

MIRARTH

2024年3月期 第2四半期 決算説明会

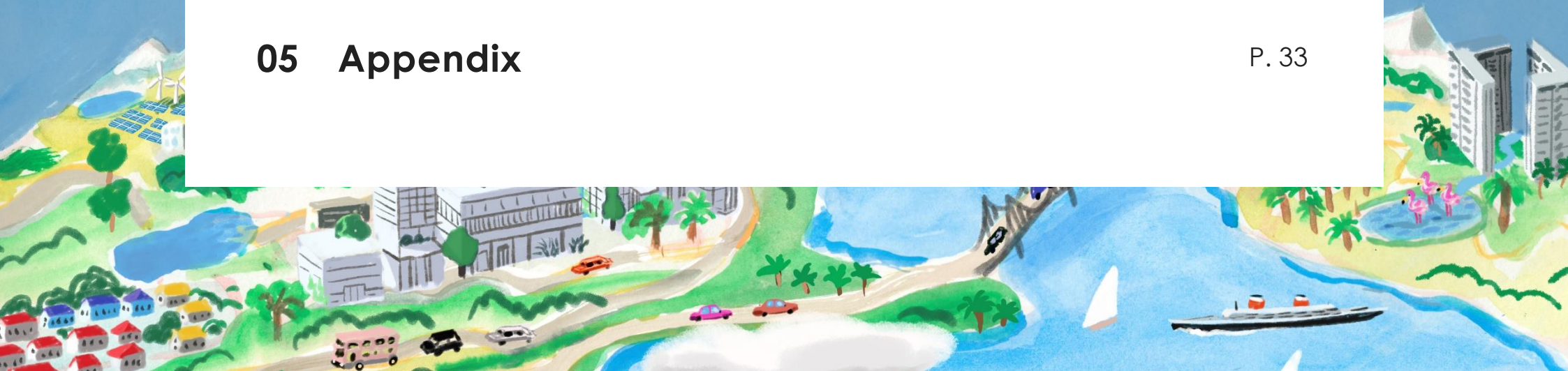


エグゼクティブサマリー

- ✓ 2024年3月期 第2四半期の連結業績は、売上高 59,179百万円（前年同四半期比△19.5%）、営業利益 2,370百万円（同△45.2%）、経常利益 1,382百万円（同△63.7%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は 87百万円（同△97.0%）と減収減益となりました。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91.9%、既契約分における予想売上総利益の進捗率は96.7%と好調に進捗しております。
- ✓ 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「パーパス経営の実践」、「成長構造の変革」、「ESG経営の推進」の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します。
- ✓ エネルギー事業における中長期的な戦略として、2030年3月期までに太陽光発電に加え、風力発電やバイオマス発電等の発電源を多様化させ、420MWの積み上げを図っていきます。Non-FIT PPA事業（オンサイト/オフサイト）については、売電単価14円以上/kWh、プロジェクトIRR 6.0%以上を事業化のターゲットとします。

目次
INDEX

| | | |
|-----------|---------------------------------|-------|
| 01 | 2024年3月期 第2四半期業績概要及び業績予想 | P. 4 |
| 02 | 企業価値向上に向けて／株主還元 | P. 16 |
| 03 | エネルギー事業における中長期戦略 | P. 23 |
| 04 | サステナビリティ | P. 29 |
| 05 | Appendix | P. 33 |



01

2024年3月期 第2四半期業績概要
及び業績予想

performance summary & earnings forecast



2024年3月期 第2四半期 連結損益計算書

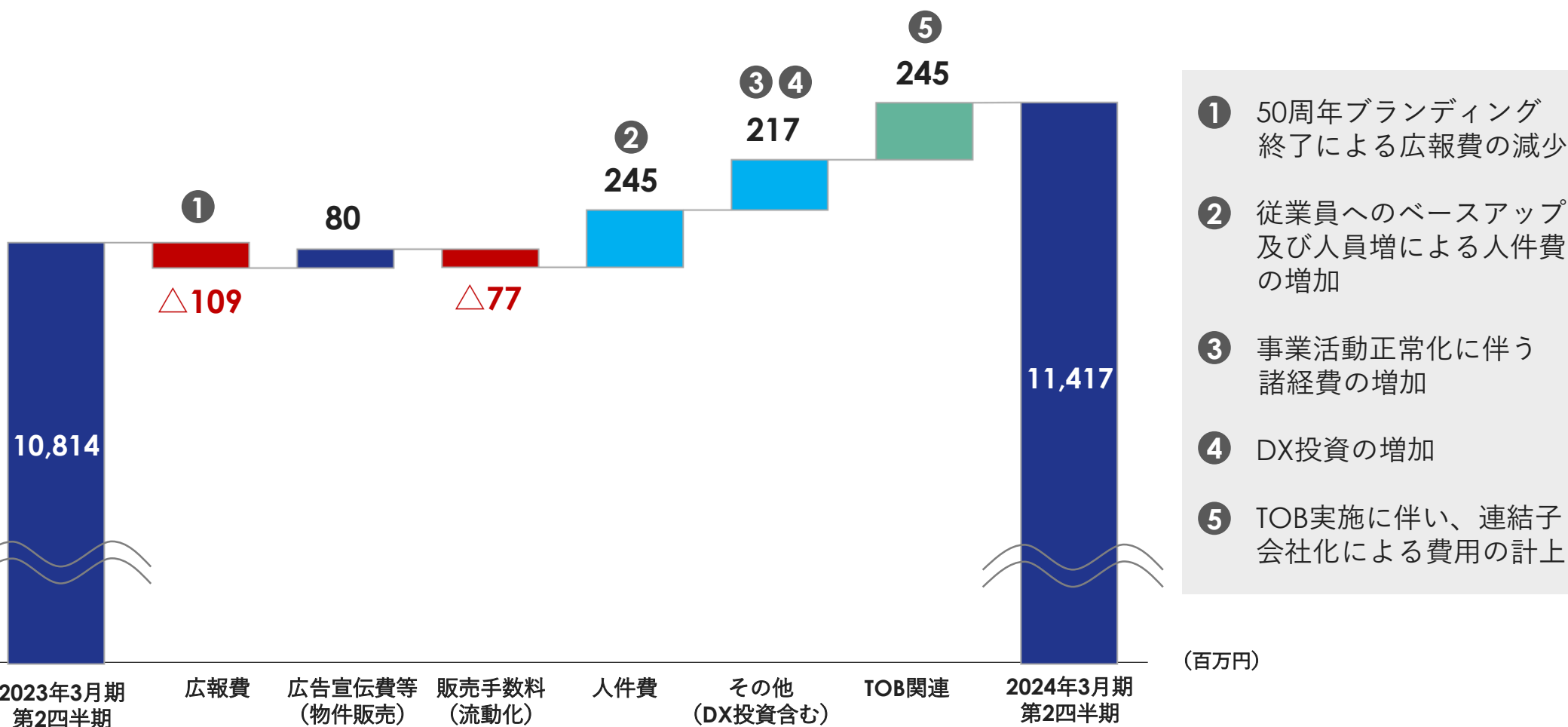
| (百万円) | 2023年3月期 第2四半期 実績 | 2024年3月期 第2四半期 実績 | 前年 同四半期比 増減率 | 2024年3月期 通期予想 | 進捗率 |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|------------------|---------|
| | 売上高 | 73,471 | 59,179 | △19.5% | 188,710 |
| 売上原価 | 58,328 | 45,391 | △22.2% | 149,710 | 30.3% |
| 売上総利益 | 15,143 | 13,787 | △9.0% | 39,000 | 35.4% |
| 販売費及び一般管理費 | 10,814 | 11,417 | 5.6% | 25,300 | 45.1% |
| 営業利益 | 4,328 | 2,370 | △45.2% | 13,700 | 17.3% |
| 経常利益 | 3,810 | 1,382 | △63.7% | 12,700 | 10.9% |
| 親会社株主に帰属する 四半期純利益 | 2,875 | 87 | △97.0% | 8,500 | 1.0% |

2024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) | | 2023年3月期 第2四半期 実績 | 2024年3月期 第2四半期 実績 | 前年 同四半期比 増減率 | 2024年3月期 | |
|------------------|-------|-------------------------|-------------------------|--------------------|----------|-------|
| | | | | | 通期予想 | 進捗率 |
| 不動産事業 | 売上高 | 66,394 | 50,340 | △24.2% | 165,550 | 30.4% |
| | 売上総利益 | 14,312 | 11,407 | △20.3% | 33,370 | 34.2% |
| | 営業利益 | 4,726 | 1,396 | △70.5% | 10,440 | 13.4% |
| エネルギー事業 | 売上高 | 5,026 | 5,682 | 13.1% | 13,790 | 41.2% |
| | 売上総利益 | 345 | 2,066 | 497.8% | 4,520 | 45.7% |
| | 営業利益 | △484 | 1,061 | — | 3,050 | 34.8% |
| アセットマネジメント 事業 | 売上高 | 638 | 276 | △56.7% | 820 | 33.7% |
| | 売上総利益 | 575 | 218 | △62.0% | 610 | 35.9% |
| | 営業利益 | 292 | △83 | — | 10 | — |
| その他事業 | 売上高 | 1,411 | 2,879 | 104.0% | 8,550 | 33.7% |
| | 売上総利益 | △90 | 95 | — | 500 | 19.0% |
| | 営業利益 | △206 | △4 | — | 200 | — |
| 総合計 | 売上高 | 73,471 | 59,179 | △19.5% | 188,710 | 31.4% |
| | 売上総利益 | 15,143 | 13,787 | △9.0% | 39,000 | 35.4% |
| | 営業利益 | 4,328 | 2,370 | △45.2% | 13,700 | 17.3% |

2024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602百万円増加し、2024年3月期 第2四半期で11,417百万円の計上



2024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12,212百万円増加
借入金も同じく増加

| (百万円) | 2023年3月末 | 2023年9月末 | 増減額 |
|-----------------|----------------|----------------|---------------|
| 資産 | 341,669 | 353,882 | 12,212 |
| 流動資産 | 188,728 | 205,155 | 16,426 |
| 現金及び預金 | 47,872 | 38,255 | △9,617 |
| たな卸資産 | 120,236 | 143,086 | 22,850 |
| 販売用不動産 | 34,147 | 32,160 | △1,987 |
| 販売用発電施設 | 3,375 | 2,998 | △377 |
| 仕掛販売用不動産 | 82,713 | 107,928 | 25,215 |
| 固定資産 | 152,884 | 148,680 | △4,203 |
| 負債 | 276,527 | 293,584 | 17,056 |
| 流動負債 | 162,157 | 179,646 | 17,488 |
| 支払手形・買掛金 | 16,342 | 7,561 | △8,780 |
| 借入金（短期・一年内） | 118,067 | 143,326 | 25,259 |
| 社債（一年内） | 190 | 140 | △50 |
| 固定負債 | 114,369 | 113,937 | △431 |
| 長期借入金 | 104,828 | 104,149 | △679 |
| 社債 | 4,015 | 4,220 | 205 |
| 純資産 | 65,142 | 60,298 | △4,844 |
| 資本金 | 4,819 | 4,819 | — |
| 負債・純資産合計 | 341,669 | 353,882 | 12,212 |

2024年3月期 第2四半期 連結貸借対照表（内訳）

(百万円)

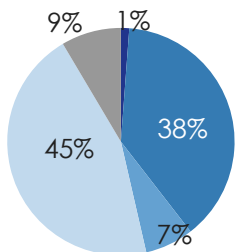
総資産 (353,882百万円) (2023年9月末)

| 流動資産 | 205,155 | 負債 | 293,584 |
|--------------|---------|---------|---------|
| 現金・預金 | 38,255 | 短期借入金他 | 143,326 |
| たな卸資産 | 143,086 | 社債（一年内） | 140 |
| 新築分譲マンション | 94,178 | 長期借入金 | 104,149 |
| 流動化 ① | 17,739 | 社債 | 4,220 |
| 新築戸建 | 10,615 | その他負債 | 41,748 |
| リニューアル再販 | 17,554 | | |
| 発電施設 | 2,998 | | |
| その他流動資産 | 23,812 | | |

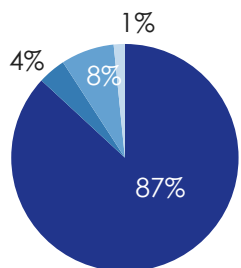
| 固定資産 | 148,680 | 純資産 | 60,298 |
|-------------------|---------|---------|--------|
| 有形固定資産 | 121,222 | 株主資本 | 59,339 |
| (内流動化資産) ② | 36,538 | 新株予約権 | 368 |
| 無形固定資産 | 8,452 | 非支配株主持分 | 515 |
| 投資その他の資産 | 19,005 | その他純資産 | 75 |

① + **②** =

販売用資産

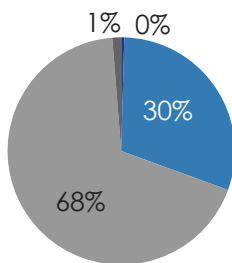


仕掛販売用資産

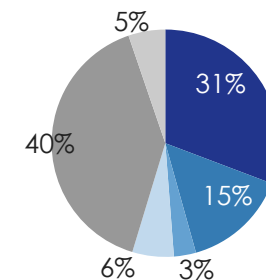


- 新築分譲マンション
- 流動化
- 新築戸建
- リニューアル再販
- 発電施設
- その他

有形固定資産

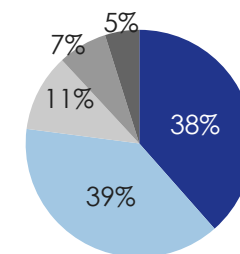


借入金・社債内訳



- 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

2024年3月期 第2四半期 セグメント別資産・借入金・社債明細

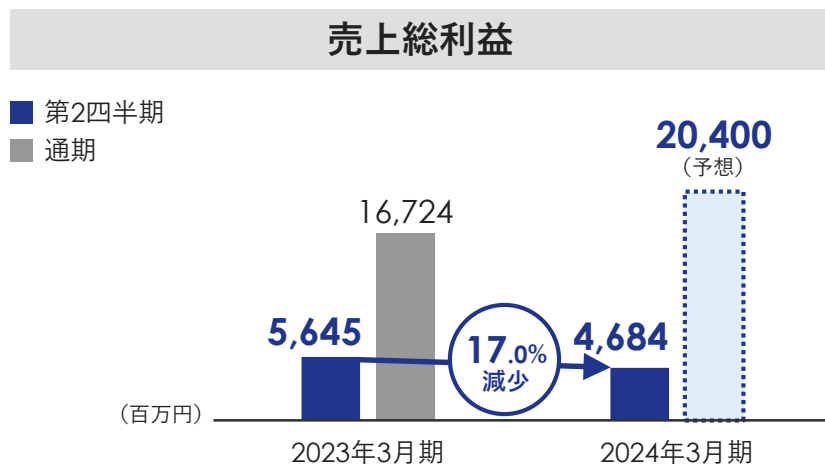
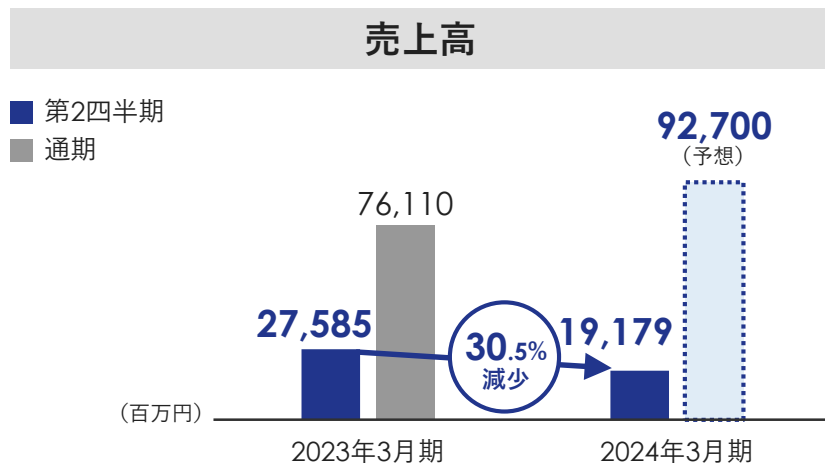
新築分譲マンションにおける順調な仕入進捗により増加

| (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 | 415 | 93,762 | 513 | 94,692 | 77,451 |
| 流動化 | 13,473 | 4,266 | 36,538 | 54,278 | 37,507 |
| 新築戸建 | 2,427 | 8,187 | — | 10,615 | 7,911 |
| リニューアル再販 | 15,844 | 1,710 | — | 17,554 | 14,862 |
| 発電施設 | 2,998 | — | 82,639 | 85,638 | 100,886 |
| その他 | — | — | 1,530 | 1,530 | — |
| 資産に紐づかない借入金・社債 | — | — | — | — | 13,216 ※ |
| 合計 | 35,158 | 107,928 | 121,222 | 264,309 | 251,835 |

※ 社債4,360百万円を含む

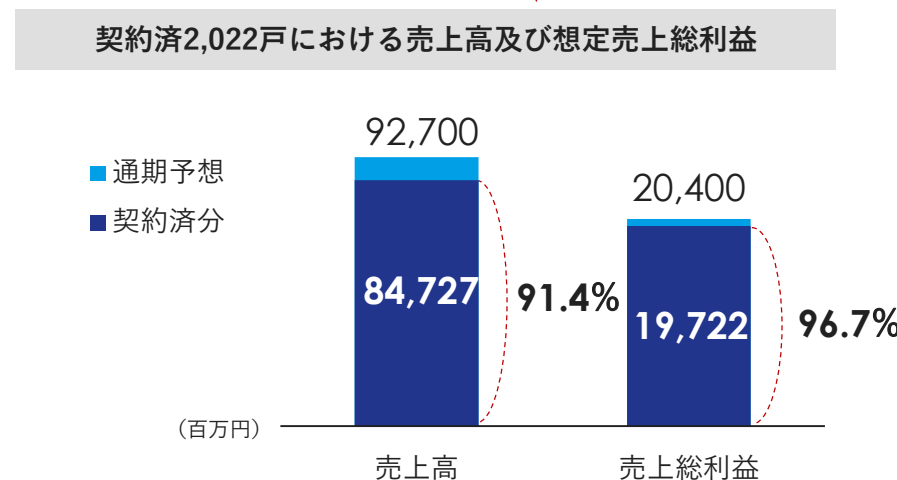
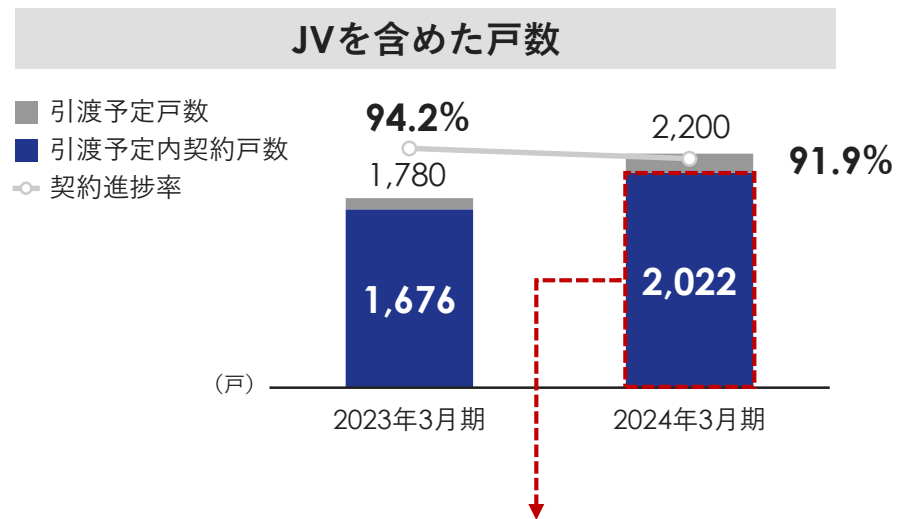
竣工戸数の減少から前年同四半期比で、売上高・売上総利益はいずれも減少
 契約進捗率以上に想定売上総利益の進捗率は高い

業績



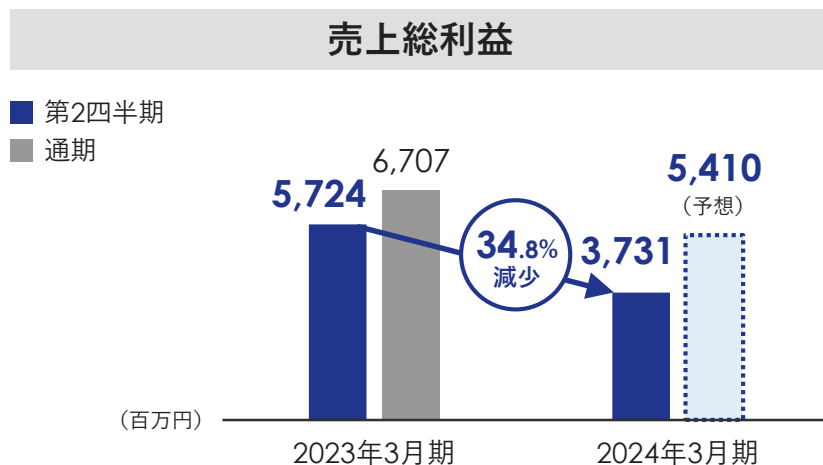
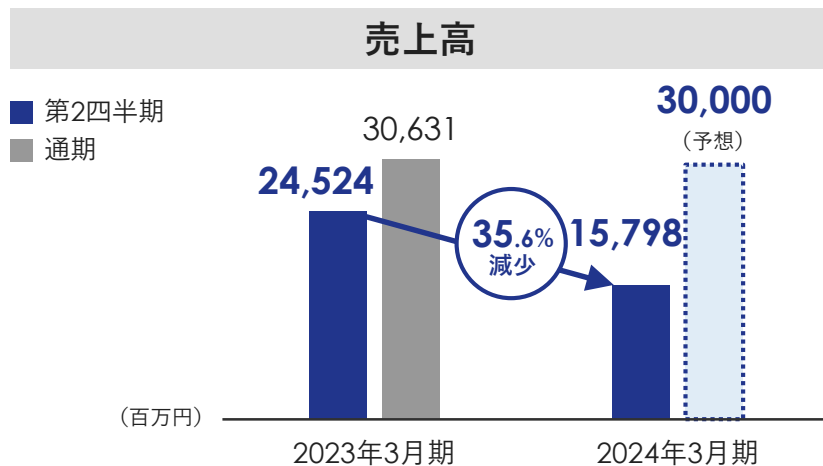
契約状況

※ 2023年9月末時点

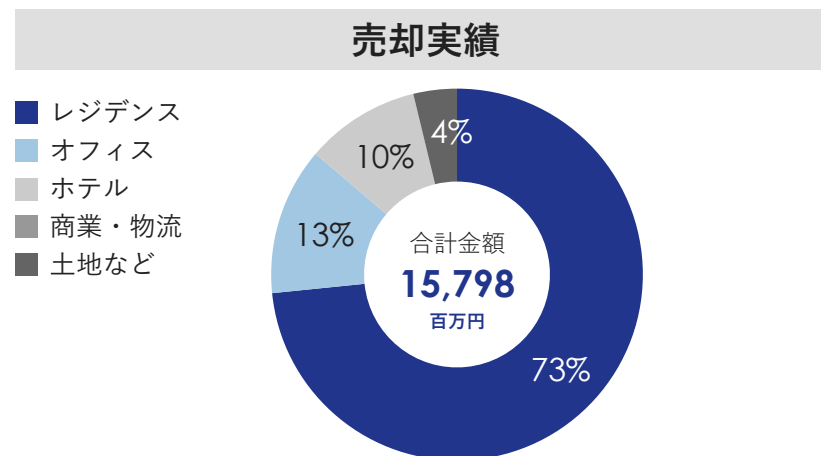
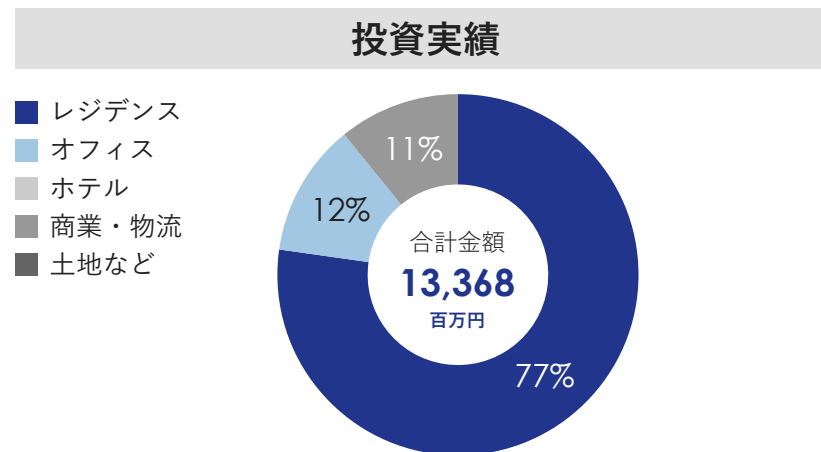


前年同四半期比で、売上高・売上総利益はいずれも減少するも、計画通りに進捗
自社開発レジデンスを中心に売却を実施

業績



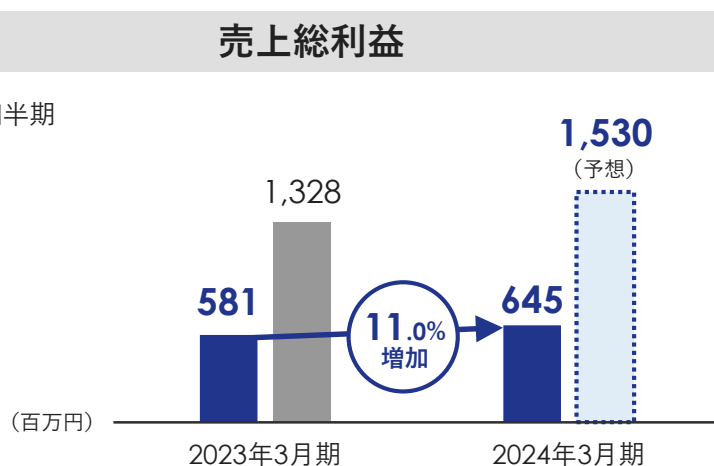
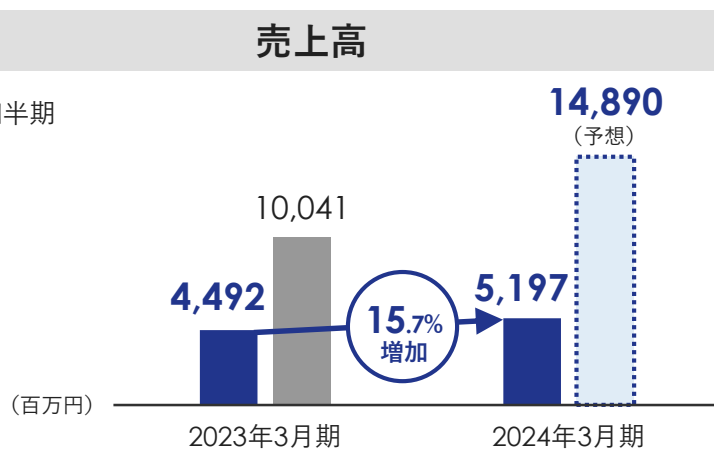
投資・売却



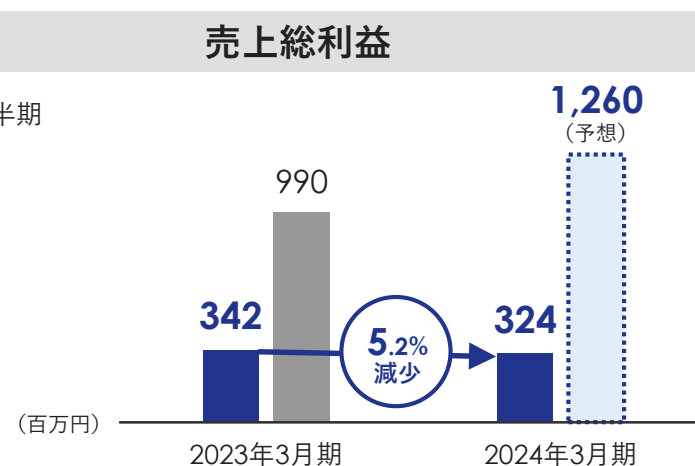
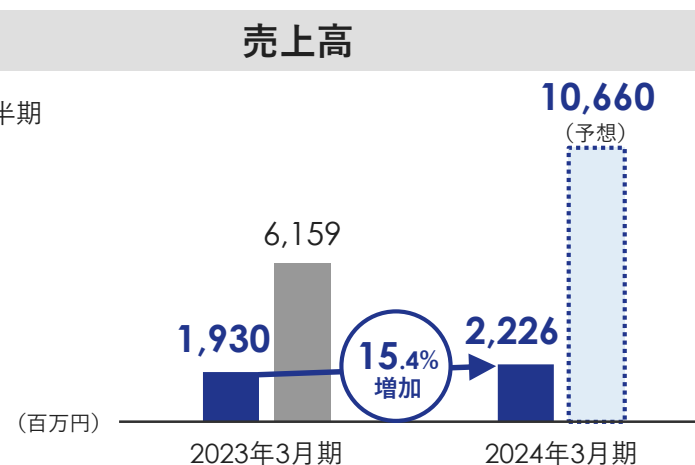
新築戸建分譲：前年同四半期比で売上高・売上総利益はともに増加し計画通りに進捗

リニューアル再販：下期に1棟リニューアル案件の回収予定のため、売上高は下期に偏重予定

■ 新築戸建分譲



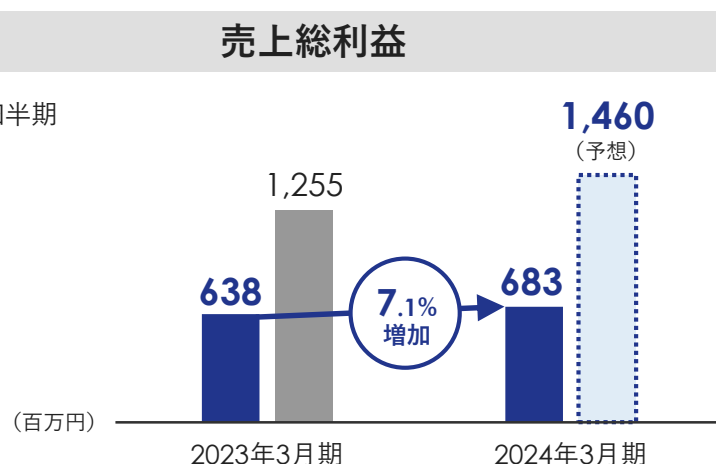
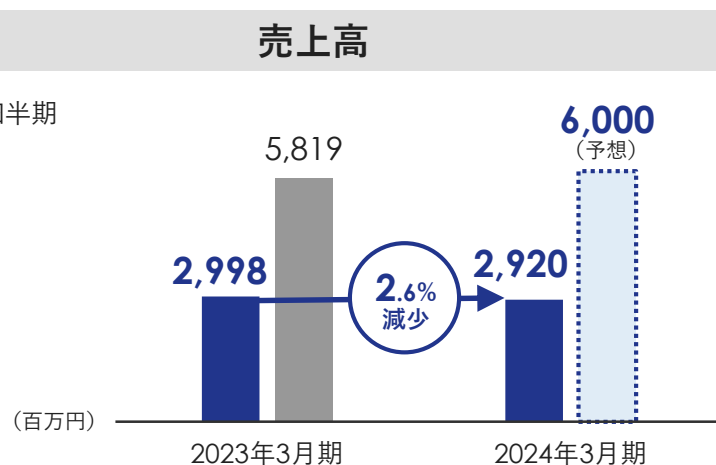
■ リニューアル再販



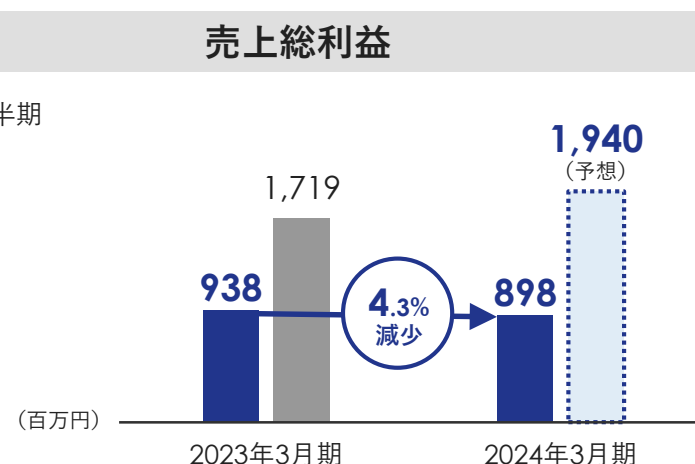
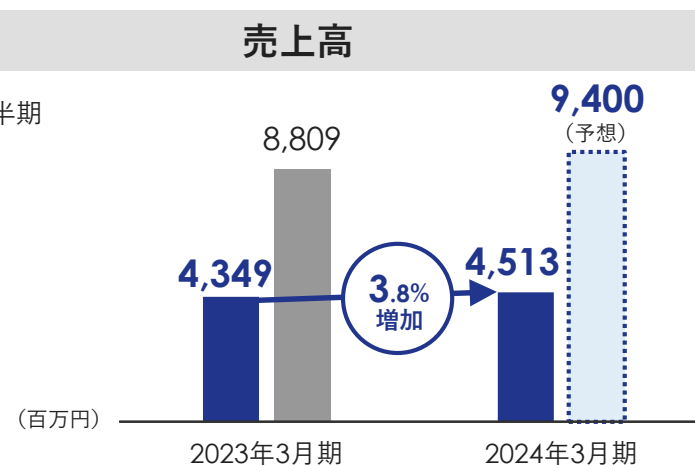
不動産賃貸：概ね前年同四半期と同水準の進捗

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



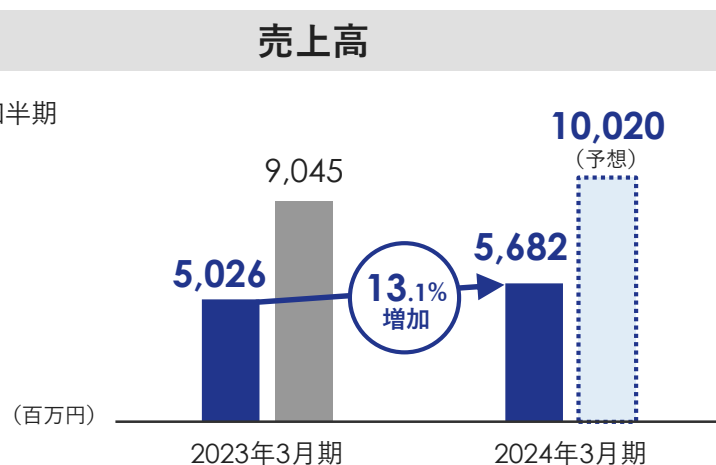
事業概況

エネルギー事業・アセットマネジメント事業

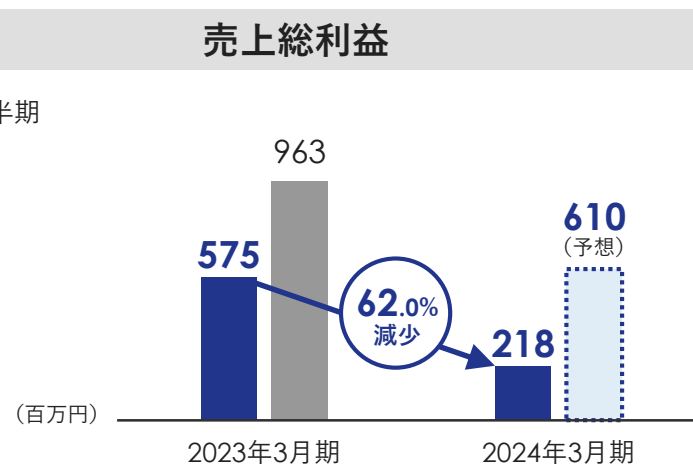
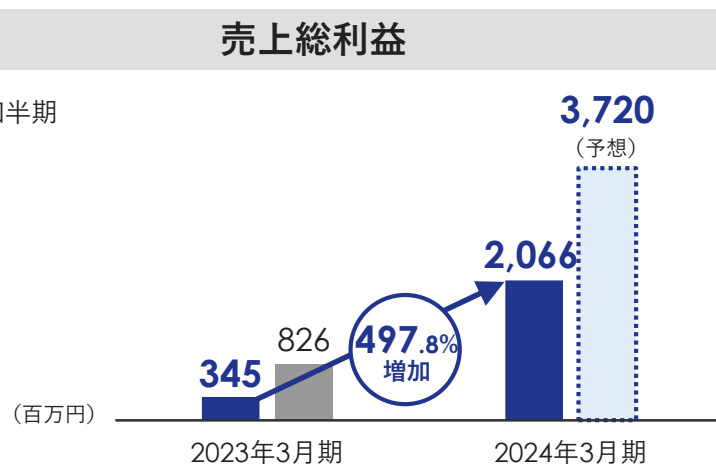
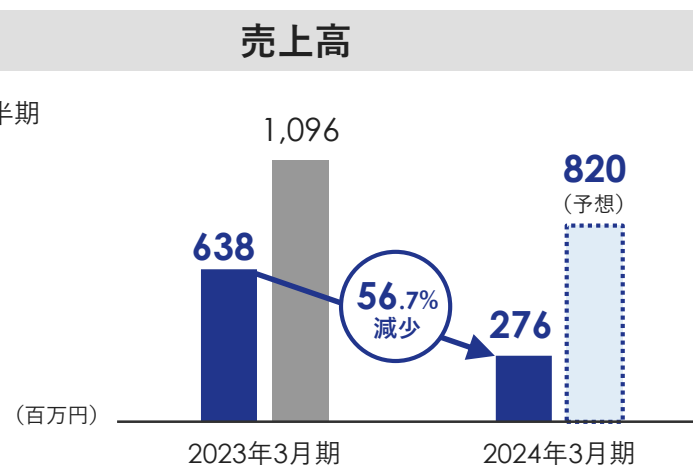
エネルギー事業：施設保有へのビジネスモデルの変更により、売上総利益が大幅に改善

アセットマネジメント事業：取得報酬の減少により、売上高・売上総利益はともに減少

■ エネルギー事業（売電収入）



■ アセットマネジメント事業



02

企業価値向上に向けて／株主還元

Toward Enhancing Corporate Value / Shareholder return



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

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。

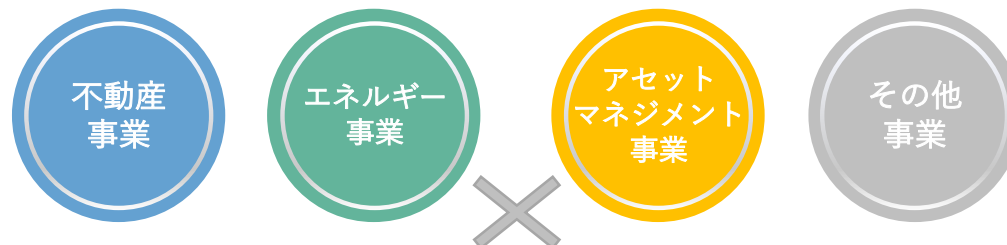
地域社会のタカラであれ。

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

2030年3月期
長期ビジョン

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

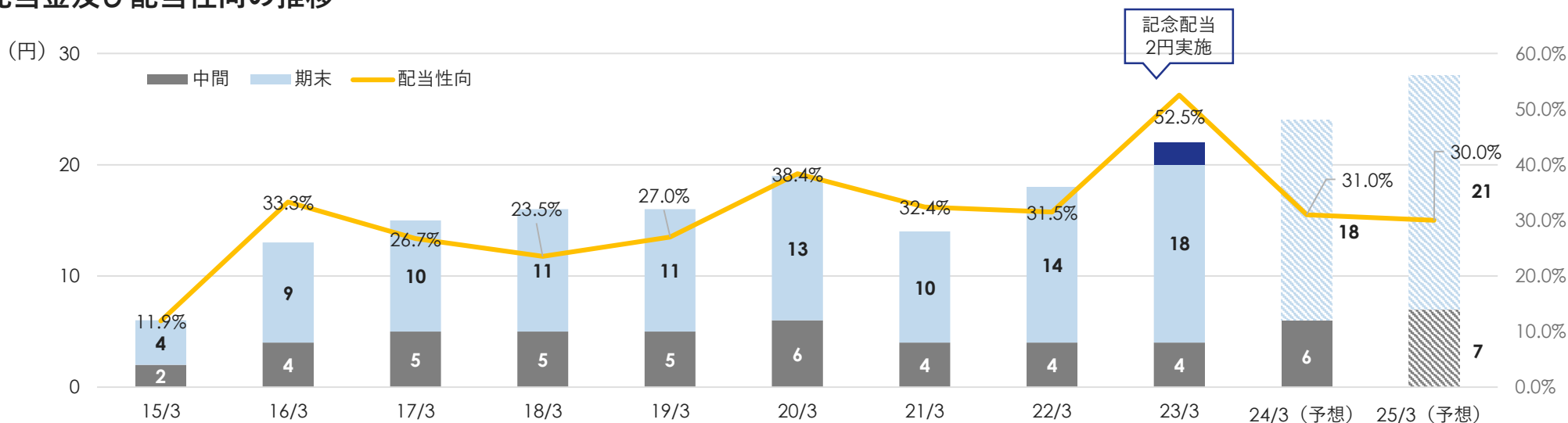
2024年3月期の中間配当は6円、期末配当は18円、配当性向は31.0%を予定

■ 中期経営計画 重要経営指標

| | 修正前 | 修正後 | 参考 2023年3月期実績 |
|-----------------|----------------------|----------------------------|------------------|
| 自己資本比率 (%) | 30%以上 ※2025年3月期末 | 20%以上 ※2025年3月期末 | 18.0% |
| L T V (%) | 60%未満 | 65%未満 | 66.6% |
| D / E レ シ オ (倍) | 2.5倍未満 | 3.0倍未満 | 3.5倍 |
| R O E (%) | 13%以上 ※2024年3月期以降 | 変更なし | 7.6% |

※ 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）

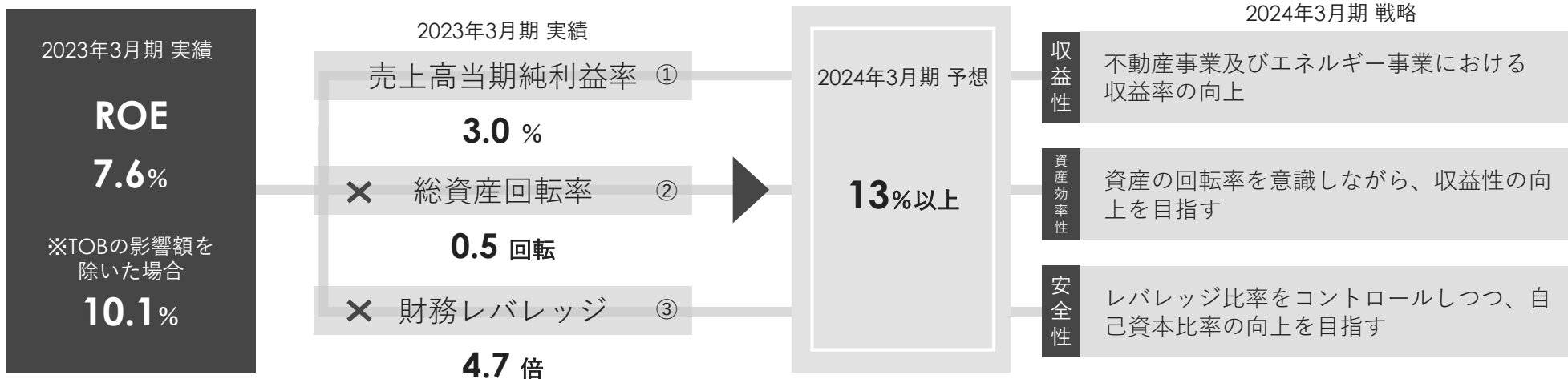
■ 配当金及び配当性向の推移





ROEの向上に向けて

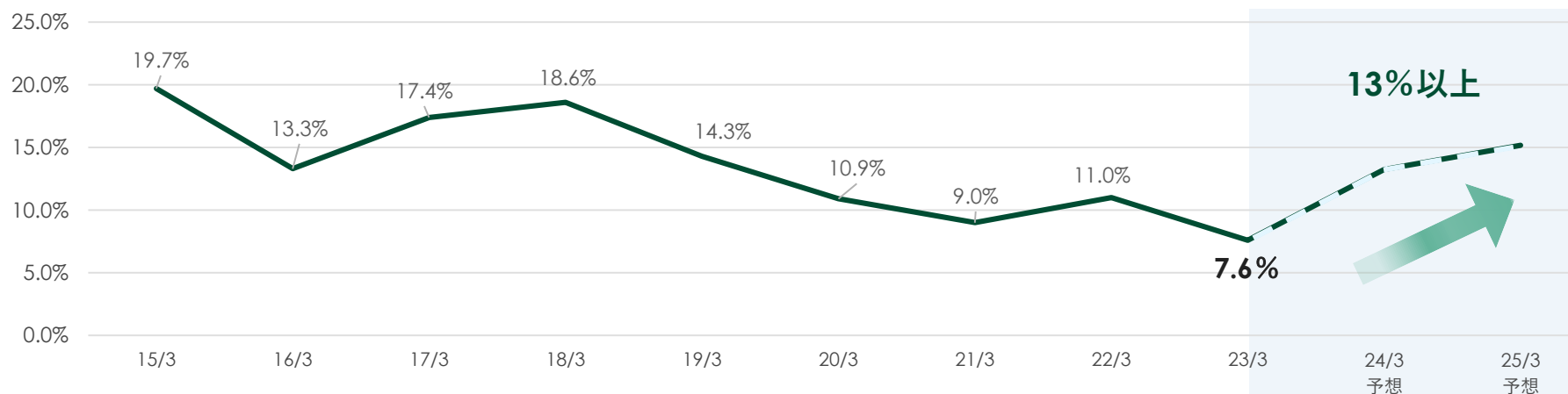
2024年3月期におけるROEは13%以上を目標とする



$$\text{ROE} = \frac{\text{親会社株主に帰属する当期純利益}}{\text{自己資本 ※1}} = \frac{\text{親会社株主に帰属する当期純利益}}{\text{売上高 ①}} \times \frac{\text{売上高}}{\text{総資産 ※2}} \times \frac{\text{総資産}}{\text{自己資本 ※1}}$$

※1 期中平均純資産-新株予約権-少数株主持分 ※2 期中平均総資産

ROEの推移



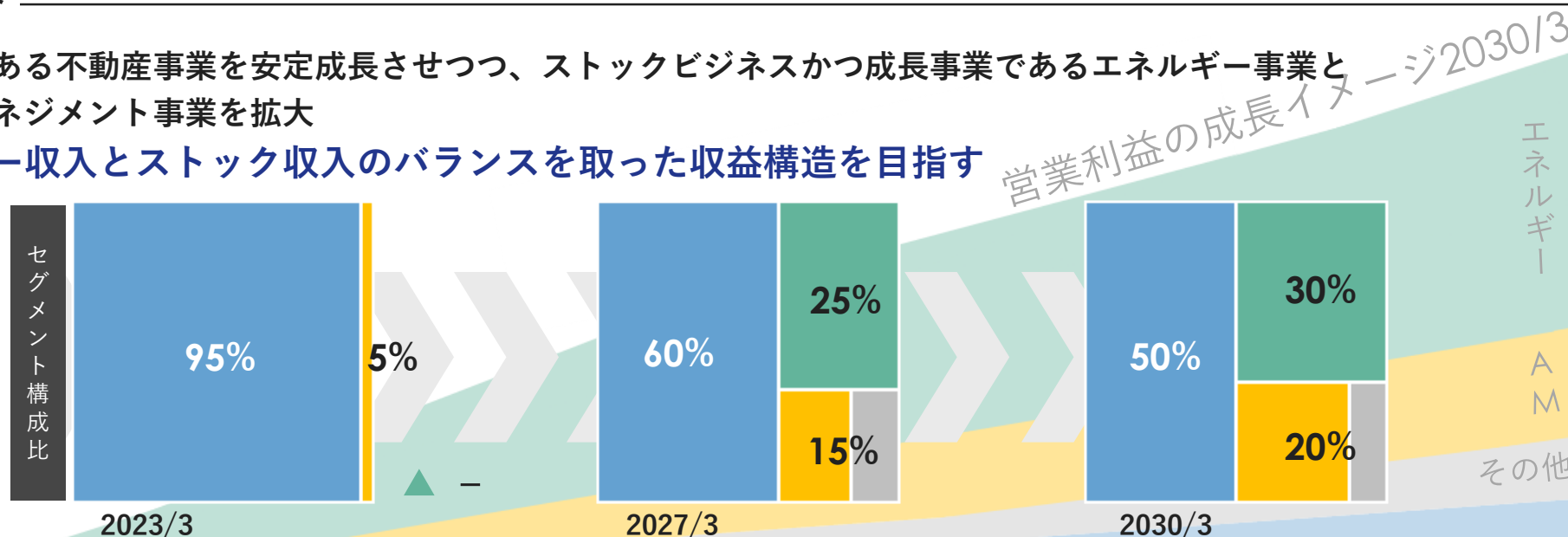


不動産事業を安定成長させつつ、エネルギー事業を拡大し、営業利益の増加を目指す

■ 営業利益割合

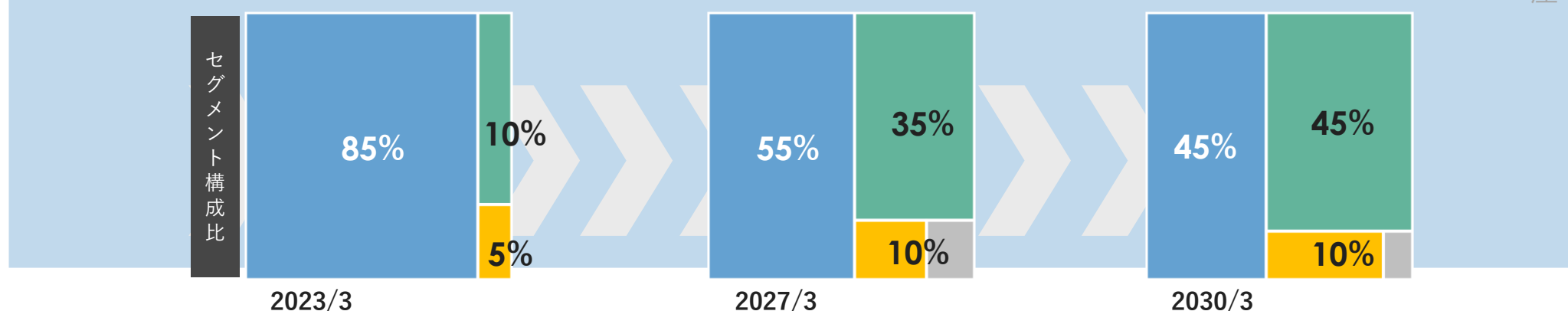
コア事業である不動産事業を安定成長させつつ、ストックビジネスかつ成長事業であるエネルギー事業とアセットマネジメント事業を拡大

➡ 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



■ 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

サステナビリティ 基本方針

事業を通じたサステナビリティ活動に取り組むことで、社会課題の解決とSDGs（持続可能な開発目標）達成に貢献し、グループ会社全体で永続的な発展を目指す

| サステナビリティ重要テーマ | 方針 / 関連するSDGs |
|-----------------------|--|
| 価値あるライフスタイルの創造 | 1. ライフスタイルに対する新たなサービスの提案 2. 海外での新築分譲マンション供給 3. NEBEL供給    |
| コミュニティの形成 | 1. 再開発事業取り組み件数 2. 地域社会への協賛 3. 取締役会実効性評価の実施 4. コーポレートガバナンス体制の充実・強化 5. クローバック条項の導入検討 6. 腐敗防止の教育・研修の実施 7. 人権課題に対する役員・従業員の理解促進 8. 不利益取り扱い発生件数 9. アンケートによる内部通報制度の認知率の把握 10. 健康診断受診率 11. ストレスチェック受診率 12. 有給休暇取得率 13. 障がい者雇用率 14. 女性管理職比率 15. 出産・育児休暇の復職率 16. 1人当たりの研修時間 17. 営業スタッフアンケート満足度       |
| 高品質で快適な空間の提供 | 1. 業務プロセス及び品質基準に関する不適合件数 2. 予防処置に関する共有会の実施 3. SQMS®マスター育成 4. 住宅性能評価書の取得率 5. 災害度数率・休業度数率（対象：従業員） 6. 休業災害件数（対象：従業員） 7. 顧客満足度調査の実施 8. 安全大会 9. 特別パトロール（安全確認） 10. 安全衛生研修の実施回数（研修対象：従業員） 11. サプライヤー調査の結果 12. 災害度数率・休業度数率（対象：サプライヤー）    |
| 環境・文化の醸成 | 1. 環境方針の策定 2. CO ₂ 排出量取得・開示 3. CO ₂ 排出削減目標設定 4. 省エネ等級（フラット35）の認証率 5. 文化醸成への協賛 6. ZEHマンション認証取得 7. CASBEE認証のAランク以上取得 8. メガソーラー発電所の新規稼働発電容量 9. 総発電規模 10. 資源・水の有効利用の最大化 11. BCP対策のマニュアル策定     |

03

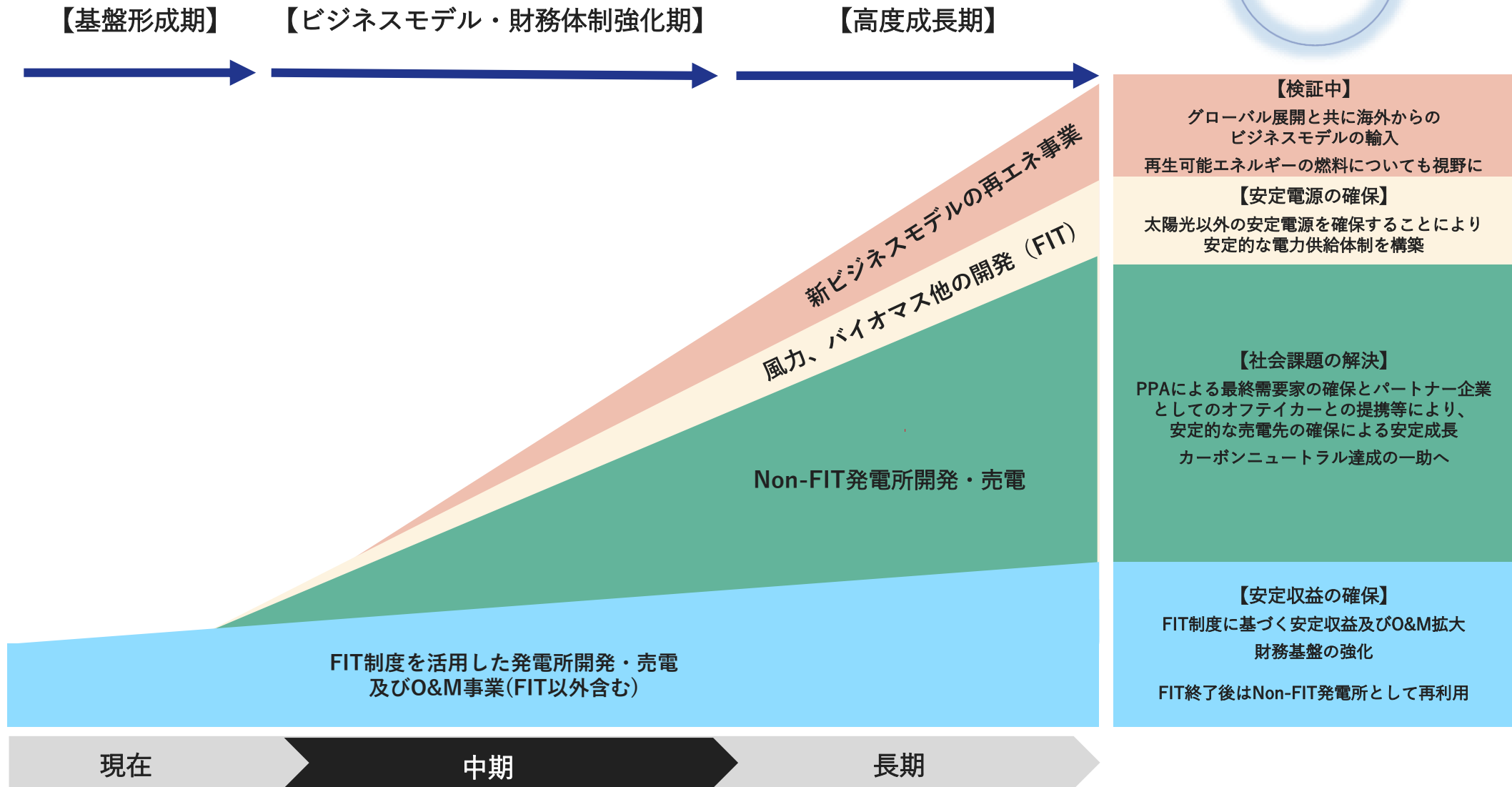
エネルギー事業における中長期戦略

Medium- to Long-term Strategy in Energy Business



エネルギー事業における成長ロードマップ

エネルギー事業を不動産事業に次ぐ主軸事業へ Non-FITビジネスに注力



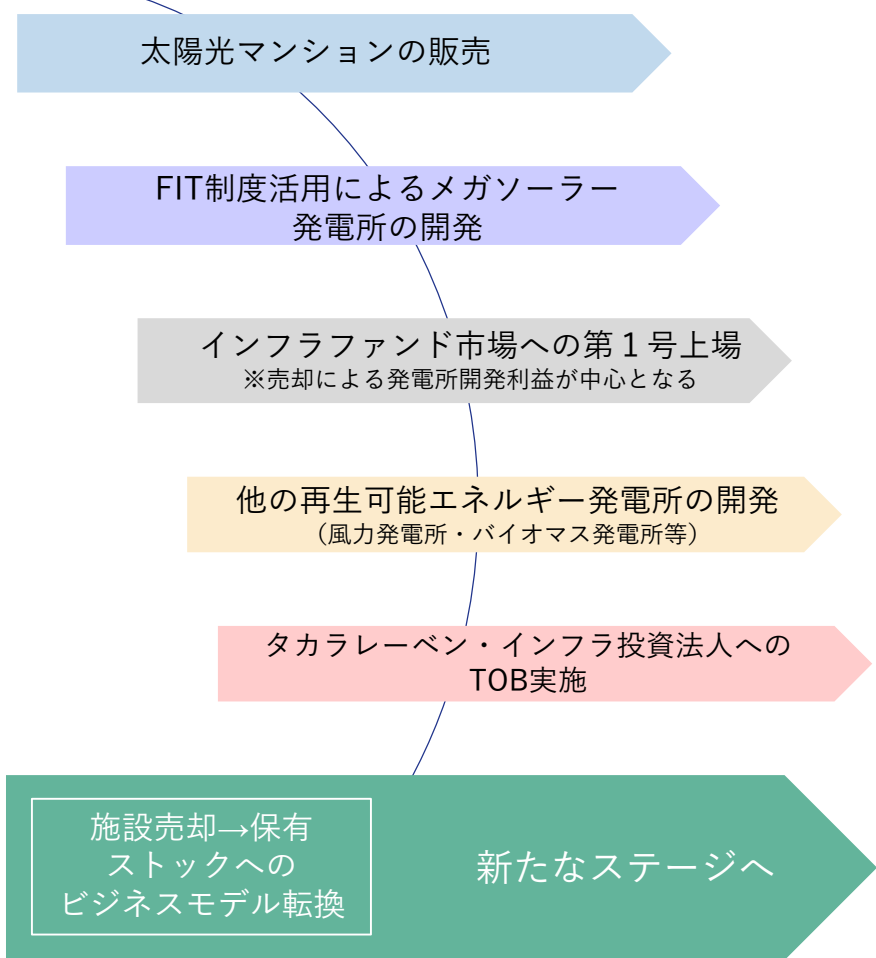
エネルギー事業における成長イメージ

発電源を多様化させ、2030年3月期までに420MW[※]の積み上げを目指す

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



太陽光発電

累計発電規模
360MW
(2023年9月末)

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)

※太陽光換算によるMW数

エネルギー事業における2030年3月期 目標

Non-FITビジネスモデルにおいてプロジェクトIRR 6.0%以上で事業化へ

2030年3月期 目標

※1
420MW

360MW

既存保有および開発分

新ビジネスモデルの再エネ事業の検討

バイオマス発電

風力発電



FIT及びNon-FITにて事業性を検証



Non-FIT PPA事業
(オンサイト/オフサイト)

Non-FITモデルの収益目標

売電単価

14円以上/kWh

売電期間

20年間以上

プロジェクトIRR

6.0%以上



太陽光発電



ベース収益

売上高：100億円

EBITDA^{※2}：80億円

※1 太陽光換算によるMW数 ※2 EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

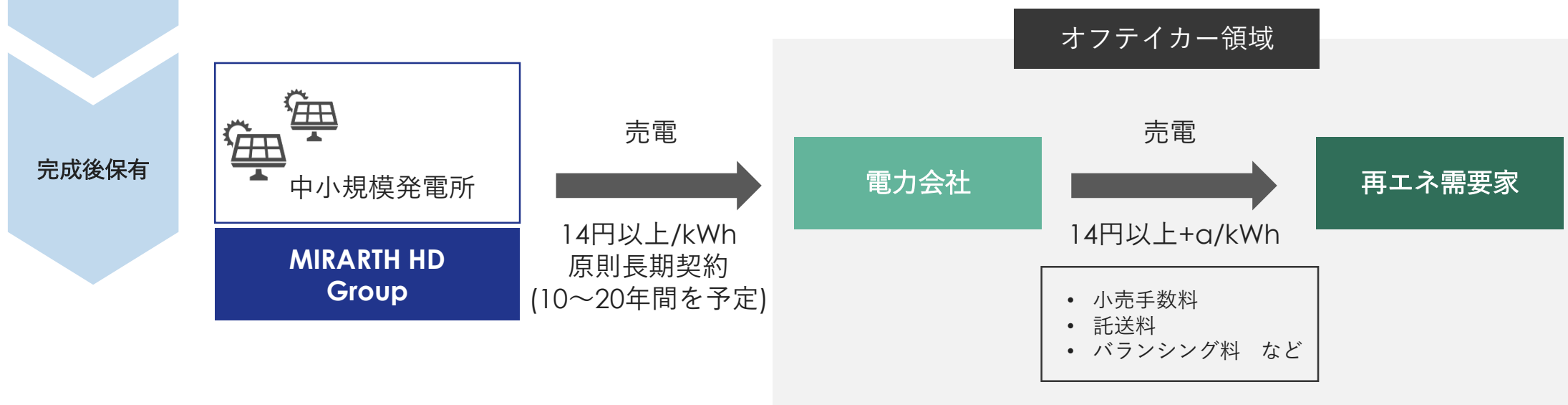
エネルギー事業スキーム

FITに限らず、Non-FITも組み合わせて事業の拡大へ

FIT

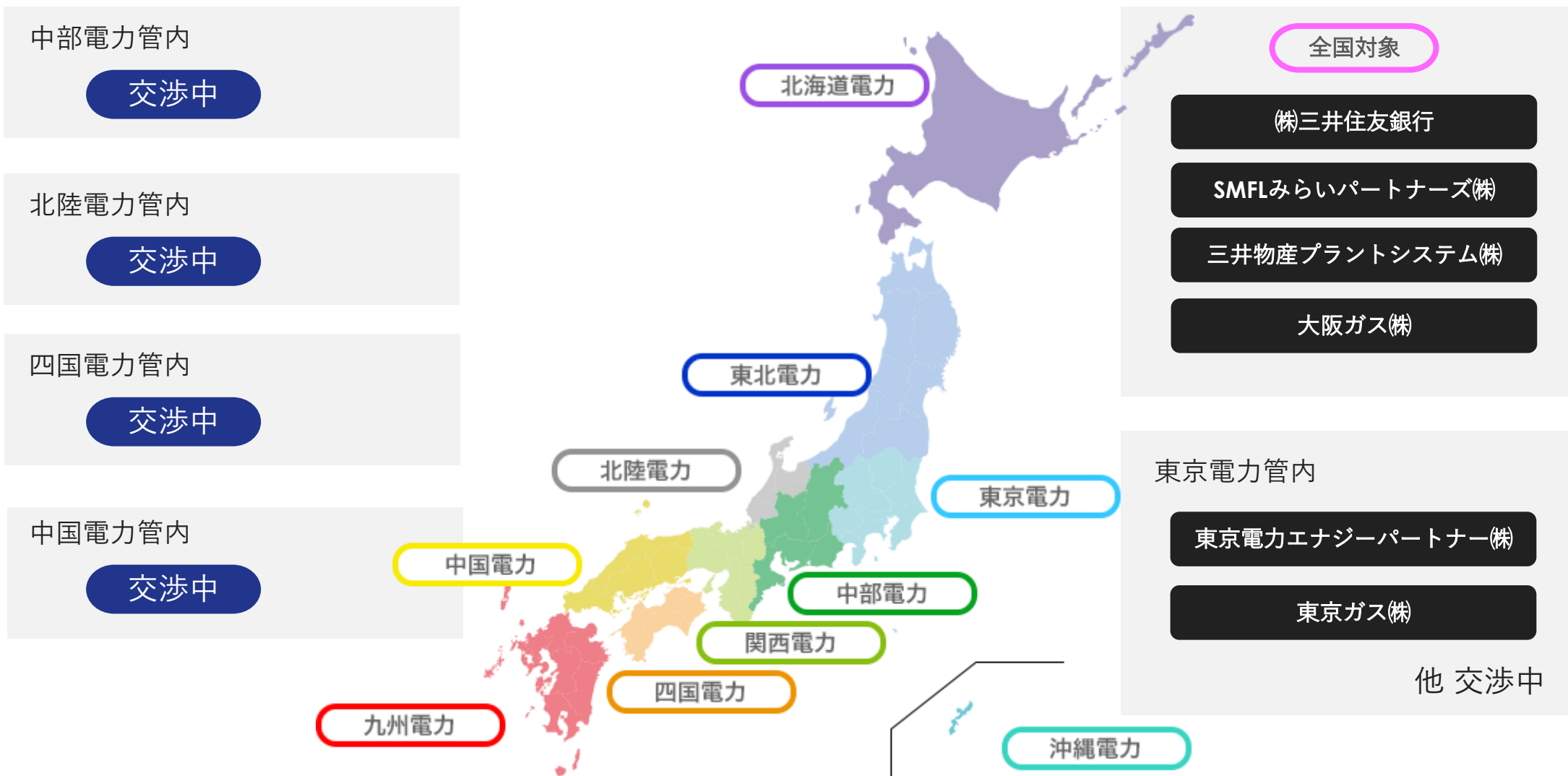


Non-FIT(PPA事業/オフサイト)



オフテイクとの提携

各電力管内において、オフテイクを確保し、各エリアでの事業展開の基盤を構築



出所：資源エネルギー庁
https://www.enecho.meti.go.jp/category/electricity_and_gas/electric/electricity_liberalization/what/

04

|

サステナビリティ

Sustainability

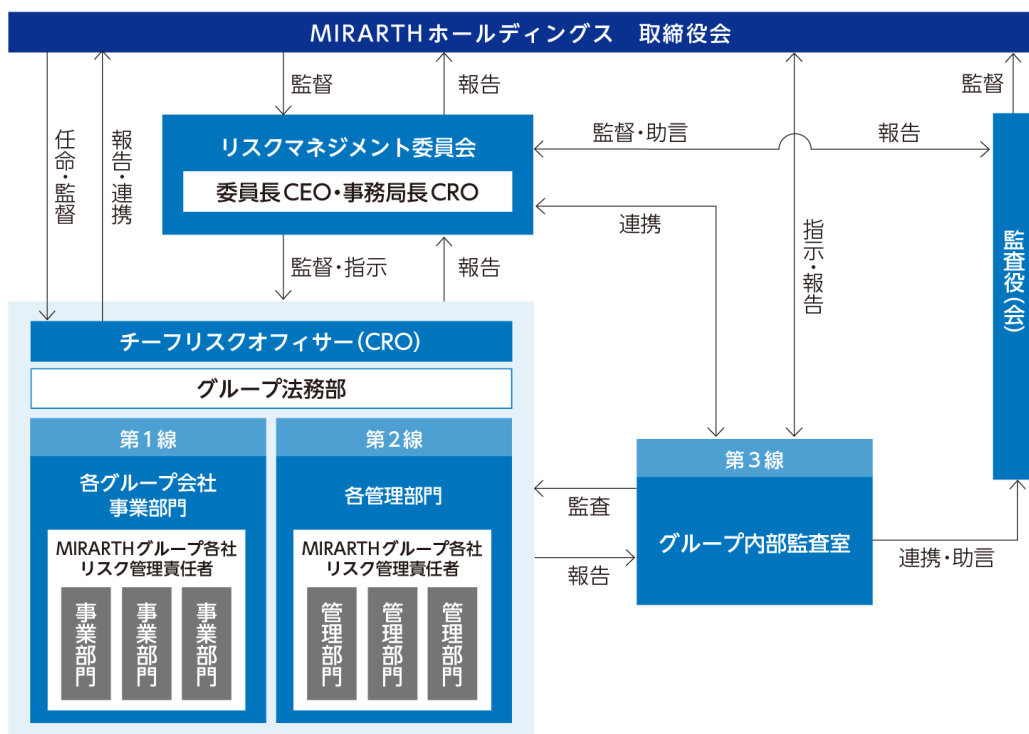


サステナビリティに関する取り組み [1]

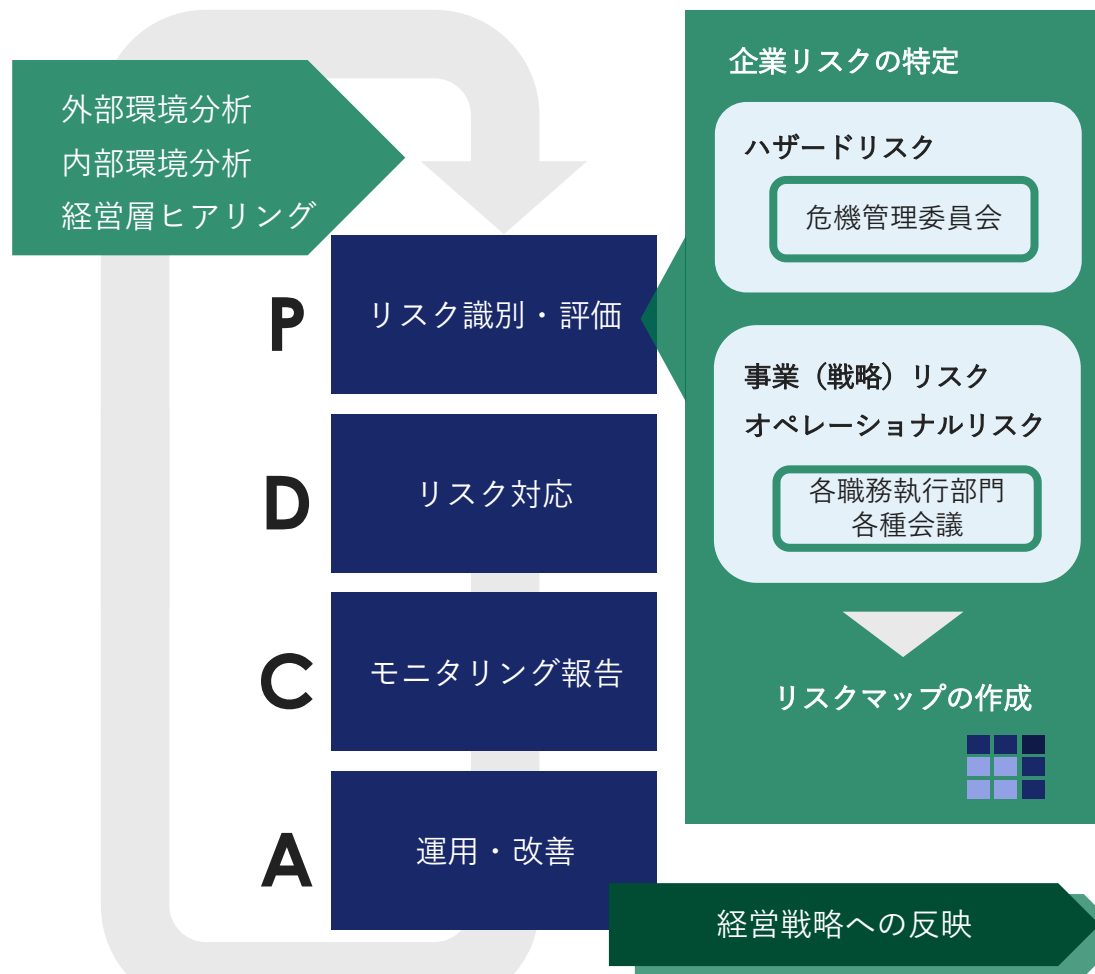
ガバナンス体制の強化

グループCRO（最高リスク管理責任者）を選任し、多様化・複雑化が進むリスクへの対応強化や危機管理を全社横断的に行う統合リスクマネジメントの運用を開始し、経営戦略へ反映

リスク管理体制



リスクマネジメントフロー



サステナビリティに関する取り組み [2]

タイ・バンコクにて 植林イベントへ参加

- 2023年8月、プロジェクトのJV先である ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED社は、バンコク環境局と共同で植林イベントを実施。当社グループ従業員を含めた約50名が参加。



当日のイベントの様子



アプリ「Line OA」を通じてイベントで植えた木の成長記録及び追跡が可能。

アプリ画面イメージ

「2030年使い捨て傘ゼロ プロジェクト」 参画



- アイカサ※が主導し、SDGsの達成期限である2030年に向けて使い捨て傘をゼロとすることを目的としたプロジェクト。
- 参画にあたり、当社グループオリジナルデザインの傘をシェアリングサービスにて展開。

※「アイカサ」：2018年12月にサービスを開始した日本初の本格的な傘のシェアリングサービス。

サステナブルファイナンスによる 資金調達

- シンジケートローン等を活用し、総累計224億円の資金を調達。調達資金は、サステナビリティ達成に結びつく今後の事業資金として活用。

サステナビリティに関する取り組み [3]

第4回「子ども世界平和サミット(R)」に協賛

- 一般社団法人ピースピースプロジェクトが主催する第4回「子ども世界平和サミット(R)」にシルバースポンサーとして協賛。
- 子ども達が戦争や核兵器の自国等の戦争の歴史の学習に留まることなく、平和の創り方を学び、世界平和を創るアイデアを発表。



当日の様子

統合報告書2023を発行



https://mirarth.co.jp/pdf/ir/annual/integrated_report_2023_view.pdf

社内サステナビリティアクションを開始

- 当社グループのイントラサイト内にサステナビリティ活動を発信するサステナビリティAction! ページを作成。
- 各社の従業員がSDG s のアイコンに紐づけて身近なサステナビリティ活動を発信。



05

|

Appendix

appendix



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の再開発事業を皮切りに、
全国で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 | 竣工時期 |
|-----------------------|--------|--------------|
| 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(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 | 竣工時期 |
|----------------------|--------|--------------|
| 函館駅前東地区 第一種市街地再開発事業 | 北海道函館市 | 2028年10月(予定) |
| 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4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 | 2025年12月(予定) |
| 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 |
| 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 |
| 新浜町地区 優良建築物等整備事業 | 福島県福島市 | 2022年1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6月 |

関東エリア

| 事業名称 | 所在地 | 竣工時期 |
|------------------------------|----------|--------------|
| 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 | 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 | 神奈川県小田原市 | 2024年6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) |
| (仮称)平塚市紅谷町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・通横町地区 第一種市街地再開発事業 | 静岡県沼津市 | 2027年8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、不動産販売事業及び派生する管理事業を中心に実施

ベトナム

| プロジェクト名称 | 所在地 | 戸数 | 竣工時期 |
|-------------------------------|--------|------|--------------|
| THE MINATO RESIDENCE CT2 (南棟) | ハイフォン市 | 462戸 | 2021年12月 |
| THE MINATO RESIDENCE CT1 (北棟) | ハイフォン市 | 462戸 | 2024年4月 (予定) |



THE MINATO RESIDENCE

タイ

| プロジェクト名称 | 所在地 | 戸数 | 竣工時期 |
|--------------------|-------|--------|---------------|
| Atmoz Bangna | バンコク市 | 1,103戸 | 2023年3月 |
| Kave Seed Kasset | バンコク市 | 600戸 | 2024年4月 (予定) |
| Atmoz Flow Minburi | バンコク市 | 739戸 | 2023年11月 (予定) |



Atmoz Flow Minburi

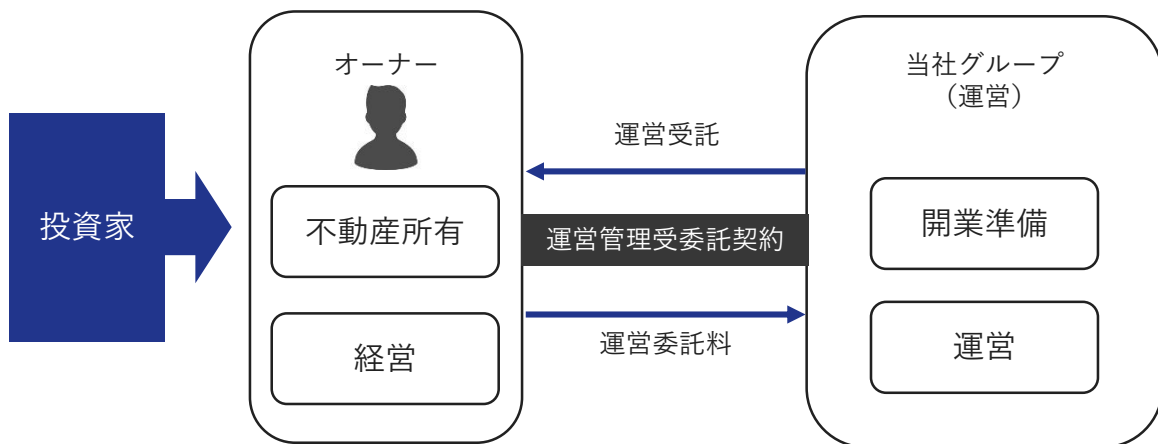


ホテル事業におけるストック収益の拡大

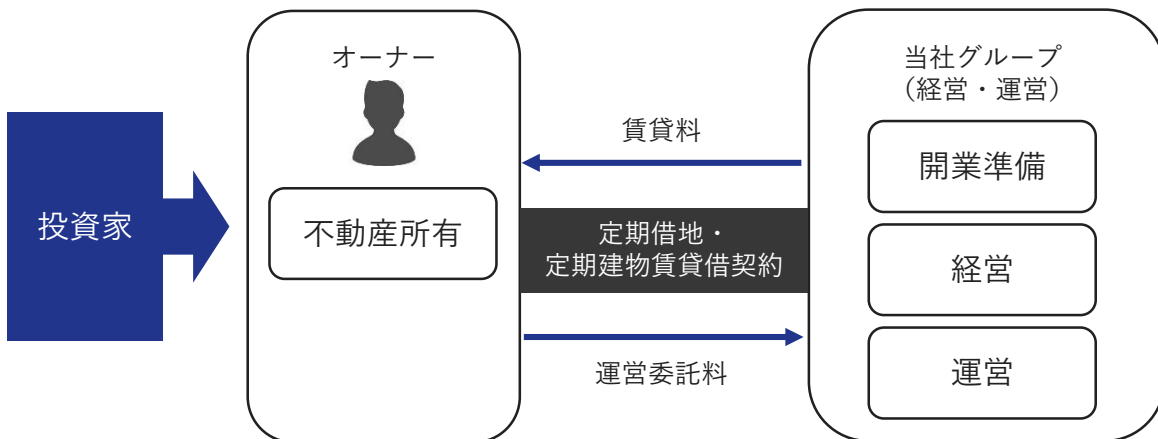
運営管理（MC）及び賃貸借方式でのノンアセット事業スキームにより、ストック収益を拡大

事業スキーム

運営管理（MC）方式

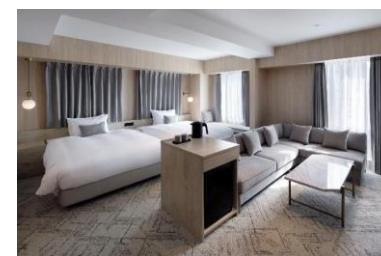
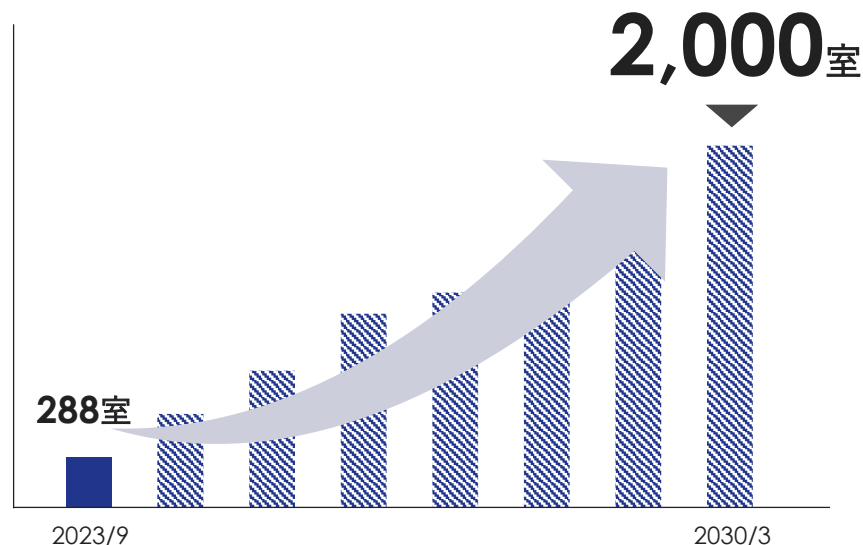


賃貸借方式



客室数の目標

2030年3月期には客室数2,000室の運営を目指す



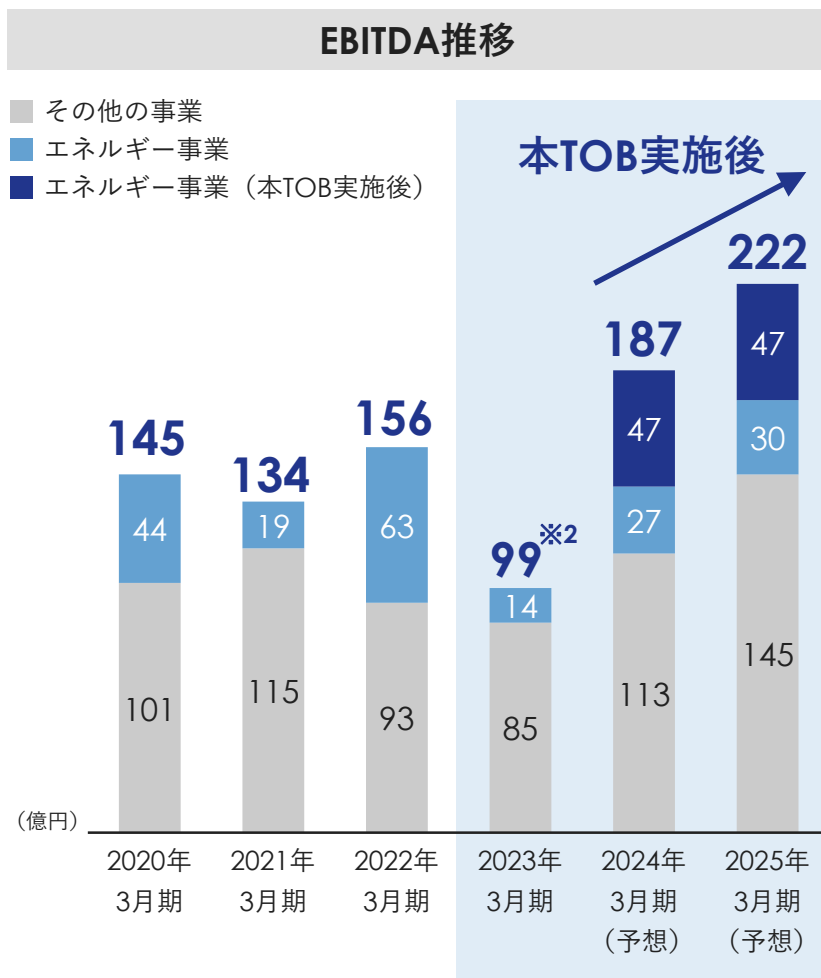
HOTEL THE LEBEN OSAKA

- 客室数：107室
- 所在地：大阪市中央区南船場2丁目2番15号
- 2022年3月24日開業

タカラレーベン・インフラ投資法人へのTOB

タカラレーベン・インフラ投資法人への公開買付けの開始を決定し、2022年11月11日付で成立
本TOBによりエネルギー事業は、ストック収益拡大により安定性が向上し、EBITDA※¹が伸長
最終利益は2025年3月期以降、10億円以上の安定収益を見込む

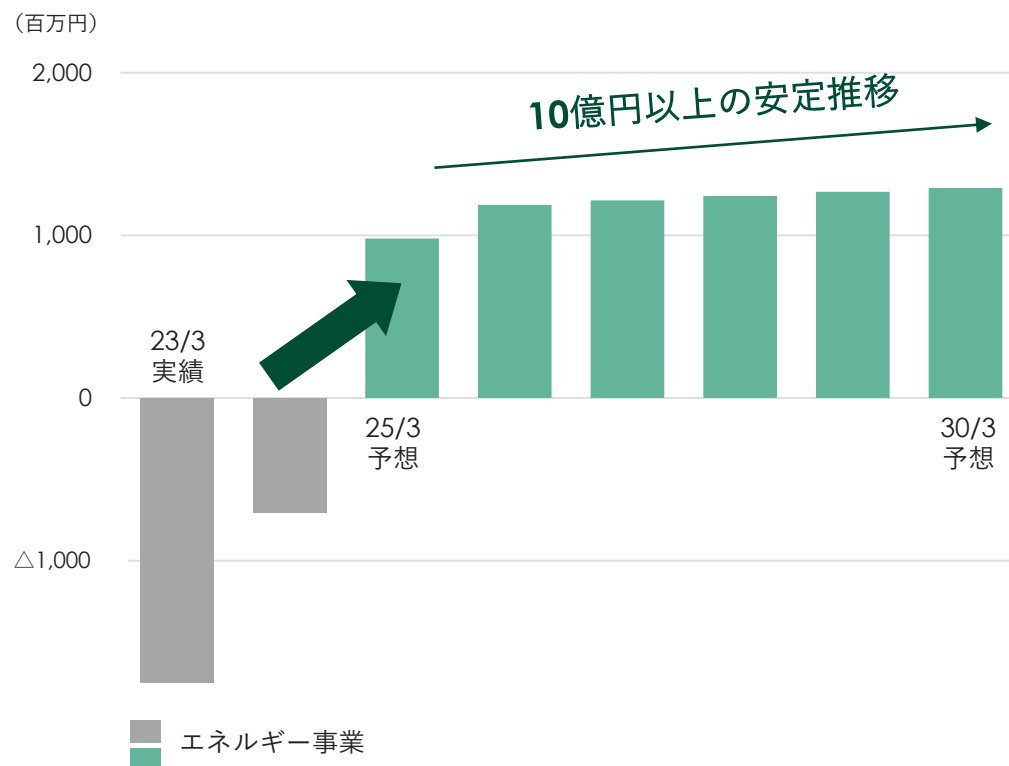
EBITDAの増加



TOBによる最終利益の成長予想

親会社株主に帰属する当期純利益の推移

TOBによる費用発生により一時的に下がるものの、
2025年3月期より回復し、安定的に推移する想定



※¹ EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

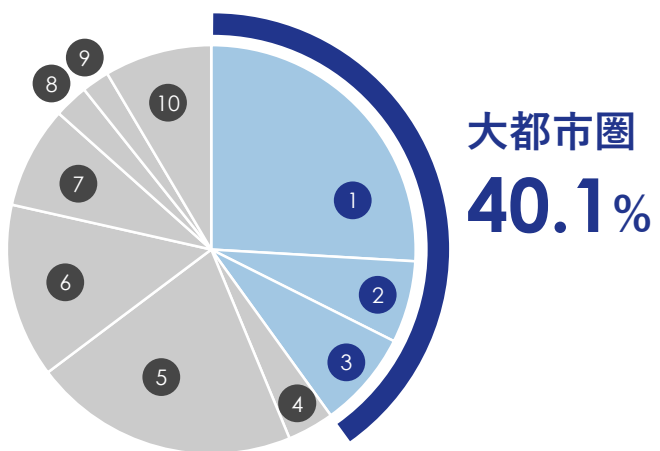
※² 2023年3月期はTOBの実施による初期費用の発生により、エネルギー事業にて△8億円を計上

※ TOBによる影響のみ考慮

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 **9,955戸**



| | | | |
|--------|-------|----------|-------|
| 1 首都圏 | 25.9% | 6 関東甲信越圏 | 13.8% |
| 2 中部圏 | 6.5% | 7 北陸圏 | 8.1% |
| 3 近畿圏 | 7.7% | 8 中国圏 | 2.7% |
| 4 北海道圏 | 3.7% | 9 四国圏 | 2.2% |
| 5 東北圏 | 21.0% | 10 九州圏 | 8.5% |

※ 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
奈良県で新規仕入れ

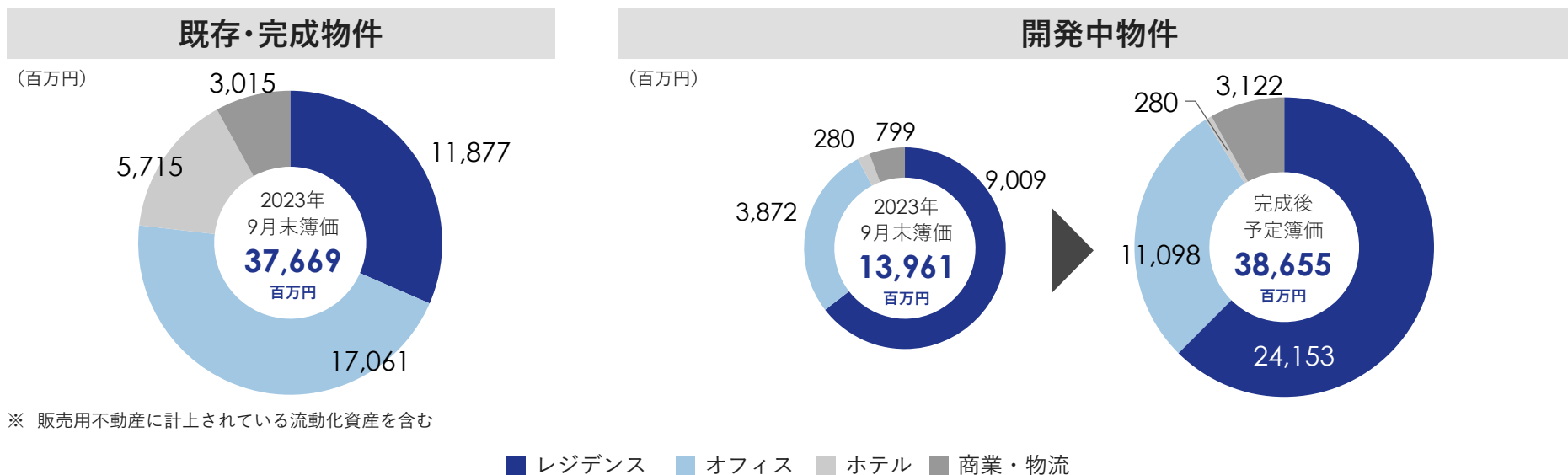
- タカラレーベンの営業拠点
- 既供給・仕入エリア
- 新規仕入エリア



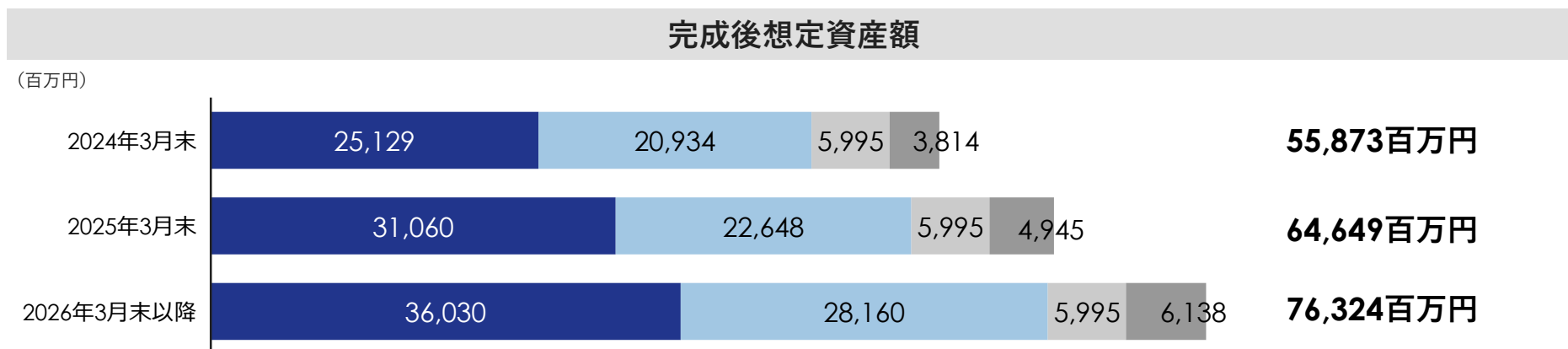
※ 2023年9月末時点

流動化事業 資産規模

流動化事業 資産規模



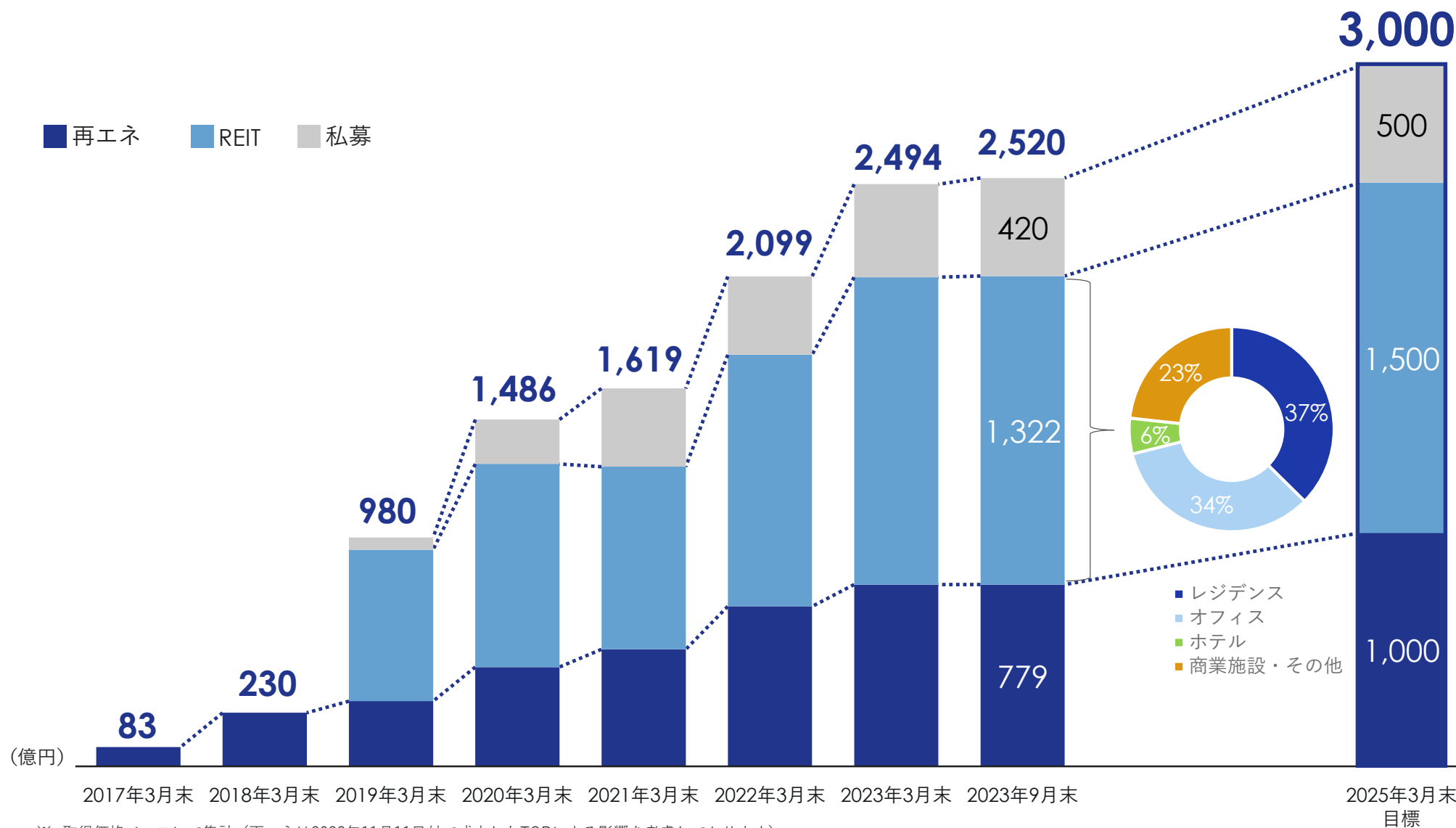
※ 販売用不動産に計上されている流動化資産を含む



※ 将来完成分を含めると76,324百万円の資産を確保済

資産運用規模

2025年3月末には、再エネ・REIT・私募にて3,000億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) | 2021年3月末 | 2022年3月末 | 2023年3月末 | 2023年9月末 |
|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| 販売用資産 | 28,682 | 33,617 | 37,523 | 35,158 |
| 新築分譲マンション | 9,000 | 10,529 | 2,070 | 415 |
| 流動化 | 9,718 | 8,838 | 15,880 | 13,473 |
| 新築戸建 | 525 | 1,120 | 2,151 | 2,427 |
| リニューアル再販 | 9,437 | 12,128 | 14,045 | 15,844 |
| 発電施設 | — | 1,001 | 3,375 | 2,998 |
| 仕掛販売用資産 | 43,766 | 58,036 | 82,713 | 107,928 |
| 新築分譲マンション | 33,730 | 45,475 | 72,801 | 93,762 |
| 流動化 | 5,667 | 5,987 | 560 | 4,266 |
| 新築戸建 | 3,858 | 6,533 | 8,196 | 8,187 |
| リニューアル再販 | 510 | 39 | 1,154 | 1,710 |
| 有形固定資産 | 64,070 | 63,739 | 125,362 | 121,222 |
| 新築分譲マンション | — | — | 518 | 513 |
| 流動化 | 40,587 | 44,758 | 41,836 | 36,538 |
| 発電施設 | 22,509 | 18,009 | 81,598※ | 82,639※ |
| その他 | 972 | 970 | 1,407 | 1,530 |

| (百万円) | 2021年3月末 | 2022年3月末 | 2023年3月末 | 2023年9月末 |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 流動化資産 | 55,974 | 59,584 | 58,278 | 54,278 |
| レジデンス | 17,178 | 23,253 | 22,127 | 20,886 |
| オフィス | 20,201 | 16,767 | 21,970 | 20,934 |
| ホテル | 9,547 | 9,199 | 9,966 | 5,995 |
| 商業・物流 | 6,834 | 8,667 | 3,658 | 3,814 |
| 土地など | 2,213 | 1,696 | 554 | 2,646 |
| 借入金・社債 | 118,558 | 127,649 | 227,101 | 251,835 |
| 新築分譲マンション | 30,665 | 41,014 | 61,461 | 77,451 |
| 流動化 | 36,860 | 40,182 | 38,348 | 37,507 |
| 新築戸建 | 3,880 | 6,757 | 7,832 | 7,911 |
| リニューアル再販 | 8,033 | 10,076 | 13,350 | 14,862 |
| 発電施設 | 25,445 | 13,909 | 93,862※ | 100,886※ |
| 資産に紐づかない借入金・社債 | 13,673 | 15,708 | 12,245 | 13,216 |

※ 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 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 | 4,819百万円 |
| 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 | 1,365名 (連結) ※ 2023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 島田 和一、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 | 530名 ※ 2023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、 不動産流動化事業、賃貸事業、流通事業 |

株価推移



※ 期間：2020年9月30日～2023年9月30日
2020年9月30日を100として指数化

MEMO

本資料の取扱いについて

本資料は2023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



TEL: **03-6551-2133**



E-mail: irinfo@mirarth.co.jp