



第12期

(2023年1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



	エグゼクティブサマリー	2	Appendix	25
1	金融庁による行政処分への対応状況について	3	1 口当たりNAV及び物件稼働率の推移	26
	行政処分の概要及び業務改善命令に関する改善状況	4-7	貸借対照表	27
2	決算概要	8	損益計算書	28
	第12期（2023年1月期）の損益計算書の概要 -前期比-	9	物件別収支状況	29
	第12期（2023年1月期）の損益計算書の概要 -予想比-	10	鑑定評価の概要（2023年1月末時点）	30
3	業績予想	11	ポートフォリオ構成（2023年1月末時点）	31
	第13期（2023年7月期）予想	12	ポートフォリオの概要（底地）	32
	第14期（2024年1月期）予想	13	ポートフォリオの概要（暮らし密着型商業施設）	33
	分配金推移（予想）	14	テナントとの契約状況	34
4	財務の状況と基本方針	15	賃貸借残存期間（2023年1月末時点）	35
	財務の状況と基本方針	16	本投資法人について	36
5	成長戦略	17	投資口価格の推移	37
	目指すビジョンとロードマップ	18	投資主の状況（2023年1月末時点）	38
	成長に向けた組織変更	19	Disclaimer	39
6	ESGへの取り組み	20	お問い合わせ	40
	マテリアリティ（重要課題）の特定	21		
	ESGに関する取り組みと姿勢	22-24		

**1****第12期
(2023年1月期)
ハイライト**

- ・金融庁による行政処分への業務改善対応は着実に実施中
- ・2023年1月末返済期限の借入金9,860百万円のリファイナンスにより返済期限を分散化
- ・本資産運用会社からの受取損害賠償金666百万円の特別利益計上

2**決算概要**

- ・第12期（2023年1月期）実績：1口当たり分配金 5,283円
（2023年1月16日時点の修正後業績予想5,225円より+ 58円、+ 1.1%）

3**業績予想**

- ・第13期（2023年7月期）予想：1口当たり分配金 3,077円
- ・第14期（2024年1月期）予想：1口当たり分配金 3,082円

4**成長戦略**

- ・今後3年間（第13期以降6期分）のロードマップを策定
- ・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
- ・ポートフォリオの入替え及び物件取得等により、資産規模1,000億円を早期に達成
- ・パイプラインの拡充や新しいアセットタイプの組入れにより、ポートフォリオの質の向上と資産規模の拡大
- ・施設利用者満足度向上に向けた取り組みや既存契約内容の見直し等による着実な内部成長
- ・資産規模拡大に向けた財務基盤の強化

1 金融庁による行政処分への対応状況について



行政処分の概要

金融商品取引法第42条第1項「忠実義務」違反に該当

本資産運用会社への行政処分の内容	<ul style="list-style-type: none"> ● 業務停止命令（2022年7月15日から2022年10月14日）までの間 ● 業務改善命令
行政処分の原因となる事実	<ul style="list-style-type: none"> ● 不動産鑑定業者の独立性を損なう不適切な働きかけ ● 不適切な不動産鑑定業者選定プロセス

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

項目	前期（第11期）決算発表時	当期（第12期）決算発表時
● 適時開示による公表	対応済（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公表 『資産運用会社に対する行政処分に関するお知らせ』 『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』等	対応済（継続） 引き続き、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公表 『資産運用会社における経営理念制定に関するお知らせ』 『資産運用会社における物件取得等の運用フロー変更に関するお知らせ』等

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

項目	前期（第11期）決算発表時	当期（第12期）決算発表時
● 「コンプライアンス宣言」の採択及び公表	対応済 2022年8月に公表済	対応済
● 「経営理念」を対外的に公表	対応中	対応済 2022年9月に公表済
● 全体研修会の実施	対応中	対応済 2022年9月に実施済

※ 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（継続）」と記載しています。以下同じです。



(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

項目	前期（第11期）決算発表時	当期（第12期）決算発表時
● 取締役会の構成変更	対応中	対応済 2022年10月及び2023年1月に実施済
● 監査等委員会設置会社への移行	対応済 2022年6月に実施済	対応済
● 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 2022年6月に実施済	対応済
● 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 2022年6月に実施済	対応済

(2-3) 業務運営方法の見直し

項目	前期（第11期）決算発表時	当期（第12期）決算発表時
● 利害関係者からの物件取得の際に、取締役会の決議を必要とする運用フローへの変更	対応中	対応済 2022年9月に実施済
● 業務改善計画の策定、計画の着実な実施と監視に関し監査等委員会が取締役の職務執行を監査	対応済（継続） 2022年8月に実施済	対応済（継続）
● 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（継続） 2022年9月に実施済	対応済（継続）

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) 発生原因の究明

本件発生の直接の原因は、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ことにあり、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等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で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

項目	前期（第11期）決算発表時	当期（第12期）決算発表時
● 不動産鑑定評価の発注業務ルールの変更	対応中	対応済 2022年10月に物件取得業務マニュアルを整備
● 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	対応済 2022年9月に物件取得業務マニュアルを整備
● 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	対応済 2022年9月にコンプライアンス委員会規程及び投資運用委員会規程を改正
● 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	対応済 日本エスコンの利害関係者売買規程制定後、2022年10月に物件取得業務マニュアルを整備
● 人的リソースの確保	対応中（継続）	対応済（継続） 業務効率化及び適切な人員配置を実施
● 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	対応済 親会社からの独立性を高めること等を目的に追加の再発防止策を策定・実施
● 中部電力グループ・共同ヘルプラインの最大活用	対応済（継続） 2022年8月に中部電力グループ・共同ヘルプラインについて社内周知	対応済（継続）
● 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	対応済（継続） 2022年4月・7月・10月、2023年3月に社内研修を実施



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

項目	前期（第11期）決算発表時	当期（第12期）決算発表時
● 代表取締役大森利及び日本エスコンの代表取締役である伊藤貴俊が本資産運用会社の取締役を退任	対応済 2022年3月に両名が退任し、代表取締役に鍵山武治が、取締役に徳永寛が就任	対応済 2023年1月に鍵山武治が代表取締役を退任し、織井渉が就任※
● 日本エスコンの専務取締役である中西稔が本資産運用会社の取締役を退任	対応中	対応済 2022年10月に中西稔が退任し、新たに中部電力から派遣された島岡正孝が就任
● 上席執行役員REIT運用部長である笹木集が政令で定める使用人（投資判断業務統括者）を退任	対応中	対応済 2022年9月に笹木集が退任し、新たに鉄谷尚が就任

※ 前代表取締役の鍵山武治のもと本資産運用会社は、法令等遵守態勢及び内部管理態勢を維持改善し、公正かつ適切な業務運営の実現に努めてまいりました。今後、業務改善が完了した暁には、物件取得の準備を進めていくことから、REIT業界の黎明期から現在に至るまでの豊富な経験と知識を有している織井渉が新たに代表取締役に就任いたしました。

業務改善命令（5）

上記(1)～(4)までの対応について、2022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
対応済（継続）

今後の対応

信頼回復に向けて、継続対応が必要なものについては引き続き対応を進め、法令等遵守態勢及び内部管理態勢を維持改善し、公正かつ適切な業務運営の実現に努めます。また、業務改善が完了した暁には、着実な外部成長に向けて物件取得の準備を進めます。

2 決算概要



本資産運用会社からの受取損害賠償金666百万円の特別利益計上により当期純利益は前期比大幅に増加し、1口当たり分配金は5,283円（前期比+1,679円）で着地

第12期（2023年1月期）実績 [前期実績及び当期予想比較]

単位：百万円

	第11期実績 2022年7月期 (a)	第12期予想 2023/1/16時点 (b)	第12期実績 2023年1月期 (c)	前期比 (c-a)	予想比 (c-b)
営業収益	2,706	2,540	2,541	△165	0
営業利益	1,382	1,351	1,362	△19	10
経常利益	1,269	1,174	1,194	△74	20
当期純利益	1,268	1,839	1,859 ※1	591	20
1口当たり 分配金	3,604円	5,225円	5,283円 ※1	1,679円	58円
減価償却費	175	179	179	4	△0
償却後NOI	1,587	1,568	1,571	△15	3
償却後NOI 利回り	4.6%	4.5%	4.5%	△12bp ※2	1bp
運用日数	181日	184日	184日	3日	0日

当期純利益の主な変動要因（前期比）

単位：百万円

● 営業収益	第12期中に実施したスポンサーとの費用精算による収益の発生（+41.0）、催事収入増加等（+4.5）	+45.5
● 西春その他収入	第11期中の一時収益（旧テナントから受領した原状回復費用相当額）の剥落等	△255.7
● 水道光熱費（NET）	水道光熱費の上昇による費用増加（収入：+44.9／支出：△61.3）	△16.4
● 修繕費	第11期に集中した修繕費の減少	+205.0
● その他営業費用・一般管理費等	その他賃貸事業費用の減少等	+1.6
● 利息・融資関連費用等	第12期リファイナンス費用の発生等	△54.9
● 受取損害賠償金	本資産運用会社からの受取損害賠償金収受	+666.0
	前期比合計	+591.1

