

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年11月12日
【中間会計期間】	第53期中（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）
【会社名】	M I R A R T Hホールディングス株式会社
【英訳名】	M I R A R T H H O L D I N G S , I n c .
【代表者の役職氏名】	代表取締役 グループCEO グループCOO 社長執行役員 島田 和一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
【電話番号】	（03）6551-2133
【事務連絡者氏名】	取締役 グループCFO 常務執行役員 中村 大助
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
【電話番号】	（03）6551-2133
【事務連絡者氏名】	取締役 グループCFO 常務執行役員 中村 大助
【縦覧に供する場所】	M I R A R T Hホールディングス株式会社北関東支店 （埼玉県さいたま市大宮区高鼻町一丁目20番地1） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第52期 中間連結会計期間	第53期 中間連結会計期間	第52期
会計期間	自2023年4月1日 至2023年9月30日	自2024年4月1日 至2024年9月30日	自2023年4月1日 至2024年3月31日
売上高 (百万円)	59,179	86,363	185,194
経常利益 (百万円)	1,382	3,537	12,984
親会社株主に帰属する中間（当期） 純利益 (百万円)	87	2,077	8,178
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	279	2,707	8,409
純資産額 (百万円)	60,298	83,791	71,669
総資産額 (百万円)	353,882	344,942	337,447
1株当たり中間（当期）純利益 (円)	0.79	16.47	74.39
潜在株式調整後1株当たり中間（当 期）純利益 (円)	0.79	16.33	73.72
自己資本比率 (%)	16.8	22.5	19.5
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	22,115	10,216	36,777
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	10,251	12,729	26,329
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	22,721	17,804	15,464
現金及び現金同等物の中間期末（期 末）残高 (百万円)	37,503	36,743	41,884

（注）当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載していません。

2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たな事業等のリスクの発生、又は、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 経営成績に関する説明

セグメント別の経営成績

不動産事業については、新築分譲マンション、流動化、新築戸建分譲、リニューアル再販、不動産賃貸、不動産管理、不動産その他等により、当事業売上高は76,630百万円（前年同期比52.2%増）となっております。

エネルギー事業については、発電施設の売電収入により、当事業売上高は5,559百万円（前年同期比2.2%減）となっております。

アセットマネジメント事業については、運用報酬等により、当事業売上高は592百万円（前年同期比113.9%増）となっております。

その他事業については、建設工事請負等により、当事業売上高は3,582百万円（前年同期比24.4%増）となっております。

この結果、当中間連結会計期間の経営成績は、売上高86,363百万円（前年同期比45.9%増）、営業利益4,580百万円（前年同期比93.2%増）、経常利益3,537百万円（前年同期比155.9%増）、親会社株主に帰属する中間純利益2,077百万円（前年同期は87百万円の親会社株主に帰属する中間純利益）となっております。

契約進捗状況

当中間連結会計期間の販売実績については、通期引渡予定戸数2,200戸に対し、2,056戸の契約がなされ、進捗率は93.5%となっております。

(新築分譲マンションにおける契約状況表)

	当期引渡予定戸数	当期引渡予定 内契約戸数	契約進捗率(%)	契約戸数 4月～9月
前 期	2,200	2,022	91.9	975
当 期	2,200	2,056	93.5	1,282

(2) 財政状態に関する説明

資産、負債及び純資産の状況

当社グループの当中間連結会計期間末の資産、負債及び純資産の状況は、事業用資産の順調な仕入等により、総資産は344,942百万円と前連結会計年度末に比べ7,494百万円増加しております。

(流動資産)

事業用資産の順調な仕入等により、流動資産は192,154百万円と前連結会計年度末に比べ216百万円増加しております。

(固定資産)

