

MIRARTH

2024年3月期 決算説明会

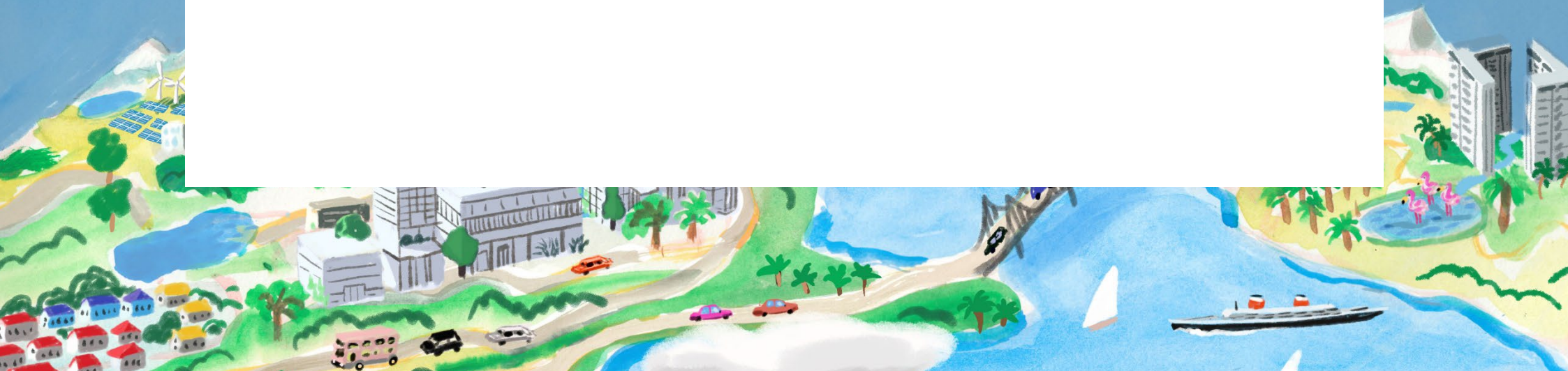


エグゼクティブサマリー

- ✓ 2024年3月期の連結業績は、売上高 **185,194**百万円（前期比**20.7%**）、営業利益 **15,457**百万円（同**119.9%**）、経常利益 **12,984**百万円（同**158.0%**）、親会社株主に帰属する当期純利益は **8,178**百万円（同**78.4%**）と、過去最高益を更新しました。
- ✓ エネルギー事業では、カシューナッツの殻を原料としたバイオマス発電に着手し、カンボジア政府と強固なリレーションを築きながら、発電源の多様化および日本国内でのエネルギー供給源としての寄与、カンボジア国内の雇用の創出、産業発展へ貢献し、サーキュラーエコノミーの実現を図ってまいります。
- ✓ タカラレーベン・インフラ投資法人への**TOB**による影響で、一時的に自己資本率が低下しておりましたが、各事業のポートフォリオ管理を徹底し自己資本比率（**18.0%**⇒**19.5%**）および**LTV**比率（**66.6%**⇒**62.4%**）が改善しました。引き続き、不動産事業における安定的な成長とエネルギー事業の発展、アセットマネジメント事業での安定収益拡大による収益力の向上に加え、パーパス実現に向けたサステナビリティ経営を推進してまいります。

目次
INDEX

01	2024年3月期 業績概要	P. 4
02	2025年3月期 通期業績予想	P. 17
03	中長期成長戦略	P. 26
04	Appendix	P. 44



01

2024年3月期 業績概要

Performance Summary



中期経営計画 2024年3月期 振り返り

中期経営計画 7本の柱

01. ● コア事業のさらなる拡大
02. ● グループシナジーの最大化
03. ● 事業ポートフォリオの最適化
04. ● 安定的な財務基盤の確立
05. ● DX推進による生産性の向上と新たなサービスの創出
06. ● ESGへの積極対応
07. ● 人材育成とやりがいのある職場環境の構築

2024年3月期 振り返り

海外事業で、タイ案件の回収が開始。新たにフィリピンにて国内ノウハウを生かした戸建分譲事業を推進。

持株会社体制移行後、ホールディングスによるシェアードサービスを展開。広報、法務、DXを中心にグループ戦略の加速化。

各事業部とのポートフォリオセッションを実施。グループ内アセットアロケーションの最適化を定期的に検証。

インフラファンドTOBにより一時的にバランスシートが拡大したが、各事業のポートフォリオ管理の徹底により、改善傾向に。

予実管理のDX化により、生産性を向上。サーバーのクラウド化とグループウェアの変更実施により、セキュリティを強化。

カーボンニュートラルの実現に向け、Scope3を含めたCO2排出削減目標を策定。

人的資本への積極投資を実施。従業員給与のベースアップおよび新卒初任給の引き上げを実施。

2024年3月期 連結損益計算書

(百万円)	2023年3月期 実績	2024年3月期 実績	前期比 増減率	2024年3月期 期初計画	計画比 増減
売上高	153,472	185,194	20.7%	188,710	△1.9%
売上原価	121,763	144,603	18.8%	149,710	△3.4%
売上総利益	31,708	40,590	28.0%	39,000	4.1%
販売費及び一般管理費	24,677	25,133	1.8%	25,300	△0.7%
営業利益	7,030	15,457	119.9%	13,700	12.8%
経常利益	5,033	12,984	158.0%	12,700	2.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,584	8,178	78.4%	8,500	△3.8%
負債コスト	0.9%	1.2%	0.3P	—	—
株主資本コスト	4.6%	5.9%	1.3P	—	—
WACC	1.6%	2.4%	0.8P	—	—

※WACC=負債コスト×(1-T)×D/(D+E)+株主資本コスト×E/(D+E) (T:実効税率[30.9%で試算] D:有利子負債 E:親会社所有者帰属持分)

2024年3月期 セグメント別売上高・売上総利益・営業利益

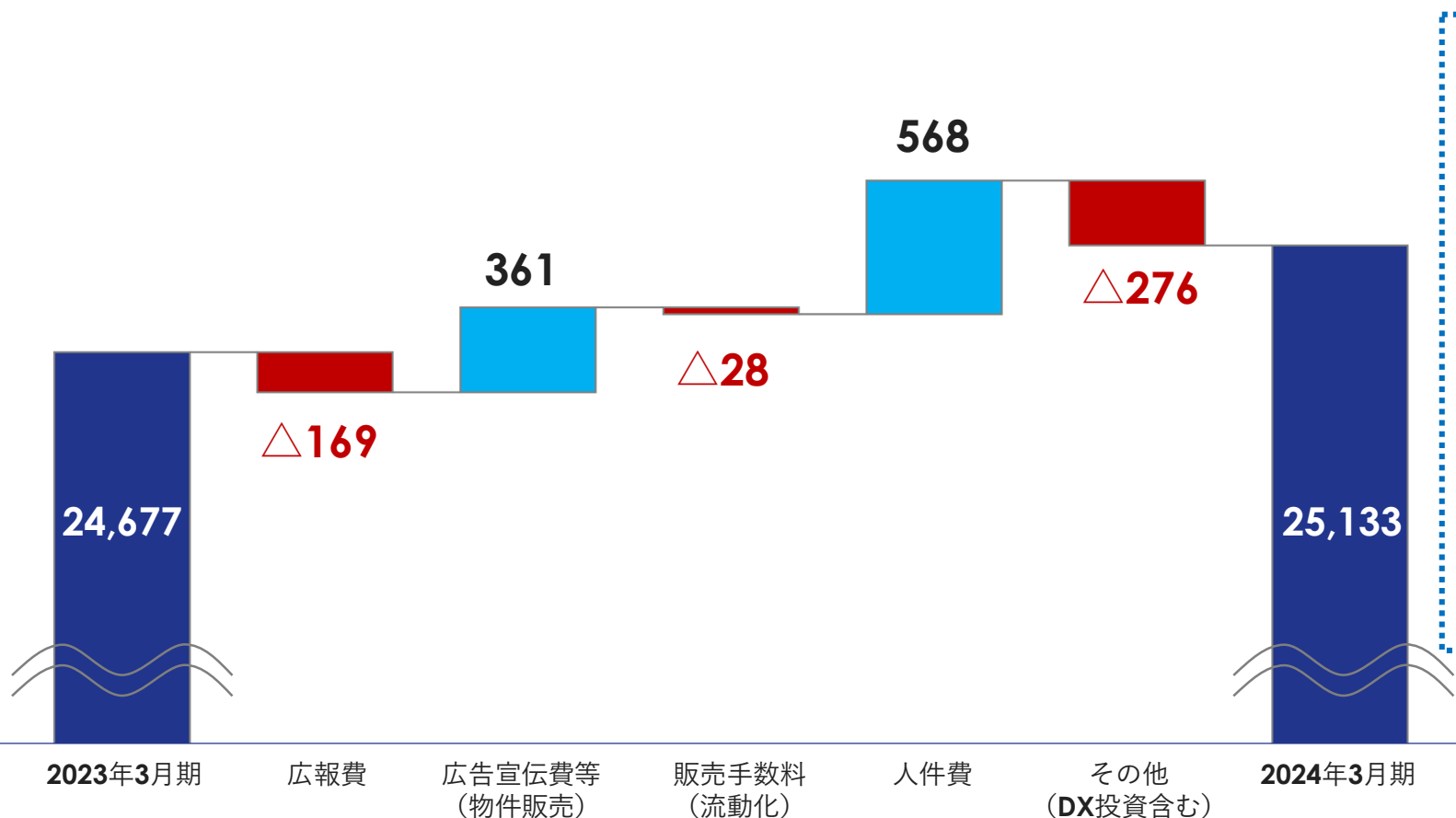
- 不動産事業：好調な販売進捗により、売上総利益・営業利益ともに計画を上回る。
- エネルギー事業：LS鳥取大山発電所の施設売却が売上・利益に大きく寄与。
- アセットマネジメント事業：私募ファンド組成の遅れにより利益の減少。

(百万円)		2023年3月期 実績	2024年3月期 実績	前期比 増減率	2024年3月期 期初計画	計画比 増減
不動産事業	売上高	139,110	162,804	17.0%	165,550	△1.7%
	売上総利益	29,954	35,608	18.9%	33,370	6.7%
	営業利益	7,906	13,790	74.4%	10,440	32.1%
エネルギー事業	売上高	9,045	13,849	53.1%	13,790	0.4%
	売上総利益	826	4,361	427.6%	4,520	△3.5%
	営業利益	△956	2,026	—	3,050	△33.6%
アセットマネジメント 事業	売上高	1,096	734	△33.0%	820	△10.4%
	売上総利益	963	594	△38.2%	610	△2.5%
	営業利益	322	△34	—	10	—
その他事業	売上高	4,219	7,805	85.0%	8,550	△8.7%
	売上総利益	△35	25	—	500	△94.9%
	営業利益	△241	△325	—	200	—
総合計	売上高	153,472	185,194	20.7%	188,710	△1.9%
	売上総利益	31,708	40,590	28.0%	39,000	4.1%
	営業利益	7,030	15,457	119.9%	13,700	12.8%

2024年3月期 販売費及び一般管理費（前期比）

前期比で455百万円増加し、2024年3月期で25,133百万円の計上。

(百万円)



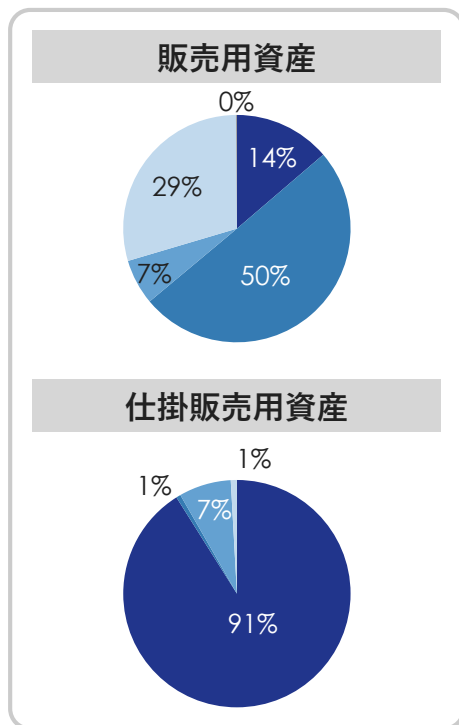
- ✓ 広報費は創業記念広告の終了に伴い169百万円の減少
- ✓ 人的資本への積極投資により、人件費は568百万円の増加
- ✓ TOB清算完了に伴う減少

