

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 海老原 忠
 (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

2024年7月期・2025年1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、2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）の運用状況及び分配金の予想（2024年3月15日付「2024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、下記のとおり修正しましたので、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

(1) 2024年7月期（2024年2月1日～2024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)	2,454 百万円	1,232 百万円	1,102 百万円	1,101 百万円	3,130 円	—
今回修正 予想 (B)	3,068 百万円	1,296 百万円	1,152 百万円	1,151 百万円	3,193 円	—
増減額 (B - A)	614 百万円	63 百万円	49 百万円	49 百万円	63 円	—
増減率	25.0%	5.2%	4.5%	4.5%	2.0%	—

(参考) 2024年7月期：予想期末発行済投資口数 360,667口
 本日現在の発行済投資口数 351,967口に加え、本日開催の本投資法人役員会で決定した第三者割当による新投資口の発行（以下「本第三者割当」といいます。）の口数 8,700口が発行されること及びその後新投資口の追加発行が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2024年7月期・2025年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正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。



(2) 2025年1月期(2024年8月1日～2025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)	2,613 百万円	1,261 百万円	1,118 百万円	1,117 百万円	3,174円	—
今回修正 予想(B)	2,812 百万円	1,346 百万円	1,181 百万円	1,180 百万円	3,274円	—
増減額 (B-A)	198 百万円	85 百万円	63 百万円	63 百万円	100円	—
増減率	7.6%	6.8%	5.7%	5.7%	3.2%	—

(参考) 2025年1月期: 予想期末発行済投資口数 360,667口
本日現在の発行済投資口数 351,967口に加え、本第三者割当による新投資口の発行口数 8,700口が発行されること及びその後新投資口の追加発行がないことを前提としています。

2. 修正の理由

本投資法人は、本日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡(資産入替)に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、2024年6月27日付で実施予定の「ヨシヅヤYストア西春店」、「TSUTAYA 堺南店(底地)」及び「ライフ大仙店(底地)」の譲渡(以下、当該3物件を「譲渡予定資産」といい、譲渡予定資産の譲渡を「本譲渡」といいます。)による資金及び本第三者割当による手取金並びに自己資金の一部をもって、「tonarie 大和高田(準共有持分50%)(追加取得)」、「支倉メディカルビル」及び「fab 南大沢」を信託財産とする各信託受益権を2024年6月28日付で取得(以下、当該3物件を「取得予定資産」といい、取得予定資産の取得を「本取得」といいます。また、本譲渡及び本取得をあわせて「本件取引」といいます。)する予定です。

これらの結果、本譲渡による不動産売却益 559百万円、不動産売却損 533百万円の計上、本件取引による賃貸事業収益の増加、本第三者割当による投資口数 8,700口の増加に伴う希薄化の要因が生じること等により、2024年3月15日付で公表しました2024年7月期(2024年2月1日～2024年7月31日)及び2025年1月期(2024年8月1日～2025年1月31日)の予想の前提に変更が生じ、2024年7月期(2024年2月1日～2024年7月31日)における営業収益の予想に10%以上の差異が生じる見込みとなったことをはじめ、営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金の各項目においても前回発表予想より増加する見込みとなったため、運用状況及び分配金の予想の修正についてお知らせするものです。

なお、これらの内容の比較の詳細につきましては、「本日付公表の適時開示に関する補足説明資料②」をご参照ください。

【注記】

- 上記数値については、別紙「2024年7月期及び2025年1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譲渡、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。
- 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。
- 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。

以上

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年7月期・2025年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正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。



【参考】

本日付で公表した他のプレスリリース等

- ・『国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ』
- ・『第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ』
- ・『本日付公表の適時開示に関する補足説明資料①（国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ、第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ）』
- ・『本日付公表の適時開示に関する補足説明資料②（2024年7月期・2025年1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）』

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年7月期・2025年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正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】

2024年7月期及び2025年1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	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 2024年7月期（第15期）（2024年2月1日～2024年7月31日）（182日） ◆ 2025年1月期（第16期）（2024年8月1日～2025年1月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 本投資法人は、運用状況の予想に当たって、本日までに取得済みの不動産信託受益権（38物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、譲渡予定資産を譲渡すること、また、譲渡予定資産の譲渡代金及び本第三者割当による手取金並びに自己資金の一部をもって、取得予定資産（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、さらに、2025年1月期末までの間に運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の譲渡等）が生じないことを前提としています。 ◆ 実際には新規物件の取得又は保有物件の譲渡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	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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。 ◆ 譲渡予定資産の不動産売却益として、2024年7月期に559百万円を計上することを見込んでいます。 ◆ 2024年7月期において、「あすみが丘ブランニューモール」の敷地内の建物等を所有する借地人の退去に伴い、その借地人から当該建物等を無償で取得をしたことによる受贈益6百万円を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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、2024年7月期に210百万円、2025年1月期に199百万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2024年7月期及び2025年1月期については費用計上されません。なお、2025年度の固定資産税及び都市計画税等が2025年7月期から費用計上されることとなり、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、2025年7月期以降、毎期23百万円となる見込みです。 ◆ 譲渡予定資産の不動産売却損として、2024年7月期に533百万円を計上することを見込んでいます。 ◆ 建物の修繕費については、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、2024年7月期に201百万円、2025年1月期に212百万円を見込んでいます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年7月期・2025年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正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。



項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 2024年7月期は、144百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として138百万円、本第三者割当による新投資口の発行に係る費用として6百万円を見込んでいます。本第三者割当による新投資口の発行に係る費用については全て2024年7月期に一括償却する予定です。 ◆ 2025年1月期は、164百万円を想定しており、その内容については、主として支払利息及びその他借入関連費用になっています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 有利子負債総額は、2024年7月期末時点及び2025年1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、2024年7月期末に43.2%、2025年1月期末に43.0%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。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 2024年7月期及び2025年1月期の予想期末発行済投資口数360,667口については、本日現在発行済みである投資口351,967口に加え、本第三者割当による新投資口の発行口数8,700口の発行が全てなされること、並びにその後2025年1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。本第三者割当による新投資口発行の詳細については、本日公表の「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。 ◆ 2024年7月期及び2025年1月期の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2024年7月期及び2025年1月期の予想期末発行済投資口数360,667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）	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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2024年7月期・2025年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正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。