



# MIRARTH

2025年3月期 決算説明会



# エグゼクティブサマリー

- ✓ 2025年3月期の連結業績は、売上高 196,523百万円（前年同期比6.1%）、営業利益 14,364百万円（同△7.1%）、経常利益 12,427百万円（同△4.3%）、親会社株主に帰属する当期純利益は 8,207百万円（同0.4%）となりました。売上総利益では、新築分譲マンションでの契約が好調に推移した一方で、エネルギー事業では、発電所の施設売却を取り止めたため、前期対比では大きく減少となりました。営業利益以降の利益項目では計画比未達となっております。
- ✓ 2024年6月に実施しました公募増資により、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。
- ✓ 2024年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。
- ✓ 当社グループの温室効果ガス排出量削減目標に関し、国際的な気候変動イニシアチブであるSBTi（Science Based Targets initiative）より、「SBT（Science Based Targets）」の認定を取得いたしました。

The background of the entire page is a photograph of a lush green forest. In the foreground, there is a small, calm stream that reflects the surrounding trees and foliage. The water is clear, and the banks are covered with green grass and small plants. The trees are tall and have dense green leaves, creating a canopy overhead. The overall atmosphere is peaceful and natural.

目次

# INDEX

- |           |                               |       |
|-----------|-------------------------------|-------|
| <b>01</b> | <b>2025年3月期 業績概要</b>          | P. 4  |
| <b>02</b> | <b>2026年3月期 通期業績予想 / 株主還元</b> | P. 16 |
| <b>03</b> | <b>Appendix</b>               | P. 25 |



A photograph of a dense forest with tall, thin trees and a lush green undergrowth. In the foreground, there is a small, calm pond that reflects the surrounding trees and foliage. The overall scene is peaceful and natural.

01

2025年3月期 業績概要

performance summary



# 2025年3月期 連結損益計算書

|                     | 2024年3月期<br>実績 | 2025年3月期<br>実績 | 前期比<br>増減率 | 2025年3月期<br>期初計画 | 計画比<br>増減 |
|---------------------|----------------|----------------|------------|------------------|-----------|
| (百万円)               |                |                |            |                  |           |
| 売上高                 | 185,194        | 196,523        | 6.1%       | 205,700          | △4.5%     |
| 売上原価                | 144,603        | 154,212        | 6.6%       | 163,400          | △5.6%     |
| 売上総利益               | 40,590         | 42,311         | 4.2%       | 42,300           | 0.0%      |
| 販売費及び一般管理費          | 25,133         | 27,946         | 11.2%      | 25,300           | 10.5%     |
| 営業利益                | 15,457         | 14,364         | △7.1%      | 17,000           | △15.5%    |
| 経常利益                | 12,984         | 12,427         | △4.3%      | 16,000           | △22.3%    |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 8,178          | 8,207          | 0.4%       | 10,700           | △23.3%    |
| 負債コスト               | 1.2%           | 1.6%           | 0.4P       | —                | —         |
| 株主資本コスト             | 5.9%           | 6.9%           | 1.0P       | —                | —         |
| WACC                | 2.4%           | 2.9%           | 0.5P       | —                | —         |

