

2025年9月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（非連結）

2025年5月13日

上場会社名 株式会社マリオン 上場取引所 東 名 福
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
半期報告書提出予定日 2025年5月13日 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. 2025年9月期第2四半期（中間期）の業績（2024年10月1日～2025年3月31日）

（1）経営成績（累計）（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年9月期中間期	774	△28.1	161	△32.0	68	△54.0	46	△54.1
2024年9月期中間期	1,077	△47.5	237	△22.4	148	△14.2	101	△15.0

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年9月期中間期	5.95	5.90
2024年9月期中間期	12.98	12.86

（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、「1株当たり中間純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり中間純利益」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	%
2025年9月期中間期	18,874	4,351	23.0
2024年9月期	18,822	4,330	22.9

（参考）自己資本 2025年9月期中間期 4,338百万円 2024年9月期 4,317百万円

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
2024年9月期	—	0.00	—	5.20	5.20
2025年9月期	—	0.00			
2025年9月期（予想）			—	5.40	5.40

（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. 2024年9月期期末配当金の内訳 普通配当 4円80銭 記念配当 0円40銭

3. 2025年9月期の業績予想（2024年10月1日～2025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	3,000	4.3	730	4.9	550	5.2	360	5.2	45.96

（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) 中間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）	2025年9月期中間期	8,011,000株	2024年9月期	8,011,000株
② 期末自己株式数	2025年9月期中間期	173,520株	2024年9月期	177,520株
③ 期中平均株式数（中間期）	2025年9月期中間期	7,837,128株	2024年9月期中間期	7,827,480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。

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 当中間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. 中間財務諸表及び主な注記	5
(1) 中間貸借対照表	5
(2) 中間損益計算書	7
(3) 中間キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間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
(中間財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	9
(セグメント情報等の注記)	9

1. 当中間決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当中間会計期間におけるわが国経済は、乱高下する為替動向、人手不足の深刻化、更には物価上昇、米国による一律関税賦課への動きの影響を受けて、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、貸家住宅着工戸数は前年度同期比では再び増加基調となり、当社の賃貸住宅についても堅調な需要が継続いたしました。

一方、マンションの不動産価格指数については、国土交通省の発表によりますと、依然増加基調が続いており、2010年10月を100とする指標において、2024年12月時点では208.1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による安定的な賃料収入の確保につとめてまいりました。

<不動産賃貸サービス>

当中間会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593百万円（前年同期比1.9%減）を計上いたしました。

<不動産証券化サービス>

当中間会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171百万円（前年同期比19.2%増）を計上いたしました。

<不動産売買>

当中間会計期間における不動産売買においては、物件を売却いたしませんでした（前年同期は300百万円）。

以上の結果、当中間会計期間の経営成績は、売上高774百万円（前年同期比28.1%減）、営業利益161百万円（前年同期比32.0%減）、経常利益68百万円（前年同期比54.0%減）、中間純利益46百万円（前年同期比54.1%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)

当中間会計期間末における流動資産は3,323百万円となり、前事業年度末に比べ49百万円増加いたしました。これは主に現金及び預金が15百万円減少した一方、販売用不動産が61百万円増加したことによるものです。

固定資産は15,551百万円となり、前事業年度末に比べ2百万円増加いたしました。これは主に建物が92百万円減少した一方、ソフトウェアが70百万円、投資有価証券が20百万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18,874百万円となり、前事業年度末に比べ51百万円増加いたしました。

(負債)

当中間会計期間末における流動負債は1,555百万円となり、前事業年度末に比べ114百万円減少いたしました。これは主に短期借入金が158百万円、1年内返済予定の長期借入金が14百万円、流動負債のその他に含まれる前受金が45百万円増加した一方、流動負債のその他に含まれる未払金、未払費用、未払法人税等及び未払消費税等がそれぞれ71百万円、35百万円、159百万円及び61百万円減少したことによるものであります。

固定負債は12,968百万円となり、前事業年度末に比べ145百万円増加いたしました。これは主に長期借入金が108百万円減少した一方、匿名組合預り金が247百万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、14,523百万円となり、前事業年度末に比べ31百万円増加いたしました。

(純資産)

当中間会計期間末における純資産合計は4,351百万円となり、前事業年度末に比べ20百万円増加いたしました。これは主に、株主配当金40百万円の支払があった一方、その他有価証券評価差額金が12百万円増加、中間純利益46百万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23.0%（前事業年度末は22.9%）となりました。

(3) キャッシュ・フローに関する説明

当中間会計期間における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、匿名組合預り金の預りによる収入が匿名組合預り金の償還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243百万円の資金獲得となったものの、法人税等の支払額により営業活動によるキャッシュ・フローが173百万円の支出、無形固定資産の取得による支出により投資活動によるキャッシュ・フローが85百万円の支出となったため、前事業年度末に比べ15百万円減少し、当中間会計期間末には1,464百万円となりました。

当中間会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)

営業活動の結果支出した資金は173百万円となりました。収入の主な内訳は、減価償却費100百万円、税引前中間純利益68百万円、前受金の増加額42百万円であり、支出の主な内訳は法人税等の支払額190百万円、匿名組合損益の分配額(支払額)72百万円、利息の支払額63百万円、未払消費税等の減少額61百万円であります。

