

2022年12月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2023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) 取締役管理本部長 (氏名) 佐々木 亘 (TEL) 03-3526-8555
 定時株主総会開催予定日 2023年3月28日 配当支払開始予定日 2023年3月29日
 有価証券報告書提出予定日 2023年3月29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. 2022年12月期の業績 (2022年1月1日～2022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	%
2022年12月期	20,878	1.5	3,742	22.9	3,758	24.9	2,883	△9.1
2021年12月期	20,572	△8.5	3,044	33.8	3,009	39.2	3,171	42.5

	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	%	%	%
2022年12月期	227.54	—	13.1	8.6	17.9
2021年12月期	250.72	—	16.2	7.3	14.8

(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
2022年12月期	45,643	23,072	50.5	1,819.97
2021年12月期	42,202	20,963	49.7	1,655.56

(参考) 自己資本 2022年12月期 23,072百万円 2021年12月期 20,963百万円

(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
2022年12月期	1,605	△2,258	1,492	14,299
2021年12月期	5,741	△1,264	△825	13,440

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	%	%
2021年12月期	—	0.00	—	47.00	47.00	595	18.7	3.0
2022年12月期	—	0.00	—	69.00	69.00	874	30.3	4.0
2023年12月期(予想)	—	0.00	—	62.00	62.00		30.2	

3. 2023年12月期の業績予想 (2023年1月1日～2023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)	10,775	1.5	2,025	5.1	1,960	△1.2	1,370	△14.0	108.07
通期	21,800	4.4	4,050	8.2	3,930	4.6	2,600	△9.8	205.09

※ 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）	2022年12月期	12,940,900 株	2021年12月期	12,940,900 株
② 期末自己株式数	2022年12月期	263,402 株	2021年12月期	278,595 株
③ 期中平均株式数	2022年12月期	12,671,795 株	2021年12月期	12,650,125 株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料3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。

○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	3
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
(会計方針の変更)	13
(セグメント情報等)	14
(持分法損益等)	17
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	18

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20,878百万円（前期比1.5%増）、営業利益は3,742百万円（前期比22.9%増）、経常利益は3,758百万円（前期比24.9%増）となりました。当期純利益は、過年度の法人税の更正を行ったことにより法人税等還付税額として235百万円計上したものの、前事業年度は特別利益として買戻損失引当金戻入益を1,610百万円計上したこと等もあり、2,883百万円（前期比9.1%減）と減益となりました。

<ストレージ事業>

当社の基幹事業であるストレージ事業は、「ストレージ運用」と「ストレージ流動化」の2つのサブセグメントで構成されております。

ストレージ運用は、当社が展開するトランクルームのブランド「ハローストレージ」の稼働率が、前期末比3.50ポイント増の89.36%と上場来最高値を記録したこともあり収益性が高まりました。稼働率の上昇要因は主に、出店現場を小型化したことや商品の認知度が向上したこと等により成約数を堅調に獲得できたことであります。

成約については、新型コロナウイルスがストレージの需要に対して若干のプラスに働きました。経済状況の悪化による解約等が一部発生いたしましたでしたが、一方でリモートワークや巣ごもり生活を起因とする自宅整理需要を取り込むなど、堅調に稼働室数を伸ばしました。また、2016年から2018年にかけて出店した大型物件の稼働率が時間をかけて上昇したことに加え、2019年以降の出店現場の精度向上により新規物件の稼働率が高まったことと、2022年12月期において2,915室を新規出店したものの、毎年定期的に発生する閉店等により、総室数は前期末比797室増の98,581室と微増にとどまったことも稼働率の上昇に寄与いたしました。さらに、2020年から約2年にわたり進めてきたコンテナの買戻しによる利益率改善効果に加え、収益性の高い自社出店へ方針転換したことから、ストレージ運用は大幅増益の結果となりました。

