

2018年12月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2019年2月14日

上場会社名 エリアリンク株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8914 URL <http://www.arealink.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 林 尚道
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理本部長 (氏名) 大滝 保晃 (TEL) 03-3526-8555
 定時株主総会開催予定日 2019年3月27日 配当支払開始予定日 2019年3月28日
 有価証券報告書提出予定日 2019年3月28日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年12月期の業績 (2018年1月1日～2018年12月31日)

(1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|-----------|--------|------|-------|------|-------|------|-------|------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 2018年12月期 | 28,828 | 34.2 | 2,782 | 16.9 | 2,536 | 3.9 | 1,810 | 17.0 |
| 2017年12月期 | 21,489 | 27.1 | 2,379 | 22.9 | 2,441 | 24.0 | 1,547 | 35.4 |

| | 1株当たり 当期純利益 | 潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益 | 自己資本 当期純利益率 | 総資産 経常利益率 | 売上高 営業利益率 |
|-----------|----------------|---------------------------|----------------|--------------|--------------|
| | 円 銭 | 円 銭 | % | % | % |
| 2018年12月期 | 145.47 | 145.46 | 10.3 | 7.5 | 9.7 |
| 2017年12月期 | 126.08 | — | 9.8 | 9.1 | 11.1 |

(2) 財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|-----------|--------|--------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 2018年12月期 | 37,862 | 18,749 | 49.5 | 1,484.44 |
| 2017年12月期 | 29,904 | 16,351 | 54.7 | 1,332.88 |

(参考) 自己資本 2018年12月期 18,749百万円 2017年12月期 16,351百万円

(3) キャッシュ・フローの状況

| | 営業活動による キャッシュ・フロー | 投資活動による キャッシュ・フロー | 財務活動による キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物 期末残高 |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 2018年12月期 | △2,070 | △484 | 5,634 | 9,672 |
| 2017年12月期 | △2,992 | △1,423 | 3,854 | 6,594 |

2. 配当の状況

| | 年間配当金 | | | | | 配当金総額 (合計) | 配当性向 | 純資産 配当率 |
|---------------|--------|--------|--------|-------|-------|---------------|------|------------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 | | | |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 百万円 | % | % |
| 2017年12月期 | — | 0.00 | — | 40.00 | 40.00 | 490 | 31.7 | 3.1 |
| 2018年12月期 | — | 0.00 | — | 46.00 | 46.00 | 581 | 31.6 | 3.3 |
| 2019年12月期(予想) | — | 0.00 | — | 40.00 | 40.00 | | 45.5 | |

3. 2019年12月期の業績予想 (2019年1月1日～2019年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | | 1株当たり 当期純利益 |
|-----------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 銭 |
| 第2四半期(累計) | 13,313 | △4.5 | 1,407 | △5.8 | 1,285 | △4.4 | 867 | △4.8 | 68.65 |
| 通期 | 24,618 | △14.6 | 2,194 | △21.1 | 2,000 | △21.2 | 1,111 | △38.6 | 88.00 |

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済株式数（普通株式）

| | | | | |
|---------------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） | 2018年12月期 | 12,940,900 株 | 2017年12月期 | 12,576,300 株 |
| ② 期末自己株式数 | 2018年12月期 | 309,931 株 | 2017年12月期 | 308,555 株 |
| ③ 期中平均株式数 | 2018年12月期 | 12,445,273 株 | 2017年12月期 | 12,270,095 株 |

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料4ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

当社は、2019年2月20日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。その模様及び説明内容（音声）については、当日使用する決算説明資料とともに、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

| | |
|-----------------------------|----|
| 1. 経営成績等の概況 | 2 |
| (1) 当期の経営成績の概況 | 2 |
| (2) 当期の財政状態の概況 | 2 |
| (3) 当期のキャッシュ・フローの概況 | 3 |
| (4) 今後の見通し | 4 |
| 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 | 4 |
| 3. 財務諸表及び主な注記 | 5 |
| (1) 貸借対照表 | 5 |
| (2) 損益計算書 | 8 |
| (3) 株主資本等変動計算書 | 10 |
| (4) キャッシュ・フロー計算書 | 12 |
| (5) 財務諸表に関する注記事項 | 13 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 13 |
| (セグメント情報等) | 13 |
| (持分法損益等) | 16 |
| (1株当たり情報) | 16 |
| (重要な後発事象) | 16 |

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度におけるわが国経済は、設備投資の増加や底堅い個人消費に支えられ、緩やかな回復基調で推移しました。世界経済においても米国を中心に堅調に推移しておりますが、米中間の通商問題をはじめ、先行き不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界は、低金利政策を背景に順調に推移していたものの、一部地方銀行による不正融資問題を受け、金融機関の融資姿勢の厳格化の動きが見られました。また、2019年10月には消費税増税が控えており、今後も注視が必要な状況となっております。

このような環境のもと、当社はストック型ビジネスであるストレージ事業を中心とした不動産運用サービス事業と、土地権利整備事業を中心とした不動産再生・流動化サービス事業を積極的に展開いたしました。

この結果、売上高は28,828百万円（前期比34.2%増）、営業利益は2,782百万円（前期比16.9%増）、経常利益は2,536百万円（前期比3.9%増）、当期純利益は1,810百万円（前期比17.0%増）となりました。

<不動産運用サービス事業>

不動産運用サービス事業は、アセットタイプの屋内型ストレージである「土地付きストレージ」の出店を強化いたしました。従来のコンテナタイプでは出店できなかった人口密集エリアへの出店が可能となり、新たな顧客需要の発掘に繋がりました。また、非住居系の投資用不動産として投資家からの購入需要を取り込み、私募ファンド2件の組成をはじめ、「土地付きストレージ」の売却を積極的に行いました。

この結果、不動産運用サービス事業の売上高は25,129百万円（前期比28.1%増）、セグメント利益は3,445百万円（前期比9.9%増）の増収増益となりました。

主要なものを列挙しますと以下のとおりとなります。

| 事業 | 2016年12月末 | 2017年12月末 | 2018年12月末 |
|---------|-----------|-----------|-----------|
| コンテナ（室） | 53,736 | 63,571 | 69,120 |
| トランク（室） | 16,915 | 17,984 | 22,425 |

<不動産再生・流動化サービス事業>

不動産再生・流動化サービス事業は、不動産市況の影響を受けにくい土地権利整備事業の拡大に向け、底地の購入及び販売を積極的に行いました。この結果、不動産再生・流動化サービス事業の売上高は3,698百万円（前期比97.8%増）、セグメント利益は650百万円（前期比40.2%増）の増収増益となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(イ) 資産

流動資産は、前事業年度末に比べて48.0%増加し25,947百万円となりました。これは主として販売用不動産が4,660百万円、現金及び預金が3,078百万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3.7%減少し11,914百万円となりました。これは主として保有目的の変更に伴い、土地及び建物817百万円を販売用不動産へ振り替えたことによる減少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26.6%増加し37,862百万円となりました。

(ロ) 負債

流動負債は、前事業年度末に比べて16.1%増加し6,607百万円となりました。これは主として1年内返済予定の長期借入金713百万円増加したこと等によるものであります。

固定負債は、前事業年度末に比べて59.1%増加し12,505百万円となりました。これは主として長期借入金が3,980百万円、社債が293百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は、前事業年度末に比べて41.0%増加し19,112百万円となりました。

(ハ) 純資産

純資産合計は、前事業年度末に比べて14.7%増加し18,749百万円となりました。これは主として新株予約権の権利行使および株式の発行による資本金の増加543百万円、資本準備金の増加543百万円、繰越利益剰余金が1,319百万円増加したこと等によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下、資金という）は、前事業年度末に比べて3,078百万円増加し、9,672百万円となりました。

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。

(イ) 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、2,070百万円の支出となりました。主な内訳は、たな卸資産の増加額4,278百万円、法人税等の支払額892百万円等の減少要因に対し、税引前当期純利益2,267百万円、減価償却費計上額645百万円等の増加要因によるものであります。

