ES CON JAPAN REIT

2024年5月31日

本日付公表の適時開示に関する補足説明資料①

・国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ
・第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ

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/

エグゼクティブサマリー

資産入替によるポートフォリオの改善と拡大の実現

ロードマップ上のフェーズⅡ（2024年7月期・2025年1月期）での取組みの一環として資産の取得及び譲渡を推進（以下、今般の3物件の取得及び3物件の譲渡を合わせて「本件取引」という。）

本件取引による ポートフォリオの改善と拡大

- 「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
- 含み益のある「ライフ大仙店（底地）」と隣接する「TSUTAYA堺南店（底地）」の同時譲渡により、「ヨシヅヤYストア西春店」の譲渡損を補う分配金原資を確保
- 2026年1月末に定期借地契約の終期が到来し、キャッシュフローが大幅に悪化するリスクのあった「TSUTAYA堺南店（底地）」の譲渡によるリスク回避
- 上記3物件の譲渡による運用資産残高や償却後NOIの減少を補完するため、新たに3物件を取得し、資産規模の拡大（ポートフォリオ合計**703**億円）と収益性の向上（鑑定NOI利回り**5.0**%）を実現
- 新しいアセットタイプ「持続可能な社会の実現に資する資産」の組入れ

投資口割当による中部電力グループのスポンサーコミットメント向上

本投資法人の大口投資主に中電不動産株式会社（以下「中電不動産」という。）が加わることで、中部電力グループのコミットメント強化へ

本第三者割当※による 資金調達と 中電不動産への 投資口割当

- 借入金を増加させることなく、本第三者割当による手取金等を活用した資産入替
- 本第三者割当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である225口とあわせると25,819口（7.2%）
- 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

※ 各ページに記載のある注記については、本資料14ページ及び15ページをご参照ください。

本投資法人のロードマップ※

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

■完了又は実施済事項
■一部完了継続事項
■本件取引での実施事項
■今後実施事項

	フェーズⅠ（2023年7月期・2024年1月期）**ステークホルダーからの信頼回復**	フェーズⅡ（2024年7月期・2025年1月期）**ポートフォリオ良化と成長ステージへ**	フェーズⅢ（2025年7月期・2026年1月期）**安定的な成長ステージへ**
体制強化	新ガバナンス体制の実行 新しい運用体制の周知	新ガバナンス体制の維持・改善	
外部成長	運用会社独自の物件情報ルートの開拓 投資方針変更	**外部成長に向けたパイプラインの拡充** **新しいアセットタイプの検討**	**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	**ポートフォリオ見直しと入替検討** 施設利用者満足度調査と分析 ブランディング戦略の検討 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	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	
財務戦略	IR活動の見直しと強化	金利固定化・金利コスト削減 レンダーフォーメーション拡充 POによる財務基盤の強化	投資法人債の発行検討 発行体格付け向上

（ご参考）2023年10月27日付で策定した「新投資方針」について

ES CON JAPAN REIT

新投資方針

- 投資対象資産の用途、投資対象地域、底地及び土地建物投資比率の変更により、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構築を目指す
- 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

	変更前	変更後
投資対象資産の用途※1※2	• 商業施設：80%以上 • その他用途（ホテル、物流施設等※3）：20%未満	• 商業施設：60%以上 • 住宅：20%以下 → ポートフォリオの安定性確保、地域コミュニティの形成 • 持続可能な社会の実現に資する資産（ヘルスケア施設※4、教育関連施設、災害時に拠点となるホテル・物流施設等）：20%以下 → ポートフォリオの成長性を追求、持続可能な社会作りへの貢献
投資対象地域※1※2	• 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	• 五大都市圏※5（北海道圏、首都圏、中部圏、近畿圏、九州圏）を中心 → スポンサーである日本エスコンが積極開発を進める北海道圏・九州圏を追加 • 投資対象地域の投資比率を廃止 → 投資地域の分散を意図
底地及び土地建物投資比率※2	• 底地：50%程度 • 土地建物：50%程度	• 底地及び土地建物投資比率を廃止 → 投資機会の拡大を意図。底地への投資は継続

