ES CON JAPAN REIT

第15期
2024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/

目次

1 第15期（2024年7月期）ハイライト …… 2

第15期（2024年7月期）ハイライト 3
第15期における資産入替及び第三者割当増資 4-5

2 決算実績 …… 6

第15期（2024年7月期）決算概要 －前期比－ 7
第15期（2024年7月期）決算概要 －予想比－ 8

3 業績予想 …… 9

第16期（2025年1月期）業績予想 10
第17期（2025年7月期）業績予想 11
1口当たり分配金の推移（実績及び予想） 12

4 ロードマップの達成状況と今後の課題 …… 13

ロードマップ進捗状況：2023年7月期～2026年1月期 14
ロードマップの達成状況と今後の課題：体制強化 15
ロードマップの達成状況と今後の課題：外部成長 16
スポンサー会社が手掛ける暮らし密着型資産の事例 17
ロードマップの達成状況と今後の課題：内部成長 18-19
ロードマップの達成状況と今後の課題：財務戦略 20

5 ESGへの取組み …… 21

マテリアリティ（重要課題）の特定 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
外部認証の取得と今後の取組み 26

Appendix …… 27

2024年7月期取得資産の概要 28-30
ポートフォリオ一覧（2024年7月末） 31
ポートフォリオの概要（2024年7月末） 32
1口当たりNAV増加の要因 33
貸借対照表 34
損益計算書、修繕費・資本的支出・減価償却費 35
物件別収支状況（2024年7月期） 36
物件別鑑定評価（2024年7月末） 37
2024年7月期のテナント動向 38
テナント契約状況（ポートフォリオ全体） 39
賃貸借残存年数（ポートフォリオ全体） 40
投資主の状況（2024年7月末） 41
投資口価格及び予想分配金利回り 42
本投資法人概要/お問い合わせ先/資産運用会社概要 43
注記 44-47
Disclaimer 48

1.第15期（2024年7月期）ハイライト

第15期（2024年7月期）ハイライト

ES CON JAPAN REIT

決算実績 （第15期）	資産入替や増資に伴う各種関連取引の費用圧縮や水道光熱費の収支改善、修繕費の削減が奏功し、1口当たり分配金は前回予想(2024/5/31時点）を49円上回る3,242円で着地 ・ **1口当たり分配金 3,242円** （前回予想比 +49円） ・ **稼働率※ 99.8%** 上場以来安定的に推移 ・ **一口当たりNAV 130,381円** （前期比+10.8% と大幅に上昇）
予想分配金 （第16期、第17期）	**第16期予想分配金は前回予想を上回り、第17期予想分配金は前期比約10%の大幅増加を見込む** ・ 第16期（2025年1月期）予想：**1口当たり分配金 3,280円** （前回予想比 +6円） ・ 第17期（2025年7月期）予想：**1口当たり分配金 3,600円** （前期予想比 +320円）
ロードマップ推進	**第15期は、「フェーズⅡ」（ポートフォリオ良化と成長ステージへ）の取組み** 外部成長策「新しいアセットタイプの組入れ」及び「社会課題解決のためのアセットの組入れ」 内部成長策「ポートフォリオ見直しと入替検討」 **→第三者割当増資を活用した資産入替（3物件の譲渡と3物件の取得）を実施** ・資産入替によるポートフォリオの収益性・財務安定性・柔軟性の向上 -資産入替により、含み益及び償却後NOI等が増加し、資産価値・収益性が向上 -第三者割当増資により、LTVが低下し、財務の安定性・柔軟性が向上 ・中部電力グループからのより強いコミットメントの獲得 -セイムボート出資割合の上昇により、投資主と中部電力グループの利害がさらに一致 → 中部電力グループとしての本投資法人に対するより強いコミットメントを得ることで、信用力の向上へ繋げる ・1口当たりNAVの上昇 -資産入替、既存物件の賃料増加等による鑑定評価額の上昇により、保有資産の含み益が大幅に増加 → 第三者割当増資による希薄化の要因を上回り、上場以来の最高値に

第15期における資産入替及び第三者割当増資①

ES CON JAPAN REIT

資産入替の概要

①「ヨシヅヤYストア西春店」について、将来的に減損損失の計上を余儀なくされ本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼすリスクを回避
②「TSUTAYA堺南店（底地）」における2026年1月末の定期借地契約終了によるキャッシュフローへの悪影響等のリスクを回避
③公正な競争入札を実施したことにより、相応の含み益のあった「ライフ大仙店（底地）」と隣接地の「TSUTAYA堺南店（底地）」の譲渡益が最大化され、「ヨシヅヤYストア西春店」の譲渡に伴う譲渡損を全額補う分配金原資を確保
④譲渡資産のNOIを上回る資産の取得に成功し、ポートフォリオの良化を実現

譲渡資産

ヨシヅヤYストア西春店

ライフ大仙店（底地）

TSUTAYA堺南店（底地）

譲渡価格合計**8,300**百万円

取得資産

tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）

支倉メディカルビル

fab南大沢

取得価格合計**9,058**百万円

第三者割当増資の概要

発行による増加投資口数	8,700口
発行後発行済投資口の総口数	360,667口
発行価額	1口当たり122,600円（2024年5月30日終値）
発行価額の総額	1,066,620,000円
払込期日	2024年6月11日（火）
割当予定先及び口数	中電不動産株式会社　8,700口

①合理的な発行価額で投資口価格変動の影響を受けることのない必要資金の確実な調達
②発行決議日前営業日の終値を発行価額とし、ブックビルディング期間における投資口価格に連動した発行価額の下落を回避
③公募増資による多大なコスト発生を回避

第15期における資産入替及び第三者割当増資②

ES CON JAPAN REIT

資産入替によるポートフォリオの収益性・財務安定性・柔軟性の向上

①資産入替により、含み益及び償却後NOI等が増加し、資産価値・収益性が向上
②第三者割当増資により、LTVが低下し、財務の安定性・柔軟性が向上

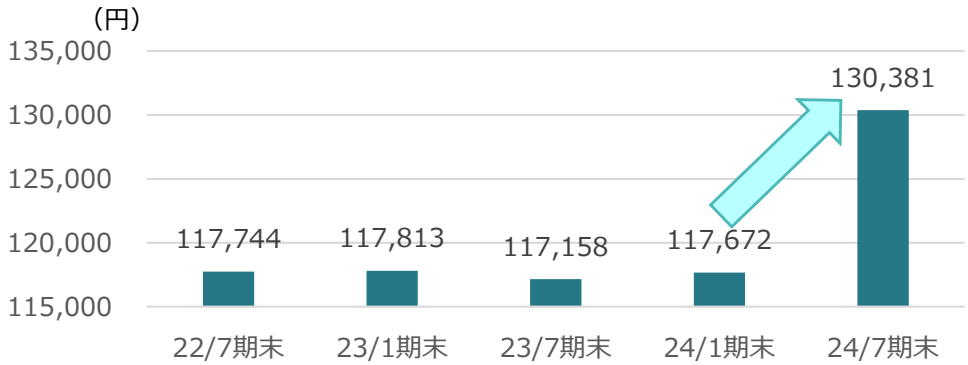
	資産入替前（24年1月末時点）	資産入替後（24年7月末時点）
資産規模（取得価格※1ベース）	69,604 百万円	70,373 百万円
鑑定評価額※2	72,780 百万円	78,250 百万円
鑑定NOI利回り※3	4.8 %	5.0 %
含み益※4	3,309 百万円	7,850 百万円
償却後NOI（年間）※5	2,959 百万円	3,142 百万円
1口当たりNAV※6	117,672 円	130,381 円
LTV※7	43.8 %	43.1 %

中部電力グループからのより強いコミットメントの獲得

①第三者割当増資後の中電不動産の保有投資口数は8,700口（2.4%）
→スポンサーである日本エスコングループの保有投資口数である17,119口とあわせると25,819口（7.2%）
②セイムボート出資割合の上昇により、投資主と中部電力グループの利害がさらに一致
→中部電力グループとしての本投資法人に対するより強いコミットメントを得ることにより、信用力の向上へ繋げる

1口当たりNAVの上昇

①資産入替による効果に加え、既存物件の賃料増加等の要因による鑑定評価額の向上により、保有資産の含み益は、前期に比べ大幅に増加
②保有資産の含み益の増加が、第三者割当増資による希薄化の要因を上回り、第15期末時点での1口当たりNAVは130,381円（前期比＋10.8%）と大幅に上昇し、上場以降の最高値に



2. 決算実績

第15期（2024年7月期）決算概要 －前期比－

ES CON JAPAN REIT

資産入替による不動産売却損益及び建物の受贈益の要因や、資産入替に伴う物件のNOIの向上等により、営業利益は増益。また、第14期末のリファイナンス費用の剥落要因が、基準金利上昇による支払利息の増加を上回ったこと等により、当期純利益についても増益となり、1口当たり分配金は前期実績＋15円の3,242円となる

第15期（2024年7月期）実績［前期比］

（百万円）

	第14期実績 2024年1月期 (a)	第15期実績 2024年7月期 (b)	前期比 (b-a)
営業収益	2,444	**3,049**	604
営業利益	1,274	**1,312**	37
経常利益	1,136	**1,170**	33
当期純利益	1,135	**1,169**	33
1口当たり分配金	3,227円	**3,242円**	15円
減価償却費	187	**201**	13
償却後NOI	1,496	**1,513**	16
償却後NOI利回り	4.3%	**4.3%**	4bp※1
FFO ※2	1,323	**1,342**	18
運用日数	184日	**182日**	△2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	・資産入替による不動産売却益（下記、不動産売却損とのNET）	+563.5 (+28.1)	＋604.6
	・資産入替による賃貸事業収入の増加	+28.6	
	・「あすみが丘ブランニューモール」の借地人の退去に伴う、建物の無償取得による受贈益	+6.9	
	・「tonarie栂・美木多」の駐車場の契約見直しによる駐車場収入の増加	+2.7	
	・新規テナントによる賃貸事業収入の増加等	+2.9	
営業費用	・資産入替による不動産売却損	△535.4	△566.8
	・資産入替による賃貸事業費用の増加	△13.9	
	・既存物件の固都税の増加	△4.5	
	・「あすみが丘ブランニューモール」のLM報酬等の増加	△3.0	
	・控除対象外消費税の増加等	△10.0	
営業外損益	・基準金利（変動）の上昇による支払利息の増加	△20.2	△4.5
	・第14期末リファイナンス費用の剥落等	+21.0	
	・増資関連費用	△5.3	
		前期比合計	＋33.3

第15期（2024年7月期）決算概要 －予想比－

ES CON JAPAN REIT

資産入替や増資に伴う各種関連取引の費用圧縮や水道光熱費の収支改善、修繕費の削減が奏功し、1口当たり分配金は前回発表(2024/5/31時点）の予想を49円上回る3,242円で着地

第15期（2024年7月期）実績［前回予想比］

（百万円）

	第15期予想 2024/5/31時点 (a)	第15期実績 2024年7月期 (b)	前回 予想比 (b-a)
営業収益	3,068	**3,049**	△19
営業利益	1,296	**1,312**	15
経常利益	1,152	**1,170**	17
当期純利益	1,151	**1,169**	17
1口当たり分配金	3,193円	**3,242円**	49円
減価償却費	201	**201**	△0
償却後NOI	1,506	**1,513**	6
償却後NOI利回り	4.3%	**4.3%**	2bp
FFO	1,327	**1,342**	14
運用日数	182日	**182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	• 資産入替による不動産売却益の上振れ（下記、不動産売却損とのNET）	+4.3 (+2.5)	△19.6
	• 水道光熱費収入の下振れ	△20.2	
	• 各種賃貸事業収入の増減	△3.7	
営業費用	• 水道光熱費費用の下振れ（水道光熱費の収支（NET））	+24.7 (+4.4)	+28.8
	• 資産入替による不動産売却損の上振れ	△1.7	
	• 修繕費の削減	+6.6	
	• 各種賃貸事業費用の増減	△0.8	
	• 資産入替や増資に派生した各種費用の下振れ	+6.7	+6.7
営業外損益	• 増資関連費用下振れ等	+1.7	+1.7
		当初予想比合計	+17.7

3. 業績予想

第16期（2025年1月期）業績予想

ES CON JAPAN REIT

基準金利（変動）の想定水準上昇に伴う支払利息増加等の減益要因があるものの、資産入替、tonarie南千里の賃貸収入増加、修繕費の見直し等の要因による物件のNOI向上等により、1口当たり分配金は前期及び前回予想を上回る3,280円を想定

