

運用状況報告会資料

2025年10月26日



エスコンジャパンリート投資法人

証券コード：2971

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

1	ロードマップの達成状況	2	Appendix	16
	ロードマップ：2023年7月期～2026年1月期	3	第17期（2025年7月期）決算概要 – 前期比 –	17
	ロードマップの達成状況：体制強化 / 外部成長	4	第17期（2025年7月期）決算概要 – 予想比 –	18
	ロードマップの達成状況：内部成長	5	第18期（2026年1月期）業績予想	19
	ロードマップの達成状況：財務戦略	6	第19期（2026年7月期）業績予想	20
	1口当たり分配金の推移（実績及び予想）	7	ポートフォリオ一覧（2025年7月末）	21-22
	1口当たりNAVの推移	8	ポートフォリオの概要（2025年7月末）	23
			貸借対照表	24
2	今後の取組み	9	損益計算書、修繕費・資本的支出・減価償却費	25
	ロードマップ（フェーズⅢ）における取組み方針	10	物件別収支状況（2025年7月期）	26
	今後の取組み：外部成長	11	物件別鑑定評価（2025年7月末）	27
	スポンサー会社が手掛ける暮らし密着型資産の事例	12	1口当たりNAV及び稼働率	28
	今後の取組み：内部成長	13	テナント契約状況（ポートフォリオ全体）	29
	今後の取組み：財務戦略	14	賃貸借残存年数（ポートフォリオ全体）	30
	個人投資家向けIRへの取組みについて	15	投資主の状況（2025年7月末）	31
			投資口価格及び予想分配金利回り	32
			外部認証の取得とESGの取組みテーマ	33
			環境への取組み	34
			社会への取組み	35
			ガバナンスへの取組み	36
			本投資法人概要/お問い合わせ先/資産運用会社概要	37
			注記	38-39
			Disclaimer	40

1. ロードマップの達成状況

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

継続的な資産規模拡大

696億円

1,000億円

1,500億円～

← 25/7期 →

- 完了又は実施済事項
- 2025年7月期までの実施事項
- 今後実施事項

	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 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	運用会社独自の物件情報ルートの開拓 投資方針変更	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	新しいアセットタイプの組入れ
内部成長	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	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	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

達成状況（体制強化）

●新ガバナンス体制の検証

- ✓ 新ガバナンス体制のもと、2024年6月に物件取得及び譲渡（利害関係者取引を含む）を実施。当該業務プロセスを外部専門家を交え検証



◎ 利益相反管理体制に大きな問題はなく、再発防止策は有効に機能したことを確認

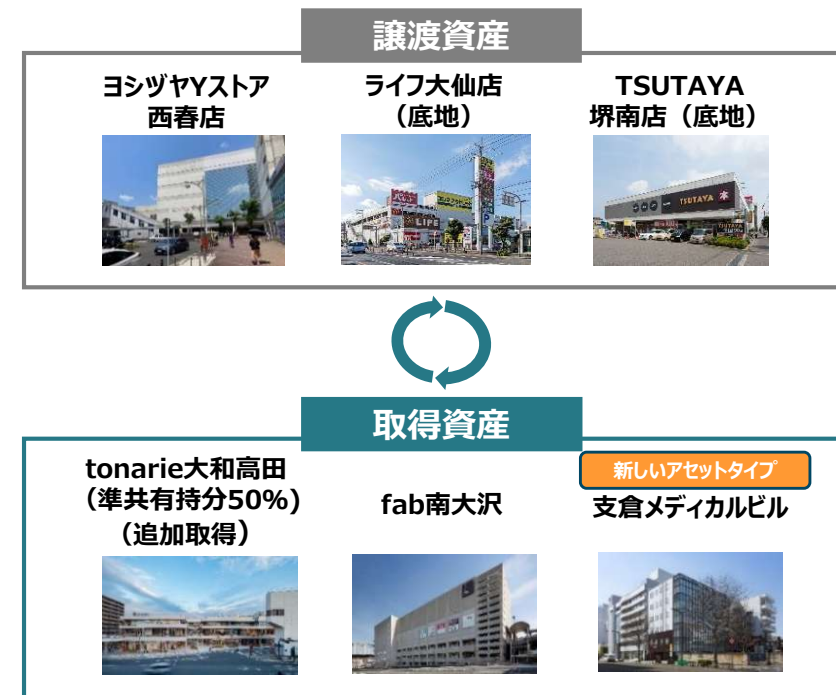
●物件売買の業務プロセス検証のステップ

- (1) 2024年3月：内部監査による取引のリアルタイムモニタリングの開始
- (2) 2024年5月：外部専門家による業務プロセスの検証を準備
- (3) 2024年6月：利害関係者取引ルールに基づき、物件の譲渡・取得を実施
- (4) 2024年7月：運用会社内部で取引の振り返りを実施
- (5) 2024年7月：外部専門家による業務プロセスの検証を開始
- (6) 2024年11月：検証の終了
- (7) 2025年1月：検証結果を踏まえた各種改善策の実施

達成状況（外部成長）

●資産入替の実施

- ✓ 2024年6月、ポートフォリオの良化を目的に下記3物件の取得及び3物件の譲渡を実施



●コーナンtonarie大和高田店（底地）の取得

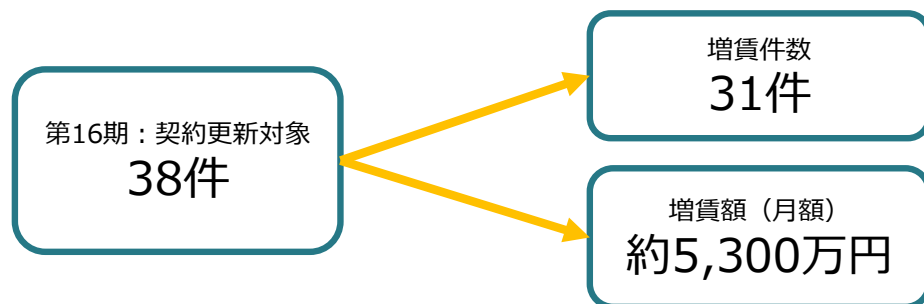
- ✓ 2025年4月1日付で、「コーナンtonarie大和高田店（底地）」を取得
- ✓ 本取得後、隣接するtonarie大和高田の2025年4～7月の月平均客数は前年同月比約12,000人（4.2%）増、施設全体の月平均売上は約11百万円（2.3%）増

達成状況

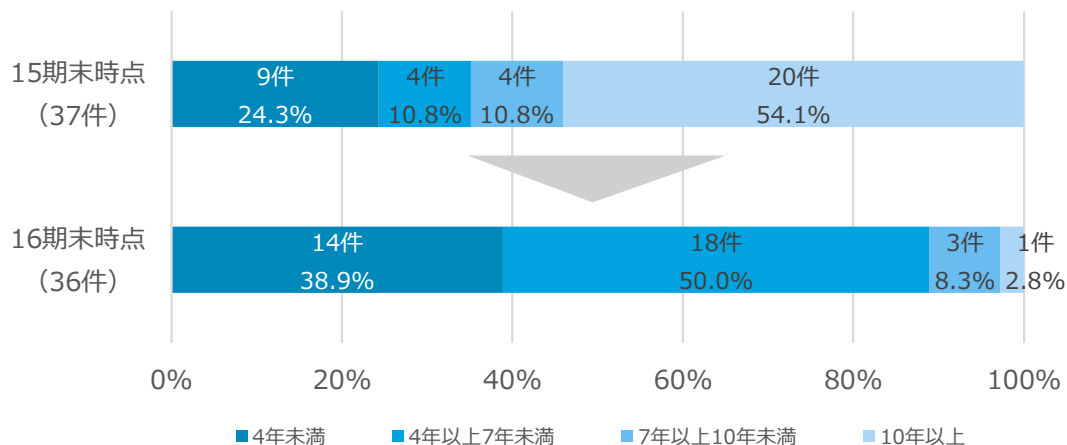
● 賃料増加の取組み

- ✓ 新規テナント誘致、再契約時の交渉、催事の積極開催等の取組みにより、賃料増加や施設の売上向上を推進。また、賃貸借契約期間の短期化により、将来的な賃料増額機会もより多く確保
- ✓ 特にtonarie南千里では、第16期において大幅な増賃を達成

● 第16期におけるtonarie南千里の契約更新状況※1



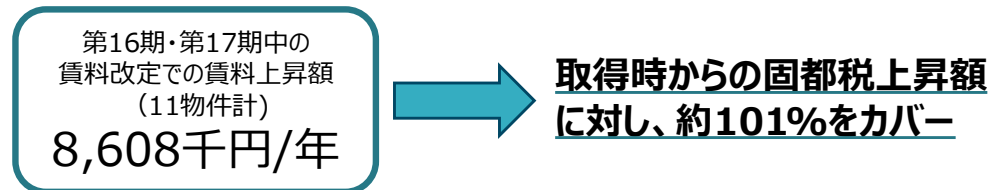
● tonarie南千里における第16期に契約更新（テナント入替を含む）を行ったテナントの契約年数の変化※2



● 底地におけるコスト増への対応

- ✓ 底地物件においては、固定賃料による収入に対して、固都税上昇によるコスト増加が課題となっており、固都税上昇に応じた賃料改定の交渉を実施。第16期においては2物件、第17期においては9物件の賃料引き上げが実現

● 第16期・第17期における底地の賃料改定状況



● tonarie南千里のリニューアルオープン

- ✓ 第14期に実施の来館者満足度調査やテナント満足度調査結果を踏まえ、2024年よりリニューアル工事を実施していたtonarie南千里が、2025年4月に工事を終えてリニューアルオープン



達成状況

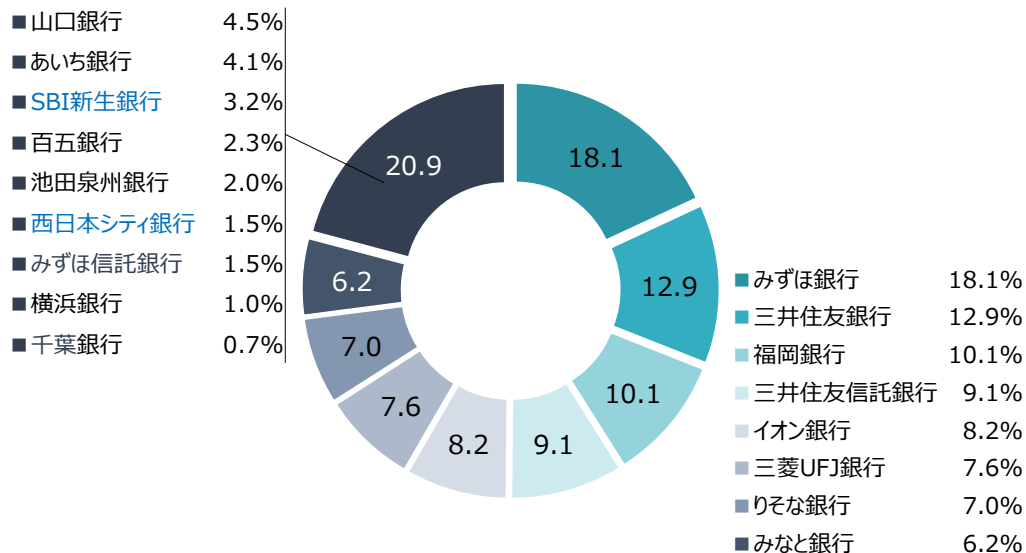
●財務ハイライト（2025年7月31日現在）

有利子負債総額	342.5億円	平均残存期間	2.3年
平均利率	1.21%	長期比率	100.0%

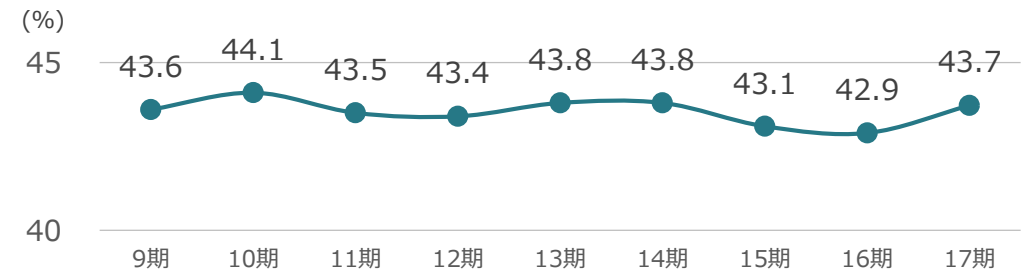
●格付の状況（R&I）

発行体格付	A-（安定的）
-------	---------

●借入先の分散状況



●LTVコントロール

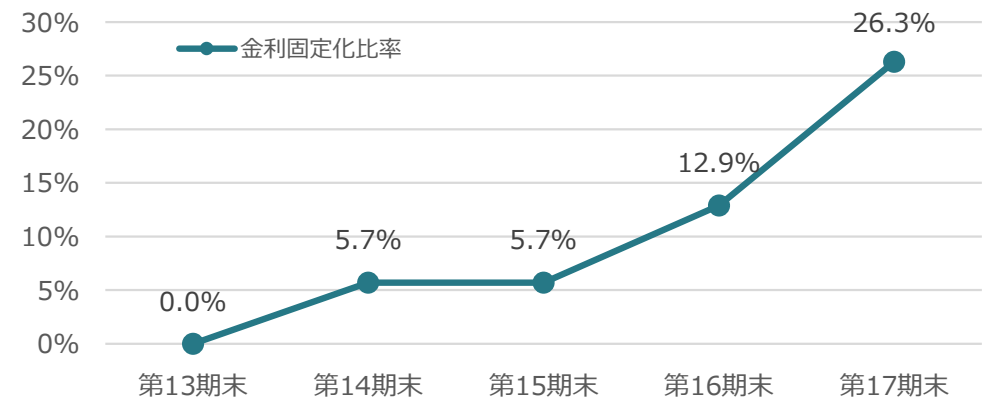


●投資家・レンダーに向けたアクション

- ✓ 新規借入先候補にも積極的にコンタクトを重ね、レンダーフォーメーション拡充に注力。2025年1月末のリファイナンスではSBI新生銀行を、7月末のリファイナンスでは西日本シティ銀行を新規行として招聘