※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）

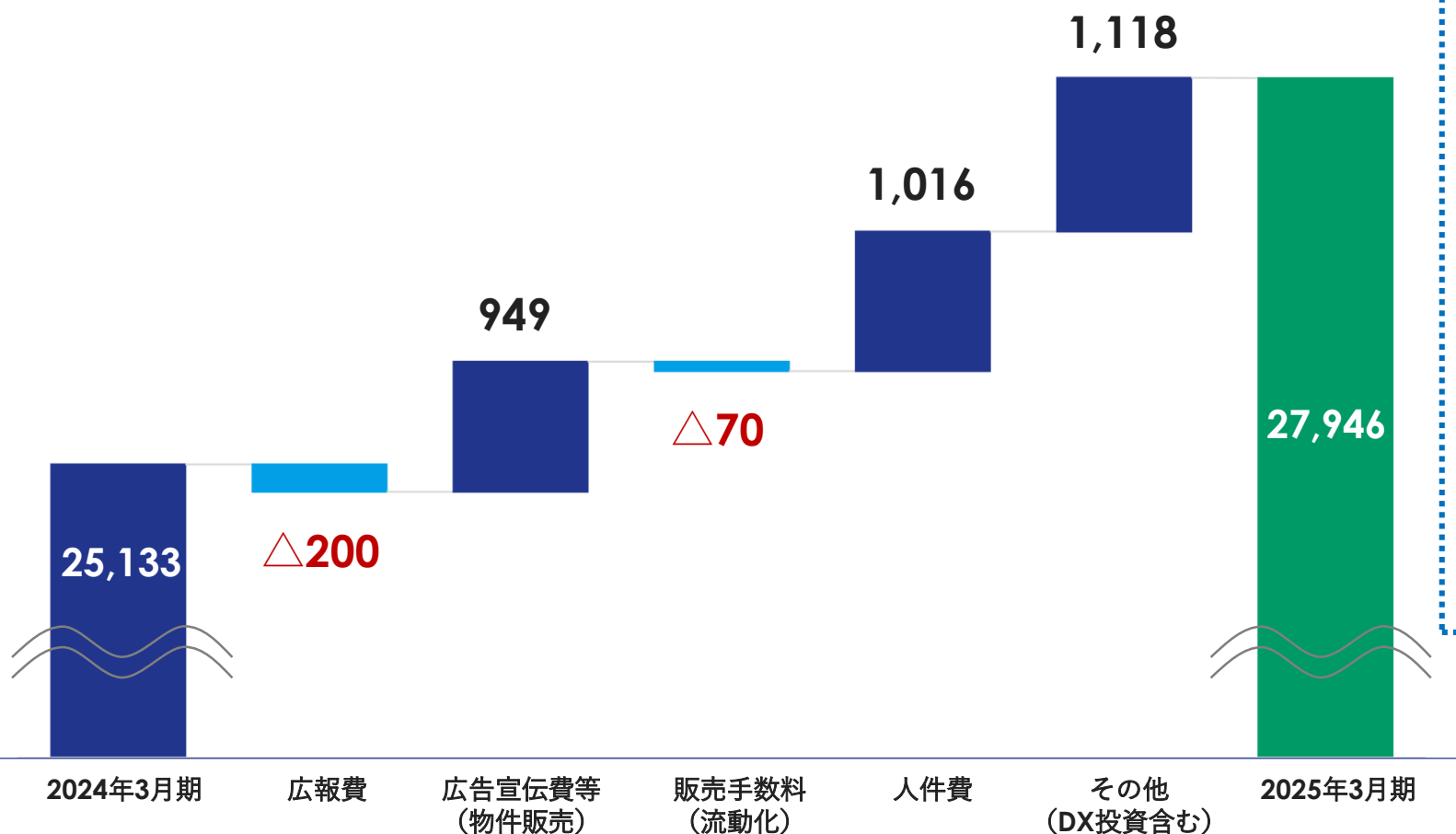
# 2025年3月期 セグメント別売上高・売上総利益・営業利益

| (百万円)            |       | 2024年3月期<br>実績 | 2025年3月期<br>実績 | 前期比<br>増減率 | 2025年3月期<br>期初計画 | 計画比<br>増減 |
|------------------|-------|----------------|----------------|------------|------------------|-----------|
| 不動産事業            | 売上高   | 162,804        | 178,512        | 9.6%       | 184,860          | △3.4%     |
|                  | 売上総利益 | 35,608         | 38,451         | 8.0%       | 36,260           | 6.0%      |
|                  | 営業利益  | 13,790         | 13,130         | △4.8%      | 13,800           | △4.8%     |
| エネルギー事業          | 売上高   | 13,849         | 9,921          | △28.4%     | 12,700           | △21.9%    |
|                  | 売上総利益 | 4,361          | 2,551          | △41.5%     | 4,430            | △42.4%    |
|                  | 営業利益  | 2,026          | 1,110          | △45.2%     | 3,000            | △63.0%    |
| アセットマネジメント<br>事業 | 売上高   | 734            | 1,162          | 58.2%      | 900              | 29.2%     |
|                  | 売上総利益 | 594            | 934            | 57.1%      | 700              | 33.5%     |
|                  | 営業利益  | △34            | 268            | —          | 20               | —         |
| その他事業            | 売上高   | 7,805          | 6,927          | △11.2%     | 7,240            | △4.3%     |
|                  | 売上総利益 | 25             | 373            | —          | 910              | △58.9%    |
|                  | 営業利益  | △325           | △144           | —          | 180              | △180.4%   |
| 総合計              | 売上高   | 185,194        | 196,523        | 6.1%       | 205,700          | △4.5%     |
|                  | 売上総利益 | 40,590         | 42,311         | 4.2%       | 42,300           | 0.0%      |
|                  | 営業利益  | 15,457         | 14,364         | △7.1%      | 17,000           | △15.5%    |

## 2025年3月期 販売費及び一般管理費（前期比）

前期比で2,813百万円増加し、2025年3月期で27,946百万円の計上。

（百万円）



- ✓ 新築分譲マンションの販売戸数約500戸増加によるコストの発生
- ✓ 人員の増加やベースアップ等、従業員の処遇改善による人件費の増加
- ✓ 物件購入に伴う消費税の増加による公租公課の増加

# 2025年3月期 連結貸借対照表

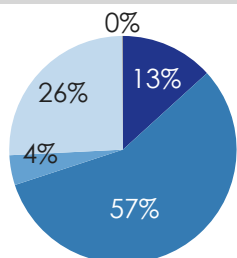
- ・ 新築分譲マンション仕入れの増加により、棚卸資産が増加。
- ・ POの実施により、純資産が大きく増加、自己資本比率も大きく向上。

| (百万円)    |               | 2024年3月末 | 2025年3月末 | 増減額    |
|----------|---------------|----------|----------|--------|
| 資産       |               | 337,447  | 372,508  | 35,060 |
|          | 流動資産          | 191,937  | 215,263  | 23,325 |
|          | 現金及び預金        | 42,740   | 48,044   | 5,303  |
|          | たな卸資産         | 124,045  | 146,346  | 22,301 |
|          | 販売用不動産        | 47,381   | 53,551   | 6,170  |
|          | 販売用発電施設       | 65       | 65       | —      |
|          | 仕掛販売用不動産、発電施設 | 76,598   | 92,729   | 16,131 |
|          | 固定資産          | 145,441  | 157,198  | 11,756 |
| 負債       |               | 265,778  | 283,401  | 17,622 |
|          | 流動負債          | 122,537  | 134,075  | 11,537 |
|          | 支払手形・買掛金      | 27,119   | 28,414   | 1,295  |
|          | 借入金（短期・一年内）   | 69,724   | 82,700   | 12,976 |
|          | 社債（一年内）       | 2,806    | 1,006    | △1,800 |
|          | 固定負債          | 143,240  | 149,325  | 6,084  |
|          | 長期借入金         | 130,673  | 136,185  | 5,511  |
|          | 社債            | 7,008    | 6,887    | △120   |
| 純資産      |               | 71,669   | 89,107   | 17,438 |
|          | 資本金           | 4,819    | 9,056    | 4,237  |
| 負債・純資産合計 |               | 337,447  | 372,508  | 35,060 |

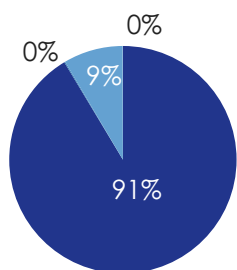


# 2025年3月期 連結貸借対照表（内訳）

販売用資産

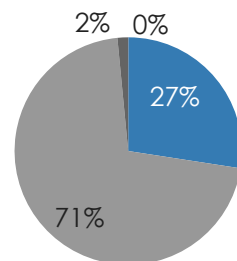


仕掛販売用資産



- 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



(百万円)

総資産 (372,508百万円) (2025年3月末)

流動資産

215,263

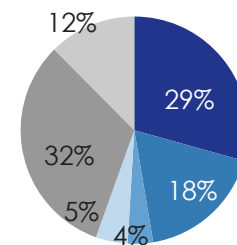
負債

283,401

|           |         |
|-----------|---------|
| 現金・預金     | 48,044  |
| 棚卸資産      | 146,346 |
| 新築分譲マンション | 91,834  |
| 流動化       | 30,538  |
| 新築戸建      | 10,083  |
| リニューアル再販  | 13,769  |
| 発電施設      | 120     |
| その他流動資産   | 17,359  |

|         |         |
|---------|---------|
| 短期借入金他  | 82,700  |
| 社債（一年内） | 1,006   |
| 長期借入金   | 136,185 |
| 社債      | 6,887   |
| その他負債   | 56,620  |

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

固定資産

157,198

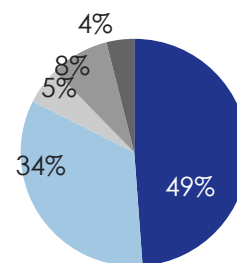
純資産

89,107

|          |         |
|----------|---------|
| 有形固定資産   | 127,201 |
| (内流動化資産) | 34,860  |
| (内発電施設)  | 90,368  |
| 無形固定資産   | 7,895   |
| 投資その他の資産 | 22,100  |

|         |        |
|---------|--------|
| 株主資本    | 82,265 |
| 新株予約権   | 326    |
| 非支配株主持分 | 5,826  |
| その他純資産  | 688    |

