



平成 17 年 12 月期

決算短信（連結）

平成 18 年 2 月 20 日

上場会社名 エリアリンク株式会社 上場取引所 東証マザーズ
 コード番号 8914 本社所在都道府県 東京都
 (URL http://www.arealink.co.jp)
 代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 林 尚道
 問合せ先責任者 役職名 総務人事部長 氏名 石川忠司 TEL 03(5501)2215
 決算取締役会開催日 平成 18 年 2 月 19 日
 米国基準採用の有無 無

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

(1) 連結経営成績 (百万円未満切捨て)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17 年 12 月期	15,233	-	2,137	-	1,916	-
16 年 12 月期	-	-	-	-	-	-

	当期純利益		1 株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1 株 当たり当期純利益	株主資本当 期純利益率	総 資 本 経常利益率	売 上 高 経常利益率	
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%	
17 年 12 月期	1,148	-	5,136	24	5,073	52	19.4	11.2	12.6
16 年 12 月期	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 持分法投資損益 17 年 12 月期 9 百万円 16 年 12 月期 - 百万円
 期中平均株式数(連結) 17 年 12 月期 223,598 株 16 年 12 月期 - 株
 会計処理の方法の変更 無
 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率
 連結財務諸表は平成 17 年 12 月期より作成しておりますので、前期との比較については記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	総資産		株主資本	株主資本比率	1 株当たり株主資本	
	百万円		百万円	%	円	銭
17 年 12 月期	17,034		5,914	34.7	26,367	41
16 年 12 月期	-		-	-	-	-

(注) 期末発行済株式数(連結) 17 年 12 月期 224,316 株 16 年 12 月期 - 株

(3) 連結キャッシュ・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
17 年 12 月期	2,738	597	2,949	1,836
16 年 12 月期	-	-	-	-

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 2 社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 1 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 2 社 (除外) - 社 持分法 (新規) 2 社 (除外) 1 社

2. 18 年 12 月期の業績予想（平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 12 月 31 日）

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	9,669	2,059	1,199
通 期	19,332	2,904	1,688

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 7,527 円 81 銭

(注) 上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、様々な不確定要素を含んで
 おります。実際の実績等は、上記予想数値と異なる場合があります。
 なお、上記予想に関する事項は添付資料 12 ページをご参照下さい。

1. 企業集団の状況

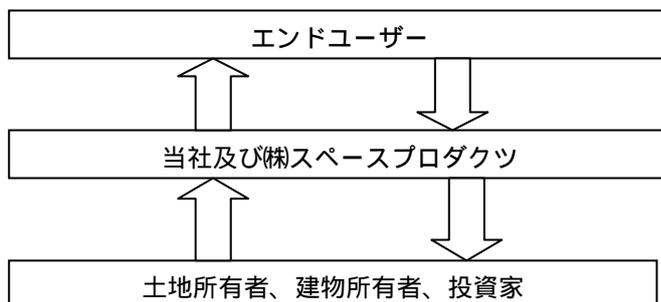
当社グループは、当社（エリアリンク株式会社）及び、連結子会社2社（株式会社スペースプロダクツ、ハローアッカ株式会社）、関連会社1社（グッド・コミュニケーション株式会社）により構成されております。当社、連結子会社2社、及び関連会社1社は「不動産の再活性」「地域の再活性」を事業コンセプトに、様々な不動産サービス事業を推進しております。また、「企業再活性」を事業コンセプトに当社のノウハウを投入し企業の再生を図ることを目的として、昨年、株式会社オートビュースを関連会社化しましたが、当連結会計年度において同社株式を売却しております。

なお、当連結会計年度において、以下の株式を取得し、子会社化・関連会社化を図るとともに、子会社を設立しております。

会社名	株式取得日または会社設立日	株式取得の理由または会社設立の理由
株式会社スペースプロダクツ	平成 17 年 2 月 1 日 （取得）	当社グループの「レンタルマネジメント事業」の更なる事業拡大を効率的に進めるために、同社の運営するトランクルーム事業を傘下におさめ、知名度向上、規模のメリットの享受を図るため。
ハローアッカ株式会社	平成 17 年 3 月 4 日 （設立）	当社グループの「クリエイティブマネジメント事業」におけるハローリニューアル事業の基盤強化を目指して、住宅の設計、施工のノウハウを持つ株式会社マックホームとの業務提携を図り、当該分野における個人顧客を対象として、ライフスタイル提案型住宅リニューアル・新築事業を専業とする会社を設立するため。
グッド・コミュニケーション株式会社	平成 17 年 4 月 1 日 （取得）	当社グループの「レンタルマネジメント事業」における事業の安定成長を図るためのノウハウ（トランクルーム、マンション、SOHO、駐車場等のポータルサイトの運営、各種システムの構築・運用等）を有する同社との業務提携を行うため。

当社の主な事業と子会社・関連会社をセグメントごとに系統図にすると以下のようになります。

< レンタルマネジメント事業 >



当社グループは、不動産所有者から未活性の土地、建物等を借ります。

当社グループは、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「ミスター貸地」「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に加えて、㈱スペースプロダクツが「らく賃BOX」であります。なお、「ハローマンスリー」については平成17年4月1日より業務・資本提携先である㈱グッド・コミュニケーションに運営委託しております。（即ち、エンドユーザーとは直接取引をしない形となっております）

