

|| 企業調査レポート ||

## ミライノベート

3528 東証スタンダード市場

[企業情報はこちら >>>](#)

2022年12月9日(金)

執筆：客員アナリスト

寺島 昇

FISCO Ltd. Analyst **Noboru Terashima**



FISCO Ltd.

<https://www.fisco.co.jp>

## 目次

■ 要約	01
1. 2023年3月期第2四半期業績	01
2. 2023年3月期業績見通し	01
3. 今後の事業展開：Jトラストと合併契約締結	01
■ 会社概要	03
■ 事業概要	04
1. 主な事業内容	04
2. 事業の特色	04
■ 業績動向	05
1. 2023年3月期第2四半期業績	05
2. セグメント別状況	05
3. 財務状況	07
4. キャッシュ・フローの状況	08
■ 今後の見通し	10
1. 2023年3月期業績見通し	10
2. Jトラストとの合併契約締結について	11
■ 株主還元策	11

## ■ 要約

### Jトラストとの合併契約締結を発表

ミライノベート<3528>の起源は、繊維事業を行っていた井波機業株式会社であったが、1994年に繊維事業から撤退し、事業の主力を不動産事業（主にマンション分譲）に転換した。その後、経営主体の変更に伴い主力事業の拡充や事業領域の拡大を行い変遷してきたが、現時点では事業セグメントを不動産事業、再生可能エネルギー事業及び投資事業の3つに集約している。なお、2022年11月、Jトラスト<8508>との合併契約を締結した（効力発生日は2023年2月1日を予定）。

#### 1. 2023年3月期第2四半期業績

2023年3月期第2四半期の連結業績は、売上高3,426百万円（前年同期比10.6%減）、営業利益526百万円（同40.7%増）、経常利益675百万円（同25.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益993百万円（同9.5%減）となった。セグメント別の損益では、売却物件（一棟販売建物）の引渡しが第3四半期に期ズレとなったこと等から不動産事業で12百万円の損失（前年同期は598百万円の利益）となったものの、再生可能エネルギー事業で53百万円の利益（前年同期比83.4%減。のれんの償却額考慮後）、保有有価証券の売却及び評価益の計上により投資事業で774百万円の利益（同249百万円の損失）を計上した。また、2022年9月に子会社である（株）ササキハウスの全株式を譲渡し、関係会社株式売却益220百万円を特別利益に計上した一方、前年同期に計上した関係会社出資金売却益（特別利益）645百万円が剥落したことから、親会社株主に帰属する四半期純利益は減益となった。事業や資産の見直しを進め、バランスシートの適正化は着実に進んでいると言える。

#### 2. 2023年3月期業績見通し

2023年3月期の連結業績見通しについては、上期の結果を受けて、売上高8,466百万円（前期比16.9%増）、営業利益695百万円（前期は11百万円の利益）、経常利益581百万円（前期比448.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益751百万円（同46.9%減）とした。期初予想に対して、売上高は下方修正したものの、各利益については大幅に上方修正した。セグメント別では、不動産事業は減収、再生可能エネルギー事業は微増収、投資事業は大幅に回復する予想であり、全体では増収を見込んでいる。利益面では、不動産事業は上期の期ズレを取り戻すことで利益を確保する。再生可能エネルギー事業は、大型プロジェクトを売却したことで規模は小さくなるが、着実に利益を計上する計画。投資事業は株式市場等の先行き（株価の動向）など不透明な要因が多いが、少なくとも上期に確保した利益は維持する計画であり、通期では大幅な営業増益が見込まれる。

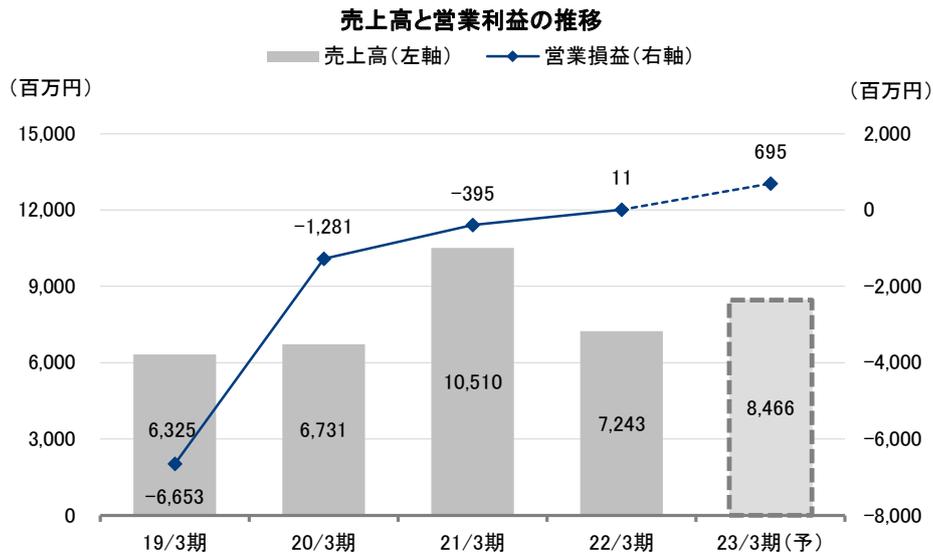
#### 3. 今後の事業展開：Jトラストと合併契約締結

同社及びJトラストは、2023年2月1日（予定）を効力発生日として両社の経営を統合する（Jトラストを吸収合併存続会社、同社を吸収合併消滅会社とする）ことを発表した。これにより、同社の株式は2023年1月30日付で上場廃止（最終売買日は1月27日）となる予定だ。詳細については、同社及びJトラストから正式に発表される内容を参照していただきたい。

要約

Key Points

- ・事業セグメントを不動産事業、再生可能エネルギー事業、投資事業の3つに集約
- ・2023年3月期は、投資事業の回復により大幅な営業利益を計上する計画
- ・Jトラストと合併契約を締結



出所：決算短信よりフィスコ作成

## ■ 会社概要

### 現在は不動産事業、再生可能エネルギー事業、投資事業が中心

同社の歴史は古く、1937年に富山県において井波機業株式会社として設立されたのが起源である。その後、1961年に商号をカロリナ株式会社に変更し、1962年には株式を東京証券取引所市場第2部に上場した。さらに、1990年代に入り繊維事業から撤退し、主力事業をマンション分譲事業にシフトすると同時にマンション開発大手の(株)大京グループの傘下に入ったが、2007年には大京グループを離れて自主独立経営を開始した。その後は、主要株主及び経営陣の変更に伴い様々な事業を展開してきたが、2020年6月に現在の経営陣(取締役会長：藤澤信義氏、代表取締役社長 CEO：泉信彦氏)が就任してからは、事業を「不動産事業」「再生可能エネルギー事業」「投資事業」に集約している。さらに2021年7月に商号を「株式会社ミライノバート」に変更し、株式併合や資本金の減額など、会社の変革を進めている。なお2022年11月には、2023年2月1日(予定)を効力発生日としてJトラストとの合併契約を締結した。

#### 沿革

年	主な沿革
1937年	富山県に井波機業株式会社として設立
1961年	商号をカロリナ株式会社に変更 大阪証券取引所第2部に上場(2003年3月上場廃止)
1962年	東京証券取引所市場第2部に上場
1990年	商号をかるりーな株式会社に変更
1991年	不動産事業に参入
1993年	「モリス」マンションシリーズ分譲開始(シリーズ第1号「モリス川崎」)
1994年	本社を富山県から東京都渋谷区に移転
2000年	本社を東京都渋谷区千駄ヶ谷に移転
2001年	商号を株式会社グローバルスに変更
2006年	「グローバル」マンションシリーズ分譲開始(シリーズ第1号「グローバルガーデン行徳シェルディア」)
2012年	(株)ササキハウスの全株式を取得し連結子会社化
2013年	旧(株)プロスペクトの全株式を取得し連結子会社化
2013年	海外不動産関連事業に参入
2014年	子会社である旧(株)プロスペクトを吸収合併し、商号を株式会社プロスペクトに変更
2015年	太陽光発電事業開始(第1号「朝来立脇太陽光発電所」)
2017年	(株)プロスペクトバイオマス(現(株)日本エナライズ)を設立
2020年	バイオマス発電関連事業に本格参入(ロシア木質ペレット製造工場完成) (株)グローバルス(旧キーノート(株))の全株式を取得し連結子会社化
2021年	(株)オータスを設立し、投資事業に参入 本社を現在地(東京都品川区西五反田)に移転 商号を株式会社ミライノバートに変更
2022年	ロシアにおけるバイオマス発電関連事業から撤退 ササキハウスの全株式を譲渡

出所：ホームページよりフィスコ作成

## ■ 事業概要

### 主要事業を3つに集約し、変革を進める

#### 1. 主な事業内容

同社の事業セグメントは、2020年3月期までは不動産販売事業、アセットマネジメント事業、再生可能エネルギー事業、その他として開示されていたが、2021年3月期より不動産事業、再生可能エネルギー事業、投資事業の3つに集約された。

##### (1) 不動産事業

セグメントとしては1つに集約されたが、内容は以前からのマンション分譲(一般的なマンションデベロッパーと同様に、土地を仕入れ、商品を企画し、マンションを建設して分譲販売する事業)、土地建物(宅地及び戸建住宅の販売やマンション、アパート等を建設して一棟販売等を行う事業)、注文住宅(戸建住宅の建築請負やリフォーム工事等)が含まれている。また、2020年9月に連結子会社化した(株)グローベルスが以前より行っていた、戸建分譲住宅の企画・販売、飲食店やアミューズメント施設等の商業用施設的设计・施工、自社所有不動産の賃貸等も同事業に含まれている。

##### (2) 再生可能エネルギー事業

太陽光発電等の権利を取得して投資並びに開発を行い、発電された電気を電力会社に販売する事業モデルとなっている。権利を取得して投資を行い収益(キャッシュ・フロー)を回収する一方で、投資収益を計算して開発した太陽光発電所そのものを売却することも行う。このような考え方は、賃貸ビル事業と同じと言える。2023年3月期第2四半期末の稼働数は7ヶ所、そのうち出資のみが2ヶ所となり、同社持分の発電容量は25.63MWとなっている。またロシアにおいて、バイオマス発電用木質ペレット製造等を行うバイオマス発電関連事業を行っていたが、2022年9月に同事業への出資持分を譲渡したことに伴い、ロシアで展開しているバイオマス発電関連事業から撤退した。

##### (3) 投資事業

有価証券(株式等)や不動産に投資を行う事業で、2021年2月から開始された。なお、投資事業として保有する有価証券は「流動資産」に計上され、営業キャッシュ・フローとして計算されるが、純投資を目的とした有価証券は「投資その他の資産」に計上され、投資キャッシュ・フローとして計算される。

#### 2. 事業の特色

既述のとおり同社の事業は、マンション分譲、太陽光発電、有価証券投資と一見異なる分野で展開されているように見えるが、実は基本的には土地や権利、案件(プロジェクト)などを仕入れ(買取りや出資)、それに対して投資(資金注入やリノベーション)を行い後日収益(キャッシュ・フローまたは転売益)を回収する、という点では同じ考え方に基づいており、この点が同社の事業展開の特色とも言える。

## 業績動向

### 2023年3月期第2四半期は投資事業の回復により、前年同期比40.7%の営業増益

#### 1. 2023年3月期第2四半期業績

2023年3月期第2四半期の連結業績は、売上高3,426百万円（前年同期比10.6%減）、営業利益526百万円（同40.7%増）、経常利益675百万円（同25.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益993百万円（同9.5%減）となった。

#### 2023年3月期第2四半期連結業績

（単位：百万円）

	22/3期2Q		23/3期2Q		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	額	率
売上高	3,833	100.0%	3,426	100.0%	-407	-10.6%
売上総利益	1,316	34.4%	1,408	41.1%	91	7.0%
販管費	942	24.6%	882	25.8%	-60	-6.4%
営業利益	374	9.8%	526	15.4%	152	40.7%
経常利益	540	14.1%	675	19.7%	135	25.1%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,097	28.6%	993	29.0%	-103	-9.5%

出所：決算短信よりフィスコ作成

#### 2. セグメント別状況

#### 2023年3月期第2四半期セグメント別業績

（単位：百万円）

	22/3期2Q		23/3期2Q		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	額	率
売上高	3,833	100.0%	3,426	100.0%	-407	-10.6%
不動産事業	3,478	90.7%	2,449	71.5%	-1,028	-29.6%
再生可能エネルギー事業	603	15.7%	196	5.7%	-406	-67.4%
投資事業	-248	-6.5%	779	22.8%	1,028	-
営業利益	374	9.8%	526	15.4%	152	40.7%
不動産事業	598	17.2%	-12	-0.5%	-611	-
再生可能エネルギー事業	319	53.0%	53	27.0%	-266	-83.4%
投資事業	-249	-	774	99.4%	1,024	-
全社費用	-294	-	-288	-	6	-

