

証券コード:3492



J-REITファン in 広島



REIT(リート)とは、「Real Estate Investment Trust」の略で、  
これを日本語にすると「不動産投資信託」となります。

- ✓ 魅力① … 不動産に直接投資する場合と比べ、**少額で投資ができる**
- ✓ 魅力② … 証券取引所に上場しているため、**株式と同じように売買ができる**
- ✓ 魅力③ … 複数の不動産を**分散投資**できて、運用は不動産のプロが行うので、**手間がかからない**
- ✓ 魅力④ … 利益の90%超を配当すると法人税が実質免除となる為、**配当性向が高い**



# タカラレーベン不動産投資法人について



Jリート普及活動 マスコットキャラクター 「リートン」

## ■ 基本情報

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
運用資産	総合型
ポートフォリオ運用基準 (目標投資割合)	(用途比率) ・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  (エリア比率) ・コアエリア 70%以上 ・サブエリア 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 (出資比率)	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

## 住宅を中心とした総合型ポートフォリオ

- 不動産総合デベロッパーであるMIRARTHホールディングスをメインスポンサーとする優位性を活かし、高い競争力及び賃料増額の余地がある築浅な**住宅物件を中心とした総合型ポートフォリオ**を構築。
- 住宅以外にも、立地が厳選された中規模オフィス、固定賃料により安定した収益を確保できる商業施設、賃料アップサイドのポテンシャルを有するホテルなど、総合型REITとして**成長性と安定性の双方を有したポートフォリオ**を構築。
- 2018年の**上場以来、資産規模は順調に拡大**し、ポートフォリオの質向上を目的とした物件譲渡とスポンサー物件を中心とした積極的物件取得により、**平均築年数の若返り**を実現。

## ■ ポートフォリオ情報

2025年8月31日時点

資産規模 (取得価格ベース)	79物件	173,216百万円
稼働率	99.3%	
平均築年数	18.2年	
投資比率 (取得価格ベース)	(用途別) 住宅 : 38.1% オフィス : 27.1% 商業施設 : 20.5% ホテル : 14.4%	(エリア別) コアエリア : 83.7% サブエリア : 16.3%

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

**成長性**

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

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

**安定性**

アセットタイプ毎の特徴

投資比率

## ■ ホテル(変動賃料)

- ・ 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

4.5 %

## ■ オフィス

- ・ 堅調な賃貸マーケットを背景に賃料ギャップの解消による内部成長を目指す
- ・ 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

27.1 %

## ■ 住宅

- ・ 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

38.1 %

## ■ ホテル(固定賃料)

- ・ 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

9.8 %

## ■ 商業施設

- ・ 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

20.5 %

※ RevPARとは、販売可能客室数当たり宿泊部門売上(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計(サービス料を含みます。)を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいいます。以下同じです。

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。

※取得価格ベースの投資比率

## 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+**28.7**ポイント上昇
- ✓ 住宅の平均築年数は**10.2**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

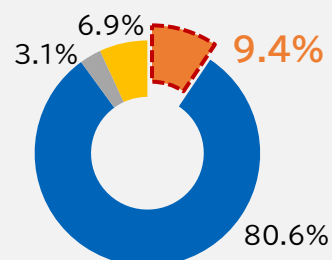
■ 住宅

■ オフィス

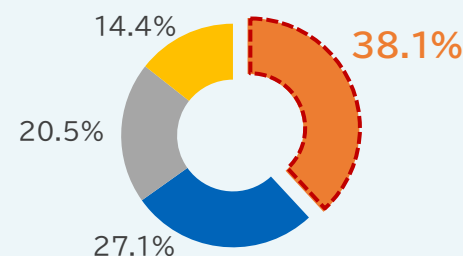
■ 商業施設

■ ホテル

上場時 (2018年8月期末)



2025年8月期末



※取得価格ベースの投資比率

## 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+**6.6**ポイント上昇

■ 東京経済圏

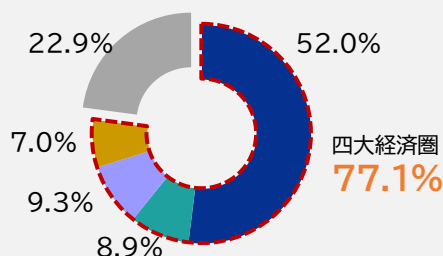
■ 大阪経済圏

■ 名古屋経済圏

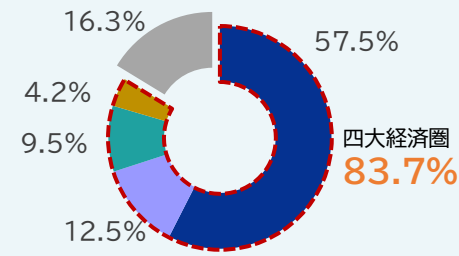
■ 福岡経済圏

■ その他地域

上場時 (2018年8月期末)



