

MIRARTH HOLDINGS



MIRARTH ホールディングス株式会社

証券コード:8897 (東京証券取引所プライム市場)



代表取締役

島田 和一

中期経営計画の目標達成に向けて過去最高益を更新 PBRの向上を目指し、サステナビリティ経営の実現へ

Q1

2024年3月期の業績について教えてください

株主の皆さまには日頃より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当社グループのパーパスを具現化するためにこの度、2030年3月期に向けた「長期ビジョン」を2023年10月に策定いたしました。グループ各社が2030年までのあるべき姿を描いていくとともに、グループ各社の目標と各従業員の日々の業務にも反映させることでグループ間の垣根を越えたシナジーを生み出し、不動産総合デベロッパーの枠を超え「未来環境デザイン企業」として、さらなる成長を目指してまいります。こうした中、2024年3月期の当社グループの連結業績は、売上高185,194百万円(前期比20.7%増)、営業利益15,457百万円(同119.9%増)、経常利益12,984百万円(同158.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益8,178百万円(同78.4%増)で過去最高益となりました。その主な要因として、不動産事業の好調な販売進捗とエネルギー事業における発電所の施設売却が売上高・利益ともに寄与しております。セグメント別の業績を見ると、コア事業の不動産事業においては、新築分譲マンションの販売が好調に推移し、計画を上回る実績となりました。エネルギー事業においては修繕費の計上などにより売電収入が未達となりましたが、計画通り施設売却を

行い、事業セグメントでは前期比で増加となりました。その一方でアセットマネジメント事業においては私募ファンド組成の遅れにより、売上高・利益ともに減少いたしました。その他事業では、旺盛なインバウンド需要などによりホテル事業は順調に進捗いたしました。建設事業が原価高騰などにより利益率が計画より減少しております。

Q2

2025年3月期の業績予想について教えてください

不動産事業では、新築分譲マンションの業績予想は、引渡戸数を2,200戸と計画しております。下期竣工物件から建築コストの上昇物件が入ってまいりますので、利益率低下を見込んでおりますが、値引き抑制に努め、利益

率の向上を図ってまいります。また大都市圏比率はラインナップの影響もあり、40.6%へと上昇する予定です。

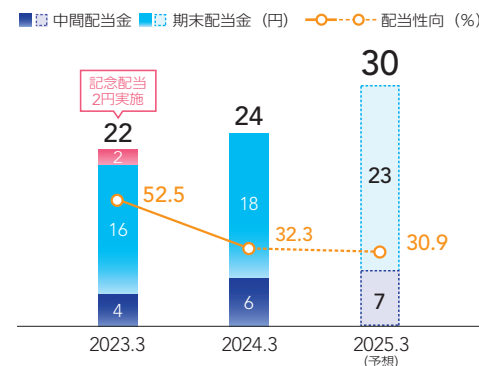
流動化では、投資の厳選を行いながら、得意とする新築レジデンスの開発を加速させてまいります。

新築戸建分譲では、引き続き安定的な供給を目指します。利益率が若干低い傾向にありますので、販管費を含めたコスト削減を行い、利益率向上を目指します。

リニューアル再販では、新築分譲マンションと同様に、中古マンションマーケットの価格も上昇傾向にありますので利益率向上を目指します。

不動産賃貸、不動産管理や仲介手数料など、その他の不動産事業については、ストック・フィービジネスとして着実に積み上げを図っ

配当金および配当性向



連結業績予想 2025年3月期

売上高	205,700 百万円
売上総利益	42,300 百万円
営業利益	17,000 百万円
経常利益	16,000 百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	10,700 百万円



てまいります。不動産管理においては、近年人件費の上昇などにより利益率が低下傾向にありますので、コスト削減などを進め利益率向上を目指します。

エネルギー事業においては、バランスシートの調整で一部発電施設の売却を計画しておりますが、基本的に保有し売電収入を増加させていきます。

アセットマネジメント事業では、各ファンドにおいて運用資産残高の積み上げを計画しており、それに付随した取得報酬や運用報酬の増加を見込んでおります。

Q3 現在進行中の中期経営計画の進捗状況をご説明ください

当社は現在、2022年3月期から2025年3月期までを対象とした、4か年の中期経営計画を推進しています。

中期経営計画の各施策については、概ね順調に進捗しております。柱の一つ「コア事業のさらなる拡大」については、従来の新築分譲マ

ンションに加え、海外エリアにてタイでの引渡が開始しており、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中です。今後も東南アジアをターゲットとして、1つの国に依存せずに数か国に分散し、プロジェクトの厳選をしながら、展開してまいります。

続いて「グループシナジーの最大化」では2022年10月に行った持株会社体制への移行後、ホールディングスによるシェアードサービスを展開しており、広報・法務・DXを中心にグループ戦略の加速化を進めております。

そして「ESGへの積極対応」ではグループ全体の事業活動に伴う温室効果ガス排出量を2030年度までに45%削減(2022年度比)、2050年度までにネットゼロとする目標を2024年3月に改訂しました。

その他「人材育成とやりがいのある職場環境の構築」についても、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す

るなど、人的資本へも積極的に投資を行っております。

Q4 これからの成長戦略についてお聞かせください

まずは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とともに、当社グループは2030年3月期をターゲットに、サステナビリティ経営の実現、そして持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を目指してまいります。

具体的な企業価値向上に向けた取り組みとしては、PBRの向上に向け、事業ポートフォリオの見直し、短期回収サイクルを組み入れた資産回転率の向上などにより、ROEとPERの両指標の改善を図ってまいります。

前期実績として、ROEは目標値と同水準で着地しており、引き続き、現在の中期経営計画に掲げる目標と同水準以上を目指してまいり

ます。

また、非財務戦略を拡充させることで、当社グループのさらなる成長を促すとともに、情報発信を積極化し、能動的なIRを実施することで、株主・投資家の皆さまとのエンゲージメントの強化を図ってまいります。

最後になりましたが、株主還元については、2024年3月期は中間配当6円の配当を実施し、期末配当18円と合わせて24円の年間配当となり、配当性向は32.3%となりました。

今期2025年3月期については、中間配当7円、期末配当23円の合計30円を予定しており、配当性向は30.9%となる見込みです。

これからも株主の皆さまへの利益還元を経営の最重要事項として、さらなる企業価値向上に努めてまいります。

今後とも当社グループに対する一層のご支援を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。



財務ハイライト

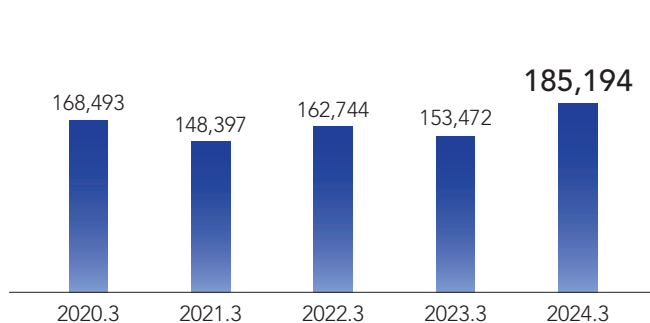
ハイライトの詳細情報は <https://mirarth.co.jp/ir/highlights/>

売上高

1,851億94百万円

前期比
20.7% ↑

(百万円)

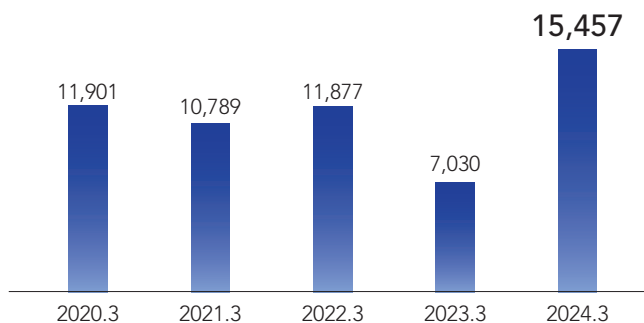


営業利益

154億57百万円

前期比
119.9% ↑

(百万円)

