

各位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区赤坂一丁目11番30号  
セントラル・リート投資法人  
代表者名 執行役員 武田 直  
(コード番号 3488)

資産運用会社名  
名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 武田 直  
問合せ先 総合企画部長 牧田 英介  
TEL: 03-5544-6880

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ  
(「エニシオ名駅(準共有持分10%)」及び「上前津KDビル」の取得  
並びに「上前津KDビル」の貸借)

セントラル・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産運用を委託する名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、下記のとおり資産の取得及び貸借(以下「本取得」といいます。)を本日決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本取得による取得予定資産の取得先である名鉄都市開発株式会社(以下「名鉄都市開発」といいます。)及び上前津KDビルの賃貸先である株式会社ザイマックス東海は、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、以下「投信法」といいます。)第201条第1項上の利害関係人等並びに本資産運用会社の社内規程であるリート利害関係人取引管理規程に定める利害関係人に該当するため、本取得にかかる決定に当たり、本資産運用会社は当該リート利害関係人取引管理規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。また、本資産運用会社は投信法及び社内規程に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 本取得の概要

(1) 取得予定資産

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	媒介の有無
オフィス	OF-11	エニシオ名駅 (準共有持分10%)	愛知県 名古屋市	3,410	3,500 (注4)	なし
オフィス	OF-12	上前津KDビル	愛知県 名古屋市	3,320	3,620	なし
合計/平均				6,730	7,120	—

- (2) 売買契約締結日・取得決定日 : 2026年3月17日  
 (3) 代金支払日・取得予定日 : 2026年3月30日  
 (4) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。  
 (5) 取得資金 : 新投資口発行の手取金(注5)、借入金(注6)及び手元資金  
 (6) 決済方法 : 取得日に全額支払

(注1)「物件番号」は、オフィスについてはOF、商業施設についてはRT、ホテルについてはHT、その他についてはOTと分類し番号を付しています。以下同じです。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。

- (注2) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに媒介手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「鑑定評価額」は、2026年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、鑑定評価は、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。
- (注4) 「エニシオ名駅」の「鑑定評価額」については、本書の日付現在に本投資法人が取得予定の不動産信託受益権の準共有持分10%に係る数値を記載しています。
- (注5) 新投資口発行の詳細は、本日付で公表の「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注6) 当該借入金の詳細は、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 本取得の理由

本投資法人は、2025年10月より名鉄都市開発と株式会社ザイマックスグループ（以下「ザイマックスグループ」といいます。）のダブルスポンサー体制に移行しました。名鉄都市開発の中部圏を中心としたデベロッパーとしての不動産仕入・開発力とザイマックスグループの不動産マネジメント力という両スポンサーの強みを活かした外部成長及び内部成長を行うことで、中長期的な投資主価値の向上を目指します。

本取得はダブルスポンサー体制となった初回の外部成長アクションとして、名鉄都市開発への第三者割当増資（セიმボート出資）、地域リートを指向した中部圏の金融機関等からの借入及び自己資金により行うものです。本投資法人は、本取得によりポートフォリオの規模の着実な拡大と分散化の進展が図られ、中長期的に安定した収益基盤の更なる強化に資するものと判断したため、本取得を決定しました。

本取得により本投資法人の資産規模（取得価格ベース）合計は505億円（20物件）まで拡大することとなり、ポートフォリオの収益安定性がより一層向上するものと考えます。

なお、本取得後のエリア別投資比率（取得価格ベース）は、東京圏58.1%、名古屋圏19.7%、大阪圏2.1%、その他20.1%となる見込みです。また、用途別投資比率（取得価格ベース）は、オフィス62.0%、商業施設25.4%、ホテル10.8%、その他（住宅）1.8%となる見込みです。