第16期（2025年1月期）予想

（百万円）

	第15期実績 2024年7月期 (a)	第16期予想 2024/5/31 時点(b)	**第16期予想 2024/9/13 時点(c)**	前期比 (c-a)	前回予想比 (c-b)
営業収益	3,049	2,812	**2,803**	△245	△8
営業利益	1,312	1,346	**1,376**	63	29
経常利益	1,170	1,181	**1,184**	13	2
当期純利益	1,169	1,180	**1,183**	13	2
1口当たり分配金	3,242円	3,274円	**3,280円**	38円	6円
減価償却費	201	212	**210**	9	△1
償却後NOI	1,513	1,567	**1,601**	88	33
償却後NOI利回り	4.3%	4.4%	**4.5%**	21Bp	2Bp
FFO	1,342	1,392	**1,393**	51	+0
運用日数	182日	184日	**184日**	2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	• 不動産売却益の剥落（下記、不動産売却損とのNET）	△563.5（△28.1）	△245.9
	• 資産入替による賃貸事業収入の増加	+147.1	
	• tonarie南千里の賃貸収入の増加等	+106.0	
	• 既存物件の水道光熱費収入の増加	+64.5	
賃貸事業費用	• 不動産売却損の剥落	+535.4	+306.2
	• 資産入替による賃貸事業費用の増加	△87.8	
	• tonarie南千里のLM報酬の増加	△33.8	
	• 既存物件の修繕費の増加	△31.2	
	• 既存物件の水道光熱費費用の増加（水道光熱費の収支（NET））	△72.4（△7.9）	
	• 各種賃貸事業費用の増減	△4.0	
一般管理費	• 控除対象外消費税の減少	+12.0	+3.1
	• 各種費用の増減	△8.9	
営業外損益	• 基準金利上昇に伴う支払利息の増加	△41.6	△49.6
	• 第16期末リファイナンス費用	△11.9	
	• 増資関連費用の剥落等	+3.9	
		前期比合計	+13.8

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
賃貸事業費用	• 修繕費の見直し	＋ 36.2	+36.2
営業外損益	• 基準金利上昇に伴う支払利息の増加	△27.0	△27.0
（その他全般）	• 各収支項目の精緻化に伴う増減	△ 7.1	△7.1
		前回予想比合計	+2.1

第17期（2025年7月期）業績予想

ES CON JAPAN REIT

tonarie南千里の賃貸収入増加が通期で寄与する要因が、基準金利（変動）の想定水準上昇に伴う支払利息増加及び修繕費・運用報酬等の各種費用の増加の減益要因を大きく上回り、1口当たり分配金は前期予想を320円上回る3,600円を想定

第17期（2025年7月期）予想

（百万円）

	第16期予想 2024/9/13時点 (a)	**第17期予想** **2024/9/13時点** **(b)**	前期 予想比 (b-a)
営業収益	2,803	**3,005**	201
営業利益	1,376	**1,516**	140
経常利益	1,184	**1,299**	115
当期純利益	1,183	**1,298**	115
1口当たり分配金	3,280円	**3,600円**	320円
減価償却費	210	216	6
償却後NOI	1,601	1,798	197
償却後NOI利回り	4.5%	5.2%	63bp
FFO	1,393	1,515	121
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）

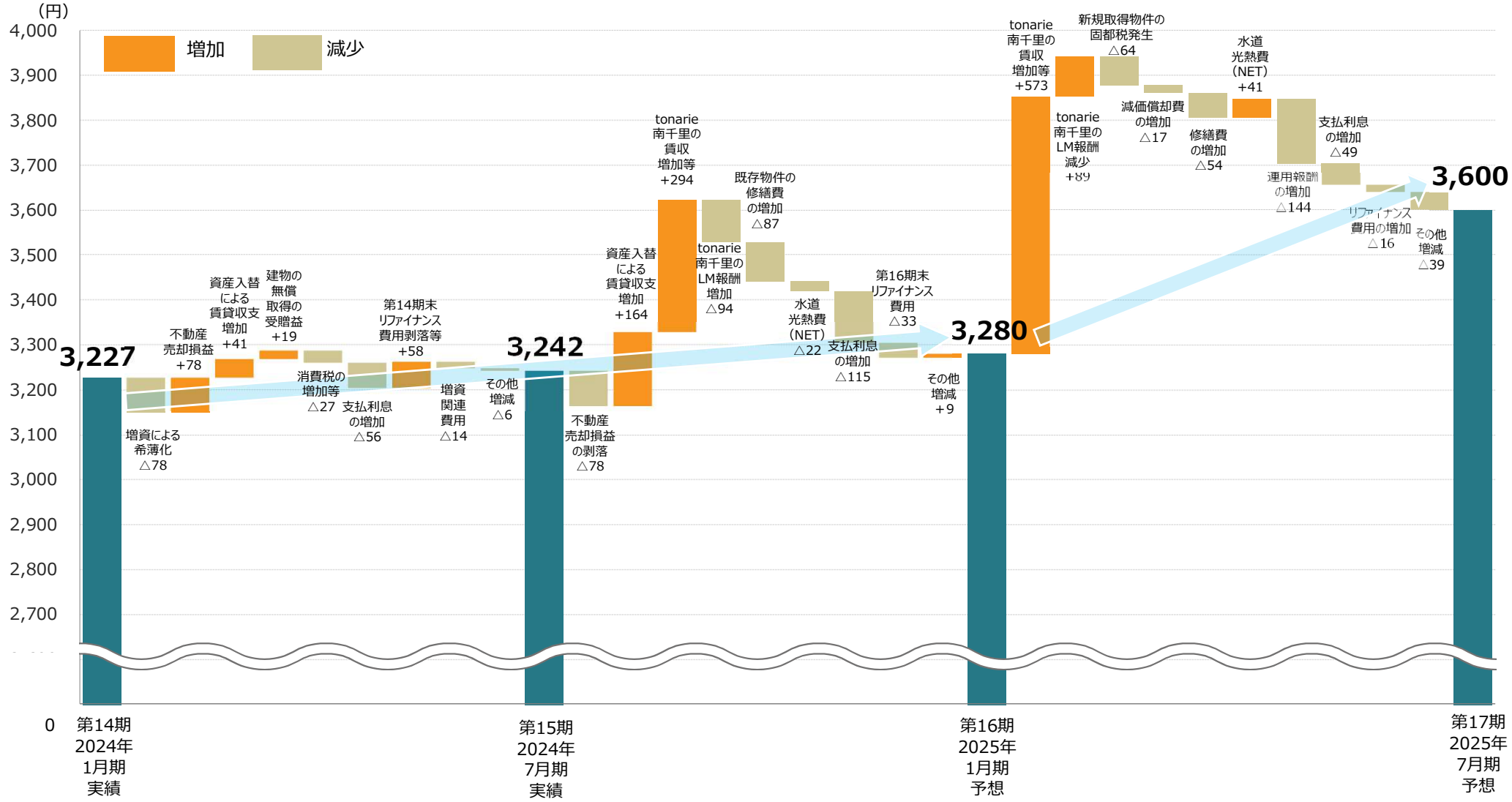
変動要因		変動額	合計
営業収益	• tonarie南千里の賃貸事業収入の増加（除く水道光熱費）	+206.7	+201.8
	• 水道光熱費収入の減少	△21.1	
	• 新規テナントによる各種賃貸事業収入の増加等	+16.2	
賃貸事業費用	• 新規取得物件の固都税の発生	△23.0	△4.7
	• tonarie南千里のLM報酬の減少	+32.2	
	• 減価償却費の増加	△6.3	
	• 修繕費の増加	△19.6	
	• 水道光熱費費用の減少（水道光熱費の収支（NET）） (+14.9)	+36.0	
	• 各種賃貸事業費用の増減	△24.0	
一般管理費	• 運用報酬額の増加	△51.8	△56.1
	• 各種費用の増減	△4.3	
営業外損益	• 基準金利上昇等に伴う支払利息の増加	△17.8	△25.6
	• リファイナンス費用の増加	△5.9	
	• 各種費用の増減	△1.9	
		前期予想比合計	+115.2

1口当たり分配金の推移（実績及び予想）

ES CON JAPAN REIT

第16期：資産入替の効果による物件NOIの向上やtonarie南千里の賃収増加等の要因で、分配金は増加継続するものと予想
第17期：tonarie南千里の賃収増加が通期で寄与することとなり、分配金は前期比約10%と大幅に増加するものと予想

1口当たり分配金の主な変動要因



4. ロードマップの達成状況と今後の課題

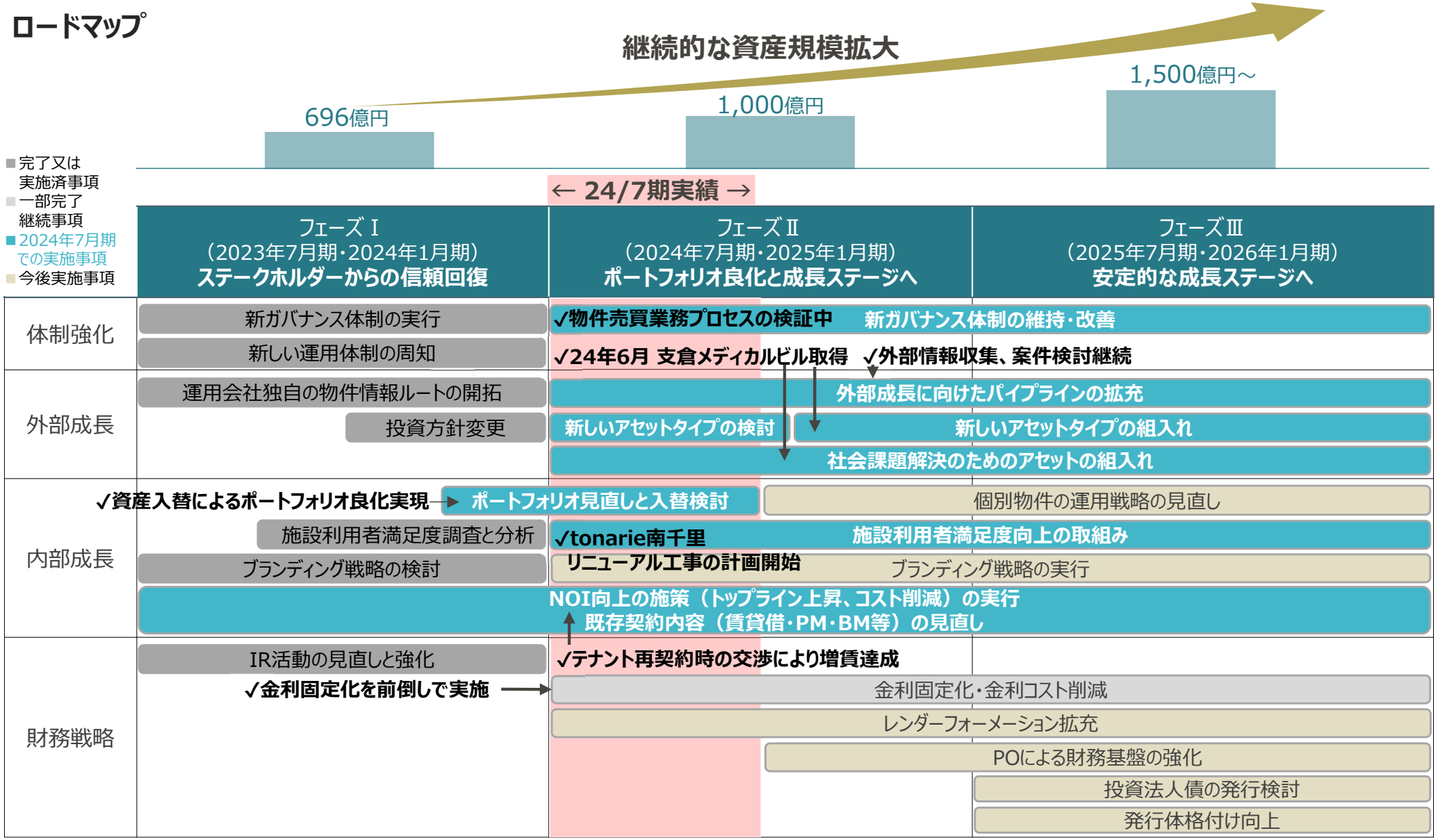
ロードマップ進捗状況：2023年7月期～2026年1月期

ES CON JAPAN REIT

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



ロードマップの達成状況と今後の課題：体制強化

ES CON JAPAN REIT

達成状況

●業務改善の取組みと行政処分の解除

ロードマップ：新しい運用体制の周知

本資産運用会社が2022年7月15日付で金融庁より受けた業務改善命令については、監督官庁の指導及び親会社である日本エスコンや最終親会社である中部電力の支援のもと、下記のような取組みを実行したことにより、2023年7月末時点において解除済み

取組み例	時期
監査等委員会設置会社への移行	2022年6月
コンプライアンス宣言、経営理念の制定	2022年8月～9月
物件取得・譲渡等に係る運用フローの変更	2022年9月
不動産鑑定評価の発注業務ルールの変更	2022年10月
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）	2022年6月～2023年1月

●投資法人の執行体制の変更

ロードマップ：新ガバナンス体制の実行
新ガバナンス体制の維持・改善

2023年10月27日開催の投資主総会において執行役員の変更について決議したことで、本投資法人の役員会は、日本エスコングループに籍を置かない執行役員1名及び監督役員2名の構成に変更済み

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）

今後の取組み

●物件売買業務プロセスについての検証

ロードマップ：新ガバナンス体制の維持・改善

新ガバナンス体制のもと、2024年6月に3物件の取得および3物件の譲渡（利害関係者取引を含む）を実行。現在、取得及び譲渡に係るプロセスを検証中

(1) 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) 5月：外部専門家による業務プロセスの検証を準備