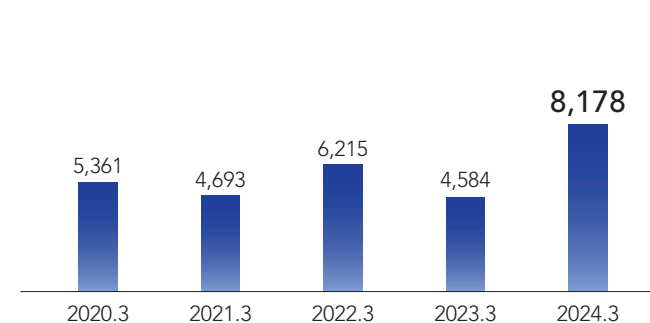


親会社株主に帰属する 当期純利益

81億78百万円

前期比
78.4% ↑

(百万円)

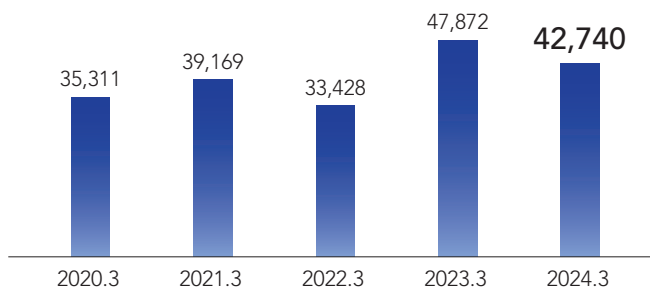


現預金

427億40百万円

前期比
10.7% ↓

(百万円)

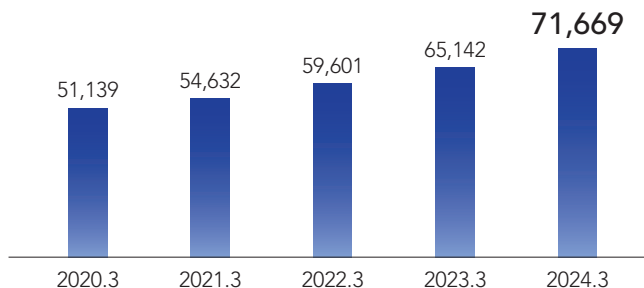


純資産

716億69百万円

前期比
10.0% ↑

(百万円)

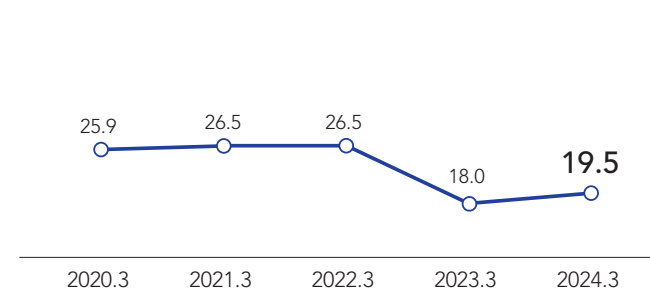


自己資本比率

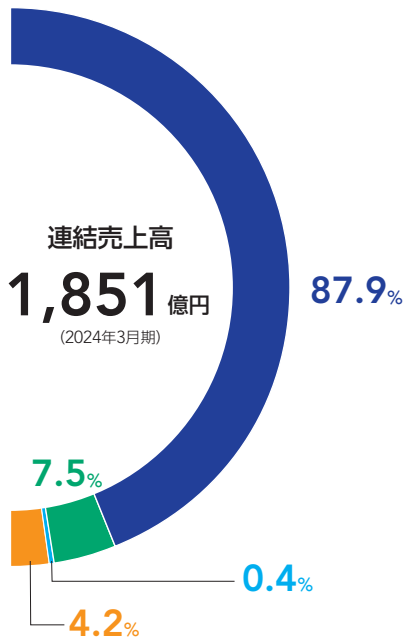
19.5%

前期比
1.5pt ↑

(%)

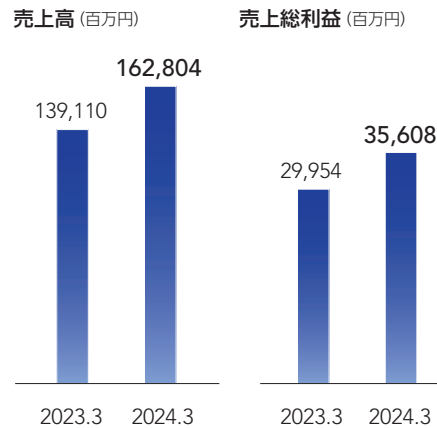


セグメント概況



不動産事業

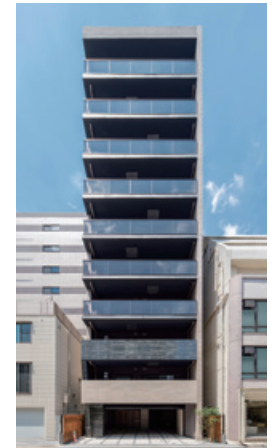
前期比	
売上高	17.0% ↑
売上総利益	18.9% ↑



新築分譲マンションでは、引渡戸数が2,214戸(前期1,861戸)と前期に比べ353戸の増加となりました。また、旺盛な購買意欲に伴い値引きが抑制され、売上高・売上総利益はいずれも期初計画を上回りました。流動化では売却額306億円、粗利益66億円と計画より高い利益率となり、安定した利益を計上しております。要因としましては好調なマーケットが継続していることに加え、新規開発レジデンスなどが利益率に大きく貢献しております。また投資、売却の内訳につきましては、ともに約60%を底堅いレジデンスが占めております。不動産賃貸、不動産管理の売上高については、ストック・フィービジネスとして順調に積み上がっております。

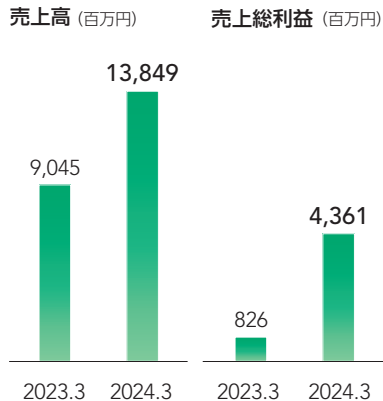


ザ・レーベン金沢大手門Galleria Gran



ラグゼナ日本橋堀留町

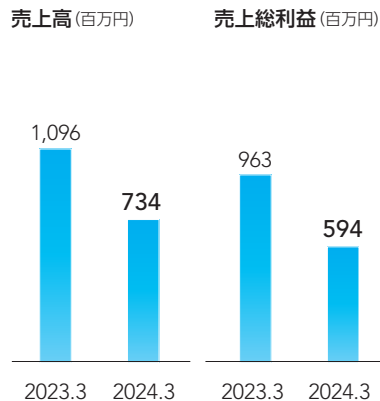
エネルギー事業



前期比	
売上高	53.1% ↑
売上総利益	427.6% ↑

エネルギー事業での施設売却は計画通りの進捗となりました。また売電については、当期より安定的にストック事業として年間を通じて利益に貢献しております。計画対比では、修繕などの費用が想定より発生したため、利益面では若干の未達となりました。

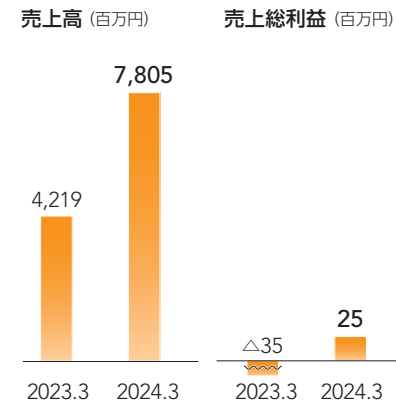
アセットマネジメント事業



前期比	
売上高	33.0% ↓
売上総利益	38.2% ↓

アセットマネジメント事業では、私募ファンドの組成が未達となったため、計画対比でマイナスとなっております。運用資産残高については、取得価格ベースで2,665億円となっており、今期は合計で3,000億円の資産運用規模を目指します。

