

2023年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2023年8月14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 (氏名) 肥田 理 TEL 03-3226-7841
 四半期報告書提出予定日 2023年8月14日 配当支払開始予定日 —
 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3四半期の業績（2022年10月1日～2023年6月30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3四半期	2,432	37.2	382	68.8	210	73.8	145	78.0
2022年9月期第3四半期	1,772	23.3	226	△13.5	120	△2.7	81	△4.2

	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3四半期	92.85	—
2022年9月期第3四半期	52.16	—

(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、記載しておりません。

(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3四半期	18,305	4,008	21.8
2022年9月期	15,378	3,878	25.1

(参考) 自己資本 2023年9月期第3四半期 3,995百万円 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	—	0.00	—		
2023年9月期（予想）				11.00	11.00

(注) 直近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) 直近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：有
- 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3Q	1,602,000株	2022年9月期	1,602,000株
② 期末自己株式数	2023年9月期3Q	36,660株	2022年9月期	36,660株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年9月期3Q	1,565,540株	2022年9月期3Q	1,565,540株

※ 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3四半期累計期間	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)	7

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3四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感染症による行動制限が緩和されるなど、持ち直しの動きがみられた一方、ウクライナ侵攻の長期化等に伴う資源価格の高止まりや、内外金利差の拡大等を受けての急激な為替変動など、先行き不透明な状況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、121ヶ月連続で前年同期比上昇し、2023年3月時点では191.6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3四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907百万円（前年同期比3.8%減）を計上いたしました。

<不動産証券化サービス>

当第3四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201百万円（前年同期比4.3%減）を計上いたしました。

<不動産売買>

当第3四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、福岡県福岡市に保有する共同住宅1棟、新潟県阿賀野市に保有する土地22筆、新潟県柏崎市に保有する土地9筆、栃木県足利市に保有する区分所有建物1室、静岡県賀茂郡東伊豆町に保有する土地1筆及び北海道白老郡白老町に保有する土地23筆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、東京都文京区所在の共同住宅1棟、岩手県盛岡市所在の遊技場1棟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1,321百万円（前年同期比122.8%増）を計上いたしました。

以上の結果、当第3四半期累計期間の経営成績は、売上高2,432百万円（前年同期比37.2%増）、営業利益382百万円（前年同期比68.8%増）、経常利益210百万円（前年同期比73.8%増）、四半期利益145百万円（前年同期比78.0%増）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3四半期会計期間末における流動資産は2,233百万円となり、前事業年度末に比べ69百万円増加いたしました。

これは主に販売用不動産が1,053百万円減少したものの、現金及び預金が1,048百万円及びその他に含まれる未収還付消費税等が72百万円増加したことによるものであります。

固定資産は16,072百万円となり、前事業年度末に比べ2,857百万円増加いたしました。

これは主に建物が1,309百万円、土地が1,600百万円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は18,305百万円となり、前事業年度末に比べ2,926百万円増加いたしました。

(負債)

当第3四半期会計期間末における流動負債は2,135百万円となり、前事業年度末に比べ765百万円増加いたしました。

これは主に償還による1年内償還予定の匿名組合預り金が133百万円減少したものの、短期借入金が915百万円増加したこと等によるものであります。

固定負債は12,162百万円となり、前事業年度末に比べ2,031百万円増加いたしました。

これは主に長期借入金が1,591百万円、匿名組合預り金が444百万円増加したことによるものであります。

この結果、負債合計は14,297百万円となり、前事業年度末に比べ2,796百万円増加いたしました。

(純資産)

当第3四半期会計期間末における純資産合計は4,008百万円となり、前事業年度末に比べ130百万円増加いたしました。

これは主に四半期純利益145百万円計上等による利益剰余金の増加によるものであります。

この結果、自己資本比率は21.8%（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3四半期会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	849,130	1,897,669
販売用不動産	1,281,547	227,921
その他	34,040	108,667
貸倒引当金	△753	△838
流動資産合計	2,163,964	2,233,419
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	4,555,114	5,865,058
土地	8,322,837	9,923,178
その他（純額）	44,507	39,344
有形固定資産合計	12,922,459	15,827,581
無形固定資産		
ソフトウェア	37,461	20,749
その他	31,087	30,697
無形固定資産合計	68,549	51,446
投資その他の資産		
投資有価証券	67,076	70,682
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	37,944
破産更生債権等	20,961	21,033
その他	105,408	74,524
貸倒引当金	△23,853	△23,925
投資その他の資産合計	224,011	193,439
固定資産合計	13,215,020	16,072,467
資産合計	15,378,984	18,305,887

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年9月30日)	当第3四半期会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	579,000	1,494,600
1年内返済予定の長期借入金	258,348	341,371
1年内償還予定の匿名組合預り金	133,800	-
賞与引当金	5,260	2,757
その他	393,265	296,304
流動負債合計	1,369,674	2,135,033
固定負債		
長期借入金	5,782,322	7,373,815
匿名組合預り金	4,101,540	4,546,130
繰延税金負債	34,619	35,009
その他	212,825	207,382
固定負債合計	10,131,308	12,162,337
負債合計	11,500,983	14,297,370
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	1,494,780
自己株式	△40,981	△40,981
株主資本合計	3,852,225	3,981,926
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	14,679	15,306
繰延ヘッジ損益	△2,356	△2,190
評価・換算差額等合計	12,322	13,115
新株予約権	13,453	13,474
純資産合計	3,878,001	4,008,516
負債純資産合計	15,378,984	18,305,887

(2) 四半期損益計算書
(第3四半期累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年6月30日)	当第3四半期累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年6月30日)
売上高	1,772,820	2,432,165
売上原価	1,120,923	1,655,912
売上総利益	651,897	776,252
販売費及び一般管理費	425,432	393,963
営業利益	226,465	382,289
営業外収益		
受取利息	949	2,357
受取配当金	1,663	1,792
受取手数料	8,781	9,374
保険解約益	-	24,473
その他	1,651	648
営業外収益合計	13,046	38,646
営業外費用		
支払利息	64,170	65,444
匿名組合損益分配額	52,774	44,564
支払手数料	1,548	47,143
シンジケートローン手数料	-	53,400
その他	32	155
営業外費用合計	118,526	210,708
経常利益	120,985	210,227
特別利益		
新株予約権戻入益	-	1,742
特別利益合計	-	1,742
税引前四半期純利益	120,985	211,969
法人税等合計	39,321	66,613
四半期純利益	81,663	145,355

(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3四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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定 会計基準適用指針」という。)を第1四半期会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。

これによる、四半期財務諸表への影響はありません。

(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、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。