

2021年12月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2022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 <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) 取締役管理本部長 (氏名) 佐々木 亘 (TEL) 03-3526-8555  
 定時株主総会開催予定日 2022年3月29日 配当支払開始予定日 2022年3月30日  
 有価証券報告書提出予定日 2022年3月30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. 2021年12月期の業績 (2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期	20,572	△8.5	3,044	33.8	3,009	39.2	3,171	42.5
2020年12月期	22,477	△23.4	2,275	△24.9	2,161	△28.0	2,225	—

  

	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	%	%	%
2021年12月期	250.72	—	16.2	7.3	14.8
2020年12月期	176.16	—	12.9	5.2	10.1

(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
2021年12月期	42,202	20,963	49.7	1,655.56
2020年12月期	40,702	18,139	44.6	1,436.16

(参考) 自己資本 2021年12月期 20,963百万円 2020年12月期 18,139百万円

(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
2021年12月期	5,741	△1,264	△825	13,440
2020年12月期	2,520	△2,228	△2,213	9,776

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	%	%
2020年12月期	—	0.00	—	31.00	31.00	391	17.6	2.3
2021年12月期	—	0.00	—	47.00	47.00	595	18.7	3.0
2022年12月期(予想)	—	0.00	—	50.00	50.00		30.1	

3. 2022年12月期の業績予想 (2022年1月1日～2022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)	10,300	△4.2	1,600	△4.3	1,550	△7.1	1,050	△23.0	82.92
通期	20,600	0.1	3,300	8.4	3,200	6.3	2,100	△33.8	165.85

※ 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）	2021年12月期	12,940,900 株	2020年12月期	12,940,900 株
② 期末自己株式数	2021年12月期	278,595 株	2020年12月期	310,445 株
③ 期中平均株式数	2021年12月期	12,650,125 株	2020年12月期	12,630,505 株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料3ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	3
(4) 今後の見通し .....	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	4
3. 財務諸表及び主な注記 .....	5
(1) 貸借対照表 .....	5
(2) 損益計算書 .....	8
(3) 株主資本等変動計算書 .....	10
(4) キャッシュ・フロー計算書 .....	12
(5) 財務諸表に関する注記事項 .....	13
(継続企業の前提に関する注記) .....	13
(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20,572百万円（前期比8.5%減）、営業利益は3,044百万円（前期比33.8%増）、経常利益は3,009百万円（前期比39.2%増）となりました。また、2021年12月16日に公表いたしましたとおり、2019年12月期に計上した買戻損失引当金のうち、買い戻しが実現しなかったコンテナに対する引当金を取り崩すことによる買戻損失引当金戻入益を1,610百万円計上したこと等により、特別利益が1,833百万円となった結果、当期純利益は3,171百万円（前期比42.5%増）と大幅な増益となりました。

#### <ストレージ事業>

当社の基幹事業であるストレージ事業は、「ストレージ運用」と「ストレージ流動化」の2つのサブセグメントで構成されております。

ストレージ運用は、当社が展開するトランクルームのブランド「ハローストレージ」の稼働率が、前期末比5.20ポイント増の85.86%と上場来最高値を記録し、収益性が高まりました。稼働率の上昇要因は主に、申込数を堅調に獲得できたこと、総室数が減少したことの2点であります。

申込については、新型コロナウイルスは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が、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年以降の出店精度向上により新規物件の稼働率が高まったことが、全体の稼働率上昇に大きく寄与いたしました。一方で、2020年に新店活動を一時停止した影響で2021年の出店室数が通年比で減少したことに加え、毎年定期的に発生する閉店等により、総室数は前期末比101室減の97,784室となり、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、2018年12月期決算に計上した転貸損失引当金について稼働率の上昇及び自社出店への方針転換に伴う戻入れが発生したことから、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」の受注2件と販売1件等を計上いたしました。

この結果、ストレージ事業の売上高は15,469百万円（前期比4.7%増）、営業利益は3,415百万円（前期比56.3%増）と増収増益となりました。

#### <土地権利整備事業>

土地権利整備事業につきましては、売上高は3,716百万円（前期比38.7%減）、営業利益は442百万円（前期比49.3%減）と減収減益となりました。2021年期末時点での在庫額は2,516百万円と前期末比1,750百万円減少し、「量から質」を重視した方針へ切り替え、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、新型コロナウイルスの影響を受けた一部テナントの賃料減額を継続している影響で、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、2021年4月の新規物件オープン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。これらに加え、貸会議室事業及びパーキング事業の撤退による影響で、その他運用サービス事業の売上高は1,385百万円（前期比15.5%減）、営業利益は382百万円（前期比3.5%減）と減収減益となりました。

## (2) 当期の財政状態の概況

### (イ) 資産

流動資産は、前事業年度末に比べて8.6%増加し17,319百万円となりました。これは主として販売用不動産1,396百万円、未収消費税等560百万円、未収還付法人税等258百万円がそれぞれ減少したこと等に対して、現金及び預金が3,663百万円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0.5%増加し24,882百万円となりました。これは主としてコンテナの買取り等の影響により工具、器具及び備品が1,065百万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3.7%増加し42,202百万円となりました。

### (ロ) 負債

流動負債は、前事業年度末に比べて13.5%減少し5,867百万円となりました。これは主として未払法人税等が557百万円増加したこと等に対して、買戻損失引当金2,297百万円、未成工事受入金192百万円が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2.6%減少し15,371百万円となりました。これは主としてリース債務が280百万円、社債が157百万円それぞれ減少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5.9%減少し21,239百万円となりました。

### (ハ) 純資産

純資産合計は、前事業年度末に比べて15.6%増加し20,963百万円となりました。これは主として繰越利益剰余金が2,780百万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3,663百万円増加し、13,440百万円となりました。

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

#### <営業活動によるキャッシュ・フロー>

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、5,741百万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額2,297百万円、法人税等の支払額236百万円等の減少要因に対して、税引前当期純利益4,519百万円、たな卸資産の減少額1,476百万円、減価償却費計上額879百万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、1,264百万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1,822百万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、825百万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2,001百万円、短期借入金の増加額396百万円の増加要因に対し、長期借入金の返済による支出額2,363百万円等の減少要因によるものであります。

## (4) 今後の見通し

本日公表いたしました「2021年12月期決算説明資料」に記載の「中期経営計画22-24」の通り、今後3年間につきましては、着実な増収増益を目指してまいります。そのうえで、2022年12月期の業績予想の見通しといたしましては、売上高20,600百万円、営業利益3,300百万円、経常利益3,200百万円、当期純利益2,100百万円を見込んでおります。

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

ストレージ運用は、累積型の安定した収益基盤を支える基幹事業であり、当社のブランドである「ハローストレージ」を通じて、ブランド力・認知度の向上、お客様満足度の向上、ストレージに付随するサービスの開発など、成長事業として、またストレージを通じ日本の暮らしを変え、日本人の豊かな生活を支えるビジネスとして定着するために、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。販売する場合は、販売時の利益率を抑え、ストレージ運用の収益率を維持することを見込んでおります。そのため、一過性の利益は大きく計上されないものの、自社出店の増加に加えてストレージ運用の収益率が改善され、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16,000百万円、セグメント利益3,650百万円と増収・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、2021年に適正な事業規模への見直しと在庫の質の改善を進めたことで利益率改善を見込み、2022年は売上高3,270百万円、セグメント利益510百万円と減収・増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、パーキング事業を2021年3月をもって事業撤退したこともあり、2022年は売上高1,330百万円、セグメント利益340百万円と減収・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、I F R S（国際財務報告基準）の適用につきましては、今後、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

## 3. 財務諸表及び主な注記

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,776,968	13,440,532
売掛金	133,416	123,942
販売用不動産	4,523,615	3,127,348
仕掛販売用不動産	130,974	211,543
未成工事支出金	161,453	2,364
貯蔵品	18,994	17,627
前払費用	240,539	247,040
前渡金	9,409	25,000
未収還付法人税等	258,858	-
未収消費税等	560,489	-
その他	161,548	149,291
貸倒引当金	△29,132	△24,778
流動資産合計	15,947,135	17,319,912
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,896,479	9,043,607
減価償却累計額	△2,450,989	△2,768,902
減損損失累計額	△378,392	△565,339
建物(純額)	6,067,097	5,709,365
構築物	2,176,606	2,343,065
減価償却累計額	△723,026	△818,687
減損損失累計額	△708,747	△695,948
構築物(純額)	744,832	828,430
機械及び装置	65,943	21,981
減価償却累計額	△55,729	△7,899
減損損失累計額	△5,827	△198
機械及び装置(純額)	4,386	13,883
車両運搬具	-	5,656
減価償却累計額	-	△1,354
車両運搬具(純額)	-	4,302
工具、器具及び備品	4,969,292	6,376,726
減価償却累計額	△1,280,849	△1,594,929
減損損失累計額	△203,528	△231,435
工具、器具及び備品(純額)	3,484,914	4,550,360
土地	7,798,452	8,027,045
リース資産	3,130,170	3,088,241
減価償却累計額	△748,791	△985,751
減損損失累計額	△124,998	△124,998
リース資産(純額)	2,256,381	1,977,491
建設仮勘定	253	106,510
有形固定資産合計	20,356,319	21,217,390