その他事業



前期比	
売上高	85.0% ↑
売上総利益	—

建設工事請負、ホテル運営などで構成されているその他事業は、ホテル運営での高い稼働率と客室単価の継続予測により、利益率の向上を計画しております。豊富なインバウンドニーズに加え、国内需要も取り込める独自のホテルブランド展開を強化してまいります。

サステナビリティピックアップ

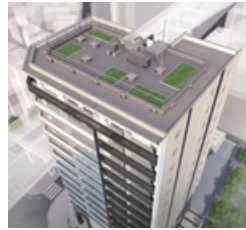
「LUXENA用賀」CASBEE-建築(新築)認証「Aランク」を取得

当社グループのタカラレーベンでは、高いデザイン性と快適性を兼ね備えたハイグレード賃貸マンション「LUXENA(ラグゼナ)」シリーズを展開しています。

「LUXENA用賀」では、高効率エアコン・熱交換型換気扇などの導入により、室内環境の向上と光熱費の削減を図りました。

また、共用部の冷暖房設備には「地中熱ヒートポンプシステム」を導入し、温室効果ガスの排出量削減に寄与しています。

さらに屋上緑化を施すなど、省エネルギー・高断熱の環境性能の高い建築物として評価を受け、「CASBEE-建築(新築)」認証の「Aランク」を取得しました。



カンボジア産カシューナッツ殻を活用したバイオマス燃料化事業に参入

当社グループのエネルギー事業会社、MIRARTHエナジーソリューションズが出資するMIRARTHグリーンテックでは、2023年11月に100%出資のカンボジア現地法人MIRARTH Agri Tech Co., Ltd.を設立し、カシューナッツ殻を活用したバイオマス燃料化事業を開始しました。カシューナッツの殻は、日本国内にてバイオマス燃料としてFIT認定をされており、次期エネルギー源として注目を集めております。今回のカシューナッツ殻のバイオマス燃料化事業により、当社グループのエネルギー事業の成長と海外拠点の拡大とともに、カンボジア国内における雇用の創出と経済発展へ貢献することを目指します。

当社1社提供「街角パレット～未来へのたからもの～」放送開始

2023年10月より、5分間のミニ番組「街角パレット～未来へのたからもの～」(日曜11時45分・フジテレビ(関東)/水曜21時55分・BSフジ(全国))を放送中です。テーマソングには当社CMでもおなじみの松任谷由実さんの「瞳を閉じて」を採用し、全国各地の街並みや建物、自然が奏でる多彩な「色」を探ります。その「色」をきっかけに未来に残したい地域の姿や環境、そこに宿る人々の想いを伝えることで、地域創生や活性化に取り組む当社の姿勢を世の中に発信しています。



※過去放送回は番組HPよりご覧いただけます。

株主さまアンケート結果のご報告

前回の2024年3月期第2四半期報告書発行時にアンケートを実施いたしました。ご回答いただきました株主の皆さま、ご協力ありがとうございました。今回は、その結果の一部をご紹介させていただきます。株主の皆さまからいただきました貴重なご意見は当社の今後のIR活動へ反映させてまいります。

株主の皆さまからのご意見

(アンケート実施期間：2023年12月1日～2024年1月31日)



不動産事業を土台としてエネルギー事業にも取り組まれ、企業の収益だけではなく脱炭素の目標に向けて、ますます注目されていると思います。



タカラレーベンの頃から応援している企業です。これからも躍進を期待しております。



株主通信が電子媒体となり、より活用しやすくなり大変助かります。

Q 投資する決め手となったポイントは?

