

証券コード:3492



J-REITファン in 東京



タカラレーベン不動産投資法人について

概要

名称	タカラレーベン不動産投資法人		
証券コード	3492		
上場日	2018年7月27日		
決算月	2月、8月		
資産規模 (2024年11月現在)	173,486百万円(取得価格ベース)		
ポートフォリオ 運用基準 (目標投資割合)	用途	住宅	35%以上かつ最上位比率
		オフィス・商業施設 ・ホテル・その他	65%以下、但し、各用途の 投資比率は住宅を超えない ものとする
	エリア	コアエリア サブエリア	70%以上 30%以下
資産運用会社	MIRARTH不動産投資顧問株式会社 ※		
資産運用会社の スポンサー	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%)		

※ 2024年3月29日付で商号をタカラPAG不動産投資顧問株式会社から変更しています。

特徴

1

住宅を中心とした総合型リートへ

2024年2月14日付の運用ガイドライン変更により、「**住宅中心の総合型ポートフォリオ**」の構築を目指すとともに、総合型の特性を活かした機動的な物件取得を可能に。

●運用ガイドラインの一部変更

「用途」に関する基準

変更後

住宅	35%以上かつ最上位比率
オフィス・商業施設 ・ホテル・その他	65%以下、但し、各用途の投資 比率は住宅を超えないものとする

変更前

住宅・オフィス	70%以上
ホテル・商業施設・その他	30%以下

2

MIRARTH HDの更なるコミットメント強化

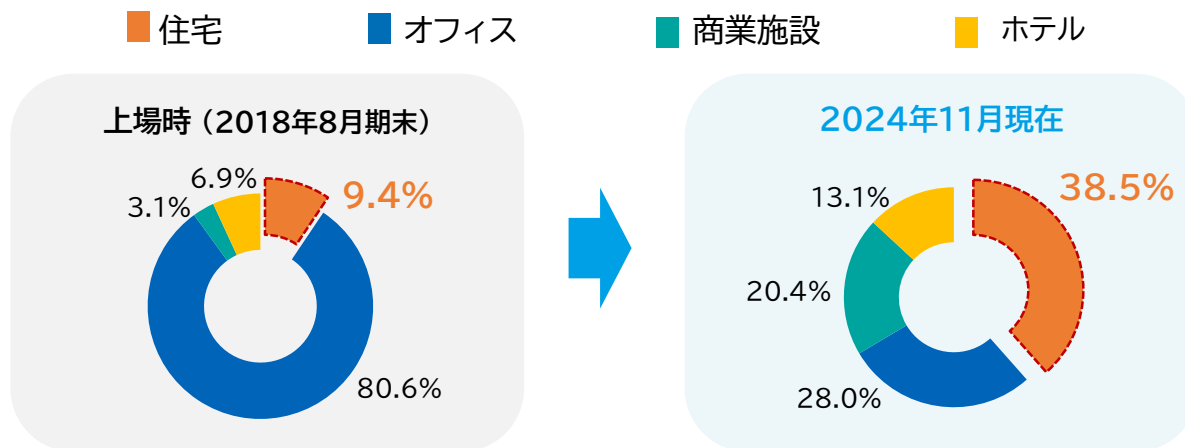
- MIRARTH HDは2024年3月29日付で、本資産運用会社の株式についてPAG保有分(30%)を取得し、株式保有比率は90%に増加
- MIRARTH HDは次期中期経営計画において、アセットマネジメント事業の拡大を標榜

上場時はオフィスの割合が8割を占めていたが、リスク内在物件を中心に譲渡を行い、資産の分散を図りながら機を見定めた公募増資の実施により、キャッシュフローの安定性の高い住宅中心の総合型ポートフォリオを構築。

※取得価格ベースの比率

アセットタイプ別

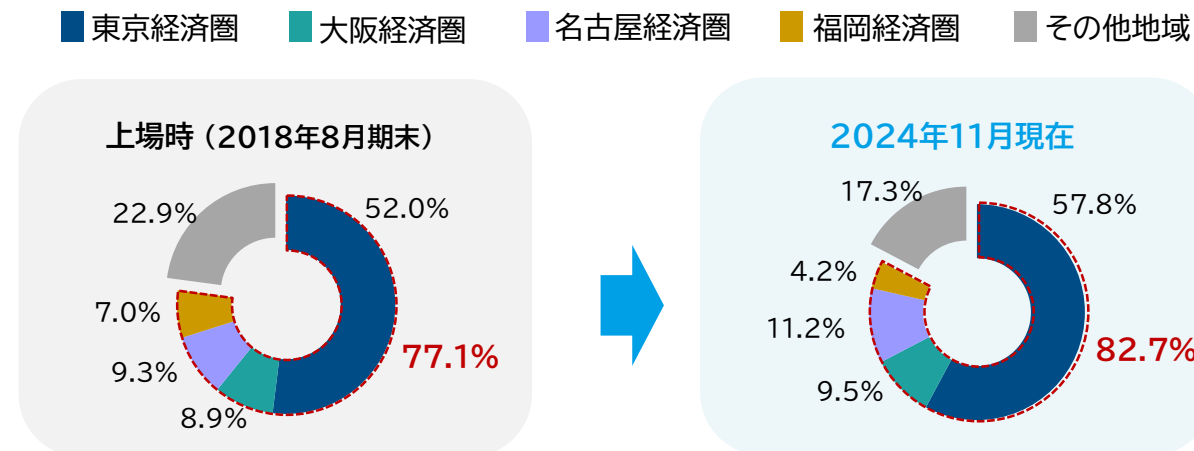
- ✓ スポンサー開発物件を中心とした住宅取得により、**住宅比率**は上場時より+**29.1**ポイント上昇
- ✓ 住宅の平均築年数は**9.3**年
- ✓ 変動賃料のホテルの組入れにより、インフレ耐性を強化
- ✓ 安定的な商業施設の割合も増加



※取得価格ベースの比率

地域別

- ✓ 東京経済圏を中心に、コアエリアと定める**四大経済圏**の物件取得比率は、上場時より+**5.6**ポイント上昇



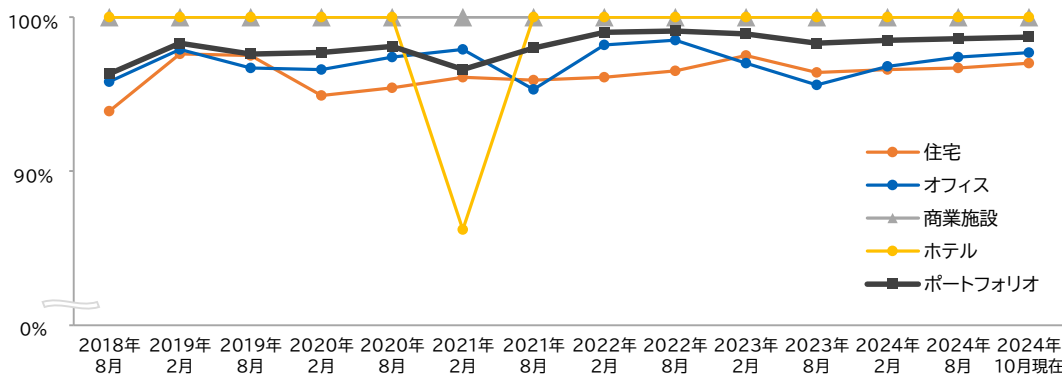
本投資法人は多様なアセットタイプに分散投資をしつつも高い稼働率を維持。さらに、インフレやインバウンド需要による賃料のアップサイドポテンシャルへの対応、及び固定賃料形態による長期的な安定性を両立するポートフォリオを構築。

狙い	アセットタイプ毎の特徴	投資比率
<p>成長性</p> <p>インフレやインバウンド増等の外部環境変化に着目し、キャッシュフローのアップサイドポテンシャルを有するアセットタイプ</p>	<p>■ ホテル(変動)</p> <ul style="list-style-type: none"> ビジネスと観光の双方で、今後、更なる需要回復とRevPAR向上が期待される、変動賃料物件の取得によるアップサイドを期待 	<p>4.5%</p>
	<p>■ 住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> エリア・タイプ・棟数の分散により、需要を安定的に確保 スポンサーサポートを活かし、高い競争力及び賃料増額の余地がある築浅なポートフォリオを構築 	<p>38.5%</p>
<p>固定賃料により、キャッシュフローに安定性をもたらすアセットタイプ</p> <p>安定性</p>	<p>■ オフィス</p> <ul style="list-style-type: none"> テナント分散を図ることで、稼働率低下のリスクを限定的にした運用を実現 リスク資産を中心に戦略的な物件譲渡を進めることで、収益安定性を向上 	<p>28.0%</p>
	<p>■ ホテル(固定)</p> <ul style="list-style-type: none"> 優良オペレーターが運営する高い需要が見込まれるホテルへの厳選投資により、長期安定的な固定賃料を収受 	<p>8.6%</p>
	<p>■ 商業施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定賃料100%で、安定的な収益を確保 安定的な需要が期待される生活密着型商業施設に投資することで、ポートフォリオの収益基盤を構築 	<p>20.4%</p>

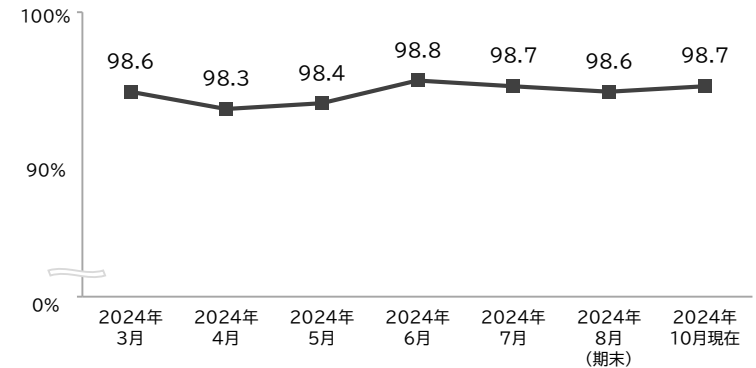
稼働率の推移

- ポートフォリオ全体の期末稼働率は上場以降**98%台**を維持

■ 上場以降 稼働率推移

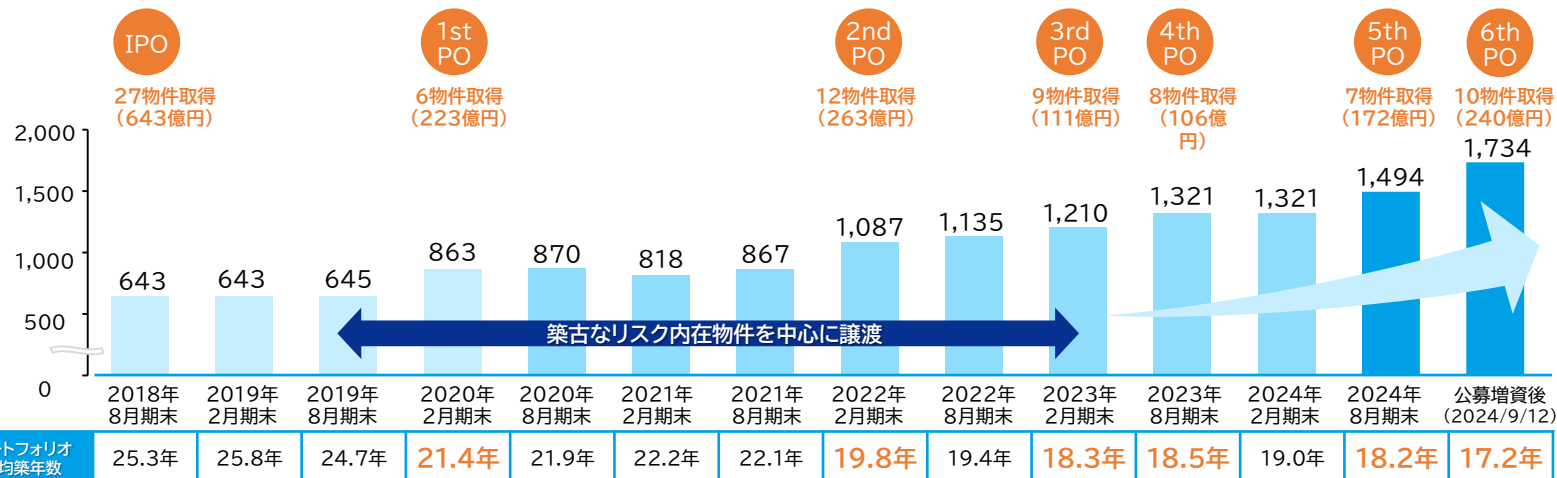


■ ポートフォリオ稼働率(月次)推移



資産規模の推移と平均築年数

- 築古なリスク内在物件を中心に譲渡を行い、機を見定めた公募増資の実施により**平均築年数の若返り**を実現。
- スポンサーコミットメントの強化を推進力に、**住宅中心の総合型ポートフォリオ**を形成しながら資産規模を着実に拡大。



合計取得額
1,987 億円

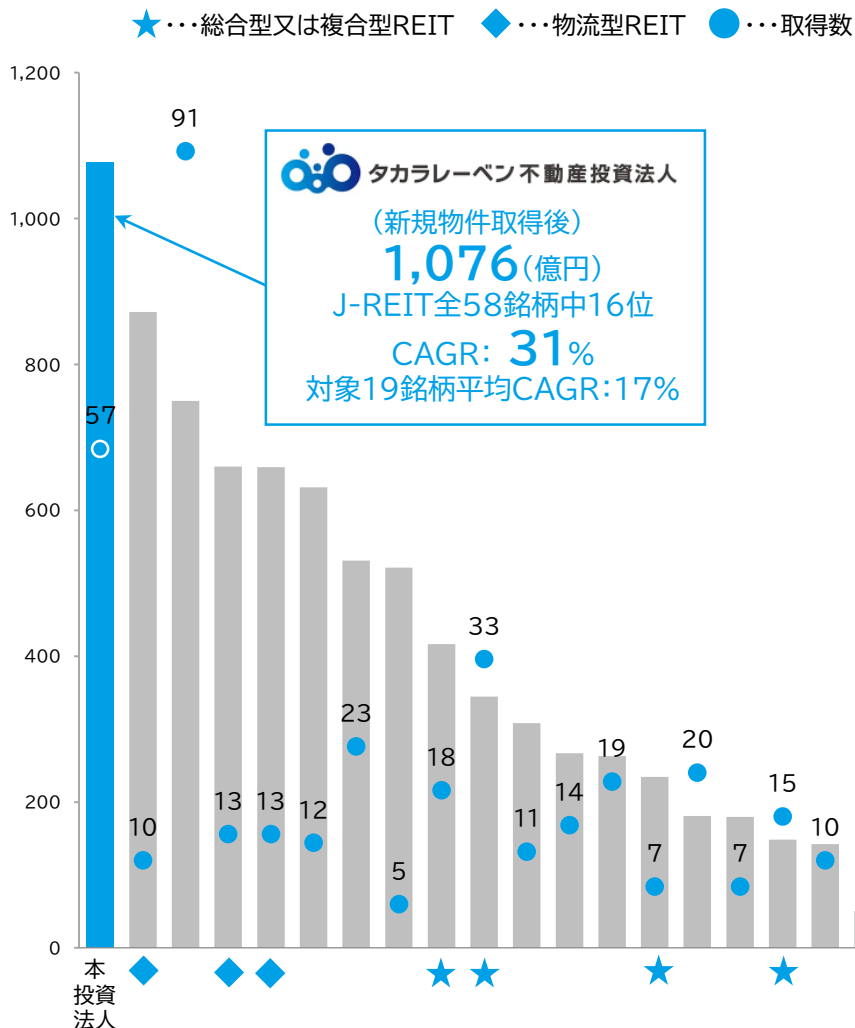
平均築年数
17.2 年

IPO時と比較して
約8年の若返り

合計譲渡額
(取得価格ベース)
253 億円

本投資法人はスポンサー開発物件と本資産運用会社独自でソーシングした物件の取得を積極的に行い、着実な外部成長を実現。ポートフォリオのリスクマネジメントを実行し、安定性を強化。