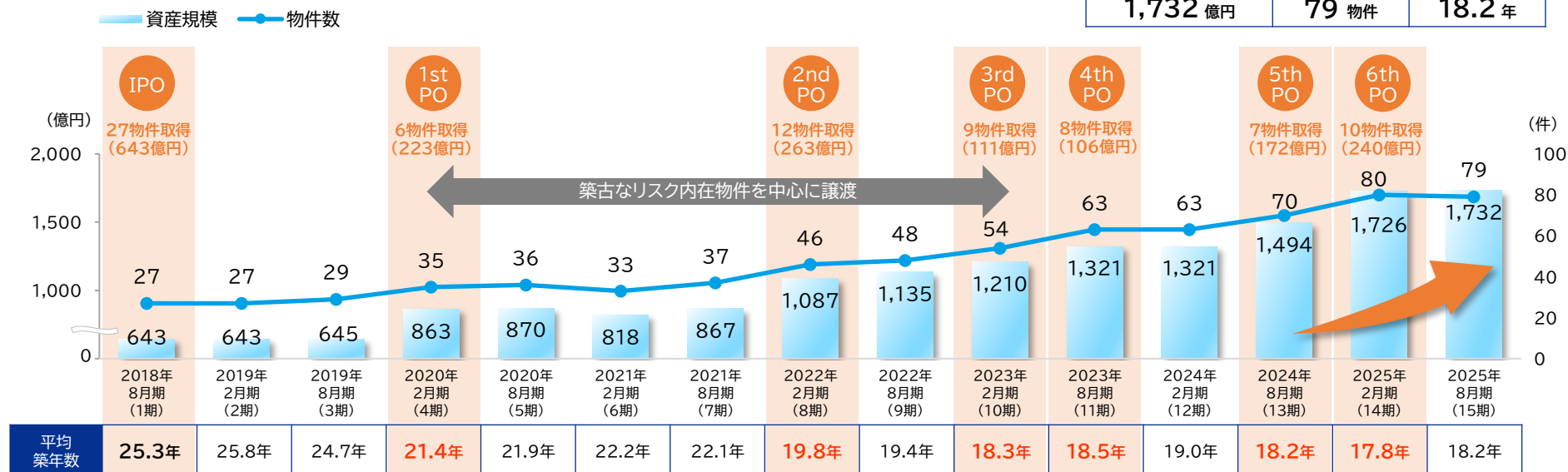
2025年8月期末



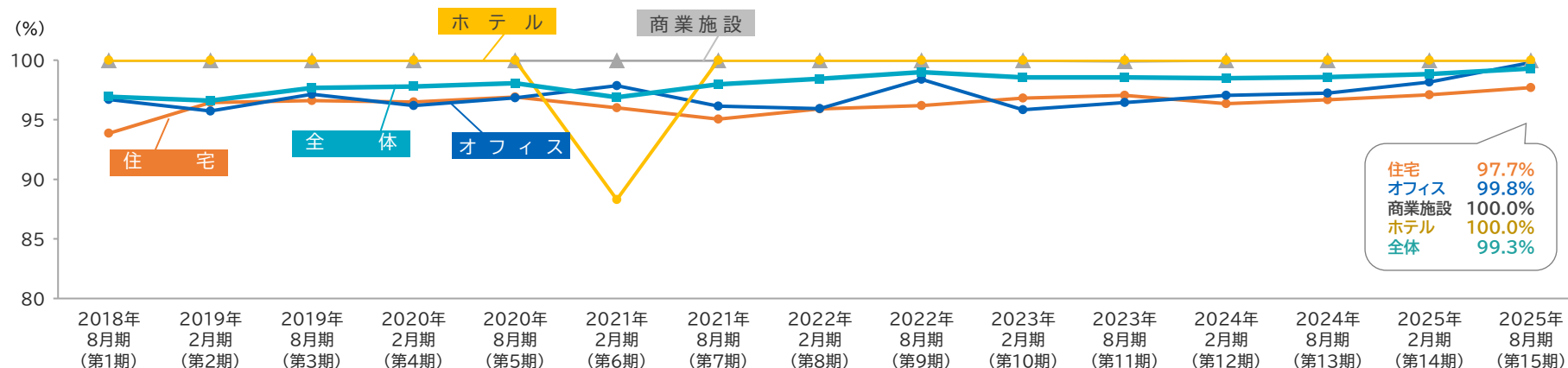
※ 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県を、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「福岡経済圏」とは、福岡県を、それぞれいいます。

## ■ 資産規模(取得価格ベース)と物件数と平均築年数の推移

築古なリスク内在物件を中心に譲渡を行う一方、スポンサーパイプラインを活用した住宅の取得により、**平均築年数の若返り**を実現。**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。



## ■ 期中平均稼働率の推移



## 代表的な保有資産のご紹介



Jリート普及活動 マスコットキャラクター 「リートン」





**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



**アパホテル蒲田駅東**  
(東京都大田区)

取得価格 6,500百万円



**ホテルリブマックス  
新宿歌舞伎町明通**  
(東京都新宿区)

取得価格 3,400百万円



**スプリングサニーホテル  
名古屋常滑駅前**  
(愛知県常滑市)

取得価格 2,200百万円



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

取得価格 2,500百万円



**ドーミーイン盛岡**  
(岩手県盛岡市)

取得価格 2,520百万円



**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



Jリート普及活動 マスコットキャラクター 「リートン」

継続的な公募増資(PO)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(PO)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

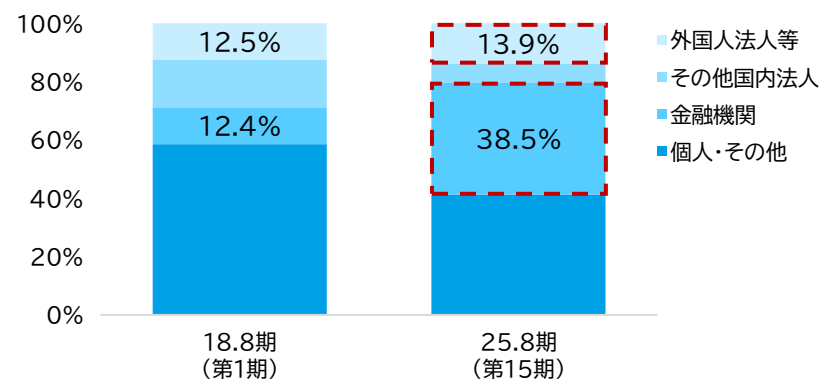
+549億円



2025年8月期末

859 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 (2025年8月期)	38.5 %	13.9 %	6.5 %	41.2 %
※ J-REIT全体平均 (2025年2月)	56.9 %	24.3 %	8.7 %	10.0 %

※J-REIT全体の平均値は、日本取引所グループが公表する「上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(分布状況調査)」を参考にしています。

## 発行体格付

資産規模拡大と築年数の若返りにより、格付が向上

R&amp;I

**A**

(安定的)

2025年6月16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

JCR

**A+**

(安定的)

