

2026年2月期(第16期)

決算説明会資料

LUXENA

ラグゼナ横浜鶴見

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.

MIRARTH不動産投資法人の概要	3	IV. 2026年2月期(第16期)の財務状況	
Executive Summary	4	財務の状況	27
I. 2026年2月期(第16期)の決算概要		V. 2026年8月期(第17期)・2027年2月期(第18期)の業績予想	
決算ハイライト	6	業績予想の概要	30
バランスシートの変動	7	VI. 優先交渉権の取得状況	
2026年2月期(第16期) 物件の取得と譲渡	8	優先交渉権の取得状況	32
2026年2月期(第16期) 資産価値向上の取組み	9	VII. Appendix	
II. 2026年2月期(第16期)の運用状況		中期分配金目標の進捗状況	35
住宅	11	ESGへの取組み	36
オフィス	14	上場時以降のポートフォリオの変化	39
商業施設	17	ポートフォリオ一覧	41
ホテル	18	不動産鑑定評価の概要	43
III. 第7回公募増資の概要と実施後の効果		個別物件収支状況	47
新規取得資産の概要	22	各種指標	59
新規取得資産・譲渡資産の概要及び効果	23	投資主構成	60
ポートフォリオの状況	24	上場以降投資口価格推移	61
		資産運用会社の概要	62

■ 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%)

※ 2024年3月29日付で商号をタカラPAG不動産投資顧問株式会社から変更しています。

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3月31日時点

資産規模 (取得価格ベース)	85物件	193,070百万円		
稼働率	98.9%			
平均築年数	18.3年			
投資比率 (取得価格ベース)	(用途別)		(エリア別)	
	住宅	: 36.7%	コアエリア	: 83.1%
	オフィス	: 26.9%	サブエリア	: 16.9%
	商業施設	: 20.3%		
	ホテル	: 16.1%		

※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)をそれぞれいいいます。

2026年2月期(第16期) 分配金

業績予想

1口当たり

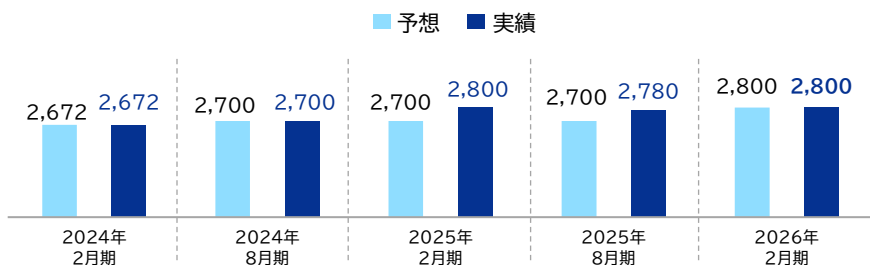
2,800 円

実績

1口当たり

2,800 円

※当期純利益の一部を将来の分配金安定化のために内部留保しています。



内部成長

- 全体稼働率は期末時点で98.7%。高稼働状態を維持・継続
- 住宅、オフィスで賃料変動率が過去最高を更新

賃料増減率	新規契約	更新
住宅	+6.7%	+1.6%
オフィス	+15.8%	+5.2%

- 変動賃料のホテルが好調。ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaが前期比+14.0%、過去最高の売上を記録

外部成長・財務

- 2026年1月 TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張を取得
- 2026年2月 ラヴィータ東上野及びプリオ大名Ⅱを譲渡
- 2026年2月 グリーンローン他による借換え(65.5億円)
- 2026年3月の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)、併せて銀行借入(133億円)
- 2026年3月の公募増資による調達資金はTOSEI HOTEL&SEMINAR幕張を含む8物件(221億円)の取得資金に
充当。資産規模は1,930億円に成長

ESG

- 2025年11月 第5回投資主総会を開催
- 2025年12月1日付で「MIRARTH不動産投資法人」に商号変更
- 2025年12月 本資産運用会社とMIRARTHホールディングスグループの役員・従業員が加入する持投資口会で
投資口買付開始
- アピタ名古屋南店にてCASBEE不動産評価認証を取得
- GRESB評価 7年連続「グリーンスター」、開示「Aレベル」取得
- CDP環境情報開示システムにおける気候変動分野で「B」スコアを
取得

I. 2026年2月期(第16期)の決算概要

(単位:百万円)	2025年	2026年	2026年
	8月期 (第15期) 実績	2月期 (第16期) 予想	2月期 (第16期) 実績
営業収益	5,595	5,426	5,562
営業利益	3,437	3,302	3,321
経常利益	2,779	2,592	2,622
当期純利益	2,695	2,563	2,593
発行済み投資口数	910,820口	910,820口	910,820口
EPU(1口当たり利益)	2,958円	2,814円	2,847円
DPU(1口当たり分配金)	2,780円	2,800円	2,800円
分配金総額	2,532	2,550	2,550
内部留保残高	596	609	639

(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 増減	予想比 増減
▲33	+136
▲116	+18
▲157	+30
▲101	+30
—	—
▲111円	+33円
+20円	—
+18	—
+43	+30

■前期比 主な差異要因

(単位:百万円)

当期純利益	▲101	
賃貸事業収入の増加	+63	当期取得1物件+19、前期取得1物件(通期稼働)+12、前期譲渡2物件▲17、クインテッサ札幌▲14、礼金更新料▲15、原状回復収入+85
不動産売却益の減少	▲97	前期売却益425(仙台日興282、聖蹟143)、当期売却益328(大名300、東上野27)
賃貸事業費用の増加	▲85	譲渡2物件減+12、LM費用増▲16、修繕費増▲70
その他営業費用の減少	+2	運用報酬減+23、控除対象外消費税増▲17
営業外収益の減少	0	
営業外費用の増加	▲40	支払利息増▲41(うち新規借入分▲5/既存借入分▲36)

■予想比 主な差異要因

(単位:百万円)

当期純利益	+30	
賃貸事業収入の増加	130	礼金更新料+24、アクセス名古屋+7、クインテッサ札幌+3、原状回復収入+81、水道光熱費収入+9
不動産等売却益の増加	+6	
賃貸事業費用の増加	▲101	LM費用増▲26、修繕費増▲80、水道光熱費増+11
その他営業費用の増加	▲15	控除対象外消費税増▲6、運用報酬増▲5
営業外収益の増加	+9	受取利息+9
営業外費用の減少	+1	支払利息減+1

(単位:百万円)	2025年8月期 (第15期)	2026年2月期 (第16期)	前期比 増減	■前期比 主な差異要因
流動資産	9,886	12,549	+2,662	
現金預金	9,333	12,024	+2,691	2物件譲渡+2,296百万円
その他流動資産	553	524	▲28	
固定資産	177,509	179,716	+2,207	
有形固定資産	176,998	179,291	+2,293	1物件取得+4,725百万円、2物件譲渡▲2,296百万円
無形固定資産	0	0	0	
投資その他の資産	510	424	▲85	
繰延資産	39	25	▲14	
資産合計	187,435	192,291	+4,855	
流動負債	15,438	23,291	+7,852	
1年内返済予定長期借入金	14,400	22,235	+7,835	
その他流動負債	1,038	1,056	+17	
固定負債	81,619	78,561	▲3,058	
長期借入金	76,820	73,710	▲3,110	
その他固定負債	4,799	4,851	+51	
負債合計	97,058	101,852	+4,794	ブリッジローン+4,725百万円
純資産	90,377	90,438	+61	
負債・純資産合計	187,435	192,291	+4,855	

(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

■ 取得物件の概要

- ・ 宿泊研修を含む幅広い需要への対応力を評価
- ・ 既存オペレーターの継続運営により実績を踏まえた需要取り込みによる収益最大化を図る



TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張	
取得価格	4,725百万円
鑑定評価額	4,880百万円 (2025年12月1日時点)
鑑定NOI利回り	5.5%
取得日	2026年1月30日
所在地	千葉県習志野市
建築時期	1992年7月
延床面積	8,253.36㎡(A・B棟) 542.31㎡(C棟)
室数	客室:137室 セミナールーム:12室
賃料種別	変動賃料
主要テナント	トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社

■ 譲渡物件の概要

- ・ 両物件とも相対的に資産規模が小さく、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えを見据えて譲渡



ラヴィータ東上野	
譲渡価格	1,365百万円
鑑定評価額	1,260百万円 (2025年8月31日時点)
譲渡損益	25百万円
譲渡日	2026年2月27日
所在地	東京都台東区
建築時期	2019年2月
賃貸可能面積	909.59㎡
稼働率	95.6% (譲渡日前日時点)

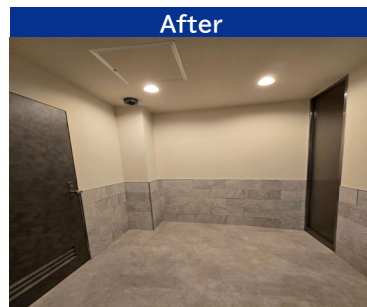
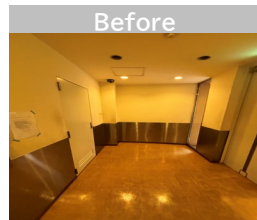


プリオ大名II	
譲渡価格	1,350百万円
鑑定評価額	1,180百万円 (2025年8月31日時点)
譲渡損益	296百万円
譲渡日	2026年2月26日
所在地	福岡県福岡市
建築時期	2002年4月
賃貸可能面積	761.01㎡
稼働率	100.0% (譲渡日前日時点)

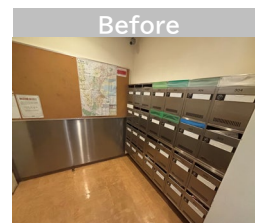
TLRレジデンス磯子駅前

- 大口テナントの退去に伴い、リーシング競争力の強化及び収益向上のためバリューアップ工事を実施
- 専用部の内装・水回りに加え、エントランス等共用部も改装してリースアップを促進

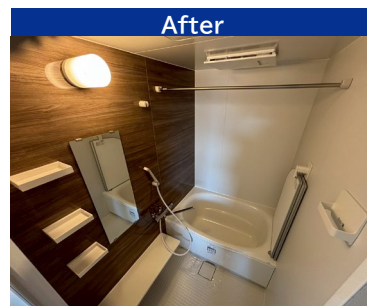
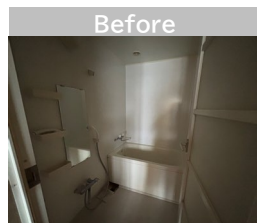
エントランス



メールボックス



バスルーム



パウダールーム



NTビル・L.Biz仙台

- 既存物件のリニューアル工事を適時に実施。今後の収益向上に繋げるべく利用者の満足度向上を図るため、オフィス共用部の充実にも注力

NTビル トイレリニューアル



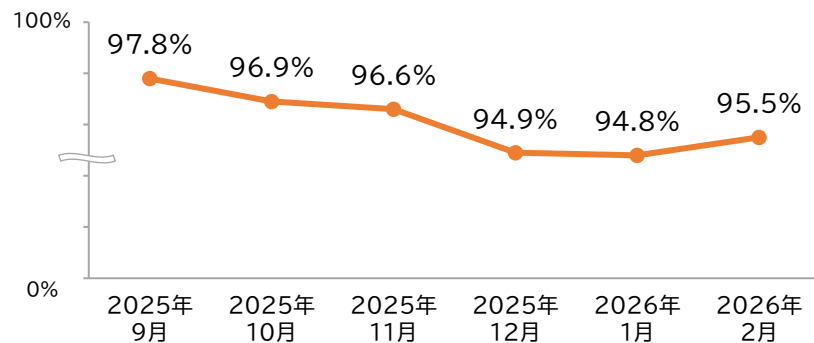
L.Biz仙台 オフィスラウンジ



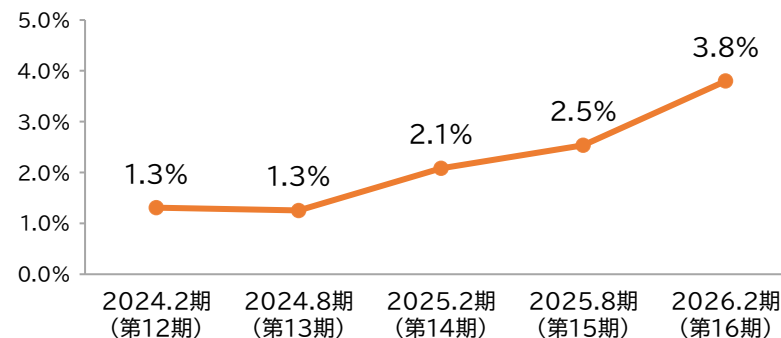
Ⅱ. 2026年2月期(第16期)の運用状況

- 分譲住宅の価格高騰等を背景に極めて高い稼働状態を維持・継続
- 入替・更新時における賃料増額を推進し、増加率・増加額ともに過去最高を記録

■ 第16期 月末稼働率の推移

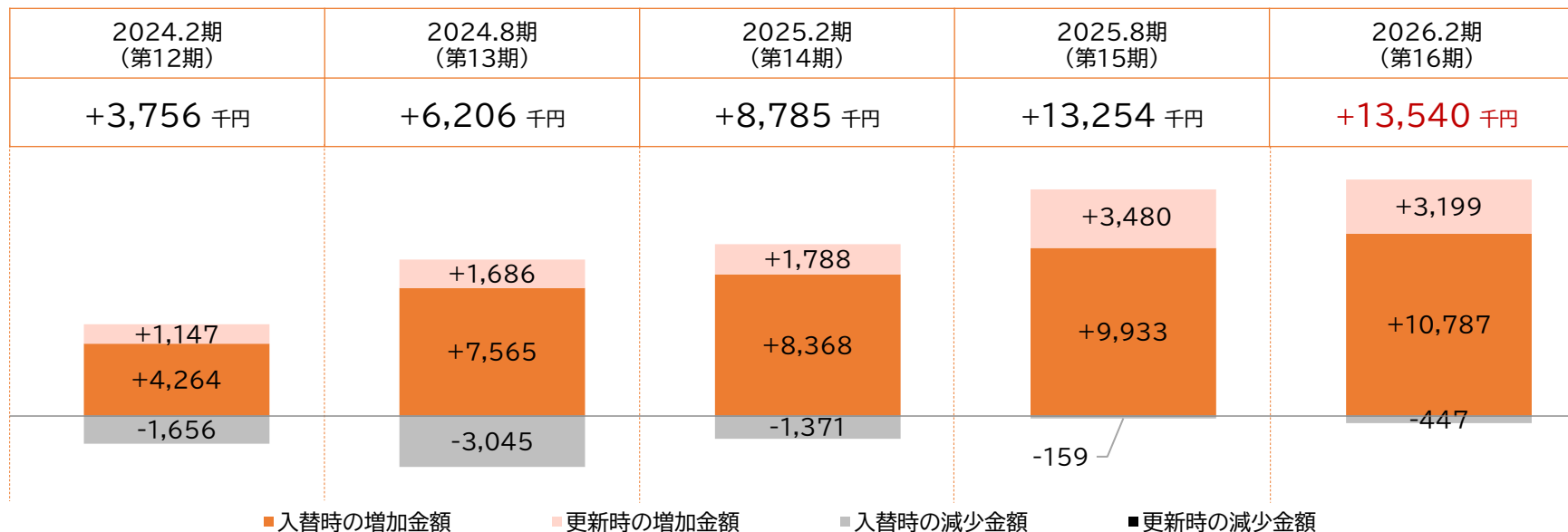


■ (期別)賃料増減率の推移



■ (期別)賃料増減額(6ヵ月換算)の推移

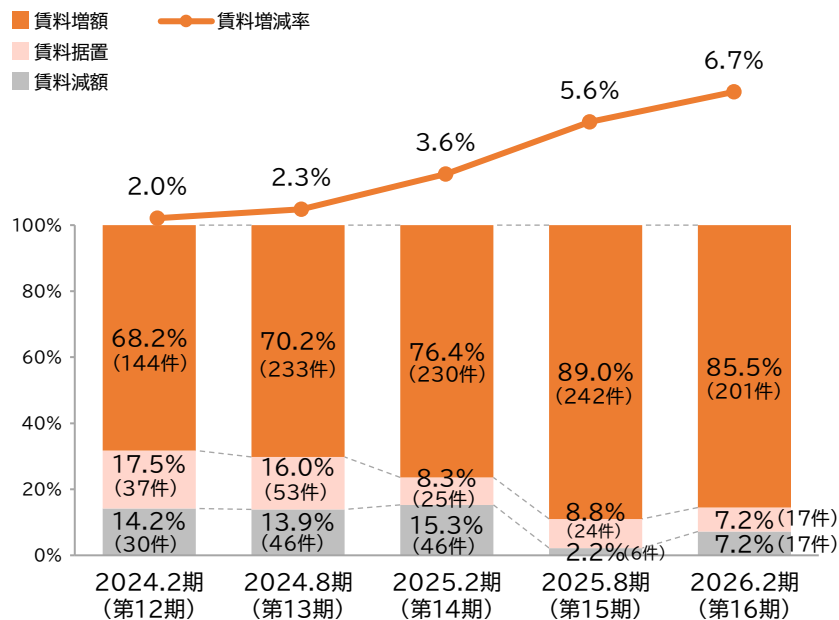
(単位:千円)