※1 本資産運用会社からの受取損害賠償金666百万円を考慮しない場合の第12期における当期純利益は、1,193百万円、1口当たり分配金は3,390円です。

※2 「bp」はベース・ポイントの略称であり、1bp=0.01%です。以下同じです。



本資産運用会社からの受取損害賠償金666百万円の特別利益計上により当期純利益は当初予想比大幅に増加し、1口当たり分配金は5,283円（当初予想比+2,082円）で着地

第12期（2023年1月期）実績 [当期予想比較]

単位：百万円

	第12期当初予想 2022/9/14時点 (a)	第12期修正予想 2023/1/16時点 (b)	第12期実績 2023年1月期 (c)	当初 予想比 (c-a)	修正 予想比 (c-b)
営業収益	2,480	2,540	2,541	60	0
営業利益	1,298	1,351	1,362	64	10
経常利益	1,127	1,174	1,194	66	20
当期純利益	1,126	1,839	1,859 ※	732	20
1口当たり 分配金	3,201円	5,225円	5,283円 ※	2,082円	58円
減価償却費	180	179	179	0	△0
償却後NOI	1,515	1,568	1,571	56	3
償却後NOI 利回り	4.3%	4.5%	4.5%	16bp	1bp
運用日数	184日	184日	184日	0日	0日

※ 本資産運用会社からの受取損害賠償金666百万円を考慮しない場合の第12期における当期純利益は、1,193百万円、1口当たり分配金は3,390円です。

当期純利益の主な変動要因（当初予想比）

単位：百万円

● 営業収益	第12期中に実施したスポンサーとの費用精算による収益の発生（+41.0）、長額テナント入替による増収、催事収入の増加等（+18.9）	+59.9
● 水道光熱費（NET）	当初予想を上回る水道光熱費の上昇による費用増加（収入：+0.8／支出：△4.8）	△4.1
● その他営業費用	各種賃貸事業収益の増減等	+0.6
● 一般管理費等	各種費用の減少下振れ等	+7.7
● 利息・融資関連費用等	利息・融資関連費用の下振れ 第5期末払配当金除斥益の計上等	+2.5
● 受取損害賠償金	本資産運用会社からの受取損害賠償金収受	+666.0
	当初予想比合計	+732.7

当期純利益の主な変動要因（修正予想比）

単位：百万円

● 営業収益	催事収入の上振れ等	+1.4
● 水道光熱費（NET）	修正予想時より水道光熱費支出を抑えられたことによる費用の減少（収入：△0.8／支出：+2.7）	+1.9
● その他営業費用	修繕費削減等	+0.7
● 一般管理費等	各種費用の下振れ等	+6.8
● 利息・融資関連費用等	融資関連費用の下振れ等	+9.6
	修正予想比合計	+20.4

3 業績予想



一時的な特殊要因の剥落及び発生等や、商業施設に係る各種賃貸事業費用及び一般管理費の増加等を織り込み、1口当たり分配金は3,077円（前期比△2,206円）を想定

第13期（2023年7月期）予想

単位：百万円

	第12期実績 2023年1月期 (a)	第13期予想 2022/9/14 時点(b)	第13期予想 2023/3/17 時点(c)	前期比 (c-a)	前回 予想比 (c-b)
営業収益	2,541	2,473	2,507	△33	33
営業利益	1,362	1,251	1,204	△157	△46
経常利益	1,194	1,133	1,084	△110	△49
当期 純利益	1,859 ※	1,132	1,083	△776	△49
1口当たり 分配金	5,283円 ※	3,218円	3,077円	△2,206 円	△141 円
減価 償却費	179	185	182	2	△2
償却後 NOI	1,571	1,461	1,426	△145	△34
償却後 NOI利回り	4.5%	4.2%	4.1%	△35bp	△10bp
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（前期比）

単位：百万円

● 営業収益	第12期中に実施したスポンサーとの費用精算による収益の剥落（△41.0）、テナント入替時のダウンタイム発生による一時的な減収等（△22.5）	△63.6
● 水道光熱費（NET）	水道光熱費の上昇による費用増加（収入：+30.2／支出：△34.3）	△4.0
● テナント営業補償金	tonarie清和台における漏水事故発生に伴うテナントへの営業補償金等を概算計上	△29.1
● 修繕費	修繕費の増加	△27.8
● その他営業費用 一般管理費等	施設保険料・BM費の増加等 投資主数増加に伴う各種費用等の増加等	△33.0
● 利息・融資関連費用等	第12期末に実施したリファイナンス費用の剥落等	+47.5
● 受取損害賠償金	第12期中に本投資法人の本資産運用会社から収受した損害賠償金の剥落	△666.0
	前期比合計	△776.1

※ 本資産運用会社からの受取賠償金666百万円を考慮しない場合の第12期における当期純利益は、1,193百万円、1口当たり分配金は3,390円です。



テナント入替等による賃貸収入増により、水道光熱費（NET）の上昇分をカバー

第14期に実施予定のリファイナンス費用の発生を見込むも、1口当たり分配金は前期を5円上回る3,082円を想定

第14期（2024年1月期）予想

単位：百万円

	第13期予想 2023/3/17時点 (a)	第14期予想 2023/3/17時点 (b)	前期 予想比 (b-a)
営業収益	2,507	2,552	44
営業利益	1,204	1,231	26
経常利益	1,084	1,085	1
当期純利益	1,083	1,084	1
1口当たり 分配金	3,077円	3,082円	5円
減価償却費	182	187	4
償却後NOI	1,426	1,455	28
償却後NOI 利回り	4.1%	4.2%	2bp
運用日数	181日	184日	3日

当期純利益の主な変動要因（前期予想比）

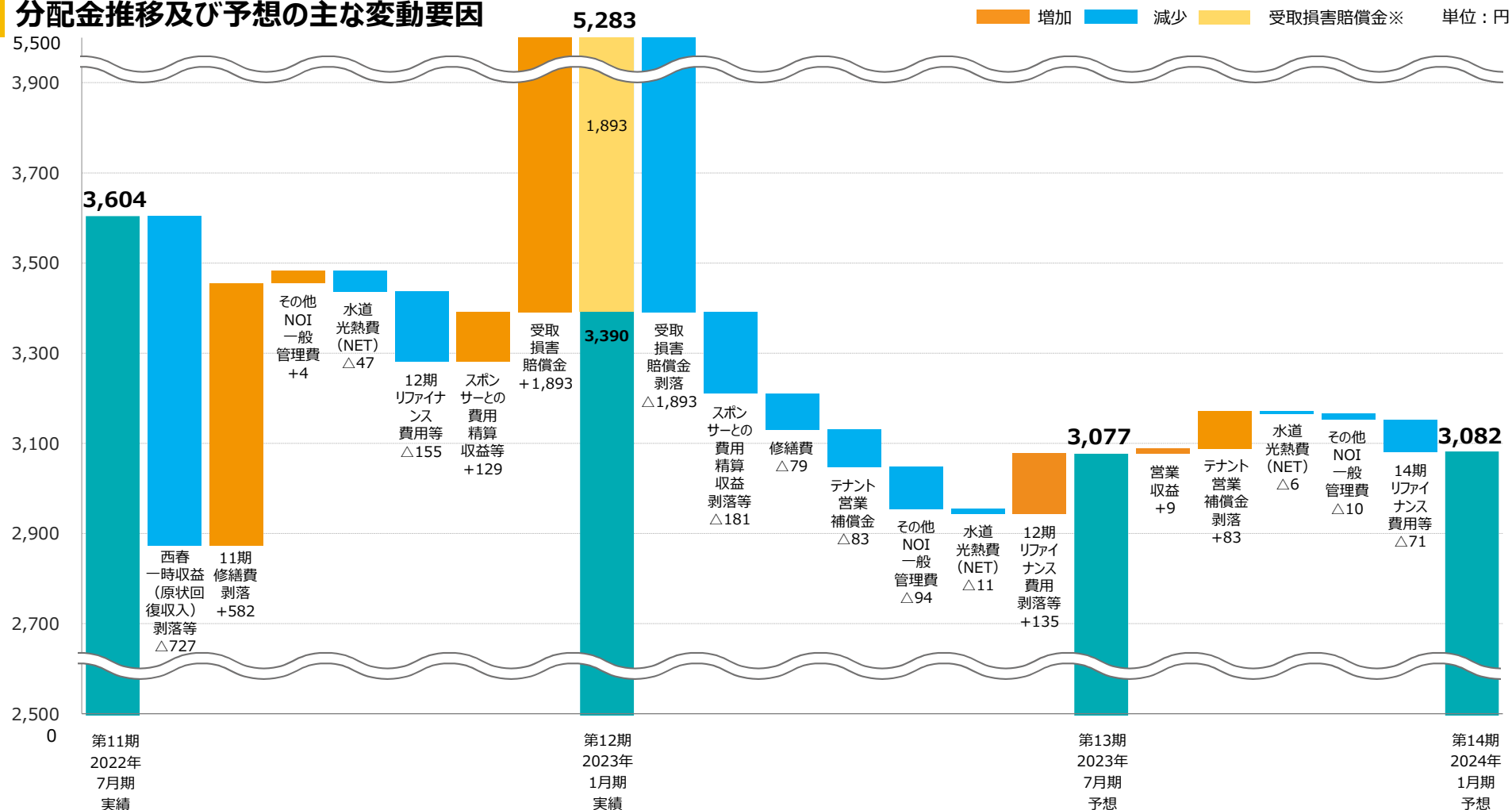
単位：百万円

● 営業収益	テナント入替による増収等	+3.0
● 水道光熱費（NET）	水道光熱費の上昇による費用増加 （収入：+41.4／支出：△43.6）	△2.2
● テナント営業補償金	tonarie清和台における漏水事故発生に伴うテナントへの営業補償金等の概算計上分の剥落	+29.1
● その他営業費用 一般管理費等	減価償却費の増加等 各種費用の増加等	△3.5
● 利息・融資関連費用 等	2024年1月実施予定の借入金4,610百万円のリファイナンス費用の発生等	△25.2
前期予想比合計		+1.3

