

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成27年3月27日

【事業年度】 第20期(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

【会社名】 エリアリンク株式会社

【英訳名】 Arealink Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 林 尚 道

【本店の所在の場所】 東京都千代田区神田小川町三丁目1番地

【電話番号】 03 - 5577 - 9222

【事務連絡者氏名】 取締役管理本部長兼経理部長 大 滝 保 晃

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区神田小川町三丁目1番地

【電話番号】 03 - 5577 - 9222

【事務連絡者氏名】 取締役管理本部長兼経理部長 大 滝 保 晃

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
売上高 (千円)	12,484,944				
経常利益 (千円)	831,622				
当期純利益 (千円)	704,931				
包括利益 (千円)					
純資産額 (千円)					
総資産額 (千円)					
1株当たり純資産額 (円)					
1株当たり当期純利益金額 (円)	574.22				
潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益金額 (円)					
自己資本比率 (%)					
自己資本利益率 (%)					
株価収益率 (倍)	6.6				
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	2,533,523				
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	588,653				
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	2,713,429				
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	1,033,980				
従業員数 (名)					

- (注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。  
 2 第16期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。  
 3 第16期においては連結貸借対照表を作成していないため、第16期の「純資産額」「総資産額」「1株当たり純資産額」「自己資本比率」「自己資本利益率」及び「従業員数」は記載しておりません。  
 4 第17期より連結財務諸表を作成しておりませんので、第17期以降の連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月		平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
売上高	(千円)	11,143,389	10,603,601	10,124,488	12,256,406	18,120,457
経常利益	(千円)	774,807	953,511	1,075,272	1,433,672	2,087,041
当期純利益	(千円)	673,336	772,564	948,044	1,346,654	1,541,005
持分法を適用した場合の投資利益	(千円)		3,455		-	-
資本金	(千円)	5,568,222	5,568,222	5,568,222	5,568,222	5,568,222
発行済株式総数	(株)	1,257,630	1,257,630	1,257,630	125,763,000	125,763,000
純資産額	(千円)	9,214,671	9,987,329	10,935,361	12,282,287	13,514,447
総資産額	(千円)	18,701,070	17,266,019	18,612,961	23,017,446	19,539,002
1株当たり純資産額	(円)	7,506.06	8,135.45	89.08	100.05	110.09
1株当たり配当額 (内、1株当たり 中間配当額)	(円)	0 ( )	0 ( )	0 ( )	2.50 ( - )	3.60 ( - )
1株当たり当期純利益 金額	(円)	548.48	629.31	7.72	10.97	12.55
潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益金額	(円)				-	-
自己資本比率	(%)	49.3	57.8	58.8	53.4	69.2
自己資本利益率	(%)	7.6	8.0	9.1	11.6	11.9
株価収益率	(倍)	6.9	4.4	8.9	11.9	11.2
配当性向	(%)				22.8	28.7
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)		2,641,619	443,731	1,014,729	7,123,267
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)		1,080,351	489,269	2,764,991	146,863
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)		1,937,215	311,739	2,256,259	5,429,539
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)		2,818,770	3,084,972	3,590,968	5,431,560
従業員数 〔外、平均臨時 雇用者数〕	(名)	60 〔48〕	73 〔41〕	82 〔45〕	98 〔52〕	106 〔53〕

- (注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。  
 2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。  
 3 第16期においては連結財務諸表を作成しておりますので、第16期の持分法を適用した場合の投資利益、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・フロー並びに現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。  
 4 第18期、第19期及び第20期の持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。  
 5 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、第18期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

## 2 【沿革】

平成7年4月	千葉県船橋市に資本金3,000万円で倉庫付事務所である「ウェルズ21」を受注する目的で株式会社ウェルズ技研を設立
平成8年6月	時間貸しコインパーキングを行うパーキング事業開始
平成10年7月	千葉県千葉市美浜区に移転、本店所在地とする
平成11年3月	空地に収納用コンテナを設置し賃貸するハローコンテナ事業開始
平成11年10月	商号をミスター貸地株式会社に変更
平成12年8月	コイン式ランドリーを行うランドリー事業開始 ネット上で検索可能な貸地情報サイトを運営するハローマーケット運営開始
平成12年9月	株式会社シスネット(資本金1,000万円)を吸収合併、合併後の資本金が4,000万円となる(貸地ビジネスを株式会社シスネットより移管) 商号をエリアリンク株式会社に変更
平成12年11月	東京都中央区に銀座事業所を新設
平成12年12月	株式会社林総合研究所の全株式を取得し、100%子会社化 ウィークリー・マンスリーマンション事業であるマンスリー事業開始
平成13年1月	東京都中央区銀座を本店所在地とする
平成13年2月	空きビルを活用した貸し収納スペースを賃貸するハロートランク事業開始
平成13年8月	本店所在地を東京都千代田区霞ヶ関に移転 各営業所を幕張事業所(千葉市美浜区)・銀座事業所(東京都中央区)とする
平成14年4月	株式会社林総合研究所(資本金1,000万円)を吸収合併
平成14年9月	当社所有の土地建物で運用サービスを行う、ストックマネジメント事業開始 (現 不動産運用サービス事業)
平成15年1月	古い建物を改修し付加価値を加え運用効率を上げるハローリニューアル事業開始 (現 不動産売買事業)
平成15年8月	東京証券取引所マザーズ市場に上場
平成16年1月	空きビルを活用したSOHOを賃貸するオフィス事業開始 幕張事業所・銀座事業所を霞ヶ関本社(東京都千代田区)に統合
平成16年8月	株式会社オートビュースの株式を取得
平成17年2月	株式会社スペースプロダクツの全株式を取得
平成17年3月	ハローアッカ株式会社を設立
平成17年4月	グッド・コミュニケーション株式会社の株式を取得
平成17年9月	関連会社である株式会社オートビュースの全株式を譲渡
平成18年12月	ハローアッカ株式会社の全株式を譲渡
平成19年3月	株式会社湯原リゾートの全株式を取得
平成19年4月	東京都港区赤坂を本店所在地とする
平成20年1月	株式会社スペースプロダクツを吸収合併
平成20年10月	カーコム販売株式会社の全株式を取得
平成20年11月	関連会社であるグッド・コミュニケーション株式会社の全株式を譲渡
平成21年4月	東京都千代田区神田小川町を本店所在地とする
平成21年6月	カーコム販売株式会社は、商号を「ハロー・テクノ株式会社」に変更
平成22年1月	株式会社湯原リゾートを吸収合併
平成22年6月	ミスター貸地事業を株式会社ウェルズ21へ事業譲渡
平成22年6月	パーキング事業を株式会社ウェルズ21より事業譲受
平成22年12月	連結子会社であるハロー・テクノ株式会社の保有株式の一部を売却
平成24年5月	関連会社であるハロー・テクノ株式会社の全株式を売却

### 3 【事業の内容】

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。

当社の主な事業とセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、セグメントと同一の区分であります。

#### <不動産運用サービス事業>

ストレージ事業 ..... （運用）	当社が所有者より土地を借りて内部を細かく区切った輸送用コンテナを収納スペースとして利用者へ提供する事業。または空きビルを借りて、造作を加えて内部を細かく区切り、収納スペースとして利用者へ提供する事業。
ストレージ事業 ..... （流動化）	コンテナの設置、トランクルームの内部造作を受注し販売する事業。
パーキング事業 .....	当社が所有者より土地を借りて、駐車場機材を設置し、時間単位で駐車場を利用者に提供する事業。
アセット事業 .....	当社が所有している中古の不動産(事務所・店舗・住居・ホテル等)の賃貸、保守、管理する事業。
オフィス事業 .....	空きビルの効率利用として、フロアーを区切り、内装・設備を施し、小規模オフィスとして利用者に提供する事業。
その他 .....	不動産運用サービス事業の各事業に付随した商標利用料収入を得るネットワーク事業等。

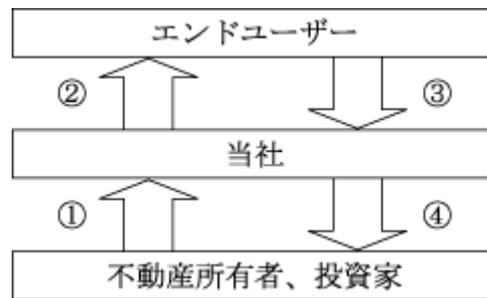
#### <不動産再生・流動化サービス事業>

不動産売買事業.....	当社が保有している中古の不動産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。
--------------	--

事業の系統図は、次のとおりであります。

<不動産運用サービス事業>

1. 借上げ



当社は、不動産所有者から未活性の土地、建物等を借ります。

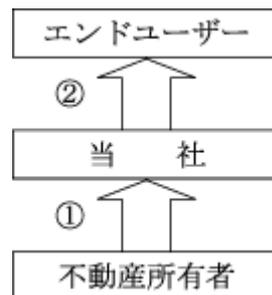
当社は、未活性の不動産を商品化（ ）し、エンドユーザーに貸し出します。商品としては、当社の「ハローストレージ」（「ハローコンテナ」「ハロートランク」）「ハローパーキング」等のハローシリーズであります。

商品化とは、土地を借りてその上にコンテナを設置する、或いはオフィスビルにトランクルームの内部造作を施す等、当社が行う設備投資をいいます。

当社は、エンドユーザーから料金（賃料）を徴収します。

当社は、不動産所有者に賃借料を支払います。なお、「不動産所有者、投資家」と「投資家」が加わっているのは、「ハローコンテナ」及び「ハロートランク」事業において当社が商品化の過程で設備投資したコンテナ及びトランクルーム内部造作をいったん「投資家」に販売し、それを当該「投資家」から賃借し、継続使用していることを示しております。

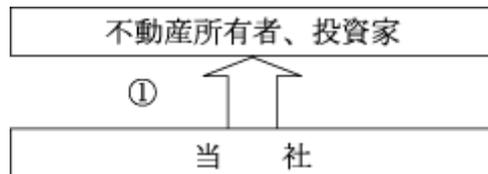
2. 自社保有



当社が不動産所有者から不動産（オフィスビル、商業施設、マンション、ホテル等）を購入し、保有します。

購入時の形態のままエンドユーザーに賃貸し、賃料を受取るか、形態を変えてハローシリーズで運用し賃料収入を得ることで運用します。

3. 受注



コンテナの設置、トランクルームの内部造作を受注し販売します。

< 不動産再生・流動化サービス事業 >



当社が不動産所有者から不動産（オフィスビル、商業施設、マンション、ホテル等）を購入し、保有します。不動産の付加価値をあげて（稼働率アップ等）投資家に販売します。

4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

(平成26年12月31日現在)

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
106〔53〕	31.8	2.9	4,528

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産運用サービス事業	78〔47〕
不動産再生・流動化サービス事業	2
全社(共通)	26〔6〕
合計	106〔53〕

- (注) 1 従業員数は就業人員であります。  
 2 従業員数欄の〔外書〕は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。  
 3 平均年間給与は、基準外賃金を含んでおります。  
 4 全社(共通)は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係については円満に推移しております。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

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

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

報告セグメントの業績は次のとおりであります。

#### <不動産運用サービス事業>

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

この結果、不動産運用サービス事業の売上高は11,845百万円（前期比10.3%増）、セグメント利益は2,266百万円（前期比11.2%増）となりました。

主要なものを列挙しますと以下のとおりとなります。

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

#### <不動産再生・流動化サービス事業>

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

この結果、不動産再生・流動化サービス事業の売上高は6,274百万円（前期比312.5%増）、セグメント利益は690百万円（前期比520.0%増）となりました。

事業	平成24年12月末	平成25年12月末	平成26年12月末
不動産売買事業（件）	8	9	21

(2) キャッシュ・フローの状況

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

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

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

営業活動の結果得られた資金は7,123百万円となりました。

主な内訳は、預り保証金の減少額232百万円の減少要因等に対し、税引前当期純利益2,222百万円、たな卸資産の減少額4,441百万円、減価償却費計上額448百万円等の増加要因によるものであります。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

投資活動の結果得られた資金は146百万円となりました。

主な内訳は、有形固定資産の取得による支出額365百万円等の減少要因に対し、有形固定資産の売却による収入額520百万円、貸付金の回収による収入額62百万円等の増加要因によるものであります。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

財務活動の結果使用した資金は5,429百万円となりました。

主な内訳は、長期借入金の返済による支出額4,802百万円、短期借入金の減少額630百万円、配当金の支払額305百万円等の減少要因によるものであります。

## 2 【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

当事業年度における受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
不動産運用サービス事業	3,131,527	31.0	734,390	129.0
合計	3,131,527	31.0	734,390	129.0

(注) 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

当事業年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産運用サービス事業	11,845,814	10.3
不動産再生・流動化サービス事業	6,274,642	312.5
合計	18,120,457	47.8

(注) 1 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
A社	-	-	2,060,000	11.4

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

3 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

4 前事業年度の金額及び割合につきましては、当該相手先に対する販売実績の総販売実績に対する割合が100分の10未満であったため記載しておりません。

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

商品力・サービス力・ブランド力の更なる向上

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

#### 4 【事業等のリスク】

有価証券報告書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には、以下のようなものがあります。

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、本報告書提出日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、( )希少価値のある物件である、( )年8%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。

##### (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提案できるという独自性を持っております。

しかしながら、特許権等により法的に他社を排除できる参入障壁を持っているわけではなく、ビジネスモデル自体もシンプルなものであるため、他社の追随参入による競争激化が起こる可能性があります。

##### (4) ストレージ事業で使用するコンテナの仕入先について

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

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

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

(5) 各物件オーナーとの賃貸借契約が短期間で解除される可能性について

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

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

当該物件につき、賃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26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51件あります。

(6) ストレージ事業に対する規制強化の可能性について

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

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

(7) ネットワーク事業における「ハローコンテナ」商標について

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

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

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

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

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

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

## 5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

## 6 【研究開発活動】

当社は、研究開発活動を行っておりません。

## 7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成にあたり、決算期間における収益及び費用の報告数値に影響を与える見積りは、主に貸倒引当金、たな卸資産の評価額、減価償却資産の耐用年数、及び法人税等であり、継続して評価を行っております。なお、評価につきましては、過去の実績や状況に応じて合理的と考えられる要因等に基づき実施しておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果は異なる場合があります。

### (2) 当事業年度の経営成績の分析

#### 概況

当社はストック型ビジネスを中心とした不動産運用サービス事業および現状の不動産市況を考慮し販売用不動産の売却を中心とする不動産再生・流動化サービス事業を積極的に展開した結果、当事業年度における売上高は18,120百万円(前事業年度比47.8%増)、営業利益は2,235百万円(前事業年度比48.5%増)、経常利益は2,087百万円(前事業年度比45.6%増)、当期純利益は1,541百万円(前事業年度比14.4%増)となりました。

#### 売上高

当社の売上高は、18,120百万円(前事業年度比47.8%増)となりました。

このうち不動産運用サービス事業が11,845百万円、不動産再生・流動化サービス事業が6,274百万円となっております。

#### 営業費用

当社の売上原価は、原価率が75.9%となっております。

一方、販売費及び一般管理費は2,125百万円(前事業年度比18.0%増)となり、売上高営業利益率は12.3%となっております。

#### 営業外損益

借入金の期末残高が2,624百万円(前事業年度比66.0%減)となり、支払利息が139百万円(前事業年度比16.0%減)発生しております。

#### 特別損益

固定資産売却益206百万円、固定資産除却損21百万円、減損損失37百万円、会員権評価損11百万円等が発生しております。

(3) 資本の財源及び資金の流動性について

資産、負債及び純資産の状況

(a) 資産

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

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

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

(b) 負債

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

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

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

(c) 純資産

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

キャッシュ・フローの状況

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

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

(a) 営業活動によるキャッシュ・フロー

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

(b) 投資活動によるキャッシュ・フロー

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

(c) 財務活動によるキャッシュ・フロー

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

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当事業年度の設備投資の総額は446百万円であります。その主たるものは、不動産運用サービス事業関連の投資であります。