■ 第16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	22,790	24,588	+1,797	+7.9%
据置	1,527	1,527	±0	±0.0%
減額	1,308	1,234	▲74	▲5.7%
合計	25,625	27,349	+1,723	+6.7%

■ (期別)入替時の賃料変動件数比率の推移

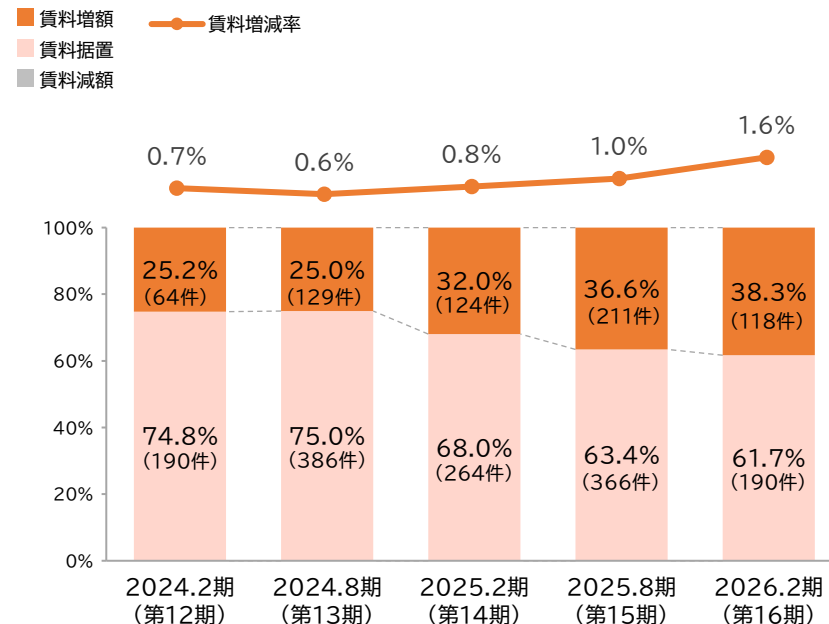


合計	211件	332件	301件	272件	235件
----	------	------	------	------	------

■ 第16期 更新時の賃料増減(月額)

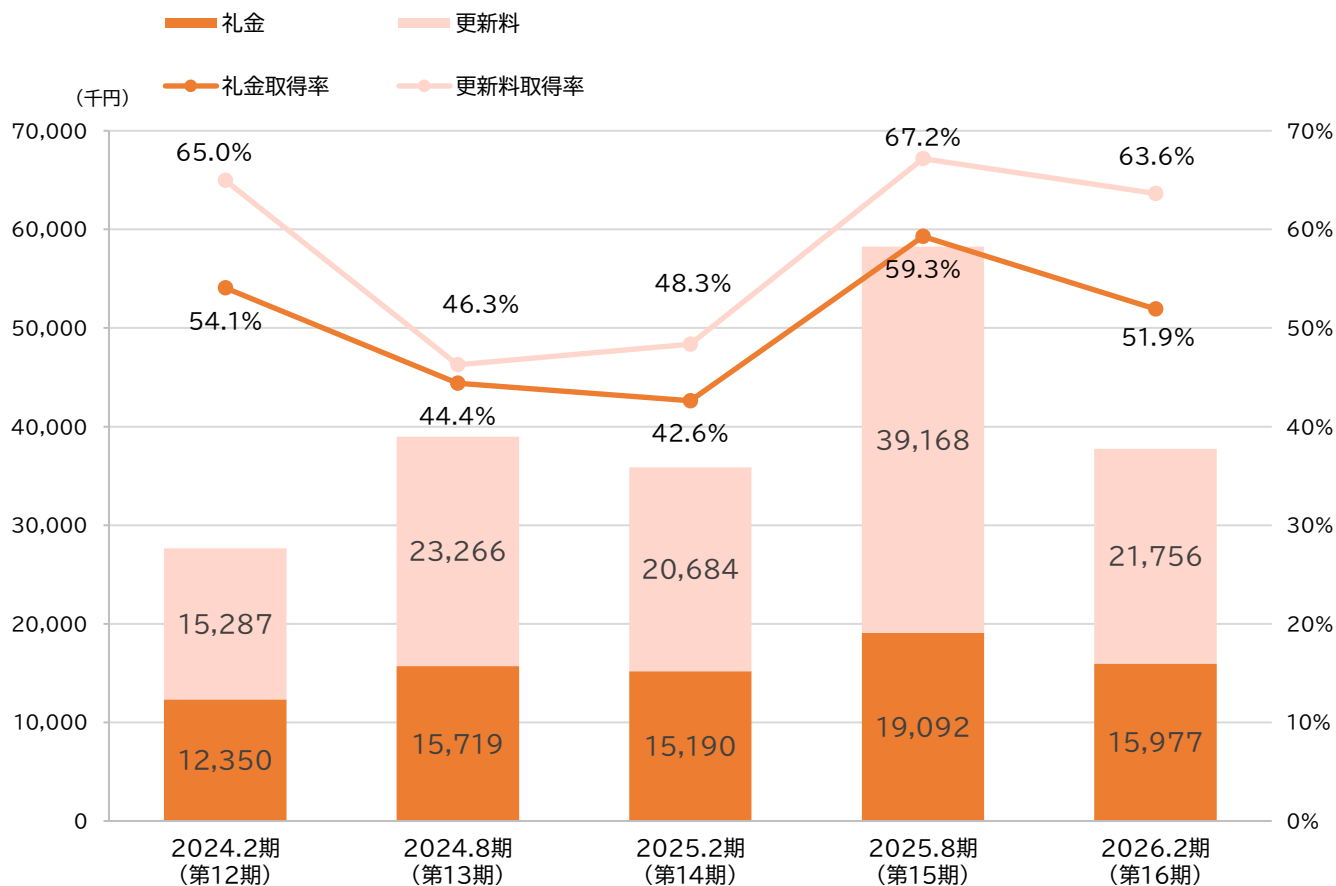
(単位:千円)	旧・共込賃料	新・共込賃料	増減額	増減率
増額	15,522	16,055	+533	+3.4%
据置	17,969	17,969	±0	±0.0%
減額	0	0	±0	±0.0%
合計	33,491	34,024	+533	+1.6%

■ (期別)更新時の賃料変動件数比率の推移

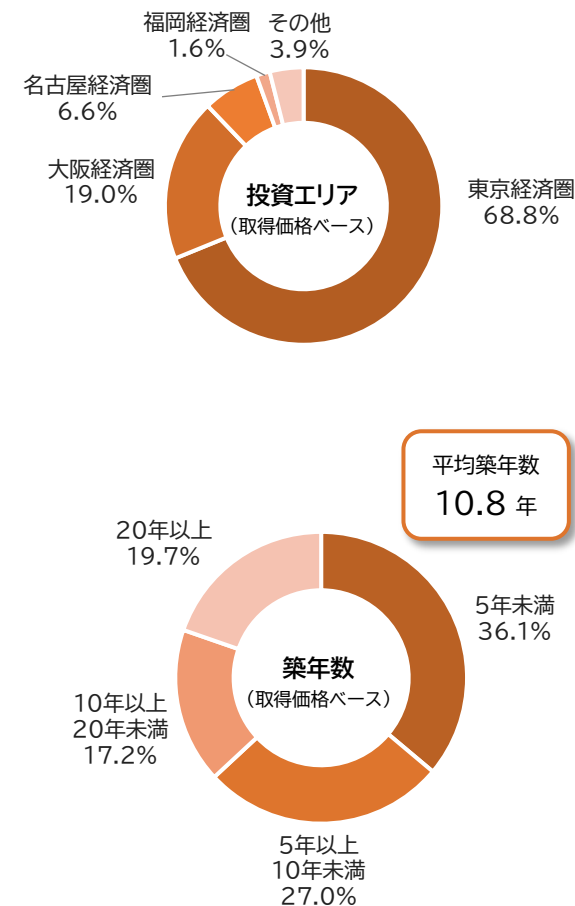


合計	254件	515件	388件	577件	308件
----	------	------	------	------	------

■ 礼金・更新料の推移

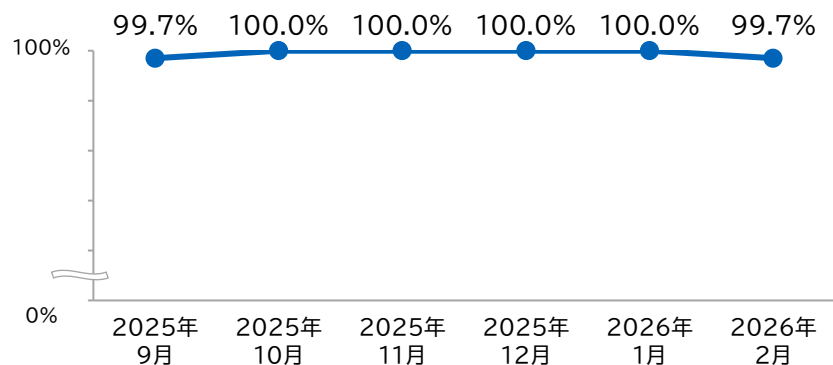


■ 住宅ポートフォリオ

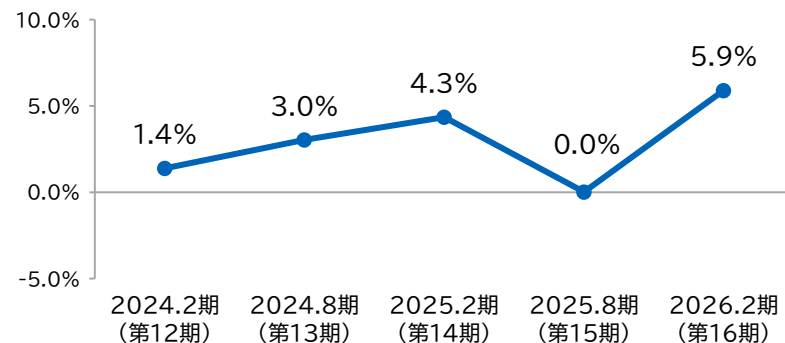


- 更新時における賃料増額交渉を行い、増額件数が大幅に増加
- オフィス需要の増加に伴い、賃料ギャップが拡大。賃料水準の引き上げに向けてバリューアップ工事等により物件価値の向上を図る

■ 第16期 月末稼働率の推移

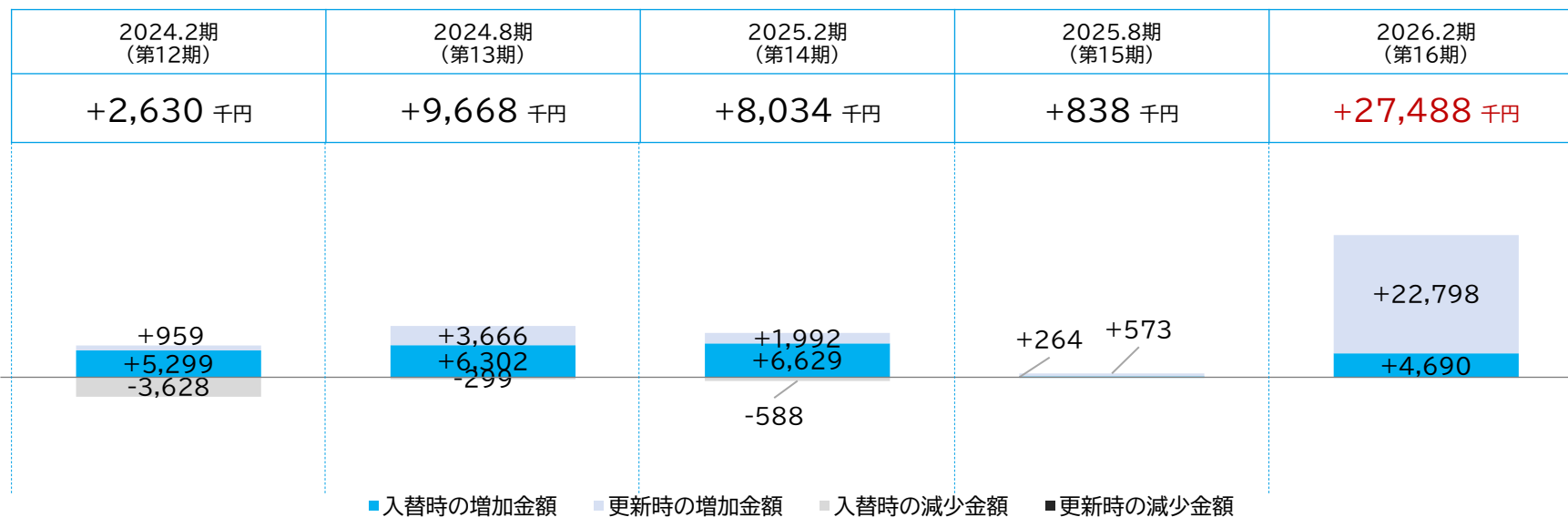


■ (期別)賃料増減率の推移



■ (期別)賃料増減額(6ヵ月換算)の推移

(単位:千円)



■ 第16期 入替時の賃料増減(月額)

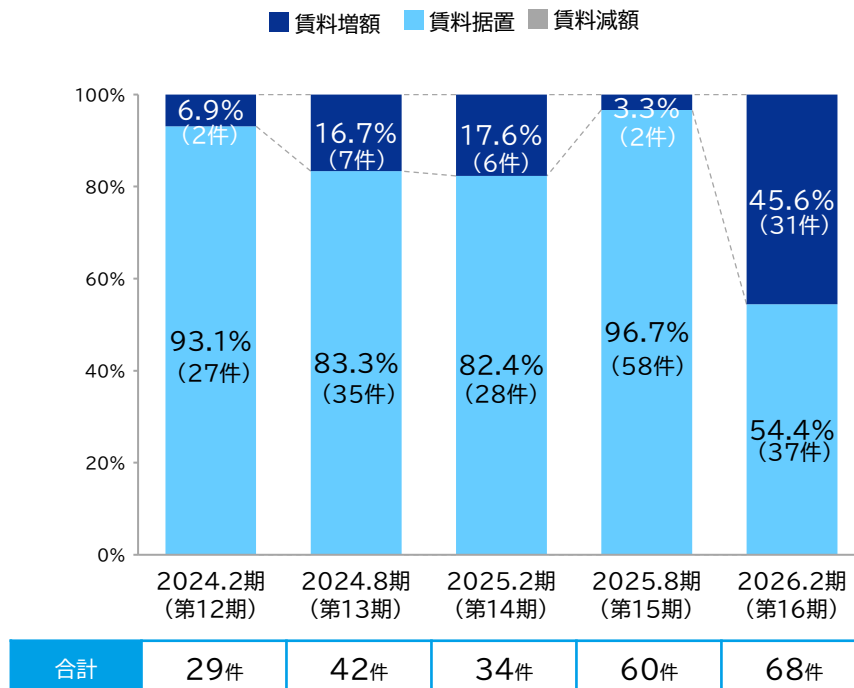
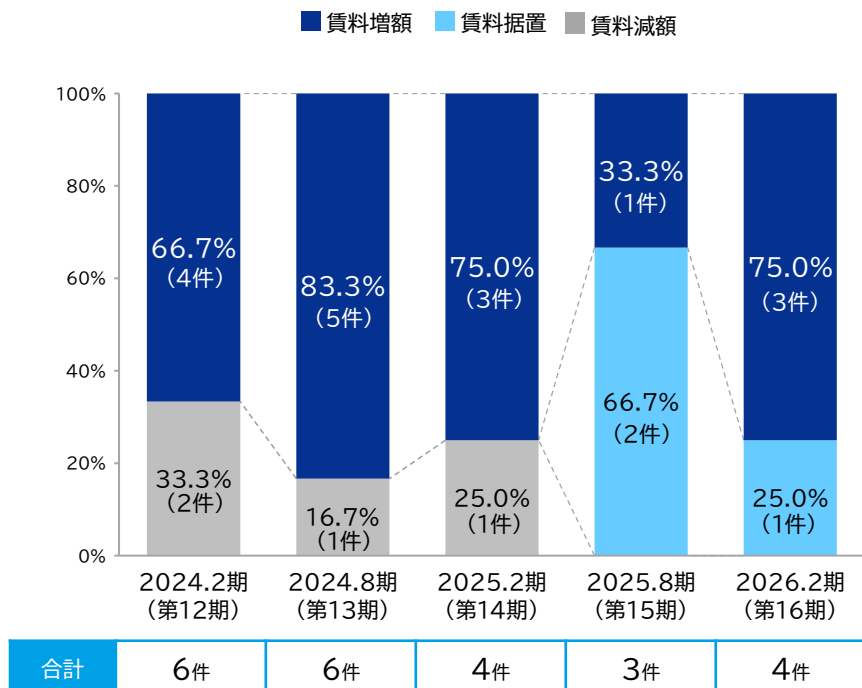
(単位:千円)	旧・共込賃料	新・共込賃料	増減額	増減率
増額	4,732	5,514	+782	+16.5%
据置	221	221	±0	±0.0%
減額	0	0	±0	±0.0%
合計	4,953	5,735	+782	+15.8%

