

# MIRARTH

2023年3月期 決算説明会



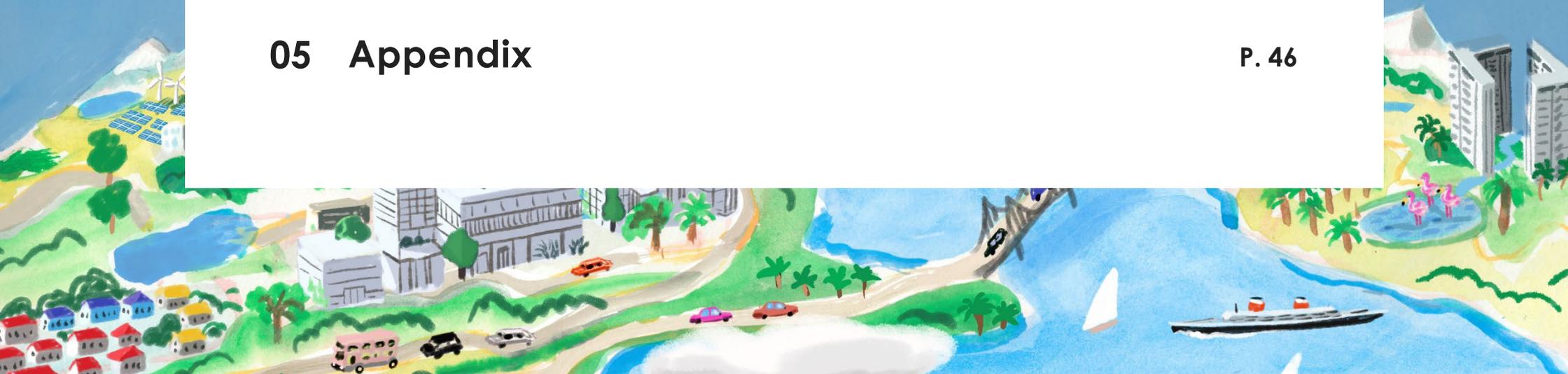
# エグゼクティブサマリー

- ✓ 2023年3月期の連結業績は、売上高 153,472百万円（前期比△5.7%）、営業利益 7,030百万円（同△40.8%）、経常利益 5,033百万円（同△50.9%）、親会社株主に帰属する当期純利益は 4,584百万円（同△26.2%）となりました。
- ✓ タカラレーベン・インフラ投資法人へのTOBによる影響で、減収減益となりましたが、フローからストックへと今後の収益構造に大きな変化を計画しております。2030年3月期には営業利益割合でエネルギー事業がセグメント構成比の30%を占め、EBITDA ※ベースで不動産事業：エネルギー事業=1：1を目指してまいります。
- ✓ TOB実施に伴い、中期経営計画の数値目標、重要経営指標の見直しをし、エネルギー事業における中長期的な戦略の策定を行っております。不動産事業における安定的な成長とエネルギー事業の発展、アセットマネジメント事業での安定収益拡大による収益力の向上に加え、パーパス実現に向けたサステナビリティ経営を推進してまいります。

※ EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

目次  
**INDEX**

<b>01</b>	<b>2023年3月期 業績概要</b>	<b>P. 4</b>
<b>02</b>	<b>2024年3月期 通期業績予想</b>	<b>P. 17</b>
<b>03</b>	<b>中期経営計画の進捗状況</b>	<b>P. 26</b>
<b>04</b>	<b>成長戦略</b>	<b>P. 36</b>
<b>05</b>	<b>Appendix</b>	<b>P. 46</b>



01

# 2023年3月期 業績概要

Performance Summary



# 2023年3月期 連結損益計算書

(百万円)	2022年3月期 実績	2023年3月期 実績	前期比 増減率	2023年3月期 期初計画	計画比 増減
売上高	162,744	153,472	△5.7%	173,500	△11.5%
売上原価	129,626	121,763	△6.1%	140,400	△13.3%
売上総利益	33,117	31,708	△4.3%	33,100	△4.2%
販売費及び一般管理費	21,240	24,677	16.2%	21,200	16.4%
営業利益	11,877	7,030	△40.8%	11,900	△40.9%
経常利益	10,258	5,033	△50.9%	10,300	△51.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,215	4,584	△26.2%	7,000	△34.5%
負債コスト	0.6%	0.9%	0.3P	—	—
株主資本コスト	3.2%	4.6%	1.4P	—	—
WACC	1.2%	1.6%	0.4P	—	—

※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)

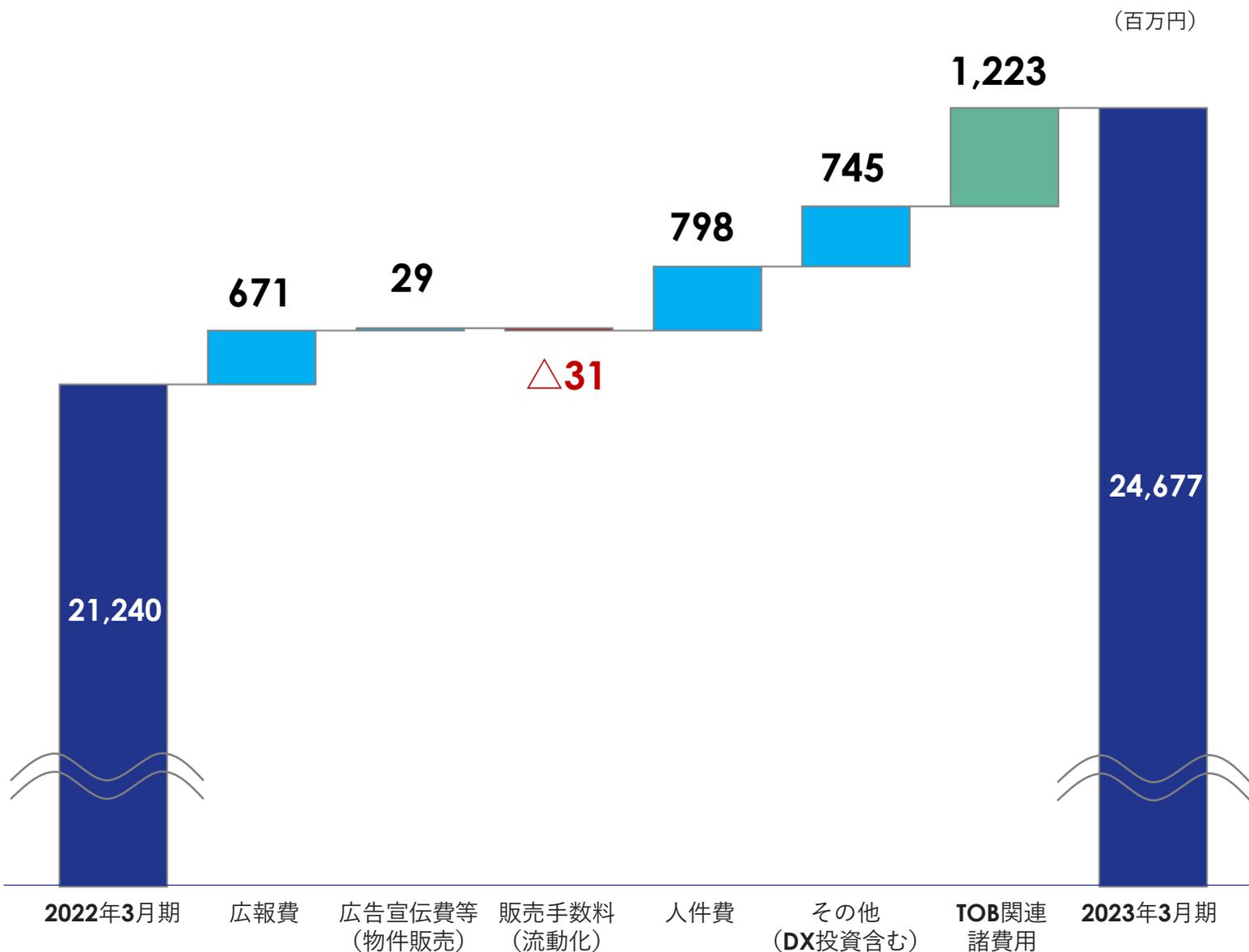
# 2023年3月期 セグメント別売上高・売上総利益・営業利益

- 不動産事業：好調な販売進捗により、売上総利益は計画を上回る。
- エネルギー事業：TOBによる影響により営業利益でマイナス。
- アセットマネジメント事業：発電施設を保有する方針へと変更した影響で、取得報酬は減少。

(百万円)		2022年3月期 実績	2023年3月期 実績	前期比 増減率	2023年3月期 期初計画	計画比 増減
不動産事業	売上高	124,285	139,110	11.9%	146,500	△5.0%
	売上総利益	26,406	29,954	13.4%	28,450	5.3%
	営業利益	7,661	7,906	3.2%	9,890	△20.1%
エネルギー事業	売上高	34,248	9,045	△73.6	21,800	△58.5%
	売上総利益	5,396	826	△84.7%	3,350	△75.3%
	営業利益	3,840	△956	—	1,690	—
アセットマネジメント 事業	売上高	1,315	1,096	△16.6%	1,200	△8.6%
	売上総利益	1,223	963	△21.3%	970	△0.7%
	営業利益	593	322	△45.7%	270	19.4%
その他事業	売上高	2,895	4,219	45.7%	4,000	5.5%
	売上総利益	92	△35	—	330	—
	営業利益	△219	△241	—	50	—
総合計	売上高	162,744	153,472	△5.7%	173,500	△11.5%
	売上総利益	33,117	31,708	△4.3%	33,100	△4.2%
	営業利益	11,877	7,030	△40.8%	11,900	△40.9%

# 2023年3月期 販売費及び一般管理費（前期比）

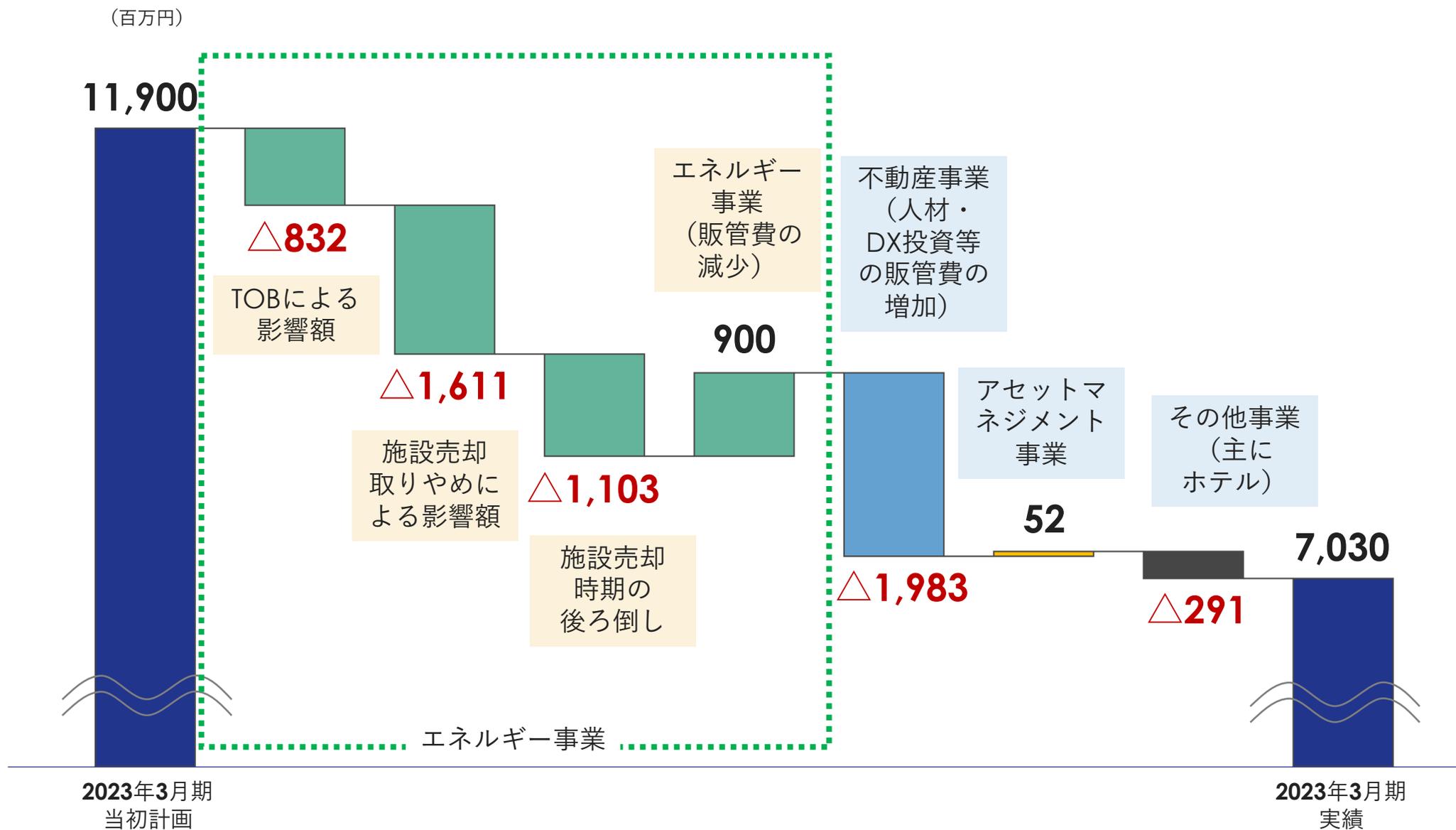
前期比で3,437百万円増加し、2023年3月期で24,677百万円の計上。



- ✓ TOB実施による初期コストとして1,223百万円を計上
- ✓ 創業50周年を迎えたことによる広告宣伝の活発化により、671百万円の増加
- ✓ 人的資本への積極投資により、人件費は798百万円の増加