分配金推移（予想）

一時的な特殊要因の剥落・発生等により第13期の分配金は減配となるも、テナント入替等による施策の着実な実施により水道光熱費等の費用増加を吸収し、第14期の分配金は増加に転じると予想

分配金推移及び予想の主な変動要因



※ 第12期中に本資産運用会社より収受した受取損害賠償金666百万円を特別利益計上しております。

4 財務の状況と基本方針

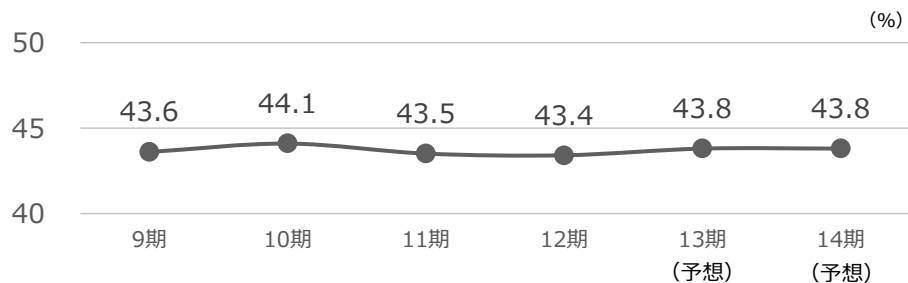
2023年1月末返済期限の借入金9,860百万円のリファイナンスにより返済期限を分散化

財務ハイライト

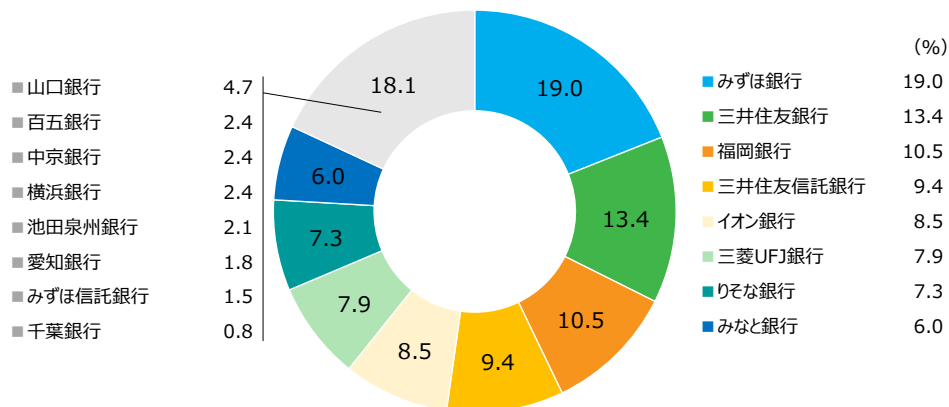
2023年1月31日時点

有利子負債総額	330.9億円	平均残存期間	3.2年
平均利率	0.49%	長期比率	100.0%

LTVコントロール※



借入先の分散状況



※ 各期のLTV (%)は「期末有利子負債残高÷期末総資産額×100」で算出しております。

格付の取得状況 (R&I)

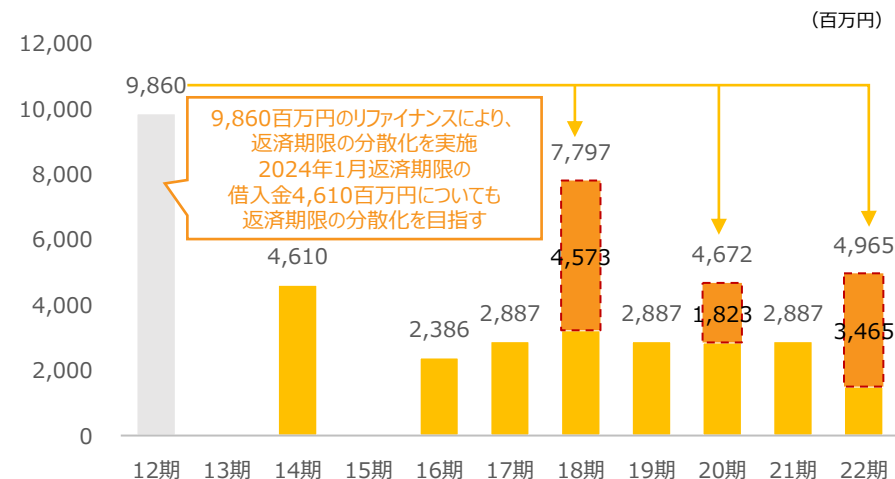
「A-」(安定的)

2019年11月付取得 (2022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に対する直接の影響は限定的とみられる。ポートフォリオ稼働率は99.9%で推移しており、テナントと長期賃貸借契約 (平均残存期間10年超) を締結していることから、収益は概ね堅調に推移している。

借入金の返済スケジュール



今後の方針

- ・レンダーとの良好なリレーションを再構築
- ・借入コストを行政処分を受ける前の水準まで戻す
- ・返済期限の分散、借入期間の長期化、金利固定化の実現
- ・LTV水準のコントロール

5 成長戦略

ビジョン

tonarieブランドをはじめとした暮らし密着型施設への投資を通じて、全国にポートフォリオを拡大していくことで、地域コミュニティの活性化や社会インフラの整備に貢献するとともに、継続的な資産規模拡大と安定的な分配金向上を伴った成長を目指す。

ロードマップ

696億円

継続的な資産規模拡大

1,000億円

1,500億円～

	フェーズⅠ (2023年7月期・2024年1月期) ステークホルダーからの信頼回復	フェーズⅡ (2024年7月期・2025年1月期) ポートフォリオ良化と成長ステージへ	フェーズⅢ (2025年7月期・2026年1月期) 安定的な成長ステージへ	
体制強化	<ul style="list-style-type: none"> 新ガバナンス体制の実行 新しい運用体制の周知 	新ガバナンス体制の維持・改善		
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> 運用会社独自の物件情報ルートの開拓 投資方針変更 	<ul style="list-style-type: none"> 外部成長に向けたパイプラインの拡充 新しいアセットタイプの検討 社会課題解決のためのアセットの組入れ 	<ul style="list-style-type: none"> 新しいアセットタイプの組入れ 	
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオ見直しと入替検討 施設利用者満足度調査と分析 ブランディング戦略の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 個別物件の運用戦略の見直し 施設利用者満足度向上の取組み ブランディング戦略の実行 NOI向上の施策（トップライン上昇、コスト削減）の実行 既存契約内容（賃貸借・PM・BM等）の見直し 		
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> IR活動の見直しと強化 	<ul style="list-style-type: none"> 金利固定化・金利コスト削減 レンダーフォーメーション拡充 POによる財務基盤の強化 投資法人債の発行検討 発行体格付け向上 		



本資産運用会社の組織変更について（金融庁の指導のもと下記の2点の変更を予定）

(1)投資営業部の新設

本資産運用会社の独自のネットワーク及びスポンサーサポート会社のネットワークを活用し、良質な投資情報を継続的に取得して、着実な外部成長を図るために、現在REIT運用部が管掌する投資対象となる案件の情報収集、不動産取引市場及び賃貸市場に関する調査、不動産の投資調査、不動産の価格査定並びに運用資産の取得の判断業務等について、新たに投資営業部を新設し、同部に当該業務を移管する予定です。

(2)第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業（関東財務局長（金商）第2825号）の廃止及びファンド運用部の廃止

本資産運用会社は、私募ファンドへの運用助言及びファンド持分の売買のため、第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業の登録を受けていましたが、当面、私募ファンドに係る業務を行う見込みがないため、本投資法人の資産運用業務に特化することを目的として、第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業を廃止するとともに、当該業務を管掌するファンド運用部を廃止する予定です。



