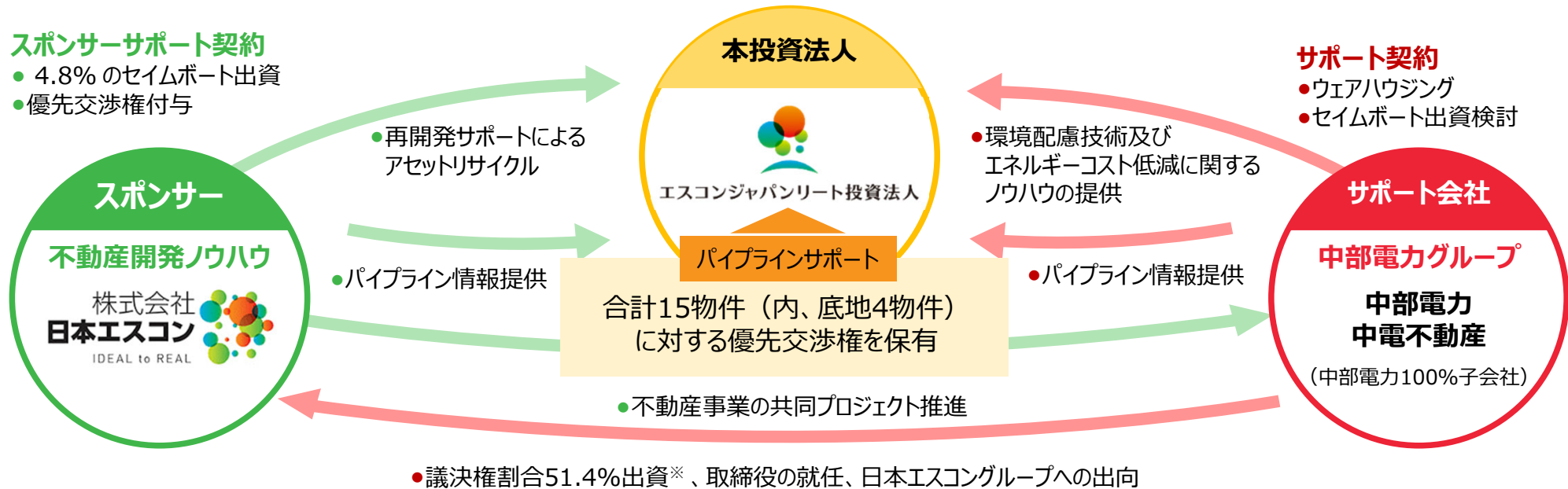
業務改善による信頼回復を図る
FTSE EPRA Nareitへの組入れを目指す

資産規模の拡大



業務改善の着実な推進のため、中部電力及び日本エスコンと協議の上、態勢改善を目指す

スポンサー及びサポート会社からのサポート内容

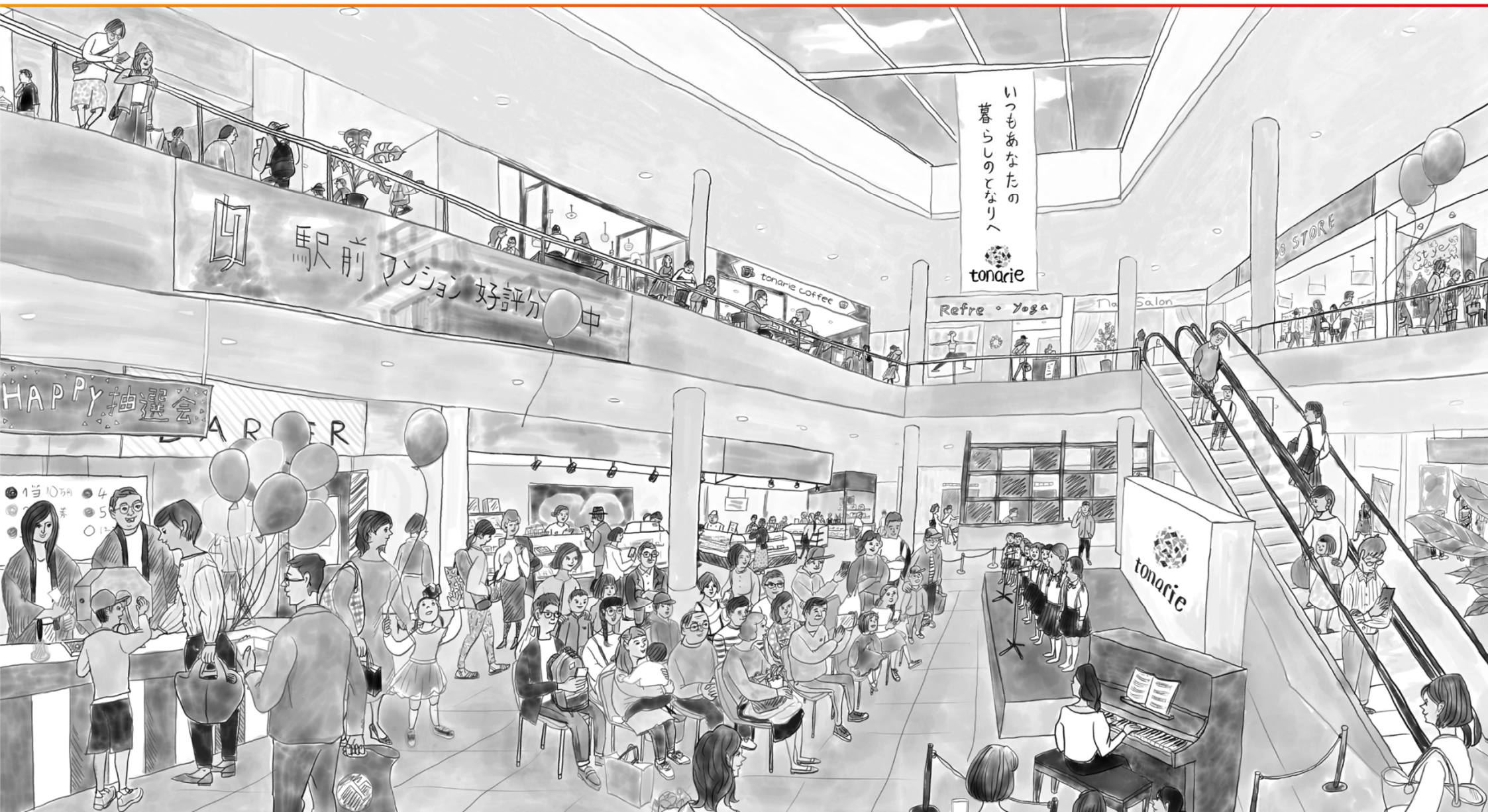


	情報提供	優先買取権及び 優先交渉権付与	ウェア ハウジング	再開発 サポート	環境配慮 技術等	PMBM業務	リーシング サポート	人的サポート	セიმボート 出資	シンボルマーク の使用許諾
日本エスコン	●	●	●	●	—	●	●	●	●	●
中部電力	●	—	—	—	●	●	—	—	—	●
中電不動産	●	—	●	—	●	●	●	●	●	●

※2021年4月5日に第三者割当増資が実行され、中部電力は日本エスコンの議決権の51.4%（2022年6月期末時点）を保有する、本資産運用会社の親会社の更なる親会社（特定関係法人）となっています。

