

平成 16 年 12 月期

決算短信（非連結）

平成 17 年 2 月 22 日

上場会社名 エリアリンク株式会社 上場取引所 東証マザーズ
 コード番号 8914 本社所在都道府県 東京都
 (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 総務人事部長 氏名 石川忠司 TEL 03(5501)2215
 決算取締役会開催日 平成 17 年 2 月 22 日 中間配当制度の有無 有
 定時株主総会開催日 平成 17 年 3 月 30 日 単元株制度採用の有無 無

1. 16 年 12 月期の業績（平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 年 12 月 31 日）

(1) 経営成績

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16 年 12 月期	7,401	65.7	1,211	121.7	1,068	118.7
15 年 12 月期	4,467	104.7	546	140.8	488	132.1

	当期純利益		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	株主資本当 期純利益率	総 資 本 経常利益率	売 上 高 経常利益率
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%
16 年 12 月期	592	127.7	5,824	03	5,694	62	18.6	13.7
15 年 12 月期	260	113.0	26,149	07	22,475	77	22.2	13.4

(注) 持分法投資損益 16 年 12 月期 - 百万円 15 年 12 月期 - 百万円
 期中平均株式数 16 年 12 月期 101,694 株 15 年 12 月期 9,949 株
 会計処理の方法の変更 無
 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 配当状況

	1 株当たり年間配当金						配当金総 額(年間)	配当性向	株主資本 配当率
			中 間		期 末				
	円	銭	円	銭	円	銭	百万円	%	%
16 年 12 月期	500	00	0	00	500	00	55	8.6	1.2
15 年 12 月期	2,000	00	0	00	2,000	00	25	7.6	1.5

(3) 財政状態

	総資産		株主資本		株主資本比率		1 株当たり株主資本	
	百万円		百万円		%		円 銭	
16 年 12 月期	11,511		4,725		41.1		42,285	66
15 年 12 月期	4,118		1,627		39.5		129,524	63

(注) 期末発行済株式数 16 年 12 月期 111,758 株 15 年 12 月期 12,562 株
 期末自己株式数 16 年 12 月期 - 株 15 年 12 月期 - 株

(4) 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	
16 年 12 月期	1,012		4,184		6,003		2,220	
15 年 12 月期	497		73		367		1,413	

2. 17 年 12 月期の業績予想（平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 12 月 31 日）

	売上高	経常利益	当期純利益	1 株当たり年間配当金			
				中 間		期 末	
	百万円	百万円	百万円	円	銭	円	銭
中間期	5,478	702	381	0	00	-	-
通 期	12,107	1,602	870	-	-	800	00

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 7,784 円 67 銭

(注) 上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、様々な不確定要素を含んで
 おります。実際の実績等は、上記予想数値と異なる場合があります。
 なお、上記予想に関する事項は添付資料 7 ページをご参照下さい。

1. 企業集団の状況

当社の企業集団は、当社（エリアリンク株式会社）及び、関連会社1社（株式会社オートビュース）により構成されております。当社は「不動産再生」をコンセプトに様々な不動産サービス事業を推進しており、また、株式会社オートビュースは、中古車販売業、及び車両残価保証業を営んでおります。

なお、当社のビジネスモデル（累積収益型 需要発見型 ナレッジ共有）を用いて異業種の事業会社を支援（資金面、及び経営ノウハウ）することにより、当社の更なる事業拡大と企業価値の最大化が可能となると考え、平成15年8月に株式会社オートビュースの株式を取得し、関連会社化いたしました。

2. 経営方針

（1）経営の基本方針

当社は、「不動産の再活性」「地域の再活性」「企業の再活性」をコンセプトに掲げ（従前は「都市生活の再活性」のみ）、首都圏中心にマンスリーマンション、トランクルーム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、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することを基本方針にしております。

（2）会社の利益配分に関する基本方針

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づけており、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と安定的な配当を念頭に置きながら、財政状態、利益水準及び配当性向等を総合的に勘案して実施することを基本方針としております。

（3）投資単位の引下げに関する考え方及び方針等

当社は、株式の流動性確保のための個人投資家層の拡大に積極的に取り組む方針であります。その一環として、平成16年2月19日に1：2の株式分割を実施いたしました（平成15年10月30日開催の取締役会決議）。更に、平成16年7月20日に1：4の株式分割を実施いたしました（平成16年5月6日開催の取締役会決議）。今後も財政状態等に応じて株式投資単位の適正な水準とするための検討を積極的に行ってまいります。

（4）目標とする経営指標

当社は、当面は経常利益の増加率を50%に定め、経営目標としていく方針であります。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を増大させるという観点からROEを重要な経営指標と定めていく方針であります。

（5）中長期的な会社の経営戦略

当社は、前述の「（1）経営の基本方針」を具現化するために以下の点を中長期的な経営戦略として位置づけております。

レンタルマネジメント各事業における現場数の増加及びサービス強化

コンテナ、トランクルームについては、特に注力して現場数を増加させ、規模のメリット、ノウハウのさらなる蓄積、サービス力アップを図る方針であります。また、貸地、パーキングについても第2の成長を模索すべくエリアの拡大、新サービスの導入を検討していきます。

マンスリーマンションについては、競争が激化しているため、現状の部屋数を維持しつつ稼働率を確保する方針であります。

ハローリニューアル事業の本格的な事業開始

現時点ではテスト期間中である「ハローリニューアル事業」(クリエイトマネジメント事業)の本格的な事業開始を図ります。従来の事業展開である販売方式からネットワークを駆使した受注方式を導入・拡大していく方針であります。

(6) 会社の対処すべき課題

各事業及び管理部門においてシステムの重要性はさることながら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、研修により一層力を入れていく所存であります。

また、サービス面では、常に消費者の視点から見て満足されるサービスを心がけ、外部環境に柔軟に対応しながら各事業(レンタルマネジメント事業・クリエイトマネジメント事業・ストックマネジメント事業)のサービスの質の向上、量の拡大を目指すことを課題と考えております。具体的には、ノウハウの蓄積による各事業スピードの加速(質、量の側面)、シナジー効果が発現できる分野への参入及び商品開発の推進、既存事業の第二の成長に向けての新たな成長資源の確保、により業績の向上に邁進する所存であります。

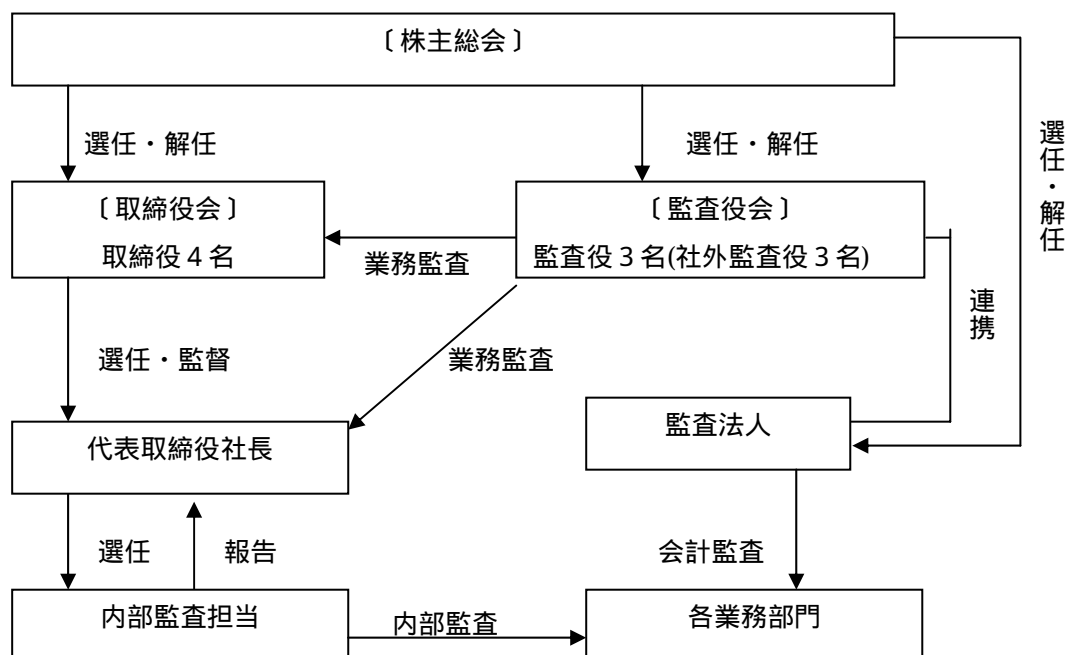
(7) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

当社は情報の適時開示とコーポレート・ガバナンスの確保を重要な経営課題として位置づけております。

情報の開示については、四半期決算に加え、会社説明会等の積極的な開催、当社ホームページ等を通じての適切な情報開示を行っていく方針であります。

また、経営の合理性、透明性及び経営の迅速化を図るため、毎月1回の定例取締役会を開催し、取締役会規則に定めた経営に関する重要事項の決議や基本方針に沿った各事業の進捗状況を確認するとともに、監査役3名(1名常勤であり、3名とも社外監査役)も出席し、監査機能の強化を図っております。なお、3名の監査役は当社とは利害関係はございません。

当社におけるコーポレート・ガバナンス体制の状況は次のとおりであります。



(8) 関連当事者との取引に関する基本的な考え方

当社は、当事業年度において、関連当事者から債務保証を受けており（P33 参照）、又、平成 17 年 2 月 1 日に代表取締役から株式会社スペースプロダクツの株を取得する取引を行っております（P35 参照）が、前者は定型的な取引に付随するものであり今後拡大するものではありませんし、後者は、例外的に発生した取引であります。今後も関連当事者との取引については必要最小限度にとどめる方針であります。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

当期におけるわが国の経済は、株価上昇など一部の経済指標に回復の兆しが見られるようになったものの実体経済においては依然として先行きの見通しが立たない状況で推移いたしました。

このような状況のもと、当社は「都市生活の再活性」をコンセプトにレンタルマネジメント事業、クリエイティブマネジメント事業、ストックマネジメント事業を積極展開いたしました。

この結果、当期における売上高は 7,401 百万円（前年同期比 65.7% 増）、営業利益は 1,211 百万円（前年同期比 121.7% 増）、経常利益は 1,068 百万円（前年同期比 118.7% 増）、当期純利益は 592 百万円（前年同期比 127.7% 増）となりました。

< レンタルマネジメント事業 >

当期におけるレンタルマネジメント事業の売上高は 3,901 百万円（前年同期比 27.7% 増）となりました。

この増加の要因といたしましては、レンタルマネジメント事業を構成する各事業の現場数、区分数が増加したことが挙げられます。以下に主要なものを列挙しますと、マンスリーマンション（平成 14 年末 632 室 平成 15 年末 868 室 平成 16 年末 993 室）、コンテナ（平成 14 年末 70 現場 平成 15 年末 92 現場 平成 16 年末 118 現場）、トランクルーム（平成 14 年末 1,725 室 平成 15 年末 2,267 室 平成 16 年末 3,340 室）、コインパーキング（平成 14 年末 27 現場 平成 15 年末 39 現場 平成 16 年末 35 現場）、付置義務駐車場（平成 15 年末 3 現場 平成 16 年末 13 現場）と概ね増加しており順調に推移いたしました。

主要なレンタルマネジメント事業売上の推移は以下のとおりであります。

（百万円未満切捨）

	平成 15 年 12 月期	平成 16 年 12 月期	増減率
	百万円	百万円	%
ミスター貸地	353	384	8.7
ハローコンテナ	533	725	36.0
ハローマンション	1,304	1,622	24.4
ハロートランク	266	396	48.8
コンテナ等商品販売	270	331	22.9
その他	328	440	34.3
合 計	3,055	3,901	27.7

< クリエイトマネジメント事業 >

当期におけるクリエイトマネジメント事業の売上高は3,009百万円(前年同期比148.8%増)となりました。受注事業におきましては土地オーナーあるいはビルオーナーからのコンテナ、トランクの受注が飛躍的に増加しました。リニューアル事業におきましても取扱件数、金額ともに大きく増加しました。

各事業の売上高の推移は以下のとおりであります。

(百万円未満切捨)

	平成 15 年 12 月期	平成 16 年 12 月期	増減率
	百万円	百万円	%
受注事業	189	746	293.6
リニューアル事業	1,020	2,263	121.9
合 計	1,209	3,009	148.8

< スtockマネジメント事業 >

当期におけるストックマネジメント事業の売上高は454百万円(前年同期比171.0%増)となりました。

< その他の事業 >

当期におけるその他の事業の売上高は35百万円(前年同期比3.6%増)となりました。

(2) 財政状態

当事業年度のキャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物の残高は2,220百万円となりました。

この増加の要因は、営業活動によるキャッシュ・フローが1,012百万円の支出および、投資活動によるキャッシュ・フローが4,184百万円の支出があったものの、新株の発行による資金調達を行ったことなど財務活動によるキャッシュ・フローが6,003百万円の収入となったためであります。

< 営業活動によるキャッシュ・フロー >

当期においては、営業活動によるキャッシュ・フローは1,012百万円の支出となりました。これは主に税引前当期純利益が1,041百万円計上された一方で、たな卸資産が2,363百万円増加したことによるものです。

< 投資活動によるキャッシュ・フロー >

当期においては、ストックマネジメント事業における物件取得に伴う支出等により、投資活動によるキャッシュ・フローは4,184百万円の支出となりました。

< 財務活動によるキャッシュ・フロー >

当期においては、新株発行による収入2,510百万円及び長期借入金の純増加の3,627百万円等により、財務活動によるキャッシュ・フローは6,003百万円の収入となりました。

なお、キャッシュ・フロー指標の推移については、以下のとおりであります。

	第9期 平成15年12月期	第10期 平成16年12月期
自己資本比率(%)	39.5	41.1
時価ベースの自己資本比率(%)	256.2	288.3
債務償還年数(年)	3.3	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	9.5	-

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

債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

- (注) 1. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数により算出しております。
2. 営業キャッシュ・フローはキャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。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。また、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) 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、引き続き各部門における課題を改善しながら業績の拡大に邁進する所存であります。

レンタルマネジメント事業においては、トランクルーム、コンテナの現場数・区分数を引き続き積極的に増加させていく予定であります。

なお、コンテナ等商品販売については、350百万円の売上を予定しております。

クリエイティブマネジメント事業においては、リニューアル事業、受注事業の規模を拡大していく方針であります。

ストックマネジメント事業においては、引き続きハローシリーズで運用可能な物件を保有し続けると同時に、新規の購入を計画しております。

平成17年12月期の業績見通しといたしましては、レンタルマネジメント事業が4,661百万円、クリエイティブマネジメント事業が6,763百万円、ストックマネジメント事業が648百万円、その他の事業が34百万円と計画し、合計では売上高12,107百万円、経常利益1,602百万円、当期純利益870百万円と見込んでおります。

また、株式会社スペースプロダクツの株式100%を取得したことに伴い、次期より連結決算を実施いたします。

17年12月期業績予想

(連結)

(百万円、銭未満切捨)

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり予想当期純利益	
	百万円	百万円	百万円	円	銭
中間期	5,600	668	347	3,106	32
通期	12,414	1,598	866	7,749	87

(単体)

(百万円、銭未満切捨)

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり予想当期純利益	
	百万円	百万円	百万円	円	銭
中間期	5,478	702	381	3,413	33
通期	12,107	1,602	870	7,784	67

なお、業績予想につきましては、現時点で入手可能な情報に基づき当社において判断したものであります。予想には様々な不確定要素が内在しており、実際の業績はこれらの予想数値と異なる場合があります。

4. 時価発行公募増資等に係る資金使途計画及び資金充当実績

平成 16 年 11 月 24 日に実施した時価発行公募増資（調達金額 2,186 百万円）の資金使途計画及び資金充当実績は、概略以下のとおりであります。

(1) 資金使途計画

上限 1,500 百万円については、主な事業の一つであるストックマネジメント事業の用に供する物件又はクリエイトマネジメント事業の「リニューアル事業」の新規物件購入（運転資金）に充当する予定であり、又、残額は借入金の返済に充当する予定であります。

(2) 資金充当実績

現時点において借入金の返済を完了し（1,549 百万円）しておりますが、新規物件購入への充当に関しては 93 百万円にとどまっており今後順次すすめていく予定であります。

5. 事業の概況等に関する特別記載事項

(1) 今後の事業展開について

重点的に注力予定である既存事業について

当社はこれまで顧客ニーズに合致させた様々な事業を展開し、今後の各事業について安定的な成長を遂げるために、必要な経営努力を継続させていく予定であります。その中でも引き続き需要が高いと見込まれる「ハローコンテナ」事業に加え、中長期的に潜在需要の高いと見込まれる「ハローランク」事業に経営資源を重点的に投入し、当社の主力事業に育成させる予定であります。