↓

(3) 6月：利害関係者取引ルールに基づき、物件の売却・取得を実施

↓

(4) 7月：運用会社内部で取引の振り返りを実施

↓

(5) 7月：外部専門家による業務プロセスの検証を開始

①今後、検証結果次第では、業務プロセス及び各種規程の改善・見直し等を検討予定

②次の外部成長に向けて、人員拡充等の体制構築を行う予定

ロードマップの達成状況と今後の課題：外部成長

ES CON JAPAN REIT

達成状況と今後の取組み

●投資方針の変更、新しいアセットタイプの組入れ

ロードマップ：投資方針変更、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検討、新しいアセットタイプの組入れ

・多様なアセットタイプの物件を取得するために**投資方針を変更**（2023年10月27日付）し、商業施設以外にも住宅や「持続可能な社会の実現に資する資産」の情報収集を開始

⇒ 新しいアセットタイプである「持続可能な社会の実現に資する資産」として、2024年6月に支倉メディカルビルを取得

●多様なルートからの物件情報取得

ロードマップ：運用会社独自の物件情報ルートの開拓、外部成長に向けたパイプラインの拡充

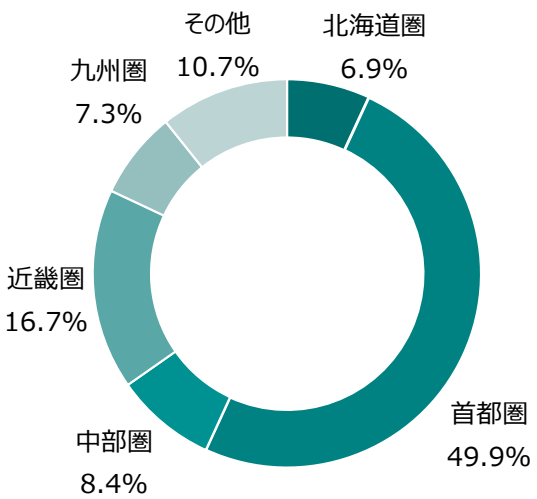
・2023年6月14日付にて投資営業部を新設し、外部案件の情報収集を開始、運用会社の独自ネットワークにてソーシングを行う

⇒ 仲介会社を介さず売主から直接のルートにて外部の案件取得を実行

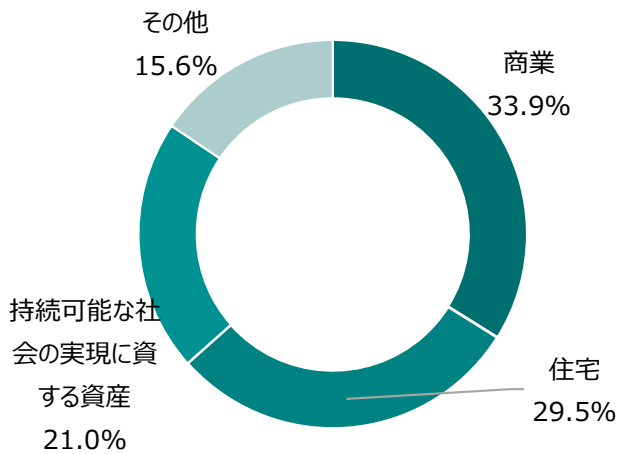
・2023年7月期から2024年7月期までの情報収集総数：計867案件（下記グラフ参照）（うち：売主から直接紹介 12.5%、独自ルート・ネットワーク 18.0%、その他大手仲介等。売却希望価格合計約2兆4,814億円）

⇒ 詳細検討113案件（売却希望価格合計約4,067億円）

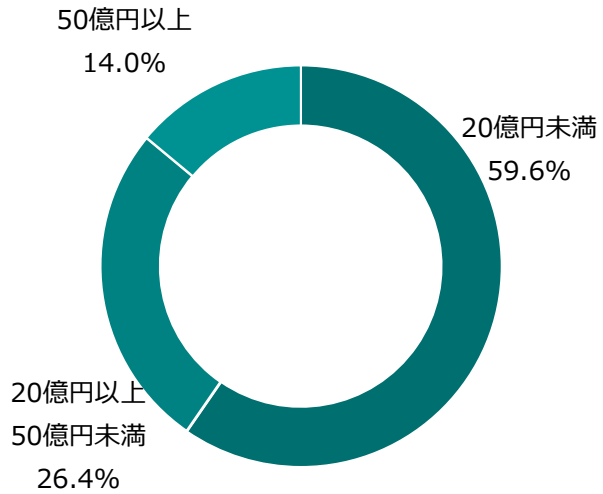
地域（案件数ベース）



アセットタイプ（案件数ベース）



規模（案件数ベース）



スポンサー会社が手掛ける暮らし密着型資産の事例

ES CON JAPAN REIT

日本エスコンが展開する開発事業事例

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

- 大阪、東京、九州、名古屋、北海道に続いて2024年4月には沖縄支店を開設し、**全国6地域に事業エリアを拡大**
- **地域密着型商業施設「tonarie」**を全国で10施設展開、**地域密着型クリニックモール「tonarie medical」**の開発を行う等、日々の暮らしを支える施設開発を推進
- 北海道北広島市における**「北海道ボールパークFビレッジ」の一角における開発事業（シニアレジデンス、ホテル等）**、**北広島駅西口周辺エリアの活性化事業（レジデンス、商業施設等）**、長崎県大村市における**複合施設開発事業「SAKURA MIRAI SHIN ŌMURA」**への参画、大阪府吹田市における**まちづくり事業「TSUNAGU GARDEN 千里藤白台」**がまちびらきする等、“まちづくり”を積極的に推進

●まちづくり・複合開発事業

北広島駅西口周辺エリア活性化事業（北海道）
2025年春に商業施設「tonarie北広島」開業予定、2026年9月に分譲マンション「レ・ジェイド北海道北広島」竣工予定

TSUNAGU GARDEN 千里藤白台（大阪府）
中電不動産との共同開発。分譲マンション、戸建て住宅、商業施設、クリニックモール、認可保育園及び公園等

●賃貸レジデンス ”TOPAZ”

TOPAZ本厚木
神奈川県厚木市、住戸数120戸

●医療施設

tonarie medical姫路夢前川
姫路市広畑区、総合病院を含めた医療・介護ゾーン内

●地域密着型商業施設 ”tonarie”

tonarie星田
大阪府交野市、スーパーや医療モール等

●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、メディカルモール併設

ロードマップの達成状況と今後の課題：内部成長①

ES CON JAPAN REIT

達成状況

●資産入替によるポートフォリオ良化

ロードマップ：ポートフォリオ見直しと入替検討

・2024年7月期に本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼすリスクがあった物件を含めた3物件を譲渡。合わせて譲渡資産のNOIを上回る資産の取得に成功し、ポートフォリオの良化を実現（詳細はp.5）

●施設利用者満足度調査の実施

ロードマップ：施設利用者満足度調査と分析

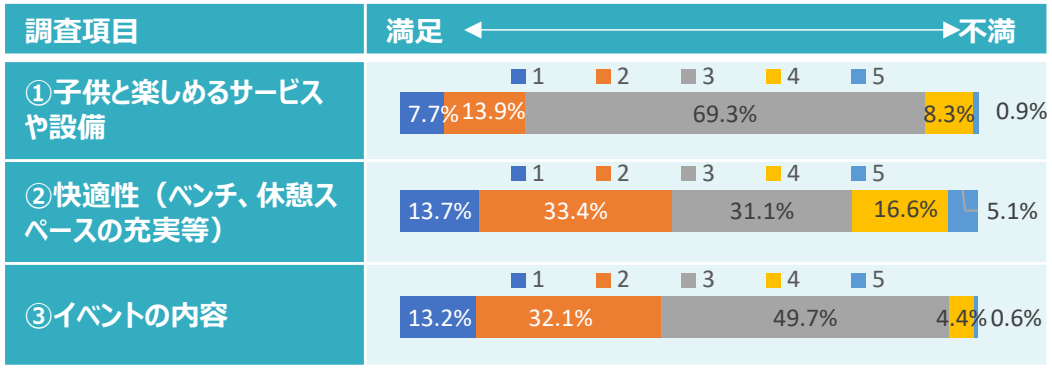
・施設利用者満足度調査をtonarie南千里及びあすみが丘ブランニューモールの2物件で実施

・テナント満足度調査についても、あすみが丘ブランニューモール、西白井駅前プラザ、tonarie南千里、tonarie清和台、tonarie大和高田、tonarie栂・美木多及びシュロアモール長嶺の7物件で実施

・調査の結果、施設全体を通した満足度は高いが、ハード面・ソフト面での課題を認識。課題解決に向けた施策を検討

調査で明らかになった主な改善点の例（tonarie南千里）

■1：満足　■2：まあ満足　■3：どちらでもない　■4：少々不満　■5：不満



●ブランディング戦略の検討

ロードマップ：ブランディング戦略の検討

本投資法人の保有資産を核とした地域コミュニティの創出・活性化による魅力的なまちづくりと人々の豊かな暮らしの実現を目指す

- 投資も視野に入れた周辺施設との連携
- まちの中心、暮らしの中心となるコミュニティ作り
- 多様な世代にとって居心地の良い施設づくり
- 日本エスコン中部電力グループとの相乗効果

●賃料・売上増加の取組み

ロードマップ：NOI向上の施策の実行

・再契約時の交渉、テナント入替による増賃を推進

・テナント入替、施設設備更新、催事の積極開催等の取組みにより、施設全体の売上の増加を推進

保有資産※1の賃料及び売上の増加率（各資産を取得してから1年間※2の売上及び賃料と各資産の直近1年間（2023年8月～2024年7月）の売上及び賃料の比較）

賃料・売上が増加した資産の例	施設全体の売上増加率	施設全体の賃料増加率
あすみが丘ブランニューモール	5.5%	4.6%
tonarie南千里	3.2%	4.5%
tonarie大和高田	28.5%	7.2%
tonarie栂・美木多	18.7%	0.3%
シュロアモール長嶺	24.0%	5.7%

ロードマップの達成状況と今後の課題：内部成長②

ES CON JAPAN REIT

今後の取組み

● tonarie南千里におけるリニューアル工事

ロードマップ：施設利用者満足度向上の取組み

- 施設利用者満足度やテナント満足度調査を踏まえて、リニューアル工事を開始。2025年3月ごろリニューアル工事完了予定

⇒ ・ターゲットを**ファミリー世代**にも拡大（トイレ・ベビーケアルームの改修工事等）

・**立ち寄りやすい居心地が良く安心感のある施設**を目指す（中庭・催事スペースの改修工事、休憩スペースの設置工事等）

・**まちの顔としてのブランディング**（外観塗装工事等）

外観塗装 イメージパース※1

ベビーケアルーム イメージパース※1

2階レストスペース イメージパース※1

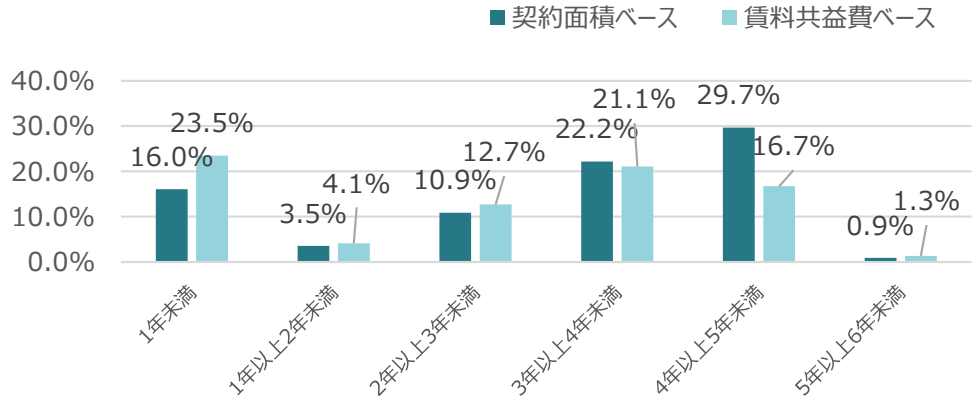
	見込み
工事費用（capex）	290百万円
想定ROI※2	191%

→**約半年での投資資金の回収を見込む**

●今後のテナント契約更改と増賃の見込み

ロードマップ：NOI向上の施策の実行

- 今後の契約更改スケジュール（土地建物合計 ※底地除く）



- 物件別の契約更改スケジュール

	第16期（25/1期）	第17期（25/7期）	第18期（26/1期）
tonarie南千里	38件	3件	0件
tonarie清和台	7件	3件	3件
tonarie大和高田	26件	0件	1件
他4物件※3	10件	14件	7件

- 第16期における増賃の確定状況（2024年8月23日時点）

	増賃テナント数	増賃額（月額）	増加率
tonarie南千里	28件	53,512千円	167.1%
tonarie清和台	6件	2,020千円	10.3%
tonarie大和高田	22件	457千円	1.2%

