

# MIRARTH 不動産投資法人

2026年2月13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

MIRARTH 不動産投資法人

代表者名 執行役員

宰田 哲男

(コード番号 3492)

資産運用会社名

MIRARTH 不動産投資顧問株式会社

代表者名 代表取締役社長

宰田 哲男

問合せ先 財務企画部長

齊藤 順也

TEL: 03-6435-5264

## 国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

MIRARTH不動産投資法人（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MIRARTH不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記の国内不動産信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を行うことを決定しましたので、お知らせいたします。

記

### 1. 本譲渡の概要

(1) 譲渡予定資産の名称	ラヴィータ東上野	プリオ大名Ⅱ
(2) 物件番号（注1）	R-24	C-01
(3) 特定資産の種類	不動産信託受益権	
(4) 譲渡予定価格（注2）	1,365百万円	1,350百万円
(5) 想定帳簿価額（注3）	1,295百万円	1,000百万円
(6) 想定譲渡損益（注4）	25百万円	296百万円
(7) 譲渡先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。	
(8) 媒介の有無	有（注5）	
(9) 売買契約締結日	2026年2月13日	
(10) 譲渡予定日（注6）	2026年2月27日	2026年2月26日
(11) 決済方法	引渡時一括	

（注1）「物件番号」は、住宅についてはR、オフィスについてはO、商業施設についてはC、ホテルについてはHと分類し番号を付しています。以下同じです。

（注2）「譲渡予定価格」は、各譲渡予定資産の不動産信託受益権売買契約（以下、個別に又は総称して「本件売買契約」といいます。）に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

（注3）「想定帳簿価額」は、譲渡予定日時点に想定される金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）「想定譲渡損益」は、譲渡予定価格から想定帳簿価額と想定譲渡費用を控除した金額を、百万円を切り捨てて記載した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。

（注5）媒介者より名称等の開示について了承を得られていないため非開示としています。なお、当該媒介者は、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。以下「投信法」といいます。）第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第123条に定める利害関係人等に該当しません。

（注6）「譲渡予定日」は、本件売買契約に記載された売買実行日を記載していますが、譲渡先との合意の上で、実際の譲渡日が変更されることがあります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

# MIRARTH 不動産投資法人

## 2. 本譲渡の理由

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを運用の基本方針としております。

譲渡予定資産は、賃料増額の推進等で内部成長を実施してまいりましたが、両物件とも相対的に資産規模が小さく、譲渡先から上記譲渡予定価格での購入の申出があったことを踏まえ、運用効率の改善及びキャッシュフローが安定的な資産との入替を見据え、譲渡予定資産の譲渡を実施することが本投資法人のポートフォリオの質の向上に資すると判断しました。

## 3. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の概要は、以下のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

- ・金額については、百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・「用途」は、譲渡予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる用途の分類に応じて記載しています。
- ・「テナント数」は、2025年12月末日現在において譲渡予定資産の賃借人であるテナント（パス・スルーモードのマスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナント）の合計数を記載しています。
- ・「総賃料収入」は、2025年12月末日現在において有効な譲渡予定資産に係る賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料（貸室部分の賃料及び共益費（もしあれば）を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料に基づいて算出しています。）を記載しています。また、同日時点のフリーレント又はレントホリデー（契約開始時又は契約期間中に一定期間賃料を無料とし又は賃料を減額する期間を設けることをいいます。）は考慮せず、賃貸借契約書に記載された年間賃料又は月額賃料の額を基準として算出しています。
- ・「敷金・保証金」は、2025年12月末日現在において有効な譲渡予定資産に係る賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。
- ・「総賃貸面積」は、2025年12月末日現在において有効な譲渡予定資産に係る賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、譲渡予定資産につき賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を小数第3位を切り捨てて記載しています。なお、賃貸可能面積が登記上の延床面積の合計を上回る場合があります。
- ・「稼働率の推移」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入し、直近5期の各決算期末時点（本投資法人の保有期間に限ります。）の数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

# MIRARTH 不動産投資法人

## 譲渡予定資産

譲渡予定資産の名称	ラヴィータ東上野				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託期間満了日	2032年9月30日				
所有形態	所有権				
所在地	東京都台東区東上野一丁目19-7				
用途	共同住宅・店舗				
鑑定評価額 (価格時点)	1,260百万円(2025年8月31日)				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	18				
総賃料収入	50百万円				
敷金・保証金	3百万円				
総賃貸面積	909.59m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	909.59m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2023年8月期末	2024年2月期末	2024年8月期末	2025年2月期末	2025年8月期末
	94.9%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%
その他特筆すべき事項	該当なし				

譲渡予定資産の名称	プリオ大名II				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社				
信託期間満了日	2028年7月31日				
所有形態	所有権				
所在地	福岡県福岡市中央区大名一丁目13-19				
用途	店舗・事務所				
鑑定評価額 (価格時点)	1,180百万円(2025年8月31日)				
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の内容					
テナントの総数	6				
総賃料収入	60百万円				
敷金・保証金	46百万円				
総賃貸面積	761.01m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	761.01m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2023年8月期末	2024年2月期末	2024年8月期末	2025年2月期末	2025年8月期末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
その他特筆すべき事項	該当なし				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