事業用資産を順調に購入したこと等により、固定資産は152,738百万円と前連結会計年度末に比べ7,297百万円増加しております。

（流動負債）

短期借入金の増加及び借入金の長短区分の振替等により、流動負債は127,396百万円と前連結会計年度末に比べ4,858百万円増加しております。

（固定負債）

借入金の長短区分の振替等により、固定負債は133,753百万円と前連結会計年度末に比べ9,486百万円減少しております。

（純資産）

公募及び第三者割当による新株式発行、自己株式の処分等により、純資産の合計は83,791百万円と前連結会計年度末に比べ12,122百万円増加しております。

（３）キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ、5,141百万円減少し、36,743百万円となっております。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動による資金の減少は10,216百万円（前年同期は22,115百万円の減少）となっております。これは主に仕入債務の減少によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動による資金の減少は12,729百万円（前年同期は10,251百万円の減少）となっております。これは主に有形固定資産の取得によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動による資金の増加は17,804百万円（前年同期は22,721百万円の増加）となっております。これは主に借入金の増加及び株式の発行によるものであります。

（４）優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

（５）研究開発活動

該当事項はありません。

（６）経営成績に重要な影響を与える要因

当社グループの主力であります不動産販売事業は、購入者マインド及び供給者の供給動向に左右される傾向があります。購入者マインドは、景気動向、金利動向、住宅税制、消費税、地価動向等の影響を受け、また、供給者の供給動向は、土地の仕入代、ゼネコン等外注業者の外注価格の変動、外注業者の破綻、金融動向の影響を受けやすいことから、これらの動向が変動した場合には、経営成績に重要な影響を与える可能性があります。

３【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第 3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数 (株)
普通株式	248,000,000
計	248,000,000

【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年 9 月30日)	提出日現在発行数(株) (2024年11月12日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	140,300,000	140,300,000	東京証券取引所 プライム市場	権利内容に何ら限定のない 当社における標準となる株 式であり、単元株式数は 100株であります。
計	140,300,000	140,300,000	-	-

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

第12回新株予約権（A種新株予約権）

決議年月日	2024年 7 月 8 日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役 1 当社執行役員 1 グループ会社の取締役 15 グループ会社の執行役員 5
新株予約権の数（個）	4,551
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 455,100（注）1
新株予約権の行使時の払込金額（円）	100（注）2
新株予約権の行使期間	自 2024年 7 月31日 至 2064年 7 月30日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 53,600 資本組入額 26,800 （注）3
新株予約権の行使の条件	（注）4
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社の取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）5

新株予約権の発行時（2024年 7 月30日）における内容を記載しております。

- （注）1 . 新株予約権の目的となる株式の種類は当社普通株式とし、新株予約権 1 個当たりの目的となる株式数（以下「付与株式数」という。）は100株とする。

なお、新株予約権の割当日後に当社が当社普通株式の株式分割又は株式併合を行う場合には、次の算式により付与株式数の調整を行い、調整の結果生じる 1 株未満の端数は、これを切り捨てる。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割又は株式併合の比率

また、当社が合併、会社分割、株式分割又は株式併合を行う場合、株式無償割当てを行う場合、その他これらに準じて付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲内で付与株式数は適切に調整されるものとする。

ただし、本号における調整は、新株予約権のうち、当該時点において権利行使されていない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われる。

- 2 . 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、新株予約権の行使により交付を受けることができる株式 1 株当たり 1 円とし、これに付与株式の総数を乗じた金額とする。
- 3 . 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第 1 項に基づき算出される資本金等増加限度額の 2 分の 1 の金額とし、計算の結果 1 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記 記載の資本金等増加限度額から上記 に定める増加する資本金の額を減じた金額とする。

- 4 . 新株予約権者は、新株予約権の発行日以降、当該新株予約権者に割当てられた新株予約権を全て行使できる。

上記 にかかわらず、新株予約権の割当てを受けた対象者が次の各号のいずれかに該当した場合、当該対象者は権利を行使することができないものとする。

イ．権利行使期間中に権利を行使しなかったとき

ロ．出勤停止以上の懲戒を受けたとき

ハ．新株予約権の割当てを受けた日から 1 年以内に自己都合による退任等（任期満了による退任、当社グループ（当社並びにその子会社及び関連会社をいう。以下同じ。）の都合による退任又は退職は含まない）によって、当社グループの取締役及び執行役員のいずれの地位も喪失したとき

ニ．当社グループの株主総会決議もしくは取締役会決議による解任もしくは懲戒処分によって、当社グループの取締役及び執行役員のいずれの地位も喪失した場合、又は当社の取締役会により新株予約権を行使させることが適当でないと合理的に認められたとき

ホ．対象者本人から権利を放棄する旨を申し出たとき

新株予約権者が死亡した場合、新株予約権が、新株予約権者の法定相続人のうちの1名（以下「相続承継人」という。）のみに帰属した場合に限り、相続承継人は次の各号の条件のもと、本契約に従って新株予約権を行使することができる。ただし、刑法犯のうち、重大な事犯を行ったと認められる者は、相続承継人となることができない。

イ．相続承継人が死亡した場合、その相続人は新株予約権を相続することはできない。

ロ．相続承継人は、相続開始後10ヶ月以内かつ権利行使期間の最終日までに当社所定の相続手続を完了しなければならない。

ハ．相続承継人は、当社所定の相続手続完了時から2ヶ月以内に限り、新株予約権を行使することができる。

- 5．当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、株式交換又は株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以上を総称して以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日（吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ。）の直前において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）については、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社の新株予約権を新たに交付するものとする。

ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付するものとする。

新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の種類及び数

新株予約権の目的となる株式の種類は再編対象会社普通株式とし、新株予約権の行使により交付する再編対象会社普通株式の数は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記1．に準じて決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後行使価額に当該各新株予約権の目的となる株式数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たりの金額を1円とする。

新株予約権の取得に関する事項

当社が消滅会社となる吸収合併契約、新設合併契約、当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画又は当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画が当社の株主総会（株主総会の承認が不要な場合は当社の取締役会）において承認された場合は、当社の取締役会が別途定める日をもって、同日時点で権利行使されていない新株予約権を無償で取得することができる。

新株予約権の譲渡制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

前記3．に準じて決定する。

第13回新株予約権（B種新株予約権）

決議年月日	2024年7月8日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役 1 当社執行役員 1 グループ会社の取締役 8 グループ会社の執行役員 5
新株予約権の数（個）	1,503
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 150,300（注）1
新株予約権の行使時の払込金額（円）	100（注）2
新株予約権の行使期間	自 2024年7月31日 至 2064年7月30日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 34,200 資本組入額 17,100 （注）3
新株予約権の行使の条件	（注）4
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社の取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）5

新株予約権の発行時（2024年7月30日）における内容を記載しております。

（注）1． 新株予約権の目的となる株式の種類は当社普通株式とし、新株予約権1個当たりの目的となる株式数（以下「付与株式数」という。）は100株とする。

なお、新株予約権の割当日後に当社が当社普通株式の株式分割又は株式併合を行う場合には、次の算式により付与株式数の調整を行い、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割又は株式併合の比率

また、当社が合併、会社分割、株式分割又は株式併合を行う場合、株式無償割当てを行う場合、その他これらに準じて付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲内で付与株式数は適切に調整されるものとする。

ただし、本号における調整は、新株予約権のうち、当該時点において権利行使されていない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われる。

2． 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、新株予約権の行使により交付を受けることができる株式1株当たり1円とし、これに付与株式の総数を乗じた金額とする。

3． 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた金額とする。

4． 新株予約権者は、当該新株予約権者が当社グループ（当社並びにその子会社及び関連会社をいう。以下同じ。）の取締役及び執行役員のいずれの地位も喪失した日の翌日以降、当該新株予約権者に割当てられた新株予約権を行使できる。

上記にかかわらず、新株予約権の割当てを受けた対象者が次の各号のいずれかに該当した場合、当該対象者は権利を行使することができないものとする。

イ．権利行使期間中に権利を行使しなかったとき

ロ．出勤停止以上の懲戒を受けたとき

ハ．新株予約権の割当てを受けた日から1年以内に自己都合による退任等（任期満了による退任、当社グループの都合による退任又は退職は含まない）によって、当社グループの取締役及び執行役員のいずれの地位も喪失したとき

ニ．当社グループの株主総会決議もしくは取締役会決議による解任もしくは懲戒処分によって、当社グループの取締役及び執行役員のいずれの地位も喪失した場合、又は当社の取締役会により新株予約権を行使させることが適当でないと合理的に認められたとき

ホ．対象者本人から権利を放棄する旨を申し出たとき

新株予約権者が死亡した場合、新株予約権が、新株予約権者の法定相続人のうちの1名（以下「相続承継人」という。）のみに帰属した場合に限り、相続承継人は次の各号の条件のもと、本契約に従って新株予約権を行使することができる。ただし、刑法犯のうち、重大な事犯を行ったと認められる者は、相続承継人となることができない。

イ．相続承継人が死亡した場合、その相続人は新株予約権を相続することはできない。

ロ．相続承継人は、相続開始後10ヶ月以内かつ権利行使期間の最終日までに当社所定の相続手続を完了しなければならない。

ハ．相続承継人は、当社所定の相続手続完了時から2ヶ月以内に限り、新株予約権を行使することができる。

- 5．当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、株式交換又は株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以上を総称して以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日（吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ。）の直前において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）については、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社の新株予約権を新たに交付するものとする。

ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付するものとする。

新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の種類及び数

新株予約権の目的となる株式の種類は再編対象会社普通株式とし、新株予約権の行使により交付する再編対象会社普通株式の数は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記1．に準じて決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後行使価額に当該各新株予約権の目的となる株式数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たりの金額を1円とする。

新株予約権の取得に関する事項

当社が消滅会社となる吸収合併契約、新設合併契約、当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画又は当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画が当社の株主総会（株主総会の承認が不要な場合は当社の取締役会）において承認された場合は、当社の取締役会が別途定める日をもって、同日時点で権利行使されていない新株予約権を無償で取得することができる。

新株予約権の譲渡制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

前記3．に準じて決定する。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

（3）【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2024年6月4日 (注) 1	16,000,000	137,000,000	3,512	8,332	3,512	8,329
2024年7月2日 (注) 2	3,300,000	140,300,000	724	9,056	724	9,054

(注) 1 . 有償一般募集 (ブックビルディング方式による募集)

発行価格 458円

発行価額 439.08円

資本組入額 219.54円

払込金総額 7,025百万円

2 . 有償第三者割当 (オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 439.08円

資本組入額 219.54円

割当先 S M B C 日興証券株式会社

(5) 【大株主の状況】

2024年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 (自己 株式を除く。) の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
一般社団法人村山財産管理	東京都千代田区永田町2丁目12番4号	25,633	18.90
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号	15,142	11.16
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	3,680	2.71
ゴールドマン・サックス証券株式会社 B N Y M (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	東京都港区六本木6丁目10番1号 (東京都千代田区丸の内1丁目4番5号)	2,057	1.52
有限会社村山企画	東京都板橋区成増4丁目33番10号	2,000	1.47
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決 済営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南2丁目15番1号)	1,516	1.12
M I R A R T Hホールディングス取引 先持株会	東京都千代田区丸の内1丁目8番2号	1,496	1.10
ルーデン・ホールディングス株式会社	東京都渋谷区桜丘町20番1号	1,200	0.88
バンク オブ ニューヨーク ジー シーエム クライアント アカウ ント ジエイピーアールディ アイ エス ジー エフイー - エイシー (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀 行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内1丁目4番5 号)	1,196	0.88
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内1丁目1番2号	1,184	0.87
計	-	55,107	40.63

(注) 1 . 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は15,142千株であります。

2 . 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は3,680千株であります。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年9月30日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 4,668,600	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
完全議決権株式(その他)	普通株式 135,487,900	1,354,879	同上
単元未満株式	普通株式 143,500	-	1 単元 (100株) 未満の株式
発行済株式総数	140,300,000	-	-
総株主の議決権	-	1,354,879	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1,600株含まれております。また、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数16個が含まれております。

