

第52回

定時株主総会 招集ご通知



日 時 2019年12月18日（水曜日）午前10時

場 所 東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
霞が関コモンゲート西館 37階
霞山会館 牡丹の間
(末尾の会場ご案内図をご参照ください。)

決議事項 第1号議案 定款一部変更の件
第2号議案 取締役8名選任の件

目 次	
●ごあいさつ	1
●第52回定時株主総会招集ご通知	4
●事業報告	5
●計算書類	21
●監査報告	31
●株主総会参考書類	33
●ご参考	36

※株主総会にご出席の株主様へのお土産のご用意はございません。

※株主総会終了後、決算説明会の開催を予定しております。

お時間の許す株主様は、引き続きご出席くださいますようお願い申し上げます。



©円谷プロ



代表取締役社長

高野 茂久

収納イノベーションで生活を豊かに セルフストレージ業界とともに成長発展する

株主の皆様には平素より格別のご高配を賜り厚くお礼申しあげます。

私たちパルマは、「ニッチ・フロンティア・イノベーション」を旗印に小規模でも潜在的な成長の可能性が高く、米国をはじめ諸外国のように発展する可能性を秘めている日本のセルフストレージ市場において、当事業の川上から川下まで垂直統合で事業を発展させて参りました。

本年5月に発表されました業界データによりますと、首都圏の世帯供給率は約2%に達し、特に当社が開発に注力している屋内型施設の成長率は、2017年より屋外型施設を超えて年率10%程度の成長になっております。

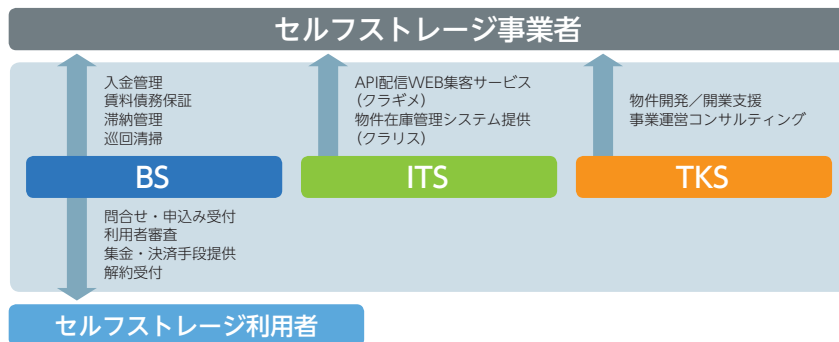
当社の3サービスの成果につきましては、BSサービスはセルフストレージの賃料債務保証+ビジネス・プロセス・アウトソーシングが当業界のプラットフォームに成長し、コールセンターは全国での運用対応体制を構築し、運営業務全体を担う運用受託業務は首都圏を中心に確立しました。ITSサービスは、当社のWEB予約在庫管理システムが業界に普及し、オンラインをメインチャネルとしたセルフストレージの申込み・契約が一般化しました。TKSサービスは、施設開発のノウハウの蓄積とプロパティマネジメント業務の運用体制を構築しました。

Take offが見えてきた市場環境の中で、私たちは、「セルフストレージ業界とともに成長発展する」ことを経営理念に掲げ、セルフストレージ事業を通じて皆様の暮らしを豊かにすることを引き続き目標にしていきます。

さらに当業界のプラットフォームとして、より革新的なサービスの創出に努め、企業価値の向上に努めて参る所存でございます。

株主の皆様には、今後も変わらぬご支援・ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。

■当社の事業領域



【用語解説：セルフストレージ】

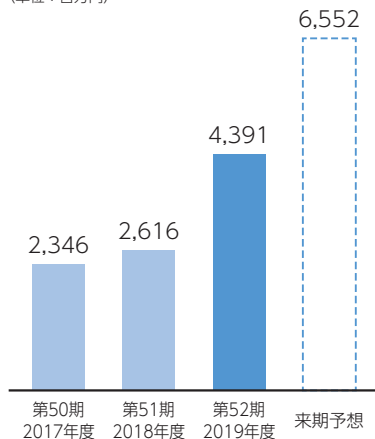
主に収納スペースをレンタルするサービスをいい、利用者自身で自由に荷物の出し入れができます。思い出の品や季節用品など、頻繁に使わないものを収納することで、住空間にゆとりが生まれます。

財務ハイライト情報

売上高 43億91百万円

(前期比 67.8%増)

(単位：百万円)

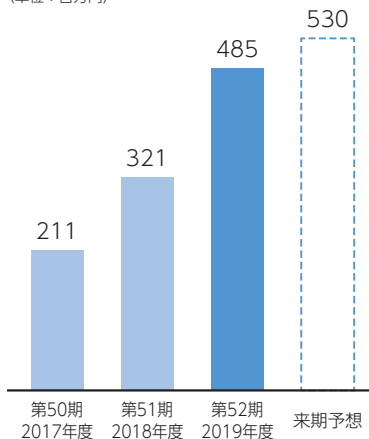


経常利益 4億85百万円

4億85百万円

(前期比 50.8%増)

(単位：百万円)

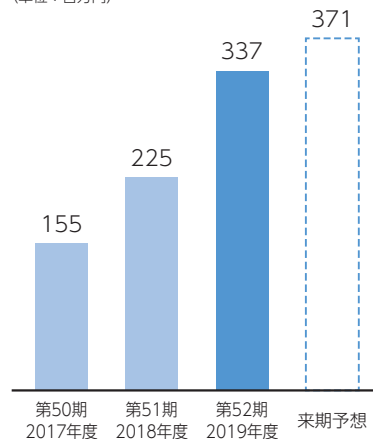


当期純利益 3億37百万円

3億37百万円

(前期比 50.2%増)

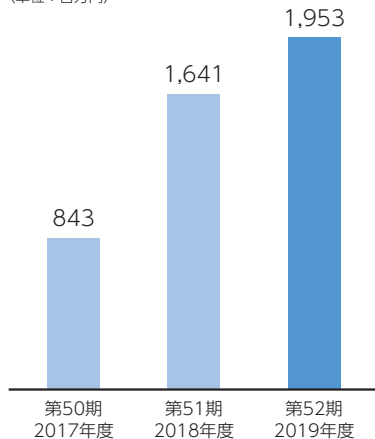
(単位：百万円)



純資産額 19億53百万円

(前期末比 19.0%増)

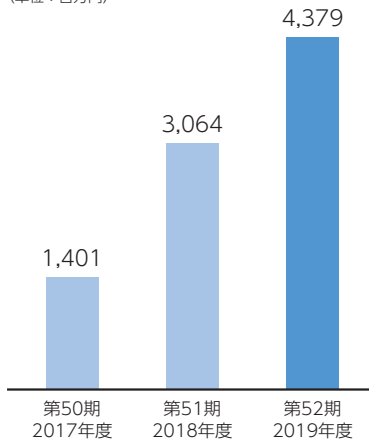
(単位：百万円)



総資産額 43億79百万円

(前期末比 42.9%増)

(単位：百万円)

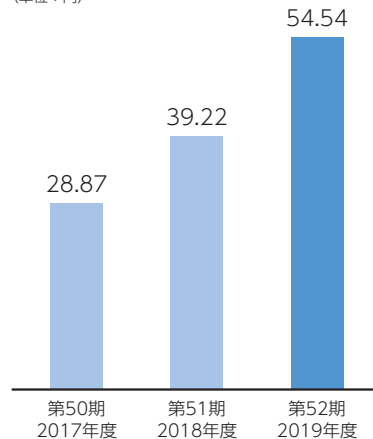


1株当たり 当期純利益

54.54円

(前期比 39.1%増)

(単位：円)



(注) 当社は、2018年8月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、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。第50期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益を算定しております。

パルマについて

■経営ビジョン

「ニッチ・フロンティア・イノベーション」をモットーに ITとBusiness Process Outsourcingと決済機能を融合したサービスを提供することで、セルフストレージ業界とともに発展し、セルフストレージを通じて人々にゆとりのある住空間を提供していくことを目指しています。

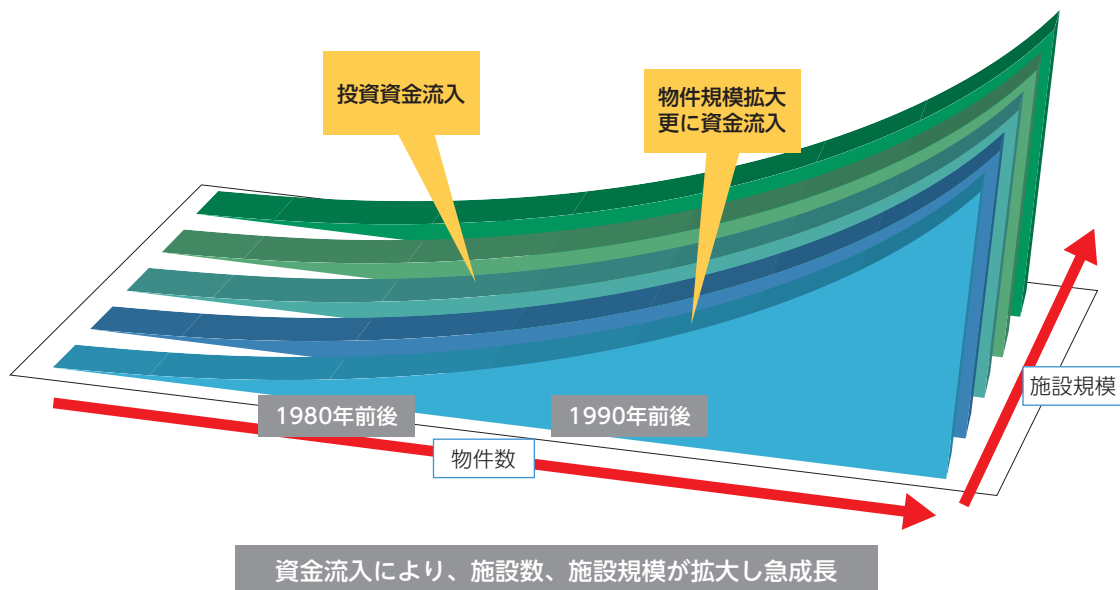
■当社ポジション

- ・国内外に類を見ないセルフストレージに関する全ての業務をワンストップで提供できるBSプロバイダーです。
- ・今後上場、私募を問わずセルフストレージ専用REITが組成された際には、オペレーターにもバックアップオペレーターにもなれる立場です。
- ・既存事業者にとっては必要不可欠なプラットフォームであり、新規参入者にとっては心強いパートナーです。

■未来展望

- ・投資資金を市場に誘導し、世帯普及率3%以上を実現させ、10~15年後に約3,000億円市場（現状の5倍）に拡大し、セルフストレージ事業を一つの産業として確立することに貢献して参ります。
- ・将来東証一部へ上場を果たし、信用力、資金調達力を向上させます。

米国における市場成長パターン



(証券コード3461)
2019年12月2日

株 主 各 位

東京都千代田区永田町二丁目4番11号
株 式 会 社 パ ル マ
代表取締役社長 高 野 茂 久

第52回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申しあげます。

さて、当社第52回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申しあげます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、2019年12月17日（火曜日）午後5時までに到着するようご返送くださいますようお願い申しあげます。

敬 具

記

- | | | |
|-----------------|---|--|
| 1. 日 | 時 | 2019年12月18日（水曜日）午前10時 |
| 2. 場 | 所 | 東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
霞が関コモンゲート西館 37階 霞山会館 牡丹の間
(末尾の会場ご案内図をご参照ください。) |
| 3. 目的事項
報告事項 | | 第52期（2018年10月1日から2019年9月30日まで）事業報告及び計算書類報告の件 |
| 決議事項
第1号議案 | | 定款一部変更の件 |
| 第2号議案 | | 取締役8名選任の件 |

