

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2020年3月26日

【事業年度】 第25期(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

【会社名】 エリアリンク株式会社

【英訳名】 Arealink Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 林 尚 道

【本店の所在の場所】 東京都千代田区外神田四丁目14番1号

【電話番号】 03 - 3526 - 8555

【事務連絡者氏名】 執行役員管理本部長 佐々木 亘

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区外神田四丁目14番1号

【電話番号】 03 - 3526 - 8555

【事務連絡者氏名】 執行役員管理本部長 佐々木 亘

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 提出会社の経営指標等

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
売上高 (千円)	17,173,505	16,908,115	21,489,217	28,828,272	29,333,252
経常利益 (千円)	2,442,159	1,968,657	2,441,462	2,536,940	3,000,365
当期純利益又は当期純損失 () (千円)	1,550,772	1,142,308	1,547,033	1,810,467	1,753,331
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	5,568,222	5,568,222	5,568,222	6,111,539	6,111,539
発行済株式総数 (株)	125,763,000	12,576,300	12,576,300	12,940,900	12,940,900
純資産額 (千円)	14,626,390	15,283,527	16,351,428	18,749,895	16,419,116
総資産額 (千円)	19,312,847	23,791,656	29,904,759	37,862,450	43,020,300
1株当たり純資産額 (円)	1,191.43	1,245.09	1,332.88	1,484.44	1,299.96
1株当たり配当額 (円)	3.90	39.00	40.00	46.00	40.00
(内、1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益又は当期純損失 () (円)	126.32	93.06	126.08	145.47	138.81
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	145.46	-
自己資本比率 (%)	75.7	64.2	54.7	49.5	38.2
自己資本利益率 (%)	11.0	7.6	9.8	10.3	10.0
株価収益率 (倍)	11.4	13.4	18.8	8.1	-
配当性向 (%)	30.9	41.9	31.7	31.6	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	3,941,462	708,957	2,992,852	2,380,863	4,055,271
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,069,604	1,544,326	1,423,829	484,308	1,005,722
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,888,346	2,999,905	3,854,694	5,944,327	1,020,202
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	6,415,073	7,158,615	6,594,460	9,672,895	11,702,254
従業員数 (名)	123	125	99	94	79
[外、平均臨時雇用者数]	[50]	[56]	[73]	[86]	[104]
株主総利回り (%)	105.6	94.6	178.6	95.5	111.0
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(112.1)	(112.4)	(137.4)	(115.5)	(136.4)
最高株価 (円)	173	144 1,450	2,571	4,225	1,480
最低株価 (円)	112	95 1,087	1,220	1,139	889

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第21期から第23期及び第25期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。

3. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。

4. 2016年7月1日付で普通株式10株につき1株の割合をもって株式併合を実施しております。そのため第21期の期首に当該株式併合が行われたと仮定して1株あたり純資産額及び1株あたり当期純利益金額を算出して

おります。

5. 第25期の株価収益率及び配当性向につきましては、当期純利益がマイナスのため記載しておりません。

2 【沿革】

1995年4月	千葉県船橋市に資本金3,000万円で倉庫付事務所である「ウェルズ21」を受注する目的で株式会社ウェルズ技研を設立
1996年6月	時間貸しコインパーキングを行うパーキング事業開始
1998年7月	千葉県千葉市美浜区に移転、本店所在地とする
1999年3月	空地に収納用コンテナを設置し賃貸するハローコンテナ事業開始
1999年10月	商号をミスター貸地株式会社に変更
2000年8月	コイン式ランドリーを行うランドリー事業開始
2000年9月	ネット上で検索可能な貸地情報サイトを運営するハローマーケット運営開始 株式会社シスネット(資本金1,000万円)を吸収合併、合併後の資本金が4,000万円となる(貸地ビジネスを株式会社シスネットより移管) 商号をエリアリンク株式会社に変更
2000年11月	東京都中央区に銀座事業所を新設
2000年12月	株式会社林総合研究所の全株式を取得し、100%子会社化 ウィークリー・マンスリーマンション事業であるマンスリー事業開始
2001年1月	東京都中央区銀座を本店所在地とする
2001年2月	空きビルを活用した貸し収納スペースを賃貸するハロートランク事業開始
2001年8月	本店所在地を東京都千代田区霞ヶ関に移転 各営業所を幕張事業所(千葉市美浜区)・銀座事業所(東京都中央区)とする
2002年4月	株式会社林総合研究所(資本金1,000万円)を吸収合併
2002年9月	当社所有の土地建物で運用サービスを行う、ストックマネジメント事業開始 (現 不動産運用サービス事業)
2003年1月	古い建物を改修し付加価値を加え運用効率を上げるハローリニューアル事業開始 (現 不動産売買事業)
2003年8月	東京証券取引所マザーズ市場に上場
2004年1月	空きビルを活用したSOHOを賃貸するオフィス事業開始 幕張事業所・銀座事業所を霞ヶ関本社(東京都千代田区)に統合
2004年8月	株式会社オートビュースの株式を取得
2005年2月	株式会社スペースプロダクツの全株式を取得
2005年3月	ハローアッカ株式会社を設立
2005年4月	グッド・コミュニケーション株式会社の株式を取得
2005年9月	関連会社である株式会社オートビュースの全株式を譲渡
2006年12月	ハローアッカ株式会社の全株式を譲渡
2007年3月	株式会社湯原リゾートの全株式を取得
2007年4月	東京都港区赤坂を本店所在地とする
2008年1月	株式会社スペースプロダクツを吸収合併
2008年10月	カーコム販売株式会社の全株式を取得
2008年11月	関連会社であるグッド・コミュニケーション株式会社の全株式を譲渡
2009年4月	東京都千代田区神田小川町を本店所在地とする
2009年6月	カーコム販売株式会社は、商号を「ハロー・テクノ株式会社」に変更
2010年1月	株式会社湯原リゾートを吸収合併
2010年6月	ミスター貸地事業を株式会社ウェルズ21へ事業譲渡
2010年6月	パーキング事業を株式会社ウェルズ21より事業譲受
2010年12月	連結子会社であるハロー・テクノ株式会社の保有株式の一部を売却
2012年5月	関連会社であるハロー・テクノ株式会社の全株式を売却
2016年12月	東京都千代田区外神田を本店所在地とする

3 【事業の内容】

当社は、不動産運用サービス事業と不動産再生・流動化サービス事業から構成されております。不動産運用サービス事業は、ストレージ事業、アセット事業、オフィス事業等からなる、土地や建物を借上げ、または土地や建物を取得・保有し運用する事業等であり、不動産再生・流動化サービス事業は、当社が保有する中古の不動産に付加価値を加えた後に販売する不動産売買事業、権利関係の複雑な借地権・底地の売買を通じて、地主様・借地権者様双方の問題を解決する土地権利整備事業からなるものであります。

当社の主な事業とセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、以下に示す区分は、セグメントと同一の区分であります。

<不動産運用サービス事業>

ストレージ事業 (運用)	当社が所有者より土地を借りて内部を細かく区切った輸送用コンテナを収納スペースとして利用者へ提供する事業。または空きビルを借りて、造作を加えて内部を細かく区切り、収納スペースとして利用者へ提供する事業。
ストレージ事業 (流動化)	コンテナの設置、トランクルームの内部造作、ストレージ専用建物を受注し販売する事業。
アセット事業	当社が所有している中古の不動産(事務所・店舗・住居・ホテル等)の賃貸、保守、管理する事業。
オフィス事業	空きビルの効率利用として、フロアを区切り、内装・設備を施し、小規模オフィスとして利用者へ提供する事業。
貸会議室事業	空きビルの効率利用として、内装・設備を施し、時間貸し会議室スペースとして利用者へ提供する事業。
その他	不動産運用サービス事業の各事業に付随した商標利用料収入を得るネットワーク事業等。

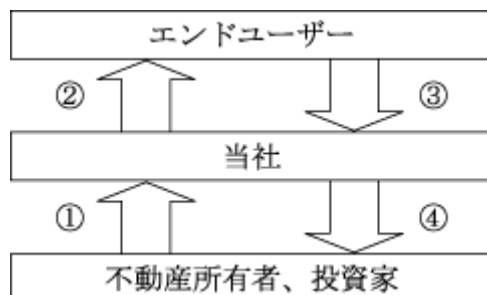
<不動産再生・流動化サービス事業>

不動産売買事業.....	当社が保有している中古の不動産について改修等を行うことで付加価値を加え、運用効率を上げた後に投資家等に販売する事業。
土地権利整備事業.....	権利関係の複雑な借地権・底地の売買を通して、地主様・借地権者様双方の問題を解決する事業。

事業の系統図は、次のとおりであります。

<不動産運用サービス事業>

1. 借上げ



当社は、不動産所有者から未活性の土地、建物等を借ります。

当社は、未活性の不動産を商品化（ ）し、エンドユーザーに貸し出します。商品としては、当社の「ハローストレージ」「ハローオフィス」等のハローシリーズであります。

商品化とは、土地を借りてその上にコンテナを設置する、或いはオフィスビルにトランクルームの内部造作を施す等、当社が行う設備投資をいいます。

当社は、エンドユーザーから料金（賃料）を徴収します。

当社は、不動産所有者に賃借料を支払います。なお、「不動産所有者、投資家」と「投資家」が加わっているのは、「ハローコンテナ」及び「ハロートランク」事業において当社が商品化の過程で設備投資したコンテナ及びトランクルーム内部造作をいったん「投資家」に販売し、それを当該「投資家」から賃借し、継続使用していることを示しております。

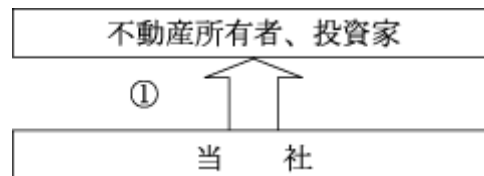
2．自社保有



当社が不動産所有者から不動産（オフィスビル、商業施設、マンション、ホテル等）を購入、または土地を購入し建物を建設し、保有します。

購入時の形態のままエンドユーザーに賃貸し、賃料を受取るか、形態を変えてハローシリーズで運用し賃料収入を得ることで運用します。

3．受注



コンテナの設置、トランクルームの内部造作を受注し販売します。

<不動産再生・流動化サービス事業>

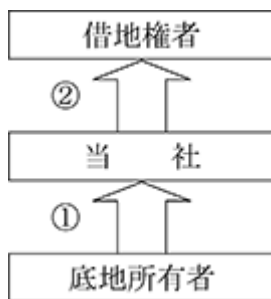
1．不動産売買



当社が不動産所有者から不動産（オフィスビル、マンション、ホテル等）を購入し、保有します。

不動産の付加価値をあげて（稼働率アップ等）投資家に販売します。

2. 土地権利整備



当社が底地所有者から底地を購入します。
 権利関係を調整し、借地権者に販売します。

4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

(2019年12月31日現在)

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
79〔104〕	37.6	5.7	6,946

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産運用サービス事業	54〔64〕
不動産再生・流動化サービス事業	9〔6〕
全社(共通)	16〔34〕
合計	79〔104〕

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
 2. 従業員数欄の〔外書〕は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。
 3. 平均年間給与は、基準外賃金を含んでおります。
 4. 全社(共通)は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係については円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、不動産運用サービス事業によるストック型ビジネスの累積型収益基盤の強化に注力していく所存であります。ストレージ部門におけるシェア・質の「圧倒的なNO.1」、「事業基盤（ストレージ部門、アセット部門、オフィス部門における貸会議室）の強化」による超安定高成長の実現、「人材育成の充実」、「安定した配当」を基本方針に掲げ、首都圏を中心にストレージ等のハローシリーズを展開しております。「困ったところにビジネスあり」の精神を忘れずに未活性の遊休不動産を所有する不動産オーナーのニーズに対して、当社独自のビジネスモデルによってストレージ等の付加価値を加えることで解決し、エンドユーザーに対してはより便利で活用しやすい空間を提供しております。

また、不動産再生・流動化サービス事業においては、不動産市況の影響を受けにくい底地の売買を中心に展開しております。当社の第二の収益源として、ストレージ事業に追随するべく強化を図っており、景気の変動の影響を受けにくい強い企業体質を構築していく所存であります。

(2) 目標とする経営指標

当社は、ストレージ部門やアセット部門、オフィス部門における貸会議室等の収益が安定した不動産運用サービス事業を基軸とし、不動産再生・流動化サービス事業においては不動産市況の影響を受けにくい底地の売買を中心に展開することで、長期的には収益性と資本効率を高めて総合的な企業価値の向上を重要な経営指標として定めていく方針であります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、前述の「(1) 会社の経営の基本方針」を具現化するために、全国展開を視野に入れたストレージ部門の現場数の増加及びサービス・商品力・ブランド力・認知度強化、アセット部門における収益不動産の保有、オフィス部門における貸会議室の出店拡大を中長期的な経営戦略として位置づけております。