資金調達につきましては、326百万円の借入を実行しており、その内、不動産運用サービス事業に関連する費用として226百万円の借入を実行しております。

当事業年度において、不動産運用サービス事業に係る次の主要な設備を売却しております。その内容は以下のとおりであります。

事業所名	所在地	設備の内容	売却時期	前期末帳簿価額 (千円)
FC千葉ビル	千葉県千葉市中央区	事務所設備他	平成26年11月	340,114

当事業年度において、不動産運用サービス事業に係る一部の固定資産について販売用不動産に科目を振り替えた主なものは以下の通りであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
リエール市ヶ谷 (東京都新宿区)	不動産運用 サービス事業	賃貸・事務 所設備他	588,418 〔588,418〕	1,058,473 (1,386.77) 〔1,058,473〕	463 〔463〕	1,647,355 〔1,647,355〕	
TSMビル (東京都江戸川区)	不動産運用 サービス事業	事務所設備 他	117,808 〔117,808〕	295,812 (1,089.56) 〔295,812〕		413,621 〔413,621〕	

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、「工具、器具及び備品」であります。  
 2 〔 〕内は、他の者へ賃貸中のもので、内書により表示しております。

## 2 【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、次のとおりであります。

### (1) 提出会社

(平成26年12月31日現在)

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
ベストイン八日市 (滋賀県東近江市)	不動産運用 サービス事業	ホテル	287,247 〔287,247〕		120 〔120〕	287,368 〔287,368〕	
本社 (東京都千代田区) (注)4	不動産運用 サービス事業	事務所設備 他	226,512	794,683 (202.04)		1,021,195	83 (38)
ベストイン魚津 (富山県魚津市)	不動産運用 サービス事業	ホテル	297,580 〔297,580〕		615 〔615〕	298,196 〔298,196〕	
ベストイン鹿嶋 (茨城県神栖市)	不動産運用 サービス事業	ホテル	401,000 〔401,000〕		151 〔151〕	401,152 〔401,152〕	
ベストイン近江八幡 (滋賀県近江八幡市)	不動産運用 サービス事業	ホテル	464,445 〔464,445〕			464,445 〔464,445〕	
銀座出井ビル (東京都中央区)	不動産運用 サービス事業	事務所設備 他	27,990 〔27,990〕	870,361 (210.18) 〔870,361〕		898,352 〔898,352〕	
神田共同ビル (東京都千代田区)	不動産運用 サービス事業	事務所設備 他	343,936 〔343,936〕	549,811 (317.97) 〔549,811〕		893,748 〔893,748〕	
ベストイン甲府(山梨県甲府市)	不動産運用 サービス事業	ホテル	275,654 〔275,654〕		989 〔989〕	276,643 〔276,643〕	
町田 (東京都町田市)	不動産運用 サービス事業	ストレージ	127,921 〔127,921〕	120,894 (736.37) 〔120,894〕	78 〔78〕	248,894 〔248,894〕	
下井草 (東京都杉並区)	不動産運用 サービス事業	ストレージ	109,047 〔109,047〕	117,400 (498.40) 〔117,400〕	4,216 〔4,216〕	230,664 〔230,664〕	

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、「機械及び装置」、「工具、器具及び備品」及び「長期前払費用」であります。
- 2 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
- 3 [ ]内は、他の者へ賃貸中のもので、内書により表示しております。
- 4 本社は、他の者へ一部賃貸中であります。
- 5 従業員数のうち()内は、臨時従業員数であります。
- 6 上記の他、他の者から賃借している設備の内容は、下記のとおりであります。

セグメントの名称	事業	設備の内容	年間賃借料(千円)
不動産運用サービス事業	ストレージ事業	土地及びコンテナ	2,722,732
		事務所及び内部造作	1,359,496
	パーキング事業	駐車場	328,939
		駐車場機械装置	4,183

(注) 金額には消費税等を含めておりません。

## 3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	357,600,000
計	357,600,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成26年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成27年3月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	125,763,000	125,763,000	東京証券取引所 (マザーズ)	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	125,763,000	125,763,000		

(2) 【新株予約権等の状況】

平成25年2月28日開催の取締役会決議に基づき、平成25年7月1日を効力発生日として、当社普通株式を1株につき100株の割合で分割するとともに、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用する旨、決定しております。

当該株式分割に伴い、新株予約権の目的となる株式の数及び行使価額についても発行要領に従い調整されます。

平成13年改正旧商法第280条ノ20及び商法第280条ノ21の規定に基づき、特別決議された新株予約権

(平成18年3月30日 定時株主総会 特別決議)

	事業年度末現在 (平成26年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成27年2月28日)
新株予約権の数	186個	186個
新株予約権のうち自己新株予約権の数		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	74,400株	74,400株
新株予約権の行使時の払込金額	1株につき838円	1株につき838円
新株予約権の行使期間	平成20年3月31日から 平成28年3月30日まで	平成20年3月31日から 平成28年3月30日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の 株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 838円 資本組入額 419円	発行価格 838円 資本組入額 419円
新株予約権の行使の条件	(注) 2	(注) 2
新株予約権の譲渡に関する事項	(注) 3	(注) 3
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する 事項		

(注) 1 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、その時点で対象者が新株予約権を行使していない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の株式については、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、または、当社が会社分割を行う場合、ならびに、当社が完全親会社となる株式交換または株式移転を行う場合、当社は必要と認める株式の数の調整を行う。

なお、時価を下回る払込金額で新株を発行する場合（新株予約権ならびに「商法等の一部を改正する法律」（平成13年法律第128号）施行前の商法第280条ノ19の規定に基づく新株引受権の行使を除く。）は、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

$$\text{調整後払込金額} = \frac{\text{調整前払込金額} \times \text{既発行株式数} + \text{1株当たりの時価}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

また、当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

さらに、発行日後に当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合、又は当社が会社分割を行う場合、並びに、当社が他社と株式交換又は株式移転を行い、完全親会社となる場合、当社は必要と認められる払込金額の調整を行う。

2 新株予約権行使の条件

- (1) 各新株予約権の一部行使はできないものとする。
- (2) 当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権付与契約で、権利行使期間中の各年において権利行使できる新株予約権の個数の上限を定めることができるものとする。
- (3) 新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても当社、当社の子会社及び関連会社の取締役、監査役及び従業員の地位にあることを要す。但し、諸般の事情を考慮の上、当社取締役会が特例として承認した場合を除く。
- (4) 権利者が死亡した場合、権利者の相続人は当社と権利者との間で締結する新株予約権付与契約に定める一定の条件の下で新株予約権を相続するものとする。
- (5) この他の条件については、本株主総会決議及び取締役会決議に基づき、当社と権利者との間で締結する新株予約権付与契約に定める。

3 新株予約権の譲渡に関する事項

新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成25年7月1日 (注)1	124,505,370	125,763,000	-	5,568,222	-	5,612,719

(注) 1 平成25年2月28日の取締役会決議により、平成25年7月1日を効力発生日として、1株を100株に分割しております。

(6) 【所有者別状況】

平成26年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)		7	29	86	41	12	10,326	10,501	
所有株式数 (単元)		172,260	66,975	75,196	130,632	509	812,040	1,257,612	1,800
所有株式数 の割合(%)		13.70	5.32	5.98	10.39	0.04	64.57	100.00	

(注) 自己株式3,000,000株は、「個人その他」に30,000単元含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成26年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
林 尚道	東京都渋谷区	28,136,600	22.37
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	東京都港区浜松町2丁目11番3号	6,867,700	5.46
野村信託銀行株式会社	東京都千代田区大手町2丁目2番2号	4,751,900	3.78
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	3,649,600	2.90
資産管理サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海1丁目8番12号	2,813,000	2.24
株式会社アミックス	東京都足立区綾瀬4丁目9番21号	2,500,000	1.99
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB,UK	2,110,735	1.68
エリアリンク取引先持株会	東京都千代田区神田小川町3丁目1番地	1,887,600	1.50
山本 一明	岐阜県各務原市	1,804,900	1.44
株式会社新居浜鉄工所	愛媛県新居浜市新田町1丁目6番46号	1,700,000	1.35
計	-	56,222,035	44.70

(注) 1. 東京海上アセットマネジメント株式会社から、平成26年8月20日付で大量保有報告書(変更報告書)の写しの送付があり、平成26年8月15日現在で次のとおり株式を所有している旨報告を受けておりますが、当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券 等の数 (株)	株券等保有 割合 (%)
東京海上アセットマネジメント株式会社	東京都千代田区丸の内1丁目3番1号	7,892,400	6.28

2. JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社から、平成26年11月20日付で大量保有報告書(変更報告書)の写しの送付があり、平成26年11月14日現在で次のとおり株式を所有している旨報告を受けておりますが、当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券 等の数 (株)	株券等保有 割合 (%)
JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7番3号 東京ビルディング	6,820,100	5.42

3. 上記のほか当社所有の自己株式3,000,000株(2.39%)があります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 3,000,000		権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 122,761,200	1,227,612	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	普通株式 1,800		
発行済株式総数	125,763,000		
総株主の議決権		1,227,612	

【自己株式等】

平成26年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) エリアリンク株式会社	東京都千代田区 神田小川町3丁目1番地	3,000,000		3,000,000	2.39
計		3,000,000		3,000,000	2.39

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社はストックオプション制度を採用しており、当該制度の内容は以下のとおりであります。

平成18年3月30日の特別決議によるもの

決議年月日	平成18年3月30日
付与対象者の区分及び人数	取締役 5名 監査役 3名 従業員 29名
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	200,000株(注)1
新株予約権の行使時の払込金額	1株につき838円(注)2
新株予約権の行使期間	平成20年3月31日から平成28年3月30日まで(注)2
新株予約権の行使の条件	被付与者が取締役又は使用人の地位を失った場合は原則として権利行使不能(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については、取締役会の承認を要するものとする。
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

(注) 1 平成18年7月1日付で1株を4株に、平成25年7月1日付で1株を100株に分割した結果、新株予約権の目的となる株式の数並びに新株予約権の行使時の発行価格及び資本組入額が調整されております。

2 新株予約権の内容については、「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】普通株式

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他( - )				
保有自己株式数	3,000,000		3,000,000	

## 3 【配当政策】

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

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

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

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。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成27年3月26日 定時株主総会決議	441,946	3.6

#### 4 【株価の推移】

##### (1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
最高(円)	5,330	5,300	7,200	(注) 2 17,760 144	168
最低(円)	2,730	2,491	2,692	(注) 2 6,280 98	107

- (注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所(マザーズ)における株価を記載しております。  
 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、株式分割の権利落後の最高・最低株価を示しております。

##### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成26年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	151	142	142	141	168	158
最低(円)	128	121	129	131	138	129

- (注) 最高・最低株価は、東京証券取引所(マザーズ)における株価を記載しております。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長		林 尚 道	昭和28年 8月 8日	昭和53年 4月 平成 7年 4月 平成22年 2月	千曲不動産(株)(現スタートコーポレーション (株))入社 当社設立 当社代表取締役社長(現任) 一般社団法人日本セルフストレージ協会代 表理事	(注) 3	28,136,600
取締役	営業本部長 兼 営業部長	栗 野 和 城	昭和43年 7月11日	平成 4年 4月 平成11年 5月 平成18年 3月 平成22年 3月 平成22年 3月 平成24年 3月 平成25年 7月 平成26年 6月	(株)スリークオーター入社 当社入社 当社取締役就任 当社取締役退任 当社執行役員営業本部営業部 部長 当社取締役営業本部長兼営業二部長 当社取締役営業本部長兼ストレージ部長 当社取締役営業本部長兼営業部長(現任)	(注) 3	230,000
取締役	管理本部長 兼 経理部長	大 滝 保 晃	昭和52年10月14日	平成13年 4月 平成22年 1月 平成22年 5月 平成22年11月 平成23年 3月 平成24年 3月 平成25年 5月	当社入社 当社経理部長兼経営企画室長 当社営業本部 部長 当社管理本部長補佐兼総務部長 当社執行役員管理本部長補佐兼総務部長 当社取締役管理本部長兼総務部長 当社取締役管理本部長兼経理部長(現任)	(注) 3	35,000
取締役	ストレージ 出店本部長 兼 神奈川 オフィス長	若 杉 昌 平	昭和54年 9月19日	平成18年 4月 平成22年 8月 平成24年 3月 平成26年 6月	当社入社 当社営業本部営業部コンサルティング 課長 当社取締役営業本部営業一部長 当社取締役ストレージ出店本部長兼神奈川 オフィス長(現任)	(注) 3	-
取締役	ストレージ 本部長 兼 埼玉 オフィス長	西 澤 実	昭和53年 4月29日	平成13年 4月 平成23年 1月 平成23年 6月 平成24年 2月 平成24年 3月 平成25年 7月 平成26年 6月	当社入社 当社営業本部営業部コンサルティング 部長 当社営業本部営業部大阪オフィス 部長 当社営業本部営業部 部長兼カスタマー サービス部長 当社取締役営業本部ストレージ部長 当社取締役営業本部営業二部長 当社取締役ストレージ本部長兼埼玉オフィ ス長(現任)	(注) 3	22,400
取締役		小 林 節	昭和24年 3月27日	昭和58年 4月 平成元年 3月 平成元年 4月 平成 8年 9月 平成10年 1月 平成22年 3月 平成22年12月 平成24年 7月 平成24年11月 平成26年 4月	慶應義塾大学法学部助教授 慶應義塾大学法学博士 慶應義塾大学法学部 兼 慶應義塾大学大 学院法学研究科教授 ハーバード大学ケネディ・スクール・オ ブ・ガヴァメント(アメリカ)研究員 弁護士登録(第二東京弁護士会)/芝綜合法律 事務所所属(現任) 当社取締役(現任) 茨城県常陸大宮市入札監視委員長 東京都東村山市総合計画審議会長(現任) 一般社団法人インターネット関連事業健全 化協議会理事長(現任) 慶應義塾大学名誉教授	(注) 3	-
取締役		古 山 和 宏	昭和34年 1月19日	昭和61年 4月 昭和62年 4月 平成14年 4月 平成14年 9月 平成16年 4月 平成25年 4月 平成27年 3月	タスマニア大学(オーストラリア)講師 外語学院東京フォーラム設立 代表就任 公益財団法人松下政経塾 研修主幹 公益財団法人松下政経塾 塾頭(現任) 公益財団法人松下政経塾 常務理事(現任) 日本農業経営大学校審議員兼講師(現任) 当社取締役(現任)	(注) 3	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役		小島 秀人	昭和22年3月7日	昭和45年4月 朝日生命保険(相)入社 平成5年4月 朝日生命投資顧問(株) 常務取締役 平成14年4月 朝日生命ビル(株) 常務取締役総務部長 平成15年8月 朝日保険サービス(株) 常務取締役総務部長 平成16年6月 ケイヒン(株) 常勤監査役 平成22年3月 当社監査役(現任)	(注) 4	-
監査役		田村 宏次	昭和44年8月24日	平成12年10月 司法試験合格 平成14年10月 最高裁判所司法研修所卒業/弁護士登録(東京弁護士会)/ことぶき法律事務所入所 平成19年1月 ことぶき法律事務所パートナー弁護士 平成23年10月 株全管協SSIホールディングス監査役 平成23年12月 当社仮監査役 平成24年3月 当社監査役(現任) 平成25年5月 啓明法律事務所代表弁護士(現任)	(注) 5	-
監査役		園田 康博	昭和42年6月9日	平成8年10月 社団法人海外広報協会研究員 平成9年4月 二松学舎大学 国際政治経済学部講師 平成9年9月 パーナビー・カレッジ(カナダ) 講師 平成9年10月 (株)読売新聞社 調査研究本部ブレン 平成11年4月 千葉県沼南町情報公開審査会委員 平成15年11月 衆議院議員初当選(第43回総選挙) 平成17年4月 慶應義塾大学大学院法学研究科講師 平成17年9月 衆議院議員当選(第44回総選挙) 平成21年8月 衆議院議員当選(第45回総選挙) 平成24年10月 環境副大臣兼内閣府副大臣 平成25年1月 一般財団法人日本コンテンツ倫理協会 評議員(現任) 平成26年5月 医療法人社団寿会 監事(現任) 平成27年3月 当社監査役(現任)	(注) 4	-
計						28,424,000

- (注) 1 取締役小林節、古山和宏は、社外取締役であります。  
 2 監査役小島秀人、田村宏次、園田康博は、社外監査役であります。  
 3 取締役の任期は、平成26年12月期に係る定時株主総会終結の時から平成27年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。  
 4 監査役小島秀人、園田康博の任期は、平成26年12月期に係る定時株主総会終結の時から平成30年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。  
 5 監査役田村宏次の任期は、平成23年12月期に係る定時株主総会終結の時から平成27年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### 企業統治の体制