クリエイトマネジメント 「ハローリニューアル」事業等の展開について

当社は「都市生活の再活性」という基本コンセプトのもとに、様々な顧客ニーズを充足させるべく、レンタルマネジメント事業として各事業を積極的に展開してきましたが、更なる顧客の高次のニーズに対応するべく、当社が不動産等を所有し、リニューアル等を実施し付加価値を高め、レンタルマネジメント事業の用に供すべく当該物件の賃借を前提として、当該物件を「投資家」に販売する事業（「ハローリニューアル」事業）を平成 15 年 12 月期より展開しております。

また、ストックマネジメント事業の用に供した物件は経常的に収益を獲得できる物件にしていくため、積極的に活用していく一方で、早期の資金回収を図るべく、一部の物件を除いて、適時に売却していく方針（当該物件は原則として賃借し、転貸する）であります。

なお、会計上、ストックマネジメント事業の用に供し当社において販売目的として認識している不動産物件については、貸借対照表上「販売用不動産」として計上しております。販売用不動産として計上している当該販売用資産は、棚卸資産ではありますが、会計上の保守主義の観点から有形固定資産の減価償却に準じた方法により評価損相当額を計算し、每期、貸借対照表上の「販売用不動産」の帳簿価額を当該評価損相当額分切り下げしております。

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し営業姿勢を強化し、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) 組織の運営等について

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16年12月末に於ける当社組織を構成する人員は役員7名(取締役4名、監査役3名)及び従業員26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手続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あります。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。

優秀な人材の確保・育成について

当社は「都市生活の再活性」という命題のもと、顧客ニーズに対応すべく、不動産の様々な有効活用を具現化した事業を展開しております。当社は当該各事業を展開するにあたって最重要な経営資源は人的資源であると認識しております。当社は、営業力ばかりでなく、問題解決能力、提案能力、管理能力に富むと判断される人材の中途採用及び新卒採用を適時に実施していく方針であります。当社はオンザジョブトレーニングを中心とした社内教育訓練を通して、人材の更なるスキルアップを図っていく方針であります。

(3) 平成 16 年 12 月期の財政状態について

当社は平成 16 年 12 月期よりストックマネジメント事業及びクリエイイトマネジメント事業「ハローリニューアル」事業を展開するために、同事業の用に供される物件を取得しておりますが、その取得資金源泉の大部分を借入債務に依存しております。

平成 16 年 12 月期においては合計 28 物件(中古マンション、ホテル、中古アパート等)を購入しました。これにより、期末時点での当該物件の簿価の総額 7,522,527 千円、当該物件取得のための借入金残高が 4,886,000 千円、有利子負債総額が 5,136,731 千円(純資産の 108.7%)となっております。

当社は、当該事業の用に供する物件の仕入れについては、立地条件及び周辺相場状況等調査を行い、採算見通しを立て、慎重に検討する方針であります。

ストックマネジメント事業の用に供した物件は経常的に収益を獲得できる物件にしていくため、積極的に活用していく一方で、早期の資金回収を図るべく、一部の物件を除いて、適時に売却していく方針(当該物件は原則として再賃貸を行う予定)であります。

またクリエイイトマネジメント「ハローリニューアル」事業に供した物件についても、同様の方針であります。

しかしながら、当社の当該物件に対する潜在需要の見通しが十分でなかったり、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。

(4) ネットワーク事業における「ミスター貸地」及び「ハローコンテナ」商標について

当社は、「ミスター貸地」事業及び「ハローコンテナ」事業に関する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。

したがって上記各事業において、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 16 年 12 月末時点で商標使用許諾契約を結んでいる相手先は「ミスター貸地」については 232 社、「ハローコンテナ」については 193 社であります。

(5) 営業地域について

当社が行っている事業のうち、現在、「ミスター貸地」事業及び「ハローコンテナ」事業は千葉県を中心として展開しております。

当社は、戦略の一環として、上記各事業については、商標使用許諾契約を締結した、全国に点在するその他事業者(以下、「ネットワーク事業者」と称する)と商標を共有することによって、その認知度を高め、事業拡大を積極的に図っていく方針であります。

上記のとおり、当社とネットワーク事業者は商標使用許諾契約を締結していることを基礎として、商標の価値を高めることを目的とした連携があるのみであり、ネットワーク事業者と締結している契約及び事業展開の連携等は、当社の事業展開地域を法的に制限するものではありません。

(6) 「コンテナ」事業で使用するコンテナの仕入先について

当社は現在、「ハローコンテナ」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日本コンテナアソート株式会社1社のみを選定しております。

仕入先を1社のみ選定している理由は「ハローコンテナ事業」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、同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。

(7) 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

当社はレンタルマネジメント事業を構成する各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16年12月期(12月末日まで)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1件あります。

(8) 株式会社オートビュースの株式取得について

当社は平成16年8月に株式譲渡及び第三者割当増資に応じる形で株式会社オートビュースの株式を取得いたしました。平成16年12月末時点での当社の累計投資額は136,000千円であり、発行済株式数の35.9%を取得しております(なお、当社は連結財務諸表を作成しておりませんので当社の平成16年12月期の業績への影響はございません)。当社のビジネスモデル(累積収益型 需要発見型 ナレッジ共有型)を用いて異業種の事業会社への支援(資金面、及び経営ノウハウ)することに「不動産再生」のみならず「企業再生」をテーマとした事業展開が図られると判断しております。

しかし、株式会社オートビュースの経営が計画通りに進捗しない場合には将来的に当社の業績に影響を与える可能性があります。

株式会社オートビュースの概要

- | | |
|-------------|-----------------------|
| (1) 名称 | 株式会社オートビュース |
| (2) 主な事業の内容 | 中古車販売業、及び車両残価保証業 |
| (3) 設立年月日 | 昭和50年2月1日 |
| (4) 本店所在地 | 東京都中央区日本橋人形町2丁目26番14号 |
| (5) 代表者 | 楢 広長 |
| (6) 資本金 | 412百万円(平成16年12月現在) |

(9) ハローコンテナ事業に対する規制強化の可能性について

当社がハローコンテナ事業として行っている「コンテナ倉庫」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、本届出書提出時点においては、近隣住民とのトラブル、あるいは新たな行政指導として当社が認識している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、当社のハローコンテナ事業の事業活動に影響を与える可能性があります。

【財務諸表等】

(1) 財務諸表

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年12月31日現在)		当事業年度 (平成16年12月31日現在)		対前年比 増減(千円)	
		金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比		
(資産の部)			%		%		
流動資産							
1. 現金及び預金	1	1,423,879		2,230,274		806,394	
2. 売掛金		51,229		71,341		20,112	
3. 商品		274,065		285,935		11,870	
4. 販売用不動産	1	793,015		3,045,552		2,252,537	
5. 未成工事支出金		55,216		109,316		54,100	
6. 貯蔵品		2,680		1,830		849	
7. 前渡金		157,042		132,000		25,042	
8. 前払費用		127,609		147,802		20,193	
9. 繰延税金資産		44,303		70,428		26,125	
10. その他		1,283		54,247		52,963	
11. 貸倒引当金		381		890		509	
流動資産合計		2,929,941	71.1	6,147,838	53.4	3,217,896	
固定資産							
(1)有形固定資産							
1. 建物	1	100,612		1,680,591		1,545,746	
減価償却累計額		12,116	88,496	46,348	1,634,242		
2. 構築物		37,470		43,153		1,389	
減価償却累計額		5,762	31,708	10,055	33,097		
3. 機械及び装置		88,507		98,173		797	
減価償却累計額		28,171	60,336	37,039	61,134		
4. 車両運搬具		6,333		10,790		4,238	
減価償却累計額		2,938	3,395	3,156	7,633		
5. 工具器具備品		57,592		66,264		6,433	
減価償却累計額		16,645	40,947	18,883	47,380		
6. 土地	1		536,818		2,885,938	2,349,119	
有形固定資産合計			761,701	18.5	4,669,427	40.6	3,907,725
(2)無形固定資産							
1. 営業権			-		57,302	57,302	
2. 商標権			1,404		1,193	210	
3. ソフトウェア			9,098		10,193	1,095	
4. その他			167		167	-	
無形固定資産合計			10,670	0.3	68,857	0.6	58,186

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年12月31日現在)		当事業年度 (平成16年12月31日現在)		対前年比 増減(千円)
		金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	
(3)投資その他の資産			%		%	
1. 投資有価証券		9,044		53,160		44,116
2. 関係会社株式		-		136,000		136,000
3. 出資金		12,510		2,510		10,000
4. 長期前払費用		80,649		69,927		10,721
5. 繰延税金資産		6,565		5,809		756
6. 会員権		35,335		35,335		-
7. 差入保証金		270,819		320,360		49,541
8. 破産更正債権等		-		7,928		7,928
9. その他		4,716		7,369		2,653
10. 貸倒引当金		3,695		12,598		8,903
投資その他の資産合計		415,945	10.1	625,802	5.4	209,857
固定資産合計		1,188,317	28.9	5,364,087	46.6	4,175,770
繰延資産						
1. 社債発行差金		55		-		55
繰延資産合計		55	0.0	-		55
資産合計		4,118,314	100.0	11,511,926	100.0	7,393,611

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年12月31日現在)		当事業年度 (平成16年12月31日現在)		対前年比
		金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	増減(千円)
(負債の部)			%		%	
流動負債						
1. 買掛金		87,130		56,601		30,529
2. 工事未払金		-		42,310		42,310
3. 短期借入金	1	441,500		341,000		100,500
4. 一年内返済予定長期借入金	1	120,612		439,106		318,494
5. 一年内償還予定社債		10,000		-		10,000
6. 未払金		23,866		53,728		29,861
7. 未払費用		15,716		16,677		961
8. 未払法人税等		170,601		361,213		190,611
9. 未払消費税等		34,789		-		34,789
10. 前受金		176,909		246,075		69,166
11. 未成工事受入金		74,940		370,928		295,988
12. 預り金		1,437		1,777		340
13. 前受収益		8,709		8,709		-
14. その他		3,199		16,961		13,762
流動負債合計		1,169,412	28.4	1,955,090	17.0	785,677
固定負債						
1. 社債	1	220,000		220,000		-
2. 長期借入金	1	827,200		4,136,625		3,309,425
3. 預り保証金		253,534		462,080		208,546
4. その他		21,080		12,370		8,710
固定負債合計		1,321,814	32.1	4,831,075	42.0	3,509,261
負債合計		2,491,226	60.5	6,786,165	58.9	4,294,939
(資本の部)						
資本金	2	549,125	13.3	1,814,794	15.8	1,265,669
資本剰余金						
1. 資本準備金		593,625		1,859,294		
資本剰余金合計		593,625	14.4	1,859,294	16.2	1,265,669
利益剰余金						
1. 当期末処分利益		484,336		1,051,481		
利益剰余金合計		484,336	11.8	1,051,481	9.1	567,145
その他有価証券評価差額金		2	0.0	189	0.0	187
資本合計		1,627,088	39.5	4,725,760	41.1	3,098,671
負債資本合計		4,118,314	100.0	11,511,926	100.0	7,393,611

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日		当事業年度 自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日		対前年比
		金額(千円)	百分比	金額(千円)	百分比	増減(千円)
売上高			%		%	
1 賃貸営業収入		2,866,812		3,713,689		
2 商品売上高		435,646		1,037,873		
3 不動産販売売上高		1,020,065		2,242,493		
4 完成工事高		-		2,380		
5 その他収入		145,207	4,467,732	404,976	7,401,414	2,933,681
100.0					100.0	
売上原価						
1 賃貸営業費用		2,130,081		2,830,370		
2 商品売上原価						
(1) 期首商品棚卸高		272,054		274,065		
(2) 当期商品仕入高		218,780		666,005		
合計		490,834		940,070		
(3) 期末商品棚卸高		274,065		285,935		
商品売上原価		216,769		654,135		
3 不動産販売売上原価		877,813		1,796,704		
4 完成工事原価		-		1,904		
5 その他原価		4,168	3,228,832	136,873	5,419,987	2,191,154
72.3					73.2	
売上総利益		1,238,899	27.7	1,981,427	26.8	742,527
販売費及び一般管理費						
1 役員報酬		75,178		80,409		
2 給与手当		140,367		173,493		
3 雑給		61,184		39,803		
4 福利厚生費		19,557		26,053		
5 旅費交通費		10,779		11,805		
6 通信費		21,240		24,508		
7 交際費		16,070		15,136		
8 減価償却費		12,835		14,285		
9 保険料		5,076		4,463		
10 修繕費		2,478		640		
11 水道光熱費		6,698		6,682		
12 消耗品費		15,256		16,951		
13 租税公課		14,892		22,925		
14 貸倒引当金繰入		1,244		9,254		
15 支払報酬		60,099		41,225		
16 広告宣伝費		109,064		134,961		
17 支払手数料		9,924		20,519		
18 地代家賃		37,164		33,726		
19 顧問料		46,873		75,733		

区分	注記 番号	前事業年度 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日		当事業年度 自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日		対前年比		
		金額(千円)		百分比	金額(千円)		百分比	増減(千円)
20 その他		26,203	692,191	15.5	16,899	769,477	10.4	77,285
営業利益			546,708	12.2		1,211,950	16.4	665,241
営業外収益								
1 受取利息		286			341			
2 受取配当金		61			1,329			
3 受取手数料		2,776			3,411			
4 違約金収入		13,000			9,523			
5 その他		5,048	21,172	0.5	3,205	17,811	0.2	3,360
営業外費用								
1 支払利息		51,438			117,838			
2 社債利息		2,176			1,859			
3 社債発行差金償却		245			55			
4 新株発行費		8,543			20,721			
5 貸倒引当金繰入額		222			159			
6 その他		16,541	79,167	1.8	20,340	160,974	2.2	81,806
経常利益			488,713	10.9		1,068,787	14.4	580,074
特別利益								
1 投資有価証券売却益		0	0	0.0	-	-	-	0
特別損失								
1 固定資産売却損	1	810			272			
2 固定資産除却損	2	5,103			12,286			
3 会員権評価損		2,011			-			
4 契約解除費用		3,431			-			
5 スワップ解約損		-			15,000			
6 その他		403	11,760	0.2	-	27,559	0.3	15,798
税引前当期純利益			476,952	10.7		1,041,228	14.1	564,275
法人税、住民税及び事業税		234,155			474,457			
法人税等調整額		17,359	216,795	4.9	25,498	448,959	6.1	232,163
当期純利益			260,157	5.8		592,269	8.0	332,111
前期繰越利益			224,178			459,212		235,033
当期末処分利益			484,336			1,051,481		567,145

【キャッシュ・フロー計算書】

区 分	前事業年度	当事業年度	対前年比
	自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日	自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日	
	金額(千円)	金額(千円)	増減(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	476,952	1,041,228	564,275
減価償却費	55,897	97,138	41,241
商品評価損	32,388	45,713	13,324
貸倒引当金の増減額	1,443	9,413	7,969
受取利息及び受取配当金	348	1,670	1,322
支払利息	53,614	119,697	66,083
為替差損	809	311	497
新株発行費	8,543	20,721	12,178
社債発行差金償却	245	55	190
固定資産売却損	810	272	537
固定資産除却損	5,103	12,286	7,183
会員権評価損	2,011	-	2,011
売上債権の増減額	708	28,041	28,749
たな卸資産の増減額	52,687	2,363,371	2,310,684
前払費用の増減額	46,247	19,764	26,484
差入保証金の増減額	73,879	49,541	24,337
長期前払費用の増減額	16,706	21,382	4,676
仕入債務の増減額	70,407	11,780	58,626
未払金の増減額	5,161	2,229	2,932
未払費用の増減額	11,720	315	12,036
未払消費税等の増減額	18,899	34,789	53,688
未成工事受入金の増減額	74,940	295,988	221,048
前受金の増減額	67,961	69,166	1,205
預り保証金の増減額	821	208,546	207,724
その他	7,087	22,531	29,619
小計	695,336	611,316	1,306,652
利息及び配当金の受取額	348	1,670	1,322
利息の支払額	52,458	118,849	66,390
法人税等の支払額	145,238	283,846	138,607
営業活動によるキャッシュ・フロー	497,987	1,012,341	1,510,328
投資活動によるキャッシュ・フロー			
投資有価証券の取得による支出	-	43,800	43,800
関係会社株式の取得による支出	-	136,000	136,000
有形固定資産の取得による支出	164,002	3,943,535	3,779,532
無形固定資産の取得による支出	-	68,108	68,108
出資の返還による収入	104,830	10,000	94,830
出資による支出	12,500	-	12,500
その他	2,261	2,654	393
投資活動によるキャッシュ・フロー	73,933	4,184,098	4,110,165
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増減額	1,500	100,500	99,000
長期借入による収入	353,000	5,795,000	5,442,000
長期借入金の返済による支出	596,149	2,167,081	1,570,932
社債の償還による支出	10,000	10,000	-
株式の発行による収入	622,506	2,510,617	1,888,111
配当金の支払額	-	24,891	24,891
財務活動によるキャッシュ・フロー	367,857	6,003,145	5,635,287
現金及び現金同等物に係る換算差額	809	311	497
現金及び現金同等物の増加額	791,102	806,393	15,290
現金及び現金同等物の期首残高	622,774	1,413,877	791,102
現金及び現金同等物の期末残高	1,413,877	2,220,270	806,393

【利益処分案】

		第 9 期 (平成 16 年 3 月 26 日)		第 10 期 (平成 17 年 3 月 30 日 予定)	
区分	注記 番号	金額 (千円)		金額 (千円)	
当期末処分利益			484,336		1,051,481
利益処分額					
配当金		25,124	25,124	55,879	55,879
次期繰越利益			459,212		995,602

重要な会計方針

項目	前事業年度 自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日	当事業年度 自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日
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(評価差額は全部資本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	(1) その他有価証券 時価のあるもの 同 左 時価のないもの 同 左 (2) 関係会社株式 移動平均法による原価法
2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法	(1) デリバティブ 時価法	(1) デリバティブ 同 左
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 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) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法 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 (4) 貯蔵品 最終仕入原価法による原価法	(1) 商品 同 左 (2) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同 左 (3) 未成工事支出金 同 左 (4) 貯蔵品 同 左

項目	前事業年度	当事業年度								
	自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日	自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日								
4. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 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。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>8～17年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>9～10年</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物及び構築物	8～17年	機械装置	9～10年	<p>(1) 有形固定資産 同 左 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>5～28年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>9～10年</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>(追加情報) 第8期(平成14年12月期)において、取得した営業権については一括償却しておりましたが、当事業年度において取得した営業権については、その効果の発現期間を合理的に見積もることが可能であり、かつ、金額的にも重要であることから、期間損益計算の適正化を図ることを目的として、投資の効果が及ぶ期間(5年)で均等償却することに致しました。 その結果、一括償却した場合と比べ、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、57,302千円多く計上されております。 なお、未償却残高は無形固定資産として計上されております。</p> <p>(3) 長期前払費用 同 左</p>	建物及び構築物	5～28年	機械装置	9～10年
建物及び構築物	8～17年									
機械装置	9～10年									
建物及び構築物	5～28年									
機械装置	9～10年									

項目	前事業年度 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日	当事業年度 自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日
5. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>平成15年8月8日付一般募集による新株の発行は、引受証券会社が引受価額にて引受を行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で一般投資家に販売する買取引受契約（「新方式」という。）によっております。</p> <p>「新方式」では、引受価額と発行価格との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当社から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成15年8月8日付一般募集による新株式発行に際し、引受価額と発行価格との差額の総額は39,200千円であり、引受証券会社が発行価格で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新株式発行であれば、新株発行費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「新方式」では、「従来方式」に比べ、資本金及び資本準備金の合計額と、新株発行費がそれぞれ39,200千円少なく計上され、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>(2) 社債発行差金 社債の償還期限内に每期均等額を償却しております。</p>	<p>(1) 新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(2) 社債発行差金 同 左</p>
6. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	<p>外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。</p>	<p>同 左</p>
7. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同 左</p>

項目	前事業年度	当事業年度
	自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日	自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日
8.リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、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。	同 左
9.ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップについては、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段)(ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>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。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ手段及びヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジ有効性の判定は省略しております。</p>	<p>ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>金利スワップについては、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。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>ヘッジ方針 同 左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>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。</p>
10.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ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同 左
11.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税等の会計処理</p> <p>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。</p>	<p>消費税等の会計処理</p> <p>同 左</p>

追加情報

前事業年度	当事業年度
自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日	自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日
(貸借対照表)	
財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の資本の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。	

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成15年12月31日現在)		当事業年度末 (平成16年12月31日現在)																																									
<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に提供している資産は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr> <td>定期預金</td> <td>24,001千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>713,890千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>57,077千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>536,818千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,331,787千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>400,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td>56,564千円</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td>140,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>687,286千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,283,850千円</td> </tr> </table>		定期預金	24,001千円	販売用不動産	713,890千円	建物	57,077千円	土地	536,818千円	計	1,331,787千円	短期借入金	400,000千円	1年以内返済予定長期借入金	56,564千円	社債	140,000千円	長期借入金	687,286千円	計	1,283,850千円	<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に提供している資産は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr> <td>定期預金</td> <td>24,003千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>1,995,013千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>1,409,658千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>2,729,340千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>6,158,015千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>341,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td>423,084千円</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td>140,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>3,786,916千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>4,691,000千円</td> </tr> </table>		定期預金	24,003千円	販売用不動産	1,995,013千円	建物	1,409,658千円	土地	2,729,340千円	計	6,158,015千円	短期借入金	341,000千円	1年以内返済予定長期借入金	423,084千円	社債	140,000千円	長期借入金	3,786,916千円	計	4,691,000千円
定期預金	24,001千円																																										
販売用不動産	713,890千円																																										
建物	57,077千円																																										
土地	536,818千円																																										
計	1,331,787千円																																										
短期借入金	400,000千円																																										
1年以内返済予定長期借入金	56,564千円																																										
社債	140,000千円																																										
長期借入金	687,286千円																																										
計	1,283,850千円																																										
定期預金	24,003千円																																										
販売用不動産	1,995,013千円																																										
建物	1,409,658千円																																										
土地	2,729,340千円																																										
計	6,158,015千円																																										
短期借入金	341,000千円																																										
1年以内返済予定長期借入金	423,084千円																																										
社債	140,000千円																																										
長期借入金	3,786,916千円																																										
計	4,691,000千円																																										
<p>2. 授権株式数及び発行済株式総数</p> <table border="1"> <tr> <td>授権株式数</td> <td>普通株式</td> <td>27,840株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td>普通株式</td> <td>12,562株</td> </tr> </table>		授権株式数	普通株式	27,840株	発行済株式総数	普通株式	12,562株	<p>2. 授権株式数及び発行済株式総数</p> <table border="1"> <tr> <td>授権株式数</td> <td>普通株式</td> <td>222,720株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td>普通株式</td> <td>111,758株</td> </tr> </table>		授権株式数	普通株式	222,720株	発行済株式総数	普通株式	111,758株																												
授権株式数	普通株式	27,840株																																									
発行済株式総数	普通株式	12,562株																																									
授権株式数	普通株式	222,720株																																									
発行済株式総数	普通株式	111,758株																																									
<p>3. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr> <td>当座貸越極度額の総額</td> <td>150,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>11,500千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>138,500千円</td> </tr> </table>		当座貸越極度額の総額	150,000千円	借入実行残高	11,500千円	差引額	138,500千円	<p>3. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行3行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr> <td>当座貸越極度額の総額</td> <td>1,150,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>-千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>1,150,000千円</td> </tr> </table>		当座貸越極度額の総額	1,150,000千円	借入実行残高	-千円	差引額	1,150,000千円																												
当座貸越極度額の総額	150,000千円																																										
借入実行残高	11,500千円																																										
差引額	138,500千円																																										
当座貸越極度額の総額	1,150,000千円																																										
借入実行残高	-千円																																										
差引額	1,150,000千円																																										
<p>4. 当期中の発行済株式数の増加</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>発行形態</th> <th>株式分割(1:2)</th> <th>新株引受権の行使</th> <th>新株引受権の行使</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>発行年月日</td> <td>平成15年4月30日</td> <td>平成15年5月13日</td> <td>平成15年5月13日</td> </tr> <tr> <td>発行株式数</td> <td>3,480株</td> <td>3,200株</td> <td>200株</td> </tr> <tr> <td>発行価格</td> <td>-</td> <td>25,000円</td> <td>125,000円</td> </tr> <tr> <td>資本組入額</td> <td>-</td> <td>12,500円</td> <td>62,500円</td> </tr> </tbody> </table>		発行形態	株式分割(1:2)	新株引受権の行使	新株引受権の行使	発行年月日	平成15年4月30日	平成15年5月13日	平成15年5月13日	発行株式数	3,480株	3,200株	200株	発行価格	-	25,000円	125,000円	資本組入額	-	12,500円	62,500円	<p>4. 当期中の発行済株式数の増加</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>発行形態</th> <th>株式分割(1:2)</th> <th>新株予約権の行使</th> <th>新株予約権の行使</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>発行年月日</td> <td>平成16年2月19日</td> <td>平成16年4月14日</td> <td>平成16年4月14日</td> </tr> <tr> <td>発行株式数</td> <td>12,562株</td> <td>20株</td> <td>44株</td> </tr> <tr> <td>発行価格</td> <td>-</td> <td>62,500円</td> <td>75,000円</td> </tr> <tr> <td>資本組入額</td> <td>-</td> <td>31,250円</td> <td>37,500円</td> </tr> </tbody> </table>		発行形態	株式分割(1:2)	新株予約権の行使	新株予約権の行使	発行年月日	平成16年2月19日	平成16年4月14日	平成16年4月14日	発行株式数	12,562株	20株	44株	発行価格	-	62,500円	75,000円	資本組入額	-	31,250円	37,500円
発行形態	株式分割(1:2)	新株引受権の行使	新株引受権の行使																																								
発行年月日	平成15年4月30日	平成15年5月13日	平成15年5月13日																																								
発行株式数	3,480株	3,200株	200株																																								
発行価格	-	25,000円	125,000円																																								
資本組入額	-	12,500円	62,500円																																								
発行形態	株式分割(1:2)	新株予約権の行使	新株予約権の行使																																								
発行年月日	平成16年2月19日	平成16年4月14日	平成16年4月14日																																								
発行株式数	12,562株	20株	44株																																								
発行価格	-	62,500円	75,000円																																								
資本組入額	-	31,250円	37,500円																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>発行形態</th> <th>公募増資</th> <th>新株引受権の行使</th> <th>新株予約権の行使</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>発行年月日</td> <td>平成15年8月8日</td> <td>平成15年11月30日</td> <td>平成15年11月30日</td> </tr> <tr> <td>発行株式数</td> <td>2,000株</td> <td>200株</td> <td>2株</td> </tr> <tr> <td>発行価格</td> <td>280,000円</td> <td>125,000円</td> <td>125,000円</td> </tr> <tr> <td>資本組入額</td> <td>102,000円</td> <td>62,500円</td> <td>62,500円</td> </tr> </tbody> </table>		発行形態	公募増資	新株引受権の行使	新株予約権の行使	発行年月日	平成15年8月8日	平成15年11月30日	平成15年11月30日	発行株式数	2,000株	200株	2株	発行価格	280,000円	125,000円	125,000円	資本組入額	102,000円	62,500円	62,500円	<table border="1"> <thead> <tr> <th>発行形態</th> <th>新株予約権の行使</th> <th>株式分割(1:4)</th> <th>新株予約権の行使</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>発行年月日</td> <td>平成16年4月27日</td> <td>平成16年7月20日</td> <td>平成16年7月23日</td> </tr> <tr> <td>発行株式数</td> <td>4株</td> <td>75,576株</td> <td>16株</td> </tr> <tr> <td>発行価格</td> <td>75,000円</td> <td>-</td> <td>18,750円</td> </tr> <tr> <td>資本組入額</td> <td>37,500円</td> <td>-</td> <td>9,375円</td> </tr> </tbody> </table>		発行形態	新株予約権の行使	株式分割(1:4)	新株予約権の行使	発行年月日	平成16年4月27日	平成16年7月20日	平成16年7月23日	発行株式数	4株	75,576株	16株	発行価格	75,000円	-	18,750円	資本組入額	37,500円	-	9,375円
発行形態	公募増資	新株引受権の行使	新株予約権の行使																																								
発行年月日	平成15年8月8日	平成15年11月30日	平成15年11月30日																																								
発行株式数	2,000株	200株	2株																																								
発行価格	280,000円	125,000円	125,000円																																								
資本組入額	102,000円	62,500円	62,500円																																								
発行形態	新株予約権の行使	株式分割(1:4)	新株予約権の行使																																								
発行年月日	平成16年4月27日	平成16年7月20日	平成16年7月23日																																								
発行株式数	4株	75,576株	16株																																								
発行価格	75,000円	-	18,750円																																								
資本組入額	37,500円	-	9,375円																																								

前事業年度 (平成15年12月31日現在)	当事業年度末 (平成16年12月31日現在)				
<p>5. 配当制限 商法施行規則第124条第3号に規定する純資産額 2千円</p>	発行形態	公募増資	第三者割当増資	新株予約権の行使	
	発行年月日	平成16年11月24日	平成16年12月14日	平成16年12月15日	
	発行株式数	9,000株	1,350株	80株	
	発行価格	242,970円	242,970円	15,625円	
	資本組入額	121,485円	121,485円	7,813円	
	発行形態	新株予約権の行使	新株予約権の行使		
	発行年月日	平成16年12月15日	平成16年12月27日		
	発行株式数	464株	80株		
	発行価格	18,750円	18,750円		
	資本組入額	9,375円	9,375円		
		<p>5. 配当制限 商法施行規則第124条第3号に規定する純資産額 189千円</p>			

(損益計算書関係)

前事業年度 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日	当事業年度 自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日
1. 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。 機械及び装置 810千円 2. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 工具器具備品 5,103千円	1. 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。 車両運搬具 272千円 2. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 建物 1,258千円 構築物 2,982千円 機械装置 2,165千円 車両運搬具 19千円 工具器具備品 2,763千円 長期前払費用 3,097千円

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日	当事業年度 自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日
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 現金及び預金勘定 1,423,879千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 10,001千円 <hr/> 現金及び現金同等物 1,413,877千円	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 現金及び預金勘定 2,230,274千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 10,003千円 <hr/> 現金及び現金同等物 2,220,270千円
2. 重要な非資金取引内容 新株引受権付社債の代用払込による 資本金増加額 10,000 千円 新株引受権付社債の代用払込による 資本準備金増加額 10,000 千円 代用払込による新株引受権付社債減少額 20,000 千円 新株引受権の行使による 資本準備金増加額 1,300 千円 新株引受権の行使による 新株引受権減少額 1,300 千円	2. 重要な非資金取引内容 <hr/>

(リース取引関係)

前事業年度 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日	当事業年度 自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日																																																																												
<p>1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却累 計額相当額</th> <th>期末残高相 当額</th> </tr> <tr> <td></td> <td>千円</td> <td>千円</td> <td>千円</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機械装置</td> <td>6,003</td> <td>1,600</td> <td>4,402</td> </tr> <tr> <td>工具器具 備 品</td> <td>500,083</td> <td>108,387</td> <td>391,696</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>506,086</td> <td>109,988</td> <td>396,098</td> </tr> </tbody> </table> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年以内</td> <td>99,734千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>305,034千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>404,769千円</td> </tr> </table> <p>支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>89,960千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>80,406千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>14,579千円</td> </tr> </table> <p>減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法</p> <p>減価償却費相当額の算定方法 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。</p> <p>利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については利息法によっております。</p> <p>2.オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年以内</td> <td>9,963千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>23,391千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>33,355千円</td> </tr> </table>		取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高相 当額		千円	千円	千円	機械装置	6,003	1,600	4,402	工具器具 備 品	500,083	108,387	391,696	合 計	506,086	109,988	396,098	1年以内	99,734千円	1年超	305,034千円	合 計	404,769千円	支払リース料	89,960千円	減価償却費相当額	80,406千円	支払利息相当額	14,579千円	1年以内	9,963千円	1年超	23,391千円	合 計	33,355千円	<p>1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却累 計額相当額</th> <th>期末残高相 当額</th> </tr> <tr> <td></td> <td>千円</td> <td>千円</td> <td>千円</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機械装置</td> <td>6,003</td> <td>2,801</td> <td>3,201</td> </tr> <tr> <td>工具器具 備 品</td> <td>565,240</td> <td>216,749</td> <td>348,490</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>571,244</td> <td>219,551</td> <td>351,692</td> </tr> </tbody> </table> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年以内</td> <td>113,514千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>250,748千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>364,262千円</td> </tr> </table> <p>支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>121,150千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>109,621千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>15,551千円</td> </tr> </table> <p>減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法</p> <p>減価償却費相当額の算定方法 同 左</p> <p>利息相当額の算定方法 同 左</p> <p>2.オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年以内</td> <td>9,963千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>13,427千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>23,391千円</td> </tr> </table>		取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高相 当額		千円	千円	千円	機械装置	6,003	2,801	3,201	工具器具 備 品	565,240	216,749	348,490	合 計	571,244	219,551	351,692	1年以内	113,514千円	1年超	250,748千円	合 計	364,262千円	支払リース料	121,150千円	減価償却費相当額	109,621千円	支払利息相当額	15,551千円	1年以内	9,963千円	1年超	13,427千円	合 計	23,391千円
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高相 当額																																																																										
	千円	千円	千円																																																																										
機械装置	6,003	1,600	4,402																																																																										
工具器具 備 品	500,083	108,387	391,696																																																																										
合 計	506,086	109,988	396,098																																																																										
1年以内	99,734千円																																																																												
1年超	305,034千円																																																																												
合 計	404,769千円																																																																												
支払リース料	89,960千円																																																																												
減価償却費相当額	80,406千円																																																																												
支払利息相当額	14,579千円																																																																												
1年以内	9,963千円																																																																												
1年超	23,391千円																																																																												
合 計	33,355千円																																																																												
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高相 当額																																																																										
	千円	千円	千円																																																																										
機械装置	6,003	2,801	3,201																																																																										
工具器具 備 品	565,240	216,749	348,490																																																																										
合 計	571,244	219,551	351,692																																																																										
1年以内	113,514千円																																																																												
1年超	250,748千円																																																																												
合 計	364,262千円																																																																												
支払リース料	121,150千円																																																																												
減価償却費相当額	109,621千円																																																																												
支払利息相当額	15,551千円																																																																												
1年以内	9,963千円																																																																												
1年超	13,427千円																																																																												
合 計	23,391千円																																																																												

(有価証券関係)

前事業年度(平成15年12月31日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

		取得原価 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	-	-	-
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	1,040	1,044	4
	小計	1,040	1,044	4
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1)株式	-	-	-
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		1,040	1,044	4

2. 当事業年度中に売却したその他有価証券(自平成15年1月1日至平成15年12月31日)

売却額 (千円)	売却益の合計 (千円)	売却損の合計 (千円)
1,600	0	-

3. 時価評価されていない有価証券

	貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券 非上場株式(店頭売買株式を除く)	8,000

当事業年度（平成 16 年 12 月 31 日現在）

1. その他有価証券で時価のあるもの

		取得原価 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	-	-	-
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	1,040	1,360	320
	小計	1,040	1,360	320
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1)株式	-	-	-
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		1,040	1,360	320

2. 時価評価されていない有価証券

	貸借対照表計上額（千円）
(1) 関係会社株式	136,000
(2) その他有価証券 非上場株式（店頭売買株式を除く）	53,160

(デリバティブ取引関係)

<p style="text-align: center;">前事業年度 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日</p>
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容及び利用目的 変動金利による借入金に係る支払利息が、将来の金利上昇から受ける影響を回避する目的で金利スワップ取引を利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段及びヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 当社が利用しているデリバティブ取引は投機目的ではないため、当該取引に係る市場リスクはほとんどないと判断しております。また、デリバティブ取引の相手先を信用度の高い金融機関に限定することにより信用リスクの最小化を図っております。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 取引の実行及び管理は、「デリバティブ取引規程」に従い、別途「職務権限規程」に定める決裁権者により承認された取引権限枠等に基づき、財務経理部が行っております。 なお、多額の借入金等は、取締役会の専決事項でありますので、それに伴う為替予約の締結、金利スワップ契約の締結等は、同時に取締役会で決定されることとなります。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容及び利用目的 変動金利による借入金に係る支払利息が、将来の金利上昇から受ける影響を回避する目的で金利スワップ取引を利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 金利スワップ取引については、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。</p> <p>ヘッジ手段及びヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金</p> <p>ヘッジ方針 金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>ヘッジ有効性の評価 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。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同 左</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 同 左</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 同 左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

区分	種類	前事業年度（平成 15 年 12 月 31 日）				当事業年度（平成 16 年 12 月 31 日）			
		契約額等	契約額等のうち1年超	時価	評価損益	契約額等	契約額等のうち1年超	時価	評価損益
		（千円）	（千円）	（千円）	（千円）	（千円）	（千円）	（千円）	（千円）
市場取引 以外の取引	金利スワップ	-	-	-	-	-	-	-	-
	変動金利受・ 固定支払	-	-	-	-	231,250	231,250	3,170	3,170
合計		-	-	-	-	231,250	231,250	3,170	3,170

（注）1. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引については、注記の対象から除いております。

（退職給付関係）

前事業年度（自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日）

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成15年12月31日現在)	当事業年度 (平成16年12月31日現在)																																																						
<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,702千円</td></tr> <tr><td>貸倒損失否認額</td><td style="text-align: right;">999千円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">20,123千円</td></tr> <tr><td>前受金否認額</td><td style="text-align: right;">1,604千円</td></tr> <tr><td>前受収益否認額</td><td style="text-align: right;">3,686千円</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td style="text-align: right;">15,584千円</td></tr> <tr><td>一括償却資産損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">2,833千円</td></tr> <tr><td>繰延資産償却超過額</td><td style="text-align: right;">562千円</td></tr> <tr><td>営業権償却超過額</td><td style="text-align: right;">1,866千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,907千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">50,870千円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">1千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">1千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">50,868千円</td></tr> </table>	貸倒引当金損金算入限度超過額	1,702千円	貸倒損失否認額	999千円	たな卸資産評価損否認額	20,123千円	前受金否認額	1,604千円	前受収益否認額	3,686千円	未払事業税否認額	15,584千円	一括償却資産損金算入限度超過額	2,833千円	繰延資産償却超過額	562千円	営業権償却超過額	1,866千円	その他	1,907千円	繰延税金資産合計	50,870千円	その他有価証券評価差額金	1千円	繰延税金負債合計	1千円	繰延税金資産の純額	50,868千円	<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">4,944千円</td></tr> <tr><td>貸倒損失否認額</td><td style="text-align: right;">-千円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">28,129千円</td></tr> <tr><td>前受金否認額</td><td style="text-align: right;">1,873千円</td></tr> <tr><td>前受収益否認額</td><td style="text-align: right;">2,657千円</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td style="text-align: right;">31,902千円</td></tr> <tr><td>一括償却資産損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">2,508千円</td></tr> <tr><td>営業権償却超過額</td><td style="text-align: right;">1,230千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">3,123千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">76,368千円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">130千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">130千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">76,238千円</td></tr> </table>	貸倒引当金損金算入限度超過額	4,944千円	貸倒損失否認額	-千円	たな卸資産評価損否認額	28,129千円	前受金否認額	1,873千円	前受収益否認額	2,657千円	未払事業税否認額	31,902千円	一括償却資産損金算入限度超過額	2,508千円	営業権償却超過額	1,230千円	その他	3,123千円	繰延税金資産合計	76,368千円	その他有価証券評価差額金	130千円	繰延税金負債合計	130千円	繰延税金資産の純額	76,238千円
貸倒引当金損金算入限度超過額	1,702千円																																																						
貸倒損失否認額	999千円																																																						
たな卸資産評価損否認額	20,123千円																																																						
前受金否認額	1,604千円																																																						
前受収益否認額	3,686千円																																																						
未払事業税否認額	15,584千円																																																						
一括償却資産損金算入限度超過額	2,833千円																																																						
繰延資産償却超過額	562千円																																																						
営業権償却超過額	1,866千円																																																						
その他	1,907千円																																																						
繰延税金資産合計	50,870千円																																																						
その他有価証券評価差額金	1千円																																																						
繰延税金負債合計	1千円																																																						
繰延税金資産の純額	50,868千円																																																						
貸倒引当金損金算入限度超過額	4,944千円																																																						
貸倒損失否認額	-千円																																																						
たな卸資産評価損否認額	28,129千円																																																						
前受金否認額	1,873千円																																																						
前受収益否認額	2,657千円																																																						
未払事業税否認額	31,902千円																																																						
一括償却資産損金算入限度超過額	2,508千円																																																						
営業権償却超過額	1,230千円																																																						
その他	3,123千円																																																						
繰延税金資産合計	76,368千円																																																						
その他有価証券評価差額金	130千円																																																						
繰延税金負債合計	130千円																																																						
繰延税金資産の純額	76,238千円																																																						

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15年12月31日現在)	当事業年度 (平成16年12月31日現在)
(単位: %)	(単位: %)
法定実効税率	法定実効税率
42.05	42.05
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目	交際費等永久に損金に算入されない項目
1.44	0.62
住民税均等割等	住民税均等割等
0.48	0.23
過年度法人税等	その他
1.62	0.22
その他	
0.14	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
45.45	43.12

前事業年度 (平成15年12月31日現在)	当事業年度 (平成16年12月31日現在)
<p>3. 地方税等の一部を改正する法律(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成17年1月1日以降解消が見込まれるものに限る。)に使用した法定実効税率は、前期の42.05%から40.70%に変更されております。なお、これに伴う影響額は軽微であります。</p>	

(持分法損益等)

	前事業年度 自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日	当事業年度 自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日
関連会社に対する投資の金額 (千円)	-	136,000
持分法を適用した場合の投資額 (千円)	-	141,304
持分法を適用した場合の投資利益の金額 (千円)	-	-

(関連当事者との取引)

前事業年度(自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)

役員及び個人主要株主等

(単位:千円)

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は職業	議決権の 所有 (被所有)割 合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末 残高
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及 び個人 主要株 主等	林 尚道	-	-	当社代表 取締役	(被所有) 直接 43.65%	-	-	被債務保証 (注)1,2	25,426	-	-
役員	長尾泰治	-	-	当社 取締役	-	-	-	被債務保証 (注)1	25,426	-	-
役員	浅川美和	-	-	当社 取締役	-	-	-	被債務保証 (注)1,3	33,832	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注)1.当社の金融機関からの借入れに対して、債務保証を受けているものであります。なお、債務保証に対して保証料の支払及び担保の提供は行ってありません。

2.当社の不動産所有者との賃貸借契約に基づく賃借料(年間516,703千円)につきまして、債務保証を受けているものであります。なお、債務保証に対して保証料の支払及び担保の提供等は行ってありません。

3.浅川美和は、平成15年3月29日の株主総会において当社取締役を退任しておりますので、当該日までの取引金額を記載しております。

当事業年度(自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)

役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は職業	議決権の 所有 (被所有)割 合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末 残高
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及 び個人 主要株 主等	林 尚道	-	-	当社代表 取締役	(被所有) 直接 36.39%	-	-	被債務保証 (注)1,2	21,786	-	-
役員	長尾泰治	-	-	当社 取締役	0.15%	-	-	被債務保証 (注)1	21,786	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注)1.当社の金融機関からの借入れに対して、債務保証を受けているものであります。なお、債務保証に対して保証料の支払及び担保の提供は行ってありません。

2.当社の不動産所有者との賃貸借契約に基づく賃借料(年間299,133千円)につきまして、債務保証を受けているものであります。なお、債務保証に対して保証料の支払及び担保の提供等は行ってありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日	当事業年度 自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日
1株当たり純資産額 129,524円63銭	1株当たり純資産額 42,285円66銭
1株当たり当期純利益 26,149円07銭	1株当たり当期純利益 5,824円03銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 22,475円77銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益 5,694円62銭
(追加情報) 当事業年度から、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、これによる影響はありません。	(追加情報) 当社は、平成16年2月19日付で株式1株につき2株の株式分割及び平成16年7月20日付で株式1株につき4株の株式分割を行っております。 なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については以下の通りとなります。
	1株当たり純資産額 16,190.58円
	1株当たり当期純利益金額 3,268.43円
	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 2,809.90円
1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎 損益計算書上の当期純利益 260,157千円 普通株式に係る当期純利益 260,157千円 普通株主に帰属しない金額の主要な内訳 該当事項はありません。 普通株式の期中平均株式数 9,949株 潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた当期純利益調整額の主要な内訳 該当事項はありません。 潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳 新株引受権 1,441株 新株予約権 184株 普通株式増加数 1,625株 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要 該当事項はありません。	1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎 損益計算書上の当期純利益 592,269千円 普通株式に係る当期純利益 592,269千円 普通株主に帰属しない金額の主要な内訳 該当事項はありません。 普通株式の期中平均株式数 101,694株 潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた当期純利益調整額の主要な内訳 該当事項はありません。 潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳 新株引受権 1,627株 新株予約権 684株 普通株式増加数 2,311株 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要 該当事項はありません。

(重要な後発事象)

前事業年度(自 平成 15 年 1 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日)

1. 平成15年10月30日開催の取締役会において株式の分割を決議しており、その概要は以下のとおりであります。

(1) 分割の方法

平成15年12月31日最終の株式名簿及び実質株主名簿に記載された株主の所有株式を1株につき2株の割合をもって分割する。

(2) 分割により増加する株式の種類及び数

普通株式

12,562株

(3) 株式分割の効力発生日

平成16年2月19日

(4) 新株の配当起算日

平成16年1月1日

当期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合における当事業年度の(1株当たり情報)の各数値はそれぞれ以下のとおりであります。

1株当たり純資産額	64,762円32銭
1株当たり当期純利益	13,073円88銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	11,238円86銭

前期首に当該株式分割及び平成15年4月30日の効力が発生した株式分割が行われたと仮定した場合における前事業年度の(1株当たり情報)の各数値はそれぞれ以下のとおりであります。

1株当たり純資産額	51,334円70銭
1株当たり当期純利益	11,383円28銭

(注) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株引受権及び新株予約権の残高がありましたが、当社株式は、非上場かつ非登録であったため、期中平均株価が把握できなかったため記載しておりません。

当事業年度(自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 12 月 31 日)

1. 株式取得による会社等の買収の概要及び取得の目的

当社は、株式会社スペースプロダクツの株式100%を譲受け、同社は当社の子会社となることが平成17年1月31日の取締役会において決議され、平成17年2月1日に株式を取得致しました。

当社は「不動産再生」を事業コンセプトに様々な不動産サービス事業を推進しており、その中でもレンタルマネジメント事業が当社の中心であります(他は、クリエイティブマネジメント事業、ストックマネジメント事業)。レンタルマネジメント事業のうち、トランクルーム事業はここ数年著しい成長を果たしております(平成17年1月1日現在で48現場、3,340室を運営)が、市場における知名度の向上、規模のメリットの享受を勘案した場合、自社による現場開設に加えて既に存在する資源をより有効に活用して本事業の更なる事業拡大が可能となると考えております。

2. 取得の相手の名称

林 尚道(当社 代表取締役社長)

3. 買収する会社の名称、事業内容及び規模

(1) 名称 株式会社スペースプロダクツ

(2) 主な事業の内容 トランクルーム事業

平成 17 年 1 月 1 日現在で首都圏を中心に 34 現場、1600 室のトランクルームを運営中

(3) 資本金 10百万円

(4) 売上高 平成16年11月期 170,837千円 (8 ヶ月決算)

平成16年 3 月期 348,309千円

平成15年 3 月期 210,150千円

4. 株式取得の時期

平成17年 2 月 1 日

5. 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率等

(1) 取得株式数 普通株式200株

(2) 取得価額 80,000千円

(3) 所有割合 100%

6. その他の重要な特約等

該当事項はありません。

4. 生産、受注及び販売の状況

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注実績

	前事業年度 自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日		当事業年度 自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
レンタルマネジメント事業	-	-	-	-
クリエイティブマネジメント事業	292,444	100.0	1,503,267	100.0
ストックマネジメント事業	-	-	-	-
その他の事業	-	-	-	-
合計	292,444	100.0	1,503,267	100.0

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

	前事業年度 自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日		当事業年度 自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
レンタルマネジメント事業	3,055,701	68.4	3,901,216	52.7
クリエイティブマネジメント事業	1,209,823	27.1	3,009,950	40.7
ストックマネジメント事業	167,741	3.7	454,551	6.1
その他の事業	34,466	0.8	35,696	0.5
合計	4,467,732	100.0	7,401,414	100.0

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

5. 役員の変動

(1) 代表者の変動

該当事項はありません。

(2) その他の役員の変動(平成 17 年 3 月 30 日付予定)

退任取締役

氏 名	役 職
長 尾 泰 治	取締役