



2026 年 10 月 28 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

山越 智

T E L： 03-6281-6880

資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ

東海道リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社である東海道リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日開催の取締役会において、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインの一部変更を行うことを決議しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 変更の理由

本投資法人は、資産規模 1,000 億円の達成に向けた成長ロードマップ（注）を踏まえ、足許における重点施策として、「内部成長（賃料増額改定とバリューアップの更なる加速）」、「外部成長（資産規模 1,000 億円へのステップとポートフォリオの質的深化）」及び「財務戦略（金利上昇耐性の強化）」の 3 つの取り組みを推進しております。

今般、上記のうち外部成長（資産規模 1,000 億円へのステップとポートフォリオの質的深化）の観点から、東海道地域等への重点投資という運用ガイドラインのコンセプトを維持した上で、さらなる投資機会の拡大のため、投資エリアの一つである産業地域関連圏の定義を全国の主要都市及びその周辺部に変更し、また、本投資法人の投資対象の用途区分について、産業インフラアセット、生活インフラアセット及びその他の施設に区分すべく、必要な変更を行いました。なお、産業地域関連圏への投資比率（取得価格ベース）は従前通り原則 10%以下と規定しています。

（注）詳細については、2026 年 9 月 17 日付で公表した「第 10 期 決算説明資料（2026 年 7 月期）」6～7 頁をご参照ください。

2. 変更予定日

2026 年 10 月 29 日（予定）（注）

（注）2026 年 10 月 29 日開催予定の本投資法人第 4 回投資主総会において規約の一部変更議案が承認可決されることを停止条件とします。なお、規約の一部変更議案の詳細については、本投資法人が 2026 年 9 月 17 日付で公表した「規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ」及び 2026 年 10 月 13 日付の「第 4 回投資主総会招集ご通知」の一部修正について」をご参照ください。

3. 主な変更内容

別紙をご参照ください。

4. その他



東海道リート投資法人

本件につきましては、金融商品取引法の規定に従い、関東財務局に 2026 年 10 月 29 日付で臨時報告書を提出する予定です。

以上

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



(別紙)

(下線は変更部分を示します。)

変更前	変更後
(基本方針) 第4条 本投資法人の投資する不動産関連資産（本投資法人の規約に定める意味を有する。以下同じ。）の用途は、主として物流施設（以下「物流アセット」という。）及び産業・ビジネスの基盤として企業が活用する施設（以下「産業・ビジネスアセット」という。）並びにこれらを使途とする底地（以下「底地アセット（産業インフラ型）」といい、物流アセット、産業・ビジネスアセット及び底地アセット（産業インフラ型）を総称して「産業インフラアセット」という。）、個人や家族が使用する居住や滞在に資するアセット（底地を含み、以下「住居系アセット」という。）並びに生活圏配送・販売を使途とする底地（以下「底地アセット（生活圏配送・販売型）」という。）及びこれを使途とする施設（以下「その他アセット（生活圏配送・販売型）」という。）といい、住居系アセット、底地アセット（生活圏配送・販売型）及びその他アセット（生活圏配送・販売型）を総称して「生活インフラアセット」という。）、並びにその他とし、投資対象地域としては「静岡を核とする産業地域」（静岡県・愛知県・三重県）、「東海道地域」（静岡を核とする産業地域に加えて東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府をいう。以下同じ。）及び「東海道周辺地域」（千葉県、埼玉県、山梨県、長野県、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいう。以下同じ。）をいい、東海道地域と東海道周辺地域を合わせて「東海道地域等」という。以下同じ。）及び産業地域関連圏（北海道、福岡、鹿児島、沖縄をいう。以下同じ。）とする。	(基本方針) 第4条 本投資法人の投資する不動産関連資産（本投資法人の規約に定める意味を有する。以下同じ。）の投資対象地域及び用途は、以下のとおりとする。 (1) 投資対象地域 ① 静岡を核とする産業地域 静岡県、愛知県、三重県 ② 東海道地域 静岡を核とする産業地域並びに東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府 ③ 東海道周辺地域 千葉県、埼玉県、山梨県、長野県、兵庫県、奈良県及び和歌山県 なお前記②と③を合わせて「東海道地域等」という。 ④ 産業地域関連圏 東海道地域等と産業的関連性を有する全国の主要都市及びそれぞれの周辺部のうち、当社のスポンサーが事業展開するエリアとする。 (2) 用途 ① 産業インフラアセット 以下の施設を総称して「産業インフラアセット」という。なお、公共的性質を有するものを含む。 (ア) 物流施設 (イ) オフィスビル (ウ) 宿泊施設 (エ) 工場・研究施設その他産業・ビジネスの基盤として企業が活用する施設 (オ) 上記を使途とする底地（以下「底地アセット（産業インフラ型）」という。） ② 生活インフラアセット 以下の施設を総称して「生活インフラアセット」という。なお、公共的性質を有するものを含む。 (ア) レジデンス (イ) 商業施設 (ウ) 生活圏配送・販売を使途とする施設 (エ) 上記を使途とする底地（以下「底地アセット（生活インフラ型）」という。）



