# 【表紙】

| | |
|---|---|
| 【提出書類】 | 臨時報告書 |
| 【提出先】 | 関東財務局長 |
| 【提出日】 | 2026年10月29日 |
| 【発行者名】 | 東海道リート投資法人 |
| 【代表者の役職氏名】 | 執行役員　加藤　貴将 |
| 【本店の所在の場所】 | 東京都千代田区大手町二丁目2番1号 |
| 【事務連絡者氏名】 | 東海道リート・マネジメント株式会社<br>財務企画部長　山越　智 |
| 【連絡場所】 | 東京都千代田区大手町二丁目2番1号 |
| 【電話番号】 | 03-6281-6882 |
| 【縦覧に供する場所】 | 株式会社東京証券取引所<br>（東京都中央区日本橋兜町2番1号） |

**1【提出理由】**

**東海道リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する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、2026年10月28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を2026年10月29日付で一部変更することを決議しましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規程に基づき本臨時報告書を提出するものであります。**

**2【報告内容】**

**（1）変更の内容についての概要**

**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。主な改定内容は以下のとおりです。**

（下線は変更部分を示します。）

| 変更前 | 変更後 |
| --- | --- |
| （基本方針）<br>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。<br><br>2.～3.（略）<br>（新設） | （基本方針）<br>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。<br>(1)　投資対象地域<br>①　静岡を核とする産業地域<br>静岡県、愛知県、三重県<br>②　東海道地域<br>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<br>③　東海道周辺地域<br>千葉県、埼玉県、山梨県、長野県、兵庫県、奈良県及び和歌山県<br>なお前記②と③を合わせて「東海道地域等」という。<br>④　産業地域関連圏<br>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。<br>(2)　用途<br>①　産業インフラアセット<br>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。<br>(ア)物流施設<br>(イ)オフィスビル<br>(ウ)宿泊施設<br>(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<br>(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。）<br>②　生活インフラアセット<br>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。<br>(ア)レジデンス<br>(イ)商業施設<br>(ウ)生活圏配送・販売を使途とする施設<br>(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。）<br>③　その他アセット<br>上記に該当しない施設を「その他アセット」という。<br>2.～3.（略）<br>4.　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。 |

| 変更前 | | 変更後 | |
|---|---|---|---|
| （ポートフォリオ運用基準）<br>第５条　ポートフォリオ運用基準は、以下のとおりとする。<br>(1)　用途<br>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。<br>(2)　用途別投資比率（取得価格ベース）<br>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。<br>①　産業インフラアセット　25%以上<br>②　生活インフラアセット　25%以上<br>③　その他　10%以下<br>(3) ～ (4)　（略）<br>(5)　共通投資基準 | | （ポートフォリオ運用基準）<br>第５条　ポートフォリオ運用基準は、以下のとおりとする。<br>(1)　用途<br>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アセットに投資を行う。<br>(2)　用途別投資比率（取得価格ベース）<br>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。<br>①　産業インフラアセット　25%以上<br>②　生活インフラアセット　25%以上<br>③　その他アセット　10%以下<br>(3) ～ (4)　（略）<br>(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。<br>・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。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。<br>・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 | ・有害物質等に関係する法令に適合している物件、または当該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。 | ③環境 | ・有害物質等に関係する法令に適合している物件、または仮に有害物質等に関係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。<br>・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。<br>・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。<br>・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。<br>・底地については上記に準じて個別に判断する。 |

| 変更前 | | 変更後 | |
|---|---|---|---|
| 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。<br>・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。<br>・建築確認が取得されていること<br>・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<br>・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<br>（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がある。 | 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。<br>・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。<br>・分譲用マンションの開発ではないこと<br>・建築確認が取得されていること<br>・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<br>・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<br>（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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。 |

| 変更前 | | | 変更後 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| (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。）並びにこれらを使途とする底地 | 投資基準 | ・立地：消費地及び生産地への近接性、高速道路及び主要道路への良好なアクセス、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を有する立地。<br>・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、良好な交通アクセス等を有する立地。<br>・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、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。 |
| （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、良好な交通アクセス等を有する立地。<br>・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。<br>・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。<br>・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。<br>・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。<br>・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。 |

| 変更前 | | | 変更後 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 産業・ビジネスアセットのうち事業所及びそれを使途とする底地 | 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。<br>・1棟全体の規模：1物件あたり5億円以上 | 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。） | 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。<br>・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する。 |
| 生活インフラアセット | | | 生活インフラアセット | | |
| 住居系アセット | 投資基準 | ・立地：エリアの特性上、安定した賃貸需要が見込める立地。<br>・1棟全体の規模：1物件あたり5億円以上 | レジデンス | 投資基準 | ・立地：エリアの特性上、安定した賃貸需要が見込める立地。<br>・価格規模：1物件あたり5億円以上。 |
| | 投資対象 | （新設）<br>・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。<br>・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、当該施設の特性を踏まえ、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。 |

| 変更前 | | | 変更後 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 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。<br>・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。<br>・価格規模：1物件あたり5億円以上 |
| | 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。<br>・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。<br>・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。 |
| （新設） | | | 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。） | 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。<br>・価格規模：1物件あたり5億円以上 |
| | | | | 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する。 |
| その他 | （新設） | | その他アセット | 投資基準 | ・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。）、上記以外の用途等を対象とする。 |
| | 投資対象 | ・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。<br>・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）<br><br>・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。 |

（２）変更の年月日

2026年10月29日