

2018年12月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2019年2月14日

上場会社名 エリアリンク株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8914 URL <http://www.arealink.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 林 尚道
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理本部長 (氏名) 大滝 保晃 (TEL) 03-3526-8555
 定時株主総会開催予定日 2019年3月27日 配当支払開始予定日 2019年3月28日
 有価証券報告書提出予定日 2019年3月28日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年12月期の業績 (2018年1月1日～2018年12月31日)

(1) 経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年12月期	28,828	34.2	2,782	16.9	2,536	3.9	1,810	17.0
2017年12月期	21,489	27.1	2,379	22.9	2,441	24.0	1,547	35.4

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2018年12月期	145.47	145.46	10.3	7.5	9.7
2017年12月期	126.08	—	9.8	9.1	11.1

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2018年12月期	37,862	18,749	49.5	1,484.44
2017年12月期	29,904	16,351	54.7	1,332.88

(参考) 自己資本 2018年12月期 18,749百万円 2017年12月期 16,351百万円

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年12月期	△2,380	△484	5,944	9,672
2017年12月期	△2,992	△1,423	3,854	6,594

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	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	百万円	%	%
2017年12月期	—	0.00	—	40.00	40.00	490	31.7	3.1
2018年12月期	—	0.00	—	46.00	46.00	581	31.6	3.3
2019年12月期(予想)	—	0.00	—	40.00	40.00		45.5	

3. 2019年12月期の業績予想 (2019年1月1日～2019年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	13,313	△4.5	1,407	△5.8	1,285	△4.4	867	△4.8	68.65
通期	24,618	△14.6	2,194	△21.1	2,000	△21.2	1,111	△38.6	88.00

※ 注記事項

(1) 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

(2) 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）	2018年12月期	12,940,900 株	2017年12月期	12,576,300 株
② 期末自己株式数	2018年12月期	309,931 株	2017年12月期	308,555 株
③ 期中平均株式数	2018年12月期	12,445,273 株	2017年12月期	12,270,095 株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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、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あたっての注意事項等については、添付資料4ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

当社は、2019年2月20日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。その模様及び説明内容（音声）については、当日使用する決算説明資料とともに、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 財務諸表及び主な注記	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	8
(3) 株主資本等変動計算書	10
(4) キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(セグメント情報等)	13
(持分法損益等)	16
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	16

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度におけるわが国経済は、設備投資の増加や底堅い個人消費に支えられ、緩やかな回復基調で推移しました。世界経済においても米国を中心に堅調に推移しておりますが、米中間の通商問題をはじめ、先行き不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界は、低金利政策を背景に順調に推移していたものの、一部地方銀行による不正融資問題を受け、金融機関の融資姿勢の厳格化の動きが見られました。また、2019年10月には消費税増税が控えており、今後も注視が必要な状況となっております。

このような環境のもと、当社はストック型ビジネスであるストレージ事業を中心とした不動産運用サービス事業と、土地権利整備事業を中心とした不動産再生・流動化サービス事業を積極的に展開いたしました。

この結果、売上高は28,828百万円（前期比34.2%増）、営業利益は2,782百万円（前期比16.9%増）、経常利益は2,536百万円（前期比3.9%増）、当期純利益は1,810百万円（前期比17.0%増）となりました。

<不動産運用サービス事業>

不動産運用サービス事業は、アセットタイプの屋内型ストレージである「土地付きストレージ」の出店を強化いたしました。従来のコンテナタイプでは出店できなかった人口密集エリアへの出店が可能となり、新たな顧客需要の発掘に繋がりました。また、非住居系の投資用不動産として投資家からの購入需要を取り込み、私募ファンド2件の組成をはじめ、「土地付きストレージ」の売却を積極的に行いました。

この結果、不動産運用サービス事業の売上高は25,129百万円（前期比28.1%増）、セグメント利益は3,445百万円（前期比9.9%増）の増収増益となりました。

主要なものを列挙しますと以下のとおりとなります。

事業	2016年12月末	2017年12月末	2018年12月末
コンテナ（室）	53,736	63,571	69,120
トランク（室）	16,915	17,984	22,425

<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土地権利整備事業の拡大に向け、底地の購入及び販売を積極的に行いました。この結果、不動産再生・流動化サービス事業の売上高は3,698百万円（前期比97.8%増）、セグメント利益は650百万円（前期比40.2%増）の増収増益となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(イ) 資産

流動資産は、前事業年度末に比べて48.0%増加し25,947百万円となりました。これは主として販売用不動産が4,660百万円、現金及び預金が3,078百万円それぞれ増加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3.7%減少し11,914百万円となりました。これは主として保有目的の変更に伴い、土地及び建物817百万円を販売用不動産へ振り替えたことによる減少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26.6%増加し37,862百万円となりました。

(ロ) 負債

流動負債は、前事業年度末に比べて16.1%増加し6,607百万円となりました。これは主として1年内返済予定の長期借入金713百万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59.1%増加し12,505百万円となりました。これは主として長期借入金が3,980百万円、社債が293百万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41.0%増加し19,112百万円となりました。

(ハ) 純資産

純資産合計は、前事業年度末に比べて14.7%増加し18,749百万円となりました。これは主として新株予約権の権利行使および株式の発行による資本金の増加543百万円、資本準備金の増加543百万円、繰越利益剰余金が1,319百万円増加したこと等によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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3,078百万円増加し、9,672百万円となりました。

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。

(イ) 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、2,380百万円の支出となりました。主な内訳は、たな卸資産の増加額4,588百万円、法人税等の支払額892百万円等の減少要因に対し、税引前当期純利益2,267百万円、減価償却費計上額645百万円等の増加要因によるものであります。

(ロ) 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、484百万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299百万円等の減少要因によるものであります。

(ハ) 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、5,944百万円の収入となりました。主な内訳は、長期借入れによる収入9,430百万円、新株予約権の行使に伴う株式の発行による収入1,083百万円等の増加要因に対し、配当金の支払額490百万円、長期借入金の返済による支出額4,735百万円等の減少要因によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2014年12月期 (個別)	2015年12月期 (個別)	2016年12月期 (個別)	2017年12月期 (個別)	2018年12月期 (個別)
自己資本比率(%)	69.2	75.7	64.2	54.7	49.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	88.0	91.5	64.3	97.5	39.1
キャッシュ・フロー対有利子 負債比率(%)	38.7	33.3	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・ レシオ	50.7	78.4	—	—	—

自己資本比率 : 自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1 株式時価総額は、自己株式を除く発行済株式をベースに計算しております。

2 キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。

3 有利子負債は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。利払いについてはキャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

4 2016年12月期、2017年12月期、2018年12月期については、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率およびインタレスト・カバレッジ・レシオの記載を省略しております。

(4) 今後の見通し

次期における当社の業績見通しといたしましては、経済環境は緩やかな回復が続くと期待感があるものの、米国政権の政策動向の不確実性など、世界経済においては先行き不透明な状況が予想されます。一方、金融・不動産業界を取り巻く環境は、低金利を背景に底堅い状況が続いておりましたが、昨今の不正融資問題の影響もあり、一部金融機関の融資姿勢の厳格化により、今後の市場動向は、引き続き注視が必要な状況が予想されます。

このような経営環境のもと、当社では「不動産運用サービス事業」において、基幹事業であるストレージ事業の出店室数を増加してきました。屋内型トランク、屋外型コンテナに加えて、より収納ニーズが強い都市部エリアへの出店を可能とした、アセットタイプの屋内型ストレージである「土地付きストレージ」については、従来の投資家への販売に加えて、自社保有での展開もあわせて行っています。「土地付きストレージ」を自社で保有することにより、一過性の売上・利益は減少しますが、中長期的には利益率が改善され累積型事業の強化につながると見込んでおります。収納ニーズが強いエリアへ質の高い現場を出店し、ストレージ事業の管理室数を増加させることで、累積型の収益基盤を確立させ、他社との差別化等の課題を解決しながらストック型ビジネスを拡大・成長させていく方針であります。

