

本日公表のプレスリリース 「新投資口発行及び投資口売出しに関する お知らせ」等に関する補足説明資料

2026年2月13日



MIRARTH 不動産投資法人

MIRARTH Real Estate Investment Corporation

本資料は、2026年2月13日付でMIRARTH不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が以下のプレスリリースにより公表した各取引に係る施策の目的、意義及び効果等について、情報を提供することを目的として作成されたものであり、特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的として作成されたものではありません。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ(以下「本ホームページ」といいます。)上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とする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。

- ・新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
- ・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
- ・国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ
- ・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

本資料及び本ホームページに記載されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則又は東京証券取引所上場規程に基づく開示書類や運用報告書ではありません。

本資料及び本ホームページに記載され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完全性を保証するものではありません。また、本資料には、第三者が公表するデータ・指標等をもとに本投資法人の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。)が作成した図表・データ、これらに対する本資産運用会社の本資料作成時点又は本ホームページに掲載を開始した時点での分析・判断・その他の見解に関する記載等が含まれています。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料に含まれる如何なる情報又は分析・判断・見解の正確性、完全性、公正性又は妥当性について何らの表明又は保証をするものではありません。

本資料及び本ホームページに記載されている情報(見解も含みます。)のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、将来予想又は目標に関する記述に該当します。かかる将来予想又は目標に関する記述は、本資料作成時点又は本ホームページに掲載を開始した時点で入手可能な情報並びに一定の仮定、前提及び判断に基づくものであり、かかる時点では予見できないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想及び目標の内容は、このようリスク、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、かかる将来予想又は目標に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等又は目標の達成を保証するものではありません。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なく、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。

本資料に掲載されている物件写真には、2026年2月13日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の一部の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は必ずしも取得予定資産を購入又は譲渡予定資産を売却できるとは限りません。

外部成長



資産規模目標3,000億円へ向け、8物件221億円取得

- ・ 上場後7回目の公募増資実施により資産規模は1,930億円へ到達
- ・ 継続的な公募増資に伴う物件取得によりポートフォリオの拡大と平均築年数の若返りに寄与
- ・ 将来的なアップサイドが見込める住宅・オフィス・ホテルの取得を中心とした、成長性を追求しつつもバランスの取れたポートフォリオの構築
- ・ 強固なスポンサーサポートによる豊富なパイプラインに裏付けられた今後の外部成長の可能性

内部成長



インフレ環境に打ち勝つポートフォリオの構築

- ・ 住宅・オフィスはインフレ環境下において高稼働を裏付けとして入替時・更新時の着実な賃料上昇を実現
- ・ ホテルは安定的な賃料を享受できる固定賃料物件に加え、アップサイドが期待できる変動賃料物件の組入れにより、インフレ耐性の強化を推進
- ・ 商業施設は固定賃料による安定的な賃料を享受

財務戦略



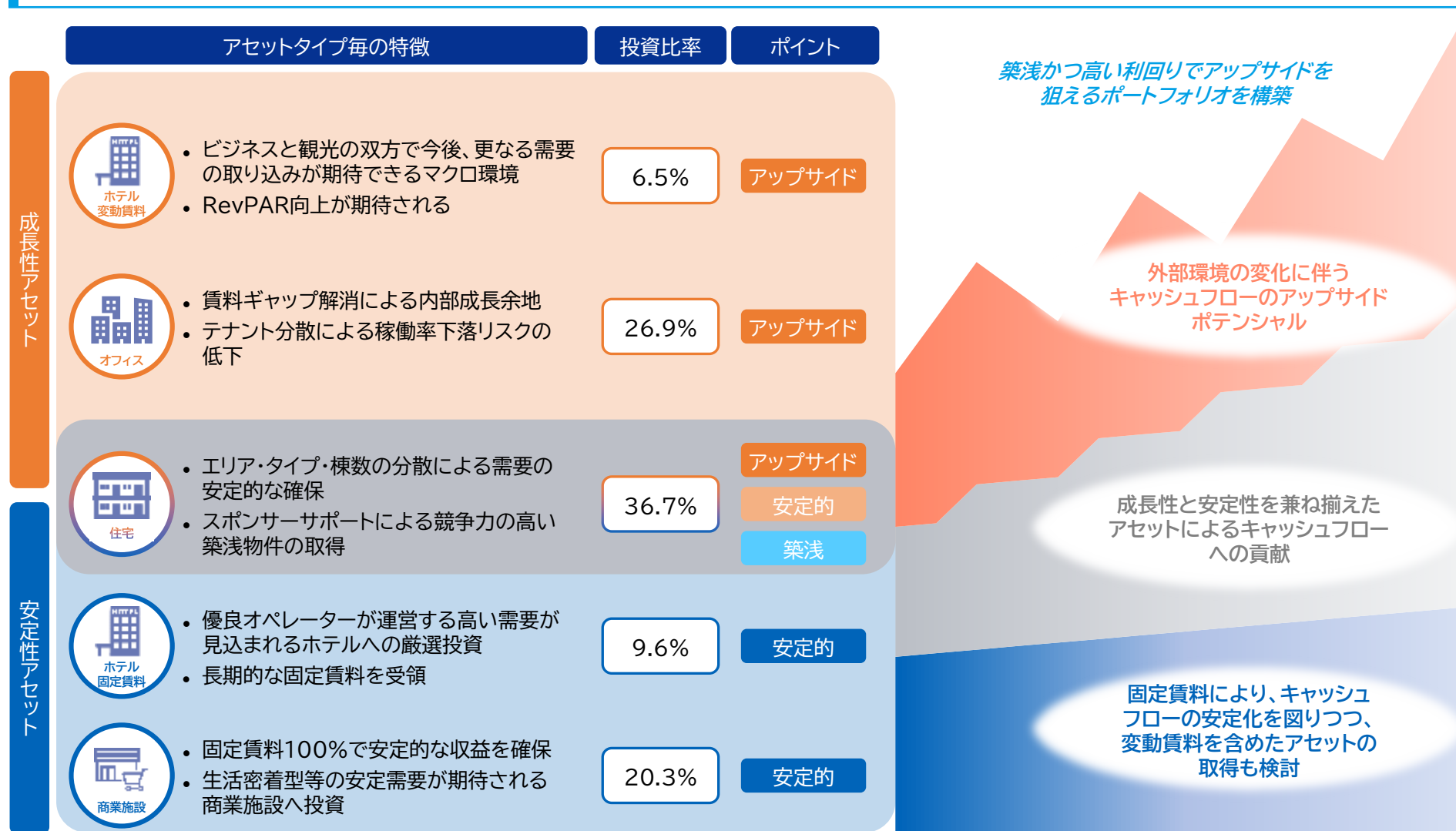
外部環境に適応した柔軟な財務戦略






- ・ 外部格付向上に伴う負債コストの抑制
- ・ レンダーフォーメーションの拡充による財務基盤の強化
- ・ 長期・固定を原則としつつ、臨機応変に短期・変動を組み合わせる柔軟な借入戦略により、LTVコントロールと負債コストの低減を図る

I. 資産規模目標3,000億円へ向け、8物件221億円取得

「成長性」と「安定性」の異なるアセットタイプによるポートフォリオ構成が実現するキャッシュフローの持続的な成長の実現

ポートフォリオ構築戦略の概観



取得(予定)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%		97.0%	39,761.71m ²		
<div>■ 住宅</div> <div>■ オフィス</div> <div>■ 商業施設</div> <div>■ ホテル</div>	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(予定)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(予定)日	2026年3月3日						2026年1月30日	2026年3月3日	
稼働率	72.1%	100.0%	91.9%	100.0%	94.7%	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	

千葉市における宿泊者総数のうち、約5割以上を占める幕張新都心エリアに隣接する立地に位置し、利便性の高いホテル
特に当該物件からアクセスの良い幕張メッセではイベント数は増加傾向にあり宿泊需要の増加が期待される



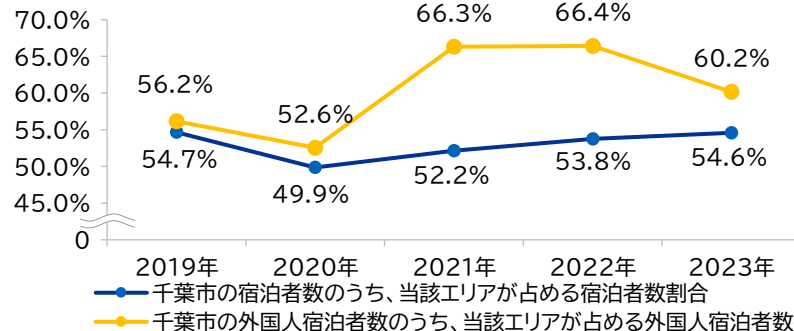
取得予定価格	4,725百万円
鑑定評価額	4,880百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	5.5% / 5.3%
所在地	千葉県習志野市
アクセス	JR京葉線 「新習志野」駅 徒歩2分
竣工	1992年7月
売主	トーセイ株式会社
取得日	2026年1月30日
稼働率	100.0%
延床面積	8,253.36㎡(A・B棟) 542.31㎡(C棟)
室数	客室:137室 セミナールーム:12室



- ◆ 本物件は幕張新都心エリアへ隣接しており、当該エリアの高い宿泊需要の取り込みが可能
- ◆ 2019年6月～2020年2月にはバリューアップ工事を実施し、宿泊室数の大幅な増設を実施
- ◆ 一般社団法人全国住宅産業協会による第11回優良事業表彰を受賞(2021年)

■ 千葉市における幕張新都心エリアが占める宿泊者数割合の推移

- ◆ 千葉市の宿泊者総数のうち、約5割以上を幕張新都心エリアが占める
- ◆ 宿泊者数の比率は全体的に増加傾向。訪日客の宿泊者数割合も高い水準を維持

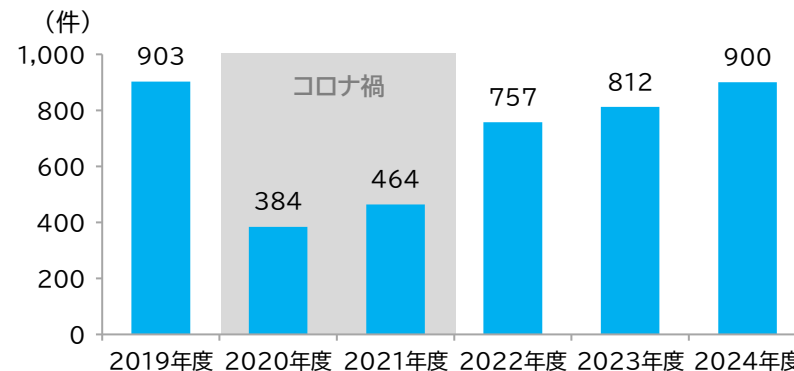


※ 本分析は、2023年12月までのデータに基づくものであり、これらの傾向が現在継続しており又は今後も継続することを保証又は約束するものではありません

出所：千葉市「千葉市観光振興検討会議 第1回検討資料」

■ 幕張エリアにおけるイベント需要

- ◆ 2024年度の幕張メッセでの催事件数はコロナ禍以前と同水準であり回復基調
- ◆ 2030年の開業を目標として新アリーナの建設も予定されており同エリアの宿泊需要の拡大が見込まれる



出所：幕張メッセ「決算公告資料・利用実績」、千葉市「千葉市経済成長・雇用創出ビジョン」

「仙台」駅から電車で約8分の交通・生活利便性の高いオフィスビル

仙台市のオフィス新規供給は低位で推移する見通しの一方、仙台エリアのオフィス需要は拡大が見込まれており賃料上昇が期待される

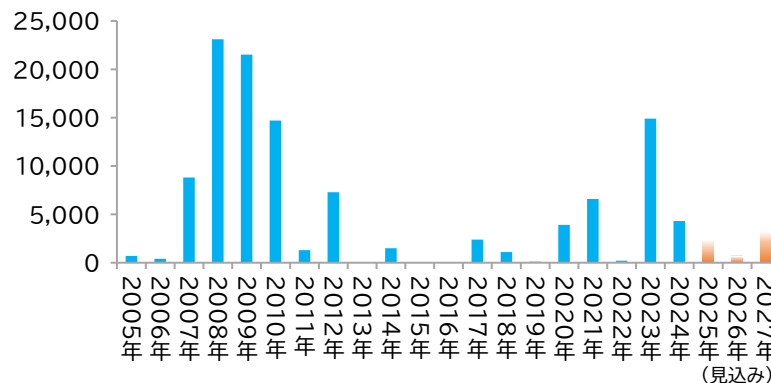


取得予定価格	3,305百万円
鑑定評価額	3,500百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	4.6% / 4.2%
所在地	宮城県仙台市
アクセス	仙台市地下鉄南北線 「勾当台公園」駅 徒歩2分
竣工	1987年12月
売主	非開示
取得予定日	2026年3月3日
稼働率	94.7%
延床面積	7,044.36m ²
基準階占有面積	605.36m ²



■ 仙台市のオフィス新規供給見通し

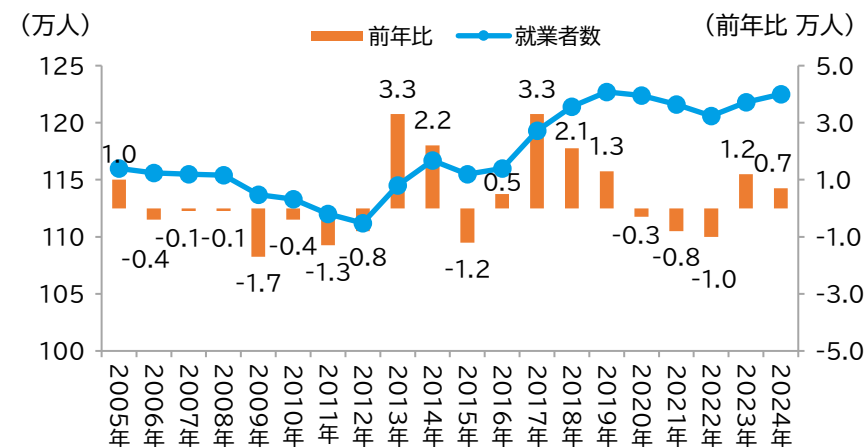
◆ 仙台市のオフィス新規供給は低位で推移する見通し
(坪)



出所: 株式会社オフィスビル総合研究所「予測レポート 時系列データ(全国主要都市)」

■ 仙台エリアのオフィス需要

◆ 宮城県の就業者数は足許増加傾向にあり、オフィス需要の拡大が見込まれる



出所: 総務省「労働力調査」

「星田」駅から徒歩で約3分のアクセスが良好な商業施設

トナリエ星田を含む星田北地区は再開発地域に指定されており、交野市で唯一人口増加が予想される



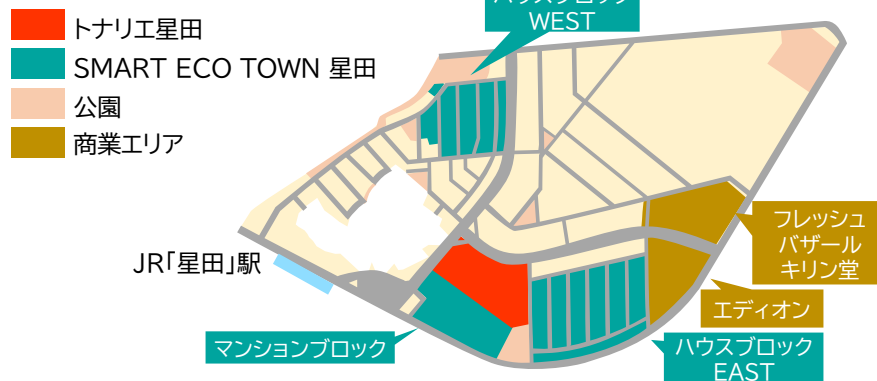
取得予定価格	4,654百万円
鑑定評価額	4,830百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後	4.1% / 3.6%
所在地	大阪府交野市
アクセス	JR片町線(学研都市線) 「星田」駅 徒歩3分
竣工	2023年2月
売主	非開示
取得予定日	2026年3月3日
稼働率	100.0%
延床面積	8,074.60m ²
テナント数	11件



