

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年5月20日
【会社名】	MIRARTHホールディングス株式会社
【英訳名】	MIRARTH HOLDINGS, Inc.
【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 山本 昌
【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 山本 昌
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集金額】	その他の者に対する割当 1,537,535,000円 (注) 募集金額は、発行価額の総額であり、2024年5月10日 (金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通 株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	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【証券情報】

### 第1【募集要項】

#### 1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	3,300,000株	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。

(注) 1 2024年5月20日(月)付の取締役会決議によります。

- 2 本募集とは別に、2024年5月20日(月)付の取締役会決議に基づき行われる公募による新株式発行に係る募集株式数16,000,000株及び公募による自己株式の処分に係る募集株式数6,000,000株の合計による募集株式総数22,000,000株の募集(以下「一般募集」という。)を予定しておりますが、その需要状況等を勘案し、3,300,000株を上限として、一般募集の主幹会社であるSMB C日興証券株式会社が当社株主(以下「貸株人」という。)より借り入れる当社普通株式の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。なお、当該売出数は上限の株式数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われなない場合があります。

本募集はオーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMB C日興証券株式会社が貸株人から借り入れた当社普通株式(以下「借入株式」という。)の返還に必要な株式を取得させるために、SMB C日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当増資(以下「本第三者割当増資」という。)であります。

SMB C日興証券株式会社は、借入株式の返還を目的として、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から当該申込期間終了日の翌日から起算して30日目の日(30日目の日が営業日でない場合はその前営業日)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」という。)、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数(以下「上限株式数」という。)の範囲内で株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け(以下「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合があります。当該シンジケートカバー取引で買付けられた当社普通株式は借入株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、SMB C日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わない場合、又は上限株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

また、SMB C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間中、当社普通株式について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた当社普通株式の全部又は一部を借入株式の返還に充当する場合があります。

SMB C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引により買付けし借入株式の返還に充当する株式数を控除した株式数についてのみ、本第三者割当増資の割当に応じる予定であります。したがって、本第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当増資における最終的な発行数が減少する場合、又は発行そのものが全く行われなない場合があります。

SMB C日興証券株式会社が本第三者割当増資の割当に応じる場合には、SMB C日興証券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しによる手取金をもとに払込みを行います。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、2024年5月29日(水)から2024年6月3日(月)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われなない場合は、SMB C日興証券株式会社による貸株人からの当社普通株式の借り入れは行われません。したがって、SMB C日興証券株式会社は本第三者割当増資に係る割当に応じず、申込みを行わないため、失権により、本第三者割当増資による新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

なお、一般募集においては、一般募集の募集株式総数22,000,000株の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国及びカナダを除く。)の海外投資家に対して販売されることがあります。

- 3 振替機関の名称及び住所  
株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋兜町7番1号

## 2【株式募集の方法及び条件】

## (1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
株主割当			
その他の者に対する割当	3,300,000株	1,537,535,000	768,767,500
一般募集			
計（総発行株式）	3,300,000株	1,537,535,000	768,767,500

(注) 1 前記「1 新規発行株式」(注) 2に記載のとおり、本募集はオーバーアロットメントによる売出しに関連してS M B C日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当の方法によります。なお、当社と割当予定先との関係等は以下のとおりであります。

割当予定先の氏名又は名称		S M B C日興証券株式会社	
割当株数		3,300,000株	
払込金額		1,537,535,000円	
割当予定先の内容	所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の役職氏名	取締役社長 吉岡 秀二	
	資本の額	1,350億円	
	事業の内容	金融商品取引業等	
	大株主	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%	
当社との関係	出資関係	当社が保有している割当予定先の株式の数 (2024年4月30日現在)	
		割当予定先が保有している当社の株式の数 (2024年4月30日現在)	84,500株
	取引関係	一般募集の主幹事会社	
	人的関係		
当該株券の保有に関する事項			

- 2 前記「1 新規発行株式」(注) 2に記載のとおり、発行数が減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合があります。
- 3 発行価額の総額は、払込金額の総額であります。
- 4 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い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します。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。
- 5 発行価額の総額、資本組入額の総額及び払込金額は、2024年5月10日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## (2)【募集の条件】