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

$$1 + 2 =$$



# 2025年3月期 セグメント別資産・借入金・社債明細

- ・ 新築分譲マンションについては、1,000億円以内でコントロール。
- ・ 流動化、エネルギー事業のポートフォリオを拡大。

| (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      | 7,105  | 84,729 | 34      | 91,868  | 66,529   |
| 流動化            | 30,406 | 131    | 34,860  | 65,398  | 40,821   |
| 新築戸建           | 2,277  | 7,806  | —       | 10,083  | 8,172    |
| リニューアル再販       | 13,762 | 7      | —       | 13,769  | 10,317   |
| 発電施設           | 65     | 55     | 90,368  | 90,488  | 72,748   |
| その他            | —      | —      | 1,938   | 1,938   | —        |
| 資産に紐づかない借入金・社債 | —      | —      | —       | —       | 28,191 ※ |
| 合計             | 53,617 | 92,729 | 127,201 | 273,548 | 226,780  |

※ 社債7,894百万円を含む



# 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計画比で向上。

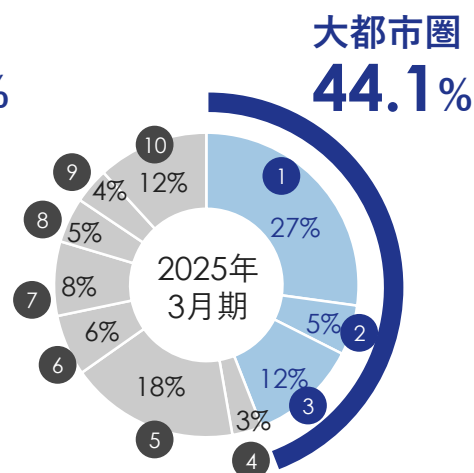
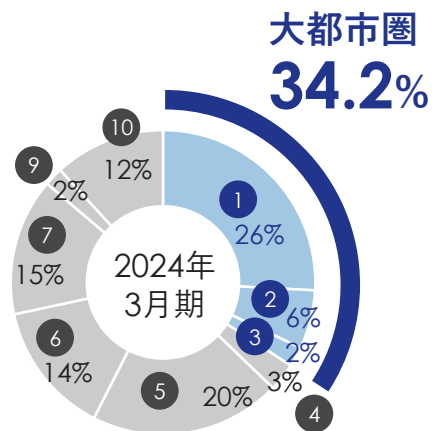
## 業績実績

| (百万円)  | 2024年3月期実績 | 2025年3月期実績 | 前期比増減率 | 2025年3月期 期初計画 | 計画比増減 |
|--------|------------|------------|--------|---------------|-------|
| 売上高    | 93,474     | 106,582    | 14.0%  | 106,000       | 0.5%  |
| 売上総利益  | 21,003     | 23,082     | 9.9%   | 22,100        | 4.4%  |
| 粗利益率   | 22.5%      | 21.7%      | △0.8P  | 20.8%         | 0.9P  |
| 売上戸数   | 2,214戸     | 2,339戸     | 125戸   | 2,200戸        | 139戸  |
| JV除外戸数 | 2,075戸     | 2,273戸     | 198戸   | 2,150戸        | 123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



ザ・レーベン札幌大通 MASTERS ONE（北海道）  
総戸数：76戸



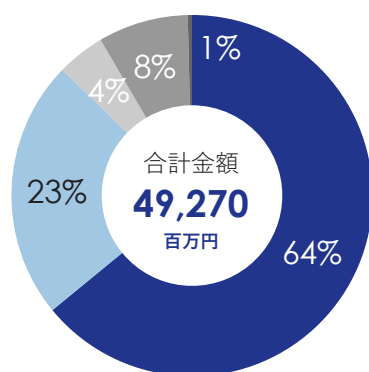
- ・ 計画比で、利益率の向上が図れ、売上総利益が増加。
- ・ 新築分譲マンション事業で培った強みを生かし、主にレジデンスを中心に投資・開発を実施。
- ・ 自社開発レジデンスの売却などにより利益率が向上。

## 業績実績

| (百万円) | 2024年3月期実績 | 2025年3月期実績 | 前期比増減率 | 2025年3月期 期初計画 | 計画比増減  |
|-------|------------|------------|--------|---------------|--------|
| 売上高   | 30,661     | 30,898     | 0.8%   | 36,000        | △14.2% |
| 売上総利益 | 6,621      | 7,375      | 11.4%  | 6,200         | 19.0%  |
| 粗利益率  | 21.6%      | 23.9%      | 2.3P   | 17.2%         | 6.7P   |

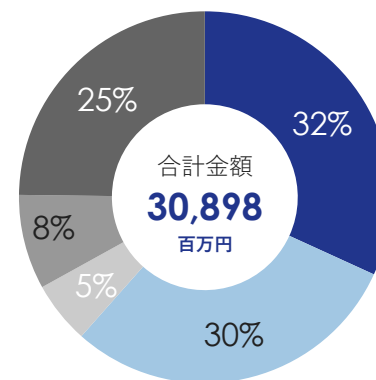
## 投資実績

■ 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：ほぼ計画どおりの進捗。
- ・ リニューアル再販：利益率が向上したため、計画を上回る売上総利益を達成。

## ■ 新築戸建分譲

| (百万円) | 2024年3月期実績 | 2025年3月期実績 | 前期比増減率 | 2025年3月期 期初計画 | 計画比増減 |
|-------|------------|------------|--------|---------------|-------|
| 売上高   | 13,414     | 12,950     | △3.5%  | 13,250        | △2.3% |
| 売上総利益 | 1,585      | 1,501      | △5.3%  | 1,550         | △3.2% |
| 粗利益率  | 11.8%      | 11.6%      | △0.2P  | 11.7%         | △0.1P |
| 売上戸数  | 222戸       | 217戸       | △5戸    | 230戸          | △13戸  |

## ■ リニューアル再販

| (百万円)  | 2024年3月期実績 | 2025年3月期実績 | 前期比増減率 | 2025年3月期 期初計画 | 計画比増減  |
|--------|------------|------------|--------|---------------|--------|
| 売上高    | 7,875      | 10,554     | 34.0%  | 12,100        | △12.8% |
| 売上総利益  | 1,041      | 1,568      | 50.6%  | 1,500         | 4.6%   |
| 粗利益率   | 13.2%      | 14.9%      | 1.7P   | 12.4%         | 2.5P   |
| 売上戸数   | 202戸       | 242戸       | 40戸    | 350戸          | △108戸  |
| 仕入戸数   | 160戸       | 208戸       | 48戸    | 300戸          | △92戸   |
| 期末保有戸数 | 528戸       | 494戸       | △34戸   | 478戸          | 16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：計画どおりに進捗。
- 不動産管理：人件費の上昇により、粗利益率が低下傾向。管理費の適正化の効果は来期へ。

|        |      | 2024年3月期<br>実績 | 2025年3月期<br>実績 | 前期比<br>増減率 | 2025年3月期<br>期初計画 | 計画比<br>増減 |
|--------|------|----------------|----------------|------------|------------------|-----------|
| (百万円)  |      |                |                |            |                  |           |
| 不動産賃貸  | 売上高  | 5,871          | 6,229          | 6.1%       | 5,950            | 4.7%      |
|        | 粗利益率 | 23.8%          | 27.1%          | 3.3P       | 26.1%            | 1.0P      |
| 不動産管理  | 売上高  | 9,118          | 9,623          | 5.5%       | 10,200           | △5.7%     |
|        | 粗利益率 | 18.1%          | 16.3%          | △1.8P      | 19.6%            | △3.3P     |
|        | 管理戸数 | 76,661戸        | 79,624戸        | 2,963戸     | 80,000戸          | △376戸     |
| 不動産その他 | 売上高  | 2,388          | 1,674          | △29.9%     | 1,360            | 23.1%     |
|        | 粗利益率 | 96.9%          | 99.7%          | 2.8P       | 100.0%           | △0.3P     |

