

## 【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】	2024年4月26日
【事業年度】	第14期（自 2023年2月1日 至 2024年1月31日）
【会社名】	株式会社ストレージ王
【英訳名】	STORAGE-OH Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長執行役員 荒川 滋郎
【本店の所在の場所】	千葉県市川市市川南一丁目9-23
【電話番号】	047-314-1981
【事務連絡者氏名】	取締役執行役員管理部長 水村 健次
【最寄りの連絡場所】	千葉県市川市市川南一丁目9-23
【電話番号】	047-314-1981
【事務連絡者氏名】	取締役執行役員管理部長 水村 健次
【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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	2020年1月	2021年1月	2022年1月	2023年1月	2024年1月
売上高 (千円)	1,344,658	1,134,447	3,069,728	3,065,728	3,325,443
経常利益又は経常損失( ) (千円)	83,264	72,095	158,427	148,879	157,401
当期純利益又は当期純損失( ) (千円)	49,547	68,990	123,864	102,922	109,846
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	170,000	170,000	170,000	260,928	260,928
発行済株式総数 (株)	1,546,000	1,546,000	1,546,000	1,845,500	1,845,500
純資産額 (千円)	593,899	525,602	649,614	918,455	1,032,421
総資産額 (千円)	1,056,016	1,209,810	1,512,486	1,819,733	2,844,679
1株当たり純資産額 (円)	384.15	339.98	420.19	497.67	559.43
1株当たり配当額 (円)	-	-	-	-	-
(1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額( ) (円)	32.05	44.62	80.12	58.20	59.52
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	57.29	58.66
自己資本比率 (%)	56.2	43.4	43.0	50.5	36.3
自己資本利益率 (%)	10.2	12.3	21.1	13.1	11.3
株価収益率 (倍)	-	-	-	9.4	9.6
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	430,966	397,236	30,999	268,782	459,479
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	20,732	16,562	83,972	102,359	216,044
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	98,814	260,504	79,276	275,632	790,441
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	516,445	363,150	389,453	831,508	946,425
従業員数 (名)	13	15	17	20	25
株主総利回り (%)	-	-	-	-	104.7
(比較指標：TOPIX) (%)	(-)	(-)	(-)	(-)	(148.2)
最高株価 (円)	-	-	-	763	672
最低株価 (円)	-	-	-	469	478

- (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. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第10期及び第12期は、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため期中平均株価を把握できませんので記載しておりません。第11期は、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため期中平均株価を把握できないため、また、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
3. 当社は、2021年12月24日開催の臨時取締役会の決議により、2022年1月12日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。第10期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失( )を算定しております。
4. 第13期より「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号2020年3月31日)等を適用しており、第13期以降の財産及び損益の状況については、当該会計基準等を適用した後の数値を記載しております。
5. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。
6. 1株当たり配当額及び配当性向は配当を実施していないため記載しておりません。
7. 第10期から第12期の株価収益率については、当社株式は非上場であるため記載しておりません。
8. 第10期から第12期の株主総利回り及び比較指標、最高株価、最低株価、第13期の株主総利回り及び比較指標については、2022年4月27日に東京証券取引所グロース市場に上場したため、記載しておりません。第14期の株主総利回り及び比較指標は、第13期の末日における株価及び株価指数を基準として算出しております。
9. 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所(グロース市場)におけるものを記載しております。なお、2022年4月27日に同取引所へ株式を上場したため、第10期から第12期の株価については記載しておりません。

## 2【沿革】

当社は2008年5月に東京都中央区において、株式会社デベロップの子会社として、トランクルームの運営、管理を目的に設立されました。2007年2月創業の株式会社デベロップは、コンテナ建築を祖業とする会社で、トランクルームに適した借地案件を探し、土地所有者との借地契約と同時に、資金力のある投資家にトランクルーム投資事業を提案し、建設、完成後売却することで投資回収をする事業を展開しており、当社はそのトランクルームの運営会社として事業を拡大してまいりました。

その後、岡山県岡山市の株式会社イトランク山陽と合併し、関東地方の拠点に加え、岡山県の拠点を運営するようになりました。

2019年以降、在来建築型トランクルームの需要の高まりから、当社は都心における在来建築型トランクルームの企画、開発を開始し、コンテナ型の比重の低下に伴い、親会社への依存度も下がり、トランクルームの運営会社という位置づけから、トランクルームの企画、開発、運営会社へと成長して参りました。これに伴い、デベロップグループ内でセグメントを見直し、株式会社デベロップはトランクルームの企画、開発を停止し、当社に移管しました。ビジネスモデルとしても従来のトランクルーム運営受託に加え、土地を自社で購入、建築の上で、完成したトランクルームを投資家に売却した上で借上げ、自社運営する事業の比率を高めて参りました。

当社は、2022年4月27日付で東京証券取引所グロース市場に当社株式を上場するにあたり、当社株式の公募増資及び株式会社デベロップが当社株式の売出しを行ったこと等により株式会社デベロップは当社の親会社に該当しないこととなりました。

設立以降の当社に係る経緯は次のとおりであります。

年月	概要
2008年5月	東京都中央区にトランクルームの運営、管理を目的とした株式会社ストレージ王を設立
2010年4月	岡山の天満屋グループが岡山市北区にトランクルームの企画、開発、運営、管理を目的とした株式会社イトランク山陽を設立
2013年5月	株式会社デベロップが株式会社イトランク山陽を100%子会社化
2013年6月	一般社団法人レンタル収納スペース推進協議会に加入
2015年7月	株式会社ストレージ王が、株式会社イトランク山陽を存続会社として合併し、株式会社ストレージ王へ商号変更。同時に本社を岡山市北区から東京都中央区に移転
2015年9月	本社を東京都中央区から千葉県市川市市川に移転
2016年7月	株式会社ストレージ王を存続会社として、株式会社デベロップの子会社であったソーラーエナジーインベストメント株式会社と合併
2019年2月	本社を千葉県市川市市川から市川市市川南に移転
2020年5月	株式会社タスキと業務提携
2022年4月	東京証券取引所グロース市場に株式を上場
2022年11月	株式会社パルマと業務提携
2023年1月	クリアル株式会社と業務提携
2023年4月	日本セルフストレージ協会に加入
2023年11月	株式会社アーバネットコーポレーションと業務提携
2024年1月	一級建築士事務所登録

### 3【事業の内容】

当社は、「顧客資産の持続的な価値向上を通じて、人々の暮らしや社会の未来を共創する」を経営理念に掲げ、セルフレージ方式のトランクルームの企画、開発、運営、管理を行う事業を展開しております。

当社は、トランクルームの運営・管理を担うことにより規模の拡大を図って参りましたが、トランクルームはアパートや賃貸マンションに比して、面積当たりの区画数が多く、居住用の施設やオフィスに比べて、契約手続き件数が多く煩雑になりがちなこと、地主や物件オーナーにとってトランクルームの運営・管理を自身で遂行することは多くの手間がかかります。この煩わしい運営・管理を一手に引き受けることで、地主や物件オーナーにとって利便性をもたらすとともに、当社にとっても受託件数の増加による安定的な収入につながると考え事業をスタートいたしました。

管理室数の増加に伴い事業経験を積んでいく中で、当社は2015年7月に株式会社イトランク山陽との合併に伴い、首都圏のみではなく、岡山を中心とする西日本での物件管理を視野に入れて、岡山支店（現岡山営業所）を設け、規模を拡大し事業を展開して参りました。またソーラーエナジーインヴェストメント株式会社との合併により会社としての財務基盤を強化いたしました。

当社の基本的なビジネスモデルは、トランクルームとして利用可能な不動産を賃借や自社開発で確保した上で、トランクルームとしての貸し出し、清掃を含む維持管理により利用者から利用料を徴収し、その収益で不動産コストや販売管理費を回収し利益を上げる単一のセグメントから成り立っておりましたが、当事業年度において事業戦略の方向性として、「トランクルーム運営管理事業」「トランクルーム開発分譲事業」「その他不動産取引事業」の3区分に変更しております。セグメントの中で、トランクルームの自社開発を行い、収益不動産として投資家に売却する際に計上する利益を開発分譲による利益、開業後のトランクルームの運営による利益を運営管理の利益、トランクルーム以外の不動産取引による利益と区分しておりますが、2023年1月期では「トランクルーム開発分譲事業」による利益が80%、2024年1月期では86%を占めております。トランクルーム開発分譲後に当該物件を固定家賃でマスターリースする場合には、部屋の稼働が上がるまでの稼働率リスクは当社が負っております。稼働率の上昇が緩やかなため、開業後数年は当該物件のトランクルーム運営管理利益がマイナスとなる場合もあります。

トランクルームを建物の建築様式で大きく分類しますとコンテナ型とビルイン型に分けられます。

#### ・コンテナ型

駐車場が確保できる道路沿いの敷地に建築用コンテナを設置しトランクルーム利用者が荷物を収納します。建築用コンテナは輸送の都合上、貨物用コンテナと同じサイズですが、柱と梁で強度を確保した建築専用の部材を使用しており、日本の建築基準法において建物として建築することが出来ます。コンテナを連結あるいはコンテナ内を仕切ることにより部屋サイズを調整することが出来ます。コンテナ自体を外気環境に置くため、扉は雨風を通さない堅牢な作りとなっております。

#### ・ビルイン型

在来建築（一部建築部材としてコンテナモジュールを利用したものを含む）による建物内に、間仕切りをすることで各部屋を構成するものです。在来建築の建物自体で雨風を遮断する構造になっており、建物の入口は電子錠等で施錠されており、トランクルーム利用者以外入館することが出来ません。各利用者の部屋の入口、間仕切りはコンテナ型に比べて簡易なもので、開け閉めが容易です。近年は、女性の利用者の増加や衣類や家財保管のために空調付施設へのニーズの高まりもあり、ビルイン型の増加率が高くなっております。

なお、2023年1月末時点でコンテナ型及びビルイン型を併せて149店舗、2024年1月末時点で165店舗でございます。

また、当社の事業は以下の3つに分類されます。以下は事業による分類ですので、上記の建築様式で分類したコンテナ型とビルイン型が併存します。

当社は前期までトランクルーム事業の単一セグメントでありましたが、事業活動の実態を適切に表すとともに事業内容を明瞭に表現する目的で、当事業年度より、セグメントを「トランクルーム運営管理」「トランクルーム開発分譲」「その他不動産取引」の3区分に変更し、前年同期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数字で比較分析しております。また、「その他不動産取引」は、当期より新たに取り組むトランクルーム以外の不動産を扱うセグメントであります。

#### (1) トランクルーム運営管理事業

トランクルーム運営管理事業は、トランクルームを利用者に貸し出すことにより利益を得るものです。利用者から受領するトランクルームの利用料金が収入であり、当社がトランクルームを所有、あるいは賃借することでかかるコスト、トランクルーム運営管理に必要なコストが原価となり、その差額が当社の利益（又は損失）となります。

トランクルーム運営管理事業は、ア・固定家賃型とイ・変動家賃型に分けられます。

ア・固定家賃型は、当社が事業主体となり、物件を所有すること、あるいは固定家賃で賃借することにより不動産コストが固定的に発生し、トランクルーム稼働状況により受領する利用料金の多寡が直接的に当社の利益（又は損失）に影響します。損益分岐稼働率は物件により異なりますが、概ね60%～70%程度であります。

イ・変動家賃型は、当社が、事業主体である不動産所有者もしくは投資家からビルを賃借もしくは管理を受託し、当社は利用者からトランクルームの利用料を受領します。賃借の場合は、トランクルーム利用料を売上高とし、契約に定めた料率（10%程度の場合が多い）を差し引いた額を原価賃料として、不動産所有者もしくは投資家に賃料を支払います。管理受託の場合は、トランクルーム利用料を当社が預かり、当社の管理料（10%程度の場合が多い）を差し引いた金額を不動産所有者もしくは投資家に支払います。変動家賃型の場合、当社は稼働状況によるリスクを直接的には負わずトランクルーム利用者からの収入の増減による売上もしくは管理手数料の増減は、当社の収支に影響を与えますが、物件の所有、事業リスクは不動産所有者もしくは投資家が負うこととなります。

運営面においても、インターネット広告だけでなく、セルフストレージ専用ポータルサイトも利用して、集客の窓口を広げるとともに、Web決済システムを導入して、契約手続きの簡素化と期間短縮により契約獲得増を図っております。

## (2) トランクルーム開発分譲事業

トランクルーム開発分譲事業は、トランクルームを投資家へ売却する事により利益を得るものです。トランクルーム開発分譲事業は、ウ・用地購入、ビルイン型建築の場合とエ・土地賃借、コンテナ型建築の場合に分けられます。

ウ・当社が用地購入、ビルイン型建物の建築後、土地建物として売却します。

エ・当社が借地上にコンテナ型建物の建築後、建物部分を売却します。

その他にトランクルームの内装部分のみを売却する場合があります。

2019年以降は、在来建築によるビルイン型のトランクルーム開発に注力する過程で、トランクルームの企画、開発機能をデベロップから当社が引き継ぐこととなりました。在来建築によるビルイン型トランクルームの用地取得とその後の建築業務も当社自らが施主となり、設計事務所、ゼネコンに外注して建築することを中心とするようになり、株式会社デベロップからの独立性を高めて参りました。

旺盛な需要がある首都圏エリアを中心として、借地の上にコンテナ型のトランクルームを設置する屋外タイプの開発と、土地を取得しそこに在来建築によるビルイン型の建物を建ててトランクルームとするビルイン型の物件開発共に注力してまいります。

2019年12月に当社ビルイン型初店舗として梶が谷トランクルーム（神奈川県川崎市高津区 184室、2024年1月末時点214室）を開店いたしました。同トランクルームは用地買収から当社が行い、当社が施主として建物を建設、完成後に投資家に売却の上、建物を賃借して自社運営しております。以降、2020年8月に上石神井トランクルーム（東京都練馬区 100室、2024年1月末時点113室）、2021年1月に中板橋トランクルーム（東京都板橋区 119室）、2021年10月に中野沼袋トランクルーム（東京都中野区 160室）、2021年11月にときわ台トランクルーム（東京都板橋区 199室）、2022年1月に東浅草トランクルーム（東京都台東区 260室）、2023年1月に江戸川橋トランクルーム（東京都新宿区 190室）、尾山台トランクルーム（東京都世田谷区 165室）、本八幡トランクルーム（千葉県市川市 169室）、2023年10月に那覇泉崎トランクルーム（沖縄県那覇市 130室）、2024年1月に下目黒トランクルーム（東京都目黒区 149室）、西大井トランクルーム（東京都品川区 194室）、東長崎トランクルーム（東京都豊島区 187室）を開店しております。

在来建築によるビルイン型のトランクルームは堅固な建物を建築するため、借地では無く所有権のある土地の上に建築することが求められ、一か所当たりの初期投資も土地建物を合わせおおむね3～6億円以上となっております。

梶が谷トランクルームを開発、売却するにあたり大口の投資家（法人）を開拓して参りました。当該投資家は、年間10億円以上の不動産購入意向のある投資家を含みます。当社のトランクルーム開発分譲事業は、売却先の目途があることから、開発当初の用地購入の際の銀行借入もスムーズに進むなどいわゆる投資のパイプラインが構築されております。

当社では、企画・調査、開発、保守・管理を一貫して事業展開しており、不動産物件としての診断、事業性評価、不動産オーナーとの契約、その後のトランクルームの管理受託をスムーズに行うことができるため、不動産オーナーとの信頼関係に基づいた安定した事業基盤を構築しております。またコンテナ型でのトランクルームでは、可搬性・再活用といった特性があり、物件移動により市場を再選択して事業性を再構築することができることも大きな特徴だと考えています。

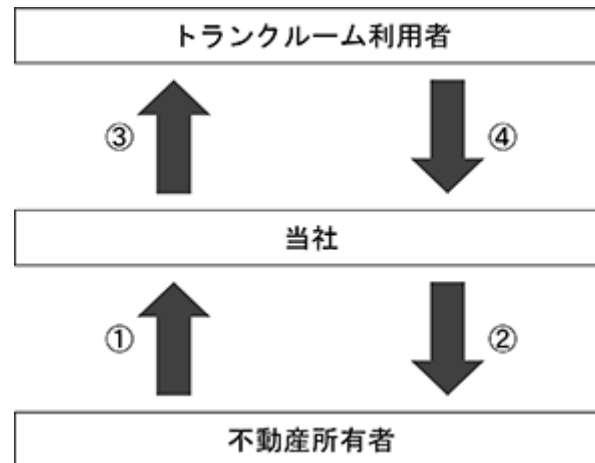
## (3) その他不動産取引事業

トランクルーム開発以外の不動産に関するコンサルティングフィーの受領、トランクルーム以外の不動産の売買を行った場合の収入、トランクルーム以外の不動産賃料収入等により利益を得るものです。また、普段から不動産

事業者、不動産を使用するテナント候補とも接点があり、トランクルーム以外の業態であっても売買やコンサルティングを行う可能性があります。なお、トランクルーム用地として土地を購入した場合でも土地に対して引き合いがあった場合や開発のスケジュールが遅延した場合には不動産事業者として土地のまま売買をする可能性もあります。トランクルーム以外の不動産収益に該当した不動産に要したコストが原価となります。

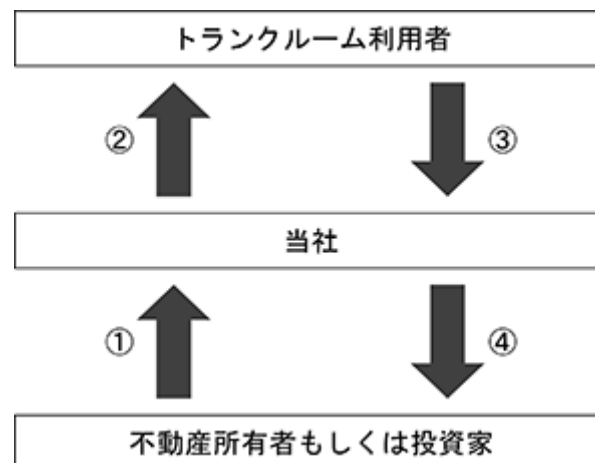
事業系統図は次の通りであります。ただし、(3)その他不動産取引事業に関して図式は記載しておりません。

<(1) 運営管理事業 ア．固定家賃型>



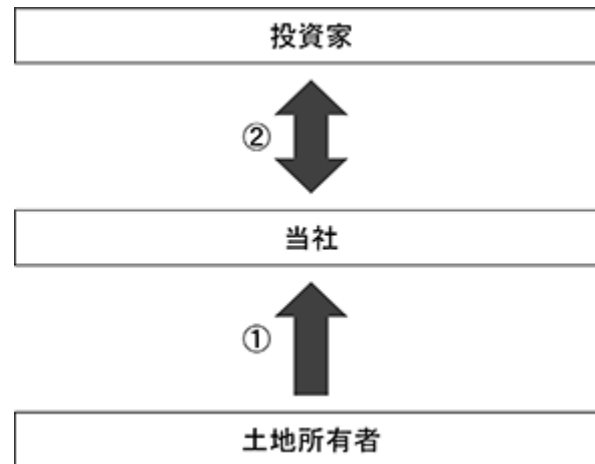
当社は、不動産所有者から建物を賃借し、あるいは土地を賃借の上、借地上に当社コンテナを設置します。  
当社は、不動産所有者に建物賃借料もしくは地代を支払います。  
当社は、利用者にトランクルームを貸し出します。  
当社は、トランクルーム利用者から利用料を受領します。

<(1) 運営管理事業 イ．変動家賃型>



当社は、不動産所有者もしくは投資家からトランクルームを賃借し、あるいは管理受託します。  
当社は、利用者にトランクルームを貸し出します。  
当社は、トランクルーム利用者から利用料を受領します。  
当社は、不動産所有者もしくは投資家に当社の管理料を差し引いて、残りを事業収益として支払います。

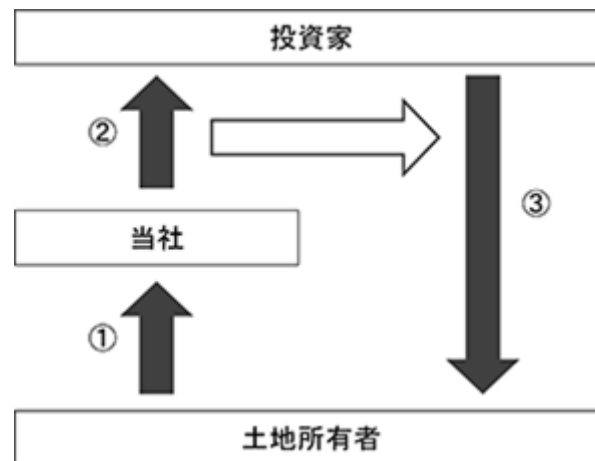
<(2) 開発分譲事業 ウ．用地購入、ビルイン型建築の場合>



当社は、土地所有者から土地（不動産）を購入します。

当社は、購入用地上にビルイン型トランクルームを建築し、土地建物を投資家に売却し、売却後、建物を賃借（リースバック）します。

<(2) 開発分譲事業 エ．土地賃借、コンテナ型建築の場合>



当社は、土地所有者と借地契約をします。

当社はその借地上にコンテナ型建物の建築後、建物部分を投資家に売却します。

と同時に当社が土地所有者と締結している借地契約を土地所有者、投資家間の借地契約に切替えます。

その他、内装部分のみ売却の場合も同じです。



#### 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(その他の関係会社)  株式会社デベロップ	千葉県市川市	920,990	建築事業、エ ネルギー事 業、ホテル事 業他	(被所有) 34.00	トランクルーム管理受 託・建築用コンテナモ ジュール購入・コンサル フィー売上 太陽光発電管理委託

(注) 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

#### 5【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

2024年1月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
25	49.0	4.5	4,373

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。  
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. 報告セグメントはトランクルーム運営管理事業とトランクルーム開発分譲事業とその他不動産取引事業に区分しておりますが、3事業は従業員数を明確に区分できないため一括して記載しております。

##### (2) 労働組合の状況

当社には労働組合はありません。なお、労使関係については円満に推移しております。

##### (3) 男女の平均勤続年数の差異

女性(年)	男性(年)
5.7年	3.3年

## 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】

当社の経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、下記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当社が判断したものであります。

トランクルームは、海外では「セルフストレージ」と呼ばれ、最も普及が進んでいるアメリカでは1970年代にその数が一気に増え、トランクルームを利用する世帯普及率が現在では、10%超となっています。

また、トランクルームの世界市場規模は、約380億ドル（約5兆円）となっています。

（出典：Self-storage : How warehouses for personal junk become a \$38billion industry-Curbed）

一方、日本は年々認知度が向上、収納サービス利用者が増加傾向ではありますが、全国で1世帯あたりのレンタル収納スペース数は0.0044室（2022年1月1日時点での「住民基本台帳に基づく人口」の総世帯数で換算）、コンテナ収納スペースは0.0060室となっており、両者を合わせて1.04%の世帯普及率となります。日本の世帯普及率はアメリカの約10分の1程度であり、生活様式の違いなどはありますが、まだ日本における普及率には伸長の余地があるものと推測されます。世帯数の伸び率は鈍化する中、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）の人口は3,670万6,866人（前年比7万3,650人減）で、全国人口に占める割合は29.15%（前年比0.11ポイント増）となり、依然として東京圏集中の構図となっています。また、東京圏の部屋数は増加が続いており、1世帯あたりのレンタル収納スペース数は今後も拡大傾向を見込むことができます。

2021年度の収納ビジネスの市場規模（レンタル収納＋コンテナ収納）は、765.8億円（前期比4.1%増）、2022年度と同市場規模は797.0億円（前期比4.1%増）、2023年度は825.8億円（前期比3.6%増）と予想されています。2023年度以降は、大手事業者を中心に新規出店のペースが加速していくとみられ、これまで以上の供給状況になるとみられます。（出典：矢野経済研究所「拡大する収納ビジネス市場の徹底調査2023年版」）

日本におけるサービスの認知度・世帯普及率はまだ高いとは言えず、今後のさらなる市場拡大を見込むことができると考えています。また近年においては不動産価格が右肩上がりでも上昇してきたため、ライフステージの変化に伴う住居（特にマンション）の買い替えを行うことができませんでしたが、今後の不動産価格の大幅な上昇が期待できなくなったため、住居の買い替えが進まず一つの物件に長く住むケースが増えてきています。このため、それぞれのライフステージにおいて必要な荷物・家財等を外部のトランクルームを利用することにより、住まいの限られたスペースを調整することが増えてきています。新型コロナウイルス感染症による在宅勤務の増加に対応して室内を広くすることや、いわゆる巣ごもり消費の増加により家庭内に食品などの在庫が増えたことなどもトランクルーム業界にとっては追い風となってきていると考えています。

またトランクルームを不動産投資物件として考えた場合、トランクルームは水回り等がないため、建築費を通常の建物と比べて低く抑えることができるとともに、大規模修繕の頻度も低くなります。さらにアパート・マンションと比較しても経年による賃料の減少幅が小さいため投資物件としては優位性を持っています。これらのトランクルームの特性を活かして事業を発展、強化させるため、当社では以下の事項を重要な課題と認識し、その対応に引き続き取り組んでまいります。

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社は、「顧客資産の持続的な価値向上を通じて、人々の暮らしや社会の未来を共創する」を経営理念に掲げ、「不動産所有者の資産価値の向上と、トランクルーム利用者の利便性の向上と満足感を通じて、人々の暮らしや社会の未来を豊かにする」を経営理念に基づくミッションとして、セルフストレージ方式のトランクルームの企画、開発、運営及び管理を行う事業を展開しております。

上記の経営理念・ミッションを達成するために下記の戦略を推し進めてまいります。

旺盛な需要があるエリアへ、不動産物件開発力、建築企画力を通じて優良な収益不動産を建設する。また並行して対象地域でのトランクルーム利用者の利便性を高めるサービスを提供する。

オペレーション能力の向上を通じて、管理受託物件の拡大を図る。

セルフストレージ専用ポータルサイト・Web決済システム等の開発・連携を図り、業務効率向上と販売機会の促進により、当社の認知度を向上させる。

複数の大型案件の投資家に加え、小規模案件の投資家開拓も行い、多様な売却先を確保することにより安定的に投資資金が回収できるようにする。

## (2) 目標とする経営指標

当社は、下記の指標を重要な経営指標と考えております。

### 各物件開業後の稼働率

トランクルームは一般的に、開設当初は稼働率が高くはありませんが、そのマーケットでの認知度の向上等により時間を経るごとに徐々に稼働率が高まっていく特性があります。当社では、稼働率と経過年数に注目して物件ごとの管理を行っています。経過年数のわりに稼働率が上がっていない物件に対しては、稼働率を向上させる対策をとっています。

### 管理する物件の物件数と部屋数

当社は、当社が管理する物件数とその部屋数を特に意識しております。物件数と部屋数が増加することにより、ユーザー顧客に対する信頼感が獲得できると同時に、トランクルーム業界内での当社の地位向上に役立つものと考えております。

### 物件への問合せ数と契約の成約率

物件に対する問合せがなければトランクルームの新規契約は進まないことから、問合せ数とその推移に注目しておりますが、それと同時にこれらの問合せが実際の契約に至る成約率も重要な指標と考えております。

(注) 稼働率は、稼働室数÷総室数で算出しております。経過年数は建築2年以上経過物件を既存稼働率、2年未満を新規稼働率として区別しております。

### (今後の戦略)

収益力強化、事業拡大のためには、トランクルーム利用者獲得、不動産物件開発力強化、運営力の強化と効率化が必要となります。

トランクルーム利用者獲得のためには、店舗内覧会の開催やチラシ、看板などにより店舗そのものの認知度を上げることに加え、新規にトランクルームを利用するお客様にトランクルームの利便性についてご理解頂くことが重要となります。そのため、ホームページを活用したトランクルームの利便性、利用方法の説明や問い合わせを頂いた際に、実際に施設を見学頂くご案内などにより新たなお客様の獲得に努めてまいります。

また、トランクルーム利用者の利便性を高めるため、清潔な環境の維持、温度・湿度管理などの通常の家財保管のための設備管理に加え、宅配ボックスの設置や荷物運搬サービスの提供などお客様がトランクルームをより利用しやすいサービスに努めてまいります。

不動産物件開発力強化のためには、不動産会社、金融機関などからの情報獲得を強化していくとともに、マンション用地を購入後、開発を見合わせている住宅系開発会社からの情報取得にも努めてまいります。また、2023年1月に提携したクリアル株式会社との協業により、新規物件開発の強化に加え、既存の事務所ビルなどの改装案件開拓にも努めてまいります。同時に物件開発に伴う資金調達力強化のため、金融機関との関係を強化してまいります。

また、安定的に物件開発を進めるため、従来の建築工事の実績を踏まえ設計・施工を工夫することによりコスト抑制を図るとともに、ゼネコン、設計事務所との協力関係構築により工事体制を強化してまいります。

運営力の強化、効率化については、2022年11月に提携した株式会社パルマとの協業により、お客様との契約手続きの効率化、内覧会開催の充実などを図り、店舗数、部屋数の増加に対し、運営コストが比例して増加しないように工夫し、安定的、効率的な運営体制を整備してまいります。

(3) 中期的な経営戦略と会社の対処すべき課題

当社が対処すべき課題と致しましては次の7項目であると認識しております。

コーポレート・ガバナンスの整備・強化と人員体制の拡充

当社は、コーポレート・ガバナンスの整備・強化を最も重要な経営課題のひとつと位置付けております。ガバナンスを強化するため、内部監査、各種規程の整備及び見直しなどを行い、管理実務機能を高めるため管理部従業員への教育を行いました。

物件開発力の強化

既存事業拡大のためには、出店用地の確保、建設コストの抑制が必要となります。出店用地の確保については、不動産業界における住宅系の新規開発が一部消極的になる中、既存の住宅系開発会社や仲介会社との連携などを密にしております。建設仕入れ価格の高騰により、コストの抑制は容易ではありませんが、設計・施工を工夫することで検討・推進しております。また、新規物件獲得、開発力強化に向けて開発部の人員強化を進めております。

既存物件、新規物件の稼働率向上策

各物件の集客力の強化については、新規開業時に建設時の現地看板・チラシ・ホームページ掲載等での販促、内覧会の開催等により、物件周辺での認知度を高める策を講じております。開店後期間が経過した案件であっても、稼働率が不十分な案件については、利用料や手数料を一定期間に限り割引くキャンペーン等を行うことで集客の強化を推進し、稼働率向上に努めます。また、物件全般にホームページの活用やWEB上の広告掲載もしくは仲介サイト等を活用して認知度を向上させてまいります。

財務体質の改善と資金調達力の強化

当社が新規物件を開発する際には、必要な資金を安定的に調達することが重要となります。そのため複数の金融機関と親密な取引関係を維持し、資金調達を安定性と財務基盤の安全性を高めるように努めております。

なお、今後は、資金調達の多様化を図り、収益不動産であるトランクルーム開発に長期的に対応できる資金調達を行うことで企業としての財務体質強化を目指してまいります。

新規事業（サービス）の拡大

新規事業としては、車を保有されていない方にもご不便をおかけしないサービスの提供を開始しており、2023年7月より中野沼袋トランクルームにおいて、荷物の個別運送サービスを開始いたしました。これは、契約者の自宅や事務所と当該トランクルーム間の荷物の運び込み当社が行うものです。また、2024年1月オープンの対象店舗に限り、試験的ではありますが、既存及び新規契約者に対して、タイムズモビリティ株式会社が展開するカーシェアリングサービス「タイムズカー」の入会特典の提供を行っております。