2025年7月16日変更

- ✓ 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。

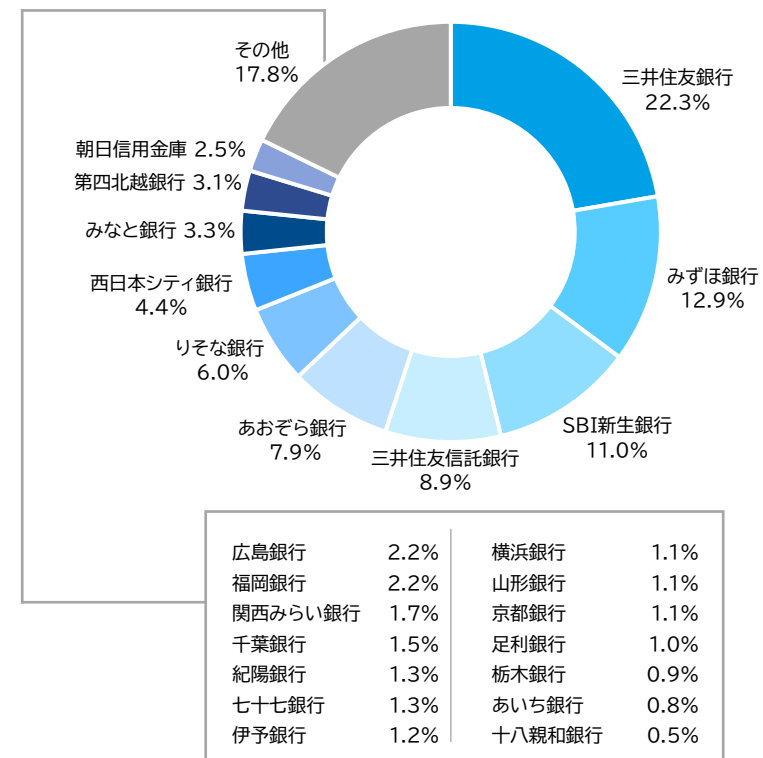
## 借入状況

2025年8月31日現在

借入金残高	固定比率	変動比率	総資産LTV
<b>912 億円</b>	<b>60.5%</b>	<b>39.5%</b>	<b>48.7%</b>

## 借入先金融機関のシェア

2025年8月31日現在



## 業績予想

### 2025年8月期（実績）

当期純利益 **26.9 億円** 前期比  
+0.3 億円

1口当たり分配金 **2,780 円**

### 2026年2月期（予想）

当期純利益 **22.8 億円** 前期比  
▲4.0 億円

1口当たり分配金 **2,700 円**

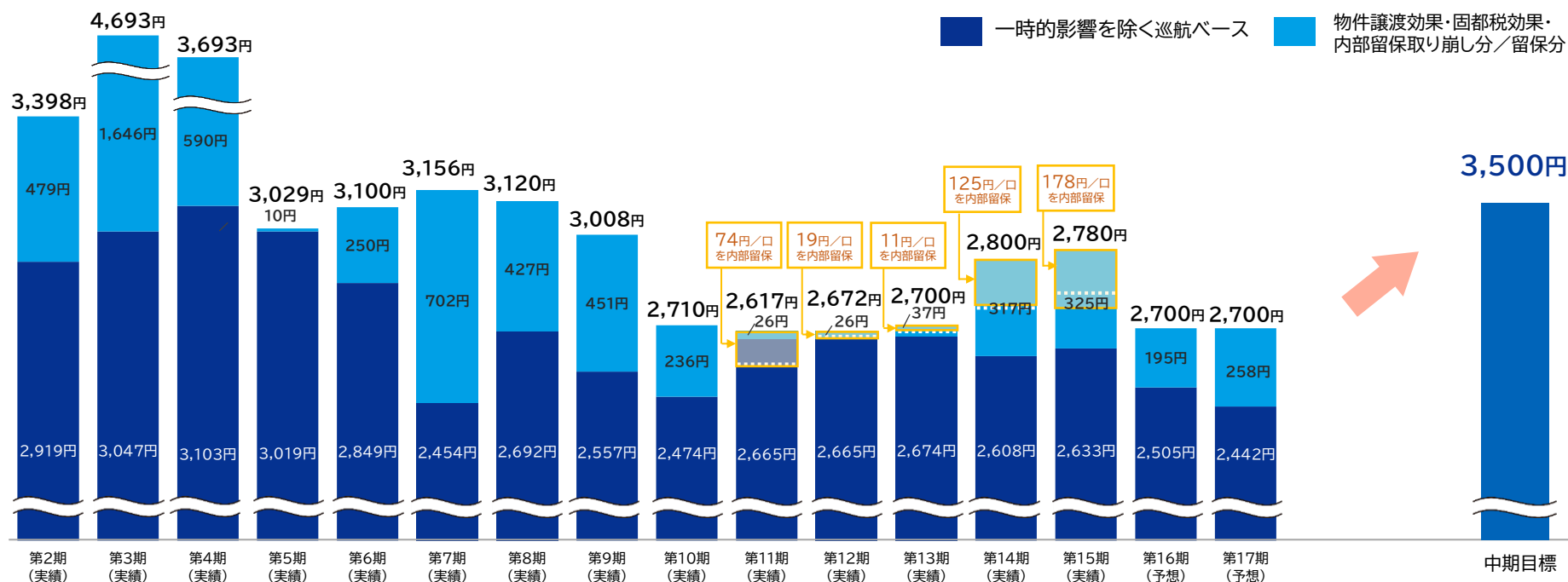
### 2026年8月期（予想）

当期純利益 **22.2 億円** 前期比  
▲0.6 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15期分配後 約596百万円(655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。

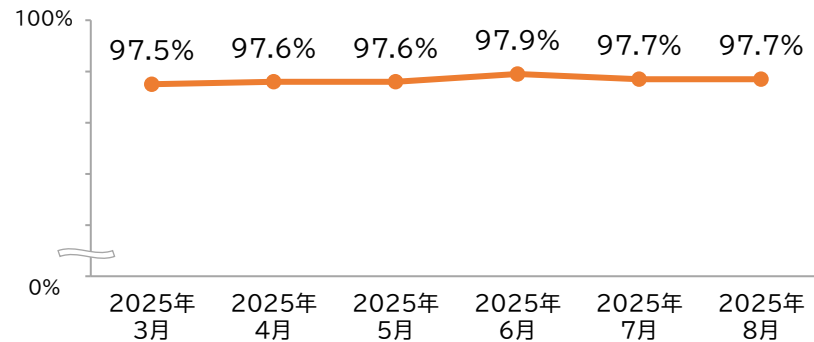


# Appendix

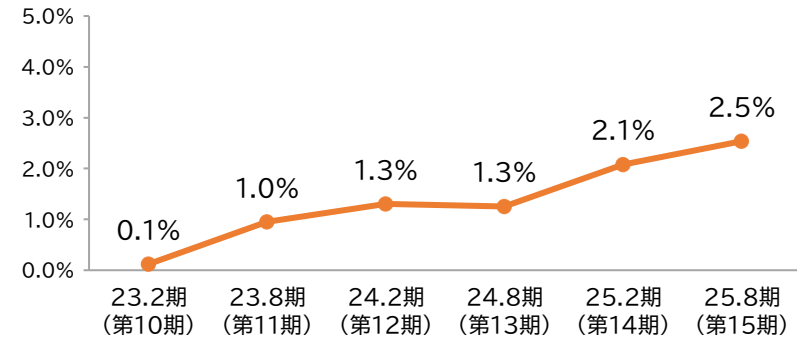


Jリート普及活動 マスコットキャラクター 「リートン」

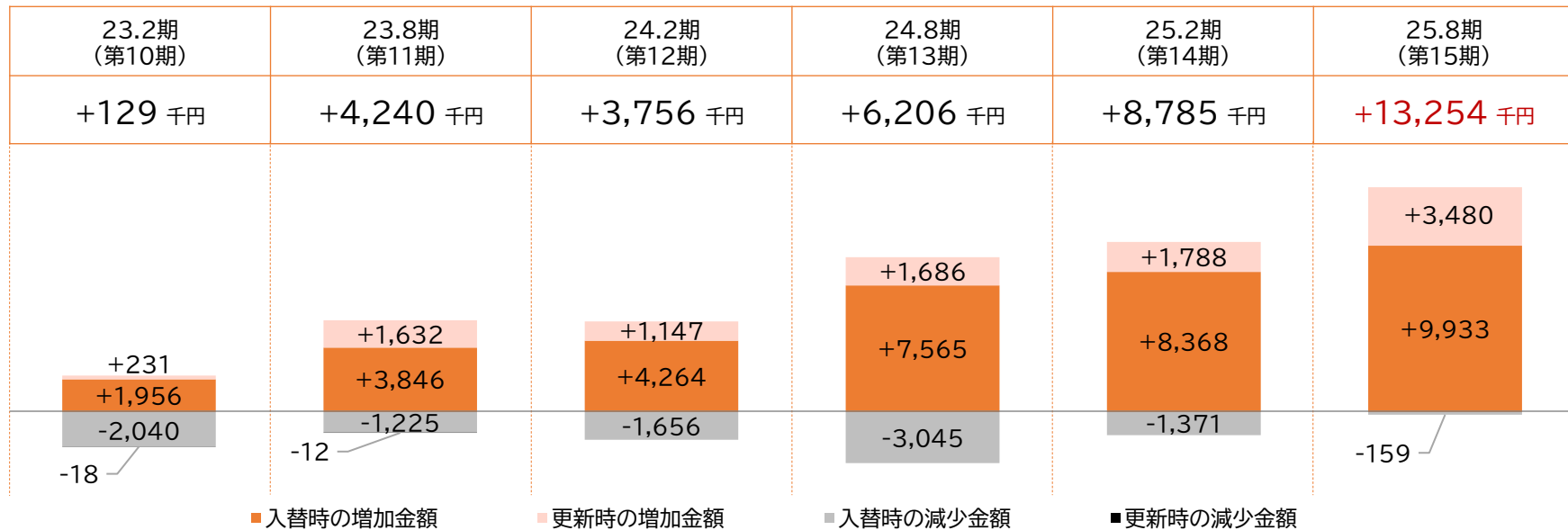
## 15期 月末稼働率の推移



## (期別)賃料増減率の推移



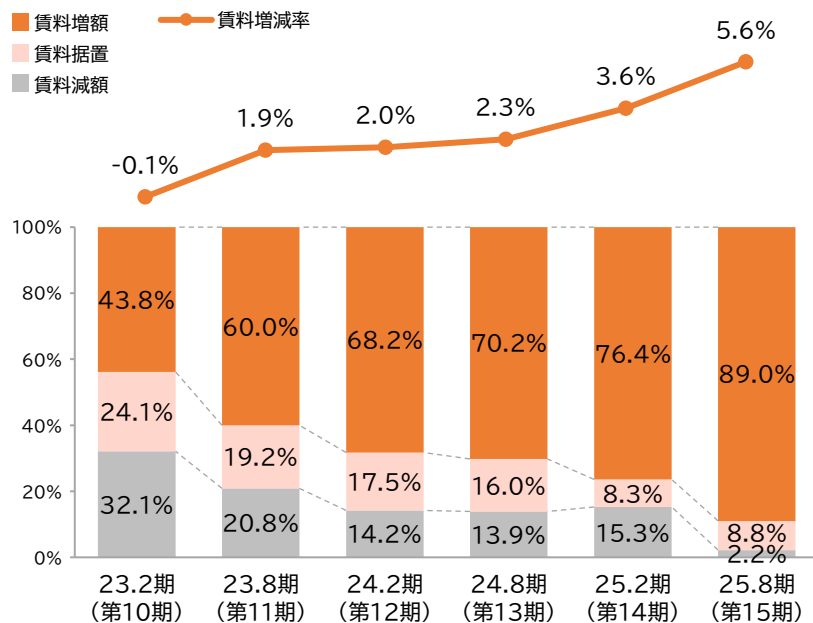
## 賃料増減額(6ヵ月換算)の推移



## 15期 入替時の賃料増減(月額)

(単位:千円)	新・共込賃料	旧・共込賃料	増減額	増減率
増額	27,655	25,999	+1,655	+6.4%
据置	2,352	2,352	±0	±0.0%
減額	458	484	▲26	▲5.5%
合計	30,465	28,836	+1,629	+5.6%