# 2023年3月期 営業利益の増減要因分析（計画比）

主にTOBの実施による影響額により、2023年3月期の当初計画より営業利益で4,869百万円の減少。

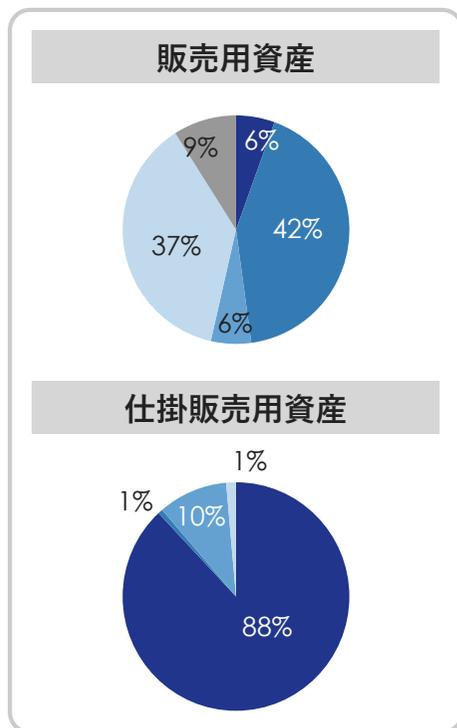


# 2023年3月期 連結貸借対照表

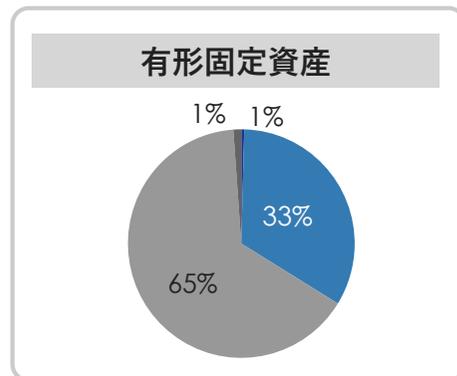
総資産は、新規仕入に伴うたな卸資産の増加やTOBによる有形固定資産の増加等により、前期末から118,196百万円増加。借入金も同様に増加。

(百万円)	2022年3月末	2023年3月末	増減額
<b>資産</b>	<b>223,473</b>	<b>341,669</b>	<b>118,196</b>
流動資産	142,625	188,728	46,103
現金及び預金	33,428	47,872	14,444
たな卸資産	91,653	120,236	28,582
販売用不動産	32,616	34,147	1,531
販売用発電施設	1,001	3,375	2,374
仕掛販売用不動産	58,036	82,713	24,676
固定資産	80,792	152,884	72,091
<b>負債</b>	<b>163,871</b>	<b>276,527</b>	<b>112,655</b>
流動負債	75,010	162,157	87,146
支払手形・買掛金	15,411	16,342	931
借入金（短期・一年内）	39,488	118,067	78,579
社債（一年内）	2,168	190	△1,978
固定負債	88,860	114,369	25,508
長期借入金	81,923	104,828	22,905
社債	4,070	4,015	△55
<b>純資産</b>	<b>59,601</b>	<b>65,142</b>	<b>5,540</b>
資本金	4,819	4,819	—
<b>負債・純資産合計</b>	<b>223,473</b>	<b>341,669</b>	<b>118,196</b>

# 2023年3月期 連結貸借対照表（内訳）



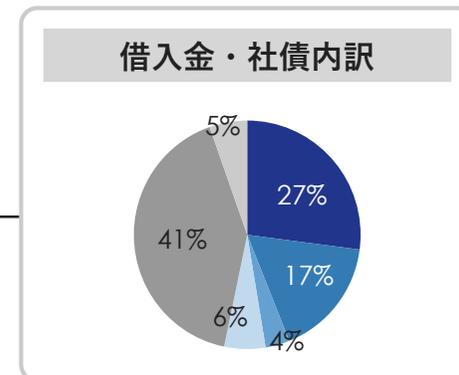
- 新築分譲マンション
- 流動化
- 新築戸建
- リニューアル再販
- 発電施設
- その他



(百万円)

**総資産 (341,669百万円) (2023年3月末)**

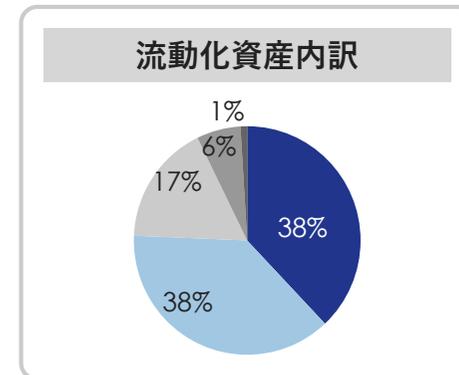
流動資産	188,728	負債	276,527
現金・預金	47,872	短期借入金他	118,067
たな卸資産	120,236	社債（一年内）	190
新築分譲マンション	74,871	長期借入金	104,828
流動化 <b>①</b>	16,441	社債	4,015
新築戸建	10,347	その他負債	49,426
リニューアル再販	15,199		
発電施設	3,375		
その他流動資産	20,619		



- 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	152,884	純資産	65,142
有形固定資産	125,362	株主資本	61,436
（内流動化資産） <b>②</b>	41,836	新株予約権	220
（内発電施設）	81,598	非支配株主持分	3,544
無形固定資産	8,376	その他純資産	△59
投資その他の資産	19,145		

**① + ② =**



- レジデンス
- オフィス
- ホテル
- 商業・物流
- 土地など

# 2023年3月期 セグメント別資産・借入金・社債明細

- TOBの影響により、発電施設が大きく増加。
- 新築分譲マンションも順調な仕入により拡大。

(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	2,070	72,801	518	75,390	61,461
流動化	15,880	560	41,836	58,278	38,348
新築戸建	2,151	8,196	—	10,347	7,832
リニューアル再販	14,045	1,154	—	15,199	13,350
発電施設	3,375	—	81,598	84,974	93,862
その他	—	—	1,407	1,407	—
資産に紐づかない借入金・社債	—	—	—	—	12,245 ※
合計	37,523	82,713	125,362	245,599	227,101

※ 社債4,205百万円を含む

# 事業概況

## 不動産事業 — 新築分譲マンション

- 前年同期比で、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向上。

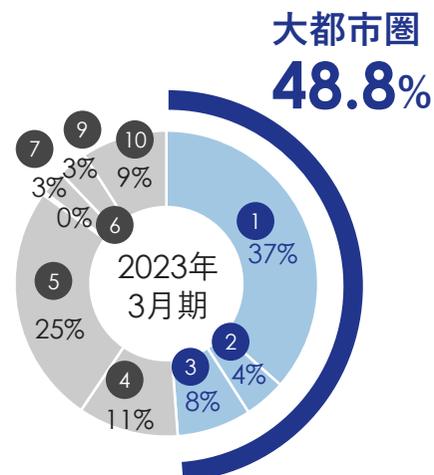
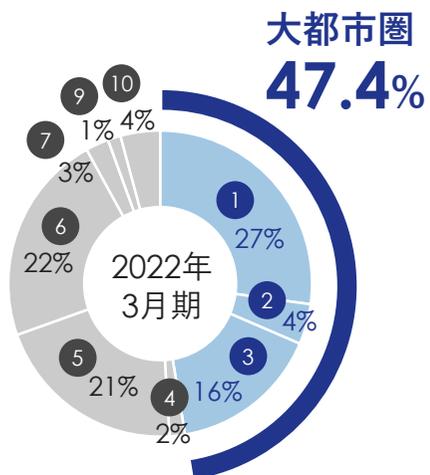
### 業績実績

(百万円)	2022年3月期実績	2023年3月期実績	前期比増減率	2023年3月期 期初計画	計画比増減
売上高	68,912	76,110	10.4%	75,400	0.9%
売上総利益	14,504	16,724	15.3%	15,600	7.2%
粗利益率	21.0%	22.0%	1.0P	20.7%	1.3P
売上戸数	1,830戸	1,861戸	31戸	1,780戸	81戸
JV除外戸数	1,742戸	1,715戸	△27戸	1,630戸	85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



レーベン横浜山手 ONE WARD COURT  
(神奈川県)  
総戸数：228戸

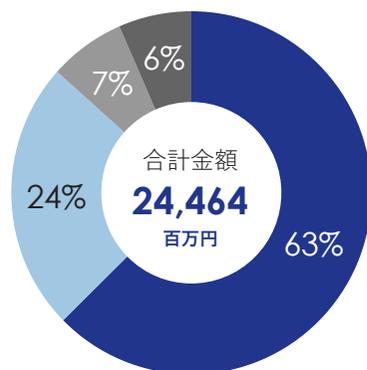
- 前年同期比で、売上高・売上総利益はいずれも増加。
- 新築分譲マンション事業で培った強みを生かし、主にレジデンスを中心に投資・開発を実施。
- 自社開発レジデンスの売却などにより利益率が向上。

## 業績実績

(百万円)	2022年3月期実績	2023年3月期実績	前期比増減率	2023年3月期 期初計画	計画比増減
投資額	30,217	24,464	△19.0%	30,000	△18.5%
売却額	25,870	30,631	18.4%	36,900	△17.0%
売上総利益	5,191	6,707	29.2%	5,600	19.8%
粗利益率	20.1%	21.9%	1.8P	15.2%	6.7P

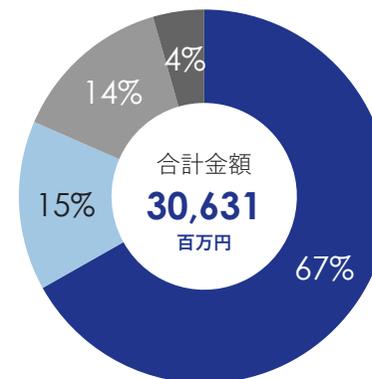
## 投資実績

- 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：好調な販売進捗により、前年同期比で売上高・売上総利益はともに増加。
- リニューアル再販：中古マーケットの価格上昇を追い風に当初予想より粗利益率は増加。

## ■ 新築戸建分譲

(百万円)	2022年3月期実績	2023年3月期実績	前期比増減率	2023年3月期 期初計画	計画比増減
売上高	8,621	10,041	16.5%	12,000	△16.3%
売上総利益	1,270	1,328	4.6%	1,600	△17.0%
粗利益率	14.7%	13.2%	△1.5P	13.3%	△0.1P
売上戸数	180戸	189戸	9戸	220戸	△31戸

## ■ リニューアル再販

(百万円)	2022年3月期実績	2023年3月期実績	前期比増減率	2023年3月期 期初計画	計画比増減
売上高	5,748	6,159	7.1%	5,200	18.4%
売上総利益	1,082	990	△8.5%	700	41.4%
粗利益率	18.8%	16.1%	△2.7P	13.5%	2.6P
売上戸数	171戸	179戸	8戸	140戸	39戸
仕入戸数	249戸	274戸	25戸	280戸	△6戸
期末保有戸数	475戸	570戸	95戸	615戸	△45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：概ね前年同期と同水準の進捗。
- 不動産管理：人件費の上昇により、粗利益は若干の低下。

		2022年3月期	2023年3月期	前期比	2023年3月期	計画比
		実績	実績		増減率	
(百万円)						
不動産賃貸	売上高	5,950	5,819	△2.2%	6,200	△6.1%
	粗利益率	25.0%	21.6%	△3.4P	26.6%	△5.0P
不動産管理	売上高	8,084	8,809	9.0%	8,700	1.3%
	粗利益率	22.3%	19.5%	△2.8P	23.0%	△3.5P
	管理戸数	69,335戸	72,603戸	3,268戸	73,800戸	△1,197戸
	グループ外比率	51.8%	51.9%	0.1P	52.0%	△0.1P
不動産その他	売上高	1,097	1,539	40.3%	2,100	△26.7%
	粗利益率	97.5%	79.8%	△17.7P	61.9%	17.9P

# 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

- エネルギー事業では、TOBの実施により発電施設の売却を取りやめたものの、売電収入は拡大。
- AM事業では、TOBの影響により取得報酬が減少。

		2022年3月期		前期比 増減率	2023年3月期		
		実績	実績		期初計画	計画比 増減	
(百万円)							
エネルギー事業	売上高	25,379	—	—	12,500	—	
	施設売却	売上総利益	4,796	—	—	2,700	—
		粗利益率	18.9%	—	—	21.6%	—
		売上高	8,869	9,045	2.0%	9,300	△2.7%
	売電収入	売上総利益	600	826	37.7%	650	27.2%
		粗利益率	6.8%	9.1%	2.3P	7.0%	2.1P
	稼働済発電規模（累計）		310MW	320MW	10MW	320MW	—
※ 2021年4月よりレーベンクリーンエナジーを合算							
アセット マネジメント事業	売上高	1,315	1,096	△16.6%	1,200	△8.6%	
	粗利益率	93.0%	87.8%	△5.2P	80.8%	7.0P	
その他事業	売上高	2,895	4,219	45.7%	4,000	5.5%	
	粗利益率	3.2%	△0.8%	—	8.3%	—	

02

|

# 2024年3月期 通期業績予想

Earnings Forecast



# 2024年3月期 通期業績予想 連結損益計算書

(百万円)	2023年3月期 実績	2024年3月期 予想	前期比 増減率
売上高	153,472	188,710	23.0%
売上原価	121,763	149,710	23.0%
売上総利益	31,708	39,000	23.0%
販売費及び一般管理費	24,677	25,300	2.5%
営業利益	7,030	13,700	94.9%
経常利益	5,033	12,700	152.3%
親会社株主に帰属する 純利益	4,584	8,500	85.4%
WACC	1.6%	—	—
ROIC	0.8%	3.2%	2.4P

