

第53回

定時株主総会 招集ご通知

日 時 2020年12月22日（火曜日）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。)

※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。

ご案内

定時株主総会会場における新型コロナウイルス感染症の拡大防止について

2020年12月22日（火）に当社第53回定時株主総会を開催するにあたり、新型コロナウイルス感染拡大防止への対応について、以下のとおりご案内申し上げます。

株主の皆様のご理解並びにご協力をお願い申し上げます。

<当社の対応について>

- ・株主総会の運営スタッフは、マスク着用で対応をさせていただきます。
- ・受付など会場内各所には、アルコール消毒液を設置いたします。

<株主様へのお願い>

- ・株主総会にご出席される株主様におかれましては、当日のご体調をお確かめの上、マスク着用などの感染予防対策にご配慮いただき、ご来場くださいますようお願い申し上げます。
- ・ご高齢の方や基礎疾患がある方、妊娠されている方、体調のすぐれない方は、株主総会へのご出席を見合わせることもご検討ください。
- ・株主総会の議決権行使は、ご出席いただくほかに書面（郵送）又は電磁的方法（インターネット）による方法もございますので、そちらのご利用も是非ご検討ください。（議決権行使の詳細は、招集通知の5ページをご参照ください。）

今後の状況により株主総会の運営に大きな変更が生ずる場合は、本ウェブサイトにてお知らせいたします。
(<http://www.palma.jp/>)

目次

● トップインタビュー	2
● 第53回定時株主総会招集ご通知	4
● 株主総会参考書類	7
● 事業報告	9
● 計算書類	27
● 監査報告	37
● ご参考	40



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

Q 2020年9月期を振り返っていかがでしたか。

A 2020年の業績は計画を下回ることになりました。
原因の1つ目はセルフストレージを開発して投資家に販売するのが、新型コロナウイルス感染拡大による経済活動の一時休止の時期に重なってしまったことです。
2つ目は営業自粛の期間によって施設開発用地の仕入が遅れ、同時に一部のプロジェクトで工事も長期化することになりました。これによりおおよそ半年間分の予定が遅れました。
一方で、新型コロナウイルス感染拡大をきっかけとした外出自粛により、インターネットの検索数が増え、自粛期間に住環境の改善や、仕事のスペースを確保したいという個人利用者が非常に増えました。総合的に認知度が高まり、通常月の約2、3倍に申し込みが増えました。申し込みに弾みがついた結果、物件の収益性が顕在化し、予定していた物件の売却がある程度進みました。
業績は目標に届きませんでしたが、テーマとして掲げていた集客施策の方向性が見えました。

Q 2021年9月期の方針についてお聞かせください。

A 前期を通じ、セルフストレージの利用需要の高まりやセルフストレージ施設への投資引き合いが増えていることを実感しております。そのような前提のもと、業績は前期比10%程度の増益を目指します。まずは前期の半年間の遅れを取り戻し、それが達成できれば更に上を目指したいと考えています。今期に入って2件の物件の売却が進んでいるので滑り出しは順調です。

また、業容拡大につながるセルフストレージ認知度向上や利用者・施設供給量の拡大のために、

1つ目に日本郵政グループとの取り組みを今期は具体化したいと考えております。

2つ目には、法人の事務所移転や在宅ワークにより事務所スペースを縮小するといった法人の動きに伴う、法人のセルフストレージへの需要の高まりに対応し、従来アプローチしていなかった法人に向けた営業活動にも取り組みたいです。具体的には、EC事業を行う中小、個人の在庫の保管場所として事業をサポートする機能をセルフストレージに持たせたいと考えています。

3つ目はリモートワークが定着していく中で、住環境改善として利用促進を引き続き訴えかけていきます。

4つ目にセルフストレージの認知度をあげるために様々なプロモーションを行いたいと考えています。WEB集客がメインの当業界で今までやってこなかったリアルな集客イベントの企画を検討しております。実際にセルフストレージの中を見てもらい、実際に体験してもらい、楽しめるイベントを試みたいと思います。

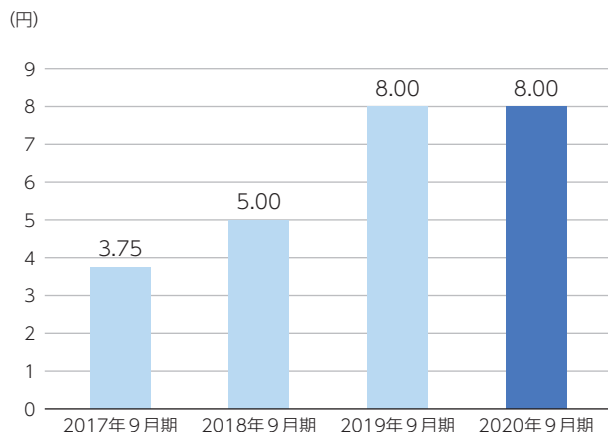
更に、新型コロナウイルス感染拡大をきっかけに、宿泊施設・商業施設・オフィスビルなどからの用途変更先の一つとして、セルフストレージへの転用需要の増加が見込まれます。それに応えるために、内装や改装の提案に積極的に関わりたいと思います。

