

2023年12月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2024年 2月14日
東

上場会社名 エリアリンク株式会社 上場取引所
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）鈴木 貴佳
問合せ先責任者（役職名）取締役管理本部長（氏名）大滝 保晃（TEL）03-3526-8555
定時株主総会開催予定日 2024年 3月27日 配当支払開始予定日 2024年 3月28日
有価証券報告書提出予定日 2024年 3月28日
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2023年12月期の業績（2023年 1月 1日～2023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	％
2023年12月期	22,463	7.6	4,155	11.1	4,058	8.0	2,821	△2.1
2022年12月期	20,878	1.5	3,742	22.9	3,758	24.9	2,883	△9.1

	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	％	％	％
2023年12月期	222.50	—	11.7	8.5	18.5
2022年12月期	227.54	—	13.1	8.6	17.9

（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
2023年12月期	49,676	25,021	50.4	1,972.72
2022年12月期	45,643	23,072	50.5	1,819.97

（参考）自己資本 2023年12月期 25,021百万円 2022年12月期 23,072百万円

（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
2023年12月期	3,530	△4,667	1,818	14,995
2022年12月期	1,605	△2,258	1,492	14,299

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	％	％
2022年12月期	—	0.00	—	69.00	69.00	874	30.3	4.0
2023年12月期	—	0.00	—	77.00	77.00	976	34.6	4.1
2024年12月期（予想）	—	0.00	—	77.00	77.00		31.7	

（注） 2023年12月期期末配当金の内訳 普通配当 67円00銭 記念配当 10円00銭（上場20周年記念配当）

3. 2024年12月期の業績予想（2024年 1月 1日～2024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）	12,000	7.3	2,360	6.9	2,300	4.3	1,580	2.3	124.57
通期	24,400	8.6	4,650	11.9	4,520	11.4	3,080	9.2	242.83

※ 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 | : 有 |
| 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）	2023年12月期	12,940,900 株	2022年12月期	12,940,900 株
② 期末自己株式数	2023年12月期	257,325 株	2022年12月期	263,402 株
③ 期中平均株式数	2023年12月期	12,680,669 株	2022年12月期	12,671,795 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	2
(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)	13
(持分法損益等)	16
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17

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22,463百万円（前期比7.6%増）、営業利益は4,155百万円（前期比11.1%増）、経常利益は4,058百万円（前期比8.0%増）、当期純利益は、前事業年度に法人税等還付税額として235百万円を計上したこともあり2,821百万円（前期比2.1%減）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」の稼働率は、新規出店室数が増加したものの前期末比1.07ポイント減の88.29%となりましたが、引き続き高い水準を維持しました。高稼働率の要因は主に、データ分析による出店精度の向上、及び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。

ストレージ事業は、2023年2月14日に公表した「中期経営計画23-25」に記載のとおり、2023年12月期4,700室の出店目標に対して5,800室（既存物件の増設430室含む）の結果となりました。総室数は毎年定期的に発生する閉店等の影響もあり、前期末比2,798室増の101,379室と10万室を突破しました。成約については、データベースの構築による新規出店現場の精度向上や小型化、また広報活動の強化によるストレージ商品の認知度向上等の影響により、需要を取り込むことで堅調に稼働室数を伸ばしました。収益性については、出店形態を引き続き収益性の高い自社出店を中心にしていることに加えて、キャンペーンのコントロールによる値引き率の抑制や一部賃料の見直し、効率的な広告活動の影響等により、ストレージ運用は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「土地付きストレージ」の販売7件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17,423百万円（前期比6.5%増）、営業利益は4,563百万円（前期比11.7%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、売上高は3,623百万円（前期比16.5%増）、営業利益は446百万円（前期比3.9%減）と増収減益となりました。仕入れにつきましては、引き続き良質物件の仕入れに注力し、在庫額は前期末比146百万円減の3,809百万円となりました。

<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、借上げ物件の解約があったものの引き続き高稼働を維持しましたが修繕費等の計上により、減収減益となりました。オフィス事業は、2022年に3件、及び2023年2月に2件新規オープンし、売上に寄与したものの新規出店物件の出店費用や物件の閉鎖の影響もあり、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1,416百万円（前期比1.2%増）、営業利益は345百万円（前期比7.6%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9.3%増加し21,887百万円となりました。これは主として、販売用不動産が955百万円、現金及び預金が696百万円、仕掛販売用不動産が209百万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8.5%増加し27,788百万円となりました。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2,384百万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8.8%増加し49,676百万円となりました。

(ロ) 負債

流動負債は、前事業年度末に比べて13.6%増加し7,062百万円となりました。これは主として1年内返済予定の長期借入金が684百万円、短期借入金が132百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

固定負債は、前事業年度末に比べて7.6%増加し17,592百万円となりました。これは主として長期未払金が706百万円、リース債務が270百万円、長期前受収益が244百万円それぞれ減少したこと等に対して、長期借入金が2,313百万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9.2%増加し24,655百万円となりました。

(ハ) 純資産

純資産合計は、前事業年度末に比べて8.4%増加し25,021百万円となりました。これは主として繰越利益剰余金が1,946百万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1,946百万円（当期純利益による増加2,821百万円、配当金の支払による減少874百万円）等であります。これらの結果、自己資本比率は50.4%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696百万円増加し、14,995百万円となりました。

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、3,530百万円の収入となりました。主な内訳は、棚卸資産の増加額150百万円、法人税等の支払額1,169百万円等の減少要因に対して、税引前当期純利益4,070百万円、減価償却費計上額1,130百万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、4,667百万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4,801百万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、1,818百万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2,603百万円、配当金の支払額873百万円、リース債務の返済による支出290百万円等の減少要因に対し、長期借入れによる収入5,362百万円等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「2023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、引き続き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、2024年12月期の業績予想の見通しといたしましては、売上高24,400百万円、営業利益4,650百万円、経常利益4,520百万円、当期純利益3,080百万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20,500百万円、セグメント利益5,360百万円と増収・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、事業規模の縮小により、2024年は売上高2,400百万円、セグメント利益320百万円と減収・減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、2024年は売上高1,500百万円、セグメント利益300百万円と増収・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 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,299,556	14,995,672
売掛金	130,914	135,774
販売用不動産	4,993,920	5,949,327
仕掛販売用不動産	142,903	352,103
貯蔵品	19,931	19,643
前払費用	254,817	273,136
前渡金	60,093	61,882
その他	156,833	128,835
貸倒引当金	△26,607	△29,144
流動資産合計	20,032,362	21,887,231
固定資産		
有形固定資産		
建物	9,532,734	10,208,674
減価償却累計額	△3,069,336	△3,330,391
減損損失累計額	△565,617	△583,136
建物（純額）	5,897,780	6,295,145
構築物	2,505,857	2,965,224
減価償却累計額	△938,046	△1,078,319
減損損失累計額	△689,709	△679,691
構築物（純額）	878,102	1,207,213
機械及び装置	25,679	22,311
減価償却累計額	△9,232	△7,238
減損損失累計額	△198	△198
機械及び装置（純額）	16,248	14,874
車両運搬具	5,656	20,502
減価償却累計額	△3,193	△2,880
車両運搬具（純額）	2,463	17,622
工具、器具及び備品	7,358,853	9,556,775
減価償却累計額	△1,980,825	△2,477,931
減損損失累計額	△240,995	△250,617
工具、器具及び備品（純額）	5,137,031	6,828,225
土地	8,148,844	8,132,863
リース資産	3,062,119	3,043,146
減価償却累計額	△1,244,631	△1,477,576
減損損失累計額	△124,998	△124,998
リース資産（純額）	1,692,489	1,440,571
建設仮勘定	79,030	299,903
有形固定資産合計	21,851,991	24,236,420

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
無形固定資産		
商標権	942	3,470
ソフトウェア	46,831	52,874
その他	1,802	1,691
無形固定資産合計	49,576	58,036
投資その他の資産		
投資有価証券	129,996	23,153
破産更生債権等	631,872	631,872
長期前払費用	66,253	53,259
差入保証金	1,362,025	1,421,318
繰延税金資産	1,921,978	1,776,962
その他	226,245	217,218
貸倒引当金	△628,948	△629,283
投資その他の資産合計	3,709,423	3,494,501
固定資産合計	25,610,991	27,788,958
資産合計	45,643,354	49,676,189

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	146,815	148,835
工事未払金	-	16,054
短期借入金	109,000	241,560
1年内償還予定の社債	157,000	29,500
1年内返済予定の長期借入金	1,893,583	2,578,006
未払金	1,162,312	1,396,145
未払費用	238,747	277,704
未払法人税等	715,760	648,556
前受金	709,937	749,023
預り金	3,818	4,551
前受収益	573,779	554,044
リース債務	289,015	293,146
転貸損失引当金	14,268	14,240
その他	204,843	110,697
流動負債合計	6,218,882	7,062,064
固定負債		
社債	29,500	-
長期借入金	9,995,107	12,308,784
預り保証金	349,469	340,199
長期前受収益	1,242,936	998,373
リース債務	1,574,804	1,304,115
長期未払金	2,152,643	1,445,900
資産除去債務	1,000,523	1,187,976
転貸損失引当金	6,881	7,605
固定負債合計	16,351,865	17,592,954
負債合計	22,570,747	24,655,019
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	17,346	11,360
資本剰余金合計	6,173,384	6,167,397
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	11,009,320	12,956,012
利益剰余金合計	11,009,320	12,956,012
自己株式	△233,694	△225,555
株主資本合計	23,060,549	25,009,394
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	12,057	11,775
評価・換算差額等合計	12,057	11,775
純資産合計	23,072,607	25,021,170
負債純資産合計	45,643,354	49,676,189

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高		
賃貸営業収入	17,184,974	18,154,322
工事売上高	58,292	9,754
不動産販売売上高	3,625,482	4,288,070
その他の売上高	9,296	11,429
売上高合計	20,878,046	22,463,576
売上原価		
賃貸営業費用	11,187,546	11,463,033
工事売上原価	45,496	9,337
不動産販売原価	2,927,292	3,438,510
売上原価合計	14,160,334	14,910,881
売上総利益	6,717,711	7,552,695
販売費及び一般管理費		
役員報酬	139,642	148,240
給料及び手当	818,548	943,684
雑給	12,415	32,178
福利厚生費	132,646	159,111
広告宣伝費	220,040	256,835
交際費	24,307	24,535
旅費及び交通費	69,786	86,134
通信費	177,238	187,415
保険料	5,437	5,302
水道光熱費	8,136	7,416
消耗品費	29,119	15,118
支払手数料	432,602	596,970
支払報酬	378,374	401,025
修繕費	9,876	2,547
租税公課	194,575	201,132
減価償却費	61,702	58,142
貸倒引当金繰入額	17,434	19,805
貸倒損失	170	50
地代家賃	184,394	175,174
その他	59,233	76,271
販売費及び一般管理費合計	2,975,685	3,397,092
営業利益	3,742,026	4,155,603

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
営業外収益		
受取利息	19	30
受取配当金	1,262	1,394
為替差益	23,411	16,208
匿名組合投資利益	56,492	-
受取保険金	4,545	8,824
受取遅延損害金	1,659	2,125
移転補償金	74,755	87,267
その他	29,620	18,041
営業外収益合計	191,767	133,893
営業外費用		
支払利息	126,745	143,496
社債利息	875	344
支払手数料	34,183	73,666
その他	13,380	13,518
営業外費用合計	175,185	231,025
経常利益	3,758,608	4,058,470
特別利益		
固定資産売却益	17,163	12,786
投資有価証券売却益	-	21,970
投資有価証券清算益	136,793	29,591
特別利益合計	153,956	64,347
特別損失		
固定資産売却損	363	381
固定資産除却損	35,450	18,190
減損損失	14,641	33,464
特別損失合計	50,455	52,037
税引前当期純利益	3,862,108	4,070,781
法人税、住民税及び事業税	1,021,761	1,104,183
法人税等還付税額	△235,930	-
法人税等調整額	192,915	145,157
法人税等合計	978,746	1,249,341
当期純利益	2,883,362	2,821,439

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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	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

当事業年度(自 2023年1月1日 至 2023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	17,346	6,173,384	11,009,320	11,009,320	△233,694	23,060,549
当期変動額								
剰余金の配当					△874,747	△874,747		△874,747
譲渡制限付株式報酬			△5,986	△5,986			9,525	3,539
当期純利益					2,821,439	2,821,439		2,821,439
自己株式の取得							△1,386	△1,386
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	△5,986	△5,986	1,946,692	1,946,692	8,139	1,948,845
当期末残高	6,111,539	6,156,037	11,360	6,167,397	12,956,012	12,956,012	△225,555	25,009,394

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差 額等合計	
当期首残高	12,057	12,057	23,072,607
当期変動額			
剰余金の配当			△874,747
譲渡制限付株式報酬			3,539
当期純利益			2,821,439
自己株式の取得			△1,386
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	△281	△281	△281
当期変動額合計	△281	△281	1,948,563
当期末残高	11,775	11,775	25,021,170

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023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	3,862,108	4,070,781
減価償却費	987,264	1,130,341
減損損失	14,641	33,464
受取利息及び受取配当金	△1,281	△1,425
転貸損失引当金の増減額 (△は減少)	△36,760	696
支払利息及び社債利息	127,621	143,841
固定資産売却損益 (△は益)	△16,799	△12,405
固定資産除却損	35,450	18,190
投資有価証券清算損益 (△は益)	△136,793	△29,591
売上債権の増減額 (△は増加)	△6,972	△4,859
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,797,871	△150,483
仕入債務の増減額 (△は減少)	△15,438	18,073
未払金の増減額 (△は減少)	△14,690	△28,923
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△121,742	△129,775
預り保証金の増減額 (△は減少)	△14,930	△9,269
その他	△167,580	61,685
小計	2,696,225	5,110,342
利息及び配当金の受取額	1,281	1,425
利息の支払額	△128,200	△144,289
買戻損失に係る支払額	△317,587	△273,339
法人税等の支払額	△871,925	△1,169,074
法人税等の還付額	225,400	5,432
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,605,193	3,530,496
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	△2,189,665	△4,801,743
有形固定資産の売却による収入	180	3,066
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	△27,039	△27,481
投資有価証券の清算による収入	191,390	134,980
その他	△214,494	24,091
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,258,768	△4,667,086
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)	△287,720	372,560
長期借入れによる収入	5,180,438	5,362,057
長期借入金の返済による支出	△2,364,431	△2,603,957
社債の償還による支出	△157,000	△157,000
自己株式の取得による支出	△820	△1,386
配当金の支払額	△595,035	△873,575
リース債務の返済による支出	△283,317	△290,324
セール・アンド・リースバックによる収入	-	10,112
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,492,113	1,818,486
現金及び現金同等物に係る換算差額	20,485	14,219
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	859,023	696,116
現金及び現金同等物の期首残高	13,440,532	14,299,556
現金及び現金同等物の期末残高	14,299,556	14,995,672

(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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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しております。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 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71,450千円を含んでおります。

当事業年度(自 2023年1月1日 至 2023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	17,423,449	3,623,188	1,416,938	22,463,576	—	22,463,576
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	17,423,449	3,623,188	1,416,938	22,463,576	—	22,463,576
セグメント利益	4,563,102	446,097	345,602	5,354,801	△1,199,198	4,155,603
セグメント資産	22,373,187	3,847,351	5,778,077	31,998,615	17,677,574	49,676,189
その他の項目						
減価償却費	909,880	—	172,852	1,082,733	47,608	1,130,341
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,915,267	—	877,052	4,792,319	29,017	4,821,337

- (注) 1. セグメント利益の調整額△1,199,198千円は、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17,677,574千円は、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 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。

当事業年度(自 2023年1月1日 至 2023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 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

当事業年度(自 2023年1月1日 至 2023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	1,322	—	32,142	33,464	—	33,464

【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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年1月1日 至 2023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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり純資産額	1,819円97銭	1,972円72銭
1株当たり当期純利益金額	227円54銭	222円50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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	2,883,362	2,821,439
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)	2,883,362	2,821,439
普通株式の期中平均株式数(株)	12,671,795	12,680,669
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。