# MIRARTH 不動産投資法人

## 4. 謙渡先の概要

ラヴィータ東上野の謙渡先は国内の合同会社、プリオ大名Ⅱの謙渡先は国内の株式会社ですが、名称等の開示については、当該各謙渡先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、当該各謙渡先は、本日現在、投信法第201条及び投信法施行令第123条に定める利害関係人等並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者のいずれにも該当しません。また、当該各謙渡先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当該各謙渡先は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

## 5. 今後の見通し

本謙渡及び取得予定資産の取得（注）による2026年2月期の運用状況及び分配金の予想への影響につきましては、本日付で公表した「2026年2月期及び2026年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027年2月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

（注）本投資法人は、本日、7物件の国内不動産信託受益権の取得及び貸借をあわせて決定しております。取得予定資産の取得の詳細については、本日付で公表した「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」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の謙渡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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

# MIRARTH 不動産投資法人

## 6. 鑑定評価書の概要

R-24 ラヴィータ東上野

鑑定評価書の概要		
項目	内容 (単位：千円)	概要等
物件名称	ラヴィータ東上野	
鑑定評価額	1, 260, 000, 000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年8月31日	
収益価格	1, 260, 000	DCF法による収益価格を標準として、相対的に想定要素の介入の余地が少なく、市場の取引利回りに立脚した直接還元法による検証を行って、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1, 300, 000	
(1)運営収益	54, 525	対象不動産の特性を踏まえ、現行賃料及び類似不動産の賃貸事例等における賃料水準との比較並びに将来予測等に基づき、対象不動産の市場賃料を査定し計上。駐車場収入及びその他収入については、現行契約及び収支実績並びに将来予測等に基づき計上
① 可能総収益	57, 359	
② 空室等損失等	2, 833	各収入について、対象不動産の競争力、過去実績の推移、現行賃貸借状況及び入退去予定、市場環境等を勘案の上、空室率を査定し、これを基に計上
(2)運営費用	10, 740	
a. 維持管理費	2, 073	現行契約及び収支実績並びに将来予測に基づき計上
b. 水道光熱費	436	収支実績及び将来予測並びに類似不動産の水準を考慮して計上
c. 修繕費	960	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づき建物再調達原価に対する料率を査定し、これを「修繕費3：資本的支出7」に按分し計上
d. PMフィー	1, 520	現行契約及び収支実績に基づき計上
e. テナント募集費用等	2, 137	住宅については年間20.0%、店舗については年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定し計上
f. 公租公課	2, 739	2025年度税金資料に基づく実額を計上
g. 損害保険料	53	保険資料に基づく実額を計上
h. その他費用	817	過去の収支実績及び類似不動産の水準等に基づき計上
(3)運営純収益	43, 784	
(4)一時金の運用益	55	現行の賃貸条件及び類似不動産の賃貸事例等に基づき査定した敷金額に、金融資産の收益率、将来の経済予測等を考慮して査定した運用利回り及び入居率を乗じて計上
(5)資本的支出	1, 015	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づき建物再調達原価に対する料率を査定し、これを「修繕費3：資本的支出7」に按分し計上
純収益	42, 825	
還元利回り	3. 3%	取引事例による還元利回りを基礎に、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

# MIRARTH 不動産投資法人

			率との関係にも留意し査定
DCF法による収益価格	1, 240, 000		
割引率	3. 4%		物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクに加算して査定
最終還元利回り	3. 5%		直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1, 330, 000		
土地比率	82. 1%		
建物比率	17. 9%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

# MIRARTH 不動産投資法人

C-01 プリオ大名Ⅱ

鑑定評価書の概要		
項目	内容 (単位:千円)	概要等
物件名称	プリオ大名Ⅱ	
鑑定評価額	1,180,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2025年8月31日	
収益価格	1,180,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,200,000	
(1) 運営収益	62,816	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費収入については過年度実績額に基づき検証を行い計上
① 可能総収益	66,122	
② 空室等損失等	3,306	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費・水道光熱費収入に対する空室率を査定し、計上
(2) 運営費用	14,759	
a. 維持管理費	1,381	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、契約額等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上
b. 水道光熱費	5,524	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上
c. 修繕費	436	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上。また、テナント入替費用は、テナントの原状回復義務を考慮の上計上しない
d. PMフィー	1,141	類似不動産の料率等に基づき、計上
e. テナント募集費用等	410	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上
f. 公租公課	5,773	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	38	損害保険料の実績額について、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上
h. その他費用	55	過年度実績額を参考に、管理雑費等のその他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益	48,057	
(4) 一時金の運用益	358	一時金運用実態等について運用的側面と調達的側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	1,554	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

# MIRARTH 不動産投資法人

			を妥当と判断し、CMフィーも考慮の上計上
純収益	46,862		
還元利回り	3.9%		最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	1,170,000		
割引率	3.7%		類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.1%		類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	1,240,000		
土地比率	94.2%		
建物比率	5.8%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し		

以上

\*本投資法人のホームページアドレス : <https://mirarth-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。