また、事業をやってみたいという新規参入の事業者に対しての研修事業を行い、そこから実際にオープンするところまでお手伝いすることに取り組んでいき、セルフストレージ事業に参入する人達の裾野を広げたいと考えております。

株主の皆様におかれましては、一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

株主の皆様への還元

1株当たり配当額



年度	1株当たり配当額	1株当たり当期純利益
2017年9月期	3.75円	28.87円
2018年9月期	5.00円	39.22円
2019年9月期	8.00円	54.54円
2020年9月期	8.00円	34.50円

(注) 2018年8月1日と2019年1月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2017年9月期及び2018年9月期の1株当たり配当額は株式分割後の金額を使用しております。

株主優待制度

2020年9月期も配当のみならず、株主の皆様への感謝とともに、セルフストレージの認知度を向上させ、普及拡大を図るために当社運営施設「Keep It ウルトランク」のイメージキャラクター、ウルトラマンファミリーをデザインしたQUOカードを株主優待として贈呈致します。

1単元（100株）以上9単元（900株）以下	1,000円QUOカード1枚（写真左）
10単元以上	5,000円QUOカード2枚（写真右）



(証券コード3461)
2020年12月7日

株 主 各 位

東京都千代田区麹町四丁目5番20
株 式 会 社 パ ル マ
代表取締役社長 高 野 茂 久

第53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、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第53回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご通知申し上げます。

なお、議決権行使は書面（郵送）又はインターネットでもできますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、2020年12月21日（月曜日）午後5時までに議決権を行使くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 2020年12月22日（火曜日）午前10時

霞が関コモンゲート西館 37階 霞山会館 牡丹の間

2. 場 所 東京都千代田区霞が関三丁目2番1号

（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53期（2019年10月1日から2020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

議案 取締役7名選任の件

以 上

◎当日ご出席の際は、本招集ご通知をご持参いただくとともに、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上げます。なお、株主ではない代理人および同伴の方など、議決権を行使することができる株主以外の方はご入場いただけませんので、ご注意ください。

◎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。



議決権行使についてのご案内

株主総会における議決権は、株主の皆さまの大切な権利です。
後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

議決権を行使する方法は、以下の3つの方法がございます。



株主総会に ご出席される場合

同封の議決権行使書用紙を会場受付
にご提出ください。

日 時

2020年12月22日（火曜日）
午前10時



書面（郵送）で議決権を 行使される場合

同封の議決権行使書用紙に議案に対
する賛否をご表示のうえ、切手を貼ら
ずにご投函ください。

行使期限

2020年12月21日（月曜日）
午後5時到着分まで



インターネットで議決権を 行使される場合

次ページの案内に従って、議案の賛否
をご入力ください。

行使期限

2020年12月21日（月曜日）
午後5時入力完了分まで

議決権行使書用紙のご記入方法のご案内

議決権行使書
〇〇〇〇〇〇〇〇 御中
株主総会日 議決権の数 XX 票

X X X X 年 X X 月 X X 日

基準日現在のご所有株式数 XX 株
議決権の数 XX 票

1. _____
2. _____

ログイン用QRコード
ログインID XXXX-XXXX-XXXX-XXXX
氏名 〇〇〇〇〇〇
住所 XXXXX

〇〇〇〇〇〇〇〇

→ こちらに議案の賛否をご記入ください。

議案

- 全員賛成の場合 >> 「賛」の欄に○印
- 全員反対する場合 >> 「否」の欄に○印
- 一部の候補者に反対する場合 >> 「賛」の欄に○印をし、反対する候補者の番号をご記入ください。

※議決権行使書用紙はイメージです。

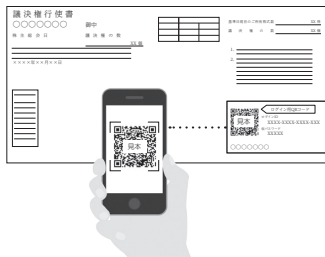
書面（郵送）及びインターネットの両方で議決権行使をされた場合は、インターネットによる議決権行使を有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。また、インターネットにより複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。

インターネットによる議決権行使のご案内

QRコードを読み取る方法

議決権行使書用紙に記載のログインID、仮パスワードを入力することなく、議決権行使サイトにログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙に記載のQRコードを読み取ってください。



※「QRコード」は株式会社デンソーウェブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

QRコードを用いたログインは1回に限り可能です。

再行する場合、もしくはQRコードを用いずに議決権を行使する場合は、右の「ログインID・仮パスワードを入力する方法」をご確認ください。

ログインID・仮パスワードを入力する方法

議決権行使ウェブサイト <https://evote.tr.muftg.jp/>

- 1 議決権行使ウェブサイトアクセスしてください。
- 2 議決権行使書用紙に記載された「ログインID・仮パスワード」を入力しクリックしてください。

「ログインID・仮パスワード」を入力

「ログイン」をクリック

- 3 新しいパスワードを登録する。

「新しいパスワード」を入力

「送信」をクリック

- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※操作画面はイメージです。

インターネットによる議決権行使でパソコンやスマートフォンの操作方法などがご不明な場合は、右記にお問い合わせください。

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 ヘルプデスク
0120-173-027
(通話料無料/受付時間 9:00~21:00)

株主総会参考書類

議案 取締役7名選任の件

取締役全員（8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7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 番 号	氏 名 (生年月日)	略 歴、 当 社 に お け る 地 位 及 び 担 当 (重 要 な 兼 職 の 状 況)	所有する当社 の 株 式 数
1	阿 部 幸 広 (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） 2009年5月 当社代表取締役社長 2014年2月 当社取締役 2016年12月 当社取締役会長（現任） 2018年7月 株式会社ディアライフエージェンシー代表取締役（現任）	76,600株
2	高 野 茂 久 (1964年7月12日)	2006年2月 当社代表取締役COO 2012年12月 株式会社ディア・ライフ取締役 2014年2月 当社代表取締役社長（現任） 2017年1月 日本パーソナルストレージ株式会社取締役（現任）	292,000株
3	鈴 木 秀 長 (1975年12月23日)	2008年6月 株式会社ディア・ライフ入社 2011年11月 当社入社 2015年10月 当社営業部長 2016年12月 当社取締役営業部長 2017年11月 日本パーソナルストレージ株式会社代表取締役（現任） 2018年1月 当社取締役営業本部長（現任）	8,200株
4	清 水 誠 一 (1965年11月10日)	2009年1月 株式会社ディア・ライフ入社 2009年5月 当社監査役 2009年12月 株式会社ディア・ライフ取締役 2018年7月 株式会社ディアライフエージェンシー監査役 2019年12月 当社取締役管理部管掌兼経営企画担当（現任） 日本パーソナルストレージ株式会社監査役（現任）	2,200株
5	榎 和 志 (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） 2014年12月 当社社外取締役（現任） 2015年10月 株式会社アミックスコミュニティ代表取締役	2,700株

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴、当 社 に お け る 地 位 及 び 担 当 (重 要 な 兼 職 の 状 況)	所有する当社 の 株 式 数
6	さいとう 藤 聡 (1963年 9 月 5 日)	1986年 4 月 住友不動産株式会社入社 1999年11月 日本アジア投資株式会社入社 2003年10月 東京スター銀行不動産ファイナンス部長 2008年 1 月 アジア・パシフィック・ランド (ジャパン) アセットマネジメント ヴァイスプレジデント 2010年 4 月 同社アセットマネジメント統括責任者エグゼク ティブディレクター 2018年12月 当社社外取締役 (現任)	1,200株
7	よし まつ ころ (1977年12月28日)	2003年 7 月 株式会社全国賃貸住宅新聞入社 2009年 9 月 株式会社全国賃貸住宅新聞取締役 2015年 4 月 株式会社HelloNews代表取締役 (現任) 2019年12月 当社社外取締役 (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. 榎和志氏、斎藤聡氏及び吉松ころ氏は社外取締役候補者であります。
3. 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。
4. 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6年となります。
5. 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。
6. 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2年となります。
7. 吉松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。
8. 吉松ころ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。
9. 当社は、榎和志氏、斎藤聡氏及び吉松ころ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。再任が承認可決された場合は、当社は引き続き独立役員とする予定であります。

以 上

(提供書面)

事業報告

(2019年10月1日から
2020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

当事業年度における我が国の経済は、2019年10月の消費税増税や米中の貿易摩擦の長期化に伴う世界経済の減退に加え、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行が経済活動の低下と企業収益の減少に大きな影響を与えることとなり、個人消費においても外出自粛の影響などにより大幅に落ち込むこととなりました。

当社を取り巻くセルフストレージ業界におきましては、その市場規模は650億円、店舗数はファミリーレストラン市場（10,753店舗 日本フードサービス協会 外食産業市場動向調査より引用）を超える10,793店舗・478,000室と、拡大基調が続いております。（株式会社キュラーズ` Annual Supply Surveyより引用）加えて、サービス認知の高まりやテレワークの浸透による居住環境の変化、オフィスのダウンサイジングに伴う荷物保管ニーズの顕在化により、セルフストレージの利用需要は堅調に推移しております。

このような状況の下、当社は内覧・見積・契約等のセルフストレージ利用に至る手続きをウェブ等の非対面環境で実施できるITサービスを始めとしたBPO（ビジネス・プロセス・アウトソーシング）サービスを、新型コロナウイルス感染拡大をきっかけに事業活動や外出が制限される期間においても、事業者の運営効率化や利用者の手続迅速化に大きな支障を及ぼすことなく提供してまいりました。

また、「Keep it（キーピット）」ブランド等のセルフストレージ施設開発も積極的に推進、一部プロジェクトの工事の長期化や、用地仕入・施設販売活動の一定期間の停滞が生じましたが、これまでの顧客投資家に加え、事業者の出店需要、個人富裕層・事業法人の投資需要などに対し、施設を開発供給するなど、販路の多様化を進めてまいりました。

これらの結果、当事業年度の業績は、4,547,082千円（前事業年度比3.5%増）となりました。利益面では、前記の要因に加え、自社運営のセルフストレージ施設への集客推進のための広告活動費、新型コロナウイルス感染拡大後のサービス体制拡充のための増員・外部業務委託費用の支出や長期滞納者収納物の撤去・処分を積極的に進めたことにより、営業利益は322,018千円（同36.3%減）、経常利益は311,279千円（同35.8%減）、当期純利益は214,204千円（同36.6%減）となりました。