発行価格 (円)	資本組入額 (円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金 (円)	払込期日
未定 (注)1	未定 (注)1	100株	2024年7月8日(月) (注)2	該当事項はあり ません	2024年7月9日(火) (注)3

(注)1 発行価格は、発行価格等決定日に一般募集において決定される発行価額と同一の金額とします。なお、資本組入額は、資本組入額の総額を本第三者割当増資の発行数で除した金額とします。

- 2024年7月1日(月)から2024年7月8日(月)までの間のいずれかの日。ただし、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日(発行価格等決定日の2営業日後の日)の翌日から起算して30日目の日(30日目の日が営業日でない場合はその前営業日)の翌営業日とします。
- 2024年7月2日(火)から2024年7月9日(火)までの間のいずれかの日。ただし、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日(発行価格等決定日の2営業日後の日)の翌日から起算して30日目の日(30日目の日が営業日でない場合はその前営業日)の2営業日後の日とします。
- 全株式をS M B C日興証券株式会社に割当て、一般募集は行いません。
- 上記株式を割当てた者から申込みの行われなかった株式については失権となります。
- 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込みをするものとし、払込期日に後記払込取扱場所に発行価格を払込むものとします。

## (3)【申込取扱場所】

店名	所在地
MIRARTHホールディングス株式会社 本店	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号

## (4)【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三井住友銀行 神保町支店	東京都千代田区神田小川町3丁目12番

## 3【株式の引受け】

該当事項はありません。

## 4【新規発行による手取金の使途】

## (1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
1,537,535,000	7,565,000	1,529,970,000

(注)1 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。

- 前記「1 新規発行株式」(注)2に記載のとおり、発行数が減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合、上記金額は、変更されることとなります。
- 払込金額の総額(発行価額の総額)は、2024年5月10日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## (2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額上限1,529,970,000円(本第三者割当増資における申込みがすべて行われた場合の見込額)については、本第三者割当増資と同日付をもって取締役会で決議された一般募集の手取概算額10,207,821,000円と合わせて、手取概算額合計上限11,737,791,000円について、2026年9月までに9,737,791,000円を当社の連結子会社であるMIRARTHエナジーソリューションズ株式会社への投融資資金に、2025年4月までに2,000,000,000円を当社の連結子会社である株式会社タカラレーベンへの投融資資金に充当する予定であります。

なお、MIRARTHエナジーソリューションズ株式会社への投融資資金は、2026年3月までに太陽光発電施設の取得及び開発等の設備投資資金、2024年11月までにバイオマス発電施設を取得及び保有するSPCへの出資資金、2026年9月までにバイオマス発電施設の燃料となるカシューナッツの加工工場を取得及び保有するSPCへの連結子会社を通じた出資資金に充当する予定であり、株式会社タカラレーベンへの投融資資金は、2025年4月までにホテルの取得資金の一部に充当する予定であります。

当社グループはエネルギー事業を成長事業として位置付け、創業以来のコア事業である不動産事業と並ぶ第2の事業としてエネルギー事業を成長させることを目指しております。また、その他事業についても当社グループのノウハウを生かし、新領域への挑戦、新たな価値の創造、そして次期独立セグメントとしての確立を目指しています。特にホテル事業については、コロナ禍以前よりインバウンド需要に期待してホテル事業を計画し邁進しており、ホテル事業を拡大させることによりその他事業を独立セグメントに成長させ、今後はノンアセット事業スキームも活用し更なるストック収益の拡大を図ることを目指しております。

MIRARTHエナジーソリューションズ株式会社は、太陽光発電事業、発電所開発事業、O&M事業(太陽光発電施設の管理・保守点検業務)、その他のエネルギー事業を主として行い、当社グループにおける再生可能エネルギー事業において中心的な役割を担っております。また、株式会社タカラレーベンはホテル事業をその事業の一部としており、当該両子会社におけるエネルギー事業及びホテル事業のさらなる拡大を目指すことは、2021年5月に公表し2023年5月に修正した新中期経営計画で掲げた「事業ポートフォリオの最適化とESGへの積極対応につながるもの」と考えております。

