

2026年8月期(第17期)

決算説明会資料

MIRARTH 不動産投資法人

証券コード:3492

MIRARTH Real Estate Investment Corporation

(資産運用会社) MIRARTH不動産投資顧問株式会社

MIRARTH Real Estate Advisory Inc.

目次

MIRARTH不動産投資法人の概要 3
Executive Summary 4

Ⅰ. 2026年8月期(第17期)の決算概要
決算ハイライト 6
2026年3月公募増資に伴う物件の取得 7
2026年8月期(第17期) 資産価値向上の取組み・実績 8

Ⅱ. 2026年8月期(第17期)の運用状況
住宅 10
オフィス 13
商業施設 17
ホテル 18

Ⅲ. ポートフォリオの状況
2027年2月期(第18期) 物件の取得と譲渡 22
(2026年9月30日現在)
ポートフォリオの状況 23

Ⅳ. 2026年8月期(第17期)の財務状況
財務の状況 26

Ⅴ. 2027年2月期(第18期)・2027年8月期(第19期)の業績予想
業績予想の概要 29

Ⅵ. 優先交渉権の取得状況
優先交渉権の取得状況 31

Ⅶ. Appendix
バランスシートの変動 34
分配状況の推移 35
ESGへの取組み 36
上場時以降のポートフォリオの変化 39
ポートフォリオ一覧 41
不動産鑑定評価の概要 43
個別物件収支状況 47
各種指標 60
投資主構成 61
上場以降投資口価格推移 62
資産運用会社の概要 63



ラグゼナ和光

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

MIRARTH不動産投資法人の概要

■ 基本情報

商号	MIRARTH不動産投資法人 （2025年12月1日付で商号変更）
証券コード	3492
上場日	2018年7月27日
決算月	2月、8月
運用資産	総合型
ポートフォリオ運用基準 （目標投資割合）	（用途比率） ・住宅 35%以上かつ最上位比率 ・オフィス・商業施設・ホテル・その他 65%以下、但し各用途の投資比率は住宅を超えないものとする。 （エリア比率） ・コアエリア　70%以上 ・サブエリア　30%以下
資産運用会社	MIRARTH不動産投資顧問株式会社
資産運用会社のスポンサー （出資比率）	MIRARTHホールディングス株式会社（90%） 株式会社共立メンテナンス（5%） 株式会社ヤマダホールディングス（5%）

特徴　住宅を中心とした総合型ポートフォリオ

- 不動産総合デベロッパーである**MIRARTHホールディングス**をメインスポンサーとする優位性を活かし、高い競争力及び賃料増額の余地がある築浅な**住宅物件を中心とした総合型ポートフォリオ**を構築
- 住宅以外にも、立地が厳選された中規模オフィス、固定賃料により安定した収益を確保できる商業施設、賃料アップサイドのポテンシャルを有するホテルなど、総合型REITとして**成長性と安定性の双方を有したポートフォリオ**を構築
- 2018年の上場以来、**資産規模は順調に拡大**し、ポートフォリオの質向上を目的とした物件譲渡とスポンサー物件を中心とした積極的な物件取得により、**平均築年数の若返り**を実現

■ ポートフォリオ情報

2026年9月30日時点

資産規模 （取得価格ベース）	85物件　194,402百万円	
稼働率	98.7%	
平均築年数	18.7年	
投資比率 （取得価格ベース）	（用途別） 住宅　：37.2% オフィス　：26.7% 商業施設　：20.1% ホテル　：16.0%	（エリア別） コアエリア　：83.2% サブエリア　：16.8%

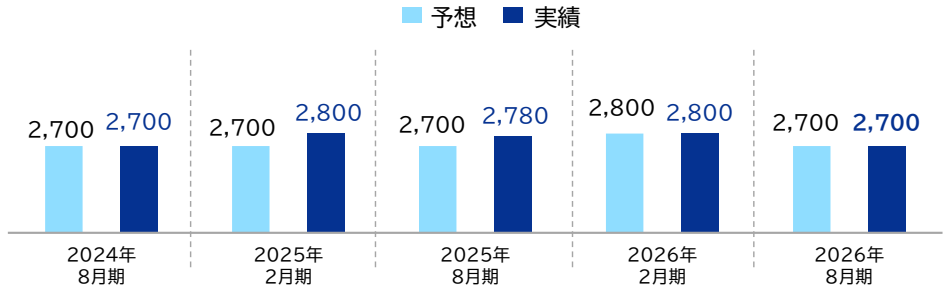
※コアエリアは四大経済圏（東京、大阪、名古屋及び福岡経済圏）を、サブエリアは原則として地方中核都市（四大経済圏を除く政令指定都市、中核市，施行時特例市及び県庁所在地）をそれぞれいいます。

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

確かな需要を見極め、不動産の『本源的価値』(物件そのものが有する資産価値や収益力)の実現を目指す

2026年8月期(第17期) 分配金

業績予想	実績
1口当たり 2,700 円	1口当たり 2,700 円 ※内部留保している前期繰越利益の一部を充当しています。



内部成長

- 全体稼働率は期末時点で98.9%。高稼働状態が継続
- 住宅、オフィスの賃料変動率は高水準を維持

用途	入替	更新
住宅	+9.1%	+1.3%
オフィス	+31.9%	+5.5%

- 商業施設で3テナントと賃料改定を実現
- 変動賃料3ホテルでADR・稼働率ともに堅調に推移

外部成長・財務

- 2026年3月 公募増資によるエクイティ調達(82億円)
  +OA分第三者割当増資(4.1億円)・銀行借入(133億円)
  公募増資及び銀行借入れによる調達資金は8物件(221億円)の取得資金に充当
- 2026年7月 グリーンローンによる借換え(78.5億円)

- 2026年9月 ロックフィールド西大井を譲渡
  ラグゼナ上前津を取得

ESG

- 2026年3月 ESGレポートを発行
- 2026年4月 L.Biz仙台及び定禅寺通スクエアビルにて再生可能エネルギーによる電力利用開始

- 2026年10月 GRESBリアルエステイト評価
  Rating:2Stars(前回比1ランクスコアアップ)
  総合スコア:75.2(前回66.0)
  GRESB開示評価 A評価(8年連続最上位)

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

Ⅰ．2026年8月期(第17期)の決算概要



Jリート普及活動 マスコットキャラクター「リートン」

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

決算ハイライト

（単位：百万円）	2026年2月期（第16期）実績	2026年8月期（第17期）予想	2026年8月期（第17期）実績	前期比増減	予想比増減
営業収益	5,562	5,706	5,845	+283	+139
営業利益	3,321	3,479	3,537	+216	+57
経常利益	2,622	2,558	2,608	▲13	+49
当期純利益	2,593	2,537	2,587	▲6	+49
発行済み投資口数	910,820口	1,013,238口	1,013,238口	102,418口	—
EPU（1口当たり利益）	2,847円	2,504円	2,553円	▲294円	+49円
DPU（1口当たり分配金）	2,800円	2,700円	2,700円	▲100円	—
分配金総額	2,550	2,735	2,735	+185	—
内部留保残高	639	441	490	▲148	+49

（注）百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

■前期比　主な差異要因

（単位：百万円）

当期純利益	▲6	
賃貸事業収入の増加	+611	新規取得7物件+520、前期取得通期寄与+169、物件売却による減▲60、既存物件減▲16（うち磯子▲63、その他+47）
不動産売却益の減少	▲328	当期は譲渡なし
賃貸事業費用の増加	▲124	新規取得7物件▲154、前期取得通期発生▲19、物件売却による減+20、既存物件減+29（うち磯子+47、その他▲17）
その他営業費用の減少	+56	運用報酬減+23、控除対象外消費税減+30
営業外収益の増加	+10	受取利息+8
営業外費用の増加	▲240	支払利息増▲226（新規借入▲114、既存借換▲34、既存変動▲71）

■予想比　主な差異要因

（単位：百万円）

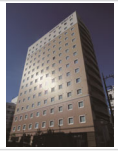
当期純利益	+49	
賃貸事業収入の増加	+139	賃料共益費収入+40、礼金更新料収入+32、原状回復収入+33、水道光熱費収入+27
賃貸事業費用の増加	▲78	管理業務費▲46、水道光熱費▲14、原状回復費用▲18
その他営業費用の増加	▲3	
営業外収益の増加	+20	受取利息+17
営業外費用の増加	▲28	支払利息▲31

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

2026年3月公募増資に伴う物件の取得

取得価格合計	鑑定評価額合計	平均鑑定NOI利回り/償却後	平均稼働率	延床面積合計
22,114百万円	24,330百万円	4.6% / 4.0%	98.0%	39,761.71m²

■住宅 ■オフィス ■商業施設 ■ホテル

	R-51 ラグゼナ横浜鶴見	R-52 ルミナス八幡山	R-53 ルミナス勝山東	O-24 L.Biz呉服町	O-25 定禅寺通 スクエアビル	C-15 トナリエ星田	H-9 TOSEI HOTEL& SEMINAR幕張	H-10 東横INN 春日部駅西口
								
取得価格	1,950百万円	3,216百万円	1,050百万円	1,742百万円	3,305百万円	4,654百万円	4,725百万円	1,472百万円
鑑定評価額	2,560百万円	3,490百万円	1,250百万円	2,080百万円	3,560百万円	4,830百万円	4,890百万円	1,670百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	4.7% / 4.0%	3.5% / 3.1%	5.5% / 3.6%	4.5% / 3.6%	4.6% / 4.5%	4.1% / 3.6%	5.6% / 5.3%	5.1% / 3.6%
所在地	神奈川県横浜市	東京都杉並区	愛媛県松山市	福岡県福岡市	宮城県仙台市	大阪府交野市	千葉県習志野市	埼玉県春日部市
アクセス	JR京浜東北線・鶴見線 「鶴見」駅 徒歩5分 京浜急行京急本線 「京急鶴見」駅 徒歩2分	京王電鉄京王線 「八幡山」駅 徒歩4分	伊予鉄道環状線 「勝山町」駅 徒歩8分	福岡市地下鉄箱崎線 「呉服町」駅 徒歩5分	仙台市地下鉄南北線 「勾当台公園」駅 徒歩2分	JR片町線(学研都市線) 「星田」駅 徒歩3分	JR京葉線 「新習志野」駅 徒歩2分	東武鉄道伊勢崎線・ 野田線 「春日部」駅 徒歩6分
竣工	2023年6月	2024年1月	2023年12月	2023年1月	1987年12月	2023年2月	1992年7月	2022年11月
売主	合同会社アイランドシップ6号			非開示	非開示	非開示	トーセイ株式会社	非開示
取得日	2026年3月3日						2026年1月30日	2026年3月3日
稼働率	95.5%	100.0%	89.6%	87.3%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%
延床面積	2,488.03m²	2,447.68m²	3,787.09m²	2,684.40m²	7,044.36m²	8,074.60m²	8,253.36㎡ (A・B棟) 542.31㎡(C棟)	4,439.88m²

物件規模	戸数			基準階占有面積		テナント数	室数・部屋数	
	90戸	131戸	70戸	245.01m²	605.36m²	11件	客室:137室 セミナールーム:12室	244室

(注)鑑定評価額、(平均)鑑定NOI利回り/償却後及び稼働率は2026年8月期末時点の数値を記載しています。
(注)「鑑定NOI利回り」は、各物件の鑑定NOI(不動産鑑定評価書に記載された直接還元法に基づく運営純収益をいいます。以下同じです。)を各物件の取得価格で除した数値を、「平均鑑定NOI利回り」は、各物件の鑑定NOIの合計を各物件の取得価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています(以下同じです)。
(注)「償却後鑑定NOI利回り」は、各物件の鑑定NOIから減価償却費の実績値(2026年8月期における減価償却費を年換算した数値。以下同じです。)を控除した金額を各物件の取得価格で除した数値を、「平均償却後鑑定NOI利回り」は、各物件の鑑定NOIから減価償却費の実績値を控除した金額の合計を各物件の取得価格の合計で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

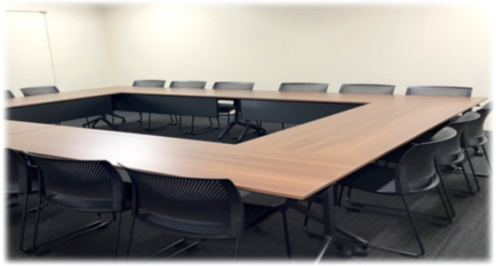
2026年8月期（第17期） 資産価値向上の取組み・実績

定禅寺通スクエアビル

❖ テナント向けシェアードスペースを整備。快適で魅力あるオフィス環境を提供し、オフィス価値の向上による更なる内部成長に寄与







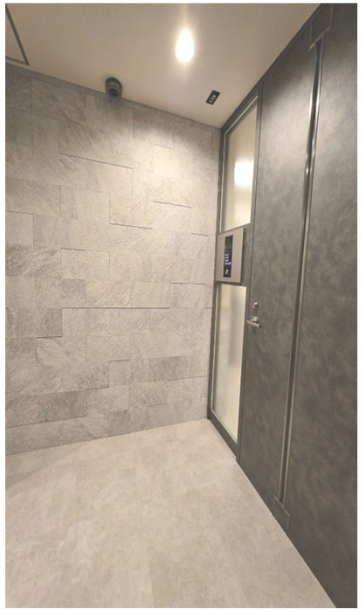
TLRレジデンス磯子駅前

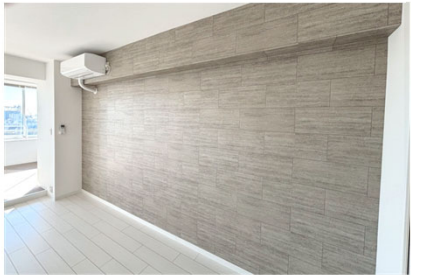
❖ 大口テナント退去を機にリニューアル工事の実施により本来のポテンシャル（本源的価値）を発現

❖ 賃料は12.6%増加。満室稼働により更なる収益向上を見込む

実績（2026年10月10日時点）

賃料	稼働率
+12.6%	91.3%
	住宅 23/26 戸





（注）賃料は2025年8月期（第15期）期末時点の賃料と比較しています。

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

Ⅱ. 2026年8月期（第17期）の運用状況



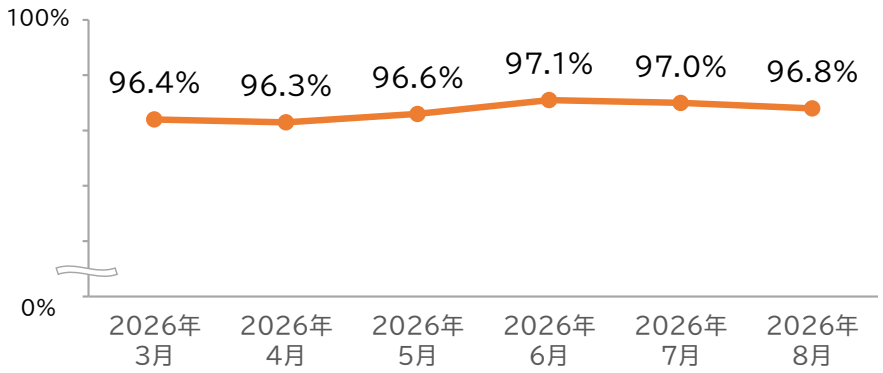
Jリート普及活動 マスコットキャラクター「リートン」

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

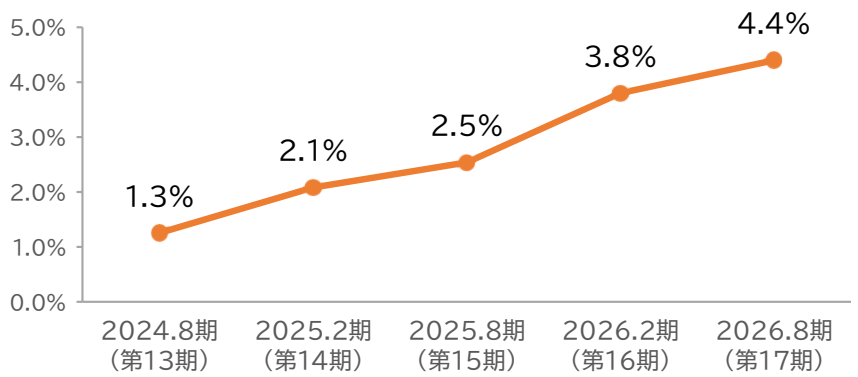
住宅の運用状況① 稼働率と賃料改定の推移

- ❖ 高稼働を維持しつつ、賃料増額率は4期連続で過去最高を更新
- ❖ 入替・更新を通じた内部成長により、賃料増減額(6ヵ月換算)は過去最高の+23百万円を達成

■ 第17期 月末稼働率の推移



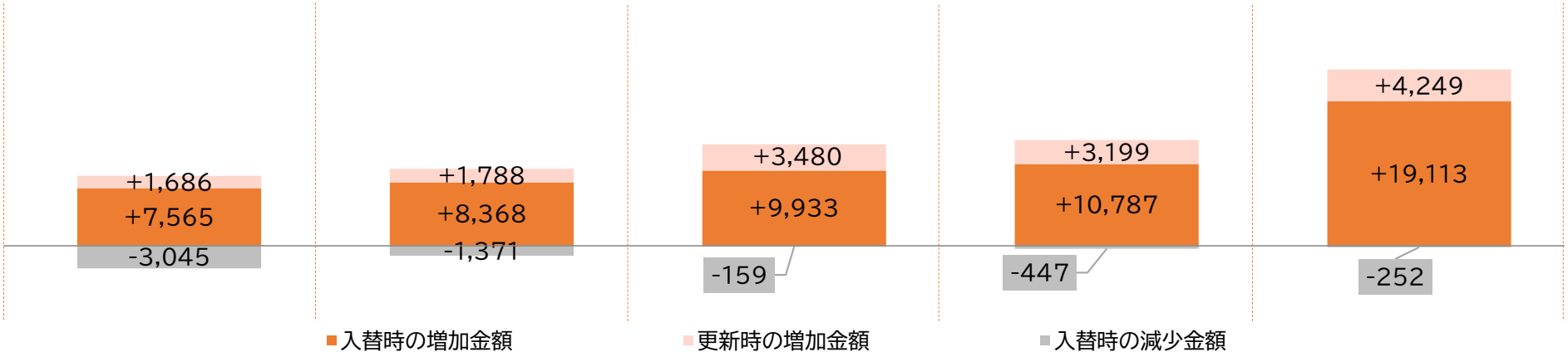
■ (期別)賃料増減率の推移



■ (期別)賃料増減額(6ヵ月換算)の推移

(単位:千円)

2024.8期 (第13期)	2025.2期 (第14期)	2025.8期 (第15期)	2026.2期 (第16期)	2026.8期 (第17期)
+6,206 千円	+8,785 千円	+13,254 千円	+13,540 千円	+23,110 千円



(注)「賃料増減率」については、以下の計算式により算出しています。
(各期において新規又は入替の賃貸借契約が締結された各保有資産(住宅)の新規契約又は更新後契約における賃料の合計÷各期において新規又は入替の賃貸借契約が締結された各保有資産(住宅)の前賃貸借契約又は更新前賃貸借契約における賃料の合計−1)×100

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

住宅の運用状況② 入替時・更新時の賃料動向

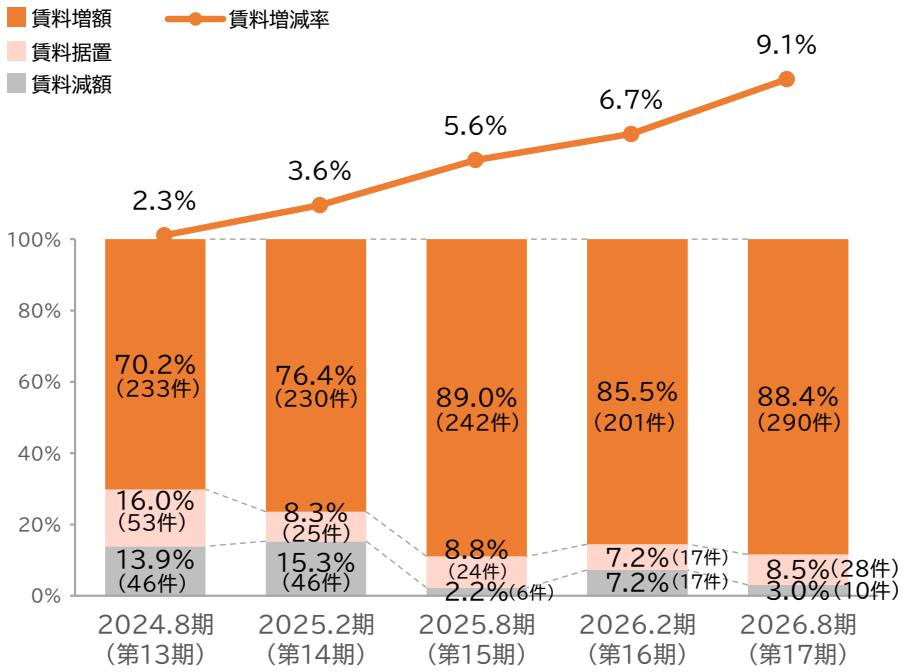
■ 第17期 入替時の賃料増減(月額)

