

2026年3月17日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区赤坂一丁目11番30号
セントラル・リート投資法人
代表者名 執行役員 武田 直
(コード番号 3488)

資産運用会社名
名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 武田 直
問合せ先 総合企画部長 牧田 英介
TEL: 03-5544-6880

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

セントラル・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2025年10月17日付「2025年8月期決算短信（REIT）」にて公表した2026年8月期（第17期：2026年3月1日～2026年8月31日）の運用状況の予想及び分配金予想について、下記のとおり修正することといたしましたのでお知らせいたします。

また、新たに2027年2月期（第18期：2026年9月1日～2027年2月28日）の運用状況の予想及び分配金予想についてもお知らせいたします。なお、2026年2月期（第16期：2025年9月1日～2026年2月28日）の運用状況の予想及び分配金予想については現時点において重大な変更はありません。

記

1. 運用状況の予想及び分配金予想の修正並びに新たな予想の内容

(1) 2026年8月期（第17期：2026年3月1日～2026年8月31日）の運用状況の予想及び分配金予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	1,740 百万円	934 百万円	775 百万円	774 百万円	3,101 円	- 円
今回修正予想 (B)	1,948 百万円	1,063 百万円	865 百万円	864 百万円	3,291 円	- 円
増減額 (B-A)	208 百万円	128 百万円	90 百万円	90 百万円	190 円	- 円
増減率 ((B-A)) / (A)	12.0 %	13.8 %	11.7 %	11.7 %	6.1 %	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 3,290円、予想期末発行済投資口の総口数 262,790口

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(2) 2027年2月期(第18期:2026年9月1日~2027年2月28日)の運用状況の予想及び分配金予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
今回公表予想	1,985 百万円	1,087 百万円	868 百万円	867 百万円	3,303 円	- 円

(参考) 1口当たり予想当期純利益 3,302円、予想期末発行済投資口の総口数262,790口

(注1) 上記予想数値は、別紙「2026年8月期(第17期:2026年3月1日~2026年8月31日)及び2027年2月期(第18期:2026年9月1日~2027年2月28日)の運用状況の予想及び分配金予想の前提条件」に記載の前提条件の下に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、不動産市場等の推移、金利の変動、今後の更なる新投資口の発行及び本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、上記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、百分率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

2. 修正及び公表の理由

本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ(「エニシオ名駅(準共有持分10%)」及び「上前津KDビル」の取得並びに「上前津KDビル」の貸借)」(以下「本お知らせ」といいます。)、 「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、資産の取得、新投資口発行及び資金の借入れを行うことを決定いたしました。これに伴い、2025年10月17日付「2025年8月期決算短信(REIT)」にて公表した2026年8月期(第17期)の予想の前提に変更が生じたことから、上表のとおり運用状況の予想及び分配金予想について修正を行うものです。

また、これに併せて修正後の前提条件に基づいて計算した2027年2月期(第18期)の新たな運用状況の予想及び分配金予想についてもお知らせいたします。

以上

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【別紙】2026年8月期（第17期：2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期（第18期：2026年9月1日～2027年2月28日）の運用状況の予想及び分配金予想の前提条件