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の内部造作を施す等当社グループが行う設備投資をいいます。

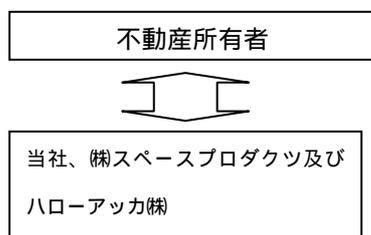
当社グループはエンドユーザーから料金（賃料）を徴収します。

当社グループは不動産所有者に賃借料を支払います。

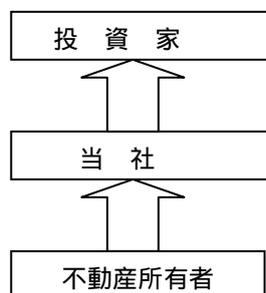
なお、「土地所有者、建物所有者、投資家」と「投資家」が加わっているのは、「ハローコンテナ」及び「ハロートランク」事業において当社が商品化の過程で設備投資したコンテナ及びトランク内部造作をいったん「投資家」に販売し、それを当該「投資家」から賃借し、継続使用していることを示しております。

< クリエイトマネジメント事業 >

< 受注 >



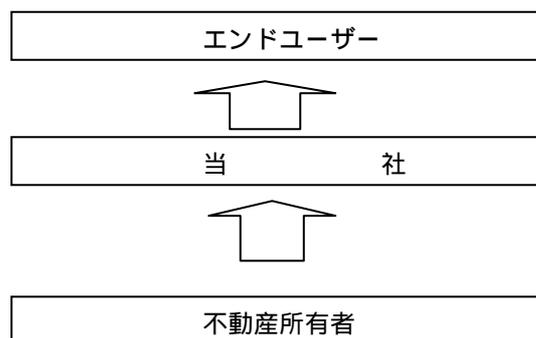
< リニューアル >



当社グループは、不動産所有者との間で当該不動産に係るリニューアル工事、或いはトランク内部造作設置に関する「業務請負契約」を締結し、（外注を使って）工事を実施します。あるいは当該不動産にコンテナの設置に関する契約を締結し、コンテナを設置します。

当社は、ストックマネジメントで仕入れた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。

<ストックマネジメント事業>



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

購入時の形態のままで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。

2. 経営方針

(1) 経営の基本方針

当社グループは、「不動産の再活性」「地域の再活性」「企業の再活性」をコンセプトに掲げ（従前は「都市生活の再活性」のみ）、首都圏中心にマンスリーマンション、トランクルーム等のハローシリーズを展開しております。「困ったところにビジネスあり」の精神を忘れずに、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付加価値を加えることで、エンドユーザーに対してより便利で活用しやすい空間を提供することを基本方針にしております。

(2) 会社の利益配分に関する基本方針

当社は、株主に対する長期的かつ総合的な利益の拡大を重要な経営目標と位置づけており、株主配当につきましては、中長期的な事業計画に基づき、市場環境及び設備投資のタイミングを見計らいつつ、再投資のための内部資金の確保と安定的な配当を念頭に置きながら、財政状態、利益水準及び配当性向等を総合的に勘案して実施することを基本方針としております。

(3) 投資単位の引下げに関する考え方及び方針等

当社は、株式の流動性確保のための個人投資家層の拡大に積極的に取り組む方針であります。その一環として、前年に引き続き平成 17 年 7 月 20 日に 1：2 の株式分割を実施いたしました（平成 17 年 4 月 11 日開催の取締役会決議）。今後も財政状態等に応じて株式投資単位の適正な水準とするための検討を積極的に行ってまいります。

(4) 目標とする経営指標

当社グループは、当面は経常利益の増加率を 50% に定め、経営目標としていく方針であります。長期的には収益性と資本効率を高めて総合的な企業価値を増大させるという観点から ROE を重要な経営指標と定めていく方針であります。

(5) 中長期的な会社の経営戦略

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

レンタルマネジメント各事業における現場数の増加及びサービス強化

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

M & Aの推進

当社グループは、「企業再活性」をテーマの一つに掲げており、当社グループとのシナジー効果の期待できる分野、企業について積極的にM & Aを推進していく方針であります。

(6) 会社の対処すべき課題

< レンタルマネジメント事業 >

新ブランドとして平成17年後半から投入している「ハローストレージ」シリーズを中心のサービスに据えて全国展開を図るべく人的資源の確保、サービスメニューのレベルアップ等を図っていきます。

< クリエイトマネジメント事業 >

受注事業においてはコンサルタント数の増加により規模の拡大を図り、リニューアル事業においては、不動産物件のバリューアップ方法のノウハウ蓄積を加速させ、流動化を進めていきます。

< スtockマネジメント事業 >

物件の仕入ルートをより多く確保し、取扱い物件の多様化を図っていきます。

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

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は情報の適時開示とコーポレート・ガバナンスの確保を重要な経営課題として位置づけております。情報の開示については、四半期決算に加え、会社説明会等の積極的な開催、当社ホームページ等を通じての適切な情報開示を行っていく方針であります。

