

エスコンジャパンリート投資法人

第9期 決算説明資料
(2021年7月期)

証券コード：2971





エグゼクティブサマリー

2

1 本投資法人の概要

本投資法人について

4

投資口価格推移

5

2 決算概要と特徴

第9期（2021年7月期）の損益計算書の概要

7

新型コロナウイルス感染症の影響（底地）

8

新型コロナウイルス感染症の影響（暮らし密着型商業施設）

9-10

3 第2回公募増資

オフリング及び新規取得資産の概要

12

第2回公募増資による推移

13

4 業績予想

第10期（2022年1月期）予想

15

第11期（2022年7月期）予想

16

分配金推移（予想）

17

5 成長戦略

運用実績及び運用方針

19

スポンサー及びサポート会社との連携

20

6 財務戦略

財務の状況と基本方針

22

7 ESG戦略

ESGに関する取り組み

24-26

8 投資主の状況

2021年7月期末の投資主の状況

28

Appendix

貸借対照表

30

損益計算書

31

物件別収支状況／2021年第9期末鑑定評価の概要

32

ポートフォリオ構成／2021年8月末時点

33

賃貸借残存年数

34

1口当たりNAVの成長

35

FFOペイアウトレシオ

36

スポンサー会社及びサポート会社の概要

37

スポンサー会社の事業事例

38-39

スポンサー会社とサポート会社の業務提携

40

**1****第9期
(2021年7月期)
ハイライト**

- ・長引くコロナ禍の影響下においても、暮らし密着型商業施設への地域の皆様を中心とした根強い支持が継続
- ・底地投資の長期安定性も背景に、本投資法人の投資口価格は比較的堅調に推移

2**決算概要と特徴**

- ・第9期（2021年7月期）実績：1口当たり分配金 3,538円
（業績予想3,492円より+46円、+1.3%）

3**第2回公募増資
ハイライト**

- ・2021年8月に第2回公募増資により約100億円を調達
- ・新規に11物件176億円を取得し、資産規模は38物件696億円に拡大

4**業績予想**

- ・第10期（2022年1月期）予想：1口当たり分配金 3,565円
- ・第11期（2022年7月期）予想：1口当たり分配金 3,570円
- ・コロナ禍が続く中でも、本投資法人は底堅い分配金推移を見込む

5**成長戦略**

- ・中期目標として資産規模1,000億円の達成を目指す
- ・スポンサー及びサポート会社との更なる連携の強化を通じ、両社のサポートを十分に活かした外部成長の遂行
- ・1物件についてDBJ Green Building認証(three stars)を新たに取得し、ESGへの取組みを更に推進

ES CON

JAPAN

REIT

1. 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	2019年2月13日
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
投資対象	暮らし密着型商業施設及び底地
決算期	1月、7月
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※1	351,967口

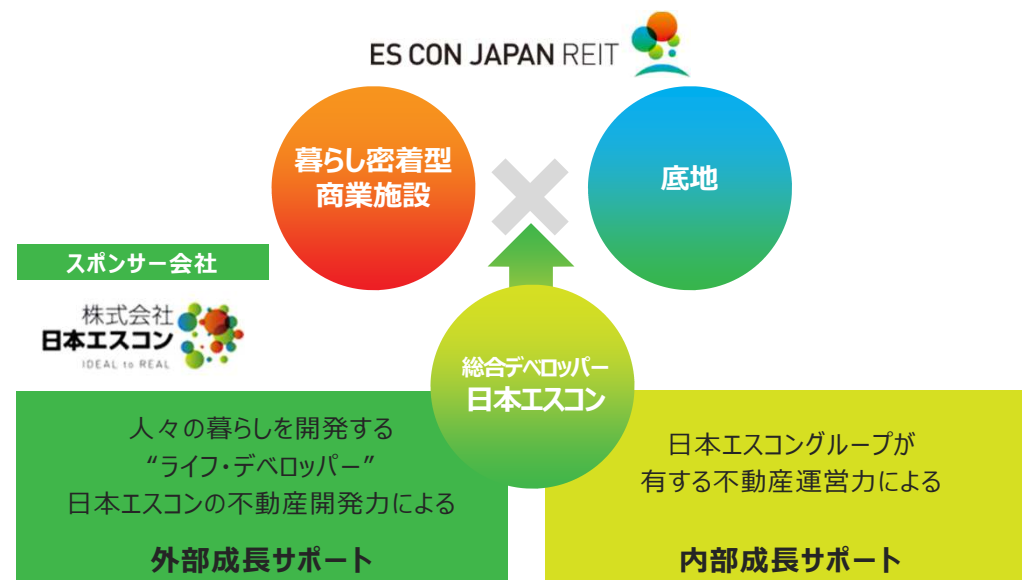
ポートフォリオ※1

資産規模 (取得価格ベース)	696億円、38物件
地域分散	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	99.6%

※1 2021年8月31日時点

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

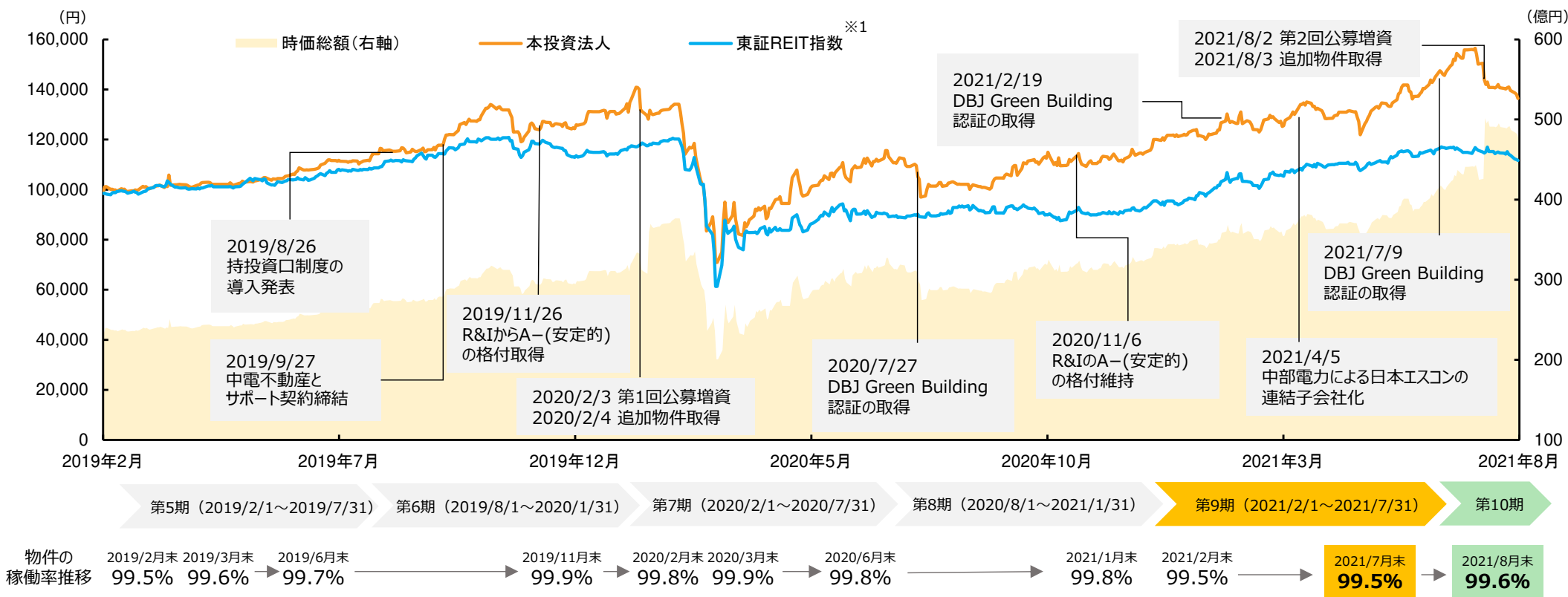


長引くコロナ禍においても安定性を発揮し、投資口価格が堅調に推移した中、第2回公募増資を実施

2019/2/13 上場公募価格	2020/2/3 1stPO募集価格	2020/7月末 投資口価格終値	2021/1月末 投資口価格終値	2021/7月末 投資口価格終値
101,000円	124,029円	97,000円	121,600円	150,100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 **4.8%** J-REIT平均 3.4%



※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10期(2022年1月期)と第11期(2022年7月期)の予想分配金の合計を2021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(2021年8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。

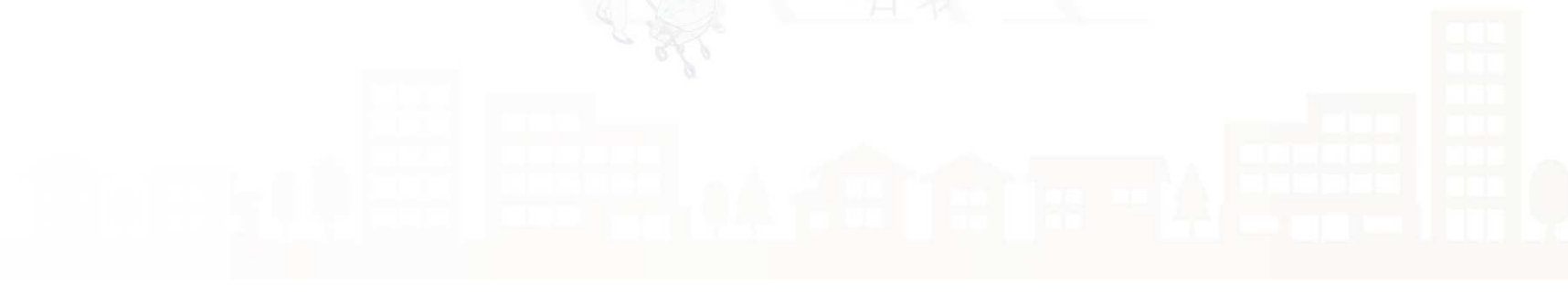


2.決算概要と特徴

ES CON

JAPAN

REIT



第9期（2021年7月期）の損益計算書の概要



業績予想を着実に上回る実績：当期純利益+12百万円、予想分配金+46円（+1.3%）

第9期（2021年7月期）実績

単位：百万円

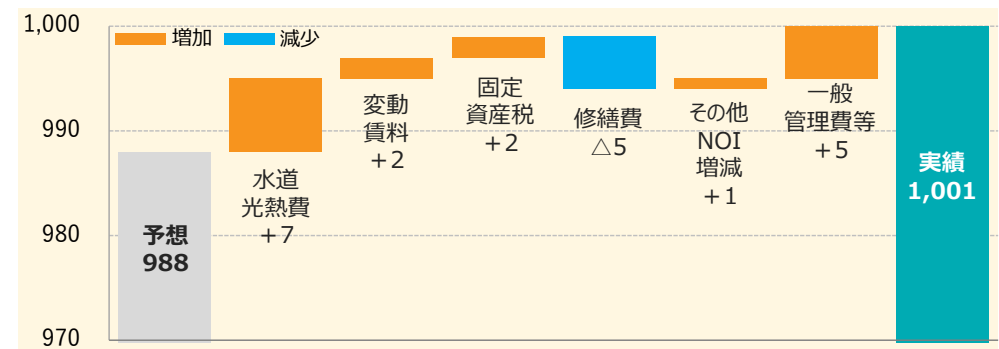
	第8期実績 2021年1月期 (a)	第9期予想 2021/3/12時点 (b)	第9期実績 2021年7月期 (c)	前期比 (c-a)	予想比 (c-b)
営業収益	1,922	1,908	1,910	△11	2
営業利益	1,111	1,084	1,094	△16	10
経常利益	1,019	989	1,001	△17	12
当期純利益	1,018	988	1,001	△17	12
1口当たり 分配金	3,599円	3,492円	3,538円	△61円	46円
減価償却費	125	126	126	1	0
償却後NOI	1,268	1,247	1,255	△13	7
償却後NOI 利回り	4.8%	4.8%	4.9%	0%	0%
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

