

第19期 2026年7月期決算説明資料



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 第19期（2026年7月期）ハイライト	2	Appendix	26
第19期（2026年7月期）ハイライト	3	ポートフォリオ一覧（2026年7月末）	27-28
2 決算実績	4	ポートフォリオの概要（2026年7月末）	29
第19期（2026年7月期）決算概要 ー前期比ー	5	貸借対照表	30
第19期（2026年7月期）決算概要 ー予想比ー	6	損益計算書、修繕費・資本的支出・減価償却費	31
3 業績予想	7	物件別収支状況（2026年7月期）	32
第20期（2027年1月期）業績予想	8	物件別鑑定評価（2026年7月末）	33
第21期（2027年7月期）業績予想	9	1口当たりNAV及び稼働率	34
1口当たり分配金の推移（実績及び予想）	10	賃貸借残存年数（ポートフォリオ全体）	35
4 第19期の振り返りと今後の取組み	11	投資主の状況（2026年7月末）	36
今後の成長戦略について	12	投資口価格及び予想分配金利回り	37
第19期の振り返りと今後の取組み：外部成長	13	本投資法人概要/お問い合わせ先/資産運用会社概要	38
スポンサー会社が手掛ける暮らし密着型資産の事例	14	注記	39-40
第19期の振り返りと今後の取組み：内部成長	15-18	Disclaimer	
第19期の振り返りと今後の取組み：財務戦略	19-20		
5 ESGへの取組み	21		
外部認証の取得と取組みテーマ	22		
環境への取組み	23		
社会への取組み	24		
ガバナンスへの取組み	25		

1.第19期（2026年7月期）ハイライト

決算実績 (第19期)

底地4物件の譲渡による売却益の計上に加え、当期に取得した「SONO Moon Nagoya」※¹の賃貸収入や前期に取得した「ナインアワーズウーマン新宿」の通期寄与等により、営業利益は堅調に拡大。1口当たり分配金も当初予想（2026/3/17時点）を55円上回る3,585円で着地

- **1口当たり分配金 3,585円**（前期比 △30円）（前回予想比 +55円）
- **稼働率※² 99.7%** 上場以来安定的に推移
- **1口当たりNAV 134,161円**

予想分配金 (第20期、第21期)

第20期予想分配金は防災面の機能向上に向けた修繕費や支払利息の増加等により、**前回予想比△65円**と一時的に落ち込むも、**第21期予想分配金は前期比+20円**となり、増加基調への回帰を見込む

- 第20期（2027年1月期）予想：**1口当たり分配金3,500円**（前回予想比 △65円）
- 第21期（2027年7月期）予想：**1口当たり分配金3,520円**（前期予想比 +20円）

第19期の振り返り

第19期（2026年7月期）の振り返り

【外部成長】

- 第18期～第19期にかけて、ポートフォリオの良化・強靱化を目的に資産入替を実施。収益の成熟した底地4物件を譲渡する一方、インフレ耐性強化に資するホテル2物件を取得
- 持続的な外部成長の実現へ向け、商業施設のほか、インフレ耐性強化に資する住宅・ホテル等のソーシングにも注力

【内部成長】

- 再契約時における賃料増額の実現、新規テナントの誘致、空きスペースを活用した付帯収入の増加等、賃料収入の増加へ向けた取組みを着実に実施
- 2026年2月に取得した「コンパスホテル名古屋」のリブランド工事を実施し、予定より1ヶ月前倒しとなる2026年6月に「SONO Moon Nagoya」としてリブランドオープン

【財務戦略】

- 2026年7月末のリファイナンスにおいて、レンダーフォーメーションの拡充を目的に新規行を3行招聘
- 個人投資家向けIRの強化にも注力

2. 決算実績

底地4物件の譲渡による売却益の計上に加え、当期に取得した「SONO Moon Nagoya」の賃貸収入や前期に取得した「ナインアワーズウーマン新宿」の通期寄与等により、営業利益は堅調に拡大。減価償却費や、基準金利上昇及び長期借入れによる支払利息・融資関連費用等の費用増加を一定程度吸収したものの、1口当たり分配金は前期比△30円の3,585円となる

第19期（2026年7月期）実績 [前期比]

	第18期実績 2026年1月期 (a)	第19期実績 2026年7月期 (b)	前期比 (b-a)
営業収益	3,032	3,137	+105
営業利益	1,615	1,694	+79
経常利益	1,304	1,293	△10
当期純利益	1,303	1,292	△10
1口当たり分配金	3,615円	3,585円	△30円
減価償却費	219	246	+26
償却後NOI	1,896	1,901	+4
償却後NOI利回り	5.1%	5.0%	△6bp ^{※1}
FFO ^{※2}	1,523	1,449	△73
運用日数	184日	181日	△3日

当期純利益の主な変動要因 [前期比]

変動要因		変動額	合計
営業収益	• 底地4物件譲渡による不動産売却益の計上	+89.6	+105.1
	• 前期取得の「ナインアワーズウーマン新宿」の通期寄与による賃料増加	+36.2	
	• 当期取得の「SONO Moon Nagoya」の賃料	+44.7	
	• 水道光熱費収入の減少	△38.8	
	• 底地4物件譲渡による地代収入の減少	△39.3	
	• 「シロアモール長嶺」の大型区画入居等による賃貸収入・共益費収入増加	+2.3	
	• 各種賃貸事業収入の増減	+10.4	
営業費用	• 底地物件売却による控除対象外消費税の増加	△13.5	△25.9
	• 水道光熱費の減少 （水道光熱費の収支（NET））	+30.7 （△8.0）	
	• PM報酬等の管理委託費の増加	△10.2	
	• 減価償却費の増加	△26.9	
	• 各種費用の増減等	△6.0	
営業外損益等	• 基準金利上昇・新規借入金による残高増加による支払利息の増加等	△68.8	△90.0
	• リファイナンス及びブリッジローンの長期借入れへのシフトによる融資関連費用の増加等	△22.1	
	• その他営業外損益等の増減	+0.9	
前期比合計			△10.8

「SONO Moon Nagoya」におけるリニューアル工事期間の短縮等による賃貸収入の上振れに加え、一般管理費の抑制対応等の継続的なコスト管理が寄与し、営業利益は前回予想比+18百万円、当期純利益も前回予想比+19百万円で着地。この結果、1口当たり分配金は前回予想を55円上回る3,585円となる

第19期（2026年7月期）実績【前回予想比】
(百万円)

	第19期予想 2026/3/17時点 (a)	第19期実績 2026年7月期 (b)	前回予想比 (b-a)
営業収益	3,139	3,137	△1
営業利益	1,676	1,694	+18
経常利益	1,274	1,293	+19
当期純利益	1,273	1,292	+19
1口当たり分配金	3,530円	3,585円	+55円
減価償却費	246	246	△0
償却後NOI	1,890	1,901	+10
償却後NOI利回り	5.0%	5.0%	+3bp
FFO	1,430	1,449	+19
運用日数	181日	181日	0日

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	・ 「SONO Moon Nagoya」リニューアル工事の期間短縮等による賃貸収入の上振れ	+9.3	△1.6
	・ 水道光熱費収入の下振れ	△7.3	
	・ 各種賃貸事業収入の増減による下振れ等	△3.6	
営業費用	・ 水道光熱費の下振れ (水道光熱費の収支 (NET))	+7.0 (△0.2)	+20.0
	・ PM報酬等の管理委託費の下振れ	+5.5	
	・ 一般管理費の抑制等による下振れ等	+7.5	
営業外損益等	・ 基準金利上昇等による支払利息の上振れ	△0.6	+1.2
	・ 融資関連費用の下振れ等	+1.8	
前回予想比合計			+19.6

3. 業績予想

「SONO Moon Nagoya」の通期寄与等により、底地売却益の剥落を補い営業収益は拡大。一方で長期借入れへのシフトや基準金利の上昇に加え、防災面の機能向上に向けた修繕費用の計上を織り込んだことから、1口当たり分配金は3,500円を見込む

第20期（2027年1月期）予想

	第19期実績 2026年7月期 (a)	第20期予想 2026/3/17 時点(b)	第20期予想 2026/9/14 時点(c)	前期比 (c-a)	前回 予想比 (c-b)
営業収益	3,137	3,152	3,191	+53	+38
営業利益	1,694	1,683	1,694	△0	+10
経常利益	1,293	1,286	1,263	△30	△23
当期純利益	1,292	1,285	1,262	△30	△23
1口当たり 分配金	3,585円	3,565円	3,500円	△85円	△65円
減価償却費	246	258	254	+7	△3
償却後NOI	1,901	1,973	1,983	+81	+10
償却後NOI 利回り	5.0%	5.1%	5.1%	+12bp	+3bp
FFO	1,449	1,544	1,516	+66	△27
運用日数	181日	184日	184日	+3日	0日

当期純利益の主な変動要因【前期比】			(百万円)
変動要因		変動額	合計
営業収益	「SONO Moon Nagoya」の通期寄与による賃料増加	+86.4	+53.7
	底地4物件の譲渡による地代収入の減少	△17.3	
	底地4物件の譲渡による不動産売却益の剥落	△89.6	
	水道光熱費収入の増加	+44.0	
	「シュロアモール長嶺」の大型区画入居等による賃貸収入・共益費収入の増加	+17.1	
	各種営業収益の増減	+13.1	
営業費用	水道光熱費の増加（水道光熱費の収支（NET））	△44.4（△0.4）	△54.1
	「シュロアモール長嶺」「あすみが丘プランニューモール」を主体とする修繕費の増加	△10.7	
	減価償却費の増加	△7.7	
	各種営業費用の増減	+8.7	
営業外損益等	基準金利上昇・ブリッジローンの長期借入れへのシフトによる支払利息増加等	△64.5	△30.0
	新規借入れによる融資関連費用剥落等	+34.5	
前期比合計			△30.4

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	「SONO Moon Nagoya」の賃貸収入の上振れ	+41.9	+38.2
	水道光熱費収入の上振れ	+2.3	
	「tonarie大和高田」のテナント変更等による賃貸収入・共益費収入の下振れ	△6.7	
	各種営業収益の上振れ	+0.7	
営業費用 営業外損益等	「シュロアモール長嶺」「あすみが丘プランニューモール」を主体とする修繕費の上振れ	△15.2	△61.6
	水道光熱費の上振れ（水道光熱費の収支（NET））	△9.1（△6.7）	
	基準金利上昇による支払利息増加	△35.6	
	各種営業費用の上振れ等	△1.7	
前回予想比合計			△23.4

新規テナント入居等による内部成長に加え、前期に実施の防災面の機能向上に向けた修繕が一巡し、減価償却費の増加や金利上昇の影響をカバーして、営業利益・当期純利益ともに増加。1口当たり分配金は3,520円（前期比+20円）となり、再び成長軌道への回帰を見込む

第21期（2027年7月期）予想

	第20期予想 2026/9/14時点 (a)	第21期予想 2026/9/14時点 (b)	前期 予想比 (b-a)
(百万円)			
営業収益	3,191	3,168	△22
営業利益	1,694	1,701	+7
経常利益	1,263	1,270	+7
当期純利益	1,262	1,269	+7
1口当たり分配金	3,500円	3,520円	+20円
減価償却費	254	264	+10
償却後NOI	1,983	1,990	+6
償却後NOI利回り	5.1%	5.2%	+10bp
FFO	1,516	1,534	+17
運用日数	184日	181日	△3日