各サービスの取組みは次のとおりであります。

（ビジネスソリューションサービス）

当サービスはセルフストレージ事業者向けに賃料債務保証を付加したアウトソーシングサービスを提供するものであります。当事業年度におきましては、当社開発の施設も含めたセルフストレージの認知向上・利用者の増加などを背景に、当サービス受託件数が堅調に推移し、当期末時点のサービス受託残高は87,748件（前事業年度比8.6%増）、年間新規受託件数は27,225件（同6.9%増）となりました。

以上の結果、売上高は864,338千円（前事業年度比10.8%増）となりました。

（ＩＴソリューションサービス）

当サービスでは、ストレージ事業における業務効率化のためのＩＴシステム開発・運用を行っております。当事業年度におきましては、新型コロナウイルス感染拡大をきっかけにオンラインでのセルフストレージ申込・契約対応に移行する事業者へのＷＥＢ予約決済・在庫管理システム「クラリス」の導入が伸長するとともに、ビジネスソリューションサービスの拡販にも寄与しました。

以上の結果、売上高は27,893千円（前事業年度比12.7%増）となりました。

（ターンキーソリューションサービス）

当サービスは、各種投資家やセルフストレージ事業者等向けにセルフストレージ物件の開発・販売を行っております。当事業年度におきましては、新型コロナウイルス感染拡大をきっかけに、一部プロジェクトの工事の長期化や、用地仕入・施設販売活動の一定期間の停滞が生じた一方で、前年を大きく上回るペースで当社運営施設への利用申込が進みました。これらを背景に、緊急事態宣言解除後から投資再開に向け徐々に動きが出始めた中、当社開発物件の販売・開発用地の新規仕入に注力してまいりました。当期は、「キーピット駒沢深沢」「キーピット江東北砂」「キーピット西葛西Ⅱ」「キーピット調布つつじヶ丘」等8施設の売却や当社開発施設等約5,500室の施設運用により、売上高は3,654,849千円（前事業年度比1.9%増）となりました。

サービス別売上高

サービス区分	第 53 期 (当事業年度) 2020年9月期	前事業年度比
	金 額	増 減 率
ビジネスソリューションサービス	864,338千円	10.8%
ＩＴソリューションサービス	27,893	12.7
ターンキーソリューションサービス	3,654,849	1.9
合 計	4,547,082	3.5

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61,935千円であり、その主なものは、本社移転等に伴う事務所内装工事、セルフストレージ収納物保管拠点の新設であります。

③ 資金調達の状況

当事業年度中に、金融機関よりセルフストレージ施設開発資金として917,252千円、新型コロナウイルス感染拡大長期化に備えた手元資金の拡充のために1,310,000千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4,400株の新株式を発行し、2,970千円の資金を調達しております。

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

該当事項はありません。

(2) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

区 分	第 50 期 2017年9月期	第 51 期 2018年9月期	第 52 期 2019年9月期	第 53 期 (当事業年度) 2020年9月期
売上高 (千円)	2,346,068	2,616,573	4,391,823	4,547,082
経常利益 (千円)	211,095	321,735	485,116	311,279
当期純利益 (千円)	155,791	225,035	337,921	214,204
1株当たり当期純利益 (円)	28.87	39.22	54.54	34.50
総資産 (千円)	1,401,910	3,064,255	4,379,750	5,177,322
純資産 (千円)	843,343	1,641,867	1,953,564	2,120,999
1株当たり純資産額 (円)	156.27	267.52	314.61	341.34

- (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

当社はセルフストレージビジネスに関わる事業者・各種投資家や施設利用者等の顧客満足度を高めることにより、持続的な成長を確実にし、より強固な経営基盤を確保すべく、以下の事項を重要課題と捉え、その対応に引き続き取り組んでまいります。

① 持続的な成長のための事業基盤の強化

当社は、滞納保証・コールセンター・収納代行・ITシステム等のBPOサービスを、セルフストレージ事業者のニーズに合わせて有機的に組み合わせ、ワンストップで提供できる体制にて事業を展開しております。

今後も、積極的な新規取引先の開拓を継続するとともに、既存顧客に対しても、サービスの改定や開発を促進するなど、引き続きお客様のニーズを的確に捉えていくとともに、安定的なサービス品質及び業務効率を重視したオペレーティングに注力し、付加価値の高いサービス体制を維持してまいります。

また、セルフストレージ市場のさらなる拡大に向けて「Keep it（キーピット）」等の施設の開発と開発後の賃貸運用に取り組んでおりますが、認知度の向上や利用需要の顕在化促進に向けて集客マーケティング活動の強化やこれまで培った運営ノウハウを活かしたセルフストレージ事業新規参入者向けセミナーの企画運営等の市場参加者の創出支援サービスなどにも着手してまいります。

②情報システムの強化

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

③人材の確保・育成

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

これからも当社の更なる発展を目指して全力を傾注してまいりますので、株主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご理解とご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

(5) 主要な事業内容（2020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（2020年9月30日現在）

本	社	東京都千代田区麹町四丁目5番地20
---	---	-------------------

（注）本社は2020年1月14日に東京都千代田区永田町二丁目4番11号から移転いたしました。

(7) 従業員の状況（2020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
40(7)名	2(△3)名	36.9歳	4.5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（2020年9月30日現在）

借入先	借入額
株式会社三井住友銀行	620,000千円
株式会社島根銀行	500,000
西武信用金庫	351,604
株式会社三菱UFJ銀行	215,000
芙蓉総合リース株式会社	201,300
株式会社東日本銀行	200,000
株式会社みずほ銀行	131,000

(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（2020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 6,214,000株

(注) 新株予約権の行使により、発行済株式の総数は、4,400株増加しております。

(3) 株主数 2,596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	42.78%
日本郵政キャピタル株式会社	1,280,000	20.60
高野茂久	292,000	4.70
山西良知	199,700	3.21
山田直樹	150,000	2.41
松下祐士	92,700	1.49
阿部幸広	76,600	1.23
クレディ・スイス証券株式会社	60,500	0.97
上村卓也	52,700	0.85
青木寛	40,000	0.64

(注) 持株比率は自己株式(275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		303個
新株予約権の目的となる株式の種類と数		普通株式 484,800株 (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 (1株当たり 62.5円)
権利行使期間		2016年8月1日から 2024年7月22日まで
行使の条件		(注)
役員 保有状況	取締役 (社外取締役を除く)	新株予約権の数 303個 目的となる株式数 484,800株 保有者数 1名
	社外取締役	新株予約権の数 0個 目的となる株式数 0株 保有者数 0名
	監査役	新株予約権の数 0個 目的となる株式数 0株 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		450個
新株予約権の目的となる株式の種類と数		普通株式 180,000株 (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 (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 (1株当たり 675円)
権利行使期間		2019年1月1日から 2027年12月20日まで
行使の条件		(注)
役員 保有状況	取締役 (社外取締役を除く)	新株予約権の数 450個 目的となる株式数 180,000株 保有者数 2名
	社外取締役	新株予約権の数 0個 目的となる株式数 0株 保有者数 0名
	監査役	新株予約権の数 0個 目的となる株式数 0株 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（2020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 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	日本パーソナルストレージ株式会社取締役
取締役	鈴木秀長	営業本部長 日本パーソナルストレージ株式会社代表取締役
取締役	清水誠一	管理部管掌兼経営企画担当 日本パーソナルストレージ株式会社監査役
取締役	山西良知	営業副本部長
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	
取締役	吉松こころ	株式会社HelloNews代表取締役
常勤監査役	片桐英	
監査役	輿水英行	株式会社フォンティス代表取締役 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 株式会社シグナレックス監査役

- (注) 1. 取締役榎和志氏、斎藤聡氏及び吉松こころ氏は、社外取締役であります。
2. 常勤監査役片桐英氏、監査役輿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. 監査役輿水英行氏は、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、取締役斎藤聡氏及び取締役吉松こころ氏、常勤監査役片桐英氏、監査役輿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 (うち社外取締役)	9名 (3)	82,800千円 (3,300)
監 査 役 (うち社外監査役)	3 (3)	6,000 (6,000)
合 計 (うち社外役員)	12 (6)	88,800 (9,300)

- (注) 1. 上表には、2019年12月18日開催の第52回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名を含んでおります。
2. 取締役の報酬限度額は、2014年5月16日開催の臨時株主総会において、年額200百万円以内と決議いただいております。
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。当社と上記の各兼職先との間には特別の利害関係はありません。
- ・取締役吉松こころ氏は、株式会社HelloNewsの代表取締役であります。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。
- ・監査役輿水英行氏は、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	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、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。
取締役	吉松こころ	2019年12月18日就任以降、当事業年度に開催された取締役会16回のうち16回に出席いたしました。出席した取締役会において、不動産業務及びマスコミ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	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12回のうち12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17回、監査役会12回のうち12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	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12回のうち12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	22,050千円
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	22,050

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

(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

①取締役の職務の執行について

取締役会を19回開催し、取締役及び監査役の出席の下、決裁規定に沿った個別議案の決議及び業務執行等の報告に加え、経営戦略・資本政策等の経営上の重要事項の審議を行っております。

②コンプライアンスについて

- I 各種コンプライアンス研修（入社時研修・インサイダー取引に関する研修等）を実施し、取締役及び従業員のコンプライアンス意識の向上に努めております。
- II 当社のコンプライアンス違反行為について社員が直接通報を行える内部通報制度を整備の上、全社員に周知し、法令違反等の早期発見と迅速かつ適切な対応を行うことに努めております。

③リスク管理について

社内諸規程などの運用・整備を継続することや毎週開催される各事業部門会議や月1回開催される部門長会議等を通じて業務執行や事業進捗状況を把握・共有することことで、事業上の予見可能なリスクを未然に防止し、安全かつ効率的な業務体制の維持を図っております。

④監査役の職務の執行について

- I 監査役会を12回開催した他、代表取締役や業務執行取締役と定期的に会合を持ち、業務執行状況、経営課題、監査上の重要課題等について意見交換を行っており、監査役はいつでも取締役及び従業員に対して、事業・業務に関する報告を求めることができるものとしております。
- II 常勤監査役は取締役会のほか、当社の各事業部門が開催する定期的な会議等に参加し、業務執行の状況について直接聴取を行い、監査機能の強化及び向上を図っていることに加え、監査法人や内部監査担当と連携した監査を通じて、業務執行の状況やコンプライアンスに関する問題点等を日常業務レベルで監査する体制を整備しております。

(3) 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

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

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

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

取引先等に行っている反社会的勢力チェックの方法は以下の通りです。

①新規取引先に対するチェックの方法

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

②株主に対するチェックの方法

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

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、株主に対する利益還元を経営の重要課題と認識し、将来の事業規模拡大や経営基盤の強化のために必要な内部留保の確保を図る一方、会社業績に応じた配当を実施していくことを基本方針としております。

(2) 当事業年度の配当

当事業年度の配当につきましては、2020年11月13日開催の取締役会決議に基づき、1株当たり8円とさせていただきました。

貸 借 対 照 表

(2020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	4,949,514	流 動 負 債	1,961,399
現 金 及 び 預 金	3,307,301	短 期 借 入 金	751,300
金 銭 の 信 託	1,350	1年内返済予定の長期借入金	707,107
売 掛 金	71,591	未 払 金	225,312
求 償 債 権	238,664	未 払 費 用	40,749
販 売 用 不 動 産	1,098,163	未 払 法 人 税 等	103,340
仕 掛 販 売 用 不 動 産	299,737	前 受 金	1,292
前 渡 金	15,037	預 り 金	17,129
前 払 費 用	30,717	前 受 収 益	113,695
そ の 他	16,664	そ の 他	1,472
貸 倒 引 当 金	△129,713	固 定 負 債	1,094,924
固 定 資 産	227,808	長 期 借 入 金	1,094,924
有 形 固 定 資 産	49,453	負 債 合 計	3,056,323
建 物	29,769	(純 資 産 の 部)	
構 築 物	3,385	株 主 資 本	2,120,029
工 具 器 具 及 び 備 品	9,299	資 本 金	582,700
土 地	7,000	資 本 剰 余 金	493,150
無 形 固 定 資 産	32,056	資 本 準 備 金	493,150
ソ フ ト ウ エ ア	31,750	利 益 剰 余 金	1,044,312
そ の 他	305	利 益 準 備 金	3,997
投 資 そ の 他 の 資 産	146,298	そ の 他 利 益 剰 余 金	1,040,314
投 資 有 価 証 券	11,363	繰 越 利 益 剰 余 金	1,040,314
関 係 会 社 株 式	31,200	自 己 株 式	△132
出 資 金	5,160	新 株 予 約 権	969
長 期 前 払 費 用	1,763	純 資 産 合 計	2,120,999
敷 金	10,759	負 債 純 資 産 合 計	5,177,322
繰 延 税 金 資 産	85,452		
そ の 他	600		
資 産 合 計	5,177,322		

(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

(2019年10月 1 日から)
(2020年 9 月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		4,547,082
売 上 原 価		3,358,102
売 上 総 利 益		1,188,979
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		866,960
営 業 利 益		322,018
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	26	
受 取 配 当 金	553	
償 却 債 権 取 立 益	111	
債 権 売 却 益	3,087	
受 取 補 償 金	5,000	
助 成 金 収 入	2,000	
債 務 勘 定 整 理 益	1,738	
そ の 他	146	12,662
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	23,401	23,401
経 常 利 益		311,279
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	181	181
税 引 前 当 期 純 利 益		311,097
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	95,979	
法 人 税 等 調 整 額	913	96,893
当 期 純 利 益		214,204

(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

(2019年10月1日から
2020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 合	利 益 準 備 金	そ の 他 利 益 剰 余 金 繰 越 利 益 剰 余 金	利 益 剰 余 金 計 合
2019年10月1日残高	581,209	491,658	491,658	3,997	875,785	879,783
事業年度中の変動額						
新株の発行	1,491	1,491	1,491			
剰余金の配当					△49,675	△49,675
自己株式の取得						
当期純利益					214,204	214,204
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						
当事業年度中の変動額合計	1,491	1,491	1,491	－	164,529	164,529
2020年9月30日残高	582,700	493,150	493,150	3,997	1,040,314	1,044,312

	株 主 資 本		新株予約権	純 資 産 計 合
	自 己 株 式	株 主 資 本 計 合		
2019年10月1日残高	△74	1,952,576	987	1,953,564
事業年度中の変動額				
新株の発行		2,982	△12	2,970
剰余金の配当		△49,675		△49,675
自己株式の取得	△57	△57		△57
当期純利益		214,204		214,204
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			△6	△6
当事業年度中の変動額合計	△57	167,453	△18	167,434
2020年9月30日残高	△132	2,120,029	969	2,120,999

(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 3年～17年

構築物 10年～15年

工具器具及び備品 3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. 追加情報

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響について、今後の収束時期等を正確に予測することは困難な状況にありますが、当社の事業活動への影響は軽微と想定しております。

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

しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は不確定要素が多く、翌事業年度以降において当社の経営成績、財政状態及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

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
販売用不動産	559,773千円
仕掛販売用不動産	290,403千円

② 担保に係る債務

短期借入金	100,000千円
1年内返済予定の長期借入金	586,000千円

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100,000千円であります。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 7,496千円

(3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

金銭債権	1,073千円
金銭債務	9,199千円

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 7,549千円

仕入高 583,362千円

販売費及び一般管理費 24,595千円

営業取引以外の取引高

受取利息 0千円

受取配当金 400千円

資産購入高 16,099千円

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 株式数 (株)	当事業年度増加 株式数 (株)	当事業年度減少 株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
普通株式	6,209,600	4,400	－	6,214,000

(注) 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 4,400株

(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 株式数 (株)	当事業年度増加 株式数 (株)	当事業年度減少 株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
普通株式	208	67	－	275

(注) 増減数の内訳は以下のとおりであります。

端数株式買取請求による増加 普通株式 67株

(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	555,200株	352,400株

(4) 剰余金の配当に関する事項

①配当金支払額

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。

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

2020年11月13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	49,709千円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	8円
基準日	2020年9月30日
効力発生日	2020年12月23日

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	39,718千円
未払事業税	6,367千円
前受保証料	34,813千円
未払賞与	6,059千円
未払不動産取得税	15,098千円
その他	2,747千円
繰延税金資産小計	104,806千円
評価性引当額	△19,354千円
繰延税金資産の純額	85,452千円

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

2020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	3,307,301千円	3,307,301千円	－千円
(2) 金 銭 の 信 託	1,350	1,350	－
(3) 売 掛 金	71,591	71,591	
貸 倒 引 当 金 (*1)	△16,260	△16,260	
	55,330	55,330	－
(4) 求 償 債 権	238,664	238,664	
貸 倒 引 当 金 (*1)	△113,452	△113,452	
	125,211	125,211	－
資 産 計	3,489,193	3,489,193	－
(1) 短 期 借 入 金	751,300	751,300	－
(2) 長 期 借 入 金 (*2)	1,802,031	1,803,034	1,002
負 債 計	2,553,331	2,554,334	1,002

(*1) 売掛金及び求償債権に含まれる貸倒引当金を控除しております。

(*2) 1年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	31,200

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	3,307,301	—
(2) 金銭の信託	1,350	—
(3) 売掛金	71,591	—
(4) 求償債権	238,664	—
合計	3,618,907	—

4. 長期借入金の決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	707,107	538,675	35,004	35,004	41,337	444,904

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 (被所有) 割合	関 連 当 事 者 と の 関 係	取 引 内 容	取 引 金 額 (千円)	科 目	期 末 残 高 (千円)
関 連 会 社	トランクシステム工業株式会社	所有直接 20.0%	「屋内型」セルフ ストレージの設 計・施工委託	セルフストレージ 工事の外注(注)	582,656	未払金	1,735

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 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 | 341円34銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 34円50銭 |

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

2020年11月26日

株式会社パルマ
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 板 谷 秀 穂 ㊞
業 務 執 行 社 員
指定有限責任社員 公認会計士 長 崎 将 彦 ㊞
業 務 執 行 社 員

監査意見

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2019年10月1日から2020年9月30日までの第53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（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

計算書類等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計算書類等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
- ・ 計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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。

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、2019年10月1日から2020年9月30日までの第53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

2020年11月27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 ㊞

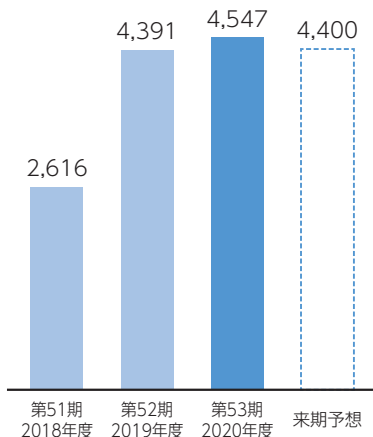
以 上

財務ハイライト情報

売上高 45億47百万円

(前事業年度比 3.5%増)

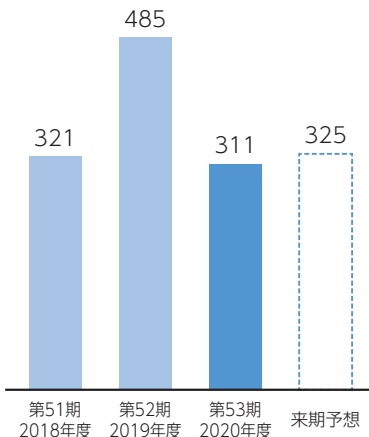
(単位：百万円)



経常利益 3億11百万円

(前事業年度比 35.8%減)

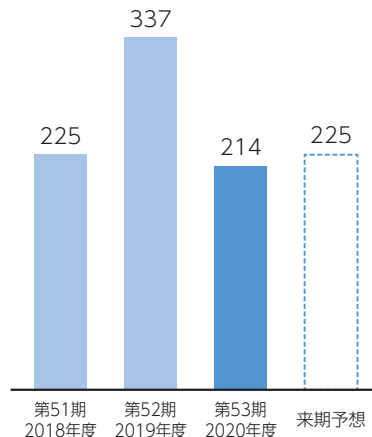
(単位：百万円)



当期純利益 2億14百万円

(前事業年度比 36.6%減)

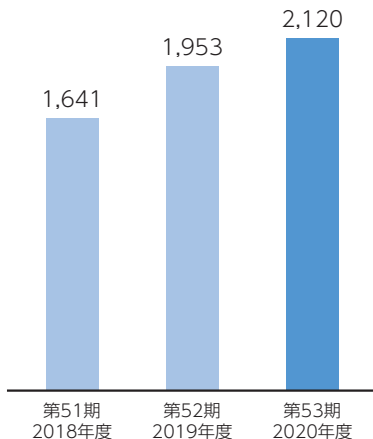
(単位：百万円)



純資産額 21億20百万円

(前事業年度比 8.6%増)

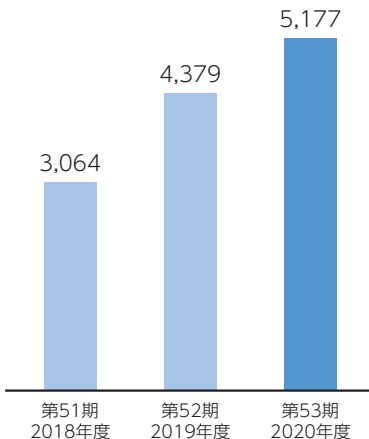
(単位：百万円)



総資産額 51億77百万円

(前事業年度比 18.2%増)

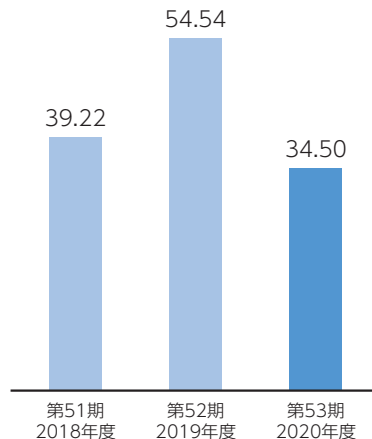
(単位：百万円)



1株当たり 当期純利益 34.50円

(前事業年度比 36.7%減)

(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51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。

各種サービスハイライト情報



■当社の事業領域



メモ



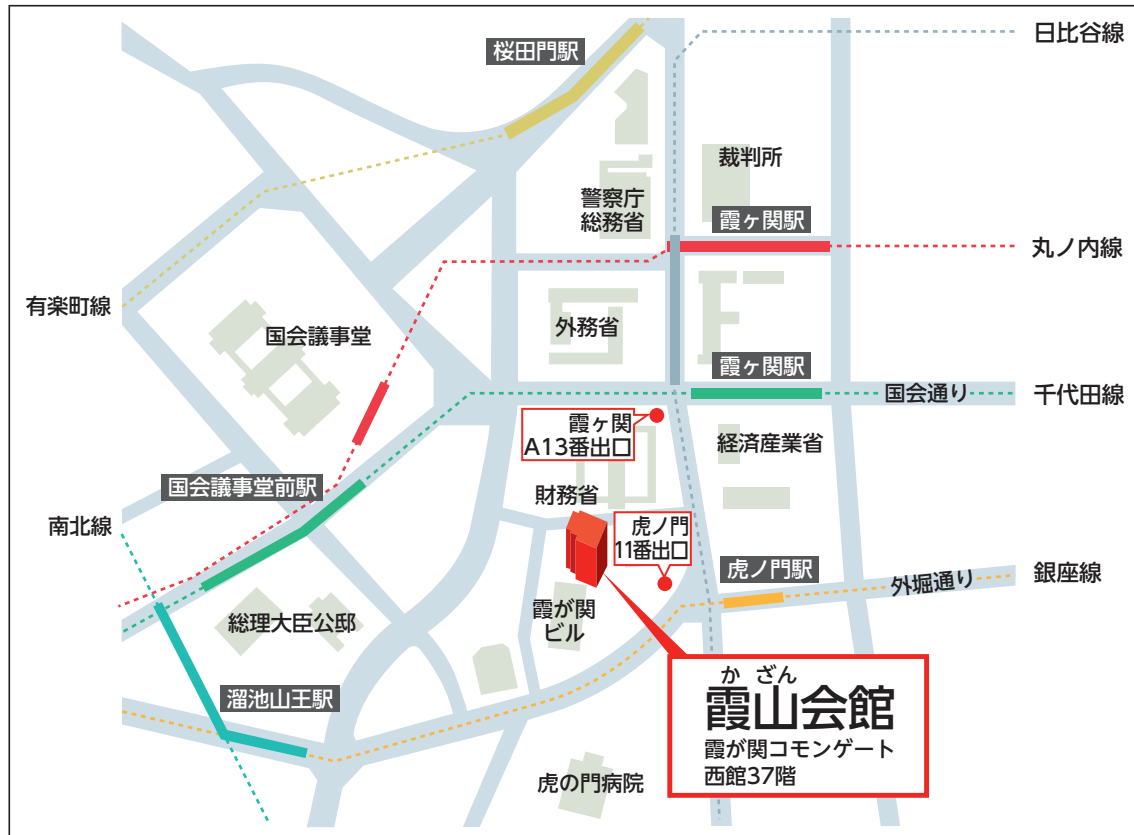
Handwriting practice lines consisting of 15 horizontal dashed lines.

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。