エスコンジャパンリート投資法人

2024年5月31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　　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

第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ

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、本日開催の本投資法人役員会において、第三者割当により新投資口を発行すること（以下「本第三者割当」といいます。）に関し、下記のとおり決議しましたので、お知らせいたします。

記

1．新投資口発行要領

(1)	発行新投資口数	8,700口
(2)	発行価額	1口当たり122,600円
(3)	発行価額の総額	1,066,620,000円
(4)	募集又は割当方法	第三者割当の方法によります。
(5)	申込期間（申込期日）	2024年6月10日（月）
(6)	払込期日	2024年6月11日（火）
(7)	割当予定先及び口数	中電不動産株式会社　8,700口
(8)	申込単位	1口以上1口単位
(9)	募集事務受託者	みずほ証券株式会社
(10)	上記各号については、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）による届出の効力発生等を条件とします。	

2．今回の発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	351,967口
発行による増加投資口数	8,700口
発行後の発行済投資口の総口数	360,667口

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

3. 発行の目的及び理由

2022年7月15日付で金融庁から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。）に対する業務停止命令及び業務改善命令の行政処分を受け、本資産運用会社は本投資法人の2023年1月期の決算発表時に新たにロードマップを策定し、2023年7月期及び2024年1月期を「ステークホルダーからの信頼回復」期と位置付け、新ガバナンス体制の実行と新しい運用体制の構築に努めてきた結果、2023年7月期に金融庁からの行政処分が解除されました。

また、本資産運用会社は、本投資法人のポートフォリオ再構築に向け、2023年6月14日付で投資営業部を新設し、本資産運用会社独自の物件情報ルートの開拓に努めるとともに、2023年10月27日に開催された第7回定時投資主総会にて、従来の商業施設及び底地に加え、新たに住宅と地域コミュニティが抱える様々な社会問題（少子高齢化、環境・エネルギー、労働・教育、自然災害等）を解決し、持続可能な社会の実現に資する資産（ヘルスケア施設(注1)、教育関連施設、災害時に拠点となるホテル・物流施設等）へ投資範囲の拡大を企図する規約の変更を行い、投資方針を一部変更しました。

本資産運用会社は、ロードマップに基づき、「ポートフォリオ良化と成長ステージ」と位置付けるフェーズⅡ（2024年7月期及び2025年1月期）において、外部成長策「新たなアセットタイプの検討及び社会課題解決のためのアセットの組入れ」、内部成長策「ポートフォリオ見直しと入替検討」に取組んでいます。

このような取組みのもと、物件情報の取得と既存ポートフォリオの見直しを行う中で、メインテナントの入替により償却後NOIが大幅に減少した「ヨシヅヤYストア西春店」について、将来的に減損損失の計上を余儀なくされ、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼすリスクがあることから、当該リスクの回避を目的として譲渡を選択することが投資主利益に資すると判断しました。

また、他の譲渡物件の選定を進める中で、「ライフ大仙店（底地）」及び「TSUTAYA堺南店（底地）」についても譲渡することにより、「ヨシヅヤYストア西春店」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。）も含めた譲渡額の総額は8,300百万円になるとともに、「ヨシヅヤYストア西春店」の譲渡によって生じる譲渡損を全額補う分配金原資を確保できることとなりました。

さらに、本譲渡による資産規模及び本投資法人の償却後NOIの減少を防ぐため、本投資法人は、特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第2条第1項における意味を有します。）である不動産信託受益権（「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」）（以下、個別に又は総称して「取得予定資産」といいます。）計3物件を合計9,058百万円で取得（以下「本取得」といい、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。本件取引の詳細につきましては、本日付で公表の「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」をご参照ください。

上記のとおり、本件取引は、ポートフォリオの収益性及び1口当たり分配金の改善を通じた投資主価値向上に資するものであると本投資法人は考えています。

取得予定資産の取得に際しては、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に加え、自己資金の一部をその取得資金に充当する予定であり、本第三者割当は、下記「4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期（2）調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期」に記載のとおり、取得予定資産の取得資金に充当することを目的に行うものです。

また、本第三者割当の割当予定先は、本投資法人のサポート会社であり、中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）の完全子会社である中電不動産株式会社（以下「中電不動産」といいます。）です。本第三者割当後の中電不動産の保有投資口数は8,700口となる予定であり、スポンサーである株式会社日本エスコン（以下「日本エスコン」といいます。）の本日現在の保有投資口数である16,894口、日本エスコンの子会社である株式会社エスコンリビングサービスの本日現在の保有投資口数である225口とあわせると25,819口（発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、約7.2%）となる予定です（注2）。

なお、中電不動産を割当予定先として選定した理由は次のとおりです。

中部電力グループ（中部電力とその子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）は中期経営計画において不動産事業を通じた地域活性化を掲げており、その中核となるグループ会社として、

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

日本エスコンと中電不動産がその役割を担っています。本投資法人は、本第三者割当を通じて、2019年に締結したサポート契約に基づきサポート会社である中電不動産に割当を行うことにより、中部電力グループの不動産事業の中核となる2社が本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）を保有することになります。

