

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

2026年2月

MIRARTH 不動産投資法人

【新投資口発行及び投資口売出届出目論見書】

本届出目論見書により行うMIRARTH不動産投資法人投資口8,416,000,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口435,000,000円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）については、本投資法人は、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。）第5条に基づき有価証券届出書を2026年2月13日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<https://mirarth-reit.com>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

- （1）金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うことはできません。
- （2）金融商品取引業者等は、（1）に規定する投資家が行った空売り（注1）に係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

（注1）取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

（注2）取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

【金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年2月13日
【発行者名】	MIRARTH不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 幸田 哲男
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町二丁目2番1号
【事務連絡者氏名】	MIRARTH不動産投資顧問株式会社 財務企画部長 齊藤 卓也
【電話番号】	03-6435-5264
【届出の対象とした募集（売出）内 国投資証券に係る投資法人の名称】	MIRARTH不動産投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内 国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 8,416,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 435,000,000円 <small>（注1）発行価額の総額は、2026年1月23日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の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。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注2）売出価額の総額は、2026年1月23日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の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。</small>
安定操作に関する事項	<ol style="list-style-type: none">今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）	1
1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）	1
2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）	5
第2 新投資口予約権証券	7
第3 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）	7
第4 短期投資法人債	7
第5 募集又は売出しに関する特別記載事項	8
第二部 参照情報	10
第1 参照書類	10
第2 参照書類の補完情報	11
1 インベストメント・ハイライター運用戦略に基づいた取組み	11
2 新規取得資産・譲渡予定資産の概要及び本取組みの効果	14
3 ポートフォリオの概要	17
4 外部環境に適応した柔軟な財務戦略	19
5 補足情報	23
6 新規取得資産及び譲渡予定資産の概要	32
7 投資リスク	67
第3 参照書類を縦覧に供している場所	72
第三部 特別情報	73
第1 内国投資証券事務の概要	73
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	74
投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移	75

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

（1）【投資法人の名称】

MIRARTH不動産投資法人

（英文表示：MIRARTH Real Estate Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

- (注1) 本投資法人は、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。）に基づき設立された投資法人です。
- (注2) 本投資法人は、2025年12月1日付で商号を「タカラレーベン不動産投資法人」から「MIRARTH不動産投資法人」に変更し、同日付で本店所在地を「東京都港区浜松町二丁目7番17号」から「東京都千代田区大手町二丁目2番1号」に変更しました。以下同じです。

（2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又は売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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。

- (注) 投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

97,541口

- (注) 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会社であるSMBC日興証券株式会社が、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。）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」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）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に関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 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。

（4）【発行価額の総額】

8,416,000,000円

- (注) 後記「（13）引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「（13）引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2026年1月23日（金）現在の株式会社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。

(5) 【発行価格】

未定

- (注1) 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株式会社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)を仮条件とします(以下、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)の場合における上記の仮条件及び発行価格等決定日が2026年2月26日(木)の場合における上記の仮条件を総称して、「本仮条件」といいます。)。今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <https://mirarth-reit.com>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。
- (注2) 上記本仮条件により需要状況等を勘案した上で、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(発行価格等決定日)に一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額)を決定します。
- (注3) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2026年2月25日(水)

- (注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2026年2月19日(木)から、最短で2026年2月24日(火)まで、最長では2026年2月26日(木)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、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を予定しています。
- したがって、
- ① 発行価格等決定日が2026年2月24日(火)の場合、申込期間は「2026年2月25日(水)」
 - ② 発行価格等決定日が2026年2月25日(水)の場合、申込期間は「2026年2月26日(木)」
 - ③ 発行価格等決定日が2026年2月26日(木)の場合、申込期間は「2026年2月27日(金)」
- となりますので、ご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

2026年3月2日(月)

- (注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2026年2月19日(木)から、最短で2026年2月24日(火)まで、最長では2026年2月26日(木)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、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を予定しています。
- したがって、
- ① 発行価格等決定日が2026年2月24日(火)の場合、払込期日は「2026年3月2日(月)」
 - ② 発行価格等決定日が2026年2月25日(水)の場合、払込期日は「2026年3月3日(火)」
 - ③ 発行価格等決定日が2026年2月26日(木)の場合、払込期日は「2026年3月4日(水)」
- となりますので、ご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、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。）に決定される発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。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。ただし、引受人は、払込期日に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の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	
合 計		97,541口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している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、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債を引き受ける者の募集及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として一般募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 一般募集の共同主幹事会社は、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。）です。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（8,416,000,000円）については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 6 新規取得資産及び譲渡予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金及びその付随費用の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限（420,000,000円）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、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。

(注) 上記の手取金は、2026年1月23日（金）現在の株式会社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。

(16) 【その他】

- ① 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を申込証拠金の入金期間に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

申込証拠金の入金期間は、申込期間から申込期間の翌営業日までです。

したがって、申込証拠金の入金期間は、

- (ア) 発行価格等決定日が2026年2月24日(火)の場合、
「2026年2月25日(水)から2025年2月26日(木)まで」
(イ) 発行価格等決定日が2026年2月25日(水)の場合、
「2026年2月26日(木)から2026年2月27日(金)まで」
(ウ) 発行価格等決定日が2026年2月26日(木)の場合、
「2026年2月27日(金)から2026年3月2日(月)まで」

となりますので、ご注意ください。

- ② 申込証拠金には利息をつけません。
③ 申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
④ 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日の翌営業日です。

したがって、

- (ア) 発行価格等決定日が2026年2月24日(火)の場合、
受渡期日は「2026年3月3日(火)」
(イ) 発行価格等決定日が2026年2月25日(水)の場合、
受渡期日は「2026年3月4日(水)」
(ウ) 発行価格等決定日が2026年2月26日(木)の場合、
受渡期日は「2026年3月5日(木)」

となりますので、ご注意ください。

- ⑤ 一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。
社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（1）投資法人の名称」と同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）内国投資証券の形態等」と同じです。

(3)【売出数】

4,877口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、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 C日興証券株式会社がMIRARTHホールディングスから4,877口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。

したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少する場合、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。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 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。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://mirarthreit.com>）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

435,000,000円

(注) 売出価額の総額は、2026年1月23日（金）現在の株式会社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。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

2026年2月25日（水）

(注) 上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（8）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

SMB C日興証券株式会社の本店及び全国各支店で申込みの取扱いを行います。

(11) 【受渡期日】

2026年3月3日（火）

(注) 上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（16）その他④」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

- ① 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を申込証拠金の入金期間に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

(注) 上記申込証拠金の入金期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（16）その他④」に記載の申込証拠金の入金期間と同一とします。

- ② 申込証拠金には利息をつけません。

- ③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。
社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 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SMBC日興証券株式会社がMIRARTHホールディングスから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数は、4,877口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、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、SMBC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、SMBC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、SMBC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。

（注））、借入投資口の返還を目的として、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。SMBC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、SMBC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、SMBC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って安定操作取引を行うことがあり、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あります。

SMBC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、SMBC日興証券株式会社によるMIRARTHホールディングスからの本投資口の借入れは行われません。したがって、SMBC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、申込みを行わないため、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、SMBC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。

（注） シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が2026年2月24日（火）の場合、「2026年2月26日（木）から2026年3月27日（金）までの間」
- ② 発行価格等決定日が2026年2月25日（水）の場合、「2026年2月27日（金）から2026年3月27日（金）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が2026年2月26日（木）の場合、「2026年2月28日（土）から2026年3月27日（金）までの間」となりますので、ご注意ください。

2 売却・追加発行の制限

(1) MIRARTH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（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（以下「ヤマダホールディングス」といいます。）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。

3 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）。

(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（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）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。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金商法第27条において準用する金商法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第15期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日） 2025年11月26日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2025年11月26日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後、本書の提出日である2026年2月13日（以下「本書の日付」といいます。）現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、本書に記載の将来に関する事項は、別段の記載がない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。また、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在においてその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

(注) 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。

1 インベストメント・ハイライター運用戦略に基づいた取組み

(1) 運用戦略

本投資法人は、①着実な資産規模（注）の拡大、②ポートフォリオの質及び安定性の向上、③堅実な内部成長の実現、④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。かかる運用戦略は、本投資法人が新規上場以降、投資家とのコミュニケーションの中で課題として認識したポートフォリオの質の向上への方向性、スポンサー力の活用の方向性、その他施策の方向性について、投資家の要望に応えながら、本投資法人が自律的に成長するために策定したものです。

(注) 「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。以下同じです。

(2) 本募集におけるハイライト

本投資法人は、上記の運用戦略に基づき、本スポンサー体制変更（後記「（4）本投資法人のスポンサーについて」にて定義します。）によるMIRARTHホールディングスのスポンサーコミットメント（注）の更なる強化とともに、着実に以下の施策を実施して投資主価値の向上を図ります。本募集におけるハイライトは以下のとおりです。また、本募集におけるハイライトの詳細については、後記「2 新規取得資産・譲渡予定資産の概要及び本取組みの効果」以降をご参照ください。

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

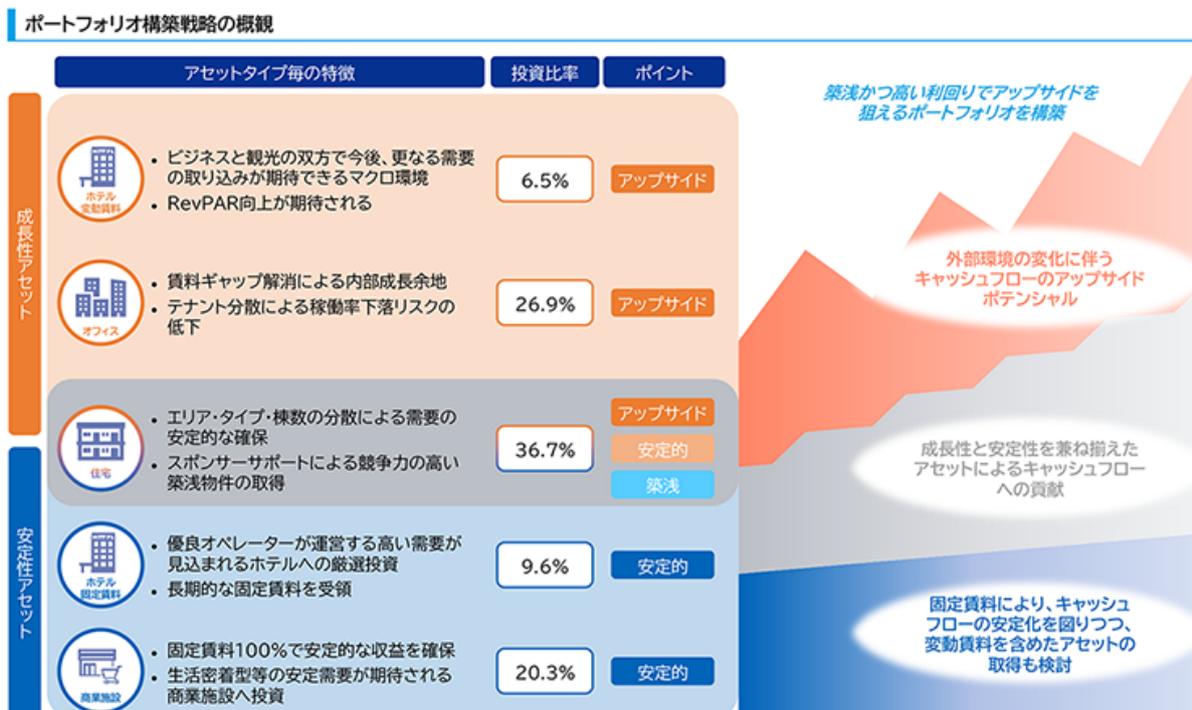
- ・ 外部格付向上に伴う負債コストの抑制
- ・ レンダーフォーメーションの拡充による財務基盤の強化
- ・ 長期・固定を原則としつつ、臨機応変に短期・変動を組み合わせる柔軟な借入戦略により、LTVコントロールと負債コストの低減を図る

(注) 「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。本書において同じです。）、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。以下同じです。

(3) 成長性と安定性の両輪での成長が可能なポートフォリオ構築

本投資法人は、ポートフォリオ構築戦略として、成長性と安定性の異なる特徴を有するアセットタイプによりポートフォリオを構成することで、キャッシュフローの持続的な成長を実現することを目指しています。

アセットタイプ毎の特徴及び新規取得資産取得後の投資比率は、以下のとおりです。



(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。以下同じです。

RevPAR=客室稼働率×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。以下同じです。

(注3) 投資比率は取得(予定)価格ベースです。

(4) 本投資法人のスポンサーについて

① 本投資法人のスポンサー及びスポンサーコミットメント強化の変遷

本書の日付現在、本投資法人は、MIRARTHホールディングスグループ(MIRARTHホールディングスとその子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。)、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。)及びヤマダホールディングスの3社をスポンサーとする総合型上場不動産投資法人(以下「J-REIT」といいます。)です。なお、スポンサー体制については、2024年3月29日付で、PAG Real Estate Holding LimitedからMIRARTHホールディングスへ本資産運用会社の株式が譲渡されたことにより、メインスポンサーであるMIRARTHホールディングスの本資産運用会社への出資比率が60%から90%に高まる変更が行われています(以下「本スポンサー体制変更」といいます。)。本スポンサー体制変更は、2022年10月にMIRARTHホールディングスが「アセットマネジメント事業」を新設したことや、本投資法人の住宅投資比率が上場以降上昇していることを踏まえて行われたものであり、マンション開発を主要事業とするMIRARTHホールディングスグループとの連携を更に強化することで、中長期的な投資主価値向上に資するものと本投資法人は考えています。

加えて、本投資法人は、2025年11月27日開催の本投資法人の投資主総会において、規約の一部変更を決議し、2025年12月1日付で、本投資法人の商号を「タカラレーベン不動産投資法人」から「MIRARTH不動産投資法人」に変更いたしました。かかる商号変更は、本投資法人のスポンサーであるMIRARTHホールディングス株式会社が、その商号を2022年10月1日付で株式会社タカラレーベンから現在の商号に変更したことを受け、本投資法人とスポンサーの更なる一体感を醸成することを目的として行われたものです。

MIRARTHホールディングスグループにおいては、本投資法人の運用を成長牽引事業へ引き上

げることを目標として、運用会社への出資比率を高めることでコミットメントを強化しており、かかる一連のスポンサーコミットメントの強化は、中長期的な投資主価値の向上に資するものと本投資法人は考えています。

本投資法人のスポンサー各社又はスポンサーグループ（スポンサー各社とその子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）の概要及びスポンサーコミットメント強化の変遷の概要は、以下のとおりです。スポンサー各社又はスポンサーグループの詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針 ③ スポンサー・サポートによる成長戦略」をご参照ください。

<MIRARTHホールディングスグループ>

MIRARTHホールディングスグループは、豊富な開発実績を有する新築分譲マンションを核とする不動産総合デベロッパーグループです。

<共立メンテナンス>

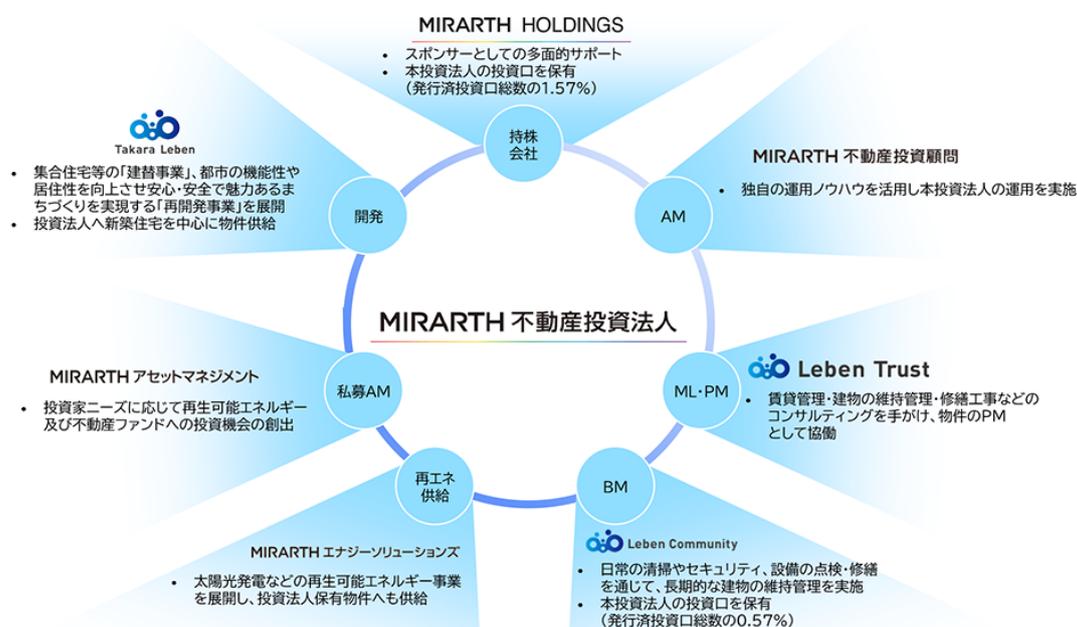
共立メンテナンスは、豊富な運営実績を有する寮・ホテルオペレーターです。

<ヤマダホールディングス>

ヤマダホールディングスは、国内最大手の家電流通業者です。

② グループ一体となった投資法人運営

本投資法人は、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しています。



(注1) 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

(注2) 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。

2 新規取得資産・譲渡予定資産の概要及び本取組みの効果

本投資法人は、本取組みを通じて、成長性と安定性の観点から厳選した、住宅3物件、オフィス2物件、ホテル2物件及び商業施設1物件からなる新規取得資産合計8物件（取得（予定）価格合計221億円）を取得するとともに、小規模物件である住宅1物件、商業施設1物件からなる譲渡予定資産合計2物件（取得価格合計22億円）を譲渡する予定です（注）。本取組みにより本投資法人の資産規模は約1,930億円となり、本投資法人は、本取組み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できると考えています。本投資法人は、今後もスポンサー拠出の良質な住宅中心の総合型ポートフォリオの構築を推進することで、投資主価値の向上を目指します。

新規取得資産・譲渡予定資産の概要及び本取組みの効果は、以下のとおりです。

（注）「新規取得資産」とは、2025年8月期末日後、本書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。以下同じです。

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	
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	外部	スポンサー		
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	東横INN 春日部駅西口	TOSEI HOTEL & SEMINAR 幕張	トナリエ 星田	ラヴィータ 東上野	プリオ 大名II

	本取組み前	新規取得資産	譲渡予定資産	本取組み後
物件数	79物件	8物件	2物件	85物件
取得（予定）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	98.5%	97.0%	97.6%	98.4%
平均築年数	18.5年	14.5年	14.1年	18.1年
総資産LTV	48.7%			49.7%
1口当たりNAV	106,897円			106,675円
1口当たり純資産	99,226円			97,918円
発行済投資口の総口数	910,820口			1,013,238口

（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。以下同じです。

（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呉服町及びトナリエ星田については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、以下同じです。

（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。

（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。以下同じです。
- (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。以下同じです。

(本取組み前の総資産LTV)

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)

本取組み後の想定有利子負債総額÷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、本書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書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)

(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＋本取組み前の含み益) ÷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)

(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＋本取組み前の含み益＋新規取得資産の含み益－譲渡予定資産の含み益＋本募集における発行価額の総見込額) ÷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、実際の本取組み後の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、本書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SMB C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。以下同じです。

- (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)

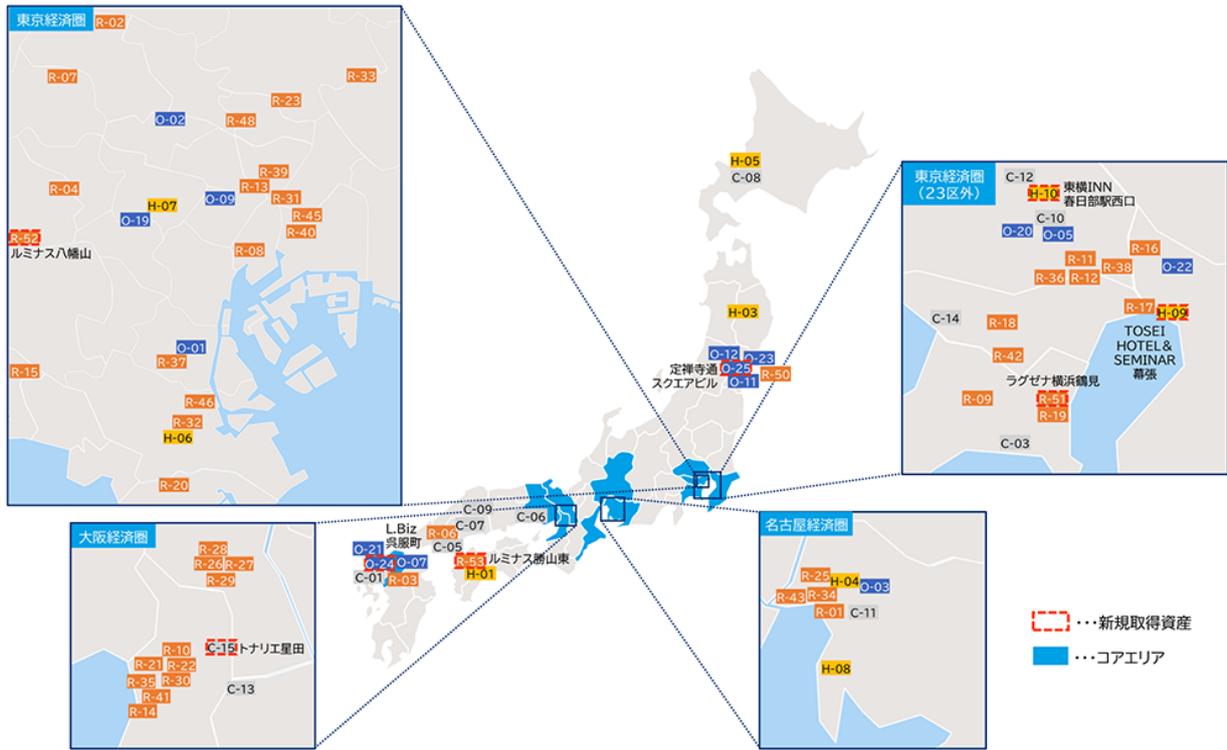
(2025年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額) ÷本取組み前の発行済投資口の総口数

(本取組み後の1口当たり純資産)

(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＋本募集における発行価額の総見込額) ÷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。

本取組み後の本投資法人のポートフォリオマップは、以下のとおりです。



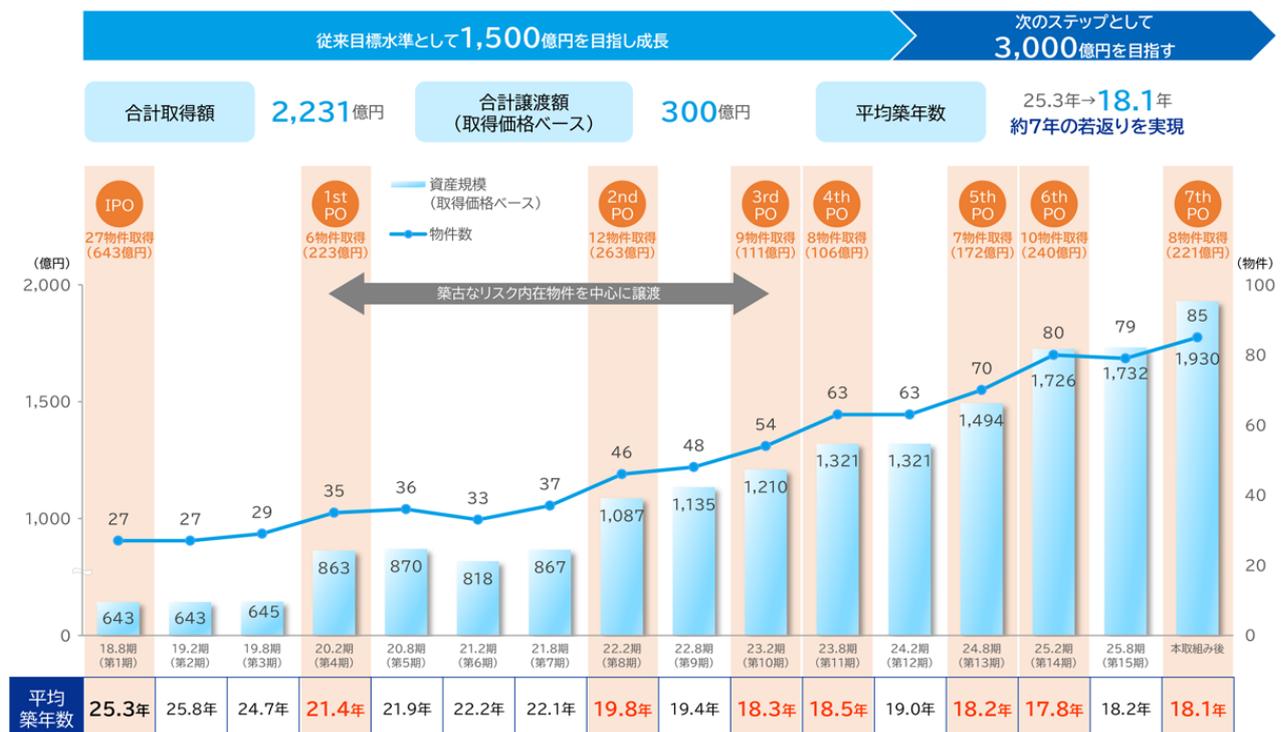
3 ポートフォリオの概要

(1) ポートフォリオの拡大と若返り

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います。加えて、中長期的な不動産市況、各物件の所在地域の将来性や資産価値の変動予測、ポートフォリオの質の向上、安定性及び収益性の向上等の要因を総合的に勘案し、投資主価値の向上に資すると判断した場合には、外部への売却を検討することとしています。

上場以降、上記の基本方針に基づき、本投資法人は、上場当初の当面の目標水準として資産規模1,500億円を目指して積極的な物件の取得を行うとともに、築古なリスク内在物件（注1）を中心に譲渡を実施してポートフォリオの若返りを推進しており、着実に資産規模を拡大してきました。2025年2月期（第14期）に実施した公募増資を通じた物件取得により資産規模は1,726億円となり、従来の目標水準であった1,500億円に到達しており、さらに本取組み後においては、本投資法人の資産規模は1,930億円に到達するとともに、合計取得額は2,231億円、合計譲渡額（取得価格ベース）は300億円に達する見込みです。また、本投資法人は、継続的な公募増資に伴う積極的な物件取得と小規模物件や築古物件等、運用効率改善を目的とした物件譲渡を引き続き推進しており、本取組みにより、ポートフォリオ平均築年数（注2）は上場時の25.3年から18.1年となり、約7年の若返りが実現される見込みです。

本投資法人は、MIRARTHホールディングスグループのスポンサーコミットメントの強化（詳細については、後記「5 補足情報（5） MIRARTH ホールディングスのスポンサーコミットメント強化」をご参照ください。）を推進力に、今後は中期目標である資産規模3,000億円（注3）を目指します。



(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。以下同じです。

(注2) 「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3) 中期目標の資産規模3,000億円は、本書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4) 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。

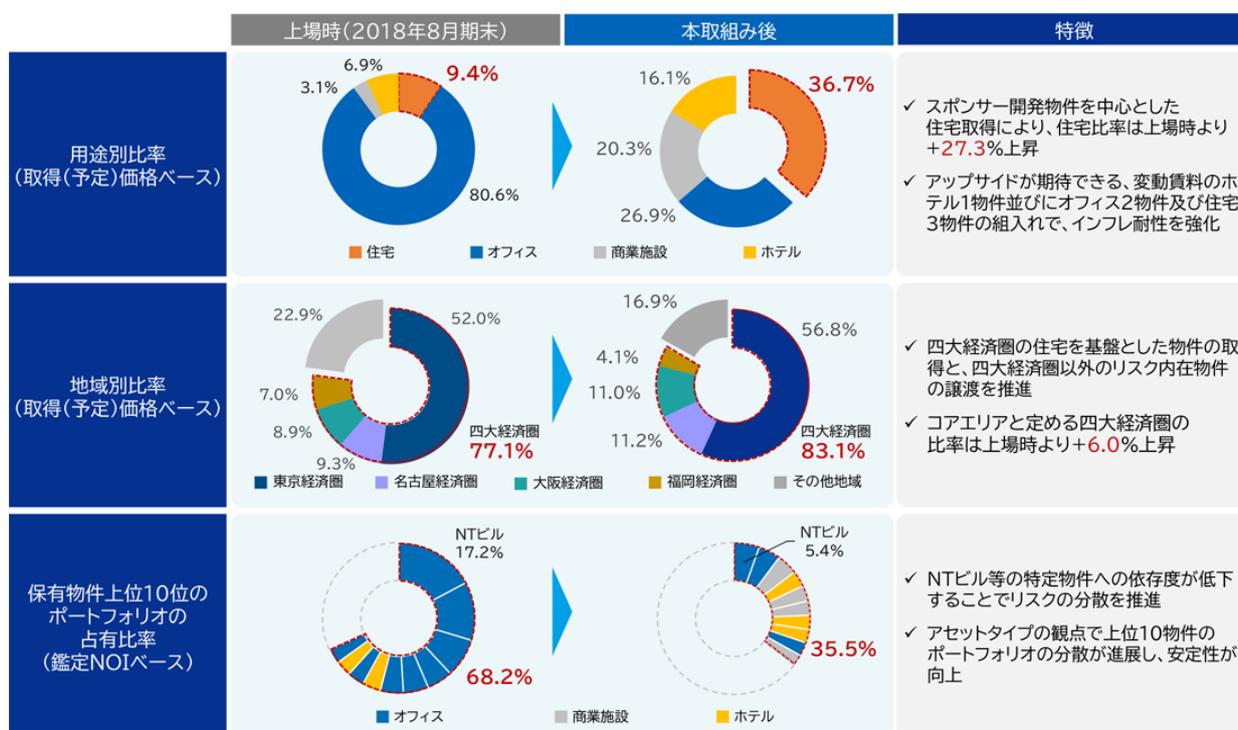
(2) ポートフォリオの分散状況

本投資法人は、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してきました。本取組みにおいては、引き続きスポンサー開発の築浅住宅物件を取得することにより、ポートフォリオのキャッシュフローの安定性が更に向上することが見込まれています。

なお、本資産運用会社は、スポンサー開発の良質な住宅の取得及び総合型の特性を活かした機動的な物件取得を可能とすべく、2024年2月14日付で本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインを一部変更しました。従前、本資産運用会社の運用ガイドラインでは、オフィス・住宅への投資比率を概ね70%以上とする旨が定められていましたが、「住宅を中心に、オフィス、商業施設、ホテル及びその他の物件」への投資を行う旨の変更を行い、住宅への投資比率を35%以上かつ最上位比率とする他、ホテルを含む他の用途については全体として65%以下、各用途の投資比率は住宅を超えない範囲にて投資をする旨の変更を行いました（注）。

本取組みにおいては、昨今のインフレ環境下においてアップサイドの期待できるホテル並びにオフィス及び住宅を、安定収益が期待できる商業施設と併せて戦略的に取得します。

(注) 運用ガイドラインの変更後も、成長戦略に基づき投資基準に合致する物件を取得する場合には、一時的に住宅以外の用途の物件への投資比率が住宅への投資比率を上回ることがあります。



(注) 「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、本書の日付現在、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。以下同じです。

4 外部環境に適応した柔軟な財務戦略

(1) 財務基盤の安定化

本書の日付現在、本投資法人の借入先金融機関は24行であり、本取組みにより27行に増加する予定です。本投資法人は、取引先金融機関を拡充することにより強固なレンダーフォーメーションを構築し、調達基盤の安定化を図ります。

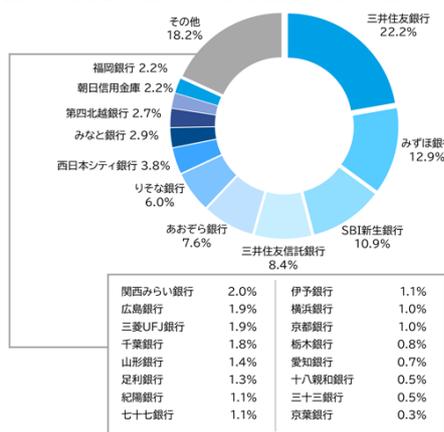
また、本募集に際して行われる本借入れにおいては、13,360百万円の借入を行う予定であり、本借入れ後の借入金総額は104,580百万円になる予定です。本借入れでは、3,000百万円を固定金利、10,360百万円を変動金利により資金の借入を行う予定であり、これにより、本取組み後においては、固定金利比率は49.4%、変動金利比率は50.6%となる予定です。本投資法人は、借入を検討するにあたっては、足元の金融市場の動向を踏まえ、許容できるリスクの範囲内において、借入期間、固定・変動金利等を柔軟に選択しており、適切なLTVコントロールによりファイナンスリスクを低減し、健全な財務体質を維持する方針です。

本取組み前後における借入金総額の変化



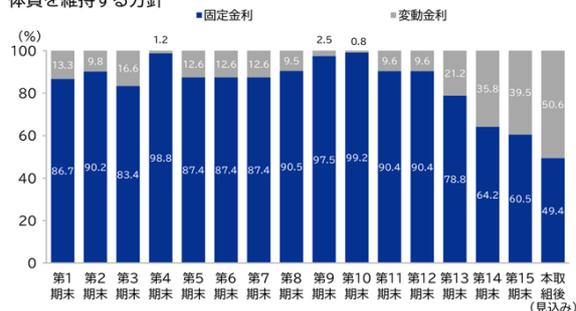
借入先金融機関の拡充

- ◆ 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

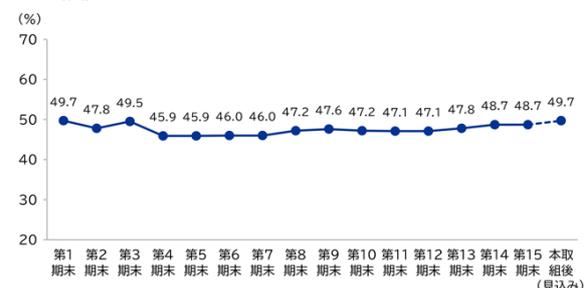


固定金利比率、LTV運営

- ◆ 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



- (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。以下同じです。
- (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、前記「2 新規取得資産・譲渡予定資産の概要及び本取組みの効果」の注8の「本取組み後の総資産LTV」をご参照ください。

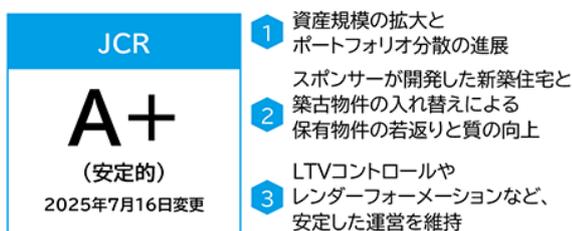
(2) 財務の状況

本投資法人は、JCRより、①資産規模の拡大とポートフォリオ分散の進展、②スポンサーが開発した新築住宅と築古物件の入れ替えによる保有物件の若返りと質の向上及び③LTVコントロールやレンダーフォーメーションなど、安定した運営の維持を評価され、2025年7月16日付で「A（ポジティブ）」から「A+（安定的）」に格上げされています。また、R&Iからは、①住宅を中心とした物件取得によるポートフォリオの安定性と分散の向上、②既存物件の安定したパフォーマンス及び③継続的な公募増資の実施によるレバレッジコントロールが評価され、2025年6月16日付で「A-（ポジティブ）」から「A（安定的）」に格上げされています（注）。

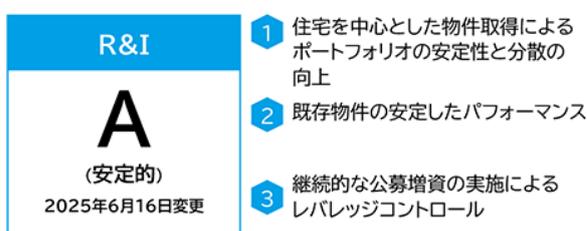
本投資法人は更なる格付向上を目指し、ポートフォリオの質と安定性を向上させるためにテナント分散の進展を企図した資産規模拡大を継続します。また、金利上昇局面に備えた適正水準でのレバレッジコントロール及び継続的な資金調達による返済期限の分散化を進めることで財務基盤の更なる強化に取組みます。

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

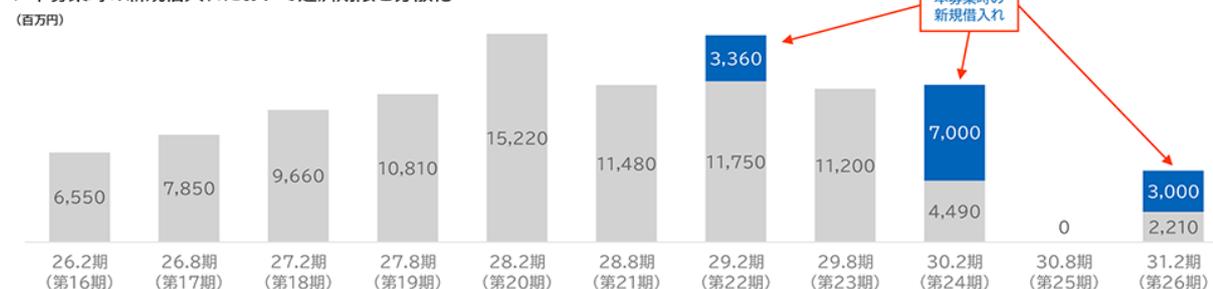


R&Iの格上げ(2025年6月16日)におけるポイント



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



(注1) 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。本書において同じです。

(注2) 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。

本借入れの詳細は以下のとおりです。ただし、各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了、本借入れに係る契約の締結及び当該契約に定められる貸出実行の前提条件の充足を条件とします。

<本借入れの内容>

区分 (注1)	借入先 (注2)	借入予定金額 (百万円)	利率	借入 予定日	返済期日	返済 方法	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする協調 融資団	3,360	基準金利に0.425%を 加えた利率(変動金利) (注3)	2026年 3月3日	2029年 2月28日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする協調 融資団	7,000	基準金利に0.500%を 加えた利率(変動金利) (注3)		2030年 2月28日		
	株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする協調 融資団	3,000	固定金利 (注4)		2031年 2月28日		
合計		13,360	—	—	—	—	—

(注1) 「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。以下同じです。

(注2) 「協調融資団」は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社SBI新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社千葉銀行、株式会社山形銀行、株式会社足利銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三十三銀行及び株式会社京葉銀行により組成されます。

(注3) 利払期日は、2026年3月31日を初回とし、以降毎月末日及び元本返済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。

基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヶ月物の日本円TIBORとなります。

(注4) 利払期日は、2026年5月29日を初回とし、以降3ヶ月毎末日及び元本返済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。

(3) 公募増資を通じた投資口の流動性及びマーケットウェイトの拡大

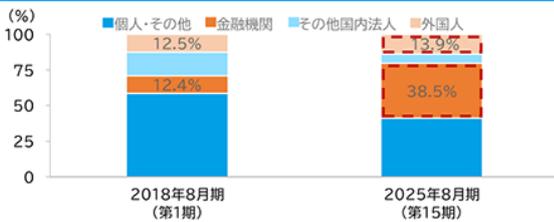
本投資法人は、この度、上場後7回目となる公募増資(本募集)を実施します。継続的な公募増資に伴う物件取得を通じて本投資法人の時価総額が着実に増加しているだけでなく、ポートフォリオの分散の進展及びポートフォリオクオリティの向上などにより各種格付が向上しています。こうした各種施策の実施により本投資法人のJ-REIT市場におけるマーケットウェイト(注)は拡大傾向にあり、投資主である機関投資家(金融機関及び外国人を総称したものをいいます。以下同じです。)による保有比率及び機関投資家数も拡大しています。

本投資法人は更なるマーケットウェイトの拡大により、投資家層の拡充及び投資口価格のボラティリティ低減を目指します。

時価総額とマーケットウェイトの推移



機関投資家(金融機関+外国人)による保有比率



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

(注) 「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。

5 補足情報

(1) ポートフォリオマネジメント - 住宅 -

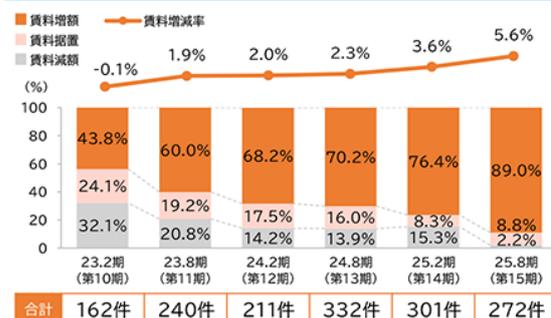
本投資法人が保有する住宅の稼働率は、上場以降概ね90%台後半で安定的に推移しています。

また、本投資法人が保有する住宅については、継続的な賃料の増額改定を実施しています。新規契約時（入替時）の賃料は、2023年2月期以降、賃料増額件数の割合及び賃料増減率は継続して上昇しており、2025年8月期には賃料増額件数は89.0%、賃料増減率は5.6%となっています。加えて、契約更新時においても、賃料増額件数の割合は継続して増加しており、2025年8月期には36.6%となっています。賃料増減額についても、2024年2月期以降継続して増加しており、2025年8月期には、保有資産（住宅）の賃料増減額（6ヶ月換算）の合計は、13,254千円となっています。住宅は、安定した稼働率及び継続的な賃料改定により、今後の更なる収益の増加が期待できると本投資法人は考えています。

稼働率推移



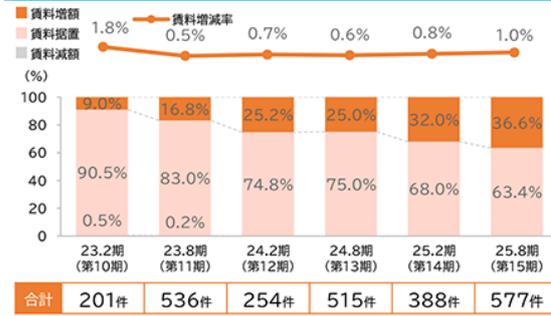
入替時の賃料変動件数比率の推移



入替時・更新時の賃料増減額(6か月換算)の推移



更新時の賃料変動件数比率の推移

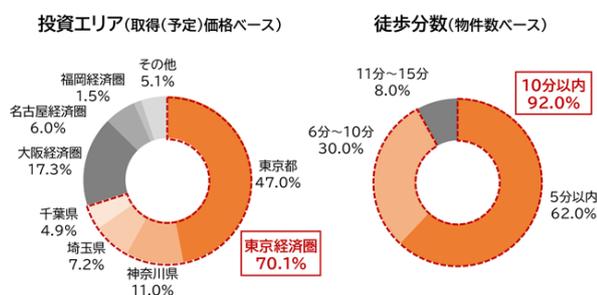


- (注1) 「稼働率」については、各期末時点における保有資産（住宅）の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。
- (注2) 「賃料増減率」については、以下の計算式により算出しています。
 (入替時)
 (各期において新規の賃貸借契約が締結された各保有資産（住宅）の新規契約における賃料の合計÷各期において新規の賃貸借契約が締結された各保有資産（住宅）の前賃貸借契約における賃料の合計-1) ×100
 (更新時)
 (各期において賃貸借契約が更新された各保有資産（住宅）の更新後賃貸借契約における賃料の合計÷各期において賃貸借契約が更新された各保有資産（住宅）の更新前賃貸借契約における賃料の合計-1) ×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。

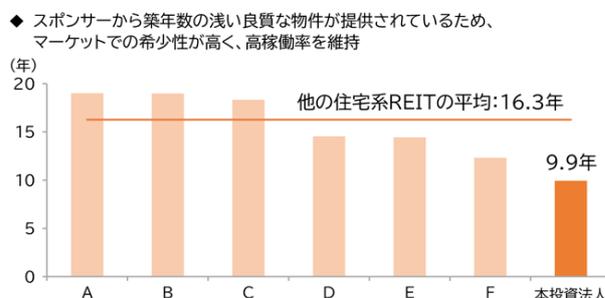
また、本取組み後において本投資法人が保有する資産（住宅）（新規取得資産を含み、譲渡予定資産を除きます。）は安定的な賃貸需要の期待できる各主要都市部に分散し、92.0%（物件数ベース）の物件が最寄りの交通機関から徒歩10分以内（注1）に位置しています。更に、本投資法人は、他の住宅系REIT（注2）と比べても、スポンサーから提供される築年数の浅い良質な物件（注3）を保有することにより、競争力のあるポートフォリオを構築することができており、本投資法人の取得予定資産を含む住宅アセットの2025年12月末日時点の平均築年数は9.9年と、他の住宅系REITの同時点の平均築年数16.3年を大幅に下回っています。本投資法人が保有する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と本投資法人は考えています。本投資法人はこうした安定的な需要を裏付けとした相対的に高い稼働率を背景に、賃料の増額改定による内部成長に加え、礼金・更新料の取得についても並行して注力しており、第15期には前期に比して礼金・更新料の取得率と取得額がそれぞれ増加しています。

住宅物件における、各期における礼金及び更新料合計金額並びに礼金取得率及び更新料取得率の推移、世帯収入及び家賃・地代の推移、本取組み後の住宅ポートフォリオにおける投資エリア及び最寄りの交通機関からの徒歩分数並びに他の住宅系REITとの平均築年数比較は以下のとおりです。

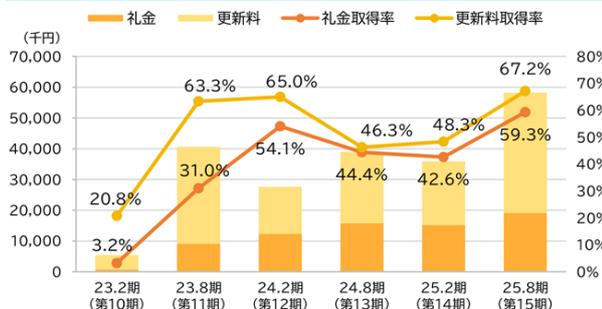
投資エリア及び最寄りの交通機関からの徒歩分数 （新規取得資産を含み、譲渡予定資産を除く）



他の住宅系REITとの平均築年数比較 （2025年12月末日時点 / 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



世帯収入上昇による賃料のアップサイド



- (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。以下同じです。
- (注3) 「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。以下同じです。
- (注4) 「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」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します。
- (注7) 「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。なお、当該分析は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。

(2) 安定的なポートフォリオマネジメント - オフィス -

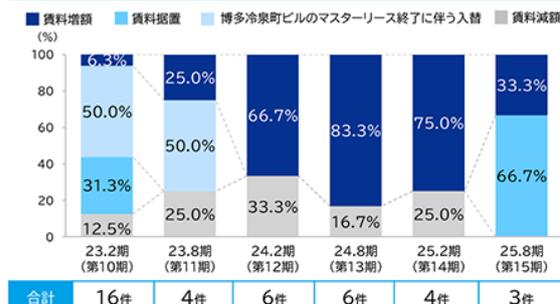
本投資法人のオフィスの稼働率は2019年2月期以降95%以上を維持しています。

また、2025年12月末日時点の保有資産（オフィス）の平均坪当たり賃料（注2）は14,724円であり、保有資産（オフィス）の平均坪当たり市場賃料（注3）の16,530円と比較して10.9%の賃料ギャップ（注4）があります。また、2023年2月期以降、テナント入替時及び契約更新時には、每期一定の範囲で賃料増額を実施しており、上記賃料ギャップに照らしても、今後の更なる賃料上昇が期待できると本投資法人は考えています。

稼働率推移



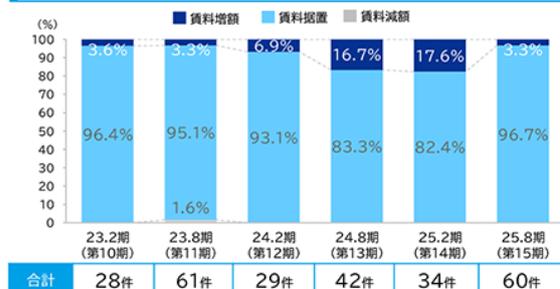
(期別)入替時の賃料変動件数比率の推移



賃料ギャップの状況(2025年12月末日時点)



(期別)更新時の賃料変動件数比率の推移

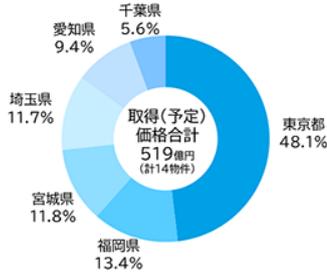


- (注1) 「稼働率」については、各期末時点における保有資産（オフィス）の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき記載しています。
- (注2) 保有資産（オフィス）の平均坪当たり賃料は、以下の計算式により算出された額（1円未満は四捨五入）をいいます。
 保有資産（オフィス）の平均坪当たり賃料＝保有資産（オフィス）の月額賃料合計額（*）÷2025年12月31日時点における保有資産（オフィス）の総賃貸可能面積
 * 保有資産（オフィス）の月額賃料合計額は、2025年12月31日時点における各保有資産（オフィス）において締結された賃貸借契約の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額をいいます。
- (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。したがって、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。
- (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

また、本投資法人の保有する中小規模オフィスは、各主要都市部に物件が分散しており、安定的な賃貸需要及び賃料上昇が期待できると本投資法人は考えています。加えて、東京23区の中規模オフィスの供給量は、2025年及び2026年において減少する見込み（2024年12月時点）であり、需給がタイト化することによるアップサイドを享受することが期待できると本投資法人は考えています。

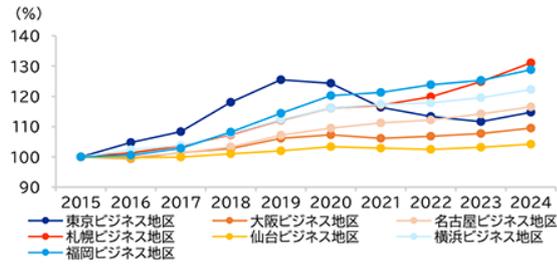
投資エリア(本取組み後)

◆ 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



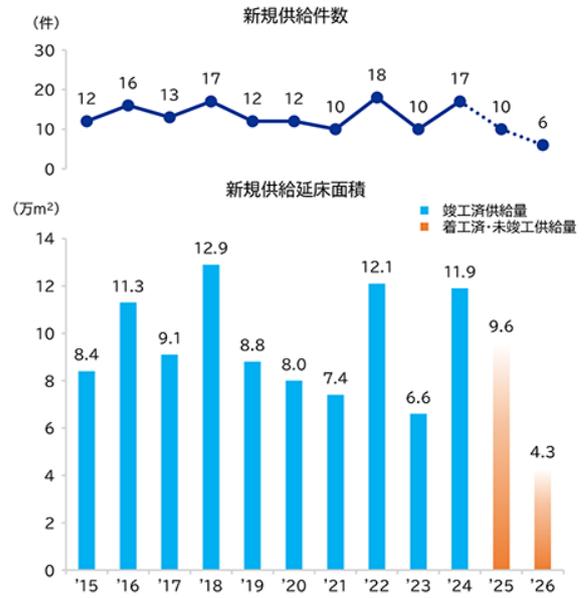
主要都市の賃料動向比較

◆ 主要都市のオフィスの賃料水準は上昇傾向



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



(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。

(3) 安定的なポートフォリオマネジメント - ホテル -

本投資法人は、2021年2月にソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社と賃貸借契約を締結し、本投資法人の保有するACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaの運営を委託しました。変動賃料が設定された同物件では、2021年5月のオープン以降、各主要指標(稼働率・ADR・RevPAR等)が順調に推移しており、引き続き増加傾向にあります。また、同じく変動賃料が設定されたクインテッサホテル札幌は、2025年8月にADRが物件取得後の最高値を記録するなど、2024年9月の取得以降順調に収益を向上させています。

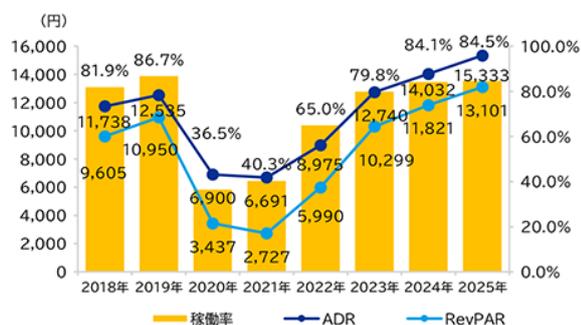
更に、取得予定資産であるTOSEI HOTEL&SEMINAR幕張における賃貸借契約は、GOP(売上高営業粗利率)に基づく変動賃料とする予定であるところ、当該物件の2025年における宿泊部門の各KPIは、2020年と比較していずれも大幅に上昇しており、会議室部門についても、2020年以降、稼働率は上昇傾向にあり、ADRも安定的に推移しています。

今後のインバウンド需要やインフレ環境下において、本投資法人は、変動賃料を設定したホテルにより、更なるアップサイドの取り込みを見込んでいます。

ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaの運営状況

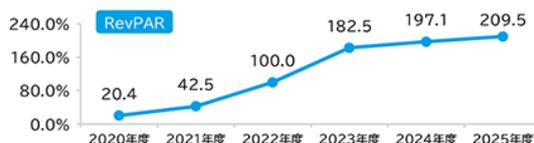


クインテッサホテル札幌の運営状況



TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張の運営状況(指数化)

◆ 宿泊部門



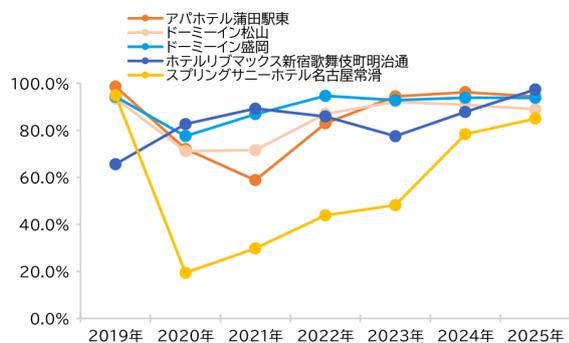
◆ 会議室部門



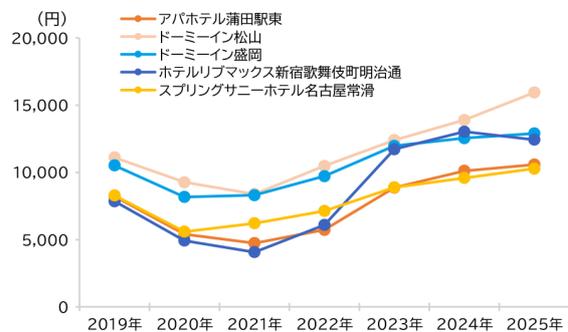
- (注1) ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya及びクインテッサホテル札幌の「稼働率」は、当該物件における対象期間の販売客室数合計を販売可能客室数で除した値を記載しています。
- (注2) 「ADR」とは、客室平均単価 (Average Daily Rate) をいい、対象期間の客室売上高合計 (サービス料を除きます。)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。
- (注3) TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張の「稼働率」については、宿泊部門は各年度における販売客室数合計を販売可能客室数で除した値を、会議室部門は各年度における販売会議室数合計を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

また、取得予定資産の東横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すると本投資法人は考えています。本投資法人が保有する固定賃料のホテルに関する客室稼働率の推移、ADRの推移及びRevPARの推移は、以下のとおりです。

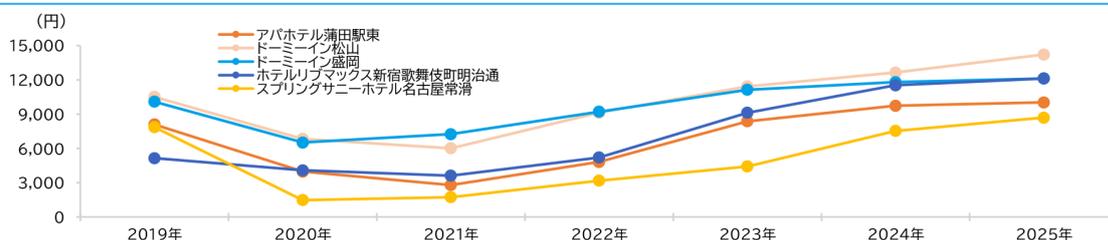
客室稼働率の推移



ADRの推移



RevPARの推移



(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。

(注2) 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、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、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。

(4) 商業施設の運用状況

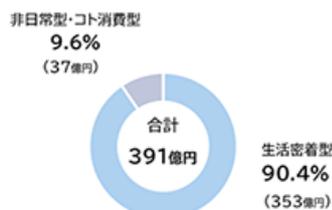
本投資法人が保有する商業施設では、全ての物件において固定賃料が導入されており、契約期間中は、安定的な収益を収受することが可能です。

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します。

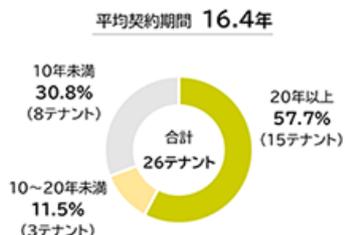
今後は、変動賃料で成長を取り込める物件の取得を行うことも想定しています。

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%)



非日常型・コト消費型 (約10%)



(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。

(注2) 上記の数値については、いずれも2025年12月末時点の取得済資産からプリオ大名Ⅱを除き、トナリエ星田を加えて算出しています。

(5) MIRARTHホールディングスのスポンサーコミットメント強化

本資産運用会社のメインスポンサーであるMIRARTHホールディングスは、2024年3月に本資産運用会社の株式保有比率を60%から90%に高める変更を行っています。また、本投資法人は、2025年12月1日付で、商号を「タカラレーベン不動産投資法人」から「MIRARTH不動産投資法人」に変更いたしました。これにより、MIRARTHホールディングスグループとの協力体制がより明確化されています。

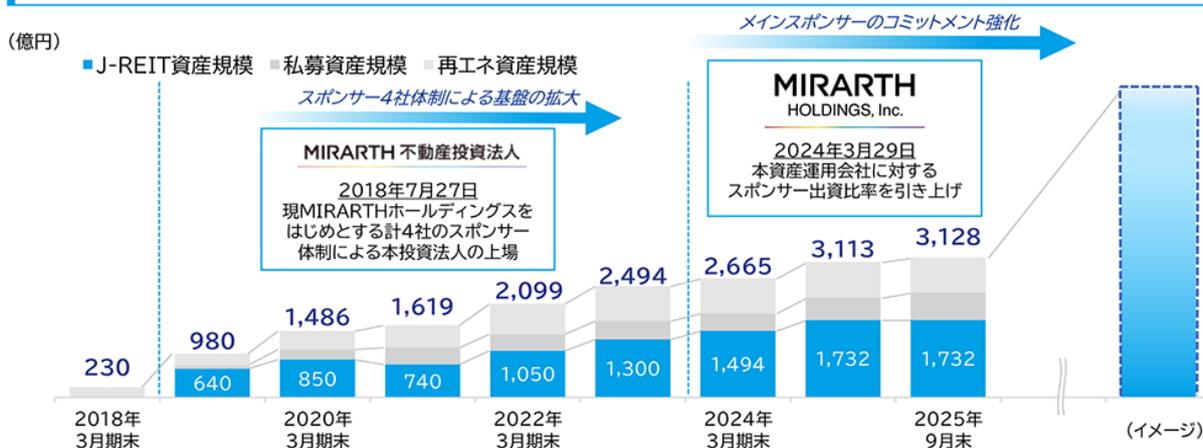
なお、MIRARTHホールディングスはその中期経営計画において、コア事業の不動産事業でマーケットシェアを拡大させつつ、基盤事業であるアセットマネジメント事業の成長牽引事業への引き上げを標榜しています。これにより、本投資法人へのスポンサーコミットメントの更なる強化とそれによる本投資法人の資産規模の拡大が期待できると本投資法人は考えています。

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



(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。
 (注3) 運用資産規模拡大のイメージは、同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、当該イメージどお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。

(6) スポンサーパイプラインの状況

本投資法人は、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を保有しています。2025年12月末日時点におけるスポンサーパイプラインの状況は、以下のとおりです。

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
ラグゼナつつしヶ丘	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	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(ハルスケア)	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)



(注) 本書の日付現在、本投資法人はMIRARTHホールディングスグループから上記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。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。かかる物件については、今後名称が変更される場合があります。

6 新規取得資産及び譲渡予定資産の概要

(1) 新規取得資産の概要

本投資法人は、第15期末日（2025年8月31日）以降、本書の日付現在までに第16期中取得済資産を取得しており、また、本投資法人は、本書の日付以降に以下に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

新規取得資産の詳細については、後記「(3) 新規取得資産の個別物件の概要」をご参照ください。

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)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	売主	取得（予定） 年月日 (注5)
第16期中取得済資産							
ホテル	H-09	TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張	千葉県習志野市	4,725	4,880	トーセイ株式会社	2026年1月30日
第16期中取得済資産合計				—	4,725	—	—
取得予定資産							
住宅	R-51	ラグゼナ横浜鶴見	神奈川県横浜市	1,950	2,460	合同会社アイランドシップ6号	2026年3月3日
	R-52	ルミナス八幡山	東京都杉並区	3,216	3,490	合同会社アイランドシップ6号	2026年3月3日
	R-53	ルミナス勝山東	愛媛県松山市	1,050	1,240	合同会社アイランドシップ6号	2026年3月3日
小計				—	6,216	—	—
オフィス	O-24	L.Biz呉服町	福岡県福岡市	1,742	2,080	非開示（注4）	2026年3月3日
	O-25	定禅寺通スクエアビル	宮城県仙台市	3,305	3,500	非開示（注4）	2026年3月3日
小計				—	5,047	—	—
商業施設	C-15	トナリエ星田	大阪府交野市	4,654	4,830	非開示（注4）	2026年3月3日
小計				—	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	1,660	非開示（注4）	2026年3月3日
小計				—	1,472	—	—
取得予定資産合計				—	17,389	—	—
合計				—	22,114	—	—

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

(注2) 「取得（予定）価格」は、各新規取得資産につき締結済の不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書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、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。したがって、各新規取得資産の取得（予定）価格の合計額が「合計」欄及び「小計」欄に記載の金額と一致しない場合があります。

(注3) 「鑑定評価額」は、第16期中取得済資産については2025年12月1日を、取得予定資産のうち、東横INN春日部駅西口については2025年12月1日を、定禅寺通スクエアビルについては2025年12月31日を、ラグゼナ横浜鶴見、ルミナス八幡山、ルミナス勝山東、L.Biz呉服町及びトナリエ星田については2026年1月1日をそれぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注4) 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、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、当該各取得先は投信法第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第123条に規定する利害関係人等、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には該当しません。

(注5) 「取得（予定）年月日」は、第16期中取得済資産については取得年月日を、各取得予定資産については各取得予定資産に係る不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載された取得予定年月日を、それぞれ記載しています。

(2) 譲渡予定資産の概要

本投資法人は、以下に記載の譲渡予定資産の譲渡を予定しています。

分類	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	資産の種類	譲渡先
住宅	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	2026年2月27日	1,365	信託受益権	非開示(注2)
商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	2026年2月26日	1,350	信託受益権	非開示(注2)
譲渡予定資産合計			—	—	2,715	—	—

(注1) 「譲渡予定価格」は、各譲渡予定資産につき締結済の不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各譲渡予定資産の譲渡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。

(注2) ラヴィータ東上野の譲渡先は国内の合同会社、プリオ大名Ⅱの譲渡先は国内の株式会社ですが、当該各譲渡先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、当該各譲渡先は、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等、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には該当しません。

(3) 新規取得資産の個別物件の概要

新規取得資産の個別物件の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」及び「賃貸借の概要」の各欄の記載については、特段の記載がない限り、以下のとおりであり、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

- ア. 「取得（予定）年月日」は、各新規取得資産の取得（予定）年月日を記載しています。
- イ. 「取得（予定）価格」は、各新規取得資産につき、本書の日付現在締結済の不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書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。
- ウ. 「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。
- エ. 「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。
- オ. 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。
- カ. 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。
- キ. 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。

- ク. 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。
- ケ. 土地及び建物の「所有形態」は、各物件に関して信託受託者又は本投資法人が保有し、又は取得する予定の権利の種類を記載しています。
- コ. 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。
- サ. 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。
- シ. 「担保設定の有無」は、本投資法人が各新規取得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。
- ス. 「PM会社」は、各物件において本書の日付現在、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、各物件について本書の日付現在においてサブ・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、本書の日付現在、「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。
- セ. 「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」に基づく譲渡予定資産譲渡及び新規取得資産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。
- ソ. 「特記事項」は、本書の日付現在において各不動産及び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、収益性及び処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

- ア. 「賃貸可能面積」は、各新規取得資産につき本投資法人が所有する、又は、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。
- イ. 「稼働率」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。

ウ、「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。

エ、「テナント数」は、新規取得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、本書の日付現在、全ての新規取得資産において、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する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。

③ 「物件概要」欄の記載について

「物件概要」は、本投資法人の物件取得の着眼点を示したものであり、原則として、リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社作成の「リーシングに関するエリアマーケティングレポート」、株式会社ティーマックス作成の「マーケットレポート」及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「マーケットポテンシャル分析」の記載等に基づき、また、一部において本資産運用会社が入手した資料に基づいて、各新規取得資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、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。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

④ 「鑑定評価書の概要」欄の記載について

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び大和不動産鑑定株式会社に各新規取得資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性、現在及び将来における当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った各不動産鑑定業者と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

割合で記載される数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

「鑑定NOI利回り」は、各新規取得資産の鑑定NOIを取得（予定）価格で除した数値を「償却後鑑定NOI利回り」は、各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を取得（予定）価格で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

<第16期中取得済資産>

物件番号		TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張				
H-09						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	株式会社JCIAインサイト	
取得年月日		2026年1月30日		調査年月日	2025年12月5日	
取得価格		4,725,000,000円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2026年1月30日		短期修繕費	—	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	20,786千円	
	信託期間満了日	2036年1月31日				
土地	所在地 (住居表示)	千葉県習志野市茜浜 二丁目3番2号		建物 評価の概要	構造・階数	鉄骨造陸屋根8階建 (A・B棟) 鉄骨造重鉛メッキ鋼板葺平屋建 (C棟)
	敷地面積	6,975.69㎡			建築時期 (注2)	1992年7月
	用途地域	準工業地域			延床面積 (注1) (注2)	8,253.36㎡ (A・B棟) 542.31㎡ (C棟)
	建ぺい率/ 容積率	60%/200%			種類 (注2)	ホテル・研修所 (A・B棟) 店舗 (C棟)
	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	4.4%					
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 (注1)	8,867.30㎡		稼働率	100.0%		
主要テナント	トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社		テナント数	2		

(注1) 延床面積、種類及び賃貸可能面積については、本書の日付現在の登記簿上に記載の種類及び床面積と現況の種類・各種数値との間で齟齬があることから、現況の数値・種類を記載しています。以下、本物件につき同じです。

(注2) 本書の日付現在において、従前存在したA・B棟の付属建物は撤去されています。

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・JR京葉線「新習志野」駅徒歩2分の多目的利用可能なホテル ・団体利用においては都心部でのセミナールーム付ホテルの絶対数が限られていることから、高い競争力を有する ・一般利用においては多様な客室プランにより沿線の大規模集客施設利用者の利用が見込める 	
■エリア特性・周辺環境 本物件の最寄り駅であるJR京葉線「新習志野」駅から「海浜幕張駅」駅まで3分、「舞浜」駅まで16分、「東京駅」まで約32分と沿線の大規模集客施設やターミナル駅への優れたアクセス性を有しています。	
■交通アクセス <ul style="list-style-type: none"> ・JR京葉線「新習志野」駅徒歩2分 ・東関東自動車道「谷津船橋IC」車で5分 	
■物件の特徴 本物件は、1992年7月に竣工した、地上8階建、セミナールーム12室及び全137室の客室からなるホテルです。200名以上が収容可能なセミナールームによる宿泊付き研修や多様な宿泊プランにより幅広いニーズに応えることができるポテンシャルがあると評価しています。前所有者からのオペレーターが引き続きホテル運営を行うため、実績を踏まえた宿泊需要の取り込みによる収益の最大化が期待できます。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張	
鑑定評価額	4,880,000,000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	4,880,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、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	4,910,000	
(1) 運営収益	288,774	賃貸借契約内容等を基に査定
① 可能総収益	289,358	
② 空室等損失等	585	ホテル：テナントの入替を想定しないため非計上 事務所等：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、中長年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	27,401	
a. 維持管理費	486	ホテル：賃借人負担のため非計上 事務所等：類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上
b. 水道光熱費	0	賃借人負担のため非計上。
c. 修繕費	6,859	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し計上(CMフィーを含む)
d. PMフィー	1,200	予定契約に基づき査定。
e. テナント募集費用等	147	ホテル：長期的なテナントの入居を前提とするため非計上 事務所等：貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、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うえ計上
f. 公租公課	18,039	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	669	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	261,373	
(4) 一時金の運用益	1,663	予定預かり額を基に査定
(5) 資本的支出	14,550	エンジニアリング・レポート記載の修繕更新費年平均額を妥当と判断し計上
(6) FFE積立額	7,674	類似不動産の水準に基づき査定
純収益	240,812	
還元利回り	4.9%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	4,840,000	
割引率	4.7%	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査定
最終還元利回り	5.1%	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	2,510,000	
土地比率	89.6%	
建物比率	10.4%	
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	該当事項なし	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
5.5%	5.3%

<取得予定資産>

物件番号		ラグゼナ横浜鶴見			
R-51					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	
取得予定年月日		2026年3月3日		株式会社ERIソリューション	
取得予定価格		1,950,000,000円		調査年月日	
信託受益権の概要		信託設定日		緊急修繕費	
		信託受託者		短期修繕費	
		信託期間満了日		長期修繕費(年平均額)	
土地		建物		PM会社	
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		構造・階数	
敷地面積		511.43㎡		建築時期	
用途地域		商業地域		延床面積	
建ぺい率/容積率		80%/600%		種類	
所有形態		所有権		所有形態	
担保設定の有無		無し		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㎡		稼働率	
主要テナント		非開示		テナント数	

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・MIRARTHホールディングス(旧タカラレーベン)が開発した2023年6月新築の賃貸住宅 ・単身者の需要に適したコンパクトな居住空間を備える ・首都圏ターミナル駅や羽田空港への優れたアクセス性を有する 	
<p>■エリア特性・周辺環境</p> <p>本物件の最寄り駅である京急本線「京急鶴見」駅及びJR京浜東北線「鶴見」駅の2路線は主要ターミナル駅である「品川」駅、「新橋」駅、「東京」駅及び「横浜」駅へのアクセス性に優れたエリアです。また、「羽田空港」への往来も可能であり、交通利便性を重視する単身者や空港関連業種に従事するワーカーの需要を期待できます。また、駅周辺にはスーパー、ドラッグストア、飲食店、クリニックが点在し、生活利便性が高く、単身者の需要に応えることができるエリアです。</p>	
<p>■交通アクセス</p> <p>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</p>	
<p>■物件の特徴</p> <p>本物件は2023年6月に竣工した、地上11階建、住戸90戸からなる賃貸住宅です。住戸は約20㎡の1Kタイプを中心に構成されており、意匠性が高い外観、顔認証オートロック、専有部スマートロック、高速光ファイバーインターネット設備など分譲マンションと遜色ないハイグレードな設備・仕様となっています。都心・空港へのアクセス性・生活利便性も非常に高く、シングル世帯の需要に応えられる物件です。</p>	

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	
(2) 運営費用	23,540	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
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
(5) 資本的支出	1,030	今後見込まれる支出を每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	

	鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
	4.5%	3.6%

物件番号		ルミナス八幡山			
R-52					
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	—
				短期修繕費	—
信託受益 権の概要	信託設定日	2024年3月29日	建物	長期修繕費 (年平均額)	1,390千円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社			
	信託期間 満了日	2034年3月31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㎡		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㎡
	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㎡	稼働率	100.0%		
主要テナント	シグマジヤパン株式 会社	テナント数	1		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・MIRARTHホールディングス（旧タカラレーベン）が初開発となる2024年1月新築の学生マンション ・家具家電・食事付きで安心できる設備と大手学生マンション運営会社による手厚いサービスが完備 ・京王線沿線、新宿駅周辺に集積する大学へのアクセス性に優れ、利便性の高いロケーション 	
■エリア特性・周辺環境 本物件の最寄り駅である京王線「八幡山」駅から「新宿」駅まで約15分と優れたアクセス性を有するエリアです。また、近隣に複数の大学があり電車・自転車いずれでの通学も可能です。小売店、病院や金融機関が集積しており生活利便性が非常に高く、入居者の暮らしやすい生活環境を形成しています。	
■交通アクセス 京王電鉄京王線「八幡山」駅徒歩4分	
■物件の特徴 本物件は2024年1月に竣工した、地上5階建、住戸131戸からなる学生マンション住宅です。近隣には複数の大学があり通学の利便性が高く、家具家電付のため初めてのひとり暮らしをサポートする環境が整っています。また、リモート授業に対応した高速インターネットが無料で利用できることに加え、朝・夕の食事の提供を受けることができる物件です。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	ルミナス八幡山	
鑑定評価額	3,490,000,000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	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、入居している借入人の属性、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	
(2) 運営費用	9,819	
a. 維持管理費	0	建物賃貸借契約上、借入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、水道光熱費は借入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	借入人の属性、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每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
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	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
3.5%	3.0%

物件番号		ルミナス勝山東			
R-53					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権		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	2024年5月31日		短期修繕費	—
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	2,057千円
	信託期間満了日	2034年5月31日			
土地	所在地 (住居表示)	愛媛県松山市築山町12番地30		構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根15階建
	敷地面積	1,294.37㎡		建築時期	2023年12月
	用途地域	近隣商業地域 第一種住居地域		延床面積	3,787.09㎡
	建ぺい率/ 容積率	80%/300% (近隣商業地域) 60%/200% (第一種住居地域)		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	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	3,408.44㎡		稼働率	91.9%	
主要テナント	非開示		テナント数	57	

物件概要					
<ul style="list-style-type: none"> ・MIRARTHホールディングス（旧タカラレーベン）が開発した2023年12月新築の賃貸住宅 ・松山市中心部やビジネスエリアへの近接性が良好な賃貸住宅 ・単身者からファミリー向けまで幅広い居住者を取り込める規模・グレードを備えた賃貸住宅 					
■エリア特性・周辺環境 本物件の最寄り駅である伊予鉄道環状線「勝山町」駅は「松山市駅」駅まで約10分、「松山」駅まで15分とアクセス性の優れたエリアです。周辺は戸建て住宅や中高層マンション、学校等が混在している比較的閑静な地域でありながら小売店や金融機関も立地し、生活利便性が高い地域です。					
■交通アクセス 伊予鉄道環状線「勝山町」駅徒歩8分					
■物件の特徴 本物件は2023年12月に竣工した、地上15階建、総戸数70戸からなる賃貸住宅です。市内最大の繁華街である大街道まで徒歩圏内にあり、松山市中心部や玄関口への近接性に優れています。周辺に高層の建物はなく、日照や通風等の面において優れていることに加え、住戸は1R、1LDK、2LDKタイプで構成されており、単身者からファミリー層まで様々な需要に対応した物件です。					

鑑定評価書の概要		
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	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
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	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
5.5%	3.6%

物件番号		L. Biz呉服町			
0-24					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権		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	2023年2月27日		短期修繕費	—
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	1,707千円
	信託期間満了日	2034年5月31日			
土地	所在地 (住居表示)	福岡県福岡市博多区奈良屋町7番20号		構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	敷地面積	428.01㎡		建築時期	2023年1月
	用途地域	商業地域		延床面積	2,684.40㎡
	建ぺい率/ 容積率	80%/600%		種類	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	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	1,925.34㎡		稼働率	100.0%	
主要テナント	非開示		テナント数	9	

物件概要			
<ul style="list-style-type: none"> ・MIRARTHホールディングス（旧タカラレーベン）が開発した2023年1月新築のオフィス ・複数駅・路線の利用が可能でアクセスの優れた地域に立地 ・利便性が高い環境に加え、テナントニーズに合致した規模・賃料 			
■エリア特性・周辺環境 地下鉄箱崎線「呉服町」駅、地下鉄空港線「祇園」駅・「中洲川端」駅など複数の駅・路線が利用可能であり、「博多」駅、「福岡空港」駅、「天神」駅まで約10分以内で往来できる交通利便性の高いエリアです。主要商業施設への近接性も良好であり、堅調なオフィスニーズがあります。			
■交通アクセス 福岡市地下鉄箱崎線「呉服町」駅徒歩5分			
■物件の特徴 本物件は2023年1月に竣工した地上9階建てのオフィスビルです。複数駅・路線の利用が可能であり、主要ターミナル駅や福岡空港へのアクセスに優れています。小売店や飲食店が点在し、利便性が高い環境に加え、区画分割して利用が可能なためテナントのニーズに応えることができる物件です。			

鑑定評価書の概要		
物件名称	L. Biz呉服町	
鑑定評価額	2,080,000,000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	
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	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
4.5%	3.7%

物件番号		定禅寺通スクエアビル			
0-25					
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	—
				短期修繕費	—
信託受益 権の概要	信託設定日	2013年11月22日		長期修繕費 (年平均額)	14,860千円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社			
	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	1,313.10㎡		建築時期	1987年12月
	用途地域	商業地域		延床面積	7,044.36㎡
	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		シービーアールイー株式 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。 借地期間：2046年11月末日まで、借地面積：104.92㎡ 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。 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。 					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	4,804.07㎡	稼働率	94.7%		
主要テナント	非開示	テナント数	22		

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> 地下鉄南北線「勾当台公園」駅徒歩2分のリノベーション実施済オフィス 行政機関が集積するとともに、仙台市役所立替え事業による人流の活性化を期待 東北地方随一のビッグターミナル「仙台」駅に近接 	
■エリア特性・周辺環境 本物件の最寄り駅である地下鉄南北線「勾当台公園」駅は、東北地方最大のターミナル駅である「仙台」駅まで約3分でアクセスできます。近隣には宮城県庁をはじめとした行政機関が集積し、定禅寺通の並木道や勾当台公園が地元住民やオフィスワーカーの憩いの場となっています。	
■交通アクセス 仙台市地下鉄南北線「勾当台公園」駅徒歩2分	
■物件の特徴 本物件は1987年12月に竣工した地上9階建て、地下1階のオフィスビルです。ビル共用部は2014年にリノベーション工事を実施しており、ビルの経年を感じさせない仕様となっています。東北地方最大のターミナル駅である「仙台」駅に近接しており、地元企業のみならず東北地方の拠点オフィスとして様々な企業の拠点としての利用が期待できます。近接地で仙台市役所建替え事業を行っており、2027年の竣工後、人流の活性化が見込まれます。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	定禅寺通スクエアビル	
鑑定評価額	3,500,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2025年12月31日	
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ったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	3,560,000	
(1) 運営収益	243,748	
① 可能総収益	260,225	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
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	
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	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
4.6%	4.2%

物件番号		トナリエ星田			
C-15					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権		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	2025年3月25日		短期修繕費	—
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	3,811千円
	信託期間満了日	2035年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府交野市星田北六丁目15番1号		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	10,927.68㎡		建築時期	2023年2月
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	8,074.60㎡
	建ぺい率／ 容積率	80％／300％		種類	店舗・診療所
	所有形態	所有権		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	6,934.27㎡		稼働率	100.0%	
主要テナント	株式会社万代		テナント数	11	

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・MIRARTHホールディングス（旧タカラレーベン）が株式会社日本エスコと共同開発した2023年2月新築の商業施設で、スーパー、ドラッグストア、100円ショップ、医療モールといったテナントが揃う地域密着型がコンセプト ・周辺は、「星田駅北土地区画整理事業」の区域内であり、分譲マンションや戸建住宅、医療施設、公園など新たな開発が進み、今後さらなる発展が期待されるエリア ・ショッピングのみならず併設するクリニックモールの利用により近隣施設と差別化 	
■エリア特性・周辺環境 本物件の所在するエリアは官民一体で住宅開発を実施しており、大阪中心部へのアクセスも優れていることからファミリー層を中心に戸建住宅地として今後の人口増が期待されています。第二京阪道路などの幹線道路へのアクセスにも優れた地域です。	
■交通アクセス JR片町線（学研都市線）「星田」駅徒歩3分	
■物件の特徴 本物件は2023年2月に竣工した地上2階建ての商業施設です。スーパーマーケットやドラッグストアをはじめとした日用品に加えてクリニックモールを備えている点で周辺の商業施設との棲み分けを図っています。周辺の人口増が期待できる地域に立地しており、更なるパフォーマンス向上が見込まれます。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	トナリエ星田	
鑑定評価額	4,830,000,000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	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	
(2) 運営費用	118,273	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
a. 維持管理費	26,778	
b. 水道光熱費	58,000	
c. 修繕費	1,143	
d. PMフィー	6,600	
e. テナント募集費用等	1,246	
f. 公租公課	22,061	
g. 損害保険料	845	
h. その他費用	1,600	
(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每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	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	

	鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
	4.1%	3.6%

物件番号		東横INN春日部駅西口			
H-10					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権		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	2023年4月28日		短期修繕費	—
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	5,089千円
	信託期間満了日	2033年4月30日			
土地	所在地 (住居表示)	埼玉県春日部市中央一丁目56番6号		構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建
	敷地面積	1,457.81㎡		建築時期	2022年11月
	用途地域	商業地域		延床面積	4,439.88㎡
	建ぺい率/ 容積率	80%/400%		種類	ホテル
	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	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	5,077.89㎡		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	

物件概要					
<ul style="list-style-type: none"> MIRARTHホールディングス（旧タカラレーベン）が開発した2022年11月新築の宿泊特化型ホテル 周辺の工業団地に立地する企業や工事関係者などによる宿泊利用を中心に、安定したビジネス需要が見込めるエリア 					
■エリア特性・周辺環境 本物件の最寄り駅である東武鉄道伊勢崎線・野田線「春日部」駅からは都心方面へは「北千住」駅や「大手町」駅へ、埼玉県・千葉県方面へは「大宮」駅、「柏」駅へ乗り換えなしで行くことができます。駅前には商業施設が充実しており、スーパーや病院なども徒歩圏内に集まっています。					
■交通アクセス 東武鉄道伊勢崎線・野田線「春日部」駅徒歩6分					
■物件の特徴 本物件は、2022年11月に竣工した、地上14階建、全244室の客室からなる宿泊特化型ホテルです。「春日部」駅徒歩6分の立地で、ビジネス利用を中心に観光、国内・インバウンドの多様な需要に幅広く応えられるポテンシャルのあるホテルです。オペレーターの株式会社東横インは、ビジネスや短期旅行者に支持されるホテル運営を行っており今後も安定した客室稼働が見込める物件です。					

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ったが、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	借借人負担のため非計上
b. 水道光熱費	0	借借人負担のため非計上
c. 修繕費	0	借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	借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	

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
5.1%	3.6%

(4) 取得予定資産取得後及び譲渡予定資産譲渡後の本投資法人のポートフォリオの概要

取得予定資産取得後及び譲渡予定資産譲渡後の本投資法人のポートフォリオの概要は以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	地域区分	テナント数 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	投資比率 (%) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住宅	R-01	アマレ東海通	愛知県名古屋	名古屋経済圏	82	69	2,729.55	2,935.38	0.6	93.0
	R-02	ドゥーミー浮間舟渡	東京都板橋区	東京経済圏	2	63	2,462.60	2,462.60	0.6	100.0
	R-03	ベネフィス博多南 グランズウィート	福岡県福岡市	福岡経済圏	70	68	2,678.56	2,782.51	0.5	96.3
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	東京経済圏	31	55	1,237.61	1,405.28	0.5	88.1
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	政令指定都市	59	77	2,390.96	2,623.39	0.6	91.1
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	東京経済圏	103	221	5,188.89	5,354.76	2.0	96.9
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	東京経済圏	26	63	1,121.26	1,121.26	0.6	100.0
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	東京経済圏	53	50	1,365.63	1,482.77	0.4	92.1
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	大阪経済圏	110	133	3,933.75	4,034.10	1.0	97.5
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	東京経済圏	22	50	1,085.04	1,130.50	0.5	96.0
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	東京経済圏	33	69	1,751.47	1,790.85	0.6	97.8
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	東京経済圏	54	100	1,796.33	1,896.30	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	大阪経済圏	39	34	1,199.31	1,380.38	0.3	86.9
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	東京経済圏	13	98	2,282.33	2,312.24	1.0	98.7
	R-16	ラグゼナ流山 おおたかの森	千葉県流山市	東京経済圏	77	182	4,459.79	4,516.34	1.5	98.7
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	東京経済圏	1	36	1,027.13	1,027.13	0.3	100.0
	R-19	TLRレジデンス磯子駅前	神奈川県横浜市	東京経済圏	3	63	850.29	2,823.57	1.0	30.1
	R-20	TLRレジデンス 川崎大師	神奈川県川崎市	東京経済圏	47	67	1,330.76	1,409.04	0.7	94.4

分類	物件番号	物件名称	所在地	地域区分	テナント数 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	投資比率 (%) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住宅	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府 大阪市	大阪経済圏	128	151	3,719.87	3,796.16	1.8	98.0
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府 東大阪市	大阪経済圏	68	50	1,523.98	1,619.82	0.5	94.1
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都 足立区	東京経済圏	47	74	1,557.78	1,628.37	0.8	95.7
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県 名古屋市	名古屋経済圏	22	34	1,048.33	1,144.82	0.3	91.6
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府 京都市	大阪経済圏	45	43	1,303.12	1,303.12	0.4	100.0
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府 京都市	大阪経済圏	31	33	873.86	897.26	0.3	97.4
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府 京都市	大阪経済圏	28	29	859.32	859.32	0.3	100.0
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府 京都市	大阪経済圏	28	26	781.86	808.86	0.2	96.7
	R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府 大阪市	大阪経済圏	35	39	1,054.87	1,084.68	0.3	97.3
	R-31	TLRレジデンス両国	東京都 墨田区	東京経済圏	58	86	1,855.52	1,916.04	1.0	96.8
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都 大田区	東京経済圏	53	65	1,448.35	1,448.35	0.8	100.0
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京都 葛飾区	東京経済圏	13	79	1,455.88	1,551.76	1.0	93.8
	R-34	フィール清船	愛知県 名古屋市	名古屋経済圏	1	82	5,529.59	5,529.59	0.8	100.0
	R-35	セレニテ難波西	大阪府 大阪市	大阪経済圏	87	69	2,085.64	2,133.00	0.7	97.8
	R-36	コリーヌアンソレイユ	埼玉県 和光市	東京経済圏	44	68	2,935.59	2,935.59	0.5	100.0
	R-37	ロックフィールド西大井	東京都 品川区	東京経済圏	16	24	582.60	582.60	0.3	100.0
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前I・II	埼玉県 草加市	東京経済圏	47	74	3,165.53	3,165.53	0.5	100.0
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都 台東区	東京経済圏	14	22	408.72	408.72	0.3	100.0
	R-40	ラグゼナ東陽町	東京都 江東区	東京経済圏	93	196	4,029.82	4,165.73	2.1	96.7
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府 大阪市	大阪経済圏	63	63	1,685.12	1,711.45	0.6	98.5
	R-42	TLRレジデンス町田	東京都 町田市	東京経済圏	66	107	2,113.20	2,240.72	1.1	94.3
	R-43	アークステージI・II	愛知県 名古屋市	名古屋経済圏	64	66	3,702.54	3,853.04	0.6	96.1
	R-44	ラグゼナ八王子南町	東京都 八王子市	東京経済圏	42	76	1,991.71	2,086.18	0.8	95.5
	R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都 江東区	東京経済圏	30	47	755.10	755.10	0.5	100.0
	R-46	ラグゼナ平和島	東京都 大田区	東京経済圏	39	56	1,041.40	1,066.59	0.6	97.6
	R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都 八王子市	東京経済圏	33	60	1,353.99	1,519.99	0.7	89.1
	R-48	ラグゼナ田端北	東京都 荒川区	東京経済圏	42	65	1,596.07	1,596.07	0.7	100.0
	R-49	ラグゼナ和光	埼玉県 和光市	東京経済圏	27	51	1,244.64	1,381.50	0.6	90.1
	R-50	TLRレジデンス仙台東	宮城県 仙台市	政令指定都市	6	78	3,614.41	3,614.41	0.7	100.0
	R-51	ラグゼナ横浜鶴見	神奈川県 横浜市	東京経済圏	36	110	1,378.49	1,911.30	1.0	72.1
	R-52	ルミナス八幡山	東京都 杉並区	東京経済圏	1	123	2,519.58	2,519.58	1.7	100.0
	R-53	ルミナス勝山東	愛媛県 松山市	中核市	57	66	3,133.46	3,408.44	0.5	91.9
			小計/平均	—	—	2,189	3,710	101,241.20	107,132.09	36.7

分類	物件番号	物件名称	所在地	地域区分	テナント数 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	投資比率 (%) (注5)	稼働率 (%) (注6)
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	東京経済圏	19	598	9,933.04 (注7)	9,933.04 (注7)	6.4	100.0
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	東京経済圏	11	472	7,793.46	7,793.46	5.1	100.0
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	31	358	9,571.13	9,571.13	2.5	100.0
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	東京経済圏	12	243	4,006.68	4,006.68	1.8	100.0
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	17	170	3,653.70	3,653.70	1.3	100.0
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	東京経済圏	1	53	859.82	859.82	0.5	100.0
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	政令指定都市	26	115	3,301.16	3,301.16	0.9	100.0
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	東京経済圏	1	85	810.45	810.45	1.0	100.0
	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	東京経済圏	9	143	2,375.04	2,375.04	1.3	100.0
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	13	124	2,045.01	2,045.01	1.4	100.0
	0-22	TLR柏ビル	千葉県柏市	東京経済圏	10	166	2,787.06	2,787.06	1.5	100.0
	0-23	ソララ ガーデンオフィス	宮城県仙台市	政令指定都市	7	77	1,371.58 (注7)	1,371.58 (注7)	0.6	100.0
	0-24	L.Biz呉服町	福岡県福岡市	福岡経済圏	9	99	1,925.34	1,925.34	0.9	100.0
	0-25	定禅寺通スクエアビル	宮城県仙台市	政令指定都市	22	187	4,549.66	4,804.07	1.7	94.7
		小計/平均		—	—	188	2,890	54,983.13	55,237.54	26.9

分類	物件番号	物件名称	所在地	地域区分	テナント数 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	投資比率 (%) (注5)	稼働率 (%) (注6)
商業施設	C-03	TA湘南鶴沼海岸	神奈川県 藤沢市	東京経済圏	3	31	626.92	626.92	0.3	100.0
	C-05	YAMADA web.com 松山間屋町店	愛媛県 松山市	中核市	1	(注8)	13,616.15	13,616.15	2.1	100.0
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店 (底地)	兵庫県 神戸市	大阪経済圏	1	(注8)	17,780.00	17,780.00	2.2	100.0
	C-07	イオンスタイル尾道 (底地)	広島県 尾道市	その他	1	(注8)	11,300.63	11,300.63	0.5	100.0
	C-08	WECARS札幌清田店 (底地)	北海道 札幌市	政令指定都市	1	(注8)	15,026.00	15,026.00	0.8	100.0
	C-09	DCM尾道店 (底地)	広島県 尾道市	その他	1	(注8)	7,955.81	7,955.81	0.6	100.0
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県 さいたま市	東京経済圏	1	(注8)	11,497.86	11,497.86	1.3	100.0
	C-11	アビタ名古屋南店	愛知県 名古屋市	名古屋経済圏	1	(注8)	40,935.42	40,935.42	4.0	100.0
	C-12	WECARS鴻巣店 (底地)	埼玉県 鴻巣市	東京経済圏	1	(注8)	14,252.81	14,252.81	1.1	100.0
	C-13	YAMADA web.com 奈良本店	奈良県 奈良市	中核市	1	(注8)	9,827.47	9,827.47	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	東京経済圏	1	(注8)	11,332.53	11,332.53	2.4	100.0
	C-15	トナリエ星田	大阪府 交野市	大阪経済圏	11	239	6,934.27	6,934.27	2.4	100.0
	小計/平均		—	—	25	270	161,085.87	161,085.87	20.3	100.0
	ホテル	H-01	ドゥーミーイン松山	愛媛県 松山市	中核市	1	153	5,119.15	5,119.15	1.3
H-03		ドゥーミーイン盛岡	岩手県 盛岡市	中核市	1	149	5,046.83	5,046.83	1.3	100.0
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県 名古屋市	名古屋経済圏	1	— (注9)	2,478.23	2,478.23	1.3	100.0
H-05		クインテッサホテル 札幌	北海道 札幌市	政令指定都市	1	— (注9)	1,0681.30	1,0681.30	2.8	100.0
H-06		アバホテル蒲田駅東	東京都 大田区	東京経済圏	1	295	3,070.74	3,070.74	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	東京経済圏	1	164	2,124.76	2,124.76	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	名古屋経済圏	1	156	7,492.14	7,492.14	1.1	100.0
H-09		TOSEI HOTEL&SEMINAR 幕張	千葉県習志野市	東京経済圏	2	— (注9)	8,755.43	8,755.43	2.4	100.0
H-10		東横INN春日部駅西口	埼玉県春日部市	東京経済圏	1	88	5,077.89	5,077.89	0.8	100.0
小計/平均		—	—	10	1,005	49,846.47	49,846.47	16.1	100.0	
合計/平均		—	—	2,412	7,875	367,156.67	373,301.97	100.0	98.4	

(注1) 「テナント数」は、2025年12月31日現在において各取得済資産及び各取得予定資産につき有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を記載しています。以下同じです。

(注2) 「年間賃料」は、2025年12月31日現在において有効な各取得済資産及び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。

(注3) 「賃貸面積」は2025年12月31日現在において有効な各取得済資産及び各取得予定資産に係る各賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。パス・スルー型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との間で締結済みの賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。

(注4) 「賃貸可能面積」は、各取得済資産及び各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。

(注5) 「投資比率」は、取得(予定)価格の合計額に対する各取得済資産及び各取得予定資産の取得(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、各取得済資産及び各取得予定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。

(注6) 「稼働率」は、2025年12月31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、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注7) 「NTビル」及び「ソララガーデンオフィス」は区分所有建物の物件であり、当該面積は保有資産たる区分所有部分に係る面積のみ記載しています。

(注8) テナントより、賃料等を開示することにつき承諾を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(注9) ホテルの業績に連動する契約であるため、「-」と記載しています。

(5) 主要な不動産の概要

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産のうち、2025年12月31日現在において、年間賃料が取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の年間賃料の10%以上を占める不動産はありません。

(6) 主要なテナント（ポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント）の概要

テナント名	業種	物件番号	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	契約満了日 (注1)	契約更改の方法	契約形態 (注1)
株式会社 ヤマダホールディングス	家電流通業	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	41,223.62	11.2	2029年 11月5日	契約満了により 終了	定期借家 契約
		C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地）			2030年 1月21日	契約満了により 終了	（事業用） 定期借地 契約
		C-13	YAMADA web.com 奈良本店			2028年 12月4日	契約満了により 終了	定期借家 契約
ユニー 株式会社	総合 小売業	C-11	アピタ名古屋南店	40,935.42	11.1	2026年 7月10日	期間満了6ヶ月前 までに契約終了の 意思表示がない 場合2年更新	普通借家 契約

(注1) 「総賃貸面積」、「契約満了日」及び「契約形態」は、2025年12月31日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された総賃貸面積、契約満了日及び契約形態を、それぞれ記載しています。

(注2) 「面積比率」は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(7) ポートフォリオ分散の状況

ア. 用途別

分類	物件数	取得（予定） 価格 （百万円）	投資比率 （%） （注1）	平均鑑定 NOI利回り （%） （注2）
住宅	50	70,943	36.7	4.3
オフィス	14	51,911	26.9	4.5
商業施設	12	39,121	20.3	5.2
ホテル	9	31,094	16.1	5.2
その他の物件	0	0	0	0.0
合計／平均	85	193,070	100.0	4.7

(注1) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する当該用途別の取得（予定）価格の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「平均鑑定NOI利回り」は、各分類について、取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定NOIの合計を取得（予定）価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

イ. エリア別

分類	物件数	取得（予定） 価格 （百万円）	投資比率 （%） （注1）	平均鑑定 NOI利回り （%） （注2）	
四大経済圏	東京経済圏	46	109,683	56.8	4.4
	名古屋経済圏	8	21,654	11.2	5.3
	大阪経済圏	13	21,187	11.0	4.4
	福岡経済圏	4	7,974	4.1	4.5
	小計／平均	71	160,498	83.1	4.5
地方中核都市	政令指定都市	7	15,625	8.1	5.1
	中核市	5	14,877	7.7	6.0
	施行時特例市	0	0	0.0	0.0
	県庁所在地	0	0	0.0	0.0
	小計／平均	12	30,502	15.8	5.6
その他	2	2,070	1.1	5.5	
合計／平均	85	193,070	100.0	4.7	

(注1) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する当該エリア別の取得（予定）価格の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「平均鑑定NOI利回り」は、各分類について、取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定NOIの合計を取得（予定）価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ウ. 規模別

分類	物件数	取得（予定） 価格 （百万円）	投資比率 （%） （注1）	（平均）鑑定 NOI利回り （%） （注2）
100億円以上	1	12,350	6.4	4.0
50億円以上～100億円未満	4	29,430	15.2	4.8
50億円未満	80	151,290	78.4	4.7
合計／平均	85	193,070	100.0	4.7

（注1） 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する当該規模別の取得（予定）価格の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2） 「（平均）鑑定NOI利回り」は、各分類について、取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定NOIの合計を取得（予定）価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

7 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。なお、リスク要因に係る項目については参照有価証券報告書から変更がない項目も含み参照有価証券報告書記載の項目の全てを列挙した上で、参照有価証券報告書提出日以後変更又は追加があった項目に※を付しています。

(1) リスク要因

以下において、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、今後本投資法人が投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。ただし、以下は本投資口又は本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

- ・以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、又は本投資口若しくは本投資法人債の市場価格若しくは取引価格が下落する可能性があり、その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。
- ・各投資家は、自らの責任において、本項並びに本書及び参照有価証券報告書における本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口又は本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

① 一般的なリスク

- A. 投資口・投資証券の商品性に係るリスク
- B. 投資口又は投資法人債の市場性に係るリスク
- C. 投資口の払戻しができないことに係るリスク
- D. 投資口又は投資法人債の価格の変動に係るリスク
- E. 投資口の希薄化に係るリスク
- F. 金銭の分配に係るリスク
- G. 投資法人債の償還・利払いに関するリスク
- H. 総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク
- I. 投資法人の資金調達に係るリスク
- J. 収益及び費用、キャッシュ・フローの変動に係るリスク
- K. 投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク
- L. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

- A. 業務委託に係るリスク
- B. 資産運用会社に係るリスク
- C. 投資法人の登録取消リスク
- D. 投資法人の倒産リスク
- E. 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
- F. スポンサーへの依存に係るリスク

- ③ 不動産に係るリスク
- A. 不動産の流動性に係るリスク
 - B. 専門家報告書等に係るリスク
 - C. 不動産の瑕疵及び契約不適合に係るリスク
 - D. 土地の境界等に係るリスク
 - E. 収入及び支出に係るリスク
 - F. プロパティ・マネジメント会社に係るリスク
 - G. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
 - H. 建築基準法等の規制に係るリスク
 - I. 共有物件に係るリスク
 - J. 区分所有建物に係るリスク
 - K. 借地権に係るリスク
 - L. 底地物件に係るリスク
 - M. 開発物件に係るリスク
 - N. 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
 - O. 有害物質に係るリスク
 - P. 地球温暖化対策に係るリスク
 - Q. 不動産の所有者責任に係るリスク
 - R. 不動産の偏在に係るリスク
 - S. テナント集中に係るリスク
 - T. 転貸に係るリスク
 - U. マスターリースに係るリスク
 - V. テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
 - W. 売主の倒産等の影響に係るリスク
 - X. フォワード・コミットメント等に係るリスク
 - Y. 賃料保証会社に係るリスク
 - Z. 固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク
 - AA. 商業施設に係るリスク
 - BB. ホテルに係るリスク
 - CC. 物流施設に係るリスク
 - DD. 築古物件に係るリスク
 - EE. 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
- ④ 不動産信託受益権に係るリスク
- A. 信託受益者として負うリスク
 - B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク
 - C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
 - D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
 - E. 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク
- ⑤ 税制に係るリスク
- A. 導管性の維持に関する一般的なリスク
 - B. 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
 - C. 借入れに係る導管性要件に関するリスク
 - D. 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
 - E. 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
 - F. 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
 - G. 税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク
 - H. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - I. 一般的な税制の変更に関するリスク
 - J. 減損会計の適用に関するリスク
 - K. 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

⑥ その他

A. 取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡が実行できないリスク※

(中略)

⑥ その他

A. 取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡が実行できないリスク

本投資法人は、一般募集における払込みが完了した後、前記「6 新規取得資産及び譲渡予定資産の概要 (1) 新規取得資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、本書の日付現在、取得予定資産の保有者との間で、売買契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後、取得予定資産の取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないこと等により、取得予定資産を取得することができない可能性があり、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。また、本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、適格機関投資家からの借入れを行う予定ですが、本書の日付時点で、借入れに関する個別契約は締結されておらず、本投資法人が希望する額の借入れの全部又は一部が受けられなかった場合、取得予定資産を取得できない可能性があります。これらの結果、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人は、一般募集における払込みが完了した後、前記「6 新規取得資産及び譲渡予定資産の概要 (2) 譲渡予定資産の概要」に記載の各譲渡予定資産を譲渡する予定です。これに関連し、本投資法人は、本書の日付現在、譲渡先との間で、売買契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後、本譲渡資産の譲渡までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないこと等により、譲渡予定資産を譲渡することができない可能性があり、これにより、本投資法人が企図していた譲渡代金による借入金の返済や将来の資産の取得等ができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び本資産運用会社は可能な限り、本投資口又は本投資法人債への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

① 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、本資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

- A. 本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、ポートフォリオ構築方針、デューデリジェンス基準、ポートフォリオ運営・管理方針等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。
- B. 本資産運用会社は、投資委員会規程を定めて本投資法人のための投資運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。
- C. 本資産運用会社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及び利害関係者取引規程を定めて、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守の確認、コンプライアンス委員会による利害関係者取引規程に定める「利害関係者取引」の審議及び承認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。
- D. 本資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、リスクの管理等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保することを通じて、本資産運用会社のリスク管理の徹底に努めています。
- E. 本資産運用会社は、インサイダー取引防止規程を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事する全ての者によるインサイダー取引の防止に努めています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

MIRARTH不動産投資法人 本店
(東京都千代田区大手町二丁目2番1号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1. 名義書換の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	:	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	:	該当事項はありません。

2. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

投資法人名 MIRARTH不動産投資法人
代表者の役職氏名 執行役員 宰田 哲男

1. 当法人は1年間継続して有価証券報告書を提出しています。
2. 当法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されています。
3. 当法人の発行済投資証券は、3年平均上場時価総額が250億円以上です。

77,969百万円

(参考)

(2023年12月29日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格		発行済投資口総数		
100,800円	×	691,335口	=	69,686百万円

(注) 2023年12月30日は取引休業日であるため、その直前取引日である2023年12月29日の東京証券取引所における最終価格で計算しております。

(2024年12月30日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格		発行済投資口総数		
86,800円	×	910,820口	=	79,059百万円

(2025年12月30日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格		発行済投資口総数		
93,500円	×	910,820口	=	85,161百万円

投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移

1. 投資法人の目的及び基本的性格

MIRARTH 不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、運用資産を、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号。その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権、これらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用するものとし、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第 28 条）。

本投資法人は、その資産の運用に係る業務を 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。）に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で 2017 年 9 月 11 日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含みます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に係る方針につき、その社内規程として運用ガイドラインを制定しています。

運用ガイドラインは、本資産運用会社が、規約に定める本投資法人の投資の基本方針の実現のために制定したガイドラインであり、規約との整合性、不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から内容を見直し、改訂することができるものとします。

2. 主要な経営指標等の推移

期別		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月		2021年2月	2021年8月	2022年2月	2022年8月	2023年2月
営業収益	(百万円)	2,874	3,061	4,030	3,545	3,612
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	2,687	2,604	3,309	3,297	3,475
営業費用	(百万円)	1,171	1,217	1,937	1,448	1,520
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	915	943	1,049	1,130	1,227
営業利益	(百万円)	1,702	1,843	2,093	2,096	2,092
経常利益	(百万円)	1,500	1,621	1,806	1,799	1,743
当期純利益	(百万円)	1,476	1,563	1,801	1,776	1,717
出資総額(注3)	(百万円)	45,189	45,189	57,382	57,382	63,801
発行済投資口の総口数	(口)	462,500	462,500	575,000	575,000	638,600
総資産額	(百万円)	94,380	94,281	121,319	122,458	133,774
(対前期比)	(%)	△0.1	△0.1	28.7	0.9	9.4
純資産額	(百万円)	46,644	46,784	59,320	59,361	65,769
(対前期比)	(%)	0.2	0.3	26.8	0.1	11.0
1口当たり純資産額	(円)	100,853	101,156	103,166	103,238	102,989
1口当たり当期純利益	(円)	3,192	3,381	3,132	3,089	2,689
分配総額	(百万円)	1,433	1,459	1,794	1,729	1,730
1口当たり分配金	(円)	3,100	3,156	3,120	3,008	2,710
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	3,100	3,156	3,120	3,008	2,710
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(注5)	(%)	1.6	1.7	1.7	1.5	1.4
(年換算値)	(%)	3.2	3.4	3.4	2.9	2.7
自己資本利益率(注5)	(%)	3.2	3.3	3.4	3.0	2.7
(年換算値)	(%)	6.4	6.6	6.8	5.9	5.5
自己資本比率(注5)	(%)	49.4	49.6	48.9	48.5	49.2
(対前期増減)		0.1	0.2	△0.7	△0.4	0.7
配当性向(注5)	(%)	97.1	93.3	99.6	97.4	100.7
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	181	184	181	184	181
期末投資物件数(注4)	(件)	33	37	46	48	54
減価償却費	(百万円)	325	334	436	444	487
資本的支出額	(百万円)	231	253	246	261	473
賃貸NOI(Net Operating Income)(注5)	(百万円)	2,097	1,995	2,696	2,611	2,734
FFO(Funds from Operation)(注5)	(百万円)	1,618	1,441	2,072	1,972	2,067
1口当たりFFO(注5)	(円)	3,499	3,115	3,604	3,430	3,237
有利子負債額	(百万円)	43,400	43,400	57,300	58,275	63,080
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5)	(%)	46.0	46.0	47.2	47.6	47.2

期別		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月		2023年8月	2024年2月	2024年8月	2025年2月	2025年8月
営業収益	(百万円)	3,886	3,891	4,400	5,334	5,595
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	3,886	3,891	4,400	5,035	5,170
営業費用	(百万円)	1,627	1,627	1,815	2,043	2,158
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	1,309	1,305	1,476	1,607	1,682
営業利益	(百万円)	2,258	2,263	2,584	3,291	3,437
経常利益	(百万円)	1,886	1,886	2,143	2,723	2,779
当期純利益	(百万円)	1,860	1,861	2,117	2,664	2,695
出資総額(注3)	(百万円)	68,299	68,299	76,326	87,255	87,255
発行済投資口の総口数	(口)	691,335	691,335	780,820	910,820	910,820
総資産額	(百万円)	142,604	142,693	161,256	187,329	187,435
(対前期比)	(%)	6.6	0.1	13.0	16.2	0.1
純資産額	(百万円)	70,397	70,449	78,746	90,232	90,377
(対前期比)	(%)	7.0	0.1	11.8	14.6	0.2
1口当たり純資産額	(円)	101,828	101,903	100,850	99,067	99,226
1口当たり当期純利益	(円)	2,694	2,691	2,713	2,952	2,958
分配総額	(百万円)	1,809	1,847	2,108	2,550	2,532
1口当たり分配金	(円)	2,617	2,672	2,700	2,800	2,780
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	2,617	2,672	2,700	2,800	2,780
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(注5)	(%)	1.4	1.3	1.4	1.6	1.5
(年換算値)	(%)	2.7	2.7	2.8	3.2	2.9
自己資本利益率(注5)	(%)	2.7	2.6	2.8	3.2	3.0
(年換算値)	(%)	5.4	5.3	5.6	6.4	5.9
自己資本比率(注5)	(%)	49.4	49.4	48.8	48.2	48.2
(対前期増減)		0.2	0.0	△0.5	△0.6	0.0
配当性向(注5)	(%)	97.2	99.3	99.6	95.7	94.0
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	184	182	184	181	184
期末投資物件数(注4)	(件)	63	63	70	80	79
減価償却費	(百万円)	529	544	616	710	728
資本的支出額	(百万円)	398	527	599	672	338
賃貸NOI(Net Operating Income)(注5)	(百万円)	3,105	3,130	3,539	4,138	4,216
FFO(Funds from Operation)(注5)	(百万円)	2,390	2,405	2,733	3,076	2,997
1口当たりFFO(注5)	(円)	3,457	3,479	3,500	3,377	3,291
有利子負債額	(百万円)	67,150	67,150	77,020	91,220	91,220
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5)	(%)	47.1	47.1	47.8	48.7	48.7

(注1) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注2) 特に記載のない限り、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3) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(注4) 第6期の期末投資物件数のうち、Almost Blueは準共有持分70%を1件として、第8期の期末投資物件数のうち、中央博労町ビルは準共有持分63%を1件として、第14期の期末投資物件数のうち、仙台日興ビルは準共有持分50%を1件としてそれぞれ記載しています。

(注5) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	$\text{経常利益} \div \{(\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2\} \times 100$
自己資本利益率	$\text{当期純利益} \div \{(\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2\} \times 100$
自己資本比率	$\text{期末純資産額} \div \text{期末総資産額} \times 100$
配当性向	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) \div 1口当たり当期純利益 $\times 100$ なお、第8期、第10期、第11期、第13期及び第14期の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。 $\text{分配金総額(利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$
賃貸NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO (Funds from Operation)	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	$\text{FFO} \div \text{期末発行済投資口の総口数}$
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	$\text{期末有利子負債額} \div \text{期末総資産額} \times 100$

(注6) 第10期に会計方針の変更を行ったため、第9期については遡及適用後の数値となっています。