

第18期 2026年1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18期（2026年1月期）ハイライト	2	5	業績予想	25
	第18期（2026年1月期）ハイライト	3		第19期（2026年7月期）業績予想	26
2	決算実績	4		第20期（2027年1月期）業績予想	27
	第18期（2026年1月期）決算概要 –前期比–	5		1口当たり分配金の推移（実績及び予想）	28
	第18期（2026年1月期）決算概要 –予想比–	6	6	ESGへの取組み	29
3	ロードマップの振り返り （2023年7月期～2026年1月期）	7		外部認証の取得と取組みテーマ	30
	ロードマップ：2023年7月期～2026年1月期	8		環境への取組み	31
	ロードマップの振り返り：体制強化	9		社会への取組み	32
	ロードマップの振り返り：外部成長	10-11		ガバナンスへの取組み	33
	ロードマップの振り返り：内部成長	12-13		Appendix	34
	ロードマップの振り返り：財務戦略	14-15		ポートフォリオ一覧（2026年1月末）	35-36
	1口当たり分配金・NAVの推移	16		ポートフォリオの概要（2026年1月末）	37
4	今後の取組み	17		貸借対照表	38
	前ロードマップにおける課題	18		損益計算書、修繕費・資本的支出・減価償却費	39
	今後の成長戦略について	19		物件別収支状況（2026年1月期）	40
	今後の取組み：外部成長	20		物件別鑑定評価（2026年1月末）	41
	スポンサー会社が手掛ける暮らし密着型資産の事例	21		1口当たりNAV及び稼働率	42
	今後の取組み：内部成長	22-23		賃貸借残存年数（ポートフォリオ全体）	43
	今後の取組み：財務戦略	24		投資主の状況（2026年1月末）	44
				投資口価格及び予想分配金利回り	45
				本投資法人概要/お問い合わせ先/資産運用会社概要	46
				注記	47-48
				Disclaimer	

1.第18期（2026年1月期）ハイライト

決算実績 (第18期)

「ナインアワーズウーマン新宿」の取得効果と、催事推進・各種コスト抑制等の継続的な内部成長施策の実施により、金利上昇による支払利息増を吸収し、前期の一時的な収益（違約金）を除く実質的ベース比では増益を実現。1口当たり分配金は当初予想（2025/9/12時点）を105円上回る3,615円で着地

- **1口当たり分配金 3,615円**（前期（実質）分配金比 +127円）（前回予想比 +105円）
- **稼働率※ 99.0 %** 上場以来安定的に推移
- **1口当たりNAV 132,548円**

予想分配金 (第19期、第20期)

第19期予想分配金は物件入替コスト等の要因で前期比△85円となるものの、前回予想比に対し+8円、また第20期予想分配金は前期比+35円となり、物件入替後も増加基調を見込む

- 第19期（2026年7月期）予想：**1口当たり分配金3,530円**（前回予想比 +8円）
- 第20期（2027年1月期）予想：**1口当たり分配金3,565円**（前期予想比 +35円）

ロードマップ 達成状況

第13期（2023年7月期）～第18期（2026年1月期）における達成状況

【体制強化】

- 新ガバナンス体制を確立するとともに、新ガバナンス体制に基づく資産入替について、外部専門家による検証を実施。その結果、利益相反管理体制に大きな問題はなく、再発防止策の有効性を確認

【外部成長】

- ポートフォリオの良化、強靱化を目的に資産入替を第15期及び第18期に実施したほか、第17期に「コーナンtonarie大和高田店（底地）」を取得。また、新たなアセットタイプも組入れ

【内部成長】

- 来館者満足度調査に基づくバリューアップの推進、契約更新時における賃料増額の実現、底地物件における固都税上昇分の賃料への反映、コスト削減等を着実に実施

【財務戦略】

- 新たな資産取得においてレバレッジ余力を活用。また、リファイナンスのタイミングでの返済期日の分散化や新規行の招聘を推進するとともに、一部金利固定化も実施
- 個人投資家向けIRの強化にも注力

2. 決算実績

第18期（2026年1月期）決算概要 – 前期比 –

当期に取得した「ナインアワーズウーマン新宿」からの収入及び、前期取得物件からの収入の通期での寄与に加え、前期に修繕を前倒して実施したこと等により、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、前期の一時的な違約金を除く実質的な収益を上回って着地。1口当たり分配金は前期実質分配金を127円上回る3,615円となる

第18期（2026年1月期）実績 [前期比]

(百万円)

	第17期実績 2025年7月期 (a)	第18期実績 2026年1月期 (b)	前期比 (b-a)
営業収益	3,124	3,032	△92
営業利益	1,668	1,615	△53
経常利益	1,402	1,304	△97
当期純利益	1,401	1,303	△97
1口当たり分配金	3,886円 (*3,488円)	3,615円	△271円 (*+127円)
減価償却費	214	219	+5
償却後NOI	1,945	1,896	△48
償却後NOI利回り	5.5%	5.1%	△41bp ^{*1}
FFO ^{*2}	1,616	1,523	△92
運用日数	181日	184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	・「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	△92.6
	・「ナインアワーズウーマン新宿」取得による賃貸収入の増加	+16.2	
	・賃料改定に伴う地代収入の増加	+3.9	
	・水道光熱費収入の増加	+26.2	
	・前期取得物件の地代収入の通期寄与	+9.5	
	・「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	△21.7	
	・各種賃貸事業収入の増減	+17.0	
営業費用	・修繕費の前期前倒し実施等による減少	+67.1	+39.4
	・水道光熱費の増加 (水道光熱費の収支 (NET))	△13.2 (+13.0)	
	・固定資産除却損の増加	△5.0	
	・減価償却費の増加	△5.1	
	・投資主総会費用等	△4.4	
営業外損益等	・基準金利上昇・新規借入れ (2,700M) に伴う支払利息の増加等	△32.3	△44.7
	・リファイナンス・新規借入れ (2,700M) に伴う融資関連費用の増加等	△14.9	
	・その他営業外損益等の増減	+2.5	
前期比合計			△97.9

第18期（2026年1月期）決算概要 – 予想比 –

当期に取得した「ナインアワーズウーマン新宿」からの収入に加え、底地物件における固都税上昇分の賃料への反映や、水道光熱費の収支改善、催事収入の上振れ、一般管理費の抑制対応等の継続的な収益改善努力が実を結び、当初の予想を大きく上回る収益を確保。この結果、1口当たり分配金は3,615円となり、前回予想を105円上回って着地

第18期（2026年1月期）実績 [前回予想比]

(百万円)

	第18期予想 2025/9/12時点 (a)	第18期実績 2026年1月期 (b)	前回予想比 (b-a)
営業収益	3,022	3,032	+9
営業利益	1,569	1,615	+45
経常利益	1,266	1,304	+37
当期純利益	1,265	1,303	+37
1口当たり分配金	3,510円	3,615円	+105円
減価償却費	218	219	+0
償却後NOI	1,863	1,896	+33
償却後NOI利回り	5.2%	5.1%	△10bp
FFO	1,484	1,523	+38
運用日数	184日	184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	・ 「ナインアワーズウーマン新宿」取得による賃貸収入の増加	+16.2	+9.8
	・ 水道光熱費収入の下振れ	△15.5	
	・ 催事収入の上振れ	+7.3	
	・ 地代収入の上振れ	+2.2	
	・ 各種賃貸事業収入の増減	△0.4	
営業費用	・ 水道光熱費の下振れ (水道光熱費の収支 (NET))	+26.5 (+10.9)	+35.6
	・ 修繕の前倒し実施に伴う修繕費の上振れ	△2.8	
	・ 一般管理費の抑制等による下振れ等	+11.9	
営業外損益等	・ 基準金利上昇・新規借入れ (2,700M) に伴う支払利息の上振れ等	△6.9	△7.7
	・ 新規借入れ (2,700M) に伴う融資関連費用の増加等	△0.8	
当初予想比合計			+37.7

3. ロードマップの振り返り (2023年7月期～2026年1月期)

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



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

達成状況

●新ガバナンス体制の構築（取組み例）

- ✓ 本資産運用会社が2022年に金融庁より受けた業務改善命令を踏まえ、公正かつ適切な業務運営の実現へ向け、本投資法人及び本資産運用会社は下記の取組みを実行。2023年7月に行政処分は解除

<p>新執行体制 (投資法人)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人及びエスコングループと特別の利害関係を持たない者を執行役員とする体制へ変更 <table border="1" data-bbox="383 568 963 758"> <thead> <tr> <th>役職名</th> <th>氏名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>執行役員</td> <td>海老原 忠 (2023年10月就任)</td> </tr> <tr> <td>監督役員</td> <td>宇賀神 哲 (2016年8月就任)</td> </tr> <tr> <td>監督役員</td> <td>森口 倫 (2021年10月就任)</td> </tr> </tbody> </table>	役職名	氏名	執行役員	海老原 忠 (2023年10月就任)	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)
役職名	氏名								
執行役員	海老原 忠 (2023年10月就任)								
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)								
<p>法令等遵守体制 及び内部管理体制 の構築</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 取締役会の構成変更 (中部電力からの取締役派遣受入れを含む) ● 監査等委員会設置会社への移行 ● 投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の構成員の変更 								
<p>業務運営方法 の見直し</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 物件取得・譲渡等に係る運用フローの変更 ● 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 ● 利益相反管理体制の継続的向上のための教育・啓発 								

●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月に物件譲渡及び取得（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

●投資方針の変更

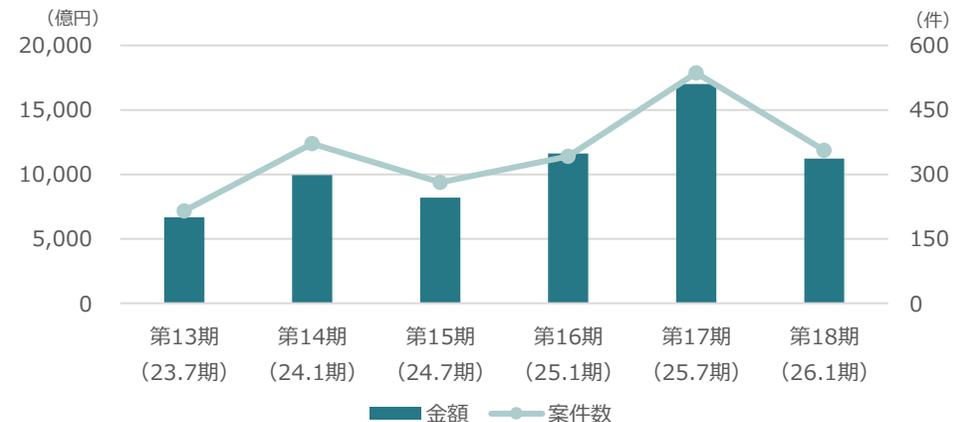
- ✓ 2023年10月、投資機会を増やし、安定性と成長性を追求したポートフォリオの構築を目的に、本投資法人の投資方針を定めた「運用ガイドライン」を改正
- ✓ 人々の暮らしに密着した資産を中心に投資を行うスタンスは維持

	改正前	改正後 (2023年10月27日～)
投資対象 資産の用途	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設：80%以上 その他用途：20%未満 	<ul style="list-style-type: none"> 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
投資対象 地域	<ul style="list-style-type: none"> 四大都市圏（首都圏、中京圏、近畿圏、福岡圏）：75%以上 その他地域：25%未満 	<ul style="list-style-type: none"> 五大都市圏（北海道圏、首都圏、中部圏、近畿圏、九州圏）を中心 投資対象地域の投資比率を廃止
底地及び 土地建物 投資比率	<ul style="list-style-type: none"> 底地：50%程度 土地建物：50%程度 	<ul style="list-style-type: none"> 底地及び土地建物比率を廃止