2024年3月期 連結貸借対照表

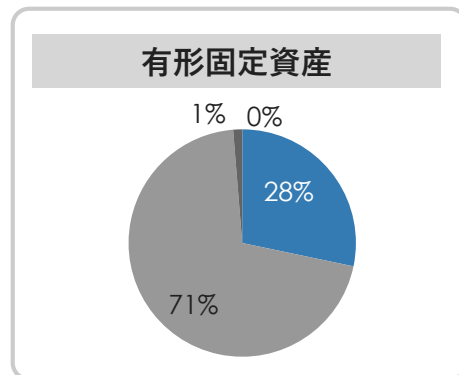
- ポートフォリオ管理を徹底し、負債圧縮に努め、自己資本比率も改善。
- インフラ投資法人TOBに関する短期借入金を長期借入金に借り換えを実施。

(百万円)	2023年3月末	2024年3月末	増減額
資産	341,669	337,447	△4,221
流動資産	188,728	191,937	3,208
現金及び預金	47,872	42,740	△5,131
たな卸資産	120,236	124,045	3,808
販売用不動産	34,147	47,381	13,233
販売用発電施設	3,375	65	△3,310
仕掛販売用不動産	82,713	76,598	△6,114
固定資産	152,884	145,441	△7,442
負債	276,527	265,778	△10,748
流動負債	162,157	122,537	△39,620
支払手形・買掛金	16,342	27,119	10,776
借入金（短期・一年内）	118,067	69,724	△48,343
社債（一年内）	190	2,806	2,616
固定負債	114,369	143,240	28,871
長期借入金	104,828	130,673	25,845
社債	4,015	7,008	2,993
純資産	65,142	71,669	6,526
資本金	4,819	4,819	—
負債・純資産合計	341,669	337,447	△4,221

2024年3月期 連結貸借対照表（内訳）



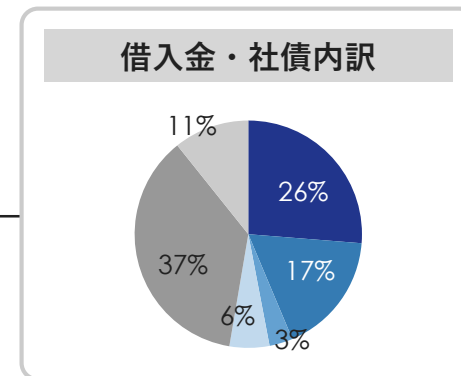
- 新築分譲マンション
- 流動化
- 新築戸建
- リニューアル再販
- 発電施設
- その他



(百万円)

総資産 (337,447百万円) (2024年3月末)

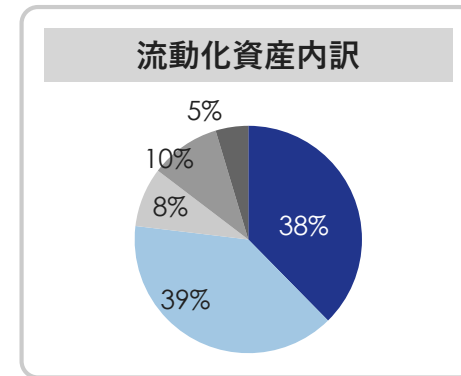
流動資産	191,937	負債	265,778
現金・預金	42,740	短期借入金他	69,724
たな卸資産	124,045	社債（一年内）	2,806
新築分譲マンション	76,268	長期借入金	130,673
流動化 ①	24,311	社債	7,008
新築戸建	8,763	その他負債	46,916
リニューアル再販	14,636		
発電施設	65		
その他流動資産	25,151		



- 新築分譲マンション
- 流動化
- 新築戸建
- リニューアル再販
- 発電施設
- 資産に紐づかない

固定資産	145,441	純資産	71,669
有形固定資産	117,759	株主資本	65,643
（内流動化資産） ②	33,274	新株予約権	277
（内発電施設）	82,940	非支配株主持分	5,674
無形固定資産	8,063	その他純資産	73
投資その他の資産	19,619		

① + ② =



- レジデンス
- オフィス
- ホテル
- 商業・物流
- 土地など

2024年3月期 セグメント別資産・借入金・社債明細

- ・ ポートフォリオ管理の徹底により、前期並みの水準で資産残高をコントロール。
- ・ 一部、採算性の低い資産の入れ替えを実施。

(百万円)	販売用不動産	仕掛不動産	有形固定資産	資産合計	借入金・社債
新築分譲マンション	6,513	69,755	40	76,308	55,214
流動化	23,818	492	33,274	57,585	36,567
新築戸建	3,076	5,686	—	8,763	7,012
リニューアル再販	13,972	663	—	14,636	11,936
発電施設	65	—	82,940	83,005	76,912
その他	—	—	1,504	1,504	—
資産に紐づかない借入金・社債	—	—	—	—	22,570 ※
合計	47,446	76,598	117,759	241,804	210,212

※ 社債9,815百万円を含む

事業概況

不動産事業 — 新築分譲マンション

- 前期比で、売上高・売上総利益はいずれも増加。
- 好調な販売により値引きが抑制され利益率が向上。

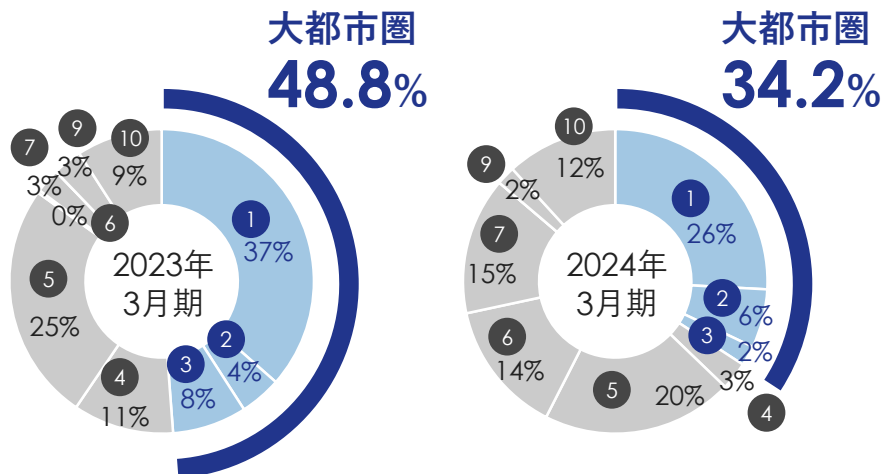
業績実績

(百万円)	2023年3月期実績	2024年3月期実績	前期比増減率	2024年3月期 期初計画	計画比増減
売上高	76,110	93,474	22.8%	92,700	0.8%
売上総利益	16,724	21,003	25.6%	20,400	3.0%
粗利益率	22.0%	22.5%	0.5P	22.0%	0.5P
売上戸数	1,861戸	2,214戸	353戸	2,200戸	14戸
JV除外戸数	1,715戸	2,075戸	360戸	2,050戸	25戸

大都市圏比率

大都市圏

- ① 首都圏
- ② 中部圏
- ③ 近畿圏
- ④ 北海道圏
- ⑤ 東北圏
- ⑥ 関東甲信越圏
- ⑦ 北陸圏
- ⑧ 中国圏
- ⑨ 四国圏
- ⑩ 九州圏



レーベン小鶴新田THE ONE（宮城県）
総戸数：236戸

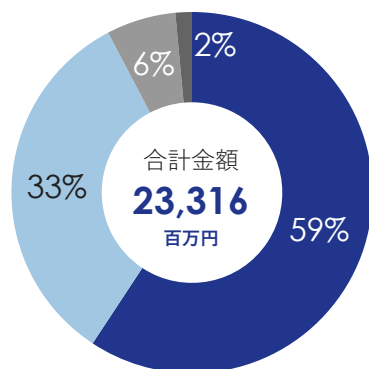
- ・ 期初計画比で、利益率の向上が図れ、売上総利益が増加。
- ・ 新築分譲マンション事業で培った強みを生かし、主にレジデンスを中心に投資・開発を実施。
- ・ 自社開発レジデンスの売却などにより利益率が向上。

業績実績

(百万円)	2023年3月期実績	2024年3月期実績	前期比増減率	2024年3月期 期初計画	計画比増減
投資額	24,464	23,316	△4.7%	30,000	△22.3%
売却額	30,631	30,661	0.1%	30,000	2.2%
売上総利益	6,707	6,621	△1.3%	5,410	22.4%
粗利益率	21.9%	21.6%	△0.3P	18.0%	3.6P

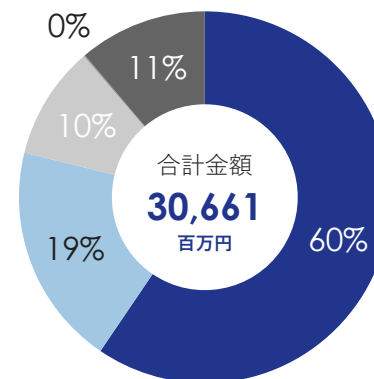
投資実績

- レジデンス
- オフィス
- ホテル
- 商業・物流
- 土地など



売却実績

- レジデンス
- オフィス
- ホテル
- 商業・物流
- 土地など



- 新築戸建分譲：戸数は未達だが、計画以上の利益を計上。
- リニューアル再販：一部売却が翌期に延期となったため、若干の未達。

■ 新築戸建分譲

(百万円)	2023年3月期実績	2024年3月期実績	前期比増減率	2024年3月期 期初計画	計画比増減
売上高	10,041	13,414	33.6%	14,890	△9.9%
売上総利益	1,328	1,585	19.3%	1,530	3.6%
粗利益率	13.2%	11.8%	△1.4P	10.3%	1.5P
売上戸数	189戸	222戸	33戸	240戸	△18戸

■ リニューアル再販

(百万円)	2023年3月期実績	2024年3月期実績	前期比増減率	2024年3月期 期初計画	計画比増減
売上高	6,159	7,875	27.9%	10,660	△26.1%
売上総利益	990	1,041	5.2%	1,260	△17.3%
粗利益率	16.1%	13.2%	△2.9P	11.8%	1.4P
売上戸数	179戸	202戸	23戸	320戸	△118戸
仕入戸数	274戸	160戸	△114戸	300戸	△140戸
期末保有戸数	570戸	528戸	△42戸	550戸	△22戸

事業概況

不動産事業

不動産賃貸

不動産管理

不動産その他

- 不動産賃貸：概ね前期と同水準の進捗。
- 不動産管理：人件費の上昇により、粗利益率が低下傾向。

		2023年3月期 実績	2024年3月期 実績	前期比 増減率	2024年3月期 期初計画	計画比 増減
(百万円)						
不動産賃貸	売上高	5,819	5,871	0.9%	6,000	△2.1%
	粗利益率	21.6%	23.8%	2.2P	24.3%	△0.5P
不動産管理	売上高	8,809	9,118	3.5%	9,400	△3.0%
	粗利益率	19.5%	18.1%	△1.4P	20.6%	△2.5P
	管理戸数	72,603戸	76,661戸	4,058戸	77,000戸	△339戸
	グループ外比率	51.9%	51.7%	△0.2P	52.0%	△0.3P
不動産その他	売上高	1,539	2,388	55.2%	1,900	25.7%
	粗利益率	79.8%	96.9%	17.1P	72.1%	24.8P

事業概況

エネルギー事業・アセットマネジメント事業・その他事業

- エネルギー事業：施設売却は計画通り実施。
売電では、修繕などの費用が想定より発生したため若干の未達。
- AM事業：私募ファンド組成の遅れにより利益の減少。

		2023年3月期 実績	2024年3月期 実績	前期比 増減率	2024年3月期 期初計画	計画比 増減	
(百万円)							
エネルギー事業	売上高	—	3,677	—	3,770	△2.5%	
	施設売却	売上総利益	—	1,100	—	800	37.5%
		粗利益率	—	29.9%	—	21.2%	8.7P
		売上高	9,045	10,172	12.5%	10,020	1.5%
	売電収入	売上総利益	826	3,261	294.5%	3,720	△12.3%
		粗利益率	9.1%	32.1%	23.0P	37.1%	△5.0P
	稼働済発電規模（累計）	320MW	363MW	43MW	345MW	18MW	
アセット マネジメント事業	売上高	1,096	734	△33.0%	820	△10.4%	
	粗利益率	87.8%	81.0%	△6.8P	74.4%	6.6P	
その他事業	売上高	4,219	7,805	85.0%	8,550	△8.7%	
	粗利益率	△0.8%	0.3%	—	5.8%	△5.5P	

02

|

2025年3月期 通期業績予想

Earnings Forecast



2025年3月期 通期業績予想 連結損益計算書

(百万円)	2024年3月期 実績	2025年3月期 予想	前期比 増減率
売上高	185,194	205,700	11.1%
売上原価	144,603	163,400	13.0%
売上総利益	40,590	42,300	4.2%
販売費及び一般管理費	25,133	25,300	0.7%
営業利益	15,457	17,000	10.0%
経常利益	12,984	16,000	23.2%
親会社株主に帰属する 純利益	8,178	10,700	30.8%
WACC	2.4%	—	—
ROIC	4.0%	4.2%	0.2P

※ROIC = 税引後営業利益 ÷ 投下資本 (投下資本 = 有利子負債 + 親会社所有者帰属持分)

※WACC = 負債コスト × (1 - T) × D / (D + E) + 株主資本コスト × E / (D + E) (T: 実効税率 [30.9%で試算] D: 有利子負債 E: 親会社所有者帰属持分)

2025年3月期 通期業績予想 セグメント別売上高・売上総利益・営業利益

- 不動産事業：前期同様に計画。
- エネルギー事業：施設売却の減少を計画、売電収入は増加を見込む。
- アセットマネジメント事業：AUM拡大に伴う運用報酬の増加を計画。

(百万円)		2024年3月期	2025年3月期	前期比 増減率
		実績	予想	
不動産事業	売上高	162,804	184,860	13.5%
	売上総利益	35,608	36,260	1.8%
	営業利益	13,790	13,800	0.1%
エネルギー事業	売上高	13,849	12,700	△8.3%
	売上総利益	4,361	4,430	1.6%
	営業利益	2,026	3,000	48.0%
アセットマネジメント事業	売上高	734	900	22.5%
	売上総利益	594	700	17.7%
	営業利益	△34	20	—
その他事業	売上高	7,805	7,240	△7.2%
	売上総利益	25	910	3,491.6%
	営業利益	△325	180	—
総合計	売上高	185,194	205,700	11.1%
	売上総利益	40,590	42,300	4.2%
	営業利益	15,457	17,000	10.0%

2025年3月期 通期業績予想

不動産事業

新築分譲マンション①

- 売上戸数（JV除外戸数）の上昇により、売上高・売上総利益ともに増加見込み。
- 粗利益率は、建設コスト上昇案件の増加により、20.8%を計画。
- 大都市圏比率は、40.6%を予定。

業績予想

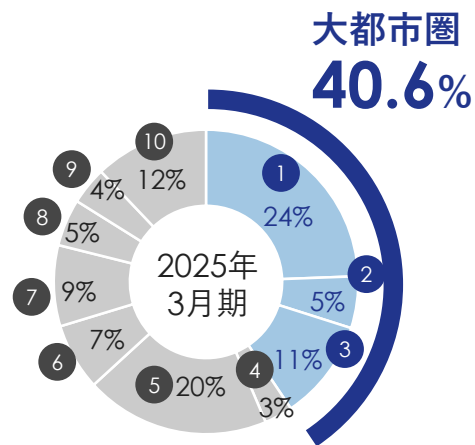
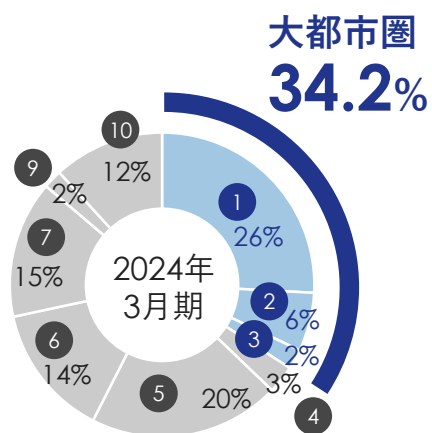
(百万円)	2024年3月期実績	2025年3月期予想	前期比増減率
売上高	93,474	106,000	13.4%
売上総利益	21,003	22,100	5.2%
粗利益率	22.5%	20.8%	△1.7P
売上戸数	2,214戸	2,200戸	△14戸
JV除外戸数	2,075戸	2,150戸	75戸

大都市圏比率

大都市圏

- ① 首都圏
- ② 中部圏
- ③ 近畿圏

- ④ 北海道圏
- ⑤ 東北圏
- ⑥ 関東甲信越圏
- ⑦ 北陸圏
- ⑧ 中国圏
- ⑨ 四国圏
- ⑩ 九州圏



レーベン桃山台 THE COURT（大阪府）
総戸数：128戸

■ 新築分譲マンション契約進捗

	2023年3月期			2024年3月期			2025年3月期		
	通期計画	期首時点	契約進捗率	通期計画	期首時点	契約進捗率	通期計画	期首時点	契約進捗率
当期引渡分	1,780戸 (1,630戸)	1,068戸 (956戸)	60.0% (58.7%)	2,200戸 (2,050戸)	1,423戸 (1,322戸)	64.7% (64.5%)	2,200戸 (2,150戸)	1,353戸 (1,311戸)	61.5% (61.0%)
翌期引渡分	2,400戸	190戸	7.9%	2,200戸	277戸	12.6%	—	148戸	—

※ ()内はJV戸数を除いた戸数および契約進捗率

■ 竣工スケジュール

	2024年3月期		2025年3月期	
	売上戸数	竣工戸数	売上戸数	竣工戸数
売上戸数	2,214戸	2,200戸	2,214戸	2,200戸
大都市圏売上比率	34.2%	40.6%	34.2%	42.0%

	2024年3月期 売上戸数	2025年3月期 竣工戸数
第1四半期	199戸	361戸
第2四半期	249戸	588戸
第3四半期	437戸	132戸
第4四半期	1,329戸	1,228戸
合計	2,214戸	2,309戸
大都市圏戸数比率	34.2%	42.0%

※ 大都市圏：首都圏・中部圏・近畿圏

2025年3月期 通期業績予想

不動産事業 —

流動化

新築戸建分譲

リニューアル再販

- 流動化：投資の厳選、短期回収案件への投資も積極化。
- 新築戸建分譲：安定供給を目指す。
- リニューアル再販：売上戸数の増加を計画。一部バルク売却も検討。

		2024年3月期 実績	2025年3月期 予想	前期比 増減率
(百万円)				
流動化	売上高	30,661	36,000	17.4%
	売上総利益	6,621	6,200	△6.4%
	粗利益率	21.6%	17.2%	△4.4P
新築戸建分譲	売上高	13,414	13,250	△1.2%
	売上総利益	1,585	1,550	△2.2%
	粗利益率	11.8%	11.7%	△0.1P
	売上戸数	222戸	230戸	8戸
リニューアル再販	売上高	7,875	12,100	53.6%
	売上総利益	1,041	1,500	44.0%
	粗利益率	13.2%	12.4%	△0.8P
	売上戸数	202戸	350戸	148戸
	仕入戸数	160戸	300戸	140戸
	期末保有戸数	528戸	478戸	△50戸

2025年3月期 通期業績予想

不動産事業

不動産賃貸

不動産管理

不動産その他

- 不動産賃貸：ストック・フィービジネスとして着実な積上げを目指す。
- 不動産管理：戸数を積み上げつつも、利益率改善を目指す。

		2024年3月期 実績	2025年3月期 予想	前期比 増減率
		(百万円)		
不動産賃貸	売上高	5,871	5,950	1.3%
	粗利益率	23.8%	26.1%	2.3P
不動産管理	売上高	9,118	10,200	11.9%
	粗利益率	18.1%	19.6%	1.5P
	管理戸数	76,661戸	80,000戸	3,339戸
不動産その他	売上高	2,388	1,360	△43.1%
	粗利益率	96.9%	100.0%	3.1P

2025年3月期 通期業績予想

エネルギー事業・アセットマネジメント事業・その他事業

- エネルギー事業：売電規模の拡大を図る。
- アセットマネジメント事業：引き続き運用資産規模の拡大を図る。

(百万円)			2024年3月期 実績	2025年3月期 予想	前期比 増減率
エネルギー事業	施設売却	売上高	3,677	2,000	△45.6%
		売上総利益	1,100	530	△51.8%
		粗利益率	29.9%	26.5%	△3.4P
	売電収入	売上高	10,172	10,700	5.2%
		売上総利益	3,261	3,900	19.6%
		粗利益率	32.1%	36.4%	4.3P
	稼働済発電規模（累計）		363MW	400MW	37MW
アセットマネジメント事業	売上高	734	900	22.5%	
	粗利益率	81.0%	77.8%	△3.2P	
その他事業	売上高	7,805	7,240	△7.2%	
	粗利益率	0.3%	12.6%	12.3P	

中期経営計画 重要指標／株主還元

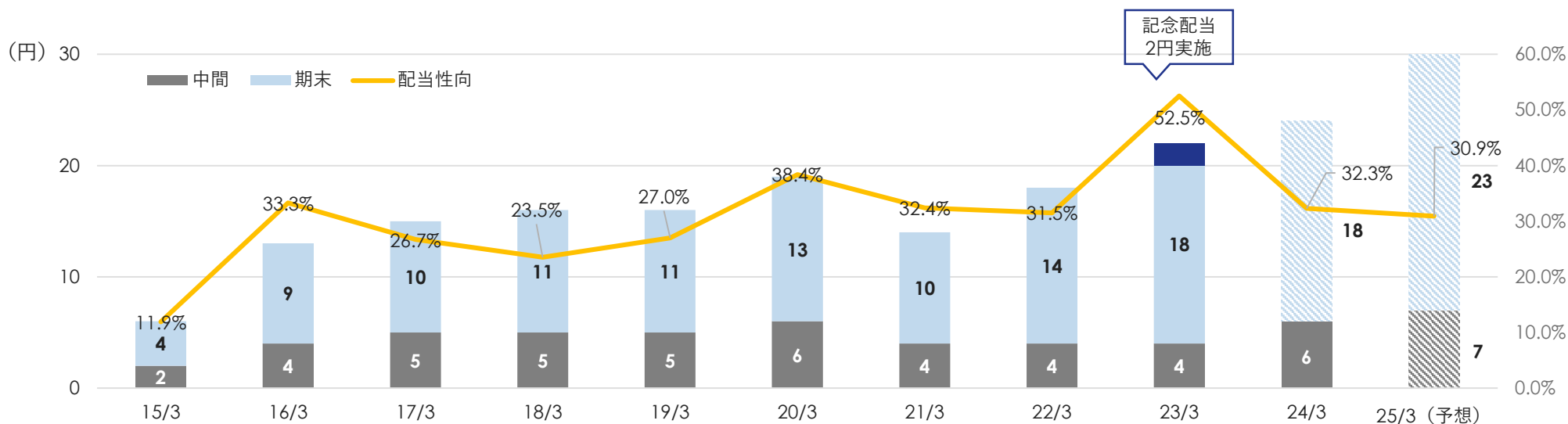
中期経営計画に掲げる各種重要経営指標の達成を目指す。

2025年3月期の中間配当は7円、期末配当は23円、配当性向は30.9%を予定。

■ 中期経営計画 重要経営指標

	2023年3月期 重要経営指標	参考 2023年3月期実績	2024年3月期実績
自己資本比率 (%)	20%以上 ※2025年3月期末	18.0%	19.5%
L T V (%)	65%未満	66.6%	62.4%
D/Eレシオ (倍)	3.0倍未満	3.5倍	2.9倍
R O E (%)	13%以上 ※2024年3月期以降	7.6%	12.9%

■ 配当金及び配当性向の推移



03

|

中長期成長戰略

Medium- to Long-term Growth Strategy



資本コストや株価を意識した経営の実現に向けて

当社グループは、三位一体の戦略を基軸にサステナビリティ経営を実現させ、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を目指す

