



平成26年12月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成27年2月13日 東

上場会社名 エリアリンク株式会社 上場取引所  
 コード番号 8914 URL <http://www.arealink.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 林 尚道  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長兼経理部長 (氏名) 大滝 保晃 (TEL) 03-5577-9222  
 定時株主総会開催予定日 平成27年3月26日 配当支払開始予定日 平成27年3月27日  
 有価証券報告書提出予定日 平成27年3月27日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期の業績 (平成26年1月1日～平成26年12月31日)

(1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期	18,120	47.8	2,235	48.5	2,087	45.6	1,541	14.4
25年12月期	12,256	21.1	1,505	29.2	1,433	33.3	1,346	42.0

  

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
26年12月期	12.55	—	11.9	9.8	12.3
25年12月期	10.97	—	11.6	6.9	12.3

当社は、平成25年7月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、前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株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年12月期	19,539	13,514	69.2	110.09
25年12月期	23,017	12,282	53.4	100.05

(参考) 自己資本 26年12月期 13,514百万円 25年12月期 12,282百万円

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年12月期	7,123	146	△5,429	5,431
25年12月期	1,014	△2,764	2,256	3,590

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
25年12月期	—	0.00	—	2.50	2.50	306	22.8	2.6
26年12月期	—	0.00	—	3.60	3.60	441	28.7	3.4
27年12月期(予想)	—	0.00	—	2.80	2.80		52.5	

3. 平成27年12月期の業績予想 (平成27年1月1日～平成27年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	6,670	△30.6	711	△47.6	686	△45.4	443	△50.2	3.62
通期	12,296	△32.1	1,060	△52.6	1,015	△51.4	655	△57.5	5.34

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）

26年12月期	125,763,000 株	25年12月期	125,763,000 株
26年12月期	3,000,000 株	25年12月期	3,000,000 株
26年12月期	122,763,000 株	25年12月期	122,763,000 株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数

当社は、平成25年7月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して期中平均株式数を算定しております。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。

当社は、平成27年2月16日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。その模様及び説明内容（音声）については、当日使用する決算説明資料とともに、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析 .....	2
(1) 経営成績に関する分析 .....	2
(2) 財政状態に関する分析 .....	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	6
(4) 事業等のリスク .....	7
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等 .....	8
2. 企業集団の状況 .....	9
3. 経営方針 .....	10
(1) 会社の経営の基本方針 .....	10
(2) 目標とする経営指標 .....	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略 .....	10
(4) 会社の対処すべき課題 .....	10
(5) その他、会社の経営上重要な事項 .....	10
4. 財務諸表 .....	11
(1) 貸借対照表 .....	11
(2) 損益計算書 .....	14
(3) 株主資本等変動計算書 .....	16
(4) キャッシュ・フロー計算書 .....	18
(5) 財務諸表に関する注記事項 .....	19
(継続企業の前提に関する注記) .....	19
(重要な会計方針) .....	19
(表示方法の変更) .....	21
(追加情報) .....	21
(貸借対照表関係) .....	22
(損益計算書関係) .....	23
(株主資本等変動計算書関係) .....	25
(キャッシュ・フロー計算書関係) .....	26
(有価証券関係) .....	27
(ストック・オプション等関係) .....	28
(税効果会計関係) .....	30
(資産除去債務関係) .....	31
(セグメント情報等) .....	32
(関連当事者情報) .....	35
(1株当たり情報) .....	36
(重要な後発事象) .....	36
5. その他 .....	37

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

### (1) 経営成績に関する分析

#### ①当期の経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、政府による経済政策や金融緩和策の推進による円安・株価の回復もあり、企業収益の改善、雇用情勢の改善がすすみ、景気は緩やかな回復基調が続きました。しかしながら、急激な円安に伴う原材料価格の上昇の影響や消費税増税に伴う駆け込み需要の反動の長期化、また海外経済の減速懸念等により、依然として不透明な状況が続いております。一方、当社が属する不動産業界は、低金利や政府による経済政策を背景に、都市部においては地価の上昇等持ち直しの動きを見せ、ここ数年の厳しい経済環境から着実に回復しておりますが、消費税増税の影響、建築資材および労務費の高騰などの懸念材料も顕在化してきております。このような状況のもと、当社は不動産運用サービス事業を中心としたストック型ビジネスおよび現状の不動産市況を考慮し販売用不動産の売却を中心とする不動産・再生流動化サービス事業を積極的に展開いたしました。

この結果、売上高は18,120百万円（前期比47.8%増）、営業利益は2,235百万円（前期比48.5%増）、経常利益は2,087百万円（前期比45.6%増）、当期純利益は1,541百万円（前期比14.4%増）となりました。

#### <不動産運用サービス事業>

不動産運用サービス事業は、基幹事業であるストレージ事業において、全国展開を視野に入れ、現場出店をスピーディに行うためのオフィス・営業所の開設を積極的に進めました。既存の東京オフィス、大阪オフィス、名古屋営業所に加え、平成26年5月には千葉、神奈川、埼玉オフィス、同年12月には神戸、福岡営業所を開設しました。地域に根差した営業活動の効果もあり、6,878室の増室となりました。またトランクタイプにおいては認知度およびブランド力を高めるために1棟ビルを丸ごと活用した出店も行いました。新規出店した現場は、近隣の顧客に対して現場見学会の開催等、地域に密着した営業活動を行い、既存の現場は、顧客からの「アドバイスカード」を参考に使い勝手の良い現場作りや現場認知度の向上等を目的としてメンテナンスを行いました。アセット事業においては保有不動産の売却による受取賃料収入の減少により減収となりました。

この結果、不動産運用サービス事業の売上高は11,845百万円、セグメント利益は2,266百万円となりました。

主要なものを列挙しますと以下のとおりとなります。

事業	平成24年12月末	平成25年12月末	平成26年12月末
コンテナ（室）	26,061	31,173	37,207
トランク（室）	15,637	15,513	16,357
パーキング（台）	2,455	1,226	1,200
オフィス（室）	657	655	655
会議室（室）	33	63	93
ホテル（室）	590	590	455