(単位:千円)	旧・共込賃料	新・共込賃料	増減額	増減率
増額	31,430	34,616	+3,185	+10.1%
据置	2,574	2,574	±0	±0.0%
減額	681	639	▲42	▲6.2%
合計	34,686	37,829	+3,143	+9.1%

■ 第17期 更新時の賃料増減(月額)

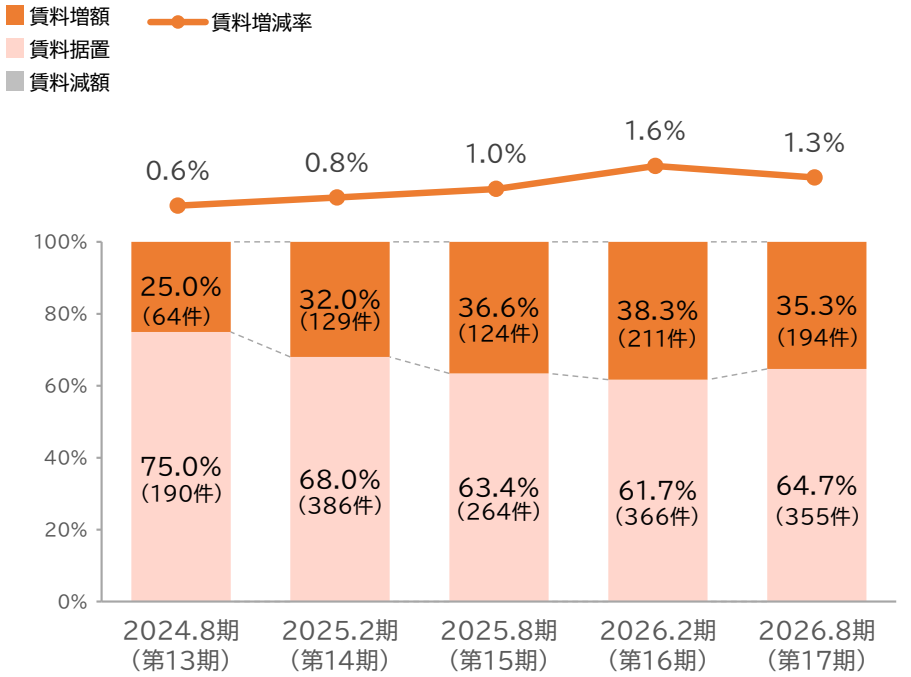
(単位:千円)	旧・共込賃料	新・共込賃料	増減額	増減率
増額	23,865	24,573	+708	+3.0%
据置	29,798	29,798	±0	±0.0%
減額	-	-	-	-
合計	53,663	54,371	+708	+1.3%

■ (期別)入替時の賃料変動件数比率の推移



合計	332件	301件	272件	235件	328件

■ (期別)更新時の賃料変動件数比率の推移



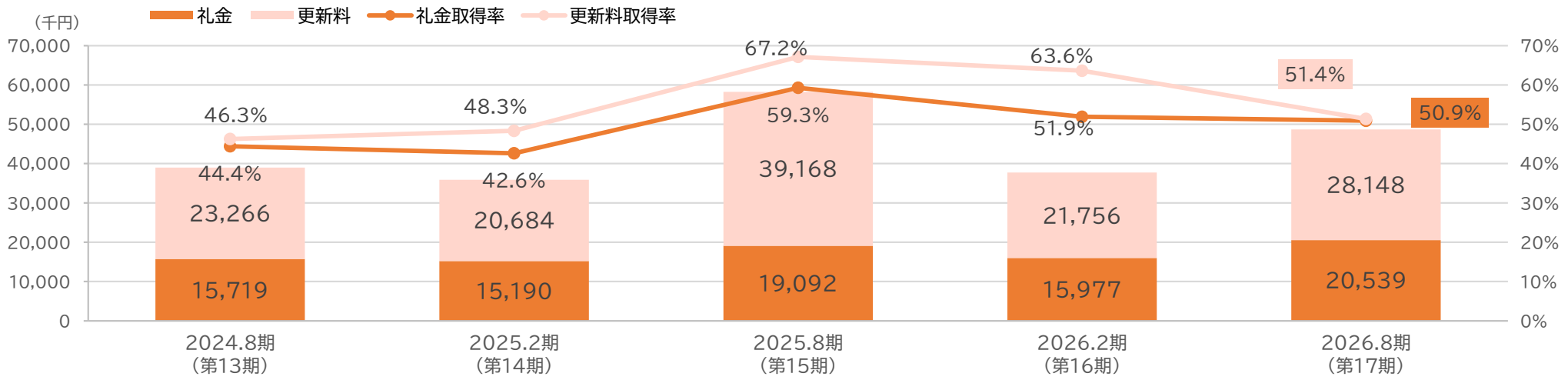
合計	515件	388件	577件	308件	549件

(注)「賃料増減率」については、以下の計算式により算出しています。
入替時:(各期において新規の賃貸借契約が締結された各保有資産(住宅)の新規契約における賃料の合計÷各期において新規の賃貸借契約が締結された各保有資産(住宅)の前賃貸借契約における賃料の合計−1)×100
更新時:(各期において賃貸借契約が更新された各保有資産(住宅)の更新後賃貸借契約における賃料の合計÷各期において賃貸借契約が更新された各保有資産(住宅)の更新前賃貸借契約における賃料の合計−1)×100

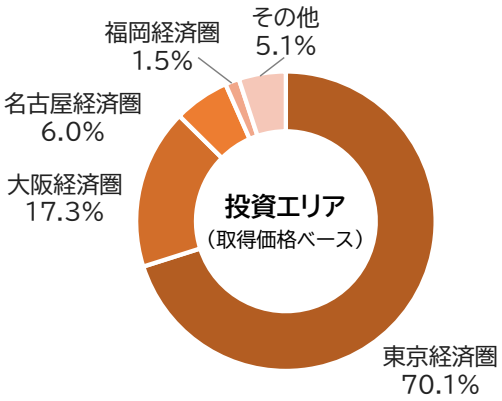
Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

住宅の運用状況③ その他

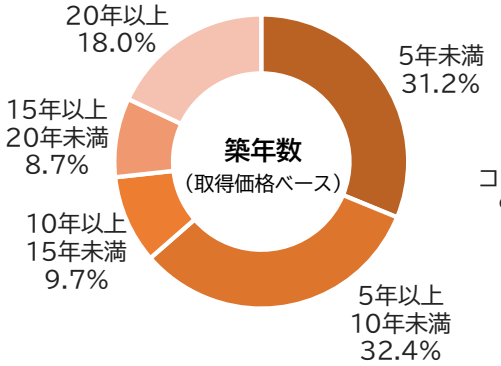
■ 礼金・更新料の推移



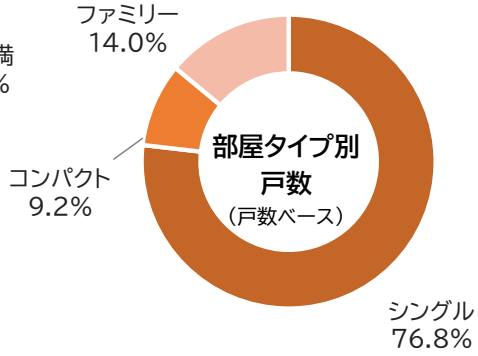
■ 住宅ポートフォリオ



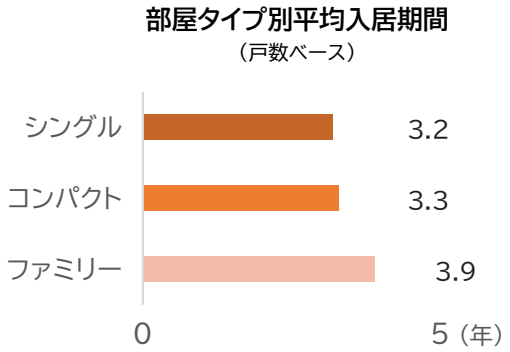
合計取得価格
70,943 百万円



平均築年数
10.6 年



総戸数
3,101 戸



平均入居期間
3.5 年

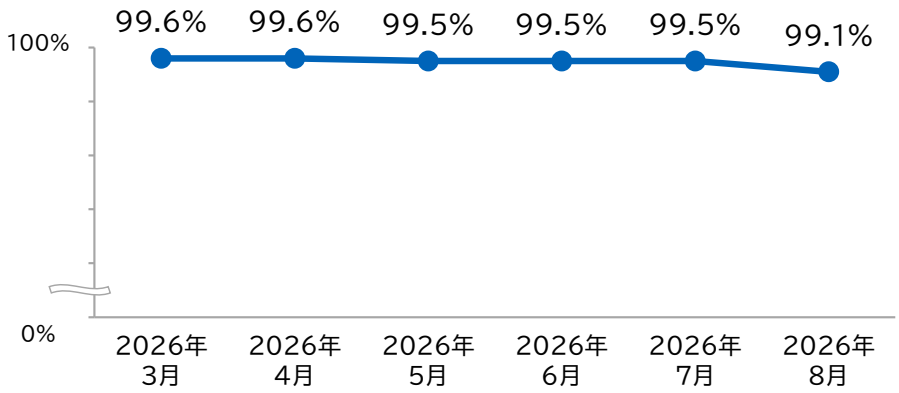
(注)「部屋タイプ」については、1戸当たりの専有面積40㎡未満をシングル、40㎡以上50㎡未満をコンパクト、50㎡以上をファミリーとして算出しています。

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

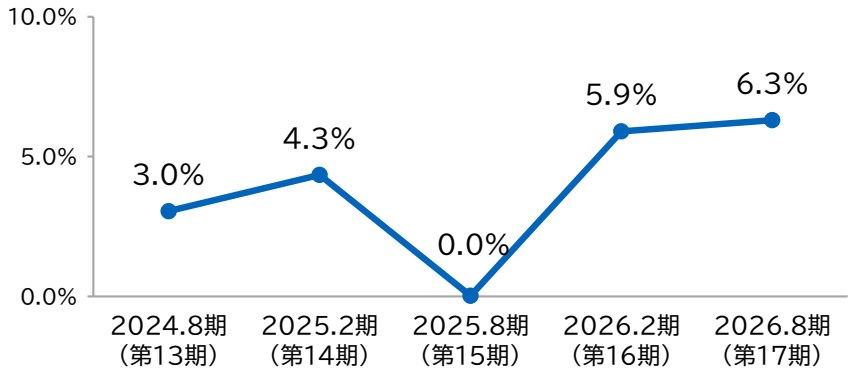
オフィスの運用状況① 稼働率と賃料改定の推移

- 賃料増減率6.3%と過去最高を更新。更新時の賃料改定が牽引して内部成長を加速
- 賃料ギャップが13.1%に拡大。東京経済圏を中心に更なる賃料改定余地の確保に注力

■第17期 月末稼働率の推移



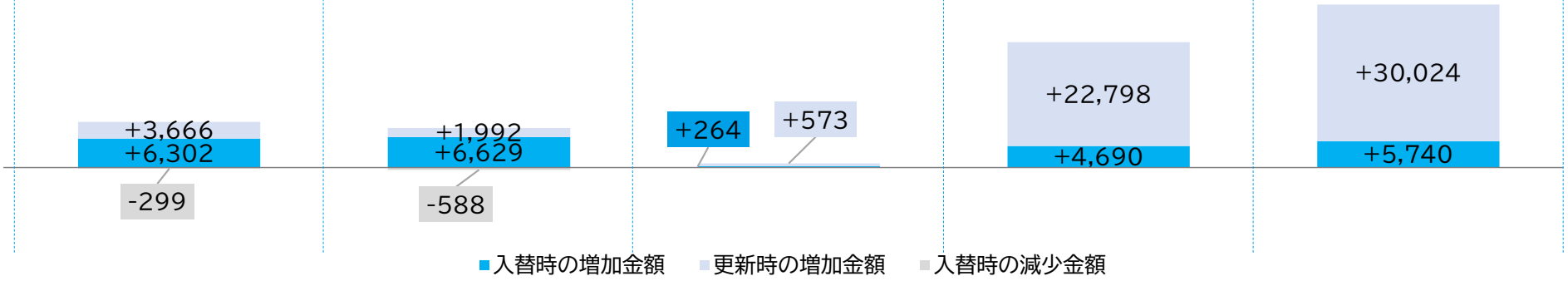
■（期別）賃料増減率の推移



■（期別）賃料増減額（6ヵ月換算）の推移

（単位：千円）

2024.8期（第13期）	2025.2期（第14期）	2025.8期（第15期）	2026.2期（第16期）	2026.8期（第17期）
+9,668 千円	+8,034 千円	+838 千円	+27,488 千円	+35,765 千円



Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

オフィスの運用状況② 入替時・更新時の賃料動向

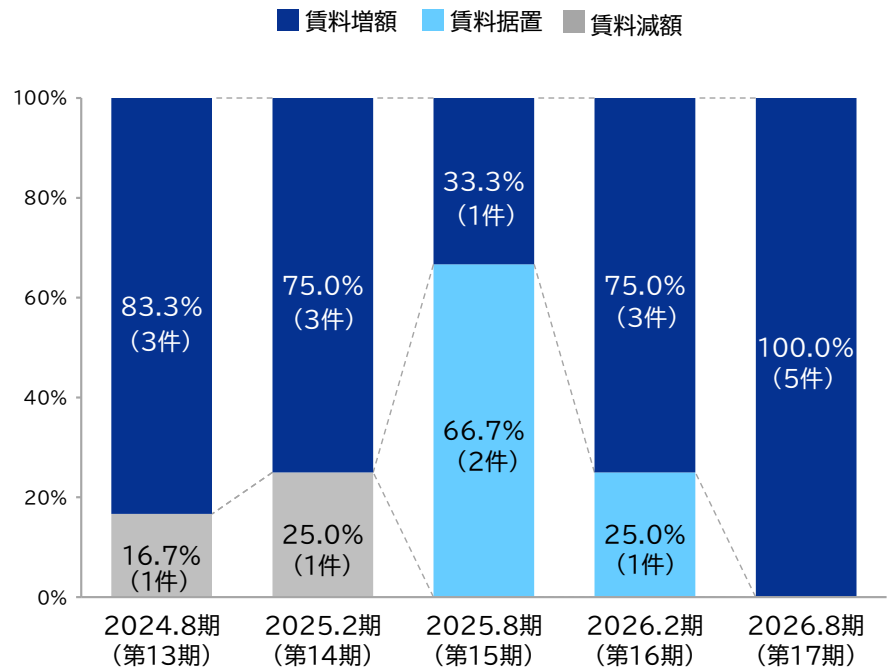
■第17期 入替時の賃料増減(月額)

(単位:千円)	旧・共込賃料	新・共込賃料	増減額	増減率
増額	3,003	3,960	+956	+31.9%
据置	-	-	-	-
減額	-	-	-	-
合計	3,003	3,960	+956	+31.9%

■第17期 更新時の賃料増減(月額)

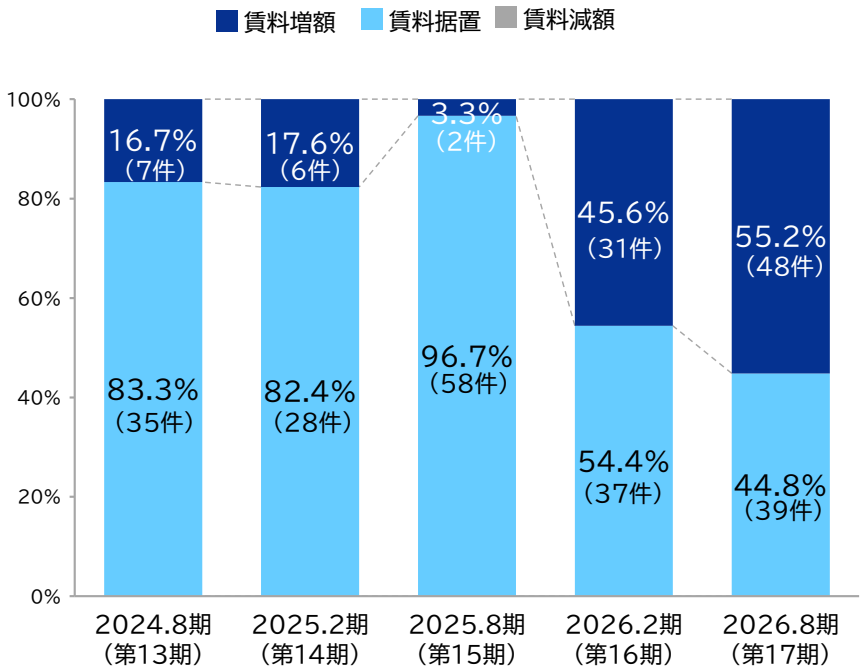
(単位:千円)	旧・共込賃料	新・共込賃料	増減額	増減率
増額	49,195	54,199	+5,004	+10.2%
据置	41,756	41,756	±0	±0.0%
減額	-	-	-	-
合計	90,951	95,955	+5,004	+5.5%

■(期別)入替時の賃料変動件数比率の推移



合計	6件	4件	3件	4件	5件

■(期別)更新時の賃料変動件数比率の推移



合計	42件	34件	60件	68件	87件

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

■ 賃料増額一覧

区分	物件名	面積(㎡)	増減率(%)
入替 (5件)	NTビル(2件)	10	60.0
		270	40.0
	東池袋セントラルプレイス(1件)	160	20.0
	博多祇園ビル(1件)	100	30.0
	L.Biz仙台(1件)	150	45.0
更新 (48件)	NTビル(7件)	610	20.0
		600	20.0
		270	10.0
		270	5.0
		270	5.0
		270	5.0
		270	5.0
	東池袋セントラルプレイス(3件)	160	5.0
		1,170	5.0
		570	5.0
	名古屋センタープラザビル(5件)	190	25.0
		190	20.0
		110	15.0
		350	10.0
		230	10.0
	大宮NSDビル(4件)	320	35.0
		350	15.0
		280	10.0
		280	10.0
	博多祇園ビル(7件)	100	20.0
		160	20.0
		210	15.0
更新 (48件)	博多祇園ビル(7件)	100	10.0
		100	10.0
		130	10.0
		100	10.0
	L.Biz仙台(7件)	70	35.0
		70	35.0
		70	25.0
		70	20.0
		160	15.0
		130	15.0
		70	5.0
	博多冷泉町ビル(3件)	160	5.0
		160	5.0
		160	5.0
	TLR柏ビル(3件)	550	5.0
		420	5.0
		230	5.0
	ソララガーデンオフィス(8件)	150	15.0
		160	5.0
		150	5.0
		120	5.0
		120	5.0
		110	5.0
		130	5.0
		150	5.0
	定禅寺通スクエアビル(1件)	60	20.0

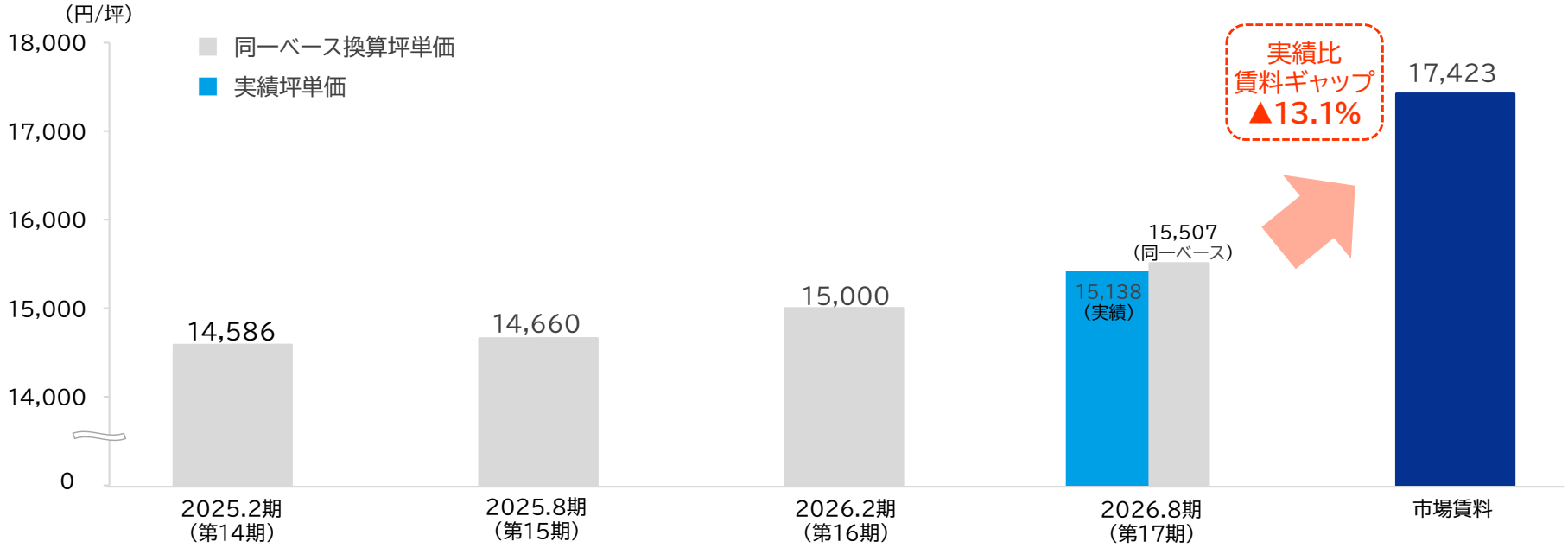
(注)面積は契約面積を10㎡単位で、増減率は5%単位で四捨五入して記載しています。