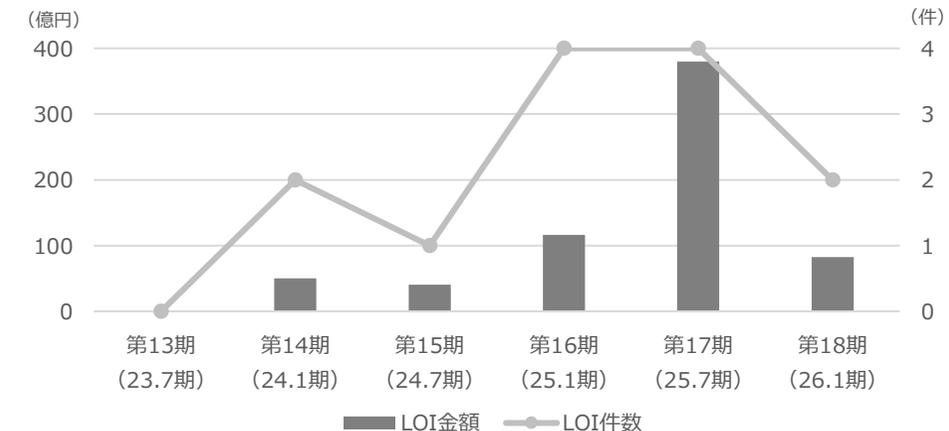
●ソーシング力の強化

- ✓ 2023年6月より投資営業部を新設し、外部案件の情報収集を強化。新たな外部成長へ向けて運用会社の独自ネットワークにてソーシングを行う

●情報収集を行った案件の推移



●LOI（購入意向表明書）を提出した案件の推移



達成状況

●資産入替の実施①（2024年6月）

- ✓ 2024年6月、ポートフォリオの良化を目的に、下記3物件の譲渡及び3物件の取得を実施。また、取得物件として新たなアセットタイプとなる「支倉メディカルビル」を組入れ

譲渡資産（83億円）

<p>ヨシヅヤストア西春店</p> 	<p>ライフ大仙店（底地）</p> 	<p>TSUTAYA堺南店（底地）</p> 
---	---	---



取得資産（90億円）

<p>tonarie大和高田 (準共有持分50%：追加取得)</p> 	<p>fab南大沢</p> 	<p>新しいアセットタイプ 支倉メディカルビル</p> 
---	--	--

●コーナンtonarie大和高田店（底地）の取得

- ✓ 「コーナンtonarie大和高田店（底地）」を2025年4月にスポンサーであるエスコンより取得
- ✓ 隣接する「tonarie大和高田」との一体保有により、エリア全体の更なる資産価値向上を追求



●資産入替の実施②（2025年12月～2026年3月）

- ✓ 2025年12月より、底地4物件の譲渡及びホテル2物件の取得による資産入替を実施（底地4物件は2026年3月27日譲渡予定）
- ✓ 収益の成熟した底地（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

譲渡資産（24億円）

<p>ドラッグユタカ向日上植野店（底地）</p> 	<p>ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）</p> 	<p>ココカラファイン寝屋川公園店（底地）</p> 	<p>ENEOS伊川谷SS店（底地）</p> 
--	---	---	--

(いずれも2026年3月27日譲渡予定)



取得資産（71億円）

<p>ナインアワーズウーマン新宿</p>  <p>(2025年12月1日取得)</p>	<p>コンパスホテル名古屋</p>  <p>(2026年2月27日取得)</p>
--	---

達成状況

● 来館者満足度調査

- ✓ 保有物件における課題を抽出し、運営改善やバリューアップへ活用すべく、各物件において来館者満足度調査を順次実施。結果を踏まえ、課題項目の改善へ向けた施策を検討・実施

● 来館者満足度調査の実施状況

物件名	満足度調査実施時期	改善施策の実施事例
tonarie南千里	第14期 (24.1期)	<ul style="list-style-type: none"> 大規模リニューアル工事
あすみが丘 プランニューモール	第15期 (24.7期)	<ul style="list-style-type: none"> 休憩スペースの確保 平面駐車場の改修 屋上駐車場の更新、水はけ改善
tonarie清和台	第16期 (25.1期)	<ul style="list-style-type: none"> トイレ改修 植栽の更新
tonarie大和高田	第17期 (25.7期)	<ul style="list-style-type: none"> 屋外テラス人工芝化 吹抜け部分の直射日光対策 駐車場の利便性向上 ベンチの天板取替
シュロアモール長嶺	第17期 (25.7期)	<ul style="list-style-type: none"> 熊本市との「災害時の避難場所・施設利用に関する協定書」締結 外壁塗装 駐車場舗装補修
tonarie柵・美木多	第18期 (26.1期)	<ul style="list-style-type: none"> 改善施策を検討中

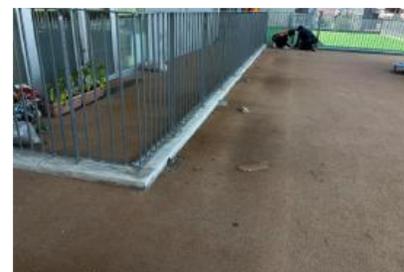
● リニューアル工事 (tonarie南千里)



● 駐車場舗装補修 (シュロアモール長嶺)



● 屋外テラス人工芝化 (tonarie大和高田)



達成状況

● 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、契約期間中での固都税上昇に応じた賃料改定の交渉を第16期より順次実施
- ✓ 一連の賃料改定交渉において、取得時からの固都税上昇額を上回る賃料改定を実現

● 底地における固都税上昇に伴う賃料改定の実施状況

	賃料改定件数	賃料改定による賃料増加額
第16期 (2025年1月期)	2件	2,599千円/年
第17期 (2025年7月期)	9件	6,009千円/年
第18期 (2026年1月期)	2件	10,407千円/年
合計	13件	19,015千円/年

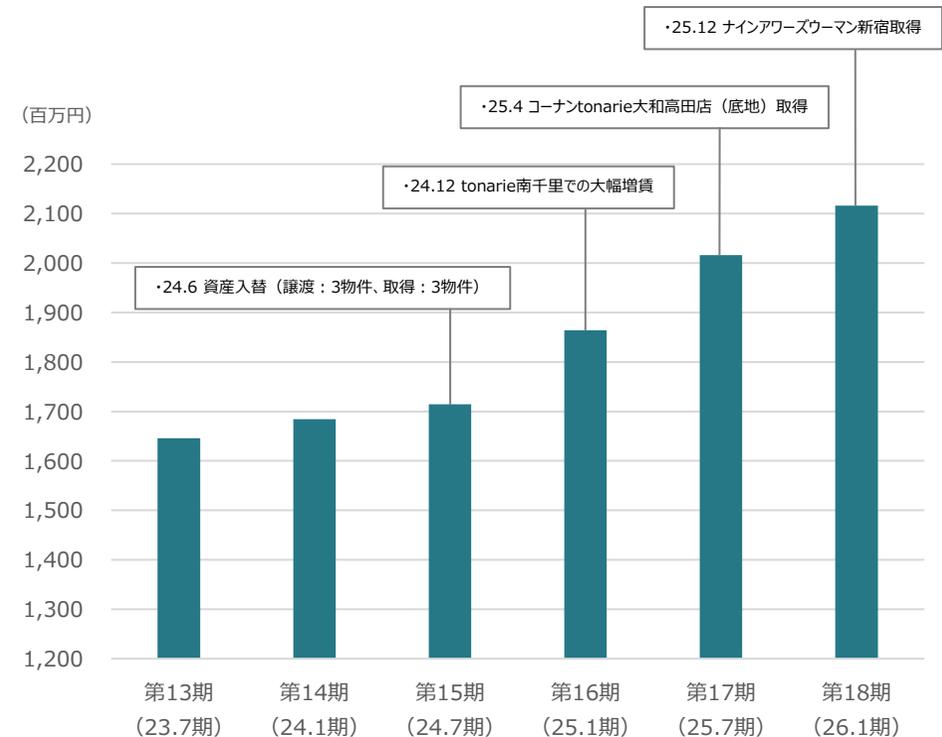


**取得時からの固都税上昇額に対し、
約106%をカバー**

● 賃料増加・コスト削減への取組み

- ✓ 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、水光熱費等をはじめとしたコスト削減へも注力
- ✓ 特にtonarie南千里では、第16期において大幅な増賃を達成

● NOIの推移（第13期～第18期：巡航ベース※）



達成状況

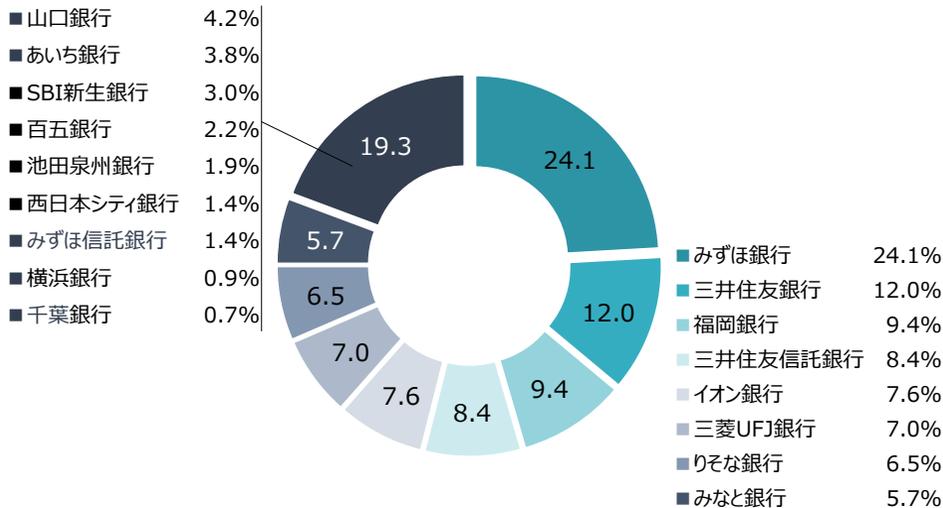
● 財務ハイライト（2026年1月31日現在）

有利子負債総額	369.5億円	平均残存期間	2.7年
平均利率	1.33%	長期比率	92.7%

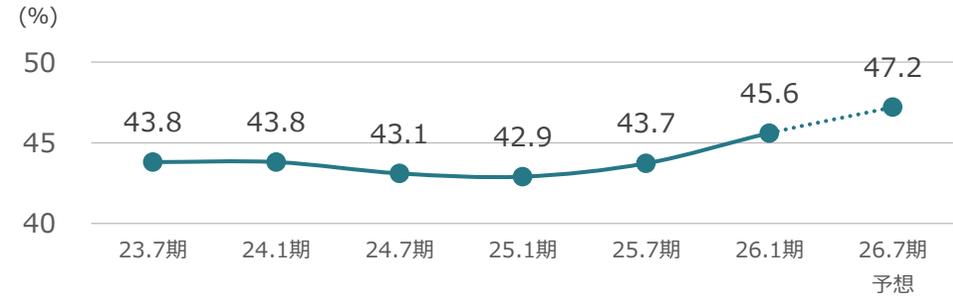
● 格付の状況（R&I）

発行体格付	A-（安定的）
-------	---------

● 借入先の分散状況



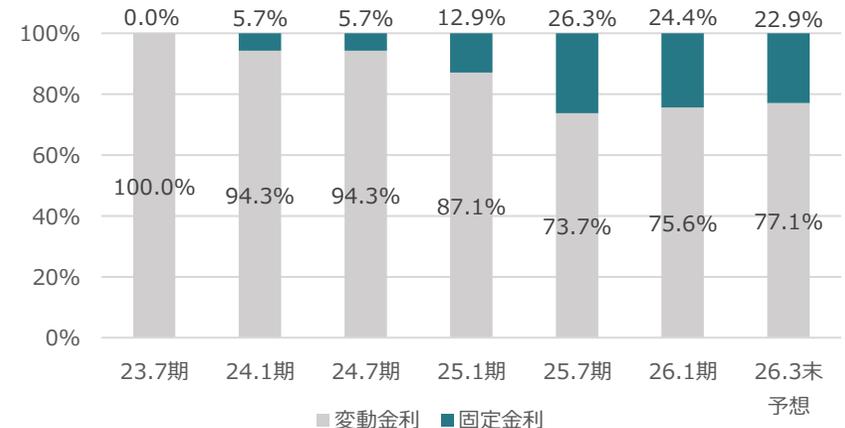
● LTVコントロール



● 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。2025年1月末のリファイナンスではSBI新生銀行を、2025年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