(ロ) 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、484百万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299百万円等の減少要因によるものであります。

(ハ) 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、5,634百万円の収入となりました。主な内訳は、長期借入れによる収入9,430百万円、新株予約権の行使に伴う株式の発行による収入1,083百万円等の増加要因に対し、配当金の支払額490百万円、長期借入金の返済による支出額4,735百万円等の減少要因によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

| | 2014年12月期 (個別) | 2015年12月期 (個別) | 2016年12月期 (個別) | 2017年12月期 (個別) | 2018年12月期 (個別) |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 自己資本比率(%) | 69.2 | 75.7 | 64.2 | 54.7 | 49.5 |
| 時価ベースの自己資本比率 (%) | 88.0 | 91.5 | 64.3 | 97.5 | 39.1 |
| キャッシュ・フロー対有利子 負債比率(%) | 38.7 | 33.3 | — | — | — |
| インタレスト・カバレッジ・ レシオ | 50.7 | 78.4 | — | — | — |

自己資本比率 : 自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー／利払い

- (注) 1 株式時価総額は、自己株式を除く発行済株式をベースに計算しております。
 2 キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。
 3 有利子負債は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。利払いについてはキャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
 4 2016年12月期、2017年12月期、2018年12月期については、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率およびインタレスト・カバレッジ・レシオの記載を省略しております。

(4) 今後の見通し

次期における当社の業績見通しといたしましては、経済環境は緩やかな回復が続くと期待感があるものの、米国政権の政策動向の不確実性など、世界経済においては先行き不透明な状況が予想されます。一方、金融・不動産業界を取り巻く環境は、低金利を背景に底堅い状況が続いておりましたが、昨今の不正融資問題の影響もあり、一部金融機関の融資姿勢の厳格化により、今後の市場動向は、引き続き注視が必要な状況が予想されます。

このような経営環境のもと、当社では「不動産運用サービス事業」において、基幹事業であるストレージ事業の出店室数を増加してきました。屋内型トランク、屋外型コンテナに加えて、より収納ニーズが強い都市部エリアへの出店を可能とした、アセットタイプの屋内型ストレージである「土地付きストレージ」については、従来の投資家への販売に加えて、自社保有での展開もあわせて行っています。「土地付きストレージ」を自社で保有することにより、一過性の売上・利益は減少しますが、中長期的には利益率が改善され累積型事業の強化につながると見込んでおります。収納ニーズが強いエリアへ質の高い現場を出店し、ストレージ事業の管理室数を増加させることで、累積型の収益基盤を確立させ、他社との差別化等の課題を解決しながらストック型ビジネスを拡大・成長させていく方針であります。

さらにストレージ事業では、競合他社との価格競争や商品及びサービスの差別化競争が厳しさを増してきております。このような状況のなか、当社はいち早く「ハローストレージ」とサンリオ社の人気キャラクター「ハローキティ」のコラボレーション物件を広く展開することで、他社との差別化を図っております。また顧客管理におけるマーケティングオートメーションの導入やストレージの現場におけるスマートキーの導入等、データの活用、業務効率化、セキュリティの分野においても差別化に取り組んでおります。レンタル収納サービスに対するお客様のニーズと認知が拡大を続けるなか、当社が取り組んできました安全・安心、またコンビニエンスストアのように身近にある便利さ、さらに全国展開している「ハローストレージ」のブランド力への評価から、今後の事業展開は一層拡大していくものと認識しています。引き続き「ハローストレージ」のブランド力・認知度の強化、出店室数増加によるシェア拡大に注力し、売上増加に努めるとともに、お客様へのサポート体制の充実等により安定的な稼働を目指してまいります。

「不動産再生・流動化サービス事業」における不動産売買は、不動産市況の影響を比較的受けにくい底地の売買を軸とし、地道な営業活動により借地権者への販売を中心とした展開をしております。