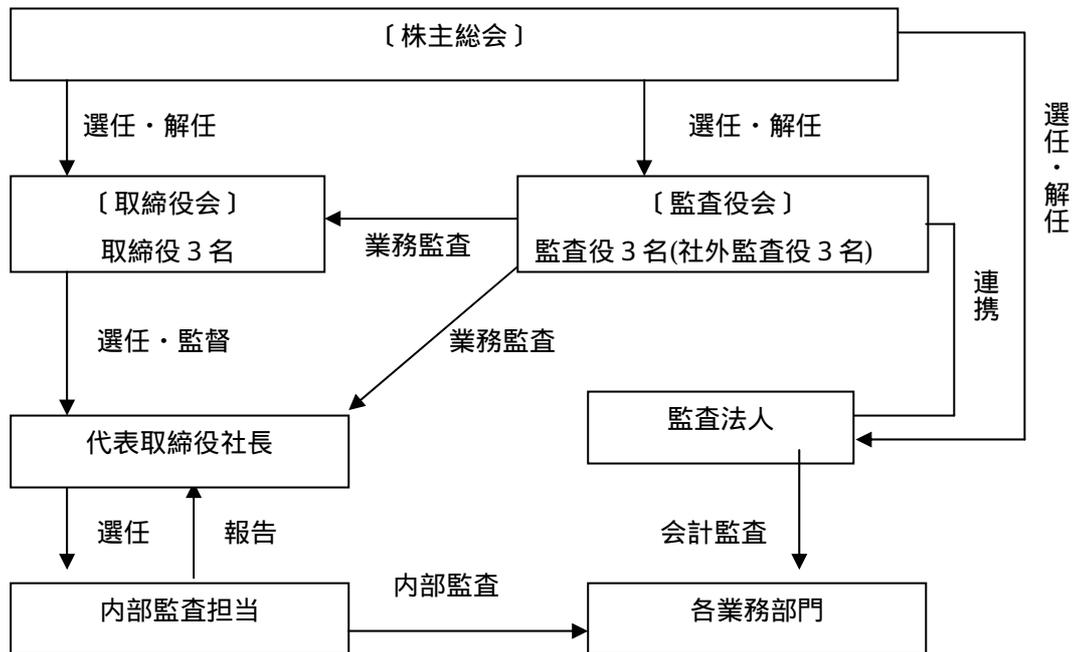
コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

() 会社の経営上の意思決定、執行及び監督に係る経理管理組織その他コーポレート・ガバナンス体制の状況

(イ) 会社の機関の内容

当社は監査役設置会社であり、平成 18 年 2 月 20 日現在の役員構成は取締役 3 名、監査役 3 名(3 名とも社外監査役)であります。当社は、経営の合理性、透明性及び経営の迅速化を図るため、毎月 1 回の定例取締役会を開催し、取締役会規則に定めた経営に関する重要事項の決議や基本方針に沿った各事業の進捗状況を確認するとともに、監査役 3 名(1 名常勤であり、3 名とも社外監査役)も出席し、監査機能の強化を図っております。

当社におけるコーポレート・ガバナンス体制の状況は次のとおりであります。



(ロ) 会社の内部統制システムとリスク管理体制の整備の状況

内部統制の有効性及び実際の業務遂行状況につきましては、内部監査担当者が各業務部門を対象として業務監査を実施しており、その監査結果は社長へ直接報告されております。各部門に対しては、監査結果報告書に基づき改善事項の指摘と指導を行い、監査後は改善状況について報告をさせて、より有効性の高い内部監査を行っております。

重要な法的課題及びコンプライアンスについては、顧問弁護士と相談を行いながら、随時必要な検討を実施しております。また、会計監査人とは通常の会計監査のみならず、重要な会計的課題について随時相談及び検討を実施するとともに、レビューまたは監査の過程で問題点があれば、会計監査人からも随時指摘を受け、必要な検討を実施しております。

(ハ) 内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

内部監査担当者と監査役会は相互に連携し、それぞれの監査計画や監査結果について、情報を共有することで、より効果の高い監査を進めております。また、監査役会と会計監査人との間でも、随時情報の交換を行い、会計監査および業務監査を一層効果的に進めることを図っております。なお、会計監査につきましては、商法及び証券取引法の規定に基づき、連結財務諸表及び財務諸表について、優成監査法人により監査を受けており、監査の過程で内部統制上、会計上の問題等において適宜アドバイスを受けております。なお、当社と同監査法人また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ありません。

業務を執行した公認会計士の氏名、継続関与年数及び所属する監査法人

公認会計士の氏名等		所属する監査法人
業務執行社員	加藤 善孝	優成監査法人
	本間 洋一	

*継続関与年数については、全員7年以内であるため記載を省略しております。

監査業務に関わる補助者の構成

公認会計士 1名 会計士補 8名 その他 -名

(二) 役員報酬及び監査報酬

取締役の年間報酬総額 68,050 千円

監査役の年間報酬総額 6,600 千円(うち社外監査役 6,600 千円)