● 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

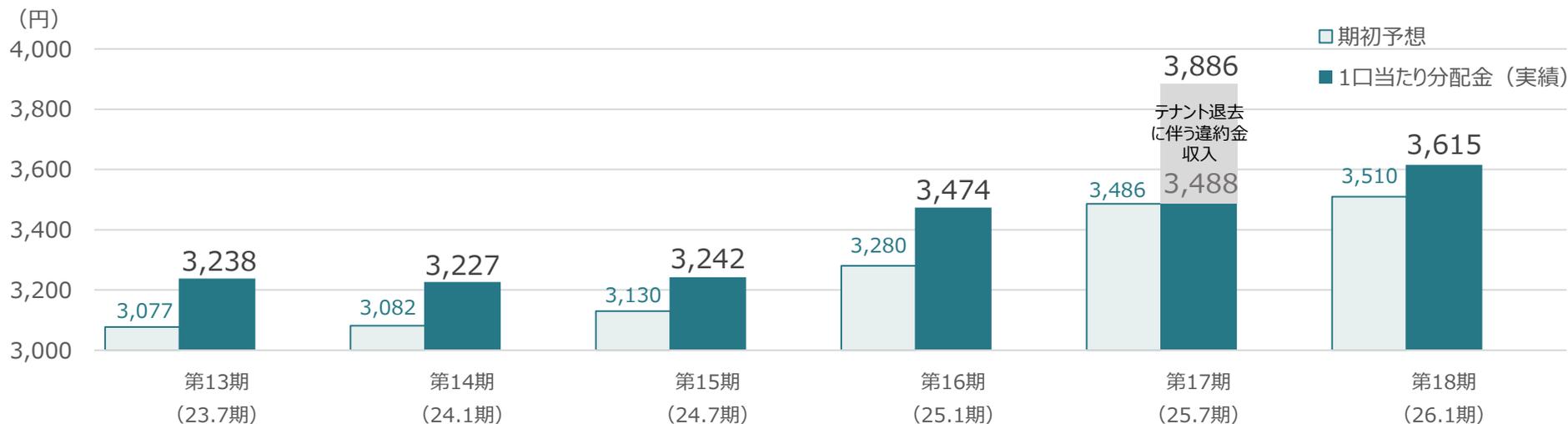
- ✓ 本投資法人の個人投資家比率がJ-REIT平均を大きく上回る中、更なる個人投資家の裾野を広げるべく、個人投資家向けIRを強化
- ✓ 第18期においては新たな試みとして、本投資法人が保有する商業施設「あすみが丘ブランニューモール」において、施設を利用されるお客様を対象に、J-REIT及び本投資法人についての説明会を開催
- ✓ 上記のほか、各個人投資家向けイベントへの参加等、さまざまな形で投資家へ向けたアプローチを実施

・ 直近におけるIRへの取組み状況

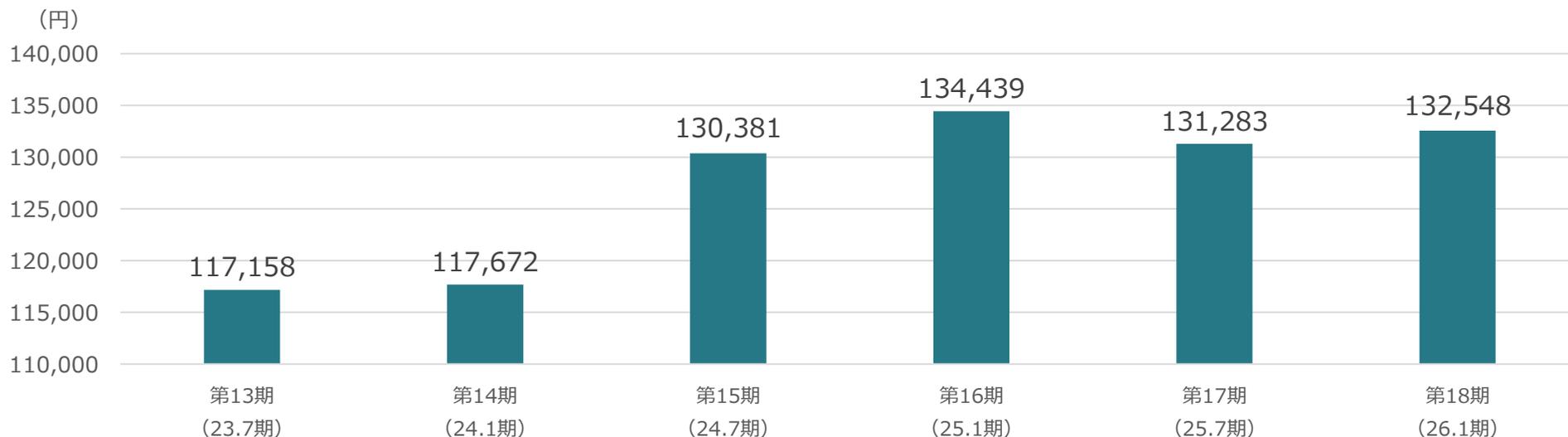
イベント	実施時期
J-REITファンプログラム2025-26（東京） （個人投資家向け説明会）	2025年5月
不動産経済ファンドレビュー取材	2025年6月
大手証券会社 セールスマン向け勉強会	2025年7月
ラジオNIKKEI「朝イチマーケットスクエア アサザイ」出演	2025年7月
個人投資家向け説明会（あすみが丘ブランニューモール）	2025年10月
ダイワJ-REITキャラバン2025（大阪） （個人投資家向け説明会）	2025年10月



1口当たり分配金の推移（対期初予想比）



1口当たりNAVの推移



4. 今後の取組み

EJRの課題

外部成長

- ✓ 資産規模は取得価格ベースで約760億円（2026年3月末想定）にとどまり、今後の外部成長が必要
- ✓ インフレ耐性に資するアセット、バリューアップ余地のあるアセットへの投資拡大に課題

内部成長

- ✓ 固定賃料比率が高く（一連の資産入替完了後でも90%超予想）、コスト上昇の影響が大きい
- ✓ 中長期での契約が多く、レントギャップの解消機会が少ない

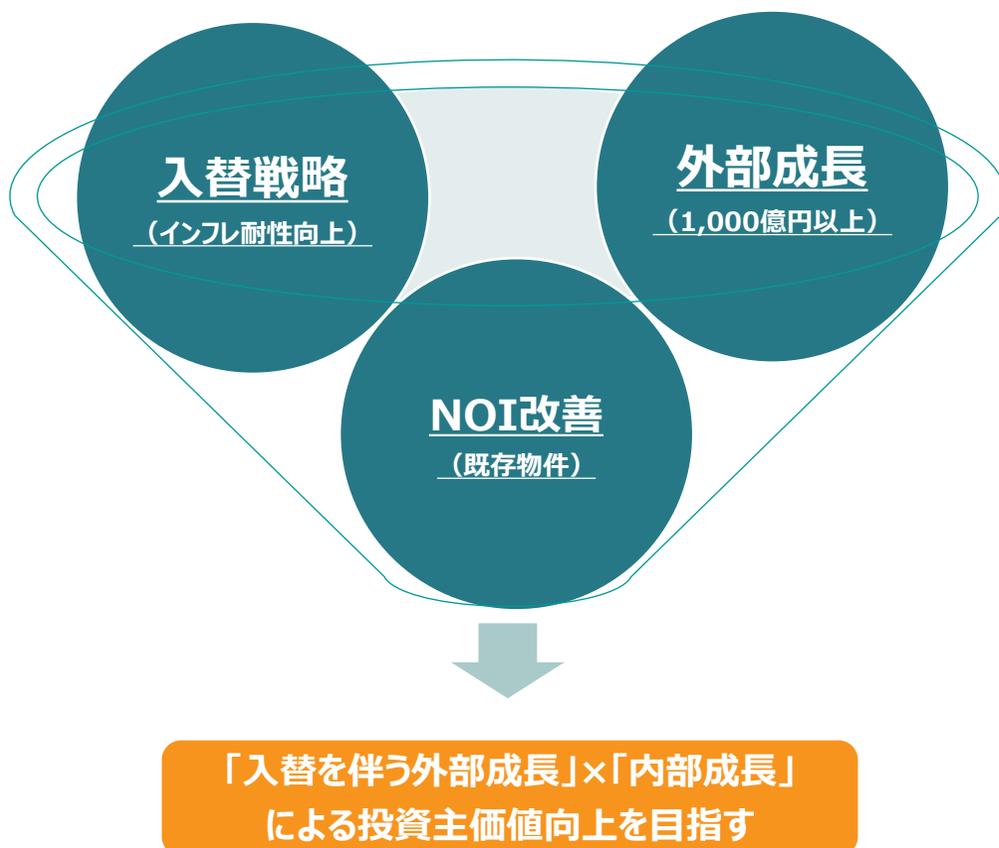
財務戦略

- ✓ 借入金の変動金利比率が高く、金利上昇の影響が大きい一方、金利固定化コストは上昇
- ✓ 借入金の残存年数が短く、返済スケジュールの平準化についても改善の余地

より積極的なポートフォリオ再編を実施する必要性

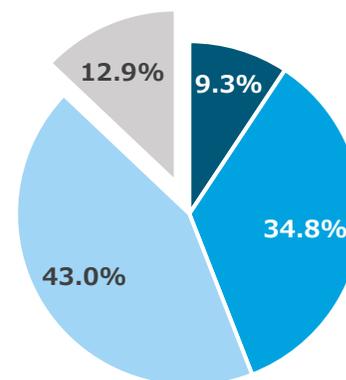
今後の成長戦略

- ・ 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

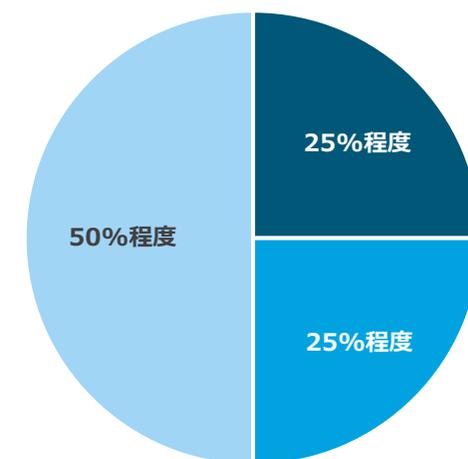


● 今後のポートフォリオ構成指針

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

今後の取組み

●運用ガイドラインの改正について

- ✓ 2026年3月17日付で、本投資法人の投資方針を定めた「運用ガイドライン」を改正
- ✓ 「住宅」及び「持続可能な社会の実現に資する資産」への投資比率区分を統合することで、インフレ耐性強化に資するアセットタイプについて、マーケット環境に応じたより柔軟な組入れを可能に

<現行投資比率>

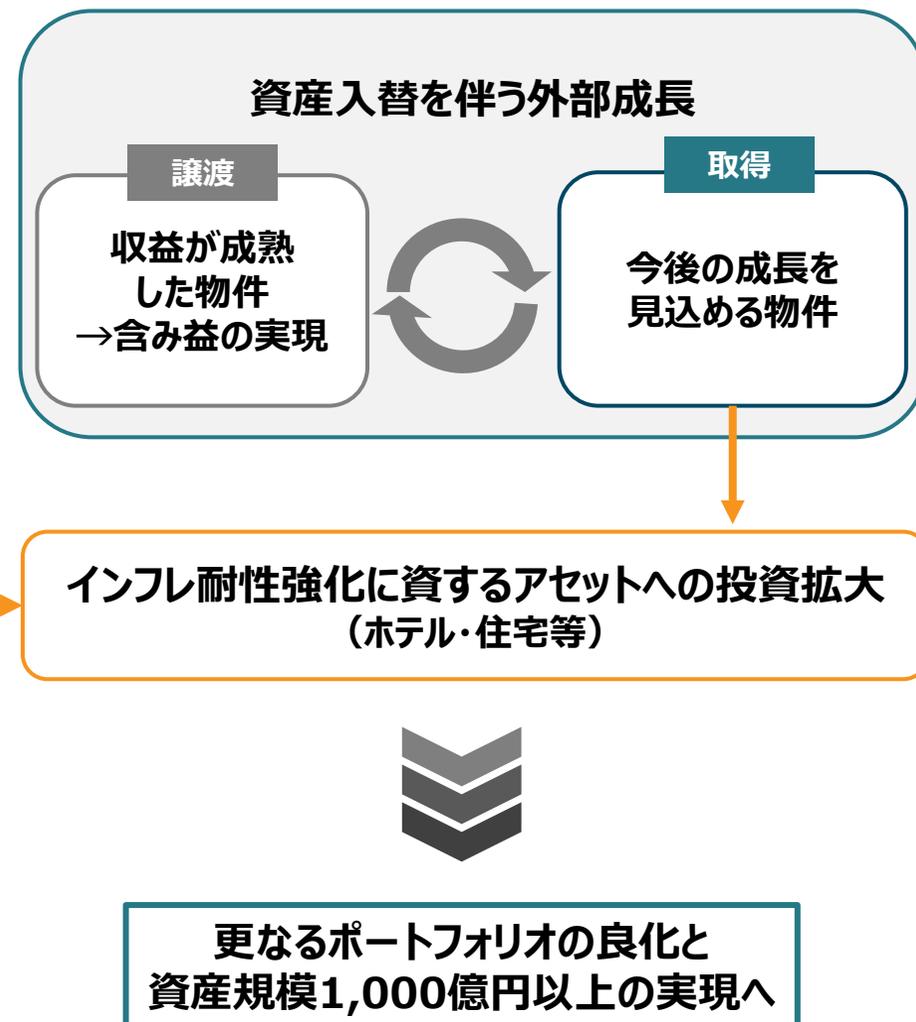
商業施設	60%以上
住宅	20%以下
持続可能な社会の実現に資する資産	20%以下



