

# エスコンジャパンリート投資法人 運用状況報告会

2023年10月27日



証券コード：2971

<https://www.escon-reit.jp/>

## 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



← 23/7期実績 →

	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	新ガバナンス体制の実行 <b>✓体制整備完了、今後も維持・改善継続</b> 新しい運用体制の周知 <b>✓体制整備完了、周知継続</b>	新ガバナンス体制の維持・改善	
外部成長	運用会社独自の物件情報ルートの開拓 <b>✓投資営業部新設(2023年6月付) 外部情報収集、案件検討開始</b> 投資方針変更 <b>↑</b> <b>✓23年10月投資主総会にて決議</b>	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	新しいアセットタイプの組入れ 社会課題解決のためのアセットの組入れ
内部成長	<b>✓準備中、24/1期に着手予定</b> 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 <b>✓随時検討、改善着手</b>	ポートフォリオ見直しと入替検討 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	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
財務戦略	<b>✓継続</b> IR活動の見直しと強化	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

## 行政処分の概要

金融商品取引法第42条第1項「忠実義務」違反に該当する行為を行ったとして、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。）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（以下、「本資産運用会社」といいます。）は、2022年7月15日付で金融庁より、下記の通り行政処分を受けました。

行政処分の内容	<ul style="list-style-type: none"><li>業務停止命令（2022年7月15日から2022年10月14日までの間）</li><li>業務改善命令（2023年7月末時点において解除済み）</li></ul>
行政処分の原因となる事実	<ul style="list-style-type: none"><li>不動産鑑定業者の独立性を損なう不適切な働きかけ</li><li>不適切な不動産鑑定業者選定プロセス</li></ul>

## 業務改善の取組み例

本資産運用会社は、公正かつ適切な業務運営の実現のため、監督官庁の指導及び親会社である日本エスコンや最終親会社である中部電力の支援のもと、下記の取組みを実行しました。

### 法令等遵守に係る経営姿勢の明確化

- コンプライアンス宣言の採択
- 経営理念の制定

### 業務運営方法の見直し

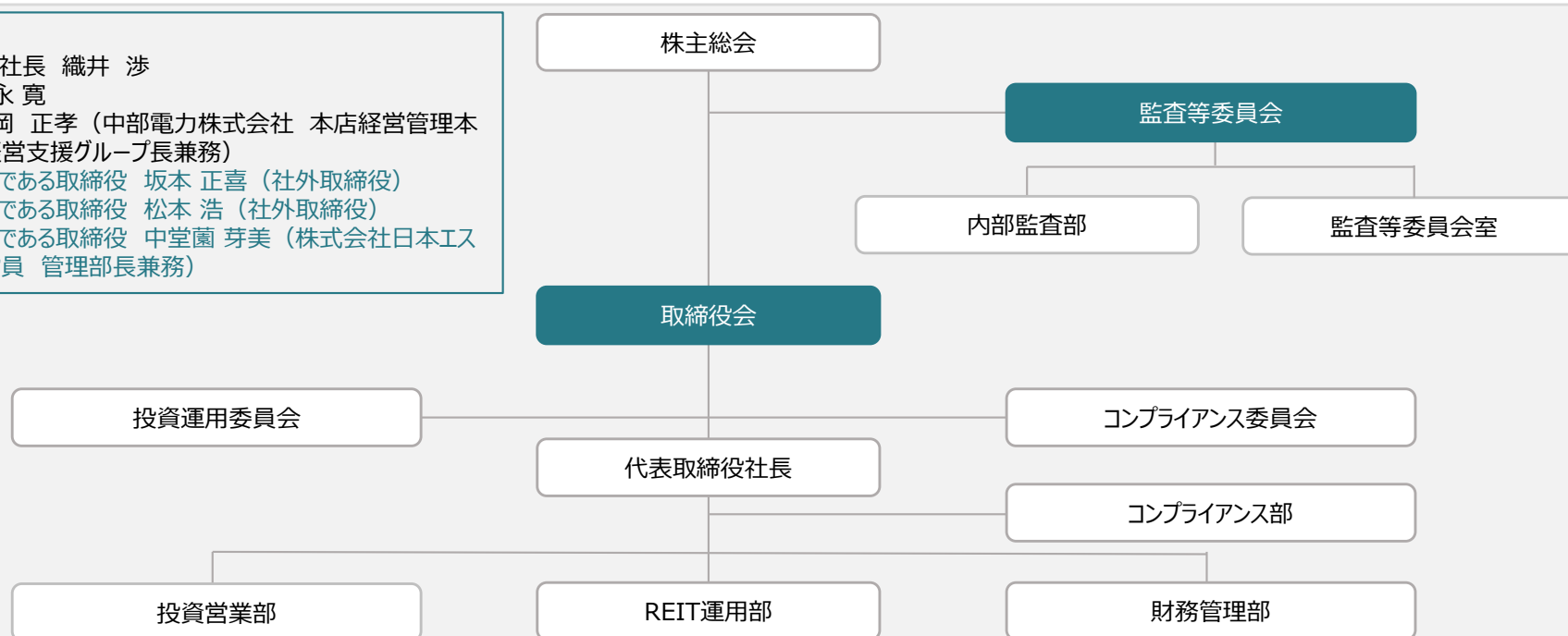
- ガバナンス体制の更なる強化を目的とした物件取得等の運用フローの変更
- 不動産鑑定評価の発注業務ルールの変更
- 各種規程類やマニュアルの改正
- コンプライアンス部による不動産鑑定評価発注業務モニタリングの強化
- 利益相反に係るコンプライアンス態勢を継続的に向上させるための各種研修及び習熟度テストの実施

## 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

- 監査等委員会設置会社への移行（2022年6月28日付。監査等委員である取締役3名、うち社外取締役2名）
- 取締役会の構成変更（2022年10月5日付で中部電力からの取締役派遣を受入れ）

### 取締役構成員

1. 代表取締役社長 織井 渉
2. 取締役 徳永 寛
3. 取締役 島岡 正孝（中部電力株式会社 本店経営管理本部グループ経営支援グループ長兼務）
4. 監査等委員である取締役 坂本 正喜（社外取締役）
5. 監査等委員である取締役 松本 浩（社外取締役）
6. 監査等委員である取締役 中堂園 芽美（株式会社日本エスコン 執行役員 管理部長兼務）



## 今後の対応

- ◆ 業務改善命令は解除されましたが、本資産運用会社は、引き続き、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るとともに、ロードマップに沿って、着実な外部成長に向けた物件取得の準備を進めます。
- ◆ 本投資法人は、本日の投資主総会において、利益相反管理を強化する目的から、執行役員に本投資法人及び日本エスコングループと特別の利害関係を持たない海老原忠氏を選任することについてご承認いただきました。これにより、本投資法人の役員会は、日本エスコングループに籍を置かない執行役員1名及び監督役員2名により構成されることとなります。本投資法人は引き続き、ガバナンス体制の維持改善に努め、運用資産の着実な成長と投資主価値の最大化を目指します。

# 1. 新たな投資方針の策定について

---

- 本日の投資主総会において「規約の一部変更」議案をご承認いただいたことに伴い、本資産運用会社の運用ガイドラインを変更しました。
- 上記運用ガイドラインの変更に伴い、本投資法人の基本理念と成長戦略についても見直しました。

## 変更前

総合デベロッパーとして豊富な不動産開発・運営の経験を持つ日本エスコンのサポートのもと、暮らし密着型商業施設と底地を中心に投資を行うことで、運用資産の着実な成長と投資主価値の最大化を図る

エスコンジャパンリート投資法人 

暮らし密着型  
商業施設

底地

### スポンサーサポート

- ① “ライフ・デベロッパー”としての不動産開発力
- ② 日本エスコングループの不動産運営力

日本エスコン 

### グループサポート

“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



## 変更後

スポンサー、サポート会社に加え、本資産運用会社の能力もより一層活用して暮らし密着型資産※1へ投資を行うことで、地域コミュニティの活性化と人々の豊かな暮らしを実現し、運用資産の着実な成長と投資主価値の最大化を目指す

エスコンジャパンリート投資法人 


### 暮らし密着型資産（底地を含む）

商業施設

住宅

持続可能な社会の  
実現に資する資産※2

### ①外部成長と②内部成長の原動力となる豊富なサポート

エスコン  
アセットマネジメント 

#### 本資産運用会社

- ① 独自の物件取得ルート
- ② 高い専門性、豊富な経験、人的ネットワーク活用

日本エスコン 

#### スポンサー

- ① 物件情報・ウェアハウジング機能の提供等
- ② 物件運用に関するアドバイザー業務、リーシングサポート検討等



中部電力



中電不動産

#### サポート会社

- ① 物件情報・ウェアハウジング機能※3の提供等
- ② 環境配慮技術及びエネルギーコスト低減ノウハウの提供等

※1 「暮らし密着型資産」とは、生活利便性の高い大都市及び大都市へのアクセスが容易な周辺地域に住まう人々に日常生活に必要な商品・サービスを提供することで、人々の豊かな暮らしを支える商業施設、住宅及び持続可能な社会の実現に資する資産（※2）をいいます。以下同じです

※2 「持続可能な社会の実現に資する資産」とは、人々の豊かな暮らしを支えるために、地域コミュニティが抱える少子高齢化問題、労働・教育問題、自然災害がもたらす問題、環境・エネルギー問題といった社会問題の解決により、持続可能な社会の実現に貢献できる資産をいいます。以下同じです

※3 ウェアハウジング機能の提供主体は、中電不動産とされています

- 「ポートフォリオの安定性と成長性を追求した外部成長」と「賃貸収益の成長性を追求した内部成長」の2つの基本戦略に基づき、運用資産の着実な成長と投資主価値の最大化を目指します。

## 外部成長（ポートフォリオの安定性・成長性を追求）

### ●多様な物件情報収集ルート



### ●暮らし密着型資産への投資

人々の豊かな暮らしと地域コミュニティの活性化を支える資産

暮らし密着型 資産	商業施設	60%以上※
	住宅	20%以下※
	持続可能な社会の実現に資する資産	20%以下※

3年後の運用資産規模1,500億円を目指す

## 内部成長（賃貸収益の成長性を追求）

### ●賃貸収益の向上の取組み

- 早期かつ最適なテナント誘致、催事・販促による集客力向上
- 維持管理費用見直し
- 顧客満足度向上

### ●資産価値向上の取組み

- 長期修繕計画に基づく修繕・更新工事
- スポンサーと協働した建替・リニューアル
- 保有資産のブランディング

### ●本資産運用会社の人材活用

- 専門性、豊富な経験、人的ネットワークを有する人材の招聘
- 社内外の人材の知見・ノウハウ等の活用

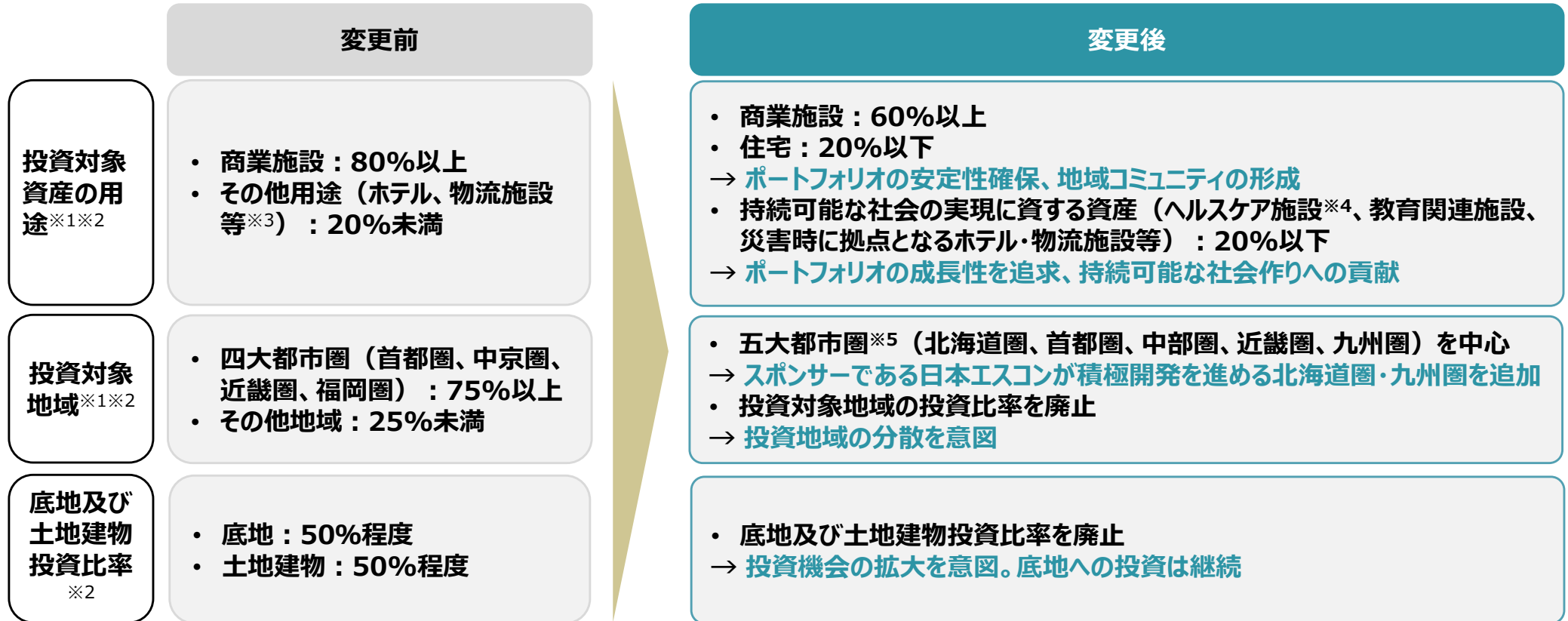
### ●日本エスコングループ及び中部電力グループのサポートの活用

- 日本エスコンのスポンサーサポート：物件運用に関するアドバイザー業務、リーシングサポート検討等
- 中部電力及び中電不動産のサポート：環境配慮技術及びエネルギーコスト低減に関するノウハウの提供等

NOI利回り引上げ

※ 用途別投資比率の目安です。（取得価格ベース）

- ・ 投資対象資産の用途、投資対象地域、底地及び土地建物投資比率の変更により、投資機会を増やし、安定性と成長性を追求したポートフォリオ構築を目指します。
- ・ 人々の暮らしに密着した資産を中心に投資を行うスタンスは維持します。



※1 底地を含みます

※2 取得価格ベースです

※3 住宅、学生寮、社宅及びヘルスケア施設（※4）を除きます

※4 「ヘルスケア施設」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に規定するサービス付き高齢者向け住宅、又は老人福祉法第29条に規定する有料老人ホーム若しくは同法第5条の2第6項に基づく認知症高齢者グループホームをいいます。医療法第1条の5第1項に規定する病院は含みません。また、ヘルスケア施設を対象とした投資及び資産運用を行うに際して、あらかじめ、国土交通省の定める「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」に従い必要な体制の整備及び手続を検討中です

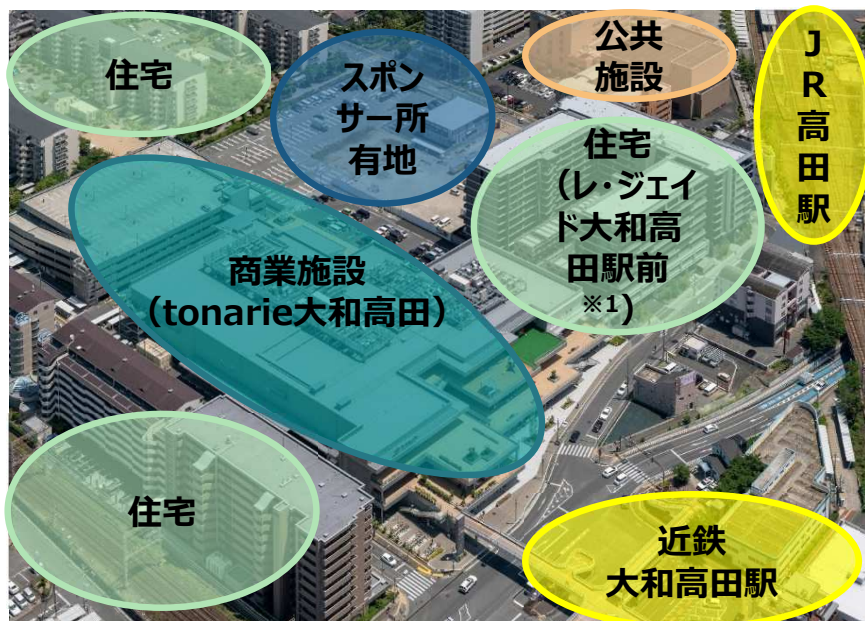
※5 「五大都市圏」とは、「北海道圏」、「首都圏」、「中部圏」、「近畿圏」及び「九州圏」をいいます。なお、「北海道圏」とは、北海道を、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県及び群馬県を、「中部圏」とは、愛知県、静岡県、三重県、長野県及び岐阜県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県を、「九州圏」とは、福岡県、熊本県、鹿児島県、宮崎県、大分県、佐賀県及び長崎県をそれぞれいいます。



日常生活圏に立地する商業施設を中心として、投資も視野に入れつつ、周辺の各資産が持つ特徴を活かした取り組みを実施することで、相乗効果による地域コミュニティの活性化と人々の豊かな暮らしの実現を目指します。

ロードマップ：投資方針変更

例：tonarie大和高田の周辺状況



例：tonarie南千里の周辺状況



## 投資の際に着目する各資産の特徴

### ● 商業施設

- i. 高い利便性
- ii. ニーズに応える商品・テナント構成による高い競争力とエリア占有率
- iii. 生活必需品を中心に扱うことによる強いEコマース耐性
- iv. 地域コミュニティ形成への貢献

### ● 住宅

- i. 安定した居住需要が期待できる立地特性
- ii. 快適な暮らしを提供する建物特性
- iii. 保有資産との相乗効果

### ● 持続可能な社会の実現に資する資産

- i. 社会問題解決能力
- ii. 地域コミュニティとの共生・連携
- iii. オペレーター※3の能力

※1 「レ・ジェイド大和高田駅前」は、本投資法人のスポンサーである日本エスコンが、tonarie大和高田と一体で開発を行った分譲マンションです

※2 本投資法人は、医療法第1条の5第1項に規定する病院への投資を行いません

※3 「オペレーター」とは、本投資法人の保有する持続可能な社会の実現に資する資産（ヘルスケア施設を含みます。）の賃借人（転借人である場合を含みます。）であり、かつ、当該持続可能な社会の実現に資する資産における事業の運営等を行う者をいいます

## 2. 決算実績

---

水道光熱費等の費用削減がプラスに寄与した一方、tonarie清和台における漏水事故や前期のスポンサーとの費用精算による収益剥落の影響もあり、営業利益は減益。また、前期の受取損害賠償金の剥落により純利益も減少

## 第13期（2023年7月期）実績 [前期比]

(百万円)

	第12期実績 2023年1月期 (a)	第13期実績 2023年7月期 (b)	前期比 (b-a)
営業収益	2,541	<b>2,497</b>	△43
営業利益	1,362	<b>1,255</b>	△106
経常利益	1,194	<b>1,140</b>	△54
当期純利益	1,859 <sup>※1</sup>	<b>1,139</b>	△719
1口当たり分配金	5,283円 <sup>※1</sup>	<b>3,238円</b>	△2,045円
減価償却費	179	<b>183</b>	3
償却後NOI	1,571	<b>1,462</b>	△109
償却後NOI利回り	4.5%	<b>4.2%</b>	△24bp <sup>※2</sup>
FFO	2,039 <sup>※1</sup>	<b>1,323</b>	△716
FFOペイアウトレシオ <sup>※3</sup>	91.2% <sup>※1</sup>	<b>86.1%</b>	△505bp
運用日数	184日	<b>181日</b>	△3日

※1 第12期における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当該期の当期純利益 1,193百万円、1口当たり分配金 3,390円、FFO 1,373百万円、FFOペイアウトレシオ 86.9%

※2 bp：ベース・ポイント（1bp=0.01%）

※3 FFOペイアウトレシオ：分配金総額÷（当期純利益+減価償却費）

## 当期純利益の主な変動要因 [前期比]

(百万円)

営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント入替時による一時的減収（シロアモール長嶺：無印良品）△8.0</li> <li>水道光熱費収入の減収（主に電気料金）△32.4</li> <li>tonarie清和台における漏水事故発生に伴う保険金収入+41.9</li> <li>第12期のスポンサーとの費用精算の収益剥落△41.0</li> <li>各種賃貸事業収入の増減△3.9</li> </ul>	△43.4
賃貸事業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>修繕費の増加△18.8</li> <li>水道光熱費支出の削減（主に電気料金）+39.5（水道光熱費の収支（NET）+7.2）</li> <li>損害保険料の増加△5.9</li> <li>tonarie清和台における漏水事故発生に伴うテナントへの損害賠償金支出△70.2（保険金収入とのNET△28.3）</li> <li>各種賃貸事業費用の増減△10.3</li> </ul>	△65.7
一般管理費	各種費用の増減	+2.4
営業外損益	第12期リファイナンス費用の剥落等	+52.6
特別損益	本資産運用会社からの受取損害賠償金収益剥落	△666.0
法人税等	法人税等の減少	+0.5
	前期比合計	△719.6

## 電気料金収支 [前期比]

(百万円)

	第12期実績 2023年1月期	第13期実績 2023年7月期	前期比
電気料金収支（NET）	△16.6	△8.8	+7.7

### 主な改善施策

- 電気使用量削減
  - 照明LED化、照明点灯時間短縮、照明数削減、空調設定温度調整
- 電気料金請求方法変更
  - 固定額請求から変動制へ改定

## 内部成長

新規テナント ※期中に賃料発生（ヨシヅヤストア西春店の住居棟を除く）

ロードマップ：NOI向上施策（トップライン上昇）

新規契約テナント合計7件（新規テナント賃料 通期寄与の場合 32百万円）

### シュロアモール長嶺（熊本市東区）

『無印良品』 6月30日オープン

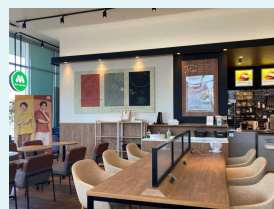
- ・ 地元期待の熊本市内2店舗目
- ・ オープン当日は開店前から行列。その後も来客数は予想を上回る



### tonarie大和高田（奈良県大和高田市）

『モスバーガー』 3月28日オープン

- ・ 大和高田市唯一のモスバーガー&大和高田駅周辺唯一のハンバーガー店
- ・ 昼時は近隣住民、夜は帰宅客など幅広いニーズ



### tonarie清和台（兵庫県川西市）

『お食事処ひだまり』 3月23日オープン

- ・ 施設来訪者の声“気軽に利用できる飲食店がほしい”に応える形で開店
- ・ 30年続く惣菜店が運営する和食店



## その他賃料収入（催事等）

ロードマップ：NOI向上施策（トップライン上昇）

催事収入合計 前年同期比※ 5.7百万円増（38.2%増）

※季節要因を考慮し前年同期（22/7期）比較

### tonarie大和高田

- ・ 『アカチャンホンポ』主催の「ハイハイレース」を毎月開催
- ・ 親子連れでの来店が増加、他テナントの集客にも繋がっている



### tonarie大和高田

- ・ テナント会による集客イベント
- ・ 夏休みの始まりに「氷柱宝探し」や「シャボン玉パフォーマンス」などを目的に多くの親子連れが来場



### あすみが丘ブランニューモール（千葉市緑区）

- ・ 1階ホールにてテナントによる販促イベント
- ・ お買い物ついでに立ち寄り、施設内の回遊、滞在時間も長めに



## 外部成長

### 外部からの物件取得推進への足場固め

ロードマップ：独自の物件情報ルートの開拓

『投資営業部』の新設（2023年6月14日付）

- ・ ソーシング、市場調査、デューデリジェンス、アンダーライティング、クロージングを強化
- ・ 外部案件の情報収集を開始

23/7期 情報収集数：計216案件（うち：売主から直接紹介 13%、独自ルート・ネットワーク 26%、その他大手仲介）⇒ 詳細検討33案件

## 3. 業績予想

---

# 第14期（2024年1月期）業績予想

tonarie清和台における漏水事故への追加対応、投資主総会、リファイナンスに係る費用等の一時的要因を織り込み、前期比では減益を見込むが、水道光熱費等の削減効果もあり、1口当たり分配金は当初予想を維持する3,082円を想定

## 第14期（2024年1月期）予想

	第13期実績 2023年7月期 (a)	第14期予想 2023/3/17 時点(b)	第14期予想 2023/9/14 時点(c)	前期比 (c-a)	当初 予想比 (c-b)
営業収益	2,497	2,552	<b>2,464</b>	△33	△87
営業利益	1,255	1,231	<b>1,231</b>	△24	0
経常利益	1,140	1,085	<b>1,085</b>	△54	0
当期純利益	1,139	1,084	<b>1,084</b>	△55	0
1口当たり 分配金	3,238円	3,082円	<b>3,082円</b>	△156円	0円
減価償却費	183	187	<b>188</b>	4	0
償却後NOI	1,462	1,455	<b>1,457</b>	△5	2
償却後NOI 利回り	4.2%	4.2%	<b>4.2%</b>	△8bp	1bp
FFO	1,323	1,272	<b>1,273</b>	△50	0
FFOペイア ウトレシオ	86.1%	85.3%	<b>85.2%</b>	△92bp	△6bp
運用日数	181日	184日	<b>184日</b>	+3日	0日

## 当期純利益の主な変動要因〔前期比〕

		(百万円)
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>tonarie清和台のスポーツクラブ減賃 △15.5</li> <li>シュロアモール長額収益改善（主にテナント入替により開業した無印良品の増賃の通期寄与分） +16.5</li> <li>水道光熱費収入の増加（主に電気料金） +19.3</li> <li>tonarie清和台における漏水事故発生に伴う保険金収入の剥落 △41.9</li> <li>各種賃貸事業収入の増減 △11.6</li> </ul>	△33.2
賃貸事業 費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>水道光熱費の増加（主に電気料金） △20.7 （水道光熱費の収支（NET） △1.4）</li> <li>tonarie清和台における漏水事故発生に伴うテナントへの損害賠償金支払の剥落 +70.2</li> <li>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見合いの追加支払額を概算計上 △10.0</li> <li>修繕費の増加 △7.8</li> <li>各種賃貸事業費用の増減 △3.6</li> </ul>	+28.1
一般管理費	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資主総会関連費用の計上 △8.4</li> <li>その他各種費用の増減 △10.7</li> </ul>	△19.1
営業外損益	<ul style="list-style-type: none"> <li>第14期末リファイナンス費用等</li> </ul>	△30.5
法人税等	<ul style="list-style-type: none"> <li>法人税等の増加</li> </ul>	△0.3
	前期比合計	△55.0

## 当期純利益の主な変動要因〔当初予想比〕

		(百万円)
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>水道光熱費収入の減収（主に電気料金） △84.6</li> <li>各種賃貸事業収入の増減 △3.2</li> </ul>	△87.8
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>水道光熱費の削減（主に電気料金） +96.6 （水道光熱費の収支（NET） +11.9）</li> <li>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見合いの追加支払額を概算計上 △10.0</li> <li>各種賃貸事業費用の増減 +3.3</li> </ul>	+89.9
一般管理費	<ul style="list-style-type: none"> <li>各種費用の増減 △1.9</li> </ul>	△1.9
	当初予想比合計	+0.2

テナント入替等による賃貸事業収入の増加に加え、第14期に発生を見込む一時的な費用の剥落により、1口当たり分配金は前期予想を62円上回る3,144円を想定

## 第15期（2024年7月期）予想

(百万円)

	第14期予想 2023/9/14時点 (a)	第15期予想 2023/9/14時点 (b)	前期 予想比 (b-a)
営業収益	2,464	<b>2,485</b>	21
営業利益	1,231	<b>1,229</b>	△1
経常利益	1,085	<b>1,107</b>	21
当期純利益	1,084	<b>1,106</b>	21
1口当たり分配金	3,082円	<b>3,144円</b>	62円
減価償却費	188	<b>192</b>	4
償却後NOI	1,457	<b>1,447</b>	△10
償却後NOI 利回り	4.2%	<b>4.2%</b>	2bp
FFO	1,273	<b>1,299</b>	26
FFOペイアウトレシオ	85.2%	<b>85.2%</b>	△6bp
運用日数	184日	<b>182日</b>	△2日

## 当期純利益の主な変動要因 [前期予想比]

(百万円)

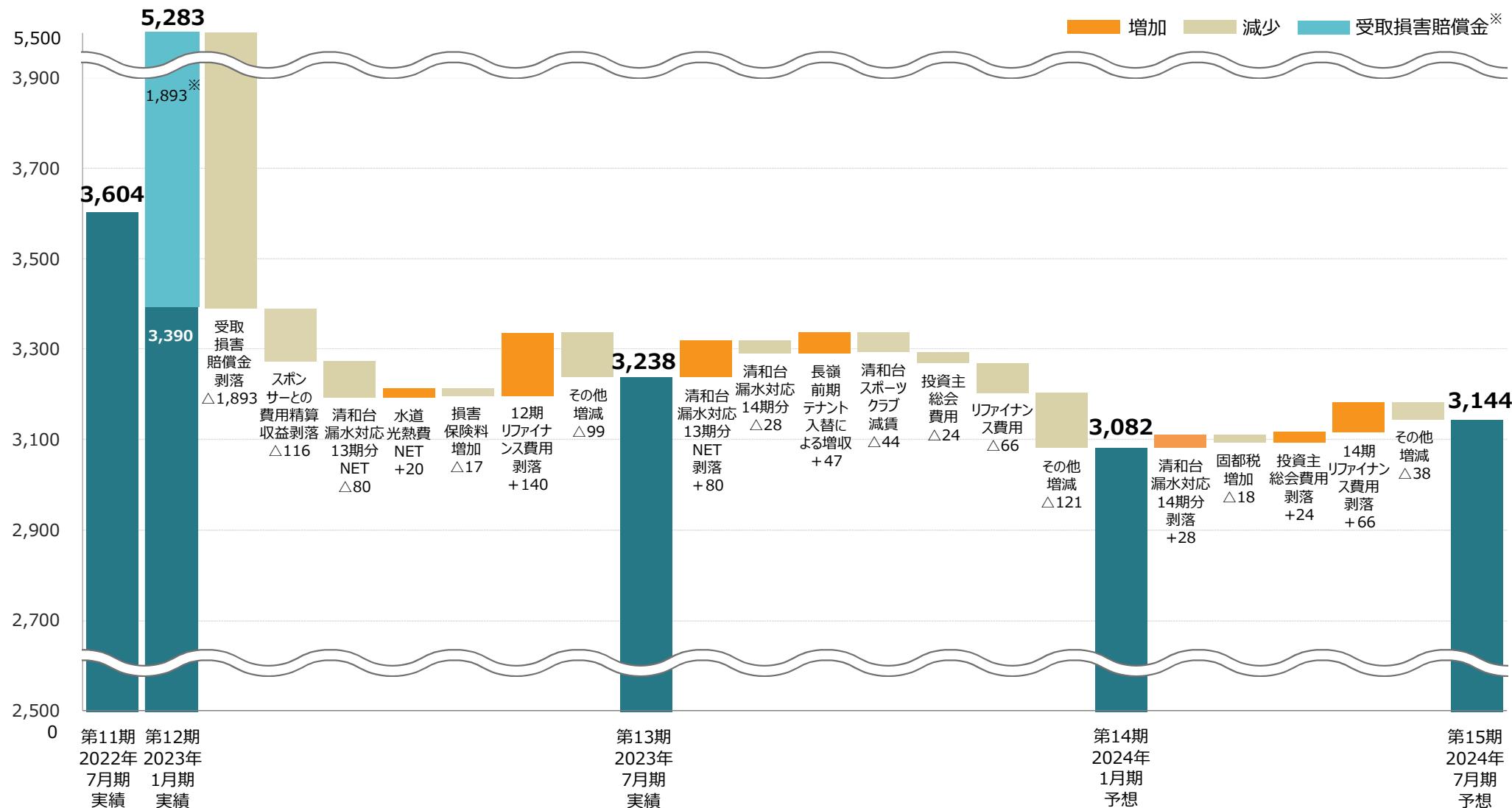
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント入替等による増収 +5.7</li> <li>水道光熱費収入の増加（主に電気料金） +9.4</li> <li>テナントからの原状回復費収入 +9.9</li> <li>各種賃貸事業収入の増減 △3.6</li> </ul>	+21.4
賃貸事業 費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>水道光熱費の増加（主に電気料金） △9.9 （水道光熱費の収支（NET） △0.5）</li> <li>第14期に概算計上したtonarie清和台における漏水事故発生に伴うテナントへの営業補償金支払額の剥落 +10.0</li> <li>修繕費の増加 △17.5 （テナントからの原状回復収入とのNET △7.6）</li> <li>土地に係る固都税の増加 △6.2</li> <li>各種賃貸事業費用の増減 △8.0</li> </ul>	△31.6
一般管理費	<ul style="list-style-type: none"> <li>第14期投資主総会関連費用の剥落等</li> </ul>	+8.4
営業外損益	<ul style="list-style-type: none"> <li>第14期末リファイナンス費用の剥落等</li> </ul>	+23.6
	前期予想比合計	+21.8

# 1口当たり分配金の推移（実績及び予想）

第14期：tonarie清和台の漏水事故追加対応・投資主総会・リファイナンス等の一時的な要因もあり、分配金は減配を見込む  
 第15期：テナント入替等による賃貸収入増加に加え、前期の一時的要因が剥落し、分配金は増加に転じると予想

## 1口当たり分配金の主な変動要因

(円)



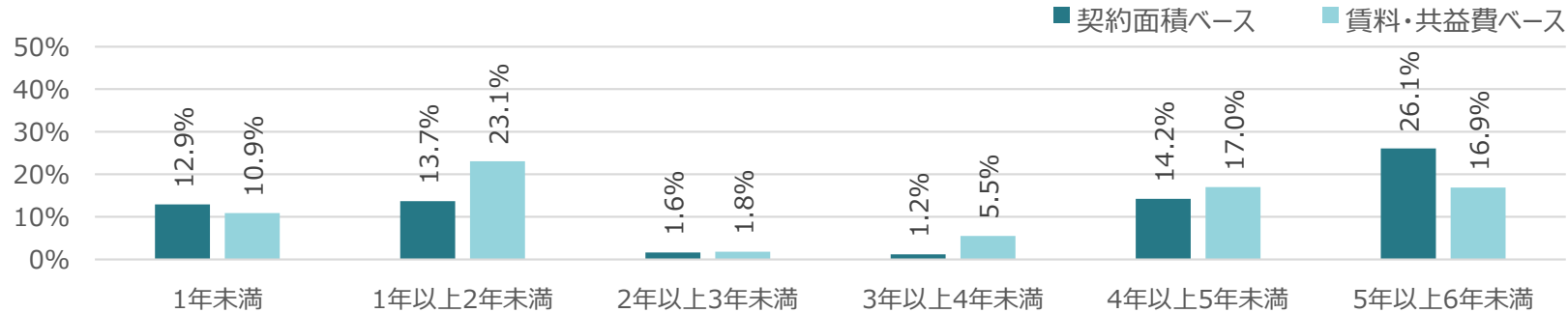
※第12期：本資産運用会社より收受した受取損害賠償金666百万円を特別利益計上



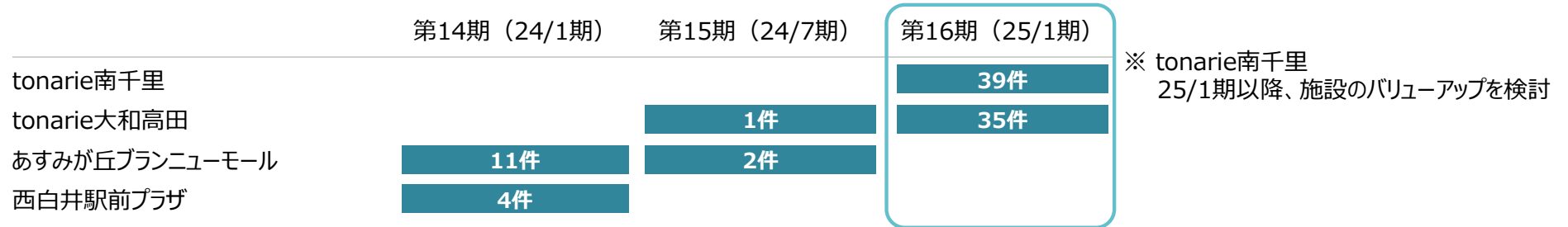
## 契約更改時のテナント入替、賃料収入の増加を図る

ロードマップ：NOI向上の施策（トップライン上昇）

- 今後の契約更改スケジュール（土地建物合計 ※底地除く）



- 物件別の契約更改スケジュール（今後3期）



## 経費削減施策を継続

ロードマップ：NOI向上の施策（コスト削減）

- 水道光熱費収支
  - ①施設電気使用量の削減、②テナントへの請求単価見直し、③再生可能エネルギー設備の設置等の収支改善諸施策を検討・実行
- 空調設備入替
- 外部委託費用の見直し

## 施設利用者満足度調査

ロードマップ：施設利用者満足度調査と分析

- 第14期（2024年1月期）に施設利用者満足度調査を実施予定
  - 施設来訪者及びテナントの利用満足度を調査し、現状の満足度やニーズ、消費者市場の変化を把握『暮らし密着型資産』として各施設の地域へどのように貢献し、選ばれる施設とするかの基盤の一つとする