6

財務戦略





借入金9,860百万円のリファイナンス（2023年1月31日実施予定）により、借入期間の分散を目指す

財務ハイライト

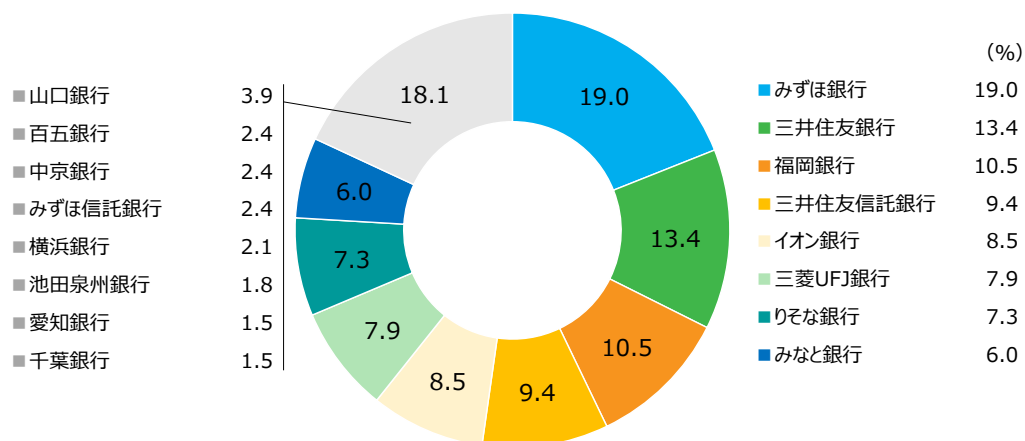
2022年7月31日時点

有利子負債総額	330.9億円	平均残存期間	2.6年
平均利率	0.50%	長期比率	100.0%

LTVコントロール



借入先の分散状況



格付の取得（R&I）

「A-」（安定的）

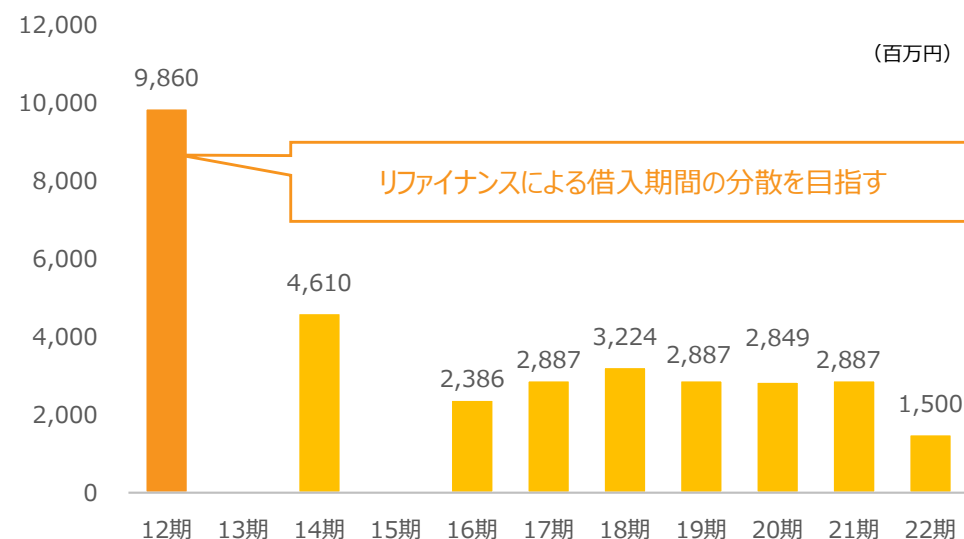
2019年11月付取得（2021年11月格付維持）

（以下、R&Iリリースより）
行政処分による既存物件の運営や財務への直接の影響は限られようが、スポンサーパイプラインの活用を軸とした外部成長戦略には影響は避けられず、実効性のある利益相反対策を含めたガバナンスの再構築が今後の格付評価のポイントとなろう。

既存借入金の無担保化

2022年1月14日付にて既存借入金に係るすべての担保権解除

借入金の返済スケジュール





ESG戦略



	重要課題	方針	方向性・施策	関連SDGs
E 環境	● 環境負荷の低減	● ポートフォリオにおけるエネルギー消費効率の改善、温室効果ガス削減を目指します	● 施設共用部LED照明の導入継続 ● 地下水膜濾過システムの導入	  
	● 外部認証の取得	● 環境認証・評価の取得を通じた環境負荷の低減に取り組みます	● GRESB認証への継続取り組み ● DBJグリーンビル認証への継続取り組み	  
	● テナントとの協働による環境配慮	● テナントとの協働により、グリーンリース条項の導入を目指します	● 新たに締結する賃貸借契約(再契約)におけるグリーンリース条項の導入	  
S 社会	● 地域コミュニティとの共生・連携	● 地域コミュニティへの貢献を通じ、社会課題の解決、地域価値の向上を目指します	● 住民、テナント参加型イベントの開催 ● 認知症サポート商店街認定の取り組み ● 子育て支援パスポート事業への参画	 
	● お客様、テナントの安全性・快適性向上	● 安全・安心な空間を創出・維持し、地域コミュニティへの貢献を目指します	● 施設内授乳室の新設 ● テナント従業員休憩室の美装化	  
	● 働きやすい職場環境の実現	● 従業員の健康と充実した社会生活の実感のため、良好な職場環境づくりを推進します	● 従業員満足度調査の実施 ● ワークライフバランス重視の職場環境づくり	  
G ガバナンス	● ガバナンスの更なる強化	● 組織として不正・腐敗の防止を図るため、ガバナンス構造の明確化と体制強化を推進します	● ガバナンス体制の強化 ● コンプライアンス研修の充実	 
	● ステークホルダーへの情報開示	● 積極的な情報開示、対話を通じステークホルダーとの信頼関係を醸成します	● 非財務情報開示の更なる充実	  

E 環境

環境負荷の低減

● 地下水膜濾過システムの導入

あすみが丘ブ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ています。

- ・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、あすみが丘ブ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。今期はテナント入替により、ヨシザヤストア西春店へのLED導入を実施しました。

テナントとの協働による環境配慮

● グリーンリース条項の導入

グリーンリースとは不動産の所有者とテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、取り決めた内容を実践することをいいます。

コスト削減、執務環境の改善、不動産価値の向上等、双方がメリットを得られるだけでなく、省エネによる地球環境の負荷軽減も期待できます。

本投資法人は、今後テナントと協働してグリーンリース条項の導入を実施していきます。

外部認証の取得

● DBJ Green Building ※1認証の取得

本投資法人は、合計5物件についてDBJ Green Building認証を取得しております。

物件名	評価ランク	認証取得年月日
tonarie 榎・美木多	2020 	2020年7月27日
tonarie 大和高田	2020 	2020年7月27日
tonarie 南千里	2020 	2021年2月19日
tonarie 清和台	2020 	2021年2月19日
あすみが丘ブランニューモール	2021 	2021年7月9日

※1 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、その取組みを支援しています。

● GRESB ※2リアルエステイト評価の取得

2021年GRESB リアルエステイト評価において、本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESB レーティングで「2 Star ※3」を取得しました。

また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「Green Star」の評価を獲得しました。



※2 GRESB は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESB データを活用する投資家メンバーは、現在140機関（運用資産額（AUM）は47兆米ドル超（1米ドル110円換算で、5,170兆円））に上り、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。

※3 2022年7月31日現在

S 社会

地域コミュニティとの共生・連携

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。

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。



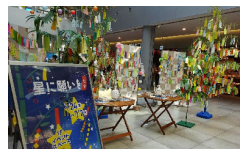
● 地域の皆様やテナント参加型の各種イベントの開催



サマーフェスティバル
(tonarie南千里)



ちびっこ縁日
(tonarie清和台)



七夕大笹飾り
(tonarie大和高田)



招福もちつき大会
(tonarie大和高田)

● 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、全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」として認定されました。今期も継続して取組みを推進しています。



● 社会貢献活動



詐欺被害防止啓発活動
(tonarie大和高田)



認知症サポーター養成講座
(tonarie南千里)



国際難民支援キャンペーン
(tonarie大和高田)



献血キャンペーン
(tonarie清和台)

● 子育て支援パスポート事業への参画

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事業「子育て支援パスポート事業」へ参画しています。(tonarie南千里、tonarie清和台、tonarie梅・美木多、tonarie大和高田)

お客様（テナント、来館者）の安全性・快適性向上

● 安全性・快適性向上のための施設のリニューアル

- ①お子様連れの方に快適に過ごしていただくために施設内に授乳室の導入を進めております。
- ②テナントの従業員の職場環境の向上を目的に、テナント従業員向け休憩室の設置やリニューアル等を行っています。(tonarie南千里、tonarie清和台、あすみが丘プランニューモール、tonarie梅・美木多、tonarie大和高田、ヨシヅヤストア西春店)



従業員向け休憩室
(tonarie梅・美木多)



授乳室
(tonarie大和高田)

