

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

第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ

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、本日開催の本投資法人役員会（以下「本役員会」といいます。）において、第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）に関し決議いたしましたので、下記のとおり、お知らせいたします。

記

1. 新投資口発行要領

- (1) 発行新投資口数 13,140口
- (2) 発行価額 1口当たり116,027円
- (3) 発行価額の総額 1,524,594,780円
- (4) 募集又は割当方法 第三者割当の方法によります。
- (5) 申込期間（申込期日） 2026年3月25日（水）
- (6) 払込期日 2026年3月27日（金）
- (7) 割当予定先及び口数 名鉄都市開発株式会社 13,140口
- (8) 申込単位 1口以上1口単位
- (9) 募集事務受託者 SMBC日興証券株式会社
- (10) 上記各号については、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）による届出の効力発生等を条件とします。

2. 今回の発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	249,650口
本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	13,140口
本第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	262,790口

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、2025年10月より名鉄都市開発株式会社（以下「名鉄都市開発」といいます。）と株式会社ザイマックスグループ（以下「ザイマックスグループ」といいます。）のダブルスポンサー体制に移行しました。名鉄都市開発の中部圏を中心としたデベロッパーとしての不動産仕入・開発力とザイマックスグループの不動産マネジメント力という両スポンサーの強みを活かした外部成長及び内部成長を行うことで、中長期的な投資主価値の向上を目指します。

そして、本投資法人は、ダブルスポンサー体制となった初回の外部成長アクションとして、本第三者割当による新投資口の発行に係る資金調達、地域リーートを指向した中部圏の金融機関等からの借入（当該借入の詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。）及び自己資金により、本日付で公表の「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」

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

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」の賃借）」に記載の新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。）第 2 条第 1 項における意味を有します。）である、「エニシオ名駅（準共有持分 10%）」及び「上前津KDビル」の 2 物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を行うことを決定しました。本投資法人は、取得予定資産を取得することにより、ポートフォリオの規模の着実な拡大と分散化の進展を図ることで中長期的に安定した収益基盤の更なる強化に資するものと考えています。加えて、新参画スポンサーである名鉄都市開発を本第三者割当の割当予定先とすることにより、スポンサーとの関係をより強固にし、本投資法人の持続的かつ安定的な成長の基盤とすることを目的としており、本第三者割当は中長期的な投資主価値の向上に資する取り組みであると判断しています。

また、本投資法人及び本投資法人の資産運用会社である名鉄・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、資金調達手段としての相当性の観点から第三者割当及び公募増資について検討を行いました。最近の本投資法人の投資口価格の推移、資金調達規模、資金調達の確実性、資金調達コスト（公募増資の場合、募集価格は通常、公表後、募集価格決定日前日の投資口価格から数%割引いた価格で決定され、また引受手数料等がかかります。）、増資後の市場流動性への影響や条件決定までの投資口価格変動リスク等の観点から検討を行った結果、外部成長のために必要な資金を合理的な発行価額で投資口価格変動の影響を受けることなく確実に調達することができる点、及びこれにより公募増資で本第三者割当と同規模の増資を行う場合と比べて調達に必要な新規発行投資口数を少なくすることで既存の投資主の権利の希薄化を一定程度抑制することができる点において、本第三者割当による資金調達が現時点において最適であると判断しました（具体的な発行条件等に係る判断の詳細については、下記「6. 発行条件等の合理性」をご参照ください。）。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

1, 524, 594, 780円

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

具体的な使途	金額	支出予定時期
取得予定資産の取得資金及び取得に関する諸費用の一部に充当	1, 524, 594, 780 円	2026 年 3 月 30 日

（注）調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

5. 資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当における手取金 1, 524, 594, 780 円については、上記「4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期 (2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期」に記載のとおり、取得予定資産の取得資金及び取得に関する諸費用の一部に充当する予定です。

取得予定資産の取得により、ポートフォリオの規模の拡大及び安定性の向上を図るとともに、2026 年 8 月期以降の分配金の増加が見込まれます。2026 年 8 月期の 1 口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）は従来予想の 1 口当たり 3, 101 円から 190 円（6.1%）増加し 1 口当たり 3, 291 円となることを見込まれております。このような観点から上記資金使途は本投資法人の投資主価値の向上に資するものであると考えており、資金使途として合理性を有するものと考えています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

6. 発行条件等の合理性

(1) 発行価額の算定根拠

払込価額については、本役員会決議日の直前3か月間（2025年12月17日から2026年3月16日）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値の平均値である116,027円（円未満切捨て）としました。

本第三者割当の払込価額の算定方法として、本役員会決議日の直前3か月間の本投資口の普通取引の終値の平均値を基準としたのは、本投資法人を取り巻く業界、市場動向が日々急速に変化していること等を考慮すると、一時的な相場変動及び不安定な市況の影響等を緩和する観点からは一定期間の平均値を採用することが本投資法人の投資主価値を適切に表すものであると考えられ、過去の投資口価格の推移等に鑑み、直前3か月間の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値の平均値とすることが、算定根拠として客観性が高く合理的であると判断したためです。

なお、払込価額116,027円は、本役員会決議日の直前営業日である2026年3月16日の終値111,200円からは4.3%のプレミアム、同直前1か月間（2026年2月17日から2026年3月16日）の終値の平均値113,400円（円未満を四捨五入）からは2.3%のプレミアム、同直前6か月間（2025年9月17日から2026年3月16日）の終値の平均値117,063円（円未満を四捨五入）からは0.9%のディスカウントとなっています。

上記払込価額は既存投資主に配慮した適正かつ妥当な価額であり、割当予定先に特に有利な条件で発行するものには該当せず、公正な金額であると判断しています。

(2) 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当において発行する新投資口の数は13,140口の予定であり、本日現在の発行済投資口数249,650口に対して、5.3%の割合で希薄化が生じます。しかしながら、上記「3. 発行の目的及び理由」に記載のとおり、取得予定資産を取得し資産規模を拡大することにより中長期的な収益の安定化及びポートフォリオクオリティの向上が見込まれること、並びに、セიმボート出資比率を高めることによりスポンサーによるサポート姿勢の強化が期待され、中長期的な投資主価値の向上により既存投資主にも利益をもたらすことができると考えることから、本第三者割当における投資口の発行数量及び投資口の希薄化の規模は合理的なものと判断しました。

7. 割当予定先の選定理由等

(1) 割当予定先の概要

①	名称	名鉄都市開発株式会社	
②	所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目8番18号7・8階	
③	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 日比野 博	
④	事業内容	1. 土地建物の売買、賃貸借、管理、仲介、コンサルティング、評価及び鑑定並びに住宅地の経営 2. 建築の設計、監理 他	
⑤	資本金	4,000百万円（2026年2月28日現在）	
⑥	設立年月日	1959年12月14日	
⑦	発行済株式数	185,278,000株（2026年2月28日現在）	
⑧	決算期	3月期	
⑨	従業員数	262人（2025年4月1日現在）	
⑩	主要取引先	名古屋鉄道株式会社、矢作建設工業株式会社、名鉄プロパティマネジメント株式会社、名鉄ビルサービス株式会社	
⑪	主要取引銀行	株式会社三菱UFJ銀行	
⑫	大株主及び持株比率 (2026年2月28日現在)	名古屋鉄道株式会社	100%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

⑬ 投資法人・資産運用会社と割当予定先の関係	
資本関係	本日現在において、本投資法人が保有している割当予定先の株式はありません。 割当予定先は、本日現在、本投資法人の投資口は保有しておらず、本資産運用会社の株式の51.0%を保有しています。
人的関係	割当予定先は、本日現在、本資産運用会社に対して、非常勤取締役2名及び非常勤監査役1名を派遣しています。また、本資産運用会社の役職員のうち4名が割当予定先からの出向者です。
取引関係	本投資法人は、本資産運用会社及び割当予定先との間で、スポンサー・サポート契約を締結し、割当予定先から多様なスポンサー・サポートを受けています。割当予定先は、本投資法人との間で、取得予定資産である、エニシオ名駅（準共有持分10%）及び上前津KDビルに係る売買契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	割当予定先は、本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の親会社であるため、本資産運用会社の関連当事者に該当します。

⑭ 最近3年間の経営成績及び財政状態			
決算期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
純 資 産	72,159百万円	80,426百万円	86,627百万円
総 資 産	192,991百万円	225,742百万円	284,487百万円
1株当たり純資産(円)	389円	434円	467円
売 上 高	52,253百万円	64,659百万円	83,757百万円
営 業 利 益	7,783百万円	8,410百万円	12,061百万円
経 常 利 益	7,642百万円	8,621百万円	11,880百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	5,223百万円	7,657百万円	8,602百万円
1株当たり当期純利益(円)	28円	41円	46円
1株当たり配当金(円)	13円	20円	26円

⑮ (参考) 割当予定先及びその子会社等6社合算の最近3年間の経営成績及び財政状態			
決算期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
純 資 産	87,765百万円	97,288百万円	104,198百万円
総 資 産	216,588百万円	252,543百万円	312,190百万円
1株当たり純資産(円)	2,615,962円	3,796,221円	3,897,439円
売 上 高	68,103百万円	82,002百万円	103,259百万円
営 業 利 益	8,295百万円	9,324百万円	13,100百万円
経 常 利 益	8,208百万円	9,614百万円	12,942百万円
当期純利益	5,614百万円	8,310百万円	9,304百万円
1株当たり当期純利益(円)	▲54,970円	126,352円	143,088円
1株当たり配当金(円)	19,932円	21,395円	28,430円

(注1) 本投資法人は割当予定先、当該割当予定先の役員又は主要株主（主な出資者）が暴力団等とは一切関係がないことを確認しており、その旨の確認書を株式会社東京証券取引所に提出しています。

(注2) 割当予定先は連結指標がないため、割当予定先、割当予定先の子会社等である名鉄コミュニティライフ株式会社、名鉄ビルサービス株式会社、名鉄プロパティマネジメント株式会社、北陸名鉄開発

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

株式会社、栄開発株式会社及び株式会社名鉄クリーニングの単体指標を単純合算した数値を⑮に記載しております。

(2) 割当予定先を選定した理由

割当予定先に名鉄都市開発を選定した理由については、上記「3. 発行の目的及び理由」をご参照ください。

(3) 割当予定先の保有方針

本投資法人は、割当予定先である名鉄都市開発から、本第三者割当により取得する本投資口については、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを確認しています。また、割当予定先は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、本第三者割当により取得することを予定している本投資口につき、その払込期日以降180日を経過する日までの期間、原則として、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による承諾を得ることなく第三者に売却等を行わない旨合意しています。

8. 大投資主及び所有投資口比率

(1) 本第三者割当前後における大投資主及び所有投資口比率

本第三者割当前（2025年8月31日現在）		本第三者割当後（注2）	
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	18.09%	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	17.18%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	10.99%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	10.44%
株式会社ザイマックスグループ	5.00%	名鉄都市開発株式会社	5.00%
野村信託銀行株式会社（投信口）	4.74%	株式会社ザイマックスグループ	4.75%
福田 大志	1.73%	野村信託銀行株式会社（投信口）	4.50%
日本国土開発株式会社	1.20%	福田 大志	1.64%
パークレイズ証券株式会社	1.04%	日本国土開発株式会社	1.14%
モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社	1.01%	パークレイズ証券株式会社	0.98%
大阪商工信用金庫	1.01%	モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社	0.96%
福岡 靖介	1.00%	大阪商工信用金庫	0.96%

（注1） 所有投資口比率は小数第3位以下を切り捨てて表示しています。

（注2） 2025年8月31日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がないものとし、本第三者割当を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

(2) 導管性要件の充足に関する事項

該当事項はありません。

9. 今後の見通し

本日付で公表した「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」をご参照ください。

10. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況（注1）（注2）

	2024年8月期 （第13期）	2025年2月期 （第14期）	2025年8月期 （第15期）
1口当たり当期純利益（注3）	3,327円	3,728円	3,225円
1口当たり分配金	3,328円	3,728円	3,226円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

うち1口当たり利益分配金	3,328円	3,728円	3,226円
うち1口当たり利益超過分配金	-	-	-
実績配当性向(注4)	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産額(注5)	105,232円	105,624円	105,169円

(注1) 本日現在2026年2月期の決算は完了していないため、本「(1) 最近3営業期間の運用状況」においては、2025年8月期、2025年2月期及び2024年8月期の運用状況を記載しています。

(注2) 金額については記載未満を切り捨て、比率については小数第2位を四捨五入により表示しています。

(注3) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注4) 実績配当性向は以下の方法により算出しています。

$$\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(注5) 1口当たり純資産額は、当期末純資産額を当期末の発行済投資口数で除することにより算出しています。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2025年2月期 (第14期)	2025年8月期 (第15期)	2026年2月期 (第16期)
始値	116,200円	113,800円	118,600円
高値	118,300円	121,900円	121,100円
安値	108,500円	103,800円	113,600円
終値	114,000円	119,200円	114,200円

② 最近6か月間の状況

	2025年10月	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月	2026年3月
始値	120,400円	117,500円	117,900円	116,300円	116,100円	114,400円
高値	120,900円	118,500円	117,900円	121,100円	117,700円	114,400円
安値	117,600円	115,700円	114,400円	115,400円	113,600円	109,400円
終値	117,700円	117,600円	116,200円	115,900円	114,200円	111,200円

(注) 2026年3月の投資口価格については、2026年3月16日現在で記載しています。

③ 発行決議日前営業日における投資口価格

	2026年3月16日
始値	110,400円
高値	111,700円
安値	110,200円
終値	111,200円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

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、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。