これらの状況を鑑み、2019年12月期の業績見通しといたしましては、「土地付きストレージ」を従来の投資家への販売に加えて、自社で保有を行っていくことから、「不動産運用サービス事業」は売上高18,913百万円と減収、「不動産再生・流動化サービス事業」は売上高5,705百万円と増収を見込んでおり、合計で売上高24,618百万円、営業利益2,194百万円、経常利益2,000百万円、当期純利益1,111百万円と見込んでおります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準で財務諸表を作成する方針であります。なお、IFRS（国際財務報告基準）の適用につきましては、今後、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

| | 前事業年度 (2017年12月31日) | 当事業年度 (2018年12月31日) |
|---------------|------------------------|------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 6,594,460 | 9,672,895 |
| 売掛金 | 108,339 | 110,156 |
| 商品 | 219,797 | 157 |
| 販売用不動産 | 4,832,711 | 9,493,172 |
| 仕掛販売用不動産 | 5,010,939 | 5,853,893 |
| 未成工事支出金 | 39,177 | 47,979 |
| 貯蔵品 | 24,232 | 43,773 |
| 前払費用 | 279,137 | 260,524 |
| 前渡金 | 196,766 | 141,540 |
| 繰延税金資産 | 82,433 | 107,487 |
| その他 | 170,545 | 241,166 |
| 貸倒引当金 | △26,051 | △24,900 |
| 流動資産合計 | 17,532,490 | 25,947,846 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 6,012,353 | 5,789,018 |
| 減価償却累計額 | △1,809,469 | △1,894,556 |
| 減損損失累計額 | △196,556 | △217,115 |
| 建物(純額) | 4,006,328 | 3,677,346 |
| 構築物 | 1,680,463 | 1,762,998 |
| 減価償却累計額 | △417,649 | △545,016 |
| 減損損失累計額 | △154,968 | △404,318 |
| 構築物(純額) | 1,107,845 | 813,664 |
| 機械及び装置 | 77,236 | 75,968 |
| 減価償却累計額 | △68,845 | △67,204 |
| 減損損失累計額 | △6,465 | △6,465 |
| 機械及び装置(純額) | 1,925 | 2,297 |
| 車両運搬具 | 13,878 | — |
| 減価償却累計額 | △11,008 | — |
| 車両運搬具(純額) | 2,869 | — |
| 工具、器具及び備品 | 2,096,514 | 2,252,329 |
| 減価償却累計額 | △820,064 | △966,761 |
| 減損損失累計額 | △62,760 | △68,699 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 1,213,689 | 1,216,868 |
| 土地 | 4,224,697 | 3,674,867 |
| リース資産 | 176,774 | 486,858 |
| 減価償却累計額 | △113,365 | △130,350 |
| リース資産(純額) | 63,409 | 356,508 |
| 建設仮勘定 | 27,593 | — |
| 有形固定資産合計 | 10,648,359 | 9,741,552 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (2017年12月31日) | 当事業年度 (2018年12月31日) |
|------------|------------------------|------------------------|
| 無形固定資産 | | |
| 商標権 | 445 | 374 |
| ソフトウェア | 133,930 | 176,986 |
| その他 | 360 | 360 |
| 無形固定資産合計 | 134,736 | 177,721 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 170,120 | 245,408 |
| 長期貸付金 | 6,964 | 535 |
| 破産更生債権等 | 1,290,069 | 1,290,069 |
| 長期前払費用 | 60,828 | 33,850 |
| 差入保証金 | 1,330,973 | 1,342,991 |
| 繰延税金資産 | — | 331,382 |
| その他 | 34,081 | 54,991 |
| 貸倒引当金 | △1,303,866 | △1,303,898 |
| 投資その他の資産合計 | 1,589,172 | 1,995,330 |
| 固定資産合計 | 12,372,268 | 11,914,604 |
| 資産合計 | 29,904,759 | 37,862,450 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (2017年12月31日) | 当事業年度 (2018年12月31日) |
|---------------|------------------------|------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | 315,268 | 216,101 |
| 工事未払金 | 696,046 | 324,541 |
| 短期借入金 | 1,939,294 | 1,923,100 |
| 1年内償還予定の社債 | 107,000 | 207,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 672,305 | 1,385,996 |
| 未払金 | 375,820 | 540,504 |
| 未払費用 | 179,927 | 253,002 |
| 未払法人税等 | 567,932 | 495,281 |
| 前受金 | 639,240 | 927,975 |
| 未成工事受入金 | 29,734 | 87,200 |
| 預り金 | 4,123 | 3,989 |
| 前受収益 | 26,313 | 23,095 |
| リース債務 | 21,276 | 35,113 |
| 転貸損失引当金 | — | 137,338 |
| その他 | 117,400 | 46,826 |
| 流動負債合計 | 5,691,682 | 6,607,067 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 439,500 | 732,500 |
| 長期借入金 | 5,911,947 | 9,892,823 |
| 預り保証金 | 596,116 | 535,616 |