■ 第16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	38,667	42,466	+3,799	+9.8%
据置	34,397	34,397	±0	±0.0%
減額	0	0	±0	±0.0%
合計	73,064	76,864	+3,799	+5.2%

■ (期別)入替時の賃料変動件数比率の推移

■ (期別)更新時の賃料変動件数比率の推移



■ 期中賃料増額一覧

入替時 3件

物件名	面積(㎡)	増加率(%)
東池袋セントラルプレイス	570	11.7
大宮NSDBビル	240	25.0
ソララガーデンオフィス	160	23.0

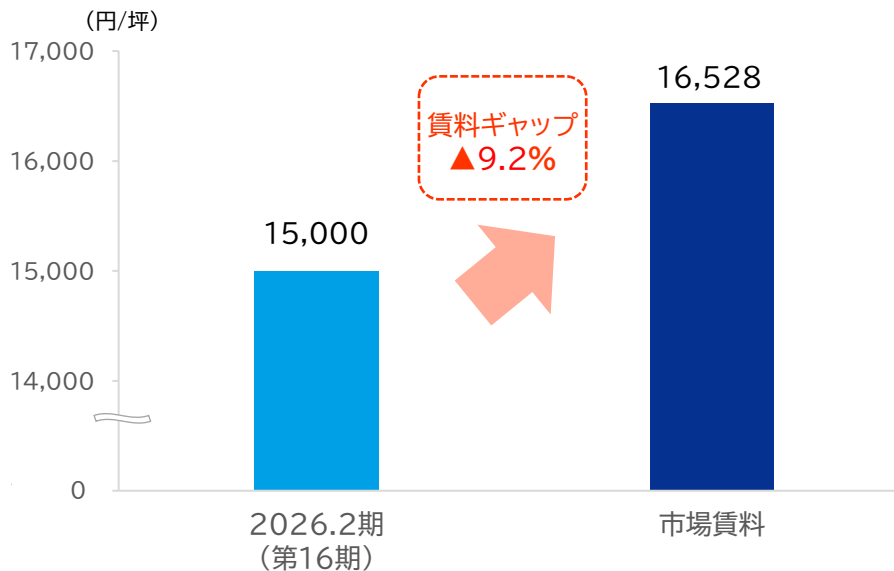
更新時 31件

物件名	面積(㎡)	増加率(%)
NTビル	610	18.7
NTビル	80	13.3
NTビル	570	7.5
NTビル	610	6.6
NTビル	610	6.2
NTビル	270	6.2
NTビル	610	3.1
NTビル	610	3.1
東池袋セントラルプレイス	140	20.0
東池袋セントラルプレイス	50	19.4
東池袋セントラルプレイス	60	18.7
東池袋セントラルプレイス	600	15.1
東池袋セントラルプレイス	570	15.1
東池袋セントラルプレイス	570	15.1
名古屋センタープラザビル	110	14.2
名古屋センタープラザビル	190	5.5
大宮NSDBビル	320	3.3
大宮NSDBビル	280	3.3
博多祇園ビル	130	50.0
博多祇園ビル	130	27.2
博多祇園ビル	130	20.0
博多祇園ビル	100	7.8
博多祇園ビル	100	7.8
博多祇園ビル	100	7.6
L Biz仙台	140	12.5
L Biz仙台	70	12.5
博多冷泉町ビル	230	6.2
博多冷泉町ビル	70	6.2
博多冷泉町ビル	60	6.2
博多冷泉町ビル	230	3.1
博多冷泉町ビル	150	3.1

(注)面積は、契約面積を10㎡単位で四捨五入して記載しています。

■ 賃料ギャップ状況

平均坪単価比較



地域別 月額賃料総額の比較

(単位:千円)	2026.2期 (第16期)	市場賃料	差額	賃料ギャップ
東京経済圏	134,146	145,066	▲10,920	▲7.5%
名古屋経済圏	19,283	19,733	▲450	▲2.3%
福岡経済圏	25,184	29,921	▲4,737	▲15.8%
その他地域	14,933	18,545	▲3,612	▲19.5%
合計	193,547	213,268	▲19,720	▲9.2%

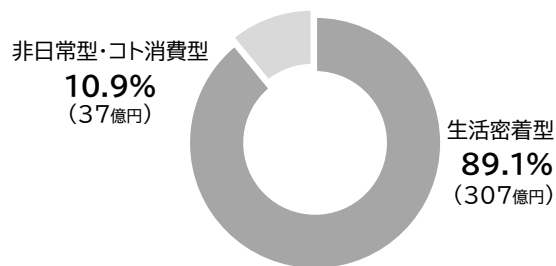
※市場賃料は、本資産運用会社の独自調査により、エリア・築年数・競合物件等の要素を総合的に勘案して設定したものです。また、店舗区画及び一棟貸しの物件は対象から除外して算出しています。

- 安定性アセットとして原則景気に左右されず、安定的に賃料を収受でき、ポートフォリオの収益基盤を構築

商業施設ポートフォリオ

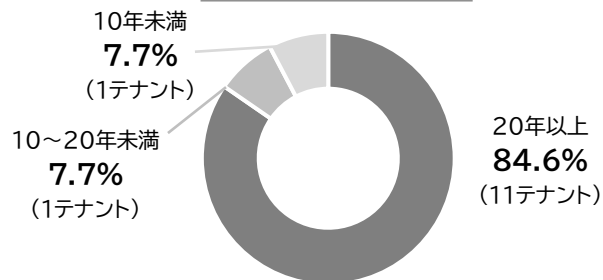
■ 取得価格 (物件タイプ別)

合計 **344億円**



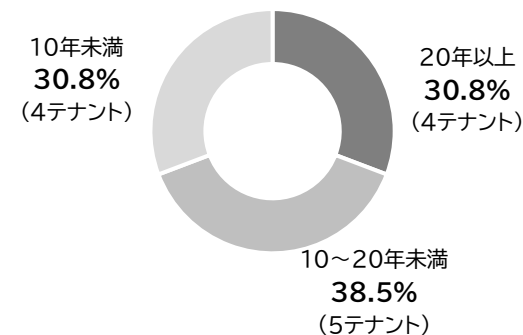
■ 契約期間 (契約件数ベース)

平均契約期間 **21.3年**



■ 残存契約期間 (契約件数ベース)

平均残存期間 **13.4年**



生活密着型 (89.1%)

非日常型・コト消費型 (10.9%)



TA湘南鵠沼海岸



YAMADA web.com
松山問屋町店



Tecc LIFE SELECT
神戸垂水店(底地)



イオンスタイル尾道(底地)



WECARS 札幌清田店(底地)



DCM 尾道店(底地)



カインズ 大宮店



アピタ 名古屋南店



YAMADA web.com
奈良本店



テックランド
八王子高尾店



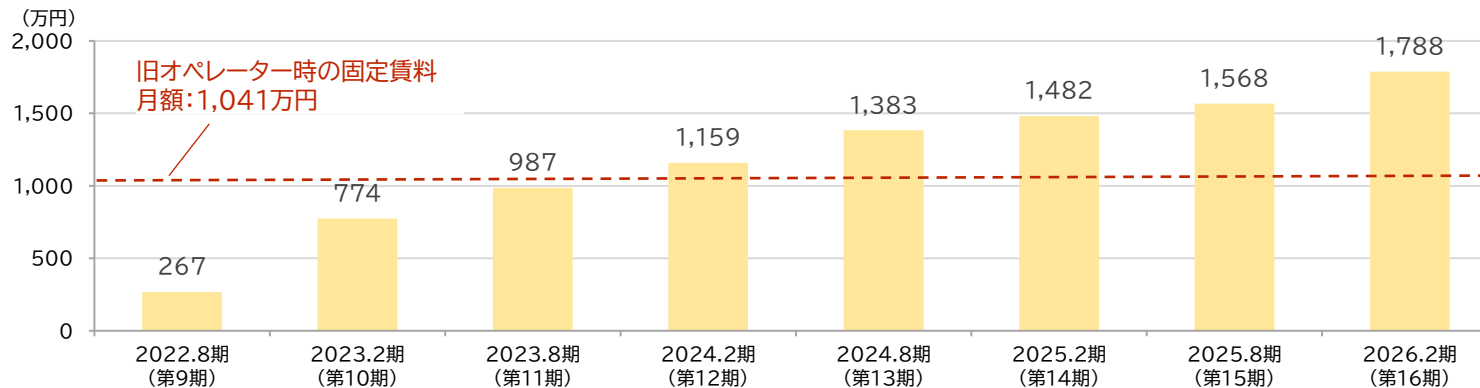
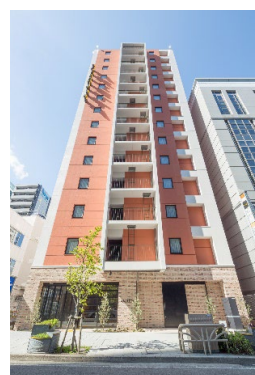
WECARS 鴻巣店(底地)

ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya

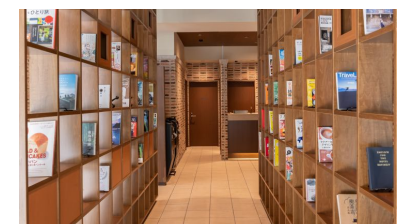
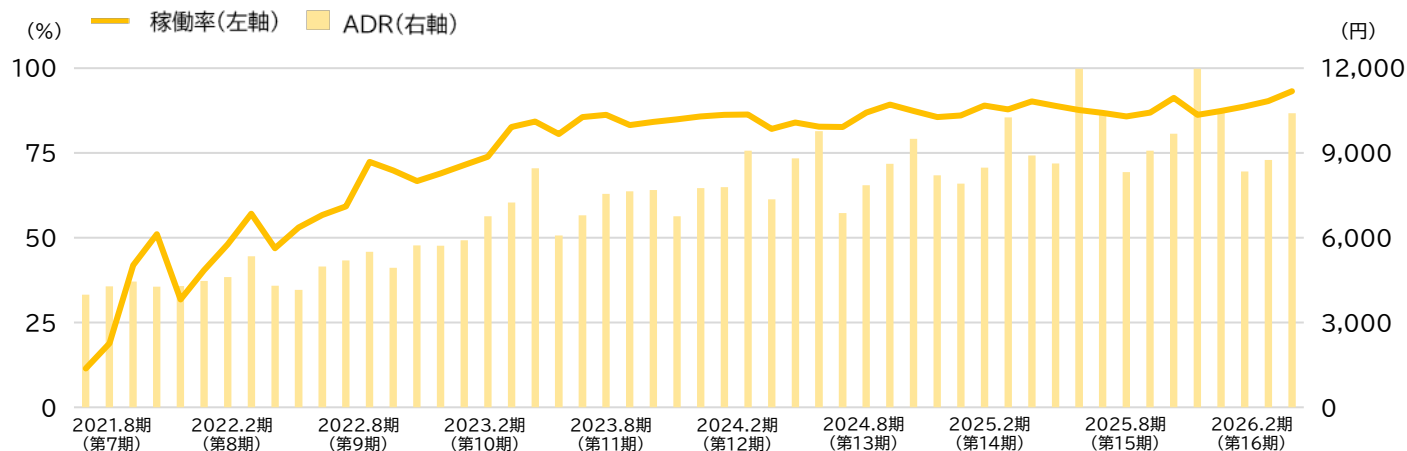
変動賃料

- 近隣施設でのライブ・イベント集客により変動賃料が過去最高を更新。ADRも着実に上昇
- 中国からの渡航制限によるインバウンド需要への影響は国内利用者でカバー。稼働率は高水準を維持

変動賃料の月額平均の推移



施設稼働率・ADRの推移 (リブランド以降)

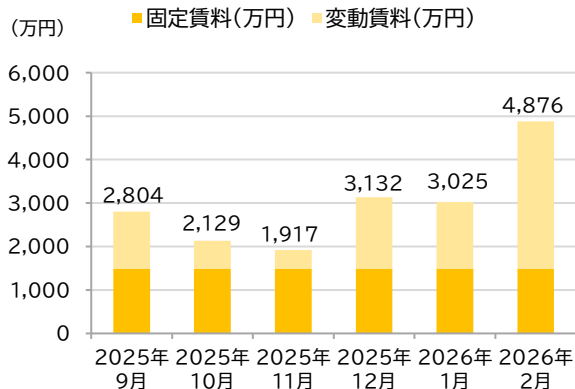


クインテッサホテル札幌

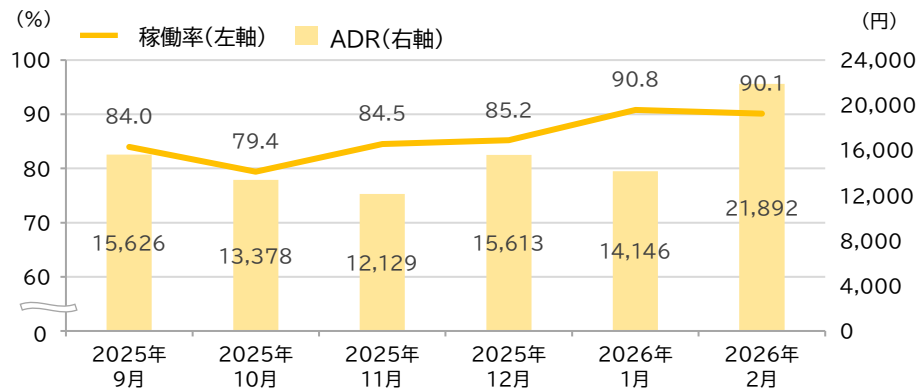
固定賃料+変動賃料

- 韓国・台湾からのインバウンド利用者により変動賃料が大幅に増加
- グループインバウンドの集客により高稼働の常態化を目指す

賃料収入の推移



施設稼働率・ADRの推移



ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡

固定賃料

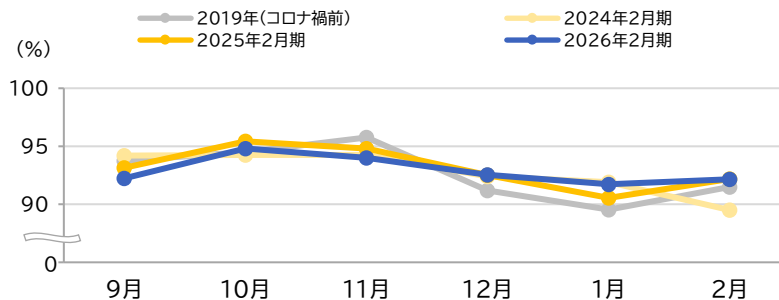


ドーミーイン松山

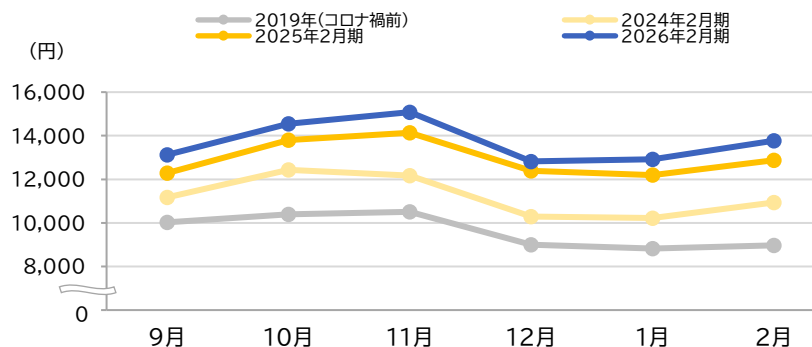


ドーミーイン盛岡

施設稼働率の推移



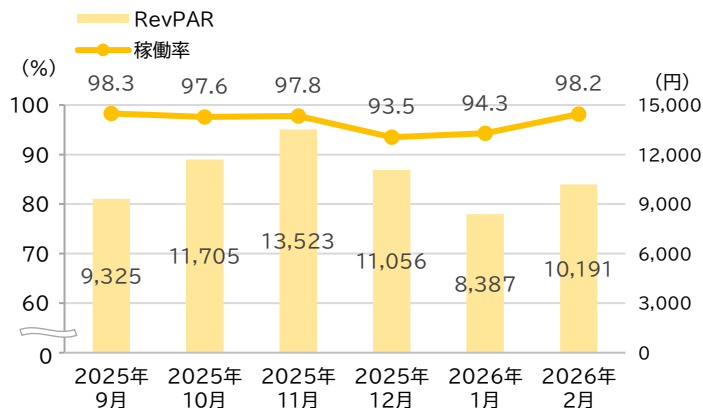
RevPARの推移



アパホテル蒲田駅東

固定賃料

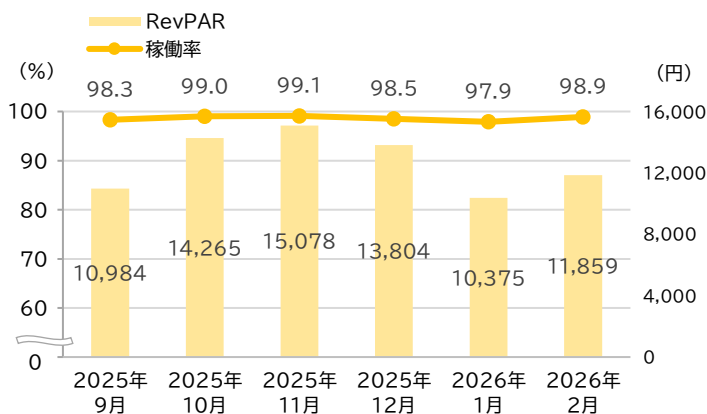
施設稼働率とRevPARの推移



ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通

固定賃料

施設稼働率とRevPARの推移

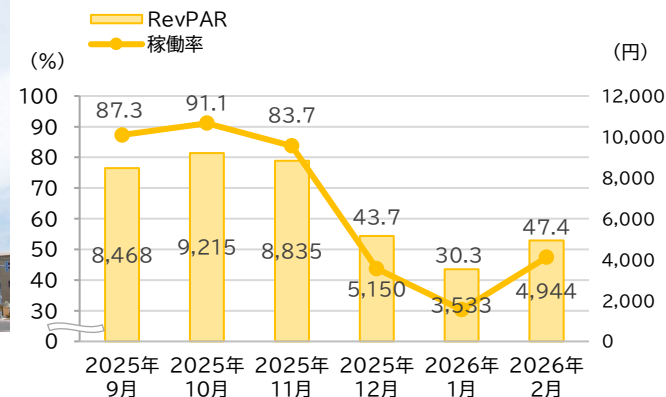
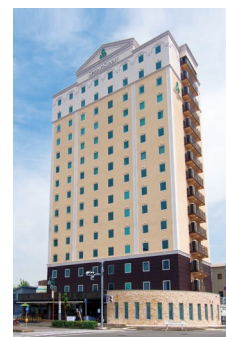


スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前









固定賃料

- 物件の特性上、中国人旅行客の減少によりRevPAR、稼働率ともに低下するも、ほかのアジア諸国からの集客により現状は回復傾向にあり、今後一層の回復見込み

施設稼働率とRevPARの推移



Ⅲ. 第7回公募増資の概要と実施後の効果

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		24,140百万円			4.6% / 4.0%		98.9%		39,761.71m ²	
■ 住宅 ■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル	R-51	R-52	R-53	O-24	O-25	C-15	H-9	H-10		
	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	TOSEI HOTEL & SEMINAR幕張	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	2,460百万円	3,490百万円	1,240百万円	2,080百万円	3,500百万円	4,830百万円	4,880百万円	1,660百万円		
鑑定NOI利回り/ 償却後	4.5% / 3.6%	3.5% / 3.0%	5.5% / 3.6%	4.5% / 3.7%	4.6% / 4.2%	4.1% / 3.6%	5.5% / 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	98.9%	100.0%	95.4%	100.0%	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%		
延床面積	2,488.03m ²	2,447.68m ²	3,787.09m ²	2,684.40m ²	7,044.36m ²	8,074.60m ²	8,253.36m ² (A・B棟) 542.31m ² (C棟)	4,439.88m ²		
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	245.01m ²	605.36m ²	11件	客室:137室 セミナールーム:12室	244室		

- 成長性と安定性の観点から物件を厳選し、ポートフォリオの拡大及び運用効率の改善と含み益の顕在化を同時に実現

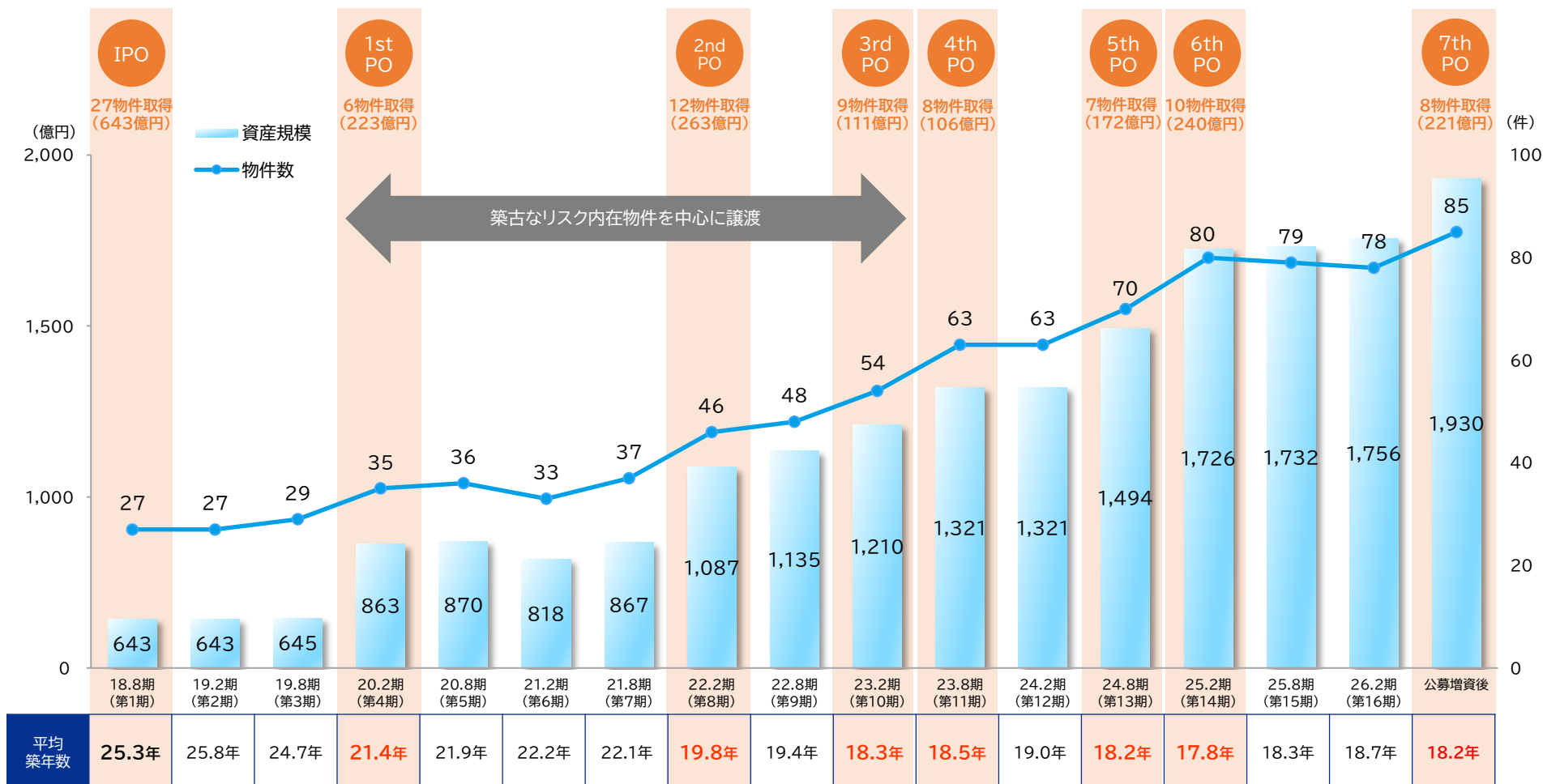
新規取得資産					譲渡資産				
住宅			オフィス		商業施設	ホテル		住宅	商業施設
スポンサー	スポンサー	スポンサー	スポンサー	外部	スポンサー	スポンサー	外部		
ラグゼナ 横浜鶴見	ルミナス 八幡山	ルミナス 勝山東	L.Biz 呉服町	定禅寺通 スクエアビル	トナリエ 星田	東横INN 春日部駅西口	TOSEI HOTEL & SEMINAR 幕張	ラヴィータ 東上野	プリオ 大名II

	公募増資前	新規取得資産	譲渡資産	公募増資後
物件数	79物件	8物件	2物件	85物件
取得価格合計	1,732億円	221億円	22億円	1,930億円
鑑定評価額合計	1,865億円	241億円	24億円	2,082億円
含み益	95億円	20億円	1億円	114億円
平均鑑定NOI利回り	4.7%	4.6%	4.1%	4.7%
平均償却後鑑定NOI利回り	3.8%	4.0%	3.6%	3.9%
平均稼働率	98.6%	98.9%	97.6%	98.9%
平均築年数	18.7年	14.6年	14.3年	18.2年

資産規模、物件数及び平均築年数の推移

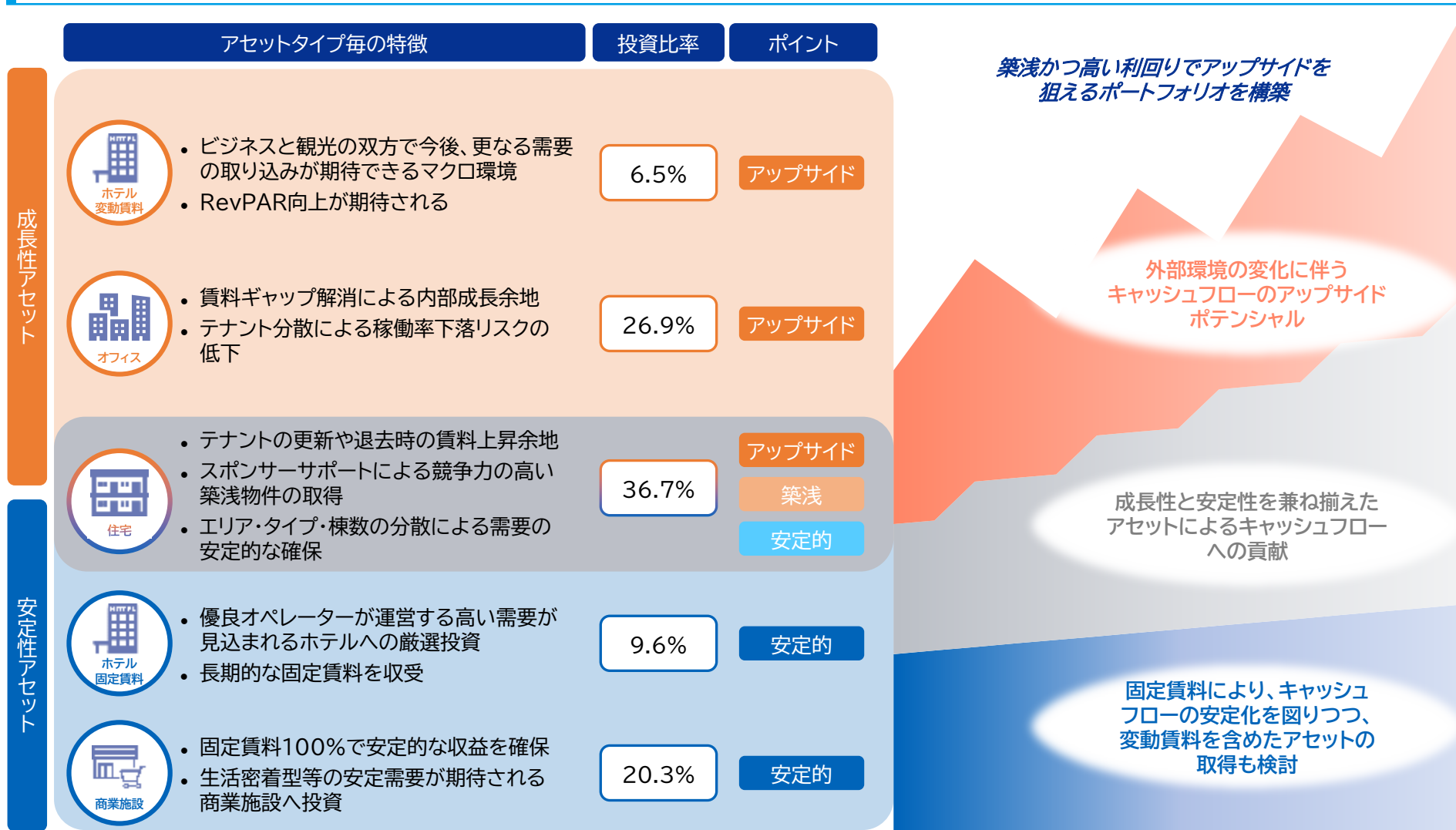
- ・ スポンサーパイプラインを活用した住宅の取得により、平均築年数の若返りを実現
- ・ 住宅中心の総合型ポートフォリオを形成しながら資産規模を着実に拡大

公募増資後（2026年3月3日時点）		
資産規模	物件数	平均築年数
1,930 億円	85 物件	18.2 年



- 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

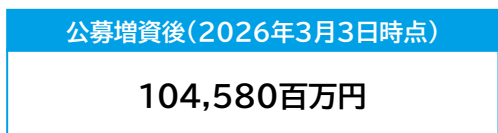


IV. 2026年2月期(第16期)の財務状況

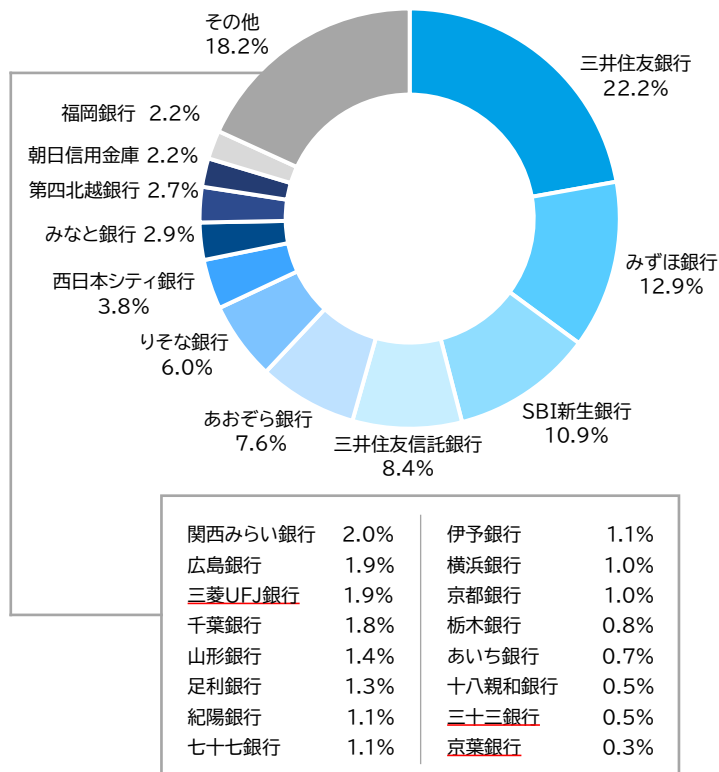
借入金金融機関の拡大

- 借入先が24行から27行に増加。資金調達の安定性が向上

借入金総額



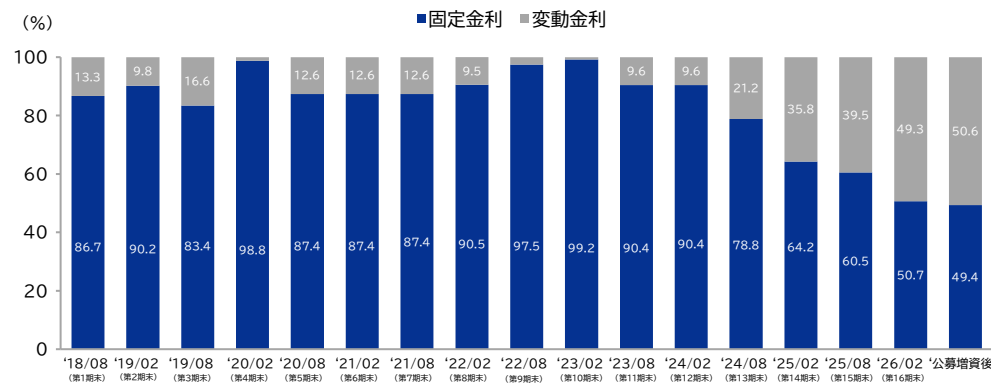
借入金金融機関のシェア(公募増資後)



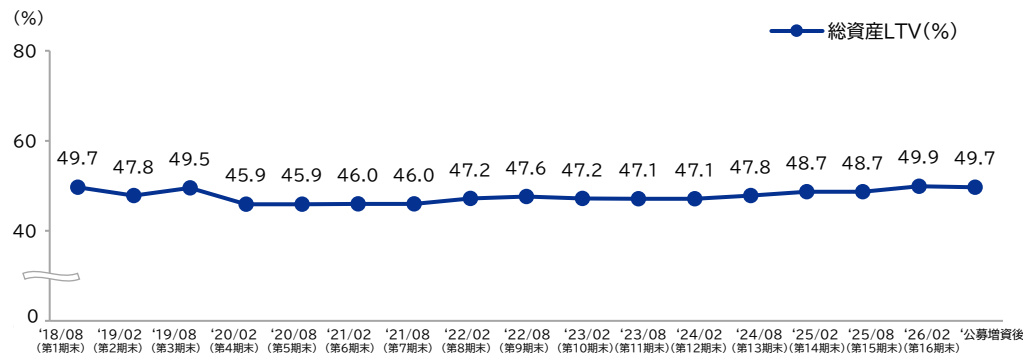
金利構造、LTV推移

- 足元の金融市場の動向を踏まえ、許容できるリスクの範囲内において、借入期間、固定・変動金利等を柔軟に選択
- 適切なLTVコントロールによりファイナンスリスクを低減し、健全な財務体質を構築する方針

金利構造



LTV推移



財務指標推移

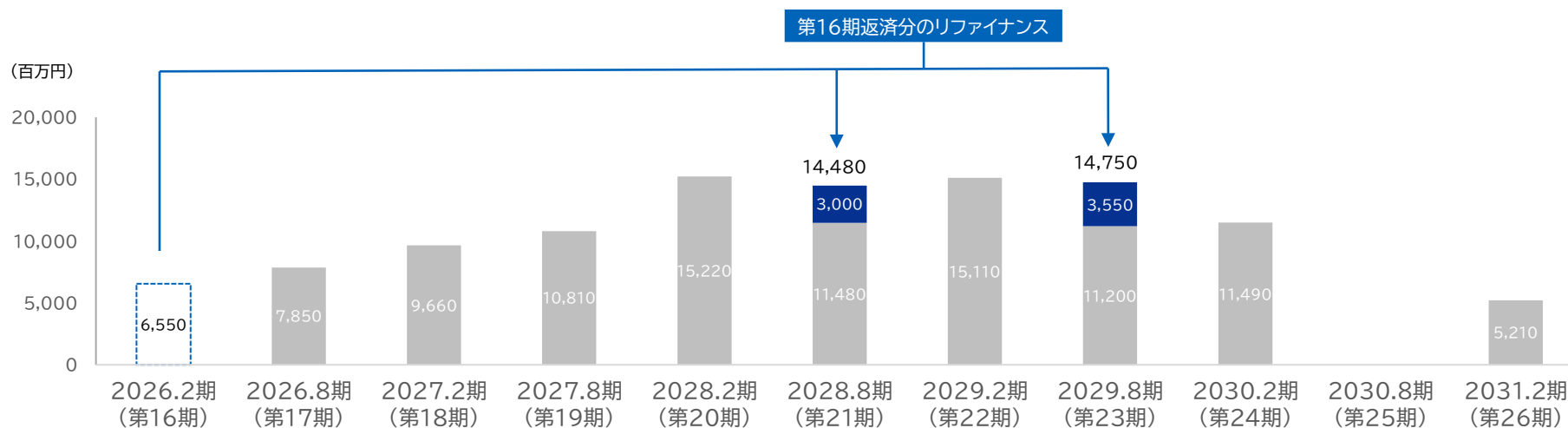
	2023年2月期 (第10期)	2023年8月期 (第11期)	2024年2月期 (第12期)	2024年8月期 (第13期)	2025年2月期 (第14期)	2025年8月期 (第15期)	2026年2月期 (第16期)
有利子負債残高	63,080百万円	67,150百万円	67,150百万円	77,020百万円	91,220百万円	91,220百万円	95,945百万円
総資産LTV	47.2%	47.1%	47.1%	47.8%	48.7%	48.7%	49.9%
時価LTV	45.0%	45.2%	45.0%	45.5%	46.3%	46.3%	47.1%
平均金利	0.72%	0.73%	0.74%	0.85%	1.06%	1.15%	1.34%
平均借入期間	4.6年	4.7年	4.7年	4.5年	4.5年	4.4年	4.2年
平均借入残存期間	2.7年	2.8年	2.3年	2.5年	2.6年	2.6年	2.2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



V. 2026年8月期(第17期)・2027年2月期(第18期)の業績予想

(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	第16・17期 増減	2027年2月期 (第18期) 予想	第17・18期 増減
営業収益	5,562	5,706	+144	5,753	+46
営業利益	3,321	3,479	+158	3,503	+23
経常利益	2,622	2,558	▲63	2,562	+3
当期純利益	2,593	2,537	▲55	2,551	+13
発行済み投資口数	910,820口	1,013,238口	102,418口	1,013,238口	—
EPU(1口当たり利益)	2,847円	2,504円	▲343円	2,517円	+13円
DPU(1口当たり分配金)	2,800円	2,700円	▲100円	2,700円	—
分配金総額	2,550	2,735	+185	2,735	—
内部留保残高	639	441	▲198	256	▲184

(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16期実績と第17期予想との主な差異要因

(単位:百万円)

当期純利益	▲55	
賃貸事業収入の増加	+472	新規取得8物件+661、譲渡2物件▲60、原状回復収入▲104、礼金・更新料収入▲21
不動産売却益	▲328	現状17期は譲渡予定なし
賃貸事業費用の増加	▲45	新規取得8物件▲180、譲渡2物件+20、修繕費減+108
その他営業費用の減少	+59	運用報酬減+29、控除対象外消費税減+25
営業外収益の減少	▲9	受取利息▲9
営業外費用の増加	▲212	支払利息増▲195(うち新規借入分▲108/既存借入分▲86)、融資関連費用増▲15

■第17期予想と第18期予想との主な差異要因

(単位:百万円)

当期純利益	+13	
賃貸事業収入の増加	+46	オフィス賃料+19、保証金償却+18、水道光熱費収入+7
賃貸事業費用の増加	▲11	水道光熱費増▲7、LM費用減+5、減価償却費増▲8
その他営業費用の増加	▲11	運用報酬増▲7、新規取得物件継続鑑定▲3
営業外費用の増加	▲19	支払利息増▲23

VI. 優先交渉権の取得状況

- 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・物流施設・ホテルで確保

物件名(住宅)	所在地	参考価格 (百万円)(注)	戸・室・ 区画数
ラグゼナ平塚	神奈川県平塚市	800	41
ラグゼナ上前津	愛知県名古屋市	1,900	112
ラグゼナ町屋	東京都荒川区	1,000	25
ラグゼナ八千代台	千葉県八千代市	800	41
ラグゼナ横浜鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市	2,200	90
ラグゼナ磯子	神奈川県横浜市	1,300	58

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

物件名(物流施設)	所在地	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	2,700	1

物件名(ホテル)	所在地	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	2,200	118



ラグゼナ平塚



ラグゼナ上前津



ラグゼナ町屋



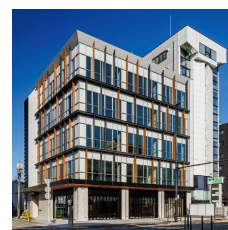
ラグゼナ八千代台



ラグゼナ横浜鶴見Ⅱ



ラグゼナ磯子



L.Biz東比恵



野田物流倉庫



ホテルリブマックス
横浜スタジアム前

(注)記載の価格は本資産運用会社が2026年4月1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。

- ・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+ OTO南千住	東京都荒川区	竣工済	26
ラグゼナ八王子寺町	東京都八王子市	竣工済	70戸+1区画
ラグゼナ平井サウス	東京都江戸川区	竣工済	30
ラグゼナ平井ノース	東京都墨田区	竣工済	53
ルミナス浅草橋駅前	東京都台東区	竣工済	27
ラグゼナ勝田台	千葉県八千代市	竣工済	85
ラグゼナ+ PAWS藤沢	神奈川県藤沢市	竣工済	41
ラグゼナ船堀	東京都江戸川区	竣工済	42
ラグゼナ+ PAWS南行徳	千葉県市川市	竣工済	85
ラグゼナ北千住Ⅱ	東京都足立区	竣工済	47
ルミナスつつじヶ丘	東京都調布市	竣工済	56
ラグゼナつつじヶ丘	東京都調布市	2026年12月	27戸+2区画
ラグゼナ曳舟	東京都墨田区	2027年5月	23
ラグゼナ天王洲	東京都品川区	2027年4月	33
ラグゼナ西新井	東京都足立区	2027年8月	54戸+1区画
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Ⅳ	東京都江戸川区	2028年1月	53
(仮称)ルミナス安善	神奈川県横浜市	2028年6月	124
ラグゼナ東大島	東京都江東区	2028年8月	45

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	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(予定)	戸・室・ 区画数
soremo仙台東二番町通り	宮城県仙台市	竣工済	9
soremo銀座	東京都中央区	2026年5月	11

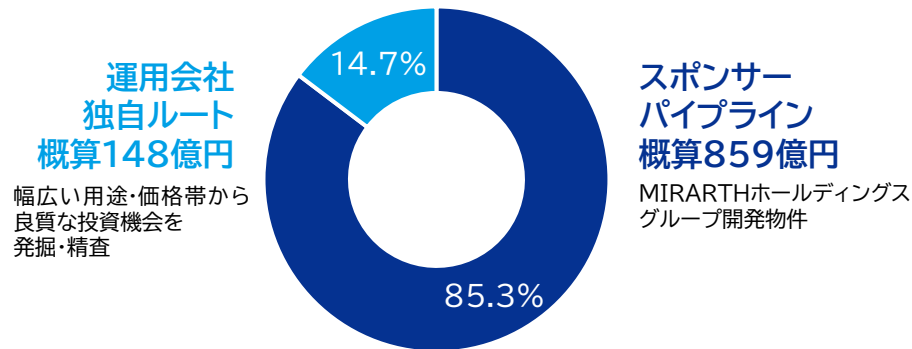
物件名(学生寮)	所在地	竣工予定	戸・室・ 区画数
(仮称)カレッジコート西千葉	千葉県千葉市	2028年1月	129

物件名(物流施設)	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
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
L.PORT大宮	埼玉県さいたま市	2026年5月	1

物件名(ヘルスケア)	所在地	竣工予定	戸・室・ 区画数
(仮称)芦屋サービス付き高齢者向け住宅	兵庫県芦屋市	2027年1月	53
イリーゼ千代ヶ崎	福岡県北九州市	2027年1月	80

物件名(ホテル)	所在地	竣工予定	戸・室・ 区画数
(仮称)那覇旭橋ホテル	沖縄県那覇市	2028年10月	71

アキュジション検討案件の概算価格(2026年4月1日時点)



(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。

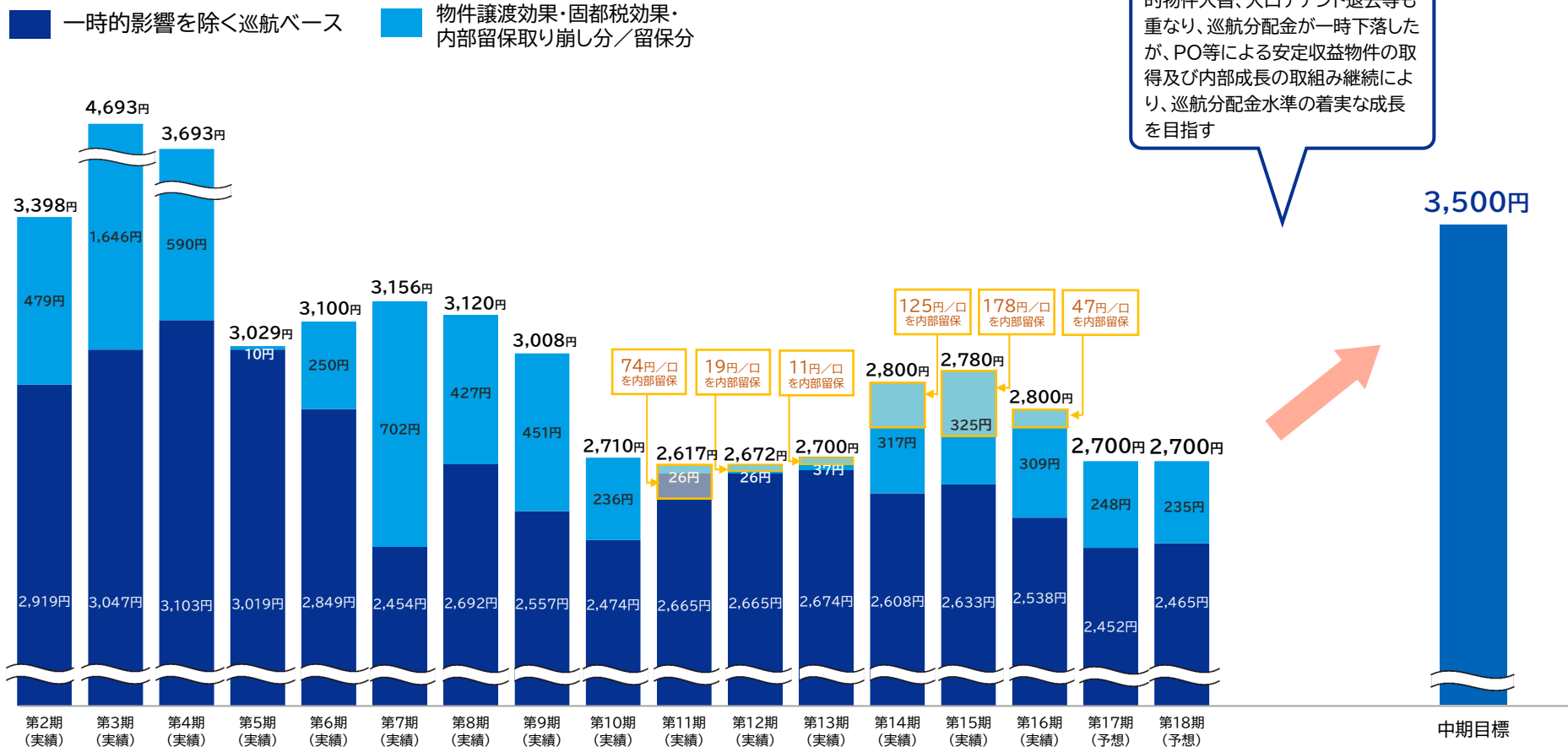
VI. Appendix

中期的な巡航分配金目標は3,500円

- PO等を伴った外部成長及び新規取得物件等の内部成長により、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16期分配後 約639百万円(631円/口)

内部成長 + 外部成長

コロナ禍の影響による賃料下落、リスク内在物件の譲渡等による戦略的物件入替、大口テナント退去等も重なり、巡航分配金が一時下落したが、PO等による安定収益物件の取得及び内部成長の取組み継続により、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円未満を切り捨てしているため、合計額と一致しない部分があります。

- 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

- 地球温暖化防止の取組み
- 環境負荷の低減
- 法令遵守と社内体制整備
- ステークホルダーとのコミュニケーション
- 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



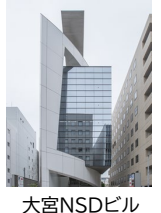
2025年GRESBレーティング「1 star」、「Green Star」
2025年GRESB開示評価「Aレベル」

CDP評価



CDP気候変動プログラム「B-」から「B」にスコアアップ

DBJ Green Building認証



CASBEE不動産評価認証

アビタ名古屋南店で新たに認証を取得し、合計11物件に増加

Sランク

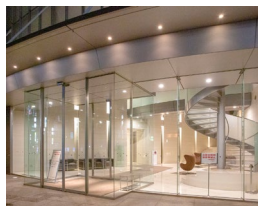
博多冷泉町ビル
L. Biz神保町

Aランク

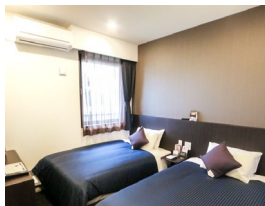
ラグゼナ平和台
ラグゼナ戸田公園II
ラグゼナ秋葉原
ラグゼナ武蔵新城
ラグゼナ流山
ラグゼナ東陽町
ラグゼナ八王子新町
ラグゼナ八王子南町
アビタ名古屋南店
NEW