●借入金の金利固定化に向けたアクション

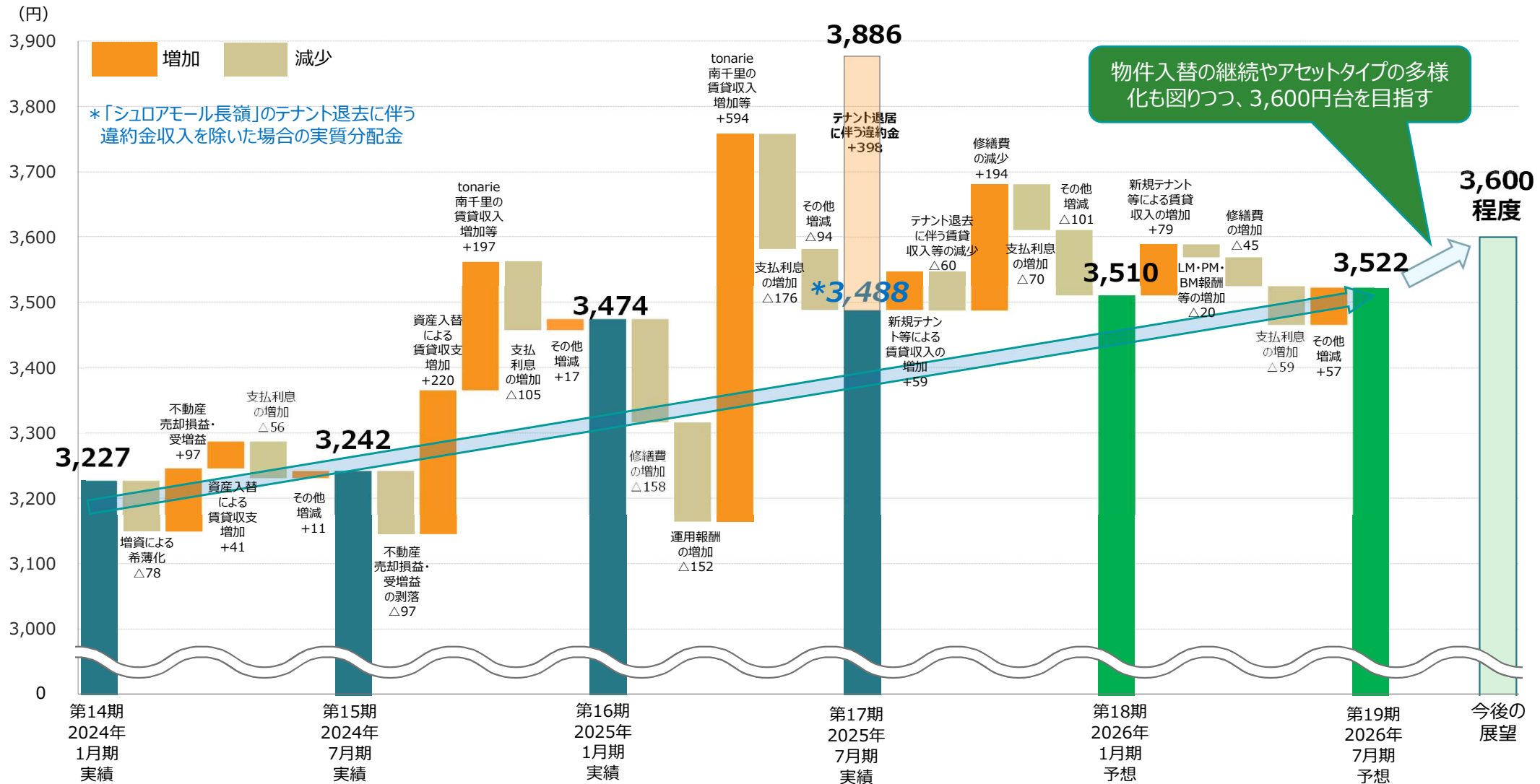
- ✓ 2024年1月末リファイナンスにおいて本投資法人初の金利固定化を実施。その後、各期リファイナンスのタイミングでの金利固定化を推進



1口当たり分配金の推移（実績及び予想）

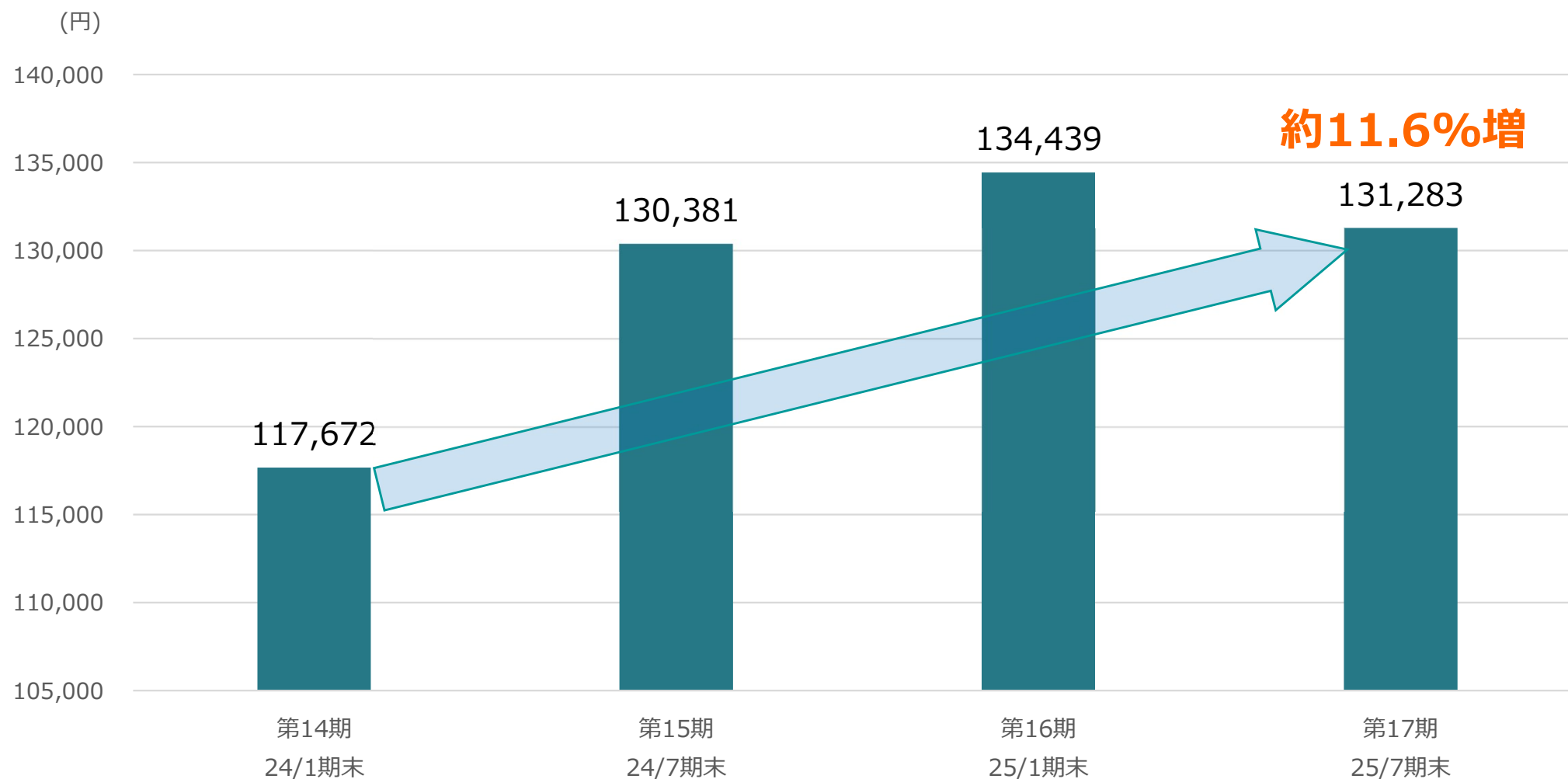
第15～19期： 金利上昇や金利固定化に伴う支払利息増加をはじめとする各種コストが大きく増加するも、物件の入替、tonarie南千里の賃貸収入増加等の内部成長施策の着実な実施により、1口当たり分配金は増加基調を継続
 ロードマップ
 フェーズⅡ以降
 今後の展望については、物件入替の継続やアセットタイプの多様化も図りつつ、早期に3,600円台を目指す

1口当たり分配金の主な変動要因



第15期において実施した資産入替によるポートフォリオの良化、第16期に実施したtonarie南千里における賃料改定での大幅な賃料増額の実現もあり、第14期から第16期にかけて、1口当たりNAVの大幅な増加を実現

1口当たりNAVの推移



2. 今後の取組み

ロードマップ（フェーズⅢ）における取組み方針

入替戦略

- ・ 既存ポートフォリオのうち、収益が成熟した物件を譲渡
- ・ 譲渡資金を活用し、NOI向上が見込まれる物件を厳選取得
 - バリューアップ余地のある商業施設
 - ホテル
 - レジデンス
- ・ 外部成長へ向けた人員強化やパイプライン拡充にも注力

ポートフォリオの
15%程度を入替

内部成長

- ・ レントギャップの解消や歩合賃料の導入等による賃料増額の実現
- ・ 水光熱費を中心としたコスト削減への取組み
- ・ 来館者満足度調査に基づくバリューアップの推進
- ・ 地域や行政とも連携したブランディング戦略の実行

財務戦略

- ・ 個人投資主をターゲットとしたIR活動強化
- ・ J-REIT平均である固定化比率80%を目途とした金利の長期固定化
- ・ 50%を上限とした財務レバレッジの有効活用

ポートフォリオを強靱化し、投資主価値の向上を目指す

今後の取組み

● NOI向上が見込まれる物件の厳選取得

- ✓ 積極的な案件情報の収集を行い、その中から厳選したNOI向上が見込まれる案件の取得と、ポートフォリオ分散に資する新しいアセットタイプの拡充を目指す
- ✓ スポンサーやリース会社等によるウェアハウジングやブリッジ等の機能を使い、資産規模の拡大に向けたパイプラインを確保

バリューアップ余地 のある商業施設

- ✓ 今まで商業施設を運用することで得られたノウハウや運用力を最大限に発揮することにより、NOI向上が見込まれる案件への投資

ホテル

- ✓ 変動賃料の導入やオペレーターチェンジによりNOI向上が見込まれる案件への投資

レジデンス

- ✓ 五大都市圏の中心部エリアでのNOI向上が見込まれる案件への投資



資産規模拡大へ向けた
パイプライン確保

エスコン・中電不動産の
スポンサーパイプラインの活用

ウェアハウジング、ブリッジ機能
の最大限の活用

エスコンが展開する開発事業事例

- ・住宅分譲事業を中心に、各都市において収益不動産や再開発事業など、多面的に展開する総合デベロッパー
- ・東京、大阪、北海道、名古屋、九州、沖縄の全国6地域を拠点に事業を展開
- ・地域密着型商業施設「tonarie」を全国で展開、賃貸レジデンス「TOPAZ」の開発を行う等、日々の暮らしを支える開発を推進
- ・社会、地域の未来のため、パーパス「Ideal to Real」のもと、「暮らし」をつくるライフデベロッパーとして「新しい未来」を創造

● 地域密着型商業施設 “tonarie”



tonarie北広島（北海道北広島市）

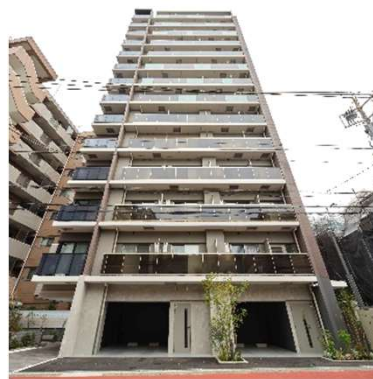


tonarieつくばスクエア（茨城県つくば市）

● 賃貸レジデンス “TOPAZ”



TOPAZ江坂（大阪府吹田市）



TOPAZ町田（東京都町田市）

● ホテル



ランドーホテル札幌ヘリテージ（北海道札幌市）

● シニアレジデンス



マスターズヴェラス 北海道ボールパーク（北海道北広島市）

今後の取組み

● 賃料増額への取組み

- ✓ 入退去のタイミングを捉えたレントギャップの解消
- ✓ 底地における固都税上昇に応じた賃料改定の継続実施
- ✓ 空区画や空きスペース等を活用した付帯収入の増加
- ✓ 空区画の早期テナント誘致