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
無形固定資産		
商標権	1,329	1,122
ソフトウェア	52,157	46,312
その他	2,023	1,912
無形固定資産合計	55,510	49,347
投資その他の資産		
投資有価証券	243,046	136,654
破産更生債権等	1,290,069	1,290,069
長期前払費用	20,322	41,500
差入保証金	1,396,656	1,370,668
繰延税金資産	2,642,903	2,025,792
その他	54,991	38,276
貸倒引当金	△1,304,138	△1,287,213
投資その他の資産合計	4,343,851	3,615,747
固定資産合計	24,755,680	24,882,485
資産合計	40,702,816	42,202,397



(単位：千円)

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	158,215	160,003
工事未払金	409	2,250
短期借入金	-	396,720
1年内償還予定の社債	182,000	157,000
1年内返済予定の長期借入金	1,616,596	1,416,086
未払金	760,374	1,246,089
未払費用	213,622	292,115
未払法人税等	-	557,955
前受金	686,751	705,987
未成工事受入金	193,720	1,000
預り金	3,597	3,577
前受収益	267,139	267,139
リース債務	288,067	283,030
転貸損失引当金	82,478	37,596
買戻損失引当金	2,297,992	-
その他	34,889	341,328
流動負債合計	6,785,853	5,867,880
固定負債		
社債	343,500	186,500
長期借入金	7,817,928	7,656,597
預り保証金	394,422	364,399
長期前受収益	1,796,670	1,529,531
リース債務	2,129,472	1,848,538
長期未払金	2,396,547	2,839,566
資産除去債務	864,000	925,829
転貸損失引当金	35,064	20,313
固定負債合計	15,777,607	15,371,277
負債合計	22,563,460	21,239,157
<b>純資産の部</b>		
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
資本剰余金合計	6,156,037	6,163,432
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	6,137,432	8,917,566
利益剰余金合計	6,137,432	8,917,566
自己株式	△274,568	△246,781
株主資本合計	18,130,441	20,945,758
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	8,914	17,481
評価・換算差額等合計	8,914	17,481
純資産合計	18,139,355	20,963,239
負債純資産合計	40,702,816	42,202,397

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
<b>売上高</b>		
賃貸営業収入	15,793,172	16,415,379
工事売上高	192,122	315,500
不動産販売売上高	6,458,963	3,830,951
その他の売上高	32,993	10,325
売上高合計	22,477,251	20,572,156
<b>売上原価</b>		
賃貸営業費用	11,694,664	11,151,940
工事売上原価	171,631	277,084
不動産販売原価	5,111,320	3,107,886
売上原価合計	16,977,616	14,536,911
売上総利益	5,499,634	6,035,244
<b>販売費及び一般管理費</b>		
役員報酬	76,006	151,741
給料及び手当	787,345	779,277
雑給	29,482	4,833
福利厚生費	123,014	117,762
広告宣伝費	338,473	263,387
交際費	34,294	23,475
旅費及び交通費	54,732	55,735
通信費	154,348	148,579
保険料	6,306	5,500
水道光熱費	9,787	9,465
消耗品費	19,130	18,237
支払手数料	606,580	475,024
支払報酬	442,725	416,742
修繕費	5,047	3,344
租税公課	189,441	173,599
減価償却費	64,577	61,424
貸倒引当金繰入額	11,455	16,574
貸倒損失	238	117
地代家賃	202,572	206,715
その他	68,216	59,047
販売費及び一般管理費合計	3,223,776	2,990,587
営業利益	2,275,858	3,044,657

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
<b>営業外収益</b>		
受取利息	7,663	7,455
受取配当金	1,187	1,204
受取保険金	3,780	9,818
受取遅延損害金	3,713	1,925
移転補償金	27,346	69,348
その他	24,134	74,510
営業外収益合計	67,825	164,261
<b>営業外費用</b>		
支払利息	131,849	107,534
社債利息	1,903	1,334
支払手数料	21,241	73,709
為替差損	5,611	-
貸倒引当金繰入額	1,778	-
その他	19,836	16,971
営業外費用合計	182,220	199,550
<b>経常利益</b>	<b>2,161,462</b>	<b>3,009,368</b>
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	18,427	29,932
買戻損失引当金戻入益	1,477,559	1,610,130
事業譲渡益	-	193,920
特別利益合計	1,495,986	1,833,983
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	1,312	12,111
固定資産除却損	27,619	41,131
減損損失	343,561	235,727
違約金損失	-	34,896
特別損失合計	372,494	323,867
<b>税引前当期純利益</b>	<b>3,284,955</b>	<b>4,519,484</b>
法人税、住民税及び事業税	463,901	734,480
法人税等調整額	596,001	613,325
法人税等合計	1,059,903	1,347,806
<b>当期純利益</b>	<b>2,225,051</b>	<b>3,171,678</b>

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		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	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	
譲渡制限付株式報酬								-	
当期純利益					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
譲渡制限付株式報酬				-
当期純利益				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

当事業年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		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	繰延ヘッジ損 益	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

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	3,284,955	4,519,484
減価償却費	783,976	879,026
減損損失	343,561	235,727
受取利息及び受取配当金	△8,850	△8,659
転貸損失引当金の増減額 (△は減少)	△31,204	△59,633
買戻損失引当金の増減額 (△は減少)	△2,897,353	△2,297,992
支払利息及び社債利息	133,753	108,868
固定資産売却損益 (△は益)	△17,114	△17,821
固定資産除却損	27,619	41,131
事業譲渡損益 (△は益)	-	△193,920
売上債権の増減額 (△は増加)	9,320	9,474
たな卸資産の増減額 (△は増加)	2,537,877	1,476,154
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△560,489	560,489
仕入債務の増減額 (△は減少)	△10,579	3,629
未払金の増減額 (△は減少)	613,090	252,848
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△382,145	289,113
預り保証金の増減額 (△は減少)	△47,246	△30,022
長期未払金の増減額 (△は減少)	1,100,223	413,613
その他	192,536	11,228
小計	5,071,930	6,192,742
利息及び配当金の受取額	8,843	11,145
利息の支払額	△130,321	△111,303
買戻損失に係る支払額	△419,587	△398,806
法人税等の支払額	△2,010,466	△236,921
法人税等の還付額	-	284,475
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,520,399	5,741,331
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△2,178,808	△1,822,454
有形固定資産の売却による収入	3,514	223,512
無形固定資産の取得による支出	△42,735	△14,759
貸付金の回収による収入	535	-
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	△11,008	△5,380
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,228,502	△1,264,081
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△562,380	396,720
長期借入れによる収入	2,449,178	2,001,185
長期借入金の返済による支出	△3,119,996	△2,363,026
社債の償還による支出	△207,000	△182,000
自己株式の取得による支出	△105	△1,135
配当金の支払額	△504,344	△391,096
リース債務の返済による支出	△295,450	△285,970
セール・アンド・リースバックによる収入	26,349	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,213,749	△825,324
現金及び現金同等物に係る換算差額	△3,433	11,639
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,925,286	3,663,564
現金及び現金同等物の期首残高	11,702,254	9,776,968
現金及び現金同等物の期末残高	9,776,968	13,440,532

(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等、当社商品による付加価値を加えることにより運用する事業等であります。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報  
前事業年度(自 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セ グメント損失(△)	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。
6. 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1,623,463千円を含んでおります。



当事業年度(自 2021年1月1日 至 2021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	14,941,872	528,077	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	14,941,872	528,077	15,469,949	3,716,569	1,385,636	20,572,156	—	20,572,156
セグメント利益又はセ グメント損失(△)	3,568,046	△152,258	3,415,787	442,197	382,398	4,240,383	△1,195,725	3,044,657
セグメント資産	17,965,622	579,596	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	—	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	—	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950,370千円を含んでおります。

## 【関連情報】

前事業年度(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。

当事業年度(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。

【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 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

当事業年度(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

【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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

該当事項はありません。

【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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり純資産額	1,436円16銭	1,655円56銭
1株当たり当期純利益金額	176円16銭	250円72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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	2,225,051	3,171,678
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	2,225,051	3,171,678
普通株式の期中平均株式数(株)	12,630,505	12,650,125
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。