<新投資比率>

商業施設	60%以上
住宅	40%以下
持続可能な社会の実現に資する資産	

●資産入替を伴う外部成長の推進



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）

今後の取組み（ホテル）

●コンパスホテル名古屋のリブランド・改装※

- ✓ 2026年2月27日付で取得の「コンパスホテル名古屋」については、2026年4月より改装工事及びオペレーター変更を実施。2026年7月頃より「SONO MOON Nagoya（仮称）」としてリブランドオープン予定 [▷ SONO社 ホームページはこちら](#)
- ✓ 本改装及びリブランドによって本物件の成長可能性を最大限に引き出し、変動賃料導入物件としてADRや稼働率向上を通じたアップサイドの取り込みを図る

● リブランド・改装の概要

- 海外に強いオペレーターへと変更することによるインバウンドの取り込み強化
- ダブルを減らし、トリプル（ヘッド2台）の部屋数を増やすことによりグループ客の取り込みを強化。1室当たりの単価上昇を狙う

Before		After		増減
セミダブル	50室	セミダブル	50室	-
ダブル	72室	ダブル	16室	▲56室
ツイン	7室	ツイン・トリプル	63室	+56室
ユニバーサル	1室	ユニバーサル	1室	-
合計	130室	合計	130室	-

〈改装後のイメージ〉



ロビー

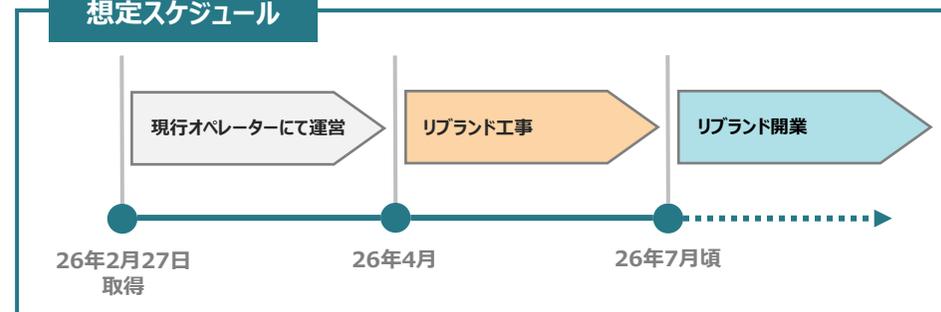


トリプルルーム

	リブランド等による想定効果 ＜安定稼働時（2025年実績比）＞
ADR	+約25%
客室稼働率	+約3pt
RevPAR	+約29%
GOP（年間）	+約1億円

（想定リブランド工事費用：約1億円）

想定スケジュール



今後の取組み（商業・メディカルビル）

● 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
- ✓ コアテナントとの賃料増額交渉推進
- ✓ 空区画や空スペース等を活用した付帯収入の増加
- ✓ 施設内の動線変更による各店舗の集客力アップ
- ✓ 底地における部分返却地の活用
- ✓ 底地契約の見直し（CPI連動賃料の導入検討等）
- ✓ 空区画の早期リースアップ

⇒前期に退去が発生したシュロアモール長嶺の大型区画については、
2026年7月に後継テナント（スポーツクラブ）が開業予定

● 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
- ✓ 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

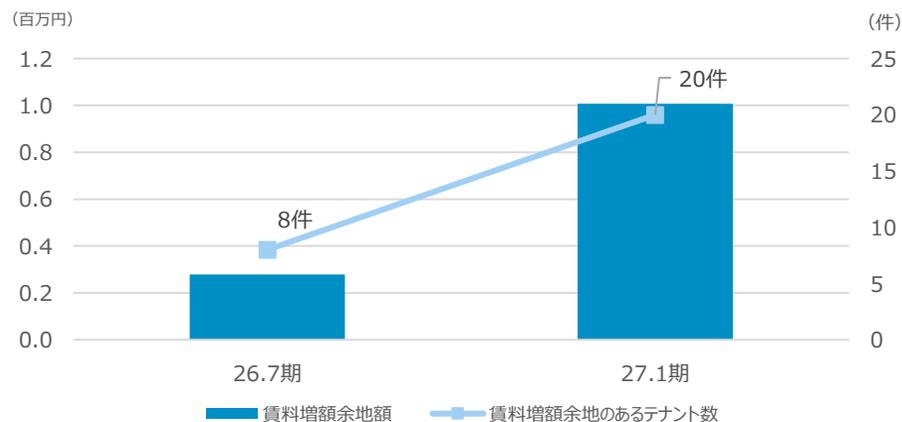
- ✓ 飲食テナントの更なる充実
- ✓ コミュニティスペースを増設し、地域交流の場を確保
- ✓ イベント・催事等の開催回数増

⇒長時間滞在型施設への移行

● 今後の契約更新スケジュール（土地建物合計 ※底地除く）



● 契約更新時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

●返済期日の平準化・長期化

✓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

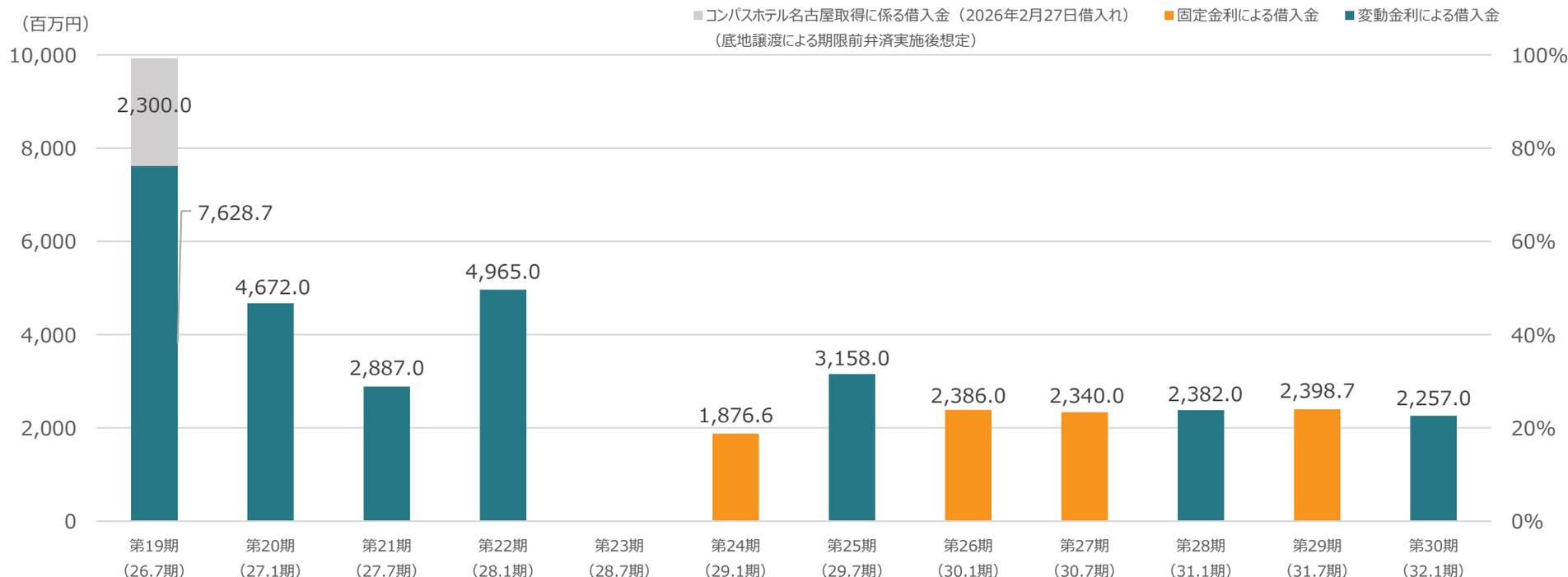
●レンダーフォーメーションの更なる拡充

✓既存借入金リファイナンス時や新規借入れ実施時には、新規行の招へいによる更なるレンダーフォーメーションの拡充により、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、更なる個人投資家層の拡大へ向け、積極的な個人投資家向けIR活動を引き続き実施

●借入金返済スケジュール



5. 業績予想

第19期（2026年7月期）業績予想

金利上昇による支払利息の増加に加え、物件入替に伴う初期費用や「コンパスホテル名古屋」のリブランドに伴う一時休業等の影響により、前期比では減益。一方、ベースの収益力は底堅く推移し、1口当たり分配金は前回予想を上回る3,530円を見込む

第19期（2026年7月期）予想

(百万円)

	第18期実績 2026年1月期 (a)	第19期予想 2025/9/12 時点(b)	第19期予想 2026/3/17 時点(c)	前期比 (c-a)	前回 予想比 (c-b)
営業収益	3,032	3,012	3,139	+106	+126
営業利益	1,615	1,580	1,676	+60	+96
経常利益	1,304	1,271	1,274	△30	+2
当期純利益	1,303	1,270	1,273	△30	+2
1口当たり 分配金	3,615円	3,522円	3,530円	△85円	+8円
減価償却費	219	224	246	+27	+22
償却後NOI	1,896	1,858	1,890	△6	+31
償却後NOI 利回り	5.1%	5.2%	5.0%	△10bp	△27bp
FFO	1,523	1,494	1,430	△93	△64
運用日数	184日	181日	181日	△3日	0日

当期純利益の主な変動要因【前期比】

(百万円)

変動要因	変動額	合計	
営業収益	・ 新規取得ホテル2物件からの賃貸収入の増加	+84.2	+106.7
	・ 底地4物件の譲渡に伴う地代収入等の減少	△39.3	
	・ 底地4物件の譲渡に伴う不動産売却益	+89.3	
	・ 水道光熱費収入の減少	△31.4	
	・ 各種営業収益の増減	+3.9	
営業費用	・ LM・PM・BM報酬等の増加	△15.7	△45.9
	・ 水道光熱費の減少 (水道光熱費の収支 (NET))	+23.6 (△7.8)	
	・ 底地物件売却等に伴う控除対象外消費税の増加	△14.9	
	・ 減価償却費の増加	△27.1	
営業外損益等	・ 各種営業費用の増減	△11.8	△91.3
	・ 基準金利上昇・ホテル取得に伴う新規借入れによる支払利息増加等	△68.1	
	・ 新規借入れ・リファイナンスによる融資関連費用増加等	△23.2	
前期比合計		△30.5	

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	・ 新規取得ホテル2物件からの賃貸収入の増加	+84.2	+126.0
	・ 底地4物件の譲渡に伴う地代収入等の減少	△39.3	
	・ 底地4物件の譲渡に伴う不動産売却益	+89.3	
	・ 各種営業収益の下振れ	△8.2	
営業費用 営業外損益等	・ 底地物件売却等に伴う控除対象外消費税の増加	△14.9	△123.3
	・ 減価償却費の上振れ	△22.8	
	・ 基準金利上昇・ホテル取得に伴う新規借入れによる支払利息増加等	△53.7	
	・ 新規借入れによる融資関連費用増加等	△39.5	
	・ 各種営業費用の下振れ等	+7.6	
前回予想比合計		+2.7	

第20期（2027年1月期）業績予想

「コンパスホテル名古屋」のリブランド後の賃料収入の通期寄与や、新規テナントの積極誘致、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の着実な積上げにより、第19期に計上の物件譲渡に伴う売却益の剥落や、基準金利上昇等による借入利息の増加を跳ね返し、1口当たり分配金は3,565円と物件入替後においても増加基調継続を見込む

第20期（2027年1月期）予想

(百万円)