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

オフィスの運用状況④　賃料ギャップ

■ 賃料ギャップ状況

平均坪単価比較



※同一ベース換算坪単価：第17期取得物件（L.Biz呉服町、定禅寺通スクエアビル）を除いて算出

地域別　月額賃料総額の比較

（単位：千円）

	2026.8期（第17期）	市場賃料	差額	賃料ギャップ
東京経済圏	138,752	158,317	▲19,564	▲12.4%
名古屋経済圏	19,643	23,680	▲4,036	▲17.0%
福岡経済圏	33,189	39,159	▲5,969	▲15.2%
その他地域	26,960	30,374	▲3,414	▲11.2%
合計	218,546	251,531	▲32,984	▲13.1%

※市場賃料は、本資産運用会社の独自調査により、エリア・築年数・競合物件等の要素を総合的に勘案して設定したものです。また、店舗区画及び一棟貸しの物件は対象から除外して算出しています。

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

商業施設の運用状況

❖安定性アセットの収益基盤を維持しつつ、3テナントと増額改定を実現

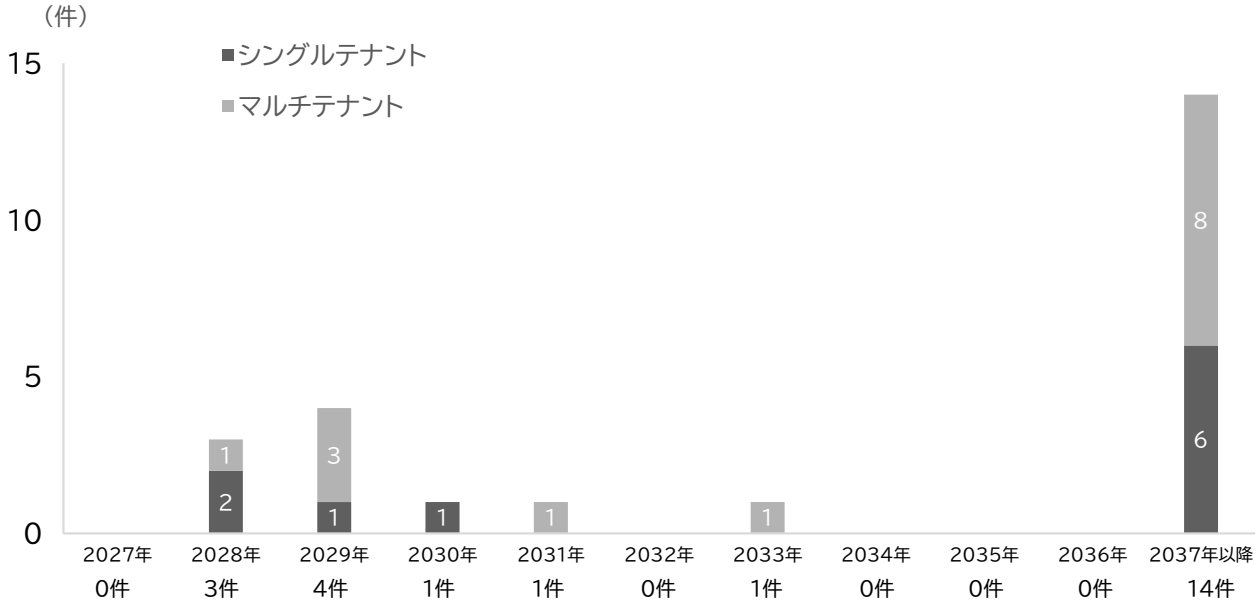
■ 賃料改定実績

テナント	改定区分	増加率(%)
テナント1	更新時	9.5
テナント2	契約期間中	5.1
テナント3	契約期間中	1.7

(注)テナントからの承諾が得られていないため、入居する物件名・テナント名・改定額は非開示とします。

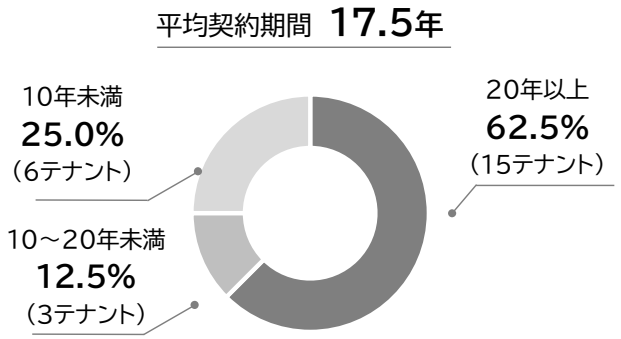
■ テナントとの契約満了時期

❖ 全24テナントのうち9テナント(37.5%)が5年以内に契約期間が満了

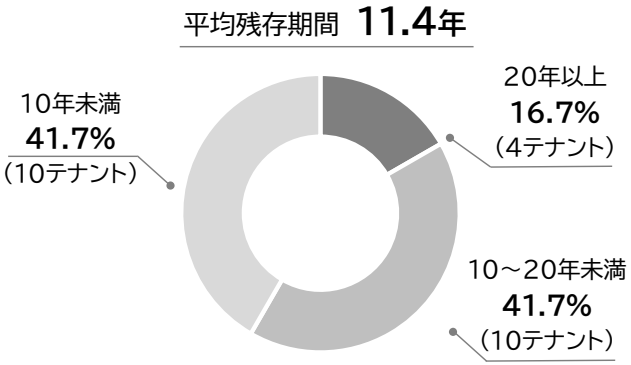


商業施設ポートフォリオ

■ 契約期間 (契約件数ベース)



■ 残存契約期間 (契約件数ベース)



Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

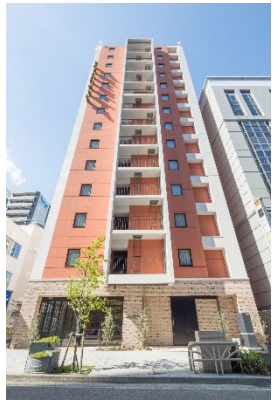
2019年9月取得

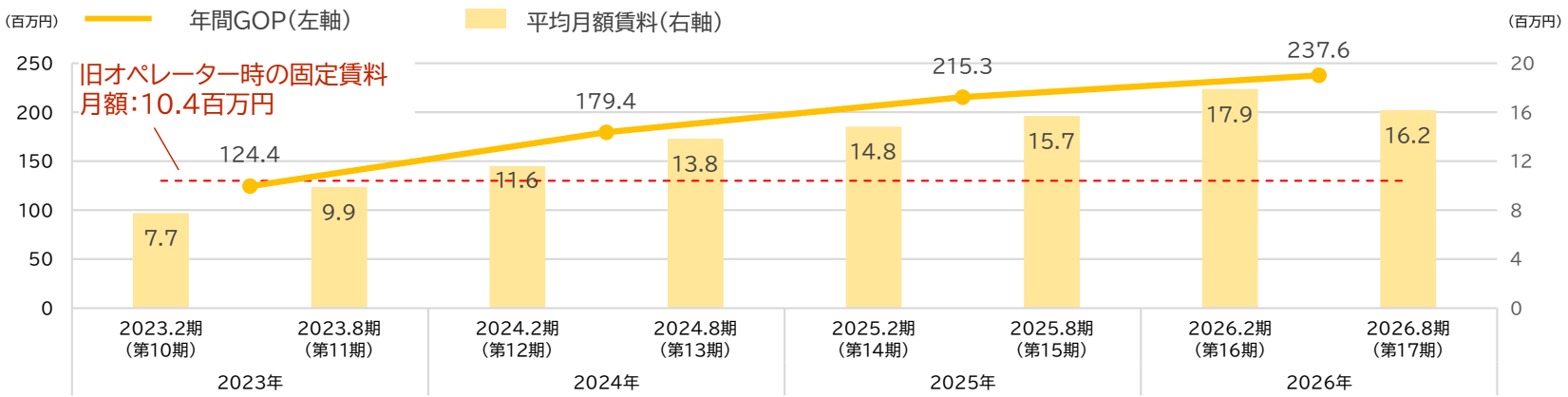
変動賃料

ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya

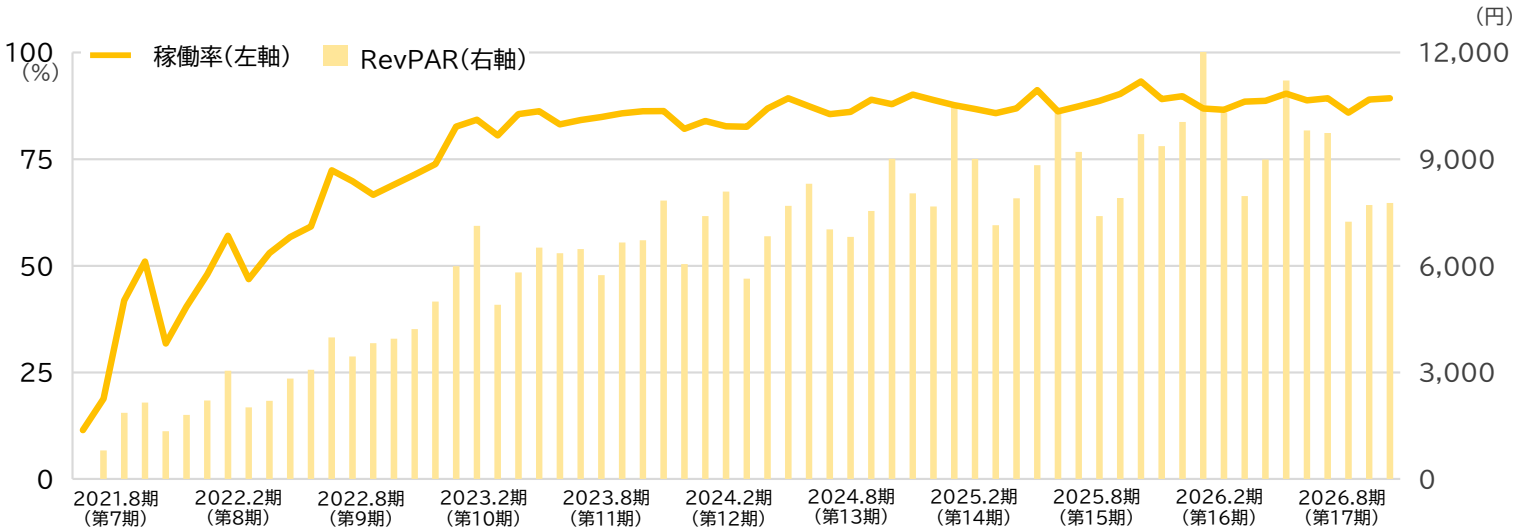
- 猛暑によるライブイベント等の減少やアジア大会準備期間により宿泊需要が減少するも、賃料は前期に引き続き高水準を維持
- 韓国・台湾からのインバウンド需要を確実に取り込み、安定的な稼働を確保

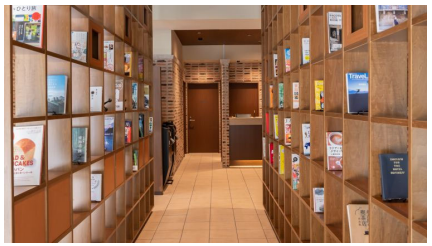
■ 年間GOP及び平均月額賃料の推移





■ 施設稼働率・RevPARの推移 (リブランド以降)







Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

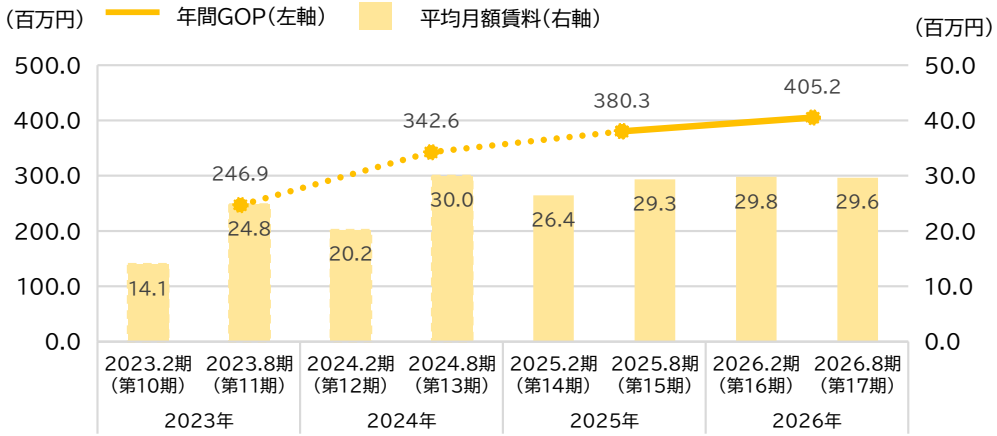
クインテッサホテル札幌

2024年9月取得

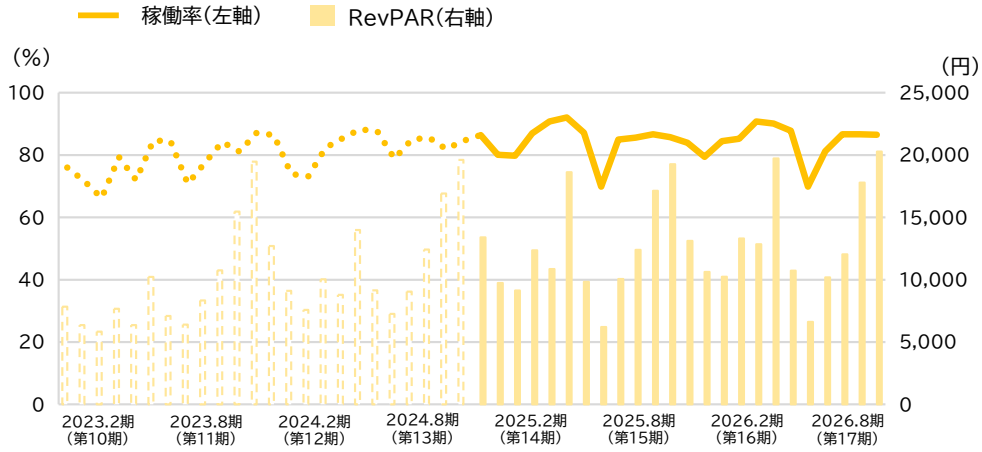
固定賃料＋変動賃料

- 年間GOPは物件取得後から着実な成長を継続
- 夏季の観光需要を背景に、稼働率・RevPARは高水準で推移

年間GOP及び平均月額賃料の推移



施設稼働率・RevPARの推移



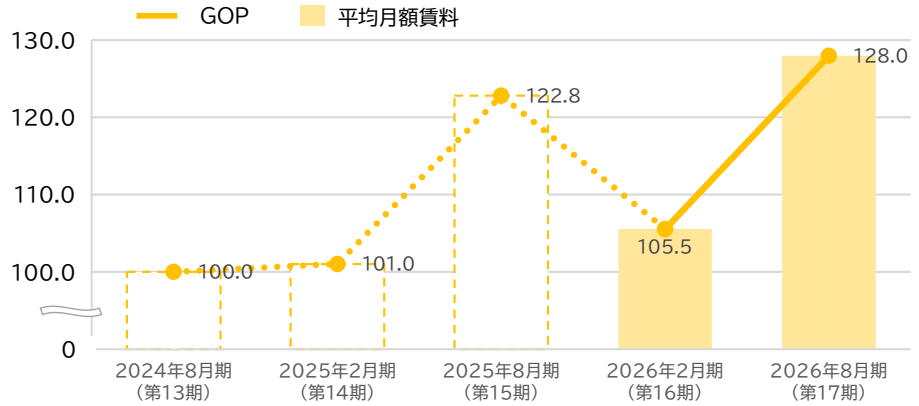
TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張

2026年1月取得

変動賃料

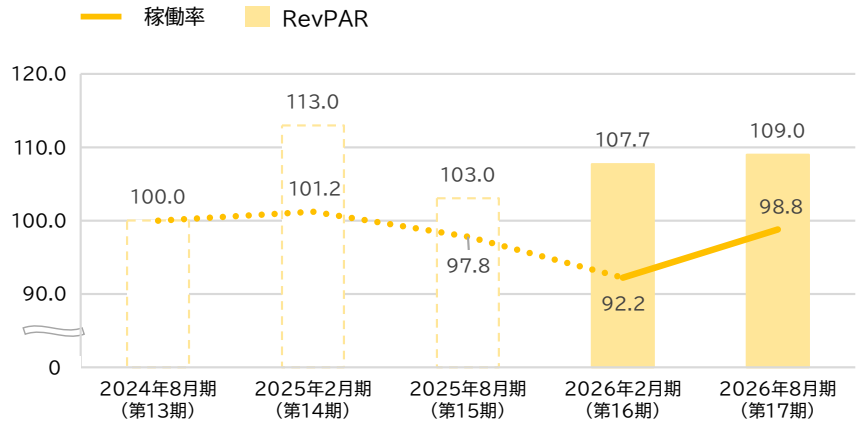
- 近隣でのレジャー需要や研修需要を捉え、GOPは大きく伸長
- RevPARは高水準を維持し、収益力は向上

GOP及び平均月額賃料の推移(指数)



※ 実績値の開示が不可のため、2024年8月期(本投資法人取得前)を100として指数化

施設稼働率・RevPARの推移(指数)



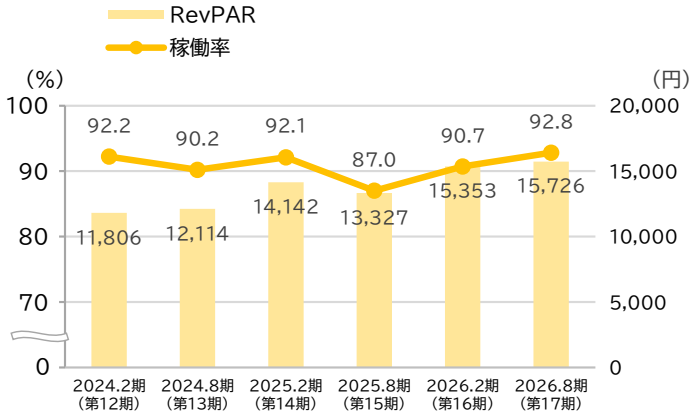
※ 実績値の開示が不可のため、2024年8月期(本投資法人取得前)を100として指数化

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

ホテルの運用状況③ 固定賃料物件

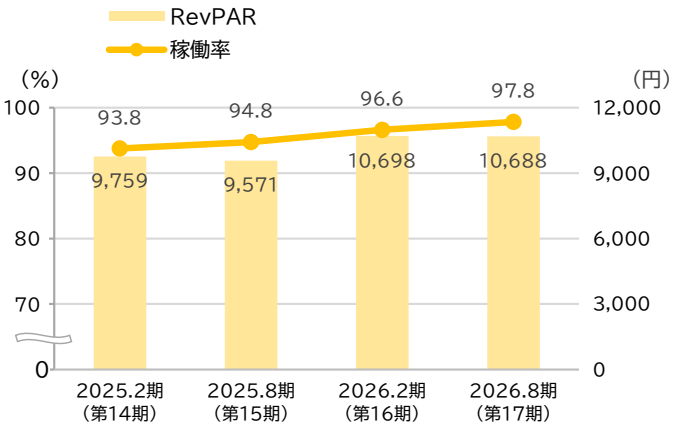
ドーミーイン松山

2018年7月取得



アパホテル蒲田駅東

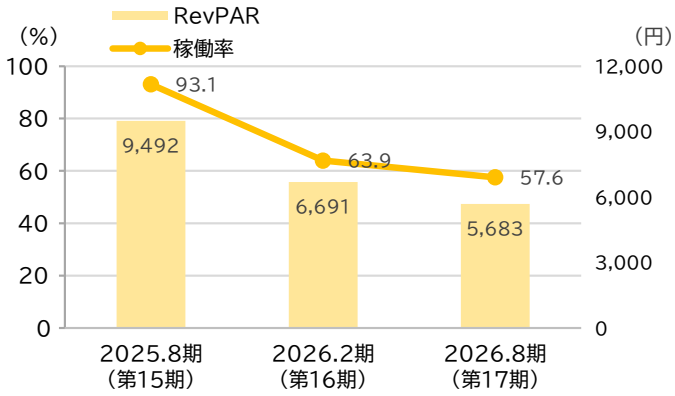
2024年9月取得



スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前

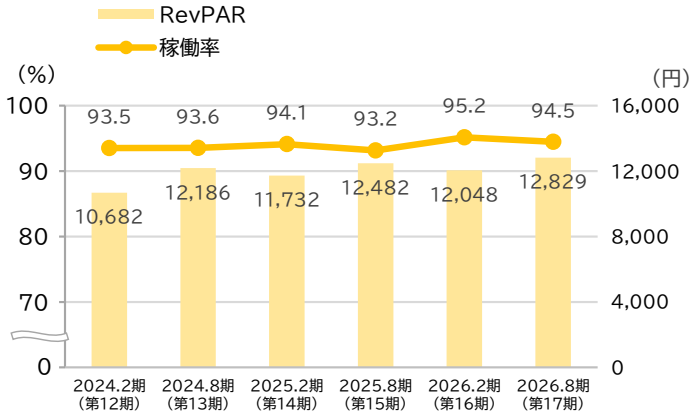
2025年3月取得

❖ 中国以外のインバウンド販路拡大を進め、稼働率は徐々に回復する見通し



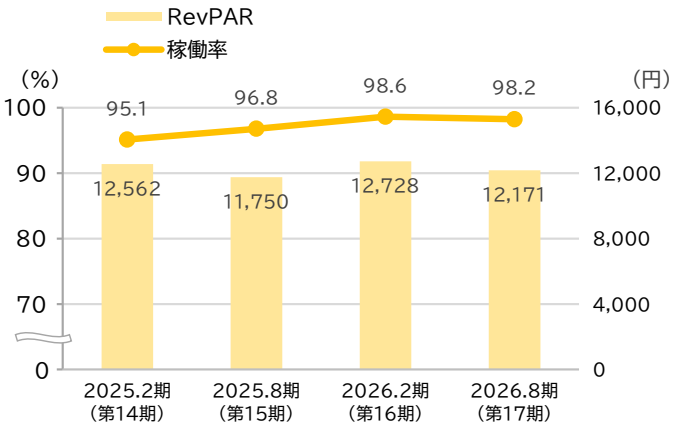
ドーミーイン盛岡

2019年6月取得



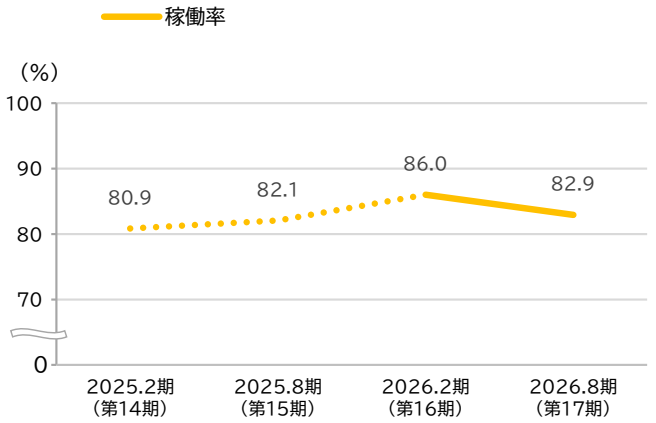
ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通