監査契約に基づく監査証明に係る報酬 12,600 千円

監査証明に係る報酬以外 840 千円

() 会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係の概要

該当事項はありません。

() 会社のコーポレート・ガバナンスの充実に向けた取組みの最近1年間における実施状況

当連結会計年度において、取締役会は、定時取締役会については12回、臨時取締役会については8回開催し、経営の基本方針、その他重要事項を決定しました。また、監査役会は12回開催し、当連結会計年度の監査計画の決定と、その後の実施状況の報告、意見交換が行われております。その他、内部監査につきましては、当連結会計年度の内部監査計画の決定と、その後の実施結果の報告が行われております。

(8) 関連当事者との取引に関する基本的な考え方

当社は、当連結会計年度において、平成17年2月1日に代表取締役から株式会社スペースプロダクツの株式を取得する取引を行っております（P38参照）が、例外的に発生した取引であります。今後も関連当事者との取引については必要最小限度にとどめる方針であります。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、企業収益の改善に伴う設備投資の回復等により、製造業を中心とした受注拡大の兆しが見え、緩やかながら景気回復基調の中で推移いたしました。

当社グループは「不動産の再活性」「地域の再活性」「企業の再活性」を基本コンセプトとして事業を推進しております。不動産業界は、団塊の世代のリタイアメントを契機に叫ばれる2010年問題等先行き不安にも悩まされると同時に、都心の一部で地価高騰が懸念されており、短期的にも中長期的にも不安定な要因を完全に取り除ける環境には程遠い状況であります。

このような環境下において、当社は、従来の不動産業と概念にとらわれず、需要発見型のサービスを提案しビジネスを構築することで、「不動産サービス業」というユーザー本意の本来あるべき企業の姿勢を忘れることなく事業を推進することを理念に掲げて邁進いたしました。

この結果、当連結会計年度の売上高は15,233百万円、経常利益は1,916百万円、当期純利益は1,148百万円となりました。

(注)当連結会計年度は連結財務諸表の作成初年度であるため、前年同期との比較分析は行っておりません。

< レンタルマネジメント事業 >

当連結会計年度におけるレンタルマネジメント事業の売上高は4,531百万円となりました。

レンタルマネジメント事業を構成する各事業の現場数、区分数が概ね増加しましたが、マンスリーマンション事業については、平成17年4月以降はグッド・コミュニケーション株式会社に運営委託した影響もあり売上高が大きく減少しております。

以下に主要なものを列挙しますと、

マンスリーマンション

(平成15年末868室 平成16年末993室 平成17年末975室)

コンテナ

(平成15年末4,128室 平成16年末5,388室 平成17年末6,197室)

トランクルーム

(平成15年末2,267室 平成16年末3,340室 平成17年末6,155室)

なお、平成17年末の室数のうち1,722室は子会社である(株)スペースプロダクツ社の「らく賃BOX」です。

コインパーキング

(平成15年末399台 平成16年末376台 平成17年末404台)

付置義務駐車場

(平成15年末38台 平成16年末183台 平成17年末309台)となっております。

(注)当連結会計年度は連結財務諸表の作成初年度であるため、平成16年末以前の数値は個別ベースのものであります。なお、マンスリーマンションの数値はグッド・コミュニケーション(株)に運営委託している当社分のみ数値であり、グッド・コミュニケーション(株)分は含まれておりません。

主要なレンタルマネジメント事業売上の推移は以下のとおりであります。 (百万円未満切捨)

	平成 17 年 12 月期	平成 16 年 12 月期 (参考：個別ベース)
ミスター貸地	354	384
ハローコンテナ	896	725
ハローマンスリー	1,437	1,622
ハロートランク(トランクルーム)	776	396
ハローパーキング(コイン型)	248	239
ハローパーキング(付置義務型)	79	27
コンテナ等商品販売	373	331
その他	365	174
合 計	4,531	3,901

< クリエイトマネジメント事業 >

当連結会計年度におけるクリエイトマネジメント事業の売上高は9,779百万円となりました。受注事業におきましては物件数が72件(前期45件。但し、単体ベース)、リニューアル事業におきましては、販売物件が24件(前期12件、但し、単体ベース)となり、大きく増加しました。

各事業の売上高の推移は以下のとおりであります。 (百万円未満切捨)

	平成 17 年 12 月期	平成 16 年 12 月期 (参考：個別ベース)
受注事業	2,187	746
リニューアル事業	7,592	2,263
合 計	9,779	3,009

< スtockマネジメント事業 >

当連結会計年度におけるストックマネジメント事業の売上高は895百万円となりました。

現在稼働中の物件数は、平成17年12月末が20件(平成16年12月末が20件。但し、単体ベース)となりました。 (百万円未満切捨)

	平成 17 年 12 月期	平成 16 年 12 月期 (参考：個別ベース)
ストックマネジメント	895	454
合 計	895	454

< その他の事業 >

当連結会計年度におけるその他の事業の売上高は27百万円となりました。

(注) 当連結会計年度は連結財務諸表の作成初年度であるため、前年同期との比較分析は行っておりません。

(2) 財政状態

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物の残高は、当期首より 384 百万円減少し、1,836 百万円となりました。

