



2025 年 12 月 11 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、福証本則、名証メイン)  
問合せ先 取締役経営企画部長 武藤 亮一  
(TEL 03-3226-7841)

資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応について  
(アップデート)

当社は、本日開催の取締役会において、「資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応」について改めて現状を分析・評価し改善に向けた方針・取組みについてアップデートしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 現状認識

最近5年間における当社の業績は、2022年9月期は足踏みしたものの2023年9月期以降は、3期連続で増収・増益で推移しております。

しかしながら、一時PBRを1倍超えた時もありましたが、2025年9月期末におけるPBRは、0.75倍であり、過去5年間の平均でも0.56倍と1倍を下回る状況であります。

当社のPBRが1倍を下回っている理由としましては、投資家のみなさまへの当社の成長戦略として目指す不動産特定共同事業契約にかかる匿名組合出資持分のトークン化（以下、「不特法ST」という。）の認知度が低いことや資本収益性が低いこと等が要因であると考えております。

	2021/9期	2022/9期	2023/9期	2024/9期	2025/9期
売上高 (百万円)	1,841	2,160	2,808	2,877	3,254
営業利益 (百万円)	294	227	383	696	875
経常利益 (百万円)	130	91	160	523	665
当期純利益 (百万円)	88	60	142	342	460
1株当たり当期純利益 (円)	11.18	7.72	18.20	43.72	58.63
自己資本 (百万円)	3,854	3,878	4,004	4,331	4,768
期末株価 (円)	1,178	933	1,314	408	449
自己資本 (百万円)	3,854	3,878	4,004	4,331	4,768
1株当たり純資産 (円)	491.64	493.70	509.81	551.18	606.80
BPS (円)	2,406	2,420	2,499	541	595
EPS (円)	54.64	37.70	88.93	42.72	57.36
ROE (%)	2.27%	1.56%	3.56%	7.90%	9.64%
PER (倍)	21.56	24.75	14.78	9.55	7.83
PBR (倍)	0.49	0.39	0.53	0.75	0.75
時価総額 (百万円)	1,887	1,495	2,105	3,268	3,597

(注) ① 1株当たり当期純利益は、自己株式を控除した期中平均発行済株式総数により、1株当たり純資産は、自己株式を控除して期末発行済株式総数により算出しております。

② 2024年2月1日付けで普通株式1株につき5株の株式分割を行いました。これに伴い2021年9月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益および1株当たり純資産を算出しております。

他方、当社のビジネスモデルは収益不動産（主にレジデンシャル）の保有による継続的な家賃収入を得ながら、市況等を見極めて含み益を実現益にする中・長期モデルの収益構造となります。しかしながら、収益不動産の醍醐味であります含み益が株価には反映されておられません。したがって、当社が考える潜在的株主価値は、参考までに以下のとおりとなります。

BS		発行済み株式総数 8,011,000株			
資産 18,797 百万	負債 14,029 百万	簿価上			
	資本 4,768 百万	純資産 4,768 百万	+	含み益 4,099 百万	= 潜在的株主価値 8,867百万
		BPS※ 595円	+	1株当たり 含み益 512円	= 1株当たり潜在的株主価値 1,107円
※ 1株当たり 純資産					

## 2. 対応方針

現状分析を踏まえ、足元の業績を達成することはもとより、当社の成長戦略である不特法 ST 商品のローンチを早期に実現することが最大のミッションであると位置づけております。更には、収益および利益の拡大・株主還元・積極的な I R 活動や脱炭素経営の実践を行うことにより、事業を通じた継続的な企業価値向上を目指し、外的環境の変化にも柔軟に対応しつつ、社会および市場から選ばれる企業を目指してまいります。

## 3. 具体的な取り組み

### (1) 不特法 ST 商品のローンチ

当社の事業ポートフォリオは、不動産賃貸事業・不動産証券化事業・不動産売買事業から構成されておりますが、当社の成長戦略は、不特法 ST 商品のローンチであります。一刻も早く、不特法 ST 商品の発行体（商品組成）として盤石な地位を獲得したいと考えております。

### (2) 証券会社様とのアライアンス

当社の目指す不特法 ST 商品は、2024 年 11 月 1 日に施行されました、一部金融商品取引法の改正により、一項有価証券となることから、当社の組成する商品は、証券会社様が勧誘・販売することとなりますので、早急に、証券会社様とのアライアンスを締結したいと考えております。

### (3) 株主還元

当社の配当性向は 20%を目指しており、安定的な株主還元を充実することにより株価の向上を目指します。2025 年 9 月期においては、増配を行い 1 株当たり 6 円の配当を実施いたします。今後も内部留保と新規投資とのバランスを鑑み安定的な増配を行ってまいります。

### (4) 積極的な I R 活動の実践・投資家との対話促進

当社は引き続き、機関投資家との個別ミーティング、個人投資家向け説明会を実施し、投資家のみなさまと積極的且つ建設的な対話を行い、当社の事業活動を公開することで、認知度と事業理解の向上に努め、株主資本コストの継続的な改善を目指してまいります。

### (5) 脱炭素経営の実践

当社は、脱炭素経営の実践への投資等の非財務情報についても、積極的に開示し、資本コストの改善に繋げてまいります。

以上