## 日本エスコンが展開する開発事業事例

ロードマップ：外部成長に向けたパイプラインの拡充

日本エスコンはマンション開発・分譲事業を中核事業としながら、各都市において収益不動産や再開発事業などを幅広く展開する総合デベロッパー

- 日々の暮らしを支える地域密着型商業施設「tonarie」を全国で10施設展開し、運営中。
- 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」の一角における開発事業や、北広島駅西口周辺エリアの活性化事業にも参画し、“まちづくり”を推進
- 2023年3月に賃貸レジデンスの新ブランド「TOPAZ（トパーズ）」を立ち上げ、既に2物件が竣工。今後、首都圏・関西を中心に展開を予定

### 地域密着型商業施設 “tonarie”



tonarie CREO（茨城県、つくば駅直結）  
隣接の「tonarie Q't」 「tonarie MOG」と一体型



tonarie星田（大阪府交野市、星田駅徒歩約3分）  
星田駅北土地区画整理事業の一部、スーパーや医療モール等

### 賃貸レジデンス “TOPAZ”



TOPAZ江坂  
大阪府吹田市、住戸数111戸



TOPAZ新御徒町  
東京都台東区、住戸数48戸

### シニア・医療施設



ボールパークFビレッジ シニアレジデンス  
北海道北広島市、メディカルモール併設



クリニックモール 姫路市広畑区  
総合病院を含めた医療・介護ゾーン内

### ホテル



ジョイホテルなんば道頓堀  
大阪府中央区、なんば駅徒歩約3分



ホテルリブマックス 博多中洲  
福岡市博多区、博多駅徒歩約5分

## 4. 財務の状況と基本方針

---

## 財務ハイライト

(2023年7月31日現在)

有利子負債総額

330.9億円

平均残存期間

2.7年

平均利率

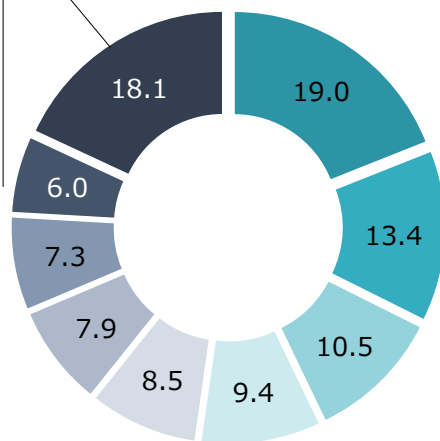
0.49%

長期比率

100.0%

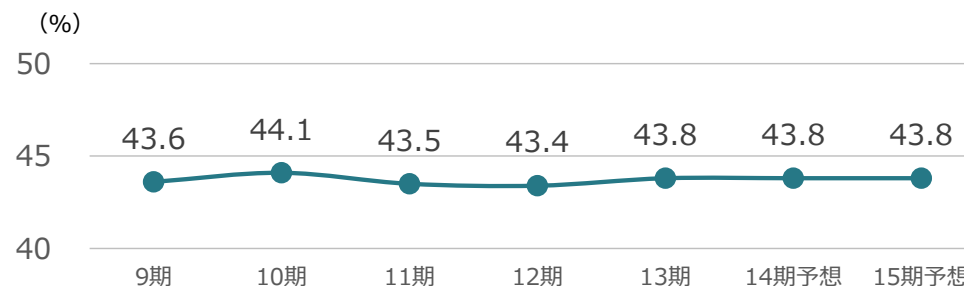
## 借入先の分散状況

- 山口銀行 4.7%
- 百五銀行 2.4%
- 中京銀行 2.4%
- 横浜銀行 2.4%
- 池田泉州銀行 2.1%
- 愛知銀行 1.8%
- みずほ信託銀行 1.5%
- 千葉銀行 0.8%



- みずほ銀行 19.0%
- 三井住友銀行 13.4%
- 福岡銀行 10.5%
- 三井住友信託銀行 9.4%
- イオン銀行 8.5%
- 三菱UFJ銀行 7.9%
- りそな銀行 7.3%
- みなと銀行 6.0%

## LTV<sup>※</sup>コントロール



※ LTV : 期末有利子負債残高÷期末総資産額×100

## 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。

## 今後の方針

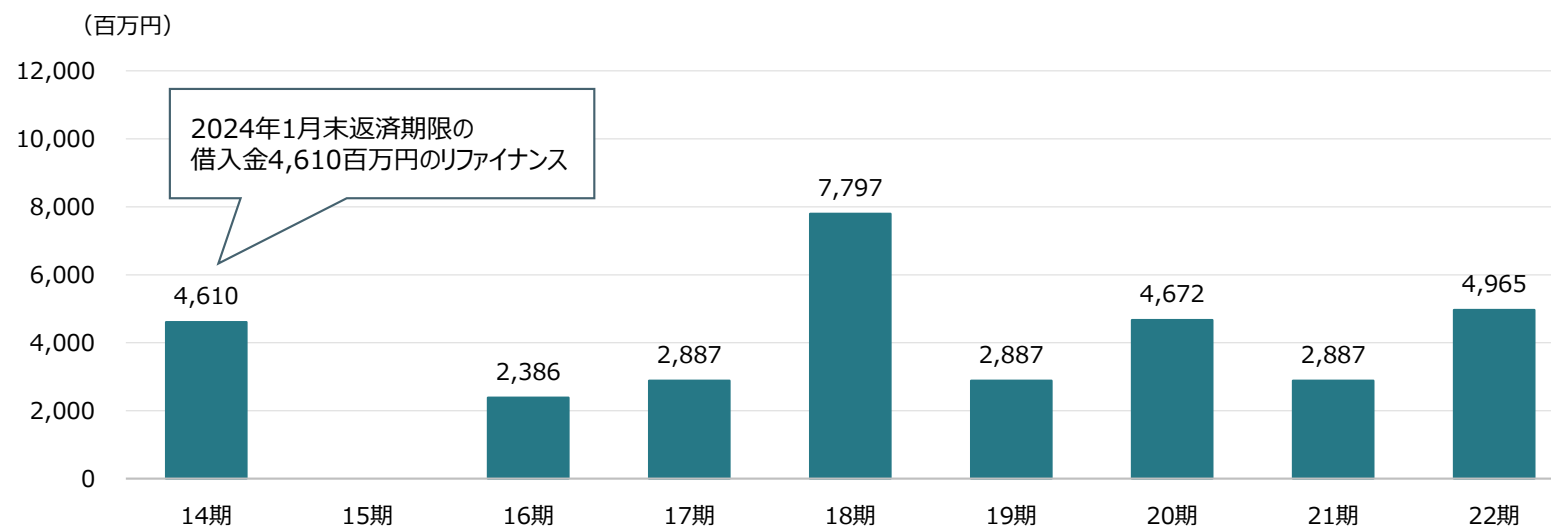
### 【環境認識】

- 本資産運用会社の行政処分解除により、本投資法人に対するレンダーの融資姿勢は従前の状況に戻り良好
- 国内短期金利は、まだ当面大きく上昇する状況にはないものの、物価、為替、地政学的リスク等の情勢を踏まえた金融政策転換の時期については注視する必要あり

### 【財務の安定性の維持と金利コスト抑制の両立】














- 新たなデットファイナンスについては長期固定金利での調達を基本としつつ、固定・変動の金利形態や返済期限の分散を機動的に図りながら、効率的な資金調達を目指す
- 既存レンダーとの良好なレレーションを維持しつつ、資産規模の拡大に合わせ、調達先の拡大を図る
- 資金調達余力の確保に留意した適正なLTV水準のコントロールを実施

## 借入金の返済スケジュール

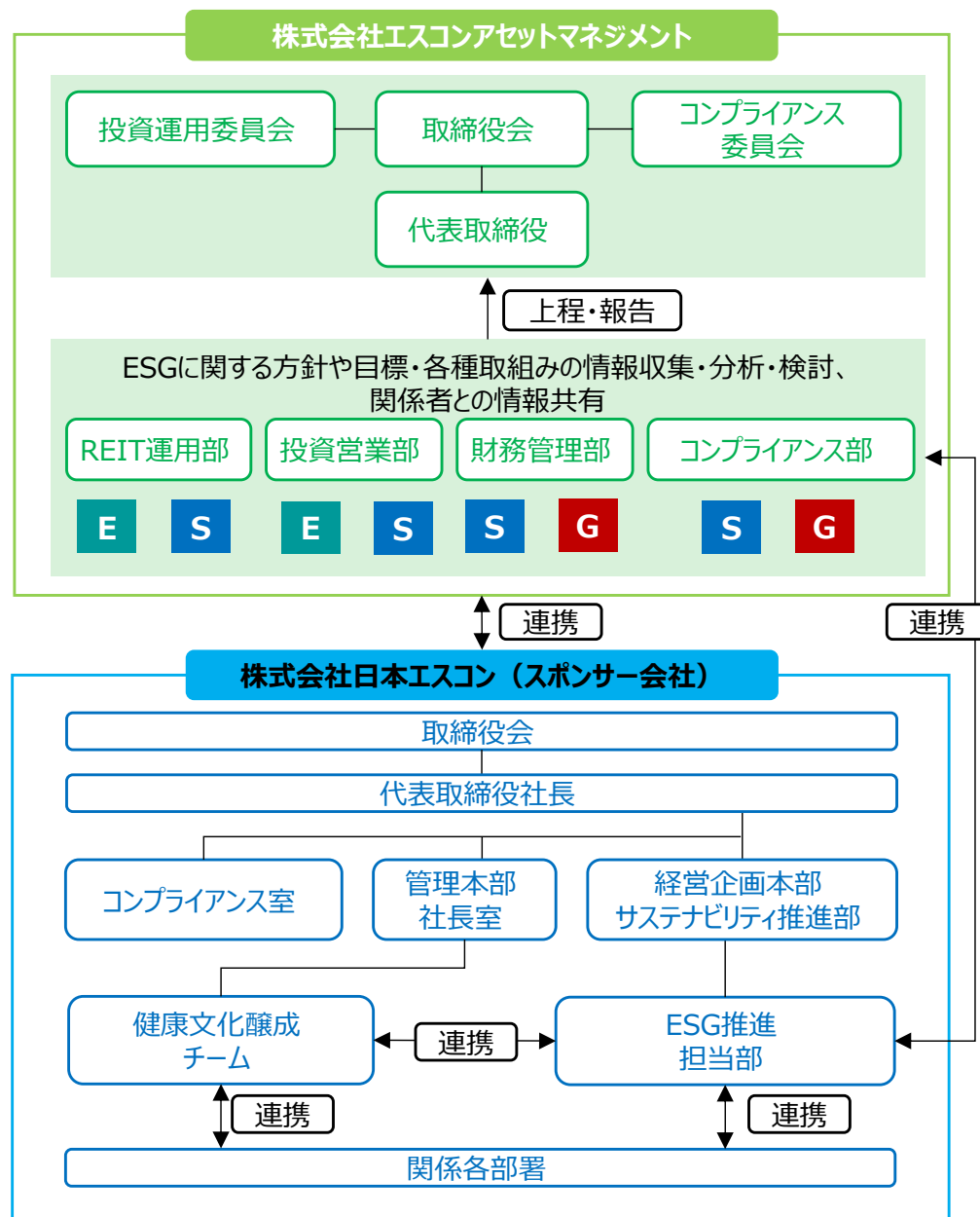


## 5. ESGへの取組み

---

	重要課題	方針	関連SDGs
<b>E</b> 環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 環境負荷の低減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>	  
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 外部認証の取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>	  
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● テナントとの協働による環境配慮</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>	  
<b>S</b> 社会	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域コミュニティとの共生・連携</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>	 
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● お客様、テナントの安全性・快適性向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>	  
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 働きやすい職場環境の実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>	  
<b>G</b> ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ガバナンスの更なる強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>	 
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ステークホルダーへの情報開示</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>	  

## ESG推進体制



## E 環境

### 環境負荷の低減

#### ● LED照明の導入

tonarie4物件、あすみが丘ブランニューモール、ヨシツヤYストア西春店、シ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。

#### ● 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



### テナントとの協働による環境配慮

#### ● グリーンリース条項<sup>※</sup>の導入

本投資法人は、テナントとの賃貸借契約に、省エネ・環境配慮等に関する物件の快適性・生産性向上の取組みに協力する条文等を組み込む等、グリーンリース条項の導入を進めています。

※ 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



## 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」を中心に、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、社会貢献活動



古着回収活動  
(tonarie大和高田)



献血キャンペーン  
(tonarie清和台)



乗合タクシー事業への協力  
(あすみが丘ブランニューモール)

#### ● 認知症サポート商店街の認定の取り組み、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、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。今後も継続して取り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大和高田、tonarie柵・美木多)

### 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。(tonarie南千里、tonarie清和台、あすみが丘ブランニューモール、tonarie大和高田、tonarie柵・美木多)
- 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、あすみが丘ブランニューモール、tonarie大和高田、tonarie柵・美木多、ヨシツヤYストア西春店)



授乳室  
(tonarie大和高田)



従業員向け休憩室  
(tonarie柵・美木多)

### 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り組み

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きます。

- ・在宅勤務、時差出退勤の社内ルール制定
- ・育児・介護休暇、時間短縮勤務等の制度充実
- ・ノー残業デーの導入
- ・女性役職員比率：32%（10名、2023年7月31日現在）
- ・従業員満足度調査の実施
- ・役職員向けストレスチェックの実施
- ・産業医による健康相談制度の導入
- ・認知症サポーター養成講座の開催等

## G ガバナンス

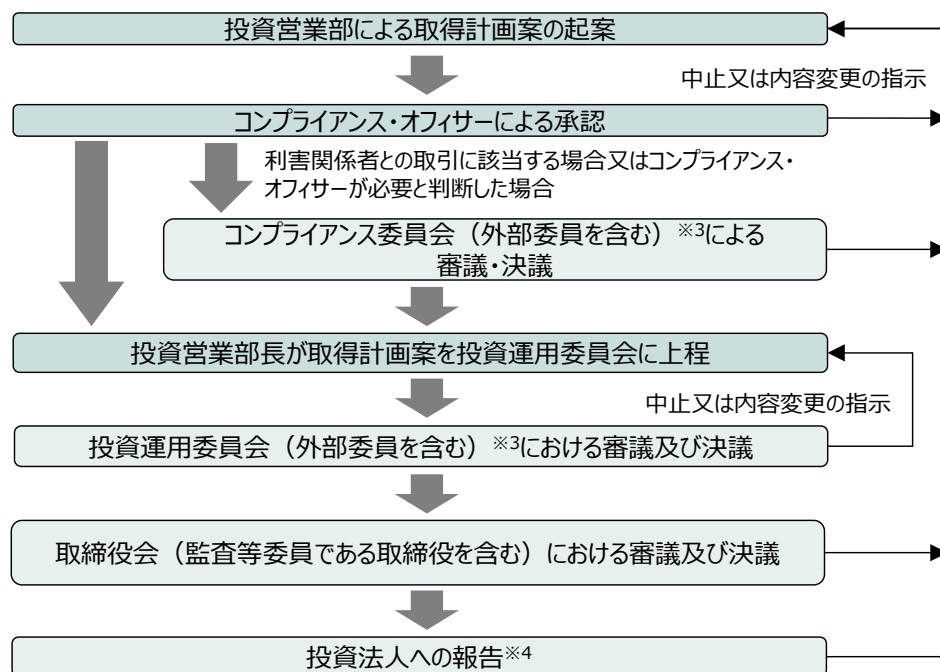
### 本資産運用会社のガバナンスの更なる強化

#### ●利益相反管理

本資産運用会社は、利害関係者※1との取引における自主ルール策定及び複数階層チェックにより、利益相反対策を行っています。

利害関係者取引規程（自主ルール）	
物件の取得・売却	ブリッジ又はウェアハウジング※2の依頼
<ul style="list-style-type: none"> <li>取得価格 ≤ 不動産鑑定評価額</li> <li>譲渡価格 ≥ 不動産鑑定評価額</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要性及び折衝経緯やスキームの適正性をLOI提示時に確認</li> <li>LOI提示時の提示価格及び取得価格 ≤ 不動産鑑定評価額</li> </ul>

#### 本投資法人の物件取得時における審査・意思決定フロー



#### ●監査等委員会設置会社への移行

本資産運用会社は、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）に移行しています。

### 本投資法人のガバナンス強化

#### ●本投資法人の執行役員・監督役員の状況

本投資法人は、利益相反管理の強化を目的として、本日開催の投資主総会において、本投資法人及び日本エスコングループと特別の利害関係を持たない外部の者を執行役員とする変更についてご承認頂きました。これにより、本投資法人の役員会は、日本エスコングループに籍を置かない執行役員1名及び監督役員2名により構成されることとなりました。新たな執行役員及び監督役員は以下の通りです。略歴等の詳細は、「第7回投資主総会招集ご通知」に記載のとおりです。

役職名	氏名
執行役員	海老原 忠（2023年10月27日就任）
監督役員	宇賀神 哲（2016年8月就任）
監督役員	森口 倫（2021年10月就任）

### 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。

- ※1 利害関係者とは、本資産運用会社の利害関係者取引規程で定める者を指します。以下、同じです
- ※2 利害関係者以外の第三者が主体となるものを「ブリッジ」といい、利害関係者が主体となるものを「ウェアハウジング」といいます
- ※3 利害関係者取引の場合、取締役が出席
- ※4 ただし、当該取得計画案が投信法上の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必要とします

## 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。

### ● DBJ Green Building認証※2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。tonarie榎・美木多及びtonarie大和高田の2物件については、2023年7月に再取得しました。（初回認証取得は2020年7月）

物件名	評価ランク	認証取得年月日
tonarie榎・美木多	2023 	2023年7月27日
tonarie大和高田	2023 	2023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

## 今後の取組み

環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 施設・底地を活用した環境負荷低減のための取組みと情報開示推進</li> </ul>
社会	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 暮らし密着型資産が、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いることを意識し、社会への貢献に資する更なる取組みを検討</li> </ul>
ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本資産運用会社のガバナンス体制の維持向上に努める</li> </ul>
外部認証	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 既に取得済みである認証については、評価ランク向上に向けて、ESGの取組みと情報開示を推進</li> <li>● TCFDに基づく気候変動リスク分析の開示やGHG排出量削減中長期目標の設定等、更なるESG施策の推進を検討</li> </ul>

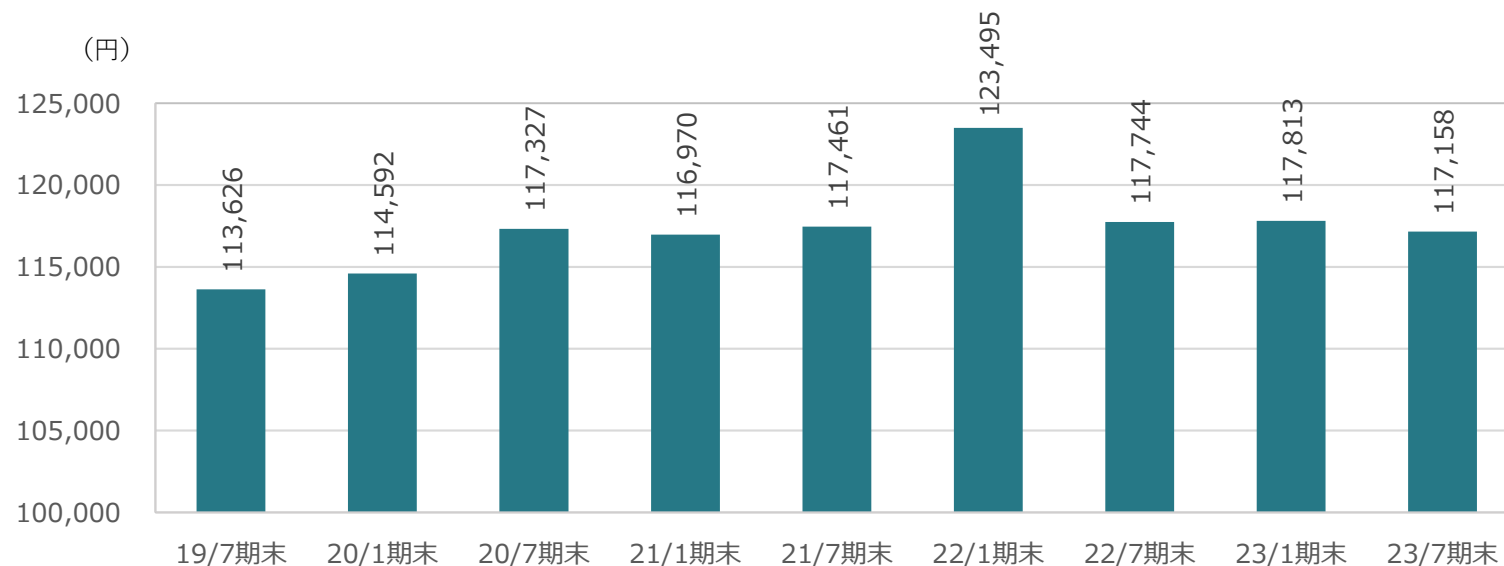
※1 GRESBとは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました

※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

# Appendix

---

## 1口当たりNAVの推移



※1口当たりNAV：(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

## 稼働率※の推移

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	第13期 2023/2/1～ 2023/7/31
99.7%	99.9%	99.8%	99.8%	99.5%	99.7%	99.9%	100%	99.9%

※稼働率：賃貸面積÷賃貸可能面積×100により算出（決算日現在、小数第2位四捨五入）

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、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。当該稼働率は決算日現在において空床の3階賃貸面積も含めて算出  
なお、3階部分が空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%

## 貸借対照表

	第12期 2023年1月期	第13期 2023年7月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,852,651	2,318,451
信託現金及び信託預金	3,506,168	3,354,221
営業未収入金	55,606	100,249
前払費用	64,974	82,599
流動資産合計	6,479,401	5,855,522
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,063	7,063
減価償却累計額	△646	△1,011
建物（純額）	6,417	6,052
信託建物	12,661,970	12,759,582
減価償却累計額	△1,058,360	△1,233,647
信託建物（純額）	11,603,609	11,525,935
信託構築物	146,110	146,945
減価償却累計額	△31,507	△35,087
信託構築物（純額）	114,603	111,858
信託工具、器具及び備品	42,155	44,922
減価償却累計額	△13,430	△17,485
信託工具、器具及び備品（純額）	28,725	27,436
信託土地	57,914,000	57,914,000
有形固定資産合計	69,667,355	69,585,282
無形固定資産		
商標権	556	502
その他	1,799	982
無形固定資産合計	2,355	1,484
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	141,311	143,059
繰延税金資産	28	2
投資その他の資産合計	151,339	153,061
固定資産合計	69,821,050	69,739,829
資産合計	76,300,452	75,595,352

(千円)

	第12期 2023年1月期	第13期 2023年7月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	139,448	199,417
1年内返済予定の長期借入金	4,610,000	4,610,000
未払金	73,461	15,698
未払費用	166,257	163,112
未払法人税等	1,203	655
未払消費税等	19,688	31,343
前受金	332,029	334,062
預り金	267	2,592
流動負債合計	5,342,357	5,356,882
固定負債		
長期借入金	28,481,000	28,481,000
信託預り敷金及び保証金	2,510,420	2,510,386
固定負債合計	30,991,420	30,991,386
負債合計	36,333,778	36,348,269
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（△）	1,859,465	1,139,874
剰余金合計	1,859,465	1,139,874
投資主資本合計	39,966,674	39,247,083
純資産合計	39,966,674	39,247,083
負債純資産合計	76,300,452	75,595,352

## 損益計算書

(千円)

	第12期 2023年1月期	第13期 2023年7月期
営業収益		
賃貸事業収入	2,203,845	2,193,842
その他賃貸事業収入	337,333	303,889
営業収益合計	2,541,179	2,497,731
営業費用		
賃貸事業費用	969,223	1,034,941
資産運用報酬	140,176	137,049
資産保管手数料	3,654	3,664
一般事務委託手数料	11,372	11,698
役員報酬	2,700	2,700
公租公課	11,495	9,214
その他営業費用	40,291	42,962
営業費用合計	1,178,915	1,242,231
営業利益	1,362,264	1,255,499
営業外収益		
受取利息	28	27
未払分配金除斥益	1,171	719
営業外収益合計	1,199	746
営業外費用		
支払利息	82,003	80,653
融資関連費用	85,494	33,686
その他	1,323	1,370
営業外費用合計	168,820	115,709
経常利益	1,194,644	1,140,536
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	1,860,644	1,140,536
法人税、住民税及び事業税	1,207	659
法人税等調整額	△18	26
法人税等合計	1,189	686
当期純利益	1,859,454	1,139,850
前期繰越利益	10	24
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,859,465	1,139,874

## 修繕費、資本的支出、減価償却費

### 実績

(千円)

	第12期 2023年1月期	第13期 2023年7月期
修繕費	35,425	54,238
資本的支出	104,647	101,213
主な内訳	tonarie清和台 空調更新工事 10,780	tonarie南千里 エスカレーター整備工事 42,352 tonarie清和台 空調更新工事 15,375
減価償却費	179,839	183,285

