

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

MIRARTH 不動産投資法人（証券コード:3492）
（旧 タカラレーベン不動産投資法人）

【据置】

長期発行体格付
格付の見通し

A +
安定的

■格付事由

- MIRARTH ホールディングスをメインスポンサーとする総合型の J-REIT。25 年 12 月にタカラレーベン不動産投資法人から MIRARTH 不動産投資法人へ商号変更した。資産運用会社への出資比率は、MIRARTH ホールディングスが 90%、共立メンテナンスおよびヤマダホールディングスがそれぞれ 5%である。住宅を中心に、オフィス、商業施設、ホテルを投資対象としており、26/2 期末の用途比率（取得価格ベース）はそれぞれ 36.7%、26.9%、20.3%、16.1%となっている。
- 継続的な公募増資の実施により、資産規模は 85 物件、取得価格総額 1,930 億円へ拡大し、ポートフォリオ分散が進展している。24 年 3 月のスポンサー体制変更後、MIRARTH ホールディングスとの連携強化が図られており、直近では住宅、オフィス、商業施設、ホテルまで幅広くスポンサー開発物件を取得しているほか、今後の取得検討案件においてもスポンサーパイプラインの割合が高まっている。保有物件の運営面では、高稼働を維持しつつ、賃料増額基調が鮮明となっており、ポートフォリオ全体の収益性が改善している。財務面では、LTV コントロールやレンダーフォーメーションを踏まえ、概ね安定した運営が維持されている。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- 直近 1 年で取得した物件はスポンサー開発物件を含む住宅 3 物件とオフィス 2 物件、商業施設 1 物件、ホテル 2 物件、取得価格総額 221 億円であり、一部物件では固定賃料の賃料形態によりキャッシュフローの安定性にも配慮しつつ、全体としては賃料増額による収益成長が期待できる物件構成となっている。内部成長に関して、住宅やオフィスではタイトな賃貸需給環境を背景に入替・更新時ともに大幅な賃料増額を実現し、足元の賃料ギャップを踏まえると、賃料成長の余地はなお大きいと見られる。商業施設では生活密着型の物件が大半を占めており、引き続き安定した賃料収入を享受できているほか、ホテルでは好調な宿泊需要を背景に、変動賃料の物件において賃料の増加が進展している。直近で大ロテナントの退去が発生した「TLR レジデンス磯子駅前」では最寄り駅至近の立地優位性とバリューアップ工事によって、空室の埋め戻しと賃料増額が見込まれている。物価高や金利上昇が進む中、総合型ポートフォリオとしての安定性を確保しつつ、コスト増加を上回る内部成長も期待されるところであり、賃貸事業収益や分配水準の推移をフォローしていく。
- 財務面では、26/2 期末の総資産 LTV は簿価ベースで 49.9%、時価ベースで 47.1%（有利子負債/（総資産＋含み損益））と、ポートフォリオ分散の進展とともに緩やかな上昇傾向にあるものの、格付対比で許容範囲内とみている。資金調達面では、足元の金融市場の動向を踏まえた柔軟な調達方針により、平均借入残存期間及び固定金利比率は同期末でそれぞれ約 2.2 年、50.7%へ低下している。一方、レンダーフォーメーションは従前から三井住友銀行を中心としつつ、直近で三菱 UFJ 銀行を含む 3 行が新たに参画して合計 27 行となり、金融機関取引の強化および資金調達の安定化が一定程度図られているものと評価している。

（担当）中川 哲也・須藤 誠悟

■格付対象

発行体：MIRARTH 不動産投資法人

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A+	安定的

格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2026年7月22日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：秋山 高範
主任格付アナリスト：中川 哲也
3. 評価の前提・等級基準：
評価の前提および等級基準は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」（2014年1月6日）として掲載している。
4. 信用格付の付与にかかる方法の概要：
本件信用格付の付与にかかる方法の概要は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に、「J-REIT」（2017年7月3日）として掲載している。
5. 格付関係者：
（発行体・債務者等） MIRARTH 不動産投資法人
6. 本件信用格付の前提・意義・限界：
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。
本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
7. 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：
 - ・ 格付関係者が提供した監査済財務諸表
 - ・ 格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
8. 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：
JCRは、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
9. 格付関係者による関与：
本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
10. JCRに対して直近1年以内に講じられた監督上の措置：なし

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCRが、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCRは、明示的であると黙示的であると問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCRは、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCRは、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であると問わず、一切責任を負いません。また、JCRの格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCRの格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいて行っており、JCRの格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCRが保有しています。JCRの格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCRに無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■NRSRO登録状況

JCRは、米国証券取引委員会の定めるNRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/en/>）に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.

信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル