



2023年12月22日

各位

会社名 株式会社 マリオン  
代表者名 代表取締役社長 福田 敬司  
(コード：3494 東証スタンダード)  
問合せ先 取締役経営企画部長 武藤 亮一  
(TEL 03-3226-7841)

### 上場維持基準の適合に向けた計画に基づく進捗状況について

当社は、2022年12月23日に「上場維持基準の適合に向けた計画書に基づく進捗状況について」を提出し、その内容について開示しております。2023年9月末時点における計画の進捗状況等について、以下のとおり作成いたしましたので、お知らせいたします。なお、基本方針、計画期間などの概要についての変更はありません。

#### 1. 当社の上場維持基準に適合状況の推移および計画期間

当社の2023年9月末時点におけるスタンダード市場の上場維持基準への適合状況は、その推移を含め以下のとおりとなっており、「流通株式時価総額」と「流通株式比率」の各項目については基準を満たしておりません。しかしながら、2022年5月13日に開示しました中期経営計画（2022年9月期～2026年9月期）の各種取組を継続することで、上場維持基準を充たしてまいります。

		株主数	流通株式数	流通株式時価総額 ※2	流通株式比率
当社の 適合状況 および その推移	移行基準日 (2021年6月30日) 時点※1	498人	3,576単位	4.61億円	22.30%
	2022年9月末 時点※1	468人	3,603単位	3.26億円	22.49%
	2023年9月末 時点※1	559人	3,571単位	3.87億円	22.29%
上場維持基準		400人	2,000単位以上	10億円以上	25%以上
適合状況		○	○	×	×
計画期間		—	—	2026年9月末迄	2026年9月末迄

※1 当社の適合状況は、東京証券取引所が基準日時点で把握している当社の株券等の分布状況等をもとに算出をおこなったものであります。

※2 流通株式時価総額は、基準日以前3か月間の日々の最終価格の平均値に事業年度の末日の流通株式数を乗じて算出しております。

## 2. 上場維持基準の適合に向けた取組みの実施状況および評価（2022年10月～2023年9月）

当社は、2021年12月20日に開示いたしました「新市場区分の上場維持基準への適合に向けた計画書」において、上場維持基準の適合に向けた基本方針を定めました。

基本方針では、「着実な成長戦略の実行」「IR活動の強化」「流動性の向上」に基づきコア事業（不動産賃貸事業・不動産証券化事業）による安定的な収益確保に努めるとともに、さらに企業価値向上に向けた、具体的な成長戦略である「中期経営計画」を2022年5月13日に開示いたしました。

また、その経過として2022年12月23日に「上場維持基準の適合に向けた計画に基づく進捗状況について」を開示しております。

### (1) 既存事業の収益率向上だけでなく、新規事業領域への進出により売上・利益の成長を図る

① 「着実な成長戦略の実行」である、中期経営計画の成長戦略に関する実施状況は、以下のとおりであります。

#### i サステナビリティ領域での不動産への進出

サービス付き高齢者住宅の取得や、ヘルスケアビルの取得に向けた検討を進めてまいりましたが、条件等が整わなかったことなどにより見送りました。一方で、サステナビリティ領域の不動産情報は、以前に比べても情報量が増加しております。引き続き、採算の確保できる物件につきましては、積極的に保有していきたいと考えております。

#### ii 地方公共団体との更なる関係拡充

2023年9月末時点での地方公共団体との取引実績は、契約自治体数が84先（対先期3先増）、契約件数が251件（対先期29件増）となり売上高で53百万円増加しました。2004年から地方公共団体との良好な関係を構築し、その地方公共団体からの紹介による契約増、および地道な新規営業活動によるものであり、今後も継続して営業活動を進めてまいります。また、現在地方公共団体の抱える問題として、人口減少・少子高齢化・地域衰退による空き家対策・遊休地の活用等々、不動産の再生が急務となっている現状に鑑み、地方都市の地域再生・創生（観光・地域資源・ヘルスケア）のために不動産特定共同事業法<sup>※</sup>に基づく証券化スキームの提案も行いましたが、契約には至っておりません。引き続き、地方公共団体のニーズに基づく営業活動を行ってまいります。

(※ 不動産特定共同事業法とは、出資を募って不動産取引（賃貸・売買等）し、その収益を分配する事業をおこなう事業者について、許可制度を実施し業務の適正な運営の確保と投資家の収益を保護することを目的に、1995年4月に施行されました。)

