エスコンジャパンリート投資法人

2023 年 1 月 16 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　　田中　賢一
TEL：03-6230-9338

2023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、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（2022 年 9 月 14 日付「2022 年 7 月期決算短信（REIT）」にてお知らせしたものです。）について、下記のとおり修正することにつき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

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）	2,480 百万円	1,298 百万円	1,127 百万円	1,126 百万円	3,201 円	—
今回修正予想（B）	2,540 百万円	1,351 百万円	1,174 百万円	1,839 百万円	5,225 円	—
増減額（B－A）	60 百万円	53 百万円	46 百万円	712 百万円	2,024 円	—
増減率	2.4%	4.1%	4.1%	63.2%	63.2%	—

（参考）2023 年 1 月期　　：予想期末発行済投資口数　351,967 口

（注 1）2023 年 1 月期の運用状況の予想については、別紙 1「2023 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売却、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。

（注 2）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。

（注 3）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。

２．修正及び公表の理由

本投資法人は、本日公表の「賠償金に係る合意書締結に関するお知らせ」に記載の賠償金に係る合意書（以下「本合意書」といいます。）の締結に伴い、本投資法人の 2023 年 1 月期（2022 年 8 月 1 日～2023 年 1 月 31 日）において、受取損害賠償金 6 億 6,600 万円を特別利益として計上いたします。

本投資法人は当該特別利益の計上による運用状況及び分配金の予想に与える影響を勘案するとともに、過去の不動産売買案件の未精算費用の追加精算処理（注）並びに現時点における保有物件の運用状況等を精査した結果、2022 年 9 月 14 日付で公表しました 2023 年 1 月期（2022 年 8 月 1 日～2023 年 1 月 31 日）における当期純利益の予想に 30%以上の差異が、また、1 口当たり分配金の予想に 5%以上の差異が、それぞれ生じる見込みとなったため、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を修正するものです。

なお、2023 年 7 月期（2023 年 2 月 1 日～2023 年 7 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想の修正はございません。

（注）2022 年 8 月 15 日付で公表しました「資産運用会社における業務改善報告提出に関するお知らせ」のとおり業務改善の一環として調査を行ったところ、売買契約に定められた内容どおりに売主との間で費用の精算及び請求が行われていなかった事案があったことから、2022 年 12 月 9 日付で、該当の運用資産の売主と協議及び合意の上かかる費用の追加精算を行ったものです。かかる事案については規程等の改正により再発防止策を講じています。なお、当該追加精算が本投資法人の運用状況及び分配金の予想に与える影響は軽微であったことから、当該追加精算のみに伴う運用状況及び分配金の予想の修正は行っていません。

以上

【別紙１】

2023 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	◆ 2023 年 1 月期（第 12 期）（2022 年 8 月 1 日～2023 年 1 月 31 日）（184 日）
運用資産	◆ 本投資法人は、運用状況の予想にあたって、2022 年 7 月期までに取得済みの不動産信託受益権（38 物件）（以下「保有資産」といいます。）を保有し続けること、また 2023 年 1 月期末までの間に運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）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処分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	◆ 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。 ◆ 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。 ◆ 過去の不動産売買案件の追加精算額 41 百万円を営業収益として計上いたします。
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については、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。 ◆ 固定資産税及び都市計画税等については、2023 年 1 月期に 212 百万円を見込んでいます。 ◆ 建物の修繕費は、本資産運用会社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、2023 年 1 月期に 179 百万円を見込んでいます。 ◆ 過去の不動産売買案件の追加精算額 2 百万円を営業費用として計上いたします。 ◆ 固定資産の減損に係る会計基準に従い減損損失が認識されないことを前提としています。
営業外費用	◆ 2023 年 1 月期は、178 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 177 百万円を見込んでいます
特別利益	◆賠償に係る合意書締結に伴う損害賠償金の受け取り（666 百万円）が、2023 年 1 月末日までに完了することを前提としています。
有利子負債	◆ 有利子負債総額は、2023 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、2023 年 1 月期末に 43.2%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	◆ 本書の日付現在発行済みである投資口 351,967 口について、2023 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。 ◆ 2023 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、2023 年 1 月期の予想期末発行済投資口数 351,967 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。

項目	前提条件
その他	◆ 法令、税制、会計基準、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。