2024年9月取得



東横INN春日部駅西口

2026年3月取得



※テナントからの開示承諾が得られていないため、RevPARは非開示とします。

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

Ⅲ. ポートフォリオの状況



Jリート普及活動 マスコットキャラクター「リートン」

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

2027年2月期(第18期) 物件の取得と譲渡(2026年9月30日現在)

- スポンサーグループ会社で開発した名古屋市中心部の築浅かつ競争優位性を有する物件を取得
- 西大井一丁目南地区市街地再開発区域内に所在する物件のため、譲渡による含み益の実現が最適と判断し譲渡

取得物件









ラグゼナ上前津	
取得価格	1,867百万円
鑑定評価額	1,920百万円(2026年9月1日時点)
鑑定NOI利回り	4.0%
取得日	2026年9月30日
所在地	愛知県名古屋市
建築時期	2023年2月
延床面積	2,985.68㎡
室数	112室
稼働率	94.6%（取得日時点）

譲渡物件



ロックフィールド西大井	
譲渡価格	578百万円
鑑定評価額	545百万円 (2026年8月31日時点)
想定譲渡損益	23百万円
譲渡日	2026年9月30日
所在地	東京都品川区
建築時期	2009年2月
賃貸可能面積	582.60㎡
稼働率	93.8%（譲渡日前日時点）

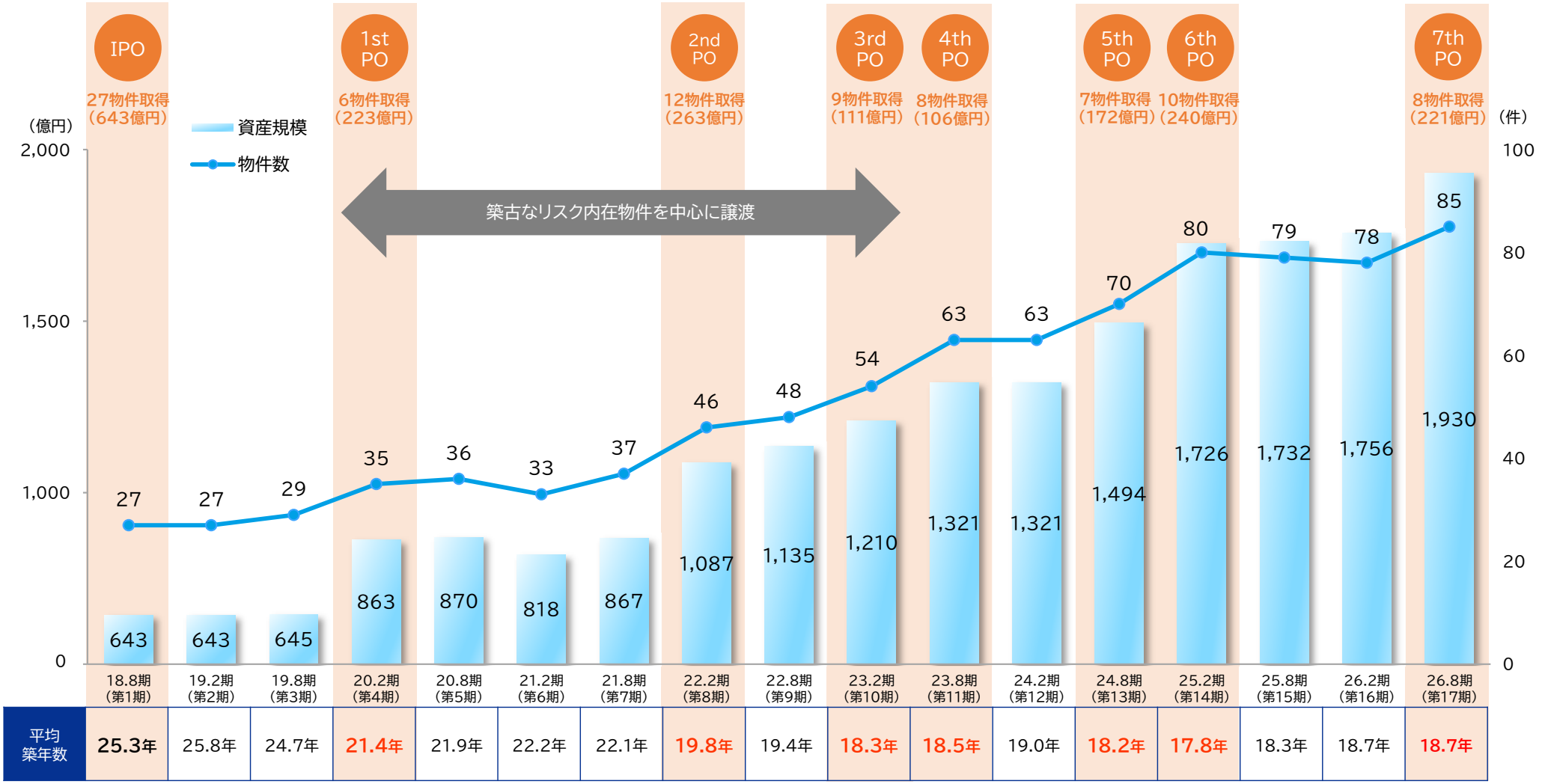
Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

ポートフォリオの状況①

資産規模、物件数及び平均築年数の推移

- スポンサーパイプラインを活用した築浅住宅の取得により、平均築年数の若返りを実現
- 住宅中心の総合型ポートフォリオを形成しながら資産規模を着実に拡大

2026年8月期(第17期)		
資産規模	物件数	平均築年数
1,930 億円	85 物件	18.7 年



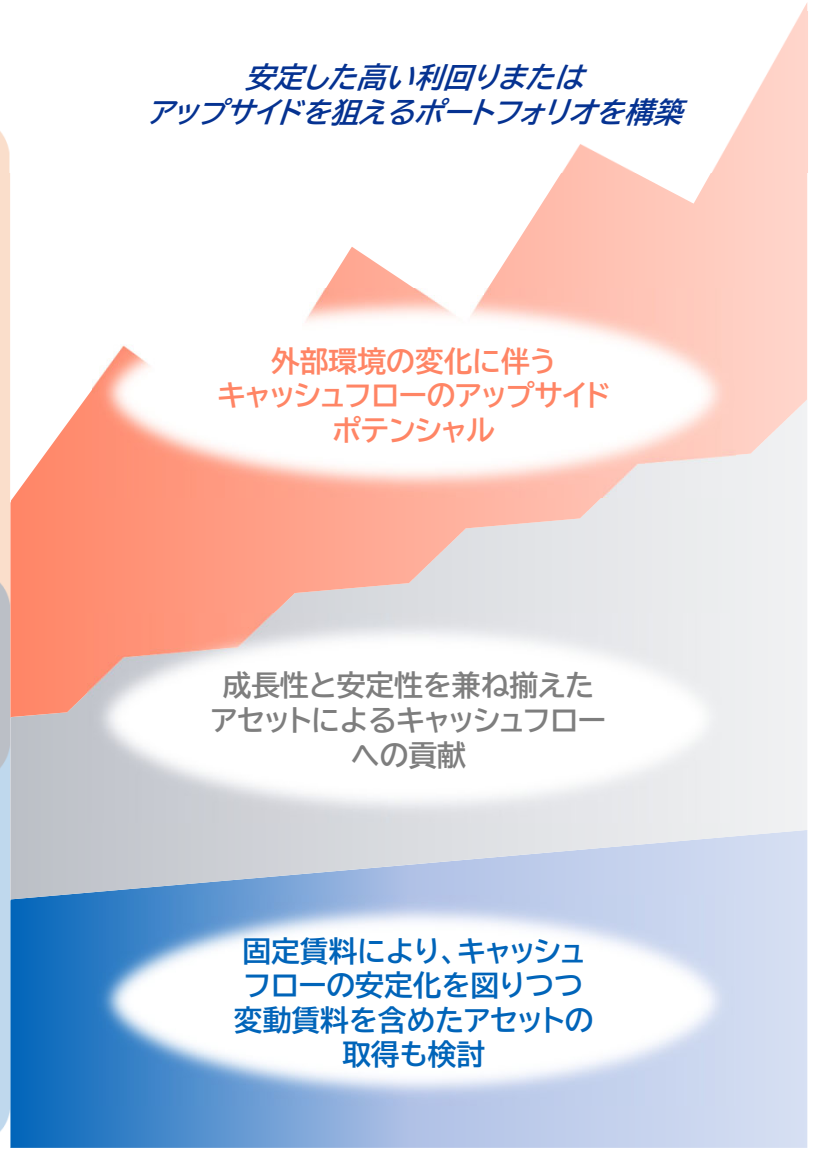
Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

ポートフォリオの状況②

❖インフレやインバウンド需要による賃料上昇と固定賃料による長期的な安定を両立するポートフォリオを構築

ポートフォリオ構築戦略の概観

	アセットタイプ毎の特徴	取得価格ベース投資比率	ポイント
成長性アセット	ホテル 変動賃料 • ビジネスと観光の双方で今後、更なる需要の取り込みが期待できるマクロ環境 • RevPAR向上が期待される	6.5%（3物件）	アップサイド
成長性アセット	オフィス • 賃料ギャップ解消による内部成長余地 • テナント分散による稼働率下落リスクの低下	26.9%（14物件）	アップサイド
成長性アセット	住宅 • 賃料ギャップ解消による内部成長余地 • スポンサーサポートによる競争力の高い築浅物件の取得 • 景気変動に左右されにくい安定収益の確保	36.7%（50物件）	アップサイド 築浅 安定的
安定性アセット	ホテル 固定賃料 • 優良オペレーターが運営する高い需要が見込まれるホテルへの厳選投資 • 長期的な固定賃料を収受	9.6%（6物件）	安定的
安定性アセット	商業施設 • 固定賃料100%で安定的な収益を確保 • 生活密着型等の安定需要が期待される商業施設へ投資	20.3%（12物件）	安定的



Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

Ⅳ. 2026年8月期（第17期）の財務状況



Jリート普及活動 マスコットキャラクター「リートン」

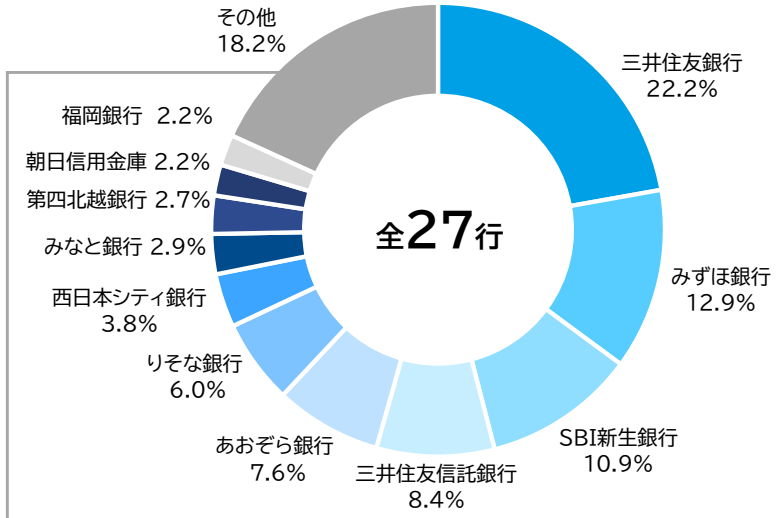
Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

借入先金融機関の拡大

借入金総額

2026年8月期(第17期)
104,580百万円

借入先金融機関のシェア

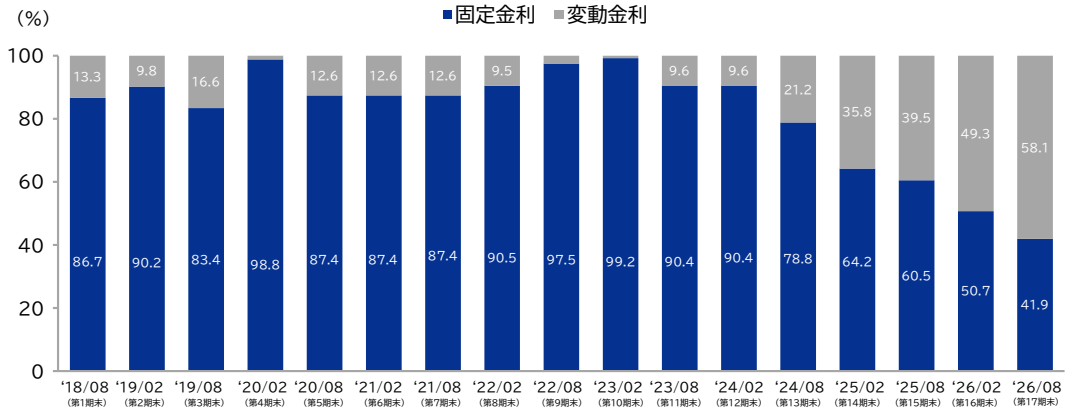


関西みらい銀行	2.0%	伊予銀行	1.1%
広島銀行	1.9%	横浜銀行	1.0%
三菱UFJ銀行	1.9%	京都銀行	1.0%
千葉銀行	1.8%	栃木銀行	0.8%
山形銀行	1.4%	あいち銀行	0.7%
足利銀行	1.3%	十八親和銀行	0.5%
紀陽銀行	1.1%	三十三銀行	0.5%
七十七銀行	1.1%	京葉銀行	0.3%

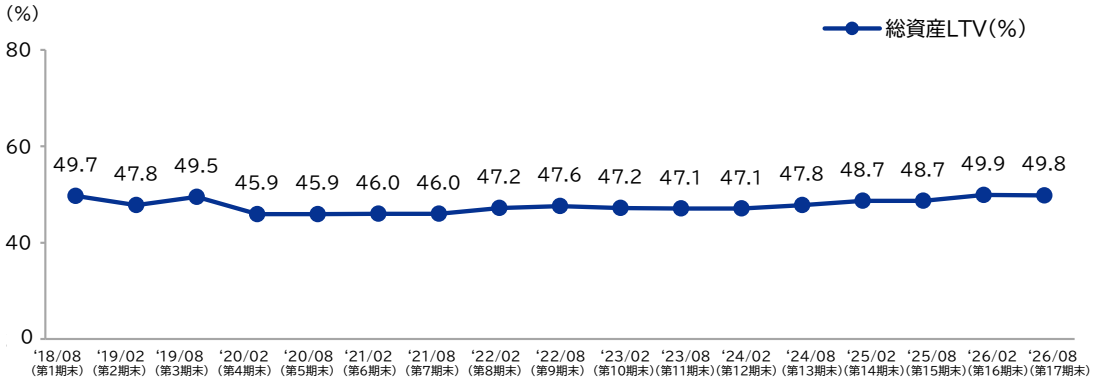
金利構造、LTV推移

- 2026年7月に7,850百万円のリファイナンスを変動金利で実施
- 足元の金利環境を踏まえ、当面は変動金利中心の資金調達を継続見込み

金利構造



LTV推移



Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

財務の状況②

財務指標推移

	2023年8月期（第11期）	2024年2月期（第12期）	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）	2026年8月期（第17期）
有利子負債残高	67,150百万円	67,150百万円	77,020百万円	91,220百万円	91,220百万円	95,945百万円	104,580百万円
総資産LTV	47.1%	47.1%	47.8%	48.7%	48.7%	49.9%	49.8%
時価LTV	45.2%	45.0%	45.5%	46.3%	46.3%	47.1%	46.3%
平均金利	0.73%	0.74%	0.85%	1.06%	1.15%	1.34%	1.62%
平均借入期間	4.7年	4.7年	4.5年	4.5年	4.4年	4.2年	4.2年
平均借入残存期間	2.8年	2.3年	2.5年	2.6年	2.6年	2.2年	2.3年

発行体格付

JCR

A+

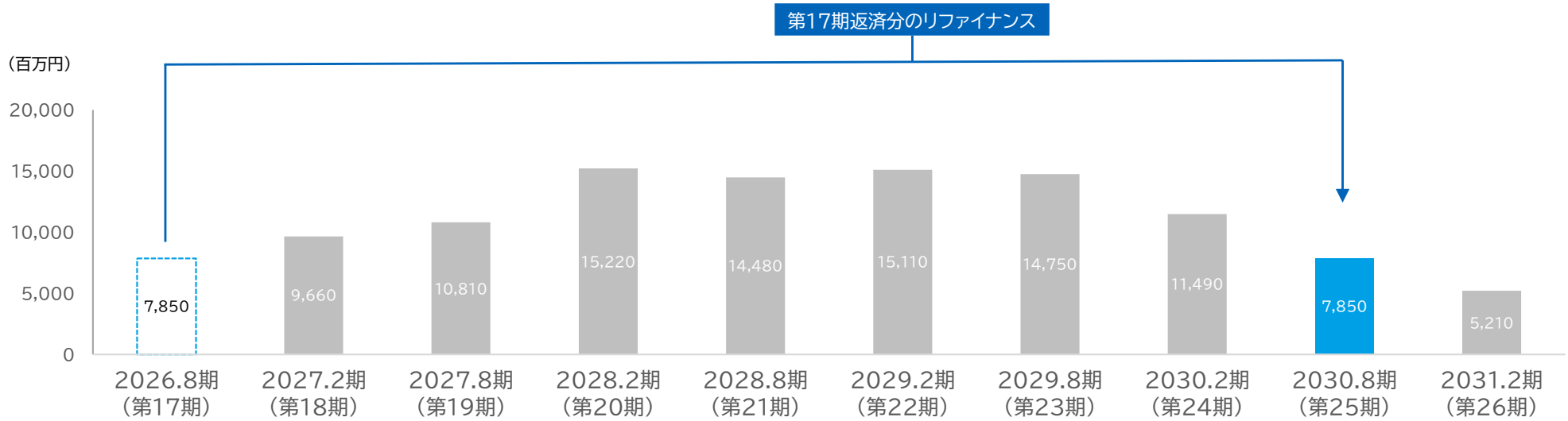
（安定的）
2025年7月16日変更

R&I

A

（安定的）
2025年6月16日変更

返済期限の分散状況



Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

V. 2027年2月期(第18期)・2027年8月期(第19期)の業績予想



Jリート普及活動 マスコットキャラクター「リートン」

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

業績予想の概要

（単位：百万円）	2026年8月期（第17期）実績	2027年2月期（第18期）予想	第17・18期増減	2027年8月期（第19期）予想	第18・19期増減
営業収益	5,845	5,935	+89	5,972	+36
営業利益	3,537	3,634	+97	3,650	+15
経常利益	2,608	2,564	▲44	2,507	▲56
当期純利益	2,587	2,552	▲34	2,506	▲46
発行済み投資口数	1,013,238口	1,013,238口	—	1,013,238口	—
EPU（1口当たり利益）	2,553円	2,519円	▲34円	2,473円	▲46円
DPU（1口当たり分配金）	2,700円	2,700円	—	2,700円	—
分配金総額	2,735	2,735	—	2,735	—
内部留保残高	490	308	▲182	78	▲229

（注）百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

■第17期実績と第18期予想との主な差異要因　（単位：百万円）

当期純利益	▲34	
賃貸事業収入の増加	+66	既存賃料共益費収入+70、既存その他収入▲34、新規取得1物件+40、売却1物件▲10
不動産売却益の増加	+23	西大井譲渡+23
賃貸事業費用の減少	+29	既存賃貸費用減+41、新規取得1物件▲16、売却1物件+4
その他営業費用の増加	▲21	運用報酬増▲2、控除対象外消費税増▲7、ER取得費用増▲5
営業外収益の減少	▲5	
営業外費用の増加	▲136	支払利息増▲137（既存借換▲41、既存変動▲100）

■第18期予想と第19期予想との主な差異要因　（単位：百万円）

当期純利益	▲46	
賃貸事業収入の増加	+60	既存賃料共益費収入+74（オフィス+13、住宅+36、ホテル+24）
不動産等売却益の減少	▲23	第19期は譲渡予定なし
賃貸事業費用の増加	▲29	新規取得物件固都税▲57、LM費用減+25
その他営業費用の減少	+19	運用報酬減+5、控除対象外消費税減+5、ER取得費用減+9
営業外収益の増加	+49	定禅寺補助金収入+45
営業外費用の増加	▲122	支払利息増▲126（既存借換▲44、既存変動▲77）

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

VI. 優先交渉権の取得状況



Jリート普及活動 マスコットキャラクター「リートン」

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

優先交渉権の取得状況(ブリッジ案件)

❖将来の物件取得に向けて優先交渉権を取得。住宅を中心にオフィス・ホテル・物流施設・底地で確保

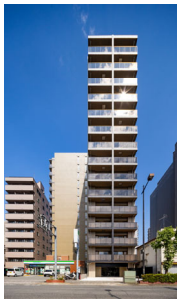
物件名(住宅)	所在地	竣工年	参考価格(百万円)(注)	戸・室・区画数
ラグゼナ八王子寺町	東京都八王子市	2025年6月	3,600	71
ラグゼナ横浜鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市	2024年5月	2,200	90
ラグゼナ+南千住	東京都荒川区	2025年2月	1,800	26
ラグゼナ勝田台	千葉県八千代市	2025年9月	1,700	85
ラグゼナ磯子	神奈川県横浜市	2024年5月	1,300	58
ラグゼナ町屋	東京都荒川区	2024年1月	1,000	25
ラグゼナ平塚	神奈川県平塚市	2024年1月	800	41
ラグゼナ八千代台	千葉県八千代市	2024年6月	800	41

物件名(オフィス)	所在地	竣工年	参考価格(百万円)(注)	テナント数
L.Biz東比恵	福岡県福岡市	2023年11月	1,900	15

物件名(ホテル)	所在地	竣工年	参考価格(百万円)(注)	戸・室・区画数
ホテルリブマックス横浜スタジアム前	神奈川県横浜市	2021年1月	2,200	118

物件名(物流施設)	所在地	竣工年	参考価格(百万円)(注)	テナント数
野田物流倉庫	千葉県野田市	2025年2月	2,700	1

物件名(底地)	所在地	竣工年	参考価格(百万円)(注)	テナント数
フジグラン三原(底地)	広島県三原市	—	3,400	1

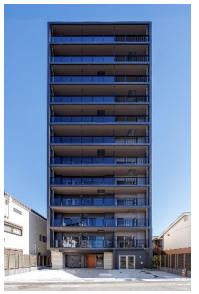

ラグゼナ八王子寺町


ラグゼナ横浜鶴見Ⅱ


ラグゼナ+南千住


ラグゼナ勝田台


ラグゼナ磯子


ラグゼナ町屋


ラグゼナ平塚


ラグゼナ八千代台


L.Biz東比恵


ホテルリブマックス横浜スタジアム前


野田物流倉庫


フジグラン三原(底地)

(注)記載の価格は本資産運用会社が2026年9月30日の物件状況に基づき、独自に算定した価格であり、当該物件の取得予定価格と必ず一致するものではありません。
また、本投資法人は上記各物件について優先交渉権を保有していますが、これらの物件について取得を保証するものではありません。

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

優先交渉権の取得状況(スポンサーパイプライン)

❖メインスポンサーであるMIRARTHホールディングスグループの開発力を活用した豊富な物件ラインナップ

物件名(住宅)	所在地	竣工(予定)	戸・室・区画数
ラグゼナ北千住Ⅱ	東京都足立区	竣工済	47
ラグゼナ船堀	東京都江戸川区	竣工済	42
ラグゼナ+藤沢	神奈川県藤沢市	竣工済	41
ラグゼナつつじヶ丘	東京都調布市	2026年12月	27戸+2区画
ラグゼナ天王洲	東京都品川区	2027年3月	33
ラグゼナ曳舟	東京都墨田区	2027年6月	23
ラグゼナ+亀戸	東京都江東区	2027年9月	39
(仮称)ラグゼナ平井サウスⅡ	東京都江戸川区	2028年2月	53
ラグゼナ西新井	東京都足立区	2028年3月	56
(仮称)ルミナス鶴見安善	神奈川県横浜市	2028年6月	124
(仮称)ラグゼナ千葉みなと	千葉県千葉市	2028年7月	80
ラグゼナ新小岩	東京都葛飾区	2028年8月	57
(仮称)ラグゼナ+東大島	東京都江東区	2028年8月	47
(仮称)ラグゼナ難波	大阪府大阪市	2028年8月	44

物件名(オフィス)	所在地	竣工	戸・室・区画数
L.Biz丸の内	愛知県名古屋市	竣工済	19
L.Biz松山一番町	愛媛県松山市	竣工済	14

物件名(商業施設)	所在地	竣工	戸・室・区画数
soremo銀座	東京都中央区	竣工済	11
soremo仙台東二番丁通り	宮城県仙台市	竣工済	9

物件名(ホテル)	所在地	竣工予定	戸・室・区画数
(仮称)高松今新町ホテル	香川県高松市	2028年6月	143
(仮称)岡山田町ホテル	岡山県岡山市	2028年8月	192
(仮称)那覇旭橋ホテル	沖縄県那覇市	2028年10月	71

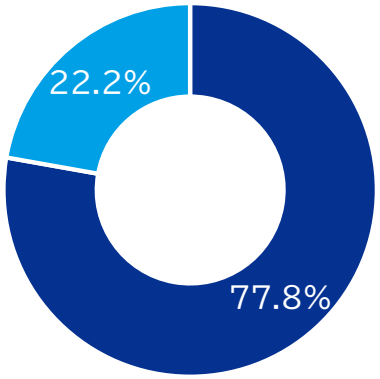
物件名(学生寮)	所在地	竣工予定	戸・室・区画数
(仮称)カレッジコート西千葉	千葉県千葉市	2028年1月	129

物件名(物流施設)	所在地	竣工	戸・室・区画数
L.PORT大宮	埼玉県さいたま市	竣工済	1
L.PORTみよし	愛知県みよし市	竣工済	1
L.PORT柏沼南	千葉県柏市	竣工済	1

アクイジション検討案件の概算価格(2026年9月30日時点)

運用会社独自ルート概算234億円

幅広い用途・価格帯から良質な投資機会を発掘・精査



スポンサーパイプライン概算819億円

MIRARTHホールディングスグループ開発物件

(注)上記には開発中の物件が含まれており、物件名称は一部「仮称」となっています。今後名称が変更になる場合があります。

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

Ⅶ. Appendix



Jリート普及活動 マスコットキャラクター「リートン」

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

バランスシートの変動

（単位：百万円）

	2026年2月期（第16期）	2026年8月期（第17期）	前期比増減	■前期比　主な差異要因
流動資産	12,549	12,679	130	
現金預金	12,024	11,844	▲179	
その他流動資産	524	835	310	
固定資産	179,716	197,223	17,506	7物件取得17,908百万
有形固定資産	179,291	196,575	17,283	
無形固定資産	0	183	182	
投資その他の資産	424	465	40	
繰延資産	25	39	14	
資産合計	192,291	209,942	17,651	
流動負債	23,291	21,240	▲2,050	
1年内返済予定長期借入金	22,235	20,470	▲1,765	
その他流動負債	1,056	770	▲285	
固定負債	78,561	89,543	10,982	
長期借入金	73,710	84,110	10,400	
その他固定負債	4,851	5,433	582	
負債合計	101,852	110,784	8,931	新規借入13,360百万、ﾌﾞﾘｯｼﾞﾛｰﾝ返済▲4,725百万
純資産	90,438	99,158	8,720	公募増資/第三者割当8,682百万
負債・純資産合計	192,291	209,942	17,651	

（注）百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

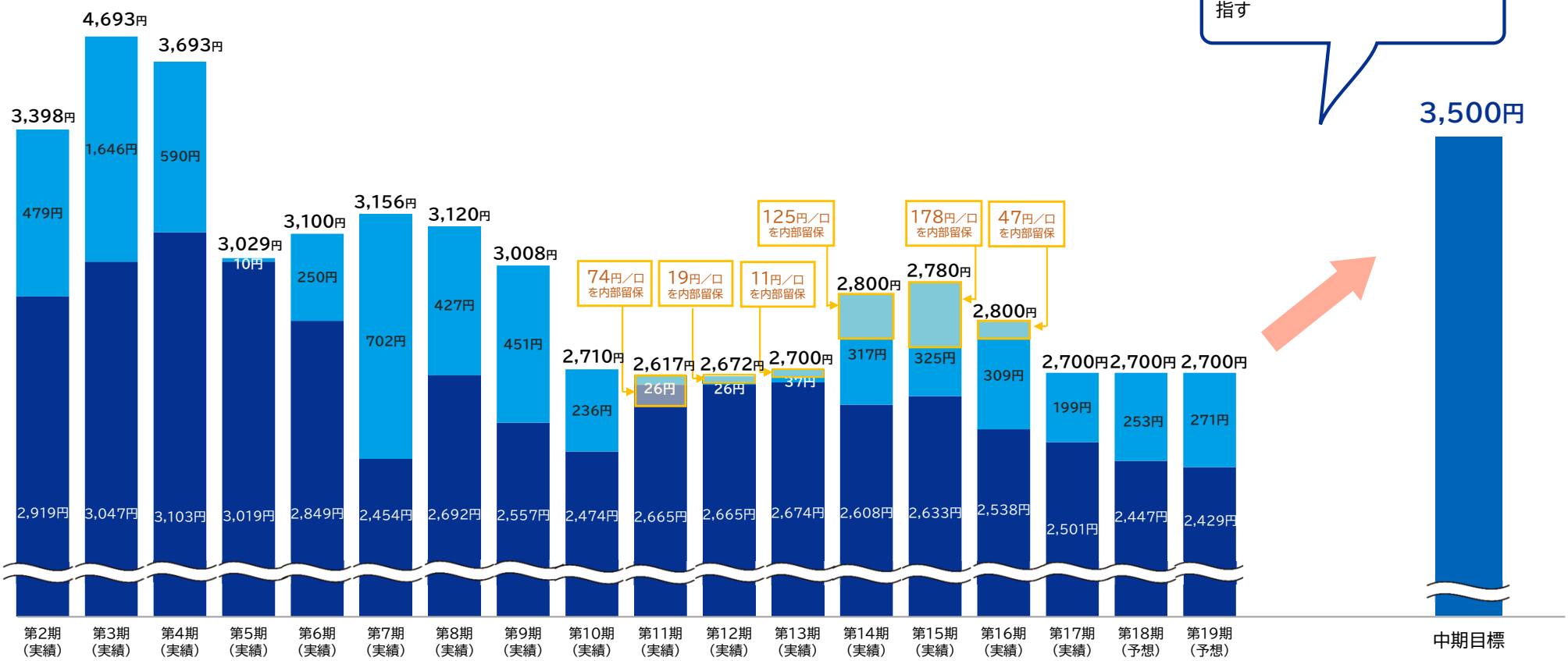
Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

IPO時の分配金目標3,500円は堅持

❖ PO等を伴った外部成長及び既存・新規取得物件の内部成長により、巡航分配金の向上を目指す
❖ 将来の分配金安定化のための内部留保残高　⇒ 第17期分配後 約490百万円（484円／口）

内部成長 ＋ 外部成長

リスク内在物件の譲渡等による戦略的物件入替や金利の上昇等により巡航分配金が下落しているが、PO等による安定収益物件の取得及び内部成長の取組み加速により巡航分配金水準の着実な成長を目指す



（注）各項目の金額を発行済投資口総数で割った金額について、1円未満を切り捨てているため、合計額と一致しない部分があります。

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

ESGへの取組み① - 方針・外部評価 -

❖資産運用業務における環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)への配慮を通じ、MIRARTHホールディングスグループの協力のもと、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」を目指す

サステナビリティ基本方針

❶ 地球温暖化防止の取組み
❷ 環境負荷の低減
❸ 法令遵守と社内体制整備
❹ ステークホルダーとのコミュニケーション
❺ 積極的な情報開示

サステナビリティ方針	マテリアリティ	関連するSDGs
環境（E）	気候変動・脱炭素対策の推進	
	再生可能エネルギー導入と使用率の継続的向上	
	環境負荷の軽減とレジリエンス強化	
社会（S）	サプライチェーンとの協働	
	テナントの健康と快適性の向上	
	人権の尊重、多様性と人材開発	
	従業員の健康と快適性の向上	
ガバナンス（G）	規律ある組織体制の構築	
	ステークホルダーとの対話	

外部評価

GRESB評価

2026年GRESBレーティング
「2 star」にスコアアップ
2026年GRESB開示評価
「Aレベル」

CDP評価

2025年CDP気候変動プログラム
スコア「B」

DBJ Green Building認証



NTビル



東池袋セントラルプレイス

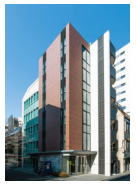


大宮NSDビル

CASBEE不動産評価認証

Sランク

博多冷泉町ビル


L. Biz神保町

Aランク


ラグゼナ平和台


ラグゼナ戸田公園Ⅱ


ラグゼナ秋葉原


ラグゼナ武蔵新城


ラグゼナ流山
おおたかの森


ラグゼナ東陽町


ラグゼナ
八王子新町


ラグゼナ
八王子南町


アピタ
名古屋南店

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

ESGへの取組み② - 環境目標・実績・各種事例 -

環境への取組み

GHG削減目標

GHG排出量	短期目標	2030年までに2021年比で42%削減
	長期目標	2050年までにネットゼロを達成

環境パフォーマンス実績

項目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
GHG排出量(t-CO2) (Scope1+Scope2※)	5,281 6,269	4,335 5,108	4,060 4,080	4,142 5,168	4,070 3,189
エネルギー消費量(千kWh)	14,103	10,842	9,852	10,331	9,097
燃料消費量(千kWh)	3,288	1,493	987	957	977
電気消費量(千kWh)	10,815	9,350	8,865	9,374	8,120

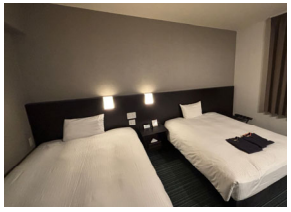
※上段:ロケーション基準、下段:マーケット基準

省エネLED化（事例）


NTビル(エントランス)


ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通(専有部)

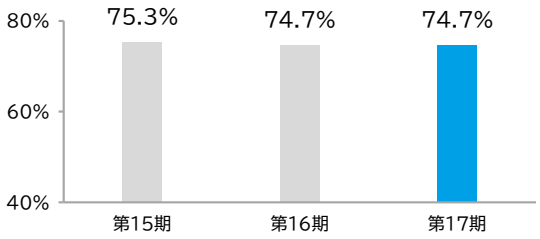

ラグゼナ和光(共用部・専有部)


スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前(専有部)

LED化率

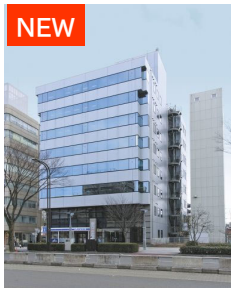
物件数	ポートフォリオにおけるLED化率	
62物件	合計 74.7%	うち共用部分 91.4% うち専有部分 65.6%

（推移） ※比率は面積ベース



再生可能エネルギー電力への切り替え

- ❖ オフィス2物件で新たに再生可能エネルギー電力に切替え。導入物件数を着実に拡大
- ❖ 脱炭素社会の実現に向けて、MIRARTHホールディングスグループのMIRARTHエナジーソリューションズと連携



L.Biz仙台



定禅寺通スクエアビル

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

ESGへの取組み③ - 各種事例 -

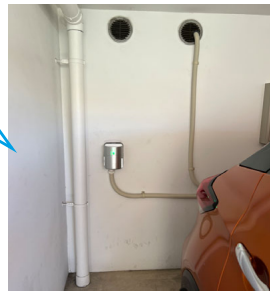
社会への取組み

■ テナントコミュニケーションの推進

- ❖ EV充電インフラ設置によるCS向上
- ❖ 住宅14物件、オフィス2物件において、EV自動車充電コンセント「Terra Charge」を設置済み（計70台）

スマホアプリから利用可能なサービスで入居者・EVユーザーの利便性を向上
他物件においても設置・申請が進行中





- ❖ レジリエンス（災害等への適応力）の向上
- ❖ 災害時や停電・故障によるエレベーターの緊急停止時等に備えて名古屋センタープラザビルのエレベーター内に防災チェアー設置

非常用備蓄庫、非常用トイレ、腰掛・荷物置きの各機能を備え、非常時も日常にも役立つエレベーター用防災チェアーを採用









ESG情報開示

- ❖ 投資家をはじめとするステークホルダーに対し、ESGへの取組み情報を広く開示

●ESGサイト URL：https://mirarth-reit.com/ja/esg/index.html
⇒ESGに特化したサイトを開設し、積極的な情報開示を実施（2026年3月更新）

●ESGレポート
URL：https://mirarth-reit.com/asset/esg/img/esgreport-ja-2026.pdf
⇒ESGに対する考え方と取組み全般について報告（2026年3月発行）

ガバナンスへの取組み

■ 顧客本位の業務運営に関する方針

- ❖ 本資産運用会社は、2017年3月に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を受けて、顧客本位の業務運営に関する方針を公表
- ❖ 資産の運用において顧客本位の運営を実現するための取組状況を定期的に開示
  https://www.mirarth-ra.co.jp/policy/

■ リスクアセット表の開示

- ❖ バーゼルⅢ最終化によるREIT投資口のリスクウェイト見直しを踏まえ、金融機関向けにリスクアセット表を開示
  https://mirarth-reit.com/ja/ir/library.html

■ 運用資産の取得に関する意思決定フロー

- ❖ 投資委員会のメンバーに第三者である不動産鑑定士を加え、 運用資産取得の意思決定における客観性を確保

■ 内部監査における社外専門家の活用

- ❖ 運用会社における内部監査を外部の専門家と共同で実施。
  監査における客観性を確保しつつ、複雑かつ新たなリスクへ確実に対応

■ 持投資口会の運営

- ❖ 投資主との利害関係の一致を図り、中長期的な投資主価値の向上を実現

■ 常勤役職員の状況

- ❖ 常勤役職員はプロパーのみ、スポンサーからの出向者はなし

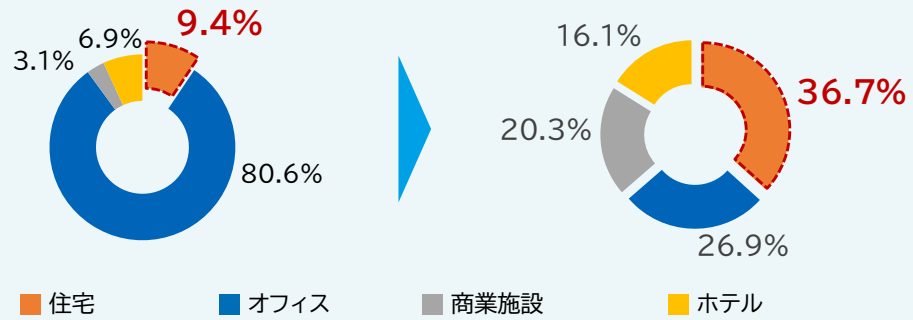
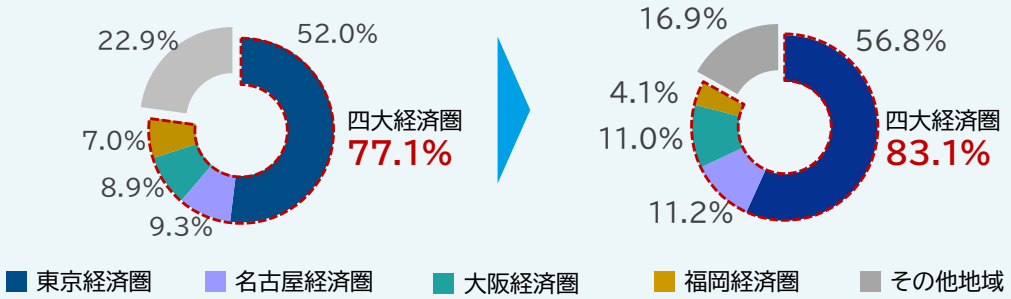
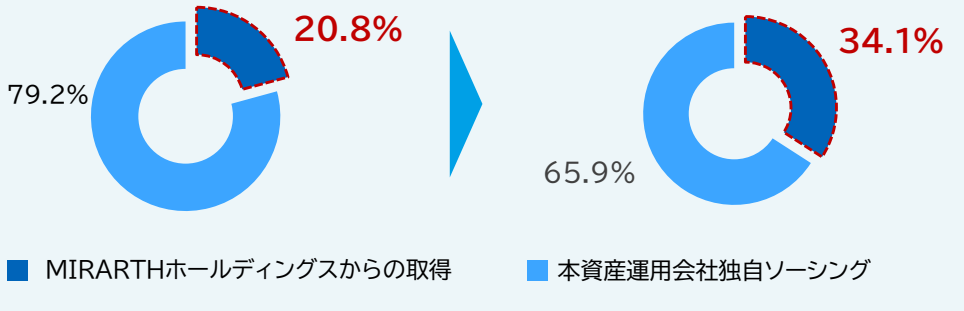
Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