● 水道光熱費	主に、電気の燃料費調整単価が下がったことによる効果	+7
● 変動賃料	歩合賃料、催事の増加	+2
● 固定資産税	家屋の固定資産税、償却資産税など	+2
● 修繕費	必要工事の実施促進	△5
● その他NOI増減	違約金収入など	+1
● 一般管理費等	金利見込に対する実績、IR費用等	+5
予想比合計		+12

単位：百万円



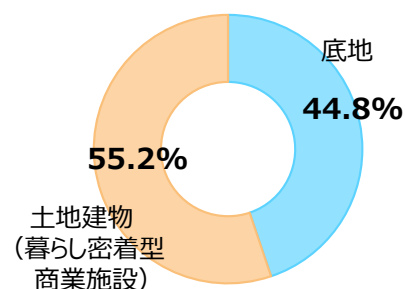


借地人の高いテナントクレジット及び新型コロナウイルス感染症の影響を受け難いテナント構成

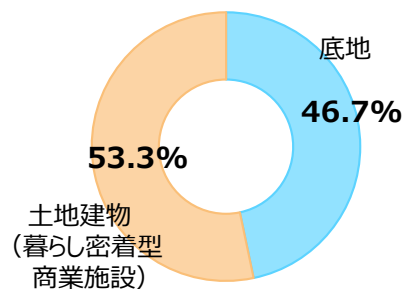
底地の安定性

アセット分散

（取得価格ベース）

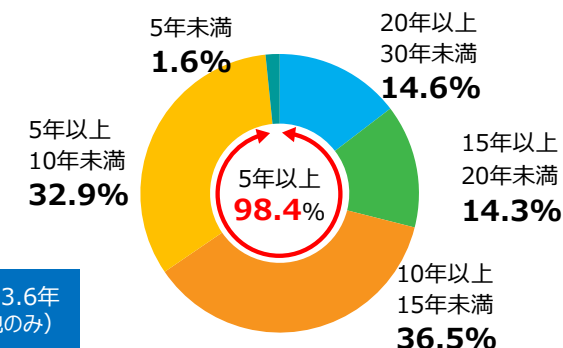


（償却後鑑定NOIベース）※1 ※2



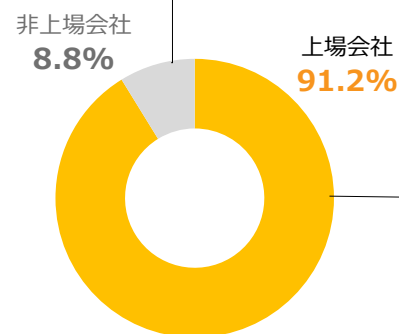
底地の賃貸借残存期間※1

（賃貸借契約面積ベース）



底地のテナント構成※1

（地代ベース）



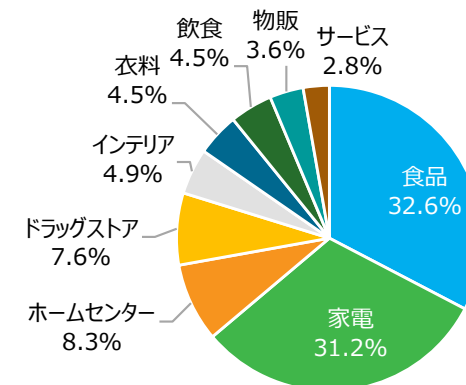
賃借人が非上場会社の底地物件

- | | |
|-------------------|---------------------------|
| 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 こんびら丸春日 (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 資さん春日 (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）



※1 2021年8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底地2物件を含んで算出しています。

※2 2021年7月31日（2021年8月取得資産については、2021年5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期目の運営純収益を算出したものです。



国内のショッピングセンター※1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し、長引くコロナ禍においても、テナントからの新たな支払猶予、減賃要請は限定的

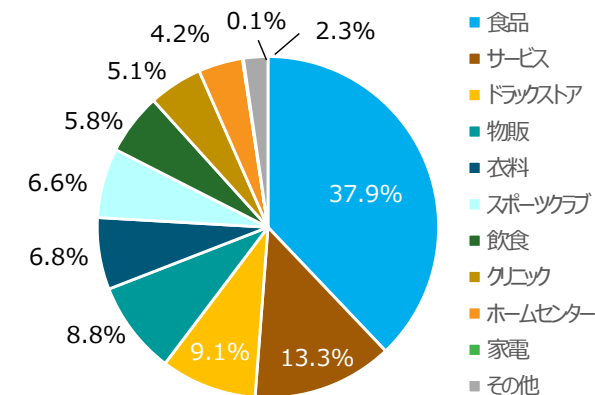
第9期のテナントからの新たな賃料減免・猶予要請、解約・退去、新規誘致の状況※2

新たな減賃要請	減賃要請への対応	新たな支払猶予要請	解約・退去テナント	新規誘致テナント
10件	6件、512千円	0件	2件	2件

※1 一般社団法人日本ショッピングセンター協会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。
日本ショッピングセンター協会ホームページ（<http://www.jcsc.or.jp/>）

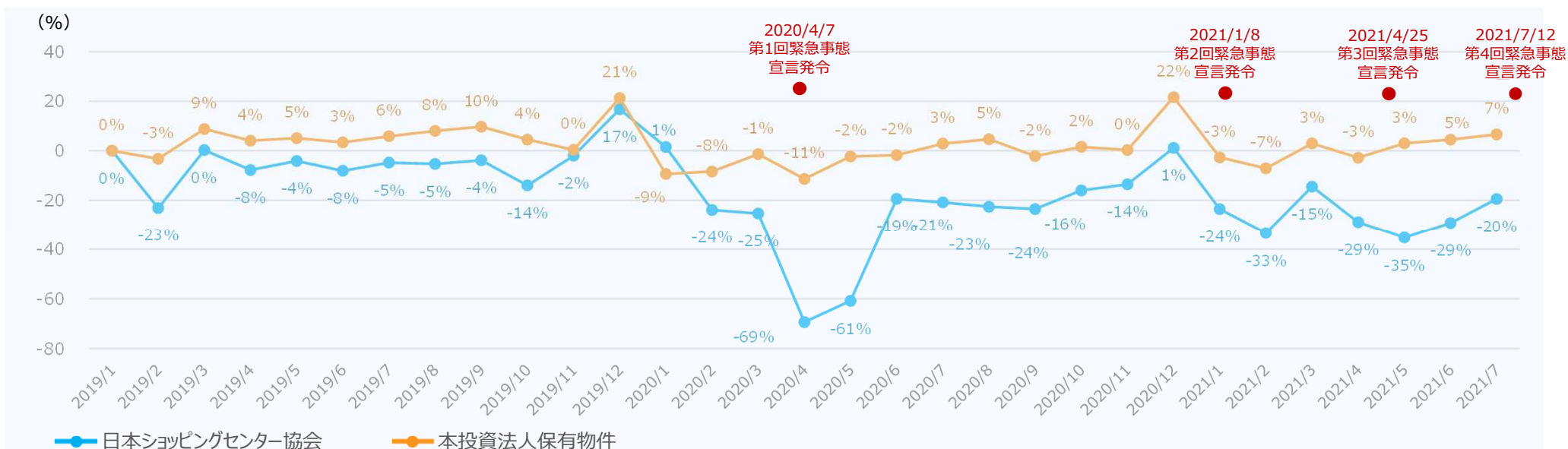
※2 パレマルシェ西春の賃貸住宅を除きます。

テナント構成※3（契約賃料＋共益費ベース）



※3 2021年8月31日現在における割合を記載しています。

保有物件※4 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）



※4「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。



コロナ禍においても、スポンサー開発力やリーシング力を活かした成長余地あり

暮らし密着型商業施設周辺の魅力的な街づくりによる成長の可能性（tonarie大和高田）



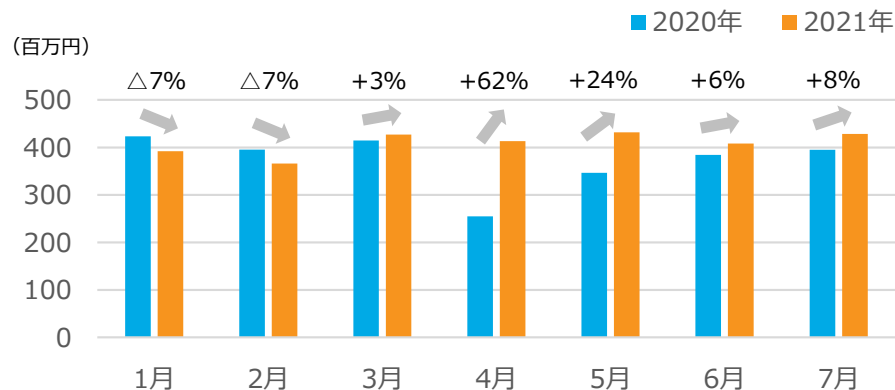
tonarie大和高田、レ・ジェイド大和高田駅前



レ・ジェイド大和高田駅前外観

- 駅直結の利便性と隣接する分譲マンションからの集客により、アフターコロナにおいても売上増加が期待される

（tonarie大和高田2020年と2021年の売上対比）



- 第4回緊急事態宣言（2021年7月）中でも売上増
- 第2回緊急事態宣言（2021年1月）により2021年1月、2月の売上低下
- 第1回緊急事態宣言（2020年4月）の影響で昨年の売上が大きく低下したことにより2021年4月、5月は大幅な売上増
- レ・ジェイド大和高田の入居が2021年5月に開始

積極的なイベント誘致による施設の活性化

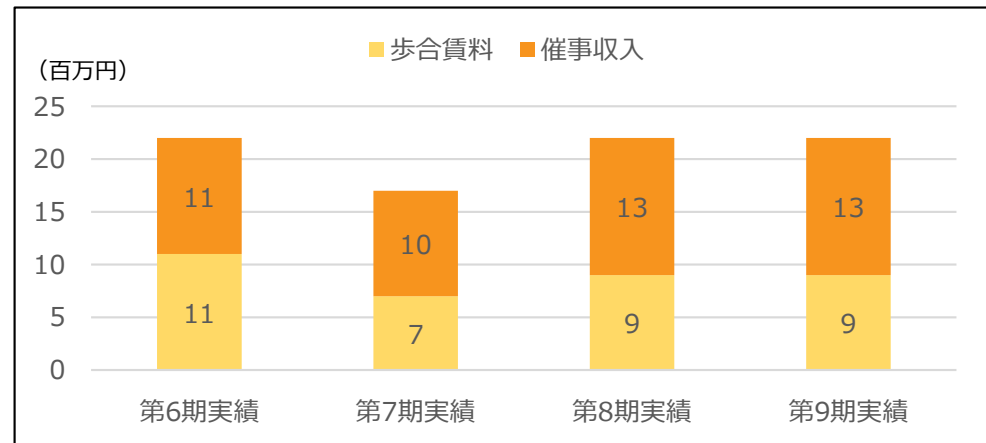


空き区画活用事例① tonarie大和高田



空き区画活用事例② あすみが丘プランニューモール

- コロナ禍においても、空き区画を活用した催事等の開催で空室のダウンタイムを最小限に留める
- 感染症対策を施したうえで、イベントやワークショップを開催し、地域の皆様に親しまれる商業施設として、地域の活性化及び社会貢献を推進





3.第2回公募増資

ES CON

JAPAN

REIT





投資主価値向上に資するスポンサーサポートを活用した機を見た外部成長を実施

オフリング概要

発行決議日	2021年7月9日
条件決定日	2021年7月19日
払込日	2021年8月2日
発行口数	68,985口
発行価格	145,282円
発行総額	約100億円