パーパス経営の実践

- 2030年3月期までの長期ビジョンの発信
- ステークホルダーへの価値の創造と提供



成長構造の变革

- ROE/ROIC等資本効率を意識した経営
- 事業ポートフォリオの進化

ESG経営の推進

- ESGを基軸とした事業への落とし込み

サステナビリティ経営の実現
持続的な成長と中長期的な企業価値の向上

企業価値向上に向けた取り組み

サステナビリティ経営の実現と持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を目指す

ROE ↑

現在の中計で掲げる目標を達成し、中長期的にも同水準以上を維持する。

- 事業ポートフォリオの見直し
- 財務レバレッジのコントロール
- コストマネジメントによる収益性の向上
- 短期回収サイクルを組み入れた資産回転率の向上

2024年3月期
実績

ROE
12.9%

目標
13%以上

売上高当期純利益率 ①

4.4 %

× 総資産回転率 ②

0.5回転

× 財務レバレッジ ③

5.3倍

親会社株主に
帰属する当期純利益

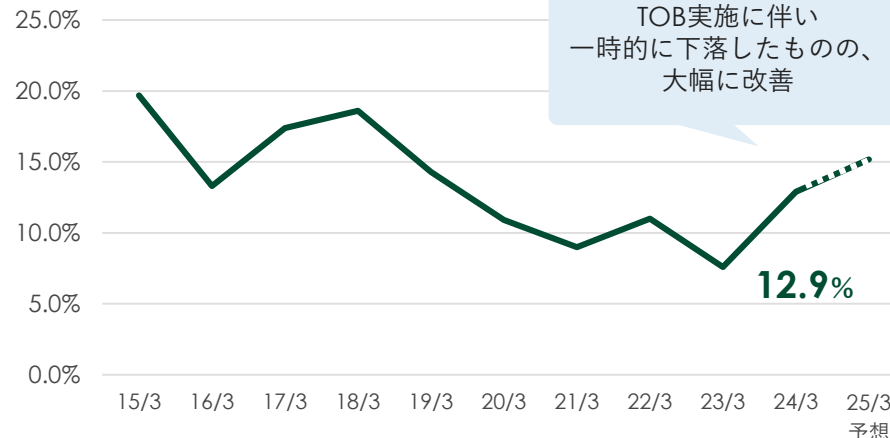
売上高

売上高

総資産 ※2

総資産 ※2

自己資本 ※1



※1 期中平均純資産-新株予約権-少数株主持分 ※2 期中平均総資産

PBR ↑

PER ↑

非財務戦略拡充による企業価値の向上と情報発信の積極化。

- パーパス・長期ビジョンの落とし込み
- 事業とサステナビリティ戦略との紐づけ
- 人的資本への積極投資
- DX推進による生産性の向上

投資家とのエンゲージメント強化

能動的なIR活動の実施

WEBサイトの改修

サステナビリティ情報開示の拡充

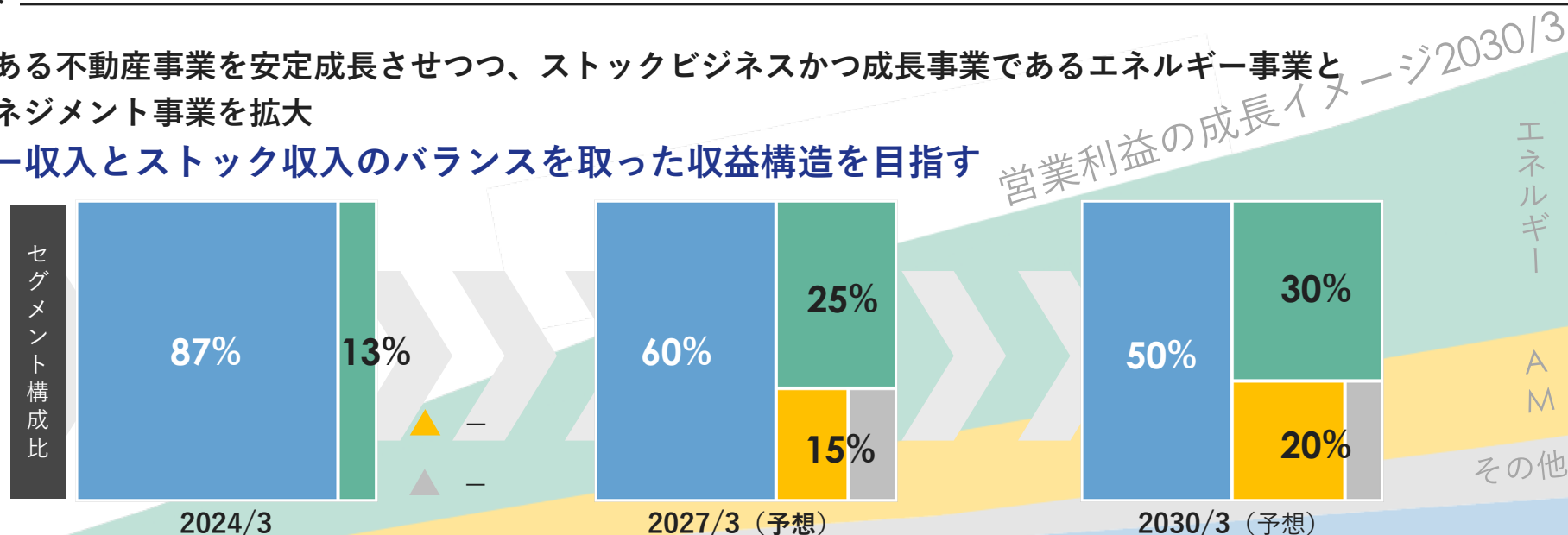
事業ポートフォリオの進化（営業利益割合/EBITDA割合）

不動産事業を安定成長させつつ、エネルギー事業を拡大し、営業利益の増加を目指す

■ 営業利益割合

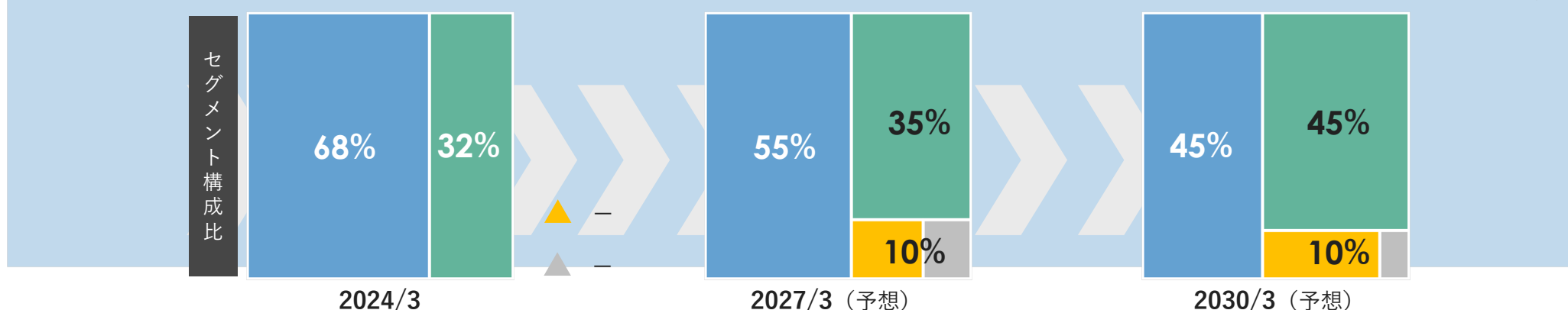
コア事業である不動産事業を安定成長させつつ、ストックビジネスかつ成長事業であるエネルギー事業とアセットマネジメント事業を拡大

➡ フロー収入とストック収入のバランスを取った収益構造を目指す



■ EBITDA割合

2030年3月期にはEBITDA※ベースで 不動産事業：エネルギー事業 = 1：1を目指す



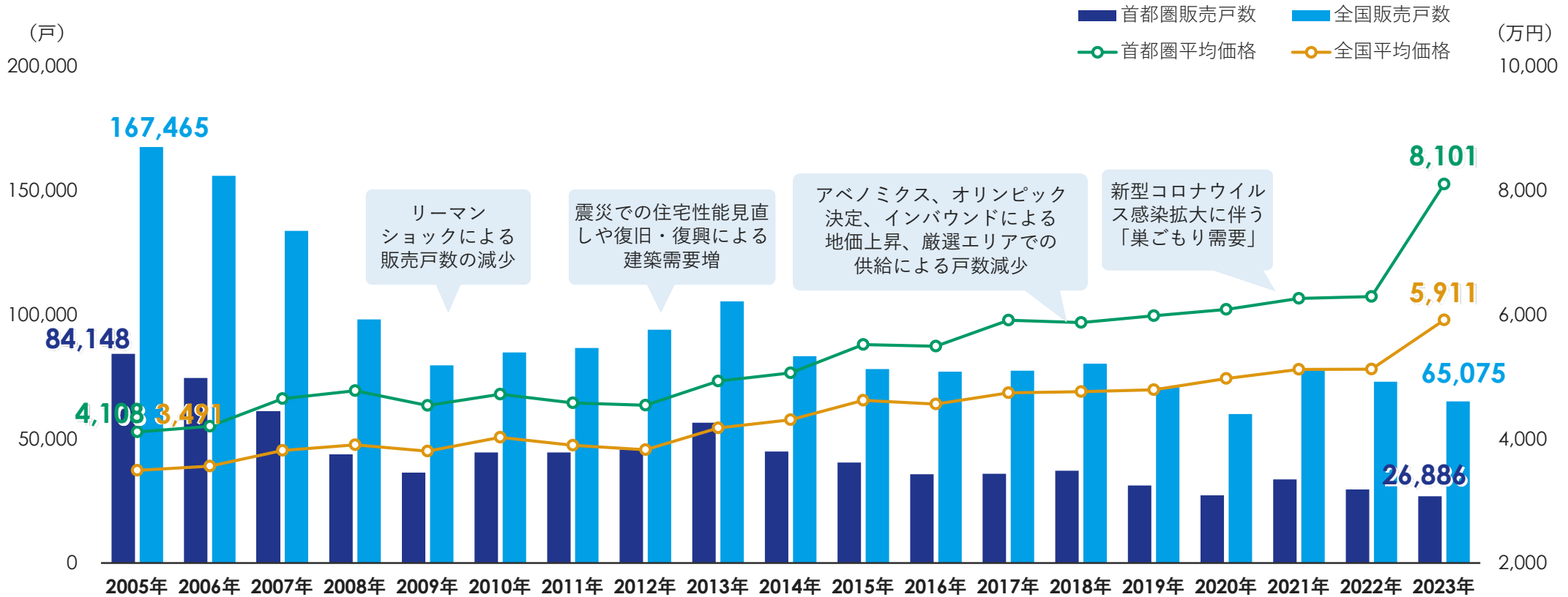
■ 不動産事業 ■ エネルギー事業 ■ アセットマネジメント事業 ■ その他

※ EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

新築分譲マンション市況は、販売戸数が減少しているものの、平均価格は首都圏・全国共に上昇傾向であり、需給バランスは良好。

全国マンション動向

不動産経済研究所より



低金利政策

販売価格の高止まり

共働き世帯の増加

販売戸数の減少

需給バランスは良好

外部環境を見極めつつ、当社ならではの建築美と機能美が融合する新築分譲マンション
2,000戸～2,200戸の安定供給を目指す。

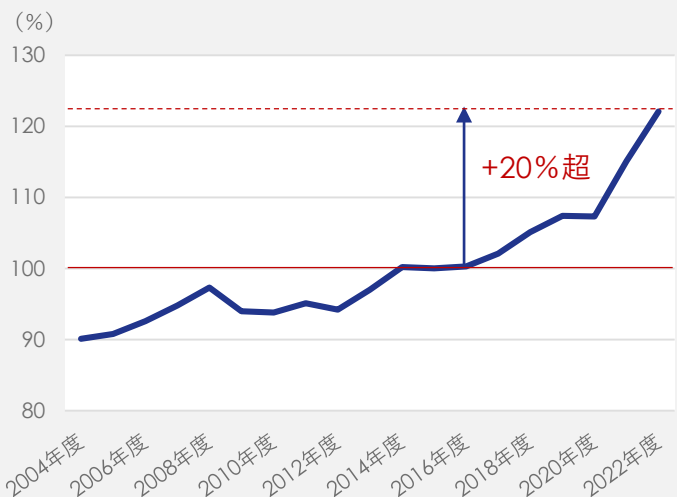
外部環境

新築分譲マンションの需給バランスは良好

工期の長期化

建築費の高騰

建築費は2015年度と比較して20%以上増加している



※国土交通省「建設工事費デフレーター」
※2015年=100とする

当社のポジショニングと今後の方針

2023年全国分譲マンション 売主グループ別供給戸数ランキング 第5位

1	オープンハウスグループ	5,156戸
2	三井不動産グループ	3,423戸
3	野村不動産グループ	3,061戸
4	住友不動産グループ	2,859戸

5 タカラレーベングループ (タカラレーベン、MIRARTHホールディングス) 2,156戸

※定期借地権マンションを含む。首都圏の投資用マンションは含まない。 ※不動産経済研究所調べ。

方針

仕入の厳選とブランド品質を維持した安定供給

当社の強み

- 大手財閥と競合しない地方中心市街地
- 郊外エリアの利便性の良い住環境の優れた立地
- 大都市圏比率50%を目指した全国への展開
- 顧客ニーズを見極め、価格上昇にも耐えられるエリア
- 創業50周年以上培ってきた豊富な情報ネットワーク