以 上

~~~~~  
当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申しあげます。

なお、株主総会参考書類並びに事業報告及び計算書類に修正が生じた場合は、修正後の事項をインターネット上の当社ウェブサイト（<http://www.palma.jp/>）に掲載させていただきます。

(提供書面)

## 事業報告

(2018年10月1日から  
2019年9月30日まで)

### 1. 会社の現況

#### (1) 当事業年度の事業の状況

##### ① 事業の経過及び成果

セルフストレージ業界は、前事業年度から引き続き、機関投資家及び事業会社が首都圏のビル型セルフストレージへの投資を積極的に進めており、セルフストレージマーケットは、建物型セルフストレージを中心に、引き続き堅調に拡大しております。

このような事業環境におきまして、当社は、セルフストレージ業界で唯一の事業者向けフルサービスのソリューションプロバイダー及び投資家向けのプロパティマネージャーとして、セルフストレージビジネスに関するさまざまなソリューションを提供してまいりました。

ビジネスソリューションサービスにおきましては、セルフストレージの賃料債務保証＋ビジネス・プロセス・アウトソーシングが、当業界のプラットフォームに成長し、コールセンターは全国での運用対応体制を構築し、運用業務全体を担う運営受託業務は、首都圏を中心に確立しました。

また、ITソリューションサービスは、当社のWEB予約在庫管理システムが業界に普及し、オンラインをメインチャネルとしたセルフストレージの申込み・契約が一般化しました。

さらに、ターンキーソリューションサービスとして、セルフストレージ施設開発のノウハウ蓄積とプロパティマネジメント業務の運用体制を構築しました。販売は順調に拡大し、前事業年度に引き続き当事業年度のサービス別の売上高として最大となっております。また投資家につきましても、海外の大手ファンド等の海外投資家が積極的にセルフストレージ物件の購入の検討をしており、個人から海外の機関投資家まで裾野が拡大してきております。

以上の結果、当事業年度の売上高は4,391,823千円（前事業年度比67.8%増）、営業利益は505,181千円（同55.1%増）、経常利益は485,116千円（同50.8%増）、当期純利益は337,921千円（同50.2%増）となりました。



② 設備投資の状況

当事業年度中において実施いたしました当社の設備投資の総額は11,081千円であり、その主なものはネットワーク構築及びシステムの機能追加であります。

③ 資金調達の状況

当事業年度中に、ターンキーソリューションサービスの運転資金として、金融機関より長期借入金1,549,963千円の調達を行いました。

また新株予約権（ストック・オプション）の行使に伴い36,000株の新株式を発行し、4,500千円の資金を調達しております。

なお、当社は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。

④ 事業の譲渡、吸収分割又は新設分割の状況

該当事項はありません。

⑤ 他の会社の事業の譲受けの状況

該当事項はありません。

⑥ 吸収合併又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 他の会社の株式その他の持分又は新株予約権等の取得又は処分の状況

2018年10月31日付にて、トランクシステム工業株式会社の株式を40株取得いたしました。

## (2) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

| 区 分            | 第 49 期<br>2016年9月期 | 第 50 期<br>2017年9月期 | 第 51 期<br>2018年9月期 | 第 52 期<br>(当事業年度)<br>2019年9月期 |
|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|
| 売上高 (千円)       | 1,087,295          | 2,346,068          | 2,616,573          | 4,391,823                     |
| 経常利益 (千円)      | 163,128            | 211,095            | 321,735            | 485,116                       |
| 当期純利益 (千円)     | 116,849            | 155,791            | 225,035            | 337,921                       |
| 1株当たり当期純利益 (円) | 21.90              | 28.87              | 39.22              | 54.54                         |
| 総資産 (千円)       | 1,225,063          | 1,401,910          | 3,064,255          | 4,379,750                     |
| 純資産 (千円)       | 687,427            | 843,343            | 1,641,867          | 1,953,564                     |
| 1株当たり純資産額 (円)  | 127.45             | 156.27             | 267.52             | 314.61                        |

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式総数により、1株当たり純資産額は期末発行済株式総数により算出しております。
2. 当社は、2018年8月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、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。第49期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額を算定しております。

## (3) 重要な親会社及び子会社の状況

## ① 親会社の状況

該当事項はありません。

## ② 重要な子会社の状況

該当事項はありません。

#### (4) 対処すべき課題

当社は景気動向及びセルフストレージ業界の動向に柔軟に対応しながら、継続的な業績発展及び経営基盤の安定を図っていくために、以下の事項を今後の事業展開における主要な課題として認識し、解決に取り組んでまいります。

- ・市場シェア及び事業エリアの拡大
- ・ビジネスソリューションサービスにおける賃料債権管理の拡充・強化
- ・ＩＴソリューションサービスにおけるセキュリティ管理体制の強化
- ・ターンキーソリューションサービスを軸にした新サービスの展開
- ・内部情報を含めた情報管理体制の強化

#### (5) 主要な事業内容（2019年9月30日現在）

当社は、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営んでおります。

なお、当社の事業は、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の単一セグメントであるため、セグメント情報は記載せず、各サービスについて記載しております。

| 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                          |

#### (6) 主要な営業所及び工場（2019年9月30日現在）

|     |                    |
|-----|--------------------|
| 本 社 | 東京都千代田区永田町二丁目４番11号 |
|-----|--------------------|

(7) 従業員の状況 (2019年9月30日現在)

| 従業員数    | 前事業年度末比 | 平均年齢  | 平均勤続年数 |
|---------|---------|-------|--------|
| 38(10)名 | 8(0)名増  | 37.7歳 | 3.9年   |

(注) 従業員数は就業人員であり、契約社員は ( ) 内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(8) 主要な借入先の状況 (2019年9月30日現在)

| 借入先         | 借入額       |
|-------------|-----------|
| 株式会社三井住友銀行  | 681,500千円 |
| 株式会社みずほ銀行   | 440,000   |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | 215,000   |
| 株式会社関西みらい銀行 | 190,000   |
| 芙蓉総合リース株式会社 | 110,426   |
| 株式会社栃木銀行    | 92,000    |
| 株式会社常陽銀行    | 88,800    |
| 株式会社千葉興業銀行  | 41,672    |
| 西武信用金庫      | 41,620    |
| 株式会社京葉銀行    | 30,000    |
| 株式会社武蔵野銀行   | 12,497    |

(9) 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. 株式の状況 (2019年9月30日現在)

(1) 発行可能株式総数 16,000,000株

(2) 発行済株式の総数 6,209,600株

(注) 1. 新株予約権の行使により、発行済株式の総数は、36,000株増加しております。

2. 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。それに伴い発行済株式の総数は、3,104,800株増加しております。

(3) 株主数 1,710名

(4) 大株主

| 株 主 名                     | 持 株 数      | 持 株 比 率 |
|---------------------------|------------|---------|
| 株 式 会 社 デ ィ ア ・ ラ イ フ     | 2,658,400株 | 42.81%  |
| 日 本 郵 政 キ ャ ピ タ ル 株 式 会 社 | 1,280,000  | 20.61   |
| 高 野 茂 久                   | 287,400    | 4.63    |
| 山 田 直 樹                   | 210,000    | 3.38    |
| 山 西 良 知                   | 199,700    | 3.22    |
| 松 下 祐 士                   | 65,000     | 1.05    |
| 阿 部 幸 広                   | 55,800     | 0.90    |
| 上 村 卓 也                   | 50,800     | 0.82    |
| 青 木 寛                     | 50,000     | 0.81    |
| 野 口 信 宏                   | 36,000     | 0.58    |

(注) 持分比率は自己株式(208株)を控除して計算しております。

### 3. 新株予約権等の状況

当事業年度の末日において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の状況

|                        |                   |                                              |
|------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| 新株予約権の名称               |                   | 第3回新株予約権                                     |
| 発行決議日                  |                   | 2014年7月23日                                   |
| 新株予約権の数                |                   | 338個                                         |
| 新株予約権の目的となる株式の種類と数     |                   | 普通株式 540,800株<br>(新株予約権1個につき1,600株)          |
| 新株予約権の払込金額             |                   | 新株予約権と引換えに払い込みは要しない                          |
| 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 |                   | 新株予約権1個当たり 100,000円<br>(1株当たり 62.5円)         |
| 権利行使期間                 |                   | 2016年8月1日から<br>2024年7月22日まで                  |
| 行使の条件                  |                   | (注)                                          |