新規取得資産の概要

	新規取得資産	ポートフォリオ合計
取得価格	176億円	696億円
鑑定評価額	180億円	749億円
物件数	11物件	38物件
稼働率	99.8%	99.6%
鑑定NOI利回り※	5.0%	5.1%

※ 2021年7月31日（新規取得資産については、2021年5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算出したものです。

暮らし密着型商業施設3物件

スポンサー開発物件を中心とした物件取得によるポートフォリオ強化



tonarie梅・美木多
(持分50%) (大阪府堺市)



シュロアモール長嶺
(熊本県熊本市)



フジグランナターレ
(広島県廿日市市)

底地8物件

スポンサー開発の優良かつ安定性の高い底地が大半を占める



トライアル近江八幡店 (底地)
(滋賀県近江八幡市)



クスリのアオキ斑鳩店 (底地)
(奈良県生駒郡)



ドラッグユタカ向日上植野店
(底地) (京都府向日市)



ウエルシア尼崎武庫元町店
(底地) (兵庫県尼崎市)



ココカラファイン寝屋川公園店
(底地) (大阪府寝屋川市)



ENEOS伊川谷SS店 (底地)
(兵庫県神戸市)



ゲオ彦根高宮店 (底地)
(滋賀県彦根市)



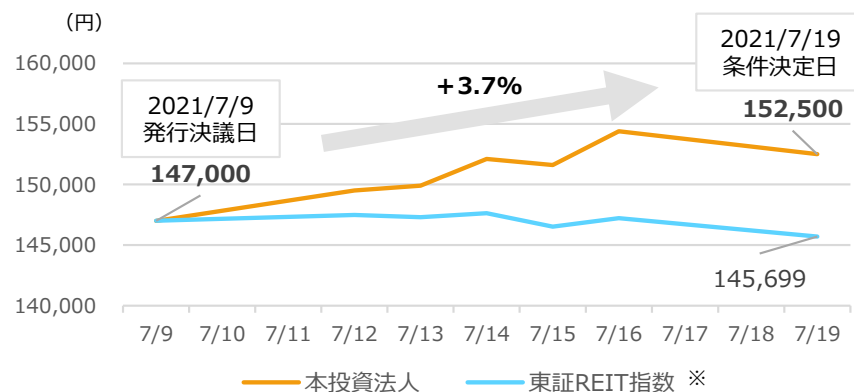
ヤマダ電機テックランド
札幌白石店 (底地)
(北海道札幌市)

★ スポンサー開発物件



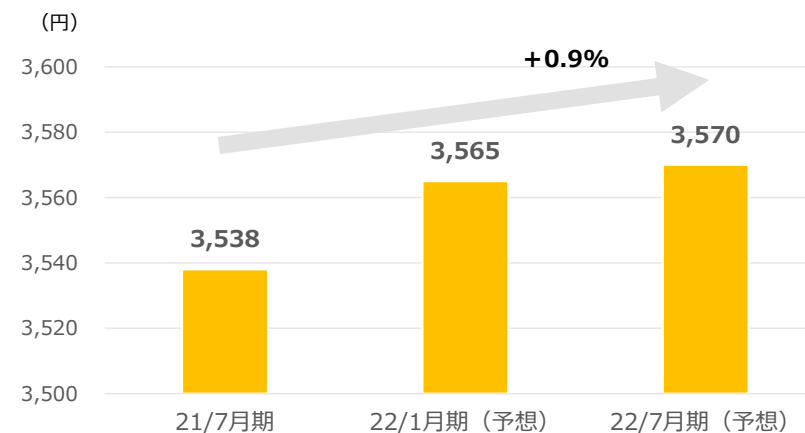
第2回公募増資及び物件取得による一口当たり分配金及びNAVの着実な成長を実現

発行決議日から条件決定日までの投資口価格推移

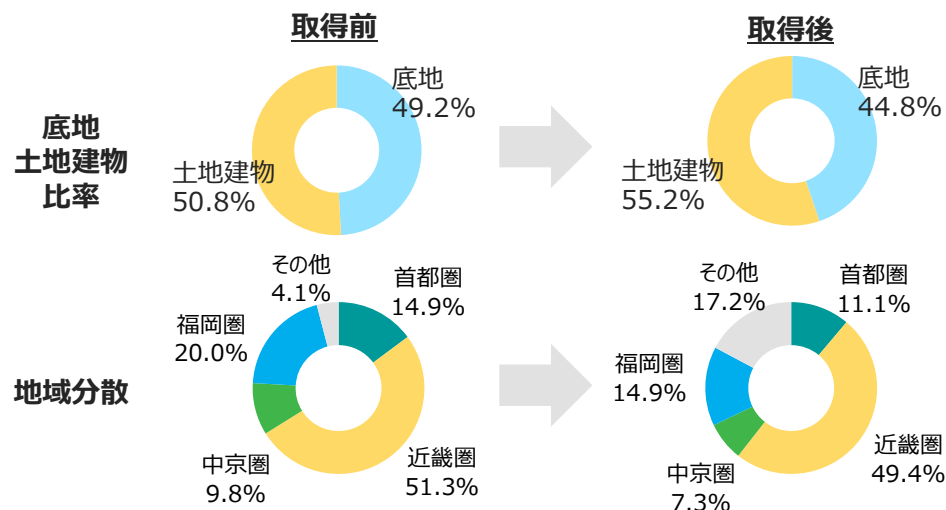


※ 東証REIT指数は、7月9日における本投資法人の終値を基準に指数化しています。

一口当たり分配金

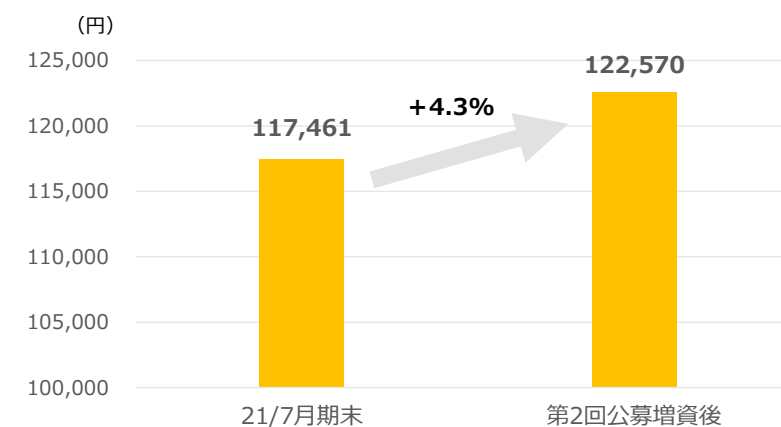


ポートフォリオデータの推移



※ 「取得前」は2021年7月期末時点、「取得後」は2021年8月3日付新規物件取得時点の割合をそれぞれ取得価格ベースにて算定しています。

一口当たり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。



4.業績予想

ES CON

JAPAN

REIT





2021年8月の物件追加取得により、第9期実績を27円上回る分配金を予定

第10期（2022年1月期）予想

単位：百万円

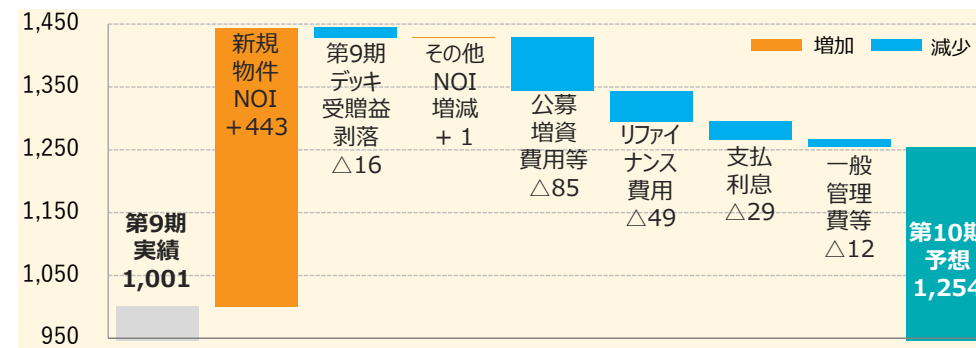
	第9期実績 2021/7/31時点 (a)	第10期予想 2021/9/15時点 (b)	前期比 (b-a)
営業収益	1,910	2,469	558
営業利益	1,094	1,506	412
経常利益	1,001	1,225	253
当期純利益	1,001	1,254	253
1口当たり 分配金	3,538円	3,565円	27円
減価償却費	126	176	49
償却後NOI	1,255	1,684	428
償却後NOI 利回り	4.9%	4.8%	△0.1%
運用日数	181日	184日	3日

当期純利益の主な変動要因（前期比）

単位：百万円

● 新規物件NOI	2021年8月取得物件（176億円）のNOI	+443
● デッキ受贈益剥落	tonarie大和高田敷地内のデッキの無償譲受に伴い、第9期に計上した受贈益の剥落	△16
● その他NOI増減	既取得物件に係るNOI	+1
● 公募増資費用等	2021年8月の物件取得のための、公募増資費用及び借入関連手数料	△85
● リファイナンス費用	2022年1月の約100億円のリファイナンス費用を直近借入と概ね同条件で見込む	△49
● 支払利息	主に、2021年8月の物件取得のための新規借入に係る支払利息	△29
● 一般管理費等	資産規模、投資口数増加等に伴う、管理費用の増加	△12
予想比合計		+253

単位：百万円





固定資産税の費用化とパレマルシェ西春の主要テナント契約終了の影響を見積ったうえで、第10期を上回る分配金を想定

第11期（2022年7月期）予想

単位：百万円

	第10期予想 2021/9/15時点 (a)	第11期予想 2021/9/15時点 (b)	前期比 (b-a)
営業収益	2,469	2,466	△3
営業利益	1,506	1,379	△127
経常利益	1,225	1,257	1
当期純利益	1,254	1,256	1
1口当たり 分配金	3,565円	3,570円	5円
減価償却費	176	178	1
償却後NOI	1,684	1,587	△96
償却後NOI 利回り	4.8%	4.6%	△0.2%
運用日数	184日	181日	△3日

予想の前提

パレマルシェ西春の主要テナント契約終了に伴う見直し

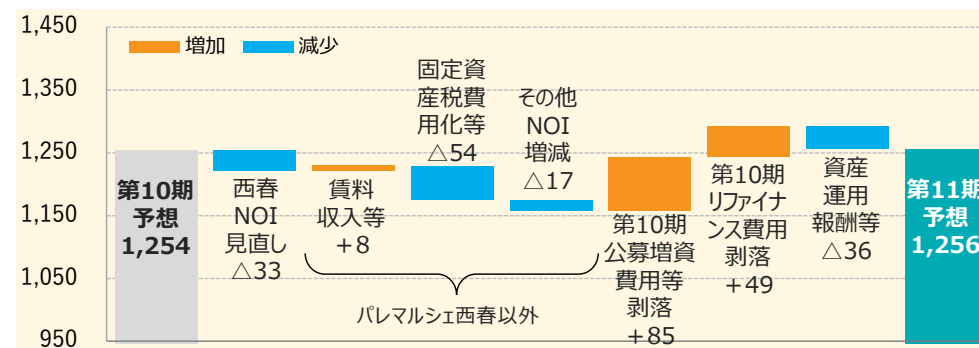
- パレマルシェ西春の主要テナントの2022年4月契約終了の影響を見積り
【現状及び今後の対応について】
後継テナント候補と協議を行いつつ、スポンサー独自のネットワークを駆使した高いリーシング力を活用し、ダウンタイムの極小化と賃料水準の維持を実現する最善の選択肢を検討

その他の影響及び対応

- tonarie大和高田の空き区画のリーシングの進捗を一定程度見込む
- 第10期取得資産に係る固定資産税について、第11期より費用化
- 土地の固定資産税課税標準の据え置き措置は、2021年での終了を見込む

