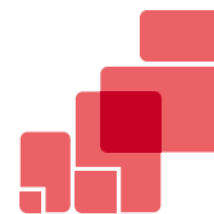




第16期(2026年2月期) 決算説明会資料



セントラル・リート
投資法人

証券コード：3488

目次

I. 中期成長戦略及び 第三者割当増資による物件取得の概要

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。

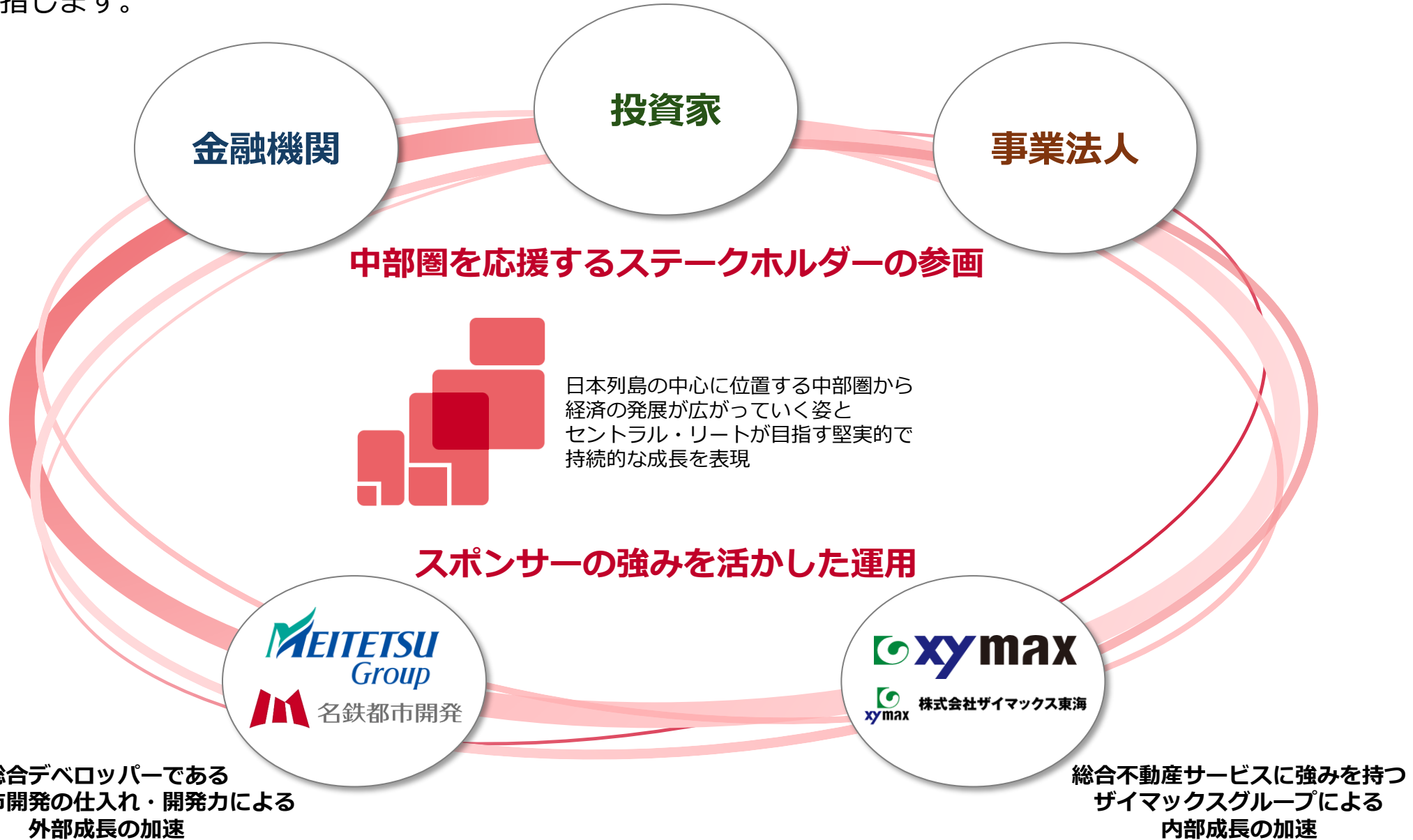
・ザイマックス西新橋ビル	: 西新橋	・上前津KDビル	: 上前津
・ザイマックス岩本町ビル	: 岩本町	・ミューザ川崎	: ミューザ
・ザイマックス新宿御苑ビル	: 新宿御苑	・ライフ川崎御幸店	: 川崎御幸
・ザイマックス神谷町ビル	: 神谷町	・ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	: 聖蹟
・ザイマックス東麻布ビル	: 東麻布	・ライフ福泉店	: 福泉
・ザイマックス東上野ビル	: 東上野	・ザ・パークハウス戸塚フロント (1・2階商業部分)	: 戸塚
・ザイマックス八王子ビル	: 八王子	・パロー勝川店(底地)	: 勝川
・ザイマックス札幌大通ビル	: 札幌大通	・ホテルビスタ仙台	: 仙台
・ザイマ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



中期成長戦略及び
第三者割当増資による物件取得の概要

セントラル・リー트의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。
- ✓ 中部圏の成長を応援して下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。



名古屋圏の将来性について

- ✓ 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

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



将来における更なる魅力

リニア中央
新幹線開業

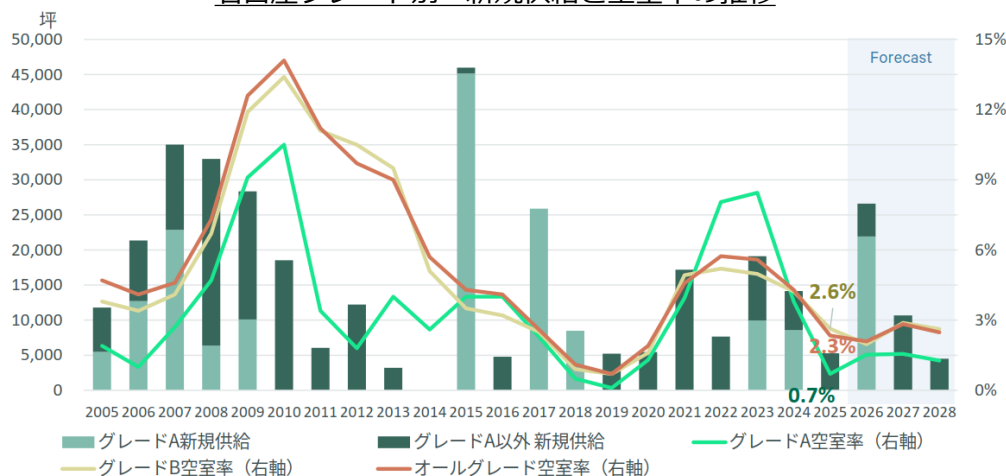
セントレア空港
旅客数増加

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 |

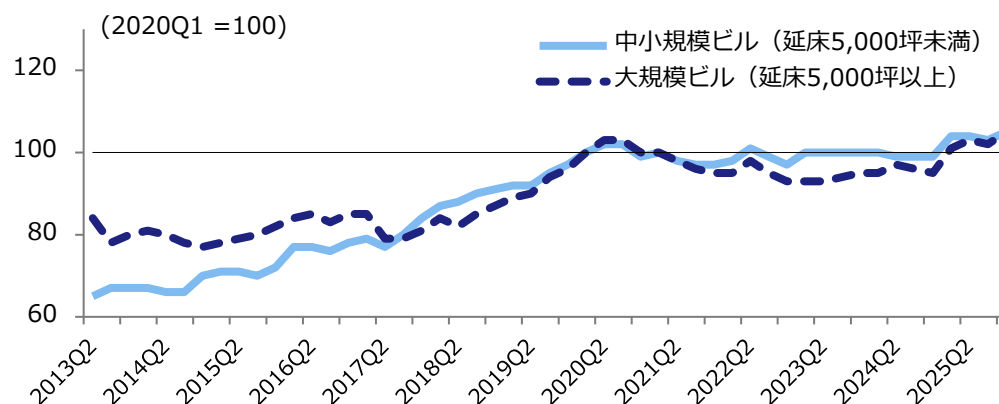
今後の新規供給量は限定的であり、空室率は低水準で推移する見通しです。
成約賃料は上昇してきており、今後も上昇が期待できます。

名古屋グレード別 新規供給と空室率の推移



(出所) シービーアールイー株式会社

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、株式会社ガイマックス総研が作成

セントラル・リートの成長戦略

- ✓ 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

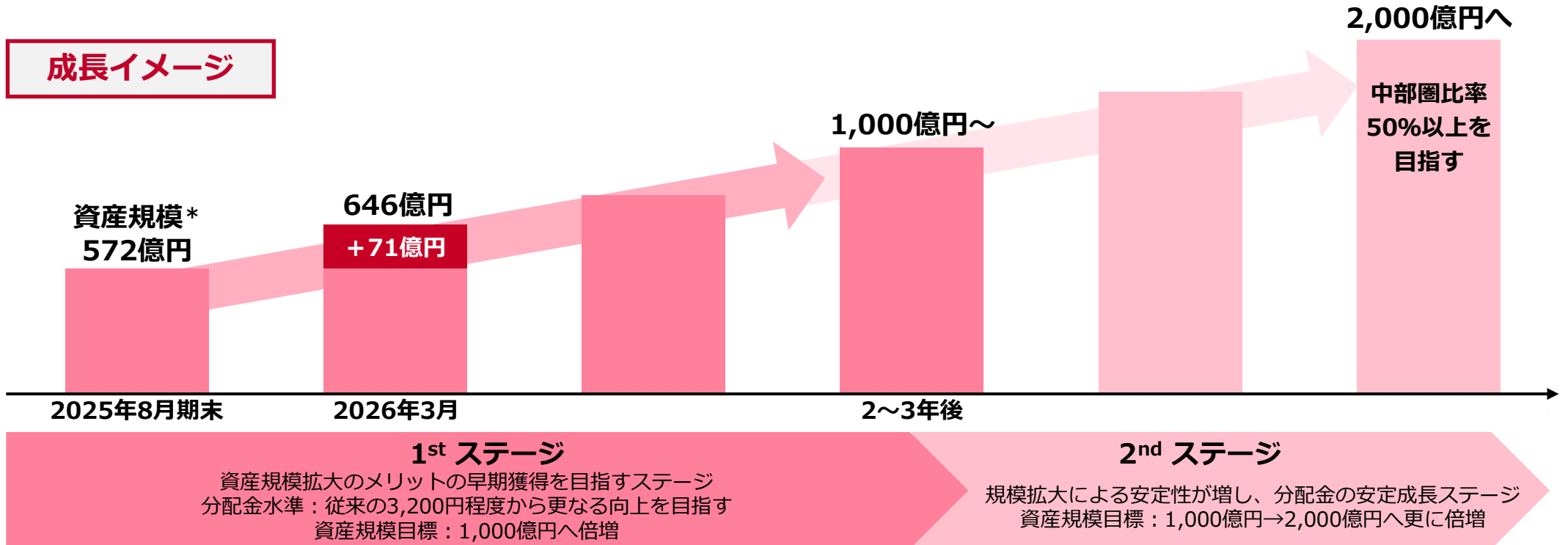
資産入替

- 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

2026年3月取得概要（取得資産・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した。

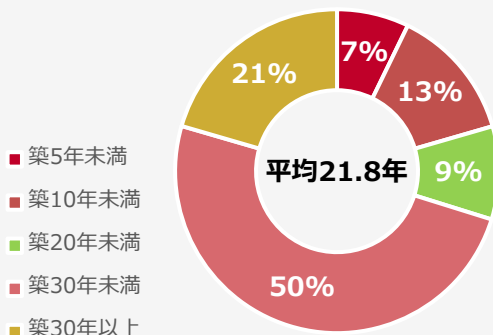
取得資産 | 取得価格：67.3億円



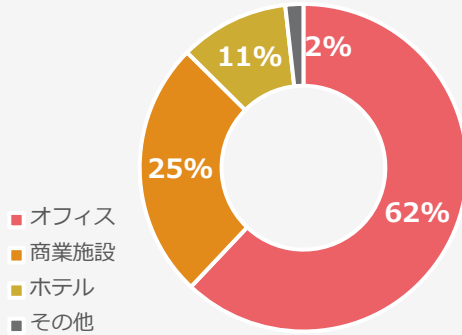
物件名	エニシオ名駅*	上前津KDビル	合計/平均
取得価格	34.1億円	33.2億円	67.3億円
鑑定評価額	35.0億円	36.2億円	71.2億円
鑑定NOI利回り	3.2%	5.8%	4.5%

* エニシオ名駅は準共有持分10%の数値

取得後の築年数 |



取得後のアセットタイプシェア |



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%のセイムポート出資



発行新投資口数	13,140口
発行価額	1口当たり116,027円
第三者割当増資後の発行済投資口の総口数	262,790口
第三者割当増資後の1口あたり純資産	103,224円
第三者割当増資後の1口あたりNAV	154,061円

2026年3月取得資産の詳細

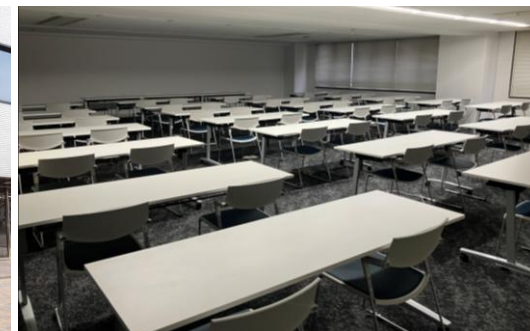
エニシオ名駅（準共有持分10%）



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つ星」、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グループのザイマックス東海が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グループのザイマックス東海がPM業務を受託しており、物件を熟知した運営が可能



決算概要及び業績予想

主要データ（第16期末/2026年2月28日時点）

Asset

物件数	18物件
資産規模 (取得価格ベース)	438億円
鑑定評価額	575億円
含み益 (含み益率)	130億円 (+29.4%)
収益性 (取得価格ベース)	NOI利回り : 5.9% 償却後利回り : 5.0%
平均築年数 (取得価格加重平均)	22.0年
総賃貸可能面積	86,030.38㎡
稼働率 (ポートフォリオ全体)	99.9%
アセットタイプ (取得価格ベース)	オフィス : 56.2% 商業施設 : 29.3% ホテル : 12.4% その他 : 2.1%

Debt

有利子負債残高	199億円
総資産LTV	40.7%
鑑定LTV	32.1%
平均利率*	1.278%
平均残存期間	3年0ヶ月
固定金利比率	70.2%

Equity

時価総額	285億円
出資総額 (発行済投資口総数249,650口)	254億円
投資口価格	114,200円
1口当たり純資産	102,550円
1口当たりNAV	154,821円
1口当たり分配金 (2026年8月期 (第17期) 予想)	3,343円

* 変動金利の借入金の基準金利は、2026年2月27日時点の全銀協1か月日本円TIBORを基に算出

■ 2026年2月期（第16期）業績は予想比増収増益で着地

- ✓ 当期純利益8.0億円（前期比+0.4%、期初予想比+2.1%）
- ✓ **DPU3,238円**（前期比+12円、期初予想比+67円）

■ 運営状況

- ✓ 保有物件の運営状況は引き続き堅調に推移しています。
 - ・ オフィス：当期末は契約稼働率**99.7%**・経済稼働率**99.1%**で着地
当期に増額改定に成功した契約の増額率は**9.1%**（+863千円/月）
 - ・ 商業施設：100%稼働、且つ当期に増額改定に成功した契約の増額率は**15.2%**（+1,824千円/月）
 - ・ ホテル：RevPARは仙台、KH札幌ともに前年同期間の実績を上回って推移
- ✓ 財務運営：変動金利での調達等により、当期末時点の平均利率は1.278%で着地
（前期末比+0.238%、期初予想比△0.147%）

■ サステナビリティの取り組み

- ✓ 2026年3月30日に取得したエニシオ名駅（準共有持分10%）は、BELS「5つ星」及び「ZEB Oriented」の認証を取得しており、省エネ性能の観点から高い評価を受けています。
- ✓ その結果、全保有物件におけるグリーンビルディング認証については、計12物件、延床面積ベースの取得率76.1%となっています。（2026年3月30日時点）

2026年2月期（第16期）決算概要

(百万円)					
	2025年8月期 (第15期) 実績 (A)	2026年2月期 (第16期) 予想 (B)	2026年2月期 (第16期) 実績 (C)	実績 (C) - 実績 (A)	実績 (C) - 予想 (B)
不動産賃貸事業収入 a	1,714	2,155	2,156	+442	+1
賃貸事業収入	1,582	1,597	1,602	+20	+4
その他賃貸収入	131	558	554	+422	△3
営業収益 b	1,714	2,155	2,156	+442	+1
賃貸事業費用 (除く、減価償却費) c	425	871	864	+438	△6
NOI ① (a - c)	1,288	1,284	1,291	+3	+7
減価償却費 d	190	191	193	+2	+2
償却後NOI ① - d	1,097	1,092	1,098	+0	+5
その他営業費用	172	169	162	△9	△6
営業費用 e	788	1,232	1,220	+431	△11
営業利益 b - e	925	923	936	+10	+12
営業外収益	3	3	4	+0	+1
営業外費用	122	133	131	+8	△2
経常利益	806	792	809	+3	+16
当期純利益	805	791	808	+3	+16
1口当たり分配金 (円)	3,226	3,171	3,238	+12	+67

* 運用日数：2025年8月期（第15期）184日、2026年2月期（第16期）181日

2025年8月期（第15期）実績との比較

主な変動要因		(百万円)
営業収益		
オフィス賃料の増加		+9.3
ホテル変動賃料の増加		+10.4
原状回復収入（聖蹟）の発生		+426.3
賃貸事業費用		
原状回復費用（聖蹟）の発生		+426.3
修繕費の増加		+24.0
リーシング費用の減少		△3.3
その他営業費用		
格付・サステナビリティ費用の減少		△7.1
総会費用等の減少		△4.3
営業外収益		
受取利息の増加		+0.8
営業外費用		
支払利息の増加及び融資関連費用の増加		+8.0

2026年2月期（第16期）予想との比較

主な変動要因		(百万円)
営業収益		
オフィス・商業賃料の増加		+1.4
ホテル変動賃料の増加		+4.0
電気料収入の減少		△5.2
解約違約金収入の発生		+1.1
賃貸事業費用		
電気料の減少		△5.5
修繕費の増加		+2.3
その他営業費用		
サステナビリティ費用等の減少		△2.5
総会費用等の減少		△2.1
営業外収益		
受取利息の増加		+1.3
営業外費用		
支払利息の減少及び融資関連費用の増加		△2.6

2026年8月期（第17期） ・ 2027年2月期（第18期） 業績予想

(百万円)

	2026年2月期 (第16期) 実績 (A)	2026年8月期 (第17期) 予想 (B)	2027年2月期 (第18期) 予想 (C)	予想 (B) - 実績 (A)	予想 (C) - 予想 (B)
不動産賃貸事業収入 a	2,156	1,961	1,924	△195	△36
賃貸事業収入	1,602	1,801	1,764	+198	△36
その他賃貸収入	554	159	160	△394	+0
営業収益 b	2,156	1,961	1,924	△195	△36
賃貸事業費用 (除く、減価償却費) c	864	510	488	△354	△22
NOI ① (a - c)	1,291	1,450	1,436	+158	△14
減価償却費 d	193	206	218	+12	+12
償却後NOI ① - d	1,098	1,244	1,217	+145	△26
その他営業費用	162	175	179	+13	+4
営業費用 e	1,220	892	886	△328	△5
営業利益 b - e	936	1,068	1,038	+132	△30
営業外収益	4	4	4	+0	-
営業外費用	131	193	215	+62	+21
経常利益	809	879	827	+70	△52
当期純利益	808	878	826	+70	△52
1口当たり分配金(円)	3,238	3,343	3,143	+105	△200

