添付書類

事　業　報　告

（2017年１月１日から
2017年12月31日まで）

１．会社の現況に関する事項

(1) 事業の経過及び成果

当事業年度におけるわが国経済は、企業収益や設備投資、雇用情勢の改善も進み、景気は緩やかな回復基調で推移しました。世界経済においても北朝鮮情勢の緊迫化など、地政学的なリスクは存在するものの、雇用環境が底堅く推移する米国や製造業の回復に牽引されるユーロ圏などを中心に緩やかな回復基調が継続しております。

当社が属する不動産業界は、日銀のマイナス金利政策による市場活性化等の影響により、都市部においては地価の上昇等持ち直しの動きを見せ、ここ数年の厳しい経済環境から着実に回復し、概ね順調に推移しております。このような環境のもと、当社は不動産運用サービス事業を中心としたストック型ビジネスと底地事業を中心とした不動産再生・流動化サービス事業を積極的に展開いたしました。

この結果、売上高は21,489百万円（前期比27.1％増）、営業利益は2,379百万円（前期比22.9％増）、経常利益は2,441百万円（前期比24.0％増）、当期純利益は1,547百万円（前期比35.4％増）となりました。

事業別の状況は次のとおりであります。

＜不動産運用サービス事業＞

不動産運用サービス事業は、基幹事業であるストレージ事業において、積極的な新規出店および堅調な稼働の維持により、収益拡大に貢献しました。また、既存のコンテナタイプに加え、新タイプの「土地付きストレージ」（アセット型の屋内型ストレージ）の開発及び出店を積極的に行い、新たな顧客需要の発掘や、サンリオの人気キャラクター「ハローキティ」とのコラボレーションによるブランド力の強化など、積極的な事業展開を行いました。

この結果、不動産運用サービス事業の売上高は19,619百万円（前期比24.0％増）、営業利益は3,133百万円（前期比14.5％増）の増収増益となりました。

＜不動産再生・流動化サービス事業＞

不動産再生・流動化サービス事業は、不動産市況の影響を受けにくい底地事業の事業展開を拡大し、底地の購入及び販売を積極的に行いました。この結果、不動産再生・流動化サービス事業の売上高は1,869百万円（前期比71.9％増）、営業利益は464百万円（前期比88.5％増）の増収増益となりました。

(2) 設備投資及び資金調達の状況

当事業年度の設備投資の総額は1,340百万円であります。その主たるものは、不動産運用サービス事業関連の投資であります。

資金調達につきましては販売用不動産の購入及び運転資金として、7,031百万円を借入により、400百万円を社債の起債により調達しております。

(3) 事業の譲渡、吸収分割または新設分割の状況

該当事項はありません。

(4) 事業の譲受けの状況

該当事項はありません。

(5) 他の会社の株式その他持分または新株予約権等の取得または処分の状況

該当事項はありません。

(6) 吸収合併または吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状況

該当事項はありません。

(7) 対処すべき課題

① 不動産運用サービス事業における持続的な成長

ストレージ事業を中心とした、不動産運用サービス事業の持続的な成長を図るべく、お客様のニーズが高いエリアへの出店の強化、サービス力の向上、ＩＴ戦略を駆使した営業管理体制の強化を行ってまいります。また不動産運用サービス事業の持続的な成長には人的資源の充実も重視すべきであると考えており、人材の確保ならびに教育・研修体制の強化に力を入れていく所存であります。

② 商品力・サービス力・ブランド力の更なる向上

ストレージ事業では、競合他社との価格競争が厳しさを増してきております。そのため、商品及びサービスの差別化が重要な課題であると考えております。そこで、当社は、幅広い条件（立地・面積）での出店が可能な新タイプの「土地付きストレージ」（アセット型の屋内型ストレージ）の出店強化によるコンビニエンスストアのような便利さの追求、サンリオの人気キャラクターである「ハローキティ」とのコラボレーション物件の展開による認知度・ブランド力の確立、「スピード３分契約」等のソフト面の改善・品質向上を実施していくことで、他社との間で明確な差別化を図り、顧客のニーズを最大限に獲得していく所存であります。

(8) 財産及び損益の状況

当社の財産及び損益の状況

区分＼期別	第 20 期 (2014年１月～ 2014年12月)	第 21 期 (2015年１月～ 2015年12月)	第 22 期 (2016年１月～ 2016年12月)	第 23 期 (2017年１月～ 2017年12月) (当事業年度)
売上高(千円)	18,120,457	17,173,505	16,908,115	21,489,217
経常利益(千円)	2,087,041	2,442,159	1,968,657	2,441,462
当期純利益(千円)	1,541,005	1,550,772	1,142,308	1,547,033
１株当たり当期純利益(円)	12.55	12.63	93.06	126.08
総資産(千円)	19,539,002	19,312,847	23,791,656	29,904,759
純資産(千円)	13,514,447	14,626,390	15,283,527	16,351,428

(注) 2016年７月１日付で普通株式10株につき１株の割合をもって株式併合を実施しております。そのため、第22期は同期の期首に株式併合が行われたと仮定して１株当たり当期純利益を算定しております。

(9) 重要な子会社の状況

該当事項はありません。

(10) 主要な事業内容

事業区分	主要事業内容
不動産運用サービス事業	土地・空室を借上げ、または土地、建物等を取得・保有し運用する事業等であります。また、土地、建物所有者のニーズに合わせて、コンテナ、トランクルーム等の設置、及び、建築を受注し提供する事業であります。
不動産再生・流動化サービス事業	当社が保有している中古の不動産物件について改修等を行うことで付加価値を加え、運用効率を上げた後に投資家等に販売する事業等であります。

(11) 主要な営業所

会社名	名称	所在地
エリアリンク株式会社	本社	東京都千代田区

(12) 従業員の状況

従業員数	前期末比増減
99名	26名減

(注) 従業員数には、契約社員・パートタイマー82名、派遣社員５名は含まれておりません。

(13) 主要な借入先の状況

借入先	借入金残高
	千円
株式会社りそな銀行	1,190,251
城南信用金庫	1,042,000
西武信用金庫	1,000,154
株式会社東日本銀行	759,700
株式会社千葉銀行	654,052

（注） 借入額は短期借入金、１年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の合計残高金額であります。

(14) その他会社の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

２．会社の状況

(1) 株式の状況

① 発行可能株式総数　35,760,000株
② 発行済株式の総数　12,576,300株　（自己株式308,555株を含む）
③ 株主数　5,999名
④ 大株主（上位10名）

株主名	持株数	持株比率
林　尚道	2,813,660株	22.93%
GOLDMAN,SACHS& CO.REG	1,020,064株	8.31%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	653,100株	5.32%
資産管理サービス信託銀行株式会社	414,200株	3.37%
株式会社サンセイエンジニアリング	287,300株	2.34%
THE BANK OF NEW YORK MELLON（INTERNATIIONAL） LIMITED 131800	272,600株	2.22%
株式会社新居浜鉄工所	270,000株	2.20%
株式会社アミックス	250,000株	2.03%
みずほ証券株式会社	192,000株	1.56%
エリアリンク取引先持株会	190,500株	1.55%

（注） １．当社は、自己株式308,555株を保有しておりますが、上記大株主から除外しております。
２．持株比率は、自己株式308,555株を控除して計算しております。