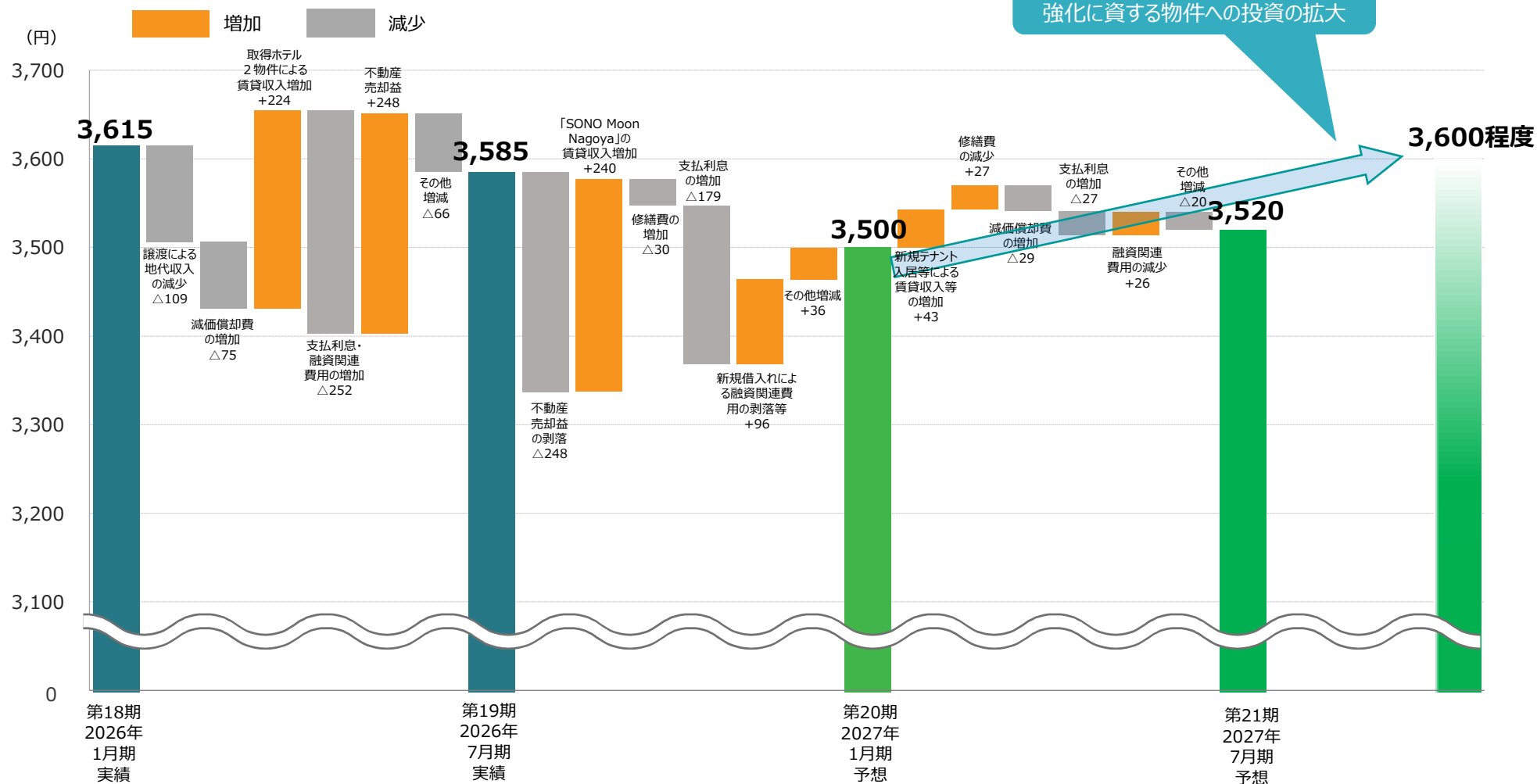
当期純利益の主な変動要因【前期予想比】

		変動額	合計
		(百万円)	
営業収益	・ 新規テナント入居等による賃貸収入・共益費収入の増加	+15.5	△22.9
	・ 水道光熱費収入の減少	△36.9	
	・ 各種営業収益の増減	△1.5	
営業費用	・ 修繕費の減少	+9.9	+30.6
	・ 水道光熱費の減少 （水道光熱費の収支（NET））	+34.3 (△2.6)	
	・ 減価償却費の増加	△10.4	
	・ 各種営業費用の増減	△3.2	
営業外 損益等	・ 基準金利上昇による支払利息の増加等	△9.8	△0.6
	・ 新規借入れの剥落及びリファイナンス対象額減少による融資関連費用の減少等	+9.2	
前期予想比合計			+7.1

1口当たり分配金の推移（実績及び予想）

金利上昇による支払利息増や防災関連の修繕費増が一時的に影響するものの、資産入替を通じた賃料増額等により巡航収益力は拡大。「SONO Moon Nagoya」の稼働増や修繕費の減少等により、第20期を底に再び増加基調への回帰を見込む。今後は資産入替戦略の継続とインフレ耐性強化に資する物件への投資を推進し、早期の1口当たり分配金3,600円台達成を目指す

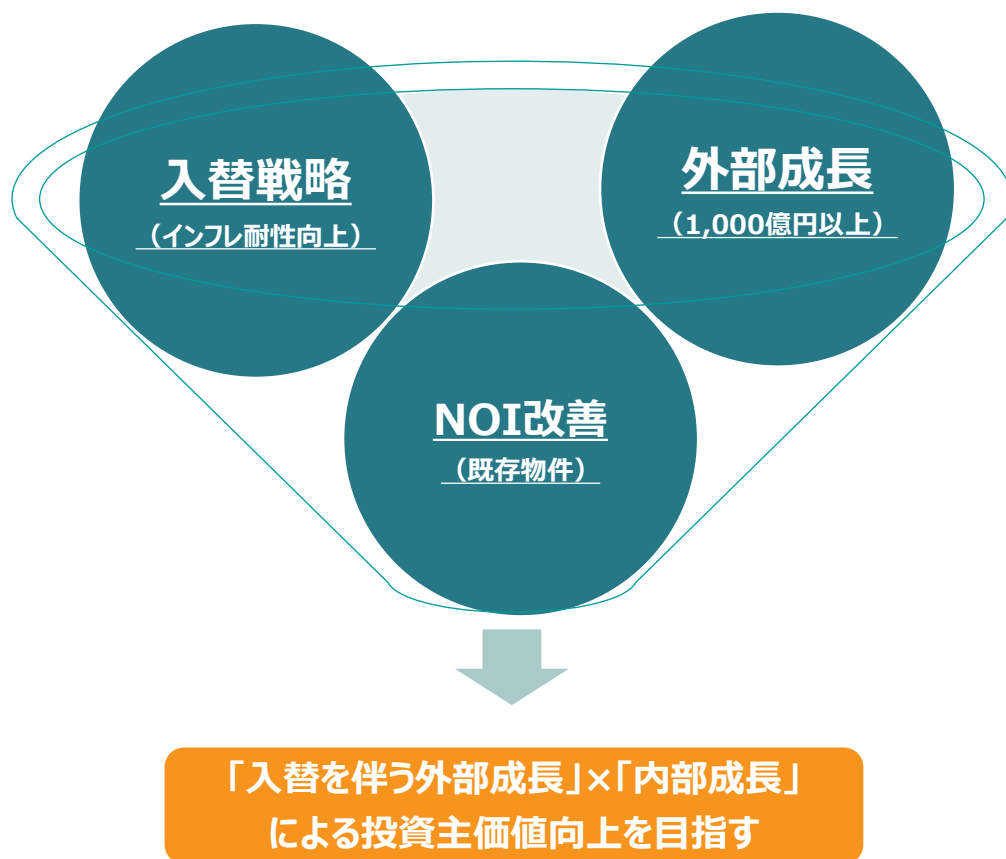
1口当たり分配金の主な変動要因



4. 第19期の振り返りと今後の取組み

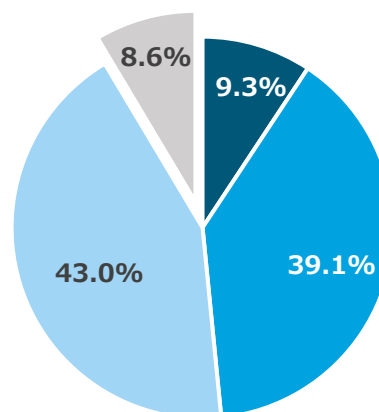
今後の成長戦略

- ・ 資産入替戦略を継続し、インフレ耐性強化に資する物件への投資を拡大>>>中期目標：資産規模1,000億円以上へ
- ・ 既存保有物件のNOI改善を積極的に図り、物件価値を再構築

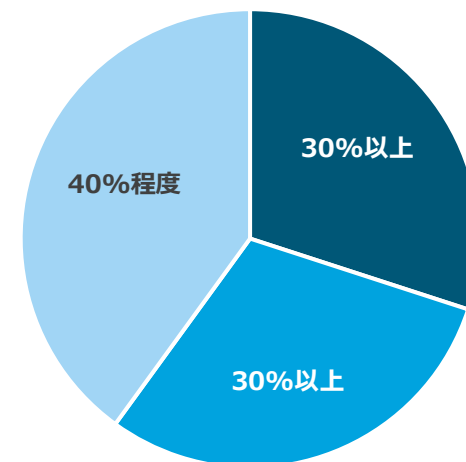


● 今後のポートフォリオ構成指針※

2026年3月末時点



中期目標



- インフレ耐性強化に資する案件
- 中期バリューアップ案件
- NOIが安定した物件
- 売却候補物件

第19期の振り返り

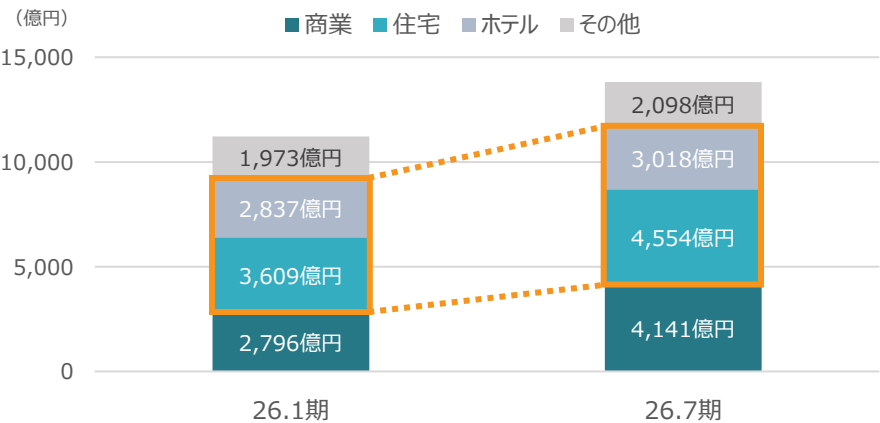
● 資産入替の実施

- ✓ 2025年12月～2026年3月にかけて、資産入替を実施
- ✓ 収益の成熟した底地（長期固定賃料）とインフレ耐性強化に資するホテル（変動賃料）の入替により、ポートフォリオを強靱化