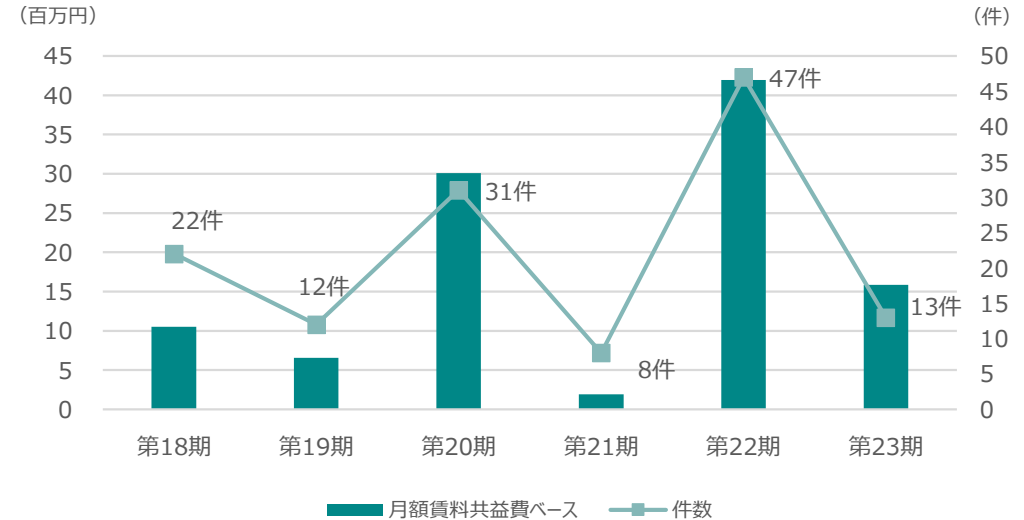
● コスト削減への取組み

- ✓ 電力会社切替やデマンド変更による電気代の削減
- ✓ BM契約等の外部委託契約の見直し
- ✓ 設備更新や省エネ工事の推進によるランニングコスト削減

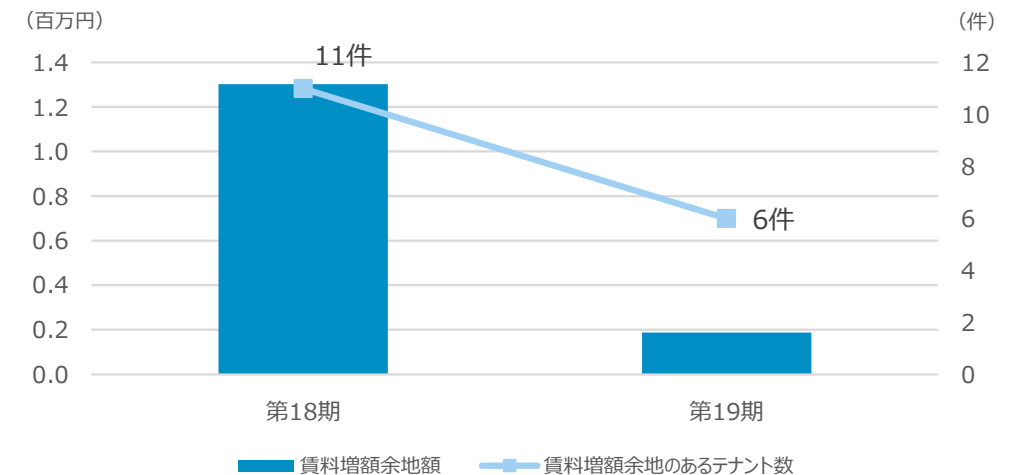
● 来館者満足度調査に基づくバリューアップ推進

- ✓ 第17期に実施したtonarie大和高田、シュロアモール長嶺の調査結果に基づくバリューアップの推進
- ✓ tonarie拇・美木多、fab南大沢において、第18期以降に来館者満足度調査を実施予定。結果を精査の上、施設の課題解決・魅力向上へ向けた施策を立案・実施

・ 今後の契約更新スケジュール（土地建物合計 ※底地除く）



・ 今後の想定賃料増額余地（月額）と増額余地のあるテナント件数（土地建物合計 ※底地除く）



今後の取組み

●金利の長期固定化の継続実施

✓ リファイナンスのタイミングでの長期固定化、返済期日の平準化を推進。金利固定化比率についてはJ-REIT平均の80%程度を目途とする

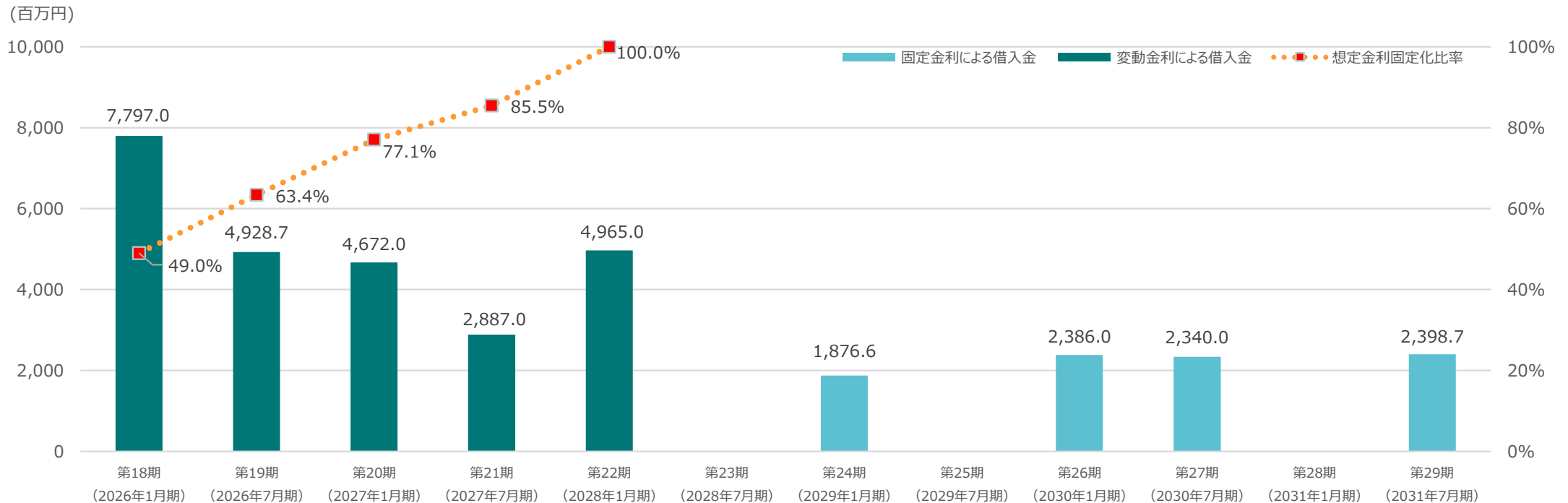
●レンダーフォーメーションの更なる拡充

✓ 既存借入金のリファイナンスや新規借入実施時には、新規行の招聘による更なるレンダーフォーメーションの拡充を目指す

●財務レバレッジの有効活用

✓ 資産規模拡大のため、金利情勢や資産の含み益等の財務余力等を慎重に見極めた上で、最大50%までレバレッジ余力の活用を検討

●借入金返済スケジュールと想定金利固定化比率※



個人投資家向けIRへの取組みについて

● 個人投資家へ向けたIR強化

- ✓ 本投資法人の個人投資家比率がJ-REIT平均を大きく上回る中、更なる個人投資家の裾野を広げるべく、個人投資家向けIRを強化
- ✓ 第17期においては、個人投資家向けイベントへの参加や証券会社のプライベートバンキング部門向け勉強会、メディア出演等、さまざまな形で投資家へ向けたアプローチを実施

イベント	内容	参加人数
J-REITファン PROGRAM 東京	Jリート5社が集まって2025年5月24日に開催された個人投資家向け説明会。本投資法人の説明、Q&Aを実施したほか、ラジオNIKKEIにおいても当日の様態を配信	約200名
証券会社 セールスマン向け 勉強会	大手証券会社のプライベートバンキング部門に所属するセールスマン向け、本投資法人に関する勉強会を2025年7月7日に実施	約40名
ラジオNIKKEI 「アサザイ」	2025年7月30日放送のラジオNIKKEI第1『朝イチマーケットスクエア「アサザイ」』の「今日の1社」において、資産運用会社の代表取締役社長が出演し、本投資法人について紹介・解説	—



● 第18期以降の取組み

- ✓ 新たな取組みとして、2025年10月に、本投資法人が所有する商業施設「あすみが丘プランニューモール」において、施設を利用されるお客様へ向けた本投資法人の説明会を実施
- ✓ 新たな地域での個人投資家向け説明会の実施等、個人投資家層のより一層の拡大へ向けた積極的なアプローチを第18期以降も継続して実施予定



Appendix

第17期（2025年7月期）決算概要 – 前期比 –

「tonarie南千里」における賃貸収入増加の通期での寄与に加え、当期に取得した物件からの収入が全体の収益を着実に押し上げたこと等により、基準金利上昇に伴う支払利息等の費用増を吸収した上で、テナント退去に伴う一時的な違約金受領による収益をも上回る増益を達成。1口当たり分配金は前期実績を412円上回る3,886円となる

第17期（2025年7月期）実績【前期比】

(百万円)

	第16期実績 2025年1月期 (a)	第17期実績 2025年7月期 (b)	前期比 (b-a)
営業収益	2,794	3,124	+330
営業利益	1,439	1,668	+229
経常利益	1,253	1,402	+148
当期純利益	1,252	1,401	+148
1口当たり分配金	3,474円	3,886円 (*3,488円)	+412円 (*+14円)
減価償却費	209	214	+4
償却後NOI	1,653	1,945	+291
償却後NOI利回り	4.7%	5.5%	+81bp ^{※1}
FFO ^{※2}	1,462	1,616	+153
運用日数	184日	181日	△3日

*「シュロアモール長嶺」のテナント退去に伴う
違約金収入を除いた場合の実質分配金

当期純利益の主な変動要因【前期比】

(百万円)

変動要因		変動額	合計
営業収益	・ 「tonarie南千里」の賃貸収入の増加	+214.2	+330.6
	・ 「シュロアモール長嶺」のテナント退去に伴う違約金受領	+143.7	
	・ 資産入替による取得資産の精算金の剥落	△11.0	
	・ 水道光熱費収入の減少	△24.6	
	・ 当期取得物件等からの地代収入の増加	+18.4	
	・ 「シュロアモール長嶺」のテナント退去等に伴う賃貸収入・共益費の減少	△10.7	
	・ 各種賃貸事業収入の増減	+0.6	
営業費用	・ 修繕費の前倒し実施等による増加	△57.0	△101.3
	・ 第15期に取得した物件の固都税の発生	△23.0	
	・ 水道光熱費費用の減少 （水道光熱費の収支（NET））	+28.8 (+4.2)	
	・ 運用報酬額の増加	△54.9	
	・ 各種営業費用の増減	+4.8	
営業外損益等	・ 基準金利上昇・新規借入(1,160M)に伴う支払利息の増加等	△63.6	△80.5
	・ リファイナンス・新規借入(1,160M)に伴う融資関連費用の増加等	△17.7	
	・ その他営業外損益等の増減	+0.8	
前期比合計			+148.7

第17期（2025年7月期）決算概要 – 予想比 –

底地物件における固定資産税上昇分の賃料への反映や、水道光熱費の収支改善といった地道な収益改善努力が実を結び、テナント退去に伴う一時的な違約金受領による収益を除いてもなお、当初の予想を若干上回る水準の収益を確保。この結果、1口当たり分配金は3,886円となり、当初予想を400円、修正予想を56円それぞれ上回って着地

第17期（2025年7月期）実績【予想比】

(百万円)

	第17期予想 2025/3/17 時点 (a)	第17期予想 2025/7/15 時点 (b)	第17期実績 2025年7月期 (c)	当初 予想比 (c-a)	修正 予想比 (c-b)
営業収益	2,993	3,128	3,124	+131	△3
営業利益	1,526	1,649	1,668	+141	+19
経常利益	1,258	1,382	1,402	+144	+19
当期純利益	1,257	1,381	1,401	+144	+20
1口当たり 分配金	3,486円	3,830円	3,886円 (*3,488円)	+400円 (*+2円)	+56円
減価償却費	216	214	214	△2	△0
償却後NOI	1,802	1,931	1,945	+142	+13
償却後NOI 利回り	5.1%	5.4%	5.5%	+40bp	+4bp
FFO	1,474	1,596	1,616	+142	+20
運用日数	181日	181日	181日	0日	0日

*「シュロアモール長嶺」のテナント退去に伴う
違約金収入を除いた場合の実質分配金

当期純利益の主な変動要因【当初予想比】

(百万円)

変動要因		変動額	合計
営業収益	・ 「シュロアモール長嶺」のテナント退去に伴う違約金受領	+143.7	+131.2
	・ 水道光熱費収入の下振れ	△18.1	
	・ 当期取得物件等からの地代収入の上振れ	+4.7	
	・ 各種賃貸事業収入の増減	+0.9	
営業費用	・ 水道光熱費費用の下振れ (水道光熱費の収支 (NET))	+33.2 (+15.1)	+10.5
	・ 修繕計画の前倒し実施に伴う修繕費の上振れ	△26.6	
	・ 減価償却費等の費用の下振れ	+3.9	
営業外損益等	・ 基準金利下振れによる支払利息減少等	+1.3	+2.4
	・ 未払分配金除斥益の計上	+1.1	
当初予想比合計			+144.2

当期純利益の主な変動要因【修正予想比】

(百万円)

変動要因		変動額	合計
営業収益	・ 水道光熱費収入の下振れ	△7.2	△3.2
	・ 催事収入等の上振れ	+4.0	
営業費用等	・ 水道光熱費費用の下振れ (水道光熱費の収支 (NET))	+12.5 (+5.3)	+23.2
	・ 修繕費の下振れ	+4.3	
	・ 一般管理費等の下振れ	+6.4	
修正予想比合計			+20.0

