



平成24年12月期 決算短信(日本基準)(非連結)

平成25年2月14日
上場取引所 東

上場会社名 エリアリンク株式会社
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
問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長兼総務部長
定時株主総会開催予定日 平成25年3月29日
配当支払開始予定日
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 (機関投資家向け)

(氏名) 林 尚道
(氏名) 大滝 保晃
TEL 03-5577-9222
有価証券報告書提出予定日 平成25年3月29日

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年12月期の業績(平成24年1月1日～平成24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	%
24年12月期	10,124	4.5	1,165	11.6	1,075	12.8	948	22.7
23年12月期	10,603	4.8	1,044	3.8	953	23.1	772	14.7

	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	%	%	%
24年12月期	772.26		9.1	6.0	11.5
23年12月期	629.31		8.0	5.3	9.9

(参考) 持分法投資損益 24年12月期 百万円 23年12月期 3百万円

(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
24年12月期	18,612	10,935	58.8	8,907.70
23年12月期	17,266	9,987	57.8	8,135.45

(参考) 自己資本 24年12月期 10,935百万円 23年12月期 9,987百万円

(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
24年12月期	443	489	311	3,084
23年12月期	2,641	1,080	1,937	2,818

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	%	%
23年12月期		0.00		0.00	0.00	0	0.0	0.0
24年12月期		0.00		0.00	0.00	0	0.0	0.0
25年12月期(予想)		0.00		250.00	250.00		30.2	

3. 平成25年12月期の業績予想(平成25年1月1日～平成25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)	5,372	8.5	617	11.2	574	15.0	473	6.2	386.11
通期	10,723	5.9	1,292	10.9	1,200	11.7	1,017	7.3	828.77

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

(2) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	24年12月期	1,257,630 株	23年12月期	1,257,630 株
期末自己株式数	24年12月期	30,000 株	23年12月期	30,000 株
期中平均株式数	24年12月期	1,227,630 株	23年12月期	1,227,630 株

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25年2月19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	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(4) 事業等のリスク	6
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	9
2 . 企業集団の状況	10
3 . 経営方針	11
(1) 会社の経営の基本方針	11
(2) 目標とする経営指標	11
(3) 中長期的な会社の経営戦略	11
(4) 会社の対処すべき課題	11
(5) その他、会社の経営上重要な事項	11
4 . 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	15
(3) 株主資本等変動計算書	17
(4) キャッシュ・フロー計算書	19
(5) 継続企業の前提に関する注記	20
(6) 重要な会計方針	20
(7) 表示方法の変更	22
(8) 財務諸表に関する注記事項	22
(貸借対照表関係)	22
(損益計算書関係)	24
(株主資本等変動計算書関係)	26
(キャッシュ・フロー計算書関係)	27
(有価証券関係)	28
(スtock・オプション等関係)	29
(税効果会計関係)	31
(資産除去債務関係)	32
(セグメント情報等)	32
(持分法投資損益等)	35
(関連当事者情報)	36
(1株当たり情報)	37
(重要な後発事象)	37
5 . その他	38

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当期の経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、「東日本大震災」の復興需要等が内需を支え、景気は緩やかながら回復の兆しもありましたが、長引く円高に加え、欧州の債務問題、中国をはじめとする新興国経済の景気減速、消費税問題等、景気の先行きについては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刺激策に下支えされ、一部地価の上昇等持ち直しの動きを見せましたが、依然として停滞が続いております。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を積極的に展開いたしました。

この結果、売上高は10,124百万円（前期比4.5%減）、営業利益は1,165百万円（前期比11.6%増）、経常利益は1,075百万円（前期比12.8%増）、当期純利益は948百万円（前期比22.7%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、収益拡大を図る為に地域に密着したローラー営業による新規出店の強化を行い、2,860室の増室となりました。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ました。また既存の現場は、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集中的に行いました。アセット事業においては長期保有を目的とした収益不動産の取得を開始しましたが、当期に売却した保有不動産の受取賃料収入の減少の影響もあ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9,551百万円、セグメント利益は1,688百万円となりました。

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22年12月末	平成23年12月末	平成24年12月末
コンテナ(室)	21,558	23,252	26,061
トランク(室)	14,573	15,586	15,637
パーキング(台)	3,321	3,134	2,455
オフィス(室)	689	680	657
ホテル(室)	858	613	590