働きやすい職場環境の構築（資産運用会社）

● 従業員の職場環境向上への取組み

資産運用会社のワークライフバランス重視の職場環境づくりを推進しています。

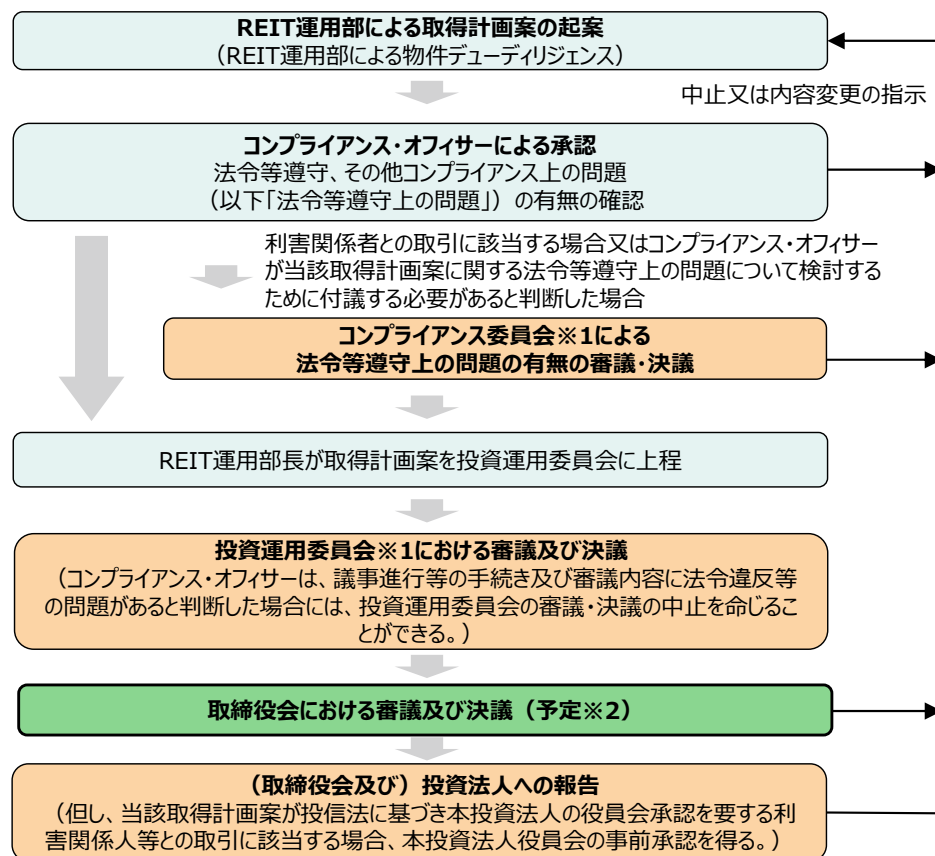
（従業員満足度調査の実施、ノー残業デー、ストレスチェック、産業医による健康相談等の導入等）

G ガバナンス

ガバナンスの更なる強化

● 本投資法人の物件取得時における審査・意思決定フロー

今回の行政処分を受けて物件取得基準及び物件取得マニュアルの制定を行うなど、物件取得時の利益相反管理態勢の再構築を進めています。



※1 利害関係者取引の場合、監査等委員会である取締役が出席

※2 物件取得時に取締役会の決議を要するフローに変更予定

● コンプライアンス体制の強化

本資産運用会社は、コンプライアンス体制の強化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。今回の行政処分を受けて、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改めて理解し、適正な運用体制を構築するため、引き続きコンプライアンス体制の強化に取り組んでいます。