この減少の要因は、借入による資金調達を行ったことなどにより財務活動によるキャッシュ・フローが 2,949 百万円の収入となったものの、営業活動によるキャッシュ・フローが 2,738 百万円の支出および、投資活動によるキャッシュ・フローが 597 百万円の支出となったためであります。

< 営業活動によるキャッシュ・フロー >

当連結会計年度においては、営業活動によるキャッシュ・フローは 2,738 百万円の支出となりました。これは主に税金等調整前当期純利益が 1,938 百万円計上された一方で、たな卸資産が 3,569 百万円、前渡金が 722 百万円増加したためであります。

< 投資活動によるキャッシュ・フロー >

当連結会計年度においては、投資活動によるキャッシュ・フローは 597 百万円の支出となりました。これは主に有形固定資産の売却による収入 343 百万円、投資有価証券の売却による収入 204 百万円がありましたが、有形固定資産の取得による支出が 746 百万円、投資有価証券の取得による支出が 384 百万円なされたためであります。

< 財務活動によるキャッシュ・フロー >

当連結会計年度においては、財務活動によるキャッシュ・フローは 2,949 百万円の収入となりました。これは主に短期借入金の純増加 1,482 百万円及び長期借入金の純増加 1,557 百万円によるものであります。

なお、キャッシュ・フロー指標の推移については、以下のとおりであります。

	平成 17 年 12 月期	(参考：個別ベース)
		平成 16 年 12 月期
自己資本比率 (%)	34.7	41.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	421.4	288.3
債務償還年数 (年)	-	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	-	-

自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

- (注) 1. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数により算出しております。
2. 営業キャッシュ・フローはキャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについてはキャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
3. 平成 17 年 12 月期の各指標は、連結ベース財務数値により計算しております。

(3) 次期の見通し

次期における当社グループの業績見通しといたしましては、引き続き各部門における課題を改善しながら業績の拡大に邁進する所存であります。

なお、次期よりセグメント区分の変更を検討しております。従来のレンタルマネジメント事業のうちコンテナ等商品販売事業を除いたものと従来のストックマネジメント事業を一括して「不動産運用サービス事業」とし、また、従来のクリエイティブマネジメント事業とレンタルマネジメント事業のうちコンテナ等商品販売事業を一括して「不動産再生・流動化サービス事業」とする予定です。

「不動産再生運用サービス事業」においては、いわゆる収納事業（当社グループではセルフストレージ事業として総称しておりますがより具体的には、従来のハローコンテナ、ハロートラックに加えハローストレージ）を中核事業として位置づけ、現場数、区分数を大幅に増加させる見込みです。

「不動産再生・流動化サービス事業」においては、受注事業に加え、リニューアルによる保有物件の再生・流動化を引続き拡大していく見込みであります。

平成 18 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」が 6,461 百万円、「不動産再生・流動化事業」が 12,859 百万円、その他の事業が 12 百万円と計画し、合計では売上高 19,332 百万円、経常利益 2,904 百万円、当期純利益 1,688 百万円と見込んでおります。

（なお、平成 17 年 12 月期の売上高を平成 18 年 12 月期以降に適用するセグメント区分で集計した場合は以下の通りとなります。平成 17 年 12 月期 不動産運用サービス事業売上高 5,053 百万円、不動産再生・流動化サービス事業売上高 10,152 百万円、その他の売上高 27 百万円）

18 年 12 月期業績予想

(連結)

(百万円、銭未満切捨)

	売上高	経常利益	当期純利益	1 株当たり予想当期純利益	
	百万円	百万円	百万円	円	銭
中間期	9,669	2,059	1,199	5,348	26
通 期	19,332	2,904	1,688	7,527	81

(単体)

(百万円、銭未満切捨)

	売上高	経常利益	当期純利益	1 株当たり予想当期純利益	
	百万円	百万円	百万円	円	銭
中間期	9,294	2,050	1,189	5,301	81
通 期	18,473	2,863	1,661	7,405	21

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

(4) 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、当社グループ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、当社グループは、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、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

顧客ニーズや市況をはじめとする外部経営環境の変化によるリスクについて

当社グループは、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、当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

当社グループ自ら不動産を所有することのリスクについて

当社グループ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、()ネット利回り平均10%以上、()即収入が見込める物件、()空室ができて当社レンタルマネジメント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、一定の条件(現在、固定金利3%未満、10年返済)を満たすこととしております。

しかしながら、当社グループの潜在需要の見通しが十分でなかったり、また予見が困難な外部環境の変化により需要が減少する場合、あるいは周辺の賃料相場及び不動産価格相場が急激に変動した場合等には、当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

不動産価格が高騰することのリスクについて

不動産投資信託の組成は活発化するなど、不動産投資分野への資金流入が進んでいることにより、都心部を中心とした不動産価格の上昇傾向が出てきております。当社グループとしては、不動産価格高騰はすべての不動産において起こるのではなく一部（例えば、ファンド、リート、分譲など）の不動産が高騰するものと考えております。そこで生じる不動産市場の歪みを、当社グループの「困った不動産の再活性」という基本姿勢を通してさらなるビジネスチャンスの到来と捉えております。

しかしながら、当社グループ自らが不動産の取得し事業を進めることも考えられ、不動産価格高騰による当社グループの仕入コストが上昇したり、仕入自体が困難となる可能性があります。

