ES CON JAPAN REIT

第16期
2025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/

目次

1 **第16期（2025年1月期）ハイライト** 2

第16期（2025年1月期）ハイライト 3

新たな資産取得について 4

2 **決算実績** 5

第16期（2025年1月期）決算概要 －前期比－ 6

第16期（2025年1月期）決算概要 －予想比－ 7

3 **業績予想** 8

第17期（2025年7月期）業績予想 9

第18期（2026年1月期）業績予想 10

1口当たり分配金の推移（実績及び予想） 11

4 **ロードマップ（フェーズⅡまで）の達成状況** 12

2023年7月期～2026年1月期 13

体制強化 14

外部成長 15

内部成長①② 16-17

財務戦略 18

5 **ロードマップ（フェーズⅢ）の取組みについて** 19

フェーズⅡまでの課題 20

取組み方針 21

入替戦略 22

内部成長 23

財務戦略 24

6 **ESGへの取組み** 25

外部認証の取得と取組みテーマ 26

環境への取組み 27

社会への取組み 28

ガバナンスへの取組み 29

Appendix 30

ポートフォリオ一覧（2025年1月末） 31

ポートフォリオの概要（2025年1月末） 32

貸借対照表 33

損益計算書、修繕費・資本的支出・減価償却費 34

物件別収支状況（2025年1月期） 35

物件別鑑定評価（2025年1月末） 36

1口当たりNAV及び稼働率 37

テナント契約状況（ポートフォリオ全体） 38

賃貸借残存年数（ポートフォリオ全体） 39

投資主の状況（2025年1月末） 40

投資口価格及び予想分配金利回り 41

本投資法人概要/お問い合わせ先/資産運用会社概要 42

注記 43-44

Disclaimer 45

1.第16期（2025年1月期）ハイライト

第16期（2025年1月期）ハイライト

ES CON JAPAN REIT

決算実績 （第16期）	tonarie南千里の賃貸収入増加や第15期に実施の資産入替に伴うNOIの向上等により、営業利益は大幅に増益、また第16期末のリファイナンス費用や支払利息の増加をもカバーし、当期純利益についても増益 1口当たり分配金は前回予想(2024/9/13時点）を194円上回る3,474円で着地 ・ **1口当たり分配金　3,474円**　（前回予想比 +194円） ・ **稼働率※ 99.7%**　上場以来安定的に推移 ・ **1口当たりNAV　134,439円**　（前期比+3.1%）
予想分配金 （第17期、第18期）	**第17期予想分配金は前期比+12円、第18期予想分配金は前期比+24円と増加基調を見込む** ・ 第17期（2025年7月期）予想：**1口当たり分配金3,486円**　（前期実績比　+12円） ・ 第18期（2026年1月期）予想：**1口当たり分配金3,510円**　（前期予想比　+24円）
ロードマップ （フェーズⅡの達成状況） （フェーズⅢの取組み）	**「フェーズⅡ」までの達成状況** ● **【体制強化】** 第15期の資産入替のプロセス等について、外部専門家も交え検証を実施。その結果、利益相反管理体制に大きな問題はなく、再発防止策が有効に機能したことを確認 ● **【外部成長】** 第15期実施の取得資産が安定稼働し、収益向上に寄与。ソーシングの強化を積極的に努め、新たに「コーナンtonarie大和高田店（底地）」の取得に繋げる ● **【内部成長】** 「tonarie南千里」における大幅な賃料アップ実現とリニューアル工事の実施。コスト削減や施設利用者満足度向上のための施策を着実に実施 ● **【財務戦略】** 2025年1月末のリファイナンスの全額について金利の固定化を図るとともに、レンダーフォーメーション拡充のため、新規行を招聘 **「フェーズⅢ」の取組み方針** ● **本投資法人を取り巻く現状の変化と課題を踏まえ、フェーズⅢの方針を軌道修正** **早期の資産規模拡大のみを追求せず、入替戦略を主体に実効性のある施策を検討**

新たな資産取得について

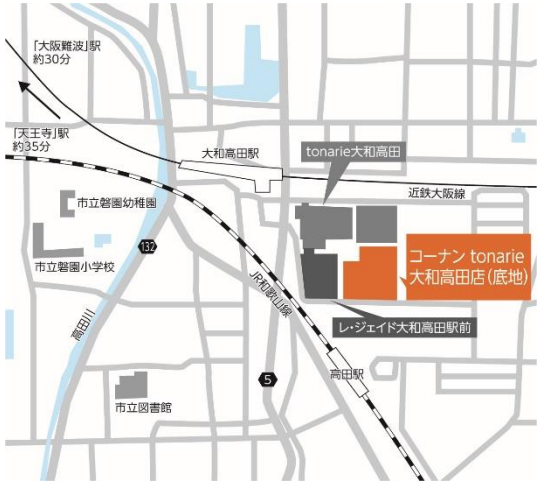
ES CON JAPAN REIT

コーナンtonarie大和高田店（底地）

商業施設（底地）　近畿圏

・本投資法人が保有する「tonarie大和高田」に隣接の商業底地
・周辺エリアはスポンサーの日本エスコンが「tonarie大和高田」、分譲マンション（「レ・ジェイド大和高田駅前」）とともに一体として再開発を行い、創造的な街区を形成
・テナントはコーナン商事株式会社　店舗名：コーナンtonarie大和高田店（2025年4月開業予定）

取得予定価格※1	鑑定評価額※2
1,145百万円	1,170百万円
鑑定NOI利回り※3	取得予定先
3.8%	株式会社日本エスコン



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	8,066.07㎡
取得予定日	2025年4月1日
テナント数	1
稼働率	100.0%
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

●取得の理由

“人が自然に集まり、住まう人が誇りを持てる「街」と「地域コミュニティ」を創生していく”という本投資法人のビジョン・コンセプトの具現化

・「tonarie大和高田」と隣接しており、一体保有によりエリア全体での資産価値向上を期待
　→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、新たな業種が加わることで**複合商業施設としての集客力向上が見込まれる**
　→両施設の駐車場を相互利用することにより、来場されるお客様が両施設を相互に買い回りできることから**「tonarie大和高田」の売上増加とエリア全体での賑わいが創出される**
・「tonarie大和高田」とあわせた全体での柔軟なバリューアップ計画の策定が可能であり、将来的な再開発オプションを確保
・第15期に「tonarie大和高田」が本投資法人の単独保有となったタイミングを活かし、ビジョン・コンセプトの具現化へ

2. 決算実績

第16期（2025年1月期）決算概要 －前期比－

ES CON JAPAN REIT

前期実施の資産入替による不動産売却損益等の要因の剥落があるものの、tonarie南千里の賃貸収入増加や資産入替に伴うNOIの向上等により、営業利益は大幅な増益になり、第16期末のリファイナンス費用や基準金利上昇による支払利息の増加をもカバーし、当期純利益についても増益、1口当たり分配金は前期実績＋232円の3,474円となる

第16期（2025年1月期）実績［前期比］

（百万円）

	第15期実績 2024年7月期 (a)	第16期実績 2025年1月期 (b)	前期比 (b-a)
営業収益	3,049	**2,794**	△254
営業利益	1,312	**1,439**	126
経常利益	1,170	**1,253**	83
当期純利益	1,169	**1,252**	83
1口当たり分配金	3,242円	**3,474円**	232円
減価償却費	201	**209**	8
償却後NOI	1,513	**1,653**	140
償却後NOI利回り	4.3%	**4.7%**	35bp※1
FFO ※2	1,342	**1,462**	120
運用日数	182日	**184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の剥落（下記、不動産売却損とのNET）	△563.5 (△28.1)	△254.9
	• 資産入替による賃貸事業収入の増加（下記、賃貸事業費用とのNET）	+159.8 (+79.2)	
	• 「あすみが丘ブランニューモール」の建物の無償取得による受贈益の剥落	△6.9	
	• tonarie南千里の賃貸収入の増加	+105.9	
	• 水道光熱費収入(入替物件以外)の増加	+38.1	
	• 各種賃貸事業収入の増減	+11.7	
営業費用	• 資産入替による不動産売却損の剥落	+535.4	+381.4
	• 資産入替による賃貸事業費用の増加	△80.6	
	• tonarie南千里のLM報酬の増加	△34.9	
	• 水道光熱費費用(入替物件以外)の増加（水道光熱費の収支（NET））	△35.3 (+2.8)	
	• 各種営業費用の増加	△3.2	
営業外損益等	• 基準金利（変動）の上昇による支払利息の増加	△37.8	△42.8
	• 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	+6.9	
		前期比合計	+83.6

第16期（2025年1月期）決算概要 －予想比－

ES CON JAPAN REIT

前期実施の資産入替による取得資産の精算金受領や、水道光熱費の収支改善、修繕費及び一般管理費の削減が奏功し、1口当たり分配金は前回予想を194円上回る3,474円で着地

第16期（2025年1月期）実績［前回予想比］

（百万円）

	第16期予想 2024/9/13時点 (a)	第16期実績 2025年1月期 (b)	前回 予想比 (b-a)
営業収益	2,803	**2,794**	△9
営業利益	1,376	**1,439**	63
経常利益	1,184	**1,253**	69
当期純利益	1,183	**1,252**	69
1口当たり分配金	3,280円	**3,474円**	194円
減価償却費	210	**209**	△0
償却後NOI	1,601	**1,653**	52
償却後NOI利回り	4.5%	**4.7%**	15bp
FFO	1,393	**1,462**	69
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	• 資産入替による取得資産の精算金受領	+11.0	△9.0
	• 水道光熱費収入の下振れ	△26.7	
	• 保険金の受領	+3.8	
	• 各種賃貸事業収入の増減	+2.9	
営業費用	• 水道光熱費費用の下振れ （水道光熱費の収支（NET））	+37.8 (+11.1)	+72.1
	• 修繕費の削減	+21.6	
	• 各種賃貸事業費用の増減	+1.7	
	• 一般管理費の削減	+11.0	
営業外損益等	• 基準金利下振れによる支払利息の減少	+3.8	+6.6
	• 未払分配金除斥益の計上等	+2.8	
		前回予想比合計	+69.8

3. 業績予想

第17期（2025年7月期）業績予想

ES CON JAPAN REIT

基準金利（変動）の上昇に伴う支払利息増加等の減益要因がある一方、tonarie南千里の賃貸収入増加の通期での寄与や、新規取得物件の要因等により、1口当たり分配金は、前回予想には届かないものの、前期実績を上回る3,486円を想定

第17期（2025年7月期）予想

（百万円）

	第16期実績 2025年1月期 (a)	第17期予想 2024/9/13 時点(b)	**第17期予想 2025/3/17 時点(c)**	前期比 (c-a)	前回予想比 (c-b)
営業収益	2,794	3,005	**2,993**	199	△11
営業利益	1,439	1,516	**1,526**	87	9
経常利益	1,253	1,299	**1,258**	4	△40
当期純利益	1,252	1,298	**1,257**	4	△40
1口当たり分配金	3,474円	3,600円	**3,486円**	12円	△114円
減価償却費	209	216	**216**	6	△0
償却後NOI	1,653	1,798	**1,802**	148	3
償却後NOI利回り	4.7%	5.2%	**5.1%**	42bp	△7bp
FFO	1,462	1,515	**1,474**	11	△41
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	• tonarie南千里の賃貸収入の増加	+214.0	+199.3
	• 前期の精算金、保険金受領の剥落	△14.8	
	• 水道光熱費収入の減少	△6.4	
	• 新規取得物件の地代収入(3ヶ月分)	+12.6	
	• 各種賃貸事業収入の増減	△6.1	
営業費用	• tonarie南千里リニューアルオープン費用	△5.0	△111.8
	• 第15期に取得した物件の固都税の発生	△23.0	
	• 修繕費の増加	△30.4	
	• 水道光熱費費用の増加（水道光熱費の収支（NET））	△4.3（△10.8）	
	• 運用報酬額の増加	△50.6	
	• 各種費用の増減	+1.5	
営業外損益等	• 基準金利上昇・新規借入（1,160M）に伴う支払利息の増加等	△64.2	△83.0
	• リファイナンス及び新規借入（1,160M）に伴う融資関連費用の増加等	△18.8	
		前期比合計	+4.4

