

2022年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2022年8月12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 経理財務部長 (氏名) 肥田 理 TEL 03-3226-7841
 四半期報告書提出予定日 2022年8月12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. 2022年9月期第3四半期の業績 (2021年10月1日～2022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	%
2022年9月期第3四半期	1,772	23.3	226	△13.5	120	△2.7	81	△4.2
2021年9月期第3四半期	1,438	△57.7	261	△56.3	124	△71.1	85	△71.1

	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
2022年9月期第3四半期	52.16	—
2021年9月期第3四半期	54.48	—

(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	%
2022年9月期第3四半期	15,718	3,900	24.7
2021年9月期	16,027	3,854	24.0

(参考) 自己資本 2022年9月期第3四半期 3,888百万円 2021年9月期 3,848百万円

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
2021年9月期	—	0.00	—	9.00	9.00
2022年9月期	—	0.00	—		
2022年9月期 (予想)				10.00	10.00

(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. 2022年9月期の業績予想 (2021年10月1日～2022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	2,100	14.0	240	△18.3	70	△46.1	50	△42.9	31.94

(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：無

(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 : 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）	2022年9月期3Q	1,602,200株	2021年9月期	1,602,200株
② 期末自己株式数	2022年9月期3Q	36,660株	2021年9月期	36,660株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年9月期3Q	1,565,540株	2021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禍に伴う世界交易の縮小、本邦における新たな変異株による感染の継続と拡大、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、109ヶ月連続で前年同期比上昇し、2022年3月時点では180.0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を実施いたしました。

なお、第1四半期会計期間より、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を適用しておりますが、当第3四半期累計期間については従来の方法に比べて、売上、利益に与える影響は軽微であります。詳細については、「2. 四半期財務諸表及び主な注記(3) 四半期財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご参照ください。

また、文中の前年同期比較については、収益認識会計基準等の適用前の前年同期実績を用いております。

<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とともに、岡山県倉敷市に保有する居住用共同住宅1棟を売却いたしました。

この結果、不動産賃貸サービスの売上高として943百万円(前年同期比4.0%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とともに、東京都台東区に保有するマリオン浅草雷門を原資産とするサラリーマンbond 2号及び愛知県名古屋市に保有するアンナマリーミズホを原資産とするマリオンbond 40号の満期償還を実施するとともに、岡山県岡山市に保有するASレジデンス厚生町を原資産とするマリオンbond 41号が満期を迎えました。

この結果、不動産証券化サービスの売上高として211百万円(前年同期比15.2%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、岡山県倉敷市に保有する居住用共同住宅1棟を売却いたしました。

この結果、不動産売買の売上高として593百万円(前年同期比111.4%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1,772百万円(前年同期比23.3%増)、営業利益226百万円(前年同期比13.5%減)、経常利益120百万円(前年同期比2.7%減)、四半期純利益81百万円(前年同期比4.2%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2,466百万円となり、前事業年度末に比べ327百万円増加いたしました。

これは主に流動資産その他に含まれる未収消費税等92百万円、未収法人税等13百万円、未収入金10百万円等が減少したものの、現金及び預金463百万円の増加によるものであります。

固定資産は13,251百万円となり、前事業年度末に比べ636百万円減少いたしました。

これは主に保有目的変更等に伴い建物427百万円、土地162百万円が減少したことによるものであります。

この結果、総資産は15,718百万円となり、前事業年度末に比べ308百万円減少しました。

(負債)

当第3四半期会計期間末における流動負債は1,522百万円となり、前事業年度末に比べ1,167百万円減少いたしました。

これは主に返済による短期借入金が922百万円減少、償還による1年内償還予定の匿名組合預り金336百万円の減少等によるものであります。

固定負債は10,295百万円となり、前事業年度末に比べ812百万円増加いたしました。

これは主に資金調達による匿名組合預り金449百万円の増加及び資金調達が返済を上回ったことに伴う長期借入金385百万円の増加によるものであります。

この結果、負債合計は11,817百万円となり、前事業年度末に比べ355百万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3,900百万円となり、前事業年度末に比べ46百万円増加いたしました。