【自己株式等】

2024年9月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数(株)	他人名義 所有株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
M I R A R T H ホールディングス 株	東京都千代田区丸の内 一丁目8番2号	4,668,600	-	4,668,600	3.33
計	-	4,668,600	-	4,668,600	3.33

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表について、太陽有限責任監査法人による期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年 3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年 9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	42,740	37,781
受取手形、売掛金及び契約資産	8,335	5,337
販売用不動産	1 47,381	1 43,361
販売用発電施設	1 65	65
仕掛販売用不動産	1 76,598	1 90,515
未成工事支出金	40	237
その他	17,053	15,133
貸倒引当金	277	277
流動資産合計	191,937	192,154
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1 27,755	1 30,068
機械装置及び運搬具（純額）	1 52,453	51,282
土地	1 33,759	1 35,373
その他（純額）	1 3,790	1 6,646
有形固定資産合計	117,759	123,369
無形固定資産		
のれん	3,420	3,184
その他	4,643	4,651
無形固定資産合計	8,063	7,836
投資その他の資産		
その他	1 19,619	21,533
貸倒引当金	0	0
投資その他の資産合計	19,619	21,532
固定資産合計	145,441	152,738
繰延資産	68	49
資産合計	337,447	344,942
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	27,119	14,923
短期借入金	25,621	37,247
1年内償還予定の社債	2,806	3,156
1年内返済予定の長期借入金	44,102	50,920
未払法人税等	3,571	1,458
引当金	1,464	1,507
その他	17,851	18,182
流動負債合計	122,537	127,396
固定負債		
長期借入金	130,673	121,058
社債	7,008	6,529
引当金	100	59
退職給付に係る負債	1,314	1,386
その他	4,144	4,720
固定負債合計	143,240	133,753
負債合計	265,778	261,150

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当中間連結会計期間 (2024年 9 月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,819	9,056
資本剰余金	3,375	8,046
利益剰余金	61,514	61,610
自己株式	4,066	1,741
株主資本合計	65,643	76,972
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	127	619
為替換算調整勘定	36	67
退職給付に係る調整累計額	17	14
その他の包括利益累計額合計	73	672
新株予約権	277	448
非支配株主持分	5,674	5,698
純資産合計	71,669	83,791
負債純資産合計	337,447	344,942

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位 : 百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4 月 1 日 至 2023年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)
売上高	59,179	86,363
売上原価	45,391	68,114
売上総利益	13,787	18,249
販売費及び一般管理費	11,417	13,669
営業利益	2,370	4,580
営業外収益		
受取利息	23	7
受取配当金	75	91
受取手数料	32	50
受取保険金	220	92
持分法による投資利益	108	40
雑収入	125	108
営業外収益合計	585	388
営業外費用		
支払利息	1,411	1,358
雑損失	161	72
営業外費用合計	1,573	1,431
経常利益	1,382	3,537
特別利益		
段階取得に係る差益	-	0
負ののれん発生益	-	0
固定資産交換差益	-	143
関係会社株式売却益	6	-
特別利益合計	6	144
特別損失		
固定資産除却損	-	31
減損損失	408	-
事務所移転費用	-	133
特別損失合計	408	165
匿名組合損益分配前税金等調整前中間純利益	980	3,516
匿名組合損益分配額	260	171
税金等調整前中間純利益	719	3,344
法人税、住民税及び事業税	1,062	1,211
法人税等調整額	488	24
法人税等合計	574	1,235
中間純利益	145	2,108
非支配株主に帰属する中間純利益	58	31
親会社株主に帰属する中間純利益	87	2,077

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	145	2,108
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	125	491
為替換算調整勘定	8	104
退職給付に係る調整額	0	2
その他の包括利益合計	134	598
中間包括利益	279	2,707
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	221	2,676
非支配株主に係る中間包括利益	58	31

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4 月 1 日 至 2023年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	719	3,344
減価償却費	2,612	2,869
減損損失	408	-
事務所移転費用	-	133
のれん償却額	254	235
負ののれん発生益	-	0
引当金の増減額(は減少)	35	36
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	104	74
受取利息及び受取配当金	98	98
株式報酬費用	196	295
支払利息	1,411	1,358
固定資産交換差益	-	143
関係会社株式売却損益(は益)	6	-
売上債権の増減額(は増加)	439	2,969
棚卸資産の増減額(は増加)	12,986	7,393
仕入債務の増減額(は減少)	8,623	12,460
前受金の増減額(は減少)	2,004	1,276
その他	4,642	1,551
小計	19,047	5,949
利息及び配当金の受取額	80	97
利息の支払額	1,271	1,426
法人税等の支払額	1,875	2,938
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,115	10,216
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	-	194
定期預金の払戻による収入	-	167
有形固定資産の取得による支出	9,580	11,126
有形固定資産の売却による収入	165	-
無形固定資産の取得による支出	576	485
関係会社株式の取得による支出	-	1,180
関係会社株式の売却による収入	38	-
投資有価証券の取得による支出	323	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の取得による収入	-	103
その他	26	11
投資活動によるキャッシュ・フロー	10,251	12,729
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	15,052	11,395
長期借入れによる収入	34,692	26,752
長期借入金の返済による支出	25,165	29,318
社債の発行による収入	300	-
社債の償還による支出	145	128
リース債務の返済による支出	17	17
株式の発行による収入	-	8,474
自己株式の処分による収入	-	2,634
自己株式の取得による支出	-	0
配当金の支払額	1,972	1,979
非支配株主への配当金の支払額	22	7
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,721	17,804
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	9,644	5,141
現金及び現金同等物の期首残高	47,148	41,884
現金及び現金同等物の中間期末残高	37,503	36,743

【注記事項】

(中間連結貸借対照表関係)

1 資産の保有目的の変更

前連結会計年度(2024年3月31日)

保有不動産の一部を転売から事業用資産等へ保有目的を変更したことに伴い、当連結会計年度において仕掛販売用不動産7百万円、販売用発電施設85百万円を建物及び構築物3百万円、土地4百万円、機械装置及び運搬具83百万円、長期前払費用2百万円(投資その他の資産の「その他」)に振替えております。

また、保有不動産の一部を開発及び賃貸から転売へ保有目的を変更したことに伴い、当連結会計年度において建物及び構築物6,031百万円、工具、器具及び備品22百万円(有形固定資産の「その他(純額)」)、土地13,343百万円、建設仮勘定1,795百万円(有形固定資産の「その他(純額)」)を販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振替えております。なお、当該資産の一部は当連結会計年度において売却しており、販売用不動産に振替えた20,342百万円のうち、10,882百万円を売上原価に計上しております。

そのほか、メガソーラー発電施設の一部を転売に保有目的を変更したことに伴い、当連結会計年度において建物及び構築物30百万円、機械装置及び運搬具2,576百万円、長期前払費用11百万円(投資その他の資産の「その他」)を販売用発電施設に振替えております。なお、当該資産は当連結会計年度において売却しており、2,617百万円を売上原価に計上しております。

当中間連結会計期間(2024年9月30日)

保有不動産の一部を開発及び賃貸から転売へ保有目的を変更したことに伴い、当中間連結会計期間において、建物及び構築物1,490百万円、工具、器具及び備品2百万円(有形固定資産の「その他(純額)」)、土地1,467百万円を販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振替えております。なお、当該資産の一部は当中間連結会計期間において売却しており、販売用不動産に振替えた2,957百万円のうち、2,906百万円を売上原価に計上しております。

2 偶発債務(保証債務)

金融機関からの借入に対する保証債務

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
当社グループ顧客住宅ローンに関する抵当権 設定登記完了までの金融機関等に対する連帯 保証債務	11,700百万円	5,869百万円
Minato Vietnam Co., Ltd.	647	615
WISE ESTATE 3 Co., Ltd.	524	273
WISE ESTATE 8 Co., Ltd.	367	109
WISE ESTATE 10 Co., Ltd.	489	-
WISE ESTATE 13 Co., Ltd.	-	507
計	13,730	7,376

3 当社グループは、運転資金の効率的な調達を行うため金融機関57社(前連結会計年度63社)と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これら契約に基づく借入未実行残高は次のとおりです。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
当座貸越極度限度額及び貸出コミットメント の総額	84,333百万円	89,562百万円
借入実行残高	53,894	55,761
差引額	30,439	33,800

(中間連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4 月 1 日 至 2023年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)
広告宣伝費	2,366百万円	2,687百万円
販売手数料	161	406
販売促進費	920	1,252
給料手当	2,257	2,526
賞与引当金繰入額	499	580
退職給付費用	114	118
減価償却費	139	164
租税公課	498	1,178

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4 月 1 日 至 2023年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)
現金及び預金勘定	38,255百万円	37,781百万円
預入期間が 3 ヶ月を超える定期預金	-	62
顧客からの預り金	751	975
現金及び現金同等物	37,503	36,743

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年6月23日 定時株主総会	普通株式	1,976	18	2023年3月31日	2023年6月26日	利益剰余金

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年10月30日 取締役会	普通株式	659	6	2023年9月30日	2023年12月4日	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

1. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,981	18	2024年3月31日	2024年6月27日	利益剰余金

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年11月11日 取締役会	普通株式	949	7	2024年9月30日	2024年12月3日	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、2024年5月20日開催の取締役会において、公募による新株式発行及び自己株式の処分並びに第三者割当による新株式発行を実施することを決議し、公募による新株式発行及び自己株式の処分については、2024年6月4日に払込及び処分が完了し、第三者割当による新株式発行については、2024年7月2日に払込が完了しております。この結果、当中間連結会計期間において資本金が4,237百万円、資本剰余金が4,670百万円増加し、自己株式が2,325百万円減少し、当中間連結会計期間末において資本金が9,056百万円、資本剰余金が8,046百万円、自己株式が1,741百万円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	中間連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産事業	エネルギー 事業	アセットマ ネジメント 事業	計		
売上高						
顧客との契約から生じる収 益	47,419	5,682	276	53,378	2,879	56,258
その他の収益	2,920	-	-	2,920	-	2,920
外部顧客への売上高	50,340	5,682	276	56,299	2,879	59,179
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	50,340	5,682	276	56,299	2,879	59,179
セグメント利益 又は損失()	1,396	1,061	83	2,375	4	2,370

(注)1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建設事業やホテル運営事業等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失は、中間連結損益計算書の営業利益と一致しております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

「その他」のホテル運営事業において、固定資産の減損損失を計上しております。なお、当該減損損失の計上額は、当中間連結会計期間においては408百万円であります。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	中間連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産事業	エネルギー 事業	アセットマ ネジメント 事業	計		
売上高						
顧客との契約から生じる収 益	70,781	5,559	592	76,932	3,582	80,515
その他の収益	5,848	-	-	5,848	-	5,848
外部顧客への売上高	76,630	5,559	592	82,781	3,582	86,363
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	76,630	5,559	592	82,781	3,582	86,363
セグメント利益 又は損失()	3,892	713	191	4,797	216	4,580

(注)1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建設事業やホテル運営事業等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失は、中間連結損益計算書の営業利益と一致しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
(1) 1株当たり中間純利益	0円79銭	16円47銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益 (百万円)	87	2,077
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する中間純利益 (百万円)	87	2,077
普通株式の期中平均株式数 (千株)	109,831	126,112
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	0円79銭	16円33銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額 (百万円)	-	-
普通株式増加数 (千株)	942	1,128
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

2024年11月11日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

(イ) 配当金の総額・・・・・・・・・・949百万円

(ロ) 1株当たりの金額・・・・・・・・7円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日・・・・2024年12月3日

(注) 2024年9月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年11月8日

M I R A R T Hホールディングス株式会社

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 石原 鉄也
業 務 執 行 社 員指定有限責任社員 公認会計士 下川 高史
業 務 執 行 社 員

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているM I R A R T Hホールディングス株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、M I R A R T Hホールディングス株式会社及び連結子会社の2024年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは期中レビューの対象には含まれていません。