



# MIRARTH

2025年3月期 第2四半期 決算説明会

## エグゼクティブサマリー

- ✓ 2025年3月期 第2四半期の連結業績は、売上高 86,363百万円（前年同四半期比45.9%）、営業利益 4,580百万円（同93.2%）、経常利益 3,537百万円（同155.9%）、親会社株主に帰属する中間純利益は 2,077百万円（前年同四半期は87百万円の利益）となりました。なお、新築分譲マンション事業では、竣工戸数が下期へ偏重していることに伴い、売上も同様に下期偏重の予定ですが、契約進捗率は93.5%と好調に進捗しております。
- ✓ 6月の公募増資により、約110億円の資金を調達しました。ホテルアセットの購入並びにエネルギー事業への投資資金に活用します。
- ✓ カシューナッツの殻を活用した燃料事業参入のため、6月に年間加工量1,500トンのカシューナッツ加工工場が竣工しました。同工場にて加工されたカシューナッツは、徹底した衛生管理が評価され、カンボジア国内のカシューナッツ品評会で名誉賞を受賞しております。
- ✓ 4月に開業したオーベルジュ那須「無垢の音」において、ミシュランキーを獲得いたしました。

目次  
**INDEX**

- |           |                               |       |
|-----------|-------------------------------|-------|
| <b>01</b> | <b>2025年3月期 第2四半期業績概要</b>     | P. 4  |
| <b>02</b> | <b>2025年3月期 通期業績予想 / 株主還元</b> | P. 16 |
| <b>03</b> | <b>TOPICS</b>                 | P. 20 |
| <b>04</b> | <b>Appendix</b>               | P. 25 |

A lush green forest with many trees and a stream in the foreground. The trees are tall and thin, with dense green foliage. The stream is in the foreground, reflecting the trees and the sky. The overall scene is peaceful and natural.

01

2025年3月期 第2四半期業績概要

performance summary

# 2025年3月期 第2四半期 連結損益計算書

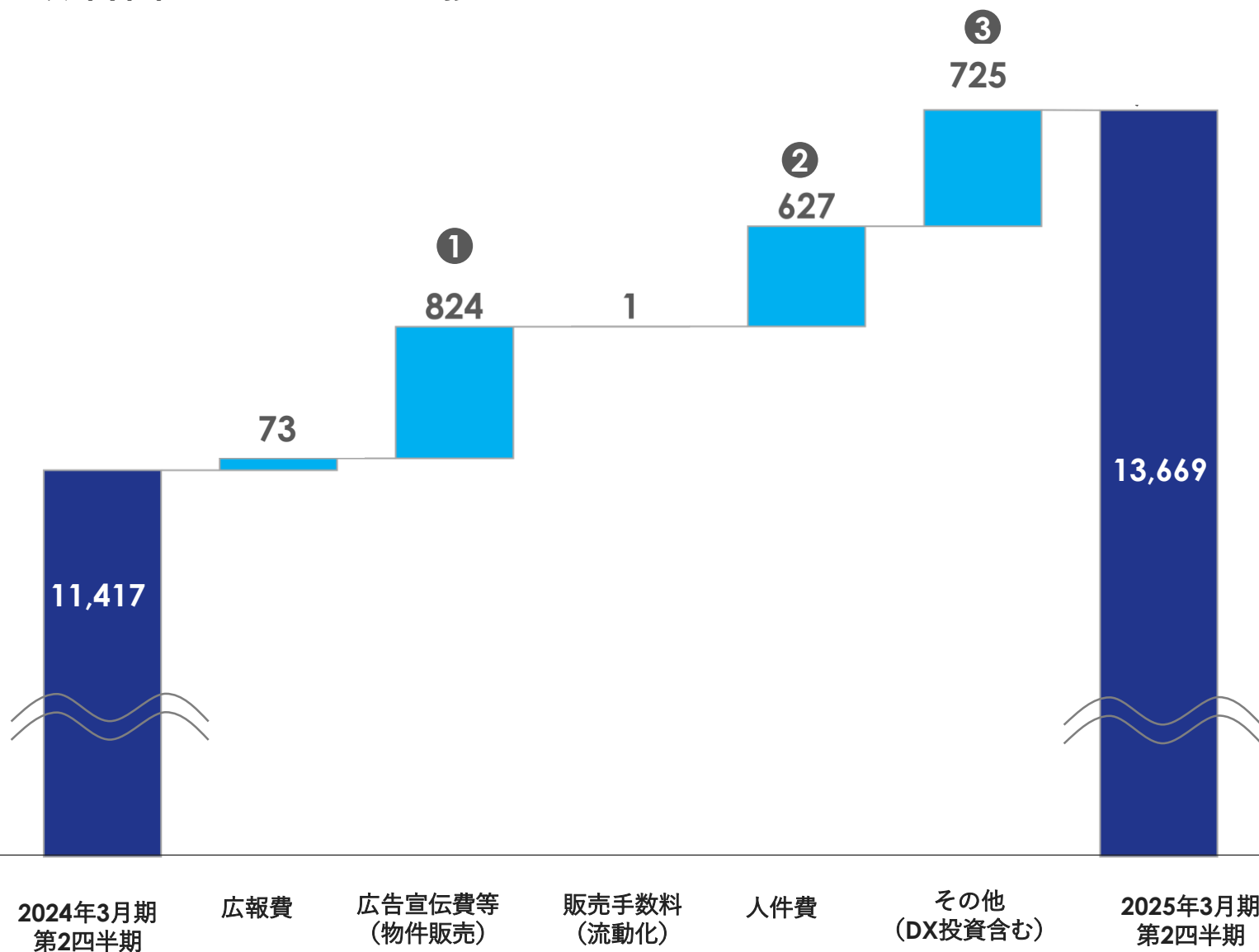
| (百万円)               | 2024年3月期<br>第2四半期<br>実績 | 2025年3月期<br>第2四半期<br>実績 | 前年<br>同四半期比<br>増減率 | 2025年3月期<br>通期予想 | 進捗率     |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|------------------|---------|
|                     | 売上高                     | 59,179                  | 86,363             | 45.9%            | 205,700 |
| 売上原価                | 45,391                  | 68,114                  | 50.1%              | 163,400          | 41.7%   |
| 売上総利益               | 13,787                  | 18,249                  | 32.4%              | 42,300           | 43.1%   |
| 販売費及び一般管理費          | 11,417                  | 13,669                  | 19.7%              | 25,300           | 54.0%   |
| 営業利益                | 2,370                   | 4,580                   | 93.2%              | 17,000           | 26.9%   |
| 経常利益                | 1,382                   | 3,537                   | 155.9%             | 16,000           | 22.1%   |
| 親会社株主に帰属する<br>中間純利益 | 87                      | 2,077                   | —                  | 10,700           | 19.4%   |

# 2025年3月期 第2四半期 セグメント別売上高・売上総利益・営業利益

| (百万円)            |       | 2024年3月期<br>第2四半期<br>実績 | 2025年3月期<br>第2四半期<br>実績 | 前年<br>同四半期比<br>増減率 | 2025年3月期<br>通期予想 | 進捗率    |
|------------------|-------|-------------------------|-------------------------|--------------------|------------------|--------|
|                  |       | 不動産事業                   | 売上高                     | 50,340             | 76,630           | 52.2%  |
|                  | 売上総利益 | 11,407                  | 16,048                  | 40.7%              | 36,260           | 44.3%  |
|                  | 営業利益  | 1,396                   | 3,892                   | 178.7%             | 13,800           | 28.2%  |
| エネルギー事業          | 売上高   | 5,682                   | 5,559                   | △2.2%              | 12,700           | 43.8%  |
|                  | 売上総利益 | 2,066                   | 1,662                   | △19.6%             | 4,430            | 37.5%  |
|                  | 営業利益  | 1,061                   | 713                     | △32.8%             | 3,000            | 23.8%  |
| アセットマネジメント<br>事業 | 売上高   | 276                     | 592                     | 113.9%             | 900              | 65.8%  |
|                  | 売上総利益 | 218                     | 509                     | 132.9%             | 700              | 72.8%  |
|                  | 営業利益  | △83                     | 191                     | —                  | 20               | 958.5% |
| その他事業            | 売上高   | 2,879                   | 3,582                   | 24.4%              | 7,240            | 49.5%  |
|                  | 売上総利益 | 95                      | 28                      | △69.8%             | 910              | 3.1%   |
|                  | 営業利益  | △4                      | △216                    | —                  | 180              | —      |
| 総合計              | 売上高   | 59,179                  | 86,363                  | 45.9%              | 205,700          | 42.0%  |
|                  | 売上総利益 | 13,787                  | 18,249                  | 32.4%              | 42,300           | 43.1%  |
|                  | 営業利益  | 2,370                   | 4,580                   | 93.2%              | 17,000           | 26.9%  |

# 2025年3月期 第2四半期 販売費及び一般管理費（前年同四半期比）

前年同四半期比で2,251百万円増加し、2025年3月期 第2四半期で13,669百万円の計上  
通期計画にはおいては進捗どおり



- ① 新築分譲マンションの販売戸数増加に伴う販売経費の増加
- ② 従業員へのベースアップ及び人員増による人件費の増加
- ③ 公租公課（消費税）の増加およびグループウェア変更等によるDX投資の増加

