ES CON JAPAN REIT

2024年5月31日

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

エスコンジャパンリート投資法人

証券コード：2971

https://www.escon-reit.jp/

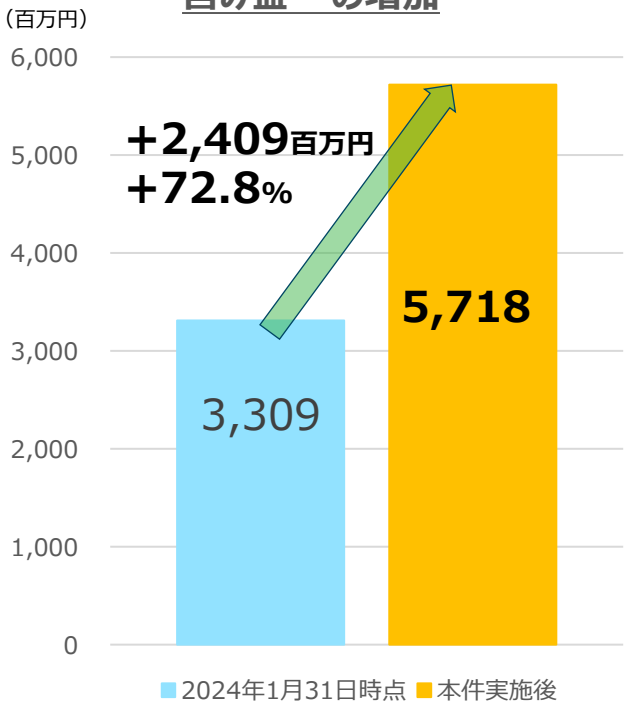
運用状況及び分配金の予想の修正①

ES CON JAPAN REIT

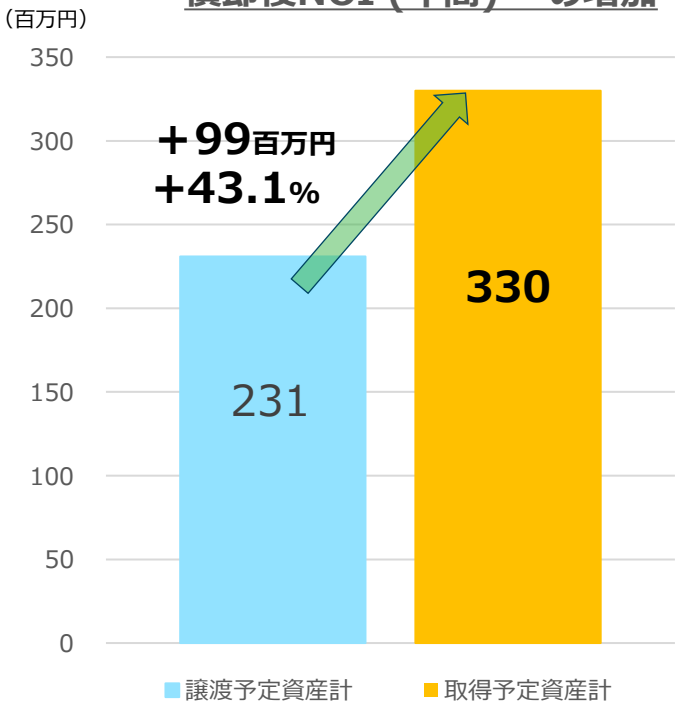
保有資産の含み益、償却後NOI、LTV

・資産入替※1により、含み益及び償却後NOIが増加し、資産価値・収益性が向上
