

2023年9月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2023年5月15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 財務部長 (氏名) 肥田 理 TEL 03-3226-7841
 四半期報告書提出予定日 2023年5月15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2四半期の業績 (2022年10月1日～2023年3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2四半期	2,052	50.6	306	57.1	172	41.8	119	44.9
2022年9月期第2四半期	1,362	30.6	194	△13.1	121	△11.3	82	△13.0

	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
2023年9月期第2四半期	76.36	—
2022年9月期第2四半期	52.69	—

(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2四半期	17,668	3,982	22.5
2022年9月期	15,378	3,878	25.1

(参考) 自己資本 2023年9月期第2四半期 3,968百万円 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2Q	1,602,200株	2022年9月期	1,602,200株
② 期末自己株式数	2023年9月期2Q	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2Q	1,565,540株	2022年9月期2Q	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4ページ「1.（4）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) キャッシュ・フローに関する説明	4
(4) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期貸借対照表	5
(2) 四半期損益計算書	7
第2四半期累計期間	7
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	9
(会計方針の変更)	9
(セグメント情報等)	9

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2四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12月時点では184.8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2四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597百万円（前年同期比5.1%減）を計上いたしました。

<不動産証券化サービス>

当第2四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134百万円（前年同期比3.8%減）を計上いたしました。

<不動産売買>

当第2四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15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1,319百万円（前年同期比122.4%増）を計上いたしました。

以上の結果、当第2四半期累計期間の経営成績は、売上高2,052百万円（前年同期比50.6%増）、営業利益306百万円（前年同期比57.1%増）、経常利益172百万円（前年同期比41.8%増）、四半期利益119百万円（前年同期比44.9%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2四半期会計期間末における流動資産は1,535百万円となり、前事業年度末に比べ628百万円減少いたしました。

これは主に現金及び預金が354百万円増加する一方、販売用不動産が1,052百万円減少したことによるものであります。

固定資産は16,133百万円となり、前事業年度末に比べ2,918百万円増加いたしました。

これは主に建物が1,362百万円、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17,668百万円となり、前事業年度末に比べ2,289百万円増加いたしました。

(負債)

当第2四半期会計期間末における流動負債は1,757百万円となり、前事業年度末に比べ387百万円増加いたしました。

これは主に1年以内償還匿名組合預り金が133百万円減少する一方、短期借入金が574百万円増加したことによるものであります。

固定負債は11,929百万円となり、前事業年度末に比べ1,798百万円増加いたしました。

これは主に、長期借入金が1,673百万円、匿名組合預り金が129百万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、13,686百万円となり、前事業年度末に比べ2,185百万円増加いたしました。

(純資産)

当第2四半期会計期間末における純資産合計は3,982百万円となり、前事業年度末に比べ104百万円増加いたしました。

これは主に、四半期純利益119百万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22.5%（前事業年度末は25.1%）となりました。

(3) キャッシュ・フローに関する説明

当第2四半期累計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、有形固定資産の取得等により投資活動によるキャッシュ・フローは2,988百万円の支出となったものの、棚卸資産の売却等により営業活動によるキャッシュ・フローが1,181百万円の資金獲得、短期借入金、長期借入金による収入が返済による支出を上回り財務活動によるキャッシュ・フローが2,182百万円の資金獲得となったため、前事業年度末に比べ375百万円増加し、当第2四半期会計期間末には1,203百万円となりました。

当第2四半期累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果獲得した資金は1,181百万円となりました。収入の主な内訳は、棚卸資産の減少額1,052百万円、税引前四半期純利益174百万円、減価償却費104百万円であり、支出の主な内訳は匿名組合損益の分配額（支払額）55百万円、利息の支払額37百万円等であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果支出した資金は2,988百万円となりました。支出の主な内訳は、有形固定資産の取得による支出3,065百万円等であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果獲得した資金は2,182百万円となりました。収入の主な内訳は、短期借入による収入2,735百万円、長期借入による収入2,908百万円、匿名組合預り金の預りによる収入734百万円であり、支出の主な内訳は、短期借入金の返済による支出2,161百万円、長期借入金の返済による支出1,147百万円、匿名組合預り金の償還による支出777百万円、アレンジメントフィー等の支払いによる支出55百万円、その他手数料の支払いによる支出38百万円であります。