1.資産入替によるポートフォリオの改善と拡大の実現

資産譲渡及び取得の概要①

ES CON JAPAN REIT

①ヨシヅヤYストア西春店の譲渡：将来的な減損損失計上が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

②TSUTAYA堺南店（底地）・ライフ大仙店（底地）の譲渡：投資主価値向上に資する好条件でのオファーがあったことから、2物件を譲渡

③3物件の取得：①②の譲渡を通じて、①の譲渡損を補う分配金原資を確保すると同時に、本第三者割当による手取金等を活用して3物件を取得予定。資産規模の拡大とポートフォリオの良化を実現できる見込み

本件取引の概要

・借入金を増加させず、本第三者割当による手取金等を活用した資産入替

・必要調達額約14.2億円のうち、約10.6億円を本第三者割当により、約3.5億円を自己資金から充当予定

キャッシュイン

譲渡予定価格合計**8,300**百万円＋**150**百万円（消費税）

ヨシヅヤYストア西春店

（愛知県北名古屋市）

譲渡予定価格 **4,000**百万円

譲渡損益※1 **△533**百万円

譲渡先 **株式会社日本エスコン**

TSUTAYA堺南店（底地）

（大阪府堺市堺区）

譲渡予定価格 **974**百万円

譲渡損益※1 **11**百万円

譲渡先 **株式会社日本エスコン**

ライフ大仙店（底地）

（大阪府堺市堺区）

譲渡予定価格 **3,325**百万円

譲渡損益※1 **547**百万円

譲渡先 **株式会社日本エスコン**

本第三者割当による手取金等 **1,066** 百万円

自己資金 **357** 百万円

キャッシュアウト

取得予定価格合計**9,058**百万円＋**344**百万円（消費税）

tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）

（奈良県大和高田市）

取得予定価格 **4,058**百万円

取得先 **中電不動産株式会社**

支倉メディカルビル

（宮城県仙台市青葉区）

取得予定価格 **1,400**百万円

取得先 **合同会社QOL・ブリッジ2**

fab南大沢

（東京都八王子市）

取得予定価格 **3,600**百万円

取得先 **国内法人（非開示）※2**

資産譲渡費用
資産取得費用
増資関連費用等
（消費税含む）
446百万円

譲渡損益（配当時キャッシュアウト）
25
百万円

資産譲渡及び取得の概要②

本件取引の効果

● 本件譲渡によるリスク回避とポートフォリオの良化

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譲渡予定資産のNOIを上回る取得予定資産の取得に成功し、ポートフォリオの良化を実現

● 本件取引によるポートフォリオの収益性の改善

	本件取引前（取得済資産）	本件取引の効果			本件取引後
		（A）譲渡予定資産	（B）取得予定資産	（B）－（A）	
資産規模（取得(予定)価格※1ベース）	69,604 百万円	8,289 百万円	9,058 百万円	**+769 百万円**	**70,373 百万円**
鑑定評価額※2	72,780 百万円	6,370 百万円	9,855 百万円	**+3,485 百万円**	**76,265 百万円**
鑑定NOI利回り※3	4.8 %	3.5 %	4.9 %	–	**5.0 %**
含み益※4	3,309 百万円	△1,866 百万円	542 百万円	**+2,409 百万円**	**5,718 百万円**
償却後NOI（年間）※5	2,952 百万円	231 百万円	330 百万円	**+99 百万円**	**3,052 百万円**

取得予定資産の概要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

・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
・日本エスコンが2018年に開発した地域密着型の商業施設
・「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

取得予定価格	鑑定評価額※1
4,058百万円	4,065百万円
鑑定NOI利回り※2	取得先
4.9%	中電不動産株式会社

資産概要

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。

取得予定資産の概要②

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

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

● 資産概要

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

・「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※3で1.2万人、2次診療圏※3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

