

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区大手町二丁目 2 番 1 号
MIRARTH 不動産投資法人
代表者名 執行役員 宰田 哲男
(コード番号 3492)

資産運用会社名
MIRARTH 不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 宰田 哲男
問合せ先 財務企画部長 齊藤 卓也
TEL: 03-6435-5264

国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ

MIRARTH不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるMIRARTH不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、国内不動産信託受益権（以下取得する信託受益権を「取得予定資産」といい、譲渡する信託受益権を「譲渡予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借並びに譲渡（以下「本譲渡」といい、本取得と本譲渡を合わせて「本取引」といいます。）を行うことについて決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、取得予定資産についてマスターリース契約を締結する予定の株式会社レーベントラスト（以下「レーベントラスト」といいます。）及び譲渡予定資産について譲渡先の株式会社タカラレーベン（以下「タカラレーベン」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に規定する利害関係人等（以下「投信法上の利害関係人等」といいます。）に該当するため、レーベントラストとの間での賃貸借契約及びタカラレーベンとの不動産信託受益権売買契約（以下「譲渡予定資産売買契約」といいます。）を締結するにあたり、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号 (注 1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注 2)	媒介の有無
住宅	R-54	ラグゼナ上前津	愛知県名古屋市中区	1,867	無

(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、取得予定資産につき締結済の不動産信託受益権売買契約（以下「取得予定資産売買契約」といいます。）に記載の売買代金（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。

- (1) 売買契約締結日 2026 年 9 月 29 日
- (2) 取得予定日 2026 年 9 月 30 日（引渡決済日）(注 3)
- (3) 取得先 後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 本譲渡による譲渡代金の一部及び自己資金
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払

(注 3) 「取得予定日」は、取得予定資産売買契約に記載された取得予定日を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

MIRARTH 不動産投資法人

2. 譲渡の概要

(1) 譲渡予定資産の名称	ロックフィールド西大井
(2) 物件番号（注1）	R-37
(3) 特定資産の種類	不動産信託受益権
(4) 譲渡予定価格（注2）	578 百万円
(5) 想定帳簿価額（注3）	549 百万円
(6) 想定譲渡損益（注4）	23 百万円
(7) 譲渡先	後記「6. 譲渡先の概要」をご参照ください。
(8) 媒介の有無	無
(9) 売買契約締結日	2026 年 9 月 29 日
(10) 譲渡予定日（注6）	2026 年 9 月 30 日
(11) 決済方法	引渡時一括

（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）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産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。以下同じです。

（注3）「想定帳簿価額」は、譲渡予定日時点に想定される金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）「想定譲渡損益」は、譲渡予定価格から想定帳簿価額と想定譲渡費用を控除した金額を、百万円未満を切り捨てて記載した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。

（注5）「譲渡予定日」は、譲渡予定資産売買契約に記載された売買実行日を記載していますが、譲渡先との合意の上で、実際の譲渡日が変更されることがあります。

3. 取得及び譲渡の理由

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

譲渡予定資産が所在する西大井駅周辺では、再開発準備組合による再開発計画が検討されており、譲渡予定資産はその検討対象区域に含まれています。当該再開発事業の進捗状況や事業化の動向によっては、対象資産の運用や中長期的な収益の安定的な確保に影響を及ぼす可能性があります。本投資法人は、ポートフォリオの収益安定性の確保の観点から譲渡予定資産を譲渡し、含み益を実現することが今後の投資主価値の向上に繋がると判断し、本譲渡を決定しました。

また、譲渡予定資産の譲渡資金等を活用し、本資産運用会社のスポンサーである 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。）が開発した取得予定資産を取得します。

取得予定資産は、名古屋市営地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅から徒歩 6 分、JR 中央本線「鶴舞」駅から徒歩 8 分の場所に位置しており、名古屋市中心部への交通利便性に優れています。また、周辺には生活関連施設や大型商業施設も集積しており、生活利便性が高く安定した賃貸住宅需要が期待できる立地です。近隣には多数のマンションが立地するものの、ハイグレードな設備を備えた賃貸マンションは僅少であり、取得予定資産は競争優位性を有するものと考えています。加えて、築浅であることから中長期的な競争力及び収益安定性が期待でき、更なるポートフォリオの質及び安定性の向上に資すると判断し、本取得を決定しました。

4. 取得予定資産及び貸借予定の内容

以下の表は、取得予定資産の概要を表にまとめたものです（以下「物件表」といいます。）。また、物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。なお、特段の記載がない限り、2026年8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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