当期純利益の主な変動要因（前期比）

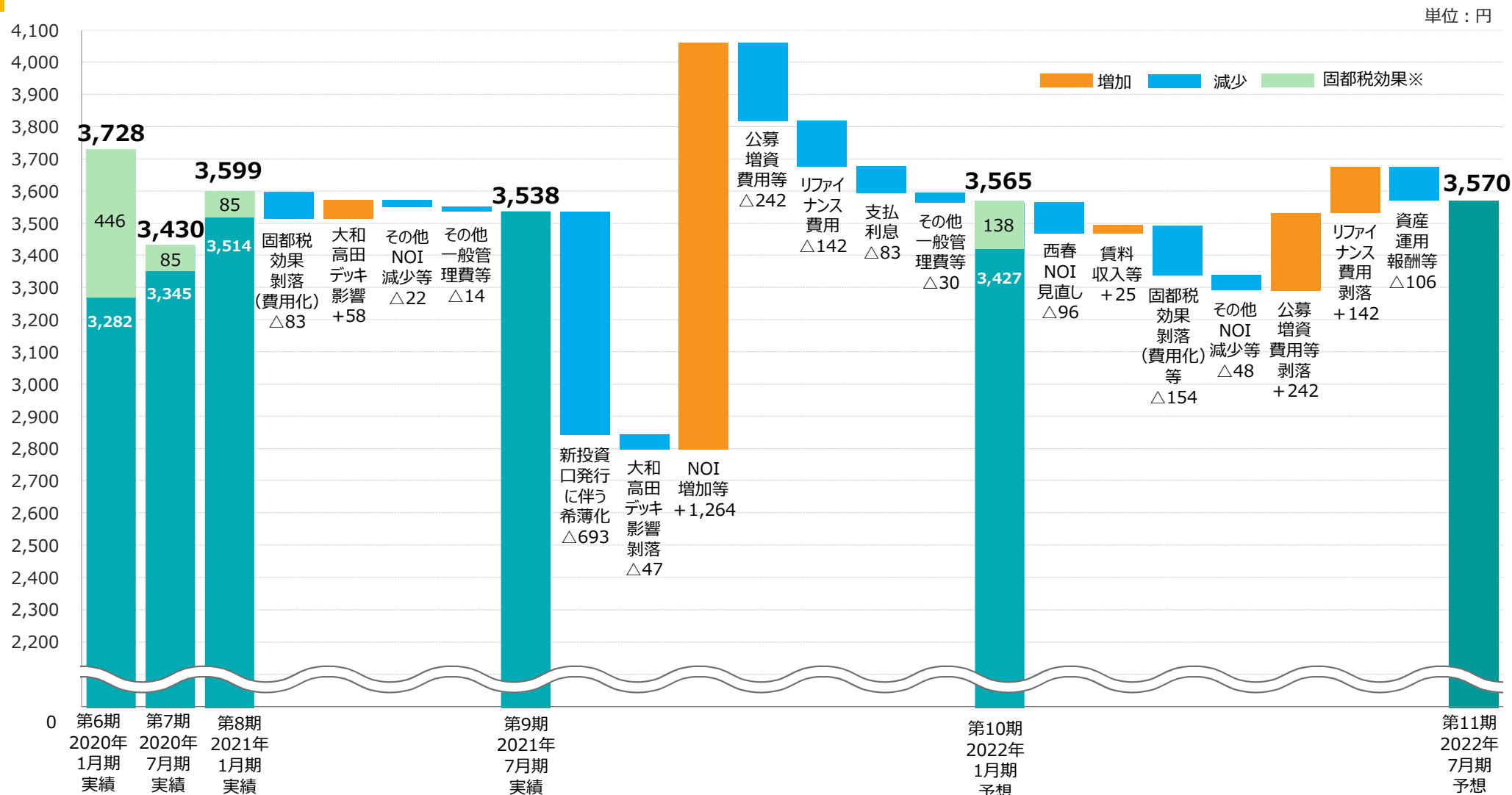
単位：百万円





第2回公募増資及び新規資産取得の効果により、1口当たり分配金は、着実に増加していく見込み

分配金推移及び予想の主な要因



※ 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。
 第7期中に購入した3物件の固都税は、第9期から費用計上されています。
 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ることとなります。



5.成長戦略

ES CON

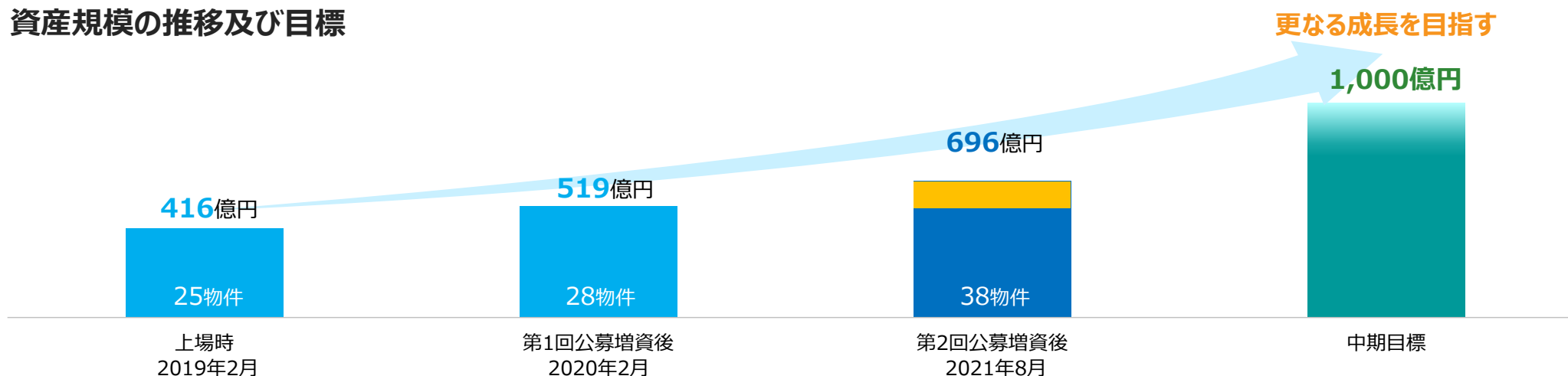
JAPAN

REIT



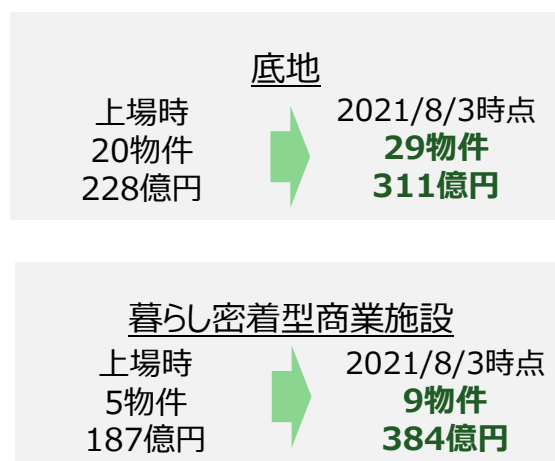


資産規模の推移及び目標



今後の運用方針

ポートフォリオの安定性の向上



スポンサーサポートの拡充

2021年4月
中部電力の日本エスコンの連結子会社化
による更なるシナジー

投資方針変更を検討

現在の投資方針

規約及び運用ガイドラインの変更による投資比率の見直しと物件カテゴリーの明確化で、長期的な投資主価値向上を図る

グローバルファンドインデックスへの組入れ

2021年6月、FTSE EPRA Nareitの
時価総額採用基準の緩和が公表

組入れを目指し、英文アニュアルレポート
の作成に着手予定

財務安定性の向上

R&I「A-」
安定的

格付の更なる
向上を目指す



中部電力による日本エスコンの連結子会社化により、サポート体制を一層拡充

スポンサー及びサポート会社からのサポート内容

スポンサーサポート契約

- 4.8%のセイムポート出資
- 優先交渉権付与

スポンサー

不動産開発ノウハウ

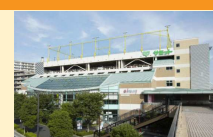
株式会社
日本エスコン
IDEAL to REAL

- 再開発サポートによるアセットリサイクル
- パイプライン情報提供

本投資法人



パイプラインサポート



合計11物件に対する
優先交渉権を保有

- 中電不動産への出向

不動産事業の共同プロジェクト推進

- 議決権割合33.0%出資⇒**51.5%**※、取締役の就任、日本エスコングループへの出向

連結子会社化による更なるシナジー

サポート契約

- ウェアハウジング
- 2021年7月1日より中電不動産からエスコンアセットマネジメントへ2名出向

サポート会社

中部電力グループ

中部電力
中電不動産

(中部電力100%子会社)

本投資法人が想定するメリット

資産規模
1,000億円に
向けた成長支援

水道光熱費削減
等の中部電力
グループのオペレ-
ションの活用

信用力及び
資金調達力の
向上

資産運用会社の
人材確保・
幅の広がり

ESGの
取組み強化

スポンサーグループに想定されるシナジー

「新しい
コミュニティの形」の
実現

都心・駅前
大型再開発

大型
まちづくり



6.財務戰略

ES CON

JAPAN

REIT





第2回公募増資を通じ、借入の長期化・返済時期分散化を達成

格付の取得 (R&I)

「A-」(安定的)

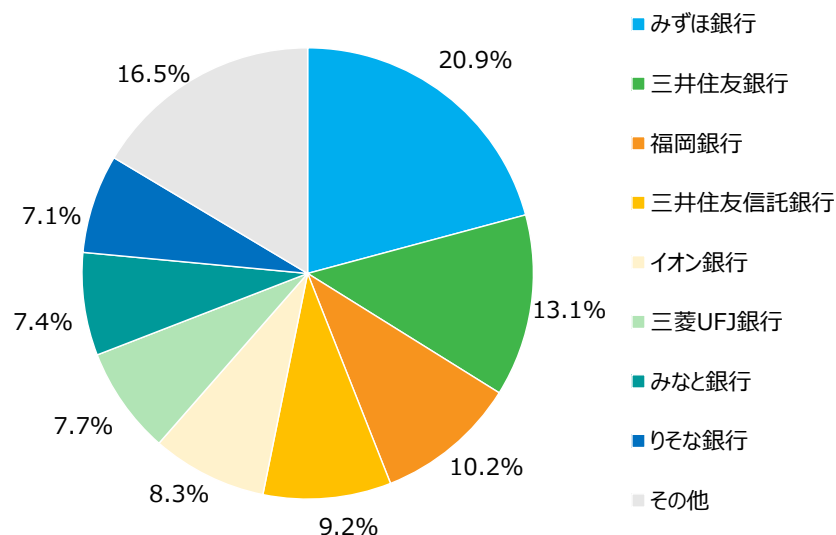
2019年11月付取得、2020年11月格付維持

(以下、R&Iリリースより)

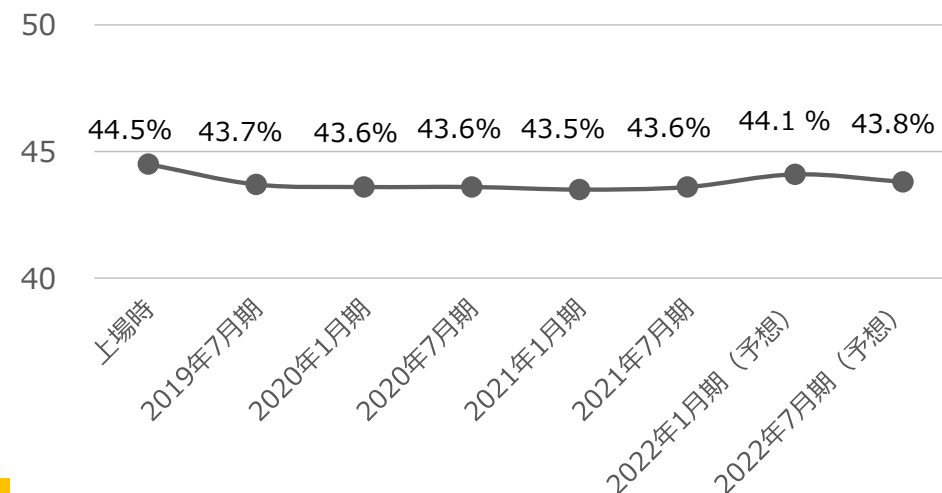
格付の方向性は安定的。大都市圏で底堅い需要が見込まれる商業施設とその底地により、安定したポートフォリオを構築しており、新型コロナウイルスの影響は足元限定的である。引き続き、コロナの影響を見守るとともに、資産規模の拡大、資金調達条件の改善動向についても注目していく。

