

本日の流れ

PROGRAM

01	MIRARTHとは	P. 3
----	-----------	------

- **02** 事業セグメント概況 P. 14
- **03 株主還元と本日のポイント** P. 33



企業プロフィール

不動産事業にとどまらず、広く社会に貢献するビジネスモデルを構築。不動産総合デベロッパーから、未来環境デザイン企業へ。



(不動産総合デベロッパー)



MIRARTH HOLDINGS, Inc.

未来環境デザイン企業

新社名について

Mirai (未来) + Earth (地球)

「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。」企業へと進化していく 私たちの決意を込めています。

■基本情報

代表者

代表取締役 島田 和一

所在地 (本社) 〒100-0005

東京都千代田区丸の内一丁目8番2号

鉃鋼ビルディング16階

設立年月日 1972年(昭和47年)9月21日

上場市場

東京証券取引所 プライム市場

(証券コード:8897)

決算期

3月



資本金

90億**56**百万円 (2024年9月末)



従業員数 連結 **1,416名** (2024年9月末)



平均年齢

37.3歳

これまでの歩み

1972年、宝工務店として創業した当社は、未来の街づくりに取り組む企業として、「人と地球の未来を幸せにする」新たな価値の創出を目指しています。



存在意義

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。

ブランドストーリー

Brand Story

「幸せを考える。幸せをつくる。」

私たちはこの理念を掲げ、人と暮らしを見つめて、住まいを、そして街をつくってきました。

しかし、ライフスタイルは大きく変わり、

情報のデジタル化、インフラの変化も急速に進んでいます<mark>。</mark>

少子高齢化・地方の過疎化など、さまざまな課題も抱えるようになっています。 「こうした時代に、どう明日の幸せをつくっていくべきか」私たちは真剣に考えてきました。

挑戦は、もう始まっています。

不動産、エネルギー、金融などの事業を融合するとともに、 地域社会と共創し、未来の街づくりに取り組みます。 さらに、グローバル展開を進めていきます。

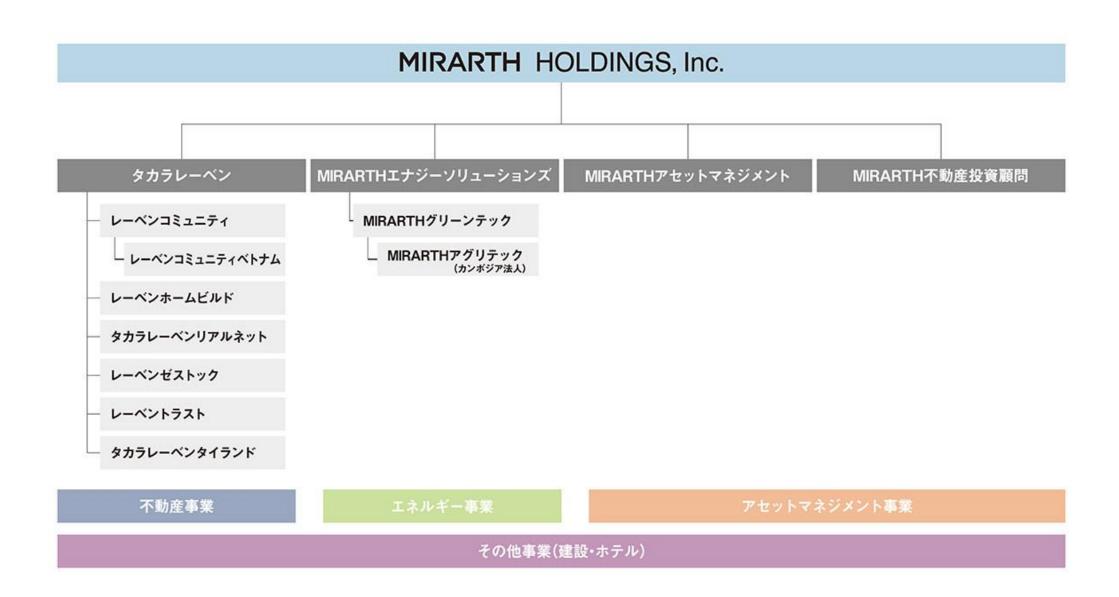
新たな時代への挑戦は、サステナブルな環境をデザインする力で、 「人と地球の未来を幸せにする企業」へと進化していく、私たちの決意です。

MIRARTH/ミラース。

Mirai (未来) とEarth (地球) を組み合わせて生まれた社名には、 私たちが目指す無限のフィールドが広がっています。

グループ経営体制

ホールディングス体制でグループでのさらなるシナジー効果の発揮を目指してまいります。



社会課題の解決

社会課題の解決とSDGs(持続可能な開発目標)達成に貢献し、 さまざまなステークホルダーや社会からの信頼を得て、永続的な発展を目指します。

社会課題解決への主な取り組み



主な重要指標の設定

CO2排出量削減率 (Scope 1・2・3)[※] 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



省エネルギー化に寄 与する社内の取り組 み件数10件



環境性能認証の取得 5棟





社会とともに永続的な発展へ

※Scopel:事業者自らによる温室効果ガスの直接排出(都市ガス等燃料の燃焼)

Scope2:他社から供給された電気、熱・蒸気の使用に伴う間接排出

Scope3:Scope1,2以外の間接排出(事業者の活動に関連する他社の排出)

事業戦略

不動産事業をコア事業と捉えながらも、エネルギー事業・アセットマネジメント事業を 第2、第3の柱として成長させていきます。



フロービジネス

新築分譲マンション事業を中心に、 行政と連携した建替・再開発事業なども手掛けています。

ストックビジネス

売電収入に加え、賃貸不動産からの安定した賃貸収入、 約8万戸の受託管理戸数から発生する管理収入など を積み上げています。

フィービジネス

REITや私募ファンドなどの運用報酬などで拡大しています。

事業セグメント

Business 01

不動産事業

- ▶ 新築分譲マンション
- ▶ 流動化
- ▶ 新築戸建分譲
- ▶ 中古マンションの買取・再販
- ▶ 不動産賃貸、分譲マンション管理等

当社グループの中核であり、 不動産に関わるさまざまな事業を展開。



Business 02

エネルギー事業

▶ 再生可能エネルギーを活用した 発電事業

建物の建設に向かない用地や休眠中の遊休 地等にソーラーパネルを多数敷設し、太陽 光によるメガソーラー発電所の開発を積極 的に展開。

また、脱FITを見据えてPPA事業を推進。 風力・バイオマス発電にも着手。



Business 03

アセットマネジメント事業

▶ 当社グループに蓄積された不動産、 再生可能エネルギーに関する 豊富な専門知識・ノウハウ・ ネットワークを活用した事業

J-REITおよび私募ファンドの 運用受託などを積極的に展開。



Business 04

その他事業 (建設・ホテルなど)

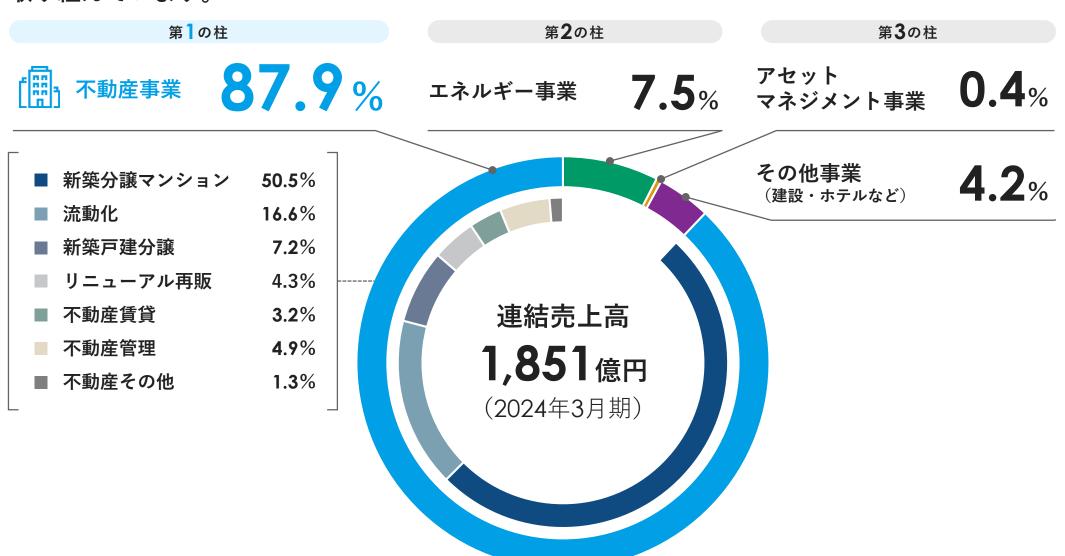
- ▶ 入念な品質管理体制、 環境負荷の低減にも配慮した建設事業
- ▶ オリジナルブランド「HOTEL THE LEBEN」、「那須 無垢の音」を展開するホテル運営事業

