

# 補足説明資料②

2026年1月13日



## 2026年1月13日公表のプレスリリースについて

生活インフラアセット4物件(取得予定資産)



SHIGA Biwako Residence



エンブルタウン豊橋富士見台



知立牛田エンブルコート



名古屋七条エンブルコート



KOKO HOTEL 静岡

優先交渉権付匿名組合出資持分（注）

AM会社が主体的に開発に関与するスポンサー連携パイプライン（注）



エンブルエール浜松城北



掛川市プロジェクト

（注）本資料の日付現在、（仮称）島田プラザ（底地）及びパイプラインについて、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。



東海道リート投資法人  
Tokaido REIT, Inc. (証券コード：2989)

資産運用会社

 東海道リート・マネジメント株式会社  
Tokaido REIT Management Co.,Ltd.

# ご留意事項

- 本資料は、2025年6月30日付「国内不動産信託受益権の取得（Uni E'meal 三重大学前）及び国内不動産の譲渡（丸の内エンブルコート）に関するおしらせ」、2025年9月25日付「国内不動産関連資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」、2025年12月25日付「資産運用会社における株主の異動に関するお知らせ」及び同日付「優先交渉権の取得に関するお知らせ（SHIGA Biwako Residence）」並びに本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「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」及び「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（SHIGA Biwako Residence他計5物件）」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。
- 本資料は情報提供のみを目的としたものであり、特定の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たものではありません。東海道リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口にご関心のある方は各証券会社にお問い合わせください。投資を行う際は、必ず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き、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集・勧誘・売買の推奨等を目的とするものではありません。また、最終的な投資決定は、投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願い致します。本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随するその他関連法令、東京証券取引所上場規程、一般社団法人投資信託協会の規則並びにその他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本投資法人の資産の運用を受託する東海道リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」又は「AM会社」といいます。）の経営陣の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。そのため、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は默示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料で提供している情報に関しては、未監査でありその正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果について、本投資法人及び本資産運用会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止致します。

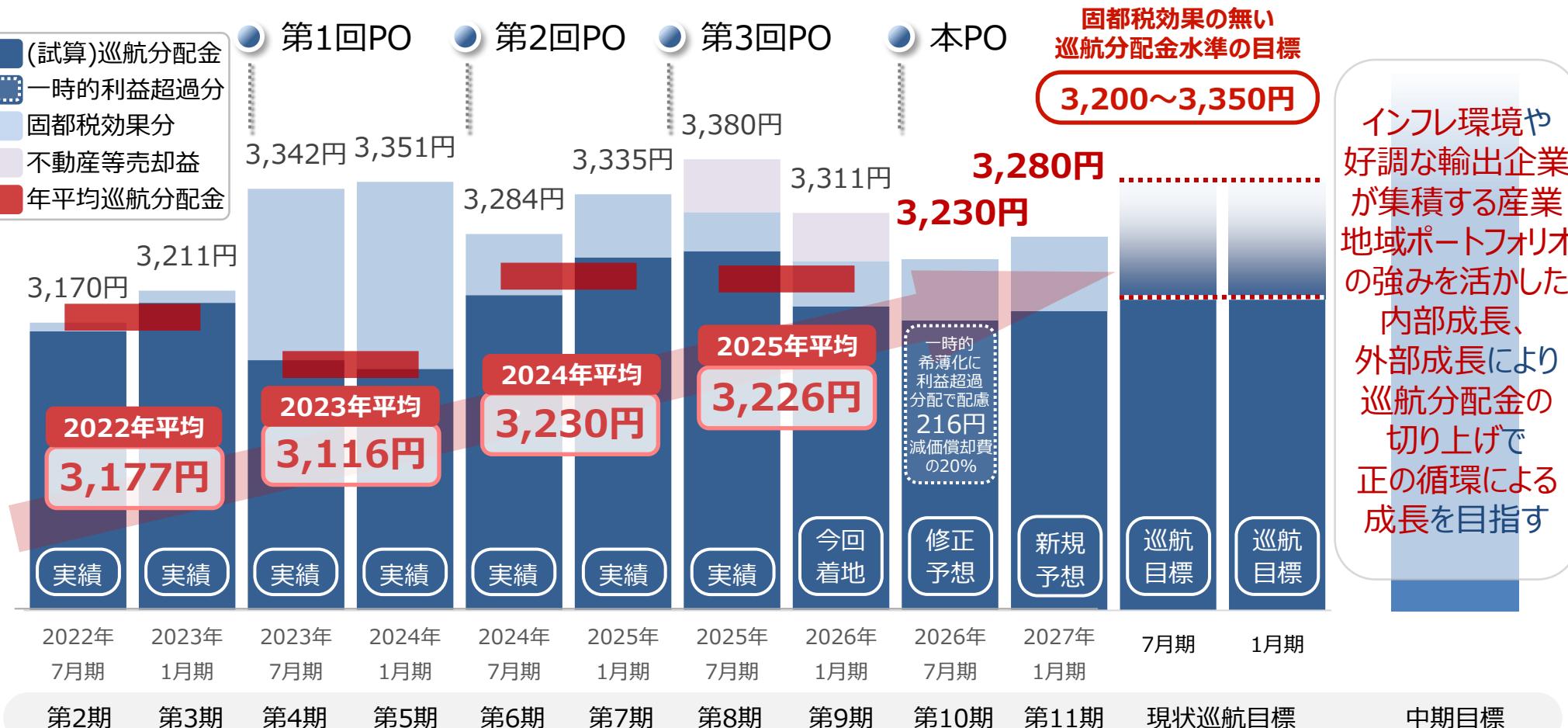
お問い合わせ先

東海道リート・マネジメント株式会社  
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第3218号 / 一般社団法人 投資信託協会会員)  
Tel. 03-6281-6882

## 分配金マネジメント及び投資主価値の向上について

「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**



- (注1)「一時的希薄化」とは、本PO（（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PO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PO」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PO」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PO」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PO」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で除することで算出しています。
- (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。



東海道リート投資法人  
Tokaido REIT, Inc.