

【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】	2021年12月22日
【事業年度】	第54期（自 2020年10月1日 至 2021年9月30日）
【会社名】	株式会社パルマ
【英訳名】	Palma Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 清水 誠一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区麹町四丁目5番地20
【電話番号】	(03) 3234-0358 (代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 管理部長 赤羽 秀行
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区麹町四丁目5番地20
【電話番号】	(03) 3234-0358 (代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 管理部長 赤羽 秀行
【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】

回次	第50期	第51期	第52期	第53期	第54期
決算年月	2017年9月	2018年9月	2019年9月	2020年9月	2021年9月
売上高 (千円)	2,346,068	2,616,573	4,391,823	4,547,082	3,637,295
経常利益 (千円)	211,095	321,735	485,116	311,279	119,233
当期純利益 (千円)	155,791	225,035	337,921	214,204	80,748
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	282,609	578,959	581,209	582,700	596,769
発行済株式総数 (株)	1,349,200	3,068,800	6,209,600	6,214,000	6,652,812
純資産額 (千円)	843,343	1,641,867	1,953,564	2,120,999	2,180,143
総資産額 (千円)	1,401,910	3,064,255	4,379,750	5,177,322	4,301,260
1株当たり純資産額 (円)	156.27	267.52	314.61	341.34	327.72
1株当たり配当額 (円)	15	10	8	8	4
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	28.87	39.22	54.54	34.50	12.62
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	25.86	35.42	50.20	31.56	11.95
自己資本比率 (%)	60.16	53.55	44.58	40.95	50.66
自己資本利益率 (%)	20.35	18.12	18.81	10.52	3.76
株価収益率 (倍)	21.14	25.53	14.69	23.80	53.33
配当性向 (%)	12.99	12.75	14.67	23.19	31.70
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	384,736	281,951	504,342	556,120	246,955
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	24,674	93,091	22,445	60,874	27,149
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	44,267	1,345,093	852,990	563,130	808,969
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	867,777	1,837,826	2,208,920	3,267,296	2,678,132
従業員数 (人)	25	30	38	40	39
(外、平均臨時雇用者数)	(10)	(10)	(10)	(7)	(9)
株主総利回り (%)	206.6	339.9	275.1	284.5	236.1
(比較指標：配当込みTOPIX)	(129.3)	(143.3)	(128.4)	(134.7)	(171.7)
最高株価 (円)	2,499	2,605	963	1,243	858
		8,580	2,105		
最低株価 (円)	1,142	1,852	607	459	656
		2,135	1,249		

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 第50期から第51期の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。第52期から第54期の持分法を適用した場合の投資利益については、当社が有している関連会社は、利益基準及び利益剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社であるため記載しておりません。

4. 2018年8月1日付で普通株式1株につき2株の割合、2019年1月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、第50期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
5. 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所マザーズにおけるものであります。なお、第51期及び第52期の株価については株式分割後の最高株価及び最低株価を記載しており、印は株式分割前の最高株価及び最低株価を記載しております。

2【沿革】

当社は、金融・IT・アウトソーシングを融合したサービスを提供する目的で事業を開始しました。サービス提供には貸金業者であることを要したため、2006年1月に貸金業登録を受けている休眠会社（株式会社今泉工務店として1969年12月に設立された後に休眠）の経営権を株式会社プライムが取得し株式会社パルマフィナンシャルサービスと商号を改めたことが発足の経緯です。

年月	概要
2006年1月	金融・IT・アウトソーシングを融合したサービスの提供等を行う目的で営業を開始、商号を株式会社パルマフィナンシャルサービスへ改める
2006年3月	売掛債権ファクタリング等金融事業を開始
2006年6月	パート・アルバイト雇用者向け給与仮払いサービス「パルマ速払い」事業を開始
2006年7月	セルフストレージ滞納保証付きビジネスプロセスアウトソーシング事業（現セルフストレージビジネスソリューションプロバイダ事業）を開始
2009年4月	売掛債権ファクタリング等金融事業を売却
2009年5月	株式会社ディア・ライフグループが当社株式の100%を取得し、同社の子会社となる
2009年11月	商号を株式会社パルマに改めるとともに東京都千代田区飯田橋に移転、本店所在地とする
2009年12月	会社分割により、「パルマ速払い」事業を株式会社パルマSVCに承継させ、同社株式の85%を株式会社Y's&partnersに譲渡
2010年4月	株式会社パルマSVCの全株式を株式会社Y's&partnersに譲渡
2011年7月	東京都千代田区九段北に移転、本店所在地とする
2011年12月	セルフストレージ使用申込受付コールセンター業務を開始
2013年10月	セルフストレージWEB予約決済・在庫管理システム「クラリス」の提供を開始
2014年2月	セルフストレージ集客業務を開始
2014年5月	東京都千代田区永田町に移転、本店所在地とする
2014年11月	セルフストレージ開発・開業支援コンサルティング業務を開始 API配信を利用した集客サービス「クラギメ」の提供を開始、セルフストレージ検索予約ポータルサイト「ニコニコトランク」を開設
2015年2月	セルフストレージ開発・開業支援コンサルティング業務における不動産の取得及び仲介のために宅地建物取引業者免許取得（東京都知事（1）第97464号）
2015年8月	東京証券取引所マザーズに株式を上場
2017年1月	パーソナルストレージの運営、管理、及びプロパティマネジメントを行う「日本パーソナルストレージ株式会社」を設立
2018年5月	日本郵政キャピタル株式会社が当社株式を取得し、同社の関連会社となる
2018年5月	第三者割当増資及び㈱ディア・ライフの当社株式売出しにより同社が親会社からその他の関係会社となる
2018年10月	トランクシステム工業株式会社の株式を取得し、同社を関連会社とする
2020年1月	東京都千代田区麹町に移転、本店所在地とする

3【事業の内容】

当社は、「セルフストレージ（レンタル収納スペース・トランクルーム）業界で必要不可欠のインフラとなり、セルフストレージ業界とともに発展する」を経営ビジョンとして掲げ、「ビジネスソリューションサービス」、「ITソリューションサービス」、「ターンキーソリューションサービス」を営んでおります。

なお、当社は当事業年度より報告セグメントの区分を従来の単一セグメントから、「ビジネスソリューションサービス」と「ターンキーソリューションサービス」セグメントに、区分変更しております。詳細は、「第5 経理の状況 1 財務諸表等（1）財務諸表 注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

(1) ビジネスソリューションサービス（以下、「BS」という。）

当サービスは、セルフストレージビジネスプロセスのアウトソーシングに滞納保証を付加したサービスを提供するものであります。セルフストレージ利用者はセルフストレージ事業者との一時使用契約締結時に当社へ保証料を支払うことで保証人の設定や敷金が不要となり、また、セルフストレージ事業者は当社が保証することで使用料未回収リスクの低下とアウトソーシングによる業務全体の効率化を図ることができます。提供している具体的なサービス内容は以下のとおりであります。

申込受付

セルフストレージの利用を希望している方が電話やWEBから問合せや申込をした場合、事業者によって契約書の準備や利用案内等の受付手続きを行います。契約した件数や対応する物件の室数に応じて事業者から手数料を頂きます。

入金管理

利用者から毎月の使用料を回収し、事業者へ送金します。万が一、利用者の支払が遅れた場合には当社が立替えて事業者へ送金しますので、事業者は使用料未回収リスクを回避できます。

滞納督促

当社が立替えた使用料を利用者に督促します。事業者は使用料を全額回収しているため、督促する必要がありません。また、利用者は使用料の支払が遅れた場合、当社が使用料を立替えているため事業者との一時使用契約が即時解除になる心配がありません。

残置物撤去

利用者が不要な荷物を残したまま退室してしまった場合、当社が撤去して原状回復を行います。

物件巡回

事業者との契約に基づいてセルフストレージ物件の敷地内の除草作業や不審な放置物の有無についての確認作業を行います。

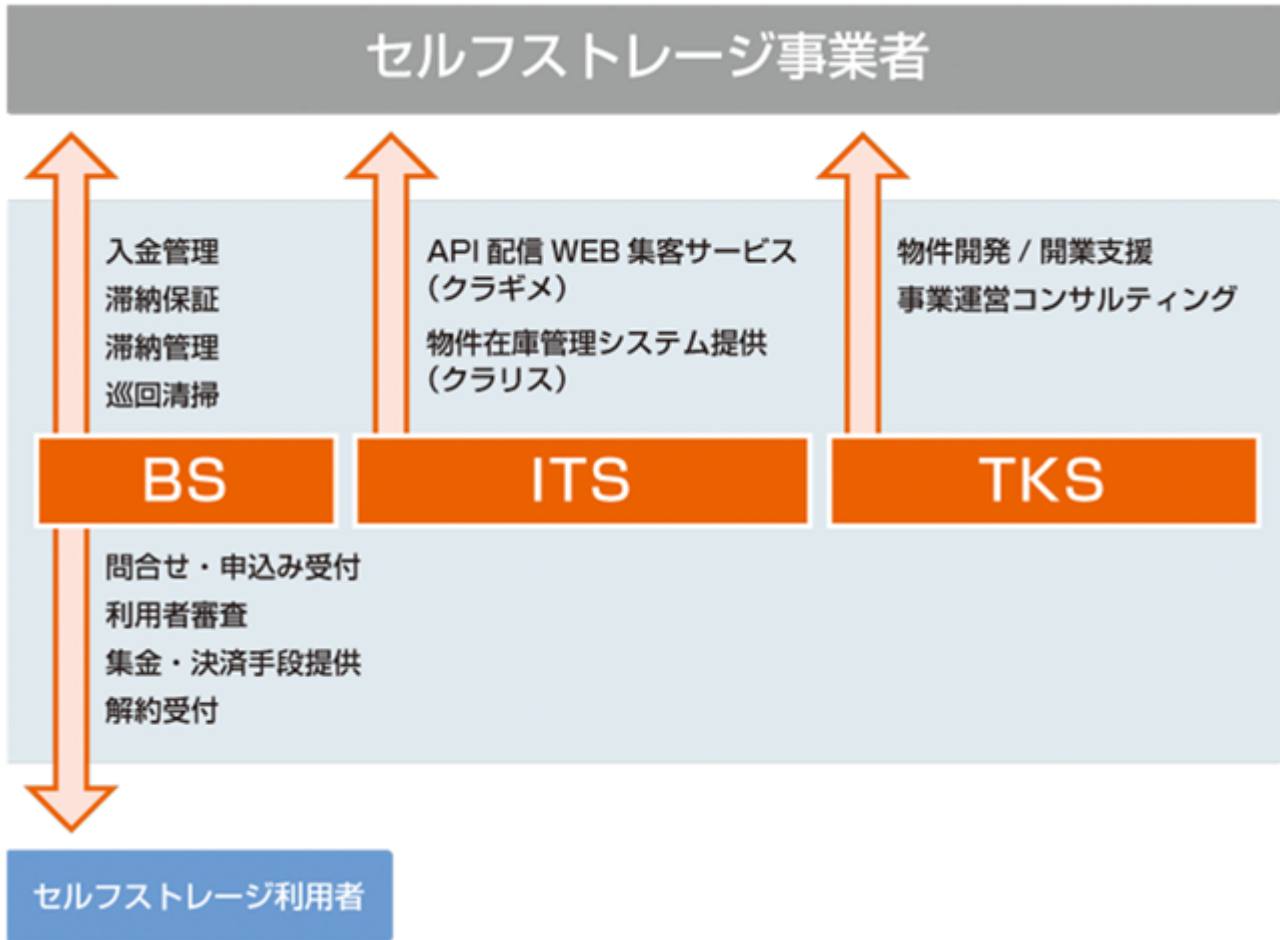
(2) ITソリューションサービス（以下、「ITS」という。）

当サービスでは、セルフストレージ事業における業務効率化のためのITシステム開発・運用を行っております。昨今ではセルフストレージ業界においてもWEBを通じたサービス提供のニーズが高まっております。当社では利用者のWEBを経由したセルフストレージ申込・予約・使用料決済を可能とし、同時に事業者へWEB上における物件在庫管理システム「クラリス」を提供しております。さらに「クラリス」の物件在庫管理の一面に着目し、新たにAPI配信向け物件情報機能を追加してWEBを通じた利用者の集客サービス「クラギメ」を提供しております。具体的には、当社が開設したポータルサイト「ニコニコトランク」を通じて「クラリス」に登録された物件情報を配信することで集客を行っております。「クラリス」と「クラギメ」を利用することで、事業者はITによる恩恵をより一層受けることができるようになっております。

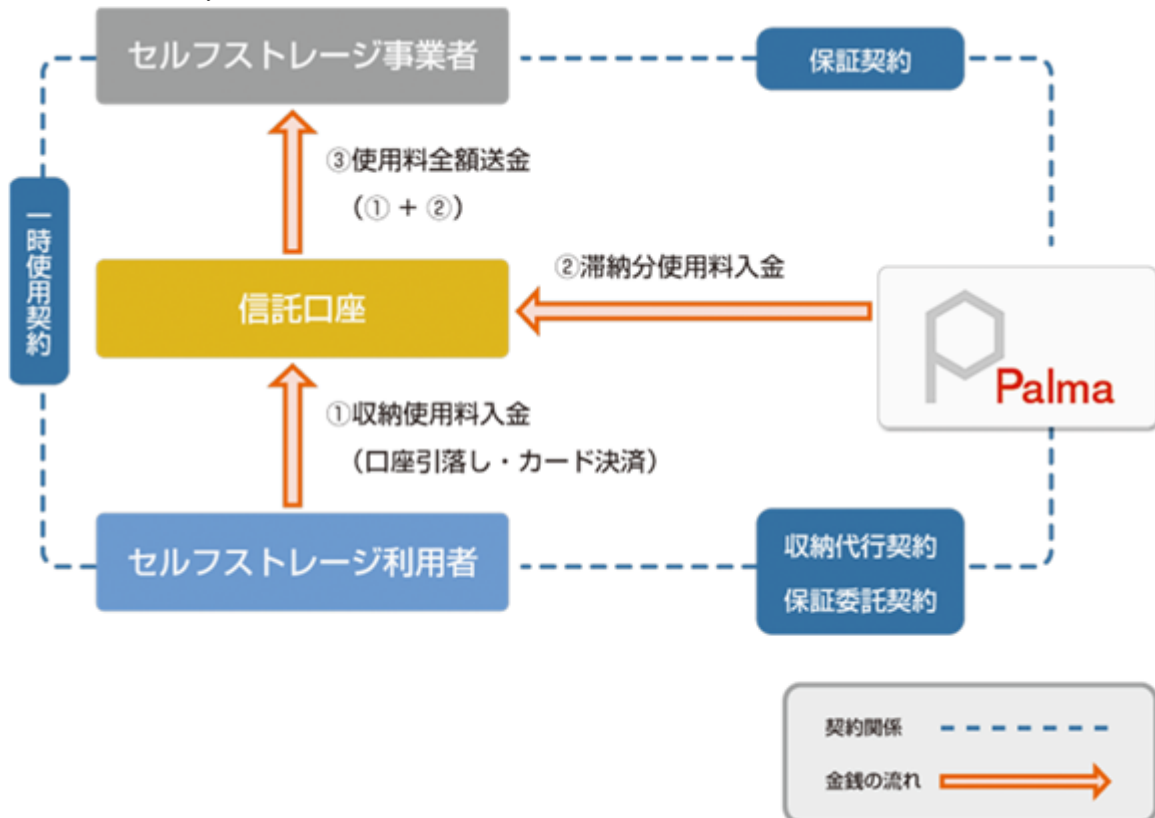
(3) ターンキーソリューションサービス（以下、「TKS」という。）

当サービスでは、「Keep it」ブランドなどのセルフストレージ施設の開発販売やセルフストレージ事業運営のコンサルティング、マスターリース（建物一括賃借）といった業務を通じ、セルフストレージ事業者や投資家等の顧客のセルフストレージ投資機会の創出を支援しております。当社が新規に土地を取得しセルフストレージ施設を建設、既存建物のセルフストレージ施設への改装、当社が不動産を仲介し、当該不動産についてセルフストレージへのリノベーションを提案など様々なソリューションにより、セルフストレージ投資需要や新規参入者の開業支援需要にも対応を進めております。