・本第三者割当※2により、LTVが低下し、財務の安定性・柔軟性が向上

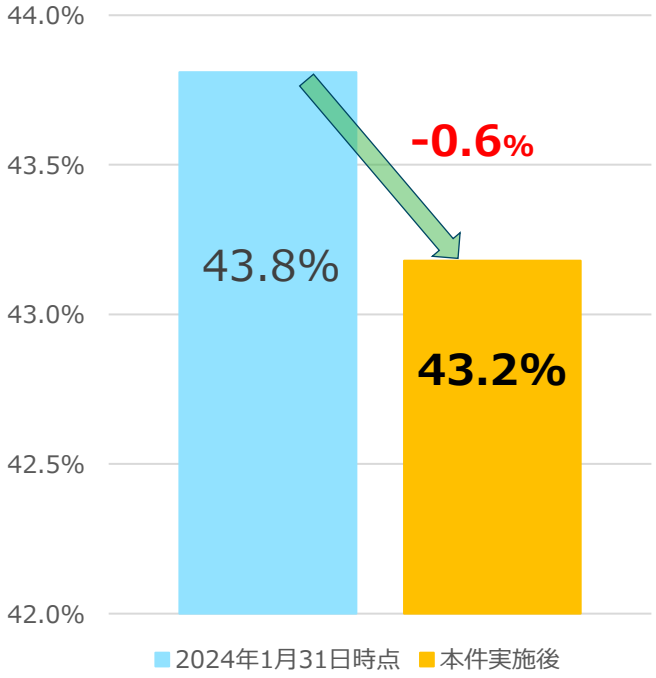
含み益※3の増加



償却後NOI (年間)※4 の増加



LTV※5の低下



※ 各ページに記載のある注記については、本資料5ページをご参照ください。

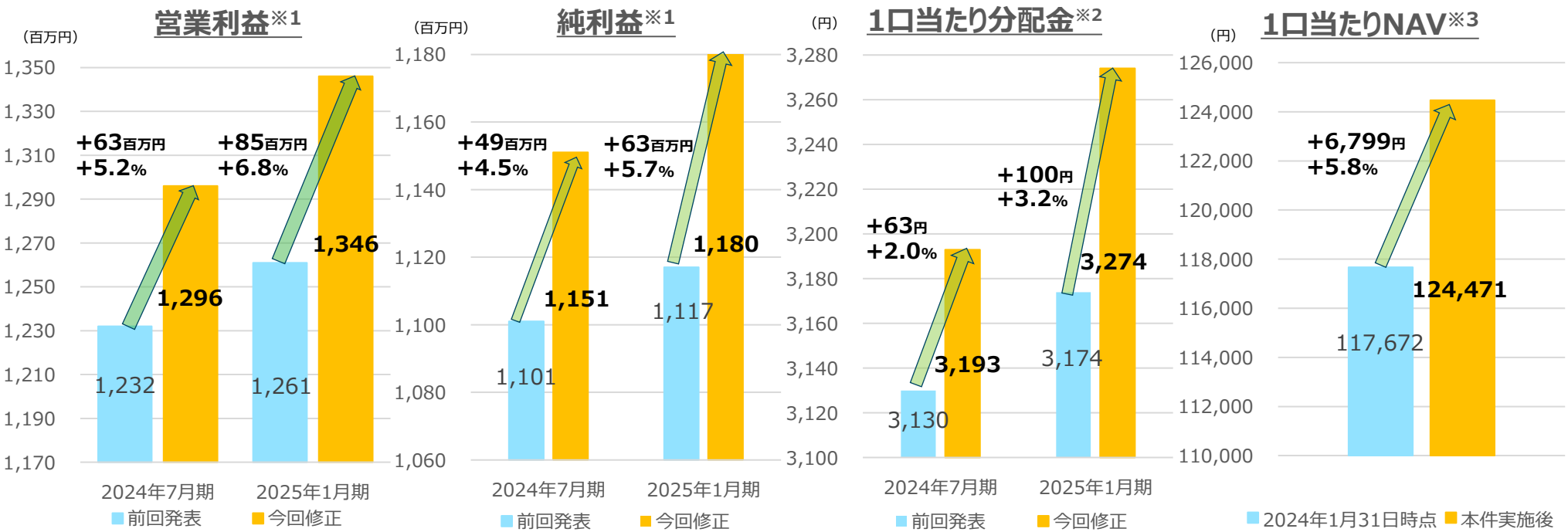
運用状況及び分配金の予想の修正②

ES CON JAPAN REIT

営業利益、純利益、1口当たり分配金、1口当たりNAV

・営業利益及び純利益は、資産入替に伴う売却損益等により2024年7月期は増加、また2025年1月期も資産入替に伴う償却後NOIの増加が、期中フルに寄与することとなり、増加を予想