次代を見据えた幅広い事業をグループ各社で展開。



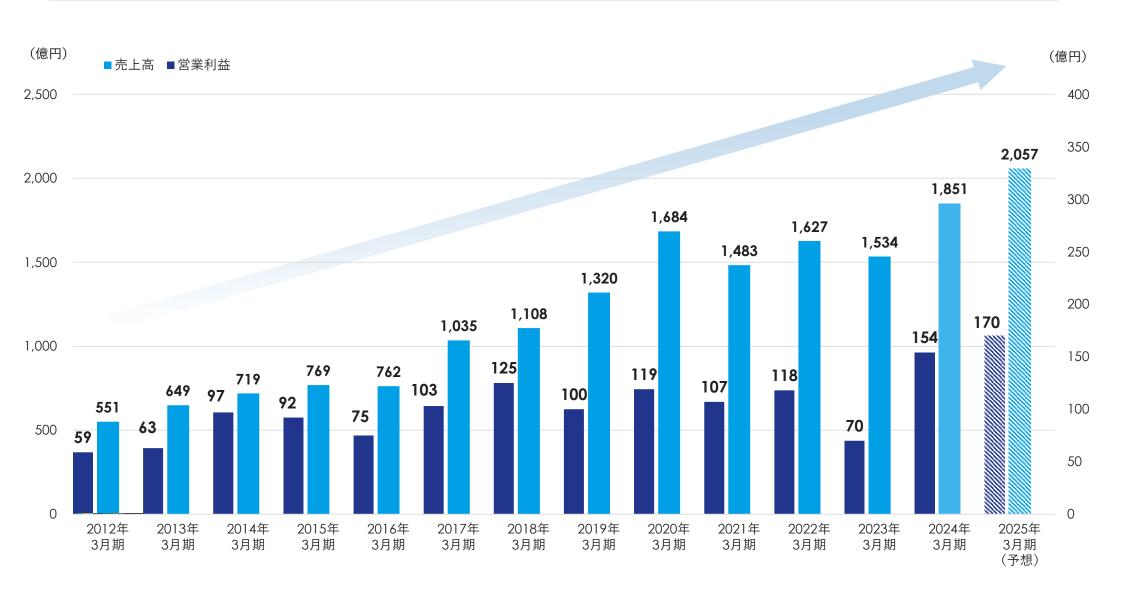
事業セグメント別売上高

不動産事業は当社グループの中核セグメントであり、不動産に関わるさまざまな事業に 取り組んでいます。



事業成長推移と予想

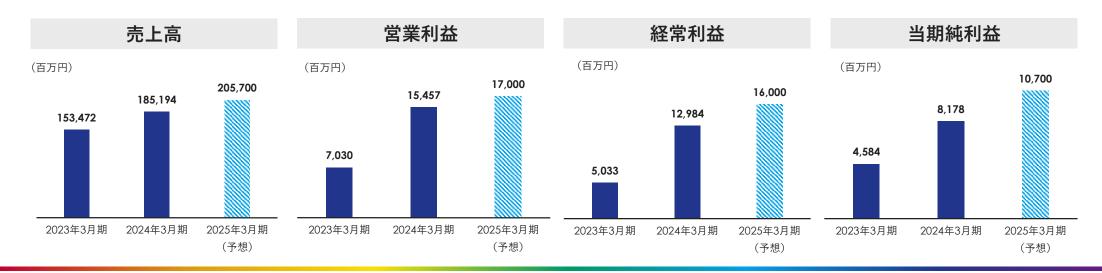
売上高・営業利益



実績と業績予想

各事業ともに順調に進捗しているため、通期計画に変更はございません。

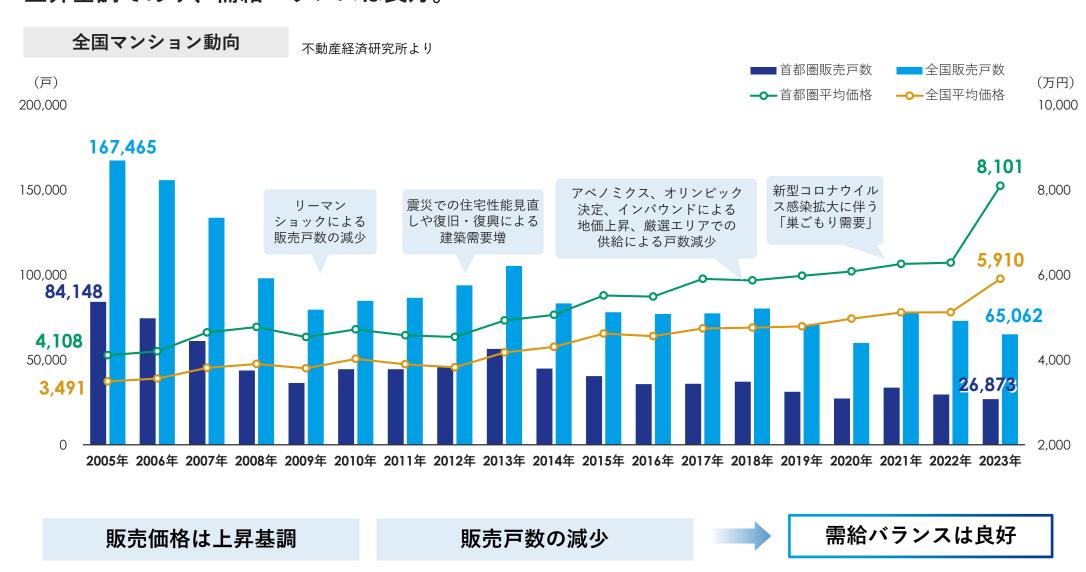
(百万円)	2024年3月期 実績	2025年3月期 予想	前期比 増減
売上高	185,194	205,700	11.1%
売上原価	144,603	163,400	13.0%
売上総利益	40,590	42,300	4.2%
販売費及び一般管理費	25,133	25,300	0.7%
営業利益	15,457	17,000	10.0%
経常利益	12,984	16,000	23.2%
親会社株主に帰属する当期純利益	8,178	10,700	30.8%