- ◆ 本物件はスーパーマーケットやドラッグストア、100円ショップ等の生活必需品を扱うテナントが入っており、底堅い需要が期待できる
- ◆ 駅徒歩3分の立地に位置しているため、駅利用者の需要の取り込みも可能

■ 星田駅北地区再開発の概要

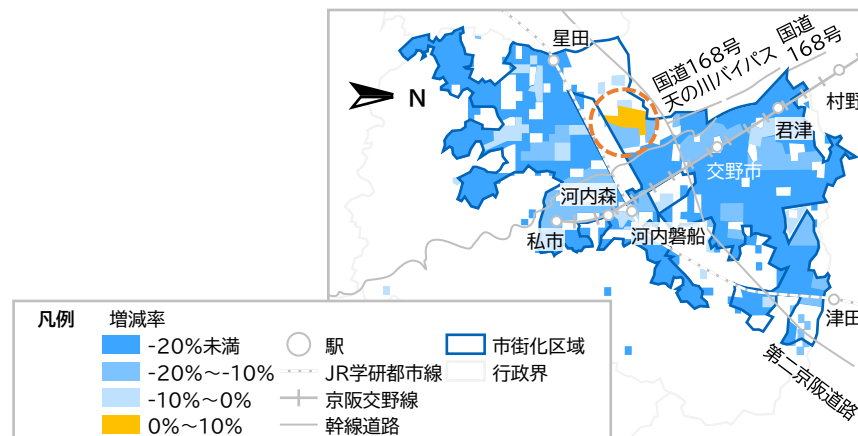
- ◆ トナリエ星田は駅前大規模開発地域の一角にあり、更なる人口流入が期待できる



出所: 関電不動産「シエリアガーデン スマートエコタウン星田 HP」

■ 星田北地区の人口密度の推移

- ◆ トナリエ星田が位置する星田北地区は、交野市内で唯一人口密度の増加が予想されている地域であり、消費活動の活性化が期待される



成長性と安定性の観点から厳選した合計8物件の取得と小規模2物件の譲渡により、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

譲渡予定資産

住宅



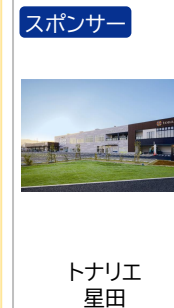
オフィス



ホテル



商業施設



住宅



商業施設



	本取組み前
物件数	79物件
取得(予定)価格合計	1,732億円
鑑定評価額合計	1,865億円
含み益	95億円
平均鑑定NOI利回り	4.7%
平均償却後鑑定NOI利回り	3.8%
平均稼働率	98.5%
平均築年数	18.5年



新規取得資産
8物件
221億円
241億円
20億円
4.6%
4.0%
97.0%
14.5年



譲渡予定資産
2物件
22億円
24億円
1億円
4.1%
3.6%
97.6%
14.1年

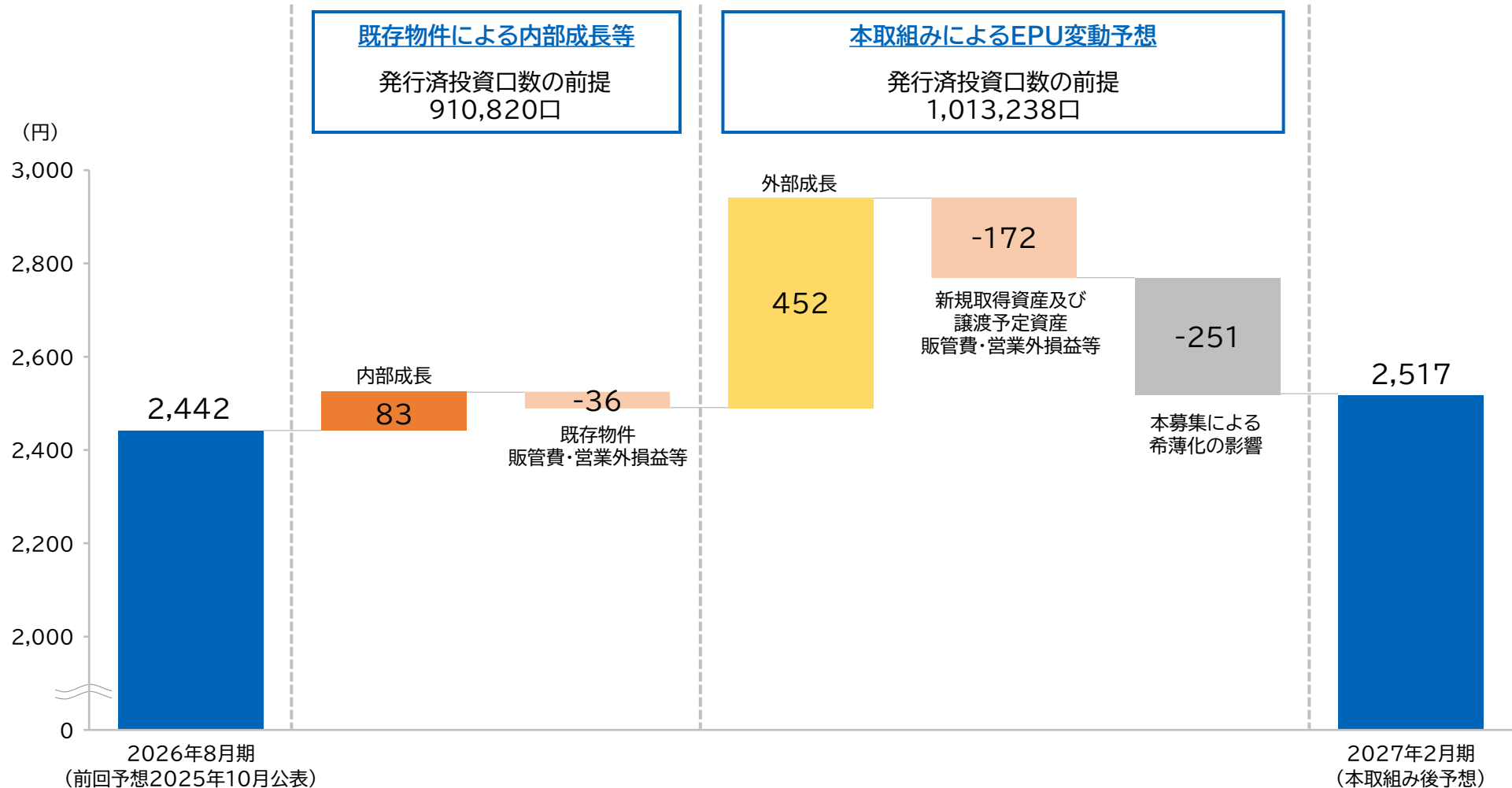


本取組み後
85物件
1,930億円
2,082億円
114億円
4.7%
3.9%
98.4%
18.1年

総資産LTV	48.7%
1口当たりNAV	106,897円
1口当たり純資産	99,226円
発行済投資口の総口数	910,820口

49.7%
106,675円
97,918円
1,013,238口

2026年8月期(第17期)から2027年2月期(第18期)へのEPU変動予想の内訳



- ※ 「2026年8月期(前回予想2025年10月公表)」のEPUは、後掲別紙1の前提条件に基づき算出した2025年10月22日時点の予想値であり、2026年2月13日付で公表した修正前の予想値です。また、2026年8月期(第17期)から2027年2月期(第18期)へのEPU変動予想の内訳及び「2027年2月期(本取組み後予想)」のEPU予想は後掲別紙2の前提条件に基づき算出した2026年2月13日現在の予想値です。これらの予想値は、実際の数値と大きく異なる可能性があります。また、各数値の実現を保証又は約束するものではありません。
- ※ 「既存物件による内部成長等」は本取組み前保有資産に係る賃貸事業収益等の2025年10月22日時点の予想値と2026年2月13日現在の予想値の差異に基づいており、本取組み前保有資産について本投資法人が2027年2月期(第18期)中に行うことを予定している各種施策の効果等を織り込んだものではありません。

本取組みにより資産規模は1,930億円に到達。継続的な公募増資に伴う積極的な物件取得と運用効率改善を目的とした小規模物件や築古物件の物件譲渡を引き続き推進。スポンサーコミットメントの強化を推進力に、今後も資産規模3,000億円を目指す

従来目標水準として**1,500**億円を目指し成長

次のステップとして
3,000億円を目指す

合計取得額

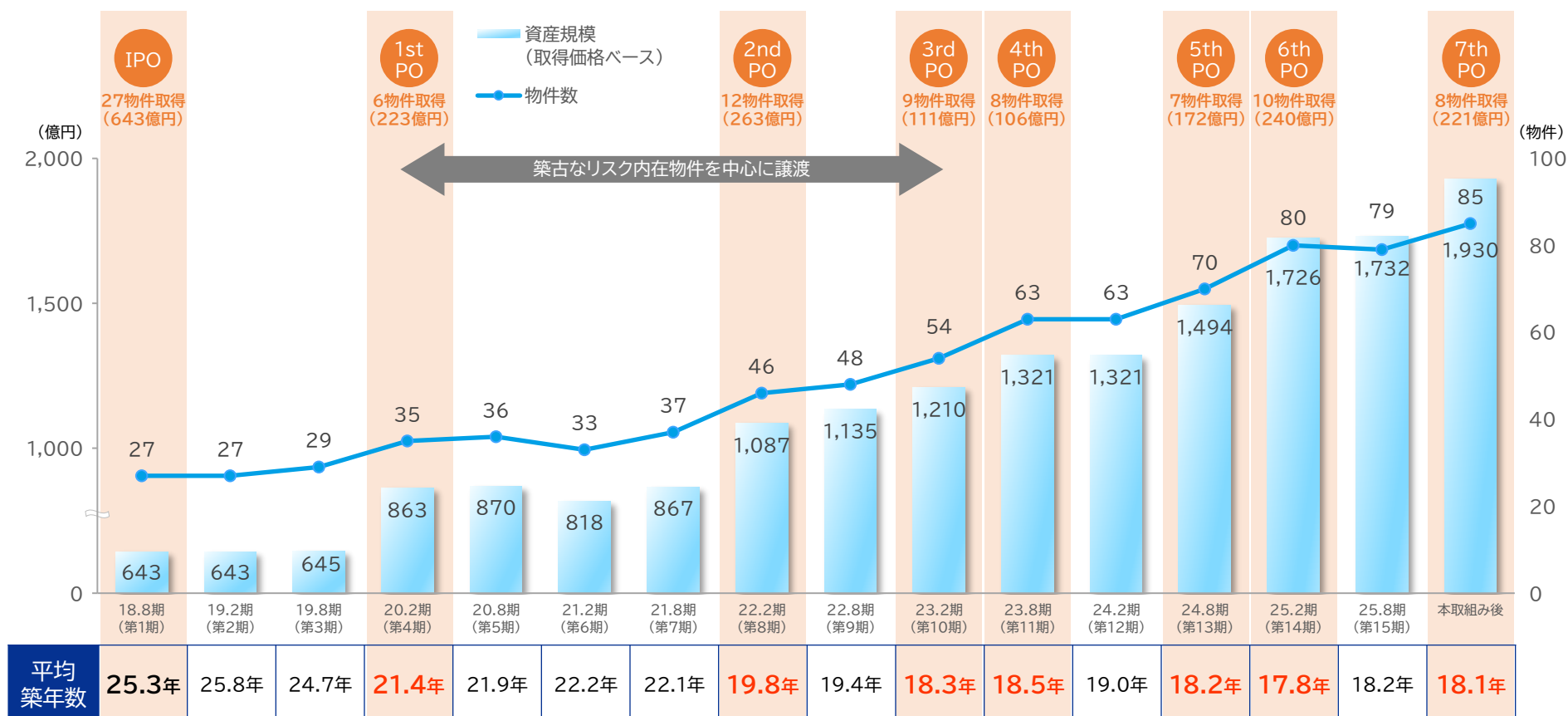
2,231億円

合計譲渡額
(取得価格ベース)

300億円

平均築年数

25.3年→**18.1**年
約7年の若返りを実現



上場以降、継続的な外部成長を行いつつ、外部環境の変化に応じて、住宅を基盤とした成長余地を有するポートフォリオの構築を実現
本取組みでは、昨今のインフレ環境下においてアップサイドが期待できるホテル・オフィス・住宅を、安定収益が期待できる商業施設と併せて戦略的に取得

	上場時(2018年8月期末)	本取組み後	特徴
用途別比率 (取得(予定)価格ベース)	<p>80.6% 3.1% 6.9% 9.4%</p> <p>住宅 オフィス 商業施設 ホテル</p>	<p>16.1% 20.3% 26.9% 36.7%</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 ✓ アップサイドが期待できる、変動賃料のホテル1物件並びにオフィス2物件及び住宅3物件の組入れで、インフレ耐性を強化
地域別比率 (取得(予定)価格ベース)	<p>22.9% 7.0% 8.9% 9.3% 52.0% 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>16.9% 4.1% 11.0% 11.2% 56.8% 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の取得と、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
保有物件上位10位のポートフォリオの占有比率 (鑑定NOIベース)	<p>NTビル 17.2% 68.2%</p> <p>オフィス 商業施設 ホテル</p>	<p>NTビル 5.4% 35.5%</p> <p>オフィス 商業施設 ホテル</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ NTビル等の特定物件への依存度が低下することでリスクの分散を推進 ✓ アセットタイプの観点で上位10物件のポートフォリオの分散が進展し、安定性が向上

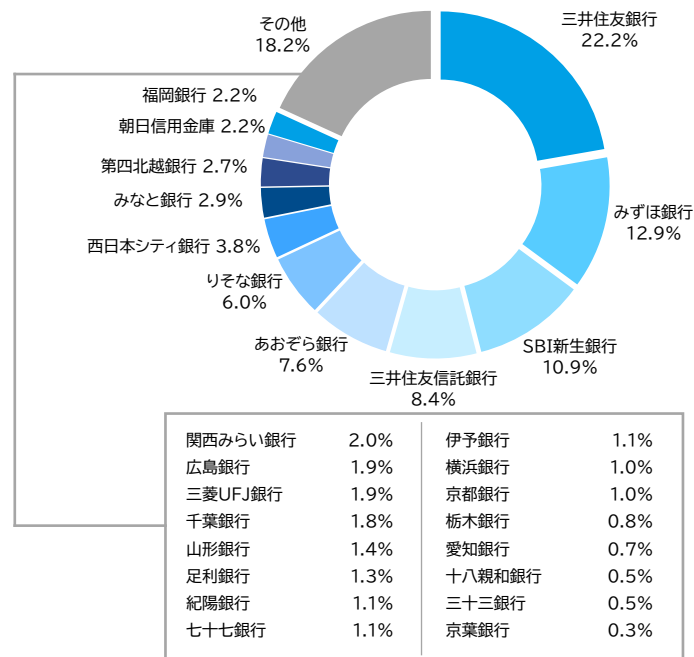
Ⅱ. 外部環境に適応した柔軟な財務戦略

本取組み前後における借入金総額の変化



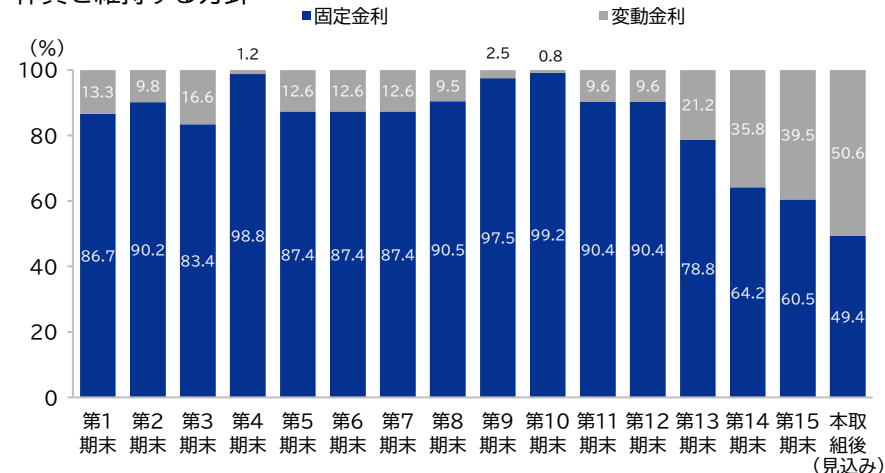
借入先金融機関の拡充

- ◆ 本取組みにより、借入先金融機関は24行から27行に増加予定
- ◆ 借入先金融機関の拡充により調達基盤の安定化を図る

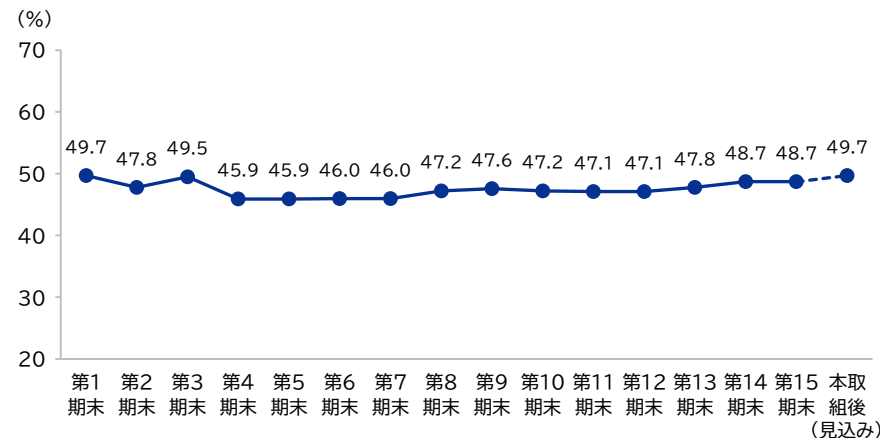


固定金利比率、LTV運営

- ◆ 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、健全な財務体質を維持する方針

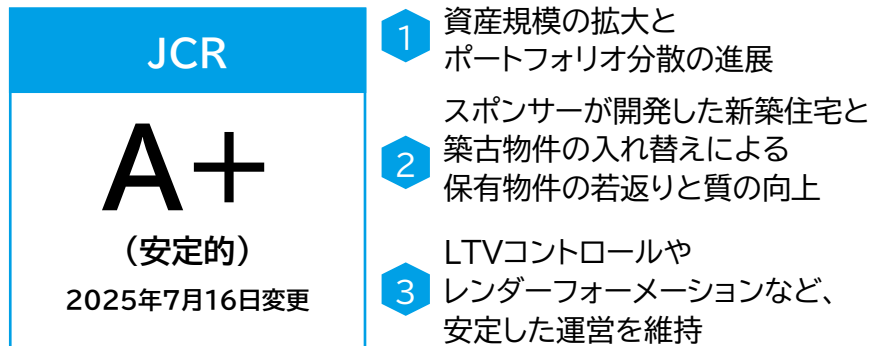


LTVの推移

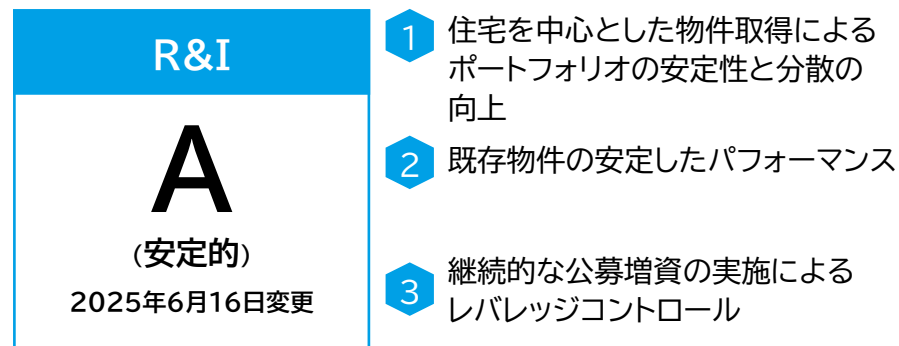


発行体格付(2025年12月末時点)

■ JCRの格上げ(2025年7月16日)におけるポイント



■ R&Iの格上げ(2025年6月16日)におけるポイント

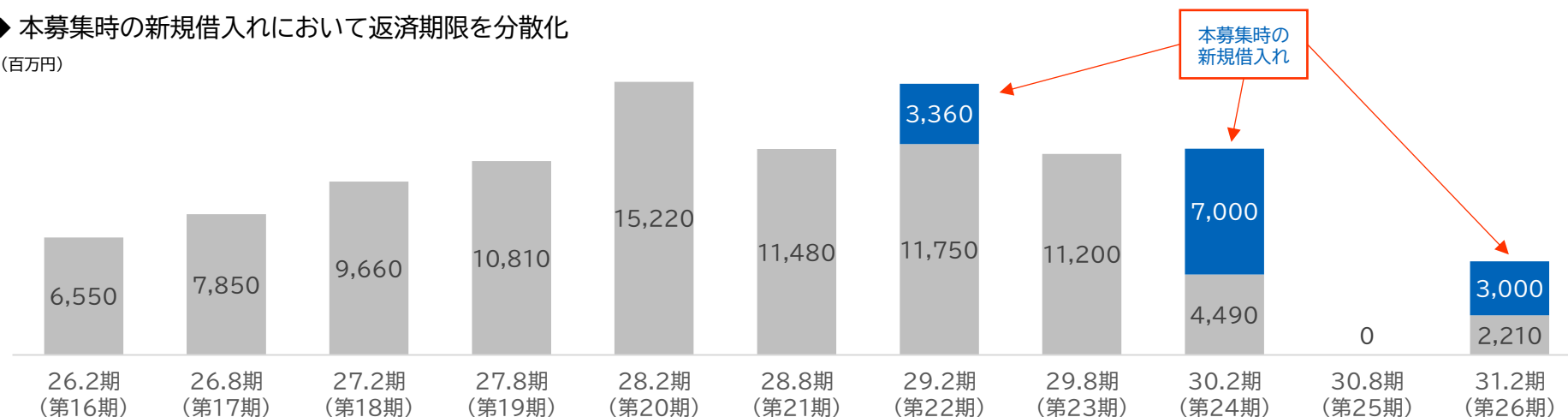


※ これらの格付は、JCR及びR&Iによる本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。本資料において同じです。

返済期限の分散状況

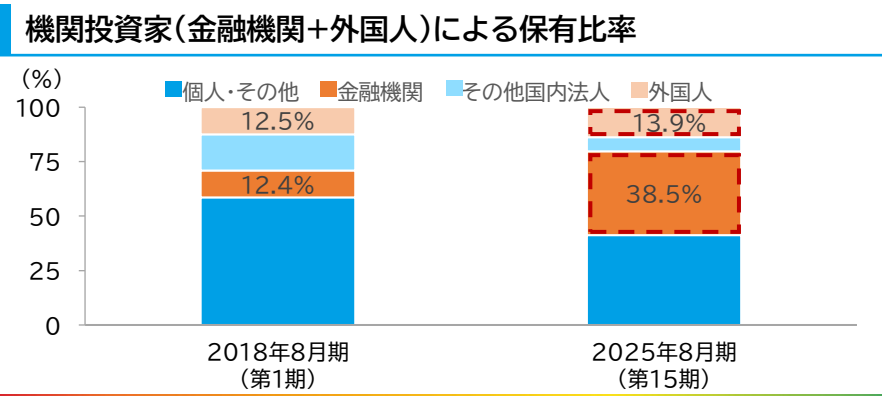
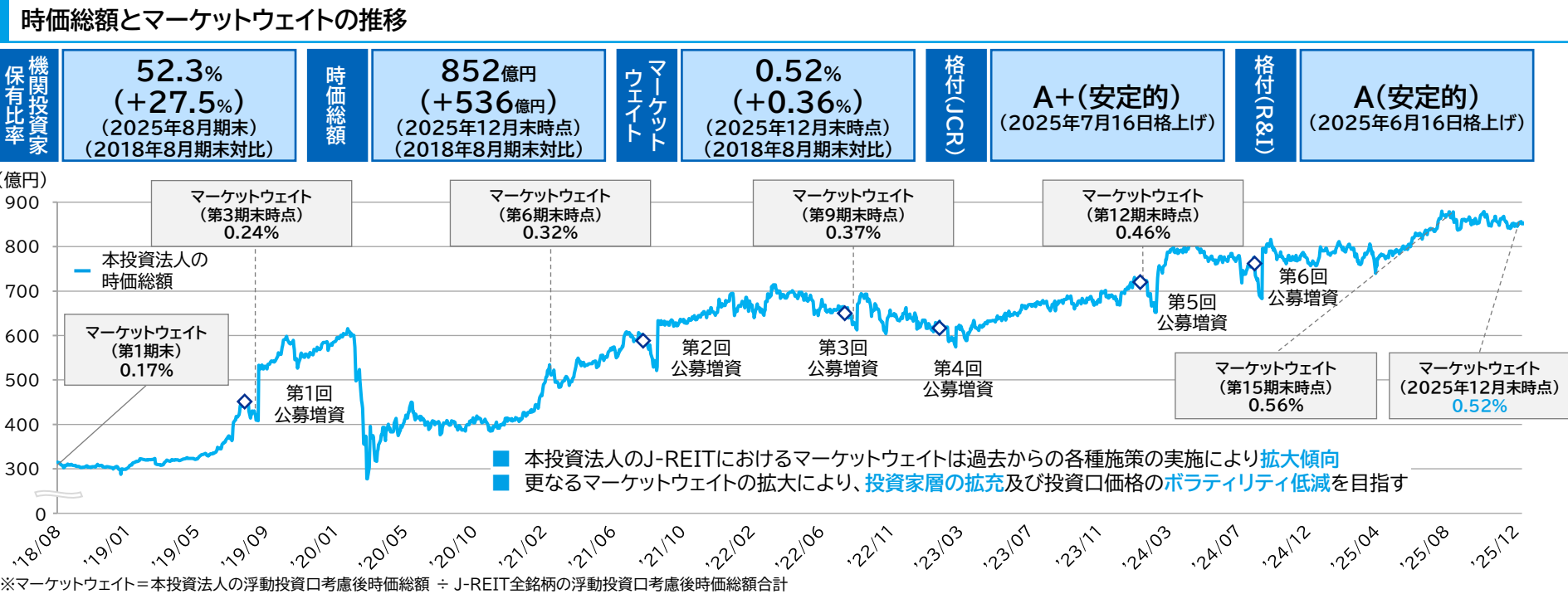
◆ 本募集時の新規借入れにおいて返済期限を分散化

(百万円)



※ 本募集時の新規借入れの返済期限については2026年2月13日時点の想定値であり、各数値の実現を保証又は約束するものではありません。

上場後、7回目となる公募増資を実施
継続的な公募増資に伴う物件取得を通じて本投資法人のJ-REIT市場におけるマーケットウェイト^(※)の拡大を実現



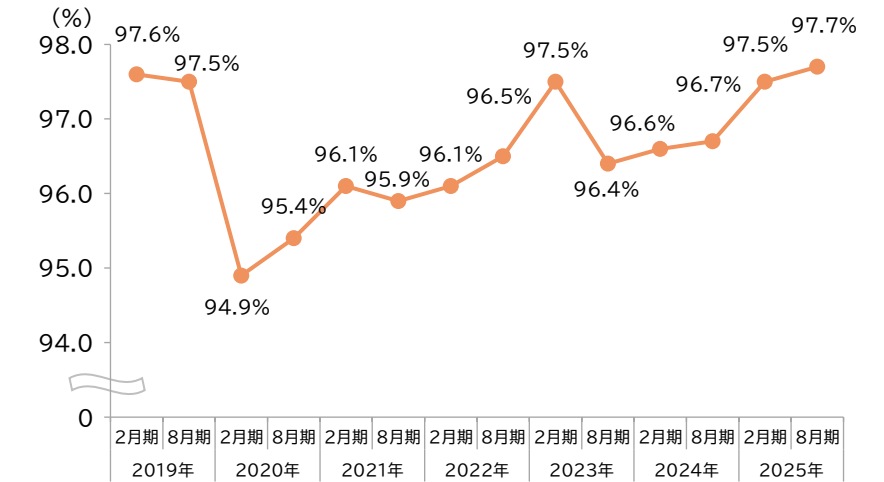
機関投資家投資主数

	2018年8月期 (第1期)	2025年8月期 (第15期)	増減
外国人	36 名	350 名	+314 名
金融機関	53 名	67 名	+14 名
合計	89 名	417 名	+328 名

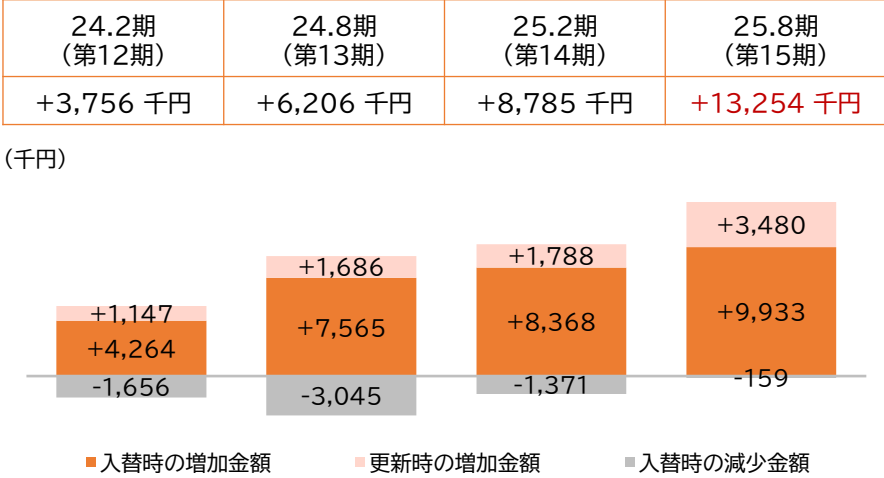
Appendix

住宅の稼働率は上場以降、概ね90%台後半で安定的に推移。継続的な賃料改定と併せて今後の更なる収益が期待できる

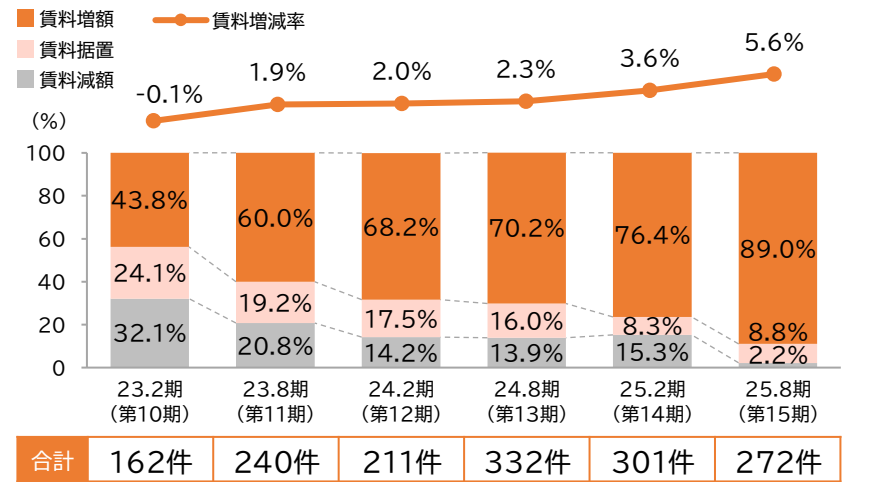
稼働率推移



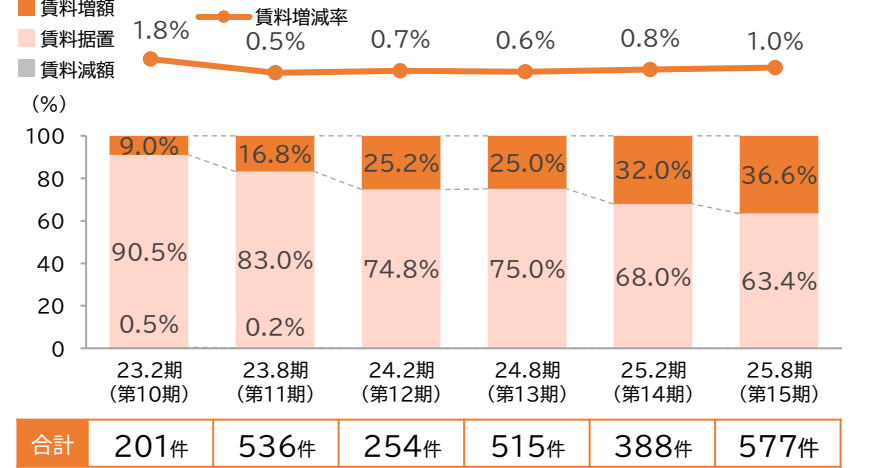
入替時・更新時の賃料増減額(6か月換算)の推移



入替時の賃料変動件数比率の推移

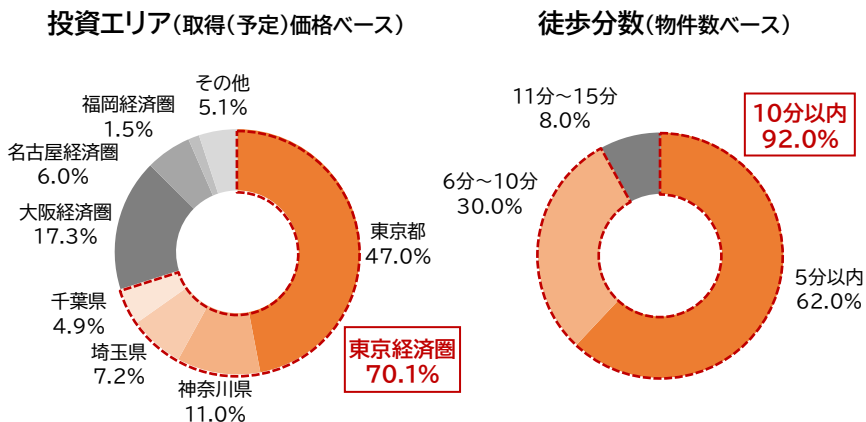


更新時の賃料変動件数比率の推移

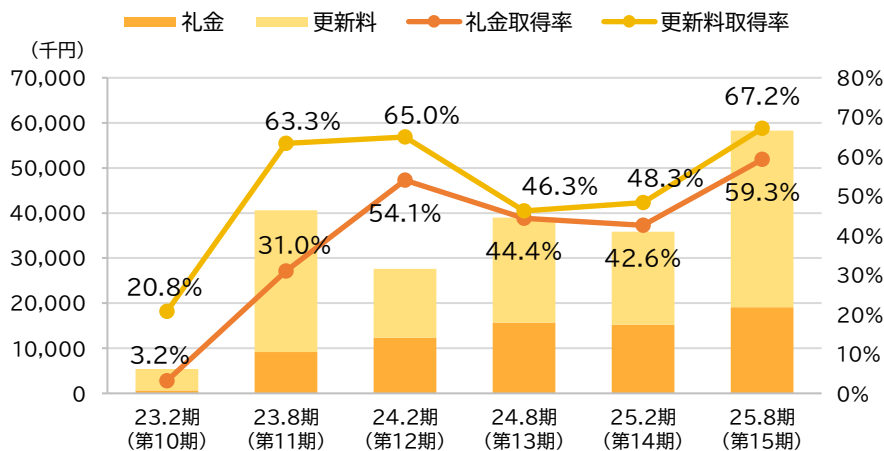


住宅の多くは好立地で、他の住宅系REIT対比で平均築年数も浅いことから今後も安定的な賃貸需要が期待できる
 加えて礼金・更新料による更なる収益向上も引き続き推進

投資エリア及び最寄りの交通機関からの徒歩分数 (新規取得資産を含み、譲渡予定資産を除く)

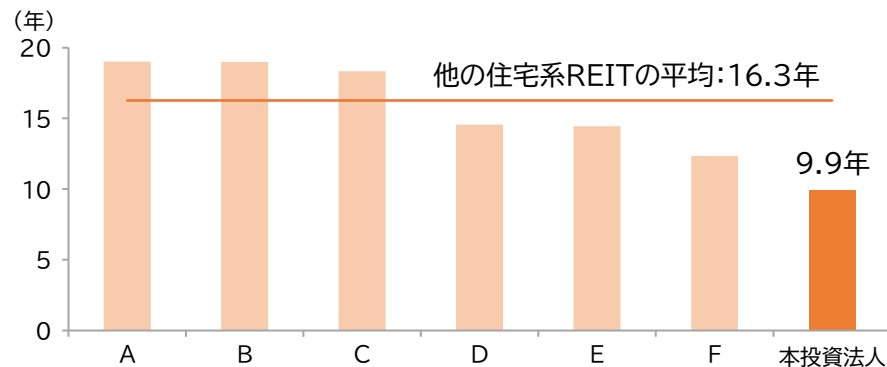


礼金・更新料の推移



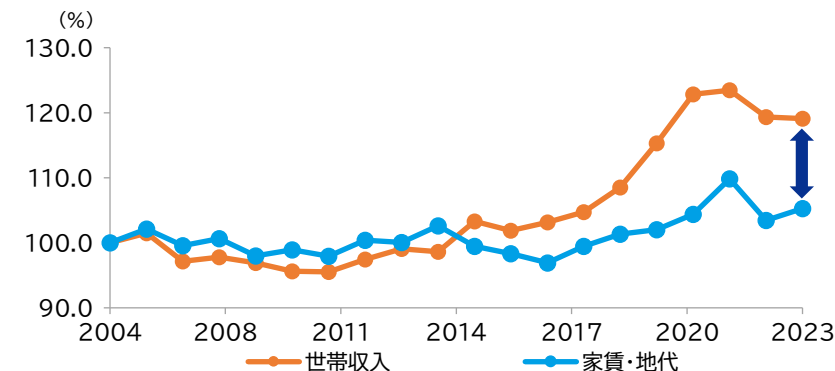
他の住宅系REITとの平均築年数比較 (2025年12月末時点 / 新規取得資産を含み、譲渡予定資産を除く)

- ◆ スポンサーから築年数の浅い良質な物件が提供されているため、マーケットでの希少性が高く、高稼働率を維持



世帯収入上昇による賃料のアップサイド

- ◆ 世帯収入と家賃・地代の上昇率の差がアップサイドとなる

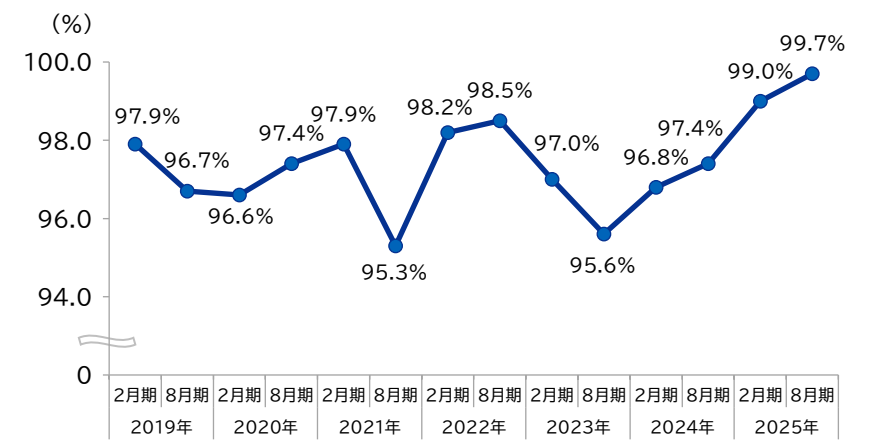


※ 世帯収入は、勤め先収入、事業・内職収入などの経常収入及び受贈金などの特別収入からなる、いわゆる税込み収入に相当

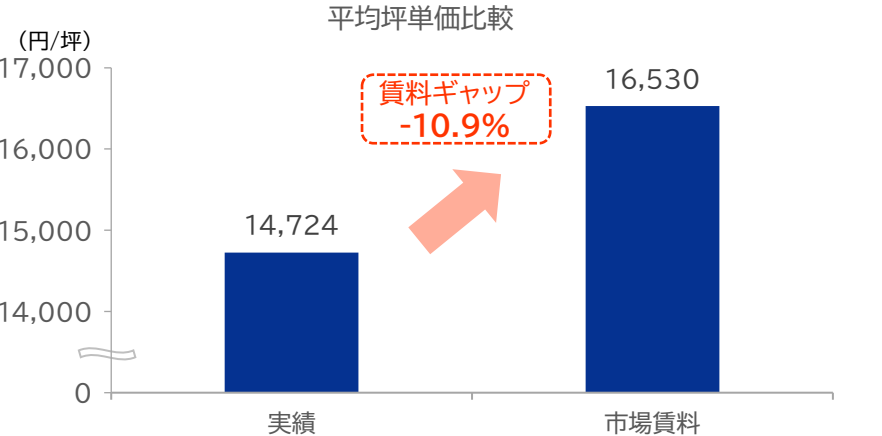
※ なお、本分析は2023年12月までのデータに基づくものであり、これらの傾向が現在継続しており又は今後も継続することを保証又は約束するものではありません

オフィスの稼働率は2019年2月期以降95%以上を維持。今後の更なる賃料上昇が期待できる

稼働率推移

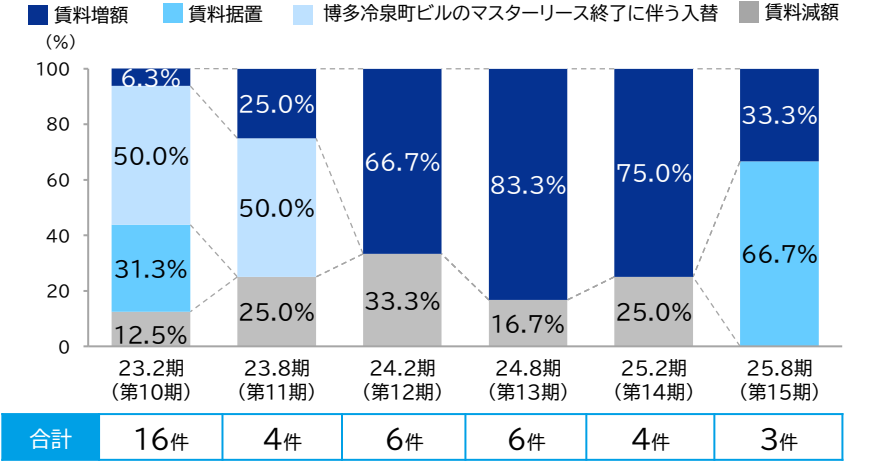


賃料ギャップの状況(2025年12月末日時点)

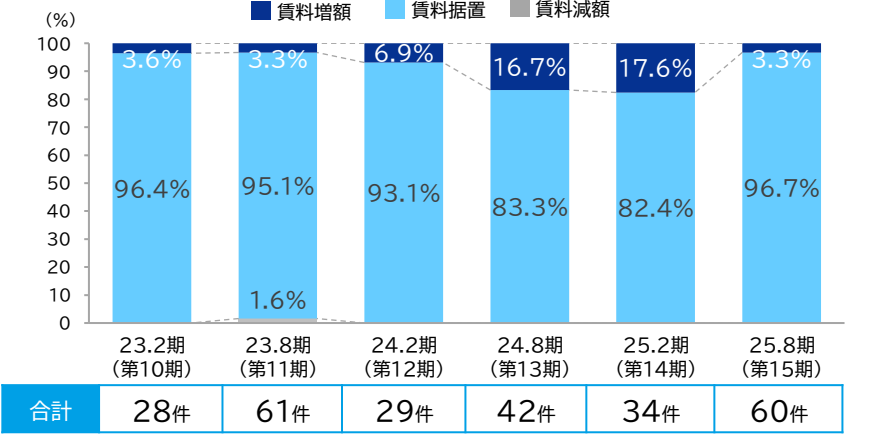


※ 当該市場賃料が実際の市場における賃料と同等である保証や、本投資法人が保有するオフィスについて当該市場賃料レベルに賃料上昇が実現できる保証はありません

(期別)入替時の賃料変動件数比率の推移



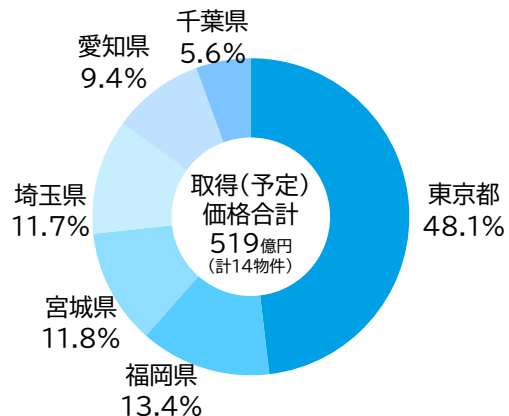
(期別)更新時の賃料変動件数比率の推移



本投資法人の保有する中小規模オフィスは、エリアの分散による安定性に加え、東京23区における中規模オフィスの供給が減少し需給がタイト化することによるアップサイドの享受を期待できる