MIRARTH 不動産投資法人

- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産の取得予定日を記載しています。
 - ・「取得予定価格」は、本日締結済みの取得予定資産売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を記載しています。
 - ・「信託受益権の概要」は、信託受託者又は信託受託者となる予定の者との間で締結され、又は締結予定である信託契約の概要を記載しています。
 - ・「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、調査業者が、取得予定資産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。
 - ・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
 - ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、土地を共有する場合にも、建物の敷地全体に係る面積を記載しています。かかる面積は、現況とは一致しない場合があります。
 - ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - ・土地の「建ぺい率／容積率」は、建築基準法に基づき、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）及び容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される建ぺい率及び容積率とは異なる場合があります。
 - ・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有し、又は取得する予定の権利の種類を記載しています。
 - ・建物の「構造・階数」及び「建築時期」は、特段の記載がない限り、登記簿上の表示に基づいて記載しています。
 - ・建物の「延床面積」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
 - ・「担保設定の有無」は、本投資法人が取得予定資産について負担する担保がある場合、又は取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
 - ・「PM 会社」は、本日現在、プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している、又は本投資法人による取得後に締結する予定の会社を記載しています。また、「サブ PM 会社」は、本日現在においてサブ・プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している、又は本投資法人による取得後に締結する予定の会社を記載しています。
 - ・「PML 値」は、資産の取得に際して作成された東京海上ディ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、東京海上ディール株式会社による 2026 年 9 月付「地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－82 物件」に基づく本取得及び本譲渡後における本投資法人のポートフォリオ全体の PML 値は 1.7%です。
 - ・「特記事項」は、本日現在において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、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
- ・「賃貸可能面積」は、取得予定資産につき本投資法人が所有する予定である部分における賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、それぞれ記載しています。なお、賃貸可能面積が登記上の延床面積の合計を上回る場合があります。また、小数第3位を切り捨てて記載しています。
 - ・「主要テナント」は、物件における主要なテナント（賃貸面積が上位のテナントをいいます。）を記

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

MIRARTH 不動産投資法人

載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「非開示」と記載しています。物件種別が住宅で店舗部分を有している場合は店舗部分を除く主要テナントを記載しています。

- ・「テナント数」は、取得予定資産の賃借人となっている、又はなる予定のテナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナント）の合計数を記載しています。なお、本日現在、取得予定資産において、投信法上の利害関係人等に該当するレーベントラストとパス・スルー型のマスターリース契約を締結し、又は締結を予定しています。
- ・「総賃料収入」は、2026年8月31日現在において有効な取得予定資産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料（貸室部分の賃料及び共益費（もしあれば）を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料に基づいて算出しています。）を記載しています。また、同日時点のフリーレント又はレントホリデー（契約開始時又は契約期間中に一定期間賃料を無料とし又は賃料を減額する期間を設けることをいいます。）は考慮せず、賃貸借契約書に記載された年間賃料又は月額賃料の額を基準として算出しています。
- ・「敷金・保証金」は、2026年8月31日現在において有効な取得予定資産に係る賃貸借契約（同日現在で入居済のものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。
- ・「稼働率の推移」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。稼働開始時から2026年8月31日現在までの間の各年8月末時点の数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

MIRARTH 不動産投資法人

物件番号		ラグゼナ上前津					
R-51							
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 JCIA インサイト	
取得予定年月日		2026 年 9 月 30 日			調査年月日	2026 年 8 月 6 日	
取得予定価格		1,867,397,300 円			緊急修繕費	－	
信託受益権 の概要	信託設定日	2023 年 9 月 29 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)	1,902 千円		
	信託期間満了日	2033 年 9 月 30 日					
土地	所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市中区 千代田二丁目 24 番 7 号		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 14 階建	
	敷地面積	584.85 m ²			建築時期	2023 年 2 月	
	用途地域	商業地域			延床面積	2,985.68 m ²	
	建ぺい率／ 容積率	80％／500％			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	4.0％						
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		2,620.08 m ²		稼働率		90.2％	
主要テナント		個人		テナント数		101	
総賃料収入		90,804,000 円		敷金・保証金		721,000 円	
稼働率の推移 (注)	2022 年		2023 年		2024 年	2025 年	2026 年
	－		－		95.8％	90.4％	90.2％

(注) 賃貸開始が 2023 年 10 月であるため、2023 年以前の稼働率は記載していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

MIRARTH 不動産投資法人

5. 取得先の概要

(1)	名称	合同会社アイランドシップ6号
(2)	所在地	東京都中央区八丁堀四丁目2番10号A0J税理士法人内
(3)	代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人アイランドシップ6号 職務執行者 出澤貴人
(4)	事業内容	・不動産の取得、保有及び処分 ・不動産の賃貸及び管理 ・不動産信託受益権の取得、保有及び処分 ・その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
(5)	資本金	10万円
(6)	設立年月日	2024年2月28日
(7)	純資産	非開示（注）
(8)	総資産	非開示（注）
(9)	大株主及び持株比率	非開示（注）
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資本関係	記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、投信法上の利害関係人等には該当しません。

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

6. 譲渡先の概要

(1)	名称	株式会社タカラレーベン
(2)	所在地	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 秋澤 昭一
(4)	事業内容	新築分譲マンションの企画・開発並びに販売、不動産流動化事業、賃貸事業、流通事業
(5)	資本金	400百万円
(6)	設立年月日	1989年8月29日
(7)	純資産	26,612百万円（2026年3月末日時点）
(8)	総資産	193,632百万円（2026年3月末日時点）
(9)	大株主及び持株比率	MIRARTHホールディングス株式会社（100%）（2026年3月末日時点）
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人との間には、記載すべき資本関係はありません。 当該会社は本資産運用会社へ90%出資するMIRARTHホールディングスの子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
	人的関係	本資産運用会社の非常勤監査役1名が当該会社の監査役を兼務しています。
	取引関係	記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への 該当状況	当該会社は、本資産運用会社の関連当事者に該当します。 また、上記のとおり本資産運用会社の投信法に定める利害関係人等に該当します。

7. 利害関係人等との取引

取得予定資産について、マスターリース兼不動産管理業務委託契約を締結する予定のレーベントラスト及び譲渡予定資産売買契約を締結するタカラレーベンは、投信法上の利害関係人等に該当するため、レーベントラストとの間でのマスターリース兼不動産管理業務委託契約（賃貸借契約）及びタカラレーベンとの譲渡予定資産売買契約を締結するにあたり、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を行っています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

MIRARTH 不動産投資法人

8. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。なお、前所有者及び前々所有者である合同会社アイランドシップ 6 号及び合同会社アイランドシップ 5 号はそれぞれ特別な利害関係にある者以外ですが、本資産運用会社の親会社である MIRARTH ホールディングス株式会社（旧：株式会社タカラレーベン）（注）からの取得に際し、同時に本投資法人が優先交渉権を取得した、いわゆるブリッジとして保有する者であるため、以下の表において前々々所有者以前についても記載しています。

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等	前々々々所有者等
	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
ラグゼナ上前津（愛知県名古屋市中区千代田二丁目 24 番 7 号）	① 合同会社アイランドシップ 6 号 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① 合同会社アイランドシップ 5 号 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ ブリッジとして取得	① 株式会社タカラレーベン（現 MIRARTH ホールディングス株式会社）（注） ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取得及び開発	特別な利害関係にある者以外
	1 年を超えて物件を所有しているため、取得価格は記載していません。	前所有者が 1 年を超えて物件を所有しているため取得価格は記載していません。	前々々所有者等による開発目的での取得のため、前々々所有者の取得価格は記載していません。	—
	2024 年 9 月	2023 年 9 月	2021 年 4 月 (土地)	—

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

9. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の概要は、以下のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

- ・金額については、百万円未満を切り捨て、比率については小数第 2 位を四捨五入しています。
- ・「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。
- ・「用途」は、譲渡予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる用途の分類に応じて記載しています。
- ・「テナント数」は、2026 年 8 月末日現在において譲渡予定資産の賃借人であるテナント（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。
- ・「総賃料収入」は、2026 年 8 月末日現在において有効な譲渡予定資産に係る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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

MIRARTH 不動産投資法人

- ・「敷金・保証金」は、2026年8月末日現在において有効な譲渡予定資産に係る賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。
- ・「総賃貸面積」は、2026年8月末日現在において有効な譲渡予定資産に係る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。
- ・「賃貸可能面積」は、譲渡予定資産につき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小数第3位を切り捨てて記載しています。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。
- ・「稼働率の推移」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入し、直近5期の各決算期末時点（本投資法人の保有期間に限ります。）の数値を記載しています。

譲渡予定資産

譲 渡 予 定 資 産 の 名 称	ロックフィールド西大井					
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権					
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社					
信 託 期 間 満 了 日	2032 年 9 月 30 日					
所 有 形 態	所有権					
所 在 地	東京都品川区西大井一丁目 7-3					
用 途	共同住宅					
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	545 百万円 (2026 年 8 月 31 日)					
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社					
賃 貸 借 の 内 容						
テナントの総数	15					
総 賃 料 収 入	22 百万円					
敷 金 ・ 保 証 金	0 百万円					
総 賃 貸 面 積	582.60 m ²					
賃 貸 可 能 面 積	582.60 m ²					
稼働率の推移	2024 年 8 月期末	2025 年 2 月期末	2025 年 8 月期末	2026 年 2 月期末	2026 年 8 月期末	
	100.0%	94.1%	100.0%	100.0%	92.4%	
その他特筆すべき事項	該当なし					