ストレージ部門については、規模のメリット、ノウハウのさらなる蓄積、サービス・商品力アップを図り、IT技術を利用した効率的運営、管理体制の強化を推進する方針であります。また全国展開を視野に入れ、現場出店のスピードを加速し、さらには「お客様」「オーナー様」により近い、トータル的なサポート体制を構築する方針であります。

(4) 会社の対処すべき課題

会社の経営の基本方針

当社は、「世の中に便利さと楽しさと感動を提供する」を経営理念に掲げ、お客様にとって最適な商品・サービスを提供することを使命としております。顧客の多様なニーズを的確にとらえ、お客様に満足していただけるサービスを提供していくために、様々な商品・サービスの開発・改善に邁進してまいります。また、理念の実現には人的資源の充実化も重要と考えております。従業員一丸となって経営理念を実践し、お客様にとってなくてはならない会社になるべく、教育・研修の強化等、人材育成に力を入れていく所存であります。

ストック型ビジネスの持続的な成長

不動産運用サービス事業をはじめとする、ストック型ビジネスの持続的な成長を図るべく、稼働率の向上、既存事業の拡充を目指してまいります。サンリオの人気キャラクター「ハローキティ」とのコラボレーションを始めた3年前と比較すると、物件数が増加し、ストレージ事業の認知度が向上しておりますが、さらなる市場規模の拡大及び認知度の向上のため、PR活動やSNS等を活用したマーケティングの強化、レベニューマネジメントシステムを駆使した施策等を実施してまいります。また、ストレージ事業と同じく無人で運営ができるSOHO向けレンタルオフィス事業、貸会議室事業の拡充も課題の1つと捉えており、今後注力してまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

2 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。なお、当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に最大限の努力をする所存であります。

文中における将来に関する事項は、本報告書提出日現在において当社が判断したものであります。

(1) 顧客ニーズや市況をはじめとする外部経営環境の変化によるリスクについて

当社は、各事業の用に供する物件の仕入に関しては、従来通り、第一義的に顧客ニーズに合致する物件の調査探索を行い、立地条件及び周辺の相場状況等を勘案して、慎重に検討する方針であります。

また、物件の販売等についても、投資家のニーズに沿う物件の有効活用方法を提案する営業姿勢を強化し、近隣の不動産相場等の状況を勘案しながら、適時に資金回収を図っていく方針であります。

しかしながら、当社の潜在需要の見通しが十分ではなかったり、また予見が困難な外部環境の変化により需要が減少する場合、あるいは周辺の賃料相場及び不動産価格相場が急激に変動した場合等には、当社の業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

(2) 当社自ら不動産を所有することのリスクについて

当社が自ら不動産を所有するにあたっては、()希少価値のある物件である、()年8%の投資収益を目標、()即収入が見込める物件、()空室ができて当社不動産運用サービス事業のノウハウで効率運用が見込める物件、といった観点で物件を厳選したうえで投資を行っております。また、投資資金を借入で調達する場合、投資の期間に応じた調達を行い、必要に応じて固定金利での調達を実施することで金利上昇リスクの回避に努めております。

しかしながら、当社の潜在需要の見通しが十分ではなかったり、また予見が困難な外部環境の変化により需要が減少する場合、あるいは周辺の賃料相場及び不動産価格相場が急激に変動した場合等には、当社の業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

(3) 参入障壁が低いことのリスクについて

他社の「商品ありき」からのビジネス展開と比べて、当社は「不動産」に対して再活性をテーマにコンサルティングを行うことからスタートするビジネスであり、不動産関連事業を行う企業の中でも切り口が独自のマーケットを対象としているものと捉えております。また、多くの商品ラインナップからサービスを組み合わせることで一緒に提案できるという独自性を持っております。

しかしながら、特許権等により法的に他社を排除できる参入障壁を持っているわけではなく、ビジネスモデル自体もシンプルなものであるため、他社の追随参入による競争激化が起こる可能性があります。

(4) ストレージ事業で使用するコンテナの仕入先について

当社は現在、ストレージ事業の用に供するコンテナの仕入れは複数の候補先の中から特定の3社を選定しております。

仕入先を3社に選定している理由は、ストレージ事業の用に供されるコンテナについて、一定の品質を保ったコンテナの安定的な供給、特殊な造作及びアフターフォロー等の対応が着実な業者を選定し、当該業者と密接な関係を構築することが重要であると認識していること並びに大量発注により1基あたりのコンテナの仕入価格を低減することにあります。

しかしながら、上記3社がコンテナ生産の拠点としている中国・韓国における災害等による生産調整、その他当社が予見しない事態等が発生した場合には、他の仕入先からのルートに変更したとしてもコンテナが適時に供給されなくなる可能性は存在し、それにより事業機会の逸失及び事業展開のスピードの低下並びにコンテナ仕入価格の上昇等により、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 各物件オーナーとの賃貸借契約が短期間で解除される可能性について

当社は不動産運用サービス事業を展開する際に、各物件のオーナーとの間で当社を賃借人とする賃貸借契約を締結しております。個々の契約は原則として賃貸借期間の定めはあるものの、一方の当事者の意思表示に基づいて契約の解除が成立する内容になっております。

当該物件につき、賃借人であるオーナーの賃貸借方針が変更された場合及びより有益な資産活用方法等が顕在化した場合等は賃貸借契約が解除され、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、本事業開始以降2019年12月末時点までにおいて、賃借人であるオーナーから契約期間満了前に契約が解除された事例は101件あります。

(6) ストレージ事業に対する規制強化の可能性について

当社がストレージ事業として行っているものの中で「コンテナ型の倉庫」事業について、近年、同業他社を含めた設置台数が急速に増加しています。これに伴い、一部の業者において、居住環境等の問題による近隣住民とのトラブル、あるいはコンテナを建築物として認定した建築基準法に基づく撤去命令が出される事例もあると報道されています。

当社が設置しているコンテナについて、2019年12月末時点では、近隣住民とのトラブル、あるいは撤去命令等の行政処分が行われた事実はありませんが、今後、行政指導等が強化された場合には、当社のストレージ事業の事業活動に影響を与える可能性があります。

(7) 建築確認を申請したコンテナの買戻し対応について

当期以前に販売した建築確認申請を行っているコンテナにつき、販売先において当該コンテナ商品の耐用年数に関する税務当局との見解の相違が発生していることなどから、今後もその可能性が高まると判断し、当該コンテナをすべて買い戻すことを基本方針とすることを取締役会にて決議いたしました。

当該コンテナを買い戻す際に見込まれる支出については、累積型事業による営業収入を活用できるよう、一括決済ではなく割賦での購入の交渉を進めております。しかしながら、交渉の如何によっては、買取件数や支出時期が一定の時期に重なること等により、当社の財政状態に影響を与える可能性があります。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(業績等の概要)

(1) 経営成績等の状況の概要

当事業年度の売上高は29,333百万円（前期比1.8%増）、営業利益は3,030百万円（前期比8.9%増）、経常利益は3,000百万円（前期比18.3%増）となりました。2020年2月13日公表の「特別損失の計上による業績予想の修正」に記載のとおり、一時的な要因として買戻損失引当金繰入額を5,034百万円計上したこと等により、特別損失が5,878百万円となった結果、当期純損失は1,753百万円（前期比3,563百万円減）と大幅な減益となりました。

一方で、各セグメントの業績は、以下の通り順調に業容が拡大しております。

<不動産運用サービス事業>

不動産運用サービス事業は、2つのサブセグメント（ストレージ運用・ストレージ流動化）で構成されるストレージ事業と、賃料収入を主とするその他の事業で構成されております。

ストレージ運用

ストレージの総室数は、96,469室（前期末比4,924室増）となりました。アセット屋内型ストレージである「土地付きストレージ」やコンテナ大型物件の出店抑制により、出店室数のペースは鈍化しております。稼働率は年初より実施したキャンペーン値下げ抑制の影響で2019年6月まで低下傾向が続いていたものの、同年7月以降は順調に上昇し、キャンペーン値下げの抑制が定着し値引き率が改善しております。競合他社との差別化では、サンリオの人気キャラクター「ハローキティ」とのコラボレーション継続に加えて、新商品（ハロービジネスボックス・ハローガレージ）や新サービス（運送サービス）の開始により潜在顧客の開拓に注力いたしました。この結果、ストレージ運用の売上高は12,797百万円（前期比13.6%増）、利益は1,534百万円（前期比5.4%増）の増収増益となりました。

ストレージ流動化

不動産投資に対する金融機関の融資厳格化を見越し、大幅な減収減益を予想しておりましたが、当第1四半期において市況悪化の影響を考慮したうえで「土地付きストレージ」の一部物件を早期売却、当第2四半期において私募ファンド「合同会社トランクハウス24」の組成及び8物件の売却が完了し、業績に大きく寄与いたしました。「土地付きストレージ」については、販売から自社保有へと方針転換し、ストレージ事業の出店方針を「土地付きストレージ」から屋外型コンテナへ回帰させ、ニーズの強い地方小型物件の出店に注力いたしました。この結果、ストレージ流動化の売上高は9,290百万円（前期比21.7%減）、利益は773百万円（前期比43.9%減）の減収減益となりました。

その他、SOHO向けレンタルオフィス事業「ハローオフィス」や貸会議室事業「ハロー貸会議室」等の賃料収益等を含めた、不動産運用サービス事業の売上高は24,054百万円（前期比4.3%減）、セグメント利益は2,950百万円（前期比14.4%減）となりました。

<不動産再生・流動化サービス事業>

不動産再生・流動化サービス事業は、不動産市況の影響を受けにくい住宅用底地の売買を中心に展開しております。当第1四半期において前期末にたな卸資産に振り替えた保有不動産を売却し、当第2四半期において大型底地案件を前倒しで売却しました。上半期の事業進捗を鑑み、下半期は底地の仕入に注力いたしました。仕入は順調に進捗（在庫額2018年12月末4,141百万円、2019年12月末7,096百万円、前期比2,955百万円増）しており、従来の住宅用底地に加えて商業用底地の仕入を開始し、事業エリアを関西まで拡大させました。この結果、不動産再生・流動化サービス事業の売上高は5,278百万円（前期比42.7%増）、セグメント利益は1,249百万円（前期比91.9%増）の増収増益となりました。

事業	2017年12月末	2018年12月末	2019年12月末
不動産売買事業（件）	91	156	111

流動資産は、前事業年度末に比べて23.0%減少し19,903百万円となりました。これは主として現金及び預金が2,029百万円増加したこと等に対して、販売用不動産が2,179百万円、仕掛販売用不動産が5,685百万円それぞれ減少したこと等によるものであります。

固定資産は、前事業年度末に比べて92.3%増加し23,117百万円となりました。これは主としてリース資産が2,296百万円、保有目的の変更に伴う販売用不動産から有形固定資産への振替等により、建物1,598百万円、土地3,905百万円がそれぞれ増加したこと等によるものであります。

この結果、資産合計は、前事業年度末に比べて13.6%増加し43,020百万円となりました。

流動負債は、前事業年度末に比べて80.3%増加し11,913百万円となりました。これは主として買戻損失引当金が5,195百万円増加したこと等によるものであります。

固定負債は、前事業年度末に比べて17.5%増加し14,687百万円となりました。これは主として長期リース債務が2,055百万円、長期前受収益が1,994百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は、前事業年度末に比べて39.2%増加し26,601百万円となりました。

純資産合計は、前事業年度末に比べて12.4%減少し16,419百万円となりました。これは主として繰越利益剰余金が2,334百万円減少したこと等によるものであります。

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下、資金という）は、前事業年度末に比べて2,029百万円増加し、11,702百万円となりました。

当事業年度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>

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、4,055百万円の収入となりました。主な内訳は、たな卸資産の減少額1,330百万円、買戻損失引当金の増加5,195百万円、減価償却費計上額663百万円等の増加要因によるものであります。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、1,005百万円の支出となりました。主な内訳は、有形固定資産の取得による支出額663百万円等の減少要因によるものであります。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、1,020百万円の支出となりました。主な内訳は、長期借入れによる収入9,259百万円、セール・アンド・リースバックによる収入2,561百万円等の増加要因に対し、短期借入金の減少1,360百万円、長期借入金の返済による支出額10,432百万円等の減少要因によるものであります。

(生産、受注及び販売の状況)

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注実績

当事業年度における受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
不動産運用サービス事業	1,499,206	34.7	163,261	42.8
合計	1,499,206	34.7	163,261	42.8

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当事業年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産運用サービス事業	24,054,351	95.7
不動産再生・流動化サービス事業	5,278,900	142.7
合計	29,333,252	101.8

