エスコンジャパンリート投資法人

2025 年 3 月 17 日

各　　位

不動産投資信託証券発行者
エスコンジャパンリート投資法人
代 表 者 名　　執行役員　　海老原　忠
（コード番号　2971）
資産運用会社
株式会社エスコンアセットマネジメント
代 表 者 名　代表取締役社長　織井　渉
問 合 せ 先　財務管理部長　　田中　賢一
TEL：03-6230-9338

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（コーナン tonarie 大和高田店（底地））

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。）が資産の運用を委託する株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、資産の取得（以下「本取得」といいます。また、本取得の対象とするものを「取得予定資産」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定先である株式会社日本エスコン（以下「日本エスコン」といいます。）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、以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。また、日本エスコンは本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、日本エスコンとの間で資産の取得を行うに当たり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

記

1．取得予定資産の概要

取得物件名称	コーナン tonarie 大和高田店（底地）
所在地	奈良県大和高田市
アセットタイプ	商業施設
取得予定価格	1,145 百万円（注 1）
鑑定評価額	1,170 百万円（注 2）
取得予定先	株式会社日本エスコン
媒介の有無	なし
取得決定日	2025 年 3 月 17 日
売買契約締結日	2025 年 3 月 17 日
取得予定日	2025 年 4 月 1 日
決済方法	引渡時に全額支払
取得資金	借入金（注 3）

（注1）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金について、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金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。
（注2）鑑定評価額の詳細については後記「4. 不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。
（注3）本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人は、暮らし密着型資産への投資を通じ、地域コミュニティの活性化と人々の豊かな暮らしを実現し、運用資産の着実な成長と投資主価値の最大化を目指しています。

本取得はその一環として、投資方針に則り、さらなるポートフォリオの質の向上及び投資主価値の向上を図ることを目的に行うものです。

今回の取得予定資産は、奈良県内で最も人口密度が高い大和高田市に位置しており、本投資法人が既に保有する商業施設「tonarie 大和高田」と隣接しています。

「tonarie 大和高田」は、「地域とつながる立体公園」をコンセプトとして複数フロアにて広いテラスデッキが設けられ、若いファミリー層が集う商業施設であり、本投資法人のスポンサーである日本エスコンが分譲したマンション「レ・ジェイド大和高田駅前」と取得予定資産、本投資法人が既に保有する商業施設「tonarie 大和高田」は一体で開発されたものです。

今般、隣接する取得予定資産のテナントの業種はホームセンターであり、本投資法人が既に保有する商業施設「tonarie 大和高田」においては、隣接して新たな業種が加わることから複合商業施設としての集客力向上が見込まれます。

また、取得予定資産におけるホームセンターの開業後は、本投資法人が既に保有する商業施設「tonarie 大和高田」と取得予定資産の駐車場が相互利用可能となる予定であり、これにより来場されるお客様が両施設を相互に買い回りしやすくなることから「tonarie 大和高田」の売上増加とエリア全体での賑わい創出に寄与することが期待されます。

本取得は、取得予定資産と「tonarie 大和高田」の一体的運用によるエリア全体での利便性や集客力の向上を図り、地域コミュニティの活性化とそこに暮らす人々の豊かな暮らしを実現する「暮らし密着型資産」としての本投資法人のポートフォリオの質をさらに良化し、中長期的な資産価値向上を通じて投資主価値の向上に資するものと考えています。

3. 取得予定資産の内容

以下の表は、取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照いただくに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2025 年 2 月 28 日現在の状況を記載しています。

a．「特定資産の概要」に関する説明

・「特定資産の種類」は、本取得時における種類を記載しています。
・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。
・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
・土地の「所在地」は、登記簿上の建物の所在（複数ある場合にはそのうちの一地番）を記載しています。
・土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づき、記載しています。
・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
・土地の「建ぺい率」は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される建ぺい率と異なる場合があります。
・土地の「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される容積率と異なる場合があります。
・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する、又は保有を予定する権利の種類を記載しています。
・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。なお、当該底地に存する建物の用途を記載しています。
・「信託受託者」は、取得予定資産の信託受託者となる者又はその予定の者を記載しています。