## (期別)入替時の賃料変動件数比率の推移

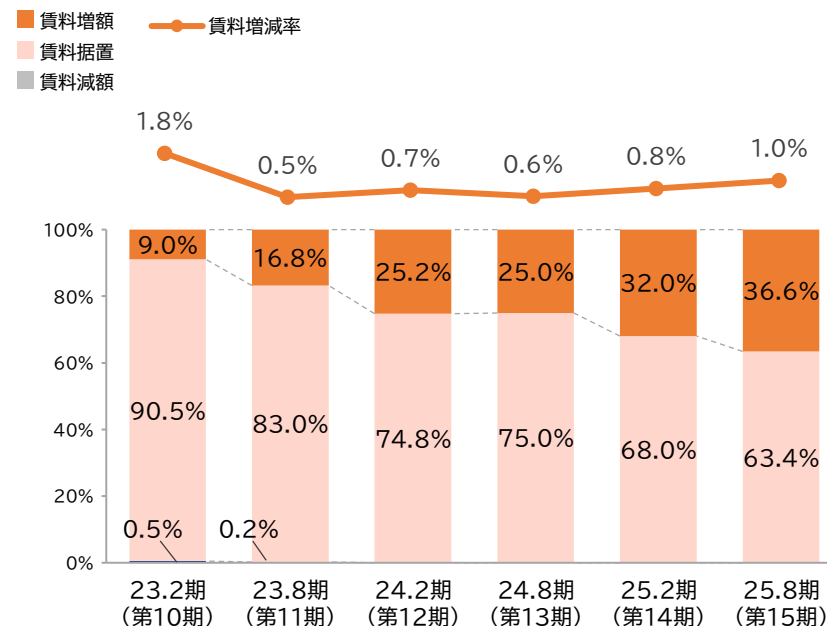


合計	162件	240件	211件	332件	301件	272件
----	------	------	------	------	------	------

## 15期 更新時の賃料増減(月額)

(単位:千円)	新・共込賃料	旧・共込賃料	増減額	増減率
増額	26,988	26,408	+580	+2.2%
据置	31,808	31,808	±0	±0.0%
減額	0	0	±0	±0.0%
合計	58,797	58,217	+580	+1.0%

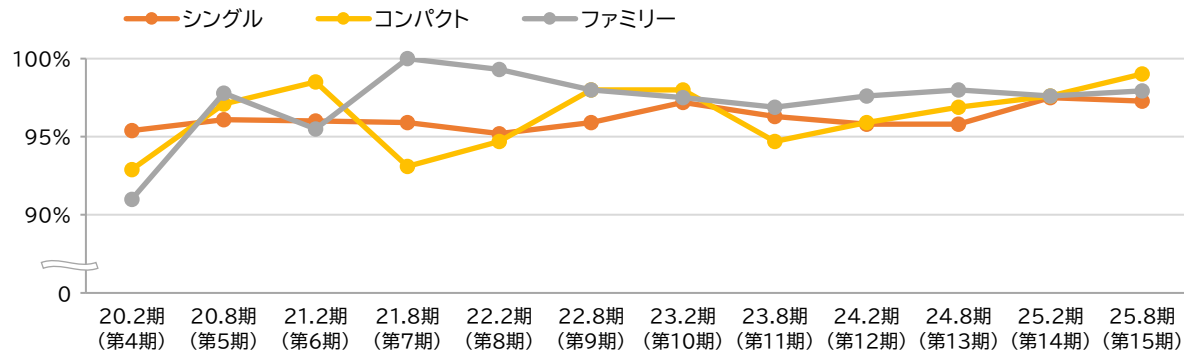
## (期別)更新時の賃料変動件数比率の推移



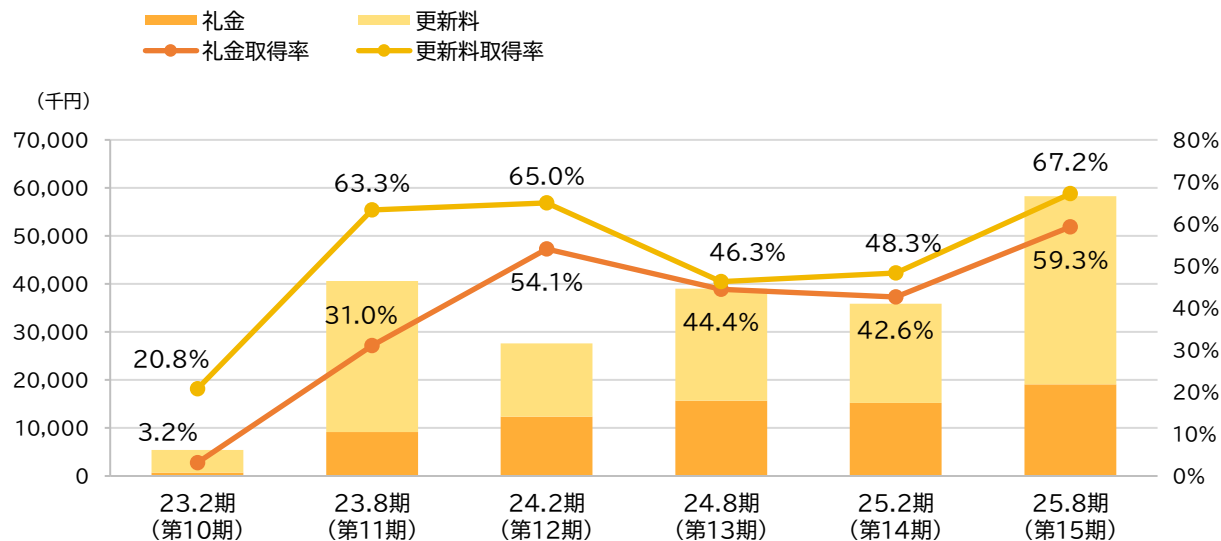
合計	201件	536件	254件	515件	388件	577件
----	------	------	------	------	------	------

## ■ 部屋タイプ別 期末稼働率の推移

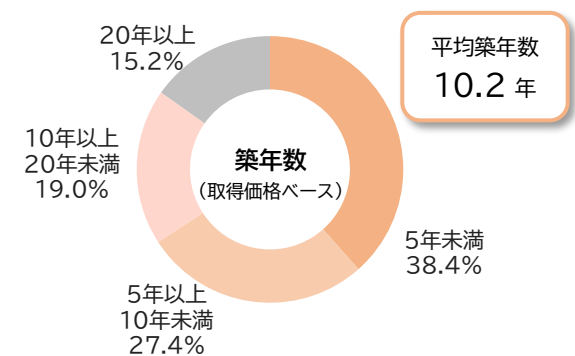
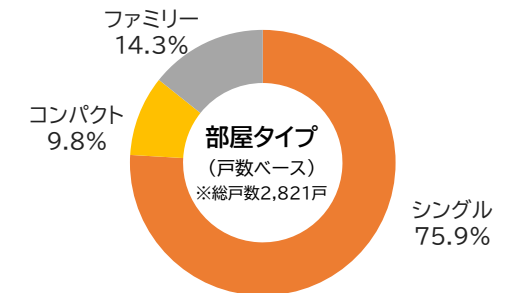
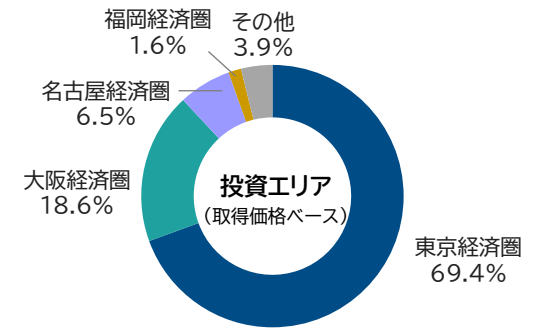
※部屋タイプの定義(1戸当たりの占有面積)  
シングル:40㎡未満 コンパクト:40㎡以上50㎡未満 ファミリー:50㎡以上



