

MIRARTHホールディングス株式会社

2026年3月期 決算説明会

証券コード:8897

MIRAI
for
EARTH



エグゼクティブサマリー

【今期業績】

2026年3月期の連結業績は、売上高214,369百万円(前年同期比+9.1%)、営業利益17,649百万円(同+22.9%)、経常利益14,182百万円(同+14.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は4,758百万円(同△42.0%)となりました。主力の不動産事業が堅調に推移したことに加え、収益性改善に向けた各種施策が奏功し、売上高は過去最高、営業利益および経常利益も過去最高益を達成しました。一方で、エネルギー事業における構造改革の実施に伴い「延岡バイオマス発電所」等に係る減損損失を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は前期比で減益となりました。

【不動産事業】

不動産事業における新築戸建分譲事業およびリニューアル再販事業を新たな成長牽引事業と位置付け、経営資源の配分を強化します。新築戸建分譲事業については販売価格の見直しや値引きの圧縮により、売上高は前期比26.8%増、売上総利益は前期比47.3%増と大幅な増収増益を達成しました。リニューアル再販事業についても利益率向上を追求した結果、売上総利益は計画を70.4%上回るなど、極めて高い収益性を実現しています。また、仕入も順調に進捗しており、将来の成長に向けた基盤を構築しています。

【エネルギー事業】

エネルギー事業では、インフレ影響、金利上昇、維持管理コストの増加、制度変更リスク等を踏まえ、事業ポートフォリオの見直しを実施しました。また、カンボジアで実施しているカシュー事業をエネルギー事業から分離し次世代事業に位置付けております。ROIC管理を厳格化し、より収益性の高い資産への入れ替えを進めるとともに、事業用蓄電池など成長性の高い分野に投資対象を厳選していきます。

【株主還元方針】

株主還元については、従来の配当性向35~40%を継続しつつ、新たにDOE(株主資本配当率)を導入しました。配当性向とDOEのいずれか高い方を配当金額決定の基準とすることで、安定性と予見可能性を高めた還元方針へ移行します。また、約10年ぶりとなる自己株式の取得も決定、資本効率の向上と株主還元の更なる強化を進めてまいります。

1. 2026年3月期 業績概要

P. 3

2. 2027年3月期 通期業績予想

P. 16

3. 3/9のアップデート、今後の不動産事業について

P. 24

4. Appendix

P. 29

A scenic view of a mountain range with a person standing on a peak in the foreground. The mountains are covered in green grass and some rocky patches. The sky is blue with some light clouds. The person is wearing a blue jacket and yellow shorts, standing on a grassy ridge overlooking a valley.

01

2026年3月期 業績概要

performance summary

2026年3月期 連結損益計算書

(百万円)	2025年3月期 実績	2026年3月期 実績	前期比 増減率	2026年3月期 計画	計画比 増減	参考 3月9日 アップデート	計画比 増減
売上高	196,523	214,369	9.1%	216,400	△0.9%	208,000	3.1%
売上原価	154,212	168,710	9.4%	172,000	△1.9%	163,000	3.5%
売上総利益	42,311	45,659	7.9%	44,400	2.8%	45,000	1.5%
販売費及び一般管理費	27,946	28,009	0.2%	28,900	△3.1%	28,500	△1.7%
営業利益	14,364	17,649	22.9%	15,500	13.9%	16,500	7.0%
経常利益	12,427	14,182	14.1%	12,000	18.2%	12,500	13.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	8,207	4,758	△42.0%	8,000	△40.5%	4,500	5.8%
負債コスト	1.6%	2.3%	0.7pt	—	—	—	—
株主資本コスト	6.9%	7.3%	0.4pt	—	—	—	—
WACC	2.9%	3.2%	0.3pt	—	—	—	—

※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 セグメント別売上高・売上総利益・営業利益

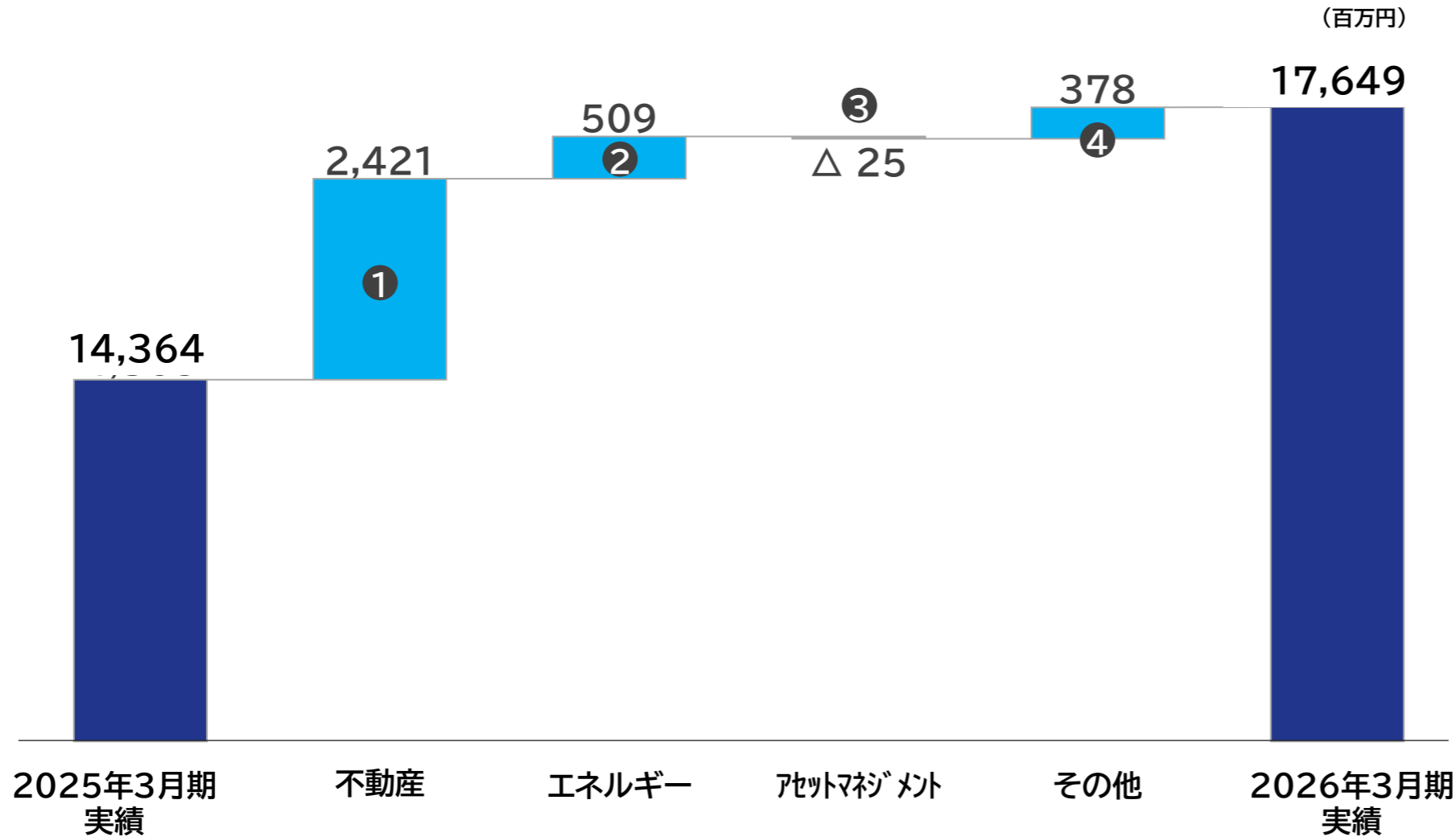
(百万円)		2025年3月期 実績	2026年3月期 実績	前期比 増減率	2026年3月期 期初計画	計画比 増減
		不動産事業	売上高	178,512	192,446	7.8%
	売上総利益	38,451	40,766	6.0%	39,500	3.2%
	営業利益	13,130	15,552	18.4%	13,590	14.4%
エネルギー事業	売上高	9,921	11,465	15.6%	10,870	5.5%
	売上総利益	2,551	3,036	19.0%	2,720	11.6%
	営業利益	1,110	1,619	45.8%	1,220	32.8%
アセットマネジメント事業	売上高	1,162	1,226	5.5%	1,190	3.0%
	売上総利益	934	937	0.4%	970	△3.3%
	営業利益	268	242	△9.5%	280	△13.3%
その他事業	売上高	6,927	9,231	33.3%	9,740	△5.2%
	売上総利益	373	918	145.7%	1,210	△24.1%
	営業利益	△144	233	—	410	△42.9%
総合計	売上高	196,523	214,369	9.1%	216,400	△0.9%
	売上総利益	42,311	45,659	7.9%	44,400	2.8%
	営業利益	14,364	17,649	22.9%	15,500	13.9%