	第19期予想 2026/3/17時点 (a)	第20期予想 2026/3/17時点 (b)	前期 予想比 (b-a)
営業収益	3,139	3,152	+13
営業利益	1,676	1,683	+7
経常利益	1,274	1,286	+12
当期純利益	1,273	1,285	+12
1口当たり分配金	3,530円	3,565円	+35円
減価償却費	246	258	+11
償却後NOI	1,890	1,973	+82
償却後NOI利回り	5.0%	5.1%	+13bp
FFO	1,430	1,544	+113
運用日数	181日	184日	3日

当期純利益の主な変動要因 [前期予想比]

(百万円)

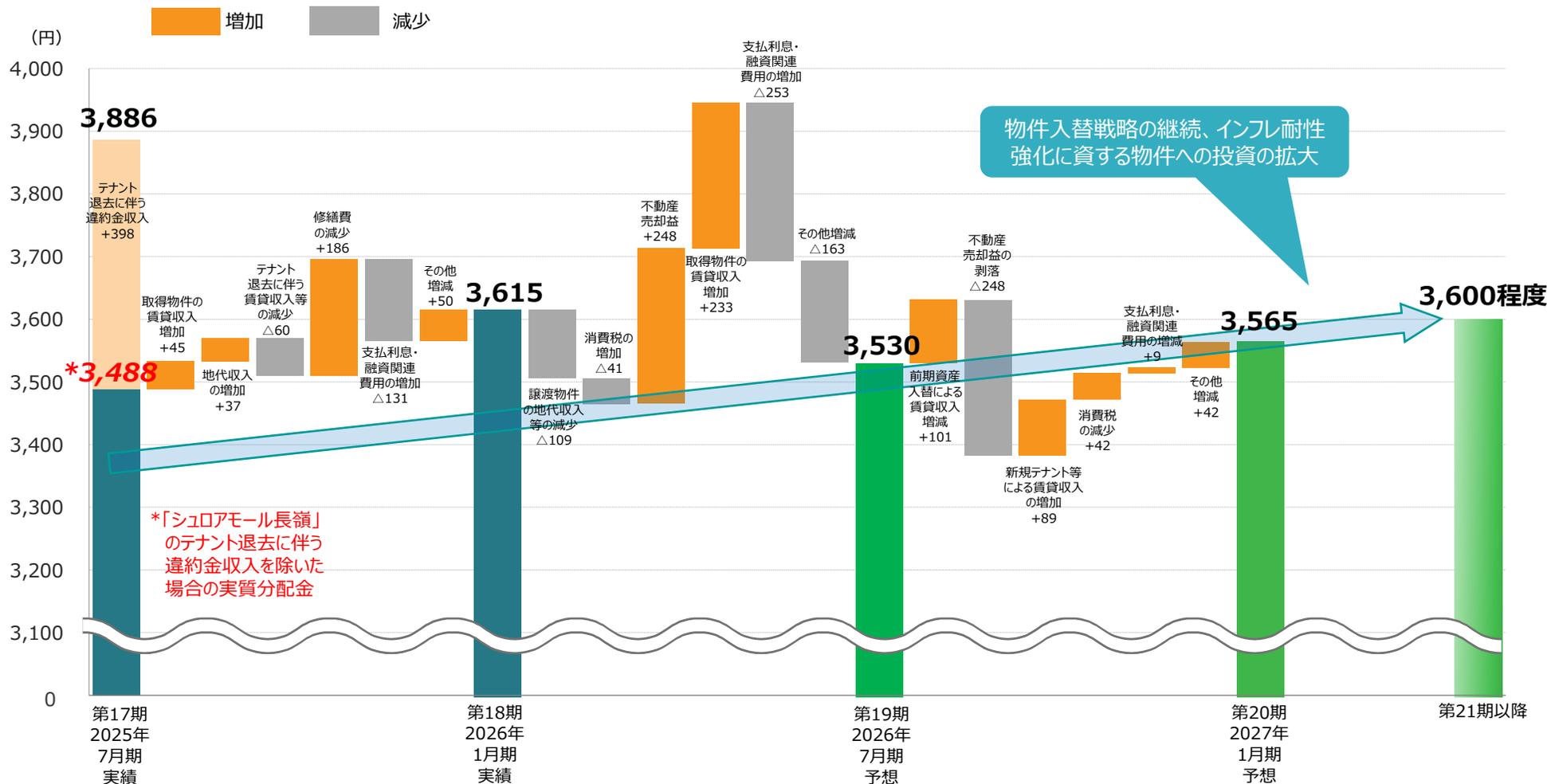
変動要因		変動額	合計
営業収益	・ 「コンパスホテル名古屋」の賃貸収入の通期寄与	+53.8	+13.8
	・ 底地4物件の譲渡に伴う地代収入等の減少	△17.3	
	・ 水道光熱費収入の増加	+34.4	
	・ 底地4物件譲渡に伴う不動産売却益の剥落	△89.3	
	・ 「シュロアモール長嶺」における新規テナント入居等に伴う賃料収入・共益費の増加	+16.7	
	・ 新規テナント入居等による各種賃貸事業収入の増加等	+15.5	
営業費用	・ LM報酬の減少	+8.6	△6.7
	・ 減価償却費の増加	△11.2	
	・ 修繕費の減少	+5.4	
	・ 水道光熱費の減少 (水道光熱費の収支 (NET))	△28.3 (+6.1)	
	・ 底地物件売却等に伴う控除対象外消費税の増加要因の剥落等による減少	+15.1	
	・ 各種費用の増減	+3.7	
営業外損益等	・ 基準金利上昇やホテル取得に伴う新規借入金の長期借入れへのシフトに伴う支払利息の増加等	△29.6	+5.5
	・ 新規借入れに伴う手数料の剥落及びファイナンス対象額減少等による融資関連費用の減少	+33.0	
	・ 普通預金利息の増加等	+2.1	
前期予想比合計			+12.5

1口当たり分配金の推移（実績及び予想）

第17～20期：インフレ環境における基準金利上昇による支払利息や各種コストが大きく増加するも、物件の入替、賃料増額、コスト削減等の施策の着実な実施により、安定的な分配金を確保。今後は、資産入替戦略の継続、インフレ耐性強化に資する物件への投資拡大を図り、早期に1口当たりの分配金3,600円台の達成を目指す

ロードマップ
フェーズⅢ以降

1口当たり分配金の主な変動要因



6. 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



GRESB
REAL ESTATE
☆☆☆☆☆ 2025

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

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

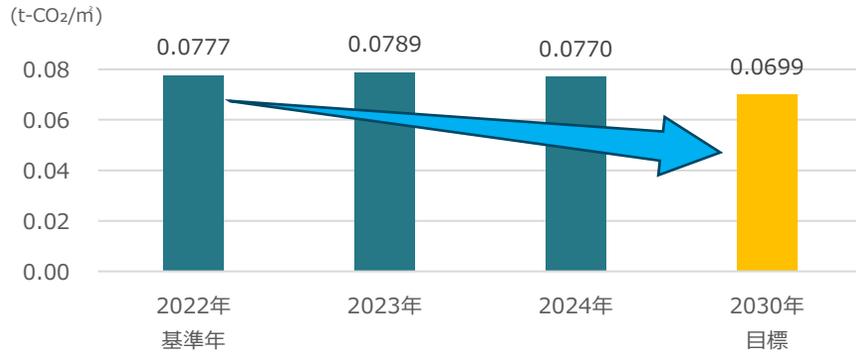
- 今後の資産取得や譲渡に向けて、引き続き、本投資法人及び本資産運用会社のガバナンス体制の維持改善に努める

E 環境

環境目標を設定

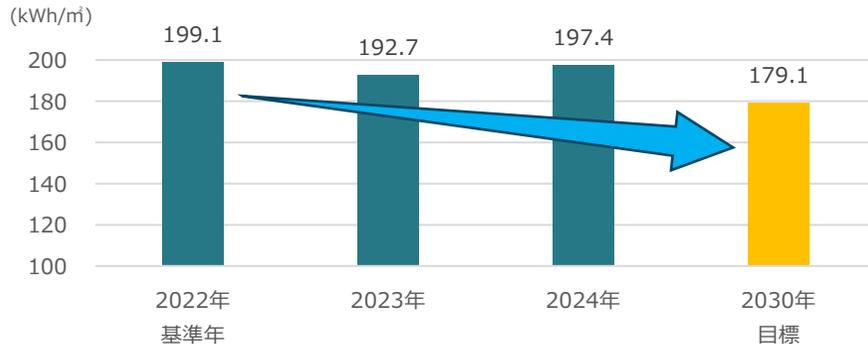
● GHG排出量 (Scope1+2+3) の削減目標

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



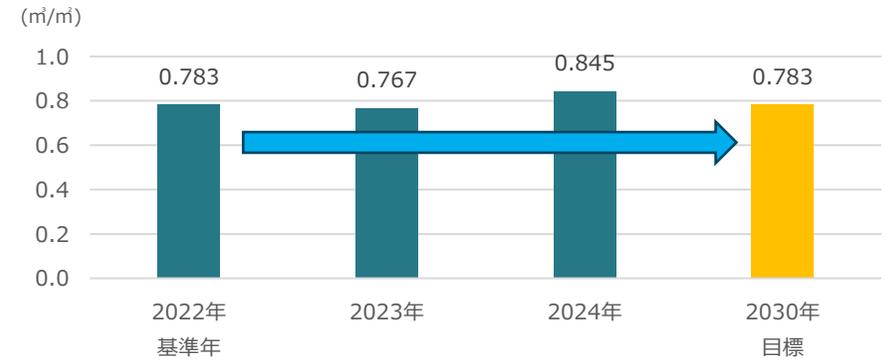
● エネルギー消費量の削減目標

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
照明の更新・LED化	・ あすみが丘プランニューモール、fab南大沢、tonarie清和台、tonarie榎・美木多、支倉メディカルビル
空調機の更新	・ tonarie清和台、シロアモール長嶺
室外機洗浄	・ あすみが丘プランニューモール



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



救急フェア（あすみが丘ブランニューモール）



認知症啓発イベント（tonarie清和台）



認知症サポート商店街の認定の取組み

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

全国共通



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、あすみが丘ブランニューモール）
- 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、あすみが丘ブランニューモール）

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	6名
3年以上10年未満	7名
10年以上	9名

ダイバーシティ

・女性役職員比率：40.9%

G ガバナンス

ガバナンスの更なる強化

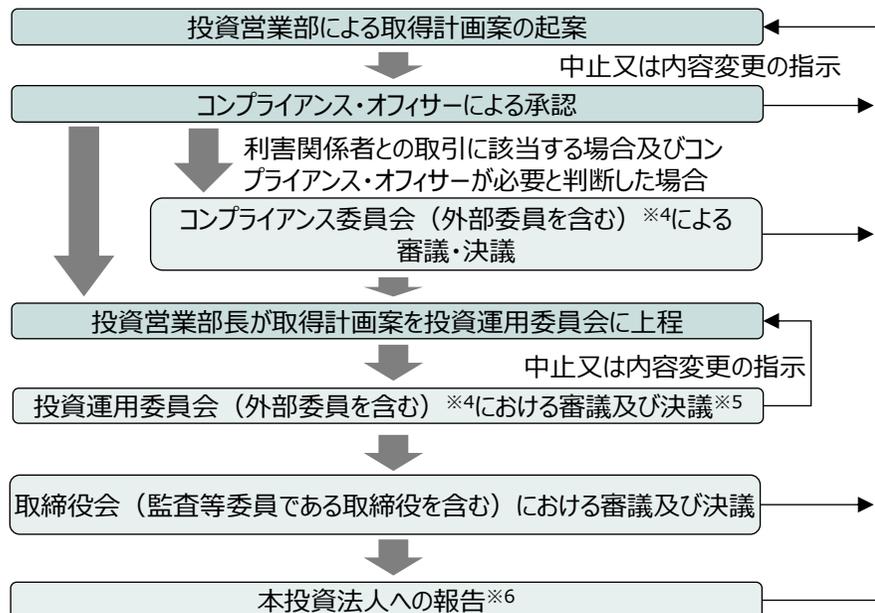
●利益相反管理

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
<ul style="list-style-type: none"> 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} 	<ul style="list-style-type: none"> 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18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18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%／7回
監査等委員会	3名	100%／6回
コンプライアンス委員会 ^{※9}	4名 ^{※4}	100%／3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%／8回