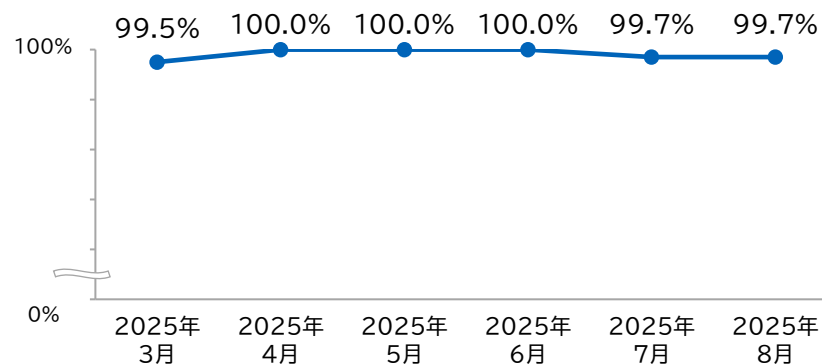
## ■ 礼金・更新料の推移



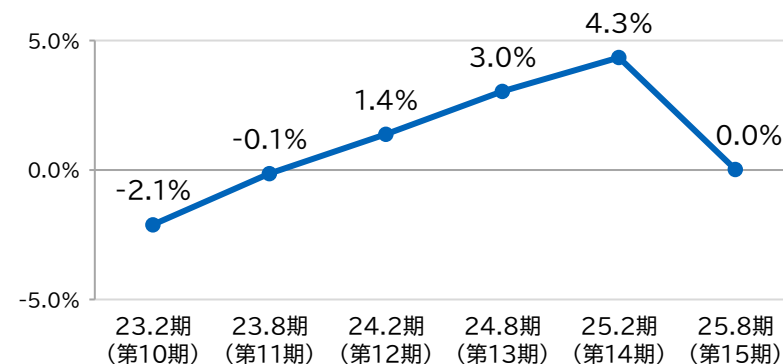
## ■ 15期末 住宅ポートフォリオ



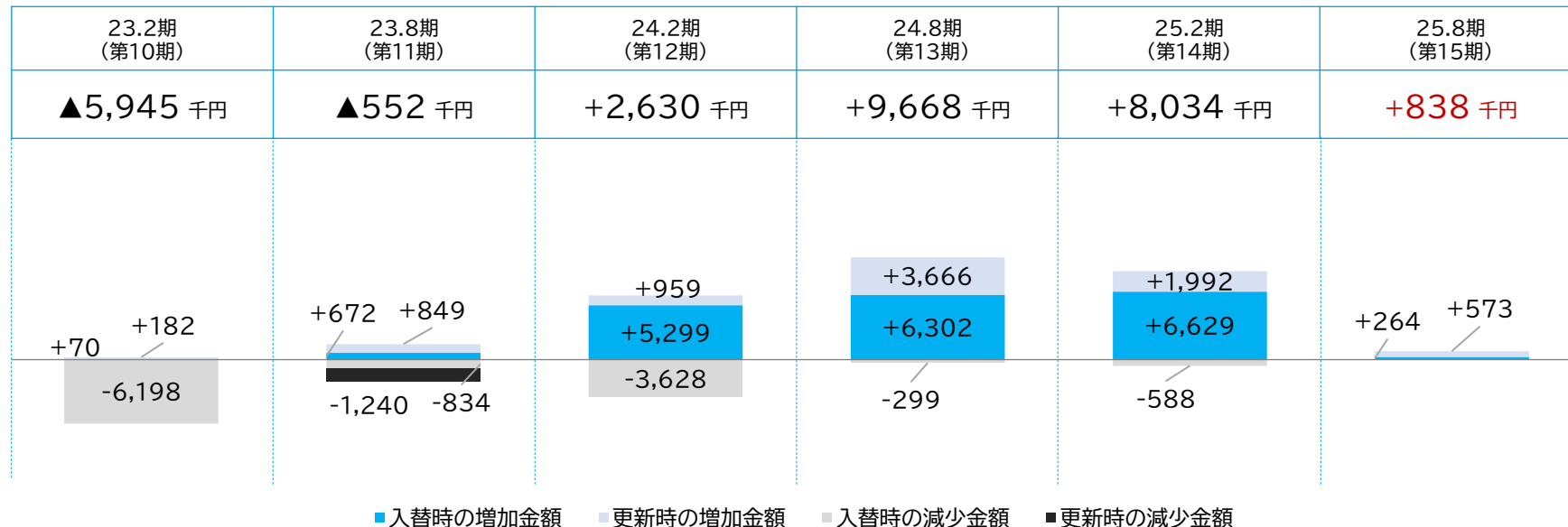
## 15期 月末稼働率の推移



## (期別)賃料増減率の推移



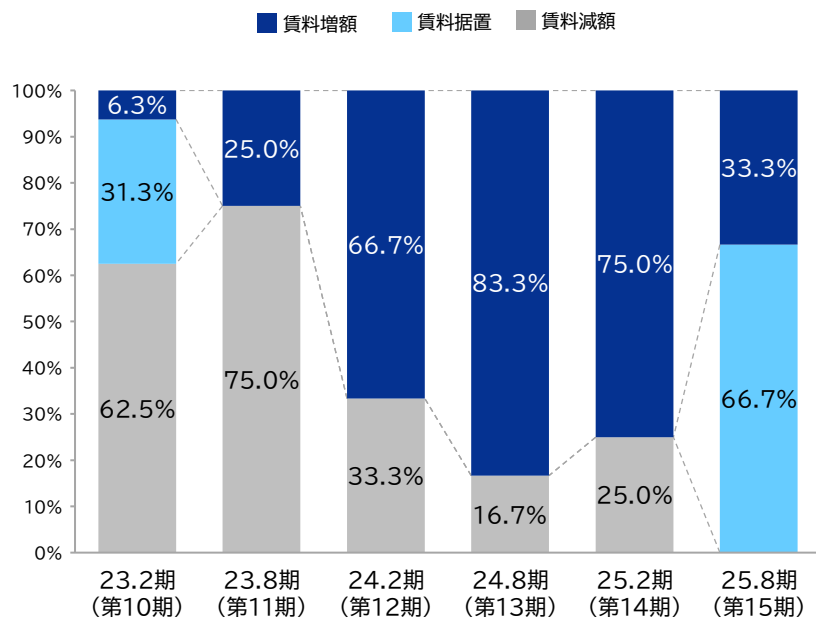
## (期別)賃料増減額(6ヵ月換算)の推移



## 15期 入替時の賃料増減(月額)

(単位:千円)	新・共込賃料	旧・共込賃料	増減額	増減率
増額	294	250	+44	+17.6%
据置	2,254	2,254	±0	±0.0%
減額	0	0	±0	±0.0%
合計	2,549	2,504	+44	+1.8%