→通期寄与の場合のポートフォリオ全体の賃貸事業収入は第15期実績比で**＋13.5%**となる見込み

ロードマップの達成状況と今後の課題：財務戦略

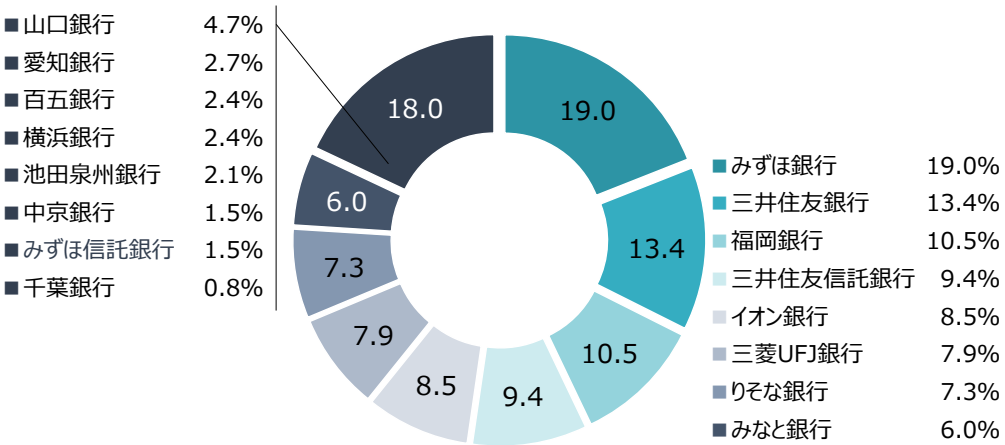
ES CON JAPAN REIT

達成状況

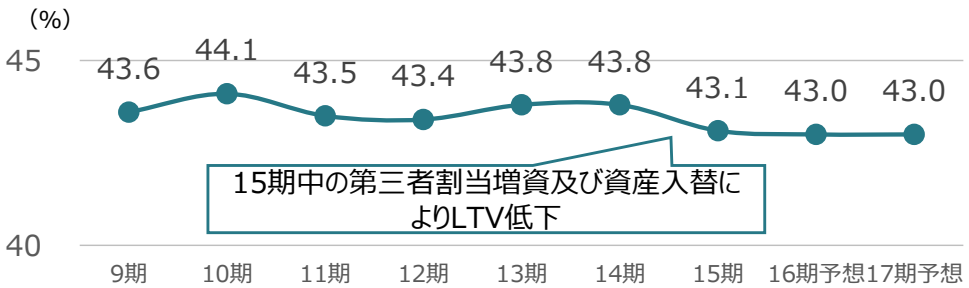
●財務ハイライト（2024年7月31日現在）

有利子負債総額	330.9億円	平均残存期間	2.2年
平均利率	0.62%	長期比率	100.0%

●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

ロードマップ：IR活動の見直しと強化

・中電不動産を引受先とする第三者割当増資を実施し、LTV低下等による更なる財務基盤の安定化や、中電グループのより強いコミットメントの獲得による信用力の向上を積極的にアピール

・レンダーフォーメーション拡充のため、新規借入先候補にも積極的にコンタクトを重ね、調達基盤の拡大に注力中

●借入金の金利固定化に向けたアクション

ロードマップ：金利固定化

・2024年1月末のリファイナンス時に、期間5年の借入金1,876百万円について、金利スワップにより本投資法人初めての金利固定化を実施

今後の方針

ロードマップ：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

●環境認識

- 本投資法人に対するレンダーの融資姿勢は、従前の状況に戻り良好
- 0.25%の政策金利引上後は、株価が不安定な動きも見せていることから、急激な金利上昇はないものの、今後も景気動向に合わせた緩やかな金利上昇が継続するものと思われる。引き続き、物価、為替、地政学的リスク等の情勢を踏まえて金利動向をよく注視していく必要あり

●財務の安定性の維持と金利コスト抑制の両立

- 新たな調達については長期固定金利を基本としつつ、金利形態や返済期限の分散を機動的に図りながら、効率的な資金調達を目指す
- 既存レンダーとのリレーションをより一層良好なものとしつつ、資産規模の拡大に合わせ、調達先の拡大を図る
- 資金調達余力の確保に留意した適正なLTV水準のコントロールを実施

5. ESGへの取組み

マテリアリティ（重要課題）の特定

ES CON JAPAN REIT

	重要課題	方針	方向性・施策	関連SDGs
E 環境	● 環境負荷の低減	● ポートフォリオにおけるエネルギー消費効率の改善、温室効果ガス削減を目指します	• 省エネ最適化診断による現状分析と改善策の検討 • 各施設に適した改善策の実行	7 11 13
	● 外部認証の取得	● 環境認証・評価の取得を通じた環境負荷の低減に取り組みます	• GRESB認証への継続取組み • DBJグリーンビル認証への継続取組み	7 11 13
	● テナントとの協働による環境配慮	● テナントとの協働により、グリーンリース条項の導入を目指します	• 新たに締結する賃貸借契約(再契約)におけるグリーンリース条項の導入	7 13 17
S 社会	● 地域コミュニティとの共生・連携	● 地域コミュニティへの貢献を通じ、社会課題の解決、地域価値の向上を目指します	• 住民、テナント参加型イベントの開催 • 自治体等と協力した社会貢献活動	11 17
	● お客様、テナントの安全性・快適性向上	● 安全・安心な空間を創出・維持し、地域コミュニティへの貢献を目指します	• 施設内授乳室の新設 • テナント従業員休憩室の美装化 • テナント満足度調査、施設利用者満足度調査の実施	3 11 12
	● 働きやすい職場環境の実現	● 従業員の健康と充実した社会生活の実感のため、良好な職場環境づくりを推進します	• 休業・休暇制度の充実 • ワークライフバランス重視の職場環境づくり	3 5 8
G ガバナンス	● ガバナンスの更なる強化	● 組織として不正・腐敗の防止を図るため、ガバナンス構造の明確化と体制強化を推進します	• 新ガバナンス体制の維持・改善のための、課題の洗い出しと取組みの検討	16 12
	● ステークホルダーへの情報開示	● 積極的な情報開示、対話を通じステークホルダーとの信頼関係を醸成します	• 非財務情報開示の更なる充実	16 12 17

E 環境

テナントとの協働による環境配慮

●グリーンリース条項※1の導入

本投資法人保有資産の年間温室効果ガス排出量のうち、91.4%がテナント由来※2であることから、テナントと協働して削減に取り組む必要があると考え、テナントとの賃貸借契約に、グリーンリース条項の導入を促進。2024年7月31日現在、48テナントとの間でグリーンリース条項を締結済み

環境負荷の低減

●GHG排出量の分析と提言に向けた施策

本投資法人は、気候変動への対応は重要な社会的課題の一つであると考え、保有資産におけるGHG排出量の中長期的な削減を通じて、環境負荷の低減を積極的に推し進め、環境面での持続可能性に貢献するべく、GHG排出量の分析を行い、今後、GHG排出量の削減目標を設定予定。

各保有資産において、テナントともGHG排出量削減の目標を共有し、削減を働きかけていく

本投資法人の保有資産※3におけるGHG排出量（テナント排出量を除く）

	2022年	2023年
GHG排出量(t-CO_2)※4	2,691.29	2,561.79
原単位 (t-CO2/m²)※5	0.0135	0.0128

●あすみが丘ブランニューモールでの省エネに向けた取組み

一般財団法人省エネルギーセンターによる省エネ最適化診断を実施。エネルギーの最適利用の観点からの現状分析・評価等と、コスト低減やCO_2削減につながる効果的な10種の改善策の提案を受け、第15期中に1施策を実施開始（バックヤードの蛍光灯照明をLED灯に切替）。第16期中に1施策、第17期に3施策実施予定

診断によるエネルギー消費量の現状と削減ポテンシャル（年間）

	現状	削減量	削減率
CO_2排出量(t-CO_2)	2,496	416.3	16.7%
水光熱費（千円）※6	161,886	25,799※7	15.9%
うち電気料金（千円）	141,081	24,982	17.7%

バックヤードの蛍光灯照明のLED灯への切替による効果予測（年間）

	現状	削減量	削減率
電気使用量(kwh)	65,318	45,569	69.8%
電気使用料金（円）※8	1,610,099	1,123,271	69.8%

●あすみが丘ブランニューモールへの太陽光パネル設置の検討

地上駐車場を活用した太陽光パネルの設置について、複数のエネルギー商社等から提案を受け、実施を検討中

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

ひとやすみカフェ（tonarie清和台）

tonarie清和台が、地域包括支援センター※1、清和台コミュニティ協議会※2等と共同で開催しているイベント。地域の方々がカフェで交流できる場所の提供、認知症予防等の健康に関する情報の周知、地域包括支援センターによる相談会の設置等

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

子育て支援パスポート事業への参画（tonarie4物件※3）

地方自治体が主体となり、企業や店舗の協賛を得ながら乳幼児連れの外出支援や子育て家庭に対する各種割引等のサービスを提供する事業「子育て支援パスポート事業」への参画

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 テナントの従業員の職場環境の向上を目的に、テナント従業員向け休憩室の設置やリニューアル等を実行（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検討

●従業員の状況※4

資格保有者数

不動産証券化協会認定マスター	8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	2名

不動産証券化事業経験年数

3年未満	8名
3年以上10年未満	7名
10年以上	6名

ダイバーシティ

- 女性役職員比率：32.0%

G ガバナンス

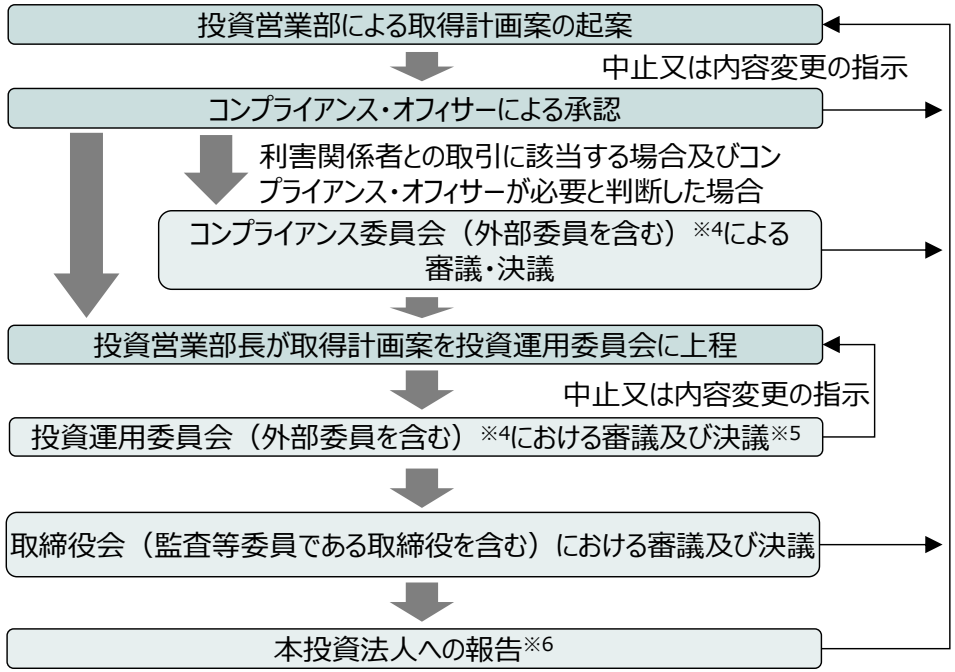
ガバナンスの更なる強化

●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・売却	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15期中）

役職名	氏名	出席率／開催回数
執行役員	海老原　忠	100%／8回
監督役員	宇賀神　哲	100%／8回
監督役員	森口　倫	100%／8回

●本資産運用会社の各会議体の活動状況（第15期中）

会議体	役員、委員の人数	出席率
取締役会※8	6名	98%／9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%／5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%／7回

研修の実施状況

●各種研修の実施状況（第15期中）

項目	開催回数	開催テーマ
本資産運用会社主催の研修	2回	・業務改善計画に係る研修 ・利益相反取引規制と利害関係者の範囲について
日本エスコングループ共通研修	5回	・人権 ・管理職向けハラスメント防止 ・インサイダー取引防止 ・情報セキュリティルール ・コンプライアンス全般・ハラスメント防止

外部認証の取得と今後の取組み

外部認証の取得

GRESB※1リアルエステイト評価の取得

2023年GRESB リアルエステイト評価において、本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「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、合計5物件についてDBJ Green Building認証を取得。2024年2月にはtonarie南千里及びtonarie清和台の認証を、2024年7月にはあすみが丘ブランニューモールの認証を再取得（初回認証取得はそれぞれ2021年2月と2021年7月）

物件名	評価ランク		認証取得年月日
tonarie栂・美木多	2023	DBJ Green Building	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
あすみが丘ブランニューモール	2024		2024年7月9日

今後の取組み

環境	● 各施設における現状分析と課題解明に努め、具体的な改善策を検討していく
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 ● また、本資産運用会社の役職員が働きやすい環境・仕組みづくりをさらに推進
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向上に努める
外部認証	● 既に取得済みである認証については、評価ランク向上に向けて、ESGの取組みと情報開示を推進 ● TCFDに基づく気候変動リスク分析の開示やGHG排出量削減中長期目標の設定等、更なるESG施策の推進を検討

Appendix

2024年7月期取得資産の概要①

ES CON JAPAN REIT

tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）

商業施設　近畿圏

・日本エスコンが2018年に開発した地域密着型の商業施設
・2020年2月に日本エスコンから準共有持分50%を取得済みの資産であり、中電不動産のウェアハウジング機能を活用した今回の取得により100%保有に
・「地域とつながる立体公園」がコンセプトで、複数フロアで広いテラスデッキが設けられているのが特徴