| 役員<br>保有状況             | 取締役<br>(社外取締役を除く) | 新株予約権の数 338個<br>目的となる株式数 540,800株<br>保有者数 2名 |
|                        | 社外取締役             | 新株予約権の数 0個<br>目的となる株式数 0株<br>保有者数 0名         |
|                        | 監査役               | 新株予約権の数 0個<br>目的となる株式数 0株<br>保有者数 0名         |

(注) 1. 行使の条件は以下のとおりです。

- ① 新株予約権者は、権利行使時において、当社の取締役、監査役又は、従業員、その他これに準ずる当社の取締役会が認める地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合で、当社の取締役会の承認を受けたときはこの限りでない。
  - ② 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。
2. 2018年8月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、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。

| 新株予約権の名称               |                   | 第4回新株予約権                                     |
|------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| 発行決議日                  |                   | 2017年12月1日                                   |
| 新株予約権の数                |                   | 600個                                         |
| 新株予約権の目的となる株式の種類と数     |                   | 普通株式 240,000株<br>(新株予約権1個につき400株)            |
| 新株予約権の払込金額             |                   | 新株予約権1個当たり 1,100円<br>(1株当たり 2.75円)           |
| 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 |                   | 新株予約権1個当たり 270,000円<br>(1株当たり 675円)          |
| 権利行使期間                 |                   | 2019年1月1日から<br>2027年12月20日まで                 |
| 行使の条件                  |                   | (注)                                          |
| 役員<br>保有状況             | 取締役<br>(社外取締役を除く) | 新株予約権の数 600個<br>目的となる株式数 240,000株<br>保有者数 3名 |
|                        | 社外取締役             | 新株予約権の数 0個<br>目的となる株式数 0株<br>保有者数 0名         |
|                        | 監査役               | 新株予約権の数 0個<br>目的となる株式数 0株<br>保有者数 0名         |

(注) 1. 行使の条件は以下のとおりです。

- 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。
  - ② 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社又は当社関係会社の取締役、監査役又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。
2. 2018年8月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、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。

## 4. 会社役員の状況

### (1) 取締役及び監査役の状況（2019年9月30日現在）

| 会社における地位 | 氏名   | 担当及び重要な兼職の状況                                |
|----------|------|---------------------------------------------|
| 取締役会長    | 阿部幸広 | 株式会社ディア・ライフ代表取締役<br>株式会社ディア・ライフエージェンシー代表取締役 |
| 代表取締役社長  | 高野茂久 |                                             |
| 取締役      | 上村卓也 | 管理部担当役員                                     |
| 取締役      | 鈴木秀長 | 営業本部長<br>日本パーソナルストレージ株式会社代表取締役              |
| 取締役      | 榎和志  | 株式会社アミックス常務取締役                              |
| 取締役      | 斎藤聡  |                                             |
| 常勤監査役    | 片桐英  |                                             |
| 監査役      | 興水英行 | 株式会社フォンティス代表取締役<br>株式会社フーバーブレイン代表取締役        |
| 監査役      | 高塚直子 | 税理士法人新井高塚会計事務所代表社員<br>株式会社シグナレックス監査役        |

- (注) 1. 取締役榎和志氏及び斎藤聡氏は、社外取締役であります。
2. 常勤監査役片桐英氏、監査役興水英行氏及び高塚直子氏は、社外監査役であります。
3. 常勤監査役片桐英氏は、金融機関での業務経験に加え、事業法人の取締役として豊富な経験を有しており、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. 監査役興水英行氏は、公認会計士及び税理士の資格を有しており、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。
5. 監査役高塚直子氏は、公認会計士及び税理士の資格を有しており、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。
6. 当社は、取締役榎和志氏及び取締役斎藤聡氏、常勤監査役片桐英氏、監査役興水英行氏及び監査役高塚直子氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

### (2) 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、当社定款において社外取締役又は社外監査役との間で会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定めております。ただし、現時点においては、各社外役員との間で責任限定契約を締結しておりません。

### (3) 取締役及び監査役の報酬等

#### ① 当事業年度に係る報酬等の総額

| 区 分                | 員 数       | 報 酬 等 の 額           |
|--------------------|-----------|---------------------|
| 取 締 役<br>(うち社外取締役) | 6名<br>(2) | 63,900千円<br>(2,100) |
| 監 査 役<br>(うち社外監査役) | 5<br>(4)  | 6,000<br>(5,700)    |
| 合 計<br>(うち社外役員)    | 11<br>(6) | 69,900<br>(7,800)   |

- (注) 1. 上表には、2018年12月19日開催の第51回定時株主総会終結の時をもって退任した監査役2名(うち社外監査役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。
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。

#### ② 当事業年度に支払った役員退職慰労金

該当事項はありません。

#### ③ 社外役員が親会社等から受けた役員報酬等の総額

該当事項はありません。

### (4) 社外役員に関する事項

#### ① 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

- ・取締役榎和志氏は、株式会社アミックスの常務取締役であります。当社と上記の兼職先との間には特別の利害関係はありません。
- ・監査役奥水英行氏は、株式会社フォンティスの代表取締役及び株式会社フーバーブレインの代表取締役であります。当社と上記の各兼職先との間には特別の利害関係はありません。
- ・監査役高塚直子氏は、税理士法人新井高塚会計事務所の代表社員及び株式会社シグナレックスの監査役であります。当社と上記の各兼職先との間には特別の利害関係はありません。

## ② 当事業年度における主な活動状況

| 地 位 | 氏 名   | 出 席 状 況 及 び 発 言 状 況                                                                                                                                                        |
|-----|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 取締役 | 榎 和志  | 当事業年度に開催された取締役会19回のうち18回に出席いたしました。出席した取締役会において、会社経営者としての豊富な経験と幅広い見識に基づき、経営全般の観点から適宜発言を行っております。                                                                             |
| 取締役 | 斎藤 聡  | 2018年12月19日就任以降、当事業年度に開催された取締役会15回のうち15回に出席いたしました。出席した取締役会において、不動産業務及び金融機関での業務経験と幅広い見識に基づき、経営全般の観点から適宜発言を行っております。                                                          |
| 監査役 | 片桐 英  | 2018年12月19日就任以降、当事業年度に開催された取締役会15回のうち15回、監査役会10回のうち10回に出席いたしました。金融機関及び事業法人での業務経験に基づき、取締役会の意思決定の妥当性及び適正性を確保すべく議案の審議に必要な意見表明を適宜行うとともに、監査役会における重要な協議や監査結果について必要な発言を行っております。   |
| 監査役 | 興水 英行 | 当事業年度に開催された取締役会19回のうち19回、監査役会13回のうち13回に出席いたしました。公認会計士及び税理士としての専門的な見地から、取締役会の意思決定の妥当性及び適正性を確保すべく議案の審議に必要な意見表明を適宜行うとともに、監査役会における重要な協議や監査結果について必要な発言を行っております。                 |
| 監査役 | 高塚 直子 | 2018年12月19日就任以降、当事業年度に開催された取締役会15回のうち14回、監査役会10回のうち10回に出席いたしました。公認会計士及び税理士としての専門的な見地から、取締役会の意思決定の妥当性及び適正性を確保すべく議案の審議に必要な意見表明を適宜行うとともに、監査役会における重要な協議や監査結果について必要な発言を行っております。 |

## 5. 会計監査人の状況

(1) 名称 EY新日本有限責任監査法人

### (2) 報酬等の額

|                                     | 報 酬 等 の 額 |
|-------------------------------------|-----------|
| 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額                 | 17,000千円  |
| 当社及び子会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 | 17,000    |

(注) 1. 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等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

2. 監査役会は、会計監査人の監査計画の内容及び会計監査の職務遂行状況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いたしました。

### (3) 会計監査人の解任又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、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合等には、監査役全員の同意により、会計監査人の解任を決定いたします。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いて、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

## 6. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況の概要

### (1) 業務の適正を確保するための体制の整備

取締役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その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

#### ① 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回開催される定例取締役会では、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状況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監査しております。

使用人の職務執行の適正性を確保するために、社長直轄の内部監査担当者を置き、内部監査規程に基づき、内部監査を実施しております。また、内部監査担当者は必要に応じて監査役会と情報交換し、効率的な内部監査を実施しております。

#### ② 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

取締役会議事録等の取締役の職務執行に係る情報の取り扱いは、文書管理規程等の社内規程に基づき、書面又は電磁的媒体に記録し、適切に保存及び管理しております。また、文書管理を担当している管理部は取締役及び監査役の閲覧請求に対して、何時でもこれらの文書を閲覧に供することのできる体制を取っております。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。

#### ③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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。

#### ④ 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回の定例取締役会での業務執行報告に基づき、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。

- ⑤ 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・監査役の間で、情報連携を図っております。また親会社を含む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。  
関係会社に損失の危険が発生し、所管部長がこれを把握した場合には、直ちに発見された損失の危険の内容、損失の程度及び当社に及ぼす影響について、当社の取締役会に報告する体制を確保しております。
- ⑥ 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おける当該使用人に関する事項、その使用人の取締役からの独立性に関する事項及びその使用人に対する指示の実効性に関する事項  
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。また、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。
- ⑦ 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。また、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り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。
- ⑧ 監査役の職務の執行について生じ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。

⑨ その他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、会社が対処すべき課題、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。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社のコーポレートガバナンスの充実に向けた当期における実施状況は次のとおりであります。

- ・取締役会においては、法令等に定められた事項や経営方針・予算の策定等経営に関する重要事項を決定し、経営計画の評価・分析・対策を検討するとともに法令・定款等への適合性及び業務の適正性の観点から審議いたしました。なお当社取締役会には監査役も同席し議案の審議に必要な意見表明を適宜行っております。
- ・監査役会においては、監査方針・監査計画を協議決定し、重要な社内会議への出席、業務及び財産の状況の監査、取締役の職務執行の監査、法令・定款等への遵守について監査いたしました。
- ・財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に鑑み、策定した実施計画に基づき内部統制評価を実施いたしました。また使用人の職務執行の適切性を確保するために、策定した監査計画に基づき内部監査を行い、代表取締役社長、監査役及び会計監査人に結果を報告いたしました。

7. 会社の支配に関する基本方針

当社では、会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者のあり方に関する基本方針については、特に定めておりません。

8. 剰余金の配当等の決定に関する方針

(1) 剰余金の配当等に関する基本方針

当社は将来の事業展開を総合的に勘案し、財務体質強化と内部留保の確保を図る一方、株主の皆様に対する利益還元を重要な経営課題と認識し、適正な利益配分を実施することを基本方針としております。

(2) 当事業年度の配当

当事業年度の期末配当につきましては、2019年11月8日開催の取締役会において1株当たり8円とさせていただきます。

# 貸 借 対 照 表

(2019年9月30日現在)

(単位：千円)

| 科 目             | 金 額       | 科 目             | 金 額       |
|-----------------|-----------|-----------------|-----------|
| ( 資 産 の 部 )     |           | ( 負 債 の 部 )     |           |
| 流 動 資 産         | 4,200,045 | 流 動 負 債         | 2,280,365 |
| 現 金 及 び 預 金     | 2,248,923 | 短 期 借 入 金       | 694,699   |
| 金 銭 の 信 託       | 1,350     | 1年内返済予定の長期借入金   | 1,102,996 |
| 売 掛 金           | 75,079    | 未 払 金           | 151,507   |
| 求 償 債 権         | 267,723   | 未 払 費 用         | 44,202    |
| 仕 掛 販 売 用 不 動 産 | 1,708,061 | 未 払 法 人 税 等     | 124,642   |
| 前 渡 金           | 6,275     | 前 受 金           | 1,317     |
| 前 払 費 用         | 18,171    | 預 り 金           | 17,316    |
| そ の 他           | 10,343    | 前 受 収 益         | 109,621   |
| 貸 倒 引 当 金       | △135,883  | そ の 他           | 34,062    |
| 固 定 資 産         | 179,704   | 固 定 負 債         | 145,820   |
| 有 形 固 定 資 産     | 3,997     | 長 期 借 入 金       | 145,820   |
| 建 物             | 890       | 負 債 合 計         | 2,426,185 |
| 工 具 器 具 及 び 備 品 | 3,107     | ( 純 資 産 の 部 )   |           |
| 無 形 固 定 資 産     | 30,670    | 株 主 資 本         | 1,952,576 |
| ソ フ ト ウ エ ア     | 30,365    | 資 本 金           | 581,209   |
| そ の 他           | 305       | 資 本 剰 余 金       | 491,658   |
| 投 資 そ の 他 の 資 産 | 145,035   | 資 本 準 備 金       | 491,658   |
| 投 資 有 価 証 券     | 11,363    | 利 益 剰 余 金       | 879,783   |
| 関 係 会 社 株 式     | 28,800    | 利 益 準 備 金       | 3,997     |
| 出 資 金           | 5,150     | そ の 他 利 益 剰 余 金 | 875,785   |
| 長 期 前 払 費 用     | 393       | 繰 越 利 益 剰 余 金   | 875,785   |
| 敷 金             | 12,363    | 自 己 株 式         | △74       |
| 繰 延 税 金 資 産     | 86,365    | 新 株 予 約 権       | 987       |
| そ の 他           | 600       | 純 資 産 合 計       | 1,953,564 |
| 資 産 合 計         | 4,379,750 | 負 債 純 資 産 合 計   | 4,379,750 |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

(2018年10月 1 日から)  
(2019年 9 月30日まで)

(単位：千円)

| 科 目                     | 金 額     |           |
|-------------------------|---------|-----------|
| 売 上 高                   |         | 4,391,823 |
| 売 上 原 価                 |         | 3,236,399 |
| 売 上 総 利 益               |         | 1,155,424 |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費     |         | 650,242   |
| 営 業 利 益                 |         | 505,181   |
| 営 業 外 収 益               |         |           |
| 受 取 利 息                 | 28      |           |
| 受 取 配 当 金               | 153     |           |
| 償 却 債 権 取 立 益           | 141     |           |
| 債 権 売 却 益               | 1,001   |           |
| そ の 他                   | 95      | 1,420     |
| 営 業 外 費 用               |         |           |
| 支 払 利 息                 | 17,485  |           |
| 支 払 補 償 費               | 4,000   | 21,485    |
| 経 常 利 益                 |         | 485,116   |
| 特 別 損 失                 |         |           |
| 固 定 資 産 除 却 損           | 14      | 14        |
| 税 引 前 当 期 純 利 益         |         | 485,102   |
| 法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税 | 164,859 |           |
| 法 人 税 等 調 整 額           | △17,679 | 147,180   |
| 当 期 純 利 益               |         | 337,921   |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 株主資本等変動計算書

(2018年10月1日から  
2019年9月30日まで)

(単位：千円)

|                         | 株 主 資 本 |           |                  |           |                                  |                  |
|-------------------------|---------|-----------|------------------|-----------|----------------------------------|------------------|
|                         | 資 本 金   | 資 本 剰 余 金 |                  | 利 益 剰 余 金 |                                  |                  |
|                         |         | 資 本 準 備 金 | 資 本 剰 余 金 計<br>合 | 利 益 準 備 金 | そ の 他 利 益 剰 余 金<br>繰 越 利 益 剰 余 金 | 利 益 剰 余 金 計<br>合 |
| 2018年10月1日残高            | 578,959 | 489,408   | 489,408          | 3,997     | 568,551                          | 572,549          |
| 事業年度中の変動額               |         |           |                  |           |                                  |                  |
| 新株の発行                   | 2,250   | 2,250     | 2,250            |           |                                  |                  |
| 剰余金の配当                  |         |           |                  |           | △30,686                          | △30,686          |
| 当期純利益                   |         |           |                  |           | 337,921                          | 337,921          |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） |         |           |                  |           |                                  |                  |
| 当事業年度中の変動額合計            | 2,250   | 2,250     | 2,250            | －         | 307,234                          | 307,234          |
| 2019年9月30日残高            | 581,209 | 491,658   | 491,658          | 3,997     | 875,785                          | 879,783          |

|                         | 株 主 資 本 |                | 新株予約権 | 純 資 産 計<br>合 |
|-------------------------|---------|----------------|-------|--------------|
|                         | 自 己 株 式 | 株 主 資 本 計<br>合 |       |              |
| 2018年10月1日残高            | △74     | 1,640,842      | 1,025 | 1,641,867    |
| 事業年度中の変動額               |         |                |       |              |
| 新株の発行                   |         | 4,500          |       | 4,500        |
| 剰余金の配当                  |         | △30,686        |       | △30,686      |
| 当期純利益                   |         | 337,921        |       | 337,921      |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） |         |                | △37   | △37          |
| 当事業年度中の変動額合計            | －       | 311,734        | △37   | 311,696      |
| 2019年9月30日残高            | △74     | 1,952,576      | 987   | 1,953,564    |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

- (1) 資産の評価基準及び評価方法
- ① 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式      移動平均法に基づく原価法を採用しております。

その他有価証券

時価のないもの      移動平均法に基づく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。

(2) 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      10年～15年

工具器具及び備品      4年～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。

(3) 引当金の計上基準

貸倒引当金      債権の貸倒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。

(4) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

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。

## 2. 表示方法の変更に関する注記

(貸借対照表)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)に伴う、「会社法施行規則及び会社計算規則の一部を改正する省令」(法務省令第5号 平成30年3月26日)を当事業年度から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示する方法に変更しました。

## 3. 貸借対照表に関する注記

### (1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

#### ① 担保に供している資産

|          |             |
|----------|-------------|
| 定期預金     | 30,000千円    |
| 仕掛販売用不動産 | 1,707,381千円 |

#### ② 担保に係る債務

|               |           |
|---------------|-----------|
| 短期借入金         | 575,000千円 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 951,500千円 |

上記定期預金について当座借越契約(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ありません。

### (2) 有形固定資産の減価償却累計額

7,892千円

### (3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

|      |         |
|------|---------|
| 金銭債権 | 1,598千円 |
| 金銭債務 | －千円     |

## 4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

|            |           |
|------------|-----------|
| 売上高        | 13,623千円  |
| 仕入高        | 372,574千円 |
| 販売費及び一般管理費 | 768千円     |

## 5. 株主資本等変動計算書に関する注記

### (1) 当事業年度の末日における発行済株式の種類及び総数

| 株式の種類 | 当事業年度期首<br>株式数 (株) | 当事業年度増加<br>株式数 (株) | 当事業年度減少<br>株式数 (株) | 当事業年度末<br>株式数 (株) |
|-------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| 普通株式  | 3,068,800          | 3,140,800          | －                  | 6,209,600         |

(注) 1. 増減数の内訳は以下のとおりであります。

新株予約権の行使による増加                      普通株式                      36,000株

株式分割による増加                                  普通株式                      3,104,800株

2. 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。

### (2) 自己株式の種類及び株式数に関する事項

| 株式の種類 | 当事業年度期首<br>株式数 (株) | 当事業年度増加<br>株式数 (株) | 当事業年度減少<br>株式数 (株) | 当事業年度末<br>株式数 (株) |
|-------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| 普通株式  | 104                | 104                | －                  | 208               |

(注) 1. 増減数の内訳は以下のとおりであります。

株式分割による増加                                  普通株式                      104株

2. 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。

### (3) 当事業年度の末日における新株予約権に関する事項（権利行使期間が到来していないものを除く）

|            | 第3回新株予約権 | 第4回新株予約権 |
|------------|----------|----------|
| 目的となる株式の種類 | 普通株式     | 普通株式     |
| 目的となる株式の数  | 569,600株 | 359,200株 |

(注) 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。

(4) 剰余金の配当に関する事項

①配当金支払額

2018年11月9日開催の取締役会決議による配当に関する事項

|          |             |
|----------|-------------|
| 配当金の総額   | 30,686千円    |
| 配当の原資    | 利益剰余金       |
| 1株当たり配当額 | 10円         |
| 基準日      | 2018年9月30日  |
| 効力発生日    | 2018年12月20日 |

(注) 2018年8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。

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事業年度となるもの

2019年11月8日開催の取締役会決議による配当に関する事項

|          |             |
|----------|-------------|
| 配当金の総額   | 49,675千円    |
| 配当の原資    | 利益剰余金       |
| 1株当たり配当額 | 8円          |
| 基準日      | 2019年9月30日  |
| 効力発生日    | 2019年12月19日 |

(注) 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。

6. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

|           |           |
|-----------|-----------|
| 貸倒引当金     | 41,607千円  |
| 未払事業税     | 7,266千円   |
| 前受保証料     | 33,550千円  |
| 未払賞与      | 8,004千円   |
| 未払不動産取得税  | 10,669千円  |
| その他       | 887千円     |
| 繰延税金資産小計  | 101,986千円 |
| 評価性引当額    | △15,621千円 |
| 繰延税金資産の純額 | 86,365千円  |