b．「賃貸借の状況」に関する説明

・「賃貸借の状況」は、取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、当該取得予定資産について、特に記載のない限り、2025 年 2 月 28 日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
・「賃借人名」は、2025 年 2 月 28 日現在における取得予定資産に係る建物（底地の場合には、当該底地）の賃貸借契約の賃借人を記載しています。
・「契約形態／テナント数」は、2025 年 2 月 28 日現在における取得予定資産の賃貸借契約に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。
・「賃貸可能面積」は、2025 年 2 月 28 日現在における取得予定資産に係る賃貸借契約の面積の合計を、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。
・「賃貸面積」は、2025 年 2 月 28 日現在において、取得予定資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。
・「契約期間」は、2025 年 2 月 28 日現在において、賃貸を開始している賃貸借契約に規定された契約期間を記載しています。当該契約期間は、契約書所定の賃貸借開始日から賃貸借の終了日までの期間であり、本投資法人の取得時点における賃貸借残存期間とは異なります。
・「稼働率」は、2025 年 2 月 28 日現在における取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面

積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
・「月額賃料（共益費込）」は、2025年2月28日現在における当該賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
・「敷金・保証金」は、2025年2月28日現在における当該賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、千円未満を切り捨てて記載しています。
・「賃料改定」、「契約更新」及び「中途解約」は、2025年2月28日現在における取得予定資産に係る賃貸借契約に基づいて記載しています。

c．「本テナント選定基準の充足状況」に関する説明
・「本テナント選定基準の充足状況」は、2025年2月28日現在で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者が、本投資法人が2024年10月30日に提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（1）投資方針／③ 投資方針／（エ）個別投資基準／投資基準（共通）」の一覧表「テナント」欄に記載のテナントの選定基準の充足状況に関する本投資法人の判断の内容を記載しています。

d．「特記事項」に関する説明
・「特記事項」は、本日現在における取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

e．「物件の特徴」に関する説明
・「物件の特徴」は、JLLリテールマネジメント株式会社作成の「ポテンシャル簡易調査報告書」の記載等及び行政からのデータに基づき、取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該資料の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。
　また、本投資法人及び本資産運用会社とこれらの外部の専門家との間には、特別の利害関係はありません。

コーナンtonarie大和高田店（底地）			物件番号	16213	用途	商業
特定資産の概要(注1)						
特定資産の種類		不動産信託受益権（予定）（注1）	取得予定年月日		2025年4月1日	
			取得予定価格		1,145百万円	
土地	所在地	奈良県大和高田市幸町3番16	建物（注2）	建築時期	—	
	面積	8,066.07㎡		構造・階数	—	
	用途地域	商業地域		延床面積	—	
	建ぺい率	80%		用途	—	
	容積率	400%				
	所有形態	所有権		所有形態	—	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社（予定）	鑑定評価額（価格時点）		1,170百万円 2025年2月28日	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	鑑定評価機関		JLL森井鑑定株式会社	
賃貸借の状況(注3)						
賃借人名		コーナン商事株式会社	賃貸可能面積		8,066.07㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／1	賃貸面積		8,066.07㎡	
契約期間		非開示（注4）	月額賃料（共益費込）		非開示（注4）	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		非開示（注4）	
賃料改定		非開示（注4）				
契約更新		非開示（注4）				
中途解約		非開示（注4）				

本テナント選定基準の充足状況

本日現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。

特記事項

該当事項はありません。

物件の特徴

＜立地の優位性＞

・大和高田市は奈良県内において最も人口密度が高く、取得予定資産は近鉄大阪線「大和高田」駅から南東側至近、JR「高田」駅から北側至近に位置しており、取得予定資産を中心とする1km圏内は3km圏内で最も世帯分布が集中するエリアとなっています。
取得予定資産の西面を通る県道5号線は、商圏を南北方向に貫く道路であり、東西方向を貫く幹線道路とも比較的スムーズにアクセスが可能です。また、3km圏内の概ね全域で、縦横両方向の幹線道路網が充足しており、概ね全域的に良好な道路アクセス性が確保された環境です。

＜テナントの特徴＞

・取得予定資産は、本投資法人の取得済資産である「tonarie大和高田」に隣接しています。

・取得予定資産に出店予定の「コーナン」は売場面積で3,679㎡の店舗規模を持つ予定です。同業種となるホームセンターは、5km圏内に計6店舗が出店していますが、当該店舗のように、鉄道駅から至近（徒歩圏）に立地しているホームセンターはなく、この「鉄道駅前」の立地が競合他店に対する当該店舗の優位性・強みになるものと予想されます。

（注1）本日現在、売主は取得予定資産を不動産として所有していますが、取得予定日に信託受託者に信託譲渡して信託受益権化し、本投資法人は、当該信託受益権を取得する予定です。なお、当該信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権となる予定であり、当該底地上に存在する建物等設備は、信託財産に含まれない予定です。
（注2）本日現在、本物件の土地上の建物は建設中であり、2025年4月上旬の開業予定です。
（注3）本日現在において、締結済の事業用定期借地権設定契約に基づき記載しています。
（注4）賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

4. 不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	コーナンtonarie大和高田店（底地）		
鑑定評価額	1,170,000千円		
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社		
価格時点	2025年2月28日		
項目		内容(千円)	概要等
収益価格		1,170,000	
DCF法による価格		1,170,000	
(1) 運営収益（①-②-③）		非開示（注）	
①可能総収益		-	
②空室損失等		-	
③貸倒損失相当額		-	
(2) 運営費用（④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪）		非開示（注）	
④維持管理費		-	
⑤水道光熱費		-	
⑥修繕費		-	
⑦プロパティマネジメントフィー		非開示（注）	
⑧テナント募集費用等		-	
⑨公租公課		非開示（注）	
⑩損害保険料		-	
⑪その他費用		-	
(3) 運営純収益（NOI＝(1)-(2)）		42,944	
(4) 一時金の運用益		338	実績及び賃貸借契約に基づき査定
(5) 資本的支出		-	底地のため非計上
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)-(5)）		43,282	
(7) 割引率		4.5%	
(8) 還元利回り		-	
直接還元法による価格		-	DCF法のみを採用している。
還元利回り		-	
原価法による積算価格		-	DCF法のみを採用している。
土地比率		-	
建物比率		-	
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。		

（注）賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

5．取得予定先の概要

①	名称	株式会社日本エスコン
②	所在地	東京都港区虎ノ門二丁目 10 番 4 号
③	代表者の役職・氏名	代表取締役社長　伊藤　貴俊
④	事業内容	住宅分譲事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、資産管理事業、その他事業
⑤	資本金	165 億 19 百万円（2024 年 3 月期、連結）
⑥	設立年月日	1995 年 4 月 18 日
⑦	純資産	707 億 2 百万円（2024 年 3 月期、連結）
⑧	総資産	3,996 億 96 百万円（2024 年 3 月期、連結）
⑨	大株主	中部電力株式会社（51.2%）（2024 年 3 月期、連結）
⑩	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資本関係	当該会社は、本資産運用会社へ 100%出資しています。
	人的関係	本日現在、本資産運用会社の職員の内、11 名（役員を除きます。）が当該会社からの出向者です。
	取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。また、当該会社は、本投資法人との間で、一部の物件においてはマスターリース契約を締結しています。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。また、当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当するとともに、本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、本取得の取引を行うに当たり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続きを経ています。

6．物件取得者等の状況

物件所有者等の状況		前所有者	前々所有者
	会社名	株式会社日本エスコン	—
	特別な利害関係にある者との関係	上記「5．取得予定先の概要」参照	—
	取得経緯・理由等	再開発目的で取得	—
	取得価格	1 年を超えて所有していたため、記載を省略しています。	—
	取得時期	2015 年 7 月	—

7．利害関係人等との取引

本投資法人は、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当する日本エスコンから資産を取得予定です。投信法に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。また、本資産運用会社は、日本エスコンとの間で資産の取得を行うに当たり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

8．本件取引の日程

2025 年 3 月 17 日	取得決定 信託受益権売買契約締結
2025 年 4 月 1 日	信託受益権取得（予定） 取得代金支払（予定）

9. 決済方法

取得予定資産においては、取得代金を取得予定日に一括して支払うことにより決済する予定です。

10. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2025年1月期　決算短信(REIT)」をご参照ください。