### 予想

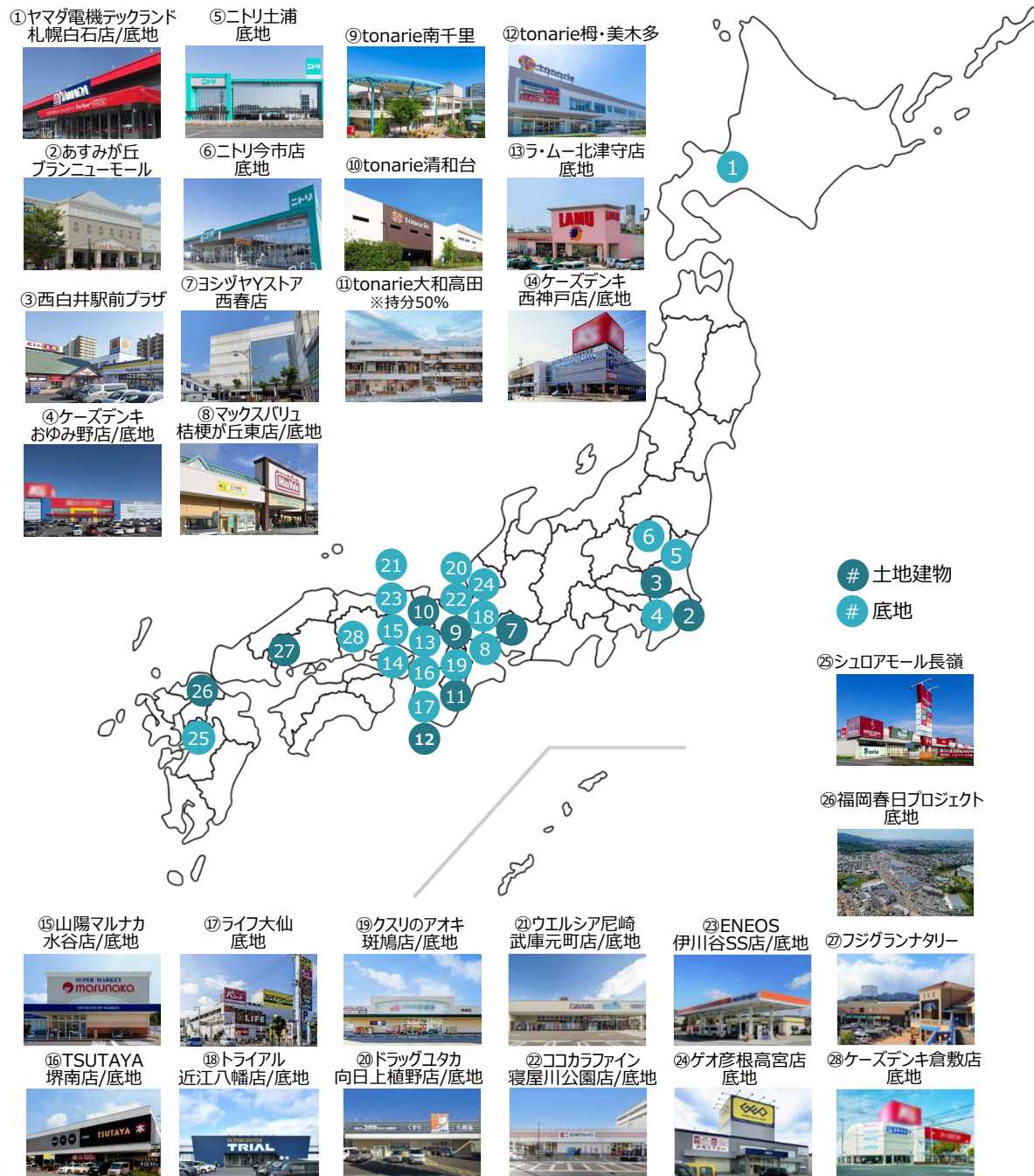
(千円)

	第14期 2024年1月期	第15期 2024年7月期
修繕費	62,075	79,539
資本的支出	98,520	83,926
主な内訳	tonarie南千里 エスカレーター整備工事 18,343 電気メーター改修工事 12,900	あすみが丘プランニューモール 高圧ケーブル更新工事 15,223 tonarie清和台 空調・換気設備更新工事 15,365
減価償却費	188,225	192,868

# ポートフォリオ一覧 (2023年7月末)

	物件名	地域	所在地	種別	テナント数	稼働率 (%) ※
①	ヤマダ電機テックランド札幌白石店 (底地)	北海道圏	北海道札幌市	底地	1	100.0
②	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	99.8
				底地	2	100.0
③	西白井駅前プラザ	首都圏	千葉県白井市	土地建物	4	100.0
④	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	100.0
⑤	ニトリ土浦店 (底地)	首都圏	茨城県土浦市	底地	1	100.0
⑥	ニトリ今市店 (底地)	首都圏	栃木県日光市	底地	1	100.0
⑦	ヨシツヤストア西春店	中部圏	愛知県北名古屋	土地建物	54	99.4
⑧	マックスバリュ桔梗が丘東店 (底地)	中部圏	三重県名張市	底地	1	100.0
⑨	tonarie南千里	近畿圏	大阪府吹田市	土地建物	45	98.4
⑩	tonarie清和台	近畿圏	兵庫県川西市	土地建物	32	100.0
⑪	tonarie大和高田 (持分50%)	近畿圏	奈良県大和高田市	土地建物	66	100.0
⑫	tonarie桐・美木多	近畿圏	大阪府堺市	土地建物	31	100.0
⑬	ラ・ムー北津守店 (底地)	近畿圏	大阪府大阪市	底地	1	100.0
⑭	ケーズデンキ西神戸店 (底地)	近畿圏	兵庫県神戸市	底地	1	100.0
⑮	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
⑯	TSUTAYA堺南店 (底地)	近畿圏	大阪府堺市	底地	1	100.0
⑰	ライフ大仙店 (底地)	近畿圏	大阪府堺市	底地	1	100.0
⑱	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
⑲	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
⑲	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
⑲	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	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
⑲	ENEOS伊川谷SS店 (底地)	近畿圏	兵庫県神戸市	底地	1	100.0
⑲	ゲオ彦根高宮店 (底地)	近畿圏	滋賀県彦根市	底地	1	100.0
⑲	シユロアモール長嶺	九州圏	熊本県熊本市	土地建物	24	100.0
⑲	福岡春日プロジェクト (底地)	九州圏	福岡県春日市	底地	11	100.0
⑲	フジグランナター	その他	広島県廿日市市	土地建物	1	100.0
⑲	ケーズデンキ倉敷店 (底地)	その他	岡山県倉敷市	底地	1	100.0
	ポートフォリオ合計				319	99.9

※稼働率：賃貸面積÷賃貸可能面積×100により算出（決算日現在、小数第2位四捨五入）  
 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、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。決算日現在において空床となっている3階部分の賃貸面積を含めて算出  
 当該3階部分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るが、空床であることを考慮し、3階部分賃貸面積を控除して算出した場合の本物件の稼働率は82.4%  
 なお、これを加味した場合のポートフォリオ全体の稼働率については98.8%





# 物件別収支状況（2023年7月期）

(千円)

物件名称	ヤマダ電機テックランド札幌白石店(底地)	あすみが丘プランニューモール	西白井駅前プラザ	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)	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)	tonarie南千里	tonarie清和台	tonarie大和高田(持分50%)	tonarie榎・美木多	ラ・ムー北津守店(底地)	ケースデンキ西神戸店(底地)	山陽マルナカ水谷店(底地)
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
築年数(年)	-	22.9	23.3	-	-	-	28.9	-	18.8	15.8	4.8	4.3	-	-	-
賃貸事業収益		253,394	20,360	70,570			114,862		334,430	228,566	176,594	261,575	38,148	62,177	
賃貸事業収入		187,375	16,953	70,570			112,715		273,912	152,100	146,549	222,541	38,148	62,176	
その他		66,018	3,407	-			2,147		60,518	76,466	30,044	39,034	-	1	
賃貸事業費用		144,444	7,556	7,288			51,544		147,677	158,629	70,008	93,105	6,987	5,544	
公租公課	非開示	23,995	1,350	6,738	非開示	非開示	16,313	非開示	25,825	12,676	12,470	14,772	6,237	4,794	非開示
管理委託費		33,550	2,110	300			22,198		47,406	26,421	24,112	33,547	499	499	
保険料		1,790	90	-			2,694		796	824	505	979	-	-	
修繕費		6,842	507	-			8,073		13,990	13,497	632	4,857	-	-	
その他		78,265	3,497	250			2,264		59,658	105,209	32,287	38,948	250	250	
賃貸NOI	28,055	108,950	12,803	63,281	26,679	10,799	63,318	14,247	186,752	69,937	106,585	168,470	31,160	56,633	30,857
減価償却費	-	20,055	949	-	-	-	32,476	-	17,083	26,413	21,909	32,856	-	-	-
賃貸事業損益	28,055	88,895	11,854	63,281	26,679	10,799	30,841	14,247	169,668	43,523	84,676	135,613	31,160	56,633	30,857
期末簿価	1,310,888	3,175,154	455,856	2,737,549	1,007,414	368,224	4,553,503	483,542	7,277,310	3,183,326	4,063,467	6,865,745	1,284,444	2,154,463	1,443,034
償却前NOI利回り※	4.3%	6.9%	5.7%	4.7%	5.3%	5.9%	2.8%	5.9%	5.2%	4.4%	5.3%	4.9%	4.9%	5.3%	4.3%
償却後NOI利回り※	4.3%	5.6%	5.2%	4.7%	5.3%	5.9%	1.4%	5.9%	4.7%	2.8%	4.2%	4.0%	4.9%	5.3%	4.3%

物件名称	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)	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)	シュロアモール長額	福岡春日プロジェクト(底地)	フジグランナター	ケースデンキ倉敷店(底地)	合計/平均
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	
築年数(年)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.0	-	24.2	-	17.7(平均)
賃貸事業収益	21,600	72,000								165,763	266,315			2,497,731
賃貸事業収入	21,600	72,000								139,786	266,315			2,193,842
その他	-	-								25,977	-			303,889
賃貸事業費用	2,665	4,969								64,103	40,014			851,655
公租公課	2,104	4,408	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	14,209	36,479	非開示	非開示	217,391
管理委託費	300	300								17,224	1,980			216,963
保険料	-	-								976	-			10,457
修繕費	-	-								5,838	-			54,238
その他	261	261								25,854	1,555			352,605
賃貸NOI	18,934	67,030	21,952	18,444	10,125	11,708	14,821	12,147	6,913	101,659	226,301	104,274	53,228	1,646,076
減価償却費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,478	-	20,063	-	183,285
賃貸事業損益	18,934	67,030	21,952	18,444	10,125	11,708	14,821	12,147	6,913	90,181	226,301	84,211	53,228	1,462,790
期末簿価	955,939	2,758,189	1,019,016	718,269	464,956	571,393	709,317	535,849	304,134	4,602,886	10,537,198	3,908,098	2,136,105	69,585,282
償却前NOI利回り※	4.0%	4.9%	4.3%	5.2%	4.4%	4.1%	4.2%	4.6%	4.6%	4.5%	4.3%	5.4%	5.0%	4.8%(平均)
償却後NOI利回り※	4.0%	4.9%	4.3%	5.2%	4.4%	4.1%	4.2%	4.6%	4.6%	4.0%	4.3%	4.3%	5.0%	4.2%(平均)

※償却前NOI利回り及び償却後NOI利回り：期末帳簿価額ベースによる割合

# 物件別鑑定評価（2023年7月末）

(百万円)

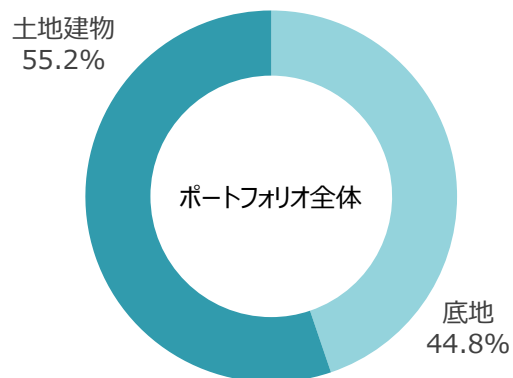
物件名称	取得価格	鑑定評価額		評価時点 差額 (B) - (A)	償却前鑑定 NOI利回り ※	償却後鑑定 NOI利回り ※	割引率
		2023/1/31 (A)	2023/7/31 (B)				
ヤマダ電機テックランド 札幌白石店（底地）	1,300	1,330	1,310	△ 20	4.4%	4.4%	4.4%
あすみが丘 プランニューモール	3,200	3,310	3,240	△ 70	6.4%	5.2%	5.0%
あすみが丘スロー （底地）		150	150	-			4.4%
あすみが丘マクドナルド （底地）		148	149	1			～3年度： 4.2% 4年度～： 4.3%
西白井駅前プラザ	451	468	470	2	5.8%	5.3%	5.1%
ケースデンキおゆみ野店 （底地）	2,710	2,880	2,890	10	4.7%	4.7%	4.7%
ニトリ土浦店（底地）	999	1,090	1,100	10	5.4%	5.4%	5.3%
ニトリ今市店（底地）	363	409	409	-	6.0%	6.0%	5.6%
ヨシツヤストア西春店	4,610	2,330	2,270	△ 60	2.6%	1.2%	4.8%
マックスパリュ桔梗が丘東店 （底地）	477	541	542	1	6.1%	6.1%	5.6%
tonarie南千里	7,200	8,060	8,080	20	5.4%	4.9%	4.5%
tonarie清和台	3,290	3,390	3,350	△ 40	4.9%	3.3%	5.2%
tonarie大和高田 （持分50%）	4,150	4,035	4,035	-	4.8%	3.7%	4.7%
tonarie榎・美木多	6,986	7,060	6,970	△ 90	4.8%	3.8%	4.4%
ラ・ムー北津守店（底地）	1,270	1,480	1,480	-	4.9%	4.9%	4.3%
ケースデンキ西神戸店 （底地）	2,133	2,470	2,470	-	5.3%	5.3%	4.6%
山陽マルナカ水谷店 （底地）	1,430	1,540	1,540	-	4.4%	4.4%	4.6%
TSUTAYA堺南店 （底地）	946	1,030	1,040	10	4.0%	4.0%	4.5%
ライフ大仙店（底地）	2,733	3,060	3,060	-	4.9%	4.9%	4.3%
トライアル近江八幡店 （底地）	1,010	1,100	1,100	-	4.4%	4.4%	4.6%
クスリのアオキ斑鳩店 （底地）	711	730	730	0	5.3%	5.3%	5.2%

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
		2023/1/31 (A)	2023/7/31 (B)				
ドラッグユタカ向日上植野店 （底地）	460	477	477	-	4.5%	4.5%	4.4%
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%
ココカラファイン寝屋川公園店 （底地）	702	717	717	-	4.3%	4.3%	～4年度： 4.1% 5年度～： 4.2%
ENEOS伊川谷SS店 （底地）	530	531	531	-	4.7%	4.7%	～6年度： 4.2% 7年度～： 4.3%
ゲオ彦根高宮店（底地）	300	306	305	△ 1	4.8%	4.8%	4.3%
シュロアモール長嶺	4,600	4,620	4,560	△ 60	5.5%	5.0%	5.0%
ミスターマックス春日（底地）	3,387	3,940	3,930	△ 10	4.3%	4.3%	4.5%
ユニクロ春日（底地）	595	672	670	△ 2	4.0%	4.0%	4.6%
Avail.しまむら春日（底地）	863	1,110	1,100	△ 10	4.7%	4.7%	4.6%
au-SoftBank春日（底地）	143	160	160	-	4.6%	4.6%	4.6%
くら寿司春日（底地）	261	304	302	△ 2	4.7%	4.7%	4.6%
ドコモショップ春日（底地）	160	182	181	△ 1	4.6%	4.6%	4.6%
こんびら丸春日（底地）	236	265	264	△ 1	4.7%	4.7%	4.6%
ワンカルビ春日（底地）	236	264	265	1	4.7%	4.7%	4.6%
資さん春日（底地）	401	420	419	△ 1	4.4%	4.4%	4.6%
ナフコ春日（底地）	2,631	3,440	3,440	-	4.4%	4.4%	4.5%
ケースデンキ春日（底地）	1,487	1,860	1,860	-	4.3%	4.3%	4.5%
フジグランナタリー	3,950	4,120	4,120	-	5.2%	4.2%	4.9%
ケースデンキ倉敷店（底地）	2,121	2,450	2,450	-	5.0%	5.0%	4.6%
合計	69,604	73,026	72,713	△ 312	4.8%	4.3%	-

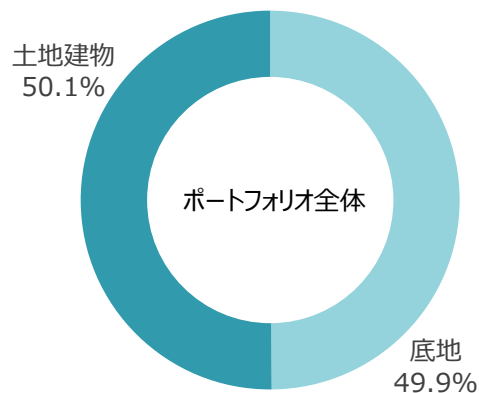
※償却前鑑定NOI利回り及び償却後鑑定NOI利回り：取得価格ベースによる割合

## 土地建物と底地の比率

取得価格ベース

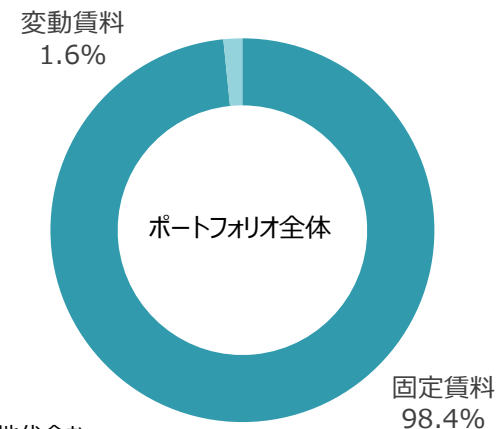


償却後NOIベース



## 固定賃料・変動賃料※

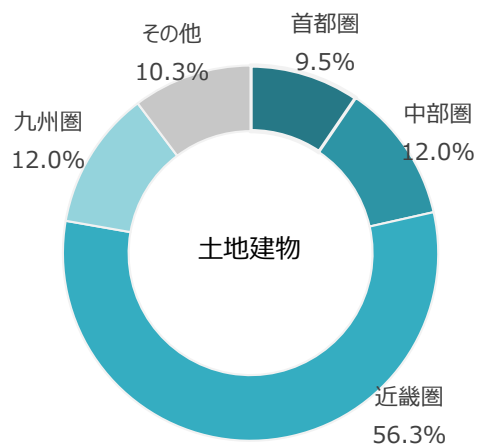
賃料収入ベース



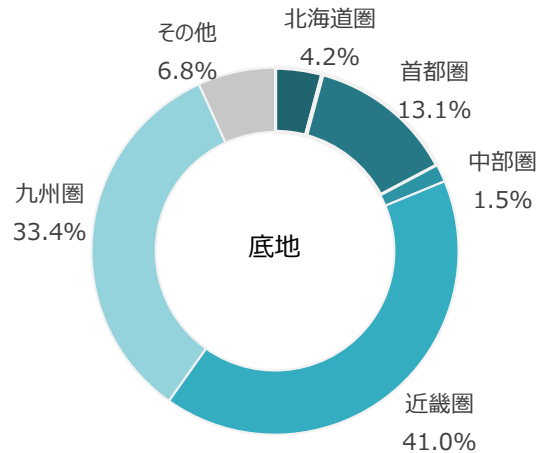
※底地地代含む  
変動賃料に歩合賃料及び催事収入含む

## 地域構成

土地建物 (取得価格ベース)

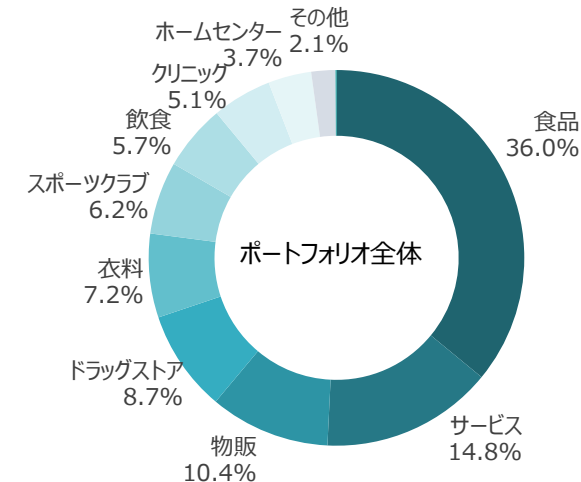


底地 (取得価格ベース)



## テナント構成

契約賃料+共益費ベース

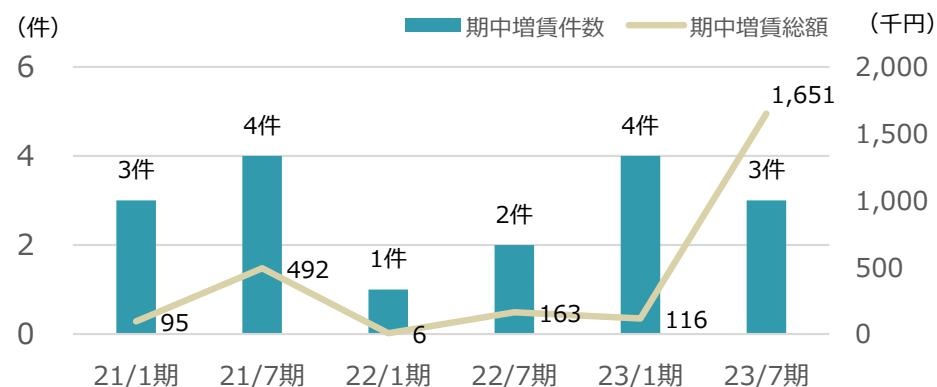


## テナント※1の新規契約及び解約状況

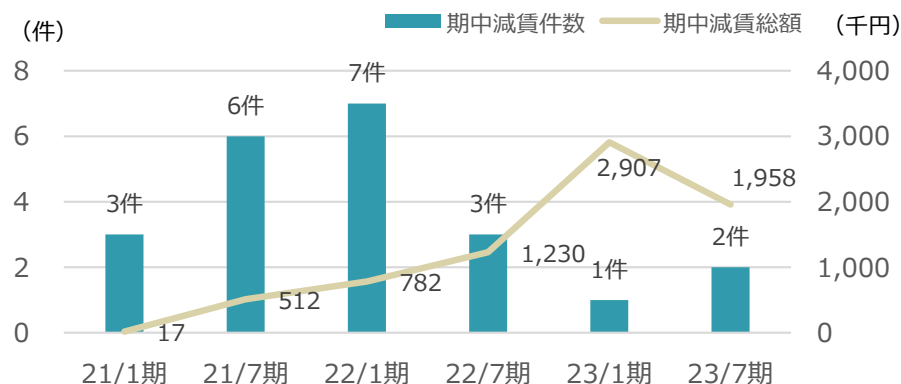
決算期	新規契約テナント		解約テナント	
	件数合計	テナント種別	件数合計	テナント種別
第8期 (2021年1月期)	5件	飲食 2件 サービス 2件 食品 1件	5件	飲食 4件 サービス 1件
第9期 (2021年7月期)	2件	食品 1件 物販 1件	3件	食品 1件 物販 1件 衣料 1件
第10期 (2022年1月期)	5件	飲食 1件 サービス 1件 物販 3件	3件	飲食 1件 物販 2件
第11期 (2022年7月期)	3件	サービス 1件 食品 1件 物販 1件	3件	サービス 1件 食品 1件 衣料 1件
第12期 (2023年1月期)	8件	飲食 2件 サービス 5件 物販 1件	5件	飲食 3件 サービス 1件 物販 1件
第13期 (2023年7月期)	7件	飲食 4件 サービス 2件 物販 1件	10件	飲食 2件 サービス 4件 食品 3件 物販 1件

## テナント※1賃料増額及び減額※2の状況

賃料増額（期中件数、期中総額）



賃料減額（期中件数、期中総額）



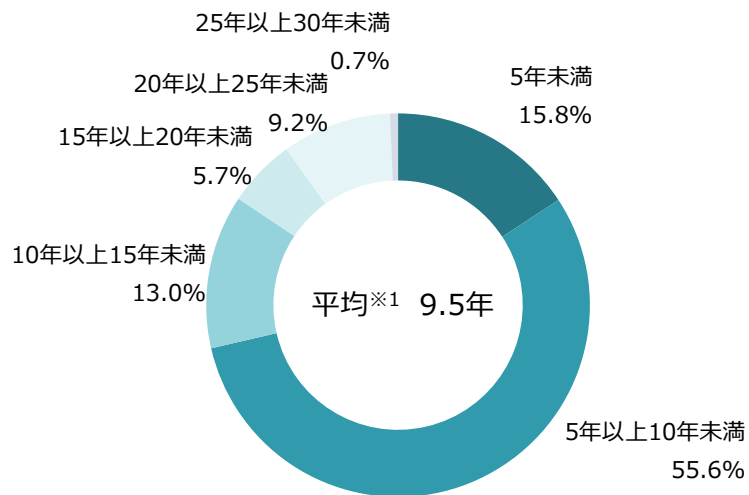
※1 当該テナントとの解約が契約期間が期末迄の場合、翌日（翌期）を解約日としたテナント件数。同一テナントの区画移動を伴う業態変更は解約、新規誘致の双方に含む