※ 2026年3月期実績よりカシュー事業はエネルギー事業から『その他事業』にて計上しております。

2026年3月期 営業利益(前期比)

営業利益は前期対比で22.9%増。

不動産セグメントでは主軸の新築分譲マンションの他、新築戸建・リニューアル再販・賃貸・管理等が着実に成長し収益貢献。

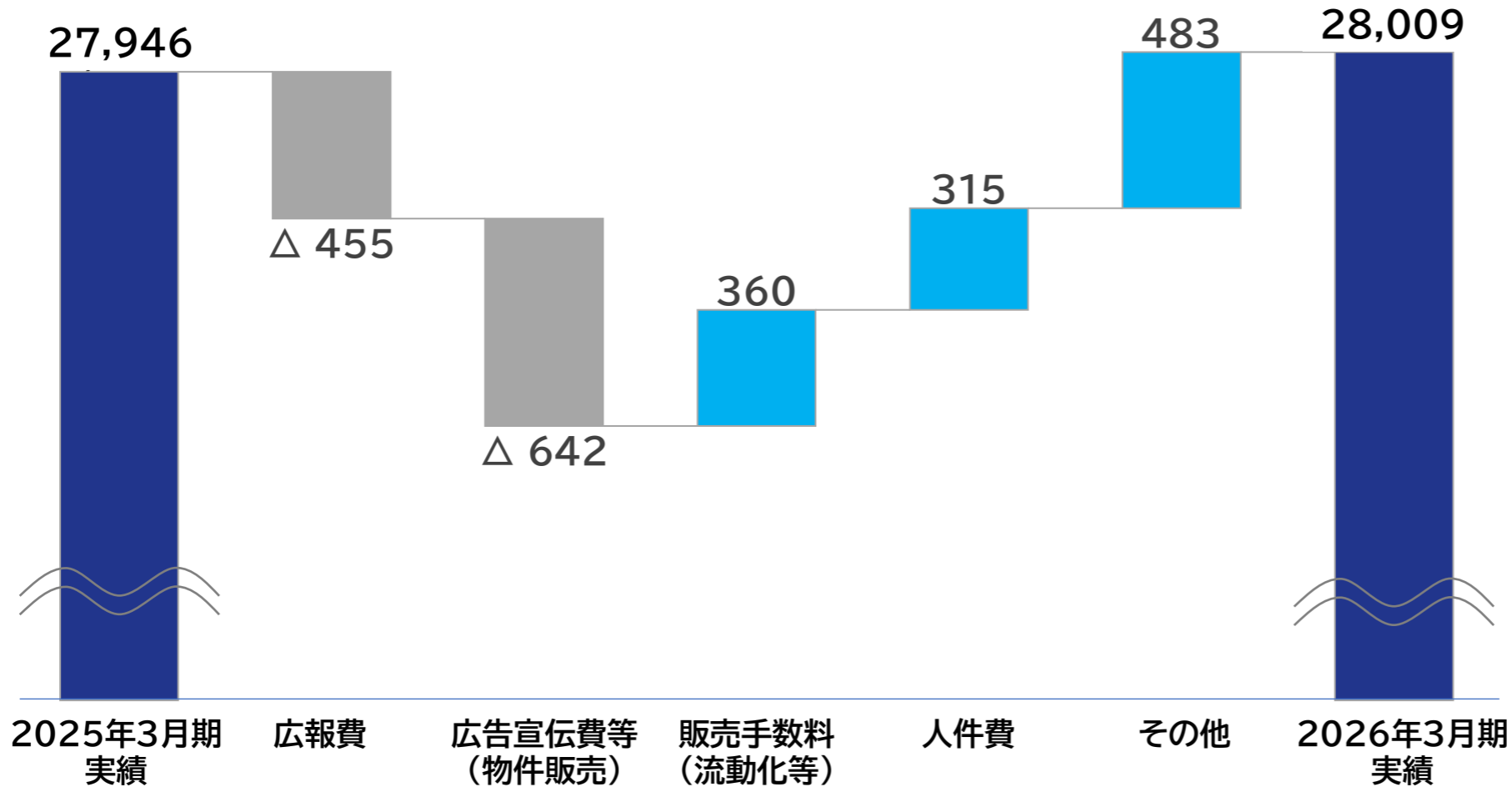


- ① 新築戸建分譲事業の伸長や管理事業の収益性改善、新築分譲マンション事業におけるJVフィーの獲得などが営業利益を底上げ
- ② 発電設備等の売却実施、販管費コントロールによる営業利益率の向上
- ③ AUM拡大に備えた人員増強等の影響により、昨対比微減
- ④ 建設事業の利益率改善、ホテル運営の成長など

2026年3月期 販売費及び一般管理費(前期比)

前期比で61百万円増加、ほぼ横ばいとなり28,009百万円の計上。

(百万円)



- ✓ 販管費全体での費用対効果向上施策を推進
- ✓ 流動化売却案件の増加により販売手数料が増加
- ✓ 4年連続のベースアップ等、人的資本投資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

2026年3月期 連結貸借対照表

- 物件竣工に伴う完成在庫の増加により、販売用不動産が拡大。
- 早期の収益化を目的に、一部発電施設を販売用不動産へ振替。

(百万円)	2025年3月末	2026年3月末	増減額
資産	372,508	419,512	47,003
流動資産	215,263	257,954	42,691
現金及び預金	48,044	59,027	10,982
棚卸資産	146,346	169,057	22,710
販売用不動産	53,551	71,397	17,845
販売用発電施設	65	956	891
仕掛販売用不動産、発電施設	92,729	96,702	3,973
固定資産	157,198	161,520	4,322
繰延資産	47	37	△10
負債	283,401	329,393	45,992
流動負債	134,075	143,940	9,865
支払手形・買掛金	28,414	25,692	△2,721
借入金(短期・一年内)	82,700	85,954	3,254
社債(一年内)	1,006	2,836	1,829
固定負債	149,325	185,453	36,127
長期借入金	136,185	174,661	38,476
社債	6,887	4,624	△2,263
純資産	89,107	90,118	1,010
資本金	9,056	9,056	—
負債・純資産合計	372,508	419,512	47,003

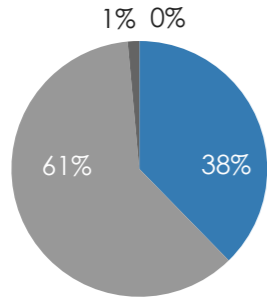
2026年3月期 連結貸借対照表(内訳)

(百万円)

総資産(419,512百万円)(2026年3月末)

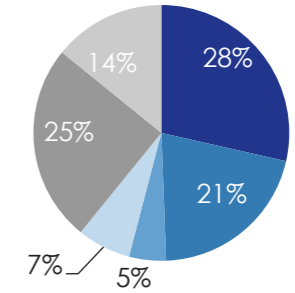
流動資産		負債	
257,954		329,393	
現金・預金	59,027	短期借入金他	85,954
棚卸資産	169,057	社債(一年内)	2,836
新築分譲マンション	98,051	長期借入金	174,661
流動化	① 32,593	社債	4,624
新築戸建	14,107	その他負債	61,316
リニューアル再販	23,203		
発電施設	1,101		
その他流動資産	29,870		
固定資産		純資産	
161,520		90,118	
有形固定資産	134,019	株主資本	83,246
(内流動化資産)	② 50,480	新株予約権	363
無形固定資産	7,695	非支配株主持分	6,004
投資その他の資産	19,805	その他純資産	504

有形固定資産内訳



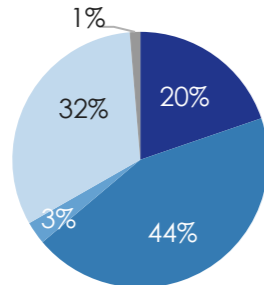
■ 新築分譲マンション ■ 流動化
■ 発電施設 ■ その他

有利子負債内訳



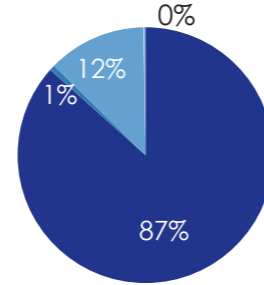
■ 新築分譲マンション ■ 流動化
■ 新築戸建 ■ リニューアル再販
■ 発電施設 ■ 資産に紐づかない