・資産入替に伴う売却損益、含み益及び償却後NOIの増加の要因が、本第三者割当による希薄化要因を上回り、1口当たり分配金（2024年7月期・2025年1月期）及び1口当たりNAVについても、増加を予想



第15期（2024年7月期）の業績予想の修正内容

ES CON JAPAN REIT

資産入替による売却損益のプラスでの計上、資産入替及び新規テナント誘致による賃貸事業収入の増加による要因が、基準金利（変動）の想定水準上昇に伴う支払利息や増資関連の費用増加及び増資の希薄化要因を上回り、1口当たり分配金は当初予想から2.0%増の3,193円を予想

（百万円）

	第15期予想 2024/3/15 時点(a)	第15期予想 2024/5/31 時点(b)	当初予想比 (b-a)
営業収益	**2,454**	**3,068**	614
営業利益	**1,232**	**1,296**	63
経常利益	**1,102**	**1,152**	49
当期純利益	**1,101**	**1,151**	49
1口当たり分配金	**3,130円**	**3,193円**	63円
減価償却費	**190**	**201**	11
償却後NOI	**1,455**	**1,506**	50
償却後NOI利回り	**4.2%**	**4.3%**	7bp※1
FFO	**1,291**	**1,327**	35
FFOペイアウトレシオ※2	**85.3%**	**86.7%**	146bp
運用日数	**182日**	**182日**	–

当期純利益の主な変動要因

（百万円）

変動要因		変動額	合計
営業収益	• 資産入替による不動産売却益（下記、不動産売却損とのNET）	+559.1 (+25.5)	+614.0
	• 資産入替による賃貸事業収入の増加	+32.2	
	• 「あすみが丘ブランニューモール」の借地人の退去に伴う、当該建物の無償取得による受贈益	+6.9	
	• 新規テナントによる賃貸事業収入の増加等	+15.8	
賃貸事業費用	• 資産入替による不動産売却損	△533.6	△537.6
	• 資産入替による賃貸事業費用の増加	△15.8	
	• 修繕費、水光熱費の見直し等	+11.8	
一般管理費	• 控除対象外消費税の増加等	△12.5	△12.5
営業外損益	• 基準金利（変動）の想定水準上振れによる支払利息の増加	△7.7	△14.0
	• 増資関連費用等	△6.3	
	当初予想比合計		+49.9

第16期（2025年1月期）の業績予想の修正内容

ES CON JAPAN REIT

資産入替及び新規テナントによる賃貸事業収入の増加の通期での寄与が、基準金利（変動）の想定水準上昇に伴う支払利息の増加及び増資の希薄化要因を上回り、1口当たり分配金は当初予想から3.2%増の3,274円を予想
tonarie南千里におけるリニューアル工事等のバリューアップ対応、同時期のテナント賃貸借契約の更改等は予定通り実施

（百万円）

	第16期予想 2024/3/15 時点(a)	第16期予想 2024/5/31 時点(b)	当初予想比 (b-a)
営業収益	**2,613**	**2,812**	198
営業利益	**1,261**	**1,346**	85
経常利益	**1,118**	**1,181**	63
当期純利益	**1,117**	**1,180**	63
1口当たり分配金	**3,174円**	**3,274円**	100円
減価償却費	**193**	**212**	18
償却後NOI	**1,482**	**1,567**	85
償却後NOI利回り	**4.2%**	**4.4%**	17bp
FFO	**1,310**	**1,392**	82
FFOペイアウトレシオ	**85.2%**	**84.8%**	△47bp
運用日数	**184日**	**184日**	–