(百万円)

※2024年3月期 第2四半期計上のTOB費用245百万円については、その他に計上

# 2025年3月期 第2四半期 連結貸借対照表

総資産は、新規仕入に伴いたな卸資産が増加し、前期末から7,494百万円増加  
増資に伴い、資本金が4,237百万円増加

| (百万円)       | 2024年3月末 | 2024年9月末 | 増減額     |
|-------------|----------|----------|---------|
| 資産          | 337,447  | 344,942  | 7,494   |
| 流動資産        | 191,937  | 192,154  | 216     |
| 現金及び預金      | 42,740   | 37,781   | △4,959  |
| たな卸資産       | 124,045  | 133,941  | 9,896   |
| 販売用不動産      | 47,381   | 43,361   | △4,020  |
| 販売用発電施設     | 65       | 65       | —       |
| 仕掛販売用不動産    | 76,598   | 90,515   | 13,916  |
| 固定資産        | 145,441  | 152,738  | 7,297   |
| 負債          | 265,778  | 261,150  | △4,628  |
| 流動負債        | 122,537  | 127,396  | 4,858   |
| 支払手形・買掛金    | 27,119   | 14,923   | △12,195 |
| 借入金（短期・一年内） | 69,724   | 88,168   | 18,444  |
| 社債（一年内）     | 2,806    | 3,156    | 350     |
| 固定負債        | 143,240  | 133,753  | △9,486  |
| 長期借入金       | 130,673  | 121,058  | △9,615  |
| 社債          | 7,008    | 6,529    | △478    |
| 純資産         | 71,669   | 83,791   | 12,122  |
| 資本金         | 4,819    | 9,056    | 4,237   |
| 負債・純資産合計    | 337,447  | 344,942  | 7,494   |



# 2025年3月期 第2四半期 連結貸借対照表（内訳）

(百万円)

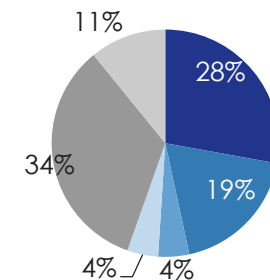
総資産 (344,942百万円) (2024年9月末)

| 流動資産      | 192,154  | 負債      | 261,150 |
|-----------|----------|---------|---------|
| 現金・預金     | 37,781   | 短期借入金他  | 88,168  |
| たな卸資産     | 133,941  | 社債（一年内） | 3,156   |
| 新築分譲マンション | 86,972   | 長期借入金   | 121,058 |
| 流動化       | ① 22,864 | 社債      | 6,529   |
| 新築戸建      | 11,518   | その他負債   | 42,237  |
| リニューアル再販  | 12,521   |         |         |
| 発電施設      | 65       |         |         |
| その他流動資産   | 20,430   |         |         |

| 固定資産     | 152,738  | 純資産     | 83,791 |
|----------|----------|---------|--------|
| 有形固定資産   | 123,369  | 株主資本    | 76,972 |
| (内流動化資産) | ② 37,421 | 新株予約権   | 448    |
| 無形固定資産   | 7,836    | 非支配株主持分 | 5,698  |
| 投資その他の資産 | 21,532   | その他純資産  | 672    |

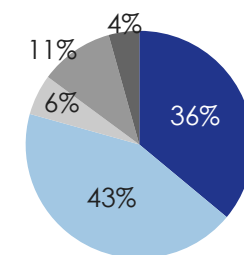
① + ② =

借入金・社債内訳



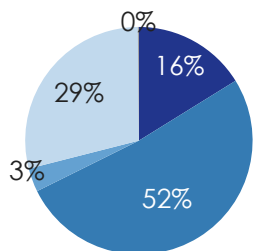
- 新築分譲マンション
- 流動化
- 新築戸建
- リニューアル再販
- 発電施設
- 資産に紐づかない

流動化資産内訳

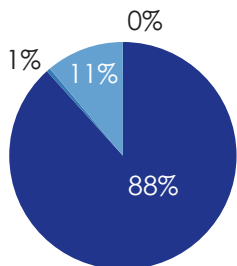


- レジデンス
- オフィス
- ホテル
- 商業・物流
- 土地など

販売用資産

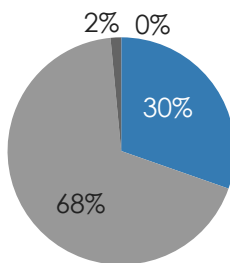


仕掛販売用資産



- 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

有形固定資産



# 2025年3月期 第2四半期 セグメント別資産・借入金・社債明細

各事業資産の順調な仕入進捗により増加

| (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      | 7,022  | 79,950 | 37      | 87,009  | 60,949   |
| 流動化            | 22,362 | 501    | 37,421  | 60,285  | 41,078   |
| 新築戸建           | 1,459  | 10,058 | —       | 11,518  | 9,642    |
| リニューアル再販       | 12,516 | 4      | —       | 12,521  | 9,642    |
| 発電施設           | 65     | —      | 84,049  | 84,115  | 73,812   |
| その他            | —      | —      | 1,860   | 1,860   | —        |
| 資産に紐づかない借入金・社債 | —      | —      | —       | —       | 23,787 ※ |
| 合計             | 43,426 | 90,515 | 123,369 | 257,311 | 218,913  |