#### <不動産再生・流動化サービス事業>

不動産再生・流動化サービス事業は、不動産市況および金融情勢を考慮し、保有する店舗や事務所ビル、居住用マンションを中心に積極的に販売を行い、順調に推移しました。

この結果、不動産再生・流動化サービス事業の売上高は6,274百万円、セグメント利益は690百万円となりました。

## ②次期の見通し

次期における当社の業績見通しといたしましては、経済環境は回復基調にあるものの消費税増税や不動産価格の高止まり等、不動産業界を取り巻く環境は依然として不透明な状況が予想されます。

このような経営環境のもと、当社では「不動産運用サービス事業」において、基幹事業であるストレージ事業の全国展開を視野に入れた各地域へのオフィス・営業所の開設を行い、地域に根差した営業活動による現場の出店を加速させることでストレージ事業のシェア拡大を図っていきます。またストレージの出店形態として、今までの受注型中心から自己資金を活用した出店へシフトしていくことで、1現場あたりの利益率が改善され、中長期的に利益の増加に貢献していきます。ストレージ事業の積極的な展開とあわせ、貸会議室、イベントホールの新規出店拡大によるオフィス部門の強化を軸に安定的な収益基盤を確立させ、他社との差別化等の課題を改善しながらストック型ビジネス（不動産運用サービス事業）を拡大させていく方針であります。

さらにストレージ事業では、競合他社との価格競争や商品及びサービスの差別化競争が厳しさを増してきております。しかしながら、24時間契約可能とした「スピード3分契約」によるソフト面での差別化、レンタル収納サービスに対するお客様のニーズと認知が拡大を続ける中、当社が取り組んできました安全・安心、またコンビニエンスストアのように身近にある便利さ、立地確保、全国展開している「ハローストレージ」のブランド力への評価から、今後の事業機会は一層拡大していくものと認識しております。また都市部への1棟ビルタイプでのストレージ出店による更なるブランド力・認知度の強化、全国展開を視野に入れた各地域へのオフィス・営業所の開設による地域戦略によりシェア拡大に注力し、売上増加に努めるとともに、お客様へのサポート体制の充実等により安定的な稼働を目指してまいります。

「不動産再生・流動化サービス事業」における不動産売買は、不動産市況を十分に考慮したうえで、立地の良いビル・一棟マンションや底地を購入し、ビルやマンションであればリノベーションを実施したうえで、フロア・区分単位で販売することを検討し、さらに当社の得意とする不動産・オーナー様等のネットワークを活用した購入・販売を展開してまいります。

コスト面につきましては、事業拡大に伴う仕入及び人件費、また全社的な業務効率およびサービス向上のためのシステム投資、ストレージ事業の認知度向上のためのLED看板の設置費用の増加を見込んでおりますが、一方で継続したコスト管理の徹底によるコスト削減を図ってまいります。

これらの状況を鑑み、平成27年12月期の業績見通しといたしましては、「不動産運用サービス事業」は売上高11,791百万円、「不動産再生・流動化サービス事業」は売上高505百万円と計画し、合計で売上高12,296百万円、営業利益1,060百万円、経常利益1,015百万円、当期純利益655百万円と見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(イ) 資産

流動資産は、前事業年度末に比べて、6.6%減少し、10,115百万円となりました。これは主として現金及び預金が1,840百万円増加、未成工事支出金が222百万円増加した一方、販売用不動産が2,611百万円減少したこと等によるものであります。

固定資産は、前事業年度末に比べて、22.7%減少し、9,423百万円となりました。これは主として有形固定資産の保有目的の変更に伴う減少等により有形固定資産が2,374百万円減少、長期貸付金が130百万円減少したこと等によるものであります。

この結果、総資産は、前事業年度末に比べて、15.1%減少し19,539百万円となりました。

(ロ) 負債

流動負債は、前事業年度末に比べて、23.2%減少し、2,462百万円となりました。これは主として工事未払金が112百万円増加した一方、短期借入金が1,004百万円減少、1年内返済予定長期借入金が355百万円減少したこと等によるものであります。

固定負債は、前事業年度末に比べて、52.7%減少し、3,561百万円となりました。これは主として不動産の売却に伴い長期借入金が3,747百万円減少、預り保証金が232百万円減少したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は、前事業年度末に比べて43.9%減少し、6,024百万円となりました。

(ハ) 純資産

純資産合計は、前事業年度末に比べて、10.0%増加し、13,514百万円となりました。これは主として利益剰余金が1,234百万円増加したこと等によるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下、資金という）は、前事業年度末に比べて1,840百万円増加し、5,431百万円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(イ) 営業活動によるキャッシュ・フロー

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、7,123百万円の収入となりました。主な内訳は、預り保証金の減少額232百万円の減少要因等に対し、税引前当期純利益2,222百万円、たな卸資産の減少額4,441百万円、減価償却費計上額448百万円等の増加要因によるものであります。

(ロ) 投資活動によるキャッシュ・フロー

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、146百万円の収入となりました。主な内訳は、有形固定資産の取得による支出額365百万円等の減少要因に対し、有形固定資産の売却による収入額520百万円、貸付金の回収による収入額62百万円等の増加要因によるものであります。

(ハ) 財務活動によるキャッシュ・フロー

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、5,429百万円の支出となりました。主な内訳は、長期借入金の返済による支出額4,802百万円、短期借入金の減少額630百万円、配当金の支払額305百万円等の減少要因によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成22年12月期 (個別)	平成23年12月期 (個別)	平成24年12月期 (個別)	平成25年12月期 (個別)	平成26年12月期 (個別)
自己資本比率(%)	49.3	57.8	58.8	53.4	69.2
時価ベースの自己資本比率(%)	25.0	19.5	45.4	69.3	88.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	—	197.1	1,249.7	772.3	38.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	18.4	3.4	5.9	50.7

自己資本比率 : 自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー／利払い

- (注) 1 平成22年12月期は、個別のキャッシュ・フロー計算書を作成していないため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率およびインタレスト・カバレッジ・レシオを表示していません。  
 2 株式時価総額は、自己株式を除く発行済株式をベースに計算しております。  
 3 キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。  
 4 有利子負債は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。利払いについてはキャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