また、上記調達資金は、具体的な充当時期までは銀行預金等にて安定的な資金管理を図る予定であります。

## 第2【売出要項】

該当事項はありません。

## 第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

## 第4【その他の記載事項】

該当事項はありません。

## 第二部【公開買付け又は株式交付に関する情報】

該当事項はありません。

## 第三部【参照情報】

### 第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照してください。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度第51期（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日） 2023年6月23日関東財務局長に提出

#### 2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度第52期第1四半期（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日） 2023年8月10日関東財務局長に提出

#### 3【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度第52期第2四半期（自 2023年7月1日 至 2023年9月30日） 2023年11月13日関東財務局長に提出

#### 4【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度第52期第3四半期（自 2023年10月1日 至 2023年12月31日） 2024年2月13日関東財務局長に提出

#### 5【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（2024年5月20日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を2023年6月26日に関東財務局長に提出

#### 6【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（2024年5月20日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2の規定に基づく臨時報告書を2023年7月10日に関東財務局長に提出

#### 7【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（2024年5月20日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2の規定に基づく臨時報告書を2023年7月10日に関東財務局長に提出

#### 8【訂正報告書】

訂正報告書（上記7 臨時報告書の訂正報告書）を2023年8月1日に関東財務局長に提出

## 第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類であります有価証券報告書及び四半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、本有価証券届出書提出日（2024年5月20日）までの間において変更及び追加すべき事項が生じております。下記の「事業等のリスク」は当該有価証券報告書等に記載された内容を一括して記載したものであり、当該変更及び追加箇所については\_\_\_\_\_ 〆で示しております。

なお、有価証券報告書等に将来に関する事項が記載されておりますが、下記の「事業等のリスク」に記載されたものを除き、当該事項については本有価証券届出書提出日（2024年5月20日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。また、有価証券報告書等に記載された将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

### 事業等のリスク

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日（2024年5月20日）において当社グループが判断したものであります。

#### a) 地震等の天災について

地震等の天災により、当社及び当社発注先の建設会社等に直接被害があった場合、建設会社において建築資材の調達が困難になった場合等、工事遅延及び当社の販売回収に影響を及ぼす可能性があります。その場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

対応策としましては、マンション供給エリアを全国に広げることで、特定エリアへの集中リスクの分散を図っております。

#### b) 法的規制について

当社グループの事業は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、貸金業の規制等に関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、介護保険法等、各種法令のほか各自治体が制定した条例等による規制を受けております。これらの法的規制や条例等が新たに制定、または、改定された場合には新たな負担が発生し、当社グループの業績や事業展開に影響を与える可能性があります。

当社グループでは、各種業界団体への加盟等により、必要な情報を的確に収集するとともに、コンプライアンス委員会及びリスクマネジメント委員会を通じて、各種法令順守体制の整備などを行っております。

宅地建物取引業免許については、当社グループの主要な事業活動において必要不可欠な免許であります。現時点では、免許または登録の取消事由・更新欠格事由（宅地建物取引業法第65条及び第66条）に該当する事実は存在していませんが、今後、何らかの理由により免許及び登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績等に影響を及ぼす可能性があります。なお、当社では、元取締役が道路交通法違反（スピード違反）で執行猶予付き有罪判決を受けていたことが2022年9月15日に発覚し、宅地建物取引業の欠格事由に該当していることを認識したため、2022年10月31日付で監督官庁に対して当該免許の廃業の届出を行い、その後、2022年12月2日付で、宅地建物取引業に係る東京都知事免許を改めて取得し、営業活動を再開しております。この事態を踏まえ、当社は再発防止策としまして、役員に対する研修の実施や、免許業上の欠格事由該当の有無の再確認、及びそれらを定期的に確認する体制を再構築する等の措置を講じております。

#### c) 借入金への依存度について

当社グループは、マンション用地等の仕入資金を主に金融機関からの借入により調達しており、第52期連結会計年度末における総資産に占める有利子負債の割合は62.4%となっております。金融情勢の悪化等により、資金調達に制約を受けた場合及び金利が急激に上昇した場合、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