取得予定資産については、それぞれ以下のような特徴を有しています。

### ➤ OF-11 エニシオ名駅

- ✓ 名古屋経済圏の中心であるターミナル駅「名古屋」駅の地下街直結のアクセス環境良好なハイグレードビルです。
- ✓ 錦通りに位置しており、且つ角地のため高い視認性を誇ります。
- ✓ 基準階の貸室は約250坪あり、最小約30坪から最大4分割可能な設計のため、様々な面積帯のニーズに対応可能なマルチテナントビルです。
- ✓ 各階にはWeb会議対応のワークブースが設置されており、多様化するワークスタイルに対応可能です。
- ✓ 「CASBEE 名古屋Aランク」、「BELS ★★★★★」を取得しており、環境性能の観点からも高い評価を受けています。また「ZEB Oriented」認証を受け、高い環境負荷低減を実現しています。
- ✓ 名古屋エリアにおける希少な築浅ハイグレードオフィスであり、立地優位性及び環境性能の観点から、中長期にわたる安定的な稼働が期待できます。

### ➤ OF-12 上前津KDビル

- ✓ 名古屋の代表的なオフィスエリアである栄、伏見エリアに隣接し、賃料水準の比較的低廉な需要の底堅いエリアに立地するオフィスビルです。
- ✓ 名古屋市営地下鉄名城線と鶴舞線の結節点である「上前津」駅より徒歩2分に位置し、名古屋駅や栄エリア、豊田方面へのアクセスも良好です。
- ✓ 前津通りに位置しており、エリア内でも非常に高い視認性を誇ります。
- ✓ 基準階の貸室は約285坪の成形区画の分割貸し可能な設計であり、様々な面積帯のニーズに対応

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。



## セントラル・リート 投資法人

可能なマルチテナントビルです。

- ✓ 60 台の機械式駐車場を有し、営業所の駐車場ニーズも満たしています。
- ✓ 館内には入居者専用の貸会議室やリフレッシュルームが設置されています。これにより、テナント企業は専有部内の会議スペースを最小限に抑え、執務スペースの有効活用が可能です。
- ✓ 2025 年 3 月の大型退去により稼働率を一時的に大きく落としていましたが、1 年かからずに退去前の水準まで稼働率を戻しており、底堅い需要から今後も安定した稼働が期待できます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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. 取得予定資産の内容

取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、参考資料3「取得予定資産の内容における記載事項説明」をご参照ください。

#### ▶ エニシオ名駅

物件名称	エニシオ名駅		分類	オフィス
			物件番号	OF-11
<b>特定資産の概要</b>				
取得予定年月日	2026年3月30日		特定資産の種類	信託受益権
取得予定価格	3,410百万円		信託受益権の概要	信託受託者 三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	3,500百万円 (2026年2月1日)		信託期間満了日	2035年3月31日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目8番26号			
交通	名鉄名古屋本線「名鉄名古屋」駅徒歩3分 地下鉄東山線・桜通線「名古屋」駅徒歩3分 近鉄名古屋線「近鉄名古屋」駅徒歩3分 JR各線「名古屋」駅徒歩4分、JR東海道新幹線「名古屋」駅徒歩7分			
土地	地番	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目801番他2筆	敷地面積(注1)	1,811.04㎡
	建蔽率(注2)	90%	容積率(注3)	1,000%
	用途地域	商業地域	所有形態	所有権
建物	建築年月日	2023年7月24日	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下2階付16階建
	用途	事務所・店舗	延床面積(注4)	18,661.77㎡
	設計者	大成建設株式会社 中部支店 一級建築士事務所	施工者	大成建設株式会社 中部支店
	確認検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	所有形態	所有権
ML会社	名鉄プロパティマネジメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
PM会社	株式会社ザイマックス東海			
<b>特記事項</b> 本投資法人は、本取得予定資産(本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分(10%))の取得に際し、本取得予定資産の売主との間で受益権準共有者間協定書(本特記事項において「本協定」といいます。)を締結する予定です。本協定の主な内容は以下のとおりです。 ① 本信託受益権の不分割特約(本協定締結日から5年間としその後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されません。) ② 各準共有者(以下「売却希望者」といいます。)が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者に対して、売却希望者が保有する準共有持分の購入にかかる優先交渉権が付与されています。 (注1) 本取得予定資産の土地全体の面積を記載しています。 (注2) 名古屋市建築基準法施行条例第15条の適合により建蔽率が10%緩和されています。 (注3) 名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画(A地区)の制限により容積率が1,000%に制限されています。 (注4) 本取得予定資産の建物全体の面積を記載しています。				
<b>賃貸借の概要</b>				
賃貸可能面積(注)	1,273.23㎡		賃貸面積(注)	1,164.62㎡
稼働率	91.5%		テナント数	23
年間賃料収入(注)	123百万円		敷金・保証金(注)	120百万円
(注) 本投資法人が取得予定の不動産信託受益権の準共有持分10%に係る数値を記載しています。				
<b>建物状況評価報告書の概要</b>				
調査業者	株式会社 ERI ソリューション		調査日付	2025年12月
緊急・短期修繕費	0円		長期修繕費(年平均)(注)	307千円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び賃貸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。