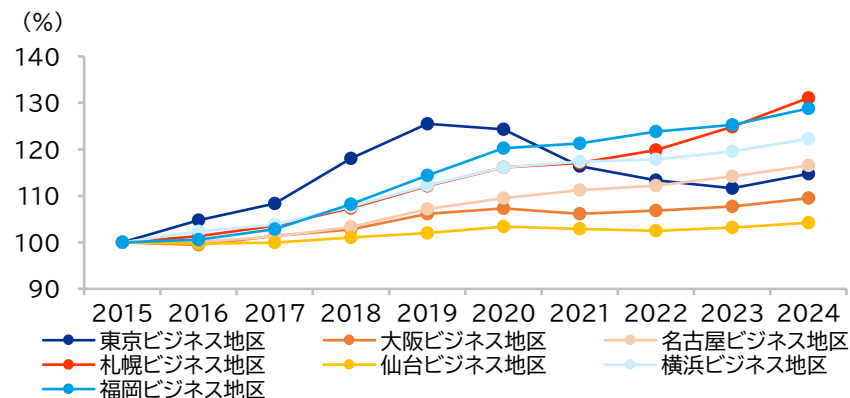
投資エリア(本取組み後)

- ◆ 安定的な賃貸需要及び賃料上昇の期待できる各主要都市部にオフィスが分散



主要都市の賃料動向比較

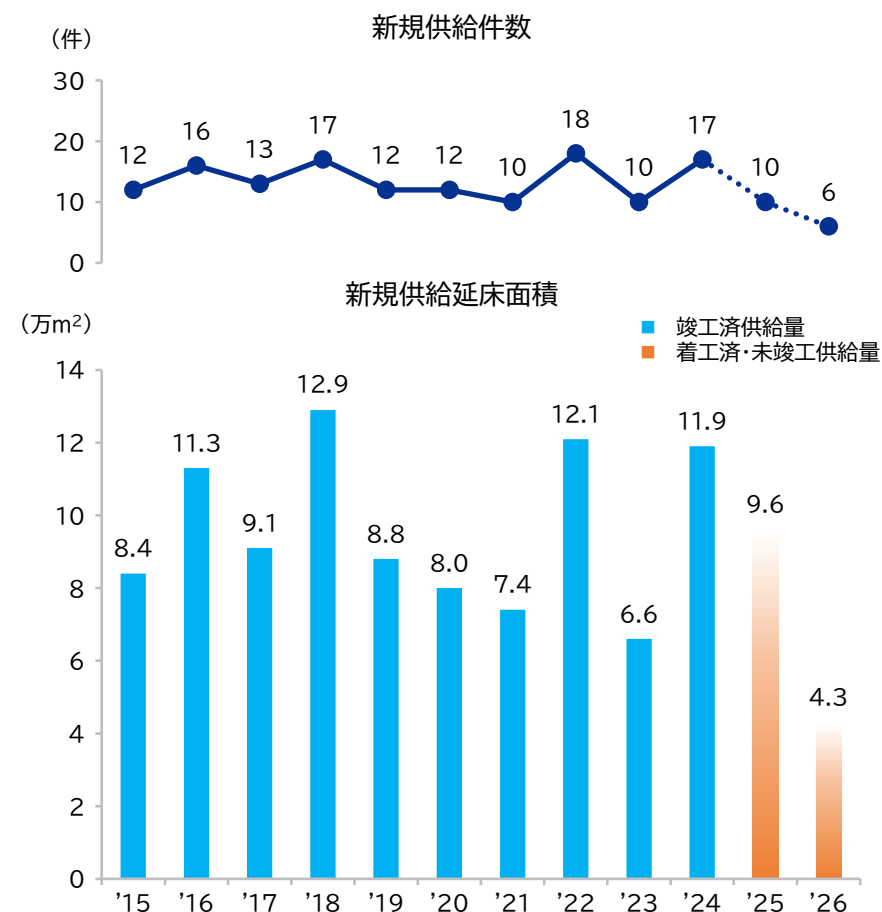
- ◆ 主要都市のオフィスの賃料水準は上昇傾向



出所: 三鬼商事株式会社「オフィスレポート東京2025」

東京23区中規模オフィスの供給見通し

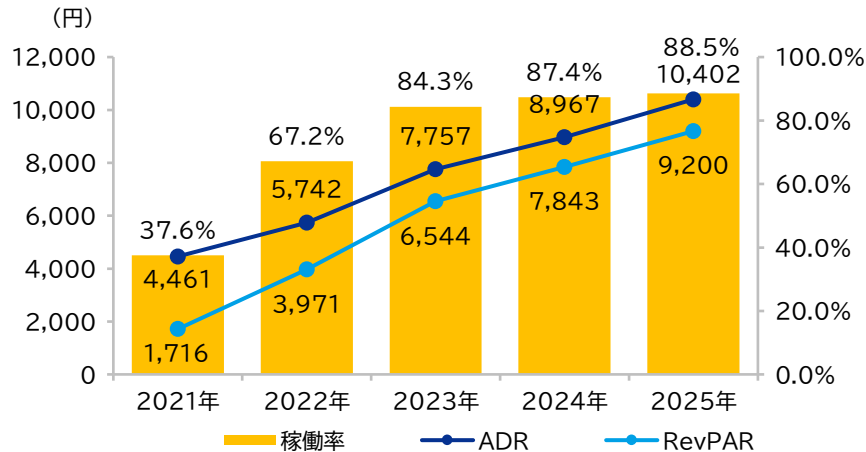
- ◆ 新規供給件数・延床面積は減少し、需給のタイト化が期待される



出所: 森トラスト株式会社「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査2025」

今後のインバウンド需要やインフレ環境下において、更なるアップサイドの取り込みを見込む

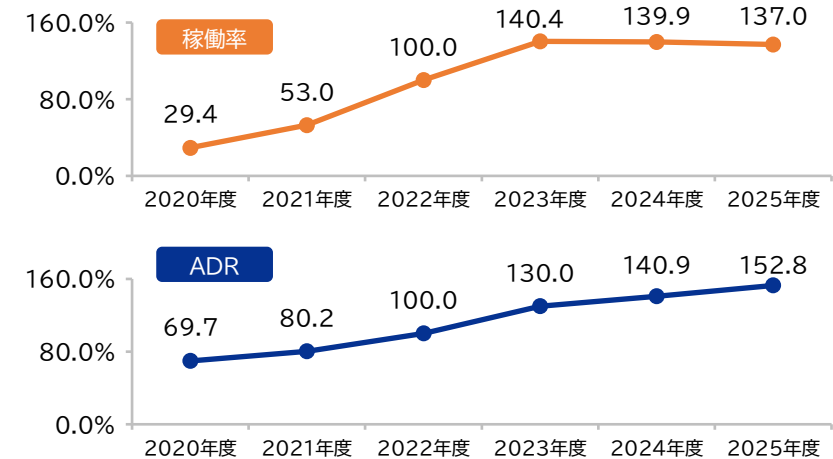
ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaの運営状況



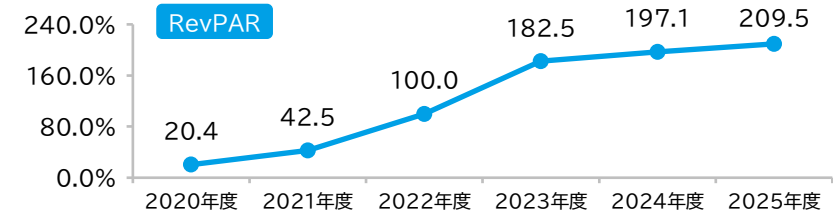
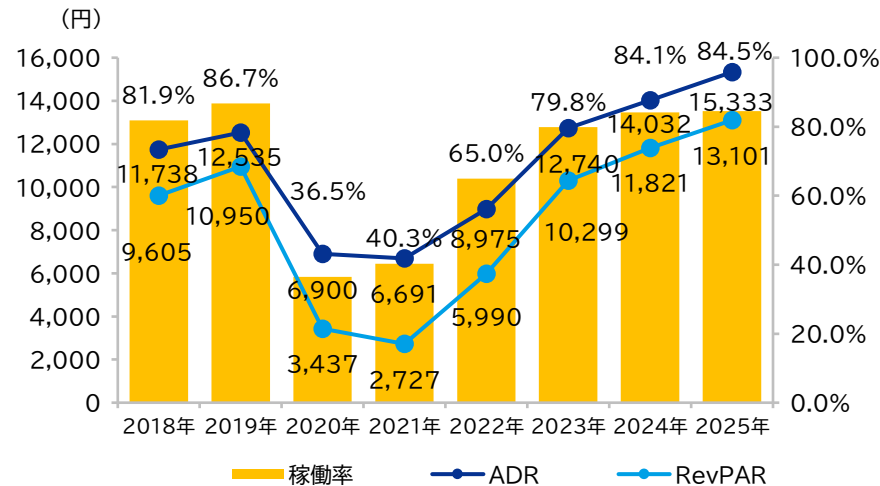
TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張の運営状況(指数化)

※ 実績値の開示が不可のため、2022年度を100として指数化

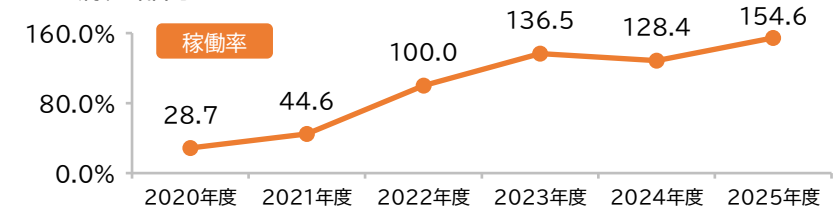
◆ 宿泊部門



クインテッサホテル札幌の運営状況

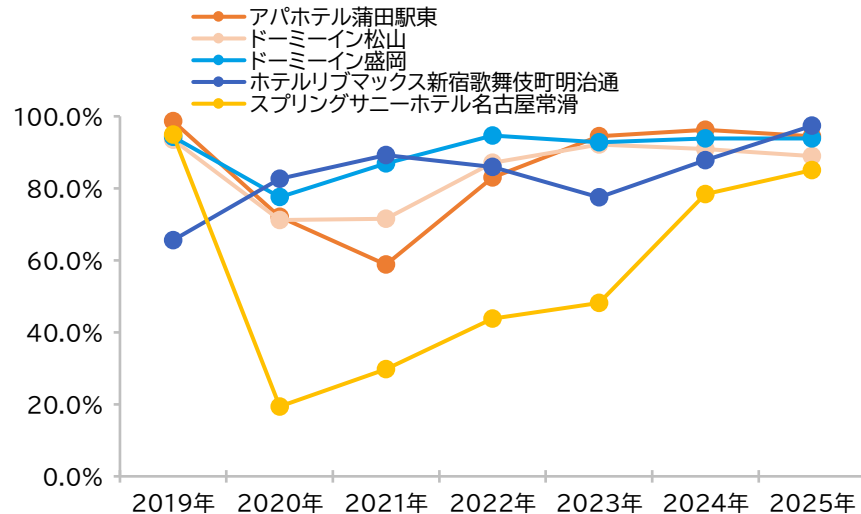


◆ 会議室部門

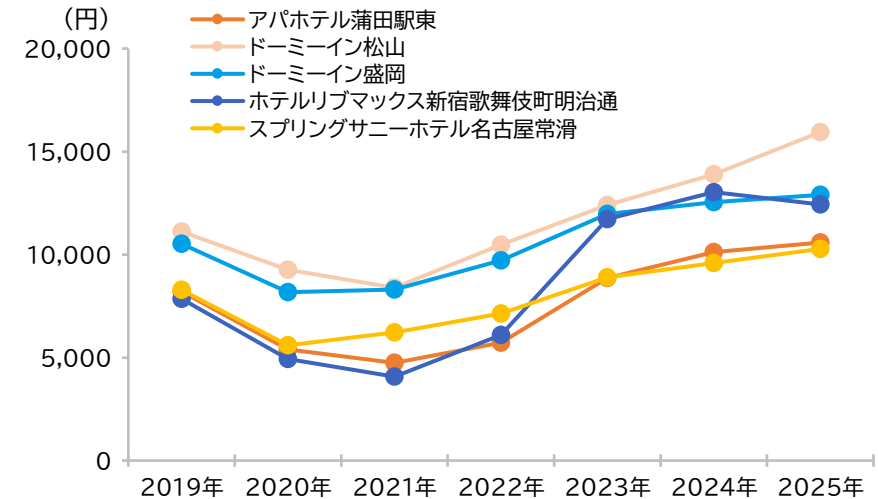


新規取得資産の東横INN春日部駅西口を含む固定賃料のホテルは各種KPIが安定して推移しているため、ポートフォリオの基盤となる収益の安定性向上に貢献

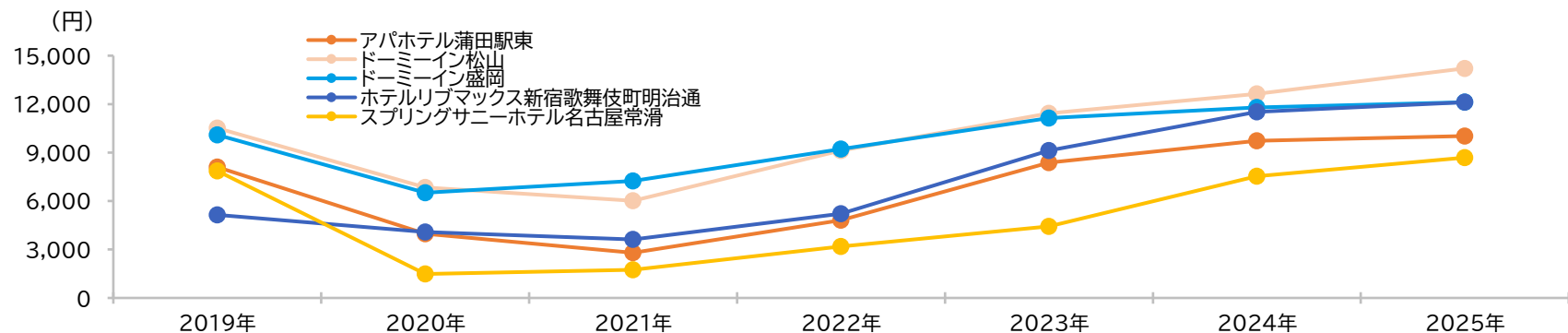
客室稼働率の推移



ADRの推移



RevPARの推移

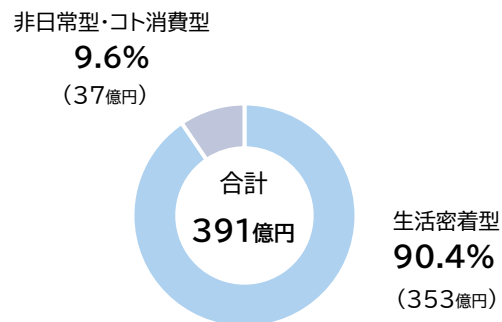


※ ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通は、取得時期及びテナントとの契約の関係上、2019年10月以前のデータは入手不可であり、2025年12月のデータは入手未了であるため、本ページにおける同物件の2019年のデータは、2019年11月及び12月のデータに基づいており、2025年のデータは、2025年11月までのデータに基づいています。また、ドーミーイン盛岡についても、取得時期の関係上2019年6月以前のデータは入手不可であるため、本ページにおける同物件の2019年のデータは、2019年7月から12月までのデータに基づいています。

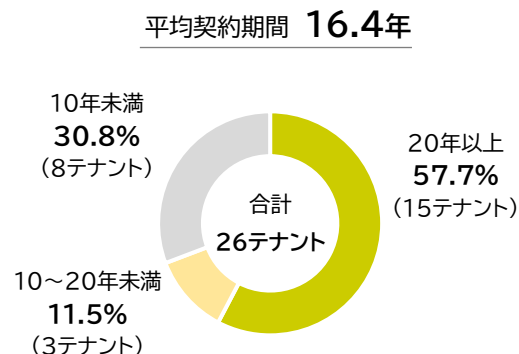
固定賃料比率が100%のため、契約期間中は安定的な収益を収受。本取組みでも、固定賃料により安定した収益が見込まれる生活密着型ショッピングセンターであるトナリエ星田を取得。今後は変動賃料で成長を取り込める物件の取得も想定

施設タイプ別の保有状況

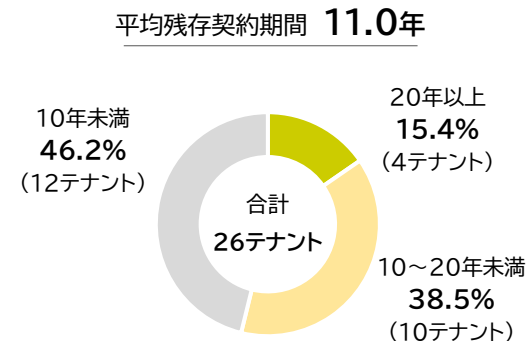
■ 物件タイプ（取得(予定)価格ベース）



■ 契約期間（契約件数ベース）



■ 残存残存契約期間（契約件数ベース）



生活密着型（約90%）



アピタ名古屋南店



YAMADA web.com
奈良本店



Tecc LIFE SELECT
神戸垂水店(底地)



YAMADA web.com
松山問屋町店



テックランド
八王子高尾店



DCM尾道店(底地)



カインズ大宮店



TA湘南鵠沼海岸



イオンスタイル尾道(底地)



トナリエ星田

非日常型・コト消費型（約10%）



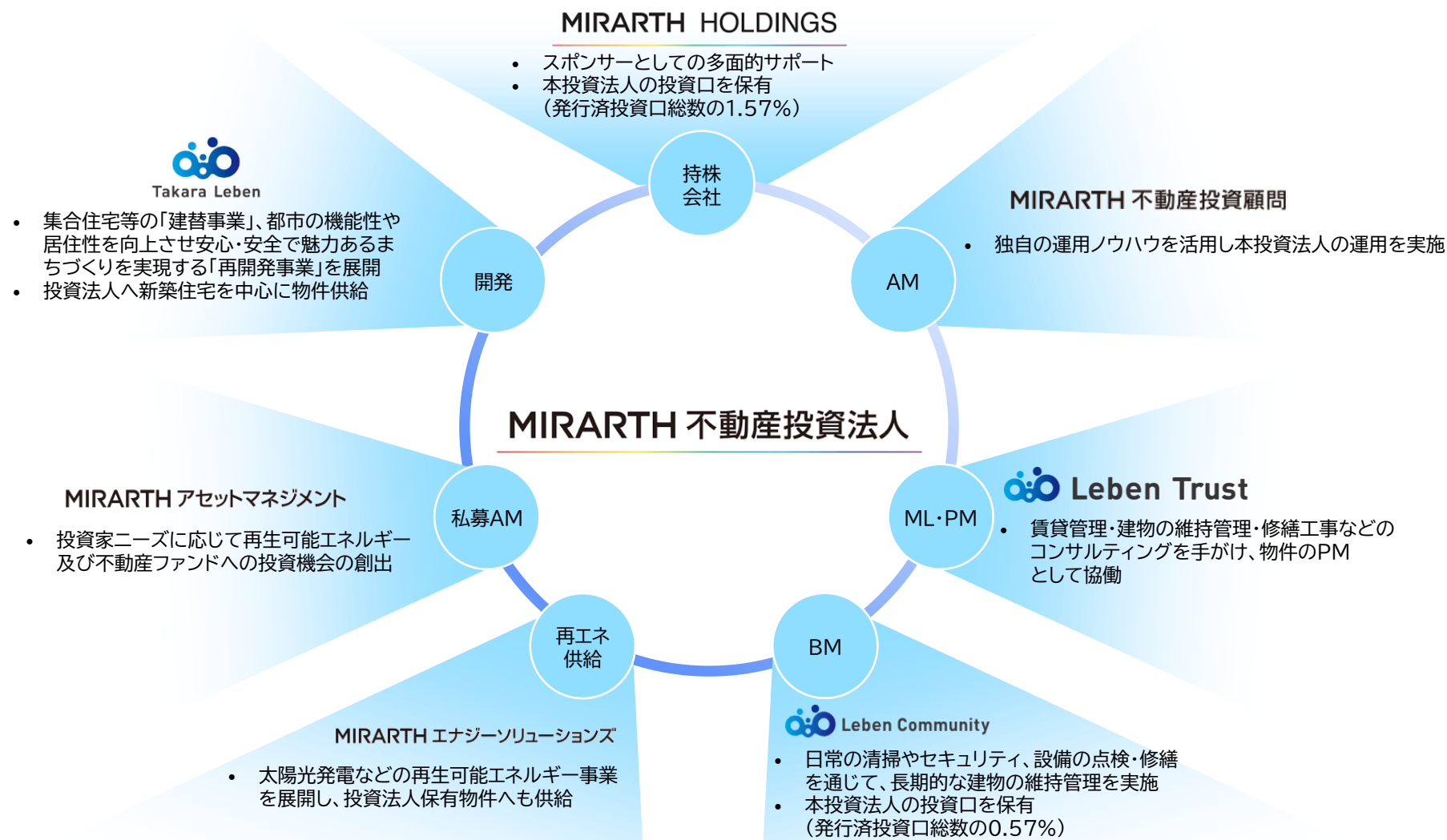
WECARS札幌清田店(底地)



WECARS鴻巣店(底地)

※ 本ページの数値については、いずれも2025年12月末時点のデータからプリオ大名Ⅱを除き、トナリエ星田を加えて算出

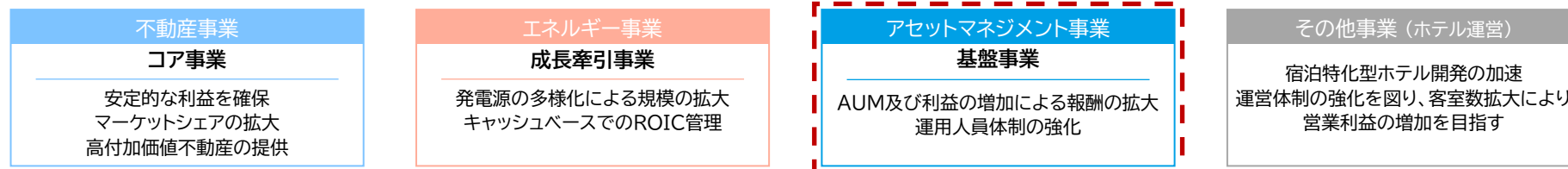
メインスポンサーであるMIRARTHホールディングスグループ全体のバリューチェーンを最大限に活用し、安定的な資産運用を実施



※ 各社の本投資法人の発行済投資口の保有比率は2025年8月期末時点
 上記は、本投資法人の運営におけるMIRARTHホールディングスグループのバリューチェーンの活用を分かりやすく説明するためのイメージ図であり、上記に記載の運営が実現できることを保証又は約束するものではありません。

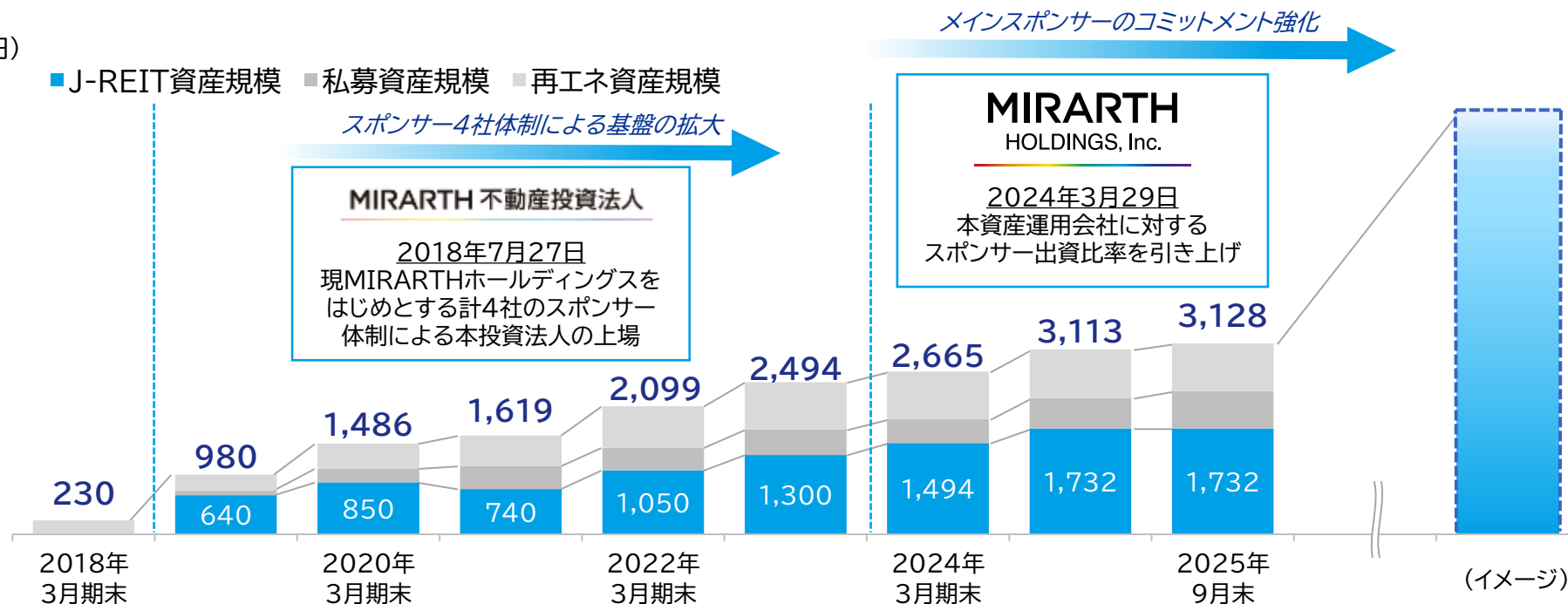
MIRARTHホールディングスにおけるアセットマネジメント事業の位置付け

- ◆ 2025年12月に本投資法人の商号をMIRARTH不動産投資法人へ変更し、MIRARTHホールディングスグループとの協力体制を明確化
- ◆ MIRARTHホールディングスは中期経営計画(2026年3月期～2028年3月期)において、コア事業の不動産事業でマーケットシェアを拡大させつつ、基盤事業であるアセットマネジメント事業の成長牽引事業への引き上げを標榜



MIRARTHホールディングスの運用資産規模推移

(億円)



※ 運用資産規模拡大のイメージは、本資料の日付現在のMIRARTHホールディングス社が掲げる中長期的な目標をイメージで示しているものであり、当該イメージ通りに成長を実現できること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パイプライン(2025年12月末時点)

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
ルミナス蛸池	大阪府豊中市	竣工済	66
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
ルミナス草加高砂	埼玉県草加市	竣工済	90
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	2026年1月	41
ラグゼナ船堀	東京都江戸川区	2026年2月	42
ラグゼナ+ PAWS南行徳	千葉県市川市	2026年3月	85
ラグゼナ北千住Ⅱ	東京都足立区	2026年3月	47
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+ OTO亀戸	東京都江東区	2027年9月	39
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(予定)	戸・室・ 区画数
L.Biz松山一番町	愛媛県松山市	竣工済	14
L.Biz丸の内	愛知県名古屋市中区	竣工済	19

物件名(商業)	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
soremo仙台東二番丁通り	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(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	2026年3月	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7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

■ 主なパイプライン物件(一部)



ラグゼナ+
OTO南千住



ラグゼナ
八王子寺町

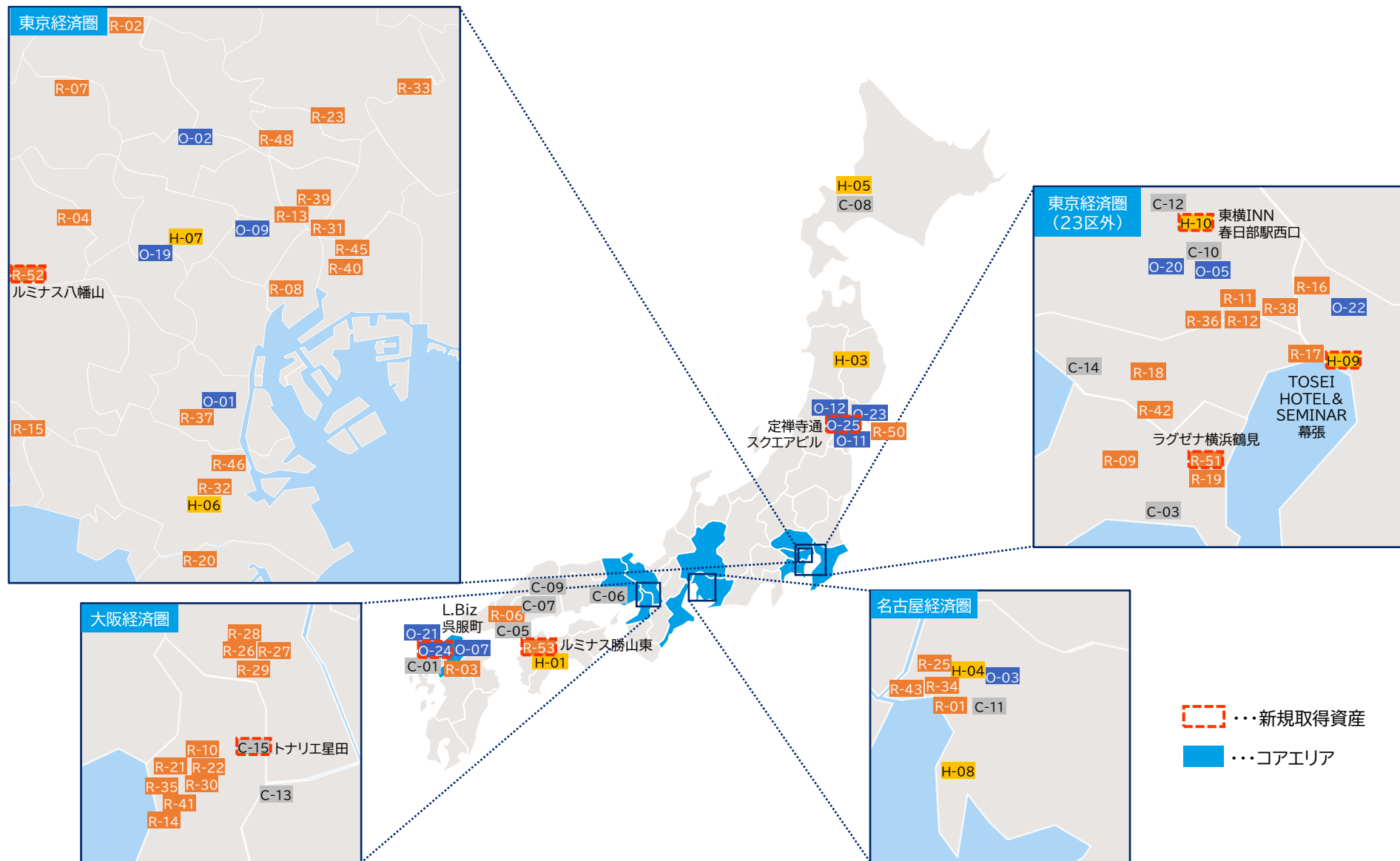


L.Biz丸の内



L.PORTみよし

※ 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。



物件番号	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率	稼働率 (2025年12月末)
R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋	1,100	0.6%	93.0%
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%	96.3%
R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	0.5%	88.1%
R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	0.6%	91.1%
R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	2.0%	96.9%
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%	92.1%
R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.0%	97.5%
R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	0.5%	96.0%
R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	0.6%	97.8%
R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	1.2%	94.7%
R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560	0.3%	86.9%
R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	1.0%	98.7%
R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2,840	1.5%	98.7%
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%	30.1%
R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1,346	0.7%	94.4%
R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	3,479	1.8%	98.0%
R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942	0.5%	94.1%
R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540	0.8%	95.7%
R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋	620	0.3%	91.6%
R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725	0.4%	100.0%
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%	100.0%
R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	0.2%	96.7%
R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府大阪市	675	0.3%	97.3%
R-31	TLRレジデンス両国	東京都墨田区	2,000	1.0%	96.8%
R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都大田区	1,470	0.8%	100.0%
R-33	TLRレジデンス亀有	東京都葛飾区	1,900	1.0%	93.8%

物件番号	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率	稼働率 (2025年12月末)
R-34	フィール清船	愛知県名古屋	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%	97.8%
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%	100.0%
R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	埼玉県草加市	970	0.5%	100.0%
R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	500	0.3%	100.0%
R-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4,143	2.1%	96.7%
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	1.1%	94.3%
R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	愛知県名古屋	1,064	0.6%	96.1%
R-44	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	1,520	0.8%	95.5%
R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	987	0.5%	100.0%
R-46	ラグゼナ平和島	東京都大田区	1,190	0.6%	97.6%
R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	1,280	0.7%	89.1%
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%	90.1%
R-50	TLRレジデンス仙台東	宮城県仙台市	1,350	0.7%	100.0%
R-51	ラグゼナ横浜鶴見	神奈川県横浜市	1,950	1.0%	72.1%
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%	91.9%
住宅 小計			70,943	36.7%	94.5%
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	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%	100.0%
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%

物件 番号	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率	稼働率 (2025年12月末)
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%	100.0%
O-24	L.Biz呉服町	福岡県福岡市	1,742	0.9%	100.0%
O-25	定禅寺通スクエアビル	宮城県仙台市	3,305	1.7%	94.7%
オフィス 小計			51,911	26.9%	99.5%
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%
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%	98.4%

全体

- (注1) 「本募集」とは、2026年2月13日開催の本投資法人役員会決議に基づく公募による新投資口発行及び第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)を総称していいます。
- (注2) 「取得予定資産」とは、2026年2月13日付で取得を決定した取得予定資産7物件のことをいいます。
- (注3) 「譲渡予定資産」とは、2026年2月13日付で譲渡を決定した譲渡予定資産2物件のことをいいます。
- (注4) 「新規取得資産」とは、2025年8月期末日後、本資料の日付現在までに取得したTOSEI HOTEL & SEMINAR幕張(以下「第16期中取得済資産」といいます。)及び取得予定資産の総称をいいます。また、新規取得資産8物件の取得及び譲渡予定資産2物件の譲渡を総称して「本取組み」といい、2025年12月末日時点を「本取組み前」、新規取得資産取得後及び譲渡予定資産譲渡後の2026年3月3日時点「本取組み後」ということがあります。本資料において同じです。
- (注5) 以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満(小数点を記載した場合は記載した位未満)の金額については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

3ページ

- (注1) 「資産規模」とは、別途注記する場合を除き、各時点で本投資法人が保有する資産の取得(予定)価格の合計をいいます。本資料において同じです。
- (注2) 「スポンサー」とは、MIRARTHホールディングスグループ(MIRARTHホールディングス株式会社(以下「MIRARTHホールディングス」といいます。))とその子会社及び関連会社をいいます。本資料において同じです。)、株式会社共立メンテナンス(以下「共立メンテナンス」といいます。))及び株式会社ヤマダホールディングス(以下「ヤマダホールディングス」といいます。))を個別に又は総称していいます。本資料において同じです。

5ページ

- (注1) 「RevPAR(Revenue Per Available Room)」とは、販売可能な客室1室当たりの収益を表す値をいい、以下の計算式で算出されます。本資料において同じです。

$$\text{RevPAR} = \text{客室稼働率} \times \text{客室平均単価}$$
- (注2) 「生活密着型」とは、食料品や日用品、生活家電等の消費者の生活に密着した商品・製品等を主として取り扱うテナントが主たるテナントとなっていることをいいます。本資料において同じです。
- (注3) 投資比率は取得(予定)価格ベースです。

6ページ

- (注1) 新規取得資産の「取得(予定)価格合計」については10ページの注1を、「鑑定評価額合計」については同ページの注2を、「平均鑑定NOI利回り」及び「平均償却後鑑定NOI利回り」については同ページの注5を、「平均稼働率」については同ページの注6を、それぞれご参照ください。
- (注2) 「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。本資料において同じです。ただし、TOSEI HOTEL & SEMINAR幕張については、本資料の日付現在の登記簿上に記載の床面積と現況の数値との間で齟齬があることから、現況の数値を記載しています。本資料において同じです。

8ページ

- (注1) 仙台市のオフィス新規供給見通しは、「予測レポート 時系列データ(全国主要都市)」(株式会社オフィスビル総合研究所)を基に本資産運用会社にて作成。

10ページ

- (注1) 「取得(予定)価格合計」は、各資産の取得に係る不動産売買契約又は不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額(消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。)の合計をいいます。本資料において同じです。
- (注2) 本取組み前の「鑑定評価額合計」は、本取組み前において保有する資産(以下「本取組み前保有資産」といいます。))に係る2025年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計を、新規取得資産の「鑑定評価額合計」は、TOSEI HOTEL & SEMINAR幕張及び東横INN春日部駅西口については2025年12月1日、定禅寺通スクエアビルについては2025年12月31日、ラグゼナ横浜鶴見、ルミナス八幡山、ルミナス勝山東及びL.Biz呉服町及びトナリ工星田については2026年1月1日をそれぞれ価格時点とする各資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計を、譲渡予定資産の「鑑定評価額合計」は、2025年8月31日を価格時点とする各資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を、また、本取組み後の「鑑定評価額合計」は、本取組み前保有資産の鑑定評価額と新規取得資産の鑑定評価額の合計額から譲渡予定資産の鑑定評価額を控除した額を記載しています。各資産の鑑定評価の価格時点につき、本資料において同じです。
- (注3) 本取組み前の「含み益」は、本取組み前の鑑定評価額合計と、2025年8月期末時点の本取組み前保有資産の帳簿価額の合計の差額を記載しています。新規取得資産の「含み益」は、新規取得資産の鑑定評価額合計と取得(予定)価格の合計の差額を記載しています。譲渡予定資産の「含み益」は、譲渡予定資産の鑑定評価額合計と、2025年8月期末時点の譲渡予定資産の帳簿価額の合計の差額を記載しています。本取組み後の「含み益」は、本取組み前の含み益と新規取得資産の含み益の合計から譲渡予定資産の含み益を控除した額を記載しています。必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。
- (注4) 本取組み前の「平均鑑定NOI利回り」は、本取組み前保有資産の鑑定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。))の合計を本取組み前保有資産の取得価格の合計で除した数値を、新規取得資産の「平均鑑定NOI利回り」は、新規取得資産の鑑定NOIの合計を新規取得資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を、譲渡予定資産の「平均鑑定NOI利回り」は、譲渡予定資産の鑑定NOIの合計を譲渡予定資産の取得価格の合計で除した数値を、本取組み後の「平均鑑定NOI利回り」は、本取組み前保有資産及び新規取得資産の鑑定NOIの合計から譲渡予定資産の鑑定NOIの合計を控除した額を、本取組み前保有資産及び新規取得資産の取得(予定)価格の合計から譲渡予定資産の取得価格の合計を控除した額で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

10ページ

- (注5) 本取組み前の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、本取組み前保有資産の鑑定NOIから減価償却費の実績値(2025年8月期における減価償却費を年換算した数値。以下本注において同じです。)を控除した金額の合計を本取組み前保有資産の取得価格の合計で除した数値を、新規取得資産の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、新規取得資産の鑑定NOIから減価償却費の想定値を控除した金額の合計を新規取得資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を、譲渡予定資産の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、譲渡予定資産の鑑定NOIから減価償却費の実績値を控除した金額を譲渡予定資産の取得価格で除した数値を、本取組み後の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、本取組み前保有資産の鑑定NOIから減価償却費の実績値を控除した金額及び新規取得資産の鑑定NOIから減価償却費の想定値を控除した金額の合計から譲渡予定資産の鑑定NOIから減価償却費の実績値を控除した金額を控除した額を、本取組み前保有資産及び新規取得資産の取得(予定)価格の合計から譲渡予定資産の取得価格の合計を控除した額で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 本取組み前の「平均稼働率」は、2025年12月31日時点の本取組み前保有資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、新規取得資産の「平均稼働率」は、2025年12月31日時点における新規取得資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、譲渡予定資産の「平均稼働率」は、2025年12月31日時点における譲渡予定資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、本取組み後の「平均稼働率」は、2025年12月31日時点における本取組み前保有資産及び新規取得資産から譲渡予定資産を除き、その総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る賃料固定型マスターリースの物件については、かかるマスターリースに係る賃借人のみをテナントとした賃貸面積を用いて算出した数値を記載しています。
- (注7) 本取組み前の「平均築年数」は、2025年12月31日時点の本取組み前保有資産の平均築年数を、新規取得資産の「平均築年数」は、2025年12月31日時点の新規取得資産の平均築年数を、譲渡予定資産の「平均築年数」は、2025年12月31日時点における譲渡予定資産の平均築年数を、本取組み後の「平均築年数」は、本取組み前保有資産及び新規取得資産から譲渡予定資産を除き、2025年12月31日時点の平均築年数を記載しています。なお、平均築年数は、物件毎の取得(予定)価格で加重平均して算出しています。本資料において同じです。
- (注8) 本取組み前及び本取組み後の「総資産LTV」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。本資料において同じです。
 (本取組み前の総資産LTV)

$$\frac{2025年12月末日時点の有利子負債総額}{2025年12月末日時点における貸借対照表上の総資産額}$$

 (本取組み後の総資産LTV)

$$\frac{\text{本取組み後の想定有利子負債総額} + \text{本取組み後の想定総資産額} (*)}{(*)}$$

 (*)「本取組み後の想定有利子負債総額」は、本資料の日付現在の有利子負債総額に、取得予定資産の取得に際して行われる予定の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)予定額を加えて算出した試算値であり、「本取組み後の想定総資産額」は、2025年12月末日時点における貸借対照表上の総資産額に、2025年12月末日時点の翌日から本資料の日付現在までの間に増減した有利子負債合計額、本募集における発行価額総見込額及び本借入れ予定額等を加えて算出した試算値です。なお、本募集における発行価額の総見込額は、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、発行価額を本投資口1口当たり86,278円と仮定し、本第三者割当に係る募集投資口数の全てが発行された場合を前提として算出したものです。以下同じです。本募集における実際の発行価額の総額が上記見込み額よりも少なかった場合には、実際のLTVは上記試算値よりも高くなります。逆に、実際の発行価額の総額が上記見込み額よりも多かった場合には、実際のLTVは上記試算値よりも低くなります。この他、本借入れの実際の借入額及び有利子負債の返済等上記の計算式の前提が異なることにより実際のLTVは変動します。
- (注9) 本取組み前及び本取組み後の「1口当たりNAV」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。
 (本取組み前の1口当たりNAV)

$$\frac{(2025年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額 - 2025年8月期分配金支払総額 + \text{本取組み前の含み益})}{\text{本取組み前の発行済投資口の総口数}}$$

 (本取組み後の1口当たりNAV)

$$\frac{(2026年2月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額の見込額 - 2026年2月期想定分配金支払総額 + \text{本取組み前の含み益} + \text{新規取得資産の含み益} - \text{譲渡予定資産の含み益} + \text{本募集における発行価額の総見込額})}{\text{本取組み後の発行済投資口の総口数}}$$

 なお、本募集における実際の発行価額が前記仮定額を下回る場合や本第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額は総見込額よりも減少し、実際の1口当たりNAVは低くなる可能性があります。同様に実際の発行価額が前記仮定額を上回る場合には、本募集における発行価額の総額は総見込額よりも増加し、実際の本取組み後の1口当たりNAVは高くなる可能性があります。
 また、本取組み後の発行済投資口の総口数は、本資料の日付現在の発行済投資口数に本募集により新規に発行される投資口数を加えた口数をいいます。なお、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてSMBC日興証券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、本第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、実際に本募集により新規に発行される投資口数は上記口数より少なくなります。本資料において同じです。
- (注10) 本取組み前及び本取組み後の「1口当たり純資産」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。
 (本取組み前の1口当たり純資産)

$$\frac{(2025年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額)}{\text{本取組み前の発行済投資口の総口数}}$$

 (本取組み後の1口当たり純資産)

$$\frac{(2026年2月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産の見込額 + \text{本募集における発行価額の総見込額})}{\text{本取組み後の発行済投資口の総口数}}$$

 本募集における実際の発行価額が前記仮定額を下回る場合や本第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額は総見込額よりも減少し、実際の本取組み後の1口当たり純資産は低くなる可能性があります。同様に実際の発行価額が前記仮定額を上回る場合には、本募集における発行価額の総額は総見込額よりも増加し、実際の本取組み後の1口当たり純資産は増加する可能性があります。

12ページ

- (注1) 「平均築年数」は、各期末の保有資産につき当該各期末時点における築年数を、それぞれ物件毎の取得価格で加重平均して算出しています。なお、本取組み後の築年数は、本取組み前保有資産及び新規取得資産から譲渡予定資産を除き、2025年12月31日時点の平均築年数を、それぞれの物件毎の取得(予定)価格で加重平均して算出しています。
- (注2) 中期目標の資産規模3,000億円は、本資料の日付現在の本投資法人の目標値であり、その実現や目標値の達成時期を保証又は約束するものではありません。本投資法人の資産規模の拡大については、資金調達環境や、スポンサーパイプラインに含まれる資産の取得時期、その他の資産の取得機会の程度及び売主との交渉等によるため、資産規模目標を達成できない結果となる可能性があります。
- (注3) 2018年8月期(第1期)に実施した公募増資を「IPO」、2020年2月期(第4期)に実施した公募増資を「第1回公募増資」又は「1st PO」、2022年2月期(第8期)に実施した公募増資を「第2回公募増資」又は「2nd PO」、2023年2月期(第10期)に実施した公募増資を「第3回公募増資」又は「3rd PO」、2023年8月期(第11期)に実施した公募増資を「第4回公募増資」又は「4th PO」、2024年8月期(第13期)に実施した公募増資を「第5回公募増資」又は「5th PO」及び2025年2月期(第14期)に実施した公募増資を「第6回公募増資」又は「6th PO」といいます。

13ページ

- (注1) 「リスク内在物件」とは、本投資法人の保有物件のうち、本投資法人のポートフォリオの平均築年数と比較した当該物件の築年数や当該物件の用途に関するマーケット環境等を総合的に考慮し、今後の内部成長の余地が限定的又は修繕費等の増加が見込まれると本資産運用会社が判断した物件をいいます。本資料において同じです。
- (注2) 「コアエリア」とは、「四大経済圏」をいいます。なお、「四大経済圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏、名古屋経済圏及び福岡経済圏をいいます。また、「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県を、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「福岡経済圏」とは、福岡県を、それぞれいいます。「地方中核都市」とは、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、「政令指定都市」とは、本資料の日付現在、札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市及び熊本市を、「中核市」とは、地方自治法(昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。)(以下「地方自治法」といいます。)第252条の22第1項に定める政令による指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市を、「施行時特例市」とは、地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)による特例市制度の廃止(2015年4月1日施行)の時点において、改正前地方自治法第252条の26の3第1項に定める政令による特別指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市であった市を、それぞれいいます。本資料において同じです。

15ページ

- (注1) 「本借入額(想定)」及び「本取組み後」の借入金総額は、本募集における手取金額等を勘案の上、借入実行日(2026年3月3日)までに変更されることがあります。
- (注2) 「本取組み前」の借入金総額は、2025年8月期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額を記載しています。「本取組み後」の財務指標については前回借入れ(TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張の購入資金の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行より、2026年1月30日付で行った4,725百万円の借入れをいいます。)及び本借入れに係る財務指標をそれぞれ反映しています。本資料において同じです。
- (注3) 「固定金利比率」とは、貸借対照表上の有利子負債の総額に占める固定金利による有利子負債の総額の割合を、「変動金利比率」とは、貸借対照表上の有利子負債の総額に占める変動金利による有利子負債の総額の割合をいいます。
- (注4) 「総資産LTV」は、各時点の貸借対照表上の有利子負債総額を、各時点の貸借対照表上の総資産額で除した数値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。本取組み後の「総資産LTV」の算出方法については、10ページの注8の「本取組み後の総資産LTV」をご参照ください。

17ページ

- (注1) 「マーケットウェイト」とは、浮動投資口の比率(市場で流通する可能性の高い投資口で、有価証券報告書等の公表資料による固定投資口(固定的所有と見られる投資口)の推定等に基づき算出されます。)を考慮し東証REIT指数(東京証券取引所上場の不動産投資信託全銘柄を対象にし、TOPIX(東証株価指数)に準じて算出される指数をいいます。)を利用して算出した各時点のJ-REITの時価総額における本投資法人の時価総額の割合をいいます。本資料において同じです。

19ページ

- (注1) 「稼働率」については、各期末時点における保有資産(住宅)の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。
- (注2) 「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)
$$\frac{\text{各期において新規の賃貸借契約が締結された各保有資産(住宅)の新規契約における賃料の合計} \div \text{各期において新規の賃貸借契約が締結された各保有資産(住宅)の前賃貸借契約における賃料の合計} - 1}{1} \times 100$$

(更新時)
$$\frac{\text{各期において賃貸借契約が更新された各保有資産(住宅)の更新後賃貸借契約における賃料の合計} \div \text{各期において賃貸借契約が更新された各保有資産(住宅)の更新前賃貸借契約における賃料の合計} - 1}{1} \times 100$$
- (注3) 「合計」については、入替時及び更新時において賃料が増減した件数のほか、賃料据置き件数も含んでいます。以下同じです。

20ページ

- (注1) 「最寄りの交通機関からの徒歩分数」における徒歩の所要時間については、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出しています。また、徒歩10分以内の物件の割合については、当該物件数を本投資法人が保有し又は保有を予定している総物件数で除して得られた数値を記載しています。
- (注2) 「他の住宅系REIT」とは、アドバンス・レジデンス投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人、スタートプロシード投資法人、大和証券リビング投資法人及び三井不動産アコモデーションファンド投資法人をいいます。本資料において同じです。
- (注3) 「平均築年数」について、本投資法人については取得予定資産を含む住宅アセットの2025年12月31日時点の築年数を物件毎の取得価格で加重平均して算出しており、他の住宅系REITについては2025年12月31日時点において各住宅系REITが公表している開示資料に基づき、各住宅系REITの直近期末時点における保有資産につき、当該期末時点における築年数を物件毎の取得価格で加重平均して算出しています。
- (注4) 「良質な物件」とは、本投資法人のポートフォリオの平均築年数と比較した当該物件の築年数や当該物件の用途に関するマーケット環境等を総合的に考慮し、収益性が高く今後の内部成長の余地も大きいと本資産運用会社が判断した物件をいいます。本資料において同じです。
- (注5) 「礼金」及び「更新料」は、保有資産(住宅)について、各期に収受した礼金及び更新料の合計額をそれぞれ記載しています。また、「礼金取得率」は、保有資産(住宅)について、各期に締結された新規の賃貸借契約数のうち、礼金を収受した契約数が占める割合を、「更新料取得率」は、各期に更新された賃貸借契約のうち、更新料を収受した契約数が占める割合を、それぞれ記載しています。
- (注6) 「世帯収入上昇による賃料のアップサイド」は、「家計調査」(総務省)を基に、本資産運用会社にて作成しています。

21ページ

- (注1) 「稼働率」については、各期末時点における保有資産(オフィス)の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき記載しています。
- (注2) 保有資産(オフィス)の平均坪当たり賃料は、以下の計算式により算出された額(1円未満は四捨五入)をいいます。
保有資産(オフィス)の平均坪当たり賃料＝保有資産(オフィス)の月額賃料合計額(※)÷2025年12月31日時点における保有資産(オフィス)の総賃貸可能面積
※ 保有資産(オフィス)の月額賃料合計額は、2025年12月31日時点における各保有資産(オフィス)において締結された賃貸借契約の月額賃料(共益費を含みます。)の合計額をいいます。
- (注3) 平均坪当たり市場賃料は、以下の計算式により算出された額(1円未満は四捨五入)をいいます。
保有資産(オフィス)の平均坪当たり市場賃料＝保有資産(オフィス)の月額市場賃料(※)合計額÷保有資産(オフィス)の賃貸可能面積合計
※ 市場賃料は、本投資法人が保有するオフィスについて、本資産運用会社が各オフィスのPM会社からのヒアリング内容を基に、2025年12月31日時点で各オフィスのうち新規募集区画があるものについては、同区画の募集・反応・成約の状況から設定した賃料に、新規募集区画が無いものについては、月次で確認する競合物件の募集状況より設定した賃料に基づいています。また、店舗区画及び一棟貸しの物件並びに内部増床での成約賃料は対象から除外して算出しています。
- (注4) 「賃料ギャップ」は、以下の計算式により算出しています。
(保有資産(オフィス)の平均坪当たり賃料÷保有資産(オフィス)の平均坪当たり市場賃料－1)×100

22ページ

- (注1) 東京23区中規模オフィスの供給見通しは、「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査2025」(森トラスト株式会社)を基に本資産運用会社にて作成。
- (注2) 主要都市の賃料動向比較は、「オフィスレポート東京2025」(三鬼商事株式会社)を基に本資産運用会社にて作成。賃料水準については、2015年を100%とする指数を示しています。

23ページ

- (注1) ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya及びクインテッサホテル札幌の「稼働率」は、当該物件における対象期間の販売客室数合計を販売可能客室数で除した値を記載しています。
- (注2) 「ADR」とは、客室平均単価(Average Daily Rate)をいい、対象期間の客室売上高合計(サービス料を除きます。)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。本資料において同じです。
- (注3) TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張の「稼働率」については、宿泊部門は各年度における販売客室数合計を販売可能客室数で除した値を、会議室部門は各年度における販売会議室数合計を販売可能会議室数で除した値を、それぞれ2022年度を100として指数化して記載しています。

24ページ

- (注1) 「客室稼働率」は、各物件における各年の販売客室数合計を販売可能客室数で除した値を記載しています。

25ページ

- (注1) 「非日常型・コト消費型」とは、非日常的又はその他の体験を対象とする消費者向けの施設等を主として提供するテナントが主たるテナントとなっていることをいいます。

27ページ

- (注1) 「ROIC」とは、投下資本利益率をいいます。
(注2) 「AUM」とは、アセットマネジメント事業における運用資産残高をいいます。

28ページ

- (注1) 本資料の日付現在、本投資法人はMIRARTHホールディングスグループから表内の各パイプライン物件を取得することについての優先交渉権を取得していますが、将来的に当該資産が本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証はありません。また、竣工予定及び戸・室・区画数はMIRARTHホールディングスグループから提供を受けた情報に基づき記載しています。竣工予定については計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。

30ページ

- (注1) 「稼働率」は、2025年12月末日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。別途注記する場合を除き、本資料において同じです。

【別紙 1】

2026 年 8 月期（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）（前回予想 2025 年 10 月公表）における
EPU の予想の前提条件

項目	前提条件																
計算期間	・ 2026 年 8 月期（第 17 期）（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）（184 日）																
運用資産	・ 2025 年 10 月 22 日時点で保有している 79 物件（以下「保有資産」といいます。）を前提としています。																
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保有資産の賃貸事業収益については、2025 年 10 月 22 日時点で効力を有する賃貸借契約記載の賃料等をベースに、市場動向並びにテナントの入退居及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ・ テナントによる賃料の滞納又は不払がないことを前提としています。 																
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table> <tr> <td colspan="2">2026 年 8 月期 (第 17 期)</td></tr> <tr> <td>賃貸事業費用計</td><td>1,646 百万円</td></tr> <tr> <td>管理委託費</td><td>319 百万円</td></tr> <tr> <td>修繕費</td><td>45 百万円</td></tr> <tr> <td>公租公課</td><td>357 百万円</td></tr> <tr> <td>減価償却費</td><td>747 百万円</td></tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td><td>387 百万円</td></tr> <tr> <td>運用報酬</td><td>223 百万円</td></tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、それぞれの費用の変動要素を反映して算出しています。 ・ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 ・ 保有資産の固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、一般に不動産等の取得に当たり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用としては計上されません。 ・ 修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 	2026 年 8 月期 (第 17 期)		賃貸事業費用計	1,646 百万円	管理委託費	319 百万円	修繕費	45 百万円	公租公課	357 百万円	減価償却費	747 百万円	賃貸事業費用以外計	387 百万円	運用報酬	223 百万円
2026 年 8 月期 (第 17 期)																	
賃貸事業費用計	1,646 百万円																
管理委託費	319 百万円																
修繕費	45 百万円																
公租公課	357 百万円																
減価償却費	747 百万円																
賃貸事業費用以外計	387 百万円																
運用報酬	223 百万円																
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資口交付費は 3 年間で月割り償却することとしており、2026 年 8 月期（第 17 期）に 10 百万円を見込んでいます。 ・ 支払利息及びその他融資関連費用として 2026 年 8 月期（第 17 期）に 749 百万円を見込んでいます。 																

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債の総額は、2026 年 8 月期（第 17 期）末において 91,220 百万円を想定しています。 2026 年 8 月期（第 17 期）末の LTV は 48.7%程度となる見込みです。 LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{LTV} = \text{期末有利子負債総額} \div \text{期末総資産額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 2025 年 10 月 22 日時点での発行済投資口の総口数 910,820 口について 2026 年 8 月期（第 17 期）末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

【別紙2】

2027年2月期（2026年9月1日～2027年2月28日）（本取組み後予想）における
EPUの予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2027年2月期（第18期）（2026年9月1日～2027年2月28日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本資料の日付現在保有している不動産に係る信託受益権（73物件）及び不動産（7物件）（以下「保有資産」といいます。）に、取得予定資産7物件及び譲渡予定資産2物件を増減した合計85物件について、2027年2月期（第18期）末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ・実際には、新規物件の取得又は保有物件の処分等により、変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・保有資産（譲渡予定資産2物件を除く。）の賃貸事業収益については、本資料の日付現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等をベースに、市場動向並びにテナントの入退居及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ・取得予定資産の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等及び取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払がないことを前提としています。

項目	前提条件		
営業費用	・ 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。		
	2026 年 8 月期 (第 17 期)	2027 年 2 月期 (第 18 期)	
	賃貸事業費用計	1,813 百万円	1,824 百万円
	管理委託費	352 百万円	346 百万円
	修繕費	59 百万円	60 百万円
	公租公課	356 百万円	356 百万円
	減価償却費	811 百万円	820 百万円
	賃貸事業費用以外計	413 百万円	425 百万円
	運用報酬	246 百万円	254 百万円
	・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、保有資産は、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、取得予定資産は、現受益者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しています。		
・ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。			
・ 保有資産の固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、一般に不動産等の取得に当たり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用としては計上されません。			
・ 修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社である MIRARTH 不動産投資顧問株式会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。			
営業外費用	・ 投資口交付費は 3 年間で月割り償却することとしており、2026 年 8 月期（第 17 期）に 15 百万円、2027 年 2 月期（第 18 期）に 15 百万円を見込んでいます。		
	・ 支払利息及びその他融資関連費用として 2026 年 8 月期（第 17 期）に 905 百万円、2027 年 2 月期（第 18 期）に 925 百万円を見込んでいます。		
有利子負債	・ 2026 年 3 月 3 日に、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家から総額 13,360 百万円の借入れを行うことを前提としています。		
	・ 有利子負債の総額は、2027 年 2 月期（第 18 期）末において 104,580 百万円を想定しています。		
	・ 2027 年 2 月期（第 18 期）末の LTV は、49.7%程度となる見込みです。		
	・ LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝期末有利子負債総額÷期末総資産額×100		
投資口	・ 本資料の日付現在の発行済投資口の総口数 910,820 口に加えて、2026 年 2 月 13 日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行（97,541 口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限 4,877 口）によって新規に発行される予定の投資口数の上限である合計 102,418 口が全て発行されることを前提としています。		
	・ 上記を除き、2027 年 2 月期（第 18 期）末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。		

項目	前提条件
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ・2026年8月期(第17期)は、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配については、本資料の日付現在において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。