新規事業の比重が高いことのリスクについて

当社グループが新規事業を進めるにあたって、テストラン(6ヶ月~12ヶ月)を確実に実施し、当該事業の収益力、テストラン期間に見つかった課題の解消状況を十分見極めたうえで、事業の拡大または傷の浅いうちの撤退を行うという方針を採用しております。また、当社グループが手がける新規事業は、基本的に既存事業のノウハウが活用でき、事業展望も比較的立てやすい領域となっております。さらに、「困った不動産の再活性」コンサル事業を展開するにあたって、新規商品の開発は必要であり、また、その結果各事業の相乗効果ももたらされるものであります。

しかしながら、新規の事業である以上、失敗に終わる可能性は既存の事業と比較すれば相対的に大きく、既に高収益を上げている事業と、同等かそれ以上の成果を上げることができない可能性があります。その結果として新規事業の比重が高いことにより、当社グループの業績および財政状態が不安定化する可能性があります。

参入障壁が低いことのリスクについて

他社の「商品ありき」からのビジネス展開と比べて、当社グループは「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と一緒にご提案できるという独自性を持っております。

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

平成 17 年 12 月末の財政状態について

当社グループは平成 16 年 12 月期よりストックマネジメント事業及びクリエイイトマネジメント事業においては、物件の取得資金源泉の大部分を借入債務に依存しております。

平成 17 年 12 月末においては合計 28 件(中古マンション、ホテル、中古アパート等)を所有しております。これにより、平成 17 年 12 月末時点での当該物件の簿価の総額が 11,257,206 千円、当該物件取得のための借入金残高が 7,435,299 千円、有利子負債総額が 8,377,470 千円(純資産の 141.6%)となっております。

ストックマネジメント事業の用に供した物件は経常的に収益を獲得できる物件にしていくため、積極的に活用していく一方で、早期の資金回収を図るべく、一部の物件を除いて、適時に売却していく方針(当該物件は原則として再賃貸を行う予定)であります。またクリエイイトマネジメント「ハローリニューアル」事業に供した物件についても、同様の方針であります。

しかしながら、当社グループの当該物件に対する潜在需要の見通しが十分でなかったり、あるいは予見が困難な外部環境の変化により需要が減少する場合等には、借入金をはじめとする有利子負債から生じる金利負担を十分にまかなうことが困難となる可能性があります。

組織の運営等について

() 代表者への依存について

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

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

() 小規模組織について

当社は既存事業の積極的な拡大及び新規事業への進出に対応して人員の増加を図っておりますが、平成 17 年 12 月末に於ける当社組織を構成する人員は役員 6 名(取締役 3 名、監査役 3 名)及び従業員 23 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。

ネットワーク事業における「ミスター貸地」及び「ハローコンテナ」商標について

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

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

したがって上記各事業において、当社の事業と同一の商標を使用するネットワーク事業者の事業運営等によりトラブルが発生し、結果として当該商標の価値が低下した場合等には、当社グループ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 17 年 12 月末時点で商標使用許諾契約を結んでいる相手先は「ミスター貸地」については 194 社、「ハローコンテナ」については 194 社であります。

「コンテナ」事業で使用するコンテナの仕入先について

当社グループは現在、「ハローコンテナ」事業の用に供するコンテナの仕入れは複数の候補先の中から日本コンテナアソート株式会社 1 社のみを選定しております。

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

しかしながら、同社がコンテナ生産の拠点としている中国・韓国における災害等による生産調整、その他当社グループ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、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

各物件オーナーとの賃貸借契約が短期間で解除される可能性について

当社グループはレンタルマネジメント事業を構成する各事業を展開する際に、各物件のオーナーとの間で当社グループ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、当社グループ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 17 年 12 月期(12 月末日まで)において、賃借人であるオーナーから契約期間満了前に契約が解除された事例は 1 件あります。

ハローコンテナ事業に対する規制強化の可能性について

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

当社グループが設置しているコンテナについて、平成 17 年 12 月末時点では、近隣住民とのトラブル、あるいは新たな行政指導として当社グループが認識している事実はありませんが、今後、行政指導等が強化された場合には、当社グループのハローコンテナ事業の事業活動に影響を与える可能性があります。