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 主な相手先別の販売実績及び総販売実績に対する割合

相手先	前事業年度		当事業年度	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
合同会社トランクハウス24	-	-	3,339,000	11.4

(経営者の視点による経営成績等に関する分析・検討内容)

文中における将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成にあたり、決算期間における収益及び費用の報告数値に影響を与える見積りは、主に貸倒引当金、転貸損失引当金、買戻損失引当金、たな卸資産の評価額、減価償却資産の耐用年数、固定資産の評価、及び繰延税金資産の回収可能性等であり、継続して評価を行っております。なお、評価につきましては、過去の実績や状況に応じて合理的と考えられる要因等に基づき実施しておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果は異なる場合があります。

(2) 当事業年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社の当事業年度の経営成績等は、ストック型ビジネス及び底地の売買による安定した収益基盤を軸としつつ、不動産の販売による一過性の売上・利益による上積みを得られたことによるものであります。不動産運用サービス事業において、ストレージ私募ファンドの組成及び8物件の売却を完了したことによる売上高3,339百万円、不動産再生・流動化サービス事業において、前期末にたな卸資産に振替えた保有不動産の売却による売上高1,458百万円を計上しており、業績を押し上げた要因となっております。

不動産運用サービス事業は累積型の収益を基盤とするビジネスモデルを展開しております。ストレージ事業においては約96,000室を展開しており、そのうち約75%の稼働率を維持しております。アセット賃貸物件等においては、90%台後半の稼働率を維持していることから、継続的な収益が見込める環境が構築されております。また、不動産運用サービス事業における商品は無人店舗での出店・運用が可能であり、人件費等のコストを必要としないため、市況の影響を受けず安定した収益を見込むことができます。加えて、当社の基幹事業であるストレージ事業においては、レンタル収納スペースの需要及び認知度が向上し、市場規模が拡大傾向にあります。東京近郊では競合他社の出店も増加してきておりますが、当社は競合エリアへの出店を模索し続けるとともに、地方の10万人都市を中心に小型物件(20~30室)の出店を進めました。大型都市と比較して出店地代が安価なうえに競合他社が少なく、出店後の申込数等が好調に推移しており、今後も当社の営業ノウハウを活かして全国にストレージ店舗を出店していくことで、ストック型ビジネスの持続的な成長及び強固な収益基盤の確立を目指してまいります。

不動産再生・流動化サービス事業においては、住宅用底地の売買を中心に展開しております。土地を自由に活用できない底地権者と、住み続けることはできるが土地の利用ができない借地権者を当社の介入によって解決する事業であります。権利関係が複雑化しておりニッチな事業のため競合が少なく、建物を保有する借地権者への売却は、借地権者の購入需要も高く不動産市況に影響されにくいいため、継続的に収益を獲得することができております。また、底地を保有している期間は地代収入を得られるため、投資用商品としての注目度も上がっており、投資家への販売も出口戦略の選択肢の一つとして考えております。

当社の資本の財源及び資金の流動性については、各事業の成長速度を加速させる中で、ストレージの出店、底地の仕入、システムインフラの整備等、機動的な活用ができる資金水準の維持と財務の健全性を考慮した有利子負債を適切に保つことが非常に重要であると考えております。そのため、資本の財源として、流動性の高い資金の確保として、内部留保の確保及び金融機関からの運転資金の借入で対応しております。販売用不動産に計上している底地については、仕入段階での精査及び出口戦略を考慮したうえで、適正な在庫水準を保ちつつ、内部留保を活用した売買を行っております。今後につきましては、金融機関との取引強化及びコミットメントラインの設定を行うことで柔軟な底地仕入を展開していくことを考えております。

また、当期以前に販売した建築確認を申請しているコンテナについて、すべて買い取ることを基本方針とすることを取締役会にて決議し、買戻損失引当金を計上しました。このコンテナの買取に要する資金につきましては、一括決済ではなく分割払いでの購入の交渉を進めております。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当事業年度の設備投資の総額は6,787百万円であります（たな卸資産の固定資産への振替額6,522百万円を含む）。その主たるものは、ストレージの出店開発をはじめとする不動産運用サービス事業関連の投資であります。資金調達につきましてはストレージ出店開発資金及び運転資金として、10,039百万円を借入により調達しております。

2 【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

(2019年12月31日現在)

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
コンフォートイン 八日市(滋賀県東近 江市)	不動産運用 サービス事業	ホテル	215,245 〔215,245〕	-	0 〔0〕	215,245 〔215,245〕	-
神田BMビル (東京都千代田区)	不動産運用 サービス事業	事務所設備 他	170,456 〔170,456〕	794,683 (202.04) 〔794,683〕	320 〔320〕	965,459 〔965,459〕	-
ベストイン魚津 (富山県魚津市)	不動産運用 サービス事業	ホテル	228,177 〔228,177〕	-	0 〔0〕	228,177 〔228,177〕	-
コンフォートイン 鹿島 (茨城県神栖市)	不動産運用 サービス事業	ホテル	305,352 〔305,352〕	-	0 〔0〕	305,352 〔305,352〕	-
コンフォートイン 近江八幡(滋賀県近 江八幡市)	不動産運用 サービス事業	ホテル	355,115 〔355,115〕	-	-	355,115 〔355,115〕	-
銀座出井ビル (東京都中央区)	不動産運用 サービス事業	事務所設備 他	32,837 〔32,837〕	870,361 (210.18) 〔870,361〕	1,103 〔1,103〕	904,302 〔904,302〕	-
コンフォートイン 甲府(山梨県甲府 市)	不動産運用 サービス事業	ホテル	208,575 〔208,575〕	-	505 〔505〕	209,081 〔209,081〕	-
ハローストレージ 町田 (東京都町田市)	不動産運用 サービス事業	ストレージ	111,757 〔111,757〕	120,894 (736.37) 〔120,894〕	0 〔0〕	232,652 〔232,652〕	-
ハローストレージ 下井草 (東京都杉並区)	不動産運用 サービス事業	ストレージ	82,781 〔82,781〕	117,400 (498.40) 〔117,400〕	158 〔158〕	200,340 〔200,340〕	-
トランクハウス24 上井草 (東京都杉並区)	不動産運用 サービス事業	ストレージ・店舗設 備	253,680 〔253,680〕	314,178 (370.00) 〔314,178〕	-	567,858 〔567,858〕	-
テキサス州スト レージ(アメリカ 合衆国テキサス 州)	不動産運用 サービス事業	ストレージ	517,519 〔517,519〕	277,697 (37,635.76) 〔277,697〕	1,722 〔1,722〕	796,939 〔796,939〕	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、「機械及び装置」、「工具、器具及び備品」及び「長期前払費用」であります。

2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3. []内は、他の者へ賃貸中のもので、内書により表示しております。

4. 上記の他、他の者から賃借している設備の内容は、下記のとおりであります。

セグメントの名称	事業	設備の内容	年間賃借料(千円)
不動産運用サービス事業	ストレージ事業	土地及びコンテナ	6,821,810
		事務所及び内部造作	1,770,915
	パーキング事業	駐車場	4,185
		駐車場機械装置	7,600

(注) 金額には消費税等を含めておりません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	35,760,000
計	35,760,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2019年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2020年3月26日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	12,940,900	12,940,900	東京証券取引所 (マザーズ)	単元株式数100株
計	12,940,900	12,940,900	-	-

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2016年7月1日 (注)1	113,186,700	12,576,300	-	5,568,222	-	5,612,719
2018年1月1日～ 2018年12月31日 (注)2	364,600	12,940,900	543,317	6,111,539	543,317	6,156,037

(注)1 . 2016年7月1日付にて株式併合(当社普通株式10株を1株に併合)を行いましたので、発行済株式総数は、113,186,700株減少し、12,576,300株となっております。

2 . 2018年1月1日から2018年12月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が364,600株、資本金が543,317千円、資本準備金が543,317千円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2019年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	8	31	89	79	15	7,288	7,510	-
所有株式数(単元)	-	15,673	4,654	9,059	23,800	104	74,991	128,281	112,800
所有株式数の割合(%)	-	12.21	3.63	7.06	18.55	0.08	58.46	100.00	-

(注) 自己株式310,390株は、「個人その他」に3,103単元、「単元未満株式の状況」に90株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2019年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
林 尚道	東京都渋谷区	2,813,660	22.27
GOLDMAN, SACHS & CO. REG (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA (東京都港区六本木6丁目10番1号)	1,180,500	9.34
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	758,400	6.00
資産管理サービス信託銀行株式会社(信託B口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	473,100	3.74
株式会社新居浜鉄工所	愛媛県新居浜市新田町1丁目6番46号	310,000	2.45
株式会社アミックス	東京都中央区八重洲1丁目3番7号	250,000	1.97
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U.S.A. (東京都港区港南2丁目15番1号)	244,027	1.93
辻本 武泰	東京都世田谷区	227,300	1.79
小川 秀男	東京都町田市	174,480	1.38
エリアリンク取引先持株会	東京都千代田区外神田4丁目14番1号	171,300	1.35
計	-	6,602,767	52.27

(注) 上記のほか当社所有の自己株式310,390株(2.39%)があります。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 310,300	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 12,517,800	125,178	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	普通株式 112,800	-	-
発行済株式総数	12,940,900	-	-
総株主の議決権	-	125,178	-

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、自己株式90株が含まれております。

【自己株式等】

2019年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) エリアリンク株式会社	東京都千代田区外神田 四丁目14番1号	310,300	-	310,300	2.39
計	-	310,300	-	310,300	2.39

(注)当社は、上記のほか、単元未満の自己株式を90株所有しております。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】会社法第155条7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	459	556
当期間における取得自己株式	75	95

(注) 当期間における取得自己株式には、2020年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	310,390	-	310,465	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2020年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡しによる株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主に対する長期的かつ総合的な利益の拡大を重要な経営目標と位置付けており、株主配当につきましては、中長期的な事業計画に基づき、市場環境及び設備投資のタイミングを見計らいつつ、再投資のための内部資金の確保を念頭に置きながら、財政状態および利益水準を総合的に勘案したうえで、配当性向30%を目標として安定した配当を実施することを基本方針としております。また配当回数については、期末配当の年1回の配当を行うことを基本方針としており、決定機関は株主総会であります。

なお、当社は、「取締役会の決議により、毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。従いまして、剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

当期の配当につきましては、最近の経済市況、財務状況及び当期の業績等を総合的に勘案した結果、年間配当金として1株につき40.0円としております。

また、次期の配当につきましては、上記基本方針および現時点での業績予想を前提に、1株につき、年間配当金31.0円を予定しております。なお、中間配当の実施の予定はございません。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2020年3月25日 定時株主総会決議	505,220	40.0

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

当社は、コーポレート・ガバナンスの整備・強化を最も重要な経営課題のひとつと位置づけており、このコーポレート・ガバナンスの強化によって、当社の企業理念の実現と経営計画の達成、中長期的な企業価値の向上、並びに持続的な成長を果たすことを目指しております。

また、経営の透明性、客観性の確保に努めるとともに、効率的且つ健全な経営のために、適切かつ迅速な意思決定の実行、意思決定に対する監視機能の強化、コンプライアンス体制の確立及び内部統制システム充実・強化など、活力と柔軟性を軸としたマネジメントシステムの構築を進めております。

企業統治の体制の概要

(ア) 取締役会

当社の取締役は、9名以内とする旨定款で定めており、2020年3月26日現在取締役4名が選任されております。月1回の定時取締役会のほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の基本方針、法令で定められた事項及び経営に関する重要事項を決定するとともに、業務執行の状況を逐次監督しております。取締役会には、必要に応じて執行役員もオブザーバーとして出席することで、業務執行状況の報告機能を強化し、経営の迅速な意思疎通や意思確認を行っております。

(取締役会構成員の氏名等)

議長：代表取締役社長林尚道

構成員：取締役鈴木貴佳、社外取締役古山和宏、社外取締役幸田昌則、常勤社外監査役小島秀人、社外監査役田村宏次、社外監査役青木巖、社外監査役満田繁和

(イ) 監査役会及び監査役監査

2020年3月26日現在、当社の監査役は4名であり、4名とも社外監査役であります。監査役会は原則月1回開催し、各監査役が取締役会に出席するほか、常勤監査役が「経営会議」等重要な会議へ出席すると共に、社内各部署や関係会社に対して業務執行状況の監査を行っております。

(監査役会構成員の氏名等)

議長：常勤社外監査役小島秀人

構成員：社外監査役田村宏次、社外監査役青木巖、社外監査役満田繁和

(ウ) 執行役員制度

経営・監督機能と業務執行機能の強化、経営の効率化、意思決定の迅速化等を目的として、2010年3月から執行役員制度を導入しております。2020年3月26日現在、執行役員4名となっており、担当領域の業務執行を担っております。なお、後述のとおり、業務執行に関する重要な意思決定については、「経営会議」で審議を行うこととしております。