<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、当期中に売却するための区分店舗、事務所、住居を中心とした販売用不動産の取得を行い、不動産売買を再開いたしました。

この結果、不動産再生・流動化サービス事業の売上高は573百万円、セグメント利益は71百万円となりました。

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、不動産業界を含め依然として厳しい経済環境が予想されます。

このような経営環境の中、当社では「不動産運用サービス事業」において、地域に密着したローラー営業による積極的な新規出店を行うことでのストレージ部門の強化、長期保有を目的とした収益不動産の取得によるアセット部門の強化、貸会議室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。

「不動産運用サービス事業」における当社の主要事業であるストレージ部門では、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おります。しかしながら、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。引き続き、ローラー営業による新規出店、エリア拡大に注力し、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、立地の良いビル・一棟マンションを購入し、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、ストレージ部門における安心・安全の現場作りの実現に向けたメンテナンス費用、ならびに不動産売買による販売促進費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25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9,923百万円、「不動産再生・流動化サービス事業」は売上高800百万円と計画し、合計で売上高10,723百万円、営業利益1,292百万円、経常利益1,200百万円、当期純利益1,017百万円と見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

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、4.5%増加し、5,752百万円となりました。これは主として売掛金が108百万円減少、商品が64百万円等減少した一方、現金及び預金が266百万円増加、販売用不動産が174百万円増加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、9.3%増加し、12,860百万円となりました。これは主としてのれんの償却や除却により無形固定資産が48百万円等減少した一方、保有不動産の売却等の減少があったものの販売用不動産から保有目的の変更に伴う固定資産の増加により有形固定資産が358百万円増加、投資有価証券が149百万円増加、長期貸付金が594百万円増加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、7.8%増加し18,612百万円となりました。

(ロ) 負債

流動負債は、前事業年度末に比べて、16.7%減少し、1,780百万円となりました。これは主としてストレージ事業の拡大等に伴い前受金が45百万円等増加した一方、1年内返済予定の長期借入金が232百万円減少、工事未払金が62百万円減少、未払消費税等の減少によりその他の流動負債が143百万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、14.7%増加し、5,897百万円となりました。これは主としてリース契約終了に伴いリース資産減損勘定が55百万円等減少した一方、保有不動産の購入によって長期借入金が570百万円増加、長期前受収益が171百万円増加、預り保証金が78百万円増加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5.5%増加し、7,677百万円となりました。

(ハ) 純資産

純資産合計は、前事業年度末に比べて、9.5%増加し、10,935百万円となりました。これは主として利益剰余金が948百万円増加したこと等によるものであります。

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266百万円増加し、3,084百万円となりました。

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、443百万円の収入となりました。主な内訳は、たな卸資産の増加額1,096百万円、未払消費税等の減少額138百万円等の減少要因に対し、税引前当期純利益844百万円、減価償却費計上額640百万円、固定資産除却損188百万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、489百万円の支出となりました。主な内訳は、有形固定資産の売却による収入額1,415百万円、貸付金の回収による収入額100百万円等の増加要因に対し、有形固定資産の取得による支出額1,850百万円、投資有価証券の取得による支出額150百万円等の減少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、311百万円の収入となりました。主な内訳は、長期借入金の返済による支出額1,462百万円等の減少要因に対し、長期借入れによる収入額1,788百万円の増加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20年12月期 (連結)	平成21年12月期 (連結)	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)
自己資本比率(%)	30.9	41.5	49.3	57.8	58.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	11.1	25.5	25.0	19.5	45.4
キャッシュ・フロー対有利子 負債比率(%)	242.8	329.0	-	197.1	1,249.7
インタレスト・カバレッジ・ レシオ(倍)	11.8	9.7	-	18.4	3.4

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20年12月期から平成21年12月期までは連結ベースの財務数値により掲載しております。平成22年12月期から平成24年12月期は連結子会社が存在しないため、個別ベースの財務数値により計算しております。また、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・レシオを表示しておりません。

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) 利益分配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、配当性向20%~30%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、将来の収益力向上につながる設備投資等を行うため内部留保の充実を図ることとし、誠に遺憾ではございますが、無配とさせていただきます。

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250円と復配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。

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。

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、()希少価値のある物件である、()年8%以上の投資収益を目標、()即収入が見込める物件、()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。

