エスコンジャパンリート投資法人

2019年９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：03-6853-6161

2019年7月期（第5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2019年３月12日付「2019年１月期決算短信（ＲＥＩＴ）」で公表した2019年７月期（2019年２月１日～2019年７月31日）における本投資法人の運用状況及び分配金の予想について下記のとおり修正することといたしましたので、お知らせいたします。

記

１．2019年７月期（第５期）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）	1,442百万円	960百万円	624百万円	623百万円	2,629円	—
今回修正予想（B）	1,434百万円	987百万円	672百万円	671百万円	2,835円	—
増減額（C）（(B) － (A)）	△8百万円	27百万円	47百万円	48百万円	206円	—
増減率（C）／（A）	△0.6%	2.8%	7.7%	7.7%	7.8%	—

（注1）　本予想は、別紙「2019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におけるものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
（注2）　2019年７月期末予想発行済投資口数　237,000口
（注3）　金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は小数第２位を四捨五入して記載しています。

２．修正の理由

現時点における保有物件の運用状況等を勘案した上で予想数値の見直しを行った結果、2019年３月12日付で公表しました2019年７月期における分配金の予想に５％以上の差異が生じる見込みとなったため、分配金の予想の修正を行うものです。本修正の主な要因は、修繕工事実施時期の変更による営業費用の減少及び上場に係る営業外費用の減少等を見込んだものです。本予想の前提条件につきましては、別紙「2019年７月期における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、今回の運用状況及び分配金の予想の修正が2020年１月期及び2020年７月期の運用状況及び分配金

の予想（2019年３月12日付公表）に与える影響につきましては現在精査中ですが、影響は軽微であると認識しております。精査の結果は、2019年９月13日付公表予定の「2019年７月期 決算短信（ＲＥＩＴ）」において公表を予定しております。

以　上

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

【別紙】

2019年７月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	➢ 2019年７月期（第５期）（2019年２月１日～2019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、2019年７月期までに取得済みの不動産信託受益権（25物件）を保有し続けることを前提としています。
営業収益	➢ 不動産賃貸事業収益は本書の日付現在効力を有する賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し算出しています。 ➢ 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は、本書の日付現在、想定される費用（公租公課、管理委託費、損害保険料、修繕費等）を反映して算出しています。 ➢ 固定資産税及び都市計画税等においては、2019年２月13日に取得した不動産信託受益権（22物件）（以下「2019年７月期取得資産」といいます。）の固定資産税及び都市計画税等は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。 ➢ 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、2019年７月期に83百万円を見込んでいます。
営業外費用	➢ 2019年７月期は、315百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として250百万円を見込んでいます。
有利子負債	➢ 有利子負債総額は、2019年７月期末19,820百万円を前提としています。 ➢ LTVについては、2019年７月期末に43.7%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	➢ 2019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。