6 ESGへの取組み



	重要課題	方針	方向性・施策	関連SDGs
E 環境	<ul style="list-style-type: none"> ● 環境負荷の低減 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	  
	<ul style="list-style-type: none"> ● 外部認証の取得 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● GRESB認証への継続取組み ● DBJグリーンビル認証への継続取組み 	  
	<ul style="list-style-type: none"> ● テナントとの協働による環境配慮 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域コミュニティとの共生・連携 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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組み ● 認知症啓発イベントの実施 ● 子育て支援パスポート事業への参画 	 
	<ul style="list-style-type: none"> ● お客様、テナントの安全性・快適性向上 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設内授乳室の新設 ● テナント従業員休憩室の美装化 	  
	<ul style="list-style-type: none"> ● 働きやすい職場環境の実現 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● ガバナンスの更なる強化 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● ガバナンス体制の強化 ● コンプライアンス研修の充実 	 
	<ul style="list-style-type: none"> ● ステークホルダーへの情報開示 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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、あすみが丘プランニューモール、ヨシツヤYストア西春店、シュロアモール長嶺の共用部に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。

外部認証の取得

● GRESB ※1リアルエステイト評価の取得

2022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 Stars」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。



G R E S B
★☆☆☆☆ 2022

※1 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170機関（運用資産額（AUM）は51兆米ドル超（1米ドル145円換算で、約7,395兆円））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。

● DBJ Green Building ※2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。2020年の認証を取得したtonarie4物件については、2023年に認証の有効期限を迎えるため、再取得に取り組んでまいります。

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
あすみが丘プランニューモール	2021	2021年7月9日

※2 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。

テナントとの協働による環境配慮

● グリーンリース条項※3の導入

本投資法人は、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ます。

※3 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。

今後の取組み姿勢

気候変動等の環境面での社会的課題の解決のために、本投資法人が運用する施設・底地を活用した環境負荷低減のための取組みを行ってまいります。



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、社会貢献活動



クリスマスコンサート
(tonarie南千里)



青空コンサート
(tonarie清和台)



高田商業高校マルシェ
(tonarie大和高田)



振り込め詐欺撲滅運動
(tonarie清和台)

● 認知症サポート商店街の認定の取組み、認知症啓発イベントの実施

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。また、tonarie南千里においても認知症の啓発イベントを実施しました。今後も継続して取組みを推進いたします。

● 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榎・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、あずみが丘プランニューモール、tonarie榎・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榎・美木多)



授乳室
(tonarie大和高田)

働きやすい職場環境の構築（本資産運用会社）

● 従業員の職場環境向上への取組み

本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、認知症サポーター養成講座の開催等)

今後の取組み姿勢

本投資法人が主な投資対象とする暮らし密着型商業施設は、地域コミュニティの中心としての役割だけでなく、自然災害時のインフラとしての機能も担っており、その機能は将来的にさらに重要度を増すものと考えております。本投資法人は、その役割を自負し、社会への貢献に資する更なる取組みについて検討してまいります。



G ガバナンス

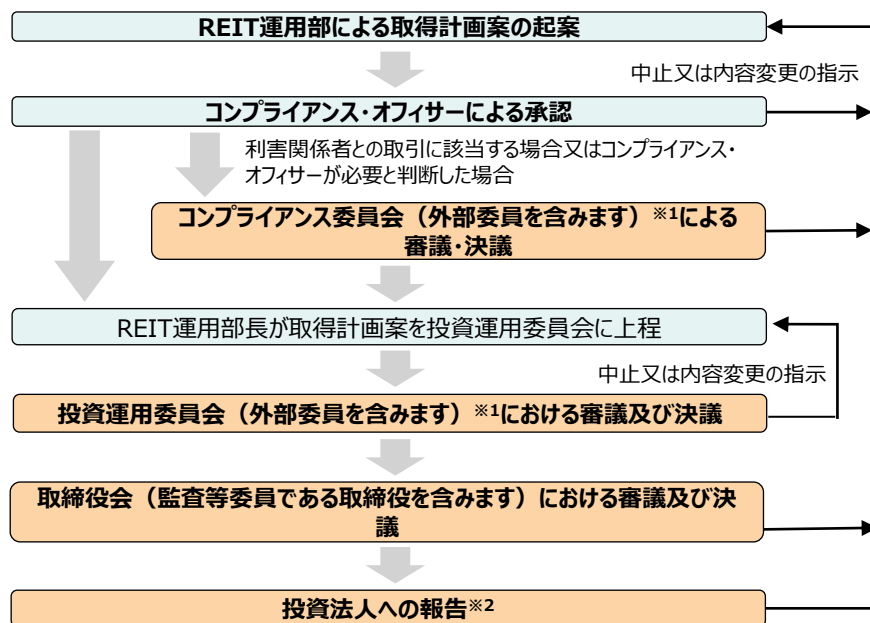
本資産運用会社のガバナンスの更なる強化

● 監査等委員会設置会社への移行

取締役会の監査・監督機能の強化を目的として、2022年6月28日付で監査役設置会社（監査役1名）から監査等委員会設置会社（監査等委員である取締役3名、うち社外取締役2名）に移行しました。

● 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い、物件取得時に取締役会の決議が必要とする意思決定フローの変更を行うなど、物件取得時の利益相反管理態勢再構築を進めています。



● コンプライアンス体制の強化と研修制度の充実

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。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。さらに、今回の行政処分を受けて、利益相反管理態勢を継続的に向上させることを目的とした各種研修を実施しております。

● 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。

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21社（全体の約35%）

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%）

※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

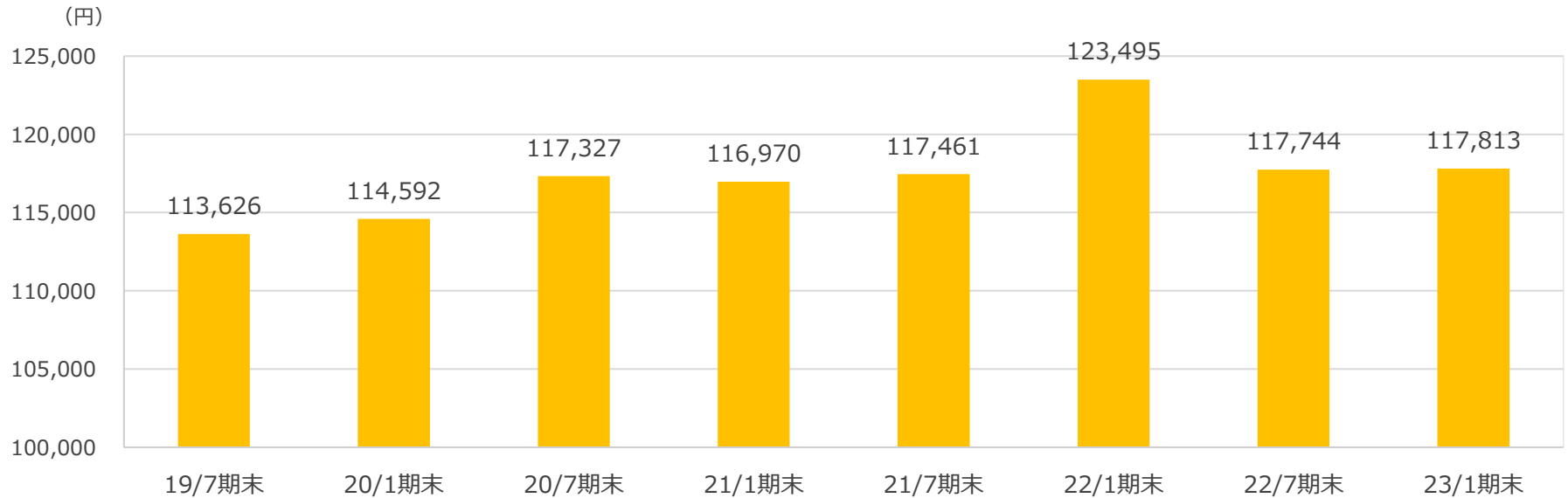
※2 但し、当該取得計画案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合、本投資法人役員会の事前承認を得る。



Appendix



1口当たりNAV



※各期末時点における（簿価純資産 + 含み益 [鑑定評価額 - 不動産簿価] - 分配金）÷発行済投資口総数を算出しています。

稼働率※

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	第12期 2022/8/1～ 2023/1/31
99.7%	99.9%	99.8%	99.8%	99.5%	99.7%	99.9%	100%

※稼働率については、決算日現在の「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100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。
 ヨシツヤストア西春店は商業棟と住宅棟により構成されています。商業棟はマスターレシーである日本エスコが株式会社義津屋に対して転貸しており、当該稼働率は決算日現在において空き床となっている3階部分の「賃貸面積」も含めて算出しています。
 なお、3階部分が空き床であることを考慮し、当該「賃貸面積」を控除して算出した場合の稼働率は、98.8%となります。



単位：千円

	第11期 2022年7月期	第12期 2023年1月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,628,014	2,852,651
信託現金及び信託預金	3,424,810	3,506,168
営業未収入金	64,514	55,606
前払費用	54,126	64,974
流動資産合計	6,171,466	6,479,401
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,063	7,063
減価償却累計額	△282	△646
建物（純額）	6,781	6,417
信託建物	12,565,139	12,661,970
減価償却累計額	△885,961	△1,058,360
信託建物（純額）	11,679,178	11,603,609
信託構築物	146,110	146,110
減価償却累計額	△27,951	△31,507
信託構築物（純額）	118,159	114,603
信託工具、器具及び備品	34,338	42,155
減価償却累計額	△9,910	△13,430
信託工具、器具及び備品（純額）	24,427	28,725
信託土地	57,914,000	57,914,000
有形固定資産合計	69,742,547	69,667,355
無形固定資産		
商標権	610	556
その他	2,615	1,799
無形固定資産合計	3,226	2,355
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	87,101	141,311
繰延税金資産	10	28
投資その他の資産合計	97,111	151,339
固定資産合計	69,842,885	69,821,050
資産合計	76,014,351	76,300,452

