エスコンジャパンリート投資法人

2022 年 4 月 20 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　　鍵山　武治
問 合 せ 先　　財務管理部長　　吉田　裕紀
TEL：03-6230-9338

パレマルシェ西春の主要テナントの変更に伴う各種合意書締結のお知らせ

今般、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。）の保有物件であるパレマルシェ西春の商業棟及び駐車場（以下「本物件」といいます。）に係る主要テナント（以下「旧テナント」といいます。）との間の賃貸借契約（その後の変更等を含みます。）が2022年4月20日付で期間満了となり、2022年4月21日より主要テナントが旧テナントから株式会社義津屋（以下「新テナント」といいます。）へと変更されます。

上記の主要テナントの変更のため、資産の運用を委託する資産運用会社である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。）は、マスターリース会社（注）と旧テナントとの間で解約合意書（以下「本解約合意書」といいます。）が締結されること、マスターリース会社、旧テナント及び新テナントとの間で原状回復義務の承継に関する覚書（以下「本原状回復覚書」といいます。）が締結されること、本投資法人とマスターリース会社との間の資産に関する覚書（以下「本資産覚書」といいます。）が締結されることにつき承認しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

（注）「マスターリース会社」は、本投資法人のスポンサーである株式会社日本エスコンです。

記

１．本解約合意書、本原状回復覚書及び本資産覚書の概要

本物件に係るマスターリース会社と旧テナントとの賃貸借契約が 2022 年 4 月 20 日付で期間満了となるに際し、前記のとおり、本日、本解約合意書、本原状回復覚書及び本資産覚書が締結され、その主な内容は以下のとおりです。

(1) 旧テナントはマスターリース会社に対し 2022 年 4 月 20 日に本物件を明け渡す。

(2) 本物件中 1 階部分については、現状有姿のまま新テナントに承継され、旧テナントが負担すべきであった本物件中 1 階部分の原状回復義務は免除され、新テナントはマスターリース会社と新テナントが締結する本件建物に関する定期建物賃貸借契約に基づく原状回復義務を負担する。

(3) 本物件中 2 階から 5 階部分については、旧テナントは、マスターリース会社を経由し、これら 2 階から 5 階部分に係る原状回復費用相当額の金銭を本投資法人に対して支払うものとし、その支払と引換えに旧テナントはこれら 2 階から 5 階部分に係る原状回復義務を免除される。また、2 階から 5 階部分における旧テナント資産については本投資法人がマスターリース会社を通じ無償で取得する。

(4) 本物件中 2 階、4 階及び 5 階部分を本日現在転貸借等により利用するエンドテナント（合計約 20 社）と旧テナントとの転貸借契約等は新テナントに承継され、今後もこれらエンドテナントは本物件の利用を継続する。なお、本物件中 2 階、4 階及び 5 階部分のエンドテナントが将来において退

去した場合、当該退去部分の原状回復工事の費用は本投資法人が上記（3）記載の原状回復費用相当額の金銭をもって支出し負担する。

(5)本物件中 3 階部分は現在空室となっているため、マスターリース会社は引き続き空室である 3 階部分のリーシングを実施する。なお、空室である 3 階部分につき新たなエンドテナントが決定した場合には、当該 3 階部分に係る原状回復工事の費用は本投資法人が上記（3）記載の原状回復費用相当額の金銭をもって支出し負担する。

２．今後の見通し

現時点において、現在空室となっている本物件中3階部分につき本投資法人が負担する原状回復工事の範囲及び費用は精査中であること並びに旧テナントからマスターリース会社を通じて無償譲渡を受ける旧テナント資産の価格が確定していないことから、2022年3月16日付で公表しました2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）の運用状況及び分配金の予想に与える影響については、予想修正の公表が可能となり次第速やかに公表いたします。

以　上

＊本投資法人のホームページアドレス：https://www.escon-reit.jp/