# 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：施設売却は未実施。

売電では、ケーブル盗難対策や修繕などの費用が想定より発生したため未達。

- AM事業：私募ファンド組成により大きく売上が増加。

|                  |             | 2024年3月期<br>実績 | 2025年3月期<br>実績 | 前期比<br>増減率 | 2025年3月期<br>期初計画 | 計画比<br>増減 |
|------------------|-------------|----------------|----------------|------------|------------------|-----------|
| (百万円)            |             |                |                |            |                  |           |
| エネルギー事業          | 売上高         | 3,677          | —              | —          | 2,000            | —         |
|                  | 施設売却        |                |                |            |                  |           |
|                  | 売上総利益       | 1,100          | —              | —          | 530              | —         |
|                  | 粗利益率        | 29.9%          | —              | —          | 26.5%            | —         |
|                  | 売上高         | 10,172         | 9,921          | △2.5%      | 10,700           | △7.3%     |
|                  | 売電収入        |                |                |            |                  |           |
|                  | 売上総利益       | 3,261          | 2,551          | △21.8%     | 3,900            | △34.6%    |
|                  | 粗利益率        | 32.1%          | 25.7%          | △6.4P      | 36.4%            | △10.7P    |
|                  | 稼働済発電規模（累計） | 363MW          | 385MW          | 22MW       | 400MW            | △15MW     |
| アセット<br>マネジメント事業 | 売上高         | 734            | 1,162          | 58.2%      | 900              | 29.2%     |
|                  | 粗利益率        | 81.0%          | 80.4%          | △0.6P      | 77.8%            | 2.6P      |
| その他事業            | 売上高         | 7,805          | 6,927          | △11.2%     | 7,240            | △4.3%     |
|                  | 粗利益率        | 0.3%           | 5.4%           | 5.1P       | 12.6%            | △7.2P     |





02

# 2026年3月期 通期業績予想 / 株主還元

Earning Forecast / Shareholder return



# 2026年3月期 通期業績予想 連結損益計算書

| (百万円)             | 2025年3月期<br>実績 | 2026年3月期<br>予想 | 前期比<br>増減率 |
|-------------------|----------------|----------------|------------|
| 売上高               | 196,523        | 216,400        | 10.1%      |
| 売上原価              | 154,212        | 172,000        | 11.5%      |
| 売上総利益             | 42,311         | 44,400         | 4.9%       |
| 販売費及び一般管理費        | 27,946         | 28,900         | 3.4%       |
| 営業利益              | 14,364         | 15,500         | 7.9%       |
| 経常利益              | 12,427         | 12,000         | △3.4%      |
| 親会社株主に帰属する<br>純利益 | 8,207          | 8,000          | △2.5%      |
| WACC              | 2.9%           | —              | —          |
| ROIC              | 3.4%           | 3.2%           | △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)



# 2026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：安定的な利益を確保。
- エネルギー事業：施設売却は見込まず、発電所稼働数の増加を見込む。
- アセットマネジメント事業：AUM拡大に伴う運用体制強化を図る。

| (百万円)        |       | 2025年3月期<br>実績 | 2026年3月期<br>予想 | 前期比<br>増減率 |
|--------------|-------|----------------|----------------|------------|
| 不動産事業        | 売上高   | 178,512        | 194,600        | 9.0%       |
|              | 売上総利益 | 38,451         | 39,500         | 2.7%       |
|              | 営業利益  | 13,130         | 13,590         | 3.5%       |
| エネルギー事業      | 売上高   | 9,921          | 11,670         | 17.6%      |
|              | 売上総利益 | 2,551          | 2,950          | 15.6%      |
|              | 営業利益  | 1,110          | 1,350          | 21.6%      |
| アセットマネジメント事業 | 売上高   | 1,162          | 1,190          | 2.4%       |
|              | 売上総利益 | 934            | 970            | 3.8%       |
|              | 営業利益  | 268            | 280            | 4.4%       |
| その他事業        | 売上高   | 6,927          | 8,940          | 29.1%      |
|              | 売上総利益 | 373            | 980            | 162.0%     |
|              | 営業利益  | △144           | 280            | —          |
| 総合計          | 売上高   | 196,523        | 216,400        | 10.1%      |
|              | 売上総利益 | 42,311         | 44,400         | 4.9%       |
|              | 営業利益  | 14,364         | 15,500         | 7.9%       |

- 概ね前期比と同等を計画。
- 粗利益率は、建設コスト上昇案件の増加により、保守的に20.9%を計画。
- 大都市圏比率は、44.5%を予定。

## 業績予想

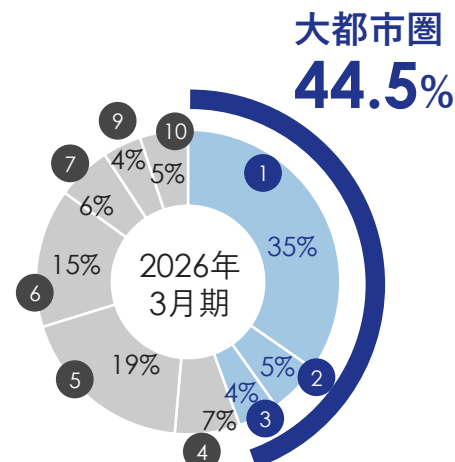
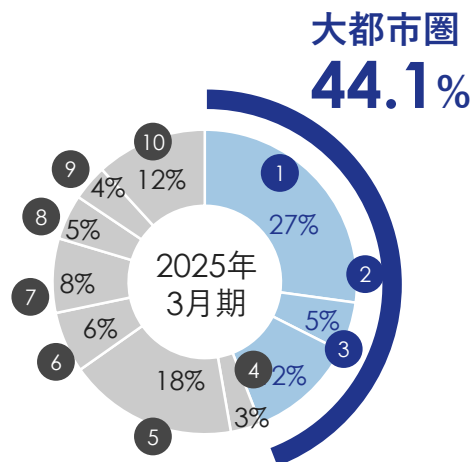
| (百万円)  | 2025年3月期実績 | 2026年3月期予想 | 前期比増減率 |
|--------|------------|------------|--------|
| 売上高    | 106,582    | 110,900    | 4.1%   |
| 売上総利益  | 23,082     | 23,210     | 0.6%   |
| 粗利益率   | 21.7%      | 20.9%      | △0.8P  |
| 売上戸数   | 2,339戸     | 2,820戸     | 481戸   |
| JV除外戸数 | 2,273戸     | 2,150戸     | △123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