取得価格	鑑定評価額※1
4,058百万円	8,150百万円
鑑定NOI利回り※2	取得先
4.8%	中電不動産株式会社

特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	奈良県大和高田市
敷地面積	17,740.17㎡
延床面積	商業棟：19,609.54㎡ 駐車場棟：11,297.07㎡
建築時期	2018年10月
テナント数	66
構造・階数	商業棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 駐車場棟：鉄骨造陸屋根4階建
情報入手先	スポンサールート
鑑定会社	JLL森井鑑定株式会社

● 立地の優位性

・大和高田市は奈良県内で人口密度が最も高い。県平均と比較して、当該商圏（3km圏）では20～29歳の比率がやや高く、1・2km圏では45～59歳の比率も高い※3。
・近鉄大阪線「大和高田」駅（1日当たり乗降客数13,796人・2022年11月8日時点）からペデストリアンデッキで直結し、またJR和歌山線「高田」駅からも徒歩約3分の距離に位置していることから、商業施設としての立地的な優位性は非常に高い。当施設の西面には、商圏を南北方向に貫く主要道路（県道5号線）が通り、東西方向を貫く幹線道路からも近いことに加え、計539台を収容可能な駐車場を備えていることから、車でのアクセス性も良好である。

● テナントの特徴

・核店舗の食品スーパー「ライフ」は、生鮮三品やデリカテッセンの品揃えに競争力があり、グロサリー等も売筋や定番商品を主体に安定感のある品揃え・売場が維持されている。お買い得品が随所で展開され、またスマイルライフをはじめとする4つのオリジナルブランドにも一定の価格訴求力がある。
・食品スーパー以外では、知名度の高いカテゴリーキラー（アカチャンホンポ・モスバーガー・マツモトキヨシ・ダイソー等）が複数出店し、またファッション系は普段使い向きの低価格型のアパレルが集積している。サービス系は、クリニックモールをはじめとする生活に密着したテナントのほか、英会話教室等のカルチャー系やスポーツクラブ等のヘルス系のテナントも導入され、周辺生活者の幅広いニーズに対応している。

2024年7月期取得資産の概要②

ES CON JAPAN REIT

支倉メディカルビル

持続可能な社会の実現に資する資産　その他地域

・本投資法人初となる「持続可能な社会の実現に資する資産」の取得

・東北地方の中核都市である「杜の都」仙台市での初の投資

取得価格	鑑定評価額
1,400百万円	1,480百万円
鑑定NOI利回り	取得先
4.8%	合同会社QOL・ブリッジ2

特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	宮城県仙台市青葉区
敷地面積	922.12㎡
延床面積	2,826.03㎡
建築時期	2013年3月
テナント数	6
構造・階数	鉄骨造陸屋根6階建
情報入手先	売主より直接情報入手
鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所

● 立地の優位性

・仙台市地下鉄南北線「勾当台公園」駅から徒歩12分、「市民会館前」バス停から徒歩1分の西公園通り沿いに立地しており、公共交通機関及び車でのアクセスも容易。
・診療圏内の夜間人口は1次診療圏※で1.2万人、2次診療圏※で3.1万人となっており、メディカルモール適地の基準（1次診療圏：1万人以上/2次診療圏：3万人以上）をクリアしており、相応の需要が見込まれる。
・診療圏内の年齢層は、20～40代までの比較的若い層の単身者やファミリーが多い特徴があり、対象施設のテナント構成は周辺居住者属性に適合している。
・診療圏内には東北大学病院、仙台厚生病院が立地しており、当該病院勤務医の独立開業によるテナントニーズや医療連携等による相乗効果も図れる立地条件を有する。
・比較的広い道路に面しており施設へのアクセス性・視認性にも優れる。

● テナントの特徴

・2024年7月31日時点でのテナント構成は調剤薬局、託児所、産婦人科、歯科、小児科等が占める。
・各フロアの規模・仕様は、メディカルモールとして標準的な仕様を備えており、幅広い診療科目のテナントを誘致可能。また、中規模診療所のテナントニーズも満たせる仕様となっており、汎用性が高い。

2024年7月期取得資産の概要③

ES CON JAPAN REIT

fab南大沢 商業施設 首都圏

・本投資法人初となる都内の駅前商業施設
・鑑定評価額を約20%下回る価格での取得
・多摩モノレールの延伸計画や周辺の再開発計画等を通じて、更なる集客力が期待できる施設

取得価格	鑑定評価額
3,600百万円	4,320百万円
鑑定NOI利回り	取得先
5.0%	国内法人（非開示）※1

特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	東京都八王子市
敷地面積	2,727.54㎡
延床面積	9,140.30㎡
建築時期	2001年12月
テナント数	12
構造・階数	鉄骨造陸屋根7階建
情報入手先	大手仲介会社※2
鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社

● 立地の優位性

・京王相模原線「南大沢」駅の改札階と3Fがペデストリアンデッキで連結しており、駅及び駅周辺施設の利用者にとって利便性の高い構造。
・「南大沢」駅の1日の乗降客数は約53,000人（2022年度）。本物件の北側には東京都立大学南大沢キャンパスもあり、学園都市の性格も有する。
・本物件が所在する八王子市は2015年4月に東京都で初めて中核市となり、都内市区町村では、人口第一位である多摩エリア最大の都市である。中核市5km圏内の商圏人口は2022年の統計にて470,000人であり、2015年と比して101.3%の増加率。周辺には戸建中心の住宅地が広がり、ファミリー世帯が多い。
・駅周辺は多摩ニュータウン通り等の道路も整備され、車による利用も可能。「南多摩尾根幹線道路」の整備計画や、「南大沢」駅を含む多摩モノレールの八王子方面延伸計画を通じて、遠方からの集客力向上も今後期待される。
・三井アウトレットパーク多摩南大沢が一部建て替えのうえで存続することが決定しており、引き続き南大沢駅周辺の集客効果が期待できる。

● テナントの特徴

・シネコン「TOHOシネマズ南大沢」をキーテナントとして、飲食店、サービス、アミューズメント等のテナントで構成されている。
・シネマは、日本では邦画が強く、コロナ禍期間を除くと比較的良好な売上が継続できている。

ポートフォリオ一覧（2024年7月末）

ES CON JAPAN REIT

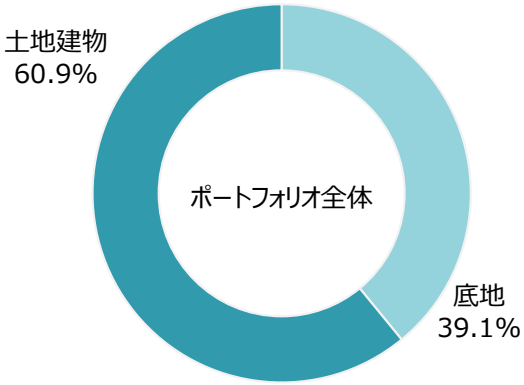
	物件名	地域	所在地	種別	テナント数	稼働率（%）
①	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	北海道圏	北海道札幌市	底地	1	100.0
②	あすみが丘ブランニューモール	首都圏	千葉県千葉市	土地建物	30	99.7
				底地	1	100.0
③	西白井駅前プラザ	首都圏	千葉県白井市	土地建物	4	100.0
④	fab南大沢	首都圏	東京都八王子市	土地建物	12	92.5
⑤	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	首都圏	千葉県千葉市	底地	1	100.0
⑥	ニトリ土浦店（底地）	首都圏	茨城県土浦市	底地	1	100.0
⑦	ニトリ今市店（底地）	首都圏	栃木県日光市	底地	1	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	45	99.6
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	66	100.0
⑫	tonarie栂・美木多	近畿圏	大阪府堺市	土地建物	31	100.0
⑬	ラ・ムー北津守店（底地）	近畿圏	大阪府大阪市	底地	1	100.0
⑭	ケーズデンキ西神戸店（底地）	近畿圏	兵庫県神戸市	底地	1	100.0
⑮	山陽マルナカ水谷店（底地）	近畿圏	兵庫県神戸市	底地	1	100.0
⑯	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	クスリのアオキ斑鳩店（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	シュロアモール長嶺	九州圏	熊本県熊本市	土地建物	24	100.0
㉔	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
㉕	フジグランナタリー	その他	広島県廿日市市	土地建物	1	100.0
㉖	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
㉗	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				279	99.8

ポートフォリオの概要（2024年7月末）

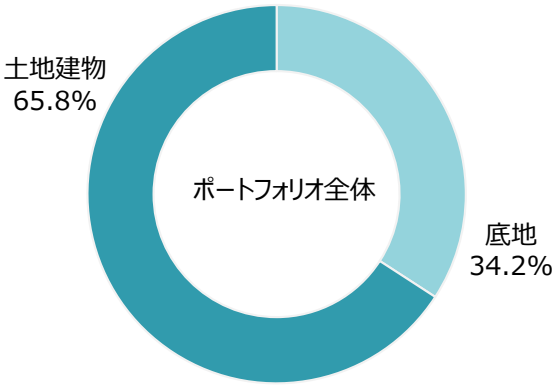
ES CON JAPAN REIT

土地建物と底地の比率

取得価格ベース

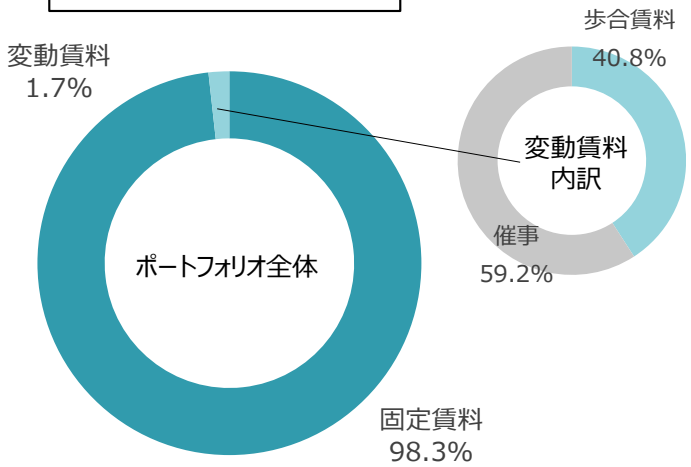


償却後NOIベース



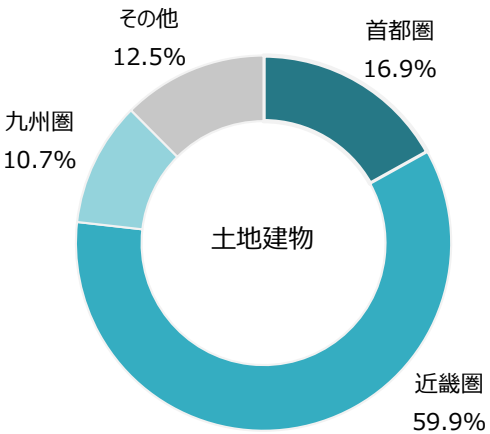
固定賃料・変動賃料

賃料収入ベース

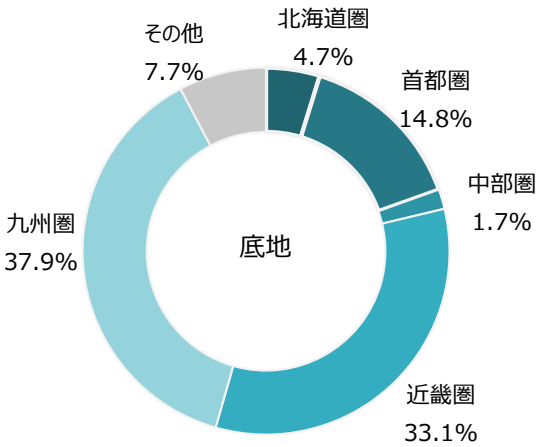


地域構成

土地建物（取得価格ベース）

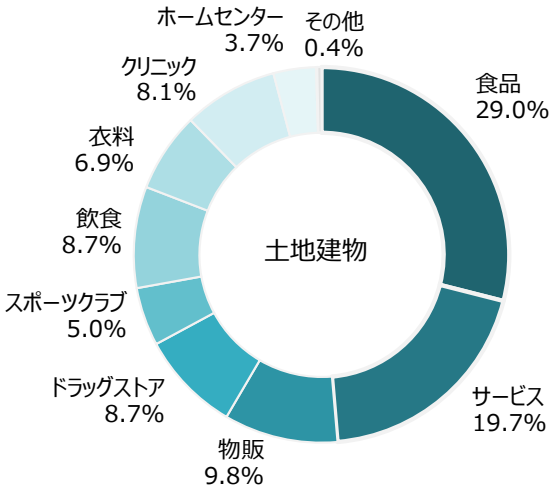


底地（取得価格ベース）



テナント構成

契約賃料＋共益費ベース



1口当たりNAV増加の要因

ES CON JAPAN REIT

1口当たりNAV増加(24/1～24/7)要因

1口当たりNAVの内訳

（千円）

		24/1末 実績	24/7末　実績	増　減	
①純資産		39,243,276	40,343,275	1,099,999	※(Ⅰ)
②含み益（③－④）		**3,309,313**	**7,850,361**	**4,541,048**	
	③鑑定価格	72,780,200	78,250,500	5,470,300	
	④簿価	69,470,886	70,400,138	929,252	
⑤総口数		351,967	360,667	8,700	※(Ⅱ)
⑥1口当たり分配金		3,227	3,242	15	
⑦NAV（①＋②－⑤×⑥）		41,416,792	47,024,354	5,607,562	
⑧1口当たりNAV（⑦÷⑤）（円）		**117,672**	**130,381**	**12,709**	