当期純利益の主な変動要因［前回予想比］

（百万円）

変動要因		変動額	合計
営業収益	• 新規取得物件の地代収入(3ヶ月分)	+12.6	△11.4
	• テナント退居等に伴う賃収減少等	△11.9	
	• 水道光熱費収入の下振れ	△12.1	
営業費用	• 修繕費の削減	+10.9	+21.2
	• 各種費用の削減等	+10.3	
営業外損益等	基準金利上昇・新規借入（1,160M）に伴う支払利息や融資関連費用の増加等	△50.7	△50.7
		前回予想比合計	△40.9

第18期（2026年1月期）業績予想

ES CON JAPAN REIT

新規取得物件の地代収入の通期での寄与や、水道光熱費の収支改善等の要因により、基準金利の上昇、新規借入やリファイナンスに伴う借入関連の費用増加をカバーし、1口当たり分配金は3,510円を想定、増加基調を継続

第18期（2026年1月期）予想

（百万円）

	第17期予想 2025/3/17時点 (a)	**第18期予想** 2025/3/17時点 (b)	前期 予想比 (b-a)
営業収益	2,993	**3,064**	70
営業利益	1,526	**1,571**	44
経常利益	1,258	**1,266**	8
当期純利益	1,257	**1,265**	8
1口当たり分配金	3,486円	**3,510円**	24円
減価償却費	216	221	4
償却後NOI	1,802	1,858	56
償却後NOI利回り	5.1%	5.2%	7bp
FFO	1,474	1,487	12
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	• 新規取得物件の地代収入	+12.6	+70.3
	• 水道光熱費収入の増加	+43.7	
	• 新規テナントや歩合賃料による各種賃貸事業収入の増加等	+14.0	
営業費用等	• tonarie南千里リニューアルオープンイベント費用の剥落	+5.0	△25.6
	• 減価償却費の増加	△4.4	
	• 修繕費の減少	+17.2	
	• 水道光熱費費用の増加（水道光熱費の収支（NET））	△32.1 (+11.5)	
	• 投資主総会の開催費用	△9.0	
	• 各種費用の増減	△2.3	
営業外損益等	• 基準金利上昇・新規借入（1,160M）に伴う支払利息の増加等	△26.4	△36.1
	• リファイナンス費用の増加	△14.1	
	• 普通預金利息の増加、各種費用の増減	+4.4	
		前期予想比合計	+8.5

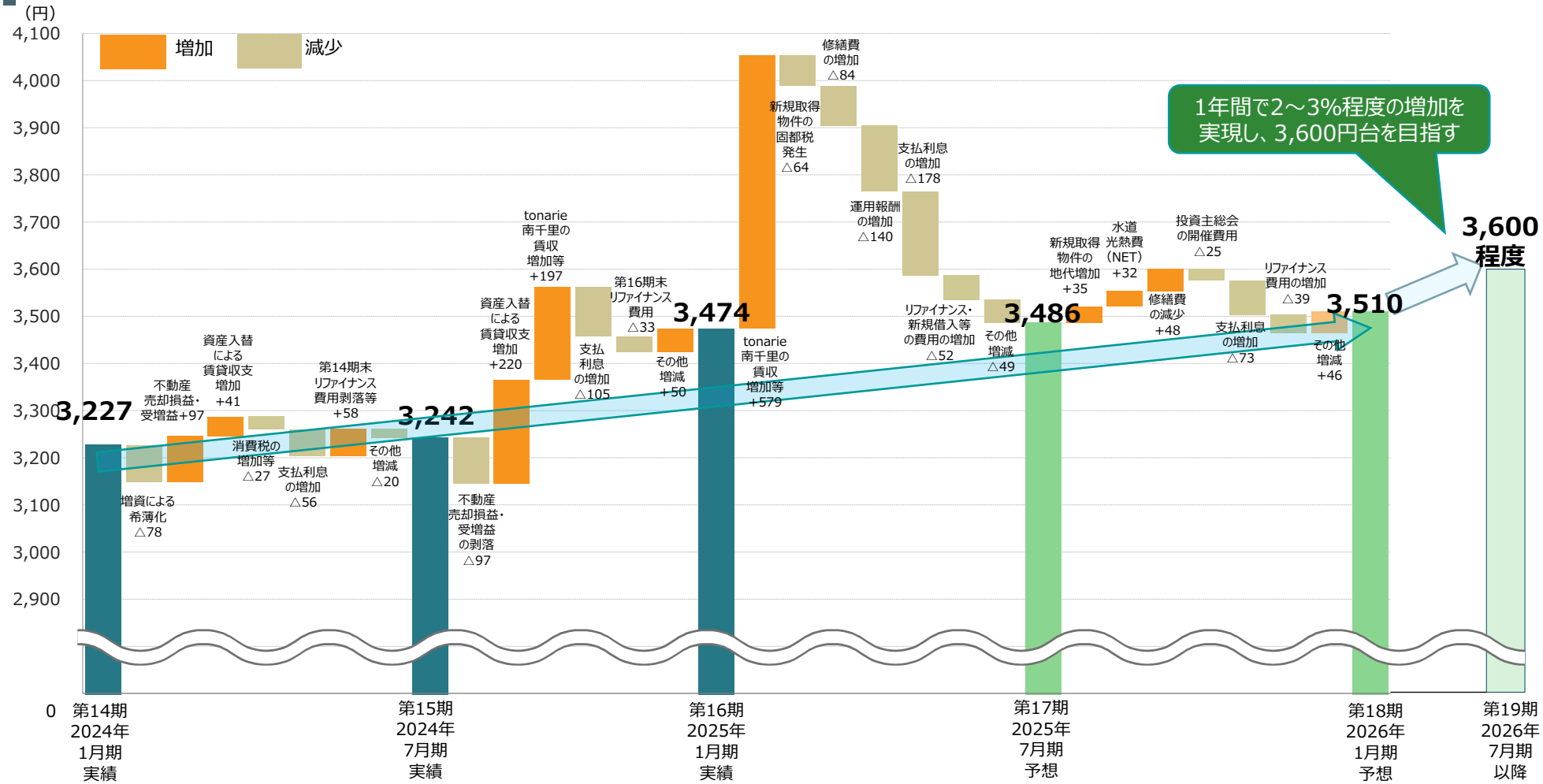
1口当たり分配金の推移（実績及び予想）

ES CON JAPAN REIT

第15～18期：金利上昇や新規借入に伴う借入関連の費用が大きく増加するも、物件の入替、tonarie南千里の賃貸収入増加、コーナンtonarie大和高田店（底地）の取得により、1口当たり分配金は増加基調を継続（2年間で年平均4.4%の増加率）
第19期以降については、フェーズⅢにおける各種施策を実施し、早期に3,600円台を目指す

ロードマップ
（フェーズⅡ・Ⅲ）

1口当たり分配金の主な変動要因



4. ロードマップ（フェーズⅡまで）の達成状況

ロードマップ（フェーズⅡまで）の達成状況：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

■完了又は実施済事項
■一部完了継続事項
■2025年1月期までの実施事項
■今後実施事項

← 25/1期実績 →

	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

ロードマップ（フェーズⅡまで）の達成状況：体制強化

ES CON JAPAN REIT

体制強化

●物件売買の業務プロセス検証と改善への対応

新ガバナンス体制のもと、2024年6月に下記の3物件の取得及び3物件の譲渡（利害関係者取引を含む）を実施。その後、外部専門家を交え、取得及び譲渡に係る実際の業務プロセスの検証を行うとともに、外部専門家より提言が行われた。

検証結果改善対応

◎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

◎更なる管理体制強化へ向けた改善への提言がなされた項目について、規程やマニュアルの見直し等、各種改善策を実施

- **譲渡・取得資産の概要**

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）

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

- **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

ロードマップ（フェーズⅡまで）の達成状況：外部成長

ES CON JAPAN REIT

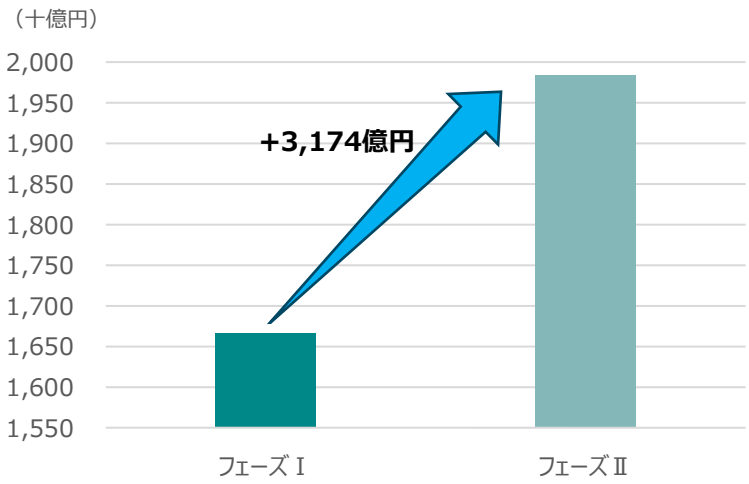
外部成長

●人員補強・独自ルート開拓によるソーシング力の強化

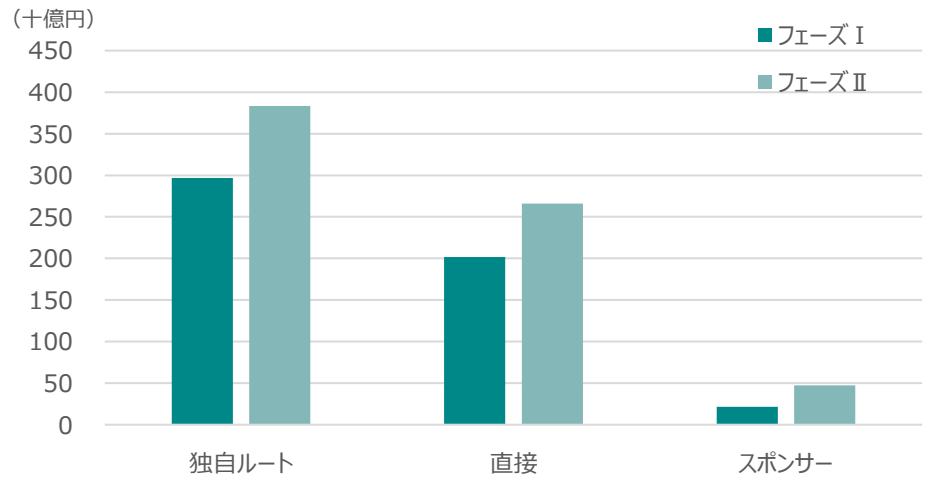
・投資営業部の人員補強によりソーシング力を強化、フェーズⅠからフェーズⅡにかけて情報収集案件は総額ベースにて3,174億円（約1.2倍）増加

・スポンサーパイプラインをルール順守のうえ活用するとともに、運用会社独自ルートや売主からの直接ルートも積極的に開拓し、良質な情報の収集に注力

- **情報収集した案件の総金額**



- **独自ルート等による案件金額**



●資産入替によるポートフォリオ改善と良質な資産の規模拡大

・将来的に悪影響を及ぼすリスクのある資産を譲渡、譲渡資産を上回るNOIの資産を取得する資産入替を実施し（P14参照）、ポートフォリオの改善とともに、バリューアップが見込まれる良質な資産の規模拡大（「コーナンtonarie大和高田店（底地）」と合わせれば、取得資産は約102億円）を実現