さらにストレージ事業では、競合他社との価格競争や商品及びサービスの差別化競争が厳しさを増してきております。このような状況のなか、当社はいち早く「ハローストレージ」とサンリオ社の人気キャラクター「ハローキティ」のコラボレーション物件を広く展開することで、他社との差別化を図っております。また顧客管理におけるマーケティングオートメーションの導入やストレージの現場におけるスマートキーの導入等、データの活用、業務効率化、セキュリティの分野においても差別化に取り組んでおります。レンタル収納サービスに対するお客様のニーズと認知が拡大を続けるなか、当社が取り組んできました安全・安心、またコンビニエンスストアのように身近にある便利さ、さらに全国展開している「ハローストレージ」のブランド力への評価から、今後の事業展開は一層拡大していくものと認識しています。引き続き「ハローストレージ」のブランド力・認知度の強化、出店室数増加によるシェア拡大に注力し、売上増加に努めるとともに、お客様へのサポート体制の充実等により安定的な稼働を目指してまいります。

「不動産再生・流動化サービス事業」における不動産売買は、不動産市況の影響を比較的受けにくい底地の売買を軸とし、地道な営業活動により借地権者への販売を中心とした展開をしております。

これらの状況を鑑み、2019年12月期の業績見通しといたしましては、「土地付きストレージ」を従来の投資家への販売に加えて、自社で保有を行っていくことから、「不動産運用サービス事業」は売上高18,913百万円と減収、「不動産再生・流動化サービス事業」は売上高5,705百万円と増収を見込んでおり、合計で売上高24,618百万円、営業利益2,194百万円、経常利益2,000百万円、当期純利益1,111百万円と見込んでおります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準で財務諸表を作成する方針であります。なお、IFRS（国際財務報告基準）の適用につきましては、今後、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,594,460	9,672,895
売掛金	108,339	110,156
商品	219,797	157
販売用不動産	4,832,711	9,493,172
仕掛販売用不動産	5,010,939	5,853,893
未成工事支出金	39,177	47,979
貯蔵品	24,232	43,773
前払費用	279,137	260,524
前渡金	196,766	141,540
繰延税金資産	82,433	107,487
その他	170,545	241,166
貸倒引当金	△26,051	△24,900
流動資産合計	17,532,490	25,947,846
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,012,353	5,789,018
減価償却累計額	△1,809,469	△1,894,556
減損損失累計額	△196,556	△217,115
建物（純額）	4,006,328	3,677,346
構築物	1,680,463	1,762,998
減価償却累計額	△417,649	△545,016
減損損失累計額	△154,968	△404,318
構築物（純額）	1,107,845	813,664
機械及び装置	77,236	75,968
減価償却累計額	△68,845	△67,204
減損損失累計額	△6,465	△6,465
機械及び装置（純額）	1,925	2,297
車両運搬具	13,878	—
減価償却累計額	△11,008	—
車両運搬具（純額）	2,869	—
工具、器具及び備品	2,096,514	2,252,329
減価償却累計額	△820,064	△966,761
減損損失累計額	△62,760	△68,699
工具、器具及び備品（純額）	1,213,689	1,216,868
土地	4,224,697	3,674,867
リース資産	176,774	486,858
減価償却累計額	△113,365	△130,350
リース資産（純額）	63,409	356,508
建設仮勘定	27,593	—
有形固定資産合計	10,648,359	9,741,552

(単位：千円)

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
無形固定資産		
商標権	445	374
ソフトウェア	133,930	176,986
その他	360	360
無形固定資産合計	134,736	177,721
投資その他の資産		
投資有価証券	170,120	245,408
長期貸付金	6,964	535
破産更生債権等	1,290,069	1,290,069
長期前払費用	60,828	33,850
差入保証金	1,330,973	1,342,991
繰延税金資産	—	331,382
その他	34,081	54,991
貸倒引当金	△1,303,866	△1,303,898
投資その他の資産合計	1,589,172	1,995,330
固定資産合計	12,372,268	11,914,604
資産合計	29,904,759	37,862,450

(単位：千円)

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	315,268	216,101
工事未払金	696,046	324,541
短期借入金	1,939,294	1,923,100
1年内償還予定の社債	107,000	207,000
1年内返済予定の長期借入金	672,305	1,385,996
未払金	375,820	540,504
未払費用	179,927	253,002
未払法人税等	567,932	495,281
前受金	639,240	927,975
未成工事受入金	29,734	87,200
預り金	4,123	3,989
前受収益	26,313	23,095
リース債務	21,276	35,113
転貸損失引当金	—	137,338
その他	117,400	46,826
流動負債合計	5,691,682	6,607,067
固定負債		
社債	439,500	732,500
長期借入金	5,911,947	9,892,823
預り保証金	596,116	535,616
リース債務	61,241	336,211
長期未払金	41,270	135,988
資産除去債務	687,697	777,812
転貸損失引当金	—	23,352
繰延税金負債	31,434	—
その他	92,439	71,183
固定負債合計	7,861,648	12,505,487
負債合計	13,553,330	19,112,555
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,568,222	6,111,539
資本剰余金		
資本準備金	5,612,719	6,156,037
資本剰余金合計	5,612,719	6,156,037
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	5,432,200	6,751,957
利益剰余金合計	5,432,200	6,751,957
自己株式	△269,737	△273,906
株主資本合計	16,343,404	18,745,627
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	8,511	5,543
繰延ヘッジ損益	△487	△1,275
評価・換算差額等合計	8,023	4,267
純資産合計	16,351,428	18,749,895
負債純資産合計	29,904,759	37,862,450

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
売上高		
賃貸営業収入	11,914,887	13,234,310
工事売上高	5,888,481	4,209,345
不動産販売売上高	3,661,061	11,345,972
その他の売上高	24,786	38,643
売上高合計	21,489,217	28,828,272
売上原価		
賃貸営業費用	8,547,696	9,997,448
商品期首たな卸高	335,501	219,797
当期商品仕入高	2,565	4,777
合計	338,066	224,574
他勘定振替高	118,268	224,417
商品期末たな卸高	219,797	157
工事売上原価	4,499,537	3,162,706
不動産販売原価	2,758,559	9,012,893
売上原価合計	15,805,792	22,173,049
売上総利益	5,683,424	6,655,223
販売費及び一般管理費		
役員報酬	174,390	172,580
給料及び手当	796,853	868,638
雑給	25,176	30,775
福利厚生費	144,091	145,240
広告宣伝費	405,323	513,168
交際費	54,322	53,260
旅費及び交通費	75,644	64,171
通信費	158,615	236,437
保険料	4,320	5,273
水道光熱費	11,656	10,876
消耗品費	46,151	29,047
支払手数料	565,840	753,679
支払報酬	337,440	412,264
修繕費	6,620	7,895
租税公課	143,263	215,890
減価償却費	63,818	74,518
貸倒引当金繰入額	4,885	5,504
貸倒損失	310	894
地代家賃	170,189	163,968
研究開発費	30,800	—
その他	84,111	109,066
販売費及び一般管理費合計	3,303,827	3,873,155
営業利益	2,379,597	2,782,067

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
営業外収益		
受取利息	8,517	8,010
受取配当金	320	399
受取保険金	5,399	6,134
受取遅延損害金	1,513	2,469
移転補償金	106,169	23,731
その他	27,247	16,608
営業外収益合計	149,169	57,354
営業外費用		
支払利息	62,918	110,801
社債利息	1,151	1,661
支払手数料	11,845	159,032
為替差損	2,174	6,507
貸倒引当金繰入額	1,035	710
その他	8,178	23,768
営業外費用合計	87,304	302,481
経常利益	2,441,462	2,536,940
特別利益		
固定資産売却益	31,547	20,520
事業譲渡益	11,550	2,887
特別利益合計	43,097	23,407
特別損失		
店舗等撤退損失	22,298	—
本社移転費用	16,469	—
固定資産売却損	—	3,021
固定資産除却損	22,498	9,938
減損損失	101,009	279,773
特別損失合計	162,275	292,734
税引前当期純利益	2,322,283	2,267,614
法人税、住民税及び事業税	787,317	843,477
法人税等調整額	△12,067	△386,330
法人税等合計	775,250	457,146
当期純利益	1,547,033	1,810,467