・現在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。

取得予定資産の概要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

取得予定価格	鑑定評価額※1
3,600百万円	4,310百万円
鑑定NOI利回り※2	取得先
4.9%	国内法人

資産概要

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※3
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。
・閉業を予定している三井アウトレットパーク多摩南大沢は、選定を進めている後継施設が目的集客型施設となれば、同様の相乗効果が期待できる可能性がある。また、閉業に伴って、「南大沢」駅北側において大胆な再開発計画が予定されており、当施設所在地近辺は「重点整備地区」に該当している。

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。

本件取引後のポートフォリオの状況①

ES CON JAPAN REIT

	物件番号	物件名称	所在地	テナント数 ※1	稼働率（%）※2	取得（予定）価格（百万円）※3	鑑定評価額（百万円）※4	鑑定NOI利回り（%）※5
取得済資産	11201	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	北海道札幌市	1	100.0	1,300	1,330	4.4
	13101	あすみが丘ブランニューモール※6	千葉県千葉市	28	87.8	3,200	3,200	5.9
		あすみが丘ブランニューモール（底地）※7		2	100.0		①143 ②150	
	13102	西白井駅前プラザ	千葉県白井市	4	100.0	451	470	5.8
	13201	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	千葉県千葉市	1	100.0	2,710	2,890	4.7
	13202	ニトリ土浦店（底地）	茨城県土浦市	1	100.0	999	1,100	5.4
	13203	ニトリ今市店（底地）	栃木県日光市	1	100.0	363	410	6.0
	15201	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	三重県名張市	1	100.0	477	542	6.1
	16101	tonarie南千里	大阪府吹田市	45	98.4	7,200	8,170	5.6
	16102	tonarie清和台	兵庫県川西市	32	100.0	3,290	3,350	5.4
	16103	tonarie大和高田（準共有持分50%）※8	奈良県大和高田市	66	100.0	4,150	3,985	4.8
	16104	tonarie栂・美木多	大阪府堺市	31	100.0	6,986	6,970	4.8
	16201	ラ・ムー北津守店（底地）	大阪府大阪市	1	100.0	1,270	1,480	4.9
	16202	ケーズデンキ西神戸店（底地）	兵庫県神戸市	1	100.0	2,133	2,470	5.3
	16203	山陽マルナカ水谷店（底地）	兵庫県神戸市	1	100.0	1,430	1,540	4.4
	16206	トライアル近江八幡店（底地）	滋賀県近江八幡市	1	100.0	1,010	1,110	4.4
	16207	クスリのアオキ斑鳩店（底地）※9	奈良県生駒郡	2	100.0	711	①702 ②29	5.3
	16208	ドラッグユタカ向日上植野店（底地）	京都府向日市	1	100.0	460	477	4.5
	16209	ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）	兵庫県尼崎市	1	100.0	565	577	4.2
	16210	ココカラファイン寝屋川公園店（底地）	大阪府寝屋川市	1	100.0	702	719	4.3
	16211	ENEOS伊川谷SS店（底地）	兵庫県神戸市	1	100.0	530	531	4.7

