

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

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

MIRARTH不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるMIRARTH不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、7物件の国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借を行うことについて決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、取得予定資産の全てについてマスターリース契約を締結する予定の株式会社レーベントラスト（以下「レーベントラスト」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に規定する利害関係人等（以下「投信法上の利害関係人等」といいます。）に該当するため、レーベントラストとの間で貸借取引を行うにあたり、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注2)	媒介の 有無
住宅	R-51	ラグゼナ横浜鶴見	神奈川県横浜市	1,950	無
	R-52	ルミナス八幡山	東京都杉並区	3,216	
	R-53	ルミナス勝山東	愛媛県松山市	1,050	
オフィス	0-24	L.Biz 呉服町	福岡県福岡市	1,742	無
	0-25	定禅寺通スクエアビル	宮城県仙台市	3,305	
商業 施設	C-15	トナリエ星田	大阪府交野市	4,654	
ホテル	H-10	東横INN 春日部駅西口	埼玉県春日部市	1,472	
合計			—	17,389	—

(注1) 「物件番号」は、住宅についてはR、オフィスについては0、商業施設についてはC、ホテルについてはHと分類し、番号を付しています。以下同じです。

(注2) 「取得予定価格」は、各取得予定資産につき締結済の不動産信託受益権売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みませ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関する一般的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

ん。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各取得予定資産の取得予定価格の合計額が「合計」欄に記載の金額と一致しない場合があります。以下同じです。

(1) 売買契約締結日	2026年2月13日
(2) 取得予定日	2026年3月3日(引渡決済日)(注1)
(3) 取得先	後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
(4) 取得資金	本日開催の本投資法人の役員会にて決議された新投資口の発行による手取金(注2)、借入金(注3)及び自己資金
(5) 決済方法	引渡時に全額支払

(注1) 「取得予定日」は、各取得予定資産に係る本件売買契約に記載された取得予定日を記載しています。

(注2) 当該手取金の詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 当該借入金の詳細については、決定次第お知らせ致します。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを運用の基本方針としており、また、中期運用戦略として、「着実な資産規模の拡大」、「ポートフォリオの質及び安定性の向上」、「堅実な内部成長の実現」及び「財務戦略・その他施策の実施」という4つの運用戦略を掲げています。

かかる運用戦略に基づき、本投資法人は、2025年2月期(第14期)の期初に行った公募増資に伴い10物件を取得するなど、継続的に「ポートフォリオの質の向上」及び「分散の効いたポートフォリオの構築による安定性の向上」を目指してきました。

本取得は、資産規模の拡大を図るとともに、本投資法人が今後の内部成長の実現が期待できると考える物件の取得による更なるポートフォリオの質の向上を図るもので、なお、取得予定資産のテナントは、いずれも2025年11月10日付の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」及び2025年11月26日提出の「有価証券報告書」に記載のテナント選定基準に適合しています。

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

取得予定資産の個別物件の概要は、以下のとおりです。

以下の表は、各取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです(以下「個別物件表」といいます)。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。なお、特段の記載がない限り、2025年12月31日現在の情報に基づいて記載しています。

(1) 「特定資産の概要」欄の記載について

- 「取得予定年月日」は、各取得予定資産の取得予定日を記載しています。
- 「取得予定価格」は、各取得予定資産につき、本日締結済の本件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。)を記載しています。
- 「信託受益権の概要」は、各物件について信託受託者又は信託受託者となる予定の者との間で締結され、又は締結予定である信託契約の概要を記載しています。
- 「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、各調査業者が、各物件の建物に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。)等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関する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し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

調査等の建物状況評価を実施し、作成したエンジニアリング・レポートの概要を記載しています。当該エンジニアリング・レポートの内容は、一定の時点におけるエンジニアリング・レポート作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。また、修繕費を算出する上で、物価の変動並びに消費税及び地方消費税は考慮されていません。

- ・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、土地を共有する場合にも、建物の敷地全体に係る面積を記載しています。かかる面積は、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率／容積率」は、建築基準法に基づき、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）及び容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される建ぺい率及び容積率とは異なる場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、各物件に関して信託受託者が保有し、又は取得する予定の権利の種類を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」及び「建築時期」は、特段の記載がない限り、登記簿上の表示に基づいて記載しています。
- ・建物の「延床面積」及び「種類」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。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人が各取得予定資産について負担する担保がある場合、又は取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
- ・「PM会社」は、各物件において本日現在、プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している、又は本投資法人による取得後に締結する予定の会社を記載しています。また、「サブPM会社」は、各物件について本日現在においてサブ・プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している、又は本投資法人による取得後に締結する予定の会社を記載しています。なお、本日現在、「サブPM会社」を記載している各物件については、いずれも株式会社レーベントラストがプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結しており、サブPM会社は同社からサブ・プロパティ・マネジメント業務を受託している、又は受託する予定です。
- ・「PML値」は、資産の取得に際して作成された東京海上ディーアール株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、東京海上ディーアール株式会社による2026年1月付「地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－77物件」に基づく本取得後における本投資法人のポートフォリオ全体のPML値は1.8%です。
- ・「特記事項」は、本日現在において各信託不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各物件の評価額、収益性及び处分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(2) 「賃貸借の概要」欄の記載について