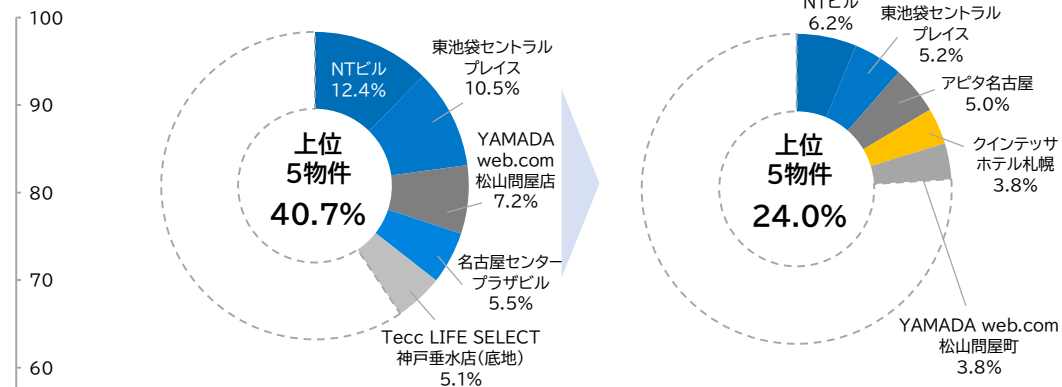
時価総額1,000億円未満のJ-REIT19銘柄における2020年4月以降の物件取得累計額及び取得数（2024年9月末時点）



物件別 分散状況 (NOIベース)

2020年4月時点

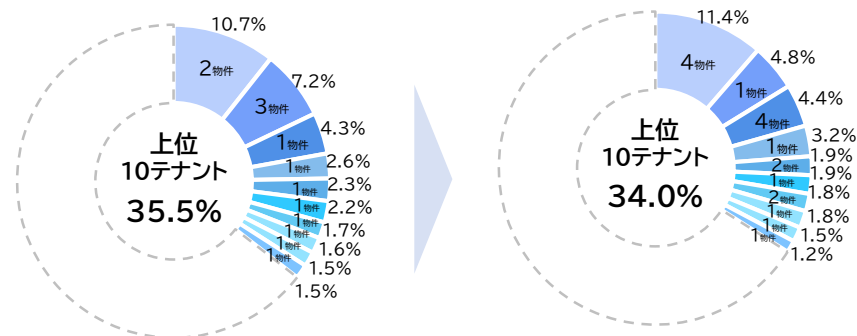
2024年9月時点



テナント別 分散状況 (賃料ベース)

2020年4月時点

2024年9月時点



代表的な保有資産のご紹介



ラグゼナ東陽町
(東京都江東区)

取得価格 4,143百万円



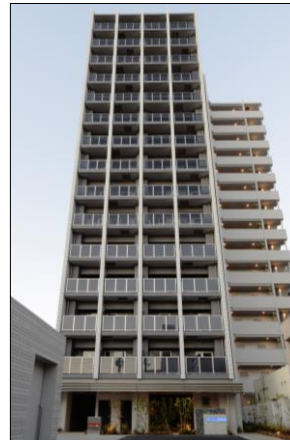
ラグゼナ平和台
(東京都練馬区)

取得価格 3,910百万円



ラグゼナ流山おおたかの森
(千葉県流山市)

取得価格 2,840百万円



ラグゼナ門真
(大阪府門真市)

取得価格 2,000百万円



フィール清船
(愛知県名古屋市)

取得価格 1,500百万円



NTビル
(東京都品川区)
取得価格 12,350百万円



東池袋セントラルプレイス
(東京都豊島区)
取得価格 9,780百万円



名古屋センタープラザビル
(愛知県名古屋市)
取得価格 4,870百万円



大宮NSDビル
(埼玉県さいたま市)
取得価格 3,493百万円



博多冷泉町ビル
(福岡県福岡市)
取得価格 2,700百万円



アピタ名古屋南店
(愛知県名古屋市)

取得価格 7,800百万円



テックランド八王子高尾店
(東京都八王子市)

取得価格 4,710百万円



カインズ大宮店
(埼玉県さいたま市)

取得価格 2,520百万円



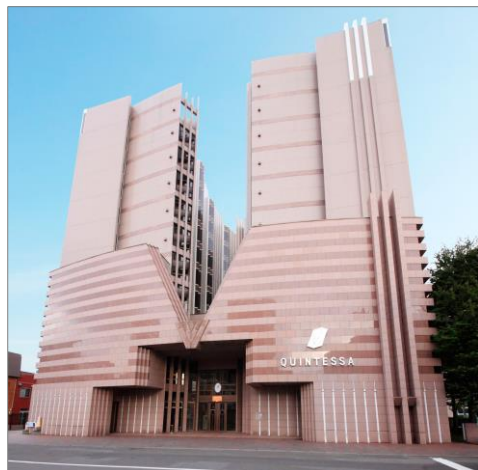
WECARS札幌清田店(底地)
(北海道札幌市)

取得価格 1,610百万円



プリオ大名Ⅱ
(福岡県福岡市)

取得価格 980百万円



クインテッサホテル札幌
(北海道札幌市)

取得価格 5,350百万円



ホテルリブマックス歌舞伎町明治通
(東京都新宿区)

取得価格 3,400百万円



ドーミーイン盛岡
(岩手県盛岡市)

取得価格 2,520百万円



ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya
(愛知県名古屋市)

取得価格 2,500百万円



ドーミーイン松山
(愛媛県松山市)

取得価格 2,427百万円

課題と今後の狙い

継続的な公募増資の実施により資産規模を拡大し、ポートフォリオの質を高め、リスク分散を図りながら内部成長により収益を向上。時価総額を拡大を図り、大口機関投資家の投資を促して投資口の流動性の向上を目指す。

時価総額

- ✓ 上場以降6回の公募増資を実施し、時価総額は着実に向上
- ✓ 引き続き時価総額を拡大し、流動性を高めることによって、大口投資家の投資を促し成長スピードの加速を目指す

2019年2月期末

310 億円

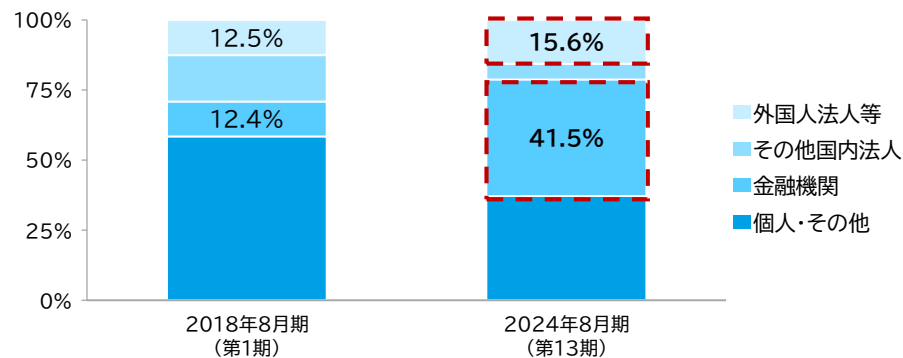
+485 億円



2024年9月12時点

796 億円

機関投資家の保有比率



(ご参考)本投資法人とJ-REIT全体平均との比較

	金融機関	外国法人等	その他国内法人	個人・その他
タカラレーベン不動産投資法人 (2024年8月期)	41.5 %	15.6 %	5.7 %	37.3 %
J-REIT全体平均 (2024年2月)	56.8 %	25.3 %	8.4 %	9.4 %

発行体格付

借入状況

- 資産規模拡大と築年数の若返りにより、格付の見通しが変更

- 適切なLTV運営によりファイナンスリスクを低減し、健全な財務体質を構築
- 借入先金融機関は24行に拡充、調達基盤の安定化を図る

R&I

A-

(ポジティブ)

2024年6月7日変更

JCR

A

(ポジティブ)