	第11期 2022年7月期	第12期 2023年1月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	441,832	139,448
1年内返済予定の長期借入金	9,860,000	4,610,000
未払金	12,775	73,461
未払費用	164,445	166,257
未払法人税等	816	1,203
未払消費税等	88,948	19,688
前受金	332,701	332,029
預り金	772	267
流動負債合計	10,902,292	5,342,357
固定負債		
長期借入金	23,231,000	28,481,000
信託預り敷金及び保証金	2,505,350	2,510,420
固定負債合計	25,736,350	30,991,420
負債合計	36,638,643	36,333,778
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（△）	1,268,499	1,859,465
剰余金合計	1,268,499	1,859,465
投資主資本合計	39,375,708	39,966,674
純資産合計	39,375,708	39,966,674
負債純資産合計	76,014,351	76,300,452



単位：千円

	第11期 2022年7月期	第12期 2023年1月期
営業収益		
賃貸事業収入	2,196,062	2,203,845
その他賃貸事業収入	510,392	337,333
営業収益合計	2,706,455	2,541,179
営業費用		
賃貸事業費用	1,118,503	969,223
資産運用報酬	138,050	140,176
資産保管手数料	3,667	3,654
一般事務委託手数料	11,097	11,372
役員報酬	2,700	2,700
公租公課	8,435	11,495
その他営業費用	41,758	40,291
営業費用合計	1,324,211	1,178,915
営業利益	1,382,243	1,362,264
営業外収益		
受取利息	25	28
未払分配金除斥益	-	1,171
還付加算金	121	-
営業外収益合計	147	1,199
営業外費用		
支払利息	82,282	82,003
融資関連費用	29,678	85,494
その他	1,230	1,323
営業外費用合計	113,191	168,820
経常利益	1,269,199	1,194,644
特別利益		
受取損害賠償金	-	666,000
特別利益合計	-	666,000
税引前当期純利益	1,269,199	1,860,644
法人税、住民税及び事業税	820	1,207
法人税等調整額	9	△18
法人税等合計	829	1,189
当期純利益	1,268,369	1,859,454
前期繰越利益	130	10
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,268,499	1,859,465



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)	トリアル 近江八幡店 (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)	22.4	22.8	-	-	-	18.3	15.3	4.3	3.8	-	-	-	-	-	-
賃貸事業収益	278,563	21,527	70,570	-	-	354,342	198,566	182,850	265,815	41,382	62,177	-	21,600	72,000	-
賃貸事業収入	185,300	16,953	70,570	-	-	274,106	152,412	147,620	223,722	38,148	62,176	-	21,600	72,000	-
その他	93,262	4,574	-	-	-	80,235	46,153	35,230	42,092	3,233	1	-	-	-	-
賃貸事業費用	159,727	8,147	7,288	-	-	146,120	87,415	74,648	93,905	6,987	5,544	-	2,673	4,977	-
公租公課	23,924	1,333	6,738	非開示	非開示	24,072	12,690	12,590	14,820	6,237	4,794	非開示	2,104	4,408	非開示
管理委託費	32,589	2,100	300	非開示	非開示	47,356	25,522	23,572	33,229	500	500	非開示	300	300	非開示
保険料	473	132	-	-	-	303	346	575	396	-	-	非開示	-	-	-
修繕費	12,780	205	-	-	-	6,302	6,869	1,000	428	-	-	非開示	-	-	-
その他	89,958	4,375	250	-	-	68,085	41,986	36,909	45,031	250	250	非開示	269	269	-
賃貸NOI	118,835	13,380	63,282	26,679	10,595	208,222	111,150	108,202	171,909	34,394	56,633	30,857	18,926	67,022	21,953
減価償却費	19,810	893	-	-	-	15,287	25,577	21,844	32,840	-	-	-	-	-	-
賃貸事業損益	99,024	12,487	63,282	26,679	10,595	192,934	85,573	86,358	139,069	34,394	56,633	30,857	18,926	67,022	21,953
期末簿価	3,190,527	453,478	2,737,549	1,007,414	368,224	7,230,140	3,187,470	4,084,867	6,898,172	1,284,444	2,154,463	1,443,034	955,939	2,758,189	1,019,016
償却前NOI利回り※	7.4%	5.9%	4.6%	5.3%	5.7%	5.7%	6.9%	5.3%	4.9%	5.3%	5.2%	4.2%	3.9%	4.8%	4.3%
償却後NOI利回り※	6.2%	5.5%	4.6%	5.3%	5.7%	5.3%	5.3%	4.2%	4.0%	5.3%	5.2%	4.2%	3.9%	4.8%	4.3%

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)	ヨシヅヤストア 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)	シロアモール 長瀬	フジグラン ナガリー	ケースデンキ 倉敷店 (底地)	ヤマダ電機テック ランド札幌白石店 (底地)	
運用日数 (日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	
築年数 (年)	-	-	-	-	-	-	28.4	-	-	15.5	23.7	-	-	17.2 (平均)
賃貸事業収益	-	-	-	-	-	-	115,550	-	266,315	178,931	-	-	-	2,541,179
賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	112,654	-	266,315	149,317	-	-	-	2,203,845
その他	-	-	-	-	-	-	2,896	-	-	29,613	-	-	-	337,333
賃貸事業費用	-	-	-	-	-	-	47,213	-	36,968	59,461	-	-	-	789,383
公租公課	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	16,305	非開示	33,424	14,025	非開示	非開示	非開示	212,314
管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	22,228	非開示	1,980	12,965	非開示	非開示	非開示	209,954
保険料	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	761	非開示	-	909	非開示	非開示	非開示	4,557
修繕費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	5,503	非開示	-	2,335	非開示	非開示	非開示	35,425
その他	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	2,414	非開示	1,564	29,225	非開示	非開示	非開示	327,131
賃貸NOI	18,456	10,127	10,933	13,947	11,585	6,626	68,337	14,237	229,347	119,470	105,196	53,235	28,245	1,751,795
減価償却費	-	-	-	-	-	-	32,288	-	-	11,234	20,063	-	-	179,839
賃貸事業損益	18,456	10,127	10,933	13,947	11,585	6,626	36,049	14,237	229,347	108,235	85,133	53,235	28,245	1,571,956
期末簿価	718,269	464,956	571,393	709,317	535,849	304,134	4,585,492	483,542	10,537,198	4,609,111	3,928,161	2,136,105	1,310,888	69,667,355
償却前NOI利回り※	5.1%	4.3%	3.8%	3.9%	4.3%	4.3%	3.0%	5.8%	4.3%	5.1%	5.3%	4.9%	4.3%	5.0% (平均)
償却後NOI利回り※	5.1%	4.3%	3.8%	3.9%	4.3%	4.3%	1.6%	5.8%	4.3%	4.7%	4.3%	4.9%	4.3%	4.5% (平均)

※「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。

鑑定評価の概要 (2023年1月末時点)



