

## 2024年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2024年8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 (氏名) 宮原 正徳 TEL 03-3226-7841  
配当支払開始予定日 -  
決算補足説明資料作成の有無：無  
決算説明会開催の有無：無

（百万円未満切捨て）

## 1. 2024年9月期第3四半期の業績（2023年10月1日～2024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	%
2024年9月期第3四半期	1,462	△39.9	309	△19.1	178	△15.2	122	△15.9
2023年9月期第3四半期	2,432	37.2	382	68.8	210	73.8	145	78.0

	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
2024年9月期第3四半期	15.61	15.47
2023年9月期第3四半期	18.57	—

（注）1. 2023年9月期第3四半期の潜在株式調整後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. 当社は、2024年2月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり四半期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり四半期純利益」を算定しております。

## （2）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年9月期第3四半期	18,377	4,111	22.3
2023年9月期	18,741	4,003	21.3

（参考）自己資本 2024年9月期第3四半期 4,098百万円 2023年9月期 3,990百万円

## 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
2023年9月期	—	0.00	—	14.00	14.00
2024年9月期	—	0.00	—	—	—
2024年9月期（予想）	—	—	—	4.80	4.80

（注）1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

2. 当社は、2024年2月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。2023年9月期については、当該株式分割前の実際の配当額の金額を記載しておりますが、2024年9月期（予想）の1株当たり期末配当金については、当該株式分割の影響を考慮した金額を記載しております。株式分割を考慮しない場合の2024年9月期（予想）の1株当たり期末配当金は24円となります。

## 3. 2024年9月期の業績予想（2023年10月1日～2024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	2,870	2.2	670	75.1	490	206.2	340	138.6	43.43

（注）1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

業績予想の修正については、本日（2024年8月13日）公表いたしました「通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

2. 2024年9月期の業績予想（通期）における1株当たり当期純利益については、株式分割の影響を考慮しております。株式分割の影響を考慮しない場合の2024年9月期の業績予想（通期）における1株当たり当期純利益は217円18銭となります。

※ 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：無
- 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）	2024年9月期3Q	8,011,000株	2023年9月期	8,011,000株
② 期末自己株式数	2024年9月期3Q	183,520株	2023年9月期	183,520株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年9月期3Q	7,827,480株	2023年9月期3Q	7,827,700株

(注) 当社は、2024年2月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「期末発行済株式数」、「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。

※ 添付される四半期財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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
(四半期キャッシュ・フロー計算書に関する注記) .....	7
(セグメント情報等の注記) .....	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の経済は、新型コロナウイルス感染症の行動制限の撤廃によりインバウンド需要の持ち直しなどから企業収益の改善が見受けられ、また個人消費活動も活発となり、景気は緩やかに回復傾向にある一方、世界的な金融引き締め政策による急激な円安進行、資源価格の高止まり、物価上昇、更には世界各地での紛争リスクによる社会経済への影響が続くなど、依然として先行き不透明感が増す状況にありました。

当社の主要業務である賃貸住宅分野において、主に当社が取り扱う単身世帯向けの居住用賃貸住宅については、厚生労働省の発表（「国民生活基礎調査の概況」）によりますと、人口減少のなか単独世帯数は増加基調にあり、一般世帯に占める単独世帯数の割合は2010年当時25.5%であったのに対し、2023年時点では34.0%にまで上昇、当社の賃貸住宅についても堅調な需要が継続しております。

現時点において賃料収入に影響する事象も僅少であり、当面の入居需要と賃料収入は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りますと、上昇傾向は継続しており、2010年の平均を100とした場合、2024年3月時点では197.9と依然高水準にありますことから、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912百万円（前年同期比0.4%増）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221百万円（前年同期比9.8%増）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、愛知県名古屋市の共同住宅1棟、栃木県那須塩原市の共同住宅1棟、東京都台東区の土地1筆を売却いたしました。一方、愛知県名古屋市の共同住宅1棟を信託受益権として一部取得（残りは第4四半期取得）いたしました。

この結果、不動産売買の売上高として300百万円（前年同期比77.2%減）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1,462百万円（前年同期比39.9%減）、営業利益309百万円（前年同期比19.1%減）、経常利益178百万円（前年同期比15.2%減）、四半期純利益122百万円（前年同期比15.9%減）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1,775百万円となり、前事業年度末に比べ720百万円減少いたしました。これは主に現金及び預金が397百万円、販売用不動産が229百万円および流動資産のその他に含まれる未収消費税等、未収還付法人税等がそれぞれ76百万円、12百万円減少したことによるものであります。

