

J-REITファンPROGRAM 2025-26 in 東京 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/>

エスコンジャパンリート投資法人について

中部電力グループの日本エスコン

エスコンジャパン投資法人のスポンサー、日本エスコンは中部電力グループの総合デベロッパーです。
人々の「暮らし」をつくる「ライフデベロッパー」として、地域に根差す新たな価値を創造しています。

社名	株式会社日本エスコン※
本社所在地	東京都港区虎ノ門二丁目10番4号
設立	1995年4月18日
資本金	165億19百万円（2025年3月末）
上場	東京証券取引所プライム市場 （証券コード：8892）
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



日本エスコングループの
不動産開発・運営力

くらしを支える中部電力
グループのサポート

エスコンジャパンリート投資法人
への万全のサポート体制



日本エスコンの強み

総合デベロッパーとして、分譲マンションから商業施設、地域創生まで幅広く展開。

用地取得から管理に至るまで、一貫体制による高い開発力と顧客ニーズに応える企画力を強みとしています。

● 日本エスコンによるまちづくりプロジェクトの例

北海道でのまちづくり



Fビレッジにおける開発

北海道日本ハムファイターズの本拠地「ES CON FIELD HOKKAIDO」周辺でのまちづくり事業に参画し、分譲マンション、シニアレジデンス、ホテル等の開発を実施



JR北広島「駅西口周辺エリア活性化事業」

球場のアクセス拠点である北広島駅周辺において、複合型商業施設「tonarie北広島」や分譲マンションの開発を手掛ける



茨城県つくば市

つくば駅前において、分譲マンション「レ・ジェイドつくば Station Front」、商業施設およびオフィスからなる「tonarieつくばスクエア」の駅前複合開発を実施



大阪府吹田市（TSUNAGU GARDEN千里藤白台）

国立循環器病研究センター跡地において、住宅・商業施設等を開発するまちづくりプロジェクトを実施





エスコンジャパンリート投資法人の概要

上場日	2019年2月13日
決算期	1月、7月
格付	R&I（格付投資情報センター）：A－ 安定的
発行済投資口数	360,667口
資産運用会社	株式会社エスコンアセットマネジメント (株主：株式会社日本エスコン100%)
投資口価格	112,500円 (2025年4月末時点)
予想分配金	第17期（2025年7月期）：3,486円 第18期（2026年1月期）：3,510円

基本理念

エスコンジャパンリート投資法人は、商業施設や住宅等の暮らし密着型資産を中心に投資を行うことで、地域コミュニティの活性化と人々の豊かな暮らしの実現を目指すJ-REITです。

エスコンジャパンリート投資法人



暮らし密着型資産（底地を含む）

商業施設

住宅

持続可能な社会の実現
に資する資産※

総合デベロッパーとして豊富な不動産開発・運営の経験を持つ日本エスコンをスポンサーとし、中部電力グループのサポートのもと、暮らし密着型商業資産へ投資を行うことで、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図ります。

スポンサー会社

中部電力グループ

日本エスコン



エスコンフィールド北海道

サポート会社



中部電力



中電不動産

投資方針

今後も継続的な人口集中が予想される北海道圏、首都圏、中部圏、近畿圏及び九州圏の五大都市圏に重点を置つつ、地域住民の生活に根差した暮らし密着型資産を主要な投資対象とするポートフォリオを構築します。

物件タイプ^{※1}

- ・ 商業施設（底地含む） : 60%以上
- ・ 住 宅 : 20%以下
- ・ 持続可能な社会の実現に資する資産 : 20%以下
（ヘルスケア施設^{※2}、教育関連施設、災害時に拠点となるホテル・物流施設等）