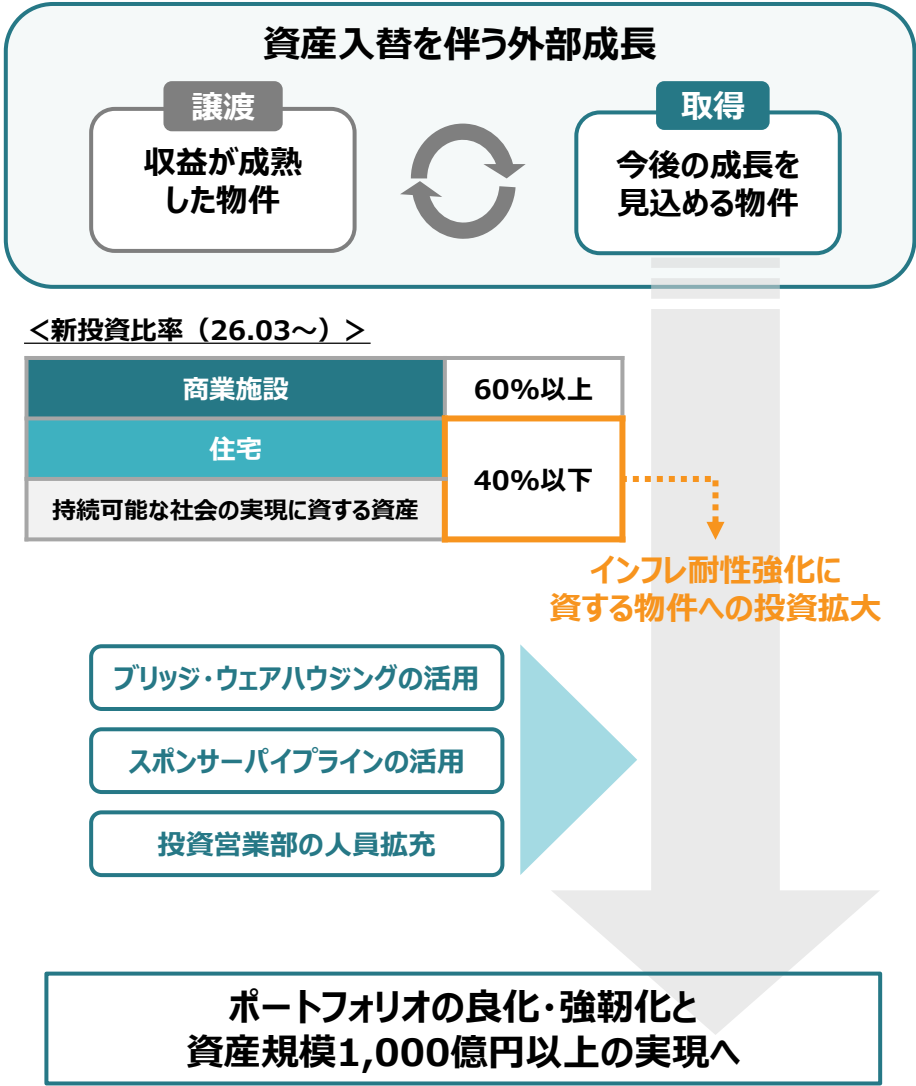


● ソーシングへの取組み状況

・ 情報収集を行った案件金額の推移



今後の取組み



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）

● ホテル



北海道ボールパークホテルプロジェクト
（北海道北広島市）



ランドーホテル札幌ヘリテージ（北海道札幌市）

● 複合開発



名古屋競馬場跡地開発事業（愛知県名古屋市）

● 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）

第19期の振り返り

● 賃料増加の取組み

- ✓ レントギャップを有するテナントへの再契約時の積極的な賃料増額交渉等、賃料増加へ向けた取組みを推進

● 第19期中の入替・再契約による増賃の達成状況※1

当初想定		実績	
金額（月額）	件数	金額（月額）	件数
278千円	8件	350千円	9件

+ 約25%

● 新規テナントの誘致

- ✓ 空区画等への新規テナント誘致を積極的に実施
- ✓ シュロアモール長嶺の大型区画についても、2026年7月に新規テナント開業

稼働率（建物付のみ）
（第18期末）

96.7%

+ 2.2pt

稼働率（建物付のみ）
（第19期末）

98.9%

【第19期中の新規テナント誘致状況※2】

- ・ テナント数：5件
- ・ 賃料共益費：約495万円/月



B-fit24 長嶺店（シュロアモール長嶺）

● 付帯収入増加と施設活性化への取組み

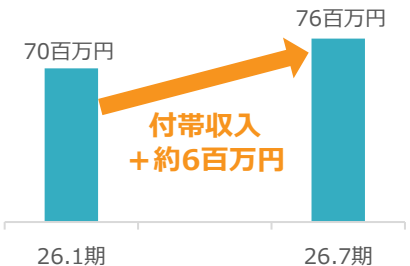
- ✓ 空きスペース等を活用し、付帯収入の増加及び施設の賑わい創出へ向けた取組みを実施

今期の主な取組み

- ◆ 催事等の積極誘致
- ◆ 多様な自動販売機の新規設置（飲料・食品等）
- ◆ ラウンジの外部開放（SONO Moon Nagoya）

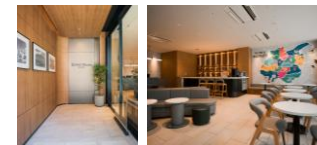


キッチンカーの誘致（tonarie南千里）



● SONO Moon Nagoyaのリブランドオープン

- ✓ 「コンパスホテル名古屋」の改装・リブランド工事を実施。予定より1ヶ月前倒しの2026年6月に「SONO Moon Nagoya」としてリブランドオープン

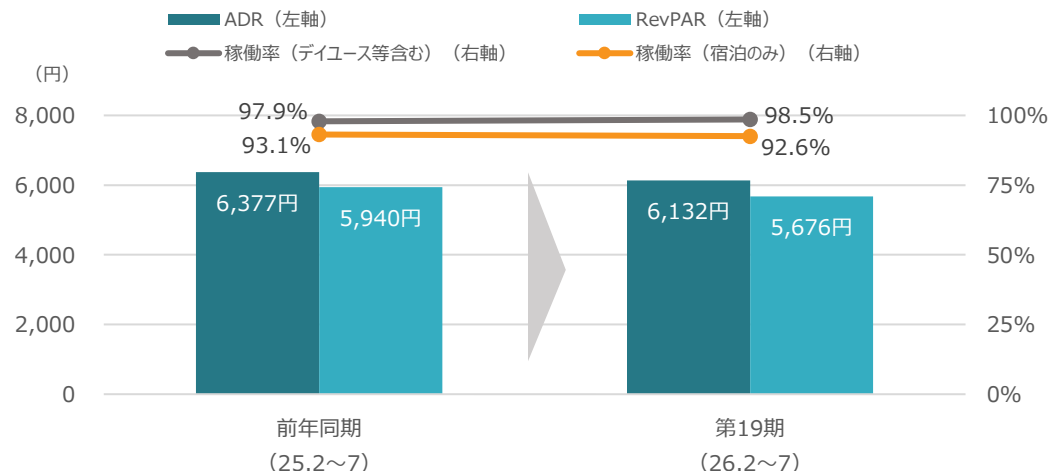


第19期の振り返り

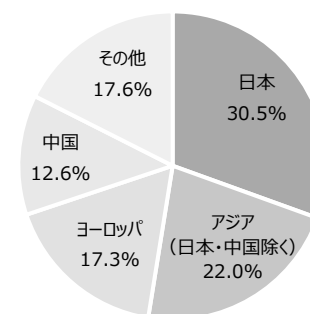
●ホテルの運営状況（前年対比）

■ ナインアワーズウーマン新宿※1

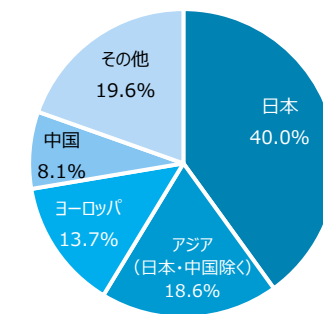
GOP連動賃料



● 宿泊者の地域別割合※2



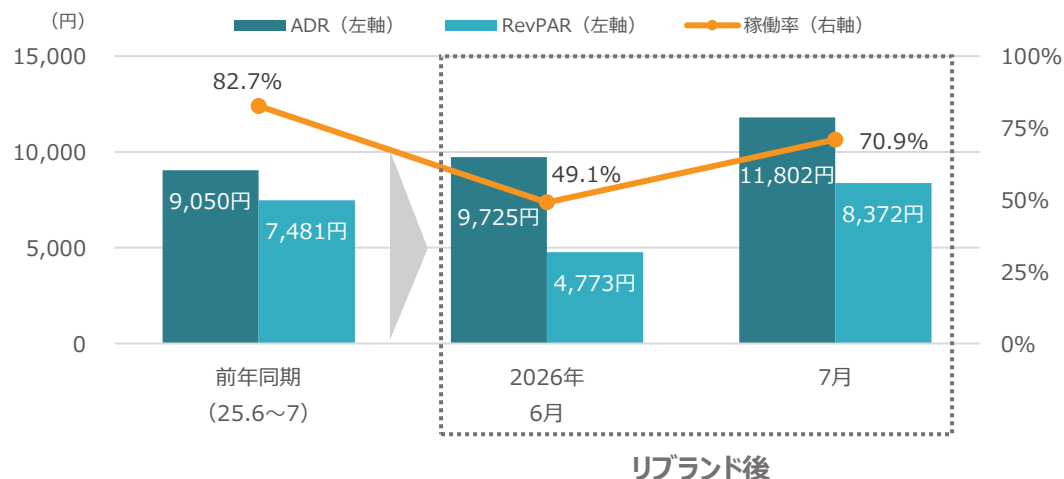
25年2月～7月実績



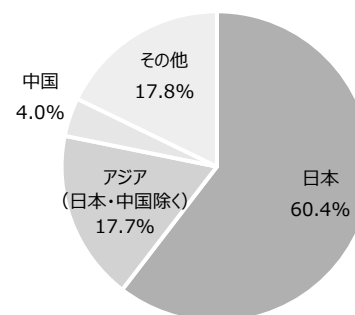
26年2月～7月実績

■ SONO Moon Nagoya (旧コンパスホテル名古屋)

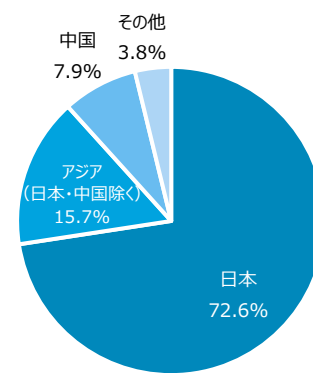
GOP連動賃料



● 宿泊者の地域別割合※2



25年6月～7月実績



26年6月～7月
(リブランド後) 実績

今後の取組み

●賃料増額への取組み

商業 メディカルビル

- ✓ 空スペース等を活用した付帯収入の増加
- ✓ 空区画の早期リースアップ
- ✓ 底地物件における余剰地の活用
- ✓ 入退去のタイミングを捉えたレントギャップの解消
- ✓ コアテナントとの賃料増額交渉推進
- ✓ 底地契約の見直し（CPI連動賃料の導入検討等）

ホテル

- ✓ 集客チャネルの多様化による各KPIの改善
- ✓ SONOグループとの連携によるインバウンド誘致
- ✓ 適切な広告戦略の展開による認知度向上

●コスト削減への取組み

水道光熱費 の削減

- ✓ 設備更新や省エネ工事推進によるランニングコスト削減

●施設満足度向上への取組み

満足度調査 の実施

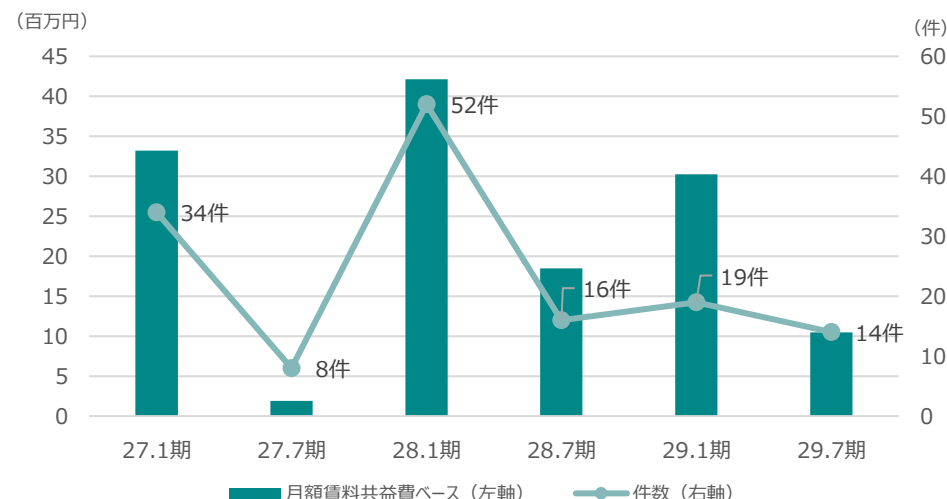
- ✓ 定期的な満足度調査の実施により、テナント・お客様双方のニーズに合わせた施設づくりを推進