●新しいアセットタイプの組入れ

・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」に該当する仙台市内の「支倉メディカルビル」を取得

ロードマップ（フェーズⅡまで）の達成状況：内部成長①

ES CON JAPAN REIT

内部成長①

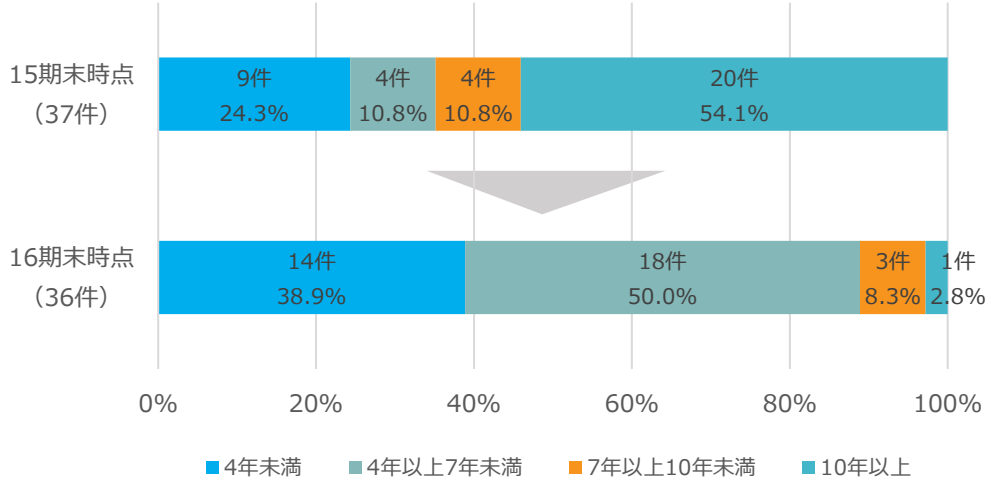
●賃料増加の取組み

・再契約時の交渉、優良なテナントへの入替、催事の積極開催等の取組みにより、賃料増加や施設全体の売上向上を推進。また、賃貸借契約期間の短期化により、将来的な賃料増額機会もより多く確保

- **第16期における主な物件の契約更新（テナント入替を含む）の状況※1**

	更新対象	増賃	減賃	現状維持	退去	増賃額（月額）
tonarie南千里	38件	31件	–	6件	1件	53,554千円
tonarie大和高田	34件	21件	–	9件	4件	▲892千円
tonarie清和台	7件	6件	–	1件	–	2,020千円

- **tonarie南千里における第16期に契約更新（テナント入替を含む）を行ったテナントの契約年数の変化※2**



●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、固都税上昇に応じた賃料改定の交渉を実施。第16期においては2物件の賃料引上げが実現。その他物件についても交渉継続中

取得時からの固都税上昇額（2物件計）
2,360千円/年

<

第16期中の賃料改定での賃料上昇額（2物件計）
2,599千円/年

●コスト削減への取組み

・fab南大沢において、消費電力量の削減による光熱費とCO_2の削減を目的に、共用部のLED化工事を実施

LED化による効果想定	
消費電力量	77.1%削減 （消費電力量152,190kWh/年 削減見込み）
CO_2排出量	77.1%削減 （67.43t/年 削減見込み）
光熱費	77.3%削減 （約5百万円/年 削減：約1年での投資回収見込み）

ES CON JAPAN REIT

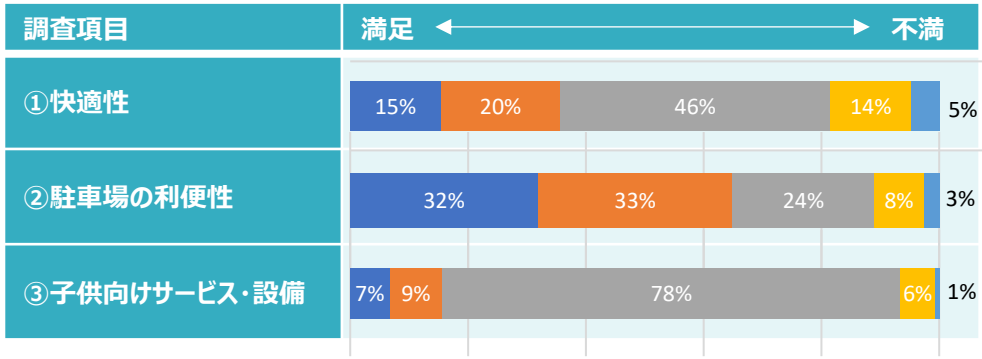
内部成長②

●施設利用者満足度調査

・施設利用者満足度調査をあすみが丘ブランニューモールにおいて第15期に実施
調査の結果を踏まえ、課題項目の改善へ向けた施策を第16期中に検討・実施

- **調査結果の例**

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



- **改善へ向けた施策の検討・実施状況**

内容	実施（予定）期
ソファ増設による休憩スペースの確保と快適性向上	第16期（実施済）
平面駐車場におけるアスファルトの全面改修	第16期（実施済）
屋上駐車場の更新・水はけ改善	第17期
子供が遊べるスペースの充実	第17期以降

●tonarie南千里におけるリニューアル工事の進捗状況

・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実施中。第16期においては第1期工事として、外装の美装化や授乳室の更新工事などが完了。第2期工事として中庭や建物内の改装工事が完了したのち、2025年4月リニューアルオープン予定

- **美装化前の外観・授乳室（左）と美装化後の外観・授乳室（右）**

ロードマップ（フェーズⅡまで）の達成状況：財務戦略

ES CON JAPAN REIT

財務戦略

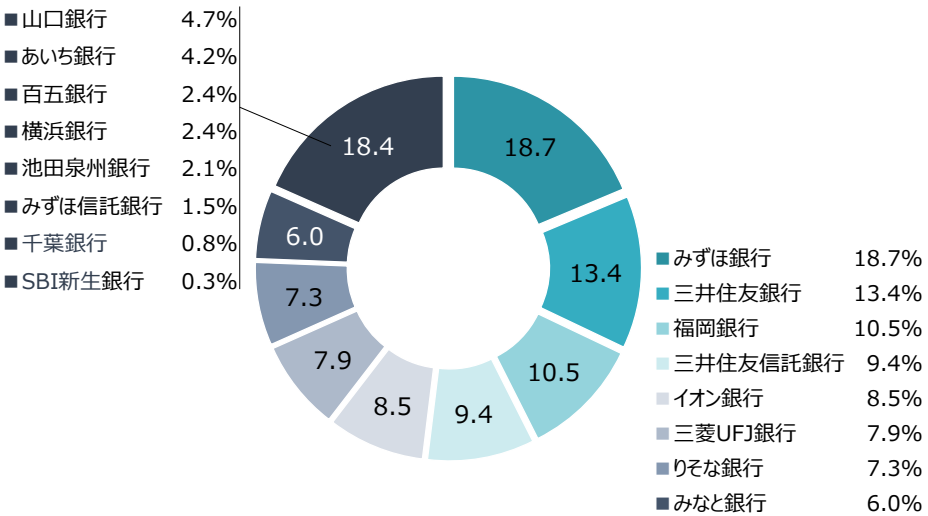
●財務ハイライト（2025年1月31日現在）

有利子負債総額	330.9億円	平均残存期間	2.1年
平均利率	0.84%	長期比率	100.0%

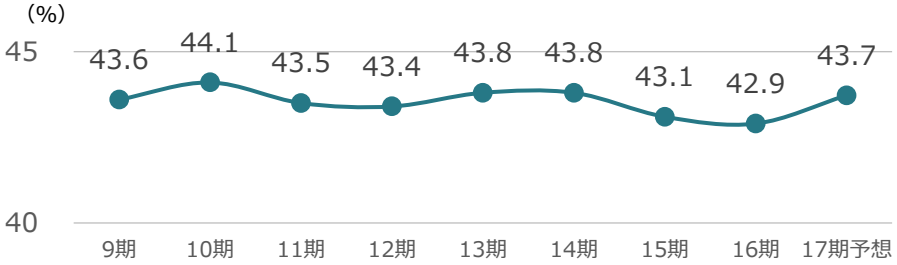
●格付の状況（R&I）

発行体格付	A－（安定的）

●借入先の分散状況



●LTVコントロール



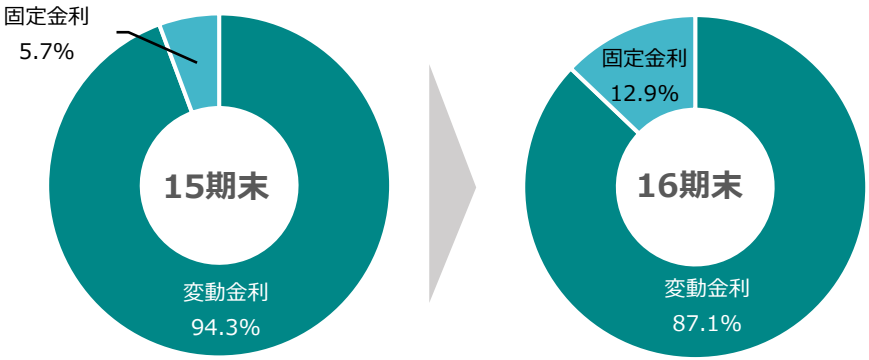
●投資家・レンダーに向けたアクション

・第15期において、中電不動産向けに、8,700口の第三者割当増資を実施。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取得

・新規借入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新規行を招聘

●借入金の金利固定化に向けたアクション

・2024年1月末の本投資法人初の金利スワップに続き、2025年1月末のリファイナンス2,386百万円についても全額金利固定化を実施



5. ロードマップ（フェーズⅢ）の取組みについて

ロードマップ（フェーズⅢ）の取組みについて：フェーズⅡまでの課題

ES CON JAPAN REIT

フェーズⅡまでの課題

・固定賃料や長期の定期借地契約が大半を占める現在のポートフォリオにおけるトップラインの向上

・インフレ、金利上昇環境下における様々な費用や支払利息の増加への対応

・投資主価値の持続的な向上を図るための、資産規模の戦略的かつ継続的な拡大

内部成長における課題

●個別物件の運用戦略の見直し

・築年数の経過や成長性、周辺環境など、個別物件における運営環境の変化への対応が不十分

●施設利用者満足度向上の取組み

・利用者からの施設環境改善の声が多い

●ブランディング戦略の実行

・暮らし密着型施設として、地域コミュニティと連携した魅力的なまちづくりへの更なる取組み余地あり

●NOI向上施策の実施

・インフレ環境が継続する中、各種コスト増加を上回る収入の確保が十分ではない

・固定賃料や長期の定期借地契約が多く、売上歩合など変動賃料による収入は2.3%にとどまる

外部成長における課題

●資産規模の拡大

・第16期においては外部成長機会を得られなかったことにより、本投資法人の資産規模は簿価ベースで約700億円にとどまる

●パイプラインの確保

・人員は拡充したものの、情報収集案件数や売主からの直接のルートによる案件数の十分な確保へ至るには更なる人員を要する

●アセットタイプの更なる拡充

・レントギャップのある住宅や今後宿泊単価の上昇が見込まれるホテルについてのソーシングが十分でない

・商業施設だけではなく、幅広いアセットタイプをクライテリアとするリートであることの認知度が十分ではない

財務戦略における課題

●金利固定化への取組みとPOによる財務基盤の強化

・金利固定化比率12.9%（第16期末時点）のため金利負担が増加

・個人投資主をターゲットとしたIR活動が不十分

ロードマップ（フェーズⅢ）の取組みについて：取組み方針

ES CON JAPAN REIT

フェーズⅢにおける取組み方針

・既存ポートフォリオにおいて、バリューアップ等により収益が成熟した物件とNOIの成長が見込まれる物件を選別
・ポートフォリオ全体の15%程度を入替し、譲渡資金と財務レバレッジを適正に活用。NOIの向上やインフレ耐性強化に資する物件への厳選投資へ
　→ポートフォリオを強靭化
・現在の環境においては、POを伴う外部成長は慎重に検討を継続
　一方でPOが可能になったタイミングに備え、ウェアハウジングやブリッジ機能等の活用を通じたパイプラインの拡充

既存物件の再評価を実施し、継続保有と売却対象を選別
・NOIの成長性
・資産価値の将来性
・商圏人口の予測　等

バリューアップ等により収益が成熟した物件を、現在の不動産売買マーケットで譲渡
→含み益の実現

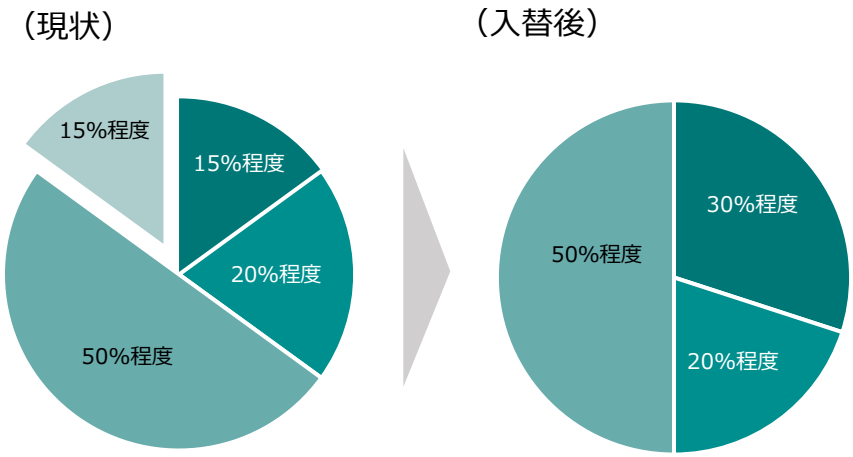
入替

NOIの成長が見込まれる既存物件の内部成長の促進
・賃料増額とコスト削減の推進
・施設利用者満足度調査結果に基づく施策の実施
・地域住民や行政との連携強化

バリューアップ余地があり、NOIの上昇やインフレ耐性強化に資する物件への厳選投資
・譲渡資金の活用
・財務レバレッジの活用
→状況により、POを伴う外部成長も視野に

ポートフォリオを強靭化させ、投資主価値の向上を目指す

今後のポートフォリオのイメージ



■1年から3年でNOI上昇が見込まれる物件
■3年から5年でNOI上昇が見込まれる物件
■5年以上NOIが安定している物件
■売却検討候補物件

ロードマップ（フェーズⅢ）の取組みについて：入替戦略

ES CON JAPAN REIT

入替戦略

●NOI向上が見込まれる物件の厳選取得

バリューアップ余地のある商業施設

- これまでの情報収集の結果、案件によってはレントギャップがある物件、当該地域に必要なテナントミックス・核テナントの入替等によって、より集客力を向上できる商業施設が多く存在することが判明

→**今まで得られたノウハウや運用力を最大限に発揮することにより、NOI向上が見込まれる物件への投資**

インフレ局面において、最も景気感応度が高いアセットタイプであるホテルや五大都市圏中心部のレジデンス

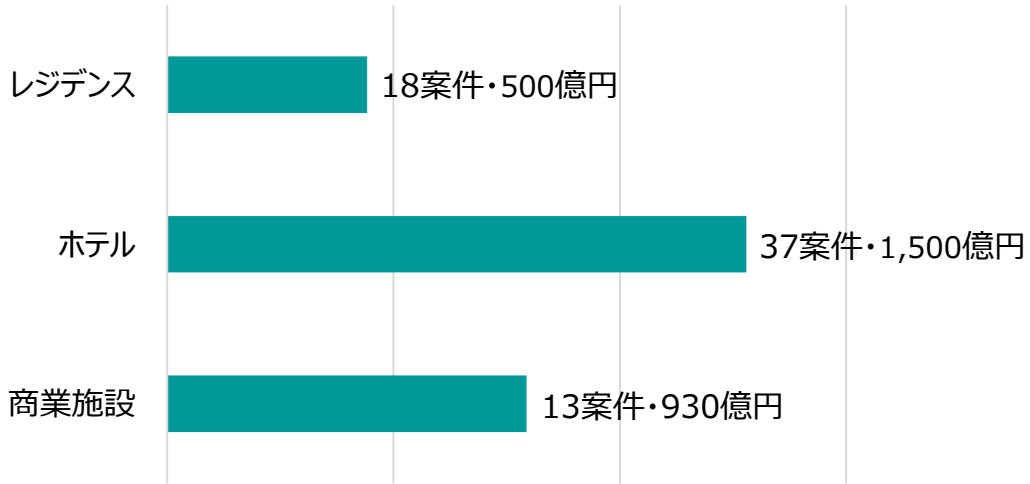
- インバウンド需要の伸張に伴い、ホテルの収益性は向上。都市部では宿泊単価が顕著に上昇し、今後は地方への波及が期待される状況

→**変動賃料の導入やオペレーターチェンジによりNOI向上が見込まれる物件への投資**

- 住宅価格上昇により、若者を中心に賃貸が有力な選択肢。職住近接志向の高まりから、都市中心部における需要は安定的で賃料上昇トレンドはサブエリアにも波及が期待される状況

→**五大都市圏の中心部エリアでNOI向上が見込める物件への投資**

●第16期におけるNOI向上が見込まれる案件の検討数



- **日本エスコン・中電不動産のスポンサーパイプラインの活用**
- **投資営業部人員の更なる拡充**

資産の入替やウェアハウジング及びブリッジ機能を最大限に活用し、マーケット回復時の外部成長に向けたパイプライン拡充にも注力

ロードマップ（フェーズⅢ）の取組みについて：内部成長

ES CON JAPAN REIT

内部成長

●NOI向上に向けた賃料増額とコスト削減への取組み

賃料増額の取組み

- 入退去のタイミングを捉えたレントギャップの解消
- 契約更新時には賃料や共益費の増額余地があるテナントを中心とした賃料増額交渉
- 売上増加テナントへの歩合賃料の導入
- 他業種テナントへの入替
- 第17期においても、大型テナントや底地における固都税上昇に応じた賃料改定などを予定

コスト削減の取組み

- テナントへの水光熱費の請求増額や、光熱費削減のための設備投資
- 電気代への法人割引導入
- 井戸水利用による水道代削減可能性の調査

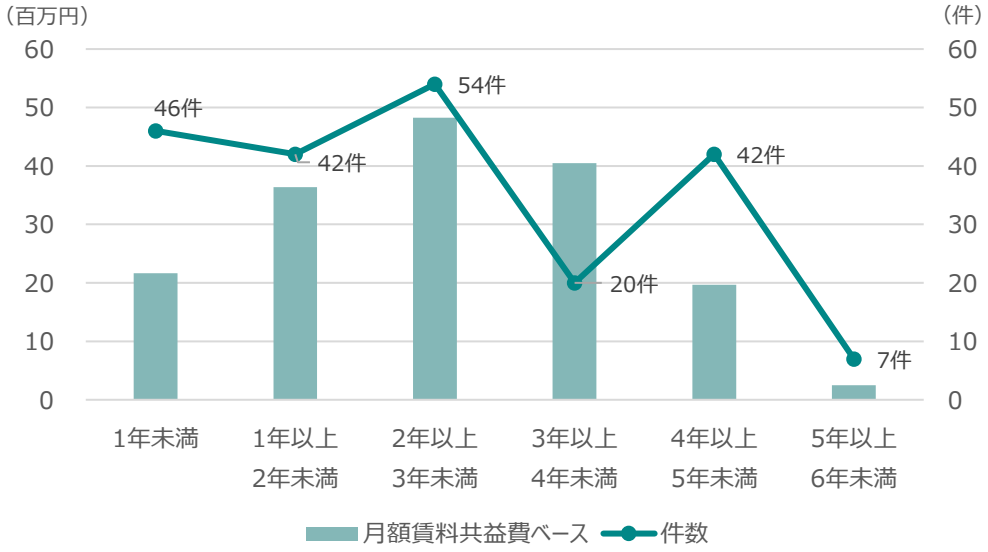
●施設利用者満足度調査に基づくバリューアップ推進

- tonarie清和台の調査結果（第16期実施）に基づくバリューアップ
- 1期当たり1物件の施設利用者満足度調査を行い、結果を精査の上で費用対効果を考慮した課題解決・魅力向上施策の立案と実施
- 第17期はシュロアモール長嶺、第18期はtonarie大和高田において施設利用者満足度調査を実施予定

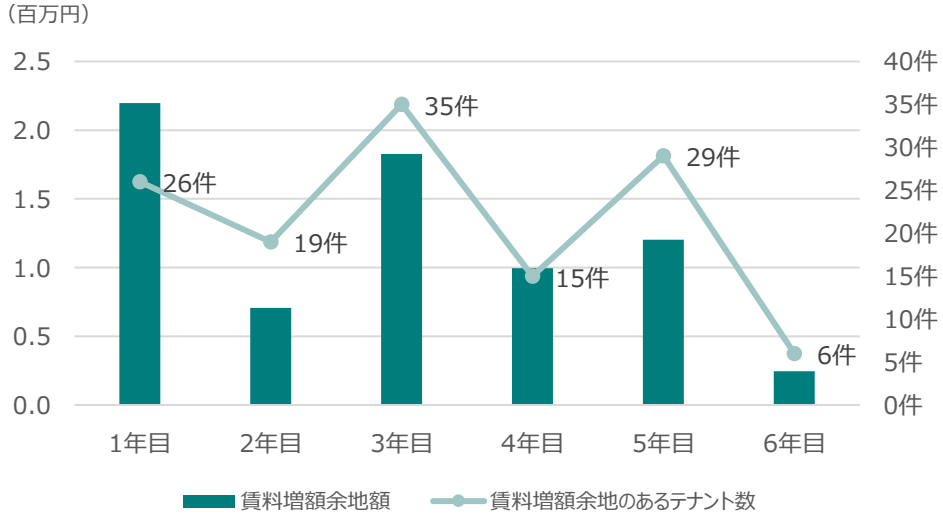
●ブランディング戦略の実行

- 暮らし密着型資産として地域住民や行政と連携し、保有する商業施設を防災拠点等にするための取組みを推進

- **今後の契約更新スケジュール（土地建物合計 ※底地除く）**



- **各物件の今後6年間の想定される賃料増額余地（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）**



ロードマップ（フェーズⅢ）の取組みについて：財務戦略

財務戦略

●個人投資主へのIR強化

・POについてはマーケット状況を見ながら慎重に検討を継続

・IR方針の見直しを図り、個人投資主をターゲットとしたIR活動を強化

●金利の長期固定化の継続実施

・引き続きリファイナンスのタイミングでの長期固定化、返済期日の平準化を推進する方針。固定化比率についてはJ-REIT平均である80%程度を目途とする

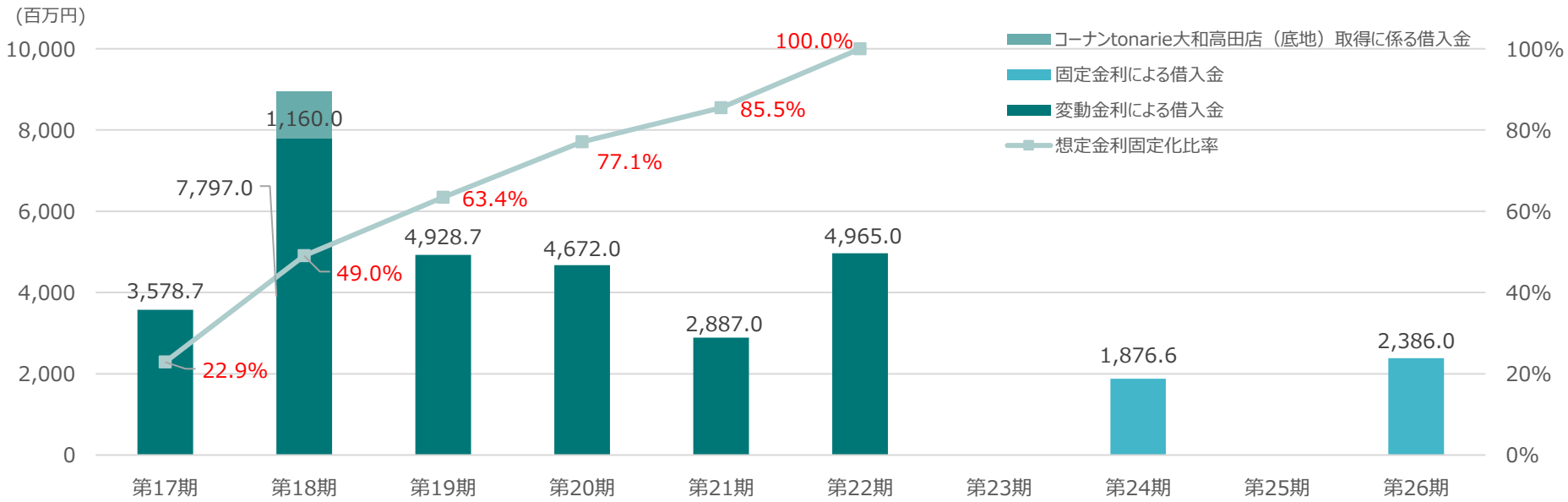
・「コーナンtonarie大和高田店（底地）」取得に伴う短期借入金は第18期までのリファイナンス時に新規行を招聘のうえ、長期固定化を予定

●財務レバレッジの有効活用

・資産規模拡大のため、金利情勢や資産の含み益等の財務余力等を慎重に見極めた上で、最大50%までレバレッジ余力の活用を検討

（コーナンtonarie大和高田店（底地）取得後の想定43.7%）

●借入金返済スケジュールと想定金利固定化比率※



6. ESGへの取組み

外部認証の取得と取組みテーマ

外部認証の取得

GRESB※1リアルエステイト評価の取得

GRESB ★☆☆☆☆ 2024

2024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、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

取組みテーマ

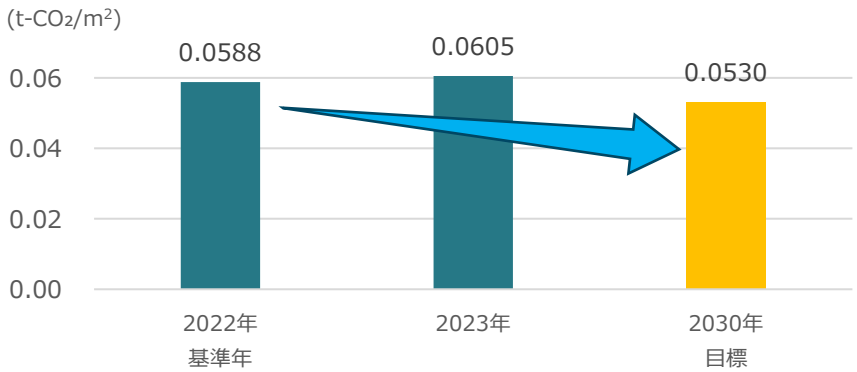
環境	● 環境目標として「GHG排出量」「エネルギー消費量」「水消費量」における2030年の各目標を設定 ● 各目標の達成へ向け、保有物件それぞれの現状に応じた施策を具体化し、取組む
社会	● 引き続き、地域コミュニティの中心となる施設、テナント従業員・施設利用者が安心・快適に利用できる施設づくりを目指す ● また、本資産運用会社の役職員が働きやすい環境・仕組みづくりをさらに推進
ガバナンス	● 今後の資産取得や譲渡に向けて、引き続き、本投資法人及び本資産運用会社のガバナンス体制の維持改善に努める

E 環境

環境目標を新たに設定

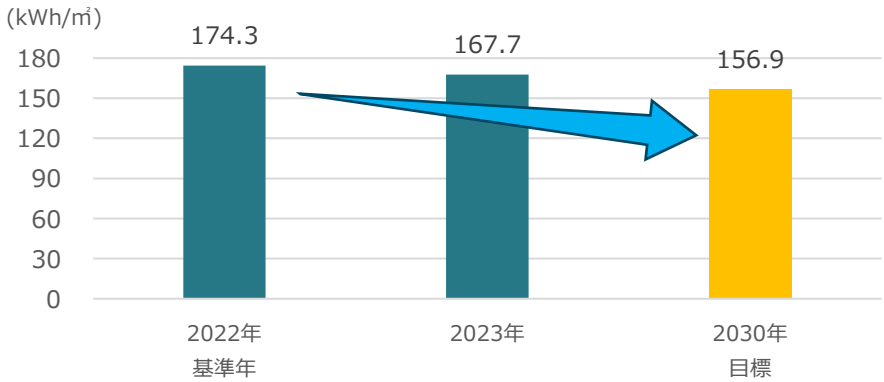
●GHG排出量（Scope1＋2+3）の削減目標

指標	2030年度までの目標
GHG排出量原単位（t-CO_2/m²）※	2030年までに10%の削減



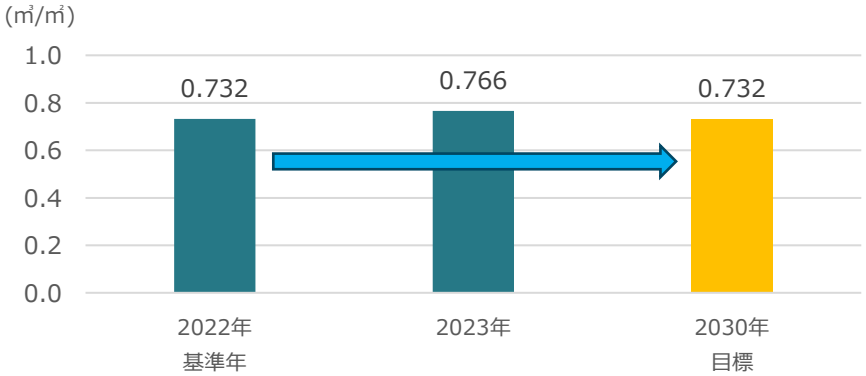
●エネルギー消費量の削減目標

指標	2030年度までの目標
エネルギー消費量原単位（kWh/m²）※	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（m³/m²）※	基準年以下を維持



●目標達成へ向けた取組み検討事項

取組み検討事項	対象施設
照明のLED化	あすみが丘ブランニューモール、fab南大沢、tonarie栂・美木多、tonarie清和台
空調機の更新	fab南大沢、シュロアモール長嶺、tonarie清和台
空調効率の改善	あすみが丘ブランニューモール、tonarie栂・美木多、tonarie大和高田
冷温水発生機のエネルギー消費改善	あすみが丘ブランニューモール
太陽光発電の設置	シュロアモール長嶺

ES CON JAPAN REIT

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）

地域4団体コンサート（tonarie大和高田）

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※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	8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	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	5名
10年以上	8名

ダイバーシティ
- 女性役職員比率：38.1%

G ガバナンス

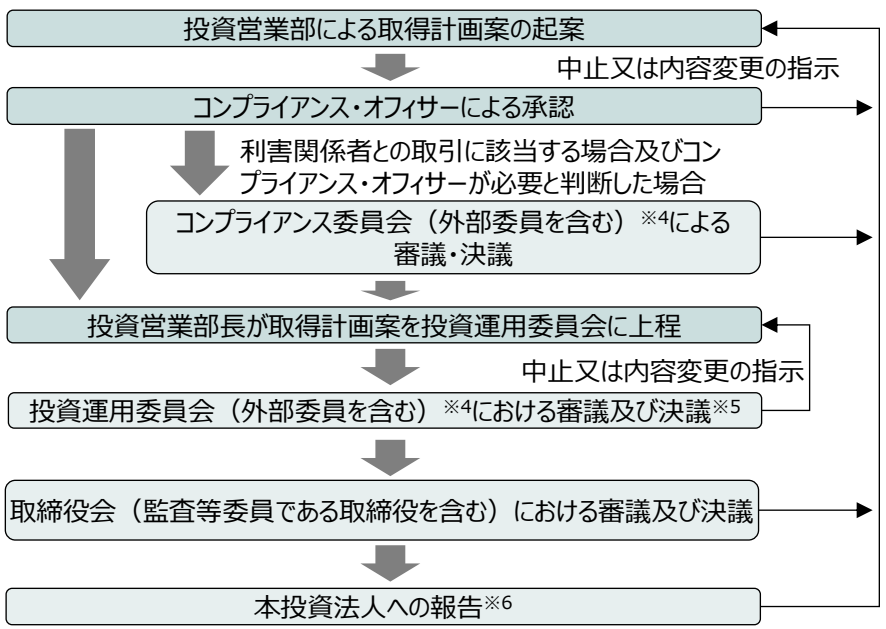
ガバナンスの更なる強化

●利益相反管理

本資産運用会社の利害関係者※1との取引における自主ルール策定及び複数階層チェックによる利益相反対策

利害関係者取引規程（自主ルール）	
物件の取得・譲渡	ブリッジ又はウェアハウジング※2の依頼
・取得価格≦不動産鑑定評価額 ・譲渡価格≧不動産鑑定評価額※3	・必要性及び折衝経緯やスキームの適正性をLOI提示時に確認 ・LOI提示時の提示価格及び取得価格≦不動産鑑定評価額

本投資法人の物件取得時における審査・意思決定フロー



本投資法人及び本資産運用会社の会議体の開催状況

●本投資法人の役員会※7の活動状況（第16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16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%／8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%／4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16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	7回	・利益相反の弊害防止策 ・マネーロンダリング ・情報セキュリティ管理・個人情報 ・BCP
日本エスコングループ共通研修	4回	・情報セキュリティ教育 ・金商業務研修

Appendix

ポートフォリオ一覧（2025年1月末）

ES CON JAPAN REIT

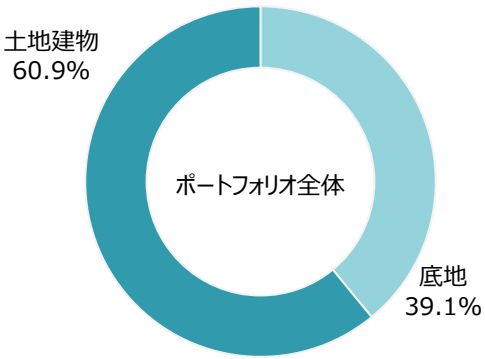
	物件名	地域	所在地	種別	テナント数	稼働率（%）
①	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	北海道圏	北海道札幌市	底地	1	100.0
②	あすみが丘ブランニューモール	首都圏	千葉県千葉市	土地建物	29	99.6
				底地	1	100.0
③	西白井駅前プラザ	首都圏	千葉県白井市	土地建物	4	100.0
④	fab南大沢	首都圏	東京都八王子市	土地建物	12	92.5
⑤	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	首都圏	千葉県千葉市	底地	1	100.0
⑥	ニトリ土浦店（底地）	首都圏	茨城県土浦市	底地	1	100.0
⑦	ニトリ今市店（底地）	首都圏	栃木県日光市	底地	1	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	44	100.0
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	62	97.9
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				273	99.7

