

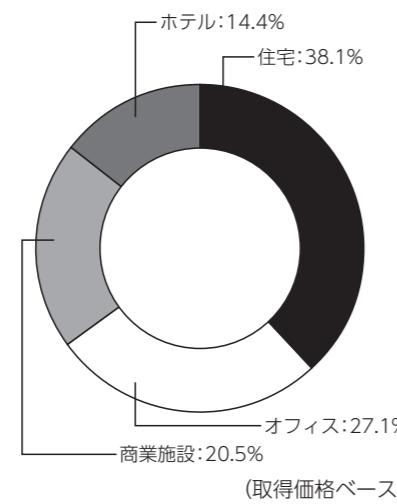


MIRARTH不動産投資法人は、MIRARTHホールディングス、共立メンテナンス及びヤマダホールディングスをスponサーとする住宅を中心とした総合型J-REITです。本投資法人は、今後もスponサーの持つ物件開発・取得及び賃貸・管理等のノウハウを活かし、「外部成長」と「安定運用・内部成長」を追求します。

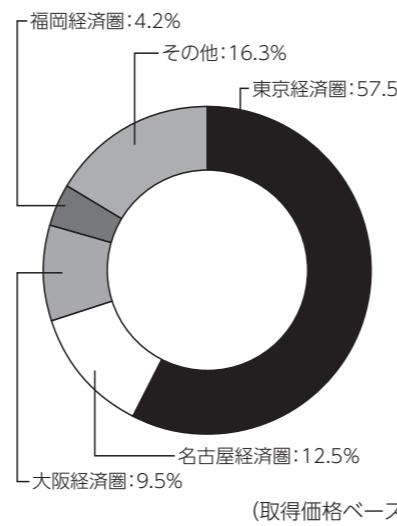


NTビル

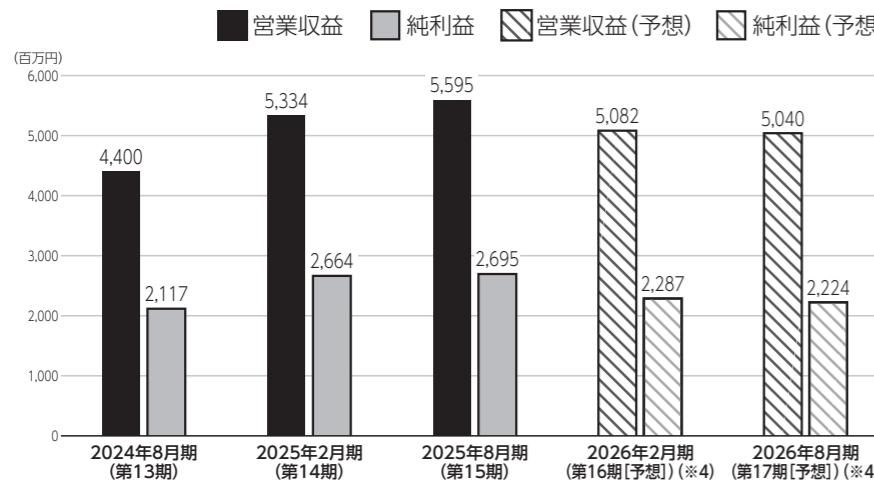
運用資産種別



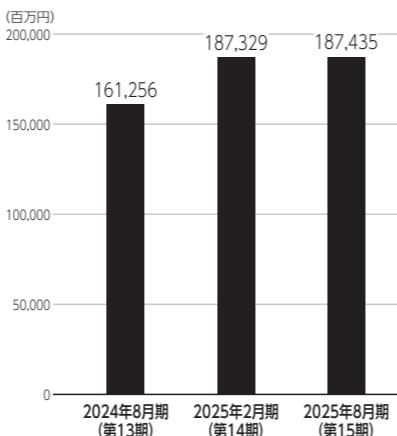
運用対象地域



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	MIRARTH不動産投資顧問株式会社	資本金	5,000万円
	代表取締役	【代表取締役社長】宰田 哲男	従業員数	16名
	株主	MIRARTHホールディングス株式会社 (90%)、株式会社共立メンテナンス (5%)、株式会社ヤマダホールディングス (5%)		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	会計監査人(※1)	PwC Japan有限責任監査法人	
会計事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	
納税事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	-	

2025年9月30日時点の投資口価格	94,100円／口	2025年8月期(第15期)分配金	2,780円／口
決算月	2月、8月	分配金支払開始月	5月、11月
直近の決算期	第15期(2025年3月1日～2025年8月31日)		
所在地	〒100-0004 東京都千代田区大手町二丁目2番1号	TEL	03-6435-5264
役員(※1)	【執行役員】宰田 哲男【監督役員】橋本 憲房 青島 信吾	URL	https://mirarth-reit.com
設立年月日	2017年9月11日	上場年月日	2018年7月27日
運用資産種別(※1)	住宅:38.1%、オフィス:27.1%、商業施設:20.5%、ホテル:14.4%		
運用対象地域(※1)	四大経済圏(東京経済圏:57.5%、名古屋経済圏:12.5%、大阪経済圏:9.5%、福岡経済圏:4.2%)、その他:16.3%		

運用方針
◆住宅を中心とした総合型リートです。用途別の投資比率は、住宅を35%以上かつ最上位比率、オフィス、商業施設、ホテル及びその他は65%以下、但し各用途の投資比率は原則として住宅を超えないものとします。
◆投資対象地域の比率については、原則として四大経済圏(※2)を70%以上、地方中核都市(※3)を30%以下とします。
◆高い開発力があるMIRARTHホールディングスグループの安定した物件供給及びバリューチェーン、及び共立メンテナンスとヤマダホールディングスが有する事業会社としての独自の知見や広範なネットワーク等が、本投資法人の「外部成長」及び「安定運用・内部成長」をサポートします。

財務方針
◆中長期的な安定収益の確保と運用資産の持続的成長の実現を目的として、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。
◆LTVの水準は、資金余力の確保に留意しつつ、原則60%を上限とします。

上場時発行	344,000口	96,000円／口	主幹事	SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社
出資総額	87,255,751千円		発行済投資口数	910,820口

	2024年8月期(第13期)	2025年2月期(第14期)	2025年8月期(第15期)	2026年2月期(第16期[予想])(※4)	2026年8月期(第17期[予想])(※4)
営業収益	4,400百万円	5,334百万円	5,595百万円	5,082百万円	5,040百万円
営業利益	2,584百万円	3,291百万円	3,437百万円	3,022百万円	3,005百万円
経常利益	2,143百万円	2,723百万円	2,779百万円	2,316百万円	2,246百万円
当期純利益	2,117百万円	2,664百万円	2,695百万円	2,287百万円	2,224百万円
短期借入金	-	-	-	-	-
長期借入金	77,020百万円	91,220百万円	91,220百万円	-	-
投資法人債	-	-	-	-	-
総資産額	161,256百万円	187,329百万円	187,435百万円	-	-
純資産額	78,746百万円	90,232百万円	90,377百万円	-	-
分配金	2,700円／口	2,800円／口	2,780円／口	2,700円／口	2,700円／口
保有物件数(※1)	79	テナント数	2,301	総賃貸面積	337,143.63m ²

主要テナント(※1)
株式会社ヤマダホールディングス、ユニー株式会社、株式会社WECARS、株式会社共立メンテナンス、株式会社カインズ、イオンリテール株式会社

主要物件 ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率
	NTビル	東京都品川区	12,350百万円	7.1%
	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	9,780百万円	5.6%
	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	7,800百万円	4.5%
格付	JCR】長期発行体格付:A+(安定的)【R&I】発行体格付:A(安定的)			

※1 特段の記載がない数値については2025年8月31日時点の情報を記載しています。
※2 「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といいます。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。
※3 「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といいます。
※4 2025年10月22日付「2025年8月期 決算短信(REIT)」にて公表の各予想値をベースに記載しています。