また、毎年度、コンプライアンス・プログラム実施計画において、コンプライアンスに関する課題と改善策を明確化し、課題解決に向けて取り組む仕組みを導入しております。

● 投資主利益の最大化を目指した運営体制

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ことが可能になると考えています。

● コンプライアンス研修の充実

利益相反管理態勢を継続的に向上させるため、各種研修を実施いたします。研修効果を測るために適宜に習熟度テストを実施いたします。

ステークホルダーへの情報開示・対話

経営・財務情報に限らず、非財務情報等の開示が重要であることを認識し、積極的な情報開示を推進してまいります。

その他の取組み

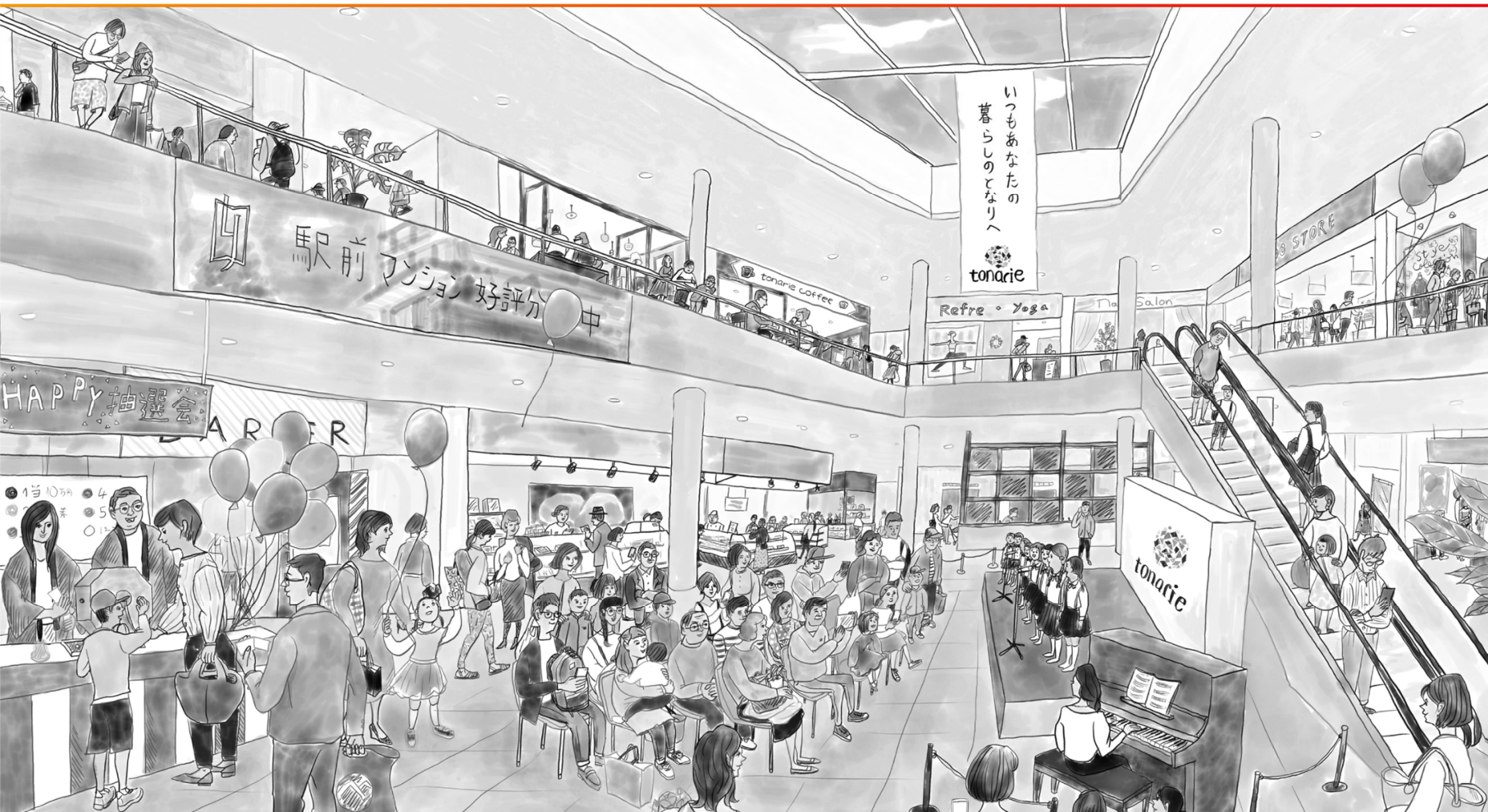
持投資口会制度の導入（対象者にスポンサーを含む）

J-REIT中、持投資口会制度の導入は14社（全体の約23%）

内、持投資口会の対象者にスポンサーを含むJ-REITは6社（全体の約9.8%）

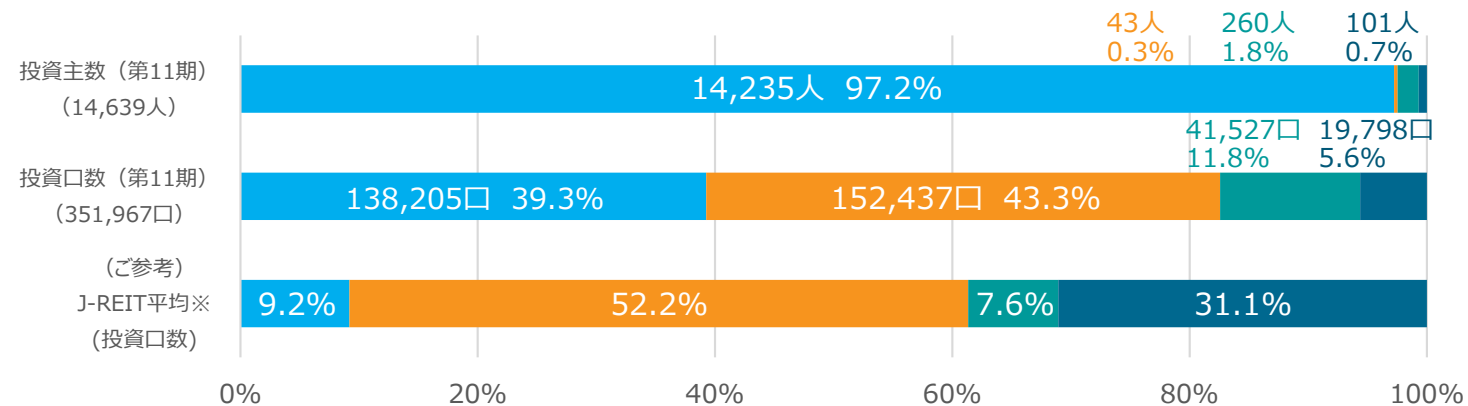
8

投資主の状況



スポンサーのセイムボート出資に加え、地域金融機関からの出資の継続

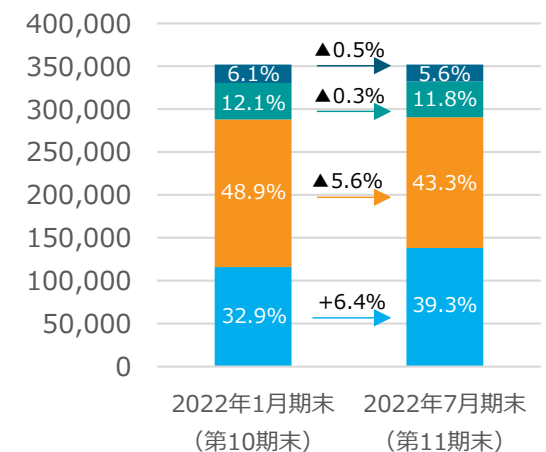
所有者別投資主数・投資口数内訳



※ 日本取引所グループ「REIT投資主情報調査（2022年2月）の調査結果について」参照

■ 個人・その他 ■ 金融機関 ■ その他国内法人 ■ 外国法人等

前期比（所有者投資口割合）



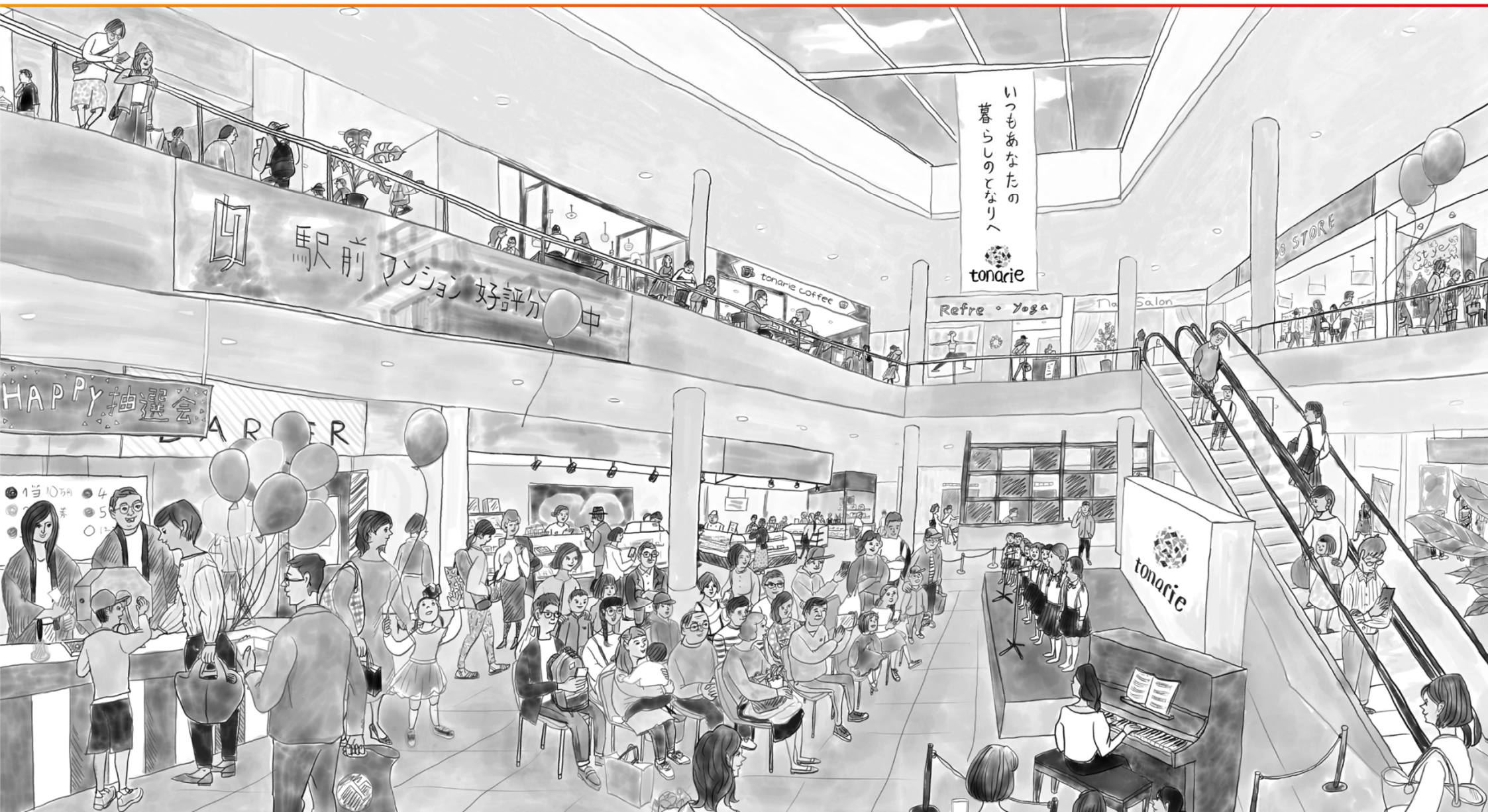
投資主上位10社

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）	39,269	11.2%
2. 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	29,521	8.4%
3. 大阪厚生信用金庫	20,940	5.9%
4. 株式会社日本エスコ	16,894	4.8%
5. 野村信託銀行株式会社（投信口）	13,218	3.8%

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	2.6%
7. 大阪商工信用金庫	8,487	2.4%
8. 大同信用組合	6,415	1.8%
9. 近畿産業信用組合	6,226	1.8%
10. 株式会社西京銀行	4,950	1.4%
合計	155,110	44.1%



Appendix





単位：千円

	第10期 2022年1月期	第11期 2022年7月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,091,168	2,628,014
信託現金及び信託預金	3,417,259	3,424,810
営業未収入金	45,438	64,514
未収消費税等	315,296	-
前払費用	60,122	54,126
その他	1,577	-
流動資産合計	5,930,863	6,171,466
固定資産		
有形固定資産		
建物	-	7,063
減価償却累計額	-	△282
建物（純額）	-	6,781
信託建物	12,449,202	12,565,139
減価償却累計額	△717,071	△885,961
信託建物（純額）	11,732,131	11,679,178
信託構築物	145,289	146,110
減価償却累計額	△24,417	△27,951
信託構築物（純額）	120,871	118,159
信託工具、器具及び備品	30,304	34,338
減価償却累計額	△7,013	△9,910
信託工具、器具及び備品（純額）	23,291	24,427
信託土地	57,914,000	57,914,000
有形固定資産合計	69,790,294	69,742,547
無形固定資産		
商標権	664	610
その他	3,432	2,615
無形固定資産合計	4,097	3,226
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	105,193	87,101
繰延税金資産	19	10
投資その他の資産合計	115,213	97,111
固定資産合計	69,909,604	69,842,885
資産合計	75,840,468	76,014,351

	第10期 2022年1月期	第11期 2022年7月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	92,630	441,832
短期借入金	354,000	-
1年内返済予定の長期借入金	9,860,000	9,860,000
未払金	61,119	12,775
未払費用	128,228	164,445
未払法人税等	1,011	816
未払消費税等	-	88,948
前受金	340,676	332,701
預り金	1,894	772
流動負債合計	10,839,560	10,902,292
固定負債		
長期借入金	23,231,000	23,231,000
信託預り敷金及び保証金	2,397,951	2,505,350
固定負債合計	25,628,951	25,736,350
負債合計	36,468,511	36,638,643
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	38,107,208	38,107,208
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,264,747	1,268,499
剰余金合計	1,264,747	1,268,499
投資主資本合計	39,371,956	39,375,708
純資産合計	39,371,956	39,375,708
負債純資産合計	75,840,468	76,014,351



単位：千円

	第10期 2022年1月期	第11期 2022年7月期
営業収益		
賃貸事業収入	2,230,463	2,196,062
その他賃貸事業収入	246,164	510,392
営業収益合計	2,476,628	2,706,455
営業費用		
賃貸事業費用	794,032	1,118,503
資産運用報酬	105,335	138,050
資産保管手数料	3,514	3,667
一般事務委託手数料	11,492	11,097
役員報酬	2,769	2,700
公租公課	12,649	8,435
その他営業費用	40,268	41,758
営業費用合計	970,061	1,324,211
営業利益	1,506,567	1,382,243
営業外収益		
受取利息	17	25
還付加算金	-	121
その他	1	-
営業外収益合計	18	147
営業外費用		
支払利息	84,845	82,282
融資関連費用	132,374	29,678
投資口交付費	22,247	-
その他	1,230	1,230
営業外費用合計	240,697	113,191
経常利益	1,265,888	1,269,199
税引前当期純利益	1,265,888	1,269,199
法人税、住民税及び事業税	1,168	820
法人税等調整額	△10	9
法人税等合計	1,158	829
当期純利益	1,264,729	1,268,369
前期繰越利益	18	130
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,264,747	1,268,499