2024年7月19日変更

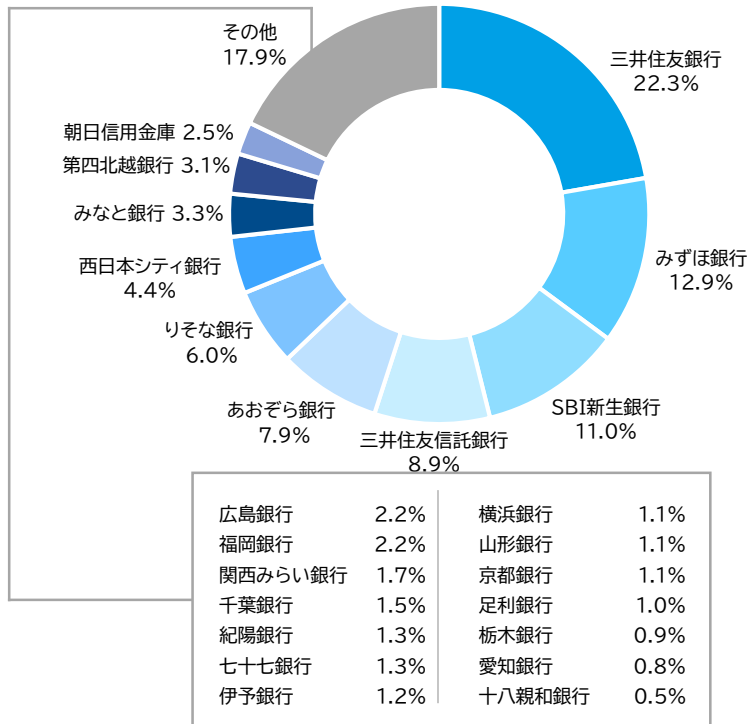
- ✓ 住宅を中心とした物件取得によるポートフォリオの安定性と分散の向上
- ✓ 平均築年数の若返り
- ✓ 既存物件の安定したパフォーマンス
- ✓ 継続的な公募増資の実施によるレバレッジコントロール
- ✓ 運用ガイドラインの変更
- ✓ 継続的な公募増資を通じた物件取得によるポートフォリオの分散
- ✓ 平均築年数の若返り
- ✓ 高稼働率を維持しつつ賃料増額を実現
- ✓ 安定したLTVコントロールやレンダーフォーメーション
- ✓ MIRARTHホールディングスのスポンサーコミットメント強化への期待

※これらの格付は、R&I及びJCR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。本資料において同じです。

2024年9月12日現在

借入金残高	固定比率	変動比率	総資産LTV
912 億円	64.2%	35.8%	48.8%

借入先金融機関のシェア



業績予想

2024年8月期 (実績)

当期純利益 **21.1 億円** (前期比 +2.5 億円)

1口当たり分配金 **2,700 円**

2025年2月期 (予想)

当期純利益 **24.3 億円** (前期比 +3.1 億円)

1口当たり分配金 **2,700 円**

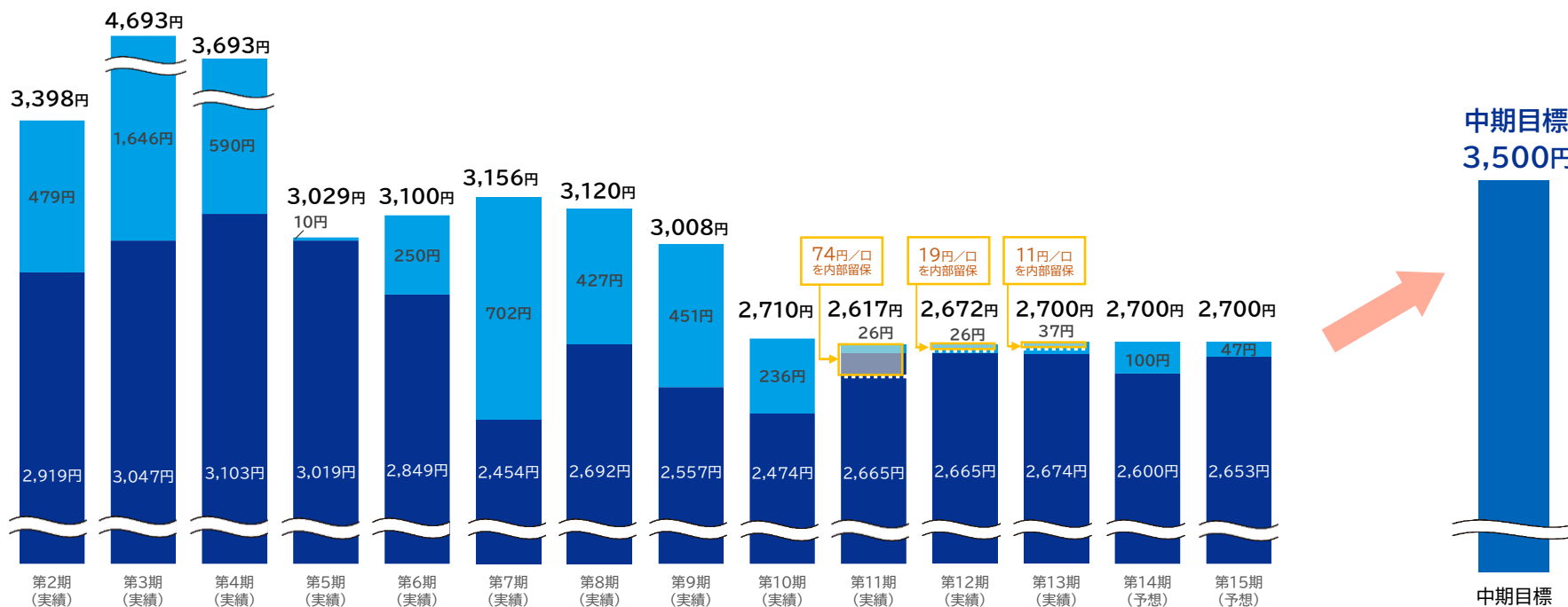
2025年8月期 (予想)

当期純利益 **24.1 億円** (前期比 ▲0.1 億円)

1口当たり分配金 **2,700 円**

分配金について

- 着実な内部成長及びPO等を伴った外部成長により、巡航分配金の向上を目指す
- 将来の分配金安定化のための内部留保残高 ⇒ 第13期分配後 約319百万円(351円/口)

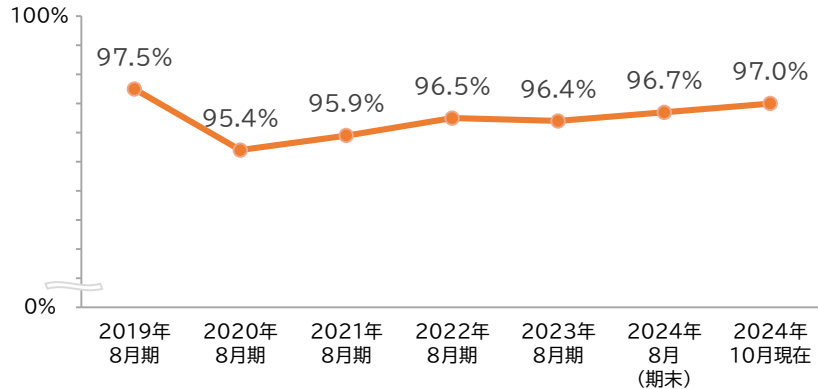


注: 各項目の金額を発行済投資口総数で割った金額について、1円未満を切り捨てしているため、合計額と一致しない部分があります。

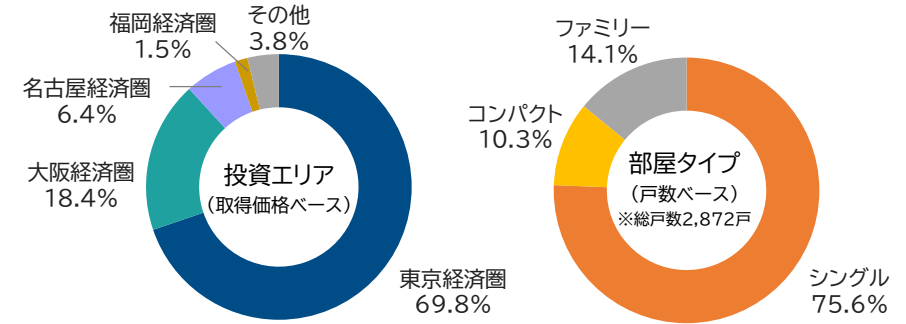
Appendix

稼働率

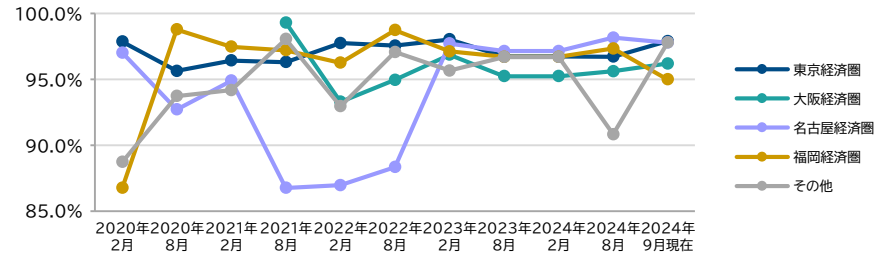
- ・ 築年数を若返りを図りながら、稼働率は上昇傾向



投資エリア・部屋タイプ(2024年9月末時点)