## (期別)入替時の賃料変動件数比率の推移

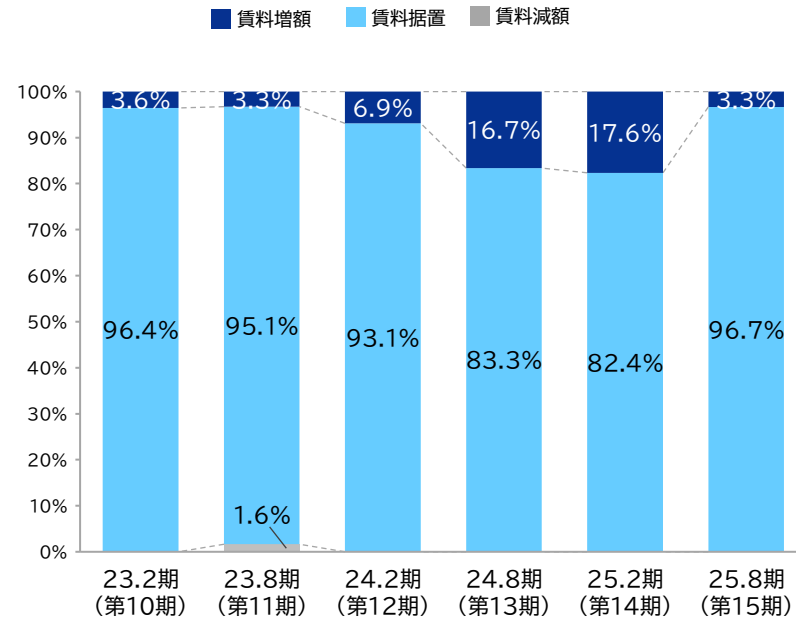


合計	16件	4件	6件	6件	4件	3件
----	-----	----	----	----	----	----

## 15期 更新時の賃料増減(月額)

(単位:千円)	新・共込賃料	旧・共込賃料	増減額	増減率
増額	684	589	+95	+16.2%
据置	659,901	659,901	±0	±0.0%
減額	0	0	±0	±0.0%
合計	660,585	660,490	+95	+0.0%

## (期別)更新時の賃料変動件数比率の推移



合計	28件	61件	29件	42件	34件	60件
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

## ■ 15期 内部成長(テナント入替事例)



### L.Biz仙台

「仙台」駅徒歩9分

対象 賃貸面積	約97.26㎡ (物件全体の2.9%)
改定時期	2025年4月
賃料増加率 <b>+17%超</b>	

## ■ 15期 内部成長(賃料改定事例)



### 名古屋センタープラザビル

「今池」駅徒歩1分

対象 賃貸面積	約226.41㎡ (物件全体の2.4%)
改定時期	2025年3月、4月
賃料増加率 <b>+16%超</b>	

## ■ 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

### (事例1) NTビル エレベーター工事

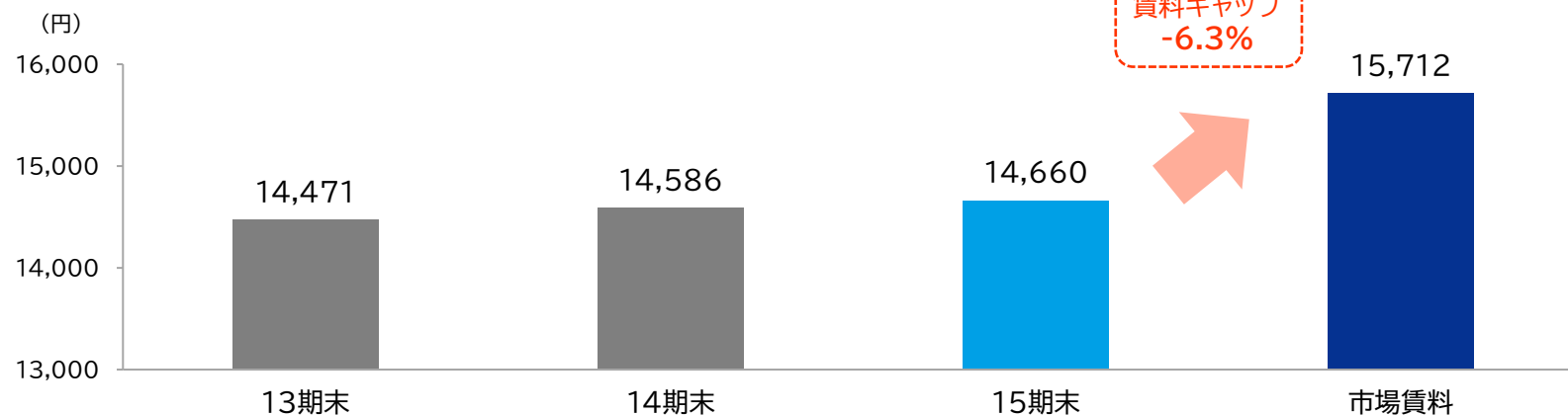


### (事例2) ベネフィス博多南グランスウィート 宅配ボックス工事



■ 賃料ギャップ状況

平均坪単価比較



地域別 月額賃料総額の比較

(単位:千円)	13期末	14期末	15期末	市場賃料	差額	賃料ギャップ
東京経済圏	124,462	129,285	131,316	136,888	-5,571	-4.1%
名古屋経済圏	18,746	19,124	19,219	19,733	-514	-2.6%
福岡経済圏	24,536	24,536	24,536	28,816	-4,280	-14.9%
その他地域	14,643	14,427	14,088	16,390	-2,301	-14.0%
合計	182,390	187,373	189,161	201,828	-12,666	-6.3%

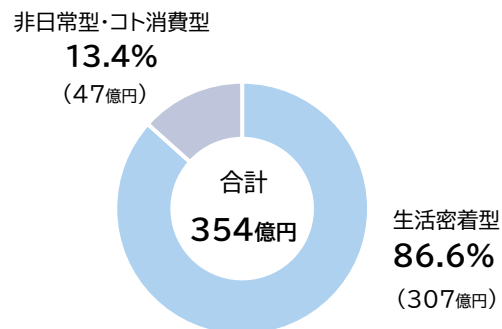
※市場賃料は、MIRARTH不動産投資顧問の独自調査により、エリア・築年数・競合物件等の要素を総合的に勘案して設定したものです。また、店舗区画及び一棟貸しの物件は対象から除外して算出しています。



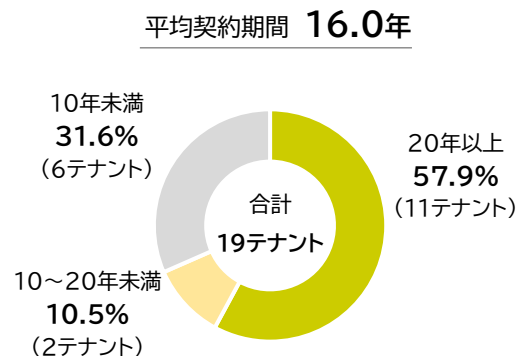
- 固定賃料比率が100%で、原則、景気動向やテナント業況に左右されず安定的に収受
- プリオ大名Ⅱの1テナントにおいて、共込賃料が前期比+4.3%増額。今後テナント入替も可能な商業施設の取得も積極的に検討

## 施設タイプ別の保有状況

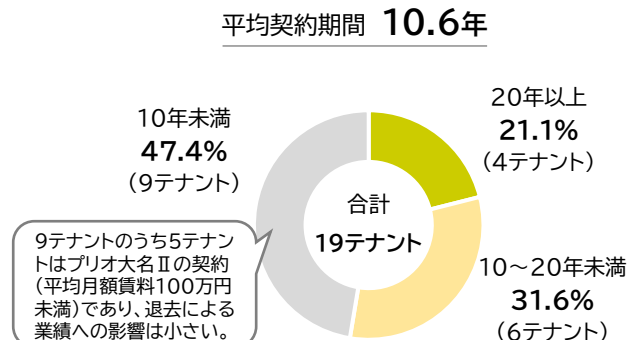
■ 物件タイプ（取得価格ベース）



■ 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%）



アビタ名古屋南店



YAMADA web.com  
奈良本店



Tecc LIFE SELECT  
神戸垂水店(底地)