| リース債務 | 61,241 | 336,211 |
| 長期末払金 | 41,270 | 135,988 |
| 資産除去債務 | 687,697 | 777,812 |
| 転貸損失引当金 | — | 23,352 |
| 繰延税金負債 | 31,434 | — |
| その他 | 92,439 | 71,183 |
| 固定負債合計 | 7,861,648 | 12,505,487 |
| 負債合計 | 13,553,330 | 19,112,555 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 5,568,222 | 6,111,539 |
| 資本剰余金 | | |
| 資本準備金 | 5,612,719 | 6,156,037 |
| 資本剰余金合計 | 5,612,719 | 6,156,037 |
| 利益剰余金 | | |
| その他利益剰余金 | | |
| 繰越利益剰余金 | 5,432,200 | 6,751,957 |
| 利益剰余金合計 | 5,432,200 | 6,751,957 |
| 自己株式 | △269,737 | △273,906 |
| 株主資本合計 | 16,343,404 | 18,745,627 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 8,511 | 5,543 |
| 繰延ヘッジ損益 | △487 | △1,275 |
| 評価・換算差額等合計 | 8,023 | 4,267 |
| 純資産合計 | 16,351,428 | 18,749,895 |
| 負債純資産合計 | 29,904,759 | 37,862,450 |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日) | 当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日) |
|-------------------|---|---|
| 売上高 | | |
| 賃貸営業収入 | 11,914,887 | 13,234,310 |
| 工事売上高 | 5,888,481 | 4,209,345 |
| 不動産販売売上高 | 3,661,061 | 11,345,972 |
| その他の売上高 | 24,786 | 38,643 |
| 売上高合計 | 21,489,217 | 28,828,272 |
| 売上原価 | | |
| 賃貸営業費用 | 8,547,696 | 9,997,448 |
| 商品期首たな卸高 | 335,501 | 219,797 |
| 当期商品仕入高 | 2,565 | 4,777 |
| 合計 | 338,066 | 224,574 |
| 他勘定振替高 | 118,268 | 224,417 |
| 商品期末たな卸高 | 219,797 | 157 |
| 工事売上原価 | 4,499,537 | 3,162,706 |
| 不動産販売原価 | 2,758,559 | 9,012,893 |
| 売上原価合計 | 15,805,792 | 22,173,049 |
| 売上総利益 | 5,683,424 | 6,655,223 |
| 販売費及び一般管理費 | | |
| 役員報酬 | 174,390 | 172,580 |
| 給料及び手当 | 796,853 | 868,638 |
| 雑給 | 25,176 | 30,775 |
| 福利厚生費 | 144,091 | 145,240 |
| 広告宣伝費 | 405,323 | 513,168 |
| 交際費 | 54,322 | 53,260 |
| 旅費及び交通費 | 75,644 | 64,171 |
| 通信費 | 158,615 | 236,437 |
| 保険料 | 4,320 | 5,273 |
| 水道光熱費 | 11,656 | 10,876 |
| 消耗品費 | 46,151 | 29,047 |
| 支払手数料 | 565,840 | 753,679 |
| 支払報酬 | 337,440 | 412,264 |
| 修繕費 | 6,620 | 7,895 |
| 租税公課 | 143,263 | 215,890 |
| 減価償却費 | 63,818 | 74,518 |
| 貸倒引当金繰入額 | 4,885 | 5,504 |
| 貸倒損失 | 310 | 894 |
| 地代家賃 | 170,189 | 163,968 |
| 研究開発費 | 30,800 | — |
| その他 | 84,111 | 109,066 |
| 販売費及び一般管理費合計 | 3,303,827 | 3,873,155 |
| 営業利益 | 2,379,597 | 2,782,067 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日) | 当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日) |
|--------------|---|---|
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 8,517 | 8,010 |
| 受取配当金 | 320 | 399 |
| 受取保険金 | 5,399 | 6,134 |
| 受取遅延損害金 | 1,513 | 2,469 |
| 移転補償金 | 106,169 | 23,731 |
| その他 | 27,247 | 16,608 |
| 営業外収益合計 | 149,169 | 57,354 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 62,918 | 110,801 |
| 社債利息 | 1,151 | 1,661 |
| 支払手数料 | 11,845 | 159,032 |
| 為替差損 | 2,174 | 6,507 |
| 貸倒引当金繰入額 | 1,035 | 710 |
| その他 | 8,178 | 23,768 |
| 営業外費用合計 | 87,304 | 302,481 |
| 経常利益 | 2,441,462 | 2,536,940 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 31,547 | 20,520 |
| 事業譲渡益 | 11,550 | 2,887 |
| 特別利益合計 | 43,097 | 23,407 |
| 特別損失 | | |
| 店舗等撤退損失 | 22,298 | — |
| 本社移転費用 | 16,469 | — |
| 固定資産売却損 | — | 3,021 |
| 固定資産除却損 | 22,498 | 9,938 |
| 減損損失 | 101,009 | 279,773 |
| 特別損失合計 | 162,275 | 292,734 |
| 税引前当期純利益 | 2,322,283 | 2,267,614 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 787,317 | 843,477 |
| 法人税等調整額 | △12,067 | △386,330 |
| 法人税等合計 | 775,250 | 457,146 |
| 当期純利益 | 1,547,033 | 1,810,467 |