ヨシヅヤストア西春店の住居棟を除く、底地含む

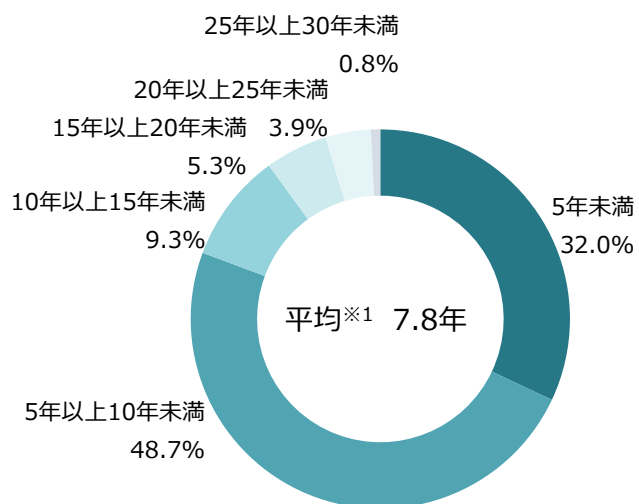
※2 新規契約除く既存テナント対象

## 賃貸借残存年数（2023年7月末）

賃貸借面積ベース

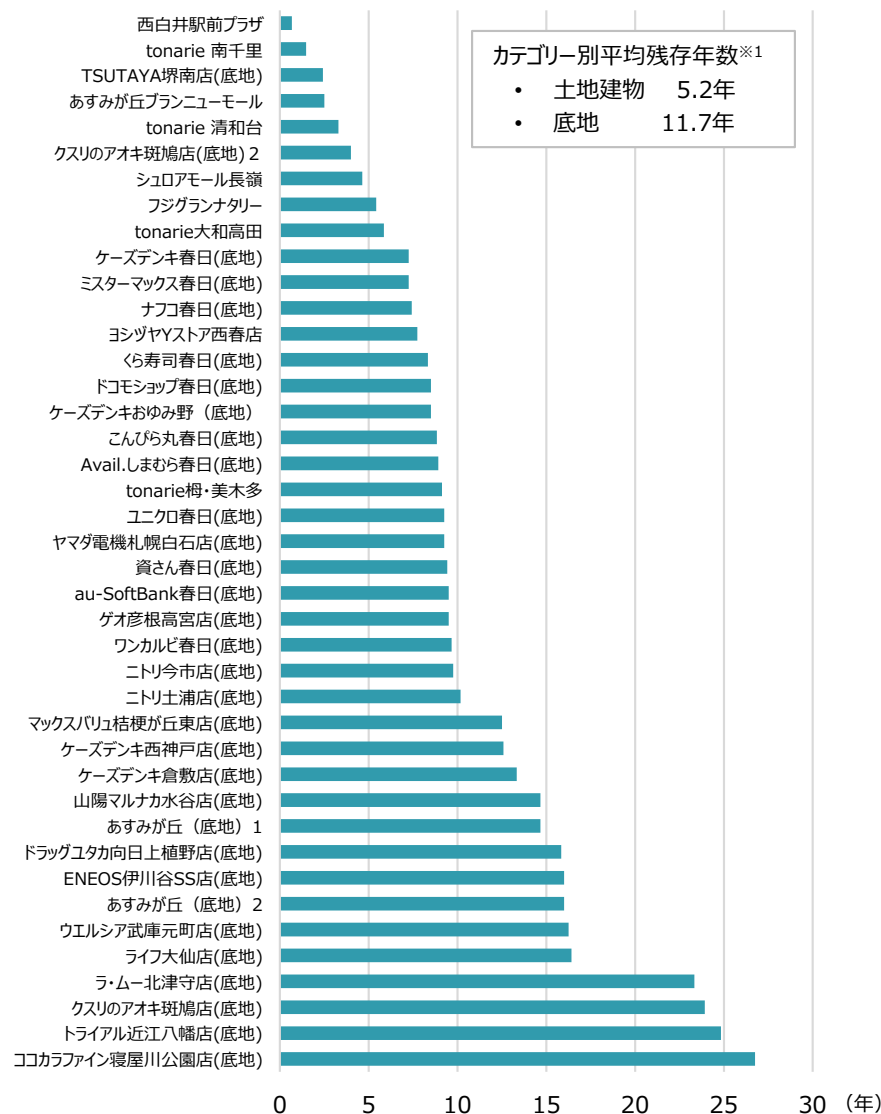


契約賃料+共益費ベース



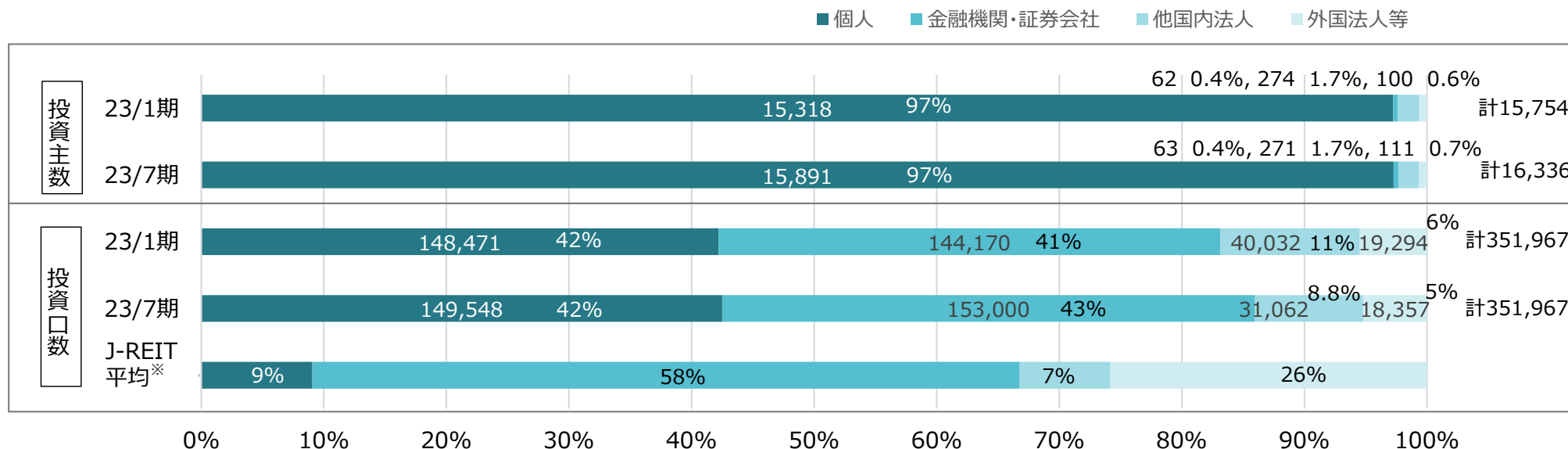
※1 加重平均

物件別（賃貸借面積ベース）※2



※2 各物件賃貸借面積ベースによる平均残存年数

## 所有者別投資主数・投資口数

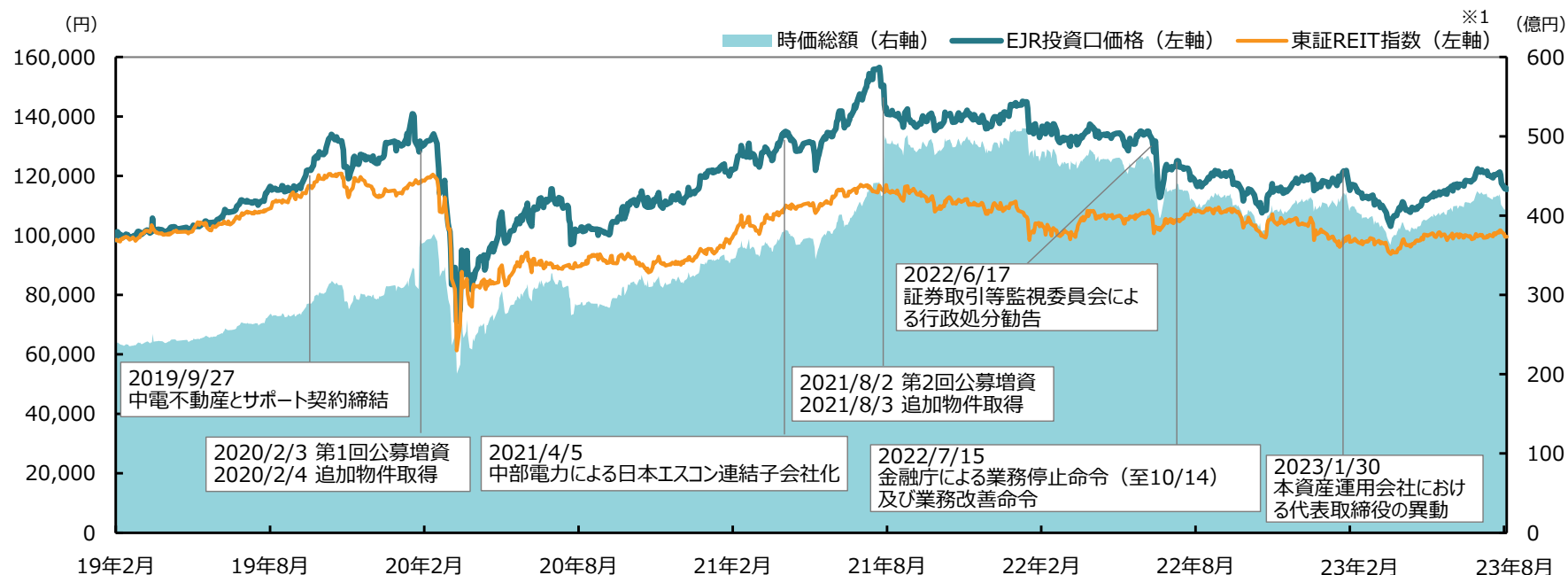


※ 日本取引所グループ「上場不動産投資信託証券（REIT）投資主情報調査（2023年2月）の調査結果について」（2023年6月13日発表）より

## 主要投資主

	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）	38,006	10.8%
2	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	30,128	8.6%
3	大阪厚生信用金庫	20,940	5.9%
4	株式会社日本エスコン	16,894	4.8%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	12,421	3.5%
6	大同信用組合	6,415	1.8%
7	近畿産業信用組合	6,226	1.8%
8	大阪商工信用金庫	5,487	1.6%
9	株式会社西京銀行	4,950	1.4%
10	個人	3,000	0.9%
計		<b>144,467</b>	<b>41.0%</b>

## 投資口価格及び東証REIT指数の推移



※1 東証REIT指数：本投資法人の上場日終値を基準として指数化

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	2023/7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	115,200円	116,200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 **5.36 %** J-REIT平均 4.13 %

※2 本投資法人の予想分配金利回り：第14期（2024年1月期）と第15期（2024年7月期）の予想分配金合計を2023年7月末時点の投資口価格（終値）で除して算出  
J-REIT平均の予想分配金利回り：日本取引所グループ「月刊REITレポート（2023年8月版）」時価総額加重平均予想年間分配金利回り

## IRお問い合わせ先

担当部署	株式会社エスコンアセットマネジメント 財務管理部
Emailアドレス	ir@esconam.jp
電話番号	03-6230-9338
住所	〒105-0001 東京都港区虎ノ門2丁目10番4号 オークラプレステージタワー20F

## 資産運用会社概要（2023年10月27日時点）

商号	株式会社エスコンアセットマネジメント（ES-CON ASSET MANAGEMENT Ltd.）
代表者	代表取締役社長 織井 渉
設立年月日	2014年7月
資本金	1億円
株主	株式会社日本エスコン（100%）
事業内容	投資運用業他
免許等	宅地建物取引業者免許／東京都知事(2)第97008号 金融商品取引業登録／関東財務局長（金商）第2825号（投資運用業） 取引一任代理等の認可／国土交通大臣認可第105号
加盟協会	一般社団法人投資信託協会



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/>）



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