以　　上

※本投資法人のホームページアドレス：https://www.escon-reit.jp

【参考】

本日付で公表した他のプレスリリース等

・『2025年1月期　決算短信（REIT)』

・『第16期2025年1月期　決算説明資料』

・『資金の借入れに関するお知らせ』

＜添付資料＞
参考資料　ポートフォリオ一覧

区別	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得（予定）価格（百万円）(注1)	鑑定評価額（百万円）（注2）	投資比率（%）（注3）
取得済資産	11201	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,300	1,350	1.8
	13101	あすみが丘ブランニューモール（注4）	株式会社谷澤総合鑑定所	3,200	① 3,290 ② 164	4.5
		あすみが丘ブランニューモール（底地）（注5）			151	
	13102	西白井駅前プラザ	大和不動産鑑定株式会社	451	489	0.6
	13103	fab 南大沢	大和不動産鑑定株式会社	3,600	4,400	5.0
	13201	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	2,710	2,880	3.8
	13202	ニトリ土浦店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	999	1,100	1.4
	13203	ニトリ今市店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	363	411	0.5
	15201	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	477	554	0.7
	16101	tonarie南千里	株式会社谷澤総合鑑定所	7,200	11,100	10.1
	16102	tonarie清和台	大和不動産鑑定株式会社	3,290	3,380	4.6
	16103	tonarie 大和高田	JLL 森井鑑定株式会社	8,208	8,130	11.5
	16104	tonarie栂・美木多	大和不動産鑑定株式会社	6,986	7,210	9.8
	16201	ラ・ムー北津守店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	1,270	1,480	1.8
	16202	ケーズデンキ西神戸店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	2,133	2,470	3.0
	16203	山陽マルナカ水谷店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	1,430	1,550	2.0
	16206	トライアル近江八幡店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	1,010	1,110	1.4
	16207	クスリのアオキ斑鳩店（底地）（注 6）	JLL 森井鑑定株式会社	711	① 702 ② 29	1.0
	16208	ドラッグユタカ向日上植野店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	460	477	0.6
	16209	ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	565	578	0.8
	16210	ココカラファイン寝屋川公園店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	702	721	1.0
	16211	ENEOS伊川谷SS店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	530	531	0.7
	16212	ゲオ彦根高宮店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	300	303	0.4
	18101	シュロアモール長嶺	JLL 森井鑑定株式会社	4,600	4,190	6.4
	18201	ミスターマックス春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	3,387	4,010	4.7
	18202	ユニクロ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	595	685	0.8

区別	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得（予定）価格（百万円）(注1)	鑑定評価額（百万円）(注2)	投資比率（%）（注3）
取得済資産	18203	Avail.しまむら春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	863	1,130	1.2
	18204	au-SoftBank春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	143	162	0.2
	18205	くら寿司春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	261	306	0.4
	18206	ドコモショップ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	160	183	0.2
	18207	こんぴら丸春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	236	266	0.3
	18208	ワンカルビ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	236	266	0.3
	18209	資さん春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	401	423	0.6
	18210	ナフコ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	2,631	3,500	3.7
	18211	ケーズデンキ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,487	1,880	2.1
	19101	フジグランナタリー	大和不動産鑑定株式会社	3,950	4,190	5.5
	19201	ケーズデンキ倉敷店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	2,121	2,460	3.0
	39101	支倉メディカルビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,400	1,480	2.0
取得予定資産	16213	コーナン tonarie 大和高田店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,145	1,170	1.6
	ポートフォリオ合計		―	71,518	80,861	100.0

（注1）「取得（予定）価格」には、取得済資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「取得（予定）価格」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。なお、売買代金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。

（注2）「鑑定評価額」については、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき、取得済資産については2025年1月31日を価格時点として不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。取得予定資産の「コーナンtonarie大和高田店（底地）)」は2025年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「鑑定評価額」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。

（注3）「投資比率」は取得（予定）価格の合計に占める各取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「投資比率」割合の合計が、「合計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。

（注4）「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）を②として、それぞれ記載しています。

（注5）「あすみが丘ブランニューモール（底地）」は日本マクドナルドホールディングス株式会社と事業用定期借地権設定契約を締結しています。

（注6）「クスリのアオキ斑鳩店（底地）」は株式会社クスリのアオキ及び株式会社イカリトンボの2社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されており、「取得価格」及び「投資比率」は2社の借地人に係る金額及び数値を合算して記載しています。また、「鑑定評価額」は、株式会社クスリのアオキに係る部分を①、株式会社イカリトンボに係る部分を②として、それぞれ記載しています。