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

(単位:千円)

| | 株主資本 | | | | | | |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|-----------|----------|------------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | 利益剰余金 | | 自己株式 | 株主資本合計 |
| | | 資本準備金 | 資本剰余金合計 | その他利益剰余金 繰越利益剰余金 | 利益剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 5,568,222 | 5,612,719 | 5,612,719 | 4,363,787 | 4,363,787 | △261,525 | 15,283,203 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新株の発行 | | | | | | | — |
| 剰余金の配当 | | | | △478,620 | △478,620 | | △478,620 |
| 当期純利益 | | | | 1,547,033 | 1,547,033 | | 1,547,033 |
| 自己株式の取得 | | | | | | △8,211 | △8,211 |
| 株主資本以外の項目の 当期変動額(純額) | | | | | | | |
| 当期変動額合計 | — | — | — | 1,068,412 | 1,068,412 | △8,211 | 1,060,201 |
| 当期末残高 | 5,568,222 | 5,612,719 | 5,612,719 | 5,432,200 | 5,432,200 | △269,737 | 16,343,404 |

| | 評価・換算差額等 | | | 純資産合計 |
|-------------------------|------------------|---------|----------------|------------|
| | その他有価証券 評価差額金 | 繰延ヘッジ損益 | 評価・換算差額 等合計 | |
| 当期首残高 | 2,281 | △1,957 | 324 | 15,283,527 |
| 当期変動額 | | | | |
| 新株の発行 | | | | — |
| 剰余金の配当 | | | | △478,620 |
| 当期純利益 | | | | 1,547,033 |
| 自己株式の取得 | | | | △8,211 |
| 株主資本以外の項目の 当期変動額(純額) | 6,229 | 1,469 | 7,699 | 7,699 |
| 当期変動額合計 | 6,229 | 1,469 | 7,699 | 1,067,900 |
| 当期末残高 | 8,511 | △487 | 8,023 | 16,351,428 |

当事業年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

(単位：千円)

| | 株主資本 | | | | | | 株主資本合計 |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|-----------|----------|------------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | 利益剰余金 | | 自己株式 | |
| | | 資本準備金 | 資本剰余金合計 | その他利益剰余金 繰越利益剰余金 | 利益剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 5,568,222 | 5,612,719 | 5,612,719 | 5,432,200 | 5,432,200 | △269,737 | 16,343,404 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新株の発行 | 543,317 | 543,317 | 543,317 | | | | 1,086,635 |
| 剰余金の配当 | | | | △490,709 | △490,709 | | △490,709 |
| 当期純利益 | | | | 1,810,467 | 1,810,467 | | 1,810,467 |
| 自己株式の取得 | | | | | | △4,169 | △4,169 |
| 株主資本以外の項目の 当期変動額（純額） | | | | | | | |
| 当期変動額合計 | 543,317 | 543,317 | 543,317 | 1,319,757 | 1,319,757 | △4,169 | 2,402,223 |
| 当期末残高 | 6,111,539 | 6,156,037 | 6,156,037 | 6,751,957 | 6,751,957 | △273,906 | 18,745,627 |

| | 評価・換算差額等 | | | 純資産合計 |
|-------------------------|------------------|---------|----------------|------------|
| | その他有価証券 評価差額金 | 繰延ヘッジ損益 | 評価・換算差額 等合計 | |
| 当期首残高 | 8,511 | △487 | 8,023 | 16,351,428 |
| 当期変動額 | | | | |
| 新株の発行 | | | | 1,086,635 |
| 剰余金の配当 | | | | △490,709 |
| 当期純利益 | | | | 1,810,467 |
| 自己株式の取得 | | | | △4,169 |
| 株主資本以外の項目の 当期変動額（純額） | △2,967 | △788 | △3,756 | △3,756 |
| 当期変動額合計 | △2,967 | △788 | △3,756 | 2,398,467 |
| 当期末残高 | 5,543 | △1,275 | 4,267 | 18,749,895 |

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日) | 当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日) |
|-------------------------|---|---|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 2,322,283 | 2,267,614 |
| 減価償却費 | 585,540 | 645,290 |
| 減損損失 | 101,009 | 279,773 |
| 受取利息及び受取配当金 | △8,838 | △8,410 |
| 転貸損失引当金の増減額 (△は減少) | — | 160,691 |
| 支払利息及び社債利息 | 64,070 | 112,462 |
| 固定資産売却損益 (△は益) | △31,547 | △17,498 |
| 固定資産除却損 | 22,498 | 9,938 |
| 事業譲渡損益 (△は益) | △11,550 | △2,887 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | 111,173 | △1,816 |
| たな卸資産の増減額 (△は増加) | △5,787,899 | △4,278,308 |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加) | — | △50,183 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | 296,510 | △470,672 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | 57,057 | △58,461 |
| 預り保証金の増減額 (△は減少) | 31,039 | △60,500 |
| その他 | △108,949 | 400,808 |
| 小計 | △2,357,600 | △1,072,160 |
| 利息及び配当金の受取額 | 8,780 | 8,410 |
| 利息の支払額 | △64,943 | △114,511 |
| 法人税等の支払額 | △579,089 | △892,518 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △2,992,852 | △2,070,780 |
| 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 | △1,446,336 | △299,292 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 69,788 | 8,500 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △51,966 | △57,722 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △1,980 | △120,000 |
| 貸付金の回収による収入 | 17,978 | 9,316 |
| その他 | △11,312 | △25,108 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △1,423,829 | △484,308 |
| 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) | △38,205 | △16,194 |
| 長期借入れによる収入 | 5,156,676 | 9,430,557 |
| 長期借入金の返済による支出 | △1,076,967 | △4,735,989 |
| 社債の発行による収入 | 400,000 | 500,000 |
| 社債の償還による支出 | △78,500 | △107,000 |
| 株式の発行による収入 | — | 1,083,368 |
| 新株予約権の発行による収入 | — | 10,055 |
| 自己新株予約権の取得による支出 | — | △14,653 |
| 自己株式の取得による支出 | △8,211 | △4,169 |
| 配当金の支払額 | △479,990 | △490,350 |
| リース債務の返済による支出 | △20,107 | △21,379 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 3,854,694 | 5,634,243 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | △2,168 | △720 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △564,155 | 3,078,435 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 7,158,615 | 6,594,460 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 6,594,460 | 9,672,895 |