10. 今後の見通し

本取引が、本投資法人の運用状況及び分配金の予想に与える影響は軽微であり、予想の修正はありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

MIRARTH 不動産投資法人

11. 鑑定評価書の概要

(1) 取得予定資産

R-54 ラグゼナ上前津

鑑定評価書の概要			
物件名称	ラグゼナ上前津		
鑑定評価額	1,920,000,000 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 9 月 1 日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	1,920,000	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	1,930,000		
(1) 運営収益	99,712	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	
① 可能総収益	106,225		
② 空室等損失等	6,513		
(2) 運営費用	25,036	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	3,000	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に計上	
b. 水道光熱費	1,400	過年度実績額及び類似不動産の費用水準を考慮して計上	
c. 修繕費	1,903	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	2,692	PM 業者との契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率率、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	4,626	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	8,436	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	279	保険契約に基づく見積額及び類似建物の保険料率等を考慮して計上	
h. その他費用	2,700	インターネット費用等をその他費用として計上	
(3) 運営純収益	74,676		
(4) 一時金の運用益	0	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ていることから、一時金の運用益は計上しない	
(5) 資本的支出	1,340	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	73,336		
還元利回り	3.8%	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			
割引率	3.6%	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	3.9%	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	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

MIRARTH 不動産投資法人

積算価格			
	土地比率	63.3%	
	建物比率	36.7%	
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	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

MIRARTH 不動産投資法人

(2) 譲渡予定資産

R-37 ロックフィールド西大井

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロックフィールド西大井		
鑑定評価額	545,000,000 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	2026 年 8 月 31 日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	545,000	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	551,000		
(1) 運営収益	25,532		
① 可能総収益	26,558	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うえ、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上	
② 空室等損失等	1,026	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・共益費収入に対する空室率を査定し、計上	
(2) 運営費用	6,521		
a. 維持管理費	1,712	建物管理業務の内容は概ね標準的であり、契約額を妥当と判断し、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上	
b. 水道光熱費	296	過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費等に基づき査定し、計上	
c. 修繕費	1,304	類似不動産の修繕費の水準を参考に、ER(A)の修繕費年平均額を妥当と判断し、計上した。また、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上	
d. PM フィー	718	依頼者から入手した再委託契約額を妥当と判断し、当該契約料率に基づき、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上	
e. テナント募集費用等	695	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、計上した。	
f. 公租公課	1,502	土地については実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮のうえ、査定。建物については実績額に基づき査定	
g. 損害保険料	40	実績額に基づき、計上	
h. その他費用	254	現行契約額等に基づき、査定	
(3) 運営純収益	19,011		
(4) 一時金の運用益	20	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	850	類似不動産の更新費の水準を参考に、ER 記載の更新費年平均額に基づき、計上（別途 CM フィー相当額を計上）	
純収益	18,181		
還元利回り	3.3%	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	543,000		
割引率	3.1%	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うえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

MIRARTH 不動産投資法人

	最終還元利回り	3.4%	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	543,000	
	土地比率	82.1%	
	建物比率	17.9%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項無し	

以上

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

＜添付資料＞

参考資料 1 本取引後のポートフォリオ一覧

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・外観写真

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

MIRARTH 不動産投資法人

参考資料1 本取引後のポートフォリオ一覧

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率（％） （注）
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋	1,100	0.6
	R-02	ドミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	0.6
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市	1,032	0.5
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	0.5
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	0.6
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	2.0
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	0.6
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.4
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.0
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	0.5
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	0.6
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	1.2
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560	0.3
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	1.0
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2,840	1.5
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.3
	R-19	TLRレジデンス磯子駅前	神奈川県横浜市	1,900	1.0
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1,346	0.7
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	3,479	1.8
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942	0.5
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540	0.8
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋	620	0.3
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725	0.4
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515	0.3
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515	0.3
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	0.2
	R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府大阪市	675	0.3
	R-31	TLRレジデンス両国	東京都墨田区	2,000	1.0
	R-32	TLRレジデンス大島居	東京都大田区	1,470	0.8
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京都葛飾区	1,900	1.0
	R-34	フィール清船	愛知県名古屋	1,500	0.8
	R-35	セレニテ難波西	大阪府大阪市	1,300	0.7
	R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県和光市	970	0.5
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	埼玉県草加市	970	0.5
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	500	0.3
	R-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4,143	2.1
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	1,130	0.6
	R-42	TLRレジデンス町田	東京都町田市	2,199	1.1
	R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	愛知県名古屋	1,064	0.5
	R-44	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	1,520	0.8
	R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	987	0.5
	R-46	ラグゼナ平和島	東京都大田区	1,190	0.6