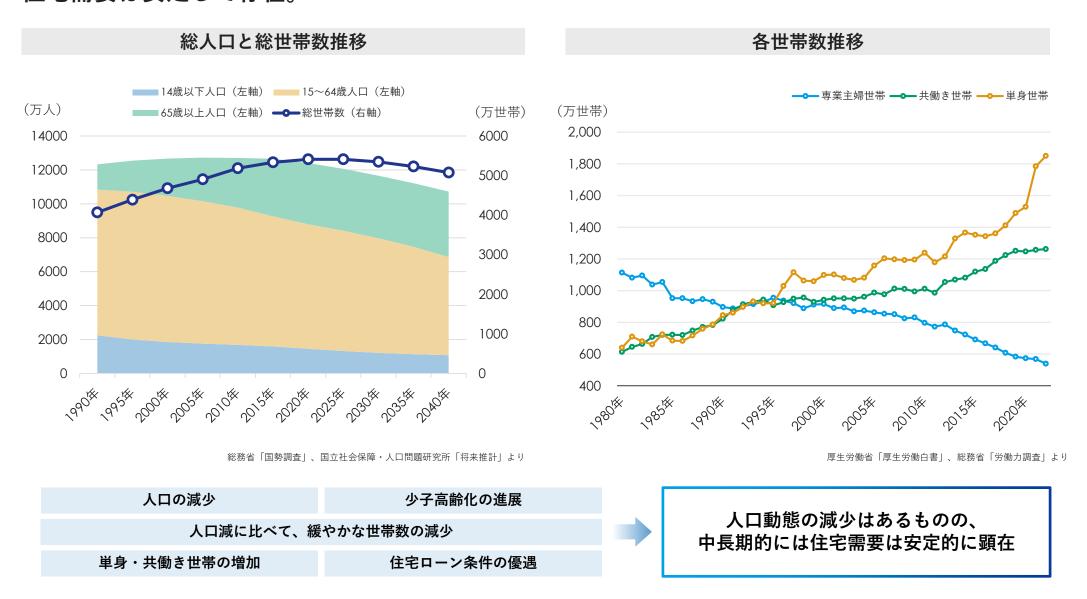
新築分譲マンション 市場環境①

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



新築分譲マンション 市場環境②

単身世帯や共働き世帯の増加、金利やローン期間の長期化などの住宅ローン条件の優遇もあり、 住宅需要は安定して存在。



新築分譲マンション ブランド

全国で実需向けに新築マンションを 分譲している当社の主力セグメントです。

戦略

「投資ではなく実需に向けた供給」

ブランド

「幸せを考える。幸せをつくる。」という ビジョンを具現化した建築美と機能美が融合する理想の住まい





多様化した暮らしのあり方を 捉えたコンパクトマンション



(百万円)	2024年3月期 実績	2025年3月期 予想	増減
売上高	93,474	106,000	13.4%
粗利益率	22.5%	20.8%	△1.7P
売上戸数	2,214戸	2,200戸	△14戸
大都市圏比率	34.2%	40.6%	6.4P



共働き世帯を中心に、 幅広い世代に愛されています

■ターゲット層

- ファミリー、共働き世帯
- 単身世帯
- シニア世帯

■マンションタイプ・

- ファミリータイプ 3 LDK、70㎡(平均)
- コンパクトタイプ 1LDK~2LDK 30㎡~50㎡

■供給エリア

- 大都市圏 (首都圏及び中部、近畿)
- 地方中心市街地

新築分譲マンション 全国展開と供給実績

引き続き良好な需給バランスを維持。

全国にタカラレーベンの営業拠点を開設し、積極的に地方へ展開しています。

全国累計供給戸数

612棟 41,136戸

(2024年3月末時点)

マンション供給エリア

40都道府県に進出済み

(2024年9月末時点)

各拠点より全国各地で用地仕入を強化 供給エリアを拡大中

280超の10万人都市をターゲットに全国へ拡大中



潜在的供給可能エリア多数



■供給実績

2023年全国分譲マンション 売主グループ別供給戸数ランキング第5位

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

順位		(戸)
1	オープンハウスグループ	5,156
2	三井不動産グループ	3,423
3	野村不動産グループ	3,061
4	住友不動産グループ	2,859
5	タカラレーベングループ	2,156

6	三菱地所グループ	2,093
7	あなぶきグループ	1,986
8	大和ハウスグループ	1,797
9	森トラストグループ	1,607
10	阪急阪神東宝グループ	1,590

再開発事業

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しております。

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 第-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 (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)
(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

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しております。

	ベトナ	F			
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)	コンドミニアム開発	ハイフォン市	462戸	2021年12月	
THE MINATO RESIDENCE CT1(北棟)	コンドミニアム開発	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	コンドミニアム開発	バンコク市	1,103戸	2023年3月
Kave Seed Kasset	コンドミニアム開発	バンコク市	600戸	2024年3月
Atmoz Flow Minburi	コンドミニアム開発	バンコク市	739戸	2023年11月
Modiz Vault Kaset Sripatum	コンドミニアム開発	バンコク市	798戸 (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、サンパブロ市	657戸	2024年9月



