

【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】	2023年3月29日
【事業年度】	第28期(自 2022年1月1日 至 2022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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月
売上高 (千円)	28,828,272	29,333,252	22,477,251	20,572,156	20,878,046
経常利益 (千円)	2,536,940	3,000,365	2,161,462	3,009,368	3,758,608
当期純利益又は当期純損失 (千円)	1,810,467	1,753,331	2,225,051	3,171,678	2,883,362
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	12,940,900
純資産額 (千円)	18,749,895	16,419,116	18,139,355	20,963,239	23,072,607
総資産額 (千円)	37,862,450	43,020,300	40,702,816	42,202,397	45,643,354
1株当たり純資産額 (円)	1,484.44	1,299.96	1,436.16	1,655.56	1,819.97
1株当たり配当額 (円)	46.00	40.00	31.00	47.00	69.00
(内、1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益又は当期純損失 (円)	145.47	138.81	176.16	250.72	227.54
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	145.46	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	49.5	38.2	44.6	49.7	50.5
自己資本利益率 (%)	10.3	10.0	12.9	16.2	13.1
株価収益率 (倍)	8.1	-	5.4	6.1	7.8
配当性向 (%)	31.6	-	17.6	18.7	30.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,380,863	4,055,271	2,520,399	5,741,331	1,605,193
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	484,308	1,005,722	2,228,502	1,264,081	2,258,768
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	5,944,327	1,020,202	2,213,749	825,324	1,492,113
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	9,672,895	11,702,254	9,776,968	13,440,532	14,299,556
従業員数 (名)	94	79	76	73	71
〔外、平均臨時雇用者数〕	〔86〕	〔104〕	〔98〕	〔85〕	〔95〕
株主総利回り (%)	51.3	60.4	44.6	71.5	84.7
(比較指標：配当込みTOPIX)	(84.0)	(99.2)	(106.5)	(120.1)	(117.2)
最高株価 (円)	4,225	1,480	1,335	1,729	2,041
最低株価 (円)	1,139	889	631	932	1,245

(注) 1. 第25期、第26期、第27期及び第28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. 第25期の株価収益率及び配当性向につきましては、当期純利益がマイナスのため記載しておりません。

4. 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。

5. 「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）等を当事業年度の期首から適用しており、当事業年度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。

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)
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

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。

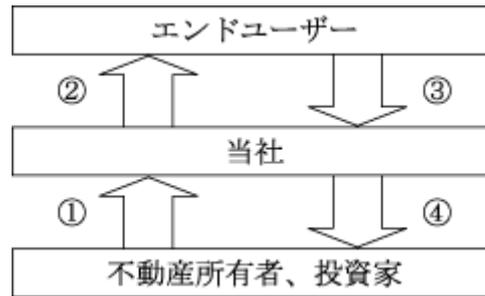
<その他運用サービス事業>

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



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。

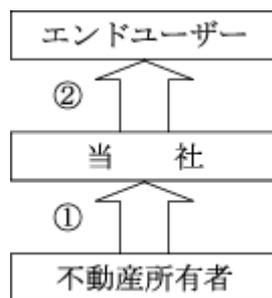
当社は、未活性の不動産を商品化（ ）し、エンドユーザーに貸し出します。商品としては、当社の「ハローストレージ」であります。

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。

当社は、エンドユーザーから料金（賃料）を徴収します。

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。

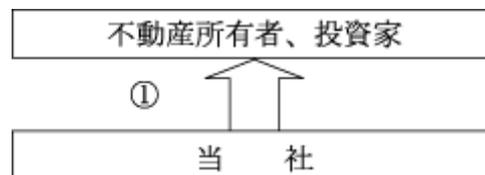
2. 自社保有



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。

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。

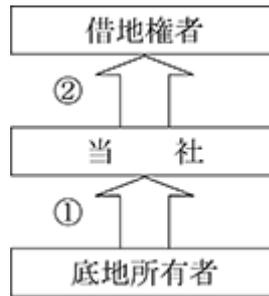
3. 受注



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



当社が底地所有者から底地を購入します。
権利関係を調整し、借地権者に販売します。

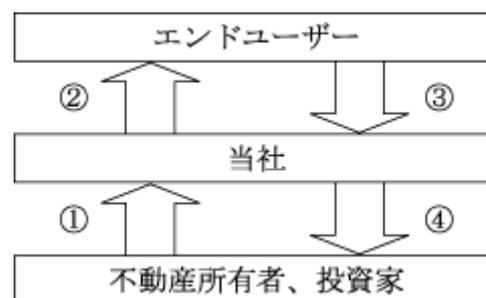
2. 不動産売買



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。
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。

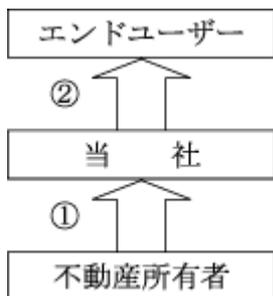
<その他運用サービス事業>

1. 借上げ



当社は、不動産所有者から未活性の建物を借ります。
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。
当社は、エンドユーザーから料金（賃料）を徴収します。
当社は、不動産所有者に賃借料を支払います。

2. 自社保有



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。
 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

(2022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)
71〔95〕	38.9	7.8	6,820

セグメントの名称	従業員数(名)
ストレージ事業	46〔54〕
土地権利整備事業	5〔6〕
その他運用サービス事業	4〔4〕
全社(共通)	16〔31〕
合計	71〔95〕

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
 2. 従業員数欄の〔外書〕は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。
 3. 平均年間給与は、基準外賃金を含んでおります。
 4. 全社(共通)は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係については円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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ける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

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るようになりました。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。

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、また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を進めてまいります。

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経常利益率10%以上、安全性の観点から現預金10,000百万円の確保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50百万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、2023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。

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。また、毎年定期的に発生する閉鎖の影響もあり、総室数は微増の結果となりました。

今後は、「中期経営計画23-25」で公表の通り、出店スピードを加速してまいります。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く、地方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。

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、マーケティング戦略を進めてまいります。

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。

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2,000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 【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。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(業績等の概要)

(1) 経営成績等の状況の概要

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

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」の稼働率が、前期末比3.50ポイント増の89.36%と上場来最高値を記録したこともあり収益性が高まりました。稼働率の上昇要因は主に、出店現場を小型化したことや商品の認知度が向上したこと等により成約数を堅調に獲得できたことであります。

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

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

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

< 土地権利整備事業 >

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

< その他運用サービス事業 >

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

流動資産は、前事業年度末に比べて15.7%増加し20,032百万円となりました。これは主として販売用不動産が1,866百万円、現金及び預金が859百万円、それぞれ増加したこと等によるものであります。

固定資産は、前事業年度末に比べて2.9%増加し25,610百万円となりました。これは主として工具、器具及び備品の取得等により有形固定資産が634百万円増加したこと等によるものであります。

この結果、資産合計は、前事業年度末に比べて8.2%増加し45,643百万円となりました。

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

固定負債は、前事業年度末に比べて6.4%増加し16,351百万円となりました。これは主として長期前受収益が

286百万円、リース債務が273百万円、社債が157百万円それぞれ減少したこと等に対して、長期借入金が2,338百万円増加したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は、前事業年度末に比べて6.3%増加し22,570百万円となりました。

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

(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859百万円増加し、14,299百万円となりました。

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

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、1,605百万円の収入となりました。主な内訳は、棚卸資産の増加額1,797百万円、法人税等の支払額871百万円等の減少要因に対して、税引前当期純利益3,862百万円、減価償却費計上額987百万円、法人税等の還付額225百万円等の増加要因によるものであります。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、2,258百万円の支出となりました。主な内訳は、有形固定資産の取得による支出額2,189百万円等の減少要因によるものであります。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、1,492百万円の収入となりました。主な内訳は、長期借入金の返済による支出額2,364百万円、配当金の支払額595百万円、短期借入金の減少額287百万円、リース債務の返済による支出283百万円等の減少要因に対し、長期借入れによる収入5,180百万円の増加要因によるものであります。

(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	4,000	88.5	4,000	92.7
合計	4,000	88.5	4,000	92.7

(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	16,366,642	5.8
土地権利整備事業	3,110,749	16.3
その他運用サービス事業	1,400,654	1.1
合計	20,878,046	1.5

(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。

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。

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。

繰延税金資産の回収可能性の評価

繰延税金資産については、将来の課税所得を合理的に見積り、回収可能性を十分に検討し、回収可能見込額を計上しています。しかし、繰延税金資産の回収可能見込額に変動が生じた場合には、繰延税金資産の取崩または追加計上により利益が変動する可能性があります。

転貸損失引当金

ストレージ事業におけるマスターリースにおいて、転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い物件について、翌事業年度以降の損失見込額を計上しております。転貸損失引当金の計算にあたっては、過去の収益実績を元に将来収益を見積もっています。しかし、ストレージ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収益が減少した場合、引当金の追加計上が必要とな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、当期純利益のみ減益の結果となりました。当期純利益は、当事業年度において過年度の法人税の更正を行ったことにより法人税等還付税額として235百万円計上したものの、前事業年度は特別利益として買戻損失引当金戻入益を1,610百万円計上したこと等もあり減益となりました。土地権利整備事業(底地)について、事業規模の最適化を図るため減収となったものの、ストレージ運用の大幅増益により、計画を

上回り着地いたしました。引き続き、不動産売買による一過性の利益に依存した収益構造から、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約98,000室であり、そのうち約89%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。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当事業年度の設備投資の総額は1,949百万円であります。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、4,892百万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

(2022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	
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	114,924 〔114,924〕	794,683 (202.04) 〔794,683〕	3,662 〔3,662〕	913,269 〔913,269〕	-
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	19,162 〔19,162〕	870,361 (210.18) 〔870,361〕	742 〔742〕	890,266 〔890,266〕	-
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	229,217 〔229,217〕	314,178 (370.00) 〔314,178〕	-	543,395 〔543,395〕	-
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	123,948 〔123,948〕	259,742 (308.25) 〔259,742〕	-	383,691 〔383,691〕	-
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	85,454 〔85,454〕	233,667 (392.91) 〔233,667〕	168 〔168〕	319,290 〔319,290〕	-
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	205,461 〔205,461〕	108,268 (231.92) 〔108,268〕	-	313,730 〔313,730〕	-
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	116,362 〔116,362〕	187,160 (206.73) 〔187,160〕	-	303,522 〔303,522〕	-
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	293,240 〔293,240〕	-	-	293,240 〔293,240〕	-
コンフォートイン 鹿島 (茨城県神栖市)	その他運用 サービス事業	ホテル	251,688 〔251,688〕	-	0 〔0〕	251,688 〔251,688〕	-
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	109,174 〔109,174〕	141,386 (132.24) 〔141,386〕	-	250,561 〔250,561〕	-
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	460,497 〔460,497〕	277,697 (37,635.76) 〔277,697〕	1,515 〔1,515〕	739,710 〔739,710〕	-

(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	6,096,627
		事務所及び内部造作	1,958,768

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】

【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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2022年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2023年3月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	12,940,900	12,940,900	東京証券取引所 (スタンダード市場)	単元株式数100株
計	12,940,900	12,940,900	-	-

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【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)
2018年1月1日～ 2018年12月31日 (注)1	364,600	12,940,900	543,317	6,111,539	543,317	6,156,037

(注)1 . 2018年1月1日から2018年12月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が364,600株、資本金が543,317千円、資本準備金が543,317千円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2022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)	-	5	19	72	80	12	5,394	5,582	-
所有株式数(単元)	-	7,146	2,889	9,400	21,722	103	87,231	128,491	91,800
所有株式数の割合(%)	-	5.56	2.25	7.32	16.91	0.08	67.89	100.00	-

(注) 自己株式263,402株は、「個人その他」に2,634単元、「単元未満株式の状況」に2株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2022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	2,846,687	22.45
GOLDMAN, SACHS & CO. REG (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA (東京都港区六本木6丁目10番1号)	825,011	6.50
辻本 武泰	東京都世田谷区	505,700	3.98
株式会社新居浜鉄工所	愛媛県新居浜市新田町1丁目6番46号	310,000	2.44
株式会社日本カストディ銀行(信託B口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	307,700	2.42
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	304,100	2.39
株式会社アミックス	東京都中央区八重洲1丁目3番7号	250,000	1.97
渡邊 毅	東京都大田区	223,000	1.75
中嶋 聡	東京都世田谷区	220,000	1.73
エリアリンク取引先持株会	東京都千代田区外神田4丁目14番1号	208,900	1.64
計	-	6,001,098	47.33

(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263,402株(2.03%)があります。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2022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 263,400	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 12,585,700	125,857	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 91,800	-	-
発行済株式総数	12,940,900	-	-
総株主の議決権	-	125,857	-

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、自己株式2株が含まれております。

【自己株式等】

2022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	263,400	-	263,400	2.03
計	-	263,400	-	263,400	2.03

(注)当社は、上記のほか、単元未満の自己株式を2株所有しております。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】会社法第155条7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	563	939
当期間における取得自己株式	180	336

(注)当期間における取得自己株式には、2023年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、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	15,756	14,025	-	-
保有自己株式数	263,402	-	263,582	-

(注) 1. 当事業年度における「その他」の内訳は、15,696株は譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分であり、60株は単元未満株式の売渡してあります。

2. 当期間における保有自己株式数には、2023年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡しによる株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主に対する長期的かつ総合的な利益の拡大を重要な経営目標と位置付けており、株主配当につきましては、中長期的な事業計画に基づき、市場環境及び設備投資のタイミングを見計らいつつ、再投資のための内部資金の確保を念頭に置きながら、財政状態および利益水準を総合的に勘案したうえで、配当性向30%を目標として安定した配当を実施することを基本方針としております。また配当回数については、期末配当の年1回の配当を行うことを基本方針としており、決定機関は株主総会であります。

なお、当社は、「取締役会の決議により、毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。従いまして、剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

当期の配当につきましては、最近の経済市況、財務状況及び当期の業績等を総合的に勘案した結果、年間配当金として1株につき69.0円としております。

また、次期の配当につきましては、上記基本方針および現時点での業績予想を前提に、1株につき、年間配当金62.0円を予定しております。なお、中間配当の実施の予定はございません。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2023年3月28日 定時株主総会決議	874,747	69.0

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。

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、2023年3月29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、
社外監査役満田繁和

(イ) 監査役会及び監査役監査

2023年3月29日現在、当社の監査役は4名であり、4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、社外監査役満田繁和

(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。2023年3月29日現在、執行役員2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

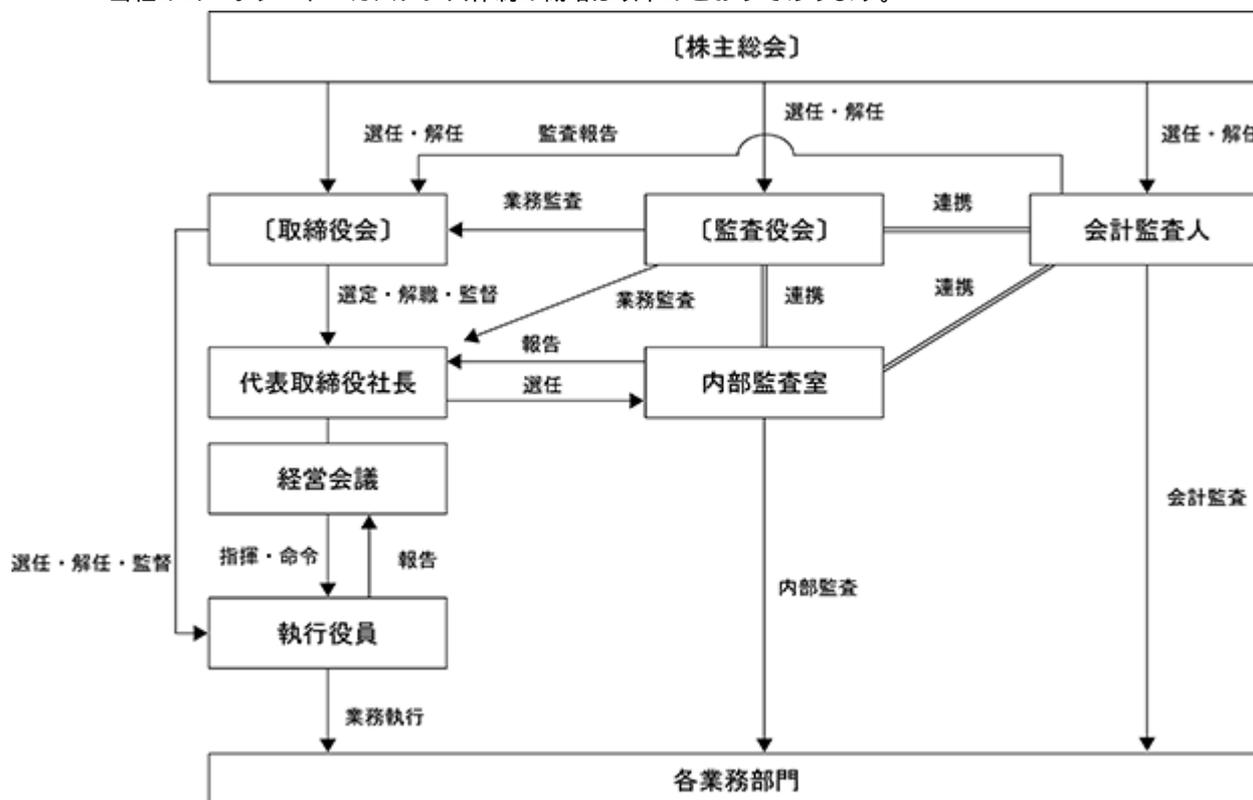
当社の経営戦略に関する議論を行う場であり、社内取締役、執行役員、ならびにこれらが特に指名する者で構成され、原則として毎月3回の頻度で開催しております。

(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。

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

監査役職務の執行にかかる費用等について、当社が当該監査役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。

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。

取締役及び監査役の数

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。

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。

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。

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。

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。

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】

役員一覧

男性10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(株)(現スターツコーポレーション(株))入社 当社設立 当社代表取締役社長 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	2,846,687
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	8,267
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	9,467
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	4,828

