

平成25年12月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)



平成26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 (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26年3月27日 配当支払開始予定日 平成26年3月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成26年3月28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25年12月期の業績 (平成25年1月1日～平成25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	%
25年12月期	12,256	21.1	1,505	29.2	1,433	33.3	1,346	42.0
24年12月期	10,124	△4.5	1,165	11.6	1,075	12.8	948	22.7
	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	%	%	%		%	
25年12月期	10.97	—	11.6	6.9	12.3			
24年12月期	7.72	—	9.1	6.0	11.5			

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
25年12月期	23,017	12,282	53.4	100.05
24年12月期	18,612	10,935	58.8	89.08

(参考) 自己資本 25年12月期 12,282百万円 24年12月期 10,935百万円

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株当たり純資産を算定しております。

(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
25年12月期	1,014	△2,764	2,256	3,590
24年12月期	443	△489	311	3,084

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	%	%
24年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
25年12月期	—	0.00	—	2.50	2.50	306	22.8	2.6
26年12月期(予想)	—	0.00	—	2.80	2.80		22.9	

3. 平成26年12月期の業績予想 (平成26年1月1日～平成26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)	6,845	5.9	969	7.9	891	2.9	787	0.6	6.41
通期	13,651	11.4	1,863	23.8	1,701	18.7	1,500	11.4	12.22

※ 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）	25年12月期	125,763,000 株	24年12月期	125,763,000 株
② 期末自己株式数	25年12月期	3,000,000 株	24年12月期	3,000,000 株
③ 期中平均株式数	25年12月期	122,763,000 株	24年12月期	122,763,000 株

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末発行済株式数、期末自己株式数及び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26年2月18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	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) 財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(重要な会計方針)	20
(表示方法の変更)	22
(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)	29
(資産除去債務関係)	30
(セグメント情報等)	31
(関連当事者情報)	34
(1株当たり情報)	35
(重要な後発事象)	35
5. その他	36

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、デフレ経済からの脱却に向けた日銀による大胆な金融政策や景気回復のための各種経済対策への期待感から株価は上昇し、また為替相場は円安傾向に進みました。個人の消費マインドも改善する等、明るい兆しが見られるなか、東京オリンピックの開催決定等、景気は回復基調で推移しました。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を背景に、一部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回復しております。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12,256百万円（前期比21.1%増）、営業利益は1,505百万円（前期比29.2%増）、経常利益は1,433百万円（前期比33.3%増）、当期純利益は1,346百万円（前期比42.0%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首都圏、近畿圏、中部圏を中心とした既存エリアに加え、100万人都市を中心に地域に密着した営業活動による新規出店の強化を行い、4,988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した結果、受取賃料収入が増収となりました。

この結果、不動産運用サービス事業の売上高は10,735百万円、セグメント利益は2,038百万円となりました。

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23年12月末	平成24年12月末	平成25年12月末
コンテナ（室）	23,252	26,061	31,173
トランク（室）	15,586	15,637	15,513
パーキング（台）	3,134	2,455	1,226
オフィス（室）	680	657	655
ホテル（室）	613	590	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、販売用として区分店舗や事務所、居住用マンションを中心とした販売用不動産の取得を積極的に行い、売却も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1,521百万円、セグメント利益は111百万円となりました。

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など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中、当社では「不動産運用サービス事業」において、各地域に根ざした支社体制を導入し、より地域に密着した営業活動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、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。

「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。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、支社体制による地域戦略により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、不動産市況を十分に考慮しながら立地の良いビル・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システム投資や安心・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26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11,378百万円、「不動産再生・流動化サービス事業」は売上高2,272百万円と計画し、合計で売上高13,651百万円、営業利益1,863百万円、経常利益1,701百万円、当期純利益1,500百万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、88.2%増加し、10,828百万円となりました。これは主として売掛金が23百万円減少、商品が73百万円等減少した一方、現金及び預金が505百万円増加、販売用不動産が4,579百万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、5.2%減少し、12,189百万円となりました。これは主として不動産の購入があったものの有形固定資産の保有目的の変更に伴う減少により有形固定資産が344百万円減少、長期貸付金が413百万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、23.7%増加し23,017百万円となりました。

(ロ) 負債

流動負債は、前事業年度末に比べて、80.2%増加し、3,207百万円となりました。これは主として工事未払金が75百万円等減少した一方、未払法人税等が145百万円増加、未払金が200百万円増加、短期借入金が1,004百万円増加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、27.6%増加し、7,527百万円となりました。これは主として不動産の購入に伴い長期借入金が1,314百万円増加、長期前受収益が112百万円増加、預り保証金が150百万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39.8%増加し、10,735百万円となりました。

(ハ) 純資産

純資産合計は、前事業年度末に比べて、12.3%増加し、12,282百万円となりました。これは主として利益剰余金が1,346百万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505百万円増加し、3,590百万円となりました。

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、1,014百万円の収入となりました。主な内訳は、たな卸資産の増加額1,298百万円等の減少要因に対し、税引前当期純利益1,369百万円、減価償却費計上額600百万円、預り保証金の増加額150百万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、2,764百万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649百万円、貸付金の回収による収入額58百万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3,454百万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、2,256百万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1,304百万円等の減少要因に対し、長期借入れによる収入額2,569百万円、短期借入金の増加額1,004百万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)	平成25年12月期 (個別)
自己資本比率	41.5	49.3	57.8	58.8	53.4
時価ベースの自己資本比率	25.5	25.0	19.5	45.4	69.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	329.0	—	197.1	1,249.7	772.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ	9.7	—	18.4	3.4	5.9

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21年12月期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25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、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、最近の経済市況、財務状況及び今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2.50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%以上の投資収益を目標、(iii)即収入が見込める物件、(iv)空室ができてでも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ないわけではなく、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。

(ii) 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25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98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。

⑤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社を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。

⑥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25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48件あります。

⑦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25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。

⑧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25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33社であります。

⑨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25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25年12月期 (単位：千円)
全体の業績	売上高	12,256,406
	売上総利益	3,306,129
ストレージ(流動化)事業の業績	売上高	2,096,624
	売上総利益	828,773
比率	売上高	17.1%
	売上総利益	25.1%

(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ける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「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

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）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。

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④」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、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24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,084,972	3,590,968
売掛金	155,729	131,839
完成工事未収入金	50,044	28,350
商品	※2 458,858	385,477
販売用不動産	※1, ※2 1,356,298	※1, ※2 5,936,247
未成工事支出金	180	4,792
貯蔵品	1,181	2,084
前払費用	276,715	253,756
短期貸付金	49,473	62,139
未収入金	10,788	12,309
繰延税金資産	301,247	379,810
その他	33,279	66,525
貸倒引当金	△26,135	△25,867
流動資産合計	5,752,633	10,828,435
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1, ※2 7,082,481	※1, ※2 5,490,291
減価償却累計額	△1,418,527	△1,006,149
減損損失累計額	△83,526	△116,444
建物（純額）	5,580,426	4,367,698
構築物	280,713	333,115
減価償却累計額	△108,413	△130,515
減損損失累計額	—	△935
構築物（純額）	172,299	201,664
機械及び装置	※2 183,787	106,550
減価償却累計額	△53,871	△43,186
減損損失累計額	—	△215
機械及び装置（純額）	129,916	63,148
車両運搬具	1,159	13,878
減価償却累計額	△1,159	△1,738
車両運搬具（純額）	0	12,139
工具、器具及び備品	※2 1,249,315	※2 1,323,892
減価償却累計額	△270,622	△358,521
減損損失累計額	—	△21,029
工具、器具及び備品（純額）	978,692	944,341
土地	※1, ※2 3,759,735	※1, ※2 4,869,692
リース資産	128,845	128,845
減価償却累計額	△28,890	△43,771
リース資産（純額）	99,955	85,073
建設仮勘定	167,000	—
有形固定資産合計	10,888,025	10,543,758
無形固定資産		
のれん	18,473	8,032
商標権	750	576
ソフトウェア	83,303	57,194
その他	360	17,832

無形固定資産合計	102,888	83,636
投資その他の資産		
投資有価証券	157,319	156,760
長期貸付金	596,122	183,070
破産更生債権等	1,289,219	1,282,449
長期前払費用	44,215	67,574
会員権	20,350	20,350
差入保証金	750,639	775,532
繰延税金資産	302,256	353,432
その他	19,934	18,995
貸倒引当金	△1,310,642	△1,296,549
投資その他の資産合計	1,869,414	1,561,616
固定資産合計	12,860,328	12,189,011
資産合計	18,612,961	23,017,446
負債の部		
流動負債		
買掛金	207,144	264,730
工事未払金	179,820	104,093
短期借入金	—	※1 1,004,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 696,876	※1 682,615
未払金	111,682	312,600
未払費用	46,609	43,140
未払法人税等	24,633	170,422
前受金	483,936	561,643
未成工事受入金	3,000	7,546
預り金	2,566	3,151
前受収益	6,674	23,870
リース債務	12,625	14,056
その他	4,486	15,291
流動負債合計	1,780,057	3,207,163
固定負債		
長期借入金	※1 4,730,451	※1 6,045,288
預り保証金	664,362	814,784
長期前受収益	211,099	323,151
リース債務	105,242	91,185
資産除去債務	186,387	253,585
固定負債合計	5,897,542	7,527,996
負債合計	7,677,600	10,735,159
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	10,676	1,357,330
利益剰余金合計	10,676	1,357,330
自己株式	△256,584	△256,584
株主資本合計	10,935,034	12,281,688
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	327	598
評価・換算差額等合計	327	598
純資産合計	10,935,361	12,282,287

負債純資産合計

18,612,961

23,017,446

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
売上高		
貸貸営業収入	7,842,546	7,965,002
工事売上高	1,084,199	2,096,624
不動産販売売上高	573,198	1,521,213
その他の売上高	624,544	673,564
売上高合計	10,124,488	12,256,406
売上原価		
貸貸営業費用	※1 6,281,505	※1 6,290,687
商品期首たな卸高	523,506	458,858
当期商品仕入高	9,760	40,629
合計	533,266	499,487
他勘定振替高	※2 74,407	※2 114,010
商品期末たな卸高	458,858	385,477
工事売上原価	688,479	1,267,851
不動産販売原価	451,245	1,338,357
その他の原価	73,645	※8 53,381
売上原価合計	7,494,875	8,950,277
売上総利益	2,629,613	3,306,129
販売費及び一般管理費		
役員報酬	91,300	118,784
給料及び手当	431,528	526,767
雑給	33,865	27,638
福利厚生費	69,980	87,083
広告宣伝費	172,576	245,637
交際費	22,795	19,833
旅費及び交通費	37,577	69,877
通信費	64,729	75,926
保険料	3,734	5,252
水道光熱費	4,571	5,536
消耗品費	17,823	17,439
支払手数料	112,850	307,425
支払報酬	105,389	98,253
修繕費	1,014	5,260
租税公課	68,409	58,669
減価償却費	39,519	43,450
貸倒引当金繰入額	14,180	16,873
貸倒損失	6,792	2,374
地代家賃	20,884	21,329
顧問料	112,511	16,101
その他	32,228	31,347
販売費及び一般管理費合計	1,464,262	1,800,864
営業利益	1,165,350	1,505,264
営業外収益		
受取利息	28,836	47,049
受取配当金	133	117
受取遅延損害金	9,982	9,091
違約金収入	6,605	32,035
貸倒引当金戻入額	4,800	13,245
その他	10,790	12,573

営業外収益合計	61,148	114,113
営業外費用		
支払利息	129,337	166,127
支払手数料	8,446	5,907
その他	13,442	13,670
営業外費用合計	151,226	185,705
経常利益	1,075,272	1,433,672
特別利益		
固定資産売却益	※3 9,760	※3 101,567
投資有価証券売却益	—	2,270
事業譲渡益	※4 14,128	—
その他	2,520	—
特別利益合計	26,409	103,837
特別損失		
固定資産売却損	※5 79	※5 828
固定資産除却損	※6 188,444	※6 28,945
減損損失	—	※9 55,098
事業譲渡損	※7 62,915	—
事業所税追徴税額	—	※8 80,073
その他	6,000	3,250
特別損失合計	257,439	168,194
税引前当期純利益	844,242	1,369,315
法人税、住民税及び事業税	6,913	152,240
法人税等調整額	△110,715	△129,579
法人税等合計	△103,802	22,661
当期純利益	948,044	1,346,654

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

(単位:千円)

	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	△937,367	△937,367	△256,584	9,986,989
当期変動額							
当期純利益				948,044	948,044		948,044
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	948,044	948,044		948,044
当期末残高	5,568,222	5,612,719	5,612,719	10,676	10,676	△256,584	10,935,034

(単位:千円)

	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	340	340	9,987,329
当期変動額			
当期純利益			948,044
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△12	△12	△12
当期変動額合計	△12	△12	948,031
当期末残高	327	327	10,935,361

当事業年度（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							
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

(単位：千円)

	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			
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

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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	844,242	1,369,315
減価償却費	640,411	600,055
減損損失	—	55,098
事業所税追徴税額	—	80,073
受取利息及び受取配当金	△28,969	△47,166
支払利息	129,337	166,127
固定資産売却損益 (△は益)	△9,681	△100,739
固定資産除却損	188,444	28,945
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△2,270
事業譲渡損益 (△は益)	48,786	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△22,891	45,583
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,096,326	△1,298,710
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△13,929	△17,845
仕入債務の増減額 (△は減少)	△59,525	△18,140
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△138,842	△1,720
預り保証金の増減額 (△は減少)	81,133	150,422
リース資産減損勘定の取崩額	△55,694	—
その他	47,168	154,977
小計	553,663	1,164,005
利息及び配当金の受取額	39,936	47,365
利息の支払額	△129,357	△172,996
法人税等の支払額	△20,509	△23,644
営業活動によるキャッシュ・フロー	443,731	1,014,729
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	△1,850,910	△3,454,756
有形固定資産の売却による収入	1,415,086	649,706
有形固定資産の除却による支出	△4,539	—
無形固定資産の取得による支出	△33,420	△21,017
投資有価証券の取得による支出	△150,000	—
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	100,133	58,136
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	△489,269	△2,764,991
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 (△は減少)	—	1,004,000
長期借入れによる収入	1,788,000	2,569,310
長期借入金の返済による支出	△1,462,643	△1,304,424
リース債務の返済による支出	△10,617	△12,625
その他	△3,000	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	311,739	2,256,259
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)	266,201	505,996
現金及び現金同等物の期首残高	2,818,770	3,084,972
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,084,972	※1 3,590,968

(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)

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「貸倒引当金戻入額」は、営業外収益の100分の10を超えたため、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、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた15,590千円は、「貸倒引当金戻入額」4,800千円、「その他」10,790千円として組み替えております。

(キャッシュ・フロー計算書)

前事業年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「預り保証金の増減額(△は減少)」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、前事業年度のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた128,301千円は、「預り保証金の増減額(△は減少)」81,133千円、「その他」47,168千円として組替えております。

(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24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
販売用不動産	1,152,419千円	5,775,440千円
建物	5,055,659千円	3,602,498千円
土地	3,600,127千円	4,088,408千円
計	9,808,205千円	13,466,348千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
短期借入金	－千円	1,004,000千円
1年内返済予定長期借入金	677,964千円	663,703千円
長期借入金	4,621,089千円	5,954,838千円
計	5,299,054千円	7,622,541千円

※2 資産の保有目的の変更

(前事業年度)

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、機械及び装置へ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。

(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3,213,373千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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
賃貸営業費用	91,272千円	100,894千円

※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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
賃貸営業費用	69,941千円	77,240千円
棚卸資産除却損	－千円	30,589千円
その他	4,466千円	6,181千円
計	74,407千円	114,010千円

※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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
主に土地、建物	－千円	72,538千円
機械及び装置	－千円	17,533千円
車両運搬具	－千円	23千円
工具、器具及び備品	9,760千円	11,472千円
計	9,760千円	101,567千円

※4 事業譲渡益の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
機械及び装置	－千円	828千円
工具、器具及び備品	79千円	－千円
計	79千円	828千円

※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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
建物	23,087千円	1,546千円
構築物	6,442千円	5,070千円
機械装置及び運搬具	147,469千円	21,185千円
のれん	7,053千円	1,119千円
ソフトウェア	3,408千円	－千円
その他	983千円	24千円
計	188,444千円	28,945千円

※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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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す。	—

※8 事業所税追徴税額

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ではないため、東京地方裁判所に対し更正処分の取り消し請求訴訟を提起し、当社の正当性を主張しておりましたが、平成25年6月28日、請求棄却の第一審判決が言い渡されました。

この判決は、法律構成の点において、租税法律主義の観点からして極めて曖昧な法解釈をしており、また、事実認定の点においても、無理な事実認定(評価)をしており、不当であることは明らかであり、当社としては到底承服できるものではないため、同年7月11日付にて東京高等裁判所に控訴状を提出し、控訴の提起をしておりましたが、平成26年1月9日、控訴棄却の判決が言い渡されました。

控訴審判決は、第一審判決の判決理由ををほぼそのまま踏襲しており、不当であることは明らかであります。特に、地方税法の文言解釈に関する当方の主張には一切言及していない点は、課税要件明確主義の観点から極めて不当であると思料いたします。従いまして、当社は、同年1月に上告受理の申し立てを行いました。

平成19年12月期から平成21年12月期の追徴税額は、60,080千円(附帯税含め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。平成22年12月期から平成25年12月期の追徴税見積額は、93,292千円(附帯税含め107,211千円)であり、平成25年12月期において27,138千円を「売上原価」及び80,073千円を「事業所税追徴税額」として費用処理いたしました。

※9 減損損失

当社は、当事業年度において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。

(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。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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。

当事業年度(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、株式分割によるものであります。

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	57,024	—	57,600	—
	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	74,448	—	75,200	—
合計			1,328	131,472	—	132,800	—

(注) 1. 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。

2. 平成16年ストックオプションとしての新株予約権及び平成18年ストックオプションとしての新株予約権の増加は、株式分割によるものであります。

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	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	2.5	平成25年12月31日	平成26年3月28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 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
現金及び預金勘定	3,084,972千円	3,590,968千円
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	3,084,972千円	3,590,968千円

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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
固定資産	6,815千円	—千円
資産合計	6,815千円	—千円

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前事業年度(平成24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	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。

当事業年度(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。

(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 240,000	普通株式 200,000
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、下記のよう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
平成25年7月1日付で、普通株式1株を100株

(2) スtock・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
平成25年7月1日付で、普通株式1株を100株

① スtock・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)	57,600	75,200
権利確定(株)	—	—
権利行使(株)	—	—
失効(株)	—	—
未行使残(株)	57,600	75,200

② 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)	341	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24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
(繰延税金資産)		
たな卸資産評価損	195,677千円	206,376千円
税務上の繰越欠損金	1,271,310千円	772,027千円
貸倒引当金	468,094千円	471,782千円
固定資産の減損	30,119千円	49,604千円
減価償却限度超過額	76,858千円	83,108千円
投資有価証券評価損	9,612千円	9,612千円
資産除去債務	66,428千円	90,377千円
前受収益	77,930千円	124,810千円
その他	121,572千円	162,984千円
繰延税金資産小計	2,317,605千円	1,970,684千円
評価性引当額	△1,678,335千円	△1,199,338千円
繰延税金資産合計	639,269千円	771,345千円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用	△35,274千円	△37,770千円
その他有価証券評価差額金	△491千円	△331千円
繰延税金負債合計	△35,765千円	△38,102千円
繰延税金資産の純額	603,503千円	733,243千円

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24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
法定実効税率	40.7%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金算入されない項目	1.5%	0.9%
住民税均等割	0.8%	0.5%
評価性引当額の増減	△51.2%	△35.0%
税率変更による影響	△3.7%	△2.6%
その他	△0.5%	△0.2%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△12.3%	1.7%

(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24年1月1日	自	平成25年1月1日
	至	平成24年12月31日)	至	平成25年12月31日)
期首残高		192,249千円		186,387千円
有形固定資産の取得に伴う増加額		8,548千円		61,694千円
時の経過による調整額		2,624千円		7,834千円
資産除去債務の履行による減少額		△12,375千円		△2,332千円
その他増減額 (△は減少)		△4,660千円		－千円
期末残高		186,387千円		253,585千円

(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。

当事業年度(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。

(関連情報)

前事業年度(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。

当事業年度(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。

(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。

当事業年度(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

(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

当事業年度(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

(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	-	-
役員及び その近親 者が議決 権の過半 数を所有 している 会社等	株ウエルズ 21 (注4)	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	69,667 15,697	- -	- -

(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、債務保証に対するの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。

4 当社代表取締役林尚道氏の近親者が議決権の100%を直接保有しております。

当事業年度(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、債務保証に対するの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

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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり純資産額	89円08銭	100円05銭
1株当たり当期純利益金額	7円72銭	10円97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 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株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

3 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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
損益計算書上の当期純利益(千円)	948,044	1,346,654
普通株式に係る当期純利益(千円)	948,044	1,346,654
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 57,600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 75,200株

(重要な後発事象)

前事業年度(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。

当事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25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。