- ・「賃貸可能面積」は、各取得予定資産につき本投資法人が所有する予定である部分における賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、それぞれ記載しています。なお、賃貸可能面積が登記上の延床面積の合計を上回る場合があります。また、小数第3位を切り捨てて記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び賃貸に関する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

- ・「主要テナント」は、各物件における主要なテナント（各物件の賃貸面積が上位のテナントをいいます。）を記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「非開示」と記載しています。物件種別が住宅で店舗部分を有している場合は店舗部分を除く主要テナントを記載しています。
- ・「テナント数」は、取得予定資産の賃借人となっている、又はなる予定のテナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナント）の合計数を記載しています。なお、本日現在、全ての取得予定資産において、投信法上の利害関係人等に該当する株式会社レーベントラストとパス・スルー型のマスターリース契約を締結し、又は締結を予定しています。
- ・「総賃料収入」は、2025年12月31日現在において有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料（貸室部分の賃料及び共益費（もしあれば）を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料に基づいて算出しています。）を記載しています。また、同日時点のフリーレント又はレントホリデー（契約開始時又は契約期間中に一定期間賃料を無料とし又は賃料を減額する期間を設けることをいいます。）は考慮せず、賃貸借契約書に記載された年間賃料又は月額賃料の額を基準として算出しています。
- ・「敷金・保証金」は、2025年12月31日現在において有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済のものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。
- ・「稼働率の推移」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。稼働開始時から2025年12月31日現在までの間の各年12月末時点の数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び賃借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にお願いいたします。

MIRARTH 不動産投資法人

物件番号 R-51	ラグゼナ横浜鶴見							
特定資産の概要								
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	株式会社 ERI ソリューション				
取得予定年月日	2026年3月3日		調査年月日	2025年12月11日				
取得予定価格	1,950,000,000円		緊急修繕費	—				
信託受益 権の概要	信託設定日		短期修繕費	—				
	信託受託者		長期修繕費 (年平均額)	1,420千円				
	信託期間 満了日							
土地	所在地 (住居表示)	神奈川県横浜市鶴見区 鶴見中央四丁目 25 番地 13	建物	構造・階数 鉄筋コンクリート造 陸屋根 11階建				
	敷地面積	511.43 m ²		建築時期 2023年6月				
	用途地域	商業地域		延床面積 2,488.03 m ²				
	建ぺい率/ 容積率	80% / 600%		種類 共同住宅				
	所有形態	所有権		所有形態 所有権				
担保設定 の有無	無し	PM会社		株式会社レーベントラスト				
PML 値	2.4%							
特記事項：該当事項はありません。								
賃貸借の概要								
賃貸可能面積	1,911.30 m ²	稼働率	72.1%					
主要テナント	非開示	テナント数	36					
総賃料収入	110,406,000円	敷金・保証金	8,451,500円					
稼働率の推移 (注)	2021年	2022年	2023年	2024年				
	—	—	100.0%	98.9%				
				72.1%				

(注) 賃貸開始が2023年7月であるため、2022年以前の稼働率は記載していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び賃貸に関する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

物件番号 R-52	ルミナス八幡山									
特定資産の概要										
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	株式会社 ERI ソリューション						
取得予定年月日	2026年3月3日		調査年月日	2025年12月17日						
取得予定価格	3,216,000,000円		緊急修繕費	—						
信託受益権の概要	信託設定日		短期修繕費	—						
	信託受託者		長期修繕費 (年平均額)	1,390千円						
	信託期間 満了日									
土地	所在地 (住居表示)	東京都杉並区上高井戸 一丁目11番3号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建					
	敷地面積	1,164.96 m ²		建築時期	2024年1月					
	用途地域	近隣商業地域 第一種中高層住居専用地域		延床面積	2,447.68 m ²					
	建ぺい率/ 容積率	80% / 300% (近隣商業地域) 60% / 200% (第一種中高層住宅専用地域)		種類	寄宿舎					
	所有形態	所有権		所有形態	所有権					
担保設定の有無	無し	PM会社		株式会社レーベントラスト						
PML値	8.0%									
特記事項：該当事項はありません。										
賃貸借の概要										
賃貸可能面積	2,519.58 m ²	稼働率		100.0%						
主要テナント	シグマジャパン株式会社	テナント数		1						
総賃料収入	123,402,000円	敷金・保証金		20,567,000円						
稼働率の推移 (注)	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年					
	-	-	-	100.0%	100.0%					

(注) 賃貸開始が2024年1月であるため、2023年以前の稼働率は記載していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び賃借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

物件番号 R-53	ルミナス勝山東					
特定資産の概要						
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上ディーアール 株式会社		
取得予定年月日	2026年3月3日		調査年月日	2025年12月16日		
取得予定価格	1,050,000,000円		緊急修繕費	—		
信託受益 権の概要	信託設定日		短期修繕費	—		
	信託受託者		長期修繕費 (年平均額)	2,057千円		
	信託期間 満了日					
土地	所在地 (住居表示)	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根15階建		
	敷地面積		建築時期	2023年12月		
	用途地域		延床面積	3,787.09m ²		
	建ぺい率/ 容積率		種類	共同住宅		
	所有形態		所有形態	所有権		
担保設定 の有無	無し	PM会社	株式会社レーベントラス ト			
PML値	1.8%					
特記事項：該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	3,408.44m ²	稼働率	91.9%			
主要テナント	非開示	テナント数	57			
総賃料収入	66,757,200円	敷金・保証金	5,667,200円			
稼働率の推移 (注)	2021年	2022年	2023年	2024年		
	—	—	—	98.7%		
				91.9%		

(注) 賃貸開始が2024年1月であるため、2023年以前の稼働率は記載していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び賃貸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

物件番号 0-24	L.Biz 呉服町						
特定資産の概要							
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上ディーアール 株式会社			
取得予定年月日	2026年3月3日		調査年月日	2025年12月15日			
取得予定価格	1,742,000,000円		緊急修繕費	—			
信託受益権の概要	信託設定日 信託受託者 信託期間 満了日		短期修繕費	—			
	2023年2月27日 三井住友信託銀行 株式会社 2034年5月31日		長期修繕費 (年平均額)	1,707千円			
土地	所在地 (住居表示) 敷地面積 用途地域 建ぺい率／ 容積率 所有形態		構造・階数 建築時期 延床面積 種類 所有形態	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建 2023年1月 2,684.40m ² 事務所 所有権			
担保設定の有無	無し	サブPM会社	ジョーンズラングラサー ル株式会社				
PML値	2.6%						
特記事項：該当事項はありません。							
賃貸借の概要							
賃貸可能面積	1,925.34m ²	稼働率 テナント数 敷金・保証金 2023年 2024年 2025年	稼働率	100.0%			
主要テナント	非開示		テナント数	9			
総賃料収入	99,492,480円		敷金・保証金	52,844,940円			
稼働率の推移 (注)	2021年 —		2023年 43.7%	2024年 100.0%			
	2022年 —		2025年 100.0%				

(注) 賃貸開始が2023年2月であるため、2022年以前の稼働率は記載していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び賃貸に関する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

物件番号 0-25	定禅寺通スクエアビル						
特定資産の概要							
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者 株式会社 ERI ソリューション				
取得予定年月日	2026年3月3日		調査年月日 2025年12月11日				
取得予定価格	3,305,000,000円		緊急修繕費 —				
信託受益 権の概要	信託設定日 2013年11月22日		短期修繕費 —				
	信託受託者 三菱UFJ信託銀行 株式会社		長期修繕費 (年平均額)	14,860千円			
	信託期間 満了日 2036年2月29日						
土地	所在地 (住居表示) 宮城県仙台市青葉区 国分町三丁目1番11号	建物	構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート 造・鉄骨造陸屋根地下1 階付9階建				
	敷地面積 1,313.10m ²		建築時期 1987年12月				
	用途地域 商業地域		延床面積 7,044.36m ²				
	建ぺい率/ 容積率 80%／500%		種類 店舗・事務所				
	所有形態 所有権・借地権		所有形態 所有権				
担保設定 の有無	無し	サブPM会社		サービスアールイー株式 会社			
PML値	1.7%						
特記事項：							
<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の土地の一部に借地権が設定されています。 ・借地権の概要は以下のとおりです。 							
<p>借地期間：2046年11月末日まで、借地面積：104.92m²</p> <p>本物件に関する借地権設定契約において、本物件を第三者に譲渡する場合又は借地権を譲渡する場合には、借地権対象土地の所有者から事前の承諾を得る必要があります。この場合、借地権対象土地の所有者に対して、譲渡承諾料の支払いが必要になります。</p> <p>また、同契約において、本物件に係る信託受益権を第三者に譲渡しようとする場合には、借地権対象土地の所有者から事前の承諾を得る必要があります。</p>							
賃貸借の概要							
賃貸可能面積	4,804.07m ²	稼働率	94.7%				
主要テナント	非開示	テナント数	22				
総賃料収入	187,616,532円	敷金・保証金	163,291,672円				
稼働率の推移	2021年 90.9%	2022年 90.4%	2023年 84.5%	2024年 95.3%			
				2025年 94.7%			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び賃貸に関する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