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(株)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	(株)日本リクルートセンター(現株)リクルート ホールディングス)入社 (株)ネットワークハチジュウハチ代表取締役社 長(現任) 大英産業(株)社外取締役(現任) 当社取締役(現任) (株)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(株)常務取締役 朝日生命ビル(株)常務取締役総務部長 朝日保険サービス(株)常務取締役総務部長 ケイヒン(株)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 (株)全管協SSIホールディングス監査役 当社監査役 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	(株)フジタ入社 アセット・マネジャーズ(株)(現いちご(株)) 代表取締役社長 キャピタル・アドバイザー(株)代表取締役社 長(現任) (株)ネクシィーズグループ社外監査役 (株)バルニバービ社外監査役(現任) サムシングホールディングス(株)社外取締役 当社監査役(現任) (株)ネクシィーズグループ社外取締役(監査等 委員)(現任)	(注) 6	-
監査役	満田 繁和	1946年12月21日	1970年 9月 1973年 4月 2012年12月 2015年12月 2016年12月 2020年 3月 2020年 6月	司法試験合格 東京弁護士会登録 (株)浜野ゴルフクラブ監査役 (株)東條会館取締役(現任) (株)浜野ゴルフクラブ代表取締役社長 当社監査役(現任) 日比谷晴海通り法律事務所 弁護士(現任)	(注) 7	-
計						2,869,249

- (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、満田繁和は、社外監査役であります。
3. 取締役の任期は、2022年12月期に係る定時株主総会終結の時から2023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、2019年12月期に係る定時株主総会終結の時から2023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、2020年12月期に係る定時株主総会終結の時から2024年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
7. 監査役満田繁和の任期は、2019年12月期に係る定時株主総会終結の時から2023年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

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】

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3名の計4名はいずれも社外監査役であります。監査役4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	12
満田 繁和	12	11

当事業年度において、監査役会における主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。

内部監査の状況

内部監査室では、全社的なリスク評価に基づいて策定された年次の監査計画にしたがい内部監査を実施し、内部統制の整備・運用状況が適切かどうかを確認しております。監査結果についてはすべて社長に報告すると共に、社長報告後、常勤監査役、担当役員にも内容を説明しております。経営会議にもその概要を報告しております。監査において発見された問題点については、部署に通知して改善のための措置を求めるとともに、改善の状況についての確認を行っております。

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 佐藤健文、杉江俊志

d. 監査業務に係る補助者の構成
 公認会計士6名、その他17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。

(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	-	35,000	-

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】

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社長が、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社長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社長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社長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	3,009百万円	3,200百万円	3,758百万円	24.9%	17.4%
当期純利益	3,171百万円	2,100百万円	2,883百万円	9.1%	37.3%

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

代表取締役社長 林 尚道

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

当社の業績を助案しつつ各取締役の評価を行うには、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200万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、限度額の範囲において、監査役の協議により決定しております。

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)	115,642	105,197	-	10,444	5
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-	-	-
社外役員	24,000	24,000	-	-	6

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】

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す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。

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	5	106,419
非上場株式以外の株式	5	23,577

(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 額の合計額(千円)
非上場株式	1	50,771
非上場株式以外の株式	-	-

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	前事業年度	保有目的、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
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
(株)青山財産ネッ トワークス	18,000	18,000	取引の維持・拡大に資するためであります。	無
	19,440	27,342		
(株)アールエイジ	3,000	3,000	取引の維持・拡大に資するためであります。	無
	2,046	1,914		
ソフトバンクグ ループ(株)	200	200	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
	1,128	1,086		
(株)バンダイナム コホールディン グス	100	100	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
	831	899		
三菱電機(株)	100	100	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
	131	145		

みなし保有株式

該当事項はありません。

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。

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。

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(2022年1月1日から2022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

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

4 財務諸表の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。

具体的には、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、また、定期的に監査法人の主催するセミナーに参加する等により、的確に対応することができる体制を整備しております。

また、財務諸表等規則の規定に基づき適正な財務諸表を作成するための社内規程、マニュアル、指針等の整備を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	160,003	146,815
工事未払金	2,250	-
短期借入金	1, 2 396,720	1, 2 109,000
1年内償還予定の社債	157,000	157,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 3 1,416,086	1, 3 1,893,583
未払金	1,246,089	1,162,312
未払費用	292,115	238,747
未払法人税等	557,955	715,760
前受金	705,987	4 709,937
未成工事受入金	1,000	-
預り金	3,577	3,818
前受収益	267,139	4 573,779
リース債務	283,030	289,015
転貸損失引当金	37,596	14,268
その他	341,328	204,843
流動負債合計	5,867,880	6,218,882
固定負債		
社債	186,500	29,500
長期借入金	1, 2, 3 7,656,597	1, 2, 3 9,995,107
預り保証金	364,399	349,469
長期前受収益	1,529,531	1,242,936
リース債務	1,848,538	1,574,804
長期未払金	2,839,566	2,152,643
資産除去債務	925,829	1,000,523
転貸損失引当金	20,313	6,881
固定負債合計	15,371,277	16,351,865
負債合計	21,239,157	22,570,747
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,111,539	6,111,539
資本剰余金		
資本準備金	6,156,037	6,156,037
その他資本剰余金	7,395	17,346
資本剰余金合計	6,163,432	6,173,384
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	8,917,566	11,009,320
利益剰余金合計	8,917,566	11,009,320
自己株式	246,781	233,694
株主資本合計	20,945,758	23,060,549
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	17,481	12,057
評価・換算差額等合計	17,481	12,057
純資産合計	20,963,239	23,072,607
負債純資産合計	42,202,397	45,643,354