●防災への取組み

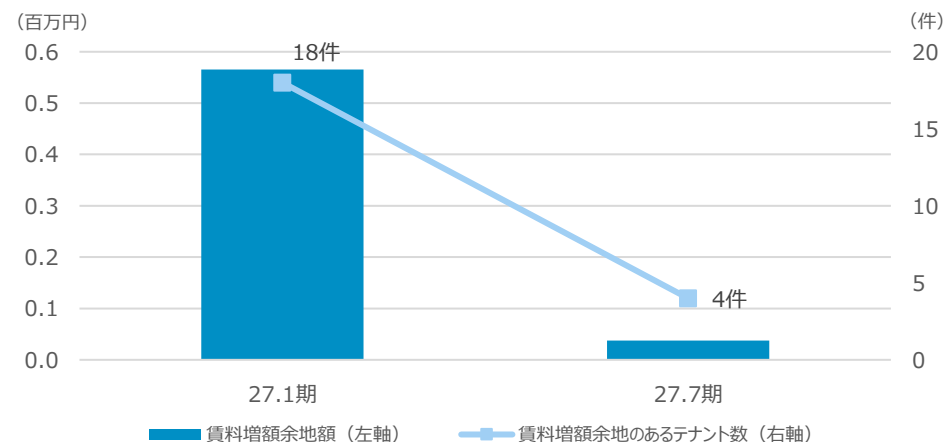
防災対応力 の強化

- ✓ 安心・安全な施設運営へ向け、防災対応力の強化に資する取組みを実施

● 今後の契約改定・満了スケジュール（土地建物合計 ＊ホテル・底地除く）



● 入替・再契約時の想定賃料増額余地（月額）と増額余地のあるテナント数※（土地建物合計 ＊ホテル・底地除く）



熊本地震・千葉豪雨による影響について

● シュロアモール長嶺（熊本県）

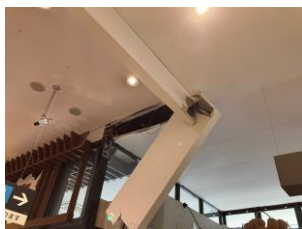
- ✓ 2026年7月28日に発生した「令和8年熊本地震」の影響により、「シュロアモール長嶺」では、施設の一部破損が発生（現在は通常営業中）

主な被害状況

- クラックの発生
- ガラス・誘導灯の破損
- 天井・壁面の一部剥落 など



天井材の落下



天井の破損



クラックの発生

● あすみが丘ブランニューモール（千葉県）

- ✓ 2026年8月13日～14日に発生した「令和8年8月千葉豪雨」の影響により、「あすみが丘ブランニューモール」において、施設の一部浸水等が発生（現在は通常営業中）

主な被害状況

- 1階の一部浸水
- 天井・壁面からの漏水 など



天井・壁面からの雨漏り



浸水によるエレベーター停止

「安心・安全な施設づくり」を
第20期以降の重要課題として各施設で着実に推進

シュロアモール長嶺
あすみが丘ブランニューモール

被害の早期復旧（順次実施中）

今後の予防的措置の実施

- ・ 地震による落下・飛散防止対策（シュロアモール長嶺）
- ・ 浸水・漏水原因箇所の対策工事（あすみが丘ブランニューモール） など

第19期の振り返り

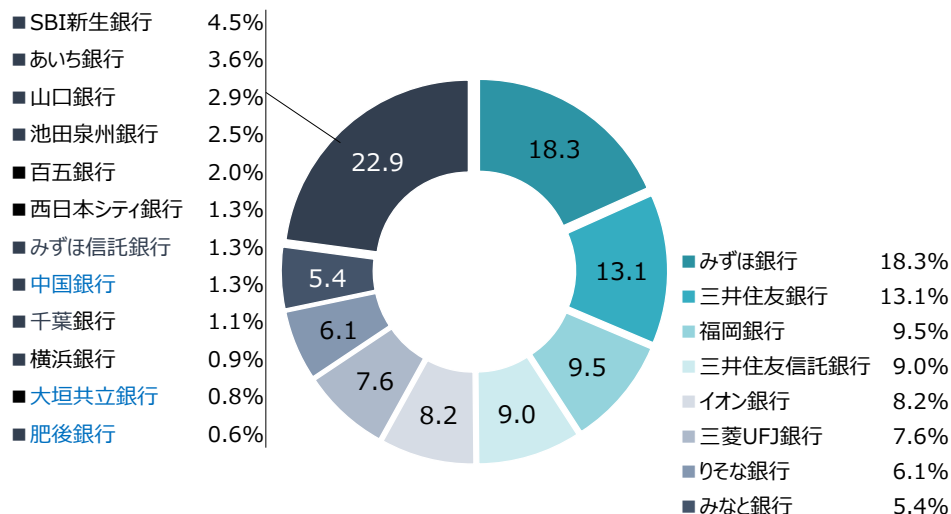
●財務ハイライト（2026年7月31日現在）

有利子負債総額	392.5億円	平均残存期間	3.1年
平均利率	1.56%	長期比率	100.0%
金利固定化比率	22.9%		

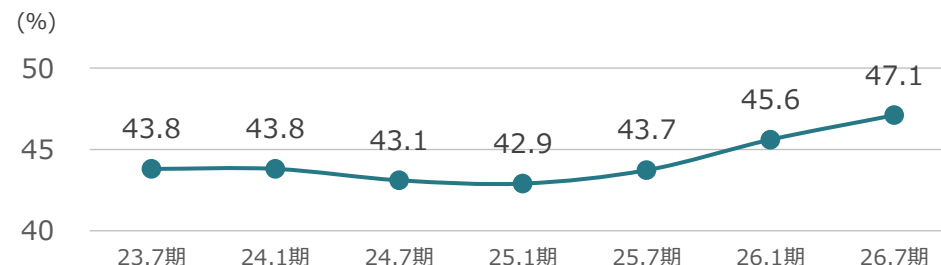
●格付の状況（R&I）

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

- ✓ 新規借入れ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。2026年7月末のリファイナンスでは中国銀行、大垣共立銀行、肥後銀行の3行を新規行として招聘

●IRへの取組み

- ✓ 第19期においては、「エスコンフィールドHOKKAIDO」の知名度を生かし、札幌での個人投資家向け説明会に参加



今後の取組み

●返済期日の平準化・長期化と金利上昇局面への対応

- ✓ 引き続き、既存借入金リファイナンスのタイミングでの返済期日の平準化、借入年限の長期化を推進
- ✓ マーケット動向に加え、ALMの観点から変動賃料比率等を含めたポートフォリオ全体を総合的に見極めつつ、中長期的には固定金利調達割合を段階的に引上げ

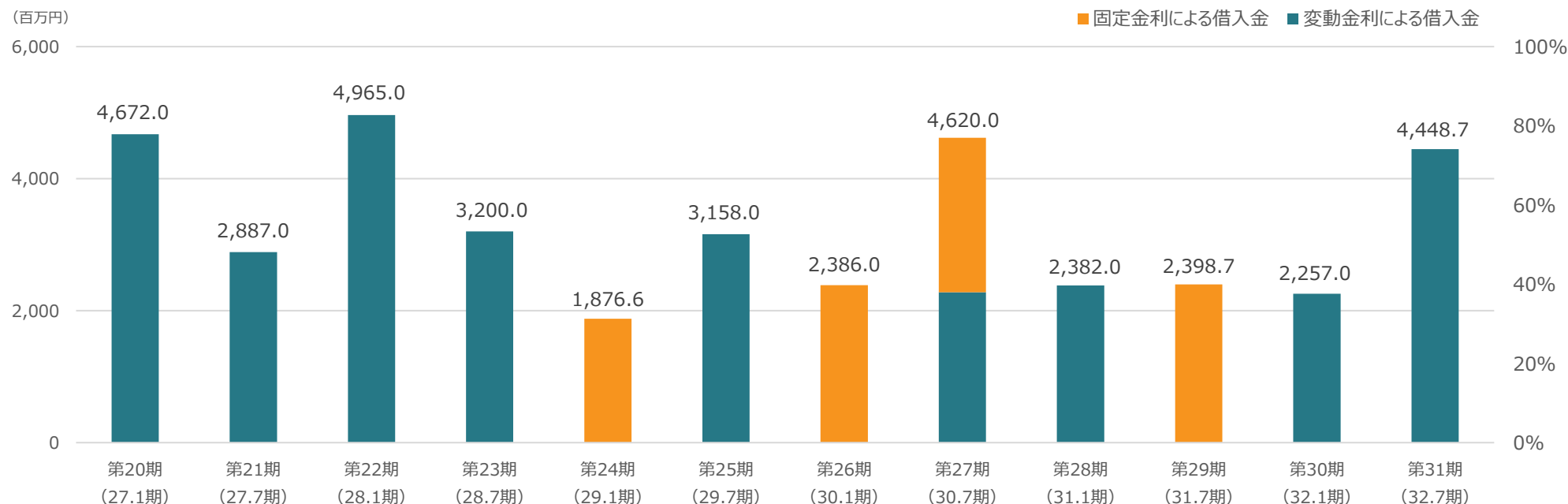
●レンダーフォーメーションの更なる拡充

- ✓ 既存借入金リファイナンス時や新規借入れ実施時には、新規行の招聘によるレンダーフォーメーションの拡充により、更なる調達基盤の強化を目指す

●個人投資家向けIRの継続推進

- ✓ 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、個人投資家層の拡大へ向け、積極的な個人投資家向けIR活動を継続実施

●借入金返済スケジュール



5. ESGへの取組み

外部認証の取得

GRESB※¹リアルエステイト評価の取得



2025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」と保有物件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50%以上の得点を取得し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。第19期に再取得の2物件はいずれも評価ランクが上昇

物件名	評価ランク		認証取得年月日
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
tonarie柵・美木多	2026	∞	2026年7月27日
tonarie大和高田	2026	∞	2026年7月27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

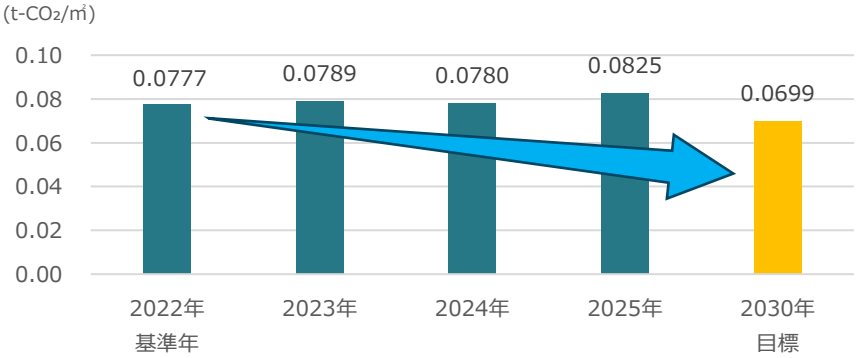
- 今後の資産取得や譲渡に向けて、引き続き、本投資法人及び本資産運用会社のガバナンス体制の維持改善に努める

