



東海道リート投資法人

2026年1月13日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区大手町二丁目2番1号

東海道リート投資法人

代表者名 執行役員

加藤 貴将

(コード番号: 2989)

資産運用会社名

東海道リート・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長

加藤 貴将

問合せ先 財務企画部長

久保田 洋一

T E L: 03-6281-6880

### 2026年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2027年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

東海道リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2025年9月16日付「2025年7月期決算短信（REIT）」で公表した2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

また、2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）の運用状況及び分配金の予想についても、下記のとおり、あわせてお知らせいたします。

#### 記

##### 1. 運用状況及び分配金の予想の修正並びに公表の理由

本日付けで公表した取得予定資産（別紙「2026年7月期及び2027年1月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に定義します。）の取得及び資金の借入れ並びに本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口発行等に伴い、2025年9月16日付「2025年7月期 決算短信（REIT）」で公表した2026年7月期の予想の前提に変更が生じ、営業収益の予想額に10%以上の差異が生じる見込みとなつたため、運用状況及び分配金の予想の修正を行うとともに、新たに2027年1月期の運用状況及び分配金の予想を開示するものです。

ご注意：この文書は、本投資法人の2026年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027年1月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



## 東海道リート投資法人

### 2. 2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表 予想 (A)	2,304	1,294	1,015	1,014	3,200	3,200	—
今回修正 予想 (B)	2,686	1,529	1,164	1,163	3,230	3,014	216
増減額 (C) (B) - (A)	381	235	149	149	30	△186	216
増減率 (C) / (A)	16.6%	18.2%	14.7%	14.7%	0.9%	△5.8%	—

(参考) 2026年7月期：予想期末発行済投資口数 385,921 口、1口当たり予想当期純利益 3,014 円

### 3. 2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）の運用状況及び分配金の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
2027年 1月期	2,816	1,624	1,266	1,265	3,280	3,280	—

(参考) 2027年1月期：予想期末発行済投資口数 385,921 口、1口当たり予想当期純利益 3,280 円

(注1) 2026年7月期及び2027年1月期の運用状況及び分配金の予想については、別紙「2026年7月期及び2027年1月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨てて記載し、増減率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

以上

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

ご注意：この文書は、本投資法人の2026年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027年1月期の運用状況及び分配金の予想に関する一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



東海道リート投資法人

【別紙】

## 2026年7月期及び2027年1月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件																											
計算期間	<ul style="list-style-type: none"><li>・2026年7月期（第10期）（2026年2月1日～2026年7月31日）（181日）</li><li>・2027年1月期（第11期）（2026年8月1日～2027年1月31日）（184日）</li></ul>																											
運用資産	<ul style="list-style-type: none"><li>・本日現在保有している不動産及び不動産信託受益権（合計29物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口発行後に取得予定の計5物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）のうち、4物件（名古屋七条エンブルコート、知立牛田エンブルコート、エンブルタウン豊橋富士見台及びKOKO HOTEL 静岡）を2026年2月3日、1物件（SHIGA Biwako Residence）を2026年4月1日にそれぞれ取得し、これらの不動産及び不動産信託受益権を2027年1月期末まで保有し続けること及びそれ以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。</li><li>・上記以外に匿名組合出資持分を1銘柄保有しています。2027年1月期末までに、当該匿名組合出資持分の償還がないことを前提としています。</li><li>・実際には取得予定資産以外の新規物件取得又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。</li></ul>																											
営業収益	<ul style="list-style-type: none"><li>・取得済資産及び取得予定資産の賃貸事業収入については、締結済み又は締結予定の賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。</li><li>・受取金配当については、上記「運用資産」に記載の匿名組合出資持分に係る分配金として、2026年7月期に4百万円、2027年1月期に12百万円を想定しています。</li><li>・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li></ul>																											
営業費用	<ul style="list-style-type: none"><li>・営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 (単位:百万円) <table border="1"><thead><tr><th></th><th>2026年 7月期</th><th>2027年 1月期</th></tr></thead><tbody><tr><td>賃貸事業費用合計</td><td>894</td><td>962</td></tr><tr><td>　　管理委託費</td><td>168</td><td>200</td></tr><tr><td>　　水道光熱費</td><td>76</td><td>80</td></tr><tr><td>　　修繕費</td><td>35</td><td>38</td></tr><tr><td>　　公租公課</td><td>193</td><td>193</td></tr><tr><td>　　減価償却費</td><td>324</td><td>358</td></tr><tr><td>賃貸事業費用以外合計</td><td>262</td><td>229</td></tr><tr><td>　　資産運用報酬</td><td>162</td><td>125</td></tr></tbody></table></li><li>・主たる営業費用である取得済資産及び取得予定資産の賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得済資産については取得後の実績に基づき、取得予定資産については現所有者等又は現受益者等より提供を受けた情報及び取得予定期において効力を有する予定の賃貸借契約に基づき、想定される費用の変動要素を考慮して算出しています。</li><li>・減価償却費については、定額法により算出しています。</li><li>・一般的に、不動産等の売買に当たっては、固定資産税及び都市計画税等は現所有者と期間按分による計算を行った上で物件取得時に精算されます。本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、売買時に当該精算処理を行う物件については、物件の取得日が属する営業期間には費用計上されません。そのため、固定資産税及び都市計画税等について、Uni E'meal 三重大学前については、2026年7月期から毎期3百万円、取得予定資産については、2027年7月期から毎期36百万円の費用計上を見込んでいます。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は66百万円を想定しています。</li></ul>		2026年 7月期	2027年 1月期	賃貸事業費用合計	894	962	管理委託費	168	200	水道光熱費	76	80	修繕費	35	38	公租公課	193	193	減価償却費	324	358	賃貸事業費用以外合計	262	229	資産運用報酬	162	125
	2026年 7月期	2027年 1月期																										
賃貸事業費用合計	894	962																										
管理委託費	168	200																										
水道光熱費	76	80																										
修繕費	35	38																										
公租公課	193	193																										
減価償却費	324	358																										
賃貸事業費用以外合計	262	229																										
資産運用報酬	162	125																										

ご注意：この文書は、本投資法人の2026年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027年1月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



	<ul style="list-style-type: none"><li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づく見積額を記載しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li></ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"><li>2026年7月期は365百万円、2027年1月期は357百万円を想定しています。</li><li>うち、支払利息及びその他融資関連費用として2026年7月期は351百万円、2027年1月期は344百万円を見込んでいます。</li><li>今回の新投資口の発行に係る費用としては35百万円を想定しており、繰延資産として計上し、定額法により3年（6期）で償却することを前提としています。2026年7月期、2027年1月期の投資口交付費としてはそれぞれ5百万円を見込んでいます。</li></ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"><li>有利子負債総額は、2026年7月期末に39,256百万円及び2027年1月期末に39,256百万円を前提としています。</li><li>2026年1月期末に200百万円の借換えを行う予定であること並びに金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から取得予定資産の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため2026年4月1日を借入実行日とする総額6,565百万円の新規借入れを行う予定であること以外には2027年1月期末までに借入金残高に変動がないことを前提としています。</li><li>LTVについては、2026年7月期末に48.0%、2027年1月期末に48.0%を見込んでいます。LTVの算出に当たっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 <math display="block">\text{LTV} = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100</math></li><li>今回発行する新投資口の発行数及び発行価額により、LTVは変動する可能性があります。</li></ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"><li>本日現在の発行済投資口数316,883口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した一般募集による新投資口69,038口の発行が行われることを前提としています。</li><li>上記の他に2027年1月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li><li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本日現在の発行済投資口数316,883口に加えて、上記の新規に発行予定の投資口数を含む予想期末発行済投資口数385,921口により算出しています。</li></ul>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"><li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の分配をすることを前提として算出しています。</li><li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。</li></ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"><li>本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向若しくは本投資法人による資産取得及び資金調達が1口当たり分配金額に及ぼす影響等を勘案し、本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合は、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができるものとしています。</li><li>1口当たり利益超過分配金は、2026年7月期は216円、2027年1月期は0円を想定しています。</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、投信協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li><li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li></ul>

ご注意：この文書は、本投資法人の2026年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027年1月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

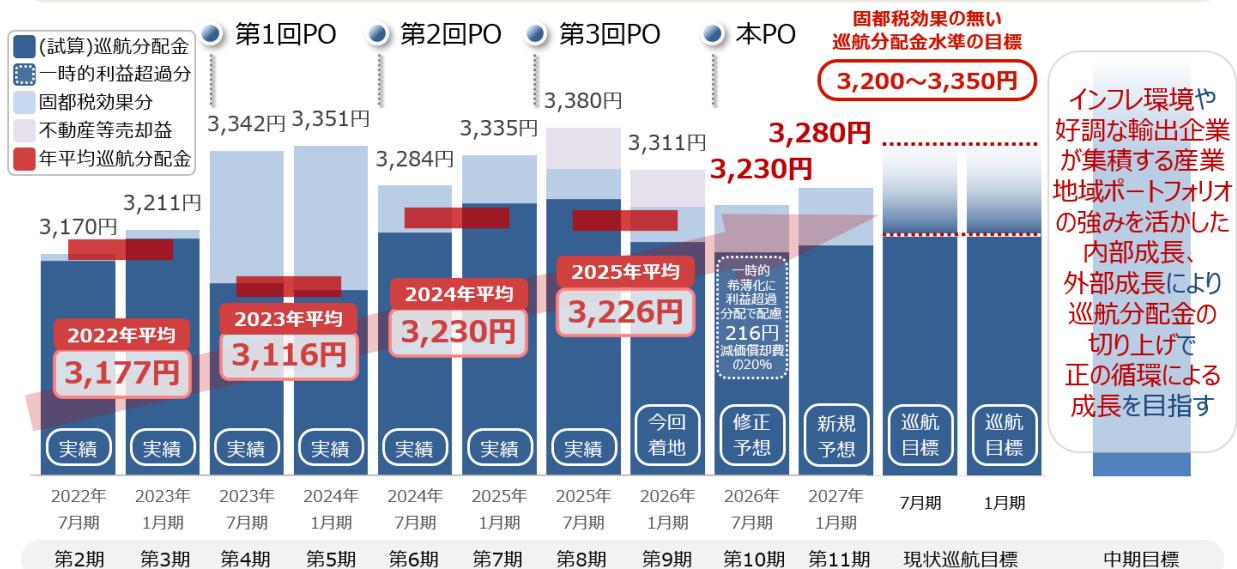


(ご参考)

## &lt;分配金マネジメント及び投資主価値の向上について&gt;

「産業地域」のポートフォリオを活かし、成長戦略を維持し投資主価値を向上

SHIGA Biwako Residence取得に伴う一時的希薄化に対し利益超過分配で投資家に配慮、今後の巡航水準は利益分配のみで年間6,400~6,700円を目指し、成長速度を維持し巡航分配金の更なる向上を企図



本投資法人は、今後の巡航水準としては利益分配のみで年間 6,400~6,700 円を目指し、成長速度を維持し巡航分配金の更なる向上を企図します。

- (注 1) 「一時的希薄化」とは、本 P0（（注 2）にて定義します。）に伴う発行済投資口総数の増加及び本 P0 の払込期日と SHIGA Biwako Residence の取得予定日の間に約 2か月の期間があることによって発生する一時的な 1 口当たり利益分配金の減少をいいます。
- (注 2) 「第1回 P0」とは、2023年1月17日付で本投資法人役員会において決議した公募による新投資口発行及び投資口売出し、「第2回 P0」とは、2024年1月17日付で本投資法人役員会において決議した公募による新投資口発行及び投資口売出し、「第3回 P0」とは、2025年1月14日付で本投資法人役員会において決議した公募による新投資口発行及び投資口売出し、「本 P0」とは、2026年1月13日付で本投資法人役員会において決議した公募による新投資口発行及び投資口売出しをいいます。
- (注 3) 「固都税効果分」とは、物件取得時に取得原価に算入された固定資産税及び都市計画税等相当額を当該期の発行済投資口数で除することで算出しており、各期において、2022年7月期は 2 百万円、2023年1月期は 2 百万円、2023年7月期は 53 百万円、2024年1月期は 58 百万円、2024年7月期は 21 百万円、2025年1月期は 22 百万円、2025年7月期は 15 百万円、2026年1月期は 18 百万円、2026年7月期は 30 百万円、2027年1月期は 36 百万円としています。また、「(試算)巡航分配金」は、各期の 1 口当たり（予想）分配金（利益超過分配金は含みません。ただし、2026年7月期については、SHIGA Biwako Residence の取得に伴う一時的な希薄化に配慮してなされる利益超過分配金（1 口当たり 216 円）を含みます。）から当該期の「固都税効果分」を控除することで算出しています。
- (注 4) 「年平均巡航分配金」とは、当該年の7月期及び当該年の翌年の1月期の「(試算)巡航分配金」の合計を 2 で除することによって算出しています。
- (注 5) 2026年7月期の予想分配金の修正予想並びに2027年1月期の予想分配金の新規予想（試算巡航分配金を含みます。）は、別紙記載の「2026年7月期及び2027年1月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に基づいて算出したものであり、将来における分配金の額を保証するものではありません。また、(試算)巡航分配金は、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準（以下「日本会計基準」といいます。）により規定され

ご注意：この文書は、本投資法人の2026年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027年1月期の運用状況及び分配金の予想に関する一般的に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



東海道リート投資法人

た指標ではなく、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきではありません。

(注6) 「現状巡航目標」は、あくまで目標であり将来の巡航分配金水準を保証するものではありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の2026年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027年1月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。