環境への取組み

■ 省エネLED化 (事例)



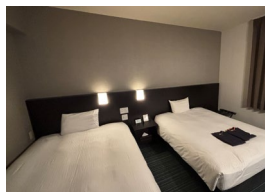
NTビル(エントランス)



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)

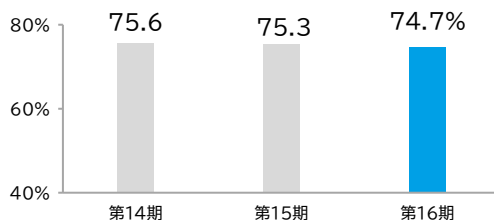


スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前(専有部)

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%

(推移) ※比率は面積ベース

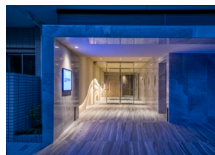


■ 再生可能エネルギー電力への切り替え

- ・ 住宅17物件に加え、新たに**オフィス2物件**の共用部に再生可能エネルギー電力を導入
- ・ 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



ラグゼナ門真



ラグゼナ東陽町



ラグゼナ和光



博多祇園ビル



博多冷泉町ビル

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)

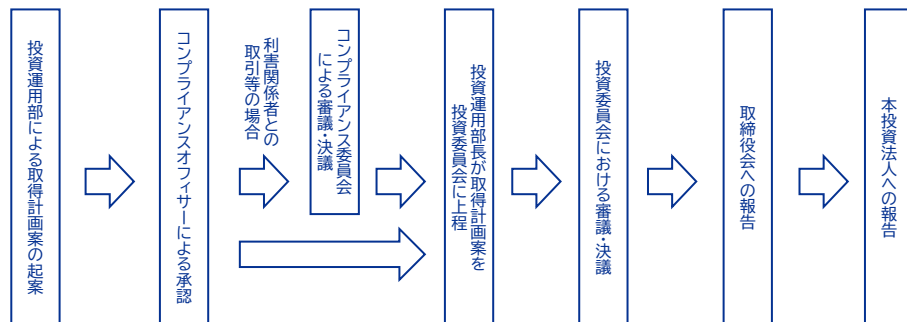
ガバナンスへの取組み

■ 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/>

■ 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

■ 持投資口会の設立・運用

- 本資産運用会社及びスポンサーであるMIRARTHホールディングスグループの従業員と役員を対象とする持投資口会を2025年8月に設立。同年12月から投資口の買付を開始
- 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

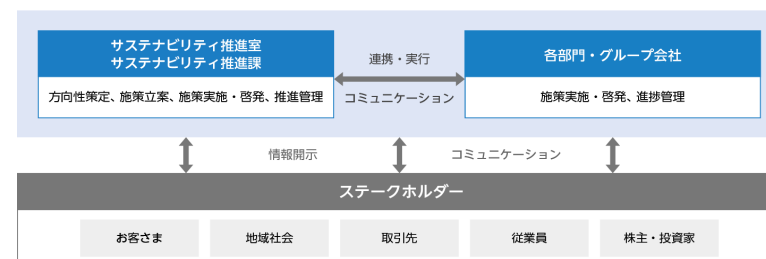
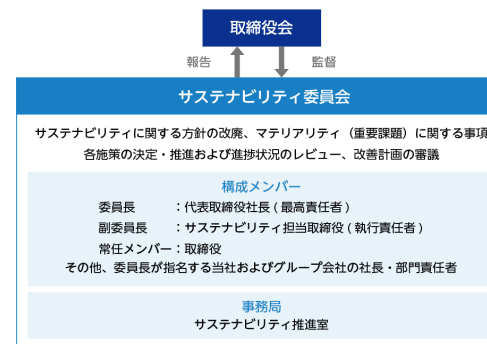
- 常勤役職員はプロパーのみ、スポンサーからの出向者はなし

■ 第5回投資主総会の開催

- 2025年11月27日に投資主総会を開催し、以下の議案について審議・決議
 - 第1号議案 規約一部変更の件
 - 第2号議案 執行役員1名選任の件
 - 第3号議案 補欠執行役員1名選任の件
 - 第4号議案 監督役員2名選任の件
- 決議結果の概要は本投資法人webサイトにて開示
<https://mirarth-reit.com/ja/ir/meeting.html>

MIRARTHホールディングスグループにおける取組み

■ グループのサステナビリティ推進体制



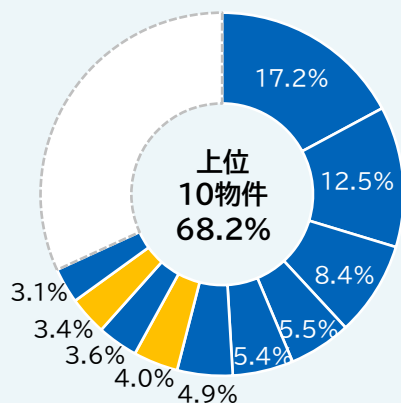
- 機動的な物件の取得及び譲渡により住宅を基盤とした安定性の高いポートフォリオを実現
- 良質の物件を取得するため、スポンサーに限らず独自ソーシング拡大にも注力

※取得価格ベースでの投資比率

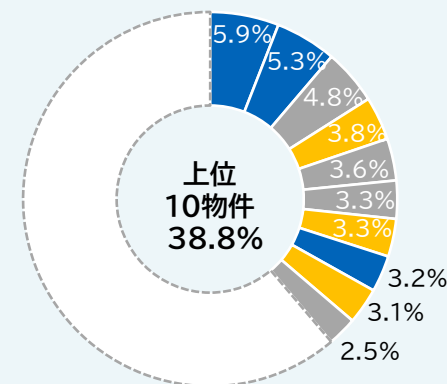
	上場時(2018年8月期末)	公募増資後(2026年3月3日時点)	特徴
用途別	<p>80.6% 9.4% 6.9% 3.1%</p> <p>住宅 オフィス 商業施設 ホテル</p>	<p>36.7% 26.9% 20.3% 16.1%</p> <p>住宅 オフィス 商業施設 ホテル</p>	<ul style="list-style-type: none"> スポンサー開発物件を中心とした住宅取得により、住宅比率は上場時より+27.3%上昇 住宅の平均築年数は10.1年 オフィス・商業施設・ホテルをバランスよく組み入れ、分散が効いたポートフォリオを構築
地域別	<p>52.0% 22.9% 9.3% 7.0% 8.9%</p> <p>四大経済圏 77.1%</p> <p>東京経済圏 名古屋経済圏 大阪経済圏 福岡経済圏 その他地域</p>	<p>56.8% 16.9% 11.2% 11.0% 4.1%</p> <p>四大経済圏 83.1%</p> <p>東京経済圏 名古屋経済圏 大阪経済圏 福岡経済圏 その他地域</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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	<p>79.2% 20.8%</p> <p>MIRARTHホールディングスからの取得 本資産運用会社独自ソーシング</p>	<p>65.9% 34.1%</p> <p>MIRARTHホールディングスからの取得 本資産運用会社独自ソーシング</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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

■ 物件別 分散状況 (鑑定NOIベース)

上場時(2018年8月期末)



2026年2月期末



■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル

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%

用途	物件名	比率
オフィス	NTビル	5.9%
オフィス	東池袋セントラルプレイス	5.3%
商業施設	アピタ名古屋南店	4.8%
ホテル	クインテッサ札幌	3.8%
商業施設	YAMADA web.com松山間屋町店	3.6%
商業施設	YAMADA web.com奈良本店	3.3%
ホテル	アパホテル蒲田駅東	3.3%
オフィス	名古屋センタープラザビル	3.2%
ホテル	TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張	3.1%
商業施設	テックランド八王子高尾店	2.5%

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2月末)
R-01	アマール東海通	愛知県名古屋	1,100	0.6%	95.1%
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	0.6%	96.3%
R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	0.6%	93.3%
R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	0.7%	98.1%
R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	2.2%	97.8%
R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	0.6%	100.0%
R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.4%	89.5%
R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.1%	95.5%
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	0.7%	100.0%
R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	1.3%	95.2%
R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560	0.3%	94.6%
R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	1.1%	100.0%
R-16	ラグゼナ流山おたかの森	千葉県流山市	2,840	1.6%	100.0%
R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.4%	100.0%
R-19	TLRレジデンス磯子駅前	神奈川県横浜市	1,900	1.1%	38.8%
R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1,346	0.8%	94.4%
R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	3,479	2.0%	97.3%
R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942	0.5%	94.3%
R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540	0.9%	100.0%
R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋	620	0.4%	92.6%
R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725	0.4%	98.1%
R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515	0.3%	97.4%
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	0.3%	86.7%
R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府大阪市	675	0.4%	97.3%
R-31	TLRレジデンス両国	東京都墨田区	2,000	1.1%	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	1.1%	90.4%

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2月末)
R-34	フィール清船	愛知県名古屋	1,500	0.9%	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	0.6%	100.0%
R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	535	0.3%	100.0%
R-38	ラヴィータ谷塚駅前I・II	埼玉県草加市	970	0.6%	98.0%
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	2.4%	97.2%
R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	1,130	0.6%	98.5%
R-42	TLRレジデンス町田	東京都町田市	2,199	1.3%	95.5%
R-43	アークステージI・II	愛知県名古屋	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	0.9%	95.5%
R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	987	0.6%	100.0%
R-46	ラグゼナ平和島	東京都大田区	1,190	0.7%	97.6%
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	0.8%	93.7%
R-49	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	1,070	0.6%	93.3%
R-50	TLRレジデンス仙台東	宮城県仙台市	1,350	0.8%	100.0%
住宅 小計			64,727	36.8%	95.5%
O-01	NTビル	東京都品川区	12,350	7.0%	100.0%
O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	9,780	5.6%	97.9%
O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋	4,870	2.8%	100.0%
O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	2.0%	100.0%
O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	1.4%	100.0%
O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	0.6%	100.0%
O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	1.0%	100.0%
O-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1.1%	100.0%
O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	1.5%	100.0%
O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	1.5%	100.0%
O-22	TLR柏ビル	千葉県柏市	2,905	1.7%	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%	100.0%
オフィス 小計			46,864	26.7%	99.7%

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2月末)
C-03	TA湘南鵜沼海岸	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	2.3%	100.0%
C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	4,227	2.4%	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	0.9%	100.0%
C-09	DCM尾道店(底地)	広島県尾道市	1,170	0.7%	100.0%
C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520	1.4%	100.0%
C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋	7,800	4.4%	100.0%
C-12	WECARS鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	1.2%	100.0%
C-13	YAMADA web.com奈良本店	奈良県奈良市	4,850	2.8%	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	2.7%	100.0%
商業施設 小計			34,467	19.6%	100.0%
H-01	ドームーイン松山	愛媛県松山市	2,427	1.4%	100.0%
H-03	ドームーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	1.4%	100.0%
H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋	2,500	1.4%	100.0%
H-05	クインテッサホテル札幌	北海道札幌市	5,350	3.0%	100.0%
H-06	アパホテル蒲田駅東	東京都大田区	6,500	3.7%	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	1.9%	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	1.3%	100.0%
H-09	TOSEI HOTEL & SEMINAR幕張	千葉県習志野市	4,725	2.7%	100.0%
ホテル 小計			29,622	16.9%	100.0%
ポートフォリオ 合計/平均			175,681	100.0%	98.7%

(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)
			2025年8月期(第15期)	2026年2月期(第16期)	前期比	主な差異要因	2025年8月期(第15期)	2026年2月期(第16期)	前期比	2025年8月期(第15期)	2026年2月期(第16期)	前期比		
R-01	アマーレ東海通	1,100	1,180	1,180	—		56	56	0	4.3%	4.3%	—	1,011	168
R-02	ドーミー浮間舟渡	1,080	1,150	1,150	—		56	56	—	4.3%	4.3%	—	1,068	81
R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	1,032	1,280	1,310	30	市場賃料の上昇	56	57	0	4.1%	4.1%	—	960	349
R-04	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,240	1,240	—		46	46	0	3.5%	3.5%	—	1,056	183
R-06	ジェイシティ八丁堀	1,200	1,260	1,260	—		64	64	0	4.7%	4.7%	—	1,159	100
R-07	ラグゼナ平和台	3,910	4,630	4,630	—		177	176	0	3.7%	3.7%	—	3,823	806
R-08	ラグゼナ勝どき	1,120	1,380	1,400	20	賃料単価の見直し	48	49	0	3.4%	3.4%	—	1,100	299
R-09	ラグゼナ本厚木	705	787	788	1	設定賃料の見直し	40	40	0	4.5%	4.5%	—	699	88
R-10	ラグゼナ門真	2,000	2,210	2,230	20	市場賃料の上昇	99	100	0	4.2%	4.2%	—	2,022	207
R-11	ラグゼナ戸田公園	910	988	988	—		40	40	0	3.9%	3.9%	—	916	71
R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	1,200	1,290	1,300	10	公租公課の見直し	52	52	0	3.9%	3.9%	—	1,206	93
R-13	ラグゼナ秋葉原	2,300	2,420	2,430	10	設定賃料の見直し	81	81	0	3.2%	3.2%	—	2,318	111
R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	560	602	604	2	公租公課の見直し	29	29	—	4.4%	4.4%	—	589	14
R-15	ラグゼナ武蔵新城	1,900	2,050	2,050	—		84	83	0	3.9%	3.9%	—	1,910	139
R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	2,840	3,330	3,380	50	設定賃料の見直し	140	141	1	4.0%	4.0%	—	2,831	548
R-17	PRIME SQUARE	620	711	712	1	公租公課の見直し	32	32	—	4.1%	4.1%	—	628	83
R-19	TLRレジデンス磯子駅前	1,900	1,800	1,910	110	賃料実績額の反映	87	91	4	4.4%	4.4%	—	2,052	▲142
R-20	TLRレジデンス川崎大師	1,346	1,370	1,370	—		55	55	—	3.9%	3.9%	—	1,411	▲41
R-21	TLRレジデンス本町WEST	3,479	3,470	3,470	—		125	125	0	3.5%	3.5%	—	3,632	▲162
R-22	TLRレジデンス高井田	942	987	987	—		43	43	0	4.0%	4.0%	—	991	▲4
R-23	ラグゼナ北千住	1,540	1,640	1,650	10	設定賃料の見直し	60	60	0	3.5%	3.5%	—	1,564	85
R-25	ラグゼナ浄心	620	663	652	▲11	駐車場賃料減少 広告宣伝費増加	28	28	0	4.1%	4.1%	—	636	15
R-26	ラグゼナ梅小路京都西	725	793	796	3	公租公課の見直し	31	31	—	3.8%	3.8%	—	740	55

(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)
			2025年8月期(第15期)	2026年2月期(第16期)	前期比	主な差異要因	2025年8月期(第15期)	2026年2月期(第16期)	前期比	2025年8月期(第15期)	2026年2月期(第16期)	前期比		
R-27	ラグゼナ清水五条	515	596	598	2	設定賃料の見直し	23	23	0	3.7%	3.7%	—	529	68
R-28	ラヴィータ二条月光	515	546	546	—		21	21	—	3.8%	3.8%	—	527	18
R-29	ラヴィータ東寺	465	488	488	—		19	19	—	3.8%	3.8%	—	476	11
R-30	TLRレジデンス難波東	675	742	749	7	設定賃料の見直し	30	30	0	3.8%	3.8%	—	685	63
R-31	TLRレジデンス両国	2,000	2,030	2,030	—		71	71	0	3.3%	3.3%	—	2,053	▲23
R-32	TLRレジデンス大鳥居	1,470	1,480	1,480	—		52	51	0	3.4%	3.4%	—	1,499	▲19
R-33	TLRレジデンス亀有	1,900	1,810	1,810	—		65	65	0	3.5%	3.5%	—	1,939	▲129
R-34	フィール清船	1,500	1,510	1,510	—		70	70	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	—	3.9%	3.9%	—	1,339	▲19
R-36	コリーヌアンソレイエ	970	1,030	1,030	—		49	50	0	4.1%	4.2%	0.1%	1,004	25
R-37	ロックフィールド西大井	535	545	545	—		19	19	0	3.3%	3.3%	—	551	▲6
R-38	ラヴィータ谷塚駅前I・II	970	1,000	1,020	20	設定賃料の見直し	50	51	0	4.6%	4.6%	—	998	21
R-39	ラヴィータ新御徒町	500	510	511	1	設定賃料の見直し	17	17	0	3.2%	3.2%	—	514	▲3
R-40	ラグゼナ東陽町	4,143	5,120	5,160	40	設定賃料の見直し	167	168	1	3.2%	3.2%	—	4,251	908
R-41	ラヴィータ難波元町	1,130	1,230	1,240	10	設定賃料の見直し	48	48	0	3.8%	3.8%	—	1,167	72
R-42	TLRレジデンス町田	2,199	2,370	2,370	—		86	86	—	3.6%	3.6%	—	2,257	112
R-43	アークステージI・II	1,064	1,050	1,050	—		51	51	0	4.1%	4.1%	—	1,105	▲55
R-44	ラグゼナ八王子南町	1,520	1,600	1,610	10	設定賃料の見直し	63	63	0	3.9%	3.9%	—	1,585	24
R-45	ラグゼナ錦糸町	987	1,080	1,080	—		35	35	—	3.2%	3.2%	—	1,020	59
R-46	ラグゼナ平和島	1,190	1,260	1,260	—		43	43	0	3.4%	3.4%	—	1,237	22
R-47	ラグゼナ八王子新町	1,280	1,300	1,310	10	店舗賃料実績額の反映	50	51	0	3.8%	3.8%	—	1,335	▲25
R-48	ラグゼナ田端北	1,390	1,470	1,470	—		50	50	0	3.3%	3.3%	—	1,447	22
R-49	ラグゼナ和光	1,070	1,140	1,150	10	設定賃料の見直し	43	44	0	3.7%	3.7%	—	1,116	33