※ 社債9,686百万円を含む

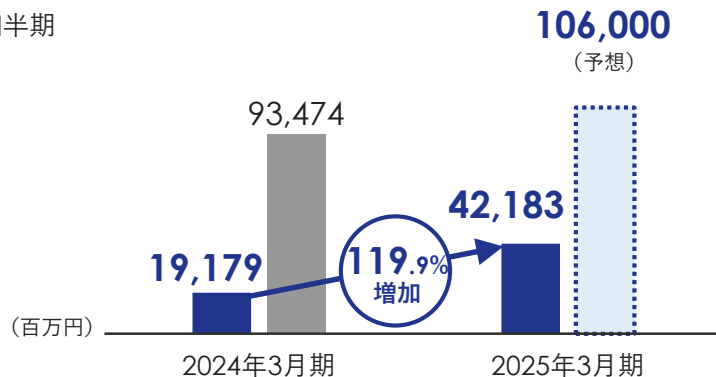
## 売上戸数の増加により、売上高・売上総利益は順調に進捗

### 業績

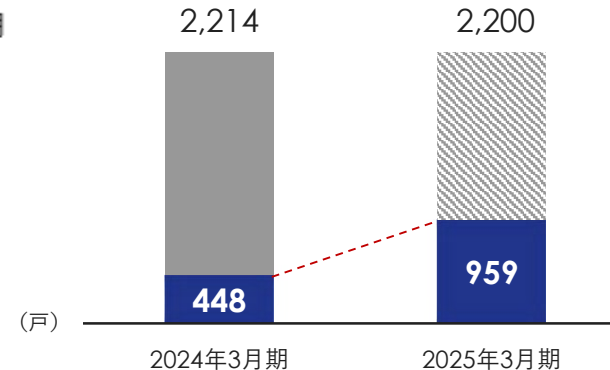
### 売上戸数・契約状況

※ 2024年9月末時点

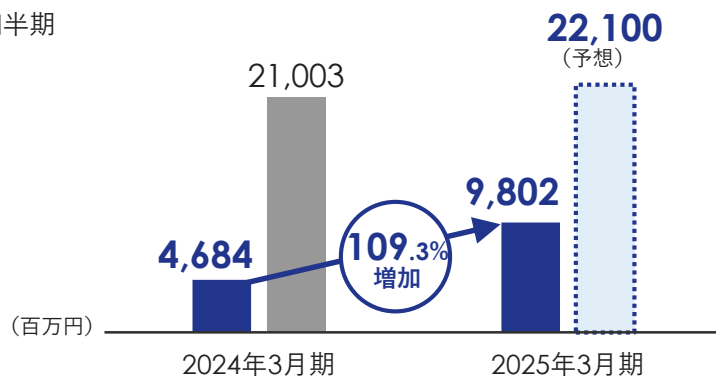
#### 売上高



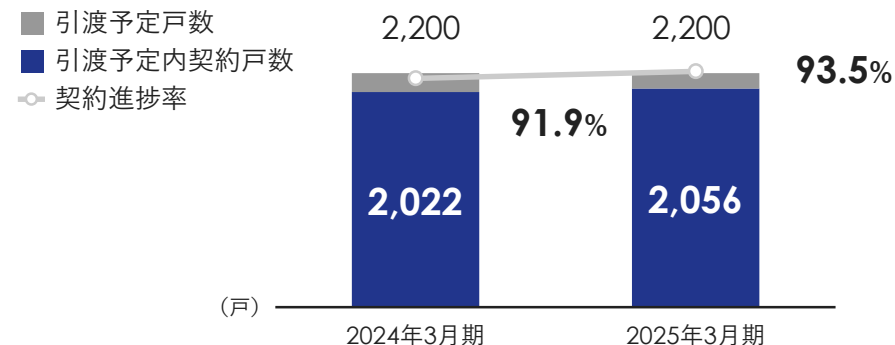
#### 売上戸数



#### 売上総利益

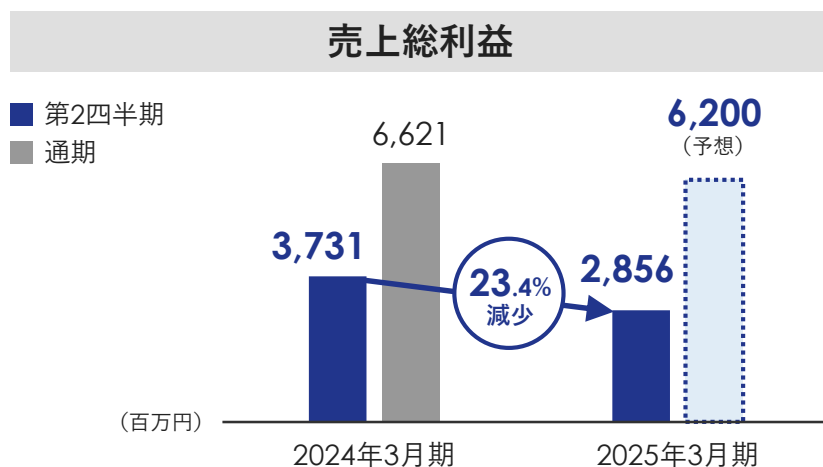
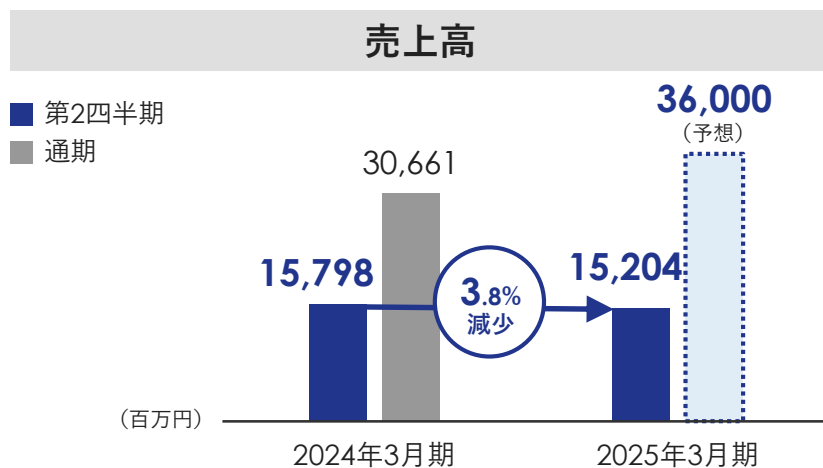


#### 契約進捗率

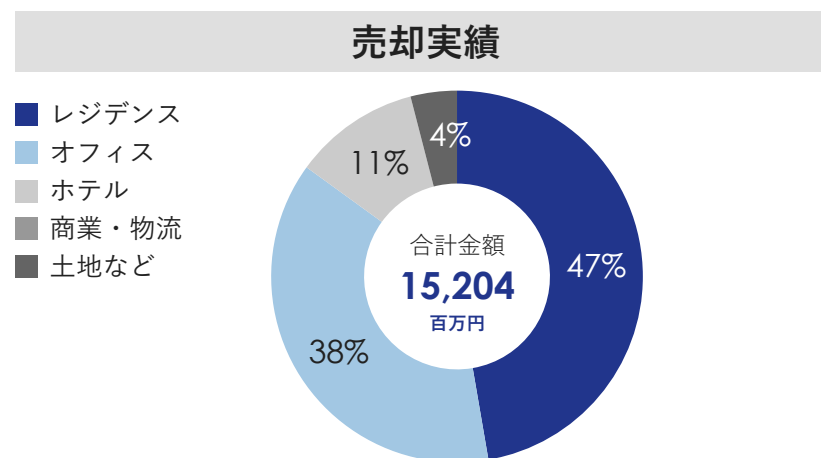
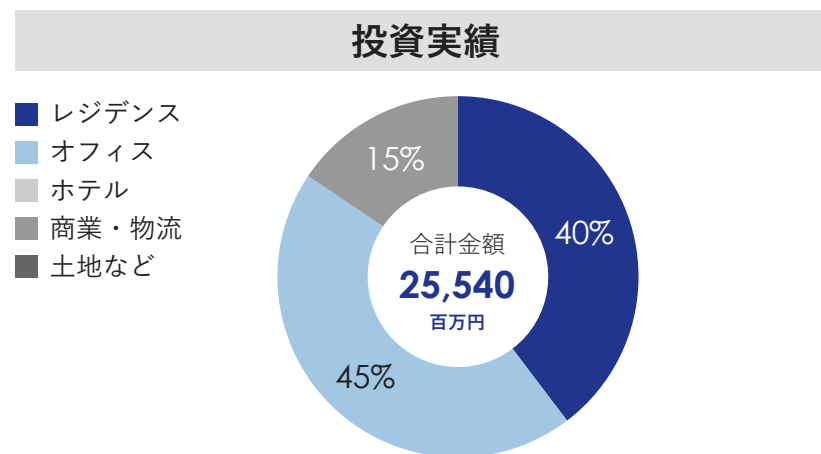


前年同四半期比で、売上高・売上総利益はいずれも減少するも、概ね計画通りに進捗

## 業績



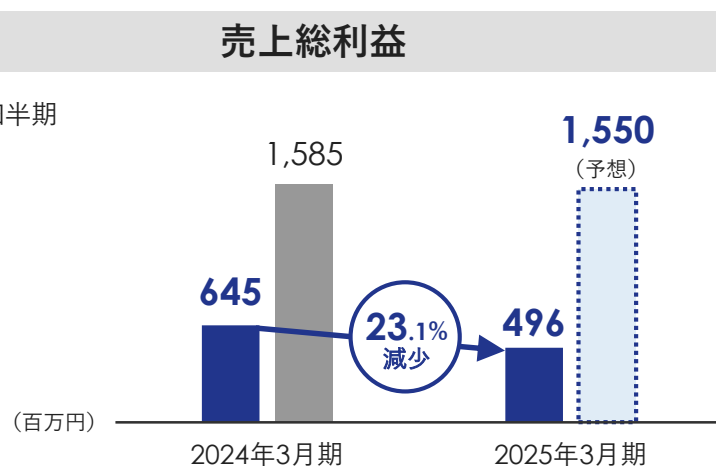
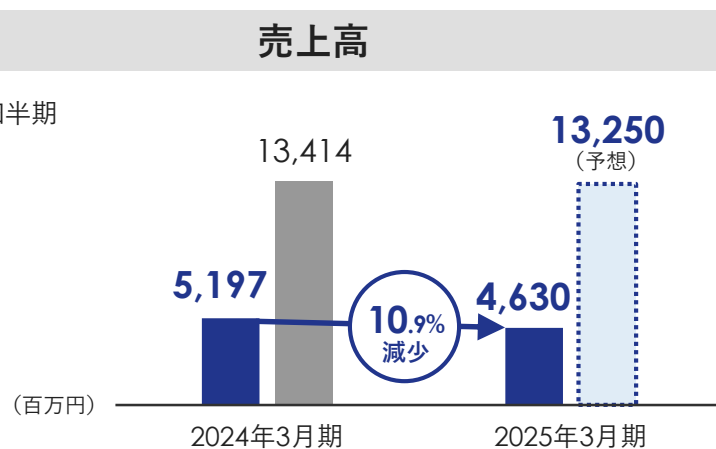
## 投資・売却



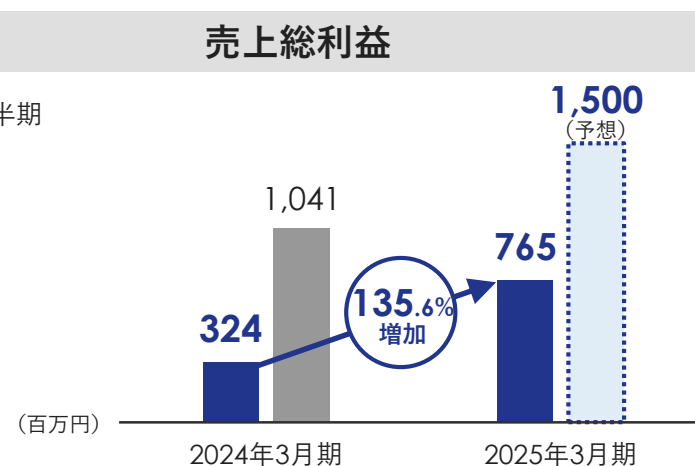
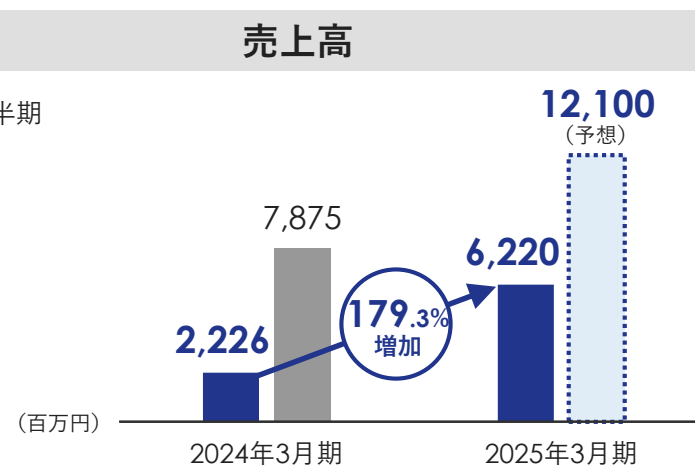
新築戸建分譲：売上戸数が減少により売上高、利益ともに減少

リニューアル再販：バルク売却により売上高、利益ともに増加

## ■ 新築戸建分譲



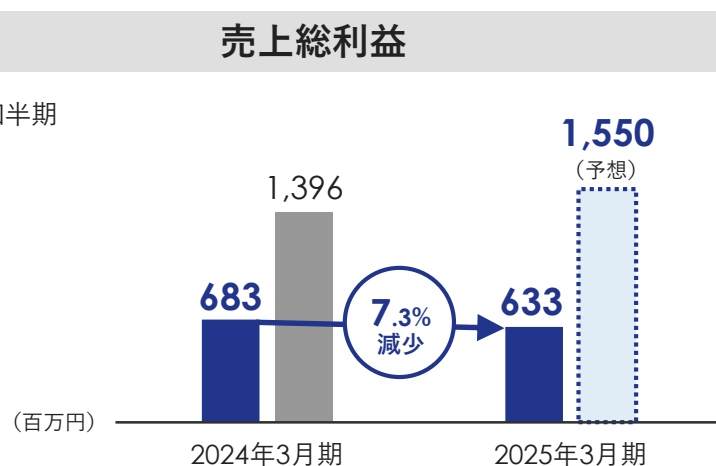
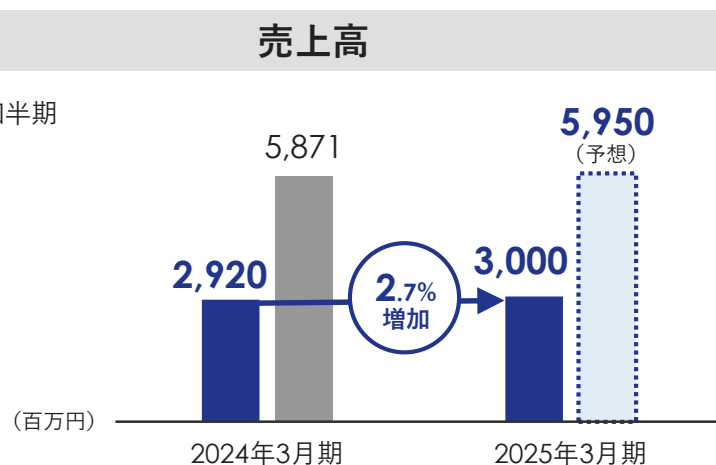
## ■ リニューアル再販



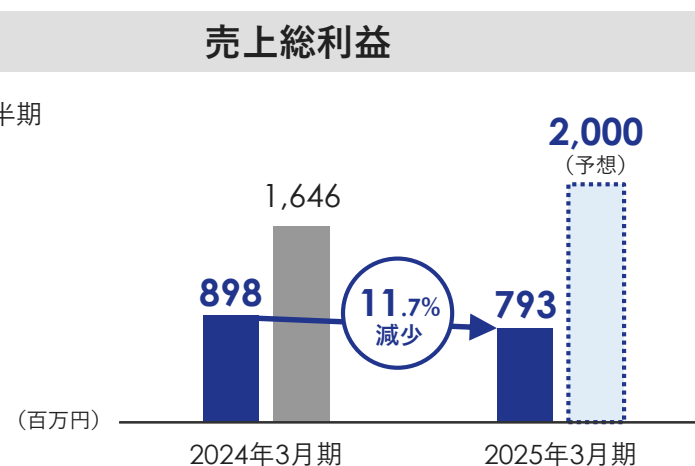
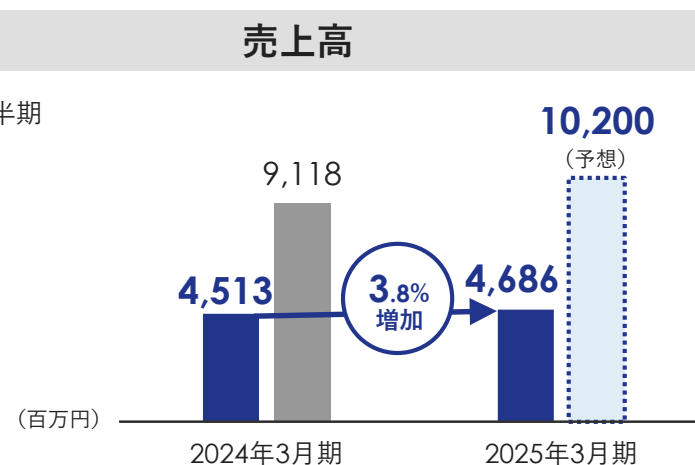
不動産賃貸：概ね前年同四半期と同水準の進捗

不動産管理：管理物件の全国化による諸経費の増加から、前年同四半期比で売上総利益は減少

## 不動産賃貸



## 不動産管理



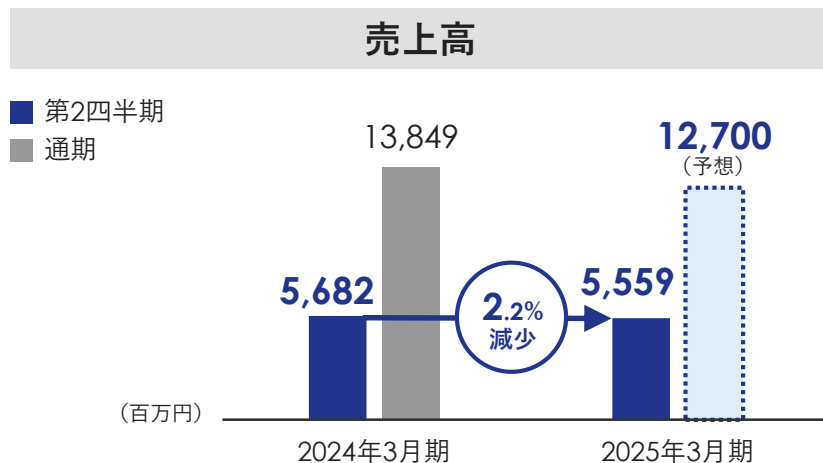
# 事業概況

## エネルギー事業・アセットマネジメント事業

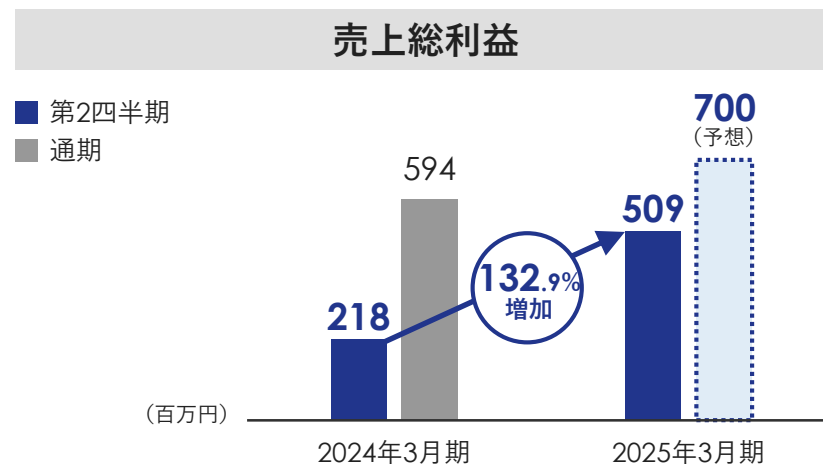
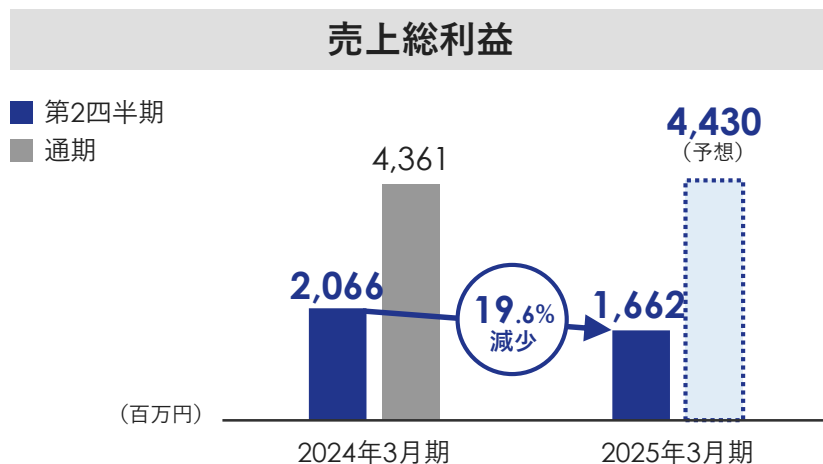
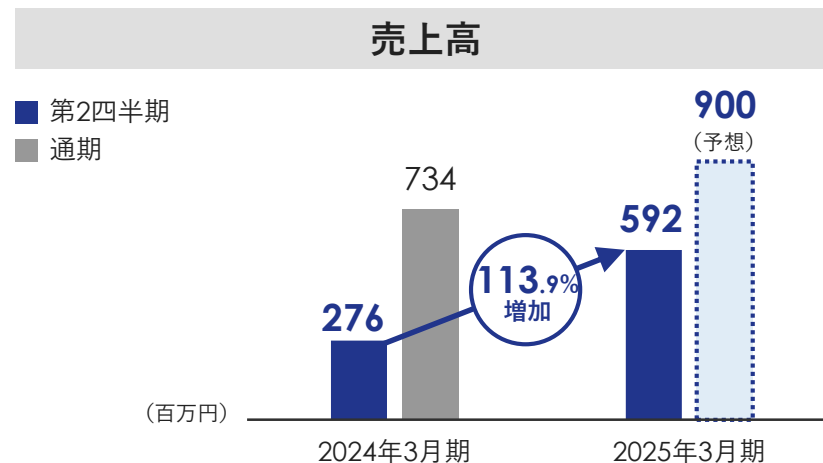
エネルギー事業：修繕等のコストが多く発生したため、売上総利益が減少

アセットマネジメント事業：取得報酬の増加により、売上高・売上総利益はともに増加

### ■ エネルギー事業



### ■ アセットマネジメント事業





02

# 2025年3月期 通期業績予想 / 株主還元

Earning Forecast / Shareholder return



# 2025年3月期 通期業績予想 連結損益計算書

- 通期計画に変更なし

| (百万円)             | 2024年3月期<br>実績 | 2025年3月期<br>予想 | 前期比<br>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<br>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

- 通期計画に変更なし

| (百万円)        |       | 2024年3月期 | 2025年3月期 | 前期比<br>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      | —          |
|              | 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%      |

# 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

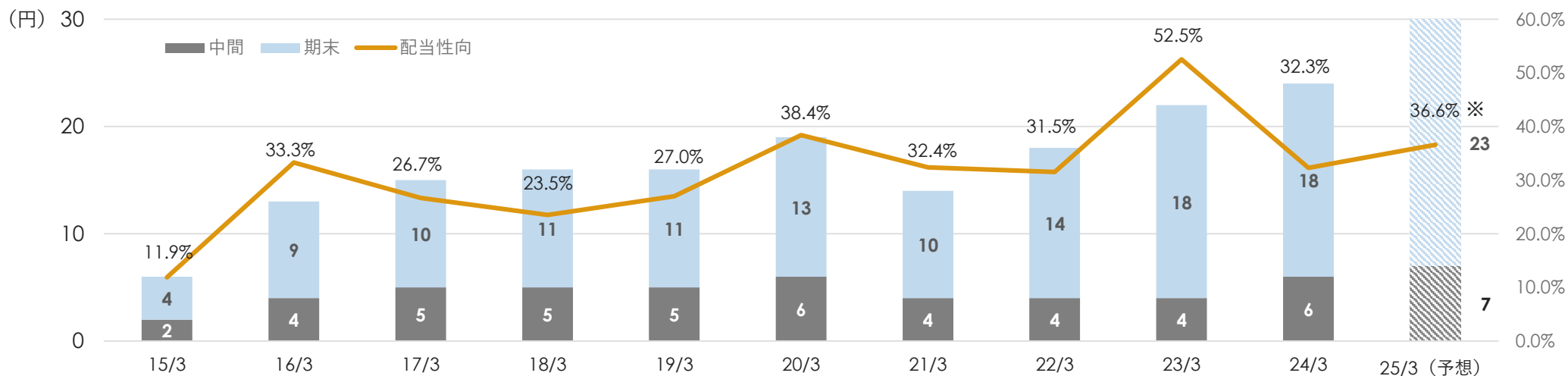
2025年3月期の中間配当は7円、期末配当は23円、配当性向は36.6%を予定

## ■ 中期経営計画 重要経営指標

|                | 修正前                  | 修正後                        | 参考<br>2024年3月期実績 |
|----------------|----------------------|----------------------------|------------------|
| 自己資本比率（％）      | 30%以上<br>※2025年3月期末  | <b>20%以上</b><br>※2025年3月期末 | 19.5%            |
| L T V（％）       | 60%未満                | <b>65%未満</b>               | 62.4%            |
| D / E レ シ オ（倍） | 2.5倍未満               | <b>3.0倍未満</b>              | 2.9倍             |
| R O E（％）       | 13%以上<br>※2024年3月期以降 | <b>変更なし</b>                | 12.9%            |

※ TOBの実施により、当初の重要経営指標を修正（2023年5月15日発表）

## ■ 配当金及び配当性向の推移



※ 増資後の水準

A lush green forest with many trees and a stream flowing through it. The trees are tall and thin, with dense green foliage. The stream is in the foreground, reflecting the surrounding greenery. The overall scene is peaceful and natural.

03

|

# TOPICS

Topics

# TOPICS [ 1 ]

カシュー燃料事業のバリューチェーン構築に向けてカシューナッツの加工工場を新設  
同工場生産したカシューナッツは品評会にて『名誉賞』を受賞

## カンボジア コンポントム州にて 新設工場の竣工式を実施

- カシューナッツの生産・加工・流通による技術発展を目的に1,500トン規模の工場を建設
- 2024年6月に新設工場の竣工式を実施



カンボジアの工場



竣工式典の様子

## カシューナッツ品評会で 『名誉賞』を受賞

- 清潔さが保たれた質の高い衛生状態と製造ライセンスの取得が高く評価され『名誉賞』を受賞



名誉賞を受賞したカシューナッツ

# TOPICS [ 2 ]

## 那須「無垢の音」

### 🌸 MICHELIN 2024<sup>※</sup> を獲得

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



※2024年4月にミシュランガイドが発表した世界中の優れたホテルを意味する新たな指標

## 財務基盤の強化 公募増資の実施

- ライツイシュー後初となる公募増資を実施し、11,057百万円の調達に成功
- 9,057百万円をエネルギー事業の投融資資金、2,000百万円をホテル取得資金に充当

## 統合報告書2024発行



<https://mirarth.co.jp/ir/annual/>

## 新築分譲マンション全物件<sup>※1</sup>への 低炭素認定の取得を目指す

- 2024年10月着工物件より太陽光パネルの標準設置とZEH（net Zero Energy House）<sup>※2</sup>化に取り組むことで、低炭素認定の取得を目指す



当社ZEHマンション事例：  
レーベン長野中御所 THE PEERLESS

※1：豪雪地帯、特別豪雪地帯を除く

※2：「快適な室内環境」と「年間で消費する住宅のエネルギー量が正味で概ねゼロ以下」を同時に実現する。当「ZEH」は、ZEH-M Orientedも含めた広い概念を表す。

## 福岡県うきは市廃校を活用した キャンプ場事業へ参画

- 遊休地の利活用、地域への賑わい創出などを目的とする地域創生事業の一環として、福岡県うきは市の廃校を活用したキャンプ場事業に参画



キャンプ場イメージ図

## 系統蓄電所展開における パワーエックス社との事業提携

- 当社グループのMIRARTHアセットマネジメントは、パワーエックス社と系統蓄電所展開における事業提携を締結
- 第1号案件として、神奈川県に「ミラーストレージバッテリー神奈川愛川蓄電所」を開設し、運転開始に向けた準備を進める



## 北陸電力とオフサイトコーポレート PPAに向けた特定契約を締結

- 当社グループのMIRARTHエナジーソリューションが太陽光発電所（合計設備容量約1.3MW）で発電した再生可能エネルギーを北陸電力が調達し、需要家へ供給
- 同発電所で発電された電気を需要家が購入することで、新たな再エネ電源の拡大に寄与







04

Appendix

appendix

# 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



## 成長構造の変革

- 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

# 2030年3月期までに目指す姿

## 当社グループの2030年3月期までの長期ビジョンを策定

Our 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。

2030年3月期  
長期ビジョン

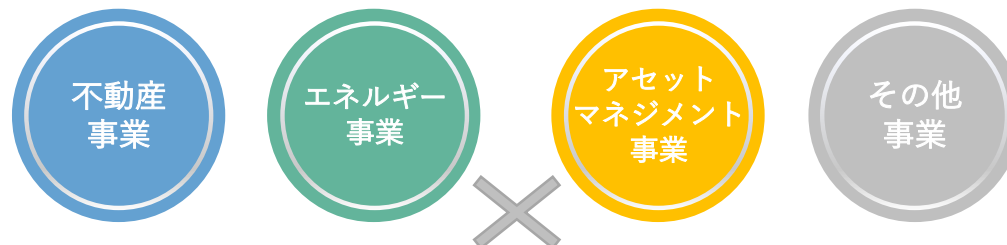
地域社会のタカラであれ。

不動産デベロッパーには、どんなミライがあるのか。  
現場で鍛えたチカラは地域社会の価値になるのか。  
ミラースは2030年に向け、自らを改革し答えを出す。

フロー型をストック循環型へつなぎ、私たちはモデルを進化させる。  
不動産を街・地域・環境へつなぎ、私たちはドメインを拡張する。  
不動産収益を社会価値へつなぎ、私たちはバリューを再定義する。

ミラースは各地域に根ざした「らしさ」を徹底的に学び、  
「点」の開発を「線」でつなぎ、「面」の活性化を推進することで、  
地域社会にとってタカラのような存在になる。

地域を元気に、日本を元気に、そして世界を元気にする。



事業展開エリアで「地域活性に資する循環型ビジネスモデル」を創出する

# 事業ポートフォリオの進化（営業利益割合/EBITDA割合）

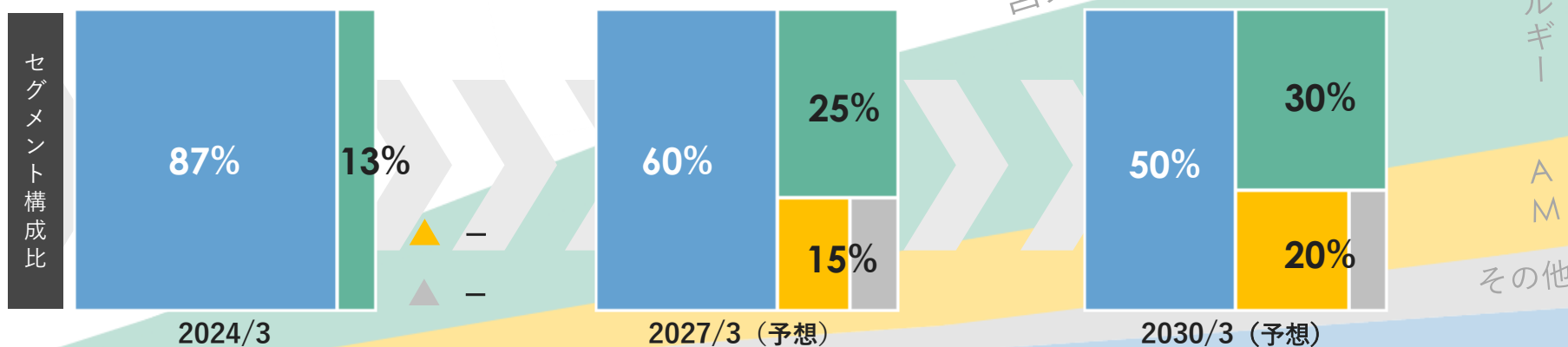
不動産事業を安定成長させつつ、エネルギー事業を拡大し、営業利益の増加を目指す

## ■ 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

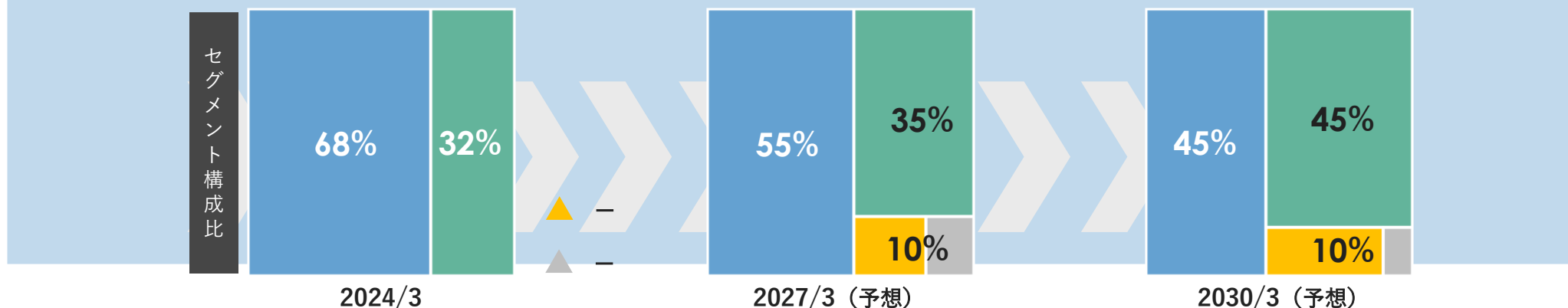
➡ フロー収入とストック収入のバランスを取った収益構造を目指す

営業利益の成長イメージ2030/3



## ■ 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 ■ その他事業

※ EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

# 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    | 引渡時期         |
|---------------------------------|--------|--------------|
| 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4番目地区 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<br>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    | 引渡時期        |
|-------------------------|--------|-------------|
| 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     |
| 新浜町地区 優良建築物等整備事業        | 福島県福島市 | 2022年2月     |
| 大崎市古川七日町西地区 第一種市街地再開発事業 | 宮城県大崎市 | 2022年3月     |
| 新町一丁目地区 優良建築物等整備事業      | 青森県青森市 | 2023年3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7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3月(予定) |

## 関東エリア

| 事業名称                                  | 所在地      | 引渡時期        |
|---------------------------------------|----------|-------------|
| 小田原駅前分譲共同ビル マンション建替事業<br>(優良建築物等整備事業) | 神奈川県小田原市 | 2024年6月(予定) |
| 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  | 2026年3月(予定) |
| 川口元郷1丁目2番地区 優良建築物等整備事業                | 埼玉県川口市   | 2026年3月(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) |
| (仮称)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)  |
| 町方町・通横町第一地区 第一種市街地再開発事業               | 静岡県沼津市   | 2027年度(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) |
| 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 |
| Modiz Vault Kaset Sripatum | コンドミニウム開発 | バンコク市 | 798戸<br>(商業店舗11区画含む) | 2024年6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、サンバプロ市 | 657戸 | 2024年9月 |



Atmoz Flow Minburi



Modiz Vault Kaset Sripatum

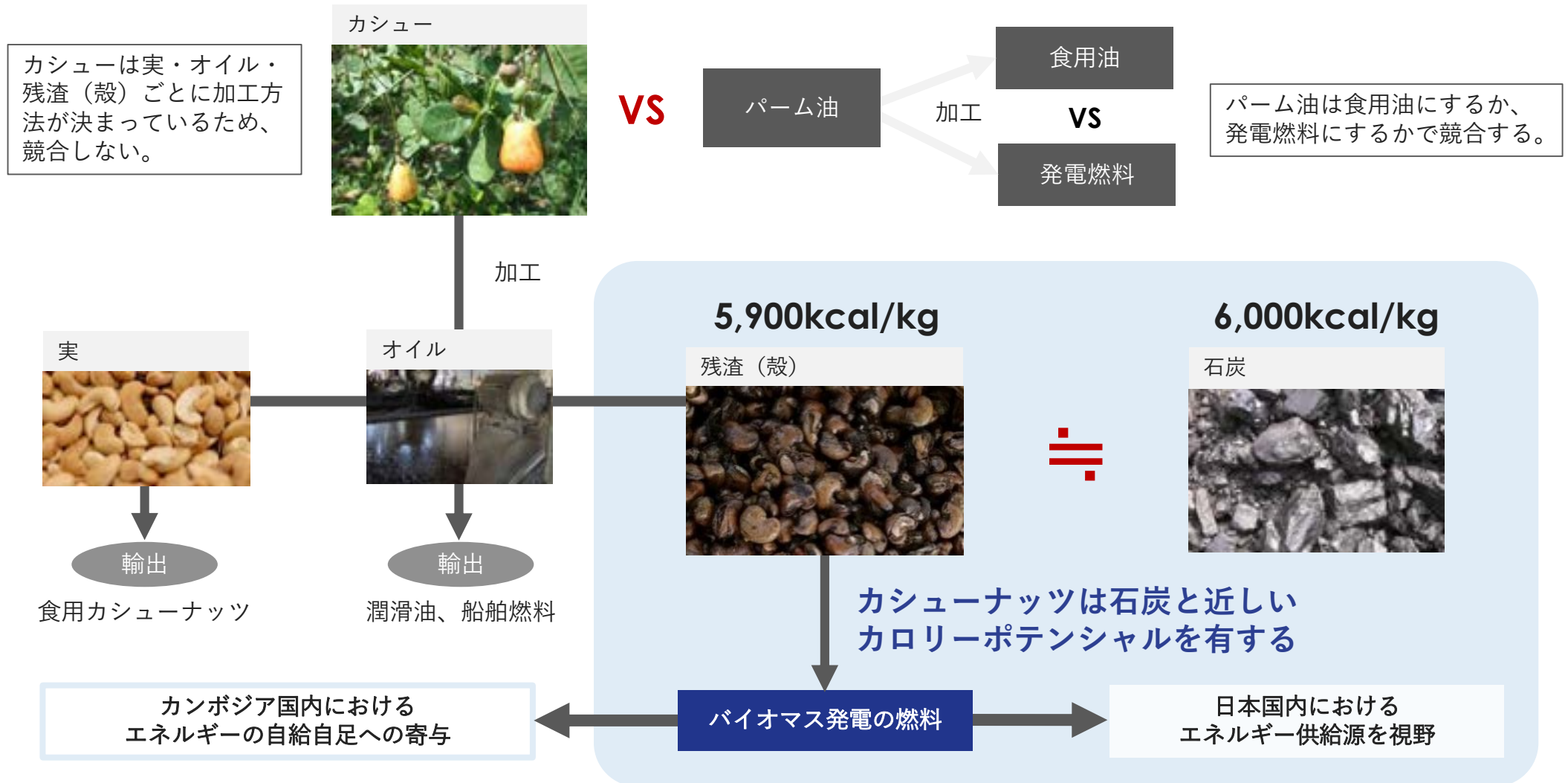


SAVANA SOUTH

THE MINATO RESIDENCE

# 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

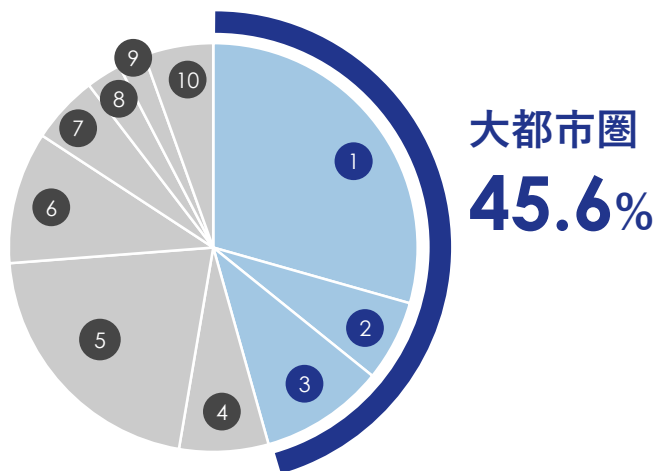
※1 「JICA食と農の協働プラットフォーム（JiPFA）」2023年3月16日より



# 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 **10,338戸** (JV含む)

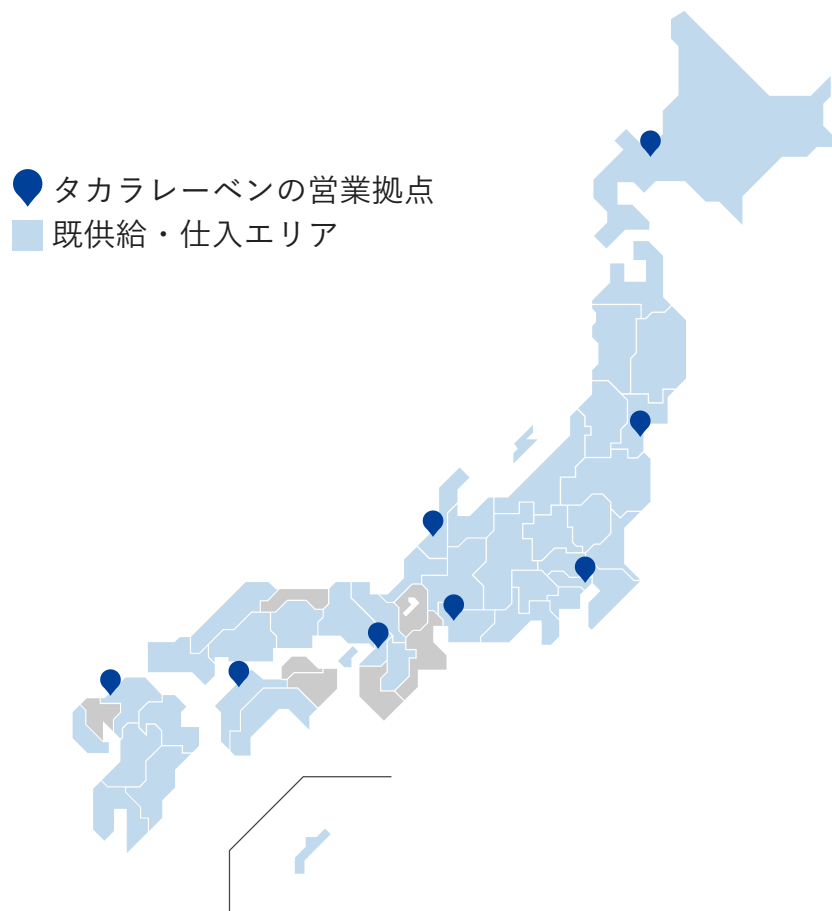


|        |       |          |       |
|--------|-------|----------|-------|
| 1 首都圏  | 29.4% | 6 関東甲信越圏 | 10.4% |
| 2 中部圏  | 6.4%  | 7 北陸圏    | 5.4%  |
| 3 近畿圏  | 9.8%  | 8 中国圏    | 2.8%  |
| 4 北海道圏 | 7.1%  | 9 四国圏    | 2.1%  |
| 5 東北圏  | 21.1% | 10 九州圏   | 5.5%  |

※ 大都市圏：首都圏・中部圏・近畿圏

## マンション供給エリア

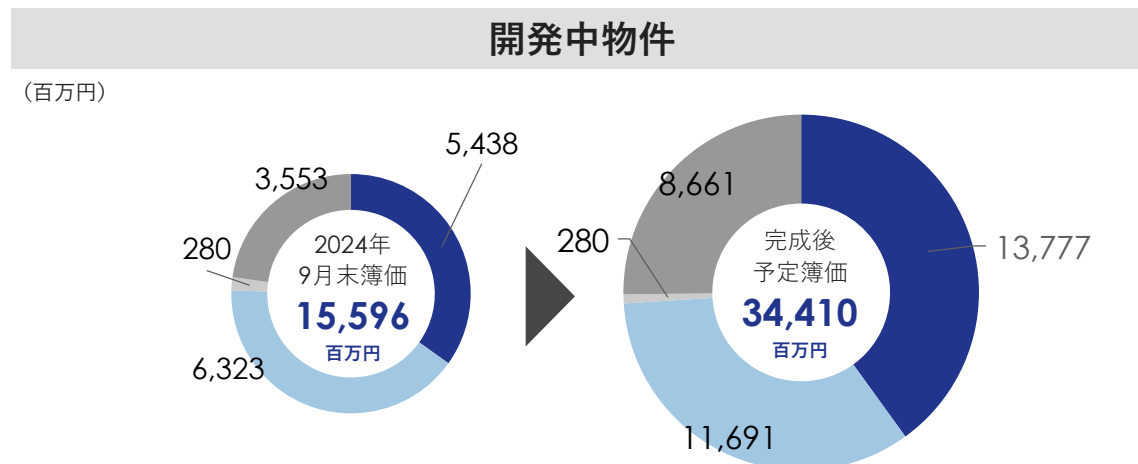
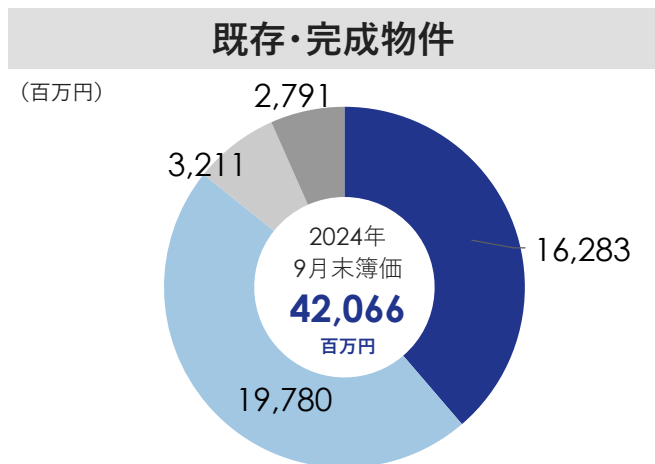
全国へエリアを展開し、**40**都道府県に進出済み



※ 2024年9月末時点

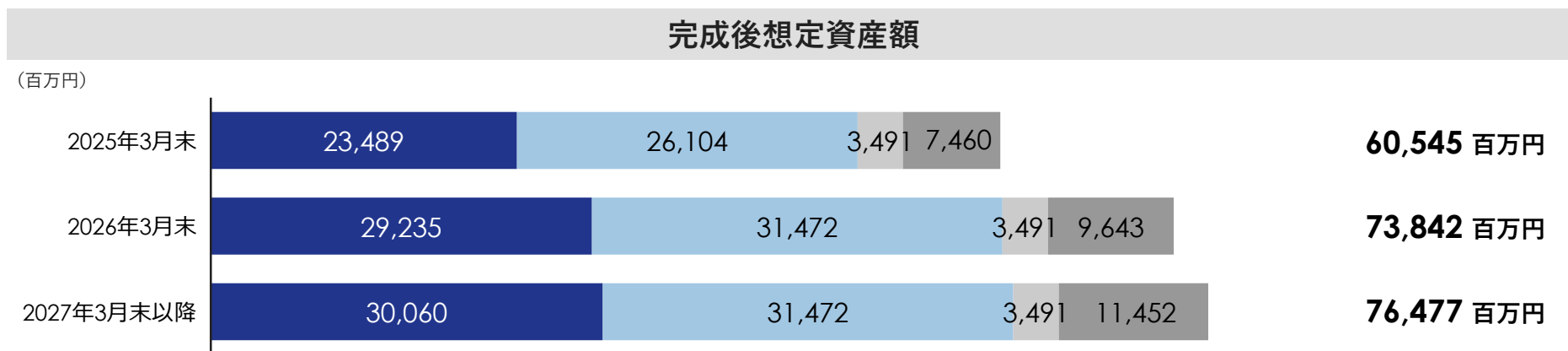
# 流動化事業 資産規模

## 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

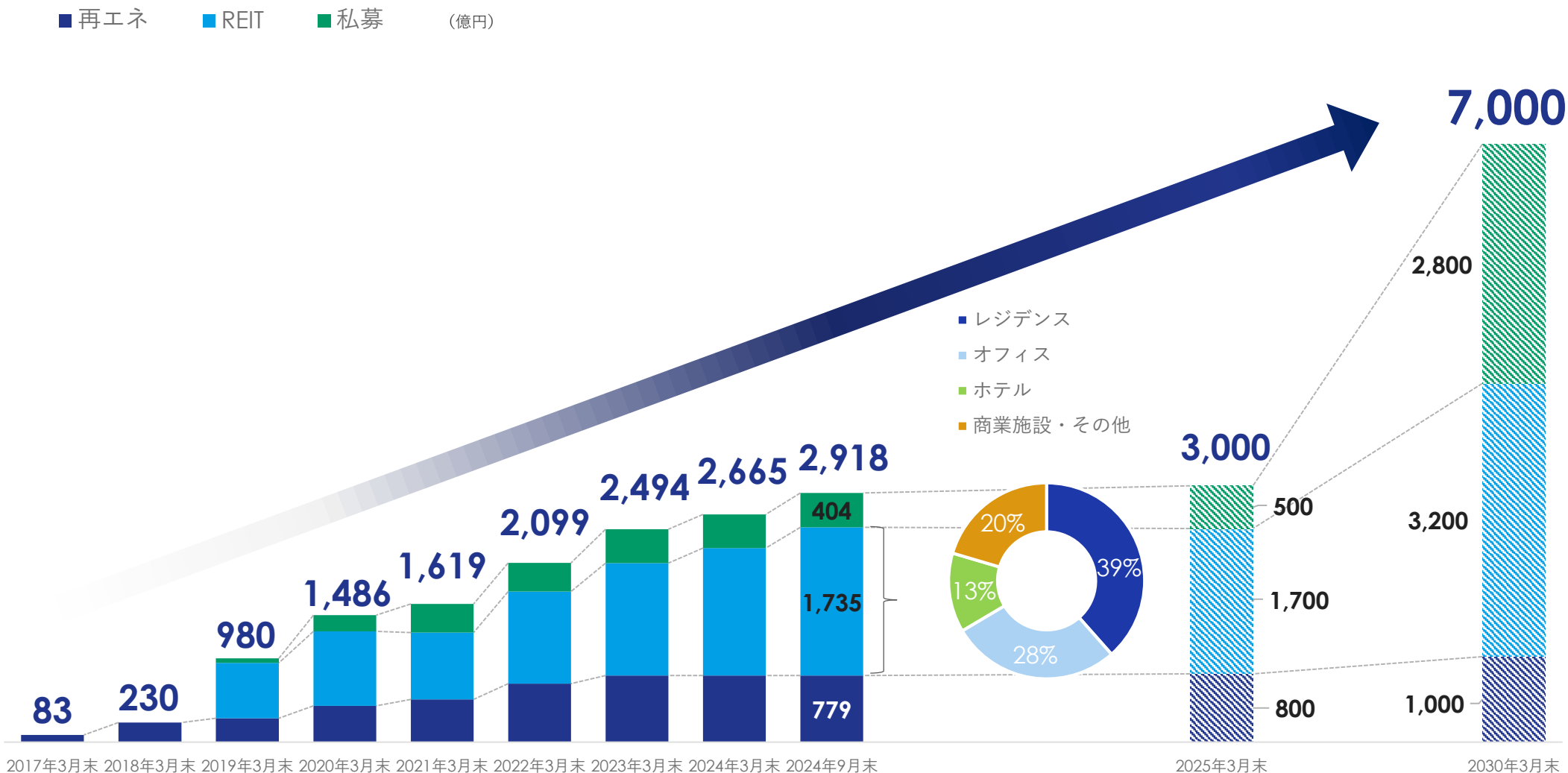
■ レジデンス ■ オフィス ■ ホテル ■ 商業・物流



※ 将来完成分を含めると76,477百万円の資産を確保済

# 資産運用規模

2024年9月末には、再エネ・REIT・私募にて2,918億円を達成  
タカラレーベン不動産投資法人が9月にPOを実施したことに伴い、資産規模が拡大



※ 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)

# 連結貸借対照表（推移）

| (百万円)          | 2022年3月末      | 2023年3月末       | 2024年3月末       | 2024年9月末       |
|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>販売用資産</b>   | <b>33,617</b> | <b>37,523</b>  | <b>47,446</b>  | <b>43,426</b>  |
| 新築分譲マンション      | 10,529        | 2,070          | 6,513          | 7,022          |
| 流動化            | 8,838         | 15,880         | 23,818         | 22,362         |
| 新築戸建           | 1,120         | 2,151          | 3,076          | 1,459          |
| リニューアル再販       | 12,128        | 14,045         | 13,972         | 12,516         |
| 発電施設           | 1,001         | 3,375          | 65             | 65             |
| <b>仕掛販売用資産</b> | <b>58,036</b> | <b>82,713</b>  | <b>76,598</b>  | <b>90,515</b>  |
| 新築分譲マンション      | 45,475        | 72,801         | 69,755         | 79,950         |
| 流動化            | 5,987         | 560            | 492            | 501            |
| 新築戸建           | 6,533         | 8,196          | 5,686          | 10,058         |
| リニューアル再販       | 39            | 1,154          | 663            | 4              |
| <b>有形固定資産</b>  | <b>63,739</b> | <b>125,362</b> | <b>117,759</b> | <b>123,369</b> |
| 新築分譲マンション      | —             | 518            | 40             | 37             |
| 流動化            | 44,758        | 41,836         | 33,274         | 37,421         |
| 発電施設           | 18,009        | 81,598 ※       | 82,940 ※       | 84,049 ※       |
| その他            | 970           | 1,407          | 1,504          | 1,860          |

| (百万円)          | 2022年3月末       | 2023年3月末       | 2024年3月末       | 2024年9月末       |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>流動化資産</b>   | <b>59,584</b>  | <b>58,278</b>  | <b>57,585</b>  | <b>60,285</b>  |
| レジデンス          | 23,253         | 22,127         | 21,670         | 21,721         |
| オフィス           | 16,767         | 21,970         | 22,608         | 26,104         |
| ホテル            | 9,199          | 9,966          | 4,872          | 3,491          |
| 商業・物流          | 8,667          | 3,658          | 5,759          | 6,345          |
| 土地など           | 1,696          | 554            | 2,674          | 2,623          |
| <b>借入金・社債</b>  | <b>127,649</b> | <b>227,101</b> | <b>210,212</b> | <b>218,913</b> |
| 新築分譲マンション      | 41,014         | 61,461         | 55,214         | 60,949         |
| 流動化            | 40,182         | 38,348         | 36,567         | 41,078         |
| 新築戸建           | 6,757          | 7,832          | 7,012          | 9,642          |
| リニューアル再販       | 10,076         | 13,350         | 11,936         | 9,642          |
| 発電施設           | 13,909         | 93,862 ※       | 76,912 ※       | 73,812 ※       |
| 資産に紐づかない借入金・社債 | 15,708         | 12,245         | 22,570         | 23,787         |

※ 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

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



1972 1982 1988 1994 2001 2004 2012 2013 2016 2017 2018 2022 2023

1972  
 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

1982  
 不動産賃貸事業を開始

1988  
 (株)レーベンコミュニティを設立  
 不動産管理事業を開始

1994  
 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

2001  
 JASDAQ上場

2004  
 東京証券取引所市場第一部上場

2012  
 新マンションブランド「LEBEN」  
 「THE LEBEN」を発表

2013  
 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

2016  
 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

2017  
 新マンションブランド  
 「NEBEL」を発表

2018  
 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

2022  
 持株会社化による商号変更  
 創業50周年

2023  
 「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<br>東京都千代田区丸の内1-8-2<br>鉄鋼ビルディング16階 |
| 設立   | 1972年9月21日                                  |
| 資本金  | 9,056百万円                                    |
| 上場市場 | 東京証券取引所 プライム市場<br>(証券コード：8897)              |
| 従業員数 | 1,416名 (連結) ※ 2024年9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 秋澤 昭一                                 |
| 所在地  | 〒100-0005<br>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 | 546名 ※ 2024年9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、<br>不動産流動化事業、賃貸事業、流通事業 |

# 株価推移



※ 期間：2021年9月30日～2024年9月30日  
2021年9月30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9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**

✉ E-mail: [irinfo@mirarth.co.jp](mailto:irinfo@mirarth.co.jp)