投資対象エリア

- ・ 五大都市圏（北海道圏、首都圏、中部圏、近畿圏、九州圏）^{※3}を中心

本投資法人の保有物件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

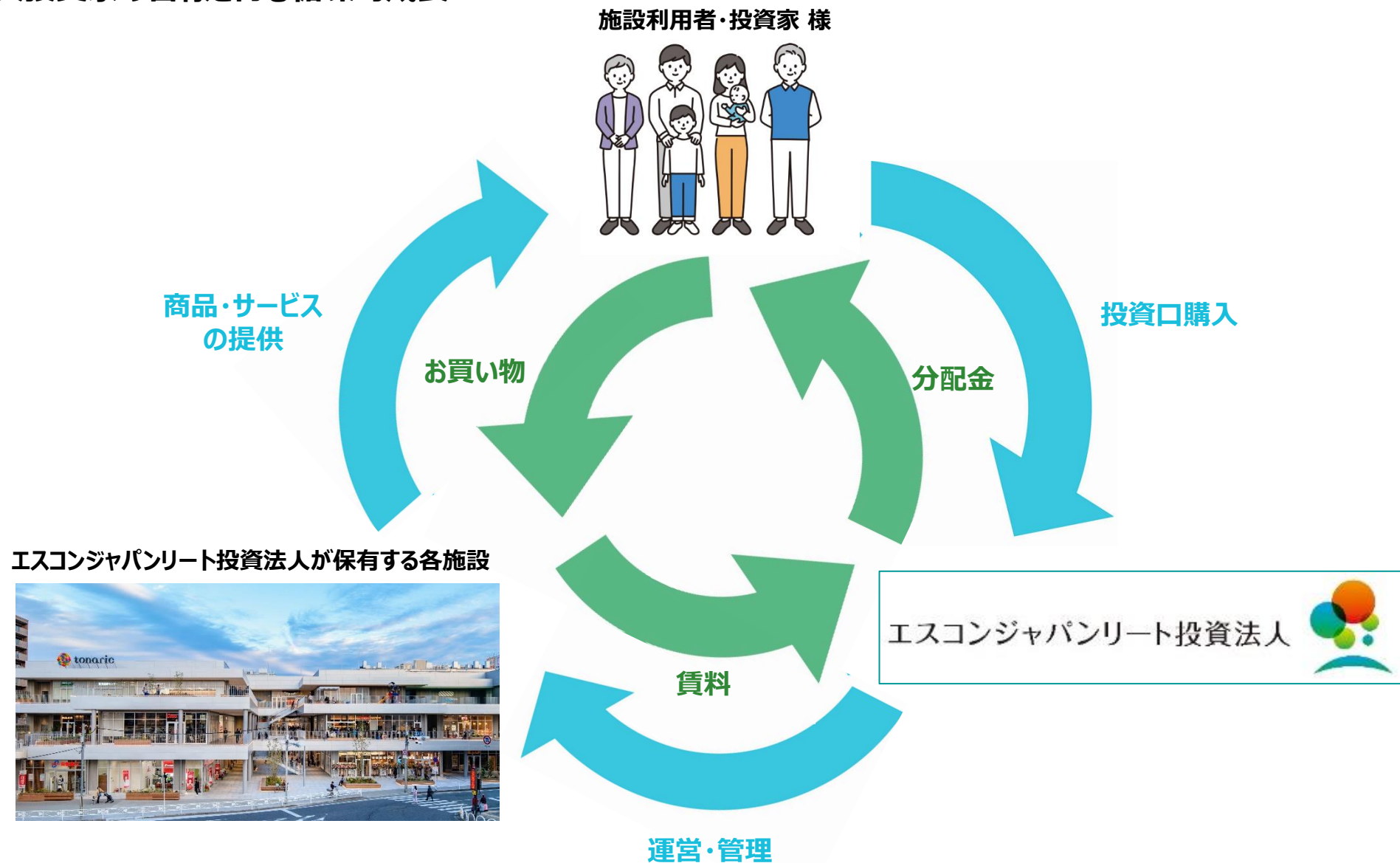
投資も視野に入れた
周辺施設との連携

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

個人投資家の皆様と育む循環的成長

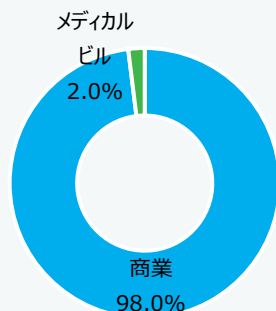


ポートフォリオ概要（2025年4月1日時点）

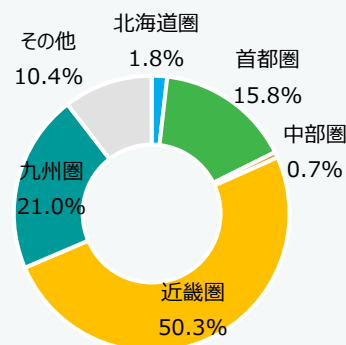
資産規模
(取得価格の合計)

38物件、715億円

投資している物件の種類
(取得価格ベース)



投資している地域の割合
(取得価格ベース)



稼働率※
(賃貸面積ベース)
(2025年3月末現在)

99.7%

①ヤマダ電機テックランド
札幌白石店/底地



⑤ケースデンキ
おゆみ野店/底地



⑨tonarie南千里



⑫tonarie桐・美木多



②あすみが丘
プランニューモール



⑥ニトリ土浦店
底地



⑩tonarie清和台



⑬ラムー北津守店
底地



③西白井駅前プラザ



⑦ニトリ今市店
底地



⑪tonarie大和高田



⑭ケースデンキ
西神戸店/底地



④fab南大沢



⑧マックスバリュ
桔梗が丘東店/底地



⑮福岡春日プロジェクト
底地



⑲フジグランナタリー



⑫ゲオ彦根高宮店
底地



⑬コーナンtonarie
大和高田店



⑭ケースデンキ倉敷店
底地



⑮コーナンtonarie
伊川谷SS店/底地



⑯ENEOS
伊川谷SS店/底地



⑰シロアモール長瀬



⑱支倉メディカルビル



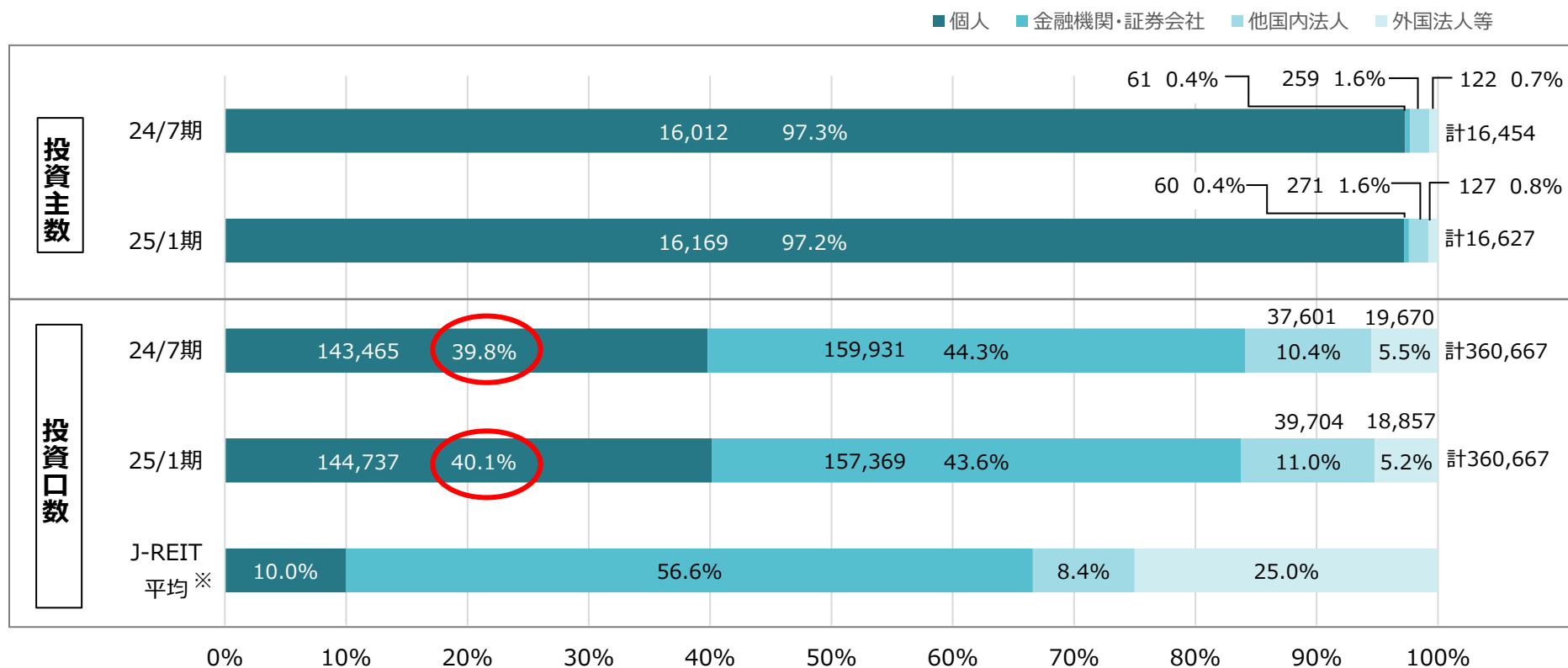
保有施設を通じた地域づくり

2025年4月、エスコンジャパンリート投資法人の保有するtonarie南千里がリニューアル工事を終え、街の顔として地域の皆様とともにオープン日を迎えました。また、こうした地域づくりを含む施設のバリューアップ施策が奏功した結果、tonarie南千里の賃料収入は大幅な増加を達成しています。



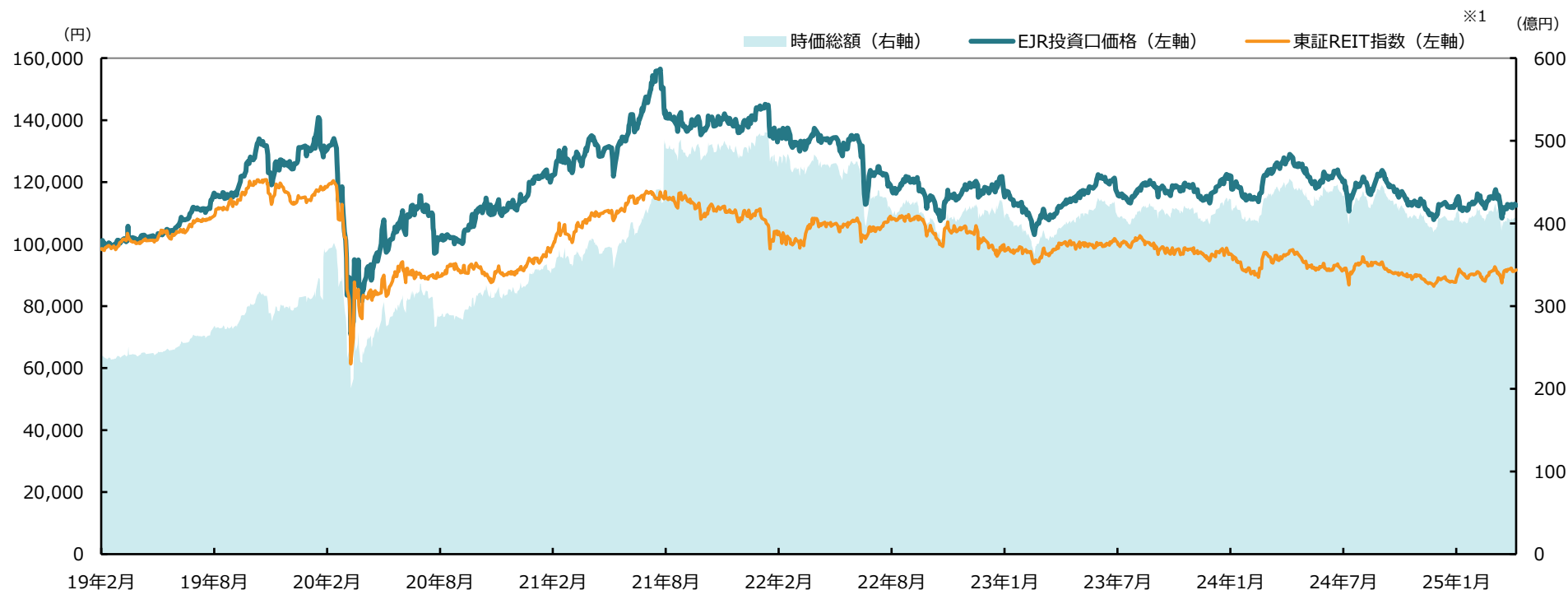
所有者別投資主数・投資口数

エスコンジャパンリート投資法人の個人投資主比率はJ-REIT平均（投資口数ベース）を大きく上回っており、多くの個人投資家の皆様のサポートのもと運営を行っています。



投資口価格の推移（「東証REIT指数」との比較）

エスコンジャパンリート投資法人の投資口価格は概ね「東証REIT指数」を上回る推移を続けています。



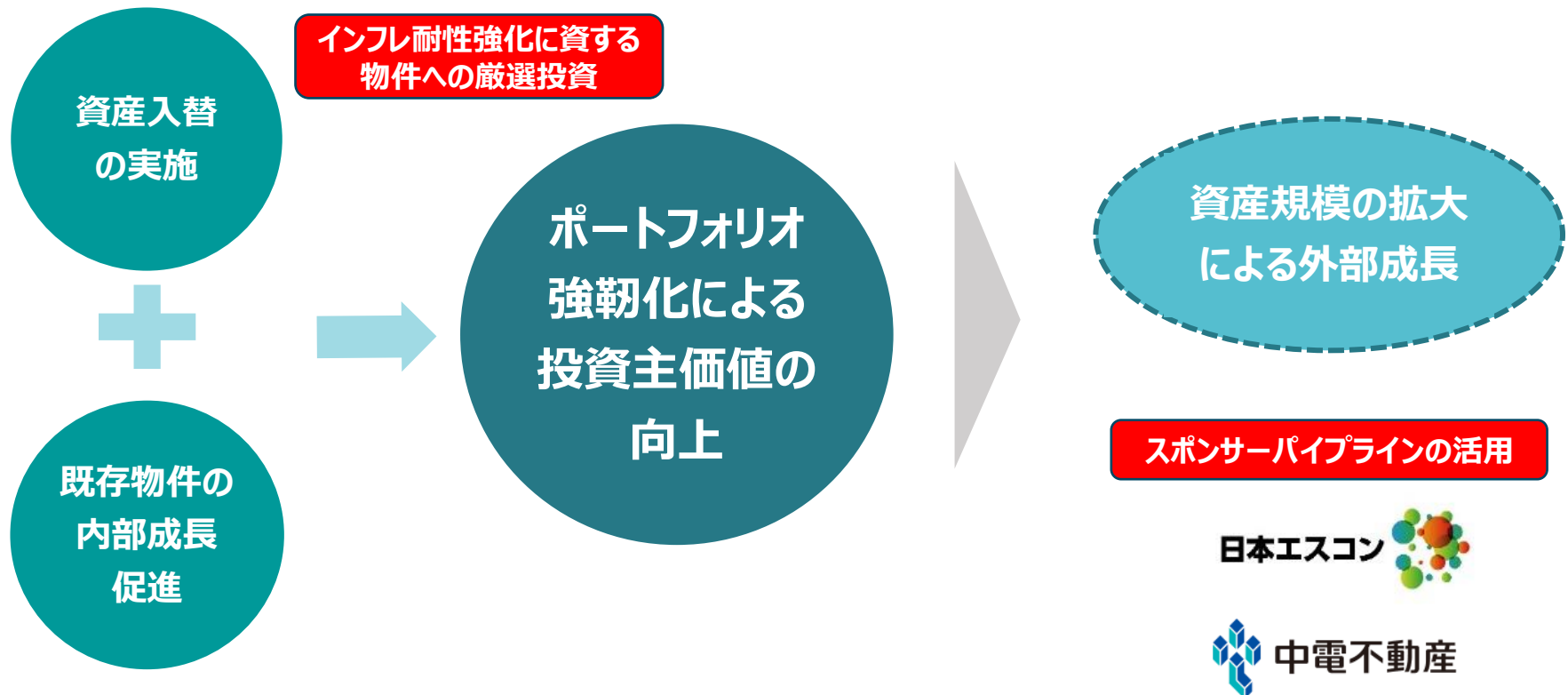
予想分配金利回り（2025年4月末時点）

予想年間分配金利回り※2 本投資法人 **6.22 %** J-REIT平均 5.09 %

今後の成長戦略

インフレ耐性強化の観点での資産入替と、既存物件における内部成長促進に取り組むことにより、さらなるポートフォリオ強靱化に取り組んでいきます。

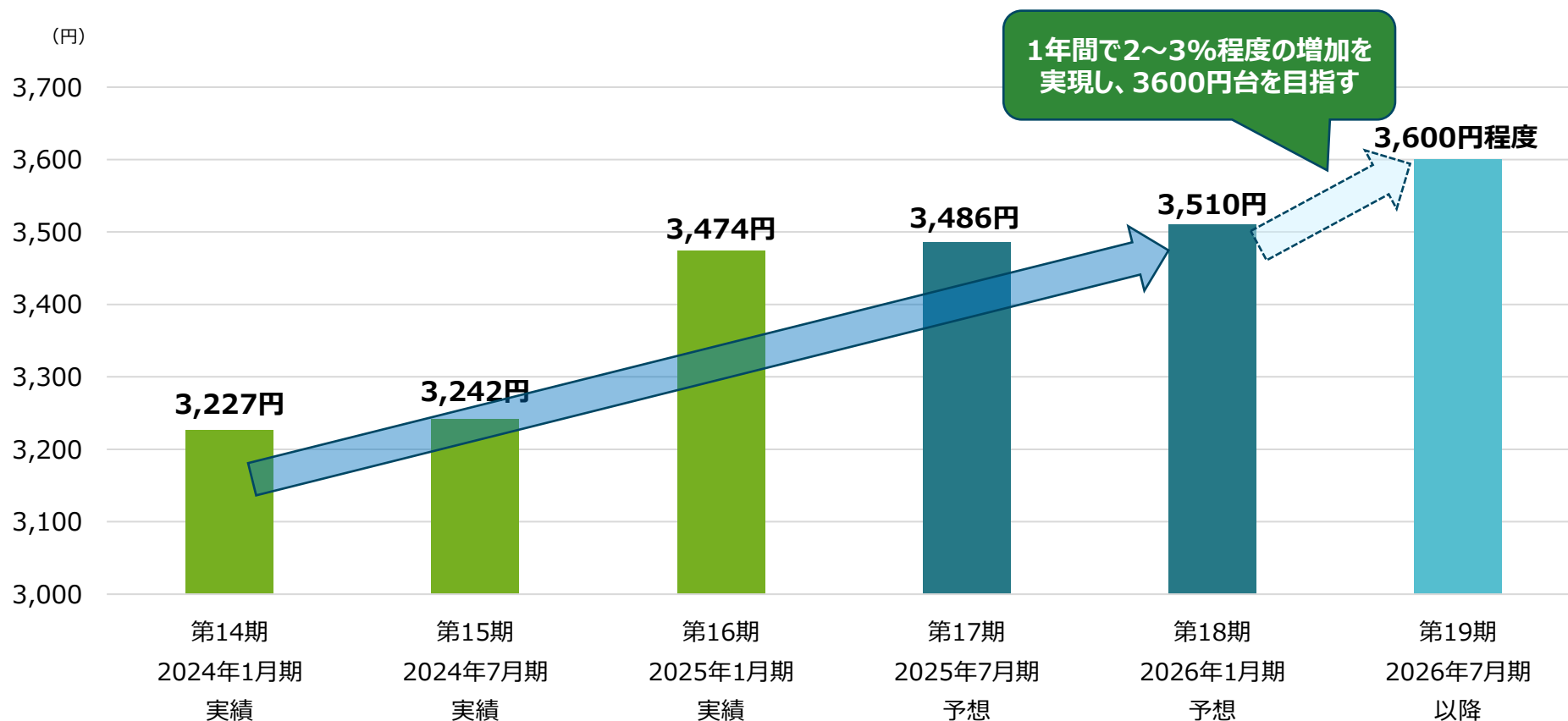
●資産入替の実施



1口当たり分配金の推移

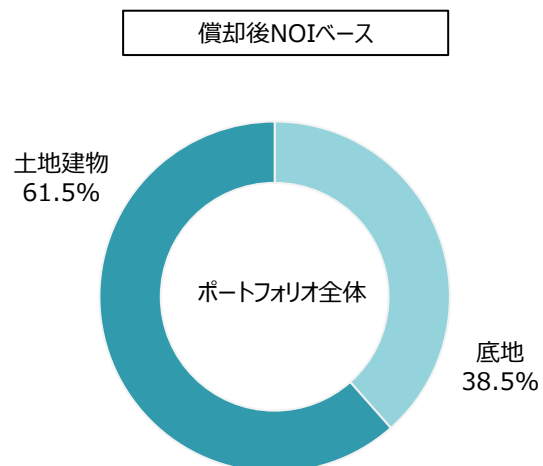
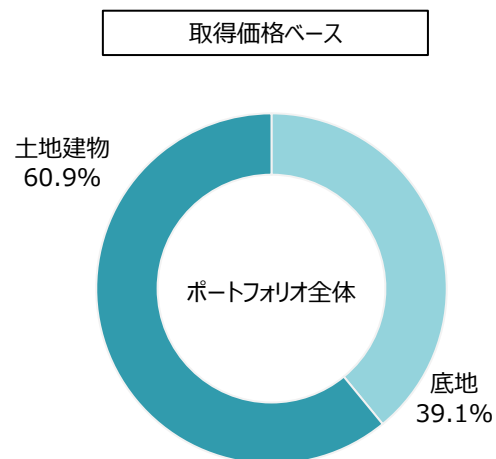
第14～18期：1口当たり分配金は増加基調を継続。（2年間で年平均約4.4%の増加）