単位：千円

No. (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)	11 (KS-2)	12 (KS-3)	13 (KS-4)	14 (KS-5)	15 (KS-6)
物件名称	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 桐・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)	TSUTAYA 堺南店 (底地)	ライフ大仙店 (底地)	トライアル 近江八幡店 (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)	21.9	22.3	－	－	－	17.8	14.8	3.8	3.3	－	－	－	－	－	－
賃貸事業収益	237,061	20,607	70,570	非 開 示	非 開 示	331,688	193,482	168,891	259,909	38,148	62,176	非 開 示	21,600	72,000	非 開 示
賃貸事業収入	179,592	16,953	70,570			272,958	152,450	139,830	223,336	38,148	62,176		21,600	72,000	
その他	57,468	3,654	－			58,730	41,032	29,061	36,573	－	－		－	－	
賃貸事業費用	196,363	8,452	7,288			175,395	117,682	75,198	90,046	6,987	5,544		2,677	4,981	
公租公課	23,925	1,334	6,738			24,072	12,693	13,953	15,292	6,237	4,794		2,104	4,408	
管理委託費	32,992	2,128	300			47,900	25,941	24,693	33,051	499	499		300	300	
保険料	466	130	－			299	341	567	390	－	－		－	－	
修繕費	70,380	1,435	－			46,413	35,815	5,203	4,569	－	－		－	－	
その他	68,598	3,423	250			56,709	42,890	30,781	36,742	250	250		273	273	
賃貸NOI	40,698	12,154	63,281			156,292	75,800	93,692	169,863	31,161	56,632		18,922	67,018	
減価償却費	19,429	810	－			14,356	25,051	21,832	32,814	－	－		－	－	
賃貸事業損益	21,269	11,344	63,281			141,936	50,748	71,860	137,048	31,161	56,632		18,922	67,018	
期末簿価	3,204,145	454,371	2,737,549	1,007,414	368,224	7,214,720	3,190,831	4,105,140	6,931,012	1,284,444	2,154,463	1,443,034	955,939	2,758,189	1,019,016
償却前NOI利回り※1	2.6%	5.4%	4.7%	非開示	非開示	4.4%	4.8%	4.6%	4.9%	4.9%	5.3%	非開示	4.0%	4.9%	非開示
償却後NOI利回り※1	1.3%	5.0%	4.7%	非開示	非開示	4.0%	3.2%	3.5%	4.0%	4.9%	5.3%	非開示	4.0%	4.9%	非開示

No. (物件番号)	16 (KS-7)	17 (KS-8)	18 (KS-9)	19 (KS-10)	20 (KS-11)	21 (KS-12)	22 (TT-1)	23 (TS-1)	24 (FS-1~11)	25 (OT-1)	26 (OT-2)	27 (OS-1)	28 (OS-2)	合計／平均
物件名称	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)	ヨシツヤストア 西春店	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)	シヨロアモール 長額	フジグラン ナタリー	ケースデンキ 倉敷店 (底地)	ヤマダ電機デック ランド札幌白石店 (底地)	
運用日数 (日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	
築年数 (年)	－	－	－	－	－	－	27.9	－	－	15.0	23.2	－	－	16.7(平均)
賃貸事業収益	非 開 示	非 開 示	非 開 示	非 開 示	非 開 示	非 開 示	378,858	非 開 示	266,315	173,714	非 開 示	非 開 示	非 開 示	2,706,455
賃貸事業収入							120,200		266,315	148,835				2,196,062
その他							258,658		－	24,879				510,392
賃貸事業費用							102,319		36,975	66,906				942,899
公租公課							16,305		33,428	14,026				214,171
管理委託費							16,215		1,980	12,905				206,219
保険料							749		－	897				4,492
修繕費							59,810		－	16,808				240,434
その他							9,239		1,567	22,269				277,580
賃貸NOI							276,539		229,340	106,808				1,763,555
減価償却費							30,074		－	11,171				175,603
賃貸事業損益							246,464		229,340	95,637				1,587,952
期末簿価	718,269	464,956	571,393	709,317	535,849	304,134	4,576,927	483,542	10,537,198	4,617,238	3,948,224	2,136,105	1,310,888	69,742,547
償却前NOI利回り※1	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	12.2%	非開示	4.4%	4.7%	非開示	非開示	非開示	5.1%
償却後NOI利回り※1	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	10.9%	非開示	4.4%	4.2%	非開示	非開示	非開示	4.6%

※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。また、ヨシツヤストア西春店のNOIには原状回復費用相当額の収益が含まれています。

第11期（2022年7月期）末鑑定評価の概要

単位：百万円

No.	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
			2022/1/31 (A)	2022/7/31 (B)			
1	あすみが丘プランニューモール	3,200	3,380	3,380	-	6.5%	5.3%
	あすみが丘スロー（底地）		150	150	-		
	あすみが丘マクドナルド（底地）		146	147	1		
2	西白井駅前プラザ	451	468	468	-	5.8%	5.4%
3	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	2,710	2,880	2,880	-	4.7%	4.7%
4	ニトリ土浦店（底地）	999	1,090	1,090	-	5.4%	5.4%
5	ニトリ今市店（底地）	363	407	408	1	6.0%	6.0%
6	tonarie南千里	7,200	8,010	8,010	-	5.5%	5.1%
7	tonarie清和台	3,290	3,400	3,420	20	5.9%	4.4%
8	tonarie大和高田 （持分50%）	4,150	4,075	4,050	▲25	4.8%	3.8%
9	tonarie樺・美木多	6,986	7,120	7,090	▲30	4.9%	3.9%
10	ラ・ムー北津守店（底地）	1,270	1,480	1,480	-	4.9%	4.9%
11	ケーズデンキ西神戸店（底地）	2,133	2,470	2,470	-	5.3%	5.3%
12	山陽マルナカ水谷店（底地）	1,430	1,530	1,530	-	4.4%	4.4%
13	TSUTAYA堺南店（底地）	946	1,030	1,030	-	4.1%	4.1%
14	ライフ大仙店（底地）	2,733	3,060	3,060	-	4.9%	4.9%
15	トライアル近江八幡店（底地）	1,010	1,100	1,100	-	4.4%	4.4%
16	クスリのアオキ斑鳩店（底地）	711	730	730	0	5.3%	5.3%
17	ドラッグユタカ向日上植野店 （底地）	460	477	477	-	4.5%	4.5%
18	ウエルシア尼崎武庫元町店 （底地）	565	577	577	-	4.2%	4.2%
19	ココカラファイン寝屋川公園店 （底地）	702	716	717	1	4.3%	4.3%

No.	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
			2022/1/31 (A)	2022/7/31 (B)			
20	ENEOS伊川谷SS店（底地）	530	531	531	-	4.7%	4.7%
21	ゲオ彦根高宮店（底地）	300	306	306	-	4.8%	4.8%
22	ヨシヅヤストア西春店	4,610	4,400	2,330	▲2,070	2.7%	1.3%
23	マックスバリュ桔梗が丘東店 （底地）	477	539	541	2	6.1%	6.1%
24	ミスターマックス春日（底地）	3,387	3,930	3,930	-	4.4%	4.4%
	ユニクロ春日（底地）	595	668	670	2	4.0%	4.0%
	Avail.しまむら春日（底地）	863	1,100	1,110	10	4.8%	4.8%
	au-SoftBank春日（底地）	143	160	160	-	4.6%	4.6%
	くら寿司春日（底地）	261	304	304	-	4.7%	4.7%
	ドコモショップ春日（底地）	160	182	181	▲1	4.6%	4.6%
	こんびら丸春日（底地）	236	265	265	-	4.7%	4.7%
	ワンカルビ春日（底地）	236	265	265	-	4.7%	4.7%
	資さん春日（底地）	401	423	420	▲3	4.4%	4.4%
	ナフコ春日（底地）	2,631	3,420	3,430	10	4.5%	4.5%
25	シロアモール長嶺	4,600	4,650	4,650	-	5.4%	4.9%
	フジグランナター	3,950	4,100	4,100	-	5.2%	4.2%
27	ケーズデンキ倉敷店（底地）	2,121	2,440	2,450	10	5.0%	5.0%
28	ヤマダ電機テックランド 札幌白石店（底地）	1,300	1,330	1,330	-	4.4%	4.4%
合 計		69,604	75,149	73,077	▲2,071	4.9%	4.4%

※ 1「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。



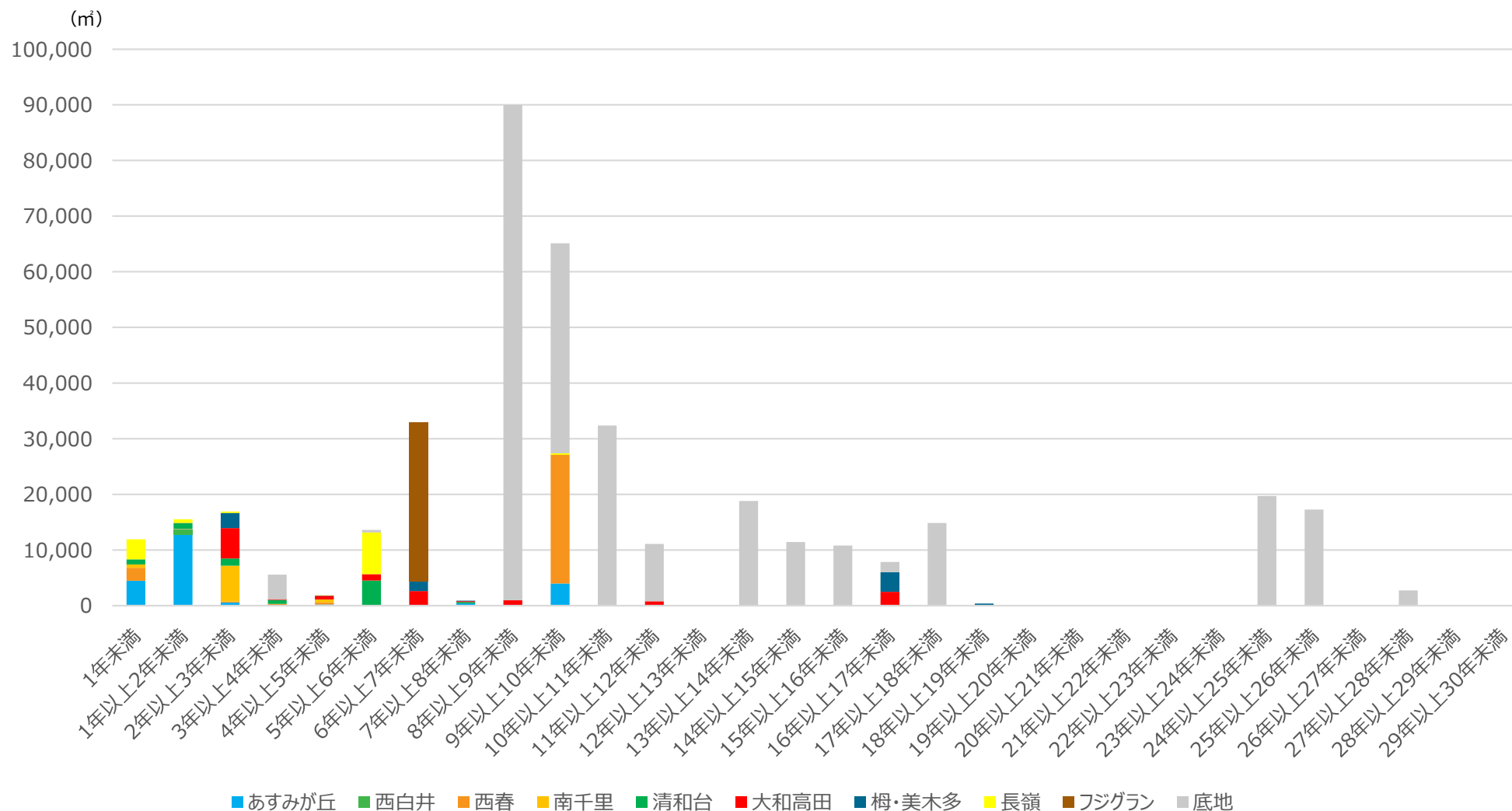
No.	物件名	地域	所在地	種別	テナント数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) ※1
1 (ST-1)	あすみが丘プランニューモール	首都圏	千葉県千葉市	土地建物	30	3,200	3,380
				底地	2		297
2 (ST-2)	西白井駅前プラザ	首都圏	千葉県白井市	土地建物	4	451	468
3 (SS-1)	ケーズデンキおゆみ野店 (底地)	首都圏	千葉県千葉市	底地	1	2,710	2,880
4 (SS-2)	ニトリ土浦店 (底地)	首都圏	茨城県土浦市	底地	1	999	1,090
5 (SS-3)	ニトリ今市店 (底地)	首都圏	栃木県日光市	底地	1	363	408
6 (KT-1)	tonarie南千里	近畿圏	大阪府吹田市	土地建物	46	7,200	8,010
7 (KT-2)	tonarie清和台	近畿圏	兵庫県川西市	土地建物	33	3,290	3,420
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	67	4,150	4,050
9 (KT-4)	tonarie梅・美木多	近畿圏	大阪府堺市	土地建物	32	6,986	7,090
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	2,470
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	1,530
13 (KS-4)	TSUTAYA堺南店 (底地)	近畿圏	大阪府堺市	底地	1	946	1,030
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 (KS-6)	トライアル近江八幡店 (底地)	近畿圏	滋賀県近江八幡市	底地	1	1,010	1,100
16 (KS-7)	クスリのアオキ斑鳩店 (底地)	近畿圏	奈良県生駒郡	底地	2	711	730
17 (KS-8)	ドラッグユタカ向日上植野店 (底地)	近畿圏	京都府向日市	底地	1	460	477
18 (KS-9)	ウエルシア尼崎武庫元町店 (底地)	近畿圏	兵庫県尼崎市	底地	1	565	577
19 (KS-10)	ココカラファイン寝屋川公園店 (底地)	近畿圏	大阪府寝屋川市	底地	1	702	717
20 (KS-11)	ENEOS伊川谷SS店 (底地)	近畿圏	兵庫県神戸市	底地	1	530	531
21 (KS-12)	ゲオ彦根高宮店 (底地)	近畿圏	滋賀県彦根市	底地	1	300	306
22 (TT-1)	ヨシツヤストア西春店	中京圏	愛知県北名古屋市	土地建物	55	4,610	2,330
23 (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	541
24 (OT-1)	シュロアモール長嶺	その他	熊本県熊本市	土地建物	25	4,600	4,650
25 (OT-2)	フジグランナタリー	その他	広島県廿日市市	土地建物	1	3,950	4,100
26 (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	2,450
27 (OS-2)	ヤマダ電機テックランド札幌白石店 (底地)	その他	北海道札幌市	底地	1	1,300	1,330
28 (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	12,575
					325	69,604	73,077

