

2025年7月15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

2025年7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、2025年7月期(2025年2月1日～2025年7月31日)の運用状況及び分配金の予想(2025年3月17日付「2025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

2025年7月期(2025年2月1日～2025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)	2,993 百万円	1,526 百万円	1,258 百万円	1,257 百万円	3,486円	—
今回修正 予想(B)	3,128 百万円	1,649 百万円	1,382 百万円	1,381 百万円	3,830円	—
増減額 (B-A)	134 百万円	122 百万円	124 百万円	124 百万円	344円	—
増減率	4.5%	8.0%	9.9%	9.9%	9.9%	—

(参考) 2025年7月期：予想期末発行済投資口数 360,667口

(注1) 2025年7月期の運用状況の予想については、別紙「2025年7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あり、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

2025年7月期における保有物件の運用状況等を精査した結果、営業収益については、保有物件である「シユロアモール長嶺」のテナント退去に伴う違約金を計上すること等により、当初の想定を大幅に上回る見込みとなりました。

一方で、営業費用については、水道光熱費支出が当初予想よりも減少したものの、資産の健全性維持のために必要となる修繕や来館者満足度調査等を前倒しで積極的に実施したこと等により、全体としては当初予想を若干上回る見込みとなりました。

以上の結果、営業収益の増加額が営業費用の増加額を大きく上回ったことから、営業利益、経常利益、当期純利益は前回発表予想を上回る見込みとなり、2025年3月17日付で公表しました2025年7月期の1口当たり分配金の予想に対して5%以上の増加額が生じる見込みとなったため、公表を行うものです。

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】

2025年7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	◆ 2025年7月期（第17期）（2025年2月1日～2025年7月31日）（181日）
運用資産	◆ 運用資産の総額は2025年7月期末時点において71,671百万円を見込んでいます。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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。 ◆ 水道光熱費収入については、2025年7月期に339百万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、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、2025年7月期に225百万円を見込んでいます。 ◆ 水道光熱費支出については、2025年7月期に341百万円を見込んでいます。 ◆ 建物の修繕費については、2025年7月期に124百万円を見込んでいます。 ◆ 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、2025年7月期に214百万円を見込んでいます。
営業外費用	◆ 2025年7月期は、支払利息及びその他借入関連費用として270百万円を見込んでいます
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 有利子負債総額は、2025年7月期末時点において34,251百万円を前提としています。 ◆ LTVについては、2025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。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$
投資口	◆ 2025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、2025年7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）	◆ 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。
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	<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。