上場時以降のポートフォリオの変化①

❖機動的な物件の取得及び譲渡により住宅を基盤とした安定性の高いポートフォリオを実現

❖良質の物件を取得するため、スポンサーに限らず独自ソーシング拡大にも注力

※取得価格ベースでの投資比率

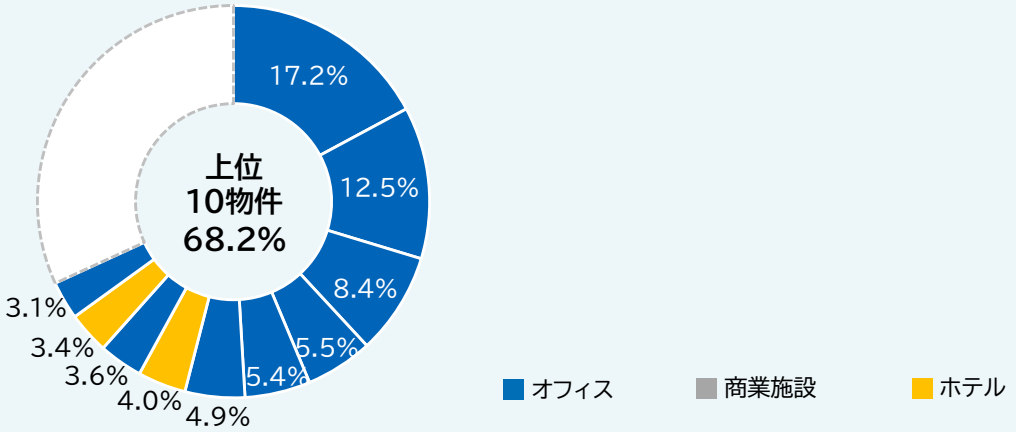
	上場時（2018年8月期末）	2026年8月期（第17期）	特徴
用途別			• スポンサー開発物件を中心とした住宅取得により、住宅比率は上場時より+27.3%上昇 • 住宅の平均築年数は10.6年 • オフィス・商業施設・ホテルをバランスよく組み入れ、分散が効いたポートフォリオを構築
地域別			• 四大経済圏の住宅を基盤とした物件取得と、四大経済圏以外のリスク内在物件の譲渡を推進 • コアエリアと定める四大経済圏の比率は上場時より+6.0%上昇
物件取得ルート別			• スポンサーパイプラインを活用して築浅かつ競争力がある物件を積極的に取得 • 資産規模の拡大とポートフォリオの質の向上を実現

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

上場時以降のポートフォリオの変化②

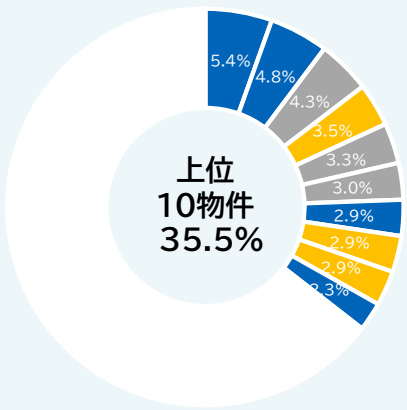
■ 物件別 分散状況（鑑定NOIベース）

上場時（2018年8月期末）



用途	物件名	比率
オフィス	NTビル	17.2%
オフィス	東池袋セントラルプレイス	12.5%
オフィス	名古屋センタープラザビル	8.4%
オフィス	大宮NSDビル	5.5%
オフィス	サムティ新大阪センタービル	5.4%
オフィス	TTS南青山ビル	4.9%
ホテル	ドーミーイン松山	4.0%
オフィス	博多祇園ビル	3.6%
ホテル	ホテルサンシャイン宇都宮	3.4%
オフィス	盛岡駅前通ビル	3.1%

2026年8月期末



用途	物件名	比率
オフィス	NTビル	5.4%
オフィス	東池袋セントラルプレイス	4.8%
商業施設	アピタ名古屋南店	4.3%
ホテル	クインテッサホテル札幌	3.5%
商業施設	YAMADA web.com松山問屋町店	3.3%
商業施設	YAMADA web.com奈良本店	3.0%
オフィス	名古屋センタープラザビル	2.9%
ホテル	アパホテル蒲田駅東	2.9%
ホテル	TOSEI　HOTEL&SEMINAR幕張	2.9%
オフィス	大宮NSDビル	2.3%

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

ポートフォリオ一覧（2026年8月末時点）

物件番号	物件名	所在地	取得価格（百万円）	投資比率	稼働率（2026年8月末）
R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	0.6%	96.8%
R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	0.6%	100.0%
R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市	1,032	0.5%	100.0%
R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	0.5%	98.2%
R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	0.6%	94.1%
R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	2.0%	98.5%
R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	0.6%	96.4%
R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.4%	94.7%
R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.0%	99.3%
R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	0.5%	94.0%
R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	0.6%	100.0%
R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	1.2%	98.7%
R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560	0.3%	94.7%
R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	1.0%	100.0%
R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2,840	1.5%	97.2%
R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.3%	100.0%
R-19	TLRレジデンス磯子駅前	神奈川県横浜市	1,900	1.0%	91.3%
R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1,346	0.7%	93.1%
R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	3,479	1.8%	96.6%
R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942	0.5%	90.1%
R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540	0.8%	94.4%
R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋市	620	0.3%	100.0%
R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725	0.4%	94.2%
R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515	0.3%	84.7%
R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515	0.3%	96.8%
R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	0.2%	100.0%
R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府大阪市	675	0.3%	100.0%
R-31	TLRレジデンス両国	東京都墨田区	2,000	1.0%	100.0%
R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都大田区	1,470	0.8%	94.7%
R-33	TLRレジデンス亀有	東京都葛飾区	1,900	1.0%	91.8%
R-34	フィール清船	愛知県名古屋市	1,500	0.8%	100.0%
R-35	セレニテ難波西	大阪府大阪市	1,300	0.7%	94.4%
R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県和光市	970	0.5%	100.0%
R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	535	0.3%	92.4%
R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	埼玉県草加市	970	0.5%	96.5%
R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	500	0.3%	87.5%
R-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4,143	2.1%	94.8%
R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	1,130	0.6%	95.4%
R-42	TLRレジデンス町田	東京都町田市	2,199	1.1%	97.5%
R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	愛知県名古屋市	1,064	0.6%	98.5%
R-44	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	1,520	0.8%	97.6%
R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	987	0.5%	96.7%
R-46	ラグゼナ平和島	東京都大田区	1,190	0.6%	100.0%
R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	1,280	0.7%	97.3%
R-48	ラグゼナ田端北	東京都荒川区	1,390	0.7%	100.0%
R-49	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	1,070	0.6%	93.1%
R-50	TLRレジデンス仙台東	宮城県仙台市	1,350	0.7%	97.0%
R-51	ラグゼナ横浜鶴見	神奈川県横浜市	1,950	1.0%	95.5%
R-52	ルミナス八幡山	東京都杉並区	3,216	1.7%	100.0%
R-53	ルミナス勝山東	愛媛県松山市	1,050	0.5%	89.6%
	住宅　小計		70,943	36.7%	96.8%

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

ポートフォリオ一覧（2026年8月末時点）

物件番号	物件名	所在地	取得価格（百万円）	投資比率	稼働率（2026年8月末）
O-01	NTビル	東京都品川区	12,350	6.4%	100.0%
O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	9,780	5.1%	100.0%
O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	4,870	2.5%	100.0%
O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	1.8%	100.0%
O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	1.3%	100.0%
O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	0.5%	100.0%
O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	0.9%	97.8%
O-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1.0%	100.0%
O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	1.3%	100.0%
O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	1.4%	100.0%
O-22	TLR柏ビル	千葉県柏市	2,905	1.5%	100.0%
O-23	ソララガーデンオフィス	宮城県仙台市	1,130	0.6%	88.3%
O-24	L.Biz呉服町	福岡県福岡市	1,742	0.9%	87.3%
O-25	定禅寺通スクエアビル	宮城県仙台市	3,305	1.7%	99.7%
	オフィス　小計		51,911	26.9%	99.1%
C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.3%	100.0%
C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	2.1%	100.0%
C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	4,227	2.2%	100.0%
C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	900	0.5%	100.0%
C-08	WECARS札幌清田店(底地)	北海道札幌市	1,610	0.8%	100.0%
C-09	DCM尾道店(底地)	広島県尾道市	1,170	0.6%	100.0%
C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520	1.3%	100.0%
C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	7,800	4.0%	100.0%
C-12	WECARS鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	1.1%	100.0%
C-13	YAMADA web.com奈良本店	奈良県奈良市	4,850	2.5%	100.0%
C-14	テックランド八王子高尾店	東京都八王子市	4,710	2.4%	100.0%
C-15	トナリエ星田	大阪府交野市	4,654	2.4%	100.0%
	商業施設　小計		39,121	20.3%	100.0%

物件番号	物件名	所在地	取得価格（百万円）	投資比率	稼働率（2026年8月末）
H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	1.3%	100.0%
H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	1.3%	100.0%
H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	2,500	1.3%	100.0%
H-05	クインテッサホテル札幌	北海道札幌市	5,350	2.8%	100.0%
H-06	アパホテル蒲田駅東	東京都大田区	6,500	3.4%	100.0%
H-07	ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通	東京都新宿区	3,400	1.8%	100.0%
H-08	スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前	愛知県常滑市	2,200	1.1%	100.0%
H-09	TOSEI HOTEL＆SEMINAR幕張	千葉県習志野市	4,725	2.4%	100.0%
H-10	東横INN春日部駅西口	埼玉県春日部市	1,472	0.8%	100.0%
	ホテル　小計		31,094	16.1%	100.0%
	ポートフォリオ　合計／平均		193,070	100.0%	98.9%

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

不動産鑑定評価の概要

（単位：百万円）

物件番号	物件名	取得価格	鑑定評価額(a)				鑑定NOI			直接還元法利回り			期末帳簿価額(b)	期末含み損益(a-b)
			2026年2月期（第16期）	2026年8月期（第17期）	前期比	主な差異要因	2026年2月期（第16期）	2026年8月期（第17期）	前期比	2026年2月期（第16期）	2026年8月期（第17期）	前期比		
R-01	アマーレ東海通	1,100	1,180	1,150	▲30	ER再取得	56	55	▲0	4.3%	4.3%	——	1,004	145
R-02	ドーミー浮間舟渡	1,080	1,150	1,210	60	査定賃料の見直し	56	59	2	4.3%	4.3%	——	1,066	143
R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	1,032	1,310	1,340	30	査定賃料の見直し	57	58	0	4.1%	4.1%	——	953	386
R-04	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,240	1,240	——		46	46	0	3.5%	3.5%	——	1,052	187
R-06	ジェイシティ八丁堀	1,200	1,260	1,260	——		64	64	▲0	4.7%	4.7%	——	1,157	102
R-07	ラグゼナ平和台	3,910	4,630	4,670	40	査定賃料の見直し	176	177	1	3.7%	3.7%	——	3,813	856
R-08	ラグゼナ勝どき	1,120	1,400	1,410	10	査定賃料の見直し	49	49	0	3.4%	3.4%	——	1,095	314
R-09	ラグゼナ本厚木	705	788	798	10	査定賃料の見直し	40	40	0	4.5%	4.5%	——	700	97
R-10	ラグゼナ門真	2,000	2,230	2,260	30	査定賃料の見直し	100	100	0	4.2%	4.2%	——	2,005	254
R-11	ラグゼナ戸田公園	910	988	990	2	公租公課の実績値反映	40	40	0	3.9%	3.9%	——	910	79
R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	1,200	1,300	1,300	——		52	52	0	3.9%	3.9%	——	1,199	100
R-13	ラグゼナ秋葉原	2,300	2,430	2,470	40	査定賃料の見直し	81	82	0	3.2%	3.2%	——	2,311	158
R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	560	604	581	▲23	ER再取得	29	29	0	4.4%	4.4%	——	589	▲8
R-15	ラグゼナ武蔵新城	1,900	2,050	2,070	20	収支2%増想定を当初想定から前倒し	83	83	▲0	3.9%	3.9%	——	1,901	168
R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	2,840	3,380	3,420	40	査定賃料の見直し	141	142	0	4.0%	4.0%	——	2,813	606
R-17	PRIME SQUARE	620	712	712	——		32	32	0	4.1%	4.1%	——	624	87
R-19	TLRレジデンス磯子駅前	1,900	1,910	2,300	390	査定賃料の見直し 住居テナント入居によるキャップレート見直し	91	101	10	4.4%	4.1%	▲0.3%	2,054	245
R-20	TLRレジデンス川崎大師	1,346	1,370	1,390	20	査定賃料の見直し	55	56	0	3.9%	3.9%	——	1,403	▲13
R-21	TLRレジデンス本町WEST	3,479	3,470	3,470	——		125	125	0	3.5%	3.5%	——	3,622	▲152
R-22	TLRレジデンス高井田	942	987	988	1	公租公課の実績値反映	43	43	▲0	4.0%	4.0%	——	987	0
R-23	ラグゼナ北千住	1,540	1,650	1,670	20	査定賃料の見直し	60	60	0	3.5%	3.5%	——	1,557	112
R-25	ラグゼナ浄心	620	652	652	——		28	27	▲0	4.1%	4.1%	——	631	20
R-26	ラグゼナ梅小路京都西	725	796	796	——		31	32	0	3.8%	3.8%	——	736	59

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

不動産鑑定評価の概要

（単位：百万円）

物件番号	物件名	取得価格	鑑定評価額(a)				鑑定NOI			直接還元法利回り			期末帳簿価額(b)	期末含み損益(a-b)
			2026年2月期（第16期）	2026年8月期（第17期）	前期比	主な差異要因	2026年2月期（第16期）	2026年8月期（第17期）	前期比	2026年2月期（第16期）	2026年8月期（第17期）	前期比		
R-27	ラグゼナ清水五条	515	598	598	——		23	23	0	3.7%	3.7%	——	527	70
R-28	ラヴィータ二条月光	515	546	546	——		21	21	▲0	3.8%	3.8%	——	527	18
R-29	ラヴィータ東寺	465	488	490	2	査定賃料の見直し	19	19	0	3.8%	3.8%	——	474	15
R-30	TLRレジデンス難波東	675	749	750	1	公租公課の実績値反映	30	30	0	3.8%	3.8%	——	681	68
R-31	TLRレジデンス両国	2,000	2,030	2,040	10	査定賃料の見直し	71	71	0	3.3%	3.3%	——	2,051	▲11
R-32	TLRレジデンス大鳥居	1,470	1,480	1,480	——		51	52	0	3.4%	3.4%	——	1,496	▲16
R-33	TLRレジデンス亀有	1,900	1,810	1,810	——		65	65	0	3.5%	3.5%	——	1,933	▲123
R-34	フィール清船	1,500	1,510	1,510	——		70	71	0	4.1%	4.1%	——	1,597	▲87
R-35	セレニテ難波西	1,300	1,320	1,320	——		56	56	▲0	3.9%	3.9%	——	1,339	▲19
R-36	コリーヌアンソレイユ	970	1,030	1,030	——		50	50	0	4.2%	4.2%	——	1,001	28
R-37	ロックフィールド西大井	535	545	545	——		19	19	▲0	3.3%	3.3%	——	549	▲4
R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	970	1,020	1,020	——		51	51	0	4.6%	4.6%	——	993	26
R-39	ラヴィータ新御徒町	500	511	518	7	査定賃料の見直し	17	17	0	3.2%	3.2%	——	513	4
R-40	ラグゼナ東陽町	4,143	5,160	5,250	90	査定賃料の見直し	168	171	2	3.2%	3.2%	——	4,239	1,010
R-41	ラヴィータ難波元町	1,130	1,240	1,260	20	査定賃料の見直し	48	49	0	3.8%	3.8%	——	1,163	96
R-42	TLRレジデンス町田	2,199	2,370	2,440	70	査定賃料の見直し	86	89	2	3.6%	3.6%	——	2,248	191
R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	1,064	1,050	1,050	——		51	51	0	4.1%	4.1%	——	1,107	▲57
R-44	ラグゼナ八王子南町	1,520	1,610	1,610	——		63	64	0	3.9%	3.9%	——	1,577	32
R-45	ラグゼナ錦糸町	987	1,080	1,080	——		35	35	0	3.2%	3.2%	——	1,017	62
R-46	ラグゼナ平和島	1,190	1,260	1,290	30	査定賃料の見直し	43	44	0	3.4%	3.4%	——	1,230	59
R-47	ラグゼナ八王子新町	1,280	1,310	1,320	10	査定賃料の見直し	51	51	0	3.8%	3.8%	——	1,327	▲7
R-48	ラグゼナ田端北	1,390	1,470	1,500	30	査定賃料の見直し	50	51	1	3.3%	3.3%	——	1,440	59
R-49	ラグゼナ和光	1,070	1,150	1,160	10	査定賃料の見直し	44	44	0	3.7%	3.7%	——	1,111	48

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

不動産鑑定評価の概要

（単位：百万円）

物件番号	物件名	取得価格	鑑定評価額(a)				鑑定NOI			直接還元法利回り			期末帳簿価額(b)	期末含み損益(a-b)
			2026年2月期（第16期）	2026年8月期（第17期）	前期比	主な差異要因	2026年2月期（第16期）	2026年8月期（第17期）	前期比	2026年2月期（第16期）	2026年8月期（第17期）	前期比		
R-50	TLRレジデンス仙台東	1,350	1,390	1,390	——		63	62	▲0	4.0%	4.0%	——	1,377	12
R-51	ラグゼナ横浜鶴見	1,950	——	2,560	(注2)		——	91	(注2)	——	3.5%	(注2)	2,034	525
R-52	ルミナス八幡山	3,216	——	3,490	(注2)		——	113	(注2)	——	3.2%	(注2)	3,318	171
R-53	ルミナス勝山東	1,050	——	1,250	(注2)		——	58	(注2)	——	4.5%	(注2)	1,142	107
住宅 小計		70,943	70,214	78,454	940		2,804	3,095	29	——	——	——	72,220	6,233
O-01	NTビル	12,350	12,100	12,300	200	査定賃料の見直し	494	499	4	3.7%	3.7%	——	13,195	▲895
O-02	東池袋セントラルプレイス	9,780	11,000	11,100	100	査定賃料の見直し	440	442	1	3.8%	3.8%	——	9,958	1,141
O-03	名古屋センタープラザビル	4,870	5,410	5,620	210	査定賃料の見直し	262	270	8	4.5%	4.5%	——	5,327	292
O-05	大宮NSDビル	3,493	4,090	4,610	520	ER再取得 査定賃料の見直し	187	215	28	4.4%	4.4%	——	3,749	860
O-07	博多祇園ビル	2,500	3,190	3,270	80	査定賃料の見直し	130	132	2	3.9%	3.9%	——	2,507	762
O-09	L.Biz神保町	1,006	1,170	1,180	10	収支2%増想定を 当初想定から前倒し	44	44	0	3.6%	3.6%	——	997	182
O-11	L.Biz仙台	1,680	1,640	1,730	90	査定賃料の見直し	87	89	2	4.5%	4.5%	——	1,627	102
O-19	代々木一丁目ビル	1,850	2,150	2,160	10		74	74	——	3.2%	3.2%	——	1,907	252
O-20	川越ウエストビル	2,600	2,820	2,800	▲20	査定賃料の見直し 築年数の経過によるキャップレート見直し	129	131	1	4.4%	4.5%	0.1%	2,693	106
O-21	博多冷泉町ビル	2,700	2,670	2,680	10	公租公課の実績値反映	98	98	0	3.6%	3.6%	——	2,741	▲61
O-22	TLR柏ビル	2,905	2,940	3,010	70	査定賃料の見直し	132	134	2	4.1%	4.1%	——	2,954	55
O-23	ソララガーデンオフィス	1,130	1,180	1,190	10	査定賃料の見直し	54	54	▲0	4.1%	4.1%	——	1,095	94
O-24	L.Biz呉服町	1,742	——	2,080	(注2)		——	78	(注2)	——	3.6%	(注2)	1,771	308
O-25	定禅寺通スクエアビル	3,305	——	3,560	(注2)		——	152	(注2)	——	4.0%	(注2)	3,380	179
オフィス 小計		51,911	50,360	57,290	1,290		2,135	2,419	52	——	——	——	53,908	3,381
C-03	TA湘南鵠沼海岸	500	580	589	9	査定賃料の見直し	27	27	0	4.6%	4.6%	——	492	96
C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	4,030	4,310	4,310	——		302	302	0	6.9%	6.9%	——	3,868	441
C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)	4,227	4,260	4,260	——		(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	4,281	▲21

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

不動産鑑定評価の概要

（単位：百万円）

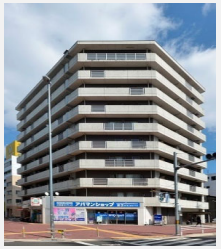
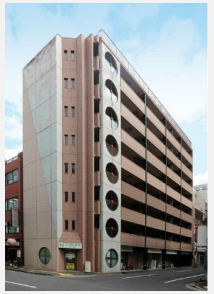
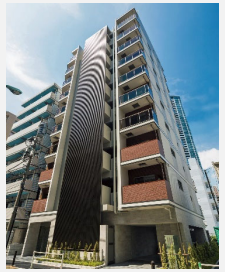
物件番号	物件名	取得価格	鑑定評価額(a)				鑑定NOI			直接還元法利回り			期末帳簿価額(b)	期末含み損益(a-b)
			2026年2月期（第16期）	2026年8月期（第17期）	前期比	主な差異要因	2026年2月期（第16期）	2026年8月期（第17期）	前期比	2026年2月期（第16期）	2026年8月期（第17期）	前期比		
C-07	イオンスタイル尾道(底地)	900	1,040	1,040	——		49	49	——	4.7%	4.7%	——	930	109
C-08	WECARS札幌清田店(底地)	1,610	1,760	1,780	20	土地残余法による建物賃料の上昇	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	1,650	129
C-09	DCM尾道店(底地)	1,170	1,240	1,240	——		65	65	——	5.3%	5.3%	——	1,193	46
C-10	カインズ大宮店	2,520	2,610	2,610	——		125	125	——	4.3%	4.3%	——	2,500	109
C-11	アピタ名古屋南店	7,800	8,310	8,140	▲170	築年数の経過によるキャップレート見直し	398	399	0	4.5%	4.6%	0.1%	7,983	156
C-12	WECARS鴻巣店(底地)	2,150	2,280	2,280	——		(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	2,181	98
C-13	YAMADA web.com奈良本店	4,850	5,180	5,170	▲10	公租公課評価替え	274	273	▲0	5.2%	5.2%	——	4,965	204
C-14	テックランド八王子高尾店	4,710	4,890	4,870	▲20	公租公課評価替え	212	211	▲0	4.3%	4.3%	——	4,823	46
C-15	トナリエ星田	4,654	——	4,830	(注2)		——	192	(注2)	——	3.9%	(注2)	4,721	108
商業施設　小計		39,121	36,460	41,119	▲171		1,125	1,316	▲1	——	——	——	39,592	1,526
H-01	ドーミーイン松山	2,427	2,590	2,590	——		132	132	0	4.9%	4.9%	——	2,137	452
H-03	ドーミーイン盛岡	2,520	2,620	2,620	——		130	130	0	4.8%	4.8%	——	2,169	450
H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	2,500	3,830	3,940	110	査定賃料の見直し	168	172	4	4.0%	4.0%	——	2,420	1,519
H-05	クインテッサホテル札幌	5,350	5,960	6,210	250	査定賃料の見直し	313	325	12	4.6%	4.6%	——	5,566	643
H-06	アパホテル蒲田駅東	6,500	6,900	6,860	▲40	公租公課評価替え	272	270	▲1	3.8%	3.8%	——	6,670	189
H-07	ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通	3,400	4,150	4,100	▲50	公租公課評価替え	149	147	▲1	3.5%	3.5%	——	3,488	611
H-08	スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前	2,200	2,720	2,730	10	償却資産の償却期間終了	132	132	0	4.2%	4.2%	——	2,288	441
H-09	TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張	4,725	4,880	4,890	10	公租公課評価替え	261	262	1	4.9%	4.9%	——	4,799	90
H-10	東横INN春日部駅西口	1,472	——	1,670	(注2)		——	74	(注2)	——	4.5%	(注2)	1,496	173
ホテル　小計		31,094	33,650	35,610	290		1,559	1,648	15	——	——	——	31,036	4,573
ポートフォリオ　合計／平均		**193,070**	**190,684**	**212,473**	**2,349**		**7,953**	**8,809**	**94**	——	——	——	196,757	15,715

(注1)「Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)」「WECARS札幌清田店(底地)」「WECARS鴻巣店(底地)」については、DCF法のみを適用しているため、記載を省略しています。
(注2)第16期と第17期の差異について、第17期に取得したラグゼナ横浜鶴見、ルミナス八幡山、ルミナス勝山東、L.Biz呉服町、定禅寺通スクエアビル、トナリエ星田及び東横INN春日部駅西口は対象外としています。

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

個別物件収支状況

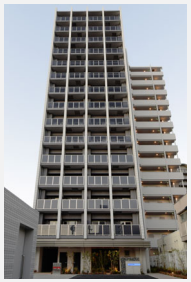
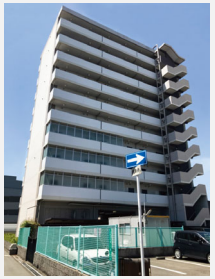
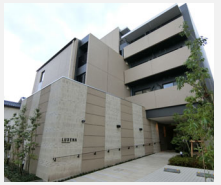
（単位：千円）

	R-01 アマーレ東海通	R-02 ドーミー浮間舟渡	R-03 ベネフィス博多南 グランスウィート	R-04 ラグゼナ 東高円寺	R-06 ジェイシティ八丁堀	R-07 ラグゼナ 平和台	R-08 ラグゼナ 勝どき
							
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	38,337	32,944	39,017	32,458	42,091	120,485	33,049
賃貸事業収入	37,904	32,932	37,320	31,845	41,527	113,471	31,617
その他賃貸事業収入	433	11	1,697	612	564	7,013	1,431
② 不動産賃貸事業費用	9,335	2,880	8,806	6,393	9,780	23,168	5,429
管理業務費	4,750	331	3,217	3,342	4,378	9,813	2,929
水道光熱費	362	9	275	278	398	1,856	294
公租公課	2,197	1,715	2,689	1,651	3,063	7,050	1,680
損害保険料	82	62	78	40	78	182	42
修繕費	1,474	442	1,930	759	1,522	3,556	88
信託報酬	300	300	300	300	300	375	375
その他賃貸事業費用	168	18	316	19	39	333	18
③ NOI(①-②)	29,001	30,063	30,211	26,064	32,310	97,316	27,620
④ 減価償却費	8,771	3,255	7,250	4,371	5,326	12,197	5,092
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	20,230	26,808	22,960	21,692	26,983	85,118	22,527
⑥ 取得価格	1,100,000	1,080,000	1,032,000	1,060,000	1,200,000	3,910,000	1,120,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.23	5.52	5.81	4.88	5.34	4.94	4.89

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

個別物件収支状況

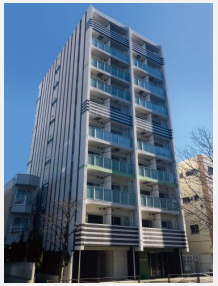
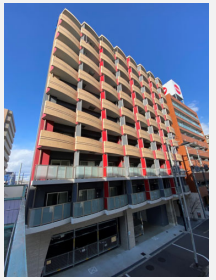
（単位：千円）

	R-09 ラグゼナ 本厚木	R-10 ラグゼナ 門真	R-11 ラグゼナ 戸田公園	R-12 ラグゼナ 戸田公園Ⅱ	R-13 ラグゼナ 秋葉原	R-14 フィオレ・レジデンス 出島海岸通	R-15 ラグゼナ 武蔵新城
							
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	28,883	72,767	27,560	35,422	52,697	20,843	51,132
賃貸事業収入	26,299	68,896	26,846	34,761	50,832	19,777	50,831
その他賃貸事業収入	2,583	3,870	713	660	1,865	1,065	300
② 不動産賃貸事業費用	7,919	16,382	5,197	5,630	10,331	6,487	8,339
管理業務費	4,002	7,271	2,673	2,947	6,193	3,044	3,989
水道光熱費	999	2,204	323	295	396	863	354
公租公課	1,089	5,122	1,628	1,467	2,346	1,441	3,232
損害保険料	56	153	36	56	59	46	70
修繕費	1,766	1,441	172	456	1,013	764	370
信託報酬	0	0	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	5	190	63	106	22	26	22
③ NOI(①-②)	20,963	56,384	22,362	29,791	42,365	14,355	42,792
④ 減価償却費	3,739	17,242	5,667	6,794	6,862	4,675	9,051
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	17,224	39,142	16,695	22,996	35,503	9,680	33,740
⑥ 取得価格	705,000	2,000,000	910,000	1,200,000	2,300,000	560,000	1,900,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.90	5.59	4.87	4.92	3.65	5.09	4.47

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

個別物件収支状況

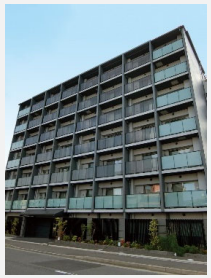
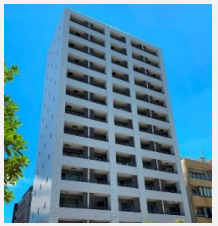
（単位：千円）

	R-16 ラグゼナ流山 おおたかの森	R-17 PRIME SQUARE	R-19 TLRレジデンス 磯子駅前	R-20 TLRレジデンス 川崎大師	R-21 TLRレジデンス 本町WEST	R-22 TLRレジデンス 高井田	R-23 ラグゼナ 北千住
							
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	96,170	18,421	28,617	38,111	78,604	28,000	40,323
賃貸事業収入	91,549	18,421	26,963	35,039	77,007	26,872	37,482
その他賃貸事業収入	4,621	——	1,654	3,071	1,597	1,127	2,840
② 不動産賃貸事業費用	17,515	2,244	22,774	8,356	16,522	7,592	9,031
管理業務費	7,550	184	18,416	4,518	7,852	2,569	4,858
水道光熱費	1,554	——	898	264	598	1,122	324
公租公課	6,084	1,274	2,405	2,000	5,149	1,857	2,041
損害保険料	189	35	100	50	126	64	51
修繕費	1,753	367	632	1,201	2,292	1,504	1,432
信託報酬	375	375	300	300	300	450	300
その他賃貸事業費用	9	7	21	22	203	23	22
③ NOI(①-②)	78,655	16,177	5,842	29,754	62,082	20,407	31,291
④ 減価償却費	18,910	3,628	13,171	7,630	11,001	5,017	7,405
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	59,744	12,548	▲7,328	22,123	51,080	15,390	23,886
⑥ 取得価格	2,840,000	620,000	1,900,000	1,346,153	3,479,011	942,120	1,540,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.49	5.18	0.61	4.38	3.54	4.30	4.03

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

個別物件収支状況

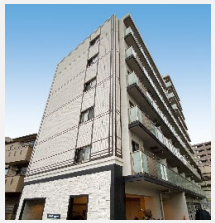
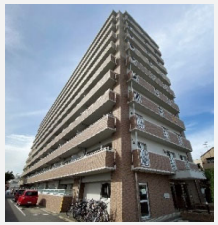
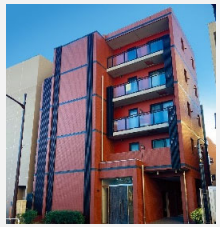
（単位：千円）

	R-25 ラグゼナ 浄心	R-26 ラグゼナ 梅小路京都西	R-27 ラグゼナ 清水五条	R-28 ラヴィータ 二条月光	R-29 ラヴィータ 東寺	R-30 TLRレジデンス 難波東	R-31 TLRレジデンス 両国
							
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	19,236	23,013	16,482	15,369	13,587	21,401	48,359
賃貸事業収入	17,615	21,634	15,525	14,331	13,295	21,014	46,547
その他賃貸事業収入	1,620	1,379	957	1,038	292	386	1,812
② 不動産賃貸事業費用	6,593	6,828	5,059	4,143	4,244	4,236	8,261
管理業務費	3,752	3,634	2,274	1,938	2,370	1,827	3,671
水道光熱費	193	499	521	323	164	267	547
公租公課	1,331	1,770	1,235	1,131	1,175	1,304	2,565
損害保険料	38	40	31	25	24	38	67
修繕費	670	558	625	399	185	473	1,014
信託報酬	300	300	300	300	300	300	375
その他賃貸事業費用	306	25	71	24	24	24	20
③ NOI(①-②)	12,642	16,184	11,423	11,226	9,343	17,165	40,097
④ 減価償却費	4,226	4,926	3,018	2,742	3,160	3,654	3,814
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	8,415	11,258	8,404	8,484	6,183	13,511	36,282
⑥ 取得価格	620,000	725,000	515,000	515,000	465,000	675,000	2,000,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.05	4.43	4.40	4.32	3.99	5.04	3.98

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

個別物件収支状況

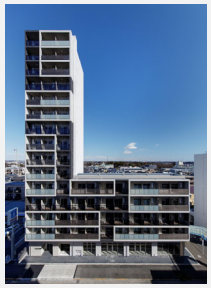
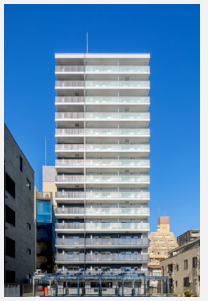
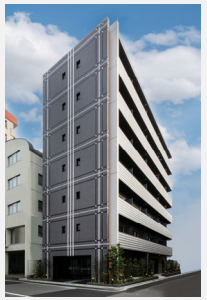
（単位：千円）

	R-32 TLRレジデンス 大鳥居	R-33 TLRレジデンス 亀有	R-34 フィール清船	R-35 セレニテ難波西	R-36 コリーヌアンソレイエ	R-37 ロックフィールド 西大井	R-38 ラヴィータ 谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ
							
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	34,318	43,944	46,377	35,814	36,140	12,276	37,695
賃貸事業収入	32,252	40,778	45,960	34,330	35,226	11,971	36,479
その他賃貸事業収入	2,065	3,165	416	1,483	913	304	1,215
② 不動産賃貸事業費用	7,415	12,918	8,097	9,057	7,546	2,903	9,177
管理業務費	3,897	7,709	1,794	4,094	3,098	1,388	3,783
水道光熱費	236	662	574	498	406	132	643
公租公課	1,598	2,451	3,927	2,081	2,475	752	2,565
損害保険料	47	64	152	76	94	20	91
修繕費	1,240	1,633	1,224	1,910	1,076	216	1,267
信託報酬	375	375	375	375	375	375	750
その他賃貸事業費用	20	22	48	20	19	18	76
③ NOI(①-②)	26,903	31,025	38,279	26,757	28,594	9,372	28,517
④ 減価償却費	3,787	6,220	7,039	6,186	3,555	1,594	5,848
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	23,115	24,805	31,239	20,571	25,038	7,778	22,669
⑥ 取得価格	1,470,000	1,900,000	1,500,000	1,300,000	970,000	535,000	970,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	3.63	3.24	5.06	4.08	5.85	3.48	5.83

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

個別物件収支状況

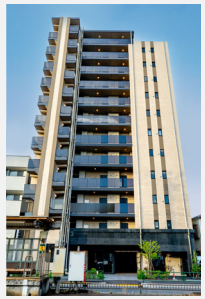
（単位：千円）

	R-39 ラヴィータ 新御徒町	R-40 ラグゼナ 東陽町	R-41 ラヴィータ 難波元町	R-42 TLRレジデンス 町田	R-43 アークステージⅠ・Ⅱ	R-44 ラグゼナ 八王子南町	R-45 ラグゼナ 錦糸町
							
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	10,917	108,899	32,466	57,188	36,640	41,323	23,586
賃貸事業収入	10,410	99,440	31,005	55,265	36,408	39,466	22,932
その他賃貸事業収入	506	9,459	1,461	1,922	232	1,856	654
② 不動産賃貸事業費用	3,628	17,991	9,177	13,703	8,868	8,219	5,172
管理業務費	1,822	10,541	4,352	6,599	3,967	4,326	2,612
水道光熱費	132	715	357	573	433	451	216
公租公課	633	3,795	2,580	3,841	3,445	1,977	1,381
損害保険料	13	130	51	78	128	71	30
修繕費	596	2,271	1,415	2,190	571	1,003	562
信託報酬	375	400	400	400	300	300	300
その他賃貸事業費用	53	137	20	19	22	89	68
③ NOI(①-②)	7,289	90,908	23,289	43,485	27,772	33,103	18,414
④ 減価償却費	1,502	11,781	4,996	9,775	4,291	7,890	3,525
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	5,786	79,126	18,293	33,709	23,480	25,213	14,888
⑥ 取得価格	500,000	4,143,000	1,130,000	2,199,000	1,064,000	1,520,000	987,400
⑦ NOI利回り(%・年率)	2.89	4.35	4.09	3.92	5.18	4.32	3.70

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

個別物件収支状況

（単位：千円）

	R-46 ラグゼナ 平和島	R-47 ラグゼナ 八王子新町	R-48 ラグゼナ 田端北	R-49 ラグゼナ 和光	R-50 TLRレジデンス 仙台東	R-51 ラグゼナ横浜鶴見	R-52 ルミナス八幡山
							
運用日数(日)	184	184	184	184	184	182	182
① 不動産賃貸事業収入	29,788	35,336	33,692	29,578	45,055	57,370	61,041
賃貸事業収入	28,377	33,329	31,693	28,107	38,916	55,526	61,041
その他賃貸事業収入	1,411	2,007	1,998	1,471	6,138	1,843	——
② 不動産賃貸事業費用	7,128	6,971	9,021	6,871	7,371	7,145	1,131
管理業務費	3,430	3,620	4,641	3,479	1,921	5,165	610
水道光熱費	374	415	442	296	471	536	——
公租公課	1,723	1,627	1,924	1,622	3,309	——	——
損害保険料	48	63	59	48	112	70	69
修繕費	1,112	789	1,523	1,031	1,109	838	——
信託報酬	375	375	375	375	425	446	446
その他賃貸事業費用	65	79	54	18	21	88	5
③ NOI(①-②)	22,660	28,365	24,670	22,706	37,683	50,224	59,909
④ 減価償却費	6,193	7,907	6,832	5,387	2,329	6,514	7,263
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	16,466	20,458	17,838	17,319	35,353	43,710	52,646
⑥ 取得価格	1,190,000	1,280,000	1,390,000	1,070,000	1,350,000	1,950,000	3,216,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	3.78	4.40	3.52	4.21	5.54	5.17	3.74

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

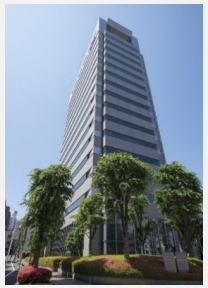
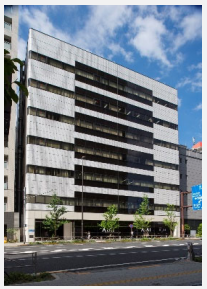
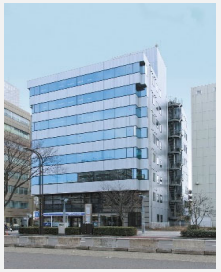
個別物件収支状況

	R-53 ルミナス勝山東
	
（単位：千円）	
運用日数（日）	182
① 不動産賃貸事業収入	37,247
賃貸事業収入	35,932
その他賃貸事業収入	1,314
② 不動産賃貸事業費用	5,641
管理業務費	3,830
水道光熱費	425
公租公課	——
損害保険料	95
修繕費	695
信託報酬	422
その他賃貸事業費用	173
③ NOI（①-②）	31,605
④ 減価償却費	10,308
⑤ 不動産賃貸事業損益（③-④）	21,297
⑥ 取得価格	1,050,000
⑦ NOI利回り（%・年率）	6.04

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

個別物件収支状況

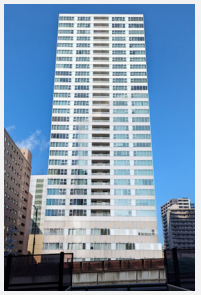
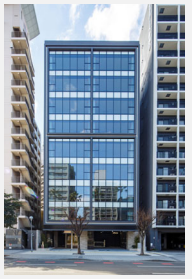
（単位：千円）

	O-01 NTビル	O-02 東池袋 セントラルプレイス	O-03 名古屋 センタープラザビル	O-05 大宮NSDビル	O-07 博多祇園ビル	O-09 L.Biz神保町	O-11 L.Biz仙台
							