(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85百万円となりました。支出の主な内訳は、無形固定資産の取得による支出73百万円、有形固定資産の取得による支出10百万円であります。

(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243百万円となりました。収入の主な内訳は、匿名組合預り金の預りによる収入855百万円、長期借入れによる収入780百万円、短期借入れによる収入584百万円であり、支出の主な内訳は、長期借入金の返済による支出874百万円、匿名組合預り金の償還による支出627百万円、短期借入金の返済による支出426百万円、配当金の支払額40百万円であります。

(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、「2024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. 中間財務諸表及び主な注記

(1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年9月30日)	当中間会計期間 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,481,306	1,465,644
販売用不動産	1,753,756	1,814,760
その他	39,422	43,586
貸倒引当金	△777	△691
流動資産合計	3,273,708	3,323,300
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	5,437,025	5,344,941
土地	9,806,519	9,806,519
その他(純額)	29,420	32,458
有形固定資産合計	15,272,965	15,183,919
無形固定資産		
ソフトウェア	2,767	73,277
その他	30,121	29,927
無形固定資産合計	32,889	103,205
投資その他の資産		
投資有価証券	66,005	86,799
出資金	5,180	5,190
関係会社出資金	8,000	8,000
長期貸付金	37,442	37,235
破産更生債権等	25,411	25,411
その他	129,721	130,038
貸倒引当金	△28,346	△28,376
投資その他の資産合計	243,413	264,299
固定資産合計	15,549,268	15,551,424
資産合計	18,822,977	18,874,724

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年9月30日)	当中間会計期間 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	753,230	911,800
1年内返済予定の長期借入金	341,632	356,082
賞与引当金	4,941	4,649
その他	569,801	282,525
流動負債合計	1,669,605	1,555,057
固定負債		
長期借入金	7,639,439	7,530,922
匿名組合預り金	4,969,140	5,216,960
繰延税金負債	54,253	60,567
その他	159,908	160,161
固定負債合計	12,822,741	12,968,611
負債合計	14,492,346	14,523,669
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,387,642	1,387,642
資本剰余金	1,140,917	1,141,206
利益剰余金	1,812,255	1,818,152
自己株式	△39,693	△38,799
株主資本合計	4,301,121	4,308,203
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	16,862	29,751
繰延ヘッジ損益	△289	524
評価・換算差額等合計	16,573	30,276
新株予約権	12,935	12,576
純資産合計	4,330,630	4,351,055
負債純資産合計	18,822,977	18,874,724

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当中間会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
売上高	1,077,268	774,085
売上原価	594,416	372,879
売上総利益	482,851	401,205
販売費及び一般管理費	245,109	239,465
営業利益	237,741	161,739
営業外収益		
受取利息	627	1,268
受取配当金	898	1,310
受取手数料	5,777	6,082
その他	2,894	761
営業外収益合計	10,197	9,423
営業外費用		
支払利息	57,797	62,736
匿名組合損益分配額	36,723	37,955
支払手数料	4,872	2,200
その他	256	30
営業外費用合計	99,650	102,922
経常利益	148,288	68,240
特別損失		
投資有価証券売却損	1,119	-
特別損失合計	1,119	-
税引前中間純利益	147,169	68,240
法人税等	45,597	21,608
中間純利益	101,572	46,631

(3) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

	前中間会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当中間会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益	147,169	68,240
減価償却費	116,102	100,670
受取利息及び受取配当金	△1,525	△2,579
支払利息	57,797	62,736
匿名組合損益分配額	36,723	37,955
投資有価証券売却損益 (△は益)	1,119	-
支払手数料	4,872	2,200
棚卸資産の増減額 (△は増加)	229,024	△58,530
前受金の増減額 (△は減少)	△28,484	42,476
未払金の増減額 (△は減少)	△54,746	△49,948
未払消費税等の増減額 (△は減少)	31,437	△61,481
未収消費税等の増減額 (△は増加)	76,521	△3,657
その他	20,090	12,757
小計	636,103	150,839
利息及び配当金の受取額	1,525	2,579
利息の支払額	△57,663	△63,884
匿名組合損益の分配額	△64,829	△72,130
法人税等の支払額	△8,652	△190,792
法人税等の還付額	12,035	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	518,519	△173,388
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△600	△1,000
定期預金の払戻による収入	1,200	1,200
有形固定資産の取得による支出	△44,100	△10,073
無形固定資産の取得による支出	-	△73,898
投資有価証券の売却による収入	8,980	-
長期貸付金の回収による収入	237	206
その他	△1,451	△1,959
投資活動によるキャッシュ・フロー	△35,734	△85,524
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	151,000	584,900
短期借入金の返済による支出	△575,504	△426,330
長期借入れによる収入	34,000	780,000
長期借入金の返済による支出	△182,688	△874,066
匿名組合預り金の預りによる収入	739,600	855,800
匿名組合預り金の償還による支出	△481,740	△627,400
配当金の支払額	△21,849	△40,676
アレンジメントフィー等の支払額	△2,000	△2,000
借入手数料の支払額	△1,000	△7,187
その他	△411	412
財務活動によるキャッシュ・フロー	△340,593	243,451
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	142,192	△15,462
現金及び現金同等物の期首残高	1,470,829	1,480,406
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,613,021	1,464,944

(4) 中間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。

(中間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、当中間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、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(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。