### iii 既存事業の深化と新規事業の立ち上げ

当社のコアビジネスである不動産賃貸事業の根幹をなす、収益不動産を積極的に保有することで、2026年9月期には売上高19億円まで積み上げてまいります。

現在の不動産市況も依然として価格が高止まりしていますが、2023年9月期には、3棟（共同住宅2棟・遊技施設1棟）を取得しました。取得後すぐに業績に寄与しております。居住用不動産等の情報は、日々多数入ってきますが、その中から特に厳選しております。地方物件についても多数情報がもたらされますが、地方物件は更にリスク要因等を分析し、検証に検証を重ねた上で取得いたしました。

また、不動産証券化事業であるi-Bondの出資残高を2026年9月末には、150億円まで積み上げてまいります。2023年9月期に、累計販売額は80億円を超え、現在も増え続けています。更に、不動産証券化商品の第8号となる物件を文京区千石に取得しております。

併せて、当社の業容を補完することによる新規事業領域へ進出し事業規模の拡大と事業のシナジー効果を高めるM&Aの機会も追及してまいりましたが、現時点では、ご紹介案件は多数来ておりますものの、シナジーが見込めない状況や、条件等が整わなかったことなどにより見送りました。

## (2) 今後1～2年は守りの経営、3～4年目は攻めの経営

- ① 現在の不動産市況も依然として高騰し続けている状況ではあるものの、2023年3月には「東京都文京区共同住宅」および「岩手県盛岡市遊技施設」を取得し、さらに2023年8月には「東京都豊島区共同住宅」を取得しました。当社の仕入れ力には定評があるものと自負しており、今後も継続的且つ、戦略的な物件組み換えを行いつつ、収益性の高い居住用物件等を積極的に取得してまいります。
- ② コスト削減につきましては、販売費及び一般管理費が2022年9月期は、593百万でしたが、2023年9月期は、524百万と70百万削減しました。また、低稼働資産の売却も進み、全体で48.8百万の売上となりました。

(3) 「IR活動の強化」につきましては、東京と大阪での個人投資家向けIRセミナーを実施しました。今後も福岡・札幌・神戸・名古屋等々投資家の皆様と積極的な対話を行い、当社の事業活動を公開してまいります。

(4) 「流動性の向上」につきましては、現在当社の株式を保有いただいている事業法人等に対する保有株式縮減のため株式の売却について依頼を行いましたが、昨今の不安定な株式市場を踏まえ、当該期間での株式の売却は株価への影響が大きくなると判断し、実施していないとの報告を受けております。引き続き、株価向上に向けた取組みをおこなっていく中で、既存の株主に影響が少ないと思われる適切な時期に、株価の動向を注視しつつ今後も段階的に売却を検討していくよう、要請を続けてまいります。

### 3. 上場維持基準の適合に向けた今後の課題と取組内容

(1) 当社は、一定の株主数や流通株式数を確保しながらも「流通株式時価総額」が基準に達していないのは、「株価」の水準が主たる要因であると捉えております。従いまして、足元の本第38期の業績予想である売上高3,000百万円、経常利益400百万円、当期純利益260百万円の増収増益増配を確実なものにすることで、株価の向上と安定を図っていくことが最重要の課題であると認識しております。そのためにも、今後は事業の選択と集中、リソースの適材適所への配置転換を積極的に行ってまいります。

また、金融商品取引法（金商法）改正につきましては、第212回国会（臨時会）にて法案可決し、来年の通常国会では、建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）改正と、当社にとっては追い風となる法案が可決成立する予定であるため、新たなビジネスチャンスと認識し確実に収益に結び付けたいと考えております。

#### (2) IRの強化

当社は、引き続き、機関投資家との個別ミーティング（オンライン）、個人投資家説明会を実施し、投資家の皆様と積極的かつ建設的な対話を行い、当社の事業活動を公開するとともに、今後もIR活動を強化することによって、投資家の皆様による認知度と事業理解の向上に努めてまいります。

#### (3) 流動性の向上

当社は、中長期的・継続的成長の観点から重要な取引先との取引関係の維持・強化が必要不可欠と認識しており、企業価値向上のため、事業戦略上の重要性、取引先との取引関係等を総合的に勘案し、政策的に株式を保有することを基本方針としておりますが、取締役会等で当社株式の流動性向上と事業拡大に寄与するシナジー効果や経済合理性を総合的に精査した結果、保有する妥当性が認められない場合は縮減に努め、流動性向上を図ってまいります。

具体的には、流通株式比率 25%以上を充たすためには流通株式数の増加が必要であり流通株式数の計算対象外となる既存株主と保有株式の流動化について、株価の動向を注視しつつ、継続的に協議を進めてまいります。

また、本日開示しました「株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更、並びに配当予想の修正に関するお知らせ」のリリースのとおり、1株につき5株の割合を以て分割することで流動性を高め、企業価値の向上を目指してまいります。

以上