ポートフォリオの概要（2025年1月末）

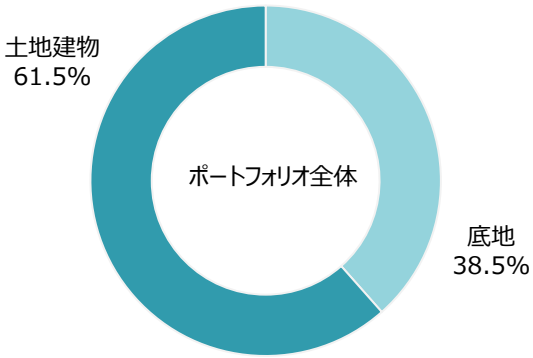
ES CON JAPAN REIT

土地建物と底地の比率

取得価格ベース

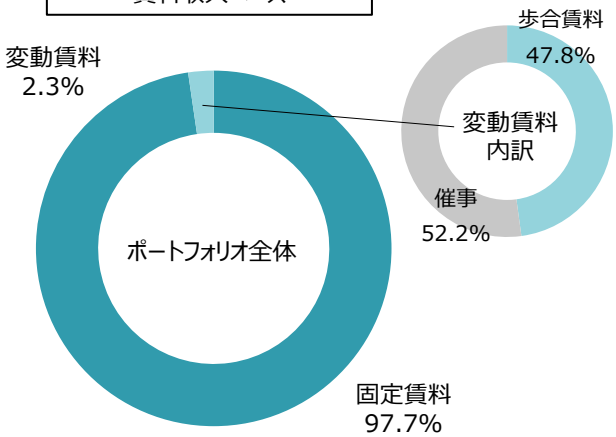


償却後NOIベース



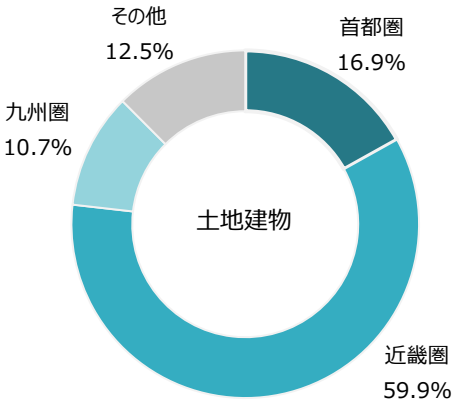
固定賃料・変動賃料

賃料収入ベース

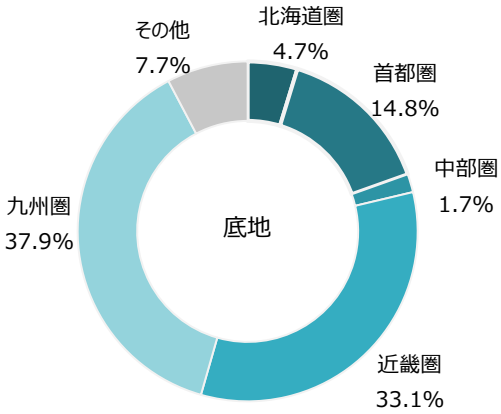


地域構成

土地建物（取得価格ベース）

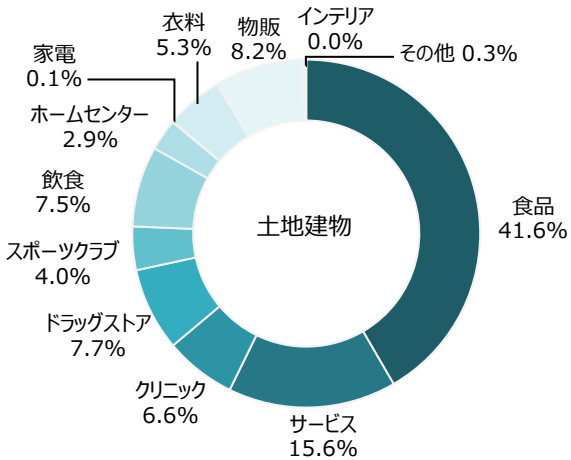


底地（取得価格ベース）



テナント構成

契約賃料＋共益費ベース



貸借対照表

（千円）

	第15期 2024年7月期	第16期 2025年1月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,412,756	2,727,886
信託現金及び信託預金	3,466,739	3,830,889
営業未収入金	105,304	67,147
前払費用	85,872	82,564
未収消費税等	170,625	–
その他	26,139	–
流動資産合計	6,267,438	6,708,488
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	14,154,848	14,335,854
減価償却累計額	△1,282,888	△1,482,949
信託建物（純額）	12,871,959	12,852,904
信託構築物	140,530	140,530
減価償却累計額	△38,869	△42,611
信託構築物（純額）	101,660	97,918
信託工具、器具及び備品	62,226	63,367
減価償却累計額	△26,618	△32,616
信託工具、器具及び備品（純額）	35,608	30,751
信託土地	57,385,910	57,385,910
信託建設仮勘定	5,000	10,485
有形固定資産合計	70,400,138	70,377,970
無形固定資産		
商標権	394	341
無形固定資産合計	394	341
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	92,057	76,943
繰延税金資産	18	7
投資その他の資産合計	102,075	86,951
固定資産合計	70,502,609	70,465,262
資産合計	76,770,047	77,173,751

	第15期 2024年7月期	第16期 2025年1月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	146,747	262,536
1年内返済予定の長期借入金	5,964,700	11,375,700
未払金	37,760	64,703
未払費用	164,784	168,738
未払法人税等	990	684
未払消費税等	–	99,066
前受金	343,186	409,120
預り金	35,154	2,755
流動負債合計	6,693,322	12,383,305
固定負債		
長期借入金	27,126,300	21,715,300
信託預り敷金及び保証金	2,607,150	2,648,277
固定負債合計	29,733,450	24,363,577
負債合計	36,426,772	36,746,882
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	39,173,828	39,173,828
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,169,446	1,253,039
剰余金合計	1,169,446	1,253,039
投資主資本合計	40,343,275	40,426,868
純資産合計	40,343,275	40,426,868
負債純資産合計	76,770,047	77,173,751

損益計算書、修繕費・資本的支出・減価償却費

損益計算書

（千円）

	第15期 2024年7月期	第16期 2025年1月期
営業収益		
賃貸事業収入	2,209,054	2,408,141
その他賃貸事業収入	276,621	386,099
不動産等売却益	563,532	–
営業収益合計	3,049,207	2,794,240
営業費用		
賃貸事業費用	972,252	1,140,323
不動産等売却損	535,410	–
資産運用報酬	137,799	141,787
資産保管手数料	3,658	3,706
一般事務委託手数料	12,573	11,709
役員報酬	5,400	5,400
公租公課	20,539	7,780
その他営業費用	48,879	44,333
営業費用合計	1,736,513	1,355,040
営業利益	1,312,693	1,439,199
営業外収益		
受取利息	26	492
未払分配金除斥益	522	2,129
還付加算金	–	372
営業外収益合計	548	2,994
営業外費用		
支払利息	101,609	139,474
融資関連費用	36,170	49,073
投資口交付費	5,306	–
営業外費用合計	143,086	188,547
経常利益	1,170,155	1,253,646
税引前当期純利益	1,170,155	1,253,646
法人税、住民税及び事業税	994	759
法人税等調整額	△15	11
法人税等合計	979	770
当期純利益	1,169,176	1,252,875
前期繰越利益	270	164
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,169,446	1,253,039

修繕費、資本的支出、減価償却費

実績

（千円）

	第15期 2024年7月期	第16期 2025年1月期
修繕費	44,375	63,493
資本的支出	66,137	187,630
主な内訳	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	tonarie南千里 リニューアル工事 95,241 tonarie清和台 トイレ改修工事 12,601
減価償却費	201,191	209,799

予想

（千円）

	第17期 2025年7月期	第18期 2026年1月期
修繕費	93,950	76,735
資本的支出	367,798	118,626
主な内訳	あすみが丘ブランニューモール 屋上駐車場防水改修工事 81,996 tonarie南千里 リニューアル工事 206,564	tonarie南千里 エスカレーター整備工事 23,883 厨房用排気ファン機器更新 18,265
減価償却費	216,699	221,113

物件別収支状況（2025年1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）	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）	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
築年数（年）	-	24.4	24.8	23.2	-	-	-	-	20.3	17.3	6.3	5.8	-	-	-
賃貸事業収益	非開示	268,088	20,419	147,653	70,570	非開示	非開示	非開示	443,091	177,535	377,190	270,050	38,148	62,176	非開示
賃貸事業収入		186,860	17,064	111,878	70,570				374,086	139,613	297,673	229,915	38,148	62,176	
その他		81,227	3,355	35,774	-				69,004	37,922	79,517	40,134	–	–	
賃貸事業費用		166,057	7,193	62,356	7,615				182,697	89,958	140,113	94,319	6,986	5,543	
公租公課		23,542	1,325	–	7,065				27,554	12,538	12,238	14,673	6,236	4,793	
管理委託費		36,386	1,850	17,961	300				82,404	28,971	50,990	33,210	500	500	
保険料		1,987	88	1,091	–				835	834	885	1,043	–	–	
修繕費		13,564	363	6,962	–				9,510	11,371	8,555	4,853	–	–	
その他		90,576	3,566	36,341	250				62,392	36,244	67,443	40,540	250	250	
賃貸NOI	27,834	102,031	13,225	85,296	62,955	26,679	10,614	14,449	260,394	87,576	237,077	175,730	31,161	56,632	30,858
減価償却費	–	20,526	1,086	19,563	–	–	–	–	21,876	29,271	41,164	33,017	–	–	–
賃貸事業損益	27,834	81,504	12,138	65,732	62,955	26,679	10,614	14,449	238,517	58,304	195,912	142,712	31,161	56,632	30,858
資本的支出	–	8,777	–	12,759	–	–	–	–	118,579	27,958	15,744	3,646	–	–	–
NCF	27,834	93,253	13,225	72,536	62,955	26,679	10,614	14,449	141,814	59,618	221,333	172,084	31,161	56,632	30,858

物件名称	トライアル近江八幡店（底地）	クスリのアオキ斑鳩店（底地）	ドラッグユタカ向日上植野店（底地）	ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）	ココカラファイン寝屋川公園店（底地）	ENEOS伊川谷SS店（底地）	ゲオ彦根高宮店（底地）	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）	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	
築年数（年）	-	-	-	-	-	-	-	17.5	–	25.7	-	11.9	17.7
賃貸事業収益	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	191,396	266,580	非開示	非開示	50,324	2,794,240
賃貸事業収入								159,123	266,580			43,434	2,408,141
その他								32,272	–			6,889	386,099
賃貸事業費用								66,875	43,687			10,068	930,523
公租公課								14,344	40,020			–	199,096
管理委託費								14,065	2,112			2,033	277,880
保険料								982	–			215	9,870
修繕費								8,098	–			214	63,493
その他								29,383	1,555			7,605	380,183
賃貸NOI	21,953	18,449	10,127	11,708	14,821	12,147	6,916	124,520	222,893	104,169	53,235	40,255	1,863,717
減価償却費	–	–	–	–	–	–	–	11,900	–	19,968	–	11,422	209,799
賃貸事業損益	21,953	18,449	10,127	11,708	14,821	12,147	6,916	112,620	222,893	84,200	53,235	28,833	1,653,917
資本的支出	–	–	–	–	–	–	–	165	–	–	–	–	187,630
NCF	21,953	18,449	10,127	11,708	14,821	12,147	6,916	124,355	222,893	104,169	53,235	40,255	1,676,086