# 7. 金融商品に関する注記

## (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

2019年9月30日における貸借対照表計上額、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。

|                    | 貸借対照表計上額    | 時 価         | 差 額 |
|--------------------|-------------|-------------|-----|
| (1) 現 金 及 び 預 金    | 2,248,923千円 | 2,248,923千円 | －千円 |
| (2) 金 銭 の 信 託      | 1,350       | 1,350       | －   |
| (3) 売 掛 金          | 75,079      | 75,079      |     |
| 貸 倒 引 当 金 (*1)     | △18,247     | △18,247     |     |
|                    | 56,832      | 56,832      | －   |
| (4) 求 償 債 権        | 267,723     | 267,723     |     |
| 貸 倒 引 当 金 (*1)     | △117,635    | △117,635    |     |
|                    | 150,088     | 150,088     | －   |
| 資 産 計              | 2,457,194   | 2,457,194   | －   |
| (1) 短 期 借 入 金      | 694,699     | 694,699     | －   |
| (2) 長 期 借 入 金 (*2) | 1,248,816   | 1,249,000   | 184 |
| 負 債 計              | 1,943,515   | 1,943,700   | 184 |

(\*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年内返済予定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り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

| 区分         | 貸借対照表計上額 (千円) |
|------------|---------------|
| (1) 非上場株式  | 11,363        |
| (2) 関係会社株式 | 28,800        |

#### 3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

| 区分         | 1年以内 (千円) | 1年超 (千円) |
|------------|-----------|----------|
| (1) 現金及び預金 | 2,248,923 | —        |
| (2) 金銭の信託  | 1,350     | —        |
| (3) 売掛金    | 75,079    | —        |
| (4) 求償債権   | 267,723   | —        |
| 合計         | 2,593,077 | —        |

## 4. 長期借入金の決算日後の返済予定額

|       | 1年以内<br>(千円) | 1年超<br>2年以内<br>(千円) | 2年超<br>3年以内<br>(千円) | 3年超<br>4年以内<br>(千円) | 4年超<br>5年以内<br>(千円) | 5年超<br>(千円) |
|-------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| 長期借入金 | 1,102,996    | 110,896             | 34,924              | —                   | —                   | —           |

## 8. 持分法損益等に関する注記

当社が有している関連会社は、利益基準及び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。

## 9. 関連当事者との取引に関する注記

関連会社等

| 種 類     | 会 社 等 の 名 称          | 議 決 権 等 の 所 有<br>(被所有) 割合 | 関 連 当 事 者<br>と の 関 係          | 取 引<br>内 容                 | 取 引 金 額<br>(千円) | 科 目 | 期 末 残 高<br>(千円) |
|---------|----------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------|-----|-----------------|
| 関 連 会 社 | トランクシステム工業株式会社 (注) 1 | 所有直接<br>20.0%             | 「屋内型」セルフ<br>ストレージの設<br>計・施工委託 | セルフストレージ<br>工事の外注<br>(注) 2 | 372,123         | —   | —               |

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 当社は、2018年10月31日付で、同社株式を取得しました。

2. セルフストレージ工事の外注については、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。

## 10. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 314円61銭

(2) 1株当たり当期純利益 54円54銭

(注) 当社は、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。当事業年度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、1株当たり当期純利益を算定しております。

## 11. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

# 計算書類に係る会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2019年11月20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

|                    |       |   |   |   |   |   |
|--------------------|-------|---|---|---|---|---|
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 板 | 谷 | 秀 | 穂 | ㊞ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 長 | 崎 | 将 | 彦 | ㊞ |

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社パルマの2018年10月1日から2019年9月30日までの第52期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

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計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

#### 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

監査役会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査役会は、2018年10月1日から2019年9月30日までの第52期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容
- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査担当その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
- ①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社において業務及び財産の状況を調査いたしました。
- ②事業報告に記載されている取締役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その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
- ③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「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」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。
- 以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

2. 監査の結果
- (1) 事業報告等の監査結果
- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実とは認められません。
- ③内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
- (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果
- 会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

以 上

2019年11月21日

株 式 会 社 パ ル マ                      監 査 役 会  
常勤社外監査役 片   桐                      英 ㊟  
社 外 監 査 役 興   水                      英 行 ㊟  
社 外 監 査 役 高   塚                      直 子 ㊟

以 上

# 株主総会参考書類

## 第1号議案 定款一部変更の件

### 1. 提案の理由

将来の事業活動の多様化に備えるため、現行定款第2条（目的）に目的事項の追加を行い、同時に既存事業の目的の整理・統合を行うものであります。

追加する目的事項は、古物営業法に基づく古物商であります。

### 2. 変更の内容

変更の内容は、次の通りであります。

（下線は変更部分を示します。）

| 現行定款                                            | 変更案                                            |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 第2条 当社は次の事業を営むことを目的とする。                         | 第2条 (現行どおり)                                    |
| 1. 債務保証業                                        | 1. 債務保証業                                       |
| 2. レンタル収納スペース管理業                                | 2. レンタル収納スペース管理業                               |
| 3. 集金代行業                                        | 3. 集金代行業                                       |
| 4. 倉庫業                                          | 4. 倉庫業                                         |
| 5. 不動産の売買、仲介、賃貸及び管理                             | 5. 不動産の売買、仲介、賃貸及び管理                            |
| 6. 損害保険の代理業                                     | 6. 損害保険の代理業                                    |
| <u>7. 生命保険の募集に関する業務</u>                         | (削除)                                           |
| <u>8. 有価証券の保有、運用、売買</u>                         | <u>7. 有価証券の保有、運用、売買</u>                        |
| <u>9. ベンチャー企業への投資</u>                           | <u>8. ベンチャー企業への投資</u>                          |
| <u>10. 企業の会計等の事務代行、給与計算代行</u><br>および売掛金の振り込み代行業 | <u>9. 企業の会計等の事務代行、給与計算代行</u><br>および売掛金の振り込み代行業 |
| <u>11. インターネットにおける広告宣伝業</u>                     | <u>10. インターネットにおける広告宣伝業</u>                    |
| <u>12. ソフトウェアの製造、販売</u>                         | <u>11. ソフトウェアの製造、販売</u>                        |
| <u>13. コーポレート・アドバイザー業務</u>                      | <u>12. コーポレート・アドバイザー業務</u>                     |
| <u>14. コンサルティング業務</u>                           | <u>13. コンサルティング業務</u>                          |
| <u>15. 人材派遣業</u>                                | <u>14. 人材派遣業</u>                               |
| <u>16. 人材紹介業</u>                                | <u>15. 人材紹介業</u>                               |
| <u>17. ストレージ用コンテナの仕入販売</u><br>(新設)              | (削除)                                           |
| <u>18. 上記付帯する一切の事業</u>                          | <u>16. 古物営業法に基づく古物商</u>                        |
|                                                 | <u>17. 上記付帯する一切の事業</u>                         |

第2号議案 取締役8名選任の件

取締役全員（6名）は、本総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、社外取締役3名を含めた取締役8名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

| 候補者<br>番号 | 氏 名<br>(生年月日)                                | 略 歴、 当 社 に お け る 地 位 及 び 担 当<br>( 重 要 な 兼 職 の 状 況 )                                                                                             | 所有する当社の株式数 |
|-----------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1         | あべ 幸 広<br>(1968年2月20日)                       | 2004年11月 株式会社ディア・ライフ代表取締役社長（現任）<br>2009年5月 当社代表取締役社長<br>2014年2月 当社取締役<br>2016年12月 当社取締役会長（現任）                                                   | 55,800株    |
| 2         | たかの しげ ひさ<br>高 野 茂 久<br>(1964年7月12日)         | 2006年2月 当社代表取締役COO<br>2012年12月 株式会社ディア・ライフ取締役<br>2014年2月 当社代表取締役社長（現任）                                                                          | 287,400株   |
| 3         | すずき ひで なが<br>鈴 木 秀 長<br>(1975年12月23日)        | 2008年6月 株式会社ディア・ライフ入社<br>2011年11月 当社入社<br>2015年10月 当社営業部長<br>2016年12月 当社取締役営業部長<br>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）<br>2018年1月 当社取締役営業本部長（現任） | 7,200株     |
| 4         | (※)<br>しみず せい いち<br>清 水 誠 一<br>(1965年11月10日) | 2009年1月 株式会社ディア・ライフ入社<br>2009年5月 当社監査役（2018年12月退任）<br>2009年12月 株式会社ディアライフ取締役<br>2018年7月 株式会社ディア・ライフエージェンシー監査役（現任）                               | 1,200株     |
| 5         | (※)<br>やまにし よし とも<br>山 西 良 知<br>(1972年4月23日) | 1997年4月 ニチメン株式会社（現 双日株式会社）入社<br>2019年1月 当社入社 執行役員（現任）                                                                                           | 199,700株   |
| 6         | えのき かず し<br>榎 和 志<br>(1961年10月20日)           | 2013年9月 株式会社アミックス常務取締役（現任）<br>2014年12月 当社社外取締役（現任）<br>2015年10月 株式会社アミックスコミュニティ代表取締役                                                             | 1,800株     |

| 候補者<br>番号 | 氏 名<br>(生年月日)                         | 略 歴、当 社 に お け る 地 位 及 び 担 当<br>( 重 要 な 兼 職 の 状 況 )                                                                                                                                                                  | 所有する当社<br>の 株 式 数 |
|-----------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 7         | さいとう 藤 聡<br>(1963年 9 月 5 日)           | 1986年 4 月 住友不動産株式会社入社<br>1999年11月 日本アジア投資株式会社入社<br>2003年10月 東京スター銀行不動産ファイナンス部長<br>2008年 1 月 アジア・パシフィック・ランド (ジャパン)<br>アセットマネジメント ヴァイスプレジデント<br>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<br>ティブディレクター<br>2018年12月 当社社外取締役 (現任) | —                 |
| 8         | (※)<br>よし まつ 吉 松 こころ<br>(1977年12月28日) | 2003年 7 月 株式会社全国賃貸住宅新聞入社<br>2009年 9 月 株式会社全国賃貸住宅新聞取締役<br>2015年 4 月 株式会社HelloNews代表取締役 (現任)                                                                                                                          | —                 |

- (注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. (※) 清水誠一氏、山西良知氏及び吉松こころ氏は新任の取締役候補者であります。
3. 清水誠一氏を取締役候補者とした理由は、金融機関での業務経験並びに株式会社ディア・ライフの取締役としての豊富な経験を有しており、財務・会計・不動産と多岐にわたる見識を当社の発展に寄与していただくためです。
4. 山西良知氏を取締役候補者とした理由は、不動産業務全般の豊富な知識及び経験と当社の執行役員での経験を活かし、経営体制の強化を計るためです。
5. 榎和志氏、斎藤聡氏及び吉松こころ氏は社外取締役候補者であります。
6. 榎和志氏を社外取締役候補者とした理由は、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、見識を当社の経営の意思決定に反映していただくためです。
7. 榎和志氏の当社社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって5年となります。
8. 斎藤聡氏を社外取締役候補者とした理由は、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、セルフストレージファンドの設立を見据えた経営体制の強化をするためです。
9. 斎藤聡氏の当社社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって1年となります。
10. 吉松こころ氏を社外取締役候補者とした理由は、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の経営の意思決定に反映していただくためです。
11. 当社は、榎和志氏及び斎藤聡氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。両氏の再任が承認可決された場合は、当社は引き続き両氏を独立役員とする予定であります。
12. 当社は吉松こころ氏の選任が承認可決された場合、同氏を東京証券取引所の定める独立役員として同取引所に届ける予定であります。

以 上

## トピックス

### セルフストレージ普及に向けて円谷プロと提携

円谷プロと提携し、高品質な屋内型施設を「ウルトランク」と名付けて、セルフストレージの認知度を上昇させ、普及の拡大を図ります。

今後、ウルトラマンのQUOカードをシリーズで株主優待還元して参ります。



© 円谷プロ

**QUO**  
クオ・カード  
**1000**

株式会社パルマ  
2019年9月期 株主様ご優待

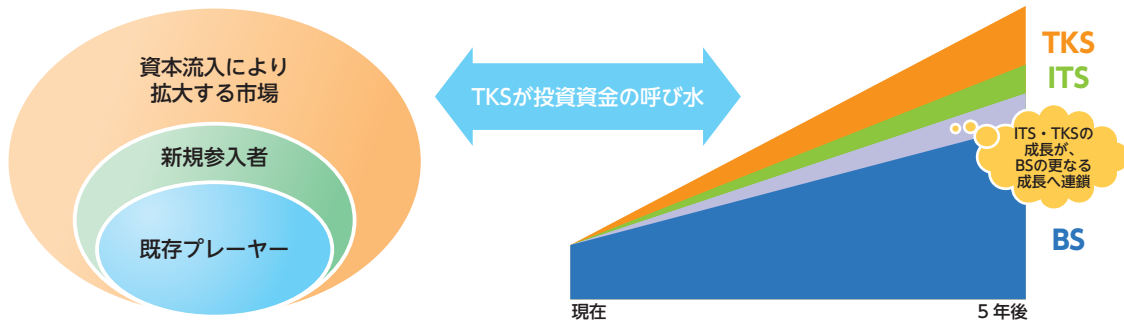


マイストック  
**Keep It**  
**ウルトランク**

## TKSサービスの拡大により成長の好循環を加速

セルフストレージ物件の開発から集客・管理までワンストップサービスを提供しているため、TKSサービスの拡大がITSサービス、BSサービスへと波及し、全体の成長を牽引します。

また、TKSサービスが市場への投資資金の呼び水となり、セルフストレージ市場の創出を促します。



### 物件開発・販売

- 建築・改装・コンサル・市場調査・教育研修

### 運用受託

- 賃料債務保証～集金～撤去
- 運用受託
- WEB予約・在庫管理・決済・レベニューマネジメントに関わるシステム
- 集客ポータルサイト・メディア

### 出口

- ファンド向けPM
- 物件仲介・評価

垂直統合により発展拡大していく事業領域

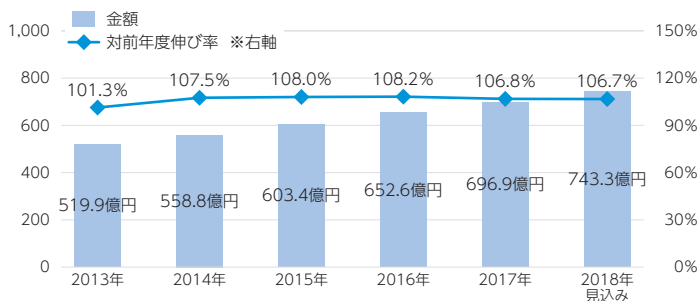
## セルフストレージ市場の現況と将来予測

米国は世帯普及率約10%強、市場規模約4兆円、日本は世帯普及率は1%未満、市場規模は米国比約1/57と大きな差。  
米国並みに成長するならば、潜在成長力は世帯普及率で10倍以上、人口比で市場規模は約20倍以上成長の余地あり。

### 収納ビジネス市場規模推移

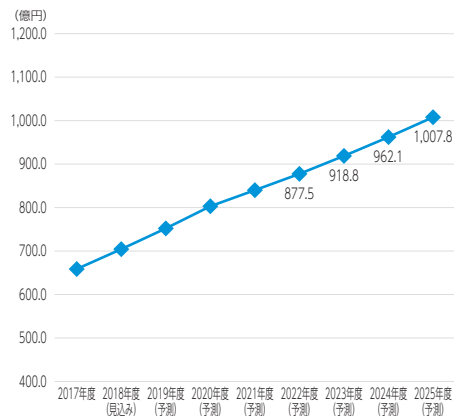
(単位：億円)

|                | 2013年  | 2014年  | 2015年  | 2016年  | 2017年  | 2018年<br>見込み |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------|
| 金額             | 519.9  | 558.8  | 603.4  | 652.6  | 696.9  | 743.3        |
| 対前年度伸び率<br>※右軸 | 101.3% | 107.5% | 108.0% | 108.2% | 106.8% | 106.7%       |



出所：(株) 矢野経済研究所「拡大する収納ビジネス市場の徹底調査 2019年版」注：見込・予測は2019年3月現在

### レンタル収納・コンテナ収納の市場予測

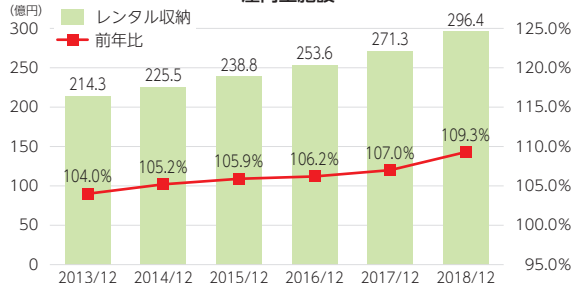


## セルフストレージ市場の変化：屋内型が高成長軌道へ

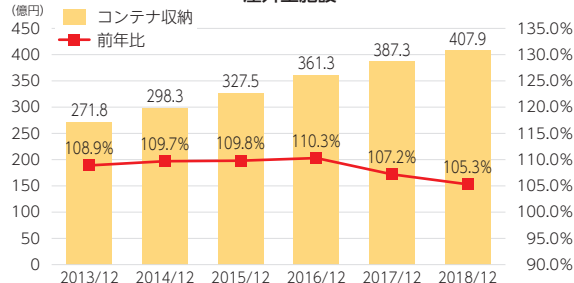
従来、市場規模・成長率ともに屋外型施設が大きかったが、2018年に市場成長率は屋内型施設が逆転。

2017年からの屋外型施設への規制強化の影響と屋内型施設への機関投資家資金流入が施設タイプの転換要因。

### 屋内型施設



### 屋外型施設



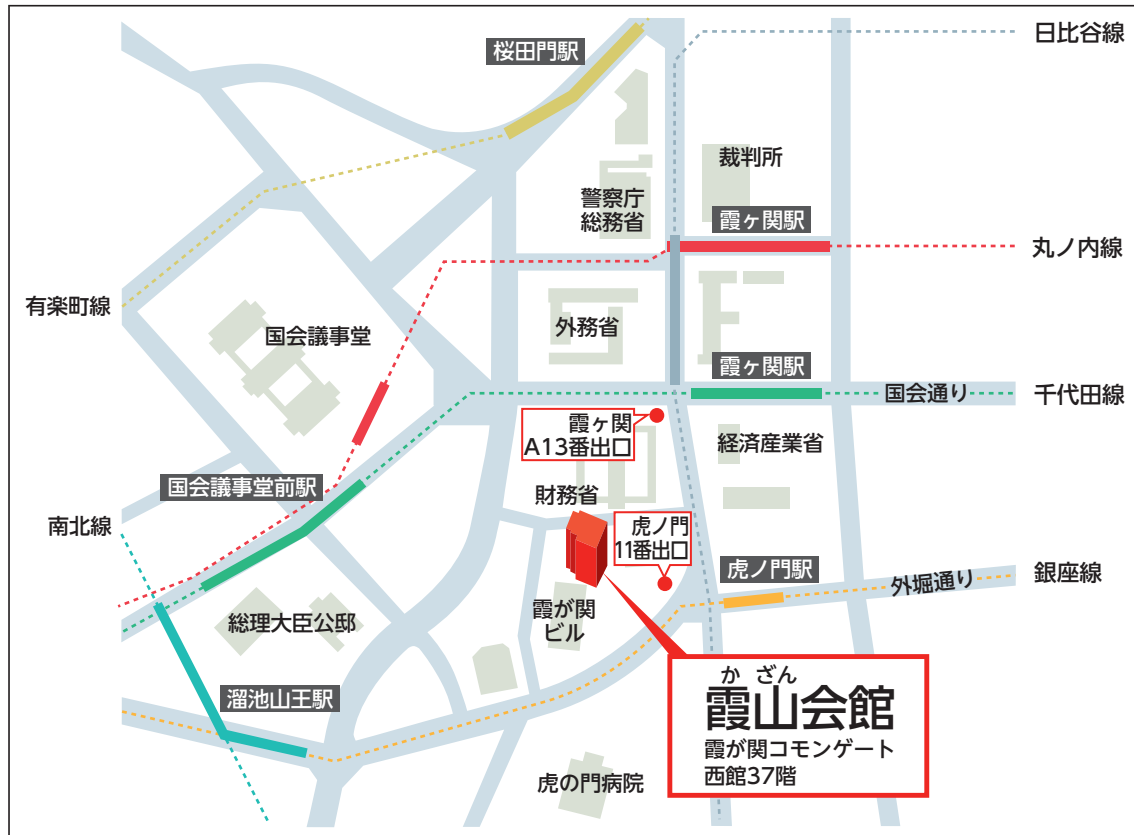
出所：(株) 矢野経済研究所「拡大する収納ビジネス市場の徹底調査 2019年版」

# 株主総会会場ご案内図

会場：東京都千代田区霞が関三丁目2番1号

霞が関コモンゲート西館 37階 霞山会館 牡丹の間

TEL 03-3581-0401 (代表)



交通 東京メトロ 銀座線

<虎ノ門駅> 11番出口 徒歩約1分

東京メトロ 千代田線・日比谷線・丸ノ内線

<霞ヶ関駅> A13番出口 徒歩約5分

UD FONT

見やすいユニバーサルデザイン  
フォントを採用しています。