販売用資産内訳



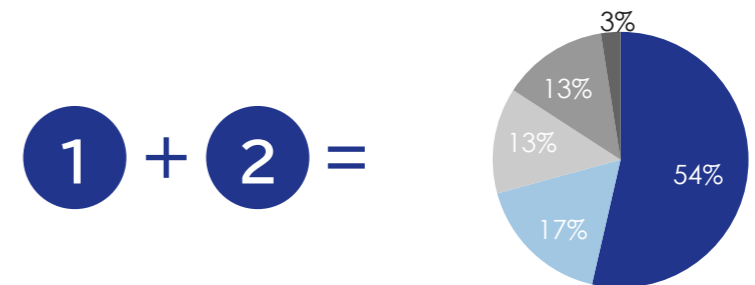
■ 新築分譲マンション ■ 流動化
■ 新築戸建 ■ リニューアル再販
■ 発電施設

仕掛販売用資産内訳



■ 新築分譲マンション ■ 流動化
■ 新築戸建 ■ リニューアル再販

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

2026年3月期 セグメント別資産・借入金・社債明細

- 活発な用地仕入と物件竣工により、棚卸資産(販売用・仕掛不動産)が着実に拡大。
- 資産ポートフォリオの最適化に向け、一部発電施設を販売用不動産へ振替。

(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	14,286	83,764	28	98,079	76,531
流動化	31,909	684	50,480	83,074	55,931
新築戸建	2,096	12,010	—	14,107	12,494
リニューアル再販	23,104	98	—	23,203	18,186
発電施設	956	144	81,560	82,661	66,987
その他	—	—	1,950	1,950	—
資産に紐づかない借入金・社債	—	—	—	—	37,946 [※]
合計	72,354	96,702	134,019	303,077	268,077

※ 社債7,460百万円を含む

- 販売価格等の上昇により売上高は増加するも、原価の高騰により売上総利益は減少。
- 首都圏を中心に大都市圏でのラインナップが増加、販売価格を牽引。

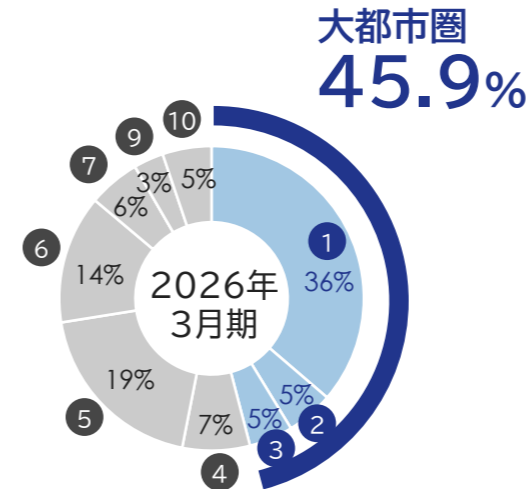
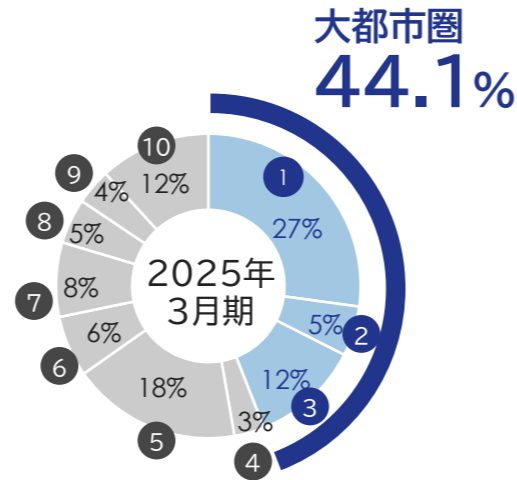
業績実績

(百万円)	2025年3月期実績	2026年3月期実績	前期比増減率	2026年3月期 期初計画	計画比増減
売上高	106,582	106,986	0.4%	110,900	△3.5%
売上総利益	23,082	22,133	△4.1%	23,210	△4.6%
粗利益率	21.7%	20.7%	△1.0pt	20.9%	△0.2pt
売上戸数	2,339戸	2,767戸	428戸	2,820戸	△53戸
JV除外戸数	2,273戸	2,087戸	△186戸	2,150戸	△63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



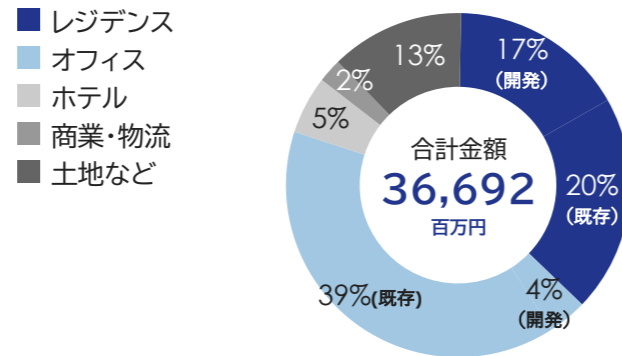
レーベン和光 THE GRANDE (共同事業 総戸数304戸)

- 計画比は、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。
- 戦略的な資産の入替により、アセットの短期回転を実現。

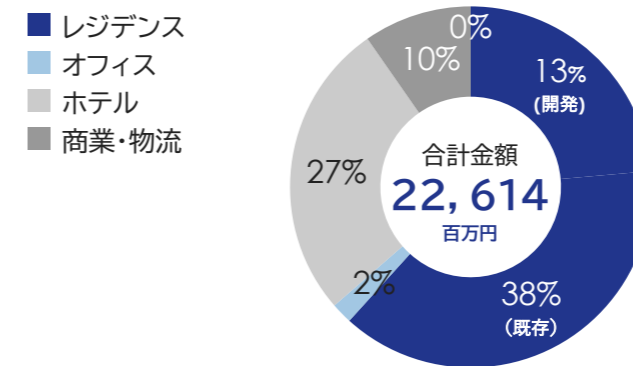
業績実績

(百万円)	2025年3月期実績	2026年3月期実績	前期比増減率	2026年3月期 期初計画	計画比増減
売上高	30,898	36,692	18.7%	39,000	△5.9%
売上総利益	7,375	6,319	△14.3%	5,550	13.9%
粗利益率	23.9%	17.2%	△6.7pt	14.2%	3.0pt

売却実績



取得実績



- 新築戸建分譲: 販売価格の見直しや値引き圧縮により、増収増益。
- リニューアル再販: 利益率向上を追求し、計画を上回る売上総利益を達成。仕入は順調に進捗。

■ 新築戸建分譲

(百万円)	2025年3月期実績	2026年3月期実績	前期比増減率	2026年3月期 期初計画	計画比増減
売上高	12,950	16,426	26.8%	16,500	△0.4%
売上総利益	1,501	2,211	47.3%	1,800	22.8%
粗利益率	11.6%	13.5%	1.9pt	10.9%	2.6pt
売上戸数	217戸	239戸	22戸	250戸	△11戸

■ リニューアル再販

(百万円)	2025年3月期実績	2026年3月期実績	前期比増減率	2026年3月期 期初計画	計画比増減
売上高	10,554	10,639	0.8%	7,400	43.8%
売上総利益	1,568	2,045	30.4%	1,200	70.4%
粗利益率	14.9%	19.2%	4.3pt	16.2%	3.0pt
売上戸数	242戸	292戸	50戸	150戸	142戸
仕入戸数	208戸	401戸	193戸	50戸	351戸
期末保有戸数	494戸	603戸	109戸	394戸	209戸

- 不動産賃貸:計画どおりに進捗。
- 不動産管理:管理委託費の適正化を実施し増収増益。

(百万円)		2025年3月期 実績	2026年3月期 実績	前期比 増減率	2026年3月期 期初計画	計画比 増減
		不動産賃貸	売上高	6,229	6,688	7.4%
	売上総利益	1,690	1,688	△1.3%	1,900	△12.2%
	粗利益率	27.1%	24.9%	△2.2pt	30.9%	△6.0pt
不動産管理	売上高	9,623	10,874	13.0%	10,820	0.5%
	売上総利益	1,564	2,257	44.3%	2,010	12.3%
	粗利益率	16.3%	20.8%	4.5pt	18.6%	2.2pt
	管理戸数	93,135戸	95,357戸	2,222戸	96,500戸	△1,143戸
※賃貸管理戸数を合算して開示しております。						
不動産その他	売上高	1,674	4,137	147.1%	3,830	8.0%
	売上総利益	1,669	4,131	147.5%	3,830	7.9%
	粗利益率	99.7%	99.9%	0.2pt	100.0%	△0.1pt

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: 施設売却が利益に貢献したほか、一部の稼働済施設の順調な稼働により売電事業が増収増益に転換。
- AM事業: 運用報酬等の増加に伴い、売上高は前年同期比で増加。

		2025年3月期	2026年3月期	前期比	2026年3月期	計画比	
		実績	実績		増減率		期初計画
(百万円)							
エネルギー事業	施設売却	売上高	822	-	-	-	
		売上総利益	325	-	-	-	
		粗利益率	39.6%	-	-	-	
		売上高	9,921	10,643	7.3%	11,670	△8.8%
	売電収入	売上総利益	2,551	2,710	6.2%	2,950	△8.1%
		粗利益率	25.7%	25.5%	△0.2pt	25.3%	0.2pt
	稼働済発電規模(累計)	385MW	393MW	8MW	410MW	△17MW	
アセット マネジメント事業		売上高	1,162	1,226	5.5%	1,190	3.0%
		売上総利益	934	937	0.4%	970	△3.3%
		粗利益率	80.4%	76.5%	△3.9pt	81.5%	△5.0pt
その他事業		売上高	6,927	9,231	33.3%	8,940	3.3%
		売上総利益	373	918	145.7%	980	△6.3%
		粗利益率	5.4%	10.0%	4.6pt	11.0%	△1.0pt

※ 2026年3月期実績よりキャッシュ事業はエネルギー事業から『その他事業』にて計上しております。

A scenic view of a mountain range with a person standing on a peak in the foreground. The mountains are covered in green grass and some rocky patches. The sky is blue with some light clouds. The person is wearing a blue jacket and is looking out over the valley.

02

2027年3月期 通期業績予想

Earning Forecast

2027年3月期 通期業績予想 連結損益計算書

(百万円)	2026年3月期 実績	2027年3月期 予想	前期比 増減率
売上高	214,369	228,700	6.7%
売上原価	168,710	183,700	8.9%
売上総利益	45,659	45,000	△1.4%
販売費及び一般管理費	28,009	30,000	7.1%
営業利益	17,649	15,000	△15.0%
経常利益	14,182	12,100	△14.7%
親会社株主に帰属する 純利益	4,758	8,000	68.1%
WACC	3.2%	—	—
ROIC	3.7%	3.2%	△0.5pt

※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)

2027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

(百万円)		2026年3月期	2027年3月期	前期比 増減率
		実績	予想	
不動産事業	売上高	192,446	202,700	5.3%
	売上総利益	40,766	40,400	△0.9%
	営業利益	15,552	12,800	△17.7%
エネルギー事業	売上高	11,465	19,000	65.7%
	売上総利益	3,036	3,100	2.1%
	営業利益	1,619	2,000	23.5%
アセットマネジメント事業	売上高	1,226	1,000	△18.4%
	売上総利益	937	750	△20.0%
	営業利益	242	50	△79.4%
その他事業	売上高	9,231	6,000	△35.0%
	売上総利益	918	750	△18.4%
	営業利益	233	150	△35.9%
総合計	売上高	214,369	228,700	6.7%
	売上総利益	45,659	45,000	△1.4%
	営業利益	17,649	15,000	△15.0%

※2026年実績よりキャッシュ事業はエネルギー事業からその他事業へ組み替えております。

- 引渡戸数は減少するものの、売上高は前年並みの見込み。
- 大都市圏比率は前期と同水準の見込み。

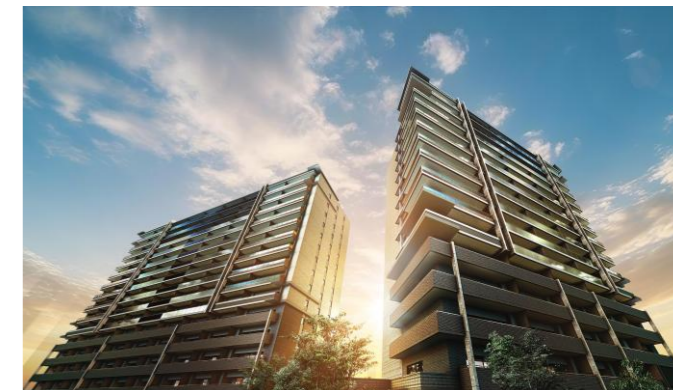
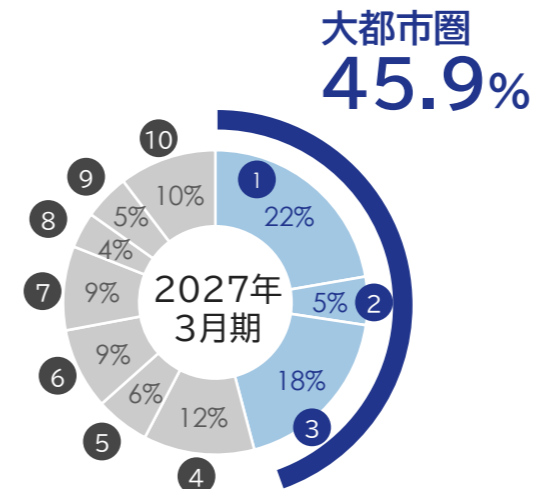
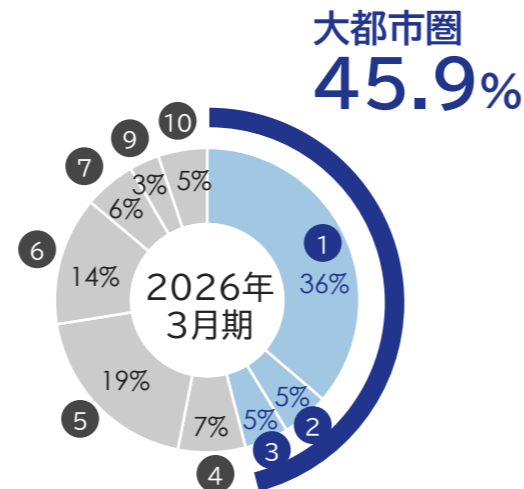
業績予想

(百万円)	2026年3月期実績	2027年3月期予想	前期比増減率
売上高	106,986	105,000	△1.9%
売上総利益	22,133	21,000	△5.1%
粗利益率	20.7%	20.0%	△0.7pt
売上戸数	2,767戸	2,480戸	△287戸
JV除外戸数	2,087戸	1,910戸	△177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・グランドグレイス 大坂西九条 (共同事業 総戸数204戸)

■ 新築分譲マンション契約進捗

	2025年3月期			2026年3月期			2027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 (2,150戸)	1,353戸 (1,311戸)	61.5% (61.0%)	2,820戸 (2,150戸)	1,349戸 (1,005戸)	47.8% (46.7%)	2,480戸 (1,910戸)	945戸 (648戸)	38.1% (33.9%)
翌期以降引渡分	2,200戸	148戸	—	2,480戸	300戸	—	—	388戸	—

※ ()内はJV戸数を除いた戸数および契約進捗率

■ 売上戸数

	2026年3月期 実績	2027年3月期 予想
売上戸数	2,767戸	2,480戸
大都市圏売上比率	45.9%	45.9%

※ 大都市圏: 首都圏・中部圏・近畿圏

■ 竣工スケジュール

	2026年3月期 実績(売上戸数)	2027年3月期 竣工戸数
第1四半期	107戸	401戸
第2四半期	206戸	391戸
第3四半期	531戸	464戸
第4四半期	1,923戸	1,042戸
合計	2,767戸	2,298戸
大都市圏戸数比率	45.9%	48.1%

2027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: 投資対象を厳選し、資金回収サイクルの短い案件への投資を積極化。
- 新築戸建分譲: エリアの厳選と高回転化により、さらなる収益性向上を図る。
- リニューアル再販: 着実な仕込み物件の売却進捗を背景に、前期同水準の利益率を計画。

(百万円)		2026年3月期 実績	2027年3月期 予想	前期比 増減率
流動化	売上高	36,692	46,000	25.4%
	売上総利益	6,319	8,000	26.6%
	粗利益率	17.2%	17.4%	0.2pt
新築戸建分譲	売上高	16,426	20,000	21.8%
	売上総利益	2,211	3,000	35.7%
	粗利益率	13.5%	15.0%	1.5pt
	売上戸数	239戸	203戸	△36戸
リニューアル再販	売上高	10,639	13,000	22.2%
	売上総利益	2,045	2,500	22.2%
	粗利益率	19.2%	19.2%	—
	売上戸数	238戸	184戸	54戸

2027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:底堅い需要を背景に、前期同水準の堅調な推移を計画。
- 不動産管理:大規模修繕工事等の受注見通しを考慮し、保守的に計画。

(百万円)		2026年3月期 実績	2027年3月期 予想	前期比 増減率
不動産賃貸	売上高	6,688	6,500	△2.8%
	売上総利益	1,668	1,700	1.9%
	粗利益率	24.9%	26.2%	1.3pt
不動産管理	売上高	10,874	10,000	△8.0%
	売上総利益	2,257	2,000	△11.4%
	粗利益率	20.8%	20.0%	△0.8pt
	管理戸数	95,357戸	98,500戸	3,143戸
※賃貸管理戸数を合算して開示しております。				
不動産その他	売上高	4,137	2,200	△46.8%
	売上総利益	4,131	2,200	△46.7%
	粗利益率	99.9%	100.0%	0.1pt