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 ※	償却後鑑定 NOI利回り ※	割引率	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 ※	償却後鑑定 NOI利回り ※	割引率	
			2022/7/31 (A)	2023/1/31 (B)								2022/7/31 (A)	2023/1/31 (B)					
1	あすみが丘プランニューモール	3,200	3,380	3,310	△70			5.0%	20	ENEOS伊川谷SS店 (底地)	530	531	531	-	4.7%	4.7%	～7年度：4.2% 8年度～：4.3%	
	あすみが丘スロー (底地)		150	150	-	6.4%	5.2%	4.4%	21	ゲオ彦根高宮店 (底地)	300	306	306	-	4.8%	4.8%	～1か月目：4.2% 2か月目～：4.3%	
	あすみが丘マドナルド (底地)		147	148	1			～3年度：4.2% 4年度～：4.3%	22	ヨシツヤストア西春店	4,610	2,330	2,330	-	2.7%	1.2%	4.8%	
2	西白井駅前プラザ	451	468	468	-	5.8%	5.4%	5.1%	23	マックスバリュ桔梗が丘東店 (底地)	477	541	541	-	6.1%	6.1%	5.6%	
3	ケースデンキおゆみ野店 (底地)	2,710	2,880	2,880	-	4.7%	4.7%	4.7%	24	ミスターマックス春日 (底地)	3,387	3,930	3,940	10	4.4%	4.4%	4.5%	
4	ニトリ土浦店 (底地)	999	1,090	1,090	-	5.4%	5.4%	5.3%		ユニクロ春日 (底地)	595	670	672	2	4.0%	4.0%	4.6%	
5	ニトリ今市店 (底地)	363	408	409	1	6.0%	6.0%	5.6%		Avail.しまむら春日 (底地)	863	1,110	1,110	-	4.8%	4.8%	4.6%	
6	tonarie南千里	7,200	8,010	8,060	50	5.5%	5.1%	4.5%		au-SoftBank春日(底地)	143	160	160	-	4.6%	4.6%	4.6%	
7	tonarie清和台	3,290	3,420	3,390	△30	5.9%	4.3%	5.2%		くら寿司春日 (底地)	261	304	304	-	4.7%	4.7%	4.6%	
8	tonarie大和高田 (持分50%)	4,150	4,050	4,035	△15	4.8%	3.7%	4.7%		ドコモショップ春日 (底地)	160	181	182	1	4.6%	4.6%	4.6%	
9	tonarie柁・美木多	6,986	7,090	7,060	△30	4.8%	3.8%	4.4%		こんびら丸春日 (底地)	236	265	265	-	4.7%	4.7%	4.6%	
10	ラ・ムー北津守店 (底地)	1,270	1,480	1,480	-	4.9%	4.9%	4.3%		ワンカルビ春日 (底地)	236	265	264	△1	4.7%	4.7%	4.6%	
11	ケースデンキ西神戸店 (底地)	2,133	2,470	2,470	-	5.3%	5.3%	4.6%		資さん春日 (底地)	401	420	420	-	4.4%	4.4%	4.6%	
12	山陽マルナカ水谷店 (底地)	1,430	1,530	1,540	10	4.4%	4.4%	4.6%		ナフコ春日 (底地)	2,631	3,430	3,440	10	4.5%	4.5%	4.5%	
13	TSUTAYA堺南店 (底地)	946	1,030	1,030	-	4.1%	4.1%	4.5%		ケースデンキ春日 (底地)	1,487	1,840	1,860	20	4.3%	4.3%	4.5%	
14	ライフ大仙店 (底地)	2,733	3,060	3,060	-	4.9%	4.9%	4.3%		25	シュロアモール長嶺	4,600	4,650	4,620	△30	5.1%	4.7%	5.0%
15	トライアル近江八幡店 (底地)	1,010	1,100	1,100	-	4.4%	4.4%	4.6%		26	フジランナタリー	3,950	4,100	4,120	20	5.2%	4.2%	4.9%
16	クスのアオキ斑鳩店 (底地)	711	730	730	0	5.3%	5.3%	5.2%	27	ケースデンキ倉敷店 (底地)	2,121	2,450	2,450	-	5.0%	5.0%	4.6%	
17	ドラッグユタカ向日上植野店 (底地)	460	477	477	-	4.5%	4.5%	4.4%	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%	4.4%	
18	ウエルシア尼崎武庫元町店 (底地)	565	577	577	-	4.2%	4.2%	～7年度：4.0% 8年度～：4.1%		合計	69,604	73,077	73,026	△50	4.9%	4.3%	-	
19	ココカラファイン寝屋川公園店 (底地)	702	717	717	-	4.3%	4.3%	～5年度：4.1% 6年度～：4.2%										

※「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 (2023年1月末時点)

No.	物件名	地域	所在地	種別	テナント数	稼働率 (%) ※
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	32	99.9
				底地	2	100.0
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	100.0
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	100.0
4 (SS-2)	ニトリ土浦店 (底地)	首都圏	茨城県土浦市	底地	1	100.0
5 (SS-3)	ニトリ今市店 (底地)	首都圏	栃木県日光市	底地	1	100.0
6 (KT-1)	tonarie南千里	近畿圏	大阪府吹田市	土地建物	47	100.0
7 (KT-2)	tonarie清和台	近畿圏	兵庫県川西市	土地建物	33	100.0
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	66	99.2
9 (KT-4)	tonarie梅・美木多	近畿圏	大阪府堺市	土地建物	32	100.0
10 (KS-1)	ラ・ムー北津守店 (底地)	近畿圏	大阪府大阪市	底地	1	100.0
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	100.0
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	100.0
13 (KS-4)	TSUTAYA堺南店 (底地)	近畿圏	大阪府堺市	底地	1	100.0
14 (KS-5)	ライフ大仙店 (底地)	近畿圏	大阪府堺市	底地	1	100.0
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	100.0
16 (KS-7)	クスのアオキ斑鳩店 (底地)	近畿圏	奈良県生駒郡	底地	2	100.0
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	100.0
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	100.0
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	100.0
20 (KS-11)	ENEOS伊川谷SS店 (底地)	近畿圏	兵庫県神戸市	底地	1	100.0
21 (KS-12)	ゲオ彦根高宮店 (底地)	近畿圏	滋賀県彦根市	底地	1	100.0
22 (TT-1)	ヨシヅヤストア西春店	中京圏	愛知県北名古屋市	土地建物	56	99.9
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	100.0
24 (OT-1)	シロアモール長嶺	その他	熊本県熊本市	土地建物	26	100.0
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	100.0
26 (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	100.0
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	100.0
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	100.0
					329	100.0



※「稼働率」は、決算日現在のデータに基づき、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。

「稼働率」=「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100

「ヨシヅヤストア西春店」について

本物件は商業棟と住宅棟により構成されています。商業棟はマスターレシーである日本エスコンが株式会社義津屋に対して転貸しており、決算日現在において空き床となっている3階部分の「賃貸面積」を含めて算出しています。

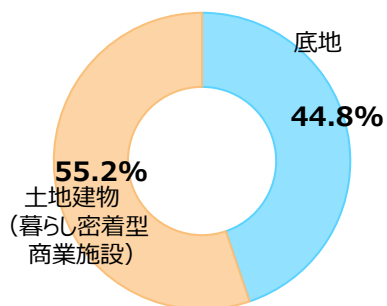
当該3階部分については、テナント入居の実現に伴い契約面積に応じた坪当たり固定賃料が加算されますが、空き床であることを考慮し、3階部分の「賃貸面積」を控除して算出した場合の本物件の「稼働率」は82.9%となります。

なお、これを加味した場合の全体の「稼働率」については、98.8%となります。

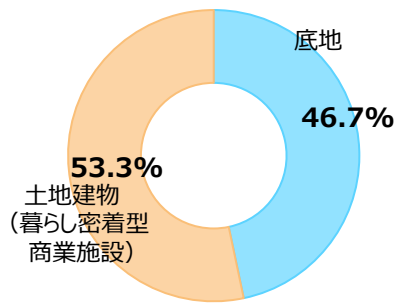
長期の契約残存年数、借地人の高い信用力による安定性の高いテナント構成

アセット分散

（取得価格ベース）

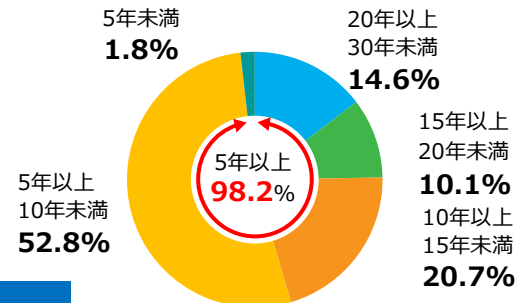


（償却後NOIベース）※



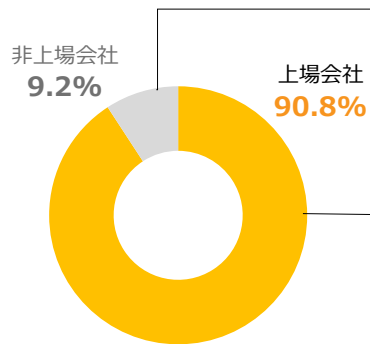
底地の賃貸借残存期間※

（賃貸借契約面積ベース）



底地のテナント構成※

（地代ベース）



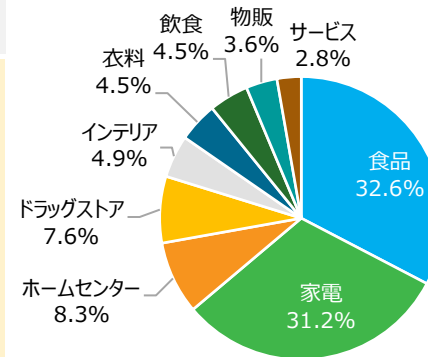
賃借人が非上場会社の底地物件

- | | |
|-------------------|---------------------------|
| 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 ごんびら丸春日 (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）



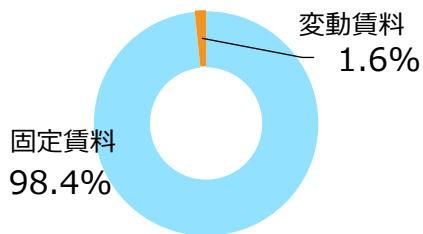
※ 2023年1月31日現在における割合を記載しています。底地にはあすみが丘プランニューモール底地2物件を含んで算出しています。



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

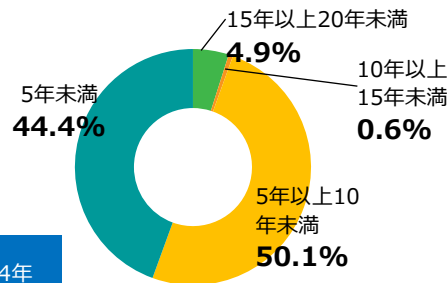
固定・変動賃料※1の割合

(賃料収入ベース)
(底地地代を含めた38物件中の割合)