（Ⅰ）増資の発行価格総額は1,066,620千円

（Ⅱ）中電不動産株式会社向け　第三者割当増資

含み益増加の内訳

＜資産入替による含み益増加＞

（千円）

譲渡物件	24/1末 含み益（損）	24/7末 含み益（損）	増　減	
ヨシヅヤYストア西春店	-2,262,775	0	2,262,775	
TSUTAYA堺南店（底地）	84,060	0	-84,060	
ライフ大仙店(底地)	311,810	0	-311,810	
合　　計	-1,866,905	0	**1,866,905**	←(A)

（千円）

取得物件	24/7末 簿価	24/7末 鑑定価格	24/7末 含み益	
tonarie大和高田（持分50%） ※簿価・鑑定価格とも50%を記載	4,054,631	4,075,000	20,369	
支倉メディカルビル	1,421,468	1,480,000	58,532	
fab南大沢	3,751,117	4,320,000	568,883	
合　　計	9,227,216	9,875,000	**647,784**	←(B)

＜既存物件の鑑定価格の増加＞

（千円）

既存物件	24/1末 鑑定価格	24/7末 鑑定価格	増減	
tonarie南千里（商業棟）	8,170,000	9,700,000	1,530,000	
あすみが丘スシロー底地	143,000		18,000	
あすみが丘ブランニューモール②		161,000		
tonarie栂・美木多	6,970,000	7,210,000	240,000	
tonarie大和高田（持分50%） ※鑑定価格の50%を記載	3,985,000	4,075,000	90,000	
上記以外の34物件	47,142,200	47,229,500	87,300	
合　　計			**1,965,300**	←(C)

(A)+(B)+(C)	**4,479,989**
その他簿価の変動要因等→	**61,059**

貸借対照表

（千円）

	第14期 2024年1月期	第15期 2024年7月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,308,510	2,412,756
信託現金及び信託預金	3,461,980	3,466,739
営業未収入金	55,548	105,304
前払費用	88,744	85,872
未収消費税等	–	170,625
その他	–	26,139
流動資産合計	5,914,784	6,267,438
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,063	–
減価償却累計額	△1,375	–
建物（純額）	5,688	–
信託建物	12,812,723	14,154,848
減価償却累計額	△1,412,184	△1,282,888
信託建物（純額）	11,400,538	12,871,959
信託構築物	146,945	140,530
減価償却累計額	△38,672	△38,869
信託構築物（純額）	108,273	101,660
信託工具、器具及び備品	64,912	62,226
減価償却累計額	△22,527	△26,618
信託工具、器具及び備品（純額）	42,385	35,608
信託土地	57,914,000	57,385,910
信託建設仮勘定	–	5,000
有形固定資産合計	69,470,886	70,400,138
無形固定資産		
商標権	448	394
その他	165	–
無形固定資産合計	614	394
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	134,650	92,057
繰延税金資産	3	18
投資その他の資産合計	144,653	102,075
固定資産合計	69,616,154	70,502,609
資産合計	75,530,938	76,770,047

	第14期 2024年1月期	第15期 2024年7月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	101,431	146,747
1年内返済予定の長期借入金	2,386,000	5,964,700
未払金	73,564	37,760
未払費用	165,140	164,784
未払法人税等	676	990
未払消費税等	27,080	–
前受金	331,039	343,186
預り金	599	35,154
流動負債合計	3,085,533	6,693,322
固定負債		
長期借入金	30,705,000	27,126,300
信託預り敷金及び保証金	2,497,129	2,607,150
固定負債合計	33,202,129	29,733,450
負債合計	36,287,662	36,426,772
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	38,107,208	39,173,828
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,136,067	1,169,446
剰余金合計	1,136,067	1,169,446
投資主資本合計	39,243,276	40,343,275
純資産合計	39,243,276	40,343,275
負債純資産合計	75,530,938	76,770,047

損益計算書、修繕費・資本的支出・減価償却費

ES CON JAPAN REIT

損益計算書

（千円）

	第14期 2024年1月期	第15期 2024年7月期
営業収益		
賃貸事業収入	2,189,210	2,209,054
その他賃貸事業収入	255,375	276,621
不動産等売却益	–	563,532
営業収益合計	2,444,586	3,049,207
営業費用		
賃貸事業費用	947,809	972,252
不動産等売却損	–	535,410
資産運用報酬	139,141	137,799
資産保管手数料	3,648	3,658
一般事務委託手数料	12,209	12,573
役員報酬	4,500	5,400
公租公課	10,592	20,539
その他営業費用	51,776	48,879
営業費用合計	1,169,677	1,736,513
営業利益	1,274,908	1,312,693
営業外収益		
受取利息	27	26
未払分配金除斥益	729	522
営業外収益合計	756	548
営業外費用		
支払利息	81,326	101,609
融資関連費用	57,795	36,170
投資口交付費	–	5,306
営業外費用合計	139,122	143,086
経常利益	1,136,542	1,170,155
税引前当期純利益	1,136,542	1,170,155
法人税、住民税及び事業税	680	994
法人税等調整額	△1	△15
法人税等合計	679	979
当期純利益	1,135,862	1,169,176
前期繰越利益	205	270
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,136,067	1,169,446

修繕費、資本的支出、減価償却費

実績

（千円）

	第14期 2024年1月期	第15期 2024年7月期
修繕費	48,735	44,375
資本的支出	73,131	66,137
主な内訳	tonarie南千里 エスカレーター整備工事 13,196 tonarie清和台 防災整備工事 9,650	tonarie南千里 リニューアル工事基本設計料 5,000 tonarie清和台 空調機更新工事 12,950
減価償却費	187,527	201,191

予想

（千円）

	第16期 2025年1月期	第17期 2025年7月期
修繕費	85,170	104,868
資本的支出	192,874	358,413
主な内訳	tonarie清和台 トイレ改修工事 13,520 tonarie南千里 リニューアル工事 106,119	あすみが丘 屋上駐車場全面防水工事 80,275 tonarie南千里 リニューアル工事 179,745
減価償却費	210,593	216,972

物件別収支状況（2024年7月期）

ES CON JAPAN REIT

（千円）

物件名称	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	あすみが丘ブランニューモール	西白井駅前プラザ	fab南大沢	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	ニトリ土浦店（底地）	ニトリ今市店（底地）	ヨシヅヤYストア西春店※	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	tonarie南千里	tonarie清和台	tonarie大和高田	tonarie栂・美木多	ラ・ムー北津守店（底地）	ケーズデンキ西神戸店（底地）	山陽マルナカ水谷店（底地）
運用日数（日）	182	182	182	34	182	182	182	147	182	182	182	182	182	182	182	182
築年数（年）	-	23.9	24.3	22.7	-	-	-		-	19.8	16.8	5.8	5.3	-	-	-
賃貸事業収益	非開示	249,634	20,011	24,382	70,575	非開示	非開示	93,631	非開示	331,774	173,424	212,704	261,947	38,148	62,177	非開示
賃貸事業収入		179,637	17,034	20,637	70,575			91,548		271,963	135,977	176,059	226,028	38,148	62,177	
その他		69,997	2,976	3,745	-			2,083		59,811	37,446	36,644	35,919	-	-	
賃貸事業費用		146,305	6,752	10,494	7,616			36,370		144,748	82,772	79,567	90,350	6,988	5,544	
公租公課		23,545	1,325	-	7,066			7,500		27,553	12,540	12,239	14,673	6,238	4,794	
管理委託費		37,764	2,100	3,033	300			18,043		47,498	26,642	27,617	34,780	499	499	
保険料		1,929	87	201	-			4,924		828	828	575	1,032	-	-	
修繕費		13,291	256	265	-			3,763		11,961	9,568	1,546	1,943	-	-	
その他		69,774	2,982	6,993	250			2,138		56,906	33,192	37,589	37,920	250	250	
賃貸NOI	27,833	103,329	13,258	13,887	62,959	26,679	10,602	57,261	14,447	187,026	90,652	133,137	171,596	31,160	56,633	30,857
減価償却費	-	20,719	1,067	6,456	-	-	-	26,319	-	21,109	28,480	28,360	32,923	-	-	-
賃貸事業損益	27,833	82,609	12,191	7,431	62,959	26,679	10,602	30,942	14,447	165,917	62,171	104,776	138,673	31,160	56,633	30,857
資本的支出	-	10,585	1,776	-	-	-	-	13,686	-	18,348	20,094	873	-	-	-	-
NCF	27,833	92,743	11,481	13,887	62,959	26,679	10,602	43,574	14,447	168,677	70,557	132,264	171,596	31,160	56,633	30,857

物件名称	TSUTAYA堺南店（底地）	ライフ大仙店（底地）	トライアル近江八幡店（底地）	クスリのアオキ斑鳩店（底地）	ドラッグユタカ向日上植野店（底地）	ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）	ココカラファイン寝屋川公園店（底地）	ENEOS伊川谷SS店（底地）	ゲオ彦根高宮店（底地）	シュロアモール長嶺	福岡春日プロジェクト（底地）	フジグランナタリー	ケーズデンキ倉敷店（底地）	支倉メディカルビル	合計／平均
運用日数（日）	147	147	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	34	
築年数（年）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.0	-	25.2	-	11.4	17.2（平均）
賃貸事業収益	17,520	58,400	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	185,134	266,315	非開示	非開示	8,715	2,485,675
賃貸事業収入	17,520	58,400								157,828	266,315			8,024	2,209,054
その他	-	-								27,306	-			690	276,621
賃貸事業費用	1,541	2,684								57,546	43,557			1,255	771,060
公租公課	1,042	2,186								14,346	40,022			-	209,851
管理委託費	243	243								13,646	1,980			342	221,747
保険料	-	-								973	-			39	13,307
修繕費	-	-								1,780	-			-	44,375
その他	254	254								26,799	1,555			873	281,778
賃貸NOI	15,978	55,715	21,952	18,444	10,125	11,708	14,821	12,147	6,921	127,588	222,758	104,441	53,228	7,459	1,714,614
減価償却費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,885	-	20,061	-	3,807	201,191
賃貸事業損益	15,978	55,715	21,952	18,444	10,125	11,708	14,821	12,147	6,921	115,703	222,758	84,379	53,228	3,651	1,513,422
資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	772	-	-	-	-	66,137
NCF	15,978	55,715	21,952	18,444	10,125	11,708	14,821	12,147	6,921	126,816	222,758	104,441	53,228	7,459	1,648,477

物件別鑑定評価（2024年7月末）

ES CON JAPAN REIT

（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
		2024/1/31 (A)	2024/7/31 (B)				
ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	1,300	1,330	1,340	10	4.3%	4.3%	4.4%
あすみが丘 ブランニューモール①※2	3,200	3,200	3,200	-	6.2%	4.9%	4.9%
あすみが丘 ブランニューモール②※2		143	161	18			～7年度：4.8% 8～10年度：4.9% 11年度：5.0%
あすみが丘マクドナルド（底地）		150	150	-			～2年度：4.2% 3年度～：4.3%
西白井駅前プラザ	451	470	470	-	5.8%	5.3%	5.1%
fab南大沢※3	3,600	4,310	4,320	10	5.0%	3.9%	4.0%
ケーズデンキおゆみ野店（底地）	2,710	2,890	2,880	△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	410	410	-	6.0%	6.0%	5.6%
マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	477	542	554	12	6.2%	6.2%	5.6%
tonarie南千里	7,200	8,170	9,700	1,530	5.8%	5.2%	4.4%
tonarie清和台	3,290	3,350	3,350	-	4.9%	3.1%	5.2%
tonarie大和高田※4	8,208	7,970	8,150	180	4.8%	3.8%	4.6%
tonarie栂・美木多	6,986	6,970	7,210	240	4.9%	4.0%	4.4%
ラ・ムー北津守店（底地）	1,270	1,480	1,480	-	4.9%	4.9%	4.3%
ケーズデンキ西神戸店（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	1,540	1,550	10	4.4%	4.4%	4.6%
トライアル近江八幡店（底地）	1,010	1,110	1,110	-	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
		2024/1/31 (A)	2024/7/31 (B)				
ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）	565	577	577	-	4.2%	4.2%	～6年度：4.0% 7年度～：4.1%
ココカラファイン寝屋川公園店（底地）	702	719	720	1	4.3%	4.3%	～3年度：4.1% 4年度～：4.2%
ENEOS伊川谷SS店（底地）	530	531	531	-	4.7%	4.7%	～5年度：4.2% 6年度～：4.3%
ゲオ彦根高宮店（底地）	300	305	303	△2	4.8%	4.8%	4.3%
シュロアモール長嶺	4,600	4,500	4,500	-	5.4%	4.9%	5.0%
ミスターマックス春日（底地）	3,387	3,970	3,980	10	4.2%	4.2%	4.5%
ユニクロ春日（底地）	595	677	680	3	3.9%	3.9%	4.6%
Avail.しまむら春日（底地）	863	1,110	1,120	10	4.6%	4.6%	4.6%
au-SoftBank春日(底地)	143	161	160	△1	4.5%	4.5%	4.6%
くら寿司春日（底地）	261	306	304	△2	4.6%	4.6%	4.6%
ドコモショップ春日（底地）	160	183	181	△2	4.5%	4.5%	4.6%
こんぴら丸春日（底地）	236	266	265	△1	4.6%	4.6%	4.6%
ワンカルビ春日（底地）	236	266	265	△1	4.6%	4.6%	4.6%
資さん春日（底地）	401	421	421	-	4.3%	4.3%	4.6%
ナフコ春日（底地）	2,631	3,480	3,500	20	4.4%	4.4%	4.5%
ケーズデンキ春日（底地）	1,487	1,870	1,880	10	4.2%	4.2%	4.5%
フジグランナタリー	3,950	4,100	4,110	10	5.2%	4.2%	4.9%
ケーズデンキ倉敷店（底地）	2,121	2,450	2,460	10	5.0%	5.0%	4.6%
支倉メディカルビル※5	1,400	1,480	1,480	-	4.8%	3.2%	4.3%
合　計※6	70,373	76,185	78,250	2,065	5.0%	4.4%	-
	69,604	72,780	（参考）第14期決算説明資料にて開示した2024年1月31日時点の取得価格及び鑑定評価額				