YAMADA web.com  
松山間屋町店



テックランド  
八王子高尾店



DCM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)



WECARS鴻巣店(底地)



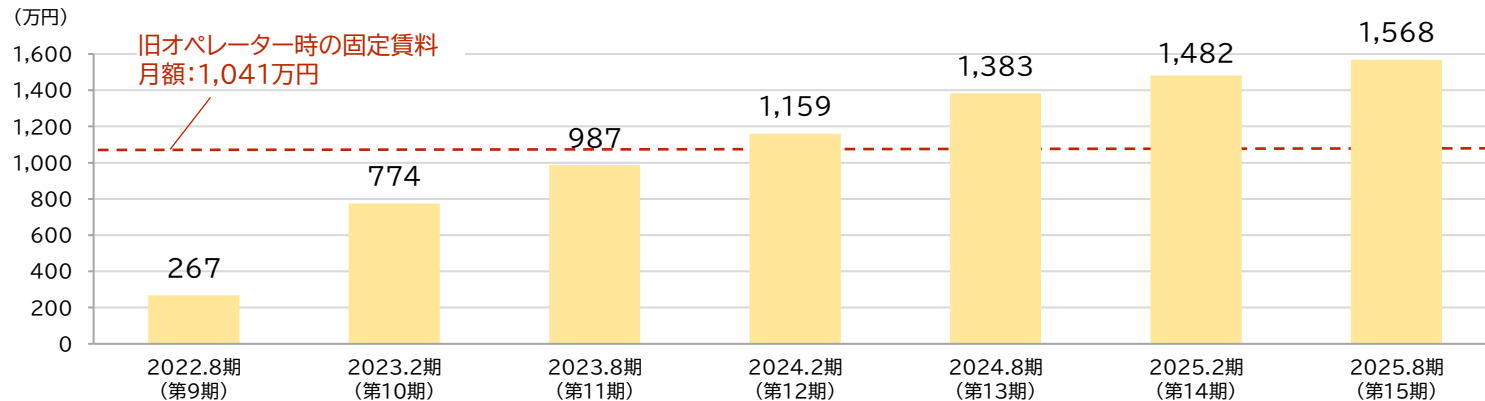
プリオ大名Ⅱ

## ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya

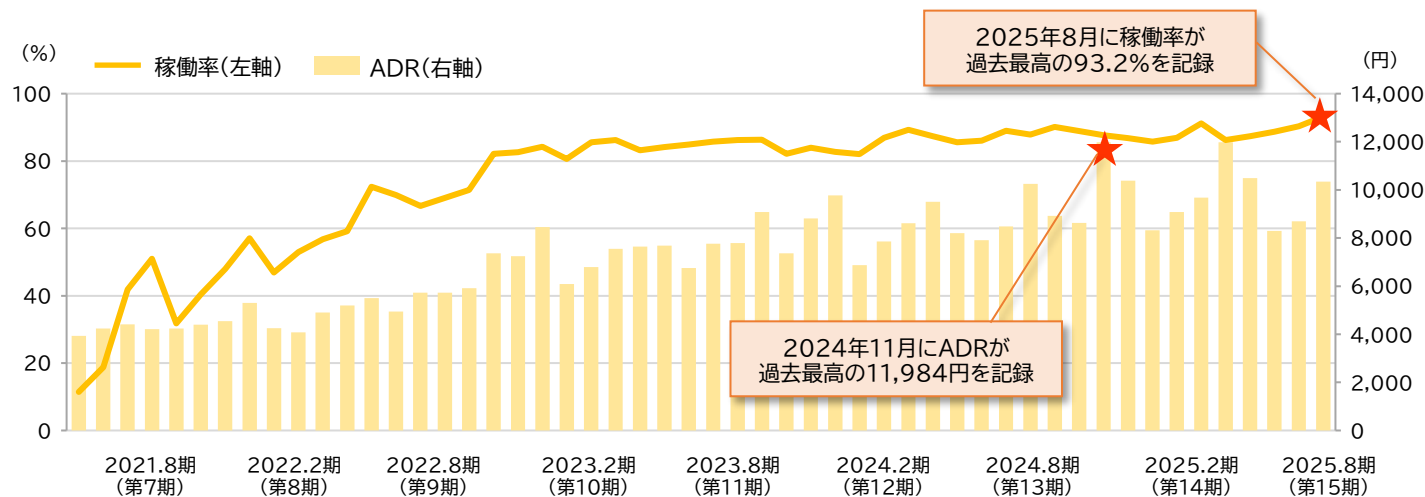
変動賃料

- 第15期の月額平均は旧オペレーター時の固定賃料対比+50.6%の賃料を収受
- 期中前半は、イベント数が前年より大きく増加した影響もあり、売上は前年比・予算比を上回った