4. 時価発行公募増資等に係る資金使途計画及び資金充当実績

平成 16 年 11 月 24 日に実施した時価発行公募増資（調達金額 2,186 千円）の資金使途計画及び資金充当実績は、概略以下のとおりであります。

（1）資金使途計画

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

（2）資金充当実績

前期からの未充当分 544 百万円は、当連結会計年度のストックマネジメント事業及びクリエイトマネジメント事業にかかる物件購入に充当いたしました。

5. 連結財務諸表等

(1) 連結財務諸表

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	当連結会計年度 (平成17年12月31日現在)		構成比 %
		金額(千円)		
(資産の部)				
流動資産				
1. 現金及び預金	2		1,851,157	
2. 売掛金			338,253	
3. たな卸資産	2.4		8,193,218	
4. 前渡金			854,702	
5. 繰延税金資産			124,513	
6. その他			550,677	
貸倒引当金			5,968	
流動資産合計			11,906,554	69.9
固定資産				
(1)有形固定資産				
1. 建物及び構築物	2.4	1,614,507		
減価償却累計額		125,682	1,488,824	
2. 機械装置及び運搬具		103,130		
減価償却累計額		46,524	56,606	
3. 土地	2.4		2,110,659	
4. 建設仮勘定			46,280	
5. その他		111,479		
減価償却累計額		36,397	75,082	
有形固定資産合計			3,777,452	22.2
(2)無形固定資産				
1. 連結調整勘定			126,805	
2. 営業権			44,568	
3. その他			16,120	
無形固定資産合計			187,493	1.1
(3)投資その他の資産				
1. 投資有価証券	1		583,279	
2. 差入保証金			439,577	
3. その他			160,978	
貸倒引当金			20,363	
投資その他の資産合計			1,163,470	6.8
固定資産合計			5,128,417	30.1
資産合計			17,034,971	100.0

当連結会計年度 (平成17年12月31日現在)			
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比
			%
(負債の部)			
流動負債			
1. 買掛金		401,193	
2. 短期借入金	2	1,828,332	
3. 一年内返済予定長期借入金	2	1,476,521	
4. 未払法人税等		626,347	
5. 前受金		518,661	
6. その他		298,133	
流動負債合計		5,149,189	30.2
固定負債			
1. 社債	2	140,000	
2. 長期借入金	2	4,852,617	
3. 預り保証金		873,458	
4. 繰延税金負債		45,832	
5. その他		56,725	
固定負債合計		5,968,633	35.1
負債合計		11,117,823	65.3
(少数株主持分)			
少数株主持分		2,517	0.0
(資本の部)			
資本金	3	1,818,520	10.7
資本剰余金		1,863,019	10.9
利益剰余金		2,149,358	12.6
その他有価証券評価差額金		83,732	0.5
資本合計		5,914,631	34.7
負債、少数株主持分及び 資本合計		17,034,971	100.0

【連結損益計算書】

		当連結会計年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	百分比
売上高		15,233,626	100.0
売上原価		11,480,101	75.4
売上総利益		3,753,525	24.6
販売費及び一般管理費	1	1,616,522	10.6
営業利益		2,137,002	14.0
営業外収益			
1. 受取利息		2,346	
2. 受取配当金		90	
3. 違約金収入		5,000	
4. 受取手数料		4,796	
5. スワップ評価益		2,554	
6. 為替差益		2,354	
7. その他		6,215	
		23,357	0.2
営業外費用			
1. 支払利息		218,315	
2. 新株発行費		16,013	
3. 持分法による投資損失		9,524	
4. その他		222	
		244,076	1.6
経常利益		1,916,283	12.6
特別利益			
1. 投資有価証券売却益		76,565	
2. 固定資産売却益	2	48	
3. 持分変動利益		664	
		77,278	0.5
特別損失			
1. 固定資産売却損	3	4,987	
2. 固定資産除却損	4	1,222	
3. スワップ解約損		27,991	
4. 訴訟関連費用		20,453	
		54,655	0.4
税金等調整前当期純利益		1,938,906	12.7
法人税、住民税及び事業税		850,218	
法人税等調整額		59,780	
		790,437	5.2
少数株主利益		17	0.0
当期純利益		1,148,452	7.5

【連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)	
		金額(千円)	
(資本剰余金の部)			
資本剰余金期首残高			1,859,294
資本剰余金増加高			
1.新株予約権の行使による新株の発行		3,724	3,724
資本剰余金期末残高			1,863,019
(利益剰余金の部)			
利益剰余金期首残高			1,051,481
利益剰余金増加高			
1.当期純利益		1,148,452	
2.連結初年度に伴う剰余金増加額		5,304	1,153,756
利益剰余金減少高			
1.配当金		55,879	55,879
利益剰余金期末残高			2,149,358

【連結キャッシュ・フロー計算書】

区 分	注記 番号	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
		金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益		1,938,906
減価償却費		166,632
連結調整勘定償却額		31,701
貸倒引当金の増加額		12,842
受取利息及び受取配当金		2,437
支払利息		218,315
為替差益		2,354
持分法による投資損失		9,524
持分変動利益		664
新株発行費		16,013
投資有価証券売却益		76,565
固定資産売却益		48
固定資産売却損		4,987
固定資産除却損		1,222
スワップ解約損		27,991
訴訟関連費用		20,453
売上債権の増加額		276,027
たな卸資産の増加額		3,569,836
前渡金の増加額		722,702
前払費用の増加額		31,485
前払金の増加額		236,250
未収入金の減少額		27,209
差入保証金の増加額		76,283
長期前払費用の増加額		6,813
仕入債務の増加額		293,843
未払金の減少額		4,578
未払費用の増加額		1,559
未払消費税等の増加額		5,770
未成工事受入金の減少額		311,708
前受金の増加額		251,363
長期前受収益の減少額		8,709
預り保証金の増加額		391,784
その他		13,687
小計		1,892,655
利息及び配当金の受取額		2,437
利息の支払額		230,236
法人税等による支出額		597,564
訴訟関連費用		20,453
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,738,472