このほか、2023年6月から梶が谷トランクルーム、東浅草トランクルーム、ときわ台トランクルームの一部において、家財等を分類整理しやすくするためにスチールラック付き部屋の提供を始めました。

また、2023年9月オープンの渋谷区笹塚トランクルームは、既存建物4階建ての2階フロアを改装し、屋内型トランクルームとしました。既存建物の有効活用及び様々な地域へ出店することで、利用者に身近で利便性の高いトランクルームを提供できるものと思料しております。

さらに、投資家の幅を広げる案件として、小規模案件開発を増やしていく計画であります。

収益用不動産としてのトランクルーム投資市場における当社地位の確立と新規投資家層拡大

収益用不動産としてのトランクルーム投資市場における当社地位の確立施策としては、前述の新規出店やホームページによる一般消費者に対する認知度の向上策に加え、トランクルーム投資を行う投資家やその投資家に対し融資を行う金融機関へのアプローチも重要となります。経年による商品劣化が少なく、水回り機能が無いため、設備の維持費用も住宅に比べて安価であるトランクルームの特性をご理解いただくことで、投資商品としてのトランクルームの評価向上に向けて活動して参ります。

当社物件を購入する新規投資家層については、当社への問い合わせからの商談、トランクルームの取得を検討しているという情報からの投資家へのダイレクトなアプローチ等新規開拓に努めて参ります。

また、当社としましても、トランクルームを不動産流動化の対象資産として位置づける活動を展開して、投資家に対し、トランクルーム事業の収益用不動産市場での位置づけを高めていきたいと考えております。

#### 新規参入者・同業他社に対する施策

当社ビジネスモデルは特許権等により法的に他社を排除できる参入障壁を持っておらず、ビジネスモデル自体もシンプルなものであるため、新規参入者・同業他社による競争激化が起こる可能性があります。これに対し、当社としては、これまで作り上げた不動産仲介業者や各種金融機関との情報連携や物件情報に対する迅速な投資判断などで開発力を強化してまいります。

不動産投資家のニーズへの対応としては、トランクルーム以外の不動産を投資対象とする不動産投資家も当社の取引先に多くみられることから、投資家のニーズに合わせて、トランクルーム以外の不動産の販売、仲介を行っていくことを目指しております。また、若者の車離れや高齢者の利用に備え、運送業者との連携による荷物の集配サービスの強化などお客様の利便性を高める取組みを強化してまいります。

## 2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社のサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。  
文中の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ととなります。

当社は「顧客資産の持続的な価値向上を通じて、人々の暮らしや社会の未来を共創する」を経営理念として、「不動産所有者の資産価値の向上とトランクルーム利用者の利便性向上と満足感を通じて、人々の暮らしや社会の未来を豊かにする」ことを会社のミッションとして掲げております。

この経営理念を踏まえ、当社の持続的な成長のためには、環境経営と成長戦略の一体化は不可欠であると考えています。経営資源や蓄積したノウハウなど、当社の強みを活かしながら、環境課題の解決と業績の向上を目指します。

具体的な取組としては、次のとおりであります。

### (1) ガバナンス

当社は、事業を通じて地域社会に貢献しつつ、株主の皆様を始め投資家、顧客、取引先等全てのステークホルダーの皆様の信頼に応え、持続的成長と発展を遂げていくことが重要であるとの認識に立ち、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。

また、当社の事業モデルを健全に拡大させることが、環境及び社会における貢献に繋がるものと考えており、今後とも持続可能な社会の現実と当社の継続的な企業価値の向上を目指しております。

### (2) 戦略

当社は、人的資本が持続的な企業価値向上の推進に最も重要な経営資源と考えており、優秀な人材を継続的に確保し、育成することが経営の重要な課題と認識しております。

#### 人材の育成に関する方針

当社は、少数精鋭でプロフェッショナル集団を目指します。そのために、不動産開発・運営管理等に係る従業員に対し不動産に関する専門知識の習得を求めるだけでなく、全ての業務に携わる従業員に対し、それぞれの担当分野で高い専門性を身につけるために自己研鑽や自律的キャリアの形成を推奨しています。具体的には、OJTや上長との定期的な面談に加え、社外セミナー、オンライン学習サービスの活用、資格取得支援等により、従業員の能力向上を図り、人材のレベルアップに努めております。

#### 社内環境整備に関する方針

当社は、多様なバックグラウンドを持つ人材が、企業の成長と革新を促進すると考えおります。そのため、専門性や経験、感性、価値観の異なる人材を積極的に取り込むことが必要であり、国籍・宗教・年齢・性別等に関係なく、様々な人材が活躍できる環境や仕組みを整備し、多様な人材が意欲をもって活躍する活力ある組織の構築を推進し、働きやすい環境と風通しのよい社内環境整備に取り組んでおります。

### (3) リスク管理

当社は、リスク・コンプライアンス委員会を設置し、リスク管理を行うための体制を構築しております。当委員会において事業を推進していく上で発生し得るリスクに対し、その内容を把握し、分析・評価した上で優先的に対処すべきリスクを抽出し、全社的リスクの低減を図っております。

### (4) 指標及び目標

当社では、上記(2)戦略において記載した、人材育成、人材の多様性の確保及び社内整備環境における方針に関する指標として次の指標を用いております。当該指標に関する目標及び実績は、次のとおりであります。

指標	目標(2027年1月期)	実績(当事業年度)
生産性(一人当たり営業利益)	2027年1月期1,000万円	2024年1月期604万円
従業員の女性労働者割合	現状維持	48.0%

一人当たり営業利益は、期末時点における「営業利益÷従業員」により算出

### 3【事業等のリスク】

本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、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。なお、本項の記載内容は当社株式の投資に関するすべてのリスクを網羅しているものではありません。当社は、これらのリスクの発生可能性を認識したうえで、発生回避及び発生した場合の迅速な対応に最大限の努力をする方針であります。

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当社が判断したものであります。

#### (1) 顧客ニーズや不動産市況等事業を取り巻く経営環境リスクについて

当社が属する不動産業界は、景気動向、金利水準、地価の水準等のマクロ経済要因の変動と企業業績が強く関連しております。こうした経済状況の変化は、当社が貸し出すトランクルームの賃料及び稼働率、土地の購入代金、建築費等の変動要因となり、当社の経営成績及び財政状態に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状況の把握、投資判断力・リーシング力の強化等により、リスクの低減を図ります。

#### (2) 開発用地仕入れリスクについて

当社は、不動産市況の動向により、開発用地の価格が変動することで取得が計画どおりに進まない場合や様々な調査を行い開発用地取得の意思決定をしたものの予想がつかない土壌汚染や地中埋設物等の瑕疵の発見による追加費用が発生した場合には、当社の経営成績及び財政状態に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、開発用地の仕入れに際して立地条件、面積、地盤、周辺環境及び仕入れ価格等について事前に十分調査し、それらを勘案のうえ用地仕入れを行ってまいります。

また、用地の仕入れに際し、他社と競合し、価格が上がった場合には、当社売却時の利益が減少することとなりますが、トランクルーム用地は鉄道の駅からの距離よりも自動車によるアクセスを重要視致しますので、可能な限りマンション開発業者と競合の少ない物件を探し、購入価格を抑える工夫をして参ります。さらに、信託銀行などから、不動産所有者により近い情報を入手することにより競合の少ない段階での用地開発を行うことで価格上昇リスクを低減いたします。

#### (3) 販売用不動産が売却できないあるいは売却が遅延するリスクについて

当社は、開発分譲事業で利益の8割程度を確保しておりますので、開発分譲事業において、販売用不動産が売却できない、あるいは売却が遅延した場合には、経常赤字となる可能性があります。

開発分譲事業において、当社のマーケティングが不十分で、結果として想定の利用料や稼働率が確保できない場合、外部環境が変化し需要が減少する場合、あるいは周辺の賃料相場及び不動産価格相場が大きく変動した場合等は、想定した価格で売却できず、当社で保有する等により、当社の経営成績及び財政状態に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、建築確認申請が完了した時点で、納期が制約を受けやすい建築資材の先行手配や、建築会社と綿密なスケジュールの打ち合わせを行うなどの対策を行い、建築工事を発注して、物件完成の目途が立った段階から当該物件の販売活動を開始致します。加えて、複数の買主候補に対し、並行して商談を行うことで、より当社に有利な売却条件を模索するなど、物件が売却できないリスクを低減して参ります。

#### (4) マスターリース契約のリスクについて

当社が開発したトランクルームは、完成後に投資家へ売却した際に、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ます。この場合当社には、物件についてリース債務が発生いたします。

このマスターリース契約を締結した物件について、当初の計画より稼働率が低迷しマスターリース期間内で投資回収を見込めない場合には引当金を計上する可能性があります。その結果、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。(マスターリース契約に基づくリース取引残高については、第5「経理の状況」に記載した注記(リース取引関係)をご参照下さい。)

(5) 建築費の高騰、建築資材の供給不足のリスクについて

建築費の高騰、建築資材の供給不足も利益の減少あるいは売却遅延リスクとなり、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、これらのリスクを回避するために、複数の建設業者、コンテナ製造者との付き合い、取引先を拡大すること等で対処してまいります。また、工事遅延その他の要因により販売遅延となった場合には、金融機関に対し、融資期間の延長などを事前に打診することによりリスクの軽減を図ります。

(6) 資金調達について

当社は、物件の取得及び建築等の事業資金のため、金融機関から短期及び長期の有利子負債を調達しています。今後は、市場金利が上昇する局面において支払利息等の増加により、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

資金調達に当たっては、現地取得の商談が始まった時点から金融機関と協議し、必要な資金の確保に努めてまいります。また、手元資金の活用による十分な日程調整を踏まえて、調達活動により十分な流通性を確保し、安全資金の確保に努めてまいります。

(7) 小規模組織であるリスクについて

当社は、少数の人員体制であり、効率性を重視した運営組織となっております。今後、急速な事業の拡大、新規事業への進出等があった場合や、突発的な事故や退職等による従業員の減少があった場合は、すみやかに適切かつ十分な組織的対応ができず、当社の事業の展開速度や社会的信用、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 自然災害・不測の事故・感染症のリスクについて

火災、落雷、水災、地震、津波、その他偶然不測の事故並びに暴動、騒乱、テロ等の災害により、当社が保有又は運営する物件が滅失、劣化又は毀損し、トランクルームの事業運営に支障をきたした場合は、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、新型コロナウイルス感染症を含め感染症などで経済活動が停滞した場合も当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 個人情報の管理について

当社では、見込み客情報、取引顧客情報、事業を通して取得した個人情報を保有しており、個人情報の保護に関する法律等による規制を受けております。これらの個人情報については、当社にて細心の注意を払って管理しておりますが、万が一、外部漏洩等の事態が発生した場合、損害賠償や社会的信用の失墜等により、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 競合激化のリスクについて

トランクルームの開発、運営等に関する事業は、特許権等により法的に他社を排除できる参入障壁を持っているものではなく、また事業自体も比較的シンプルなものであり参入障壁が高いとは言えませんので、他業種からの参入或いは同業他社間の競合激化により当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

一方、トランクルーム事業は地域に密着した事業であり、顧客が利用する商圈も物件から半径2キロメートル程度と狭く、飲食店や一般消費財のような競争関係には通常なりません。当社としては、可能な範囲で近隣の他社物件の価格帯を下回る水準で価格設定ができるように、物件確保に係るコストの圧縮、空調、セキュリティなどで他の競合に勝る環境の提供を行うことでリスク回避に努めております。

(11) システムトラブルについて

当社は、ホームページを通じた店舗紹介、問合せ管理、決済サービスを行っております。またトランクルームの契約についてもシステムを利用して管理しております。当社ではセキュリティ対策やシステムの安定性確保に取り組んでおりますが、何らかの原因でシステムトラブルが発生した場合には、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。



(12) 保有株式に関するリスクについて

当社は、中長期的な企業価値の向上に資すると判断される他社株式を純投資目的以外の株式（政策保有株式）として保有しております。個別の政策保有株式については、「コーポレートガバナンス・コード（原則1 - 4）に則り、取締役会へ定期的に報告し保有意義の適否を検証するなど、適切に管理しておりますが、株式の市場価格が下落するなど、保有する株式の価値が大幅に下落した場合には、当社の経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

(13) その他の関係会社との関係について

特定の法人への依存について

当社は、2022年4月27日付で東京証券取引所グロース市場に上場以前は、現在、その他の関係会社に該当する株式会社デベロップの子会社でありました。当社と同社及び同社グループとは主力事業が異なり、事業の棲み分けがなされており、現在競合となりうる状況は発生しておらず、今後発生する見込みも現時点ではありません。しかしながら、今後、同社及び同社グループ各社の事業ならびに取引形態の見直しによっては、当社の事業に影響を及ぼす可能性があります。

2024年1月期における株式会社デベロップとの主な取引は、[ 関連当事者情報 ] に記載の通りです。

(14) 当社株式の流動性に関するリスク

上場後、初回の上場維持基準に係る審査は、2023年1月末の基準日をもって行われました。当社の上場維持基準への適合状況は、株主数、流通株式数、流通株式比率については適合しておりましたが、流通株式時価総額については適合していませんでしたが、2024年1月末で上場維持基準に適合しております。

## 4【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

#### 財政状態及び経営成績の状況

当事業年度（2023年2月1日～2024年1月31日）における事業環境は、新型コロナウイルス感染症が5類感染症へ移行し、人流も徐々に拡大してインバウンド需要増加等により国内景気は緩やかに回復しております。しかし、物価上昇や金融資本市場の変動の動向等、国際情勢に影響を及ぼす事象が依然存在し、景気の先行きは依然として不透明であります。

このような環境下において、当社は2023年2月に東京都豊島区に「新大塚」、東京都葛飾区に「西新小岩5丁目第2」、同年4月に千葉県市川市に「南行徳第2」、神奈川県横浜市に「新吉田東」、同年8月に千葉県東金市に「東金第2」、同年9月に千葉県市川市に「行徳」、東京都渋谷区に「笹塚」、同年10月に沖縄県那覇市に「那覇泉崎」、茨城県水戸市に「水戸石川」、同年11月に福岡県中間市に「中間」、滋賀県湖南市に「湖南」、同年12月に栃木県小山市に「犬塚第2」、山口県防府市に「防府仁井令」、2024年1月に東京都目黒区に「下目黒」、東京都品川区に「西大井」、東京都豊島区に「東長崎」の各トランクルームを開店致しました。このうち「那覇泉崎」は沖縄県への初の出店となります。

2023年11月には、不動産開発事業を行う株式会社アーバネットコーポレーションと業務提携契約を締結しました。同社とは首都圏を中心とするマンション、セルフストレージ物件開発用地候補に関する不動産情報の交換・共有、両者それぞれ保有する物件情報交換・共有、株式会社アーバネットコーポレーションが開発するマンション等へのセルフストレージ商品の組み込み等、新規プロダクトへの取り込み等において連携してまいります。

なお、2024年1月には一級建築士事務所登録も完了しました。

トランクルームの開発分譲事業については、沖縄1店舗、首都圏3店舗の開発案件「下目黒」「西大井」「東長崎」各トランクルームは完成、売却売上を計上しております。トランクルーム用コンテナ及び内装部分売却売上、新規出店2物件売却売上、不動産仲介手数料売上を計上しております。

その他不動産取引事業については、レジデンス2物件、ホテル1物件、事務所1物件の賃料売上、レジデンス1物件の売却売上を計上しております。

以上の結果、当事業年度の売上高は3,325,443千円（前年同期比8.5%増）、営業利益は151,017千円（前年同期比1.5%減）、経常利益は157,401千円（前年同期比5.7%増）となりました。当期純利益は109,846千円（前年同期比6.7%増）となりました。