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2017年1月1日 至 2017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 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	4,363,787	4,363,787	△261,525	15,283,203
当期変動額							
新株の発行							—
剰余金の配当				△478,620	△478,620		△478,620
当期純利益				1,547,033	1,547,033		1,547,033
自己株式の取得						△8,211	△8,211
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	1,068,412	1,068,412	△8,211	1,060,201
当期末残高	5,568,222	5,612,719	5,612,719	5,432,200	5,432,200	△269,737	16,343,404

	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	2,281	△1,957	324	15,283,527
当期変動額				
新株の発行				—
剰余金の配当				△478,620
当期純利益				1,547,033
自己株式の取得				△8,211
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	6,229	1,469	7,699	7,699
当期変動額合計	6,229	1,469	7,699	1,067,900
当期末残高	8,511	△487	8,023	16,351,428

当事業年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				
		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

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018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	2,322,283	2,267,614
減価償却費	585,540	645,290
減損損失	101,009	279,773
受取利息及び受取配当金	△8,838	△8,410
転貸損失引当金の増減額 (△は減少)	—	160,691
支払利息及び社債利息	64,070	112,462
固定資産売却損益 (△は益)	△31,547	△17,498
固定資産除却損	22,498	9,938
事業譲渡損益 (△は益)	△11,550	△2,887
売上債権の増減額 (△は増加)	111,173	△1,816
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△5,787,899	△4,588,392
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△50,183
仕入債務の増減額 (△は減少)	296,510	△470,672
未払消費税等の増減額 (△は減少)	57,057	△58,461
預り保証金の増減額 (△は減少)	31,039	△60,500
その他	△108,949	400,808
小計	△2,357,600	△1,382,244
利息及び配当金の受取額	8,780	8,410
利息の支払額	△64,943	△114,511
法人税等の支払額	△579,089	△892,518
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,992,852	△2,380,863
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,446,336	△299,292
有形固定資産の売却による収入	69,788	8,500
無形固定資産の取得による支出	△51,966	△57,722
投資有価証券の取得による支出	△1,980	△120,000
貸付金の回収による収入	17,978	9,316
その他	△11,312	△25,108
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,423,829	△484,308
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)	△38,205	△16,194
長期借入れによる収入	5,156,676	9,430,557
長期借入金の返済による支出	△1,076,967	△4,735,989
社債の発行による収入	400,000	500,000
社債の償還による支出	△78,500	△107,000
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	△8,211	△4,169
配当金の支払額	△479,990	△490,350
リース債務の返済による支出	△20,107	△21,379
セール・アンド・リースバックによる収入	—	310,083
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,854,694	5,944,327
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2,168	△720
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△564,155	3,078,435
現金及び現金同等物の期首残高	7,158,615	6,594,460
現金及び現金同等物の期末残高	6,594,460	9,672,895

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

該当事項はありません。

(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 2017年1月1日 至 2017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	19,619,780	1,869,436	21,489,217	—	21,489,217
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	19,619,780	1,869,436	21,489,217	—	21,489,217
セグメント利益	3,133,559	464,204	3,597,764	△1,218,166	2,379,597
セグメント資産	17,976,713	4,335,356	22,312,070	7,592,689	29,904,759
その他の項目					
減価償却費	544,289	—	544,289	41,251	585,540
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,189,308	—	1,189,308	181,378	1,370,687

- (注) 1. セグメント利益の調整額△1,218,166千円は、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7,592,689千円は、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せん。

当事業年度(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	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。

【関連情報】

前事業年度(自 2017年1月1日 至 2017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

該当事項はありません。

当事業年度(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。

【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 2017年1月1日 至 2017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	101,009	—	101,009	—	101,009

当事業年度(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

【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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

【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。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
1株当たり純資産額	1,332円88銭	1,484円44銭
1株当たり当期純利益金額	126円08銭	145円47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. 前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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	1,547,033	1,810,467
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(千円)	1,547,033	1,810,467
普通株式の期中平均株式数(株)	12,270,095	12,445,273
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
普通株式増加数(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。