



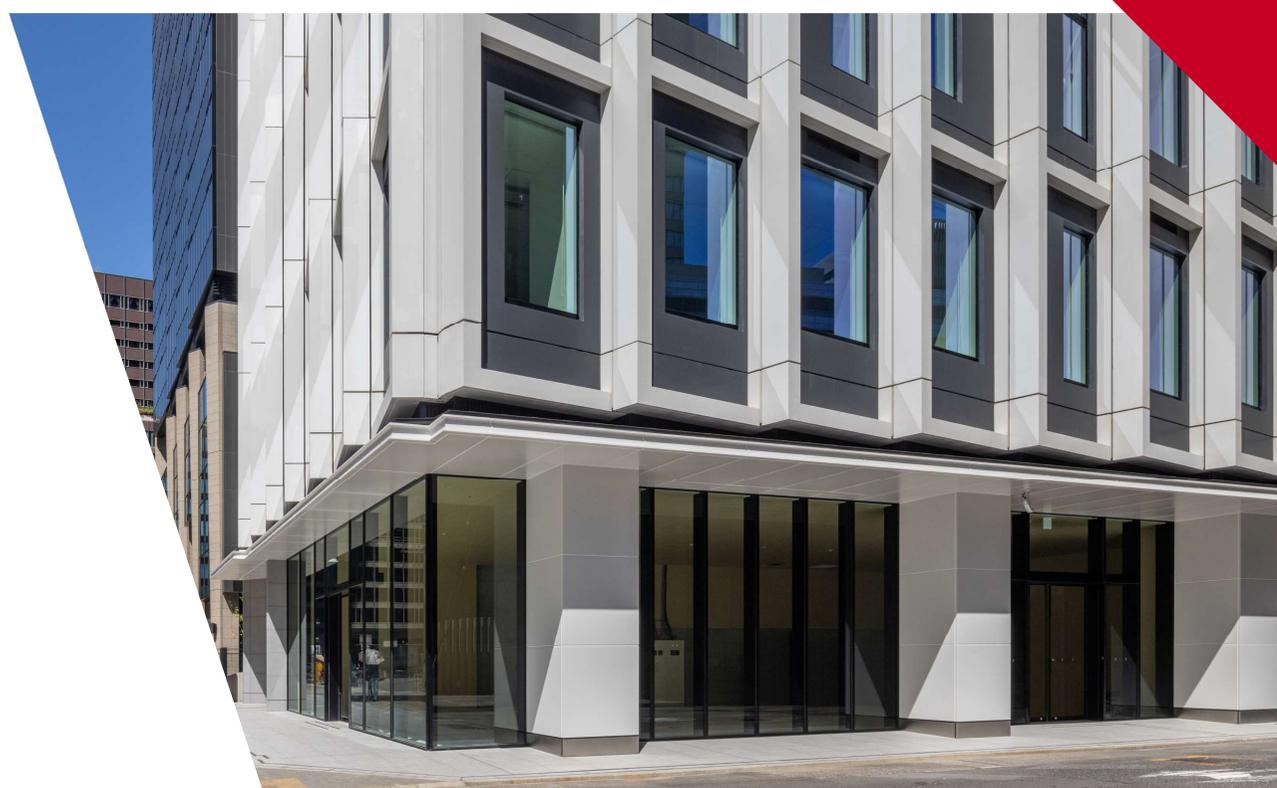
セントラル・リート
投資法人

補足説明資料

証券コード : 3488

「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）」、「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」、「資金の借入れに関するお知らせ」、「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」の概要

2026年3月17日



本資料は、有価証券上場規程に従い2026年3月17日付で公表した「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）」、「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」、「資金の借入れに関するお知らせ」及び「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」にて記載した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。

本資料は情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

本資料の内容は未監査であり、その内容の正確性、公正性及び完全性を保証するものではありません。また、本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、2026年3月17日現在本投資法人及び名鉄・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。）において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想等は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述における仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、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基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、また、本投資法人及び本資産運用会社の2026年3月17日現在の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は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。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正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ありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

不動産投資信託証券発行者：セントラル・リート投資法人（コード番号：3488）

資産運用会社：名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社

（金融商品取引業関東財務局長（金商）第3477号、一般社団法人投資信託協会会員）

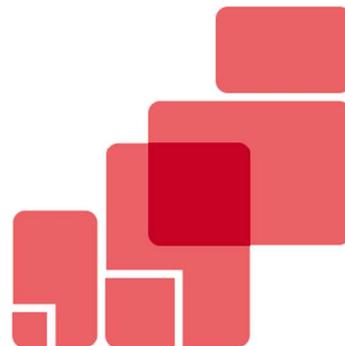
- ✓ 本投資法人は、将来にわたり成長が期待される名古屋を核とした中部圏を中心に積極投資をしていきます。
- ✓ 中部圏の成長を応援してくださるステークホルダーにも参画いただき、更なる成長と投資主価値の最大化を目指します。

金融機関

投資家

事業法人

中部圏を応援するステークホルダーの参画



日本列島の中心に位置する中部エリアから経済の発展が広がっていく姿と
セントラル・リート投資法人が目指す堅実的で持続的な成長を表現

スポンサーの強みを生かした運用



名鉄都市開発

総合デベロッパーである名鉄都市開発の
仕入れ・開発力による外部成長の加速



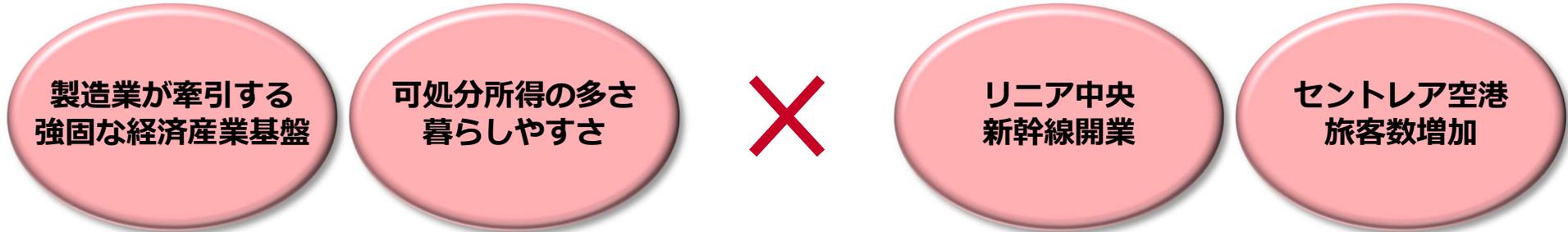
株式会社ザイマックス東海

総合不動産サービスに強みを持つザイマックスグループ
による内部成長の加速

- ✓ 経済産業基盤や暮らしやすさ等の従来からの魅力的な環境に、将来における更なる魅力が掛け合わさり、交流人口・定住人口や資金流入量は将来にわたって継続的な増加が見込まれています。

従来からの魅力的な環境

将来における更なる魅力

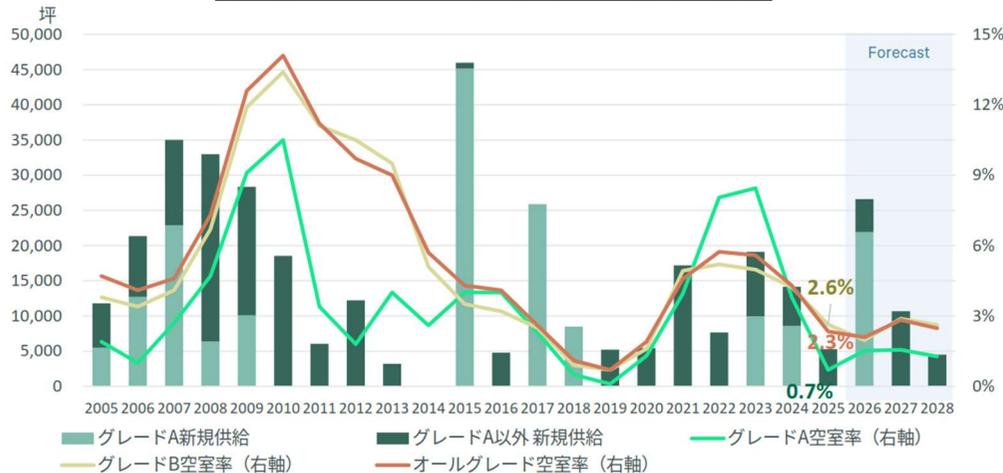


将来に向かって、名古屋圏のオフィスニーズは堅調に推移することが期待できます

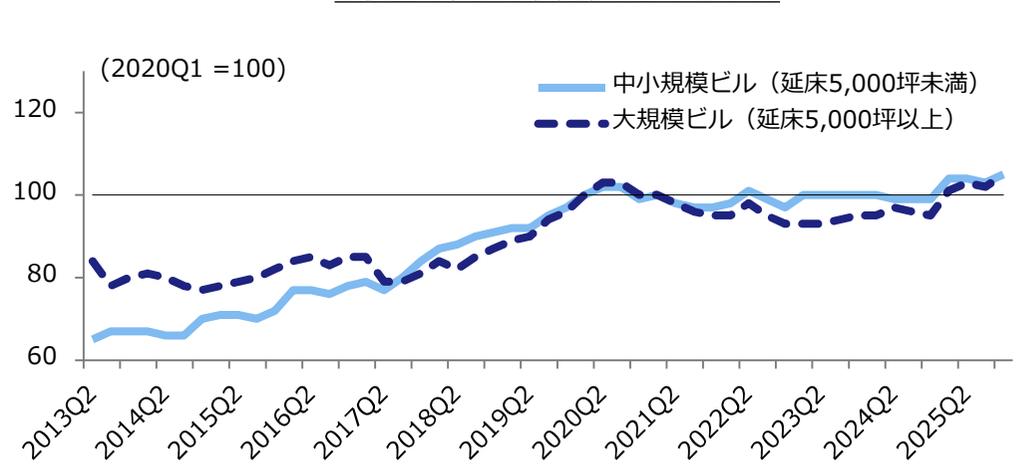
（参考）名古屋オフィスマーケット

今後の新規供給量は限定的であり、空室率は低水準で推移する見通しです。
成約賃料は上昇してきており、今後も上昇が期待できます。

名古屋グレード別 新規供給と空室率の推移



規模別の新規成約賃料インデックス



(出所) CBRE, Q4 2025

(出所) 資産運用会社の依頼に基づき、株式会社ザイマックス総研が作成

- ✓ スポンサーパイプラインと外部からの物件取得により、資産規模1,000億円の早期達成を目指します。
- ✓ 外部成長・内部成長・資産入替・財務の各戦略を駆使して分配金の成長を実現します。

セントラル・リートの4つの戦略

外部成長

- ・ 総合デベロッパーである名鉄都市開発が保有・開発するクオリティの高い物件と、利回りに強みのある物件とのバランス投資
- ・ スポンサー以外からの積極的な物件ソーシング

内部成長

- ・ ザイマックスグループの不動産マネジメント力を活かした賃料値上げ交渉やリーシング活動の実施
- ・ 分配金水準を意識し、工事費等の支出をコントロール

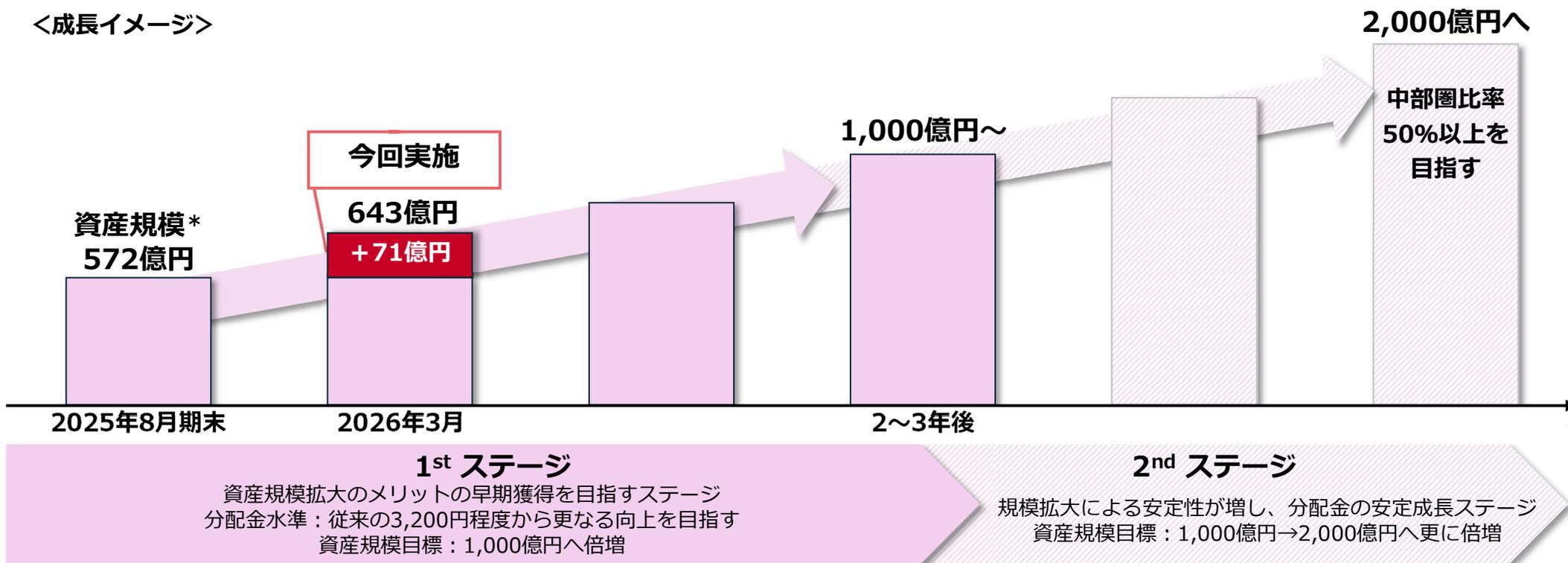
資産入替

- ・ 将来の収支悪化や築年数の経過等により競争力の低下が見込まれる物件を売却
- ・ 売却益還元による分配金の維持向上、買替特例を活用した売却益還元の分散

財務

- ・ 地域リートを指向した中部圏の金融機関等の参画
- ・ 金融機関の多様化による調達力の拡充
- ・ LTVの活用や変動金利の機動的な採用と健全な財務体質の両立

<成長イメージ>



* 鑑定評価額ベース

本取組み概要（取得予定資産・借入・第三者割当増資）

- ✓ ダブルスポンサー体制移行後の初回の外部成長アクションとして、新スポンサーの名鉄都市開発と中部圏の金融機関等のサポートによる物件取得と資金調達を実行します。

取得予定資産 | 取得予定価格：67.3億円

名古屋駅至近の良質な築浅オフィスビルと安定稼働と利回りの期待できるオフィスビルへのバランス投資

エニシオ名駅(持分10%)



上前津KDビル



物件名	エニシオ名駅*	上前津KDビル	合計/平均
取得予定価格	34.1億円	33.2億円	67.3億円
鑑定評価額	35.0億円	36.2億円	71.2億円
鑑定NOI利回り	3.2%	5.8%	4.5%

※エニシオ名駅は今回取得予定の準共有持分10%の数値

新規借入 | 借入額：53.0億円

地域リートを指向した中部圏の金融機関等の招聘

計20億円／総借入額に対するシェア8.0%の借入を実行

十六銀行

大垣共立銀行

百五銀行

信金中央金庫



みずほ銀行から33億円の短期ブリッジによる借入

第三者割当増資 | 増資額：15.2億円

スポンサーとして新たに参画した名鉄都市開発によるコミットメント

約15億円／出資比率5%のセムポート出資



発行新投資口数	13,140口
発行価額	1口当たり116,027円
本第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	262,790口

エニシオ名駅（準共有持分10%）



所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目8番26号
最寄駅	「名古屋」駅「名鉄名古屋」駅徒歩3分、地下街直結
竣工時期	2023年7月
構造・階数	S造陸屋根地下2階付16階建
用途	事務所、店舗
賃貸可能面積	12,732.37㎡(ビル全体)

立地特性	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 名古屋経済圏の中心であるターミナル駅「名古屋駅」から徒歩圏の代表的なオフィスエリアに立地 ✓ 名古屋駅地下街直結のためアクセスに優れ、錦通りに面しており且つ角地のため視認性も高い立地
建物特性	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 基準階の貸室は約250坪で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 ✓ 築浅（築3年）で、BELSの最高ランク「5スター」、ZEB Orientedの認証を取得している環境性能にも優れた建物
その他	<ul style="list-style-type: none"> ✓ スポンサーの親会社である名古屋鉄道の本社も本物件に入居 ✓ 本投資法人が本物件を取得する前からスポンサーであるザイマックスグループがPM業務を受託しており、物件を熟知した運営が可能

上前津KDビル



所在地	愛知県名古屋市中区大須四丁目10番32号
最寄駅	名古屋市営地下鉄「上前津」駅徒歩2分
竣工時期*	1988年3月(2012年3月)
構造・階数	SRC造陸屋根9階建
用途	事務所
賃貸可能面積	7,872.82㎡

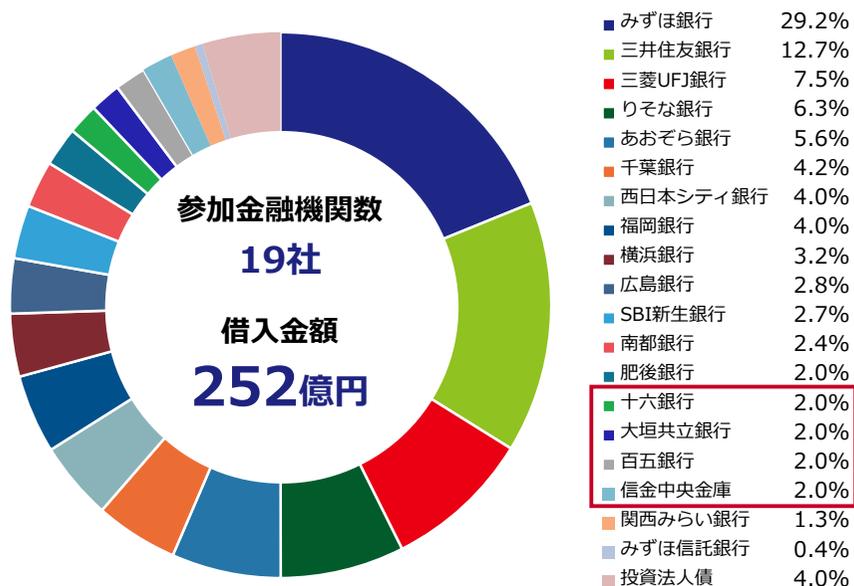
* 括弧内はリニューアルの実施時期

立地特性	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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、賃料水準に値ごろ感がある需要の底堅いエリアに立地 ✓ 前津通りに面した視認性の高い立地
建物特性	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 基準階の貸室は約285坪の整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可能なマルチテナントビル ✓ 2012年に共用部のリニューアル実施済みであり、共用会議室、リフレッシュルームといった入居者にとって便利な設備も備えた建物 ✓ 60台の機械式駐車場を有し、営業所の駐車場ニーズにも対応可能
その他	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2025年3月に約20%の大型退去があったものの、1年経ることなく退去前の水準まで稼働率を戻しており底堅い需要が確認できる ✓ 本投資法人が本物件を取得する前からスポンサーであるザイマックスグループがPM業務を受託しており、物件を熟知した運営が可能

本取組みによる財務面の変化

- ✓ 中部圏の金融機関などの招聘、変動金利の採用等により借入コストの抑制を実現しました。
- ✓ 他の投資法人と同水準程度までLTVを活用することにより、分配金の成長を後押ししていきます。

借入先の分散状況（2026年3月30日時点）



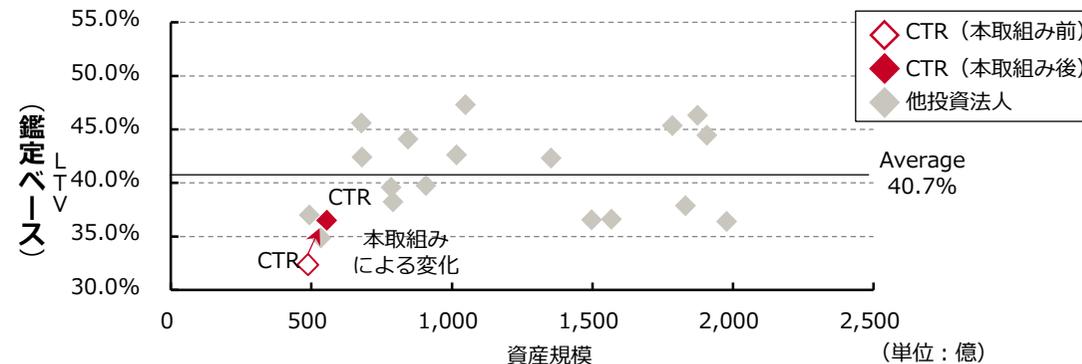
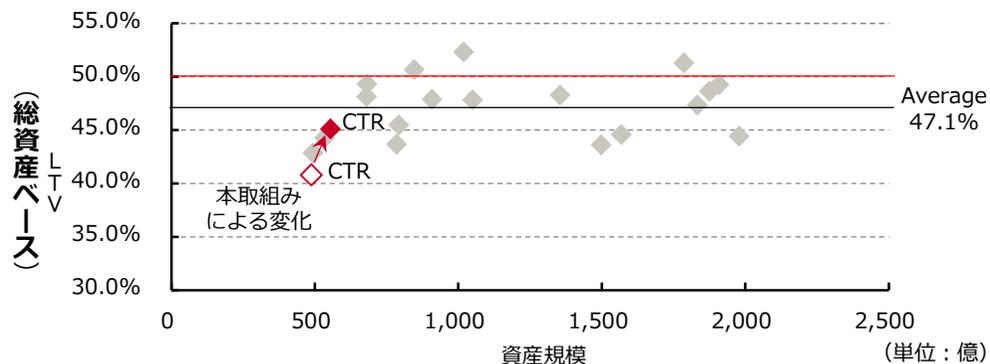
新規借入先を招聘

- 十六銀行
- 大垣共立銀行
- 百五銀行
- 信金中央金庫

本取組み後の借入状況

	2026年2月期末 時点（第16期）	2026年3月30日 時点
借入金総額	199.0億円	252.0億円
平均利率	1.278%	1.257%
固定金利比率	70.2%	55.4%
長期借入金比率	100.0%	84.9%
LTV（総資産）	40.8%	45.1%
LTV（鑑定）	32.4%	36.5%

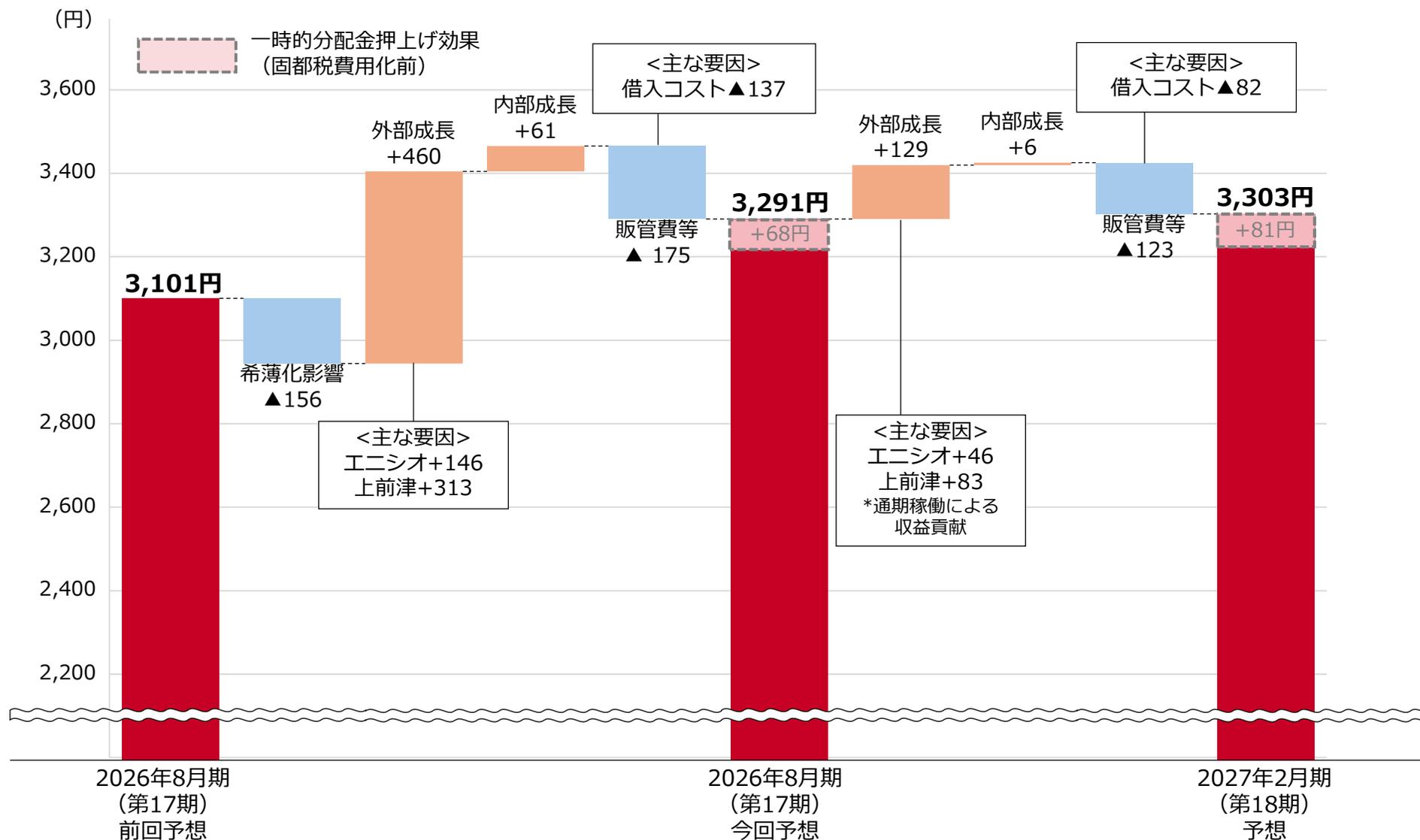
J-REITのLTVの分布（資産規模2,000億円以下）



*1 資産規模は2026年1月末日時点の各投資法人の開示資料を基に算出（資産規模には匿名組合出資持分を含む）。*2 LTV（総資産ベース）は各投資法人の直近決算期末時点の有利子負債÷総資産にて算出。
*3 LTV（鑑定ベース）は各投資法人の直近決算期末時点の有利子負債÷（総資産+含み益）にて算出。含み益は鑑定評価額-保有不動産簿価で算出。

分配金の予想

- ✓ 本取組み（外部成長）及び内部成長により、2026年8月期（第17期）の予想分配金は+6.1%（+190円）、2027年2月期（第18期）の予想分配金は+0.36%（+12円）となります。



本資料に記載する数値は、別途注記する場合を除き、表示単位未満を切り捨てて記載し、比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

P.6

- (注1) 「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2) 「鑑定 NOI 利回り」は、鑑定 NOI（不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益を付加し資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。）を取得予定価格で除して算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「合計／平均」は、鑑定NOIの合計を取得予定価格の合計で除して算出した数値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません。
- (注3) 割当予定先の概要は、以下のとおりです。

名称	名鉄都市開発株式会社
本店所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目8番18号7・8階
代表者の役職氏名	代表取締役社長 日比野 博
資本金の額（2026年2月28日現在）	4,000百万円
事業の内容	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
大株主（2026年2月28日現在）	名古屋鉄道株式会社 100%

- (注4) 「発行価額」は、直近3か月間の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値の平均値である116,027円としました。なお、発行価額の算定根拠を含む発行条件等の合理性に関する事項につきましては、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」をご参照ください。

P.7

- (注1) 「所在地」は、原則として、住居表示を記載しています。
- (注2) 「最寄駅」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。
- (注3) 「竣工時期」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。
- (注4) 「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。
- (注5) 「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。
- (注6) 「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。

P.8

- (注1) 「平均利率」は、各時点における適用利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、少数第4位を四捨五入して表示しています。なお、2026年2月期末時点（第16期）及び本借入後の借入金利については、2026年2月27日時点における基準金利に基づいて試算しており、実際の借入金利とは異なる場合があります。
- (注2) 「長期借入金比率」は、借入金の総額のうち、返済期限が1年を超える長期借入金占める割合をいいます。
- (注3) 「LTV（総資産）」及び「LTV（鑑定）」は、2026年2月期末時点（第16期）については2025年8月期末時点の総資産及び鑑定評価額の値を記載しています。また、2026年3月30日時点については2025年8月期末時点の総資産及び鑑定評価額に、取得予定資産の取得による総資産及び鑑定評価額の変化を加えたもので算出しています。なお、各時点での実際のLTVとは異なる可能性があります。

P.9

- (注1) 2026年8月期（第17期）及び2027年2月期（第18期）における1口当たり分配金の予想値は、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」に基づき記載しています。