これにより、本投資法人と中電不動産との関係性がより強固となり、日本エスコンによるスポンサーサポートに加えて、中部電力グループとしての本投資法人に対する強いコミットメントを得ることができ、本投資法人の信用力の向上が期待されます。その結果として、本投資法人の持続的かつ安定的な成長基盤の構築に繋がると本投資法人は考えています。

本投資法人及び本資産運用会社が、本第三者割当による資金調達が現時点において最適であると判断した理由は、最近の本投資法人の投資口価格の推移、資金調達規模や資金調達の確実性、公募増資における費用及びディスカウント等を含む資金調達コスト、増資後の市場流動性への影響や条件決定までの投資口価格変動リスク等について総合的に勘案した結果、外部成長のために必要な資金を、本投資法人が合理的と考える発行決議日の前営業日の本投資口の終値を基とする発行価額にて、公募増資における発行決議日から発行価格等決定日までの投資口価格変動の影響を受けることなく確実に調達することができる点、及びこれにより公募増資と比べて調達に必要な新規発行投資口数を過不足なく適正に設定することで既存投資主の権利の希薄化を一定程度抑制することができる点です（具体的な発行条件等に係る判断の詳細については、下記「6. 発行条件等の合理性」をご参照ください。）。

（注1）「ヘルスケア施設」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に規定するサービス付き高齢者向け住宅又は老人福祉法第29条に規定する有料老人ホーム若しくは同法第5条の2第6項に基づく認知症高齢者グループホームをいいます。なお、医療法第1条の5第1項に規定する病院は含みません。

（注2）本第三者割当による発行口数の全部につき中電不動産により申込みが全て行われた場合の数値を記載しています。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

（1）調達する資金の額

1,066,620,000 円

（2）調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

具体的な使途	金　額	支出予定時期
取得予定資産の取得資金に充当	1,066,620,000 円	2024 年 6 月 28 日

5. 資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当による新投資口発行の資金（1,066,620,000 円）については、上記「4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期（2）調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期」に記載のとおり、取得予定資産の取得資金に充当します。

6. 発行条件等の合理性

（1）発行価額の算定根拠

払込価額については、発行決議日の直前営業日である 2024 年 5 月 30 日の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資口の普通取引の終値 122,600 円としました。

当該払込価額 122,600 円は、発行決議日の直前 1 か月間（2024 年 5 月 1 日から 2024 年 5 月 30 日まで）の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値の平均値 125,320 円（1 円未満切捨て）からは 2.2%のディスカウント、同直前 3 か月間（2024 年 3 月 1 日から 2024 年 5 月 30 日まで）の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値の平均値 122,914 円（1 円未満切捨て）からは 0.3%のディスカウント、同直前 6 か月間（2023 年 12 月 1 日から 2024 年 5 月 30 日まで）の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値の平均値 120,224 円（1 円未満切捨て）からは 2.0%のプレミアムとなっています。

本第三者割当の払込価額の算定方法として、発行決議日の直前営業日の本投資口の普通取引の終値を基準としたのは、算定時に最も近い時点の市場価格である発行決議日の直前営業日の終値

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

が、本投資口の現時点における公正な価格を算定するに当たって基礎とすべき合理的な価格であると考えたためです。以上により、本投資法人は、当該払込価額は、既存投資主に配慮した適正かつ妥当な価額であり、割当予定先に特に有利な条件で発行するものには該当しないことから、公正な金額であると判断しました。

(2) 投資口の発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当において発行する新投資口の数は8,700口の予定であり、本日現在の発行済投資口数351,967口に対して、2.5%の割合で希薄化が生じます。しかしながら、(ⅰ)本第三者割当による手取金等を用いた取得予定資産の取得により、更なるポートフォリオの良化を図ることができるとともに、資産規模を拡大することにより、中長期的な収益の安定性の向上及び分配金の増加が見込まれること、(ⅱ)割当予定先は、本投資法人のサポート会社であるとともに、中部電力の完全子会社である中電不動産であり、同社から本投資法人に出資を行うことで、スポンサーである日本エスコンによるスポンサーサポートに加え、中部電力グループとしての本投資法人に対するより強いコミットメントを得ることができ、本投資法人の信用力の向上が期待されること、(ⅲ)これらにより中長期的な投資主価値の向上により既存投資主にも利益をもたらすことができると考えることから、本第三者割当における投資口の発行数量及び投資口の希薄化の規模は合理的なものと判断しました。

7. 割当予定先の選定理由等

(1) 割当予定先の概要

名称	中電不動産株式会社
所在地	愛知県名古屋市中区栄二丁目2番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長　岡本　祥一
事業内容	不動産業、建設業、施設の運営、環境緑化など
資本金	100百万円（2024年3月31日現在）
設立年月日	1957年4月20日
発行済株式数	254,000株
決算期	3月
従業員数	546名（2023年7月1日現在　パートを除きます。）
主要取引先	中部電力株式会社、中部電力パワーグリッド株式会社、株式会社ＪＥＲＡ、一般個人
主要取引銀行	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行
大株主及び持株比率	中部電力株式会社（100.0%）（2024年3月31日現在）
投資法人・資産運用会社と割当予定先の関係	
資本関係	本資産運用会社の最終親会社である中部電力株式会社の完全子会社です。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、2019年9月27日付でサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の最終親会社である中部電力の完全子会社であり、関連当事者に該当します。また、当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当するとともに、本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

