

2023年9月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2023年2月13日

上場会社名 株式会社マリオン 上場取引所 東
 コード番号 3494 URL <http://www.mullion.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 福田 敬司
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 経営管理本部長兼経理 (氏名) 肥田 理 TEL 03-3226-7841
 財務部長
 四半期報告書提出予定日 2023年2月13日 配当支払開始予定日 ー
 四半期決算補足説明資料作成の有無: 無
 四半期決算説明会開催の有無: 無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年9月期第1四半期の業績 (2022年10月1日～2022年12月31日)

(1) 経営成績 (累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 四半期純利益 | |
|---------------|-------|-------|------|-------|------|---|--------|---|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 2023年9月期第1四半期 | 1,637 | 320.8 | 240 | 798.6 | 199 | — | 136 | — |
| 2022年9月期第1四半期 | 389 | △0.3 | 26 | △21.4 | △9 | — | △7 | — |

| | 1株当たり 四半期純利益 | 潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益 |
|---------------|-----------------|----------------------------|
| | 円 銭 | 円 銭 |
| 2023年9月期第1四半期 | 87.26 | — |
| 2022年9月期第1四半期 | △4.63 | — |

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載していません。

(2) 財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 |
|---------------|--------|-------|--------|
| | 百万円 | 百万円 | % |
| 2023年9月期第1四半期 | 14,892 | 4,001 | 26.8 |
| 2022年9月期 | 15,378 | 3,878 | 25.1 |

(参考) 自己資本 2023年9月期第1四半期 3,986百万円 2022年9月期 3,864百万円

2. 配当の状況

| | 年間配当金 | | | | |
|---------------|--------|--------|--------|-------|-------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 |
| 2022年9月期 | — | 0.00 | — | 10.00 | 10.00 |
| 2023年9月期 | — | — | — | — | — |
| 2023年9月期 (予想) | — | 0.00 | — | 11.00 | 11.00 |

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無: 無

3. 2023年9月期の業績予想 (2022年10月1日～2023年9月30日)

(%表示は、対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | | 1株当たり 当期純利益 |
|----|-------|------|------|------|------|------|-------|------|----------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 銭 |
| 通期 | 2,800 | 29.7 | 270 | 19.5 | 110 | 22.2 | 70 | 16.7 | 44.71 |

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無: 無

※ 注記事項

(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 有
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）

| | | | |
|----------------|------------|----------------|------------|
| 2023年9月期1 Q | 1,602,200株 | 2022年9月期 | 1,602,200株 |
| 2023年9月期1 Q | 36,600株 | 2022年9月期 | 36,600株 |
| 2023年9月期1 Q | 1,565,540株 | 2022年9月期1 Q | 1,565,540株 |

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（四半期累計）

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項については、添付資料3ページ「1.（3）業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

| | |
|--------------------------------|---|
| 1. 当四半期決算に関する定性的情報 | 2 |
| (1) 経営成績に関する説明 | 2 |
| (2) 財政状態に関する説明 | 3 |
| (3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明 | 3 |
| 2. 四半期財務諸表及び主な注記 | 4 |
| (1) 四半期貸借対照表 | 4 |
| (2) 四半期損益計算書 | 6 |
| 第1四半期累計期間 | 6 |
| (3) 四半期財務諸表に関する注記事項 | 7 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 7 |
| (株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) | 7 |
| (四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用) | 7 |
| (会計方針の変更) | 7 |
| (セグメント情報等) | 8 |

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス禍に伴う世界交易の縮小、本邦における感染の継続、国際情勢を受けての資源価格の高騰、円安進行による交易条件の悪化等を受けて、減速傾向が継続いたしました。

当社の主要業務である賃貸住宅分野においては、貸家の住宅着工戸数は2021年3月以降前年同月比増加に転じましたが、当社が主に取り扱う単身世帯向けの居住用賃貸住宅については、総務省の発表によれば、人口減少のなか世帯数は増加が継続し、なかでも単独世帯は2000年以降一貫して増加、2010年対比で一般世帯に占める割合は32.4%から34.6%に上昇しており、当社の賃貸住宅についても堅調な需要が継続しました。

コロナ禍の賃料収入への影響も、当社が主力とする居住用賃貸住宅については現時点では僅少であり、今後の状況推移によるリスクの増大の可能性は認められるものの、当面の入居需要は引き続き堅調に推移するものと見込まれます。

一方、マンションの不動産価格指数は、国土交通省の発表によれば、115ヶ月連続で前年同期比上昇し、2022年9月時点では186.9と高水準にあり、新規物件仕入れに伴うリスク増加傾向が継続しております。

このような事業環境のもと、当社は、新規賃貸物件の仕入れについては引き続き慎重対応を基本とし、既存賃貸物件の入居率の維持向上と、入居率等へのコロナ禍の影響を注視し、可能な対策を講じることによるリスク管理のもとでの安定的な賃料収入の維持確保に努めるとともに、手持ち不動産の選別的な売却による利益の確定と新規物件の選別的取得を実施いたしました。

<不動産賃貸サービス>

当第1四半期累計期間における不動産賃貸サービスにおいては、利回り及び不動産市況リスクの状況を踏まえて、保有物件、サブリース物件及び受託物件の入居率の維持向上に注力することにより、安定収益の確保につとめました。

この結果、不動産賃貸サービスの売上高として299百万円（前年同期比5.8%減）を計上いたしました。

<不動産証券化サービス>

当第1四半期累計期間における不動産証券化サービスにおいては、既存証券化サービス物件の入居率の維持向上につとめることにより、安定収益の確保につとめました。

この結果、不動産証券化サービスの売上高として68百万円（前年同期比3.0%減）を計上いたしました。

<不動産売買>

当第1四半期累計期間における不動産売買においては、岡山県岡山市に保有する共同住宅1棟及び福岡県福岡市に保有する共同住宅1棟を売却するとともに、東京都新宿区所在の区分所有建物2部屋を取得いたしました。この結果、不動産売買の売上高として1,269百万円（前年同期実績なし）を計上いたしました。

以上の結果、当第1四半期累計期間の経営成績は、売上高1,637百万円（前年同期比320.8%増）、営業利益240百万円（前年同期比798.6%増）、経常利益199百万円（前年同期は経常損失9百万円）、四半期利益136百万円（前年同期は四半期純損失7百万円）となりました。

当社事業は、不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであるため、セグメント別の記載は行っておりません。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期会計期間末における流動資産は1,679百万円となり、前事業年度末に比べ484百万円減少いたしました。これは主に現金及び預金が566百万円増加したものの、販売用不動産が1,047百万円等減少したためであります。

固定資産は13,213百万円となり、前事業年度末に比べ1百万円減少いたしました。これは主に建物が27百万円、投資その他の資産のその他に含まれる長期前払費用が7百万円、繰延消費税が4百万円、保険積立金が4百万円減少したものの、土地が39百万円増加したためであります。

この結果、総資産は、14,892百万円となり、前事業年度末に比べ486百万円減少いたしました。

(負債)

当第1四半期会計期間末における流動負債は1,106百万円となり、前事業年度末に比べ262百万円減少いたしました。これは主に、償還により1年内償還予定の匿名組合預り金が133百万円減少したことによるものであります。

固定負債は9,784百万円となり、前事業年度末に比べ347百万円減少いたしました。これは主に、借入による匿名組合預り金が167百万円増加したものの、長期借入金が507百万円減少したためです。

この結果、負債合計は、10,891百万円となり、前事業年度末に比べ609百万円減少いたしました。

(純資産)

当第1四半期会計期間末における純資産合計は4,001百万円となり、前事業年度末に比べ123百万円増加いたしました。これは主に四半期純利益136百万円による利益剰余金の増加の一方、株主配当金15百万円の支払による利益剰余金の減少によるものであります。

この結果、自己資本比率は26.8%（前事業年度末は25.1%）となりました。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

業績予想につきましては、「2022年9月期決算短信」における通期の業績予想から変更しておりません。

なお、本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成しており、実際の業績等は今後様々な要因によって予想と異なる場合があります。

