

No.52 セントラル・リート投資法人※1

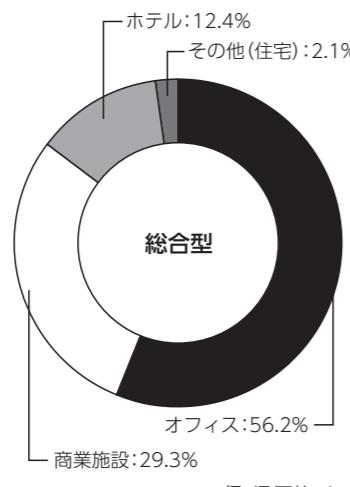
略称(セントラル / CTR)

セントラル・リート投資法人は、名古屋鉄道グループの不動産事業を担う中核会社である総合デベロッパーの名鉄都市開発、不動産マネジメントのリーディングカンパニーの1社であるザイマックスグループの2社をスパンサーとする、オフィス・商業施設・ホテルを主要な投資対象とする総合型リートです。名古屋鉄道グループの確かな基盤を活かした物件供給力及び財務基盤並びにザイマックスグループの有する不動産マネジメント力を活用した適切なポートフォリオ運営を行うことにより、不動産が持つ価値を最大限に引き出し、投資主価値の最大化を図ります。

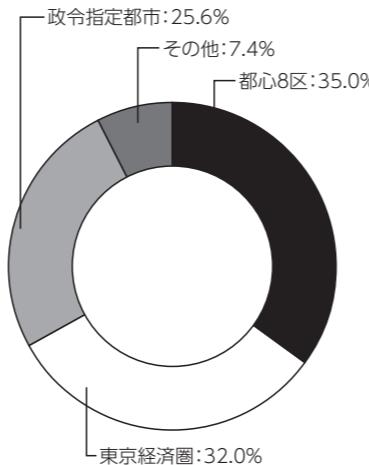
URL : <https://xymaxreit.co.jp/>
才住商物木へ他


ザイマックス新宿御苑ビル

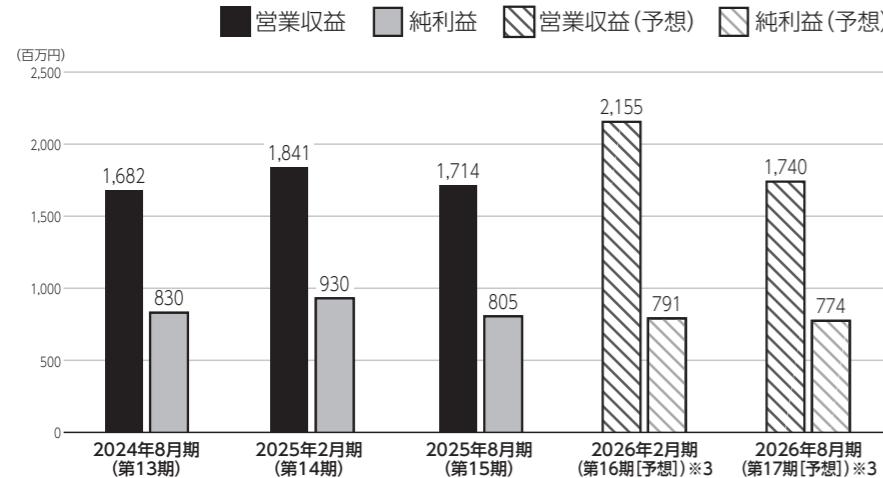
運用資産種別※2



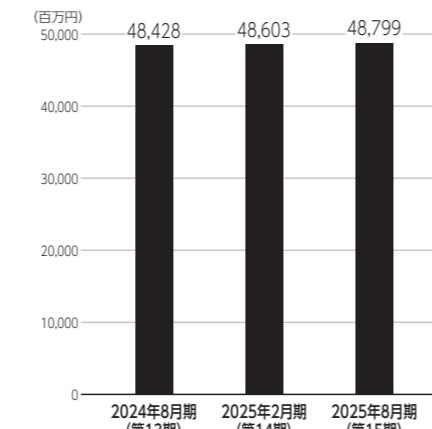
運用対象地域※2



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社※5	名称	名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社	資本金	1億5,000万円
	代表取締役	武田 直	従業員数	17名
	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)		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	
会計事務受託者	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社	投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	
納税事務受託者	税理士法人 令和会計社	投資法人債事務受託者	株式会社みずほ銀行	

2025年9月30日時点の投資口価格	120,400円／口	2025年8月期(第15期)分配金	3,226円／口
決算月	2月、8月	分配金支払開始月	5月、11月
直近の決算期	第15期(2025年3月1日～2025年8月31日)		
所在地	〒107-0052 東京都港区赤坂一丁目11番30号	T E L	03-5544-6880
役員	【執行役員】武田 直 【監督役員】栗林 康幸 石渡 朋徳	U R L	https://xymaxreit.co.jp/
設立年月日	2017年9月14日	上場年月日	2018年2月15日
運用資産種別※2	【総合型】オフィス: 56.2% 商業施設: 29.3% ホテル: 12.4% その他(住宅): 2.1%		
運用対象地域※2	都心8区: 35.0% 東京経済圏: 32.0% 政令指定都市: 25.6% その他: 7.4%		

①名古屋鉄道グループ及びザイマックスグループの不動産マネジメント力を活用した安定運用
・名古屋鉄道グループ及びザイマックスグループがこれまで培ってきた不動産マネジメント力を用いて、
安定した資産運用を目指します。
②名古屋鉄道グループ及びザイマックスグループが長期間蓄積した知見・ノウハウを活用した物件選定
・名古屋鉄道グループ及びザイマックスグループの知見・ノウハウの活用により、安定運用可能と考える
物件を重点選定します。
③名古屋鉄道グループ及びザイマックスグループのソーシング力
・名古屋鉄道グループの中核圏を中心とした独自の情報力を活用したソーシングを行います。
・名古屋鉄道グループの総合デベロッパーである名鉄都市開発が開発及び保有する物件の取得機会を提供
します。
・ザイマックスグループがこれまで築き上げてきた豊富な顧客基盤及び実績に基づいた情報力を活用した
ソーシングを行います。

財務方針
長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランス、返済期限の分散等にも十分配慮して借入
れを行うものとします。
LTVは原則として60%程度を上限として運用しますが、借入金による機動的な物件取得を可能にするため
の一定の取得余力を確保するため、LTVについては保守的な水準で運営することを基本方針とします。

上場時発行	209,905口	105,000円／口	主幹事	SMBC日興証券株式会社、 みずほ証券株式会社、野村證券株式会社
出資総額	25,440,013千円		発行済投資口数	249,650口

	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)[予想]※3	2026年8月期(第17期)[予想]※3
営業収益	1,682百万円	1,841百万円	1,714百万円	2,155百万円	1,740百万円
営業利益	935百万円	1,042百万円	931百万円	923百万円	934百万円
経常利益	831百万円	931百万円	806百万円	792百万円	775百万円
当期純利益	830百万円	930百万円	805百万円	791百万円	774百万円
短期借入金	－	－	－	－	－
長期借入金	18,715百万円	18,901百万円	18,901百万円	18,901百万円	18,901百万円
投資法人債	1,000百万円	1,000百万円	1,000百万円	1,000百万円	1,000百万円
総資産額	48,428百万円	48,603百万円	48,799百万円	48,799百万円	48,799百万円
純資産額	26,271百万円	26,369百万円	26,255百万円	26,255百万円	26,255百万円
分配金	3,328円／口	3,728円／口	3,226円／口	3,171円／口	3,101円／口

保有物件数※2	18	テナント数※2	117	総賃貸面積※2	86,030.37m ²
主要テナント※4	株式会社ザイマックス、株式会社バローホールディングス				

主要物件 (投資額上位3物件) ※2	物件名称	所在地	取得価格	投資比率
ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	5,020百万円	11.4%	
ザイマックス札幌大通ビル	北海道札幌市	4,707百万円	10.7%	
ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	4,400百万円	10.0%	

格付	【R&I】発行体格付:A-			
----	---------------	--	--	--

※1 2025年11月21日より名称がザイマックス・リート投資法人からセントラル・リート投資法人となりました。

※2 2025年8月末日時点の数値を記載しています。

※3 2025年10月17日発表の決算短信をベースに記載しています。

※4 2025年9月末日時点で総賃貸面積の10%以上を占めるテナントを記載しています。

※5 2025年10月1日より資産運用会社が株式会社ザイマックス不動産投資顧問から名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社となりました。