当社は、監査役制度を維持しながら執行役員制度を導入する一方、取締役会については社外取締役の選任を行う等、業務執行、監査・監督等の区分・統制化をはかりつつ経営の透明性、客観性の確保に努めるとともに、効率的且つ健全な経営のために活力と柔軟性を軸としたマネジメントシステムの再構築を進めております。中でもコーポレート・ガバナンスは最も重要なシステムの1つとして位置づけております。

#### ・企業統治の体制の概要

##### (ア) 取締役会

取締役会は、毎月1回の定期開催に加え、必要に応じて臨時開催も行い、重要な業務執行及び法定事項に関する決定を行うとともに、業務執行の監督を行っております。当社の取締役は平成27年3月27日現在7名であり、うち社外取締役2名となっております。

##### (イ) 監査役会及び監査役監査

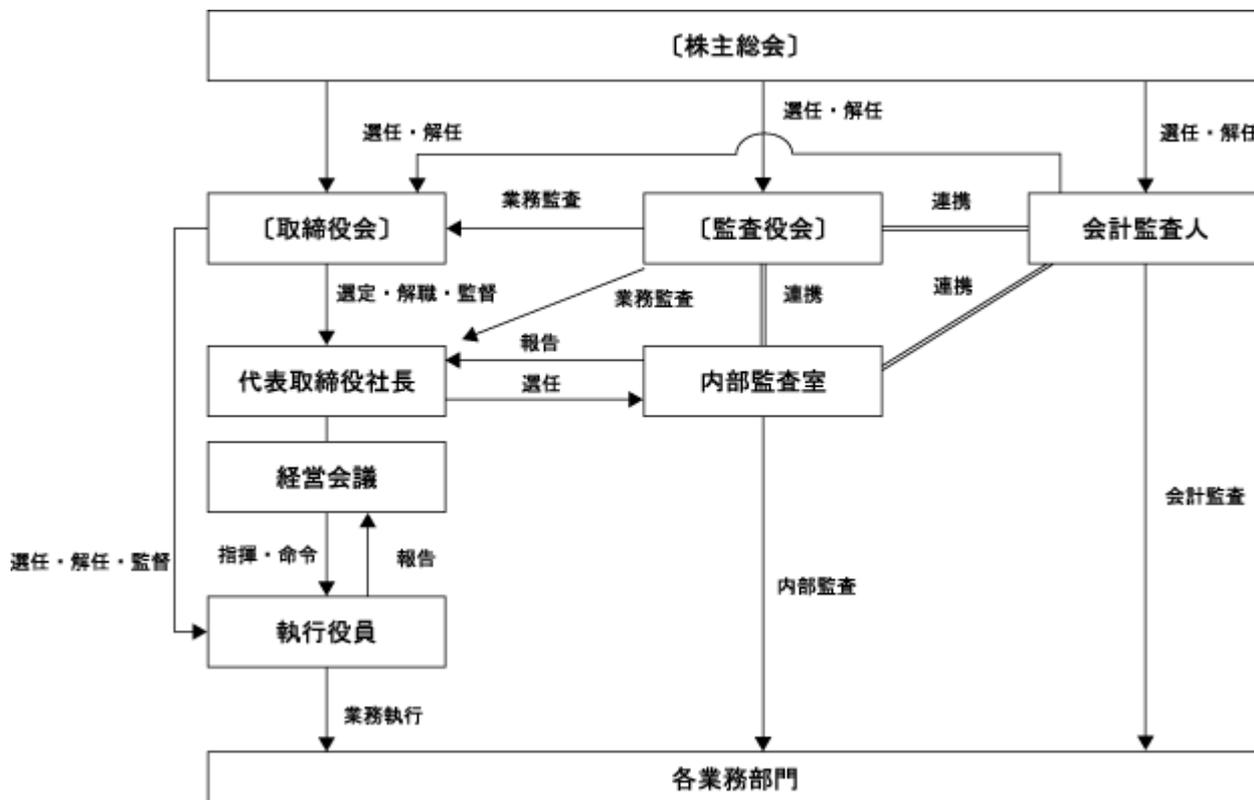
当社監査役会の主な活動としては、各監査役が取締役会に出席するほか、常勤監査役が「経営会議」等重要な会議へ出席すると共に、社内各部署や関係会社に対して業務執行状況の監査を行っております。当社の監査役は平成27年3月27日現在3名であり、うち社外監査役が3名（内、常勤監査役1名）となっております。

##### (ウ) 執行役員制度

経営・監督機能と業務執行機能の強化、経営の効率化、意思決定の迅速化等を目的として、平成22年3月から執行役員制度を導入しております。制度導入以降、各執行役員がそれぞれの担当領域の業務執行を担っております。平成27年3月27日現在、執行役員1名となっており、担当領域の業務執行を担っております。なお、後述のとおり、業務執行に関する重要な意思決定については、「経営会議」で審議を行うこととしております。

##### (エ) 会議体の概要

「経営会議」は、当社の経営戦略に関する議論を行う場であり、社内取締役、執行役員、ならびにこれらが特に指名する者で構成され、原則として毎週1回の頻度で開催しております。



・企業統治の体制を採用する理由

現状の体制を採用している理由としましては、事業内容及び会社規模等に鑑み、執行機能と監督・監査機能のバランスを効果的に発揮する観点から、上記のような体制が当社にとって最適であると考えているためであります。執行役員制度を導入し、取締役会の意思決定機能及び監督機能の強化、執行責任の明確化及び業務執行の迅速化を図る一方、多様なバックグラウンドを有する社外取締役も加えた取締役会による業務執行の監督機能、及び監査役会による監督・監査機能の整備・運用により、適切なガバナンス体制が構築されているものと考えております。

・内部統制システムの整備の状況及びリスク管理体制の整備の状況

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制は以下の通りであります。

(ア) 取締役ならびに使用人の職務の執行が、法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社は、コンプライアンスの推進を図るために、「コンプライアンス・マニュアル」を制定し、取締役及び使用人の行動規範といたします。また、法令違反が疑わしい事例の報告がなされた場合、「コンプライアンス・マニュアル」に定めるとおり、速やかに事実関係を確認し、適切な処置をとるとともに、その報告者が不利益を被ることがないように、最大限の配慮を行います。

なお、不動産運用サービスを提供する企業として重要な課題である宅地建物取引業法ならびに建築関連諸法規を始めとする当社事業に関わる関係諸法令等については、外部の専門家の意見を聴取し、適正化に努めます。

(イ) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社は、損失の危険の発生を予防するための情報の収集及び分析ならびに発生した損失の拡大を防止するため、リスク管理規程を設けます。また、それぞれのリスクごとに担当部署を定め、取締役会および担当部署が、リスクを網羅的・総括的に管理いたします。

なお、リスク管理状況の監査については、内部監査室がこれを監査し、その結果を取締役会および監査役会に報告いたします。

(ウ) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

当社は、定例の取締役会を毎月1回以上開催し、業務執行に関する基本的事項及び重要事項に係る意思決定を機動的に行います。また、効率的な業務を執り行うため、職務権限規程等を定め、権限委譲を行い機動的な意思決定に努めます。

(エ) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役会議事録、各種稟議書など取締役及び使用人の職務執行に関する重要な文書等については、法令及び文書管理規程等社内規程に基づき適切に保存するものとし、取締役及び監査役は、常時、これらの文書等を閲覧できるものいたします。

(オ) 当社グループにおける業務の適正を確保するための体制

当社は、関係会社の経営の自主性を尊重しつつ、当社グループのコンプライアンス体制確保のために、適切な指導・助言を行います。また、関係会社より事業内容について定期的な報告を受け、重要案件については事前協議を行い、業務の適正を確保いたします。

(カ) 監査役職務を補助すべき使用人

当社は、監査役による監査体制を充実させるため、監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合には、取締役会と監査役の協議により、監査役補助者を配置できるようにいたします。

(キ) 監査役への報告体制及びその他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

当社は、監査役に対し、取締役会以外にも、必要に応じてあらゆる重要な会議に出席することができる体制を確保いたします。

なお、取締役及び使用人は、当社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、法令等に従い、速やかに監査役に報告いたします。