物件番号 C-15	トナリエ星田						
特定資産の概要							
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社			
取得予定年月日	2026年3月3日		調査年月日	2025年12月9日			
取得予定価格	4,654,200,000円		緊急修繕費	—			
信託受益 権の概要	信託設定日		短期修繕費	—			
	信託受託者		長期修繕費 (年平均額)	3,811千円			
	信託期間 満了日						
土地	所在地 (住居表示)	建物	構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶ き・陸屋根2階建			
	敷地面積		建築時期	2023年2月			
	用途地域		延床面積	8,074.60m ²			
	建ぺい率／ 容積率		種類	店舗・診療所			
	所有形態		所有形態	所有権			
担保設定 の有無	無し	サブPM会社		株式会社エスコンプロパ ティ			
PML値	11.1%						
特記事項：該当事項はありません。							
賃貸借の概要							
賃貸可能面積	6,934.27m ²	稼働率	100.0%				
主要テナント	株式会社万代	テナント数	11				
総賃料収入	239,022,948円	敷金・保証金	138,319,270円				
稼働率の推移 (注)	2021年	2022年	2023年	2024年			
	—	85.1%	100.0%	100.0%			
(注) 賃貸開始が2022年12月であるため、2021年の稼働率は記載していません。							

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び賃貸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にお願いいたします。

MIRARTH 不動産投資法人

物件番号 H-10	東横 INN 春日部駅西口						
特定資産の概要							
特定資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社			
取得予定年月日	2026年3月3日		調査年月日	2025年12月10日			
取得予定価格	1,472,000,000円		緊急修繕費	—			
信託受益 権の概要	信託設定日		短期修繕費	—			
	信託受託者		長期修繕費 (年平均額)	5,089千円			
	信託期間 満了日						
土地	所在地 (住居表示)	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建			
	敷地面積		建築時期	2022年11月			
	用途地域		延床面積	4,439.88m ²			
	建ぺい率／ 容積率		種類	ホテル			
	所有形態		所有形態	所有権			
担保設定 の有無	無し	PM会社		株式会社レーベントラスト			
PML値	1.8%						
特記事項 :							
テナントとの間の本物件に関する賃貸借契約において、本物件を第三者に譲渡しようとする場合は、テナントに一定期間、本物件の購入に係る優先交渉権を付与する旨及びテナントの事前の承諾を受けなければならない旨が規定されていますが、テナントより、本物件に係る信託受益権の譲渡については、かかる規定が適用されない旨の確認が得られています。							
賃貸借の概要							
賃貸可能面積	5,077.89m ²	稼働率	100.0%				
主要テナント	株式会社東横イン	テナント数	1				
総賃料収入	97,812,000円	敷金・保証金	201,000,000円				
稼働率の推移 (注)	2021年	2022年	2023年	2024年			
	—	100.0%	100.0%	100.0%			
(注) 賃貸開始が2022年11月であるため、2021年の稼働率は記載していません。							

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び賃貸に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

MIRARTH 不動産投資法人

4. 取得先の概要

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

(1) 名称	合同会社アイランドシップ6号								
(2) 所在地	東京都中央区八丁堀四丁目2番10号AOJ税理士法人内								
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人アイランドシップ6号 職務執行者 出澤貴人								
(4) 事業内容	・不動産の取得、保有及び処分 ・不動産の賃貸及び管理 ・不動産信託受益権の取得、保有及び処分 ・その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業								
(5) 資本金	10万円								
(6) 設立年月日	2024年2月28日								
(7) 純資産	非開示（注）								
(8) 総資産	非開示（注）								
(9) 大株主及び持株比率	非開示（注）								
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	<table border="1"><tr><td>資本関係</td><td>記載すべき資本関係はありません。</td></tr><tr><td>人的関係</td><td>記載すべき人的関係はありません。</td></tr><tr><td>取引関係</td><td>記載すべき取引関係はありません。</td></tr><tr><td>関連当事者への 該当状況</td><td>当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、投信法上の利害関係人等には該当しません。</td></tr></table>	資本関係	記載すべき資本関係はありません。	人的関係	記載すべき人的関係はありません。	取引関係	記載すべき取引関係はありません。	関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、投信法上の利害関係人等には該当しません。
資本関係	記載すべき資本関係はありません。								
人的関係	記載すべき人的関係はありません。								
取引関係	記載すべき取引関係はありません。								
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、投信法上の利害関係人等には該当しません。								