※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)

# 2024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：新築分譲マンションの売上戸数の増加等により大きく増加を計画。
- エネルギー事業：TOBの影響により、営業利益でマイナス要因があるも、売上、利益共に向上。
- アセットマネジメント事業：運用報酬の減少により、売上、利益共に減少を予定。

(百万円)		2023年3月期	2024年3月期	前期比 増減率
		実績	予想	
不動産事業	売上高	139,110	165,550	19.0%
	売上総利益	29,954	33,370	11.4%
	営業利益	7,906	10,440	32.0%
エネルギー事業	売上高	9,045	13,790	52.4%
	売上総利益	826	4,520	446.8%
	営業利益	△956	3,050	—
アセットマネジメント事業	売上高	1,096	820	△25.2%
	売上総利益	963	610	△36.7%
	営業利益	322	10	△96.9%
その他事業	売上高	4,219	8,550	102.6%
	売上総利益	△35	500	—
	営業利益	△241	200	—
総合計	売上高	153,472	188,710	23.0%
	売上総利益	31,708	39,000	23.0%
	営業利益	7,030	13,700	94.9%

- 売上戸数の上昇により、売上高・売上総利益はそれぞれ順調に増加見込み。
- 大都市圏比率は、前期より首都圏の戸数が減少予定。

## 業績予想

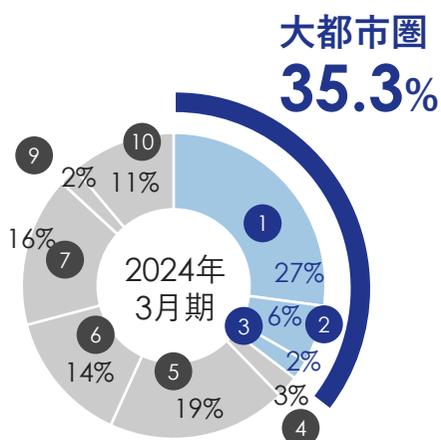
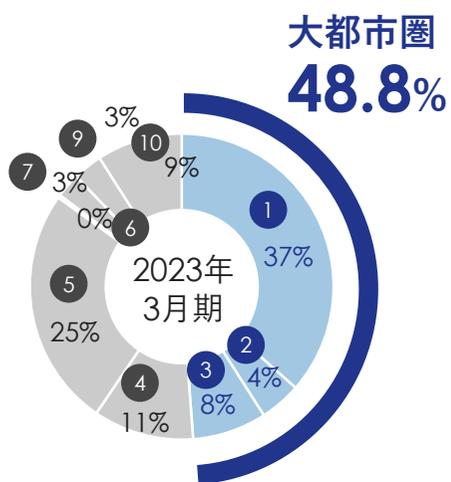
(百万円)	2023年3月期実績	2024年3月期予想	前期比増減率
売上高	76,110	92,700	21.8%
売上総利益	16,724	20,400	22.0%
粗利益率	22.0%	22.0%	—
売上戸数	1,861戸	2,200戸	339戸
JV除外戸数	1,715戸	2,050戸	335戸

## 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



レーベン福岡天神 ONE TOWER (福岡県)  
総戸数：153戸

## ■ 新築分譲マンション契約進捗

	2022年3月期			2023年3月期			2024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	1,800戸 (1,750戸)	859戸 (835戸)	47.7% (47.7%)	1,780戸 (1,630戸)	1,068戸 (956戸)	60.0% (58.7%)	2,200戸 (2,050戸)	1,423戸 (1,322戸)	64.7% (64.5%)
翌期引渡分	1,500戸	32戸	2.1%	2,400戸	190戸	7.9%	2,200戸	277戸	12.6%

※ ( )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

	2023年3月期		2024年3月期	
	売上戸数	竣工戸数	売上戸数	竣工戸数
売上戸数	1,861戸	2,200戸	414戸	177戸
大都市圏比率	48.8%	35.3%	297戸	134戸
			242戸	676戸
			908戸	1,374戸
合計	1,861戸	2,361戸		
大都市圏比率	48.8%	35.2%		

※ 大都市圏：首都圏・中部圏・近畿圏

# 2024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、新築レジデンス開発の加速。
- 新築戸建分譲：売上戸数の増加を目指す。利益率向上施策の実施。
- リニューアル再販：積極的な仕入れを実施。

		2023年3月期 実績	2024年3月期 予想	前期比 増減率
(百万円)				
流動化	投資額	24,464	30,000	22.6%
	売却額	30,631	30,000	△2.1%
	売上総利益	6,707	5,410	△19.3%
	粗利益率	21.9%	18.0%	△3.9%
新築戸建分譲	売上高	10,041	14,890	48.3%
	売上総利益	1,328	1,530	15.2%
	粗利益率	13.2%	10.3%	△2.9P
	売上戸数	189戸	240戸	51戸
リニューアル再販	売上高	6,159	10,660	73.1%
	売上総利益	990	1,260	27.3%
	粗利益率	16.1%	11.8%	△4.3P
	売上戸数	179戸	320戸	141戸
	仕入戸数	274戸	300戸	26戸
	期末保有戸数	570戸	550戸	△20戸

# 2024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：ストック・フィービジネスとして着実な積上げを目指す。
- 不動産管理：ストック事業の柱として管理戸数の増加を予定。利益率向上を目指す。

		2023年3月期 実績	2024年3月期 予想	前期比 増減率
		(百万円)		
不動産賃貸	売上高	5,819	6,000	3.1%
	粗利益率	21.6%	24.3%	2.7P
不動産管理	売上高	8,809	9,400	6.7%
	粗利益率	19.5%	20.6%	1.1P
	管理戸数	72,603戸	77,000戸	4,397戸
	グループ外比率	51.9%	52.0%	0.1P
不動産その他	売上高	1,539	1,900	23.4%
	粗利益率	79.8%	72.1%	△7.7P

# 2024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

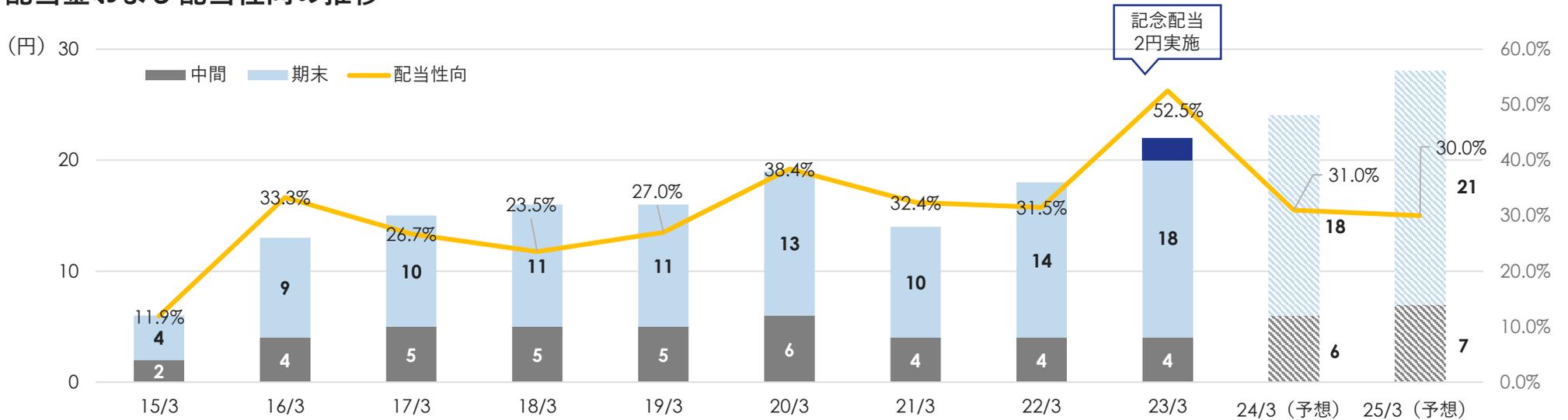
- エネルギー事業：施設売却を中心としたビジネスから、売電収入によるストックビジネスへ。
- アセットマネジメント事業：引き続き運用資産規模の拡大を図る。

(百万円)			2023年3月期 実績	2024年3月期 予想	前期比 増減率
エネルギー事業	施設売却	売上高	—	3,770	—
		売上総利益	—	800	—
		粗利益率	—	21.2%	—
	売電収入	売上高	9,045	10,020	10.8%
		売上総利益	826	3,720	350.1%
		粗利益率	9.1%	37.1%	28.0P
	稼働済発電規模（累計）		320MW	345MW	25MW
アセットマネジメント事業	売上高	1,096	820	△25.2%	
	粗利益率	87.8%	74.4%	△13.4P	
その他事業	売上高	4,219	8,550	102.6%	
	粗利益率	△0.8%	5.8%	—	

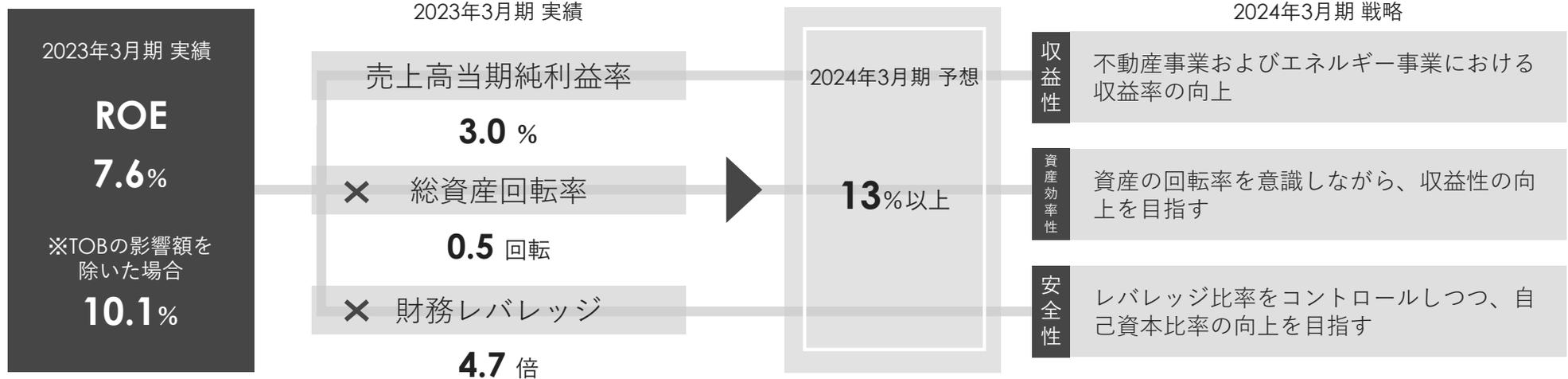
# 財務資本戦略

- 2023年3月期に記念配当による2円の増配し、配当性向は52.5%
- TOBの影響により、当期のROEは低下したものの、来期は回復を見込む

## 配当金および配当性向の推移



## ROE向上に向けて



03

|

# 中期経営計画の進捗状況

Progress of Medium-Term Management Plan



# 中期経営計画 2023年3月期 振り返り

## 中期経営計画 7本の柱

01. ● コア事業のさらなる拡大
02. ● グループシナジーの最大化
03. ● 事業ポートフォリオの最適化
04. ● 安定的な財務基盤の確立
05. ● DX推進による生産性の向上と新たなサービスの創出
06. ● ESGへの積極対応
07. ● 人材育成とやりがいのある職場環境の構築

## 2023年3月期 振り返り

国内では行政や地域コミュニティとの協力によるまちづくりの推進や被災地への損害鑑定業務を実施。海外では、タイをターゲットに、国内ノウハウを生かしたコンドミニアム事業を推進。

持株会社体制移行によるグループ会社の再編および事業セグメントの見直しを実施。経営の効率化に向け、中間持株会社であるタカラレーベンが海外拠点を含め不動産事業会社6社を統括。

エネルギー事業の成長基盤の強化としてTOBを実施。中長期的にエネルギー事業における利益割合を増加させ、事業ポートフォリオの変革を目指す。

タカラレーベン・インフラ投資法人へのTOBにより一時的に借入金等が増加するものの、安定的なストック収益を確保したスキームを構築。2025年3月期よりV字回復を見込む。

2022年5月に策定したDXグランドデザインのもと、支払業務や稟議等の各種申請業務のペーパーレス化により生産性の向上に寄与。営業・顧客接点の高度化を目指し、顧客情報の一元化や顧客の行動分析のデジタル化に着手。

カーボンニュートラルの実現に向け、CO2排出削減目標を策定。ガバナンスの強化策として、外部コンサルティング機関の協力のもと、取締役会の実効性評価に関するアンケートおよびインタビュー後に第三者評価を実施。

人的資本への積極投資を実施。従業員給与のベースアップおよび新卒初任給の引き上げを実施。若手従業員の経営者視点での問題解決思考育成のため、選抜研修を実施。経営層へ直接提言する風土を醸成。

# コア事業のさらなる拡大 [ 1 ]

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、  
全国で市街地再開発事業・優良建築物等整備事業を拡大

## 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



小田原駅前分譲共同ビル建替事業



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	2026年1Q
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
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
小田原駅前分譲共同ビル建替事業	神奈川県小田原市	2024年6月
(仮称)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	2027年3Q
(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	2028年2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2Q
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
(仮称)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10月