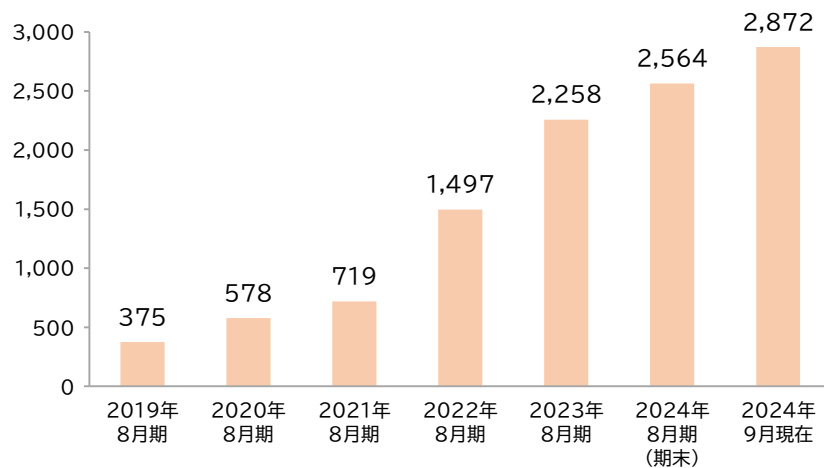


投資エリア別稼働率推移

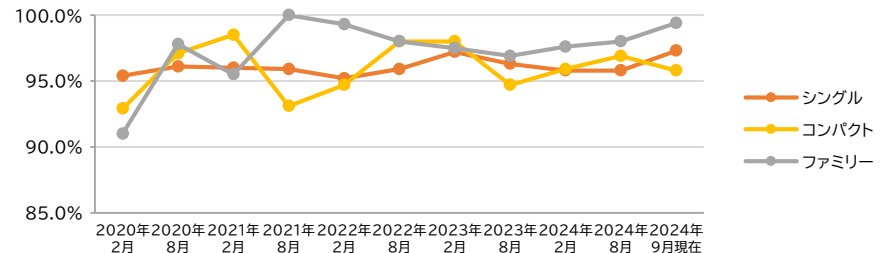


保有戸数

- ・ 直近約5年間で保有戸数は約7.7倍に上昇



部屋タイプ別稼働率推移

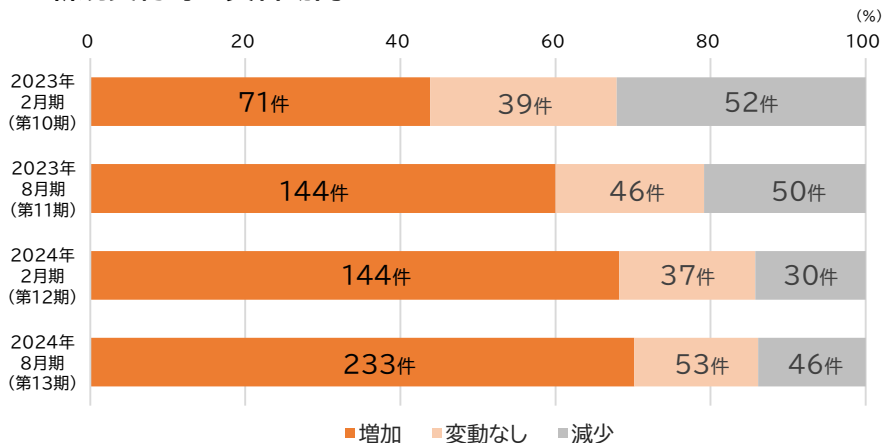


※部屋タイプの定義(1戸当たりの専有面積)
 シングル:40㎡未満 コンパクト:40㎡以上50㎡未満 ファミリー:50㎡以上

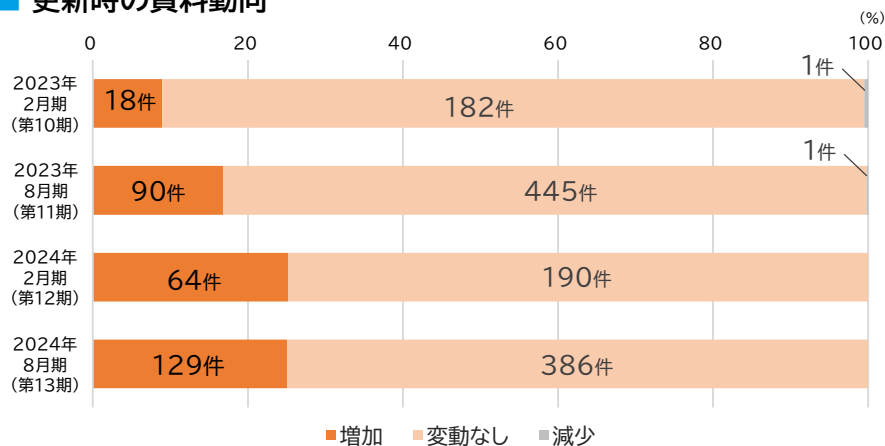
住宅の賃料改定状況

- 賃料増額による内部成長の取組みを継続・推進
- 賃料変動率は新規契約時+2.3%、更新時+0.6%

■ 新規契約時の賃料動向



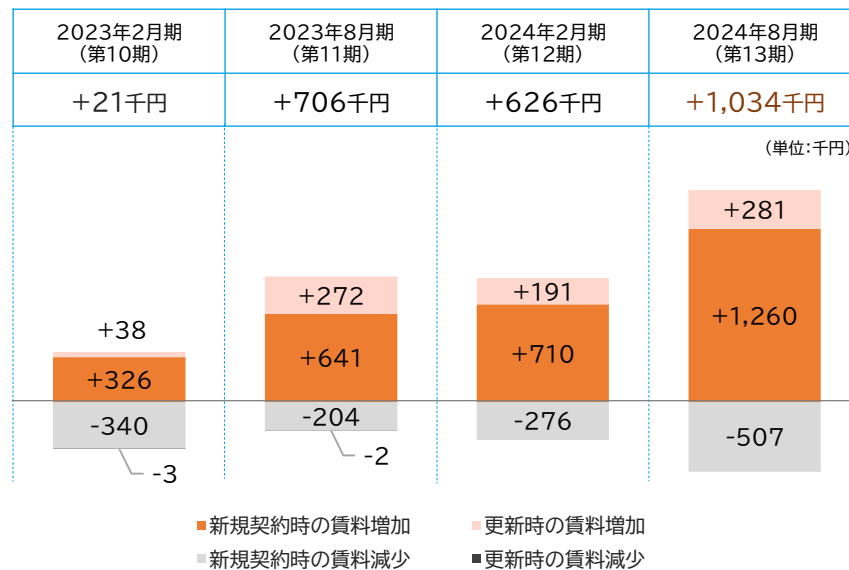
■ 更新時の賃料動向



■ 賃料増減(月額)

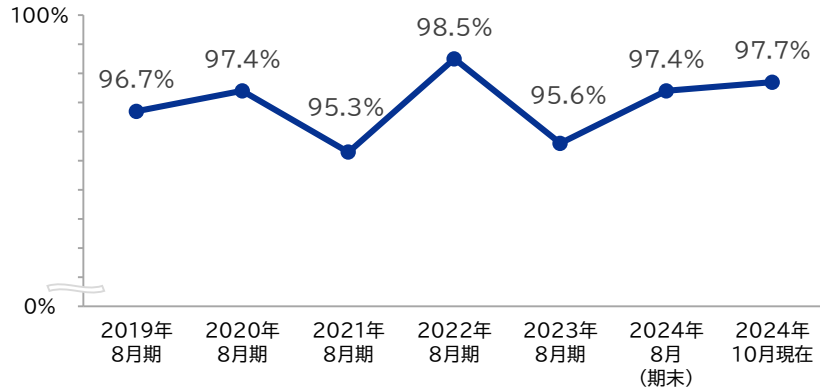
		新共込賃料 (単位:千円)	旧共込賃料 (単位:千円)	賃料増減額	賃料増減率
増額	新規契約	24,320	23,059	+1,260	+5.5%
	更新	16,247	15,966	+281	+1.8%
据置	新規契約	4,780	4,780	±0	±0.0%
	更新	34,144	34,144	±0	±0.0%
減額	新規契約	3,868	4,376	▲507	▲11.6%
	更新	0	0	±0	±0.0%
合計	新規契約	32,969	32,216	+753	+2.3%
	更新	50,472	50,191	+281	+0.6%

