エスコンジャパンリート投資法人

2021年７月９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　　大森　利
（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　　大森　利
問 合 せ 先　　財務管理部長　　吉田　裕紀
TEL：03-6230-9338

2022年１月期の運用状況及び分配金の予想の修正

並びに2022年７月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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、2022年１月期（2021年８月１日～2022年１月31日）の運用状況及び分配金の予想（2021年３月12日付「2021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とともに、2022年７月期（2022年２月１日～2022年７月31日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。なお、2021年７月期（2021年２月１日～2021年７月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正はございません。

記

１．運用状況及び分配金の予想の修正

（１）2022年１月期（2021年８月１日～2022年１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）	1,909百万円	1,079百万円	939百万円	938百万円	3,315円	—
今回修正予想（B）	2,469百万円	1,506百万円	1,255百万円	1,254百万円	3,565円	—
増減額（B－A）	560百万円	427百万円	316百万円	316百万円	250円	—
増減率	29.3%	39.6%	33.7%	33.7%	7.5%	—

（参考）2022年１月期　　：予想期末発行済投資口数　351,967口
本日現在の発行済投資口数 282,982 口に加え、本日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数65,700 口及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行口数 3,285 口（上限口数）を加えた全口数が発行されること、及びその後に新投資口の追加発行がないことを前提としています。

（注１）2022年１月期の運用状況の予想については、別紙１「2022年１月期及び2022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す。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年１月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年７月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

の変動、実際に決定される新投資口の発行数又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、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）2022 年７月期（2022 年２月１日～2022 年７月 31 日）の運用状況及び分配金の予想

	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
今回発表予想	2,466 百万円	1,379 百万円	1,257 百万円	1,256 百万円	3,570 円	―

（参考）2022 年７月期　　：予想期末発行済投資口数　351,967 口

本日現在の発行済投資口数 282,982 口に加え、本日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数 65,700 口及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行口数 3,285 口（上限口数）を加えた全口数が発行されること、及びその後に新投資口の追加発行がないことを前提としています。

（注１）2022 年７月期の運用状況の予想については、別紙１「2022 年１月期及び 2022 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す。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、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

本投資法人は、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、「tonarie 栂・美木多（持分 50%）」、「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」、「フジグランナタリー」及び「ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）」を信託財産とする各信託受益権を 2021 年８月３日付で、公募による新投資口の発行及び新規借入れによる調達資金並びに自己資金により取得する予定です。

これらの結果、営業収益が前回の予想を上回る見込みとなったことなど、運用状況の予想の前提条件の見直しを行ったことにより、2022 年１月期（2021 年８月１日～2022 年１月 31 日）の営業収益の予想に 10%以上の差異が生じる見込みとなったため、運用状況及び分配金の予想を修正するとともに、2022 年７月期の運用状況及び分配金の予想についてお知らせするものです。

以上

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2022 年１月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2022 年７月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

【別紙１】

2022 年１月期及び 2022 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	➢ 2022 年１月期（第 10 期）（2021 年８月１日～2022 年１月 31 日）（184 日） ➢ 2022 年７月期（第 11 期）（2022 年２月１日～2022 年７月 31 日）（181 日）
運用資産	➢ 本投資法人は、運用状況の予想にあたって、本日までに取得済みの不動産信託受益権（28 物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行及び下記の「有利子負債」に記載の新規借入れにより調達する資金並びに自己資金をもって、2021 年８月３日付で不動産信託受益権（11 物件）（以下「取得予定資産」といいます。なお、準共有持分の追加取得１物件を含みます。）を取得すること、また 2022 年７月期末までの間に運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ➢ 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により運用資産の変動が生ずる可能性があります。
営業収益	➢ 取得済資産の不動産賃貸事業収益については、本日現在有効な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。取得予定資産の不動産賃貸事業収益については、現受益者（現所有者）等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向並びに取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容等をベースに、取得予定資産取得後のテナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測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、取得済資産については取得後の実績に基づき、取得予定資産については現受益者等（現所有者）より提供を受けた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。取得済資産の固定資産税及び都市計画税等については、2022 年１月期以降、毎期 165 百万円を見込んでいます。また、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現受益者等と期間按分による計算を行い物件取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は 2022 年１月期については費用計上されず、2022 年度の固定資産税及び都市計画税等が 2022 年７月期から費用計上されることとなります。取得予定資産について、2022 年７月期から固定資産税及び都市計画税等が費用化された場合の影響額は、2022 年７月期以降、毎期 48 百万円を見込んでいます。なお、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は 40 百万円を想定しています。 ➢ 建物の修繕費は、株式会社エスコンアセットマネジメントが策定する中長期の修繕計画に基づく見積額を計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ➢ 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、2022 年１月期に 176 百万円、2022 年７月期に 178 百万円を見込んでいます。
営業外費用	➢ 2022 年１月期は、251 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 223 百万円、公募及び第三者割当による新投資口の発行並びに投資口の売出しに係る費用として 26 百万円を見込んでいます。借入関連費用のうち、会計上及び税務上一括費用計上が認められているものにつきましては、全て 2022 年１月期に一括費用計上することを前提としています。公募及び第三者割当による新投資口の発行並びに投資口の売出しに係る費用については全て 2022 年１月期に一括償却する予定です。