借入先の分散状況

[2021/8/3時点]



LTVコントロール



財務ハイライト

[2021/8/3時点]

有利子負債総額	338.5 億円	平均残存期間	2.3年
平均利率	0.50%	長期比率	99.0%



7.ESG戦略

ES CON

JAPAN

REIT



DBJ Green Building認証の取得を推進

外部認証の取得

本投資法人は、2020年7月の2物件に続けて、2021年2月に2物件、2021年7月に1物件についてDBJ Green Building認証を取得し、合計5物件について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 桐・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



DBJ Green Building

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。



tonarie 桐・美木多



tonarie 大和高田



tonarie 南千里



tonarie 清和台



あすみが丘プランニューモール

E 環境

● 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。



商業施設の地域における役割を強く意識し、今後も積極的なESGへの取組みを推進

S 社会

暮らしに密着した商業施設「tonarie」等において、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。

● 地域の皆様やテナント参加型の各種イベントの開催



七夕大笹飾り
(tonarie清和台)



鬼のお面の紙皿アート展示
(tonarie清和台)



開業2周年イベント
(tonarie大和高田)



新年初笑いパール成人式
(tonarie大和高田)

● 社会貢献活動



110番の日
(tonarie大和高田)



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)



防犯啓蒙キャンペーン
(あすみが丘プランニューモール)



施設内へのAEDの設置
(tonarie南千里)
(tonarie清和台)
(tonarie梅・美木多)
(tonarie大和高田)



日頃の積極的な福祉活動に
対する感謝状を清和台コミュ
ニティ協議会から受賞
(tonarie清和台)

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。



● 認知症サポート商店街の認定

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。



● 従業員の職場環境向上への取組み

- ①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)
- ②資産運用会社による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。(部活動、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)

● リニューアル工事の実施による施設の利便性向上

あすみが丘プランニューモールにおいて、リニューアル工事を行いました。フードコートにはフェイクグリーンを追加するなど、緑が入ることで潤いと癒しを感じられます。ほかにも、キッズコーナーには季節ごとに移り変わるイラストのパネルを設置、さらには吹き抜け広場や授乳室のリニューアルも行い、よりお客様に快適に過ごしていただける施設となりました。引き続き、地域の皆様に親しまれる商業施設の運営を推進します。





内部管理の更なる強化に着手

G ガバナンス

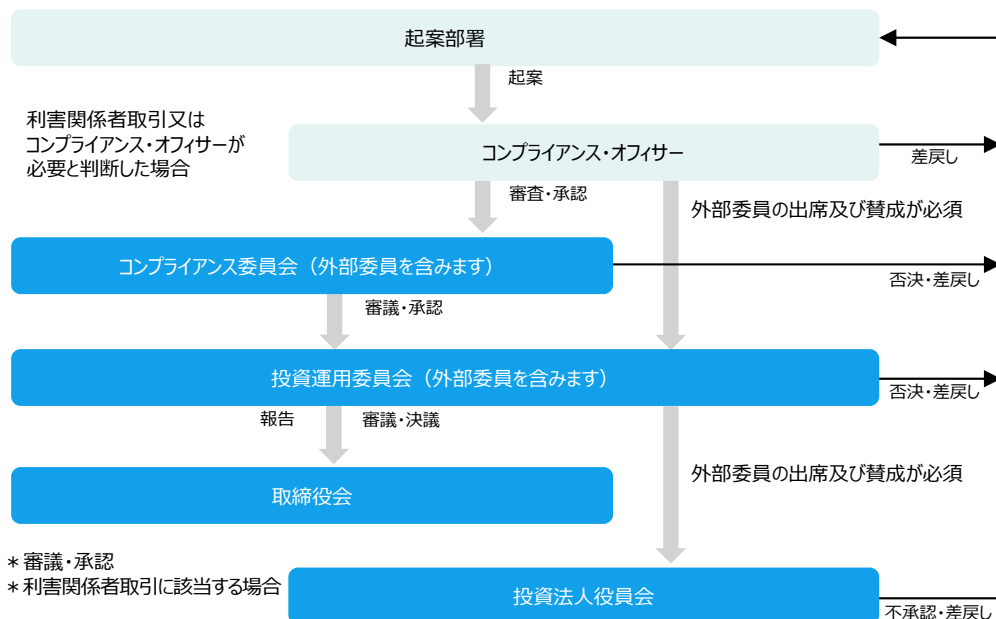
● 投資主利益の最大化を目指した運営体制

当期純利益に連動させた運用報酬体系

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事が可能になると考えています。

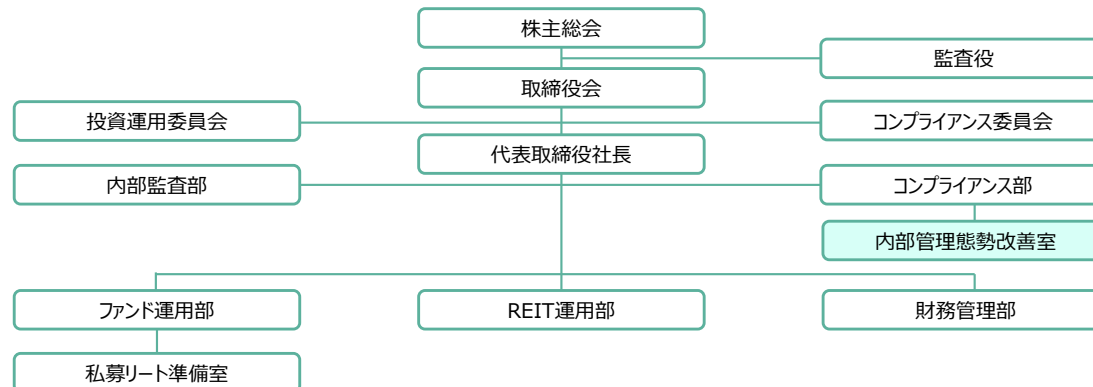
● 本投資法人の物件取得時における審査・意思決定フロー

本投資法人は、投資家利益の最大化を追求することを経営目標に、物件取得、運用をはじめとした重要な意思決定においては、複層的なプロセスによる運用を行っています。



● コンプライアンス体制

本投資法人の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の組織体制は次のとおりです。



「内部管理態勢改善室」設置について

本資産運用会社は、投資家に正確・公正かつ透明性の高い客観的な情報の迅速な提供に努め、投資家の資産保全に最大の配慮を払うとともに、投資家を保護し公正な不動産投資市場を形成する責任を自覚し業務を行います。その上で、コンプライアンス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。本投資法人の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理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンス部に、2020年6月1日付で新たに「内部管理態勢改善室」を設置しました。本資産運用会社が日本エスコングループの資産運用会社であり、エスコングループが開発する良質な不動産をリートにて運用し、グループの賃貸管理会社に管理業務の委託等を行う利害関係者取引が多いビジネスモデルであるリートであることを認識のうえ、今後のビジネスの拡大に向けて、利害関係者取引時に起こり得る利益相反取引の防止態勢をはじめ内部管理態勢の強化に努める所存です。

● その他

- ① 本資産運用会社がスポンサーにおけるESG経営推進体制強化に参画
スポンサーはGRESB リアルエステイト「デベロッパー評価」の「Green Star」及び「3 Star」を獲得
- ② 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13社（全体の約21%）
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10%）

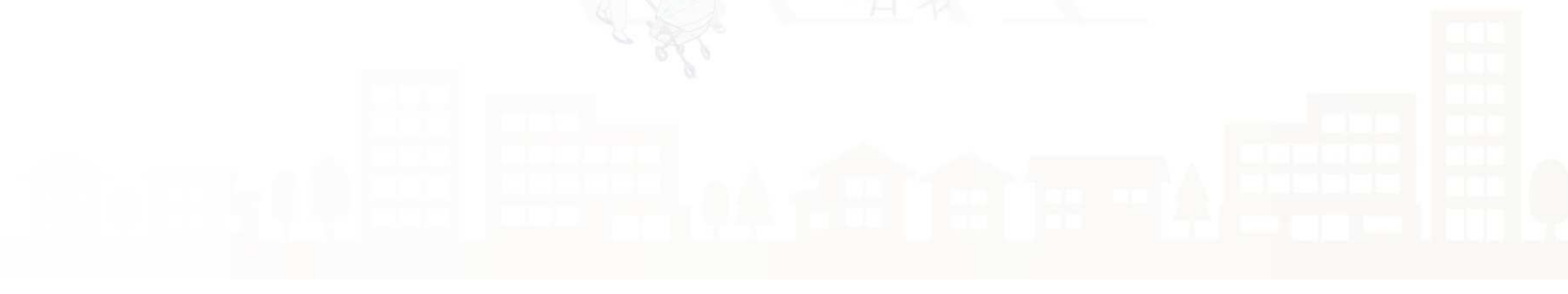


8.投資主の状況

ES CON

JAPAN

REIT

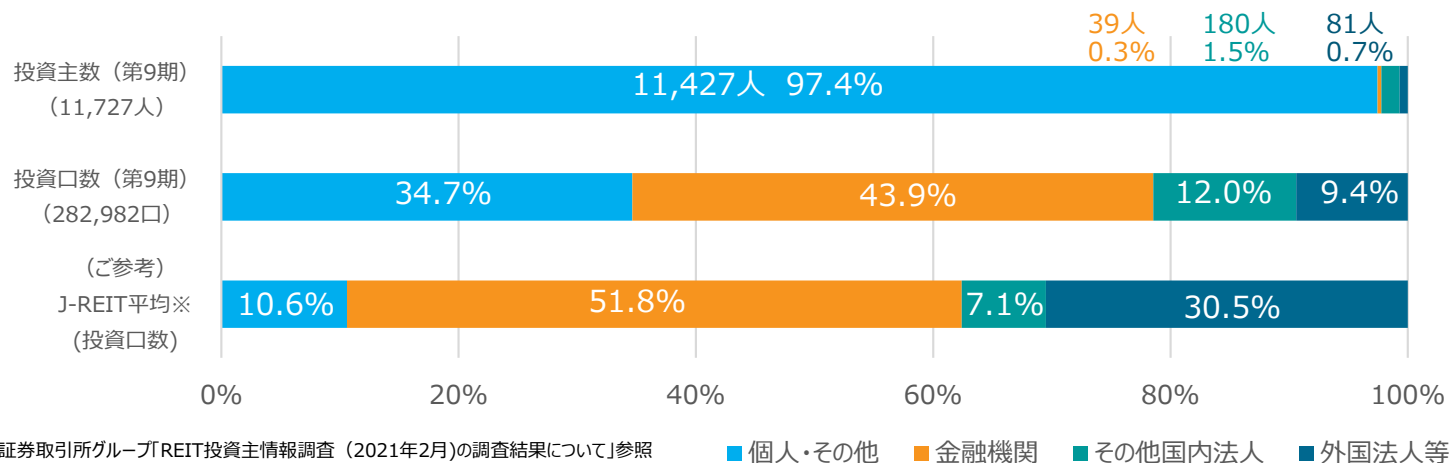


2021年7月期末の投資主の状況

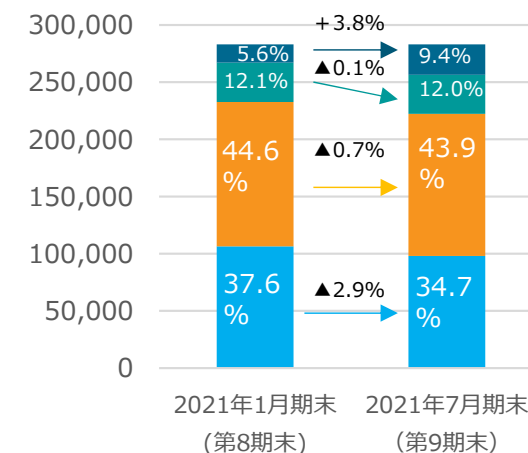


スポンサーのセイムボート出資に加え、親密金融機関からの強い信頼

所有者別投資主数・投資口数内訳



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)	26,997	9.5%
2. 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	23,138	8.2%
3. 大阪厚生信用金庫	20,940	7.4%
4. 株式会社日本エスコ	13,474	4.8%
5. 大阪商工信用金庫	9,721	3.4%

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	3.2%
7. SMBC日興証券株式会社	6,625	2.3%
8. 野村信託銀行株式会社 (投信口)	6,297	2.2%
9. 大同信用組合	5,815	2.1%
10. 株式会社西京銀行	4,950	1.7%
合計	127,147	44.9%



Appendix

ES CON

JAPAN

REIT





単位：千円

	第8期 2021年1月期	第9期 2021年7月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,298,221	1,380,368
信託現金及び信託預金	2,465,876	2,405,085
営業未収入金	35,268	41,590
前払費用	43,656	44,587
その他	—	260
流動資産合計	3,843,022	3,871,893
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	8,901,715	8,924,115
減価償却累計額	△427,603	△548,580
信託建物（純額）	8,474,111	8,375,534
信託構築物	128,715	145,289
減価償却累計額	△17,427	△20,889
信託構築物（純額）	111,288	124,400
信託工具、器具及び備品	16,337	21,661
減価償却累計額	△2,743	△4,646
信託工具、器具及び備品（純額）	13,593	17,015
信託土地	43,636,242	43,636,242
有形固定資産合計	52,235,236	52,153,193
無形固定資産		
商標権	771	718
その他	5,066	4,249
無形固定資産合計	5,838	4,967
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	32,472	21,485
繰延税金資産	16	9
投資その他の資産合計	42,489	31,494
固定資産合計	52,283,564	52,189,656
繰延資産		
創立費	5,686	—
繰延資産合計	5,686	—
資産合計	56,132,273	56,061,549

	第8期 2021年1月期	第9期 2021年7月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	94,796	81,951
1年内返済予定の長期借入金	9,960,000	9,960,000
未払金	49,352	12,771
未払費用	124,417	122,324
未払法人税等	944	803
未払消費税等	28,506	24,178
前受金	265,264	269,096
預り金	2,220	114
流動負債合計	10,525,502	10,471,241
固定負債		
長期借入金	14,470,000	14,470,000
信託預り敷金及び保証金	1,678,567	1,679,518
固定負債合計	16,148,567	16,149,518
負債合計	26,674,069	26,620,759
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	28,439,581	28,439,581
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,018,621	1,001,208
剰余金合計	1,018,621	1,001,208
投資主資本合計	29,458,203	29,440,790
純資産合計	29,458,203	29,440,790
負債純資産合計	56,132,273	56,061,549



単位：千円

	第8期 2021年1月期	第9期 2021年7月期
営業収益		
賃貸事業収入	1,714,073	1,703,816
その他賃貸事業収入	208,432	207,013
営業収益合計	1,922,505	1,910,829
営業費用		
賃貸事業費用	653,550	655,322
資産運用報酬	104,085	102,495
資産保管手数料	2,770	2,771
一般事務委託手数料	9,500	9,402
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	7,142	8,109
その他営業費用	30,924	35,158
営業費用合計	810,973	816,259
営業利益	1,111,531	1,094,570
営業外収益		
受取利息	16	16
営業外収益合計	16	16
営業外費用		
支払利息	61,155	61,897
融資関連費用	23,989	23,920
創立費償却	5,686	5,686
その他	1,206	1,230
営業外費用合計	92,037	92,734
経常利益	1,019,510	1,001,852
税引前当期純利益	1,019,510	1,001,852
法人税、住民税及び事業税	947	806
法人税等調整額	△8	6
法人税等合計	939	812
当期純利益	1,018,571	1,001,039
前期繰越利益	50	169
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,018,621	1,001,208

物件別収支状況／第9期末鑑定評価の概要



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)
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 (持分50%)	ラ・ムー 北津守店 (底地)
運用日数 (日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
築年数 (年)	20.9	21.3	－	－	－	16.8	13.8	2.8	2.3	－
賃貸事業収益	231,597	19,868	70,575	非 開 示	非 開 示	322,333	185,762	183,665	129,979	38,148
賃貸事業収入	179,738	16,994	70,570			273,213	152,345	134,521	111,658	38,148
その他	51,858	2,874	4			49,120	33,417	49,144	18,321	－
賃貸事業費用	119,042	6,323	7,288			129,656	74,095	60,096	39,359	6,988
公租公課	23,893	1,338	6,738			23,186	12,785	11,942	7,276	6,238
管理委託費	31,693	2,100	300			45,709	25,343	23,470	18,205	499
保険料	457	130	－			296	337	504	255	－
修繕費	8,642	105	－			16,974	9,873	1,086	248	－
その他	54,354	2,649	250			43,490	25,755	23,092	13,373	250
賃貸NOI	112,554	13,545	63,286			192,676	111,667	123,569	90,620	31,160
減価償却費	18,681	833	－			14,233	24,813	21,765	16,864	－
賃貸事業損益	93,873	12,712	63,286			178,443	86,853	101,804	73,755	31,160
期末簿価	3,222,101	453,092	2,737,549	1,007,414	368,224	7,182,447	3,232,585	4,148,335	3,473,646	1,284,444
※1 償却前NOI利回り	7.0%	6.0%	4.7%	非開示	非開示	5.4%	7.0%	6.0%	5.3%	4.9%
※1 償却後NOI利回り	5.9%	5.7%	4.7%	非開示	非開示	5.0%	5.4%	4.9%	4.3%	4.9%

No. (物件番号)	11 (KS-2)	12 (KS-3)	13 (KS-4)	14 (KS-5)	15 (TT-1)	16 (TS-1)	17 (FS-1~11)	18 (OS-1)	合計／平均	
物件名称	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)	パレマルシェ 西春	マックスバリュ 桔梗が丘東店 (底地)	福岡春日 プロジェクト (底地)	ケースデンキ 倉敷店 (底地)		
運用日数 (日)	181	181	181	181	181	181	181	181		
築年数 (年)	－	－	－	－	26.9	－	－	－	15.0(平均)	
賃貸事業収益	62,176	非 開 示	21,600	72,000	160,495	非 開 示	266,315	非 開 示	1,910,829	
賃貸事業収入	62,176		21,600	72,000	158,223		266,315		1,703,816	
その他	－		－	－	2,272		－		207,013	
賃貸事業費用	5,544		2,678	4,982	26,720		35,451		528,980	
公租公課	4,794		2,104	4,408	16,216		31,903		160,287	
管理委託費	499		300	300	6,291		1,980		158,694	
保険料	－		－	－	737		－		2,718	
修繕費	－		－	－	1,338		－		38,268	
その他	250		273	273	2,136		1,568		169,010	
賃貸NOI	56,632		18,921	67,017	133,775		230,864		1,381,849	
減価償却費	－		－	－	29,150		－		126,341	
賃貸事業損益	56,632		18,921	67,017	104,625		230,864		1,255,507	
期末簿価	2,154,463	1,443,034	955,939	2,758,189	4,574,878	483,542	10,537,198	2,136,105	52,153,193	
※1 償却前NOI利回り	5.3%	非開示	4.0%	4.9%	5.9%	非開示	4.4%	非開示	5.3%	
※1 償却後NOI利回り	5.3%	非開示	4.0%	4.9%	4.6%	非開示	4.4%	非開示	4.9%	

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 ^{※2}	償却後鑑定 NOI利回り ^{※2}
			2021/1/31 (A)	2021/7/31 (B)			
1	あすみが丘プランニューモール	3,200,000	3,360,000	3,380,000	20,000	6.5%	5.4%
	あすみが丘スシロー (底地)		150,000	150,000	0		
	あすみが丘マクドナルド (底地)		144,000	146,000	2,000		
2	西白井駅前プラザ	451,000	465,000	468,000	3,000	5.8%	5.4%
3	ケースデンキおゆみ野店 (底地)	2,710,000	2,870,000	2,870,000	0	4.7%	4.7%
4	ニトリ土浦店 (底地)	999,477	1,090,000	1,090,000	0	5.4%	5.4%
5	ニトリ今市店 (底地)	363,362	406,000	407,000	1,000	6.0%	6.0%
6	tonarie南千里	7,200,000	7,990,000	7,990,000	0	5.5%	5.1%
7	tonarie清和台	3,290,759	3,400,000	3,400,000	0	5.9%	4.4%
8	tonarie大和高田 (持分50%)	4,150,000	4,045,000	4,060,000	15,000	5.0%	3.9%
9	tonarie桐・美木多 (持分50%)	3,490,000	3,560,000	3,560,000	0	4.9%	3.9%
10	ラ・ムー北津守店 (底地)	1,270,000	1,480,000	1,480,000	0	4.9%	4.9%
11	ケースデンキ西神戸店 (底地)	2,133,429	2,470,000	2,470,000	0	5.3%	5.3%
12	山陽マルナカ水谷店 (底地)	1,430,000	1,520,000	1,520,000	0	4.4%	4.4%
13	TSUTAYA堺南店 (底地)	946,000	1,020,000	1,020,000	0	4.1%	4.1%
14	ライフ大仙店 (底地)	2,733,000	3,060,000	3,060,000	0	4.9%	4.9%
15	パレマルシェ西春	4,610,000	4,400,000	4,400,000	0	4.7%	3.4%
16	マックスバリュ桔梗が丘東店 (底地)	477,767	536,000	539,000	3,000	6.1%	6.1%
17	ミスターマックス春日 (底地)	3,387,444	3,910,000	3,910,000	0	4.4%	4.4%
	ユニクロ春日 (底地)	595,000	663,000	665,000	2,000	4.0%	4.0%
	Avail.しまむら春日 (底地)	863,387	1,100,000	1,100,000	0	4.8%	4.8%
	au-SoftBank春日(底地)	143,560	160,000	160,000	0	4.6%	4.6%
	くら寿司春日 (底地)	261,340	303,000	304,000	1,000	4.8%	4.8%
	ドコモショップ春日 (底地)	160,900	182,000	182,000	0	4.7%	4.7%
	こんぴら丸春日 (底地)	236,360	265,000	265,000	0	4.7%	4.7%
	ワンカルビ春日 (底地)	236,360	265,000	265,000	0	4.7%	4.7%
	資さん春日 (底地)	401,000	422,000	422,000	0	4.5%	4.5%
	ナフコ春日 (底地)	2,631,500	3,390,000	3,400,000	10,000	4.5%	4.5%
18	ケースデンキ春日 (底地)	1,487,390	1,830,000	1,830,000	0	4.4%	4.4%
	ケースデンキ倉敷店 (底地)	2,121,000	2,440,000	2,440,000	0	5.0%	5.0%
合 計		51,980,038	56,896,000	56,953,000	57,000	5.1%	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。

※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／2021年8月末時点



区分	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
取得済資産	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	31	3,200	3,380 (底地) 296
	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)	ケースデンキおゆみ野店 (底地)	首都圏	千葉県千葉市	底地	1	2,710	2,870
	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	407
	6 (KT-1)	tonarie南千里	近畿圏	大阪府吹田市	土地建物	45	7,200	7,990
	7 (KT-2)	tonarie清和台	近畿圏	兵庫県川西市	土地建物	33	3,290	3,400
	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	62	4,150	4,060
	9 (KT-4)	tonarie樺・美木多 (持分50%)	近畿圏	大阪府堺市	土地建物	32	3,490	3,560
	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)	ケースデンキ西神戸店 (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	1,520
	13 (KS-4)	TSUTAYA堺南店 (底地)	近畿圏	大阪府堺市	底地	1	946	1,020
	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 (TT-1)	パレマルシェ西春	中京圏	愛知県北名古屋市	土地建物	51	4,610	4,400
	16 (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	539
	17 (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	12,503
	18 (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	2,121	2,440
小計						279※2	51,980	56,953
新規取得資産	9 (KT-4)	tonarie樺・美木多 (持分50%)	近畿圏	大阪府堺市	土地建物	32	3,496	3,560
	19 (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	1,090
	20 (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	711	729
	21 (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
	22 (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
	23 (KS-10)	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	716
	24 (KS-11)	ENEOS伊川谷SS店 (底地)	近畿圏	兵庫県神戸市	底地	1	530	531
	25 (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
	26 (OT-1)	シュロアモール長嶺	その他	熊本県熊本市	土地建物	24	4,600	4,640
	27 (OT-2)	フジグランタリー	その他	広島県廿日市市	土地建物	1	3,950	4,070
	28 (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
合計 (取得予定資産取得後)						313※2	69,604	74,979

※1 tonarie大和高田及びtonarie樺・美木多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を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。

※2 取得済資産のテナント数小計は、tonarie樺・美木多の100%持分としてのテナント数である32テナントを加算して算出していますので、テナント数合計は新規取得資産のtonarie樺・美木多のテナント数を控除して算出しています。



フジグランタリー



シュロアモール長嶺

あすみが丘
プランニューモール

tonarie樺・美木多

tonarie大和高田
(持分50%)

西白井駅前プラザ



tonarie南千里



tonarie清和台

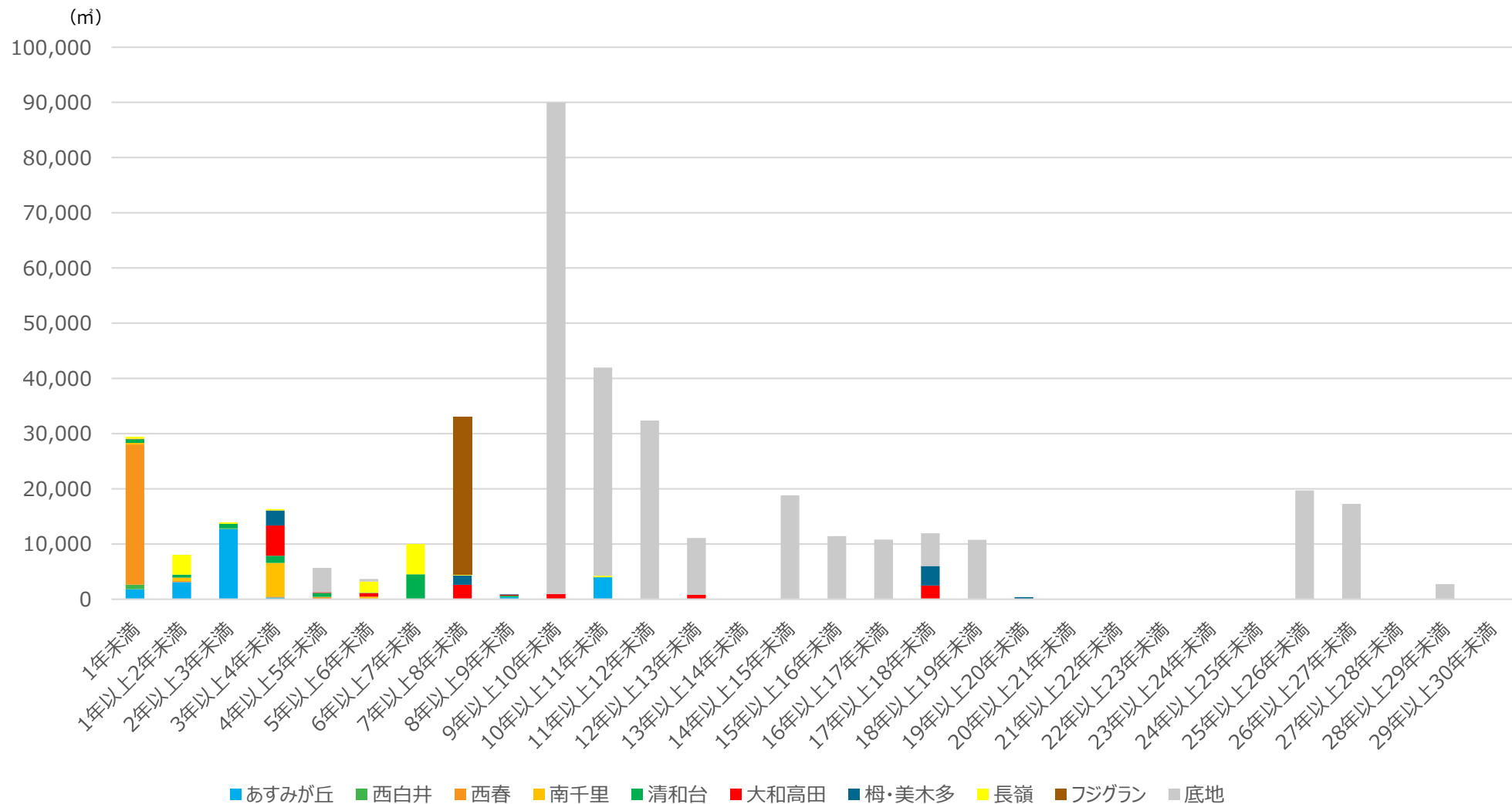


パレマルシェ西春

ウエルシア尼崎武庫
元町店 (底地)ゲオ彦根高宮店
(底地)ケースデンキ
西神戸店 (底地)TSUTAYA堺南店
(底地)ニトリ土浦店
(底地)ドラッグユタカ向日
上植野店 (底地)コカラファイン寝屋川
公園店 (底地)ケースデンキ
倉敷店 (底地)ラ・ムー北津守店
(底地)ケースデンキ
おゆみ野店 (底地)トライアル近江八幡店
(底地)ヤマダ電機テックランド
札幌白石店 (底地)福岡春日プロジェクト
(底地)ライフ大仙店
(底地)マックスバリュ
桔梗が丘東店
(底地)ニトリ今市店
(底地)ENEOS伊川谷SS店
(底地)



