

MIRARTH 不動産投資法人

2026 年 2 月 13 日

各 位

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

2026年2月期及び2026年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2027年2月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

MIRARTH不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2025年10月22日付「2025年8月期 決算短信（REIT）」において公表した2026年2月期（第16期）（2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（第17期）（2026年3月1日～2026年8月31日）の運用状況及び分配金の予想を修正するとともに、新たに2027年2月期（第18期）（2026年9月1日～2027年2月28日）における運用状況及び分配金の予想を、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2026 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金	1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)
前回発表予想(A)	5,082 百万円	3,022 百万円	2,316 百万円	2,287 百万円	2,700 円	－円	2,700 円
今回修正予想(B)	5,426 百万円	3,302 百万円	2,592 百万円	2,563 百万円	2,800 円	－円	2,800 円
増減額(B-A)	343 百万円	280 百万円	275 百万円	275 百万円	100 円	－円	100 円
増減率(%)	6.8	9.3	11.9	12.0	3.7	－	3.7

(参考) 予想期末発行済投資口の総口数：910,820 口、1 口当たり予想当期純利益：2,814 円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2026 年 2 月期及び 2026 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2027 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

MIRARTH 不動産投資法人

2. 2026 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1 口当たり利益超過分配金	1 口当たり分配金(利益超過分配金を含む)
前回発表予想(A)	5,040 百万円	3,005 百万円	2,246 百万円	2,224 百万円	2,700 円	－円	2,700 円
今回修正予想(B)	5,706 百万円	3,479 百万円	2,558 百万円	2,537 百万円	2,700 円	－円	2,700 円
増減額(B-A)	666 百万円	474 百万円	312 百万円	312 百万円	0 円	－円	0 円
増減率(%)	13.2	15.8	13.9	14.1	0.0	－	0.0

(参考) 予想期末発行済投資口の総口数：1,013,238 口、1 口当たり予想当期純利益：2,504 円

3. 2027 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) (注 1)	1 口当たり利益超過分配金	1 口当たり分配金(利益超過分配金を含む)
今回発表予想	5,753 百万円	3,503 百万円	2,562 百万円	2,551 百万円	2,700 円	－円	2,700 円

(参考) 予想期末発行済投資口の総口数：1,013,238 口、1 口当たり予想当期純利益：2,517 円

(注 1) 2026 年 2 月期は、当期純利益の一部を、将来の分配金安定化のために内部留保し、また、2026 年 8 月期及び 2027 年 2 月期は、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを予想の前提としていることから、1 口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)と 1 口当たり当期純利益の予想額は異なっています。

(注 2) 上記予想数値は、別紙 1「2026 年 2 月期（2025 年 9 月 1 日～2026 年 2 月 28 日）における運用状況及び分配金の予想の前提条件」及び別紙 2「2026 年 8 月期（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）及び 2027 年 2 月期（2026 年 9 月 1 日～2027 年 2 月 28 日）における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点における予想値であり、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、実際に発行される新投資口の発行数及び発行価格、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注 3) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注 4) 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数第 2 位を四捨五入した数値を表示しています。

3. 修正の理由

本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」において公表した 2 物件の国内不動産信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡、本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」において公表した 7 物件の国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」において公表した新投資口の発行（以下「本募集」といいます。）及び本募集と併せて行う予定の資金の借入れ等に伴い、2025 年 10 月 22 日付「2025 年 8 月期 決算短信 (REIT)」において公表した前提条件に変更が生じたことから、2026 年 2 月期及び 2026 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うとともに、新たに 2027 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想についてお知らせするものです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2026 年 2 月期及び 2026 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2027 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

以上

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

ご注意 : 本報道発表文は、本投資法人の 2026 年 2 月期及び 2026 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2027 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