※1 tonarie大和高田の鑑定評価額は取得資産が信託受益権の50%準共有持分であることに鑑みて評価されており、対象不動産の100%評価額ではありません。





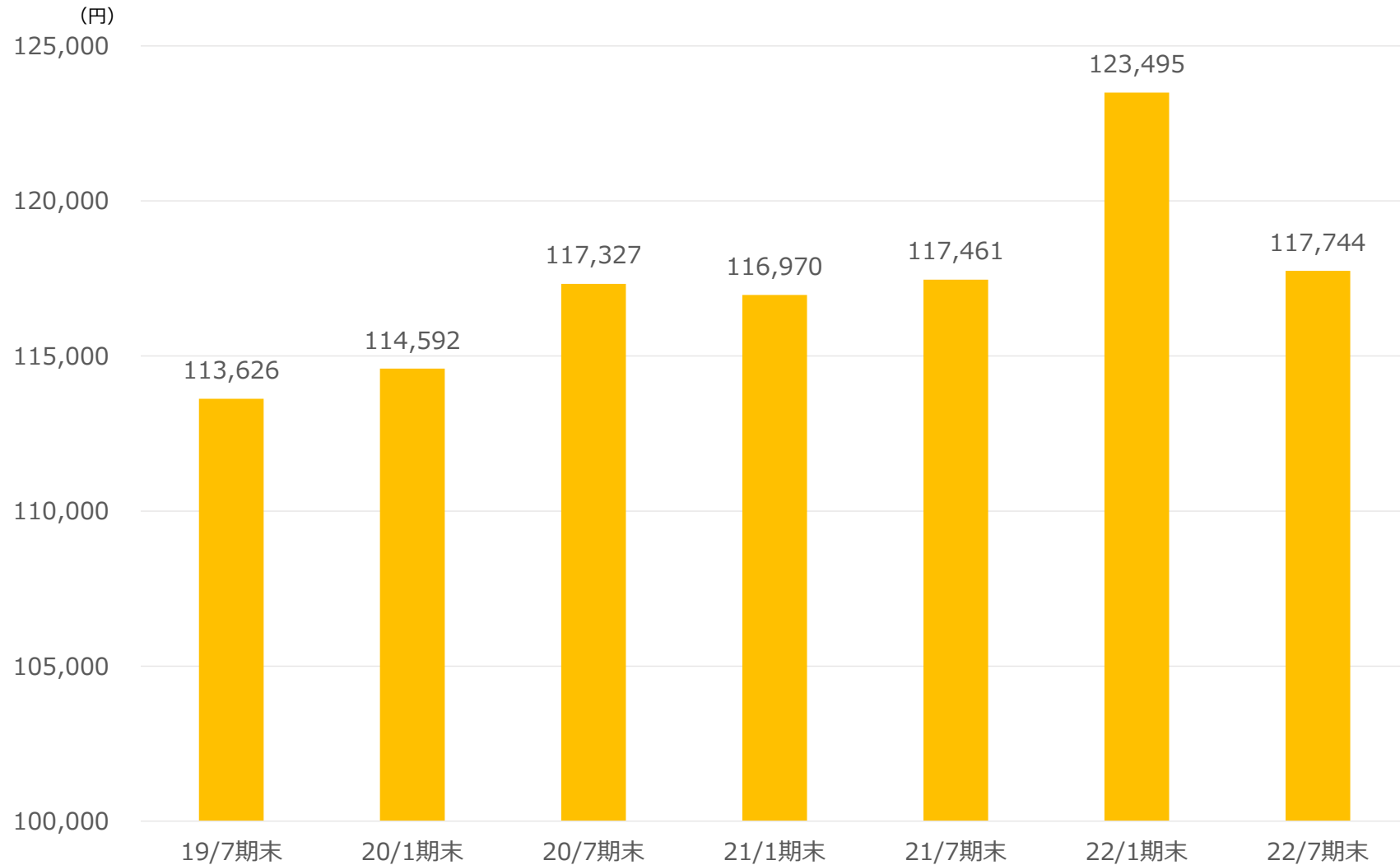
賃貸借残存年数（面積ベース）



※ 2022年7月31日現在における残存年数を記載しています。



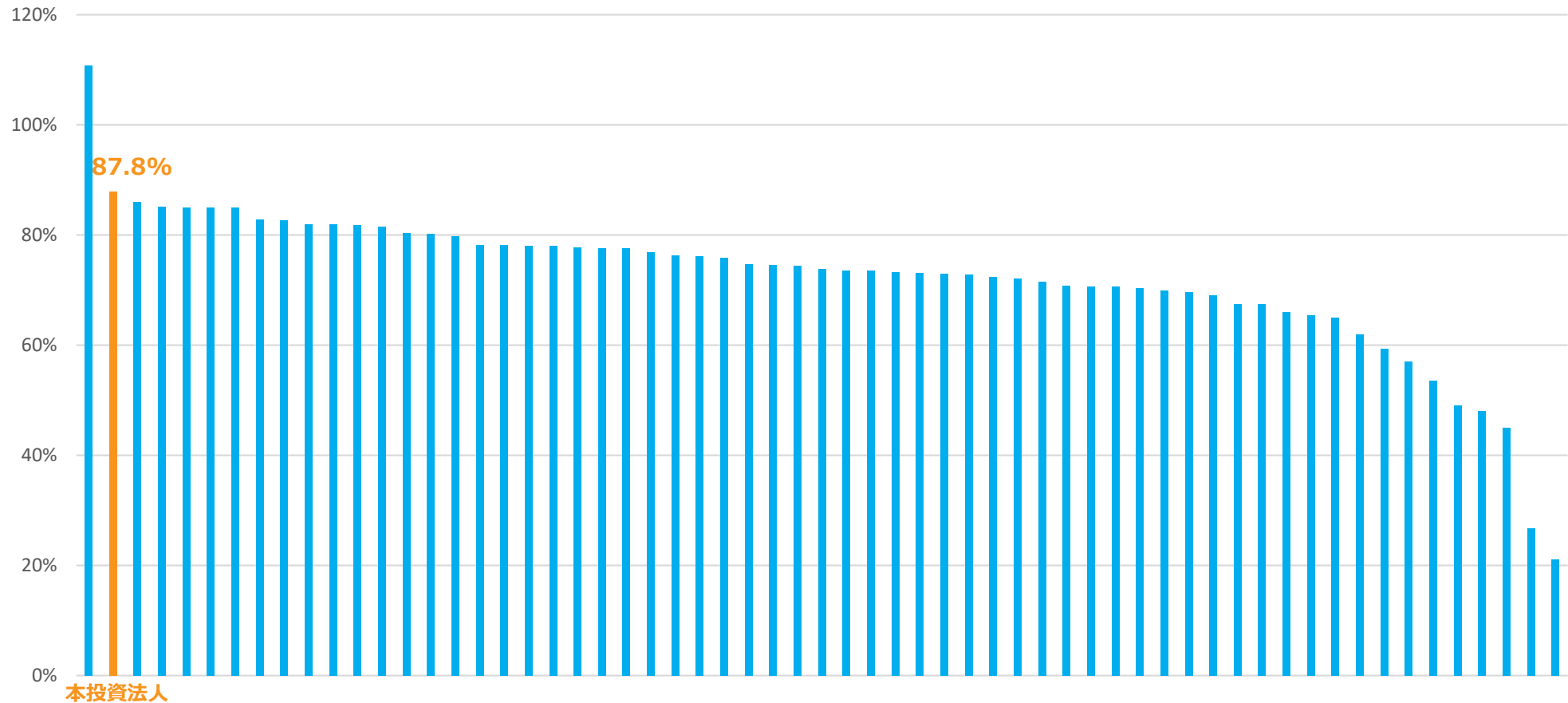
1口当たりNAV



※ 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。



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 他社については2022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 本投資法人については2022年7月期末のデータを使用しています。

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ン 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	16,519百万円（2021年12月31日現在）
従業員数	344名（連結・2021年12月31日現在）
売上高	79,017百万円（連結・2021年12月期）
市場	東証プライム市場

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 Company, Incorporated
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（2022年3月31日現在）
従業員数	3,127名（2022年3月31日現在）
売上高	2,705,162百万円（2022年3月期）
市場	東証プライム市場

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 稯
設立年月日	1957年4月20日
資本金額	100百万円（2022年7月1日現在）
従業員数	557名（2022年7月1日現在）
株主	中部電力株式会社（100%）（2022年7月1日現在）

日本エスコンの直近の主なアクション

2022年

2月

新規事業用地の取得（愛知県名古屋市北区辻町）
 福島県いわき市「いわき駅並木通り地区第一種市街地再開発事業」◀並木の杜シティ▶着工
 不動産販売事業『レ・ジェイド北海道ボールパーク』分譲開始
 不動産販売事業『レ・ジェイド四天王寺夕陽丘』分譲開始
 北海道ボールパークFビレッジにおける開発第2弾 シニアレジデンス、メディカルモールの開発事業着手
 千代田区景観まちづくり重要物件共同プロジェクト 新規分譲マンション「レ・ジェイド クロス 千代田神保町」およびオフィスの複合開発着手
 Agya Ventures Fund L.P. への出資
 新規事業用地の取得（箕面市船場東Ⅱ）
 長崎県大村市「新大村駅前市有地開発事業」基本協定締結
 「企業版ふるさと納税」を活用した北海道北広島市への支援

3月

新規事業用地の取得（中区栄4丁目）
 商業施設「ディノス札幌白石」取得
 新規事業用地の取得（吹田市藤白台3丁目）
 新規事業用地の取得および地域密着型ショッピングセンター『(仮称)tonarie星田』の開発決定
 新規事業用地の取得（神奈川県三浦郡葉山町Ⅱ）
 新規事業用地の取得（中区伊勢山二丁目）
 新規事業用地の取得（住之江区南港中）
 新規事業用地の取得（厚木市中町3丁目）
 新規事業用地の取得（港区西麻布2丁目）

4月

新規事業用地の取得（町田市原町田3丁目）
 不動産販売事業『レジアス大橋』分譲開始
 新規事業用地の取得（大阪市東成区深江南）
 不動産販売事業『レ・ジェイド高槻南松原 Bright』分譲開始
 新規事業用地の取得（板橋区大和町）

5月

不動産販売事業『レ・ジェイド松戸 Station Front』分譲開始
 分譲マンション「Le JADE」引渡後長期アフターサービス『Escon Premium After Support』提供開始
 大阪大学「癌免疫学」寄附講座設置のための寄附
 新規事業用地の取得（熊本市中央区南坪井町）

6月

新規事業用地の取得（住吉区南住吉2丁目Ⅱ）
 不動産販売事業『レ・ジェイド伏見桃山』分譲開始
 新規事業用地の取得およびリゾートホテル開発の決定（福岡市西区）
 不動産販売事業「レ・ジェイド クロス 千代田神保町」分譲開始
 商業施設「愛西プラザ」取得
 TCFD提言への賛同表明及び情報開示