(サービス系統図)



(契約関係及び金銭の流れ)



4【関係会社の状況】

関係会社は次のとおりであります。

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(関連会社) トランクシステム工業 株式会社	東京都中央区	20	建築業	35.00	セルフストレージ建築、 設計の外注
(その他の関係会社) 株式会社ディア・ライフ (注)	東京都千代田区	3,122	不動産業	被所有 39.96	役員の兼任1名 ビジネスソリューション サービスの提供等

(注) 有価証券報告書の提出会社であります。

5【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

2021年9月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
39(9)	37.5	5.0	4,432

セグメントの名称	従業員数(人)
ビジネスソリューションサービス	22 (5)
ターンキーソリューションサービス	13 (4)
全社(共通)	4 (-)
合計	39 (9)

- (注) 1. 従業員数欄の(外書)は、契約社員の人員数を記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(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、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) 経営方針及び経営環境

当社は、「セルフストレージ業界で必要不可欠のインフラとなり、セルフストレージ業界とともに発展する」ことを経営理念に掲げ、セルフストレージ事業運営に必要な様々なサービスを提供してまいりました。

当初、これらのサービスは、セルフストレージ事業者向けに提供しておりましたが、セルフストレージ市場の拡大とともに、大手不動産会社や国内外の機関投資家向けに拡大してきております。それに伴い、当社が提供するサービスは、BPO（ビジネス・プロセス・アウトソーシング）サービスから、屋内型のセルフストレージを開発・販売し、その売却した物件の運営管理を受託（ストック）するというハードとソフト両面による垂直統合型のビジネスへと拡大させております。

セルフストレージ市場は、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や、一般生活者の認知度の向上や利用需要の顕在化が進み、その規模は着実に増加しております。現在約670億円と推定される市場規模が、今後も同等の市場拡大が続くと仮定した場合、2026年には1,000億円を超える規模へと成長する可能性を秘めていると想定されております。（株式会社キュラズ Annual Supply Surveyより引用）

このようなセルフストレージ市場の拡大期において、当社のセルフストレージ市場における役割もさらに拡大しております。このような中、当社は、株式会社シーアールイーや大手セルフストレージ事業者との共同出資による日本パーソナルストレージ株式会社におけるセルフストレージ向けプロパティマネジメントサービスの提供や、日本郵政グループとの資本提携による信用力の向上を図るなど、今後見込まれる市場規模のさらなる拡大やマーケットの変化に向けて、サービスの専門化・強化やブランド力の向上を進めております。これらのアクションも含め、既存サービスの専門性向上や取組領域の拡大など継続的なセルフストレージビジネスソリューションプロバイダーとしての進化を図ることにより、セルフストレージ市場発展への貢献と当社の業容の拡大を同時に図っていく方針であります。

昨年来の新型コロナウイルス感染症拡大をきっかけとした社会全体の生活様式や働き方の変化もあり、セルフストレージの認知度が向上、利用需要の顕在化が進むとともに、ITを活用した非対面での申込・決済手続等のBPOサービスを提供できる当社への注目度が高まっております。また、オルタナティブとしてのセルフストレージ投資への興味関心も高まり、セルフストレージ事業者・投資家等の既存顧客だけでなく、事業法人や投資ファンドなどからも引き合いも増えるなど、当社が取り組むソリューションに対するニーズは引き続き増加するものと見込まれます。コロナ禍からの脱却しつつある経済状況の中で、引き続きBPOサービスとセルフストレージ施設の開発・運営を中心とした事業展開により、セルフストレージ市場の拡大と企業価値の向上を推進してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社は、売上高営業利益率、自己資本比率、自己資本利益率（ROE）を安定的に維持することを意識した経営を進めており、収益性の観点において売上高営業利益率10%以上、安全性の観点において自己資本比率30%以上、効率性の観点において自己資本利益率（ROE）10%以上をそれぞれ目標にしております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社が提供するサービスは、セルフストレージ事業を展開する国内企業の約6割・2,500社に活用され、日本のセルフストレージ市場を支えるインフラの一つとなりつつありますが、当社の市場への貢献度と企業価値をさらに向上させるためには、業界内における当社サービスの利用率を高めていくこと、さまざまな投資家層・事業者が安心してセルフストレージを投資できるように施設運営力を向上させることが不可欠であります。そのために、業務効率化・省力化・リスク回避など当社が得意とするサポート機能を中心にサービスの高付加価値化を推進や、機能性に優れたセルフストレージ施設の供給及び賃貸運営力の強化に取り組み、セルフストレージ市場と当社の事業規模の双方の拡大を目指してまいります。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社はセルフストレージビジネスに関わる事業者・各種投資家や施設利用者等の顧客満足度を高めることにより、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。

持続的な成長のための事業基盤の強化

当社は、滞納保証・コールセンター・収納代行・ITシステム等のBPOサービスを、セルフストレージ事業者のニーズに合わせて有機的に組み合わせ、ワンストップで提供できる体制にて事業を展開しております。今後も、積極的な新規取引先の開拓を継続するとともに、既存顧客に対しても、サービスの改定や開発を促進するなど、引き続きお客様のニーズを的確に捉えていくとともに、安定的なサービス品質及び業務効率を重視したオペレーティングに注力し、付加価値の高いサービス体制を維持してまいります。

また、セルフストレージ市場のさらなる拡大に向けて「Keep it（キーピット）」等の施設の開発と開発後の賃貸運用に取り組んでおりますが、認知度の向上や利用需要の顕在化促進に向けて、集客マーケティング活動の強化

やこれまで培った運営ノウハウを活かしたセルフストレージ事業新規参入者向けセミナーの企画運営等の市場参加者の創出支援サービスなどにも着手してまいります。

情報システムの強化

当社は、今後のサービス取扱規模拡大や事業環境の変化に対応するために情報システムの充実を図ることが重要な課題であると認識しております。事業活動における各種数値及び情報を有効活用し、営業情報管理、請求関連業務、収益管理機能の向上を推進することで、迅速かつ高品質なサービスの提供と業務効率の向上を図るため、基幹システム等のIT基盤の整備・強化に取り組んでまいります。

人材の確保・育成

当社は、今後の企業規模拡大や事業発展のためには、優秀な人材を継続的に確保・育成することが重要な課題であると認識しております。全社員が新たなことに挑戦でき、活躍できる環境を創るとともに、即戦力となる人材の確保を目的とした中途採用と、中長期的な企業価値の向上を見据えた新卒採用をバランスよく行うことで、常に組織を活性化させ、継続的な成長につなげてまいります。

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、経営者が提出会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

当社の事業展開上のリスクについて投資家の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる主な事項には以下のものがあります。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上あるいは当社の事業活動を理解するうえで重要であると考えられる事項については、投資家に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。

当社は、これらのリスク発生の可能性を認識したうえで、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存ですが、当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載内容もあわせて、慎重に検討したうえで行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社株式への投資に関連するリスクを全て網羅するものではありませんので、ご留意下さい。なお、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入手可能な情報から判断したものであります。

(1) 経済状況等の影響について

当社は主にセルフストレージ事業に特化したサービスを提供しております。よって景気動向、金利動向、不動産価格等の経済状況や社会情勢の変化はもとより、セルフストレージ業界全体の経済変動や施設利用者の需要動向、セルフストレージ運営にかかわる法的規制等に影響を受けやすいため、セルフストレージ業界も含めた景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、あるいは施設供給過剰などにより投資市場が低迷した場合には、施設利用者の減少や施設利用料の滞納の増加、セルフストレージ施設の販売期間の長期化や完成在庫の増大などが発生する恐れがあり、当社の経営成績及び財政状態等に重要な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) 求償債権の回収不能リスクについて

当社のビジネスソリューションサービスにおいては、当社がセルフストレージの使用料債務に対する連帯保証人となっております。仮に、当該セルフストレージ事業者への使用料の遅延・滞納が起きた場合には、利用者にかわって当社が使用料の立替払いをいたします。これにより、当社は保証契約に基づく求償債権又は保証委託契約に基づく求償債権を取得することになりますが、これら債権を全額回収できるとは限らず、回収不能金が発生する可能性があります。

当社は、このリスクに対して過去の未回収金の発生状況を勘案した保証料率を設定し、また保証契約あるいは保証委託契約に基づく求償債権に対して直近3年間の貸倒実績率に基づき貸倒引当金を計上することで対処しております。しかしながら、実際の貸倒れが現時点の予想を上回った場合、現時点の貸倒引当金は不十分となる可能性があります。また、当社が貸倒引当金を設定する基準を改訂した場合、又はその他の要因により予想以上に悪影響を受けた場合、当社は追加の貸倒引当金の計上を必要とする可能性があり、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 残置物撤去費用の発生リスクについて

当社はセルフストレージ使用契約が解除された場合、セルフストレージ利用者がセルフストレージ内に残した残置物を撤去し、撤去にかかわる費用を負担する契約をセルフストレージ事業者と締結しておりますので、セルフストレージの滞納保証業務において残置物撤去費用の発生を避けることはできません。

このため、撤去費用の発生の割合及び発生金額が経済環境の予想し難い激変等、何らかの理由により上昇する事態が起こった場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

さらに、残置物撤去の作業時において、重量物や危険物が残置されている際に作業員が不可抗力で労働災害に見舞われる可能性があります。作業員が災害にあった際にはその補償のために拠出した費用が当社の業績に影響を与える可能性があります。

(4) 訴訟リスクについて

当社においては、保証委託契約締結時に審査を実施するものの、使用料を滞納し支払困難となる利用者が発生する場合があります。滞納が発生した後2ヶ月以上経過するとセルフストレージ事業者と利用者間で締結された契約に基づき、セルフストレージ事業者は当社が使用料の立替えを行っていたとしても施設利用契約の解除を行う権限を有します。契約の解除に伴いセルフストレージに入れている荷物の撤去を要求しますが、支払困難となった滞納者の中には独自の解釈により荷物を置き続ける等を行い、セルフストレージ事業者と主張が対立する場合があります。その際、当社はセルフストレージ利用者との間で締結した保証委託契約に基づき、物件に放置された荷物を搬出、運搬、保管、処分を行う権限を有します。一定期間の保管後、当社の処分行為により損害を受けたとしてセルフストレージ利用者が当社を提訴する可能性があります。当該訴訟の内容及び結果によっては、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) セルフストレージ施設開発用地の仕入について

当社は、東京圏エリアにおいて事業用地の取得し、「Keep It」などのセルフストレージ施設を開発・販売しております。当社では、十分な不動産関連情報に基づき当該事業を展開しておりますが、今後何らかの事情により十分な不動産関連情報の入手が困難となった場合や用地取得前の調査で認識できない土壌汚染が取得契約後に発見された場合による追加費用の発生・開発スケジュールの変更などにより当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) ターンキーソリューションサービスにおける物件の引渡時期等による業績の変動について

ターンキーソリューションサービスにかかる売上高は、主にセルフストレージ施設等の不動産物件の売却金額であるため、当社の他のサービスと比較して売上高が多額になる傾向があります。そのため、ターンキーソリューションサービスの売上高の動向により当社全体の業績も大きく変動する可能性があります。特に四半期毎の経営成績においては、物件売却の有無により売上高および収益が短期的に偏る可能性があります。加えて、天災、事故、その他予測し得ない要因等の不測の事態により、物件の引渡時期が期末を越える遅延が生じた場合や期末近くに竣工・引渡を計画している物件について、竣工時期の延期などにより顧客への引渡が次期にずれ込む事態が生じた場合には、当該期の当社業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 外部業者への工事の委託

当社は、特にターンキーソリューションサービスにおいて、設計・施工工事・賃貸管理・建物管理等を所定の審査を経た上で外部業者に委託しております。更に外部業者に業務を委託した後においても、品質及び工程監理のため当社社員が随時外部業者との会議に参加し、報告を受け、当社の要求する品質、工期に合致するように確認作業を適宜行っております。

しかしながら、施工工事における災害の発生、労務費・資材費高騰による開発コストの上昇、外部業者からの虚偽の報告、外部業者の契約不履行や倒産等、不測の事態が発生し工事が遅延若しくは停止した場合には、当社の経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。また、施工完了後、外部業者の破綻等の事態が発生したことにより、本来外部業者が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、想定外の費用負担等が当社に発生した場合には、当社の経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(8) マスターリース（一括借り上げ）契約

当社のターンキーソリューションサービスにおいて開発した物件は、完成後に売却した際に、当社と物件取得先との間でマスターリース契約を締結することがあり、この場合当社にはこれらの物件についてリース債務が生じません。このマスターリース契約を締結した物件が想定した稼働率に到達しない場合、賃料収入が支払いマスターリース料を下回ることもあり、この場合には当社の業績に影響を与える可能性があります。

(9) 競合事業者について

当社はセルフストレージの滞納保証・収納代行・利用申込・ITシステム開発・残置物撤去と、セルフストレージビジネス運営に関する一貫したアウトソーシングサービスを提供しており、サービス導入シェア約6割の独自性の高い事業を展開しております。しかしながら、家賃の連帯保証人代行サービスを提供する会社やクレジットカード会社など、異業種との部分的競合が発生する可能性があります。

当社としては、業務品質の向上、商品開発やIT化の推進等により、先行者利益を更に拡大するべく努力する所存でございますが、当社の競合環境の激化等を通じ、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(10) 有利子負債の依存について

当社は、ターンキーソリューションサービスにおけるセルフストレージ施設開発用地取得費及び建築費の一部などの事業資金を、主に金融機関からの借入金によって調達しているため、総資産額に占める有利子負債の割合が2021年9月期は41.1%となっております。

当社は、金利動向や金融機関の融資状況についてモニタリングを行うとともに、資金調達に際しては、特定の金融機関に依存することなく、案件ごとに金融機関に融資を打診するなど、リスク低減を図っております。

しかしながら、金利の上昇や不動産投資市場または当社のリスクプレミアムが上昇した場合には、支払利息等が増加し、当社の業績に影響が及ぶ可能性があります。また、何らかの要因により当社が必要とする資金調達に支障が生じた場合には、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 個人情報を含む情報管理について

当社は、セルフストレージ利用者に関する個人情報やセルフストレージ事業者の企業情報等、機密性が高い様々な情報が蓄積されるため、これらの情報の保護が重要となります。そのため、従業員に対し情報管理の重要性を周知徹底するとともに、ファイアーウォールによる不正アクセスの防止や、定期的なバックアップの実施によるデータ消失の防止等を行っております。このようなシステムセキュリティを設定しておりますが、通信インフラの破壊や故障などにより当社が利用しているシステム全般が正常に稼働しない状態に陥ってしまった場合、あるいは情報漏洩・不具合が発生した場合には、当社の社会的信用、業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

(12) その他の関係会社について

資本関係

当事業年度末現在、株式会社ディア・ライフは当社の発行済株式総数（自己株式を除く）普通株式の39.96%を保有しております。当社の経営判断において関連会社の承認を必要とする取引や業務は存在しませんが、当社の取締役、監査役の選任・解任や合併等の組織再編、重要な資産・事業の全部又は重要な一部の譲渡、定款の変更及び剰余金の処分等、株主の承認が必要となるすべての事項に関しては、他の株主の意向や利益にかかわらず、株式会社ディア・ライフが今後も影響を与える可能性があります。また、株式会社ディア・ライフにおいて、風評リスク等が顕在化した場合、当社に対しても当該リスクが伝播する可能性があります。

その他の関係会社との取引関係

その他の関係会社からの独立性確保の観点も踏まえ、重要な取引については取締役会に対して定期的に報告を行うとともに、管理部における取引開始時のチェック、監査役監査や内部監査における取引の内容等の事後的なチェックを行う等、健全性及び適正性確保の仕組みを整備し、更に強化してまいります。

役員の兼任

当社役員のうち、下記の者は本書提出日現在において、当社の役員と株式会社ディア・ライフの役員を兼務しております。当社に対する株式会社ディア・ライフの出資比率が変更される等の理由により、当社との関係が変動すると、これらの人的関係も変動する可能性があります。

氏名	当社における役職	株式会社ディア・ライフにおける役職
阿部幸広	取締役会長（非常勤）	代表取締役社長

(注) 阿部幸広は当社の代表取締役であったことから引き続き取締役を兼任しております。

(13) 新型コロナウイルス感染症拡大に関するリスク

今般世界的に感染が拡大した新型コロナウイルスに対しては、業務の維持継続や事業への影響の最小化に取り組んでおり、ITを活用した非対面での利用者対応や、在宅勤務、時差出勤やシフト制勤務の活用等によりお客様と従業員の健康と安全を最優先に考慮し、政府や自治体等の関係機関の方針に沿いながら、社内外への感染拡大防止に努めております。

現時点で新型コロナウイルス感染症拡大による当社の事業活動への影響は軽微と想定しておりますが、同感染症の再拡大もしくは収束の長期化となった場合には、営業活動の休止もしくは制限、セルフストレージ施設利用の解約増加、セルフストレージ施設工事の遅延や投資市場の停滞等による施設販売の長期化等の事象が発生する恐れがあり、当社の経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 法的規制等について

当社は事業の運営において、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、金融商品取引法、労働者派遣法等、各種法令のほか各自治体が制定した条例等による規制を受けております。当社の許認可等の状況は下表のとおりであり、各種法的規制に関して、法律を遵守するよう社員教育を行うとともにそれらの遵守体制を整備・強化しておりますが、何らかの理由により当該許認可が取り消しとなる事由が発生した場合には、当社の業績及び財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。また、今後これらの法令の改正や、法的規則が強化された場合には、当社の事業及び業績に影響を与える可能性があります。

(許認可、免許及び登録等の状況)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主要な許認可等取消事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(2) 第97464号	2025年2月13日	宅地建物取引業法第66条各号に該当する場合
有料職業紹介事業免許	厚生労働省	13-コ-308501	2025年4月30日	職業安定法第32条各号に該当する場合
一般労働者派遣事業免許	厚生労働省	(般)13-304730	2023年5月31日	労働者派遣法第14条各号に該当する場合

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】

(1) 経営成績等の状況の概要

当事業年度における当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は以下のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当事業年度における我が国の経済は、昨年来の新型コロナウイルス感染症拡大が終息を迎えるに至らず、ワクチンの普及により新規感染者が減少しつつあるも、経済活動の制約の影響もあり、国内景気は依然として厳しい状況が続くこととなりました。

当社を取り巻くセルフストレージ業界におきましては、セルフストレージ施設の認知度向上や新型コロナウイルス感染症拡大を契機としたテレワーク導入等の生活・就労スタイルの多様化を背景に2021年の市場規模は764億円（2020年：735.6億円）となることが見込まれ、2010年の437.9億円と比較すると、約1.8倍に市場規模が拡大、利用需要は堅調に推移しております。（矢野経済研究所「拡大する収納ビジネス市場の徹底調査2021年版」より引用。）

当事業年度は、新型コロナウイルス感染症拡大長期化により、新規受託先開拓に向けたセールス活動に制限が生じたものの、セルフストレージの利用増加基調や非対面・非接触によるコミュニケーション・オペレーション環境へのシフト等を背景に、既存顧客のセルフストレージ事業者を通じた賃料債務保証付きアウトソーシングサービスやWEB予約決済・在庫管理システム「クラリス」の利用が堅調に推移し、前期比1割程度伸びました。

また、資本提携先の日本郵政キャピタル株式会社が属する日本郵政グループとの協業を具体化するべく、日本郵便株式会社の子会社である日本郵便輸送株式会社の旧営業所跡地の有効活用の提案として、株式会社アンティローザが事業主体の新しいアウトドアの生活スタイルを提案する拠点「AYASE AR GARAGE」としての利用を紹介、日本郵便輸送株式会社と開設につき合意いたしました。

さらに、当社の経験とノウハウを活用し、トランクルーム経営マスター講座を開講、個人や事業法人などセルフストレージ事業への参入を検討する方々へのサポートを推進してまいりました。

ターンキーソリューションサービス事業は、セルフストレージ施設の開発販売・売却後の賃貸物件の集客を推進してまいりました。資産投資市場の活況が続く中、各種投資家や事業法人等のセルフストレージ施設投資についての興味・関心は高く、検討先から引き合いはあるものの、商談の成立が当社の想定通りに進まなかったことや賃貸物件の稼働スピードを高めるための集客コスト投資、物件購入先の安定運用化支援のための取り組みとしてのマスターリース（一括借り上げ）・運営管理など管理物件が増加いたしました。

以上の結果、当事業年度の売上高は3,637,295千円（前事業年度比20.0%減）、営業利益は134,336千円（同58.3%減）、経常利益は119,233千円（同61.7%減）、当期純利益は80,748千円（同62.3%減）となりました。

セグメントごとの経営成績は以下のとおりであります。

なお、当事業年度より、従来の単一セグメントから、「ビジネスソリューションサービス」と「ターンキーソリューションサービス」セグメントに、区分を変更しております。以下の前事業年度比については、前事業年度の数値を変更後の区分に組み替えた数値で比較しております。

（ビジネスソリューションサービス）

当サービスは、セルフストレージ事業者向けに賃料債務保証を付加したアウトソーシングサービスやセルフストレージ運営効率化のためのITシステム開発・運用を行っております。セルフストレージの利用増加基調や非対面・非接触によるコミュニケーション・オペレーション環境へのシフト等を背景に、既存顧客からの賃料債務保証付きアウトソーシングサービスやWEB予約決済・在庫管理システム「クラリス」の導入が堅調に推移し、当期末時点のサービス受託残高は94,684件（前事業年度比7.9%増）、年間契約件数は28,684件（同5.4%増）となりました。以上の結果、売上高は995,603千円（前事業年度比11.3%増）、営業利益は357,943千円（同38.7%増）となりました。

（ターンキーソリューションサービス）

当サービスは、各種投資家やセルフストレージ事業者等の顧客向けセルフストレージ物件の開発・販売・賃貸運用を行っております。当事業年度におきましては東京圏エリアにてセルフストレージ施設開発事業量の拡大を推進し、「大田区東雪谷」「江戸川区松江」など6物件の開発用地の新規仕入を進めました。

当事業年度の業績は、当社開発施設「キーピット上用賀」「キーピット南馬込」等の4棟の売却や、当社開発販売施設のマスターリースの取組物件の増加により、売上高は2,641,692千円（前事業年度比27.7%減）、営業損失は22,594千円（前事業年度は322,004千円の営業利益）となりました。

総資産は、前事業年度末に比べ876,062千円減少し、4,301,260千円となりました。主な要因はセルフストレージ施設の売却により販売用不動産が295,427千円及び法人税等の納税や借入金の返済により、現金及び預金が589,163千円減少したことによるものであります。

負債は、前事業年度末に比べ935,206千円減少し、2,121,117千円となりました。主な要因は、借入金返済による減少787,407千円によるものであります。

純資産は、前事業年度末に比べ59,144千円増加し、2,180,143千円となりました。これは主に新株予約権行使による資本金の増加14,068千円、資本準備金の増加14,068千円、剰余金の配当49,709千円、及び当期純利益が80,748千円計上されたことによるものであります。

キャッシュ・フローの状況

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況と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)

営業活動の結果獲得した資金は246,955千円(前年同期に獲得した資金は556,120千円)となりました。これは主に税引前当期純利益119,233千円、たな卸資産の減少328,289千円、未払金の減少104,561千円、法人税等の支払額95,684千円があったことによるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は27,149千円(前年同期に使用した資金は60,874千円)となりました。これは、関係会社株式の売却による収入14,400千円があった一方で、固定資産の取得による支出14,019千円、関係会社株式の取得による支出30,100千円があったことによるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果使用した資金は808,969千円(前年同期に獲得した資金は563,130千円)となりました。これは株式の発行による収入28,136千円、長期借入れによる収入645,000千円があった一方で、配当金の支払額49,698千円、短期借入金の純減額481,300千円、長期借入金の返済による支出951,107千円があったことによるものです。

以上の結果、当事業年度末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589,164千円減少して2,678,132千円となりました。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社の事業は、セルフストレージに関連したサービスの提供であり、提供するサービスには生産に該当する事項がありませんので、生産実績に関する記載はしていません。

b. 受注実績

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

c. 販売実績

当事業年度の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。

サービスの名称	当事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	前期比
ビジネスソリューションサービス	995,603千円	11.3%
ターンキーソリューションサービス	2,641,692	27.7
合 計	3,637,295	20.0

(注) 1. 当社は当事業年度より、従来の単一セグメントから、「ビジネスソリューションサービス」と「ターンキーソリューションサービス」セグメントに、区分を変更しております。以下の前事業年度比については、前事業年度の数値を変更後の区分に組み替えた数値で比較しております。

サービス区分	サービス内容
ビジネスソリューションサービス	セルフストレージ使用の申込受付・入金管理・債権管理・残置物撤去・物件巡回などビジネスプロセスのアウトソーシング及び滞納保証
ITソリューションサービス	セルフストレージWEB申込・予約決済・物件管理システムの開発運用、集客サイトの開発運用
ターンキーソリューションサービス	セルフストレージ事業運営のコンサルティング、物件の開発及び事業者への売却

旧セグメント

	サービス内容
セルフストレージ ビジネスソリューションプロバイダ事業	ビジネスソリューションサービス
	ITソリューションサービス
	ターンキーソリューションサービス

新セグメント

セグメント名	サービス内容
ビジネスソリューションサービス	ビジネスソリューションサービス
	ITソリューションサービス
ターンキーソリューションサービス	ターンキーソリューションサービス

2. 最近2事業年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)		当事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	
	金額(千円)	割合 (%)	金額(千円)	割合 (%)
株式会社ビープラネット	1,180,000	26.0	-	-
S M F Lみらいパートナーズ株式会社	889,500	19.6	-	-
首都圏インシュアランス・プロパティ株式会社	582,000	12.8	-	-
株式会社キュラーズ	549,000	12.1	-	-
株式会社イエローハット	-	-	643,700	17.7
有限会社やまほん (他 個人2名)	-	-	617,580	17.0
スターアセットコンサルティング株式会社	-	-	494,500	13.6
B l u e W o o d株式会社	-	-	371,000	10.2

(注) 総販売実績に対する割合が100分の10未満の相手先については記載を省略しております。

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において判断したものであります。

経営成績の分析

(売上高)

当事業年度における売上高は3,637,295千円(前事業年度比20.0%減)となりました。ビジネスソリューションサービスの取扱件数が堅調に推移した一方で、ターンキーソリューションサービスによる売上高が前事業年度に比して売却件数が減少したことにより、前事業年度と比較して、減収となりました。

(売上総利益)

当事業年度における売上総利益は971,961千円(前事業年度比18.3%減)となりました。ビジネスソリューションサービスは堅調な売上増加となりましたが、ターンキーソリューションサービスの売上総利益は前事業年度比57.3%減少となり前事業年度と比較して、減益となりました。

(営業利益)

当事業年度における営業利益は、セルフストレージ施設集客推進のための広告活動費が増加する一方で、外部業務委託費用等の抑制により、販売費及び一般管理費は前事業年度と比べ減少し837,625千円(前事業年度比3.4%減)となりましたが、営業利益は134,336千円(前事業年度比58.3%減)となりました。

なお、売上高営業利益率は、前事業年度と比較して、3.4ポイント減少の3.7%となりました。

(経常利益)

当事業年度における経常利益は、営業外収益10,094千円、営業外費用は借入利息等を計上し25,196千円となった結果119,233千円(前事業年度比61.7%減)となりました。

(当期純利益)

当事業年度における当期純利益は、法人税、住民税及び事業税36,095千円、法人税等調整額2,389千円を計上した結果、80,748千円(前事業年度比62.3%減)となりました。

(自己資本利益率)

自己資本利益率は、前事業年度と比較して、6.7ポイント減少の3.8%となりました。

財政状態の分析

(流動資産)

当事業年度における流動資産の残高は、前事業年度末と比べて891,198千円減少し、4,058,315千円（前事業年度末比18.0%減）となりました。これは主にセルフストレージ施設の売却により販売用不動産が295,427千円及び法人税等の納税や借入金の返済により、現金及び預金が589,163千円減少したことによるものであります。

(固定資産)

当事業年度における固定資産の残高は、前事業年度末と比べて15,136千円増加し、242,944千円（前事業年度末比6.6%増）となりました。これは主に関係会社株式の取得による増加15,200千円によるものであります。

(流動負債)

当事業年度における流動負債の残高は、前事業年度末と比べて597,431千円減少し、1,363,968千円（前事業年度末比30.5%減）となりました。これは主に短期借入金の減少481,300千円、未払金の減少104,561千円、未払法人税等の減少61,878千円によるものであります。

(固定負債)

当事業年度における固定負債の残高は、前事業年度末と比べて337,775千円減少し、757,149千円（前事業年度末比30.8%減）となりました。これは長期借入金の減少347,675千円によるものであります。

(純資産)

当事業年度における純資産の残高は、前事業年度末と比べて59,144千円増加し、2,180,143千円（前事業年度末比2.8%増）となりました。これは主に新株予約権行使による資本金の増加14,068千円、資本準備金の増加14,068千円、剰余金の配当49,709千円、及び当期純利益が80,748千円計上されたことによるものであります。

なお、自己資本比率につきましては前事業年度末より9.8ポイント増加し50.7%となりました。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に関する情報

当事業年度末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589,164千円減少して2,678,132千円となりました。前事業年度に引続き、当事業年度についても販売予定のセルフストレージ施設が順調に進み、たな卸資産が減少した結果、営業活動によるキャッシュ・フローがプラスとなり、十分な手元流動性を確保できました。

当社は、持続的な企業価値の向上とそれを通じた株主還元の実現するために、資本効率を向上させつつ、財務の健全性・柔軟性も確保された最適な資本構成を維持・追求することを基本方針としております。

当社の主な所要資金は、ターンキーソリューションサービスにて取り組むセルフストレージ施設の開発用地取得・施設建築や、経常の運転資金であり、これら所要資金については、適宜、自己資金及び銀行からの借入により調達しております。

なお、当事業年度末において借入金の残高は1,765,924千円、現金及び預金2,718,138千円を保有しており、必要な資金は確保されていると認識しております。更に11行の金融機関との間に当座借越契約を締結していることにより、急な資金需要や不測の事態にも備えております。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社の財務諸表は、我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っては、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額並びに開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて過去の実績や現状等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

当社の財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項 (重要な会計方針)」に記載しております。

また、新型コロナウイルス感染症の影響については、翌事業年度(2022年9月期)の見通し及び「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項 (追加情報)」に記載しております。

翌事業年度(2022年9月期)の見通し

2022年9月期の見通しにつきましては、日本経済全体では、新型コロナウイルス感染症の新規感染者の減少やワクチン接種者の増加など、感染拡大抑制に向けた対応は進展しつつありますが、長きにわたる様々な活動の制限などの影響により、先行きについても引き続き不透明な状況が続くと思われれます。

また、新型コロナウイルス感染症により新しい生活様式の実践を余儀なくされており、生活者の意識、価値観、働き方、購買行動などが大きく変化していくことが予想され、より変化の激しい環境が続くものと考えられます。

これらがセルフストレージ利用増加の停滞、既存利用者の解約が増加する可能性も想定されますが、生活・就業形態が変化する中でのインフラの一つとして、不動産有効活用・用途転用先としてのセルフストレージの認知度向上・活用促進の流れは今後もさらに活発となることが想定されるとともに、投資対象資産としてのセルフストレージ物件に対する興味は需要の拡大による収益顕在化の進展や投資先開拓意欲の拡大傾向と相まって、引き続き期待できるものと想定しております。

このような状況の下、ビジネスソリューションサービスにおいては、

- ・セルフストレージ事業者の運営効率やリスクヘッジに資する各種アウトソーシングサービスの拡販
- ・セルフストレージ事業企業支援サービスの強化による、新規事業参入者の創出
- ・滞納保証・管理、収納代行などの基幹サービスの、異業種向けサービス展開などを推進し、サービス取扱高の更なる拡大に努めてまいります。

ターンキーソリューションサービスにおいては、

- ・投資家・事業者等の投資運用上の負担軽減を意識した、小型施設等の開発
- ・住宅や生活利便施設との併設など、集客認知度が高まる物件の供給
- ・実効性あるセルフストレージ利用者集客手法の多様化・集客スピードの向上

を重点施策として注力し、事業者・利用者・投資家層の満足度をさらに高めることで、セルフストレージ市場の拡大に寄与してまいります。

2022年9月期の見通しといたしましては、売上高4,391,000千円、営業利益150,000千円、経常利益125,000千円、当期純利益83,000千円を見込んでおります。

今後新型コロナウイルス感染症の再拡大もしくは長期化により、先行き不透明な経済環境や雇用環境等が長期化した場合、消費・投資の減退を起因としたセルフストレージ利用・投資の低迷の可能性や施設開発の長期化などの可能性が想定されますが、これらの影響については、有価証券報告書提出日時点で入手可能な情報をもとに判断しておりますが、新型コロナウイルス感染症に起因する重大な影響は顕在化していません。引き続き当社への影響を慎重に見極め、今後、2022年9月期の業績見通しに修正の必要が生じた場合は速やかに公表いたします。

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】

当事業年度において実施した設備投資等の総額は14,019千円であります。その主なものはビジネスソリューションサービスとして、システム機器及びシステムの機能追加6,273千円、ターンキーソリューションサービスとして、ソフトウェア2,670千円であります。

なお、重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

2021年9月30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	構築物	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	ビジネスソリューションサービス	業務施設	13,741	-	5,878	-	27,687	47,307	38(9)
	ターンキーソリューションサービス								
	その他								
東金倉庫 (千葉県東金市)	ビジネスソリューションサービス	同上	13,996	3,116	1,669	7,000 (794)	-	25,782	1(-)

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。
2. 帳簿価額のうち「その他」は、主にソフトウェアであります。
3. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
4. 本社事務所は賃借しており、年間賃借料は23,166千円であります。
5. 従業員数欄の(外書)は、契約社員の員数を記載しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完成予定年月		完成後の 増加能力
			総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
本社 (東京都千代田区)	ビジネスソリューションサービス	管理機能強化及び業務効率化のための全社基幹システム等	12,000		自己資金	2022年1月	2022年3月	注2

- (注) 1. 上記金額には消費税等は含まれておりません。
2. 完成後の増加能力については計数把握が困難であるため、記載を省略しております。

(2) 重要な設備の除却等

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	16,000,000
計	16,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2021年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2021年12月22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	6,652,812	6,652,812	東京証券取引所 (マザーズ)	単元株式数 100株
計	6,652,812	6,652,812	-	-

(注)「提出日現在発行株式数」欄には、2021年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

(イ)第3回新株予約権

決議年月日	2014年7月23日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 3 使用人 19
新株予約権の数(個)	71
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 112,677(注)2
新株予約権の行使時の払込金額(円)	63.00(注)1、2
新株予約権の行使期間	自 2016年8月1日 至 2024年7月22日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 63.00 資本組入額 31.50(注)2
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当を受けたものは、権利行使時においても、当社の取締役若しくは従業員の地位にあることを要する。 その他の条件は、当社と新株予約権の割当を受けたものとの間で締結した「新株予約権割当契約」で定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

当事業年度の末日(2021年9月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2021年11月30日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注) 1. 新株予約権発行後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行後時価を下回る価額で新株の発行を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{1株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

2. 2015年5月22日開催の取締役会決議により、2015年6月11日付で普通株式1株を400株に、2018年6月15日開催の取締役会決議により、2018年8月1日付で普通株式1株を2株に、2018年11月9日開催の取締役会決議により、2019年1月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

(口) 第4回新株予約権

決議年月日	2017年12月1日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 3 使用人 25
新株予約権の数(個)	852
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 340,800(注)1、5
新株予約権の行使時の払込金額(円)	675(注)2、5
新株予約権の行使期間	自 2019年1月1日 至 2027年12月20日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 677.750 資本組入額 338.875 (注)5
新株予約権の行使の条件	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4

当事業年度の末日(2021年9月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2021年11月30日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注) 1. 本新株予約権1個あたりの目的である株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、当社普通株式400株とする。

なお、付与株式数は、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。)または株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割(または併合)の比率}$$

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行後時価を下回る価額で新株の発行を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{1株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

3. 新株予約権の行使の条件

本新株予約権の権利行使の条件として、以下の(1)に掲げる条件に合致するものとし、(2)から(5)に掲げる事項に抵触しない限り権利行使を行うことができる。

- (1)新株予約権者は、2018年9月期乃至2022年9月期のいずれかの期において、当社の損益計算書に記載された有価証券報告書の経常利益が4億円を超過した場合（当社が連結財務諸表を作成することとなった場合には、連結経常利益を参照する。）にのみ新株予約権を行使することができる。なお、参照すべき経常利益の概念に重要な変更があった場合や決算期を変更する場合等これらの場合に準じて指標の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に別途参照すべき指標を取締役会にて定めるものとする。
- (2)新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (3)新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- (4)本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (5)各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

4. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

- (1)交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数それぞれ交付する。
- (2)新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- (3)新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件を勘案のうえ、（注）1に準じて決定する。
- (4)新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、（注）2で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。
- (5)新株予約権を行使することができる期間
新株予約権の行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から新株予約権の行使期間の末日までとする。
- (6)新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
以下、に準じて決定する。
本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とする。計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。
本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から、上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
- (7)譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による本新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
- (8)その他新株予約権の行使の条件
（注）3に準じて決定する。
- (9)新株予約権の取得事由及び条件
以下、に準じて決定する。
当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。

新株予約権者が権利行使をする前に、(注)3に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

5. 2018年6月15日開催の取締役会決議により、2018年8月1日付で普通株式1株を2株に、2018年11月9日開催の取締役会決議により、2019年1月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

【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)
2016年10月1日～ 2017年9月30日 (注)1	800	1,349,200	100	282,609	100	193,058
2017年10月1日～ 2018年7月31日 (注)1	25,200	1,374,400	3,150	285,759	3,150	196,208
2018年5月7日 (注)2	160,000	1,534,400	293,200	578,959	293,200	489,408
2018年8月1日 (注)3	1,534,400	3,068,800	-	578,959	-	489,408
2018年8月2日～ 2018年12月11日 (注)1	36,000	3,104,800	2,250	581,209	2,250	491,658
2019年1月1日 (注)3	3,104,800	6,209,600	-	581,209	-	491,658
2019年10月1日～ 2020年9月30日 (注)1	4,400	6,214,000	1,491	582,700	1,491	493,150
2020年10月1日～ 2021年9月30日 (注)1	438,812	6,652,812	14,068	596,769	14,068	507,218

(注)1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 有償第三者割当

割当先 日本郵政キャピタル株式会社 160,000株
発行価格 3,665円
資本組入額 1,832.5円

3. 株式分割(1:2)によるものであります。

4. 2021年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(5) 【所有者別状況】

2021年9月30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)	-	2	15	33	12	7	3,778	3,847	-
所有株式数(単元)	-	68	158	39,658	276	7	26,349	66,516	1,212
所有株式数の割合(%)	-	0.10	0.24	59.62	0.42	0.01	39.61	100.00	-

(注) 自己株式275株は、「個人その他」に2単元及び「単元未満株式の状況」に75株を含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2021年9月30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(%)
株式会社ディア・ライフ	東京都千代田区九段北1丁目13番5号	2,658,400	39.96
日本郵政キャピタル株式会社	東京都千代田区大手町2丁目3番1号	1,280,000	19.24
高野 茂久	東京都墨田区	658,780	9.90
山西 良知	東京都港区	185,400	2.78
山田 直樹	福岡県福岡市東区	121,000	1.81
松下 祐士	東京都新宿区	97,000	1.45
阿部 幸広	東京都新宿区	94,000	1.41
石井 勝喜	埼玉県さいたま市見沼区	46,400	0.69
野口 信宏	佐賀県佐賀市	46,100	0.69
松戸 晴雄	千葉県千葉市稲毛区	28,700	0.43
計	-	5,215,780	78.40

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2021年9月30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 200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 6,651,400	66,514	-
単元未満株式	普通株式 1,212	-	-
発行済株式総数	6,652,812	-	-
総株主の議決権	-	66,514	-

【自己株式等】

2021年9月30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(%)
株式会社パルマ	東京都千代田区麹町4丁目5番地20	200	-	200	0.00
計	-	200	-	200	0.00

(注) 上記自己保有株式には、単元未満株式75株は含まれておりません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

- (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】
該当事項はありません。
- (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 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (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(-)	-	-	-	-
保有自己株式数	275	-	275	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2021年12月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取請求により取得した株式は含めておりません。

3【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つと考えており、事業規模の拡大及び経営基盤の強化のために必要な内部留保を充実させるとともに、当社事業に継続して投資して頂く株主の皆様に対して、会社業績に応じた配当を実施していくことを基本方針としております。

当社は、剰余金を配当する場合には、期末配当の年1回を基本方針としておりますが、会社法第459条第1項の規定に基づき、期末配当は9月30日、中間配当は3月31日をそれぞれ基準日として、剰余金の配当等を取締役会の決議により行う旨の定款規定を設けており、配当の決定機関は、取締役会であります。

当事業年度の配当につきましては、2021年11月12日における取締役会決議に基づき、1株当たり4円、総額26,610千円としております。

内部留保資金につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、事業規模の拡大及び経営基盤の強化のための財源として利用していく予定であります。

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営の健全性、透明性及び客観性を高めるとともに、法令・社会規範・倫理を遵守した健全経営を確立・維持しながら企業価値の最大化を図ることが、株主をはじめとするステークホルダーの皆様の信頼を確保し、永続的に繁栄する企業に発展していくうえで、極めて重要であると考えております。

そのために当社では、取締役会の充実、監査役会機能の一層の強化を進め、コーポレート・ガバナンスの重要性を経営陣のみならず、全従業員が認識し、実践することに努めております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は監査役制度を採用しております。取締役による迅速な意思決定と取締役会の活性化を図るとともに、監査役による客観的・中立的監視のもと経営の公正性と透明性を維持しており、効率的な経営システムと経営監視機能が十分機能する体制が整っているものと判断しております。また、経営の意思決定・監督機能と業務執行機能の分離による取締役会の活性化を図るため、執行役員制度を導入しております。

(取締役会)

毎月1回開催される定時取締役会では、法令及び定款に定められた事項、経営に関する重要な事項の審議及び決定や各事業の進捗状況及び業務執行状況を検討、確認しております。また、重要な議案が生じたときに必要に応じて臨時取締役会をその都度開催しております。取締役会は取締役（阿部幸広氏、清水誠一氏、鈴木秀長氏）社外取締役（榎和志氏、斎藤聡氏、吉松こころ氏、後藤信秀氏）の7名で構成されております。また監査役（片桐英氏、輿水英行氏、高塚直子氏）3名（いずれも社外監査役）が出席し、取締役の業務執行を監督する体制となっております。

取締役会議長は、取締役社長が務めております。

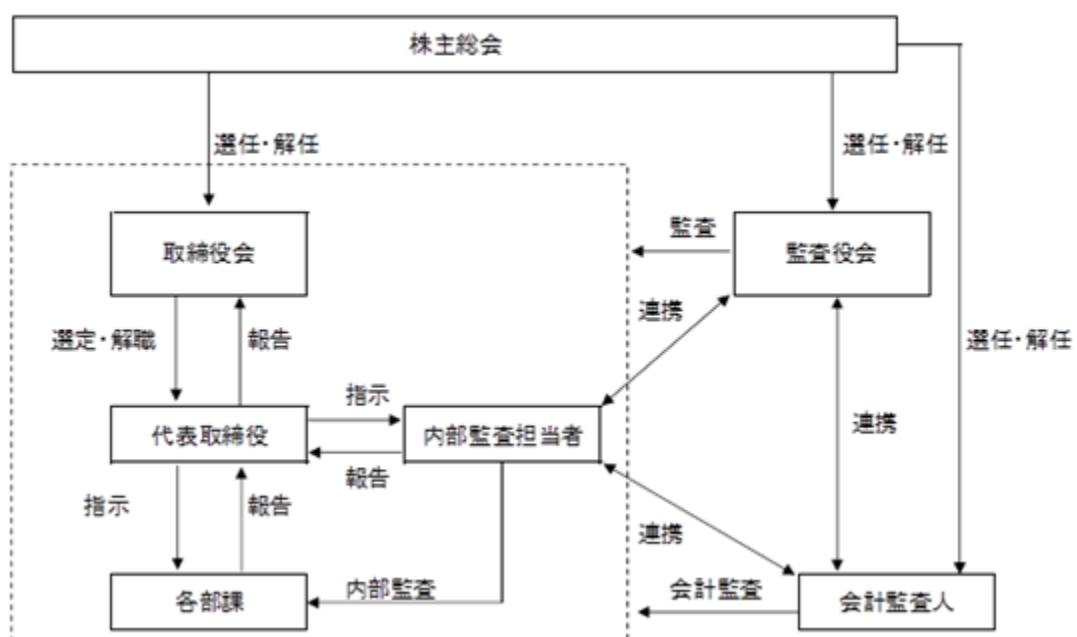
なお、重要事項の決定及び各取締役の職務執行状況の監督を行うとともに、職務執行上の責任を明確にするため、取締役の任期を1年と定めております。

(監査役会)

当社は、監査役会設置会社であり、定期的に監査役会を開催しております。監査役会は常勤監査役（片桐英氏）、非常勤監査役（輿水英行氏、高塚直子氏）の3名（いずれも社外監査役）で構成されております。また、各監査役は常勤・非常勤を問わず原則として全員が毎回取締役会に出席し、必要に応じて意見の陳述を行うとともに、常勤監査役を中心に社内の重要会議に出席するより、取締役の職務遂行に対し厳正なる監査を実施するほか、内部監査担当者及び会計監査を執行する監査法人と連携をとり、会社全体の業務執行の適法性について確認及び財産の状況調査などを実施しております。

監査役会議長は、常勤監査役が務めております。

当社の経営組織及びコーポレート・ガバナンス体制を図式化すると次のとおりです。



内部統制システム及びリスク管理体制の整備の状況

当社は、内部統制システムの整備に関する基本方針について、次のとおり定めております。

a 取締役及び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

毎月1回開催される定時取締役会では、法令及び定款に定められた事項及び経営に関する重要な事項の決議を行うとともに各取締役は職務の執行状況について報告しております。出席監査役は各取締役の職務執行の監視を行うとともに、日常の業務監査により取締役の職務執行が法令及び定款に反していないかを監督しております。使用人の職務執行は、内部監査規程に基づいた内部監査により法令及び定款に反していないかを監査しております。

b 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事項

取締役の職務の執行状況を事後的に確認するため、各会議議事録や稟議書などの重要書類の保存及び管理に関する文書管理規程を定めております。また、主管部を定め、取締役及び使用人に対して規程に従って文書の保存・管理を適正に行うよう指導し、取締役及び監査役が常時これらの文書等を閲覧できる体制を整えております。また、従業員に法令・定款の遵守を徹底するため、取締役会において、内部通報規程を制定・施行し、従業員が法令・定款等に違反する行為を発見した場合の報告体制を構築しております。

c 損失の危険の管理に関する体制

各部の業務に付随するリスク管理は当該組織単位が行い、全社的なリスク管理は管理部が行っております。また、コンプライアンスやリスク管理等の観点から業務遂行において問題もしくは懸念があれば、当社と顧問契約を締結している法律事務所に助言・指導を受けております。

管理部は、内部牽制機能を担う部として、各部のリスクを監視し、リスクが顕在化し重大な影響を及ぼす危険性が高まったと判断される場合、速やかに代表取締役及び監査役にその内容を報告し対策を講じることのできる体制を整えております。

d 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

取締役の職務の効率性を確保するため、組織管理規程、業務分掌規程及び職務権限規程において、それぞれの責任と権限の所在を明確に定めております。また、取締役会において、中期経営計画及び年度計画を策定の上、毎月1回の定時取締役会での業務執行報告及び月次決算報告に基づき、月次での進捗状況の管理を行い、その結果を職務執行にフィードバックしております。

e 当社及び関係会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

適正な業務執行・意思決定が行われるよう、必要に応じ関係会社の取締役・監査役との間で、情報連携を図っております。また関係会社間の取引については、取引の客観性及び合理性を確保しております。

f 監査役がその補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制並びにその使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役が補助使用人を求めた場合には、協議の上、速やかに設置いたします。補助使用人は、兼任も可能ですが、その職務の遂行に関しての指揮命令権は監査役に属し、補助使用人の発令・異動・考課・懲戒にあたっては、事前に監査役の同意を得るものとしております。

g 監査役を補助すべき使用人に対する指示の実効性に関する事項

当社は、補助使用人に関し、監査役の指揮命令に従う旨を役員及び従業員に周知徹底しております。

h 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

監査役は、取締役会その他の重要な会議に出席し、取締役等からその職務執行状況を聴取し、関係資料を閲覧いたします。また、取締役及び使用人は、内部統制に関する事項について監査役に対し定期的に、また重要事項が生じた場合は都度報告するものとし、監査役は必要に応じて取締役及び使用人に対して報告を求めています。

内部通報に関する規程を定め、その適切な運用を維持することにより、法令違反その他のコンプライアンス上の問題について監査役への適切な報告体制を確保しております。

i 監査役への報告をした者が不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

当社は、監査役への報告を行った役員及び従業員に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を役員及び従業員に周知徹底しております。

j 監査役を補助する費用等について生ずる費用等の処理に係る方針に関する事項

取締役は、監査役がその職務の執行について生じた費用を当社に請求した場合には、当該請求に係る費用又は債務が当該監査役の職務の遂行に必要なでないことが明らかな場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理いたします。

k その他の監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

取締役は、監査の実効性を確保するため、監査役が内部監査担当者と定期的に情報・意見を交換する機会を確保するものとしております。また、監査役は取締役と定期的に会合をもち、経営方針をはじめ、会社に対処すべき課題、リスクのほか、監査役監査の環境整備の状況、監査上の重要課題等について意見交換を行っております。

監査役は必要に応じて外部専門家を利用し、より精密な監査意見の形成に努めております。

l 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

当社は、反社会的勢力排除に向けた社会的責任及び反社会的勢力による苦情・相談を装った圧力等からの企業防衛の重要性を十分認識し、反社会的勢力との関係遮断を重視した業務運営を行っております。

反社会的勢力排除に向けた整備状況及び具体的な取り組みについては、当社は、反社会的勢力に対して屈することなく法律に則して対応すること、及び各関連規程の充実と周知徹底を図っております。また、反社会的勢力への対応に際し、適切な助言や協力を得ることができるよう、平素より警察、弁護士等との連携を図っております。

取引先等に対しても、各種契約書類に「反社会的勢力排除条項」の記載をおりこむなど、反社会的勢力排除に向けた対策を徹底して行っております。

取引先等に対して行っている反社会的勢力チェックの方法は以下の通りです。

(1) 新規取引先に対するチェックの方法

新規取引を行う際は、新規取引先に対し、事前に新聞記事データベース等によるチェックを行います。加えて、取引時には反社会的勢力排除に関する確認条項を記載した取引契約書を締結しており、これらのプロセスが行われていない場合は、取引が開始できないこととしております。

(2) 株主に対するチェックの方法

毎年9月末時点の株主について、当社の株主名簿管理人に依頼し、反社会的勢力に該当する株主の有無についての情報提供を受け、当社株主に対するチェックを行っております。

m 財務報告の信頼性と適正性を確保するための体制

当社は、金融商品取引法の定めに従って、財務報告に係る内部統制が有効かつ適正に行われる体制の整備、運用、評価を継続的に行い、財務報告の信頼性と適正性を確保しております。

責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、当社と社外取締役及び社外監査役との間で会社法第423条第1項の責任につき、善意かつ重大な過失がない場合は、法令が定める限度額として責任を負担するものとする契約を締結できる旨を定款で定めており、本書提出日現在において、社外取締役榎和志氏、斎藤聡氏、吉松こころ氏及び後藤信秀氏、社外監査役片桐英氏、輿水英行氏及び高塚直子氏と当該契約を締結しております。

補償契約の内容の概要

該当事項はありません。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

該当事項はありません。

取締役の定数

当社の取締役は3名以上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

当社は、取締役の選任決議について、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、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらない旨を定款に定めております。

取締役会において決議することができる株主総会決議事項

イ．取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の会社法第423条第1項の責任につき、善意かつ重大な過失がない場合は、取締役会の決議によって法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。

ロ．剰余金の配当及び自己株式の取得等の決定機関

当社は、剰余金の配当については、株主への機動的な利益還元を行うため、また、自己株式の取得については、経済情勢の変化に応じ機動的な資本政策を行うため、会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性8名 女性2名(役員のうち女性の比率20.0%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 会長	阿部 幸広	1968年2月20日生	2004年11月 株式会社ディア・ライフ設立 同社代表取締役(現任) 2009年5月 当社代表取締役 2014年2月 当社取締役 2016年12月 当社取締役会長(現任) 2018年7月 株式会社ディアライフエージェンシー代表取締役(現任) 2021年1月 株式会社D L Xホールディングス代表取締役(現任) 2021年10月 アイディ株式会社代表取締役(現任) アイディプロパティ株式会社代表取締役(現任)	(注)3	94,000
代表取締役 社長	清水 誠一	1965年11月10日生	2009年1月 株式会社ディア・ライフ入社 2009年5月 当社監査役 2009年12月 株式会社ディア・ライフ取締役 2018年7月 株式会社ディアライフエージェンシー監査役 2019年12月 当社取締役管理部管掌兼経営企画担当 日本パーソナルストレージ株式会社監査役(現任) 2021年12月 当社代表取締役(現任)	(注)3	3,200
取締役 B S 部管掌	鈴木 秀長	1975年12月23日生	2008年6月 株式会社ディア・ライフ入社 2011年11月 当社入社 2015年10月 当社営業部長 2016年12月 当社取締役営業部長 2017年11月 日本パーソナルストレージ株式会社代表取締役(現任) 2018年1月 当社取締役営業本部長 2021年10月 当社取締役B S 部管掌(現任)	(注)3	7,300
取締役	榎 和志	1961年10月20日生	1994年10月 株式会社ベルーフ代表取締役副社長 2004年10月 株式会社リマネージ代表取締役社長(現任) 2006年5月 株式会社アミコム代表取締役 2007年5月 株式会社アミックス取締役(経営企画部担当) 2013年9月 株式会社アミックス常務取締役(現任) 2014年12月 当社取締役(現任) 2015年10月 株式会社アミックスコミュニティ代表取締役	(注)3	3,200
取締役	斎藤 聡	1963年9月5日生	1986年4月 住友不動産株式会社入社 1999年11月 日本アジア投資株式会社入社 2003年10月 東京スター銀行不動産ファイナンス部長 2008年1月 アジア・パシフィック・ランド(ジャパン)アセットマネジメント ヴァイスプレジデント 2010年4月 同社アセットマネジメント統括責任者エグゼクティブディレクター 2018年12月 当社取締役(現任)	(注)3	2,100

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	吉松 ころこ	1977年12月28日生	2003年7月 株式会社全国賃貸住宅新聞入社 2009年9月 株式会社全国賃貸住宅新聞取締役 2015年4月 株式会社HelloNews代表取締役(現任) 2019年12月 当社取締役(現任) 2021年7月 株式会社ミツバチ代表取締役(現任)	(注)3	2,200
取締役	後藤 信秀	1975年7月18日生	2002年10月 株式会社幸洋コーポレーション(旧株式会社コマースナル・アールイー)入社 2010年8月 株式会社シーアールイー入社 2012年8月 株式会社シーアールイー執行役員不動産管理事業本部長 2017年1月 日本パーソナルストレージ株式会社取締役(現任) 2017年8月 CRE(Thailand)Co.,Ltd.取締役(現任) 2018年8月 株式会社ブレインウェーブ(現株式会社はぴロジ)取締役(現任) 2018年10月 株式会社シーアールイー取締役執行役員(現任) 2018年12月 株式会社ロジコム取締役 2019年10月 株式会社A-TRUCK取締役(現任) 2021年12月 当社取締役(現任)	(注)3	-
監査役 (常勤)	片桐 英	1946年7月8日生	1970年4月 株式会社東海銀行(現株式会社三菱UFJ銀行)入行 2004年8月 ミタチ産業株式会社取締役 2009年9月 同社顧問 2011年2月 株式会社上越観光開発顧問 2018年12月 当社常勤監査役(現任) 2021年2月 株式会社上越観光開発監査役(現任)	(注)4	2,100
監査役	興水 英行	1967年3月14日生	1989年4月 株式会社西洋環境開発入社 1992年8月 TAC株式会社入社 1993年10月 アーサーアンダーセン会計事務所(現有限責任あずさ監査法人)入社 1997年11月 株式会社カーギルジャパン入社 1997年11月 興水公認会計士事務所(現興水公認会計士・税理士事務所)設立 2006年12月 株式会社リゾートピラ富津取締役(現任) 2008年12月 株式会社フォンティス設立 同社代表取締役(現任) 2014年5月 当社監査役(現任) 2018年10月 株式会社フーバーブレイン代表取締役(現任)	(注)4	16,000
監査役	高塚 直子	1963年6月25日生	1998年4月 公認会計士登録 1999年6月 特定非営利法人日本国際ボランティアセンター監事 2002年3月 特定非営利法人ブリッジエーシアジャパン監事 2002年5月 税理士登録 2002年8月 税理士法人新井高塚会計事務所入所 2005年3月 特定非営利法人シェア=国際保健協力市民の会監事(現任) 2011年6月 株式会社コラボス監査役 2013年2月 税理士法人新井高塚会計事務所代表社員(現任) 2015年4月 株式会社シグナレックス監査役(現任) 2018年12月 当社監査役(現任) 2020年9月 公益財団法人工作機械技術振興財団監事(現任)	(注)4	400
計					130,500

- (注)1. 取締役榎和志、斎藤聡、吉松ころこ及び後藤信秀は社外取締役であります。
2. 監査役片桐英、興水英行及び高塚直子は社外監査役であります。
3. 2021年9月期に係る定時株主総会終結の時から2022年9月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

4. 2018年9月期に係る定時株主総会終結の時から2022年9月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 当社は、法令に定める監査役員の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (株)
大森 茂延	1954年6月12日生	1977年4月 2003年12月 2018年10月	東海銀行(現三菱UFJ銀行)入行 東洋インキSCホールディングス株式会社入社 蘇州豊迅汽車租賃有限公司總經理	-

6. 当社では、業務執行の強化及び意思決定の迅速化を図るために執行役員制度を導入しております。執行役員は、執行役員開発部長三浦光博、執行役員管理部長赤羽秀行の2名であります。

社外役員の状況

当社は、提出日現在、取締役7名のうち4名を社外取締役とすることで客観的な視点と豊富な経験及び知識を経営に反映し、コーポレートガバナンスを強化しております。また、監査役は3名全員が社外監査役であり、経営監視の客観性・公正性を高めております。

イ. 社外取締役

社外取締役榎和志氏との間には、当社の議決権比率0.04%の株式を保有しておりますが、人的関係又は取引関係はありません。同氏は他の会社での豊富な取締役経験を中心とした幅広い経験、見識を有しております。当該知見を活かし当社事業全般に対する助言と指導が経営の意思決定に活かされることを期待し、社外取締役に選任しております。なお、同氏を株式会社東京証券取引所に独立役員として指定し、届け出ております。

社外取締役斎藤聡氏との間には、当社の議決権比率0.03%の株式を保有しておりますが、人的関係又は取引関係はありません。不動産業務全般の知識に加え、金融機関での経験を有していることから、当社セルフストレージ開発・投資に対する助言と指導を期待し、社外取締役に選任しております。なお、同氏を株式会社東京証券取引所に独立役員として指定し、届け出ております。

社外取締役吉松こころ氏との間には、当社の議決権比率0.03%の株式を保有しておりますが、人的関係、資本的関係又は取引関係はありません。不動産賃貸管理業務全般の知識に加え、マスコミでの豊富な経験を踏まえた多様な見識を当社セルフストレージ運営に対する助言と指導を期待し、社外取締役に選任しております。なお、同氏を株式会社東京証券取引所に独立役員として指定し、届け出ております。

社外取締役後藤信秀氏との間には、人的関係、資本的関係又は取引関係はありません。不動産ビジネスを展開する上場企業の取締役としての豊富な経験と幅広い知識を有しており、不動産開発・賃貸事業、物流不動産業界に関する専門的な見地から、セルフストレージ事業を遂行するうえで適切な人材であると判断したため、社外取締役に選任しております。

ロ. 社外監査役

社外監査役片桐英氏との間には、当社の議決権比率0.03%の株式を保有しておりますが、人的関係又は取引関係はありません。大手金融機関における豊富な業務経験と経営者としての見識を有していることから、当社経営の公正・中立な立場での監視を期待し、社外監査役として選任しております。なお、同氏を株式会社東京証券取引所に独立役員として指定し、届け出ております。

社外監査役輿水英行氏との間には、当社の議決権比率0.24%の株式を有しておりますが、人的関係又は取引関係はありません。公認会計士としての財務及び会計に関する知見と経営者としての見識を当社経営の監視に活かされることを期待し、社外監査役として選任しております。なお、同氏を株式会社東京証券取引所に独立役員として指定し、届け出ております。

社外監査役高塚直子氏との間には、当社の議決権比率0.00%の株式を有しておりますが、人的関係又は取引関係はありません。公認会計士としての実績と投資会社での監査役経験に加え、国際貢献活動への高い知見があることから、社会的責任の見地からの当社経営の監視を期待し、社外監査役として選任しております。なお、同氏を株式会社東京証券取引所に独立役員として指定し、届け出ております。

ハ. 社外取締役及び社外監査役の独立性に関する考え方

当社は、社外取締役及び社外監査役を選任するに際して、当社との間における独立性に関する特段の基準は設けておりません。しかし、社外取締役又は社外監査役の選任については、当該社外取締役又は社外監査役が、取締役会にて議決権を行使すること等を通じた経営全般に対する監督・評価、当社と経営者又は経営者以外の利害関係者との利益相反の監督、経験や見識・知識を踏まえた当社の企業統治に対する有用な助言、などの機能・役割を果たすことを期待しております。これらを踏まえた上で、株式会社東京証券取引所が定める独立性の判断基準を参考に、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観点から、客観的で公平公正な判断をなし得る人格、識見、能力を有する社外取締役及び社外監査役を選任しております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役及び社外監査役は、内部監査担当者、内部統制部門である管理部及び会計監査人等との意見交換や議論を通じて連携を図り、経営監視機能の充実と確保に努めております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社の監査役は3名であり、常勤監査役1名、非常勤監査役2名（いずれも社外監査役）から構成されております。非常勤監査役の輿水英行氏及び高塚直子氏は、公認会計士の資格を有しており、財務、会計に関する相当程度の知見を有しており、監査の独立性と高度な専門性に基づく監査体制を確立しております。

当事業年度において当社は、監査役会を12回開催しており、個々の監査役の出席状況は次のとおりであります。

区分	氏名	開催回数	出席回数
常勤監査役	片桐 英	12回	12回
非常勤監査役	輿水 英行	12回	11回
非常勤監査役	高塚 直子	12回	12回

監査役会では、監査役会で決定した監査方針、監査計画及び監査方法に基づき、取締役会等の重要会議に出席、重要書類の閲覧、各取締役及び重要な使用人との面談、各部門に対する業務監査を通じて、取締役の職務執行について監査を行っております。また、内部監査担当者及び会計監査人との意見交換を行う等の連携を密にして、監査体制の充実を図っております。常勤監査役は、これらの監査活動を通して得た情報は監査役会において共有しております。

内部監査の状況

当社には内部監査を行う独立の部はありませんが、代表取締役社長が営業部から1名、管理部から1名を内部監査担当者として任命しております。内部監査担当者は業務監査を計画的に実施し、監査結果を代表取締役社長並びに監査役に報告を行うとともに、被監査部門に改善等を指示し、業務の適正な運営・改善・効率化及び法規制・社内ルールの遵守を図っております。

また、内部監査担当者と監査役会及び監査法人が監査を有効かつ効率的に進めるため、適宜情報交換を行っており、効率的な監査に努めております。

会計監査の状況

イ．監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

ロ．継続監査期間

9年

ハ．業務を執行した公認会計士

当事業年度において業務を執行した公認会計士の氏名は以下のとおりです。

指定有限責任社員 業務執行社員 新居幹也

指定有限責任社員 業務執行社員 長崎将彦

ニ．監査業務に係る補助者の構成

公認会計士6名、公認会計士試験合格者等1名、その他4名

ホ．監査法人の選定方法と理由

当社はEY新日本有限責任監査法人より同法人の体制等について説明を受け、同法人の品質管理体制、独立性及び専門性、当社が取り組む事業分野への理解度等を総合的に勘案し当社の会計監査が適正かつ妥当に行われることを確保する体制を備えているものと判断したため選定しております。

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会計監査人を解任致します。また、会計監査人の解任又は不再任を株主総会の会議の目的とすることといたします。

へ．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、同法人に対して評価を行っており、適正な監査を実施しているかを監視し、会計監査人から職務の執行状況について報告を受け、必要に応じ説明を求めたうえで、その内容について検証した結果同法人による会計監査は、有効に機能し適切に行われていることを確認しております。

監査報酬の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬

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)
22,050	-	26,775	-

(注) 前事業年度における上記の報酬以外に、前々事業年度に係る追加報酬3,000千円があります。

ロ．監査公認会計士等と同一のネットワーク(Ernst & Young)に属する組織に対する報酬(イ．を除く)
該当事項はありません。

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

二．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は策定しておりませんが、監査法人からの見積提案をもとに、当社の規模・業務の特性等の観点から監査日数及び監査従事者の構成等の要素を勘案して検討し、決定しております。

ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、取締役、社内関係部署及び会計監査人から必要な資料を入手し報告を受けるほか、会計監査人の前事業年度の監査計画・職務遂行状況、当事業年度の監査報酬見積の相当性等を確認した結果、会計監査人の報酬等について合理的な水準であると判断し、会社法第399条第1項に基づく同意を行っております。

(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

取締役の報酬は、職務や責任範囲、貢献度等に基づいた固定報酬により構成されており、社外取締役及び監査役の報酬については、業務執行から独立した立場であるため、固定報酬を支給しております。

取締役及び監査役の報酬水準は、当社の各事業年度における業績を考慮したうえで、外部調査機関による役員報酬調査データ等を通じた市場全体あるいは業界全体の水準の参照や経営の監督を担う非業務執行の取締役からの助言等を受けるなどにより、報酬の妥当性・報酬決定の客観性の担保に努めております。

取締役ににつきましては、定時株主総会後の取締役会において株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で決定しております。各取締役の個別の報酬額は、取締役会の授権を受けた代表取締役社長高野茂久が担当職務、貢献度等を総合的に勘案の上決定しております。

各監査役の報酬額は、常勤監査役と非常勤監査役の別、業務の分担等を勘案し、監査役会での協議により決定しております。

当社は、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針(以下、「決定方針」という。)を定めており、その内容は以下のとおりです。

決定方針の内容の概要

1．基本方針

当社の取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定に関する基本方針は以下の通りとする。

- (1) 当社グループの業績や企業価値の持続的な向上への貢献意欲や士気向上に繋がる制度・内容とする。
- (2) 業務執行の適切な監督・監査によるコーポレートガバナンス向上を担う優秀な人材を確保することを目的に、各職責に応じた適切な報酬水準・報酬体系とする。
- (3) 報酬決定プロセスの客観性・透明性を確保し、すべてのステークホルダーの皆様から信頼される報酬制度とする。

2．基本報酬(金銭報酬)の個人別の報酬等の額の決定に関する方針(報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針を含む。)

業務執行を担う取締役が受ける基本報酬は、原則として、役位や職責等に応じた固定報酬(確定金銭報酬)を金銭にて毎月支給する。

経営の監督を担う非業務執行の取締役に対しては、監督機能を有効に機能させる観点から一定の金額で固定された固定報酬(確定金銭報酬)のみとし、金銭にて毎月支給する。

3．業績連動報酬等ならびに非金銭報酬等の内容および額または数の算定方法の決定に関する方針(報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針を含む。)

取締役の報酬は、前記2のとおり、固定報酬（確定金銭報酬）のみとする。

4. 金銭報酬の額、業績連動報酬等の額または非金銭報酬等の額の取締役の個人別の報酬等の額に対する割合の決定に関する方針

取締役の報酬は、前記2のとおり、固定報酬（確定金銭報酬）のみとする。

5. 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

各取締役の個人別の報酬額については取締役会決議にもとづき代表取締役社長が取締役の個人別の報酬額の決定について委任を受ける。取締役会から委任を受けた代表取締役社長は、当該権限が適切に行使されるよう、個々人の役割の範囲、責任及び業績、会社業績の目標及び計画に対する進捗度等を考慮の上、外部調査機関による役員報酬調査データ等を通じた市場全体あるいは業界全体の水準の参照や経営の監督を担う非業務執行の取締役からの助言等を受けるなどにより、報酬の妥当性・報酬決定の客観性の担保に努める。

役員の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の固定報酬額については、2014年5月16日開催の臨時株主総会において、年額200百万円以内と決議されております。当該臨時株主総会終結時点の取締役の員数は4名です。

監査役の固定報酬額については、2014年5月16日開催の臨時株主総会において、年額50百万円以内と決議されております。当該臨時株主総会終結時点の取締役の員数は3名です。

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
取締役の個人別の報酬等の内容の決定に当たっては、人事部門担当取締役が上記決定方針において掲げられた考慮要素を考慮して作成した原案を、外部調査機関による役員報酬調査データ等を通じた市場全体あるいは業界全体の水準の参照や経営の監督を担う非業務執行の取締役からの助言等を受けるなどにより、決定方針との整合性について客観的に原案の評価を行い、かつ独立社外取締役の同意が得られていることから、取締役会も基本的にその判断を尊重し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決定に係る委任に関する事項

当社は、5に記載のとおり、取締役会が代表取締役社長高野茂久に対し、個別取締役の固定報酬額についての決定権限を委任しております。

当社の取締役会が代表取締役社長高野茂久に対し当該権限の委任をした理由は、当社全体の業績を俯瞰しつつ各取締役が担当する業務や職責の評価を行うには、代表取締役が最も適していると考えたためです。

代表取締役社長の上記権限が適切に行使されるようにするため、人事部門担当取締役が固定報酬額について原案を作成し、経営の監督を担う非業務執行の取締役からの助言等を受けるなどの措置を講じております。

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 (人)
		固定報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役(社外取締役を除く)	67,725	67,725	-	-	-	5
社外取締役	3,600	3,600	-	-	-	3
監査役(社外監査役を除く)	-	-	-	-	-	-
社外監査役	6,000	6,000	-	-	-	3

(注) 1. 上表には、2020年12月22日開催の第53回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名を含んでおります。

2. 取締役の報酬限度額は、2014年5月16日開催の臨時株主総会において、年額200百万円以内と決議いただいております。当該臨時株主総会終結時点の取締役の員数は4名です。

3. 監査役の報酬限度額は、2014年5月16日開催の臨時株主総会において、年額50百万円以内と決議いただいております。当該臨時株主総会終結時点の監査役の員数は3名です。

役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上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、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ることを目的とする場合を「純投資目的である投資株式」、それ以外を目的とする場合を「純投資目的以外の目的である投資株式」として区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

1) 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、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式（以下、「政策保有株式」という。）を保有する場合、当社にない事業資産を持つ会社等と連携することにより自前で事業構築するよりも効率的にサービスを補完し、お客様及び取引先との信頼関係の維持及び強化や、事業拡大等の中長期的な企業価値の向上に資するかどうかを総合的に勘案し、取締役会で決議しております。

取締役会にて政策保有株式について個々の株式の保有目的に合致しているか否かを確認するとともに、当該企業の当社との取引状況、当該企業の財務状況や将来見通し等を把握・検証の上、保有が当社の企業価値向上に資するか否かを都度確認しており、保有合理性が著しく低いと判断した株式については適宜縮減を進めてまいります。

2) 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	1	11,363

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。

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）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（2020年10月1日から2021年9月30日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による監査を受けております。

3．連結財務諸表について

「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）第5条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目から見て、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を誤らせない程度に重要性が乏しいものとして、連結財務諸表は作成しておりません。

4．財務諸表等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、財務諸表等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に、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、各種情報を取得するとともに、専門的情報を有する団体等が主催する研修・セミナーに参加し、財務諸表等の適正性確保に取り組んでおります。

1【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年9月30日)	当事業年度 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 3,307,301	1 2,718,138
金銭の信託	2 1,350	2 1,350
売掛金	71,591	81,745
求償債権	238,664	255,777
販売用不動産	1 1,098,163	1 802,736
仕掛販売用不動産	1 299,737	1 266,874
前渡金	15,037	-
前払費用	30,717	55,891
その他	16,664	4,214
貸倒引当金	129,713	128,413
流動資産合計	4,949,514	4,058,315
固定資産		
有形固定資産		
建物	31,140	32,365
減価償却累計額	1,371	3,477
建物(純額)	29,769	28,888
構築物	3,492	3,492
減価償却累計額	107	376
構築物(純額)	3,385	3,116
工具、器具及び備品	15,317	21,815
減価償却累計額	6,018	11,783
工具、器具及び備品(純額)	9,299	10,031
土地	7,000	7,000
有形固定資産合計	49,453	49,035
無形固定資産		
ソフトウェア	31,750	27,687
その他	305	305
無形固定資産合計	32,056	27,993
投資その他の資産		
投資有価証券	11,363	11,363
関係会社株式	31,200	46,400
出資金	5,160	5,160
長期前払費用	1,763	1,470
敷金	10,759	17,858
繰延税金資産	85,452	83,062
その他	600	600
投資その他の資産合計	146,298	165,916
固定資産合計	227,808	242,944
資産合計	5,177,322	4,301,260