E 環境

環境目標を設定

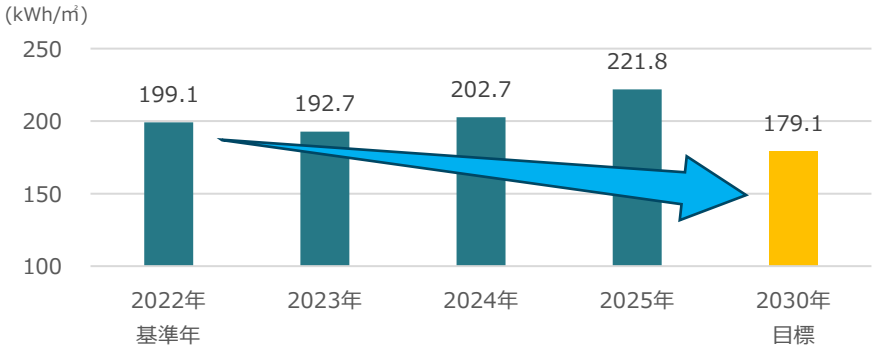
● GHG排出量（Scope1+2+3）の削減目標

指標	2030年度までの目標
GHG排出量原単位（t-CO ₂ /m ² ）※1	2030年までに10%の削減



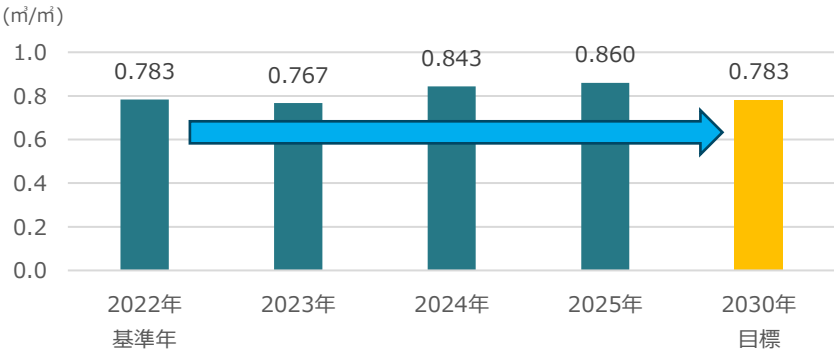
● エネルギー消費量の削減目標

指標	2030年度までの目標
エネルギー消費量原単位（kWh/m ² ）※1	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 ）※1	基準年以下を維持



● 目標達成へ向けた主な実施・検討事項

取組み事項	対象施設
照明の更新・LED化	・ 西白井駅前プラザ、fab南大沢、支倉メディカルビル
空調機の更新	・ シュロアモール長嶺
ESGデータへの第三者保証の導入検討	・ あすみが丘ブランニューモール、西白井駅前プラザ、tonarie4物件※2、フジグランナタリー、シュロアモール長嶺
再生可能エネルギーの導入検討	・ 支倉メディカルビル



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



まちかど健康フェス（tonarie南千里）



フードボックスの設置（tonarie大和高田）

災害時における避難場所としての活用



シヨアモール長嶺では、災害発生時に周辺住民の皆様の避難場所として活用できるよう、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。令和8年熊本地震の際にも駐車場を避難場所として開放

全国共通



子育て支援パスポート事業への参画（tonarie4物件）

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、フレックスタイム制等の社内ルール制定
- ・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※

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	16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	7名
3年以上10年未満	7名
10年以上	7名

ダイバーシティ

・女性役職員比率：47.6%

G ガバナンス

ガバナンスの更なる強化

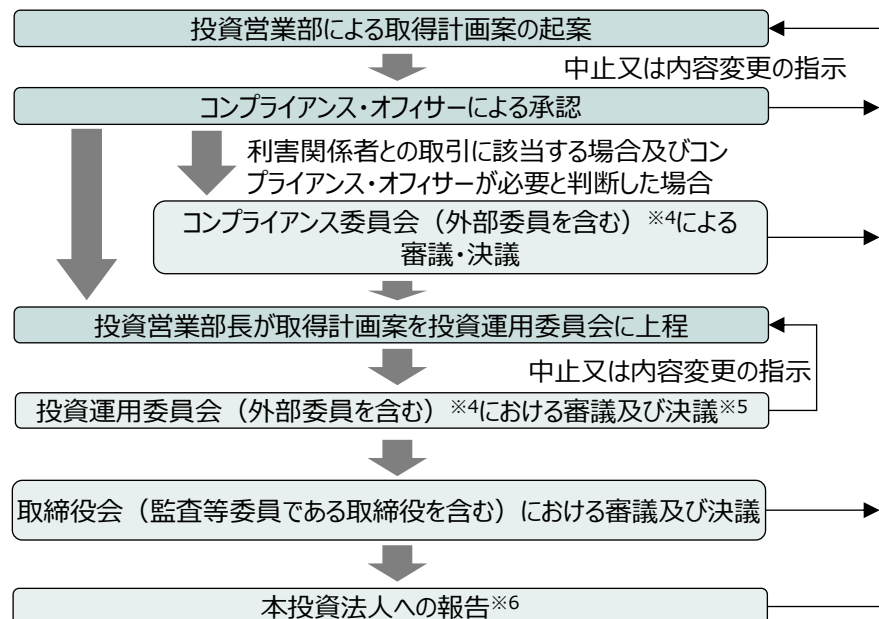
●利益相反管理

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19期中）

役職名	氏名	出席率／開催回数
執行役員	海老原 忠	100%／6回
監督役員	宇賀神 哲	100%／6回
監督役員	森口 倫	100%／6回

●本資産運用会社の各会議体の活動状況（第19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：～26/4/30 7名：26/5/1～	98%／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	100%／5回

研修の実施状況

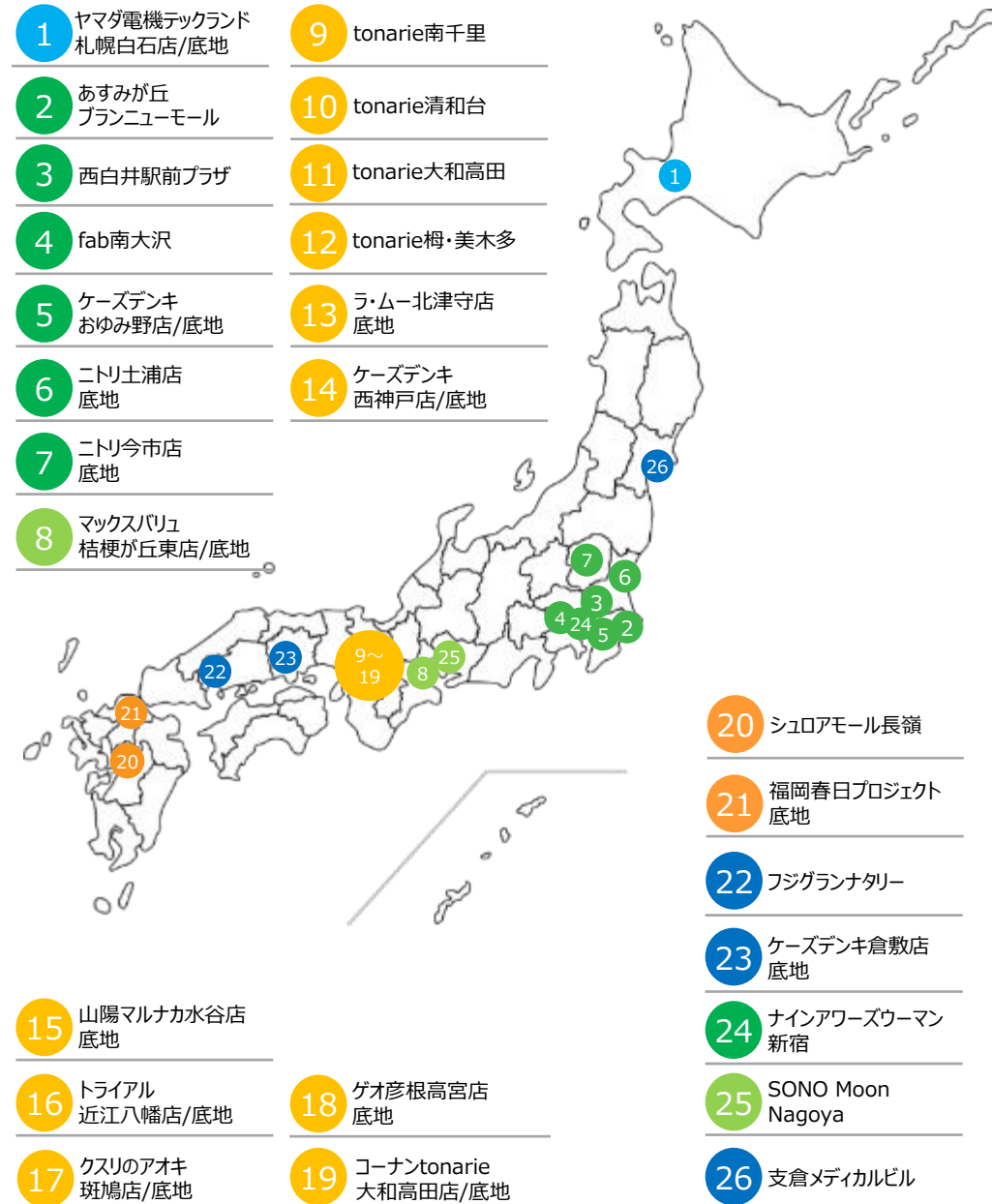
●各種研修の実施状況（第19期中）

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	・マイナンバー取り扱い ・情報セキュリティ ・ハラスメント防止
エスコングループ共通研修	4回	・情報セキュリティ ・フリーランス法 ・中小受託取引適正化法

Appendix

ポートフォリオ一覧（2026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	28	98.2
				底地	1	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	fab南大沢	首都圏	東京都八王子市	土地建物	12	93.7
⑤	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
⑥	ニトリ土浦店（底地）	首都圏	茨城県土浦市	底地	1	100.0
⑦	ニトリ今市店（底地）	首都圏	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	42	99.1
⑩	tonarie清和台	近畿圏	兵庫県川西市	土地建物	31	99.1
⑪	tonarie大和高田	近畿圏	奈良県大和高田市	土地建物	65	100.0
⑫	tonarie桐・美木多	近畿圏	大阪府堺市	土地建物	32	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	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
⑰	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
⑱	ゲオ彦根高宮店（底地）	近畿圏	滋賀県彦根市	底地	1	100.0
⑲	コーナンtonarie大和高田店（底地）	近畿圏	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	98.5
㉑	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
㉒	フジグランタリー	その他	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）	その他	岡山県倉敷市	底地	1	100.0
㉔	ナインアワーズウーマン新宿	首都圏	東京都新宿区	土地建物	1	100.0
㉕	SONO Moon Nagoya（旧コンパスホテル名古屋）	中部圏	愛知県名古屋	土地建物	1	100.0
㉖	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				272	99.7



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梶・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 トライアル
近江八幡店/底地



⑰ クスリのアオキ
斑鳩店/底地



⑱ ゲオ彦根高宮店
底地



⑲ コーナンtonarie
大和高田店/底地



⑳ シュロアモール長嶺



㉑ 福岡春日プロジェクト
底地



㉒ フジグランタタリー



㉓ 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



㉔ ナインアワーズ
ウーマン新宿

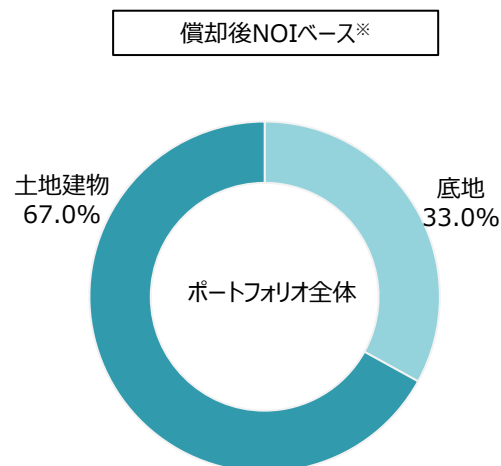
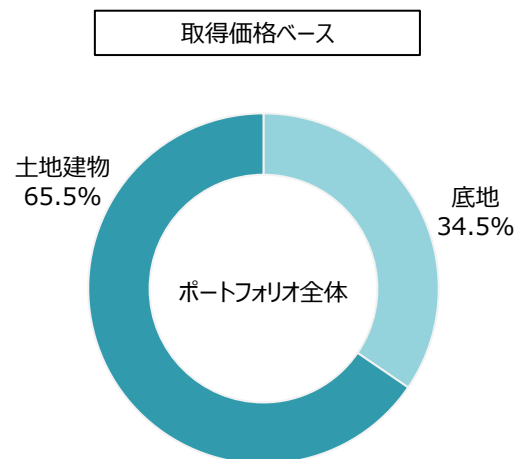


㉕ SONO Moon
Nagoya

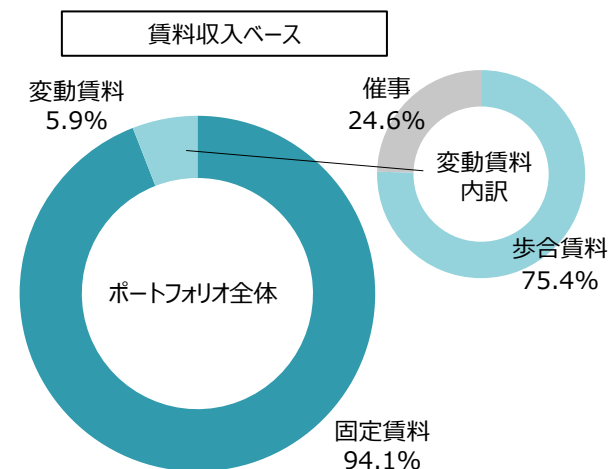


㉖ 支倉メディカルビル

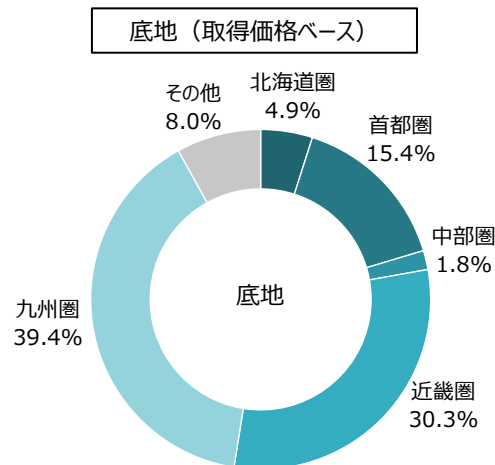
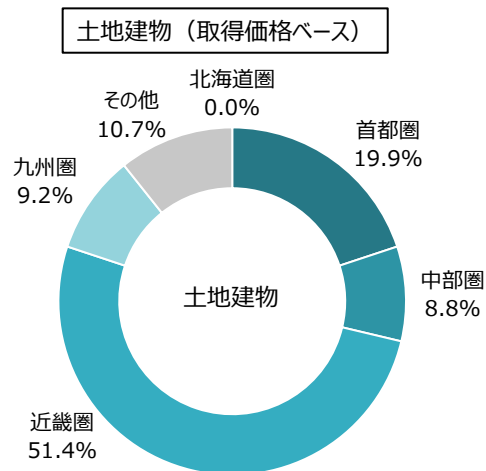
土地建物と底地の比率



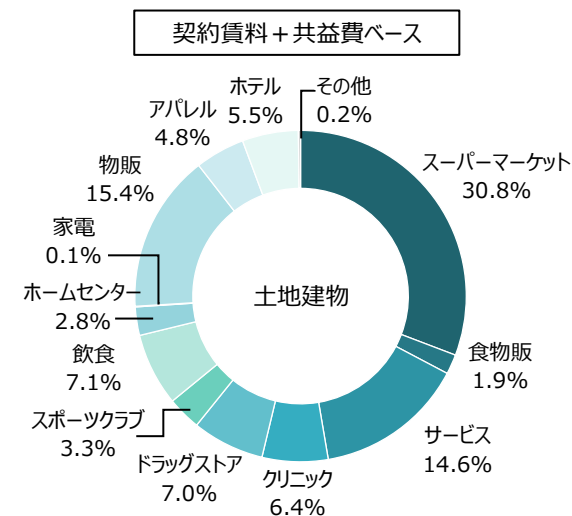
固定賃料・変動賃料



地域構成



テナント構成



貸借対照表

	第18期 2026年1月期	第19期 2026年7月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,451,053	2,198,987
信託現金及び信託預金	3,911,642	3,908,202
営業未収入金	63,821	89,610
前払費用	75,361	99,454
その他	6,404	60,196
流動資産合計	6,508,283	6,356,450
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	15,289,148	16,700,843
減価償却累計額	△1,897,280	△2,130,763
信託建物（純額）	13,391,867	14,570,080
信託構築物	147,898	148,615
減価償却累計額	△50,395	△54,439
信託構築物（純額）	97,503	94,175
信託工具、器具及び備品	83,748	204,318
減価償却累計額	△43,150	△52,339
信託工具、器具及び備品（純額）	40,597	151,978
信託土地	60,817,438	61,916,562
有形固定資産合計	74,347,407	76,732,796
無形固定資産		
商標権	233	179
無形固定資産合計	233	179
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	133,643	184,514
繰延税金資産	10	10
投資その他の資産合計	143,654	194,524
固定資産合計	74,491,294	76,927,500
資産合計	80,999,578	83,283,951

(千円)

	第18期 2026年1月期	第19期 2026年7月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	193,441	239,753
短期借入金	2,700,000	—
1年内返済予定の長期借入金	9,600,700	7,559,000
未払金	69,272	15,169
未払費用	233,887	235,864
前受金	412,276	423,999
預り金	159	159
流動負債合計	13,209,737	8,473,946
固定負債		
長期借入金	24,650,300	31,692,000
信託預り敷金及び保証金	2,661,778	2,651,181
固定負債合計	27,312,078	34,343,181
負債合計	40,521,815	42,817,127
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（△）	1,303,933	1,292,995
剰余金合計	1,303,933	1,292,995
投資主資本合計	40,477,762	40,466,824
純資産合計	40,477,762	40,466,824
負債純資産合計	80,999,578	83,283,951

損益計算書

(千円)

	第18期 2026年1月期	第19期 2026年7月期
営業収益		
賃貸事業収入	2,650,666	2,708,693
その他賃貸事業収入	381,599	339,064
不動産等売却益	－	89,629
営業収益合計	3,032,265	3,137,388
営業費用		
賃貸事業費用	1,135,634	1,146,418
資産運用報酬	198,726	201,389
資産保管手数料	3,795	4,002
一般事務委託手数料	12,532	12,176
役員報酬	5,400	5,400
公租公課	10,663	24,189
その他営業費用	50,135	49,213
営業費用合計	1,416,888	1,442,789
営業利益	1,615,377	1,694,599
営業外収益		
受取利息	5,787	6,523
未払分配金除斥益	650	690
還付加算金	－	68
営業外収益合計	6,437	7,282
営業外費用		
支払利息	235,466	304,283
融資関連費用	81,763	103,900
営業外費用合計	317,230	408,184
経常利益	1,304,584	1,293,696
税引前当期純利益	1,304,584	1,293,696
法人税、住民税及び事業税	830	822
法人税等調整額	4	0
法人税等合計	835	823
当期純利益	1,303,749	1,292,873
前期繰越利益	184	122
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,303,933	1,292,995

修繕費・資本的支出・減価償却費

実績

(千円)

	第18期 2026年1月期	第19期 2026年7月期
修繕費	53,390	55,503
資本的支出	149,071	308,457
主な内訳	tonarie南千里 排気ファン更新工事 20,220 床タイル張替工事 16,416 シュロアモール長嶺 イ棟外壁塗装工事 12,659	SONO Moon Nagoya リブランド工事 78,199 シュロアモール長嶺 ロ棟機械室廻り機器新設工事 35,410
減価償却費	219,785	246,716

予想

(千円)

	第20期 2027年1月期	第21期 2027年7月期
修繕費	66,287	56,368
主な内訳	あすみが丘プランニューモール 豪雨被害復旧等費用 10,000 シュロアモール長嶺 地震被害復旧等費用 10,000	－
資本的支出	339,833	258,454
主な内訳	あすみが丘プランニューモール 受変電設備更新工事 32,031 豪雨被害復旧等費用 10,185 シュロアモール長嶺 地震被害復旧等費用 20,335	tonarie南千里 排気ファン更新工事 43,818 tonarie清和台 屋上駐車場防水更新工事 30,685 シュロアモール長嶺 地震被害復旧等費用 10,235
減価償却費	254,501	264,986

物件別収支状況（2026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 樺・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）	-	25.9	26.3	24.7	-	-	-	-	21.8	18.8	7.8	7.3	-	-	-
賃貸事業収益	非開示	252,025	20,039	146,121	70,767	非開示	非開示	非開示	655,689	183,013	372,499	268,813	38,148	62,177	非開示
賃貸事業収入		187,451	17,063	114,121	70,767				584,554	148,179	311,124	231,605	38,148	62,177	
その他		64,573	2,976	32,000	-				71,134	34,834	61,374	37,207	-	-	
賃貸事業費用		151,005	6,288	64,271	7,616				148,615	90,105	142,020	95,012	6,987	5,544	
公租公課		23,930	1,331	7,349	7,066				28,865	12,507	24,231	14,604	6,237	4,794	
管理委託費		38,812	1,810	19,192	300				54,124	28,987	52,676	34,085	499	499	
保険料		2,215	47	1,358	-				1,509	1,071	1,594	1,163	-	-	
修繕費		15,069	109	2,684	-				4,636	15,270	3,707	8,234	-	-	
その他		70,976	2,990	33,686	250				59,479	32,268	59,809	36,924	250	250	
賃貸NOI	27,986	101,020	13,750	81,850	63,150	26,679	10,808	14,457	507,073	92,908	230,478	173,800	31,161	56,633	30,857
減価償却費	-	22,478	1,148	19,033	-	-	-	-	27,781	29,990	42,212	33,564	-	-	-
賃貸事業損益	27,986	78,541	12,602	62,816	63,150	26,679	10,808	14,457	479,291	62,917	188,266	140,236	31,161	56,633	30,857
資本的支出	-	33,251	1,595	17,257	-	-	-	-	20,189	26,575	12,592	13,492	-	-	-
NCF	27,986	67,768	12,155	64,592	63,150	26,679	10,808	14,457	486,883	66,333	217,886	160,308	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)	ゲオ 彦根高宮店 (底地)	コーナン tonarie 大和高田店 (底地)	シヨロア モール 長嶺	福岡春日 プロジェクト (底地)	フジグラン ナグリー	ケースデンキ 倉敷店 (底地)	ナイン アワーズ ウーマン新宿	SONO Moon Nagoya	支倉 メディカルビル	合計／平均
運用日数（日）	181	181	54	54	54	54	181	181	181	181	181	181	181	155	181	
築年数（年）	-	-	-	-	-	-	-	-	19.0	-	27.2	-	4.3	7.6	13.4	17.0
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	157,585	275,122	非開示	非開示	52,477	44,732	50,596	3,047,758
賃貸事業収入									129,187	275,122			52,477	44,732	44,032	2,708,693
その他									28,397	-			-	-	6,563	339,064
賃貸事業費用									70,870	44,788			3,955	2,517	13,357	899,701
公租公課									14,323	41,253			1,468	-	3,725	227,341
管理委託費									19,605	1,980			600	633	2,153	261,642
保険料									1,070	-			264	538	232	12,758
修繕費									5,546	-			-	-	245	55,503
その他									30,323	1,555			1,623	1,345	7,001	342,457
賃貸NOI	21,952	18,446	2,875	3,331	4,255	3,532	6,913	21,234	86,715	230,333	104,644	53,228	48,521	42,214	37,238	2,148,056
減価償却費	-	-	-	-	-	-	-	-	13,835	-	19,968	-	5,883	19,389	11,428	246,716
賃貸事業損益	21,952	18,446	2,875	3,331	4,255	3,532	6,913	21,234	72,879	230,333	84,675	53,228	42,638	22,825	25,809	1,901,340
資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-	97,366	-	-	-	6,870	78,199	1,066	308,457
NCF	21,952	18,446	2,875	3,331	4,255	3,532	6,913	21,234	△10,651	230,333	104,644	53,228	41,650	△35,985	36,172	1,839,599

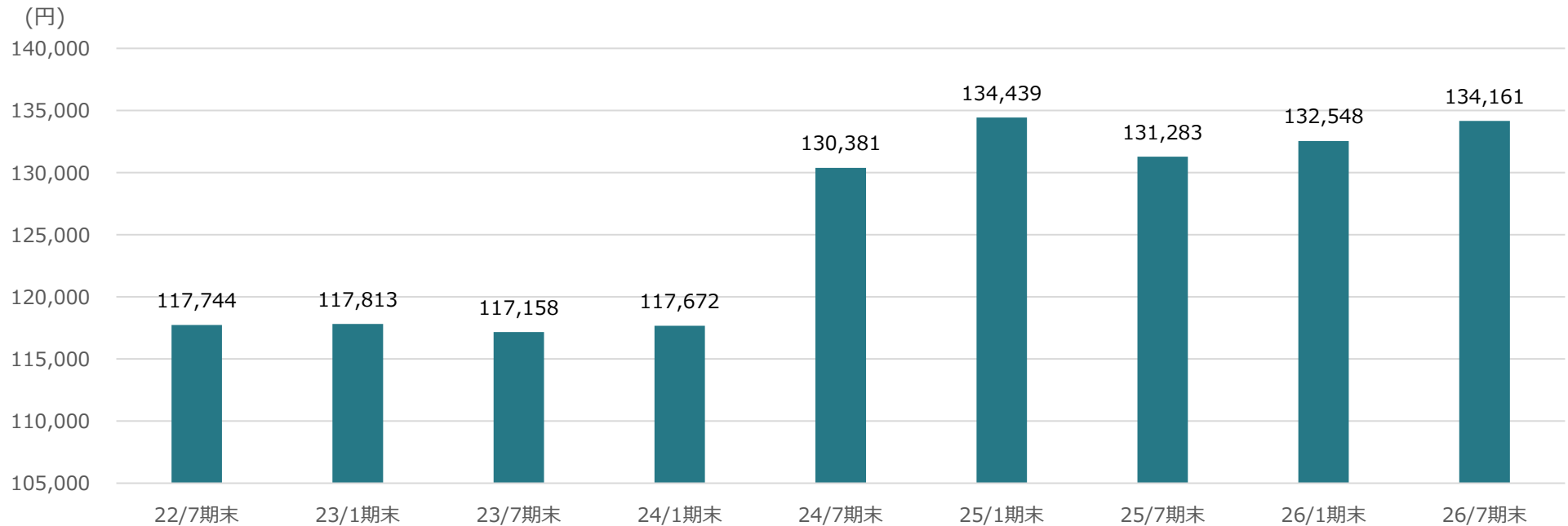
物件別鑑定評価（2026年7月末）

(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 (%)
		2026/1/31 (A)	2026/7/31 (B)				
ヤマダ電機テックランド 札幌白石店（底地）	1,300	1,350	1,400	50	4.3	4.3	4.5
あすみが丘 プランニューモール①※2	3,200	2,120	2,180	60	6.0	4.5	4.9
あすみが丘 プランニューモール②※2		164	165	1			~5年度:4.8 6~10年度 :4.9 11年度:5.0
あすみが丘マクドナルド （底地）		154	156	2			4.4
西白井駅前プラザ		475	471	△4			4.9
fab南大沢	3,600	4,400	4,400	-	5.0	4.1	3.9
ケーズデンキおゆみ野店 （底地）	2,710	2,890	2,860	△30	4.6	4.6	4.7
ニトリ土浦店（底地）	999	1,110	1,110	-	5.4	5.4	5.3
ニトリ今市店（底地）	363	413	413	-	6.0	6.0	5.6
マックスバリュ桔梗が丘東店 （底地）	477	556	557	1	6.2	6.2	5.6
tonarie南千里	7,200	10,900	11,000	100	14.0	13.2	4.4
tonarie清和台	3,290	3,290	3,290	-	5.6	3.8	5.2
tonarie大和高田	8,208	8,200	8,260	60	5.0	3.9	4.6
tonarie樺・美木多	6,986	7,230	7,260	30	4.9	4.0	4.3
ラ・ムー北津守店（底地）	1,270	1,480	1,480	-	4.9	4.9	4.3
ケーズデンキ西神戸店 （底地）	2,133	2,470	2,460	△10	5.3	5.3	4.6
山陽マルナカ水谷店 （底地）	1,430	1,560	1,560	-	4.3	4.3	4.6
トライアル近江八幡店 （底地）	1,010	1,120	1,120	-	4.4	4.4	4.6

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 (%)
		2026/1/31 (A)	2026/7/31 (B)				
クスリのアオキ斑鳩店 （底地）	711	731	731	0	5.3	5.3	5.2
ゲオ彦根高宮店（底地）	300	300	302	2	4.8	4.8	4.4
コーナンtonarie大和高田 店（底地）	1,145	1,180	1,190	10	3.8	3.8	4.5
シロアモール長嶺	4,600	3,960	3,600※3	△360	4.7	4.0	5.0
ミスターマックス春日 （底地）	3,387	4,180	4,340	160	4.4	4.4	4.6
ユニクロ春日（底地）	595	704	725	21	4.0	4.0	4.7
Avail.しまむら春日 （底地）	863	1,160	1,200	40	4.8	4.8	4.7
au-SoftBank春日 （底地）	143	166	170	4	4.7	4.7	4.7
くら寿司春日（底地）	261	314	322	8	4.7	4.7	4.7
ドコモショップ春日（底地）	160	187	194	7	4.7	4.7	4.7
こんびら丸春日（底地）	236	272	278	6	4.6	4.6	4.7
ワンカルビ春日（底地）	236	272	278	6	4.7	4.7	4.7
資さん春日（底地）	401	431	444	13	4.4	4.4	4.7
ナフコ春日（底地）	2,631	3,680	3,810	130	4.5	4.5	4.6
ケーズデンキ春日（底地）	1,487	1,980	2,050	70	4.4	4.4	4.6
フジグランナグリー	3,950	4,220	4,190	△30	5.3	4.2	4.8
ケーズデンキ倉敷店 （底地）	2,121	2,470	2,470	-	5.0	5.0	4.6
ナインアワーズウーマン新宿	2,700	3,100	3,110	10	3.9	3.5	3.6
SONO Moon Nagoya	4,400	4,910※4	4,920	10	4.2	3.3	4.2
支倉メディカルビル	1,400	1,480	1,480	-	4.9	3.3	4.3
合 計※5	76,361	85,579	85,946	367	5.7	5.1	-
	74,218	82,979	(参考) 第18期決算説明資料にて開示した2026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

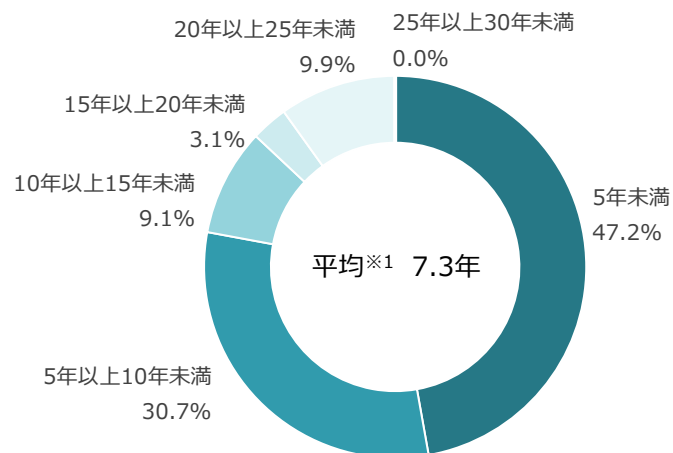


稼働率の推移

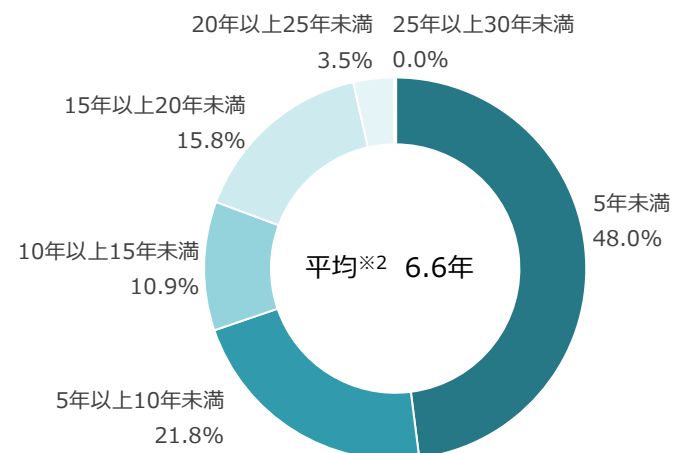
第11期 2022/2/1～ 2022/7/31	第12期 2022/8/1～ 2023/1/31	第13期 2023/2/1～ 2023/7/31	第14期 2023/8/1～ 2024/1/31	第15期 2024/2/1～ 2024/7/31	第16期 2024/8/1～ 2025/1/31	第17期 2025/2/1～ 2025/7/31	第18期 2025/8/1～ 2026/1/31	第19期 2026/2/1～ 2026/7/31
99.9%	100%	99.9%	99.3%	99.8%	99.7%	99.1%	99.0%	99.7%