（注）「純資産」、「総資産」及び「大株主及び持株比率」について取得先より開示の承諾を得られていないため、「非開示」としています。

0-24 L.Biz 呉服町、0-25 定禅寺通スクエアビル、C-15 トナリエ星田、H-10 東横INN 春日部駅西口
L.Biz 呉服町、定禅寺通スクエアビル、トナリエ星田及び東横INN春日部駅西口の取得先は国内の株式会社ですが、名称等の開示については、当該各取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、当該各取得先は、本日現在、投信法第201条及び投信法施行令第123条に定める利害関係人等、並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者のいずれにも該当しません。また、当該各取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当該各取得先は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の全てについてマスターリース契約を締結する予定のレーベントラストは、投信法上の利害関係人等に該当するため、レーベントラストとの間で貸借取引を行うにあたり、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。

6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。なお、前所有者である合同会社アイランドシップ6号及び国内の株式会社2社は特別な利害関係にある者以外ですが、本資産運用会社の親会社であるMIRARTHホールディングス株式会社（旧：株式会社タカラレーベン）（注1）及び本資産運用会社の親会社の子会社である株式会社タカラレーベン（旧：株式会社タカラレーベン西日本）からの取得に際し、同時に本投資法人が優先交渉権を取得した、いわゆるブ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関する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

リッジとして保有する者であるため、以下の表において前々所有者以前についても記載しています。なお、定禅寺通スクエアビルについては、特別な利害関係にある者からの物件取得に該当しておりません。

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等	前々々々所有者等
	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
ラグゼナ横浜鶴見（神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央四丁目 25 番地 3）	① 合同会社アイランドシップ 6 号 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① MIRARTH ホールディングス株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取得及び開発	特別な利害関係にある者以外	—
	1年を超えて物件を所有しているため、取得価格は記載していません。	前々所有者等による開発目的での取得のため、前々所有者の取得価格は記載していません。	—	—
	2024 年 3 月	2022 年 4 月 (土地)	—	—
ルミナス八幡山（東京都杉並区上高井戸一丁目 11 番 3 号）	① 合同会社アイランドシップ 6 号 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① MIRARTH ホールディングス株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取得及び開発	特別な利害関係にある者以外	—
	1年を超えて物件を所有しているため、取得価格は記載していません。	前々所有者等による開発目的での取得のため、前々所有者の取得価格は記載していません。	—	—
	2024 年 3 月	2021 年 4 月 (土地)	—	—
ルミナス勝山東（愛媛県松山市築山町 19 番地 11）	① 合同会社アイランドシップ 6 号 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① 株式会社タカラ レーベン ② 本資産運用会社の親会社の子会社 ③ 物件の競争力を評価し取得及び開発	特別な利害関係にある者以外	—
	1年を超えて物件を所有しているため、取得価格は記載し	前々所有者等による開発目的での取得のため、前々所有	—	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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にお願いいたします。

MIRARTH 不動産投資法人

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等	前々々々所有者等
	ていません。	者等の取得価格は記載していません。		
	2024年5月	2015年8月 (土地)	—	—
L.Biz 呉服町 (福岡県福岡市博多区奈良屋町7番10号)	① 国内の株式会社 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① 株式会社タカラ レーベン ② 本資産運用会社の親会社の子会社 ③ 物件の競争力を評価し取得	特別な利害関係にある者以外	—
	1年を超えて物件を所有しているため、取得価格は記載していません。	前々所有者等が1年を超えて物件を所有しているため、取得価格は記載していません。	—	—
	2024年5月	2023年2月	—	—
トナリエ星田 (大阪府交野市星田北六丁目15番1号)	① 国内の株式会社 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① A. MIRARTH ホールディングス株式会社（準共有持分50%） B. 株式会社日本エスコン（準共有持分50%） ② A. 本資産運用会社の親会社 B. 特別な利害関係にある者以外 ③ 物件の競争力を評価し取得及び開発	特別な利害関係にある者以外	—
	特別な利害関係にある者以外からの取得であるため、取得価格は記載していません。	前々所有者等による開発目的での取得のため、前々所有者の取得価格は記載していません。	—	—
	2025年3月	2022年2月 (土地) (注2)	—	—
東横INN 春日部駅西口 (埼玉県春日部市中央一丁目56番6号)	① 国内の株式会社 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① MIRARTH ホールディングス株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取得及び開発	特別な利害関係にある者以外	—
	1年を超えて物件を所有しているため、取得価格は記載し	前々所有者等による開発目的での取得のため、前々所有	—	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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にお願いいたします。

MIRARTH 不動産投資法人

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等	前々々々所有者等
	ていません。	者等の取得価格は記載していません。		
	2023年4月	2007年4月 (土地)	—	—

(注1) 株式会社タカラレーベンは、同社の100%子会社である株式会社タカラレーベン西日本との吸収分割により持株会社体制へ移行することに伴い、2022年10月1日付で商号を「株式会社タカラレーベン」から「MIRARTHホールディングス株式会社」に変更しました。また、これに伴い、株式会社タカラレーベン西日本は、2022年10月1日付で「株式会社タカラレーベン」に商号変更しました。

(注2) 本物件の前々所有者等の「取得経緯・理由等」は、保留地証明書記載の年月を記載しています。

7. 今後の見通し

取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡（注）による本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付公表の「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。

（注）本資産運用会社は、本日、ラヴィータ東上野及びプリオ大名Ⅱの2物件の国内不動産信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡をあわせて決定しております。譲渡予定資産の譲渡の詳細については、本日付公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関する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. 鑑定評価書の概要

R-51 ラグゼナ横浜鶴見

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ横浜鶴見	
鑑定評価額	2, 460, 000, 000 円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2026年1月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2, 460, 000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	2, 480, 000	
(1) 運営収益	111, 327	貸室及び駐車場につき、現行賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。その他の収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	117, 698	
② 空室等損失等	6, 371	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上
(2) 運営費用	23, 540	
a. 維持管理費	4, 000	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
b. 水道光熱費	1, 300	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
c. 修繕費	1, 586	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
d. PM フィー	2, 902	PM 業者との契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	5, 498	新規テナント募集時の仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
f. 公租公課	6, 665	公租公課関連資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定し計上
g. 損害保険料	439	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
h. その他費用	1, 150	インターネットサービス料等をその他費用として計上
(3) 運営純収益	87, 787	
(4) 一時金の運用益	78	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0% と査定

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び賃貸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

	(5) 資本的支出	1,030	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
	純収益	86,835	
	還元利回り	3.5%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
	DCF 法による収益価格	2,430,000	
	割引率	3.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
	最終還元利回り	3.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び資料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	2,070,000	
	土地比率	67.7%	
	建物比率	32.3%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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

R-52 ルミナス八幡山

鑑定評価書の概要		
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	3,490,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	3,530,000	
(1) 運営収益	123,404	現行契約に基づくマスターリース賃料、エンドテナントの賃料水準、入居している賃借人の属性、空室リスク等を勘案した結果、マスターリース契約は継続されると判断し、マスターリース契約に基づき賃料収入を計上。その他収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	123,404	
② 空室等損失等	0	現行契約は一棟貸しであり、エンドテナントの賃料水準及び稼働状況等を勘案すると、現行契約は中長期的に継続されると考えられることから、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	9,819	
a. 維持管理費	0	建物賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
b. 水道光熱費	0	建物賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない
c. 修繕費	419	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
d. PM フィー	1,234	PM 業者との契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	0	賃借人の属性、定期賃貸借契約の内容等を勘案し、テナント募集費用等の計上は不要であると判断
f. 公租公課	7,232	公租公課関連資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定し計上
g. 損害保険料	434	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
h. その他費用	500	雑費等をその他費用として計上
(3) 運営純収益	113,585	
(4) 一時金の運用益	206	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0% と査定
(5) 資本的支出	979	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
純収益	112,812	
還元利回り	3.2%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び賃貸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

	DCF 法による収益価格	3,430,000	
	割引率	3.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
	最終還元利回り	3.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び資料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	3,430,000	
	土地比率	81.5%	
	建物比率	18.5%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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

R-53 ルミナス勝山東

鑑定評価書の概要		
項目	内容 (単位:千円)	概要等
物件名称	ルミナス勝山東	
鑑定評価額	1,240,000,000円	
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2026年1月1日	
収益価格	1,240,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を用いた。両収益価格は互いに補完関係にあり、DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	1,260,000	
(1) 運営収益	74,499	現行契約に基に中長期的に安定した賃料等を査定
① 可能総収益	79,076	
② 空室等損失等	4,577	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定
(2) 運営費用	16,288	
a. 維持管理費	2,184	自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考にご提示の実績を基に査定
b. 水道光熱費	1,237	自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考にご提示の実績を基に査定
c. 修繕費	1,959	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上し、また原状回復費用は入替率を基に査定
d. PM フィー	2,005	自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考にご提示の契約を妥当と判断し採用
e. テナント募集費用等	1,820	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案して計上
f. 公租公課	5,488	公租公課関係資料に基づき、変動率を考慮し計上
g. 損害保険料	595	ご提示の資料を妥当と判断し計上
h. その他費用	1,000	インターネット設備使用料、町会費、予備費
(3) 運営純収益	58,211	
(4) 一時金の運用益	51	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮
(5) 資本的支出	1,440	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上
純収益	56,822	
還元利回り	4.5%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF 法による収益価格	1,220,000	
割引率	4.3%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化及び売却リスクを考慮して、還元利回りとの格差率を加味し、査定
積算価格	1,200,000	
土地比率	25.6%	
建物比率	74.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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