(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)
			2025年8月期(第15期)	2026年2月期(第16期)	前期比	主な差異要因	2025年8月期(第15期)	2026年2月期(第16期)	前期比	2025年8月期(第15期)	2026年2月期(第16期)	前期比		
R-50	TLRレジデンス仙台東	1,350	1,380	1,390	10	設定賃料の見直し	62	63	0	4.0%	4.0%	—	1,377	12
	住宅 小計	64,727	69,838	70,214	376		2,791	2,804	12	—	—	—	65,952	4,261
O-01	NTビル	12,350	11,900	12,100	200	設定賃料の見直し	491	494	3	3.7%	3.7%	—	13,168	▲1,068
O-02	東池袋セントラルプレイス	9,780	10,500	11,000	500	設定賃料の見直し	422	440	18	3.8%	3.8%	—	9,979	1,020
O-03	名古屋センタープラザビル	4,870	5,370	5,410	40	設定賃料の見直し 駐車場賃料実績額の反映	260	262	1	4.5%	4.5%	—	5,363	46
O-05	大宮NSDビル	3,493	3,980	4,090	110	水光熱費減少	184	187	2	4.4%	4.4%	—	3,746	343
O-07	博多祇園ビル	2,500	3,170	3,190	20	設定賃料及の見直し 公租公課の見直しの見直し	130	130	—	3.9%	3.9%	—	2,525	664
O-09	L.Biz神保町	1,006	1,180	1,170	▲10	公租公課の見直し	44	44	—	3.6%	3.6%	—	999	170
O-11	L.Biz仙台	1,680	1,640	1,640	—		87	87	0	4.5%	4.5%	—	1,639	0
O-19	代々木一丁目ビル	1,850	2,170	2,150	▲20	公租公課の見直し	74	74	—	3.2%	3.2%	—	1,911	238
O-20	川越ウエストビル	2,600	2,820	2,820	—		129	129	—	4.4%	4.4%	—	2,683	136
O-21	博多冷泉町ビル	2,700	2,620	2,670	50	設定賃料の見直し 公租公課の見直し	97	98	1	3.6%	3.6%	—	2,751	▲81
O-22	TLR柏ビル	2,905	2,940	2,940	—		132	132	—	4.1%	4.1%	—	2,955	▲15
O-23	ソララガーデンオフィス	1,130	1,210	1,180	▲30	設定賃料の見直し 管理費・修繕積立金の増加	55	54	▲1	4.1%	4.1%	—	1,093	86
	オフィス 小計	46,864	49,500	50,360	860		2,110	2,135	25	—	—	—	48,818	1,541
C-03	TA湘南鵜沼海岸	500	579	580	1	公租公課の見直し	27	27	—	4.6%	4.6%	—	493	86
C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	4,030	4,310	4,310	—		302	302	—	6.9%	6.9%	—	3,883	426
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
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	1,760	—		(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	1,650	109
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	2,600	2,610	10	公租公課の見直し	125	125	—	4.3%	4.3%	—	2,506	103
C-11	アピタ名古屋南店	7,800	8,280	8,310	30	公租公課の見直し	398	398	—	4.5%	4.5%	—	7,983	326

(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)
			2025年8月期(第15期)	2026年2月期(第16期)	前期比	主な差異要因	2025年8月期(第15期)	2026年2月期(第16期)	前期比	2025年8月期(第15期)	2026年2月期(第16期)	前期比		
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	5,180	—		274	274	—	5.2%	5.2%	—	4,977	202
C-14	テックランド八王子高尾店	4,710	4,890	4,890	—		212	212	—	4.3%	4.3%	—	4,832	57
商業施設 小計		34,467	36,419	36,460	41		1,830	1,830	—	—	—	—	34,913	1,546
H-01	ドーマーイン松山	2,427	2,600	2,590	▲10	維持修繕費の増加	132	132	0	4.9%	4.9%	—	2,156	433
H-03	ドーマーイン盛岡	2,520	2,620	2,620	—		130	130	—	4.8%	4.8%	—	2,196	423
H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	2,500	3,500	3,830	330	賃料実績額の反映	154	168	13	4.0%	4.0%	—	2,422	1,407
H-05	クインテッサホテル札幌	5,350	5,830	5,960	130	賃料実績額の反映	306	313	6	4.6%	4.6%	—	5,563	396
H-06	アパホテル蒲田駅東	6,500	6,900	6,900	—		272	272	—	3.8%	3.8%	—	6,668	231
H-07	ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通	3,400	4,150	4,150	—		149	149	—	3.5%	3.5%	—	3,494	655
H-08	スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前	2,200	2,720	2,720	—		132	132	—	4.2%	4.2%	—	2,301	418
H-09	TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張	4,725	—	4,880	(注2)		—	261	(注2)	—	4.9%	(注2)	4,802	77
ホテル 小計		29,622	28,320	33,650	450		1,277	1,559	281	—	—	—	29,606	4,043
ポートフォリオ 合計/平均		175,681	184,077	190,684	1,727		8,010	8,329	57	—	—	—	179,291	11,392

(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15期と第16期の差異について、第16期に取得した1物件「TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張」は、対象外としています。

	R-01 アマール東海通	R-02 ドーミー浮間舟渡	R-03 バネフィス博多南 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
							
(単位:千円)							
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	38,247	31,755	37,447	31,597	39,577	119,495	32,458
賃貸事業収入	37,353	31,740	36,287	29,689	38,959	112,744	30,586
その他賃貸事業収入	893	15	1,160	1,908	617	6,750	1,871
② 不動産賃貸事業費用	9,361	2,688	9,097	8,006	12,467	23,137	6,851
管理業務費	4,130	514	2,882	3,844	6,421	9,512	3,432
水道光熱費	361	13	281	276	409	2,037	314
公租公課	2,198	1,717	2,655	1,625	3,042	7,067	1,668
損害保険料	80	61	76	40	77	179	42
修繕費	2,123	63	2,880	1,899	2,195	3,945	967
信託報酬	300	300	300	300	300	375	375
その他賃貸事業費用	167	18	20	20	20	20	51
③ NOI(①-②)	28,885	29,067	28,350	23,591	27,110	96,358	25,606
④ 減価償却費	8,734	3,227	7,217	4,466	5,385	12,145	5,080
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	20,151	25,840	21,132	19,124	21,724	84,213	20,525
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)	5.30	5.43	5.54	4.49	4.56	4.97	4.61

(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)	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	27,517	68,463	26,879	35,958	53,767	19,661	50,796
賃貸事業収入	25,969	65,550	25,929	34,327	51,546	18,660	50,143
その他賃貸事業収入	1,548	2,912	950	1,631	2,220	1,000	652
② 不動産賃貸事業費用	5,646	18,335	4,988	7,361	9,425	7,479	8,701
管理業務費	2,077	9,036	2,134	4,101	5,116	3,281	4,346
水道光熱費	985	2,240	345	339	389	944	365
公租公課	1,085	5,136	1,636	1,477	2,332	1,404	3,244
損害保険料	55	150	35	55	58	45	69
修繕費	1,416	1,767	513	1,065	1,204	1,480	354
信託報酬	—	—	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	26	5	22	22	22	23	22
③ NOI(①-②)	21,871	50,127	21,891	28,597	44,341	12,181	42,094
④ 減価償却費	3,657	17,238	5,665	6,794	6,860	4,592	9,051
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	18,213	32,889	16,226	21,802	37,481	7,589	33,043
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)	6.26	5.05	4.85	4.81	3.89	4.39	4.47

	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
							
(単位:千円)							
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	98,727	18,421	92,484	35,991	77,872	27,117	40,554
賃貸事業収入	91,602	18,421	34,658	34,400	76,008	25,923	37,574
その他賃貸事業収入	7,124	—	57,825	1,590	1,864	1,193	2,980
② 不動産賃貸事業費用	20,582	2,156	71,278	7,297	16,322	7,841	7,862
管理業務費	9,806	184	9,772	3,341	7,826	2,857	4,178
水道光熱費	1,645	—	1,332	266	563	815	325
公租公課	6,068	1,289	2,405	2,011	5,129	1,862	2,045
損害保険料	186	34	98	49	124	63	50
修繕費	2,492	266	57,348	1,307	2,357	1,768	938
信託報酬	375	375	300	300	300	450	300
その他賃貸事業費用	7	5	19	20	20	23	23
③ NOI(①-②)	78,145	16,265	21,206	28,693	61,550	19,276	32,692
④ 減価償却費	18,882	3,628	11,776	7,626	10,956	4,992	7,405
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	59,262	12,637	9,429	21,066	50,594	14,283	25,286
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)	5.55	5.29	2.25	4.30	3.57	4.13	4.28

(単位:千円)

	R-24 ラヴィータ 東上野	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
							
運用日数(日)	179	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	27,384	18,557	22,249	17,982	15,339	13,049	20,798
賃貸事業収入	25,258	17,807	21,091	16,961	14,753	12,648	20,487
その他賃貸事業収入	2,125	750	1,157	1,020	585	401	311
② 不動産賃貸事業費用	6,665	5,424	7,218	4,580	4,277	4,048	4,772
管理業務費	3,089	2,787	3,324	1,910	1,781	1,559	1,820
水道光熱費	222	227	504	501	341	173	267
公租公課	1,797	1,336	1,769	1,224	1,126	1,175	1,305
損害保険料	29	37	39	88	25	61	38
修繕費	1,114	474	1,255	532	678	754	1,017
信託報酬	392	300	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	19	260	24	24	24	24	23
③ NOI(①-②)	20,718	13,133	15,030	13,401	11,062	9,001	16,026
④ 減価償却費	3,588	4,226	4,911	3,007	2,723	3,151	3,645
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	17,130	8,906	10,119	10,394	8,339	5,849	12,381
⑥ 取得価格	1,280,000	620,000	725,000	515,000	515,000	465,000	675,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	3.30	4.27	4.18	5.25	4.33	3.90	4.79

(注)「ラヴィータ東上野」は、2026年2月27日付で譲渡しています。

(単位:千円)

	R-31 TLRレジデンス 両国	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
							
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	48,117	33,854	41,790	46,488	35,523	35,888	12,844
賃貸事業収入	45,309	32,272	40,203	46,216	35,173	35,463	12,282
その他賃貸事業収入	2,807	1,582	1,587	272	349	424	562
② 不動産賃貸事業費用	10,712	6,689	10,533	10,308	7,802	7,663	2,911
管理業務費	4,721	3,498	6,280	1,893	2,944	2,730	1,608
水道光熱費	547	240	643	575	520	856	134
公租公課	2,495	1,633	2,441	3,910	2,066	2,474	743
損害保険料	66	46	63	150	75	93	19
修繕費	2,486	874	707	3,379	1,800	1,115	12
信託報酬	375	375	375	375	375	375	375
その他賃貸事業費用	21	21	22	23	19	19	19
③ NOI(①-②)	37,404	27,165	31,257	36,180	27,721	28,224	9,932
④ 減価償却費	3,704	4,317	6,219	6,673	6,097	3,527	1,594
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	33,700	22,848	25,037	29,506	21,623	24,696	8,338
⑥ 取得価格	2,000,000	1,470,000	1,900,000	1,500,000	1,300,000	970,000	535,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	3.77	3.73	3.32	4.86	4.30	5.87	3.74








(単位:千円)

	R-38 ラヴィータ 谷塚駅前 I・II	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
							
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	37,690	11,560	104,053	33,016	56,005	36,148	40,848
賃貸事業収入	36,690	10,626	99,696	32,353	54,114	35,620	40,222
その他賃貸事業収入	1,000	934	4,356	662	1,890	528	626
② 不動産賃貸事業費用	10,342	3,322	15,275	6,677	12,490	12,081	6,733
管理業務費	3,981	1,849	8,241	2,676	5,705	5,774	3,357
水道光熱費	668	128	729	379	565	441	447
公租公課	2,561	633	3,819	2,573	3,865	3,426	1,995
損害保険料	89	13	128	50	76	126	70
修繕費	2,209	303	1,937	577	1,858	1,990	544
信託報酬	750	375	400	400	400	300	300
その他賃貸事業費用	81	19	20	20	18	21	17
③ NOI(①-②)	27,348	8,237	88,777	26,339	43,514	24,067	34,115
④ 減価償却費	5,767	1,502	11,781	4,991	9,767	4,181	7,890
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	21,581	6,735	76,995	21,347	33,747	19,885	26,225
⑥ 取得価格	970,000	500,000	4,143,000	1,130,000	2,199,000	1,064,000	1,520,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.69	3.32	4.32	4.70	3.99	4.56	4.53

	R-45 ラグゼナ 錦糸町	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
						
(単位:千円)						
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	23,405	29,599	32,717	33,033	28,662	40,298
賃貸事業収入	22,811	28,438	31,327	32,778	26,808	40,298
その他賃貸事業収入	594	1,161	1,389	254	1,854	—
② 不動産賃貸事業費用	5,037	6,486	8,367	5,828	7,706	6,484
管理業務費	2,960	3,190	4,855	2,779	3,157	2,148
水道光熱費	221	379	434	438	316	476
公租公課	1,394	1,741	1,646	1,930	1,642	3,248
損害保険料	29	47	62	58	47	111
修繕費	112	734	974	228	2,149	55
信託報酬	300	375	375	375	375	425
その他賃貸事業費用	18	18	18	18	18	20
③ NOI(①-②)	18,368	23,113	24,349	27,205	20,956	33,813
④ 減価償却費	3,525	6,193	7,907	6,831	5,385	2,230
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	14,843	16,920	16,442	20,373	15,570	31,583
⑥ 取得価格	987,400	1,190,000	1,280,000	1,390,000	1,070,000	1,350,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	3.75	3.92	3.84	3.95	3.95	5.05

	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
							
(単位:千円)							
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	337,357	289,323	213,045	152,661	98,731	26,994	71,199
賃貸事業収入	310,368	238,864	188,687	131,834	92,144	26,527	62,470
その他賃貸事業収入	26,989	50,458	24,357	20,826	6,587	467	8,729
② 不動産賃貸事業費用	87,313	66,782	69,967	45,128	26,862	4,130	23,309
管理業務費	28,835	19,862	26,184	16,218	8,860	1,780	8,450
水道光熱費	25,985	16,337	22,884	7,037	7,429	—	7,294
公租公課	28,347	16,885	18,751	9,152	9,659	1,933	5,594
損害保険料	603	358	543	188	162	27	155
修繕費	3,006	12,901	989	12,181	323	72	1,492
信託報酬	400	375	300	300	400	300	300
その他賃貸事業費用	135	62	314	50	27	18	21
③ NOI(①-②)	250,043	222,541	143,077	107,532	71,869	22,863	47,890
④ 減価償却費	74,011	40,561	47,931	18,367	18,139	2,895	11,310
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	176,032	181,979	95,146	89,165	53,729	19,968	36,579
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)	4.08	4.59	5.92	6.21	5.80	4.58	5.75

	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
					
(単位:千円)					
運用日数(日)	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	42,658	89,932	65,770	92,146	40,438
賃貸事業収入	42,658	81,706	62,994	85,254	38,589
その他賃貸事業収入	—	8,226	2,775	6,892	1,848
② 不動産賃貸事業費用	4,713	17,331	16,824	20,584	15,039
管理業務費	1,147	6,137	5,331	6,636	10,858
水道光熱費	—	6,218	3,392	6,779	1,806
公租公課	3,047	4,274	6,992	5,369	1,880
損害保険料	44	79	78	114	39
修繕費	95	196	292	1,263	130
信託報酬	375	400	300	400	300
その他賃貸事業費用	4	24	436	20	24
③ NOI(①-②)	37,944	72,601	48,945	71,561	25,398
④ 減価償却費	4,209	10,490	10,049	7,388	3,790
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	33,734	62,110	38,895	64,173	21,607
⑥ 取得価格	1,850,000	2,600,000	2,700,000	2,905,000	1,130,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	4.14	5.63	3.66	4.97	4.53

	C-01 プリオ大名Ⅱ	C-03 TA湘南鵜沼海岸	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)
							
(単位:千円)							
運用日数(日)	178	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	33,457	18,168	(注)	(注)	28,566	(注)	(注)
賃貸事業収入	29,754	15,816	(注)	(注)	28,566	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	3,703	2,352	(注)	(注)	—	(注)	(注)
② 不動産賃貸事業費用	8,583	3,823	(注)	(注)	4,047	(注)	(注)
管理業務費	2,055	1,154	(注)	(注)	142	(注)	(注)
水道光熱費	2,938	1,754	(注)	(注)	—	(注)	(注)
公租公課	3,152	896	(注)	(注)	3,902	(注)	(注)
損害保険料	20	15	(注)	(注)	—	(注)	(注)
修繕費	—	—	(注)	(注)	—	(注)	(注)
信託報酬	390	—	(注)	(注)	—	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	26	4	(注)	(注)	2	(注)	(注)
③ NOI(①-②)	24,873	14,345	150,108	102,459	24,518	36,543	(注)
④ 減価償却費	1,747	1,365	15,767	—	—	—	—
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	23,126	12,979	134,341	102,459	24,518	36,543	(注)
⑥ 取得価格	980,000	500,000	4,030,000	4,227,000	900,000	1,610,000	1,170,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.20	5.79	7.51	4.89	5.49	4.58	(注)

(注)「プリオ大名Ⅱ」は、2026年2月26日付で譲渡しています。
(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。

	C-10 カインズ大宮店 	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 	H-01 ドーミーイン松山 	H-03 ドーミーイン盛岡 
(単位:千円)							
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181
① 不動産賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	76,500	74,958
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	76,500	74,958
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	—	—
② 不動産賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	9,476	8,116
管理業務費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	1,231	749
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	900	—
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	6,796	7,186
損害保険料	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	148	177
修繕費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	69	—
信託報酬	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	300	—
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	31	3
③ NOI(①-②)	65,886	212,027	48,421	137,229	106,129	67,023	66,841
④ 減価償却費	9,643	29,985	—	11,828	10,192	19,220	27,227
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	56,242	182,042	48,421	125,400	95,936	47,803	39,614
⑥ 取得価格	2,520,000	7,800,000	2,150,000	4,850,000	4,710,000	2,427,000	2,520,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	5.27	5.48	4.54	5.71	4.54	5.57	5.35

(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。

	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
						
(単位:千円)						
運用日数(日)	181	181	181	181	181	30
① 不動産賃貸事業収入	107,283	170,837	147,999	82,194	78,000	19,842
賃貸事業収入	107,283	170,837	147,999	82,194	78,000	19,841
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	0
② 不動産賃貸事業費用	7,861	17,220	11,601	7,350	1,384	256
管理業務費	1,072	600	2,016	765	600	149
水道光熱費	—	—	—	—	—	—
公租公課	6,291	13,413	8,333	6,059	—	—
損害保険料	85	519	118	81	277	40
修繕費	—	2,312	—	—	—	—
信託報酬	375	350	425	425	500	65
その他賃貸事業費用	36	26	709	19	6	0
③ NOI(①-②)	99,421	153,616	136,398	74,843	76,615	19,585
④ 減価償却費	11,148	14,997	13,127	6,366	15,449	1,956
⑤ 不動産賃貸事業損益(③-④)	88,273	138,619	123,270	68,477	61,166	17,629
⑥ 取得価格	2,500,000	5,350,000	6,500,000	3,400,000	2,200,000	4,725,000
⑦ NOI利回り(%・年率)	8.02	5.79	4.23	4.44	7.02	5.04

指標	2023年 2月期 (第10期)	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)
当期運用日数(日)	181	184	182	184	181	184	181
賃貸NOI(百万円)	2,734	3,105	3,130	3,539	4,138	4,216	4,206
FFO (Funds from Operation/ 百万円)	2,067	2,919	2,405	2,733	3,076	2,997	3,005
1口当たりFFO(円)	3,237	4,223	3,479	3,500	3,377	3,291	3,299
有利子負債額(百万円)	63,080	67,150	67,150	77,020	91,220	91,220	95,945
総資産LTV(%)	47.2	47.1	47.1	47.8	48.7	48.7	49.9
時価LTV(%)	45.0	45.2	45.0	45.5	46.3	46.3	47.1
1口当たりNAV(円)	110,148	107,732	108,471	108,325	106,913	106,897	109,002

(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

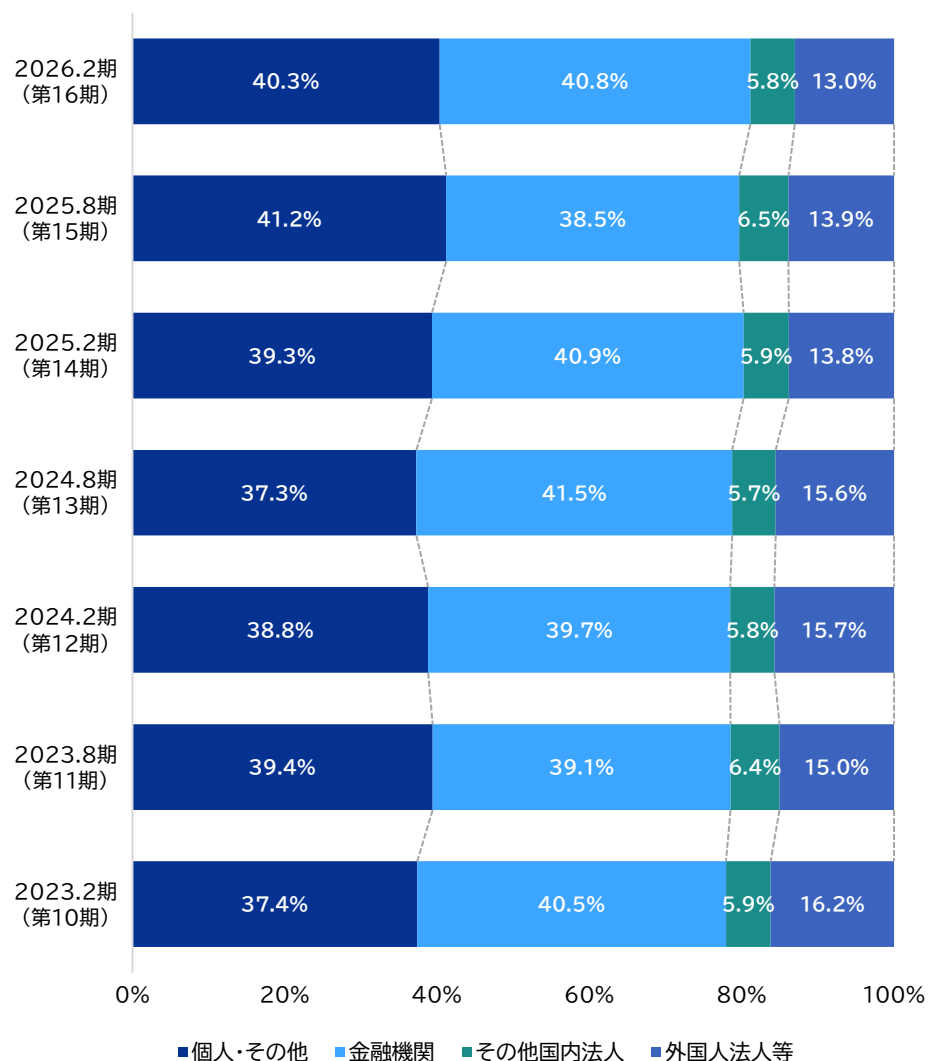
1口当たりFFO=FFO÷期末発行済投資口の総口数

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

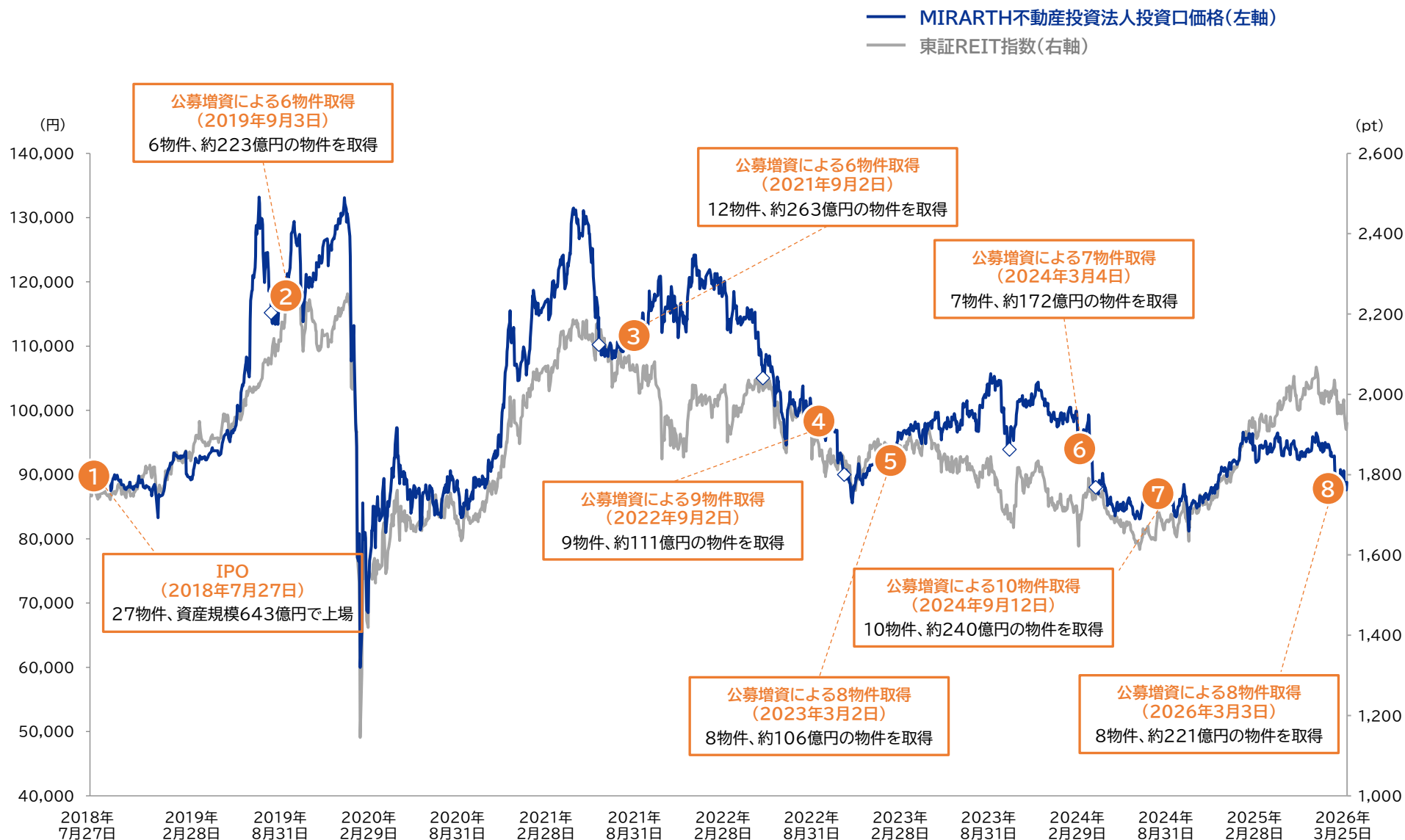
1口当たりNAV=(期末純資産額-分配金支払総額+不動産等鑑定評価額総額-不動産等期末帳簿価額総額)÷発行済投資口総数

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)	130,520	14.3
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	128,636	14.1
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	42,215	4.6
4 MIRARTHホールディングス株式会社	14,385	1.5
5 株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	8,465	0.9
6 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	8,396	0.9
7 JP MORGAN CHASE BANK 385781	8,032	0.8
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	7,893	0.8
9 ISHARES CORE MSCI EAFE ETF	7,731	0.8
10 SMBC日興証券株式会社	6,671	0.7

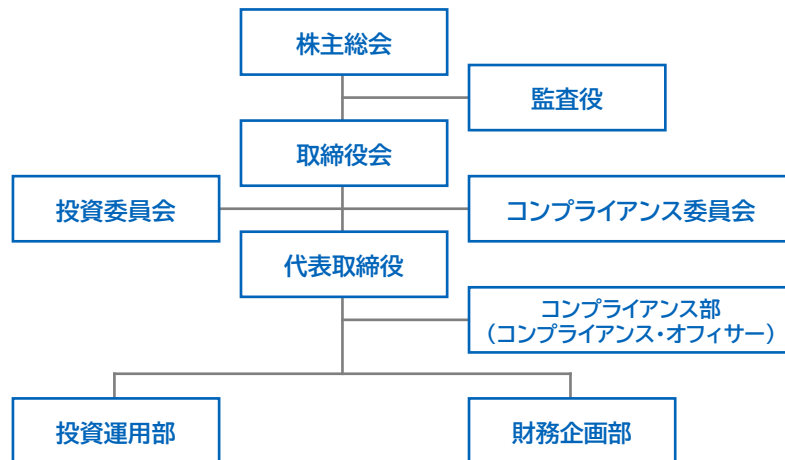


※ 各公募増資における日付の記載は、公募増資に伴う取得ポートフォリオの内、取得日が最も遅い日付を記載

■ 概要

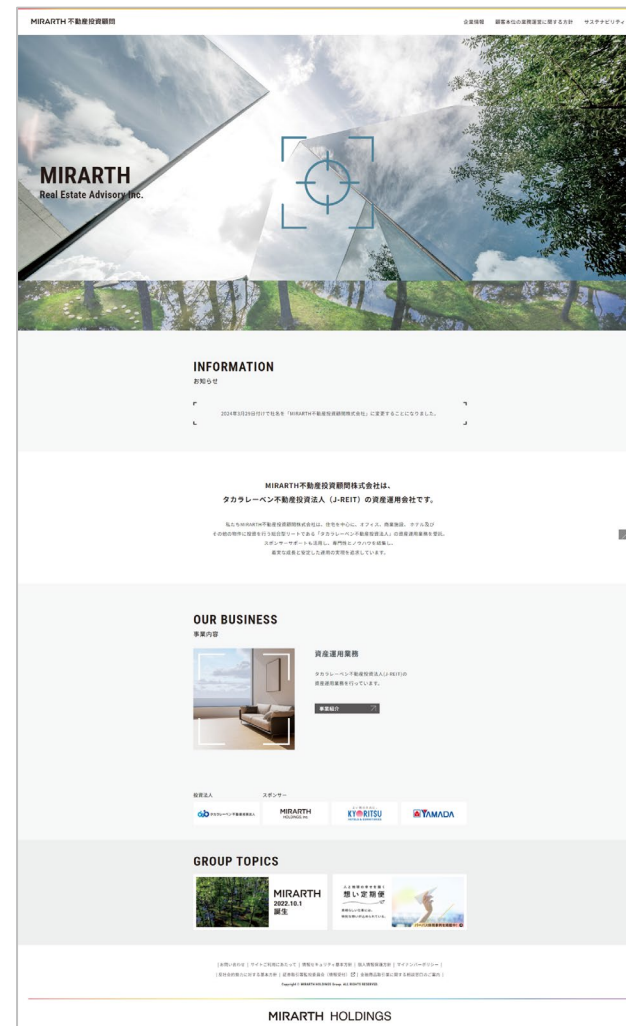
商号	MIRARTH不動産投資顧問株式会社
所在地	東京都千代田区大手町二丁目2番1号
代表者	代表取締役社長 幸田 哲男
設立年月日	2016年1月15日
資本金	50百万円
株主構成	MIRARTHホールディングス株式会社(90%) 株式会社共立メンテナンス(5%) 株式会社ヤマダホールディングス(5%)

■ 組織図



■ WEBサイトのご紹介

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



MEMO

- 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

【お問い合わせ】

MIRARTH 不動産投資顧問株式会社

Tel : 03-6435-5264 Mail : info@mirarth-ra.co.jp