- エネルギー事業:事業ポートフォリオの再構築に伴う施設売却により、売上高は大幅に増加。
- アセットマネジメント事業:資産入れ替えの影響により減収減益の計画も、AUMの着実な拡大により将来の成長基盤を強化。

(百万円)		2026年3月期 実績	2027年3月期 予想	前期比 増減率
		エネルギー事業	売上高	822
施設売却	売上総利益	325	600	84.3%
	粗利益率	39.6%	6.7%	△32.9pt
	売上高	10,643	10,000	△6.0%
売電収入	売上総利益	2,710	2,500	△7.8%
	粗利益率	25.5%	25.0%	△0.5pt
稼働済発電規模(累計)		393MW	413MW	20MW
アセット マネジメント事業	売上高	1,226	1,000	△18.4%
	売上総利益	937	750	△20.0%
	粗利益率	76.5%	75.0%	△1.4pt
その他事業	売上高	9,231	6,000	△35.0%
	売上総利益	918	750	△18.4%
	粗利益率	10.0%	12.5%	2.5pt

※ 2026年3月期実績よりキャッシュ事業はエネルギー事業から『その他事業』にて計上しております。



03

3/9のアップデート、今後の不動産事業について

Update on 9 March / The Future of Our Property Business

株主還元策の抜本的強化 / 中期経営計画 重要経営指標

- 安定的な株主還元を実現するための新たな指標として「DOE」を導入し、自己株式取得を組み合わせた約40億円規模の総還元を実施。

株主還元の抜本的強化

2027年3月期 総還元額(予定)

約**40**億円規模

DOE3.5%導入(新規)

配当性向35-40%のいずれか高い方を適用。下方硬直的かつ累進的な配当構造による「予見可能性」の圧倒的向上。

約10年ぶりの自己株式取得

2026年4月1日から4月17日までの期間で約10億円の自己株式の取得を実施。取得した株式は消却を予定。

積極的な還元
(資本の還元)

厳格なKPI
(資本の蓄積・効率化)

中期経営計画 重要経営指標

	参考 2026年3月期	2027年3月期 目標
自己資本比率	20.0%	23%以上
L T V	63.9%	65%未満
D / E レ シ オ	3.0倍	3.0倍未満
R O E	5.7%	9%以上
株主還元配当性向	60.0%	35~40%
配 当 金	中間:5円 期末:16円	中間:11円 期末:12円

EPS・BPSの向上 × 財務の健全性 =
持続的な時価総額・株価の向上

成長戦略の再定義 事業ポートフォリオ

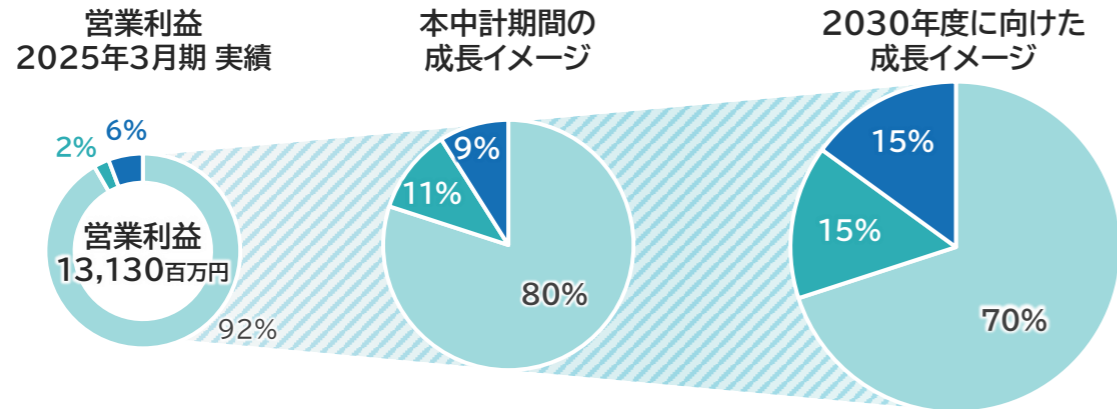
- Phase3への移行をより確実なものにするため、セグメント別の成長戦略を軌道修正。

不動産事業の更なる成長

- 基盤事業としての成長限界の拡張
 - ▶ 市場トレンド分野(都心戸建・リニューアル再販)への投資強化
- フロー事業の強化で狙う、フィービジネスの成長
- 総合デベロッパーの強みを最大限に発揮

不動産セグメント

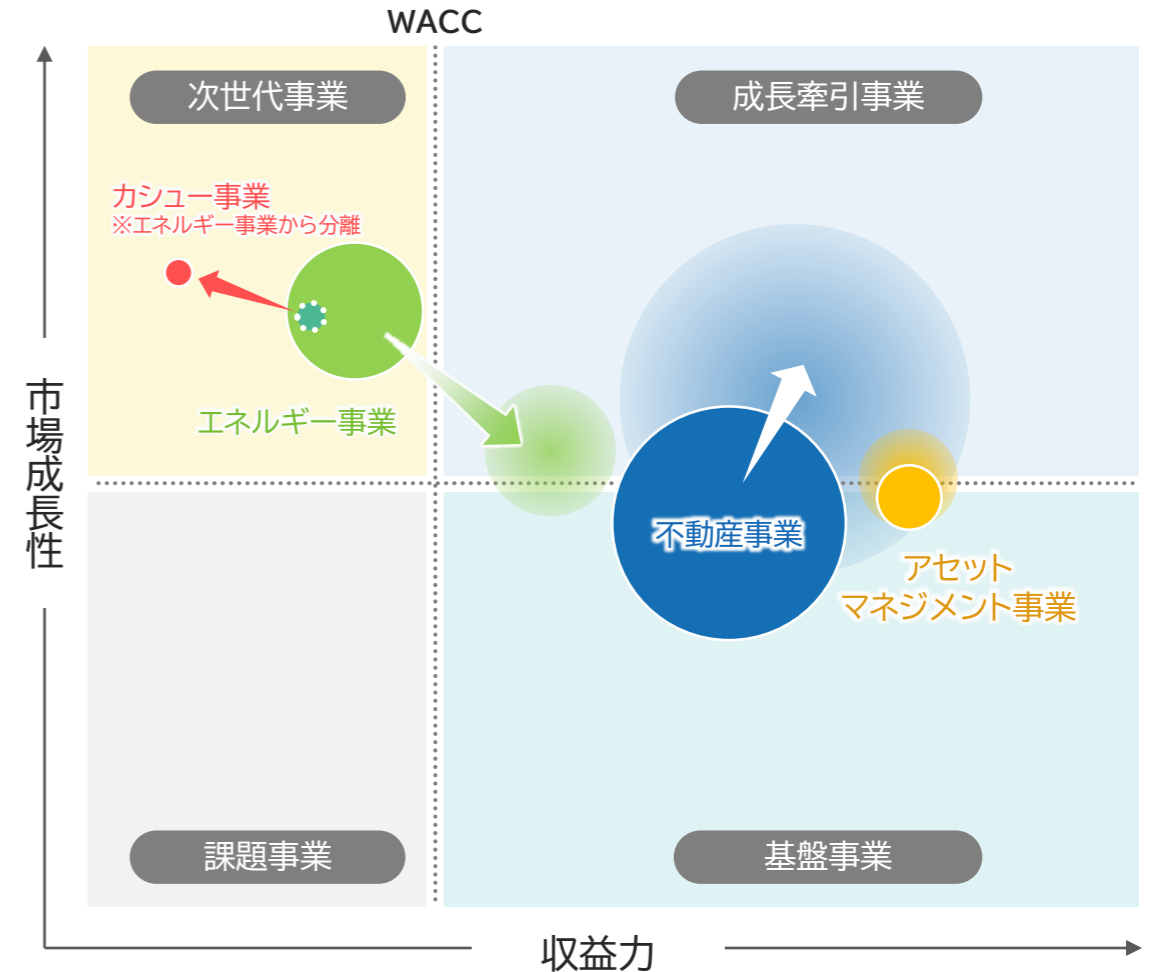
■ 新築戸建分譲 ■ リニューアル再販



エネルギー事業とキャッシュ事業のセグメント分割

- 事業環境の不確実性は高まっているが、電力需要は今後も増加する見通し
- バランスシートの肥大を抑制しつつ、新たな収益獲得機会への厳選投資
- キャッシュ事業は次世代事業と位置づけ、ビジネスモデルの確立を目指す

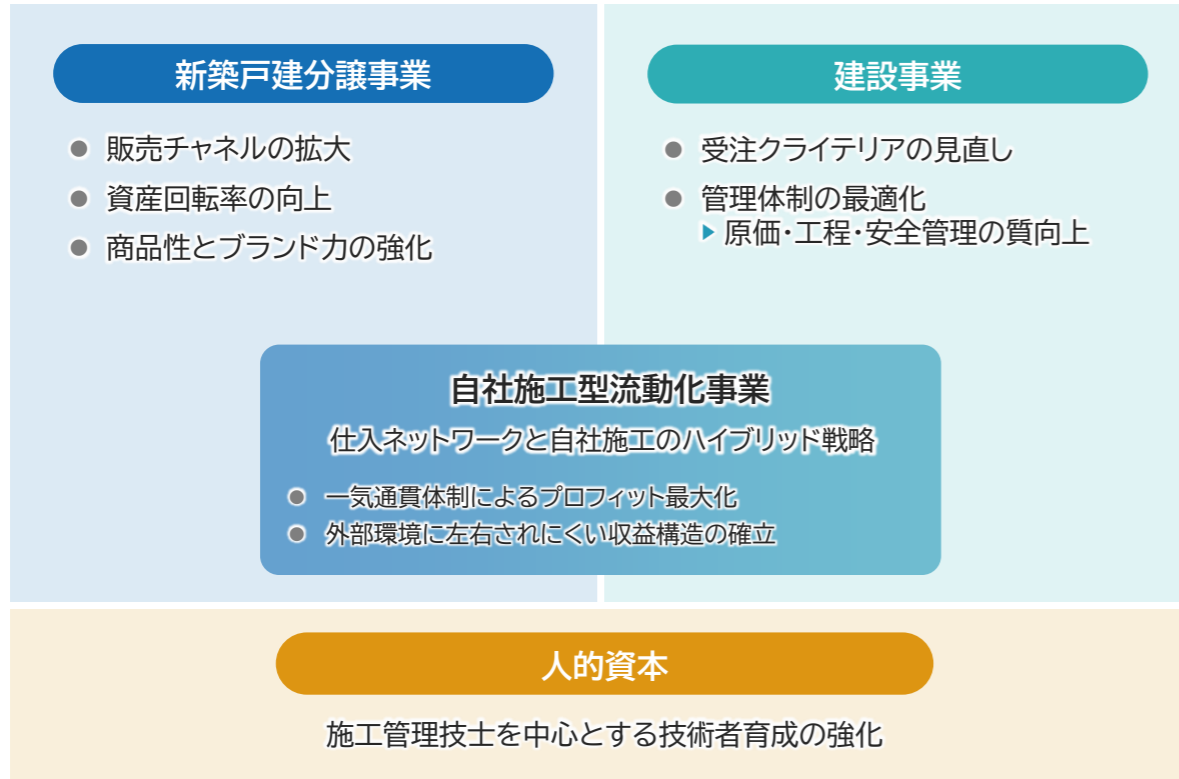
事業ポートフォリオにおける各セグメントの位置づけ



成長戦略の再定義 新築戸建分譲事業・建設事業/リニューアル再販事業

- 新たなエリア戦略とハイブリッド業態の強みを活かし、不動産事業の限界収益拡大へ。
- スtock・フローの両輪収益モデルを強化し、拡大する住宅ストックへの付加価値創出で社会的使命を果たす。

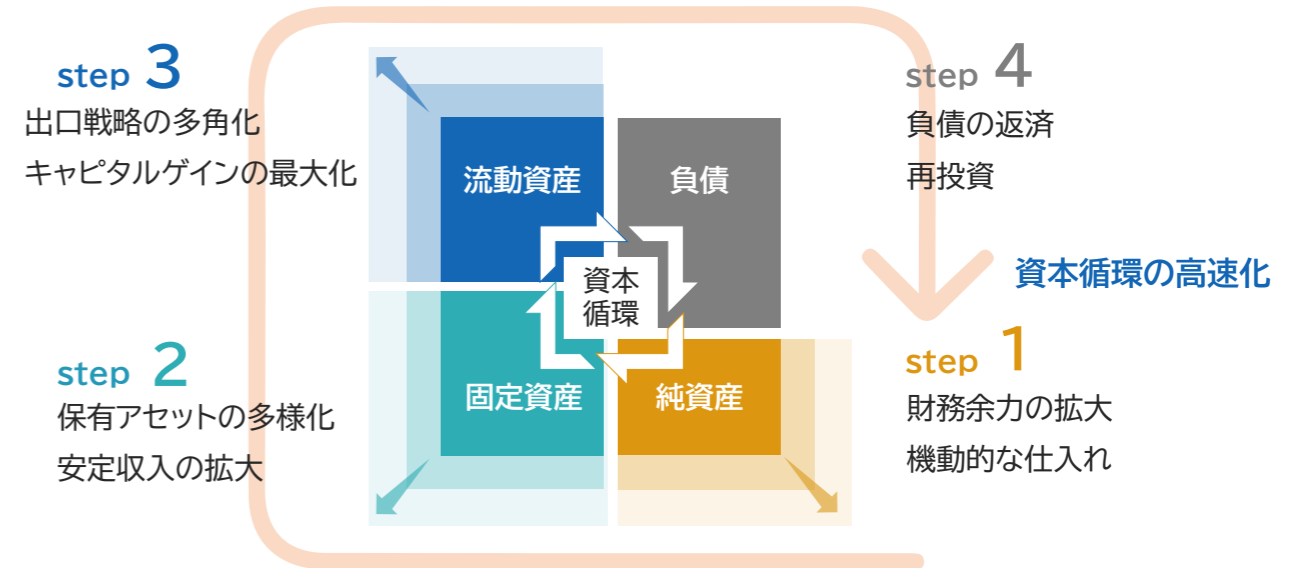
新築戸建分譲・建設 成長戦略



リニューアル再販 成長プロセス

- 増資により財務余力の拡大を図りつつ、優良案件の機動的な仕入を実施
- 保有アセットの多様化とストックの積み上げを推進、棚卸高回転モデルを確立
- 出口戦略の多角化によるキャピタルゲインの最大化、再投資による資本循環の高速化

資本循環による成長イメージ



2030年度の成長イメージ

不動産事業セグメントに占める営業利益シェア **15%**

2030年度の成長イメージ

不動産事業セグメントに占める営業利益シェア **15%**

成長戦略の再定義 新築分譲マンション事業/流動化事業

- 建設費・金利上昇等の環境変化に対し、エリア選別による収益性確保と、出口の多様化およびDX推進による資産回転率の向上を両立し、資本効率に優れた成長モデルを構築する。

課題認識

- 金利上昇による調達コストの上昇
- 建設費の上昇
- バランスシートの肥大化
- 工期の長期化

新築分譲マンション 成長戦略

- ターゲット層を再定義
 - 人口100万人以上の都市の中心部
 - 通勤30～45分圏の城西・城北・城東エリア
 - アッパーミドル層

人口100万人都市



流動化 成長戦略

- 資金調達と出口の多様化
- 投資ターゲットの選別
- コンセプト設定による付加価値の創出
- アセットライト戦略の推進

LUXENA+

ラグゼナプラス OTO 南千住
全戸防音ルーム設備付きのマンション



× DX

新会計システムの導入
資本効率と生産性の向上

- BSコントロールの徹底
- 成長投資と財務健全性の両立
- 収益性と効率性の向上

A person in a blue jacket stands on a grassy mountain peak, looking out over a vast valley. The valley features a large lake and distant mountains under a hazy sky. The foreground shows green grass and a rocky path.

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

2030年までに目指す姿

当社グループの2030年までの長期ビジョンを策定

Our Purpose	<p>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。</p>
2030年 長期ビジョン	<p>地域社会のタカラであれ。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>地域を元気に、日本を元気に、そして世界を元気にする。</p>  <p>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</p>

ESG及び非財務戦略

前掲経営計画のアップデートを踏まえ、以下の戦略を重点施策としてその推進を強化

E 環境

- 気候変動・脱炭素化への対応
- 再生可能エネルギーの安定供給と利用促進

S 社会

- 地域社会の持続的な成長の実現
- 少子高齢化、労働人口減少への対応
- 従業員の健康と安全の確保
- DE&Iの推進
- 人権の尊重、サプライチェーンへの対応

G ガバナンス

- コーポレート・ガバナンスの強化
- **リスクマネジメントの強化**
- 企業倫理、コンプライアンスの徹底



リスクマネジメントの強化

グループ全体のリスクマネジメント機能をアップデート

その推進体制を強化し、一層のリスクの極小化とリターンの最大化を図る

- ① リスクマネジメント委員会の対応強化
▶ 個別案件に対する諮問基準を策定し、事業推進リスクをコントロール
- ② リスクマネジメントと経営戦略の結合推進
▶ リスクアパタイト・フレームワーク(RAF)を導入し、事業ポートフォリオの適正化を推進
- ③ 組織・人事の改革
▶ 内部統制管理部門を新設し、第2線の機能を強化
▶ ボードメンバー(取締役)からCROを選任し、経営中核にてその機能を発揮できる体制を構築

HR 人材戦略

やりがいのある職場環境の構築

- 多様性のある組織、職場環境の構築
- **グループタレントマネジメントの推進**
- 地域採用の強化
- 柔軟な働き方、環境の更なる推進

人材の育成

- サクセッションプランの推進
- **戦略的ジョブローテーションの推進**
- **階層別研修制度の更なる充実**



人的資本の更なる強化と配置の最適化

成長牽引事業に人的資本を積極的に投下するとともに、グループ人材の科学的な把握と積極的な配置政策を推進

- ① タレントマネジメントシステムを最大活用したグループ人材適性の把握
- ② 研修制度と連動したアセスメントの導入による人材育成の加速
- ③ 専門人材の積極登用

マンションエリア戦略と実績(用地取得状況)

本中計期間中の新築分譲マンション用地として5,114戸を確保済み

全国で安定的な供給を実現するとともに、市場をけん引する大都市圏比率も46.2%をキープ

全国40都道府県に進出済み



※ 2026年3月末時点

ランドバンク
全国合計 8,675戸
(JV含む)



(大都市圏比率：44.5%)



レーベン小田原 SKYS THE TOWER (共同事業 総戸数286戸)

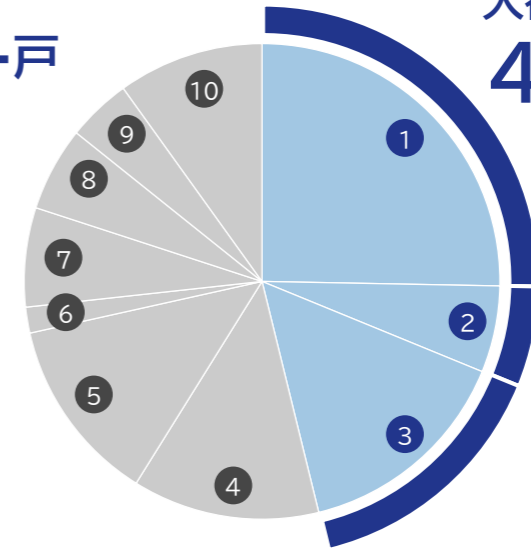


仙台 THE GRAND SKY (共同事業 総戸数476戸)

Phase2
(2027年3月期～2028年3月期)

5,114戸

大都市圏比率
46.2%



① 首都圏	25.3%	⑥ 関東甲信越圏	1.8%
② 中部圏	5.9%	⑦ 北陸圏	6.7%
③ 近畿圏	15.0%	⑧ 中国圏	5.7%
④ 北海道圏	12.7%	⑨ 四国圏	4.3%
⑤ 東北圏	12.6%	⑩ 九州圏	9.9%

※ 大都市圏：首都圏・中部圏・近畿圏

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、マンション建替事業へ参画

北海道・東北・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
未広西地区 暮らし・にぎわい再生事業	富山県高岡市	2019年3月
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
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	2026年2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
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)



川越南台 建替事業



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

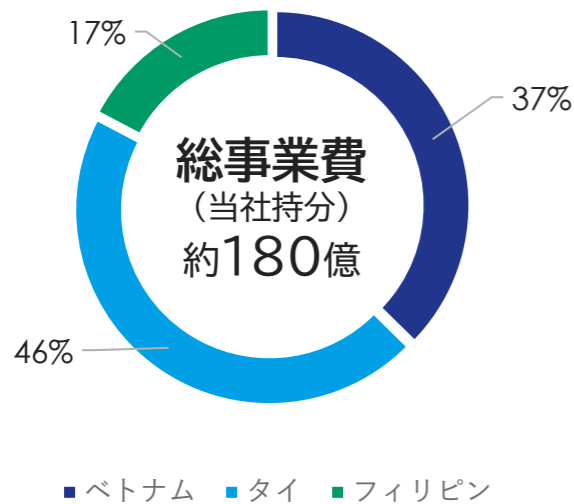
関東・中部エリア

事業名称	所在地	引渡時期
川越南台 建替事業	埼玉県川越市	2019年3月
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 (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
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
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10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11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	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アム開発に加え、フィリピンでの戸建開発を展開

	プロジェクト名称	事業	所在地	総戸数	竣工時期
ベトナム	THE MINATO RESIDENCE CT2(南棟)	コンドミニアム	ハイフォン市	462戸	2021年12月
	THE MINATO RESIDENCE CT1(北棟)	コンドミニアム	ハイフォン市	462戸	2024年2月
	Atmoz Flow Minburi	コンドミニアム	バンコク市	739戸	2023年11月
タイ	Modiz Vault Kaset Sripatum	コンドミニアム	バンコク市	798戸 (商業店舗11区画含む)	2026年6月
	Malton Reserve Pinklao-Kanchana	戸建	バンコク市	25戸	2026年7月
フィリピン	SAVANA SOUTH	戸建	ラグナ州 サンパブロ市	657戸	2024年12月
	Sentro	戸建	ラグナ州 サンパブロ市	758戸	2025年10月
	ANARA	戸建	ブラカン州バリワグ市	268戸	2026年12月

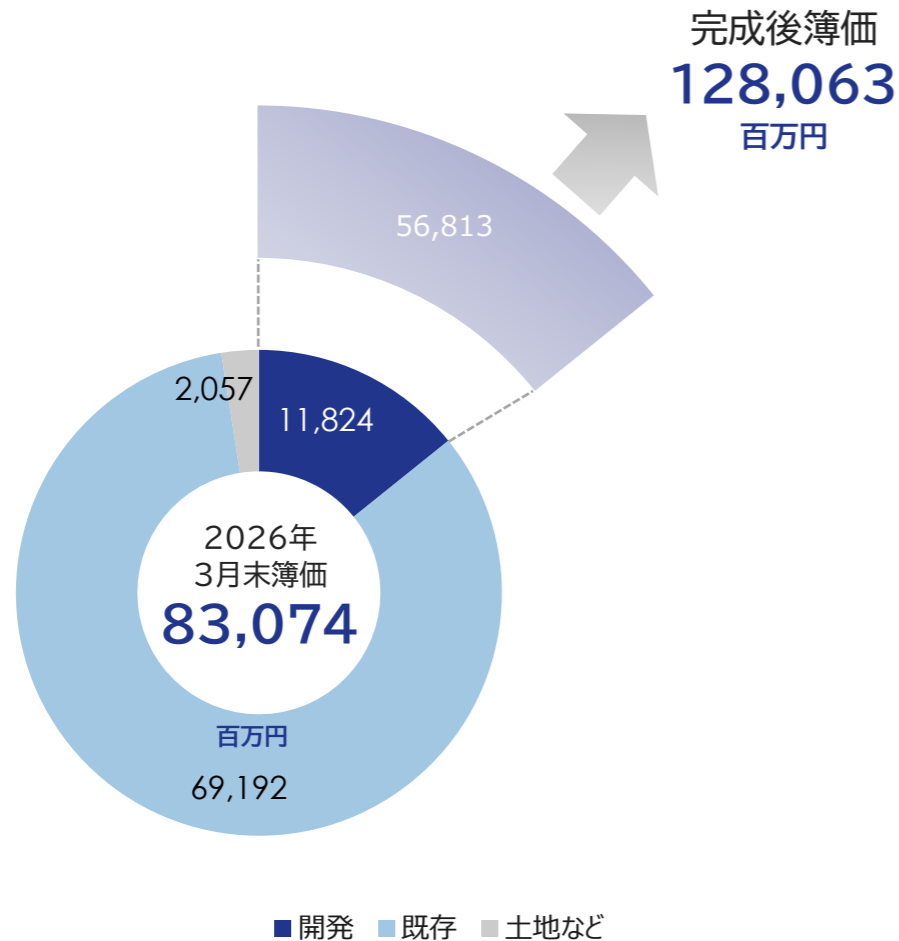


流動化事業 資産規模

開発案件の進捗により資産規模は830億円から1,280億円へ拡大

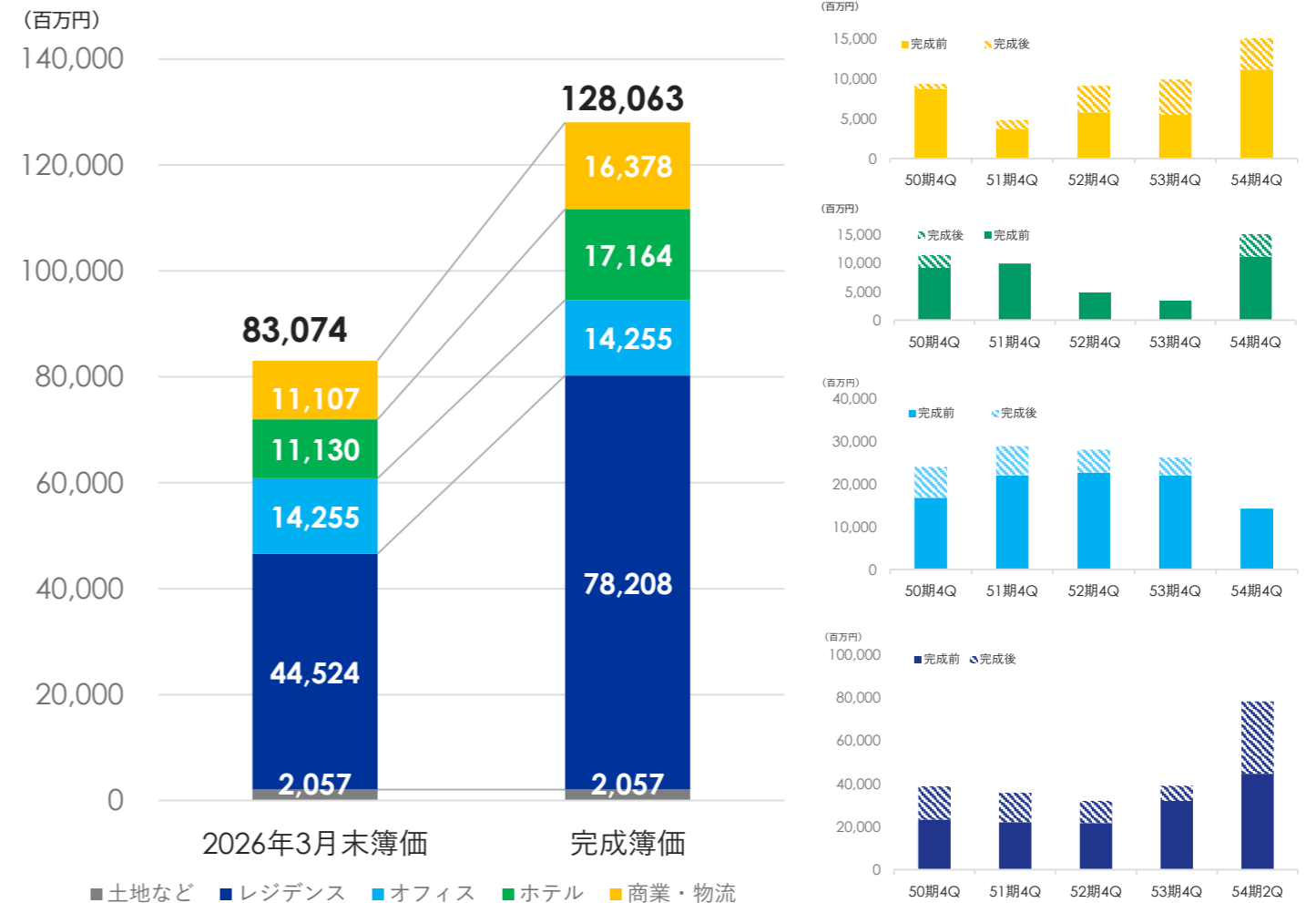
流動化事業 資産規模

既存・開発



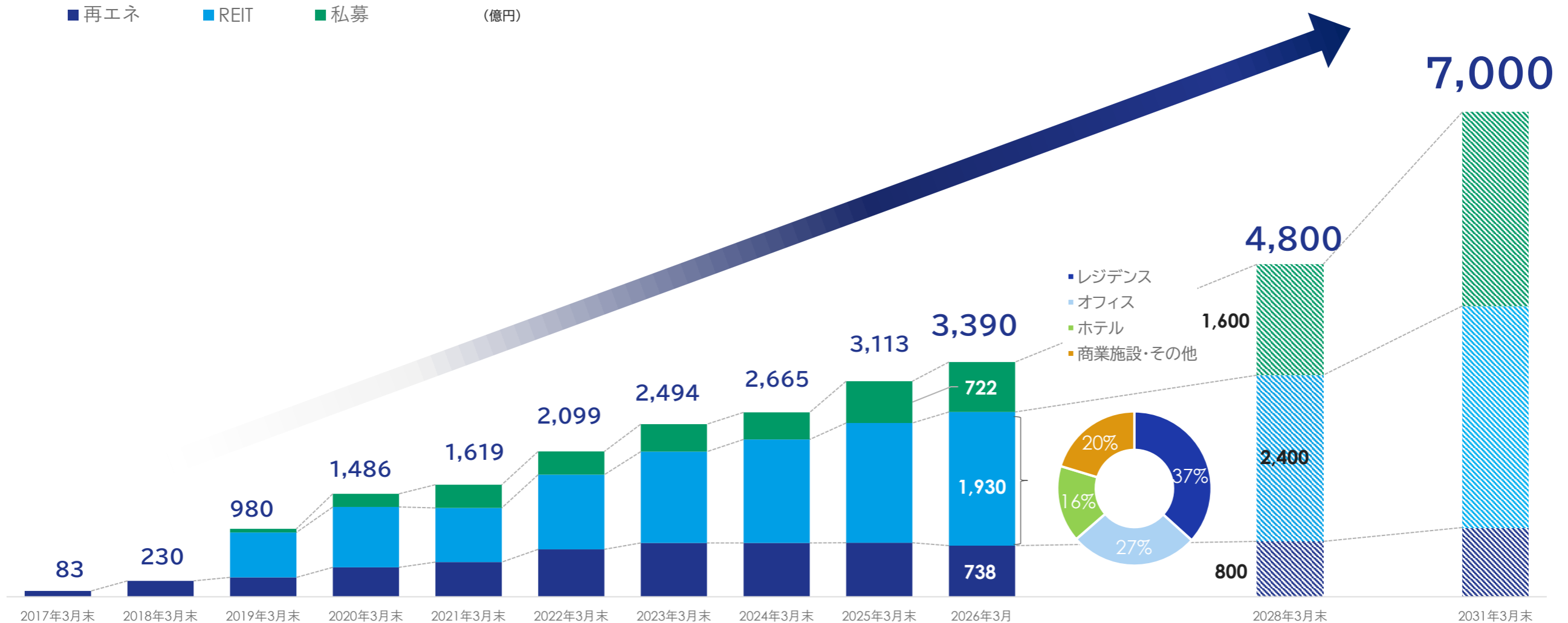
※ 販売用不動産に計上されている流動化資産を含む

アセット別 資産推移



資産運用規模

2026年3月末には、再エネ・REIT・私募にて3,390億円を運用



※ 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TOBI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)	2024年3月末	2025年3月末	2026年3月末
販売用資産	47,446	53,617	72,354
新築分譲マンション	6,513	7,105	14,286
流動化	23,818	30,406	31,909
新築戸建	3,076	2,277	2,096
リニューアル再販	13,972	13,762	23,104
発電施設	65	65	956
仕掛販売用資産	76,598	92,729	96,702
新築分譲マンション	69,755	84,729	83,764
流動化	492	131	684
新築戸建	5,686	7,806	12,010
リニューアル再販	663	7	98
発電施設	—	55	144
有形固定資産	117,759	127,201	134,019
新築分譲マンション	40	34	28
流動化	33,274	34,860	50,480
発電施設	82,940	90,368	81,560
その他	1,504	1,938	1,950

(百万円)	2024年3月末	2025年3月末	2026年3月末
流動化資産	57,585	65,398	83,074
レジデンス	21,670	31,935	44,524
オフィス	22,608	21,956	14,255
ホテル	4,872	3,449	11,130
商業・物流	5,759	5,472	11,107
土地など	2,674	2,585	2,057
借入金・社債	210,212	226,780	268,077
新築分譲マンション	55,214	66,529	76,531
流動化	36,567	40,821	55,931
新築戸建	7,012	8,172	12,494
リニューアル再販	11,936	10,317	18,186
発電施設	76,912	72,748	66,987
資産に紐づかない借入金・社債	22,570	28,191	37,946

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
バトナムハノイ駐在員事務所を設立
- 2022 創業50周年
持株会社化による商号変更
- 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

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	9,056百万円
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	1,475名(連結)※ 2026年3月末現在
事業内容	グループ会社の経営管理等



Takara Leben

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 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	503名 ※ 2026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

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