【損益計算書】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
営業外収益		
受取利息	7,455	19
受取配当金	1,204	1,262
為替差益	14,578	23,411
匿名組合投資利益	25,327	56,492
受取保険金	9,818	4,545
受取遅延損害金	1,925	1,659
移転補償金	69,348	74,755
その他	34,604	29,620
営業外収益合計	164,261	191,767
営業外費用		
支払利息	107,534	126,745
社債利息	1,334	875
支払手数料	73,709	34,183
その他	16,971	13,380
営業外費用合計	199,550	175,185
経常利益	3,009,368	3,758,608
特別利益		
固定資産売却益	3 29,932	3 17,163
買戻損失引当金戻入益	7 1,610,130	-
投資有価証券清算益	-	136,793
事業譲渡益	193,920	-
特別利益合計	1,833,983	153,956
特別損失		
固定資産売却損	4 12,111	4 363
固定資産除却損	5 41,131	5 35,450
減損損失	6 235,727	6 14,641
違約金損失	34,896	-
特別損失合計	323,867	50,455
税引前当期純利益	4,519,484	3,862,108
法人税、住民税及び事業税	734,480	1,021,761
法人税等還付税額	-	235,930
法人税等調整額	613,325	192,915
法人税等合計	1,347,806	978,746
当期純利益	3,171,678	2,883,362

【売上原価明細書】

(A)貸貸営業費用明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃借料		8,730,543	78.3	8,534,741	76.3
減価償却費		817,601	7.3	925,562	8.3
経費		1,603,795	14.4	1,727,242	15.4
貸貸営業費用		11,151,940	100.0	11,187,546	100.0

(B)工事売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
コンテナ購入費及びトランク ルーム造作費用等		277,084	100.0	45,496	100.0
工事売上原価		277,084	100.0	45,496	100.0

(C)不動産販売売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地建物購入費等		3,107,886	100.0	2,927,292	100.0
不動産販売売上原価		3,107,886	100.0	2,927,292	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	6,111,539	6,156,037	-	6,156,037	6,137,432	6,137,432	274,568	18,130,441
当期変動額								
剰余金の配当					391,544	391,544		391,544
譲渡制限付株式報酬			7,395	7,395			28,923	36,318
当期純利益					3,171,678	3,171,678		3,171,678
自己株式の取得							1,135	1,135
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	7,395	7,395	2,780,134	2,780,134	27,787	2,815,317
当期末残高	6,111,539	6,156,037	7,395	6,163,432	8,917,566	8,917,566	246,781	20,945,758

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	8,914	8,914	18,139,355
当期変動額			
剰余金の配当			391,544
譲渡制限付株式報酬			36,318
当期純利益			3,171,678
自己株式の取得			1,135
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,566	8,566	8,566
当期変動額合計	8,566	8,566	2,823,883
当期末残高	17,481	17,481	20,963,239

当事業年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

(単位：千円)

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

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

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

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

【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

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ェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

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。

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、主に賃貸・管理を行っております。当該業務では、顧客との契約に基づきコンテナやトランクルーム等を賃貸する義務を負っております。これらの取引については、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、当該時点で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、事務手数料（初期費用）及び更新料について、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。

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りリスクを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	3,127,348千円	4,993,920千円
売上原価（評価損）	55,089千円	99,429千円

(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

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。

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。

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. 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	21,217,390千円	21,851,991千円
無形固定資産	49,347千円	49,576千円
減損損失	235,727千円	14,641千円

(注) 当事業年度はストレージ事業に係る有形固定資産16,951,177千円、無形固定資産43,436千円、減損損失14,641千円(前事業年度はストレージ事業に係る有形固定資産16,437,475千円、無形固定資産39,814千円、減損損失235,727千円)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37.2%(前事業年度は39.0%)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

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。

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内の貸室ごとの賃料設定や稼働率予測等)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。

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252,980千円である。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

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

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

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

この結果、当事業年度の売上高は87,163千円、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ33,711千円減少しております。また、利益剰余金の当期首残高は196,480千円減少しております。さらに、当事業年度の1株当たり純資産額は18.16円減少し、1株当たり当期純利益は2.66円減少しております。

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

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

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

また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこととしました。ただし、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2019年7月4日)第7-4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るものについては記載していません。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「為替差益」及び「匿名組合投資利益」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記することとしました。

なお、前事業年度の「為替差益」は14,578千円、「匿名組合投資利益」は25,327千円であります。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、経済や企業活動に広範な影響を与えております。

新型コロナウイルス感染症の影響については、収束時期等を正確に予測することは困難な状況にありますが、現時点では棚卸資産の評価、固定資産の減損、及び繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りに与える影響は限定的であると考えております。

なお、新型コロナウイルス感染症の収束時期及び経済環境への影響が変化した場合には、翌事業年度以降において当社の経営成績、財政状態及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

(貸借対照表関係)

1 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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
仕掛販売用不動産	195,760千円	142,168千円
販売用不動産	354,188千円	660,256千円
建物	2,960,122千円	3,115,951千円
土地	4,764,727千円	4,886,525千円
工具、器具及び備品	91,170千円	85,513千円
建設仮勘定	91,273千円	-
計	8,457,242千円	8,890,415千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
短期借入金	396,720千円	109,000千円
1年内返済予定の長期借入金	327,877千円	499,085千円
長期借入金	6,176,029千円	6,458,297千円
計	6,900,627千円	7,066,383千円

2 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5行、当事業年度3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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022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	1,975,000千円	1,300,000千円
借入実行残高	572,500千円	431,511千円
差引額	1,402,500千円	868,488千円

3 財務制限条項

前事業年度(自 2021年1月1日 至 2021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1,001,863千円に係る財務制限条項

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。

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1,547,266千円に係る財務制限条項

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。

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。

当事業年度(自 2022年1月1日 至 2022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960,115千円に係る財務制限条項

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。

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1,464,639千円に係る財務制限条項

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。

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。

- 4 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。

（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） 4. 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」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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
賃貸営業費用	16,191千円	30,030千円
不動産販売原価	38,898千円	69,399千円
計	55,089千円	99,429千円

- 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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
建物	2,095千円	-
工具、器具及び備品	17,231千円	17,163千円
土地	10,605千円	-
計	29,932千円	17,163千円

- 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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
工具、器具及び備品	2,879千円	363千円
土地	9,231千円	-
計	12,111千円	363千円

- 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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
建物	22,765千円	7,956千円
構築物	6,619千円	6,488千円
工具、器具及び備品	11,747千円	20,977千円
その他	-	28千円
計	41,131千円	35,450千円

6 減損損失

前事業年度(自 2021年1月1日 至 2021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	土地・建物・工具、器具及び備品・構築物等	235,727千円

(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、土地8,815千円、建物186,947千円、構築物9,727千円、工具、器具及び備品30,035千円、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 2022年1月1日 至 2022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	北海道函館市他	建物・工具、器具及び備品・構築物等	14,641千円

(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278千円、構築物3,938千円、工具、器具及び備品9,804千円、長期前払費用619千円であります。

(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 買戻損失引当金戻入益

前事業年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

販売先とのコンテナ買取不要の合意締結及びコンテナの買取対応を終了したことによる引当金の戻入であります。

当事業年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2021年1月1日 至 2021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)	310,445	840	32,690	278,595
合計	310,445	840	32,690	278,595

(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 840株
- (2) 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 32,690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
2021年3月24日 定時株主総会	普通株式	391,544	31.0	2020年12月31日	2021年3月25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
2022年3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	595,128	47.0	2021年12月31日	2022年3月30日

当事業年度(自 2022年1月1日 至 2022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)	278,595	563	15,756	263,402
合計	278,595	563	15,756	263,402

(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 563株
- (2) 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 15,696株
- (3) 単元未満株式の売渡しによる減少 60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
2022年3月29日 定時株主総会	普通株式	595,128	47.0	2021年12月31日	2022年3月30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
2023年3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	874,747	69.0	2022年12月31日	2023年3月29日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
現金及び預金勘定	13,440,532千円	14,299,556千円
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	13,440,532千円	14,299,556千円

2. 重要な非資金取引

コンテナの買戻しに伴い計上した割賦取引に係る資産及び債務の額

	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
割賦取引に係る資産及び債務の額	950,370千円	71,450千円

(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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
1年以内	1,684,981	1,153,017
1年超	4,404,419	3,555,979
合計	6,089,401	4,708,996

2. ファイナンス・リース取引(貸主側)

リース取引に関する会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高

(単位:千円)

	前事業年度 (2021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	1,044,086	1,159,381
工具、器具及び備品	3,111	3,110	0
合計	2,206,578	1,047,197	1,159,381

(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 (2022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	1,120,628	1,082,839
工具、器具及び備品	3,111	3,110	0
合計	2,206,578	1,123,739	1,082,839

(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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
1年以内	149,117	158,790
1年超	1,562,486	1,403,695
合計	1,711,603	1,562,486

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
受取リース料	275,774	275,774
減価償却費	76,542	76,542
受取利息相当額	135,485	126,656

(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25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12年後であります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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。

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。

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)。

前事業年度(2021年12月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	13,440,532	13,440,532	-
(2) 売掛金	123,942	123,942	-
(3) 投資有価証券 其他有価証券	31,388	31,388	-
資産計	13,595,862	13,595,862	-
(1) 買掛金	160,003	160,003	-
(2) 工事未払金	2,250	2,250	-
(3) 未払金	495,146	495,146	-
(4) 短期借入金	396,720	396,720	-
(5) 長期借入金 (1)	9,072,683	9,083,607	10,923
(6) 社債 (2)	343,500	343,522	22
(7) リース債務 (3)	2,131,568	2,120,234	11,333
(8) 長期未払金 (4)	3,590,510	3,589,731	779
負債計	16,192,383	16,191,216	1,167

(1) 1年以内に期限到来の長期借入金を含めております。

(2) 1年以内に期限到来の社債を含めております。

(3) 1年以内に期限到来のリース債務を含めております。

(4) 1年以内に期限到来の長期未払金を含めております。

当事業年度(2022年12月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	14,299,556	14,299,556	-
(2) 売掛金	130,914	130,914	-
(3) 投資有価証券 其他有価証券	23,577	23,577	-
(4) 差入保証金	1,362,025	1,347,247	14,777
資産計	15,816,074	15,801,296	14,777
(1) 買掛金	146,815	146,815	-
(2) 未払金	385,300	385,300	-
(3) 短期借入金	109,000	109,000	-
(4) 長期借入金 (1)	11,888,690	11,887,909	780
(5) 社債 (2)	186,500	185,625	874
(6) リース債務 (3)	1,863,819	1,843,486	20,333
(7) 長期未払金 (4)	2,929,656	2,907,449	22,206
(8) 預り保証金	349,469	349,443	26
負債計	17,859,251	17,815,030	44,220

(1) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(2) 1年内償還予定の社債を含めております。

(3) 1年内返済予定のリース債務を含めております。

(4) 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、「(3)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 2021年12月31日	当事業年度 2022年12月31日
非上場株式	1,030	1,030
匿名組合出資金	104,236	105,389

(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(2021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	13,440,532	-	-	-
売掛金	123,942	-	-	-
合計	13,564,474	-	-	-

当事業年度(2022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	14,299,556	-	-	-
売掛金	130,914	-	-	-
合計	14,430,471	-	-	-

(注3)長期借入金、社債及びリース債務の決算日後の返済予定額
 前事業年度(2021年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	1,416,086	1,158,548	1,064,206	351,970	345,670	4,736,200
社債	157,000	157,000	29,500	-	-	-
リース債務	283,030	285,711	287,871	288,688	291,370	694,896
合計	1,856,116	1,601,259	1,381,578	640,659	637,041	5,431,097

当事業年度(2022年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	1,893,583	2,354,406	1,373,281	583,730	522,735	5,160,951
社債	157,000	29,500	-	-	-	-
リース債務	289,015	289,563	291,285	294,013	297,954	401,987
合計	2,339,598	2,673,469	1,664,567	877,744	820,690	5,562,939

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。

時価で貸借対照表に計上している金融商品
 当事業年度(2022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	23,577	-	-	23,577
資産計	23,577	-	-	23,577

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
 当事業年度(2022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	-	1,347,247	-	1,347,247
資産計	-	1,347,247	-	1,347,247
長期借入金	-	11,887,909	-	11,887,909
社債	-	185,625	-	185,625
リース債務	-	1,843,486	-	1,843,486
長期未払金	-	2,907,449	-	2,907,449
預り保証金	-	349,443	-	349,443
負債計	-	17,173,914	-	17,173,914