### (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する長期的かつ総合的な利益の拡大を重要な経営目標と位置付けており、株主配当につきましては、中長期的な事業計画に基づき、市場環境及び設備投資のタイミングを見計らいつつ、再投資のための内部資金の確保を念頭に置きながら、財政状態および利益水準を総合的に勘案したうえで、1株につき年間配当金2.80円を目標として安定した配当を実施することを基本方針としております。また配当回数については、期末配当の年1回の配当を行うことを基本方針としており、決定機関は株主総会であります。

なお、当社は、「取締役会の決議により、毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。従いまして、剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

当期の配当につきましては、最近の経済市況、財務状況及び不動産・再生流動化サービス事業において販売用不動産の売却が順調に推移したことによる当期の業績等を総合的に勘案した結果、年間配当金として1株につき3.60円を予定しております。

また、次期の配当につきましては、上記基本方針および現時点での業績予想を前提に、1株につき、年間配当金2.80円を予定しております。なお、中間配当の実施の予定はございません。



#### (4) 事業等のリスク

本決算短信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は、以下のようなものがあります。

また、当社として必ずしも事業上のリスクと考えていない事項についても、投資者の投資判断、あるいは当社の事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。

なお、当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に最大限の努力をする所存であります。

文中における将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

##### ①顧客ニーズや市況をはじめとする外部経営環境の変化によるリスクについて

当社は、各事業の用に供する物件の仕入に関しては、従来通り、第一義的に顧客ニーズに合致する物件の調査探索を行い、立地条件及び周辺の相場状況等を勘案して、慎重に検討する方針であります。

また、物件の販売等についても、投資家のニーズに沿う物件の有効活用方法を提案する営業姿勢を強化し、近隣の不動産相場等の状況を勘案しながら、適時に資金回収を図っていく方針であります。

しかしながら、当社の潜在需要の見通しが十分ではなかったり、また予見が困難な外部環境の変化により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急激に変動した場合等には、当社の業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

##### ②当社自ら不動産を所有することのリスクについて

当社が自ら不動産を所有するにあたっては、(i)希少価値のある物件である、(ii)年8%の投資収益を目標、(iii)即収入が見込める物件、(iv)空室ができて当社不動産運用サービス事業のノウハウで効率運用が見込める物件、といった観点で物件を厳選したうえで投資を行っております。また、投資資金を借入で調達する場合、投資の期間に応じた調達を行い、必要に応じて固定金利での調達を実施することで金利上昇リスクの回避に努めております。

しかしながら、当社の潜在需要の見通しが十分ではなかったり、また予見が困難な外部環境の変化により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急激に変動した場合等には、当社の業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

##### ③参入障壁が低いことのリスクについて

他社の「商品ありき」からのビジネス展開と比べて、当社は「不動産」に対して再活性をテーマにコンサルティングを行うことからスタートするビジネスであり、不動産関連事業を行う企業の中でも切り口が独自のマーケットを対象としているものと捉えております。また、多くの商品ラインナップからサービスを組み合わせ一緒にご提案できるという独自性を持っております。

しかしながら、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わけではなく、ビジネスモデル自体もシンプルなものであるため、他社の追随参入による競争激化が起こる可能性があります。

##### ④ストレージ事業で使用するコンテナの仕入先について

当社は現在、ストレージ事業の用に供するコンテナの仕入れは複数の候補先の中から特定の3社を選定しております。

仕入先を3社に選定している理由は、ストレージ事業の用に供されるコンテナについて、一定の品質を保ったコンテナの安定的な供給、特殊な造作及びアフターフォロー等の対応が着実な業者を選定し、当該業者と密接な関係を構築することが重要であると認識していること並びに大量発注により1基あたりのコンテナの仕入価格を低減することにあります。

しかしながら、上記3社がコンテナ生産の拠点としている中国・韓国における災害等による生産調整、その他当社が予見しない事態等が発生した場合には、他の仕入先からのルートに変更したとしてもコンテナが適時に供給されなくなる可能性は存在し、それにより事業機会の逸失及び事業展開のスピードの低下並びにコンテナ仕入価格の上昇等により、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑤各物件オーナーとの賃貸借契約が短期間で解除される可能性について

当社は不動産運用サービス事業を展開する際に、各物件のオーナーとの間で当社を賃借人とする賃貸借契約を締結しております。

個々の契約は原則として賃貸借期間の定めはあるものの、一方の当事者の意思表示に基づいて契約の解除が成立する内容になっております。

当該物件につき、賃貸人であるオーナーの賃貸借方針が変更された場合及びより有益な資産活用方法等が顕在化した場合等は賃貸借契約が解除され、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、本事業開始以降平成26年12月末時点までにおいて、賃貸人であるオーナーから契約期間満了前に契約が解除された事例は51件あります。

⑥ストレージ事業に対する規制強化の可能性について

当社がストレージ事業として行っているものの中で「コンテナ型の倉庫」事業について、近年、同業他社を含めた設置台数が急速に増加しています。これに伴い、一部の業者において、居住環境等の問題による近隣住民とのトラブル、あるいはコンテナを建築物として認定した建築基準法に基づく撤去命令が出される事例もあると報道されています。

当社が設置しているコンテナについて、平成26年12月末時点では、近隣住民とのトラブル、あるいは撤去命令等の行政処分が行われた事実はありませんが、今後、行政指導等が強化された場合には、当社のストレージ事業の事業活動に影響を与える可能性があります。

⑦ネットワーク事業における「ハローコンテナ」商標について

当社は、ストレージ事業に関する「ハローコンテナ」商標使用許諾契約を締結した事業者（以下、ネットワーク事業者と称する）に対して事業運営のノウハウをコンサルティングしており、当該目的は当社及びネットワーク事業者が商標を共有化することによって集客力を高め、より効率的な収益獲得の機会を増加させることにあります。

しかしながら、当社と各ネットワーク事業者との契約形態はあくまでも商標使用許諾契約であり、フランチャイズ契約のように事業運営等について法的に強制力を持つものではなく、各ネットワーク事業者の事業運営等については各ネットワーク事業者の自由裁量によることになっております。

したがって、上記事業において、当社の事業と同一の商標を使用するネットワーク事業者の事業運営等によりトラブルが発生し、結果として当該商標の価値が低下した場合等には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。なお、平成26年12月末時点で「ハローコンテナ」商標使用許諾契約を結んでいる相手先は30社であります。

⑧不動産運用サービス事業におけるストレージ事業(流動化)の全体業績に占める割合について

当社は不動産運用サービス事業としてストレージ事業(流動化)を行っております。当該事業の売上総利益率はその他の事業に比して高いため、全体の売上総利益に占める当該事業の売上総利益の割合は相対的に高くなっております。平成26年12月期の業績に対して不動産運用サービス事業におけるストレージ事業(流動化)の売上高及び売上総利益の金額並びに売上高及び売上総利益に占める割合は下表のとおりとなります。

	項目	平成26年12月期 (単位：千円)
全体の業績	売上高	18,120,457
	売上総利益	4,360,881
ストレージ(流動化)事業の業績	売上高	2,717,856
	売上総利益	968,944
比率	売上高	15.0%
	売上総利益	22.2%

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

## 2. 企業集団の状況

当社は、関係会社を有していないため、該当事項はありません。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社は、ストレージ部門におけるシェア・質の「圧倒的なNO.1」、「事業基盤（ストレージ部門、アセット部門、オフィス部門における貸会議室）の強化」による超安定高成長の実現、「人材育成の充実」、「安定した配当」を基本方針に掲げ、首都圏を中心にストレージ（ハロートランク、ハローコンテナ）等のハローシリーズを展開しております。「困ったところにビジネスあり」の精神を忘れずに未活性の遊休不動産を所有する不動産オーナーのニーズに対して、当社独自のビジネスモデルによってストレージ（ハロートランク、ハローコンテナ）等の付加価値を加えることで、エンドユーザーに対してより便利で活用しやすい空間を提供しております。

#### (2) 目標とする経営指標

当社は、ストレージ部門やアセット部門、オフィス部門における貸会議室等の収益が安定した不動産運用サービス事業を基軸とし、不動産再生・流動化サービス事業においては不動産市況を十分に考慮しながら新規の在庫購入を行い不動産売買を展開することで、長期的には収益性と資本効率を高めて総合的な企業価値の向上を重要な経営指標として定めていく方針であります。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、前述の「(1) 会社の経営の基本方針」を具現化するために、全国展開を視野に入れたストレージ部門の現場数の増加及びサービス・商品力・ブランド力・認知度強化、アセット部門における収益不動産の保有、オフィス部門における貸会議室の出店拡大を中長期的な経営戦略として位置づけております。

ストレージ部門（ハロートランク、ハローコンテナ）については、規模のメリット、ノウハウのさらなる蓄積、サービス・商品力アップを図り、IT技術を利用した効率的運営、管理体制の強化を推進する方針であります。また全国展開を視野に入れたオフィス、営業所を各地方に開設することで現場出店のスピードを加速し、さらには「お客様」「オーナー様」により近い、トータル的なサポート体制を構築する方針であります。

アセット部門については、不動産市況を十分に考慮しながら年8%の投資収益を目標とする不動産等、当社独自の観点で厳選したうえで収益不動産を保有していく方針であります。

オフィス部門における貸会議室については、新たなストック型ビジネスの注力分野として新規出店を拡大していく方針であります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

##### ①不動産運用サービス事業における持続的な成長

ストレージ部門（ハロートランク、ハローコンテナ）を中心とした、不動産運用サービス事業の持続的な成長を図るべく、全国展開を視野に入れたオフィス、営業所の開設、出店の強化、仕入情報の強化、サービス力の向上、企画・開発力の強化、IT戦略を駆使した営業管理体制の強化を行ってまいります。また不動産運用サービス事業の持続的な成長には人的資源の充実も重視すべきであると考えており、人材の確保、教育・研修により一層力を入れていく所存であります。

##### ②商品力・サービス力・ブランド力の更なる向上

「事業等のリスク③」に記載の通り、当社における不動産運用サービス事業はビジネスモデル自体もシンプルなものであるため、参入障壁が低く他社の参入による競争激化が起こる可能性があります。しかしながら、当社は、ノウハウの蓄積を基にした商品力、「スピード3分契約」等のサービス力の改善・向上、出店数を全国に増やすこと、また都市部への1棟ビルタイプのストレージを出店することでのブランド力・認知度を確立をすることで、他社との間で明確な差別化を図り、顧客のニーズを最大限に獲得していく所存であります。

#### (5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,590,968	5,431,560
売掛金	131,839	132,427
完成工事未収入金	28,350	—
商品	385,477	389,830
販売用不動産	※1, ※2 5,936,247	※1, ※2 3,325,049
未成工事支出金	4,792	227,723
貯蔵品	2,084	5,401
前払費用	253,756	256,820
繰延税金資産	379,810	263,030
その他	140,974	106,161
貸倒引当金	△25,867	△22,744
流動資産合計	10,828,435	10,115,261
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1, ※2 5,490,291	※1, ※2 4,657,680
減価償却累計額	△1,006,149	△1,181,690
減損損失累計額	△116,444	△131,056
建物（純額）	4,367,698	3,344,933
構築物	333,115	506,271
減価償却累計額	△130,515	△162,362
減損損失累計額	△935	△7,858
構築物（純額）	201,664	336,050
機械及び装置	106,550	92,316
減価償却累計額	△43,186	△49,809
減損損失累計額	△215	△6,829
機械及び装置（純額）	63,148	35,677
車両運搬具	13,878	13,878
減価償却累計額	△1,738	△4,055
車両運搬具（純額）	12,139	9,822
工具、器具及び備品	※2 1,323,892	※2 1,402,814
減価償却累計額	△358,521	△450,258
減損損失累計額	△21,029	△27,165
工具、器具及び備品（純額）	944,341	925,390
土地	※1, ※2 4,869,692	※1, ※2 3,406,546
リース資産	128,845	170,774
減価償却累計額	△43,771	△61,811
リース資産（純額）	85,073	108,963
建設仮勘定	—	1,980
有形固定資産合計	10,543,758	8,169,364

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
<b>無形固定資産</b>		
のれん	8,032	2,165
商標権	576	403
ソフトウェア	57,194	63,732
その他	17,832	360
無形固定資産合計	83,636	66,662
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	156,760	203,117
長期貸付金	183,070	52,237
破産更生債権等	1,282,449	1,282,449
長期前払費用	67,574	56,335
差入保証金	775,532	857,649
繰延税金資産	353,432	—
その他	39,345	31,695
貸倒引当金	△1,296,549	△1,295,771
投資その他の資産合計	1,561,616	1,187,714
<b>固定資産合計</b>	<b>12,189,011</b>	<b>9,423,740</b>
<b>資産合計</b>	<b>23,017,446</b>	<b>19,539,002</b>

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	264,730	320,072
工事未払金	104,093	216,685
短期借入金	※1 1,004,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※1 682,615	※1 326,758
未払金	312,600	306,328
未払費用	43,140	34,856
未払法人税等	170,422	110,606
前受金	561,643	546,776
未成工事受入金	7,546	157,172
預り金	3,151	7,735
前受収益	23,870	23,870
リース債務	14,056	21,365
その他	15,291	390,396
流動負債合計	3,207,163	2,462,624
固定負債		
長期借入金	※1 6,045,288	※1 2,298,239
預り保証金	814,784	582,142
リース債務	91,185	112,646
資産除去債務	253,585	321,515
繰延税金負債	—	48,104
その他	323,151	199,281
固定負債合計	7,527,996	3,561,930
負債合計	10,735,159	6,024,554
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,568,222	5,568,222
資本剰余金		
資本準備金	5,612,719	5,612,719
資本剰余金合計	5,612,719	5,612,719
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,357,330	2,591,429
利益剰余金合計	1,357,330	2,591,429
自己株式	△256,584	△256,584
株主資本合計	12,281,688	13,515,786
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	598	△1,339
評価・換算差額等合計	598	△1,339
純資産合計	12,282,287	13,514,447
負債純資産合計	23,017,446	19,539,002

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
<b>売上高</b>		
賃貸営業収入	8,616,117	9,113,211
工事売上高	2,096,624	2,717,856
不動産販売売上高	1,521,213	6,274,642
その他の売上高	22,449	14,746
売上高合計	12,256,406	18,120,457
<b>売上原価</b>		
賃貸営業費用	※1 6,337,887	※1 6,656,152
商品期首たな卸高	458,858	385,477
当期商品仕入高	40,629	83,956
合計	499,487	469,433
他勘定振替高	※2 114,010	※2 79,603
商品期末たな卸高	385,477	389,830
工事売上原価	1,267,851	1,748,912
不動産販売原価	1,338,357	5,354,510
その他の原価	6,181	—
売上原価合計	8,950,277	13,759,575
売上総利益	3,306,129	4,360,881
<b>販売費及び一般管理費</b>		
役員報酬	118,784	135,911
給料及び手当	526,767	612,718
雑給	27,638	10,198
福利厚生費	87,083	101,829
広告宣伝費	245,637	265,188
交際費	19,833	23,815
旅費及び交通費	69,877	68,307
通信費	75,926	92,023
保険料	5,252	3,006
水道光熱費	5,536	5,418
消耗品費	17,439	20,171
支払手数料	307,425	444,808
支払報酬	98,253	112,627
修繕費	5,260	1,330
租税公課	58,669	61,631
減価償却費	43,450	41,435
貸倒引当金繰入額	16,873	13,006
貸倒損失	2,374	1,100
地代家賃	21,329	25,659
顧問料	16,101	39,672
その他	31,347	45,616
販売費及び一般管理費合計	1,800,864	2,125,480
営業利益	1,505,264	2,235,401



(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
<b>営業外収益</b>		
受取利息	47,049	13,239
受取配当金	117	190
受取遅延損害金	9,091	3,917
移転補償金	32,035	25,729
貸倒引当金戻入額	13,245	1,150
その他	12,573	19,002
営業外収益合計	114,113	63,229
<b>営業外費用</b>		
デリバティブ解約損	—	44,825
支払利息	166,127	139,573
支払手数料	5,907	15,514
その他	13,670	11,676
営業外費用合計	185,705	211,589
経常利益	1,433,672	2,087,041
特別利益		
固定資産売却益	※3 101,567	※3 206,563
投資有価証券売却益	2,270	—
特別利益合計	103,837	206,563
特別損失		
固定資産売却損	※4 828	※4 724
固定資産除却損	※5 28,945	※5 21,033
減損損失	※6 55,098	※6 37,974
会員権評価損	—	11,350
事業所税追徴税額	80,073	—
その他	3,250	—
特別損失合計	168,194	71,083
税引前当期純利益	1,369,315	2,222,521
法人税、住民税及び事業税	152,240	163,662
法人税等調整額	△129,579	517,853
法人税等合計	22,661	681,516
当期純利益	1,346,654	1,541,005

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	5,568,222	5,612,719	5,612,719	10,676	10,676	△256,584	10,935,034
当期変動額							
剰余金の配当							—
当期純利益				1,346,654	1,346,654		1,346,654
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	1,346,654	1,346,654	—	1,346,654
当期末残高	5,568,222	5,612,719	5,612,719	1,357,330	1,357,330	△256,584	12,281,688

	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	327	327	10,935,361
当期変動額			
剰余金の配当			—
当期純利益			1,346,654
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	271	271	271
当期変動額合計	271	271	1,346,925
当期末残高	598	598	12,282,287

当事業年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12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		自己株式	
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	5,568,222	5,612,719	5,612,719	1,357,330	1,357,330	△256,584	12,281,688
当期変動額							
剰余金の配当				△306,907	△306,907		△306,907
当期純利益				1,541,005	1,541,005		1,541,005
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	—	—	—	1,234,098	1,234,098	—	1,234,098
当期末残高	5,568,222	5,612,719	5,612,719	2,591,429	2,591,429	△256,584	13,515,786

	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	598	598	12,282,287
当期変動額			
剰余金の配当			△306,907
当期純利益			1,541,005
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△1,937	△1,937	△1,937
当期変動額合計	△1,937	△1,937	1,232,160
当期末残高	△1,339	△1,339	13,514,447

(4) キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12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	1,369,315	2,222,521
減価償却費	600,055	448,499
減損損失	55,098	37,974
事業所税追徴税額	80,073	—
受取利息及び受取配当金	△47,166	△13,430
支払利息	166,127	139,573
固定資産売却損益 (△は益)	△100,739	△205,839
固定資産除却損	28,945	21,033
投資有価証券売却損益 (△は益)	△2,270	—
売上債権の増減額 (△は増加)	45,583	27,762
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,298,710	4,441,573
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△17,845	29,527
仕入債務の増減額 (△は減少)	△18,140	167,933
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,720	370,351
預り保証金の増減額 (△は減少)	150,422	△232,642
その他	154,977	19,279
小計	1,164,005	7,474,120
利息及び配当金の受取額	47,365	12,340
利息の支払額	△172,996	△140,591
法人税等の支払額	△23,644	△222,601
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,014,729	7,123,267
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△3,454,756	△365,010
有形固定資産の売却による収入	649,706	520,504
無形固定資産の取得による支出	△21,017	△18,614
投資有価証券の取得による支出	—	△47,831
投資有価証券の売却による収入	2,940	—
貸付金の回収による収入	58,136	62,139
その他	—	△4,325
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,764,991	146,863
<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)	1,004,000	△630,500
長期借入れによる収入	2,569,310	326,166
長期借入金の返済による支出	△1,304,424	△4,802,572
配当金の支払額	—	△305,584
リース債務の返済による支出	△12,625	△17,048
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,256,259	△5,429,539
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	—
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	505,996	1,840,592
現金及び現金同等物の期首残高	3,084,972	3,590,968
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,590,968	※1 5,431,560

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) その他有価証券

時価のあるもの

決算末日の市場価格等に基づく時価法(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)

時価のないもの

移動平均法による原価法

2 デリバティブ取引により生じる正味の債権(及び債務)の評価基準及び評価方法

時価法

3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 商品

個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

なお、賃貸中のものについては有形固定資産に準じて償却を行っております。

(2) 販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

なお、賃貸中のものについては有形固定資産に準じて償却を行っております。

(3) 未成工事支出金

個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

(4) 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法

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)

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 2～34年

機械及び装置 5～9年

工具、器具及び備品 2～20年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年12月31日以前のものについては、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(4) 長期前払費用

主に定額法を採用しております。

5 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

6 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事契約については工事進行基準を適用し、その他の工事契約については、工事完成基準を適用しております。なお、工事進行基準を適用する工事の当事業年度末における進捗度の見積りは、原価比例法によっております。

7 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。金利スワップについて、特例処理の要件を満たす場合は、特例処理を行っております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金利息

(3) ヘッジ方針

金利の市場変動によるリスクを回避するためにデリバティブ取引を利用しており、投機目的のものはありません。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間においてヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

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

9 その他財務諸表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、控除対象外消費税及び地方消費税は当期の費用として処理しております。

## (表示方法の変更)

## (貸借対照表)

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

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「短期貸付金」62,139千円は、「その他」62,139千円として組替えております。

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

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「未収入金」12,309千円は、「その他」12,309千円として組替えております。

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

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「投資その他の資産」に表示していた「会員権」20,350千円は、「その他」20,350千円として組替えております。

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

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「固定負債」に表示していた「長期前受収益」323,151千円は、「その他」323,151千円として組替えております。

## (損益計算書)

前事業年度まで、「営業外収益」に計上していた「違約金収入」は、当社の事業実態をより適切に表示するため、当事業年度から「移転補償金」に表示科目を変更しております。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において組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「違約金収入」に表示していた32,035千円は、「移転補償金」32,035千円として組替えております。

## (追加情報)

従来、ストレージ事業及びオフィス事業に係る売上高の一部を「その他の売上高」として計上しておりましたが、当社の事業実態をより適切に表示するため、該当する売上高を「賃貸営業収入」に計上することに変更しております。また、売上高の計上区分の一部変更に伴い、売上原価についても「その他の原価」の一部を「賃貸営業費用」に計上することに変更しております。

これらの計上区分の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表において組替えを行っております。この結果、前事業年度の損益計算書において、「その他の売上高」651,115千円を「賃貸営業収入」に、「その他の原価」47,200千円を「賃貸営業費用」にそれぞれ組替えております。

(貸借対照表関係)

## ※1 担保資産及び担保付債務

担保に提供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
販売用不動産	5,775,440千円	2,654,564千円
建物	3,634,652千円	688,544千円
土地	4,088,408千円	2,438,557千円
計	13,498,502千円	5,781,666千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
短期借入金	1,004,000千円	－千円
1年内返済予定長期借入金	663,703千円	306,718千円
長期借入金	5,954,838千円	2,218,279千円
計	7,622,541千円	2,524,997千円

## ※2 資産の保有目的の変更

(前事業年度)

従来、固定資産として保有していた資産（建物、工具、器具及び備品、及び土地）を所有目的の変更により、販売用不動産へ3,213,373千円振替えております。

(当事業年度)

従来、固定資産として保有していた資産（建物、工具、器具及び備品、及び土地）を所有目的の変更により、販売用不動産へ2,060,976千円振替えております。



(損益計算書関係)

※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
賃貸営業費用	100,894千円	200,446千円

※2 他勘定振替高の主な内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
賃貸営業費用	77,240千円	66,041千円
棚卸資産除却損	30,589千円	13,561千円
その他	6,181千円	－千円
計	114,010千円	79,603千円

※3 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
主に土地、建物	72,538千円	189,326千円
構築物	－千円	28千円
機械及び装置	17,533千円	－千円
車両運搬具	23千円	－千円
工具、器具及び備品	11,472千円	17,208千円
計	101,567千円	206,563千円

※4 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
機械及び装置	828千円	724千円

※5 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
建物	1,546千円	1,227千円
構築物	5,070千円	5,826千円
機械装置及び運搬具	21,185千円	7,085千円
工具、器具及び備品	－千円	6,291千円
のれん	1,119千円	551千円
その他	24千円	50千円
計	28,945千円	21,033千円

※6 減損損失

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

当社は、以下のとおり減損損失を計上しております。

(1) 減損損失を認識した主な資産の概要

用途	場所	種類	金額
事業用資産	東京都新宿区西新宿他	建物・工具、器具及び備品・ 機械装置・構築物	55,098千円

(2) 減損損失を認識するに至った経緯

事業用資産である建物・工具、器具及び備品・機械装置・構築物につきましては、営業活動から生じる損益が継続してマイナスまたは継続してマイナスとなる見込みであることから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として認識しました。その内訳は、建物32,917千円、工具、器具及び備品21,029千円、機械及び装置215千円、構築物935千円であります。

(3) 資産のグルーピングの方法

キャッシュ・フローを生み出す最小単位として主として物件ごとに資産のグルーピングを行っております。

(4) 回収可能価額の算定方法

事業用資産は、使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローに基づく評価額がマイナスであるため、回収可能価額は零と算定しております。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

当社は、以下のとおり減損損失を計上しております。

(1) 減損損失を認識した主な資産の概要

用途	場所	種類	金額
事業用資産	東京都港区南青山他	建物・工具、器具及び備品・ 機械装置・構築物・ 長期前払費用	37,974千円

(2) 減損損失を認識するに至った経緯

事業用資産である建物・工具、器具及び備品・機械装置・構築物につきましては、営業活動から生じる損益が継続してマイナスまたは継続してマイナスとなる見込みであることから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として認識しました。その内訳は、建物17,429千円、工具、器具及び備品6,136千円、機械及び装置6,613千円、構築物6,922千円、長期前払費用872千円であります。

(3) 資産のグルーピングの方法

キャッシュ・フローを生み出す最小単位として主として物件ごとに資産のグルーピングを行っております。

(4) 回収可能価額の算定方法

事業用資産は、使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローに基づき帳簿価額を回収可能価額まで減額しております。ただし、将来キャッシュ・フローに基づく評価額がマイナスである場合は、回収可能価額を零と算定しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
発行済株式				
普通株式(株)	1,257,630	124,505,370	—	125,763,000
合計	1,257,630	124,505,370	—	125,763,000
自己株式				
普通株式(株)	30,000	2,970,000	—	3,000,000
合計	30,000	2,970,000	—	3,000,000

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加及び自己株式数の増加は、平成25年7月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行ったことによるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年3月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	306,907	2.5	平成25年12月31日	平成26年3月28日

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首	増加	増加	当事業年度末
発行済株式				
普通株式(株)	125,763,000	—	—	125,763,000
合計	125,763,000	—	—	125,763,000
自己株式				
普通株式(株)	3,000,000	—	—	3,000,000
合計	3,000,000	—	—	3,000,000

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年3月27日 定時株主総会	普通株式	306,907	2.5	平成25年12月31日	平成26年3月28日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年3月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	441,946	3.6	平成26年12月31日	平成27年3月27日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度		当事業年度	
	(自	平成25年1月1日	(自	平成26年1月1日
	至	平成25年12月31日)	至	平成26年12月31日)
現金及び預金勘定		3,590,968千円		5,431,560千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 及び担保に供している定期預金		一千円		一千円
現金及び現金同等物		3,590,968千円		5,431,560千円

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前事業年度(平成25年12月31日)

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	5,730	4,800	930
小計	5,730	4,800	930
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	—	—	—
小計	—	—	—
合計	5,730	4,800	930

(注) 1. 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

2. 非上場株式等(貸借対照表計上額 投資有価証券151,030千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当事業年度(平成26年12月31日)

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	7,032	4,800	2,232
小計	7,032	4,800	2,232
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
債券	45,055	47,798	△2,742
小計	45,055	47,798	△2,742
合計	52,087	52,598	△510

(注) 1. 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

2. 非上場株式等(貸借対照表計上額 投資有価証券151,030千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(平成25年12月31日)

(単位：千円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	2,940	2,270	—
合計	2,940	2,270	—

当事業年度(平成26年12月31日)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1. 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

会社名	提出会社
決議年月日	平成18年3月30日
付与対象者の区分及び数(名)	当社取締役 5 当社監査役 3 当社従業員 29
株式の種類及び付与数(株)	普通株式 200,000
付与日	平成18年4月6日
権利確定条件	付与日から権利確定日まで継続して在任、在籍していること
対象勤務期間	平成18年4月6日から平成20年3月31日まで
権利行使期間	平成20年3月31日から平成28年3月30日まで

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、下記の様に株式分割を行っておりますので、株式分割後の数値を記載しております。

平成18年7月1日付で、普通株式1株を4株

平成25年7月1日付で、普通株式1株を100株

(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、下記の様に株式分割を行っておりますので、ストック・オプションの数及び単価情報については、株式分割後の数値を記載しております。

平成18年7月1日付で、普通株式1株を4株

平成25年7月1日付で、普通株式1株を100株

① ストック・オプションの数

会社名	提出会社
決議年月日	平成18年3月30日
付与日	平成18年4月6日
権利確定前	
前事業年度末(株)	—
付与(株)	—
失効(株)	—
権利確定(株)	—
未確定残(株)	—
権利確定後	
前事業年度末(株)	75,200
権利確定(株)	—
権利行使(株)	—
失効(株)	800
未行使残(株)	74,400

② 単価情報

会社名	提出会社
決議年月日	平成18年3月30日
付与日	平成18年4月6日
権利行使価格(円)	838
行使時平均株価(円)	—
公正な評価単価(付与日)(円)	—

(注) 権利行使価格は、付与後、当事業年度末までに実施された株式分割による調整後の行使価格であります。

(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 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
(繰延税金資産)		
たな卸資産評価損	206,376千円	214,560千円
税務上の繰越欠損金	772,027千円	192,237千円
貸倒引当金	471,782千円	469,697千円
固定資産の減損	49,604千円	60,735千円
減価償却限度超過額	83,108千円	44,054千円
投資有価証券評価損	9,612千円	9,612千円
資産除去債務	90,377千円	114,588千円
前受収益	124,810千円	79,531千円
その他有価証券評価差額金	－千円	193千円
その他	162,984千円	101,550千円
繰延税金資産小計	1,970,684千円	1,286,762千円
評価性引当額	△1,199,338千円	△1,008,395千円
繰延税金資産合計	771,345千円	278,366千円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用	△37,770千円	△63,440千円
その他有価証券評価差額金	△331千円	－千円
繰延税金負債合計	△38,102千円	△63,440千円
繰延税金資産の純額	733,243千円	214,925千円

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差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金算入されない項目	0.9%	0.6%
住民税均等割	0.5%	0.5%
評価性引当額の増減	△35.0%	△8.6%
税率変更による影響	△2.6%	0.8%
その他	△0.2%	△0.6%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.7%	30.7%

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以降に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。また、「地方税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)及び「地方法人税法」(平成26年法律第11号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年10月1日以後に開始する事業年度から法人住民税法人税割の税率の引き下げにあわせて地方交付税の財源を確保するための地方法人税(国税)が創設されることとなりました。

これに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成27年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等について、前事業年度の38.0%から35.6%に変更されております。

この税率の変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が18,281千円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額の金額が同額増加しております。



(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

ストレージ事業における物件のアスファルト舗装、看板等、オフィス事業の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を当該資産の耐用年数に応じて2年から31年と見積り、割引率は使用見込期間に対応した国債の利回り0.19%から2.19%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		当事業年度	
	自	平成25年1月1日	自	平成26年1月1日
	至	平成25年12月31日)	至	平成26年12月31日)
期首残高		186,387千円		253,585千円
有形固定資産の取得に伴う増加額		61,694千円		67,819千円
時の経過による調整額		7,834千円		3,965千円
資産除去債務の履行による減少額		△2,332千円		△3,854千円
その他増減額 (△は減少)		－千円		－千円
期末残高		253,585千円		321,515千円

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

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	財務諸表 計上額
	不動産運用 サービス事業	不動産再生・ 流動化サービス事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	10,735,192	1,521,213	12,256,406	—	12,256,406
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	10,735,192	1,521,213	12,256,406	—	12,256,406
セグメント利益	2,038,735	111,350	2,150,085	△644,820	1,505,264
セグメント資産	12,044,290	5,936,247	17,980,538	5,036,908	23,017,446
その他の項目					
減価償却費	574,306	—	574,306	25,748	600,055
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,529,160	—	3,529,160	20,448	3,549,609

- (注) 1 セグメント利益の調整額△644,820千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、その主な内容は管理部門に係る費用であります。
- 2 セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。
- 3 セグメント資産の調整額5,036,908千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主な内容は管理部門に係る資産であります。
- 4 セグメント資産は、固定資産の所有目的の変更により、不動産運用サービス事業から不動産再生・流動化サービス事業へ一部振替えております。
- 5 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれません。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	財務諸表 計上額
	不動産運用 サービス事業	不動産再生・ 流動化サービス事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	11,845,814	6,274,642	18,120,457	—	18,120,457
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	11,845,814	6,274,642	18,120,457	—	18,120,457
セグメント利益	2,266,281	690,326	2,956,608	△721,206	2,235,401
セグメント資産	9,901,577	3,331,345	13,232,922	6,306,079	19,539,002
その他の項目					
減価償却費	426,120	—	426,120	22,379	448,499
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	386,227	—	386,227	60,176	446,403

- (注) 1 セグメント利益の調整額△721,206千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、その主な内容は管理部門に係る費用であります。
- 2 セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。
- 3 セグメント資産の調整額6,306,079千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主な内容は管理部門に係る資産であります。
- 4 セグメント資産は、固定資産の所有目的の変更により、不動産運用サービス事業から不動産再生・流動化サービス事業へ一部振替えております。
- 5 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれません。

【関連情報】

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在してい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

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在してい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
A社	2,060,000	不動産再生・流動化サービス事業

(注) A社との間で守秘義務契約を負っているため、社名の公表は控えさせていただきます。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	合計
	不動産運用 サービス事業	不動産再生・流 動化サービス事業	計		
減損損失	55,098	—	55,098	—	55,098

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	合計
	不動産運用 サービス事業	不動産再生・流 動化サービス事業	計		
減損損失	37,974	—	37,974	—	37,974

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	合計
	不動産運用サービス事業	不動産再生・流動化サービス事業	計		
当期償却額	9,322	—	9,322	—	9,322
当期末残高	8,032	—	8,032	—	8,032

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	合計
	不動産運用サービス事業	不動産再生・流動化サービス事業	計		
当期償却額	5,315	—	5,315	—	5,315
当期末残高	2,165	—	2,165	—	2,165

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

1 関連当事者との取引

(1) 財務諸表提出会社の役員及び個人主要株主(個人の場合に限る)等

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12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)
役員及び個人主要株主等	林 尚道	東京都渋谷区	—	当社代表取締役	(被所有)直接 22.9	—	被債務保証(注2)	109,362	—	—

(注) 1 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2 当社の金融機関からの借入に対して、債務保証を受けているものであります。なお、債務保証に対しての保証料の支払及び担保提供は行っておりません。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

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

当事業年度において、重要な関連会社はありませんので記載しておりません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり純資産額	100円05銭	110円09銭
1株当たり当期純利益金額	10円97銭	12円55銭

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

2 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
損益計算書上の当期純利益(千円)	1,346,654	1,541,005
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,346,654	1,541,005
普通株主に帰属しない金額の主要な内訳(千円)	—	—
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式の期中平均株式数(株)	122,763,000	122,763,000
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金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	平成18年3月30日定時株主総会決議 ストック・オプション(新株予約権) 普通株式 74,400株	

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

該当事項はありません。