変更前		変更後	
2.～3. (略) (新設) (ポートフォリオ運用基準) 第5条 ポートフォリオ運用基準は、以下のとおりとする。 (1) 用途 主として産業インフラアセット、生活インフラアセット及びその他に投資を行う。 (2) 用途別投資比率（取得価格ベース） 用途別の投資比率（取得価格ベース）は原則として以下のとおりとする。ただし、一時的に以下の比率のとおりとならないことがあるものとする。 ① 産業インフラアセット 25%以上 ② 生活インフラアセット 25%以上 ③ その他 10%以下 (3)～(4) (略) (5) 共通投資基準		③ <u>その他アセット</u> <u>上記に該当しない施設を「その他アセット」という。</u> 2.～3. (略) 4. <u>産業地域関連圏に投資をする場合は、原則として当社の株主たるスポンサーが事業展開を行っているエリアに限られるものとする。</u> (ポートフォリオ運用基準) 第5条 ポートフォリオ運用基準は、以下のとおりとする。 (1) 用途 主として産業インフラアセット、生活インフラアセット及び<u>その他アセット</u>に投資を行う。 (2) 用途別投資比率（取得価格ベース） 用途別の投資比率（取得価格ベース）は原則として以下のとおりとする。ただし、一時的に以下の比率のとおりとならないことがあるものとする。 ① 産業インフラアセット 25%以上 ② 生活インフラアセット 25%以上 ③ <u>その他アセット</u> 10%以下 (3)～(4) (略) (5) 共通投資基準	
①耐震性	・原則として、新耐震基準適合（旧耐震基準ではあるが新耐震基準に適合するよう耐震補強工事実施済である物件を含む。）及びPML値（地震による予想最大損失率をいう。以下同じ。）が15%以下の物件とする。 ・取得時においてPML値が15%以上の物件は個別に地震保険を付保する。	①耐震性	・原則として、新耐震基準適合（旧耐震基準ではあるが新耐震基準に適合するよう耐震補強工事実施済である物件を含む。）及びPML値（地震による予想最大損失率をいう。以下同じ。）が15%以下の物件とする。<u>なお、建築確認通知時期及び検査済証発行時期より旧耐震基準適合と推定される物件については、耐震診断の結果、適合判定を得ている（つまりは、耐震補強工事の実施は不要である）ことが確認される場合も、例外として本投資基準を充足するものとみなす。その場合も、PML値が15%以下の物件とする。</u> ・取得時においてPML値が15%以上の物件は個別に地震保険を付保する。
②遵法性	(略)	②遵法性	(略)
③環境	・有害物質等に関する法令に適合している物件、または当該	③環境	・有害物質等に関する法令に適合している物件、または仮に



変更前		変更後	
	法令及びへの対応が完了している物件とする。ただし、安全性等の観点から重大ではないと判断できる場合には投資対象とすることができる。この場合、可及的速やかに遵法性を確保するよう努めるものとする。		有害物質等に関する法令に適合していないことが判明した場合であっても、当該法令への対応が完了する見込みである場合には投資対象とすることができる。
④権利関係	・所有権、賃借権、地上権等、権利の態様を確認のうえ、権利が適切に保全されていることが確認できる物件とする。 ・共有物件、区分所有、借地物件の場合は、権利関係者の属性（反社会的勢力の観点等）、信用力、将来における持分割合の追加取得（共有物件又は区分所有物件の場合）の可能性の有無、運営管理や持分処分における制約事項が少ないと見込まれる物件とする。 ・底地については上記に準じて個別に判断する。	④権利関係	・所有権、賃借権、地上権等、権利の態様を確認のうえ、権利が適切に保全されていることが確認できる物件とする。 ・共有物件、区分所有、借地物件の場合は、権利関係者の属性（反社会的勢力の観点等）、信用力、将来における持分割合の追加取得（共有物件又は区分所有物件の場合）の可能性の有無等を必要に応じ検討の上、運営管理や持分処分における制約事項が少ないと見込まれる物件とする。 ・底地については上記に準じて個別に判断する。
⑤開発不動産等	・原則として、安定した収益を創出している竣工後の稼働不動産等を投資対象とする。 ・ただし、良質な不動産等の確保の観点から、配当に与える影響等を総合的かつ慎重に検討したうえで、下記の基準に合致するものに限り、未稼働不動産等（注）又は開発予定若しくは開発中の不動産等に投資を行う場合がある。 ・建築確認が取得されていること ・完工リスク・リーシング関連リスクへの対応が十分行われていること ・マーケット需給の観点から、適切な商品企画であることが確認されていること （注）「未稼働不動産等」とは、竣工済みでありながら、稼働率がゼロ又は極端に低い不動産等をいう。但し、一定期間経過後に稼働率が上昇することを内容とする賃貸借契約等が締結されている場合には、未稼働不動産等の区分から除外すること	⑤開発不動産等	・原則として、安定した収益を創出している竣工後の稼働不動産等を投資対象とする。 ・ただし、良質な不動産等の確保の観点から、配当に与える影響等を総合的かつ慎重に検討したうえで、下記の基準に合致するものに限り、未稼働不動産等（注）又は開発予定若しくは開発中の不動産等に投資を行う場合がある。 ・分譲用マンションの開発ではないこと ・建築確認が取得されていること ・完工リスク・リーシング関連リスクへの対応が十分行われていること ・マーケット需給の観点から、適切な商品企画であることが確認されていること （注）「未稼働不動産等」とは、竣工済みでありながら、稼働率がゼロ又は極端に低い不動産等をいう。但し、一定期間経過後に稼働率が上昇することを内容とする賃貸借契約等が締結



変更前			変更後		
	がある。			されている場合には、未稼働不動産等の区分から除外することがある。	
⑥不動産 対応証券	- 以下の事項を総合的に勘案した上で、第三者が資産運用を行う不動産ファンド（開発型を含む。）に係る不動産対応証券への投資を行うことができるものとする。 ① 不動産対応証券の裏付けとなる不動産等（以下「裏付け資産」という。）が、当社の定める投資基準に適合した資産であること。 ② 投資対象となる不動産対応証券の裏付け資産について、原則として、当該裏付け資産の売却時における取得機会が本投資法人に与えられており、かつ本投資法人の保有資産の総額に対する不動産対応証券の割合が10%以内であること。		⑥不動産 対応資産	- 以下の事項を総合的に勘案した上で、第三者が資産運用を行う不動産ファンド（開発型を含む。）に係る不動産対応資産への投資を行うことができるものとする。 ① 不動産対応資産の裏付けとなる不動産等（以下「裏付け資産」という。）が、当社の定める投資基準に適合した資産であること。 ② 投資対象となる不動産対応資産の裏付け資産について、原則として、当該裏付け資産の売却時における取得機会が本投資法人に与えられており、かつ本投資法人の保有資産の総額に対する不動産対応資産の割合が10%以内であること。	
(6) 用途別投資基準			(6) 用途別投資基準		
産業インフラ アセット			産業インフラ アセット		
	物流アセット及び産業ビジネスアセット（事業所を除く。）並びにこれらを使用する底地	投資基準 ・立地：消費地及び生産地への近接性、<u>高速道路及び主要道路への良好なアクセス</u>、<u>港湾・空港・鉄道・トラックターミナルへの良好なアクセス等</u>を有する立地。 ・1棟全体の規模：1物件あたり5億円以上		物流施設	投資基準 ・立地：消費地及び生産地への近接性、<u>良好な交通アクセス等</u>を有する立地。 ・価格規模：1物件あたり5億円以上
		投資対象 ・エリアの特性を考慮し、建物スペック、賃料設定等に鑑みて、<u>近隣競合物件との比較において競争力が維持でき、安定した収益と賃貸需要が見込める物件</u>とする。		投資対象	・立地条件、<u>周辺の賃貸マーケット、建物スペック等の分析から、安定した需要が見込める物件</u>とする。
	(新設)			オフィスビル	投資基準 ・立地：安定した事務所需要が見込め、<u>良好な交通アクセス等</u>を有する立地。 ・価格規模：1物件あ



変更前				変更後			
						たり 5 億円以上	
					投資 対象	・立地条件、周辺の賃 貸マーケット、建物ス ペック等の分析から、 安定した需要が見込め る物件とする。	
	(新 設)			宿泊施 設	投資 基準	・立地：消費地、観光 地への近接性、良好な 交通アクセスを有する 立地。 ・テナント：競争力及 び定着性が期待される テナントであること。 ・価格規模：1 物件あ たり 5 億円以上	
					投資 対象	・立地条件、テナント 集客力、宿泊需要等の 分析から、安定した需 要が見込める物件とす る。	
	(新 設)			工場・ 研究施 設その 他産 業・ビ ジネス の基盤 として 企業が 活用す る施設	投資 基準	・立地：良好な交通ア クセスを有する立地。 ・テナント：競争力及 び定着性が期待される テナントであること。 ・価格規模：1 物件あ たり 5 億円以上	
					投資 対象	・立地条件、テナント における施設の位置づ け等の分析から、安定 した需要が見込める物 件とする。	
	産業・ ビジネスア セットの うち事業所及 びそれ を用途 とする 底地	投資 基準	・立地：エリアの特性 上、安定した事務所需 要が見込めるエリアに おいて、事務所需要が 集積している立地。 ・1 棟全体の規模：1 物件あたり 5 億円以上	上記を 用途と する底 地（以 下「底 地アセ ット （産業 インフ ラ型）」 とい う。）	投資 基準	・立地、テナント：借 地上の建物の用途に応 じて、上記の基準を準 用するものとする。 ・価格規模：1 物件あ たり 5 億円以上	
		投資 対象	・立地条件、周辺の賃 貸事務所マーケット、 建物スペック等の分析 から、安定した需要が 見込める物件とする。		投資 対象	・借地上の建物の用途 に応じて、上記の基準 を準用するものとし る。	
生活イン フラアセ ット				生活イン フラアセ ット			
	住居系 アセッ	投資 基準	・立地：エリアの特性 上、安定した賃貸需要		レジデ ンス	投資 基準	・立地：エリアの特性 上、安定した賃貸需要



変更前			変更後		
ト		が見込める立地。 ・1棟全体の規模：1 物件あたり5億円以上			が見込める立地。 ・価格規模：1物件あ たり5億円以上。
	投資 対象	(新設) ・賃貸住宅の他、運営 型住宅（学生寮、社員 寮、シニア施設等）も 対象とする。		投資 対象	・立地条件、周辺の賃 貸マーケット、建物ス ペック等の分析から、 安定した需要が見込め る物件とする。 ・賃貸住宅の他、運営 型住宅（学生寮、社員 寮、シニア施設等）も 対象とする。なお、シ ニア施設等の場合は、 テナント集客力、周辺 の人口動態の分析等を 踏まえ、安定した需要 が見込める物件とす る。また、シニア施設 等の取得にあたって は、当該施設の特徴を 踏まえ、当社における 適切な管理体制の整備 状況を十分に検証した 上で投資判断を行うも のとする。
	底地ア セット (生活 圏配 送・販 売型) 及びそ の他ア セット (生活 圏配 送・販 売型)	投資 基準 ・立地：商圏人口、地 域における施設の競争 力、道路アクセス等の 分析から、安定した需 要が見込める立地。 ・1棟全体の規模：1 物件あたり5億円以上	商業施 設その 他生活 圏配 送・販 売を使 途とす る施設	投資 基準 ・立地：商圏人口、テ ナント構成に基づく施 設競争力、交通アクセ ス等の分析から、安定 した商業需要が見込め る立地。 ・価格規模：1物件あ たり5億円以上	
(新 設)	投資 対象	・都市型、郊外型、ロ ードサイド型のすべて を対象とする。 ・テナントの業態や契 約条件、立地条件、対 象となる商圏の分析等 から、安定した需要が 見込める物件とする。		投資 対象	・都市型、郊外型、ロ ードサイド型のすべて を対象とする。 ・テナントの業態や契 約条件、立地条件、対 象となる商圏の分析等 から、安定した需要が 見込める物件とする。
			上記を 使途と する底 地（以 下「底 地アセ ット (生活 インフ	投資 基準 ・立地：借地上の建物 の用途に応じて、上記 の基準を準用するもの とする。 ・価格規模：1物件あ たり5億円以上	
			（生活 インフ	投資 対象 ・借地上の建物の用途 に応じて、上記の基準 を準用するものとし	



変更前				変更後			
				<u>ラ型)」</u> <u>とい</u> <u>う。)</u>		<u>る。</u>	
その他	(新 設)			<u>その他ア セット</u>	<u>投資 基準</u>	<u>・ 公共施設（産業インフラアセット及び生活インフラアセットに該当するものを除く。）</u> 、 <u>上記以外の用途等を対象とする。</u>	
	投資 対象	<u>・ その他底地、公共施設・ターミナル施設、その他用途等を対象とする。</u> ・ ロケーション、築年数、契約条件等を総合的に勘案し、安定したキャッシュフローが見込まれる物件とする。	投資 対象		(削除) ・ ロケーション、築年数、契約条件等を総合的に勘案し、安定したキャッシュフローが見込まれる物件とする。		