有価証券報告書

事業年度　　自　2024年１月１日
（第30期）　　至　2024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30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】 …… 4
３ 【事業の内容】 …… 5
４ 【関係会社の状況】 …… 8
５ 【従業員の状況】 …… 8
第２ 【事業の状況】 …… 9
１ 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】 …… 9
２ 【サステナビリティに関する考え方及び取組】 …… 11
３ 【事業等のリスク】 …… 12
４ 【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】 …… 14
５ 【経営上の重要な契約等】 …… 17
６ 【研究開発活動】 …… 17
第３ 【設備の状況】 …… 18
１ 【設備投資等の概要】 …… 18
２ 【主要な設備の状況】 …… 18
３ 【設備の新設、除却等の計画】 …… 19
第４ 【提出会社の状況】 …… 20
１ 【株式等の状況】 …… 20
２ 【自己株式の取得等の状況】 …… 24
３ 【配当政策】 …… 25
４ 【コーポレート・ガバナンスの状況等】 …… 25
第５ 【経理の状況】 …… 38
１ 【連結財務諸表等】 …… 38
２ 【財務諸表等】 …… 39
第６ 【提出会社の株式事務の概要】 …… 84
第７ 【提出会社の参考情報】 …… 85
１ 【提出会社の親会社等の情報】 …… 85
２ 【その他の参考情報】 …… 85
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】 …… 86

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】	2025年３月27日
【事業年度】	第30期(自　2024年１月１日　至　2024年12月31日)
【会社名】	エリアリンク株式会社
【英訳名】	Arealink Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　　鈴　木　貴　佳
【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】	取締役管理本部長　　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】	取締役管理本部長　　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26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月		2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月
売上高	(千円)	22,477,251	20,572,156	20,878,046	22,463,576	24,695,794
経常利益	(千円)	2,161,462	3,009,368	3,758,608	4,058,470	4,714,071
当期純利益	(千円)	2,225,051	3,171,678	2,883,362	2,821,439	3,200,941
持分法を適用した場合の投資利益	(千円)	―	―	―	―	―
資本金	(千円)	6,111,539	6,111,539	6,111,539	6,111,539	6,111,539
発行済株式総数	(株)	12,940,900	12,940,900	12,940,900	12,940,900	25,881,800
純資産額	(千円)	18,139,355	20,963,239	23,072,607	25,021,170	26,769,879
総資産額	(千円)	40,702,816	42,202,397	45,643,354	49,676,189	55,919,618
１株当たり純資産額	(円)	718.08	827.78	909.99	986.36	1,054.32
１株当たり配当額 (内、１株当たり中間配当額)	(円)	31.00 (―)	47.00 (―)	69.00 (―)	77.00 (―)	64.00 (39.00)
１株当たり当期純利益	(円)	88.08	125.36	113.77	111.25	126.11
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	(円)	―	―	―	―	―
自己資本比率	(%)	44.6	49.7	50.5	50.4	47.9
自己資本利益率	(%)	12.9	16.2	13.1	11.7	12.4
株価収益率	(倍)	5.4	6.1	7.8	12.1	18.1
配当性向	(%)	17.6	18.7	30.3	34.6	35.3
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	2,520,399	5,741,331	1,605,193	3,530,496	5,322,177
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△2,228,502	△1,264,081	△2,258,768	△4,667,086	△8,158,900
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△2,213,749	△825,324	1,492,113	1,818,486	3,018,001
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	9,776,968	13,440,532	14,299,556	14,995,672	15,210,595
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕	(名)	76 〔98〕	73 〔85〕	71 〔95〕	80 〔111〕	80 〔119〕
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX)	(%) (%)	72.3 (107.4)	119.6 (121.1)	142.7 (118.1)	215.9 (151.5)	361.6 (182.5)
最高株価	(円)	1,335	1,729	2,041	3,085	2,430 (3,615)
最低株価	(円)	631	932	1,245	1,754	1,300 (2,290)

(注) １．第26期、第27期、第28期、第29期及び第30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。
２．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。

３．「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）等を第28期の期首から適用しており、第28期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
４．第29期の１株当たり配当額には、上場20周年記念配当10円を含んでおります。また、 2024年７月１日付で、普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。第30期の１株当たり配当額64円00銭は、当該株式分割前の１株当たり中間配当額39円00銭と、当該株式分割後の１株当たり期末配当額25円00銭を合算した金額となっております。株式分割を考慮した場合中間配当額39円00銭は、19円50銭となりますので年間配当額合計は44円50銭となります。
５．2024年７月１日付で、普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。第26期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して「１株当たり純資産額」、「１株当たり当期純利益」を算定しております。
６．最高株価および最低株価は、2022年４月４日より東京証券取引所（スタンダード市場）におけるものであり、それ以前は東京証券取引所（市場第二部）におけるものであります。なお、第30期の株価については株式分割後の最高株価及び最低株価を記載しており、株式分割前の最高株価及び最低株価を（）内に記載しております。
７．株主総利回りの記載にあたっては、株式分割による影響を考慮して算定しております。

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「ウェルズ21」を受注する目的で株式会社ウェルズ技研を設立
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（現　ストレージ事業）
1999年10月	商号をミスター貸地株式会社に変更
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
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　その他運用サービス事業)
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ェルズ21へ事業譲渡
2010年６月	パーキング事業を株式会社ウェルズ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
2020年５月	東京証券取引所市場第二部へ市場変更
2021年３月	パーキング事業をハロー・テクノ株式会社へ事業譲渡
2022年４月	東京証券取引所スタンダード市場へ市場移行
2024年２月	株式会社LIFULL SPACEの全株式を取得し、100％子会社化 株式会社LIFULL SPACEは、商号を「株式会社ジャパントランクルーム」に変更

3 【事業の内容】

当社は、ストレージ事業、土地権利整備事業、及びその他運用サービス事業から構成されております。ストレージ事業は、土地や建物を借上げ、または土地や建物を取得・保有しレンタル収納スペースとして運用する事業であります。また、投資商品としてコンテナやストレージ専用建物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・底地の売買を通じて、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。その他運用サービス事業は、アセット事業、オフィス事業等からなる、土地や建物を借上げ、または土地や建物を取得・保有し、当社の「ハローシリーズ」による付加価値を高め、運用・管理する事業等であります。

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。以下に示す区分は、セグメントと同一の区分であります。

＜ストレージ事業＞

ストレージ運用 ……	輸送用コンテナや建物に造作を加えて内部を細かく区切り、レンタル収納スペースとして利用者へ提供する事業。
ストレージ流動化 ……	コンテナの設置、トランクルームの内部造作、ストレージ専用建物を受注し販売する事業。

＜土地権利整備事業＞

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。
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。

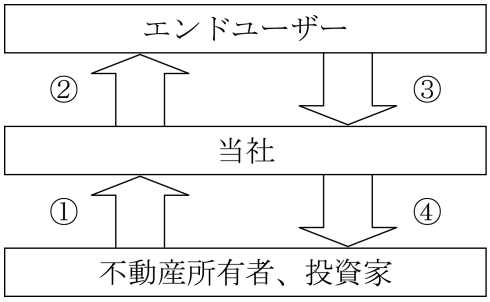
＜その他運用サービス事業＞

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、フロアーを区切り、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 ……	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。

事業の系統図は、次のとおりであります。

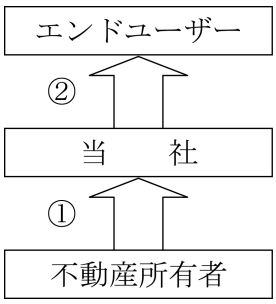
＜ストレージ事業＞

1．借上げ



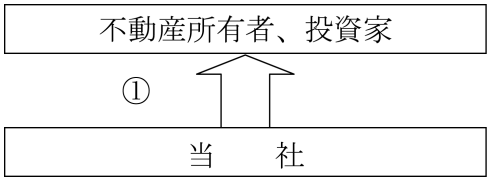
① 当社は、不動産所有者から未活性の土地、建物等を借ります。
② 当社は、未活性の不動産を商品化（※）し、エンドユーザーに貸し出します。商品としては、当社の「ハローストレージ」であります。
※商品化とは、土地を借りてその上にコンテナを設置する、或いはオフィスビルにトランクルームの内部造作を施す等、当社が行う設備投資をいいます。
③ 当社は、エンドユーザーから料金（賃料）を徴収します。
④ 当社は、不動産所有者に賃借料を支払います。なお、「不動産所有者、投資家」と「投資家」が加わっているのは、ストレージ事業において当社が商品化の過程で設備投資したコンテナ及びトランクルーム内部造作をいったん「投資家」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（土地・建物）を購入、または土地を購入した後に建物を建設し、保有します。
② レンタル収納スペースで運用し賃料収入を得ることで運用します。

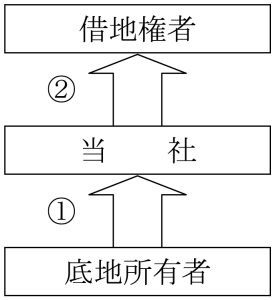
3．受注



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。

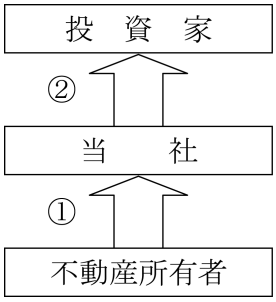
＜土地権利整備事業＞

１．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。

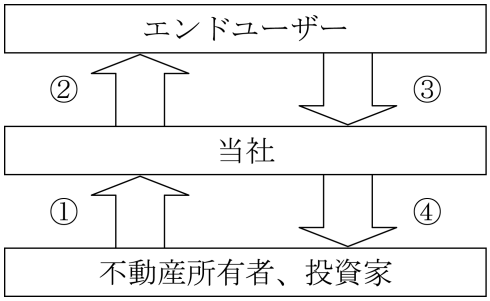
２．不動産売買



① 当社が不動産所有者から不動産（オフィスビル、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。

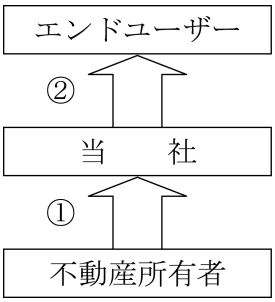
＜その他運用サービス事業＞

１．借上げ



① 当社は、不動産所有者から未活性の建物を借ります。
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、「ハローオフィス」等であります。
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。

2．自社保有



① 当社が不動産所有者から不動産（土地・建物）を購入し、保有します。

② 事務所・店舗等として貸し出し、賃料収入を得ることで運用します。

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

(2024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)
80〔119〕	39.0	8.3	7,848

セグメントの名称	従業員数（名）
ストレージ事業	55〔78〕
土地権利整備事業	3〔3〕
その他運用サービス事業	3〔5〕
全社（共通）	19〔33〕
合計	80〔119〕

(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、確定拠出年金基の掛金及び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。

(3) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

当事業年度					補足説明
管理職に占める女性労働者の割合（%）（注1）	男性労働者の育児休業取得率（%）（注2）	労働者の男女の賃金の差異（%）（注3）			
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期雇用労働者	
10.5	－	－	－	－	

(注) 1． 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）の規定に基づき算出したものであります。
2． 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成３年法律第76号）の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。
3． 労働者の男女の賃金の差異につきましては、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

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】

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)会社の経営の基本方針

当社は、「世の中に便利さと楽しさと感動を提供する」という経営理念を掲げ、ストレージ事業を通じて人々の生活を豊かな暮らしにしていくことに貢献してまいります。また、ストレージ事業をはじめとするストックビジネスの安定収益基盤を軸に、持続的な成長と企業価値の向上を目指してまいります。

(2)経営環境

①ストレージ事業

当社の基幹事業であるストレージ事業を取り巻く市場環境につきましては、既存の事業者・新規参入事業者・投資家層などによる積極的な事業展開に加えて、一般生活者の認知度の向上や利用需要の顕在化が進み、その市場規模は着実に拡大しております。

そのような中、新型コロナウイルスの影響で社会全体の生活様式及び働き方が変化したことにより、住環境に注目が集まりライフスタイルも変化してきました。テレワークスペースの確保や、家にいる時間が増えたことで快適な住空間を求める世帯が増加し、ストレージが世の中に役に立つ商品であり、社会に必要とされるサービスであるということが認知されはじめてきております。引き続き、当社の展開する「ハローストレージ」のシェア拡大、顧客の獲得及び新商品・新サービスの開発等に注力しながら、ストレージ市場の拡大と企業価値の向上を推進してまいります。

②土地権利整備事業

主に住宅用底地の売買を行う土地権利整備事業につきましては、日本には旧借地法に基づく底地が多く残っております。景気変動の影響が比較的小さいビジネスモデルであることから、収益性の高い堅実な事業として展開してきましたが、ストックビジネスへの転換をさらに進めていくため事業縮小の方針としております。

③その他運用サービス事業

主に収益不動産の保有によるアセット事業、及び遊休不動産を借り上げて運用するレンタルオフィス事業等から構成されております。アセット事業につきましては、借上げ物件の一部解約があったものの、引き続き安定した収益基盤の維持を目指しております。レンタルオフィス事業につきましては、新型コロナウイルスの影響による生活様式の変化により、サテライトオフィスのニーズが高まっております。一方で、大手不動産会社をはじめサテライトオフィス需要を取り込む事業参入・商品開発も相次いでおります。そのため、当社は引き続き堅実な運営を目指してまいります。

(3)目標とする経営指標

当社は、ストレージ事業を中心としたストックビジネスを基軸とし、安定的な成長を実現するために、収益性の観点において売上高営業利益率20%以上を経営指標としております。また、時代の急速な進化に順応できる組織として少人数経営を推進しており、「パーヘッド利益（従業員１人あたり利益）」の拡大に注力しております。2025年には、パーヘッド利益61百万円の達成を目標とし、企業価値の向上を推進してまいります。

(4)中長期的な会社の経営戦略

当社は、2025年12月期を初年度とする中期経営計画を公表いたしました。本計画では、前述の「(1) 会社の経営の基本方針」を具現化するために、従来の屋外コンテナ型ストレージの出店の強化に加え、アセット屋内型ストレージ「ストレージミニ」の開発と都市部をターゲットにしたビルイントランクの出店展開を進め、多様なニーズに対して最適な商品を提供する体制を構築し、サービス・商品力・ブランド力・認知度向上を中長期的な経営戦略として位置づけております。

(5)優先的に対処すべき事業上、財務上の課題

当社はストレージ事業を中心とした持続的な成長を確実にし、より強固な経営基盤を確保すべく、以下の事項を重要課題と捉え、その対応に引き続き取り組んでまいります。

１．安定的な収益基盤の確立

当社は、持続的な成長に向け、数年前より事業構造改革を行い、不動産売買に依存した収益構造から、ストレージ事業をはじめとするストックビジネス中心の収益構造への転換を進めてまいりました。今後も、ストックビジネスによる安定的な収益基盤を背景に、当社独自のツールである「エリアリンクマスター」を活用した人材育成や少人数経営の推進により、高効率で安定的な収益基盤を確立してまいります。

２．ストレージ事業の発展

当社の基幹事業は、トランクルームを運営するストレージ事業であります。日本におけるストレージ市場規模は年々拡大しておりますが、日本におけるストレージの認知度はいまだ低く、発展途上の市場であるといえます。ストレージが産業として成熟している米国では、世帯総数の約10%のストレージが利用されていることに対し、日本は世帯総数の１%程度の利用であるという状況です。

しかしながら、日本は欧米諸国と比較すると住宅が狭いため、収納に関する需要が潜在しております。近年、新型コロナウイルスの感染拡大による自宅生活の長期化により、ただ食事・睡眠をとる場所という位置づけから、快適で豊かな暮らしを営む居場所へと、日本人が考える「住居」の定義が変化してきております。こうした状況の中、「住居」をさらに良い環境に変えることができるように、ストレージ・トランクルームという商品を広め、日本人の暮らしの豊かさに貢献してまいります。

当社は、ストレージ事業の持続的な成長及び業界全体のさらなる発展を目指し、下記の課題に積極的に取り組んでまいります。

①出店室数の拡大

2020年に新型コロナウイルスの感染拡大による経済悪化を警戒し、出店活動を一時停止した影響で、2021年の出店室数は1,614室、2022年は2,915室となりましたが、以降、出店室数の拡大に注力した結果、2023年は5,800室、2024年は10,545室の出店室数となりました。近年の出店を分析し、１物件あたりの室数を減らし、コンビニエンスストアのような小型物件を中心とした出店展開を行ってまいります。また、当社の主力商品である屋外型コンテナは、地方都市でも需要が根強いため、地方都市を含めた全国を対象に出店を強化してまいります。建物型のトランクルームは、高級感のある内装を施し、使い心地の良い物件の出店を進めてまいります。

②当社ブランド「ハローストレージ」の認知度向上

市場の成長とともに競合他社の参入も散見される中で、当社ブランドの「ハローストレージ」の認知度を高めるべく、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を軸に、広報活動の強化等のマーケティング戦略を進めてまいります。

③付加価値サービスの開発・改善

自宅からトランクルーム収納までをオールインワンで提供する「ハロー宅配便」、建物型トランクルームの入口セキュリティにおける交通系ICカード連携、収納に便利な「ラック販売・組立サービス」など、トランクルームを利用しやすくするためのサービス開発・現場改善をたゆまず実施し、お客様満足度の向上を追求してまいります。

④ストレージを通じた社会貢献

近年、社会の持続可能性や安心・安全に対する意識が高まる中、長期視点のリスク・機会の観点でESGの強化が必要不可欠であります。当社は全国で約2,100店舗を運営しておりますが、定期的なメンテナンスによりコンテナを長持ちさせることや、木造かつ高耐久の建物型トランクルームを長期に運用することにより、環境に配慮した事業運営を進めてまいります。

また、「収納」を起点として、無駄な買い物の削減、モノを大切にする文化の醸成により廃棄物削減に貢献す

るなど、ストレージは循環型社会に大きく貢献できる可能性を秘めている事業であるといえます。今後も、社会基盤を支える企業として、社会課題の解決に継続的に取り組んでまいります。

(6)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 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社のサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりです。

なお、文中の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。

（サステナビリティ全般に関する開示）

(1)サステナビリティ基本方針

当社は、経営理念「世の中に便利さと楽しさと感動を提供する」のもと、お客さま、取引先、株主・投資家、従業員、地域社会など全てのステークホルダーとの対話を尊重し、持続可能な社会の構築に積極的に役割を果たすとともに、企業価値の向上に努めてまいります。

(2)ガバナンス

当社は、企業価値向上の観点から、サステナビリティに関する課題を経営上の重要な課題として認識しております。サステナビリティに関する取組を進めることで企業価値の向上を図っております。当社のサステナビリティに関する課題への取組については、重要な会議体である経営会議において審議・検討し、重要課題や取組方針について取締役会に報告し、取締役会は報告内容に対しての助言を行っております。

(3)リスク管理

当社は、気候変動などの地球環境問題への配慮、人権の尊重、従業員の健康・労働環境への配慮、自然災害等への危機管理など、サステナビリティ関連のリスク及び機会を認識し、評価し、管理するため、当社のリスク管理の一環として、各担当取締役を中心として各部門において継続的な監視、把握を行い、かつ、審議機関である経営会議において事業等のリスク管理状況の報告、検討を行い、必要に応じて取締役会等において適切な対応を検討、決定する体制としております。

（人的資本に関する開示）

(1)戦略

当社は、「少人数経営」を実践するために最大の資産となる人材、またその教育・育成については、従業員一人ひとりの能力を最大限に発揮することに重点的に取り組んでおります。当社には「エリアリンクメソッド」という当社独自の教育・育成プランがあり、その仕組みや社内研修により従業員一人ひとり、そして部署・チームごとの生産性を限りなく向上させることができます。その仕組みの効果に加えて、きめ細かい教育と評価制度を実施することで従業員一人ひとりが成長し、結果として少人数経営を実現することができます。

また当社は、従業員が安心して働ける環境づくりにおいて、社内の環境整備に加えて、従業員の健康管理・増進に向けて社内にプロジェクトチームを立ち上げ、様々な施策を実行し積極的に取り組んでおります。

従業員一人ひとりの成長により、企業が成長（パーヘッド利益の向上）し、さらなる人事施策の実行などによる労働環境の改善という好循環を繰り返すことで、持続的な事業成長や新たな価値創造の実現が可能となり、持続的な企業価値の向上に寄与するものと考えております。

(2)指標及び目標

当社は、人材の教育・育成や多様な人材が活躍できる組織を目指し、2026年までに①従業員一人あたり研修時間を年間28時間②社内ESサーベイ回答率98%以上③人事評価に対する従業員評価点数9.5点以上を目標としております。また労働者に占める女性労働者の割合50%以上についても継続してまいります。

3 【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

当社が運営するストレージの需要は、景気や不動産市況をはじめとする社会情勢の変化に加え、ストレージ業界全体の需要動向や法的規制等の影響を受けやすく、急速な外部環境の変化により需要の大幅な減少、稼働率の減少、賃料の滞納の増加等が発生する恐れがあり、当社の経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、当該リスクへの対応策として、定期的に景気動向・不動産市況等のモニタリングを行うとともに、エリア・規模・用途・物件特性に応じたマーケット観の醸成、投資判断力・リーシング力の強化等により、リスクの低減を図ってまいります。

(2) 不動産を所有することによるリスクについて

当社はストレージ事業において土地を購入し建物を建設するアセット屋内型の「土地付きストレージ」の出店を進めており、一部の不動産を保有してストレージのサービスを全国に展開する方針であります。また、土地権利整備事業において底地を購入し販売用不動産として保有しております。これらの事業に供する不動産の仕入れ・保有については、不動産市況の悪化による地価等の下落に影響を受けやすい傾向にあること等から、今後、国内外の経済情勢が悪化したことにより、不動産への投資意欲の低下、不動産取引の減少、個人向け融資の厳格化、賃料の大幅な下落といった事態が生じた場合には、当社の経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、当該リスクへの対応策として、定期的に景気動向・不動産市況等のモニタリングを行うとともに、立地条件及び周辺の相場状況等を勘案して、顧客ニーズに合致する物件の選定を慎重に検討し、リスクの低減を図ってまいります。

(3) 自然災害等について

将来発生が懸念されている大地震をはじめ、暴風雨、洪水等の自然災害が発生した場合には当社が運用・管理を行っている不動産の価値が大きく毀損する可能性があるほか、被災した地域によっては、稼働率の大幅な低下や復旧に要する修繕費用等が生じる可能性があり、当社の経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、当該リスクへの対応策として、被害を受けにくい立地条件をもとに物件の仕入れ活動を行っており、仮に自然災害等が発生した際は、各事業において策定している事業継続フローを活用し、被災時でも重要な事業を継続または早期復旧できるよう対策を行ってまいります。

(4) 参入障壁が低いことのリスクについて

当社が展開するストレージ事業や土地権利整備事業につきましては、特許権等により法的に他社を排除できるものがなく、ビジネスモデルもシンプルなものであるため、他社の追随参入による競争激化が起こる可能性があります。

当社は、当該リスクへの対応策として、展開する「ハローストレージ」ブランドの認知度向上、新商品・新サービスの開発による差別化を図り顧客基盤を獲得することにより、リスクの低減を図ってまいります。

(5) ストレージ事業に対する規制強化の可能性について

当社が展開するストレージ事業のうち屋外コンテナ型のレンタル収納スペースについて、同業他社を含めた設置台数が急速に増加しております。当社は、国土交通省より建築基準法に基づく建築確認申請が必要との通達を受けて以降、新たに設置したコンテナは原則建築確認申請を行っておりますが、さらなる規制の強化により既存設置済みのコンテナに対しても建築基準に適合する必要性がある場合、予期せぬコストが発生し、当社の経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、当該リスクへの対応策として、顧客や周辺地域住民の安全性を第一に考えた施策を進めていくと同時に、コンテナの安全性に対する啓蒙活動や巡回・メンテナンス体制の強化等により、リスクの低減を図ってまいります。

4 【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

当事業年度の売上高は24,695百万円（前期比9.9%増）、営業利益は4,906百万円（前期比18.1%増）、経常利益は4,714百万円（前期比16.2%増）、当期純利益は3,200百万円（前期比13.5%増）と増収増益の結果となりました。

各セグメントの業績は以下の通りであります。

＜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影響もあり前期末比2.38ポイント減の85.91%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、膨大に蓄積してきた自社の出店・顧客情報を基にしたデータ分析（人口・世帯数・所得層等）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積極的なPR活動によりサービス・商品の認知度が向上したこと等の結果、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12月期は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）、2024年12月期は10,400室の出店目標に対して10,545室（既存物件の増設435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9,063室増の110,442室となりました。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10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19,468百万円（前期比11.7%増）、営業利益は5,387百万円（前期比18.1%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、大型案件の成約もあり、売上高は3,695百万円（前期比2.0%増）、営業利益は485百万円（前期比8.9%増）と増収増益となりました。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871百万円減の2,938百万円となりました。

＜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、安定的に高稼働を維持した結果、増収増益となりました。オフィス事業は、2023年２月に新規オープンした２物件が稼働の上昇に伴い売上・利益に寄与したことから、増収増益となりました。これらの結果、その他運用サービス事業の売上高は1,531百万円（前期比8.1%増）、営業利益は427百万円（前期比23.8%増）と増収増益となりました。

流動資産は、前事業年度末に比べて3.1%増加し22,558百万円となりました。これは主として、仕掛販売用不動産が383百万円、現金及び預金が214百万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20.1%増加し33,361百万円となりました。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4,223百万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12.6%増加し55,919百万円となりました。

流動負債は、前事業年度末に比べて10.3%増加し7,786百万円となりました。これは主として前受金が380百万円、未払金275百万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21.4%増加し21,363百万円となりました。これは主としてリース債務が294

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4,273百万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18.2%増加し29,149百万円となりました。

純資産合計は、前事業年度末に比べて7.0%増加し26,769百万円となりました。これは主として繰越利益剰余金が1,729百万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1,729百万円（当期純利益による増加3,200百万円、配当金の支払による減少1,471百万円）等であります。これらの結果、自己資本比率は47.9%となりました。

(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214百万円増加し、15,210百万円となりました。

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、5,322百万円の収入となりました。主な内訳は、買戻損失に係る支払額269百万円、法人税等の支払額1,150百万円等の減少要因に対して、税引前当期純利益4,571百万円、減価償却費計上額1,416百万円、棚卸資産の減少額637百万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、8,158百万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6,691百万円、関係会社株式の取得による支出1,150百万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、3,018百万円の収入となりました。主な内訳は、長期借入による収入8,055百万円、セール・アンド・割賦バックによる収入440百万円の増加要因に対し、長期借入金の返済による支出3,736百万円、配当金の支払額1,469百万円、リース債務の返済による支出293百万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(%)
ストレージ事業	316,798	－	303,713	－
合計	316,798	－	303,713	－

(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(%)
ストレージ事業	19,468,045	11.7
土地権利整備事業	3,695,755	2.0
その他運用サービス事業	1,531,993	8.1
合計	24,695,794	9.9

（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、棚卸資産の評価額、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、関係会社株式の評価等であり、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。特に以下の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定が重要であると考えております。

①棚卸資産の評価

棚卸資産について、正味売却価額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を正味売却価額まで減額し、当該減少額を評価損として計上しております。そのため、販売計画や市場環境の変化により、その見積額の前提とした条件や仮定に変更が生じ、正味売却価額が帳簿価額を下回る場合には評価損の計上が必要となる可能性があります。

②固定資産の減損処理

固定資産について、減損の兆候があり、かつ資産の回収可能価額が帳簿価額を下回る場合は、回収可能価額まで減損処理を行うこととしております。減損の兆候の判定及び回収可能性の見積りにおける重要な仮定は、不動産鑑定士による鑑定評価等及び将来キャッシュ・フローの見積りであります。当該資産又は資産グループが属する事業の経営環境の著しい変化や収益状況の悪化等により、見積額の前提とした条件や仮定に変更が生じ減少した場合、減損損失が発生する可能性があります。

③関係会社株式の評価

関係会社株式について、当該株式の発行会社の財政状態の悪化により実質価額が著しく低下したときは、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられない限り、相当の減額を行い、評価差額は当期の損失として減損処理する方針としております。そのため、将来の不確実な経済条件の変動などの影響を受け、実質価額が著しく低下した場合、減損処理する可能性があります。

(2) 当事業年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社の当事業年度の経営成績等は、増収・増益の結果となりました。

ストレージ事業は、「中期経営計画23－25」に記載のとおり出店室数を増加していく成長戦略のもと増収・増益に大きく貢献した結果となりました。土地権利整備事業（底地）について、事業規模の最適化を図りながら進めましたが、結果的には増収増益となりました。引き続き、不動産売買による一過性の利益による収益構造から、毎月安定的に収益が積みあがるストック型の収益構造への転換に向けた施策を進めてまいりました。

当社の基幹事業はストレージ事業であります。当社が展開するレンタル収納スペースは110,442室であり、そのうち約86%の稼働率を維持しており、継続的な収益を見込める環境が構築されております。また、当社が展開するストレージ物件は無人で運営・管理できる体制となっており、人件費等のコストを必要としないため、市況の影響を受けず安定した収益を見込むことが可能であります。さらに、ストレージ事業においては、レンタル収納スペースの需要及び認知度の向上により、市場規模が拡大傾向にあります。東京近郊では競合他社の出店も増加しておりますが、当社は競合エリアへの出店を模索し続けるとともに、地方の10万人都市を中心に小型物件（20～40室）の出店を進めました。大都市と比較して出店地代が安価なうえに競合他社が少なく、出店後の申込数等が好調に推移しております。また、自社投資出店へ切り替えたことで、損益分岐点が下がることによりストレージ運用の利益率が改善しております。今後も当社の営業ノウハウを活かして全国にストレージ物件を展開し、ストックビジネスの持続的な成長及び強固な収益基盤の確立を目指してまいります。

土地権利整備事業は、住宅用底地の売買を中心に展開しております。土地を自由に活用できない底地権者と、住み続けることはできるが土地の活用ができない借地権者との権利関係を当社が介入することによって解決する事業であります。権利関係が複雑化しておりニッチな事業のため競合が少なく、建物を保有する借地権者への売却は、

借地権者の購入需要も高く不動産市況に影響されにくいため、継続的に収益を獲得しております。また、底地を保有している期間は地代収入を得られるため、投資用商品としての注目度も上がっており、投資家への販売も出口戦略の選択肢の一つとして考えております。

当社の資本の財源及び資金の流動性については、各事業の成長速度を加速させる中で、ストレージの出店、底地の仕入、システムインフラの整備等、機動的な活用ができる資金水準の維持と財務の健全性を考慮した有利子負債を適切に保つことが非常に重要であると考えております。そのため、資本の財源は、流動性の高い資金の確保として、内部留保の確保及び金融機関からの運転資金の借入で対応しております。販売用不動産に計上している底地については、仕入段階での精査及び出口戦略を考慮したうえで、適正な在庫水準を保ちつつ、内部留保を活用した売買を行っております。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【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6,878百万円であります。その主たるものは、出店開発をはじめとするストレージ事業関連の投資であります。

資金調達につきましてはストレージ出店開発資金及び運転資金として、8,145百万円を借入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

(2024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	
銀座出井ビル (東京都中央区)	その他運用サービス事業	事務所設備他	37,234 〔37,234〕	870,361 (210.18) 〔870,361〕	501 〔501〕	908,097 〔908,097〕	―
神田BMビル (東京都千代田区)	その他運用サービス事業	事務所設備他	79,173 〔79,173〕	794,683 (202.04) 〔794,683〕	3,066 〔3,066〕	876,923 〔876,923〕	―
ハローストレージ上井草 (東京都杉並区)	ストレージ事業・その他運用サービス事業	ストレージ・店舗設備	213,461 〔213,461〕	314,178 (370.00) 〔314,178〕	―	527,639 〔527,639〕	―
ハローストレージ杉並堀ノ内 (東京都杉並区)	ストレージ事業	ストレージ	115,634 〔115,634〕	259,742 (308.25) 〔259,742〕	―	375,376 〔375,376〕	―
ハローストレージ板橋蓮根 (東京都板橋区)	ストレージ事業	ストレージ	76,112 〔76,112〕	233,667 (392.91) 〔233,667〕	122 〔122〕	309,902 〔309,902〕	―
ハローストレージ江戸川松江 (東京都江戸川区)	ストレージ事業	ストレージ	191,034 〔191,034〕	108,268 (231.92) 〔108,268〕	―	299,302 〔299,302〕	―
ハローストレージ南品川 (東京都品川区)	ストレージ事業	ストレージ	108,716 〔108,716〕	187,160 (206.73) 〔187,160〕	―	295,876 〔295,876〕	―
コンフォートイン近江八幡(滋賀県近江八幡市)	その他運用サービス事業	ホテル	255,123 〔255,123〕	―	―	255,123 〔255,123〕	―
ハローストレージ品川荏原 (東京都品川区)	ストレージ事業	ストレージ	101,601 〔101,601〕	141,386 (132.24) 〔141,386〕	―	242,988 〔242,988〕	―
ハローストレージ杉並阿佐ヶ谷 (東京都杉並区)	ストレージ事業	ストレージ	101,312 〔101,312〕	134,626 (203.43) 〔134,626〕	―	235,939 〔235,939〕	―
テキサス州ストレージ（アメリカ合衆国テキサス州)	その他運用サービス事業	ストレージ	420,889 〔420,889〕	277,697 (37,635.76) 〔277,697〕	480 〔480〕	699,068 〔699,068〕	―
ドイツストレージ（ドイツ共和国シュレースヴィヒ＝ホルシュタイン州)	その他運用サービス事業	ストレージ	1,009,824 〔1,009,824〕	51,031 (5,377.00) 〔51,031〕	―	1,060,855 〔1,060,855〕	―

(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．〔〕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。

3．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)
ストレージ事業	ストレージ事業	土地及びコンテナ	6,031,356
		事務所及び内部造作	2,086,860

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) (2024年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2025年３月27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	25,881,800	25,881,800	東京証券取引所 (スタンダード市場)	単元株式数100株
計	25,881,800	25,881,800	―	―

(注) 2024年７月１日付で、１株を２株に株式分割し、発行済株式数は12,940,900株増加し、25,881,800株となっております。

(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】

該当事項はありません。

(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】

該当事項はありません。

(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)
2024年７月１日 (注)１	12,940,900	25,881,800	―	6,111,539	―	6,156,037

(注)１．株式分割（１：２）によるものであります。

(5) 【所有者別状況】

2024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)	―	6	23	62	114	7	5,303	5,515	―
所有株式数(単元)	―	16,685	7,097	21,302	64,181	5	148,553	257,823	99,500
所有株式数の割合(%)	―	6.47	2.75	8.26	24.90	0.00	57.62	100.00	―

(注) 自己株式491,167株は、「個人その他」に4,911単元、「単元未満株式の状況」に67株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2024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	東京都中央区	4,679,134	18.42
CEPLUX-THE INDEPENDENT UCITS PLATFORM 2 (常任代理人　シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	31,Z.A.BOURMICHT,L-8070,BERTRANGE,LUXEMBOURG (東京都新宿区新宿６丁目27番30号)	1,265,700	4.98
辻本　武泰	東京都世田谷区	1,186,800	4.67
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町２丁目２－２	690,000	2.71
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 (東京都港区虎ノ門２丁目６番１号)	672,298	2.64
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	620,000	2.44
CACEIS BANK/QUINTET LUXEMBOURG SUB AC/UCITS CUSTOMERS ACCOUNT (常任代理人　香港上海銀行東京支店)	1-3 PLACE VALHUBERT 75013 PARIS FRANCE (東京都中央区日本橋３丁目11－１)	531,800	2.09
中嶋　聡	東京都世田谷区	451,000	1.77
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	450,000	1.77
BBH FOR FIDELITY LOW-PRICED STOCK FUND (PRINCIPAL ALL SECTOR SUBPORTFOLIO) (常任代理人　株式会社三菱ＵＦＪ銀行)	245 SUMMER STREET BOSTON, MA 02210 U.S.A. (東京都千代田区丸の内１丁目４-５決済事業部)	429,539	1.69
計	―	10,976,271	43.22

(注) １．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は、小数点以下第３位を切り捨てて表示しております。

２．上記のほか当社所有の自己株式491,167株（1.89%）があります。

３．2024年６月27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2024年６月21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。
当社は2024年７月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っておりますが、下記保有株券等の数は当該株式分割前の株式数を記載しております。

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(Kabouter Management, LLC)	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、2510号室	530,837	4.10

４．2024年９月20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、ゼナーアセットマネジメントエルエルピーが2024年９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(%)
ゼナーアセットマネジメントエルエルピー(Zennor Asset Management LLP)	英国、ロンドン、ＳＷ３　４ＬＹ、８６デューク・オブ・ヨーク・スクエア	1,561,300	6.03

５．2024年12月６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、エフエムアール エルエルシーが2024年11月29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(%)
エフエムアール エルエルシー (FMR LLC)	米国 02210 マサチューセッツ州ボストン、サマー・ストリート245 (245 Summer Street, Boston, Massachusetts 02210, USA)	1,637,182	6.33

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2024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 491,100	－	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 25,291,200	252,912	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 99,500	－	－
発行済株式総数	25,881,800	－	－
総株主の議決権	－	252,912	－

(注) １．「単元未満株式」欄の普通株式には、自己株式67株が含まれております。

２．2024年７月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。これにより、発行済株式総数は12,940,900株増加しております。

② 【自己株式等】

2024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	491,100	－	491,100	1.89
計	－	491,100	－	491,100	1.89

(注) １．当社は、上記のほか、単元未満の自己株式を67株所有しております。

２．2024年７月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

(取締役に対する譲渡制限付株式報酬制度)

当社は、2021年２月12日開催の取締役会において、取締役（社外取締役を除く）に対する譲渡制限付株式報酬制度の導入を決議し、2021年３月24日開催の第26回定時株主総会においてその議案を決議しました。

①制度の概要

取締役会の決定に基づき、取締役の報酬として募集株式と引換えにする金銭の払込みを要せずに当社普通株式の発行又は自己株式の処分を受けるものであります。

②取締役に取得させる予定の株式の総額

年額50百万円以内

③受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

取締役（社外取締役を除く）のうち受益者要件を満たす者

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】会社法第155条第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	261	471
当期間における取得自己株式	80	180

（注）１．当期間における取得自己株式には、2025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。

２．2024年７月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。そのため、上記の株式数については、株式分割後の株式数に換算しております。

(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、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	－	－	－	－
その他（譲渡制限付株式報酬制度による自己株式の処分）	11,872	10,406	－	－
保有自己株式数	491,167	－	491,247	－

（注）１．当期間における保有自己株式数には、2025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。

２．2024年７月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。その他（譲渡制限付株式報酬制度による自己株式の処分）は当該株式分割前に実施したため、株式分割前株式数を記載しております。また、保有自己株式数は当該株式分割による増加株式数245,503株を含んでおります。

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35%、かつ前事業年度と比較して減配とならない配当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、中間配当と期末配当の年２回の配当を行うことを基本方針としております。

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うえ、中間配当金39.0円（株式分割考慮前）、期末配当金25.0円（株式分割考慮後）、年間配当金として１株につき44.5円（株式分割考慮後）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、中間配当金25.0円、期末配当金23.0円、年間配当金48.0円を予定しております。

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）
2024年７月30日 取締役会決議	495,120	39.0
2025年３月26日 定時株主総会決議	634,765	25.0

（注）１．2024年７月１日付で、普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。
２．2024年７月30日開催の取締役会決議による１株当たり配当額は株式分割前の金額を記載しております。

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

当社は、コーポレート・ガバナンスの整備・強化を最も重要な経営課題のひとつと位置づけており、このコーポレート・ガバナンスの強化によって、当社の企業理念の実現と経営計画の達成、中長期的な企業価値の向上、並びに持続的な成長を果たすことを目指しております。

また、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、適切かつ迅速な意思決定の実行、意思決定に対する監視機能の強化、コンプライアンス体制の確立及び内部統制システム充実・強化など、活力と柔軟性を軸としたマネジメントシステムの構築を進めております。

① 企業統治の体制の概要

（ア）取締役会

当社の取締役は、９名以内とする旨定款で定めており、2025年３月27日現在取締役６名が選任されております。月１回の定時取締役会のほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の基本方針、法令で定められた事項及び経営に関する重要事項を決定するとともに、業務執行の状況を逐次監督しております。取締役会には、必要に応じて執行役員もオブザーバーとして出席することで、業務執行状況の報告機能を強化し、経営の迅速な意思疎通や意思確認を行っております。

（取締役会構成員の氏名等）

議　長：代表取締役社長鈴木貴佳

構成員：代表取締役会長林尚道、取締役大滝保晃、取締役西澤実、社外取締役古山和宏、
社外取締役幸田昌則、常勤社外監査役小島秀人、社外監査役田村宏次、社外監査役青木巖

・当事業年度における活動状況

（取締役会の開催及び出席状況）

役職名	氏名	開催回数	出席回数
代表取締役会長	林尚道	13回	13回
代表取締役社長	鈴木貴佳	13回	13回
取締役	大滝保晃	13回	13回
取締役	西澤実	13回	13回
社外取締役	古山和宏	13回	13回
社外取締役	幸田昌則	13回	13回

（主な検討内容）

取締役会における具体的な検討内容としては、法令および定款に定められた事項ならびに経営の基本方針等重要な業務に関する事項の決議を行うとともに、各取締役より業務執行状況の報告を受け、当社の重要な経営課題について適切な対策を講じるための協議を行っております。以下、主な検討内容となります。

・次年度予算、及び中期経営計画の審議
・株主総会議案の審議
・設備投資等に伴う資金の借入
・重要投資案件の審議

（イ）監査役会及び監査役監査

2025年３月27日現在、当社の監査役は３名であり、３名とも社外監査役であります。監査役会は原則月１回開催し、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。

（監査役会構成員の氏名等）

議　長：常勤社外監査役小島秀人

構成員：社外監査役田村宏次、社外監査役青木巖

（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。2025年３月27日現在、執行役員３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）経営会議

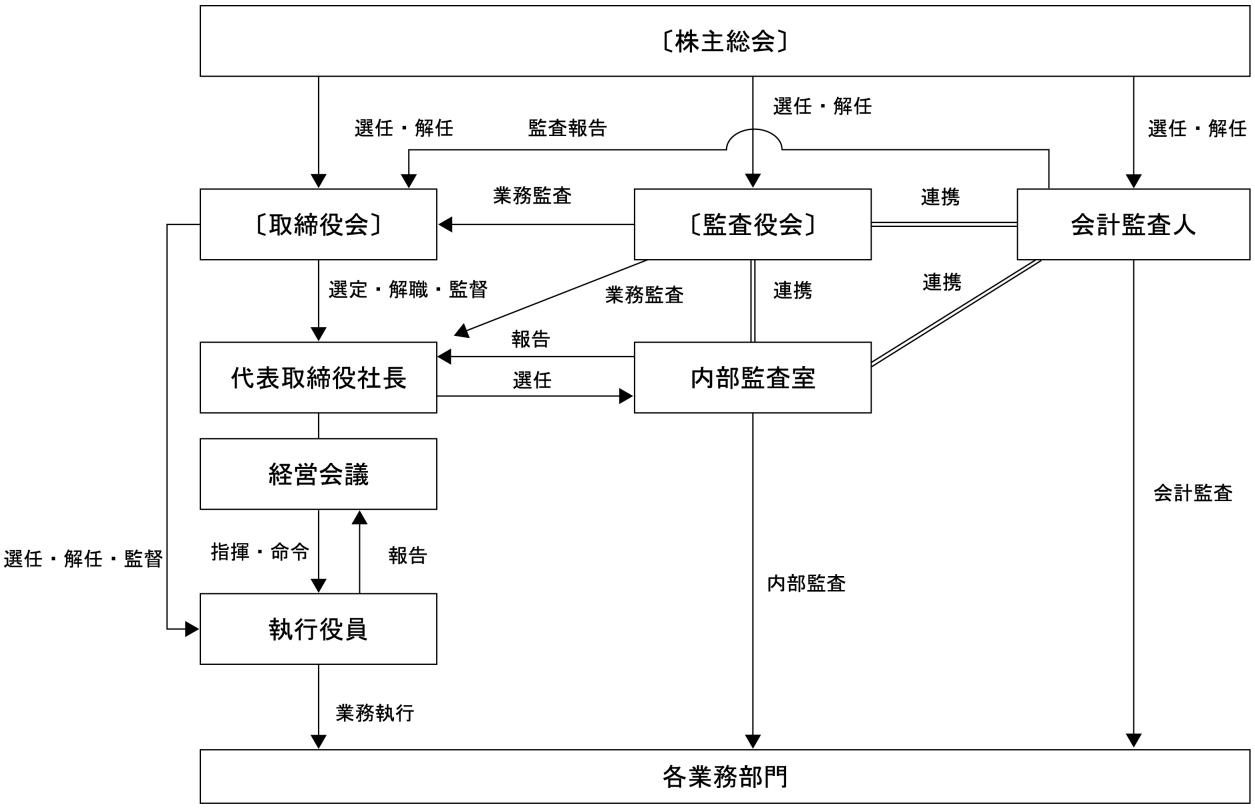
当社の経営戦略に関する議論を行う場であり、社内取締役、執行役員、ならびにこれらが特に指名する者で構成され、原則として毎月３回の頻度で開催しております。

（経営会議構成員の氏名等）

議　長：代表取締役社長鈴木貴佳

構成員：代表取締役会長林尚道、取締役大滝保晃、取締役西澤実、常勤社外監査役小島秀人、執行役員、経理部長、業務管理部長

当社のコーポレート・ガバナンス体制の概略は以下のとおりであります。



・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。

② 内部統制システムの整備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はじ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、分析及び発生した損失の拡大を防止するため、リスク管理に関する規程を設けます。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及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、職務権限規程等を定め、権限委譲を行うことで、効率的、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）監査役補助者に関する体制及び当該使用人に対する指示の実効性を確保するための体制

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。

なお、その使用人への指揮権は監査役に委譲し、取締役からの独立性を確保するものとします。また、任命を受けた使用人は監査役の指示に従い、監査上必要な情報収集の権限を持って業務を行います。

（カ）取締役・使用人等の監査役への報告体制及び報告者が当該報告をしたことを理由として不利な取り扱いを受けないことを確保するための体制

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。

また、監査役に当該報告をした当社の取締役及び使用人等に対して、当該報告をしたことを理由として、人事処遇等において不利な取り扱いを行うことを禁止します。

（キ）監査役の職務の執行について生ずる費用の前払い・償還の手続き、当該費用又は債務処理にかかる方針、及び当社監査役の監査の実効性を確保するための体制

監査役の職務の執行にかかる費用等について、当社が当該監査役の職務の執行に必要でないことを証明した場合を除き、監査役は、費用の前払い及び償還を受けることができ、また、予算等必要な措置を講ずることを要請できる体制を確保いたします。

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。

③　リスク管理体制

当社は、想定される事業上のリスクを最小限に留めるべく、社内規程及び各種マニュアル等に沿った業務を行うことで、社内におけるチェック・牽制機能を働かせております。また、事業運営上発生する様々な法的リスクに対処すべく、弁護士と顧問契約を締結することで多面的にアドバイスを受け、リスク軽減に努めております。

④　取締役及び監査役の員数

当社の取締役は９名以内、監査役は４名以内とする旨を定款に定めております。

⑤　取締役の選任の決議要件

当社の取締役の選任決議は、株主総会の決議によって行っております。なお取締役の選任決議は、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い、累積投票によらないものとす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目的として、会社法第309条第２項の定めによる株主総会の特別決議について、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以上をもって行う旨を定款に定めております。

⑦　中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行なうことを目的として、会社法第454条第５項の規定により、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なうことができる旨を定款に定めております。

⑧　自己株式の取得

当社は、経済情勢の変化に対応して機動的な資本政策を遂行するため、会社法第165条第２項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款で定めております。

⑨　取締役及び監査役の責任限定契約

当社は、会社法第427条第１項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役との間に、同法第423条第１項の責任を限定する契約を締結できる旨を定款で定めており、当社と当該取締役及び監査役との間で当該契約を締結しております。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額としております。

(2) 【役員の状況】

①役員一覧

男性9名　女性0名　（役員のうち女性の比率0%）

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(株)
代表取締役会長	林　尚道	1953年８月８日	1978年４月 1995年４月 2010年２月 2019年５月 2019年９月 2020年９月 2022年３月 2023年３月	千曲不動産㈱(現スターツコーポレーション㈱)入社 当社設立　当社代表取締役社長 一般社団法人日本セルフストレージ協会理事 一般社団法人日本セルフストレージ協会代表理事（現任） 当社代表取締役社長執行役員マーケティング本部長 当社代表取締役社長執行役員 当社代表取締役社長 当社代表取締役会長（現任）	(注) 3	4,679,134
代表取締役社長	鈴木　貴佳	1986年５月23日	2011年４月 2014年８月 2015年２月 2016年３月 2018年７月 2019年９月 2021年３月 2022年３月 2023年３月	当社入社 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部長 当社取締役執行役員ストレージ本部長 当社常務取締役執行役員ストレージ本部長 当社専務取締役執行役員ストレージ本部長 当社代表取締役社長（現任）	(注) 3	160,601
取締役執行役員 管理本部長兼経理部長	大滝　保晃	1977年10月14日	2001年４月 2011年３月 2012年３月 2017年３月 2019年３月 2019年９月 2021年３月 2022年３月 2023年３月	当社入社 当社執行役員管理本部長補佐兼総務部長 当社取締役管理本部長 当社執行役員管理本部長 当社経理部長 当社管理本部長補佐兼経理部長 当社執行役員管理本部長補佐兼経理部長 当社取締役執行役員管理本部長補佐兼経理部長 当社取締役執行役員管理本部長兼経理部長（現任）	(注) 3	24,774
取締役執行役員 ストレージ本部長兼カスタマーコンタクト部長	西澤　実	1978年４月29日	2001年４月 2012年３月 2016年３月 2017年３月 2019年３月 2021年３月 2022年３月 2023年３月	当社入社 当社取締役ストレージ部長 当社執行役員ストレージ本部長補佐兼ストレージ部長 当社取締役ストレージ本部長補佐兼ストレージ２部長 当社未来型理想企業塾推進室長 当社執行役員ストレージ本部長補佐兼カスタマーコンタクト部長 当社取締役執行役員ストレージ本部長補佐兼カスタマーコンタクト部長 当社取締役執行役員ストレージ本部長兼カスタマーコンタクト部長（現任）	(注) 3	15,292

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(株)
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 2019年３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 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㈱顧問（現任） 日本農業経営大学校審議員	(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 2019年７月	㈱日本リクルートセンター（現㈱リクルートホールディングス）入社 ㈱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㈱社外取締役（現任） 当社取締役（現任） ㈱グリーン・シップ社外取締役（現任）	(注) 3	－
常勤監査役	小島　秀人	1947年３月７日	1970年４月 1993年４月 2002年４月 2003年８月 2004年６月 2010年３月	朝日生命保険(相)入社 朝日生命投資顧問㈱常務取締役 朝日生命ビル㈱常務取締役総務部長 朝日保険サービス㈱常務取締役総務部長 ケイヒン㈱常勤監査役 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 2002年10月 2007年１月 2011年10月 2011年12月 2012年３月 2013年５月 2020年10月	司法試験合格 東京弁護士会登録 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 ㈱全管協SSIホールディングス監査役 当社仮監査役 当社監査役(現任) 啓明法律事務所代表弁護士 大洋綜合法律事務所弁護士(現任)	(注) 5	－
監査役	青木　巖	1967年９月２日	1992年４月 2004年10月 2009年４月 2010年12月 2014年７月 2016年３月 2017年３月 2019年12月 2024年10月	㈱フジタ入社 アセット・マネジャーズ㈱（現いちご㈱）代表取締役社長 キャピタル・アドバイザリー㈱代表取締役社長（現任） ㈱ネクシィーズグループ社外監査役 ㈱バルニバービ社外監査役 サムシングホールディングス㈱社外取締役 当社監査役（現任） ㈱ネクシィーズグループ（現 ㈱NEXYZ.Group）社外取締役（監査等委員）（現任） ㈱バルニバービ社外監査役 社外取締役（監査等委員）（現任）	(注) 6	－
計						4,879,801

（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、2024年12月期に係る定時株主総会終結の時から（2025年３月から）2025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、2022年12月期に係る定時株主総会終結の時から2026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、2023年12月期に係る定時株主総会終結の時から2027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、2024年12月期に係る定時株主総会終結の時から（2025年３月から）2028年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

②社外役員の状況

当社の社外取締役は２名、社外監査役は４名（提出日現在３名）であります。

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。

(3) 【監査の状況】

①監査役監査の状況

当社は監査役制度を採用しており、常勤監査役１名、非常勤監査役２名の計３名はいずれも社外監査役であります。監査役３名による監査役会は原則として毎月１回開催され、必要事項を協議する他、常勤監査役の監査活動を非常勤監査役へ報告することにより全監査役の情報の共有化を図っております。当社における監査役監査は、各監査役が、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。

当事業年度において当社は監査役会を12回開催され、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
小島　秀人	12	12
田村　宏次	12	12
青木　　巖	12	11
満田　繁和	12	12

当事業年度において、監査役会における具体的な検討事項は以下の通りであります。年度の監査方針・監査計画・監査の方法・各監査役の職務分担の決定、会計監査人の評価と再任同意、監査法人から年度監査計画の説明を受け、監査法人の監査報酬に対する同意、補助使用人の人事評価及び業績評価に対する同意、常勤監査役による月次活動報告に基づく情報共有等となっております。

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。

②内部監査の状況

当社における内部監査は、独立した部門として代表取締役社長の直属部署である内部監査室が担当しており、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フォローアップ監査にて確認を行っております。

③会計監査の状況

ａ．監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

b．継続監査期間

2002年以降

c．業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員　業務執行社員　本間洋一

指定有限責任社員　業務執行社員　杉江俊志

d．監査業務に係る補助者の構成

公認会計士９名、その他の補助者19名

e．監査法人の選定方針と理由

当社の監査法人の選定方針は、会計監査人としての品質管理体制、独立性及び専門性の有無、当社が展開する事業分野への理解度、監査実施の有効性及び効率性の観点等を総合的に勘案し、検討して選定を行います。当監査法人は、会計監査人に求められる専門性、独立性及び内部管理体制、更に当社の活動を一元的に監査する体制を有していると判断しております。

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等その必要があると判断した場合は、会計監査人の解任又は不再任に関する議案を決定し、取締役会は、当該決定に基づき、当該事案を株主総会に提出いたします。

また、会計監査人が会社法第340条第１項各号のいずれかに該当すると認められる場合には、監査役会は、監査役全員の同意により監査役会が会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

f．監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人に対して評価を行っております。監査役及び監査役会は、会計監査人の品質管理体制、監査チーム、監査報酬、関係者とのコミュニケーション等の状況について、執行部門からの意見聴取や監査法人とのミーティング等により検証し、日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」等を参考に監査役会で策定された会計監査人の評価基準を踏まえて総合的に評価しております。

g．会計監査人が現に受けている業務停止処分に関する事項

当社の会計監査人である太陽有限責任監査法人は、2023年12月26日付で、金融庁から契約の新規の締結に関する業務の停止３ヶ月（2024年１月１日から同年３月31日まで）の処分を受けました。当社は、同監査法人の再発防止に向けた改善への取り組み及び当社に対する監査業務は適正かつ厳格に遂行されていることを評価し、今後も同監査法人による継続的な監査を行うことが最善との判断に至っております。

（監査報酬の内容等）

a．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）
35,000	－	36,400	－

b．監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（a．を除く）

該当事項はありません。

c．その他の重要な監査証明に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

ｄ．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。

ｅ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、当社の監査役会が会社法第399条第１項の同意をした理由は、日本監査役協会が公表する改定版「会計監査人の評価及び選定基準に関する監査役等の実務指針」を踏まえ、会計監査の遂行状況及び報酬見積りの算定根拠等について必要な検証を行い、検討した結果、適切であると判断したためであります。

(4) 【役員の報酬等】

①役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

（イ）取締役の報酬の限度額、構成及び報酬等の額の決定に関する方針の決定権限

取締役の報酬限度額は、2018年３月28日開催の第23回定時株主総会において、年額300,000千円以内と決議いただいております。また、当該報酬枠内で、2021年３月24日開催の第26回定時株主総会において、当社の取締役（社外取締役を除く。）に対して、譲渡制限付株式報酬として年額50,000千円と決議いただいております。なお、取締役の員数は、定款で９名以内と定めております。

取締役の報酬については、取締役会の決議により一任された代表取締役が、株主総会で決議された報酬総額の限度内において決定する権限を有しており、各取締役の担当職務や貢献度、業績等を勘案し決定しております。なお、当社ではさらに、報酬決定後に取締役会において社外役員からフィードバックを受け、次回の報酬決定に当該フィードバックを反映させることで代表取締役の独断を防ぐような手続きをとっております。

１．固定報酬（金銭報酬）

取締役の報酬等は、取締役が企業価値の向上を職責とすることを考慮し、従業員の賃金水準と比較して、職務執行上妥当な水準を確保・維持することを考慮したうえで、取締役・監査役（社外取締役及び社外監査役を除く）・執行役員・人事担当者を参加者とした評価会議において、各取締役に対する人事評価を実施し、その評価結果をもとに代表取締役が各取締役の報酬を決定することとしております。

２．業績連動報酬（金銭報酬）

当社は、取締役（社外取締役を除く）に対して、業績目標の達成及び企業価値向上への貢献意欲を高めるため短期的なインセンティブである業績連動報酬（賞与）を報酬として付与することとしております。

業績連動報酬の賞与額決定にあたっては、経営者として結果を重視する観点から、期初に発表した業績予想を基準に、経常利益及び当期純利益の達成度合及び前年対比伸長率、取締役（社外取締役を除く）・執行役員・人事担当者が参加する評価会議にて決定された個人別の貢献度合いを係数化し、役職に応じて定められた基準額（金銭報酬）に乗じた算出結果をもとに代表取締役が各取締役の報酬を決定することとしております。

当該指標を選択した理由については、経常利益及び当期純利益の成長が企業価値向上の観点から会社経営の重要な指標であると考えているためであります。

当該業績連動報酬の算定に用いた業績指標に関する実績は以下の通りです。

	前事業年度実績	当事業年度 期初予想	当事業年度実績	前年対比伸長率	期初予想比
経常利益	4,058百万円	4,520百万円	4,714百万円	16.2%	4.3%
当期純利益	2,821百万円	3,080百万円	3,200百万円	13.5%	3.9%

３．非金銭報酬（譲渡制限付株式報酬）

当社は、株価変動のメリットとリスクを株主と共有し、株価上昇及び企業価値向上への貢献意欲を従来以上に高めるため、中長期的なインセンティブである業績連動報酬（譲渡制限付株式（RS））を報酬として付与することとしております。付与する譲渡制限付株式の内容及び個数は、役職、職責、業績、株価等を踏まえて決定いた

します。なお、当該株式報酬にかかる譲渡制限期間は、３年以上10年以下の範囲内で取締役会が決定いたします。

・当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容が、決定方針に沿うものであると取締役会が判断した理由

取締役会は、当該事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が当該決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

・取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

ａ．委任を受けた者の氏名並びに内容を決定した日における会社での地位及び担当

代表取締役会長　林　尚道、及び代表取締役社長　鈴木　貴佳

ｂ．委任された権限の内容

取締役の個人別の報酬の内容

ｃ．権限を委任した理由

当社の業績を勘案しつつ各取締役の評価を行うには、代表取締役会長、及び代表取締役社長が最も適していると判断したためです。

（ロ）監査役の報酬の限度額、構成及び報酬等の額の決定に関する方針の決定権限

監査役の報酬限度額は、2001年３月31日開催の第６回定時株主総会において年額20百万円以内と決議いただいております。なお、監査役の員数は、定款で４名以内と定めております。

監査役の報酬は、監査役の役割を考慮し、固定報酬のみとしており、各監査役の報酬については、限度額の範囲内において、監査役の協議により決定しております。

②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）
		固定報酬	業績連動報酬	譲渡制限付株式報酬	
取締役（社外取締役を除く）	176,391	155,729	－	20,662	4
監査役（社外監査役を除く）	－	－	－	－	－
社外役員	24,000	24,000	－	－	6

③報酬等の総額が１億円以上である者の報酬等の総額等

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。

(5) 【株式の保有状況】

① 投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受け取ることを目的とするだけか否かによって、それを区分しております。これを実質的に判断するため、取締役会や経営会議等の社内の重要会議体において、価値の変動や配当にかかる報告のみなのか、それ以外の業務提携（その検討を含む）等の報告があるのかなどを、一つの判断基準としております。

② 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

ａ．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、中長期的な企業価値向上及びステークホルダーとの関係構築を図るべく、取引先やステークホルダーとの安定的・長期的な関係維持・強化等を目的とした政策保有株式を保有しております。

個別の政策保有株式の保有の合理性については、保有意義の再確認や、保有に伴う便益やリスクが資本コストに見合っているか等を具体的に精査し、保有の適否を取締役会において定期的に検証し、保有の意義が乏しいと判断される銘柄については売却または縮減を図ることとしております。

b．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	2	0
非上場株式以外の株式	2	36,591

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却価 額等の合計額(千円)
非上場株式	―	―
非上場株式以外の株式	3	3,101

(注)　非上場株式以外の株式の銘柄数の減少のうち３銘柄は、売却によるものであります。

c．特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度 株式数(株) 貸借対照表計上額 (千円)	前事業年度 株式数(株) 貸借対照表計上額 (千円)	保有目的、業務提携の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
㈱青山財産ネットワークス	18,000 34,308	18,000 18,666	安定的な取引関係の維持に資するためであります。	無
㈱アールエイジ	3,000 2,283	3,000 2,181	安定的な取引関係の維持に資するためであります。	無
ソフトバンクグループ㈱	― ―	200 1,258	IR活動の参考のためであります。IR活動を強化することにより中長期的な企業価値の向上を目指すものであります。	無
㈱バンダイナムコホールディングス	― ―	300 847	IR活動の参考のためであります。IR活動を強化することにより中長期的な企業価値の向上を目指すものであります。	無
三菱電機㈱	― ―	100 199	IR活動の参考のためであります。IR活動を強化することにより中長期的な企業価値の向上を目指すものであります。	無

(注) １．定量的な保有効果は記載が困難であるため、記載しておりません。なお、保有の適否に関する検証については、「ａ．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容」に記載しております。

みなし保有株式

該当事項はありません。

③　保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

④　当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの
該当事項はありません。

⑤　当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの
該当事項はありません。

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(2024年１月１日から2024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。

3　連結財務諸表について

「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）第95条第２項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目からみて、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を妨げない程度に重要性が乏しいものとして、連結財務諸表は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 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,995,672	15,210,595
売掛金	135,774	165,870
販売用不動産	※2 5,949,327	※1,※2 5,847,211
仕掛販売用不動産	※2 352,103	※2 735,353
未成工事支出金	－	34,664
貯蔵品	19,643	47,163
前払費用	273,136	306,832
前渡金	61,882	37,938
未収消費税等	－	67,038
その他	128,835	138,427
貸倒引当金	△29,144	△33,037
流動資産合計	21,887,231	22,558,058
固定資産		
有形固定資産		
建物	※2 10,208,674	※1,※2 10,573,830
減価償却累計額	△3,330,391	△3,637,254
減損損失累計額	△583,136	△643,234
建物（純額）	6,295,145	6,293,340
構築物	2,965,224	※1 3,958,381
減価償却累計額	△1,078,319	△1,281,838
減損損失累計額	△679,691	△673,466
構築物（純額）	1,207,213	2,003,076
機械及び装置	22,311	22,311
減価償却累計額	△7,238	△8,613
減損損失累計額	△198	△198
機械及び装置（純額）	14,874	13,500
車両運搬具	20,502	20,502
減価償却累計額	△2,880	△6,354
車両運搬具（純額）	17,622	14,148
工具、器具及び備品	※2 9,556,775	※1,※2 14,444,917
減価償却累計額	△2,477,931	△3,183,549
減損損失累計額	△250,617	△277,984
工具、器具及び備品（純額）	6,828,225	10,983,383
土地	※2 8,132,863	※1,※2 7,595,818
リース資産	3,043,146	3,043,146
減価償却累計額	△1,477,576	△1,753,390
減損損失累計額	△124,998	△139,854
リース資産（純額）	1,440,571	1,149,902
建設仮勘定	※2 299,903	※2 406,787
有形固定資産合計	24,236,420	28,459,957

（単位：千円）

	前事業年度 （2023年12月31日）	当事業年度 （2024年12月31日）
無形固定資産		
商標権	3,470	2,986
ソフトウエア	52,874	162,320
その他	1,691	1,581
無形固定資産合計	58,036	166,888
投資その他の資産		
投資有価証券	23,153	36,591
関係会社株式	－	1,150,000
破産更生債権等	631,872	631,872
長期前払費用	53,259	59,984
差入保証金	1,421,318	1,499,378
繰延税金資産	1,776,962	1,591,493
その他	217,218	395,163
貸倒引当金	△629,283	△629,770
投資その他の資産合計	3,494,501	4,734,713
固定資産合計	27,788,958	33,361,559
資産合計	49,676,189	55,919,618

（単位：千円）

	前事業年度 （2023年12月31日）	当事業年度 （2024年12月31日）
負債の部		
流動負債		
買掛金	148,835	153,291
工事未払金	16,054	29,538
短期借入金	※2, ※3 241,560	※2, ※3 331,140
1年内償還予定の社債	29,500	－
1年内返済予定の長期借入金	※2, ※4 2,578,006	※2, ※4 2,623,903
未払金	1,396,145	※6 1,671,250
未払費用	277,704	※6 202,522
未払法人税等	648,556	689,965
前受金	※5 749,023	※5 1,129,664
未成工事受入金	－	5,000
預り金	4,551	6,499
前受収益	※5 554,044	※5 582,841
リース債務	293,146	294,079
転貸損失引当金	14,240	3,342
その他	110,697	63,077
流動負債合計	7,062,064	7,786,116
固定負債		
長期借入金	※2, ※3, ※4 12,308,784	※2, ※3, ※4 16,582,382
預り保証金	340,199	322,455
長期前受収益	998,373	753,803
リース債務	1,304,115	1,010,035
長期未払金	1,445,900	1,258,895
資産除去債務	1,187,976	1,433,258
転貸損失引当金	7,605	2,791
固定負債合計	17,592,954	21,363,622
負債合計	24,655,019	29,149,738
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	11,360	10,668
資本剰余金合計	6,167,397	6,166,705
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	12,956,012	14,685,198
利益剰余金合計	12,956,012	14,685,198
自己株式	△225,555	△215,621
株主資本合計	25,009,394	26,747,823
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	11,775	22,056
評価・換算差額等合計	11,775	22,056
純資産合計	25,021,170	26,769,879
負債純資産合計	49,676,189	55,919,618

②【損益計算書】

（単位：千円）

	前事業年度 （自 2023年１月１日 至 2023年12月31日）	当事業年度 （自 2024年１月１日 至 2024年12月31日）
売上高		
賃貸営業収入	18,154,322	19,414,543
工事売上高	9,754	21,834
不動産販売売上高	4,288,070	5,247,908
その他の売上高	11,429	11,508
売上高合計	※1 22,463,576	※1,※7 24,695,794
売上原価		
賃貸営業費用	※2 11,463,033	※2,※7 11,840,237
工事売上原価	9,337	15,583
不動産販売原価	※2 3,438,510	※2 4,070,690
売上原価合計	14,910,881	15,926,511
売上総利益	7,552,695	8,769,282
販売費及び一般管理費		
役員報酬	148,240	200,391
給料及び手当	943,684	1,026,934
雑給	32,178	49,892
福利厚生費	159,111	153,275
広告宣伝費	256,835	※7 277,944
交際費	24,535	29,034
旅費及び交通費	86,134	98,649
通信費	187,415	※7 261,688
保険料	5,302	8,046
水道光熱費	7,416	7,370
消耗品費	15,118	18,011
支払手数料	596,970	720,293
支払報酬	401,025	※7 398,719
修繕費	2,547	2,856
租税公課	201,132	258,822
減価償却費	58,142	57,739
貸倒引当金繰入額	19,805	25,299
貸倒損失	50	78
地代家賃	175,174	188,540
退職給付費用	－	10,386
その他	76,271	68,554
販売費及び一般管理費合計	3,397,092	3,862,531
営業利益	4,155,603	4,906,750

（単位：千円）

	前事業年度 （自 2023年１月１日 至 2023年12月31日）	当事業年度 （自 2024年１月１日 至 2024年12月31日）
営業外収益		
受取利息	30	154
受取配当金	1,394	1,514
為替差益	16,208	30,221
受取保険金	8,824	17,820
受取遅延損害金	2,125	3,897
移転補償金	87,267	132,474
その他	18,041	13,226
営業外収益合計	133,893	199,309
営業外費用		
支払利息	143,496	204,234
社債利息	344	19
支払手数料	73,666	183,827
その他	13,518	3,907
営業外費用合計	231,025	391,988
経常利益	4,058,470	4,714,071
特別利益		
固定資産売却益	※3 12,786	※3 1,579
投資有価証券売却益	21,970	1,720
投資有価証券清算益	29,591	－
特別利益合計	64,347	3,300
特別損失		
固定資産売却損	※4 381	－
固定資産除却損	※5 18,190	※5 35,063
減損損失	※6 33,464	※6 110,693
特別損失合計	52,037	145,757
税引前当期純利益	4,070,781	4,571,614
法人税、住民税及び事業税	1,104,183	1,189,741
法人税等調整額	145,157	180,931
法人税等合計	1,249,341	1,370,673
当期純利益	2,821,439	3,200,941

【売上原価明細書】

（A）賃貸営業費用明細書

区分	注記番号	前事業年度 （自　2023年１月１日 至　2023年12月31日） 金額（千円）	構成比 （%）	当事業年度 （自　2024年１月１日 至　2024年12月31日） 金額（千円）	構成比 （%）
Ⅰ　賃借料		8,478,482	74.0	8,581,316	72.5
Ⅱ　減価償却費		1,072,198	9.4	1,358,590	11.5
Ⅲ　経費	※１	1,912,352	16.7	1,900,330	16.0
賃貸営業費用		11,463,033	100.0	11,840,237	100.0

原価計算の方法

原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

（注）※１主な内訳は次のとおりであります。

（単位：千円）

項目	前事業年度 （自　2023年１月１日 至　2023年12月31日）	当事業年度 （自　2024年１月１日 至　2024年12月31日）
修繕費	445,245	345,799
管理費	244,256	262,578
租税公課	239,931	263,128
公共料金	223,776	237,894

（B）工事売上原価明細書

区分	注記番号	前事業年度 （自　2023年１月１日 至　2023年12月31日） 金額（千円）	構成比 （%）	当事業年度 （自　2024年１月１日 至　2024年12月31日） 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		9,337	100.0	15,583	100.0
工事売上原価		9,337	100.0	15,583	100.0

原価計算の方法

原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

（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　2023年１月１日 至　2023年12月31日） 金額（千円）	構成比 （%）	当事業年度 （自　2024年１月１日 至　2024年12月31日） 金額（千円）	構成比 （%）
土地建物購入費等		3,438,510	100.0	4,070,690	100.0
不動産販売売上原価		3,438,510	100.0	4,070,690	100.0

原価計算の方法

原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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	利益剰余金合計		
					繰越利益剰余金			
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

当事業年度（自　2024年１月１日　至　2024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	利益剰余金合計		
					繰越利益剰余金			
当期首残高	6,111,539	6,156,037	11,360	6,167,397	12,956,012	12,956,012	△225,555	25,009,394
当期変動額								
剰余金の配当					△1,471,755	△1,471,755		△1,471,755
譲渡制限付株式報酬			△691	△691			10,406	9,714
当期純利益					3,200,941	3,200,941		3,200,941
自己株式の取得							△471	△471
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	－	－	△691	△691	1,729,185	1,729,185	9,934	1,738,428
当期末残高	6,111,539	6,156,037	10,668	6,166,705	14,685,198	14,685,198	△215,621	26,747,823

	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	11,775	11,775	25,021,170
当期変動額			
剰余金の配当			△1,471,755
譲渡制限付株式報酬			9,714
当期純利益			3,200,941
自己株式の取得			△471
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	10,280	10,280	10,280
当期変動額合計	10,280	10,280	1,748,709
当期末残高	22,056	22,056	26,769,879

④【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前事業年度 （自 2023年１月１日 至 2023年12月31日）	当事業年度 （自 2024年１月１日 至 2024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	4,070,781	4,571,614
減価償却費	1,130,341	1,416,329
減損損失	33,464	110,693
受取利息及び受取配当金	△1,425	△1,669
転貸損失引当金の増減額（△は減少）	696	△15,711
支払利息及び社債利息	143,841	204,253
固定資産売却損益（△は益）	△12,405	△1,579
固定資産除却損	18,190	35,063
投資有価証券清算損益（△は益）	△29,591	－
売上債権の増減額（△は増加）	△4,859	△30,096
棚卸資産の増減額（△は増加）	△150,483	637,700
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△67,038
仕入債務の増減額（△は減少）	18,073	17,940
未払金の増減額（△は減少）	△28,923	47,630
未払消費税等の増減額（△は減少）	△129,775	△37,595
預り保証金の増減額（△は減少）	△9,269	△17,743
その他	61,685	74,793
小計	5,110,342	6,944,584
利息及び配当金の受取額	1,425	1,669
利息の支払額	△144,289	△204,062
買戻損失に係る支払額	△273,339	△269,036
法人税等の支払額	△1,169,074	△1,150,977
法人税等の還付額	5,432	－
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,530,496	5,322,177
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	△4,801,743	△6,691,076
有形固定資産の売却による収入	3,066	1,820
無形固定資産の取得による支出	△27,481	△130,383
投資有価証券の清算による収入	134,980	－
関係会社株式の取得による支出	－	△1,150,000
その他	24,091	△189,260
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,667,086	△8,158,900
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）	372,560	89,580
長期借入れによる収入	5,362,057	8,055,515
長期借入金の返済による支出	△2,603,957	△3,736,020
社債の償還による支出	△157,000	△29,500
自己株式の取得による支出	△1,386	△471
配当金の支払額	△873,575	△1,469,888
リース債務の返済による支出	△290,324	△293,146
セール・アンド・リースバックによる収入	10,112	－
セール・アンド・割賦バックによる収入	－	440,350
その他	－	△38,418
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,818,486	3,018,001
現金及び現金同等物に係る換算差額	14,219	33,644
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	696,116	214,923
現金及び現金同等物の期首残高	14,299,556	14,995,672
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,995,672	※1 15,210,595

【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

子会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

２．棚卸資産の評価基準及び評価方法

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。

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）

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）

貯蔵品

最終仕入原価法による原価法

３．固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

定額法を採用しております。主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	２～47年
機械及び装置	２～17年
工具、器具及び備品	２～20年

無形固定資産

定額法を採用しております。自社利用のソフトウエアについては、社内における利用可能期間（５年）に基づいております。

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。

長期前払費用

主に定額法を採用しております。

４．引当金の計上基準

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。

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転貸物件について、翌年度以降の損失見込額を計上しております。

５．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。

6．収益及び費用の計上基準

「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。）等を適用しており、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しております。なお、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

①ストレージ事業及びその他運用サービス事業

ストレージ事業及びその他運用サービス事業においては、主にコンテナやトランクルーム等の賃貸を行っております。当該業務では、顧客との契約に基づき、「リース取引に関する会計基準（企業会計基準第 13 号　2007年３月30日）」に従い収益を認識しております。

コンテナやトランクルーム等の賃貸に付随する収益については、契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、収益を認識しております。取引の対価は、契約条件に従い概ね履行義務の充足前に受領しております。また、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

なお、賃貸に付随する収益のうち、事務手数料（初期費用）及び更新料等については、契約期間を履行義務の充足期間として、履行義務を充足するにつれて一定の期間にわたり均等に収益を認識しております。

また、電力サービス・損害保険サービスについては、サービスの提供者が第三者であり、当該サービスが提供されるように手配することが当社の履行義務であることから、代理人として取引を行っていると判断し、顧客から受け取る対価の額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額により収益を認識しております。

②土地権利整備事業

土地権利整備事業においては、主に借地権や底地の売買を行っております。当該業務では、顧客との不動産売買契約等に基づき顧客に借地権や底地を引渡す義務を負っております。これらの取引については、借地権や底地の引渡しをもって顧客に支配が移転し、履行義務が充足されることから、一時点で収益を認識しております。なお、取引の対価は、契約条件に従い概ね履行義務の充足前に受領しております。また、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

7．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。

（重要な会計上の見積り）

1．棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	5,949,327千円	5,847,211千円
売上原価（評価損）	178,305千円	80,473千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①算出方法

販売用不動産は、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）による評価を行っております。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。収益性の低下等により正味売却価額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を正味売却価額まで減額し、当該減少額を売上原価（評価損）として計上しております。

②主要な仮定

正味売却価額の算定における主要な仮定は、事業計画、市場価格または実績等に基づく販売見込額であります。

③翌事業年度の財務諸表に与える影響

販売計画や市場環境の変化により、その見積額の前提とした条件や仮定に変更が生じ、正味売却価額が帳簿価額を下回る場合には評価損の計上が必要となる可能性があります。

２．関係会社株式の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
関係会社株式	－	1,150,000千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出方法

市場価格のない関係会社株式は、取得原価をもって貸借対照表価額としております。当該株式の発行会社の財政状態の悪化により実質価額が著しく低下したときは、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられない限り、相当の減額を行い、評価差額は当期の損失として減損処理する方針としております。当事業年度において、当該株式の発行会社の財政状態の悪化により超過収益力を反映した実質価額が著しく低下したと認められる株式はありません。

②主要な仮定

超過収益力を反映した実績価額の算定に当たっては、将来キャッシュ・フローの見積りを行っております。将来キャッシュ・フローの見積りは、中期経営計画を基礎としております。

③翌事業年度の財務諸表に与える影響

当該見積りは、将来の不確実な経済条件の変動などによって影響を受ける可能性があり、翌事業年度の財務諸表において、重要な影響を与える可能性があります。

３．固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	24,236,420千円	28,459,957千円
無形固定資産	58,036千円	166,888千円
減損損失	33,464千円	110,693千円

（注）当事業年度はストレージ事業に係る有形固定資産22,642,381千円、無形固定資産164,427千円、減損損失110,693千円（前事業年度はストレージ事業に係る有形固定資産18,558,203千円、無形固定資産52,390千円、減損損失1,322千円）が含まれております。なお、ストレージ事業に関する有形固定資産及び無形固定資産の合計額は総資産の40.8％（前事業年度は37.5％）を占めております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①算出方法

固定資産は、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価額を貸借対照表価額としております。固定資産の減損に係る会計上の見積りにあたり、固定資産のグルーピングはキャッシュ・フローを生み出す最小単位である物件（ストレージ事業においてはレンタル収納スペースの出店単位（以下「ストレージ物件」という。））を基本単位とし、資産または資産グループにおいて営業損益が継続してマイナスまたはマイナスとなる見込みの場合や閉鎖の意思決定をした場合、あるいは経営環境の著しい悪化、主要な資産の市場価格の著しい下落がある場合等に減損の兆候を把握し、減損の兆候があると認められた場合には減損損失の認識の判定を行っております。減損損失の認識が必要と判断された場合は、使用価値又は正味売却価額のいずれか高い方の金額まで帳簿価額を減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。

②主要な仮定

減損損失の認識の判定及び減損損失の測定における主要な仮定は、事業計画（過去の実績に基づくストレージ物件ごとの賃料水準や稼働率予測等）を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算定に用いる社外の不動産鑑定士による鑑定評価（収益還元法の基礎となる純収益予測における賃料設定、稼働率予測等）等であります。

③翌事業年度の財務諸表に与える影響

事業の経営環境の著しい変化や収益状況の悪化等により、見積額の前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、減損損失が発生する可能性があります。なお、ストレージ事業に関する固定資産のうち、当事業年度末において、

減損の兆候が把握されたものの、減損損失を計上しなかったストレージ物件の固定資産の帳簿価額の合計額は167,997千円であります。

（会計方針の変更）
該当事項はありません。

（未適用の会計基準等）
・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）
・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）等

（１）概要
企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。
借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

（２）適用予定日
2028年12月期の期首から適用します。

（３）当該会計基準等の適用による影響
「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

（表示方法の変更）
該当事項はありません。

（追加情報）
該当事項はありません。

（貸借対照表関係）

※１　保有目的の変更

前事業年度(2023年12月31日)

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514,504千円、建物497,132千円、構築物2,198千円を販売用不動産へ振替えております。

当事業年度(2024年12月31日)

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575,567千円、建物401,739千円、構築物2,630千円、工具、器具及び備品1,082千円を販売用不動産へ振替えております。

※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 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
仕掛販売用不動産	351,674千円	615,728千円
販売用不動産	1,235,226千円	2,693,024千円
建物	3,002,746千円	2,388,706千円
土地	5,086,980千円	4,210,239千円
工具、器具及び備品	79,855千円	74,514千円
建設仮勘定	157,932千円	－千円
計	9,914,417千円	9,982,213千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
短期借入金	241,560千円	331,140千円
１年内返済予定の長期借入金	686,499千円	788,728千円
長期借入金	6,782,117千円	6,400,730千円
計	7,710,176千円	7,520,598千円

※３　当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行（前事業年度８行、当事業年度11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 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024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	3,690,000千円	8,070,000千円
借入実行残高	1,538,338千円	3,190,617千円
差引額	2,151,661千円	4,879,382千円

※４　財務制限条項

前事業年度(自　2023年１月１日　至　2023年12月31日)

当事業年度末における長期借入金について、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。

(1)長期借入金918,367千円に係る財務制限条項

①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前年同期比70％以上に維持すること。

②決算期の末日における損益計算書上の営業損益を損失としないこと。

(2)長期借入金1,382,013千円に係る財務制限条項

①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2018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または当該年度の決算期の直前に終了した決算期の末日における貸借対照表の純資産の部の金額のいずれか高い方の金額の75％以上に維持すること。

②決算期の末日における損益計算書上の経常損益を２期連続で損失としないこと。

(3)長期借入金675,870千円に係る財務制限条項

①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前年同期比70%以上に維持すること。
②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。

当事業年度(自　2024年１月１日　至　2024年12月31日)

当事業年度末における長期借入金について、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。

(1)長期借入金772,619千円に係る財務制限条項
①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前年同期比70%以上に維持すること。
②決算期の末日における損益計算書上の営業損益を損失としないこと。

(2)長期借入金1,093,493千円に係る財務制限条項
①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2018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または当該年度の決算期の直前に終了した決算期の末日における貸借対照表の純資産の部の金額のいずれか高い方の金額の75%以上に維持すること。
②決算期の末日における損益計算書上の経常損益を２期連続で損失としないこと。

(3)長期借入金1,064,157千円に係る財務制限条項
①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前年同期比70%以上に維持すること。
②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。

(4)長期借入金1,705,500千円に係る財務制限条項
①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2024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または当該年度の決算期の直前に終了した決算期の末日における貸借対照表の純資産の部の金額のいずれか高い方の金額の75%以上に維持すること。
②決算期の末日における損益計算書上の経常損益を２期連続で損失としないこと。

※５　前受金及び前受収益のうち契約負債の金額は、財務諸表「注記事項（収益認識関係）　３.当期及び翌期以降の収益の金額を理解する為の情報　（１）契約負債の残高等」に記載しております。

※６関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
短期金銭債務	－	6,591千円
計	－	6,591千円

(損益計算書関係)

※１　顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載していません。顧客との契約から生じる収益の金額は、財務諸表「注記事項（セグメント情報等）　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及び収益の分解情報」に記載しています。

※２　通常の販売目的で保有する棚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　2023年１月１日 至　2023年12月31日)	当事業年度 (自　2024年１月１日 至　2024年12月31日)
賃貸営業費用	45,270千円	61,364千円
不動産販売原価	133,034千円	19,108千円
計	178,305千円	80,473千円

※３　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　2023年１月１日 至　2023年12月31日）	当事業年度 （自　2024年１月１日 至　2024年12月31日）
建物	381千円	－千円
工具、器具及び備品	11,471千円	1,579千円
車両運搬具	932千円	－千円
計	12,786千円	1,579千円

※４　固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 （自　2023年１月１日 至　2023年12月31日）	当事業年度 （自　2024年１月１日 至　2024年12月31日）
工具、器具及び備品	381千円	－千円
計	381千円	－千円

※５　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　2023年１月１日 至　2023年12月31日）	当事業年度 （自　2024年１月１日 至　2024年12月31日）
建物	3,228千円	3,316千円
構築物	8,390千円	9,660千円
工具、器具及び備品	6,572千円	18,116千円
その他	0千円	3,970千円
計	18,190千円	35,063千円

※６　減損損失

前事業年度(自　2023年１月１日　至　2023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	東京都台東区他	建物・工具、器具及び備品・構築物等	33,464千円

(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。その主な内訳は、建物23,267千円、構築物108千円、工具、器具及び備品9,886千円、長期前払費用201千円であります。

(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

回収可能価額は一定の評価額や適切に市場価額を反映していると考えられる指標または使用価値により測定しております。使用価値は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。

当事業年度(自　2024年１月１日　至　2024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	神奈川県横浜市他	建物・工具、器具及び備品・構築物等	110,693千円

(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。その主な内訳は、建物60,480千円、構築物7,531千円、工具、器具及び備品27,366千円、長期前払費用459千円、リース資産14,855千円であります。

(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

回収可能価額は一定の評価額や適切に市場価額を反映していると考えられる指標または使用価値により測定しております。使用価値は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。

※７　関係会社との取引の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自　2023年１月１日 至　2023年12月31日)	当事業年度 (自　2024年１月１日 至　2024年12月31日)
売上高	－	22千円
仕入高	－	30,659千円

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度(自　2023年１月１日　至　2023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)	12,940,900	－	－	12,940,900
合計	12,940,900	－	－	12,940,900
自己株式				
普通株式(株)	263,402	4,816	10,893	257,325
合計	263,402	4,816	10,893	257,325

(注) 当事業年度の自己株式の増減の概要

(1) 単元未満株式の買取による増加　579株

(2) 譲渡制限付株式報酬制度の対象者の退職に伴う無償取得による増加　4,237株

(3) 譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少　10,893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
2023年３月28日定時株主総会	普通株式	874,747	69.0	2022年12月31日	2023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
2024年３月27日定時株主総会	普通株式	利益剰余金	976,635	77.0	2023年12月31日	2024年３月28日

(注) １株当たり配当額には、上場20周年記念配当10.0円を含んでおります。

当事業年度(自　2024年１月１日　至　2024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)	12,940,900	12,940,900	－	25,881,800
合計	12,940,900	12,940,900	－	25,881,800
自己株式				
普通株式(株)	257,325	245,714	11,872	491,167
合計	257,325	245,714	11,872	491,167

(注) 当事業年度の発行済株式、自己株式の増減の概要

(1) 2024年７月１日付で、普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。

(2) 発行済株式における株式数12,940,900株の増加は、株式分割による増加であります。

(3) 自己株式の増加のうち245,503株は株式分割、211株は単元未満株式の買取り（株式分割前50株、株式分割後161株）であります。

(4) 自己株式の減少11,872株は、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少であります。

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
2024年３月27日 定時株主総会	普通株式	976,635	77.0	2023年12月31日	2024年３月28日
2024年７月30日 取締役会	普通株式	495,120	39.0	2024年６月30日	2024年９月９日

（注）１．2024年３月27日の定時株主総会決議に係る１株当たり配当額には、上場20周年記念配当10.0円を含んでおります。

２．2024年７月１日付で、普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。1株当たり配当額は株式分割前の金額を記載しております。

(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
2025年３月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	634,765	25.0	2024年12月31日	2025年３月27日

（注）2024年７月１日付で、普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。1株当たり配当額は株式分割後の金額を記載しております。

（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 2023年１月１日 至 2023年12月31日）	当事業年度（自 2024年１月１日 至 2024年12月31日）
現金及び預金勘定	14,995,672千円	15,210,595千円
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	－	－
現金及び現金同等物	14,995,672千円	15,210,595千円

※２．重要な非資金取引

重要な資産除去債務の計上額

	前事業年度（自 2023年１月１日 至 2023年12月31日）	当事業年度（自 2024年１月１日 至 2024年12月31日）
重要な資産除去債務の額	195,866千円	252,278千円

重要な割賦取引に係る債務の計上額

	前事業年度（自 2023年１月１日 至 2023年12月31日）	当事業年度（自 2024年１月１日 至 2024年12月31日）
重要な割賦取引に係る債務の額	－	440,350千円

（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

（単位：千円）

	前事業年度 （2023年12月31日）	当事業年度 （2024年12月31日）
１年以内	818,669	803,480
１年超	3,077,229	2,871,020
合計	3,895,898	3,674,500

２．ファイナンス・リース取引（借主側）

(1) リース資産の内容

有形固定資産

ストレージ事業におけるコンテナ、建物等であります。

(2) リース資産の減価償却方法

重要な会計方針「３．固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

３．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 （2023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	1,197,170	1,006,297
工具、器具及び備品	3,111	3,110	0
合計	2,206,578	1,200,281	1,006,297

（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 （2024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	2,210,097	1,273,750	936,347
工具、器具及び備品	3,111	3,110	0
合計	2,213,208	1,276,861	936,347

（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 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
１年以内	169,388	181,000
１年超	1,234,306	1,053,305
合計	1,403,695	1,234,306

(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　2023年１月１日 至　2023年12月31日)	当事業年度 (自　2024年１月１日 至　2024年12月31日)
受取リース料	275,774	275,774
減価償却費	76,542	76,579
受取利息相当額	116,983	106,385

(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。

(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。

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及び工事未払金は、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23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。長期未払金は、主にコンテナの買取に係る債務であり、支払完了日は決算日後、最長で９年後であります。

(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。

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。

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、市場価格のない株式等は、次表には含めておりません((注１)を参照ください)。

また、「現金及び預金」、「売掛金」、「未収消費税等」、「買掛金」、「工事未払金」、「短期借入金」、「未払金」「未払費用」、「未払法人税等」、「預り金」については、現金であること、及び短期間で決済されるものであるため時価が帳簿価格に近似するものであることから、記載を省略しております。

前事業年度(2023年12月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券			
その他有価証券	23,153	23,153	－
(2) 差入保証金	1,421,318	1,406,074	△15,243
資産計	1,444,471	1,429,228	△15,243
(1) 長期借入金 (※１)	14,886,790	14,913,779	26,989
(2) リース債務 (※２)	1,597,261	1,586,302	△10,958
(3) 長期未払金 (※３)	2,220,903	2,206,911	△13,992
(4) 預り保証金	340,199	340,199	－
負債計	19,045,154	19,047,193	2,038

(※１) １年内返済予定の長期借入金を含めております。
(※２) １年内返済予定のリース債務を含めております。
(※３) １年内支払予定の長期未払金を含めております。

当事業年度(2024年12月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券			
その他有価証券	36,591	36,591	－
(2) 差入保証金	1,499,378	1,459,794	△39,583
資産計	1,535,969	1,496,385	△39,583
(1) 長期借入金 (※１)	19,206,285	19,314,406	108,120
(2) リース債務 (※２)	1,304,115	1,284,295	△19,819
(3) 長期未払金 (※３)	1,756,237	1,709,712	△46,525
(4) 預り保証金	322,455	322,422	△33
負債計	22,589,094	22,630,837	41,742

(※１) １年内返済予定の長期借入金を含めております。
(※２) １年内返済予定のリース債務を含めております。
(※３) １年内支払予定の長期未払金を含めております。

(注１)市場価格のない株式等は、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。
当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

区分	前事業年度 2023年12月31日	当事業年度 2024年12月31日
非上場株式	0	0
関係会社株式	―	1,150,000

(注２)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(2023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	14,995,672	―	―	―
売掛金	135,774	―	―	―
合計	15,131,446	―	―	―

当事業年度(2024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	15,210,595	―	―	―
売掛金	165,870	―	―	―
未収消費税等	67,038	―	―	―
合計	15,443,505	―	―	―

(注３)長期借入金及びリース債務の決算日後の返済予定額
前事業年度(2023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	2,578,006	2,392,987	1,180,069	689,022	980,498	7,066,205
リース債務	293,146	294,079	296,830	300,796	297,886	114,522
合計	2,871,152	2,687,067	1,476,900	989,819	1,278,385	7,180,727

当事業年度(2024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	2,623,903	2,975,750	1,576,294	1,715,639	1,542,666	8,772,031
リース債務	294,079	296,830	300,796	297,886	53,134	61,387
合計	2,917,982	3,272,581	1,877,090	2,013,525	1,595,800	8,833,419

3. 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の３つのレベルに分類しております。

レベル１の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル２の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル１のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル３の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

① 時価で貸借対照表に計上している金融商品

前事業年度(2023年12月31日)

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券	23,153	－	－	23,153
資産計	23,153	－	－	23,153

当事業年度(2024年12月31日)

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券	36,591	－	－	36,591
資産計	36,591	－	－	36,591

② 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度(2023年12月31日)

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
差入保証金	－	1,406,074	－	1,406,074
資産計	－	1,406,074	－	1,406,074
長期借入金	－	14,913,779	－	14,913,779
リース債務	－	1,586,302	－	1,586,302
長期未払金	－	2,206,911	－	2,206,911
預り保証金	－	340,199	－	340,199
負債計	－	19,047,193	－	19,047,193

当事業年度(2024年12月31日)

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
差入保証金	－	1,459,794	－	1,459,794
資産計	－	1,459,794	－	1,459,794
長期借入金	－	19,314,406	－	19,314,406
リース債務	－	1,284,295	－	1,284,295
長期未払金	－	1,709,712	－	1,709,712
預り保証金	－	322,422	－	322,422
負債計	－	22,630,837	－	22,630,837

（注）時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明並びに有価証券に関する事項

その他有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル１の時価に分類しております。

差入保証金

差入保証金の時価は、合理的に見積られた償還予定時期に基づき、その将来キャッシュ・フローを国債の利回りで割り引いた現在価値により算定しており、レベル２の時価に分類しております。

長期借入金（1年内含む）

長期借入金の時価は、元利金の合計額を、同様の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、レベル２の時価に分類しております。

リース債務

リース債務の時価は、元利金の合計額を、同様のリース取引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、レベル２の時価に分類しております。

長期未払金

長期未払金の時価は、合理的に見積られた支払予定時期に基づき、その将来キャッシュ・フローを国債の利回りで割り引いた現在価値により算定しており、レベル２の時価に分類しております。

預り保証金

預り保証金の時価は、合理的に見積られた償還予定時期に基づき、その将来キャッシュ・フローを国債の利回りで割り引いた現在価値により算定しており、レベル２の時価に分類しております。

（有価証券関係）

１．子会社株式

前事業年度(2023年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(2024年12月31日)

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式1,150,000千円)は、市場価格がないことから、時価を記載しておりません。

２．その他有価証券

前事業年度(2023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	23,153	6,180	16,973
小計	23,153	6,180	16,973
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	23,153	6,180	16,973

（注）非上場株式等（貸借対照表計上額　投資有価証券０千円）については、市場価格のない株式等であることから、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(2024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	36,591	4,800	31,791
小計	36,591	4,800	31,791
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	36,591	4,800	31,791

(注) 非上場株式等（貸借対照表計上額　投資有価証券０千円）については、市場価格のない株式等であることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

３．事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(自　2023年１月１日　至　2023年12月31日)

(単位：千円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	23,000	21,970	－
合計	23,000	21,970	－

当事業年度(自　2024年１月１日　至　2024年12月31日)

(単位：千円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	3,101	1,720	－
合計	3,101	1,720	－

(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（2023年12月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（2024年12月31日）

該当事項はありません。

(2) 金利関連

前事業年度（2023年12月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（2024年12月31日）

該当事項はありません。

（退職給付関係）

１．採用している退職給付制度の概要

当社は、確定拠出年金制度を採用しております。

２．確定拠出年金制度

当社の確定拠出年金制度への要拠出額は、前事業年度（自　2023年１月１日　至　2023年12月31日）－千円、当事業年度（自　2024年１月１日　至　2024年12月31日）10,386千円であります。

（ストック・オプション等関係）

(ストック・オプション)

該当事項はありません。

(譲渡制限付株式報酬)

取締役の報酬等として株式を無償交付する取引のうち、事前交付型の内容、規模及びその変動状況

(1) 譲渡制限付株式報酬の内容、規模及びその変動状況

	第１回譲渡制限付株式報酬	第２回譲渡制限付株式報酬
付与対象者の区分及び人数	当社取締役３名（社外取締役を除く）	当社取締役５名（社外取締役を除く）
株式の種類別の付与された株式数	普通株式　32,690株	普通株式　15,696株
付与日	2021年５月21日	2022年５月20日
譲渡制限期間	2021年５月21日～2026年５月20日	2022年５月20日～2027年５月19日
解除条件	本譲渡制限期間中、継続して、当社の取締役又は従業員のいずれかの地位にあったことを条件として、本譲渡制限期間が満了した時点をもって、当該時点において保有する本株式の全部についての本譲渡制限を解除する。	本譲渡制限期間中、継続して、当社の取締役又は従業員のいずれかの地位にあったことを条件として、本譲渡制限期間が満了した時点をもって、当該時点において保有する本株式の全部についての本譲渡制限を解除する。

	第３回譲渡制限付株式報酬	第４回譲渡制限付株式報酬
付与対象者の区分及び人数	当社取締役４名（社外取締役を除く）	当社取締役４名（社外取締役を除く）
株式の種類別の付与された株式数	普通株式　10,893株	普通株式　11,872株
付与日	2023年５月19日	2024年５月17日
譲渡制限期間	2023年５月19日～2028年５月18日	2024年５月17日～2029年５月16日
解除条件	本譲渡制限期間中、継続して、当社の取締役又は従業員のいずれかの地位にあったことを条件として、本譲渡制限期間が満了した時点をもって、当該時点において保有する本株式の全部についての本譲渡制限を解除する。	本譲渡制限期間中、継続して、当社の取締役又は従業員のいずれかの地位にあったことを条件として、本譲渡制限期間が満了した時点をもって、当該時点において保有する本株式の全部についての本譲渡制限を解除する。

（注）2024年７月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っておりますが、当該株式分割前の株式数で記載しております。

(2) 譲渡制限付株式報酬の規模及びその変動状況

①譲渡制限付株式報酬にかかる費用計上額及び科目名

	第１回譲渡制限付株式報酬	第２回譲渡制限付株式報酬	第３回譲渡制限付株式報酬	第４回譲渡制限付株式報酬
販売費及び一般管理費役員報酬	6,719千円	4,227千円	5,309千円	4,405千円

②株式数

	第１回譲渡制限付株式報酬	第２回譲渡制限付株式報酬	第３回譲渡制限付株式報酬	第４回譲渡制限付株式報酬
前事業年度	32,690株	15,696株	10,893株	―
付与	―	―	―	11,872株
没収	2,448株	1,789株	―	―
権利確定	―	―	―	―
未確定残	30,242株	13,907株	10,893株	11,872株

（注）2024年７月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っておりますが、当該株式分割前の株式数で記載しております。

③単価情報

	第１回譲渡制限付株式報酬	第２回譲渡制限付株式報酬	第３回譲渡制限付株式報酬	第４回譲渡制限付株式報酬
付与日における公正な評価単価	1,111円	1,520円	2,437円	2,783円

（注）2024年７月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っておりますが、当該株式分割前の単価で記載しております。

(3) 公正な評価単価の見積方法

取締役会決議日の前営業日における東京証券取引所における当社普通株式の終値としております。

(4) 権利確定株式の見積方法

事前交付型は、基本的には、将来の没収数の合理的な見積りは困難であるため、実際の没収数のみ反映させる方法を採用しております。

（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 （2023年12月31日）	当事業年度 （2024年12月31日）
（繰延税金資産）		
貸倒引当金	201,610千円	202,951千円
固定資産の減損	427,249千円	417,831千円
減価償却限度超過額	656,977千円	587,016千円
資産除去債務	363,758千円	438,863千円
前受収益	475,350千円	306,250千円
転貸損失引当金	6,689千円	1,878千円
その他	159,767千円	172,849千円
繰延税金資産小計	2,291,403千円	2,127,641千円
評価性引当額	△327,743千円	△291,334千円
繰延税金資産合計	1,963,660千円	1,836,306千円
（繰延税金負債）		
資産除去債務に対応する除去費用	△181,500千円	△235,078千円
その他有価証券評価差額金	△5,197千円	△9,734千円
繰延税金負債合計	△186,697千円	△244,812千円
繰延税金資産の純額	1,776,962千円	1,591,493千円

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

前事業年度及び当事業年度において、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が法定実効税率の100分の５以下であるため注記を省略しております。

（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　2023年１月１日 至　2023年12月31日）	当事業年度 （自　2024年１月１日 至　2024年12月31日）
期首残高	1,000,523千円	1,187,976千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	195,866千円	252,278千円
時の経過による調整額	7,895千円	7,700千円
資産除去債務の履行による減少額	△16,308千円	△14,696千円
期末残高	1,187,976千円	1,433,258千円

（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。2024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765,277千円（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、計上されておりません。

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　2023年１月１日 至　2023年12月31日）	当事業年度 （自　2024年１月１日 至　2024年12月31日）
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	13,261,803	13,655,361
		期中増減額	393,557	△895,494
		期末残高	13,655,361	12,759,867
	期末時価		16,413,943	15,770,291
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	313,833	306,194
		期中増減額	△7,639	△7,639
		期末残高	306,194	298,554
	期末時価		337,291	275,583

（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．主な変動

主な増加は、土地の取得38,522千円、建物の取得611,062千円、建設仮勘定の増加41,120千円であります。主な減少は、保有目的変更に伴う販売用不動産への振替（土地575,567千円、建物401,739千円、構築物2,630千円、工具、器具及び備品1,082千円）、減価償却費304,138千円であります。

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。

（収益認識関係）

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

なお、当該注記事項における売上高には、顧客との契約から生じる収益に加え、「リース取引に関する会計基準（企業会計基準第13号　2007年３月30日）」等に基づく収益等が含まれております。

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は「注記事項（重要な会計方針）　６.収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

３．当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

前事業年度(自　2023年１月１日　至　2023年12月31日)

(１)契約負債の残高等

契約負債の期首残高及び期末残高は、以下のとおりであります。

（単位：千円）

	当事業年度
契約負債（期首残高）	351,593
契約負債（期末残高）	360,670

貸借対照表上、契約負債は「前受収益」及び「前受金」に計上しております。

契約負債は主に、期末時点において履行義務を充足していない事務手数料（初期費用）及び更新料等であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当事業年度において認識した収益のうち、期首の契約負債残高に含まれていたものは346,121千円であります。

（２）残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。

（単位：千円）

	当事業年度
一年内	356,283
一年超	4,387
合計	360,670

当事業年度(自　2024年１月１日　至　2024年12月31日)

(１)契約負債の残高等

契約負債の期首残高及び期末残高は、以下のとおりであります。

（単位：千円）

	当事業年度
契約負債（期首残高）	360,670
契約負債（期末残高）	419,976

貸借対照表上、契約負債は「前受収益」及び「前受金」に計上しております。

契約負債は主に、期末時点において履行義務を充足していない事務手数料（初期費用）及び更新料等であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当事業年度において認識した収益のうち、期首の契約負債残高に含まれていたものは357,341千円であります。

（２）残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。

（単位：千円）

	当事業年度
一年内	412,779
一年超	7,197
合計	419,976

（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及び収益の分解情報

前事業年度(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						
賃貸	16,342,263	79,889	1,329,987	17,752,139	－	17,752,139
不動産販売	745,378	3,542,062	－	4,287,440	－	4,287,440
請負工事	9,754	－	－	9,754	－	9,754
その他	326,053	1,237	86,951	414,241	－	414,241
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。

当事業年度(自　2024年１月１日　至　2024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						
賃貸	17,520,255	62,391	1,443,608	19,026,255	－	19,026,255
不動産販売	1,616,027	3,630,087	－	5,246,114	－	5,246,114
請負工事	17,470	－	－	17,470	－	17,470
その他	314,292	3,277	88,384	405,954	－	405,954
外部顧客への売上高	19,468,045	3,695,755	1,531,993	24,695,794	－	24,695,794
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	－	－
計	19,468,045	3,695,755	1,531,993	24,695,794	－	24,695,794
セグメント利益	5,387,750	485,811	427,986	6,301,548	△1,394,797	4,906,750
セグメント資産	27,949,522	2,969,078	5,908,878	36,827,478	19,092,139	55,919,618
その他の項目						
減価償却費	1,178,464	－	191,423	1,369,888	46,440	1,416,329
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	6,617,348	－	472,593	7,089,941	7,338	7,097,279

(注)　１．セグメント利益の調整額△1,394,797千円は、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19,092,139千円は、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　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。

当事業年度(自　2024年１月１日　至　2024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　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

当事業年度(自　2024年１月１日　至　2024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	110,693	－	－	110,693	－	110,693

【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　2023年１月１日　至　2023年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自　2024年１月１日　至　2024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）

1．関連会社に関する事項

当社は、開示対象関連会社を有しておりません。

2．開示対象特別目的会社に関する事項

①開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社はストレージ事業において、不動産特定共同事業法（任意組合型）に基づく不動産小口化商品の販売を行う事業を行っており、当該事業の仕組みの一環として任意組合を利用しております。

この事業においては、小口化商品の投資家が任意組合との間で不動産特定事業への参加契約を締結し、現物出資又は金銭出資を行います。任意組合は現物出資又は金銭により購入された不動産から生じる損益の分配を受ける目的で組成されております。当該不動産の賃貸損益、売却損益等は、投資家に帰属します。

当社は、業務執行組合員として、任意組合契約に従い、業務執行組合員報酬を得ており、当社は任意組合より一括して対象不動産の管理を委託され報酬を得ております。また、金銭出資型の場合は当社と任意組合間で不動産の譲渡が発生します。

なお、当事業年度における直近の財政状況は以下のとおりであります。

	前事業年度 （2023年12月31日）	当事業年度 （2024年12月31日）
特別目的会社数	2組合	5組合
直近の決算日における資産総額（単純合算）	219,543千円	688,926千円
直近の決算日における負債総額（単純合算）	66千円	17,882千円

②開示対象特別目的会社との取引金額等

（単位：千円）

	取引金額	項目	金額
不動産譲渡高（注１）	428,799	売上高	428,799
賃借料（注２）	22,730	売上原価	22,730

（注）１．不動産譲渡高は譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は損益計算書上の売上高で表示されております。

２．賃借料は当該不動産において当社の利用部分における賃借料であります。なお、賃借料は損益計算書上の売上原価で表示されております。

３．上記以外の取引として、管理委託手数料収入等が発生しておりますが、取引金額に重要性がないため、記載を省略しております。

【関連当事者情報】

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

（１株当たり情報）

	前事業年度 （自　2023年１月１日 至　2023年12月31日）	当事業年度 （自　2024年１月１日 至　2024年12月31日）
１株当たり純資産額	986円36銭	1,054円32銭
１株当たり当期純利益金額	111円25銭	126円11銭
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	―	―

（注）１．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。

２．2024年７月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割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。

３．１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　2023年１月１日 至　2023年12月31日）	当事業年度 （自　2024年１月１日 至　2024年12月31日）
１株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	2,821,439	3,200,941
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)	2,821,439	3,200,941
普通株式の期中平均株式数(株)	25,361,339	25,381,861
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	10,208,674	873,426	508,270	10,573,830	3,637,254	643,234	470,245 (60,480)	6,293,340
構築物	2,965,224	1,045,551	52,394	3,958,381	1,281,838	673,466	237,396 (7,531)	2,003,076
機械及び装置	22,311	－	－	22,311	8,613	198	1,374	13,500
車両運搬具	20,502	－	－	20,502	6,354	－	3,473	14,148
工具、器具及び備品	9,556,775	4,921,162	33,020	14,444,917	3,183,549	277,984	746,520 (27,366)	10,983,383
土地	8,132,863	38,522	575,567	7,595,818	－	－	－	7,595,818
リース資産	3,043,146	－	－	3,043,146	1,753,390	139,854	46,099 (14,855)	1,149,902
建設仮勘定	299,903	7,500,140	7,393,257	406,787	－	－	－	406,787
有形固定資産計	34,249,402	14,378,802	8,562,509	40,065,695	9,870,999	1,734,737	1,505,110 (110,234)	28,459,957
無形固定資産								
商標権	6,730	－	－	6,730	3,743	－	483	2,986
ソフトウエア	482,676	124,357	4,409	602,623	276,729	163,574	10,501	162,320
その他	2,457	－	－	2,457	876	－	110	1,581
無形固定資産計	491,863	124,357	4,409	611,811	281,348	163,574	11,095	166,888
長期前払費用	110,635	49,236	27,787	132,084	69,489	2,609	27,874 (459)	59,984

（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	建築による取得等	873,426千円
構築物	外構工事等	1,045,551千円
工具、器具及び備品	コンテナ等	4,921,162千円
土地	不動産の購入	38,522千円

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	保有目的変更に伴う販売用不動産への振替	401,739千円
土地	保有目的変更に伴う販売用不動産への振替	575,567千円

【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６回無担保社債	2017年３月31日	29,500	－	0.28	－	2024年３月29日
合計	－	29,500	－	－	－	－

【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	241,560	331,140	1.12	－
１年以内に返済予定の長期借入金	2,578,006	2,623,903	1.18	－
１年以内の返済予定のリース債務	293,146	294,079	0.91	－
長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く）	12,308,784	16,582,382	1.30	2026年１月～2047年６月
リース債務（１年以内に返済予定のものを除く）	1,304,115	1,010,035	0.94	2026年１月～2031年６月
その他有利子負債	－	－	－	－
合計	16,725,611	20,841,540	－	－

（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	2,975,750	1,576,294	1,715,639	1,542,666
リース債務	296,830	300,796	297,886	53,134

【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	658,428	42,804	20,919	17,504	662,807
転貸損失引当金	21,846	6,134	－	21,846	6,134

（注）１．貸倒引当金の当期減少額（その他）17,504千円は、洗替による戻入額及び回収による戻入額であります。
２．転貸損失引当金の当期減少額（その他）21,846千円は、洗替による戻入額及び損失見込額の改善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	1,168,776	259,978	14,696	1,414,058
石綿障害予防規則（アスベスト）	19,200	－	－	19,200

(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		316
預金	普通預金	15,210,279
	通知預金	―
	計	15,210,279
合計		15,210,595

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	2,338
スミタスパートナー株式会社	2,251
株式会社グリーンズ	2,043
株式会社イコム	1,563
NPO法人青年協議会	832
その他	156,840
合計	165,870

(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) $\frac{\frac{(A)+(D)}{2}}{\frac{(B)}{366}}$
135,774	21,687,738	21,657,642	165,870	99.24	2.55

ハ　販売用不動産

内訳	件数	金額(千円)	土地面積
ストレージ（棟）	22	2,693,024	－
底地・更地（区画）	150	2,938,265	(17,056.82) ㎡
アパート・マンション（棟）	2	215,921	－
合計	174	5,847,211	(17,056.82) ㎡

（注）１．件数欄の底地・更地（区画）については、区画数を表示しております。アパート・マンション(棟)については棟数を表示しております。
２．ストレージ及びアパート・マンションの金額は土地・建物の合計であり、土地面積の記載は省略しております。
３．販売用不動産のうち底地・更地の所在地内訳は、次のとおりであります。

内訳	件数	金額(千円)	土地面積
東京都	138	2,713,635	(15,587.83) ㎡
神奈川県	12	224,630	(1,468.99) ㎡
合計	150	2,938,265	(17,056.82) ㎡

ニ　仕掛販売用不動産

内訳	件数	金額(千円)
ストレージ土地	14	411,050
ストレージ建物	18	324,303
合計	32	735,353

ホ　未成工事支出金

内訳	金額(千円)
ストレージ出店費用	34,664
合計	34,664

ヘ　貯蔵品

内訳	金額(千円)
鍵	37,550
ノベルティ他	9,612
合計	47,163

ト　破産更生債権等

相手先	金額(千円)
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
バーニングベアパートナーズ株式会社	10,000
その他	3,297
合計	631,872

チ　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	127,958
近江鉄道株式会社	30,000
株式会社リオエステート	24,154
丸の内建物株式会社	24,000
株式会社タナサ	13,651
その他	1,279,614
合計	1,499,378

リ　繰延税金資産

「第５　経理の状況　２．財務諸表等　（１）財務諸表　注記事項　（税効果会計関係)」をご参照下さい。

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	54,973
株式会社インボイス	17,039
セントラル警備保障株式会社	8,995
株式会社レクト	8,350
トランクシステム工業株式会社	8,008
その他	55,925
合計	153,291

ロ 工事未払金

区分	金額(千円)
株式会社デベロップ	27,344
林工務店	703
株式会社アドポップス	527
アルファ総合設計	440
有限会社関西トータルサービス	273
その他	249
合計	29,538

ハ 短期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社静岡銀行	163,140
株式会社京葉銀行	100,000
株式会社北日本銀行	68,000
合計	331,140

ニ 長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社きらぼし銀行	4,423,187
株式会社千葉銀行	3,367,376
株式会社りそな銀行	3,061,112
株式会社みずほ銀行	1,309,134
城北信用金庫	1,075,000
その他	5,970,476
合計	19,206,285

(注) 一年内返済予定の長期借入金を含む。

ホ　長期未払金

相手先	金額(千円)
三井住友ファイナンス＆リース株式会社	360,194
株式会社東久	112,334
株式会社フジ国際交流センター	81,988
日栄鋼材株式会社	42,735
玉川衛材株式会社	37,595
その他	624,047
合計	1,258,895

(3) 【その他】

当事業年度における半期情報等

		第１四半期累計期間	中間会計期間	第３四半期累計期間	当事業年度
売上高	(千円)	6,883,648	12,910,575	19,296,791	24,695,794
税引前中間（四半期）（当期）純利益金額	(千円)	1,342,439	2,478,337	3,568,663	4,571,614
中間（四半期）（当期）純利益金額	(千円)	902,821	1,686,897	2,494,802	3,200,941
１株当たり中間（四半期）（当期）純利益金額	(円)	35.59	66.48	98.30	126.11

	第１四半期会計期間	第２四半期会計期間	第３四半期会計期間	第４四半期会計期間
１株当たり四半期純利益金額 (円)	35.59	30.90	31.82	27.81

(注) １．当社は、2024年７月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っております。当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して１株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。

２．第３四半期累計期間に係る財務情報に対するレビュー　：無

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 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	 （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 （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 ― 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29期(自　2023年１月１日　至　2023年12月31日)
2024年３月28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29期(自　2023年１月１日　至　2023年12月31日)
2024年３月28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30期第１四半期(自　2024年１月１日　至　2024年３月31日)
2024年５月９日関東財務局長に提出

(4) 半期報告書、半期報告書の確認書
第30期中(自　2024年１月１日　至　2024年６月30日)
2024年８月８日関東財務局長に提出

(5) 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）の規定に基づく臨時報告書
2024年３月28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

2025年３月26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
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	本　間　洋　一	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	杉　江　俊　志	印

＜財務諸表監査＞

監査意見

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2024年１月１日から2024年12月31日までの第30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。

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2024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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

ストレージ事業に関する固定資産の減損の兆候及び減損損失の認識と測定	
監査上の主要な検討事項の 内容及び決定理由	監査上の対応
会社は、基幹事業であるストレージ事業において、輸送用コンテナや建物に造作を加えレンタル収納スペースとして利用者へ提供している。 注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、会社は、ストレージ事業に関する有形固定資産22,642,381千円及び無形固定資産164,427千円を計上しており、これらの固定資産の合計額は総資産の40.8%を占めている。また、当事業年度において、ストレージ事業に関する固定資産について減損損失110,693千円を計上している。 ストレージ事業に関する固定資産の減損について、会社はレンタル収納スペースの出店単位（以下「ストレージ物件」という。）ごとに資産のグルーピングを行っている。各ストレージ物件の営業損益が継続してマイナス又はマイナスとなる見込みの場合や主要な資産の市場価格の著しい下落がある場合、あるいはストレージ物件の閉鎖等の意思決定をした場合等に減損の兆候を把握し、減損の兆候があると認められた場合には減損損失の認識の判定を行っている。 減損損失の認識の判定は、各ストレージ物件から得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と固定資産の帳簿価額との比較により行われ、減損損失の認識が必要と判断された場合は、使用価値又は正味売却価額のいずれか高い方の金額まで帳簿価額を減額し、当該減少額を減損損失として計上している。なお、当事業年度末において減損の兆候が把握されたものの、減損損失を計上しなかったストレージ物件の固定資産の帳簿価額の合計額は167,997千円である。 減損損失の認識の判定及び減損損失の測定において用いる、割引前将来キャッシュ・フローの算定の基礎となる事業計画にはストレージ物件ごとの賃料水準、稼働率予測といった経営者の判断を伴う重要な仮定が含まれている。 以上を踏まえ、当監査法人は、ストレージ事業に関する固定資産の減損の兆候及び減損損失の認識と測定が監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。	当監査法人は、会社が実施したストレージ事業に関する固定資産の減損の兆候の把握、減損損失の認識の判定及び減損損失の測定について、主として以下の監査手続を実施した。 ・　ストレージ事業に関する固定資産の減損の兆候の把握及び減損損失の認識と測定における、経営者等による査閲や承認プロセスに係る内部統制の整備及び運用状況について評価した。 ・　減損の兆候の把握に関して、以下の監査手続を実施した。 － 会社が作成した減損検討資料に記載されている各ストレージ物件の損益を会計帳簿と突合し、営業損益が継続してマイナス又はマイナスとなる見込みのストレージ物件の抽出過程を検討した。 － 土地を有するストレージ物件については、土地の帳簿価額を固定資産税評価額等の指標に基づく時価と比較し、主要な資産の市場価格の著しい下落の有無を確かめた。 － ストレージ物件の閉鎖等の意思決定の有無を経営者等への質問及び取締役会議事録等の閲覧により確かめた。 ・　減損損失の認識の判定及び減損損失の測定に関して、以下の監査手続を実施した。 － 各ストレージ物件の割引前将来キャッシュ・フローについて取締役会で承認された事業計画との整合性を検証した。 － 会社が作成した減損検討資料に記載されている固定資産の帳簿価額が固定資産管理台帳に基づき集計されていることを確かめた。 － 重要な仮定であるストレージ物件ごとの賃料水準について、取締役会で承認された事業計画及び過去の実績賃料との整合性を確かめた。また、稼働率予測については、過年度におけるストレージ物件全体の平均的な稼働率の趨勢分析を実施した結果との整合性を確かめた。 － 前期末時点で減損の兆候が認められたストレージ物件について、過年度に見積られた将来キャッシュ・フローと当期の実績との比較分析及び経営者等への質問により、見積りの不確実性を評価した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを

評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・　不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・　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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・　経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・　財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

＜内部統制監査＞

監査意見

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2024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。

当監査法人は、エリアリンク株式会社が2024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、全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。

監査意見の根拠

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における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

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。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、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て、内部統制監査報告書にお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。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・　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監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、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。
・　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。
・　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関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

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】	2025年３月27日
【会社名】	エリアリンク株式会社
【英訳名】	Arealink Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　鈴木　貴佳
【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】

代表取締役社長鈴木貴佳は、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2024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。なお、非連結子会社１社については、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断し、全社的な内部統制の評価範囲に含めておりません。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の当事業年度の売上高の金額が高い拠点から合算していき、当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１項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年３月27日
【会社名】	エリアリンク株式会社
【英訳名】	Arealink Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　鈴木　貴佳
【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　鈴木　貴佳は、当社の第30期(自　2024年１月１日　至　2024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。