# コア事業のさらなる拡大 [ 2 ]

タイ・バンコクにて現地法人を設立し、タイ国内にてコンドミニアム事業を積極推進



## タイ2棟目プロジェクト「Kave Seed Kaset」



イメージ

### 概要

名称	: Kave Seed Kaset
所在地	: Soi Phaholyothin 34, Sena Nikhom, Chatuchak Bangkok, Thailand
敷地面積	: 6,043㎡
構造・規模	: 鉄筋コンクリート造地上8階建 3棟構成
総戸数	: 600戸
駐車場	: 222台
売主	: ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED Takara Leben(Thailand)Co.,Ltd.
URL	: <a href="https://kavecondo.com/condominium/kave-seed-kaset/">https://kavecondo.com/condominium/kave-seed-kaset/</a>

※2022年11月時点

## タイ3棟目プロジェクト「Atmoz Flow Minburi」

### 概要

名称	: Atmoz Flow Minburi
所在地	: 94 Sihaburanukit Rd, Khwaeng Min Buri, Min Buri, Bangkok 10510, Thailand
敷地面積	: 9,652㎡
構造・規模	: 鉄筋コンクリート造地上8階建 3棟構成
総戸数	: 739戸
駐車場	: 235台
売主	: ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED Takara Leben(Thailand)Co.,Ltd.
URL	: <a href="https://atmozcondo.com/condominium/atmoz-flow-minburi/">https://atmozcondo.com/condominium/atmoz-flow-minburi/</a>

※2023年2月時点

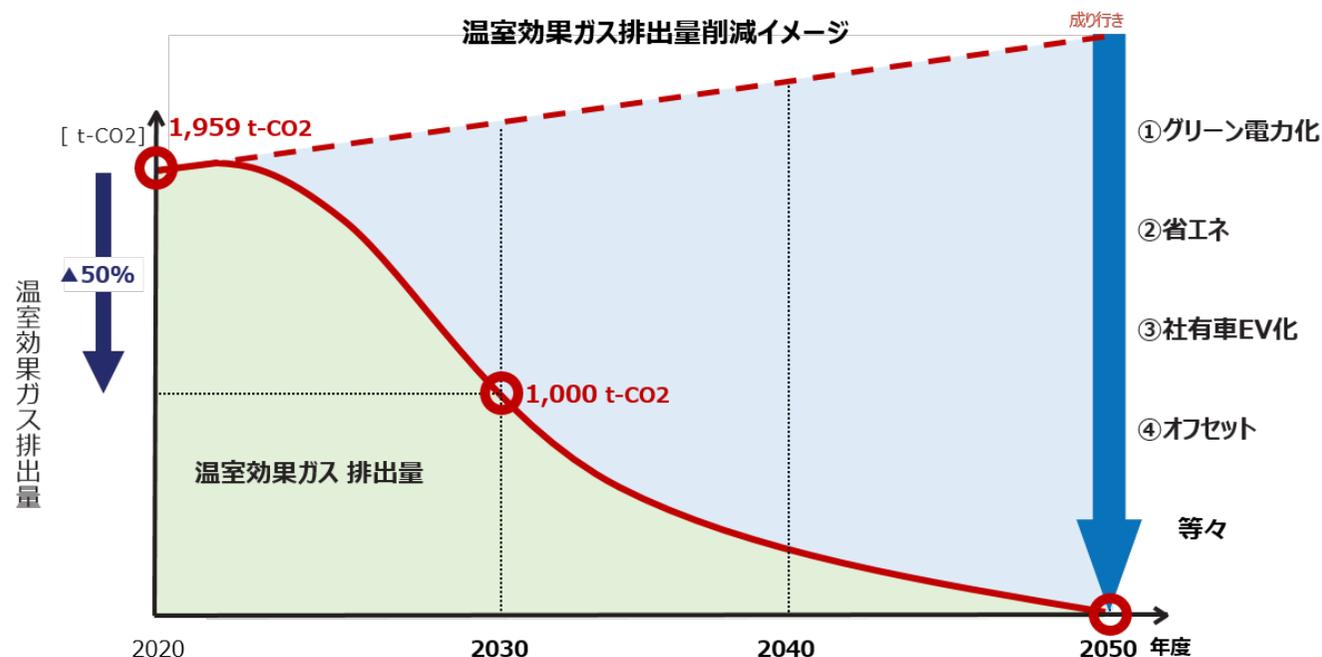


イメージ

# 温室効果ガス排出量削減における中長期目標の設定 [ E ]

- 2050年のカーボンニュートラル実現に向け、グループの事業活動に伴う温室効果ガス排出量の目標値を策定
- 中長期目標として、2030年度までに50%削減（2020年度比）、2050年度までにネットゼロを目指す（Scope1・2※）

MIRARTHホールディングスグループ カーボンニュートラル実現に向けた目標  
グループ全体の温室効果ガス排出量  
2030年度までに**50%削減**（2020年度比）・2050年度までに**ネットゼロ**  
※Scope1+Scope2を対象



※ Scope1：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

# 人材育成とやりがいのある職場環境の構築 [ S ]

- MIRARTHホールディングスグループ人権方針を策定

<https://mirarth.co.jp/sustainability/social/humanrights/>

- 人事制度基本方針をもとに人的資本の強化策を実施



## 人材マネジメント

- 若手選抜・DX/CX・データ活用等多様な研修の実施
- 360度評価の実施
- タレントマネジメントシステムの導入

## Well-being施策の推進

- 従業員面談の実施
- 従業員への還元（賃金のベースアップ約2.5%の実施）
- グループコミュニケーション基盤の全社展開
- 幸福度調査の実施（幸せ指数4.51/7.0）

マテリアリティ

- 従業員の健康管理
- 多様な人材の活躍推進

## 従業員の健康管理

- 男性社員も含めた育休取得の推奨（取得率 50.0%）  
※2023年3月期実績
- テレワーク制度導入

## 多様な人材の活躍推進

- 地域限定社員制度の導入
- 女性管理職比率の向上
- 女性活躍推進プロジェクト

KPI	22/3 実績	23/3 実績
ストレスチェック受診率（100%）	85.0%	87.9%
女性管理職比率（9.5%）	7.3%	11.0%
1人当たりの研修時間（24時間）	17.9時間	28.3時間
有給休暇取得率（70%）	60.1%	68.7%

多様な人材が活躍できる企業風土と人事制度の拡充を推進

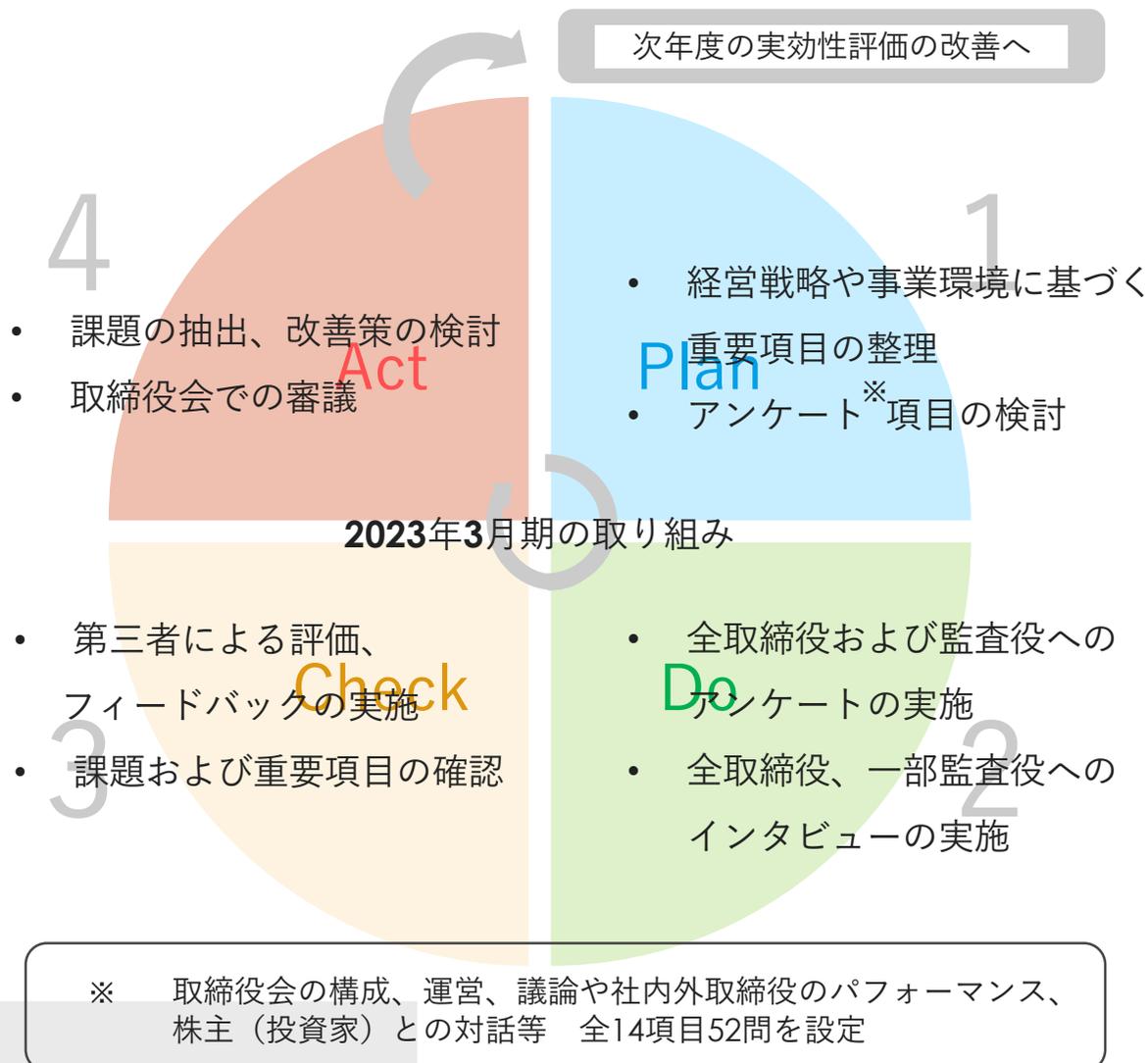
# ガバナンス強化に向けて [ G ]

## 外部コンサルティング機関の協力による取締役会の実効性評価アンケート、インタビューおよび第三者評価の実施

### 2022年3月期の実施結果

概ね肯定的な評価となり、取締役会全体の実効性は確保されていることが確認された。

- 事前資料送付の早期化と事前説明を行った結果、同項目に対する評価が大きく改善。
- 社内取締役からの意見が以前よりも増えたと評価されているものの、より自由闊達な議論が必要と指摘された。
- DXの実施に向けた取り組みを適切に監督していると高く評価された。



さらなるガバナンスの強化、客観性と透明性の向上を図る

# 【修正】中期経営計画目標 連結損益計算書

不動産事業は当初計画通りに進捗する一方で、TOB実施によるエネルギー事業計画上の発電施設売却の見送りおよびTOBの初期費用の発生により収益構造に大きな変化が発生したため、数値目標の修正を実施

(百万円)	2022年3月期 実績	2023年3月期 実績	2024年3月期 予想	2025年3月期 予想
売上高	162,744	153,472	188,710 (1,610)	200,000 (△3,700)
売上総利益	33,117	31,708	39,000 (3,800)	42,300 (3,600)
販売費及び一般管理費	21,240	24,677	25,300 (3,300)	25,300 (2,300)
営業利益	11,877	7,030	13,700 (500)	17,000 (1,300)
経常利益	10,258	5,033	12,700 (200)	16,000 (1,000)
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,215	4,584	8,500 (—)	10,700 (700)
ROIC	4.7%	0.8%	3.2%	3.7%
WACC	1.2%	1.6%	—	—

※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)

※ ( ) 内は修正前の中期経営計画との増減額

# 【修正】中期経営計画目標 セグメント別売上高・売上総利益・営業利益

不動産事業の安定成長とエネルギー事業におけるフローからストックへの展開を図り、安定成長の基盤を構築

(百万円)		2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
		実績	実績	予想	予想
不動産事業	売上高	124,285	139,110	165,550	176,970
	売上総利益	26,406	29,954	33,370	36,130
	営業利益	7,661	7,906	10,440	13,420
エネルギー事業	売上高	34,248	9,045	13,790	12,700
	売上総利益	5,396	826	4,520	4,730
	営業利益	3,840	△956	3,050	3,160
アセットマネジメント事業	売上高	1,315	1,096	820	1,070
	売上総利益	1,223	963	610	810
	営業利益	593	322	10	110
その他事業	売上高	2,895	4,219	8,550	9,260
	売上総利益	92	△35	500	630
	営業利益	△219	△241	200	310
総合計	売上高	162,744	153,472	188,710	200,000
	売上総利益	33,117	31,708	39,000	42,300
	営業利益	11,877	7,030	13,700	17,000