物件別鑑定評価（2025年1月末）

ES CON JAPAN REIT

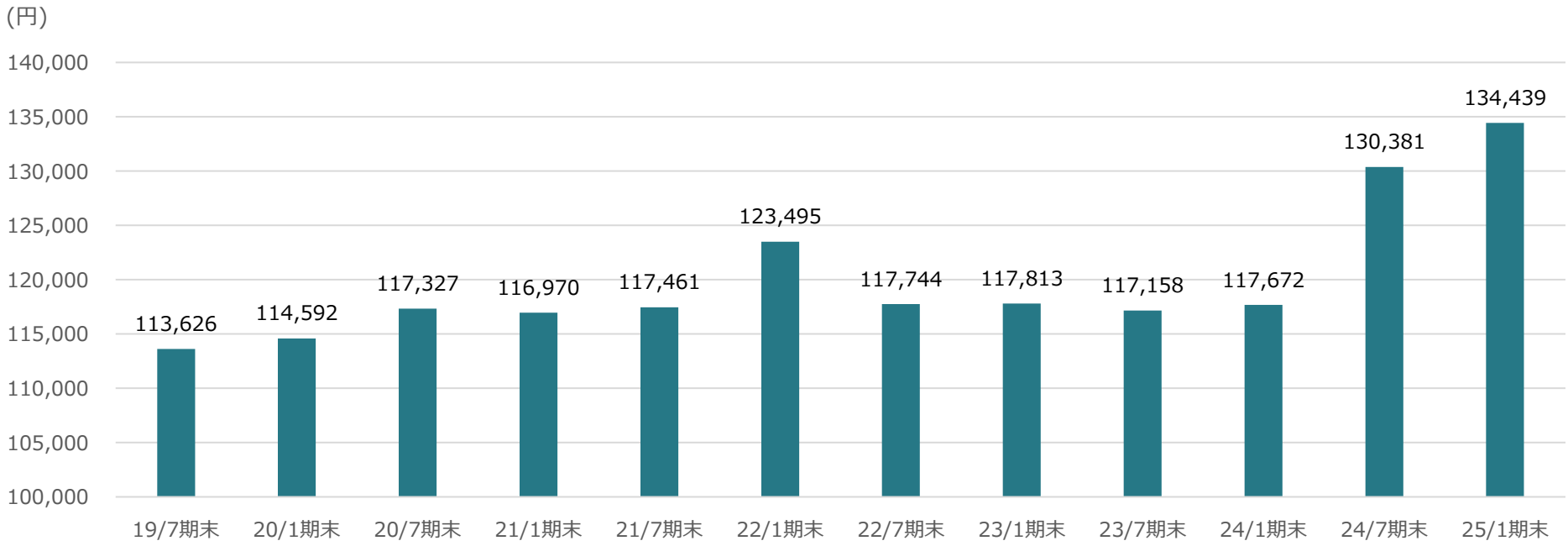
（百万円）

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
		2024/7/31 (A)	2025/1/31 (B)				
ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	1,300	1,340	1,350	10	4.4%	4.4%	4.4%
あすみが丘ブランニューモール①※2	3,200	3,200	3,290	90	6.0%	4.8%	4.8%
あすみが丘ブランニューモール②※2		161	164	3			～7年度：4.7% 8～10年度：4.8% 11年度：4.9%
あすみが丘マクドナルド（底地）		150	151	1			1年度：4.2% 2年度～：4.3%
西白井駅前プラザ	451	470	489	19	5.9%	5.4%	5.0%
fab南大沢	3,600	4,320	4,400	80	4.9%	3.8%	3.9%
ケーズデンキおゆみ野店（底地）	2,710	2,880	2,880	-	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	411	1	6.0%	6.0%	5.6%
マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	477	554	554	-	6.2%	6.2%	5.6%
tonarie南千里	7,200	9,700	11,100	1,400	13.9%	13.2%	4.3%
tonarie清和台	3,290	3,350	3,380	30	5.8%	4.1%	5.2%
tonarie大和高田	8,208	8,150	8,130	△20	4.9%	3.9%	4.6%
tonarie栂・美木多	6,986	7,210	7,210	-	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	1,550	1,550	-	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
		2024/7/31 (A)	2025/1/31 (B)				
ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）	565	577	578	1	4.2%	4.2%	～5年度：4.0% 6年度～：4.1%
ココカラファイン寝屋川公園店（底地）	702	720	721	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	303	303	-	4.8%	4.8%	4.3%
シュロアモール長嶺	4,600	4,500	4,190	△310	4.4%	3.9%	5.0%
ミスターマックス春日（底地）	3,387	3,980	4,010	30	4.2%	4.2%	4.5%
ユニクロ春日（底地）	595	680	685	5	3.9%	3.9%	4.6%
Avail.しまむら春日（底地）	863	1,120	1,130	10	4.8%	4.8%	4.6%
au-SoftBank春日(底地)	143	160	162	2	4.5%	4.5%	4.6%
くら寿司春日（底地）	261	304	306	2	4.6%	4.6%	4.6%
ドコモショップ春日（底地）	160	181	183	2	4.5%	4.5%	4.6%
こんぴら丸春日（底地）	236	265	266	1	4.6%	4.6%	4.6%
ワンカルビ春日（底地）	236	265	266	1	4.6%	4.6%	4.6%
資さん春日（底地）	401	421	423	2	4.3%	4.3%	4.6%
ナフコ春日（底地）	2,631	3,500	3,500	-	4.4%	4.4%	4.5%
ケーズデンキ春日（底地）	1,487	1,880	1,880	-	4.2%	4.2%	4.5%
フジグランナタリー	3,950	4,110	4,190	80	5.2%	4.2%	4.8%
ケーズデンキ倉敷店（底地）	2,121	2,460	2,460	-	5.0%	5.0%	4.6%
支倉メディカルビル	1,400	1,480	1,480	-	4.8%	3.2%	4.3%
合 計	70,373	78,250	79,691	1,441	5.8%	5.2%	-

1口当たりNAV及び稼働率

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
99.8%	99.5%	99.7%	99.9%	100%	99.9%	99.3%	99.8%	99.7%

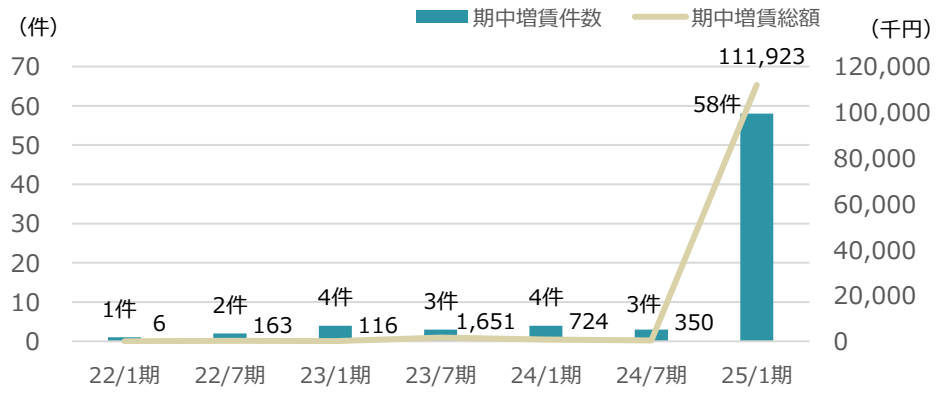
テナント契約状況（ポートフォリオ全体）

テナント※1の新規契約及び解約状況

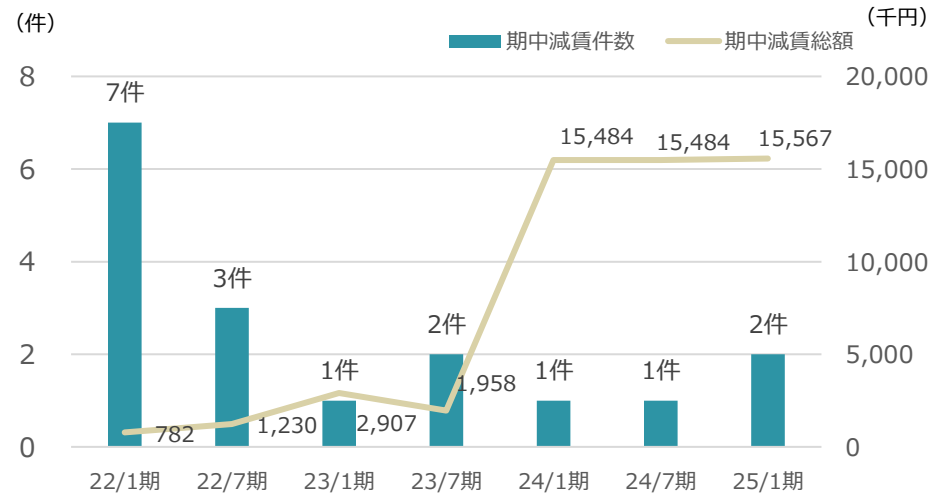
決算期	新規テナント		解約テナント	
	件数合計	テナント種別	件数合計	テナント種別
第10期 （2022年1月期）	5件	飲食1件 サービス1件 物販3件	3件	飲食1件 物販2件
第11期 （2022年7月期）	3件	サービス1件 食品1件 物販1件	3件	サービス1件 食品1件 衣料1件
第12期 （2023年1月期）	8件	飲食2件 サービス5件 物販1件	5件	飲食3件 サービス1件 物販1件
第13期 （2023年7月期）	7件	飲食4件 サービス2件 物販1件	10件	飲食2件 サービス4件 食品3件 物販1件
第14期 （2024年1月期）	3件	サービス1件 物販1件 飲食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
第16期 （2025年1月期）	8件	サービス3件 飲食2件 衣料2件 クリニック1件	13件	食品1件 サービス5件 物販1件 飲食2件 衣料4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