⑤ その他株式に関する重要な事項
該当事項はありません。

(2) 新株予約権等の状況

① 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権等の状況（2017年12月31日現在）

該当事項はありません。

② 当事業年度中に職務執行の対価として当社使用人等に交付した新株予約権等の状況

該当事項はありません。

(3) 会社役員に関する事項

① 取締役及び監査役の氏名等

地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	林　尚道	
取締役	栗野和城	営業本部長兼営業部長
取締役	鈴木貴佳	ストレージ本部長兼ストレージ１部長
取締役	西澤実	ストレージ本部長補佐兼ストレージ２部長
取締役	古山和宏	公益財団法人松下政経塾　顧問 日本農業経営大学校　審議員兼講師
取締役	幸田昌則	㈱ネットワークハチジュウハチ　代表取締役社長 大英産業㈱　社外取締役
常勤監査役	小島秀人	
監査役	田村宏次	啓明法律事務所　代表弁護士
監査役	青木巖	キャピタル・アドバイザリー㈱　代表取締役社長 ㈱ネクシィーズグループ　社外監査役 ㈱バルニバービ　社外監査役 サムシングホールディングス㈱　社外取締役

（注）１．取締役　大滝保晃、取締役　若杉昌平の両氏は、2017年３月30日開催の第22回定時株主総会終結の時をもって、任期満了により退任いたしました。

２．取締役　西澤実、取締役　幸田昌則の両氏は、2017年３月30日開催の第22回定時株主総会において新たに選任され就任いたしました。

３．監査役　田村宏次氏は、弁護士の資格を有しており、企業法務、税務、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

４．監査役　園田康博氏は、2017年３月30日開催の第22回定時株主総会終結の時をもって、辞任により退任いたしました。

５．監査役　青木巖氏は、2017年３月30日開催の第22回定時株主総会において新たに選任され就任いたしました。

６．取締役　古山和宏、取締役　幸田昌則の両氏は社外取締役であります。

７．常勤監査役　小島秀人、監査役　田村宏次、監査役　青木巖の３氏は社外監査役であります。

８．取締役　古山和宏、常勤監査役　小島秀人の両氏は、㈱東京証券取引所へ独立役員として届け出ております。

② 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外取締役及び各社外監査役は、会社法第423条第１項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、会社法第425条第１項に規定する最低責任限度額をもって、損害賠償責任の限度としております。

③ 取締役及び監査役の報酬等の総額

区　　分	支　給　人　員	報　　酬　　額
取　締　役 （うち社外取締役）	８名 （　２名）	166,590千円 （8,100千円）
監　査　役 （うち社外監査役）	４名 （　４名）	7,800千円 （7,800千円）
合　　計	12名	174,390千円

④ 社外役員に関する事項

ア．重要な兼職先と当社との関係

取締役　古山和宏氏の兼職先である公益財団法人松下政経塾、日本農業経営大学校と当社とは特記すべき取引関係はありません。

取締役　幸田昌則氏の兼職先である㈱ネットワークハチジュウハチ、大英産業㈱と当社とは特記すべき取引関係はありません。

監査役　田村宏次氏の兼職先である啓明法律事務所と当社とは特記すべき取引関係はありません。

監査役　青木巖氏の兼職先であるキャピタル・アドバイザリー㈱、㈱ネクシィーズグループ、㈱バルニバービ、サムシングホールディングス㈱と当社とは特記すべき取引関係はありません。

イ．主要取引先等特定関係事業者との関係

該当事項はありません。

ウ．各社外役員の当事業年度における主な活動状況

区　　分	氏　　名	主な活動状況
社外取締役	古　山　和　宏	当事業年度開催の取締役会に19回中19回出席し、長年培ってきた豊富な経験・見地から発言を行っております。
社外取締役	幸　田　昌　則	社外取締役就任後開催の取締役会に14回中14回出席し、長年培ってきた豊富な経験・見地から発言を行っております。
社外監査役	小　島　秀　人	当事業年度開催の取締役会に19回中19回、また監査役会に12回中12回出席し、長年培ってきた豊富な経験・見地から発言を行っております。
社外監査役	田　村　宏　次	当事業年度開催の取締役会に19回中19回、また監査役会に12回中12回出席し、長年培ってきた豊富な経験・見地から発言を行っております。
社外監査役	青　木　　巖	社外監査役就任後開催の取締役会に14回中13回、また監査役会に10回中9回出席し、長年培ってきた豊富な経験・見地から発言を行っております。

（注）１．書面決議による取締役会はありません。
２．社外役員の意見により会社の事業の方針または事業その他の事項に係る決定が変更された事実はありません。
３．事業年度中に法令または定款に違反する事実その他不当・不正な業務の執行が行われた事実はありません。

エ．社外役員に関する事項の記載内容についての社外役員の意見
該当事項はありません。

(4) 会計監査人の状況

①　名称　　優成監査法人

②　報酬等の額

	支　払　額
当事業年度に係る報酬等の額	24,500千円
当社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	24,500千円

（注）１．当社監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、過年度の状況を確認し、当事業年度の会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出の根拠等が適切であるかどうかについて、必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等の額について会社法第399条第１項の同意をしております。
２．当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、これらの合計額を記載しております。

③　非監査業務の内容
当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第２条第１項の監査業務以外の業務を委託しておりません。

④　会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等その必要があると判断した場合は、会計監査人の解任又は不再任に関する議案を決定し、取締役会は、当該決定に基づき、当該事案を株主総会に提出いたします。

また、会計監査人が会社法第340条第１項各号のいずれかに該当すると認められる場合には、監査役会は、監査役全員の同意により監査役会が会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

３．会社の体制及び方針

当社は、内部統制システムに関する基本方針を次のとおり定めています。

(1) 取締役・使用人の職務の執行が、法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社は、コンプライアンスの推進を図るために、「コンプライアンス・マニュアル」を制定し、取締役及び使用人の行動規範といたします。

また、法令違反が疑わしい事例の報告がなされた場合、「コンプライアンス・マニュアル」に定めるとおり、速やかに事実関係を確認し、適切な処置をとるとともに、その報告者が不利益を被ることがないように、最大限の配慮を行います。

なお、不動産運用サービスを提供する企業として重要な課題である宅地建物取引業法ならびに建築関連諸法規をはじめとする当社事業に関わる関係諸法令等については、外部の専門家の意見を聴取し、適正化に努めます。

(2) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社は、損失の危険の発生を予防するための情報の収集、分析及び発生した損失の拡大を防止するため、リスク管理規程を設けます。

また、それぞれのリスクごとに担当部署を定め、取締役会及び担当部署が、リスクを網羅的・総括的に管理いたします。

なお、リスク管理状況の監査については、内部監査室がこれを監査し、その結果を取締役会及び監査役会に報告いたします。

(3) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

当社は、定例の取締役会を毎月１回以上開催し、業務執行に関する基本的事項及び重要事項に係る意思決定を機動的に行います。

また、職務権限規程等を定め、権限委譲を行うことで、効率的、機動的な意思決定に努めます。

(4) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役会議事録、各種稟議書など取締役・使用人の職務執行に関する重要な文書等については、法令及び文書管理規程等社内規程に基づき適切に保存するものとし、取締役及び監査役は、常時、これらの文書等を閲覧できるものといたします。

(5) 監査役補助者に関する体制及び当該使用人に対する指示の実効性を確保するための体制

当社は、監査役による監査体制を充実させるため、監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合には、取締役会と監査役の協議により、監査役補助者を配置できるようにいたします。

なお、その使用人への指揮権は監査役に委譲し、取締役からの独立性を確保するものとします。また、任命を受けた使用人は監査役の指示に従い、監査上必要な情報収集の権限を持って業務を行います。

(6) 取締役・使用人等の監査役への報告体制及び報告者が当該報告をしたことを理由として不利な取り扱いを受けないことを確保するための体制

取締役及び使用人は、当社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、法令等に従い、速やかに監査役に報告いたします。

また、監査役に当該報告をした当社の取締役及び使用人等に対して、当該報告をしたことを理由として、人事処遇等において不利な取り扱いを行うことを禁止します。

(7) 監査役の職務の執行について生ずる費用の前払い・償還の手続き、当該費用又は債務処理にかかる方針、及び当社監査役の監査の実効性を確保するための体制

監査役の職務の執行にかかる費用等について、当社が当該監査役の職務の執行に必要でないことを証明した場合を除き、監査役は、費用の前払い及び償還を受けることができ、また、予算等必要な措置を講ずることを要請できる体制を確保いたします。

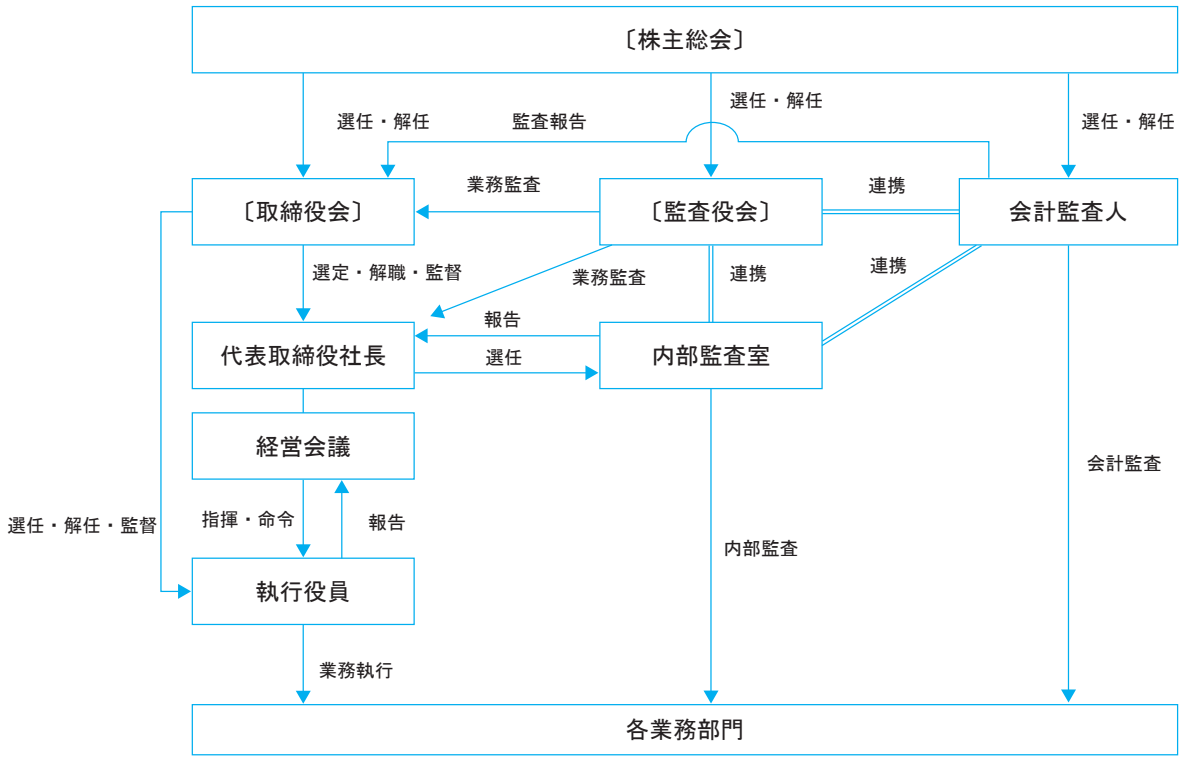
当社は、監査役に対し、取締役会以外にも、必要に応じてあらゆる重要な会議に出席することができる体制を確保いたします。

4．会社の体制の運用状況概要

当社は、上記「内部統制システムに関する基本方針」を継続的に取り組むべき基本方針ととらえ、適宜、内容の見直し検討を行っております。また、リスク管理委員会、コンプライアンス委員会、取締役会を開催し、問題事案の検討及び改善策、再発防止策の協議を行っております。

また、社内及び社外に設置された内部通報窓口において、随時、内部通報を受付けるものとしており、周知及び対応を継続しております。

（参考）コーポレート・ガバナンス体制図



（注）本事業報告の記載数字は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。