各セグメントの経営成績は以下のとおりであります。

当社は前期までトランクルーム事業の単一セグメントでありましたが、事業区分及び事業活動の実態を適切に表すとともに事業内容を明瞭に表現する目的で、第1四半期会計期間より、報告セグメントを「トランクルーム運営管理」「トランクルーム開発分譲」「その他不動産取引」の3区分に変更し、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数字で比較分析しております。なお、「その他不動産取引」は、当期より新たに取り組むトランクルーム以外の不動産を扱うセグメントであります。

#### （トランクルーム運営管理事業）

トランクルーム運営管理事業では、トランクルームを利用者に貸し出し、運営・管理を行うことにより利益を得ております。利用者から受領するトランクルーム利用料及びプロパティマネジメント受託収入が売上であり、トランクルームを所有あるいは賃借するコスト及び運営に必要なコストが原価となります。

なお、金額的重要性が高まったことにより、トランクルームに併設するオフィスの賃料や住宅の賃料などを「トランクルーム運営管理事業」セグメントから「その他不動産取引事業」セグメントに移動させています。

当第3四半期累計期間は、既存店舗の稼働室数維持・拡大、新規契約者の獲得に努め、キャンペーン等も行って参りました。また、コンテナ型トランクルームの新規自社保有物件を増やしたことによるトランクルーム販管費が増加しました。

この結果、トランクルーム運営管理事業の売上高は749,018千円（前年同期比15.8%増）、セグメント損失は75,525千円（前年同期はセグメント損失30,746千円）となりました。

(トランクルーム開発分譲事業)

トランクルーム開発分譲事業では、トランクルームを企画、開発し、不動産投資家に売却することで利益を得ております。売却代金が収入であり、開発に要したコストが原価となります。

当事業年度は、開発物件仕入の獲得に努めて参りました。また、トランクルーム内装の仕入、販売、トランクルーム用コンテナの売却、トランクルーム事業に関するコンサルティング収入がありました。

この結果、トランクルーム開発分譲事業の売上高は2,430,306千円(前年同期比0.5%増)、セグメント利益は401,387千円(前年同期比12.3%増)となりました。

(その他不動産取引事業)

その他不動産取引事業では、トランクルーム以外の不動産を不動産投資家へ仲介、再販することで利益を得ます。仲介手数料または売却代金が収入であり、不動産の仲介または仕入に要したコストが原価となります。また、当事業年度よりトランクルームに併設するオフィスの賃料や住宅及びホテルの賃料などをセグメントに含めております。不動産賃料が主な収入であり、該当不動産に要したコストが原価となります。

当事業年度は、不動産仕入、不動産投資家の獲得に努めて参りました。また、自社所有レジデンス1物件売却、レジデンス1物件仕入及び賃料収入がありました。

以上の結果、その他不動産取引事業の売上高は146,119千円(前年同期の売上高はありません)、セグメント利益は25,843千円(前年同期のセグメント利益はありません)となりました。

(資産)

流動資産は、前事業年度末に比べて811,797千円増加し2,162,031千円となりました。これは、現金及び預金が947,426千円と前事業年度末に比べて115,918千円増加、開発分譲事業の販売用不動産が1,138,203千円と前事業年度末に比べて683,766千円増加したことなどによるものです。固定資産は、前事業年度末に比べて213,148千円増加し、682,647千円となりました。これは建物(純額)が49,115千円と前事業年度末に比べて28,773千円増加、工具器具備品(純額)が40,924千円と前事業年度末に比べて27,442千円増加、リース資産(純額)が30,407千円増加(前事業年度末はありません。)、また、新規土地取得70,367千円を計上したことなどによるものです。投資その他の資産は、敷金及び保証金が243,484千円と前事業年度末に比べて15,171千円増加しました。

この結果、資産合計は前事業年度末に比べて1,024,946千円増加し、2,844,679千円となりました。

(負債)

流動負債は、前事業年度末に比べて422,336千円増加し、629,232千円となりました。これは、前事業年度末に比べて短期借入金が263,000千円増加、来期開発物件の販売用不動産計上に伴い未払金計上も増加したことなどによるものです。固定負債は、前事業年度末に比べて488,644千円増加し1,183,025千円となりました。これは、長期借入金1,059,542千円と前事業年度末から446,531千円増加したことなどによるものです。この結果、負債合計は前事業年度末に比べて910,981千円増加し、1,812,258千円となりました。

(純資産)

純資産合計は、前事業年度末に比べて113,965千円増加し、1,032,421千円となりました。これは、利益剰余金が574,943千円と前事業年度末に比べて109,846千円増加したことなどによるものです。

キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物の残高は、前事業年度末に比べ114,917千円増加し、946,425千円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況及びこれらの要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度における営業活動の結果、使用した資金は459,479千円(前年同期は268,782千円の収入)となりました。これは主に税引前当期純利益157,401千円、棚卸資産の増加による減少682,903千円、法人税等の支払い86,359千円等によるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度における投資活動の結果、使用した資金は216,044千円(前年同期は102,359千円の支出)となりました。これは主に有形固定資産の取得による支出194,869千円、無形固定資産の取得による支出4,899千円、敷金の差入れによる支出16,664千円等によるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度における財務活動の結果、得た資金は790,441千円(前年同期は275,632千円の収入)となりました。これは長期借入れによる収入910,400千円等によるものです。

生産、受注及び販売の実績

a 生産実績

当社は生産を行っていないため、生産実績の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示すと、以下の通りです。

セグメントの名称	前事業年度		当事業年度	
	販売高(千円)	前期比(%)	販売高(千円)	前期比(%)
トランクルーム運営管理事業(千円)	646,911	116.2	749,018	115.8
トランクルーム開発分譲事業(千円)	2,418,817	96.3	2,430,306	100.5
その他不動産取引事業(千円)	-	-	146,119	-

(注)1. 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、以下のとおりであります。

相手先	前事業年度		当事業年度	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
ルートエス・ジェイ合同会社	1,575,000	51.4	1,929,500	58.0
メットライフ生命保険株式会社	655,307	21.4	-	-

(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、当事業年度末において当社が判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

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る企業会計の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、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び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、見積りによる不確実性のため、これらの見積りと異なる場合があります。

財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載しております。

当事業年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・結果内容

(売上高、売上原価)

当事業年度における売上高は、3,325,443千円となりました。

その主な要因は、下目黒トランクルーム、東長崎トランクルーム、西大井トランクルーム及び那覇泉崎トランクルームの完成、売却等によるものです。

また、売上原価2,791,374千円となりました。これは、売上高同様開発事業の順調な開発によるものです。その結果、売上総利益は、534,069千円となりました。

(販売費及び一般管理費)

当事業年度における販売費及び一般管理費は、383,051千円となりました。

その主な要因は、開発部、営業部共に従業員増加による人件費の増加によるものです。

その結果、営業利益は、151,017千円となりました。

(営業外損益)

当事業年度における営業外収益は、34,633千円となりました。これは、主に太陽光売電収入による収益28,256千円を計上したことによります。営業外費用は、28,249千円となりました。これは、主に太陽光売電原価による費用21,054千円を計上したことによります。

その結果、経常利益は、157,401千円となりました。

(特別損益及び当期純利益)

当事業年度における特別損益はありません。

以上の結果、税引前当期純利益は、157,401千円、当期純利益は、109,846千円となりました。

経営成績に重要な影響を与える要因について

経営成績に重要な影響を与える要因につきましては、「3 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

資金の財源及び資金の流動性

a. キャッシュ・フローの状況

「(1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

b. 資金の需要

当社における資金需要は、主として売上原価となります販売用不動産の仕入れ資金であります。これらは、短期借入れ資金として銀行等の金融機関から調達を行っております。

今後も事業活動を支える資金調達については、低コストかつ安定的、機動的な資金の確保を主眼として多様な資金調達方法に取り組んでまいります。

なお、事業拡大に伴う多額の先行投資が見込まれる場合は、これらの資金需要に対応するため自己資金、金融機関からの借入れ及びエクイティファイナンス等で調達することを予定しております。

経営方針・経営戦略・経営上の目標の達成状況を判断するための客観的指標

a．当社の経営目標

当社は、個人及び企業がユーザーとなるトランクルームの企画、開発、運営をしております。そのため下記の指標を経営上の管理目標としております。

- ・トランクルーム利用者の成約、解約の状況及び現在稼働している室数、全体室数に対する稼働室数（稼働率）
- ・トランクルーム開発及び売却時の、不動産としての物件の仕入れ高と完成後の売却金額による物件売却利益率

b．当社の4つ経営方針

- イ．トランクルーム開発後の完売による利益率の確保及び向上を図る
- ロ．既存物件及び大型マスターリース案件の稼働率アップによる収益拡大を図る
- ハ．コンプライアンスの徹底による管理・運営体制の強化を図る
- ニ．既存ビルへの出店や商業施設等への出店等への新たな営業戦略を推進する

## 5【経営上の重要な契約等】

相手方の名称	契約内容	備考	契約期間
(株)アーバネットコーポレーション	業務提携契約	首都圏を中心とするマンション、セルフストレージ物件開発用地候補に関する不動産情報の交換・共有、両社が保有する物件の売却、不動産投資家候補に関する情報交換・共有等、アーバネットコーポレーションが開発するマンション等へのセルフストレージ商品の組み込み等、新規プロダクトへの取り組み等	契約日2023年11月8日から2024年10月末以後1か年の自動延長

## 6【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】

当事業年度に実施しました設備投資総額は、168,886千円であり、主に事業用不動産の取得及びトランクルーム新規工事等であります。

なお、重要な設備の除却はありません。

#### 2【主要な設備の状況】

2024年1月31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)
			建物及び 建物附属 設備	機械装置	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (千葉県市川市)	-	本社機能 営業所	3,788	-	- (-)	10,139	13,928	21
トランクルーム運営管理 (東日本5店舗)	T R運営管理	トランクルーム コインパーキング	10,439	-	- (-)	3,411	13,850	-
トランクルーム開発分譲 (東日本3物件)	T R開発分譲	トランクルーム	2,049	-	- (-)	17,238	19,287	-
その他不動産 (全国3物件)	その他不動産	賃貸物件	20,469	-	70,367 (313.69)	1,338	92,174	-
岡山営業所 (岡山県岡山市北区)	-	営業所	-	-	- (-)	0	0	4
トランクルーム運営管理 (西日本28店舗)	T R運営管理	トランクルーム コインパーキング	4,363	-	- (-)	9,167	13,530	-
トランクルーム開発分譲 (西日本3物件)	T R開発分譲	トランクルーム	2,585	-	- (-)	39,488	42,073	-
太陽光設備 (関東近郊、鹿児島県)	-	太陽光設備	3,030	102,168	28,818 (28,327)	1,686	135,703	-

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 一部の設備については他の者から賃借しており、主要な賃借中の設備は、下記のとおりであります。なお、年間賃借料には共益費も含んでおります。

事業所名(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)
本社及び岡山営業所事務所	-	事務所	7,544
トランクルーム105物件	T R運営管理	土地及びトランクルーム	575,140
トランクルーム以外3物件	その他不動産	賃貸物件	9,266

3. T Rはトランクルームの略称になります。

4. その他は、工具器具備品、構築物、一括償却資産、少額減価償却資産及び無形固定資産が含まれておりません。

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

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	6,000,000
計	6,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2024年1月31日)	提出日現在発行数 (株) (2024年4月26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	1,845,500	1,845,500	東京証券取引所 (グロース市場)	権利内容に何ら限定のない当 社における標準となる株式単 元株式数100株
計	1,845,500	1,845,500	-	-

(注) 提出日現在の発行数には、2024年4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】

決議年月日	2019年5月31日	2020年1月27日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 2 当社従業員 7	当社取締役 3 当社従業員 4
新株予約権の数(個)	99(注)1	85(注)1
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 49,500(注)1、3	普通株式 42,500(注)1、3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	240(注)2、3	640(注)2、3
新株予約権の行使期間	2021年6月1日～2029年5月31日	2021年6月1日～2029年5月31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 240 資本組入額 120 (注)3	発行価格 640 資本組入額 320 (注)3
新株予約権の行使の条件	<p>新株予約権者は権利行使時において、当社または当社子会社の取締役、監査役もしくは従業員であることを要す。ただし、取締役及び監査役が任期満了により退任した場合、または従業員が定年により退職した場合はこの限りでない。また当社の取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。</p> <p>新株予約権の相続はこれを認めない。</p> <p>その他の権利行使の条件は、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結した「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。</p>	<p>新株予約権者は権利行使時において、当社または当社子会社の取締役、監査役もしくは従業員であることを要す。ただし、取締役及び監査役が任期満了により退任した場合、または従業員が定年により退職した場合はこの限りでない。また当社の取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。</p> <p>新株予約権の相続はこれを認めない。</p> <p>その他の権利行使の条件は、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結した「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。</p>
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については、取締役会の承認を要するものとする。	新株予約権の譲渡については、取締役会の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	(注)4

当事業年度の末日(2024年1月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2024年3月31日)にかけて変更された内容はありません。

(注)1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、当事業年度の末日においては500株であります。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により目的である株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、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行われ、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる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、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行(処分)株式数}}$$

3. 当社2021年12月24日開催の臨時取締役会の決議により、2022年1月12日付で普通株式1株につき500株の株式分割したことにより「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。
4. 当社が組織再編を実施する際の新株予約権の取扱いについて  
当社が組織再編に際して定める契約書または計画書等に以下に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、次に定める株式会社の新株予約権を交付する。
  - (1) 合併（当社が消滅する場合に限る）  
合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社
  - (2) 吸収分割  
吸収分割をする株式会社とその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社
  - (3) 新設分割  
新設分割により設立する株式会社
  - (4) 株式交換  
株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社
  - (5) 株式移転  
株式移転により設立する株式会社

【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)
2019年11月26日 (注) 1	492	3,092	80,000	170,000	77,440	117,440
2022年1月12日 (注) 2	1,542,908	1,546,000	-	170,000	-	117,440
2022年4月26日 (注) 3	220,000	1,766,000	66,792	236,792	66,792	184,232
2022年5月31日 (注) 4	79,500	1,845,500	24,136	260,928	24,136	208,368

(注) 1 . 有償第三者割当増資 492株

発行価格 320,000円

資本組入額 162,601円

割当先 10社

主な割当先 寺田倉庫株式会社100株、株式会社細谷工業所100株、株式会社九州リースサービス78株

2 . 2021年12月24日開催の臨時取締役会決議により、2022年1月12日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。

3 . 2022年4月26日に、有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）の払込により資本金が66,792千円及び資本準備金が66,792千円増加しております。

発行価格 660円

引受価額 607.2円

資本組入額 303.6円

4 . 2022年5月31日に、第三者割当による新株式発行（オーバーアロトメントによる当社株式の売出しに関連する第三者割当）により資本金が24,136千円及び資本準備金が24,136千円増加しております。

発行価格 607.2円

資本組入額 303.6円

割当先 大和証券株式会社79,500株

(5) 【所有者別状況】

2024年1月31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)	-	1	18	24	14	6	839	902	-
所有株式数 (単元)	-	146	2,283	8,936	814	64	6,201	18,444	1,100
所有株式数の割合 (%)	-	0.79	12.38	48.45	4.41	0.35	33.62	100.00	-