0-24 L.Biz呉服町

鑑定評価書の概要		
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	2,080,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を用いた。両収益価格は互いに補完関係にあり、DCF 法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格を比較考量して試算
直接還元法による収益価格	2,170,000	
(1)運営収益	105,821	現行契約に基に中長期的に安定した賃料等を査定
① 可能総収益	111,829	
② 空室等損失等	6,008	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定
(2)運営費用	27,222	
a.維持管理費	5,520	自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考にご提示の実績を基に査定
b.水道光熱費	6,429	自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考にご提示の実績を基に査定
c.修繕費	512	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上
d. PM フィー	2,216	自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考にご提示の契約を妥当と判断し採用
e.テナント募集費用等	1,092	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案して計上
f.公租公課	9,617	公租公課関係資料に基づき、変動率を考慮し計上
g.損害保険料	523	ご提示の資料を妥当と判断し計上
h.その他費用	1,313	予備費、更新手数料
(3)運営純収益	78,599	
(4)一時金の運用益	831	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮
(5)資本的支出	1,195	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上
純収益	78,235	
還元利回り	3.6%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF 法による収益価格	2,040,000	
割引率	3.4%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.8%	還元利回りに将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して、還元利回りとの格差率を加味し、査定
積算価格	2,210,000	
土地比率	66.1%	
建物比率	33.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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

0-25 定禅寺通スクエアビル

鑑定評価書の概要		
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	3,500,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格に乖離があつたが、将来の純収益の変動を用いる DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	3,560,000	
(1) 運営収益	243,748	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費収入、その他収入については過年度実績額に基づき検証を行い計上
① 可能総収益	260,225	
② 空室等損失等	16,477	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費・駐車場収入に対する空室率を査定し、計上
(2) 運営費用	92,428	
a. 維持管理費	16,860	現行契約及び収支実績に基づき非計上
b. 水道光熱費	26,156	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上
c. 修繕費	4,601	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮の上査定
d. PM フィー	5,563	類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、現行契約に係るプロパティマネジメント業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約料率に基づき計上
e. テナント募集費用等	1,776	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上
f. 公租公課	29,256	公租公課関係資料に基づき、計上
g. 損害保険料	1,464	実績額に基づき、計上
h. その他費用	6,752	過去の収支実績に基づき、査定
(3) 運営純収益	151,320	
(4) 一時金の運用益	1,681	各年の運用利回りを 1.0% として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5) 資本的支出	10,711	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、CM フィーを考慮の上、計上
純収益	142,290	
還元利回り	4.0%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF 法による収益価格	3,480,000	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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

	割引率	3.7%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定	
	最終還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定	
	積算価格	3,460,000		
	土地比率	90.5%		
	建物比率	9.5%		
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

MIRARTH 不動産投資法人

C-15 トナリエ星田

鑑定評価書の概要		
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	4,830,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	4,910,000	
(1) 運営収益	311,207	貸室及び駐車場につき、現行賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。その他収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	317,056	
② 空室等損失等	5,849	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上
(2) 運営費用	118,273	
a. 維持管理費	26,778	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
b. 水道光熱費	58,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
c. 修繕費	1,143	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
d. PM フィー	6,600	PM 業者との契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	1,246	新規テナント募集時の仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
f. 公租公課	22,061	公租公課関連資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定し計上
g. 損害保険料	845	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
h. その他費用	1,600	催事報酬等をその他費用として計上
(3) 運営純収益	192,934	
(4) 一時金の運用益	1,303	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0% と査定
(5) 資本的支出	2,733	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び賃貸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

純収益	191,504	
還元利回り	3.9%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF 法による収益価格	4,750,000	
割引率	3.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び資料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	5,070,000	
土地比率	77.5%	
建物比率	22.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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

H-10 東横 INN 春日部駅西口

鑑定評価書の概要		
物件名称	東横 INN 春日部駅西口	
鑑定評価額	1, 660, 000, 000 円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2025 年 12 月 1 日	
項目	内容 (単位 : 千円)	概要等
収益価格	1, 660, 000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格に乖離があつたが、各手法の特性や得られた両価格の均衡の程度を踏まえて両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1, 660, 000	
(1) 運営収益	88, 922	賃貸借契約内容等を基に査定
① 可能総収益	88, 922	
② 空室等損失等	0	テナントの入替を想定しないため非計上
(2) 運営費用	15, 134	
a. 維持管理費	0	賃借人負担のため非計上
b. 水道光熱費	0	賃借人負担のため非計上
c. 修繕費	0	賃借人負担のため非計上
d. PM フィー	889	予定契約に基づき査定
e. テナント募集費用等	0	長期的なテナントの入居を前提とするため非計上
f. 公租公課	13, 451	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	793	予定額及び標準的な料率に基づき査定
h. その他費用	0	
(3) 運営純収益	73, 788	
(4) 一時金の運用益	1, 005	実際預かり額を基に査定
(5) 資本的支出	0	賃借人負担のため非計上
純収益	74, 793	
還元利回り	4. 5%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF 法による収益価格	1, 650, 000	
割引率	4. 3%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4. 7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	1, 690, 000	
土地比率	43. 1%	
建物比率	56. 9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し	