(エ) 経営会議

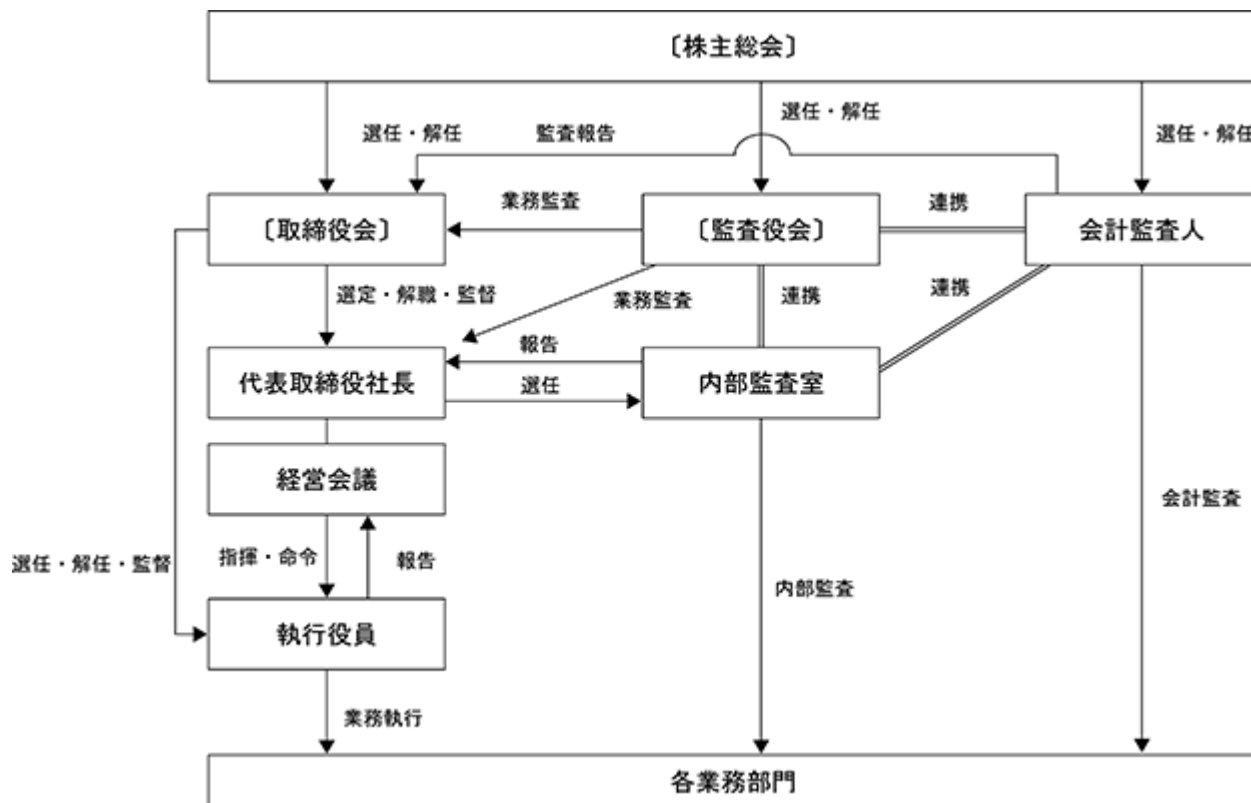
当社の経営戦略に関する議論を行う場であり、社内取締役、執行役員、ならびにこれらが特に指名する者で構成され、原則として毎月3回の頻度で開催しております。

(経営会議構成員の氏名等)

議長：代表取締役社長林尚道

構成員：取締役鈴木貴佳、常勤社外監査役小島秀人、執行役員、経理部長、業務管理部長

当社のコーポレート・ガバナンス体制の概略は以下のとおりであります。



・企業統治の体制を採用する理由

現状の体制を採用している理由としましては、事業内容及び会社規模等に鑑み、執行機能と監督・監査機能のバランスを効果的に発揮する観点から、上記のような体制が当社にとって最適であると考えているためであります。執行役員制度を導入し、取締役会の意思決定機能及び監督機能の強化、執行責任の明確化及び業務執行の迅速化を図る一方、多様なバックグラウンドを有する社外取締役も加えた取締役会による業務執行の監督機能、及び監査役会による監督・監査機能の整備・運用により、適切なガバナンス体制が構築されているものと考えております。

内部統制システムの整備状況及びリスク管理体制の整備の状況

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制は以下の通りであります。

(ア) 取締役ならびに使用人の職務の執行が、法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社は、コンプライアンスの推進を図るために、「コンプライアンス・マニュアル」を制定し、取締役及び使用人の行動規範といたします。また、法令違反が疑わしい事例の報告がなされた場合、「コンプライアンス・マニュアル」に定めるとおり、速やかに事実関係を確認し、適切な処置をとるとともに、その報告者が不利益を被ることがないように、最大限の配慮を行います。

なお、不動産運用サービスを提供する企業として重要な課題である宅地建物取引業法ならびに建築関連諸法規をはじめとする当事業に関わる関係諸法令等については、外部の専門家の意見を聴取し、適正化に努めます。

(イ) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社は、損失の危険の発生を予防するための情報の収集、分析及び発生した損失の拡大を防止するため、リスク管理に関する規程を設けます。また、それぞれのリスクごとに担当部署を定め、取締役会および担当部署が、リスクを網羅的・総括的に管理いたします。

なお、リスク管理状況の監査については、内部監査室がこれを監査し、その結果を取締役会及び監査役会に報告いたします。

(ウ) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

当社は、定例の取締役会を毎月1回以上開催し、業務執行に関する基本的事項及び重要事項に係る意思決定を機動的に行います。また、職務権限規程等を定め、権限委譲を行うことで、効率的、機動的な意思決定に努めます。

(エ) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役会議事録、各種稟議書など取締役及び使用人の職務執行に関する重要な文書等については、法令及び文書管理規程等社内規程に基づき適切に保存するものとし、取締役及び監査役は、常時、これらの文書等を閲覧できるものいたします。

(オ) 監査役補助者に関する体制及び当該使用人に対する支持の実効性を確保するための体制

当社は、監査役による監査体制を充実させるため、監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合には、取締役会と監査役の協議により、監査役補助者を配置できるようにいたします。

なお、その使用人への指揮権は監査役に委譲し、取締役からの独立性を確保するものとします。また、任命を受けた使用人は監査役の指示に従い、監査上必要な情報収集の権限を持って業務を行います。

(カ) 取締役・使用人等の監査役への報告体制及び報告者が当該報告をしたことを理由として不利な取り扱いを受けないことを確保するための体制

取締役及び使用人は、当社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、法令等に従い、速やかに監査役に報告いたします。

また、監査役に当該報告をした当社の取締役及び使用人等に対して、当該報告をしたことを理由として、人事処遇等において不利な取り扱いを行うことを禁止します。

(キ) 監査役職務の執行について生ずる費用の前払い・償還の手続き、当該費用又は債務処理にかかる方針、及び当社監査役の監査の実効性を確保するための体制

監査役職務の執行にかかる費用等について、当社が当該監査役職務の執行に必要なことを証明した場合を除き、監査役は、費用の前払い及び償還を受けることができ、また、予算等必要な措置を講ずることを要請できる体制を確保いたします。

当社は、監査役に対し、取締役会以外にも、必要に応じてあらゆる重要な会議に出席することができる体制を確保いたします。

リスク管理体制

当社は、想定される事業上のリスクを最小限に留めるべく、社内規程及び各種マニュアル等に沿った業務を行うことで、社内におけるチェック・牽制機能を働かせております。また、事業運営上発生する様々な法的リスクに対処すべく、弁護士と顧問契約を締結することで多面的にアドバイスを受け、リスク軽減に努めております。

取締役及び監査役の数

当社の取締役は9名以内、監査役は4名以内とする旨を定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社の取締役の選任決議は、株主総会の決議によって行っております。なお取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を目的として、会社法第309条第2項の定めによる株主総会の特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行なうことを目的として、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年6月30日を基準日として中間配当を行なうことができる旨を定款に定めております。

自己株式の取得

当社は、経済情勢の変化に対応して機動的な資本政策を遂行するため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款で定めております。

取締役及び監査役の責任限定契約

当社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役との間に、同法第423条第1項の責任を限定する契約を締結できる旨を定款で定めており、当社と当該取締役及び監査役との間で当該契約を締結しております。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額としております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性8名 女性0名 (役員のうち女性の比率0%)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長執行役員 兼マーケティング本部長	林 尚道	1953年 8 月 8 日	1978年 4 月 1995年 4 月 2010年 2 月 2019年 5 月 2019年 9 月	千曲不動産(株)(現スターツコーポレーション(株))入社 当社設立 当社代表取締役社長 一般社団法人日本セルフストレージ協会理事 一般社団法人日本セルフストレージ協会代表理事(現任) 当社代表取締役社長執行役員兼マーケティング本部長(現任)	(注) 3	2,813,660
取締役執行役員兼 ストレージ本部長	鈴木 貴佳	1986年 5 月23日	2011年 4 月 2014年 8 月 2015年 2 月 2016年 3 月 2017年 1 月 2018年 7 月 2019年 9 月	当社入社 当社ストレージ出店本部東京オフィス長 当社執行役員ストレージ出店本部東京オフィス長 当社取締役ストレージ本部運用担当本部長兼東京オフィス長兼千葉オフィス長 当社取締役ストレージ本部長兼ストレージ1部長 当社取締役ストレージ本部長兼ストレージ部長 当社取締役執行役員兼ストレージ本部長(現任)	(注) 3	-
取締役	古山 和宏	1959年 1 月19日	1986年 4 月 1987年 4 月 2002年 4 月 2002年 9 月 2004年 4 月 2013年 4 月 2015年 3 月 2016年 4 月 2016年 4 月 2019年 3 月	タスマニア大学(オーストラリア)講師 外語学院東京フォーラム設立 代表就任 公益財団法人松下政経塾研修主幹 公益財団法人松下政経塾研修塾頭 公益財団法人松下政経塾常務理事 日本農業経営大学校審議員兼講師 当社取締役(現任) 公益財団法人松下政経塾顧問 アグリコネクト(株)顧問(現任) 日本農業経営大学校審議員(現任)	(注) 3	-
取締役	幸田 昌則	1943年 2 月 3 日	1971年 3 月 1989年 4 月 2015年 3 月 2017年 3 月 2019年 7 月	(株)日本リクルートセンター(現(株)リクルートホールディングス)入社 (株)ネットワークハチジュウハチ代表取締役社長(現任) 大英産業(株)社外取締役(現任) 当社取締役(現任) (株)グリーン・シップ社外取締役(現任)	(注) 3	-
常勤監査役	小島 秀人	1947年 3 月 7 日	1970年 4 月 1993年 4 月 2002年 4 月 2003年 8 月 2004年 6 月 2010年 3 月	朝日生命保険(相)入社 朝日生命投資顧問(株)常務取締役 朝日生命ビル(株)常務取締役総務部長 朝日保険サービス(株) 常務取締役総務部長 ケイヒン(株)常勤監査役 当社監査役(現任)	(注) 4	-
監査役	田村 宏次	1969年 8 月24日	2000年10月 2002年10月 2007年 1 月 2011年10月 2011年12月 2012年 3 月 2013年 5 月	司法試験合格 東京弁護士会登録 ことぶき法律事務所入所 ことぶき法律事務所パートナー弁護士 (株)全管協SSIホールディングス監査役 当社監査役 当社監査役(現任) 啓明法律事務所代表弁護士(現任)	(注) 5	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	青木 巖	1967年9月2日	1992年4月 ㈱フジタ入社 2004年10月 アセット・マネジャーズ㈱(現いちご㈱) 代表取締役社長 2009年4月 キャピタル・アドバイザー㈱代表取締役 社長(現任) 2010年12月 ㈱ネクシィーズグループ社外監査役 2014年7月 ㈱バルニバービ社外監査役(現任) 2016年3月 サムシングホールディングス㈱社外取締役 2017年3月 当社監査役(現任) 2019年12月 ㈱ネクシィーズグループ社外取締役(監査 等委員)(現任)	(注) 6	-
監査役	満田 繁和	1946年12月21日	1970年9月 司法試験合格 1973年4月 東京弁護士会登録 2012年12月 ㈱浜野ゴルフクラブ監査役 2015年12月 ㈱東條会館取締役(現任) 2016年12月 ㈱浜野ゴルフクラブ代表取締役社長(現 任) 2020年3月 当社監査役(現任)	(注) 7	-
計					2,813,660

- (注) 1. 取締役古山和宏、幸田昌則は、社外取締役であります。
 2. 監査役小島秀人、田村宏次、青木巖、満田繁和は、社外監査役であります。
 3. 取締役の任期は、2019年12月期に係る定時株主総会終結の時から2020年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 4. 監査役小島秀人の任期は、2018年12月期に係る定時株主総会終結の時から2022年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 5. 監査役田村宏次の任期は、2019年12月期に係る定時株主総会終結の時から2023年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 6. 監査役青木巖の任期は、2016年12月期に係る定時株主総会終結の時から2020年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 7. 監査役満田繁和の任期は、2019年12月期に係る定時株主総会終結の時から2023年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、社外監査役は4名であります。

当社は、社外取締役及び社外監査役を選任することにより、的確な情報共有と充実した審議を基盤とした経営判断に努めております。各社外取締役及び各社外監査役は、これまでの経営経験やマネジメント経験等を活かし、業務執行を行う経営陣から独立した客観的な視点での経営の監督とチェック機能を果たしております。取締役会においては、社長又は担当役員から当社の営業活動の状況、内部統制の状況、内部監査実施状況等について定期的に報告を行っており、充実した審議を通じ、主に社外取締役からは経営陣から独立した客観的視点での助言等を、社外監査役からは取締役会の意思決定の妥当性、適正性を確保することに資する指摘等を得ております。また、監査役監査においては、各監査役が取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べていることに加え、監査役会において必要情報を全員で共有し、意見交換や重要事項の協議を行うなどの活動を行うことにより取締役の職務執行の監査を行っております。

当社は、社外取締役及び社外監査役の選任に際しての独立性に関する具体的な基準又は方針は有していないものの、各社外取締役及び各社外監査役は、会社に対する善管注意義務を遵守し、経営陣や特定の利害関係者の利益に偏らず、株主共同の利益に資するかどうかの視点から、客観的で公平公正な判断をなし得る人格、識見、能力を有していると会社が判断していることに加え、東京証券取引所の「上場管理等に関するガイドライン」において、同取引所が一般株主と利益相反が生じるおそれがあると判断する場合の判断要素として示されている基準並びに「有価証券上場規程施行規則」に定められた「コーポレート・ガバナンス報告書における開示を加重する要件」に抵触していないことから、当社取締役及び監査役として独立性がある(一般株主と利益相反が生ずる虞がない)と判断しております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

監査役監査では、各監査役は、監査役会で定めた監査役監査基準、監査の方針、監査計画等に従って、取締役会その他重要な会議に出席するほか、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査しております。常勤監査役は、会計監査人及び内部監査室と定期的に会合を持って連携を図り、監査役会においてこれらの活動によって得られた情報を報告し、各監査役はこれを共有した上で、意見交換や重要事項の協議を行っております。

内部監査の状況

内部監査室では、全社的なリスク評価に基づいて策定された年次の監査計画にしたがい内部監査を実施し、内部統制の整備・運用状況が適切かどうかを確認しております。監査結果についてはすべて社長に報告すると共に、社長報告後、常勤監査役、担当役員にも内容を説明しております。経営会議にもその概要を報告しております。監査において発見された問題点については、部署に通知して改善のための措置を求めるとともに、改善の状況についての確認を行っております。

会計監査の状況

a．監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

b．業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 佐藤健文、篠塚伸一

c．監査業務に係る補助者の構成

公認会計士5名、その他22名

d．監査法人の選定方針と理由

当社の監査法人の選定方針は、会計監査人としての品質管理体制、独立性及び専門性の有無、当社が展開する事業分野への理解度、監査実施の有効性及び効率性の観点等を総合的に勘案し、検討して選定を行います。当監査法人は、会計監査人に求められる専門性、独立性及び内部管理体制、更に当社の活動を一元的に監査する体制を有していると判断しております。

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等その必要があると判断した場合は、会計監査人の解任又は不再任に関する議案を決定し、取締役会は、当該決定に基づき、当該事案を株主総会に提出いたします。

また、会計監査人が会社法第340条第1項各号のいずれかに該当すると認められる場合には、監査役会は、監査役全員の同意により監査役会が会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

e．監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人に対して評価を行っております。監査役及び監査役会は、会計監査人の品質管理体制、監査チーム、監査報酬、関係者とのコミュニケーション等の状況について、執行部門からの意見聴取や監査法人とのミーティング等により検証し、日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」等を参考に監査役会で策定された会計監査人の評価基準を踏まえて総合的に評価しております。

(監査報酬の内容等)

a. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
30,000	-	38,250	-

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(a.を除く)

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針につきましては、監査日数、当社の事業規模、業務内容等の諸条件を総合的に勘案して適切に決定しております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、当社の監査役会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、日本監査役協会が公表する改定版「会計監査人の評価及び選定基準に関する監査役等の実務指針」を踏まえ、会計監査の遂行状況及び報酬見積りの算定根拠等について必要な検証を行い、検討した結果、適切であると判断したためであります。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額の決定に関する方針

当社は、役員の報酬等の額またはその算定方法の決定に関する方針は定めておりませんが、取締役の報酬については、取締役会の決議により一任された代表取締役林尚道が、株主総会で決議された報酬総額の限度内において決定する権限を有しており、各取締役の担当職務や貢献度、業績等を勘案し決定しております。また、監査役の報酬については、監査役会が株主総会で決議された報酬総額の限度内において決定する権限を有しており、監査役会において協議及び審議にて決定しております。

当社は、2018年3月27日開催の第23回定時株主総会決議において、取締役の報酬限度額は年額300百万円以内(定款で定める取締役の員数は9名以内とする。本有価証券報告書提出日現在は4名)と決議しており、2001年3月31日開催の第6回定時株主総会決議において、監査役の報酬限度額は年額20百万円以内(定款で定める監査役の員数は4名以内とする。本有価証券報告書提出日現在は4名)と決議しております。

当事業年度の各取締役の報酬額は、2019年3月27日に取締役会で決定しております。各監査役の報酬額は監査役が相互に協議して決定することとしております。なお、当事業年度の取締役及び監査役の報酬において、業績連動型報酬の報酬制度は採用しておりません。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動 報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	87,753	87,753	-	-	5
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-	-	-
社外役員	19,200	19,200	-	-	5

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受け取することを目的とするだけか否かによって、それを区分しております。これを実質的に判断するため、取締役会や経営会議等の社内の重要会議体において、価値の変動や配当にかかる報告のみなのか、それ以外の業務提携（その検討を含む）等の報告があるのかなどを、一つの判断基準としております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、中長期的な企業価値向上及びステークホルダーとの関係構築を図るべく、取引先やステークホルダーとの安定的・長期的な関係維持・強化等を目的とした政策保有株式を保有しております。

個別の政策保有株式の保有の合理性については、保有意義の再確認や、保有に伴う便益やリスクが資本コストに見合っているか等を具体的に精査し、保有の適否を取締役会において定期的に検証し、保有の意義が乏しいと判断される銘柄については売却または縮減を図ることとしております。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	7	290,354
非上場株式以外の株式	5	18,939

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	150,000	私募ファンド組成に伴う劣後出資
非上場株式以外の株式	-	-	

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式	1	600
非上場株式以外の株式	-	-

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
(株)アールエイジ	3,000	3,000	取引の維持・拡大に資するためであります。	無
	1,983	1,617		
(株)青山財産ネットワークス	9,000	9,000	取引の維持・拡大に資するためであります。	無
	15,192	11,367		
ソフトバンクグループ(株)	200	100	IR活動の参考のためであります。IR活動を強化することにより中長期的な企業価値の向上を目指すものであります。	無
	951	730		
(株)バンダイナムコホールディングス	100	100	IR活動の参考のためであります。IR活動を強化することにより中長期的な企業価値の向上を目指すものであります。	無
	663	492		
三菱電機(株)	100	100	IR活動の参考のためであります。IR活動を強化することにより中長期的な企業価値の向上を目指すものであります。	無
	149	121		

(注) ソフトバンクグループ(株)は2019年6月27日を基準日として1株につき2株の割合をもって株式分割を行っておりません。

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度(2019年1月1日から2019年12月31日まで)の財務諸表について、太陽有限責任監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

4 財務諸表の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。

具体的には、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、また、定期的に監査法人の主催するセミナーに参加する等により、的確に対応することができる体制を整備しております。

また、財務諸表等規則の規定に基づき適正な財務諸表を作成するための社内規程、マニュアル、指針等の整備を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 9,672,895	11,702,254
売掛金	110,156	142,737
商品	1 157	-
販売用不動産	1, 2 9,493,172	1, 2 7,314,003
仕掛販売用不動産	2 5,853,893	1, 2 168,042
未成工事支出金	47,979	82,271
貯蔵品	43,773	19,319
前払費用	260,524	237,554
前渡金	141,540	49,829
その他	241,166	216,214
貸倒引当金	24,900	28,989
流動資産合計	25,840,358	19,903,237
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 2 5,789,018	1, 2 7,710,695
減価償却累計額	1,894,556	2,121,569
減損損失累計額	217,115	313,130
建物（純額）	3,677,346	5,275,996
構築物	1,762,998	1 1,856,156
減価償却累計額	545,016	636,389
減損損失累計額	404,318	667,632
構築物（純額）	813,664	552,134
機械及び装置	75,968	65,181
減価償却累計額	67,204	57,709
減損損失累計額	6,465	5,827
機械及び装置（純額）	2,297	1,643
工具、器具及び備品	1 2,252,329	1, 2 2,543,233
減価償却累計額	966,761	1,057,473
減損損失累計額	68,699	151,769
工具、器具及び備品（純額）	1,216,868	1,333,990
土地	1, 2 3,674,867	1, 2 7,580,168
リース資産	486,858	3,103,820
減価償却累計額	130,350	450,571
リース資産（純額）	356,508	2,653,249
建設仮勘定	-	1 672,810
有形固定資産合計	9,741,552	18,069,993

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
無形固定資産		
商標権	374	1,535
ソフトウェア	176,986	65,953
その他	360	745
無形固定資産合計	177,721	68,235
投資その他の資産		
投資有価証券	245,408	309,293
長期貸付金	535	-
破産更生債権等	1,290,069	1,290,069
長期前払費用	33,850	22,584
差入保証金	1,342,991	1,366,803
繰延税金資産	438,869	3,239,129
その他	54,991	54,991
貸倒引当金	1,303,898	1,304,038
投資その他の資産合計	2,102,817	4,978,833
固定資産合計	12,022,092	23,117,062
資産合計	37,862,450	43,020,300

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	216,101	167,624
工事未払金	324,541	1,580
短期借入金	2, 3 1,923,100	2, 3 562,380
1年内償還予定の社債	207,000	207,000
1年内返済予定の長期借入金	2 1,385,996	2 1,650,134
未払金	540,504	457,894
未払費用	253,002	228,849
未払法人税等	495,281	1,362,609
前受金	927,975	849,893
未成工事受入金	87,200	96,000
預り金	3,989	2,203
前受収益	23,095	269,716
リース債務	35,113	294,469
転貸損失引当金	137,338	144,858
買戻損失引当金	-	5,195,345
その他	46,826	422,913
流動負債合計	6,607,067	11,913,471
固定負債		
社債	732,500	525,500
長期借入金	2, 3, 4 9,892,823	2, 3, 4 8,455,208
預り保証金	535,616	441,668
長期前受収益	-	2,063,809
リース債務	336,211	2,392,171
長期未払金	135,988	11,106
資産除去債務	777,812	793,716
転貸損失引当金	23,352	3,889
その他	71,183	640
固定負債合計	12,505,487	14,687,712
負債合計	19,112,555	26,601,183
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,111,539	6,111,539
資本剰余金		
資本準備金	6,156,037	6,156,037
資本剰余金合計	6,156,037	6,156,037
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	6,751,957	4,417,601
利益剰余金合計	6,751,957	4,417,601
自己株式	273,906	274,462
株主資本合計	18,745,627	16,410,715
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,543	8,845
繰延ヘッジ損益	1,275	444
評価・換算差額等合計	4,267	8,401
純資産合計	18,749,895	16,419,116
負債純資産合計	37,862,450	43,020,300

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高		
賃貸営業収入	13,234,310	14,719,486
工事売上高	4,209,345	1,869,067
不動産販売売上高	11,345,972	12,689,427
その他の売上高	38,643	55,270
売上高合計	28,828,272	29,333,252
売上原価		
賃貸営業費用	1 9,997,448	1 11,503,103
商品期首たな卸高	219,797	157
当期商品仕入高	4,777	-
合計	224,574	157
他勘定振替高	2 224,417	2 157
商品期末たな卸高	157	-
工事売上原価	3,162,706	1,433,788
不動産販売原価	1 9,012,893	1 9,732,840
売上原価合計	22,173,049	22,669,733
売上総利益	6,655,223	6,663,519
販売費及び一般管理費		
役員報酬	172,580	106,953
給料及び手当	868,638	835,221
雑給	30,775	48,786
福利厚生費	145,240	125,507
広告宣伝費	513,168	426,094
交際費	53,260	32,719
旅費及び交通費	64,171	63,261
通信費	236,437	163,832
保険料	5,273	5,453
水道光熱費	10,876	10,065
消耗品費	29,047	18,483
支払手数料	753,679	788,062
支払報酬	412,264	343,771
修繕費	7,895	3,340
租税公課	215,890	284,351
減価償却費	74,518	100,886
貸倒引当金繰入額	5,504	12,912
貸倒損失	894	357
地代家賃	163,968	190,757
その他	109,066	72,305
販売費及び一般管理費合計	3,873,155	3,633,125
営業利益	2,782,067	3,030,393

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業外収益		
受取利息	8,010	7,746
受取配当金	399	1,097
受取保険金	6,134	7,292
受取遅延損害金	2,469	4,370
移転補償金	23,731	197,911
その他	16,608	27,505
営業外収益合計	57,354	245,923
営業外費用		
支払利息	110,801	122,934
社債利息	1,661	2,764
支払手数料	159,032	117,032
為替差損	6,507	83
貸倒引当金繰入額	710	977
その他	23,768	32,159
営業外費用合計	302,481	275,951
経常利益	2,536,940	3,000,365
特別利益		
固定資産売却益	3 20,520	3 17,886
事業譲渡益	2,887	-
特別利益合計	23,407	17,886
特別損失		
固定資産売却損	4 3,021	4 216
固定資産除却損	5 9,938	5 56,509
減損損失	6 279,773	6 787,626
買戻損失引当金繰入額	-	7 5,034,593
特別損失合計	292,734	5,878,945
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	2,267,614	2,860,693
法人税、住民税及び事業税	843,477	1,694,573
法人税等調整額	386,330	2,801,935
法人税等合計	457,146	1,107,362
当期純利益又は当期純損失()	1,810,467	1,753,331

【売上原価明細書】

(A)貸貸営業費用明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃借料		8,479,646	84.8	9,219,675	80.1
減価償却費		570,771	5.7	562,277	4.9
経費		947,031	9.5	1,721,151	15.0
貸貸営業費用		9,997,448	100.0	11,503,103	100.0

(B)工事売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
コンテナ購入費及びトランク ルーム造作費用等		3,162,706	100.0	1,433,788	100.0
工事売上原価		3,162,706	100.0	1,433,788	100.0

(C)不動産販売売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地建物購入費等		9,012,893	100.0	9,732,840	100.0
不動産販売売上原価		9,012,893	100.0	9,732,840	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

(単位：千円)

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	5,568,222	5,612,719	5,612,719	5,432,200	5,432,200	269,737	16,343,404
当期変動額							
新株の発行	543,317	543,317	543,317				1,086,635
剰余金の配当				490,709	490,709		490,709
当期純利益				1,810,467	1,810,467		1,810,467
自己株式の取得						4,169	4,169
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	543,317	543,317	543,317	1,319,757	1,319,757	4,169	2,402,223
当期末残高	6,111,539	6,156,037	6,156,037	6,751,957	6,751,957	273,906	18,745,627

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	8,511	487	8,023	16,351,428
当期変動額				
新株の発行				1,086,635
剰余金の配当				490,709
当期純利益				1,810,467
自己株式の取得				4,169
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	2,967	788	3,756	3,756
当期変動額合計	2,967	788	3,756	2,398,467
当期末残高	5,543	1,275	4,267	18,749,895

当事業年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
				繰越利益剰余金			
当期首残高	6,111,539	6,156,037	6,156,037	6,751,957	6,751,957	273,906	18,745,627
当期変動額							
新株の発行							-
剰余金の配当				581,024	581,024		581,024
当期純損失（ ）				1,753,331	1,753,331		1,753,331
自己株式の取得						556	556
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	2,334,355	2,334,355	556	2,334,911
当期末残高	6,111,539	6,156,037	6,156,037	4,417,601	4,417,601	274,462	16,410,715

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	5,543	1,275	4,267	18,749,895
当期変動額				
新株の発行				-
剰余金の配当				581,024
当期純損失（ ）				1,753,331
自己株式の取得				556
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	3,301	831	4,133	4,133
当期変動額合計	3,301	831	4,133	2,330,778
当期末残高	8,845	444	8,401	16,419,116

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	2,267,614	2,860,693
減価償却費	645,290	663,163
減損損失	279,773	787,626
受取利息及び受取配当金	8,410	8,843
転貸損失引当金の増減額(は減少)	160,691	11,943
買戻損失引当金の増減額(は減少)	-	5,195,345
支払利息及び社債利息	112,462	125,698
固定資産売却損益(は益)	17,498	17,670
固定資産除却損	9,938	56,509
事業譲渡損益(は益)	2,887	-
売上債権の増減額(は増加)	1,816	32,580
たな卸資産の増減額(は増加)	4,588,392	1,330,143
未収消費税等の増減額(は増加)	50,183	50,183
仕入債務の増減額(は減少)	470,672	371,437
未払消費税等の増減額(は減少)	58,461	382,145
預り保証金の増減額(は減少)	60,500	93,947
その他	400,808	181,875
小計	1,382,244	5,011,824
利息及び配当金の受取額	8,410	8,850
利息の支払額	114,511	117,299
法人税等の支払額	892,518	848,103
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,380,863	4,055,271
投資活動によるキャッシュ・フロー		
出資金の払込による支出	21,030	-
有形固定資産の取得による支出	299,292	663,333
有形固定資産の売却による収入	8,500	14,423
無形固定資産の取得による支出	57,722	194,255
投資有価証券の取得による支出	120,000	150,000
投資有価証券の売却による収入	-	600
貸付金の回収による収入	9,316	6,428
その他	4,078	19,586
投資活動によるキャッシュ・フロー	484,308	1,005,722
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	16,194	1,360,720
長期借入れによる収入	9,430,557	9,259,454
長期借入金の返済による支出	4,735,989	10,432,931
社債の発行による収入	500,000	-
社債の償還による支出	107,000	207,000
株式の発行による収入	1,083,368	-
新株予約権の発行による収入	10,055	-
自己新株予約権の取得による支出	14,653	-
自己株式の取得による支出	4,169	556
配当金の支払額	490,350	580,635
リース債務の返済による支出	21,379	259,717
セール・アンド・リースバックによる収入	310,083	2,561,903
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,944,327	1,020,202
現金及び現金同等物に係る換算差額	720	11
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	3,078,435	2,029,358
現金及び現金同等物の期首残高	6,594,460	9,672,895
現金及び現金同等物の期末残高	1 9,672,895	1 11,702,254

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの

決算末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

2. デリバティブ取引により生じる正味の債権(及び債務)の評価基準及び評価方法

時価法

3. たな卸資産の評価基準及び評価方法

商品

個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

なお、賃貸中のものについては有形固定資産に準じて償却を行っております。

仕掛販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

未成工事支出金

個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

貯蔵品

最終仕入原価法による原価法

4. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

定額法を採用しております。主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～41年

機械及び装置 2～9年

工具、器具及び備品 2～20年

無形固定資産

定額法を採用しております。自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

長期前払費用

主に定額法を採用しております。

5. 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

転貸損失引当金

マスターリースにおいて転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い転貸物件について、翌年度以降の損失見込額を計上しております。

買戻損失引当金

当期以前に販売した建築確認申請を行っているコンテナにつき、販売先において当該コンテナ商品の耐用年数に関する税務当局との見解の相違が生じていることなどから、今後もその可能性が高まると判断し、当該コンテナをすべて買い戻すことを基本方針とすることを取締役会にて決議いたしました。それに伴い販売先からコンテナを買い取る際に発生する翌事業年度以降の損失見込額を計上しております。

6. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

7. 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事契約（工期のごく短期間のもの等を除く。）については工事進行基準を適用し、その他の工事契約については、工事完成基準を適用しております。なお、工事進行基準を適用する工事の当事業年度末における進捗度の見積りは、原価比例法によっております。

8. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。なお、金利スワップについて、特例処理の要件を満たす場合は、特例処理を行っております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金利息

(3) ヘッジ方針

金利の市場変動リスクを回避するため金利スワップ取引を利用しており、投機目的のデリバティブ取引はありません。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間においてヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

9. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

10. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は当期の費用として処理しております。

(未適用の会計基準等)

収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1: 顧客との契約を識別する。

ステップ2: 契約における履行義務を識別する。

ステップ3: 取引価格を算定する。

ステップ4: 契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」に表示していた107,487千円は、「固定資産」の「繰延税金資産」として組み替えております。

(貸借対照表関係)

1 保有目的の変更

前事業年度(2018年12月31日)

保有目的の変更により、有形固定資産として保有していた土地549,811千円、建物267,345千円を販売用不動産へ振替え、商品131,743千円を有形固定資産(建物131,579千円、工具器具備品164千円)に振替えております。

当事業年度(2019年12月31日)

保有目的の変更により、有形固定資産として保有していた土地60,371千円、建物58,665千円を販売用不動産へ振替え、販売用不動産4,598,203千円及び仕掛販売用不動産1,924,034千円を有形固定資産(土地3,826,092千円、建物1,973,543千円、構築物26,477千円、工具器具備品114,277千円、建設仮勘定581,846千円)に振替えております。

2 担保資産及び担保付債務

担保に提供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
現金及び預金	26,315千円	-
仕掛販売用不動産	5,330,603千円	167,752千円
販売用不動産	5,161,952千円	226,729千円
建物	262,877千円	1,926,126千円
土地	535,172千円	4,440,474千円
工具、器具及び備品	-	110,373千円
計	11,316,921千円	6,871,456千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
短期借入金	1,123,100千円	241,000千円
1年内返済予定の長期借入金	278,304千円	164,936千円
長期借入金	8,152,851千円	5,289,536千円
計	9,554,255千円	5,695,472千円

3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行5行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。

事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額	7,767,000千円	2,760,000千円
借入実行残高	4,334,000千円	1,693,600千円
差引額	3,433,000千円	1,066,400千円

4 財務制限条項

前事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

当事業年度末における長期借入金303,000千円について、以下の通り財務制限条項が付されており、これに抵触した場合、当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

- (1) 決算期の末日における貸借対照表の純資産の部の金額を2017年12月期の決算期末日における貸借対照表の純資産の部の金額の75%以上に維持すること。
- (2) 決算期の末日における損益計算書上の営業損益を2期連続で損失としないこと。

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

当事業年度末における長期借入金について、以下の通り財務制限条項が付されており、これに抵触した場合、当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

- (1) 長期借入金1,049,705千円に係る財務制限条項
 - 決算期の末日における貸借対照表の純資産の部の金額を前年同期比70%以上に維持すること。
 - 決算期の末日における損益計算書上の営業損益を損失としないこと。
- (2) 長期借入金1,439,174千円に係る財務制限条項
 - 決算期の末日における貸借対照表の純資産の部の金額を2018年12月期の決算期末日における貸借対照表の純資産の部の金額または当該年度の決算期の直前に終了した決算期の末日における貸借対照表の純資産の部の金額のいずれか高い方の金額の75%以上に維持すること。
 - 決算期の末日における損益計算書上の経常損益を2期連続で損失としないこと。

(損益計算書関係)

1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
賃貸営業費用	131,993千円	129,491千円
不動産販売原価	21,851千円	14,949千円
計	153,845千円	144,441千円

2 他勘定振替高の主な内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
賃貸営業費用	92,673千円	157千円
建物	131,579千円	-
工具、器具及び備品	164千円	0千円
計	224,417千円	157千円

3 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
工具、器具及び備品	19,724千円	17,886千円
車両運搬具	796千円	-
計	20,520千円	17,886千円

4 固定資産売却損の内訳は次の通りであります。

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
構築物	-	216千円
工具、器具及び備品	3,021千円	-
計	3,021千円	216千円

5 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
建物	799千円	15,139千円
構築物	6,148千円	8,517千円
機械及び装置	66千円	0千円
工具、器具及び備品	2,924千円	13,055千円
ソフトウェア	-	19,727千円
その他	-	68千円
計	9,938千円	56,509千円

6 減損損失

前事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

当社は、当事業年度において以下のとおり減損損失を計上しております。

(1) 減損損失を認識した主な資産の概要

用途	場所	種類	金額
事業用資産	埼玉県越谷市他	建物・工具、器具及び備品・構築物・長期前払費用	279,773千円

(2) 減損損失を認識するに至った経緯

事業用資産である建物・工具、器具及び備品・構築物等につきましては、営業活動から生じる損益が継続してマイナスまたは継続してマイナスとなる見込みであることから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として認識しました。その内訳は、建物22,465千円、工具、器具及び備品5,939千円、構築物250,464千円、長期前払費用904千円であります。

(3) 資産のグルーピングの方法

キャッシュ・フローを生み出す最小単位として主として物件ごとに資産のグルーピングを行っております。

(4) 回収可能価額の算定方法

回収可能価額は使用価値により測定しており、営業活動から生じる将来キャッシュ・フローを一定の割引率で割り引いて算定しております。ただし、営業活動から生じる将来キャッシュ・フローがマイナスである場合は、回収可能価額を零と算定しております。

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

当社は、当事業年度において以下のとおり減損損失を計上しております。

(1) 減損損失を認識した主な資産の概要

用途	場所	種類	金額
店舗設備	宮崎県宮崎市	土地・建物・工具、器具及び備品	290,533千円
事業用資産	東京都練馬区他	建物・工具、器具及び備品・構築物・ソフトウェア等	497,093千円

(2) 減損損失を認識するに至った経緯

店舗設備及び事業用資産である土地・建物・工具、器具及び備品・構築物等につきましては、営業活動から生じる損益が継続してマイナスまたは継続してマイナスとなる見込みであることから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として認識しました。その主な内訳は、土地165,324千円、建物112,962千円、工具、器具及び備品83,597千円、構築物268,074千円、ソフトウェア154,579千円、長期前払費用2,599千円であります。

(3) 資産のグルーピングの方法

キャッシュ・フローを生み出す最小単位として主として物件ごとに資産のグルーピングを行っております。

(4) 回収可能価額の算定方法

回収可能価額は正味売却価額又は使用価値により測定しております。正味売却価額は取引事例等を勘案した合理的な見積りにより評価しております。また、使用価値は営業活動から生じる将来キャッシュ・フローを一定の割引率で割り引いて算定しております。ただし、営業活動から生じる将来キャッシュ・フローがマイナスである場合は、回収可能価額を零と算定しております。

7 買戻損失引当金繰入額

当期以前に販売した建築確認申請を行っているコンテナにつき、販売先において当該コンテナ商品の耐用年数に関する税務当局との見解の相違が生じていることなどから、今後もその可能性が高まると判断し、当該コンテナをすべて買い戻すことを基本方針とすることを取締役会にて決議いたしました。それに伴い買戻見積総額13,090,476千円と資産計上見込総額等との差額を買戻損失引当金繰入額として特別損失に計上しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
発行済株式				
普通株式(株)	12,576,300	364,600	-	12,940,900
合計	12,576,300	364,600	-	12,940,900
自己株式				
普通株式(株)	308,555	1,376	-	309,931
合計	308,555	1,376	-	309,931

- (注) 1. 当事業年度の普通株式の増減の概要
新株予約権の権利行使に伴う新株発行 364,600株
2. 当事業年度の自己株式の増減の概要
単元未満株式の買取による増加 1,376株

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2018年3月28日 定時株主総会	普通株式	490,709	40.0	2017年12月31日	2018年3月29日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年3月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	581,024	46.0	2018年12月31日	2019年3月28日

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
発行済株式				
普通株式(株)	12,940,900	-	-	12,940,900
合計	12,940,900	-	-	12,940,900
自己株式				
普通株式(株)	309,931	459	-	310,390
合計	309,931	459	-	310,390

- (注) 当事業年度の自己株式の増減の概要
単元未満株式の買取による増加 459株

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年3月27日 定時株主総会	普通株式	581,024	46.0	2018年12月31日	2019年3月28日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年3月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	505,220	40.0	2019年12月31日	2020年3月26日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
現金及び預金勘定	9,672,895千円	11,702,254千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 及び担保に供している定期預金	- 千円	- 千円
現金及び現金同等物	9,672,895千円	11,702,254千円

2. 重要な非資金取引

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
たな卸資産の固定資産振替額	131,743千円	6,522,238千円
固定資産のたな卸資産振替額	817,156千円	119,036千円

(リース取引関係)

1. オペレーティング・リース取引(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものにかかる未経過リース料

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
1年以内	4,329,325千円	4,095,046千円
1年超	10,809,291千円	10,048,409千円
合計	15,138,617千円	14,143,456千円

(注) 上記金額のうち、買戻損失引当金の計上対象となる物件に係る金額は以下の通りです。

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
1年以内	-	2,938,819千円
1年超	-	5,212,350千円
合計	-	8,151,169千円

2. ファイナンス・リース取引(貸主側)

リース取引に関する会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)		
	取得価額	減価償却累計額	期末残高
建物及び構築物・土地	2,203,467	814,459	1,389,008
工具、器具及び備品	3,111	3,110	0
合計	2,206,578	817,570	1,389,008

(注) 不動産に係るリース取引で、建物及び構築物と土地が区分できないため一括して記載しております。

(単位：千円)

	当事業年度 (2019年12月31日)		
	取得価額	減価償却累計額	期末残高
建物及び構築物・土地	2,203,467	891,001	1,312,466
工具、器具及び備品	3,111	3,110	0
合計	2,206,578	894,112	1,312,466

(注) 不動産に係るリース取引で、建物及び構築物と土地が区分できないため一括して記載しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等
 未経過リース料期末残高相当額

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
1年以内	124,873	132,229
1年超	1,984,121	1,851,892
合計	2,108,995	1,984,121

(3) 受取リース料、減価償却費、受取利息相当額

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
受取リース料	275,774	275,774
減価償却費	76,542	76,542
受取利息相当額	157,615	150,900

(4) 利息相当額の算定方法

利息相当額の各期への配分方法については、利息法によっております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、設備投資計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入）を調達しております。資金運用については流動性を重要視し、運用期間を短期とすることにより、市場リスクを極力回避しております。なお、デリバティブは、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、主に取引先企業との業務又は資本提携等に関連する株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。また、取引先企業等に対し長期貸付を行っております。

賃借物件において預託している差入保証金は、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、1年以内の支払期日であります。借入金、社債、ファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済完了日は決算日後、最長で28年後であります。このうち一部は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引を必要に応じて利用しております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社は、営業債権及び差入保証金について、各部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。デリバティブ取引の利用にあたっては、信用リスクを軽減するため、格付の高い金融機関とのみ取引を行っております。

市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社は、投資有価証券等について、定期的に時価や取引先企業の財務状況等を把握し、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。デリバティブ取引については、取締役会で基本方針が決定され、その執行及び管理については担当部門が社内規定に従って、経営会議で決定された運用範囲内で実行し、その取引状況を定期的に経営会議に報告しております。

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社は、各部署からの報告に基づき経理部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（(注2)を参照ください）。

前事業年度(2018年12月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,672,895	9,672,895	-
(2) 売掛金	110,156	110,156	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	14,328	14,328	-
(4) 長期貸付金 (1)	6,964	6,956	7
資産計	9,804,344	9,804,337	7
(1) 買掛金	216,101	216,101	-
(2) 工事未払金	324,541	324,541	-
(3) 未払金	540,504	540,504	-
(4) 短期借入金	1,923,100	1,923,100	-
(5) 長期借入金 (2)	11,278,820	11,311,216	32,396
(6) 社債 (3)	939,500	941,604	2,104
(7) リース債務 (4)	371,324	352,351	18,973
負債計	15,593,892	15,609,419	15,527
デリバティブ取引 (5)	1,839	1,839	-

- (1) 1年以内に回収予定の長期貸付金を含めております。
- (2) 1年以内に期限到来の長期借入金を含めております。
- (3) 1年以内に期限到来の社債を含めております。
- (4) 1年以内に期限到来のリース債務を含めております。
- (5) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しております。

当事業年度(2019年12月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	11,702,254	11,702,254	-
(2) 売掛金	142,737	142,737	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	18,939	18,939	-
資産計	11,863,930	11,863,930	-
(1) 買掛金	167,624	167,624	-
(2) 工事未払金	1,580	1,580	-
(3) 未払金	457,894	457,894	-
(4) 短期借入金	562,380	562,380	-
(5) 長期借入金 (1)	10,105,343	10,160,885	55,542
(6) 社債 (2)	732,500	733,493	993
(7) リース債務 (3)	2,686,640	2,665,281	21,359
負債計	14,713,963	14,749,139	35,176
デリバティブ取引 (4)	640	640	-

- (1) 1年以内に期限到来の長期借入金を含めております。
 (2) 1年以内に期限到来の社債を含めております。
 (3) 1年以内に期限到来のリース債務を含めております。
 (4) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しております。

(注1)金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

負 債

(1) 買掛金、(2) 工事未払金、(3) 未払金及び(4) 短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(5) 長期借入金

当社ではこれらの時価の算定は、一定の期間ごとに分類し、その将来キャッシュ・フローを新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。長期借入金の一部については、変動金利であり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっていることから、時価は帳簿価額に等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。

(6) 社債

当社では社債の時価の算定は、元利金の合計額を同様の新規社債調達を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(7) リース債務

当社ではリース債務の時価の算定は、一定の期間ごとに分類し、その将来キャッシュ・フローを新規リースを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

時価の算定方法は、取引先の金融機関から提示された価格等によっております。

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前事業年度 2018年12月31日	当事業年度 2019年12月31日
投資有価証券(非上場株式等)	231,079	290,354
差入保証金	1,342,991	1,366,803
預り保証金	535,616	441,668

上記については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため時価開示の対象としておりません。

(注3)金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前事業年度(2018年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	9,672,895	-	-	-
売掛金	110,156	-	-	-
長期貸付金	6,428	535	-	-
合計	9,789,480	535	-	-

当事業年度(2019年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	11,702,254	-	-	-
売掛金	142,737	-	-	-
合計	11,844,991	-	-	-

(注4)長期借入金、社債及びリース債務の決算日後の返済予定額

前事業年度(2018年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	1,385,996	4,087,025	4,287,700	644,642	356,568	516,885
社債	207,000	207,000	182,000	157,000	157,000	29,500
リース債務	35,113	46,546	32,645	27,190	27,331	202,497
合計	1,628,110	4,340,572	4,502,346	828,832	540,900	748,882

当事業年度(2019年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	1,650,134	1,740,490	946,032	615,889	447,689	4,705,107
社債	207,000	182,000	157,000	157,000	29,500	-
リース債務	294,469	283,017	280,036	282,677	284,796	1,261,642
合計	2,151,603	2,205,508	1,383,068	1,055,567	761,985	5,966,750

(有価証券関係)

1. その他有価証券
 前事業年度(2018年12月31日)

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	11,859	3,352	8,506
小計	11,859	3,352	8,506
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	2,469	2,827	358
小計	2,469	2,827	358
合計	14,328	6,180	8,148

(注) 1. 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

2. 非上場株式等(貸借対照表計上額 投資有価証券231,079千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当事業年度(2019年12月31日)

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	18,789	6,008	12,780
小計	18,789	6,008	12,780
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	149	171	22
小計	149	171	22
合計	18,939	6,180	12,758

(注) 1. 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

2. 非上場株式等(貸借対照表計上額 投資有価証券290,354千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位：千円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	600	-	-
合計	600	-	-

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 通貨関連

前事業年度(2018年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(2019年12月31日)

該当事項はありません。

(2) 金利関連

前事業年度(2018年12月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)
原則的処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	300,528	284,424	1,839

当事業年度(2019年12月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)
原則的処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	284,424	268,320	640

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
(繰延税金資産)		
貸倒引当金	406,878千円	408,173千円
固定資産の減損	193,653千円	417,992千円
減価償却限度超過額	300,562千円	295,444千円
資産除去債務	238,166千円	243,036千円
前受収益	28,305千円	714,525千円
転貸損失引当金	49,203千円	45,546千円
買戻損失引当金	-	1,590,814千円
その他	115,412千円	169,773千円
繰延税金資産小計	1,332,182千円	3,885,306千円
評価性引当額(注)	770,870千円	529,216千円
繰延税金資産合計	561,312千円	3,356,090千円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用	120,400千円	113,243千円
その他有価証券評価差額金	2,041千円	3,717千円
繰延税金負債合計	122,442千円	116,961千円
繰延税金資産の純額	438,869千円	3,239,129千円

(注) 評価性引当額が241,653千円減少しております。この減少の主な内容は、資産除去債務に関する評価性引当額を238,166千円減額したこと等によるものであります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
法定実効税率	30.9%	-
(調整)		
交際費等永久に損金算入されない項目	1.2%	-
住民税均等割	0.4%	-
評価性引当額の増減	11.0%	-
所得拡大促進税制等による税額控除	1.9%	-
その他	0.6%	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	20.2%	-

(注) 当事業年度について、税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

ストレージ事業における物件のアスファルト舗装、内装、看板等、オフィス事業の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を当該資産の耐用年数に応じて2年から31年と見積り、割引率は使用見込期間に対応した国債の利回り0.19%から2.19%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
期首残高	687,697千円	777,812千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	85,093千円	26,314千円
時の経過による調整額	9,099千円	9,176千円
資産除去債務の履行による減少額	4,078千円	19,586千円
期末残高	777,812千円	793,716千円

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都その他の地域及び米国において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しております。なお、その一部については、当社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。2018年12月期における当該賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する賃貸損益は472,734千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。2019年12月期における当該賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する賃貸損益は404,267千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、減損損失は290,533千円（特別損失に計上）であります。なお、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する貸借対照表計上額及び当事業年度における主な変動ならびに決算日における時価及び当該時価の算定方法は以下のとおりであります。

(単位：千円)

		前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	7,351,543
		期中増減額	1,014,046
		期末残高	6,337,496
	期末時価	6,659,583	13,244,517
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	貸借対照表計上額	期首残高	337,074
		期中増減額	6,555
		期末残高	343,630
	期末時価	299,918	306,951

(注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 主な変動

主な増加は、保有目的の変更に伴う販売用不動産からの振替（土地3,826,092千円、建物1,973,543千円、構築物26,477千円、工具器具備品114,277千円、建設仮勘定581,846千円）であります。主な減少は、減損損失290,533千円、減価償却費177,879千円であります。

3. 時価の算定方法

主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価及び固定資産税評価額に基づく金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、「不動産運用サービス事業」及び「不動産再生・流動化サービス事業」を営んでおります。「不動産運用サービス事業」は、当社が土地・空室等を借上げ、又は土地、建物等を取得・保有し運用する事業等であります。また、土地、建物所有者のニーズに合わせて、コンテナ、トランクルーム等の設置、及び建築を受注し提供する事業であります。「不動産再生・流動化サービス事業」は、当社が保有している中古の不動産物件について改修等を行うことで付加価値を加え、運用効率を上げた後に投資家等に販売する事業等であります。また、権利関係の複雑な借地権・底地の売買を通して、地主様・借地権者様双方の問題を解決する土地権利整備事業等であります。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	財務諸表 計上額
	不動産運用 サービス事業	不動産再生・ 流動化サービス事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	25,129,684	3,698,588	28,828,272	-	28,828,272
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	25,129,684	3,698,588	28,828,272	-	28,828,272
セグメント利益	3,445,072	650,915	4,095,988	1,313,920	2,782,067
セグメント資産	21,742,833	5,082,038	26,824,872	11,037,578	37,862,450
その他の項目					
減価償却費	598,805	-	598,805	46,484	645,290
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注)5	774,333	-	774,333	67,718	842,052

- (注) 1. セグメント利益の調整額 1,313,920千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、その主な内容は管理部門に係る費用であります。
2. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. セグメント資産の調整額11,037,578千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主な内容は管理部門に係る資産であります。
4. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれます。
5. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、保有目的の変更により商品から有形固定資産に振替した131,743千円を含んでおります。

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	財務諸表 計上額
	不動産運用 サービス事業	不動産再生・ 流動化サービス事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	24,054,351	5,278,900	29,333,252	-	29,333,252
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	24,054,351	5,278,900	29,333,252	-	29,333,252
セグメント利益	2,950,474	1,249,120	4,199,595	1,169,201	3,030,393
セグメント資産	20,120,075	7,144,292	27,264,368	15,755,932	43,020,300
その他の項目					
減価償却費	613,261	-	613,261	49,902	663,163
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注)5	10,167,503	-	10,167,503	5,894	10,173,398

- (注) 1. セグメント利益の調整額 1,169,201千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、その主な内容は管理部門に係る費用であります。
2. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. セグメント資産の調整額15,755,932千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主な内容は管理部門に係る資産であります。
4. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれます。
5. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、保有目的の変更により販売用不動産から有形固定資産に振替した6,522,238千円を含んでおります。

【関連情報】

前事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

(単位：千円)

日本	米国	計
8,751,156	990,395	9,741,552

3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
合同会社トランクハウス24	3,339,000	不動産運用サービス事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	合計
	不動産運用サービス事業	不動産再生・流動化サービス事業	計		
減損損失	279,773	-	279,773	-	279,773

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	合計
	不動産運用サービス事業	不動産再生・流動化サービス事業	計		
減損損失	787,626	-	787,626	-	787,626

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり純資産額	1,484円44銭	1,299円96銭
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額()	145円47銭	138円81銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	145円46銭	-

(注) 1. 当事業年度の潜在株式調整後1株当たり当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. 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額()の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額()		
当期純利益又は当期純損失()(千円)	1,810,467	1,753,331
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失()(千円)	1,810,467	1,753,331
普通株式の期中平均株式数(株)	12,445,273	12,630,778
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	1,495	-
(うち新株予約権)(株)	(1,495)	-
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要		-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期末減損 損失累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高(千円)
有形固定資産								
建物	5,789,018	2,003,891	82,214	7,710,695	2,121,569	313,130	386,256 (112,962)	5,275,996
構築物	1,762,998	119,205	26,047	1,856,156	636,389	667,632	371,996 (268,074)	552,134
機械及び装置	75,968	-	10,786	65,181	57,709	5,827	653	1,643
工具、器具 及び備品	2,252,329	387,133	96,229	2,543,233	1,057,473	151,769	249,781 (83,597)	1,333,990
土地	3,674,867	4,070,625	165,324 (165,324)	7,580,168	-	-	-	7,580,168
リース資産	486,858	2,616,962	-	3,103,820	450,571	-	277,797	2,653,249
建設仮勘定	-	799,380	126,569	672,810	-	-	-	672,810
有形固定資産計	14,042,039	9,997,198	507,172 (165,324)	23,532,065	4,323,712	1,138,359	1,286,485 (464,634)	18,069,993
無形固定資産								
商標権	2,335	1,847	-	4,182	2,157	489	685 (489)	1,535
ソフトウェア	381,127	173,952	105,835	449,244	228,711	154,579	212,910 (154,579)	65,953
その他	707	400	-	1,107	361	-	15	745
無形固定資産計	384,170	176,199	105,835	454,535	231,230	155,068	213,611 (155,068)	68,235
長期前払費用	62,221	7,632	11,073	58,780	26,199	9,996	14,152 (2,599)	22,584

(注) 1. 「当期償却額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	保有目的の変更	1,973,543千円
建物	内装設備等	30,347千円
構築物	外構工事等	92,727千円
工具、器具及び備品	備品の購入等	272,855千円
土地	保有目的の変更	3,826,092千円
リース資産	セール・アンド・リースバックによる取得	2,561,903千円

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
第5回無担保社債	2016年 3月31日	125,000	75,000 (50,000)	0.15	-	2021年 3月31日
第6回無担保社債	2017年 3月31日	314,500	257,500 (57,000)	0.28	-	2024年 3月29日
第7回無担保社債	2018年 9月28日	500,000	400,000 (100,000)	0.37	-	2023年 9月28日
合計	-	939,500	732,500 (207,000)	-	-	-

(注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

2. 決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
207,000	182,000	157,000	157,000	29,500

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,923,100	562,380	0.96	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,385,996	1,650,134	0.90	-
1年以内の返済予定のリース債務	35,113	294,469	1.41	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	9,892,823	8,455,208	0.96	2021年1月～ 2047年6月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	336,211	2,392,171	0.92	2021年1月～ 2031年6月
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	13,573,245	13,354,363	-	-

(注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の決算日後5年内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	1,740,490	946,032	615,889	447,689
リース債務	283,017	280,036	282,677	284,796

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	1,328,799	46,846	9,661	32,956	1,333,027
転貸損失引当金	160,691	150,000	90,125	71,818	148,747
買戻損失引当金	-	5,195,345	-	-	5,195,345

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)32,956千円及び転貸損失引当金の当期減少額(その他)71,818千円は、洗替による戻入額及び回収による戻入額であります。

【資産除去債務明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)
不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務	759,797	35,166	19,586	775,377
石綿障害予防規則(アスベスト)	18,014	324	-	18,338

(2) 【主な資産及び負債の内容】

a 資産の部

イ 現金及び預金

区分		金額(千円)
現金		3,009
預金	普通預金	11,558,350
	定期預金	104,294
	通知預金	36,600
	計	11,699,244
合計		11,702,254

ロ 売掛金

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社スペース	4,081
株式会社オリエントコーポレーション	3,189
スマタス株式会社	2,664
株式会社グリーンズ	2,096
株式会社イコム	2,015
その他	128,689
合計	142,737

(ロ)売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円) (A)	当期発生高 (千円) (B)	当期回収高 (千円) (C)	当期末残高 (千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
110,156	15,988,872	15,956,291	142,737	99.11	2.89

(注) 消費税等の会計処理は、税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

八 販売用不動産

内訳	金額(千円)	面積
土地権利整備事業(底地・更地)	7,096,205	(68,592.00) m ²
土地付きストレージ	217,798	(891.75) m ²
合計	7,314,003	(69,483.75) m ²

二 仕掛販売用不動産

内訳	金額(千円)
土地付きストレージ	168,042
合計	168,042

ホ 未成工事支出金

内訳	金額(千円)
ストレージ出店費用	82,271
合計	82,271

へ 貯蔵品

内訳	金額(千円)
鍵	9,148
ノベルティ他	10,170
合計	19,319

ト 破産更生債権等

相手先	金額(千円)
株式会社光和地建	658,197
カーコム株式会社	353,827
株式会社ジーコム	149,518
株式会社ジーアールエル	96,287
株式会社サンセイブ・エンターテイメント	18,942
その他	13,297
合計	1,290,069

チ 差入保証金

相手先	金額(千円)
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	165,111
株式会社タナサ	37,088
株式会社リンク・トラスト	30,959
近江鉄道株式会社	30,000
株式会社リオエステート	24,154
その他	1,079,489
合計	1,366,803

リ 繰延税金資産

「第5 経理の状況 2. 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項 (税効果会計関係)」をご参照下さい。

b 負債の部

イ 買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社パバネッツ	38,809
株式会社インボイス	14,075
ビービーピーワン株式会社	10,725
東都クリエート株式会社	8,666
株式会社トラストワイズプロダクション	8,156
その他	87,191
合計	167,624

ロ 短期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社京葉銀行	321,000
株式会社東日本銀行	150,000
城北信用金庫	91,380
合計	562,380

八 社債

区分	金額(千円)
第5回無担保社債	75,000
第6回無担保社債	257,500
第7回無担保社債	400,000
合計	732,500

(注) 一年内償還予定の社債を含む。

二 長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社りそな銀行	1,628,884
株式会社きらぼし銀行	1,187,800
株式会社千葉銀行	1,056,280
株式会社武蔵野銀行	713,374
株式会社東日本銀行	681,300
その他	4,837,705
合計	10,105,343

(注) 一年内返済予定の長期借入金を含む。

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高 (千円)	9,634,307	20,145,386	25,258,656	29,333,252
税引前四半期純利益 金額又は税引前当期 純損失金額() (千円)	1,180,390	2,460,326	2,867,670	2,860,693
四半期純利益金額又 は当期純損失金額 (千円)	801,997	1,686,537	1,949,518	1,753,331
1株当たり四半期 純利益金額又は1株 当たり当期純損失金 額() (円)	63.49	133.52	154.35	138.81

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純 利益金額又は1株当 たり四半期純損失金 額() (円)	63.49	70.03	20.82	293.16

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日
定時株主総会	事業年度末日の翌日より3ヵ月以内
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日、12月31日
1単元の株式数	100株
単元株式未満株式の買取及び買増	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所 買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他のやむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL https://www.arealink.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨を定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規程による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式または募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類、有価証券報告書の確認書
事業年度 第24期(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
2019年3月28日関東財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
事業年度 第24期(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
2019年3月28日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書、四半期報告書の確認書
第25期第1四半期(自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
2019年5月15日関東財務局長に提出
第25期第2四半期(自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
2019年8月8日関東財務局長に提出
第25期第3四半期(自 2019年7月1日 至 2019年9月30日)
2019年11月13日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書
2019年3月28日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号(提出会社の財政状態及び経営成績に著しい影響を与える事象)に基づく臨時報告書
2020年2月13日関東財務局長に提出
- (5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書
事業年度 第23期(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)
2019年3月28日関東財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2020年3月26日

エリアリンク株式会社

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 佐藤 健文 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 篠塚 伸一 印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているエリアリンク株式会社の2019年1月1日から2019年12月31日までの第25期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、エリアリンク株式会社の2019年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、エリアリンク株式会社の2019年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、エリアリンク株式会社が2019年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管している。
 - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていない。