エスコンジャパンリート投資法人

2019年２月13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　笹木　集
TEL：03-6853-6161

2019年１月期、2019年７月期、2020年１月期及び2020年７月期の運用状況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、2019年７月期（2019年２月１日～2019年７月31日）、2020年１月期（2019年８月１日～2020年１月31日）及び2020年７月期（2020年２月１日～2020年７月31日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	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
2019年７月期（第５期）	1,442百万円	960百万円	624百万円	623百万円	2,629円	0円
2020年１月期（第６期）	1,530百万円	945百万円	866百万円	865百万円	3,653円	0円
2020年７月期（第７期）	1,524百万円	841百万円	763百万円	762百万円	3,218円	0円

（参考）2019年７月期　：　予想期末発行済投資口数　237,000口、１口当たり予想当期純利益　2,629円
2020年１月期　：　予想期末発行済投資口数　237,000口、１口当たり予想当期純利益　3,652円
2020年７月期　：　予想期末発行済投資口数　237,000口、１口当たり予想当期純利益　3,217円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年１月期、2019年７月期、2020年１月期及び2020年７月期の運用状況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。

なお、2019年１月期（2018年５月１日～2019年１月31日）につきましては、以下のとおりの業績を見込んでいます。期末発行済投資口数は48,649口です。

	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
2019年１月期（第４期）	627百万円	307百万円	261百万円	261百万円	5,411円	0円

（注1） 2019年１月期、2019年７月期、2020年１月期及び2020年７月期の運用状況の予想については、別紙「2019年１月期、2019年７月期、2020年１月期及び2020年７月期における運用状況の予想の前提条件」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） 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

以上

＊本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年１月期、2019年７月期、2020年１月期及び2020年７月期の運用状況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。

【別紙】

2019年1月期、2019年7月期、2020年1月期及び2020年7月期における運用状況の予想の前提条件

<table>
<tr><th>項目</th><th>前提条件</th></tr>
<tr><td>計算期間</td><td>➢ 2019年1月期（第4期）（2018年5月1日～2019年1月31日）（276日）
➢ 2019年7月期（第5期）（2019年2月1日～2019年7月31日）（181日）
➢ 2020年1月期（第6期）（2019年8月1日～2020年1月31日）（184日）
➢ 2020年7月期（第7期）（2020年2月1日～2020年7月31日）（182日）</td></tr>
<tr><td>運用資産</td><td>➢ 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（3物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、2018年12月25日及び2019年2月4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」で記載の新規借入れにより調達する資金をもって、本日付で不動産信託受益権（22物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を取得すること、また2020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。</td></tr>
<tr><td>営業収益</td><td>➢ 取得済資産の賃貸事業収益については取得後の実績に基づき、取得予定資産の賃貸事業収益については、現受益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。</td></tr>
<tr><td>営業費用</td><td>➢ 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。
（単位：百万円）
<table>
<tr><th></th><th>2019年1月期</th><th>2019年7月期</th><th>2020年1月期</th><th>2020年7月期</th></tr>
<tr><td>賃貸事業費用合計</td><td>232</td><td>322</td><td>343</td><td>440</td></tr>
<tr><td>管理業務費</td><td>28</td><td>43</td><td>44</td><td>45</td></tr>
<tr><td>水道光熱費</td><td>79</td><td>146</td><td>161</td><td>154</td></tr>
<tr><td>修繕費</td><td>8</td><td>11</td><td>11</td><td>12</td></tr>
<tr><td>公租公課</td><td>60</td><td>32</td><td>32</td><td>136</td></tr>
<tr><td>減価償却費</td><td>20</td><td>88</td><td>89</td><td>90</td></tr>
<tr><td>一般管理費合計</td><td>67</td><td>70</td><td>152</td><td>152</td></tr>
<tr><td>資産運用報酬</td><td>47</td><td>23</td><td>83</td><td>82</td></tr>
</table>
➢ 主たる営業費用である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、2019年7月期以降、毎期32百万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2019年7月期及び2020年1月期については費用計上されず、2020年度の固定資産税及び都市計画税等が2020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、2020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、2020年7月期以降、毎期104百万円を見込んでいます。なお、取得予定資産について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189百万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記載しています。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</td></tr>
</table>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年1月期、2019年7月期、2020年1月期及び2020年7月期の運用状況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。

	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います。
営業外費用	➢ 2019 年１月期は、45 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 37 百万円、創立費償却費用等として８百万円を見込んでいます。 ➢ 2019 年７月期は、336 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 252 百万円、新投資口の発行、投資口の上場及び公募に係る費用として 78 百万円、創立費償却費用等として５百万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 2019 年７月期に一括費用計上することを前提としています。新投資口の発行、投資口の上場及び公募に係る費用については全て 2019 年７月期に一括償却する予定です。 ➢ 2020 年１月期は、78 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 72 百万円、創立費償却費用等として５百万円を見込んでいます。 ➢ 2020 年７月期は、77 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 71 百万円、創立費償却費用等として５百万円を見込んでいます。
有利子負債	➢ 有利子負債総額は、2019 年１月期末 6,300 百万円、2019 年７月期末 19,820 百万円、2020 年１月期末及び 2020 年７月期末 19,820 百万円を前提としています。 ➢ 2019 年２月 13 日に、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家から総額 20,171 百万円の借入を行うとともに、既存の有利子負債全額の 6,300 百万円を返済することを前提としています。 ➢ 2019 年７月期（第５期）中に、消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として、当該借入金の一部を 2019 年７月期（第５期）中に返済することを前提としています。 ➢ LTV については、2019 年１月期末に 54.0%程度、2019 年７月期末に 44.1%程度、2020 年１月期末に 43.8%程度、2020 年７月期末に 43.9%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	➢ 本日現在発行済みである投資口237,000口について、2020年７月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ➢ 2019年７月期、2020年１月期及び2020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、2019年７月期、2020年１月期及び2020年７月期の予想期末発行済投資口数237,000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。 ➢ 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 2019 年１月期、2019 年７月期、2020 年１月期及び 2020 年７月期の運用状況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。