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

MIRARTH 不動産投資法人

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率（％） （注）
	R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	1,280	0.7
	R-48	ラグゼナ田端北	東京都荒川区	1,390	0.7
	R-49	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	1,070	0.6
	R-50	TLRレジデンス仙台東	宮城県仙台市	1,350	0.7
	R-51	ラグゼナ横浜鶴見	神奈川県横浜市	1,950	1.0
	R-52	ルミナス八幡山	東京都杉並区	3,216	1.7
	R-53	ルミナス勝山東	愛媛県松山市	1,050	0.5
	R-54	ラグゼナ上前津	愛知県名古屋市中区	1,867	1.0
	小計／平均		—	72,276	37.2
オフィス	O-01	NTビル	東京都品川区	12,350	6.4
	O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	9,780	5.0
	O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市中区	4,870	2.5
	O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	1.8
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	1.3
	O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	0.5
	O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	0.9
	O-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1.0
	O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	1.3
	O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	1.4
	O-22	TLR柏ビル	千葉県柏市	2,905	1.5
	O-23	ソララガーデンオフィス	宮城県仙台市	1,130	0.6
	O-24	L.Biz呉服町	福岡県福岡市	1,742	0.9
	O-25	定禅寺通スクエアビル	宮城県仙台市	3,305	1.7
	小計／平均		—	51,911	26.7
商業施設	C-03	TA湘南鶴沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.3
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	2.1
	C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店（底地）	兵庫県神戸市	4,227	2.2
	C-07	イオンスタイル尾道（底地）	広島県尾道市	900	0.5
	C-08	WECARS札幌清田店（底地）	北海道札幌市	1,610	0.8
	C-09	DCM尾道店（底地）	広島県尾道市	1,170	0.6
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520	1.3
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市中区	7,800	4.0
	C-12	WECARS鴻巣店（底地）	埼玉県鴻巣市	2,150	1.1
	C-13	YAMADA web.com奈良本店	奈良県奈良市	4,850	2.5
	C-14	デックランド八王子高尾店	東京都八王子市	4,710	2.4
	C-15	トナリエ星田	大阪府交野市	4,654	2.4
	小計／平均		—	39,121	20.1
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	1.2
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	1.3
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市中区	2,500	1.3
	H-05	クインテッサホテル札幌	北海道札幌市	5,350	2.8
	H-06	アパホテル蒲田駅東	東京都大田区	6,500	3.3
	H-07	ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通	東京都新宿区	3,400	1.7
	H-08	スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前	愛知県常滑市	2,200	1.1

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

MIRARTH 不動産投資法人

分類	物件 番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率（％） （注）
	H-09	TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張	千葉県習志野市	4,725	2.4
	H-10	東横INN春日部駅西口	埼玉県春日部市	1,472	0.8
	小計／平均		—	31,094	16.0
	合計／平均		—	194,403	100.0

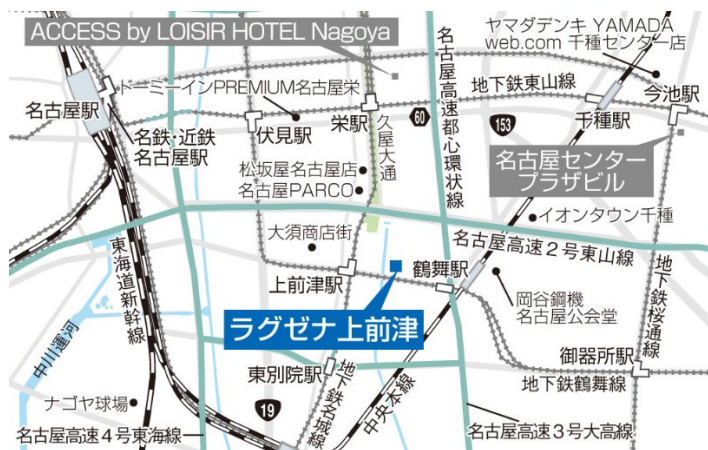
（注）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各資産の取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各資産の投資比率の合計が「合計」欄及び「小計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

MIRARTH 不動産投資法人

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・外観写真

R-54 ラグゼナ上前津



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。