2024年7月期のテナント動向

ES CON JAPAN REIT

新規テナント、催事等

新規テナント※1

新規テナント合計3件（賃料通期寄与の場合 13百万円）

あすみが丘ブランニューモール（千葉県千葉市緑区）

『南房総 やまと寿司 あすみが丘店』 2024年6月27日オープン

- 南房総生まれの水産会社直営寿司店
- 従前の寿司屋テナントと比較して月額賃料が38.5%増加し、償却後NOI（年間）も15.7%上昇

tonarie南千里（大阪府吹田市）

『九州らーめん亀王　阪急南千里店』 2024年7月3日グランドオープン

- 南千里駅周辺で数少ないラーメン屋としてオープンし盛況
- 従前の飲食テナントと比較して月額賃料共益費が54.6%増加

期中テナント契約更改（合計9件）※2

	テナント数	月額賃料増減合計	変動率
賃料上昇	3件	＋79千円	＋13.4%

その他賃料収入（催事等）

催事収入合計　22百万円

【主な催事】

tonarie清和台（兵庫県川西市）

七夕イベント

- 館内4か所に大笹を設置し、施設利用者の願いをこめた短冊を飾った。また、折り紙教室等のイベントも合わせて開催し、施設の集客に貢献

tonarie栂・美木多（大阪府堺市）

古着回収イベント

- 古着を回収し、発展途上国の子供たちのためのワクチン購入費用に充てる試み。古着をお持ちいただいた方に500円分の買い物券をお渡しすることで、集客と売上増加に貢献

テナント契約状況（ポートフォリオ全体）

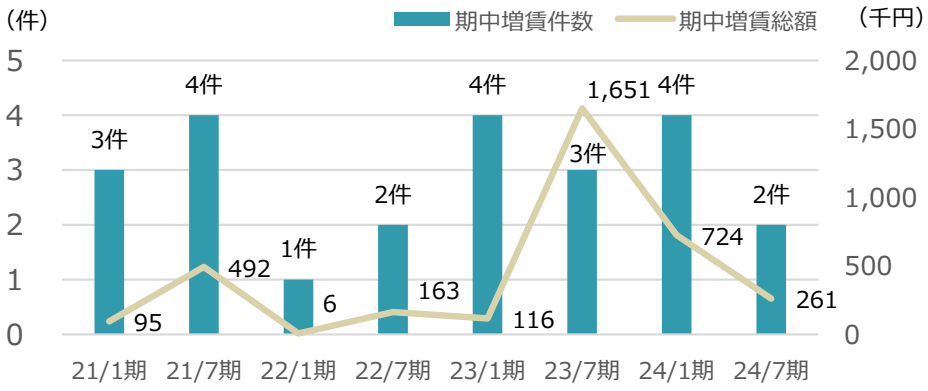
ES CON JAPAN REIT

テナント※1の新規契約及び解約状況

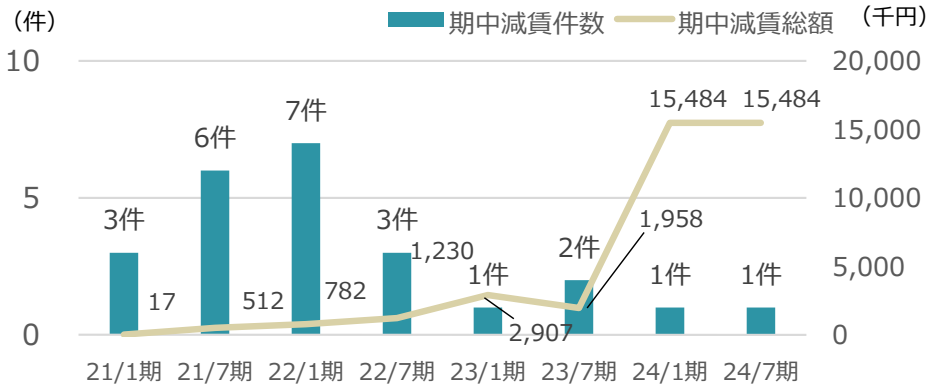
決算期	新規テナント		解約テナント	
	件数合計	テナント種別	件数合計	テナント種別
第8期 （2021年1月期）	5件	飲食2件 サービス2件 食品1件	5件	飲食4件 サービス1件
第9期 （2021年7月期）	2件	食品1件 物販1件	3件	食品1件 物販1件 衣料1件
第10期 （2022年1月期）	5件	飲食1件 サービス1件 物販3件	3件	飲食1件 物販2件
第11期 （2022年7月期）	3件	サービス1件 食品1件 物販1件	3件	サービス1件 食品1件 衣料1件
第12期 （2023年1月期）	8件	飲食2件 サービス5件 物販1件	5件	飲食3件 サービス1件 物販1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

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



tonarie清和台のスポーツクラブテナントについて23年8月から24年7月にかけて賃料を半額とする減賃を実施。24年8月からも1年間の減賃を実施しているが、今後についてはテナント入替も視野に検討中

稼働率の推移

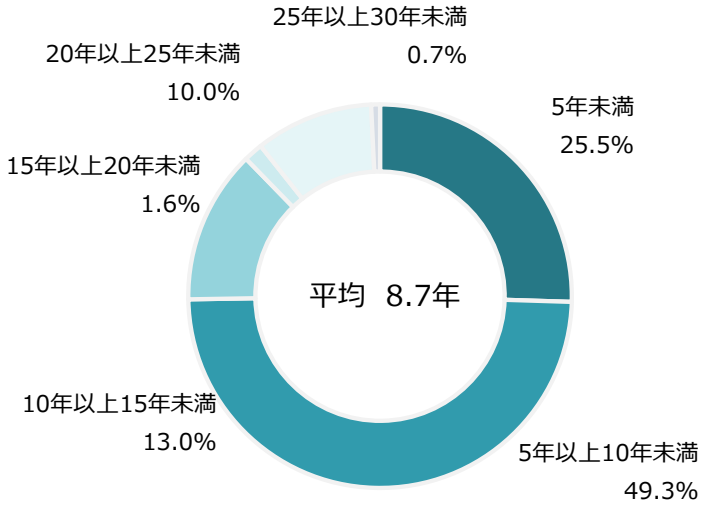
第8期 2020/8/1～ 2021/1/31	第9期 2021/2/1～ 2021/7/31	第10期 2021/8/1～ 2022/1/31	第11期 2022/2/1～ 2022/7/31	第12期 2022/8/1～ 2023/1/31	第13期 2023/2/1～ 2023/7/31	第14期 2023/8/1～ 2024/1/31	第15期 2024/2/1～ 2024/7/31
99.8%	99.5%	99.7%	99.9%	100%	99.9%	99.3%	99.8%

賃貸借残存年数（ポートフォリオ全体）

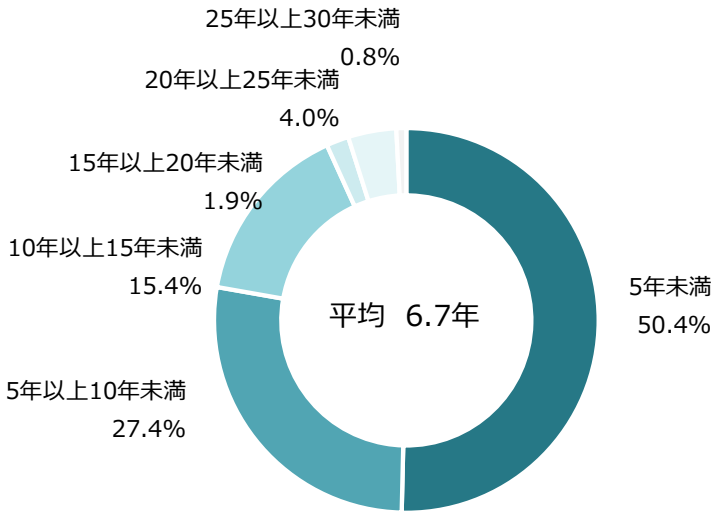
ES CON JAPAN REIT

賃貸借残存年数（2024年7月末）

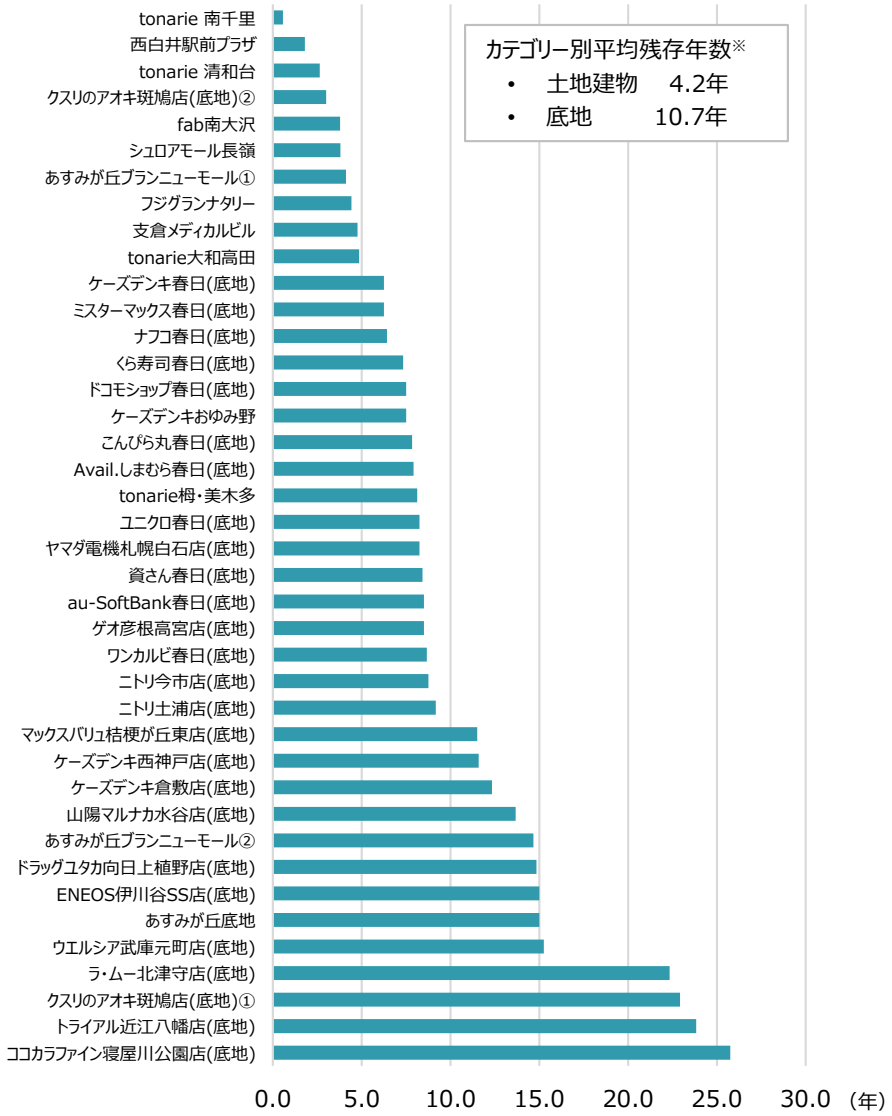
賃貸借面積ベース



契約賃料＋共益費ベース



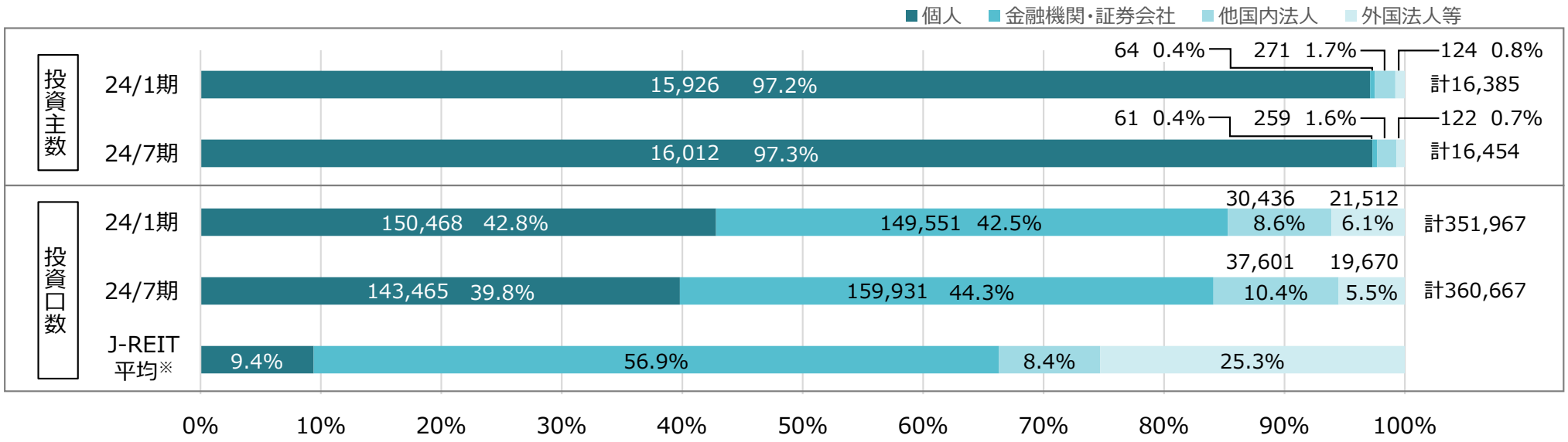
物件別（賃貸借面積ベース）



投資主の状況（2024年7月末）

ES CON JAPAN REIT

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	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	36,668	10.2%
2	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	35,463	9.8%
3	大阪厚生信用金庫	20,940	5.8%
4	株式会社日本エスコン	16,894	4.7%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	13,334	3.7%
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		**155,077**	**43.0%**

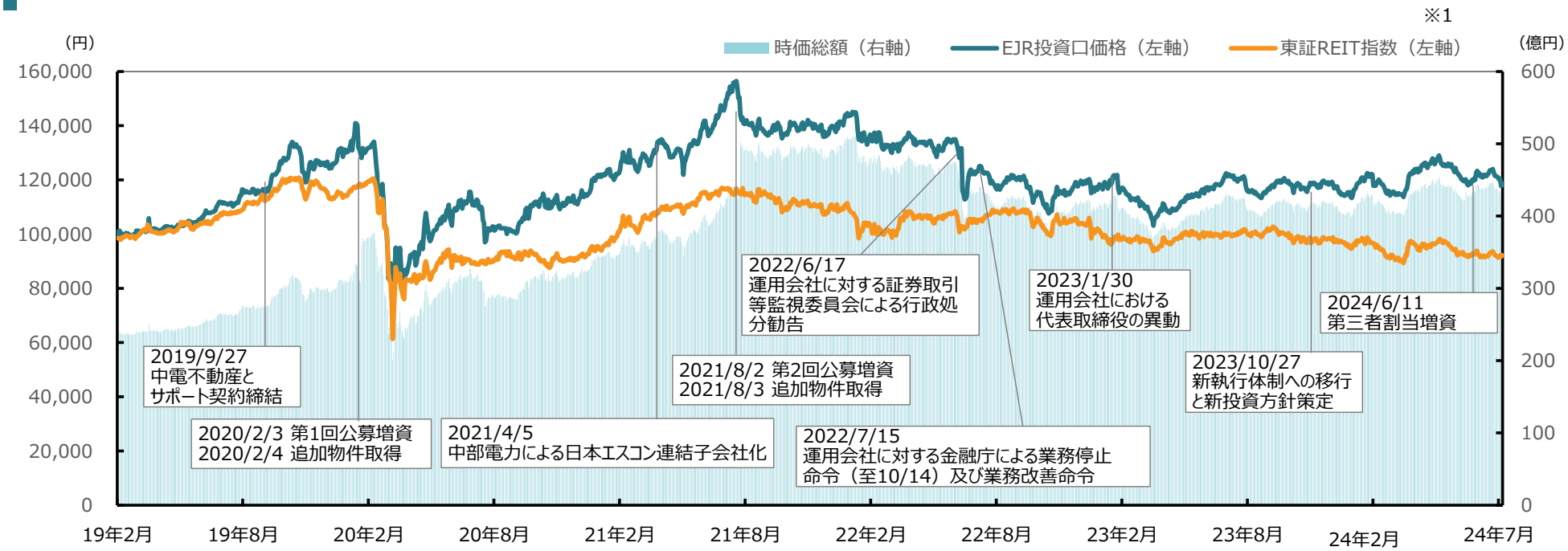
- スポンサーである日本エスコングループの保有投資口数**17,119**口（日本エスコンの保有投資口数16,894口、日本エスコンの子会社であるエスコンリビングサービスの保有投資口数225口）
- サポート会社である中電不動産の保有投資口数**8,700**口

→中部電力グループ保有投資口数 25,819口（7.2%）

投資口価格及び予想分配金利回り

ES CON JAPAN REIT

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	2021/7月末 投資口価格終値	2022/1月末 投資口価格終値	2022/7月末 投資口価格終値	2023/1月末 投資口価格終値	2023/7月末 投資口価格終値	2024/1月末 投資口価格終値	2024/7月末 投資口価格終値
101,000円	124,029円	145,282円	150,100円	134,900円	119,800円	115,200円	116,200円	118,700円	118,600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 **5.80** %　J-REIT平均 4.74 %

本投資法人概要/お問い合わせ先/資産運用会社概要

ES CON JAPAN REIT

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	株式会社日本エスコン （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）	37物件、703億円
地域分散 （取得価格ベース）	北海道圏1.8% 首都圏16.1% 中部圏0.7% 近畿圏49.4% 九州圏21.3% その他10.6%
稼働率	99.8 %

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（2024年9月13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	株式会社日本エスコン（100%）
事業内容	投資運用業他
免許等	宅地建物取引業免許／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

注記（1/4）

3ページ
※ 「稼働率」は、保有資産に係る2024年7月31日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 「取得価格」には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。以下、同じです。
※2 「鑑定評価額」について、資産入替前は、2024年1月31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。また、資産入替後は、2024年7月31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。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。
※3 「鑑定NOI利回り」について、資産入替前は、2024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、資産入替後は、2024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予定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。
※4 「含み益」について、資産入替前は、2024年1月31日を価格時点とする鑑定評価額と期末帳簿価額との差を記載しています。また、資産入替後は、2024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鑑定評価額と期末帳簿価額との差を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。
※5 「償却後NOI（年間）」について、資産入替前は2023年7月期における実績値及び2024年1月期における実績値の合計を記載しています。また、資産入替後は、入替資産以外の資産の2024年7月期の実績と、取得資産の2025年7月期以降の巡航ベースでの想定値をたしたものを、年間ベースにして記載しております。なお、百万円未満を切り捨てて記載しております。
※6 「1口当たりNAV」について、資産入替前は、2024年1月31日時点での鑑定評価額と2024年1月期の含み益の実績値と発行投資口総数として351,967口に基づき、また、資産入替後は、2024年7月31日時点での鑑定評価額と2024年7月期の含み益の実績値と発行投資口総数として360,667口に基づき、以下の計算式により算出しています。
「1口当たりNAV」＝（簿価純資産＋含み益［鑑定評価額-不動産簿価］-分配金）÷発行投資口総数
※7 「LTV」は、資産入替前については2024年1月31日時点での帳簿価額、資産入替後については2024年7月31日時点の帳簿価額に基づき、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。
「LTV」＝「有利子負債残高」÷「総資産額」×100

７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－不動産売却損益＋減価償却費）。以下同じです。

18ページ
※1 「保有資産」は本投資法人が保有している取得済資産のうち、売上高を開示可能な物件群のみを対象としています。
※2 あすみが丘ブランニューモール及びtonarie南千里の2物件については2019年2月から2020年1月までの1年間、tonarie大和高田及びtonarie栂・美木多の2物件については2020年2月から2021年1月までの1年間、シュロアモール長嶺については2021年8月から2022年7月までの1年間としています。

19ページ
※1 これらのパースは計画中のイメージ図のため実際とは異なる場合があります。
※2 「想定ROI」は、以下の計算式により算出し、小数第1位を四捨五入して記載しています。
「想定ROI」＝（「リニューアル工事完了後である第18期の償却後NOI予想値」－「リニューアル工事実施前である第14期の償却後NOI実績値」）×2÷「リニューアル工事に係るcapex予想値」×100
※3 「他4物件」とは、あすみが丘ブランニューモール、tonarie栂・美木多、シュロアモール長嶺、fab南大沢をいいます。

注記（2/4）

23ページ
※1 グリーンリース条項とは不動産の所有者とテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、取り決めた内容を実践することをいいます。コスト削減、執務環境の改善、不動産価値の向上等、双方がメリットを得られるだけでなく、省エネによる地球環境の負荷軽減も期待できます。
※2 2022年における本投資法人保有の土地建物9物件の年間温室効果ガス排出量の調査に基づきます。
※3「保有資産」は、あすみが丘ブランニューモール、西白井駅前プラザ、ヨシヅヤYストア西春店、tonarie南千里、tonarie清和台、tonarie大和高田、tonarie栂・美木多、シュロアモール長嶺及びフジグランナタリーの9物件をいいます。
※4 GHG排出量については、同一条件で比較できるデータの取得が可能な物件のみを集計対象とし、本資産運用会社にて試算しています。
スコープ1：燃料の燃焼による直接排出分
スコープ2：外部から調達した電力・熱使用による間接排出分
※5 原単位については、各年度のGHG排出量（スコープ1及び2）を各保有資産の延床面積で除して算出しています。
※6 電気料金、燃料費、水道料金の合計です。
※7 この内、投資不要の運用で削減できるものが1,442千円、投資回収期間5年以下のものが21,467千円、投資回収期間が5年を超えるものが2,890千円です。
※8 電気使用料金は、以下の計算式により算出し、小数第1位を四捨五入して記載しています。
「電気使用料金」（円/年）＝「電気使用量（kWh）」×20（時間）×30日（日）×12（か月）×「2024/7月使用分に対する電力会社からの請求単価（円/kWh）」

24ページ
※1「地域包括支援センター」とは、兵庫県川西市が設置した、各地域の高齢者保健福祉サービスの総合相談を行う公的機関です。
※2「清和台コミュニティ協議会」とは、兵庫県川西市内に存在する14の自治会のひとつです。
※3 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栂・美木多の4物件をいいます。以下同じです。
※4 2024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2回の会議が開催されています。
※8 第15期における本資産運用会社の取締役会は9回開催されており、そのうち8回は取締役6名全員が出席、うち1回は5名が出席しています。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3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5回の会議が開催されています。

26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。

注記（3/4）

28ページ
※1 「鑑定評価額」については、2024年7月31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。2024年7月期取得資産において以下同じです。
※2 「鑑定NOI利回り」には、2024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、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。
※3 2022（令和4）年度国勢調査（奈良県公式ホームページ「令和2年国勢調査 国勢調査 奈良県結果」）によります。

29ページ
※ 「1次診療圏」とは、当該施設から半径500m以内、「2次診療圏」とは、当該施設から半径1km以内をいいます。

30ページ
※1 「fab南大沢」の取得先は国内法人ですが、開示の同意を得られていないため、記載していません。なお、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第201条第1項で定義される利害関係人等には該当せず、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者にも該当しません。
※2 「fab南大沢」の取得に係る仲介先は国内法人ですが、開示の同意を得られていないため、記載していません。なお、当該会社は、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等には該当せず、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者にも該当しません。

36ページ
※ 第15期中に譲渡した「ヨシヅヤYストア西春店」に係る「築年数」は記載していません。

37ページ
※1 「償却前鑑定NOI利回り」には2024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、2024年7月31日時点の保有資産に係る2025年1月期の減価償却費を年換算したものです（2025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シローより無償取得した建物をいいます。以下同じです。）を②として、それぞれ記載しています。
※3 fab南大沢の「2024/1/31 (A)」に記載の鑑定評価額は、2024年3月31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 tonarie大和高田は、2024年6月28日に準共有持分50%を追加取得したことで100%保有物件となりました。「2024/1/31 (A)」に記載の鑑定評価額は、2024年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を2倍した金額を記載しています。
※5 支倉メディカルビルの「2024/1/31 (A)」に記載の鑑定評価額は、2024年4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。
※6 ポートフォリオ合計の「2024/1/31 (A)」に記載の鑑定評価額は、各保有資産の「2024/1/31 (A)」に記載の鑑定評価額を合計した額であり、2024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「72,780百万円」とは一致していません。

38ページ
※1 期中に賃料が発生したテナントをいいます。
※2 期中に行ったテナントの契約更改をいいます。ただし、期中に新規で契約したテナント及び解約したテナントを除きます。また、当該テナントとの再契約日が決算期末の場合、翌日（翌期）を解約日としています。

39ページ
※1 当該テナントとの解約日また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15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15期中に減賃を実施したテナント件数及び減賃総額を記載しています（第14期以前に減賃を開始したテナントも含まれます）。

注記（4/4）

40ページ
※　2024年7月31日時点における各物件の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。

41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（2024年2月）の調査結果について」（2024年6月3日発表）より算出しています。

42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16期（2025年1月期）と第17期（2025年7月期）の予想分配金合計を2024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（2024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。

Disclaimer

本資料は情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、エスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます）の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動するため、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があります。その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人の投資証券の取得及び売却は、お取引のある証券会社を通じて行っていただく必要があります。その際、契約締結前交付書面等の内容を十分にお読みください。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページに訂正版を掲載するものとします。

エスコンジャパンリート投資法人ホームページ（https://www.escon-reit.jp/）

MEMO

MEMO

ES CON JAPAN REIT