### 変動賃料の月額平均の推移



### 施設稼働率・ADRの推移 (リブランド以降)

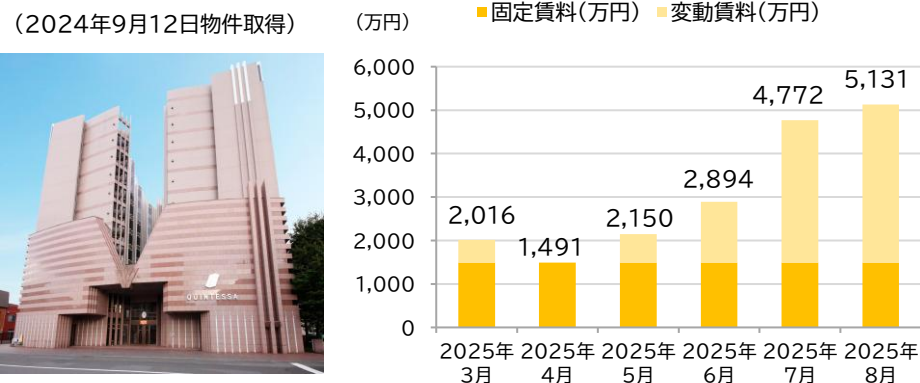


## クインテッサホテル札幌

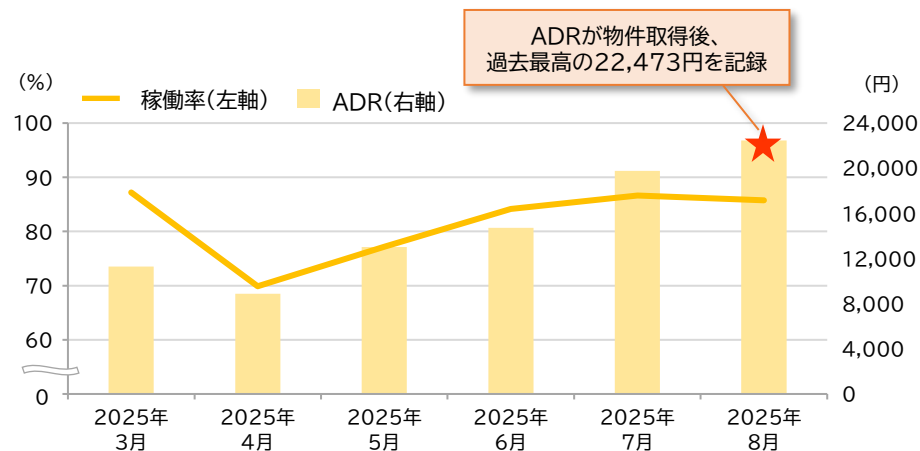
固定賃料+変動賃料

- ・ さっぽろ夏まつり等のイベントにより、7月・8月の賃料収入は大幅に増加
- ・ 新千歳空港の本格稼働により観光・ビジネス両面の客数は上昇傾向

### 賃料収入の推移



### 施設稼働率・ADRの推移



## ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡

固定賃料



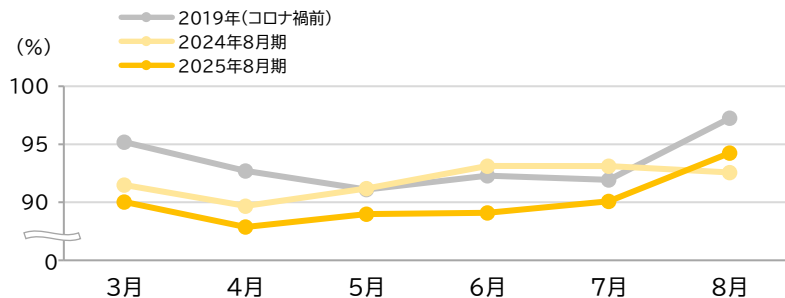
ドーミーイン松山



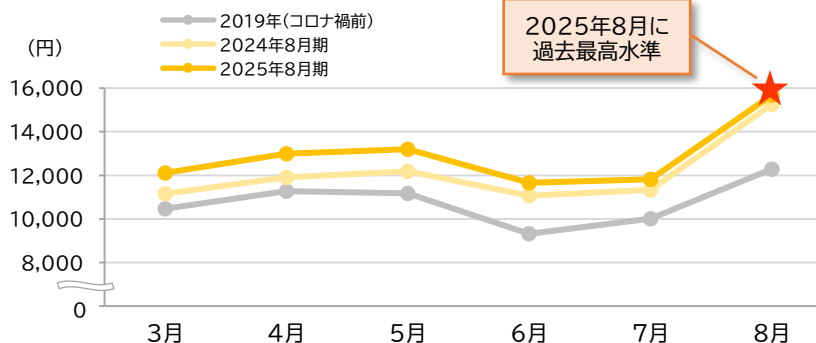
ドーミーイン盛岡

- ・ 稼働率はコロナ前水準を下回っているが、客室単価の引上げによりRevPARはコロナ前水準を大きく上回り、2025年8月には過去最高水準に到達

### 施設稼働率の推移



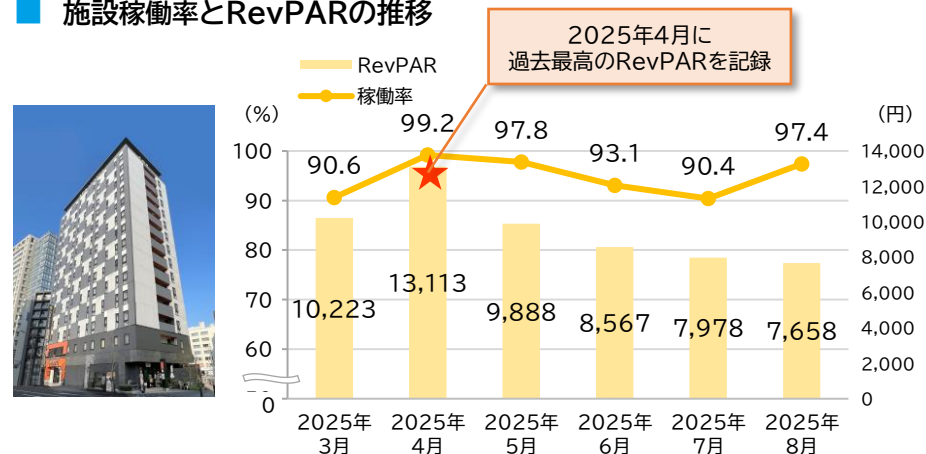
### RevPARの推移



## アパホテル蒲田駅東

固定賃料

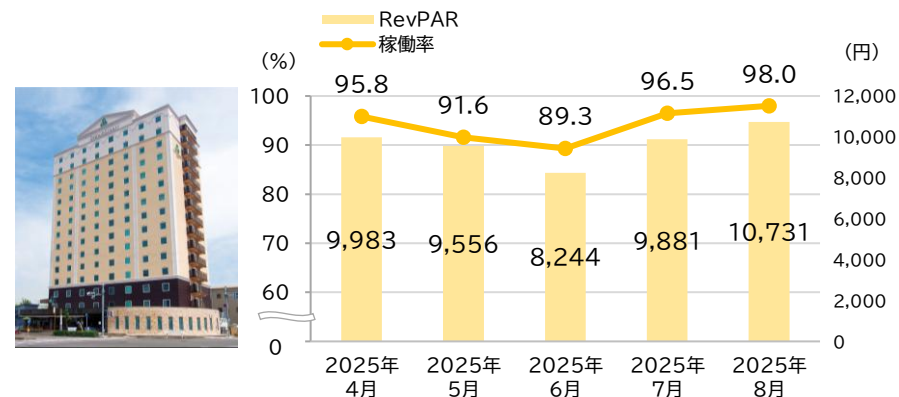
### 施設稼働率とRevPARの推移



## スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前

固定賃料

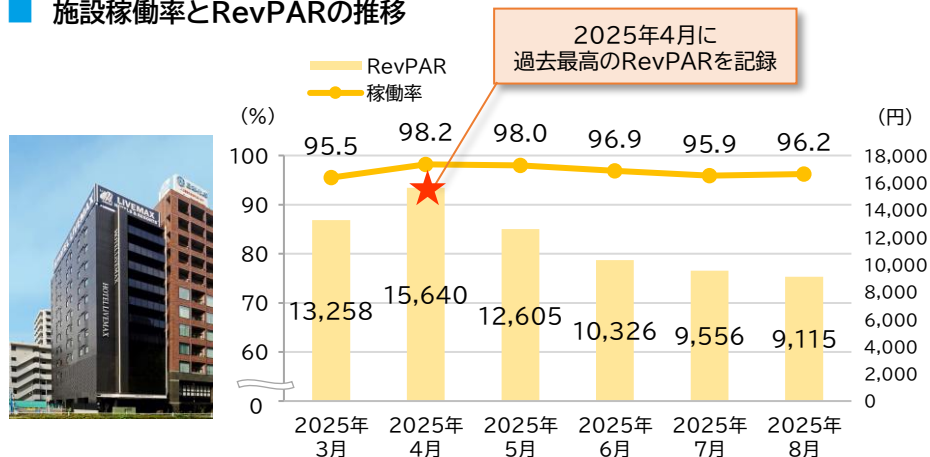
### 施設稼働率とRevPARの推移 (2025年3月31日物件取得)



## ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通

固定賃料

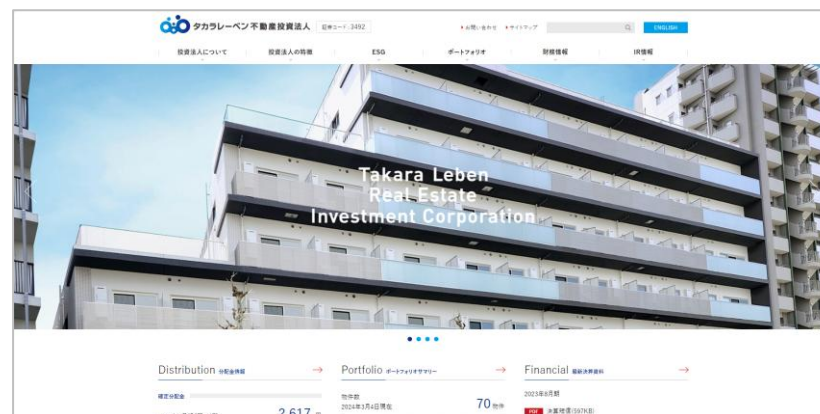
### 施設稼働率とRevPARの推移



- 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/>



金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2974号  
一般社団法人投資信託協会会員

**MIRARTH 不動産投資顧問株式会社**

【お問い合わせ】

Tel : 03-6435-5264 Mail : [info@mirarth-ra.co.jp](mailto:info@mirarth-ra.co.jp)