対応策としましては、LTVの水準を65%未満、D/Eレシオを3.0倍未満と設定することで、過度に借入金に依存しない体制を構築すると共に、資金調達手法の多様化を図り、安定的な資金調達体制を構築しております。

#### d) 購入者マインドの影響について

当社グループの主力事業であります新築分譲マンションは、購入者マインド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、住宅税制、消費税、地価動向、金利動向等の影響を受け、購入者マインドが大きく低下する事態が生じた場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

## e) 住宅ローンの影響について

マンション等の販売において、お客さまが住宅金融支援機構や金融機関の住宅ローンを利用することが多くありますが、金融情勢の変化等により、これに関する融資姿勢が著しく消極的になった場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

## f) 供給動向の影響について

当社グループの主力事業であります新築分譲マンションは、土地の仕入価格、外注業者の外注価格の変動、金融動向等の理由により、供給動向が左右される傾向があります。それらの理由により、供給動向が大きく影響を受ける事態が生じた場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

## g) 競合等の影響について

当社グループは、新築分譲マンション事業を全国で展開しておりますが、当該エリアにおいて、過度な価格競争が生じた場合には、販売活動期間の長期化及び想定価格での販売が困難となる等の可能性があります。その場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

対応策としましては、競業他社の動向を的確に把握し、販売時期や販売価格を柔軟に調整することなどにより、過度な価格競争の状態とならないよう努めております。

## h) 外注業者について

当社グループは、マンション建築を建設業者へ発注しておりますが、建築資材の価格や工事労務費の高騰により、工事請負金額が上昇した場合には、利益率が低下する可能性があります。また、建築工事の発注先である建設会社が経営破綻した場合、工事遅延や請負契約の不履行等が発生する可能性があります。また、将来における建設会社が請け負うべき保証責任が履行されない場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

## i) マンション建設に際しての周辺住民の反対運動について

マンション建設にあたっては、建設中の騒音、日照問題、環境問題等を理由に、周辺住民による反対運動が起きる場合があります。その場合に計画の変更、工事期間の延長、追加費用の発生等が生じ、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

そのため、マンション建設にあたっては、建設地の周辺環境に配慮し、関係する法律や自治体の条例等を検討して開発計画を立てるとともに、事前に周辺住民に実施する説明会等で、理解を頂戴するようにしております。

## j) 訴訟等の可能性について

マンション建設にあたっては、様々な観点から慎重な検討を行っておりますが、建物の瑕疵、土壤汚染等による訴訟の発生及びこれらに起因する建築計画の変更等が、発生する可能性があります。その場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

## k) 資産価値の下落による影響について

今後の景気動向や不動産市況の悪化等により、当社保有の棚卸資産及び固定資産の資産価値が低下した場合は、棚卸資産の簿価切り下げ及び減損処理が適用され、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。減損処理については、保有する固定資産をプロジェクト毎にグルーピングを行い、それを収益を生み出す最小単位として減損の兆候判定を行っております。減損の兆候が見られる資産グループに関しては、使用状況、収益獲得実績、売却可能価額等をもとに認識の要否を判定し、認識が必要と判断した資産グループについては、外部の専門家から入手した不動産の評価額を回収可能価額として減損処理を行っております。

## l) 個人情報について

当社グループは、マンション等の販売、管理に関し多量の個人情報を取り扱っております。万一個人情報が漏洩した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

そのため、個人情報の取り扱い及び管理については、個人情報漏洩防止ソフトの導入、規程の整備、社員向けマニュアルの作成、研修を行う等の対策を行っております。



## m) 人材不足について

昨今の人手不足・採用難により、労働生産性の悪化や社員品質の低下が発生した場合には、商品・サービス品質の低下や労働災害の発生、ブランドイメージの低下が起これ、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

そのため、社員のロイヤルティを向上させるべく、各種研修制度の充実やブランディング浸透施策の実施等の対策を行っております。

**第3【参照書類を縦覧に供している場所】**

MIRARTHホールディングス株式会社 本店  
（東京都千代田区丸の内一丁目8番2号）  
MIRARTH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）

**第四部【提出会社の保証会社等の情報】**

該当事項はありません。

**第五部【特別情報】**

該当事項はありません。