以上

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び賃貸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。

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

<添付資料>

参考資料1 譲渡予定資産の譲渡及び本取得後のポートフォリオ一覧

参考資料2 取得予定資産の周辺地図・外観写真

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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

参考資料1 譲渡予定資産の譲渡及び本取得後のポートフォリオ一覧

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）（注）
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	0.6
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	0.6
	R-03	ベネフィス博多南グランスヴィート	福岡県福岡市	1,032	0.5
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	0.5
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	0.6
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	2.0
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	0.6
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.4
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.0
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	0.5
	R-12	ラグゼナ戸田公園II	埼玉県戸田市	1,200	0.6
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	1.2
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560	0.3
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	1.0
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2,840	1.5
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.3
	R-19	TLRレジデンス磯子駅前	神奈川県横浜市	1,900	1.0
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1,346	0.7
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	3,479	1.8
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942	0.5
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540	0.8
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋市	620	0.3
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725	0.4
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515	0.3
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515	0.3
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	0.2
	R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府大阪市	675	0.3
	R-31	TLRレジデンス両国	東京都墨田区	2,000	1.0
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都大田区	1,470	0.8
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京都葛飾区	1,900	1.0
	R-34	フィール清船	愛知県名古屋市	1,500	0.8
	R-35	セレニテ難波西	大阪府大阪市	1,300	0.7
	R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県和光市	970	0.5
	R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	535	0.3
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前I・II	埼玉県草加市	970	0.5
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	500	0.3
	R-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4,143	2.1

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円)	投資比率(%) (注)
オフィス	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	1,130	0.6
	R-42	TLRレジデンス町田	東京都町田市	2,199	1.1
	R-43	アーツステージI・II	愛知県名古屋市	1,064	0.6
	R-44	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	1,520	0.8
	R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	987	0.5
	R-46	ラグゼナ平和島	東京都大田区	1,190	0.6
	R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	1,280	0.7
	R-48	ラグゼナ田端北	東京都荒川区	1,390	0.7
	R-49	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	1,070	0.6
	R-50	TLRレジデンス仙台東	宮城県仙台市	1,350	0.7
	R-51	ラグゼナ横浜鶴見	神奈川県横浜市	1,950	1.0
	R-52	ルミナス八幡山	東京都杉並区	3,216	1.7
	R-53	ルミナス勝山東	愛媛県松山市	1,050	0.5
	小計/平均		—	70,943	36.7
	0-01	NTビル	東京都品川区	12,350	6.4
	0-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	9,780	5.1
	0-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	4,870	2.5
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	1.8
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	1.3
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	0.5
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	0.9
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1.0
	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	1.3
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	1.4
	0-22	TLR柏ビル	千葉県柏市	2,905	1.5
	0-23	ソララガーデンオフィス	宮城県仙台市	1,130	0.6
	0-24	L.Biz呉服町	福岡県福岡市	1,742	0.9
	0-25	定禅寺通スクエアビル	宮城県仙台市	3,305	1.7
	小計/平均		—	51,911	26.9
商業施設	C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.3
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	2.1
	C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	4,227	2.2
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	900	0.5
	C-08	WECARS札幌清田店(底地)	北海道札幌市	1,610	0.8
	C-09	DCM尾道店(底地)	広島県尾道市	1,170	0.6
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520	1.3
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	7,800	4.0
	C-12	WECARS鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	1.1
	C-13	YAMADA web.com奈良本店	奈良県奈良市	4,850	2.5

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）（注）
	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
	C-15	トナリエ星田	大阪府交野市	4,654	2.4
		小計／平均	—	39,121	20.3
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	1.3
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	1.3
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	2,500	1.3
	H-05	クインテッサホテル札幌	北海道札幌市	5,350	2.8
	H-06	アパホテル蒲田駅東	東京都大田区	6,500	3.4
	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
	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
	H-09	TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張	千葉県習志野市	4,725	2.4
	H-10	東横INN春日部駅西口	埼玉県春日部市	1,472	0.8
		小計／平均	—	31,094	16.1
		合計／平均	—	193,070	100.0

(注) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各資産の取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各資産の投資比率の合計が「合計」欄及び「小計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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

参考資料2 取得予定資産の周辺地図・外観写真
R-51 ラグゼナ横浜鶴見



R-52 ルミナス八幡山



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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

R-53 ルミナス勝山東



0-24 L.Biz 呉服町



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関する一般に公表するための文書であり、投資勧誘の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

0-25 定禅寺通スクエアビル



C-15 トナリエ星田



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関する一般に公表するための文書であり、投資勧誘の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

H-10 東横 INN 春日部駅西口



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関する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。