第18期（2026年1月期）業績予想

前期に発生したテナント退去に伴う一時的な違約金収入の剥落を除けば、支払利息や融資関連費用等の各種コスト増加はあるものの、これらを十分に吸収し増益基調を継続。1口当たり分配金は前回予想通りの3,510円を想定

第18期（2026年1月期）予想

(百万円)

	第17期実績 2025年7月期 (a)	第18期予想 2025/3/17 時点(b)	第18期予想 2025/9/12 時点(c)	前期比 (c-a)	前回 予想比 (c-b)
営業収益	3,124	3,064	3,022	△102	△41
営業利益	1,668	1,571	1,569	△98	△1
経常利益	1,402	1,266	1,266	△135	+0
当期純利益	1,401	1,265	1,265	△135	+0
1口当たり 分配金	3,886円 (3,488円)	3,510円	3,510円	△376円 (*+22円)	0円
減価償却費	214	221	218	4	△2
償却後NOI	1,945	1,858	1,863	△81	+4
償却後NOI 利回り	5.5%	5.2%	5.2%	△32bp	+1bp
FFO	1,616	1,487	1,484	△131	△2
運用日数	181日	184日	184日	+3日	0日

*「シュロアモール長嶺」のテナント退去に伴う
違約金収入を除いた場合の実質分配金

当期純利益の主な変動要因【前期比】

(百万円)

変動要因		変動額	合計
営業収益	・「シュロアモール長嶺」のテナント退去に伴う違約金収入の剥落	△143.7	△102.4
	・第17期に取得した物件等からの地代収入の増加	+11.1	
	・水道光熱費収入増加	+41.7	
	・「シュロアモール長嶺」におけるテナント退去等に伴う賃貸収入・共益費の減少	△21.7	
	・新テナント入居等による賃貸事業収入の増加	+10.2	
営業費用	・LM・PM・BM報酬等の増加	△10.7	+3.8
	・第17期中の前倒し実施等による修繕費減少	+70.0	
	・水道光熱費費用の増加 (水道光熱費の収支 (NET))	△39.7 (+2.0)	
	・投資主総会費用の計上及び各種費用の増減	△15.8	
営業外 損益等	・金利固定化・新規借入 (1,160M) の通期寄与分に 伴う支払利息の増加等	△25.4	△37.1
	・リファイナンスによる融資関連費用増加等	△11.7	
前期比合計			△135.6

当期純利益の主な変動要因【前回予想比】

(百万円)

変動要因		変動額	合計
営業収益	・「シュロアモール長嶺」におけるテナント退去等に伴う賃貸収入・共益費の下振れ	△18.5	△41.5
	・水道光熱費収入の下振れ	△20.0	
	・新テナント入居遅延等による賃貸事業収入の下振れ	△3.0	
営業費用 営業外損益等	・17期中の前倒し実施等による修繕費の下振れ	+26.2	+41.5
	・水道光熱費費用の下振れ (水道光熱費の収支 (NET))	+25.6 (+5.5)	
	・PM・BM報酬等の上振れ	△6.6	
	・各種費用の上振れ等	△3.7	
前回予想比合計			+0

第19期（2026年7月期）業績予想

新規テナントの積極的な誘致や、既存テナントに対する賃料アップなどの内部成長による収益増を着実に積み上げることで、各種コストの上昇分を吸収し、1口当たり分配金は3,522円を想定、増加基調を継続

第19期（2026年7月期）予想

(百万円)

	第18期予想 2025/9/12時点 (a)	第19期予想 2025/9/12時点 (b)	前期 予想比 (b-a)
営業収益	3,022	3,012	△9
営業利益	1,569	1,580	+10
経常利益	1,266	1,271	+4
当期純利益	1,265	1,270	+4
1口当たり分配金	3,510円	3,522円	+12円
減価償却費	218	224	+5
償却後NOI	1,863	1,858	△4
償却後NOI利回り	5.2%	5.2%	+8bp
FFO	1,484	1,494	+9
運用日数	184日	181日	△3日

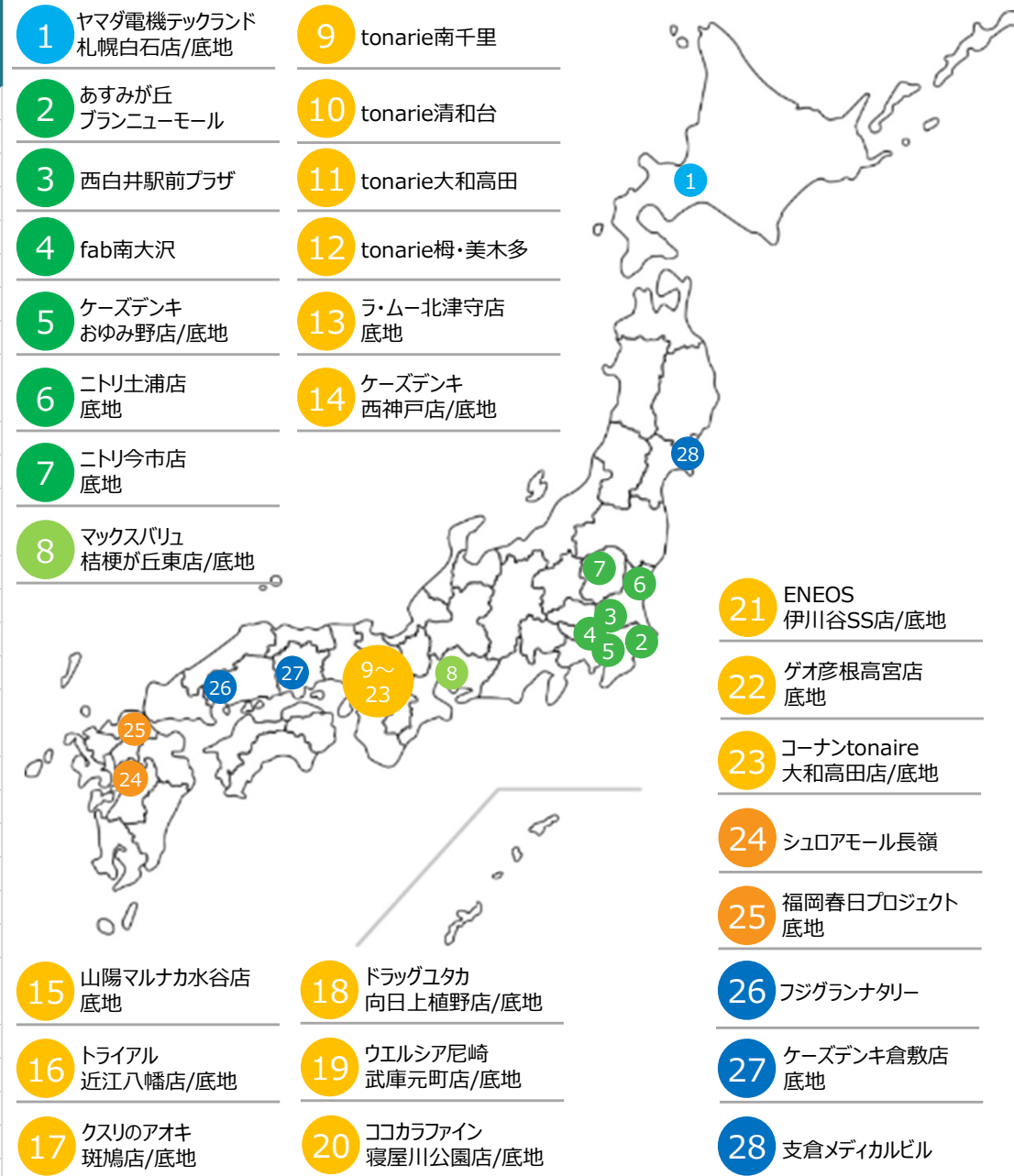
当期純利益の主な変動要因〔前期予想比〕

(百万円)

変動要因		変動額	合計
営業収益	・ 新規テナント入居による各種賃貸事業収入の増加等	+25.8	△9.4
	・ 地代収入の増加	+2.6	
	・ 水道光熱費収入の減少	△37.8	
営業費用	・ LM・PM・BM報酬等の増加	△7.2	+19.6
	・ 減価償却費の増加	△5.2	
	・ 修繕費の増加	△16.2	
	・ 水道光熱費費用の減少 (水道光熱費の収支 (NET))	+34.3 (△3.5)	
	・ 投資主総会の開催費用の剥落	+9.2	
	・ 各種費用の増減	+4.7	
営業外 損益等	・ 金利固定化に伴う支払利息の増加等	△21.3	△5.7
	・ リファイナンス対象額減少等による融資関連 費用の減少	+14.8	
	・ 普通預金利息の増加	+0.8	
前期予想比合計			+4.4

ポートフォリオ一覧（2025年7月末）①

	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	98.3
③	西白井駅前プラザ		千葉県白井市	土地建物	4	100.0
④	fab南大沢		東京都八王子市	土地建物	12	92.5
⑤	ケーズデンキおゆみ野店（底地）		千葉県千葉市	底地	1	100.0
⑥	ニトリ土浦店（底地）		茨城県土浦市	底地	1	100.0
⑦	ニトリ今市店（底地）		栃木県日光市	底地	1	100.0
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	43	100.0
⑩	tonarie清和台		兵庫県川西市	土地建物	31	99.1
⑪	tonarie大和高田		奈良県大和高田市	土地建物	64	99.2
⑫	tonarie柵・美木多		大阪府堺市	土地建物	30	98.4
⑬	ラ・ムー北津守店（底地）		大阪府大阪市	底地	1	100.0
⑭	ケーズデンキ西神戸店（底地）		兵庫県神戸市	底地	1	100.0
⑮	山陽マルナカ水谷店（底地）		兵庫県神戸市	底地	1	100.0
⑯	トライアル近江八幡店（底地）		滋賀県近江八幡市	底地	1	100.0
⑰	クスリのアオキ斑鳩店（底地）		奈良県生駒郡	底地	2	100.0
⑱	ドラッグユタカ向日上植野店（底地）		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）		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）		大阪府寝屋川市	底地	1	100.0
⑲	ENEOS伊川谷SS店（底地）		兵庫県神戸市	底地	1	100.0
⑲	ゲオ彦根高宮店（底地）		滋賀県彦根市	底地	1	100.0
⑲	コーナンtonarie大和高田店（底地）		奈良県大和高田市	底地	1	100.0
⑳	シュロアモール長嶺	九州圏	熊本県熊本市	土地建物	23	84.3※
㉑	福岡春日プロジェクト（底地）		福岡県春日市	底地	11	100.0
㉒	フジグランナターレ		広島県廿日市市	土地建物	1	100.0
㉓	ケーズデンキ倉敷店（底地）		岡山県倉敷市	底地	1	100.0
㉔	支倉メディカルビル	その他	宮城県仙台市	土地建物	6	100.0
ポートフォリオ合計					274	99.1



ポートフォリオ一覧（2025年7月末）②

商業施設



① ヤマダ電機テックランド
札幌白石店/底地



② あすみが丘
プランニューモール



③ 西白井駅前プラザ



④ fab南大沢



⑤ ケーズデンキ
おゆみ野店/底地



⑥ ニトリ土浦店
底地



⑦ ニトリ今市店
底地



⑧ マックスバリュ
桔梗が丘東店/底地



⑨ tonarie南千里



⑩ tonarie清和台



⑪ tonarie大和高田



⑫ tonarie樺・美木多



⑬ ラ・ムー北津守店
底地



⑭ ケーズデンキ
西神戸店/底地



⑮ 山陽マルナカ
水谷店/底地



⑯ トリアル
近江八幡店/底地



⑰ クスリのアオキ
斑鳩店/底地



⑱ ドラッグユタカ
向日上植野店/底地



⑲ ウエルシア尼崎
武庫元町店/底地



⑳ ココカラファイン
寝屋川公園店/底地



㉑ ENEOS
伊川谷SS店/底地



㉒ ゲオ彦根高宮店
底地



㉓ コーナンtonarie
大和高田店/底地



㉔ シュロアモール長嶺



㉕ 福岡春日プロジェクト
底地



㉖ フジグランナタリー



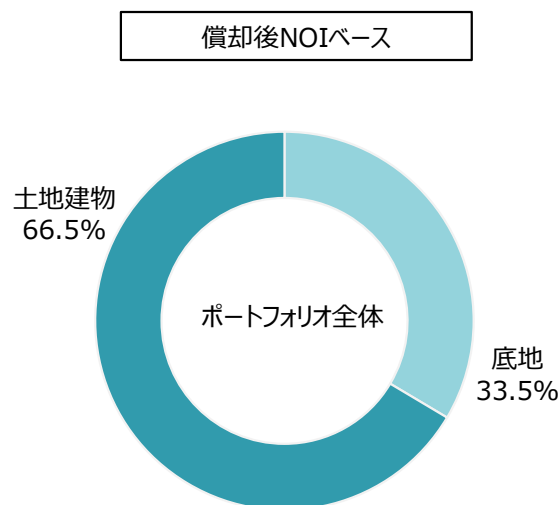
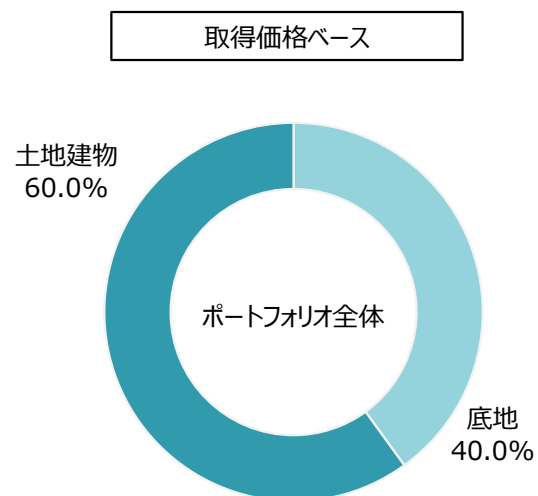
㉗ ケーズデンキ倉敷店
底地