2. 四半期財務諸表及び主な注記

(1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

| | 前事業年度 (2022年9月30日) | 当第1四半期会計期間 (2022年12月31日) |
|-------------|-----------------------|-----------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 849,130 | 1,415,267 |
| 販売用不動産 | 1,281,547 | 233,818 |
| その他 | 34,040 | 30,659 |
| 貸倒引当金 | △753 | △741 |
| 流動資産合計 | 2,163,964 | 1,679,003 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物(純額) | 4,555,114 | 4,528,088 |
| 土地 | 8,322,837 | 8,362,730 |
| その他(純額) | 44,507 | 52,542 |
| 有形固定資産合計 | 12,922,459 | 12,943,361 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 37,461 | 31,891 |
| その他 | 31,087 | 30,957 |
| 無形固定資産合計 | 68,549 | 62,848 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 67,076 | 66,654 |
| 出資金 | 8,180 | 5,180 |
| 関係会社出資金 | 8,000 | 8,000 |
| 長期貸付金 | 38,239 | 38,141 |
| 破産更生債権等 | 20,961 | 20,961 |
| その他 | 105,408 | 92,018 |
| 貸倒引当金 | △23,853 | △23,853 |
| 投資その他の資産合計 | 224,011 | 207,102 |
| 固定資産合計 | 13,215,020 | 13,213,312 |
| 資産合計 | 15,378,984 | 14,892,316 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (2022年9月30日) | 当第1四半期会計期間 (2022年12月31日) |
|-----------------|-----------------------|-----------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 短期借入金 | 579,000 | 531,800 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 258,348 | 237,224 |
| 1年内償還予定の匿名組合預り金 | 133,800 | - |
| 賞与引当金 | 5,260 | 2,997 |
| その他 | 393,265 | 334,972 |
| 流動負債合計 | 1,369,674 | 1,106,994 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 5,782,322 | 5,274,948 |
| 匿名組合預り金 | 4,101,540 | 4,268,940 |
| 繰延税金負債 | 34,619 | 35,131 |
| その他 | 212,825 | 205,213 |
| 固定負債合計 | 10,131,308 | 9,784,234 |
| 負債合計 | 11,500,983 | 10,891,228 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 1,387,642 | 1,387,642 |
| 資本剰余金 | 1,140,484 | 1,140,484 |
| 利益剰余金 | 1,365,079 | 1,486,039 |
| 自己株式 | △40,981 | △40,981 |
| 株主資本合計 | 3,852,225 | 3,973,185 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 14,679 | 13,585 |
| 繰延ヘッジ損益 | △2,356 | △234 |
| 評価・換算差額等合計 | 12,322 | 13,350 |
| 新株予約権 | 13,453 | 14,552 |
| 純資産合計 | 3,878,001 | 4,001,088 |
| 負債純資産合計 | 15,378,984 | 14,892,316 |

(2) 四半期損益計算書
(第1四半期累計期間)

(単位：千円)

| | 前第1四半期累計期間 (自 2021年10月1日 至 2021年12月31日) | 当第1四半期累計期間 (自 2022年10月1日 至 2022年12月31日) |
|-------------------------|---|---|
| 売上高 | 389,176 | 1,637,485 |
| 売上原価 | 210,042 | 1,258,106 |
| 売上総利益 | 179,133 | 379,378 |
| 販売費及び一般管理費 | 152,387 | 139,029 |
| 営業利益 | 26,745 | 240,348 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 314 | 303 |
| 受取配当金 | 755 | 833 |
| 受取手数料 | 2,063 | 2,634 |
| その他 | 1,067 | 880 |
| 営業外収益合計 | 4,201 | 4,651 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 22,503 | 18,426 |
| 匿名組合損益分配額 | 17,424 | 13,623 |
| その他 | 548 | 13,001 |
| 営業外費用合計 | 40,476 | 45,051 |
| 経常利益又は経常損失(△) | △9,529 | 199,949 |
| 特別利益 | | |
| 新株予約権戻入益 | - | 664 |
| 特別利益合計 | - | 664 |
| 税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△) | △9,529 | 200,614 |
| 法人税等 | △2,287 | 63,999 |
| 四半期純利益又は四半期純損失(△) | △7,241 | 136,614 |

(3) 四半期財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第1四半期会計期間を含む事業年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(会計方針の変更)

(税金費用の計算方法の変更)

従来、税金費用については年度決算と同様の方法により計算しておりましたが、四半期決算に迅速かつ効率的に対応するため、当第1四半期会計期間より事業年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法に変更しております。

ただし、当該見積実効税率を用いて税金費用を計算すると著しく合理性を欠く結果となる場合には、法定実効税率を使用する方法によっております。

なお、この変更による四半期財務諸表に与える影響は軽微であるため、遡及適用は行っておりません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は、不動産賃貸関連サービス事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。