レーベン和光 THE GRANDE（埼玉県）  
総戸数：304戸



## ■ 新築分譲マンション契約進捗

|       | 2024年3月期           |                    |                  | 2025年3月期           |                    |                  | 2026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 | 2,200戸<br>(2,050戸) | 1,423戸<br>(1,322戸) | 64.7%<br>(64.5%) | 2,200戸<br>(2,150戸) | 1,353戸<br>(1,311戸) | 61.5%<br>(61.0%) | 2,820戸<br>(2,150戸) | 1,349戸<br>(1,005戸) | 47.8%<br>(46.7%) |
| 翌期引渡分 | 2,200戸             | 277戸               | 12.6%            | 2,200戸             | 148戸               | 6.7%             | —                  | 300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

|          | 2025年3月期 | 2026年3月期 |          | 2025年3月期<br>売上戸数 | 2026年3月期<br>竣工戸数 |
|----------|----------|----------|----------|------------------|------------------|
|          |          |          |          |                  |                  |
| 売上戸数     | 2,339戸   | 2,820戸   | 第1四半期    | 388戸             | 67戸              |
| 大都市圏売上比率 | 44.1%    | 44.5%    | 第2四半期    | 571戸             | 127戸             |
|          |          |          | 第3四半期    | 219戸             | 918戸             |
|          |          |          | 第4四半期    | 1,161戸           | 1,986戸           |
|          |          |          | 合計       | 2,339戸           | 3,098戸           |
|          |          |          | 大都市圏戸数比率 | 44.1%            | 45.4%            |

※ 大都市圏：首都圏・中部圏・近畿圏

# 2026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を積極化。
- ・ 新築戸建分譲：販売戸数の増加を計画。
- ・ リニューアル再販：バルク売却を見込まないため、減少を計画。

|          |       | 2025年3月期<br>実績 | 2026年3月期<br>予想 | 前期比<br>増減率 |
|----------|-------|----------------|----------------|------------|
| (百万円)    |       |                |                |            |
| 流動化      | 売上高   | 30,898         | 39,000         | 26.2%      |
|          | 売上総利益 | 7,375          | 5,550          | △24.7%     |
|          | 粗利益率  | 23.9%          | 14.2%          | △9.7P      |
| 新築戸建分譲   | 売上高   | 12,950         | 16,500         | 27.4%      |
|          | 売上総利益 | 1,501          | 1,800          | 19.9%      |
|          | 粗利益率  | 11.6%          | 10.9%          | △0.7P      |
|          | 売上戸数  | 217戸           | 250戸           | 33戸        |
| リニューアル再販 | 売上高   | 10,554         | 7,400          | △29.9%     |
|          | 売上総利益 | 1,568          | 1,200          | △23.5%     |
|          | 粗利益率  | 14.9%          | 16.2%          | 1.3P       |
|          | 売上戸数  | 242戸           | 150戸           | △92戸       |



# 2026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：おおむね前期比と同等を計画。
- 不動産管理：適正なマージン確保に伴い、利益率改善を計画。

|        |      | 2025年3月期<br>実績 | 2026年3月期<br>予想 | 前期比<br>増減率 |
|--------|------|----------------|----------------|------------|
| (百万円)  |      |                |                |            |
| 不動産賃貸  | 売上高  | 6,229          | 6,150          | △1.3%      |
|        | 粗利益率 | 27.1%          | 30.9%          | 3.8P       |
| 不動産管理  | 売上高  | 9,623          | 10,820         | 12.4%      |
|        | 粗利益率 | 16.3%          | 18.6%          | 2.3P       |
|        | 管理戸数 | 79,624戸        | 81,700戸        | 2,076戸     |
| 不動産その他 | 売上高  | 1,674          | 3,830          | 128.8%     |
|        | 粗利益率 | 99.7%          | 100.0%         | 0.3P       |

# 2026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AUMの拡大を図る。運用体制の強化も図る。

|              |             | 2025年3月期<br>実績 | 2026年3月期<br>予想 | 前期比<br>増減率 |
|--------------|-------------|----------------|----------------|------------|
| (百万円)        |             |                |                |            |
| エネルギー事業      | 売上高         | 9,921          | 11,670         | 17.6%      |
|              | 売上総利益       | 2,551          | 2,950          | 15.6%      |
|              | 粗利益率        | 25.7%          | 25.3%          | △0.4P      |
|              | 稼働済発電規模（累計） | 385MW          | 410MW          | 25MW       |
| アセットマネジメント事業 | 売上高         | 1,162          | 1,190          | 2.4%       |
|              | 粗利益率        | 80.4%          | 81.5%          | 1.1P       |
| その他事業        | 売上高         | 6,927          | 8,940          | 29.1%      |
|              | 粗利益率        | 5.4%           | 11.0%          | 5.6P       |



# 中期経営計画 重要指標／株主還元

2026年3月期の中間配当は 5 円、期末配当は16円、配当性向は35.7%を予定。

## ■ 中期経営計画 重要経営指標

|                     | 前中期経営計画              | 参考<br>2025年3月期 | 2026年3月期<br>目標 |
|---------------------|----------------------|----------------|----------------|
| 自 己 資 本 比 率         | 20%以上<br>※2025年3月期末  | 22.3%          | 23%以上          |
| L        T        V | 65%未満                | 60.9%          | 65%未満          |
| D / E   レ   シ   オ   | 3.0倍未満               | 2.5倍           | 3.0倍未満         |
| R        O        E | 13%以上<br>※2024年3月期以降 | 11.0%          | 9%以上           |
| 株 主 還 元 配 当 性 向     | 30～35%               | 47.9%          | 35～40%         |

## ■ 配当金

|                     | 参考<br>2025年3月期  | 2026年3月期<br>予想  |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| 配        当        金 | 中間：7円<br>期末：23円 | 中間：5円<br>期末：16円 |





03

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
- IR活動の質的向上



## 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。

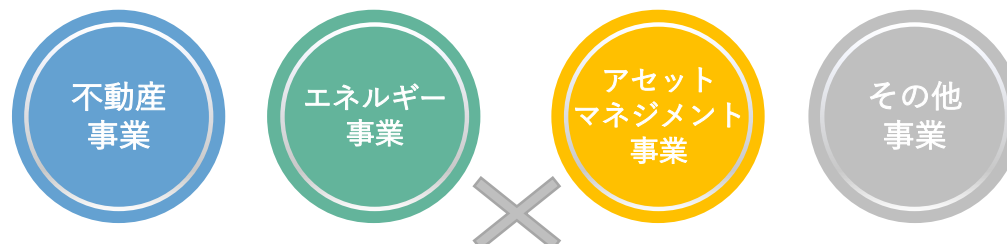
### 地域社会のタカラであれ。

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



# 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 | 2026年2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



小田原駅前分譲共同ビル マンション建替事業



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) |
| 函館駅前東地区 第一種市街地再開発事業     | 北海道函館市 | 2029年7月(予定) |

## 関東エリア

| 事業名称                                  | 所在地      | 引渡時期        |
|---------------------------------------|----------|-------------|
| 松が谷マンション 建替事業                         | 東京都八王子市  | 2018年3月     |
| 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     |
| 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) |
| 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   | 2028年3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) |
| 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   | 2029年3月(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) | 2026年4月  |
| Malton Reserve Pinklao-Kanchana | 戸建開発      | バンコク市 | 25戸                  | 2026年4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  |
| Sentro       | 戸建開発 | ラグナ州、サンパブロ市 | 758戸 | 2025年10月 |



THE MINATO RESIDENCE



Atmoz Flow Minburi



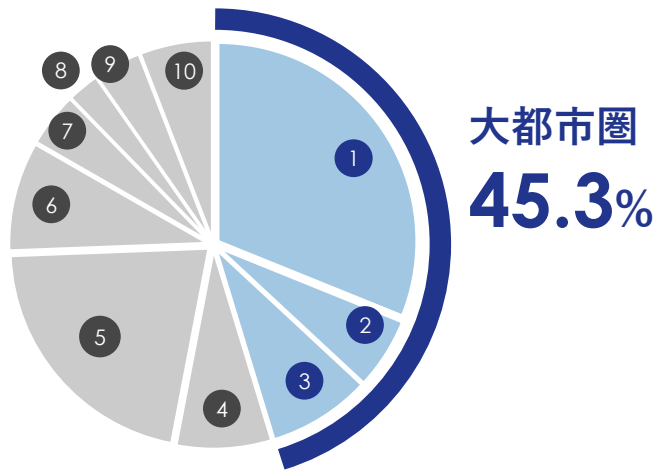
SAVANA SOUTH



# 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 **9,616戸** (JV含む)

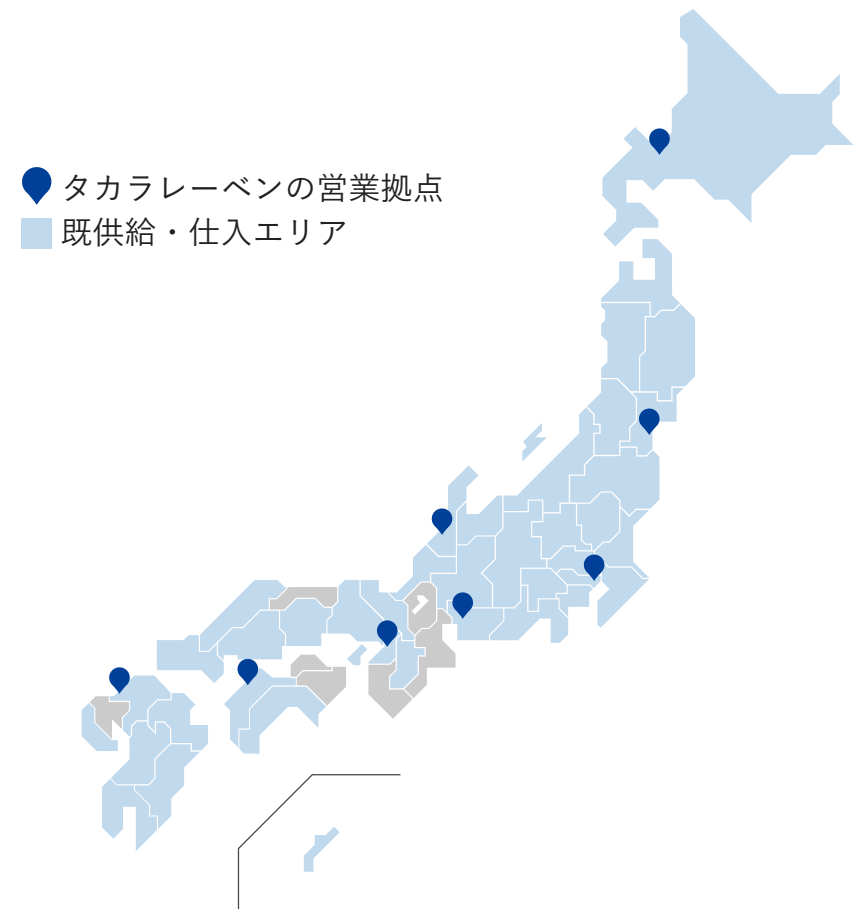


|        |       |          |      |
|--------|-------|----------|------|
| ① 首都圏  | 31.1% | ⑥ 関東甲信越圏 | 8.9% |
| ② 中部圏  | 5.8%  | ⑦ 北陸圏    | 4.4% |
| ③ 近畿圏  | 8.4%  | ⑧ 中国圏    | 2.6% |
| ④ 北海道圏 | 7.7%  | ⑨ 四国圏    | 3.8% |
| ⑤ 東北圏  | 21.4% | ⑩ 九州圏    | 5.9% |

※ 大都市圏：首都圏・中部圏・近畿圏

## マンション供給エリア

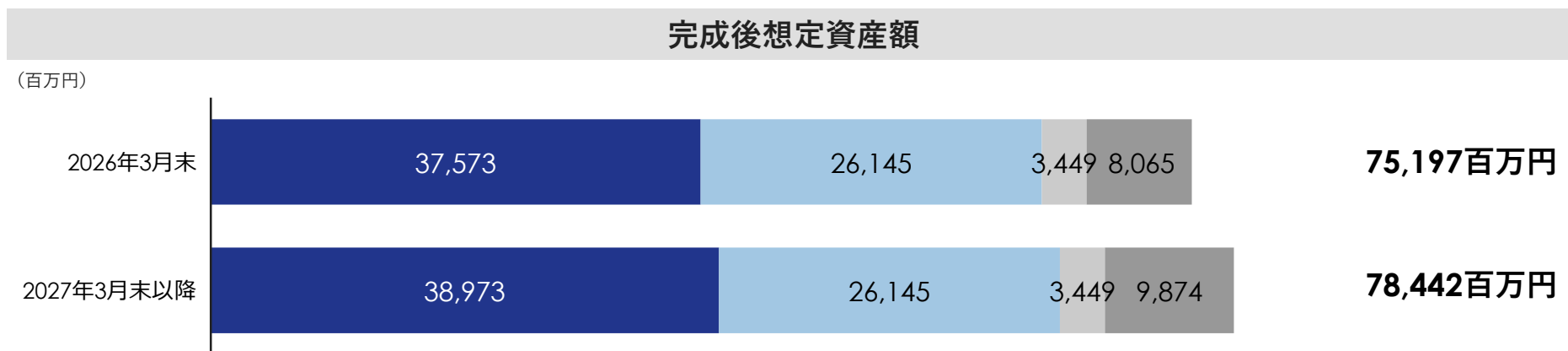
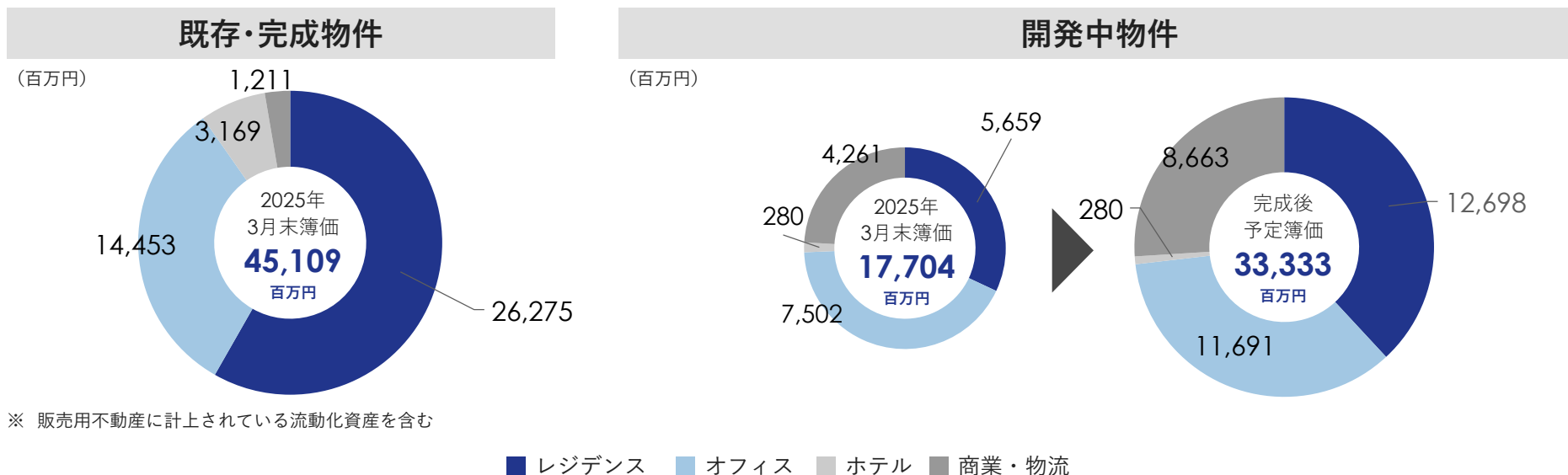
全国へエリアを展開し、**40**都道府県に進出済み



※ 2025年3月末時点

# 流動化事業 資産規模

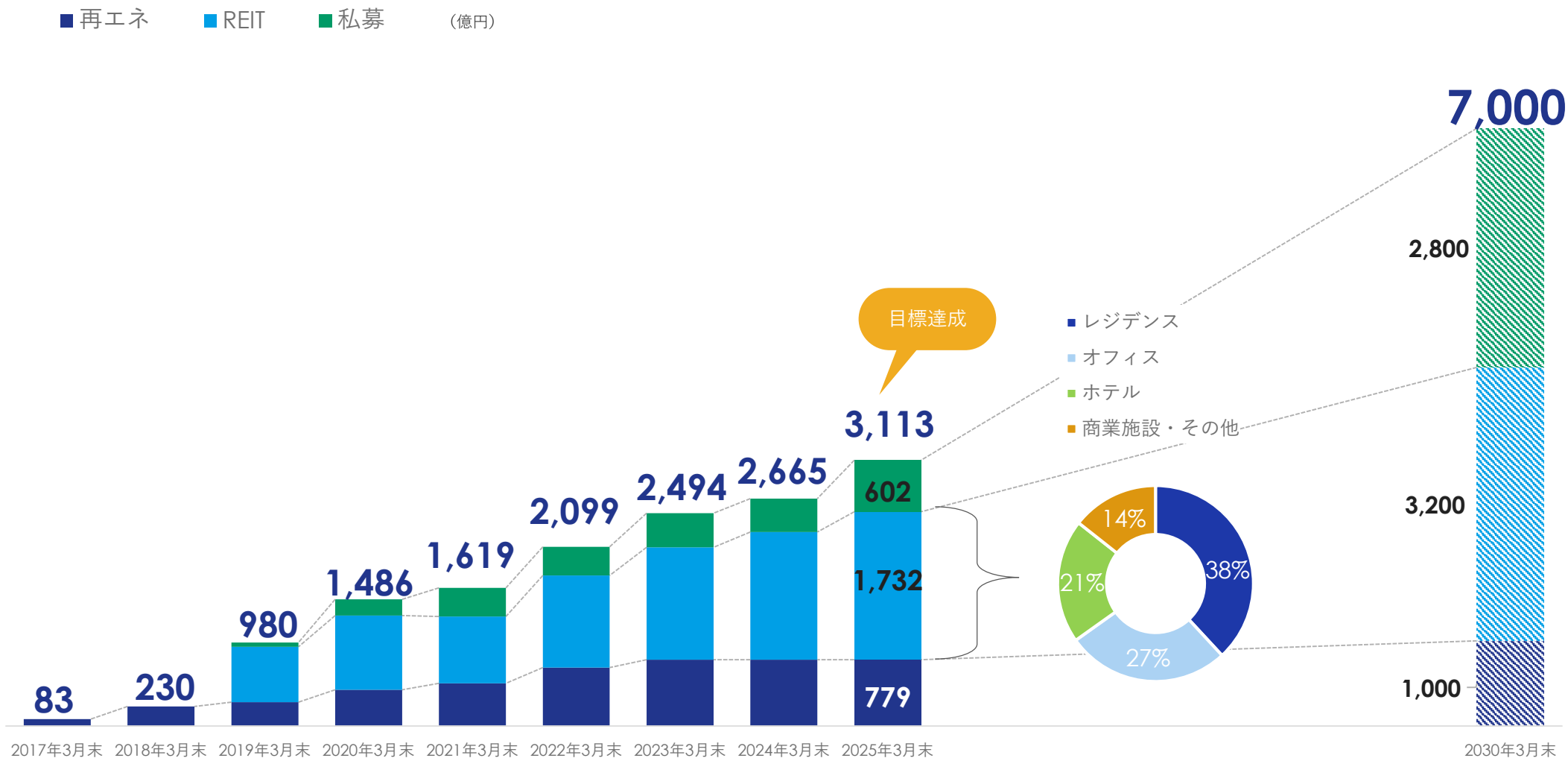
## 流動化事業 資産規模



※ 将来完成分を含めると73,292百万円の資産を確保済

# 資産運用規模

2025年3月末には、目標である再エネ・REIT・私募にて3,000億を達成  
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



※ 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 | 2025年3月末 |
|-----------|----------|----------|----------|----------|
| 販売用資産     | 33,617   | 37,523   | 47,446   | 53,617   |
| 新築分譲マンション | 10,529   | 2,070    | 6,513    | 7,105    |
| 流動化       | 8,838    | 15,880   | 23,818   | 30,406   |
| 新築戸建      | 1,120    | 2,151    | 3,076    | 2,277    |
| リニューアル再販  | 12,128   | 14,045   | 13,972   | 13,762   |
| 発電施設      | 1,001    | 3,375    | 65       | 65       |
| 仕掛販売用資産   | 58,036   | 82,713   | 76,598   | 92,729   |
| 新築分譲マンション | 45,475   | 72,801   | 69,755   | 84,729   |
| 流動化       | 5,987    | 560      | 492      | 131      |
| 新築戸建      | 6,533    | 8,196    | 5,686    | 7,806    |
| リニューアル再販  | 39       | 1,154    | 663      | 7        |
| 発電施設      | —        | —        | —        | 55       |
| 有形固定資産    | 63,739   | 125,362  | 117,759  | 127,201  |
| 新築分譲マンション | —        | 518      | 40       | 34       |
| 流動化       | 44,758   | 41,836 ※ | 33,274 ※ | 34,860 ※ |
| 発電施設      | 18,009   | 81,598   | 82,940   | 90,368   |
| その他       | 970      | 1,407    | 1,504    | 1,938    |

| (百万円)              | 2022年3月末 | 2023年3月末 | 2024年3月末 | 2025年3月末 |
|--------------------|----------|----------|----------|----------|
| 流動化資産              | 59,584   | 58,278   | 57,585   | 65,398   |
| レジデンス              | 23,253   | 22,127   | 21,670   | 31,935   |
| オフィス               | 16,767   | 21,970   | 22,608   | 21,956   |
| ホテル                | 9,199    | 9,966    | 4,872    | 3,449    |
| 商業・物流              | 8,667    | 3,658    | 5,759    | 5,472    |
| 土地など               | 1,696    | 554      | 2,674    | 2,585    |
| 借入金・社債             | 127,649  | 227,101  | 210,212  | 226,780  |
| 新築分譲マンション          | 41,014   | 61,461   | 55,214   | 66,529   |
| 流動化                | 40,182   | 38,348   | 36,567   | 40,821   |
| 新築戸建               | 6,757    | 7,832    | 7,012    | 8,172    |
| リニューアル再販           | 10,076   | 13,350   | 11,936   | 10,317   |
| 発電施設               | 13,909   | 93,862 ※ | 76,912 ※ | 72,748 ※ |
| 資産に紐づかない<br>借入金・社債 | 15,708   | 12,245   | 22,570   | 28,191   |

※ 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

## MIRARTH HOLDINGS, Inc.

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

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

Takara Leben (Thailand)

レーベントラスト

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.

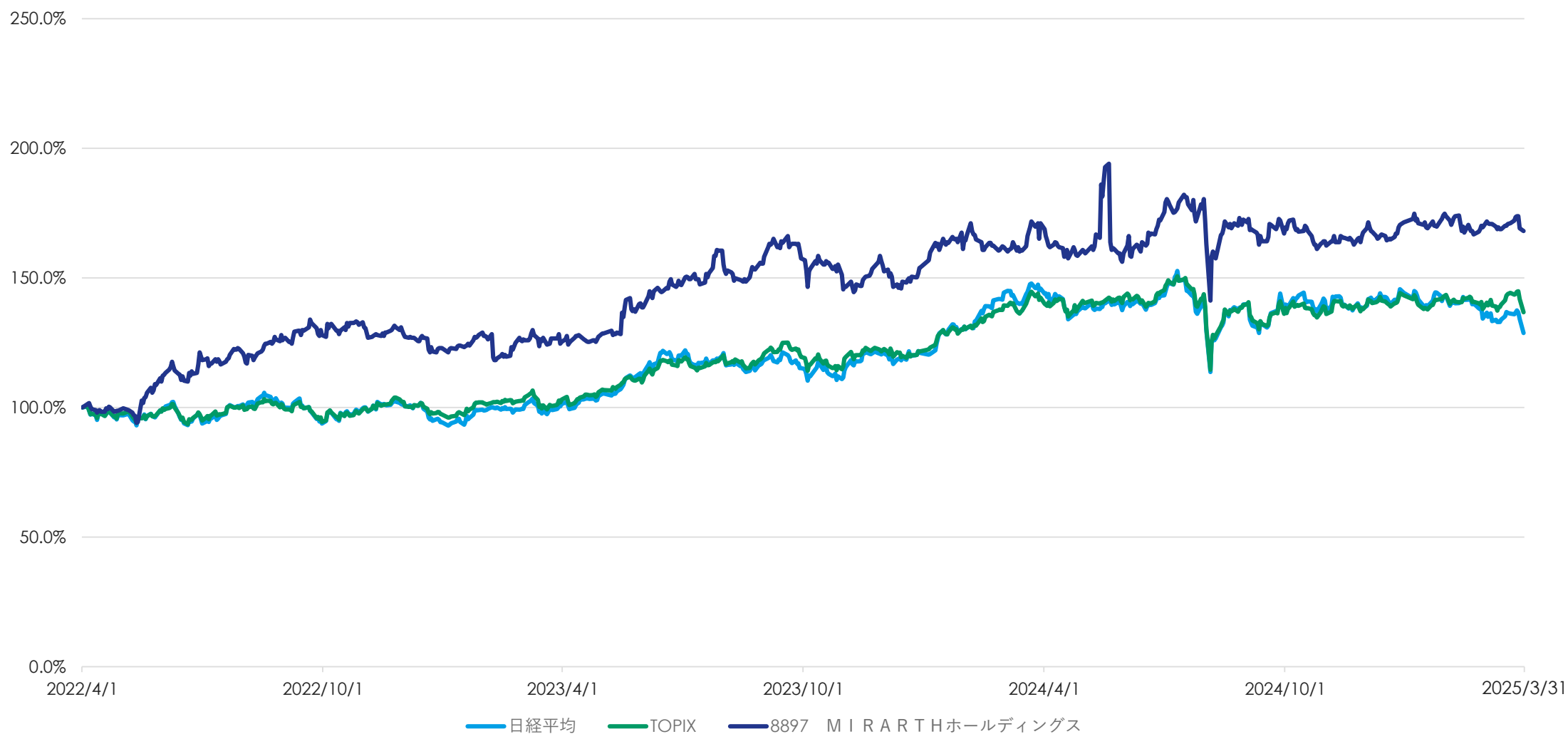
|      |   |
|------|---|
| 社名   | MIRARTHホールディングス株式会社                         |
| 代表者  | 代表取締役 島田 和一                                 |
| 所在地  | 〒100-0005<br>東京都千代田区丸の内1-8-2<br>鉄鋼ビルディング16階 |
| 設立   | 1972年9月21日                                  |
| 資本金  | 9,056百万円                                    |
| 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 | 1,506名（連結）※ 2025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 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 | 545名 ※ 2025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、<br>不動産流動化事業、賃貸事業、流通事業 |



# 株価推移



※ 期間：2022年4月1日～2025年3月31日  
2022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、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募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本資料の内容には将来の計画及び予測等を含んでおります。これらは、資料作成時点の当社の判断であり、その実現および達成を保証、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。なお、今後、新しい情報や将来の出来事等があった場合であっても、当社は本資料に含まれる情報の更新・修正を行う義務を負うものではありません。

**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)