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

前事業年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

(単位：千円)

| | 報告セグメント | | | 調整額 | 財務諸表計上額 |
|--------------------|-------------|-----------------|------------|------------|------------|
| | 不動産運用サービス事業 | 不動産再生・流動化サービス事業 | 計 | | |
| 売上高 | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 19,619,780 | 1,869,436 | 21,489,217 | — | 21,489,217 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | — | — | — | — | — |
| 計 | 19,619,780 | 1,869,436 | 21,489,217 | — | 21,489,217 |
| セグメント利益 | 3,133,559 | 464,204 | 3,597,764 | △1,218,166 | 2,379,597 |
| セグメント資産 | 17,976,713 | 4,335,356 | 22,312,070 | 7,592,689 | 29,904,759 |
| その他の項目 | | | | | |
| 減価償却費 | 544,289 | — | 544,289 | 41,251 | 585,540 |
| 有形固定資産及び無形固定資産の増加額 | 1,189,308 | — | 1,189,308 | 181,378 | 1,370,687 |

- (注) 1. セグメント利益の調整額△1,218,166千円は、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7,592,689千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主な内容は管理部門に係る資産であります。
4. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれません。

当事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位:千円)

| | 報告セグメント | | | 調整額 | 財務諸表 計上額 |
|------------------------|-----------------|---------------------|------------|------------|-------------|
| | 不動産運用 サービス事業 | 不動産再生・ 流動化サービス事業 | 計 | | |
| 売上高 | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 25,129,684 | 3,698,588 | 28,828,272 | — | 28,828,272 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | — | — | — | — |
| 計 | 25,129,684 | 3,698,588 | 28,828,272 | — | 28,828,272 |
| セグメント利益 | 3,445,072 | 650,915 | 4,095,988 | △1,313,920 | 2,782,067 |
| セグメント資産 | 21,742,833 | 5,082,038 | 26,824,872 | 11,037,578 | 37,862,450 |
| その他の項目 | | | | | |
| 減価償却費 | 598,805 | — | 598,805 | 46,484 | 645,290 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 774,333 | — | 774,333 | 67,718 | 842,052 |

- (注) 1. セグメント利益の調整額△1,313,920千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、その主な内容は管理部門に係る費用であります。
2. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. セグメント資産の調整額11,037,578千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主な内容は管理部門に係る資産であります。
4. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれます。

【関連情報】

前事業年度(自 2017年1月1日 至 2017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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

(単位：千円)

| 日本 | 米国 | 計 |
|-----------|---------|-----------|
| 8,751,156 | 990,395 | 9,741,552 |

3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

【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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

(単位：千円)

| | 報告セグメント | | | 調整額 | 合計 |
|------|-----------------|---------------------|---------|-----|---------|
| | 不動産運用 サービス事業 | 不動産再生・流 動化サービス事業 | 計 | | |
| 減損損失 | 101,009 | — | 101,009 | — | 101,009 |

当事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位：千円)

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

【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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

| | 前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日) | 当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日) |
|-------------------------|---|---|
| 1株当たり純資産額 | 1,332円88銭 | 1,484円44銭 |
| 1株当たり当期純利益金額 | 126円08銭 | 145円47銭 |
| 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 | — | 145円46銭 |

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

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

| 項目 | 前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日) | 当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日) |
|--|---|---|
| 1株当たり当期純利益金額 | | |
| 当期純利益(千円) | 1,547,033 | 1,810,467 |
| 普通株主に帰属しない金額(千円) | — | — |
| 普通株式に係る当期純利益(千円) | 1,547,033 | 1,810,467 |
| 普通株式の期中平均株式数(株) | 12,270,095 | 12,445,273 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 | | |
| 普通株式増加数(株) | — | 1,495 |
| 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。