(6)【大株主の状況】

2024年1月31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(%)
株式会社デベロップ	千葉県市川市市川1丁目4-10	627,500	34.00
岩瀬 嘉孝	福岡県福岡市中央区	91,100	4.94
楽天証券株式会社	東京都港区南青山2丁目6番21号	65,200	3.53
寺田倉庫株式会社	東京都品川区東品川2丁目6番10号	50,000	2.71
株式会社細谷工業所	東京都台東区池之端2丁目6-11	50,000	2.71
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町1丁目4番地	50,000	2.71
J Pモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7-3	39,700	2.15
株式会社九州リースサービス	福岡県福岡市博多区博多駅前4丁目3番18号	39,000	2.11
株式会社SBI証券	東京都品川区六本木1丁目6番1号	29,800	1.61
打田 保貴	愛知県長久手市	27,000	1.46
計	-	1,069,300	57.94

(注)1. 2023年11月14日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、藤本茂氏が以下の株式を処分している旨が記載されているものの、当社として2024年1月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式の総数に対する 所有株式数の割合 (%)
藤本 茂	神戸市東灘区	90,800	4.92

2. 2023年8月4日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社が以下の株式を処分している旨が記載されているものの、当社として2024年1月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式の総数に対する 所有株式数の割合 (%)
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝公園一丁目1番1号	85,800	4.65

(7)【議決権の状況】  
【発行済株式】

2024年1月31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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,844,400	18,444	-
単元未満株式	普通株式 1,100	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	1,845,500	-	-
総株主の議決権	-	18,444	-

【自己株式等】

該当事項はありません。

## 2【自己株式の取得等の状況】

### 【株式の種類等】

該当事項はありません。

#### (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】

該当事項はありません。

## 3【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を重要な課題として認識しており、中長期的な視点で、利益の再投資を通じた株主価値向上を図るとともに、事業環境や業績、財務状況などを総合的に勘案したうえで、配当を決定することを基本方針としております。

当社は、定款の定めにより、会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めのある場合を除き、株主総会の決議によらず、取締役会の決議によって定めることとしております。また、剰余金の配当については、毎年1月31日を基準日とする期末配当及び毎年7月31日を基準日とする中間配当のほか、基準日を定めて剰余金の配当を行うことができる旨を定款に定めており、配当金の決定機関は取締役会であります。

内部留保資金の用途につきましては、今後の事業展開への備えとして投入していくこととしております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、行っておりません。

## 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、コーポレート・ガバナンスの整備・強化を最も重要な経営課題のひとつと位置づけており、このコーポレート・ガバナンスの強化によって、当社の企業理念の実現と経営計画の達成、中長期的な企業価値の向上を果たすことを目指しております。また、経営の透明性、客観性の確保に努めるとともに、効率的かつ健全な経営のために、適切かつ迅速な意思決定の実行、意思決定に対する監視機能の強化、内部統制システム充実・強化など、活力と柔軟性を軸としたマネジメントシステムの構築を進めております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は会社法に基づく機関として、株主総会、取締役会、監査役会及び会計監査人を設置しています。取締役会が迅速かつ適正に重要業務の執行の決定と個々の取締役の職務執行の監督を行い、監査役会は公正かつ独立の立場から監査しております。

当社は、この体制が当社の持続的発展、持続的な株主価値の向上に有効であると考えております。

#### イ．取締役会

当社の取締役会は、荒川滋郎（議長・代表取締役社長執行役員）、坂口亮一（取締役執行役員営業部長）、水村健次（取締役執行役員管理部長）、兼平慎（社外取締役）、厚木進（社外取締役）の5名で構成され、毎月1回の定時取締役会のほか、必要に応じて随時、臨時取締役会を開催し、相互に取締役としての職務執行を監督し、経営判断の原則に基づき迅速に意思決定を行っております。当該取締役会には監査役3名（社外監査役）も出席し、職務の執行状況について、法令・定款に違反しないかのチェックを行うとともに、必要に応じて意見を述べております。

#### ロ．監査役会

当社の監査役会は、鈴木恒雄（社外常勤監査役）、井上真一郎（社外監査役）及び田中公子（社外監査役）の3名で構成されており、全員が社外監査役であります。監査役会は、その決議により、鈴木恒雄を常勤監査役及び監査役会の議長として選定しております。監査役会は、コーポレート・ガバナンスの運営状況を監督し、取締役の職務執行を含む日常活動の業務監査および会計監査を行っております。また、内部監査担当者の報告を聴取し、代表取締役社長執行役員とも原則として毎月1回意見交換を行っており、常時重要項目の協議を行っております。

#### ハ．内部監査

当社は、小規模な組織体制であるため、独立した内部監査担当部署は置かず、管理部が内部監査を担当しております。管理部担当業務についての監査は、自己監査とならないよう同部内担当部署間クロス監査を行っております。

#### ニ．リスク・コンプライアンス委員会

リスク・コンプライアンス体制の基本として「リスク・コンプライアンス管理規程」を制定しております。また、代表取締役社長執行役員が委員長となり、リスク・コンプライアンス規程に定められた委員によって構成されるリスク・コンプライアンス委員会を四半期に1回開催しております。また、リスク・コンプライアンス委員会は、その活動報告を少なくとも半期に1回以上取締役会に報告します。これにより、リスク及びコンプライアンスに関する全社の方針、体制の維持・管理、コンプライアンスの推進を図っております。

#### ホ．会計監査人

当社は、有限責任大有監査法人と監査契約を締結し、会計監査を受けております。

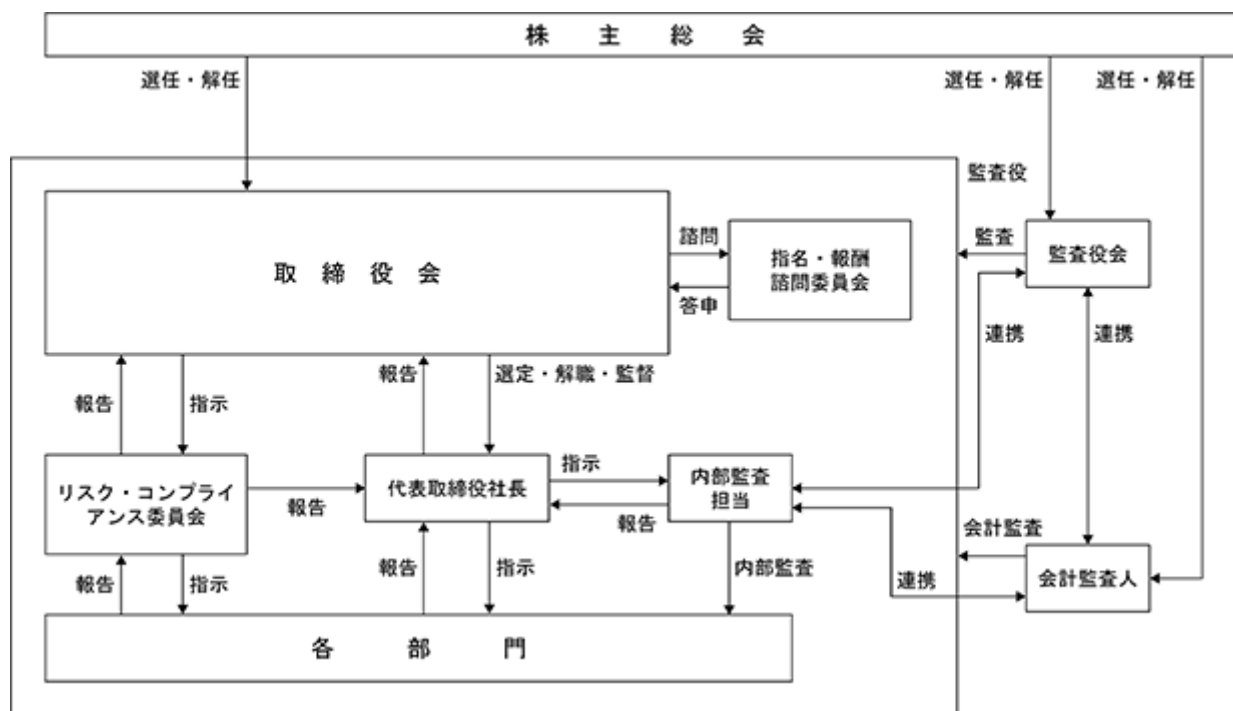
#### ヘ．指名・報酬諮問委員会

指名・報酬諮問委員会は2021年11月1日の取締役会決議により設置しております。

なお、委員は取締役会で選任された役員（委員総数の過半数は社外役員）で構成され、当社取締役の指名、報酬及び報酬制度等について、取締役会の諮問に応じ助言及び提言を行い、公平性、透明性、客観性を強化しております。取締役厚木進（社外取締役）を委員長とし、監査役井上真一郎（社外監査役）、代表取締役社長執行役員荒川滋郎の2名を委員としております。開催は、必要により随時開催することとしております。



当社のコーポレート・ガバナンス体制の概要は以下のとおりであります。



#### 企業統治に関するその他の事項

##### a. 内部統制システムの整備状況

当社は、法令及び定款を遵守し、社内規程並びに倫理規範を尊重する企業として、以下を内部統制システムに関する基本方針とします。

##### イ. 取締役及び使用人（以下「取締役等」という）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

- ・取締役等の職務の執行が法令及び定款に適合し、企業倫理を重んじ、かつ、社会的責任を果たすため「リスク・コンプライアンス管理規程」を取締役等に周知徹底する。
- ・コンプライアンス管理の主管部門は管理部とする。また、当社のリスク・コンプライアンス体制を適切に運営管理するためにリスク・コンプライアンス委員会を設置する。
- ・リスク・コンプライアンス委員会は、四半期に1回開催し、少なくとも半年に年1回以上リスク及びコンプライアンスに関する問題を取りまとめて取締役会へ報告する。この報告の中で、問題となった事項等については、必要に応じコンプライアンスに関する研修を行い意識の共有を図る。
- ・組織、職制、指揮命令系統及び業務分掌等を定めた「業務分掌規程」、及び各職位の責任体制の運用に関する基本的事項を定めた「職務権限規程」に基づき、これらの規程に従い職務の執行がなされる体制を整備し、経営環境の変化に対応する。
- ・連絡先を社内窓口は管理部、社外窓口は顧問弁護士に設定した「内部通報窓口」を設置し、社内の法令違反について適切な情報供給がなされる体制を構築する。内部通報窓口の存在の周知と、運用方法については「リスク・コンプライアンス管理規程」によって社内周知し、相談者・通報者に対して不利益な取扱いを行わないこととする。
- ・内部監査が実効的に行われることを確保するための体制を整備し実施する。

##### ロ. 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

- ・「取締役会規則」に基づき、月1回の定時取締役会並びに、随時行う臨時取締役会において重要事項の決定並びに取締役の業務執行状況についての情報を共有する。
- ・予算制度に基づき、月次業績をタイムリーに把握し、必要に応じ対応策を検討・実施する。

八．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

- ・取締役の職務執行状況の報告は、取締役会議事録等の文書（関連資料および電子媒体等に記録されたものを含む以下「文書」という）に保存され、その情報の管理については、「文書管理規程」の定めるところによる。

二．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・リスク管理担当責任者は管理部長とし、リスク管理の統括部門は管理部とする。リスク管理担当責任者並びに管理部は、「リスク・コンプライアンス管理規程」に基づき、事業全体のリスクを網羅的に把握・管理する体制（以下「リスク管理体制」という）の構築を行い、これを運用するリスク管理体制は、社会環境の変化に対応する。

ホ．財務報告の信頼性を確保するための体制

- ・社長は、財務報告の信頼性を確保するための内部統制システムの整備を経営上の最重要項目のひとつと位置づけ、財務報告の信頼性確保を推進する。
- ・財務報告における虚偽記載リスクを低減し、未然に防ぐよう管理することで、内部統制が有効に機能する体制構築を図る。
- ・財務報告の信頼性を確保するために、内部監査人により、業務プロセスのリスク評価を継続的に実施するとともに、評価結果を社長に報告する。

ヘ．監査役監査の実効性を確保するための体制

- ・取締役等は、法定事項の他以下の事項を監査役に報告する。
  - 当社の経営・業績に影響を及ぼす重要な事項
  - 当社の内部監査部門の活動概要
  - 当社の内部統制に関する活動概要
  - リスク・コンプライアンスホットラインの運用・通報の状況
- ・監査役は、重要な意思決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、取締役会その他の重要な会議に出席し、必要に応じて意見を述べる。
- ・監査役の職務の執行について生ずる弁護士、公認会計士等に対する費用の前払その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理は、監査役の職務に必要なでないと認められる場合を除き、会社がこれを負担する。
- ・監査役は、代表取締役、会計監査人、内部監査人と定期的な会議等をもち、また監査役と内部監査人・会計監査人との十分な連携を図ることにより、監査が実効的に行われるための体制を整備する。
- ・監査役は稟議書その他業務執行に関する重要な文書を閲覧し、必要に応じ取締役等に対し、その説明を求めることができる。

ト．反社会的勢力の排除に向けた基本的な考え方及び反社会的勢力排除に向けた整備状況

当社は、社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力および団体とは一切の関わりを持たないことを方針とするとともに、不当な要求等を受けた場合は警察等と連携し、毅然とした態度で臨み、断固として拒否する。

b．リスク管理体制の整備状況

当社は、各部門からの情報収集をもとに、リスク・コンプライアンス委員会がこれらを取りまとめ取締役会でリスク情報を共有することにより、リスクの顕在化の未然防止に努めております。また、不祥事を未然に防止するために内部通報制度を設け、社内及び社外に内部通報窓口を設置することで、潜在的なリスクの早期発見及び未然防止に努めております。

c. 取締役会で決議できる株主総会決議事項

イ. 剰余金の配当等の決定機関

当社は、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を定款で定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能とするためであります。

ロ. 自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己の株式を取得することができる旨を定款で定めております。

これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を可能にすることを目的とするものであります。

ハ. 取締役及び監査役の実任免除

当社は、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項の損害賠償責任を、善意でかつ重大な過失がない場合は、法令の定める限度額の範囲内において、取締役会の決議をもって免除することができる旨を定款に定めております。これは、取締役及び監査役が期待される役割を十分に発揮できる環境を整備する事を目的とするものであります。

d. その他の当社定款規程等について

イ. 取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨を定款に定めております。

ロ. 取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、株主総会にお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、出席した当該株主の議決権の過半数を持って行い、かつ累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

ハ. 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の行為に関する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の限度額は、法令が定める額としております。

なお、当該責任限定契約が定められるのは、当該社外取締役（業務執行取締役等でないものを除く。）または社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

ニ. 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める特別決議について、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3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

ホ. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険（D&O保険）契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は当社の取締役、監査役であり、被保険者は保険料を負担しておりません。当該保険契約により保険期間中に被保険者に対して提起された損害賠償請求にかかる訴訟費用及び損害賠償金等が補填されることとなります。

ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、当該被保険者が法令違反の行為であることを認識して行った行為に起因して生じた損害の場合には補填の対象とならないなど、一定の免責事由があります。

( 2 ) 【役員の状況】

役員一覧

男性 7名 女性 1名 ( 役員のうち女性の比率12.5% )

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長執行役員	荒川 滋郎	1960年5月6日	1983年4月 新日本製鐵株式会社(現日本製鉄株式会社)入社 1988年12月 株式会社パルコ入社 2009年1月 寺田倉庫株式会社入社 2016年7月 株式会社デベロップ入社 2019年4月 当社代表取締役社長 2023年4月 当社代表取締役社長執行役員(現任)	(注)1	899
取締役執行役員 営業部長	坂口 亮一	1975年6月15日	1999年4月 タイガー魔法瓶株式会社入社 2003年9月 株式会社ティエラコム入社 2007年1月 株式会社マウンテン・ルーツ入社 2007年10月 医療法人社団稜歩会入社 2015年4月 株式会社デベロップ入社 2015年6月 当社取締役就任 2019年12月 当社営業部長就任 2023年4月 当社取締役執行役員営業部長(現任)	(注)1	598
取締役執行役員 管理部長	水村 健次	1955年8月6日	1983年9月 日本抵抗器販売株式会社入社 1986年3月 株式会社エスコム入社 1988年3月 株式会社パルコ入社 2007年12月 鴻池運輸株式会社入社 2020年8月 コウノイケ・コーポレートサービス株式会社入社 2021年6月 当社取締役、管理部長就任 2023年4月 当社取締役執行役員管理部長(現任)	(注)1	598
取締役	兼平 慎	1954年10月7日	1977年3月 株式会社乃村工藝社入社 2011年5月 同社執行役員事業開発本部長 2017年3月 同社常務執行役員第3事業部本部長 2019年3月 同社常務執行役員万博・IR準備室長 2021年4月 当社社外取締役就任(現任)	(注)1	899
取締役	厚木 進	1953年6月29日	1977年4月 大蔵省入省 2004年7月 金融庁検査局審議官 2009年7月 関東財務局長 2010年7月 経済産業省貿易経済協力局長 2012年11月 株式会社日本総合研究所顧問 2013年6月 日本郵政株式会社執行役員副社長 2014年6月 同社取締役兼代表執行役員副社長 2017年9月 カーディフ生命保険株式会社社外監査役(現任) 2021年11月 当社社外取締役就任(現任)	(注)1	297

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	鈴木 恒雄	1954年3月13日	1976年4月 山一証券株式会社入社 2004年4月 金融庁検査局入局 2005年7月 証券取引等監視委員会証券検査官 2009年7月 金融庁検査局総務課特別検査官 2011年7月 証券取引等監視委員会統括検査官 2014年6月 株式会社G C & Cトレーニング 代表取締役(現任) 2014年7月 ベイビュー・アセット・マネジメント株式会社 外監査役 2021年4月 当社常勤社外監査役就任(現任)	(注)2	-
監査役	井上 真一郎	1975年3月27日	2000年11月 司法試験合格 2002年10月 弁護士登録(大阪弁護士会) 2002年10月 弁護士法人三宅法律事務所入所 2012年5月 同法人パートナー就任(現任) 2014年12月 第一東京弁護士会に登録換え 2019年6月 クラシス株式会社社外非常勤監査役就任 2020年6月 ニッセイ・ウェルス生命保険株式会社社外監査役 就任(現任) 2021年6月 当社社外監査役就任(現任) 2023年6月 三菱UFJ国際投信株式会社社外取締役就任 (現任)	(注)2	-
監査役	田中 公子	1957年7月6日	1981年5月 日本航空株式会社入社 2011年1月 CMICホールディング株式会社入社 2012年4月 同社社長室執行役員 2016年4月 寺田倉庫株式会社入社 2019年3月 東邦レマック株式会社社外取締役 2019年9月 株式会社匠創生顧問 2020年9月 和洋女子大学看護学部非常勤講師(現任) 2021年9月 株式会社チャーム・ケア・コーポレーション社外 取締役(現任) 2021年11月 当社社外監査役(現任) 2022年4月 日本薬科大学招聘講師(現任)	(注)2	598
計					3,889

- (注) 1. 2024年1月期の定時株主総会終結の時から1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
2. 2022年1月7日開催の臨時株主総会終結の時から4年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
3. 取締役兼平愼及び厚木進は、社外取締役であります。
4. 監査役鈴木恒雄、井上真一郎及び田中公子は、社外監査役であります。
5. 所有株式数には、ストレージ持株会における各自の持分を含めた実質持株数を記載しております。  
なお、提出日現在(2024年4月26日)の持株会(ストレージ王役員持株会)による取得株式数は確認ができないため、2024年1月末現在の実質持株数を記載しております。

#### 社外役員の状況

当社は、知識・経験・能力・専門性及びその独立性などを総合的に勘案し、社外取締役2名、社外監査役3名を選任しております。

なお、社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準または方針として明確に定めたものではありませんが、会社法に定める社外役員の要件及び東京証券取引所の独立性に関する基準を参考に、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを前提に選任しております。

社外取締役兼平愼は、企業経営における豊富な経験と幅広い見識により当社の経営に対して監督、助言等を行っております。なお、当社との間に人的、資本的または取引関係その他の特別の利害関係は存在していません。

社外取締役厚木進は、行政官として重要役職を歴任し、国内外資本市場における豊富な経験、見識並びに経営・経済に関するグローバルな知見を有しており、幅広い見地から当社の経営全般に対する様々な指導や取締役の職務執行に対する監督、助言等を行っております。なお、当社との間に人的、資本的または取引関係その他の特別の利害関係は存在していません。

社外常勤監査役鈴木恒雄は、証券会社勤務、証券取引等監視委員会統括検査官などを歴任する中で培われた会社経営、金融に関する専門知識及び豊富な経験により客観的、専門的な視点で取締役の職務執行の監査を行っております。なお、当社との間に人的、資本的または取引関係その他の特別の利害関係は存在していません。

社外監査役井上真一郎は、弁護士としての豊富な経験と専門的で幅広い知識を有しており、当社の業務執行の監査を行っております。なお、当社との間に人的、資本的または取引関係その他の特別の利害関係は存在していません。

社外監査役田中公子は、上場企業で培われた豊富な経験と高い見識により客観的、専門的な視点で取締役の職務執行の監査を行っております。なお、当社との間に人的、資本的または取引関係その他の特別の利害関係は存在していません。

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

社外取締役は、取締役会に出席し決議事項に関する審議や決定に参加するほか、業務執行等の報告を受ける等の監督を行っております。

また、社外監査役は、取締役会に出席し決議事項に関する審議や決定に参加するほか、業務執行等の報告を受ける等の監督を行っております。

また、社外監査役は、取締役会及び監査役会において、専門知識及び豊富な経験に基づき意見・提言を行っております。

更に、社外監査役は、内部監査担当者及び会計監査人と連携をとり情報及び意見交換を行い、法令等の遵守及びリスク管理等に関する内部統制システムの有効性を確認するとともに監査の実効性を確保しております。

(3) 【監査の状況】

内部監査及び監査役監査の状況

当社の内部監査は管理部（2名）で行っております。当社は現時点において小規模な組織体制であるため、独立した内部監査担当部署は置かず、管理部が内部監査を担当しております。管理部担当業務についての監査は、同部内の担当部署内クロス監査を行います。管理部は期首に内部監査計画を策定したうえで、内部監査計画に従い当社の各部門、支店及び営業所の内部監査を実施しております。業務の法令及び社内規程への遵守状況や、業務の有効性及び妥当性について監査を行っております。

当社における監査役監査は監査役3名で実施しております。監査役会にて期首に策定した監査役監査計画に基づき監査役監査を実施しております。

具体的には監査役は取締役会に出席し必要に応じて質疑や意見を述べるほか、取締役への意見聴取や資料の閲覧により取締役の業務執行を監督しております。また、各部門、支店及び営業所への往査を実施し、業務の意思決定や業務執行について法令及び社内規程の遵守状況の確認を行っております。その他、必要に応じて管理部や会計監査人との連携を行い、相互に情報共有や意見交換を行うことで、効率的で組織的な監査を実施するよう努めております。

当事業年度（自 2023年2月1日至 2024年1月31日）においては、原則毎月一回の定時監査役会と随時開催される臨時監査役会を合計12回開催しております。

なお、個々の監査役の出席状況については次の通りであります。

氏名	開催回数	出席回数
鈴木 恒雄	12回	12回
井上真一郎	12回	12回
田中 公子	12回	12回

会計監査の状況

a 監査法人の名称

有限責任大有監査法人

b 継続監査期間

4年間

c 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 新井努

指定有限責任社員 業務執行社員 本間純子

d 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士4名、その他1名

e 監査法人の選定方針と理由

会計監査人の選任・再任については、当社の業務内容に対応して効率的な監査業務を実施することができる一定の規模を持つこと、審査体制が整備されていること、監査日数、監査期間及び具体的な監査実施要領並びに監査費用が合理的かつ妥当であること、さらに監査実績などにより総合的に判断しております。

f 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、監査法人に対して評価を行っております。この評価については、監査法人と定期的にコミュニケーションを図っており、監査方針や監査計画等について情報交換を実施することで監査法人の監査実施体制、品質管理体制及び独立性を把握するとともに、監査報酬等を総合的に勘案して評価を実施しております。

また、監査役及び監査役会は、会計監査人に対して、独立性に関する事項その他監査に関する法令及び規程の遵守に関する事項、並びに、会計監査人の職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制に関する事項等に係る説明を求め確認した結果、会計監査人は、独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施していると評価しています。

監査報酬の内容等

a 監査公認会計士等に対する報酬の内容

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)
18,000	-	18,000	-

当社が当事業年度に監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務はありません。

b 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（aを除く）

該当事項はありません。

c 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。

d 監査報酬の決定方針

監査報酬の決定方針は定めておりませんが、当社の事業規模や特性に照らして、監査計画、監査内容及び監査日数を勘案し、双方協議のうえ、監査役会の同意を得て決定しております。

e 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、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をしております。

(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

当社は役員の報酬等の額の決定に関する方針を定めており、その内容は報酬総額の限度内において、経営内容、世間水準、社員給与等のバランス及び責任の度合等を考慮して定めることとしております。また、その決定方法は、取締役の報酬は株主総会が決定する報酬総額の限度内において指名・報酬諮問委員会（2021年11月設置）で取締役の責務や会社業績等を踏まえて報酬等を審議し、取締役会に答申し、取締役会において決定しております。監査役の報酬は株主総会が決定する報酬総額の限度内において監査役会で決定することとしております。

なお、役員の報酬等の総額は、2019年7月1日開催の臨時株主総会にて年額75,000千円以内、2022年1月7日開催の臨時株主総会により監査役報酬年額は、25,000千円以内と決議されております。

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 (名)
		固定報酬	ストック・ オプション	業績連動報酬	退職慰労金	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を 除く。)	40,020	40,020	-	-	-	-	3
社外取締役	4,200	4,200	-	-	-	-	2
社外監査役	9,000	9,000	-	-	-	-	3

役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載してありません。

使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません



(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また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純投資株式は、保有いたしません。純投資目的以外の目的である投資株式（政策保有株式）のみ保有しています。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式（政策保有株式）

a．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

1) 政策保有に関する方針

当社は、政策保有株式について、その保有の意義が認められる場合を除き、保有しないことを基本方針としています。既に、保有している株式については、保有意義や合理性が認められない限り、売却を進めています。

なお、保有の意義が認められる場合とは、当社事業に係わるトランクルームの開発、販売、賃貸及び運営管理の全ての過程において様々な協力関係が不可欠な不動産及び建設業界等において、事業戦略、取引先との事業上の関係の構築・維持・強化、地域や社会発展への貢献・協力などを総合的に勘案して、中長期的観点から企業価値の向上に資すると判断される場合をいいます。

また、政策保有株式の保有に係わる上限を株主資本合計額の10%以内とします。

2) 政策保有の適否の検証

当社は、経営環境の変化を踏まえ、保有目的が適切か、保有に伴う便益やリスクが資本コストに見合っているか等を具体的に精査して、保有の適否について取締役会にて毎年検証しています。

b．銘柄数及び貸借対照表計算上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	1	36,700

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価格の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報  
特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
(株)パルマ	100,000	100,000	取引関係の維持強化による中長期的な収益の拡大等を目的として増加しております。	有
	36,700	30,800		

(注) 1. 定量的な保有効果については、取引先との関係性を考慮し記載しておりませんが、a.に記載の通り、個別銘柄毎に保有の合理性を検証しており、直近では2024年2月14日の定時取締役会にて検証結果の確認を行っております。

2. (株)パルマは当社株式を保有しております。

みなし保有株式

該当事項はありません。

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。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

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。以下「財務諸表等規則」という。）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（2023年2月1日から2024年1月31日まで）の財務諸表について、有限責任大有監査法人の監査を受けております。

### 3 連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、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、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が主催するセミナーへ参加等積極的な情報収集に努めております。

## 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 (2023年1月31日)	当事業年度 (2024年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	831,508	947,426
売掛金	2,423	2,763
商品	2,022	767
販売用不動産	1,454,437	1,138,203
前渡金	14,806	29,764
前払費用	33,443	36,914
その他	9,791	7,190
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	1,350,233	2,162,031
固定資産		
有形固定資産		
建物	36,915	68,390
減価償却累計額	16,573	19,275
建物(純額)	20,341	49,115
機械及び装置	1,371,870	1,371,870
減価償却累計額	254,459	269,702
機械及び装置(純額)	117,410	102,168
工具、器具及び備品	288,566	333,712
減価償却累計額	275,084	292,788
工具、器具及び備品(純額)	13,482	40,924
土地	1,28,818	1,99,185
リース資産	-	31,300
減価償却累計額	-	892
リース資産(純額)	-	30,407
建設仮勘定	-	25,274
その他	6,410	25,265
減価償却累計額	4,067	5,085
その他(純額)	2,342	20,180
有形固定資産合計	182,395	367,256
無形固定資産		
ソフトウェア	9,665	11,315
その他	2,443	2,082
無形固定資産合計	12,108	13,397
投資その他の資産		
投資有価証券	30,800	36,700
長期前払費用	7,882	10,793
敷金及び保証金	228,312	243,484
繰延税金資産	-	3,005
その他	8,000	8,010
投資その他の資産合計	274,995	301,993
固定資産合計	469,499	682,647
資産合計	1,819,733	2,844,679

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年1月31日)	当事業年度 (2024年1月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	-	1 263,000
1年内返済予定の長期借入金	1 102,952	1 183,862
リース債務	-	6,482
未払金	2 25,489	2 64,776
未払費用	2,149	1,437
未払法人税等	56,717	71,626
未払消費税等	-	7,703
前受金	1,531	4,117
預り金	7,775	14,018
賞与引当金	1,613	2,558
その他	8,666	9,651
流動負債合計	206,896	629,232
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1 613,011	1 1,059,542
リース債務	-	26,874
繰延税金負債	14,500	-
退職給付引当金	7,500	7,900
転貸損失引当金	-	9,543
資産除去債務	59,370	67,507
その他	-	11,658
固定負債合計	694,381	1,183,025
負債合計	901,277	1,812,258
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	260,928	260,928
資本剰余金		
資本準備金	208,368	208,368
資本剰余金合計	208,368	208,368
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	465,096	574,943
利益剰余金合計	465,096	574,943
株主資本合計	934,393	1,044,239
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	15,937	11,818
評価・換算差額等合計	15,937	11,818
純資産合計	918,455	1,032,421
負債純資産合計	1,819,733	2,844,679

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	当事業年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)
売上高	3,065,728	3,325,443
売上原価	2,604,117	2,791,374
売上総利益	461,610	534,069
販売費及び一般管理費	2 308,371	2 383,051
営業利益	153,239	151,017
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	156	504
太陽光売電収入	28,812	28,256
その他	2,199	5,872
営業外収益合計	31,168	34,633
営業外費用		
支払利息	4,966	6,552
太陽光売電原価	23,478	21,054
上場関連費用	6,882	-
その他	202	642
営業外費用合計	35,529	28,249
経常利益	148,879	157,401
税引前当期純利益	148,879	157,401
法人税、住民税及び事業税	52,686	66,842
法人税等調整額	6,730	19,287
法人税等合計	45,956	47,555
当期純利益	102,922	109,846

(売上原価明細書)

		前事業年度 (自 2022年 2月 1日 至 2023年 1月31日)		当事業年度 (自 2023年 2月 1日 至 2024年 1月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
商品仕入高		3,100	0.1	1,920	0.1
販売用不動産取得費		2,018,108	77.5	2,064,663	74.0
経費		583,231	22.4	723,536	25.9
計		2,604,440	100.0	2,790,120	100.0
期首商品棚卸高		1,699		2,022	
合計		2,606,139		2,792,142	
期末商品棚卸高		2,022		767	
当期売上原価		2,604,117		2,791,374	

(原価計算の方法)

当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

主な内訳は、以下のとおりであります。

	前事業年度	当事業年度
項目	金額(千円)	金額(千円)
外注費	15,584	17,524
地代家賃	504,942	584,406
減価償却費	25,634	60,936
支払手数料	10,115	18,601

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年2月1日 至 2023年1月31日）

（単位：千円）

	株主資本					株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計	
				繰越利益剰余金		
当期首残高	170,000	117,440	117,440	362,174	362,174	649,614
当期変動額						
新株の発行	90,928	90,928	90,928			181,856
当期純利益				102,922	102,922	102,922
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	90,928	90,928	90,928	102,922	102,922	284,779
当期末残高	260,928	208,368	208,368	465,096	465,096	934,393

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	-	-	649,614
当期変動額			
新株の発行			181,856
当期純利益			102,922
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	15,937	15,937	15,937
当期変動額合計	15,937	15,937	268,841
当期末残高	15,937	15,937	918,455



当事業年度（自 2023年 2月 1日 至 2024年 1月31日）

（単位：千円）

	株主資本					株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計	
				繰越利益剰余金		
当期首残高	260,928	208,368	208,368	465,096	465,096	934,393
当期変動額						
当期純利益				109,846	109,846	109,846
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	-	-	109,846	109,846	109,846
当期末残高	260,928	208,368	208,368	574,943	574,943	1,044,239

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	15,937	15,937	918,455
当期変動額			
当期純利益			109,846
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,118	4,118	4,118
当期変動額合計	4,118	4,118	113,965
当期末残高	11,818	11,818	1,032,421

## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	当事業年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1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	148,879	157,401
減価償却費	27,922	39,793
賞与引当金の増減額(は減少)	226	944
転貸損失引当金の増減額(は減少)	-	9,543
受取利息及び受取配当金	156	504
支払利息	4,966	6,552
売上債権の増減額(は増加)	2,009	2,460
棚卸資産の増減額(は増加)	197,726	682,903
未収消費税等の増減額(は増加)	5,189	5,574
未払消費税等の増減額(は減少)	-	7,703
その他	12,196	86,471
小計	360,168	366,961
利息及び配当金の受取額	156	504
利息の支払額	5,183	6,663
法人税等の支払額	86,359	86,359
営業活動によるキャッシュ・フロー	268,782	459,479
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入れによる支出	-	1,001
有形固定資産の取得による支出	12,625	194,869
無形固定資産の取得による支出	6,200	4,899
投資有価証券の取得による支出	53,630	-
敷金及び保証金の差入による支出	31,252	16,664
敷金及び保証金の回収による収入	1,348	1,390
投資活動によるキャッシュ・フロー	102,359	216,044
<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)	216,000	263,000
長期借入れによる収入	380,000	910,400
長期借入金の返済による支出	70,224	382,959
株式の発行による収入	181,856	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	275,632	790,441
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	442,055	114,917
現金及び現金同等物の期首残高	389,453	831,508
現金及び現金同等物の期末残高	831,508	946,425

【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

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定)を採用しております。

2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法

時価法を採用しております。

3. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1)商品

移動平均法による原価法(貸借対照表価額については、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法による算定)を採用しております。

(2)販売用不動産

個別法に基づく原価法(貸借対照表価額については、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法による算定)を採用しております。

なお、賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。

4. 固定資産の減価償却の方法

(1)有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、建物並びに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、定額法を採用しております。なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 10～22年

機械及び装置 17年

工具、器具及び備品 2～15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。

(3)リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法を採用しております。

5. 引当金の計上基準

(1)貸倒引当金

売掛債権等の貸倒損失に備えるため、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検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2)賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

(3)退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、退職金規程に基づき期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(4)転貸損失引当金

マスターリースにおける転貸損失に備えるため、転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い物件について、翌事業年度以降の損失見込額を計上しております。

## 6. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

当社では、収益不動産の賃貸をおこなう不動産賃貸業務、保有物件の建替及び都心部の好立地において開発をおこなう不動産開発・建替業務等をおこなっております。不動産の取得、建替及び開発によって賃貸ポートフォリオを拡充し、不動産賃貸収入を増強すると共に、販売用として保有する収益不動産については、外部顧客に販売する事で不動産売却収入を得ております。収入の種類別の主な履行義務の内容等は以下のとおりであります。

### (1) トランクルーム運営管理事業収入

トランクルーム運営管理事業は、不動産所有者との管理委託契約又は業務委託契約に基づき、プロパティマネジメント業務及びその他の管理サービスを提供しております。

トランクルーム運営管理業務を受託した賃貸物件の管理手数料収入は履行義務が一定の期間にわたり充足されるため、契約期間にわたり収入を認識しておりますが、その他の不動産管理業務にかかる履行義務はそれぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。不動産賃貸収入については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に従い収益を認識しております。

### (2) トランクルーム開発分譲事業収入

トランクルーム開発分譲売却収入については、顧客に不動産を引渡す義務を負っており、引渡しの時点で収益を認識しております。

### (3) その他不動産取引事業収入

トランクルーム以外の不動産開発分譲売却収入については、顧客に不動産を引渡す義務を負っており、引渡しの時点で収益を認識しております。

なお、顧客との契約に係る対価は、履行義務の充足時点から、通常1年以内に支払いを受けており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

## 7. ヘッジ会計の方法

### (1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップの特例処理の要件を満たす場合は特例処理を採用しております。

### (2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ取引

ヘッジ対象・・・変動金利の借入金

### (3) ヘッジ方針

内部規程である「デリバティブ取引に関するリスク管理方針」に従い、金利変動リスクをヘッジするために金利スワップ取引を行っております。

### (4) ヘッジ有効性評価の方法

一定期間内における金利スワップ適用後の実質金利の変動幅が一定範囲内で固定化されていることを判断基準としております。

## 8. 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ヵ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。

## 9. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

### 支払利息の原価算入

事業規模が、おおむね2億円以上で、かつ、開発期間が10ヵ月を超える不動産開発事業に係る支払利息は、取得原価に算入することとしております。

(重要な会計上の見積り)

1 転貸損失引当金

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(千円)

	前事業年度	当事業年度
転貸損失引当金	-	9,543

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社はマスターリース契約を対象に、全般的な不動産市況に加え、個別物件ごとに、当社の活用方針、物件の地域特性、今後の賃貸需要見通し、賃貸契約の残存期間等を勘案して、転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い転貸物件について翌事業年度以降の損失見込額を計上しております。

当社は、当事業年度末時点で入手可能な情報に基づき、転貸損失引当金を計上しておりますが、将来の市況の変化等の影響により損失見込額が変動する場合には、翌事業年度以降の財務諸表において、転貸損失引当金の金額に影響を及ぼす可能性があります。

(未適用の会計基準等)

・「電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第43号 2022年8月26日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

2019年5月に成立した「情報通信技術の進展に伴う金融取引の多様化に対応するための資金決済に関する法律等の一部を改正する法律」(令和元年法律第28号)により、金融商品取引法が改正され、いわゆる投資性ICO(Initial Coin Offering。企業等がトークン(電子的な記録・記号)を発行して、投資家から資金調達を行う行為の総称)は金融商品取引法の規制対象とされ、各種規定の整備が行われたことを踏まえ、「金融商品取引業等に関する内閣府令」における電子記録移転有価証券表示権利等の発行・保有等に係る会計上の取扱いを明らかにすることを目的として企業会計基準委員会から公表されたものです。

(2) 適用予定日

2025年1月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い」の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

当事業年度より、事業の実態をより適切に反映するために損益管理区分の見直しを行い、従来「販売費及び一般管理費」に含めていた「広告宣伝費」「地代家賃」「減価償却費」等の一部を「売上原価」として計上しております。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み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「販売費及び一般管理費」に表示していた40,449千円を「売上原価」に組み替えております。

(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及び担保付債務は次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2023年1月31日)	当事業年度 (2024年1月31日)
販売用不動産	106,000千円	758,372千円
機械及び装置	70,117千円	61,353千円
土地	14,000千円	84,367千円
計	190,117千円	904,093千円

(2) 担保に係る債務

	前事業年度 (2023年1月31日)	当事業年度 (2024年1月31日)
短期借入金	- 千円	263,000千円
1年内返済予定の長期借入金	16,132千円	34,132千円
長期借入金	267,477千円	508,745千円
計	283,609千円	805,877千円

2 関係会社に対する金銭債権又は金銭債務

関係会社に対する金銭債権又は金銭債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年1月31日)	当事業年度 (2024年1月31日)
短期金銭債権		
売掛金	258千円	209千円
短期金銭債務		
未払金	1,139千円	952千円

(損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。  
顧客との契約から生じる収益の金額は、財務諸表「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 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 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	当事業年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)
役員報酬	52,820千円	62,310千円
給与手当	62,308千円	86,398千円
賞与引当金繰入額	1,613千円	2,558千円
広告宣伝費	25,274千円	25,745千円
支払手数料	45,055千円	53,182千円
減価償却費	3,596千円	2,928千円
貸倒引当金繰入額	2千円	0千円
おおよその割合		
販売費	51%	51%
一般管理費	49%	49%

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普通株式(株)	1,546,000	299,500	-	1,845,500

(注) 当社は、2022年4月26日に有償一般募集の払込により220,000株増加及び2022年5月31日に第三者割当による新株式発行79,500株増加しております。

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普通株式(株)	1,845,500	-	-	1,845,500

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

該当事項はありません。

(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は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	当事業年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)
現金及び預金	831,508千円	947,426千円
預入期間が3カ月を超える定期預金	-	1,001千円
現金及び現金同等物	831,508千円	946,425千円



(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主としてトランクルーム開発分譲事業における工具、什器備品であります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「4. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. 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 (2023年1月31日)	当事業年度 (2024年1月31日)
1年内	192,642千円	203,603千円
1年超	2,582,587千円	2,380,009千円
合計	2,775,229千円	2,583,612千円

(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預金等の安全性の高い金融資産に限定し、主に銀行等金融機関からの借入により資金を調達しております。投機的なデリバティブ取引は行わない方針であります。このうち一部は、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。そのため、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用してヘッジしております。ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、「重要な会計方針 5 ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

借入金は、主としてトランクルーム新築用などの販売用不動産開発を行うためのプロジェクトに照らして、必要な資金を調達(主に銀行借入)しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。投資有価証券は株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である未払金及び預り金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。借入金は主としてトランクルーム新築用などの販売用不動産開発を行うために必要な資金の調達を目的としたものであります。営業債務や借入金及びリース債務は、流動性リスクに晒されております。また借入金の一部は、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。ファイナンス・リース取引にかかるリース債務は主に設備投資に必要な資金調達を目的としたものであります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

営業債権及び売掛金については、各担当部署が取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日管理及び残高を管理し、入金遅延があった場合には各担当部署が取引相手に連絡等することにより回収のリスクや貸倒リスクを軽減しております。

市場リスク(株式や為替、金利等の変動リスク)の管理

投資有価証券の市場価格の変動リスクについては、定期的に時価を把握し、また取引先企業との関係を勘案して保有の継続性について定期的に見直しを行っております。

借入金の金利変動リスクについては、定期的に市場金利の状況を把握しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

管理部が適時に資金繰計画を作成・更新し、流動性リスクを管理しております。

(4) 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があります。また、「デリバティブ取引関係」注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

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。

「現金及び預金」「売掛金」「未払金」「短期借入金」「未払費用」「預り金」「未払法人税等」については、いずれも短期間で決済されるため時価が帳簿価格に近似するものであることから、記載を省略しております。

前事業年度（2023年1月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券	30,800	30,800	-
(2) 敷金及び保証金	228,312	227,292	1,019
資産計	259,112	258,092	1,019
(1) 長期借入金（1年内返済予定含む）	715,963	685,205	30,757
負債計	715,963	685,205	30,757

当事業年度（2024年1月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券	36,700	36,700	-
(2) 敷金及び保証金	243,484	240,851	2,632
資産計	280,184	277,551	2,632
(1) 長期借入金（1年内返済予定含む）	1,243,404	1,204,517	38,886
(2) リース債務（1年内返済予定含む）	33,356	33,356	-
負債計	1,276,760	1,237,874	38,886

(注1) 金銭債権の決算日後の償還予定額  
前事業年度(2023年1月31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	831,508	-	-	-
(2) 売掛金	4,223	-	-	-
(3) 敷金及び保証金	-	-	-	228,312
合計	835,731	-	-	228,312

当事業年度(2024年1月31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	946,425	1,001	-	-
(2) 売掛金	1,763	-	-	-
(3) 敷金及び保証金	21,342	24,912	3,323	193,905
合計	969,531	25,913	3,323	193,905

(注2) 長期借入金の決算日後の返済予定額  
前事業年度(2023年1月31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	102,952	95,834	96,364	89,716	79,268	251,829

当事業年度(2024年1月31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	183,862	369,792	174,384	157,288	117,589	240,489

(注) リース債務の決算日後の返済予定額については、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 附属明細表(借入金等明細表)」に記載しております。

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれに属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

前事業年度（2023年1月31日）

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	30,800	-	-	30,800
資産計	30,800	-	-	30,800

当事業年度（2024年1月31日）

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	36,700	-	-	36,700
資産計	36,700	-	-	36,700

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品  
前事業年度(2023年1月31日)

(単位:千円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	-	227,292	-	227,292
資産計	-	227,292	-	227,292
長期借入金	-	685,205	-	685,205
負債計	-	685,205	-	685,205

当事業年度(2024年1月31日)

(単位:千円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	-	240,851	-	240,851
資産計	-	240,851	-	240,851
長期借入金	-	1,204,517	-	1,204,517
リース債務	-	33,356	-	33,356
負債計	-	1,237,874	-	1,237,874

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明  
投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

敷金及び保証金

これらの時価について、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金

元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。また、変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入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。

リース債務

リース債務の時価は、一定の期間ごとに分類し、そのキャッシュ・フローを新規契約を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前事業年度(2023年1月31日)

区分	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	-	-	-
小計	-	-	-
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株式	30,800	53,630	22,830
小計	30,800	53,630	22,830
合計	30,800	53,630	22,830

当事業年度(2024年1月31日)

区分	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	-	-	-
小計	-	-	-
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株式	36,700	53,630	16,930
小計	36,700	53,630	16,930
合計	36,700	53,630	16,930

2. 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

- 1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引  
該当事項はありません。
- 2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引  
金利関連

前事業年度(2023年1月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	うち1年超 (千円)	時価 (千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	24,980	8,300	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当事業年度(2024年1月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	うち1年超 (千円)	時価 (千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	8,300	-	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。



(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付制度及び確定拠出制度を採用しております。退職一時金制度（非積立型制度であります。）では、退職給付として、給与と勤務期間に基づいた一時金を支給しております。

なお、当社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しております。

2. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

	前事業年度 (自 2022年 2月 1日 至 2023年 1月31日)	当事業年度 (自 2023年 2月 1日 至 2024年 1月31日)
退職給付引当金の期首残高	6,300千円	7,500千円
退職給付費用	1,800千円	1,300千円
退職給付の支払額	600千円	900千円
退職給付引当金の期末残高	7,500千円	7,900千円

(2) 退職給付債務の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金の調整表

	前事業年度 (自 2022年 2月 1日 至 2023年 1月31日)	当事業年度 (自 2023年 2月 1日 至 2024年 1月31日)
非積立制度の退職給付債務	7,500千円	7,900千円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	7,500千円	7,900千円
退職給付引当金	7,500千円	7,900千円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	7,500千円	7,900千円

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用は、前事業年度（自 2022年 2月 1日 至 2023年 1月31日）1,800千円、当事業年度（自 2023年 2月 1日 至 2024年 1月31日）1,300千円であります。

3. 確定拠出制度

当社の確定拠出制度への要拠出額は、前事業年度（自 2022年 2月 1日 至 2023年 1月31日）1,183千円、当事業年度（自 2023年 2月 1日 至 2024年 1月31日）1,335千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかか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