用地仕入～販売までの一貫体制によるコストコントロールと
安心価格を実現

新築分譲マンション2,000戸～2,200戸の安定供給を目指す

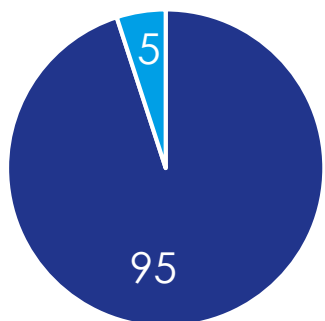
不動産事業全体で短期回収サイクル事業とMIXさせ、
事業サイクルを好転する

短期回収サイクルを確立することで、不動産事業サイクルを好転。

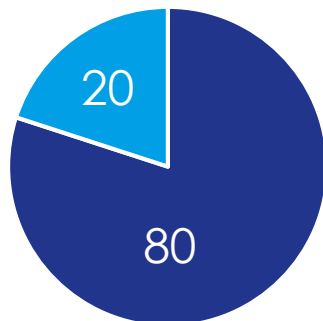
流動化

バリューアップ案件比率の増加（粗利益）

2024年3月期 実績



2030年3月期 目標



■ 開発 ■ バリューアップ

流動化既存物件のバリューアップを増加

- 開発ノウハウを生かし、機能性の高い付加価値付与
- CASBEE認証等の環境性能の高い物件の開発



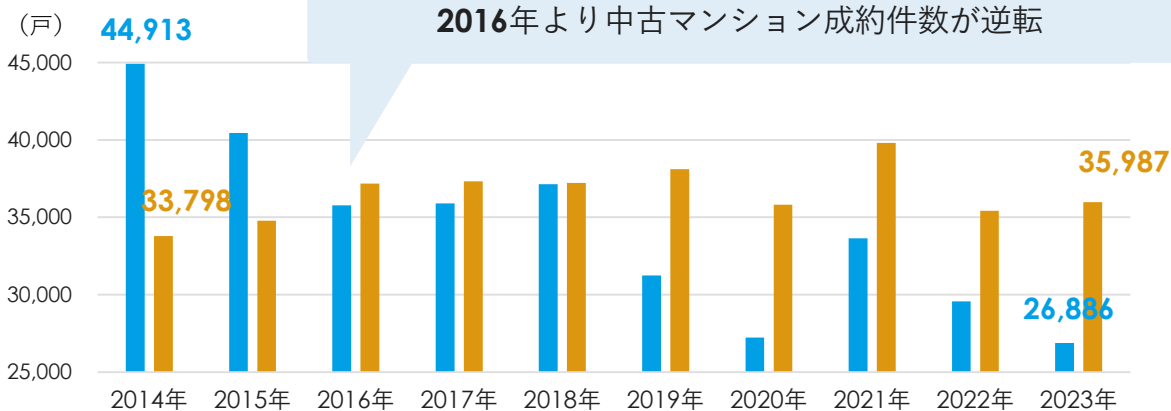
before



after

リニューアル再販

首都圏マンション動向



2016年より中古マンション成約件数が逆転

不動産経済研究所 東日本不動産流通機構より

■ 新築マンション発売戸数 ■ 中古マンション成約件数

中古マンションの潜在需要の取り込み強化

- ル・アールブランドの積極化
- 専属の仕入チームの組成

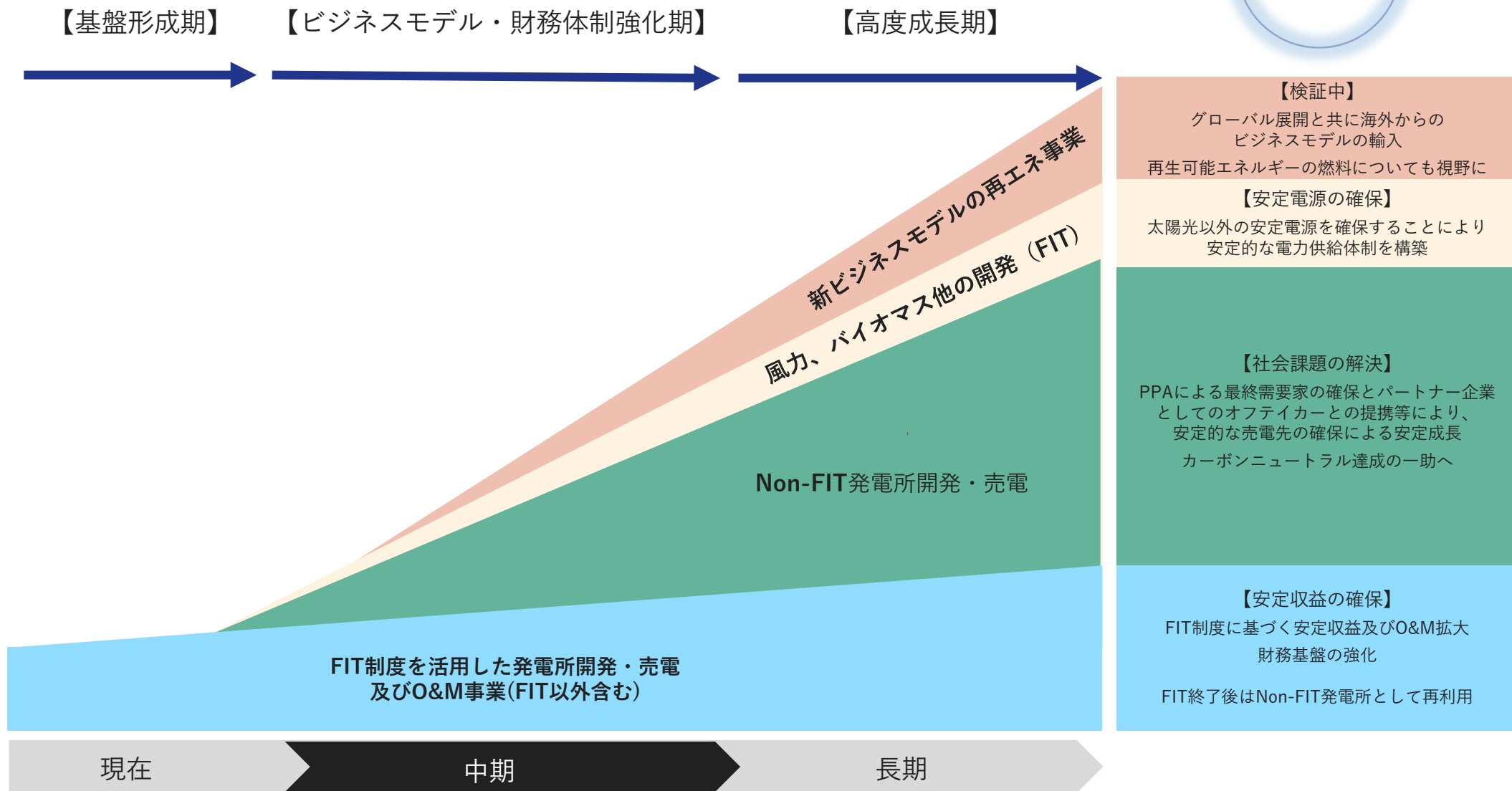
LEART

リニューアルブランド「ル・アール」

1棟ものを仕入れ、リニューアルして区分で再販

エネルギー事業における成長ロードマップ

エネルギー事業を不動産事業に次ぐ主軸事業へ Non-FITビジネスに注力



当社の事業参入の意義

※1

次期エネルギー源として、カシューナッツに注目。カンボジア各省とMOU締結し、カンボジアと日本両国内におけるサーキュラーエコノミーの実現を図る。



Kingdom of Cambodia

国内情勢

- 2018年～2023年カシューナッツ栽培面積132%拡大し、主要な農産物へ
- 「2022年～2027年カシューナッツ国家政策」実施

課題

- カシューナッツの加工を他国に依存
- カシューナッツの国際競争力と生産性の向上

Purpose

サステナブルな環境をデザインする力で、人と地球の未来を幸せにする。

課題

- エネルギー源の模索

日本国内でのカシューナッツのエネルギー資源のFIT認可によるビジネスチャンス



カシューナッツ加工工場設立

カンボジア各省とMOU締結
農協と提携

カシューナッツのエネルギー資源としての可能性

国内法人・現地法人の設立

現地法人より工場へ出資



増設

- 雇用の創出
- 日本の技術転用
- カンボジア国内でのエネルギー源の拡大

現地法人

MIRARTH
Agri Tech

日本の課題となるバイオマス燃料の
安価で安定的な確保が実現

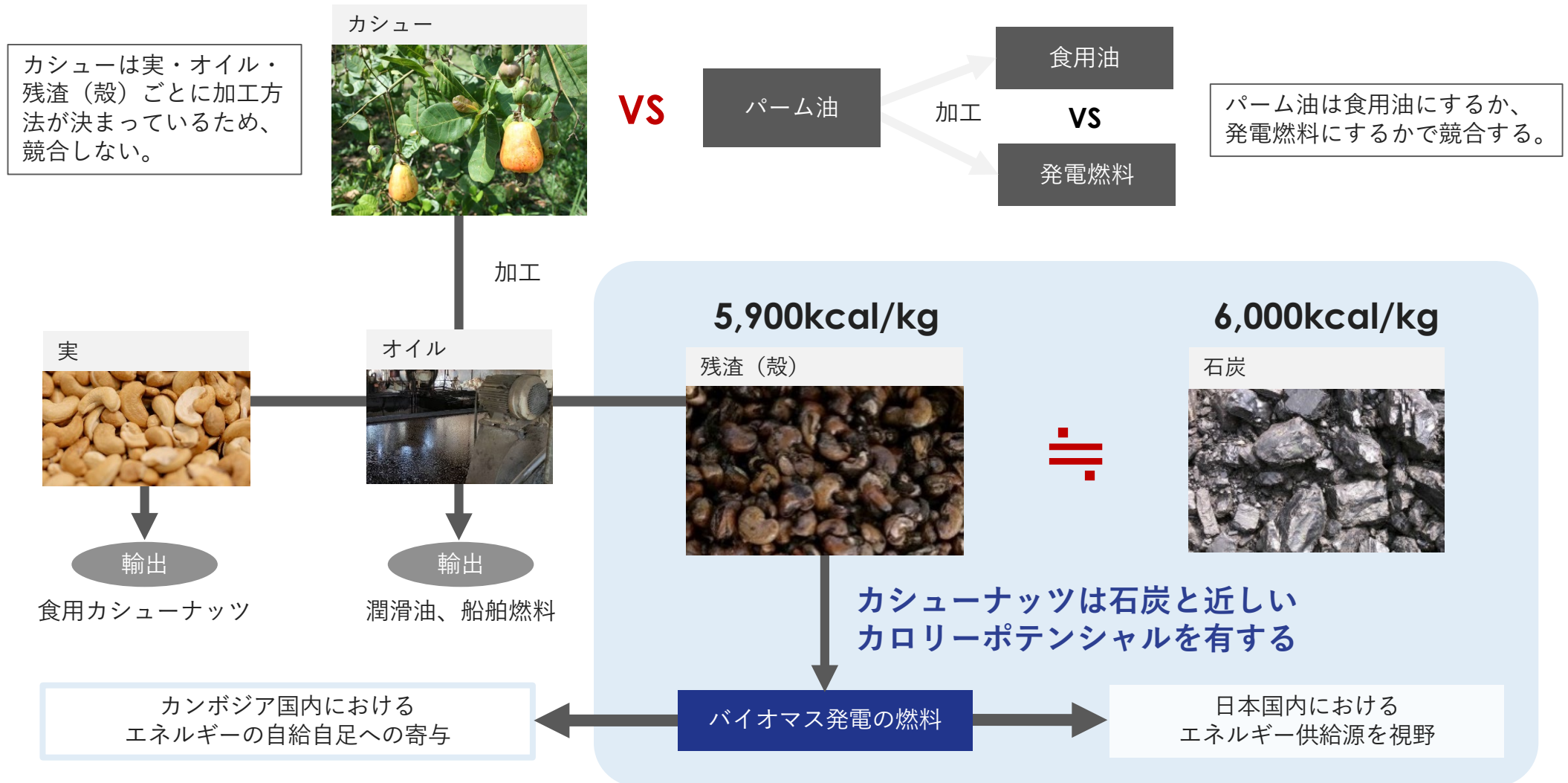
カンボジア国内におけるエネルギーの自給自足への寄与

日本国内におけるエネルギー供給源を視野

※1 カンボジア工業科学技術革新省 (Ministry of Industry, Science, Technology & Innovation)
カンボジア鉱業エネルギー省 (Ministry of Mines and Energy)