■ ネット増額(月額)の推移



稼働率

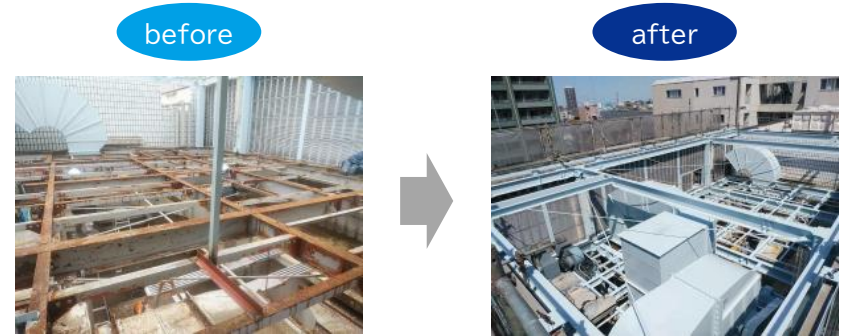
- ・ 期末稼働率は95%以上を維持



資産価値の維持・向上への取り組み

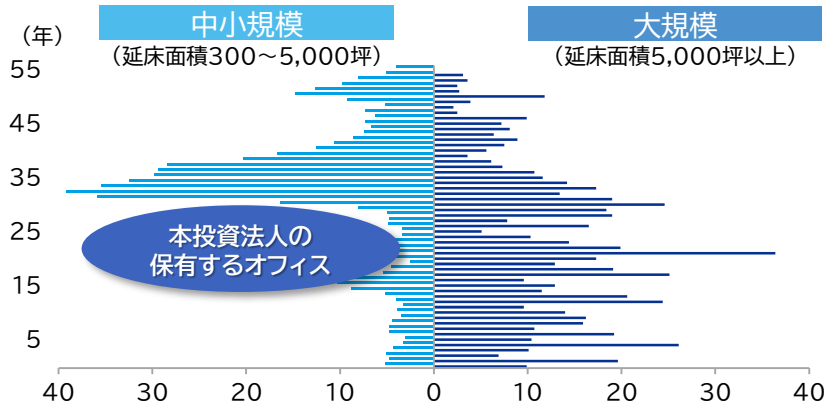
- ・ 築年の浅い物件を取得し、ポートフォリオの若返りを進める一方、既存物件の経年による設備劣化・陳腐化防止のため、適時適切な修繕等を実施

■ 東池袋セントラルプレイス 屋上鉄部塗装(事例)



東京23区におけるオフィスのストック状況 (2023年12月調査時点)

本投資法人の保有する立地が厳選された中小規模オフィスは、オフィスの大量供給の影響を受けることなく高い競争力を有する



■ オフィスビルの大量供給が懸念されるエリアにおいて、本投資法人への影響は限定的

ビル名	取得価格	所在地
東池袋セントラルプレイス	9,780百万円	東京都豊島区
代々木一丁目ビル	1,850百万円	東京都渋谷区
L.Biz神保町	1,006百万円	東京都千代田区
NTビル	12,350百万円	東京都品川区

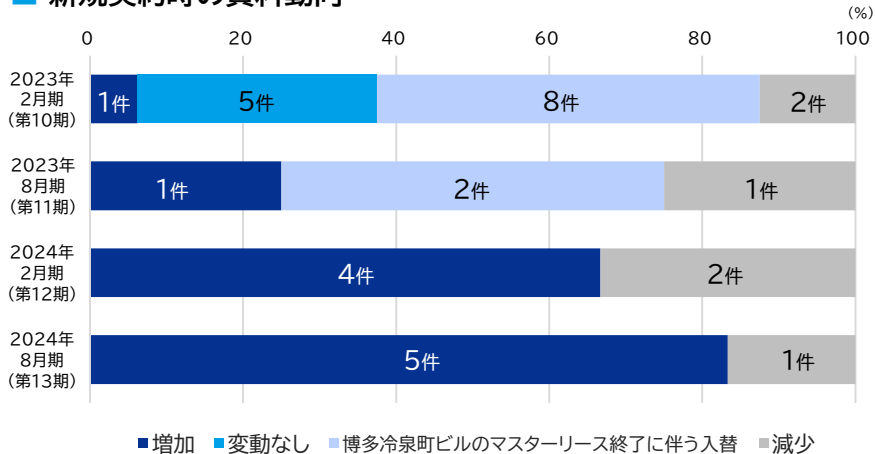
■ 大量供給懸念エリア

- ・ 2024年以降、オフィスビルの供給量が多い地域
- ・ 稼働率/賃料の低下が懸念される

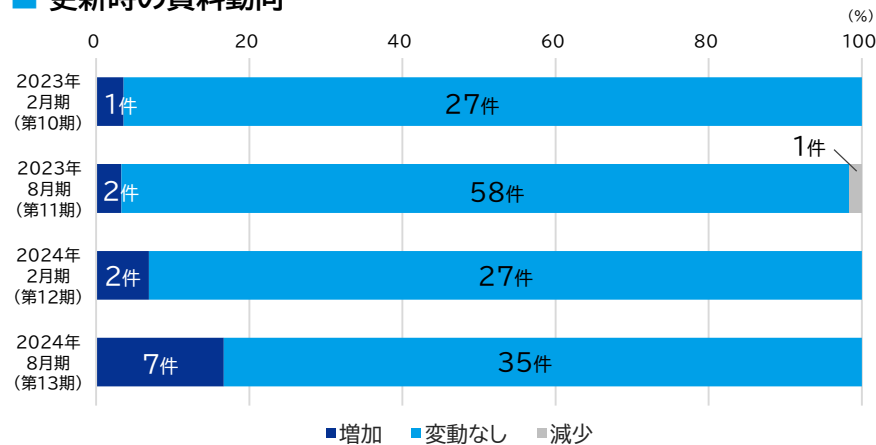
オフィスの賃料改定状況

- 新規契約時、契約更新時ともに、賃料は増加傾向

新規契約時の賃料動向



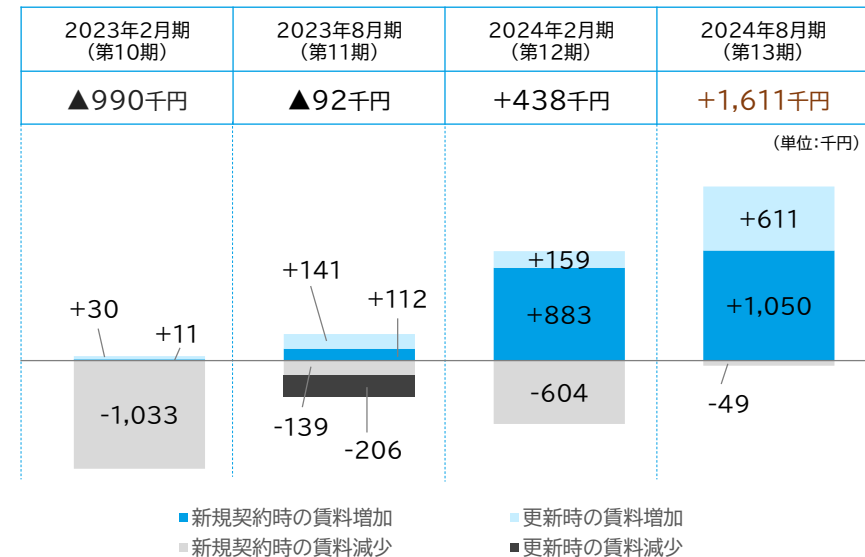
更新時の賃料動向



賃料増減(月額)

		新共込賃料 (単位:千円)	旧共込賃料 (単位:千円)	賃料増減額	賃料増減率
増額	新規契約	7,260	6,209	+1,050	+16.9%
	更新	6,311	5,700	+611	+10.7%
据置	新規契約	0	0	±0	±0.0%
	更新	40,161	40,161	±0	±0.0%
減額	新規契約	798	848	▲49	▲5.9%
	更新	0	0	±0	±0.0%
合計	新規契約	8,058	7,058	+1,000	+14.2%
	更新	46,472	45,861	+611	+1.3%

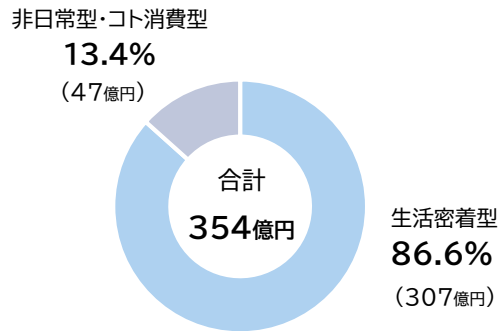
ネット増額(月額)の推移



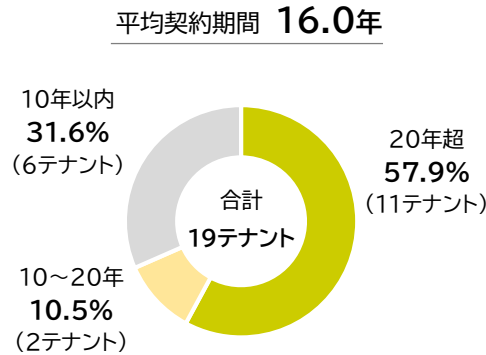
- ・ 第5回公募増資によりテックランド八王子高尾店を取得し、生活密着型商業施設の割合が前期より増加
- ・ 固定賃料比率が100%で、景気動向やテナント業況に左右されず安定的に収受
- ・ 今後はテナント入替も可能な商業施設の取得も検討

施設タイプ別の保有状況

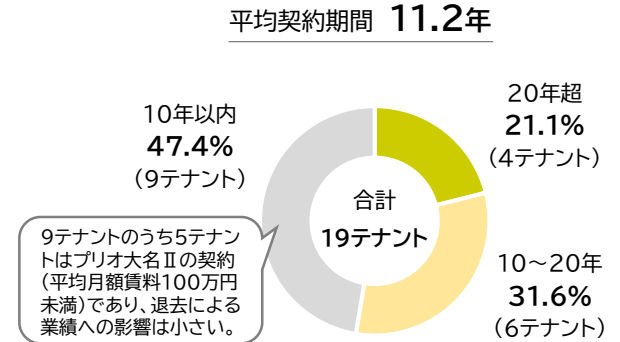
■ 物件タイプ (取得価格ベース)



■ 契約期間 (契約件数ベース)



■ 残存契約期間 (契約件数ベース)



生活密着型 (約87%)



アピタ名古屋南店



YAMADA web.com 奈良本店



Tecc LIFE SELLECT 神戸垂水店(底地)



YAMADA web.com 松山問屋町店



テックランド 八王子高尾店



DCMダイキ尾道店(底地)



カインズ大宮店



TA湘南鵜沼海岸



イオンスタイル尾道(底地)

非日常型・コト消費型 (約13%)



WECARS札幌清田店(底地)



プリオ大名II



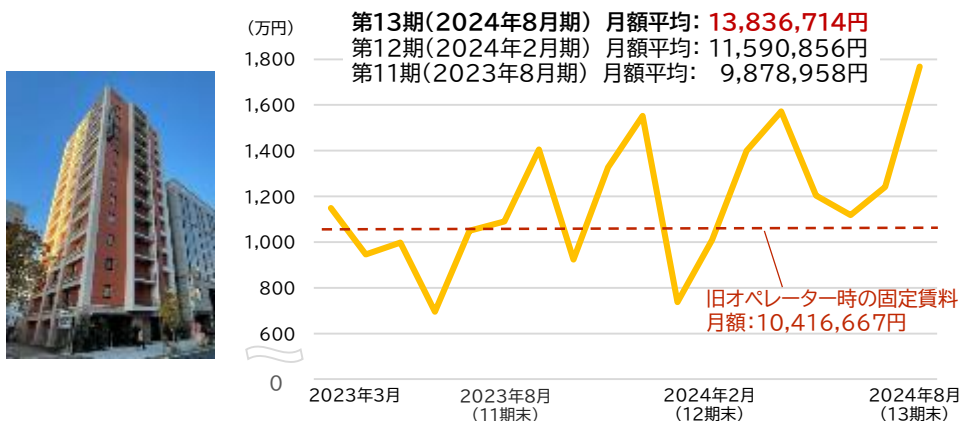
WECARS鴻巣店(底地)

ホテルの稼働率、ADR、RevPARは過去最高水準に。2024年9月に新たに3物件取得し、更なる収益拡大を目指す。

ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaの運営状況

- 2024年8月の賃料とADRはリブランドオープン以降、過去最高額を達成
- 第13期は旧オペレーター時の固定賃料対比、**+32.8%**の賃料を受受

変動賃料の推移



クインテッサホテル札幌の運営状況

2024年9月取得

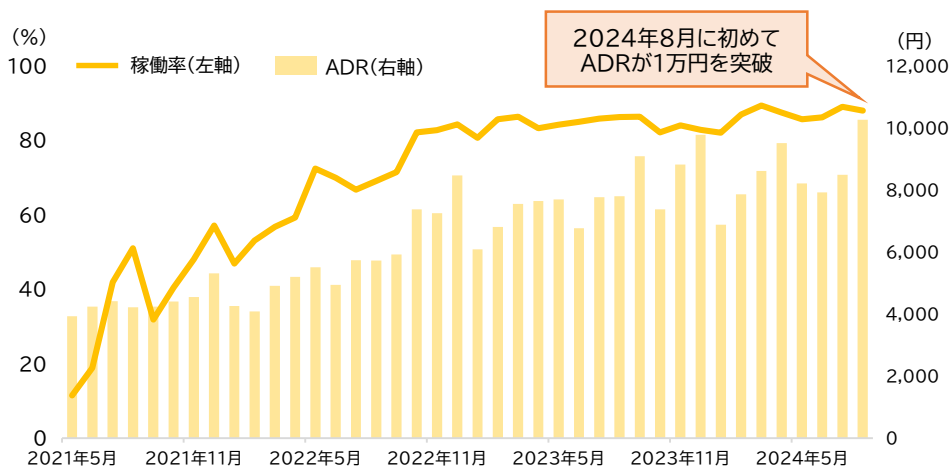
- 変動賃料を含む賃貸借契約であり、今後の更なるアップサイドも期待
- 2020年後半から稼働率及びADRは回復しつつあり、インバウンド需要の増加に伴い、2023年12月時点ではコロナ前の水準に達して堅調に推移



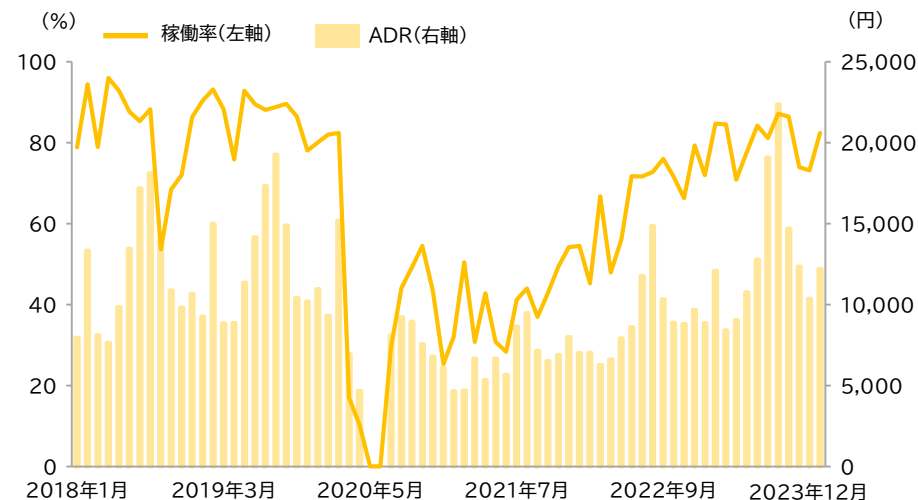
クインテッサホテル札幌の魅力

- ✓ 緑豊かな中島公園にほど近く、地下鉄駅や、すすきのへも徒歩圏内、観光やビジネスの拠点としても好立地なホテル
- ✓ 全室ツイン以上の広々とした客室を有しており、グループやファミリー等幅広いニーズに対応可能
- ✓ 2019年に全客室リニューアルが実施され、今後も高いパフォーマンスが見込める

