

有 価 証 券 報 告 書

事業年度 自 2018年1月1日
(第24期) 至 2018年12月31日

エリアリンク株式会社

有価証券報告書

- 1 本書は金融商品取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 2 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書の添付書類に添付された監査報告書及び上記の有価証券報告書と併せて提出した内部統制報告書・確認書を末尾に綴じ込んでおります。

目 次

頁

第24期 有価証券報告書

【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	3
3 【事業の内容】	4
4 【関係会社の状況】	7
5 【従業員の状況】	7
第2 【事業の状況】	8
1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】	8
2 【事業等のリスク】	9
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】	11
4 【経営上の重要な契約等】	14
5 【研究開発活動】	14
第3 【設備の状況】	15
1 【設備投資等の概要】	15
2 【主要な設備の状況】	16
3 【設備の新設、除却等の計画】	16
第4 【提出会社の状況】	17
1 【株式等の状況】	17
2 【自己株式の取得等の状況】	26
3 【配当政策】	27
4 【株価の推移】	27
5 【役員の状況】	28
6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】	30
第5 【経理の状況】	35
1 【連結財務諸表等】	36
2 【財務諸表等】	37
第6 【提出会社の株式事務の概要】	74
第7 【提出会社の参考情報】	75
1 【提出会社の親会社等の情報】	75
2 【その他の参考情報】	75
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	76

監査報告書

内部統制報告書

確認書

【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】 2019年3月28日

【事業年度】 第24期(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

【会社名】 エリアリンク株式会社

【英訳名】 A r e a l i n k C o . , L t d .

【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 大 滝 保 晃

【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 大 滝 保 晃

【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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月		2014年12月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月
売上高	(千円)	18,120,457	17,173,505	16,908,115	21,489,217	28,828,272
経常利益	(千円)	2,087,041	2,442,159	1,968,657	2,441,462	2,536,940
当期純利益	(千円)	1,541,005	1,550,772	1,142,308	1,547,033	1,810,467
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	5,568,222	6,111,539
発行済株式総数	(株)	125,763,000	125,763,000	12,576,300	12,576,300	12,940,900
純資産額	(千円)	13,514,447	14,626,390	15,283,527	16,351,428	18,749,895
総資産額	(千円)	19,539,002	19,312,847	23,791,656	29,904,759	37,862,450
1株当たり純資産額	(円)	110.09	1,191.43	1,245.09	1,332.88	1,484.44
1株当たり配当額 (内、1株当たり 中間配当額)	(円)	3.60 (—)	3.90 (—)	39.00 (—)	40.00 (—)	46.00 (—)
1株当たり当期純利益 金額	(円)	12.55	126.32	93.06	126.08	145.47
潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益金額	(円)	—	—	—	—	145.46
自己資本比率	(%)	69.2	75.7	64.2	54.7	49.5
自己資本利益率	(%)	11.9	11.0	7.6	9.8	10.3
株価収益率	(倍)	11.2	11.4	13.4	18.8	8.1
配当性向	(%)	28.7	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)	7,123,267	3,941,462	△708,957	△2,992,852	△2,380,863
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	146,863	△1,069,604	△1,544,326	△1,423,829	△484,308
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△5,429,539	△1,888,346	2,999,905	3,854,694	5,944,327
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	5,431,560	6,415,073	7,158,615	6,594,460	9,672,895
従業員数 〔外、平均臨時 雇用者数〕	(名)	106 〔53〕	123 〔50〕	125 〔56〕	99 〔73〕	94 〔86〕

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第20期から第23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株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

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「ウエルズ21」を受注する目的で株式会社ウエルズ技研を設立
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 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
2000年9月	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・マンズリーマンション事業であるマンズリー事業開始
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エルズ21へ事業譲渡
2010年6月	パーキング事業を株式会社ウエルズ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、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（ハロートランク、ハローコンテナ）等のハローシリーズを展開しております。

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、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、土地付きストレージを受注し販売する事業。
パーキング事業	当社が所有者より土地を借りて、駐車場機材を設置し、時間単位で駐車場を利用者に提供する事業。
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に提供する事業。
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。

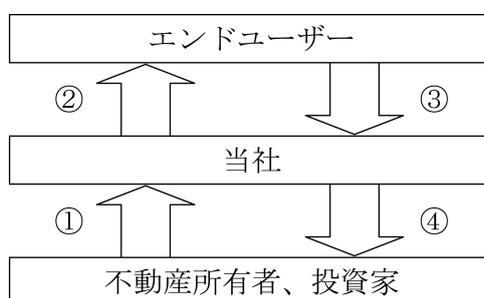
<不動産再生・流動化サービス事業>

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

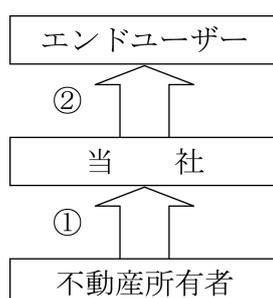


- ① 当社は、不動産所有者から未活性の土地、建物等を借ります。
- ② 当社は、未活性の不動産を商品化（※）し、エンドユーザーに貸し出します。商品としては、当社の「ハローストレージ」（「ハローコンテナ」「ハロートランク」）「ハローパーキング」等のハローシリーズであります。

※ 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。

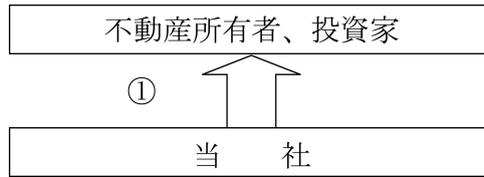
- ③ 当社は、エンドユーザーから料金（賃料）を徴収します。
- ④ 当社は、不動産所有者に賃借料を支払います。なお、「不動産所有者、投資家」と「投資家」が加わっているのは、「ハローコンテナ」及び「ハロートランク」事業において当社が商品化の過程で設備投資したコンテナ及びトランクルーム内部造作をいったん「投資家」に販売し、それを当該「投資家」から賃借し、継続使用していることを示しております。

2. 自社保有



- ① 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）を購入し、保有します。
- ② 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。

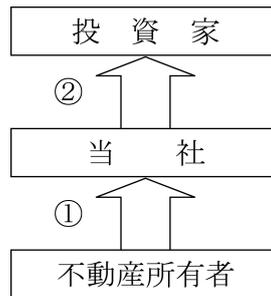
3. 受注



① 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>

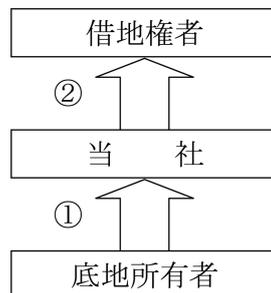
1. 不動産売買



① 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）を購入し、保有します。

② 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



① 当社が底地所有者から底地を購入します。

② 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

(2018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)
94 [86]	36.0	4.5	6,376

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産運用サービス事業	68 [56]
不動産再生・流動化サービス事業	10 [3]
全社(共通)	16 [27]
合計	94 [86]

- (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、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、エンドユーザーに対してより便利で活用しやすい空間を提供しております。

(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に影響され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。

アセット部門については、不動産市況を十分に考慮しながら年8%の投資収益を目標とする不動産等、当社独自の観点で厳選したうえで収益不動産を保有していく方針であります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社が属する不動産業界は、景気や金融情勢の影響を受けやすいという潜在的なリスクがあります。当社はリーマンショック以降、フロー型ビジネスからストック型ビジネス中心のビジネスモデルへの移行を進めてきておりますが、今後、ストック型ビジネスの更なる強化を図り、安定した経営・安定した成長を目指してまいります。

ストレージ事業をはじめとする当社の不動産運用サービス事業は、シンプルなビジネスモデルであるため参入障壁が低く、他社の参入や、類似サービスの登場による競争激化が起きる可能性があります。そのため、商品及びサービスの差別化が重要な課題であると考えております。そこで当社は、〈スピード契約〉や〈アドバイスカード〉、〈徹底的な巡回清掃〉といった7つの項目を『ハローストレージの「おもてなし7品質」』と掲げ、サービスの更なる強化に努めてまいります。また、サンリオ社の「ハローキティ」とのコラボレーション物件の展開をはじめとするブランディング戦略の強化により、他社との差別化を図り、顧客のニーズを最大限獲得していく所存であります。

(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、(i)希少価値のある物件である、(ii)年8%の投資収益を目標、(iii)即収入が見込める物件、(iv)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ないわけではなく、ビジネスモデル自体もシンプルなものであるため、他社の追従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2018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89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、2018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) 不動産運用サービス事業におけるストレージ事業(流動化)の全体業績に占める割合について

当社は不動産運用サービス事業としてストレージ事業(流動化)を行っております。当該事業の売上総利益率はその他の事業に比して高いため、全体の売上総利益に占める当該事業の売上総利益の割合は相対的に高くなっております。2018年12月期の業績に対して不動産運用サービス事業におけるストレージ事業(流動化)の売上高及び売上総利益の金額並びに売上高及び売上総利益に占める割合は下表のとおりとなります。

	項目	2018年12月期 (単位：千円)
全体の業績	売上高	28,828,272
	売上総利益	6,655,223
ストレージ(流動化)事業の業績	売上高	11,867,910
	売上総利益	2,379,840
比率	売上高	41.17%
	売上総利益	35.76%

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。

報告セグメントの業績は次のとおりであります。

<不動産運用サービス事業>

不動産運用サービス事業は、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。

事業	2016年12月末	2017年12月末	2018年12月末
不動産売買事業（件）	51	91	156

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。

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が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。

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。

(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。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

営業活動の結果、使用した資金は2,380百万円となりました。

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。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

投資活動の結果、使用した資金は484百万円となりました。

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。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

財務活動の結果、得られた資金は5,944百万円となりました。

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。

(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	4,316,273	74.7	381,383	218.4
合計	4,316,273	74.7	381,383	218.4

(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	25,129,684	128.1
不動産再生・流動化サービス事業	3,698,588	197.8
合計	28,828,272	134.2

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(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、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の分析

①概況

当社はストック型ビジネスを中心とした不動産運用サービス事業および現状の不動産市況を考慮し底地事業を中心とした不動産再生・流動化サービス事業を展開した結果、当事業年度における売上高は28,828百万円(前事業年度比34.2%増)、営業利益は2,782百万円(前事業年度比16.9%増)、経常利益は2,536百万円(前事業年度比3.9%増)、当期純利益は1,810百万円(前事業年度比17.0%増)となりました。

②売上高

当社の売上高は、28,828百万円(前事業年度比34.2%増)となりました。

このうち不動産運用サービス事業が25,129百万円、不動産再生・流動化サービス事業が3,698百万円となっております。

③営業費用

当社の売上原価は、原価率が76.9%となっております。

一方、販売費及び一般管理費は3,873百万円(前事業年度比17.2%増)となり、売上高営業利益率は9.7%となっております。

④営業外損益

借入金の期末残高が13,201百万円(前事業年度末比54.9%増)となり、支払利息が110百万円(前事業年度比76.1%増)、融資手数料142百万円が発生しております。

⑤特別損益

固定資産売却益20百万円、事業譲渡益2百万円、固定資産売却損3百万円、固定資産除却損9百万円、減損損失279百万円が発生しております。

(3) 資本の財源及び資金の流動性について

①資産、負債及び純資産の状況

(a)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。

(b)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が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。

(c)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。

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。

(a)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。

(b)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。

(c)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。

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850百万円であります。その主たるものは、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販売用不動産の購入及び運転資金として、11,472百万円を借入により、500百万円を社債の起債により、1,086百万円を新株予約権の行使に伴う364,600株の新株発行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

(2018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	
ベストイン八日市 (滋賀県東近江市)	不動産運用 サービス事業	ホテル	228,387 [228,387]	—	0 [0]	228,387 [228,387]	—
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	194,225 [194,225]	794,683 (202.04) [794,683]	370 [370]	969,278 [969,278]	—
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	240,891 [240,891]	—	0 [0]	240,891 [240,891]	—
ベストイン鹿嶋 (茨城県神栖市)	不動産運用 サービス事業	ホテル	323,240 [323,240]	—	0 [0]	323,240 [323,240]	—
ベストイン近江八幡 (滋賀県近江八幡市)	不動産運用 サービス事業	ホテル	375,739 [375,739]	—	—	375,739 [375,739]	—
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	39,198 [39,198]	870,361 (210.18) [870,361]	—	909,560 [909,560]	—
ベストイン甲府(山梨 県甲府市)	不動産運用 サービス事業	ホテル	220,749 [220,749]	—	577 [577]	221,327 [221,327]	—
町田 (東京都町田市)	不動産運用 サービス事業	ストレージ	117,788 [117,788]	120,894 (736.37) [120,894]	0 [0]	238,682 [238,632]	—
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	89,917 [89,917]	117,400 (498.40) [117,400]	826 [826]	208,144 [208,144]	—
宮崎ひなた横丁 (宮崎県宮崎市)	不動産運用 サービス事業	店舗設備	113,508 [113,508]	211,124 (300.09) [211,124]	27,152 [27,152]	351,785 [351,785]	—
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	537,171 [537,171]	277,697 (37,635.76) [277,697]	2,107 [2,107]	816,976 [816,976]	—

(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	6,341,650
		事務所及び内部造作	1,504,155
	パーキング事業	駐車場	4,205
		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】

① 【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

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2018年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2019年3月28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】

① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

② 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③ 【その他の新株予約権等の状況】

当事業年度において発行した新株予約権は、次のとおりであります。

	第1回新株予約権（行使価額修正条項付）
決議年月日	2018年5月22日
新株予約権の数(個)	20,000
新株予約権のうち自己新株予約権の数	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	2,000,000 (注)2
新株予約権の行使時の払込金額	当初行使価額1株あたり4,070円 (注)3、4
新株予約権の行使期間	2018年6月11日～2021年5月31日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	(注)6
新株予約権の行使の条件	各本新株予約権の一部行使はできない。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、当社の事前の同意を要するものとする。
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

(注) 1. 本新株予約権は、行使価額修正条項付新株予約権であります。

2. 本新株予約権の目的となる株式の種類及び数

- (1) 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は当社普通株式2,000,000株とする（本新株予約権1個当たりの本新株予約権の目的である普通株式の数（以下「交付株式数」という。）は、100株とする。）。ただし、本項第(2)号乃至第(5)号により交付株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である普通株式の総数も調整後交付株式数に応じて調整されるものとする。
- (2) 本新株予約権の発行後、第4項第(2)号に掲げる各事由が発生し、当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合は、交付株式数は次の算式により調整される。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、第4項に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。

$$\text{調整後交付株式数} = \frac{\text{調整前交付株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

- (3) 前号の調整は当該時点において未行使の本新株予約権にかかる交付株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数はこれを切り捨てるものとする。
- (4) 調整後の交付株式数の適用日は、当該調整事由にかかる第4項第(2)号及び第(4)号による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後の行使価額を適用する日と同日とする。
- (5) 交付株式数の調整を行うときは、当社は、調整後の交付株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前交付株式数、調整後交付株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。ただし、第4項第(2)号④に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

3. 行使価額の修正

- (1) 本新株予約権の発行後、行使価額は本新株予約権の各行使請求の効力発生日（以下「決定日」という。）に、決定日の前取引日（ただし、決定日の前取引日に当社普通株式の普通取引の終日の売買高加重平均価格（以下「VWAP」という。）のない場合には、その直前のVWAPのある取引日とする。以下「時価算定日」という。）の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引のVWAPの92%に相当する金額（円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切上げる。以下「修正後行使価額」という。）に修正され、修正後行使価額は決定日以降これを適用する。ただし、本項に定める修正後行使価額の算出において、かかる算出の結果得られた金額が下限行使価額（以下に定義する。以下同じ。）を下回る場合には、修正後行使価額は下限行使価額とする。
- (2) 「下限行使価額」は、2,849円（ただし、第4項による調整を受ける。）とする。
- (3) 本新株予約権の行使にあたって上記修正が行われる場合には、当社は、かかる行使の際に、当該本新株予約権者に対し、修正後行使価額を通知する。

4. 行使価額の調整

- (1) 当社は、本新株予約権の発行後、本項第(2)号に掲げる各事由が発生し、当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合は、次に定める算式（以下「行使価額調整式」という。）により行使価額を調整する。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行普通株式数} + \frac{\text{新発行・処分普通株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行普通株式数} + \text{新発行・処分普通株式数}}$$

- (2) 行使価額調整式により本新株予約権の行使価額の調整を行う場合及びその調整後の行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。

- ① 本項第(3)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する場合（ただし、当社の発行した取得条項付株式、取得請求権付株式若しくは取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに交付する場合又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）その他の証券若しくは権利の転換、交換若しくは行使による場合を除く。）

調整後の行使価額は、払込期日又は払込期間の末日の翌日以降、当社株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合は当該基準日の翌日以降、これを適用する。

- ② 当社普通株式の株式分割又は当社普通株式の無償割当て（以下総称して「株式分割等」という。）をする場合

調整後の行使価額は、当該株式分割等により株式を取得する株主を定めるための基準日又は株主確定日（基準日又は株主確定日を定めない場合は、効力発生日）の翌日以降これを適用する。

- ③ 本項第(3)号②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式の交付と引換えに取得される証券（権利）若しくは取得させることができる証券（権利）又は当社普通株式の交付を受けることができる新株予約権の交付と引換えに取得される証券（権利）若しくは取得させることができる証券（権利）又は行使することにより当社普通株式の交付を受けることができる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行する場合（なお、新株予約権無償割当ての場合（新株予約権付社債を無償で割当てる場合を含む。）は、新株予約権を無償で発行したものとして本③を適用する。）

調整後の行使価額は、発行される証券（権利）又は新株予約権（新株予約権の交付と引換えに取得される証券（権利）若しくは取得させることができる証券（権利）に関して交付の対象となる新株予約権を含む。）の全てが当初の行使価額で取得され又は当初の行使価額で行使されたものとみなして行使価額調整式を準用して算出するものとし、当該証券（権利）又は新株予約権の払込期日又は払込期間の末日の翌日（当該募集において株主に割当てを受ける権利を与える場合は、当該権利を与える株主を定めるための基準日又は株主確定日（基準日又は株主確定日を定めない場合は、その効力発生日）の翌日）以降これを適用する。

ただし、本③に定める証券（権利）又は新株予約権の発行が買収防衛を目的とする発行である場合において、当社がその旨を公表のうえ本新株予約権者に通知し、本新株予約権者が同意したときは、調整後の行使価額は、当該証券（権利）又は新株予約権（新株予約権の交付と引換えに取得される証券（権利）若しくは取得させることができる証券（権利）に関して交付の対象となる新株予約権を含む。）の全てについてその要項上取得の請求、取得条項に基づく取得又は行使が可能となる日（以下「転換・行使開始日」という。）において取得の請求、取得条項による取得又は行使により当社普通株式が交付されたものとみなして行使価額調整式を準用して算出するものとし、転換・行使開始日の翌日以降これを適用する。

- ④ 本号①乃至③の場合において、基準日又は株主確定日が設定され、且つ効力の発生が当該基準日又は株主確定日以降の株主総会、取締役会、その他当社の機関の承認を条件としているときには、本号①乃至③にかかわらず、調整後の行使価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用する。この場合において、当該基準日又は株主確定日の翌日から当該承認があった日までの期間内に本新株予約権の行使請求をした本新株予約権者に対しては、次の算式により算出される株式数の当社普通株式を追加交付する。

$$\text{株式数} = \frac{(\text{調整前行使価額} - \text{調整後行使価額}) \times \text{調整前行使価額により当該期間内に交付された株式数}}{\text{調整後行使価額}}$$

この場合に1株未満の端数が生じたときはこれを切捨て、現金による調整は行わない。

- (3)① 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切り捨てる。
- ② 行使価額調整式で使用する時価は、調整後の行使価額を適用する日に先立つ45取引日目に始まる30取引日（終値のない日数を除く。）の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の毎日の終値（気配表示を含む。）の平均値とする。
この場合、平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切り捨てる。
- ③ 行使価額調整式で使用する既発行普通株式数は、当該募集において株主に株式の割当てを受ける権利を与える場合は、当該権利を与える株主を定めるための基準日又は株主確定日、また、それ以外の場合は、調整後の行使価額を適用する日の1か月前の日における当社の発行済普通株式数から、当該日における当社の有する当社普通株式の数を控除した数とする。また、本項第(2)号②の株式分割の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分普通株式数は、基準日又は株主確定日において当社が有する当社普通株式に割当てられる当社普通株式数を含まないものとする。
- ④ 行使価額調整式により算出された行使価額と調整前行使価額との差額が1円未満にとどまるときは、行使価額の調整は行わないこととする。ただし、次に行使価額の調整を必要とする事由が発生し行使価額を算出する場合は、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて、調整前行使価額からこの差額を差引いた額を使用するものとする。
- (4) 本項第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。
- ① 株式の併合、合併、会社分割又は株式交換のために行使価額の調整を必要とするとき（ただし、第5項第(2)号に定める場合を除く。）。
- ② その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。
- ③ 行使価額を調整すべき事由が2つ以上相接して発生し、一方の事由に基づく調整後の行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。
- (5) 本項第(2)号の規定にかかわらず、時価算定日が、振替機関（株式会社証券保管振替機構。以下同じ。）の定める新株予約権行使請求を取り次がない日の初日より前である場合に限り、本項第(2)号に基づく行使価額の調整を行うものとする。ただし、下限行使価額については、常にかかる調整を行うものとする。
- (6) 本項第(1)号乃至第(5)号により行使価額の調整を行うとき（下限行使価額が調整されるときを含む。）は、当社は、あらかじめ書面によりその旨並びにその事由、調整前の行使価額（下限行使価額を含む。以下本号において同じ。）、調整後の行使価額及びその適用の日その他必要な事項を本新株予約権者に通知する。ただし、適用の日の前日までに前記の通知を行うことができないときは、適用の日以降すみやかにこれを行う。

5. 新株予約権の取得事由

- (1) 当社は、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、本新株予約権の発行日の翌日以降、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知をし、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たり金896円にて、残存する本新株予約権の全部又は一部を取得することができる。一部を取得する場合には、抽選その他の合理的な方法により行うものとする。当社は、取得した本新株予約権を消却するものとする。
- (2) 当社は、当社が消滅会社となる合併、吸収分割若しくは新設分割を行うこと、又は当社が株式交換若しくは株式移転により他の会社の完全子会社となること（以下これらを総称して「組織再編行為」という。）を当社の株主総会（株主総会の決議を要しない場合は、取締役会）で承認決議した場合、会社法第273条の規定に従って通知をし、当該組織再編行為の効力発生日より前で、且つ当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たり金896円にて、残存する本新株予約権の全部を取得する。当社は、取得した本新株予約権を消却するものとする。
- (3) 当社は、当社が発行する普通株式が東京証券取引所により監理銘柄、特設注意市場銘柄若しくは整理銘柄に指定された場合又は上場廃止となった場合には、当該銘柄に指定された日又は上場廃止が決定した日から2週間後の日（休業日である場合には、その翌営業日とする。）に、本新株予約権1個当たり金896円にて、残存する本新株予約権の全部を取得する。当社は、取得した本新株予約権を消却するものとする。
- (4) 当社は、本新株予約権の発行後、20連続取引日（ただし、終値のない日は除く。）の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の毎日の終値が2,035円（本新株予約権の発行後、行使価額が第4項に従い調整された場合は、同様に調整されるものとする。）を下回った場合、当該20連続取引日の最終日から起算して11銀行営業日が経過する日に、本新株予約権1個当たり金896円にて、残存する本新株予約権の全部を取得する。当社は、取得した本新株予約権を消却するものとする。なお、上記20連続取引日の間に第4項に定める行使価額の調整の原因となる事由が生じた場合には、当該20連続取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の毎日の終値は、本号の適用上、当該事由を勘案して調整されるものとする。

6. 新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金及び資本準備金
本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第17条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じる場合はその端数を切上げた額とする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。
7. 当該行使価額修正条項付新株予約権の特質
- (1) 本新株予約権の目的となる普通株式の総数は2,000,000株、本新株予約権1個当たりの本新株予約権の目的である普通株式の数(以下「交付株式数」という。)は100株で確定しており、株価の上昇又は下落によって各本新株予約権の行使により交付を受けることができる当社普通株式1株当たりの金額(以下「行使価額」という。)が修正されても変化しない(ただし、別記「新株予約権の目的となる株式の数」欄に記載のとおり、調整されることがある。)。なお、株価の上昇又は下落により行使価額が修正された場合には、本新株予約権による資金調達額は増加又は減少する。
 - (2) 行使価額の修正基準：本新株予約権の行使価額は、本新株予約権の各行使請求の効力発生日(以下「決定日」という。)に、決定日の前取引日(ただし、決定日の前取引日に当社普通株式の普通取引の終日の売買高加重平均価格(以下「VWAP」という。)のない場合には、その直前のVWAPのある取引日とする。以下「時価算定日」という。)の株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」という。)における当社普通株式の普通取引のVWAPの92%に相当する金額(円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切上げる。以下「修正後行使価額」という。)に修正され、修正後行使価額は決定日以降これを適用する。ただし、本項に定める修正後行使価額の算出において、かかる算出の結果得られた金額が下限行使価額(本項(4)に定義する。以下同じ。)を下回る場合には、修正後行使価額は下限行使価額とする。
 - (3) 行使価額の修正頻度：本新株予約権者による本新株予約権の行使の都度、本項(2)に記載のとおり修正される。
 - (4) 行使価額の下限：2,849円(ただし、上記4による調整を受ける。)
 - (5) 交付株式数の上限：本新株予約権の目的となる普通株式の総数は2,000,000株(2017年12月31日現在の総議決権数121,289個に対する割合は16.49%)。
 - (6) 本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額の下限(上記(4)に記載の行使価額の下限にて本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額)：5,715,920,000円(ただし、本新株予約権は行使されない可能性がある。)
 - (7) 本新株予約権には、当社の決定により本新株予約権の全部又は一部の取得を可能とする条項が設けられている。
 - (8) 本新株予約権には、20連続取引日(ただし、終値のない日は除く。)の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の毎日の終値が2,035円(本新株予約権の発行後、行使価額が第4項に従い調整された場合は、同様に調整されるものとする。)を下回った場合、当社が本新株予約権1個当たりにつき発行価額と同額を交付して、残存する本新株予約権の全部を取得する旨の条項が設けられている。
8. 本新株予約権に表示された権利の行使に関する事項について割当先との間で締結した取り決めの内容
当社は、割当先との間で本新株予約権買取契約を締結するとともに、下記内容を規定したファシリティ契約を締結している。ファシリティ契約の概要は下記のとおりである。
- ① 割当予定先による本新株予約権の行使に関する努力義務及び任意行使
割当予定先は、行使可能期間中、下記の②及び③の本新株予約権の行使が制限されている場合を除き、残存する本新株予約権を行使するよう最大限努力します。ただし、割当予定先はいかなる場合も、本新株予約権を行使する義務を負いません。
 - ② 当社による行使停止要請通知(行使停止指定条項)
割当予定先は、行使可能期間において、当社からの行使停止要請通知(以下に定義する。)があった場合、行使停止期間中、行使停止期間開始日に残存する本新株予約権の全部について行使ができないものとされます。なお、当社は、かかる行使停止要請通知を随時、何回でも行うことができます。具体的には、以下のとおりです。ただし、当社の発行する株式、新株予約権又は新株予約権付社債に対して公開買付けの公告がなされた時から、当該公開買付けが終了した時又は中止されることが公表された時までの間においてはこの限りではありません。
 - ・当社は、割当予定先が本新株予約権を行使することができない期間(以下「行使停止期間」という。)として、行使可能期間の間の任意の期間を指定することができます。
 - ・当社は、行使停止期間を指定するにあたっては、当該行使停止期間の初日の3取引日前の日までに、割当予定先に通知(以下「行使停止要請通知」という。)を行います。なお、当社は、行使停止要請通知を行った場合、その都度プレスリリースにて開示いたします。
 - ・行使停止期間の開始日及び終了日は、行使可能期間の間の取引日のいずれかの日とします。
 - ・当社は、割当予定先に撤回通知(以下「行使停止要請撤回通知」という。)を交付することにより、行使停止要請通知を撤回することができます。ただし、当該行使停止要請通知に係る残存行使停止期間(行使停止要請撤回通知が行われた日(当日を含む。))から当該行使停止要請通知に係る行使停止期間終了日(当日を含む。))までの間の期間をいう。)が2取引日未満である場合を除きます。なお、当社

は、行使停止要請撤回通知を行った場合、その都度プレスリリースにて開示いたします。

- ③ ターゲット・プライスに基づく行使制限(ターゲット・プライス条項)
- ・ 割当予定先は、行使可能期間中、本新株予約権のうち3,000個(以下「ターゲット・プライスに基づく対象本新株予約権」という。)については、本VWAP値が、4,477円(発行決議日の直前取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の110%に相当する金額)(以下「ターゲット・プライス」という。)以上となった場合に限り、当該取引日の翌取引日及び翌々取引日を本新株予約権の各行使請求の効力発生日として、本新株予約権の発行要項に従い行使することができます(かかるターゲット・プライスに基づく対象本新株予約権に係る行使制限を、以下「ターゲット・プライスに基づく行使制限」という。)。ただし、当社の発行する株式、新株予約権又は新株予約権付社債に対して公開買付けの公告がなされた時から、当該公開買付けが終了した時又は中止されることが公表された時までの間においてはこの限りではありません。また、下記に記載のとおり、当社は、ターゲット・プライスに基づく行使制限を撤廃することができます。
 - ・ ターゲット・プライス(4,477円)は、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第3項(行使価額の調整)に準じて調整されます。
 - ・ 本VWAP値がターゲット・プライス(4,477円)以上となった場合であっても、割当予定先はその裁量により、ターゲット・プライスに基づく対象本新株予約権以外の本新株予約権を行使することができます。
 - ・ 当社は、取締役会の決議により、取締役会で定める日(以下「ターゲット・プライスに基づく行使制限撤廃日」という。)以降、ターゲット・プライスに基づく行使制限を撤廃することができます。
 - ・ 当社は、ターゲット・プライスに基づく行使制限を撤廃するときは、割当予定先にターゲット・プライスに基づく行使制限撤廃日等を事前に通知します。ターゲット・プライスに基づく行使制限撤廃通知を行った場合、当社はターゲット・プライスに基づく行使制限の撤廃を撤回することはできないこととされており、また、その際にはプレスリリースにて開示いたします。
9. 当社の株券の売買について割当先との間で締結した取決めの内容
- 当社は、割当先との間で、本新株予約権の行使により取得することとなる当社普通株式の数量の範囲内で行う当社普通株式の売付け等以外の本案件に関わる空売りを目的として、当社普通株式の借株を行わない旨の合意をしています。
10. 当社の株券の貸借に関する事項について割当先と当社の特別利害関係者との間で締結した取決めの内容
- 本新株予約権発行に伴い、林尚道氏はその保有する当社普通株式について割当先との間に株式貸借取引を締結している。
11. その他投資者の保護を図るための事項
- 割当予定先は、当社との間で締結される本新株予約権買取契約の規定により、本新株予約権を第三者に譲渡する場合には、当社の事前の同意を取得する必要がある。

(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】

当事業年度において、行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る新株予約権が以下のとおり、行使されました。

	第4四半期会計期間 (2018年10月1日から 2018年12月31日まで)	第24期 (2018年1月1日から 2018年12月31日まで)
当該期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数(個)	—	3,646
当該期間の権利行使に係る交付株式数(株)	—	364,600
当該期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)	—	2,961
当該期間の権利行使に係る資金調達額(千円)	—	1,083,368
当該期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計(個)	—	3,646
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数(株)	—	364,600
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等(円)	—	2,961
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額(千円)	—	1,083,368

(注) 2018年6月8日付で第三者割当により発行いたしました第1回新株予約権(行使価額修正条項付)の残存する16,354個につきましては、2018年10月26日開催の取締役会において、当該新株予約権の全部につき取得および消却を決議し、2018年11月12日付で全て消却しております。

(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】

2018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	25	78	74	11	6,513	6,709	—
所有株式数 (単元)	—	19,373	6,423	8,264	24,718	9	69,428	128,215	119,400
所有株式数 の割合(%)	—	15.11	5.01	6.45	19.28	0.01	54.15	100.00	—

(注) 自己株式309,931株は、「個人その他」に3,099単元、「単元未満株式の状況」に31株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2018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)	1,217,554	9.63
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	765,400	6.05
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	467,700	3.70
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	399,700	3.16
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
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3番1号	207,900	1.64
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)	225 LIBERTY STREET, NEW YORK, NEW YORK, U. S. A (東京都港区港南2丁目15番1号)	197,109	1.56
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	184,100	1.45
計	—	6,813,123	53.93

(注) 1. 2018年11月15日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、カバウター・マネージメント・エルエルシーが2018年11月12日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、その大量保有報告書の変更報告書の内容は以下の通りであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
カバウター・マネージメント・エルエルシー (常任代理人 伊藤見富法律事務所)	アメリカ合衆国イリノイ州60611 シカゴ、ノース・ミシガン・アベニュー 401 (東京都千代田区丸の内1丁目5番1号 新丸の内ビルディング29階)	1,381,563	10.68

2. 2018年11月19日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、三井住友アセットマネジメント株式会社が2018年11月12日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、その大量保有報告書の変更報告書の内容は以下の通りであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
三井住友アセットマネジメント株式会社	東京都港区愛宕2丁目5番1号	330,000	2.55

3. 上記のほか当社所有の自己株式309,931株(2.39%)があります。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2018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 309,900	—	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 12,511,600	125,116	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 119,400	—	—
発行済株式総数	12,940,900	—	—
総株主の議決権	—	125,116	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、自己株式31株が含まれております。

② 【自己株式等】

2018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	309,900	—	309,900	2.39
計	—	309,900	—	309,900	2.39

(注) 当社は、上記のほか、単元未満の自己株式を31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	1,376	4,169
当期間における取得自己株式	60	77

(注) 当期間における取得自己株式には、2019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	309,931	—	309,991	—

(注) 当期間における保有自己株式数には、2019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46.0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40.0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)
2019年3月27日 定時株主総会決議	581,024	46.0

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	2014年12月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月
最高(円)	168	173	(注) 2 ¹⁴⁴ 1,450	2,571	4,225
最低(円)	107	112	(注) 2 ⁹⁵ 1,087	1,220	1,139

(注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所(マザーズ)における株価を記載しております。

2. 2016年7月1日付で普通株式10株につき1株の株式併合を行っており、株式併合の権利落後の最高・最低株価を示しております。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2018年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	3,505	3,600	3,130	2,661	1,739	1,615
最低(円)	2,792	2,907	2,340	1,536	1,338	1,139

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所(マザーズ)における株価を記載しております。

5 【役員 の 状 況】

男性 8 名 女性 1 名 (役員のうち女性の比率11.1%)

役名	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		林 尚 道	1953年 8 月 8 日	1978年 4 月 1995年 4 月 2010年 2 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(現任) 一般社団法人日本セルフストレージ協会 代表理事	(注) 3	2,813,660
取締役	ストレージ本部 長兼ストレージ 部長	鈴木 貴 佳	1986年 5 月23日	2011年 4 月 2014年 2 月 2014年 8 月 2015年 2 月 2016年 3 月 2017年 1 月 2018年 7 月	当社入社 当社営業本部ストレージ部課長 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(現任)	(注) 3	—
取締役	ストレージ本部 マーケティング 部長	藤 田 敦 子	1967年 2 月25日	2000年12月 2002年 6 月 2003年 9 月 2015年 1 月 2018年 1 月 2018年 8 月 2019年 3 月	エイゴン・ダイレクト・マーケティング ・サービス・ジャパン(株)(現エイゴン インサイトジャパン(株))入社 オペレー ションマネージャー ダイレクトソリューションズ(株)入社 オ ペレーション・ディレクター 同社副社長 アマゾンジャパン合同会社入社 CSデ ィレクター 当社入社 ストレージ本部マーケティング 課長 当社ストレージ本部マーケティング部長 当社取締役ストレージ本部マーケティング 部長(現任)	(注) 3	200
取締役	営業本部長兼 営業部長	栗 野 和 城	1968年 7 月11日	1992年 4 月 1999年 5 月 2006年 3 月 2010年 3 月 2012年 3 月 2013年 7 月 2014年 6 月	(株)スリークオーター入社 当社入社 当社取締役 当社執行役員営業本部営業部長 当社取締役営業本部長兼営業二部長 当社取締役営業本部長兼ストレージ部長 当社取締役営業本部長兼営業部長(現 任)	(注) 3	23,000
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	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(現 任) 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)	(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	(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)	(注) 3	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役		小島 秀人	1947年3月7日	1970年4月 朝日生命保険(相)入社 1993年4月 朝日生命投資顧問(株) 常務取締役 2002年4月 朝日生命ビル(株) 常務取締役総務部長 2003年8月 朝日保険サービス(株) 常務取締役総務部長 2004年6月 ケイヒン(株) 常勤監査役 2010年3月 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 司法試験合格 2002年10月 最高裁判所司法研修所卒業/弁護士登録(東京弁護士会)/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 2007年1月 (株)全管協SSIホールディングス監査役 2011年10月 (株)全管協SSIホールディングス監査役 2011年12月 当社仮監査役 2012年3月 当社監査役(現任) 2013年5月 啓明法律事務所代表弁護士(現任)	(注) 5	—
監査役		青木 巖	1967年9月2日	1992年4月 (株)フジタ入社 2004年10月 アセット・マネジャーズ(株) (現いちご(株)) 代表取締役社長 2009年4月 キャピタル・アドバイザー(株) 代表取締 役社長 (現任) 2010年12月 (株)ネクシィーズグループ 社外監査役 (現任) 2014年7月 (株)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(株) 社外取締 役 2017年3月 当社監査役 (現任)	(注) 6	—
計						2,836,860

- (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、青木巖は、社外監査役であります。
3. 取締役の任期は、2018年12月期に係る定時株主総会終結の時から2019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、2015年12月期に係る定時株主総会終結の時から2019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。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

① 企業統治の体制

当社は、監査役制度を維持しながら執行役員制度を導入する一方、取締役会については社外取締役の選任を行う等、業務執行、監査・監督等の区分・統制化をはかりつつ経営の透明性、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活力と柔軟性を軸としたマネジメントシステムの再構築を進めております。中でもコーポレート・ガバナンスは最も重要なシステムの1つとして位置づけております。

・企業統治の体制の概要

(ア) 取締役会

取締役会は、毎月1回の定期開催に加え、必要に応じて臨時開催も行い、重要な業務執行及び法定事項に関する決定を行うとともに、業務執行の監督を行っております。当社の取締役は2019年3月28日現在6名であり、うち社外取締役2名となっております。

(イ) 監査役会及び監査役監査

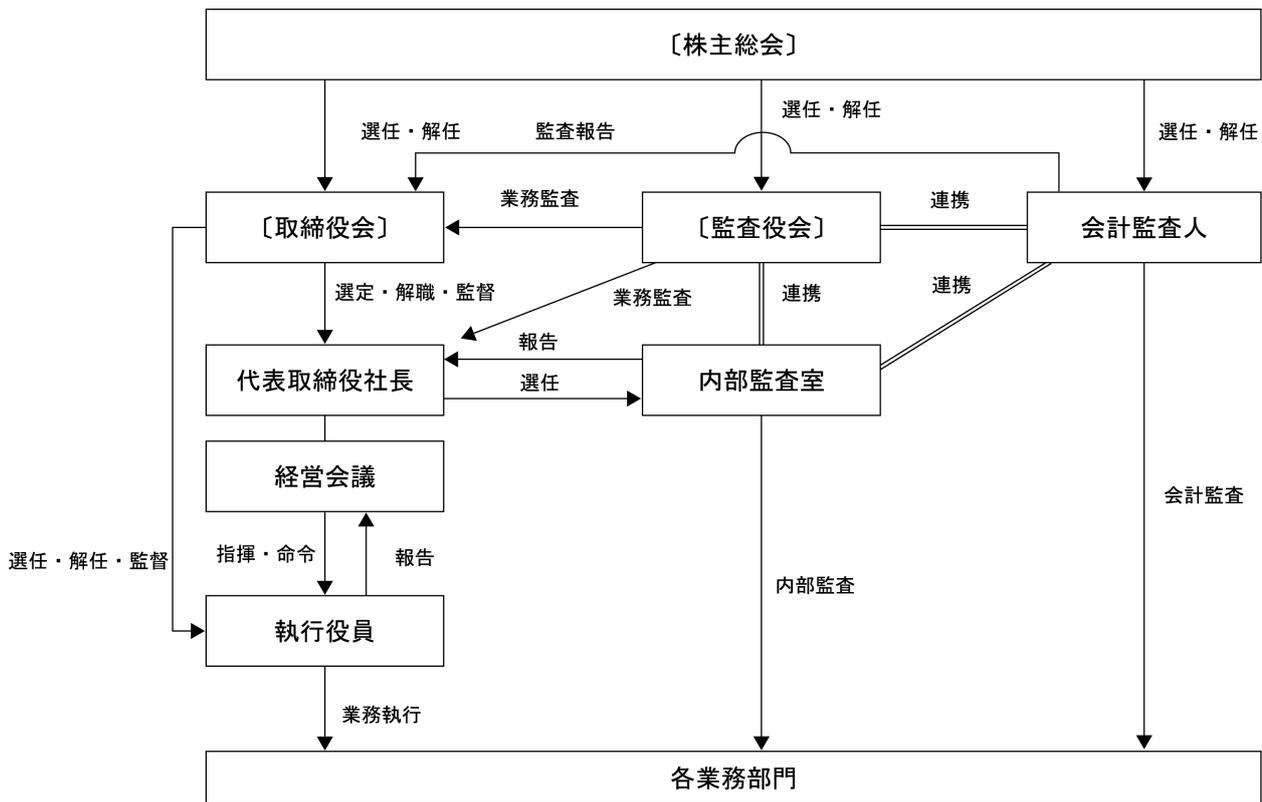
当社監査役会の主な活動としては、各監査役が取締役会に出席するほか、常勤監査役が「経営会議」等重要な会議へ出席すると共に、社内各部署や関係会社に対して業務執行状況の監査を行っております。当社の監査役は2019年3月28日現在3名であり、うち社外監査役が3名（内、常勤監査役1名）となっております。

(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。制度導入以降、各執行役員がそれぞれの担当領域の業務執行を担っております。2019年3月28日現在、執行役員1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) 会議体の概要

「経営会議」は、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。



・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の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始めとする当社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及び分析ならびに発生した損失の拡大を防止するため、リスク管理規程を設けます。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およ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、効率的な業務を執り行うため、職務権限規程等を定め、権限委譲を行い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といたします。

(オ) 監査役を補助すべき使用人

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。

(カ) 監査役への報告体制及びその他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

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。

なお、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。

② 内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

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。

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。

会計監査では、会社法及び金融商品取引法に基づき、監査契約を締結している太陽有限責任監査法人は、年間の監査計画にしたがい、監査を実施しております。

- ・業務を執行した公認会計士の氏名：指定有限責任社員 業務執行社員・佐藤健文、篠塚伸一
- ・監査業務に係る補助者の構成：公認会計士9名、その他14名

尚、監査役は内部監査室が実施した内部監査結果の報告を定期的に受けております。監査役は会計監査人と定期的な情報や意見交換を行うとともに、会計監査人による監査結果の報告を受けるなど、綿密な相互連携をとっております。

③ 社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は2名、社外監査役は3名であります。

社外取締役の古山和宏及び幸田昌則の2名、社外監査役の小島秀人、田村宏次及び青木巖の3名は、会社法第427条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、社外取締役及び社外監査役共に法令が定める額としております。なお、当社と各社外取締役及び各社外監査役との間に、人的関係及び取引関係その他特別の利害関係はありません。また、当社と、各社外取締役及び各社外監査役が現に役員若しくは使用人である、または過去に役員若しくは使用人であった会社等との間においても、人的関係及び取引関係その他特別の利害関係はありません。

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。

④ 取締役の定数及び取締役選任の決議要件

当社の取締役は9名以内とする旨を定款で定めております。

取締役選任の決議は、株主総会にお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、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらない旨を定款に定めております。

⑤ 株主総会決議事項を取締役会で決議できるとした事項

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、機動的な資本政策を遂行できるようにするためであります。また、株主への機動的な利益還元を可能とするため、取締役会の決議によって、毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

⑥ 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行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める特別決議について、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以上に当たる多数をもって行う旨を定款で定めております。

⑦ 役員の報酬等

イ 提出会社の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)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	153,380	153,057	—	323	—	4
監査役 (社外監査役を除く。)	—	—	—	—	—	—
社外役員	19,200	19,200	—	—	—	5

ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

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。

ハ 役員の報酬等の額の決定に関する方針

株主総会の決議により定められた報酬限度額の範囲内で、その役位に応じて決定しております。

⑧ 株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当事項はありません。

ロ 保有目的が純投資目的である投資株式

	前事業年度 (千円)	当事業年度 (千円)			
	貸借対照表 計上額の合計額	貸借対照表 計上額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額	評価損益 の合計額
非上場株式	1,630	231,079	—	—	—
非上場株式以外の株式	18,490	14,328	399	—	—

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【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)
27,500	—	30,000	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前事業年度

該当事項はありません。

当事業年度

該当事項はありません。

④ 【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。

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(2018年1月1日から2018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。

なお、従来から当社が監査証明を受けている優成監査法人は、2018年7月2日に太陽有限責任監査法人と合併し、太陽有限責任監査法人と名称を変更しております。

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】

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	※2 9,672,895
売掛金	108,339	110,156
商品	219,797	※1 157
販売用不動産	※2 4,832,711	※1,※2 9,493,172
仕掛販売用不動産	※2 5,010,939	※2 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	※2 6,012,353	※1,※2 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	※1 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	※2 4,224,697	※1,※2 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	※2, ※3 1,939,294	※2, ※3 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	※2 672,305	※2 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	※2, ※3 5,911,947	※2, ※3, ※4 9,892,823
預り保証金	596,116	535,616
リース債務	61,241	336,211
長期末払金	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	※1 8,547,696	※1 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	※2 118,268	※2 224,417
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	※1 2,758,559	※1 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	※3 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	※4 31,547	※4 20,520
事業譲渡益	※5 11,550	※5 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	—	※6 3,021
固定資産除却損	※7 22,498	※7 9,938
減損損失	※8 101,009	※8 279,773
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

【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 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)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 賃借料		7,599,080	88.9	8,479,646	84.8
II 減価償却費		521,722	6.1	570,771	5.7
III 経費		426,893	5.0	947,031	9.5
貸貸営業費用		8,547,696	100.0	9,997,448	100.0

(B) 工事売上原価明細書

区分	注記 番号	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)	
		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		4,499,537	100.0	3,162,706	100.0
工事売上原価		4,499,537	100.0	3,162,706	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 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)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地建物購入費等		2,758,559	100.0	9,012,893	100.0
不動産販売売上原価		2,758,559	100.0	9,012,893	100.0

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						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	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						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
	其他有価証券 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	※1 6,594,460	※1 9,672,895

【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

(1) 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

(1) 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)

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。

(2) 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。

(3) 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)

(4) 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)

(5) 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

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次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

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、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。

(3) 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。

(4) 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

(1) 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。

(2) 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。

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に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)

1. 税効果会計に係る会計基準の適用指針等

- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 平成30年2月16日)
- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成30年2月16日)

(1) 概要

個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱いが見直され、また(分類1)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いの明確化が行われております。

(2) 適用予定日

2019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

当該会計基準の適用による影響はありません。

2. 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)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取保険金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた32,647千円は、「受取保険金」5,399千円、「その他」27,247千円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

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。

※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 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
現金及び預金	—	26,315千円
仕掛販売用不動産	3,808,727千円	5,330,603千円
販売用不動産	397,505千円	5,161,952千円
建物	1,085,002千円	262,877千円
土地	555,982千円	535,172千円
計	5,847,218千円	11,316,921千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
短期借入金	975,140千円	1,123,100千円
1年内返済予定の長期借入金	82,464千円	278,304千円
長期借入金	3,487,587千円	8,152,851千円
計	4,545,191千円	9,554,255千円

※3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行6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 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018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	3,964,200千円	7,767,000千円
借入実行残高	1,160,700千円	4,334,000千円
差引額	2,803,500千円	3,433,000千円

※4 財務制限条項

当事業年度(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。

(イ) 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。

(ロ) 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。

(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 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)
賃貸営業費用	106,144千円	131,993千円
不動産販売原価	7,692千円	21,851千円
計	113,837千円	153,845千円

※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 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)
賃貸営業費用	118,268千円	92,673千円
建物	—	131,579千円
工具、器具及び備品	—	164千円
計	118,268千円	224,417千円

※3 一般管理費に含まれる研究開発費の総額は次のとおりであります。

	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)
一般管理費	30,800千円	—千円
計	30,800千円	—千円

※4 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 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)
主に土地、建物	14,339千円	—
工具、器具及び備品	17,208千円	19,724千円
車両運搬具	—	796千円
計	31,547千円	20,520千円

※5 事業譲渡益の内訳は次のとおりであります。

	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)
	パーキング事業の一部を事業譲渡したことによるものであります。	同左

※6 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 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)
工具、器具及び備品	—	3,021千円
計	—	3,021千円

※7 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 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)
建物	7,793千円	799千円
構築物	3,816千円	6,148千円
機械及び装置	271千円	66千円
工具、器具及び備品	4,826千円	2,924千円
ソフトウェア	5,294千円	—
その他	496千円	—
計	22,498千円	9,938千円

※8 減損損失

前事業年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

当社は、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	神奈川県大和市他	建物・工具、器具及び備品・構築物・長期前払費用	101,009千円

(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28,695千円、工具、器具及び備品10,462千円、構築物60,334千円、長期前払費用1,516千円であります。

(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

事業用資産は、使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローに基づき帳簿価額を回収可能価額まで減額しております。ただし、将来キャッシュ・フローに基づく評価額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 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。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2017年1月1日 至 2017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	—	—	12,576,300
合計	12,576,300	—	—	12,576,300
自己株式				
普通株式(株)	303,975	4,610	30	308,555
合計	303,975	4,610	30	308,555

(注) 1. 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 4,610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
2017年3月30日 定時株主総会	普通株式	478,620	39.0	2016年12月31日	2017年3月31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
2018年3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	490,709	40.0	2017年12月31日	2018年3月29日

当事業年度(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

(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 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)
現金及び預金勘定	6,594,460千円	9,672,895千円
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	6,594,460千円	9,672,895千円

(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 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
1年以内	4,018,436千円	4,329,325千円
1年超	9,497,038千円	10,809,291千円
合計	13,515,474千円	15,138,617千円

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 (2017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	737,916	1,465,551
工具、器具及び備品	3,111	3,110	0
合計	2,206,578	741,027	1,465,551

(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 (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。

(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 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
1年以内	118,158	124,873
1年超	2,108,995	1,984,121
合計	2,227,153	2,108,995

(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 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)
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	163,745	157,615

(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24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

① 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。

② 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。

③ 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(2017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	6,594,460	6,594,460	—
(2) 売掛金	108,339	108,339	—
(3) 投資有価証券 其他有価証券	18,490	18,490	—
(4) 長期貸付金 (※1)	16,280	16,242	△38
資産計	6,737,570	6,737,532	△38
(1) 買掛金	315,268	315,268	—
(2) 工事未払金	696,046	696,046	—
(3) 未払金	375,820	375,820	—
(4) 短期借入金	1,939,294	1,939,294	—
(5) 長期借入金 (※2)	6,584,252	6,566,249	△18,002
(6) 社債 (※3)	546,500	546,185	△314
(7) リース債務 (※4)	82,517	77,383	△5,134
負債計	10,539,700	10,516,247	△23,452
デリバティブ取引 (※5)	△705	△705	—

(※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(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 其他有価証券	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。

(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。

(4) 長期貸付金

当社では、長期貸付金の時価の算定は、一定の期間ごとに分類し、取引先ごとに、その将来キャッシュ・フローを新規貸付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。

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。また、変動金利による一部の長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており（下記参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(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。金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(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 2017年12月31日	当事業年度 2018年12月31日
① 投資有価証券(非上場株式等)	151,630	231,079
② 差入保証金	1,330,973	1,342,991
③ 預り保証金	596,116	535,616

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(2017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	6,594,460	—	—	—
売掛金	108,339	—	—	—
長期貸付金	9,316	6,964	—	—
合計	6,712,115	6,964	—	—

当事業年度(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	—	—

(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(2017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	672,305	1,498,277	2,741,437	846,262	177,368	648,603
社債	107,000	107,000	107,000	82,000	57,000	86,500
リース債務	21,276	22,414	21,091	7,114	1,582	9,038
合計	800,581	1,627,691	2,869,528	935,376	235,950	744,141

当事業年度(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

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前事業年度(2017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	18,490	6,180	12,310
小計	18,490	6,180	12,310
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	—	—	—
小計	—	—	—
合計	18,490	6,180	12,310

(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151,630千円)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(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。

2. 事業年度中に償還したその他有価証券

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。

(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 (2017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	為替予約取引 売建 米ドル	外貨建金銭債権 債務及び外貨建 予定取引	21,570	—	△705

(注) 時価の算定方法は、取引先金融機関から提示された価格等によっております。

当事業年度 (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	為替予約取引 売建 米ドル	外貨建金銭債権 債務及び外貨建 予定取引	—	—	—

(注) 時価の算定方法は、取引先金融機関から提示された価格等によっております。

(2) 金利関連

前事業年度 (2017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)
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	418,832	375,488	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当事業年度 (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
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	375,488	332,144	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(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 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
(繰延税金資産)		
たな卸資産評価損	253,684千円	一千円
貸倒引当金	407,272千円	406,878千円
固定資産の減損	119,267千円	193,653千円
減価償却限度超過額	27,369千円	300,562千円
資産除去債務	210,573千円	238,166千円
前受収益	36,425千円	28,305千円
その他	134,653千円	164,616千円
繰延税金資産小計	1,189,243千円	1,332,182千円
評価性引当額	△1,014,598千円	△770,870千円
繰延税金資産合計	174,644千円	561,312千円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用	△119,846千円	△120,400千円
その他有価証券評価差額金	△3,798千円	△2,041千円
繰延税金負債合計	△123,645千円	△122,442千円
繰延税金資産の純額	50,999千円	438,869千円

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 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
法定実効税率	30.9%	30.9%
(調整)		
交際費等永久に損金算入されない項目	1.0%	1.2%
住民税均等割	0.4%	0.4%
評価性引当額の増減	2.6%	△11.0%
所得拡大促進税制等による税額控除	△1.1%	△1.9%
その他	△0.4%	0.6%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.4%	20.2%

(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 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)
期首残高	585,340千円	687,697千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	105,199千円	85,093千円
時の経過による調整額	8,465千円	9,099千円
資産除去債務の履行による減少額	△11,307千円	△4,078千円
その他増減額(△は減少)	－千円	－
期末残高	687,697千円	777,812千円

(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。2017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462,018千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、固定資産売却益は14,339千円(特別利益に計上)であります。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。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 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)
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	6,967,874
		期中増減額	383,668
		期末残高	7,351,543
	期末時価	7,686,960	6,659,583
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	343,503
		期中増減額	△6,429
		期末残高	337,074
	期末時価	312,222	299,918

(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. 主な増加は不動産の取得40,610千円であり、主な減少は不動産の振替837,764千円および減価償却費179,263千円であります。

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 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せん。

【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。

(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 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および潜在株式調整後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		
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。

⑤ 【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	6,012,353	278,342	501,677	5,789,018	1,894,556	217,115	309,145 (22,465)	3,677,346
構築物	1,680,463	98,576	16,042	1,762,998	545,016	404,318	384,217 (250,464)	813,664
機械及び装置	77,236	2,408	3,677	75,968	67,204	6,465	1,794	2,297
車両運搬具	13,878	—	13,878	—	—	—	386	—
工具、器具 及び備品	2,096,514	189,149	33,334	2,252,329	966,761	68,699	168,306 (5,939)	1,216,868
土地	4,224,697	—	549,830	3,674,867	—	—	—	3,674,867
リース資産	176,774	310,083	—	486,858	130,350	—	16,367	356,508
建設仮勘定	27,593	306,141	333,735	—	—	—	—	—
有形固定資産計	14,309,513	1,184,703	1,452,176	14,042,039	3,603,888	696,598	880,217 (278,869)	9,741,552
無形固定資産								
商標権	2,335	—	—	2,335	1,961	—	70	374
ソフトウェア	304,882	76,244	—	381,127	204,140	—	33,189	176,986
その他	707	—	—	707	346	—	—	360
無形固定資産計	307,925	76,244	—	384,170	206,448	—	33,259	177,721
長期前払費用	79,769	26,685	44,233	62,221	23,023	5,346	11,587 (904)	33,850

(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	内装設備等	278,342千円
構築物	外構工事等	98,576千円
工具、器具及び備品	備品の購入等	189,149千円
リース資産	トランクルームの取得	310,083千円

3. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	販売用不動産へ振替	436,703千円
土地	販売用不動産へ振替	549,811千円

【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	175,000	125,000 (50,000)	0.15	—	2021年 3月31日
第6回無担保社債	2017年 3月31日	371,500	314,500 (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 (100,000)	0.37	—	2023年 9月28日
合計	—	546,500	939,500 (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	207,000	182,000	157,000	157,000

【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	1,939,294	1,923,100	0.89	—
1年以内に返済予定の長期借入金	672,305	1,385,996	1.11	—
1年以内の返済予定のリース債務	21,276	35,113	5.20	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	5,911,947	9,892,823	0.87	2020年1月～ 2042年8月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	61,241	336,211	1.20	2020年1月～ 2031年6月
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	8,606,063	13,573,245	—	—

(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	4,087,025	4,287,700	644,642	356,568
リース債務	46,546	32,645	27,190	27,331

【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	1,329,917	40,290	7,334	34,075	1,328,799
転貸損失引当金	—	160,691	—	—	160,691

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)34,075千円は、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	670,001	93,874	4,078	759,797
石綿障害予防規則(アスベスト)	17,696	318	—	18,014

(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		4,621
預金	普通預金	9,574,247
	定期預金	63,260
	通知預金	30,764
	計	9,668,273
合計		9,672,895

ロ 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社オリエントコーポレーション	3,519
スマタス株式会社	2,656
株式会社スペイシー	2,332
株式会社イコム	2,307
株式会社G-Style	954
その他	98,386
合計	110,156

(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) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
108,339	14,739,511	14,737,694	110,156	99.26	2.70

(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。

ハ 商品

内訳	金額(千円)
ハローコンテナ	157
合計	157

ニ 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)	4,141,041	(45,244.05) m ²
土地・建物	817,156	(1,870.51) m ²
土地付きストレージ	4,534,973	(17,185.36) m ²
合計	9,493,172	(64,299.92) m ²

ホ 仕掛販売用不動産

内訳	金額(千円)
土地付きストレージ	5,853,893
合計	5,853,893

ヘ 未成工事支出金

内訳	金額(千円)
ストレージ出店費用	47,979
合計	47,979

ト 貯蔵品

内訳	金額(千円)
鍵	32,853
ノベルティ他	10,919
合計	43,773

チ 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

リ 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	159,786
株式会社タナサ	34,010
株式会社リンク・トラスト	33,097
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	1,061,942
合計	1,342,991

b 負債の部

イ 買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社パパネッツ	36,635
有限会社ワンダースタジオ	33,388
ラッキー工芸株式会社	15,394
株式会社インボイス	13,066
ビービーピーワン株式会社	10,530
その他	107,086
合計	216,101

ロ 工事未払金

相手先	金額(千円)
株式会社デベロップ	154,220
ニッケ商事株式会社	84,460
株式会社コンテック	22,116
有限会社シャインネット	10,496
株式会社トラストワイズプロダクション	8,978
その他	44,270
合計	324,541

ハ 短期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社東日本銀行	479,600
株式会社関西アーバン銀行	378,500
株式会社静岡銀行	355,000
株式会社武蔵野銀行	300,000
株式会社横浜銀行	200,000
その他	210,000
合計	1,923,100

ニ 社債

区分	金額(千円)
第5回無担保社債	125,000
第6回無担保社債	314,500
第7回無担保社債	500,000
合計	939,500

(注) 一年内償還予定の社債を含む。

ホ 長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社三井住友銀行	2,493,000
株式会社りそな銀行	1,806,087
株式会社九州リースサービス	952,818
城南信用金庫	940,000
株式会社千葉銀行	570,516
その他	4,516,398
合計	11,278,820

(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)	6,498,210	13,943,820	19,793,113	28,828,272
税引前四半期(当期)純利益金額 (千円)	631,105	1,354,193	1,773,698	2,267,614
四半期(当期)純利益金額 (千円)	424,407	910,995	1,156,842	1,810,467
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	34.60	74.16	93.42	145.47

(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 (円)	34.60	39.56	19.55	51.75

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23期(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)
2018年3月29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23期(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)
2018年3月29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24期第1四半期(自 2018年1月1日 至 2018年3月31日)
2018年5月11日関東財務局長に提出
第24期第2四半期(自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)
2018年8月8日関東財務局長に提出
第24期第3四半期(自 2018年7月1日 至 2018年9月30日)
2018年11月9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
2018年3月29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9号の4（監査公認会計士等の異動）に基づく臨時報告書
2018年7月2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)
2018年3月30日関東財務局長に提出
2019年3月28日関東財務局長に提出
- (6) 有価証券届出書及びその添付書類
第三者割当による行使価額修正条項付第1回新株予約権の発行
2018年5月22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

2019年3月28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2018年1月1日から2018年12月31日までの第24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2018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2018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2018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。

【表紙】

【提出書類】 内部統制報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の4第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年3月28日

【会社名】 エリアリンク株式会社

【英訳名】 A r e a l i n k C o . , l t d .

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 林 尚道

【最高財務責任者の役職氏名】 該当事項はありません。

【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

【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)

1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

代表取締役社長林尚道は、当社の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について(意見書)」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであるため、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ります。

2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である2018年12月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、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ました。

本評価においては、財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制(全社的な内部統制)の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定しました。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定しました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、当社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定しました。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の前事業年度の売上高の金額が高い拠点から合算していき、前事業年度の売上高の概ね2/3に達している事業拠点を「重要な事業拠点」としました。選定した重要な事業拠点においては、企業の事業目的に大きく関わる勘定科目として売上高、売掛金及び棚卸資産に至る業務プロセスを評価の対象としました。さらに、選定した重要な事業拠点にかかわらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、重要な虚偽記載の発生可能性が高く、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセスやリスクが大きい取引を行っている事業又は業務に係る業務プロセスを財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして評価対象に追加しております。

3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社の財務報告に係る内部統制は有効であると判断しました。

4 【付記事項】

該当事項はありません。

5 【特記事項】

該当事項はありません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の2第4項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年3月28日
【会社名】	エリアリンク株式会社
【英訳名】	A r e a l i n k C o . , L t d .
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 林 尚道
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【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
【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)

1 【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長 林 尚道は、当社の第24期(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

2 【特記事項】

確認に当たり、特記すべき事項はありません。

