

MIRARTH HOLDINGS



MIRARTH ホールディングス株式会社

証券コード:8897 (東京証券取引所プライム市場)



代表取締役

島田 和一

中期経営計画は着実に進捗し、最終年度の利益目標を上方修正 パーパス実現に向けたサステナビリティ経営を推進

Q1

2023年3月期の業績について教えてください

株主の皆さまには日頃より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当社グループは、おかげさまで2022年9月21日に創業50周年を迎えました。また、同年10月1日には、持続的な成長の促進、迅速かつ柔軟な経営判断ができる体制の構築に加え、セグメントごとの採算性と事業責任の明確化、経営資源の有効活用を図るため、簡易吸収分割方式により持株会社体制へ移行し、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」へと変更いたしました。

こうした中、2023年3月期の当社グループの連結業績は、売上高153,472百万円(前期比5.7%減)、営業利益7,030百万円(同40.8%減)、経常利益5,033百万円(同50.9%減)、親会社株主に帰属する当期純利益4,584百万円(同26.2%減)で減収減益となりました。

その主な要因として、2022年9月に公表した「タカラレーベン・インフラ投資法人へのTOB」の実施に伴う影響があります。セグメント別の業績を見ると、コア事業の不動産事業については、新築分譲マンションの販売が好調に推移し、計画を上回る実績となりました。その一方で、エネルギー事業はTOBの影響による初期費用の発生などで営業利益がマイナスとなり、アセットマネジメント事業においてもTOBの影

響で発電施設の売却を取りやめたため、取得報酬が発生せず売上高・利益ともに減少しました。

TOBの実施により減収減益となりましたが、今後の当社グループの成長を牽引するエネルギー事業において収益構造がフローからストックへと、大きな変革をもたらすと考えております。

Q2

2024年3月期の業績予想について教えてください

不動産事業では、新築分譲マンションについて首都圏のみならず地方の中心市街地における供給を積極的に推進しており、引渡戸数2,200戸と大幅な増加を予定しています。流動化事業では、投資の厳選を行いながら、新築レジデンスの開発を加速させてまいります。また、新築戸建分譲では、売上高の増加を予定しており、販管費を含めたコスト削減を行うことで利益率の向上を目指します。リニューアル再販では、ストック保有戸数が順調に増えており、売上戸数も増加傾向にあります。さらに、不動産賃貸では、ストック・フィービジネスとして着実な積み上げを図るほか、不動産管理では、ストック事業の柱として管理戸数の増加により売上高を積み上げてまいります。

エネルギー事業においては、施設売却を中心としたフロービジネスから売電収入によるストックビジネスへの転換を進め、太陽光発電

をはじめ陸上風力発電、バイオマス発電などの電源の多様化を図ってまいります。

アセットマネジメント事業では、タカラレーベン・インフラ投資法人の非公開化および合同会社グリーンエネルギーの連結子会社化によって、売上高、売上総利益ともに減少を計画していますが、REITや私募ファンドなどの資産運用規模を増やしてまいります。

その他事業では、建設事業の工事受注が順調に積み上がっており、売上高が増加する見込みです。ホテル運営については黒字転換となり営業利益がプラスに転じると予測しています。

これらの取組みから、2024年3月期の通期業績については、売上高188,710百万円、営業利益13,700百万円、経常利益12,700百万円、親会社株主に帰属する当期純利益8,500百万円を計画しております。

■連結業績予想 2024年3月期

売上高	188,710 百万円
売上総利益	39,000 百万円
営業利益	13,700 百万円
経常利益	12,700 百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	8,500 百万円



しています。
 中期経営計画の各施策については、概ね順調に進捗しております。柱の一つ「コア事業のさらなる拡大」については、従来の新築分譲マンション事業に加え、全国各地の地方都市において市街地再開発事業や優良建築物等整備事業に取り組んでまいりました。その実績から現在も多くの案件が進行

中で、自治体からの新たな相談も増加しています。

また、「DX推進による生産性の向上と新たなサービスの創出」「ESGへの積極対応」「人材育成とやりがいのある職場環境の構築」についても、積極的に推進しています。

なお、中期経営計画の連結業績予想については、TOBの実施によって収益構造に大きな変化が生じたため2023年5月に修正した数値目標を公表いたしました。

最終年度（2025年3月期）における新たな数値目標は、売上高200,000百万円（前回公表数値203,700百万円）、営業利益17,000百万円（同15,700百万円）、経常利益16,000百万円（同15,000百万円）、親会社株主に帰属する当期純利益10,700百万円（同10,000百万円）としております。

Q4 これからの成長戦略についてお聞かせください

当社グループは、2022年10月の持株会社体制への移行にあわせて、「持続可能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。」という新たなパーパス（存在意義）を策定しました。

今後は成長戦略の一環として、再編された4つの事業セグメントによる収益力向上をベースにパーパス経営を推進していきます。「コア事業」である不動産事業で培った強みを活かし、「成長事業」であるエネルギー事業、「安定収益事業」であるアセットマネジメント事業、およびその他事業の収益力を向上させ、パーパスを基軸としたサステナビリティ経営を推進することで、未来環境デザイン企業への進化を目指してまいります。

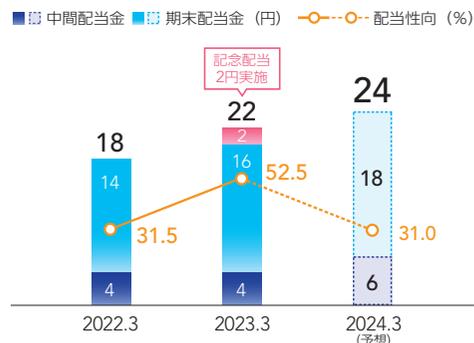
なお、最後になりましたが、株主還元については、2023年3月期は50周年の記念配当金として2円の配当を実施し、普通配当20円と合わせて22円の年間配当となり、配当性向は52.5%となりました。中期経営計画では、配当性向30～35%を目標に掲げております。

これからも株主の皆さまへの利益還元を経営の最重要事項として、さらなる企業価値向上に努めてまいります。今後とも当社グループに対する一層のご支援を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

Q3 現在進行中の中期経営計画の進捗状況を教えてください

当社は現在、2022年3月期から2025年3月期を対象とした、4か年の中期経営計画を推進

■ 配当金および配当性向



Our Purpose

存在意義

持続可能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。

Our Values

価値観

- 情熱・感動**
環境創造に情熱を注ぎ、人々と感動を分かちあう。
- 持続可能**
人、自然、社会の共存を目指し、持続可能な世界をつくる。
- 価値創出**
スピード感を持って変革を続け、新しい価値を創出する。
- 多様性・共創**
一人ひとりのアイデアを大切に、地域社会との共創を進める。
- 誠実・信頼**
誠実な行動で、人と社会の安全・安心を約束する。

財務ハイライト

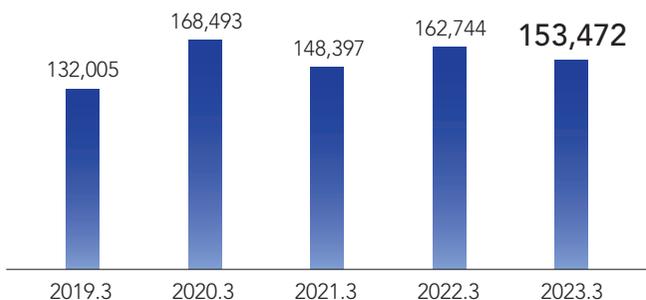
ハイライトの詳細情報は <https://mirarth.co.jp/ir/highlights/>

売上高

1,534億72百万円

前期比
5.7% ↓

(百万円)

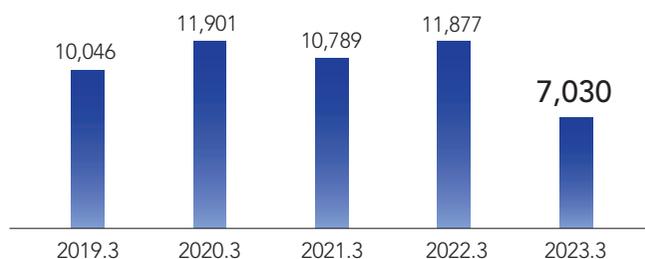


営業利益

70億30百万円

前期比
40.8% ↓

(百万円)

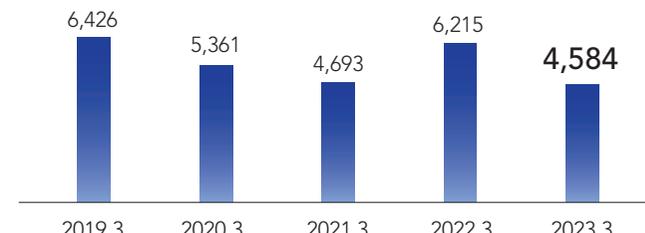


親会社株主に帰属する当期純利益

45億84百万円

前期比
26.2% ↓

(百万円)

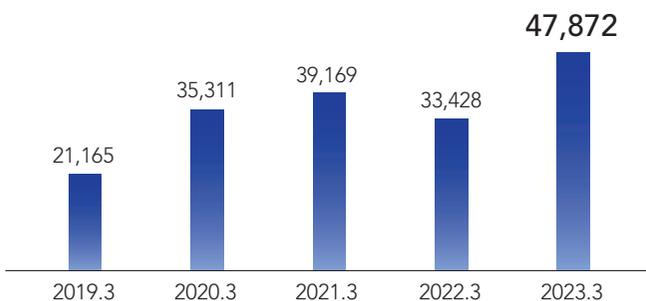


現預金

478億72百万円

前期比
43.2% ↑

(百万円)

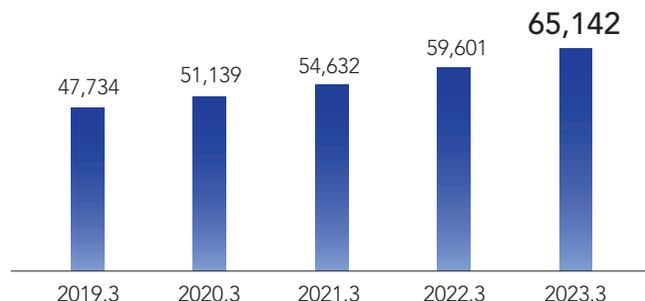


純資産

651億42百万円

前期比
9.3% ↑

(百万円)

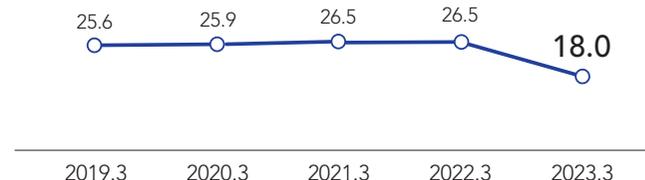


自己資本比率

18.0%

前期比
8.5pt ↓

(%)



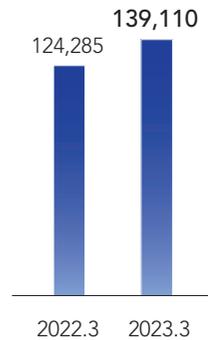
セグメント概況



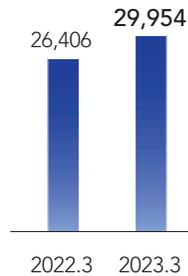
不動産事業

前期比	
売上高	売上総利益
11.9% ↑	13.4% ↑

売上高 (百万円)



売上総利益 (百万円)



新築分譲マンションでは、引渡戸数が1,861戸(前期1,830戸)と前期に比べ31戸の増加となりました。また、旺盛な購買意欲に伴い値引きが抑制され、売上高・売上総利益はいずれも期初計画を上回りました。

流動化の売却額は、当社がスポンサーを務めるREITやブリッジファンドへの売却分を含め、306億円となり、売上高・売上総利益はいずれも増加しております。投資につきましては、投資額のおよそ6割を需要の底堅いレジデンスが占めております。不動産賃貸、不動産管理の売上高については、ストック・フィービジネスとして順調に積み上がっております。



レーベン横浜山手ONE WARD COURT

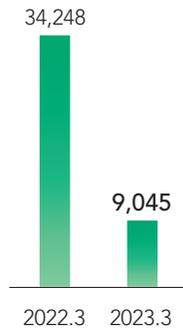


レーベン北大前 THE STILEA

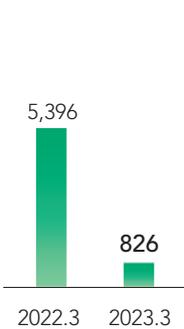
エネルギー事業

前期比	
売上高	売上総利益
73.6% ↓	84.7% ↓

売上高 (百万円)



売上総利益 (百万円)

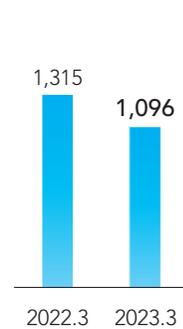


タカラレーベン・インフラ投資法人に対して実施したTOBの影響により、発電施設の売却を取りやめたため、施設売却の売上はなかったものの、売電収入については、売上高が90億円と過去最高となりました。売上総利益についても、前期比で38%増加となりました。

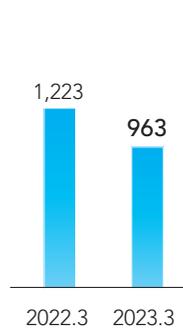
アセットマネジメント事業

前期比	
売上高	売上総利益
16.6% ↓	21.3% ↓

売上高 (百万円)



売上総利益 (百万円)

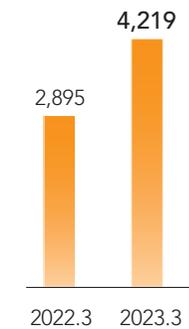


タカラレーベン・インフラ投資法人の発電施設取得に伴う取得報酬がなかったことにより、売上高は10億円、売上総利益は9億円と前期比で減少しております。資産運用規模については、当社がスポンサーを務めるREITの公募増資の実施や再生可能エネルギー、私募ファンドの運用規模増加に伴い、2,494億円まで拡大しております。

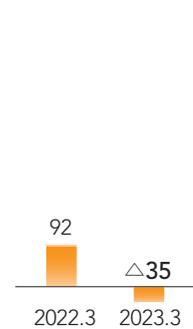
その他事業

前期比	
売上高	売上総利益
45.7% ↑	—

売上高 (百万円)



売上総利益 (百万円)



建設工事請負収入、ホテル運営事業等で構成されるその他事業の売上高は42億円と前期比で45%増加しております。コロナ禍の影響等により、売上総利益はマイナスに転じておりますが、国内旅行やインパウンドの回復により黒字転換を見込んでおります。

サステナビリティピックアップ

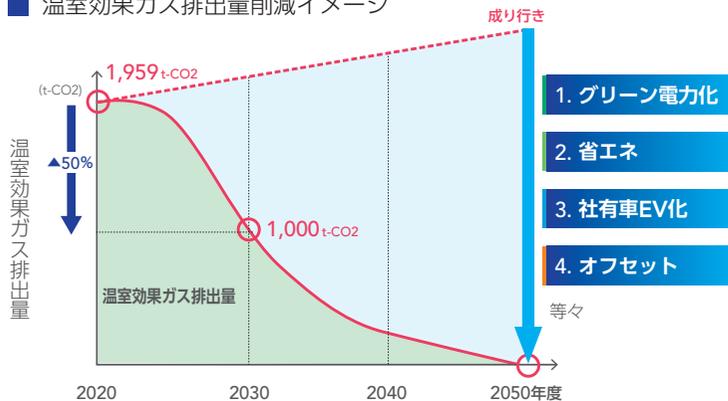
温室効果ガス排出量削減における中長期目標設定

当社グループでは日本政府の掲げる温室効果ガス削減目標やカーボンニュートラルの基準に関する国際的な議論など、国内外の動向変化を踏まえ、新たに温室効果ガス排出量削減目標を策定しました。事業活動に伴う温室効果ガス排出量 (Scope1および2) については、2030年度までに50%削減 (2020年度比)、2050年度までにネットゼロとすることを目標に設定しております。また、主な削減施策として、グリーン電力化、省エネ施策の実施、社有車のEV化、特定卸供給等の活用・非化石証書などによるカーボンオフセット対策等を実施してまいります。



Scope 1: 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)
Scope 2: 他社から供給された電気、熱・蒸気の使用に伴う間接排出

■ 温室効果ガス排出量削減イメージ



「L.Biz日本橋」CASBEE-建築(新築)認証「Aランク」取得

当社グループでは、一棟利用需要や中堅・小規模企業のオフィス需要など幅広いニーズに対応しているオフィスビルシリーズとして、「L.Biz」を提供しています。「L.Biz日本橋」では、室温制御や照明制御での室内環境の向上や、太陽光などの自然エネルギーの活用を促す階高の確保とカーテンウォールの採用、建物外皮の熱負荷制御に取り組みました。さらに、節水器具などを通じた水使用量削減などのポイントが特に評価され、当社のオフィスビルシリーズでは初となる「CASBEE-建築(新築)」の評価「Aランク」を取得しました。



「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」による資金調達

企業活動における経済・環境・社会の3つの側面において、ポジティブインパクトの拡大とネガティブインパクトの緩和を包括的に分析・評価して資金提供を行う富山第一銀行の融資商品「ファースト・ポジティブ・インパクト・ファイナンス」による資金調達を実施しました。目標を適切に設定し、その達成状況や取組み状況について、定期的にモニタリングを行い、SDGsやESGに対する取組みを明確にすることで、サステナブル経営を実現することができる融資商品となっています。調達資金はグループ会社であるタカラレーベンのコア事業、新築分譲マンション事業に関する資金として充当いたします。



レーベン富山西町 RESONACIA

コンプライアンス教育・意識醸成の取組み

2023年4月より、当社および当社グループ役員員に向けて、コンプライアンスの意識啓発のため、四半期ごとに外部講師を招聘し、ESG・インサイダー等をテーマとした勉強会を開催しております。また、コンプライアンス違反のケーススタディ、クイズなどをテーマに、コンプライアンス意識の醸成および知識の習得を目的として、社内でメールマガジン「MIRARTHコンプライアンス通信」の配信を開始しました。