	物件番号	物件名称	所在地	テナント数 ※1	稼働率（%）※2	取得（予定）価格（百万円）※3	鑑定評価額（百万円）※4	鑑定NOI利回り（%）※5
取得済資産	16212	ゲオ彦根高宮店（底地）	滋賀県彦根市	1	100.0	300	305	4.8
	18101	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	24	100.0	4,600	4,500	5.4
	18201	ミスターマックス春日（底地）	福岡県春日市	1	100.0	3,387	3,970	4.3
	18202	ユニクロ春日（底地）	福岡県春日市	1	100.0	595	677	4.0
	18203	Avail.しまむら春日（底地）	福岡県春日市	1	100.0	863	1,110	4.7
	18204	au-SoftBank春日(底地)	福岡県春日市	1	100.0	143	161	4.6
	18205	くら寿司春日（底地）	福岡県春日市	1	100.0	261	306	4.7
	18206	ドコモショップ春日（底地）	福岡県春日市	1	100.0	160	183	4.6
	18207	こんぴら丸春日（底地）	福岡県春日市	1	100.0	236	266	4.7
	18208	ワンカルビ春日（底地）	福岡県春日市	1	100.0	236	266	4.7
	18209	資さん春日（底地）	福岡県春日市	1	100.0	401	421	4.4
	18210	ナフコ春日（底地）	福岡県春日市	1	100.0	2,631	3,480	4.4
	18211	ケーズデンキ春日（底地）	福岡県春日市	1	100.0	1,487	1,870	4.3
	19101	フジグランナタリー	広島県廿日市市	1	100.0	3,950	4,100	5.2
	19201	ケーズデンキ倉敷店（底地）	岡山県倉敷市	1	100.0	2,121	2,450	5.0
	計			261	99.2	61,315	66,410	5.0
取得予定資産	16103	tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）※10	奈良県大和高田市	66	100.0	4,058	4,065	4.9
	39101	支倉メディカルビル	宮城県仙台市	6	100.0	1,400	1,480	4.8
	13103	fab南大沢	東京都八王子市	12	92.5	3,600	4,310	4.9
	計			-	-	9,058	9,855	4.9
ポートフォリオ合計 ※11				279	99.1	70,373	76,265	5.0

本件取引後のポートフォリオの状況②

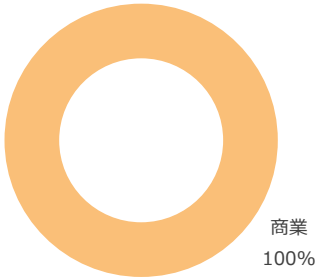
ES CON JAPAN REIT

ポートフォリオマップ

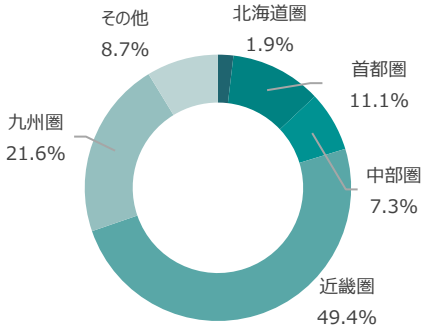
アセットタイプ及び地域分散

● 本件取引前（2024年1月31日時点）

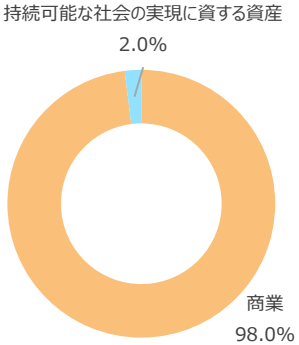
アセットタイプ
（取得（予定）価格ベース）

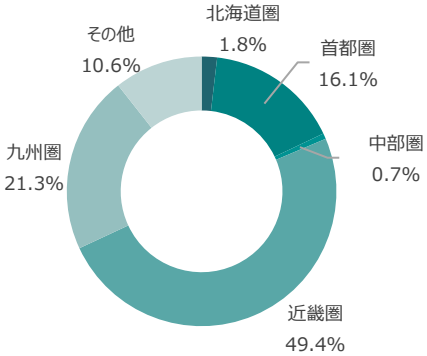


地域分散
（取得（予定）価格ベース）



● 本件取引後（2024年6月28日時点）





2.投資口割当による中部電力グループのスポンサーコミットメント向上

本第三者割当による資金調達と中電不動産への投資口割当

ES CON JAPAN REIT

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

・本第三者割当後の中電不動産の保有投資口数は8,700口（2.4%）、投資主順位6位※

→ スポンサーである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である225口とあわせると25,819口（7.2%）

・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

本第三者割当の意義

①合理的な発行価格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

本第三者割当の概要

・資産売買に係る経費・消費税等も勘案し、本件取引に追加で必要な資金は約14.2億円

・借入金を増加させず、可能な限り手持ち資金を維持・確保しておくため、本第三者割当による約10.6億円の資金調達を予定

現在の発行済投資口の総口数	351,967口
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
募集又は割当方法	第三者割当
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

注記（1/2）

1ページ
※ 「本第三者割当」は、2024年5月31日開催の本投資法人役員会で決定した、中電不動産を割当予定先として行う第三者割当による新投資口発行をいいます。以下同じです。

2ページ
※ 「本投資法人のロードマップ」は、資産運用会社であ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。）が経営目標である資産規模拡大及び実現すべき各種の課題を記載したものです。経営目標及び実現すべき各種の課題は、本日現在における目標であり、将来本投資法人の資産規模が当該目標に達することや実現すべき各種の課題の達成時期を保証又は約束するものではありません。

3ページ
※1 底地を含みます。
※2 取得価格ベースです。
※3 住宅、学生寮、社宅及びヘルスケア施設（※4）を除きます。
※4 「ヘルスケア施設」とは、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。なお、医療法第1条の5第1項に規定する病院は含みません。
※5 「五大都市圏」とは、「北海道圏」、「首都圏」、「中部圏」、「近畿圏」及び「九州圏」をいいます。なお、「北海道圏」とは、北海道を、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県及び群馬県を、「中部圏」とは、愛知県、静岡県、三重県、長野県及び岐阜県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県を、「九州圏」とは、福岡県、熊本県、鹿児島県、宮崎県、大分県、佐賀県及び長崎県をそれぞれいいます。

5ページ
※1 「譲渡損益」は、譲渡予定価格と譲渡予定日時点の帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。
※2 「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。以下同じです。

6ページ
※1 「取得(予定)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。
※2 「鑑定評価額」について、取得済資産及び譲渡予定資産は、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、取得予定資産のうち、「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」は2024年2月29日を、「支倉メディカルビル」は2024年4月1日を、「fab南大沢」は2024年3月31日を、それぞれ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、取得済資産及び譲渡予定資産は、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、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。また、取得予定資産のうち、「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」は2024年2月29日を、「支倉メディカルビル」は2024年4月1日を、「fab南大沢」は2024年3月31日を、それぞれ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。なお、「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」は信託受益権の50%の準共有持分を取得することから、鑑定NOI利回りの計算に当たっては不動産鑑定評価書に記載された100%所有を前提として算出されたDCF法における1期目の運営純収益の2分の1を取得予定価格で除しています。
※4 「含み益」について、取得済資産及び譲渡予定資産は、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、取得予定資産のうち、「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」は2024年2月29日を、「支倉メディカルビル」は2024年4月1日を、「fab南大沢」は2024年3月31日を、それぞれ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、取得後2024年7月31日時点での想定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、取得済資産及び譲渡予定資産は2024年1月期における実績値及び2024年3月15日付「2024年1月期決算短信（REIT）」にてお知らせした2024年7月期における予想値の合計を記載しています。また、取得予定資産は2025年7月期以降の巡航ベースでの想定値を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

7ページ
※1 「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」の「鑑定評価額」については、取得予定資産が信託受益権の準共有持分50%であることに鑑みて、100%所有を前提として算出された不動産鑑定評価書上の試算価格に持分割合である50%を乗じて算出した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。以下同じです。
※2 「鑑定NOI利回り」については、信託受益権の50%の準共有持分を取得することから、鑑定NOI利回りの計算に当たっては、2024年2月29日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された100%所有を前提として算出されたDCF法における1期目の運営純収益の2分の1を取得予定価格で除して、小数第2位を四捨五入して記載しています。
※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。

注記（2/2）

ES CON JAPAN REIT

8ページ
※1 「鑑定評価額」には、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。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。
※2 「鑑定NOI利回り」には、2024年4月1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、小数第2位を四捨五入して記載しています。
※3 「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。

9ページ
※1 「鑑定評価額」には、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。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。
※2 「鑑定NOI利回り」には、2024年3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、小数第2位を四捨五入して記載しています。
※3 「fab南大沢」の取得に係る仲介先は国内法人でありますが、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。

10ページ
※1 「テナント数」には、2024年1月31日現在における各取得済資産及び2024年4月30日現在における取得予定資産のうち各建物（取得済資産及び取得予定資産が底地の場合には、当該底地）に係る賃貸借契約の総数を記載しています。なお、各取得済資産及び取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約の総数を記載しています。ただし、「フジグランナタリー」については、株式会社フジと一棟貸しの賃貸借契約を締結しているため、当該賃貸借契約の数を記載しています。
※2 「稼働率」は、取得済資産については2024年1月31日現在、取得予定資産については2024年4月30日現在のデータに基づき、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。
「稼働率」=「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100
※3 「取得（予定）価格」には、取得済資産及び取得予定資産に係る売買契約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。
※4 「鑑定評価額」について、取得済資産及び譲渡予定資産は、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、取得予定資産のうち、「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」は2024年2月29日を、「支倉メディカルビル」は2024年4月1日を、「fab南大沢」は2024年3月31日を、それぞれ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。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。
※5 「鑑定NOI利回り」について、取得済資産及び譲渡予定資産は、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、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。また、取得予定資産のうち、「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」は2024年2月29日を、「支倉メディカルビル」は2024年4月1日を、「fab南大沢」は2024年3月31日を、それぞれ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。なお、「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」は信託受益権の50%の準共有持分を取得することから、鑑定NOI利回りの計算に当たっては不動産鑑定評価書に記載された100%所有を前提として算出されたDCF法における1期目の運営純収益の2分の1を取得予定価格で除しています。
※6 「あすみが丘ブランニューモール」の「鑑定評価額」には、本投資法人が2024年4月30日付で取得した、株式会社あきんどスシロー（以下「あきんどスシロー」といいます。）が所有していた建物部分は含まれません。
※7 「あすみが丘ブランニューモール（底地）」はあきんどスシロー及び日本マクドナルドホールディングス株式会社（以下「日本マクドナルド」といいます。）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、「期末算定価額」は、あきんどスシローに係る部分を①、日本マクドナルドに係る部分を②として、それぞれ記載しています。なお、本投資法人は、「あすみが丘ブランニューモール（底地）」上の建物のうち、あきんどスシローが所有していた建物について、2024年4月30日付で無償取得しており、当該建物の底地部分に関する事業用定期借地権設定契約は同日付で終了しています。
※8 取得済資産である「tonarie大和高田（準共有持分50%）」については、保有資産が信託受益権の50%準共有持分であることに鑑みて評価されており、「鑑定評価額」に記載されている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は、対象不動産の100%評価額ではありません。
※9 「クスリのアオキ斑鳩店（底地）」は株式会社クスリのアオキ（以下「クスリのアオキ」といいます。）及び株式会社イカリトンボ（以下「イカリトンボ」といいます。）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（予定）価格」、「鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」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、クスリのアオキに係る部分を①、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。
※10 「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」については、取得予定資産が信託受益権の準共有持分50%であることに鑑みて、「鑑定評価額」は、100%所有を前提として算出された不動産鑑定評価書上の試算価格に持分割合である50%を乗じて算出した評価額を記載しています。
※11 取得予定資産である「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」の「テナント数」及び「稼働率」については、取得済資産と重複になるため、合計には含めていません。

13ページ
※ 2024年1月31日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がないものとし、本第三者割当を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

Disclaimer

本資料は、本投資法人が東京証券取引所上場規程に従い、2024年5月31日付で公表した「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ」に記載の情報並びにそれらに付随する情報を取り纏めた補足説明資料です。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本資産運用会社の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述及び予測が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において現在入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢等の様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。しかしながら、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについては異なった見解が存在し、また、本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料で提供している情報に関しては細心の注意を払っていますが、その情報の正確性、公平性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

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/）

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（証券コード：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（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2825号、一般社団法人投資信託協会会員）

MEMO

ES CON JAPAN REIT