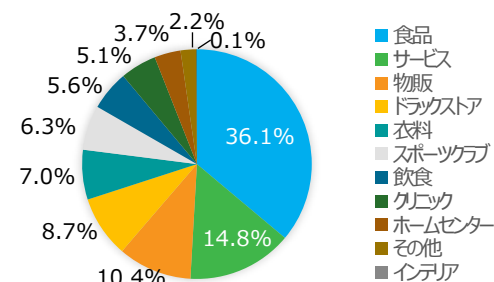
賃貸借残存期間※2

(賃貸借契約面積ベース)



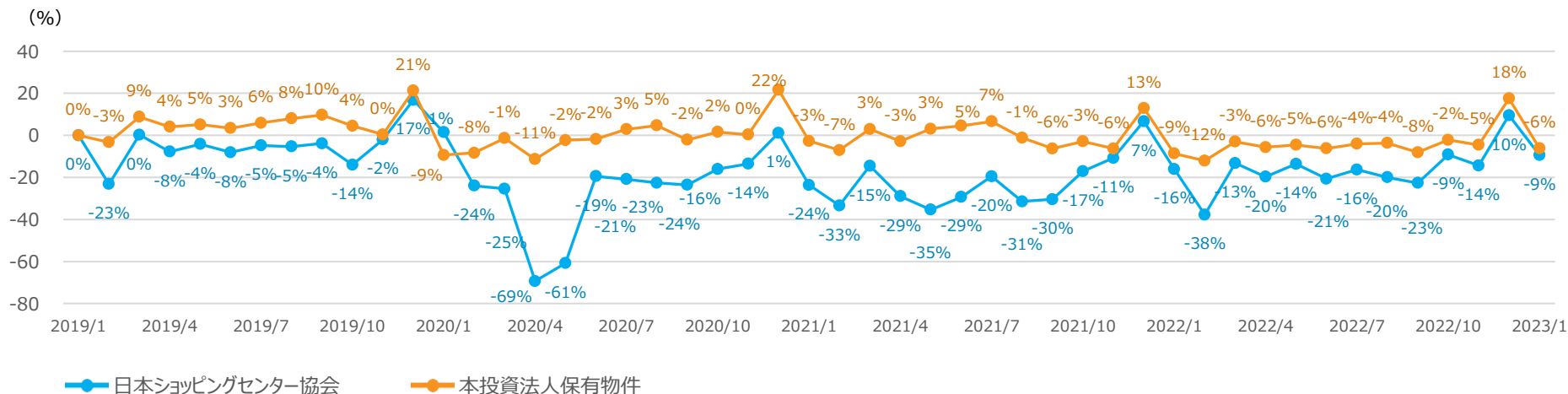
テナント構成※2

(契約賃料+共益費ベース)



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



※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。

※2 2023年1月31日現在における割合を記載しています。

※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。また、本投資法人が保有していない期間の売上高については計上していません。

※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。



継続して高い稼働率を維持。第12期においても新規誘致テナント数が解約テナント数を上回る状況となる。

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8期（2021年1月期）以降の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)
第12期 (2023年1月期)	4件	1件、2,907千円	0件	0件	5件 (飲食3件) (物販1件) (サービス1件)	8件 (飲食2件) (物販1件) (サービス5件)

※1 ヨシツヤYストア西春店の住居棟を除きます。

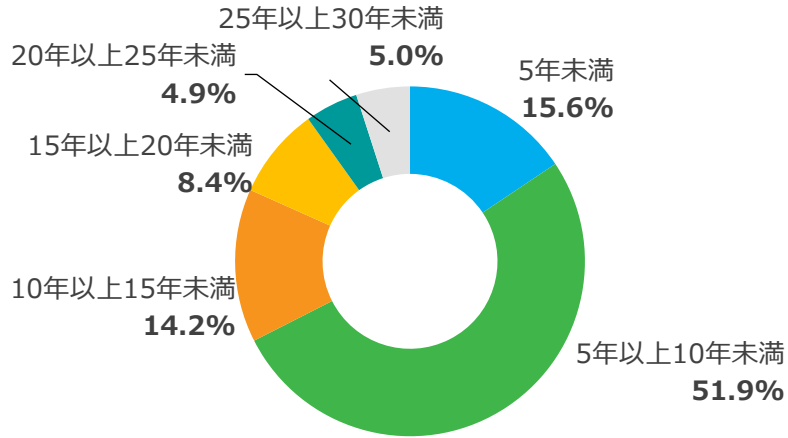
※2 あすみが丘プランニューモールの底地2件を含みます。イカリトンボ斑鳩店、クスのアオキ斑鳩店は合わせて1件としています。

※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。

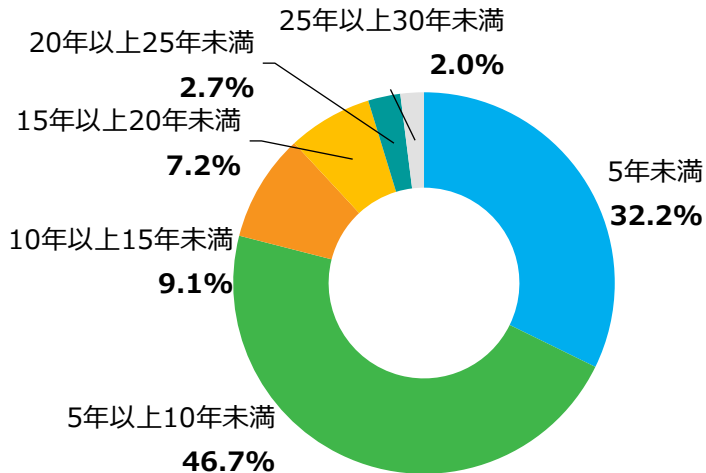
※4 「解約テナント」には当該テナントとの契約期間が期末迄の場合、翌日（翌期）を解約日としてテナント件数を記載しています。また、同一テナントの区画移動を伴う業態変更の場合には、解約、新規誘致にそれぞれ含めて件数を記載しています。

賃貸借残存年数（ポートフォリオ全体）

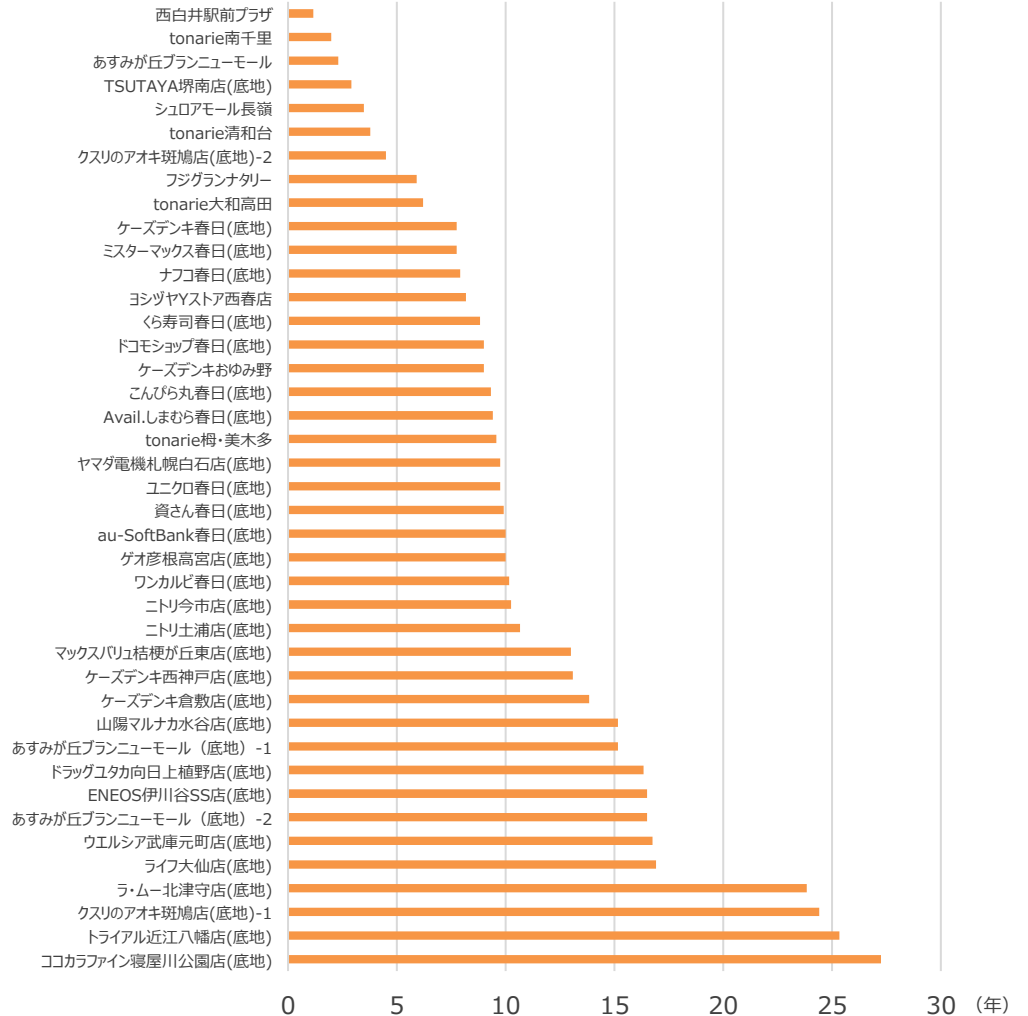
賃貸借面積ベース



賃料ベース



物件ベース※



※ 2023年1月31日時点における各物件の賃貸借面積ベースによる平均残存年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。