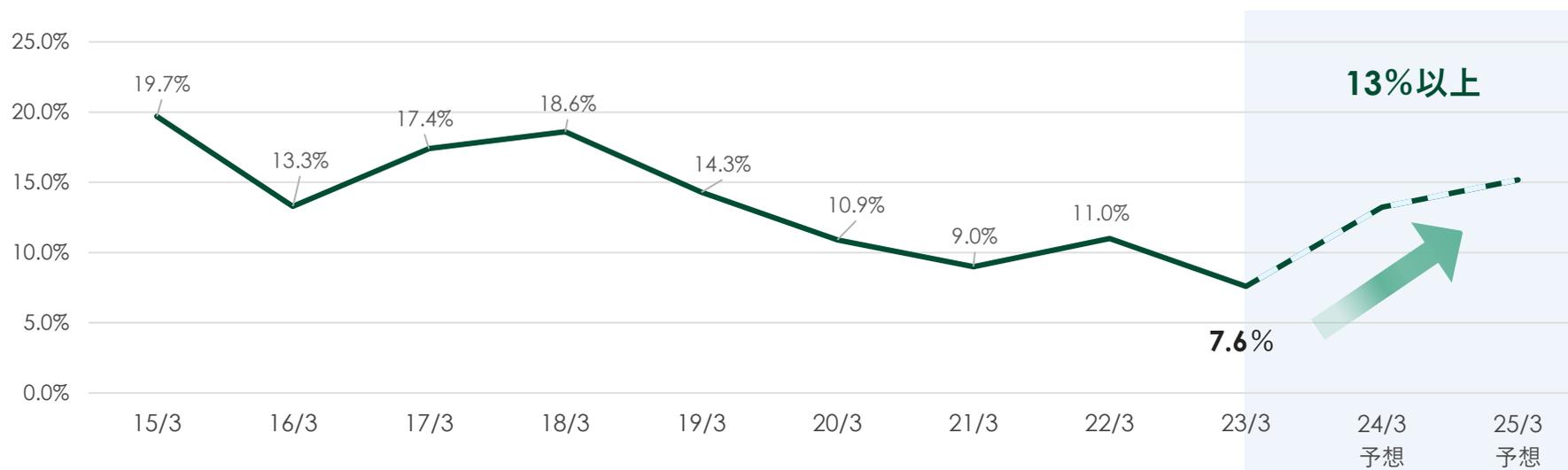
# 【修正】中期経営計画 重要経営指標

TOBの実施により、当初の重要経営指標を修正

## 修正後の重要経営指標

	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	<b>20%以上</b> ※2025年3月期末	18.0%
L T V（％）	60%未満	<b>65%未満</b>	66.6%
D / E レ シ オ（倍）	2.5倍未満	<b>3.0倍未満</b>	3.5倍
R O E（％）	13%以上 ※2024年3月期以降	<b>変更なし</b>	7.6%

## ROEの推移



04

|

# 成長戰略

Growth Strategies



# パーパス経営の推進

- 4つの事業セグメントへ再編後、2022年10月にホールディング体制へ移行。
- 事業構造の革新による新たな成長とパーパスを基軸としたサステナビリティ経営を推進し、各事業の稼ぐ力を伸ばし、未来環境デザイン企業へ。

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。

MIRARTH  
HOLDINGS

未来環境デザイン企業

不動産事業

【コア事業】

地域貢献と事業拡大の両立  
海外への展開  
グループ成長の安定的土台

エネルギー事業

【成長事業】

Non-FITビジネスモデルの確立  
グループ成長の新原動力  
ストック収益の拡大

アセットマネジメント事業

【安定収益事業】

受託資産規模の積極的な拡大  
グループ内シナジーの強化

その他事業（建築、ホテル等）

ノウハウを活かし、新領域への挑戦、  
新たな価値を創造  
次期独立セグメントとしての確立を目指す

# 事業ポートフォリオの進化（営業利益割合/EBITDA割合）

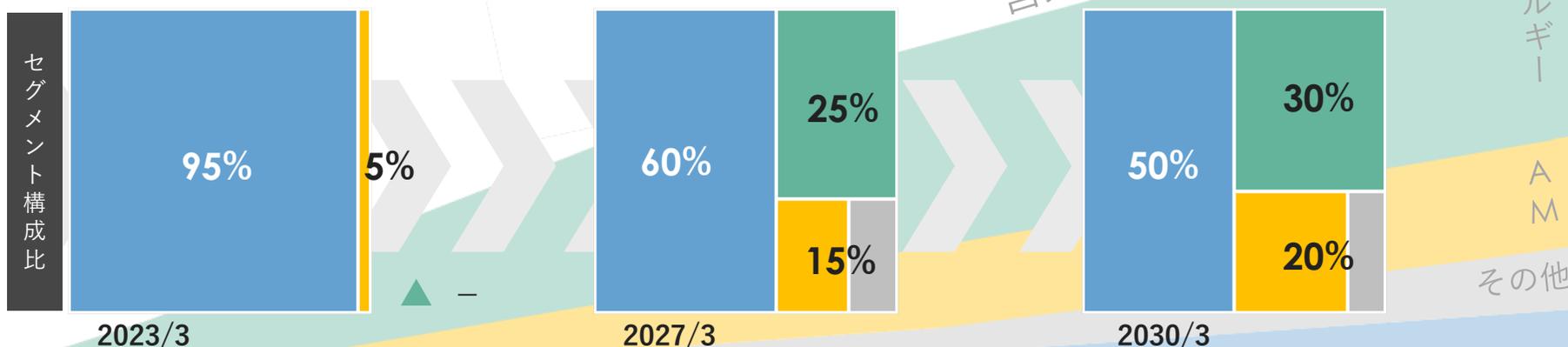
不動産事業を安定成長させつつ、エネルギー事業を拡大し、営業利益の増加を目指す

## 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

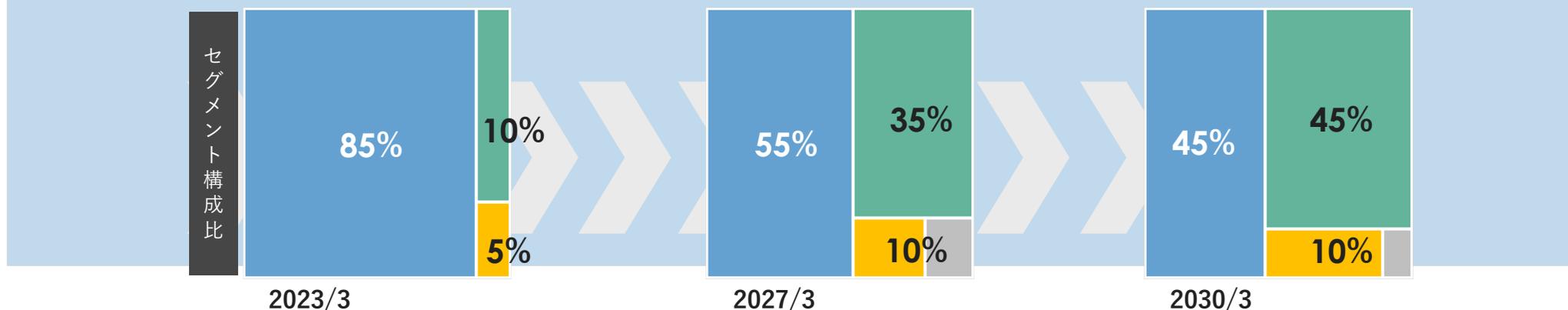
➡ フロー収入とストック収入のバランスを取った収益構造を目指す

営業利益の成長イメージ2030/3



## 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

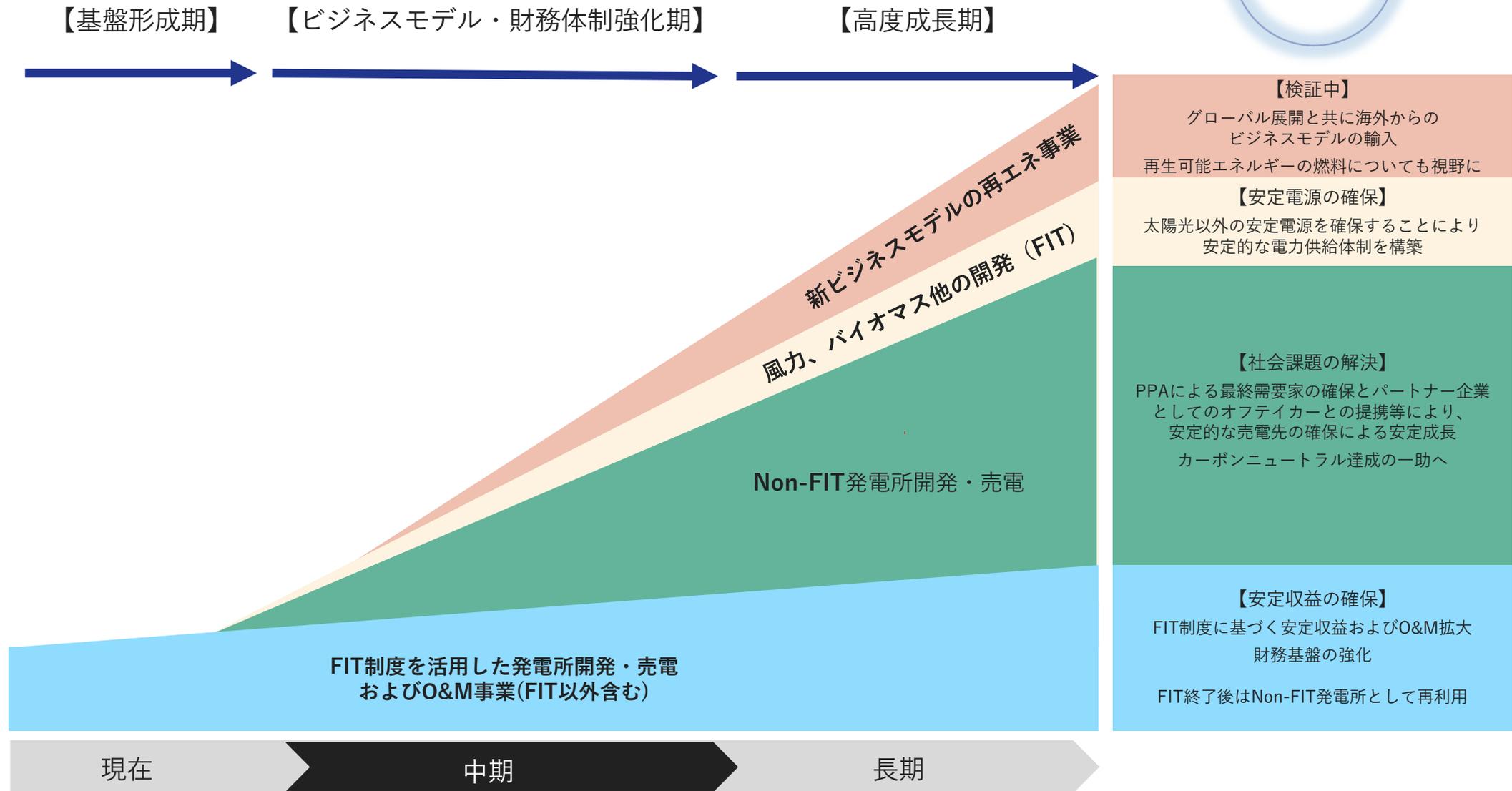


■ 不動産事業 ■ エネルギー事業 ■ アセットマネジメント事業 ■ その他事業

※ EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

# 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



# 当社グループにおけるエネルギー事業の実績

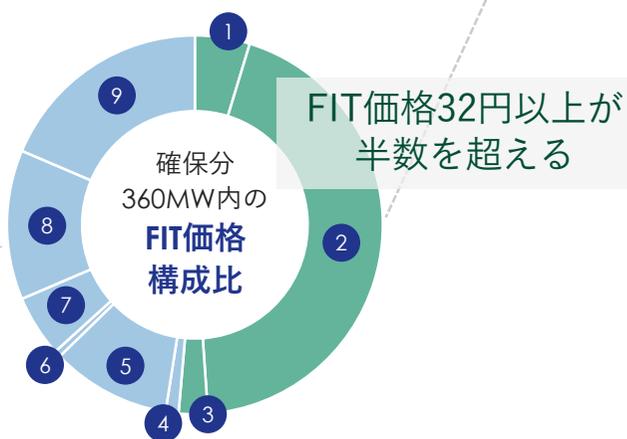
- 中期経営計画で掲げた累計発電規模 **360MW** を前倒しで達成
- 「脱FIT」に向けたビジネスモデルの構築としてPPA展開による地方創生を目指す

## ■ 発電規模（累計）

■ 自社保有 ■ 売却済 ■ 開発中及び予定案件



360MW



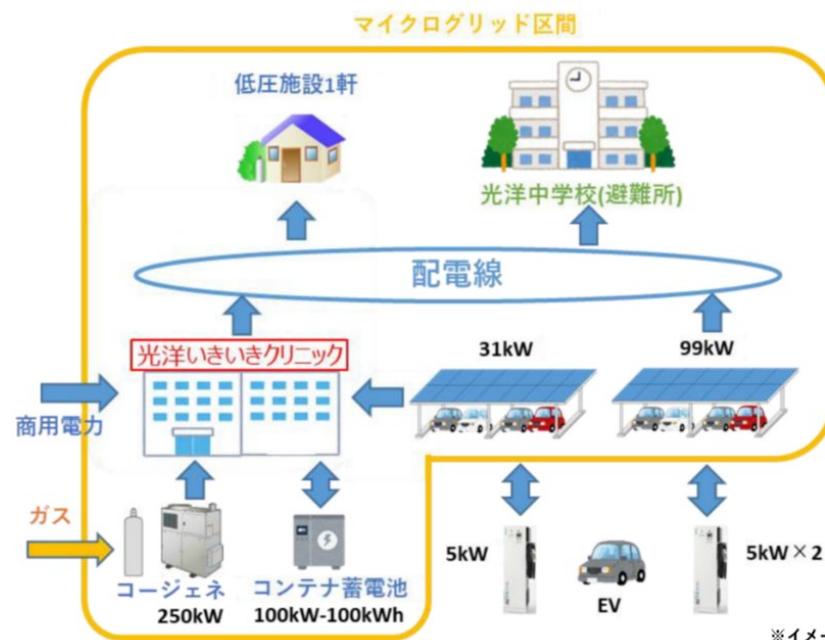
① 40円	5%	④ 27円	1%	⑦ 21円	5%
② 36円	44%	⑤ 24円	10%	⑧ 18円	13%
③ 32円	3%	⑥ 22円	1%	⑨ 14円以下	19%

## ■ 地域マイクログリッド構想

地域内電力の地産地消を実現させ、既存電力系統も緊急用電源として活用する

プロジェクト例

苫小牧市光洋町地域マイクログリッド構想



※イメージ図

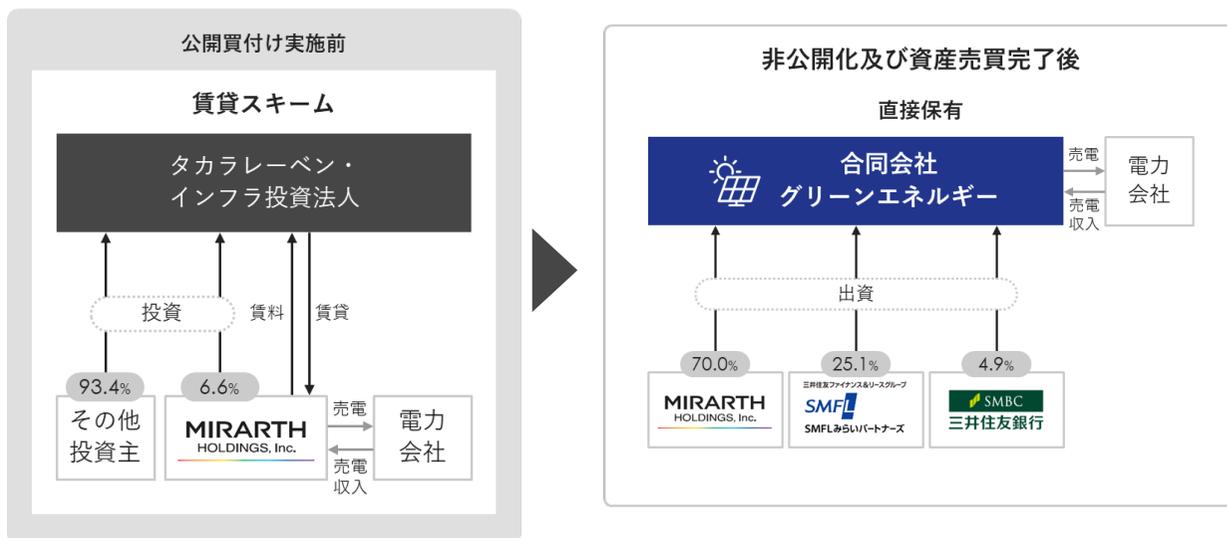
地域共生型マイクログリッドを構築し、非常時にオンサイトPPAによる再生可能エネルギーを地域のクリニックである「光洋いきいきクリニック」と苫小牧市の指定避難所である「苫小牧市立光洋中学校」に電力を供給

# タカラレーベン・インフラ投資法人へのTOB [ 1 ]

- ・ 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
- ・ フロー収益からストック収益になることで安定性が向上

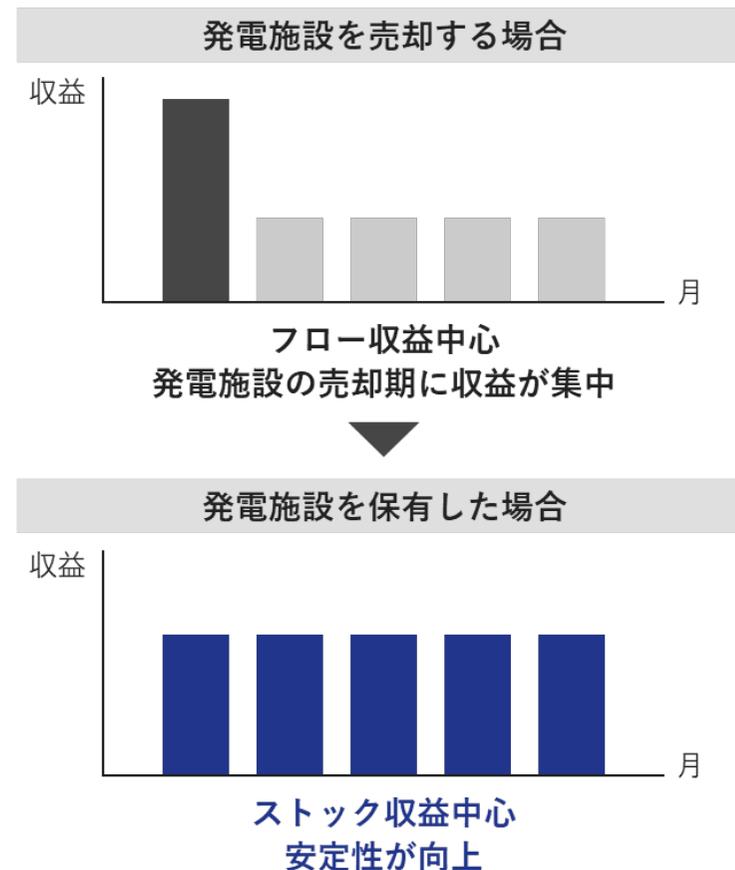
## ■ スキーム図

タカラレーベン・インフラ投資法人の非公開化後、同投資法人が保有する太陽光発電設備を合同会社グリーンエネルギーへ譲渡



保有と発電主体の一体化により  
EBITDAが拡大

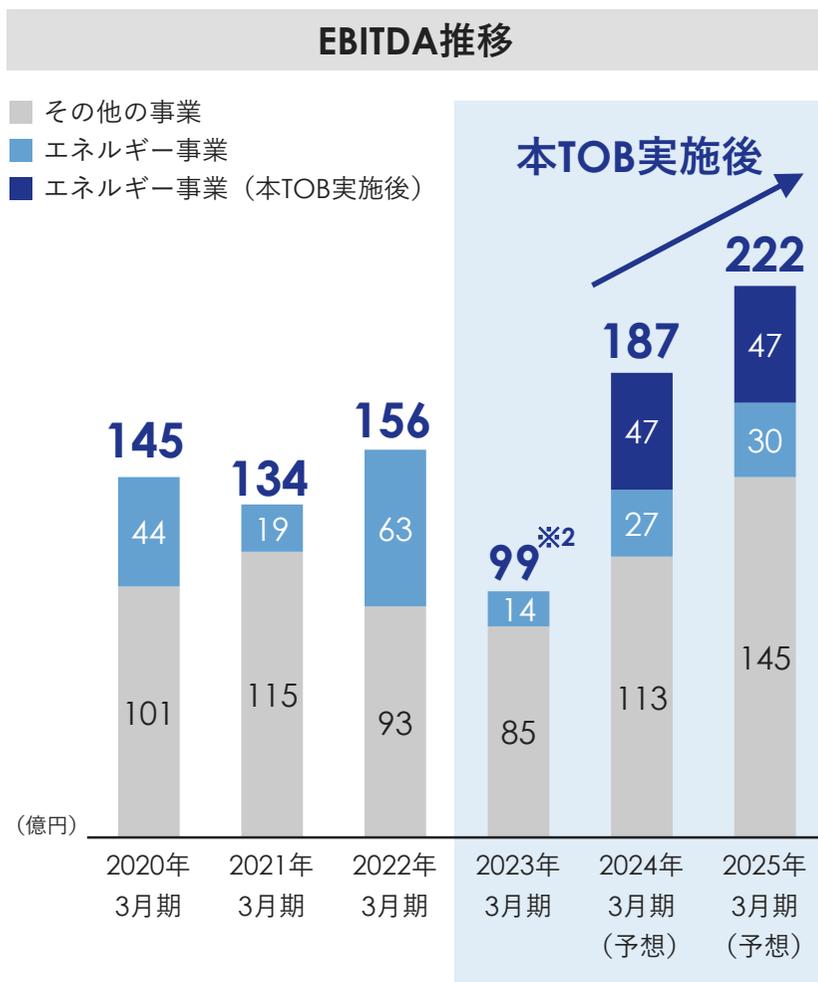
## ■ ストック収益の増加



# タカラレーベン・インフラ投資法人へのTOB [ 2 ]

- 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



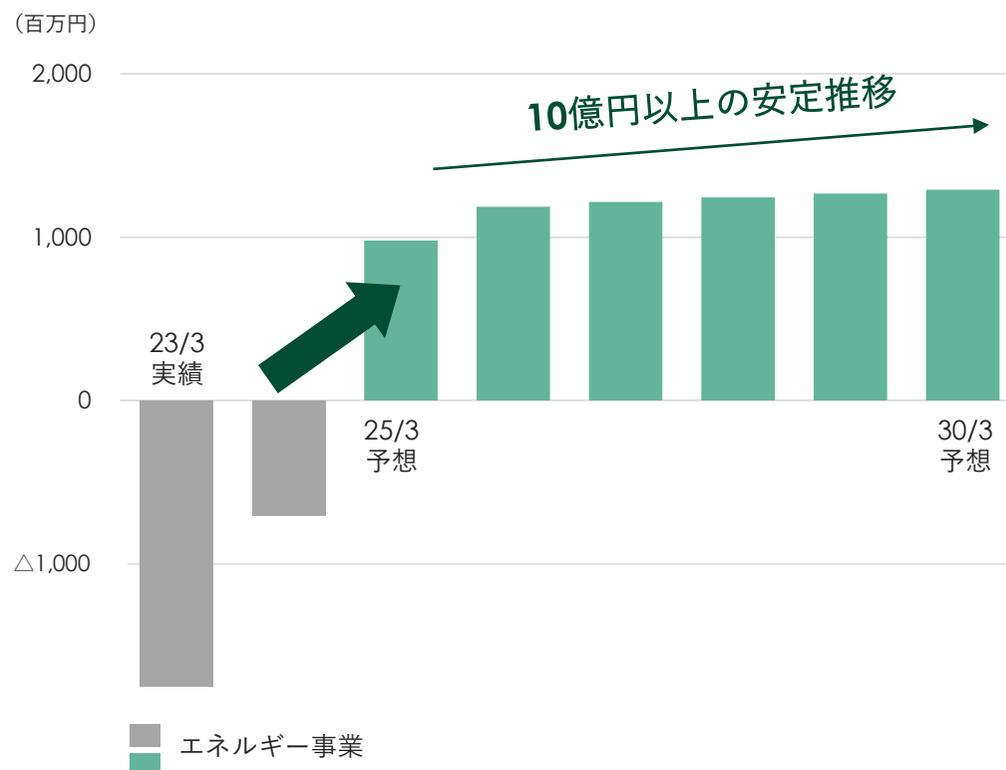
※1 EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

※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

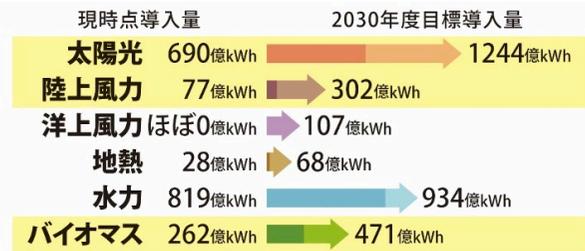


※ TOBによる影響のみ考慮

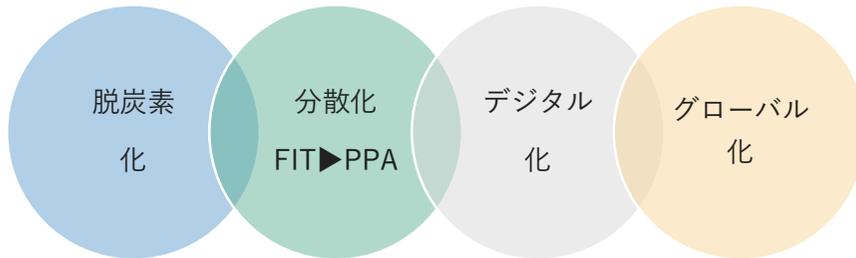
# エネルギー事業 ビジネスモデル戦略

当社グループを取り巻く環境

## 日本政府2030年目標



## 日本再生エネルギーのマーケット



## 当社グループのエネルギー事業の歩み

太陽光マンションの販売

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)

### 新ビジネスモデル

- 陸上風力・マイクログリッドなど多様な再生可能エネルギーの開発をスタート。また、蓄電所や水力の調査を導入検証中。
- 牛ふんバイオマス以外、バイオ燃料・ウッドチップなどの再生可能エネルギーの技術/ノウハウの共同開発やサプライチェーンの海外展開の事業性を精査中。

### 既存の再生エネルギー開発事業の拡大「開発→保有→売電ストックビジネス」



LS鳥取大山発電所(発電容量:14MW)



LS三原発電所(発電容量:11MW)



富士山朝霧バイオマス発電所



LWP長崎対馬発電所



長崎県対馬市

### 中小規模太陽光発電所

#### Non-FIT開発の拡大

カーボンニュートラル達成に向けて、再エネ需要家に向けた「Non-FIT太陽光発電+オフテイカー」モデルを活用。積極的かつスピーディーに拡大し、将来的には地域マイクログリッド構築へ。