リブランド以降 施設稼働率・ADRの推移



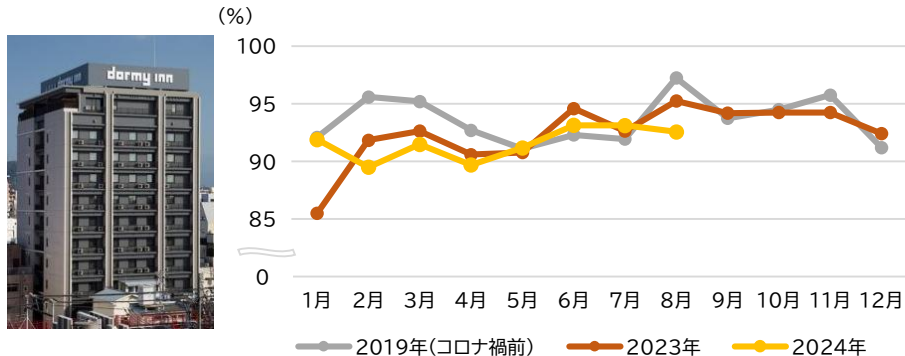
2018年以降 施設稼働率・ADRの推移



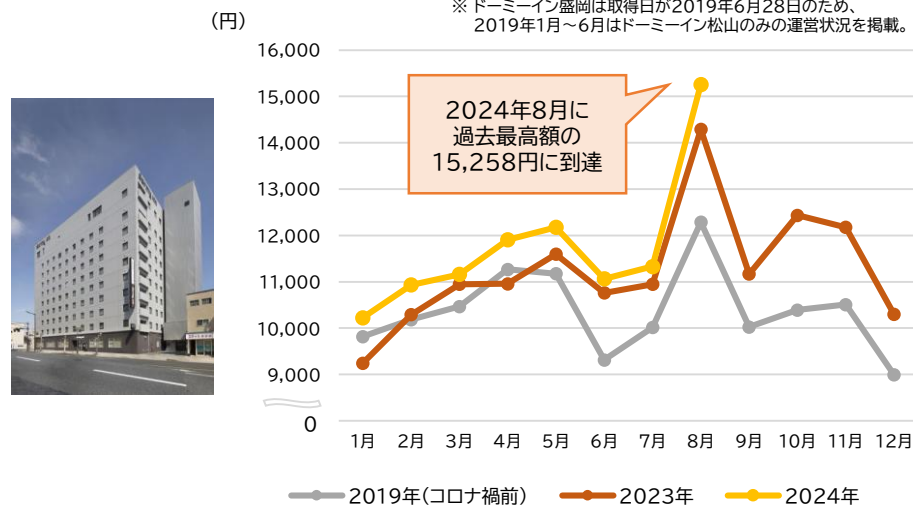
ドーマーイン松山・ドーマーイン盛岡の運営状況

- 稼働率より客室単価の引上げを優先することでRevPARはコロナ前の水準を上回って推移

施設稼働率の推移



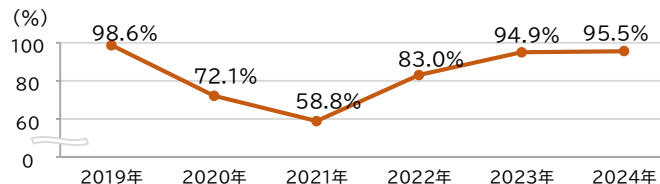
RevPARの推移



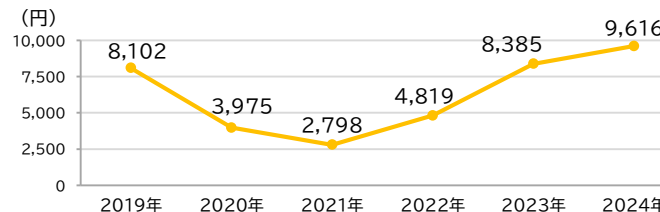
アパホテル蒲田駅東の運営状況

2024年9月取得

施設稼働率の推移



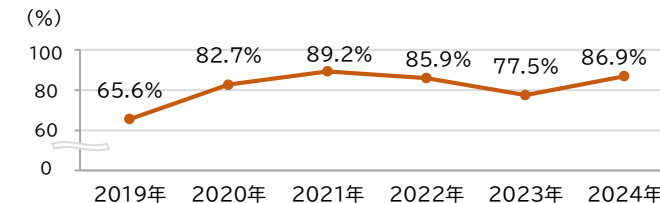
RevPARの推移



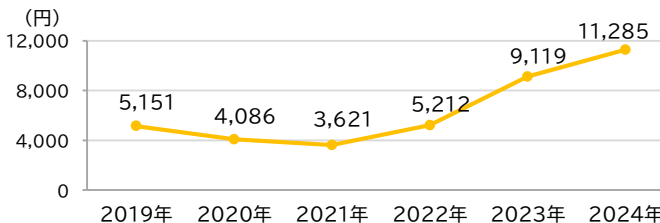
ホテルリブマックス歌舞伎町明治通の運営状況

2024年9月取得

施設稼働率の推移

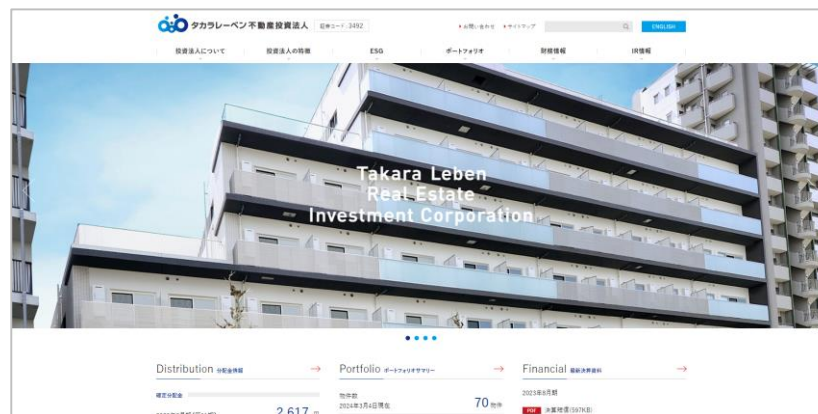


RevPARの推移



- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知りえないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。
- 本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございます。
- 事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

<https://takara-reit.co.jp/>

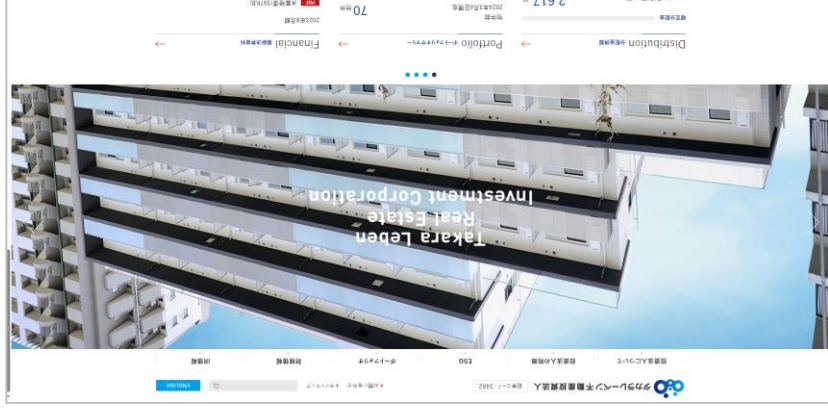


【お問い合わせ】

MIRARTH不動産投資顧問株式会社 Tel : 03-6435-5264 Mail : info@mirarth-ra.co.jp

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知れないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようないリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。
- 本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。
- また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございます。
- 事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

<https://takara-reit.co.jp/>



【お問い合わせ】

MIRARTH不動産投資顧問株式会社 Tel : 03-6435-5264 Mail : info@mirarth-ra.co.jp