研修の実施状況

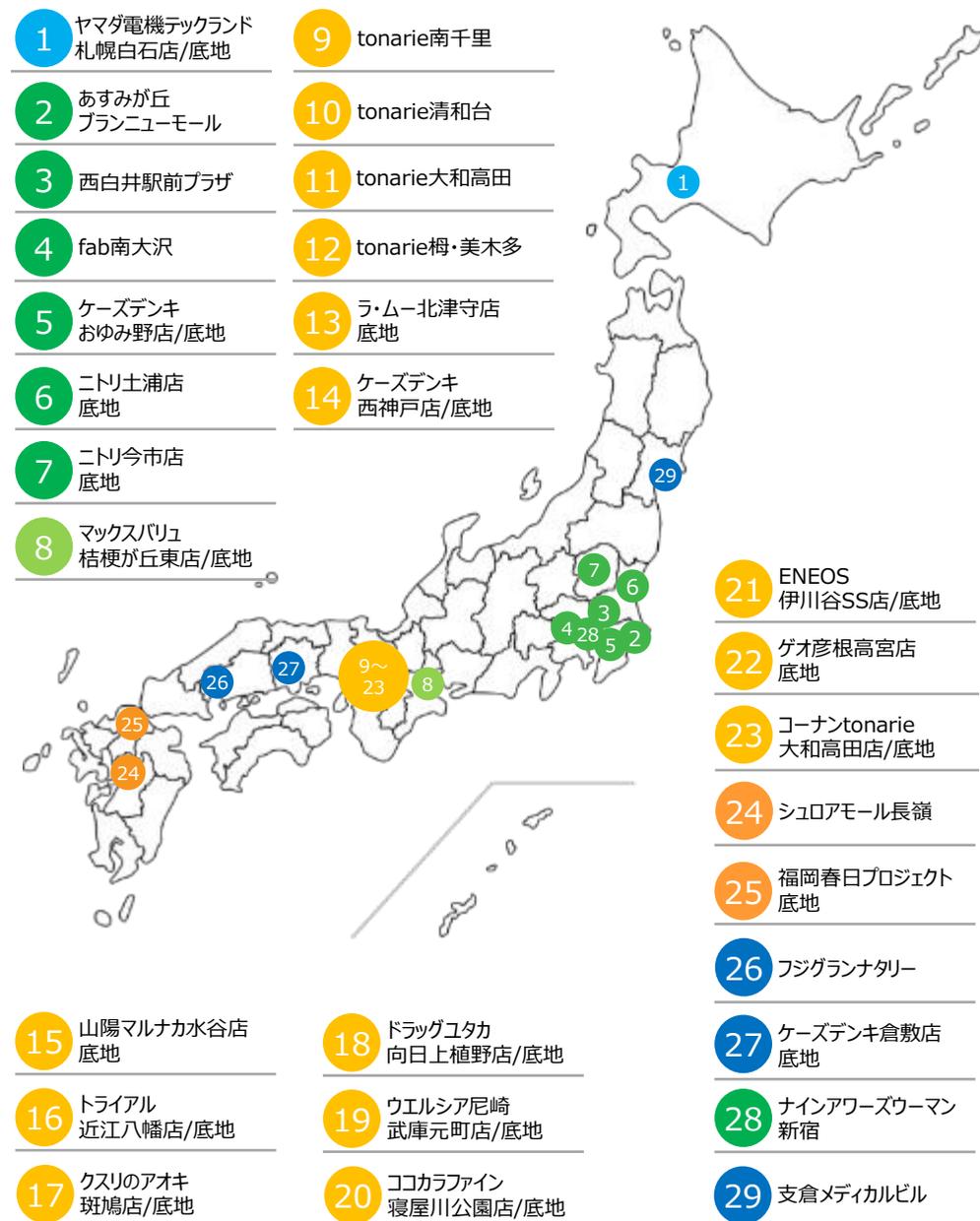
●各種研修の実施状況（第18期中）

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	4回	<ul style="list-style-type: none"> コンプライアンス インサイダー取引 利益相反取引 マネーロンダリング
エスコングループ共通研修	6回	<ul style="list-style-type: none"> 情報セキュリティ 金融商品取引業務 人権

Appendix

ポートフォリオ一覧 (2026年1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 底地	28	98.1
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	11	91.8
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	64	98.0
⑫	tonarie柵・美木多	近畿圏	大阪府堺市	土地建物	31	99.2
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	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
⑳	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
㉑	ENEOS伊川谷SS店 (底地)	近畿圏	兵庫県神戸市	底地	1	100.0
㉒	ゲオ彦根高宮店 (底地)	近畿圏	滋賀県彦根市	底地	1	100.0
㉓	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
㉔	シュロアモール長嶺	九州圏	熊本県熊本市	土地建物	22	82.8
㉕	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
㉖	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
㉗	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
㉘	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
㉙	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				271	99.0



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梅・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 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 ガオ彦根高宮店
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

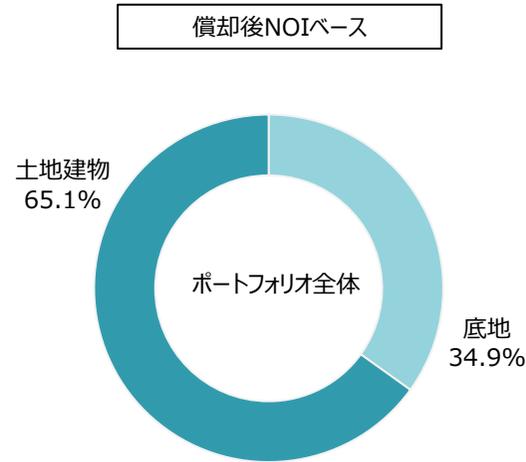
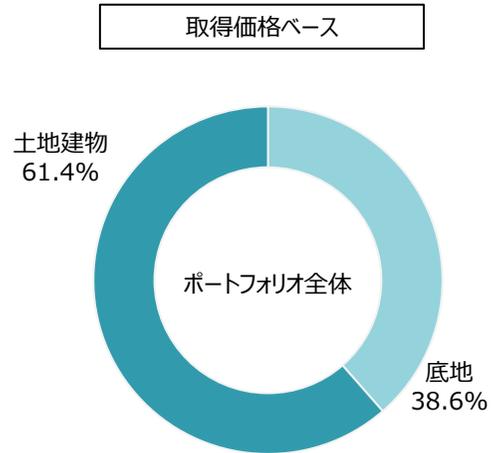


㉘ ナインアワーズ
ウーマン新宿

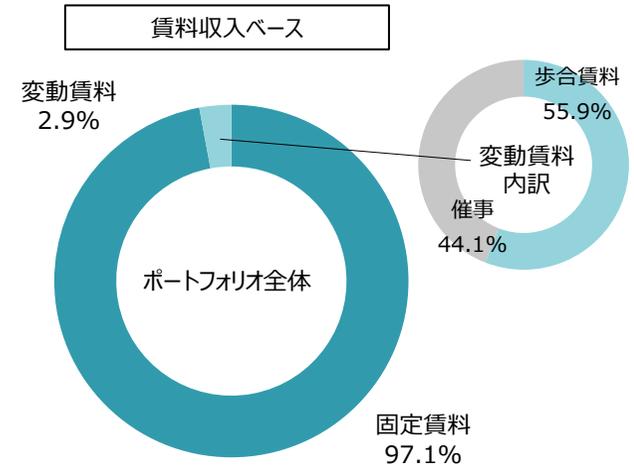


㉙ 支倉メディカルビル

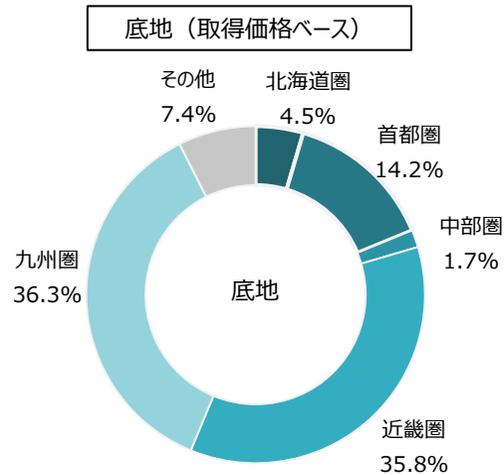
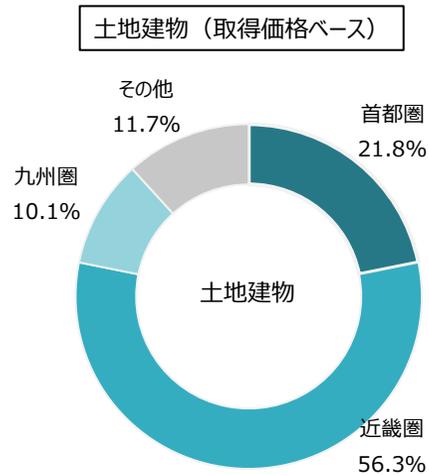
土地建物と底地の比率



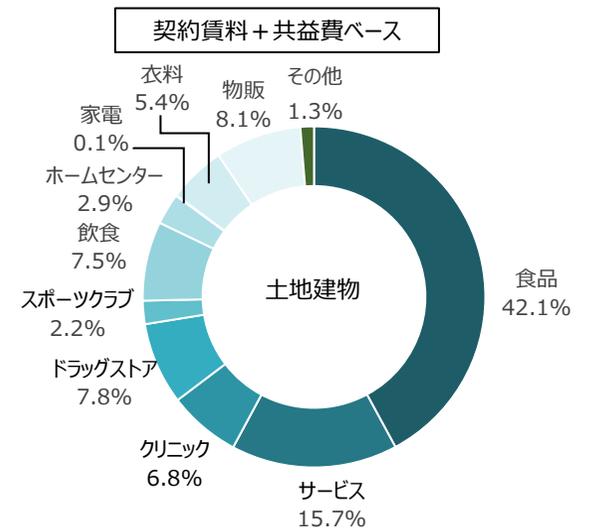
固定賃料・変動賃料



地域構成



テナント構成





貸借対照表

	第17期 2025年7月期	第18期 2026年1月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,697,492	2,451,053
信託現金及び信託預金	3,786,111	3,911,642
営業未収入金	78,544	63,821
前払費用	81,129	75,361
その他	-	6,404
流動資産合計	6,643,278	6,508,283
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	14,660,926	15,289,148
減価償却累計額	△1,687,143	△1,897,280
信託建物（純額）	12,973,782	13,391,867
信託構築物	142,858	147,898
減価償却累計額	△46,372	△50,395
信託構築物（純額）	96,486	97,503
信託工具、器具及び備品	64,018	83,748
減価償却累計額	△38,059	△43,150
信託工具、器具及び備品（純額）	25,959	40,597
信託土地	58,551,232	60,817,438
有形固定資産合計	71,647,460	74,347,407
無形固定資産		
商標権	287	233
無形固定資産合計	287	233
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	97,690	133,643
繰延税金資産	15	10
投資その他の資産合計	107,705	143,654
固定資産合計	71,755,453	74,491,294
資産合計	78,398,731	80,999,578

(千円)

	第17期 2025年7月期	第18期 2026年1月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	215,196	193,441
短期借入金	-	2,700,000
1年内返済予定の長期借入金	12,725,700	9,600,700
未払金	17,682	69,272
未払費用	229,446	233,887
未払法人税等	493	-
未払消費税等	28,377	-
前受金	418,686	412,276
預り金	422	159
流動負債合計	13,636,005	13,209,737
固定負債		
長期借入金	21,525,300	24,650,300
信託預り敷金及び保証金	2,661,860	2,661,778
固定負債合計	24,187,160	27,312,078
負債合計	37,823,166	40,521,815
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（△）	1,401,736	1,303,933
剰余金合計	1,401,736	1,303,933
投資主資本合計	40,575,565	40,477,762
純資産合計	40,575,565	40,477,762
負債純資産合計	78,398,731	80,999,578

損益計算書

(千円)