不動産価格が下落することのリスクについて

世界的な金融不安が進展するなか、金融機関の買い手に対する不動産融資の厳格化が進むなど、不動産市場全体で取引が停滞しております。また地価の著しい下落もあり今後の不動産価格相場の先行きが不透明になっております。このような状況のもと、当社は平成20年12月期において、たな卸資産の評価について保守的かつ全面的に見直しをしました。

しかしながら、さらに不動産価格相場が急激に下落した場合等には、当社自らが所有している不動産価格が下落し、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。

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ることで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。

組織の運営等について

(i) 代表者への依存について

当社代表取締役社長である林尚道は当社設立以来、最高経営責任者として経営方針や経営戦略・事業戦略の決定等、当社の事業活動上重要な役割を果たしております。

当社は、特定の個人に依存しない組織的な経営体制を目指し、人材育成の強化と経営リスクの軽減を図っておりますが、現時点においては、同氏が何らかの理由により当社の経営者としての業務を遂行できなくなった場合には、当社の業績及び今後の事業推進に重大な影響を与える可能性があります。

() 小規模組織について

当社は既存事業の積極的な拡大及び新規事業への進出に対応して人員の増加を図っておりますが、平成24年12月末に於ける当社組織を構成する人員は役員9名(取締役6名、監査役3名)及び従業員82名と小規模であります。

したがって、なんらかの理由による突発的な人材の流出等が発生し、代替要員の不在及び事務引継ぎの遅延等が生じた場合には当社の事業展開のスピードが一時的に下がるおそれがあります。

今後の方針として、当社は展開している事業を取り巻く環境を勘案しながら人員の増加を図っていく方針ですが、当社が事業展開に必要な人材を適時に確保できない事態が生じた場合にはビジネス機会を逸する可能性もあり、その場合、当社の業績及び財務内容に影響を及ぼす可能性があります。

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2社を選定しております。

仕入先を2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2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。

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、賃借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24年12月末時点までにおいて、賃借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34件あります。

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24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。

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24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39社であります。

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24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24年12月期(単位:千円)
全体の業績	売上高	10,124,488
	売上総利益	2,629,613
ストレージ(流動化)事業の業績	売上高	1,084,199
	売上総利益	395,720
比率	売上高	10.7%
	売上総利益	15.0%

(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

当社の企業集団は当社及び関連会社であるハロー・テクノ株式会社（パーキング事業）で構成されておりましたが、第2四半期会計期間において当社が保有する株式を全て売却いたしましたので、企業集団を構成する関係会社はありません。

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」「人材育成の充実」「早期の復配」を基本方針に掲げ、首都圏を中心にストレージ（ハローバンク、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（ハローバンク、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ける新規の在庫購入を再開し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ストレージ部門の現場数の増加及びサービス・商品力強化、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（ハローバンク、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「お客様」「オーナー様」により近い、トータル的に支える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、年8%以上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

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（ハローバンク、ハローコンテナ）とアセット部門を中心とした、不動産運用サービス事業の持続的な成長を図るべく、受注型出店の強化、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。

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」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、サービス力の改善・向上、出店数を全国に増やすことでのブランド力の確立をすることで、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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,818,770	3,084,972
売掛金	264,647	155,729
完成工事未収入金	32,346	50,044
商品	⁴ 523,506	⁴ 458,858
販売用不動産	¹ 1,181,733	^{1, 4} 1,356,298
未成工事支出金	529	180
貯蔵品	3,868	1,181
前払費用	291,751	276,715
短期貸付金	75,953	49,473
未収入金	67,979	10,788
繰延税金資産	274,328	301,247
その他	34,696	33,279
貸倒引当金	66,421	26,135
流動資産合計	5,503,689	5,752,633
固定資産		
有形固定資産		
建物	¹ 7,559,437	^{1, 4} 7,082,481
減価償却累計額	1,265,139	1,418,527
減損損失累計額	83,526	83,526
建物(純額)	6,210,771	5,580,426
構築物	492,438	280,713
減価償却累計額	127,314	108,413
構築物(純額)	365,124	172,299
機械及び装置	410,000	⁴ 183,787
減価償却累計額	79,234	53,871
機械及び装置(純額)	330,765	129,916
車両運搬具	2,318	1,159
減価償却累計額	2,295	1,159
車両運搬具(純額)	23	0
工具、器具及び備品	⁴ 1,718,114	⁴ 1,249,315
減価償却累計額	600,346	270,622
減損損失累計額	48,027	-
工具、器具及び備品(純額)	1,069,740	978,692
土地	¹ 2,449,622	^{1, 4} 3,759,735
リース資産	117,884	128,845
減価償却累計額	14,609	28,890
リース資産(純額)	103,274	99,955
建設仮勘定	-	167,000
有形固定資産合計	10,529,321	10,888,025
無形固定資産		
のれん	65,275	18,473
商標権	660	750
ソフトウェア	68,406	83,303
その他	17,310	360
無形固定資産合計	151,653	102,888