項目	前提条件																								
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 2026年8月期（第17期：2026年3月1日～2026年8月31日）（184日） ● 2027年2月期（第18期：2026年9月1日～2027年2月28日）（181日） 																								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人が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18物件）並びに優先出資証券（1件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、本お知らせにおいて公表した2物件の取得（以下併せて「取得予定資産」といいます。）がなされることを前提としています。 ● 上記以外に、第18期末までに運用資産の異動（取得済資産及び取得予定資産の譲渡、新規物件の取得等）がないことを前提としています。 ● 実際には運用資産の異動により、変動が生ずる可能性があります。 																								
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● 取得済資産の賃貸事業収益については、本日現在で締結済みの賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等をベースに、取得予定資産の賃貸事業収益については、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた賃貸借契約の動向に関する情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約をベースに、テナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ● 変動賃料の算定にあたっては、オペレーター提出の運営予想数値をベースに、対象期間の運営数値を本投資法人にて試算し、賃貸借契約に定める計算方法に基づいて算定しています。 ● テナントによる賃料の滞納又は不払いがないこと及び不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。 ● なお、優先出資証券に関して、営業収益は発生しないことを想定しています。 																								
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。（単位未満の数値は切り捨てて表示しています。以下同じです。） <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年8月期 （第17期）</th> <th>2027年2月期 （第18期）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>704百万円</td> <td>705百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>129百万円</td> <td>132百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>58百万円</td> <td>41百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>161百万円</td> <td>161百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>206百万円</td> <td>218百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td>181百万円</td> <td>192百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>107百万円</td> <td>115百万円</td> </tr> </tbody> </table> ● 主たる営業費用である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本投資法人における過去の実績値（本投資法人における過去の実績値がない期間については前所有者等から開示された過去の実績値）、取得予定資産については現所有者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。 ● 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 ● 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、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取得期には費用計上されません。したがって、取得予定資産については、2026年8月期（第17期）及び2027年2月期（第18期）には固定資産税及び都市計画税等は費用として計上せず、2027年8月期（第19期）より、固定資産税等の額を費用として計上することとなります。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31百万円を想定しています。 ● 修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、各営業期間に必要と想定し 		2026年8月期 （第17期）	2027年2月期 （第18期）	賃貸事業費用合計	704百万円	705百万円	管理委託費	129百万円	132百万円	修繕費	58百万円	41百万円	公租公課	161百万円	161百万円	減価償却費	206百万円	218百万円	賃貸事業費用以外合計	181百万円	192百万円	運用報酬	107百万円	115百万円
	2026年8月期 （第17期）	2027年2月期 （第18期）																							
賃貸事業費用合計	704百万円	705百万円																							
管理委託費	129百万円	132百万円																							
修繕費	58百万円	41百万円																							
公租公課	161百万円	161百万円																							
減価償却費	206百万円	218百万円																							
賃貸事業費用以外合計	181百万円	192百万円																							
運用報酬	107百万円	115百万円																							

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	<p>た額を費用として計上しています。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、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● なお、優先出資証券に関して、営業費用は発生しないことを想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 営業外費用（支払利息その他融資関連費用）として、2026年8月期（第17期）に198百万円、2027年2月期（第18期）に220百万円を見込んでいます。 ● 営業外費用（新投資口の発行に係る投資口交付費）については、投資口発行日より3年間で月割り償却しており、投資口交付費償却として、2026年8月期（第17期）に3百万円、2027年2月期（第18期）に3百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在の有利子負債残高は19,901百万円です。 ● また、2026年3月30日の取得予定資産の取得に伴い、5,300百万円の新規借入れを2026年3月30日に行うことを前提としています。 ● 上記の結果として、有利子負債の総額は、2026年8月期（第17期）末に25,201百万円、2027年2月期（第18期）末に25,201百万円を前提としています。2027年2月期（第18期）において短期借入金3,800百万円及び長期借入金4,350百万円の返済期限が到来しますが、これらの返済資金については借入金等で調達する前提としています。 ● LTVについては、2026年8月期（第17期）末に44.9%、2027年2月期（第18期）末に44.9%を見込んでいます。また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用した試算値です。 LTV＝各期末の想定有利子負債総額÷各期末の想定資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在の発行済投資口の総口数249,650口に、本日開催の本投資法人役員会で決議した第三者割当による新投資口の発行口数13,140口を加えた262,790口を前提としています。 ● 上記を除き、2027年2月期（第18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。 ● 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、2026年8月期（第17期）及び2027年2月期（第18期）の予想期末発行済投資口の総口数262,790口により算出しています。
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"> ● 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分配することを前提として算出しています。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料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。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託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。 ● 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。