	第17期 2025年7月期	第18期 2026年1月期
営業収益		
賃貸事業収入	2,632,437	2,650,666
その他賃貸事業収入	492,442	381,599
営業収益合計	3,124,880	3,032,265
営業費用		
賃貸事業費用	1,179,781	1,135,634
資産運用報酬	196,731	198,726
資産保管手数料	3,749	3,795
一般事務委託手数料	11,781	12,532
役員報酬	5,400	5,400
公租公課	9,701	10,663
その他営業費用	49,203	50,135
営業費用合計	1,456,349	1,416,888
営業利益	1,668,531	1,615,377
営業外収益		
受取利息	2,770	5,787
未払分配金除斥益	1,171	650
営業外収益合計	3,941	6,437
営業外費用		
支払利息	203,079	235,466
融資関連費用	66,829	81,763
営業外費用合計	269,909	317,230
経常利益	1,402,563	1,304,584
税引前当期純利益	1,402,563	1,304,584
法人税、住民税及び事業税	917	830
法人税等調整額	△7	4
法人税等合計	909	835
当期純利益	1,401,653	1,303,749
前期繰越利益	82	184
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,401,736	1,303,933

修繕費・資本的支出・減価償却費

実績

(千円)

	第17期 2025年7月期	第18期 2026年1月期
修繕費	120,564	53,390
資本的支出	321,092	149,071
主な内訳	tonarie南千里 リニューアル工事 176,188 あす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	tonarie南千里 厨房用屋外排気ファン更新 20,220 床タイル張替工事 16,416 シロアモール長嶺 イ棟外壁塗装工事 12,659
減価償却費	214,670	219,785

予想

(千円)

	第19期 2026年7月期	第20期 2027年1月期
修繕費	56,521	51,025
資本的支出	392,825	253,916
主な内訳	コンパスホテル名古屋 リブランド工事 100,000 シロアモール長嶺 ロ棟ボイラー関連工事 38,089	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 tonarie清和台 屋上駐車場防水更新工事 30,685
減価償却費	246,961	258,249

物件別収支状況（2026年1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)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
築年数(年)	-	25.4	25.8	24.2	-	-	-	-	21.3	18.3	7.3	6.8	-	-	-
賃貸事業収益		270,698	20,407	151,664	70,767				656,906	185,042	371,027	268,744	38,148	62,176	
賃貸事業収入		190,850	17,062	111,385	70,767				583,613	147,956	303,099	229,272	38,148	62,176	
その他		79,848	3,345	40,278	-				73,292	37,086	67,927	39,472	-	-	
賃貸事業費用		167,463	6,865	65,235	7,615				162,492	78,874	144,851	89,265	6,987	5,543	
公租公課	非開示	23,857	1,327	7,349	7,065	非開示	非開示	非開示	28,921	12,504	24,310	14,636	6,237	4,793	非開示
管理委託費		39,489	1,810	18,701	300				50,149	27,962	50,612	33,415	500	500	
保険料		2,017	92	1,487	-				1,149	880	1,433	1,102	-	-	
修繕費		17,104	366	2,990	-				11,421	3,043	4,437	836	-	-	
その他		84,993	3,268	34,705	250				70,851	34,483	64,057	39,275	250	250	
賃貸NOI	28,117	103,234	13,542	86,428	63,151	26,679	10,609	14,453	494,413	106,167	226,176	179,479	31,161	56,632	30,858
減価償却費	-	21,710	1,108	19,933	-	-	-	-	26,718	29,903	41,655	33,174	-	-	-
賃貸事業損益	28,117	81,524	12,433	66,495	63,151	26,679	10,609	14,453	467,694	76,264	184,520	146,305	31,161	56,632	30,858
資本的支出	-	17,875	1,820	11,177	-	-	-	-	53,924	17,947	18,864	7,252	-	-	-
NCF	28,117	85,359	11,722	75,251	63,151	26,679	10,609	14,453	440,488	88,220	207,311	172,227	31,161	56,632	30,858
物件名称	トライアル 近江八幡店 (底地)	クスのアオキ 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	支倉 メディカルビル	合計/平均
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	62	184	
築年数(年)	-	-	-	-	-	-	-	-	18.5	-	26.7	-	3.8	12.9	17.4
賃貸事業収益									159,794	272,641			16,253	51,165	3,032,265
賃貸事業収入									126,736	272,641			16,253	43,874	2,650,666
その他									33,057	-			-	7,291	381,599
賃貸事業費用									72,953	45,652			293	13,589	915,849
公租公課	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	14,347	41,250	非開示	非開示	-	3,593	225,168
管理委託費									15,849	2,847			200	2,040	251,389
保険料									1,008	-			88	212	11,399
修繕費									13,009	-			-	180	53,390
その他									28,738	1,555			5	7,562	374,502
賃貸NOI	21,953	18,462	10,127	11,708	14,821	12,156	6,916	24,410	86,840	226,988	104,153	53,235	15,959	37,576	2,116,416
減価償却費	-	-	-	-	-	-	-	-	12,240	-	19,968	-	1,948	11,422	219,785
賃貸事業損益	21,953	18,462	10,127	11,708	14,821	12,156	6,916	24,410	74,600	226,988	84,184	53,235	14,010	26,153	1,896,631
資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-	20,209	-	-	-	-	-	149,071
NCF	21,953	18,462	10,127	11,708	14,821	12,156	6,916	24,410	66,631	226,988	104,153	53,235	15,959	37,576	1,967,345

物件別鑑定評価（2026年1月末）

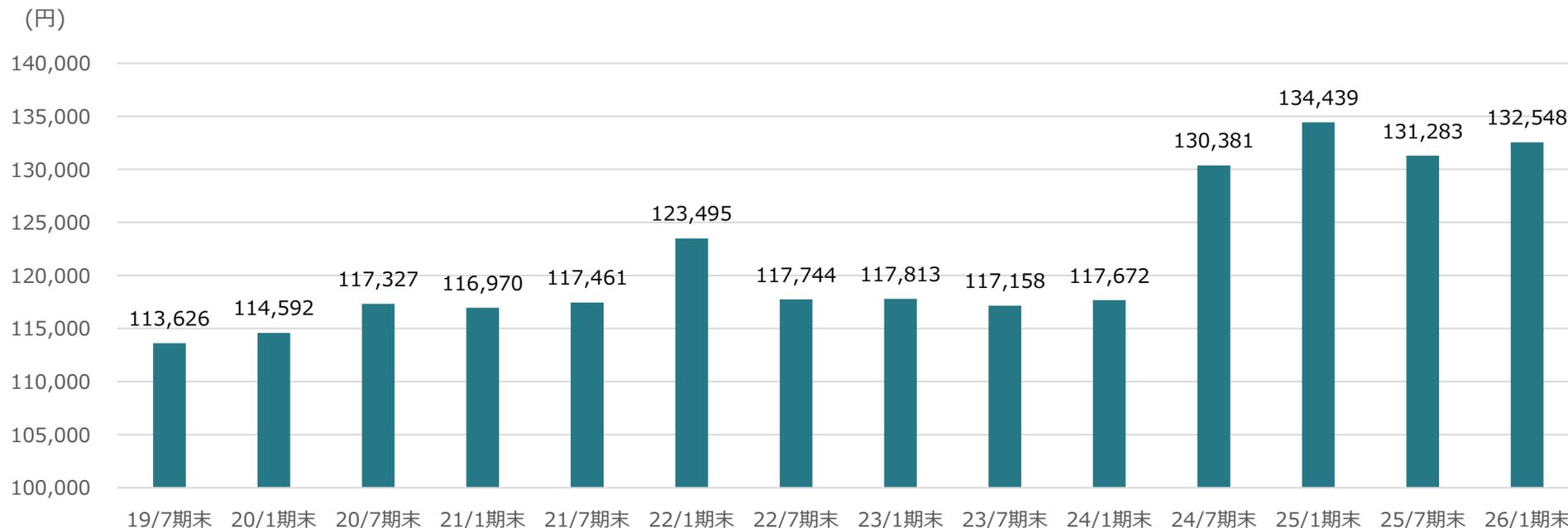
(百万円)

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		
		2025/7/31 (A)	2026/1/31 (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	3,200	2,220	2,120	△100	5.9%	4.5%	4.8%		
あすみが丘 プランニューモール②※2		164	164	-			～5年度: 4.7%	6～10年度: 4.8%	11年度: 4.9%
あすみが丘マクドナルド （底地）		153	154	1			1ヶ月目: 4.2%	2ヶ月目～: 4.3%	
西白井駅前プラザ	451	471	475	4	5.9%	5.4%	4.9%		
fab南大沢	3,600	4,390	4,400	10	4.9%	3.8%	3.9%		
ケーズデンキおゆみ野店 （底地）	2,710	2,890	2,890	-	4.7%	4.7%	4.7%		
ニトリ土浦店（底地）	999	1,100	1,110	10	5.4%	5.4%	5.3%		
ニトリ今市店（底地）	363	412	413	1	6.0%	6.0%	5.6%		
マックスバリュ桔梗が丘東店 （底地）	477	556	556	-	6.2%	6.2%	5.6%		
tonarie南千里（商業棟）	7,200	10,900	10,900	-	13.8%	13.0%	4.3%		
tonarie清和台	3,290	3,290	3,290	-	5.7%	3.9%	5.2%		
tonarie大和高田	8,208	8,130	8,200	70	4.9%	3.9%	4.6%		
tonarie梅・美木多	6,986	7,210	7,230	20	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%		
ケーズデンキ西神戸店 （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	1,560	1,560	-	4.4%	4.4%	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%		
クスリのアオキ斑鳩店 （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
		2025/7/31 (A)	2026/1/31 (B)				
ウエルシア尼崎武庫元町店 （底地）	565	579	580	1	4.2%	4.2%	～4年度: 4.0%
ココカラファイン寝屋川公園店 （底地）	702	721	722	1	4.3%	4.3%	5年度～: 4.1%
ENEOS伊川谷SS店 （底地）	530	531	531	-	4.7%	4.7%	～2年度: 4.1%
ゲオ彦根高宮店（底地）	300	301	300	△1	4.8%	4.8%	3年度～: 4.2%
コーナンtonarie大和高田店 （底地）	1,145	1,180	1,180	-	3.8%	3.8%	～4年度: 4.2%
シロアモール長嶺	4,600	4,190	3,960	△230	4.4%	3.8%	5年度～: 4.3%
ミスターマックス春日（底地）	3,387	4,090	4,180	90	4.4%	4.4%	
ユニクロ春日（底地）	595	696	704	8	4.0%	4.0%	
Avail.しまむら春日（底地）	863	1,140	1,160	20	4.8%	4.8%	
au-SoftBank春日（底地）	143	164	166	2	4.7%	4.7%	
くら寿司春日（底地）	261	311	314	3	4.7%	4.7%	
ドコモショップ春日（底地）	160	186	187	1	4.7%	4.7%	
こんびら丸春日（底地）	236	270	272	2	4.6%	4.6%	
ワンカルビ春日（底地）	236	271	272	1	4.7%	4.7%	
資さん春日（底地）	401	429	431	2	4.4%	4.4%	
ナフコ春日（底地）	2,631	3,600	3,680	80	4.5%	4.5%	
ケーズデンキ春日（底地）	1,487	1,960	1,980	20	4.4%	4.4%	
フジグランナタリー	3,950	4,190	4,220	30	5.3%	4.2%	
ケーズデンキ倉敷店（底地）	2,121	2,460	2,470	10	5.0%	5.0%	
ナインアワーズウーマン新宿※3	2,700	3,100	3,100	-	3.8%	3.4%	
支倉メディカルビル	1,400	1,480	1,480	-	4.8%	3.2%	
合計※4	74,218	82,923	82,979	56	5.7%	5.1%	
	71,518	79,823					