これは主に収益認識会計基準適用に伴う期首利益剰余金23百万円の減少、剰余金配当金14百万円の支払等があったものの、四半期純利益81百万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24.7%（前事業年度末は24.0%）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、当第3四半期累計期間の経営成績は通期の予想修正を要さない範囲の進捗であることから、「2022年9月期 第2四半期決算短信」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 (2021年9月30日)	当第3四半期会計期間 (2022年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	690,086	1,153,564
販売用不動産	1,297,292	1,283,297
その他	152,559	30,482
貸倒引当金	△671	△735
流動資産合計	2,139,265	2,466,609
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	5,021,479	4,593,952
土地	8,477,843	8,314,927
その他(純額)	41,273	36,724
有形固定資産合計	13,540,596	12,945,604
無形固定資産		
ソフトウェア	60,517	43,225
その他	32,099	31,246
無形固定資産合計	92,616	74,472
投資その他の資産		
投資有価証券	77,095	70,613
出資金	13,180	8,180
関係会社出資金	8,000	8,000
長期貸付金	38,592	38,335
破産更生債権等	20,961	20,961
その他	123,276	109,430
貸倒引当金	△26,303	△23,853
投資その他の資産合計	254,802	231,667
固定資産合計	13,888,015	13,251,745
資産合計	16,027,281	15,718,354

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年9月30日)	当第3四半期会計期間 (2022年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,170,000	248,000
1年内返済予定の長期借入金	252,206	274,665
1年内償還予定の匿名組合預り金	1,009,800	673,000
賞与引当金	5,971	3,657
その他の引当金	-	20,052
その他	251,999	302,706
流動負債合計	2,689,977	1,522,081
固定負債		
長期借入金	6,050,111	6,435,675
匿名組合預り金	3,164,020	3,613,930
繰延税金負債	41,269	31,047
その他	227,476	214,938
固定負債合計	9,482,878	10,295,591
負債合計	12,172,855	11,817,673
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	1,342,186	1,386,347
自己株式	△40,981	△40,981
株主資本合計	3,829,332	3,873,493
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	24,004	17,569
繰延ヘッジ損益	△4,896	△2,749
評価・換算差額等合計	19,107	14,819
新株予約権	5,985	12,368
純資産合計	3,854,425	3,900,681
負債純資産合計	16,027,281	15,718,354

(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 2020年10月1日 至 2021年6月30日)	当第3四半期累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年6月30日)
売上高	1,438,026	1,772,820
売上原価	763,592	1,120,923
売上総利益	674,433	651,897
販売費及び一般管理費	412,574	425,432
営業利益	261,858	226,465
営業外収益		
受取利息	1,548	949
受取配当金	1,345	1,663
貸倒引当金戻入額	1,823	-
受取手数料	6,951	8,781
その他	2,597	1,651
営業外収益合計	14,267	13,046
営業外費用		
支払利息	60,813	64,170
匿名組合損益分配額	80,213	52,774
その他	10,759	1,581
営業外費用合計	151,786	118,526
経常利益	124,339	120,985
税引前四半期純利益	124,339	120,985
法人税、住民税及び事業税	43,230	37,581
法人税等還付税額	△921	-
法人税等調整額	△3,252	1,740
法人税等合計	39,055	39,321
四半期純利益	85,283	81,663

(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)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

これにより賃貸借契約時及び賃貸借契約更新時に一括して収益を認識していた礼金、更新料について、賃貸借契約期間にわたり収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、第1四半期会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、第1四半期会計期間の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を第1四半期会計期間の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、当第3四半期累計期間の損益に与える影響は軽微であります。利益剰余金期首残高が23百万円減少、繰延税金負債が10百万円減少しております。

なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第3四半期累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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。

なお、四半期財務諸表に与える影響はありません。

(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。