

マリオン(JQ:3494)

上場前説明会:2018年8月22日

担当 : 石飛 益徳

【非連結】 (百万円、%、円: 権利落ち修正後、Q/四半期、会/会社計画)

決算期	売上高	伸率	営業利益	伸率	経常利益	伸率	当期利益	伸率	EPS	配当
2018/9 2Q	2,365	—	697	—	419	—	295	—	244.9	—
2016/9	2,399	—	666	—	299	—	-18	—	—	0.00
2017/9	2,511	5	763	15	275	-8	152	—	139.7	0.00
2018/9 会	2,709	8	727	-5	335	22	223	46	180.6	30.00

【売上構成】	17/9期	【PER】	【財務指標】	17/9末		
不動産賃貸関連サービス	100%	16/9	- BPS	1,815円 公募価格	2,380円	
		17/9	17.0 純資産	2,568百万円	売買単位	100株
		18/9予	13.2 総資産	17,027百万円	発行株数	1,565千株
			時価総額	3,725百万円	PBR	1.3倍

* 発行株数は上場時

<注目ポイント>

- ① 経営理念として「不動産の賃料から生成されるマリオンのサービスを以って、年金・医療・介護・環境のサプリメントとなし、皆様に夢のある快適な老後と幸せをお届けする」を掲げ、不動産フィンテックによる公的年金等を補完する運用収入の獲得を目指したサービスを提供。
- ② 不動産賃貸、賃貸料を原資とするクラウドファンディング型不動産証券化商品の提供及び付随する不動産売買など不動産賃貸関連サービスを展開。物件仕入れ→保有期間の賃料獲得・証券化商品の賃料収入配分→保有物件の収益実現・証券化商品の満期対応等としての物件売却→売却見合いまたはポートフォリオ組替・増強のための仕入れという循環を構築。
- ③ 不動産賃貸サービスは首都圏など大都市圏で居住用中心に賃貸不動産を保有。保有物件の約3割は安定性・信用度に優れた地方公共団体東京事務所等に賃貸、事業安定の源泉に。
- ④ 不動産証券化サービスは不動産特定共同事業法に基づく不動産賃貸料を原資とする証券化商品を組成。匿名組合形態で、不動産市況低迷時でも仕入れが可能、市況リスクも軽減。
- ⑤ 2018年9月期の会社計画は売上高27億9百万円(前期比8%増)、営業利益7億27百万円(同5%減)、経常利益3億35百万円(同22%増)、当期利益2億23百万円(同46%増)。中長期的には、不動産賃貸サービスで販管費をカバー、不動産証券化商品で成長を実現。

バリュエーションの考え方

不動産業及び同関連業界では多くの企業が上場しているが、同社のバリュエーションを考える参考企業としては、賃貸関連事業を展開する企業(大東建託、ヒューリック、常和ホールディングス、ハウスコム、日本管理センター、AMBITION、LCホールディングス、ランドビジネスなど)が挙げられる。これらの企業の今期予想PERは7倍台~25倍台に分布しているが、多くは11倍台~15倍台で評価されており、同社公募価格の今期PER13倍強に割高感はない。

本資料のご利用にあたり、お客様にご確認いただきたい事項を、本資料の最終ページに記載致しました。ご確認の程、お願い致します。

《アナリストによる宣言》

私、石飛 益徳は本調査資料に表明された見解が、対象企業と証券に対する私個人の見解を正確に反映していることをここに証明します。
また、私は本調査資料で特定の見解を表明することに対する直接的または間接的な報酬は、過去、現在共に得ておらず、将来においても得ないことを証明します。

《利益相反に関する開示事項》

- エース証券株式会社(以下、エース証券)及びグループ会社は、本資料に掲載された企業の売買あるいは当企業に対し、引受、その他のサービスを提供する場合があります。
- 株式会社エース経済研究所(以下、ARI)は、エース証券との契約に基づき、エース証券への資料提供を一定期間、継続的に行うことに対し包括的な対価をエース証券から得ておりますが、本資料に対して個別に対価を得ているものではありません。
また、銘柄選定も ARI 独自の判断で行っており、エース証券を含む第三者からの銘柄の指定は一切受けておりません。
- 執筆担当者、ARI と本資料の対象企業との間には、重大な利益相反の関係はありません。

■本資料をお客様にご提供する金融商品取引業者名等

商号等: エース証券株式会社 金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第6号
加入協会: 日本証券業協会
指定紛争解決機関: 特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター

■手数料等及びリスクについて

●株式の売買には、約定代金に対して最大 1.242%の手数料(約定代金が 100 万円以下の場合、最低手数料 2,700 円)(税込み)が必要となります。●株式は、株価の変動により、損失を生じるおそれがあります。●上場有価証券等書面の内容をよくお読みください。●外国株式は、為替相場の変動等により、損失を生じるおそれがあります。●非上場債券(国債、地方債、政府保証債、社債)を当社が相手方となりお買い付けいただく場合は、購入対価のみお支払いいただきます。●債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失を生じるおそれがあります。●外国債券は、為替相場の変動等により損失を生じるおそれがあります。●商品毎(投信・外債含む)に手数料等及びリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、当該商品等の契約締結前交付書面や目論見書またはお客様向け資料をよくお読みください。

- 当資料により株式・債券・その他金融商品(投信・外債含む)等の勧誘を行うことがあります。本資料で言及した銘柄や投資戦略は、投資に関するご経験や知識、財産の状況及び投資目的が異なるすべてのお客様に、一律に適合するとは限りません。また、株式・債券等の有価証券の投資には、「手数料等及びリスクについて」に記載のとおり、損失を生じるおそれがあります。投資判断の最終決定は、お客様ご自身の判断で行っていただきますようお願い致します。
- 本資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて ARI が作成し、エース証券(以下、当社)がお客様にご提供いたしますが、当社及び ARI は、ARI が基にした情報及びそれに基づく要約または見解の正確性、完全性、適時性などを保証するものではありません。本資料に記載された内容は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更することがあります。
- 本資料を利用した結果、お客様に何らかの損害が発生したとしても、当社及び ARI は、何らの責任を負うものではありません。

※(著作権等)・・・本資料に関する一切の知的財産権は、原則として ARI に帰属します。
電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、本資料の無断転用、複製等を行わないようお願い致します。