(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。

社債

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額を、同様の新規発行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. その他有価証券
 前事業年度(2021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	31,242	6,008	25,233
小計	31,242	6,008	25,233
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	145	171	26
小計	145	171	26
合計	31,388	6,180	25,207

- (注) 1. 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。
 2. 非上場株式等(貸借対照表計上額 投資有価証券105,266千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当事業年度(2022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	23,446	6,008	17,437
小計	23,446	6,008	17,437
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	131	171	40
小計	131	171	40
合計	23,577	6,180	17,397

(注) 1. 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

2. 非上場株式等(貸借対照表計上額 投資有価証券106,419千円)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。

2. 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

(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(2021年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(2022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(2021年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(2022年12月31日)

該当事項はありません。

(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。

(2) 譲渡制限付株式報酬の規模及びその変動状況

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
販売費及び一般管理費 役員報酬	4,842千円	10,444千円

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
前事業年度	-	32,690株
付与	32,690株	15,696株
没収	-	-
権利確定	-	-
未確定残	32,690株	48,386株

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
付与日における公正な 評価単価	1,111円	1,520円

(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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
(繰延税金資産)		
貸倒引当金	401,731千円	200,731千円
固定資産の減損	505,824千円	458,812千円
減価償却限度超過額	782,655千円	730,773千円
資産除去債務	283,488千円	306,360千円
前受収益	550,140千円	556,278千円
転貸損失引当金	17,732千円	6,476千円
その他	111,319千円	116,331千円
繰延税金資産小計	2,652,892千円	2,375,763千円
評価性引当額	490,608千円	306,039千円
繰延税金資産合計	2,162,284千円	2,069,724千円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用	128,765千円	142,406千円
その他有価証券評価差額金	7,726千円	5,339千円
繰延税金負債合計	136,492千円	147,745千円
繰延税金資産の純額	2,025,792千円	1,921,978千円

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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
法定実効税率		30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金算入されない項目	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間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。	0.6%
住民税均等割		0.3%
評価性引当額の増減		0.4%
法人税等還付税額		6.1%
その他		0.4%
税効果会計適用後の法人税等の負担率		25.3%

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
期首残高	864,000千円	925,829千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	70,388千円	93,124千円
時の経過による調整額	9,036千円	8,094千円
資産除去債務の履行による減少額	17,596千円	26,525千円
期末残高	925,829千円	1,000,523千円

(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。2022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672,630千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。なお、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する貸借対照表計上額及び当事業年度における主な変動ならびに決算日における時価及び当該時価の算定方法は以下のとおりであります。

(単位：千円)

			前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	13,201,622	13,205,457
		期中増減額	3,835	56,345
		期末残高	13,205,457	13,261,803
	期末時価		14,807,433	15,122,049
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	329,294	321,526
		期中増減額	7,767	7,693
		期末残高	321,526	313,833
	期末時価		310,896	347,097

(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120,799千円、建物の取得246,230千円であります。主な減少は、減価償却費314,859千円であります。

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。

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

(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）	989,182
契約負債（期末残高）	1,026,901

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賃料、事務手数料（初期費用）及び更新料等であります。

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983,625千円であります。

(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	1,021,246
一年超	5,655
合計	1,026,901

(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. 報告セグメントの変更に関する事項

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

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

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

4. 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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位：千円)

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

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

当事業年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額	財務諸表 計上額
	ストレージ 事業	土地権利 整備事業	その他運用 サービス事業	計		
売上高						
賃貸	15,376,975	68,200	1,312,113	16,757,288	-	16,757,288
不動産販売	583,096	3,042,385	-	3,625,482	-	3,625,482
請負工事	53,504	-	-	53,504	-	53,504
その他	353,066	163	88,541	441,771	-	441,771
顧客との契約から 生じる収益	16,366,642	3,110,749	1,400,654	20,878,046	-	20,878,046
その他の収益	-	-	-	-	-	-
外部顧客への売上高	16,366,642	3,110,749	1,400,654	20,878,046	-	20,878,046
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	16,366,642	3,110,749	1,400,654	20,878,046	-	20,878,046
セグメント利益	4,084,734	464,282	373,908	4,922,924	1,180,898	3,742,026
セグメント資産	19,447,134	4,047,433	4,995,185	28,489,753	17,153,601	45,643,354
その他の項目						
減価償却費	790,216	-	148,458	938,674	48,590	987,264
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,648,689	-	174,997	1,823,686	117,014	1,940,701

- (注) 1. セグメント利益の調整額 1,180,898千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、その主な内容は管理部門に係る費用であります。
2. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. セグメント資産の調整額17,153,601千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主な内容は管理部門に係る資産であります。
4. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれます。
5. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、コンテナの買戻しに伴い計上した割賦取引に係る資産及び債務の額71,450千円を含んでおります。

【関連情報】

前事業年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位：千円)

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

当事業年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位：千円)

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

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

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

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

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	3,171,678	2,883,362
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	3,171,678	2,883,362
普通株式の期中平均株式数(株)	12,650,125	12,671,795
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要		-

(重要な後発事象)

該当事項はありません

【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	9,043,607	551,270	62,143	9,532,734	3,069,336	565,617	342,438 (278)	5,897,780
構築物	2,343,065	198,362	35,570	2,505,857	938,046	689,709	144,865 (3,938)	878,102
機械及び装置	21,981	3,698	-	25,679	9,232	198	1,332	16,248
車両運搬具	5,656	-	-	5,656	3,193	-	1,838	2,463
工具、器具 及び備品	6,376,726	1,050,011	67,884	7,358,853	1,980,825	240,995	442,038 (9,804)	5,137,031
土地	8,027,045	121,799	0	8,148,844	-	-	-	8,148,844
リース資産	3,088,241	23,877	50,000	3,062,119	1,244,631	124,998	28,990	1,692,489
建設仮勘定	106,510	1,884,520	1,912,000	79,030	-	-	-	79,030
有形固定資産計	29,012,834	3,833,540	2,127,599	30,718,776	7,245,265	1,621,519	961,504 (14,021)	21,851,991
無形固定資産								
商標権	3,693	-	-	3,693	2,750	-	180	942
ソフトウエア	445,965	19,160	220	464,906	254,499	163,574	18,641	46,831
その他	2,457	-	-	2,457	655	-	110	1,802
無形固定資産計	452,116	19,160	220	471,056	257,905	163,574	18,931	49,576
長期前払費用	82,220	54,822	23,798	113,244	37,658	9,332	22,841 (619)	66,253

(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	551,270千円
構築物	外構工事等	198,362千円
工具、器具及び備品	備品の購入等	1,050,011千円
土地	不動産の購入	121,799千円

3. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【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	143,500	86,500 (57,000)	0.28	-	2024年 3月29日
第7回無担保社債	2018年 9月28日	200,000	100,000 (100,000)	0.37	-	2023年 9月28日
合計	-	343,500	186,500 (157,000)	-	-	-

(注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

2. 決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
157,000	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	396,720	109,000	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,416,086	1,893,583	0.93	-
1年以内の返済予定のリース債務	283,030	289,015	0.93	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	7,656,597	9,995,107	1.03	2024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)	1,848,538	1,574,804	0.88	2024年1月～ 2031年6月
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	11,600,972	13,861,510	-	-

- (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	2,354,406	1,373,281	583,730	522,735
リース債務	289,563	291,285	294,013	297,954

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	1,311,991	32,766	673,870	15,331	655,556
転貸損失引当金	57,910	21,149	-	57,910	21,149

- (注) 1. 貸倒引当金の当期減少額(その他)15,331千円は、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)57,910千円は、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	906,823	101,024	26,525	981,323
石綿障害予防規則(アスベスト)	19,005	194	-	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		172
預金	普通預金	14,298,167
	通知預金	1,216
	計	14,299,383
合計		14,299,556

ロ 売掛金

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社オリエントコーポレーション	3,668
スマタス資産運用株式会社	2,460
株式会社グリーンズ	2,070
株式会社イコム	1,505
NPO法人青年協議会	832
その他	120,377
合計	130,914

(ロ)売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円) (A)	当期発生高 (千円) (B)	当期回収高 (千円) (C)	当期末残高 (千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
123,942	19,582,315	19,575,342	130,914	99.33	2.37

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)	7	794,771	-
底地・更地(区画)	166	3,955,979	(22,325.67) m ²
アパート・マンション(棟)	2	243,169	-
合計	175	4,993,920	(22,325.67) m ²

- (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いません。
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	139	3,650,538	(17,671.58) m ²
神奈川県	18	261,002	(3,053.31) m ²
その他	9	44,439	(1,600.78) m ²
合計	166	3,955,979	(22,325.67) m ²

ニ 仕掛販売用不動産

内訳	件数	金額(千円)
ストレージ	4	142,903
合計	4	142,903

ホ 貯蔵品

内訳	金額(千円)
鍵	6,971
ノベルティ他	12,960
合計	19,931

ヘ 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

ト 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
株式会社タナサ	35,783
近江鉄道株式会社	30,000
株式会社リオエステート	24,154
株式会社スプリングリーシング	24,000
その他	1,120,129
合計	1,362,025

チ 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)
株式会社パバネッツ	40,649
株式会社インボイス	19,457
山本利恵子	12,900
総合警備保障株式会社	6,306
芙蓉総合リース株式会社	5,665
その他	61,837
合計	146,815

ロ 社債

区分	金額(千円)
第6回無担保社債	86,500
第7回無担保社債	100,000
合計	186,500

(注) 一年内償還予定の社債を含む。

八 長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社きらぼし銀行	1,955,900
株式会社りそな銀行	1,494,169
株式会社千葉銀行	1,305,126
株式会社武蔵野銀行	981,422
城北信用金庫	772,790
その他	5,379,283
合計	11,888,690

(注) 一年内返済予定の長期借入金を含む。

二 長期未払金

相手先	金額(千円)
株式会社リンク・トラスト	301,567
株式会社東久	174,244
株式会社フジ国際交流センター	103,377
玉川衛材株式会社	82,225
日栄鋼材株式会社	74,934
その他	1,416,294
合計	2,152,643

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高 (千円)	5,145,385	10,611,797	15,831,906	20,878,046
税引前四半期(当期)純利益金額 (千円)	951,163	1,984,390	2,884,005	3,862,108
四半期(当期)純利益金額 (千円)	650,920	1,592,554	2,212,042	2,883,362
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	51.41	125.74	174.59	227.54

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	51.41	74.32	48.86	52.95

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日
定時株主総会	事業年度末日の翌日より3ヵ月以内
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日、12月31日
1単元の株式数	100株
単元株式未満株式の買取及び買増	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所 買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他のやむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL https://www.arealink.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨を定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規程による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式または募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類、有価証券報告書の確認書
事業年度 第27期(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
2022年3月30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27期(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
2022年3月30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28期第1四半期(自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)
2022年5月12日関東財務局長に提出
第28期第2四半期(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)
2022年8月5日関東財務局長に提出
第28期第3四半期(自 2022年7月1日 至 2022年9月30日)
2022年11月10日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づ
く臨時報告書
2022年3月30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

2023年3月28日

エリアリンク株式会社

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤 健文 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 杉江 俊志 印
業務執行社員

<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2022年1月1日から2022年12月31日までの第28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2022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
<p>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。</p> <p>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16,951,177千円及び無形固定資産43,436千円を計上しており、これらの固定資産の合計額は総資産の37.2%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14,641千円を計上している。</p> <p>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。</p> <p>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252,980千円である。</p> <p>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内の貸室ごとの賃料設定、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。</p> <p>また、会社が利用する社外の不動産鑑定士による鑑定評価には高度な専門性が要求され、鑑定評価の手法として採用されている収益還元法の基礎となる純収益予測にも賃料設定、稼働率予測といった重要な仮定が含まれている。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <ul style="list-style-type: none"> - 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。 <ul style="list-style-type: none"> - 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。 - 比較対象とな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内の貸室ごとの賃料設定について、会社の公表する料金表及び過去の実績賃料と照合した。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。 - 会社が利用する社外の不動産鑑定士の適性、能力及び客観性を評価した。

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又は軽減するためにセーフガードを講じ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2022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2022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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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。