Atmoz Flow Minburi



Modiz Vault Kaset Sripatum

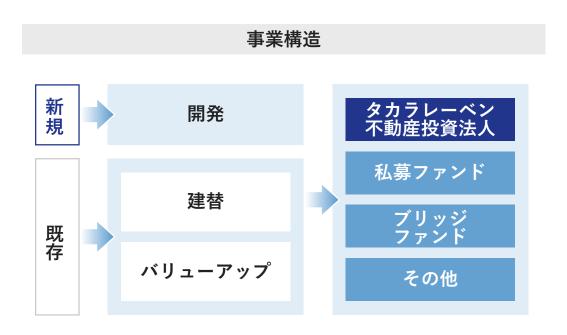


SAVANA SOUTH

THE MINATO RESIDENCE

流動化

開発した収益不動産、建替やバリューアップによる付加価値を付した不動産をリートや私募ファンドなど多様な購入者へ売却しております。



賃貸マンションブランド 「ラグゼナ」 **LUXEN**∧

「ラグジュアリー (LUXURY) な 住空間を可能に(ENABLE)」 といった意味合いを込めた、 ハイグレード賃貸マンション。



オフィスブランド 「**エルビズ**」

L.Biz

企業のリーダーが選び、集う ビジネス空間でサクセスを 創造するオフィスビルシリーズ。



2024年3月期 実績	2025年3月期 予想	増減
30,661	36,000	17.4%
21.6%	17.2%	△ 4.4 P
	実績 30,661	実績 予想 30,661 36,000

事業のポイント

- ・ 安定的に300億円の投資を実施
- レジデンス開発を積極的に推進
- レジデンスとオフィスで 70%となるような 資産ポートフォリオを構築

新築戸建分譲/リニューアル再販

新築分譲マンション以外のニーズにも応えるべく、多様な住まいを提供しております。

■新築戸建分譲

一戸建て分譲住宅ブランド「レーベン プラッツ」



戸建ての魅力+マンションの快適性を 兼ね備えた住まいの提案、 そのエリアにこだわった住宅を届けています。





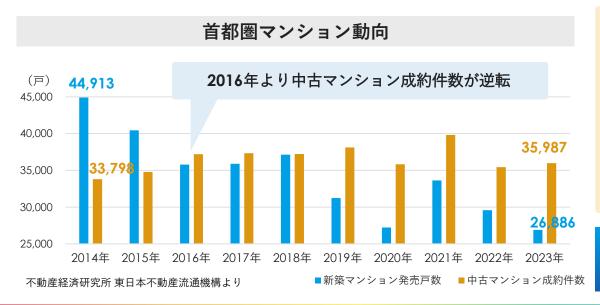


(百万円)	2024年3月期 実績	2025年3月期 予想	増減
売上高	13,414	13,250	△1.2%
粗利益率	11.8%	11.7%	△0.1p
売上戸数	222戸	230戸	8戸

事業の ポイント

- エリアマーケティングの強化による仕入、 供給体制の構築
- 短期回収サイクルの構築

■リニューアル再販



(百万円)	2024年3月期 実績	2025年3月期 予想	増減
売上高	7,875	12,100	53.6%
粗利益率	13.2%	12.4%	△0.8₽
仕入戸数	160戸	300戸	140戸
期末保有戸数	528戸	478戸	△50戸

事業の ポイント • 賃貸中の住戸を仕入れ、入居中は賃料収入、 退去後にリニューアルをして再販

不動産賃貸 / 不動産管理

当社の安定的なストック事業として、毎年着実に成長しております。

不動産賃貸事業

賃貸マンション・オフィス







ラグゼナ横浜鶴見Ⅱ

ラグゼナ用賀

L.Biz日本橋

(百万円)	2024年3月期 実績	2025年3月期 予想	増減
売上高	5,871	5,950	1.3%
粗利益率	23.8%	26.1%	2.3 P

事業の ポイント

- 安定的なストックビジネス
- リニューアル再販事業における賃貸収入の積上げ

■不動産管理事業

管理戸数

76,661 ⊨

(2024年3月末)

「迅速・安心・誠実」の理念

- ① お客様にとって必要不可欠な存在となれるよう、 自らの存在価値を追求します。
- ② 品質基準に基づき、高品質で安心感のあるサービスを提供します。
- ③ 終わりなき顧客満足向上のため、品質改善を継続的に追求します。
- ④ 目的と目標を明確にし、有言実行の精神を具現化します。
- ⑤ 関係法令、規範、規則等を遵守し、 社会から信頼される企業市民を目指します。

(百万円)	2024年3月期 実績	2025年3月期 予想	増減
売上高	9,118	10,200	11.9%
粗利益率	18.1%	19.6%	1.5 P

事業の ポイント

- 当社グループ以外の物件管理も多数
- 管理から派生する大規模修繕工事などの周辺事業の拡大

エネルギー事業 これまでとこれから

発電源を多様化させ、2030年3月期までにさらに420MW^{※1}の積み上げを目指してまいります。

2030年3月期 目標

+420MW

当社グループエネルギー事業のあゆみ

太陽光マンションの販売

 $\times 2$

FIT制度 活用によるメガソーラー 発電所の開発

インフラファンド市場への第1号上場 ※売却による発電所開発利益が中心となる

他の再生可能エネルギー発電所の開発 (風力発電所・バイオマス発電所等)

タカラレーベン・インフラ投資法人への TOB実施

施設売却→保有 ストックへの ビジネスモデル転換

新たなステージへ

太陽光発電

累計発電規模

360MW

中期経営計画目標を 前倒しで達成



LS三原発電所



LS岡山津山発電所

バイオマス発電





富士山朝霧バイオマス発電所

カシュー ナッツの殻

木質チップ

風力発電



長崎対馬風力 発電所



北海道風力発電所

Non-FIT PPA事業 (オンサイト/オフサイト)

※1:太陽光換算によるMW数

※2:「再生可能エネルギーの固定価格買取制度」は、再生可能エネルギーで発電した電気を、電力会社が一定価格で一定期間買い取ることを国が保障する制度

エネルギー事業 サステナビリティ経営を目指して

次期エネルギー源として、カシューナッツに注目。カンボジア各省と基本合意書を締結し、 カンボジアと日本両国内におけるサーキュラーエコノミーの実現を図ってまいります。



Kingdom of Cambodia

国内情勢

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

課題

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



カシューナッツ加工工場設立



増設

カンボジア各省と基本合意書を 締結し、農協と提携

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



日本の課題となるバイオマス燃料の 安価で安定的な確保が実現 **MIRARTH**

HOLDINGS

Purpose

サステナブルな環境をデザインする力で、 人と地球の未来を幸せにする。

課題

エネルギー源の模索

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



カシューナッツのエネルギー資源としての可能性

国内法人・現地法人の設立

現地法人より工場へ出資

現地法人

MIRARTH Agri Tech

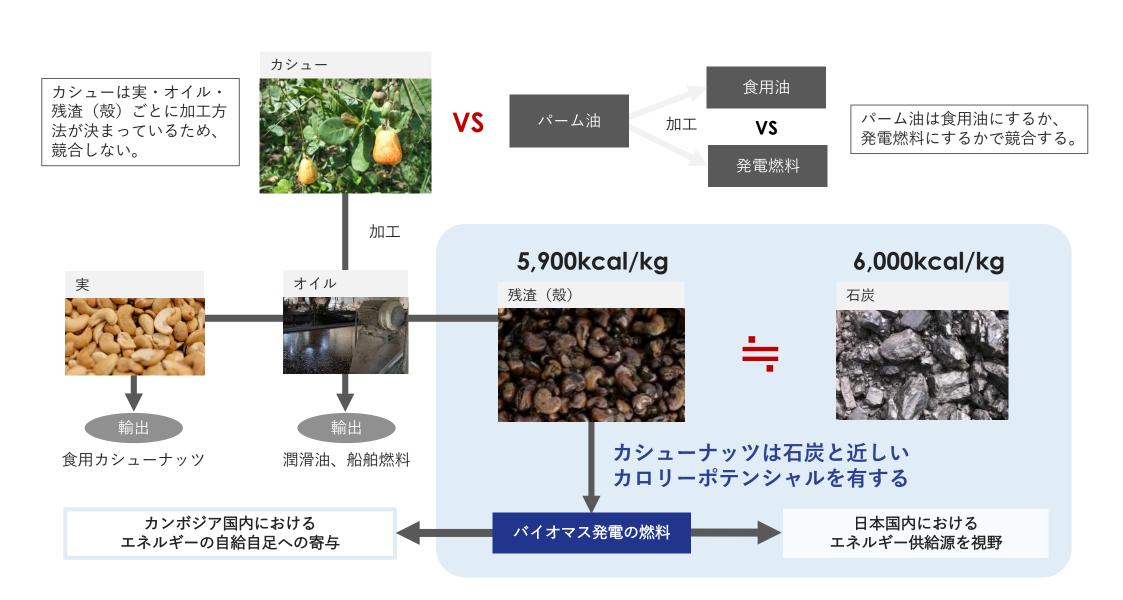
カンボジア国内におけるエネルギーの自給自足への寄与

日本国内におけるエネルギー供給源を視野

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

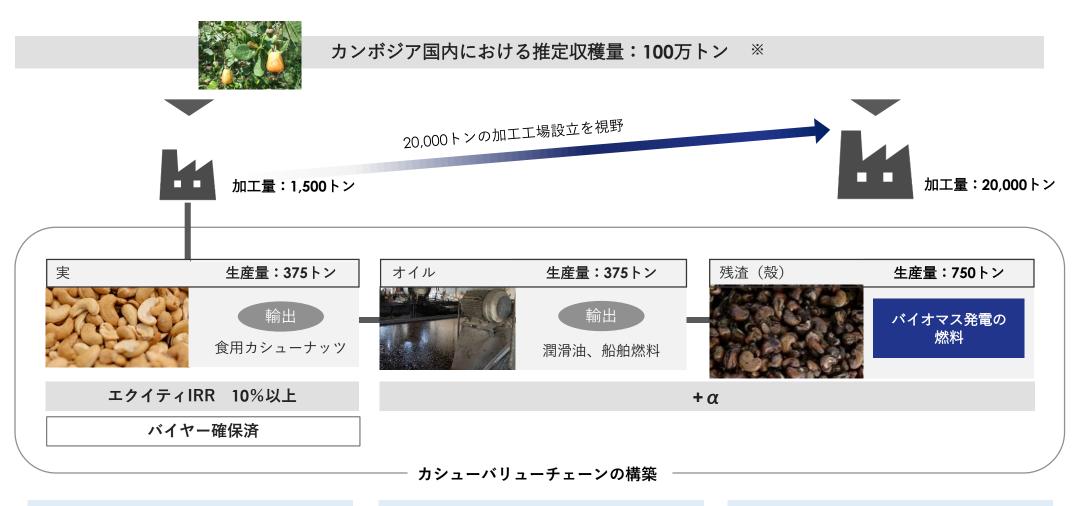
エネルギー事業 カシューナッツのポテンシャル

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、 石炭と近しいカロリーポテンシャルがあります。



エネルギー事業 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します。



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

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

エネルギー事業 再生可能エネルギーを活用した発電事業

FIT制度に依存しないビジネスモデルの構築を進め、電力の相対取引に向けた事業展開を しています。

■ PPA モデルの概略



FIT売電に依らず、発電事業者と需要家との間で電力の相対取引が行われる

※PPA:発電事業者と電力の需要家との間で直接締結する電力購入契約

オンサイトPPAの一例			
MIRARTH HD グループ	PPA需要家		
発電事業者 (PPA事業者)	2		

- 1 再生可能エネルギー発電装置の設置、運用、保守
- 2 電気利用料の支払い

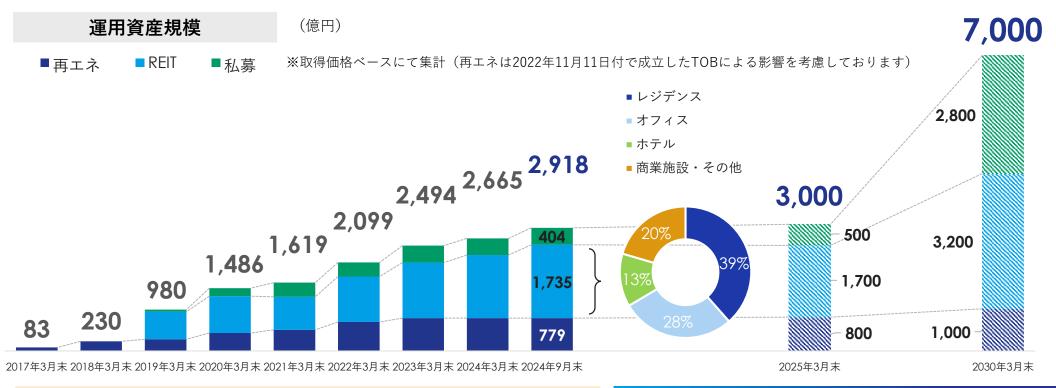
(百万円))	2024年3月期 実績	2025年3月期 予想	増減
施設	売上高	3,677	2,000	△45.6%
売却	粗利益率	29.9%	26.5%	△3. 4 P
売電 収入	売上高	10,172	10,700	5.2%
	粗利益率	32.1%	36.4%	4. 3p

事業のポイント

- 発電施設の継続的な開発
- 他の再生可能エネルギーの導入 (風力、バイオマス等)
- 脱FITに向けた、PPA=電力の相対取引へ の積極的参入

アセットマネジメント事業

再エネ、リート、私募ファンド等の運用資産を着実に規模拡大させ、中期的には3,000億円、 長期的には7,000億円を目指してまいります。



(百万円)	2024年3月期 実績	2025年3月期 予想	増減
売上高	734	900	22.5%
粗利益率	81.0%	77.8%	△3.2 p

事業のポイント

- 運用資産の積上げ
- リートはレジデンスとオフィスで70%となるような資産ポートフォリオを構築

その他事業

ホテルの運営、建設工事の請負など、その他の事業セグメントです。

ホテル運営

グループ 50周年記念ホテル 「HOTEL THE LEBEN OSAKA」 開業







建設工事請負







長年にわたり培ってきた総合建設業としての建築技術、施工管理・品質管理ノウハウをベースに、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、木造から大規模修繕まで、さまざまな建設フィールドをカバーしています。

※ 2024年4月開業の**オーベルジュ那須「無垢の音**」がミシュランキー を獲得





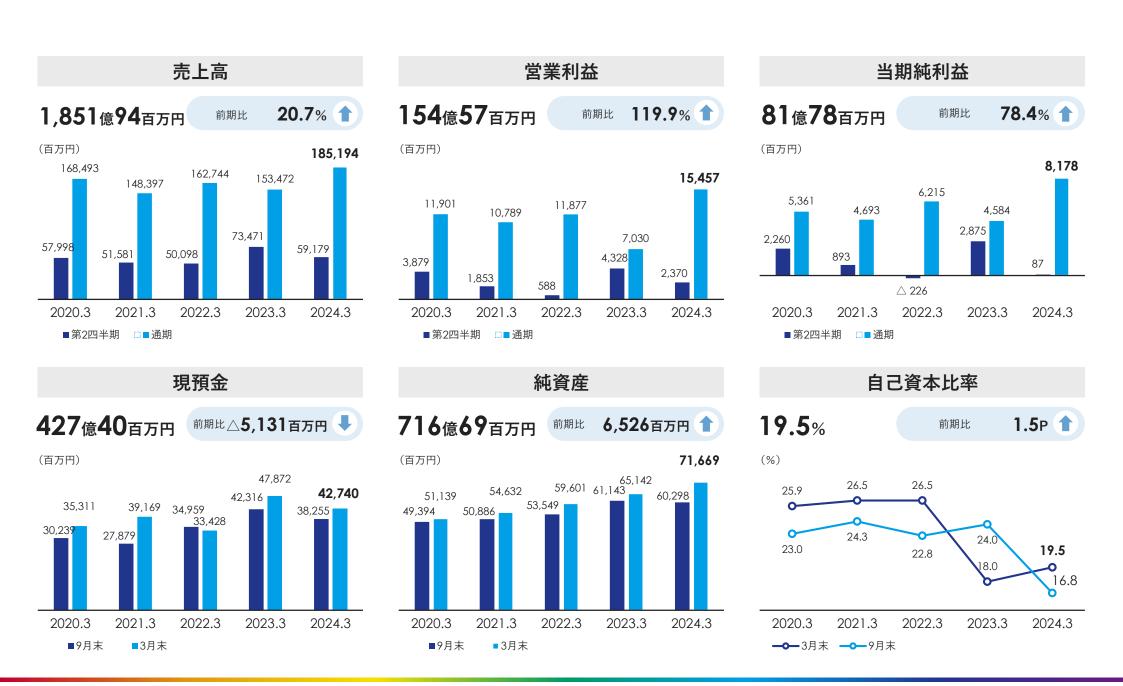




※2024年4月にミシュランガイドが発表した世界中の優れたホテルを意味する 新たな指標

(百万円)	2024年3月期 実績	2025年3月期 予想	増減
売上高	7,805	7,240	△7.2%
粗利益率	0.3%	12.6%	12.3 _P

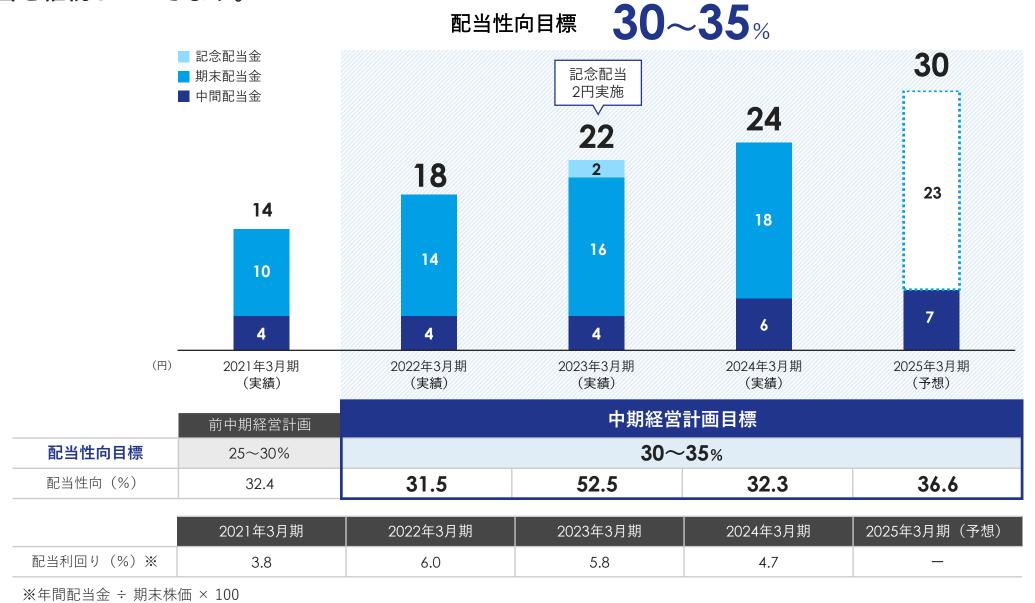
財務ハイライト





還元方針・株主還元

当社は株主の皆様への利益還元を会社の最重要課題の一つと位置づけ、業績に応じた安定的な配当を継続していきます。



株価チャート



※ 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

本日のポイント Ending Message

本日お話した内容を振り返ります。

創業50周年を迎え、商号を株式会社タカラレーベンからMIRARTHホールディングス株式会社へ変更しました。

不動産事業をコアとしつつもエネルギー事業・アセットマネジメント事業を第2、第3の柱として成長させ、2025年3月期には、売上高2,057億円、営業利益170億円を目指します。

コア事業である新築分譲マンションは実需向けのため、全国のニーズを的確に把握し、 安定的に供給してまいります。

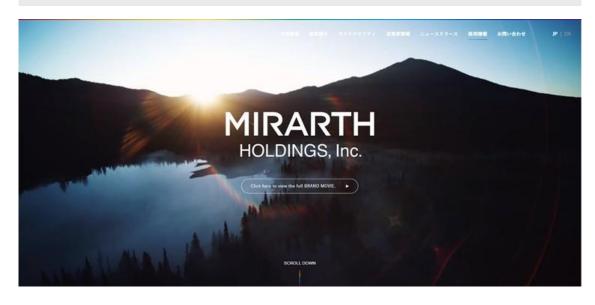
エネルギー事業では太陽光、風力、バイオマスとエネルギー源を多様化させ、さらなる 成長を加速させてまいります。

株主の皆さまへの利益還元を会社の最重要課題の一つと位置づけ、業績に応じた安定的な配当を継続していきます。

ウェブサイトコンテンツのご案内

当社ウェブサイトでは、 パーパスブランディングを起点とした「MIRAI for EARTH特設サイト」や統合報告書など、さまざまなブランド情報、IR情報を掲載しております。

当社ウェブサイト



https://mirarth.co.jp/



MIRAI for EARTH特設サイトを公開



統合報告書を発行

当社グループのコミュニケーションツールとして統合報告書を発行いたしました。中長期的な戦略、定量データおよびサステナビリティ情報を掲載しております。



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