当期純利益の主な変動要因

（百万円）

変動要因		変動額	合計
営業収益	• 資産入替による賃貸事業収入の増加	+178.9	+198.9
	• 新規テナントによる賃貸事業収入の増加等	+20.0	
賃貸事業費用	• 資産入替による賃貸事業費用の増加	△109.4	△113.5
	• 修繕費の見直し等	△4.1	
一般管理費	• 控除対象外消費税の減少	+1.5	△0
	• 運用報酬の増加等	△1.5	
営業外損益	• 基準金利（変動）の想定水準上振れによる支払利息の増加等	△21.6	△21.6
		当初予想比合計	+63.7

注記

1ページ

※1 「資産入替」は、取得予定資産である「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」の取得並びに譲渡予定資産である「ヨシヅヤYストア西春店」、「ライフ大仙店（底地）」及び「TSUTAYA堺南店（底地）」の譲渡をいいます。詳細は、2024年5月31日付で公表した「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」をご確認ください。以下同じです。

※2 「本第三者割当」は、2024年5月31日開催の本投資法人役員会で決定した、中電不動産を割当予定先として行う第三者割当による新投資口発行をいいます。以下同じです。

※3 「含み益」について、取得済資産及び譲渡予定資産は、2024年1月31日を価格時点とする鑑定評価額と期末帳簿価額との差を記載しています。また、取得予定資産のうち、「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」は2024年2月29日を、「支倉メディカルビル」は2024年4月1日を、「fab南大沢」は2024年3月31日を、それぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額と、取得後2024年7月31日時点での想定帳簿価額との差を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

※4 「償却後NOI（年間）」について、取得済資産及び譲渡予定資産は2024年1月期における実績値及び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2024年7月期における予想値の合計を記載しています。また、取得予定資産は2025年7月期以降の巡航ベースでの想定値を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

※5 「LTV」は、2024年1月31日時点についてはその時点での帳簿価額、本件実施後については2024年7月31日時点の今回修正予想を行った想定帳簿価額に基づき、以下の計算式により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
「LTV」＝「有利子負債残高」÷「総資産額」×100

2ページ

※1 「営業利益」及び「純利益」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

※2 「1口当たり分配金」における総投資口数には、前回発表については2024年1月31日時点の総投資口数の351,967口を、今回修正については本第三者割当による発行口数8,700口を351,967口に加えた360,667口を使用しております。

※3 「1口当たりNAV」は、2024年1月31日時点については、その時点での鑑定評価額と2024年1月期の実績値と発行投資口総数として351,967口を、本件実施後については、今回修正を行った2024年7月期における予測値と1ページで用いた本件実施後の含み益と本第三者割当による発行口数8,700口を加えた発行投資口総数である360,667口に基づき、以下の計算式により算出しています。
「1口当たりNAV」＝（簿価純資産＋含み益-分配金）÷「発行投資口総数」

3ページ

※1 bp：ベーシス・ポイント（1bp＝0.01%）。以下同じです。

※2 FFOペイアウトレシオ：分配金総額÷（当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益）。以下同じです。

Disclaimer

本資料は、本投資法人が東京証券取引所上場規程に従い、2024年5月31日付で公表した「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」に記載の情報並びにそれらに付随する情報を取り纏めた補足説明資料です。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本資産運用会社の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述及び予測が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において現在入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢等の様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。しかしながら、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについては異なった見解が存在し、また、本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料で提供している情報に関しては細心の注意を払っていますが、その情報の正確性、公平性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページに訂正版を掲載するものとします。

エスコンジャパンリート投資法人ホームページ（https://www.escon-reit.jp/）

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（証券コード：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（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2825号、一般社団法人投資信託協会会員）

MEMO

ES CON JAPAN REIT