

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 宅田 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 宅田 哲男
問合せ先 財務企画部長 齊藤 卓也
TEL: 03-6435-5264

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

MIRARTH不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2026年2月13日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

(1) 募集投資口数 97,541口

(2) 払込金額 未定

(発行価額) 2026年2月24日（火）から2026年2月26日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に開催する本投資法人役員会において決定します。

(3) 払込金額 未定

(発行価額) の総額

(4) 発行価格 未定

発行価格（募集価格）は、発行価格等決定日が2026年2月24日（火）又は2026年2月25日（水）の場合は、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）から2026年2月期（第16期）に係る1口当たりの予想分配金2,800円を控除した金額に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とし、発行価格等決定日が2026年2月26日（木）の場合は、発行価格等決定日の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値から上記予想分配金を控除した金額）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。

(5) 発行価格 未定

(募集価格) の総額

(6) 募集方法

一般募集とし、SMB C 日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社（以下「共同主幹事会社」と総称します。）並びに野村證券株式会社及び株

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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

式会社SBI証券（以下共同主幹事会社と併せて「引受人」と総称します。）に一般募集分の全投資口を買取引受けさせます。

(7) 引受契約の内容

引受人は、下記(11)に記載の払込期日に一般募集における払込金額（発行価額）の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格（募集価格）の総額と払込金額（発行価額）の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

(8) 申込単位

1口以上1口単位

(9) 申込期間

発行価格等決定日の翌営業日

(10) 申込証拠金の入金期間

発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで

(11) 払込期日

2026年3月2日（月）から2026年3月4日（水）までのいずれかの日。

ただし、発行価格等決定日の4営業日後の日とします。

(12) 受渡期日

上記(11)に記載の払込期日の翌営業日とします。

(13) 払込金額（発行価額）、発行価格（募集価格）

、その他この公募による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。

(14) 上記各号については、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）による届出の効力発生を条件とします。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

（下記「<ご参考>オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。）

(1) 売出投資口数 4,877口

上記売出投資口数は、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB日興証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数の上限を示したもので。上記売出投資口数は、一般募集の需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しのものが全く行われない場合があります。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。

(2) 売出人

SMB日興証券株式会社

(3) 売出価格

未定

発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、売出価格は、一般募集の発行価格（募集価格）と同一とします。

(4) 売出価額の総額

未定

(5) 売出方法

一般募集の需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB日興証券株式会社が、MIRARTHホールディングス株式会社から4,877口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」ということがあります。）の売出しを行います。

(6) 申込単位

1口以上1口単位

(7) 申込期間

一般募集の申込期間と同一とします。

(8) 申込証拠金の入金期間

一般募集の申込証拠金の入金期間と同一とします。

(9) 受渡期日

一般募集の受渡期日と同一とします。

(10) 一般募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止します。

(11) 売出価格、その他この投資口売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を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

(12) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

3. 第三者割当による新投資口発行

(下記「<ご参考>オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。)

- (1) 募集投資口数 4,877口
(2) 払込金額 未定
(発行価額) 発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、払込金額（発行価額）は、一般募集の払込金額（発行価額）と同一とします。
(3) 払込金額 未定
(発行価額) の総額
(4) 割当先 SMC日興証券株式会社
(5) 申込単位 1口以上1口単位
(6) 申込期間 2026年3月30日（月）
(申込期日)
(7) 払込期日 2026年3月31日（火）
(8) 上記(6)記載の申込期間（申込期日）までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとします。
(9) 払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。
(10) 一般募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止します。
(11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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

<ご参考>

オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB日興証券株式会社がMIRARTHホールディングス株式会社から4,877口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、4,877口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMB日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は2026年2月13日（金）開催の役員会において、SMB日興証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口4,877口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といい、一般募集と併せて「本募集」といいます。）を、2026年3月31日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMB日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2026年3月27日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。SMB日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMB日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、SMB日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴つて安定操作取引を行うことがあります、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することができます。

SMB日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出投資口数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、SMB日興証券株式会社によるMIRARTHホールディングス株式会社からの本投資口の借入れは行われません。したがって、SMB日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないと失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

なお、上記の取引に関して、SMB日興証券株式会社は、みずほ証券株式会社と協議の上、これらを行います。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を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. 今回の新投資口発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	910, 820口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	97, 541口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	1, 008, 361口
本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	4, 877口 (注)
本第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	1, 013, 238口 (注)

(注) 本第三者割当における発行投資口数の全口数についてSMB C日興証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

5. 発行の目的及び理由

本投資法人は投資主利益の最大化を目指し、ポートフォリオの質の向上及び中長期的に安定した収益を確保すべく、環境に応じたインフレ耐性の強化と着実な運用資産の成長を図ることを目的として、7. (2)記載の新たな特定資産（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。）第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）を取得するため、市場動向、LTV水準を含む財務の健全性及び1口当たりの分配金水準にも留意しつつ検討を行った結果、新投資口を発行し資金調達を行うことといたしました。

