エスコンジャパンリート投資法人

2023 年 9 月 11 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　　笹木　集
（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

2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

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。）は、2023 年 7 月期（2023 年 2 月 1 日～2023 年 7 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想（2023 年 3 月 17 日付「2023 年 1 月期決算短信（ＲＥＩＴ）」にてお知らせしたものです。）について、下記のとおり修正することにつきお知らせいたします。

記

1. 運用状況及び分配金の予想の修正

2023 年 7 月期（2023 年 2 月 1 日～2023 年 7 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1 口当たり利益超過分配金
前回発表予想（A）	2,507 百万円	1,204 百万円	1,084 百万円	1,083 百万円	3,077 円	—
今回修正予想（B）	2,497 百万円	1,255 百万円	1,140 百万円	1,139 百万円	3,238 円	—
増減額（B－A）	△10 百万円	50 百万円	56 百万円	56 百万円	161 円	—
増減率	△0.4%	4.2%	5.2%	5.2%	5.2%	—

（参考）2023 年 7 月期　：予想期末発行済投資口数　351,967 口

（注 1）2023 年 7 月期の運用状況の予想については、別紙 1「2023 年 7 月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。
（注 2）上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
（注 3）金額については単位未満を切り捨て、比率については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

2. 修正及び公表の理由

2023 年 7 月期における保有物件の運用状況等を精査した結果、電気使用量の削減等の要因により水道光熱費の収支が当初想定より改善し、修繕費等の不動産賃貸事業費用及び弁護士報酬等のその他営業費用については、当初必要と想定していた金額よりも下回る見込みとなりました。

これに伴い、2023 年 3 月 17 日付で公表しました 2023 年 7 月期の 1 口当たり分配金の予想に 5%以上の差異が生じる見込みとなったため、公表を行うものです。

なお、2024 年 1 月期の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想に与える影響につきましては現在精査中ですが、影響は軽微であると認識しています。精査の結果は、2023 年 9 月 14 日公表予定の「2023 年 7 月期決算短信（ＲＥＩＴ）」において公表を予定しています。

以上

【別紙１】

2023 年 7 月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	◆ 2023 年 7 月期（第 13 期）（2023 年 2 月 1 日～2023 年 7 月 31 日）（181 日）
運用資産	◆ 運用資産の総額は、2023 年 7 月期末時点において 69,585 百万円を見込んでいます。
営業収益	◆ 不動産賃貸事業収益は本書の日付現在効力を有する賃貸借契約の内容等をベースに、テナント動向、市場動向等を勘案して算出しています。 ◆ テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ◆ 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。
営業費用	◆ 主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。 ◆ 固定資産税及び都市計画税等については、2023 年 7 月期に 217 百万円を見込んでいます。 ◆ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2023 年 7 月期に 183 百万円を見込んでいます。 ◆ 固定資産の減損に係る会計基準に従い減損損失が認識されないことを前提としています。
営業外費用	◆ 2023 年 7 月期は、115 百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として 114 百万円を見込んでいます
有利子負債	◆ 有利子負債総額は、2023 年 7 月期末時点において 33,091 百万円を前提としています。 ◆ LTV については、2023 年 7 月期末に 43.8%程度を見込んでいます。 LTV の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第 2 位を四捨五入しています。 LTV＝有利子負債総額÷総資産額×100
投資口	◆ 2023 年 7 月期の 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2023 年 7 月期の予想期末発行済投資口数 351,967 口により算出しています。
1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	◆ 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の分配をすることを前提として算出しています。
1 口当たり利益超過分配金	◆ 本投資法人は、規約上、利益超過分配を実施することは可能ですが、減価償却費に対する資本的支出の占める割合を勘案し、かつ、保守的な財務運営をすべく、現時点では利益超過分配は実施しない予定です。
その他	◆ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ◆ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。