最近3年間の経営成績及び財政状態			
決算期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
純資産	47,422百万円	48,971百万円	50,182百万円
総資産	77,400百万円	76,364百万円	83,252百万円
売上高	25,361百万円	35,552百万円	35,972百万円
営業利益	1,873百万円	3,415百万円	4,267百万円
経常利益	1,838百万円	3,381百万円	4,141百万円
当期純利益	1,289百万円	2,193百万円	2,307百万円

（注）なお、割当予定先、当該割当予定先の役員又は主要株主（主な出資者）が暴力団等とは一切関係がないことを確認しており、その旨の確認書を東京証券取引所に提出しています。

（2）割当予定先を選定した理由

割当予定先として中電不動産を選定した理由については、上記「3.発行の目的及び理由」をご参照ください。

（3）割当予定先の保有方針

本投資法人は、割当予定先から、本第三者割当により取得する本投資口の保有方針について、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを確認しています。また、割当予定先は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、本第三者割当により取得する本投資口につき、その払込期日以降180日を経過する日までの期間、原則として、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による承諾を得ることなく第三者に売却等を行わない旨を合意しています。

8. 大投資主及び保有投資口比率

（1）募集前後における大投資主及び保有投資口比率

募集前（2024年1月31日現在）		募集後（注2）	
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	8.9%	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	8.7%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	8.7%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	8.5%
大阪厚生信用金庫	5.9%	大阪厚生信用金庫	5.8%
株式会社日本エスコン	4.8%	株式会社日本エスコン	4.7%
野村信託銀行株式会社（投信口）	3.7%	野村信託銀行株式会社（投信口）	3.6%
大同信用組合	1.8%	中電不動産株式会社	2.4%
近畿産業信用組合	1.8%	大同信用組合	1.8%
大阪商工信用金庫	1.6%	近畿産業信用組合	1.7%
株式会社西京銀行	1.4%	大阪商工信用金庫	1.5%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1.1%	株式会社西京銀行	1.4%

（注1）保有投資口数比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注2）2024年1月31日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がないものとし、本第三者割当を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

（2）導管性要件の充足に関する事項

該当事項はありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

9. 今後の見通し

2024 年 7 月期及び 2025 年 1 月期の運用状況予想については、本日付発表の「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するお知らせ」に記載のとおりです。

10. 最近 3 営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近 3 営業期間の運用状況

	2023 年 1 月期（第 12 期）	2023 年 7 月期（第 13 期）	2024 年 1 月期（第 14 期）
1 口当たり当期純利益	5,283 円	3,239 円	3,227 円
1 口当たり分配金	5,283 円	3,238 円	3,227 円
配当性向（注）	100.0%	100.0%	100.0%
1 口当たり純資産	113,552 円	111,507 円	111,497 円

（注）配当性向は以下の方法により算出しており、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。
「配当性向」＝「1 口当たり分配金（利益超過分配は含まない）」÷「1 口当たり当期純利益」×100

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近 3 営業期間の状況

	2023 年 1 月期	2023 年 7 月期	2024 年 1 月期
始値	119,800 円	115,400 円	116,100 円
高値	122,000 円	122,500 円	123,200 円
安値	107,400 円	102,800 円	112,800 円
終値	115,200 円	116,200 円	118,700 円

（注）「始値」は各期間の第 1 営業日における東京証券取引所 J-REIT 市場の初値、「高値・安値」は各期間中における東京証券取引所 J-REIT 市場の高値及び安値、「終値」は各期間の最終営業日における東京証券取引所 J-REIT 市場の終値によります。下記「②最近 6 か月間の状況」及び「③発行決議日前営業日における投資口価格」について同じです。

② 最近 6 か月間の状況

	2023 年 12 月	2024 年 1 月	2024 年 2 月	2024 年 3 月	2024 年 4 月	2024 年 5 月
始値	118,500 円	117,000 円	118,300 円	115,000 円	124,000 円	127,600 円
高値	118,600 円	123,200 円	120,300 円	124,000 円	129,200 円	129,400 円
安値	112,800 円	116,500 円	113,700 円	113,100 円	121,000 円	121,500 円
終値	116,500 円	118,700 円	115,400 円	124,000 円	127,700 円	122,600 円

（注）2024 年 5 月の投資口価格については、2024 年 5 月 30 日（木）現在で記載しています。

③ 発行決議日前営業日における投資口価格

	2024 年 5 月 30 日
始値	122,900 円
高値	122,900 円
安値	121,500 円
終値	122,600 円

(3) 最近 3 営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

以　上

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

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

【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』
・『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』
・『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、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。