(注) 本投資法人が取得予定の不動産信託受益権の準共有持分 10%に係る数値を記載しています。

地震リスク分析等の概要

調査業者	東京海上ディーアール株式会社	PML 値	1.8%		
担保設定の状況	なし				
稼働率の推移	2023 年 9 月末	2024 年 3 月末	2024 年 9 月末	2025 年 3 月末	2025 年 9 月末
	16.0%	53.1%	58.3%	73.4%	81.8%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。

鑑定評価書の概要		
物件名称	エニシオ名駅	
鑑定評価額	3,500,000 千円 (注)	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2026年2月1日	
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
収益価格	35,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連づけ査定。
直接還元法による収益価格	35,400,000	
(1) 運営収益 (①-②)	1,418,762	
① 可能総収益	1,476,778	現行賃料、新規賃料、賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料を査定。
② 空室等損失等	58,016	類似不動産の稼働状況や需給動向、過去の実績や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、空室等損失を計上。
(2) 運営費用 (a. +b. +c. +d. +e. +f. +g. +h.)	331,184	
a. 維持管理費	52,235	過去の実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
b. 水道光熱費	82,200	過去の実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
c. 修繕費	921	過去の実績額、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及び ER を考慮して計上。
d. PM フィー	14,920	契約条件、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個性等を考慮して計上。
e. テナント募集費用等	22,384	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
f. 公租公課	154,660	公租公課資料に基づき計上。
g. 損害保険料	3,864	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
h. その他費用	-	特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (① - ②)	1,087,578	
(4) 一時金の運用益	13,300	現行の賃貸条件、新規契約時の一時金月数、稼働率をもとに査定した額に、運用利回り(1.0%)を乗じて査定。
(5) 資本的支出	2,220	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び ER を考慮して計上。
純収益 (③ + ④ - ⑤)	1,098,658	
還元利回り	3.1%	各地区の基準となる利回りに、立地条件、建物条件等考慮のうえ、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による収益価格	34,600,000	
割引率	2.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	34,300,000	
土地比率	79.8%	
建物比率	20.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

(注) 上記価格は、一棟の価格に準共有持分 10% を乗じた金額を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。

➤ 上前津KDビル

物件名称	上前津KDビル		分類	オフィス	
			物件番号	OF-12	
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2026年3月30日		特定資産の種類	信託受益権及び建物に付随する動産	
取得予定価格	3,320百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	3,620百万円 (2026年2月1日)			信託期間満了日	2035年9月30日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区大須四丁目10番32号				
交通	名古屋市営地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅徒歩2分				
土地	地番	愛知県名古屋市中区大須四丁目1014番1他1筆		敷地面積	1,673.77㎡
	建蔽率	80%		容積率	600%
	用途地域	商業地域		所有形態	所有権
建物	建築年月日	1988年3月15日		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	用途	事務所		延床面積	9,915.56㎡
	設計者	株式会社久米建築事務所		施工者	佐藤工業株式会社 名古屋支店
	確認検査機関	名古屋市建築主事		所有形態	所有権
ML会社	株式会社ザイマックス東海		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	株式会社ザイマックス東海				
特記事項	特になし				
<b>賃貸借の概要</b>					
賃貸可能面積	7,872.82㎡		賃貸面積	7,577.52㎡	
稼働率	96.2%		テナント数	30	
年間賃料収入	265百万円		敷金・保証金	198百万円	
<b>建物状況評価報告書の概要</b>					
調査業者	株式会社 ERI ソリューション		調査日付	2025年12月	
緊急・短期修繕費	0円		長期修繕費(年平均)	46,931千円	
<b>地震リスク分析等の概要</b>					
調査業者	東京海上ディエール株式会社		PML値	4.6%	
担保設定の状況	なし				
稼働率の推移	2023年9月末	2024年3月末	2024年9月末	2025年3月末	2025年9月末
	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	85.9%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。

鑑定評価書の概要		
物件名称	上前津KDビル	
鑑定評価額	3,620,000 千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2026年2月1日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	3,620,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけ査定。
直接還元法による収益価格	3,640,000	
(1) 運営収益 (①-②)	311,454	
① 可能総収益	338,548	現行賃料、新規賃料、賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料を査定。
② 空室等損失等	27,094	類似不動産の稼働状況や需給動向、過去の実績や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、空室等損失を計上。
(2) 運営費用 (a. +b. +c. +d. +e. +f. +g. +h.)	119,829	
a. 維持管理費	33,000	過去の実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
b. 水道光熱費	34,650	過去の実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
c. 修繕費	14,079	過去の実績額、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びERを考慮して計上。
d. PMフィー	5,564	契約条件、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
e. テナント募集費用等	3,529	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
f. 公租公課	27,178	公租公課資料、負担調整措置の内容等に基づき計上。
g. 損害保険料	1,729	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
h. その他費用	100	町会費等を計上。
(3) 運営純収益 (① - ②)	191,625	
(4) 一時金の運用益	2,150	現行の賃貸条件、新規契約時の一時金月数、稼働率をもとに査定した額に、運用利回り(1.0%)を乗じて査定。
(5) 資本的支出	33,510	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びERを考慮して計上。
純収益 (③) + ④ - ⑤)	160,265	
還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、立地条件、建物条件等考慮のうえ、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による収益価格	3,600,000	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	3,430,000	
土地比率	83.9%	
建物比率	16.1%	家具・什器・備品等を含むが市場価値はなしと査定。
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。

#### 4. 取得先の概要

(1) 名称	名鉄都市開発株式会社
(2) 所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目8番18号7・8階
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 日比野 博
(4) 事業内容	1. 土地建物の売買、賃貸借、管理、仲介、コンサルティング、評価及び鑑定並びに住宅地の経営 2. 建築の設計、監理 他
(5) 資本金	4,000百万円(2026年2月28日現在)
(6) 設立年月日	1959年12月14日
(7) 純資産	86,627百万円(2025年3月31日現在)
(8) 総資産	284,487百万円(2025年3月31日現在)
(9) 大株主及び持株比率	名古屋鉄道株式会社(100.0%)(2026年2月28日現在)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本日現在において、本投資法人が保有している当該会社の株式はありません。当該会社は、本日現在において、本投資法人の投資口は保有しておらず、本資産運用会社の株式の51.0%を所有しています。
人的関係	当該会社は、本日現在、本資産運用会社に対して、非常勤取締役2名及び非常勤監査役1名を派遣しています。また、本資産運用会社の役職員のうち4名が当該会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人は、本資産運用会社及び当該会社との間で、スポンサー・サポート契約を締結し、当該会社から多様なスポンサー・サポートを受けています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の親会社であるため、本資産運用会社の関連当事者に該当します。

#### 5. 利害関係人との取引

本取得予定資産の取得先である名鉄都市開発は、前記のとおり投信法で定める利害関係人等並びに本資産運用会社の社内規程であるリート利害関係人取引管理規程に定める利害関係人に該当するため、信託受益権売買に係る売買契約書を締結するにあたり、本資産運用会社は当該リート利害関係人取引管理規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ていきます。

また、エニシオ名駅に関しては信託受託者と株式会社ザイマックス東海との間でプロパティマネジメント業務及び建物管理委託契約書、上前津KDビルに関しては信託受託者と株式会社ザイマックス東海との間でマスターリース契約兼プロパティマネジメント業務及び建物管理委託契約書（以下総称して、「本業務委託契約」といいます。）をそれぞれ取得予定日において締結する予定です。

株式会社ザイマックス東海は、本資産運用会社の親会社等であり、投信法で定める利害関係人等並びに上記のリート利害関係人取引管理規程に定める利害関係人に該当するため、本業務委託契約を締結するにあたり、本資産運用会社は当該リート利害関係人取引管理規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ており、また、本資産運用会社は投信法に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。

6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下の通りです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等、④取得価格、⑤取得時期を記載しています。

物件の名称 (所在地)	前所有者	前々所有者
エニシオ名駅 (愛知県名古屋市中村区名駅四丁目8番26号)	① 名鉄都市開発株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 再開発事業の一環として取得しました ④ 34,010 百万円 ⑤ 2025 年 3 月	特別な利害関係にある者以外
上前津KDビル (愛知県名古屋市中区大須四丁目10番32号)	① 名鉄都市開発株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資運用目的で取得しました ④ 1年を超えて所有しているため省略 ⑤ 2015 年 9 月	特別な利害関係にある者以外

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得による 2026 年 8 月期 (2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日) 及び 2027 年 2 月期 (2026 年 9 月 1 日～2027 年 2 月 28 日) の運用状況の見通しについては、本日付「2026 年 8 月期 (第 17 期) の運用状況の予想及び分配金予想の修正並びに 2027 年 2 月期 (第 18 期) の運用状況の予想及び分配金予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

\*本投資法人のホームページアドレス：<https://centralreit.co.jp/>

(参考プレスリリース等)

2026 年 3 月 17 日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」

2026 年 3 月 17 日付「資金の借入れに関するお知らせ」

2026 年 3 月 17 日付「2026 年 8 月期 (第 17 期) の運用状況の予想及び分配金予想の修正並びに 2027 年 2 月期 (第 18 期) の運用状況の予想及び分配金予想に関するお知らせ」

2026 年 3 月 17 日付「補足説明資料」

<添付資料>

参考資料 1 物件写真・物件位置図

参考資料 2 取得予定資産取得後のポートフォリオ状況

参考資料 3 取得予定資産の内容における記載事項説明

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。



セントラル・リート  
投資法人

参考資料1 物件写真・物件位置図

エニシオ名駅（準共有持分10%）

上前津KDビル



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。

参考資料2 取得予定資産取得後のポートフォリオ状況

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）年月日	取得（予定）価格（百万円）（注1）	投資比率（%）（注2）
オフィス	OF-01	ザイマックス西新橋ビル	東京都港区	2018年2月16日	2,500	4.9
	OF-02	ザイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	2018年2月16日	4,250	8.4
	OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	2018年2月16日	5,020	9.9
	OF-04	ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	2018年2月16日	880	1.7
	OF-05	ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	2018年2月16日	1,550	3.1
	OF-06	ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	2018年2月16日	1,150	2.3
	OF-07	ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	2018年2月16日	2,600	5.1
	OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	北海道札幌市	2022年3月2日	4,707	9.3
	OF-10	ザイマックス木場公園ビル	東京都江東区	2022年3月2日	2,003	4.0
	OF-11	エニシオ名駅（準共有持分10%）	愛知県名古屋	2026年3月30日	3,410	6.7
	OF-12	上前津KDビル	愛知県名古屋	2026年3月30日	3,320	6.6
		小計		—	—	31,390
商業施設	RT-01	ミューザ川崎	神奈川県川崎市	2018年2月16日	4,100	8.1
	RT-02	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	2018年2月16日	790	1.6
	RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	2018年2月16日	3,100	6.1
	RT-04	ライフ福泉店	大阪府堺市	2020年9月1日	1,065	2.1
	RT-05	ザ・パークハウス戸塚フロント（1階・2階商業部分）	神奈川県横浜市	2021年7月1日	540	1.1
	RT-06	パロー勝川店（底地）（準共有持分50%）	愛知県春日井市	2022年1月31日	3,245	6.4
	小計		—	—	12,840	25.4
ホテル	HT-01	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	2018年2月16日	4,400	8.7
	HT-02	からくさホテル札幌（準共有持分20%）	北海道札幌市	2024年9月6日	1,060	2.1
	小計		—	—	5,460	10.8
その他	OT-02	エルブレイス西葛西	東京都江戸川区	2022年3月2日	901	1.8
	小計		—	—	901	1.8
合計			—	—	50,591	100.0

（注1）「取得（予定）価格」は、保有資産及び取得予定資産に係る各売買契約に記載された保有資産及び取得予定資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに媒介手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計に占める各物件の取得（予定）価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。

### 参考資料3 取得予定資産の内容における記載事項説明

#### (ア) 「分類」欄及び「物件番号」欄に関する説明

- ・「分類」は、本投資法人が投資対象とするオフィス、商業施設、ホテル及びその他のいずれかを記載しています。
- ・「物件番号」は、オフィスについてはOF、商業施設についてはRT、ホテルについてはHT、その他についてはOTと分類し番号を付しています。

#### (イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された各信託受益権の取得予定年月日を記載しています。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別及びこれに付随又は関連する資産を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに媒介手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「鑑定評価額（価格時点）」は、一般財団法人日本不動産研究所から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、取得予定資産について信託受託者との間で締結されている信託契約の内容を記載しています。
- ・「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。
- ・「交通」は、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速80mで歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況評価報告書に記載された時間を記載しています。
- ・土地の「地番」は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「建蔽率」は、原則として、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、受託者が保有する、又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・建物の「建築年月日」は、主たる建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。



- ・建物の「構造・階数」は、主たる建物について不動産登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「用途」は、主たる建物について不動産登記簿上の建物種類の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、不動産登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・建物の「設計者」、「施工者」及び「確認検査機関」は、主たる建物について設計、施工及び確認検査がなされた当時の社名で記載しています。
- ・「ML 会社」及び「PM 会社」は、取得予定資産の取得後にマスターリース会社及び PM 会社となる予定の者を記載しています。また、「ML 種別」については、取得予定資産の取得後に予定されているマスターリース種別（パス・スルー型、固定賃料型又は変動賃料型の別）を記載しています。
- ・「特記事項」には、本日現在において取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(ウ) 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「賃貸可能面積」は、2026 年 1 月 31 日現在における取得予定資産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、2026 年 1 月 31 日現在における取得予定資産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。なお、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- ・「稼働率」は、2026 年 1 月 31 日現在における取得予定資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- ・「テナント数」は、2026 年 1 月 31 日現在における取得予定資産について締結されている各賃貸借契約書に基づく取得予定資産に関するテナント数（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数）の合計を記載しています。
- ・「年間賃料収入」は、2026 年 1 月 31 日現在における取得予定資産について締結されている各賃貸借契約（同日現在で契約開始しているものに限り）に規定されている共益費を含む月間賃料（看板、駐車場等の使用料金を含まず、貸室賃料に限り。また、売上歩合賃料等の変動賃料を含みません。）を 12 倍することにより年換算して算出した金額の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、同日現在のフリーレントやレントホリデー等は考慮しないものとします。
- ・「敷金・保証金」は、2026 年 1 月 31 日現在における取得予定資産に係る賃貸借契約（同日現在で契約開始しているものに限り）に規定する敷金及び保証金の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている敷金及び保証金その他の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(エ) 「建物状況評価報告書の概要」欄に関する説明

- ・「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費（年平均）」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。
- ・「緊急・短期修繕費」は、日常の保守よりも優先的に修繕等が必要となる不具合を修繕更新する場合

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。



の費用であって、建物状況評価報告書の日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の概算の合計額を記載しています。

- ・「長期修繕費（年平均）」は、経年劣化に対して機能維持又は安全稼働していく上での修繕更新の費用であって、建物状況評価報告書の日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用及び更新費用の合計額を本資産運用会社にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。

(オ) 「地震リスク分析等の概要」欄に関する説明

- ・「PML」とは、地震による予想損失率(Probable Maximum Loss)を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合という定義を採用しています。PMLの算出に当たっては、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。また、PMLの数値は、東京海上ディーアール株式会社による2026年2月付地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。地震リスク評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(カ) 「担保設定の状況」欄に関する説明

- ・取得予定資産の取得後に担保設定が解除される場合は、「なし」と記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。