持続可能な社会の
実現に資する資産

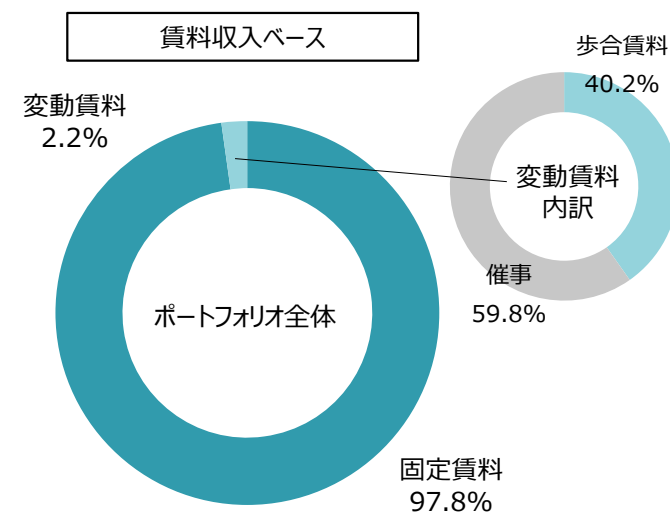


㉘ 支倉メディカルビル

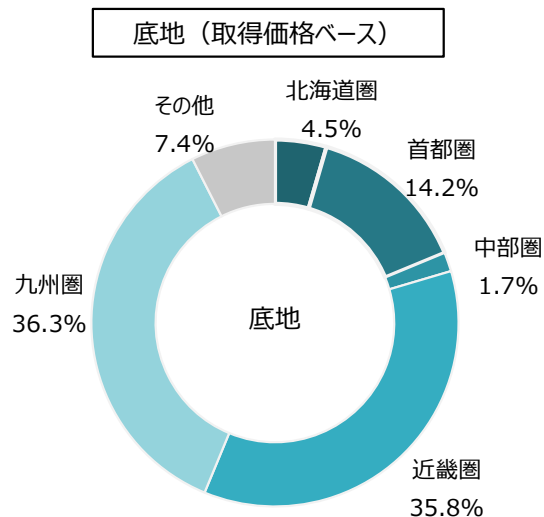
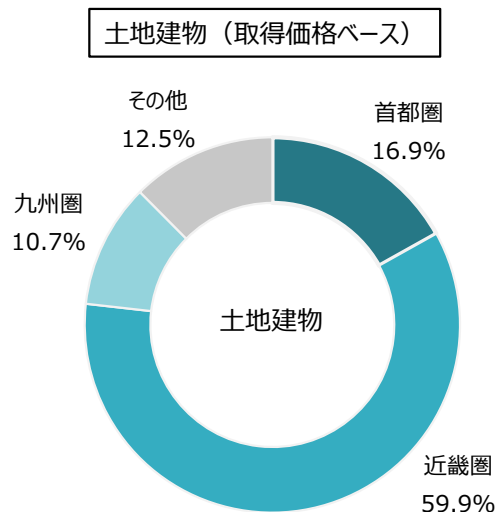
土地建物と底地の比率



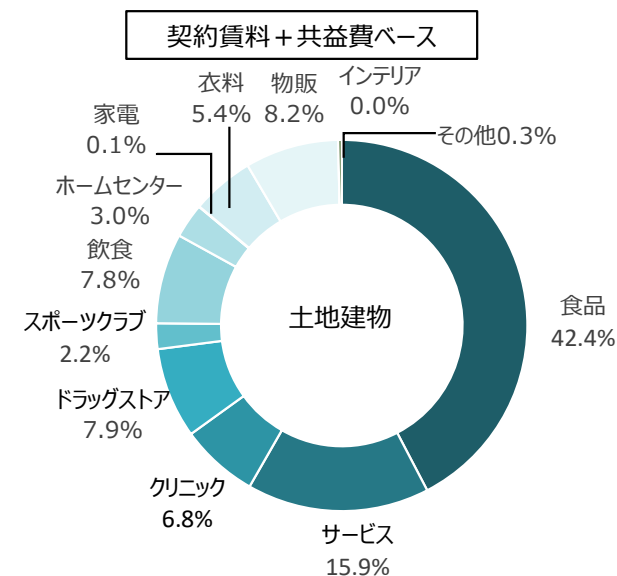
固定賃料・変動賃料



地域構成



テナント構成



貸借対照表

	第16期 2025年1月期	第17期 2025年7月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,727,886	2,697,492
信託現金及び信託預金	3,830,889	3,786,111
営業未収入金	67,147	78,544
前払費用	82,564	81,129
流動資産合計	6,708,488	6,643,278
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	14,335,854	14,660,926
減価償却累計額	△1,482,949	△1,687,143
信託建物（純額）	12,852,904	12,973,782
信託構築物	140,530	142,858
減価償却累計額	△42,611	△46,372
信託構築物（純額）	97,918	96,486
信託工具、器具及び備品	63,367	64,018
減価償却累計額	△32,616	△38,059
信託工具、器具及び備品（純額）	30,751	25,959
信託土地	57,385,910	58,551,232
信託建設仮勘定	10,485	—
有形固定資産合計	70,377,970	71,647,460
無形固定資産		
商標権	341	287
無形固定資産合計	341	287
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	76,943	97,690
繰延税金資産	7	15
投資その他の資産合計	86,951	107,705
固定資産合計	70,465,262	71,755,453
資産合計	77,173,751	78,398,731

(千円)

	第16期 2025年1月期	第17期 2025年7月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	262,536	215,196
1年内返済予定の長期借入金	11,375,700	12,725,700
未払金	64,703	17,682
未払費用	168,738	229,446
未払法人税等	684	493
未払消費税等	99,066	28,377
前受金	409,120	418,686
預り金	2,755	422
流動負債合計	12,383,305	13,636,005
固定負債		
長期借入金	21,715,300	21,525,300
信託預り敷金及び保証金	2,648,277	2,661,860
固定負債合計	24,363,577	24,187,160
負債合計	36,746,882	37,823,166
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	39,173,828	39,173,828
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,253,039	1,401,736
剰余金合計	1,253,039	1,401,736
投資主資本合計	40,426,868	40,575,565
純資産合計	40,426,868	40,575,565
負債純資産合計	77,173,751	78,398,731

損益計算書

(千円)

	第16期 2025年1月期	第17期 2025年7月期
営業収益		
賃貸事業収入	2,408,141	2,632,437
その他賃貸事業収入	386,099	492,442
営業収益合計	2,794,240	3,124,880
営業費用		
賃貸事業費用	1,140,323	1,179,781
資産運用報酬	141,787	196,731
資産保管手数料	3,706	3,749
一般事務委託手数料	11,709	11,781
役員報酬	5,400	5,400
公租公課	7,780	9,701
その他営業費用	44,333	49,203
営業費用合計	1,355,040	1,456,349
営業利益	1,439,199	1,668,531
営業外収益		
受取利息	492	2,770
未払分配金除斥益	2,129	1,171
還付加算金	372	—
営業外収益合計	2,994	3,941
営業外費用		
支払利息	139,474	203,079
融資関連費用	49,073	66,829
営業外費用合計	188,547	269,909
経常利益	1,253,646	1,402,563
税引前当期純利益	1,253,646	1,402,563
法人税、住民税及び事業税	759	917
法人税等調整額	11	△7
法人税等合計	770	909
当期純利益	1,252,875	1,401,653
前期繰越利益	164	82
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,253,039	1,401,736

修繕費・資本的支出・減価償却費

実績

(千円)

	第16期 2025年1月期	第17期 2025年7月期
修繕費	63,493	120,564
資本的支出	187,630	321,092
主な内訳	tonarie南千里 リニューアル工事 95,241 tonarie清和台 トイレ改修工事 12,601	tonarie南千里 リニューアル工事 176,188 あずみが丘プランニューモール 屋上駐車場全面防水工事 76,666
減価償却費	209,799	214,670

予想

(千円)

	第18期 2026年1月期	第19期 2026年7月期
修繕費	50,512	66,750
資本的支出	209,354	176,786
主な内訳	シュロアモール長嶺 □棟ボイラー・ポンプ更新工事 25,385 tonarie南千里 厨房用排気ファン機器更新 20,493	tonarie清和台 屋上駐車場防水更新工事 30,685 空調設備更新工事 17,425
減価償却費	218,881	224,102

物件別収支状況（2025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	fab南大沢	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)	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	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)
運用日数（日）	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
築年数（年）	-	24.9	25.3	23.7	-	-	-	-	20.8	17.8	6.8	6.3	-	-	-
賃貸事業収益	非開示	254,767	20,250	145,018	70,734	非開示	非開示	非開示	648,022	183,803	363,618	269,695	38,148	62,177	非開示
賃貸事業収入		187,625	17,071	111,780	70,734				580,938	147,895	299,165	228,294	38,148	62,177	
その他		67,142	3,179	33,237	-				67,083	35,907	64,453	41,401	-	-	
賃貸事業費用		179,707	10,757	59,087	7,648				182,666	96,617	148,507	95,604	6,987	5,544	
公租公課		23,859	1,327	7,349	7,066				28,921	12,504	24,312	14,638	6,237	4,794	
管理委託費		37,548	1,894	17,257	332				49,901	28,145	50,585	34,498	499	499	
保険料		1,984	90	1,152	-				1,110	864	1,406	1,081	-	-	
修繕費		34,201	4,289	849	-				37,033	21,556	8,429	6,047	-	-	
その他		82,112	3,154	32,477	250				65,698	33,547	63,774	39,339	250	250	
賃貸NOI	28,116	75,060	9,493	85,930	63,085	26,679	10,606	14,450	465,355	87,185	215,111	174,091	31,161	56,633	30,857
減価償却費	-	20,969	1,059	19,824	-	-	-	-	25,454	29,681	41,267	33,075	-	-	-
賃貸事業損益	28,116	54,090	8,434	66,106	63,085	26,679	10,606	14,450	439,901	57,504	173,843	141,015	31,161	56,633	30,857
資本的支出	-	97,860	-	123	-	-	-	-	185,052	16,665	6,703	1,020	-	-	-
NCF	28,116	△22,799	9,493	85,806	63,085	26,679	10,606	14,450	280,303	70,520	208,407	173,071	31,161	56,633	30,857

物件名称	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)	Geo 彦根高宮店 (底地)	コーナン tonarie 大和高田店 (底地)	シュロアモール 長嶺	福岡春日 プロジェクト (底地)	フジグラン ナタリー	ケースデンキ 倉敷店 (底地)	支倉 メディカルビル	合計／平均
運用日数（日）	181	181	181	181	181	181	181	122	181	181	181	181	181	
築年数（年）	-	-	-	-	-	-	-	-	18.0	-	26.2	-	12.4	18.2
賃貸事業収益	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	321,690	268,725	非開示	非開示	50,741	3,124,880
賃貸事業収入									148,615	268,725			43,778	2,632,437
その他									173,074	-			6,962	492,442
賃貸事業費用									64,794	45,257			14,182	965,111
公租公課									14,348	41,253			3,596	225,198
管理委託費									13,421	2,448			2,049	245,927
保険料									990	-			212	10,788
修繕費									7,218	-			939	120,564
その他									28,814	1,556			7,383	362,632
賃貸NOI	21,952	18,445	10,125	11,708	14,821	12,147	6,913	15,248	256,896	223,467	104,436	53,228	36,558	2,159,769
減価償却費	-	-	-	-	-	-	-	-	11,945	-	19,968	-	11,422	214,670
賃貸事業損益	21,952	18,445	10,125	11,708	14,821	12,147	6,913	15,248	244,950	223,467	84,467	53,228	25,136	1,945,099
資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-	13,619	-	-	-	48	321,092
NCF	21,952	18,445	10,125	11,708	14,821	12,147	6,913	15,248	243,277	223,467	104,436	53,228	36,510	1,838,677

物件別鑑定評価（2025年7月末）

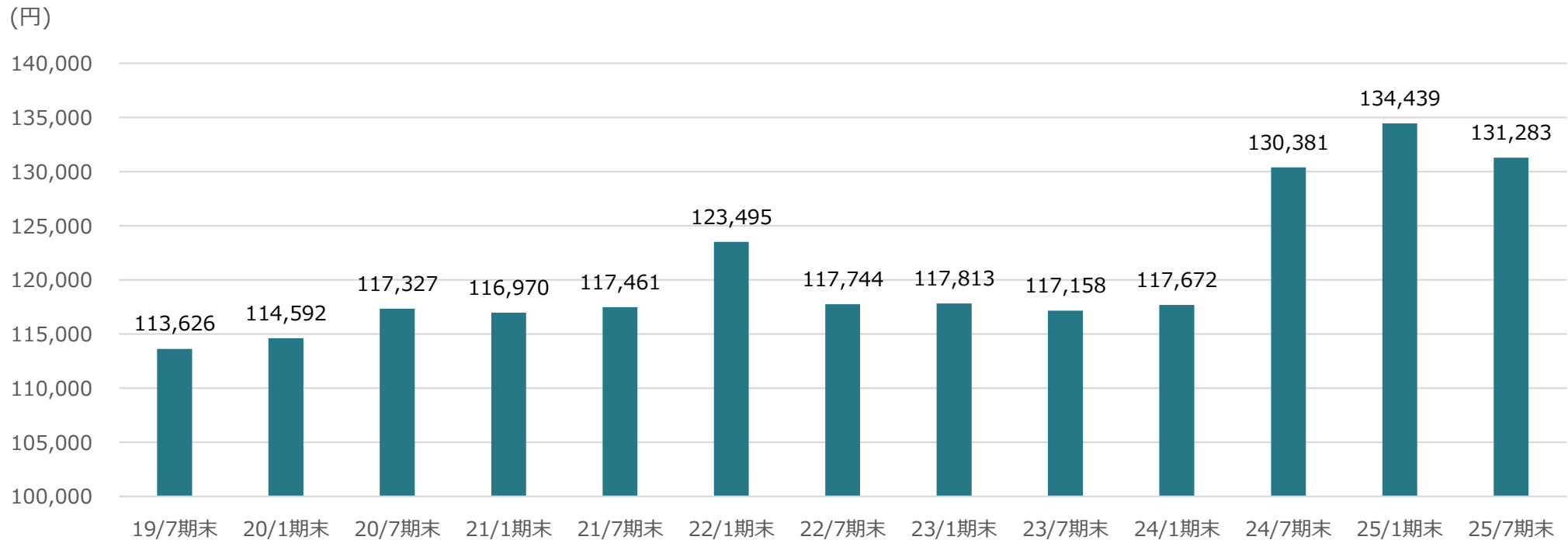
(百万円)