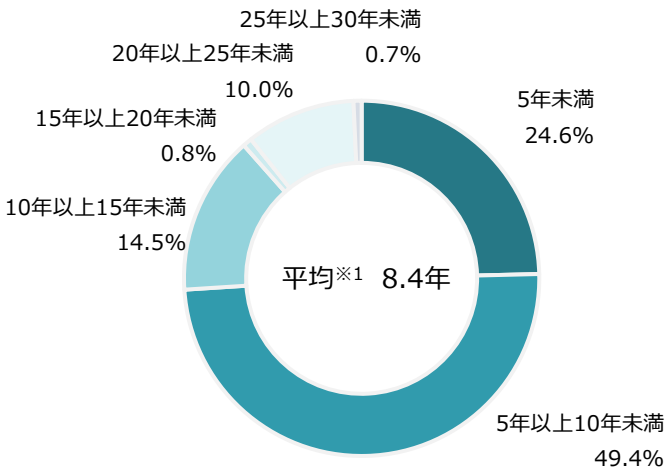


賃貸借残存年数（ポートフォリオ全体）

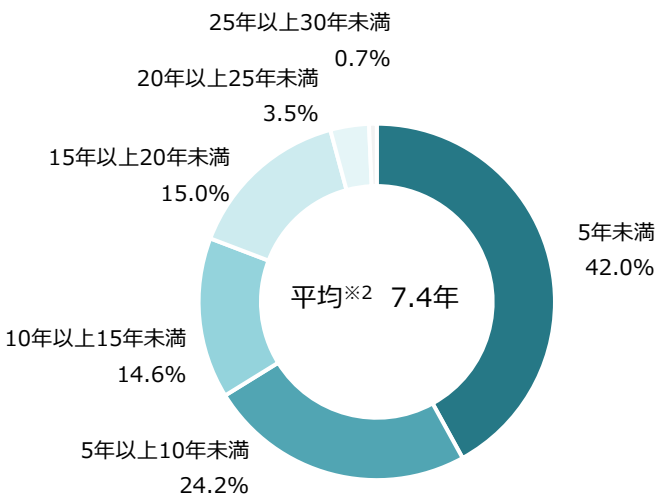
ES CON JAPAN REIT

賃貸借残存年数（2025年1月末）

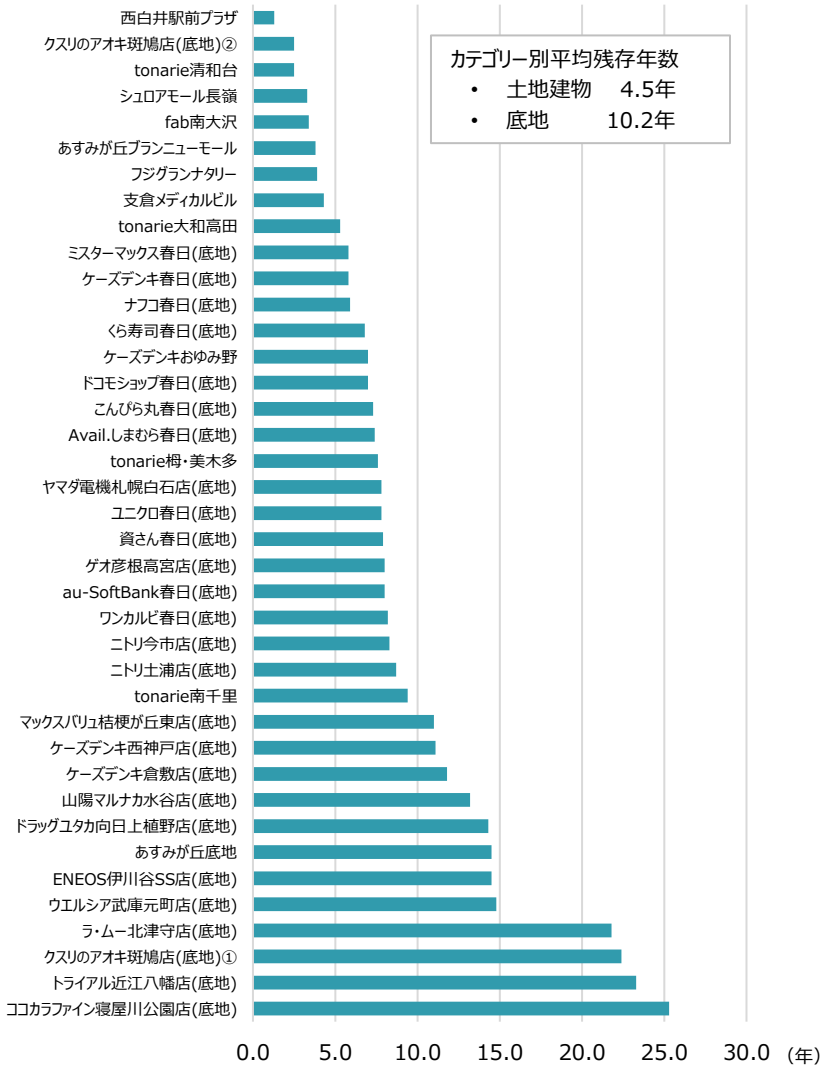
賃貸借面積ベース



契約賃料＋共益費ベース

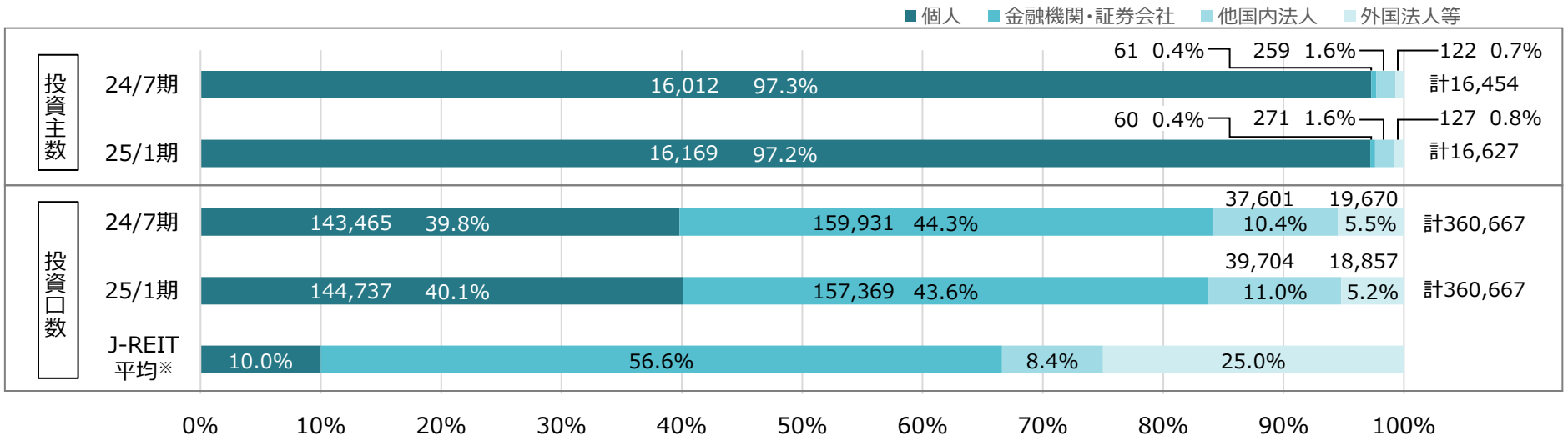


物件別（賃貸借面積ベース）※3



投資主の状況（2025年1月末）

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)	38,978	10.8%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	34,767	9.6%
3	株式会社日本エスコン	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)	14,433	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	株式会社西京銀行	4,950	1.4%
計		**153,743**	**42.6**

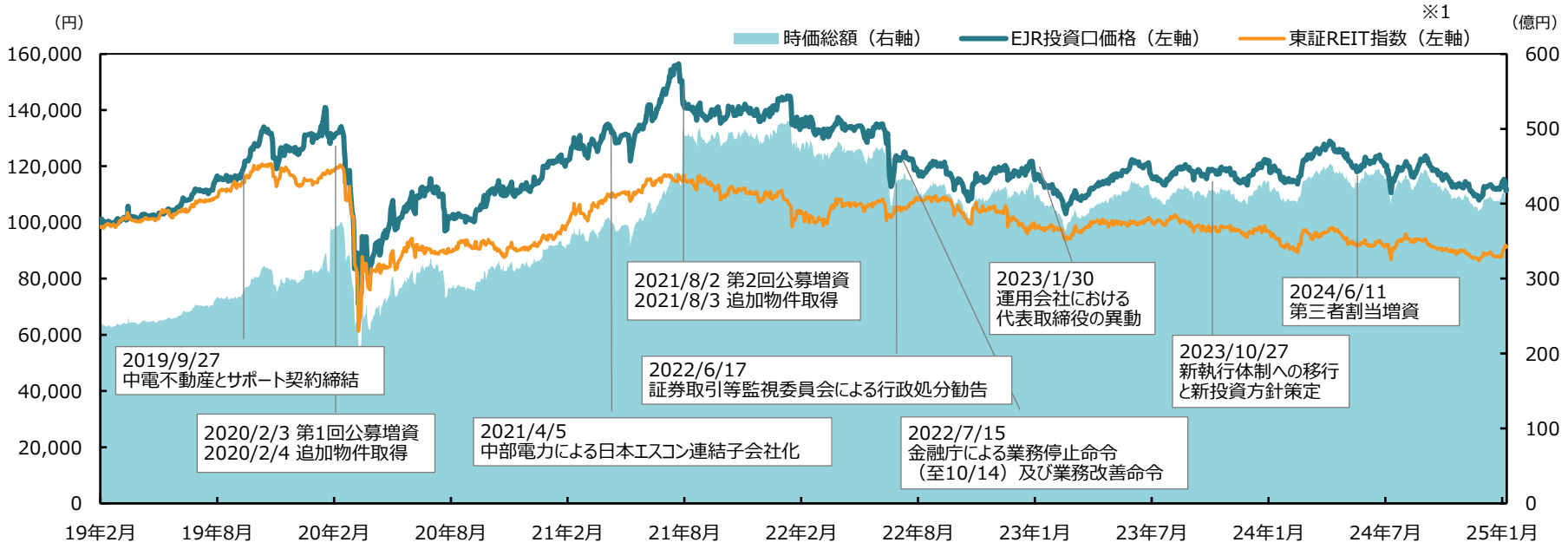
- スポンサーである日本エスコングループの保有投資口数**17,119**口（日本エスコンの保有投資口数16,894口、日本エスコンの子会社であるエスコンリビングサービスの保有投資口数225口）
- サポート会社である中電不動産の保有投資口数**8,700**口

→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	2025/1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	111,700円

予想分配金利回り

予想年間分配金利回り※2　本投資法人 **6.26** %　J-REIT平均 4.98 %

本投資法人概要/お問い合わせ先/資産運用会社概要

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	99.7 %

IRお問い合わせ先

担当部署	株式会社エスコンアセットマネジメント　財務管理部
Emailアドレス	ir@esconam.jp
電話番号	03-6230-9338
住所	〒105-0001　東京都港区虎ノ門2丁目10番4号 オークラプレステージタワー20F

資産運用会社概要（2025年3月17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（1/2）

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

4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。以下同じです。
※2 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、2025年2月28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。

6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。

16ページ
※1 「更新対象」「増賃」「減賃」「減賃」「現状維持」「退去」の各件数は、契約更新前のテナント数に基づいて記載しています。契約更新時に区画の統合が生じた場合についても、統合前のテナント数に基づいて件数を記載しています。また、「増賃」件数には歩合賃料のみの増額は含んでいない他、「増賃額」に歩合賃料は含んでいません。
※2 区画の統合が伴う契約更新が発生しているため、「15期末時点」と「16期末時点」の数値は一致しません。

24ページ
※ 「想定金利固定化比率」は、2025年1月31日現在の各借入金（33,091百万円）及び、コーナンtonarie大和高田店（底地）の取得に係る借入金（1,160百万円）を返済期限到来時にリファイナンスを行い、かつリファイナンス時の金利を固定化するという前提で算出したものです。今後のリファイナンス時において、すべての借入金の金利固定化を約束するものではありません。

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。

27ページ
※ 各数値の集計期間は、毎年1月～12月とし、集計対象は各集計期間において本投資法人が保有する土地建物物件のうち、データの入手が可能な物件のみとしています。

28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栂・美木多の4物件をいいます。以下同じです。
※2 2025年1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。

注記（2/2）

29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　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　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2回の会議が開催されています。

36ページ
※1「償却前鑑定NOI利回り」には2025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、2025年1月31日時点の保有資産に係る2025年7月期の減価償却費を年換算したものです（2025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。

38ページ
※1　当該テナントとの解約日又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16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16期中に減賃を実施したテナントの件数及び減賃総額を記載しています（第15期以前に減賃を開始したテナントも含まれます）。

39ページ
※1 2025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 2025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 2025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。

40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8月）の調査結果について」（2025年1月15日発表）より算出しています。

41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17期（2025年7月期）と第18期（2026年1月期）の予想分配金合計を2025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（2025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。

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/）

MEMO

MEMO

ES CON JAPAN REIT