カシューナッツのポテンシャル

カシューナッツは実・オイル・残渣（殻）と活用が可能。食品と非可食品で競合しないかつ、石炭と近いカロリーポテンシャルを有する。



当社のカシューナッツ燃料事業モデル

カンボジア国内のカシューナッツ工場に出資することで、3つの収益源を獲得し、クリーンな再生可能エネルギーの供給とエネルギー事業の成長戦略を実現する。



3つの収益源の獲得

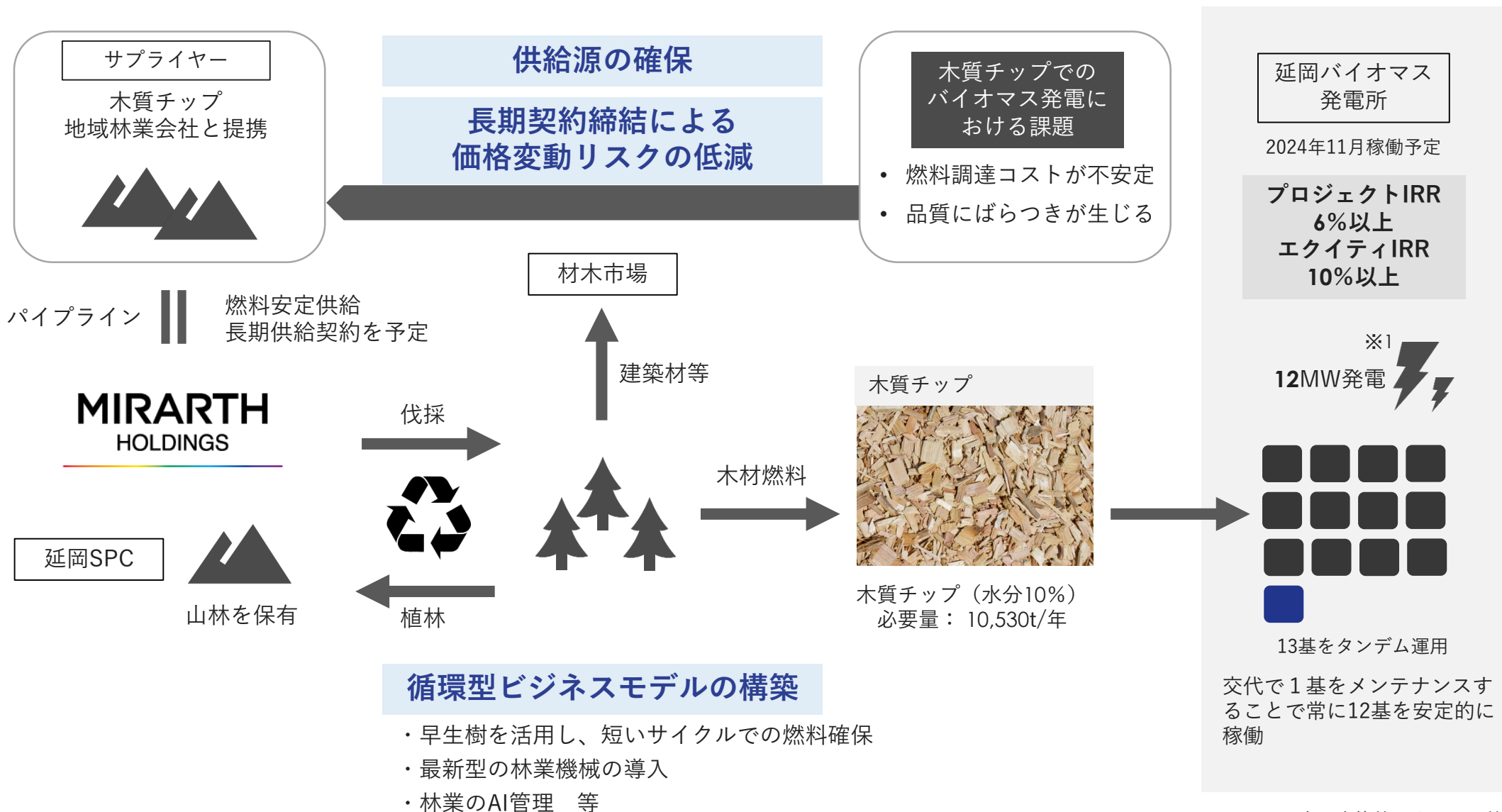
クリーンな再生可能
エネルギーの供給

エネルギー事業の
成長戦略の実現

※1 「JICA食と農の協働プラットフォーム（JiPFA）」2023年3月16日より

木質チップでのバイオマス発電（延岡バイオマスPJ）

国内サプライヤーの確保により、燃料の調達コストを低減することで、発電コストの低減と安定した調達源を確保。

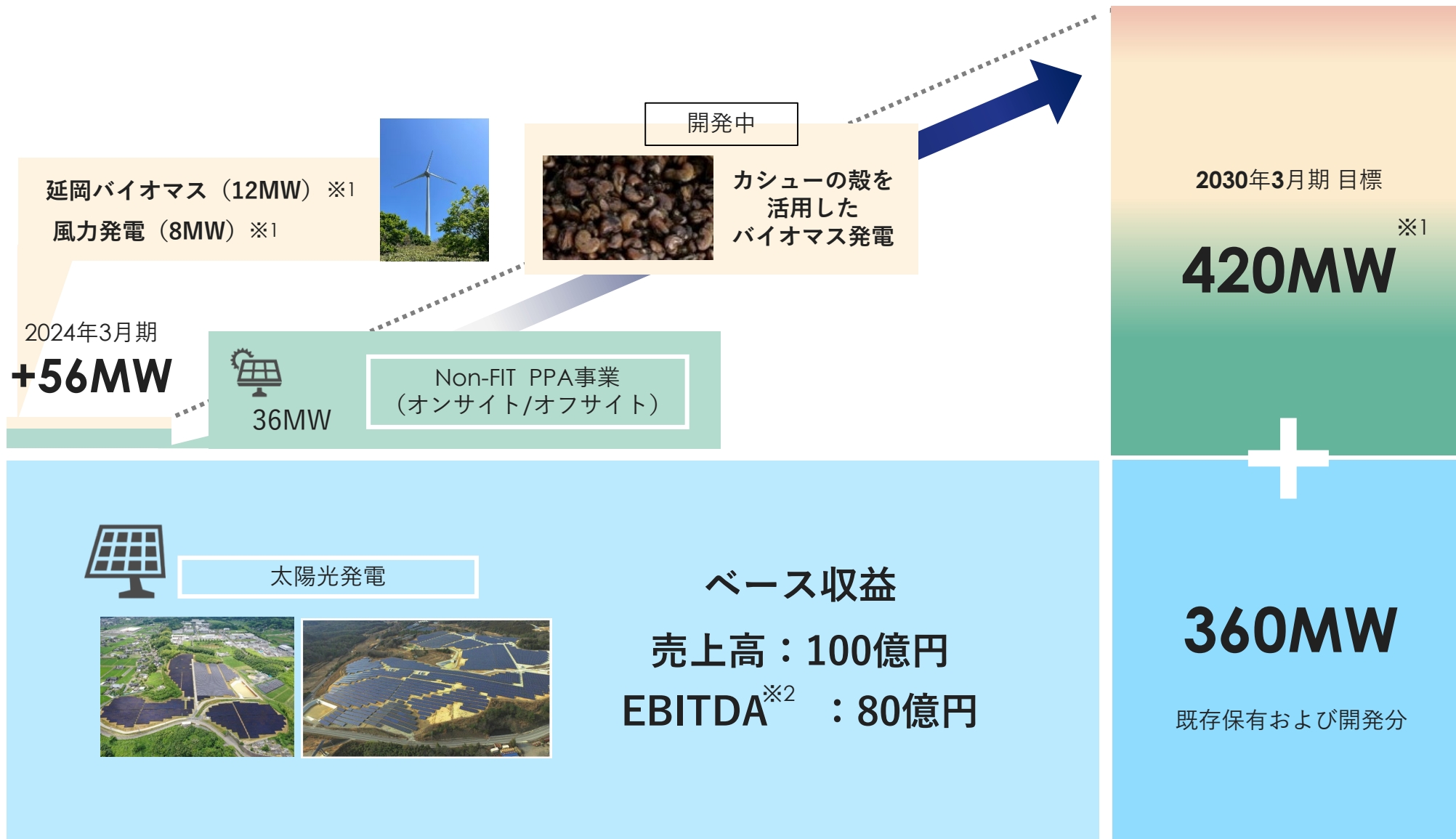


※1 太陽光換算によるMW数

パイプライン

2024年3月期には約56MWのパイプラインを確保。

420MW達成のため、カシューナッツの殻を活用したバイオマス発電に着手。

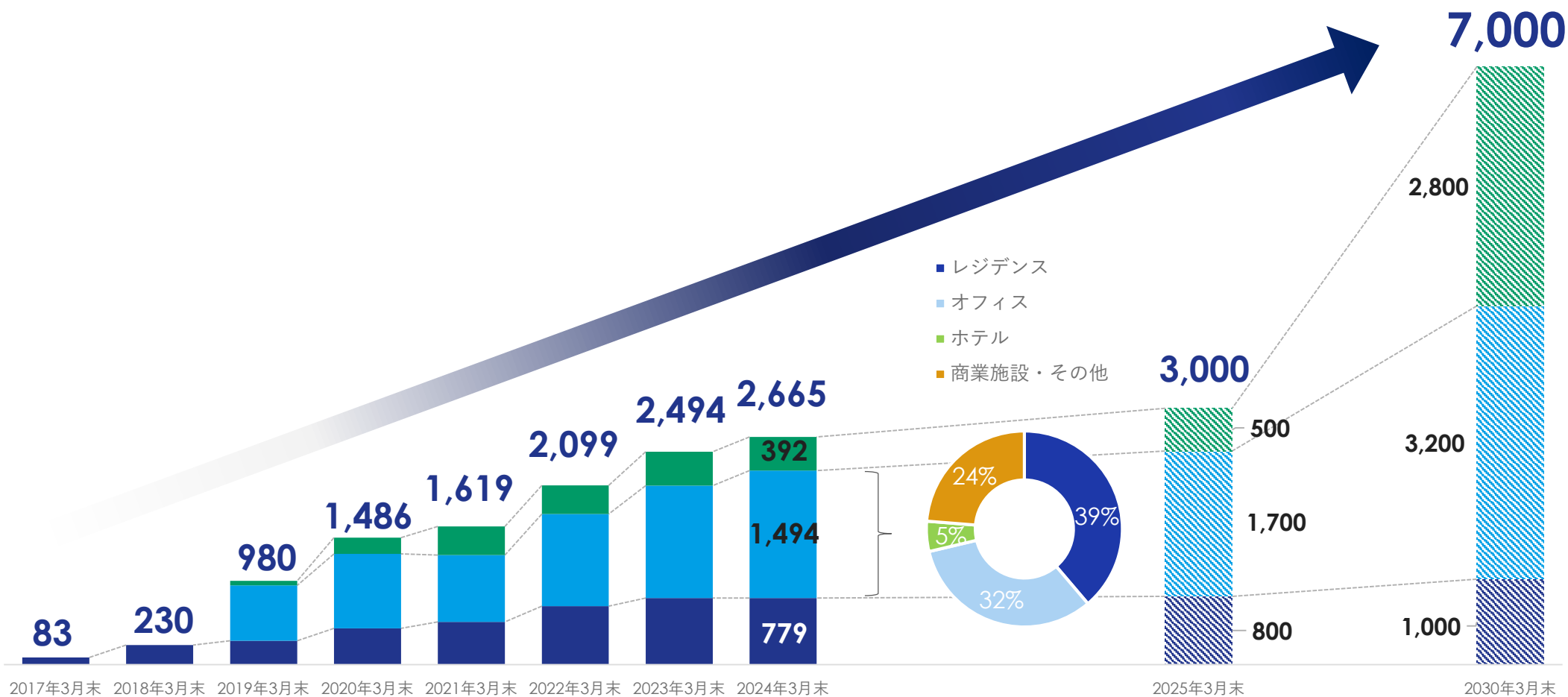


※1 太陽光換算によるMW数 ※2 EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

資産運用規模

2024年3月末には、再エネ・REIT・私募にて2,665億円を達成
2030年までに私募ファンド等強化し、7,000億円の積み上がりを目指す

■ 再エネ ■ REIT ■ 私募 (億円)