MIRARTH 不動産投資法人

【別紙 1】

2026 年 2 月期（2025 年 9 月 1 日～2026 年 2 月 28 日）における 運用状況及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件																
計算期間	・ 2026 年 2 月期（第 16 期）（2025 年 9 月 1 日～2026 年 2 月 28 日）（181 日）																
運用資産	・ 本日現在保有している不動産に係る信託受益権（73 物件）及び不動産（7 物件）（以下「保有資産」といいます。）から、譲渡予定資産 2 物件を減少させた合計 78 物件について、2026 年 2 月期（第 16 期）末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ・ 実際には、新規物件の取得又は保有物件の処分等により、変動が生ずる可能性があります。																
営業収益	・ 賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等をベースに、市場動向並びにテナントの入退居及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ・ テナントによる賃料の滞納又は不払がないことを前提としています。																
営業費用	・ 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table> <tr> <td colspan="2">2026 年 2 月期 (第 16 期)</td></tr> <tr> <td>賃貸事業費用計</td><td>1,665 百万円</td></tr> <tr> <td>管理委託費</td><td>318 百万円</td></tr> <tr> <td>修繕費</td><td>74 百万円</td></tr> <tr> <td>公租公課</td><td>351 百万円</td></tr> <tr> <td>減価償却費</td><td>737 百万円</td></tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td><td>457 百万円</td></tr> <tr> <td>運用報酬</td><td>270 百万円</td></tr> </table> ・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、保有資産は、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、取得予定資産は、現受益者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しています。 ・ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 ・ 保有資産の固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、一般に不動産等の取得に当たり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用としては計上されません。 ・ 修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社である MIRARTH 不動産投資顧問株式会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。	2026 年 2 月期 (第 16 期)		賃貸事業費用計	1,665 百万円	管理委託費	318 百万円	修繕費	74 百万円	公租公課	351 百万円	減価償却費	737 百万円	賃貸事業費用以外計	457 百万円	運用報酬	270 百万円
2026 年 2 月期 (第 16 期)																	
賃貸事業費用計	1,665 百万円																
管理委託費	318 百万円																
修繕費	74 百万円																
公租公課	351 百万円																
減価償却費	737 百万円																
賃貸事業費用以外計	457 百万円																
運用報酬	270 百万円																
営業外費用	・ 投資口交付費は 3 年間で月割り償却することとしており、2026 年 2 月期（第 16 期）に 14 百万円を見込んでいます。 ・ 支払利息及びその他融資関連費用として 2026 年 2 月期（第 16 期）に 696 百万円を見込んでいます。																

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2026 年 2 月期及び 2026 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2027 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

MIRARTH 不動産投資法人

項目	前提条件
有利子負債	- 有利子負債の総額は、2026年2月期（第16期）末において95,945百万円を想定しています。 2026年2月期（第16期）末のLTVは、49.9%程度となる見込みです。 - LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{期末有利子負債総額} \div \text{期末総資産額} \times 100$
投資口	2026年2月期（第16期）末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 2026年2月期（第16期）は、当期純利益の一部を、将来の分配金安定化のために内部留保することを前提としています。 - 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	利益超過の分配については、現時点において行う予定はありません。
その他	- 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2026年2月期及び2026年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027年2月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

MIRARTH 不動産投資法人

【別紙 2】

2026 年 8 月期（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）及び
2027 年 2 月期（2026 年 9 月 1 日～2027 年 2 月 28 日）における
運用状況及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・ 2026 年 8 月期（第 17 期）（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）（184 日） ・ 2027 年 2 月期（第 18 期）（2026 年 9 月 1 日～2027 年 2 月 28 日）（181 日）
運用資産	・ 本日現在保有している不動産に係る信託受益権（73 物件）及び不動産（7 物件）（以下「保有資産」といいます。）に、取得予定資産 7 物件及び譲渡予定資産 2 物件を増減した合計 85 物件について、2027 年 2 月期（第 18 期）末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ・ 実際には、新規物件の取得又は保有物件の処分等により、変動が生ずる可能性があります。
営業収益	・ 保有資産（譲渡予定資産 2 物件を除く。）の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等をベースに、市場動向並びにテナントの入退居及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ・ 取得予定資産の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等及び取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ・ テナントによる賃料の滞納又は不払がないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2026 年 2 月期及び 2026 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2027 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

MIRARTH 不動産投資法人

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2026 年 2 月期及び 2026 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2027 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

MIRARTH 不動産投資法人

項目	前提条件
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ・2026年8月期（第17期）及び2027年2月期（第18期）とも、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配については、現時点において行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2026年2月期及び2026年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027年2月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。