第19期以降：早期に3,600円台を目指します。

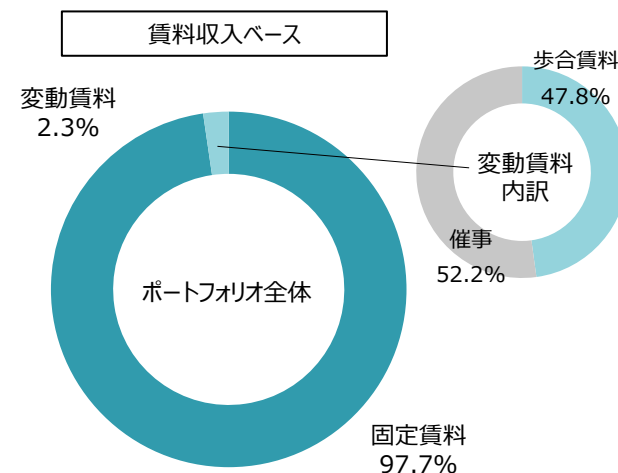


Appendix (2025年1月末時点)

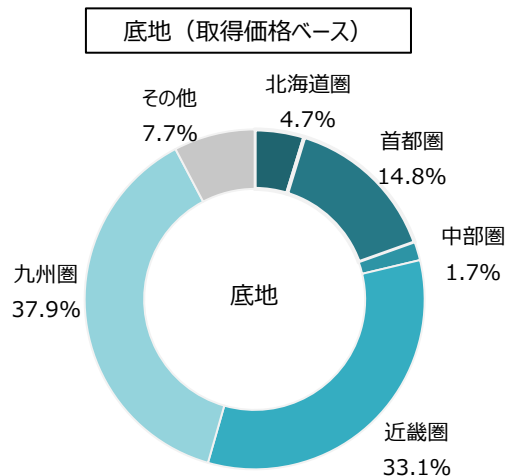
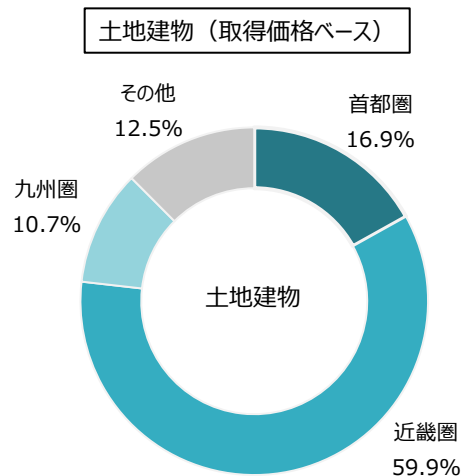
土地建物と底地の比率



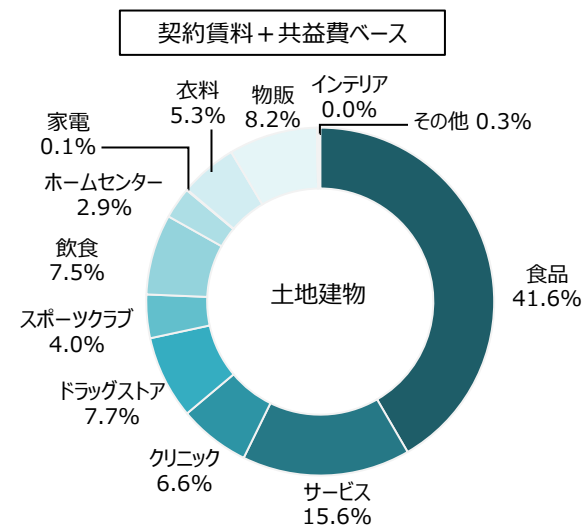
固定賃料・変動賃料



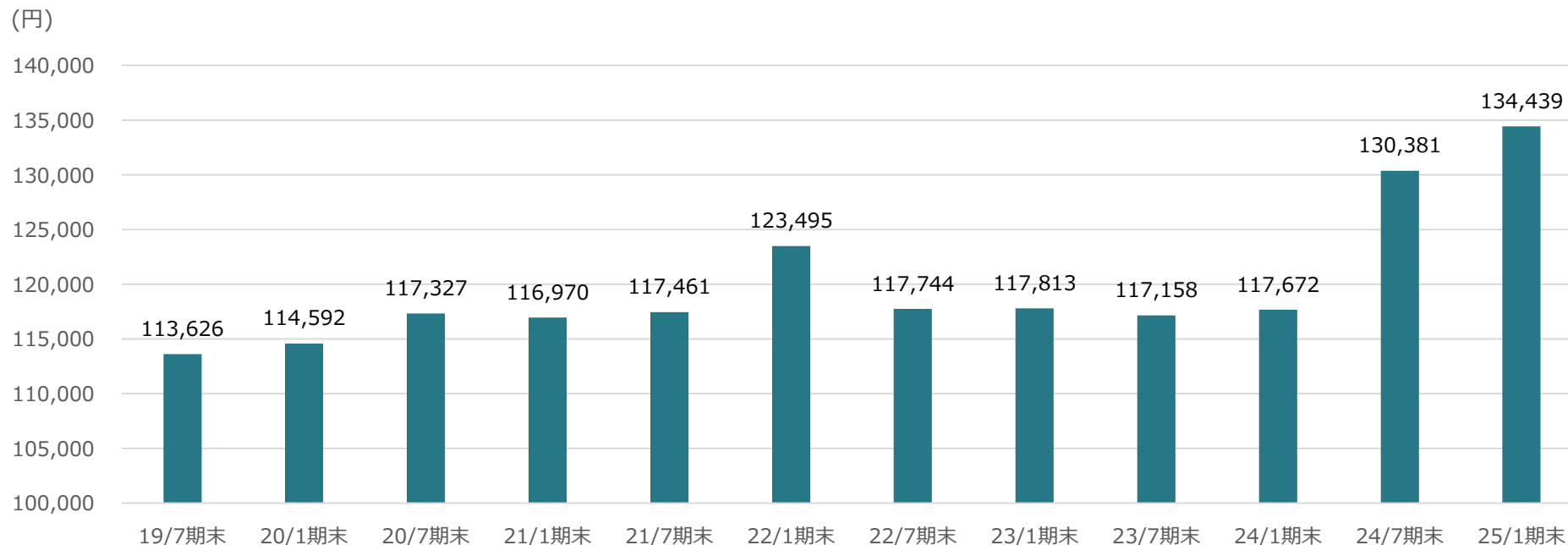
地域構成



テナント構成



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%

貸借対照表

	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		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	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

(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
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	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	あすみが丘プランニューモール 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）

(千円)

物件名称	ヤマダ電機 テックランド 札幌白石店 (底地)	あすみが丘 プランニュー モール	西白井駅前 プラザ	fab南大沢	ケースデンキ おゆみ野店 (底地)	ニトリ土浦店 (底地)	ニトリ今市店 (底地)	マックスバリュ 桔梗が丘東店 (底地)	tonarie 南千里	tonarie 清和台	tonarie 大和高田	tonarie 梅・美木多	ラ・ムー 北津守店 (底地)	ケースデンキ 西神戸店 (底地)	山陽マルナカ 水谷店 (底地)
運用日数（日）	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
築年数（年）	-	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)	Geo 彦根高宮店 (底地)	シヨロアモール 長嶺	福岡春日 プロジェクト (底地)	フジグラン ナタリー	ケースデンキ 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）

(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 プランニューモール①※2	3,200	3,200	3,290	90	6.0%	4.8%	4.8%
あすみが丘 プランニューモール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%
ケースデンキおゆみ野店 （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柵・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%
ケースデンキ西神戸店 （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%
こんびら丸春日（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%
ケースデンキ春日（底地）	1,487	1,880	1,880	-	4.2%	4.2%	4.5%
フジグランナグリー	3,950	4,110	4,190	80	5.2%	4.2%	4.8%
ケースデンキ倉敷店 （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%	-



本投資法人概要（2025年1月末時点）

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（2025年1月末時点）

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4月末時点）

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

2ページ

- ※ 「株式会社日本エスコン」は、2025年6月25日開催予定の第30回定時株主総会において、「定款一部変更の件」が承認されることが条件として、2025年7月1日付で「株式会社エスコン」への商号変更を予定しております。

5ページ

- ※ 「持続可能な社会の実現に資する資産」とは、人々の豊かな暮らしを支えるために、地域コミュニティが抱える少子高齢化問題、労働・教育問題、自然災害がもたらす問題、環境・エネルギー問題といった社会問題の解決により、持続可能な社会の実現に貢献できる資産をいいます。

6ページ

- ※1 取得価格ベースです。
- ※2 「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。医療法第1条の5第1項に規定する病院は含みません。
- ※3 「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。

8ページ

- ※ 「稼働率」は、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

10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。

11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4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3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。

20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 「あすみが丘プランニューモール」の「鑑定評価額」は、商業棟を①、別棟（2024年4月30日付で株式会社あきんどス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。

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/>）

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