(参考) 第17期決算説明資料にて開示した2025年7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

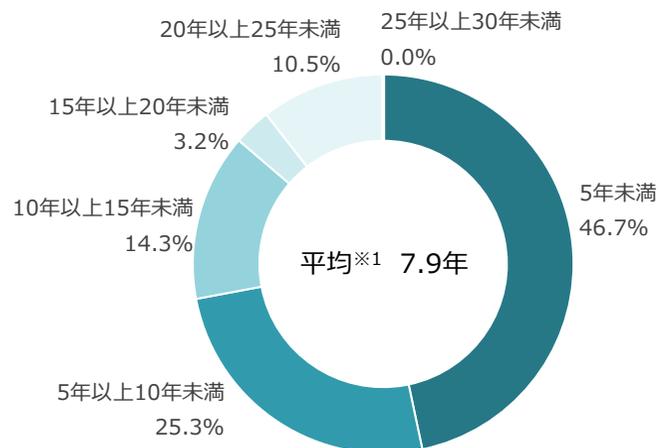


稼働率の推移

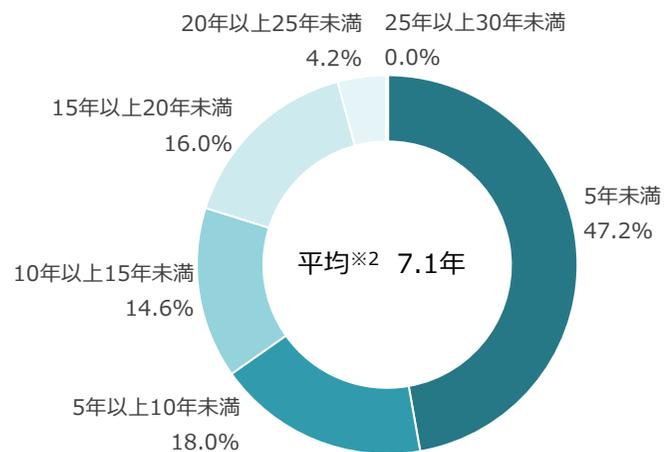
第8期 2020/8/1～ 2021/1/31	第9期 2021/2/1～ 2021/7/31	第10期 2021/8/1～ 2022/1/31	第11期 2022/2/1～ 2022/7/31	第12期 2022/8/1～ 2023/1/31	第13期 2023/2/1～ 2023/7/31	第14期 2023/8/1～ 2024/1/31	第15期 2024/2/1～ 2024/7/31	第16期 2024/8/1～ 2025/1/31	第17期 2025/2/1～ 2025/7/31	第18期 2025/8/1～ 2026/1/31
99.8%	99.5%	99.7%	99.9%	100%	99.9%	99.3%	99.8%	99.7%	99.1%	99.0%

賃貸借残存年数（2026年1月末）

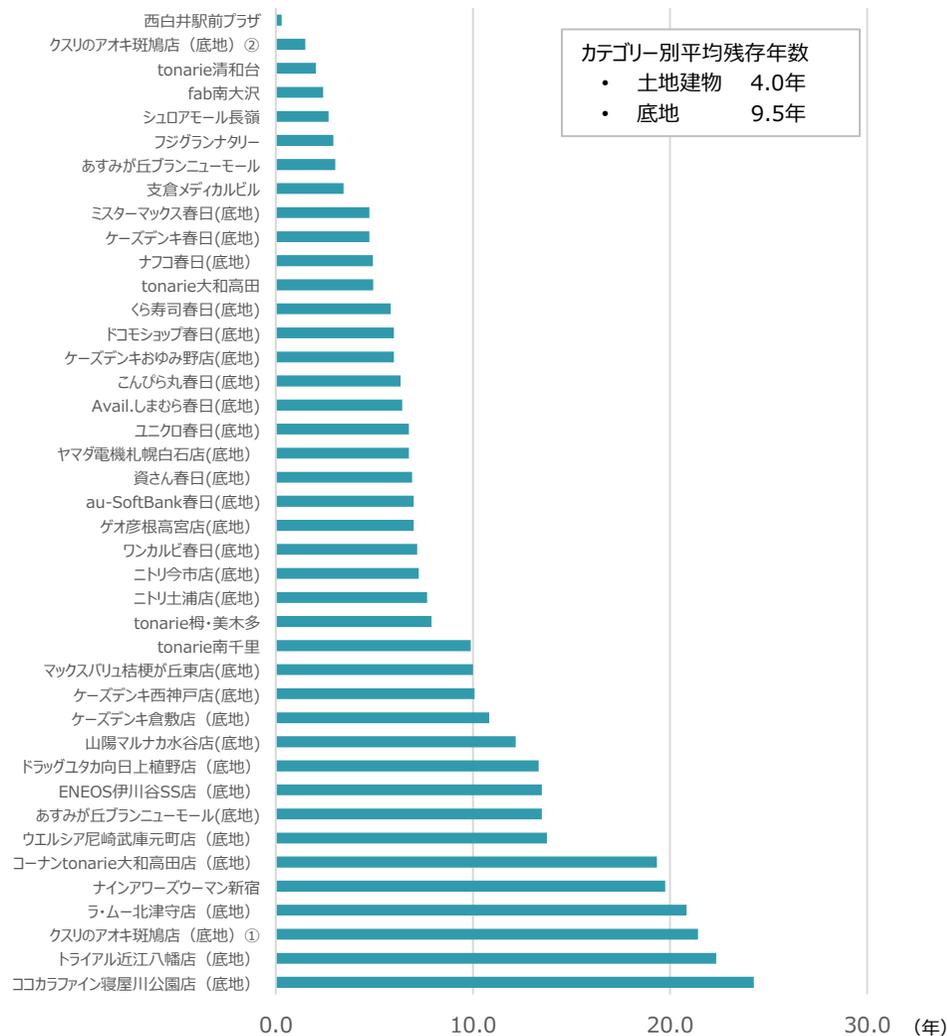
賃貸借面積ベース



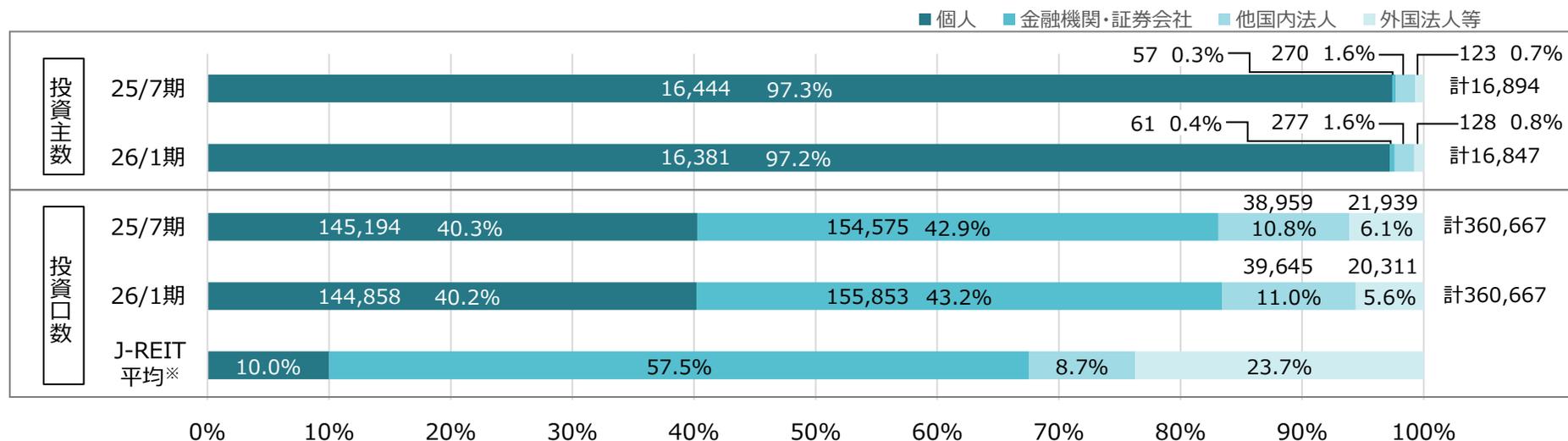
契約賃料+共益費ベース



物件別（賃貸借面積ベース）※3



所有者別投資主数・投資口数

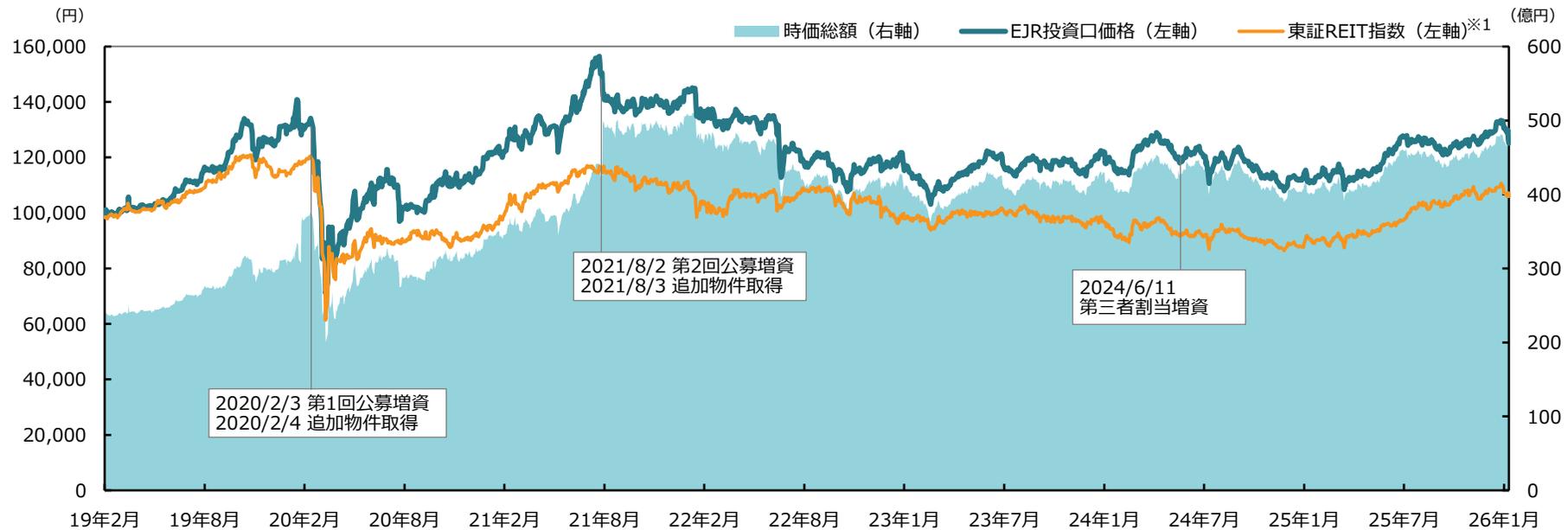


主要投資主

	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)	34,507	9.6%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	32,257	8.9%
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)	14,576	4.0%
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	大阪信用金庫	5,100	1.4%
計		147,055	40.8%

- 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	2026/1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

予想分配金利回り

予想年間分配金利回り※2 本投資法人 **5.67** % J-REIT平均 4.51 %

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)	39物件、742億円
地域分散 (取得価格ベース)	北海道圏1.8% 首都圏18.9% 中部圏0.6% 近畿圏48.4% 九州圏20.2% その他10.1%
稼働率	99.0 %

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 オークラブステータージュタワー20F

資産運用会社概要 (2026年1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 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
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

3ページ

- ※ 「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 : ベーシス・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。

13ページ

- ※ 「NOI」には巡航ベースの数値 (償却前) を用いており、2025年7月期においてシュロアモール長嶺で発生した大型テナント退去に伴う違約金収入143百万円は含んでいません。

19ページ

- ※ 本数値は2026年3月27日付での底地4物件の譲渡が予定通りに完了する前提で算出した想定値です。

22ページ

- ※ 記載の改装及びリブランド内容は本日現在の予定であり、今後予告なく変更される可能性があります。また、本頁に記載の各数値についても本日現在予定されている改装及びリブランドを前提として算出されたものですが、当該改装及びリブランドが予定どおり実施されない場合、大幅に変動する可能性があります。

30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。

31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ツヤY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。

32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梅・美木多の4物件をいいます。以下同じです。
- ※2 2026年1月31日現在の常勤職員全22名が対象です。非常勤役員及び派遣社員は含んでいません。

33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 鑑定評価額未済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 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た会議は開催していません。
- ※8 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た会議は開催していません。
- ※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1回の会議が開催されています。
- ※10 第18期における投資運用委員会は8回開催されており、そのうち7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。

41ページ

- ※1 「償却前鑑定NOI利回り」には2026年1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、2026年1月31日時点の保有資産に係る2026年7月期の減価償却費を年換算したものです（2026年7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シ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 「ナインアワーズウーマン新宿」の「2025/7/31 (A)」に記載の鑑定評価額は、2025年11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。
- ※4 ポートフォリオ合計の「2025/7/31 (A)」に記載の鑑定評価額は、各保有資産の「2025/7/31 (A)」に記載の鑑定評価額を合計した額であり、2025年7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「79,823百万円」とは一致していません。

43ページ

- ※1 2026年1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1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1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。

44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8月）の調査結果について」（2025年12月25日発表）より算出しています。

45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19期（2026年7月期）と第20期（2027年1月期）の予想分配金合計を2026年1月末時点の投資口価格（終値）で除して算出しています。J-REIT平均の予想分配金利回りは、日本取引所グループ「月刊REITレポート（2026年1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/>）