※ 取得価格ベースにて集計（再エネは2022年11月11日付で成立したTOBによる影響を考慮しております）

その他事業－ホテル事業の拡大

2030年3月期にはM&Aを活用しながら、客室数2,000室の運営を目指す。

■ 展開ブランド

お客様のニーズに合わせ、ブランドを幅広く展開

ホテルブランド	HOTEL THE LEBEN	HOTEL 利 <small>りせん</small> 泉	Fun & Cool HOTEL	Fun and Cool HOTEL	天城温泉の宿 利 <small>りせん</small> 泉
カテゴリー	セミラグジュアリー ホテル	ラグジュアリー ホテル	カンファタブル ホテル	リゾートホテル	和風旅館

■ 無垢の音オープン

35,000㎡を超える広大な敷地内には、建築家・石上純也氏が手がけた「水庭」や、15室の「スイートヴィラ」は、自然な光と風をダイレクトに感じながら、木の温もりを感じる建築美も体感可能。

名称：那須無垢の音（むくのね）
所在地：栃木県那須郡那須町高久乙道上2294-3
アクセス：JR「那須塩原」駅より車で30分
客室数：スイートヴィラ15室、カジュアルツイン20室
開業日：2024年4月1日

auberge
無垢の音
mukunone



「スイートヴィラ」



水庭

■ 「Fun & Cool」の第1号案件

1972年開業の「かごしま空港ホテル」をホテル建替え計画に基づき、2026年末の開業を目指す。

名称：Fun & Cool Hotel KAGOSHIMA Airport（仮称）
所在地：鹿児島県霧島市溝辺町麓字木屋原615番2他
アクセス：鹿児島空港から車で3分
客室数：154室（本館100室、別館54室）
開業時期：2026年12月（予定）

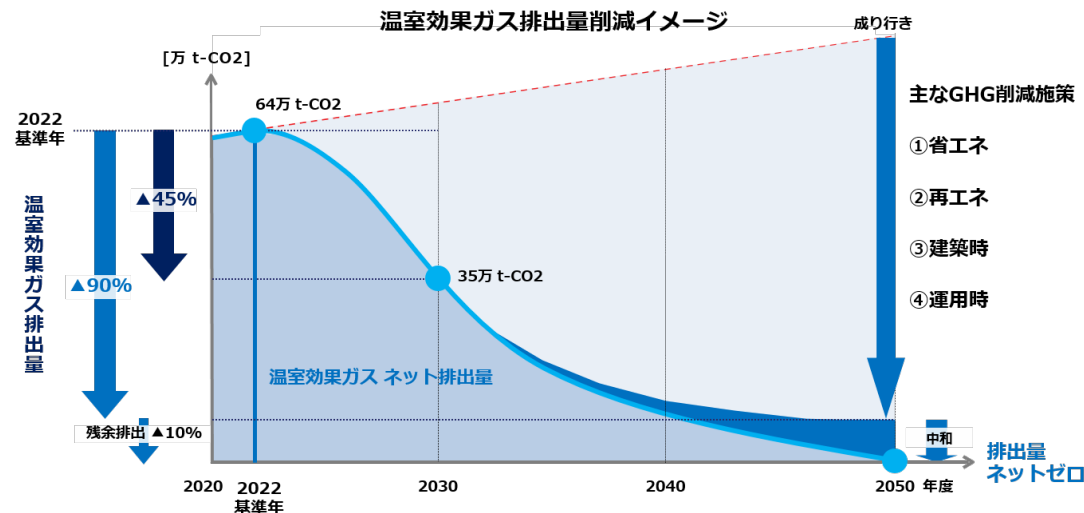


Fun & Cool Hotel KAGOSHIMA Airport（仮称）（完成予想CG）

サステナビリティに関する取り組み [1]

温室効果ガス排出量削減における 中長期目標の改訂

- 2023年3月に設定した温室効果ガス排出量削減における中長期目標を、新たにScope3を追加してSBTi(Science Based Targets initiative)の「ネットゼロ基準」※1に対応した温室効果ガス排出量削減目標に改訂。



	改訂前	改訂後	
基準年度	2020年度	2022年度	最新年度の採用
2030年度目標	Scope1,2 50%削減	Scope1,2,3 45%削減 (Scope1,2 : 70%削減)	Scope3の追加
2050年度目標	Scope1,2 100%削減	Scope1,2,3 100%削減 (バリューチェーン内 : 90%削減/ 中和化 : 10%削減)	SBT新基準の採用

※1 SBTイニシアチブより2021年10月に公表された、産業革命前の水準から地球の気温上昇を1.5°C以内に抑え、2050年までのネットゼロを達成する目標を設定するための、標準化された基準。

サステナビリティに関する取り組み [2]

CASBEE – 建築（新築） 認証 「Aランク」取得

- ハイグレード賃貸マンション「LUXENA（ラグゼナ）用賀」において、建築環境総合性能評価システム「CASBEE – 建築（新築）」の「Aランク」の評価を取得。
- 共用部分の冷暖房設備には「地中熱利用ヒートポンプシステム」を導入し、温室効果ガスの排出量の削減に寄与。



- 共同住宅の共用部分に地中熱利用を行うものとして、東京都内で関連する補助事業の実績において初の試みとなり、東京都（財団法人東京都環境公社）が行う「地産地消型再エネ増強プロジェクト」に係る助成金として、2023年12月7日付で交付が決定。



物件名称：LUXENA 用賀
所在地：東京都世田谷区用賀四丁目5
アクセス：東急電鉄田園都市線「用賀」駅南口徒歩約2分
総戸数：84戸
竣工：2024年2月
URL：<https://www.luxena.jp/yoga/index.html>

サステナビリティに関する取り組み [3]

当社グループにて 「えるぼし認定」3つ星を取得

- MIRARTHエナジーソリューションズは、女性活躍推進における取り組みが優良な企業として、厚生労働大臣より「えるぼし認定」の最高位である、3段階目（3つ星）を取得。
- ライフステージに応じた労働条件を整備し、女性が働きやすく能力を発揮できる職場環境の整備を促進。



従業員給与のベースアップ・ 新卒初任給の引き上げ実施

- 当社および主要子会社のタカラレーベンにて、昨年に引き続き給与のベースアップ6.3%および新卒初任給の引き上げを決定。

インキュベーション・ショップを オープン

- 「レーベン上田中央 GALLDEA」における店舗で、長野県上田市・上田商工会議所・上田市商店会連合会と連携・協力し、新規事業の立ち上げを支援し、事業者の育成に貢献するインキュベーション・ショップをオープン。

04

|

Appendix

Appendix



再開発事業の進展

中心市街地活性化基本計画の第1号認定を受けた富山市における再開発事業を皮切りに、
全国の第一種市街地再開発事業や優良建築物等整備事業へ積極的に参画

北陸エリア

事業名称	所在地	竣工時期
中央通り f 地区 第一種市街地再開発事業	富山県富山市	2012年3月
桜町一丁目地区 第一種市街地再開発事業	富山県富山市	2018年6月
末広西地区 暮らしにぎわい再生事業	富山県高岡市	2019年3月
高岡駅前東地区 優良建築物等整備事業	富山県高岡市	2023年11月
福井駅前電車通り北地区 B 街区 第一種市街地再開発事業	福井県福井市	2025年11月(予定)



小田原駅前分譲共同ビル
マンション建替事業



新町一丁目地区 優良建築物等整備事業



南小岩六丁目地区 第一種市街地再開発事業

北海道・東北エリア

事業名称	所在地	竣工時期
新町一丁目地区 優良建築物等整備事業	青森県青森市	2023年4月
千秋久保田町地区 優良建築物等整備事業	秋田県秋田市	2026年2月(予定)
中央通三丁目地区 優良建築物等整備事業	岩手県盛岡市	2020年8月
古川七日町西地区 第一種市街地再開発事業	宮城県大崎市	2022年3月
新浜町地区 優良建築物等整備事業	福島県福島市	2022年1月
細沼町地区 地域生活拠点型再開発事業	福島県郡山市	2023年6月

関東エリア

事業名称	所在地	竣工時期
南小岩六丁目地区 第一種市街地再開発事業	東京都江戸川区	2025年11月(予定)
小田原駅前分譲共同ビル マンション建替事業	神奈川県小田原市	2024年6月(予定)
小田原市栄町二丁目中央地区 優良建築物等整備事業	神奈川県小田原市	2028年3月(予定)
(仮称)平塚市紅谷町5番街区東地区 優良建築物等整備事業	神奈川県平塚市	2027年度(予定)
浦和駅西口南高砂地区 第一種市街地再開発事業	埼玉県さいたま市	2026年6月(予定)
町方町・通横町地区 第一種市街地再開発事業	静岡県沼津市	2027年度(予定)
甲府市丸の内一丁目地区 優良建築物等整備事業	山梨県甲府市	2028年度(予定)

海外事業の進展

東南アジア諸国を当面のターゲットとし、ベトナム・タイでのコンドミニウム開発に加え、フィリピンでの戸建開発を展開

ベトナム

プロジェクト名称	事業	所在地	戸数	竣工時期
THE MINATO RESIDENCE CT2 (南棟)	コンドミニウム開発	ハイフォン市	462戸	2021年12月
THE MINATO RESIDENCE CT1 (北棟)	コンドミニウム開発	ハイフォン市	462戸	2024年2月

タイ

プロジェクト名称	事業	所在地	戸数	竣工時期
Atmoz Bangna	コンドミニウム開発	バンコク市	1,103戸	2023年3月
Kave Seed Kasset	コンドミニウム開発	バンコク市	600戸	2024年3月
Atmoz Flow Minburi	コンドミニウム開発	バンコク市	739戸	2023年11月

フィリピン

プロジェクト名称	事業	所在地	戸数	竣工時期
SAVANA SOUTH	戸建開発	ラグナ州、サンパブロ市	657戸	2024年9月



Atmoz Flow Minburi



SAVANA SOUTH

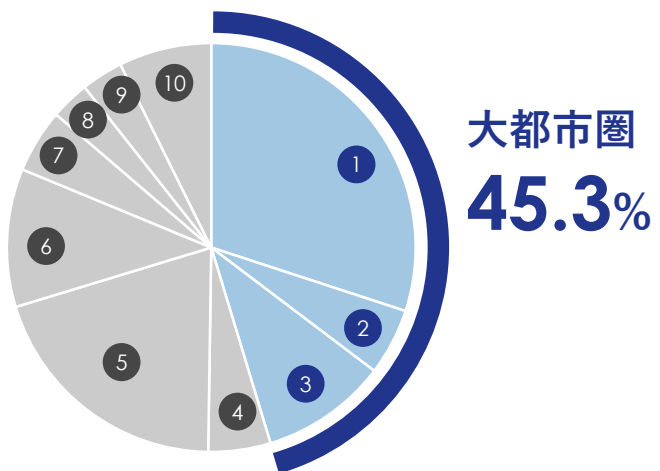


THE MINATO RESIDENCE

マンション用地取得状況・供給エリア

マンション用地取得状況

全国合計 **9,361戸** (JV含む)