出所：決算短信よりフィスコ作成

業績動向

**(1) 不動産事業**

2023年3月期第2四半期の不動産事業は、売却物件（一棟販売建物）の引渡し第3四半期に期ズレとなったこと等により、売上高は2,449百万円（前年同期比29.6%減）、セグメント損益は12百万円の損失（前年同期は598百万円の利益）となった。

マンション分譲では86戸、2,746百万円の新規契約（前年同期は43戸、1,917百万円）を行い、前期契約分を含め7戸を引き渡し、売上高は226百万円となった（同32戸、1,532百万円）。

注文住宅では22棟、621百万円の新規契約（前年同期は38棟、959百万円）を行い、前期契約分を含めて16棟を引き渡し、売上高※は569百万円となった（同16棟、781百万円）。なお、2022年9月に子会社であるササキハウスの全株式を譲渡し、関係会社株式売却益220百万円を特別利益に計上した。

※ 注文住宅の売上高にはリフォーム工事等を含む。

戸建分譲は1棟、44百万円の新規契約（前年同期は1棟、66百万円）を行い、1棟を引き渡し、売上高※は51百万円となった（同2棟、112百万円）。

※ 戸建分譲の売上高には附帯する手数料収入等を含む。

当四半期の商業用施設建築の契約及び販売実績はなかった（前年同期は契約実績はなし、売上高は44百万円）。

その他では、建物の一棟販売やマンション・戸建用地等の宅地販売、自社所有不動産の賃貸等を行っており、売上高は1,602百万円となった（前年同期は1,007百万円）。

**(2) 再生可能エネルギー事業**

自社または合同で運営する太陽光発電設備で発電した電気を電力会社に販売する太陽光発電事業と、ロシアでの木質ペレット製造等を行うバイオマス発電関連事業からなり、売上高は196百万円（前年同期比67.4%減）、セグメント利益は53百万円（同83.4%減）となった。

太陽光発電においては、売電収入が計画を上回って推移したものの、前年同期に成田神崎発電所を売却したことから大幅な減収となった。なお、2023年9月末の稼働数は7ヶ所、そのうち出資のみが2ヶ所となり、同社持分の発電容量は25.63MWとなった。

バイオマス発電関連事業は、2022年9月にRFP Wood Pellets LLC※の出資持分を譲渡したことに伴い、ロシアで展開しているバイオマス発電関連事業から撤退した。

※ ロシアのRussia Forest Products (RFP) グループとの合併会社で、同社の持分法適用子会社。

## 業績動向

**(3) 投資事業**

保有有価証券の売却及び評価益の計上により、売上高は779百万円（前年同期はマイナス248百万円）、セグメント利益は774百万円（同249百万円の損失）となった。

**バランスシートの適正化が進む****3. 財務状況**

2023年3月期第2四半期末の資産合計は32,015百万円となり、前期末比3,002百万円増加した。流動資産は26,906百万円となり同5,684百万円増加したが、主に有価証券の売却や貸付金の回収などによる現金及び預金の増加5,741百万円、有価証券の減少2,336百万円、販売用不動産の減少186百万円、仕掛販売用不動産の増加612百万円、開発用不動産の増加1,621百万円などによる。一方で固定資産は5,109百万円となり同2,681百万円減少したが、主に投資有価証券の減少611百万円、長期貸付金の減少（回収）2,081百万円などによる投資その他の資産の減少2,462百万円による。

負債合計は11,497百万円となり、前期末比2,305百万円増加したが、主に長短借入金の増加2,830百万円などによる。純資産合計は20,518百万円となり、同696百万円増加したが、主に親会社株主に帰属する四半期純利益の計上による利益剰余金の増加845百万円などによる。これらの結果、バランスシートの適正化は着実に進んでいると言える。

## 業績動向

## 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	22/3 期末	23/3 期 2Q 末	増減額
現金及び預金	7,312	13,053	5,741
有価証券	2,678	342	-2,336
販売用不動産	6,426	6,240	-186
仕掛販売用不動産	2,957	3,570	612
開発用不動産	211	1,832	1,621
その他流動資産	1,635	1,866	231
<b>流動資産計</b>	<b>21,221</b>	<b>26,906</b>	<b>5,684</b>
有形固定資産	1,891	1,701	-190
無形固定資産	568	538	-29
投資その他の資産	5,331	2,869	-2,462
投資有価証券	1,534	922	-611
出資金	1,500	1,705	204
長期貸付金	2,341	260	-2,081
<b>固定資産計</b>	<b>7,791</b>	<b>5,109</b>	<b>-2,681</b>
<b>資産合計</b>	<b>29,013</b>	<b>32,015</b>	<b>3,002</b>
工事未払金	275	200	-75
短期借入金等	768	2,062	1,294
<b>流動負債計</b>	<b>1,621</b>	<b>2,669</b>	<b>1,047</b>
長期借入金等	6,225	7,762	1,536
<b>固定負債計</b>	<b>7,569</b>	<b>8,828</b>	<b>1,258</b>
<b>負債合計</b>	<b>9,191</b>	<b>11,497</b>	<b>2,305</b>
<b>純資産合計</b>	<b>19,821</b>	<b>20,518</b>	<b>696</b>

出所：決算短信よりフィスコ作成

## 投資有価証券等の売却により現金及び現金同等物が増加

### 4. キャッシュ・フローの状況

2023年3月期第2四半期の営業活動によるキャッシュ・フローは223百万円の支出であったが、主な収入は税金等調整前四半期純利益879百万円、減価償却費107百万円、営業投資有価証券の減少2,336百万円などで、主な支出は棚卸資産の増加2,924百万円などによる。

投資活動によるキャッシュ・フローは1,361百万円の収入であったが、主な収入は投資有価証券の売却（ネット）388百万円、貸付金の回収（ネット）2,511百万円などで、主な支出は定期預金の預入（ネット）1,485百万円などによる。

財務活動によるキャッシュ・フローは2,803百万円の収入であったが、主な収入は長短借入金及び社債の増加3,233百万円、匿名組合出資者からの払込による収入481百万円などによる。

業績動向

この結果、期中の現金及び現金同等物は 3,978 百万円の増加となり、2023 年 3 月期第 2 四半期末の現金及び現金同等物の残高は 11,070 百万円となった。

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	22/3 期 2Q	23/3 期 2Q
営業活動によるキャッシュ・フロー	-2,434	-223
税金等調整前四半期純利益 (- は損失)	1,192	879
減価償却費	181	107
関係会社出資金売却損益 (- は益)	-645	-
関係会社株式売却損益 (- は益)	-	-220
営業投資有価証券の増減額 (- は増加)	-481	2,336
棚卸資産の増減額 (- は増加)	-809	-2,924
その他	-1,665	-313
投資活動によるキャッシュ・フロー	-465	1,361
有形固定資産の売却による収入	222	1
投資有価証券の取得及び売却による収支	-1,094	388
定期預金の預入及び払戻しによる収支	-292	-1,485
貸付金の回収による収支	-220	2,511
財務活動によるキャッシュ・フロー	336	2,803
借入金及び社債の純増減額 (- は減少)	-87	3,233
配当金の支払額	-0	-146
匿名組合出資者からの払込による収入	555	481
匿名組合出資者への払戻による支出	-124	-763
現金及び現金同等物の増減額	-2,557	3,978
現金及び現金同等物の四半期末残高	6,853	11,070

出所：決算短信よりフィスコ作成

## ■ 今後の見通し

### 2023年3月期は不透明な要因もあるものの、 営業利益 695 百万円を予想

#### 1. 2023年3月期業績見通し

2023年3月期の連結業績見通しについては、上期の結果を受けて、売上高 8,466 百万円（前期比 16.9% 増）、営業利益 695 百万円（前期は 11 百万円の利益）、経常利益 581 百万円（前期比 448.3% 増）、親会社株主に帰属する当期純利益 751 百万円（同 46.9% 減）とした。期初予想（売上高 9,395 百万円、営業利益 261 百万円）に対して、売上高は下方修正したものの、各利益については大幅に上方修正した。営業利益及び経常利益については、利益率の高い投資事業で売上高が上振れしたことに加え、前期に引き続き販管費の圧縮に注力したことや、外貨建て資産に係る為替差益を営業外収益に計上すること等により、前回予想を上回る見込みとなった。親会社株主に帰属する当期純利益については、営業利益及び経常利益の増益に加え、第2四半期に特別利益に計上した関係会社株式売却益 220 百万円等により、前回予想を上回る見込みとなった。なお、親会社株主に帰属する当期純利益が前期比で大幅な減益となるのは、前期に特別利益として計上した関係会社出資金売却益 645 百万円が剥落するためである。