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
決議年月日	2019年5月31日	2020年1月27日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 2名 当社従業員 7名	当社取締役 3名 当社従業員 4名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 49,500株	普通株式 42,500株
付与日	2019年6月2日	2020年1月30日
権利確定条件	「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に記載の通りであります。	「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に記載の通りであります。
対象勤務期間	定めておりません。	定めておりません。
権利行使期間	2021年6月1日～2029年5月31日	2021年6月1日～2029年5月31日

当事業年度の末日(2024年1月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2024年3月31日)にかけて変更された内容はあります。

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。

2. 付与対象者の区分及び人数は、当事業年度末における内容を記載しております。

3. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、当事業年度の末日においては500株であります。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度（2024年1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。

なお、2022年1月12日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、以下は当該株式分割を反映した数値を記載しております。

ストック・オプションの数

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
権利確定前（株）		
前事業年度末	49,500	42,500
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	7,425	6,375
未確定残	42,075	36,125
権利確定後（株）		
前事業年度末	-	-
権利確定	7,425	6,375
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	7,425	6,375

単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
権利行使価格（円）	240	640
行使時平均株価（円）	-	-
付与日における公正な評価単価（円）	-	-

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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	16,533千円
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	- 千円

( 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 ( 2023年 1 月31日 )	当事業年度 ( 2024年 1 月31日 )
繰延税金資産		
未払事業税	3,085千円	3,993千円
減価償却超過額	85,690千円	102,960千円
資産除去債務	17,673千円	17,967千円
転貸損失引当金	-	2,881千円
退職給付引当金	2,264千円	2,385千円
その他有価証券評価差額金	6,892千円	5,111千円
その他	804千円	1,792千円
繰延税金資産小計	116,410千円	137,090千円
評価性引当額	17,673千円	20,848千円
繰延税金資産合計	98,736千円	116,242千円
繰延税金負債		
特別償却準備金認定損	112,270千円	112,270千円
その他	966千円	966千円
繰延税金負債合計	113,236千円	113,236千円
繰延税金負債純額	14,500千円	3,005千円

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 ( 2023年1月31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。

当事業年度 ( 2024年1月31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。

( 持分法損益等 )

当社は関連会社を有していないため、該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

トランクルームとして利用しているコンテナの借地契約に係わる原状回復義務等であります。

なお、一部については、資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金及び差入保証金等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、そのうち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。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

当該資産の耐用年数と借地契約の契約期間を勘案のうえ、原則耐用年数に基づき使用見込期間及び割引率を算定しております。割引率は国債の利回りを使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 2022年 2月 1日 至 2023年 1月 31日)	当事業年度 (自 2023年 2月 1日 至 2024年 1月 31日)
期首残高	59,380千円	59,370千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	8,123千円
時の経過による調整額	10千円	13千円
期末残高	59,370千円	67,507千円

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりです。

2. 顧客との取引から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「(重要な会計方針) 4. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

3. 当事業年度及び翌事業年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

残高に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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。

当社はトランクルーム事業及びその他不動産取引事業を基礎とした事業セグメントに分かれており、主にトランクルーム事業は「トランクルーム運営管理」、「トランクルーム開発分譲」により構成されているため、この3つを報告セグメントとしております。

「トランクルーム運営管理」は、トランクルームを利用者に貸し出し、運営・管理を行っております。「トランクルーム開発分譲」はトランクルームを企画、開発し、不動産投資家に売却しております。「その他不動産取引」はトランクルーム以外の不動産を不動産投資家へ仲介、再販しております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社の報告セグメントは、トランクルーム事業のみの単一セグメントとしておりましたが、当事業年度において事業戦略の方向性として、「トランクルーム運営管理事業」「トランクルーム開発分譲事業」「その他不動産取引事業」の3本柱による自律的事業運営を行い、推進していくことを明確化いたしました。

このような状況を踏まえ、当社事業展開、経営資源の配分、経営管理体制の実態等の観点から事業セグメントについて再考した結果、報告セグメントを見直し、当事業年度より報告セグメントを3区分に変更しております。

なお、前年同期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数字で比較分析しております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産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、財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。

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。

4. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報

前事業年度(自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注)1	財務諸表 計上額 (注)3
	トランクルーム 運営管理	トランクルーム 開発分譲	その他 不動産取引	計		
売上高						
顧客との契約から生じる収益	57,758	2,418,817	-	2,476,575	-	2,476,575
その他の収益(注)2	589,152	-	-	589,152	-	589,152
外部顧客への売上高	646,911	2,418,817	-	3,065,728	-	3,065,728
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	646,911	2,418,817	-	3,065,728	-	3,065,728
セグメント利益又は損失( )	30,746	357,470	-	326,723	173,483	153,239
セグメント資産	30,199	454,437	-	484,636	1,335,095	1,819,733
その他の項目						
減価償却費	26,016	-	-	26,016	1,905	27,922
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	3,500	-	-	3,500	1,809	5,309

(注)1. セグメント利益又は損失( )の調整額 173,483千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 173,483千円であります。全社費用とは、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. その他の収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入であります。

3. セグメント利益又は損失( )は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当事業年度（自 2023年2月1日 至 2024年1月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 3
	トランクルーム 運営管理	トランクルーム 開発分譲	その他 不動産取引	計		
売上高						
顧客との契約から生じる収益	95,587	2,430,306	114,358	2,640,252	-	2,640,252
その他の収益(注) 2	653,430	-	31,760	685,191	-	685,191
外部顧客への売上高	749,018	2,430,306	146,119	3,325,443	-	3,325,443
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	749,018	2,430,306	146,119	3,325,443	-	3,325,443
セグメント利益又は損失( )	75,525	401,387	25,843	351,704	200,687	151,017
セグメント資産	245,749	1,140,636	423,498	1,809,885	1,034,794	2,844,679
その他の項目						
減価償却費	14,500	-	23,328	37,828	1,965	39,793
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	87,885	220	91,075	179,180	2,460	181,641

(注) 1. セグメント利益又は損失( )の調整額 200,687千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 200,687千円であります。全社費用とは、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. その他の収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入であります。

3. セグメント利益又は損失( )は、損益計算書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 2022年2月1日 至 2023年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報で同様の内容を記載しているため省略しております。

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高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在する有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
ルートエス・ジェイ合同会社	1,575,000	トランクルーム開発分譲事業
メットライフ生命保険株式会社	656,307	トランクルーム開発分譲事業



当事業年度（自 2023年2月1日 至 2024年1月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報で同様の内容を記載しているため省略しております。

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高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在する有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
ルートエス・ジェイ合同会社	1,929,500	トランクルーム開発分譲事業

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等に限る）等

前事業年度（自 2022年2月1日 至 2023年1月31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)
その他の 関係会社	株式会社デベ ロップ	千葉県市 川市	113,950	建築事業、エ ネルギー事 業、ホテル事 業他	(被所有) 直接 48.6	トランクルー ム管理受託・ 建築用コンテ ナモジュール 購入・コンサル フィー売上等	不動産管 理、事務手 数料等、コ ンサル	20,538	売掛金	258
							フィー売上 トランク ルーム地 代・電気・ 経費	293	未払金	1,139
							業務委託費	4,251	-	-
							建設工事委託 販売用不動 産の取得	68,984	-	-
						太陽光発電管 理委託	3,452	-	-	

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して当社が希望価格を提示し、価格交渉のうえで決定しております。
- (2) 販売用不動産原価については、市場の実勢価格を勘案して価格を決定しております。
- (3) 業務委託費の支払については、株式会社デベロップ社と毎期交渉のうえで、決定しております。

当事業年度（自 2023年2月1日 至 2024年1月31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)
その他の 関係会社	株式会社デベ ロップ	千葉県市 川市	920,990	建築事業、エ ネルギー事 業、ホテル事 業他	(被所有) 直接 34.00	建築用コンテ ナモジュール 購入等	販売用不動 産の取得	397,002	販売用 不動産	397,002

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

販売用不動産の取得については、市場実勢価格等を勘案して価格を決定しております。

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 2022年 2月 1日 至 2023年 1月31日)	当事業年度 (自 2023年 2月 1日 至 2024年 1月31日)
1株当たり純資産額	497円67銭	559円43銭
1株当たり当期純利益	58円20銭	59円52銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	57円29銭	58円66銭

(注) 1. 当社は、2022年4月27日に東京証券取引所グロース市場に上場したため、前事業年度の潜在株式調整後1株当たり前期純利益金額は、新規上場日から前事業年度の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度末 (2023年 1月31日)	当事業年度末 (2024年 1月31日)
純資産の部の合計額(千円)	918,455	1,032,421
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	918,455	1,032,421
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	1,845,500	1,845,500

3. 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。

	前事業年度 (自 2022年 2月 1日 至 2023年 1月31日)	当事業年度 (自 2023年 2月 1日 至 2024年 1月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	102,922	109,846
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)	102,922	109,846
普通株式の期中平均株式数(株)	1,768,347	1,845,500
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)	28,286	27,127
(うち新株予約権(株))	(28,286)	(27,127)
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	2020年1月27日 臨時取締役会決議の新株予約権 42,500株	2020年1月27日 臨時取締役会決議の新株予約権 42,500株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【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	36,915	31,475	-	68,390	19,275	2,702	49,115
機械及び装置	371,870	-	-	371,870	269,702	15,242	102,168
工具、器具及び備品	288,566	45,458	312	333,712	292,788	17,977	40,924
土地	28,818	70,367	-	99,185	-	-	99,185
リース資産	-	31,300	-	31,300	892	892	30,407
建設仮勘定	-	61,244	35,970	25,274	-	-	25,274
その他	6,410	18,855	-	25,265	5,085	1,018	20,180
有形固定資産計	732,581	258,701	36,282	955,000	587,743	37,832	367,256
無形固定資産							
ソフトウェア	19,125	5,119	-	24,244	12,928	3,469	11,315
その他	5,139	-	-	5,139	3,057	360	2,082
無形固定資産計	24,264	5,119	-	29,383	15,986	3,829	13,397
長期前払費用	7,882	6,100	3,188	10,793	-	-	10,793

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

朝霞市幸町ビル取得20,707千円、朝霞市幸町ビル土地70,367千円

水戸石川TR新規工事11,196千円

湖南TR新規工事7,586千円

中間TR新規工事10,212千円

防府仁井令TR新規工事15,675千円

2. 長期前払費用は保険料等の費用の期間配分に係るものであり、減価償却と性格が異なるため、償却累計額及び当期償却費の算定は行っていません。

【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	-	263,000	0.12	-
1年以内に返済予定の長期借入金	102,952	183,862	0.99	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	6,482		-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	613,011	1,059,542	1.48	2025年4月18日～ 2033年11月25日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	26,874		
合計	715,963	1,506,404	-	-

(注) 1. 「平均利率」については、借入金の期末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年内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	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	369,792	174,384	157,288	117,589
リース債務	6,311	6,627	6,960	6,974

【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	0	0	-	0	0
賞与引当金	1,613	2,558	1,613	-	2,558
転貸損失引当金	-	9,543	-	-	9,543

(注1) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が財務諸表等規則第8条の28に規定する注記事項として記載されているため、記載を省略しております。

(2)【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	370
預金	
普通預金	946,055
定期預金	1,001
計	947,056
合計	947,426

売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
調味商事	242
株式会社デベロップ	209
ココガス株式会社	87
株式会社Tモジュール	75
その他	1,148
合計	1,763

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)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
4,223	57,925	60,385	1,763	97.2	-

商品

区分	金額(千円)
商品	
トランクルーム用鍵	767
合計	767

販売用不動産

地域別	面積 (m <sup>2</sup> )	金額 (千円)
兵庫県		306,418
千葉県		318,843
東京都		287,386
その他		225,555
合計		1,138,203

敷金及び保証金  
相手先別内訳

区分	金額 (千円)
メットライフ生命保険株式会社	170,693
株式会社SUZ	10,332
ケイ・エル・アイ	6,699
山万株式会社	5,000
調味商事	4,378
その他	46,381
合計	243,484

(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)	202,664	441,883	658,143	3,325,443
税引前当期純利益又は税引前四半期純損失 ( ) (千円)	67,489	107,219	161,743	157,401
当期純利益又は四半期純損失 ( ) (千円)	65,872	102,354	152,574	109,846
1株当たり当期純利益又は1株当たり四半期純損失 ( ) (円)	35.69	55.46	82.67	9.77

(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又は1株当たり四半期純損失 ( ) (円)	35.69	19.77	27.21	142.80

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年2月1日から翌年1月31日まで
定時株主総会	毎事業年度末日から3か月以内
基準日	毎年1月31日
剰余金の配当の基準日	毎年7月31日、毎年1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 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	東京都千代田区丸の内1丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内1丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社  無料
公告掲載方法	当社の公告方法は電子公告としております。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載しております。 当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 <a href="https://www.storageoh.co.jp/ir/notice">https://www.storageoh.co.jp/ir/notice</a>
株主に対する特典	なし

(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、定款に定めております。

- (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】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社はありません。

### 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確認書

事業年度 第13期（自 2022年2月1日 至 2023年1月31日）2023年4月 日関東財務局長に提出。

#### (2) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書 年 月 日関東財務局長に提出。

#### (3) 四半期報告書及び確認書

事業年度 第14期第1四半期（自 2023年2月1日 至 2023年4月30日）2023年6月 日関東財務局長に提出。

事業年度 第14期第2四半期（自 2023年5月1日 至 2023年7月31日）2023年9月 日関東財務局長に提出。

事業年度 第14期第3四半期（自 2023年8月1日 至 2023年10月31日）2023年12月 日関東財務局長に提出。

## 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

2024年4月26日

株式会社ストレージ王

取締役会 御中

有限責任大有監査法人  
東京都千代田区

指定有限責任社員 公認会計士 新井 努  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 本間 純子  
業務執行社員

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ストレージ王の2023年2月1日から2024年1月31日までの第14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、株式会社ストレージ王の2024年1月31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。

転貸損失引当金の見積りの妥当性	
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>【注記事項】（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、会社はマスターリース契約に基づくトラックルーム運営事業において、その転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い転貸物件における翌事業年度以降の損失見込額について、転貸損失引当金を計上している。当事業年度の貸借対照表において計上された転貸損失引当金は、9,543千円である。</p> <p>会社はマスターリース契約を対象に、全般的な不動産市況に加え、個別物件ごとに、その活用方針、物件の地域特性、今後の賃貸需要見通し、賃貸契約の残存期間等を勘案して、転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い転貸物件について翌事業年度以降の損失見込額を転貸損失引当金として計上している。</p> <p>当該転貸損失引当金の見積りには、稼働率や賃料の想定やその実現可能性等には経営者の判断を伴う仮定が含まれており、見積りの不確実性を伴う。転貸損失引当金の見積りの合理性の評価は、経営者の判断により重要な影響を受けるため、見積りの合理性を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、転貸損失引当金の見積りの妥当性を検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 転貸損失引当金の計上プロセスを理解するとともに、物件ごとの予算や実績を管理するための内部統制の整備状況及び運用状況を評価した。</li> <li>・ 経営者が実施する見積りプロセスの有効性を検討するために、該当物件における稼働率の推移や過年度の損益の発生状況について、類似物件等との比較を実施した。</li> <li>・ 見積りに影響する稼働率や損益発生状況の傾向を把握するために、取締役会等の議事録や関連証憑の閲覧及び取締役に対する質問を実施し、見積りに考慮すべき事項がないか検討を実施した。</li> <li>・ 経営者が経済環境の変化等を稼働率等の算定に考慮することの判断を含む見積り方法の合理性を評価し、見積りに用いる基礎データについて、根拠資料及び過去の実績データとの整合性を検証した。</li> </ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 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、継続企業の前提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。

#### 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 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。