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

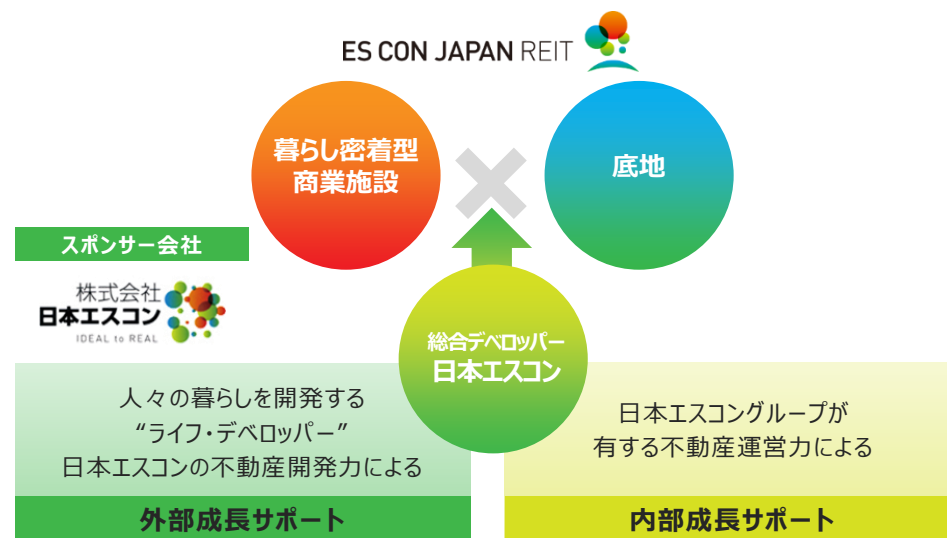
ポートフォリオ

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※	100%

※稼働率については、決算日現在の「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100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。
ヨシツヤストア西春店は商業棟と住宅棟により構成されています。商業棟はマスターレシーである日本エスコンが株式会社義津屋に対して転貸しており、当該稼働率は決算日現在において空き床となっている3階部分の「賃貸面積」も含めて算出しています。
なお、3階部分が空き床であることを考慮し、当該「賃貸面積」を控除して算出した場合の稼働率は、98.8%となります。

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旨とするライフ・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

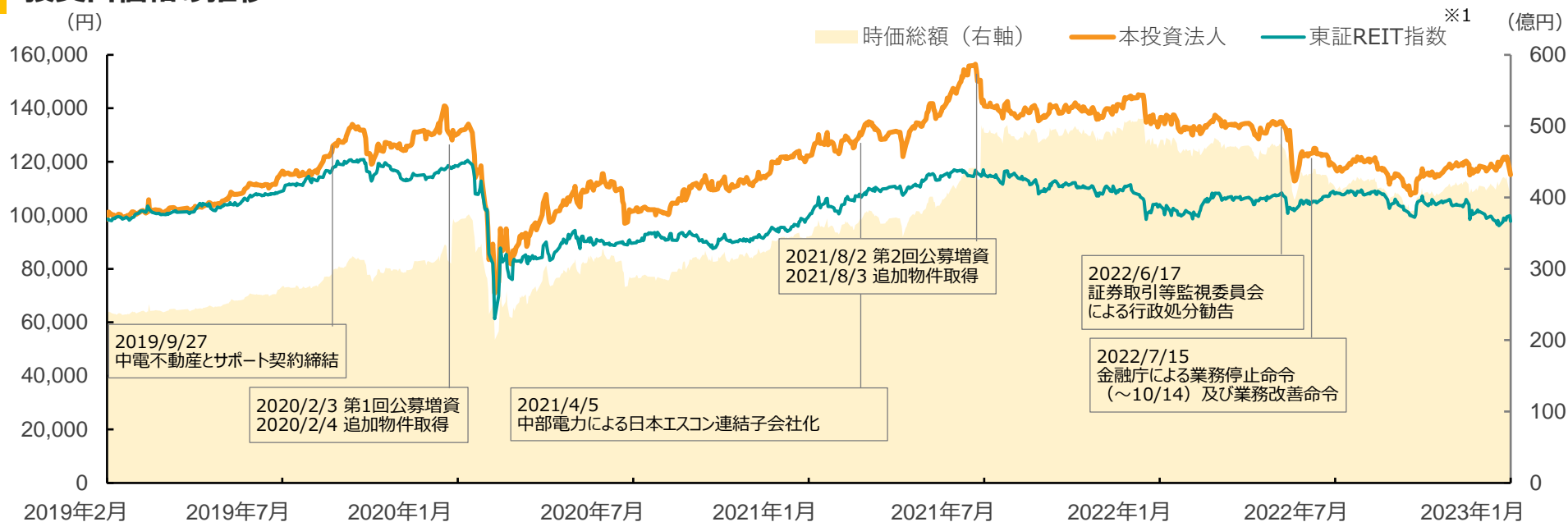


中電不動産

「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**



投資口価格の推移



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	2023/1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	115,200円

予想分配金利回り

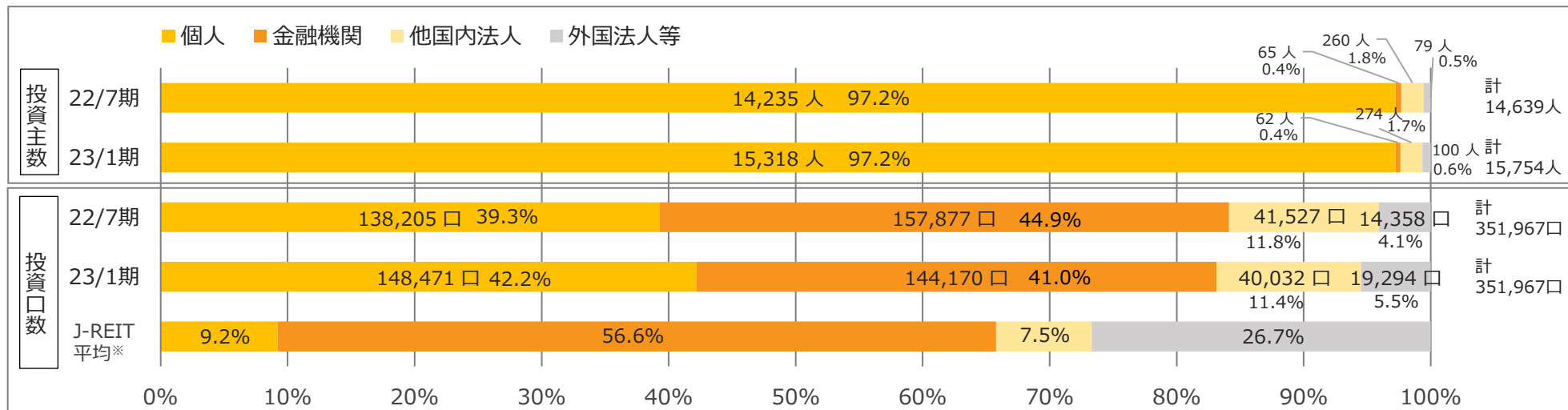
予想年間分配金利回り※2 本投資法人 **5.35%** J-REIT平均 4.14%

※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13期(2023年7月期)と第14期(2024年1月期)の予想分配金の合計を2023年1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(2023年1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。



所有者別投資主数・投資口数内訳



※出所：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(2022年8月)の調査結果について」（2023年1月17日公表）

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）	32,400	9.2%
2. 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	28,770	8.2%
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）	12,225	3.5%

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. 大同信用組合	6,415	1.8%
8. 近畿産業信用組合	6,226	1.8%
9. 大阪商工信用金庫	5,487	1.6%
10. 株式会社西京銀行	4,950	1.4%
合計	143,497	40.8%



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。

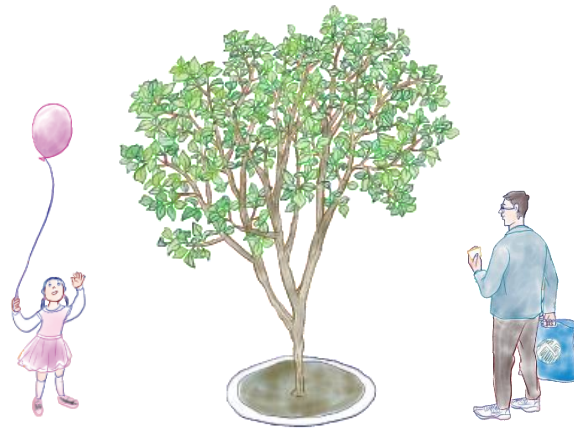
今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページに訂正版を掲載するものとします。

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/>)



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
メールアドレス	ir@esconam.jp
電話番号	03-6230-9338
住所	〒105-0001 東京都港区虎ノ門2丁目10番4号 オークラプレステージタワー20F





ES CON JAPAN REIT