(4) 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2四半期会計期間 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	849,130	1,203,711
販売用不動産	1,281,547	228,976
その他	34,040	103,295
貸倒引当金	△753	△784
流動資産合計	2,163,964	1,535,199
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	4,555,114	5,917,437
土地	8,322,837	9,923,178
その他（純額）	44,507	41,064
有形固定資産合計	12,922,459	15,881,680
無形固定資産		
ソフトウェア	37,461	26,320
その他	31,087	30,827
無形固定資産合計	68,549	57,147
投資その他の資産		
投資有価証券	67,076	68,587
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	38,043
破産更生債権等	20,961	21,033
その他	105,408	78,022
貸倒引当金	△23,853	△23,925
投資その他の資産合計	224,011	194,941
固定資産合計	13,215,020	16,133,770
資産合計	15,378,984	17,668,969

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年9月30日)	当第2四半期会計期間 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	579,000	1,153,600
1年内返済予定の長期借入金	258,348	344,732
1年内償還予定の匿名組合預り金	133,800	—
賞与引当金	5,260	4,628
その他	393,265	254,308
流動負債合計	1,369,674	1,757,269
固定負債		
長期借入金	5,782,322	7,456,049
匿名組合預り金	4,101,540	4,230,900
繰延税金負債	34,619	34,955
その他	212,825	207,488
固定負債合計	10,131,308	11,929,394
負債合計	11,500,983	13,686,663
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	1,468,972
自己株式	△40,981	△40,981
株主資本合計	3,852,225	3,956,118
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	14,679	14,541
繰延ヘッジ損益	△2,356	△1,827
評価・換算差額等合計	12,322	12,713
新株予約権	13,453	13,474
純資産合計	3,878,001	3,982,306
負債純資産合計	15,378,984	17,668,969

(2) 四半期損益計算書
(第2四半期累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当第2四半期累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
売上高	1,362,935	2,052,441
売上原価	885,850	1,466,853
売上総利益	477,084	585,587
販売費及び一般管理費	282,187	279,307
営業利益	194,897	306,279
営業外収益		
受取利息	634	2,056
受取配当金	755	833
受取手数料	4,617	5,608
保険解約益	—	24,473
その他	1,590	561
営業外収益合計	7,598	33,533
営業外費用		
支払利息	43,830	38,478
匿名組合損益分配額	35,788	28,817
支払手数料	1,032	46,204
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	80,683	167,055
経常利益	121,812	172,758
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	121,812	174,501
法人税等	39,318	54,953
四半期純利益	82,493	119,548

(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当第2四半期累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純利益	121,812	174,501
減価償却費	104,152	104,709
受取利息及び受取配当金	△1,390	△2,889
保険解約益	—	△24,473
支払利息	43,830	38,478
匿名組合損益分配額	35,788	28,817
支払手数料	1,032	46,204
シンジケートローン手数料	—	53,400
棚卸資産の増減額 (△は増加)	475,945	1,052,570
前受金の増減額 (△は減少)	△5,152	△45,883
未払金の増減額 (△は減少)	△22,155	△40,878
未払消費税等の増減額 (△は減少)	29,443	△28,753
未収消費税等の増減額 (△は増加)	92,674	△68,728
その他	18,712	△16,574
小計	894,694	1,270,500
利息及び配当金の受取額	1,390	2,889
利息の支払額	△43,245	△37,644
匿名組合損益の分配額	△63,540	△55,167
法人税等の支払額	△116	△603
法人税等の還付額	13,350	1,275
受取和解金	12,000	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	814,531	1,181,249
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△14,683	△3,065,772
定期預金の預入による支出	△20,600	△600
定期預金の払戻による収入	1,200	21,200
長期貸付金の回収による収入	171	195
保険積立金の払戻による収入	—	56,751
その他	△1,317	9
投資活動によるキャッシュ・フロー	△35,229	△2,988,216
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	2,735,600
短期借入金の返済による支出	△1,070,000	△2,161,000
長期借入れによる収入	605,800	2,908,000
長期借入金の返済による支出	△129,378	△1,147,888
匿名組合預り金の預りによる収入	505,330	734,590
匿名組合預り金の償還による支出	△538,110	△777,166
配当金の支払額	△14,130	△15,650
アレンジメントフィー等の支払額	—	△55,400
借入手数料の支払額	—	△38,524
その他	△411	△411
財務活動によるキャッシュ・フロー	△640,900	2,182,148
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	138,401	375,181
現金及び現金同等物の期首残高	689,186	828,230
現金及び現金同等物の四半期末残高	827,587	1,203,411

(4) 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2四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。