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年9月30日)	当事業年度 (2021年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,375,300	1,327,000
1年内返済予定の長期借入金	170,107	174,675
未払金	225,312	120,750
未払費用	40,749	32,722
未払法人税等	103,340	41,461
前受金	1,292	1,678
預り金	17,129	17,430
前受収益	113,695	109,570
その他	1,472	21,679
流動負債合計	1,961,399	1,363,968
固定負債		
長期借入金	1,094,924	174,249
その他	-	9,900
固定負債合計	1,094,924	757,149
負債合計	3,056,323	2,121,117
純資産の部		
株主資本		
資本金	582,700	596,769
資本剰余金		
資本準備金	493,150	507,218
資本剰余金合計	493,150	507,218
利益剰余金		
利益準備金	3,997	3,997
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,040,314	1,071,353
利益剰余金合計	1,044,312	1,075,351
自己株式	132	132
株主資本合計	2,120,029	2,179,206
新株予約権	969	937
純資産合計	2,120,999	2,180,143
負債純資産合計	5,177,322	4,301,260

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
売上高	4,547,082	3,637,295
売上原価	3,358,102	2,665,333
売上総利益	1,188,979	971,961
販売費及び一般管理費	1,866,960	1,837,625
営業利益	322,018	134,336
営業外収益		
受取利息	26	32
受取配当金	553	853
償却債権取立益	111	-
債権売却益	3,087	3,060
受取補償金	5,000	-
助成金収入	2,000	5,747
その他	1,884	401
営業外収益合計	12,662	10,094
営業外費用		
支払利息	23,401	24,696
その他	-	500
営業外費用合計	23,401	25,196
経常利益	311,279	119,233
特別損失		
固定資産除却損	2,181	-
特別損失合計	181	-
税引前当期純利益	311,097	119,233
法人税、住民税及び事業税	95,979	36,095
法人税等調整額	913	2,389
法人税等合計	96,893	38,484
当期純利益	214,204	80,748

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)		当事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地仕入		1,404,500	41.8	1,138,091	42.7
労務費		9,800	0.3	7,734	0.3
外注費		1,374,142	40.9	819,950	30.8
経費	1	569,659	17.0	699,557	26.2
当期売上原価		3,358,102	100.0	2,665,333	100.0

原価計算の方法

原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(注) 1 主な内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)		当事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
支払手数料(千円)	177,118		179,119	
貸倒引当金繰入(千円)	70,140		65,682	

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2019年10月1日 至 2020年9月30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	資本剰余金 合計	利益準備金	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	581,209	491,658	491,658	3,997	875,785	879,783	74	1,952,576	
当期変動額									
新株の発行	1,491	1,491	1,491					2,982	
剰余金の配当					49,675	49,675		49,675	
自己株式の取得							57	57	
当期純利益					214,204	214,204		214,204	
株主資本以外の 項目の当期変動 額（純額）									
当期変動額合計	1,491	1,491	1,491	-	164,529	164,529	57	167,453	
当期末残高	582,700	493,150	493,150	3,997	1,040,314	1,044,312	132	2,120,029	

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	987	1,953,564
当期変動額		
新株の発行		2,982
剰余金の配当		49,675
自己株式の取得		57
当期純利益		214,204
株主資本以外の 項目の当期変動 額（純額）	18	18
当期変動額合計	18	167,434
当期末残高	969	2,120,999

当事業年度（自 2020年10月1日 至 2021年9月30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	資本剰余金 合計	利益準備金	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	582,700	493,150	493,150	3,997	1,040,314	1,044,312	132	2,120,029	
当期変動額									
新株の発行	14,068	14,068	14,068					28,136	
剰余金の配当					49,709	49,709		49,709	
自己株式の取得									
当期純利益					80,748	80,748		80,748	
株主資本以外の 項目の当期変動 額（純額）									
当期変動額合計	14,068	14,068	14,068	-	31,039	31,039	-	59,176	
当期末残高	596,769	507,218	507,218	3,997	1,071,353	1,075,351	132	2,179,206	

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	969	2,120,999
当期変動額		
新株の発行		28,136
剰余金の配当		49,709
自己株式の取得		
当期純利益		80,748
株主資本以外の 項目の当期変動 額（純額）	31	31
当期変動額合計	31	59,144
当期末残高	937	2,180,143

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	311,097	119,233
減価償却費	14,912	18,316
貸倒引当金の増減額(は減少)	6,169	1,299
受取利息及び受取配当金	579	885
支払利息	23,401	24,696
固定資産除却損	181	-
売上債権の増減額(は増加)	3,488	10,154
求償債権の増減額(は増加)	29,059	17,113
たな卸資産の増減額(は増加)	310,160	328,289
未払金の増減額(は減少)	71,559	104,561
未払費用の増減額(は減少)	4,884	7,265
預り金の増減額(は減少)	187	301
前受収益の増減額(は減少)	4,074	4,125
その他	61,085	21,216
小計	695,029	366,648
利息及び配当金の受取額	578	884
利息の支払額	22,519	24,893
法人税等の支払額	116,967	95,684
営業活動によるキャッシュ・フロー	556,120	246,955
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	200,000	-
定期預金の預入による支出	200,000	-
有形固定資産の取得による支出	50,466	7,722
無形固定資産の取得による支出	9,429	6,297
関係会社株式の取得による支出	2,400	30,100
関係会社株式の売却による収入	-	14,400
出資金の払込による支出	10	-
敷金の差入による支出	9,752	8,510
敷金の回収による収入	11,183	1,180
長期預り金の受入による収入	-	9,900
投資活動によるキャッシュ・フロー	60,874	27,149
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)	87,950	481,300
長期借入れによる収入	1,746,615	645,000
長期借入金の返済による支出	1,224,749	951,107
株式の発行による収入	2,982	28,136
自己株式の取得による支出	57	-
配当金の支払額	49,608	49,698
財務活動によるキャッシュ・フロー	563,130	808,969
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,058,376	589,164
現金及び現金同等物の期首残高	2,208,920	3,267,296
現金及び現金同等物の期末残高	3,267,296	2,678,132

【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

(1)子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2)その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

3 固定資産の減価償却の方法

(1)有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3～17年

構築物 10～15年

工具、器具及び備品 3～10年

(2)無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、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。

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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

5 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しか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

6 その他財務諸表作成のための基礎となる事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。控除対象外消費税額等については、販売費及び一般管理費に計上しており、固定資産に係るものは長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(重要な会計上の見積り)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、独立掲記しておりました「債務勘定整理益」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「営業外収益」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において「営業外収益」の「債務勘定整理益」1,738千円、「その他」146千円は、「その他」1,884千円として組み替えております。

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(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による影響について、今後の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。当事業年度の財務諸表作成日現在においては当社の事業活動への影響は軽微と想定しております。

そのため、当社が当事業年度の財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り(販売用不動産の評価、繰延税金資産の回収可能性、固定資産の減損等)については、新型コロナウイルス感染症による重要な影響はないものとの仮定を置いております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は不確定要素が多く、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

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年9月30日)	当事業年度 (2021年9月30日)
定期預金	30,000千円	30,000千円
販売用不動産	559,773	464,754
仕掛販売用不動産	290,403	266,874

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年9月30日)	当事業年度 (2021年9月30日)
短期借入金	100,000千円	120,000千円
1年内返済予定の長期借入金	586,000	110,000
長期借入金	-	191,000

上記定期預金について当座借越契約(前事業年度の借越限度額150,000千円、当事業年度の借越限度額150,000千円)の担保に供しております。なお、期末日現在において借入実行残高は、前事業年度は100,000千円であります。当事業年度期末日においてはありません。

2 金銭の信託

セルフストレージ事業者向け使用料の収納代行業務の一環として設定しているものであります。

3 当座借越契約

当社は、資金調達の機動性を高めるため、金融機関（前事業年度9行、当事業年度10行）との間に当座借越契約を締結しております。なお、これらの契約に基づく借入の実行状況はそれぞれ以下のとおりであります。

	前事業年度 (2020年9月30日)	当事業年度 (2021年9月30日)
当座借越極度額	630,000千円	680,000千円
借入実行残高	300,000	-
差引借入未実行残高	330,000	680,000

(損益計算書関係)

1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度22.4%、当事業年度22.9%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度77.6%、当事業年度77.1%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
役員報酬	88,800千円	77,325千円
給与手当	192,698	227,634
減価償却費	14,912	16,062
貸倒引当金繰入額	3,078	2,027
支払手数料	95,747	102,163

2 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
工具、器具及び備品	181千円	-千円
計	181	-

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2019年10月1日 至 2020年9月30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 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1	6,209,600	4,400	-	6,214,000
合計	6,209,600	4,400	-	6,214,000
自己株式				
普通株式 (注) 2	208	67	-	275
合計	208	67	-	275

(注) 1. 普通株式の発行済株式の株式数の増加4,400株は、ストック・オプションの行使による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加67株は、単元未満株式買取請求による増加であります。

2. 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度 末残高 (千円)
			当事業 年度期首	当事業 年度増加	当事業 年度減少	当事業 年度末	
提出会社	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	969
	合計	-	-	-	-	-	969

3. 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
2019年11月8日 取締役会決議	普通株式	49,675	8	2019年9月30日	2019年12月19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期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年11月13日 取締役会決議	普通株式	49,709	利益剰余金	8	2020年9月30日	2020年12月23日

当事業年度（自 2020年10月1日 至 2021年9月30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 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式 (注)	6,214,000	438,812	-	6,652,812
合計	6,214,000	438,812	-	6,652,812
自己株式				
普通株式	275	-	-	275
合計	275	-	-	275

(注) 普通株式の発行済株式の株式数の増加438,812株は、ストック・オプションの行使による増加であります。

2. 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度 末残高 (千円)
			当事業 年度期首	当事業 年度増加	当事業 年度減少	当事業 年度末	
提出会社	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	937
	合計	-	-	-	-	-	937

3. 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
2020年11月13日 取締役会決議	普通株式	49,709	8	2020年9月30日	2020年12月23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期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年11月12日 取締役会決議	普通株式	26,610	利益剰余金	4	2021年9月30日	2021年12月23日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
現金及び預金勘定	3,307,301千円	2,718,138千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	40,004	40,005
現金及び現金同等物	3,267,296	2,678,132

(リース取引関係)

(借主側)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前事業年度 (2020年9月30日)	当事業年度 (2021年9月30日)
1年内	292,401千円	500,681千円
1年超	4,350,387	4,574,091
合計	4,642,788	5,074,772

(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、資金運用については短期的な預金等に限定し、銀行等金融機関からの借り入れにより調達しております。なお、デリバティブ取引は利用しておらず、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びリスク並びにリスク管理体制

営業債権である求償債権及び売掛金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されており、厳しい経済環境の変化等により契約に従った債務履行がなされない可能性があります。当該リスクに関しては、顧客管理システムにより残高及び期日を管理するとともに、回収遅延債権については、担当部署により個別に把握及び対応を行う体制としております。

借入金は、主に営業活動に必要な資金を目的としたものであり、その一部は、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。当該リスクに関しては、担当部署が借入先ごとに金利変動を管理し、金利変動による負担軽減の早期把握を図っております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません(注)2.参照)。

前事業年度(2020年9月30日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	3,307,301	3,307,301	-
(2) 金銭の信託	1,350	1,350	-
(3) 売掛金	71,591	71,591	
貸倒引当金(*1)	16,260	16,260	
	55,330	55,330	-
(4) 求償債権	238,664	238,664	
貸倒引当金(*1)	113,452	113,452	
	125,211	125,211	-
資産計	3,489,193	3,489,193	-
(1) 短期借入金	751,300	751,300	-
(2) 長期借入金(*2)	1,802,031	1,803,034	1,002
負債計	2,553,331	2,554,334	1,002

(*1) 売掛金及び求償債権に含まれる貸倒引当金を控除しております。

(*2) 1年以内に期限到来の長期借入金を含めております。

当事業年度（2021年9月30日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	2,718,138	2,718,138	-
(2) 金銭の信託	1,350	1,350	-
(3) 売掛金	81,745	81,745	
貸倒引当金(*1)	16,644	16,664	
	65,101	65,101	-
(4) 求償債権	255,777	255,777	
貸倒引当金(*1)	111,769	111,769	
	144,007	144,007	-
資産計	2,928,597	2,928,597	-
(1) 短期借入金	270,000	270,000	-
(2) 長期借入金(*2)	1,495,924	1,498,949	3,025
負債計	1,765,924	1,768,949	3,025

(*1) 売掛金及び求償債権に含まれる貸倒引当金を控除しております。

(*2) 1年以内に期限到来の長期借入金を含めております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金 (2) 金銭の信託 (3) 売掛金 (4) 求償債権

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1) 短期借入金

短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前事業年度 (2020年9月30日)	当事業年度 (2021年9月30日)
非上場株式	11,363	11,363
関係会社株式	31,200	46,400

非上場株式及び関係会社株式については市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積ることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるものであるため、上表に含めておりません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額
前事業年度(2020年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
(1) 現金及び預金	3,307,301	-	-	-
(2) 金銭の信託	1,350	-	-	-
(3) 売掛金	71,591	-	-	-
(4) 求償債権	238,664	-	-	-
合計	3,618,907	-	-	-

当事業年度(2021年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
(1) 現金及び預金	2,718,138	-	-	-
(2) 金銭の信託	1,350	-	-	-
(3) 売掛金	81,745	-	-	-
(4) 求償債権	255,777	-	-	-
合計	3,057,011	-	-	-

4. 長期借入金の決算日後の返済予定額
前事業年度(2020年9月30日)

	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)	5年超 (千円)
長期借入金	707,107	538,675	35,004	35,004	41,337	444,904

当事業年度(2021年9月30日)

	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)	5年超 (千円)
長期借入金	748,675	35,004	107,004	160,337	89,996	354,908

(有価証券関係)

1. その他有価証券

非上場株式(当事業年度の貸借対照表計上額11,363千円、前事業年度の貸借対照表計上額11,363千円)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、記載しておりません。

2. 子会社株式及び関連会社株式

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額46,400千円、前事業年度の貸借対照表計上額31,200千円)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、記載しておりません。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

決議年月日	2014年7月23日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役3名 当社従業員19名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 814,400株
付与日	2014年7月31日
権利確定条件	付与日以降、権利確定日まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	自 2014年7月31日 至 2016年7月31日
権利行使期間	自 2016年8月1日 至 2024年7月22日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、2015年6月11日付株式分割(1株につき400株の割合)、2018年8月1日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2019年1月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(2021年9月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

決議年月日	2014年7月23日
権利確定前 (株)	
前事業年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前事業年度末	555,200
権利確定	-
権利行使	438,012
失効	4,511
未行使残	112,677

(注) 2015年6月11日付株式分割(1株につき400株の割合)、2018年8月1日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2019年1月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

決議年月日		2014年7月23日
権利行使価格	(円)	63
行使時平均株価	(円)	709
付与日における公正な評価単価	(円)	-

(注) 2015年6月11日付株式分割(1株につき400株の割合)、2018年8月1日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2019年1月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプション付与時点において、当社株式が未公開株式であるため、ストック・オプションの公正な評価単価の本源的価値をもってストック・オプションの評価単価としております。また、単位当たりの本源的価値の見積り方法は、当社株式の評価額から権利行使価格を控除する方法により算定しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

当事業年度末における本源的価値の合計額

68,732千円

当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

282,919千円

(追加情報)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 2018年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

(1) 権利確定条件付き有償新株予約権の内容

決議年月日	2017年12月1日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役3名 当社従業員25名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 359,200株
付与日	2017年12月21日
権利確定条件	<p>新株予約権者は、2018年9月期乃至2022年9月期のいずれかの期において、当社の有価証券報告書の損益計算書に記載された経常利益が4億円を超過した場合(当社が連結財務諸表を作成することとなった場合には、連結経常利益を参照する。)にのみ新株予約権を行使することができる。なお、参照すべき経常利益の概念に重要な変更があった場合や決算期を変更する場合等これらの場合に準じて指標の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に別途参照すべき指標を取締役会にて定めるものとする。</p> <p>新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。</p>
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2019年1月1日 至 2027年12月20日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、2018年8月1日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2019年1月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2)権利確定条件付き有償新株予約権の規模及びその変動状況

当事業年度（2021年9月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

決議年月日	2017年12月1日
権利確定前 (株)	
前事業年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前事業年度末	352,400
権利確定	-
権利行使	800
失効	10,800
未行使残	340,800

(注) 2018年8月1日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2019年1月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

決議年月日	2017年12月1日
権利行使価格 (円)	675
行使時平均株価 (円)	724

(注) 2018年8月1日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2019年1月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

2. 採用している会計処理の概要

(権利確定日以前の会計処理)

- (1)権利確定条件付き有償新株予約権の付与に伴う従業員等からの払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上する。
- (2)新株予約権として計上した払込金額は、権利不確定による失効に対する部分を利益として計上する。

(権利確定後の会計処理)

- (3)権利確定条件付き有償新株予約権が権利行使され、これに対して新株を発行した場合、新株予約権として計上した額のうち、当該権利行使に対応する部分を払込資本に振り替える。
- (4)権利不行使による失効が生じた場合、新株予約権として計上した額のうち、当該失効に対応する部分を利益として計上する。この会計処理は、当該失効が確定した期に行う。

(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 (2020年9月30日)	当事業年度 (2021年9月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	39,718千円	39,320千円
未払事業税	6,367	3,313
未払事業所税	48	2,966
前受保証料	34,813	33,550
未払賞与	6,059	4,580
未払不動産取得税	15,098	12,340
その他	2,699	3,332
繰延税金資産小計	104,806	99,404
評価性引当額	19,354	16,341
繰延税金資産合計	85,452	83,062

(表示方法の変更)

前事業年度において、「その他」に含めていた「未払事業所税」は、金額の重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の「その他」に表示していた2,747千円は「未払事業所税」48千円、「その他」2,699千円として組み替えております。

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2020年9月30日)	当事業年度 (2021年9月30日)
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。	法定実効税率 (調整)	30.62%
	交際費等永久に損金に算入されない項目	2.22
	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.10
	住民税均等割	1.92
	評価性引当額の増減	2.53
	その他	0.15
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.28

(持分法損益等)

前事業年度(自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)

当社が有している関連会社は、利益基準及び利益剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社であるため、記載を省略しております。

当事業年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

当社が有している関連会社は、利益基準及び利益剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社であるため、記載を省略しております。

(資産除去債務関係)

当社は、本社事務所の不動産賃借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しておりますが、当該債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、当事業年度末における資産除去債務は、負債計上に代えて、不動産賃借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(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、事業セグメント別の財務情報により作成し、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、本社にサービス別の事業本部を置き、各事業本部は、取り扱うサービスについて国内の包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、事業本部を基礎としたサービス別のセグメントから構成されており、「ビジネスソリューションサービス」、「ターンキーソリューションサービス」の2つを報告セグメントとしております。

(報告セグメントの変更等に関する事項)

当事業年度より、経営管理区分の見直しに伴い、ビジネスモデルの特性や類似性・関連性に基づき、報告セグメントを従来の「セルフストレージサービスプロバイダー」の単一セグメントから、「ビジネスソリューションサービス」及び「ターンキーソリューションサービス」の2区分を報告セグメントとしております。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。

変更後の報告セグメントに属するサービスは以下のとおりであります。

報告セグメント	サービス名称	事業内容
ビジネスソリューションサービス	ビジネスソリューションサービス	セルフストレージ賃料債務保証付 BPO (セルフストレージ 事業者向け貸出時の審査・滞納督促管理・入金管理・申込 受付コールセンター等) サービスを提供
	ITソリューションサービス	セルフストレージオンライン予約決済在庫管理システムや 予約決済・施設検索サイトなどの提供
ターンキーソリューションサービス	ターンキーソリューションサービス	セルフストレージ施設の開発販売・運用

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の方法は、棚卸資産の評価基準を除き、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

棚卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げ前の価額で評価しております。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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10月1日 至 2020年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計	調整額(注)1	財務諸表計上額 (注)2
	ビジネス ソリューション サービス	ターンキー ソリューション サービス			
売上高					
外部顧客への売上高	894,661	3,652,420	4,547,082	-	4,547,082
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	894,661	3,652,420	4,547,082	-	4,547,082
セグメント利益	258,006	322,004	580,010	257,992	322,018
セグメント資産	268,818	1,448,312	1,717,131	3,460,190	5,177,322
その他の項目					
減価償却費	11,073	205	11,279	3,633	14,912
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	40,339	1,009	41,348	20,587	61,935

(注)1.セグメント利益の調整額 257,992千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用となります。
セグメント資産の調整額3,460,190千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産となります。
減価償却費の調整額3,633千円は、各報告セグメントに配分していない全社の減価償却費となります。
有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額20,587千円は、各報告セグメントに配分していない全社の有形固定資産及び無形固定資産の増加額となります。

2.セグメント利益は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当事業年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計	調整額(注)1	財務諸表計上額 (注)2
	ビジネス ソリューション サービス	ターンキー ソリューション サービス			
売上高					
外部顧客への売上高	995,603	2,641,692	3,637,295	-	3,637,295
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	995,603	2,641,692	3,637,295	-	3,637,295
セグメント利益又は損失 ()	357,943	22,594	335,348	201,012	134,336
セグメント資産	288,215	1,155,743	1,443,958	2,857,301	4,301,260
その他の項目					
減価償却費	13,289	2,680	15,970	2,346	18,316
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	6,273	7,746	14,019	-	14,019

(注)1.セグメント利益又は損失の調整額 201,012千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用となります。

セグメント資産の調整額2,857,301千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産となります。
減価償却費の調整額2,346千円は、各報告セグメントに配分していない全社の減価償却費となります。

2.セグメント利益又は損失は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度（自 2019年10月1日 至 2020年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

報告セグメントと同一区分のため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（千円）	関連するセグメント名
株式会社ビーブラネッツ	1,180,000	ターンキーソリューションサービス
S M F L 미래파트너즈株式会社	889,500	
首都圏インシュアランス・プロパティ株式会社	582,000	
株式会社キュラーズ	549,000	

当事業年度（自 2020年10月1日 至 2021年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

報告セグメントと同一区分のため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（千円）	関連するセグメント名
株式会社イエローハット	643,700	ターンキーソリューションサービス
有限会社やまほん （他 個人2名）	617,580	
スターアセットコンサルティング株式会社	494,500	
B l u e W o o d 株式会社	371,000	

【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10月1日 至 2020年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2020年10月1日 至 2021年9月30日）

該当事項はありません。

【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10月1日 至 2020年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2020年10月1日 至 2021年9月30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】

前事業年度（自 2019年10月1日 至 2020年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2020年10月1日 至 2021年9月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

前事業年度（自 2019年10月1日 至 2020年9月30日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
関連会社	トランクシステム工業株式会社	東京都中央区	20,000	建築業	(所有) 直接 20.0	「屋内型」セルフストレージの設計・施工委託	セルフストレージ工場の外注（注）2	582,656	未払金	1,735

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
2. セルフストレージ工場の外注については、市場の実勢価格を勘案して発注先及び価格を決定しております。

当事業年度（自 2020年10月1日 至 2021年9月30日）

(1) 関連会社等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
関連会社	トランクシステム工業株式会社	東京都中央区	20,000	建築業	(所有) 直接 35.0	「屋内型」セルフストレージの設計・施工委託	セルフストレージ工場の外注（注）2	534,327	未払金	6,389

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
2. セルフストレージ工場の外注については、市場の実勢価格を勘案して発注先及び価格を決定しております。

(2) 役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	高野 茂久	東京都墨田区	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 9.9	新株予約権の行使	新株予約権の行使（注）2	23,995	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。
2. 2014年7月23日臨時株主総会の特別決議により発行した新株予約権の行使であります。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
1株当たり純資産	341.34円	327.72円
1株当たり当期純利益	34.50円	12.62円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	31.56円	11.95円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	214,204	80,748
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)	214,204	80,748
普通株式の期中平均株式数(株)	6,209,706	6,399,607
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	578,122	356,980
(うち新株予約権(株))	(578,122)	(356,980)
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の算定に含め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】

【有価証券明細表】

財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

【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)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	31,140	1,225	-	32,365	3,477	2,105	28,888
構築物	3,492	-	-	3,492	376	269	3,116
工具、器具及び備品	15,317	6,497	-	21,815	11,783	5,765	10,031
土地	7,000	-	-	7,000	-	-	7,000
有形固定資産計	56,950	7,722	-	64,672	15,637	8,140	49,035
無形固定資産							
ソフトウェア	114,071	6,297	184	120,184	92,496	10,176	27,687
その他	305	-	-	305	-	-	305
無形固定資産計	114,376	6,297	184	120,489	92,496	10,176	27,993
長期前払費用	1,763	550	842	1,470	-	-	1,470

【社債明細表】

該当事項はありません。

【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	751,300	270,000	1.20	-
1年以内に返済予定の長期借入金	707,107	748,675	1.38	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	1,094,924	747,249	0.98	2024年3月18日～ 2030年8月30日
合計	2,553,331	1,765,924	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金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。)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	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	35,004	107,004	160,337	89,996

【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	129,713	128,413	69,009	60,703	128,413

(注) 当期減少額のその他は債権の回収及び洗替によるものであります。

【資産除去債務明細表】

資産除去債務に関しては、資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっているため、該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	86
預金	
普通預金	2,567,938
定期預金	150,022
別段預金	90
小計	2,718,051
合計	2,718,138

売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
セルフストレージ利用者	38,761
その他	42,984
合計	81,745

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期貸倒 償却額 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (E)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
71,591	1,165,356	1,154,460	741	81,745	93.3	24

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

求償債権

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
セルフストレージ利用者	255,777
合計	255,777

販売用不動産

区分	土地面積 (m ²)	金額 (千円)
セルフストレージ物件		
東京都	583.22	464,754
神奈川県	464.58	337,981
合計	1,047.80	802,736

仕掛販売用不動産

区分	土地面積 (m ²)	金額 (千円)
セルフストレージ物件		
東京都	445.12	266,874
合計	445.12	266,874

(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)	1,175,882	-	-	3,637,295
税引前四半期 (当期) 純利益 (千円)	67,086	-	-	119,233
四半期 (当期) 純利益 (千円)	44,896	-	-	80,748
1株当たり四半期 (当期) 純利益 (円)	7.22	-	-	12.62

(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 (円)	7.22	-	-	5.34

(注) 当社は、2021年2月26日付で令和エンジニアリング株式会社の株式を取得し、2021年8月31日付で全ての株式を譲渡いたしました。これにより、第2四半期及び第3四半期の四半期情報等については、連結財務諸表を作成しているため、記載しておりません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年10月1日から翌年9月30日まで
定時株主総会	事業年度の末日の翌日から3ヶ月以内
基準日	毎年9月30日
剰余金の配当の基準日	毎年9月30日、毎年3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
株主名簿管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
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	電子公告により行う。ただし、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 公告掲載URL： https://www.palma.jp
株主に対する特典	株主優待制度 1単元（100株）以上9単元（900株）以下を保有する株主に対し、1,000円分のQUO（クオ）カードを贈呈 10単元以上を保有する株主に対し、10,000円分のQUO（クオ）カードを贈呈

（注）当会社の株主は、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款で定めております。

- (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項の規定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の割当て及び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】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する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並びに有価証券報告書の確認書

第53期（自 2019年10月1日 至 2020年9月30日） 2020年12月22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

第53期（自 2019年10月1日 至 2020年9月30日） 2020年12月22日 関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第54期第1四半期（自 2020年10月1日 至 2020年12月31日）2021年2月12日関東財務局長に提出。

第54期第2四半期（自 2021年1月1日 至 2021年3月31日）2021年5月14日関東財務局長に提出。

第54期第3四半期（自 2021年4月1日 至 2021年6月30日）2021年8月6日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2020年12月22日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

2021年9月30日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号（経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）に基づく臨時報告書であります。

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

2021年12月22日

株式会社パルマ
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 新居 幹也

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 長崎 将彦

<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」に掲げられている株式会社パルマの2020年10月1日から2021年9月30日までの第54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、株式会社パルマの2021年9月30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。

セルフストレージ施設の売却取引に係る収益認識（期間帰属）の適切性	
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>会社が展開するターンキーソリューションサービスは、セルフストレージ施設（レンタル収納スペース・トランクルーム）の開発・販売や事業運営のコンサルティング、マスターリースといった業務を主な内容としている。</p> <p>当事業年度の売上高3,637,295千円のうち、ターンキーソリューションサービスに係る売上高は2,641,692千円であり約73%を占め、この大部分はセルフストレージ施設の売却取引によるものである。</p> <p>セルフストレージ施設の売却取引は取引の個別性が高く、1件あたりの金額が比較的大きい。また、売上高は経営者及び財務諸表利用者が重視する指標の一つであり、会社のビジネスサイクル及び過去の実績により第4四半期の取引は多くなり、年間の売上高に占める割合が高くなる傾向がある。特に期末月においては、業績達成のため売上の早期計上の誘因が存在する。</p> <p>上記により当監査法人は、セルフストレージ施設の売却取引に係る収益認識（期間帰属）の適切性が、財務諸表において特に重要であることから、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、セルフストレージ施設の売却取引に係る収益認識（期間帰属）が適切になされているかどうかを検証するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 取引スキーム全体を理解するとともに、通例ではない取引又は事象の有無を検討するために、取締役会議事録や稟議書を閲覧し、必要に応じて担当者への質問を行った。 取引条件を把握するために売買契約書等を閲覧し、取引の経済的合理性を検討するために、必要に応じて担当者への質問を行った。 期末月である9月の売却取引の全件について、引き渡しの事実を検討するために、入金証憑や登記簿謄本等との突合を実施した。 期末月である9月の売却取引の全件について、期末日付近に物件視察を行い、セルフストレージ施設の完成状況（販売可能な状況かどうか）を確かめた。 期末日後の一定期間において、セルフストレージ施設に係る売上高の取り消し処理がされていないことを確かめた。

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、株式会社パルマの2021年9月30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、株式会社パルマが2021年9月30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、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

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。