固定資産は16,602百万円となり、前事業年度末に比べ357百万円増加いたしました。これは主に建物が138百万円減少した一方、土地が28百万円、信託建物が188百万円、信託土地が292百万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18,377百万円となり、前事業年度末に比べ363百万円減少しました。

(負債)

当第3四半期会計期間末における流動負債は1,316百万円となり、前事業年度末に比べ452百万円減少いたしました。これは主に流動負債のその他に含まれる未払法人税等、未払消費税等がそれぞれ52百万円、39百万円増加した一方、短期借入金が488百万円、流動負債のその他に含まれる未払金が56百万円減少したことによるものであります。

固定負債は12,949百万円となり、前事業年度末に比べ18百万円減少いたしました。これは主に匿名組合預り金が224百万円増加した一方、長期借入金が242百万円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は14,266百万円となり、前事業年度末に比べ470百万円減少いたしました。

(純資産)

当第3四半期会計期間末における純資産合計は4,111百万円となり、前事業年度末に比べ107百万円増加いたしました。これは主に、株主配当金21百万円の支払があった一方、四半期純利益122百万円の計上により利益剰余金が増加したことによるものであります。

この結果、自己資本比率は22.3%（前事業年度末は21.3%）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

2023年9月期決算短信（2023年11月13日公表）に記載いたしました業績予想を修正しております。詳細につきましては、本日（2024年8月13日）別途公表いたしました「通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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 (2023年9月30日)	当第3四半期会計期間 (2024年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,471,729	1,074,400
販売用不動産	902,780	672,911
その他	122,643	29,210
貸倒引当金	△759	△774
流動資産合計	2,496,394	1,775,749
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	5,866,463	5,728,257
土地	10,063,727	10,092,049
信託建物（純額）	-	188,477
信託土地	-	292,641
その他（純額）	39,700	39,887
有形固定資産合計	15,969,891	16,341,312
無形固定資産		
ソフトウェア	15,178	5,059
その他	30,567	30,233
無形固定資産合計	45,745	35,292
投資その他の資産		
投資有価証券	67,680	68,609
出資金	5,180	5,180
関係会社出資金	8,000	8,000
長期貸付金	37,846	37,544
破産更生債権等	25,203	25,411
その他	113,327	109,234
貸倒引当金	△28,137	△28,346
投資その他の資産合計	229,101	225,634
固定資産合計	16,244,738	16,602,240
資産合計	18,741,132	18,377,989

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年9月30日)	当第3四半期会計期間 (2024年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	1,083,966	595,299
1年内返済予定の長期借入金	365,087	367,187
賞与引当金	4,093	2,410
その他	316,014	351,804
流動負債合計	1,769,161	1,316,701
固定負債		
長期借入金	8,091,610	7,849,261
匿名組合預り金	4,626,780	4,851,730
繰延税金負債	48,095	50,948
その他	201,511	197,660
固定負債合計	12,967,998	12,949,599
負債合計	14,737,160	14,266,301
<b>純資産の部</b>		
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	1,491,914	1,592,193
自己株式	△41,035	△41,035
株主資本合計	3,979,006	4,079,285
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	12,820	19,450
繰延ヘッジ損益	△1,328	△522
評価・換算差額等合計	11,492	18,927
新株予約権	13,474	13,474
純資産合計	4,003,972	4,111,687
負債純資産合計	18,741,132	18,377,989

(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 2022年10月1日 至 2023年6月30日)	当第3四半期累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年6月30日)
売上高	2,432,165	1,462,544
売上原価	1,655,912	790,058
売上総利益	776,252	672,485
販売費及び一般管理費	393,963	363,112
営業利益	382,289	309,372
営業外収益		
受取利息	2,357	927
受取配当金	1,792	972
受取手数料	9,374	9,569
保険解約益	24,473	-
その他	648	3,649
営業外収益合計	38,646	15,119
営業外費用		
支払利息	65,444	86,007
匿名組合損益分配額	44,564	54,303
支払手数料	47,143	5,313
シンジケートローン手数料	53,400	-
その他	155	519
営業外費用合計	210,708	146,143
経常利益	210,227	178,349
特別利益		
新株予約権戻入益	1,742	-
特別利益合計	1,742	-
特別損失		
投資有価証券売却損	-	1,119
特別損失合計	-	1,119
税引前四半期純利益	211,969	177,229
法人税等合計	66,613	55,033
四半期純利益	145,355	122,196



(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。

(四半期キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期累計期間に係る四半期キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期累計期間に係る減価償却費（無形固定資産に係る償却費を含む。）は、次のとおりであります。

	前第3四半期累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年6月30日)	当第3四半期累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年6月30日)
減価償却費	168,489千円	175,117千円

(セグメント情報等の注記)

【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。