

2020年12月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2021年2月12日

上場会社名 エリアリンク株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8914 URL <https://www.arealink.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 林 尚道
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理本部長 (氏名) 佐々木 亘 (TEL) 03-3526-8555
 定時株主総会開催予定日 2021年3月24日 配当支払開始予定日 2021年3月25日
 有価証券報告書提出予定日 2021年3月25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. 2020年12月期の業績 (2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期	22,477	△23.4	2,275	△24.9	2,161	△28.0	2,225	—
2019年12月期	29,333	1.8	3,030	8.9	3,000	18.3	△1,753	—

	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	%	%	%
2020年12月期	176.16	—	12.9	5.2	10.1
2019年12月期	△138.81	—	△10.0	7.4	10.3

(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
2020年12月期	40,702	18,139	44.6	1,436.16
2019年12月期	43,020	16,419	38.2	1,299.96

(参考) 自己資本 2020年12月期 18,139百万円 2019年12月期 16,419百万円

(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
2020年12月期	2,546	△2,228	△2,240	9,776
2019年12月期	4,055	△1,005	△1,020	11,702

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	%	%
2019年12月期	—	0.00	—	40.00	40.00	505	—	2.9
2020年12月期	—	0.00	—	31.00	31.00	391	17.6	2.3
2021年12月期(予想)	—	0.00	—	34.00	34.00		30.7	

3. 2021年12月期の業績予想 (2021年1月1日～2021年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	10,200	△13.5	1,250	△0.5	1,180	△3.1	850	2.4	67.30
通期	19,700	△12.4	2,500	9.8	2,400	11.0	1,400	△37.1	110.84

※ 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2020年12月期	12,940,900 株	2019年12月期	12,940,900 株
2020年12月期	310,445 株	2019年12月期	310,390 株
2020年12月期	12,630,505 株	2019年12月期	12,630,778 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、2021年2月12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	3
(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)	17
(重要な後発事象)	17

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度の売上高は22,477百万円（前期比23.4%減）、営業利益は2,275百万円（前期比24.9%減）、経常利益は2,161百万円（前期比28.0%減）となりました。また、2019年12月期に計上した買戻損失引当金のうち、当期において買い戻さないことが確定したコンテナに対する引当金を取り崩す等という一時的な要因として、買戻損失引当金戻入益を1,477百万円計上したこと等により、特別利益が1,495百万円となった結果、当期純利益は2,225百万円（前期比3,978百万円増）と大幅な増益となりました。

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。

前期より、毎月収益が安定的に積みあがる「累積型」の事業を収益基盤とする方針を掲げ、屋内型アセットタイプである「土地付きストレージ」の自社による長期保有やコンテナの自社投資出店を進めました。そのため、投資家への販売による「一過性」の収益比率を下げたことにより、「ストレージ流動化」は大幅な減収減益となりました。

「ストレージ運用」は、新型コロナウイルスによる市況悪化を見据え、厳選出店に加え低稼働物件の移転・解約により、管理室数の増加ペースは減速いたしました。一方で、利用申込の獲得は堅調に推移したため、稼働率が前期末比で3.82%pt向上いたしました。また、2020年2月13日公表の「特別損失の計上による業績予想の修正」にて記載の通り、コンテナの買戻しによる自社保有化の影響で収益率が改善したことに加え、キャンペーン抑制に伴う値引率の改善、既存現場のコストについて抜本的な見直しを行った結果、営業利益率が前期比で4.6%pt改善されました。

この結果、ストレージ事業の売上高は14,773百万円（前期比33.1%減）、営業利益は2,184百万円（前期比5.4%減）となりました。

<土地権利整備事業>

土地権利整備事業は、新型コロナウイルスによる市況悪化を見据え手元流動性を確保するために、仕入を停止し、在庫圧縮に注力した販売活動の影響により利益率が低下しました。

この結果、土地権利整備事業の売上高は6,063百万円（前期比12.2%増）、営業利益は872百万円（前期比35.1%減）となりました。

<その他運用サービス事業>

その他運用サービス事業は、アセット事業、貸会議室事業、オフィス事業等の「累積型」の賃料収入を収益基盤とする事業等で構成されております。アセット事業につきましては、新型コロナウイルスの影響を受けた一部のテナントからの賃料減額要望等が発生したことにより減収となりましたが、稼働状況は堅調に推移いたしました。貸会議室事業は、新型コロナウイルスの影響により利用が減少し、前期比で大幅な減収減益となりました。なお、同事業につきましては、経営資源をストレージ事業をはじめとする主力事業に集中するため、2020年12月をもって事業撤退しております。一方、オフィス事業においては、好調な稼働率を維持しており、新型コロナウイルスの感染拡大防止を目的としたサテライトオフィス需要を取り込む施策に注力いたしました。

これらの結果、その他運用サービス事業の売上高は1,640百万円（前期比11.0%減）、営業利益は396百万円（前期比27.6%減）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19.9%減少し15,947百万円となりました。これは主として現金及び預金が1,925百万円、販売用不動産が2,790百万円、それぞれ減少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7.1%増加し24,755百万円となりました。これは主として建物が791百万円、コンテナの買取り等の影響により工具、器具及び備品が2,150百万円、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、資産合計は、前事業年度末に比べて5.4%減少し40,702百万円となりました。

(ロ) 負債

流動負債は、前事業年度末に比べて43.0%減少し6,785百万円となりました。これは主として短期借入金562百万円、未払法人税等1,362百万円、買戻損失引当金が2,897百万円、それぞれ減少したこと等によるものであります。

固定負債は、前事業年度末に比べて7.4%増加し15,777百万円となりました。これは主として長期借入金637百万円減少したこと等に対して、長期未払金が2,385百万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15.2%減少し22,563百万円となりました。

(ハ) 純資産

純資産合計は、前事業年度末に比べて10.5%増加し18,139百万円となりました。これは主として繰越利益剰余金が1,719百万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1,925百万円減少し、9,776百万円となりました。

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、2,546百万円の収入となりました。主な内訳は、買戻損失引当金の減少2,897百万円、法人税等の支払額2,010百万円等の減少要因に対して、税引前当期純利益3,284百万円、たな卸資産の減少額2,537百万円、減価償却費計上額783百万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、2,228百万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2,178百万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、2,240百万円の支出となりました。主な内訳は、長期借入れによる収入2,449百万円の増加要因に対し、短期借入金の減少562百万円、長期借入金の返済による支出額3,119百万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

	2016年12月期 (個別)	2017年12月期 (個別)	2018年12月期 (個別)	2019年12月期 (個別)	2020年12月期 (個別)
自己資本比率(%)	64.2	54.7	49.5	38.2	44.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	64.3	97.5	39.1	39.6	29.3
キャッシュ・フロー対有利子 負債比率(%)	—	—	—	347.4	486.0
インタレスト・カバレッジ・ レシオ	—	—	—	34.6	19.5

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

2021年12月期通期の業績予想の見通しといたしましては、売上高19,700百万円、営業利益2,500百万円、経常利益2,400百万円、当期純利益1,400百万円を見込んでおります。

ストレージ事業においては、引続き、サブセグメントのうちストレージ運用を中心としたストック型ビジネスを拡大・成長させていく方針であります。累積型の安定した収益基盤をより強固にすることで、不動産・金融市況に影響されない経営体制を確立していく方針であります。

ストレージ運用は、累積型の安定した収益基盤を支える基幹事業であり、「ハローストレージ」を通して、ブランド力・認知度の向上、ハロービズストレージ等の新商品の拡充、お客様満足度の向上、ストレージに付随するサービスの開発など、成長事業として、またストレージを通じて社会を豊かにする事業として、さらなる成長・拡大を目指していく方針であります。

ストレージ流動化は、屋外型コンテナ及びアセット屋内型の「土地付きストレージ」において、一部の物件を除き自社保有で出店することを計画しています。そのため、一過性の売上・利益が計上されないものの、コンテナや「土地付きストレージ」を自社保有することでストレージ運用の収益率が改善され、中長期的にはストレージ事業の収益増加による累積型事業の強化につながると見込んでおります。

上記の結果、ストレージ事業は、売上高15,300百万円、セグメント利益3,000百万円と増収・増益を見込んでおります。

土地権利整備事業（底地）においては、2020年下期から見合わせていた底地の仕入れを再開し、底地の売買を中心に展開していく方針であり、2021年は売上高3,200百万円、セグメント利益500百万円と減収・減益を見込んでおります。

その他運用サービス事業においては、貸会議室事業を2020年12月をもって事業撤退したこともあり、2021年は売上高1,200百万円、セグメント利益300百万円と減収・減益を見込んでおります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準で財務諸表を作成する方針であります。なお、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 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,702,254	9,776,968
売掛金	142,737	133,416
販売用不動産	7,314,003	4,523,615
仕掛販売用不動産	168,042	130,974
未成工事支出金	82,271	161,453
貯蔵品	19,319	18,994
前払費用	237,554	240,539
前渡金	49,829	9,409
未収還付法人税等	—	258,858
未収消費税等	—	560,489
その他	216,214	161,548
貸倒引当金	△28,989	△29,132
流動資産合計	19,903,237	15,947,135
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,710,695	8,896,479
減価償却累計額	△2,121,569	△2,450,989
減損損失累計額	△313,130	△378,392
建物(純額)	5,275,996	6,067,097
構築物	1,856,156	2,176,606
減価償却累計額	△636,389	△723,026
減損損失累計額	△667,632	△708,747
構築物(純額)	552,134	744,832
機械及び装置	65,181	65,943
減価償却累計額	△57,709	△55,729
減損損失累計額	△5,827	△5,827
機械及び装置(純額)	1,643	4,386
工具、器具及び備品	2,543,233	4,969,292
減価償却累計額	△1,057,473	△1,280,849
減損損失累計額	△151,769	△203,528
工具、器具及び備品(純額)	1,333,990	3,484,914
土地	7,580,168	7,798,452
リース資産	3,103,820	3,130,170
減価償却累計額	△450,571	△748,791
減損損失累計額	—	△124,998
リース資産(純額)	2,653,249	2,256,381
建設仮勘定	672,810	253
有形固定資産合計	18,069,993	20,356,319

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
無形固定資産		
商標権	1,535	1,329
ソフトウェア	65,953	52,157
その他	745	2,023
無形固定資産合計	68,235	55,510
投資その他の資産		
投資有価証券	309,293	243,046
破産更生債権等	1,290,069	1,290,069
長期前払費用	22,584	20,322
差入保証金	1,366,803	1,396,656
繰延税金資産	3,239,129	2,642,903
その他	54,991	54,991
貸倒引当金	△1,304,038	△1,304,138
投資その他の資産合計	4,978,833	4,343,851
固定資産合計	23,117,062	24,755,680
資産合計	43,020,300	40,702,816

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	167,624	158,215
工事未払金	1,580	409
短期借入金	562,380	—
1年内償還予定の社債	207,000	182,000
1年内返済予定の長期借入金	1,650,134	1,616,596
未払金	457,894	760,374
未払費用	228,849	213,622
未払法人税等	1,362,609	—
前受金	849,893	686,751
未成工事受入金	96,000	193,720
預り金	2,203	3,597
前受収益	269,716	267,139
リース債務	294,469	288,067
転貸損失引当金	144,858	82,478
買戻損失引当金	5,195,345	2,297,992
その他	422,913	34,889
流動負債合計	11,913,471	6,785,853
固定負債		
社債	525,500	343,500
長期借入金	8,455,208	7,817,928
預り保証金	441,668	394,422
長期前受収益	2,063,809	1,796,670
リース債務	2,392,171	2,129,472
長期未払金	11,106	2,396,547
資産除去債務	793,716	864,000
転貸損失引当金	3,889	35,064
その他	640	—
固定負債合計	14,687,712	15,777,607
負債合計	26,601,183	22,563,460
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
資本剰余金合計	6,156,037	6,156,037
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	4,417,601	6,137,432
利益剰余金合計	4,417,601	6,137,432
自己株式	△274,462	△274,568
株主資本合計	16,410,715	18,130,441
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	8,845	8,914
繰延ヘッジ損益	△444	—
評価・換算差額等合計	8,401	8,914
純資産合計	16,419,116	18,139,355
負債純資産合計	43,020,300	40,702,816

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
売上高		
賃貸営業収入	14,719,486	15,793,172
工事売上高	1,869,067	192,122
不動産販売売上高	12,689,427	6,458,963
その他の売上高	55,270	32,993
売上高合計	29,333,252	22,477,251
売上原価		
賃貸営業費用	11,503,103	11,694,664
商品期首たな卸高	157	—
合計	157	—
他勘定振替高	157	—
工事売上原価	1,433,788	171,631
不動産販売原価	9,732,840	5,111,320
売上原価合計	22,669,733	16,977,616
売上総利益	6,663,519	5,499,634
販売費及び一般管理費		
役員報酬	106,953	76,006
給料及び手当	835,221	787,345
雑給	48,786	29,482
福利厚生費	125,507	123,014
広告宣伝費	426,094	338,473
交際費	32,719	34,294
旅費及び交通費	63,261	54,732
通信費	163,832	154,348
保険料	5,453	6,306
水道光熱費	10,065	9,787
消耗品費	18,483	19,130
支払手数料	788,062	606,580
支払報酬	343,771	442,725
修繕費	3,340	5,047
租税公課	284,351	189,441
減価償却費	100,886	64,577
貸倒引当金繰入額	12,912	11,455
貸倒損失	357	238
地代家賃	190,757	202,572
その他	72,305	68,216
販売費及び一般管理費合計	3,633,125	3,223,776
営業利益	3,030,393	2,275,858

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
営業外収益		
受取利息	7,746	7,663
受取配当金	1,097	1,187
受取保険金	7,292	3,780
受取遅延損害金	4,370	3,713
移転補償金	197,911	27,346
その他	27,505	24,134
営業外収益合計	245,923	67,825
営業外費用		
支払利息	122,934	131,849
社債利息	2,764	1,903
支払手数料	117,032	21,241
為替差損	83	5,611
貸倒引当金繰入額	977	1,778
その他	32,159	19,836
営業外費用合計	275,951	182,220
経常利益	3,000,365	2,161,462
特別利益		
固定資産売却益	17,886	18,427
買戻損失引当金戻入益	—	1,477,559
特別利益合計	17,886	1,495,986
特別損失		
固定資産売却損	216	1,312
固定資産除却損	56,509	27,619
減損損失	787,626	343,561
買戻損失引当金繰入額	5,034,593	—
特別損失合計	5,878,945	372,494
税引前当期純利益	△2,860,693	3,284,955
法人税、住民税及び事業税	1,694,573	463,901
法人税等調整額	△2,801,935	596,001
法人税等合計	△1,107,362	1,059,903
当期純利益	△1,753,331	2,225,051

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2019年1月1日 至 2019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	6,111,539	6,156,037	6,156,037	6,751,957	6,751,957	△273,906	18,745,627
当期変動額							
剰余金の配当				△581,024	△581,024		△581,024
当期純利益又は当期純損失(△)				△1,753,331	△1,753,331		△1,753,331
自己株式の取得						△556	△556
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	△2,334,355	△2,334,355	△556	△2,334,911
当期末残高	6,111,539	6,156,037	6,156,037	4,417,601	4,417,601	△274,462	16,410,715

	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	5,543	△1,275	4,267	18,749,895
当期変動額				
剰余金の配当				△581,024
当期純利益又は当期純損失(△)				△1,753,331
自己株式の取得				△556
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,301	831	4,133	4,133
当期変動額合計	3,301	831	4,133	△2,330,778
当期末残高	8,845	△444	8,401	16,419,116

当事業年度（自 2020年1月1日 至 2020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	6,111,539	6,156,037	6,156,037	4,417,601	4,417,601	△274,462	16,410,715
当期変動額							
剰余金の配当				△505,220	△505,220		△505,220
当期純利益又は当期純損失（△）				2,225,051	2,225,051		2,225,051
自己株式の取得						△105	△105
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	—	—	—	1,719,831	1,719,831	△105	1,719,725
当期末残高	6,111,539	6,156,037	6,156,037	6,137,432	6,137,432	△274,568	18,130,441

	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	8,845	△444	8,401	16,419,116
当期変動額				
剰余金の配当				△505,220
当期純利益又は当期純損失（△）				2,225,051
自己株式の取得				△105
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	69	444	513	513
当期変動額合計	69	444	513	1,720,238
当期末残高	8,914	—	8,914	18,139,355

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△2,860,693	3,284,955
減価償却費	663,163	783,976
減損損失	787,626	343,561
受取利息及び受取配当金	△8,843	△8,850
転貸損失引当金の増減額 (△は減少)	△11,943	△31,204
買戻損失引当金の増減額 (△は減少)	5,195,345	△2,897,353
支払利息及び社債利息	125,698	133,753
固定資産売却損益 (△は益)	△17,670	△17,114
固定資産除却損	56,509	27,619
売上債権の増減額 (△は増加)	△32,580	9,320
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,330,143	2,537,877
未収消費税等の増減額 (△は増加)	50,183	△560,489
仕入債務の増減額 (△は減少)	△371,437	△10,579
未払金の増減額 (△は減少)	△203,030	613,090
未払消費税等の増減額 (△は減少)	382,145	△382,145
預り保証金の増減額 (△は減少)	△93,947	△47,246
長期未払金の増減額 (△は減少)	△113,775	1,100,223
その他	134,930	218,885
小計	5,011,824	5,098,279
利息及び配当金の受取額	8,850	8,843
利息の支払額	△117,299	△130,321
買戻損失に係る支払額	—	△419,587
法人税等の支払額	△848,103	△2,010,466
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,055,271	2,546,749
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	△663,333	△2,178,808
有形固定資産の売却による収入	14,423	3,514
無形固定資産の取得による支出	△194,255	△42,735
投資有価証券の取得による支出	△150,000	—
投資有価証券の売却による収入	600	—
貸付金の回収による収入	6,428	535
その他	△19,586	△11,008
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,005,722	△2,228,502
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)	△1,360,720	△562,380
長期借入れによる収入	9,259,454	2,449,178
長期借入金の返済による支出	△10,432,931	△3,119,996
社債の償還による支出	△207,000	△207,000
自己株式の取得による支出	△556	△105
配当金の支払額	△580,635	△504,344
リース債務の返済による支出	△259,717	△295,450
セール・アンド・リースバックによる収入	2,561,903	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,020,202	△2,240,099
現金及び現金同等物に係る換算差額	11	△3,433
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,029,358	△1,925,286
現金及び現金同等物の期首残高	9,672,895	11,702,254
現金及び現金同等物の期末残高	11,702,254	9,776,968

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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、「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。「ストレージ流動化」は土地所有者・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、時間貸し会議室の運営を受託する貸会議室事業等、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せ

2 報告セグメントの変更等に関する事項

当事業年度より、今後の事業展開を踏まえ合理的な区分の検討を行った結果、報告セグメントの変更を行っております。従来の「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」の2区分から「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区分に変更しております。

「不動産運用サービス事業」に含まれていた「ストレージ運用」、「ストレージ流動化」を「ストレージ事業」に、底地等の運用収入を「土地権利整備事業」に、アセット事業、オフィス事業等を「その他運用サービス事業」にそれぞれ変更しております。また、従来の「不動産再生・流動化サービス事業」は底地売買を強化するため名称を「土地権利整備事業」に変更しております。

なお、前事業年度のセグメント情報については、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。

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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

	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		
	ストレージ 運用	ストレージ 流動化	小計					
売上高								
外部顧客への売上高	12,797,259	9,290,226	22,087,485	5,402,932	1,842,834	29,333,252	—	29,333,252
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	12,797,259	9,290,226	22,087,485	5,402,932	1,842,834	29,333,252	—	29,333,252
セグメント利益	1,534,856	773,845	2,308,701	1,344,088	546,804	4,199,595	△1,169,201	3,030,393
セグメント資産	14,653,444	472,158	15,125,602	7,144,292	4,994,473	27,264,368	15,755,932	43,020,300
その他の項目								
減価償却費	448,234	3,960	452,195	—	161,066	613,261	49,902	663,163
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	10,118,442	—	10,118,442	—	49,061	10,167,503	5,894	10,173,398

- (注) 1. セグメント利益の調整額△1,169,201千円は、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15,755,932千円は、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、保有目的の変更により販売用不動産から有形固定資産に振替した6,522,238千円を含んでおります。

当事業年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

	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		
	ストレージ運用	ストレージ流動化	小計					
売上高								
外部顧客への売上高	14,027,864	746,114	14,773,978	6,063,043	1,640,228	22,477,251	—	22,477,251
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	14,027,864	746,114	14,773,978	6,063,043	1,640,228	22,477,251	—	22,477,251
セグメント利益又は	2,333,029	△148,222	2,184,806	872,916	396,141	3,453,864	△1,178,006	2,275,858
セグメント資産	16,796,441	294,102	17,090,544	4,486,193	5,037,310	26,614,048	14,088,767	40,702,816
その他の項目								
減価償却費	580,775	—	580,775	—	152,736	733,511	50,464	783,976
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	3,415,766	—	3,415,766	210,721	3,308	3,629,796	101,530	3,731,326

- (注) 1. セグメント利益の調整額△1,178,006千円は、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14,088,767千円は、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、保有目的の変更により販売用不動産から有形固定資産に振替した210,721千円を含んでおります。

【関連情報】

前事業年度(自 2019年1月1日 至 2019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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
合同会社トランクハウス24	3,339,000	ストレージ事業

当事業年度(自 2020年1月1日 至 2020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 2019年1月1日 至 2019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	497,093	—	290,533	787,626	—	787,626

当事業年度(自 2020年1月1日 至 2020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	343,561	—	—	343,561	—	343,561

【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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2020年1月1日 至 2020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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり純資産額	1,299円96銭	1,436円16銭
1株当たり当期純利益金額または1株当たり当期純損失金額(△)	△138円81銭	176円16銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	—銭	—銭

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

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益または当期純損失(△)(千円)	△1,753,331	2,225,051
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または当期純損失(△)(千円)	△1,753,331	2,225,051
普通株式の期中平均株式数(株)	12,630,778	12,630,505
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。