7月

北海道 北広島「駅西口周辺エリア活性化事業」における「（仮称）北広島駅西口Aプロジェクト」に係る起工式実施及び着工
 不動産販売事業『レ・ジェイド緑橋駅前』分譲開始のお知らせ
 地域密着型ショッピングセンター『tonarie宇都宮』のリニューアルの決定
 コミットメントライン借入極度額の変更（増額）
 不動産販売事業『レ・ジェイド金山』分譲開始
 商業施設「セクション青葉台」取得

日本エスコンの事業展開及び事業事例

- 分譲マンション事業：2022年通期1,200戸引渡計画に対して、契約ベースで1,087戸（進捗率91%、8/22時点）と販売は順調に推移。
- 商業開発事業：NSC(ネイバーフット型ショッピングセンター、地域密着の商業施設)の開発・運営を行う。商業施設ブランド「tonarie」を立ち上げ、現在12の商業施設が稼動中。
- 物流開発、大型まちづくり事業、土地区画整理事業：物流開発事業は複数物件が始動。さらに次なるコア事業候補として大型まちづくり事業、土地区画整理事業も取組み中。
- その他事業：エスコンホーム・エスコンラフトでの戸建販売事業、ピカソでの不動産賃貸事業、了聞での納骨堂事業等、想定外の経済環境の変化に耐えられるよう多様な事業に拡大していく方針

分譲マンション事業



レ・ジェイドつくば Station Front
(茨城県)

商業開発事業



tonarie南千里アネックス（大阪府）



tonarie四日市（三重県）



tonarie宇都宮（栃木県）

物流開発事業



LOGITRES東条（兵庫県）

大型まちづくり事業



北海道北広島駅西口再開発事業（北海道）

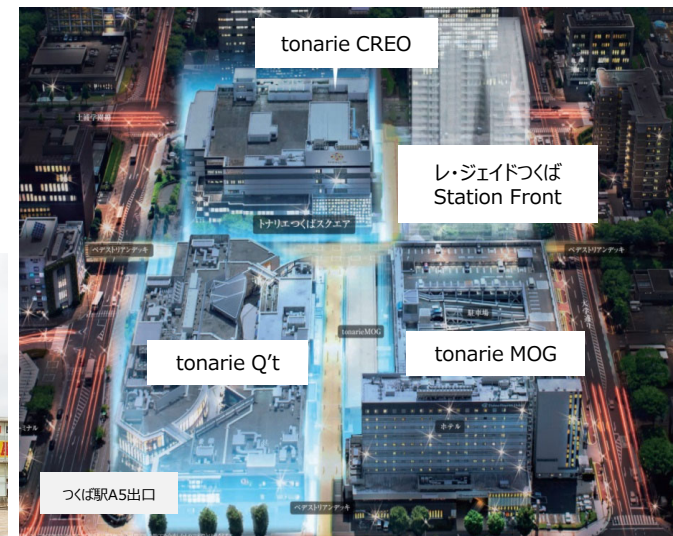
土地区画整理事業



古賀市玄望園土地区画整理事業（福岡県）

つくば（茨城県つくば市）プロジェクト（つくば駅前 商業・マンションエリア周辺一体開発）

- 駅前のつくばCREO内における大規模商業施設西武筑波店、イオンつくば駅前店の跡地での再開発。
- つくばCREO／Q't（キュート）／MOG（モグ）の3施設を取得し、3施設一体でのつくば駅前開発を推進。2021年5月第1弾グランドオープン、2021年7月第2弾オープン済み。
- 隣接する分譲マンション「レ・ジェイドつくばStation Front（2022年11月全戸引き渡し予定）」など駅前周辺エリアの再開発を行い、地域の活性化、地域の皆様に貢献できる事業を手掛ける。



北海道ボールパーク・J R北広島駅『駅西口エリア活性化事業』

- 2020年1月 北海道日本ハムファイターズの新球場周辺街づくりへの参画、球場ネーミングライツを取得。「ES CON FIELD HOKKAIDO」が2023年開業予定。
- 北海道北広島市における北海道ボールパークFビレッジの画において、2022年2月に分譲マンション『レ・ジェイド北海道ボールパーク』の分譲開始、シニアレジデンス・メディカルモール開発着手。
- 2021年3月 北海道北広島駅『駅西口エリア活性化事業』パートナー協定の締結。北海道ボールパークFビレッジ（総開発面積約36.7ha）における開発とともに、Fビレッジへのアクセス拠点となる北広島市駅周辺の開発も行っていく。今後このエリアにおいて球場に隣接する約9,400㎡の土地にて不動産開発を手掛けまちづくりに参画。



新球場「ES CON FIELD HOKKAIDO」・分譲マンション「レ・ジェイド北海道ボールパーク」外観イメージ



新球場「ES CON FIELD HOKKAIDO」外観イメージ



北広島駅位置図



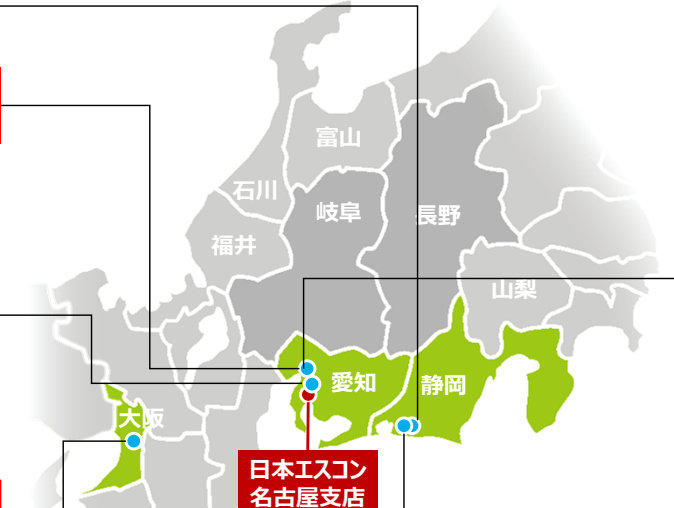
駅前商業施設完成イメージ図

日本エスコンと中部電力の資本業務提携による取組み状況

- 2021年4月に日本エスコンが中部電力を割当先とする第三者割当増資を実施し、中部電力は日本エスコンの親会社となり、更なるシナジー効果を企図

	共同プロジェクトの推進	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Ⅰ、白壁Ⅱ、西一宮、掛川) 近畿エリア1件(吹田市藤白台) 直近では、植物工場の建設運営(静岡県袋井市)や大型まちづくり(名古屋市港区)など新たな領域にも着手
	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
	中部電力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
	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予定している大阪府吹田市藤白台(国立循環器病研究センター跡地)において次世代を見据えた複合開発に着手
	日本エスコン開発物件の売却先候補	中電不動産ウェアハウジング機能を利用し日本エスコン開発保有物件を売却(2019年9月中電不動産、本投資法人、本資産運用会社の3社間によるサポート契約締結)
	人事交流	2019年4月より日本エスコン社員が中電不動産へ出向するほか、中電不動産社員が当社グループへ出向するなど人事交流実施 2019年3月より中部電力から取締役1名が就任
	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

日本エスコンと中部電力グループの共同プロジェクト推進状況



静岡県掛川市
中電不動産との共同事業 分譲事業

愛知県一宮市
中電不動産との共同事業 分譲事業

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

大阪府吹田市藤白台3丁目
中電不動産との共同事業 複合開発

静岡県袋井市
中部電力との共同事業 植物工場開発等

名古屋市港区名古屋港区
中部電力との共同事業 複合開発

日本エスコン名古屋支店

2021年5月25日、日本エスコンは中部電力および株式会社スプレッドと植物工場の建設・運営を行う「合同会社TSUNAGU Community Farm」の設立に関する出資者間協定締結。
食の「安心・安全」に対する消費者ニーズの高まりや、少子高齢化による農業従事者の減少、異常気象の頻発による不安定な食糧供給といった社会課題の解決に向け、世界最大規模となる1日10トンのレタスを生産できる完全人工光型の自動化植物工場「テクノファーム袋井」を建設中。

テクノファーム袋井完成イメージ

名古屋競馬場後地で行われるアジア競技大会後の土地を利用した複合開発事業において、中部電力を代表法人とする事業者グループが契約候補業者に決定。多様な人々がつながり、お互い助け合いながら社会が直面している様々な課題を解決し、共にしあわせをはぐくみ、次世代型のまちづくりを目指す。(中部電力を代表法人とする事業者グループに日本エスコンも参画。日本エスコンは複合商業施設開発を手掛ける予定)

全体イメージ

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、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/>）