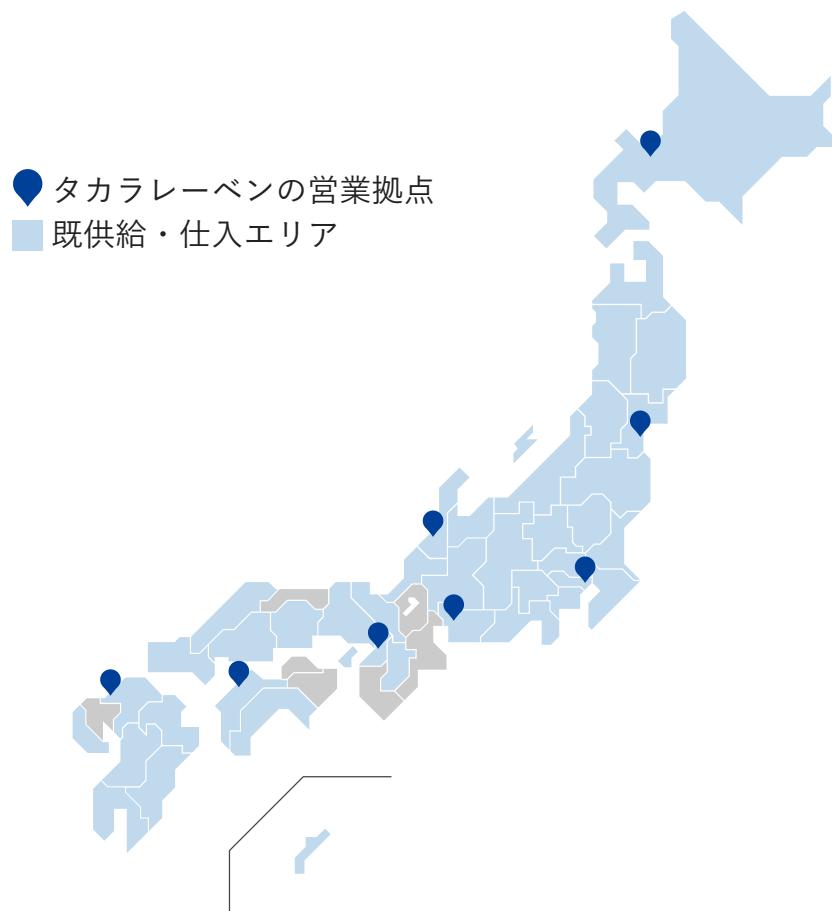


① 首都圏	30.0%	⑥ 関東甲信越圏	10.9%
② 中部圏	5.3%	⑦ 北陸圏	5.0%
③ 近畿圏	10.0%	⑧ 中国圏	3.1%
④ 北海道圏	4.9%	⑨ 四国圏	3.3%
⑤ 東北圏	20.1%	⑩ 九州圏	7.3%

※ 大都市圏：首都圏・中部圏・近畿圏

マンション供給エリア

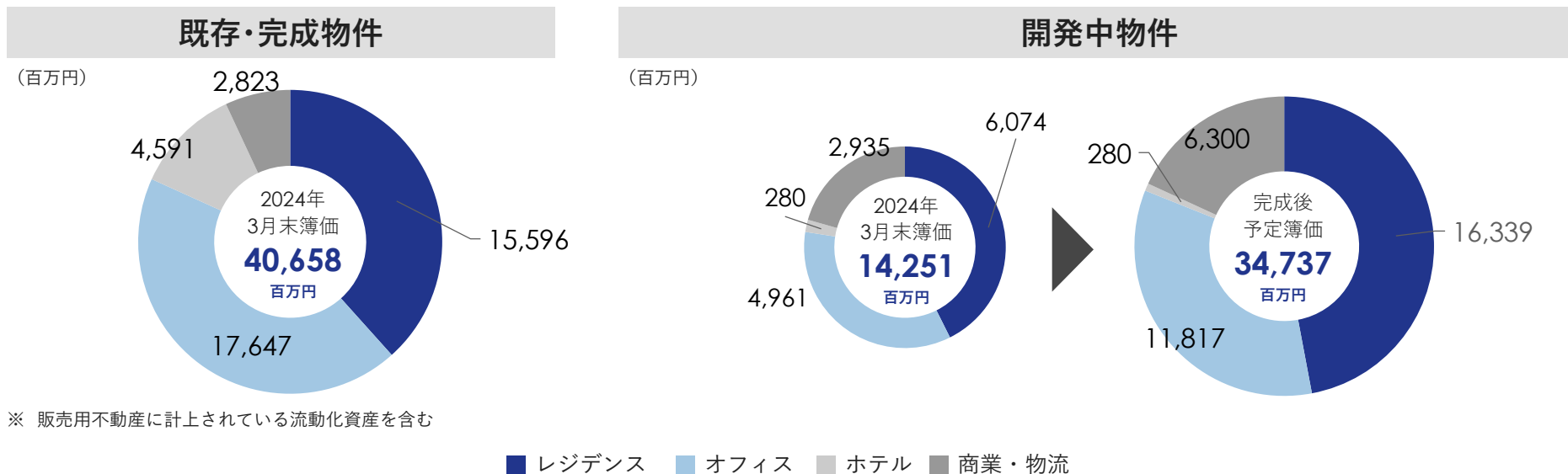
全国へエリアを展開し、**40**都道府県に進出済み



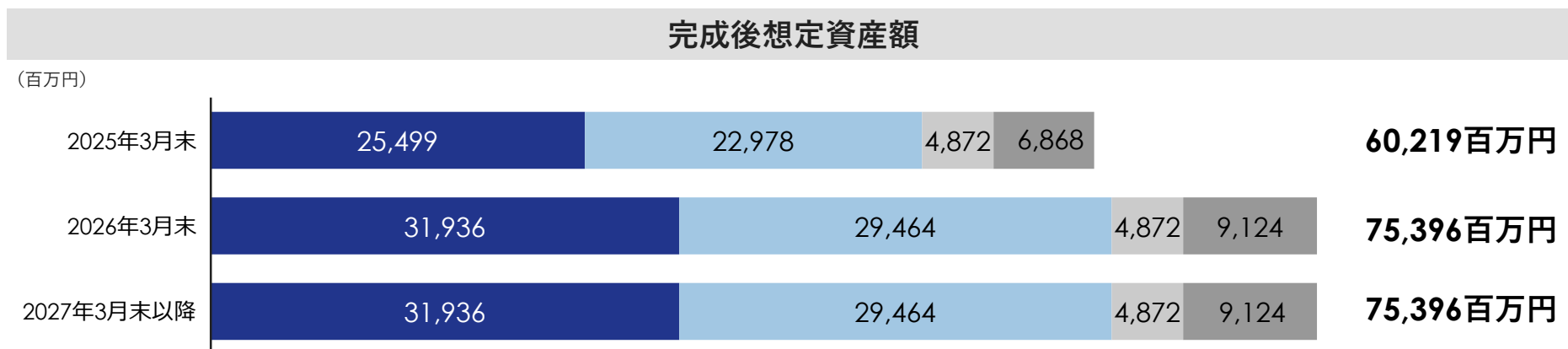
※ 2024年3月末時点

流動化事業 資産規模

流動化事業 資産規模



※ 販売用不動産に計上されている流動化資産を含む



※ 将来完成分を含めると75,396百万円の資産を確保済

連結貸借対照表（推移）

(百万円)	2021年3月末	2022年3月末	2023年3月末	2024年3月末
販売用資産	28,682	33,617	37,523	47,446
新築分譲マンション	9,000	10,529	2,070	6,513
流動化	9,718	8,838	15,880	23,818
新築戸建	525	1,120	2,151	3,076
リニューアル再販	9,437	12,128	14,045	13,972
発電施設	—	1,001	3,375	65
仕掛販売用資産	43,766	58,036	82,713	76,598
新築分譲マンション	33,730	45,475	72,801	69,755
流動化	5,667	5,987	560	492
新築戸建	3,858	6,533	8,196	5,686
リニューアル再販	510	39	1,154	663
有形固定資産	64,070	63,739	125,362	117,759
新築分譲マンション	—	—	518	40
流動化	40,587	44,758	41,836	33,274
発電施設	22,509	18,009	81,598 [※]	82,940 [※]
その他	972	970	1,407	1,504

(百万円)	2021年3月末	2022年3月末	2023年3月末	2024年3月末
流動化資産	55,974	59,584	58,278	57,585
レジデンス	17,178	23,253	22,127	21,670
オフィス	20,201	16,767	21,970	22,608
ホテル	9,547	9,199	9,966	4,872
商業・物流	6,834	8,667	3,658	5,759
土地など	2,213	1,696	554	2,674
借入金・社債	118,558	127,649	227,101	210,212
新築分譲マンション	30,665	41,014	61,461	55,214
流動化	36,860	40,182	38,348	36,567
新築戸建	3,880	6,757	7,832	7,012
リニューアル再販	8,033	10,076	13,350	11,936
発電施設	25,445	13,909	93,862 [※]	76,912 [※]
資産に紐づかない借入金・社債	13,673	15,708	12,245	22,570

※ 2022年11月、連結子会社である合同会社グリーンエネルギーが、タカラレーベン・インフラ投資法人への公開買付を実施。同投資法人を連結子会社したことによる影響。

MIRARTHホールディングスグループのあゆみ

MIRARTH HOLDINGS, Inc.

1972年に戸建分譲事業から始まり、分譲マンション事業を機軸に事業を展開

タカラレーベン

レーベンコミュニティ

レーベンホームビルド

タカラレーベンリアルネット

レーベンゼストック

Takara Leben (Thailand)

レーベントラスト

MIRARTH不動産投資顧問

MIRARTHアセットマネジメント

MIRARTHエネルギーソリューションズ

1972

1982

1988

1994

2001

2004

2012

2013

2016

2017

2018

2022

2023

株式会社宝工務店を設立
戸建分譲事業
中古再販事業を開始

不動産賃貸事業を開始

(株)レーベンコミュニティを設立
不動産管理事業を開始

自社分譲マンション
「レーベンハイム」シリーズを発表
分譲マンション事業を開始

JASDAQ上場

東京証券取引所市場第一部上場

新マンションブランド「LEBEN」
「THE LEBEN」を発表

第一号案件レーベンソーラー塩谷発電所の稼働開始
発電事業を開始

タカラレーベン・インフラ投資法人が
インフラファンド市場に第一号上場

新マンションブランド
「NEBEL」を発表

タカラレーベン不動産投資法人が上場
ベトナムハノイ駐在員事務所を設立

持株会社化による商号変更
創業50周年

「タカラレーベン・インフラ投資法人」を
株式公開買付により上場廃止



会社概要

MIRARTH HOLDINGS, Inc.



社名	MIRARTHホールディングス株式会社
代表者	代表取締役 島田 和一
所在地	〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-8-2 鉄鋼ビルディング16階
設立	1972年9月21日
資本金	4,819百万円
上場市場	東京証券取引所 プライム市場 (証券コード：8897)
従業員数	1,377名 (連結) ※ 2024年3月末現在
事業内容	グループ会社の経営管理等

社名	株式会社タカラレーベン
代表者	代表取締役 島田 和一、秋澤 昭一
所在地	〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-8-2
設立	1989年8月29日
資本金	400百万円
従業員数	513名 ※ 2024年3月末現在
事業内容	新築分譲マンションの企画・開発並びに販売、 不動産流動化事業、賃貸事業、流通事業

株価推移



※ 期間：2021年4月1日～2024年3月31日
2021年4月1日を100として指数化

本資料の取扱いについて

本資料は2024年3月末日現在のデータに基づいて作成されております。

本資料に記載の計画及び予測等は、資料作成時点の当社の判断であり、その実現・達成を保証、約束するものではなく、また、その情報の正確性、完全性を保証し又は約束するものではありません。本資料に記載された内容は、予告なしに変更されることがあります。

MIRARTHホールディングス株式会社 IR室



TEL: **03-6551-2133**



E-mail: irinfo@mirarth.co.jp