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 ※1	償却後鑑定 NOI利回り ※1	割引率
		2025/1/31 (A)	2025/7/31 (B)				
ヤマダ電機テックランド 札幌白石店（底地）	1,300	1,350	1,350	-	4.4%	4.4%	4.4 %
あすみが丘 プランニューモール①※2※3	3,200	3,290	2,220	△1,070	6.0%	4.6%	4.8 %
あすみが丘 プランニューモール②※2		164	164	-			～6年度： 4.7% 7～10年度： 4.8% 11年度： 4.9%
あすみが丘マクドナルド （底地）		151	153	2			～7ヶ月目： 4.2% 8ヶ月目～： 4.3%
西白井駅前プラザ	451	489	471	△18	5.9%	5.4%	4.9 %
fab南大沢	3,600	4,400	4,390	△10	4.9%	3.8%	3.9 %
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	1,100	1,100	-	5.4%	5.4%	5.3 %
ニトリ今市店（底地）	363	411	412	1	6.0%	6.0%	5.6 %
マックスバリュ桔梗が丘東店 （底地）	477	554	556	2	6.2%	6.2%	5.6 %
tonarie南千里（商業棟）	7,200	11,100	10,900	△200	14.0%	13.3%	4.3 %
tonarie清和台	3,290	3,380	3,290	△90	5.3%	3.5%	5.2 %
tonarie大和高田	8,208	8,130	8,130	-	4.9%	3.9%	4.6 %
tonarie桐・美木多	6,986	7,210	7,210	-	4.9%	3.9%	4.3 %
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	1,550	1,560	10	4.4%	4.4%	4.6 %
トライアル近江八幡店 （底地）	1,010	1,110	1,120	10	4.4%	4.4%	4.6 %
クスのアオキ斑鳩店 （底地）	711	731	731	△0	5.3%	5.3%	5.2 %
ドラッグユタカ向日上植野店 （底地）	460	477	477	-	4.5%	4.5%	4.4 %

物件名称	取得価格	鑑定評価額		評価時点 差額 (B) - (A)	償却前鑑定 NOI利回り ※1	償却後鑑定 NOI利回り ※1	割引率
		2025/1/31 (A)	2025/7/31 (B)				
ウエルシア尼崎武庫元町店 （底地）	565	578	579	1	4.2%	4.2%	～5年度： 4.0% 6年度～： 4.1%
ココカラファイン寝屋川公園店 （底地）	702	721	721	-	4.3%	4.3%	～2年度： 4.1% 3年度～： 4.2%
ENEOS伊川谷SS店 （底地）	530	531	531	-	4.7%	4.7%	～4年度： 4.2% 5年度～： 4.3%
ゲオ彦根高宮店（底地）	300	303	301	△2	4.8%	4.8%	4.3 %
コーナンtonarie大和高田店 （底地）※4	1,145	1,170	1,180	10	3.8%	3.8%	4.5 %
シュロアモール長嶺	4,600	4,190	4,190	-	3.9%	3.4%	5.0 %
ミスターマックス春日（底地）	3,387	4,010	4,090	80	4.2%	4.2%	4.5 %
ユニクロ春日（底地）	595	685	696	11	4.0%	4.0%	4.6 %
Avail.しまむら春日（底地）	863	1,130	1,140	10	4.8%	4.8%	4.6 %
au-SoftBank春日 （底地）	143	162	164	2	4.7%	4.7%	4.6 %
くら寿司春日（底地）	261	306	311	5	4.6%	4.6%	4.6 %
ドコモショップ春日（底地）	160	183	186	3	4.7%	4.7%	4.6 %
こんびら丸春日（底地）	236	266	270	4	4.6%	4.6%	4.6 %
ワンカルビ春日（底地）	236	266	271	5	4.7%	4.7%	4.6 %
資さん春日（底地）	401	423	429	6	4.4%	4.4%	4.6 %
ナフコ春日（底地）	2,631	3,500	3,600	100	4.3%	4.3%	4.5 %
ケースデンキ春日（底地）	1,487	1,880	1,960	80	4.4%	4.4%	4.5 %
フジグランナタリー	3,950	4,190	4,190	-	5.2%	4.2%	4.8 %
ケースデンキ倉敷店（底地）	2,121	2,460	2,460	-	5.0%	5.0%	4.6 %
支倉メディカルビル	1,400	1,480	1,480	-	4.8%	3.2%	4.3 %
合 計※5	71,518	80,861	79,823	△1,038	5.7%	5.1%	
	70,373	79,691					

（参考） 第16期決算説明資料にて開示した2025年1月31日時点の取得価額及び鑑定評価額

1口当たりNAVの推移



稼働率の推移

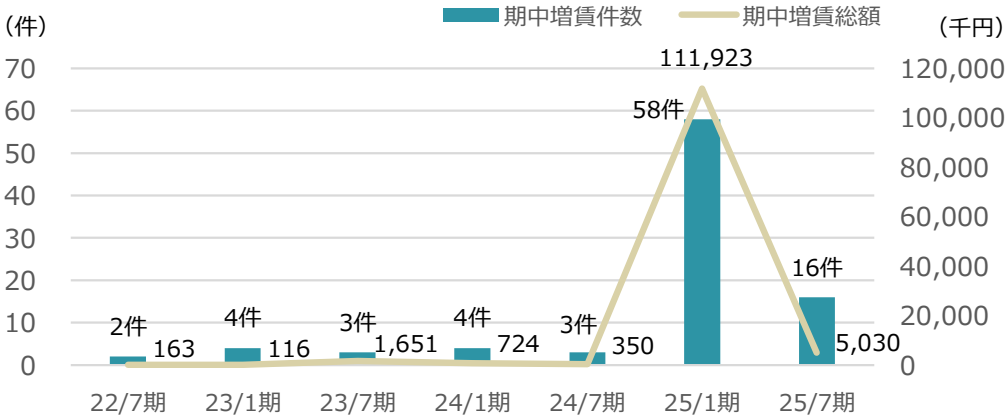
第8期 2020/8/1～ 2021/1/31	第9期 2021/2/1～ 2021/7/31	第10期 2021/8/1～ 2022/1/31	第11期 2022/2/1～ 2022/7/31	第12期 2022/8/1～ 2023/1/31	第13期 2023/2/1～ 2023/7/31	第14期 2023/8/1～ 2024/1/31	第15期 2024/2/1～ 2024/7/31	第16期 2024/8/1～ 2025/1/31	第17期 2025/2/1～ 2025/7/31
99.8%	99.5%	99.7%	99.9%	100%	99.9%	99.3%	99.8%	99.7%	99.1%

テナント※1の新規契約及び解約状況

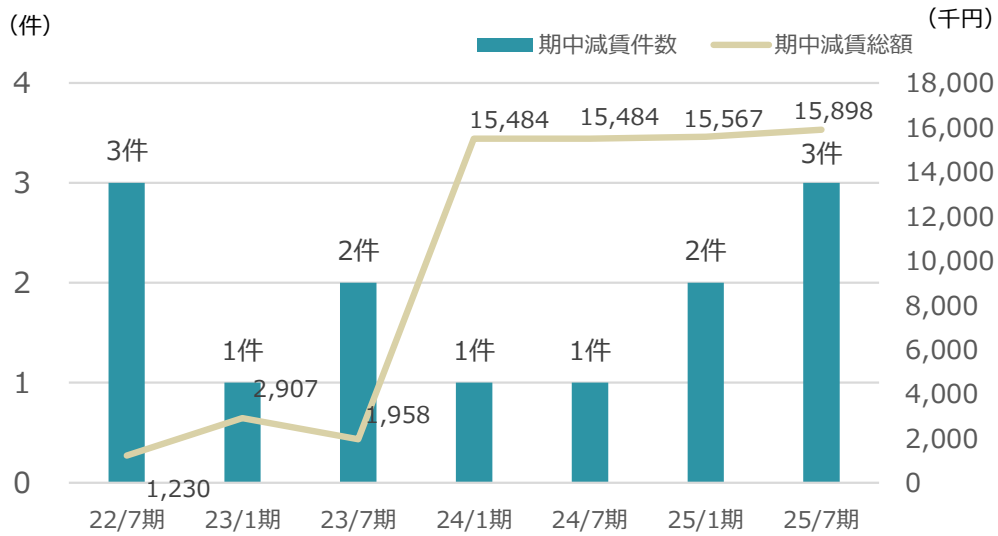
決算期	新規テナント		解約テナント	
	件数合計	テナント種別	件数合計	テナント種別
第11期 (2022年7月期)	3件	サービス1件 食品1件 物販1件	3件	サービス1件 食品1件 衣料1件
第12期 (2023年1月期)	8件	飲食2件 サービス5件 物販1件	5件	飲食3件 サービス1件 物販1件
第13期 (2023年7月期)	7件	飲食4件 サービス2件 物販1件	10件	飲食2件 サービス4件 食品3件 物販1件
第14期 (2024年1月期)	3件	サービス1件 物販1件 飲食1件	5件	サービス2件 物販2件 飲食1件
第15期 (2024年7月期)	3件	サービス1件 飲食2件	3件	サービス1件 飲食2件
第16期 (2025年1月期)	8件	サービス3件 飲食2件 衣料2件 クリニック1件	13件	食品1件 サービス5件 物販1件 飲食2件 衣料4件
第17期 (2025年7月期)	3件	サービス2件 物販1件	5件	サービス2件 物販1件 スポーツクラブ1件 飲食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）※3

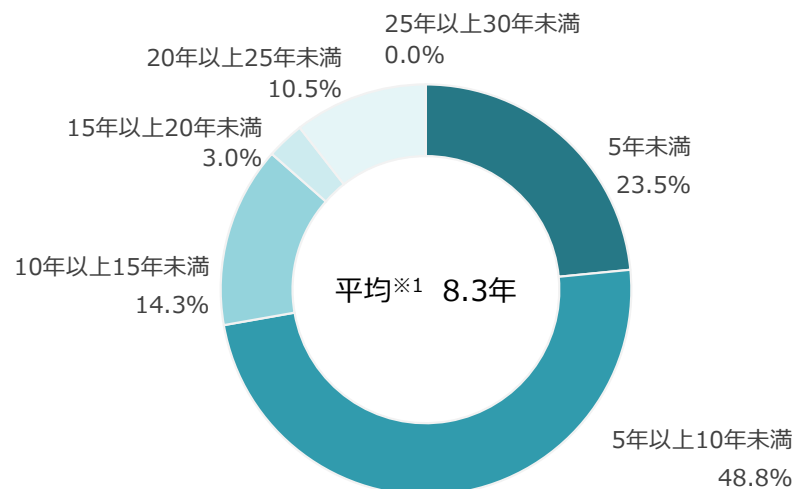


賃料減額（期中件数、期中総額）※4

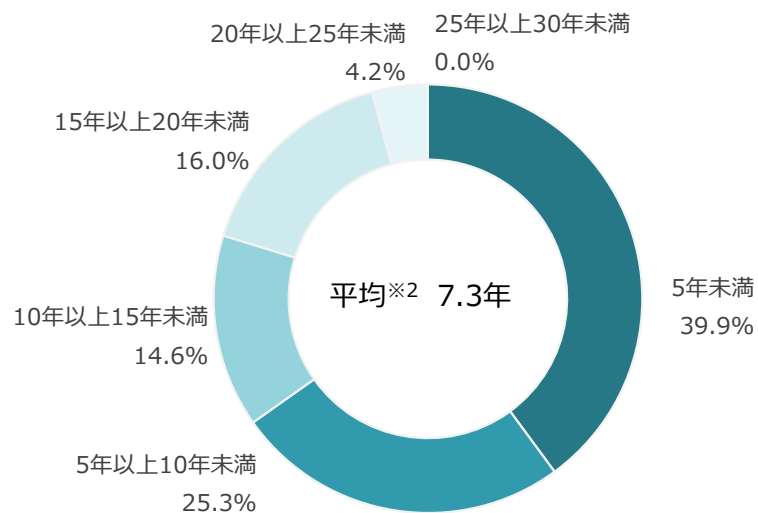


賃貸借残存年数（2025年7月末）

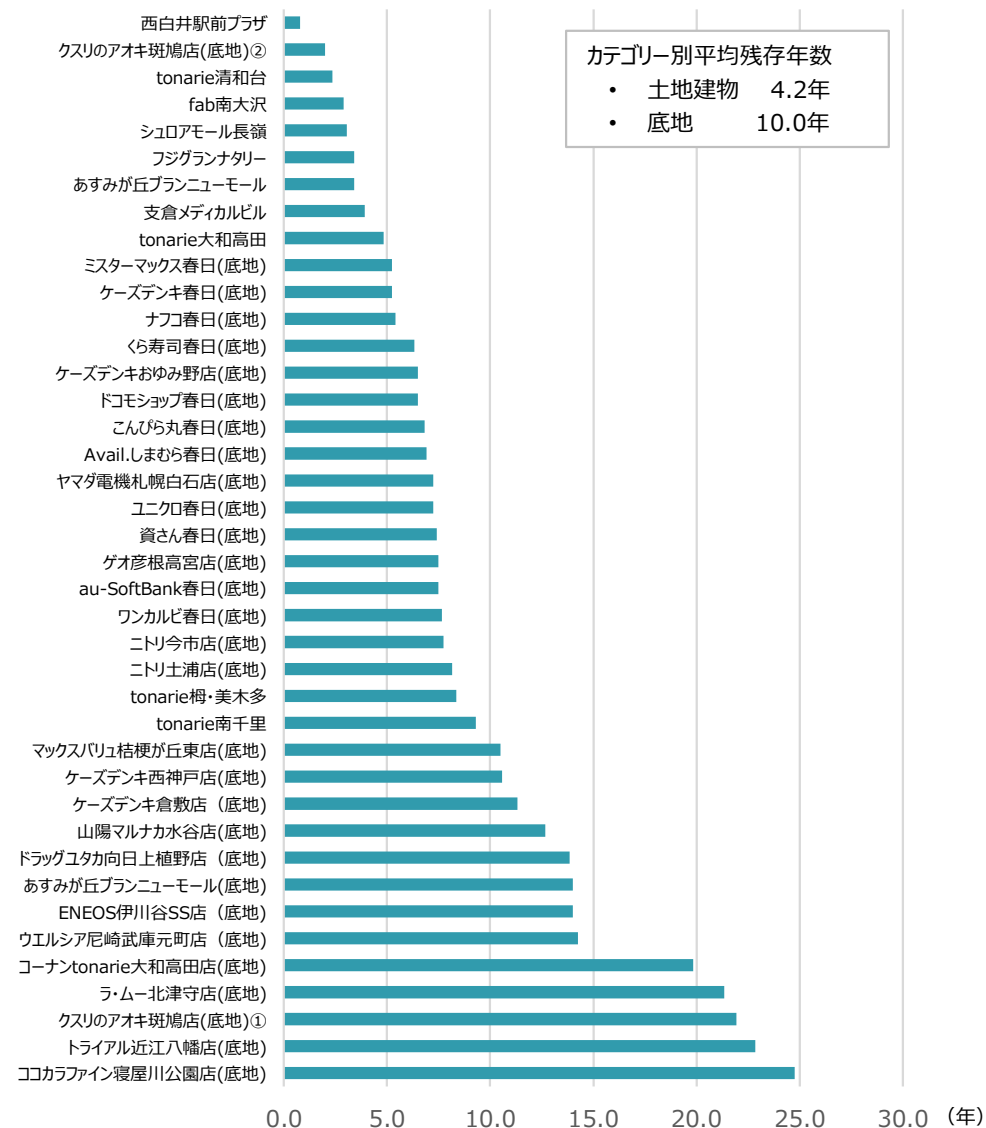
賃貸借面積ベース



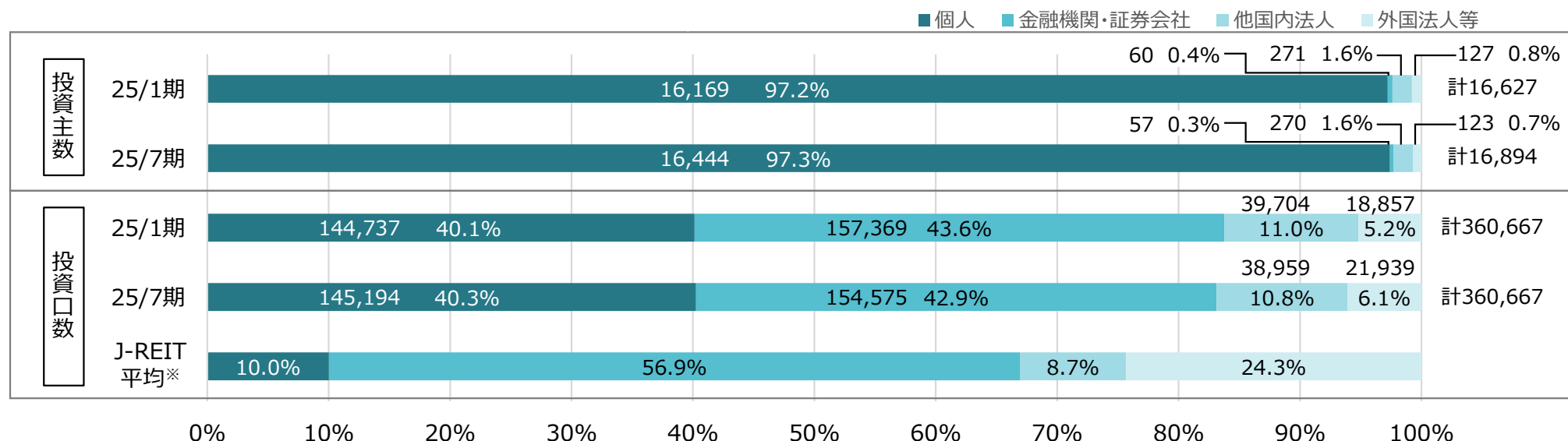
契約賃料＋共益費ベース



物件別（賃貸借面積ベース）※3



所有者別投資主数・投資口数

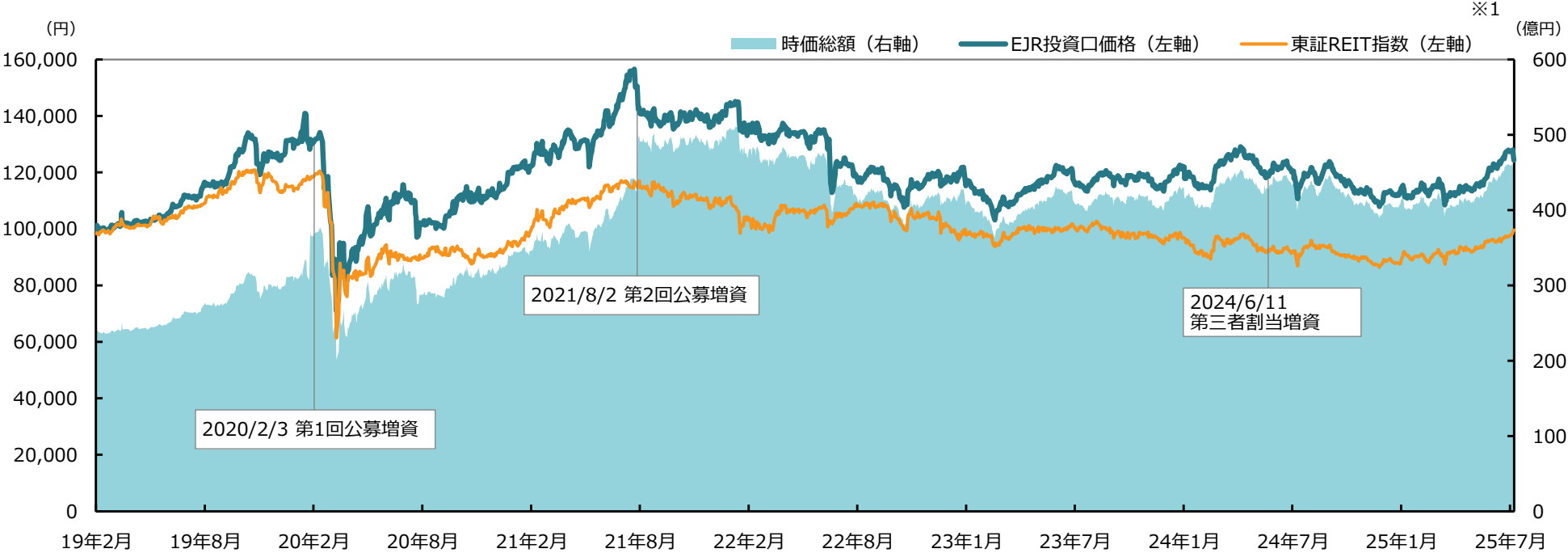


主要投資主

	氏名又は名称	所有口数（口）	比率
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	36,643	10.2%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	33,787	9.4%
3	株式会社エスコン	16,894	4.7%
4	大阪厚生信用金庫	16,893	4.7%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	14,737	4.1%
6	中電不動産株式会社	8,700	2.4%
7	大同信用組合	6,415	1.8%
8	近畿産業信用組合	6,226	1.7%
9	大阪商工信用金庫	5,487	1.5%
10	株式会社西京銀行	4,950	1.4%
計		150,732	41.8%

- ・ スポンサーであるエスコングループの保有投資口数**17,119**口（エスコンの保有投資口数16,894口、エスコンの子会社であるエスコンリビングサービスの保有投資口数225口）
- ・ サポート会社である中電不動産の保有投資口数**8,700**口
→ **中部電力グループ保有投資口数25,819口（7.2%）**

投資口価格及び東証REIT指数の推移



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	2024/5/31 第三者割当増資 (2024/6/11) 募集決定価格	2024/7月末 投資口価格終値	2025/1月末 投資口価格終値	2025/7月末 投資口価格終値
101,000円	124,029円	145,282円	122,600円	118,600円	111,700円	124,300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 **5.66** % J-REIT平均 4.84 %

外部認証の取得

GRESB※¹リアルエステイト評価の取得



2024年GRESB リアルエステイト評価において、「1 Star」を取得
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」と保有資産での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「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

DBJ Green Building認証※²の取得

本投資法人は、以下の合計5物件についてDBJ Green Building認証を取得

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	2023 	2024年2月2日
tonarie 清和台	2023 	2024年2月2日
あすみが丘プランニューモール	2024 	2024年7月9日

取組みテーマ

環境

- 環境目標として「GHG排出量」「エネルギー消費量」「水消費量」における2030年の各目標を設定
- 各目標の達成へ向け、保有物件それぞれの現状に応じた施策を具体化し、取り組む

社会

- 引き続き、地域コミュニティの中心となる施設、テナント従業員・施設利用者が安心・快適に利用できる施設づくりを目指す
- 本資産運用会社の役職員が働きやすい環境・仕組みづくりを更に推進

ガバナンス

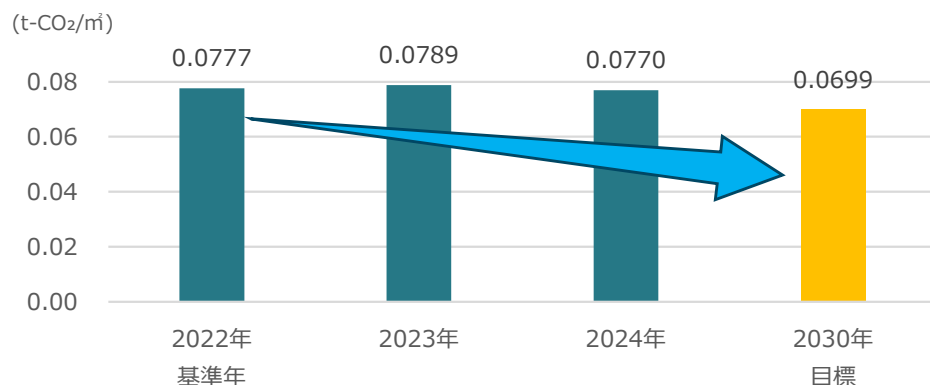
- 今後の資産取得や譲渡に向けて、引き続き、本投資法人及び本資産運用会社のガバナンス体制の維持改善に努める

E 環境

環境目標を設定

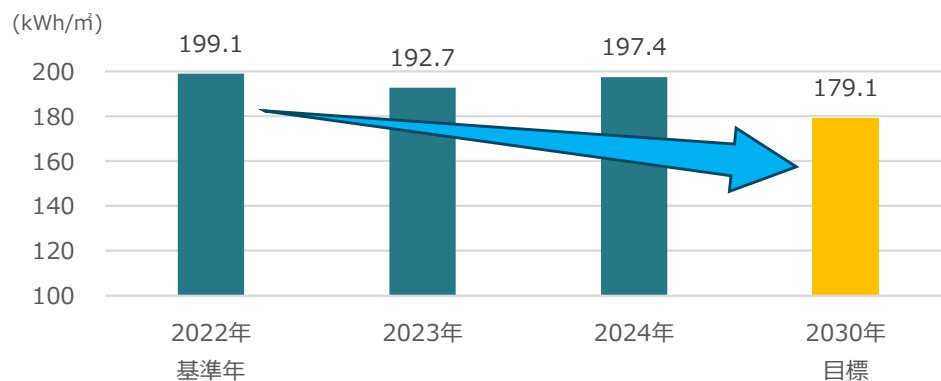
● GHG排出量（Scope1+2+3）の削減目標

指標	2030年度までの目標
GHG排出量原単位（t-CO ₂ /m ² ）※	2030年までに10%の削減



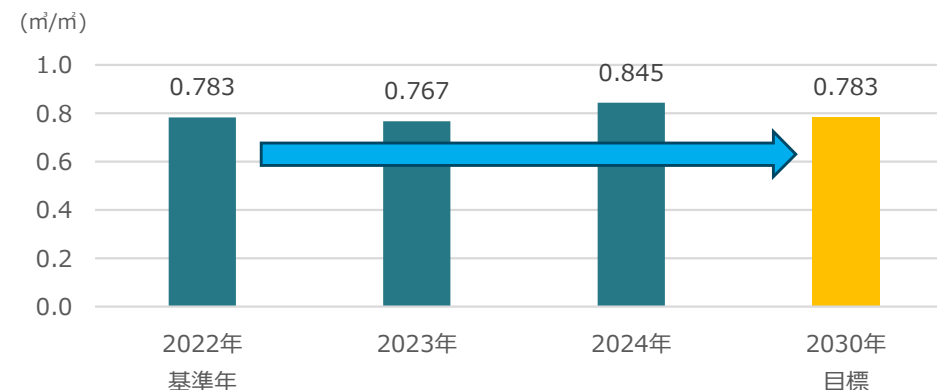
● エネルギー消費量の削減目標

指標	2030年度までの目標
エネルギー消費量原単位（kWh/m ² ）※	2030年までに10%の削減



● 水消費量の管理目標

指標	2030年度までの目標
水消費量原単位（m ³ /m ² ）※	基準年以下を維持



● 目標達成へ向けた実施・検討事項

取組み事項	対象施設と実施状況
照明のLED化	- あすみが丘ブランニューモール、tonarie清和台（済） - fab南大沢（一部済 / 一部第18期予定） - tonarie柵・美木多（第18期予定）
空調機の更新	- tonarie清和台（一部済 / 一部第19期予定） - tonarie南千里（第18期予定） - fab南大沢、シュロアモール長嶺（第18・19期予定）
空調効率の改善	あすみが丘ブランニューモール、tonarie柵・美木多、tonarie大和高田（第18期以降予定）
冷温水発生機のエネルギー消費改善	あすみが丘ブランニューモール（第18期以降予定）

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、自治体と協力した社会貢献活動等を行い、地域の活性化やコミュニティ創生への貢献を目指す

● 地域コミュニティとの共生・連携の取組み



防災体験（あすみが丘プランニューモール） 認知症サポーター養成講座（tonarie清和台）

シュロアモール長嶺における「災害時の避難場所・施設利用に関する協定書」締結

シュロアモール長嶺では、2016年の熊本地震発生時に駐車場が周辺住民の受入場所として活用された経緯も踏まえ、将来の災害発生時に避難場所として活用できるよう、2025年6月に熊本市と「災害時の避難場所・施設利用に関する協定書」を締結



子育て支援パスポート事業への参画（tonarie4物件※1）

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「子育て支援パスポート事業」への参画

テナント、施設利用者の安全性・快適性向上

● 安全性・快適性向上のための取組み

- 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促進（tonarie4物件、あすみが丘プランニューモール）
- ② テナント従業員の職場環境向上を目的に、テナント従業員向け休憩室の設置やリニューアル等を実施（tonarie4物件、あすみが丘プランニューモール）

働きやすい職場環境の実現

● 従業員の職場環境向上への取組み

多様な働き方の推進

- ・育児、介護にかかる支援制度（休暇・休業・時短勤務等）の充実
- ・在宅勤務、時差出退勤の社内ルール制定
- ・残業時間、時間外労働のモニタリング

健康管理

- ・役職員向けストレスチェックの実施
- ・年1回の定期健康診断、産業医による健康相談制度の導入

従業員エンゲージメントサーベイ

- ・調査を踏まえた改善施策の実施

● 従業員の状況※2

資格保有者数

不動産証券化協会認定マスター	10名
宅地建物取引士	18名
不動産鑑定士	1名
賃貸不動産経営管理士	3名

不動産証券化事業経験年数

3年未満	5名
3年以上10年未満	8名
10年以上	8名

ダイバーシティ

- ・女性役職員比率：38.1%

G ガバナンス

ガバナンスの更なる強化

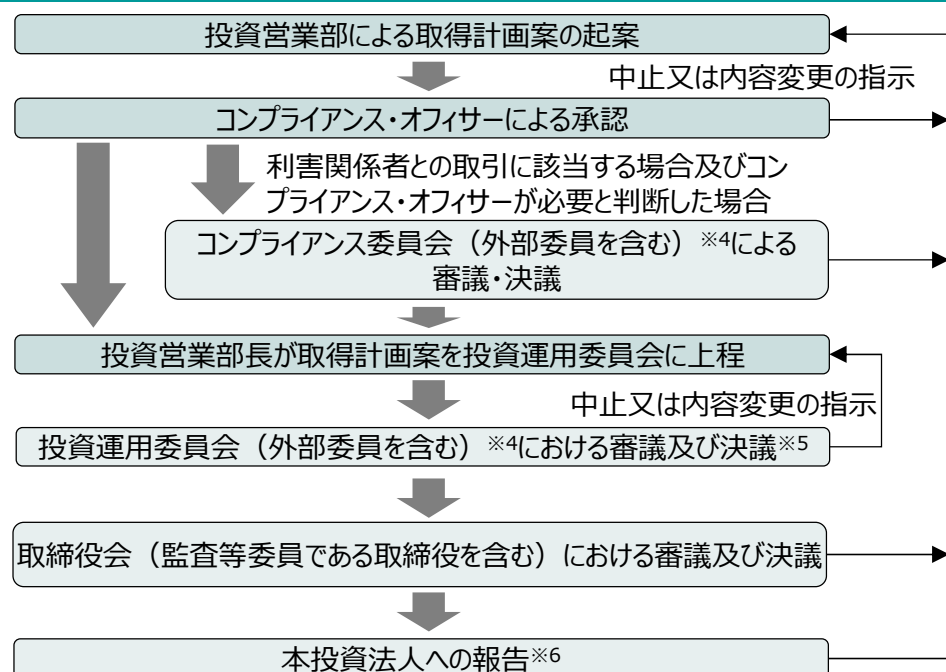
●利益相反管理

本資産運用会社の利害関係者※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る利益相反対策

利害関係者取引規程（自主ルール）

物件の取得・譲渡	ブリッジ又はウェアハウジング※2の依頼
- 取得価格≦不動産鑑定評価額 - 譲渡価格≧不動産鑑定評価額※3	- 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 - LOI提示時の提示価格及び取得価格≦不動産鑑定評価額

本投資法人の物件取得時における審査・意思決定フロー



本投資法人及び本資産運用会社の会議体の開催状況

●本投資法人の役員会※7の活動状況（第17期中）

役職名	氏名	出席率／開催回数
執行役員	海老原 忠	100％／7回
監督役員	宇賀神 哲	100％／7回
監督役員	森口 倫	100％／7回

●本資産運用会社の各会議体の活動状況（第17期中）

会議体	役員、委員の人数	出席率／開催回数
取締役会※8	6名	100％／8回
監査等委員会	3名	100％／7回
コンプライアンス委員会※9	4名※4	100％／2回
投資運用委員会※10	6名＋コンプライアンス・オフィサー1名※4	98％／7回

研修の実施状況

●各種研修の実施状況（第17期中）

項目	開催回数	主な開催テーマ
本資産運用会社主催の研修	6回	- コンプライアンス - 苦情処理の体制 - フリーランス法 - 反社スクリーニング
エスコングループ共通研修	1回	ハラスメント防止

本投資法人概要

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	株式会社エスコン (中部電力連結子会社)
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	暮らし密着型資産
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	360,667口

ポートフォリオ概要

資産規模 (取得価格ベース)	38物件、715億円
地域分散 (取得価格ベース)	北海道圏1.8% 首都圏15.8% 中部圏0.7% 近畿圏50.3% 九州圏21.0% その他10.4%
稼働率	99.1 %

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 (2025年10月26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30日
資本金	1億円
株主	株式会社エスコン (100%)
事業内容	投資運用業他
免許等	宅地建物取引業免許/東京都知事(3)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

5ページ

- ※1 「増賃件数」には歩合賃料のみの増賃は含んでいない他、「増賃額」に歩合賃料は含んでいません。
- ※2 区画の統合に伴う契約更新が発生しているため、「15期末時点」と「16期末時点」の合計件数は一致しません。

14ページ

- ※ 「想定金利固定化比率」は、2025年7月31日現在の各借入金（34,251百万円）を返済期限到来時にリファイナンスを行い、かつリファイナンス時にその全額の金利を固定化するという前提で算出したものです。今後のリファイナンス時において、すべての借入金の金利固定化を約束するものではありません。

17ページ

- ※1 bp：ベース・ポイント（1bp=0.01%）。以下同じです。
- ※2 「FFO」=（当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益）。以下同じです。

21ページ

- ※ シュロアモール長瀬については2025年5月に大型テナントの退去が1件発生したため、第16期末比で稼働率が低下しています。

27ページ

- ※1 「償却前鑑定NOI利回り」には2025年7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、また「償却後鑑定NOI利回り」には、同不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における運営純収益から減価償却費を除いた数値の取得価格に対する比率を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。償却後鑑定NOI利回りの算定に用いている減価償却費は、2025年7月31日時点の保有資産に係る2026年1月期の減価償却費を年換算したものです（2026年1月期の資本的支出に係る減価償却費は考慮していません）。
- ※2 あすみが丘ブランニューモールの鑑定評価額は、商業棟を①、別棟（2024年4月30日付で株式会社あきんどスロースより無償取得した建物をいいます。）を②として、それぞれ記載しています。
- ※3 あすみが丘ブランニューモールの鑑定評価額の低下は、エンジニアングレポートを新たに取得したことにより、将来の修繕費や資本的支出の増加が見込まれたことによるものです。
- ※4 「コーナントarie大和高田店（底地）」の「2025/1/31（A）」に記載の鑑定評価額は、2025年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。
- ※5 ポートフォリオ合計の「2025/1/31（A）」に記載の鑑定評価額は、各保有資産の「2025/1/31（A）」に記載の鑑定評価額を合計した額であり、2025年1月31日時点で本投資法人が保有していた資産の開示上の鑑定評価額の合計「79,691百万円」とは一致していません。

29ページ

- ※1 当該テナントとの解約日又は契約満了日が決算期末の場合、翌日（翌期）を解約日としています。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みます。
- ※2 新規契約除く既存テナントを対象としています。
- ※3 「賃料増額（期中件数、期中総額）」は、第17期中に増賃を開始したテナントの件数及び増賃総額を記載しています。
- ※4 「賃料減額（期中件数、期中総額）」は、第17期中に減賃を実施したテナントの件数及び減賃総額を記載しています（第16期以前に減賃を開始したテナントも含まれます）。]

30ページ

- ※1 2025年7月31日時点における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。
- ※2 2025年7月31日時点における契約賃料＋共益費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。
- ※3 2025年7月31日時点における賃貸借面積ベースによる各物件の平均残存年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

31ページ

- ※ 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（2025年2月）の調査結果について」（2025年5月22日発表）より算出しています。

32ページ

- ※1 東証REIT指数は、本投資法人の上場日終値を基準として指数化しています。
- ※2 本投資法人の予想分配金利回りは、第18期（2026年1月期）と第19期（2026年7月期）の予想分配金合計を2025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「月刊REITレポート（2025年7月版）」時価総額加重平均予想年間分配金利回りを引用しています。

33ページ

- ※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。

34ページ

- ※ 各数値の集計期間は、毎年1月～12月とし、集計対象は基準年である2022年に本投資法人が保有していた土地建物物件から2024年に譲渡を行ったヨシヅヤストア西春店を除いたもののうち、データの入手が可能な物件のみとしており、各集計期間中に譲渡または取得を行った物件については含んでいません。また、ヨシヅヤストア西春店の譲渡及び各種数値の精緻化により、2022年、2023年の数値についても第16期の決算説明資料における開示数値とは一致しません。

35ページ

- ※1 本投資法人が保有するtonarie南千里、tonarie清和台、tonarie大和高田及びtonarie柵・美木多の4物件をいいます。以下同じです。
- ※2 2025年7月31日現在の常勤職員全21名が対象です。非常勤役職員及び派遣社員は含んでいません。

36ページ

- ※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 鑑定評価額未満の価格で利害関係者に運用資産を譲渡する場合は、鑑定評価額と譲渡価格の乖離幅の合理性について説明可能でなければならず、かつ、その譲渡を実施すべきと判断した理由（譲渡価格の乖離額の合理性の判断根拠を含みます。）について、当該譲渡に係る適時開示において説明しなければならないものとしています。
- ※4 利害関係者取引の場合、委員に該当しない取締役4名全員の出席も必要とします。
- ※5 当該物件がヘルスケア施設（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。）に該当する場合、投資運用委員会は、決議に先立ち、外部専門家から当該物件に係るレポートを取得し、必要に応じ外部専門家の助言を得た上で、その内容を踏まえて投資判断を行います。
- ※6 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。
- ※7 役員会とは別に、事前の情報共有及び役員会における議案の事前説明を目的として、本資産運用会社との間で別途1回の会議が開催されています。
- ※8 取締役会とは別に、事前の情報共有及び取締役会における議案の事前説明を目的として、別途1回の会議が開催されています。
- ※9 コンプライアンス委員会とは別に、事前の情報共有及びコンプライアンス委員会における議案の事前説明を目的として、別途2回の会議が開催されています。
- ※10 第17期における投資運用委員会は7回開催されており、そのうち6回は委員6名及びコンプライアンス・オフィサー1名の計7名全員が出席し、うち1回は委員5名及びコンプライアンス・オフィサー1名の計6名が出席しました。また、投資運用委員会とは別に、事前の情報共有及び投資運用委員会における議案の事前説明を目的として、別途1回の会議が開催されています。

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。）に関する記載のほか、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/>）