ストレージ流動化は、アセット屋内型ストレージの「土地付きストレージ」の販売5件と受注2件等を計上いたしました。

これらの結果、ストレージ事業の売上高は16,366百万円（前期比5.8%増）、営業利益は4,084百万円（前期比19.6%増）と増収増益となりました。

<土地権利整備事業>

土地権利整備事業につきましては、「量から質」を重視した方針へ切り替えた結果、売上高は3,110百万円（前期比16.3%減）、営業利益は464百万円（前期比5.0%増）と減収増益となりました。2022年期末時点での在庫額は3,955百万円と前期末比1,439百万円増加し、引き続き事業規模の最適化を図る取り組みを行いました。

<その他運用サービス事業>

その他運用サービス事業は、アセット事業、オフィス事業等の賃料収入を収益基盤とする事業で構成されております。アセット事業は、借上げ物件の解約もあり減収減益となりましたが、高稼働を維持いたしました。オフィス事業は、2022年8月1件と12月2件の新規オープン物件の出店費用の影響で減益となりましたが、稼働状況は堅調に推移したため増収減益となりました。これらの結果、その他運用サービス事業の売上高は1,400百万円（前期比1.1%増）、営業利益は373百万円（前期比2.2%減）と増収減益となりました。

(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15.7%増加し20,032百万円となりました。これは主として販売用不動産が1,866百万円、現金及び預金が859百万円、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2.9%増加し25,610百万円となりました。これは主として工具、器具及び備品の取得等により有形固定資産が634百万円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8.2%増加し45,643百万円となりました。

(ロ) 負債

流動負債は、前事業年度末に比べて6.0%増加し6,218百万円となりました。これは主として短期借入金が287百万円減少したこと等に対して、1年内返済予定の長期借入金477百万円、前受収益306百万円がそれぞれ増加した

こと等によるものであります。

固定負債は、前事業年度末に比べて6.4%増加し16,351百万円となりました。これは主として長期前受収益が286百万円、リース債務が273百万円、社債が157百万円それぞれ減少したこと等に対して、長期借入金が増加した2,338百万円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6.3%増加し22,570百万円となりました。

(ハ) 純資産

純資産合計は、前事業年度末に比べて10.1%増加し23,072百万円となりました。これは主として繰越利益剰余金が増加した2,091百万円増加したこと等によるものであります。増減の主な内訳は、利益剰余金の増加2,091百万円（当期純利益による増加2,883百万円、配当金の支払による減少595百万円、収益認識に関する会計基準の適用に伴う期首残高の減少196百万円）等であります。これらの結果、自己資本比率は50.5%となりました。

(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859百万円増加し、14,299百万円となりました。

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、1,605百万円の収入となりました。主な内訳は、棚卸資産の減少額1,797百万円、法人税等の支払額871百万円等の減少要因に対して、税引前当期純利益3,862百万円、減価償却費計上額987百万円、法人税等の還付額225百万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、2,258百万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2,189百万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、1,492百万円の収入となりました。主な内訳は、長期借入金の返済による支出額2,364百万円、配当金の支払額595百万円、短期借入金の減少額287百万円、リース債務の返済による支出283百万円等の減少要因に対し、長期借入れによる収入5,180百万円の増加要因によるものであります。

(4) 今後の見通し

本日公表いたしました「2022年12月期決算説明資料」に記載の「中期経営計画23-25」の通り、今後3年間ににつきましては、ストレージ事業の出店拡大による更なる成長を目指してまいります。そのうえで、2023年12月期の業績予想の見通しといたしましては、売上高21,800百万円、営業利益4,050百万円、経常利益3,930百万円、当期純利益2,600百万円を見込んでおります。

ストレージ事業においては、引続きサブセグメントのうちストレージ運用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質を確立していく方針であります。

ストレージ運用は、累積型の安定した収益基盤を支える基幹事業であり、当社のブランドである「ハローストレージ」を通じて、ブランド力・認知度の向上、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、またストレージを通じて日本の暮らしを変え、日本人の豊かな生活を支えるビジネスとして定着するために、全国への出店を加速し、さらなる事業の成長・拡大を目指していく方針であります。

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」において、一部の物件を除き販売することを計画しています。販売する場合は、販売時の利益率を抑えることでストレージ運用の収益率を維持することを見込んでおります。そのため、販売時に一過性の利益は大きく計上されないものの、自社出店の増加に加えてストレージ運用の収益率が改善することで、中長期的にはストレージ事業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、ストレージ事業は、売上高17,200百万円、セグメント利益4,440百万円と増収・増益を見込んでおります。

土地権利整備事業（底地）においては、事業規模の最適化による着実な成長を見込み、2023年は売上高3,250百万

円、セグメント利益520百万円と増収・増益を見込んでおります。

その他運用サービス事業においては、2023年は売上高1,350百万円、セグメント利益305百万円と減収・減益を見込んでおります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準で財務諸表を作成する方針であります。なお、I F R S（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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,440,532	14,299,556
売掛金	123,942	130,914
販売用不動産	3,127,348	4,993,920
仕掛販売用不動産	211,543	142,903
未成工事支出金	2,364	-
貯蔵品	17,627	19,931
前払費用	247,040	254,817
前渡金	25,000	60,093
その他	149,291	156,833
貸倒引当金	△24,778	△26,607
流動資産合計	17,319,912	20,032,362
固定資産		
有形固定資産		
建物	9,043,607	9,532,734
減価償却累計額	△2,768,902	△3,069,336
減損損失累計額	△565,339	△565,617
建物（純額）	5,709,365	5,897,780
構築物	2,343,065	2,505,857
減価償却累計額	△818,687	△938,046
減損損失累計額	△695,948	△689,709
構築物（純額）	828,430	878,102
機械及び装置	21,981	25,679
減価償却累計額	△7,899	△9,232
減損損失累計額	△198	△198
機械及び装置（純額）	13,883	16,248
車両運搬具	5,656	5,656
減価償却累計額	△1,354	△3,193
車両運搬具（純額）	4,302	2,463
工具、器具及び備品	6,376,726	7,358,853
減価償却累計額	△1,594,929	△1,980,825
減損損失累計額	△231,435	△240,995
工具、器具及び備品（純額）	4,550,360	5,137,031
土地	8,027,045	8,148,844
リース資産	3,088,241	3,062,119
減価償却累計額	△985,751	△1,244,631
減損損失累計額	△124,998	△124,998
リース資産（純額）	1,977,491	1,692,489
建設仮勘定	106,510	79,030
有形固定資産合計	21,217,390	21,851,991

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
無形固定資産		
商標権	1,122	942
ソフトウェア	46,312	46,831
その他	1,912	1,802
無形固定資産合計	49,347	49,576
投資その他の資産		
投資有価証券	136,654	129,996
破産更生債権等	1,290,069	631,872
長期前払費用	41,500	66,253
差入保証金	1,370,668	1,362,025
繰延税金資産	2,025,792	1,921,978
その他	38,276	226,245
貸倒引当金	△1,287,213	△628,948
投資その他の資産合計	3,615,747	3,709,423
固定資産合計	24,882,485	25,610,991
資産合計	42,202,397	45,643,354

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	160,003	146,815
工事未払金	2,250	-
短期借入金	396,720	109,000
1年内償還予定の社債	157,000	157,000
1年内返済予定の長期借入金	1,416,086	1,893,583
未払金	1,246,089	1,162,312
未払費用	292,115	238,747
未払法人税等	557,955	715,760
前受金	705,987	709,937
未成工事受入金	1,000	-
預り金	3,577	3,818
前受収益	267,139	573,779
リース債務	283,030	289,015
転貸損失引当金	37,596	14,268
その他	341,328	204,843
流動負債合計	5,867,880	6,218,882
固定負債		
社債	186,500	29,500
長期借入金	7,656,597	9,995,107
預り保証金	364,399	349,469
長期前受収益	1,529,531	1,242,936
リース債務	1,848,538	1,574,804
長期末払金	2,839,566	2,152,643
資産除去債務	925,829	1,000,523
転貸損失引当金	20,313	6,881
固定負債合計	15,371,277	16,351,865
負債合計	21,239,157	22,570,747
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
その他資本剰余金	7,395	17,346
資本剰余金合計	6,163,432	6,173,384
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	8,917,566	11,009,320
利益剰余金合計	8,917,566	11,009,320
自己株式	△246,781	△233,694
株主資本合計	20,945,758	23,060,549
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	17,481	12,057
評価・換算差額等合計	17,481	12,057
純資産合計	20,963,239	23,072,607
負債純資産合計	42,202,397	45,643,354

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
売上高		
賃貸営業収入	16,415,379	17,184,974
工事売上高	315,500	58,292
不動産販売売上高	3,830,951	3,625,482
その他の売上高	10,325	9,296
売上高合計	20,572,156	20,878,046
売上原価		
賃貸営業費用	11,151,940	11,187,546
工事売上原価	277,084	45,496
不動産販売原価	3,107,886	2,927,292
売上原価合計	14,536,911	14,160,334
売上総利益	6,035,244	6,717,711
販売費及び一般管理費		
役員報酬	151,741	139,642
給料及び手当	779,277	818,548
雑給	4,833	12,415
福利厚生費	117,762	132,646
広告宣伝費	263,387	220,040
交際費	23,475	24,307
旅費及び交通費	55,735	69,786
通信費	148,579	177,238
保険料	5,500	5,437
水道光熱費	9,465	8,136
消耗品費	18,237	29,119
支払手数料	475,024	432,602
支払報酬	416,742	378,374
修繕費	3,344	9,876
租税公課	173,599	194,575
減価償却費	61,424	61,702
貸倒引当金繰入額	16,574	17,434
貸倒損失	117	170
地代家賃	206,715	184,394
その他	59,047	59,233
販売費及び一般管理費合計	2,990,587	2,975,685
営業利益	3,044,657	3,742,026

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
営業外収益		
受取利息	7,455	19
受取配当金	1,204	1,262
為替差益	14,578	23,411
匿名組合投資利益	25,327	56,492
受取保険金	9,818	4,545
受取遅延損害金	1,925	1,659
移転補償金	69,348	74,755
その他	34,604	29,620
営業外収益合計	164,261	191,767
営業外費用		
支払利息	107,534	126,745
社債利息	1,334	875
支払手数料	73,709	34,183
その他	16,971	13,380
営業外費用合計	199,550	175,185
経常利益	3,009,368	3,758,608
特別利益		
固定資産売却益	29,932	17,163
買戻損失引当金戻入益	1,610,130	-
投資有価証券清算益	-	136,793
事業譲渡益	193,920	-
特別利益合計	1,833,983	153,956
特別損失		
固定資産売却損	12,111	363
固定資産除却損	41,131	35,450
減損損失	235,727	14,641
違約金損失	34,896	-
特別損失合計	323,867	50,455
税引前当期純利益	4,519,484	3,862,108
法人税、住民税及び事業税	734,480	1,021,761
法人税等還付税額	-	△235,930
法人税等調整額	613,325	192,915
法人税等合計	1,347,806	978,746
当期純利益	3,171,678	2,883,362

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2021年1月1日 至 2021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	その他資本剰余金	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	6,137,432	6,137,432	△274,568	18,130,441
当期変動額								
剰余金の配当					△391,544	△391,544		△391,544
譲渡制限付株式報酬			7,395	7,395			28,923	36,318
当期純利益					3,171,678	3,171,678		3,171,678
自己株式の取得							△1,135	△1,135
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	7,395	7,395	2,780,134	2,780,134	27,787	2,815,317
当期末残高	6,111,539	6,156,037	7,395	6,163,432	8,917,566	8,917,566	△246,781	20,945,758

	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	8,914	-	8,914	18,139,355
当期変動額				
剰余金の配当				△391,544
譲渡制限付株式報酬				36,318
当期純利益				3,171,678
自己株式の取得				△1,135
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	8,566	-	8,566	8,566
当期変動額合計	8,566	-	8,566	2,823,883
当期末残高	17,481	-	17,481	20,963,239

当事業年度(自 2022年1月1日 至 2022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	その他資本剰余金	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	7,395	6,163,432	8,917,566	8,917,566	△246,781	20,945,758
会計方針の変更による累積的影響額					△196,480	△196,480		△196,480
会計方針の変更を反映した当期首残高	6,111,539	6,156,037	7,395	6,163,432	8,721,086	8,721,086	△246,781	20,749,277
当期変動額								
剰余金の配当					△595,128	△595,128		△595,128
譲渡制限付株式報酬			9,951	9,951			14,025	23,977
当期純利益					2,883,362	2,883,362		2,883,362
自己株式の取得							△939	△939
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	9,951	9,951	2,288,234	2,288,234	13,086	2,311,271
当期末残高	6,111,539	6,156,037	17,346	6,173,384	11,009,320	11,009,320	△233,694	23,060,549

	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	17,481	-	17,481	20,963,239
会計方針の変更による累積的影響額				△196,480
会計方針の変更を反映した当期首残高	17,481	-	17,481	20,766,758
当期変動額				
剰余金の配当				△595,128
譲渡制限付株式報酬				23,977
当期純利益				2,883,362
自己株式の取得				△939
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△5,423	-	△5,423	△5,423
当期変動額合計	△5,423	-	△5,423	2,305,848
当期末残高	12,057	-	12,057	23,072,607

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022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	4,519,484	3,862,108
減価償却費	879,026	987,264
減損損失	235,727	14,641
受取利息及び受取配当金	△8,659	△1,281
転貸損失引当金の増減額 (△は減少)	△59,633	△36,760
買戻損失引当金の増減額 (△は減少)	△2,297,992	-
支払利息及び社債利息	108,868	127,621
固定資産売却損益 (△は益)	△17,821	△16,799
固定資産除却損	41,131	35,450
投資有価証券償還損益 (△は益)	-	△136,793
事業譲渡損益 (△は益)	△193,920	-
売上債権の増減額 (△は増加)	9,474	△6,972
棚卸資産の増減額 (△は増加)	1,476,154	△1,797,871
未収消費税等の増減額 (△は増加)	560,489	-
仕入債務の増減額 (△は減少)	3,629	△15,438
未払金の増減額 (△は減少)	252,848	△14,690
未払消費税等の増減額 (△は減少)	289,113	△121,742
預り保証金の増減額 (△は減少)	△30,022	△14,930
長期未払金の増減額 (△は減少)	413,613	-
その他	11,228	△167,580
小計	6,192,742	2,696,225
利息及び配当金の受取額	11,145	1,281
利息の支払額	△111,303	△128,200
買戻損失に係る支払額	△398,806	△317,587
法人税等の支払額	△236,921	△871,925
法人税等の還付額	284,475	225,400
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,741,331	1,605,193
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	△1,822,454	△2,189,665
有形固定資産の売却による収入	223,512	180
有形固定資産の除却による支出	-	△19,140
無形固定資産の取得による支出	△14,759	△27,039
投資有価証券の清算による収入	-	191,390
事業譲渡による収入	205,000	-
投資有価証券の償還による収入	150,000	-
その他	△5,380	△214,494
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,264,081	△2,258,768
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)	396,720	△287,720
長期借入れによる収入	2,001,185	5,180,438
長期借入金の返済による支出	△2,363,026	△2,364,431
社債の償還による支出	△182,000	△157,000
自己株式の取得による支出	△1,135	△820
配当金の支払額	△391,096	△595,035
リース債務の返済による支出	△285,970	△283,317
財務活動によるキャッシュ・フロー	△825,324	1,492,113
現金及び現金同等物に係る換算差額	11,639	20,485
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,663,564	859,023
現金及び現金同等物の期首残高	9,776,968	13,440,532
現金及び現金同等物の期末残高	13,440,532	14,299,556

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

これにより、従来、契約時に収益を認識していたストレージ事業及びその他運用サービス事業の契約事務手数料、更新料及び礼金等について、契約期間にわたり按分した金額で収益を認識することといたしました。また、従来、顧客から受け取る対価の総額で収益を認識しておりましたストレージ事業の保険料及びその他運用サービス事業の公共料金等について、顧客から受け取る額から仕入先等に支払う額を控除した純額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当事業年度の売上高は87,163千円、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ33,711千円減少しております。また、利益剰余金の当期首残高は196,480千円減少しております。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取り扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

1 報告セグメントの概要

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

当社は、「ストレージ事業」、「土地権利整備事業」、「その他運用サービス事業」の3つを報告セグメントとしております。

「ストレージ事業」は、当社が土地や建物の空室等を借上げ、または土地・建物を保有し、コンテナやトランクルーム等のレンタル収納スペースとして利用者に提供する事業であります。また、土地所有者・投資家のニーズに合わせて、コンテナやトランクルームの設置や建築を受注し販売する事業であります。

「土地権利整備事業」は、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であります。また、当社が底地等を保有する期間における地代収入等、及び収益不動産の売買による収益を含んでおります。

「その他運用サービス事業」は、当社が所有している不動産(事務所・店舗・住居・ホテル等)の賃貸、保守、管理するアセット事業、建物の空室等を借上げ小規模オフィスとして利用者に提供するオフィス事業等、当社商品による付加価値を加えることにより運用する事業等であります。

2 報告セグメントの変更に関する事項

当事業年度より、「ストレージ事業」のサブセグメントである「ストレージ運用」と「ストレージ流動化」を表示せず、「ストレージ事業」、「土地権利整備事業」「その他運用サービス事業」の3つのセグメントのみを表示いたします。こちらは、「ストレージ流動化」が業績に及ぼす影響が低下したこと及び今後の事業展開を踏まえた変更であります。なお、前事業年度のセグメント情報につきましては、変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

また、(会計方針の変更)に記載のとおり、当事業年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当事業年度の「ストレージ事業」セグメントの売上高は71,322千円減少、セグメント利益は35,842千円減少し、「その他運用サービス事業」セグメントの売上高は15,840千円減少、セグメント利益は2,130千円増加しております。

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 2021年1月1日 至 2021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
	ストレージ 事業	土地権利 整備事業	その他運用 サービス事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	15,469,949	3,716,569	1,385,636	20,572,156	—	20,572,156
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	15,469,949	3,716,569	1,385,636	20,572,156	—	20,572,156
セグメント利益	3,415,787	442,197	382,398	4,240,383	△1,195,725	3,044,657
セグメント資産	18,545,219	2,565,609	4,929,975	26,040,804	16,161,592	42,202,397
その他の項目						
減価償却費	684,160	—	147,504	831,664	47,361	879,026
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	2,352,317	—	126,686	2,479,003	22,058	2,501,061

- (注) 1. セグメント利益の調整額△1,195,725千円は、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16,161,592千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主な内容は管理部門に係る資産であります。
4. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれます。
5. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、コンテナの買戻しに伴い計上した割賦取引に係る資産及び債務の額950,370千円を含んでおります。

当事業年度(自 2022年1月1日 至 2022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
	ストレージ 事業	土地権利 整備事業	その他運用 サービス事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	16,366,642	3,110,749	1,400,654	20,878,046	—	20,878,046
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	16,366,642	3,110,749	1,400,654	20,878,046	—	20,878,046
セグメント利益	4,084,734	464,282	373,908	4,922,924	△1,180,898	3,742,026
セグメント資産	19,447,134	4,047,433	4,995,185	28,489,753	17,153,601	45,643,354
その他の項目						
減価償却費	790,216	—	148,458	938,674	48,590	987,264
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,648,689	—	174,997	1,823,686	117,014	1,940,701

- (注) 1. セグメント利益の調整額△1,180,898千円は、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17,153,601千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主な内容は管理部門に係る資産であります。
4. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれます。
5. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、コンテナの買戻しに伴い計上した割賦取引に係る資産及び債務の額181,063千円を含んでおります。

【関連情報】

前事業年度(自 2021年1月1日 至 2021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 2022年1月1日 至 2022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。

【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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額	合計
	ストレージ事業	土地権利整備事業	その他運用サービス事業	計		
減損損失	235,727	—	—	235,727	—	235,727

当事業年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額	合計
	ストレージ事業	土地権利整備事業	その他運用サービス事業	計		
減損損失	14,641	—	—	14,641	—	14,641

【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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年1月1日 至 2022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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
1株当たり純資産額	1,655円56銭	1,819円97銭
1株当たり当期純利益金額	250円72銭	227円54銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	一銭	一銭

(注) 1. 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、記載していません。

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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	3,171,678	2,883,362
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)	3,171,678	2,883,362
普通株式の期中平均株式数(株)	12,650,125	12,671,795
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。