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	346,107	282,449	216,443	146,382	101,334	26,983	72,382
賃貸事業収入	319,161	246,290	190,513	138,069	94,897	26,527	64,053
その他賃貸事業収入	26,945	36,159	25,929	8,312	6,437	456	8,328
② 不動産賃貸事業費用	80,797	57,663	80,817	40,268	28,523	4,290	22,952
管理業務費	22,141	13,769	29,522	14,221	9,711	1,780	9,711
水道光熱費	24,983	19,897	29,244	6,955	7,730	——	6,488
公租公課	29,375	16,856	18,913	9,347	10,413	1,932	5,816
損害保険料	613	364	552	191	165	27	157
修繕費	3,126	6,378	1,895	9,202	75	232	449
信託報酬	400	375	300	300	400	300	300
その他賃貸事業費用	158	22	389	50	26	18	28
③ NOI(①-②)	265,309	224,785	135,626	106,113	72,811	22,693	49,429
④ 減価償却費	80,464	40,767	48,800	19,006	18,149	2,695	11,586
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	184,845	184,018	86,825	87,106	54,661	19,998	37,843
⑥ 取得価格	12,350,000	9,780,000	4,870,000	3,493,900	2,500,000	1,006,000	1,680,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.26	4.56	5.52	6.02	5.78	4.47	5.84

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

個別物件収支状況

（単位：千円）

	O-19 代々木一丁目ビル	O-20 川越ウエストビル	O-21 博多冷泉町ビル	O-22 TLR柏ビル	O-23 ソララガーデン オフィス	O-24 L.Biz呉服町	O-25 定禅寺通 スクエアビル
							
運用日数(日)	184	184	184	184	184	182	182
① 不動産賃貸事業収入	42,658	89,027	67,114	93,296	42,672	49,502	112,073
賃貸事業収入	42,658	81,721	64,217	86,895	40,049	46,894	102,039
その他賃貸事業収入	——	7,306	2,897	6,401	2,622	2,607	10,033
② 不動産賃貸事業費用	4,580	16,997	15,917	20,452	12,485	7,580	26,490
管理業務費	1,101	6,354	5,047	7,739	8,141	3,774	11,738
水道光熱費	——	5,680	3,059	6,397	1,710	3,101	10,575
公租公課	3,053	4,302	7,328	5,380	1,909	——	9
損害保険料	44	80	79	116	40	83	233
修繕費	——	155	81	396	360	189	506
信託報酬	375	400	300	400	300	422	496
その他賃貸事業費用	5	25	21	22	23	9	2,930
③ NOI(①-②)	38,077	72,029	51,197	72,844	30,187	41,922	85,583
④ 減価償却費	4,300	11,918	10,056	8,022	3,827	7,672	2,919
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	33,777	60,110	41,140	64,822	26,359	34,249	82,663
⑥ 取得価格	1,850,000	2,600,000	2,700,000	2,905,000	1,130,000	1,742,000	3,305,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.08	5.50	3.76	4.97	5.30	4.83	5.19

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

個別物件収支状況

（単位：千円）

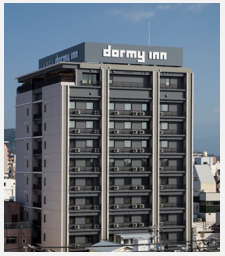
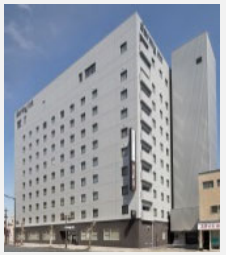
	C-03 TA湘南鵠沼海岸	C-05 YAMADA web.com 松山問屋町店	C-06 Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地）	C-07 イオンスタイル 尾道（底地）	C-08 WECARS 札幌清田店（底地）	C-09 DCM尾道店（底地）	C-10 カインズ大宮店
							
運用日数（日）	184	184	184	184	184	184	184
① 不動産賃貸事業収入	18,312	（注）	（注）	28,560	（注）	（注）	（注）
賃貸事業収入	16,074	（注）	（注）	28,560	（注）	（注）	（注）
その他賃貸事業収入	2,238	（注）	（注）	——	（注）	（注）	（注）
② 不動産賃貸事業費用	4,067	（注）	（注）	4,048	（注）	（注）	（注）
管理業務費	1,235	（注）	（注）	142	（注）	（注）	（注）
水道光熱費	1,677	（注）	（注）	——	（注）	（注）	（注）
公租公課	900	（注）	（注）	3,902	（注）	（注）	（注）
損害保険料	15	（注）	（注）	——	（注）	（注）	（注）
修繕費	233	（注）	（注）	——	（注）	（注）	（注）
信託報酬	——	（注）	（注）	——	（注）	（注）	（注）
その他賃貸事業費用	5	（注）	（注）	2	（注）	（注）	（注）
③ NOI（①-②）	14,245	153,285	102,129	24,511	36,295	（注）	65,435
④ 減価償却費	1,365	15,754	——	——	——	——	9,762
⑤ 不動産賃貸事業損益（③-④）	12,879	137,531	102,129	24,511	36,295	（注）	55,672
⑥ 取得価格	500,000	4,030,000	4,227,000	900,000	1,610,000	1,170,000	2,520,000
⑦ NOI利回り（%・年率）	5.65	7.55	4.79	5.40	4.47	（注）	5.15

（注）テナントからの承諾が得られていないため、非開示といたします。

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

個別物件収支状況

（単位：千円）

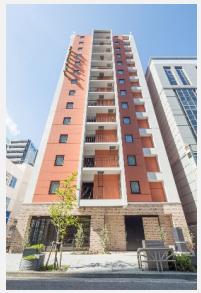
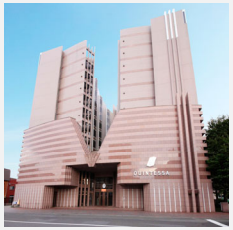
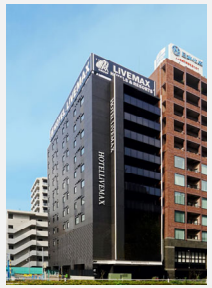
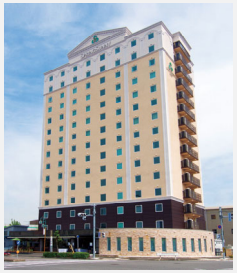
	C-11 アピタ名古屋南店	C-12 WECARS 鴻巣店（底地）	C-13 YAMADA web.com 奈良本店	C-14 テックランド 八王子高尾店	C-15 トナリエ星田	H-01 ドーミーイン松山	H-03 ドーミーイン盛岡
							
運用日数（日）	184	184	184	184	182	184	184
① 不動産賃貸事業収入	（注）	（注）	（注）	（注）	159,133	76,618	74,958
賃貸事業収入	（注）	（注）	（注）	（注）	126,637	76,500	74,958
その他賃貸事業収入	（注）	（注）	（注）	（注）	32,495	118	——
② 不動産賃貸事業費用	（注）	（注）	（注）	（注）	47,659	9,181	8,287
管理業務費	（注）	（注）	（注）	（注）	17,430	765	749
水道光熱費	（注）	（注）	（注）	（注）	29,255	1,129	——
公租公課	（注）	（注）	（注）	（注）	——	6,785	7,173
損害保険料	（注）	（注）	（注）	（注）	135	150	180
修繕費	（注）	（注）	（注）	（注）	315	26	180
信託報酬	（注）	（注）	（注）	（注）	496	300	——
その他賃貸事業費用	（注）	（注）	（注）	（注）	26	23	4
③ NOI（①-②）	207,020	48,434	137,560	106,145	111,473	67,436	66,670
④ 減価償却費	31,720	——	11,833	10,238	12,628	19,231	27,227
⑤ 不動産賃貸事業損益（③-④）	175,299	48,434	125,726	95,907	98,845	48,204	39,443
⑥ 取得価格	7,800,000	2,150,000	4,850,000	4,710,000	4,654,200	2,427,000	2,520,000
⑦ NOI利回り（%・年率）	5.26	4.47	5.63	4.47	4.80	5.51	5.25

（注）テナントからの承諾が得られていないため、非開示といたします。

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

個別物件収支状況

（単位：千円）

	H-04 ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	H-05 クインテッサ ホテル札幌	H-06 アパホテル 蒲田駅東	H-07 ホテルリブマックス 新宿歌舞伎町明治通	H-08 スプリングサニーホテル 名古屋常滑駅前	H-09 TOSEI HOTEL&SEMINAR 幕張	H-10 東横INN 春日部駅西口
							
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	182
① 不動産賃貸事業収入	96,962	178,265	148,000	82,194	78,000	189,059	43,985
賃貸事業収入	96,962	178,265	148,000	82,194	78,000	175,627	43,985
その他賃貸事業収入	——	——	——	——	——	13,432	——
② 不動産賃貸事業費用	7,897	15,838	11,964	7,474	8,128	15,898	1,070
管理業務費	969	600	2,016	765	600	855	513
水道光熱費	——	——	——	——	——	13,023	——
公租公課	6,428	13,632	8,315	6,053	6,739	——	——
損害保険料	86	527	119	82	282	249	126
修繕費	——	705	378	130	——	1,356	——
信託報酬	375	350	425	425	500	401	422
その他賃貸事業費用	37	23	708	18	6	11	7
③ NOI(①-②)	89,065	162,427	136,035	74,719	69,871	173,161	42,914
④ 減価償却費	10,775	15,553	13,280	6,376	15,502	5,914	10,965
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	78,290	146,874	122,755	68,343	54,369	167,246	31,949
⑥ 取得価格	2,500,000	5,350,000	6,500,000	3,400,000	2,200,000	4,725,000	1,472,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	7.07	6.02	4.15	4.36	6.30	7.27	5.85

(注)テナントからの承諾が得られていないため、非開示といたします。

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

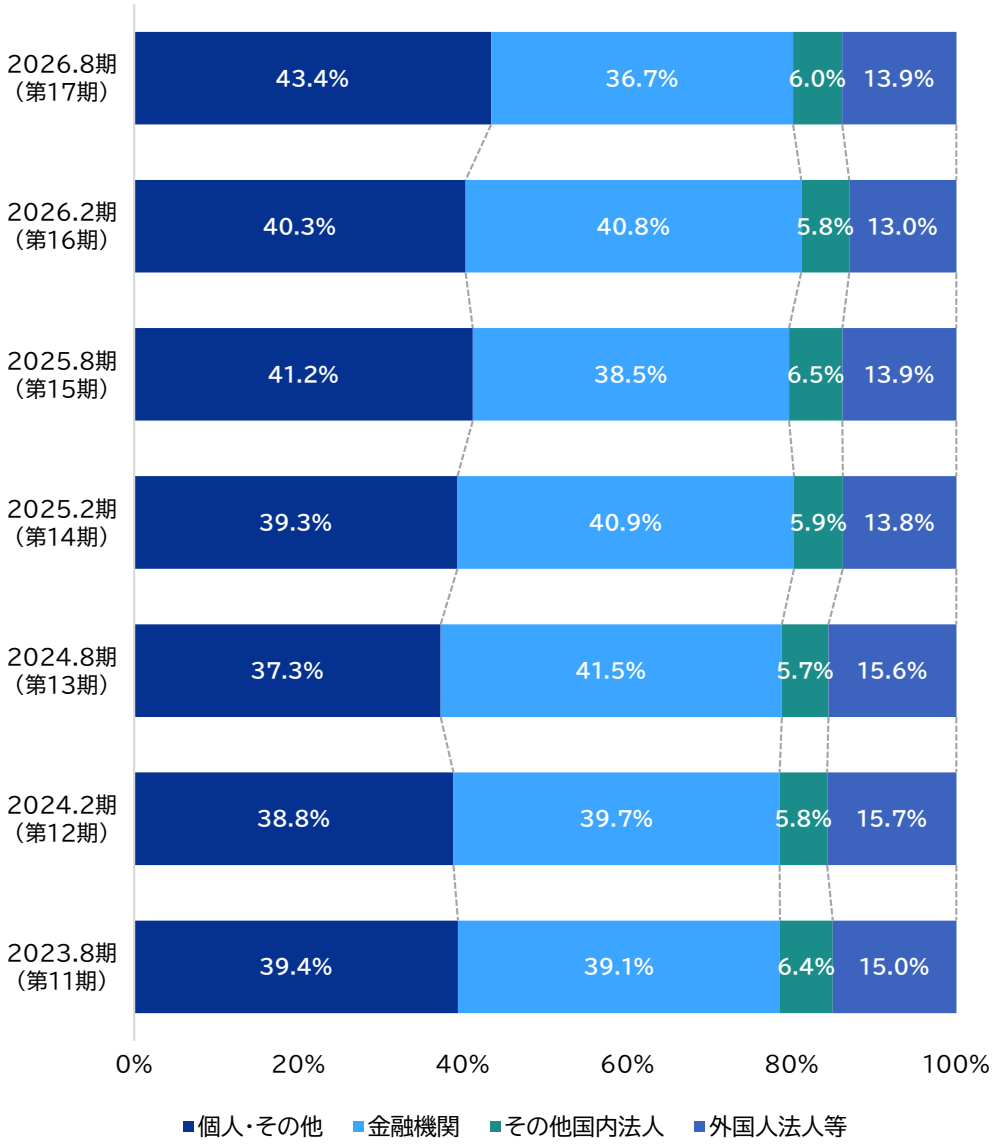
各種指標

指標	2023年 8月期 (第11期)	2024年 2月期 (第12期)	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)	2026年 8月期 (第17期)
当期運用日数(日)	184	182	184	181	184	181	184
賃貸NOI(百万円)	3,105	3,130	3,539	4,138	4,216	4,206	4,765
FFO (Funds from Operation／ 百万円)	2,919	2,405	2,733	3,076	2,997	3,005	3,398
1口当たりFFO(円)	4,223	3,479	3,500	3,377	3,291	3,299	3,354
有利子負債額(百万円)	67,150	67,150	77,020	91,220	91,220	95,945	104,580
総資産LTV(%)	47.1	47.1	47.8	48.7	48.7	49.9	49.8
時価LTV(%)	45.2	45.0	45.5	46.3	46.3	47.1	46.3
1口当たりNAV(円)	107,732	108,471	108,325	106,913	106,897	109,002	110,673

(注)以下の算定式により算出しています
賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
FFO＝当期純利益＋減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損
1口当たりFFO＝FFO÷期末発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率(LTV)＝期末有利子負債額÷期末総資産額×100
時価LTV=期末有利子負債額÷(期末総資産額＋不動産等鑑定評価額総額－不動産等期末帳簿価額総額)×100
1口当たりNAV＝(期末純資産額－分配金支払総額＋不動産等鑑定評価額総額－不動産等期末帳簿価額総額)÷発行済投資口総数

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

所有者別保有投資口比率の推移

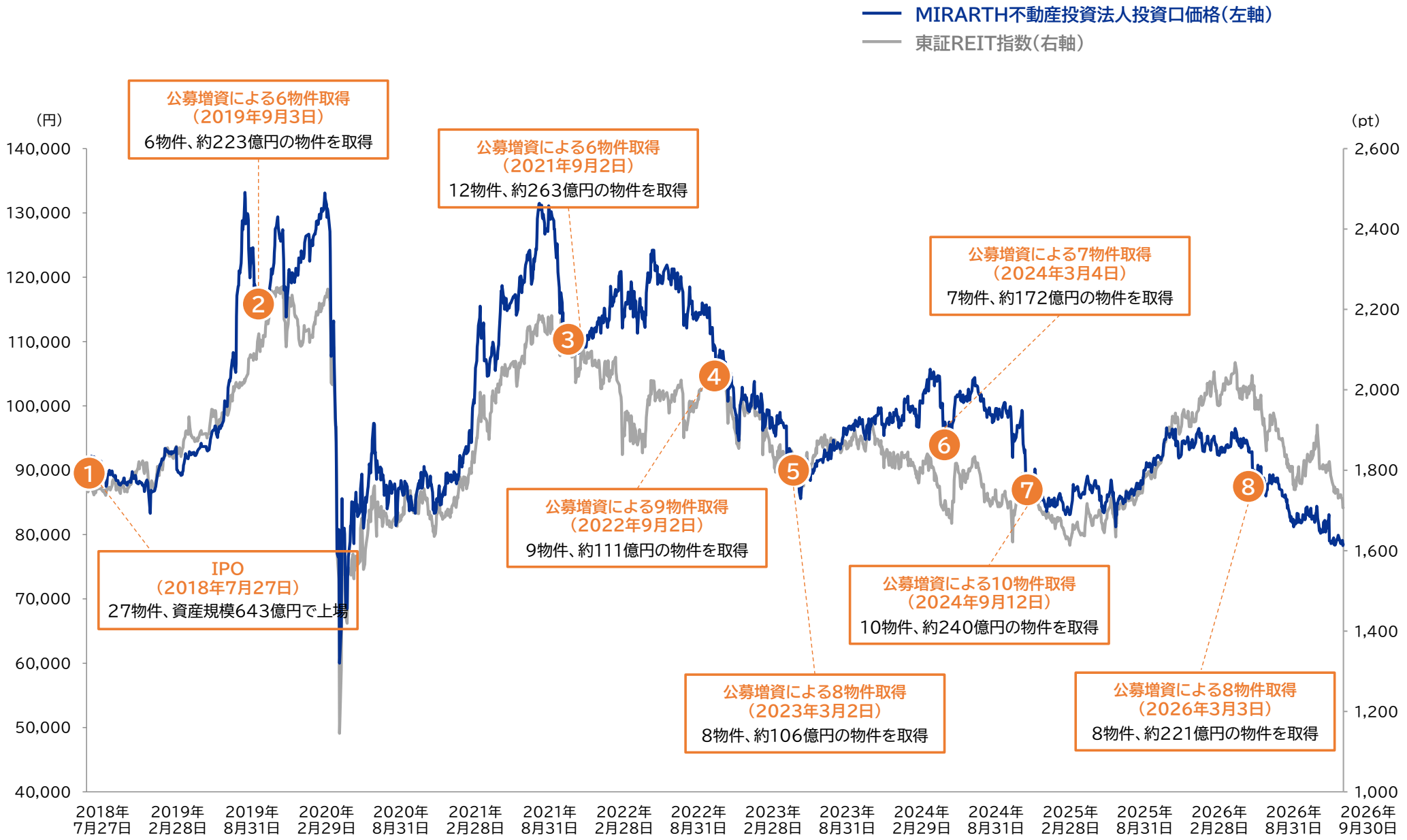


主要投資主一覧（上位10位）

	投資主名	所有投資口数（口）	保有比率（%）
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	165,043	16.2
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	96,055	9.4
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	36,214	3.5
4	MIRARTHホールディングス株式会社	14,385	1.4
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	14,135	1.3
6	JP MORGAN CHASE BANK 385781	13,080	1.2
7	株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	10,663	1.0
8	個人	9,009	0.8
9	JP MORGAN CHASE BANK 385642	7,550	0.7
10	ISHARES CORE MSCI EAFE ETF	6,200	0.6

Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

上場以降投資口価格推移



※ 各公募増資における日付の記載は、公募増資に伴う取得ポートフォリオの内、取得日が最も遅い日付を記載

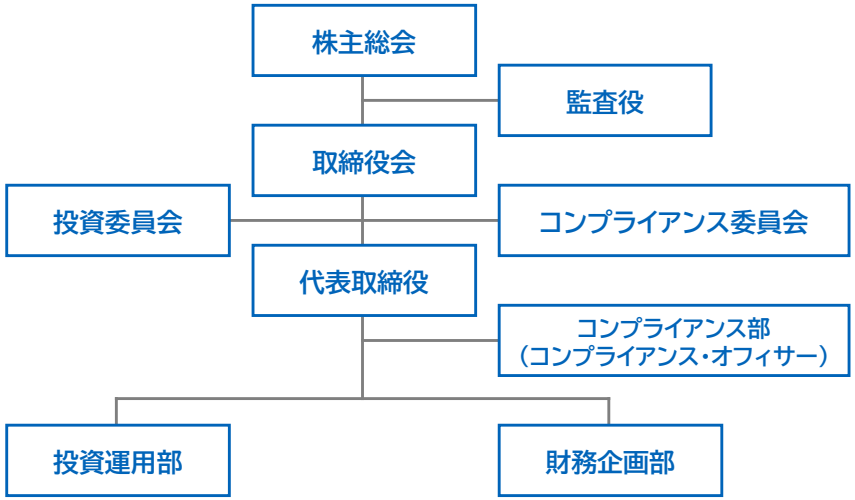
Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

資産運用会社の概要

■ 概要

商　　号	MIRARTH不動産投資顧問株式会社
所　在　地	東京都千代田区大手町二丁目2番1号
代　表　者	代表取締役社長　宰田　哲男
設立年月日	2016年1月15日
資　本　金	50百万円
株主構成	MIRARTHホールディングス株式会社(90%) 株式会社共立メンテナンス(5%) 株式会社ヤマダホールディングス(5%)

■ 組織図



■ WEBサイトのご紹介

https://www.mirarth-ra.co.jp/



Copyright © MIRARTH Real Estate Advisory Inc. ALL RIGHTS RESERVED.

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知りえないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。
- 本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございます。
- 事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

MIRARTH 不動産投資法人

https://mirarth-reit.com/



金融商品取引業者　関東財務局長(金商)第2974号
一般社団法人資産運用業協会会員

MIRARTH 不動産投資顧問株式会社

【お問い合わせ】
Tel：03-6435-5264　Mail：info@mirarth-ra.co.jp