* 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

2026年2月期（第16期）実績と2026年8月期（第17期）予想の比較

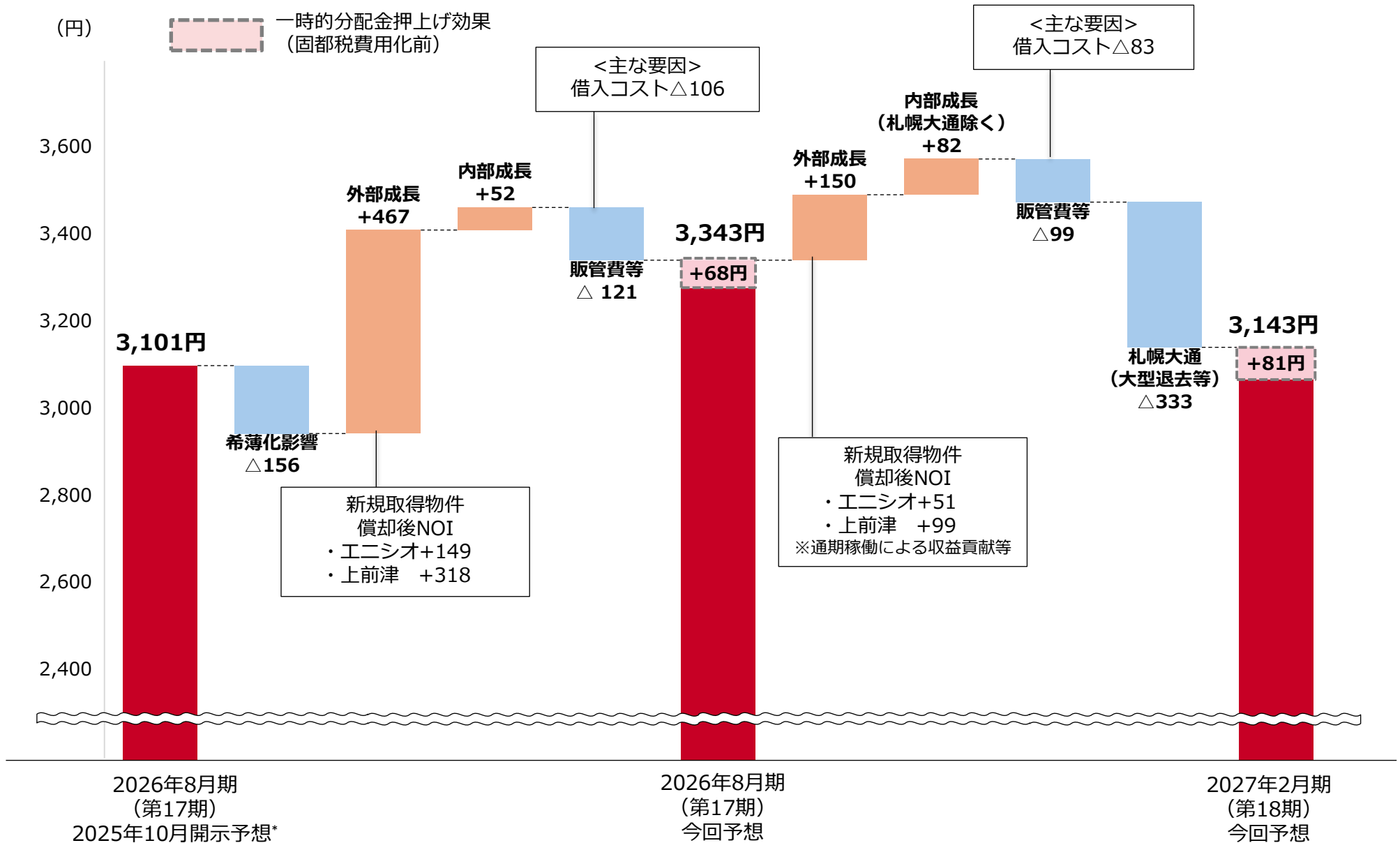
主な変動要因	(百万円)
営業収益	
エニシオ・上前津取得による増加	+188.5
オフィス・商業賃料の増加*	+27.0
ホテル変動賃料の増加	+6.4
原状回復収入（聖蹟）の剥落	△426.3
賃貸事業費用	
エニシオ・上前津取得による増加	+65.6
原状回復費用（聖蹟）の剥落	△426.3
修繕費の増加*	+4.0
リーシング費用の増加*	+7.5
その他営業費用	
総会費用の剥落、格付・サステナビリティ費用の増加	+3.9
総資産及びNOI運動報酬の増加	+7.5
営業外費用	
支払利息等の増加（2026年3月新規借入含む）	+59.2
投資口交付費の発生	+3.3

2026年8月期（第17期）予想と2027年2月期（第18期）予想の比較

主な変動要因	(百万円)
営業収益	
エニシオ・上前津の通期稼働による収益貢献等	+44.1
札幌大通の大型退去等による減少	△74.1
上記以外のオフィス・商業賃料の増加*	+3.1
賃貸事業費用	
エニシオ・上前津の通期稼働による費用影響等	+4.5
修繕費の減少*	△27.7
リーシング費用の増加*	+12.9
その他営業費用	
格付・サステナビリティ費用の減少	△5.6
総資産及びNOI運動報酬の増加	+6.1
営業外費用	
支払利息等の増加（2026年3月新規借入含む）	+21.8

* エニシオ・上前津を除く

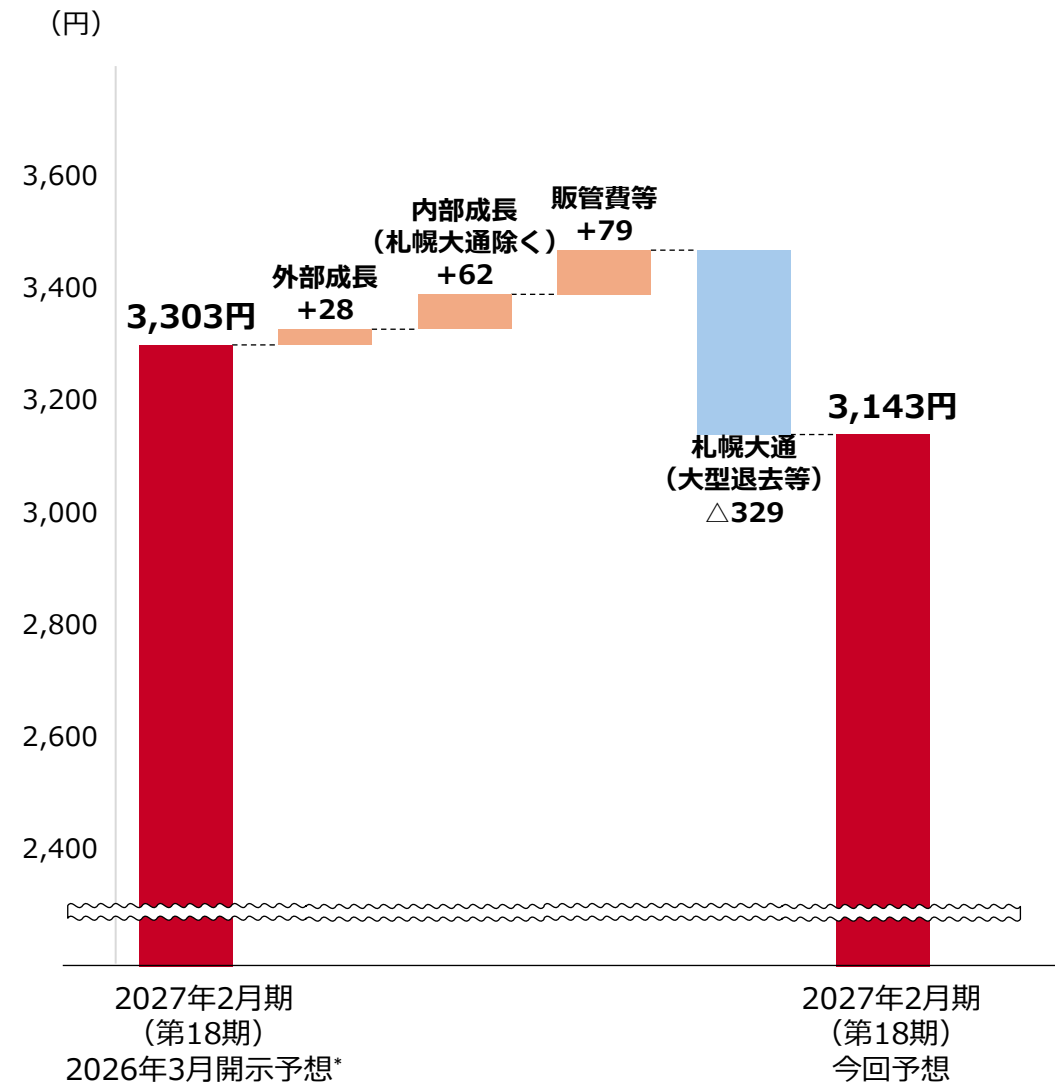
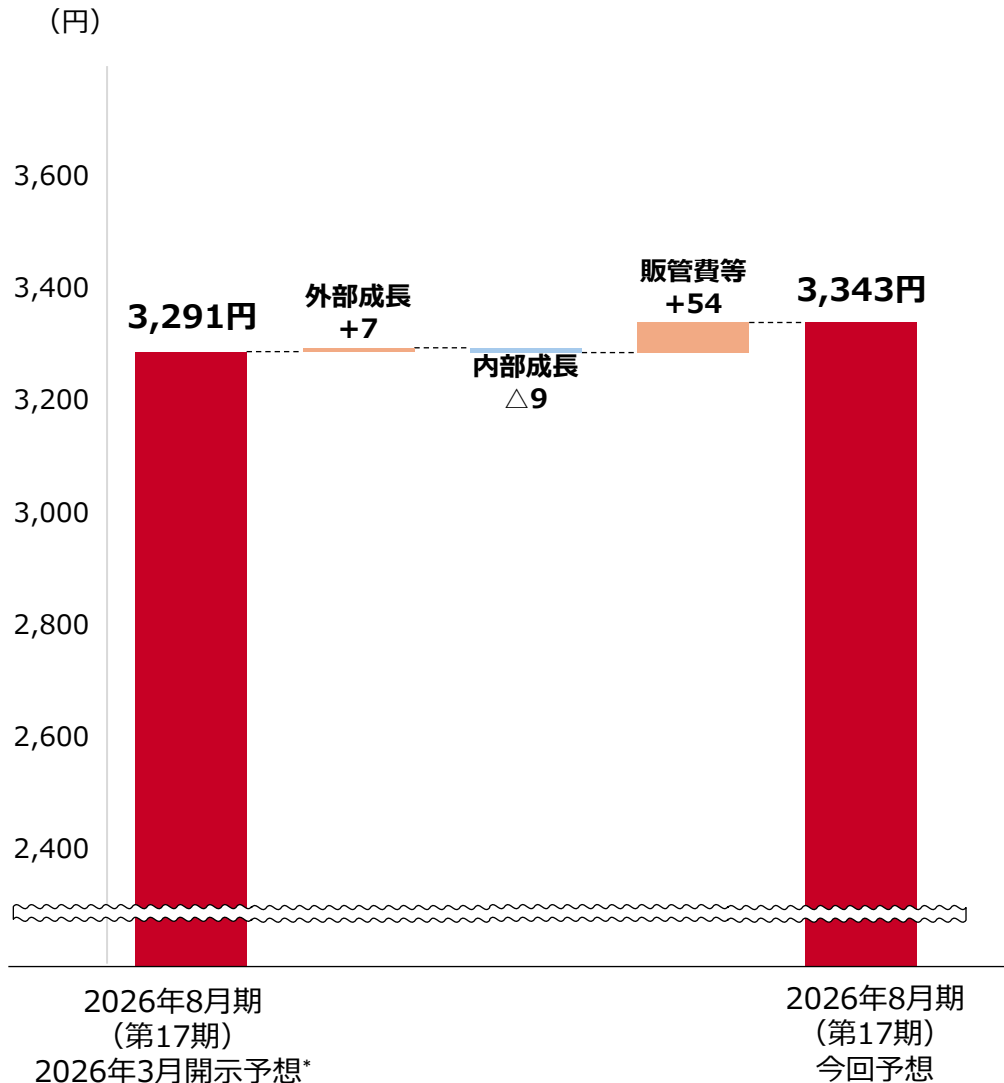
1口当たり分配金の増減要因 (1/2)



* 2025年10月17日付「2025年8月期 決算短信 (REIT)」で公表

1口当たり分配金の増減要因 (2/2)

- ✓ 2026年3月開示後に札幌大通の大口テナントから解約予告を受領。
- ✓ リテナントや賃料改定による賃料増額、修繕費の見直し等による分配金の回復を図るも、2027年2月期の分配金を直近開示比△160円の3,143円へと変更。
- ✓ 退去区画については、市場動向を見極めたリーシング活動の実行等により分配金の回復を目指す。



* 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」で公表

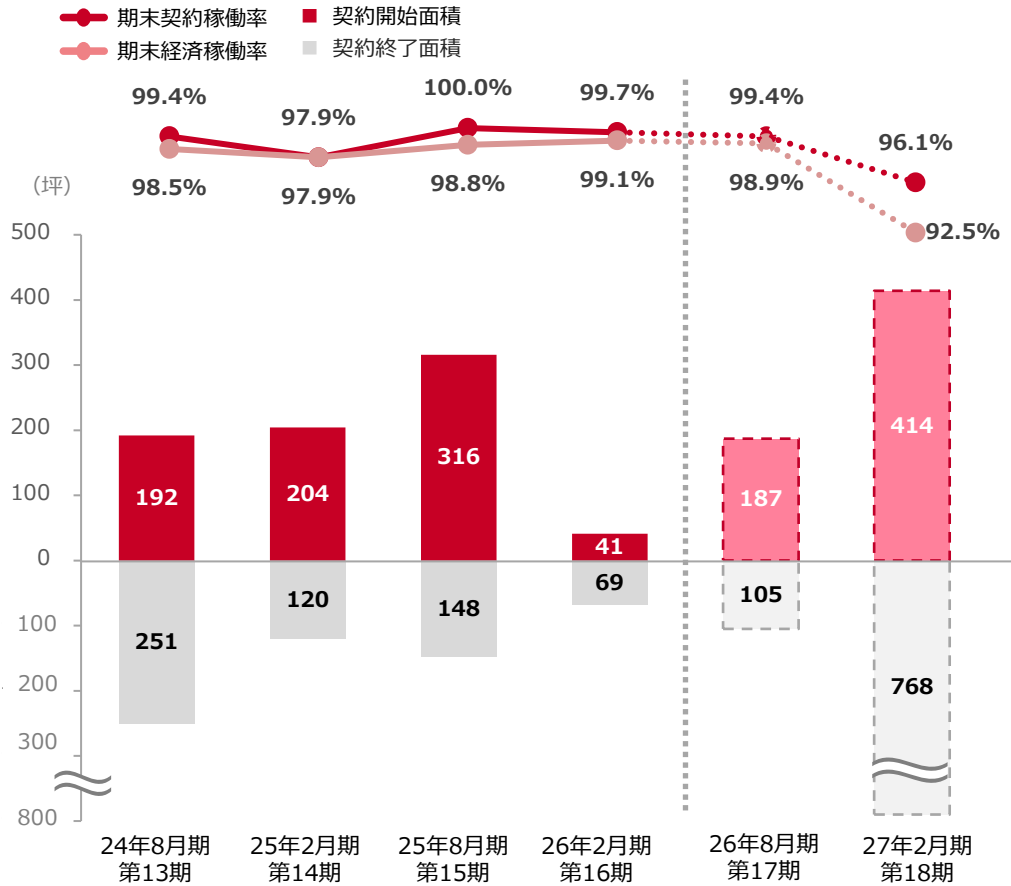


運用状況及び運用方針

ポートフォリオの状況：オフィス（稼働率・入退去）

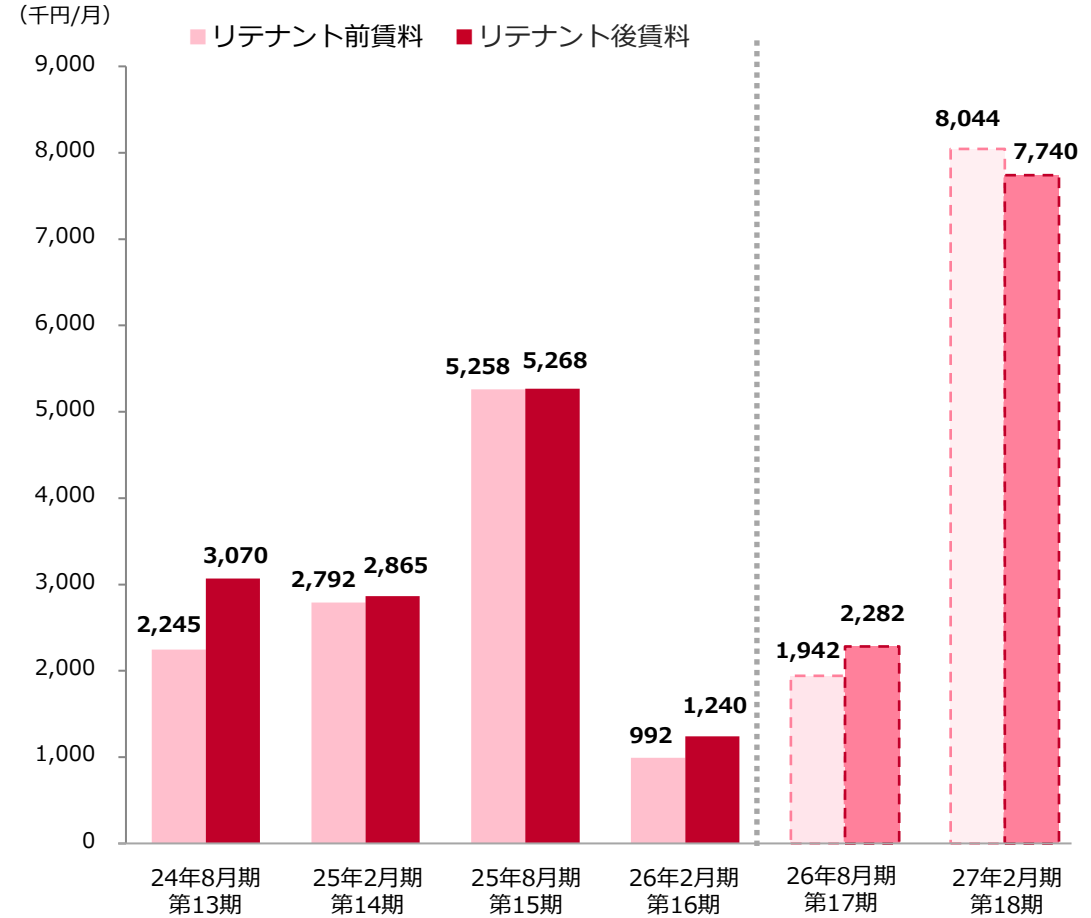
- ✓ 2026年2月期末の契約稼働率は99.7%(前期比△0.3%)、経済稼働率は99.1%(前期比+0.3%)となりました。
- ✓ 札幌大通の大型退去（2027年2月期）に対しては、市場動向を見極めたリーシング活動を実行します。

稼働率と入退去面積の推移*1



入居率*2	2.3%	2.6%	4.0%	0.5%	1.7%	3.9%
退去率*2	3.1%	1.5%	1.9%	0.9%	1.0%	7.1%

リテナント区画における賃料の増減*1



入替増減率*3	+36.7%	+2.6%	+0.2%	+25.0%	+17.5%	△3.8%
---------	--------	-------	-------	--------	--------	-------

*1 2026年8月期以降の予測にはエニシオ、上前津を含む

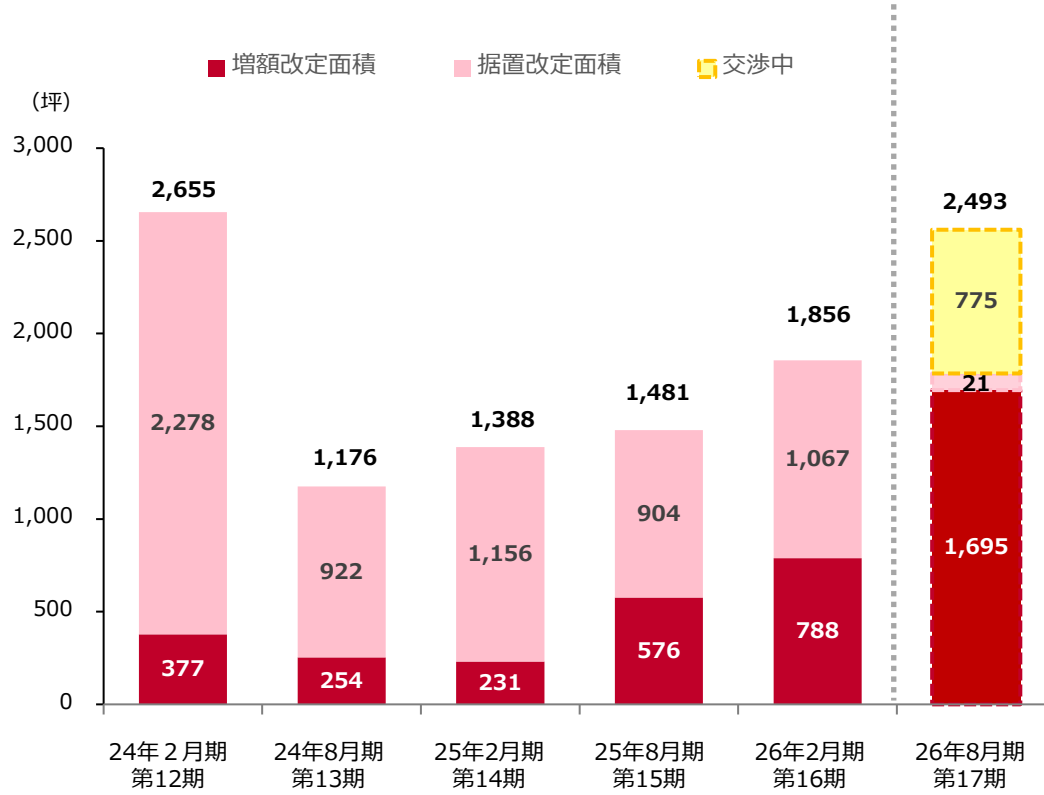
*2 入居率：契約開始面積÷総賃貸可能面積 退去率：契約終了面積÷総賃貸可能面積

*3 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

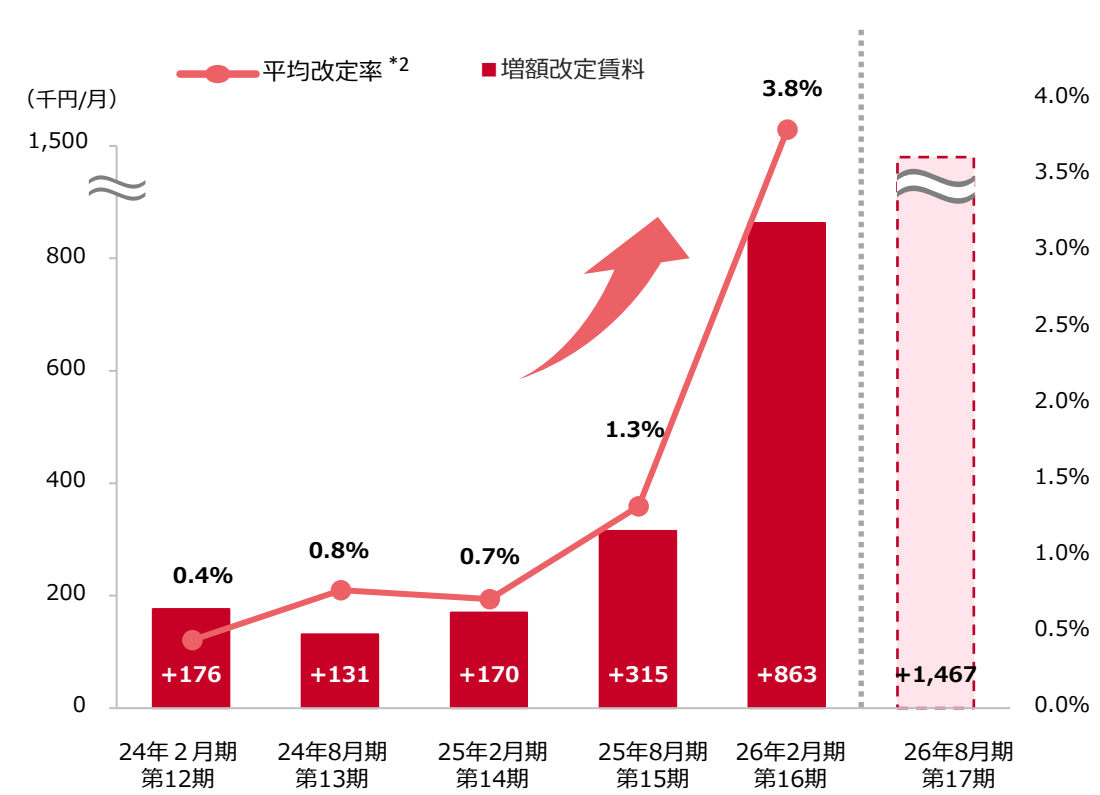
ポートフォリオの状況：オフィス（賃料改定）

- ✓ 2026年2月期は、賃料改定面積全体の42.5%にあたる約788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*1



賃料改定による賃料の増減*1



(賃貸面積ベース)

(賃貸収入ベース)

増額改定率	14.2%	21.6%	16.7%	38.9%	42.5%	68.0%
減額改定率	—	—	—	—	—	—
据置改定率	85.8%	78.4%	83.3%	61.1%	57.5%	0.9%

増額改定率	3.9%	4.3%	4.6%	3.2%	9.1%	5.0%
減額改定率	—	—	—	—	—	—
平均*2改定率	0.4%	0.8%	0.7%	1.3%	3.8%	3.6%

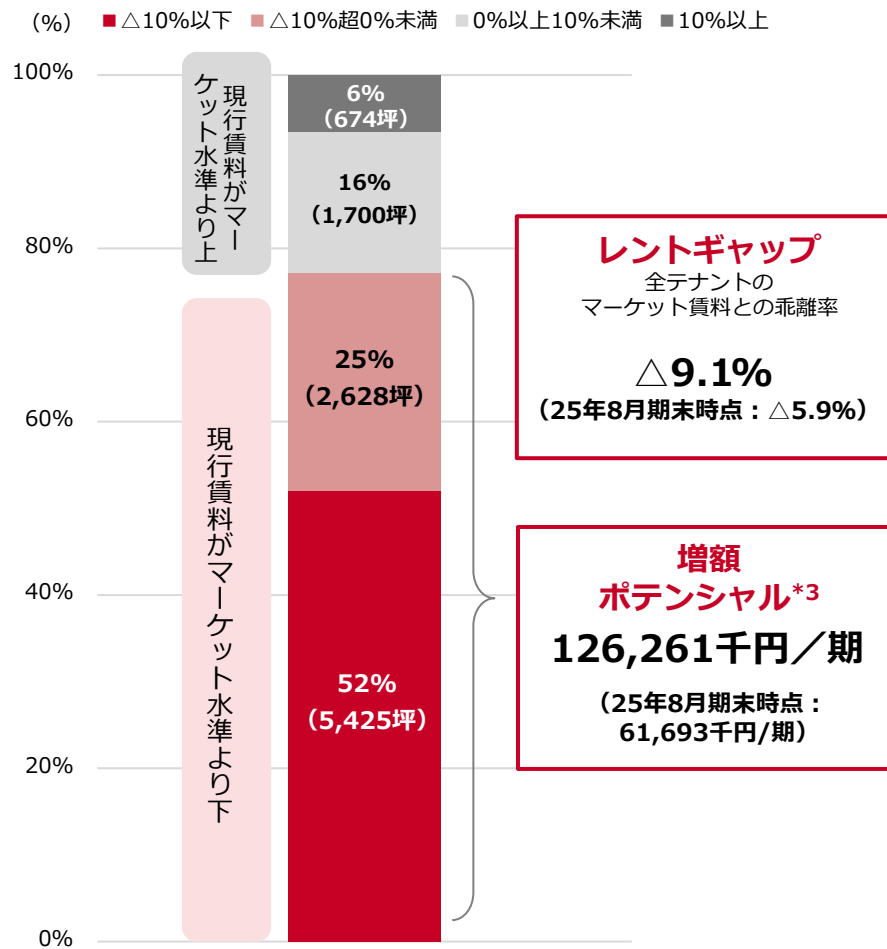
*1 2026年8月期以降の予測には工ニシオ、上前津を含む

*2 平均改定率：据置・減額改定も含めた賃料の平均改定率

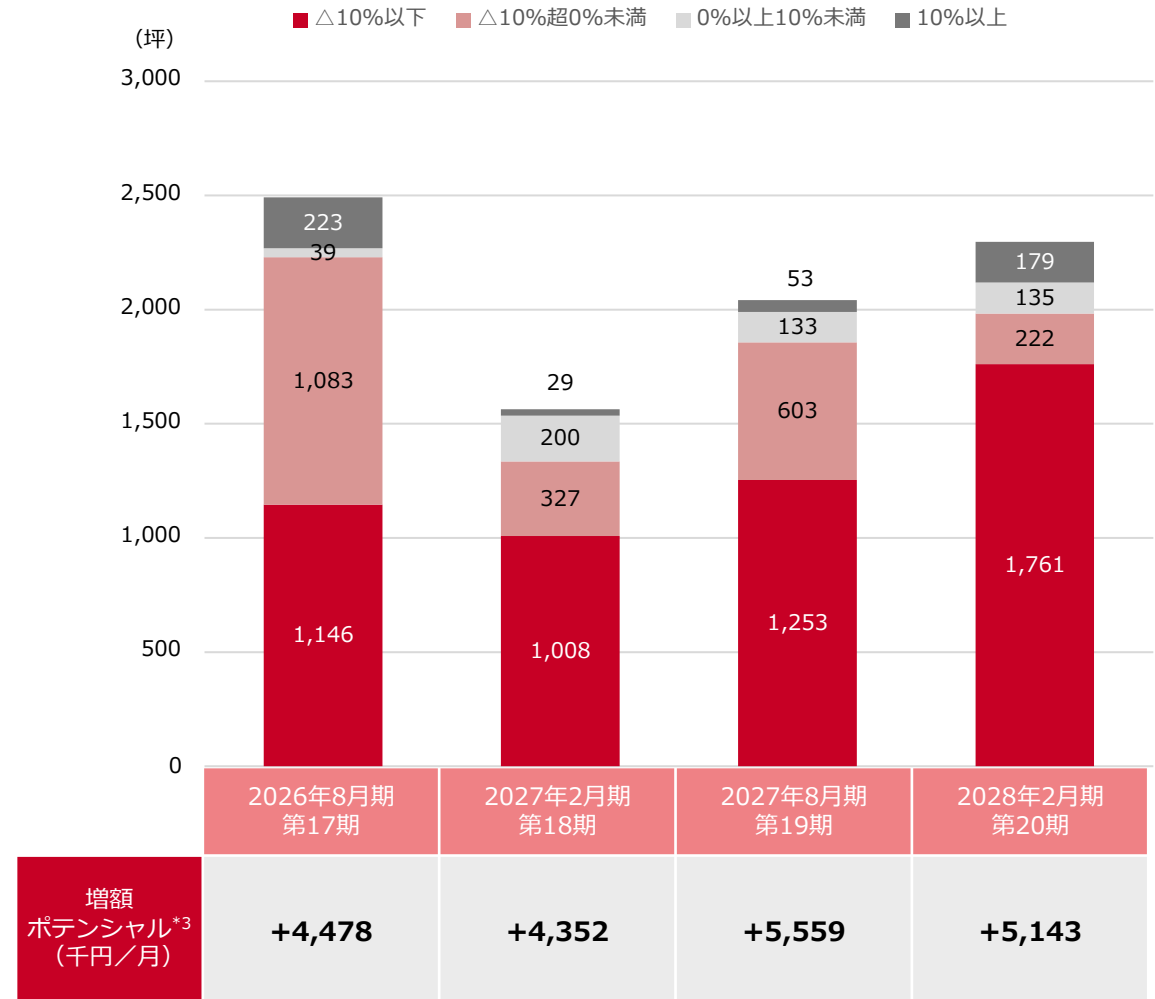
ポートフォリオの状況：オフィス（内部成長）

- ✓ 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△9.1%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3月30日現在）



レントギャップの状況（賃料改定時期別）



*1 オフィス物件（附置住宅及び店舗区画を除く）

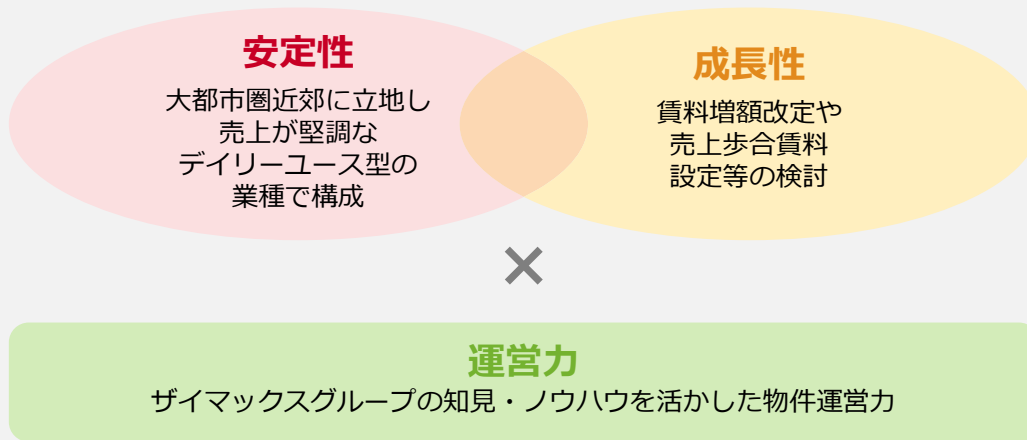
*2 レントギャップ：（既存契約賃料単価－想定新規賃料単価）÷想定新規賃料単価
想定新規賃料単価は2026年3月現在でザイマックスグループが査定した新規成約賃料（共益費込）を採用

*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）

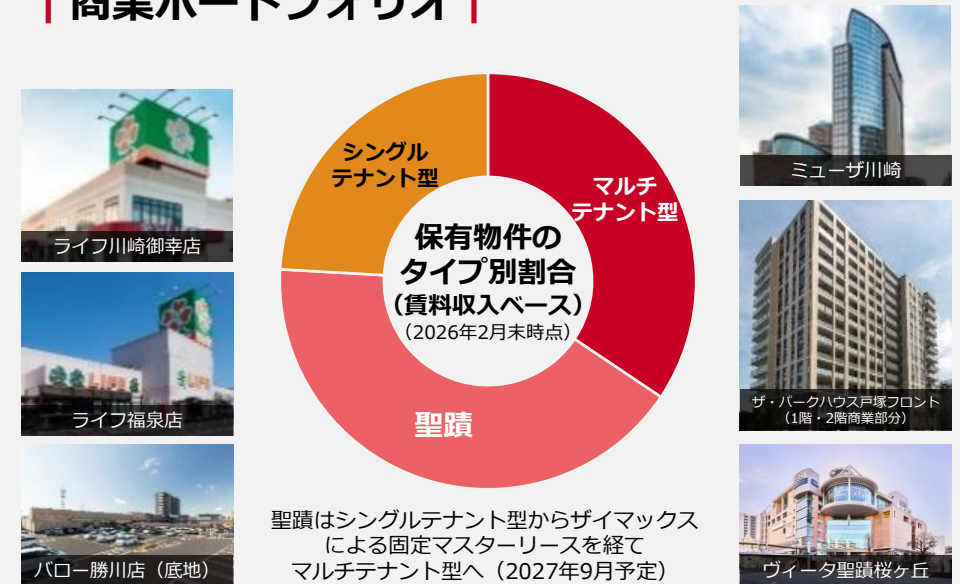
ポートフォリオの状況：商業施設

- ✓ 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。
- ✓ 賃料改定交渉を積極的に実施し、賃料増額に成功した契約の賃料増加率は+15.2%となりました。

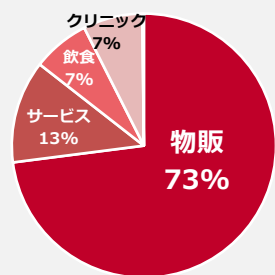
本投資法人の商業施設の特徴



商業ポートフォリオ

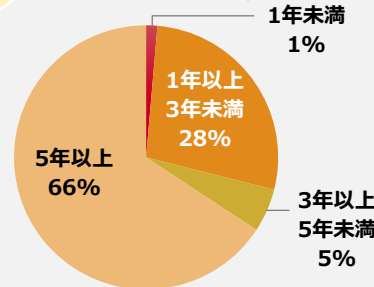


安定性 テナント業種構成 (賃料収入ベース)



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%

賃料改定の状況

	2026年2月期 第16期	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)	+1,824	-	+395
賃料増加率*2	+15.2%	-	+4.4%

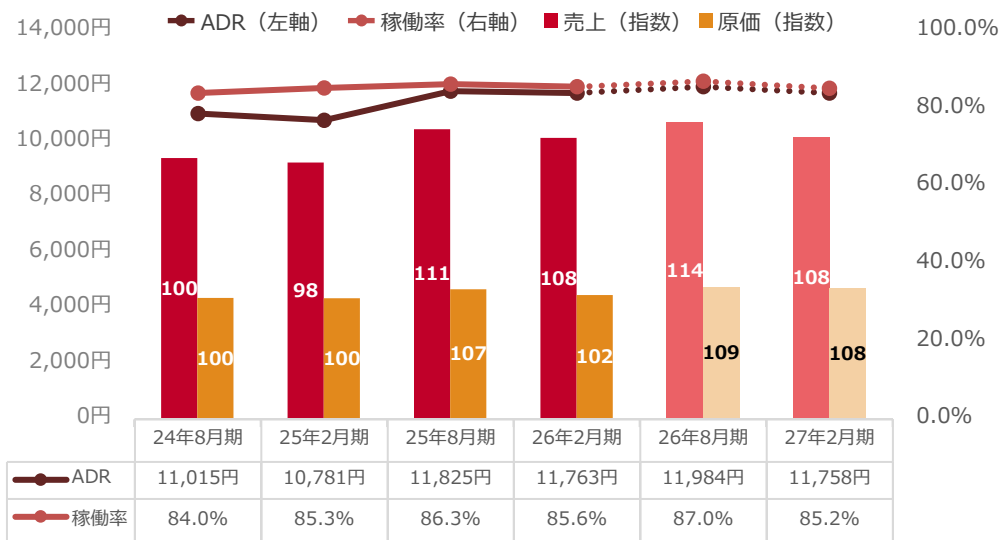
*1 残存契約期間は定期借家契約のみで計算（聖蹟を除く）
*3 2026年8月期は期間満了又は賃料改定を迎える契約無し

*2 賃料増加率：(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

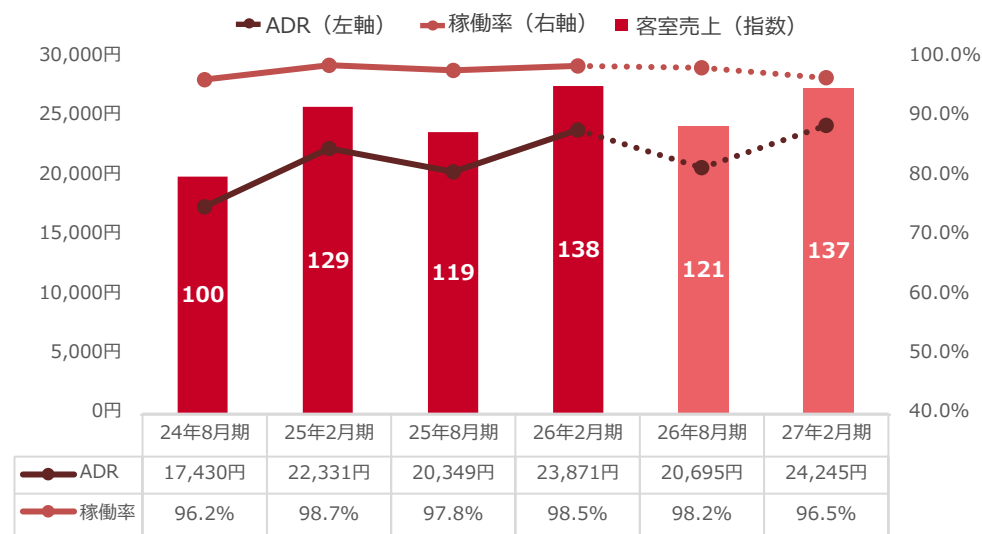
ポートフォリオの状況：ホテル

- ✓ 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） |



| 運営実績及び予想（KH札幌） |



- ・ 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としつつ、需給に応じてインバウンド客の取り込みや販売調整を行い、客室売上を向上
- ・ 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、GOP向上を実現

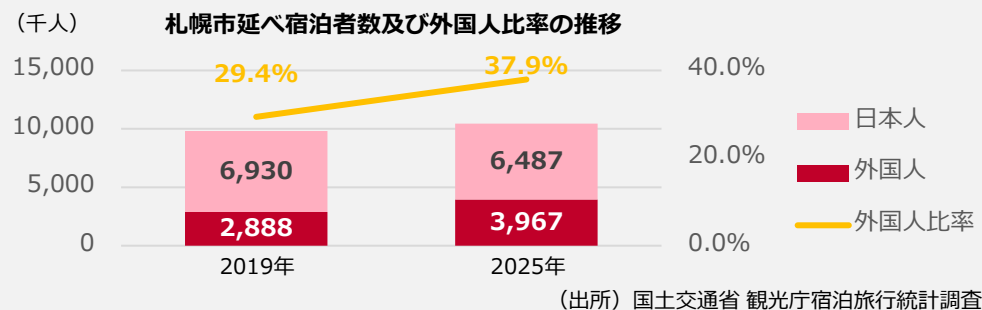


仙台駅東口より
徒歩5分圏内

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)

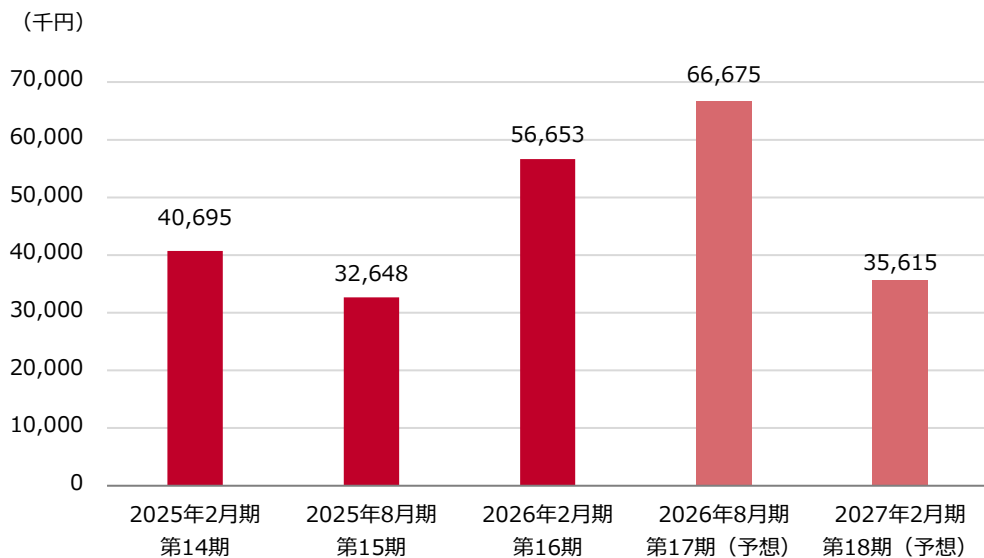
- ・ 多種多様な宿泊ニーズに対応可能なファシリティと人材
- ・ 通年の高稼働を実現可能とするリネンサプライ、清掃業務の内製化とシステム構築（自動部屋割りシステムなど）
- ・ 「インバウンド」をターゲットにした販売戦略により高稼働・高ADRでの販売を実現



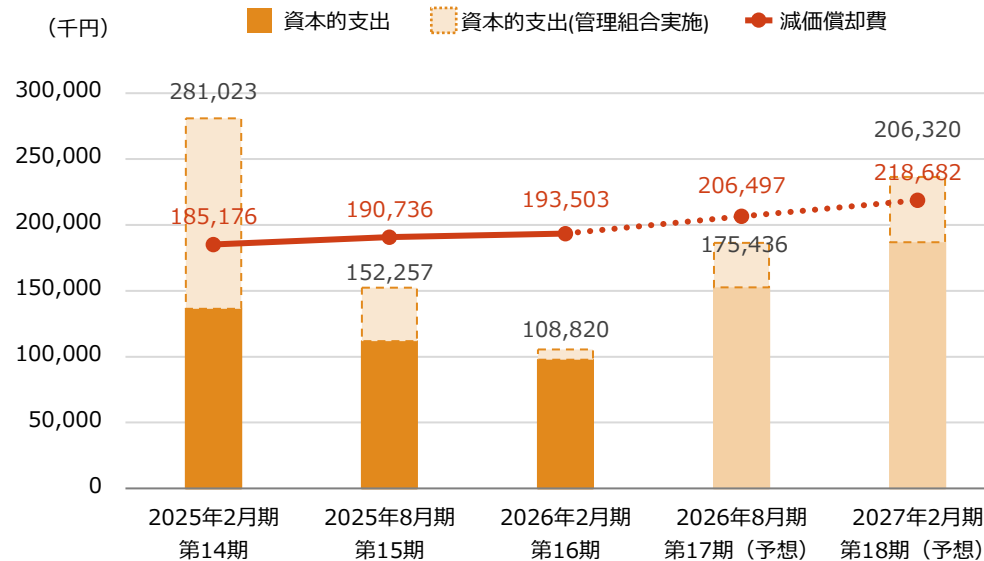
修繕・資本的支出の状況

✓ 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2月期(第16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*)
聖蹟	共用部照明LED化 (一部区画)	75,293kWh/年 (70.2%)
岩本町	専有部照明LED化 (1フロア)	18,921kWh/年 (61.0%)
八王子	専有部照明LED化 (一部区画)	17,325kWh/年 (68.8%)
東上野	専有部照明LED化 (2フロア)	15,000kWh/年 (71.4%)

2026年8月期(第17期)の主な環境関連設備改修工事(予定)

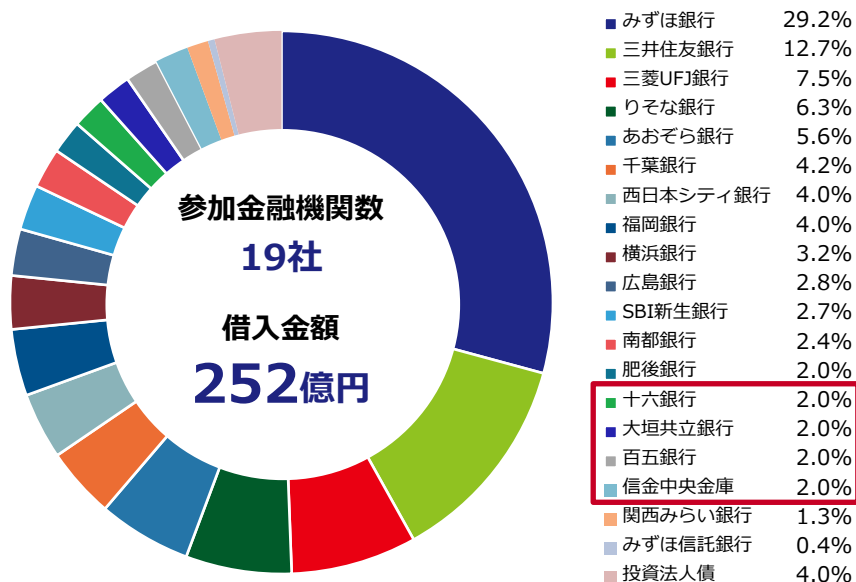
物件名	工事内容	削減電力量 (削減率*)
西新橋	専有部照明LED化 (4フロア)	55,000kWh/年 (68.5%)
木場公園	専有部照明LED化 (2フロア)	26,500kWh/年 (68.8%)
岩本町	専有部照明LED化 (1フロア) +共用部照明LED化	17,696kWh/年 (58.4%)
八王子	専有部照明LED化 (一部区画)	17,325kWh/年 (69.4%)

* 削減率：年間削減電力量 ÷ 改修前の年間使用電力量

2026年3月の取得による財務面の変化

- ✓ 中部圏の金融機関等の招聘、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。

レンダーシェア（2026年3月30日時点）



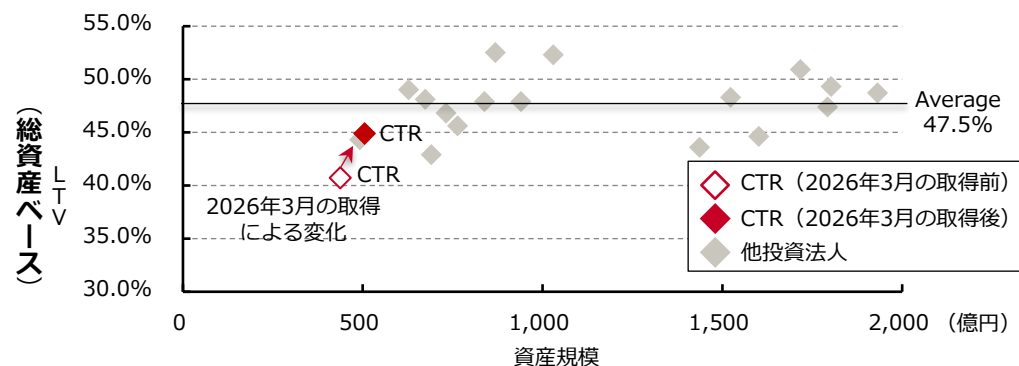
新規借入先を招聘

- 十六銀行
- 大垣共立銀行
- 百五銀行
- 信金中央金庫

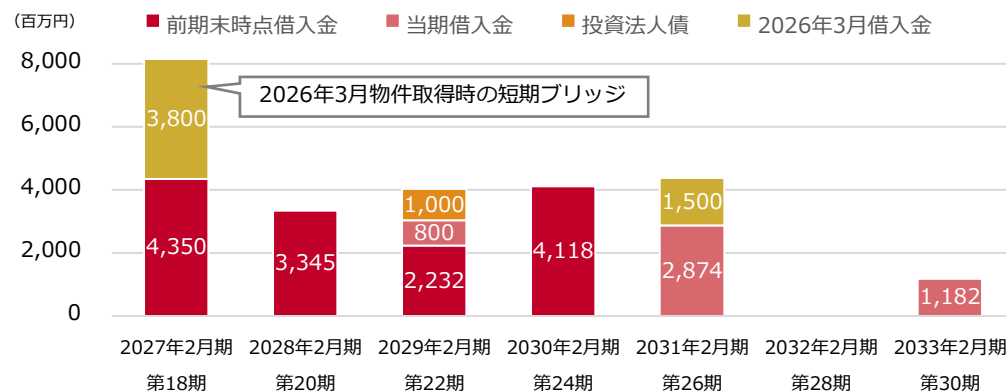
有利子負債及び外部格付の状況

	2026年2月期末時点 (第16期)	2026年3月30日時点
有利子負債残高	199.0億円	252.0億円
平均利率	1.278%	1.248%
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9ヶ月
総資産LTV	40.7%	44.9%
鑑定LTV	32.1%	36.2%
外部格付 (R&I)	A - (安定的)	

J-REITのLTVの分布（資産規模2,000億円以下）



マチュリティラダー



*1 資産規模は2026年3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



サステナビリティ

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>)



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



GRESB評価への参加

- 2025年度リアルエステイト評価：「4スター」へのランクアップ及び「グリーンスター」
- 開示評価：最上位の「Aレベル」



環境認証の取得状況 (2026年3月30日時点)

- 2026年3月30日に取得したエニシオ名駅（準共有持分10%）はBELS「5つ星」及び「ZEB Oriented」の認証を取得しており、省エネ性能の観点から高い評価を受けています

CASBEE 不動産評価認証	Sランク：9物件 Aランク：1物件	認証取得物件数	12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)	76.1%

* 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



エニシオ名駅

評価ランク

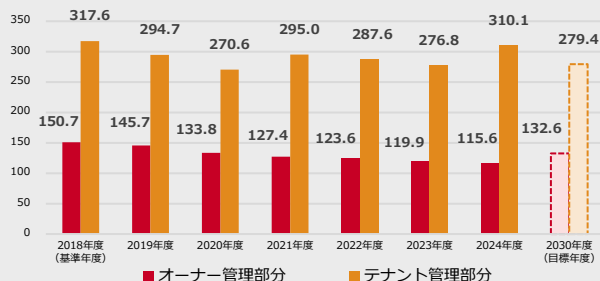
BELS評価：★★★★★
ZEB認証：ZEB Oriented



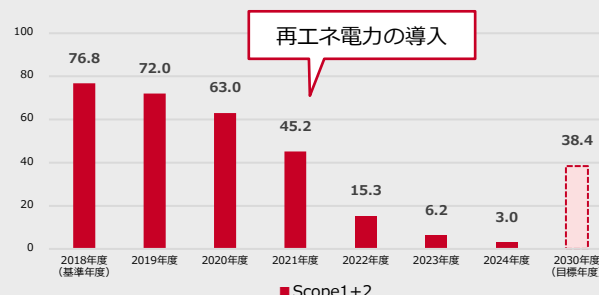
環境 > 詳細は投資法人HPをご参照ください <https://centralreit.co.jp/ja/esg/environment.html>

環境パフォーマンス実績

指標	2030年までの目標
エネルギー原単位 (kWh/m ²)	12%削減 (2018年基準)



指標	2030年までの目標
GHG排出量原単位 (kg-CO ₂ /m ²)	50%削減 (2018年基準)



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2月末時点)

対象使用電力

1,693千kWh
2026年2月期(第16期)

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

55件
2026年2月期(第16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

- 都内オフィス8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
- 聖蹟の共用部リニューアル工事を実施

聖蹟：共用部リニューアル工事により、利用者の快適性向上を実現



BEFORE

AFTER



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

(千円)

	2025年8月期(第15期)	2026年2月期(第16期)		2025年8月期(第15期)	2026年2月期(第16期)
資産の部			負債の部		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	976,566	1,087,645	営業未払金	94,403	138,208
信託現金及び信託預金	2,867,932	2,812,399	1年内返済予定の長期借入金	4,856,000	4,350,000
営業未収入金	67,438	67,371	未払金	131,218	124,820
前払費用	61,696	67,810	未払法人税等	674	688
未収還付法人税等	344	450	未払消費税等	53,668	36,408
その他	1,086	2,793	前受金	288,966	281,774
流動資産合計	3,975,065	4,038,469	その他	6,891	3,413
固定資産			流動負債合計	5,431,822	4,935,314
有形固定資産			固定負債		
建物(純額)	282,334	278,781	投資法人債	1,000,000	1,000,000
構築物(純額)	1,527	1,492	長期借入金	14,045,000	14,551,000
機械及び装置(純額)	8,972	8,769	預り敷金及び保証金	33,988	33,988
工具、器具及び備品(純額)	4,133	3,347	信託預り敷金及び保証金	2,006,641	2,025,743
土地	230,346	230,346	デリバティブ債務	26,280	-
信託建物(純額)	10,197,915	10,119,282	固定負債合計	17,111,910	17,610,732
信託構築物(純額)	49,138	47,785	負債合計	22,543,733	22,546,046
信託機械及び装置(純額)	4,054	3,978			
信託工具、器具及び備品(純額)	13,868	10,585			
信託土地	33,750,329	33,750,329			
信託建設仮勘定	220	5,045			
有形固定資産合計	44,542,840	44,459,744			
投資その他の資産			純資産の部		
投資有価証券	54,362	43,546	投資主資本		
長期前払費用	72,077	87,656	出資総額	25,440,013	25,440,013
繰延税金資産	11	13	剰余金		
差入敷金及び保証金	22,600	22,600	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	805,434	808,437
デリバティブ債権	-	125,171	剰余金合計	805,434	808,437
その他	122,733	170,875	投資主資本合計	26,245,448	26,248,451
投資その他の資産合計	271,784	449,863	評価・換算差額等		
固定資産合計	44,814,624	44,909,608	繰延ヘッジ損益	△26,280	125,171
繰延資産			その他有価証券評価差額金	36,320	36,544
投資法人債発行費	9,531	8,136	評価・換算差額等合計	10,039	161,715
繰延資産合計	9,531	8,136	純資産合計	26,255,487	26,410,167
資産合計	48,799,221	48,956,214	負債純資産合計	48,799,221	48,956,214

(千円)

	2025年8月期(第15期)	2026年2月期(第16期)
営業収益		
賃貸事業収入	1,582,262	1,602,387
その他賃貸事業収入	131,963	554,379
営業収益合計	1,714,225	2,156,767
営業費用		
賃貸事業費用	616,592	1,058,292
資産運用報酬	100,402	99,967
資産保管手数料	1,273	1,277
一般事務委託手数料	15,368	15,263
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	52,586	43,419
営業費用合計	788,624	1,220,621
営業利益	925,601	936,146
営業外収益		
受取利息	3,327	4,237
還付加算金	6	-
未払分配金戻入	83	70
その他(営業外収益)	7	-
営業外収益合計	3,424	4,308
営業外費用		
支払利息	99,214	101,418
投資法人債利息	5,000	5,000
融資関連費用	17,291	23,142
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	122,900	131,195
経常利益	806,125	809,259
税引前当期純利益	806,125	809,259
法人税、住民税及び事業税	838	887
法人税等調整額	2	△ 2
法人税等合計	841	885
当期純利益	805,283	808,374
前期繰越利益	151	63
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	805,434	808,437

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㎡	5,561.22㎡
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2月期末時点)	9	14	6	6	6	7	25
稼働率 (2026年2月期末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ポートフォリオ一覧

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*1	上前津KDビル*1	ミュージア川崎	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	愛知県名古屋市中区	愛知県名古屋市中区	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㎡ *2	1,673.77㎡	10,669.34㎡ *2	1,879.15㎡	9,003.26㎡ *2
延床面積	4,270.89㎡	2,995.81㎡	18,661.77㎡ *2	9,915.56㎡	108,955.90㎡ *2	2,596.80㎡	62,849.56㎡ *2
賃貸可能面積	3,106.42㎡	2,586.67㎡	1,273.23㎡ *3	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2月期末時点)	6	7	25	30	18	1	1
稼働率 (2026年2月期末時点)	97.0%	100.0%	93.1%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%

*1 本物件は、2026年3月30日取得時点の数値をそれぞれ記載

*2 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

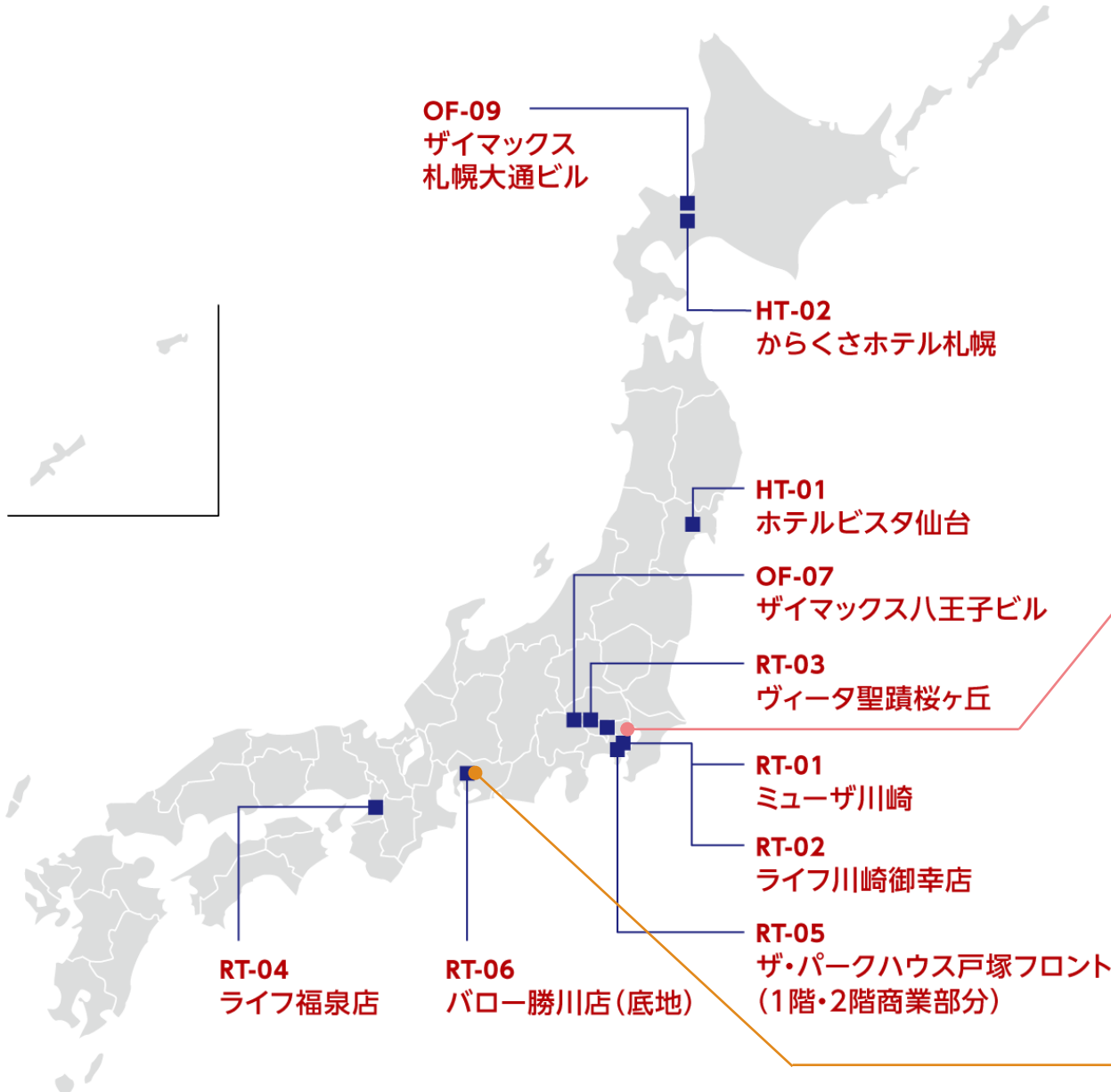
*3 賃貸借契約に規定された賃貸面積に本投資法人が保有する受益権の準共有持分の割合（10%）を乗じた数値を記載

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	ライブ福泉店	ザ・パークハウス 戸塚フロント (1階・2階商業部分)	パロー勝川店 (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2月期末時点)	1	5	1	1	1	1
稼働率 (2026年2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



東京23区エリア



名古屋エリア

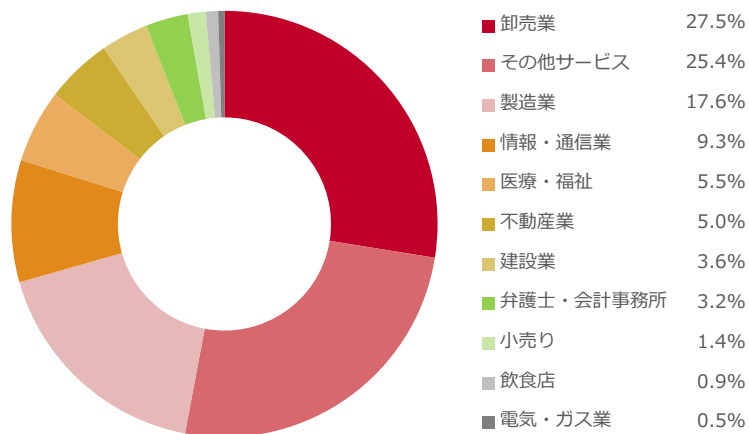


オフィス入居テナントと稼働率推移

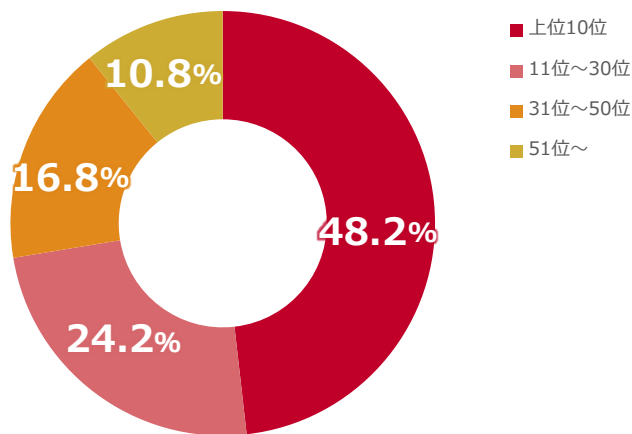
✓ スポンサーグループのマネジメント力等を背景に、オフィステナントの長期安定的な入居を実現しています。

｜ オフィステナント分散状況<賃料収入ベース> (附置住宅を除く) (オフィステナント76件) ｜ 2026年2月期末時点

業種別分類



面積上位テナントの割合



**保有オフィスの
平均テナント入居期間**

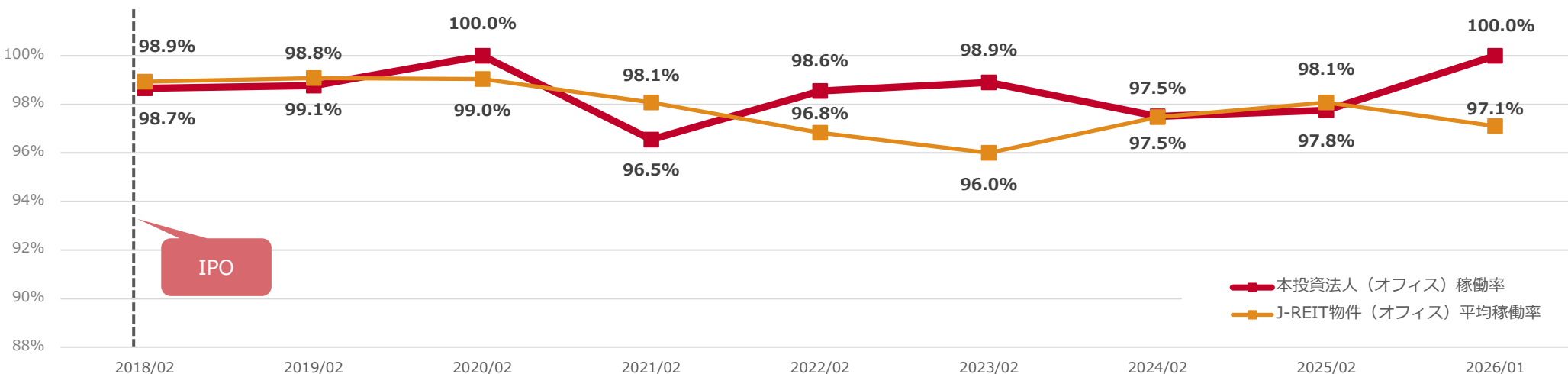
全テナント : 13年3ヶ月
面積上位10社 : 15年11ヶ月

**オフィスビルの
平均テナント入居期間**

9.6年*

* (出所) 株式会社ザイマックス総研
「東京23区オフィステナントの入居期間分析(2018年)」

｜ 過去のオフィス稼働率推移 (附置住宅を含む) ｜



IPO

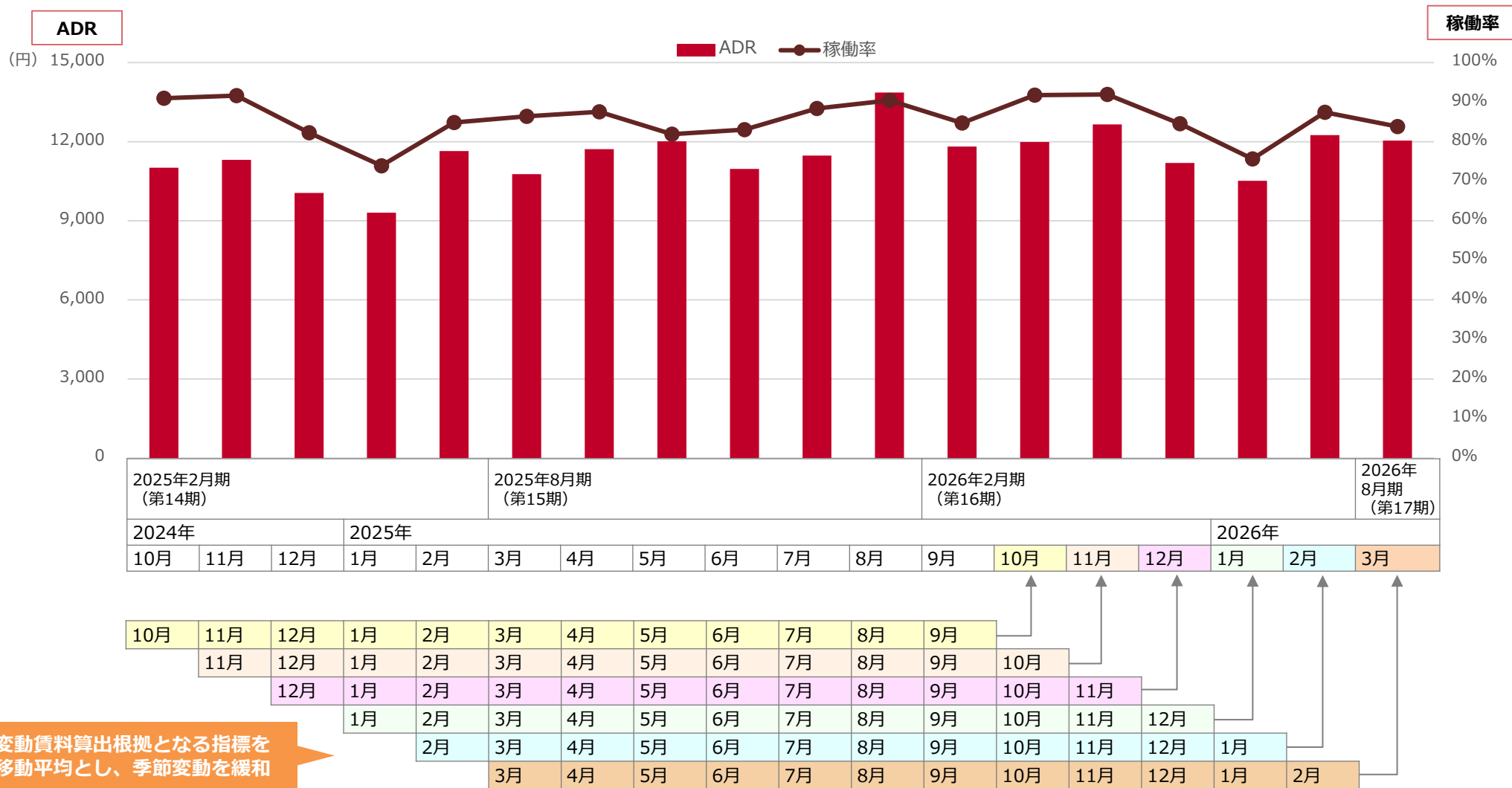
仙台 賃料条件と月次トラックレコード

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*

* 計算結果がマイナスの場合は、0円

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

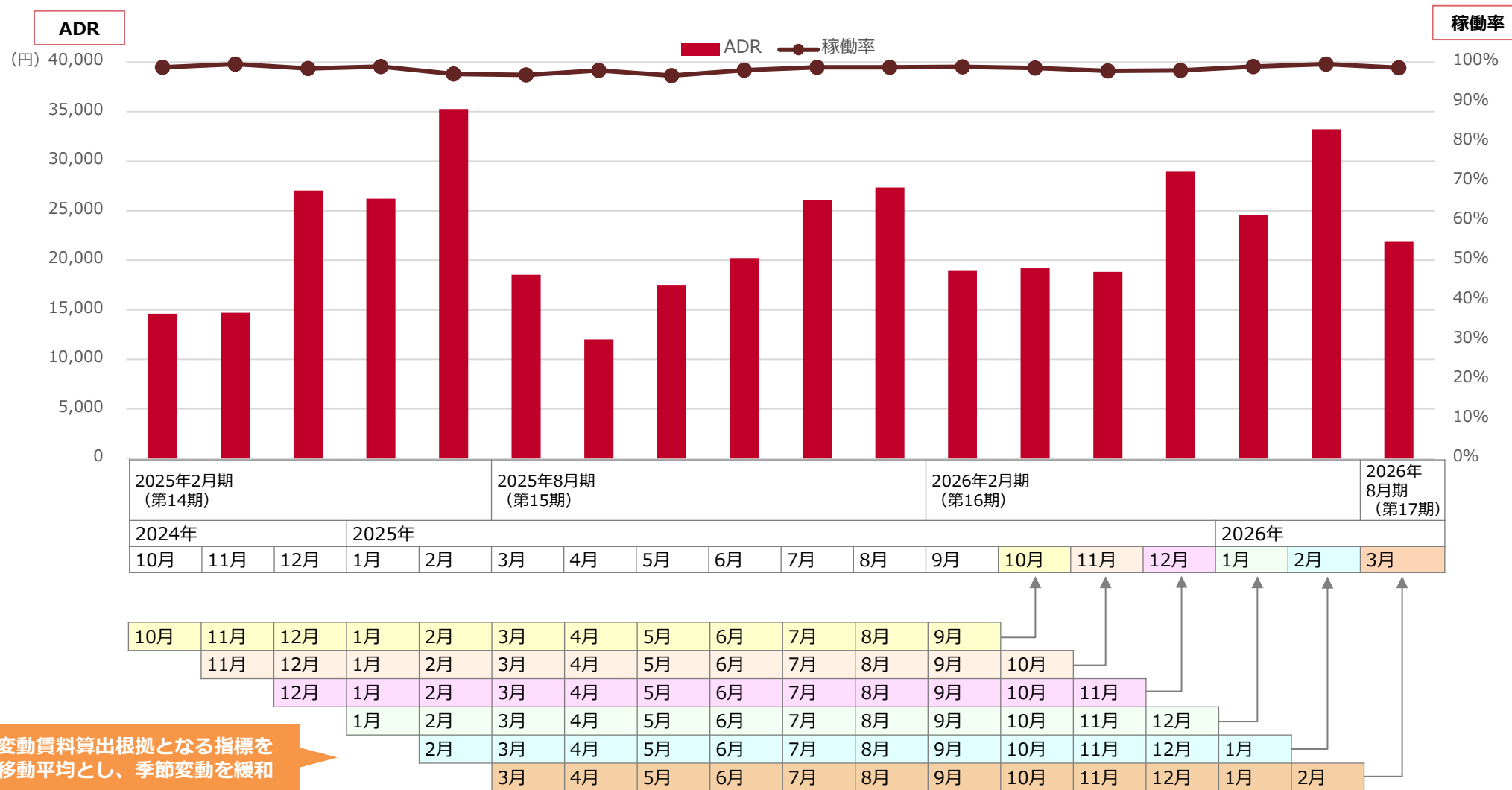
KH札幌 賃料条件と月次トラックレコード

賃料（月額）の条件*

固定賃料	変動賃料
100万円	直近1年間の客室売上合計額×金額に応じた規定料率÷12

*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



物件別収支 2026年2月期（第16期）実績

(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	ミューザ
不動産賃貸事業収入	81,390	147,588	191,141	35,612	60,107	55,726	135,169	134,608	58,777	184,304
賃貸事業収入	74,038	129,300	176,781	32,694	51,912	48,831	117,157	123,070	50,743	159,012
その他賃貸事業収入	7,351	18,288	14,359	2,917	8,194	6,895	18,011	10,425	8,034	25,291
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	23,403	42,700	40,396	14,858	18,247	14,913	43,488	27,582	18,153	57,012
公租公課	8,435	14,449	15,968	4,989	7,217	4,489	8,461	8,603	4,120	12,864
外注委託費	5,610	10,631	12,838	4,854	6,417	4,936	17,294	8,254	7,191	15,955
水道光熱費	4,863	9,349	8,515	2,220	3,490	4,047	9,426	9,470	5,225	19,688
修繕費	2,140	4,966	1,714	2,119	239	614	6,059	46	502	7,412
損害保険料	184	634	574	123	213	165	729	511	247	524
その他賃貸事業費用	2,170	2,668	785	551	668	661	1,517	696	866	566
NOI	57,986	104,887	150,744	20,753	41,860	40,812	91,680	107,025	40,624	127,291
減価償却費	3,579	18,315	18,853	3,713	7,920	4,199	13,610	22,844	5,847	18,175
償却後NOI	54,406	86,572	131,890	17,040	33,939	36,613	78,070	84,180	34,777	109,116

物件別収支 2026年2月期（第16期）実績

(千円)

	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	非開示	非開示	非開示	27,240	非開示	非開示	非開示	非開示	2,156,767
賃貸事業収入	非開示	非開示	非開示	23,669	非開示	非開示	非開示	非開示	1,602,387
その他賃貸事業収入	非開示	非開示	非開示	3,570	非開示	非開示	非開示	非開示	553,267
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	非開示	非開示	非開示	10,450	非開示	非開示	非開示	非開示	864,789
公租公課	非開示	非開示	非開示	1,838	非開示	非開示	非開示	非開示	159,938
外注委託費	非開示	非開示	非開示	5,335	非開示	非開示	非開示	非開示	111,327
水道光熱費	非開示	非開示	非開示	2,473	非開示	非開示	非開示	非開示	79,577
修繕費	非開示	非開示	非開示	635	非開示	非開示	非開示	非開示	56,653
損害保険料	非開示	非開示	非開示	113	非開示	非開示	非開示	非開示	9,763
その他賃貸事業費用	非開示	非開示	非開示	55	非開示	非開示	非開示	非開示	447,527
NOI	21,824	164,012	7,740	16,789	65,691	174,820	32,116	25,315	1,291,978
減価償却費	1,808	40,899	2,223	3,833	-	20,229	4,715	2,734	193,503
償却後NOI	20,015	123,112	5,517	12,956	65,691	154,590	27,400	22,581	1,098,474

鑑定評価概要

物件 番号	物件名称	取得年月	取得価格 (百万円)	2026年2月期末 (第16期末) 帳簿価額 (百万円)	2025年8月期末 (第15期末)		2026年2月期末 (第16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	2,527	3,440	3.2	3,420	3.2	△20	-	谷澤	893
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	2018年2月	4,250	4,333	5,890	3.3	5,890	3.3	-	-	不動研	1,556
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	2018年2月	5,020	5,134	7,290	3.3	7,290	3.3	-	-	不動研	2,155
OF-04	ザイマックス神谷町ビル	2018年2月	880	960	1,350	3.3	1,310	3.3	△40	-	谷澤	349
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	2018年2月	1,550	1,589	2,000	3.7	2,000	3.7	-	-	大和	410
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	1,820	3.8	-	-	大和	651
OF-07	ザイマックス八王子ビル	2018年2月	2,600	2,653	3,710	4.5	3,870	4.5	+160	-	不動研	1,217
OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	2022年3月	4,707	4,601	5,080	3.6	5,080	3.6	-	-	不動研	479
OF-10	ザイマックス木場公園ビル	2022年3月	2,003	2,078	2,190	4.2	2,190	4.2	-	-	不動研	112
RT-01	ミューザ川崎	2018年2月	4,100	3,940	5,720	4.0	5,630	4.0	△90	-	谷澤	1,689
RT-02	ライフ川崎御幸店	2018年2月	790	787	974	4.2	1,020	4.2	+46	-	大和	232
RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	2018年2月	3,100	3,718	4,240	4.7	3,950	4.7	△290	-	谷澤	231
RT-04	ライフ福泉店	2020年9月	1,065	1,062	1,070	4.5	1,070	4.5	-	-	大和	8
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	520	660	4.5	664	4.5	+4	-	谷澤	144
RT-06	パロー勝川店(底地)*5	2022年1月	3,245	3,290	3,420	-	3,740	-	+320	-	谷澤	450
HT-01	ホテルビスタ仙台	2018年2月	4,400	4,113	6,150	4.6	6,310	4.6	+160	-	谷澤	2,196
HT-02	からくさホテル札幌*6	2024年9月	1,060	1,061	1,180	4.3	1,190	4.3	+10	-	JLL	129
OT-02	エルプレイス西葛西	2022年3月	901	919	1,060	4.3	1,060	4.3	-	-	谷澤	140
合計			43,861	44,455	57,244	-	57,504	-	+260	-		13,049

*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50%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20%に係る数値を記載

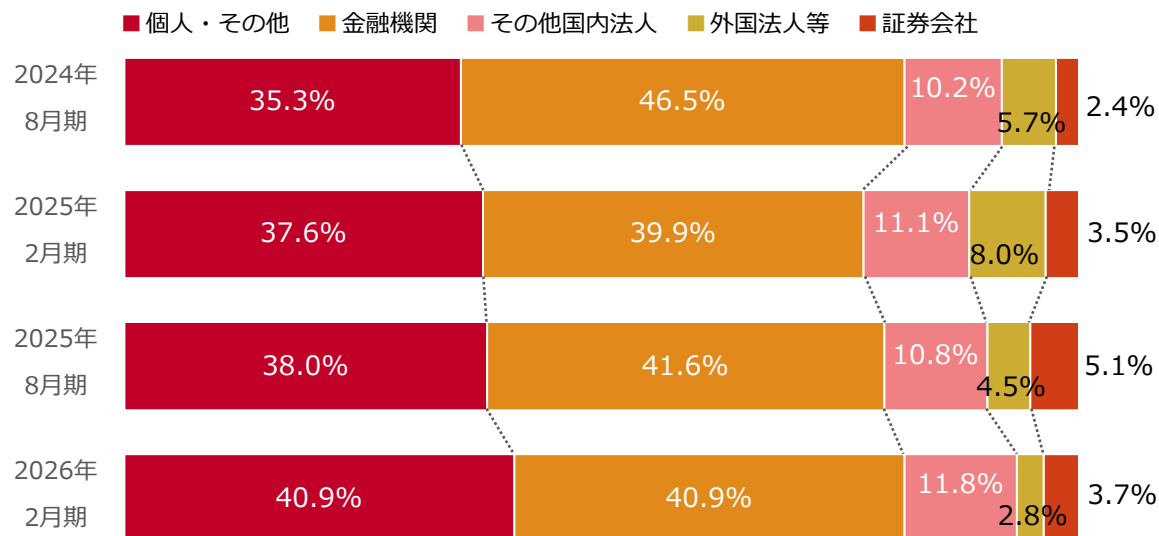
本投資法人の投資口価格の推移 | 2026年3月31日時点



* 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

投資主の状況

所有者別投資口数比率



所有者別投資主数

	2024年8月期 (第13期)	2025年2月期 (第14期)	2025年8月期 (第15期)	2026年2月期 (第16期)
個人・その他	10,958人	11,345人	11,435人	11,821人
金融機関	34人	34人	34人	32人
その他国内法人	192人	214人	213人	222人
外国法人等	123人	116人	129人	122人
証券会社	20人	22人	23人	22人
合計	11,327人	11,731人	11,834人	12,219人

主要な投資主

2026年2月期（第16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）	45,693	18.30%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	27,248	10.91%
株式会社ザイマックスグループ	12,500	5.00%
野村信託銀行株式会社（投信口）	11,020	4.41%
個人	4,323	1.73%
JPモルガン証券株式会社	3,166	1.26%
日本国土開発株式会社	3,000	1.20%
株式会社新居浜鉄工所	3,000	1.20%
大阪商工信用金庫	2,526	1.01%
個人	2,500	1.00%
合計	114,976	46.05%

* 比率は小数第3位を切り捨て

アセットタイプ別の着目点

- ✓ 本投資法人はテナントニーズの旺盛さを不動産の収益性を見極める重要な要素と考えます。
- ✓ アセットタイプ毎に以下のポイントを総合的に判断し、収益性の高いポートフォリオを構築します。

オフィス

テナント訴求力の強い
不動産に着目

- ✓ **都心8区、名古屋中心部、大阪中心部、福岡中心部**に所在する物件
- ✓ 賃料単価 **1** 万円台 ~ **2** 万円台中盤の物件
- ✓ 最寄駅から概ね徒歩 **5** 分圏内に所在する物件

商業施設

テナント賃料の安定性又は
物件価格の割安さに着目

- ✓ **施設売上**が分析可能な物件
- ✓ テナントの**賃料負担率**が分析可能な物件
- ✓ 価格が**市場対比で割安**な物件

ホテル

交通結節点に所在する
宿泊特化型ホテルに着目

- ✓ スポンサーの運営ノウハウに基づき売上動向が分析可能な**宿泊特化型**ホテル
- ✓ 交通結節点への**良好なアクセス性**を有するエリアに所在する物件
- ✓ **訪日外国人の宿泊ニーズ**及び**ビジネスニーズ**が見込まれるエリアに所在する物件

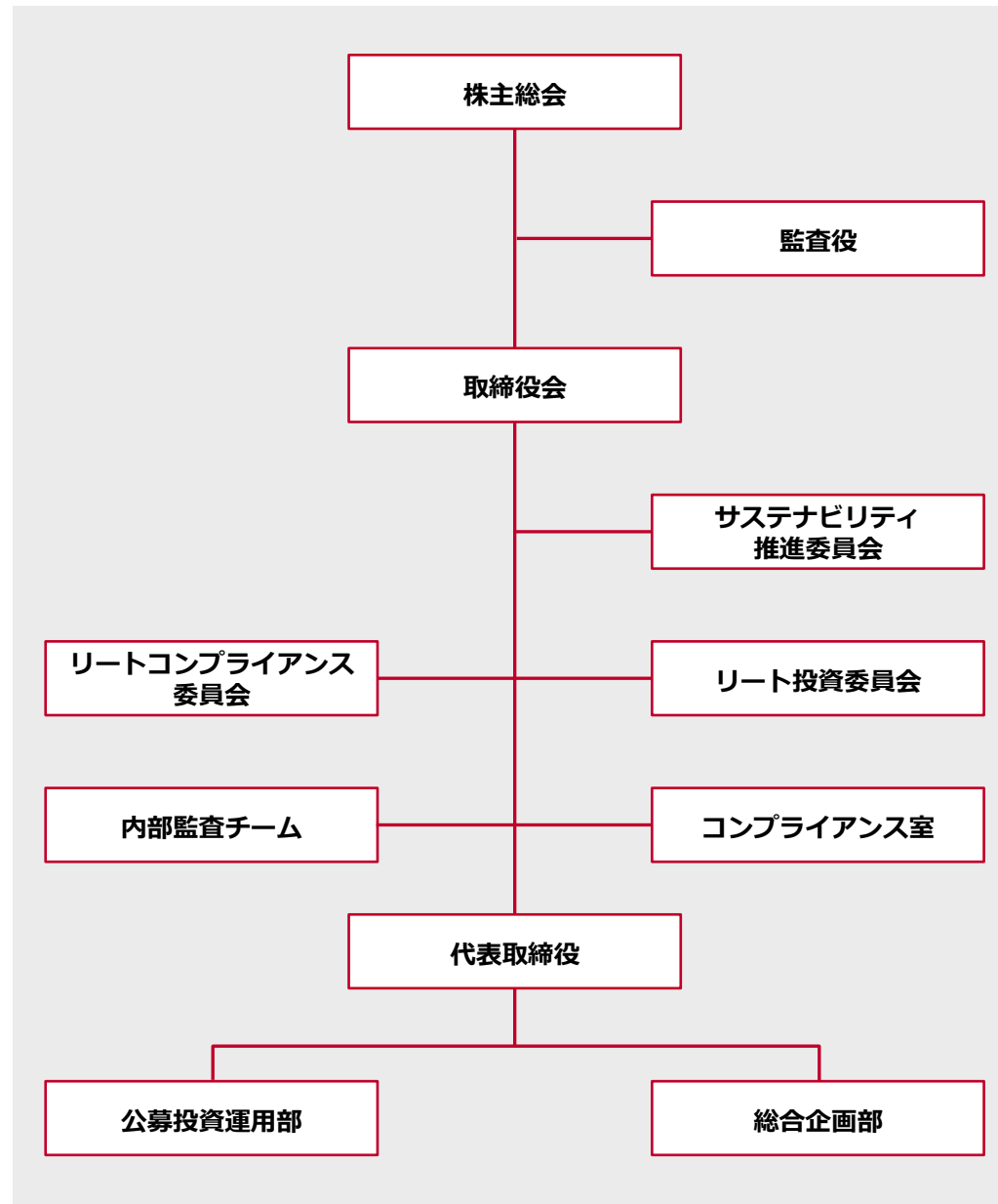
ポートフォリオの**80%以上**をオフィス・商業施設・ホテルで構成

概要

2026年4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	1億5,000万円
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	<ul style="list-style-type: none"> (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 武田 直 代表取締役副社長 安藤 和弘 取締役 久米 拓海 取締役 福渡 毅志 監査役 光松 靖兼
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



名鉄都市開発とザイマックスグループの協業の経緯

名鉄都市開発

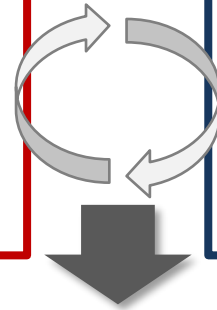
名古屋鉄道グループの総合デベロッパー

- 名鉄沿線の住宅開発をはじめ、住宅やオフィスを中心とする賃貸事業や駅前商業施設の開発に注力し、首都圏や関西圏でも事業を展開
- 名鉄都市開発グループでは、プロパティマネジメント事業及びビルメンテナンス事業を展開

ザイマックスグループ

不動産マネジメントのリーディングカンパニー

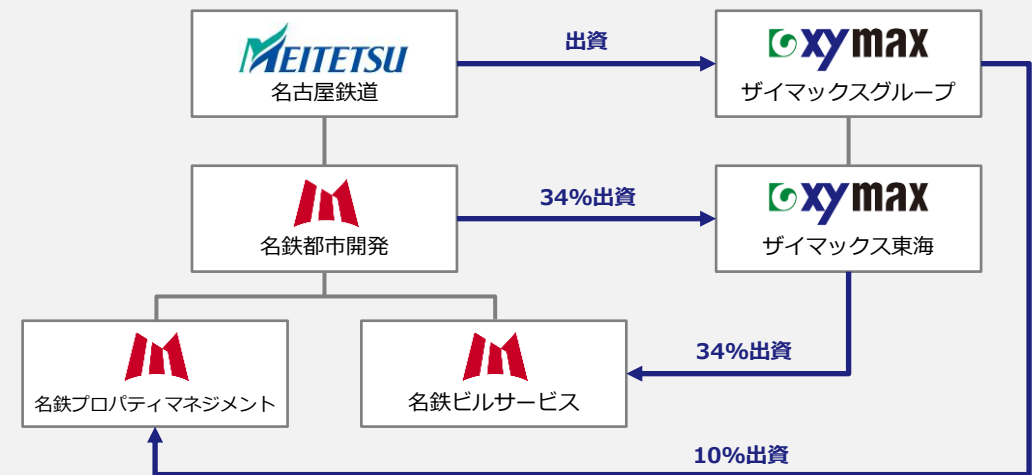
- 日本におけるプロパティマネジメントの「草分け的存在」として、国内有数の不動産マネジメント受託実績を誇っている
- これまでもJ-REITをはじめとした不動産投資マーケットを不動産マネジメントの面から支えてきた



名鉄都市開発グループは、ザイマックスグループが持つ知見・ノウハウ等を活かし、ザイマックスグループは、名鉄都市開発グループの不動産運営・管理領域におけるパートナーとして、中部圏での不動産運営・管理事業を積極的に拡大。

両グループにおける資本業務提携

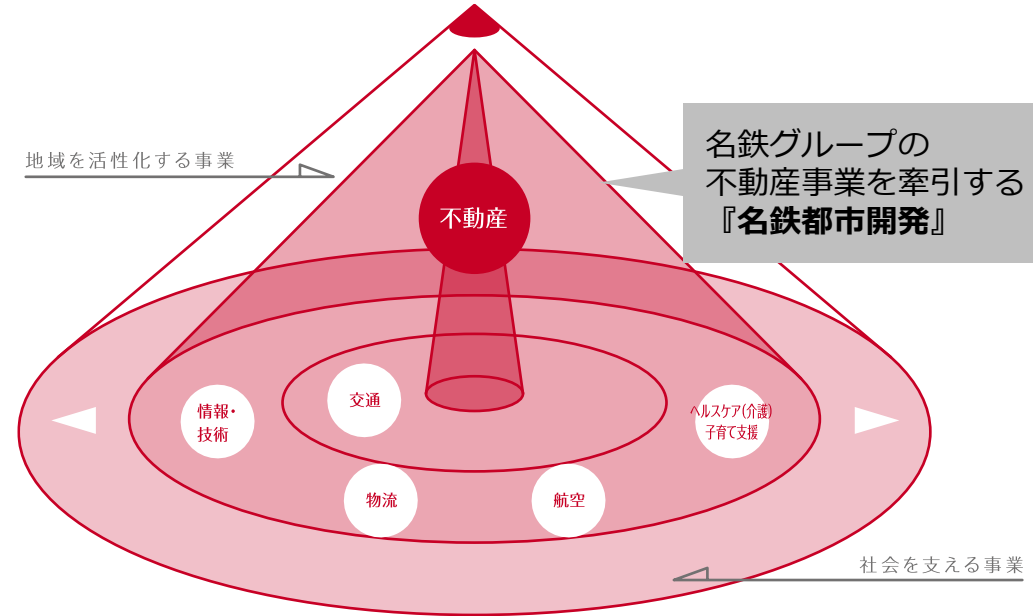
名古屋鉄道グループとザイマックスグループは相互出資関係を通じて、不動産運営・管理分野における連携を強化しています。



スポンサーグループ概要 (名鉄都市開発)

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	<p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p>
資本金	40億円
売上高	837億5,700万円 (2025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〉

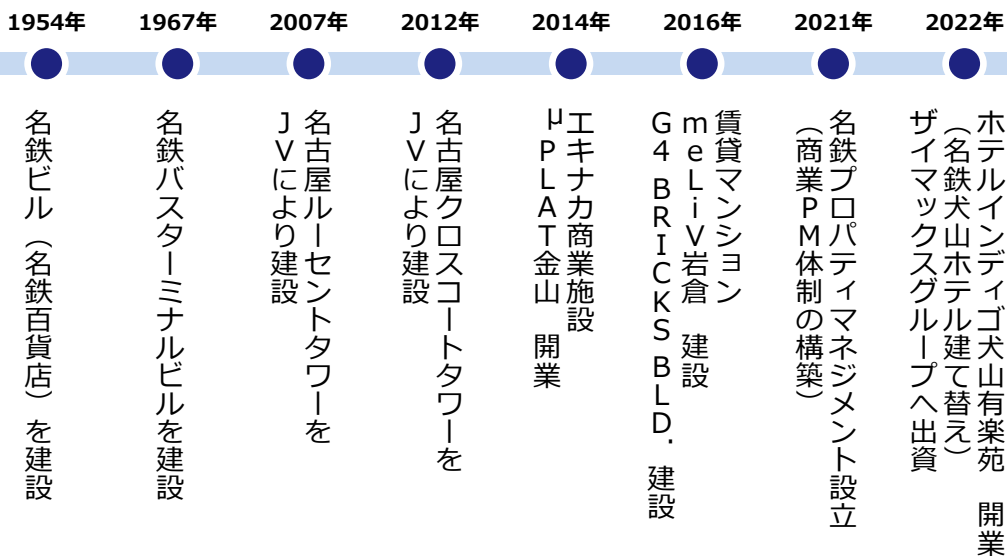


名鉄都市開発グループ

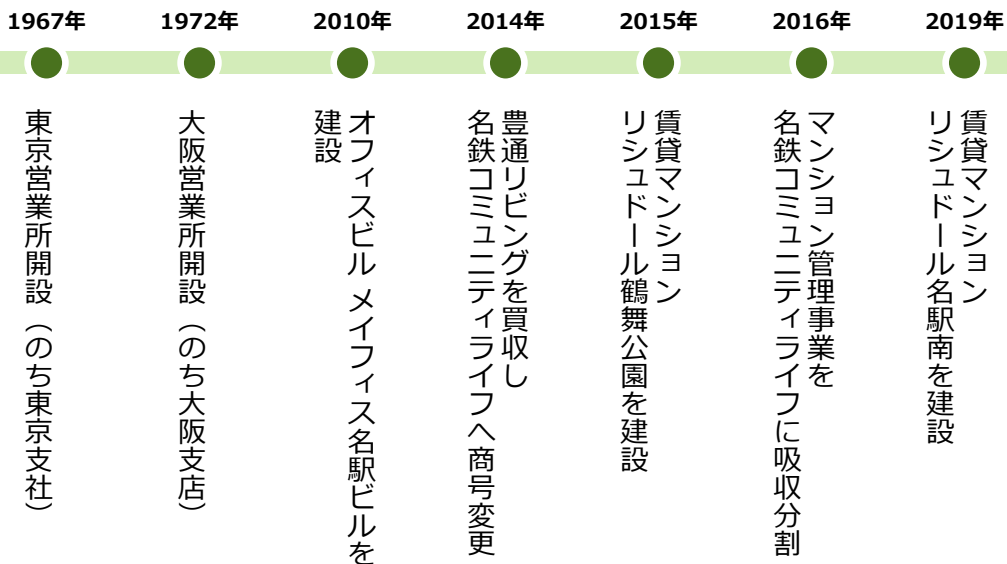
<p>名鉄コミュニティライフ株式会社</p> <p>マンション管理をはじめ、ビル管理、賃貸管理、お客様の快適な暮らしを守る“リビングアシスタント”や不動産仲介などの事業を通じて「お客様満足度100%プラスアルファ」を実現する生活サービス提案企業を目指します。</p>	<p>名鉄プロパティマネジメント株式会社</p> <p>銀座5丁目のイグジットメルサや名古屋のミュージアムプラット金山をはじめ、東京・名古屋を中心とした商業施設の不動産管理（プロパティマネジメント）事業を行います。</p>	<p>名鉄ビルサービス株式会社</p> <p>ビルの設備管理・保守サービスを中心に、高い技術で安全快適なビル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。</p>
<p>株式会社名鉄クリーニング</p> <p>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。</p>	<p>北陸名鉄開発株式会社</p> <p>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。</p>	<p>栄開発株式会社</p> <p>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。</p>
<p>名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社</p> <p>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。</p>	<p>名鉄セコム株式会社</p> <p>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。</p>	<p>エイトデザイン株式会社</p> <p>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。</p>

スポンサーグループ沿革 (名鉄都市開発)

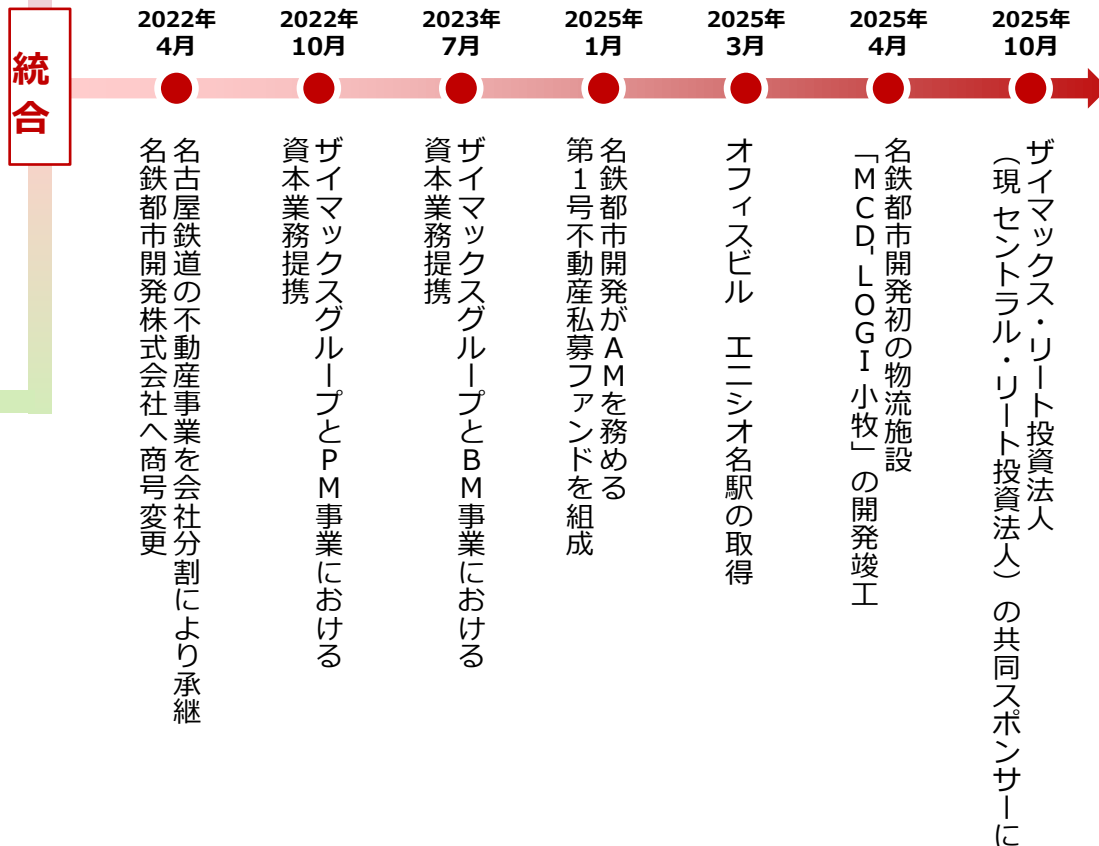
◆名古屋鉄道 (不動産事業)



◆名鉄不動産



◆名鉄都市開発



統合

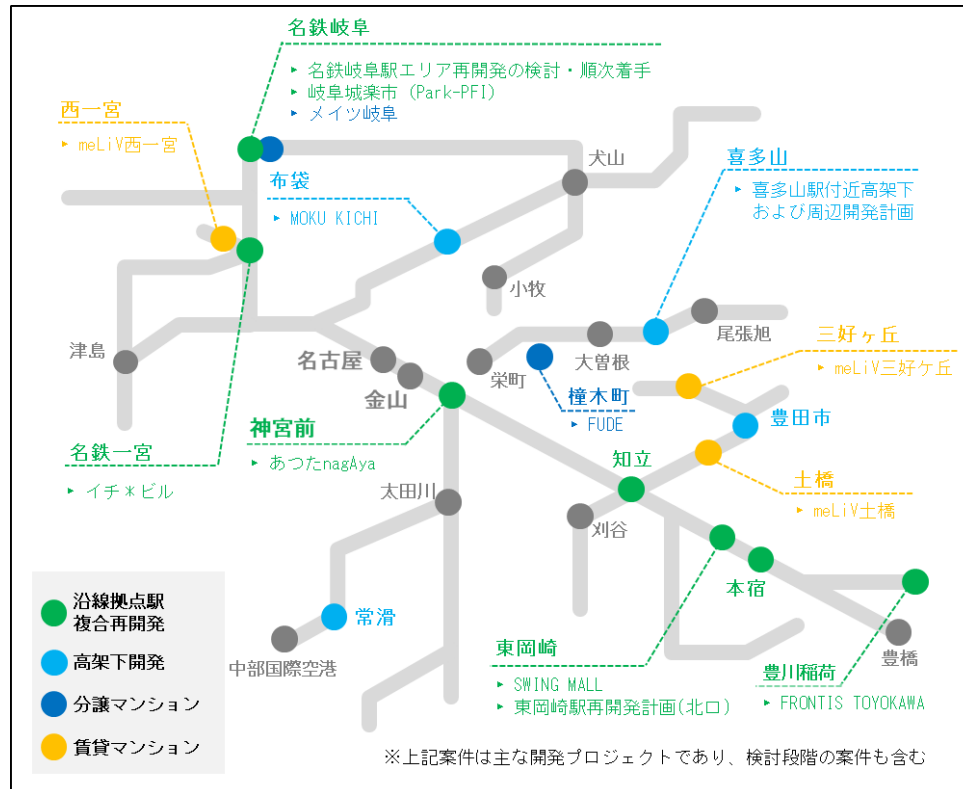
名古屋鉄道グループの「まちづくり」の取り組み

名古屋鉄道グループでは中長期経営戦略の重点テーマのひとつとして「魅力ある地域づくり・まちづくり」を掲げており、地域の発展をリードしていくために、沿線・地域のポテンシャルを活かした開発を進めるとともに、中部圏の観光魅力を向上させるための取り組みを進めている

＜名古屋都心・沿線拠点駅における開発事業＞

名古屋駅地区をはじめとした名古屋都心の魅力向上に加え、沿線拠点駅での複合再開発や、立体交差化事業を契機とした高架下空間の活用等を通じて、沿線の魅力向上に取り組み、ひいては沿線・地域への定住につなげていく

＜沿線における直近の開発案件＞



「イチ*ビル」 2025年12月5日開業

名鉄百貨店一宮店として営業していた「新一宮駅ビル」の大規模修繕とともにリニューアル工事を行い、名鉄一宮駅直結の商業施設「イチ*ビル」を2025年12月に開業。



「FRONTIS TOYOKAWA (フロンティストヨカワ)」

2026年10月竣工予定

豊川駅東口にホテル・オフィス・商業施設の複合ビル「FRONTIS TOYOKAWA (フロンティストヨカワ)」を建設中。2026年10月竣工予定。



※完成イメージ

将来にわたる名古屋圏の魅力

名古屋鉄道グループの主たる事業エリアである名古屋圏は、「リニア中央新幹線開業」、「セントレアのさらなる整備」等千載一遇の機会に恵まれており、人流の増加が見込まれる魅力的な事業環境に置かれている

従来からの魅力的な環境

強固な産業基盤	<ul style="list-style-type: none"> 自動車、工作機械、航空宇宙、ロボット等各分野でのトップ企業が拠点を持つなど、圧倒的なものづくり関連産業の強さあり 名古屋港の輸出量は日本No.1
豊富な自然・文化資産	<ul style="list-style-type: none"> 首都圏や関西圏からアクセスが良く、世界に誇る自然資産、特色ある文化資産、スポーツ、豊かな食文化と様々なものが揃っており、インバウンドを含めた集客拡大のポテンシャルが大きい
可処分所得の多さ・暮らしやすさ	<ul style="list-style-type: none"> 東京・大阪その他都市と比較して可処分所得が多く、生活費の負担も低い また通勤時間が短いこともあって暮らしやすい環境にある

将来におけるさらなる魅力の向上

リニア中央新幹線開業	<ul style="list-style-type: none"> リニア開業（品川-名古屋間）により、2時間圏域人口が国内最大となり、広域首都圏の一部、西日本の玄関口としての機能を果たす
セントレア旅客数増	<ul style="list-style-type: none"> インバウンドの増加やセントレアのさらなる整備により、航空旅客数が遡増 航空旅客数増加に伴い空港アクセス輸送量が増加
スタートアップの集積	<ul style="list-style-type: none"> 日本最大級のオープンイノベーション拠点「STATION Ai」の開設 クリエイティブ人材が集まることで当地産業のさらなる発展と新たな産業の創出が期待される



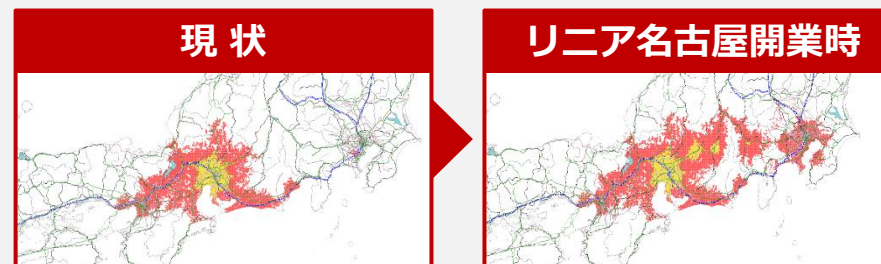
結果として名古屋圏の交流人口・定住人口や資金流入量は将来にわたって継続的な増加が見込まれる

リニア中央新幹線 品川-名古屋間 開業による影響

名古屋起点の時間圏（鉄道+道路）*1

名古屋起点の2時間圏域人口は名古屋開業時点で約6,000万人となり、品川を抜いて**国内最大**に

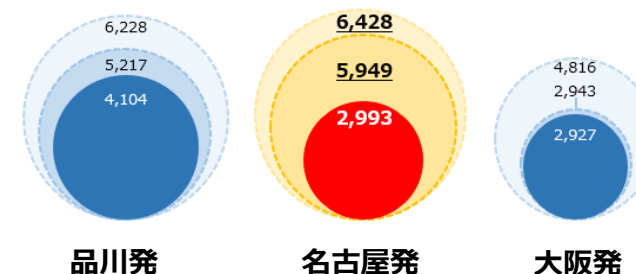
■ 1時間圏 ■ 2時間圏



2時間圏人口の推移（万人）*1

移動時間の短縮により、全国で約10.7兆円、うち中部5県*2では**約1.8兆円**の経済効果が見込まれている*3
大阪開業時にはさらなる経済効果が見込まれている

■ 2時間圏（現状）
⇒ ■ 2時間圏（リニア（名古屋）開業時）
⇒ ■ 2時間圏（リニア（大阪）開業時）



機会

企業拠点および居住候補地の多様化による
首都圏一極集中からの脱却、中部圏の経済活性化

名古屋鉄道グループのビジネスチャンス

愛知県着の交流人口（ビジネス・観光目的の計）**12%増***4
その旅行消費額は約**200~700億円/年**にのぼるとの推計

*1 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社の作成資料をもとに名古屋鉄道作成

*2 愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県

*3 移動時間の短縮による経済活動の拡大量について、50年分を現在価値化して総和したもの（三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社試算）

*4 航空および鉄道を対象とした交流人口、2015年比（三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社試算）

名古屋鉄道グループの保有物件

<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	μX MEIEKI	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	名古屋市長和区鶴舞	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
1,760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
1,233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)

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	1,298億7,600万円 (2025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	7,741名 (2025年4月1日現在) * グループ連結 396名 (2025年4月1日現在) * 株式会社ザイマックスグループ単体

	オフィス	商業施設・店舗	物流施設	ホテル	
総合不動産サービス	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				
	資産管理 アセットマネジメント 資産戦略 など				
	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				
その他専門領域	ザイマックス ザイマックスインフォニスタ				
	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				
		パローマックス	SGアセット マックス		
	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				
防災	建築・技術	内装・修繕	ホテル事業	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	からくさホテルズ	ザイマックス カレス	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	マックス セキュリティ サービス	ザイマックス グループ シザイワーク 事業部	ザイマックス デジタル	ザイマックス グローバル パートナー

スポンサーグループの持つ専門性と戦力を総動員し、本投資法人の成長を実現

スポンサーグループ沿革 (ザイマックスグループ)

オフィスプロパティマネジメント事業の開始

1982年：リクルート「ビル事業部」創部
後リクルートの自社ビルの企画
開発・管理等（投資・利用の両
面）をスタート

1996年：リクルートグループ以外の企
業・個人オーナー様から物件運
営の受託を開始

2000年：MBO（マネジメントバイアウト）
によりリクルートから独立
商号をザイマックスと変更

商業プロパティマネジメント事業に本格参入

2001年：商業施設マネジメント事業部創部

アセットマネジメント事業開始

2007年：運用会社分社化

REIT運用開始

ホテル関連事業への進出

2012年：アビリティスホスピタリティの株式を100%取得

サテライトオフィス事業開始 (ZXY)

2016年：ZXYワーク事業部創部

2000年
以前

2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

三井住友銀行
グループとの
合併会社であ
るマックスリ
アルティイー
設立により、不
動産と金融の
融合サービス
を提供開始

長谷工アネシ
スとの合併会
社であるザク
テクノサービ
スを設立し、
BM事業へ進出

ダイエーの子
会社である朝
日ビルマネジ
メントサービ
スを100%子会
社化し、BM事
業を強化

佐川急便を傘
下に持つSG
ホールディン
グスと業務提
携し、物流施
設の不動産運
営・建物管理
を開始

SGリアルティ
との合併会社
であるSGア
セットマック
ス設立により、
私募リート運
用を開始

からくさホテ
ルオープン

**ザイマックス・リ
ート投資法人（現 セ
ントラル・リート投
資法人）上場**

ワークプレイスサー
ビス「ZXY（ジザ
イ）」を開始

ザイマックスがザイマックスグ
ループへと商号変更するととも
に、吸収分割により完全子会社
であるザイマックスに不動産マ
ネジメント事業および不動産ソ
リューション事業を承継

「総合不動産サービスプロバイ
ダー」としてのさらなる展開を
目的としてグループ体制を再編

ザイマックスグループの不動産マネジメント基盤

✓ ザイマックスグループは、不動産マネジメントにおいて国内トップクラスの実績を有しています。

国内有数の不動産マネジメント受託実績

- 不動産運営・建物管理受託実績：**1,183**棟・延床面積 約**720**万坪(2026年1月末日時点)
- 店舗施設一元管理受託実績：約**8,500**店舗、顧客数**114**社(2025年12月末日時点)
- 本投資法人以外のJ-REITからの受託実績：**33**社・**226**物件(2026年1月末日時点)
- 人的リソース：不動産マネジメント**2,675**名、リーシング**65**名、CRE営業**67**名(2026年4月1日時点)

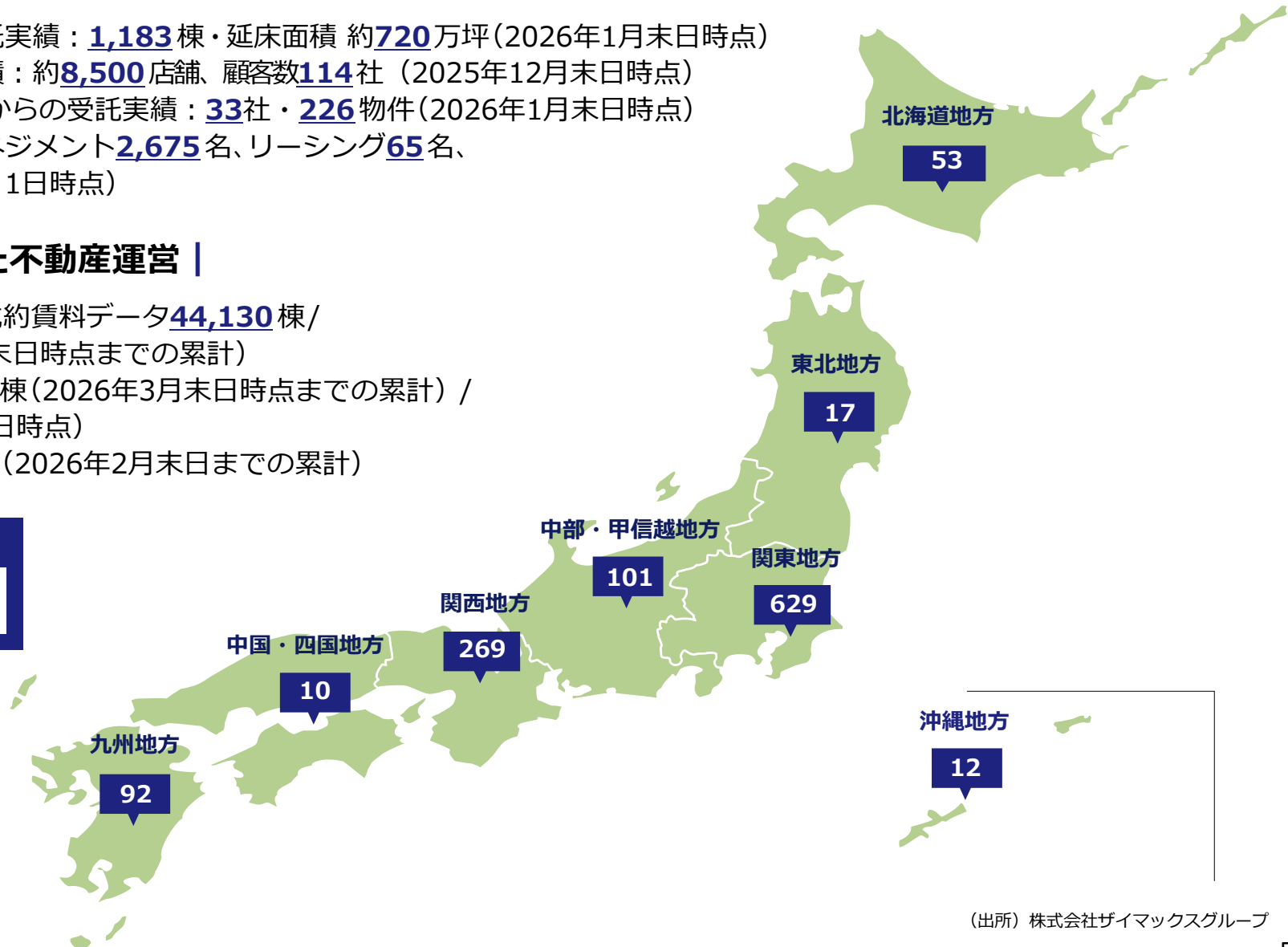
蓄積したデータを活用した不動産運営

- 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：**64,308**棟(2026年3月末日時点までの累計) / **14,480**件(2026年3月末日時点)
- 工事データ：**205,677**件(2026年2月末日までの累計)

不動産運営・建物管理受託実績数

1,183棟

(2026年1月末日時点)

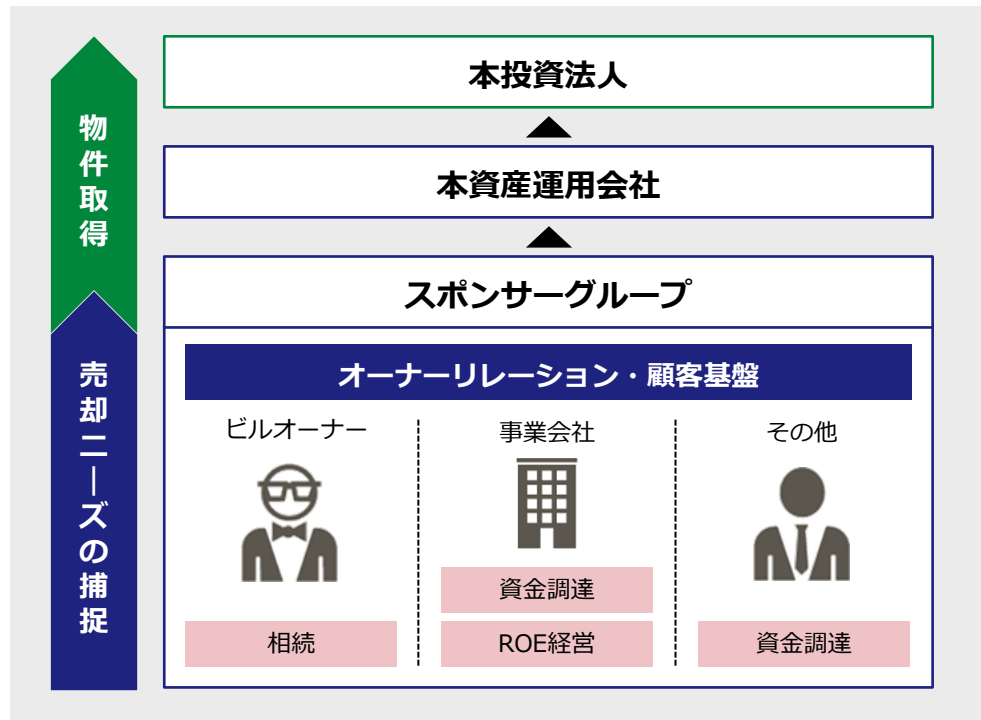


(出所) 株式会社ザイマックスグループ

ザイマックスグループのソーシング戦略

- ✓ ザイマックスグループの豊富な顧客基盤から得られる多様な不動産売却ニーズを捕捉します。
- ✓ 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がります。

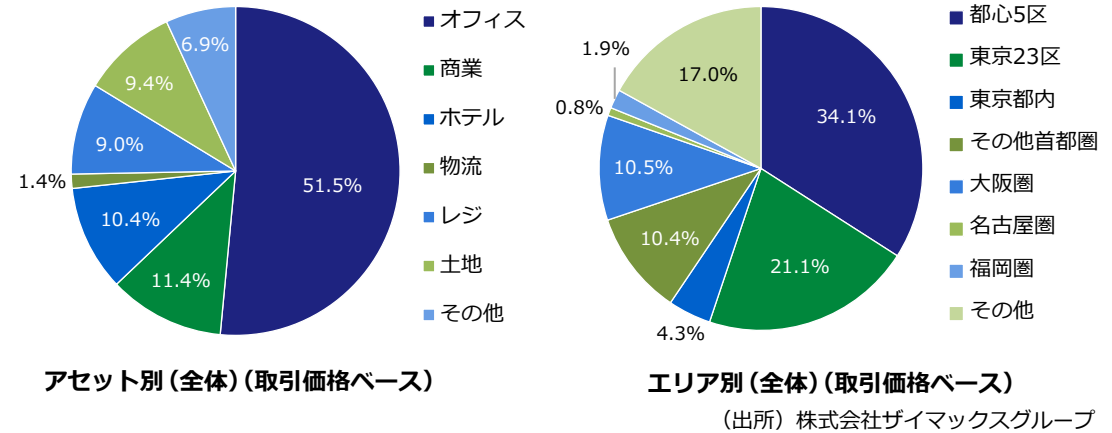
不動産オーナーとのダイレクトリレーション



強固な顧客基盤を活用した不動産売却・仲介実績

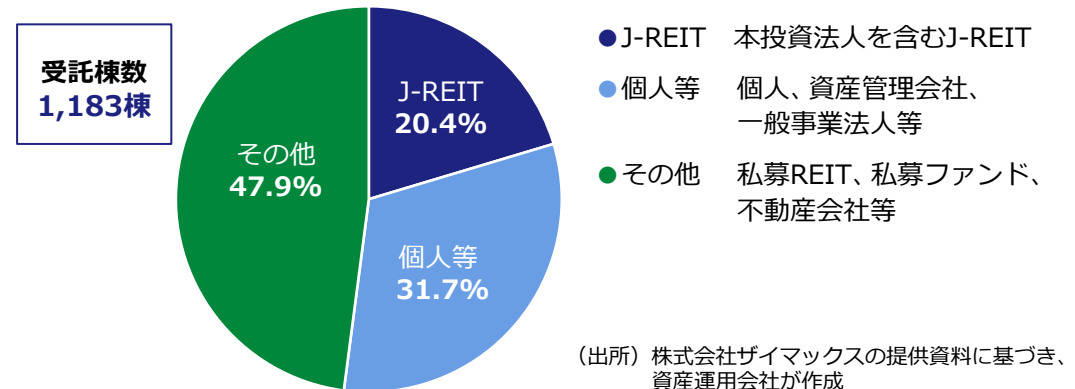
- 不動産オーナーリレーション：約**480**社
(2026年1月末日時点)
- 不動産売却・仲介実績：**471**件、約**7,235**億円、
うち投資法人**47**件、約**2,068**億円
(2010年4月1日から2026年3月末日までの累計)

不動産売却及び不動産売買仲介実績における不動産の用途・エリア



リレーションを有する不動産オーナーの多様性

不動産運営・建物管理業務受託オーナーの属性の割合 (2026年1月末日現在)





情報発信内容

蓄積されたデータをもとに、独自の視点から分析・研究した結果を世の中へ発信しています。

ザイマックス
総研HPは
こちら



不動産市場の調査分析

- 月次、四半期ごとにオフィス賃貸マーケット指標を発表
- 新たな指標の開発・成約賃料DI 新規成約賃料インデックス等
- オフィスピラミッド
- 東京・大阪のオフィスの新規供給量予測の発表
- 中小ビルオーナーの実態調査
- 商業店舗の実態(修繕・出退店)調査
- ホテル運営の実態調査

入居テナントに関する調査分析

- 1人あたりオフィス面積の調査
- オフィス・商業テナントの入居期間分析
- オフィステナントの意識調査、オフィス防災、オフィス利用実態等
- CRE、新リース会計基準の研究

エネルギーに関する調査分析

- オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査
- 環境マネジメントの経済性分析

働き方とオフィスに関する調査分析

- 大都市圏オフィス需要調査
- 首都圏オフィスワーカー調査
- フレキシブルオフィス市場調査

労働市場に関する調査分析

- 未来の人手不足問題の調査
- ホテル、ビルメンテナンス業の人手不足問題の調査

マスメディア・諸媒体への掲載・寄稿・講演(一例)

- 掲載 各種新聞、雑誌、TV 他
- 寄稿 ARES不動産証券化ジャーナル
不動産経済ファンレビュー
日本不動産学会誌 他
- 講演 国土交通省、東京都
不動産協会
日本ファシリティマネジメント協会
日本ビルディング協会連合会
日本テレワーク学会 他
- 共同研究 一橋大学、早稲田大学、慶應義塾大学、
兵庫県立大学、千葉大学、日本経済新聞社、
日本銀行、日建設計総合研究所 他

教育活動 からくさ不動産みらい塾

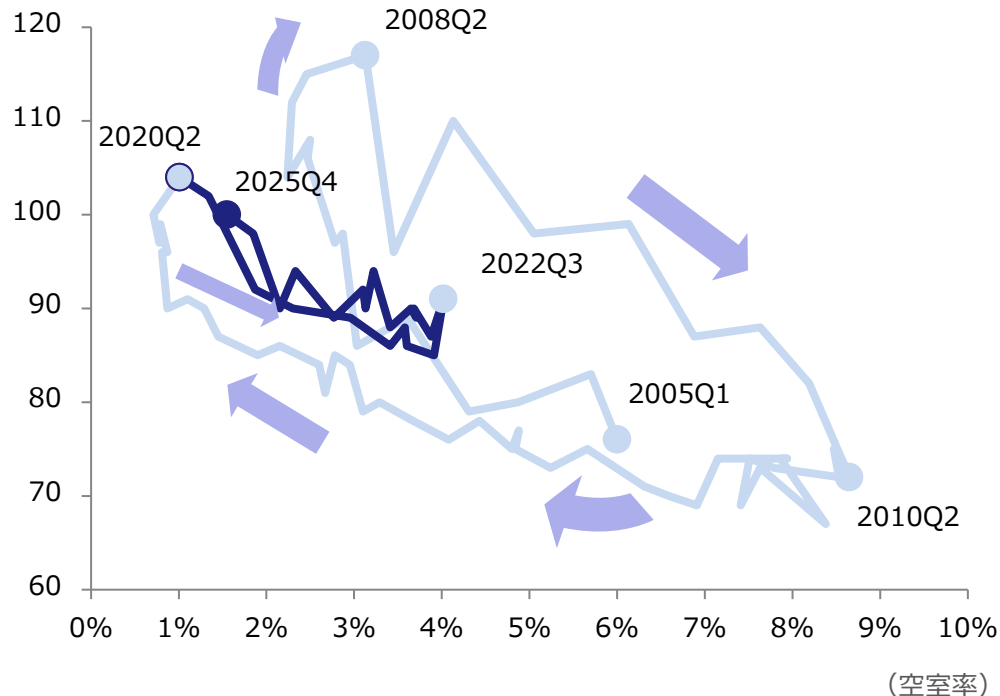
不動産業界の次世代リーダー育成のために2016年より開始し、現在10期目が活動中。

2024年度日本不動産学会業績賞「日本不動産学会長賞」受賞

オフィス市場分析（東京23区）

オフィスマーケット循環

(新規成約賃料インデックス) 賃料指数 (2020Q1 =100)

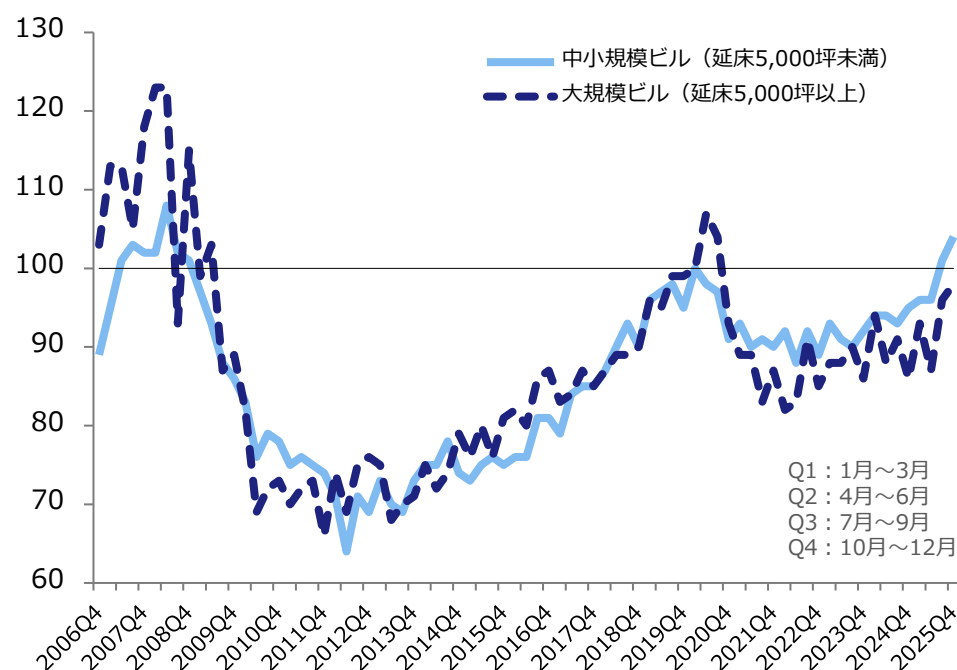


	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4
空室率	2.77%	2.33%	2.15%	1.85%	1.55%
新規成約賃料インデックス	89	94	90	98	100

(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 東京2025Q4」
(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)

オフィス規模別に見た新規成約賃料の推移

賃料指数 (2020Q1 =100)



	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4
大規模ビル (延床5,000坪以上)	86	93	87	96	98
中小規模ビル (延床5,000坪未満)	95	96	96	101	104

(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 東京2025Q4」

オフィス市場の動向（東京23区）

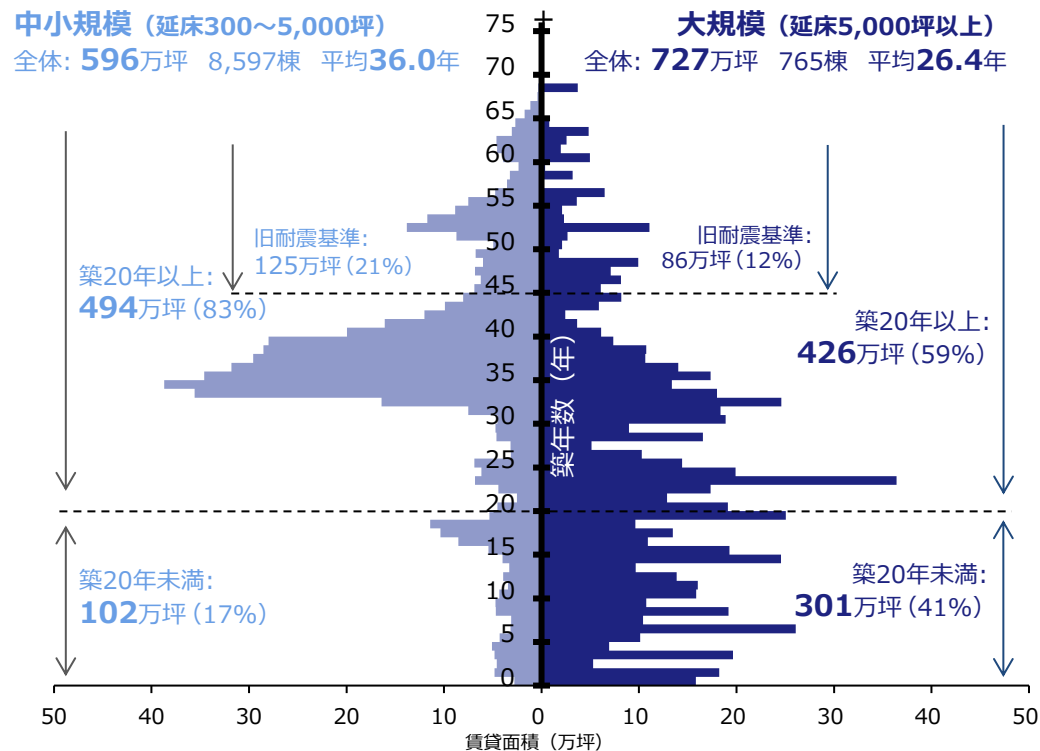
| オフィスピラミッド2026（賃貸面積ベース） |

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**

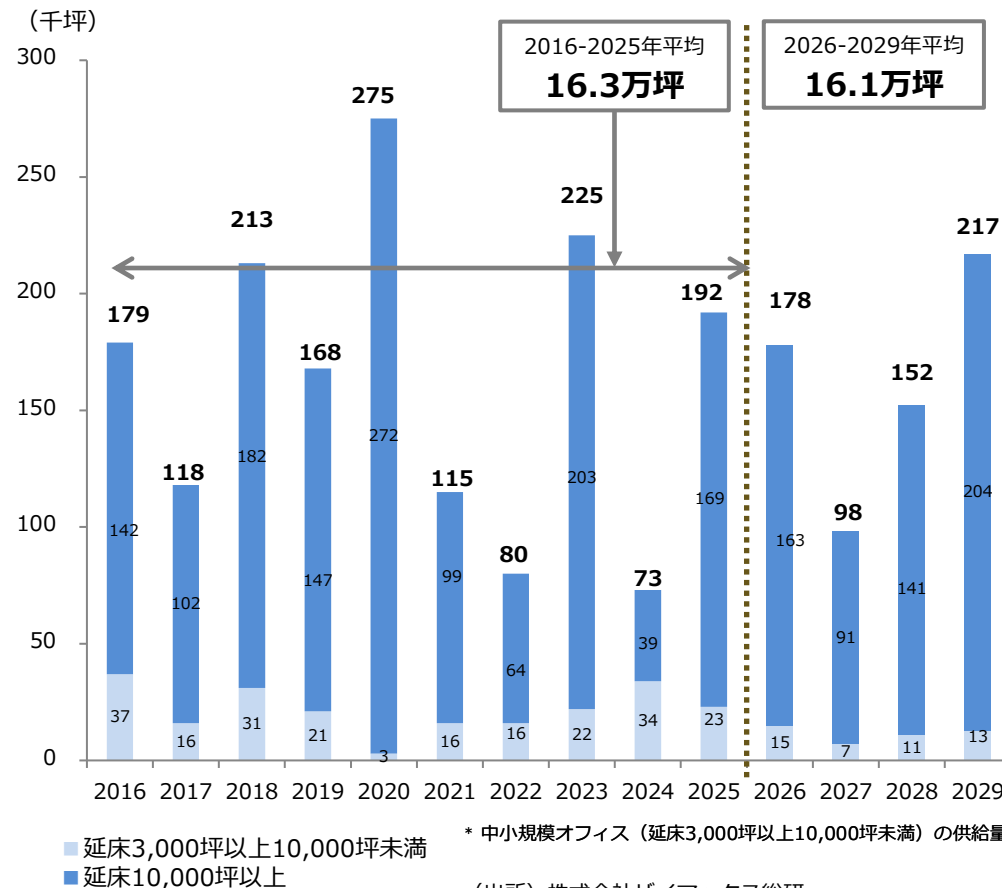


（出所）株式会社ザイマックス総研
「オフィスピラミッド 2026 東京23区・大阪市」

| 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



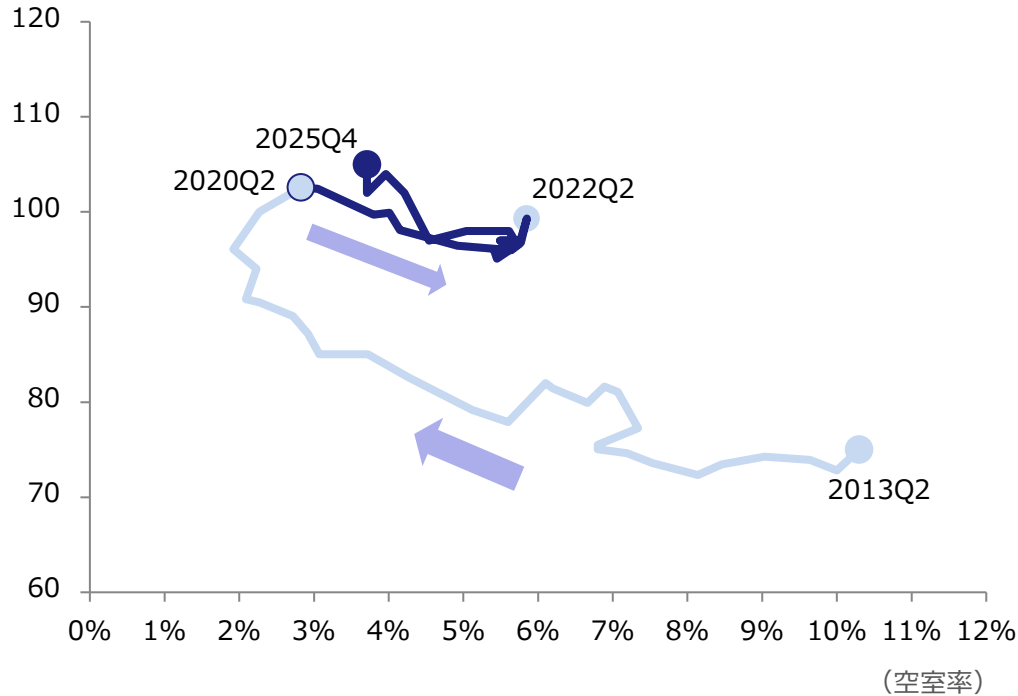
* 中小規模オフィス（延床3,000坪以上10,000坪未満）の供給量

（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）

オフィスマーケット循環

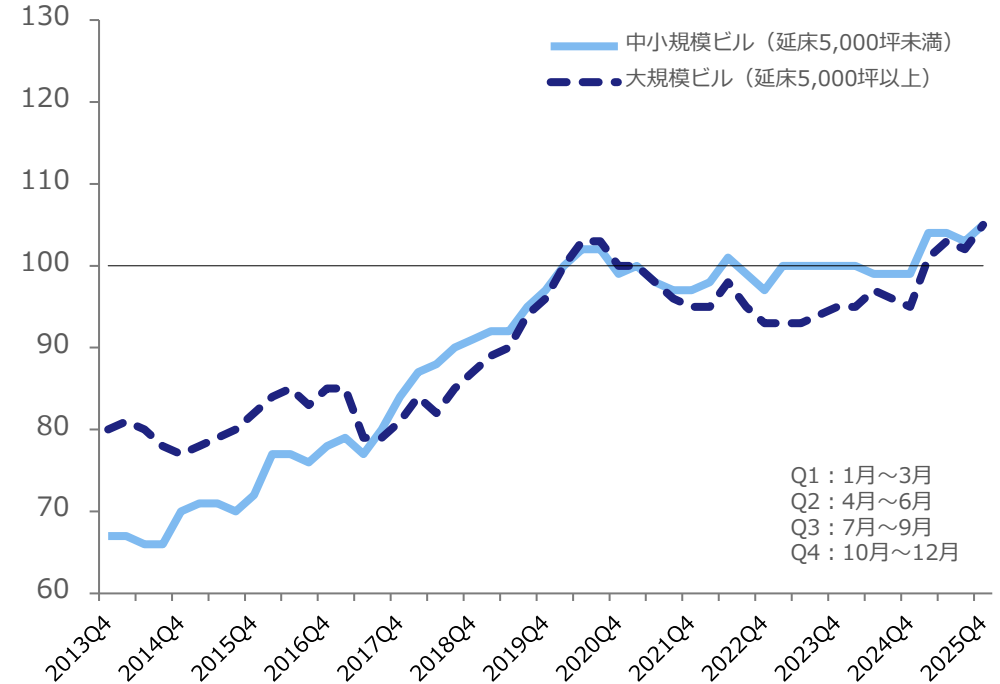
(新規成約賃料インデックス) 賃料指数 (2020Q1 =100)



	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4
空室率*	4.54%	4.21%	3.96%	3.71%	3.71%
新規成約賃料インデックス	97	102	104	102	105

オフィス規模別に見た新規成約賃料の推移

賃料指数 (2020Q1 =100)



	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4
大規模ビル (延床5,000坪以上)	95	101	103	102	105
中小規模ビル (延床5,000坪未満)	99	104	104	103	105

(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
*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

(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

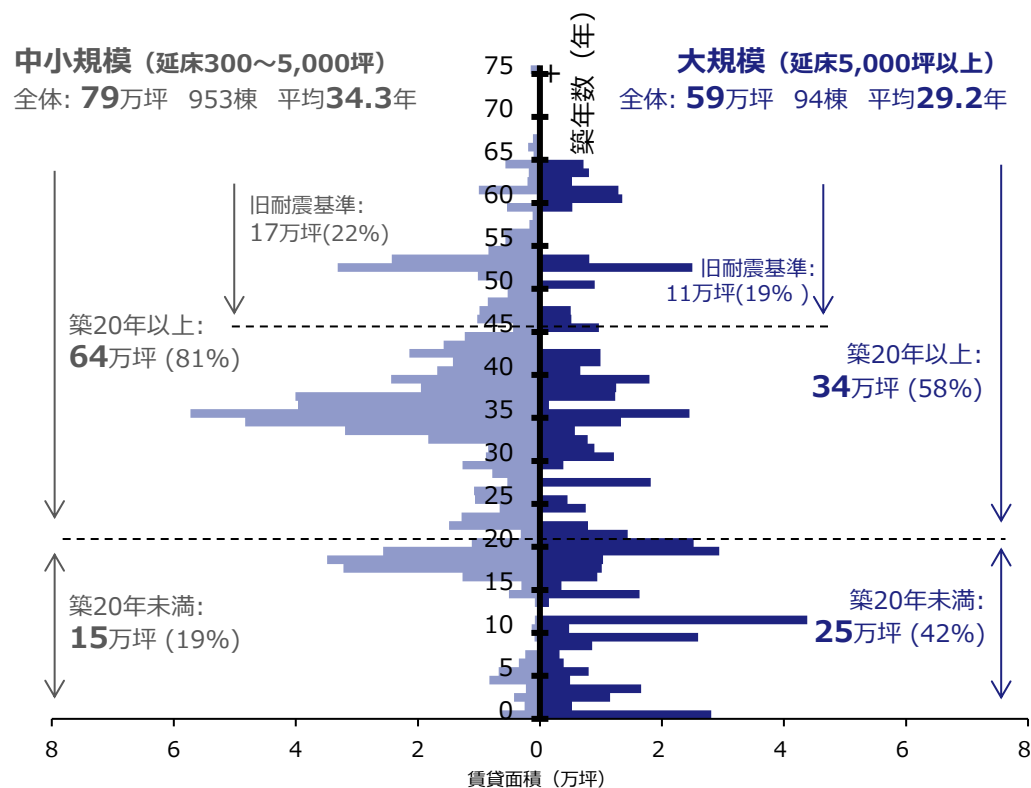
オフィス市場の動向（名古屋）

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）

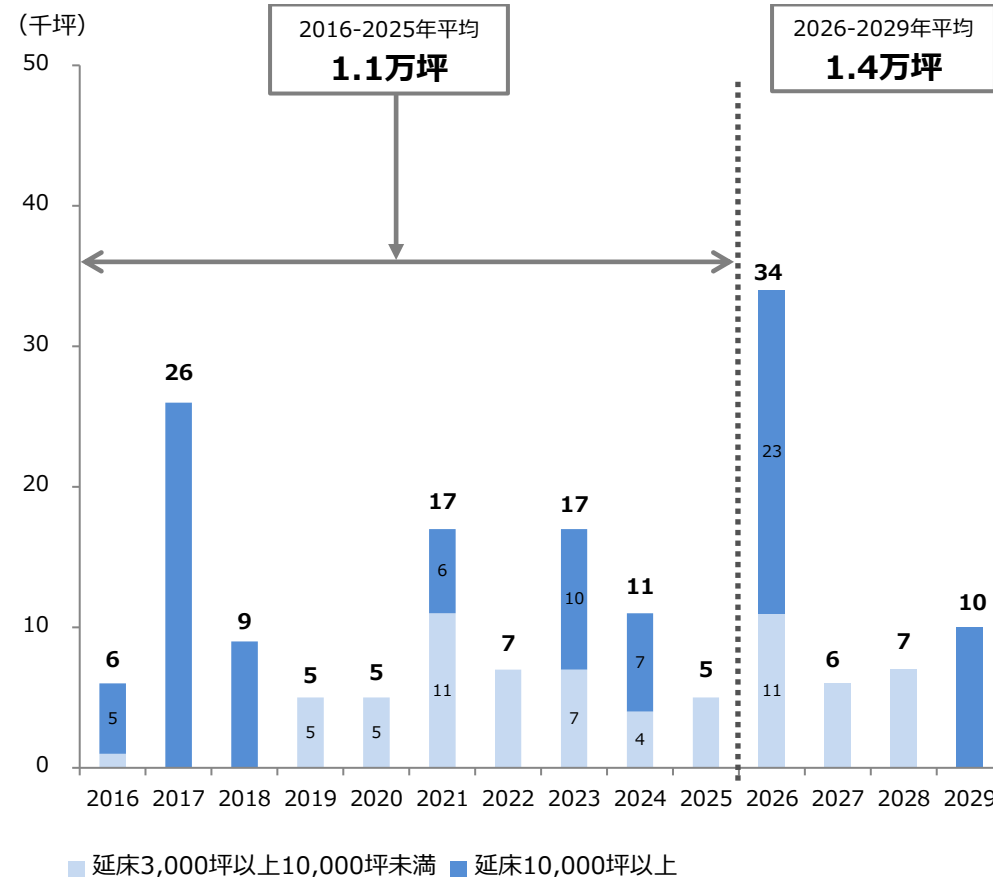
名古屋138万坪 1,047棟 平均築年数33.9年



(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

ザイマックスグループの拡大するビジネス (ZXY)

✓ 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)」を展開しています。

「ジザイワーク」のための新しいワークプレイス |



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 338 拠点 提携 102 拠点	7,819 社	64 万人

*2026年2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。



関西エリア拠点網拡大 |

関西エリアの拠点網を強化。普段のお仕事時のみならず出張時にもさらに便利にご利用いただけます。



(出所) 株式会社ザイマックスグループ

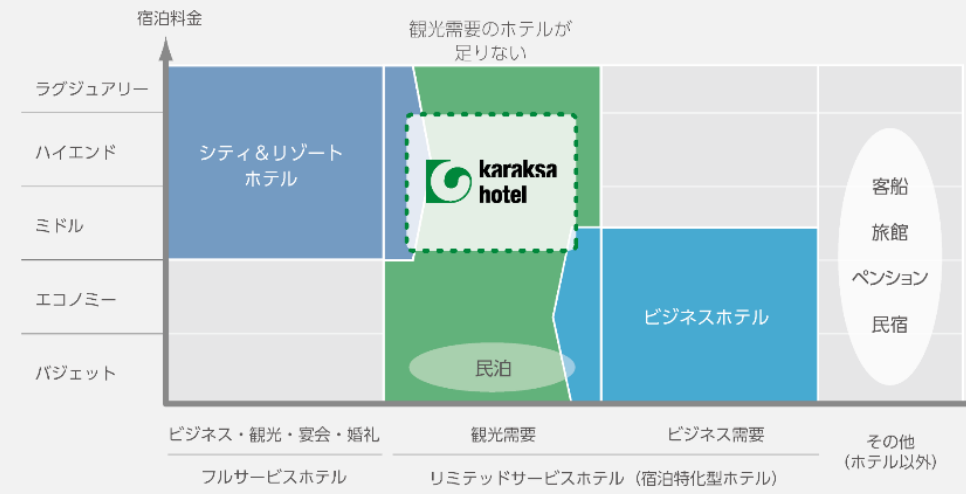
ザイマックスグループの拡大するビジネス（からくさホテル）

✓ ザイマックスグループは観光客をターゲットにした自社ブランド「からくさホテル」を全国に展開しています。



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



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

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。

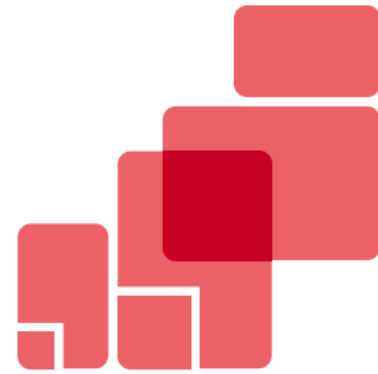
本投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

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は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