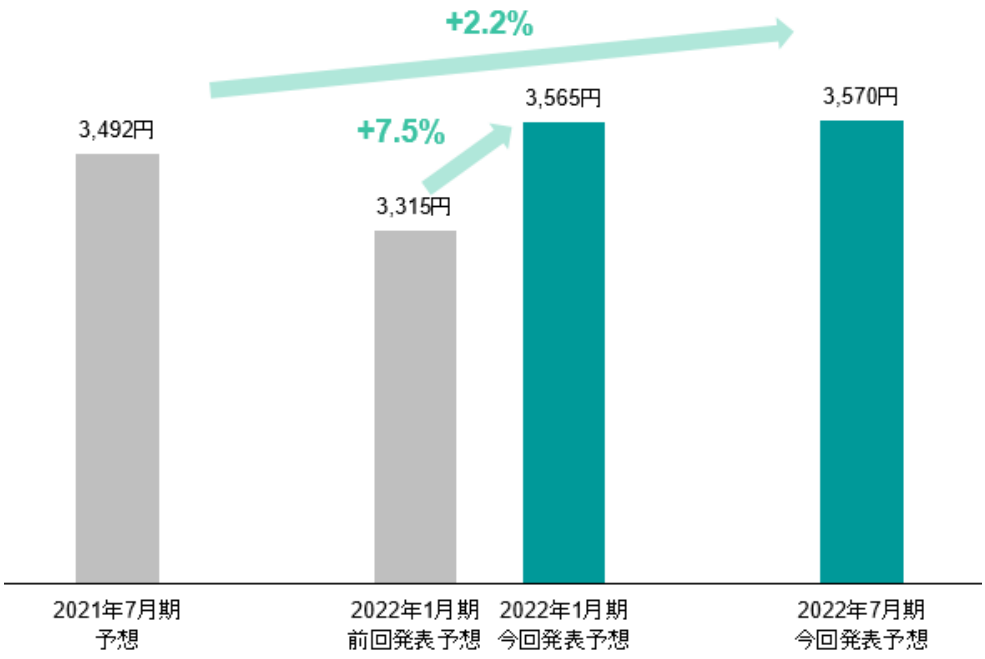
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2022 年１月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2022 年７月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

	➢ 2022年7月期は、121百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として120百万円を見込んでいます。
有利子負債	➢ 有利子負債総額は、2022年1月期末時点33,445百万円及び2022年7月期末時点33,091百万円を前提としています。 上記「運用資産」に記載の取得予定資産の取得を目的として、2021年8月3日付で短期借入金354百万円・長期借入金9,066百万円を借入れることを前提としています。 ➢ LTVについては、2022年1月期末に44.6%及び2022年7月期末に44.3%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＝各決算期末時点の有利子負債総額÷各決算期末時点の総資産額×100
投資口	➢ 本日現在の発行済投資口の総口数282,982口に加え、本日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数65,700口及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行口数3,285口（上限口数）の合計68,985口の発行が全てなされること、並びにその後2022年7月期末時点までは新投資口の追加発行がないことを前提としています。
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。 ➢ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
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、株式会社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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年7月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

【別紙２】（ご参考）

以下は、2021年７月期、2022年１月期及び2022年７月期における１口当たり予想分配金（利益超過分配金は含まない）の推移です。



（注１）2021 年７月期予想は、2021 年３月 12 日付「2021 年１月期決算短信（REIT)」記載の１口当たり分配金の予想数値を記載しています。また、「前回発表予想」とは、2021 年３月 12 日付「2021 年１月期決算短信（REIT)」記載の 2022 年１月期における１口当たり分配金の予想数値を、「今回発表予想」とは、本「2022 年１月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2022 年７月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」記載の 2022 年１月期及び 2022 年７月期における１口当たり分配金の予想数値を記載しています。

（注２）2022 年１月期及び 2022 年７月期の運用状況の予想については、別紙１「2022 年１月期及び 2022 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す。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2022 年１月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2022 年７月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。