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	7,434	157,319
関係会社株式	10,500	-
長期貸付金	1,989	596,122
関係会社長期貸付金	17,700	-
破産更生債権等	1,291,354	1,289,219
長期前払費用	28,375	44,215
会員権	20,350	20,350
差入保証金	765,534	750,639
繰延税金資産	218,356	302,256
その他	9,689	19,934
貸倒引当金	1,289,928	1,310,642
投資その他の資産合計	1,081,354	1,869,414
固定資産合計	11,762,329	12,860,328
資産合計	17,266,019	18,612,961
負債の部		
流動負債		
買掛金	203,741	207,144
工事未払金	242,749	179,820
1年内返済予定の長期借入金	^{1, 2} 929,694	¹ 696,876
未払金	87,262	111,682
未払費用	41,959	46,609
未払法人税等	23,619	24,633
前受金	438,807	483,936
未成工事受入金	5,300	3,000
預り金	1,695	2,566
前受収益	5,611	6,674
リース債務	9,363	12,625
その他	148,037	4,486
流動負債合計	2,137,842	1,780,057
固定負債		
長期借入金	^{1, 2} 4,160,276	¹ 4,730,451
リース資産減損勘定	55,694	-
預り保証金	585,491	664,362
長期前受収益	39,566	211,099
リース債務	107,568	105,242
資産除去債務	192,249	186,387
固定負債合計	5,140,847	5,897,542
負債合計	7,278,689	7,677,600

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
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	937,367	10,676
利益剰余金合計	937,367	10,676
自己株式	256,584	256,584
株主資本合計	9,986,989	10,935,034
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	340	327
評価・換算差額等合計	340	327
純資産合計	9,987,329	10,935,361
負債純資産合計	17,266,019	18,612,961

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
売上高		
賃貸営業収入	8,238,371	7,842,546
工事売上高	879,830	1,084,199
不動産販売売上高	783,612	573,198
その他の売上高	701,785	624,544
売上高合計	10,603,601	10,124,488
売上原価		
賃貸営業費用	¹ 6,769,768	¹ 6,281,505
商品期首たな卸高	1,027,770	523,506
当期商品仕入高	8,940	9,760
合計	1,036,710	533,266
他勘定振替高	² 513,204	² 74,407
商品期末たな卸高	523,506	458,858
工事売上原価	590,062	688,479
不動産販売原価	721,402	451,245
その他の原価	157,059	73,645
売上原価合計	8,238,292	7,494,875
売上総利益	2,365,308	2,629,613
販売費及び一般管理費		
役員報酬	73,280	91,300
給料及び手当	414,844	431,528
雑給	26,953	33,865
福利厚生費	64,550	69,980
広告宣伝費	172,535	172,576
交際費	18,521	22,795
旅費及び交通費	30,701	37,577
通信費	45,856	64,729
保険料	4,022	3,734
水道光熱費	3,977	4,571
消耗品費	16,466	17,823
支払手数料	116,950	112,850
支払報酬	94,449	105,389
修繕費	2,026	1,014
租税公課	41,702	68,409
減価償却費	30,495	39,519
貸倒引当金繰入額	41,559	14,180
貸倒損失	2,284	6,792
地代家賃	19,083	20,884
顧問料	64,884	112,511
その他	35,500	32,228
販売費及び一般管理費合計	1,320,647	1,464,262
営業利益	1,044,660	1,165,350

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
営業外収益		
受取利息	4,464	28,836
受取配当金	130	133
受取遅延損害金	5,884	9,982
違約金収入	50,362	6,605
その他	17,985	15,590
営業外収益合計	78,827	61,148
営業外費用		
支払利息	143,407	129,337
支払手数料	18,222	8,446
その他	8,346	13,442
営業外費用合計	169,976	151,226
経常利益	953,511	1,075,272
特別利益		
固定資産売却益	³ 150,027	³ 9,760
事業譲渡益	-	⁴ 14,128
その他	27,964	2,520
特別利益合計	177,991	26,409
特別損失		
固定資産売却損	⁵ 172,498	⁵ 79
固定資産除却損	⁶ 51,356	⁶ 188,444
減損損失	66,117	-
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	70,544	-
災害による損失	69,379	-
過年度損益修正損	110,651	-
事業譲渡損	-	⁷ 62,915
その他	15,061	6,000
特別損失合計	555,608	257,439
税引前当期純利益	575,895	844,242
法人税、住民税及び事業税	8,294	6,913
法人税等調整額	204,963	110,715
法人税等合計	196,668	103,802
当期純利益	772,564	948,044

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	5,568,222	5,568,222
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	5,568,222	5,568,222
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	5,612,719	5,612,719
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	5,612,719	5,612,719
資本剰余金合計		
当期首残高	5,612,719	5,612,719
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	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		
当期首残高	1,709,931	937,367
当期変動額		
当期純利益	772,564	948,044
当期変動額合計	772,564	948,044
当期末残高	937,367	10,676
利益剰余金合計		
当期首残高	1,709,931	937,367
当期変動額		
当期純利益	772,564	948,044
当期変動額合計	772,564	948,044
当期末残高	937,367	10,676
自己株式		
当期首残高	256,584	256,584
当期末残高	256,584	256,584
株主資本合計		
当期首残高	9,214,425	9,986,989
当期変動額		
当期純利益	772,564	948,044
当期変動額合計	772,564	948,044
当期末残高	9,986,989	10,935,034

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	245	340
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	94	12
当期変動額合計	94	12
当期末残高	340	327
評価・換算差額等合計		
当期首残高	245	340
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	94	12
当期変動額合計	94	12
当期末残高	340	327
純資産合計		
当期首残高	9,214,671	9,987,329
当期変動額		
当期純利益	772,564	948,044
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	94	12
当期変動額合計	772,658	948,031
当期末残高	9,987,329	10,935,361

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	575,895	844,242
減価償却費	961,858	640,411
減損損失	66,117	-
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	70,544	-
受取利息及び受取配当金	4,594	28,969
支払利息	143,407	129,337
固定資産売却損益(は益)	22,471	9,681
固定資産除却損	51,356	188,444
事業譲渡損益(は益)	-	48,786
売上債権の増減額(は増加)	94,726	22,891
たな卸資産の増減額(は増加)	675,855	1,096,326
未収消費税等の増減額(は増加)	52,178	13,929
仕入債務の増減額(は減少)	122,634	59,525
未払消費税等の増減額(は減少)	138,954	138,842
リース資産減損勘定の取崩額	147,588	55,694
その他	18,227	128,301
小計	2,805,588	553,663
利息及び配当金の受取額	1,699	39,936
利息の支払額	143,821	129,357
法人税等の支払額	21,846	20,509
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,641,619	443,731
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	1,082,038	1,850,910
有形固定資産の売却による収入	2,108,210	1,415,086
有形固定資産の除却による支出	9,099	4,539
無形固定資産の取得による支出	22,261	33,420
投資有価証券の取得による支出	-	150,000
貸付金の回収による収入	85,540	100,133
関係会社株式の売却による収入	-	13,020
事業譲渡による収入	-	21,361
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,080,351	489,269
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	620,000	1,788,000
長期借入金の返済による支出	2,546,454	1,462,643
配当金の支払額	390	-
リース債務の返済による支出	6,050	10,617
その他	4,320	3,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,937,215	311,739
現金及び現金同等物に係る換算差額	34	-
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,784,789	266,201
現金及び現金同等物の期首残高	1,033,980	2,818,770
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 2,818,770	¹ 3,084,972

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 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 6～9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 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3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。

7 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。

8 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。

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。

(7) 表示方法の変更

貸借対照表関係

前事業年度において、「固定負債」の「その他」に含めていた「長期前受収益」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしております。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」の「その他」に表示していた39,566千円は、「長期前受収益」39,566千円として組み替えております。

(追加情報)

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
販売用不動産	992,153千円	1,152,419千円
建物	5,469,067千円	5,055,659千円
土地	2,290,013千円	3,600,127千円
計	8,751,234千円	9,808,205千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
1年内返済予定長期借入金	910,782千円	677,964千円
長期借入金	4,032,002千円	4,621,089千円
計	4,942,785千円	5,299,054千円

2 財務制限条項

(前事業年度)

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金のうち736,000千円には財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済する事があります。各条項の主な内容は以下のとおりです。

- (1) 連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の合計額を、当該決算期の直前の決算期末日の金額または平成20年12月期末の金額のいずれか大きい方の80%以上に維持すること。
- (2) 連結損益計算書及び単体の損益計算書における経常損益について、2期連続して損失を計上しないこと。

(当事業年度)

該当事項はありません。

3 偶発債務

(前事業年度)

- (1) 当社は、平成22年7月9日付で、東京地方裁判所において(有)コスモクオリアより訴訟の提起を受けております。

本件訴訟は、当社が平成19年に売却した千葉県四街道市の診療所に関し、原告より重要事実を告げないで譲渡をなしたとして損害賠償額259,212千円及び利息の請求を受けたものです。

当社としては、重要事実に関する説明内容と実体に齟齬がないこと、仮に齟齬があったとしても当社が当時知りえた事実については、十分説明の上売却したとの認識であり、原告からの請求に対し、弁護士と協議のうえ、適切に訴訟手続を進めております。訴訟の進捗としましては、平成24年2月に第一審の口頭弁論が終結し、同年4月に判決の言い渡しを予定しております。

なお、訴訟の結果によっては当社の業績に影響を及ぼす場合がありますが、現時点ではその影響額は不明であります。

- (2) 当社は、平成23年2月25日、東京都千代田都税事務所より、当社が運営するレンタル収納スペースが事業所税の課税対象としての事業所に該当するとの判断により、平成19年12月期から平成21年12月期の3年間についての更正・決定等通知書を受領いたしました。

当社は、この更正処分は誠に遺憾であり到底承服できるものはないため、現在、裁判において当社の正当性を主張しております。

追徴税額は、60,080千円(付帯税含め74,136千円)であります。これについては、「諸税金に関する会計処理及び表示に係る監査上の取扱い」(日本公認会計士協会 監査・保証実務委員会報告第63号)に従い、平成23年12月期において「過年度損益修正損」として費用処理いたしました。

なお、平成22年12月期及び平成23年12月期についての影響額を試算した場合の見積み合計は約46,000千円となります。この影響額につきましては、上記理由により現時点では、会計処理を行っておりません。

(当事業年度)

当社は、平成23年2月25日、東京都千代田都税事務所より、当社が運営するレンタル収納スペースが事業所税の課税対象としての事業所に該当するとの判断により、平成19年12月期から平成21年12月期の3年間についての更正・決定等通知書を受領いたしました。

当社は、この更正処分は誠に遺憾であり到底承服できるものはないため、現在、裁判において当社の正当性を主張しております。

追徴税額は、60,080千円(付帯税含め74,136千円)であります。これについては、「諸税金に関する会計処理及び表示に係る監査上の取扱い」(日本公認会計士協会 監査・保証実務委員会報告第63号)に従い、平成23年12月期において「過年度損益修正損」として費用処理いたしました。

なお、平成22年12月期、平成23年12月期及び平成24年12月期についての影響額を試算した場合の見積り合計は約70,000千円となります。この影響額につきましては、上記理由により現時点では、会計処理を行っておりません。

4 (前事業年度)

従来、商品として保有していた資産(販売用コンテナ)を所有目的の変更により、工具、器具及び備品へ428,613千円振替えております。

(当事業年度)

従来、商品として保有していた資産(販売用不動産及び商品)を所有目的の変更により、建物へ43,546千円、機械及び装置1,072千円、工具、器具及び備品へ833千円、土地へ943,993千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

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
賃貸営業費用	82,644千円	91,272千円

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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
賃貸営業費用	82,644千円	69,941千円
工具、器具及び備品	428,613千円	- 千円
その他	1,946千円	4,466千円
計	513,204千円	74,407千円

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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
主に土地、建物	150,027千円	- 千円
工具、器具及び備品	- 千円	9,760千円
計	150,027千円	9,760千円

4 事業譲渡益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
		パーキング事業の一部を事業譲渡したことによるものであります。

5 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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
主に土地、建物	172,498千円	- 千円
工具、器具及び備品	- 千円	79千円
計	172,498千円	79千円

6 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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
建物	- 千円	23,087千円
構築物	8,438千円	6,442千円
機械及び装置	28,565千円	147,469千円
のれん	12,177千円	7,053千円
ソフトウェア	1,607千円	3,408千円
その他	567千円	983千円
計	51,356千円	188,444千円

7 事業譲渡損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
		パーキング事業の機器レンタル部門を事業譲渡したことによるものであります。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成23年1月1日 至 平成23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			1,257,630
合計	1,257,630			1,257,630
自己株式				
普通株式(株)	30,000			30,000
合計	30,000			30,000

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当事業年度末残高(千円)
			当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末	
提出会社	平成16年ストックオプションとしての新株予約権	普通株式	576			576	
	平成18年ストックオプションとしての新株予約権	普通株式	752			752	
合計			1,328			1,328	

(注) 目的となる株式の数は、権利行使可能数を記載しております。

3. 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

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成24年 1月 1日 至 平成24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			1,257,630
合計	1,257,630			1,257,630
自己株式				
普通株式(株)	30,000			30,000
合計	30,000			30,000

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当事業年度末残高(千円)
			当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末	
提出会社	平成16年ストックオプションとしての新株予約権	普通株式	576			576	
	平成18年ストックオプションとしての新株予約権	普通株式	752			752	
合計			1,328			1,328	

(注) 目的となる株式の数は、権利行使可能数を記載しております。

3. 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

該当事項はありません。

(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は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
現金及び預金勘定	2,818,770千円	3,084,972千円
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	- 千円	- 千円
現金及び現金同等物	2,818,770千円	3,084,972千円

2 事業の譲渡により減少した資産の主な内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
固定資産	- 千円	6,815千円
資産合計	- 千円	6,815千円

(有価証券関係)

1 関連会社株式

前事業年度(平成23年12月31日)

関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式10,500千円)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、記載しておりません。

当事業年度(平成24年12月31日)

該当事項はありません。

2 その他有価証券

前事業年度(平成23年12月31日)

(単位:千円)

区分	決算日における 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	2,338	670	1,668
小計	2,338	670	1,668
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	1,066	1,800	733
小計	1,066	1,800	733
合計	3,404	2,470	934

(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(貸借対照表計上額 投資有価証券4,030千円)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24年12月31日)

(単位:千円)

区分	決算日における 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	2,050	670	1,380
小計	2,050	670	1,380
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	1,239	1,800	561
小計	1,239	1,800	561
合計	3,289	2,470	819

(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154,030千円)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。

(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	提出会社
決議年月日	平成16年3月26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 4 当社従業員 19	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 2,400	普通株式 2,000
付与日	平成16年12月3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、在籍している事	付与日から権利確定日まで継続して在任、在籍している事
対象勤務期間	平成16年12月3日から平成18年3月27日まで	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18年3月27日から平成26年3月26日まで	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17年7月20日付で、普通株式1株を2株

平成18年7月1日付で、普通株式1株を4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、下記のよう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17年7月20日付で、普通株式1株を2株

平成18年7月1日付で、普通株式1株を4株

ストック・オプションの数

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成16年3月26日	平成18年3月30日
付与日	平成16年12月3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)	576	752
権利確定(株)	-	-
権利行使(株)	-	-
失効(株)	-	-
未行使残(株)	576	752

単価情報

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成16年3月26日	平成18年3月30日
付与日	平成16年12月3日	平成18年4月6日
権利行使価格(円)	34,007	83,750
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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
(繰延税金資産)		
たな卸資産評価損	169,461千円	195,677千円
税務上の繰越欠損金	1,630,255千円	1,271,310千円
貸倒引当金	470,716千円	468,094千円
固定資産の減損	88,171千円	30,119千円
減価償却限度超過額	79,126千円	76,858千円
投資有価証券評価損	9,612千円	9,612千円
資産除去債務	68,517千円	66,428千円
前受収益	16,385千円	77,930千円
その他	111,323千円	121,572千円
繰延税金資産小計	2,643,570千円	2,317,605千円
評価性引当額	2,110,440千円	1,678,335千円
繰延税金資産合計	533,130千円	639,269千円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用	39,850千円	35,274千円
その他有価証券評価差額金	594千円	491千円
繰延税金負債合計	40,444千円	35,765千円
繰延税金資産の純額	492,685千円	603,503千円

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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
法定実効税率	40.7%	40.7%
(調整)		
交際費等永久に損金算入されない項目	2.0%	1.5%
住民税均等割	1.4%	0.8%
評価性引当額の増減	80.4%	51.2%
税率変更による影響	2.1%	3.7%
その他	0.1%	0.5%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.2%	12.3%

3 法定実効税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の修正

(前事業年度)

平成23年12月2日に「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が公布され、平成24年4月1日以降開始する事業年度より法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、一時差異等に係る解消時期に応じて以下のとおりとなります。

平成24年12月31日まで	40.69%
平成25年1月1日から平成27年12月31日	38.01%
平成28年1月1日以降	35.64%

この税率の変更により繰延税金資産の純額が11百万円減少し、当事業年度に費用計上された法人税等の金額が11百万円増加しております。

(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

使用見込期間を取得から2年から31年と見積り、割引率は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 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
期首残高 (注)	183,014千円	192,249千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	10,269千円	8,548千円
時の経過による調整額	2,649千円	2,624千円
資産除去債務の履行による減少額	3,683千円	12,375千円
その他増減額(は減少)	-千円	4,660千円
期末残高	192,249千円	186,387千円

(注) 前事業年度の「期首残高」は「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用したことによる残高であります。

(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23年1月1日 至 平成23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	9,819,988	783,612	10,603,601	-	10,603,601
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	9,819,988	783,612	10,603,601	-	10,603,601
セグメント利益	1,585,816	42,634	1,628,451	583,790	1,044,660
セグメント資産	12,352,160	1,181,733	13,533,894	3,732,125	17,266,019
その他の項目					
減価償却費	943,295	-	943,295	18,562	961,858
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	783,412	-	783,412	16,300	799,712

- (注) 1 セグメント利益の調整額 583,790千円は、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3,732,125千円は、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 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24年1月1日 至 平成24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	9,551,290	573,198	10,124,488	-	10,124,488
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	9,551,290	573,198	10,124,488	-	10,124,488
セグメント利益	1,688,591	71,326	1,759,917	594,566	1,165,350
セグメント資産	12,465,106	1,356,945	13,822,051	4,790,910	18,612,961
その他の項目					
減価償却費	617,293	-	617,293	23,117	640,411
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,886,164	-	1,886,164	29,922	1,916,087

- (注) 1 セグメント利益の調整額 594,566千円は、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4,790,910千円は、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 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23年1月1日 至 平成23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24年1月1日 至 平成24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。

(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23年1月1日 至 平成23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	66,117	-	66,117	-	66,117

当事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

該当事項はありません。

(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23年1月1日 至 平成23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	57,638	-	57,638	-	57,638
当期末残高	65,275	-	65,275	-	65,275

当事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24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	37,721	-	37,721	-	37,721
当期末残高	18,473	-	18,473	-	18,473

(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。

(持分法投資損益等)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
関連会社に対する投資の金額	10,500千円	- 千円
持分法を適用した場合の投資の金額	16,288千円	- 千円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	3,455千円	- 千円

(注) 関連会社でありましたハロー・テクノ株式会社は、第2四半期会計期間において当社が保有する株式を全て売却したため、関連会社に該当しなくなりました。

(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23年1月1日 至 平成23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 22.7	-	被債務保証(注2)	147,186	-	-
役員及びその近親者が権半所している会社等	(株)ウェルズ21	千葉県習志野市	10,000	不動産管理業	-	不動産賃貸等	賃料等の受取 賃料等の支払	155,573 36,586	その他の固定資産 前受金 買掛金	315 4,850 23

- (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、債務保証に対する保証料の支払及び担保提供は行っておりません。
 3 取引条件及び取引条件の決定方針等
 営業取引につきましては、一般の取引条件と同様に決定しております。

当事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24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 22.7	-	被債務保証(注2)	128,274	-	-

- (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、債務保証に対する保証料の支払及び担保提供は行っておりません。

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

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当事業年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	8,135円45銭	8,907円70銭
1株当たり当期純利益金額	629円31銭	772円26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23年1月1日 至平成23年12月31日)	当事業年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
損益計算書上の当期純利益(千円)	772,564	948,044
普通株式に係る当期純利益(千円)	772,564	948,044
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)	1,227,630	1,227,630
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16年3月26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 576株 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 752株	

(重要な後発事象)

前事業年度(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成24年1月1日至平成24年12月31日)

該当事項はありません。

5. その他

該当事項はありません。