6. 目論見書の電子交付

引受人等は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける目論見書の提供を、原則として、書面ではなく、電子交付により行います（注）。目論見書の提供を書面ではなく、電子交付のみとすることによって、環境への負荷低減に貢献できると本投資法人は考えています。

(注) 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金融商品取引法第27条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第32条の2第1項）。一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいては、投資家は目論見書の書面による交付を選択することはできません。引受人等が目論見書の電子交付を行う場合において、投資家から当該同意が得られないとき、また、当該同意が撤回されたときは、当該投資家に対しては目論見書の電子交付はできず、また、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいては、当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

7. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

8, 836, 000, 000円

(注) 一般募集における手取金8, 416, 000, 000円及び本第三者割当による新投資口発行の手取金上限420, 000, 000円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は2026年1月23日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金については、本日付で公表の「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」に記載の本投資法人が2026年3月3日付で取得を予定している新たな特定資産の取得資金及びその付随費用の一部に充当します。また、本第三者割当による新投資口発行の手取金については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、2026年4月以降、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当する予定です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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

8. 配分先の指定

該当事項はありません。

9. 今後の見通し

本日付で公表の「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。

10. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況（注1）

	2024年8月期 (第13期)	2025年2月期 (第14期)	2025年8月期 (第15期)
1口当たり当期純利益	2,713円	2,952円	2,958円
1口当たり分配金	2,700円	2,800円	2,780円
(うち1口当たり利益分配金)	2,700円	2,800円	2,780円
(うち1口当たり利益超過分配金)	—	—	—
実績配当性向（注2）	99.6%	95.7%	94.0%
1口当たり純資産	100,850円	99,067円	99,226円

(注1) いずれも記載未満の数値については切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注2) 実績配当性向は以下の算定式により算出しています。

$$\text{1口当たり分配金} \text{ (利益超過分配金は含まない)} \div \text{1口当たり当期純利益} \times 100$$

なお、第13期及び第14期の実績配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

$$\text{分配金総額} \text{ (利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2024年8月期 (第13期)	2025年2月期 (第14期)	2025年8月期 (第15期)
始値	94,300円	92,700円	86,000円
高値	104,400円	93,200円	96,600円
安値	92,000円	83,100円	81,200円
終値	94,100円	85,300円	94,400円

(注) 始値、高値及び安値については、東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に基づき記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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 最近6か月間の状況

	2025年9月	2025年10月	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月
始値	94,500円	93,700円	92,900円	93,900円	93,700円	93,700円
高値	95,200円	96,500円	95,300円	94,000円	96,500円	95,000円
安値	91,900円	93,000円	92,900円	92,300円	93,500円	93,700円
終値	94,100円	93,000円	94,600円	93,500円	93,500円	94,700円

(注1) 2026年2月の投資口価格については、2026年2月12日（木）現在で記載しています。

(注2) 始値、高値及び安値については、東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に基づき記載しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2026年2月12日
始値	94,900円
高値	95,300円
安値	94,700円
終値	94,700円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

① 公募増資

発行期日	2024年3月1日
調達資金の額	7,654,989,276円
1口当たり払込金額（1口当たり発行価額）	89,702円
募集時における発行済投資口の総口数	691,335口
当該募集による発行投資口数	85,338口
募集後における発行済投資口の総口数	776,673口
発行時における当初資金使途	特定資産の取得資金及びその付随費用の一部に充当
発行時における支出予定時期	2024年3月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額充当済み

② 第三者割当増資

発行期日	2024年3月26日
調達資金の額	371,994,194円
1口当たり払込金額（1口当たり発行価額）	89,702円
募集時における発行済投資口の総口数	776,673口
当該募集による発行投資口数	4,147口
募集後における発行済投資口の総口数	780,820口
発行時における当初資金使途	借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2024年3月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額充当済み

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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

③ 公募増資

発行期日	2024年9月11日
調達資金の額	10,409,325,750円
1口当たり払込金額（1口当たり発行価額）	84,075円
募集時における発行済投資口の総口数	780,820口
当該募集による発行投資口数	123,810口
募集後における発行済投資口の総口数	904,630口
発行時における当初資金使途	特定資産の取得資金及びその付随費用の一部に充当
発行時における支出予定時期	2024年9月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額充当済み

④ 第三者割当増資

発行期日	2024年10月8日
調達資金の額	520,424,250円
1口当たり払込金額（1口当たり発行価額）	84,075円
募集時における発行済投資口の総口数	904,630口
当該募集による発行投資口数	6,190口
募集後における発行済投資口の総口数	910,820口
発行時における当初資金使途	借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2024年10月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額充当済み

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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

11. 売却・追加発行の制限

- (1) MIRARTHホールディングス株式会社は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、一般募集前から保有している本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴うSMB C日興証券株式会社への本投資口の貸付け等を除きます。）を行わない旨を合意します。
上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。
- (2) 株式会社レーベンコミュニティ及び株式会社ヤマダホールディングスは、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、一般募集前から保有している本投資口の売却等を行わない旨を合意します。
上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。
- (3) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行（ただし、一般募集、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。
上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。