セグメント別の業績予想は開示していないものの、不動産事業は主力のマンション事業で引渡し案件が減少すること、住宅事業を展開するササキハウスが 2023 年 3 月期下期より連結対象外となること等から減収を予想している。再生可能エネルギー事業は、天候に左右されるものの微増収を見込んでいる。投資事業は株式市場等の先行き（株価の動向）など不透明な要因が多いが、現時点では回復する予想となっている。

利益面では、不動産事業では上期の期ズレを取り戻すことで利益を確保する。再生可能エネルギー事業では、大型プロジェクトを売却したことで規模は小さくなるが、着実に利益を計上する計画。投資事業は株式市場等の先行きなど不透明な要因が多いものの、少なくとも上期に確保した利益は維持する計画であり、通期では大幅な営業増益が見込まれる。

#### 2023年3月期連結業績見通し

（単位：百万円）

	22/3 期		23/3 期		増減	
	実績	構成比	修正予想	構成比	額	率
売上高	7,243	100.0%	8,466	100.0%	1,222	16.9%
営業利益	11	0.2%	695	8.2%	683	-
経常利益	106	1.5%	581	6.9%	474	448.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,415	19.5%	751	8.9%	-664	-46.9%

注：23/3 期修正予想は 2022 年 10 月 12 日公表値

出所：決算短信よりフィスコ作成

## 2. Jトラストとの合併契約締結について

同社は2022年11月14日付で、Jトラストとの合併契約の締結を発表した。要旨は以下のとおりだが、内容については変更される可能性もあるため、詳細については両社から正式に発表される内容を参照していただきたい。

- ・Jトラストを存続会社、同社を消滅会社とする吸収合併に係る合併契約
- ・本合併に係る割当比率はJトラスト1に対して同社0.42
- ・同社の臨時株主総会決議日は2023年1月13日
- ・効力発生日(予定)は2023年2月1日
- ・同社株式は2023年1月30日付で上場廃止(最終売買日は2023年1月27日)予定

## ■ 株主還元策

### 2023年3月期の配当は未定

同社は株主還元策として安定的な配当を基本としたうえで、業績の状況及び財務状況等を総合的に勘案し実施することを基本方針としている。2021年3月期は無配としたが、2022年3月期は年間3円の配当を行った。2023年3月期の配当については、新型コロナウイルス感染状況、物価高騰による国内経済の動向及びロシア・ウクライナ情勢による世界経済の動向が予想できず、業績への影響が依然として不透明なことから、現時点は未定としている。

#### 重要事項（ディスクレマー）

株式会社フィスコ（以下「フィスコ」という）は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。

本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行為および行動を勧誘するものではありません。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したのですが、フィスコは本レポートの内容および当該情報の正確性、完全性、的確性、信頼性等について、いかなる保証をするものではありません。

本レポートに掲載されている発行体の有価証券、通貨、商品、有価証券その他の金融商品は、企業の活動内容、経済政策や世界情勢などの影響により、その価値を増大または減少することもあり、価値を失う場合があります。本レポートは将来のいかなる結果をお約束するものでもありません。お客様が本レポートおよび本レポートに記載の情報をいかなる目的で使用する場合においても、お客様の判断と責任において使用するものであり、使用の結果として、お客様になんらかの損害が発生した場合でも、フィスコは、理由のいかんを問わず、いかなる責任も負いません。

本レポートは、対象となる企業の依頼に基づき、企業への電話取材等を通じて当該企業より情報提供を受けて作成されていますが、本レポートに含まれる仮説や結論その他全ての内容はフィスコの分析によるものです。本レポートに記載された内容は、本レポート作成時点におけるものであり、予告なく変更される場合があります。フィスコは本レポートを更新する義務を負いません。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、フィスコに無断で本レポートおよびその複製物を修正・加工、複製、送信、配布等することは堅く禁じられています。

フィスコおよび関連会社ならびにそれらの取締役、役員、従業員は、本レポートに掲載されている金融商品または発行体の証券について、売買等の取引、保有を行っているまたは行う場合があります。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

#### ■お問い合わせ■

〒107-0062 東京都港区南青山 5-13-3

株式会社フィスコ

電話：03-5774-2443（IR コンサルティング事業本部）

メールアドレス：support@fisco.co.jp