#### ストックビジネスの拡大

施設売却から売電へ。

#### エネルギーの地産地消

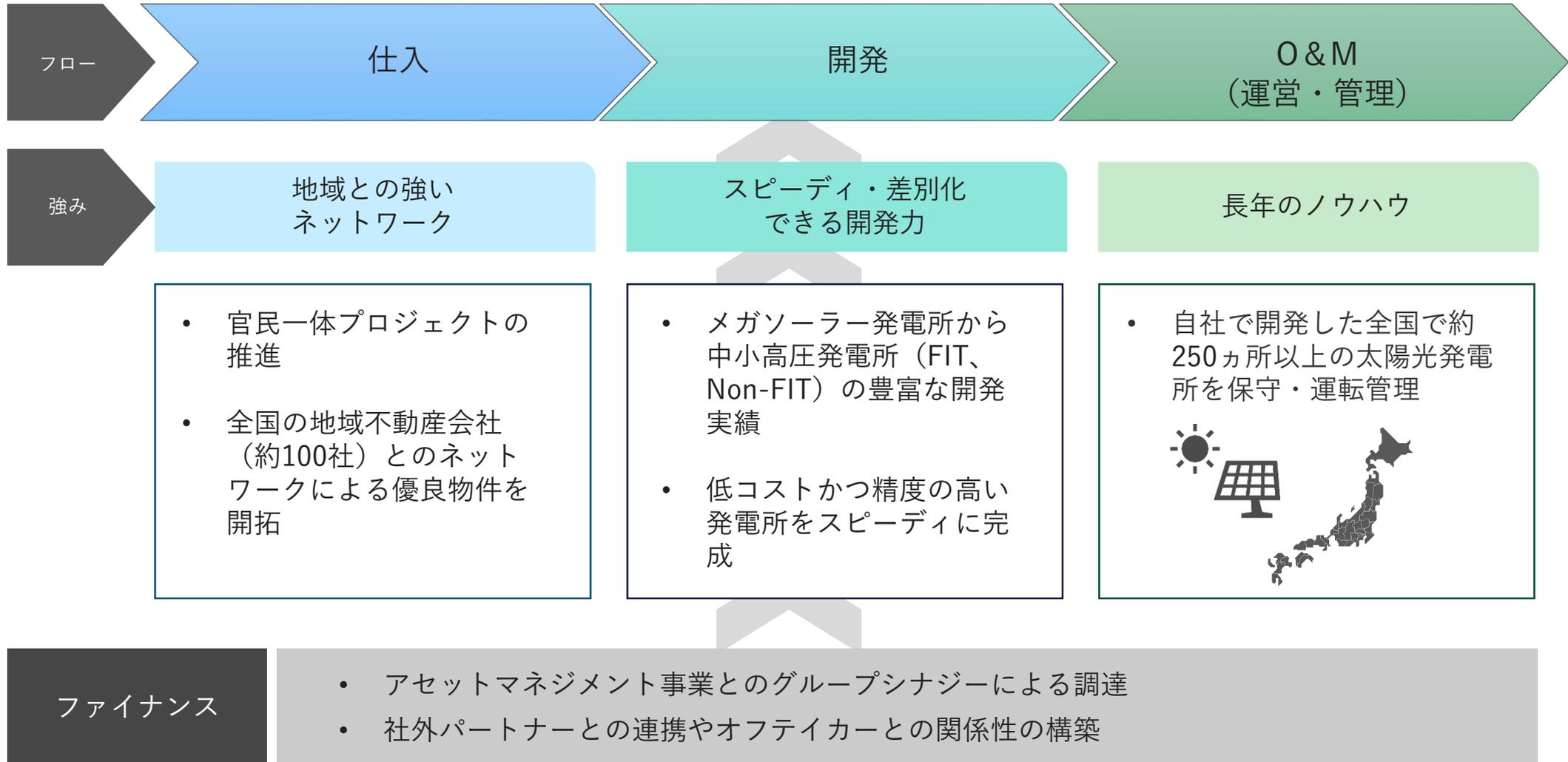
牛ふんから発電した電気を地域住民へ売電。牛ふんの環境問題を解決し、地産地消と雇用創出に貢献。

#### 資源活用モデル事業

(環境省) 環境調和型バイオマス資源活用モデル事業。ノウハウを生かし、海外展開も視野に。

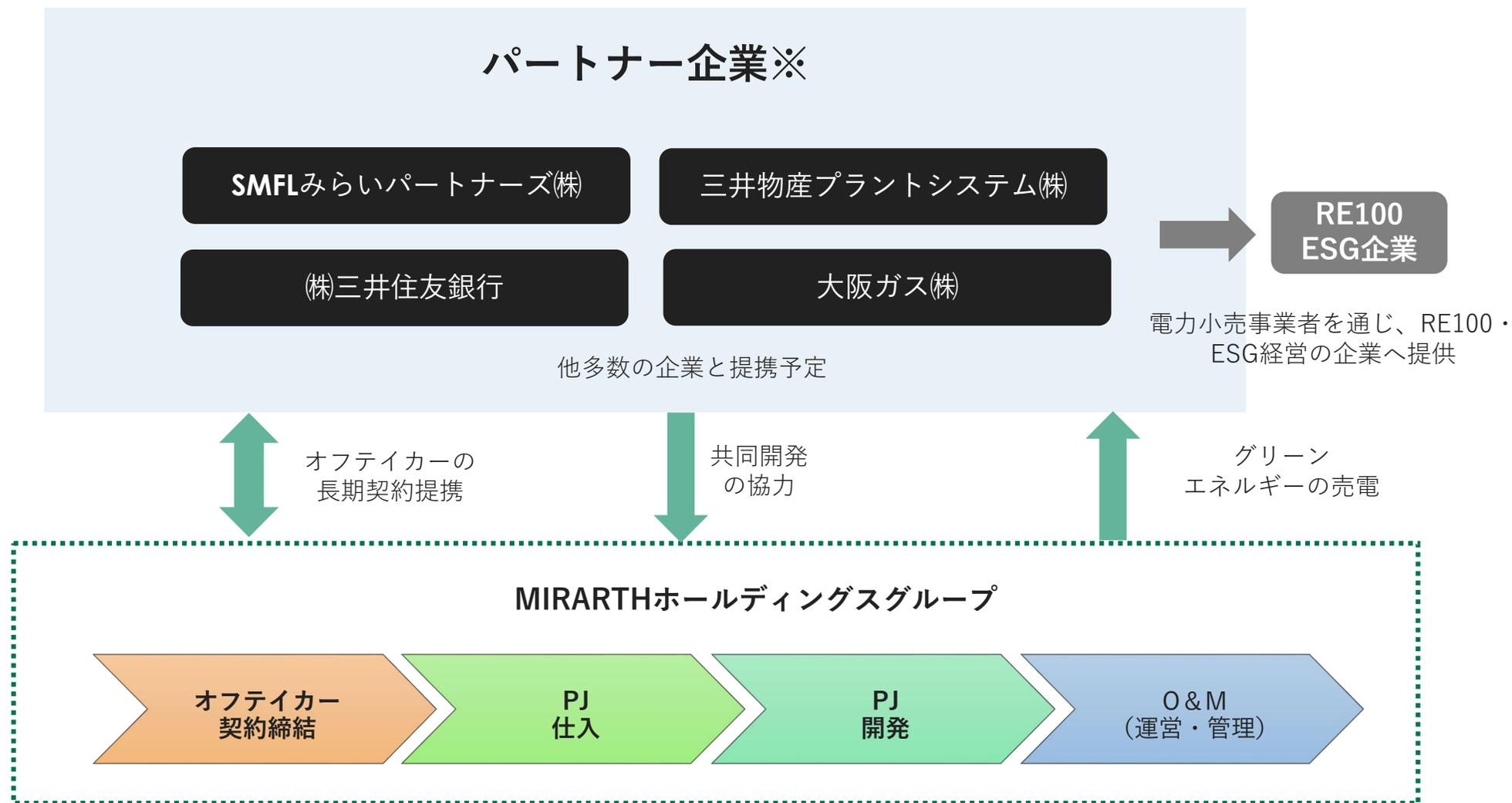
# エネルギー事業における当社グループの強み

仕入からO&Mまで一貫したスピーディな開発とノウハウ蓄積による安定した運営力



# Non-FIT太陽光事業の成長性とオフテイカーモデル

- Non-FIT太陽光発電開発におけるパートナー企業とのオフテイカーモデルの提携
- 電力小売事業者に通じ、RE100・ESG経営の企業に長期間、グリーンエネルギーを提供



※今後のNon-FIT太陽光開発における協働を公表しているパートナー企業

05

|

# Appendix

Appendix



# MIRARTHホールディングスグループ50年のあゆみ

## MIRARTH HOLDINGS, Inc.



1972 1982 1988 1994 2001 2004 2012 2013 2016 2017 2018 2022 2023

2023  
タカラレーベン・インフラ投資法人が  
株式公開買付により上場廃止

2022  
持株会社化による商号変更  
創業50周年

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

2017  
新マンションブランド  
「NEBEL」を発表

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

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

2012  
新マンションブランド「LEBEN」  
「THE LEBEN」を発表

2004  
東京証券取引所市場第一部上場

2001  
JASDAQ上場

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

1988  
株式会社レーベンコミュニティを設立  
不動産管理事業を開始

1982  
不動産賃貸事業を開始

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

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



# 会社概要

## MIRARTH HOLDINGS, Inc.



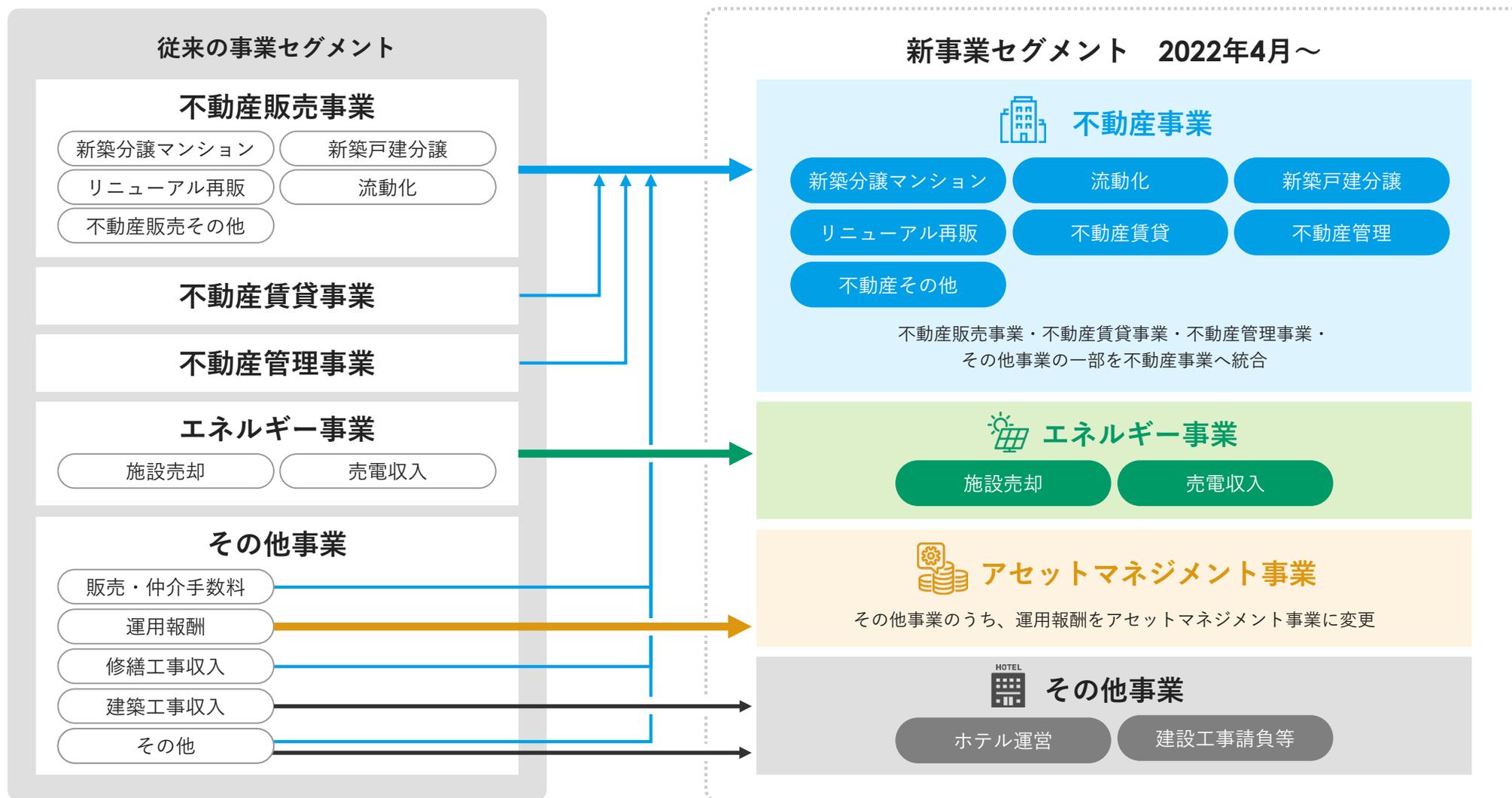
社名	MIRARTHホールディングス株式会社
代表者	代表取締役 島田 和一
所在地	〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-8-2 鉄鋼ビルディング16階
代表番号	03-6551-2125
設立	1972年9月21日
資本金	4,819百万円
従業員数	1,293名（連結）※ 2023年3月31日現在
事業内容	グループ会社の経営管理等

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 鉄鋼ビルディング16階
代表番号	03-6551-2100
設立	1989年8月29日
資本金	400百万円
従業員数	484名 ※ 2023年3月31日現在
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