内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

内部監査室では、全社的なリスク評価に基づいて策定された年次の監査計画にしたがい内部監査を実施し、内部統制の整備・運用状況が適切かどうかを確認しております。監査結果についてはすべて社長に報告すると共に、社長報告後、常勤監査役、担当役員にも内容を説明しております。経営会議にもその概要を報告しております。監査において発見された問題点については、部署に通知して改善のための措置を求めるとともに、改善の状況についての確認を行っております。内部監査室スタッフとしては平成27年3月27日時点で室長以下3名を配置しております。

監査役監査では、各監査役は、監査役会で定めた監査役監査基準、監査の方針、監査計画等に従って、取締役会その他重要な会議に出席するほか、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査しております。常勤監査役は、会計監査人及び内部監査室と定期的に会合を持って連携を図り、監査役会においてこれらの活動によって得られた情報を報告し、各監査役はこれを共有した上で、意見交換や重要事項の協議を行っております。

会計監査では、会社法及び金融商品取引法に基づき、監査契約を締結している優成監査法人は、年間の監査計画にしたがい、監査を実施しております。

- ・業務を執行した公認会計士の氏名：業務執行社員・須永真樹、狐塚利光
- ・監査業務に係る補助者の構成：公認会計士5名、その他6名

尚、監査役は内部監査室が実施した内部監査結果の報告を定期的を受けております。監査役は会計監査人と定期的な情報や意見交換を行うとともに、会計監査人による監査結果の報告を受けるなど、綿密な相互連携をとっております。

#### 社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は2名、社外監査役は3名であります。

社外取締役の小林節及び古山和宏の2名並びに社外監査役の小島秀人、田村宏次及び園田康博の3名は、会社法第427条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、社外取締役及び社外監査役共に法令が定める額としております。なお、当社と各社外取締役及び各社外監査役との間に、人的関係及び取引関係その他特別の利害関係はありません。また、当社と、各社外取締役及び各社外監査役が現に役員若しくは使用人である、または過去に役員若しくは使用人であった会社等との間においても、人的関係及び取引関係その他特別の利害関係はありません。

当社は、社外取締役及び社外監査役を選任することにより、的確な情報共有と充実した審議を基盤とした経営判断に努めております。各社外取締役及び各社外監査役は、これまでの経営経験やマネジメント経験等を活かし、業務執行を行う経営陣から独立した客観的な視点での経営の監督とチェック機能を果たしております。取締役会においては、社長又は担当役員から当社の営業活動の状況、内部統制の状況、内部監査実施状況等について定期的に報告を行っており、充実した審議を通じ、主に社外取締役からは経営陣から独立した客観的視点での助言等を、社外監査役からは取締役会の意思決定の妥当性、適正性を確保することに資する指摘等を得ております。また、監査役監査においては、各監査役が取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べていることに加え、監査役会において必要情報を全員で共有し、意見交換や重要事項の協議を行うなどの活動を行うことにより取締役の職務執行の監査を行っております。

当社は、社外取締役及び社外監査役の選任に際しての独立性に関する具体的な基準又は方針は有していないものの、各社外取締役及び各社外監査役は、会社に対する善管注意義務を遵守し、経営陣や特定の利害関係者の利益に偏らず、株主共同の利益に資するかどうかの視点から、客観的で公平公正な判断をなし得る人格、識見、能力を有していると会社が判断していることに加え、東京証券取引所の「上場管理等に関するガイドライン」において、同取引所が一般株主と利益相反が生じるおそれがあると判断する場合の判断要素として示されている基準並びに「有価証券上場規程施行規則」に定められた「コーポレート・ガバナンス報告書における開示を加重する要件」に抵触していないことから、当社取締役及び監査役として独立性がある（一般株主と利益相反が生ずる虞がない）と判断しております。

#### 取締役の定数及び取締役選任の決議要件

当社の取締役は9名以内とする旨を定款で定めております。

取締役選任の決議は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらない旨を定款に定めております。

#### 株主総会決議事項を取締役会で決議できるとした事項

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、機動的な資本政策を遂行できるようにするためであります。また、株主への機動的な利益還元を可能とするため、取締役会の決議によって、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。

#### 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う旨を定款で定めております。

役員の報酬等

イ 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	117,411	98,640		18,771		5
監査役 (社外監査役を除く。)						
社外役員	18,500	16,500		2,000		4

ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ 役員の報酬等の額の決定に関する方針

株主総会の決議により定められた報酬限度額の範囲内で、その役位に応じて決定しております。

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当事項はありません。

ロ 保有目的が純投資目的である投資株式

	前事業年度 (千円)	当事業年度 (千円)			
	貸借対照表 計上額の合計額	貸借対照表 計上額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額	評価損益 の合計額
非上場株式	1,030	1,030			
非上場株式以外の株式	5,730	7,032	190		

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
25,000		24,500	

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前事業年度

該当事項はありません。

当事業年度

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針につきましては、監査日数、当社の規模・業務内容等の諸条件を総合的に勘案して適切に決定しております。

## 第5 【経理の状況】

### 1 財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)の財務諸表について、優成監査法人により監査を受けております。

### 3 連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

### 4 財務諸表の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。

具体的には、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、また、定期的に監査法人の主催するセミナーに参加する等により、的確に対応することができる体制を整備しております。

また、財務諸表等規則の規定に基づき適正な財務諸表を作成するための社内規程、マニュアル、指針等の整備を行っております。なお、代表取締役直轄の部署として内部監査室を設置し、社内規程等の整備運用状況及び有効性を評価しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

## 2 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

## 【損益計算書】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

【売上原価明細書】

(A) 賃貸営業費用明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃借料		4,698,951	74.1	5,083,836	76.4
減価償却費		556,604	8.8	406,209	6.1
経費		1,082,331	17.1	1,166,105	17.5
賃貸営業費用		6,337,887	100.0	6,656,152	100.0

(B) 工事売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
コンテナ購入費及びトランク ルーム造作費用等		1,267,851	100.0	1,748,912	100.0
工事売上原価		1,267,851	100.0	1,748,912	100.0

(C) 不動産販売売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地建物購入費		1,338,357	100.0	5,354,510	100.0
不動産販売売上原価		1,338,357	100.0	5,354,510	100.0

(D) その他原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
経費		6,181	100.0	-	-
その他原価		6,181	100.0	-	-

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

(単位：千円)

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

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	327	327	10,935,361
当期変動額			
剰余金の配当			-
当期純利益			1,346,654
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	271	271	271
当期変動額合計	271	271	1,346,925
当期末残高	598	598	12,282,287

当事業年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

(単位：千円)

	株主資本						
	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	1,357,330	1,357,330	256,584	12,281,688
当期変動額							
剰余金の配当				306,907	306,907		306,907
当期純利益				1,541,005	1,541,005		1,541,005
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	1,234,098	1,234,098	-	1,234,098
当期末残高	5,568,222	5,612,719	5,612,719	2,591,429	2,591,429	256,584	13,515,786

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	598	598	12,282,287
当期変動額			
剰余金の配当			306,907
当期純利益			1,541,005
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	1,937	1,937	1,937
当期変動額合計	1,937	1,937	1,232,160
当期末残高	1,339	1,339	13,514,447

## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

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

【注記事項】

(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。

## 9 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は当期の費用として処理しております。

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

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

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

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

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

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

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

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

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

(損益計算書)

前事業年度まで、「営業外収益」に計上していた「違約金収入」は、当社の事業実態をより適切に表示するため、当事業年度から「移転補償金」に表示科目を変更しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表において組替えを行っております。

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

(附属明細表)

財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(追加情報)

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

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

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に提供している資産は次のとおりであります。

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

担保付債務は次のとおりであります。

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

2 資産の保有目的の変更

(前事業年度)

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

(当事業年度)

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

(損益計算書関係)

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

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

2 他勘定振替高の主な内容は次のとおりであります。

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

3 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

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

4 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。

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

5 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

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

6 減損損失

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

当社は、以下のとおり減損損失を計上しております。

(1) 減損損失を認識した主な資産の概要

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

(2) 減損損失を認識するに至った経緯

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

(3) 資産のグルーピングの方法

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

(4) 回収可能価額の算定方法

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

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

当社は、以下のとおり減損損失を計上しております。

(1) 減損損失を認識した主な資産の概要

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

(2) 減損損失を認識するに至った経緯

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

(3) 資産のグルーピングの方法

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

(4) 回収可能価額の算定方法

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

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

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

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引(借主側)

リース取引に関する会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)			
	取得価額相当額	減価償却累計額 相当額	減損損失累計額 相当額	期末残高相当額
建物及び構築物	12,427	12,427		
工具、器具及び備品	69,319	68,473		846
合計	81,746	80,900		846

(単位：千円)

	当事業年度 (平成26年12月31日)			
	取得価額相当額	減価償却累計額 相当額	減損損失累計額 相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	8,790	8,790		

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
1年以内	688	
1年超		
合計	688	

(3) 支払リース料、減価償却費相当額、支払利息相当額及びリース資産減損勘定取崩額

(単位：千円)

	前事業年度 (自平成25年1月1日 至平成25年12月31日)	当事業年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)
支払リース料	20,831	712
減価償却費相当額	17,866	580
支払利息相当額	847	23
リース資産減損勘定取崩額		

(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法

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。

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。

2 オペレーティング・リース取引（借主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものにかかる未経過リース料

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
1年以内	793,081千円	1,392,438千円
1年超	2,539,532千円	3,755,182千円
合計	3,332,613千円	5,147,621千円

3 ファイナンス・リース取引（貸主側）

リース取引に関する会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)		
	取得価額	減価償却累計額	期末残高
建物及び構築物・土地	2,203,467	431,747	1,771,720
工具、器具及び備品	3,111	1,576	1,534
販売用不動産	2,495,253	782,206	1,713,046
合計	4,701,832	1,215,530	3,486,301

(注) 不動産に係るリース取引で、建物及び構築物と土地が区分できないため一括して記載しております。

(単位：千円)

	当事業年度 (平成26年12月31日)		
	取得価額	減価償却累計額	期末残高
建物及び構築物・土地	2,203,467	508,289	1,695,178
工具、器具及び備品	3,111	2,095	1,015
合計	2,206,578	510,385	1,696,193

(注) 不動産に係るリース取引で、建物及び構築物と土地が区分できないため一括して記載しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

未経過リース料期末残高相当額

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
1年以内	327,061	101,325
1年超	4,834,185	2,445,616
合計	5,161,247	2,546,941

(3) 受取リース料、減価償却費、受取利息相当額

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)
受取リース料	551,774	275,774
減価償却費	226,267	77,061
受取利息相当額	232,780	179,112

(4) 利息相当額の算定方法

利息相当額の各期への配分方法については、利息法によっております。

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、設備投資計画に照らして、必要な資金(主に銀行借入)を調達しております。資金運用については流動性を重要視し、運用期間を短期とすることにより、市場リスクを極力回避しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、主に取引先企業との業務又は資本提携等に関連する株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。また、取引先企業等に対し長期貸付を行っており、信用リスクに晒されており、債務不履行となる可能性があります。

賃借物件において預託している差入保証金は、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、1年以内の支払期日であります。未払金についても、1年以内の支払期日となっております。借入金、ファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済完了日は決算日後、最長で19年後であります。このうち一部は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されております。

預り保証金は、不動産の賃貸に伴う入居者から預っている保証金であります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、営業債権及び差入保証金について、各部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社は、投資有価証券等について、定期的に時価や取引先企業の財務状況等を把握し、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社は、各部署からの報告に基づき経理部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません((注2)を参照ください)。

前事業年度(平成25年12月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,590,968	3,590,968	
(2) 売掛金	131,839	131,839	
(3) 投資有価証券 その他有価証券	5,730	5,730	
(4) 長期貸付金( 1)	245,210	244,827	382
資産計	3,973,749	3,973,366	382
(1) 買掛金	264,730	264,730	
(2) 未払金	312,600	312,600	
(3) 短期借入金	1,004,000	1,004,000	
(4) 長期借入金( 2)	6,727,903	6,781,876	53,972
(5) リース債務( 3)	105,242	100,681	4,560
負債計	8,414,477	8,463,889	49,412

- ( 1 ) 1年以内に回収予定の長期貸付金を含めております。  
 ( 2 ) 1年以内に期限到来の長期借入金を含めております。  
 ( 3 ) 1年以内に期限到来のリース債務を含めております。

当事業年度(平成26年12月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	5,431,560	5,431,560	
(2) 売掛金	132,427	132,427	
(3) 投資有価証券 その他有価証券	52,087	52,087	
(4) 長期貸付金( 1)	83,070	82,989	80
資産計	5,699,146	5,699,065	80
(1) 買掛金	320,072	320,072	
(2) 工事未払金	216,685	216,685	
(3) 未払金	306,328	306,328	
(4) 長期借入金( 2)	2,624,997	2,653,445	28,448
(5) リース債務( 3)	134,012	127,555	6,457
負債計	3,602,096	3,624,087	21,990

- ( 1 ) 1年以内に回収予定の長期貸付金を含めております。  
 ( 2 ) 1年以内に期限到来の長期借入金を含めております。  
 ( 3 ) 1年以内に期限到来のリース債務を含めております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金並びに(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

(4) 長期貸付金

当社では、長期貸付金の時価の算定は、一定の期間ごとに分類し、取引先ごとに、その将来キャッシュ・フローを新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

負 債

(1) 買掛金、(2) 工事未払金並びに(3) 未払金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 長期借入金

当社ではこれらの時価の算定は、一定の期間ごとに分類し、その将来キャッシュ・フローを新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。長期借入金の一部については、変動金利であり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっていることから、時価は帳簿価額に等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、変動金利による一部の長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており(下記参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(5) リース債務

当社ではリース債務の時価の算定は、一定の期間ごとに分類し、その将来キャッシュ・フローを新規リースを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前事業年度 平成25年12月31日	当事業年度 平成26年12月31日
投資有価証券(非上場株式等)	151,030	151,030
差入保証金	775,532	857,649
預り保証金	814,784	582,142

上記については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため時価開示の対象としておりません。

(注3)満期のある金銭債権

前事業年度(平成25年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	3,590,968			
売掛金	131,839			
長期貸付金	62,139	176,106	6,964	
合計	3,784,948	176,106	6,964	

当事業年度(平成26年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	5,431,560			
売掛金	132,427			
長期貸付金	30,832	51,166	1,071	
合計	5,594,821	51,166	1,071	

(注4)短期借入金、長期借入金、リース債務の決算日後の返済予定額

前事業年度(平成25年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,004,000					
長期借入金	682,615	1,299,479	535,389	367,989	1,260,588	2,581,841
リース債務	14,056	15,487	15,246	14,825	14,617	31,009
合計	1,700,671	1,314,967	550,636	382,814	1,275,205	2,612,850

当事業年度(平成26年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	326,758	322,698	474,798	135,798	135,598	1,229,347
リース債務	21,365	21,395	21,243	21,305	22,380	26,322
合計	348,123	344,093	496,041	157,103	157,978	1,255,669

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前事業年度(平成25年12月31日)

(単位：千円)

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

(注) 1. 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

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

当事業年度(平成26年12月31日)

(単位：千円)

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

(注) 1. 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

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

2 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(平成25年12月31日)

(単位：千円)

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

当事業年度(平成26年12月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 金利関連

前事業年度(平成25年12月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	1,265,955	1,187,607	(注)

(注)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当事業年度(平成26年12月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	548,864	505,520	(注)

(注)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

(注)株式数に換算して記載しております。なお、下記の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18年7月1日付で、普通株式1株を4株

平成25年7月1日付で、普通株式1株を100株

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

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

平成18年7月1日付で、普通株式1株を4株

平成25年7月1日付で、普通株式1株を100株

ストック・オプションの数

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

単価情報

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

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

## (税効果会計関係)

## 1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

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

## 2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳

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

## 3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

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

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

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

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

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

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を当該資産の耐用年数に応じて2年から31年と見積り、割引率は使用見込期間に対応した国債の利回り0.19%から2.19%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
期首残高	186,387千円	253,585千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	61,694千円	67,819千円
時の経過による調整額	7,834千円	3,965千円
資産除去債務の履行による減少額	2,332千円	3,854千円
その他増減額(は減少)	-千円	-千円
期末残高	253,585千円	321,515千円

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸のオフィスビルや賃貸商業施設を所有しております。国内の賃貸オフィスビルの一部については、当社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。平成25年12月期における当該賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する賃貸損益は603,177千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、固定資産売却益は72,538千円(特別利益に計上)であります。平成26年12月期における当該賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する賃貸損益は512,756千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、固定資産売却益は189,326千円(特別利益に計上)であります。なお、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する貸借対照表計上額及び期中における主な変動並びに決算日における時価及び当該時価の算定方法は以下のとおりであります。

(単位：千円)

		前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	7,705,287
		期中増減額	30,894
		期末残高	7,674,392
	期末時価	7,828,208	5,446,086
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	貸借対照表計上額	期首残高	1,224,460
		期中増減額	19,279
		期末残高	1,205,180
	期末時価	989,197	1,152,059

(注) 1 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加は不動産の取得(3,427,837千円)、主な減少は不動産の振替(3,160,458千円)であります。  
 当事業年度の主な増加は不動産の取得(63,255千円)、主な減少は不動産の振替(2,059,891千円)であります。

3 時価の算定方法

主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価及び固定資産税評価額に基づく金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)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25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

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

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

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

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

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

【関連情報】

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

当事業年度(自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
A社	2,060,000	不動産再生・流動化サービス事業

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

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

当事業年度(自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

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

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

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

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

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

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

(1) 財務諸表提出会社の役員及び個人主要株主(個人の場合に限る)等

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及び個人主要株主等	林 尚道	東京都渋谷区	-	当社代表取締役	(被所有)直接 22.9	-	被債務保証(注2)	109,362	-	-

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

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

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

当事業年度において、重要な関連会社はありませんので記載しておりません。

(1株当たり情報)

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

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

2 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
当期純利益(千円)	1,346,654	1,541,005
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,346,654	1,541,005
普通株式の期中平均株式数(株)	122,763,000	122,763,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	平成18年3月30日定時株主総会決議 ストック・オプション(新株予約権) 普通株式 74,400株	

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期末減損 損失累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高(千円)
有形固定資産								
建物	5,490,291	144,087	976,699	4,657,680	1,181,690	131,056	256,318 (17,429)	3,344,933
構築物	333,115	183,712	10,556	506,271	162,362	7,858	42,259 (6,922)	336,050
機械及び装置	106,550	1,918	16,153	92,316	49,809	6,829	22,064 (6,613)	35,677
車両運搬具	13,878	-	-	13,878	4,055	-	2,317	9,822
工具、器具 及び備品	1,323,892	91,485	12,563	1,402,814	450,258	27,165	103,681 (6,136)	925,390
土地	4,869,692	17,939	1,481,085	3,406,546	-	-	-	3,406,546
リース資産	128,845	41,929	-	170,774	61,811	-	18,039	108,963
建設仮勘定	-	5,103	3,123	1,980	-	-	-	1,980
有形固定資産計	12,266,266	486,176	2,500,181	10,252,262	1,909,988	172,909	444,681 (37,102)	8,169,364
無形固定資産								
のれん	28,350	-	2,362	25,987	23,822	-	5,315	2,165
商標権	1,892	-	-	1,892	1,489	-	173	403
ソフトウェア	158,726	34,175	-	192,902	129,170	-	27,637	63,732
その他	18,179	4,200	21,672	707	346	-	-	360
無形固定資産計	207,148	38,375	24,034	221,490	154,828	-	33,127	66,662
長期前払費用	135,621	14,465	50,386	99,700	42,493	872	27,115 (872)	56,335

(注) 1 「当期償却額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	不動産の購入	36,852千円
建物	内装設備等	91,354千円
構築物	外装工事等	183,712千円
工具、器具及び備品	塗装工事等	91,485千円

3 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	販売用不動産への振替	751,671千円
土地	販売用不動産への振替	1,354,286千円

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,004,000	-	-	
1年以内に返済予定の長期借入金	682,615	326,758	2.12	
1年以内の返済予定のリース債務	14,056	21,365	6.76	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	6,045,288	2,298,239	2.30	平成28年10月～平成45年2月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	91,185	112,646	7.85	平成28年6月～平成33年8月
その他有利子負債	-	-	-	
合計	7,837,146	2,759,010	-	

(注) 1 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の決算日後5年以内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	322,698	474,798	135,798	135,598
リース債務	21,395	21,243	21,305	22,380

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	1,322,416	47,065	15,757	35,209	1,318,515

(注) 貸倒引当金の当期減少額35,209千円は洗替による戻入額及び回収による戻入額であります。

【資産除去債務明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)
不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務	237,108	71,488	3,854	304,741
石綿障害予防規則(アスベスト)	16,477	296		16,773

(2) 【主な資産及び負債の内容】

a 資産の部

イ 現金及び預金

区分		金額(千円)
現金		4,753
預金	普通預金	5,407,682
	定期預金	19,124
	計	5,426,807
合計		5,431,560

ロ 売掛金

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
ハロー・テクノ株式会社	12,865
株式会社あどばる	5,033
株式会社イコム	4,821
副都心住宅販売株式会社	3,754
株式会社オリエントコーポレーション	3,162
その他	102,789
合計	132,427

(ロ)売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円) (A)	当期発生高 (千円) (B)	当期回収高 (千円) (C)	当期末残高 (千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
131,839	10,566,392	10,565,804	132,427	98.8	4.6

(注) 消費税等の会計処理は、税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

八 商品

内訳	金額(千円)
ハポートランク	389,830
合計	389,830

二 販売用不動産

内訳	金額(千円)	面積 (面積は土地だけであり、 建物は含まれておりません)
関東圏	3,325,049	(11,691.46) m <sup>2</sup>
合計	3,325,049	(11,691.46) m <sup>2</sup>

ホ 貯蔵品

内訳	金額(千円)
鍵	3,478
会社案内(パンフレット)他	1,923
合計	5,401

へ 破産更生債権等

相手先	金額(千円)
株式会社光和地建	660,197
カーコム株式会社	354,207
株式会社ジーコム	149,518
株式会社ジーアールエル	96,287
株式会社サンセイブ・エンターテイメント	18,942
その他	3,297
合計	1,282,449

b 負債の部  
 イ 買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社三協運輸サービス	24,140
株式会社パーテックス	18,147
双洋貿易株式会社	13,265
ピーピーピーワン株式会社	10,530
株式会社インボイス	9,967
その他	244,021
合計	320,072

ロ 一年内返済予定長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社みずほ銀行	123,250
株式会社三菱東京UFJ銀行	108,960
株式会社りそな銀行	58,008
その他	36,540
合計	326,758

ハ 長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社みずほ銀行	1,056,187
株式会社りそな銀行	696,192
株式会社東日本銀行	357,000
その他	188,860
合計	2,298,239

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高 (千円)	4,858,234	9,613,646	15,509,963	18,120,457
税引前四半期(当期)純利益金額 (千円)	648,494	1,356,976	2,019,466	2,222,521
四半期(当期)純利益金額 (千円)	456,320	891,473	1,406,770	1,541,005
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	3.72	7.26	11.46	12.55

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	3.72	3.54	4.20	1.09

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日
定時株主総会	事業年度末日の翌日より3ヵ月以内
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日、12月31日
1単元の株式数	100株
単元株式未満株式の買取	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所 買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他のやむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <a href="http://www.arealink.co.jp/">http://www.arealink.co.jp/</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 1. 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨を定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規程による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式または募集新株予約権の割当てを受ける権利

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類、有価証券報告書の確認書

事業年度 第19期(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

平成26年3月28日関東財務局長に提出

#### (2) 内部統制報告書及びその添付書類

事業年度 第19期(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

平成26年3月28日関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

第20期第1四半期(自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31日)

平成26年5月13日関東財務局長に提出

第20期第2四半期(自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)

平成26年8月8日関東財務局長に提出

第20期第3四半期(自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日)

平成26年11月7日関東財務局長に提出

#### (4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づ

く臨時報告書

平成26年3月31日関東財務局長に提出

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成27年3月25日

エリアリンク株式会社

取締役会 御中

### 優成監査法人

指定社員 公認会計士 須永真樹 印  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 狐塚利光 印  
業務執行社員

#### <財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているエリアリンク株式会社の平成26年1月1日から平成26年12月31日までの第20期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

#### 財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、エリアリンク株式会社の平成26年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、エリアリンク株式会社の平成26年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、エリアリンク株式会社が平成26年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管している。
  - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていない。