

2019年12月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2020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 <https://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) 佐々木 亘 (TEL) 03-3526-8555
 定時株主総会開催予定日 2020年3月25日 配当支払開始予定日 2020年3月26日
 有価証券報告書提出予定日 2020年3月26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. 2019年12月期の業績 (2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期	29,333	1.8	3,030	8.9	3,000	18.3	△1,753	—
2018年12月期	28,828	34.2	2,782	16.9	2,536	3.9	1,810	17.0

	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	%	%	%
2019年12月期	△138.81	—	△10.0	7.4	10.3
2018年12月期	145.47	145.46	10.3	7.5	9.7

(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
2019年12月期	43,020	16,419	38.2	1,299.96
2018年12月期	37,862	18,749	49.5	1,484.44

(参考) 自己資本 2019年12月期 16,419百万円 2018年12月期 18,749百万円

(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
2019年12月期	4,055	△1,005	△1,020	11,702
2018年12月期	△2,380	△484	5,944	9,672

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	%	%
2018年12月期	—	0.00	—	46.00	46.00	581	31.6	3.3
2019年12月期	—	0.00	—	40.00	40.00	505	—	2.9
2020年12月期(予想)	—	0.00	—	31.00	31.00		30.1	

3. 2020年12月期の業績予想 (2020年1月1日～2020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)	11,400	△43.4	960	△63.6	910	△63.2	650	△61.5	51.46
通期	24,700	△15.8	2,300	△24.1	2,200	△26.7	1,300	—	102.93

※ 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）

2019年12月期	12,940,900 株	2018年12月期	12,940,900 株
2019年12月期	310,390 株	2018年12月期	309,931 株
2019年12月期	12,630,778 株	2018年12月期	12,445,273 株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数

※ 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、2020年2月14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	3
(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

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

一方で、各セグメントの業績は、以下の通り順調に業容が拡大しております。

<不動産運用サービス事業>

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

①ストレージ運用

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

②ストレージ流動化

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

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

<不動産再生・流動化サービス事業>

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

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

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

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

(ロ) 負債

流動負債は、前事業年度末に比べて80.2%増加し11,906百万円となりました。これは主として買戻損失引当金が5,195百万円増加したこと等によるものであります。

固定負債は、前事業年度末に比べて17.5%増加し14,694百万円となりました。これは主として長期リース債務が2,055百万円、長期前受収益が1,994百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

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

(ハ) 純資産

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

(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2,029百万円増加し、11,702百万円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

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

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

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

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

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

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	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)	2019年12月期 (個別)
自己資本比率(%)	75.7	64.2	54.7	49.5	38.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	91.5	64.3	97.5	39.1	39.6
キャッシュ・フロー対有利子 負債比率(%)	33.3	—	—	—	347.4
インタレスト・カバレッジ・ レシオ	78.4	—	—	—	34.6

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

2020年12月期通期の業績予想の見通しといたしましては、売上高24,700百万円、営業利益2,300百万円、経常利益2,200百万円、当期純利益1,300百万円を見込んでおります。

不動産運用サービス事業においては、引続き、ストレージ事業(ストレージ運用・ストレージ流動化)を中心とした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。累積型の安定した収益基盤をより強固にすることで、不動産・金融市況に影響されない経営体制を確立していく方針であります。

ストレージ運用は、2020年にストレージの総室数が100,000室を超える見込であり、当社の収益の柱であると考えております。「ハローストレージ」のブランド力・認知度の向上、新商品(ハロービジネスボックス・ハローガレージ)の拡充、お客様満足度の向上、ストレージに付随するサービスの開発など、成長事業として注力していく方針であり、増収・増益を見込んでおります。

ストレージ流動化は、屋外型コンテナ及びアセット屋内型の「土地付きストレージ」の販売を縮小する影響により、大幅な減収・減益を見込んでおります。但し、一過性の利益は減少するものの、コンテナや「土地付きストレージ」を自社保有することでストレージ事業の収益率が改善され、中長期的にはストレージ運用の収益増加による累積型事業の強化につながると見込んでおります。

上記の結果、ストレージ流動化の減収・減益の影響が大きいため、不動産運用サービス事業は、売上高16,378百万円、セグメント利益1,939百万円と減収・減益を見込んでおります。一方で、2020年2月13日公表の「特別損失の計上による業績予想の修正」に記載のとおり、今後、当社が建築確認を申請したコンテナを買い取る際には、ストレージ事業の収益率が改善されていきますので、当社の基幹事業であるストレージ事業が中長期的な会社の収益性の改善、成長に大きく寄与していくものと見込んでおります。

不動産再生・流動化サービス事業においては、底地の売買を中心に展開していく方針であり、2020年は売上高8,321百万円、セグメント利益1,630百万円と増収・増益を見込んでおります。当社の第二の収益源として、ストレージ事業に追随するべく強化を図ってまいります。

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

(単位：千円)

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

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	216,101	167,624
工事未払金	324,541	1,580
短期借入金	1,923,100	562,380
1年内償還予定の社債	207,000	207,000
1年内返済予定の長期借入金	1,385,996	1,643,042
未払金	540,504	457,894
未払費用	253,002	228,849
未払法人税等	495,281	1,362,609
前受金	927,975	849,893
未成工事受入金	87,200	96,000
預り金	3,989	2,203
前受収益	23,095	269,716
リース債務	35,113	294,469
転貸損失引当金	137,338	144,858
買戻損失引当金	—	5,195,345
その他	46,826	422,913
流動負債合計	6,607,067	11,906,379
固定負債		
社債	732,500	525,500
長期借入金	9,892,823	8,462,300
預り保証金	535,616	441,668
長期前受収益	69,344	2,063,809
リース債務	336,211	2,392,171
長期未払金	135,988	11,106
資産除去債務	777,812	793,716
転貸損失引当金	23,352	3,889
その他	1,839	640
固定負債合計	12,505,487	14,694,804
負債合計	19,112,555	26,601,183
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,111,539	6,111,539
資本剰余金		
資本準備金	6,156,037	6,156,037
資本剰余金合計	6,156,037	6,156,037
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	6,751,957	4,417,601
利益剰余金合計	6,751,957	4,417,601
自己株式	△273,906	△274,462
株主資本合計	18,745,627	16,410,715
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,543	8,845
繰延ヘッジ損益	△1,275	△444
評価・換算差額等合計	4,267	8,401
純資産合計	18,749,895	16,419,116
負債純資産合計	37,862,450	43,020,300

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本						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

当事業年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

（単位：千円）

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

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

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

「税効果会計に係る会計基準」の一部改正（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

前事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位：千円)

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

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	財務諸表 計上額
	不動産運用 サービス事業	不動産再生・ 流動化サービス事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	24,054,351	5,278,900	29,333,252	—	29,333,252
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	24,054,351	5,278,900	29,333,252	—	29,333,252
セグメント利益	2,950,474	1,249,120	4,199,595	△1,169,201	3,030,393
セグメント資産	19,216,072	8,048,295	27,264,368	15,755,932	43,020,300
その他の項目					
減価償却費	613,261	—	613,261	49,902	663,163
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	10,282,204	—	10,282,204	5,894	10,288,098

- (注) 1. セグメント利益の調整額△1,169,201千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、その主な内容は管理部門に係る費用であります。
2. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. セグメント資産の調整額15,755,932千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主な内容は管理部門に係る資産であります。
4. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれます。

【関連情報】

前事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

(単位：千円)

日本	米国	計
8,751,156	990,395	9,741,552

3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位：千円)

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

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位：千円)

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

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり純資産額	1,484円44銭	1,299円96銭
1株当たり当期純利益金額	145円47銭	△138円81銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	145円46銭	一銭

(注) 1. 当事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	1,810,467	△1,753,331
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,810,467	△1,753,331
普通株式の期中平均株式数(株)	12,445,273	12,630,778
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
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。