証券コード：3488





セントラル・リート
投資法人

第17期(2026年8月期)
決算説明会資料

目次

Ⅰ. 成長戦略

Ⅱ. 決算概要及び業績予想

Ⅲ. 運用状況及び運用方針

Ⅳ. サステナビリティ

Ⅴ. APPENDIX

用語	定義
期末算定価額	期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。）に基づき取得した、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額による価格を記載しています
含み益額	不動産等の期末算定価額－期末帳簿価額
総資産LTV	有利子負債残高 ÷ 総資産
鑑定LTV	有利子負債残高 ÷（総資産＋含み益）
1口当たり純資産	（純資産－分配金総額）÷ 発行済投資口の総口数
1口当たりNAV	（純資産＋含み益－分配金総額）÷ 発行済投資口の総口数
取得価格	各売買契約に記載された取得資産の売買代金をいい、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません

<注>

■ 本資料において、特に記載のない限り、いずれも記載金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第1位または第2位を四捨五入しています。

■ 本資料において、物件名は以下の略称を用いています。

- ザイマックス西新橋ビル：西新橋
- ザイマックス岩本町ビル：岩本町
- ザイマックス新宿御苑ビル：新宿御苑
- ザイマックス神谷町ビル：神谷町
- ザイマックス東麻布ビル：東麻布
- ザイマックス東上野ビル：東上野
- ザイマックス八王子ビル：八王子
- ザイマックス札幌大通ビル：札幌大通
- ザイマックス木場公園ビル：木場公園
- エニシオ名駅：エニシオ
- 上前津KDビル：上前津
- ミューザ川崎：ミューザ
- ライフ川崎御幸店：川崎御幸
- ヴィータ聖蹟桜ヶ丘：聖蹟
- ライフ福泉店：福泉
- ザ・パークハウス戸塚フロント（1・2階商業部分）：戸塚
- バロー勝川店（底地）：勝川
- ホテルビスタ仙台：仙台
- からくさホテル札幌：KH札幌
- エルプレイス西葛西：西葛西



成長戦略

セントラル・リートの目指す姿

✓ 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。



両スポンサーによる強固な運用体制と、
多様なステークホルダーの参画により
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

安定的な資金提供・
地域物件情報の提供

投資家

投資口の取得による
成長資金の提供

事業法人

スポンサーサポート

セントラル・リートの将来性について

セントラル・リート投資法人

✓ 名古屋を核とした中部圏は、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ることにより、交流・定住人口や資金流入量の継続的な増加が見込まれています。

名古屋を核とした中部圏の魅力

従来からの魅力的な環境

- 製造業が牽引する強固な経済産業基盤
- 可処分所得の多さ・暮らしやすさ

＋

魅力的なマーケット環境

- 好調なオフィスマーケット
- 上昇に転じたレジマーケット

＋

将来における更なる魅力

- リニア中央新幹線開業
- セントレア空港滑走路増設

×

スポンサーサポート

良質なパイプライン

高い物件運営力

「名古屋を核とした中部圏の魅力」に「スポンサーサポート」を掛け合わせ、
更なる成長と投資主価値の最大化を目指します。

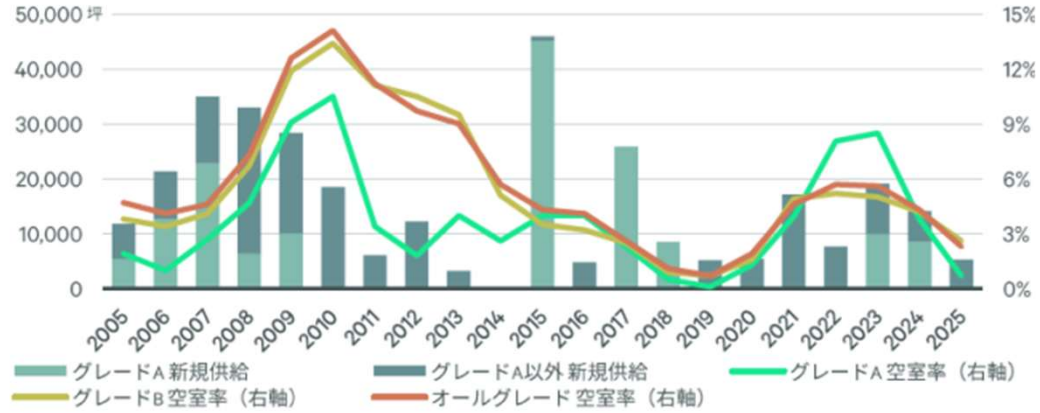
名古屋のマーケット環境

セントラル・リート投資法人

- ✓ オフィスは低い空室率を背景に賃料は上昇傾向にあります。
- ✓ レジは建築価格の高騰を背景に新規供給が限定的となっており、賃料は上昇トレンドへ移行しています。

| オフィスマーケット |

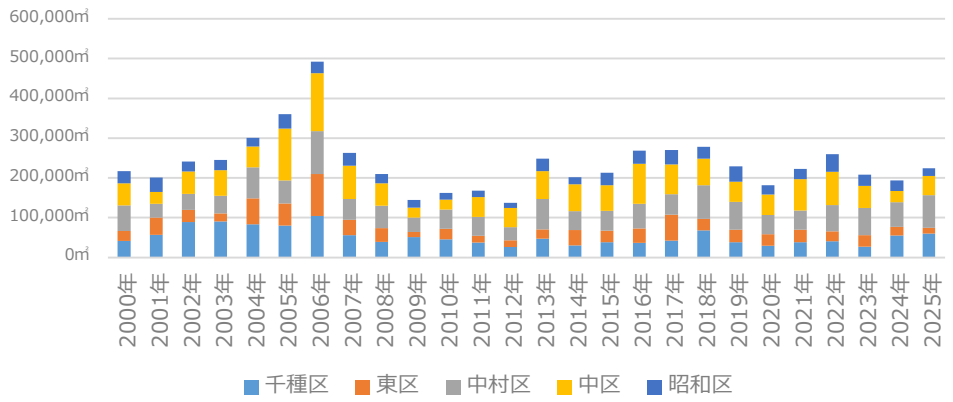
名古屋グレード別 新規供給と空室率の推移



出所: CBRE Research、2025年Q4

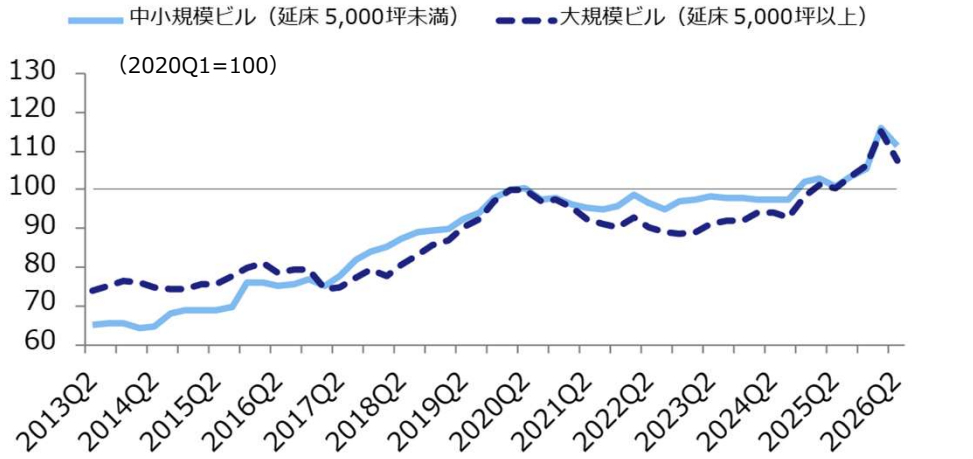
| レジマーケット |

名古屋（主要5区）賃貸住宅着工床面積推移



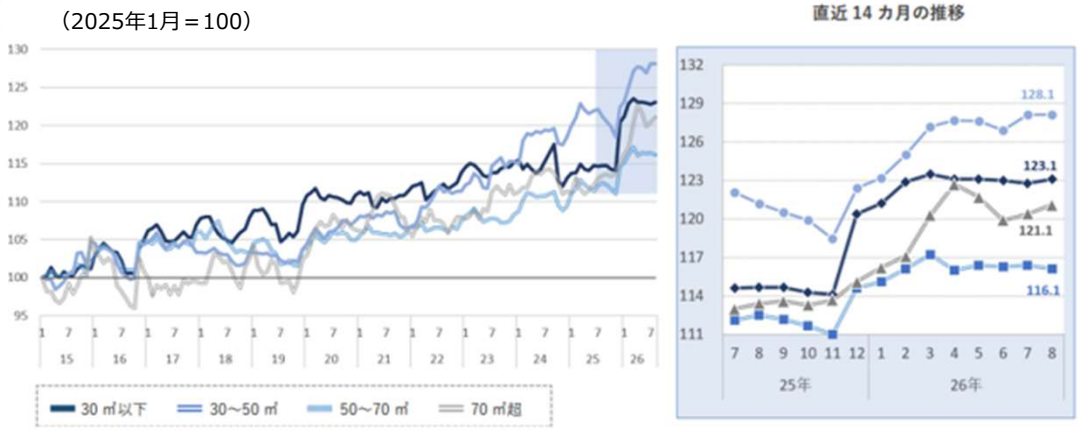
（出所）国土交通省「住宅着工統計」データより資産運用会社にて作成

規模別の新規成約賃料インデックス*



（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

名古屋マンション平均家賃指数の推移



（出所）アットホーム調べ

* 掲載数値は調査時点（2026年2月）で把握した情報に基づいており、今後の調査や開発計画の変更などにより数値が変動する可能性があります。

セントラル・リートの成長戦略

セントラル・リート投資法人

- ✓ 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。

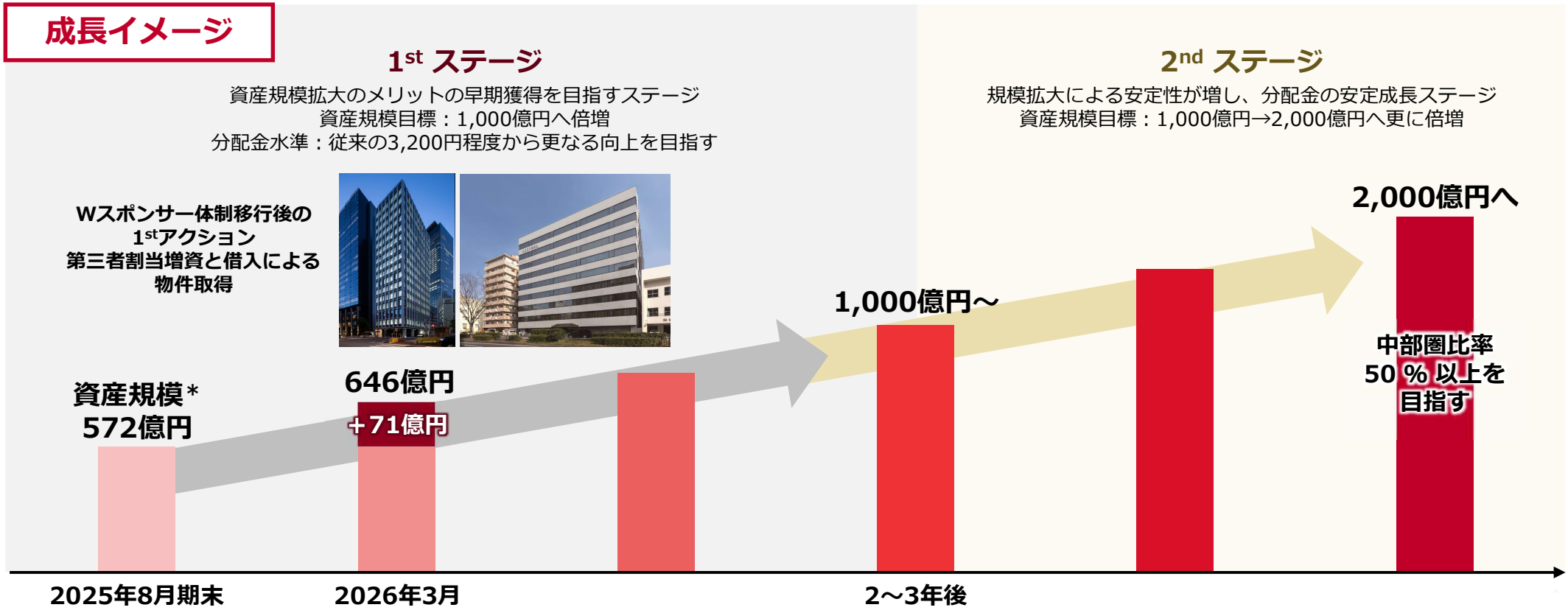
成長イメージ

1st ステージ

資産規模拡大のメリットの早期獲得を目指すステージ
資産規模目標：1,000億円へ倍増
分配金水準：従来の3,200円程度から更なる向上を目指す

2nd ステージ

規模拡大による安定性が増し、分配金の安定成長ステージ
資産規模目標：1,000億円→2,000億円へ更に倍増



* 鑑定評価額ベース

規模拡大による効果

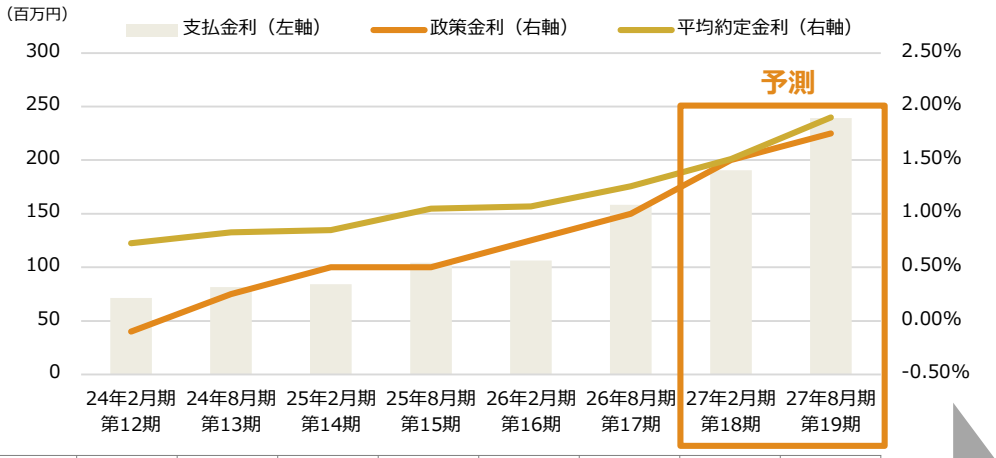
- コスト吸収力の向上
- 投資口流動性の向上
- ポートフォリオ分散の進展
- 投資家の裾野拡大
- 格付けの向上

支払金利・NOIの推移

セントラル・リート投資法人

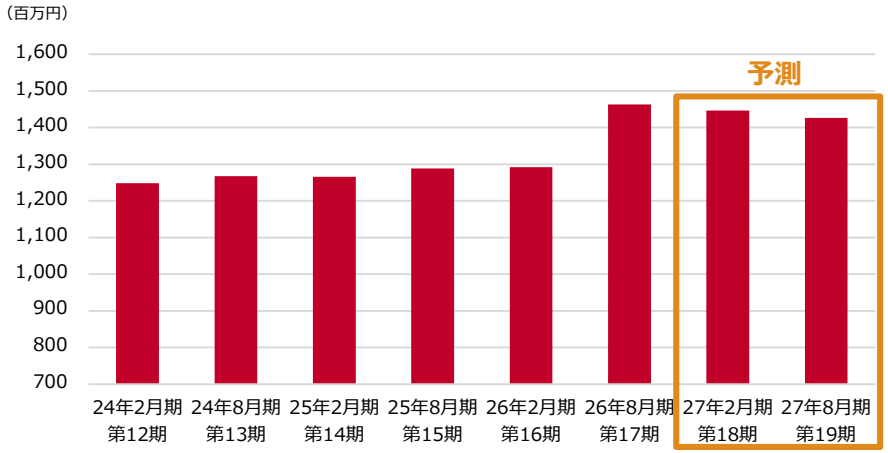
- ✓ 金利上昇の影響を抑えつつNOIの成長基盤を強化しています。
- ✓ 今後も外部・内部成長戦略を駆使しNOIの拡大を目指します。

支払金利の推移



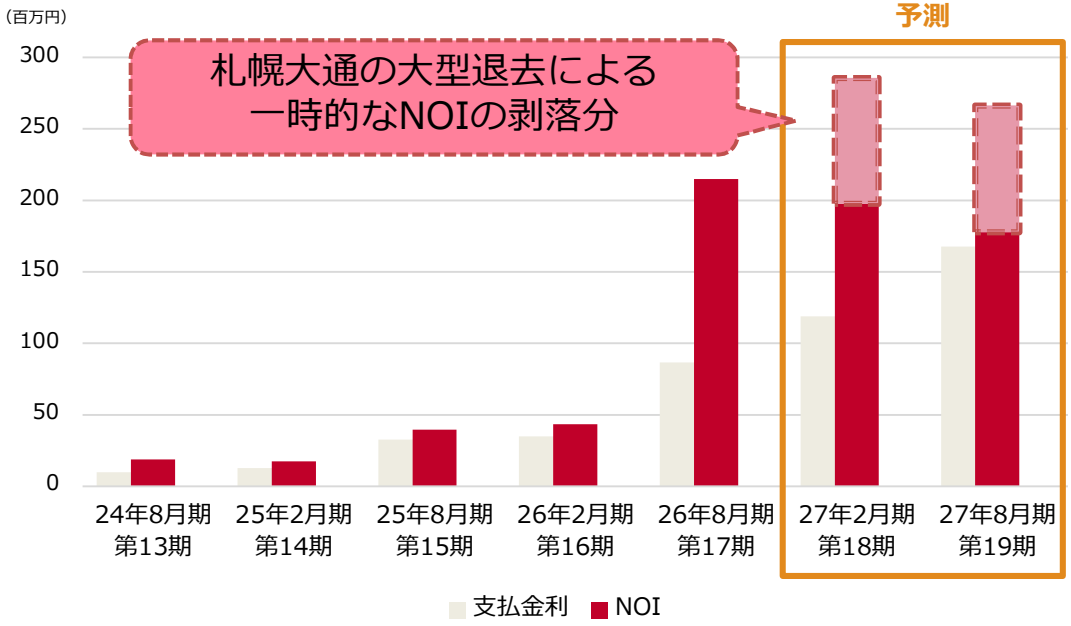
期末時点借入残高（百万円）	19,715	19,715	19,901	19,901	19,901	25,201	25,201	25,201

NOIの推移



期末時点取得価格（百万円）	43,469	43,469	43,800	43,800	43,800	50,500	50,500	50,500

第12期(2024年2月期）比較　支払金利・NOIの推移



マイナス金利時の第12期（2024年2月期）比で金利上昇が進む中、成長戦略の実行により収益基盤（NOI）の構築・成長を着実に推進



決算概要及び業績予想

主要データ（第17期末/2026年8月31日時点）

セントラル・リート投資法人

Asset

物件数	20物件
資産規模（取得価格ベース）	505億円
鑑定評価額	653億円
含み益（含み益率）	141億円（＋27.5%）
収益性（取得価格ベース）	NOI利回り　：5.8% 償却後利回り：4.9%
平均築年数（取得価格加重平均）	22.2年
総賃貸可能面積	95,147.90㎡
稼働率（ポートフォリオ全体）	99.6%
アセットタイプ（取得価格ベース）	オフィス：　62.0% 商業施設：　25.4% ホテル　：　10.8% その他　：　1.8%

Debt

有利子負債残高	252億円
総資産LTV	44.7%
鑑定LTV	35.8%
平均利率*	1.383%
平均残存期間	2年4ヶ月
固定金利比率	55.4%

Equity

時価総額	270億円
出資総額	269億円 （発行済投資口総数262,790口）
投資口価格	102,800円
1口当たり純資産	103,335円
1口当たりNAV	156,999円
1口当たり分配金	3,155円 （2027年2月期（第18期）予想）

* 変動金利の借入金の基準金利は、2026年8月31日時点の全銀協1か月日本円TIBORを基に算出

決算サマリー

セントラル・リート投資法人

（百万円）

	2026年2月期（第16期）	2026年8月期（第17期）				2027年2月期（第18期）		2027年8月期（第19期）	
	実績	実績	前期差異	予想	予想差異	予想	前期差異	予想	前期差異
不動産賃貸事業収入	2,156	1,967	△189	1,961	+6	1,944	△23	1,959	+15
賃貸事業収入	1,602	1,805	+203	1,801	+4	1,785	△19	1,800	+14
その他賃貸収入	554	161	△392	159	+1	158	△3	158	+0
営業収益（不動産等譲渡損益を除く）	**2,156**	**1,967**	**△189**	**1,961**	**+6**	**1,944**	**△23**	**1,959**	**+15**
賃貸事業費用（減価償却費を除く）	864	504	△360	510	△6	497	△6	533	+35
減価償却費	193	212	+18	206	+5	219	+7	228	+9
その他営業費用	162	175	+13	175	△0	184	+9	189	+4
営業費用	**1,220**	**891**	**△328**	**892**	**△0**	**902**	**+10**	**950**	**+48**
営業利益	**936**	**1,075**	**+139**	**1,068**	**+7**	**1,041**	**△33**	**1,008**	**△33**
営業外収益	4	8	+3	4	+3	8	△0	10	+2
営業外費用	131	186	+55	193	△7	219	+33	266	+47
経常利益	**809**	**897**	**+88**	**879**	**+17**	**830**	**△67**	**751**	**△78**
当期純利益	**808**	**896**	**+88**	**878**	**+17**	**829**	**△67**	**750**	**△78**
１口当たり分配金（円）	**3,238**	**3,411**	**+173**	**3,343**	**+68**	**3,155**	**△256**	**2,857**	**△298**
発行済投資口総数（口）	**249,650**	**262,790**	**+13,140**	**262,790**	**－**	**262,790**	**－**	**262,790**	**－**
NOI	**1,291**	**1,463**	**+171**	**1,450**	**+12**	**1,446**	**△17**	**1,426**	**△20**
償却後NOI	**1,098**	**1,251**	**+152**	**1,244**	**+7**	**1,226**	**△24**	**1,197**	**△29**

* 運用日数：2026年2月期（第16期）181日、2026年8月期（第17期）184日、2027年2月期（第18期）181日、2027年8月期（第19期）184日

2026年8月期（第17期）決算概要

セントラル・リート投資法人

（百万円）

	合計		オフィス		ホテル		商業・その他		取得物件	
	実績	前期差異	実績	前期差異	実績	前期差異	実績	前期差異	実績	前期差異
賃貸事業収入	1,805	+203	986	+181	244	+8	575	+13	166	+166
水道光熱費収入	106	+20	77	+17	–	–	29	+2	19	+19
駐車場収入	41	+6	35	+6	–	–	5	△0	6	+6
その他賃貸収入	13	△419	13	+6	–	–	0	△426	0	+0
営業収益 **（不動産等譲渡損益を除く）**	**1,967**	**△189**	**1,113**	**+212**	**244**	**+8**	**610**	**△410**	**193**	**+193**
公租公課	162	+2	77	+1	14	+0	70	+1	0	+0
外注委託費	131	+20	98	+20	2	–	31	△0	19	+19
水道光熱費	93	+14	69	+12	–	–	24	+1	16	+16
修繕費	56	△0	24	+5	8	+3	23	△10	2	+2
その他賃貸事業費用	60	△396	38	+24	8	+0	13	△421	8	+8
賃貸事業費用 **（減価償却費を除く）**	**504**	**△360**	**307**	**+64**	**32**	**+4**	**163**	**△429**	**48**	**+48**
NOI	**1,463**	**+171**	**805**	**+148**	**211**	**+4**	**446**	**+18**	**144**	**+144**
減価償却費	212	+18	115	+17	25	+0	70	+1	15	+15
償却後NOI	**1,251**	**+152**	**689**	**+131**	**185**	**+3**	**376**	**+17**	**129**	**+129**

2027年2月期（第18期）・2027年8月期（第19期）業績予想

セントラル・リート投資法人

（百万円）

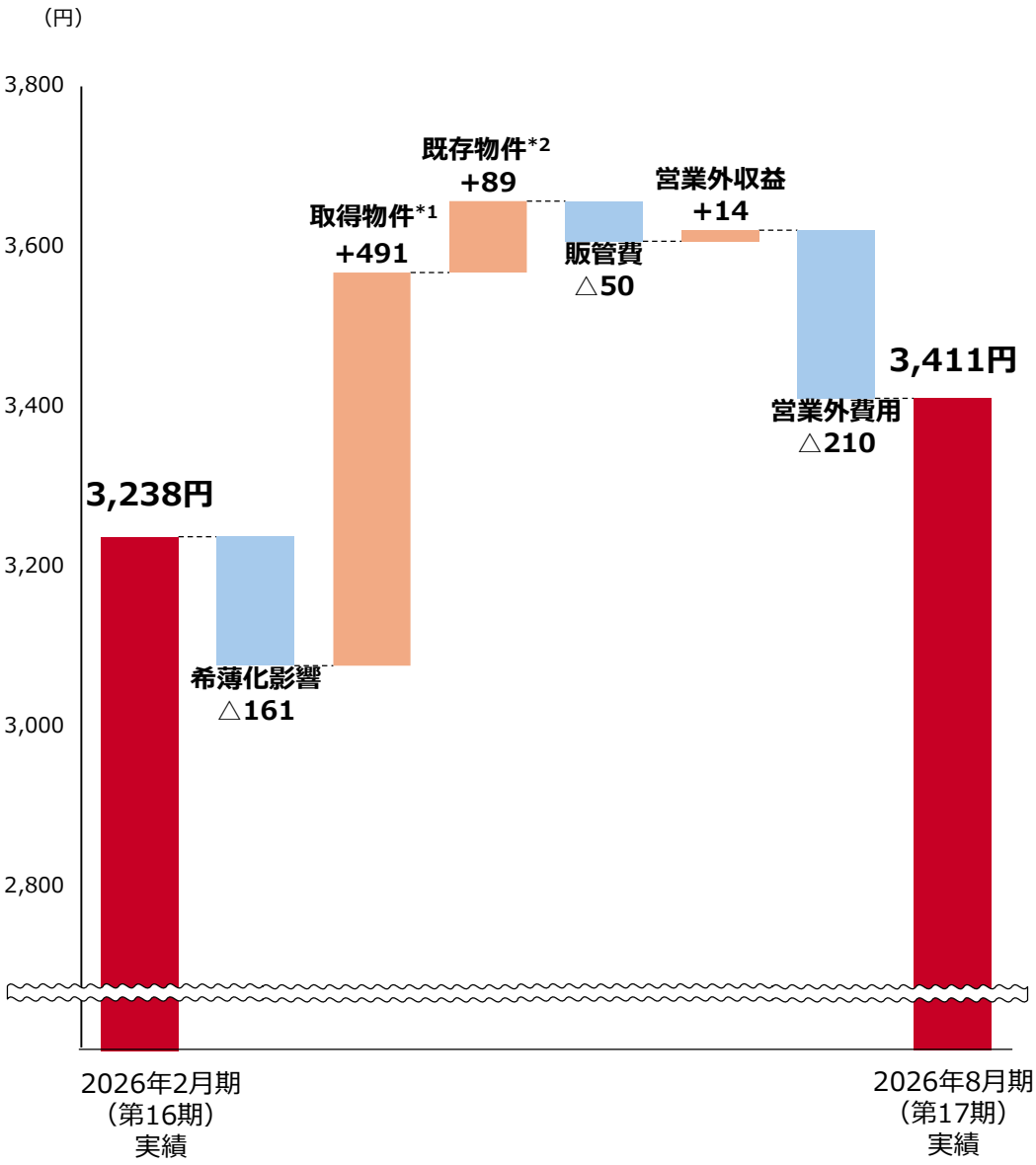
2027年2月期（第18期）業績予想	合計		オフィス		ホテル		商業・その他		取得物件	
	予想	前期差異	予想	前期差異	予想	前期差異	予想	前期差異	予想	前期差異
賃貸事業収入	1,785	△19	963	△22	248	+4	573	△1	207	+40
水道光熱費収入	107	+1	80	+2	–	–	27	△1	19	+0
駐車場収入	44	+3	38	+3	–	–	5	△0	9	+2
その他賃貸収入	6	△7	6	△7	–	–	0	+0	0	+0
営業収益（不動産等譲渡損益を除く）	**1,944**	**△23**	**1,088**	**△24**	**248**	**+4**	**606**	**△3**	**237**	**+43**
公租公課	162	△0	77	△0	14	△0	70	△0	–	△0
外注委託費	133	+1	100	+2	2	–	31	△0	21	+2
水道光熱費	99	+5	75	+6	–	–	23	△1	18	+1
修繕費	47	△8	16	△8	2	△5	28	+4	2	△0
その他賃貸事業費用	55	△4	39	+1	8	+0	7	△5	3	△5
賃貸事業費用（減価償却費を除く）	**497**	**△6**	**309**	**+1**	**27**	**△5**	**161**	**△2**	**47**	**△0**
NOI	**1,446**	**△17**	**779**	**△25**	**221**	**+9**	**445**	**△1**	**189**	**+44**
減価償却費	219	+7	120	+4	26	+0	72	+1	19	+3
償却後NOI	**1,226**	**△24**	**658**	**△30**	**195**	**+9**	**372**	**△3**	**170**	**+41**

2027年8月期（第19期）業績予想	合計		オフィス		ホテル		商業・その他		取得物件	
	予想	前期差異	予想	前期差異	予想	前期差異	予想	前期差異	予想	前期差異
賃貸事業収入	1,800	+14	975	+12	249	+0	575	+1	210	+2
水道光熱費収入	108	+0	80	△0	–	–	27	+0	18	△0
駐車場収入	44	+0	39	+0	–	–	5	–	9	+0
その他賃貸収入	6	△0	5	△0	–	–	0	+0	0	△0
営業収益（不動産等譲渡損益を除く）	**1,959**	**+15**	**1,101**	**+12**	**249**	**+0**	**608**	**+2**	**238**	**+1**
公租公課	188	+26	103	+26	14	+0	70	+0	22	+22
外注委託費	133	+0	100	+0	2	–	31	+0	22	+0
水道光熱費	105	+6	81	+5	–	–	24	+0	20	+2
修繕費	42	△5	27	+11	2	△0	12	△16	3	+0
その他賃貸事業費用	62	+6	45	+5	8	+0	8	+0	4	+0
賃貸事業費用（減価償却費を除く）	**533**	**+35**	**359**	**+50**	**27**	**+0**	**146**	**△14**	**73**	**+26**
NOI	**1,426**	**△20**	**742**	**△37**	**221**	**+0**	**462**	**+17**	**165**	**△24**
減価償却費	228	+9	125	+4	27	+1	75	+3	19	+0
償却後NOI	**1,197**	**△29**	**616**	**△42**	**194**	**△0**	**386**	**+13**	**145**	**△25**

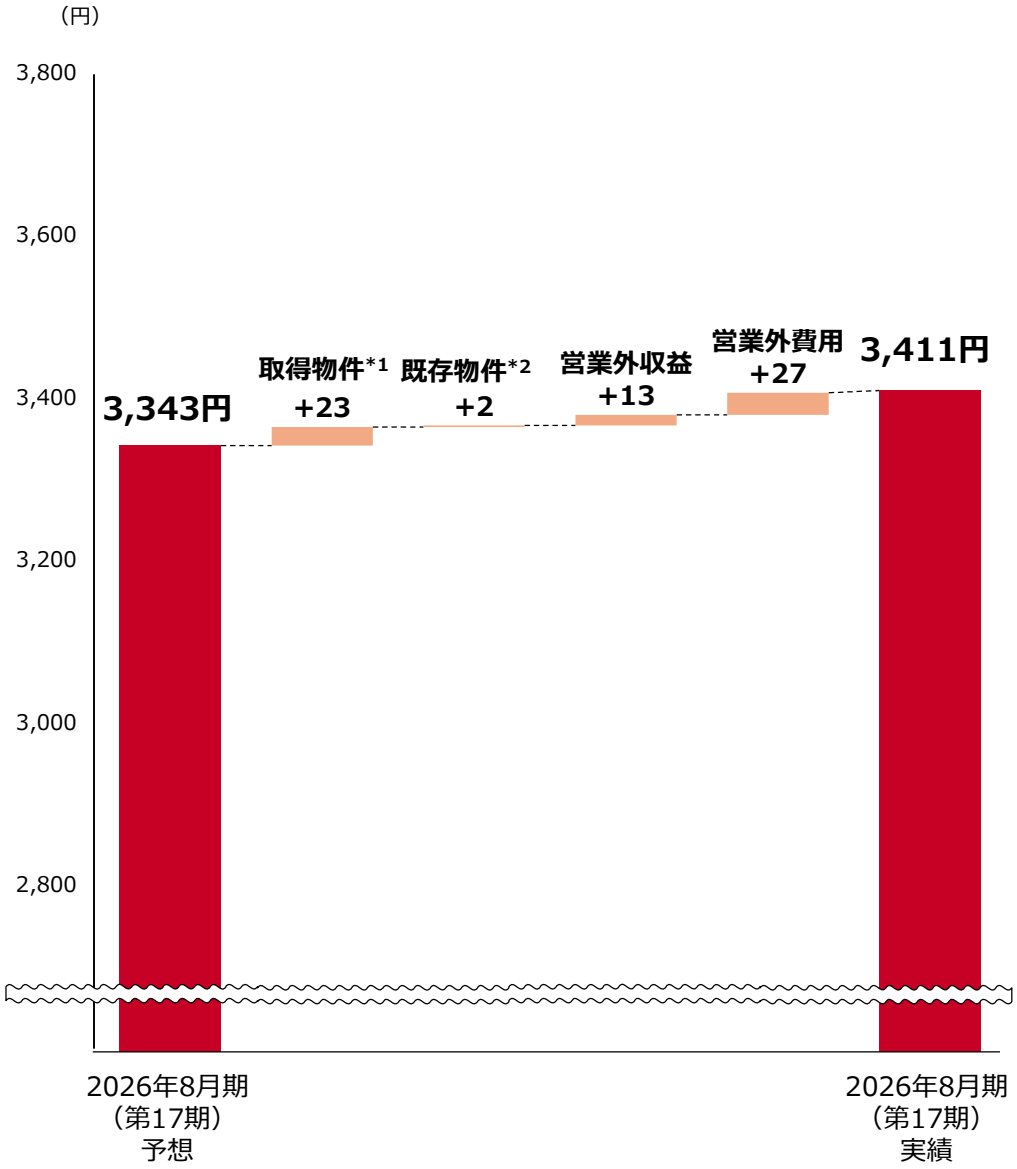
1口当たり分配金の増減要因

セントラル・リート投資法人

前期実績比較



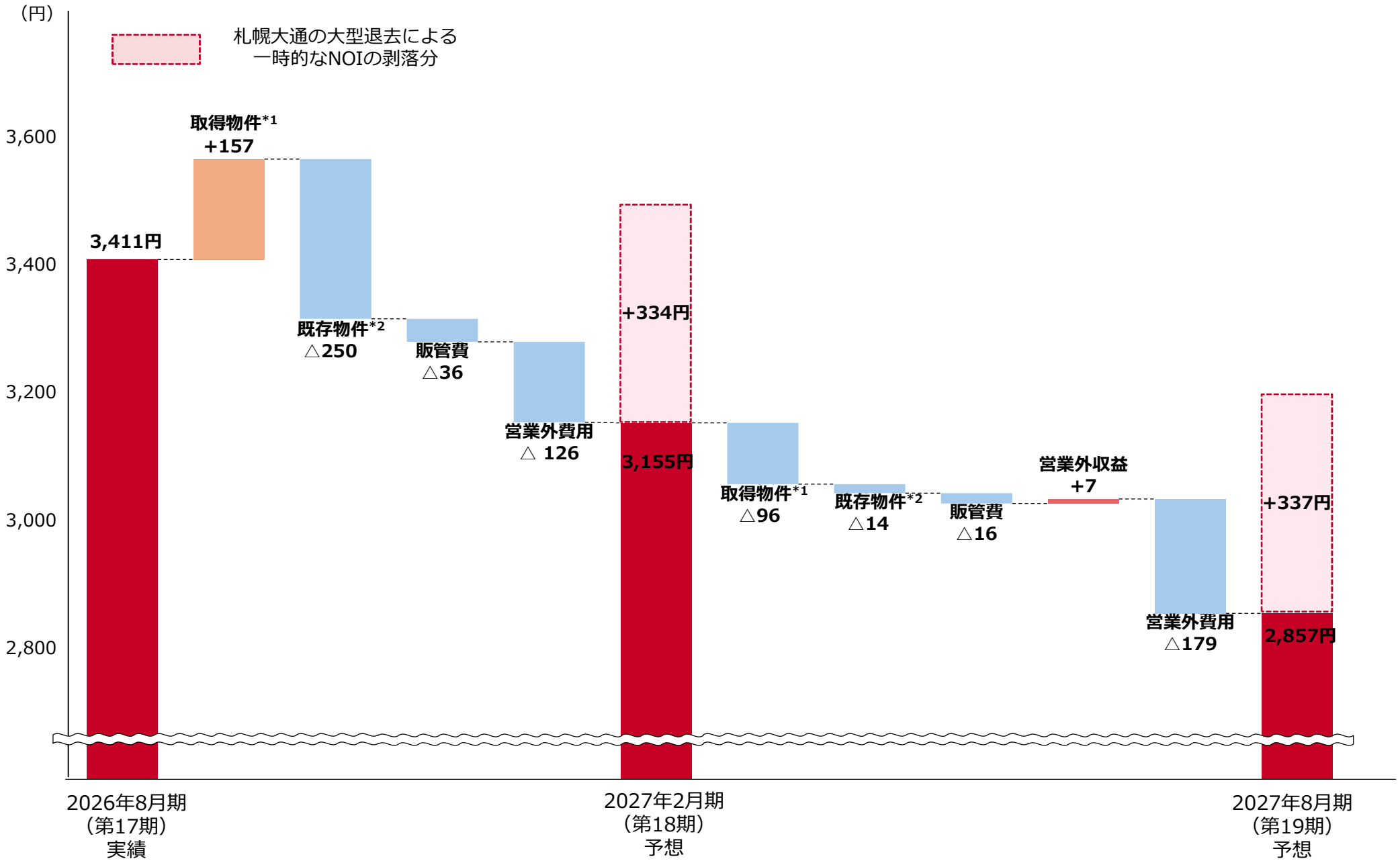
今期予想比較



*1 取得物件：エニシオ、上前津
*2 既存物件：エニシオ、上前津を除く18物件

1口当たり予想分配金の増減要因

セントラル・リート投資法人



*1 取得物件：エニシオ、上前津
*2 既存物件：エニシオ、上前津を除く18物件



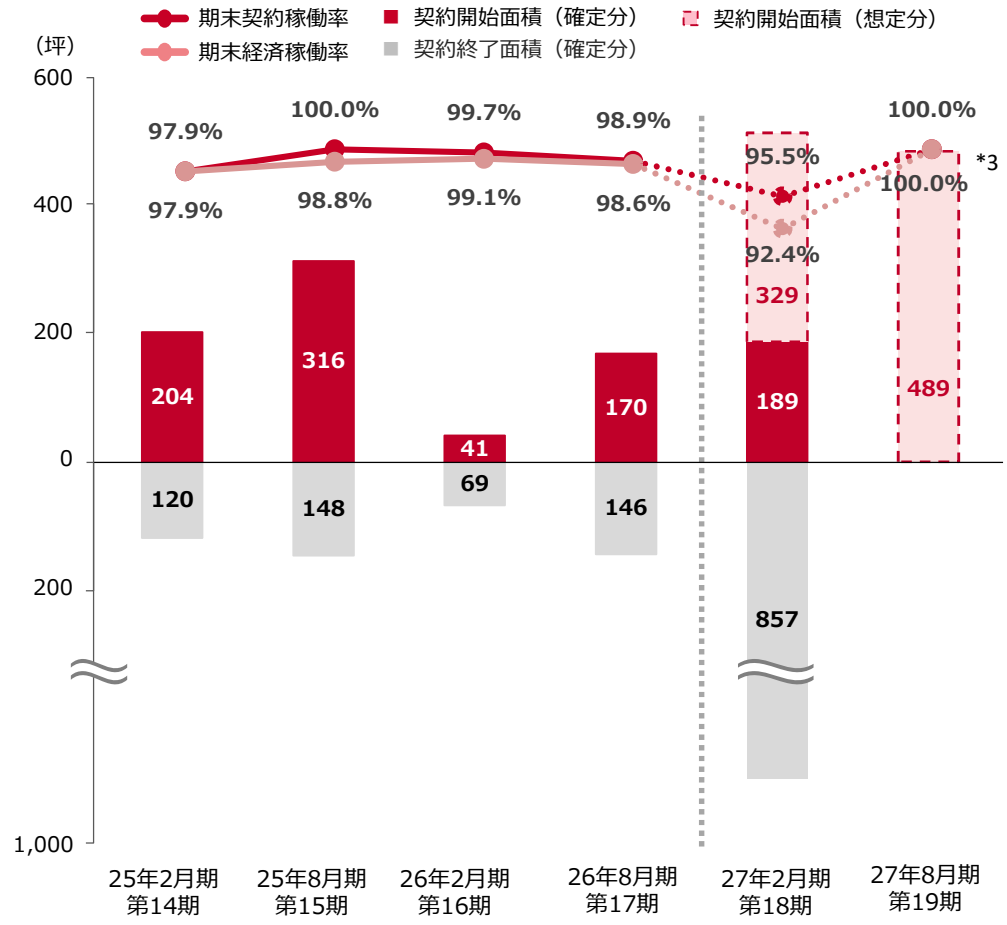
運用状況及び運用方針

ポートフォリオの状況：オフィス（稼働率・入退去）

セントラル・リート投資法人

- ✓ 2026年8月期末の契約稼働率は98.9%(前期比△0.8%)、経済稼働率は98.6%(前期比△0.5%)となりました。
- ✓ 札幌大通の大型退去（2027年2月期）に対しては、市場動向を見極めたリーシング活動を実行しています。

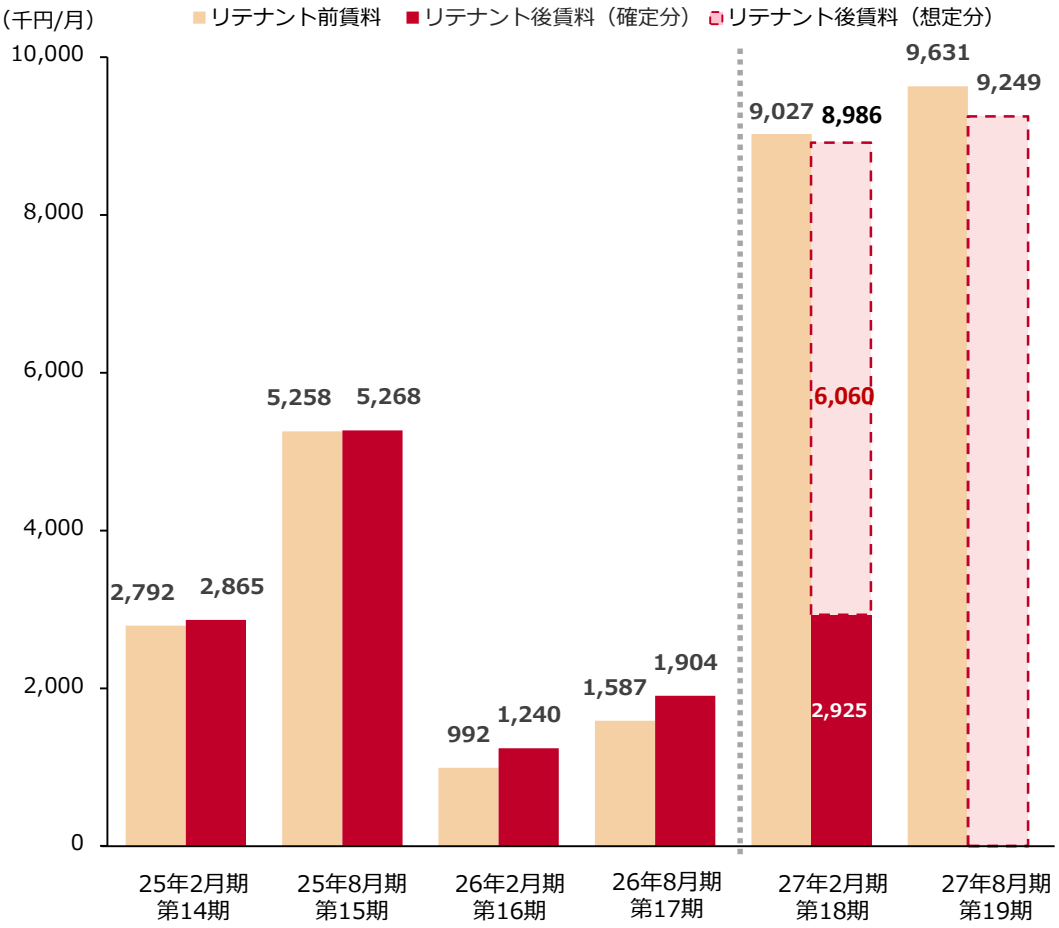
稼働率と入退去面積の推移*1



	25年2月期 第14期	25年8月期 第15期	26年2月期 第16期	26年8月期 第17期	27年2月期 第18期	27年8月期 第19期
入居率*2	2.6%	4.0%	0.5%	1.6%	4.8%	4.5%
退去率*2	1.5%	1.9%	0.9%	1.4%	8.0%	0%

*1 17期以降は工ニシオ、上前津を含みます。
*2 入居率：契約開始面積÷総賃貸可能面積　退去率：契約終了面積÷総賃貸可能面積
*3 19期の稼働率は、テナントの想定入居を見込み、新たな退去の発生は無しとして算出しています。
テナント入退去の状況により今後変動する可能性があります。

リテナント区画における賃料の増減*1



	25年2月期 第14期	25年8月期 第15期	26年2月期 第16期	26年8月期 第17期	27年2月期 第18期	27年8月期 第19期
入替増減率*4	+2.6%	+0.2%	+25.0%	+20.0%	△0.5%	△4.0%

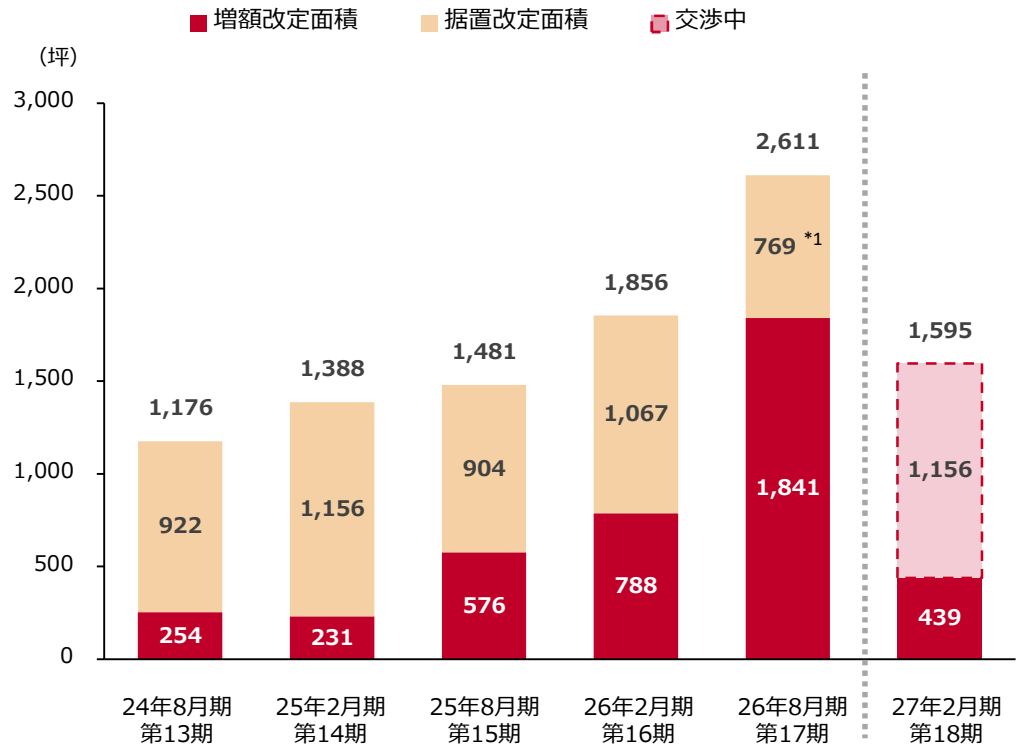
*4 入替増減率：（入替後の共益費を含む賃料－入替前の共益費を含む賃料）÷入替前の共益費を含む賃料

ポートフォリオの状況：オフィス（賃料改定）

セントラル・リート投資法人

- ✓ 2026年8月期は、賃料改定面積全体の70.5%にあたる約1,841坪で増額改定となりました。
- ✓ 増額改定率も上昇しており、賃料改定による内部成長が進んでいます。

賃料改定面積の推移

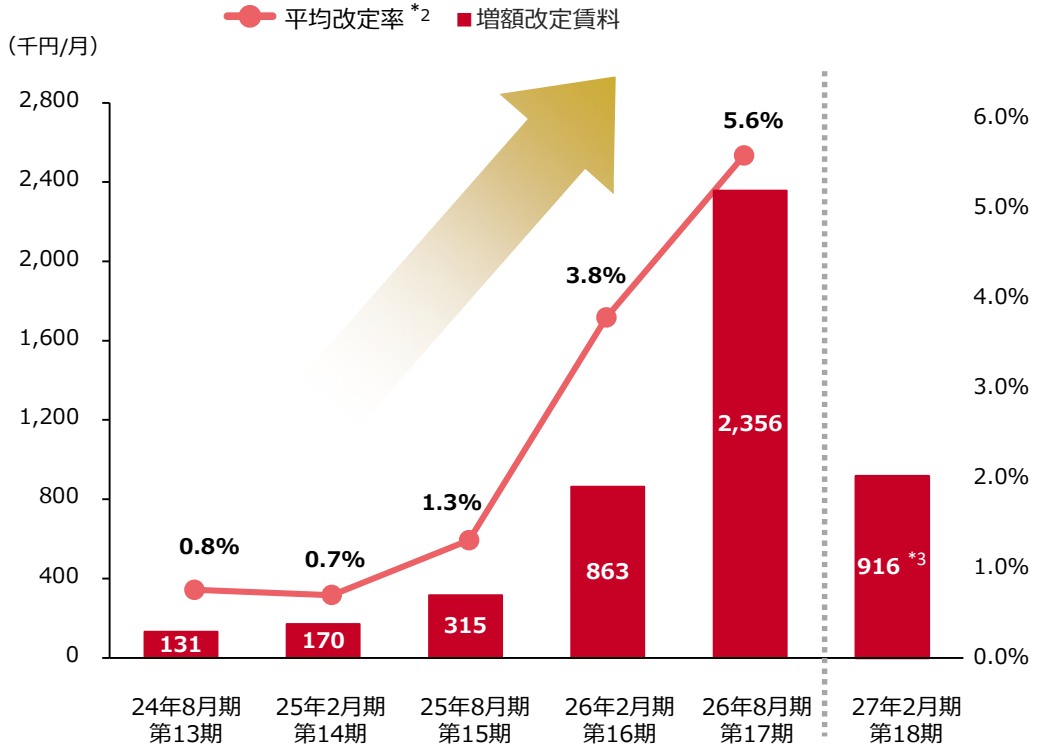


(賃貸面積ベース)

	24年8月期 第13期	25年2月期 第14期	25年8月期 第15期	26年2月期 第16期	26年8月期 第17期	27年2月期 第18期
増額改定率	21.6%	16.7%	38.9%	42.5%	**70.5%**	27.5%
減額改定率	—	—	—	—	—	—
据置改定率	78.4%	83.3%	61.1%	57.5%	29.5%	—

*1 17期の据置改定面積のうち、一部継続交渉中のテナントあり

賃料改定による賃料の増減



(賃貸収入ベース)

	24年8月期 第13期	25年2月期 第14期	25年8月期 第15期	26年2月期 第16期	26年8月期 第17期	27年2月期 第18期
増額改定率	4.3%	4.6%	3.2%	9.1%	**7.3%**	10.9%
減額改定率	—	—	—	—	—	—
平均*2 改定率	0.8%	0.7%	1.3%	3.8%	5.6%	3.7%

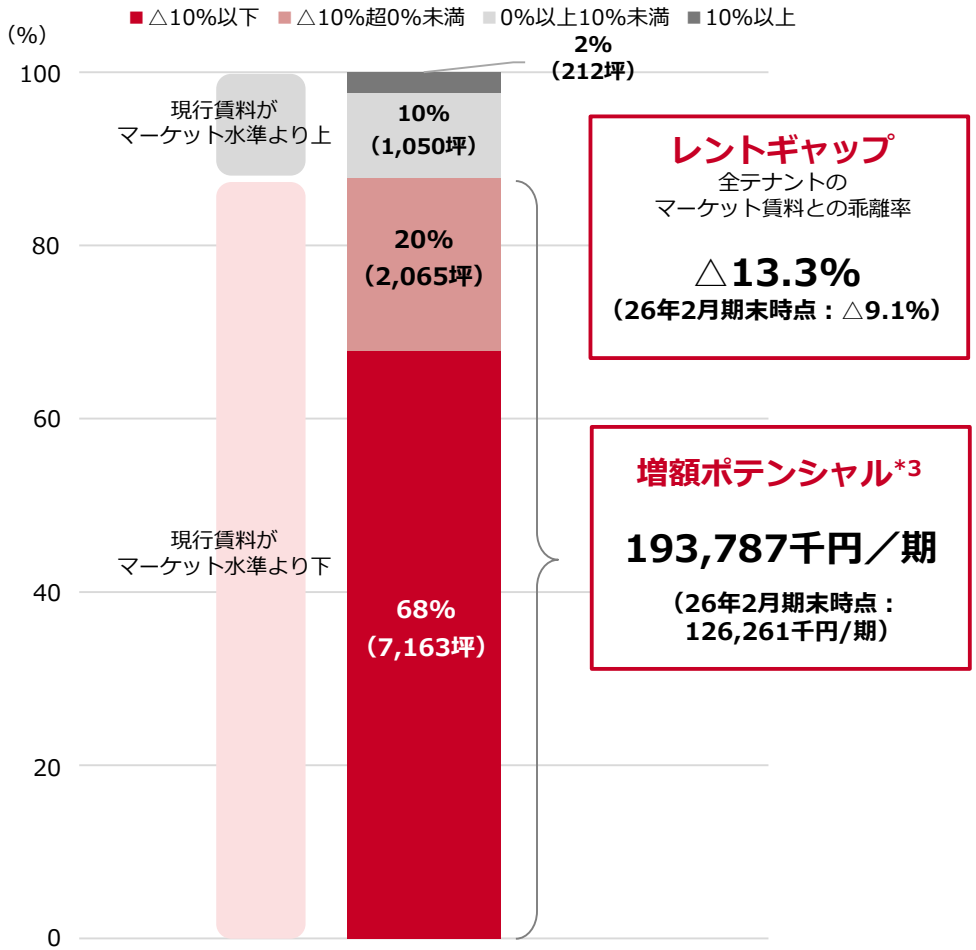
*2 平均改定率：据置・減額改定も含めた賃料の平均改定率
*3 **18期の増額改定賃料は確定分のみ**

ポートフォリオの状況：オフィス（内部成長）

セントラル・リート投資法人

- ✓ ポートフォリオのオフィス物件*1におけるレントギャップ*2はマーケット賃料の上昇により△13.3%に拡大。
- ✓ レントギャップがマイナスの区画は増額改定の実現を目指し、プラスの区画も個別事情を踏まえ交渉を行います。

レントギャップの状況（2026年8月31日現在）



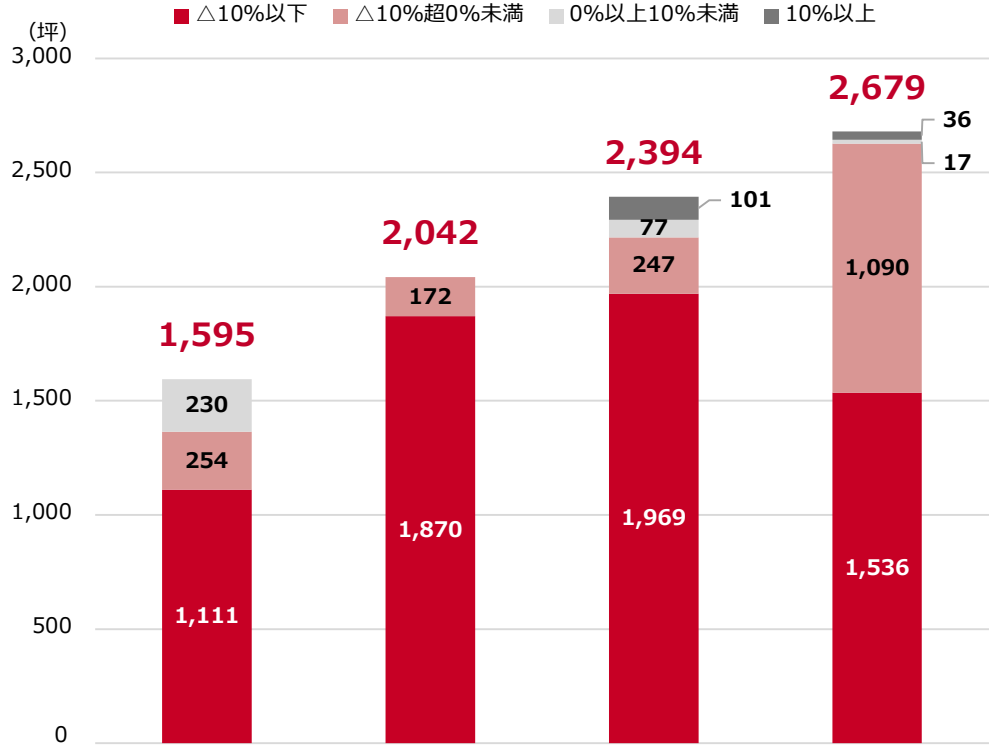
レントギャップ
全テナントの
マーケット賃料との乖離率

△13.3%
（26年2月期末時点：△9.1%）

増額ポテンシャル*3

193,787千円／期
（26年2月期末時点：
126,261千円/期）

レントギャップの状況（賃料改定時期別）



	2027年2月期 第18期	2027年8月期 第19期	2028年2月期 第20期	2028年8月期 第21期
増額ポテンシャル*3（千円／月）	+4,964	+7,997	+8,195	+7,699

*1 オフィス物件（附置住宅及び店舗区画を除く）
*2 レントギャップ：（既存契約賃料単価－想定新規賃料単価）÷想定新規賃料単価
想定新規賃料単価は2026年8月現在でザイマックスグループが査定した新規成約賃料（共益費込）を採用
*3 増額ポテンシャル：レントギャップ△10%以下と△10%超0%未満のテナントの賃料単価が想定新規賃料単価となった場合の増加額（なお、エニシオについてはテナント賃料を持分割合に応じて算出）

ポートフォリオの状況：商業施設

セントラル・リート投資法人

- ✓ 本投資法人の商業施設は、売上が堅調なデイリーユース型のテナントで構成されており、安定的な賃料収入を獲得しています。
- ✓ 更新期を迎えるテナントへは賃料改定交渉を積極的に実施しています。

本投資法人の商業施設の特徴

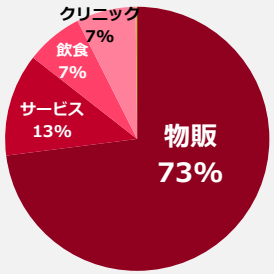
安定性
大都市圏近郊に立地し売上が堅調なデイリーユース型の業種で構成

成長性
賃料増額改定や売上歩合賃料設定等の検討

×

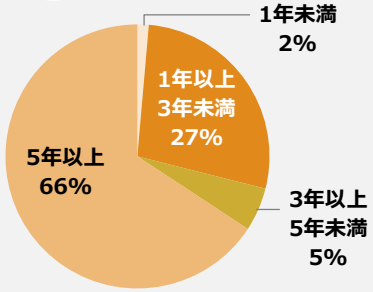
運営力
ザイマックスグループの知見・ノウハウを活かした物件運営力

安定性 テナント業種構成
（賃料収入ベース）



デイリーユース型の業種で構成

成長性 残存契約期間*1
（賃料収入ベース）



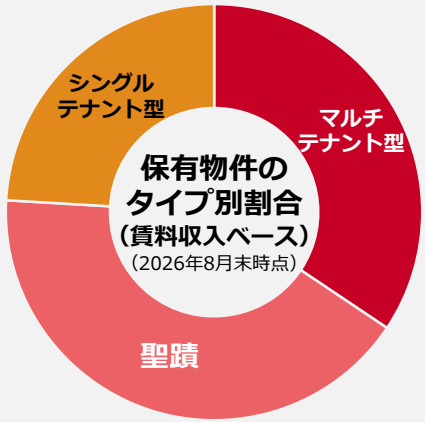
5年未満で期間満了又は賃料改定となる契約が約34%

商業ポートフォリオ









聖蹟はシングルテナント型からザイマックスによる固定マスターリースを経てマルチテナント型へ（2027年9月予定）







賃料改定の状況

	2026年8月期 第17期*3	2027年2月期 第18期
賃料増加額（千円／月）	–	+268
増額改定率*2	–	+5.0%

18期増額件数*4：2件/4件　　18期増額面積割合*4：97.7%

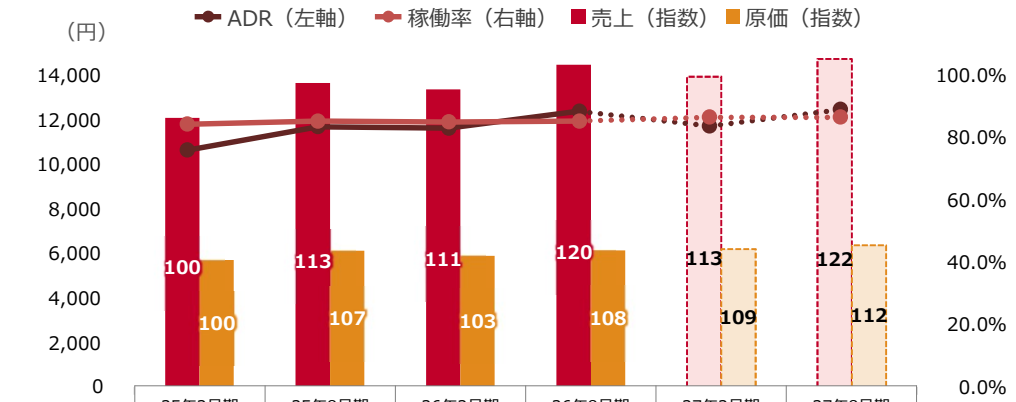
*1 残存契約期間は定期借家契約のみで計算（聖蹟を除く）
*2 増額改定率：（賃料改定後の共益費を含む賃料 – 賃料改定前の共益費を含む賃料）÷ 賃料改定前の共益費を含む賃料
*3 2026年8月期は期間満了又は賃料改定を迎えた契約無し
*4 いずれも増額決定分のみ

ポートフォリオの状況：ホテル

セントラル・リート投資法人

- ✓ 固定賃料＋変動賃料の賃料形態から、内部成長が期待できます。
- ✓ オペレーターがそれぞれのホテルの特徴と強みを活かした運営を行い、変動賃料が向上しています。

運営実績及び予想（仙台）



	25年2月期	25年8月期	26年2月期	26年8月期	27年2月期	27年8月期
ADR	10,781円	11,825円	11,763円	12,518円	11,859円	12,593円
稼働率	85.3%	86.3%	86.0%	86.3%	87.5%	87.5%
GOP比率	52.8%	55.2%	55.9%	57.6%	54.8%	56.8%

- 競合に対して優位性のある立地とハード構成
- 国内客をメインターゲットに需給に応じてインバウンド客の取り込みや柔軟な販売調整を行い、客室売上を拡大傾向
- 物価上昇局面においても、公式サイト等の直販比率の引き上げやエコ清掃により原価率を抑制し、高水準でGOP比率の維持を実現



仙台駅東口より
徒歩5分圏内

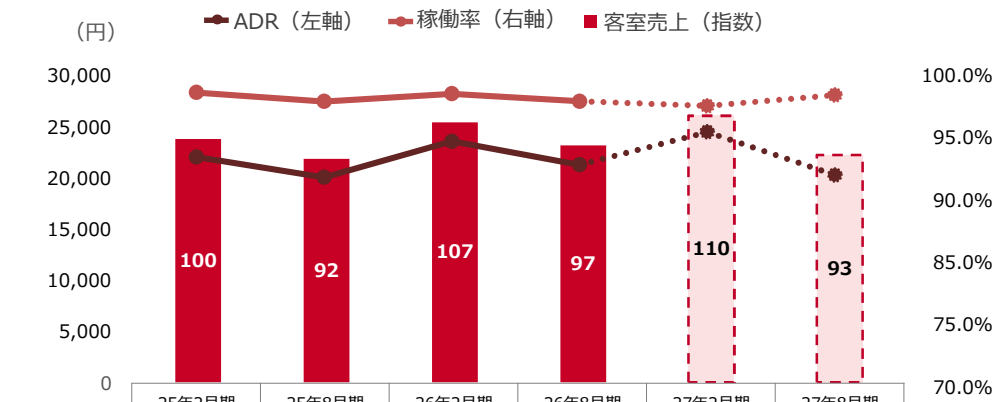


大浴場付
シルキーバス（超微細発泡風呂）
完備



水廻り3点独立
（シャワードシングル除く）

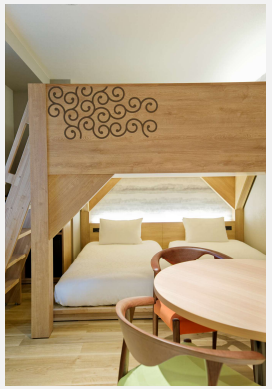
運営実績及び予想（KH札幌）



	25年2月期	25年8月期	26年2月期	26年8月期	27年2月期	27年8月期
ADR	22,331円	20,349円	23,871円	21,578円	24,782円	20,577円
稼働率	98.7%	97.8%	98.5%	97.8%	97.3%	98.4%

- 多種多様な宿泊ニーズに対応可能なファシリティと人材
- 通年の高稼働を実現可能とするリネンサプライ、清掃業務の内製化とシステム構築（自動部屋割りシステムなど）
- 「インバウンド」をターゲットにした販売戦略と、新千歳空港の路線拡充を追い風とし、高稼働、高ADRでの販売を実現
- ADRのさらなる向上を図り、バンクベッドを備えたファミリー向け客室（最大4名対応・ゆとりある空間）への改装を実施（22室／2026年12月完了予定）





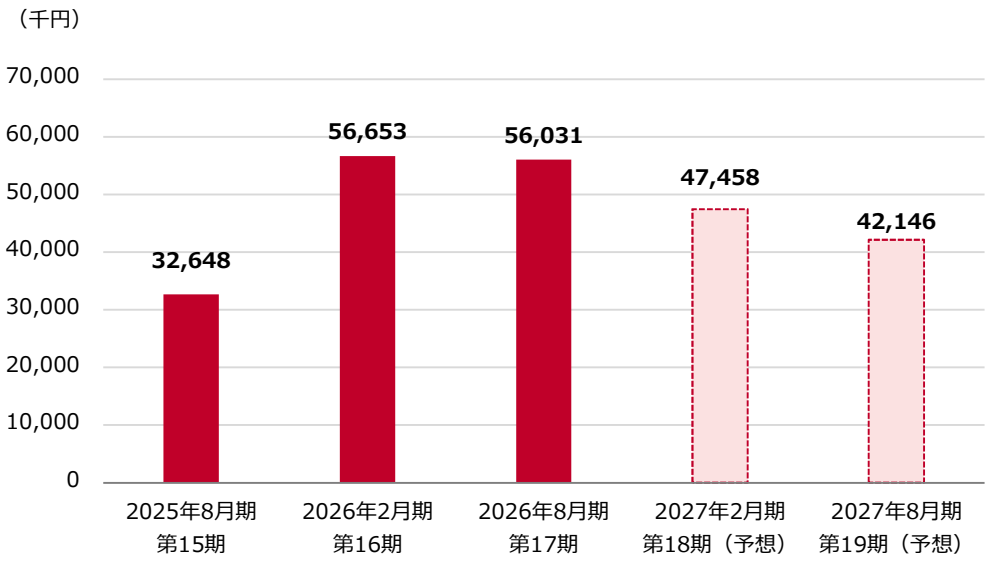
【リニューアル客室】
ファミリーコンフォート with Bunk Bed

修繕・資本的支出の状況

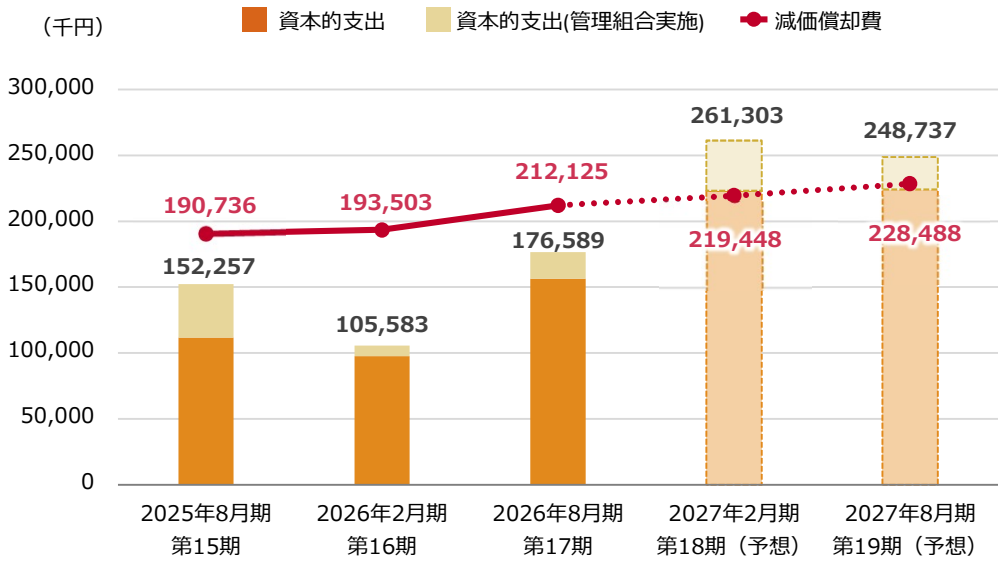
セントラル・リート投資法人

✓ 修繕費は物件状況及び分配金影響の両面を考えながら、また、資本的支出は毎期の減価償却費を目安とし、コントロールしています。

修繕費の推移



資本的支出の推移



2026年8月期(第17期)の主な環境関連設備改修工事

物件名	工事内容	削減電力量（削減率*）
木場公園	専有部照明LED化（2フロア）	26,500kWh/年 （68.8%）
西新橋	専有部照明LED化（3フロア）	22,000kWh/年 （71.0%）
岩本町	専有部照明LED化（1フロア） +共用部照明LED化	17,696kWh/年 （58.4%）
八王子	専有部照明LED化（一部区画）	17,325kWh/年 （69.4%）

2027年2月期(第18期)の主な環境関連設備改修工事(予定)

物件名	工事内容	削減電力量（削減率*）
上前津	専有部照明LED化（1フロア）	25,503kWh/年 （76.2%）
西新橋	専有部照明LED化（3フロア）	20,250kWh/年 （70.4%）
岩本町	専有部照明LED化（1フロア）	14,781kWh/年 （60.8%）
八王子	専有部照明LED化（一部区画）	13,950kWh/年 （68.9%）

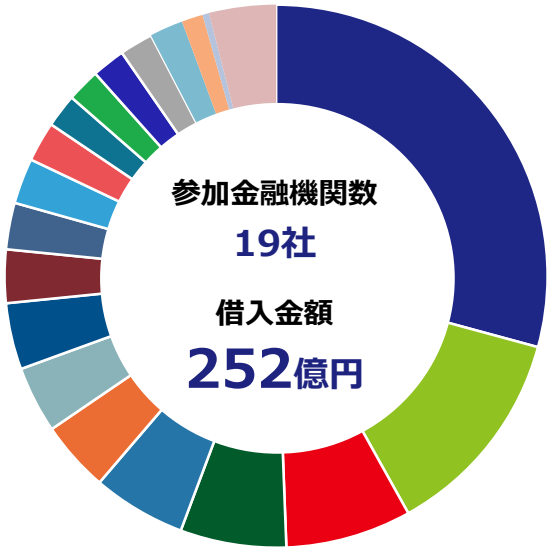
* 削減率：年間削減電力量 ÷ 改修前の年間使用電力量

財務の状況

セントラル・リート投資法人

✓ 2026年3月の物件取得時において、中部圏の金融機関等の招聘、
変動金利の採用等により、金利上昇局面の中でも、借入コストの抑制を図りました。

レンダーシェア（2026年8月期末時点）



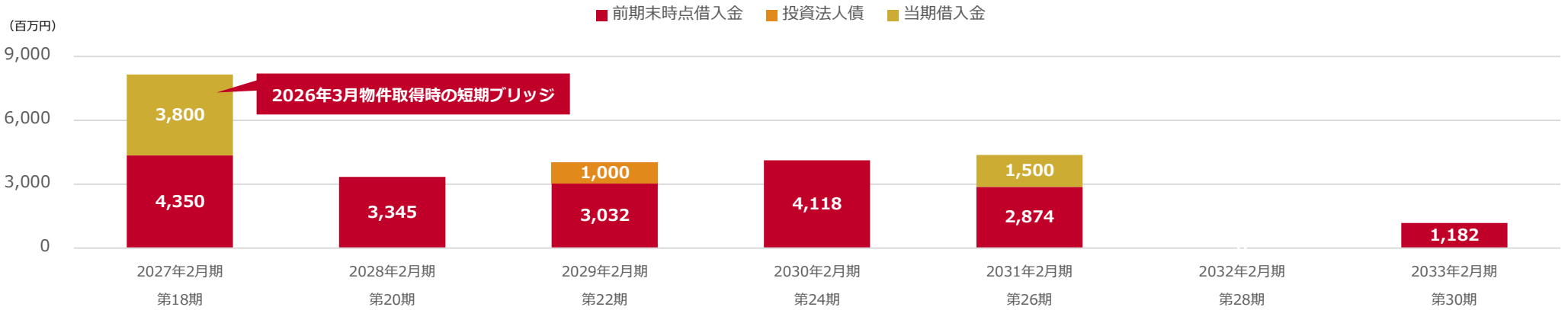
みずほ銀行	29.2%
三井住友銀行	12.7%
三菱UFJ銀行	7.5%
りそな銀行	6.3%
あおぞら銀行	5.6%
千葉銀行	4.2%
西日本シティ銀行	4.0%
福岡銀行	4.0%
横浜銀行	3.2%
広島銀行	2.8%
SBI新生銀行	2.7%
南都銀行	2.4%
肥後銀行	2.0%
十六銀行	2.0%
大垣共立銀行	2.0%
百五銀行	2.0%
信金中央金庫	2.0%
関西みらい銀行	1.3%
みずほ信託銀行	0.4%
投資法人債	4.0%

新規借入先を招聘

有利子負債及び外部格付の状況

	2026年2月期末時点（第16期）	2026年8月期末時点（第17期）
有利子負債残高	199.0億円	252.0億円
平均利率	1.278%	1.383%
固定金利比率	70.2%	55.4%
長期借入金比率	100.0%	84.9%
平均残存期間	3年0ヶ月	2年4ヶ月
総資産LTV	40.7%	44.7%
鑑定LTV	32.1%	35.8%
外部格付（R&I）	A－（安定的）	

マチュリティラダー



財務戦略

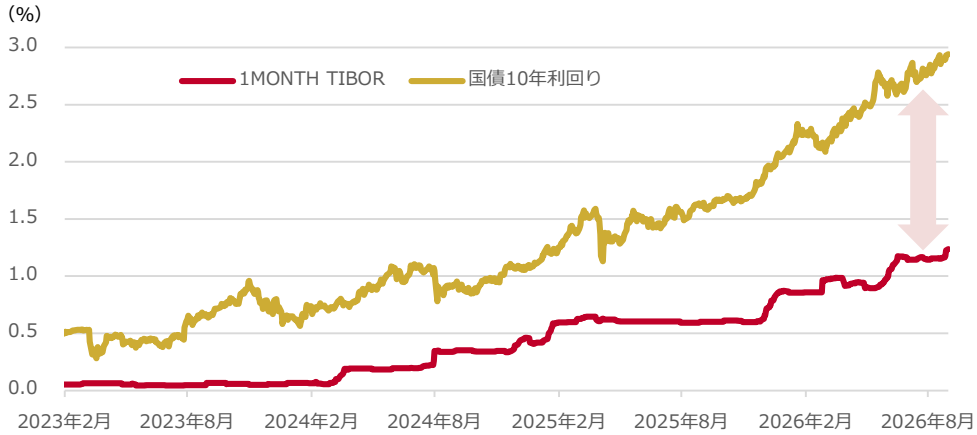
セントラル・リート投資法人

- ✓ 業績予想には、2026年9月の利上げに加え、今後1年以内に2回の利上げを織り込んでいます。
- ✓ 金利固定化コストが大きく上昇傾向していることから、変動金利の活用により借入コストの抑制を図ります。
- ✓ LTVは他の投資法人の平均水準より下回っており、今後さらなるLTVの活用も検討してまいります。

業績予想における金利上昇シナリオ

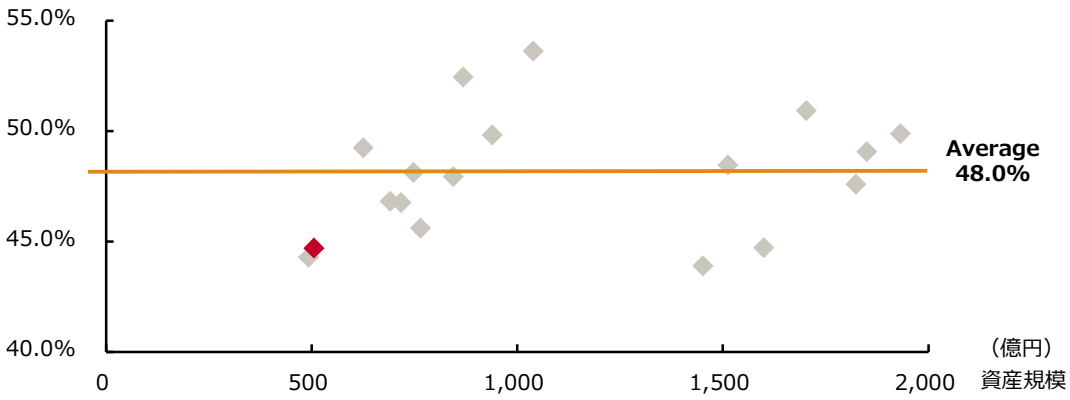
	政策金利(期末時点)	期中平均利率
2026年8月期（第17期）実績	1.00%	1.29%
2027年2月期（第18期）予想	1.50%	1.52%
2027年8月期（第19期）予想	1.75%	1.88%

金利指標の推移

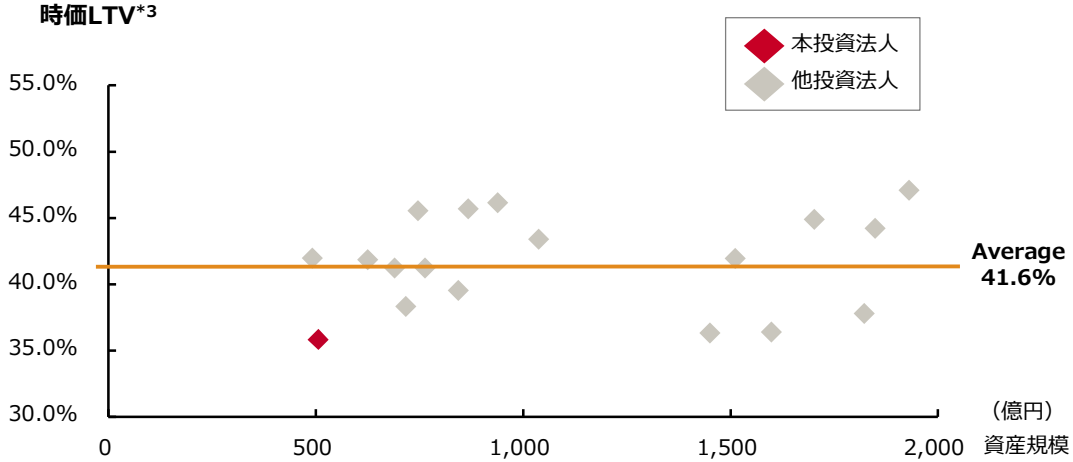


J-REITのLTVの分布（資産規模2,000億円以下*1）

総資産LTV*2



時価LTV*3



*1 資産規模は2026年8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 総資産LTV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 時価LTVは各投資法人の直近決算期末時点の有利子負債÷（資産規模＋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。



サステナビリティ

外部認証及びイニシアティブへの参画

セントラル・リート投資法人

TCFDの考えへの賛同

- 本資産運用会社は、「TCFD提言」の考え方への賛同を表明し、「GX フューチャー・コンソーシアム」に加入しています
- TCFD提言が推奨する4の開示項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に基づき、1.5/2℃シナリオ、および4℃シナリオそれぞれのシナリオ分析を行い、リスクと機会の特定とそれらの事業への影響を投資法人HPで開示しています（https://centralreit.co.jp/ja/esg/climate.html）

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

GX FUTURE CONSORTIUM

21世紀金融行動原則への署名

- 本資産運用会社は、持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（通称：21世紀金融行動原則）の考え方に賛同しています

21世紀金融行動原則

GRESB評価への参加

- 2026年度リアルエステイト評価：「4スター」及び「グリーンスター」
- 開示評価：最上位の「Aレベル」

GRESB REAL ESTATE ★★★★☆ 2026

GRESB Public Disclosure 2026

環境認証の取得状況（2026年8月31日時点）

- 2026年8月期（第17期）は上前津においてCASBEE不動産評価認証（Aランク）を新規取得しました

CASBEE不動産評価認証	Sランク：9物件 Aランク：2物件	認証取得物件数	13物件*
BELS評価	★★★★★：1物件 ★★★★：1物件 ★★★：1物件 ★★：1物件	取得率（延床面積ベース）	86.5%

* ザイマックス東麻布ビル、ザイマックス札幌大通ビルは、CASBEE不動産評価認証及びBELS評価の両方を取得



上前津KDビル

評価ランク

CASBEE不動産 Aランク

建築環境総合性能評価認証 ★★★★ CASBEE® 不動産 2026 一般財団法人 ベターリビング

環境・社会・ガバナンス（ESG）

セントラル・リート投資法人

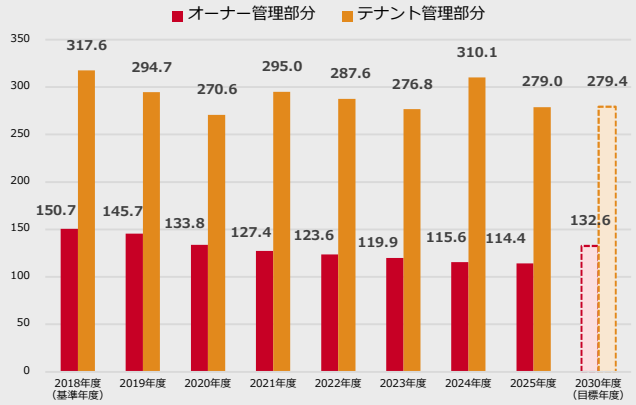
環境

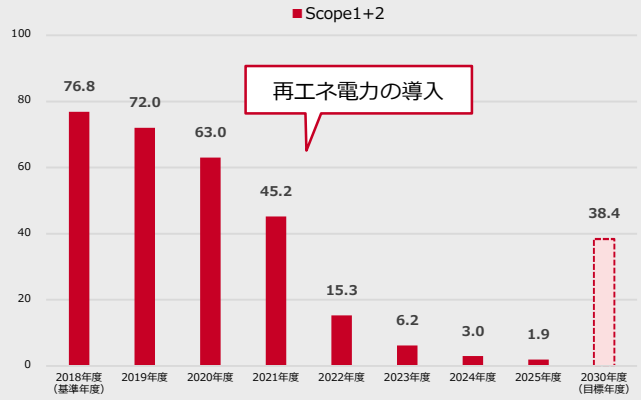
➢ 詳細は投資法人HPをご参照ください　https://centralreit.co.jp/ja/esg/environment.html

環境パフォーマンス実績

指標	2030年度までの目標
エネルギー原単位（kWh/㎡）	12%削減（2018年度基準）

指標	2030年度までの目標
GHG排出量原単位（kg-CO_2/㎡）	50%削減（2018年度基準）





環境負荷低減に向けた取組み

- 9物件で再生可能エネルギー100%電力を導入しています（2026年8月末時点）

対象使用電力	1,626千kWh 2026年8月期(第17期)

- 入退去時の原状回復工事において環境配慮型エコタイルカーペットを導入しています

グリーンリースの取組み

- テナントとの協働による保有物件の環境性能の向上を目指し、グリーンリース導入を推進しています

導入件数	82件 2026年8月期(第17期)

社会

➢ 詳細は投資法人HPをご参照ください　https://centralreit.co.jp/ja/esg/social.html

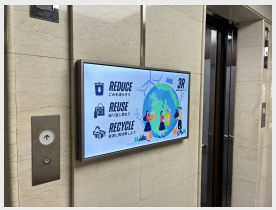
災害時等のレジリエンス対策

- 非常用収納ボックスの設置
- 災害救援ベンダーの導入
- AEDの設置（オフィス11物件）



テナント満足度向上への取組み

- オフィス9物件の共用部にデジタルサイネージを設置（電気使用量や避難場所の掲示、節電の呼びかけ）
- 保有物件のテナントに対し、サステナビリティ推進マニュアルの配布、テナントアンケートを実施



ガバナンス

➢ 詳細は投資法人HPをご参照ください　https://centralreit.co.jp/ja/esg/governance.html

APPENDIX



貸借対照表

セントラル・リート投資法人

（千円）

	2026年2月期(第16期)	2026年8月期(第17期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,087,645	967,569
信託現金及び信託預金	2,812,399	3,423,778
営業未収入金	67,371	79,012
前払費用	67,810	68,071
未収還付法人税等	450	776
未収消費税等	-	82,921
その他	2,793	903
流動資産合計	4,038,469	4,623,032
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	278,781	275,228
構築物（純額）	1,492	1,859
機械及び装置（純額）	8,769	8,566
工具、器具及び備品（純額）	3,347	5,490
土地	230,346	230,346
信託建物（純額）	10,119,282	11,325,939
信託構築物（純額）	47,785	46,433
信託機械及び装置（純額）	3,978	12,532
信託工具、器具及び備品（純額）	10,585	11,389
信託土地	33,750,329	39,310,705
信託建設仮勘定	5,045	3,731
有形固定資産合計	44,459,744	51,232,223
投資その他の資産		
投資有価証券	43,546	50,139
長期前払費用	87,656	70,937
繰延税金資産	13	13
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
デリバティブ債権	125,171	147,572
その他	170,875	220,731
投資その他の資産合計	449,863	511,995
固定資産合計	44,909,608	51,744,218
繰延資産		
投資口交付費	-	15,345
投資法人債発行費	8,136	6,741
繰延資産合計	8,136	22,087
資産合計	48,956,214	56,389,338

	2026年2月期(第16期)	2026年8月期(第17期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	138,208	169,873
短期借入金	-	3,800,000
1年内返済予定の長期借入金	4,350,000	4,350,000
未払金	124,820	149,739
未払法人税等	688	691
未払消費税等	36,408	-
前受金	281,774	335,494
その他	3,413	6,463
流動負債合計	4,935,314	8,812,263
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	14,551,000	16,051,000
預り敷金及び保証金	33,988	33,988
信託預り敷金及び保証金	2,025,743	2,440,291
固定負債合計	17,610,732	19,525,279
負債合計	22,546,046	28,337,542
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	25,440,013	26,964,608
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	808,437	896,477
剰余金合計	808,437	896,477
投資主資本合計	26,248,451	27,861,085
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	125,171	147,572
その他有価証券評価差額金	36,544	43,137
評価・換算差額等合計	161,715	190,709
純資産合計	26,410,167	28,051,795
負債純資産合計	48,956,214	56,389,338

損益計算書

セントラル・リート投資法人

（千円）

	2026年2月期(第16期)	2026年8月期(第17期)
営業収益		
賃貸事業収入	1,602,387	1,805,750
その他賃貸事業収入	554,379	161,883
営業収益合計	2,156,767	1,967,633
営業費用		
賃貸事業費用	1,058,292	716,379
資産運用報酬	99,967	107,782
資産保管手数料	1,277	1,281
一般事務委託手数料	15,263	15,705
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	43,419	48,316
営業費用合計	1,220,621	891,865
営業利益	936,146	1,075,767
営業外収益		
受取利息	4,237	6,407
受取保険金	-	1,575
未払分配金戻入	70	46
営業外収益合計	4,308	8,029
営業外費用		
支払利息	101,418	153,228
投資法人債利息	5,000	5,000
融資関連費用	23,142	23,802
投資口交付費償却	-	3,069
投資法人債発行費償却	1,394	1,394
有償減資払戻損	239	-
営業外費用合計	131,195	186,494
経常利益	809,259	897,302
税引前当期純利益	809,259	897,302
法人税、住民税及び事業税	887	896
法人税等調整額	△ 2	△ 0
法人税等合計	885	895
当期純利益	808,374	896,406
前期繰越利益	63	71
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	808,437	896,477

ポートフォリオ一覧

セントラル・リート投資法人

物件番号	OF-01	OF-02	OF-03	OF-04	OF-05	OF-06	OF-07
アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
物件名	**ザイマックス 西新橋ビル**	**ザイマックス 岩本町ビル**	**ザイマックス 新宿御苑ビル**	**ザイマックス 神谷町ビル**	**ザイマックス 東麻布ビル**	**ザイマックス 東上野ビル**	**ザイマックス 八王子ビル**
外観							
所在地	東京都港区	東京都千代田区	東京都新宿区	東京都港区	東京都港区	東京都台東区	東京都八王子市
アクセス	都営地下鉄三田線 「内幸町」駅 徒歩3分 JR・東京メトロ 銀座線他「新橋」駅 徒歩6分	都営地下鉄新宿線 「岩本町」駅 徒歩3分	東京メトロ丸ノ内線 「新宿御苑前」駅 徒歩2分	東京メトロ日比谷線 「神谷町」駅 徒歩1分	都営地下鉄大江戸線 「赤羽橋」駅 徒歩5分 東京メトロ日比谷線 「神谷町」駅 徒歩7分	東京メトロ日比谷線 「仲御徒町」駅 徒歩3分 JR「御徒町」駅 徒歩4分他	京王電鉄京王線 「京王八王子」駅 徒歩4分 JR「八王子」駅 徒歩5分
取得価格	2,500百万円	4,250百万円	5,020百万円	880百万円	1,550百万円	1,150百万円	2,600百万円
土地面積	404.49㎡	864.83㎡	839.09㎡	228.83㎡	365.05㎡	368.84㎡	1,220.58㎡
延床面積	2,517.50㎡	6,261.06㎡	6,084.32㎡	1,356.51㎡	2,570.13㎡	1,942.54㎡	7,404.81㎡
賃貸可能面積	1,898.71㎡	4,152.40㎡	4,791.23㎡	1,205.27㎡	2,015.51㎡	1,750.17㎡	5,562.35㎡
竣工年	2000年	2001年	2001年	1991年	1999年	1999年	1993年
構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 9階建	鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根 地下1階付9階建	鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根 地下1階付9階建	鉄骨造陸屋根 8階建	鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根 地下1階付9階建	鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根 8階建	鉄骨鉄筋コンクリート造 ·鉄骨造陸屋根 地下1階付9階建
テナント数 （2026年8月期末時点）	9	14	6	6	6	7	23
稼働率 （2026年8月期末時点）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%

ポートフォリオ一覧

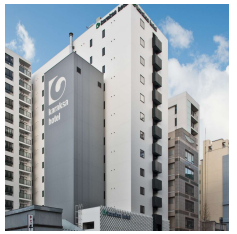
セントラル・リート投資法人

物件番号	OF-09	OF-10	OF-11	OF-12	RT-01	RT-02	RT-03
アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	商業施設	商業施設	商業施設
物件名	**ザイマックス 札幌大通ビル**	**ザイマックス 木場公園ビル**	**エニシオ名駅**	**上前津KDビル**	**ミューザ川崎**	**ライフ川崎御幸店**	**ヴィータ聖蹟桜ヶ丘**
外観							
所在地	北海道札幌市	東京都江東区	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	神奈川県川崎市	神奈川県川崎市	東京都多摩市
アクセス	札幌市営地下鉄南北線・ 東西線・東豊線 「大通」駅 徒歩1分	東京メトロ東西線 「木場」駅 徒歩1分	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 JR各線「名古屋」駅徒歩4分	名古屋市営地下鉄 名城線・鶴舞線 「上前津」駅徒歩2分	JR「川崎」駅 直結	JR「鹿島田」駅 「矢向」駅 徒歩15分	京王電鉄京王線 「聖蹟桜ヶ丘」駅 直結
取得価格	4,707百万円	2,003百万円	3,410百万円	3,320百万円	4,100百万円	790百万円	3,100百万円
土地面積	499.24㎡	851.46㎡	1,811.04㎡ *1	1,673.77㎡	10,669.34㎡ *1	1,879.15㎡	9,003.26㎡ *1
延床面積	4,270.89㎡	2,995.81㎡	18,661.77㎡ *1	9,915.56㎡	108,955.90㎡ *1	2,596.80㎡	62,849.56㎡ *1
賃貸可能面積	3,106.42㎡	2,557.01㎡	1,273.23㎡ *2	7,872.82㎡	3,703.87㎡	2,677.54㎡	27,610.61㎡
竣工年	2020年	1992年	2023年	1988年	2003年	1997年	1999年
構造・階数	鉄骨造陸屋根 地下1階付10階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根 6階建	鉄骨造陸屋根 地下2階付16階建	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	鉄骨鉄筋コンクリート 造・鉄骨造 陸屋根ステンレス鋼板葺 地下2階付27階建	鉄骨造陸屋根 2階建	鉄骨鉄筋コンクリート造 ・鉄筋コンクリート造 ・鉄骨造陸屋根 地下3階付27階建
テナント数 （2026年8月期末時点）	7	7	28	31	18	1	1
稼働率 （2026年8月期末時点）	100.0%	94.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

*1 土地面積及び延床面積は、1棟の土地面積及び延床面積をそれぞれ記載
*2 賃貸借契約に規定された賃貸面積に本投資法人が保有する受益権の準共有持分の割合（10%）を乗じた数値を記載

ポートフォリオ一覧

セントラル・リート投資法人

物件番号	RT-04	RT-05	RT-06	HT-01	HT-02	OT-02
アセットタイプ	商業施設	商業施設	商業施設	ホテル	ホテル	その他（住宅）
物件名	ライフ福泉店	ザ・パークハウス 戸塚フロント （1階・2階商業部分）	バロー勝川店 （底地）	ホテルビスタ仙台	からくさホテル札幌	エルプレイス西葛西
外観						
所在地	大阪府堺市	神奈川県横浜市	愛知県春日井市	宮城県仙台市	北海道札幌市	東京都江戸川区
アクセス	JR阪和線「鳳」駅 徒歩12分	JR・横浜市営地下鉄ブルーライン「戸塚」駅 徒歩3分	JR中央本線「勝川」駅 徒歩7分	JR「仙台」駅 徒歩4分 仙台市地下鉄東西線「宮城野通」駅 徒歩1分	札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅徒歩5分 札幌市営地下鉄南北線・東西線・東豊線「大通」駅 徒歩5分	東京メトロ東西線「西葛西」駅 徒歩5分
取得価格	1,065百万円	540百万円	3,245百万円	4,400百万円	1,060百万円	901百万円
土地面積	6,225.21㎡	1,595.49㎡ *1	20,509.10㎡ *1	1,461.36㎡ *3	819.16㎡ *1	854.00㎡
延床面積	3,358.26㎡	12,236.50㎡ *1	-	6,977.47㎡	6,707.22㎡ *1	2,044.18㎡
賃貸可能面積	3,309.29㎡	861.60㎡	10,254.55㎡ *2	7,066.25㎡	7,174.48㎡ *1	2,044.18㎡
竣工年	1996年	2018年	-	2016年	2017年	1986年
構造・階数	鉄骨造陸屋根 2階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付14階建	-	鉄骨造陸屋根 12階建	鉄骨造陸屋根 地下1階付13階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建
テナント数（2026年8月期末時点）	1	5	1	1	1	1
稼働率（2026年8月期末時点）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

*1 土地面積及び延床面積は、1棟の土地面積及び延床面積をそれぞれ記載
*2 賃貸借契約に規定された賃貸面積に本投資法人が保有する受益権の準共有持分の割合（50%）を乗じた数値を記載
*3 土地面積のうち524.21㎡は地上権

ポートフォリオマップ

セントラル・リート投資法人



東京23区エリア



名古屋エリア



賃料条件と月次トラックレコード（ホテル）

セントラル・リート投資法人

仙台　賃料（月額）の条件

固定賃料	変動賃料
20.5百万円	（直近1年間のGOP合計額÷12-21.5百万円）× 規定料率*1

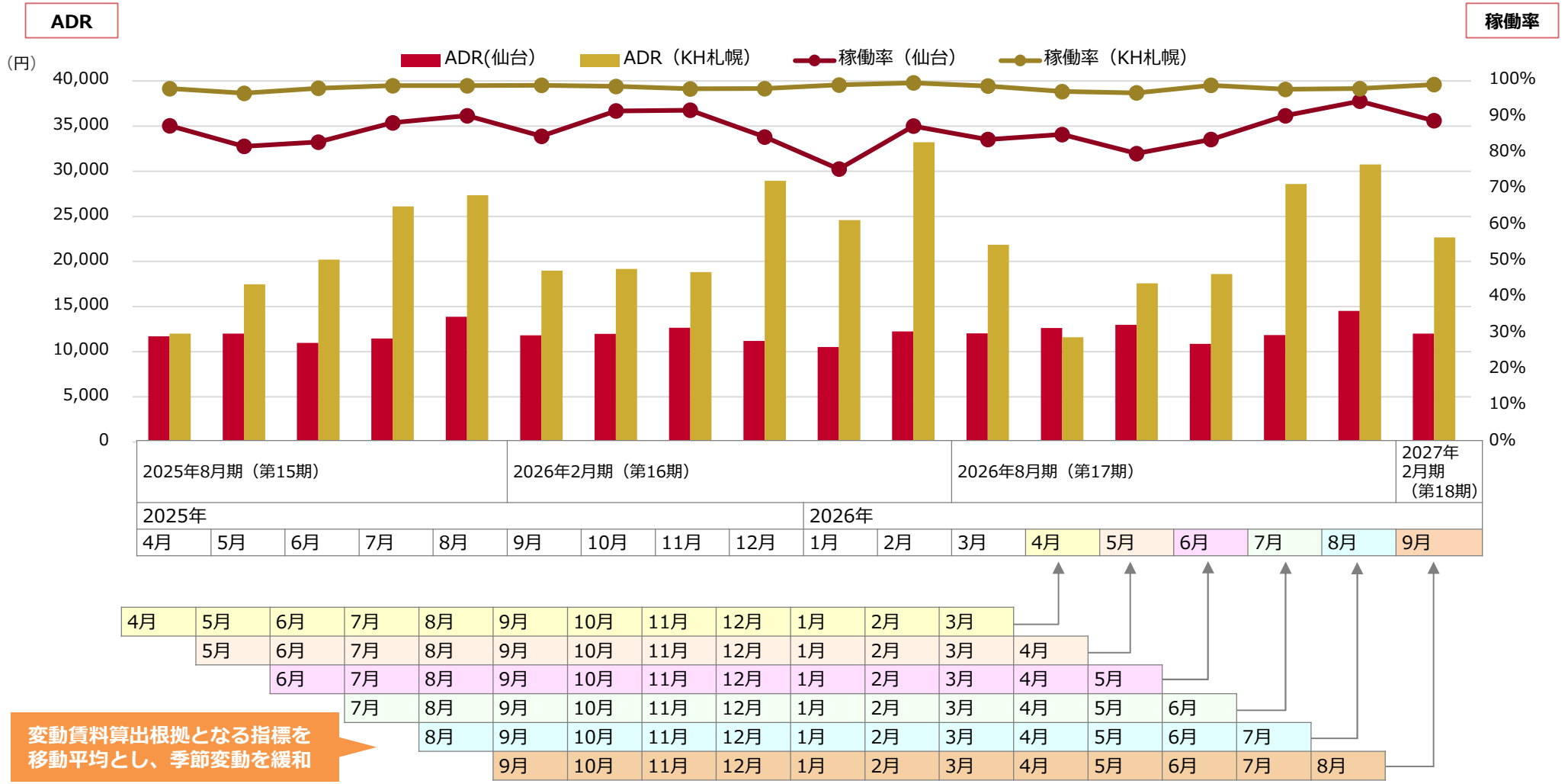
*1計算結果がマイナスの場合は、0円

KH札幌　賃料（月額）の条件*2

固定賃料	変動賃料
10百万円	直近1年間の客室売上合計額×金額に応じた規定料率÷12

*2上記の金額に、本投資法人の持分割合20%を乗じた金額を計上

トラックレコードと変動賃料の対象期間



変動賃料算出根拠となる指標を移動平均とし、季節変動を緩和

物件別収支　2026年8月期（第17期）実績

セントラル・リート投資法人

（千円）

	西新橋	岩本町	新宿御苑	神谷町	東麻布	東上野	八王子	札幌大通	木場公園	エニシオ	上前津
不動産賃貸事業収入	87,596	149,717	192,437	42,277	59,857	56,417	137,095	134,602	59,969	55,135	138,012
賃貸事業収入	78,763	132,201	178,814	39,163	51,951	49,515	115,620	120,874	52,503	51,416	115,182
その他賃貸事業収入	8,832	17,515	13,623	3,113	7,906	6,902	21,474	13,190	7,466	3,718	13,949
不動産賃貸事業費用（減価償却費を除く）	25,200	40,874	45,634	16,690	19,800	15,683	45,459	30,793	19,545	9,041	39,231
公租公課	8,509	14,724	16,049	5,073	7,261	4,657	8,596	8,849	4,178	-	17
外注委託費	5,753	10,727	12,921	5,027	6,322	4,942	17,240	8,179	7,301	2,597	17,113
水道光熱費	5,597	9,283	8,410	2,382	3,537	4,069	8,432	5,973	4,800	2,914	13,849
修繕費	1,585	2,705	4,321	3,522	1,652	1,141	4,203	1,113	1,204	12	2,887
損害保険料	187	644	583	125	217	167	741	519	251	232	897
その他賃貸事業費用	3,567	2,788	3,347	557	809	705	6,244	6,158	1,808	2,785	3,466
NOI	62,396	108,842	146,803	25,587	40,056	40,733	91,635	103,809	40,423	46,093	98,780
減価償却費	3,785	18,328	19,234	3,768	7,809	4,358	13,854	22,857	6,253	6,730	8,957
償却後NOI	58,610	90,514	127,569	21,819	32,246	36,374	77,781	80,951	34,170	39,362	89,823

物件別収支　2026年8月期（第17期）実績

セントラル・リート投資法人

（千円）

	ミューザ	川崎御幸	聖蹟	福泉	戸塚	勝川	仙台	KH札幌	西葛西	ポートフォリオ 合計
不動産賃貸事業収入	186,961	非開示	非開示	非開示	27,326	非開示	非開示	非開示	非開示	1,967,633
賃貸事業収入	159,410	非開示	非開示	非開示	23,669	非開示	非開示	非開示	非開示	1,805,750
その他賃貸事業収入	27,551	非開示	非開示	非開示	3,656	非開示	非開示	非開示	非開示	152,465
不動産賃貸事業費用（減価償却費を除く）	52,070	非開示	非開示	非開示	10,624	非開示	非開示	非開示	非開示	504,253
公租公課	13,573	非開示	非開示	非開示	1,835	非開示	非開示	非開示	非開示	162,486
外注委託費	15,947	非開示	非開示	非開示	5,335	非開示	非開示	非開示	非開示	131,419
水道光熱費	20,999	非開示	非開示	非開示	2,622	非開示	非開示	非開示	非開示	93,860
修繕費	489	非開示	非開示	非開示	674	非開示	非開示	非開示	非開示	56,031
損害保険料	533	非開示	非開示	非開示	115	非開示	非開示	非開示	非開示	11,090
その他賃貸事業費用	527	非開示	非開示	非開示	42	非開示	非開示	非開示	非開示	47,866
NOI	134,890	22,617	158,113	11,400	16,701	78,495	177,504	33,810	24,681	1,463,379
減価償却費	17,809	1,918	42,338	2,223	3,840	-	20,556	4,767	2,734	212,125
償却後NOI	117,081	20,699	115,775	9,177	12,860	78,495	156,948	29,042	21,947	1,251,253

鑑定評価概要

セントラル・リート投資法人

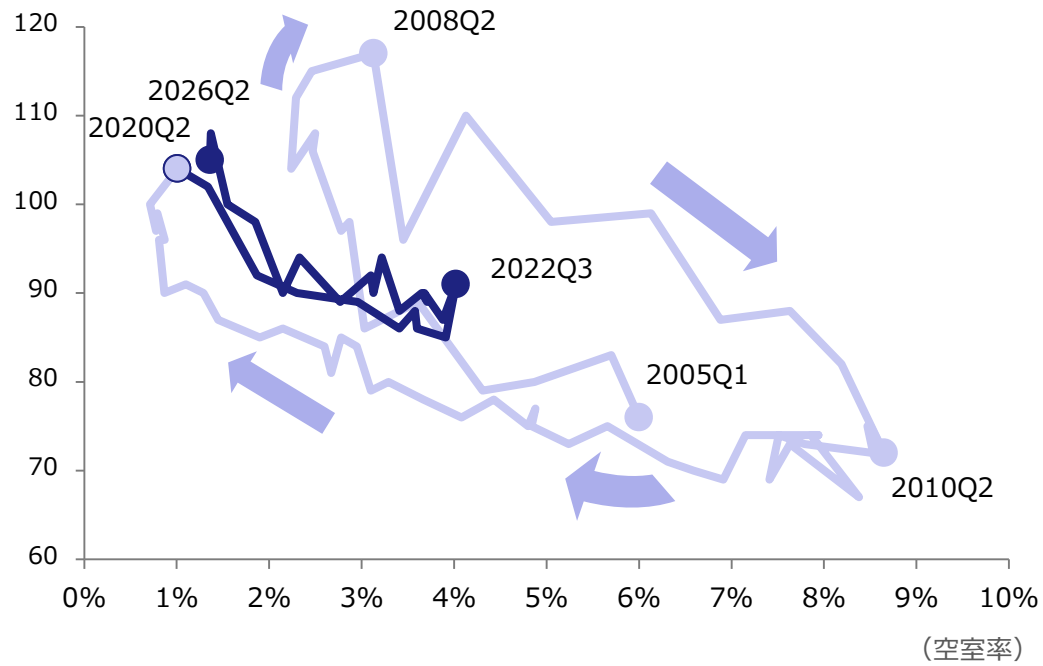
物件番号	物件名称	取得年月	取得価格（百万円）	2026年8月期末（第17期末）帳簿価額（百万円）	2026年2月期末（第16期末）		2026年8月期末（第17期末）		増減		鑑定会社*3	含み損益*4（百万円）
					算定価額（百万円）	直接還元利回り（%）	算定価額（百万円）	直接還元利回り（%）	算定価額*1（百万円）	直接還元*2利回り（%）		
OF-01	ザイマックス西新橋ビル	2018年2月	2,500	2,536	3,420	3.2	3,660	3.2	+240	-	谷澤	1,123
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	2018年2月	4,250	4,323	5,890	3.3	5,890	3.3	-	-	不動研	1,566
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	2018年2月	5,020	5,119	7,290	3.3	7,350	3.3	+60	-	不動研	2,231
OF-04	ザイマックス神谷町ビル	2018年2月	880	958	1,310	3.3	1,320	3.3	+10	-	谷澤	361
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	2018年2月	1,550	1,583	2,000	3.7	2,010	3.7	+10	-	大和	426
OF-06	ザイマックス東上野ビル	2018年2月	1,150	1,169	1,820	3.8	1,880	3.8	+60	-	大和	711
OF-07	ザイマックス八王子ビル	2018年2月	2,600	2,648	3,870	4.5	3,900	4.5	+30	-	不動研	1,252
OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	2022年3月	4,707	4,579	5,080	3.6	5,080	3.6	-	-	不動研	501
OF-10	ザイマックス木場公園ビル	2022年3月	2,003	2,083	2,190	4.2	2,200	4.2	+10	-	不動研	117
OF-11	エニシオ名駅 *5	2026年3月	3,410	3,438	-	-	3,500	3.1	+3,500	-	不動研	61
OF-12	上前津KDビル	2026年3月	3,320	3,371	-	-	3,660	4.4	+3,660	-	不動研	289
RT-01	ミューザ川崎	2018年2月	4,100	3,925	5,630	4.0	5,670	4.0	+40	-	谷澤	1,744
RT-02	ライフ川崎御幸店	2018年2月	790	786	1,020	4.2	1,020	4.2	-	-	大和	234
RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	2018年2月	3,100	3,747	3,950	4.7	3,950	4.7	-	-	谷澤	203
RT-04	ライフ福泉店	2020年9月	1,065	1,059	1,070	4.5	1,140	4.5	+70	-	大和	80
RT-05	ザ・パークハウス戸塚フロント（1階・2階商業部分）	2021年7月	540	516	664	4.5	641	4.5	△23	-	谷澤	124
RT-06	バロー勝川店（底地） *6	2022年1月	3,245	3,290	3,740	-	3,720	-	△20	-	谷澤	430
HT-01	ホテルビスタ仙台	2018年2月	4,400	4,124	6,310	4.6	6,480	4.6	+170	-	谷澤	2,356
HT-02	からくさホテル札幌 *7	2024年9月	1,060	1,058	1,190	4.3	1,190	4.3	-	-	JLL	132
OT-02	エルプレイス西葛西	2022年3月	901	916	1,060	4.3	1,070	4.3	+10	-	谷澤	153
		合計	**50,591**	**51,228**	**57,504**	**-**	**65,331**	**-**	**+7,827**	**-**		**14,102**

*1 当期末算定価額 – 前期末算定価額
*2 当期末直接還元利回り – 前期末直接還元利回り
*3 株式会社谷澤総合鑑定所を「谷澤」、一般財団法人日本不動産研究所を「不動研」、大和不動産鑑定株式会社を「大和」、JLL森井鑑定株式会社を「JLL」とそれぞれ表示
*4 当期末算定価額 – 当期末帳簿価額
*5 本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分10%に係る数値を記載
*6 本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に係る数値を記載
*7 本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分20%に係る数値を記載

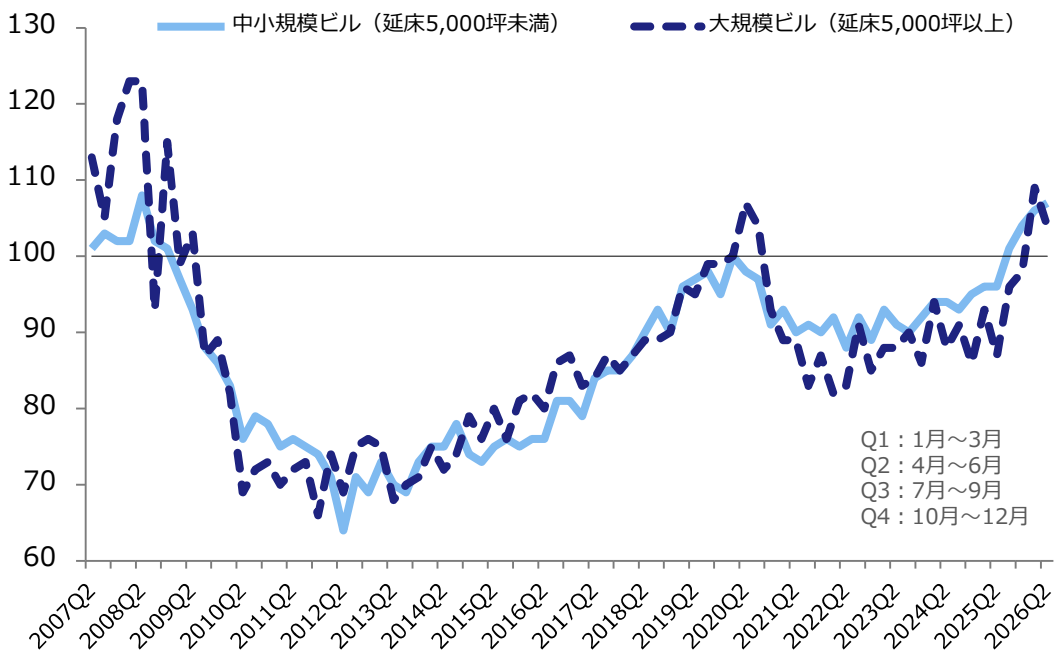
オフィス市場分析（東京23区）

セントラル・リート投資法人

オフィスマーケット循環



オフィス規模別に見た新規成約賃料の推移



	2025Q2	2025Q3	2025Q4	2026Q1	2026Q2
空室率	2.15%	1.85%	1.55%	1.37%	1.36%
新規成約賃料インデックス	90	98	100	108	105

（出所）株式会社ザイマックス総研
「四半期オフィスマーケットレポート 東京2026Q2」
(2011年3月以前の空室率は大手賃貸仲介会社のデータをもとに計算したものを接続)

	2025Q2	2025Q3	2025Q4	2026Q1	2026Q2
大規模ビル（延床5,000坪以上）	87	96	98	109	104
中小規模ビル（延床5,000坪未満）	96	101	104	106	107

（出所）株式会社ザイマックス総研
「四半期オフィスマーケットレポート 東京2026Q2 」

オフィス市場の動向（東京23区）

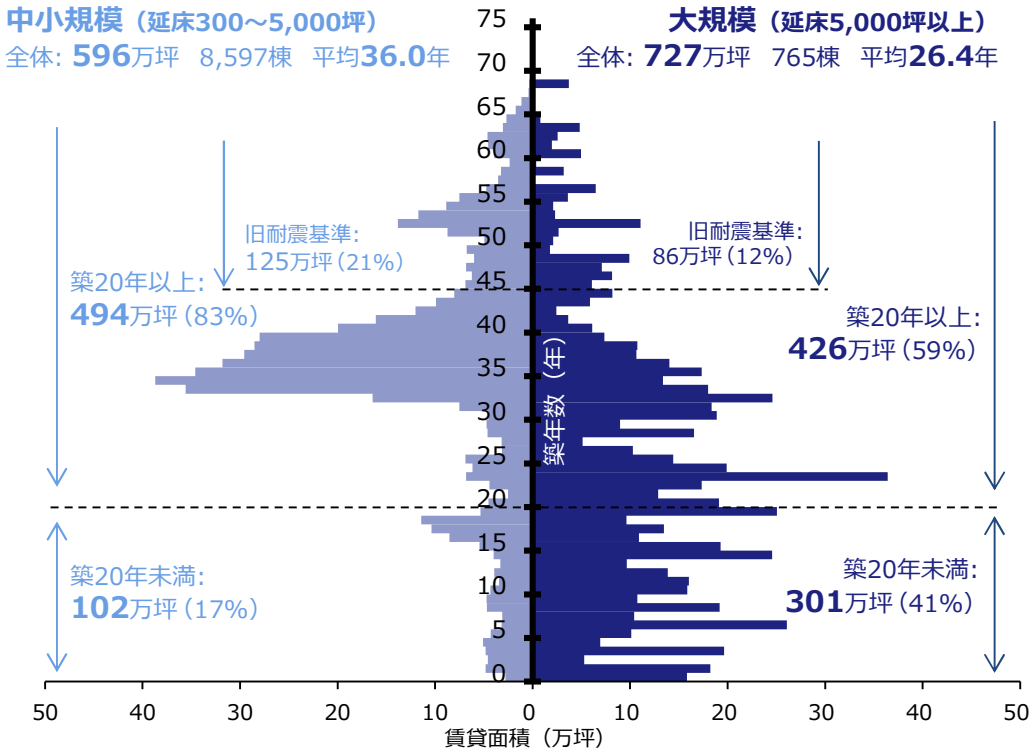
セントラル・リート投資法人

オフィスピラミッド2026（賃貸面積ベース）

本投資法人が保有するオフィス8物件
平均築年数*：27.6年

* 東京圏のオフィス8物件の築年数を取得価格で加重平均（2026年3月30日時点）

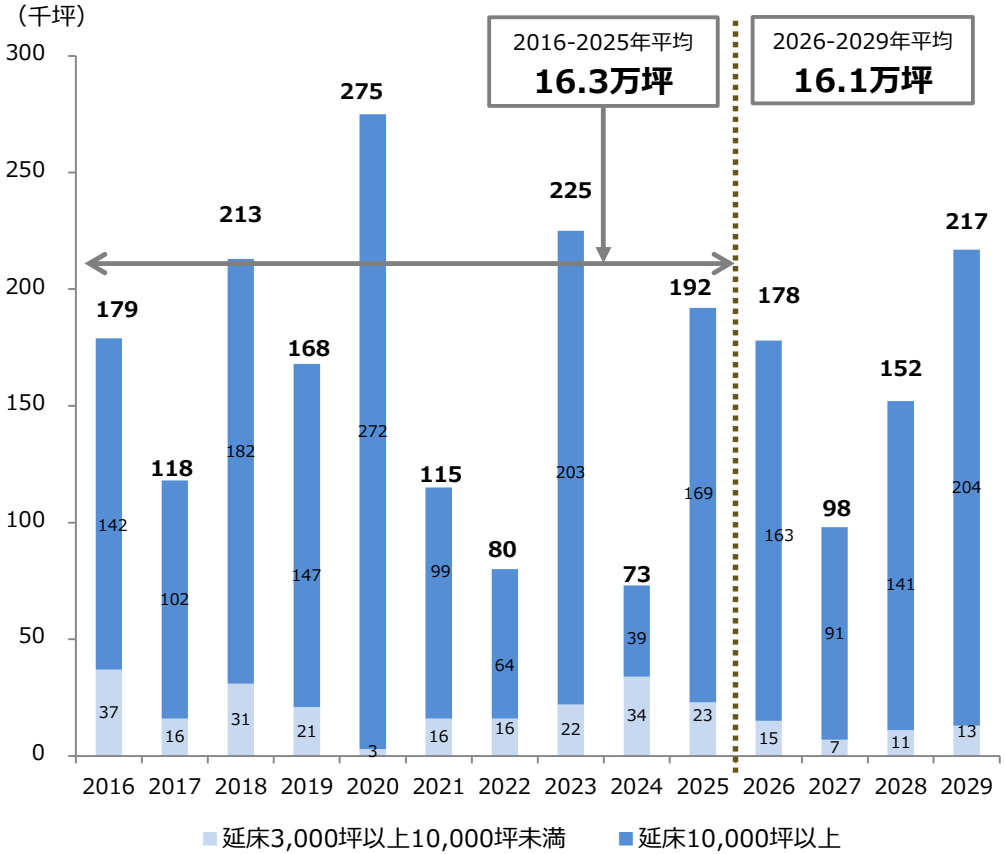
東京23区 **1,323**万坪　9,362棟　平均築年数**35.3**年



（出所）株式会社ザイマックス総研
「オフィスピラミッド 2026 東京23区・大阪市」

オフィス新規供給量2026（賃貸面積ベース）

本投資法人が保有するオフィス8物件
平均延床面積：1,177坪

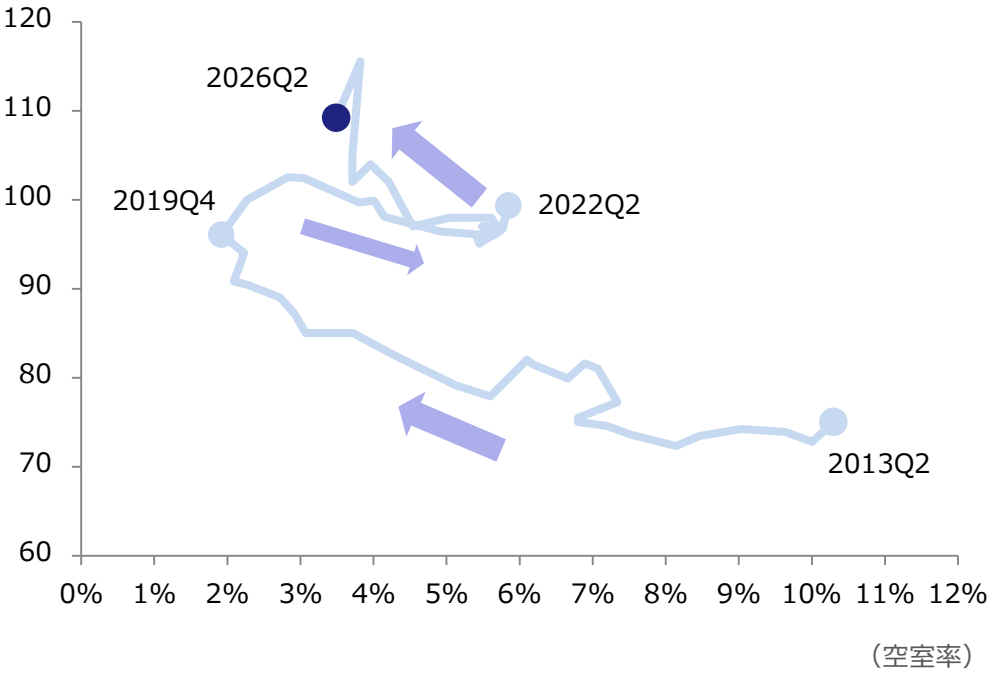


（出所）株式会社ザイマックス総研
「オフィス新規供給量 2026 東京23区・大阪市」

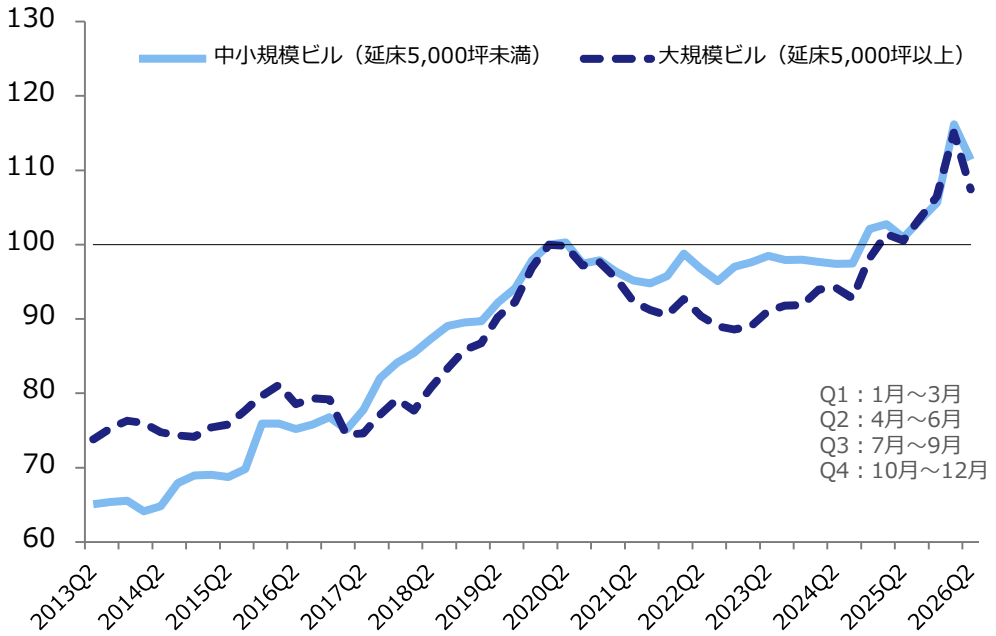
オフィス市場分析（名古屋）

セントラル・リート投資法人

オフィスマーケット循環*1



オフィス規模別に見た新規成約賃料の推移*1



	2025Q2	2025Q3	2025Q4	2026Q1	2026Q2
空室率*2	3.96%	3.71%	3.71%	3.82%	3.49%
新規成約賃料インデックス	104	102	105	116	109

（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

	2025Q2	2025Q3	2025Q4	2026Q1	2026Q2
大規模ビル（延床5,000坪以上）	101	103	106	116	111
中小規模ビル（延床5,000坪未満）	101	104	106	115	107

（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

*1 掲載数値は調査時点（2026年2月）で把握した情報に基づいており、今後の調査や開発計画の変更などにより数値が変動する可能性があります。
*2 空室率データは三鬼商事株式会社の名古屋ビジネス地区の平均空室率データを用いて作成

オフィス市場の動向（名古屋）

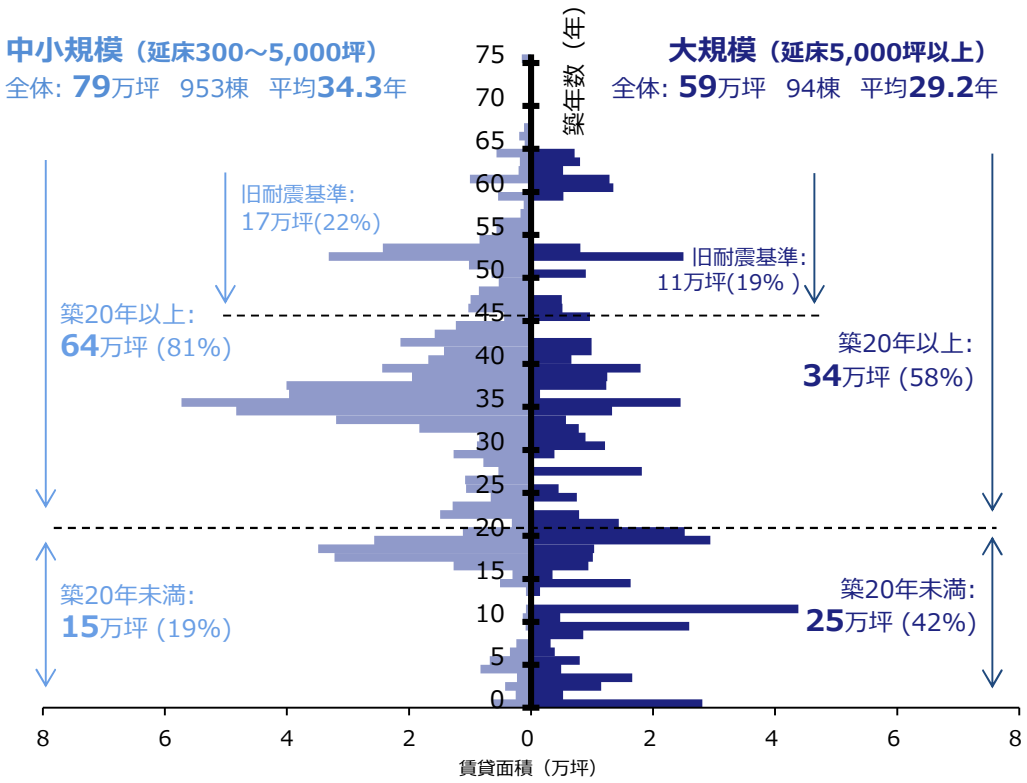
セントラル・リート投資法人

オフィスピラミッド2026（賃貸面積ベース）

本投資法人が保有するオフィス2物件
平均築年数*：20.1年

* 名古屋圏のオフィス2物件の築年数を取得価格で加重平均（2026年3月30日時点）

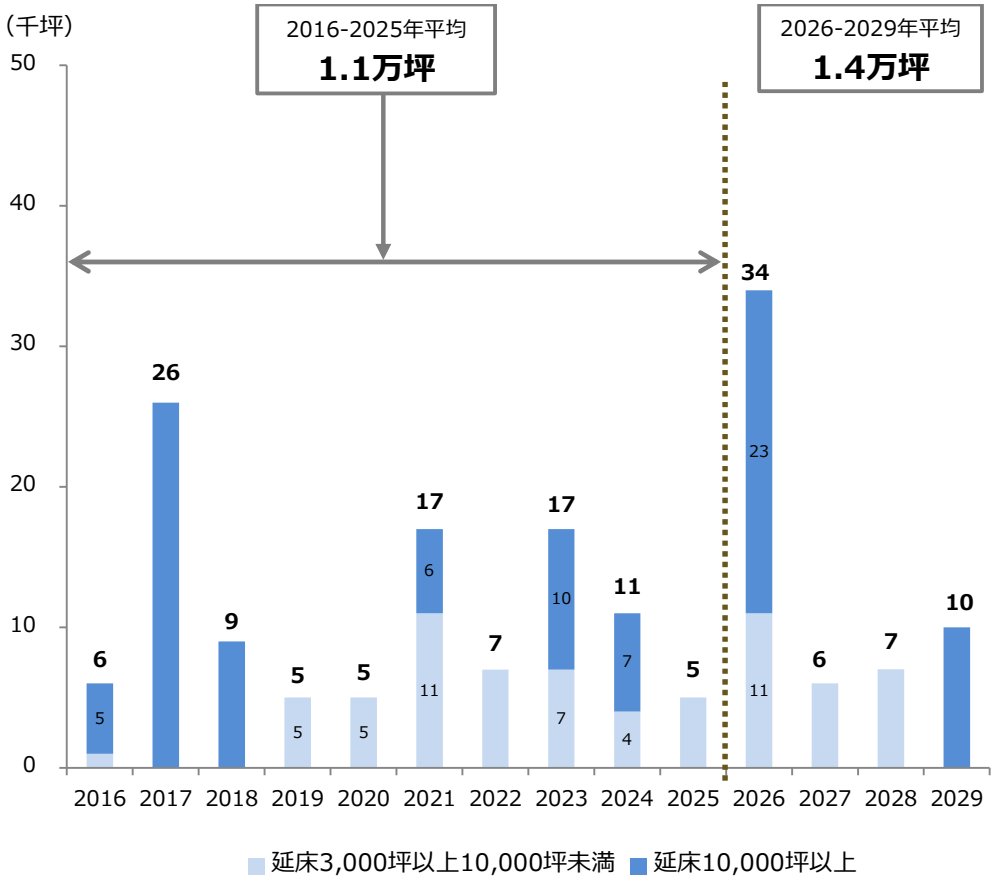
名古屋**138**万坪　1,047棟　平均築年数**33.9**年



（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

オフィス新規供給量2026（賃貸面積ベース）

本投資法人が保有するオフィス2物件
平均延床面積：4,322.32坪

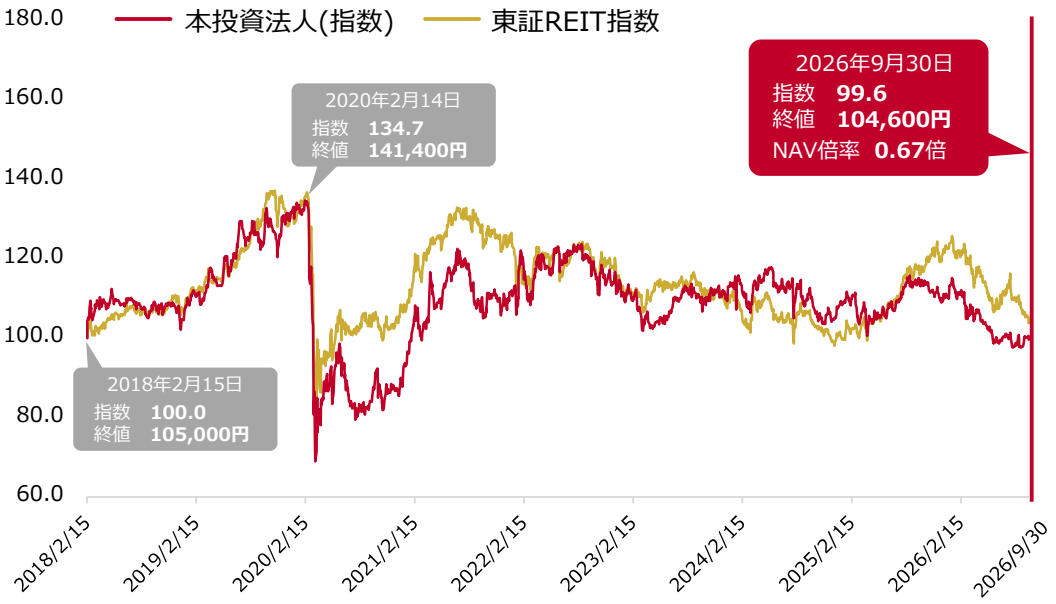


（出所）資産運用会社の依頼に基づき、株式会社ザイマックス総研が作成

投資口価格の推移と投資主の状況

セントラル・リート投資法人

本投資法人の投資口価格の推移



＊ 本投資法人の投資口価格は2018年2月15日の発行価格を起点として指数化し、
東証REIT指数は2018年2月15日の始値を基準に指数化

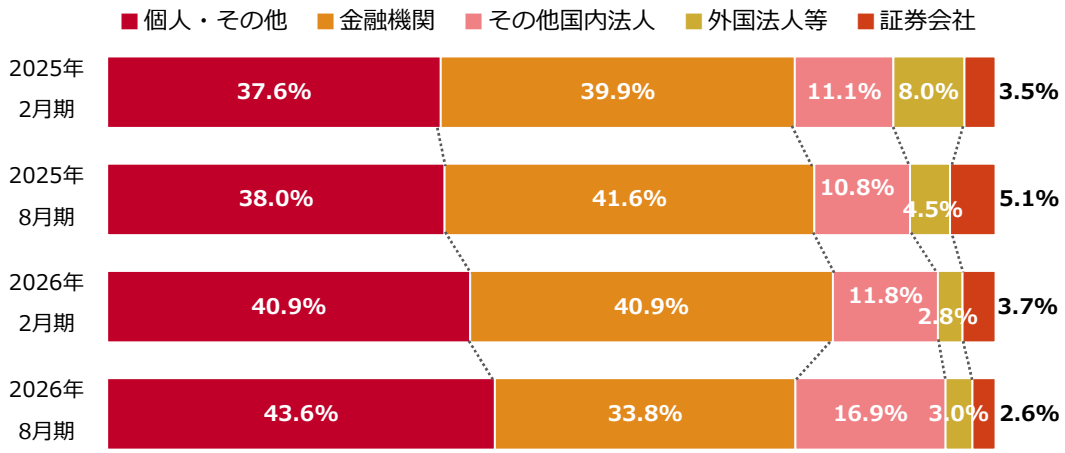
主要な投資主

2026年8月期（第17期）末時点

名称	投資口数（口）	比率*（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	36,102	13.73%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	24,432	9.29%
名鉄都市開発株式会社	13,140	5.00%
株式会社ザイマックスグループ	12,500	4.75%
野村信託銀行株式会社（投信口）	11,833	4.50%
個人	4,323	1.64%
日本国土開発株式会社	3,000	1.14%
株式会社新居浜鉄工所	3,000	1.14%
大阪商工信用金庫	2,526	0.96%
個人	2,500	0.95%
合計	**113,356**	**43.13%**

＊ 比率は小数第3位を切り捨て

所有者別投資口数比率



所有者別投資主数

	2025年2月期（第14期）	2025年8月期（第15期）	2026年2月期（第16期）	2026年8月期（第17期）
個人・その他	11,345人	11,435人	11,821人	12,549人
金融機関	34人	34人	32人	30人
その他国内法人	214人	213人	222人	236人
外国法人等	116人	129人	122人	119人
証券会社	22人	23人	22人	22人
合計	**11,731人**	**11,834人**	**12,219人**	**12,956人**

資産運用会社概要

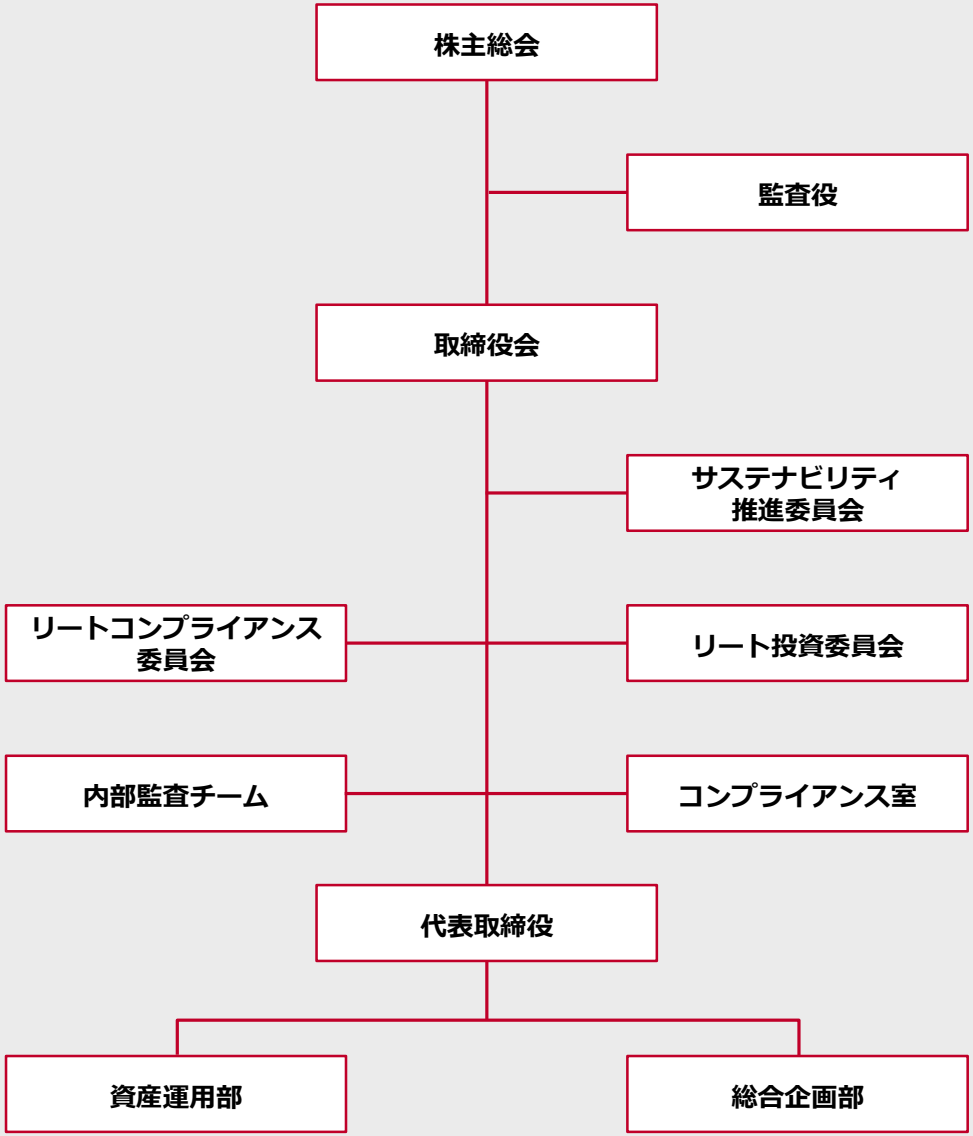
セントラル・リート投資法人

概要

2026年10月1日時点

社名	名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社 MEITETSU XYMAX ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
所在地	東京都港区赤坂一丁目11番30号
設立	2024年9月24日
資本金	2億円
主な株主	名鉄都市開発株式会社（51%出資） 株式会社ザイマックスグループ（49%出資）
事業内容	（1）金融商品取引法に規定する金融商品取引業 （2）不動産の所有、売買、賃貸、賃借、管理及びその仲介、代理、斡旋 （3）前各号に関するコンサルティング業務及び機関運営に関する事務の受託に係る業務 （4）前各号に付帯関連する一切の業務
役員	代表取締役社長　安藤　和弘 代表取締役副社長　小竹　久美子 取締役　久米　拓海 取締役　福渡　毅志 監査役　川津　智典
免許	金融商品取引業　関東財務局（金商）第3477号（投資運用業） 取引一任代理等認可　国土交通省大臣認可第165号 宅地建物取引業　免許番号 東京都知事（1）第111623号

組織図

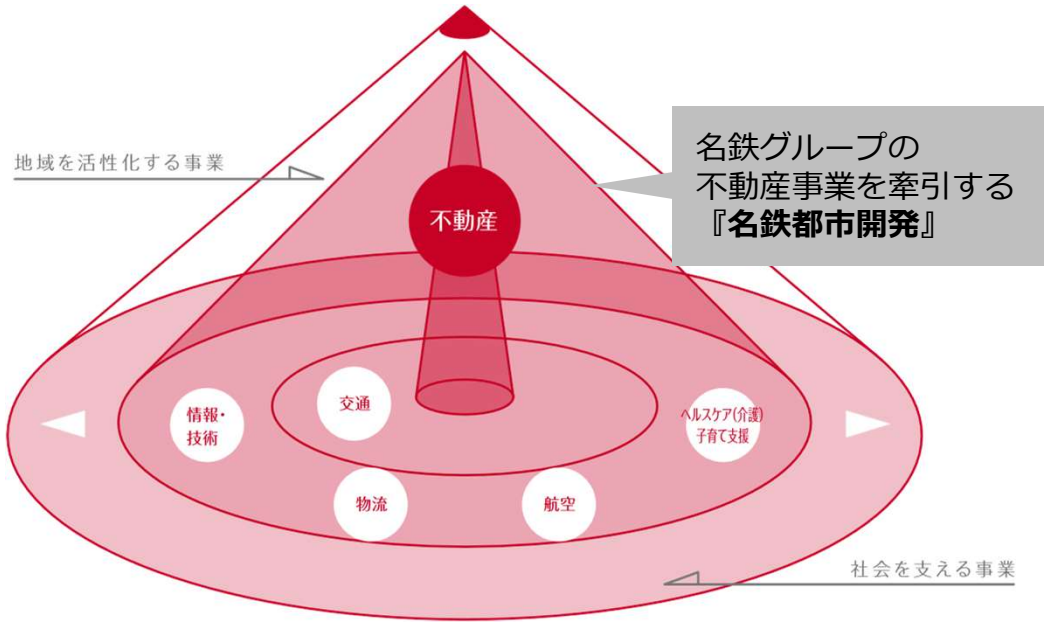


スポンサーグループ概要（名鉄都市開発）

セントラル・リート投資法人

社名	名鉄都市開発株式会社（非上場）
設立	1959年12月14日 * 2022年、名古屋鉄道の不動産事業を分割承継
所在地	本社 名古屋市中村区名駅四丁目8番18号 （名古屋三井ビルディング北館7・8階） 東京オフィス 東京都千代田区丸の内一丁目6番2号 （新丸の内センタービルディング17階） 大阪オフィス 大阪市北区中崎西二丁目4番12号 （梅田センタービル9階）
資本金	40億円
売上高	669億7,300万円 （2026年3月期実績）
代表者	代表取締役社長　　日比野 博
主な株主	名古屋鉄道株式会社　100% （2026年3月31日現在）
従業員数	291名（2026年4月1日現在）

〈名古屋鉄道グループ 事業展開イメージ〉



名鉄都市開発グループ

名鉄コミュニティライフ株式会社

マンション管理をはじめ、ビル管理、賃貸管理、お客様の快適な暮らしを守る“リビングアシスタント”や不動産仲介などの事業を通じて「お客様満足度100%プラスアルファ」を実現する生活サービス提案企業を目指します。

名鉄プロパティマネジメント株式会社

銀座5丁目のイグジットメルサや名古屋のミューブラット金山をはじめ、東京・名古屋を中心とした商業施設の不動産管理（プロパティマネジメント）事業を行います。

名鉄ビルサービス株式会社

ビルの設備管理・保守サービスを中心に、高い技術で安全快適なビル環境づくりに取り組んでいます。全社員がホスピタリティ精神を大切にして、日々誠実に総合ビルサービス業務を行っています。

株式会社名鉄クリーニング

法人向け・個人向けクリーニング（各種制服類、家庭用衣類・寝具等）、リネンサプライ、商業施設・オフィス・ホテル客室・マンション等の清掃、中部国際空港での航空機機内クリーニングを幅広く展開しています。

北陸名鉄開発株式会社

北陸3県を中心に、ビル・建物の総合管理、宅地・住宅の分譲・不動産仲介、マンションの総合管理、保険代理店事業、更に能登空港での航空関係業務などを行っています。

栄開発株式会社

大型商業ビル「SKYLE」、「SAKAE NOVA」を保有しています。栄駅から徒歩3分の場所に位置し、物販や飲食だけではなく教育やスポーツ、医療関連のテナントなど約70店を展開する商業施設です。

名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社

名鉄都市開発株式会社と株式会社ザイマックスグループが共同スポンサーをつとめるJ-REIT「セントラル・リート投資法人」の資産運用会社です。

名鉄セコム株式会社

警備業界の最大手であるセコム株式会社との共同出資により、常駐施設警備サービスをはじめ法人向け機械警備、AED(自動体外式除細動器)の賃貸・販売、現金護送システム、入金機警備の受託業務を行っています。

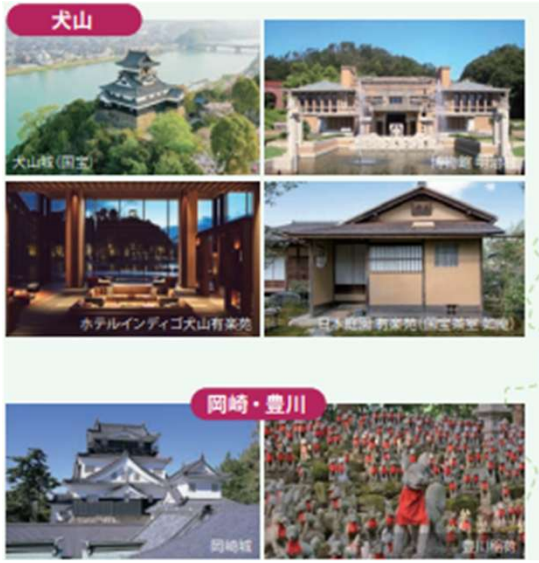
エイトデザイン株式会社

リノベーションを中心に、店舗やオフィス、商業施設のプロデュース、注文住宅、街づくりなど、「楽しむ」空間をとことん考えてプロデュースするクリエイティブな会社です。

スポンサーグループ概要（名古屋鉄道グループ）

セントラル・リート投資法人







<名古屋鉄道グループのセグメント一覧>

交通事業

運送事業

不動産事業

オフィスビル賃貸などの「不動産賃貸事業」や、分譲マンション販売などの「不動産分譲業」、ビル管理などを行う「不動産管理業」を展開





賃貸		
物件数（名古屋鉄道、名鉄都市開発）	オフィス	34件
	商業施設	22件
	マンション	52件
駐車場（名鉄協商）	駐車場件数	4,002か所
	駐車台数	92,629台
分譲		
マンション引渡戸数（名鉄都市開発）	中部圏	243戸
	首都圏	269戸
	関西圏	215戸
管理		
管理件数	PM業務	119戸
	BM業務	205戸
	マンション管理業務	490戸

（年間数値は2025年度実績、他は2026年3月31日現在）

レジャー・生活サービス事業

航空・情報・技術サービス事業

（出所）名古屋鉄道グループ統合報告書2025より一部抜粋

名古屋鉄道グループの保有物件

セントラル・リート投資法人

<名古屋鉄道グループ　保有物件等（一例）>

物件名	名古屋ルーセントタワー（準共有26.6%）	名古屋クロスコートタワー（区分）	エニシオ名駅	メイフィス名駅ビル	μXMEIEKI	コスモ栄ビル
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
物件写真						
所在地	名古屋市西区牛島町	名古屋市中村区名駅	名古屋市中村区名駅	名古屋市中村区名駅	名古屋市中村区名駅	名古屋市中区栄

物件名	メイフィス金山駅前ビル	G4 BRICKS BLD.	ホテルインディゴ犬山有楽苑	MCD-LOGI小牧	リシュドール鶴舞公園	リシュドール名駅南
用途	オフィス	オフィス	ホテル	物流	住宅	住宅
物件写真						
所在地	名古屋市中区金山	東京都中央区銀座	愛知県犬山市	愛知県小牧市	名古屋市昭和区鶴舞	名古屋市中村区名駅南

<名鉄都市開発　開発計画物件（一例）>

開発計画	名古屋市千種区賃貸マンション	名古屋市中区賃貸マンション	名古屋市中村区オフィスビル	名古屋市中村区ホテル	名古屋市西区オフィスビル
延床面積	約550坪	約750坪	約3,100坪	約1,800坪	約6,600坪
竣工予定	2027年	2028年	2028年	2028年	2029年以降

京都市下京区丹波口
リシュドール梅小路



延床面積
1,632坪

竣工
2026年2月

名古屋市中区丸の内
オフィスビル



延床面積
1,378坪

竣工予定
2027年6月

スポンサーグループ概要（ザイマックスグループ）

セントラル・リート投資法人

社名	株式会社ザイマックスグループ（非上場）
設立	1990年3月1日 * 2000年、従業員参加型MBOにより株式会社リクルートから独立
本社所在地	東京都港区赤坂一丁目1番1号
資本金	36億6,607万5,000円
売上高	1,347億600万円 （2026年3月期実績） * グループ連結
代表者	代表取締役 代表執行役員社長　辛島秀夫
主な株主	ザイマックスグループ持株会ならびに役員・従業員、取引先、金融機関 合計 493名（2026年3月31日現在）
従業員数	8,552名（2026年4月1日現在） * グループ連結 240名（2026年4月1日現在） * 株式会社ザイマックスグループ単体

総合不動産サービス

	オフィス	商業施設・店舗	物流施設	ホテル
不動産ソリューション CRE戦略、有効活用、売買仲介、賃貸仲介　など	ザイマックス ザイマックスインフォニスタ			
資産管理 アセットマネジメント 資産戦略　など	**名鉄・ザイマックスアセットマネジメント** ザイマックス不動産投資顧問 / マックスリアルティー			
		バローマックス	SGアセットマックス	
不動産マネジメント プロパティマネジメント ビルメンテナンス ※不動産運営・建物管理 ファシリティマネジメント ※店舗施設一元管理	北海道：ザイマックス北海道 全国/東日本：ザイマックス 東海：ザイマックス東海 関西：ザイマックス関西 九州：ザイマックス九州			

その他専門領域

防災	建築・技術	内装・修繕	ホテル	リネンサプライ	マーケット調査・分析
ザイマックス防災テクニカ	ザイマックスアーキテックス	・ザイマックスジェペット ・ザイマックスギノウズ	ザイマックスインターナショナル	ザイマックスカレス各社	ザイマックス総研

商業コンサルティング	清掃	警備	サテライトオフィス	DX	海外
ザイマックスブルーム	ザイマックスサラ各社	マックスセキュリティサービス	ザイマックスグループジザイワーク事業部	ザイマックスデジタル	ザイマックスインターナショナル

ザイマックスグループの総合不動産サービス

セントラル・リート投資法人

✓ ザイマックスグループは、独自の不動産マネジメントサービスと多様な不動産ソリューションサービスを有機的に組み合わせ、最適な不動産の利活用を実現する「総合不動産サービス」を提供します。

| 不動産マネジメントサービス |

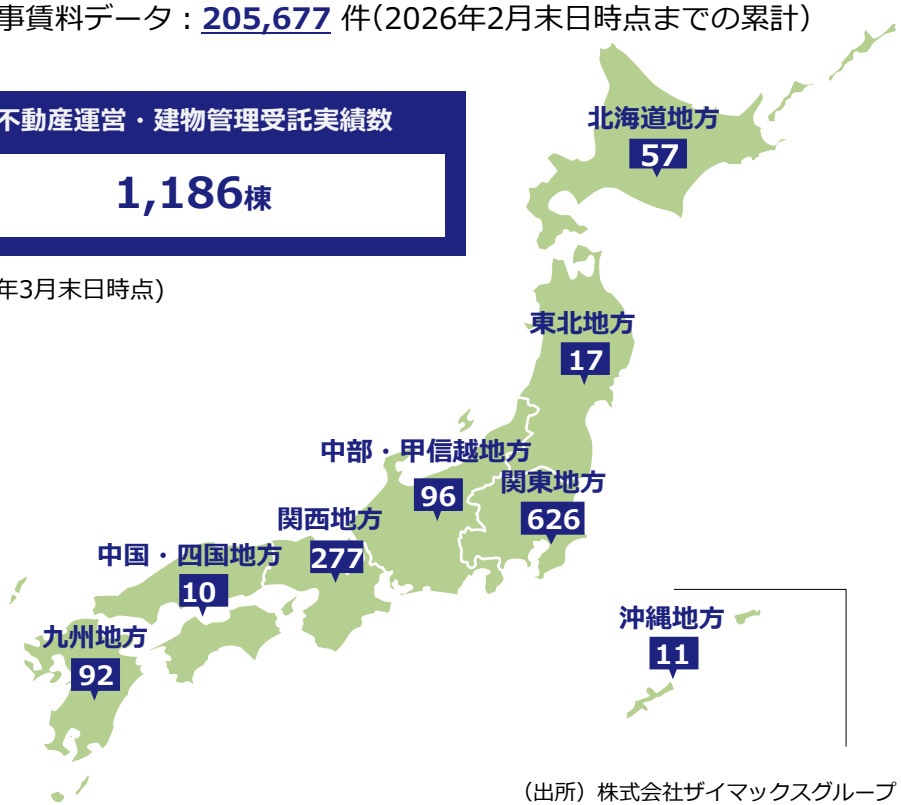
国内有数の不動産マネジメント実績、データの蓄積及び活用

- 不動産運営・建物管理受託実績（2026年3月末日時点）：
  →**1,186**棟・延床面積 約**721**万坪
- 店舗施設一元管理受託実績（2026年3月末日時点）：
  →約**8,680**店舗、顧客数**110**社
- 不動産データストック：
  →成約賃料データ：**44,130**棟/**165,708** 件（2026年3月末日時点までの累計）
  →募集賃料データ：**14,480** 件（2026年3月末日時点）
  →工事賃料データ：**205,677** 件（2026年2月末日時点までの累計）

不動産運営・建物管理受託実績数

1,186棟

（2026年3月末日時点）

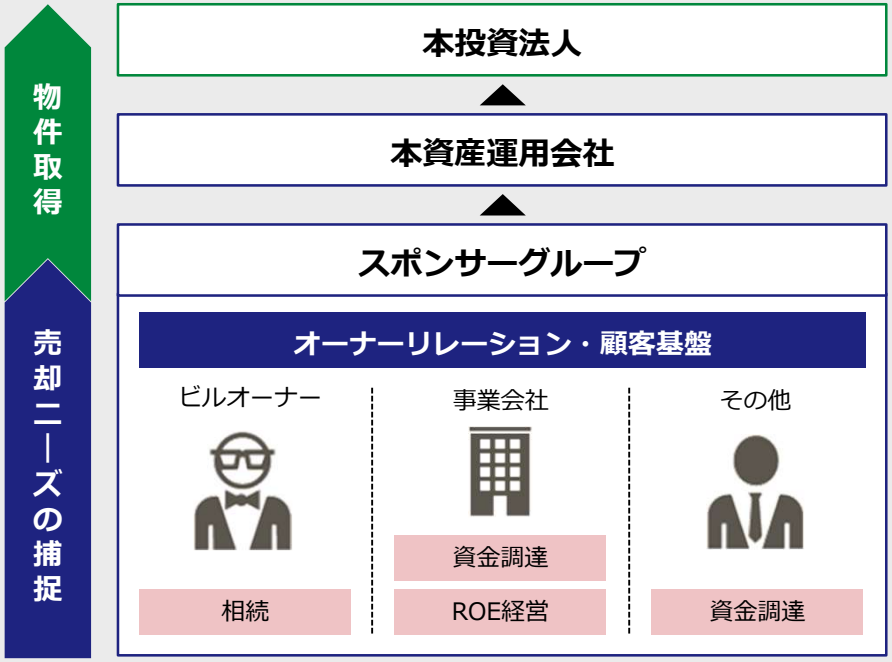


| 不動産ソリューションサービス |

不動産への多種多様なニーズに応じる各種専門サービスで企業の資産戦略をサポート

- オフィス・商業施設の賃貸仲介
- 店舗・拠点の出店・退店サポート
- 不動産の有効活用
- 不動産の売買仲介
- 不動産の評価・鑑定
- アセットマネジメント（AM）サービス

→不動産マネジメントサービスにおける日々のコミュニケーションを通じて、不動産オーナーの動向を早期に把握し、外部成長の好機に繋げます。



（出所）株式会社ザイマックスグループ

ザイマックスグループの拡大するビジネス

✓ ザイマックスグループは多様な働き方を実現する会員制サテライトオフィスサービス「ZXY（ジザイ）」、インバウンドを中心に観光客をターゲットとした自社ブランド「からくさホテル」を全国に展開しています。

フレキシブルに使えるワークプレイスサービス

ZXY ジザイ サテライト オフィスサービス

クリーンなエネルギーの活用

ZXY直営拠点におけるエネルギー使用に伴うCO2排出量を、再生可能エネルギー由来の非化石証書等を活用し、実質的にCO2排出量ゼロとしています。

全国の拠点数	会員企業数	会員ユーザー数
直営351拠点 提携108拠点	9,238 社	67 万人

*2026年8月末日時点

新サービス「ZXY Meets」

昨今のオフィスにおける「会議室不足」という課題を解決すべく、
複数名で利用できる個室の展開に力を入れ、“社内”感覚でミーティングできる
ワークプレイスサービスを目指します。


【ZXY海浜幕張2】6名個室

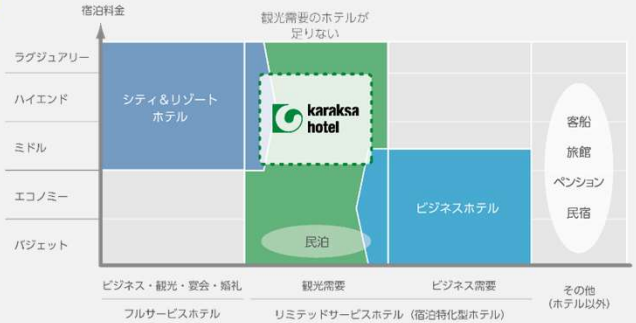

【ZXY大手町神田】4名個室

サテライト
オフィスサービス
「ZXY」HPはこちら

観光客にとっての快適さと利便性を追求したホテル

ポジショニング

■ 需給にギャップがある
「観光客向け宿泊特化型」
セグメント



全国6拠点

- からくさホテルプレミア東京銀座（57室）
- からくさホテル TOKYO STATION（151室）
- からくさホテルカラーズ東京八重洲（95室）
- からくさホテル札幌（177室）
- からくさホテルグランデ新大阪タワー（396室）
- からくさホテル大阪なんば（112室）

観光目的に適した機能

【アセット】

- 定員3名の客室タイプを主要とする構成
- 客室の半数以上をコネクティングルームとすることで、多様な宿泊人数にフレキシブルに対応が可能
- 洗面・シャワーブース・トイレが独立等、多人数多泊時の快適性を追求

【サービス】

- 従業員の外国人比率は約4割、多様なスタッフ構成（10言語）
- 公式ウェブサイトは7言語対応、非対面チェックイン/アウトで5言語対応の非接触決済が可能
- 自動部屋割りシステムの導入や、清掃システムと基幹システムとの連携により、効率的なホテル運営を推進

からくさホテル
HPはこちら

DISCLAIMER

本資料の主たる目的はセントラル・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）についての情報提供であり、特定商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としていません。投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。

本投資法人の投資口の売買等にあたっては本投資口価格の変動により損失が生じるおそれがあります。

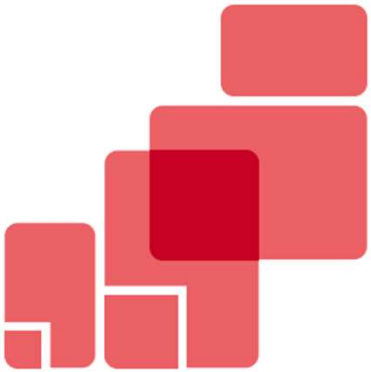
本投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合せください。本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

本投資法人及びその資産の運用を受託する名鉄・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、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、本投資法人又は本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人又は本資産運用会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。本資料に、将来の業績や見通し等に関する記述が含まれていますが、かかる既述は、将来の業績や見通し等を保証するものではありません。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本書の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

なお、本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。



セントラル・リート
投資法人