# 事業セグメントの変更

2022年4月より事業セグメント変更を実施

採算性・事業責任の明確化や経営資源の有効活用の観点から、事業セグメントを4つに再編成



# 連結貸借対照表（推移）

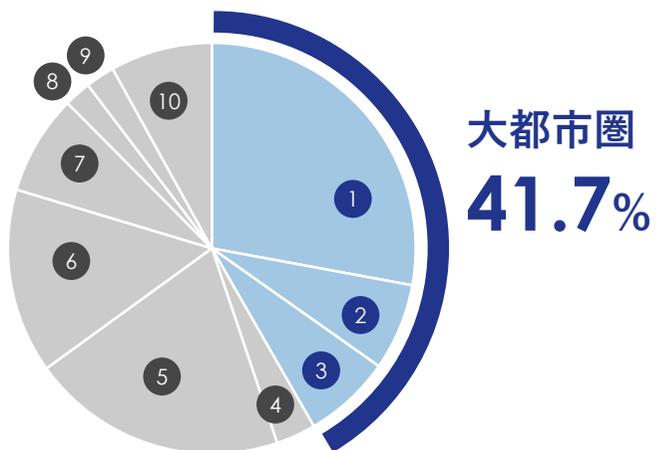
(百万円)	2021年3月末	2022年3月末	2023年3月末
販売用資産	28,682	33,617	37,523
新築分譲マンション	9,000	10,529	2,070
流動化	9,718	8,838	15,880
新築戸建	525	1,120	2,151
リニューアル再販	9,437	12,128	14,045
発電施設	—	1,001	3,375
仕掛販売用資産	43,766	58,036	82,713
新築分譲マンション	33,730	45,475	72,801
流動化	5,667	5,987	560
新築戸建	3,858	6,533	8,196
リニューアル再販	510	39	1,154
有形固定資産	64,070	63,739	125,362
新築分譲マンション	—	—	518
流動化	40,587	44,758	41,836
発電施設	22,509	18,009	81,598
その他	972	970	1,407

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

# 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 **9,429戸**



1 首都圏	27.9%	6 関東甲信越圏	14.6%
2 中部圏	6.8%	7 北陸圏	7.9%
3 近畿圏	6.9%	8 中国圏	2.1%
4 北海道圏	3.1%	9 四国圏	2.3%
5 東北圏	20.3%	10 九州圏	8.1%

※ 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、**39**都道府県に進出済み  
島根県・山口県で新規仕入れ

- 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

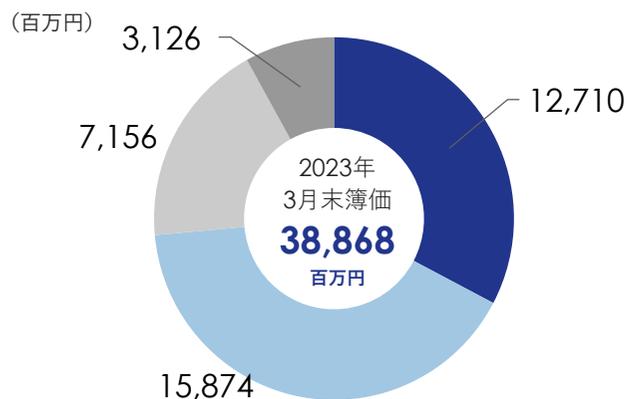


※ 2023年3月末時点

# 流動化事業 資産規模

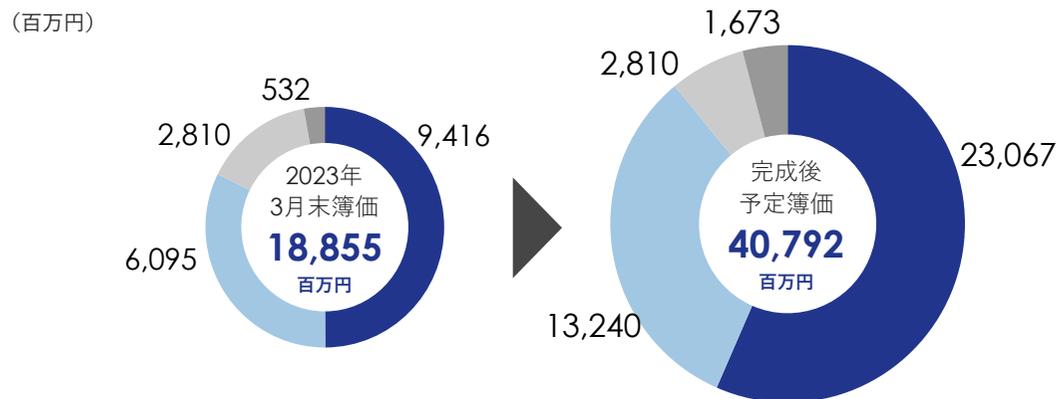
## 流動化事業 資産規模

### 既存・完成物件



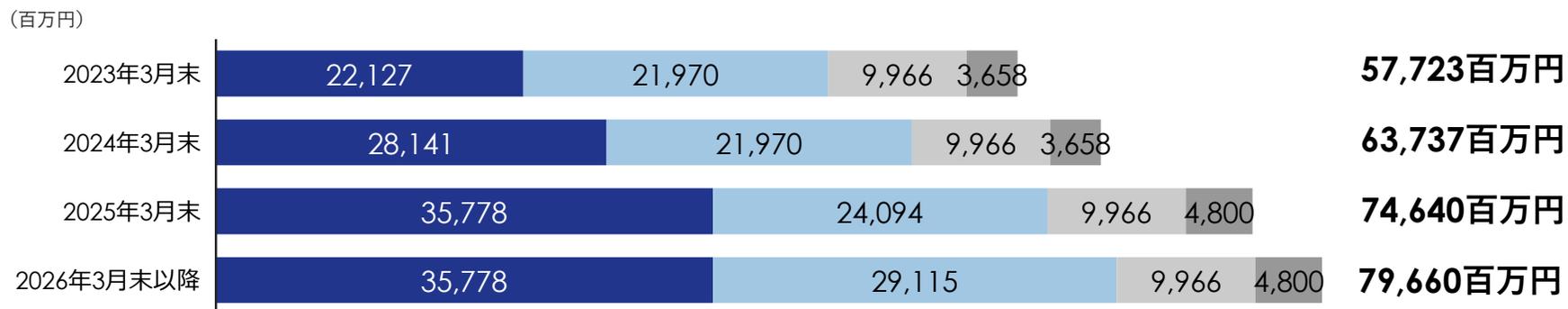
※ 販売用不動産に計上されている流動化資産を含む

### 開発中物件



■ レジデンス ■ オフィス ■ ホテル ■ 商業・物流

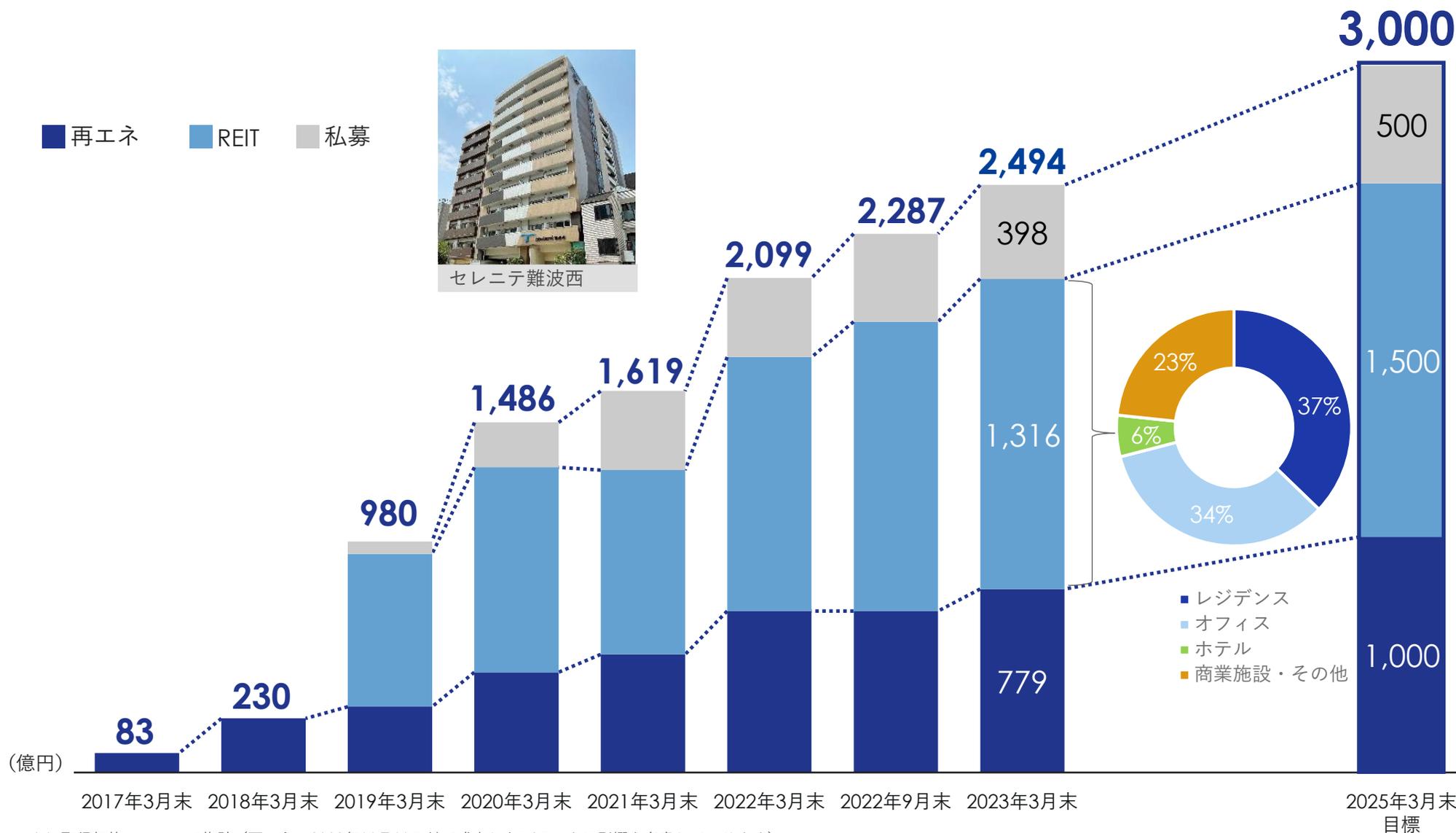
### 完成後想定資産額



※ 将来完成分を含めると79,660百万円の資産を確保済

# 資産運用規模

- 2023年3月に当社がメインスポンサーであるタカラレーベン不動産投資法人が4回目となる公募増資を実施。
- 当社グループがブリッジファンドに売却した4物件を含む、合計8物件を追加取得。



※ 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)

# サステナビリティ重要テーマおよびマテリアリティ

- ・ 当社グループとステークホルダーの視点から重要テーマおよび15項目のマテリアリティを特定
- ・ 事業を通して43項目のKPI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持続的な発展を目指す

重要テーマ	マテリアリティ	KPI
価値あるライフスタイルの創造	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 生活の多様化・グローバル化への対応</li> <li>2. 少子高齢化・人口減少に伴うビジネスモデルの変化への対応</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ライフスタイルに対する新たなサービスの提案</li> <li>2. 海外での新築分譲マンション供給</li> <li>3. NEBEL供給</li> </ol> 
コミュニティの形成	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. 都市開発・街づくり</li> <li>4. コーポレート・ガバナンス体制の構築と維持</li> <li>5. コンプライアンスの推進</li> <li>6. 従業員の健康管理</li> <li>7. 多様な人材の活躍推進</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 再開発事業取り組み件数</li> <li>2. 地域社会への協賛</li> <li>3. 取締役会実効性評価の実施</li> <li>4. コーポレートガバナンス体制の充実・強化</li> <li>5. クローバック条項の導入検討</li> <li>6. 腐敗防止の教育・研修の実施</li> <li>7. 人権課題に対する役員・従業員の理解促進</li> <li>8. 不利益取り扱い発生件数</li> <li>9. アンケートによる内部通報制度の認知率の把握</li> <li>10. 健康診断受診率</li> <li>11. ストレスチェック受診率</li> <li>12. 有給休暇取得率</li> <li>13. 障がい者雇用率</li> <li>14. 女性管理職比率</li> <li>15. 出産・育児休暇の復職率</li> <li>16. 1人当たりの研修時間</li> <li>17. 営業スタッフアンケート満足度</li> </ol> 
高品質で快適な空間の提供	<ol style="list-style-type: none"> <li>8. 安心・安全な製品とサービスの提供</li> <li>9. お客さま満足の向上</li> <li>10. 建物価値の向上</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 業務プロセス及び品質基準に関する不適合件数</li> <li>2. 予防処置に関する共有会の実施</li> <li>3. SQMS®マスター育成</li> <li>4. 住宅性能評価書の取得率</li> <li>5. 災害度数率・休業度数率（対象：従業員）</li> <li>6. 休業災害件数（対象：従業員）</li> <li>7. 顧客満足度調査の実施</li> <li>8. 安全大会</li> <li>9. 特別パトロール（安全確認）</li> <li>10. 安全衛生研修の実施回数（研修対象：従業員）</li> <li>11. サプライヤー調査の結果</li> <li>12. 災害度数率・休業度数率（対象：サプライヤー）</li> </ol> 
環境・文化の醸成	<ol style="list-style-type: none"> <li>11. 環境・文化に配慮した建物と空間の提供</li> <li>12. 地球温暖化への対応</li> <li>13. 再生可能エネルギーへの取り組み</li> <li>14. 資源の有効活用</li> <li>15. 災害への対応</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 環境方針の策定</li> <li>2. CO<sub>2</sub>排出量取得・開示</li> <li>3. CO<sub>2</sub>排出削減目標設定</li> <li>4. 省エネ等級（フラット35）の認証率</li> <li>5. 文化醸成への協賛</li> <li>6. ZEHマンション認証取得</li> <li>7. CASBEE認証のAランク以上取得</li> <li>8. メガソーラー発電所の新規稼働発電容量</li> <li>9. 総発電規模</li> <li>10. 資源・水の有効利用の最大化</li> <li>11. BCP対策のマニュアル策定</li> </ol> 



# 本資料の取扱いについて

本資料は2023年3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。なお、2022年3月期より「収益認識に関する会計基準」を適用しておりますが、前期実績値との比較における影響は軽微のため、考慮しておりません。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**