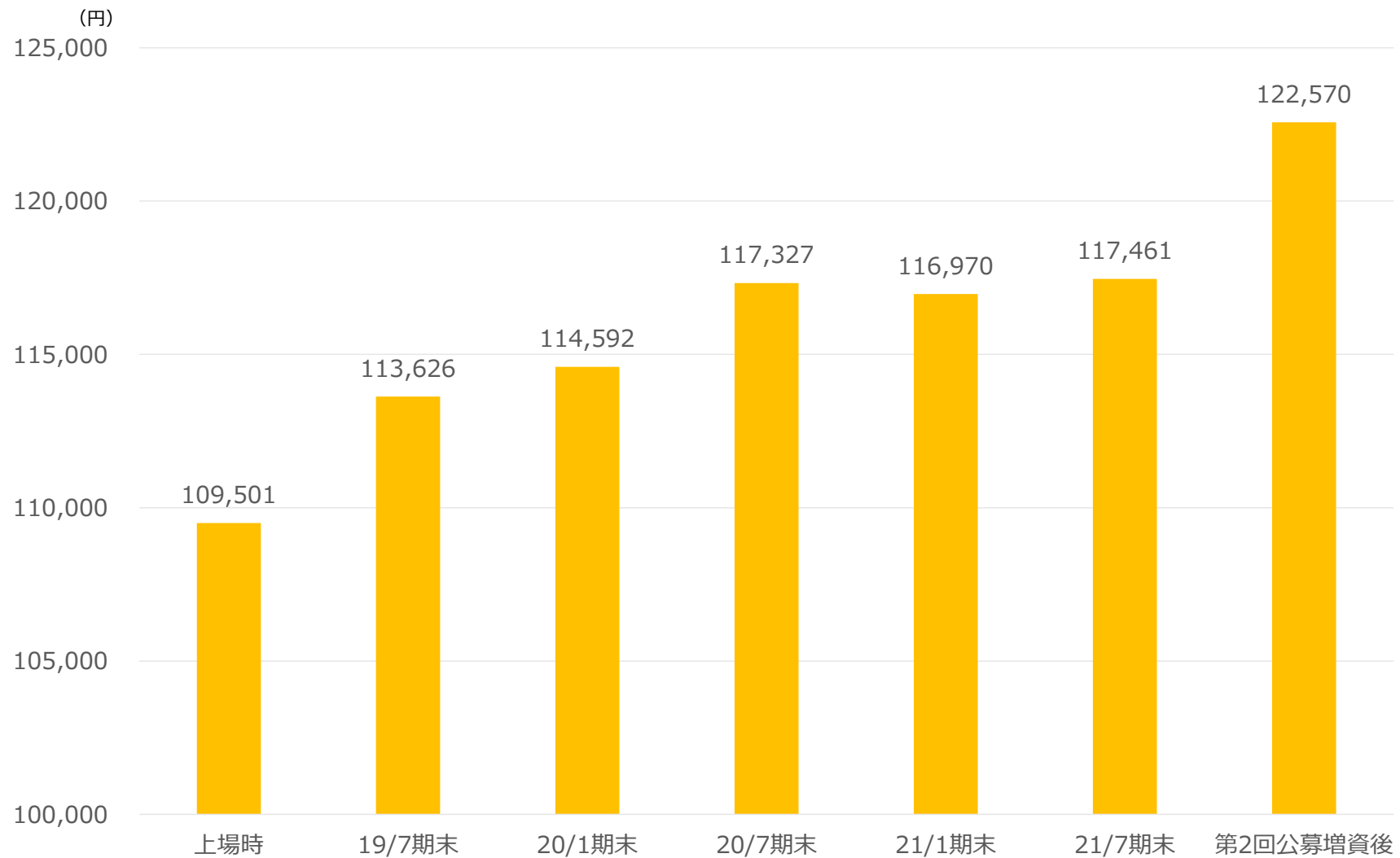
賃貸借残存年数（面積ベース）



※ 2021年8月31日現在における残存年数を記載しています。

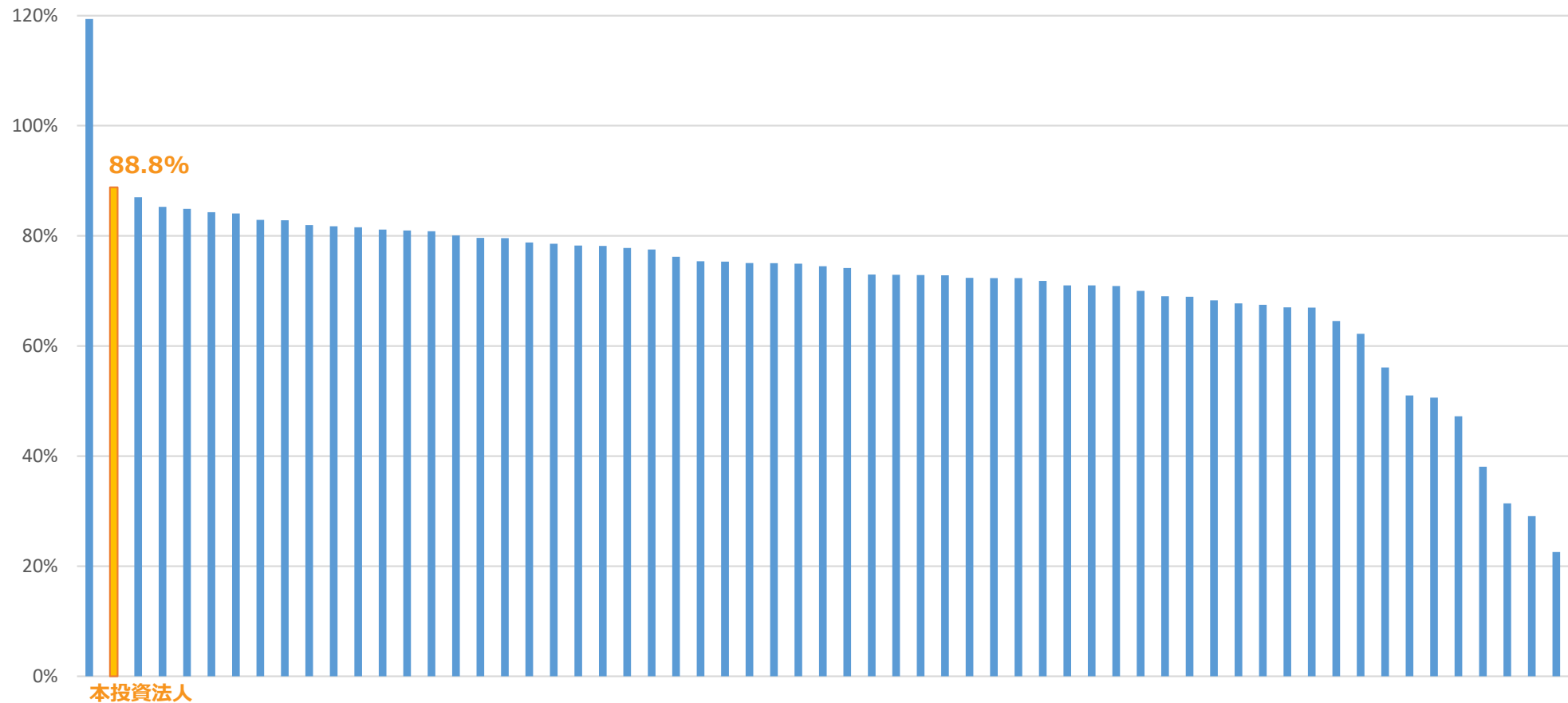


1口当たりNAV





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2021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2021年7月期末のデータを使用しています。なお、第7期中に取得した3物件の2020年度の固定資産税等は、費用ではなく購入簿価に計上されています。



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	6,284百万円（2020年12月31日現在）
従業員数	278名（連結・2020年12月31日現在）
売上高	77,308百万円（連結・2020年12月期）
市場	東証第1部

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 Co.,Inc.
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（2021年3月31日現在）
従業員数	28,238名（2021年3月31日現在）
売上高	2,935,409百万円（2021年3月期）
市場	東証第1部

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 穰
設立年月日	1957年4月20日
資本金額	100百万円（2021年7月1日現在）
従業員数	571名（2021年7月1日現在）
株主	中部電力株式会社（100%）（2021年7月1日現在）

日本エスコンの直近の主なアクション

2021年

1月	地域密着型ショッピングセンター『tonarie四日市』オープン 私募ファンドの組成及び匿名組合出資（小田急伊勢原駅前桜台開発） 新任執行役員の選任に関するお知らせ
2月	中部電力を割当先とする第三者割当増資の実施お知らせ 第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」発表 不動産販売事業『レ・ジェイド平野』分譲開始
3月	株式会社了聞における納骨堂販売開始 不動産販売事業『レ・ジェイド上本町』分譲開始 商業施設『フジグランナタリー』取得 不動産販売事業『レ・ジェイドつくば Station Front』分譲開始 北海道北広島市におけるJ R北広島駅『駅西口エリア活性化事業』に係るパートナー協定の締結 新規事業用地の取得（静岡県袋井市IC前）
4月	第三者割当による新株式の発行の払込完了及び親会社の異動に関するお知らせ 不動産販売事業『レ・ジェイド浦和』分譲開始 不動産販売事業『レ・ジェイド茨木東中条』分譲開始 不動産販売事業『レ・ジェイド掛川駅前』分譲開始 私募ファンドの組成及び匿名組合出資（川崎南町レジブリッジ開発） 地域密着型商業施設『tonarieふじみ野』（旧：ソコカふじみ野）オープン
5月	地域密着型ショッピングセンター『tonarieつくばスクエア』誕生及び『tonarie CREO』オープン 植物工場の建設・運営を行う「合同会社TSUNAGU Community Farm」設立 不動産販売事業『レ・ジェイド岐阜金公園』分譲開始
6月	不動産販売事業『レ・ジェイド京都堀川』分譲開始 新規事業用地の取得（北海道ボールパーク＜マンション＞） 「第20回アジア競技大会選手村後利用事業」契約候補事業者決定 私募ファンドの組成及び匿名組合出資（合同会社西武池袋東長崎プロジェクト及び合同会社中央線豊田相鉄かしわ台プロジェクト）
7月	『グラン レ・ジェイド白壁 月露ノ邸』『グラン レ・ジェイド白壁 凜然ノ邸』一般公開のお知らせ 不動産販売事業『レ・ジェイド岐阜』分譲開始 地域密着型ショッピングセンター『tonarie CREO』第2弾オープン 不動産販売事業『レ・ジェイド高槻別所』分譲開始 不動産販売事業『レ・ジェイド高槻西真上』分譲開始 新任執行役員の選任に関するお知らせ
8月	ハワイにおける複合施設バリューアップ事業への出資および事業参画に関するお知らせ 北海道における第1弾新規分譲マンション『レ・ジェイド北海道ボールパーク』一般公開のお知らせ 不動産販売事業『グランクレア宮』分譲開始 私募ファンドの組成及び匿名組合出資（合同会社横浜阪東橋開発プロジェクト） 株式会社ピカソ及び優木産業株式会社ならびに同社グループ6社株式の取得（子会社化）に関するお知らせ



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：2021年12月期1,062戸引渡し予定、2022年以降は1,200戸を安定供給予定。
- 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8つ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：物流施設の新ブランド「LOGITRES」を立ち上げ、第1号案件「LOGITRES東条」を開発、第1号案件と同エリアで「LOGITRES東条Ⅱ」の開発を手掛けるほか、第3号案件となる開発用地を取得済み(ちばリサーチパーク)。さらに福岡県古賀市において、土地区画整理事業による物流用地開発事業に取り組む。次なるコア事業候補として、取組み強化方針。
- その他事業：賃貸マンション、オフィス開発等の事業への取組み、総合デベロッパーとして次なるコア事業を確立すべく積極的に様々な開発事業に取り組む方針。

分譲マンション事業



グラン レ・ジェイド白壁 月露ノ邸
(愛知県) (中電不動産との共同事業)

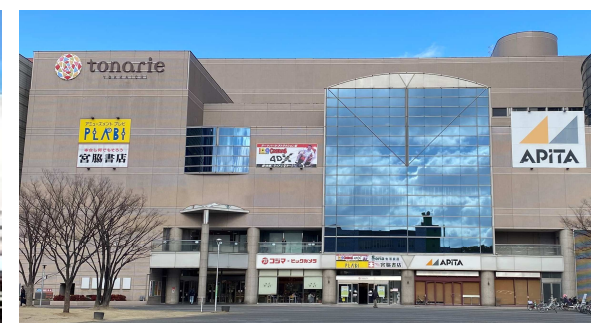


レ・ジェイドつくば Station Front
(茨城県)

商業開発事業



tonarie宇都宮 (栃木県)



tonarie四日市 (三重県)

物流開発事業



LOGITRES東条 (兵庫県)



ちばリサーチパークプロジェクト (仮称) (千葉県)

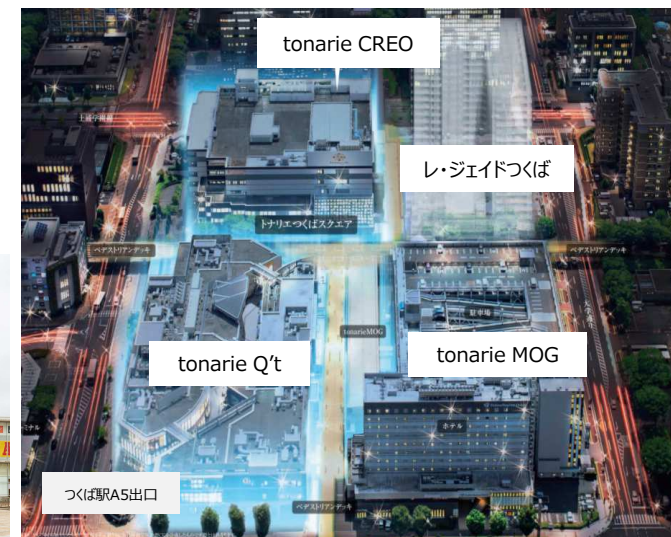
土地区画整理事業



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）

- 駅前の大規模商業施設 西武筑波店が2017年2月に、イオンつくば駅前店が2018年1月に閉店するなど、駅周辺の新たな街づくりや活性化が求められている状況。
- つくばクレオ／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。商業施設とともに分譲マンション「レ・ジェイドつくばStation Front」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、スポンサーにとって北海道内初となる新規分譲マンション『レ・ジェイド北海道ボールパーク』を一般公開。
- 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・分譲マンション外観イメージ



新球場外観イメージ



北広島駅位置図



駅前商業施設完成イメージ図



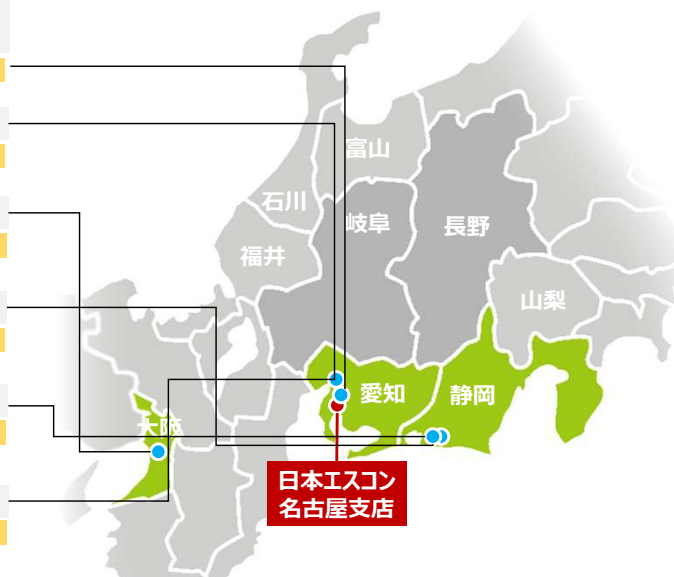
日本エスコンと中部電力の資本業務提携による取組み状況

- 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が実施され、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、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 2021年7月1日より中電不動産からエスコンアセットマネジメントに2名出向
	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の共同プロジェクト推進状況

- 名古屋市東区白壁
中部電力との共同事業 分譲事業
- 名古屋市東区白壁Ⅱ
中部電力との共同事業 分譲事業
- 愛知県一宮市
中部電力との共同事業 分譲事業
- 大阪府吹田市藤白台5丁目
中部電力との共同事業 商業開発等
- 静岡県掛川市
中部電力との共同事業 分譲事業
- 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
中部電力との共同事業 まちづくり



6 静岡県袋井市/植物工場事業

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工型の自動化植物工場「テクノファーム袋井」の建設を開始する予定。



テクノファーム袋井完成イメージ

7 名古屋市港区/第20回アジア競技大会選手村後利用事業

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/>）



ES CON JAPAN REIT