賃貸借残存年数（2026年7月末）

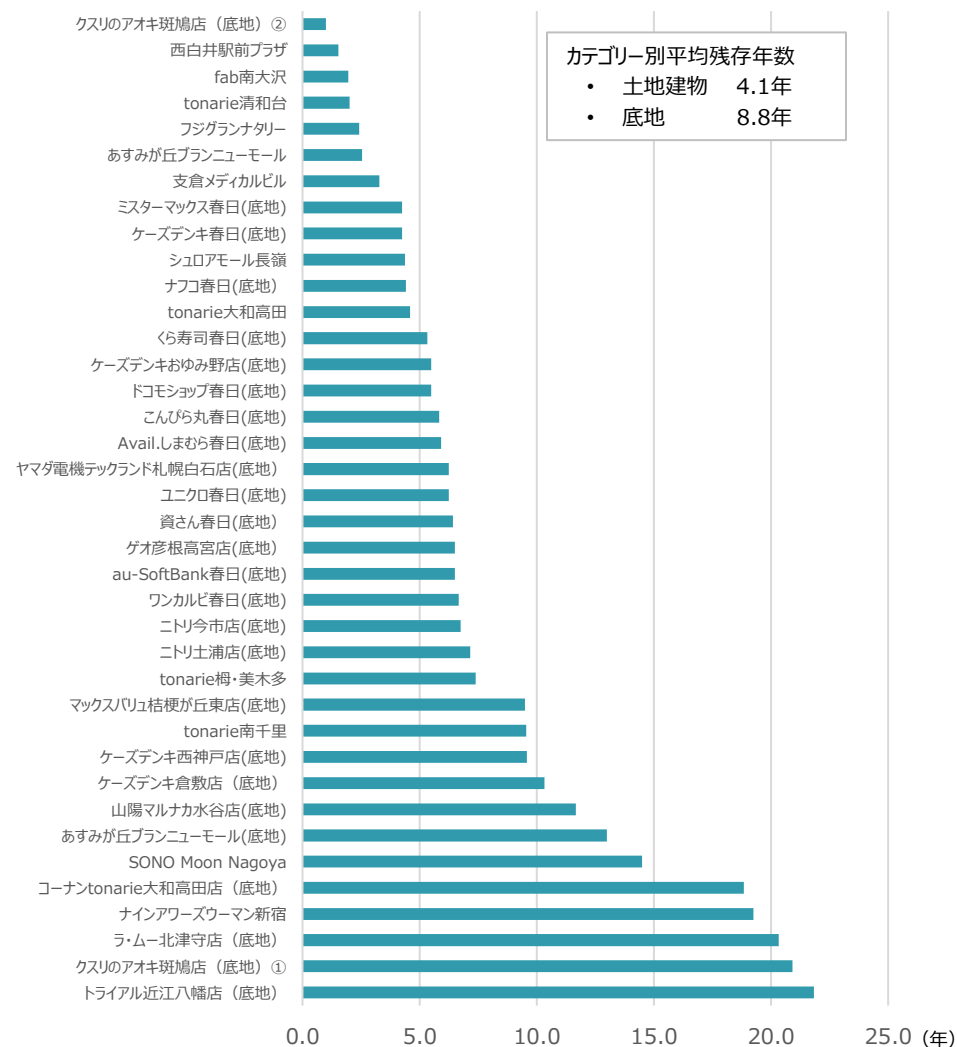
賃貸借面積ベース



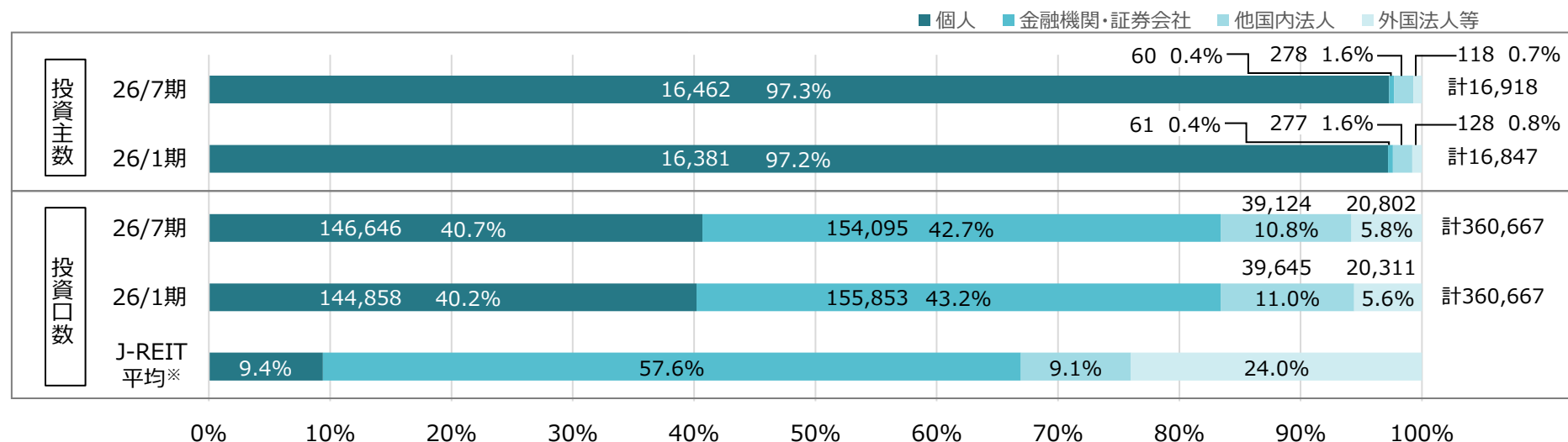
契約賃料＋共益費ベース



物件別（賃貸借面積ベース）※3



所有者別投資主数・投資口数

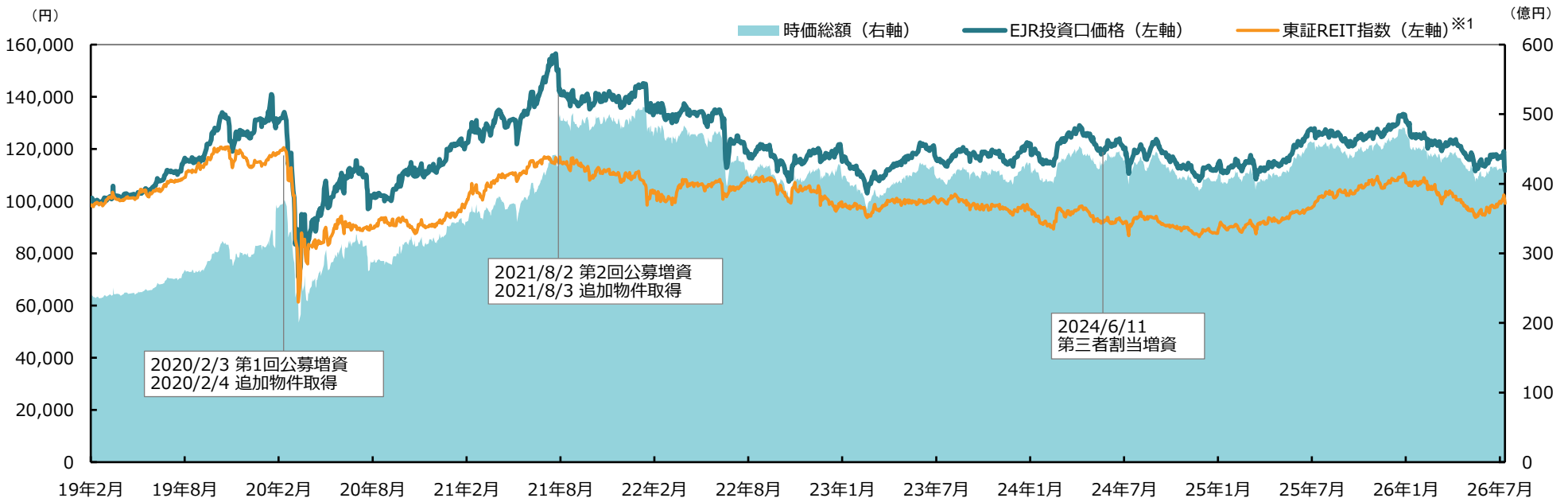


主要投資主

	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）	36,455	10.1%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	34,659	9.6%
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）	12,661	3.5%
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		149,340	41.4%

- ・ 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	2026/1月末 投資口価格終値	2026/7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	125,100円	111,800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 **6.28** % J-REIT平均 4.80 %



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)	36物件、763億円
地域分散 (取得価格ベース)	北海道圏1.7% 首都圏18.4% 中部圏6.4% 近畿圏44.1% 九州圏19.6% その他9.8%
稼働率	99.7 %

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 (2026年7月31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 田中 賢一
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
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	一般社団法人資産運用業協会

3ページ

- ※1 2026年7月期中に実施したリブランドに伴い、「コンパスホテル名古屋」から「SONO Moon Nagoya」に物件名称を変更しました。以下、同じです。
- ※2 「稼働率」は、保有資産に係る当期末時点のデータに基づき、以下の計算式により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
「稼働率」＝「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100

5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。

12ページ

- ※ 記載の比率はいずれも取得価格ベースとなります。また、ポートフォリオ構成指針の見直し等により、前期決算説明資料にて開示した数値から一部変更が生じています。

15ページ

- ※1 テナント入替又は再契約時（テナント入替は、同一期以内でのテナント入替のみ）における賃料及び共益費の増賃金額及び増賃件数を記載しています。なお、歩合率が変更となったテナントについては、歩合率の変更幅及び歩合賃料算定基準となる指標の前年実績を基に、資産運用会社独自に増賃金額を算出しています。
- ※2 リブランドに伴うホテルオペレーター変更を行ったSONO Moon Nagoyaは含んでいません。

16ページ

- ※1 「ナインアワーズウーマン新宿」の「稼働率（デユース等を含む）」については、宿泊及びデユースでの利用等を合算した数値を、「ADR」、「RevPAR」、「稼働率（宿泊のみ）」については、宿泊利用のみを対象に集計した数値を記載しています。
- ※2 宿泊者の地域割合は、各ホテルオペレーター独自のデータベースに基づいて算出しています。また、「その他」には国籍を特定できない宿泊者も含んでいます。

17ページ

- ※ テナント入替又は再契約時（テナント入替は、同一期以内でのテナント入替のみ）における賃料・共益費の増賃余地額及び増賃余地のあるテナント件数を記載しています。なお、本数値は資産運用会社独自に試算したものであり、その実現を約束するものではありません。

22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。

23ページ

- ※1 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又は取得を行った物件については含んでいません。また、各種数値の精緻化に伴い、2024年の数値について、前期以前の決算説明資料における開示数値とは一致しません。
- ※2 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樺・美木多の4物件をいいます。以下同じです。

24ページ

- ※ 2026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。

25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 第19期における取締役会は8回開催されており、そのうち7回は取締役6名（2026年5月1日以降は7名）全員が出席し、うち1回は取締役6名のうち5名が出席しました。また、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2回の会議が開催されています。その他、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）第370条及び本資産運用会社の定款の規定に基づき、取締役会の決議があったものとみなされた書面決議を3回実施しました。
- ※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 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。

29ページ

- ※ 不動産等売却損益は除いて算出しています。

33ページ

- ※1 「償却前鑑定NOI利回り」には2026年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書又は不動産調査報告書に記載された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又は不動産調査報告書に記載された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、2026年7月31日時点の保有資産に係る2027年1月期の減価償却費を年換算したものです（2027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 あすみが丘プ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 「シュロアモール長嶺」については、令和8年熊本地震による影響の算定が期末時点で完了していないため、「2026/7/31 (B)」には不動産調査報告書に基づく「調査価格」を記載しています。
- ※4 「SONO Moon Nagoya」の「2026/1/31 (A)」に記載の鑑定評価額は、2025年12月1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「2026/1/31 (A)」に記載の鑑定評価額は、各保有資産の「2026/1/31 (A)」に記載の鑑定評価額を合計した額であり、2026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「82,979百万円」とは一致していません。

35ページ

- ※1 2026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 2026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 2026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。

36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（2026年2月）の調査結果について」（2026年5月29日発表）より算出しています。

37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20期（2027年1月期）と第21期（2027年7月期）の予想分配金合計を2026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（2026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。



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ません。

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/>）

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