区 分	注記 番号	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
		金額(千円)
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		746,603
有形固定資産の売却による収入		343,177
無形固定資産の取得による支出		11,893
無形固定資産の売却による収入		2,220
投資有価証券の取得による支出		384,226
投資有価証券の売却による収入		204,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式 取得による支出	2	1,807
その他		2,219
投資活動によるキャッシュ・フロー		597,353
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額		1,482,332
長期借入による収入		3,788,000
長期借入金の返済による支出		2,230,853
金利スワップの解約による支出		27,991
株式発行による収入		7,450
株式発行による支出		16,013
少数株主からの払込による収入		2,500
配当金の支払額		56,089
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,949,333
現金及び現金同等物に係る換算差額		2,354
現金及び現金同等物の増減額		384,138
現金及び現金同等物の期首残高		2,220,270
現金及び現金同等物の期末残高	1	1,836,132

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 2社</p> <p>(2) 主要な連結子会社の名称 株式会社スペースプロダクツ ハローアッカ株式会社</p> <p>上記のうち、株式会社スペースプロダクツは新規取得により、また、ハローアッカ株式会社は新規設立により、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用の関連会社の数 1社</p> <p>(2) 持分法適用の関連会社の名称 株式会社オートビュース グッド・コミュニケーション株式会社</p> <p>上記のうち、グッド・コミュニケーション株式会社は新規取得により当連結会計年度より持分法の適用範囲に含めております。</p> <p>また、株式会社オートビュースは当連結会計年度の売却により持分法適用の範囲から除外しておりますが、当連結会計年度の損益については、持分法を適用しております。</p>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち株式会社スペースプロダクツの決算日は、11月30日であります。</p> <p>連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p>

項目	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)				
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(1)重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券</p> <p>その他有価証券</p> <p>時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>デリバティブ</p> <p>時価法</p> <p>たな卸資産</p> <p>()商品 個別法による原価法 なお、賃貸中のものについては有形固定資産に準じて償却を行っております。</p> <p>()販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法 なお、賃貸中のものについては有形固定資産に準じて償却を行っております。</p> <p>()未成工事支出金 個別法による原価法</p> <p>()貯蔵品 最終仕入原価法による原価法</p> <p>(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>5～28年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>9～10年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。市場販売目的のソフトウェアについては、見込有効期間(3年以内)に基づいております。</p> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物及び構築物	5～28年	機械装置	9～10年
建物及び構築物	5～28年				
機械装置	9～10年				

項目	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
	<p>(3)重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(4) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準 外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。</p> <p>(5)重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(6)重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 金利スワップについては、特例処理の要件を満たす場合は特例処理を行っております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・ 金利スワップ ヘッジ対象・・・ 借入金利息 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。 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。</p> <p>(7)その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。</p>

項目	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。
6. 連結調整勘定の償却に関する事項	連結調整勘定の償却については、5年間の均等償却を行っております。
7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項	連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について、連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。
8. 連結キャッシュ・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。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

当連結会計年度 (平成17年12月31日現在)	
1 関連会社に対するものは次のとおりであります。	
投資有価証券(株式)	262,290千円
その他の関係会社有価証券(新株予約権)	20,650千円
2 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。	
定期預金	29,024千円
販売用不動産	6,010,591千円
建 物	1,277,268千円
土 地	2,049,179千円
計	9,366,062千円
担保付債務は次のとおりであります。	
短期借入金	500,000千円
1年以内返済予定	1,314,232千円
長期借入金	
社債	140,000千円
長期借入金	4,676,067千円
計	6,630,299千円
この他に担保留保条項が付されている借入金は、長期借入金(1年以内返済予定長期借入金を含む)134,000千円であります。	
3 発行済株式総数	
発行済株式総数 普通株式	224,316 株
4 従来、有形固定資産として保有していた建物278百万円、土地854百万円を所有目的の変更により、当期中に販売用不動産へ振替えています。	
5 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。	
当座貸越極度額の総額	1,950,000千円
借入実行残高	1,245,000千円
差引額	705,000千円

(連結損益計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)	
1	販売費及び一般管理費のうち主要な項目及び金額は次のとおりであります。
	支払手数料 565,586千円
	給与手当 229,649千円
	連結調整勘定償却額 31,701千円
	貸倒引当金繰入 12,842千円
2	固定資産売却益の内訳
	機械装置及び運搬具 48千円
3	固定資産売却損の内訳
	機械装置及び運搬具 3,655千円
	ソフトウェア 1,332千円
4	固定資産除却損の内訳
	工具器具備品 575千円
	長期前払費用 647千円

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)	
1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
現金及び預金勘定	1,851,157千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	15,024千円
現金及び現金同等物	1,836,132千円
2. 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 株式の取得により新たに株式会社スペースプロダクツを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式会社スペースプロダクツ株式の取得価額と株式会社スペースプロダクツ株式取得のための支出との関係は次のとおりです。	
	(千円)
流動資産	140,641
固定資産	58,741
連結調整勘定	158,506
流動負債	53,748
固定負債	224,140
株式会社スペースプロダクツ株式の 取得価額	80,000
株式会社スペースプロダクツ株式の 現金及び現金同等物	78,192
差引：株式会社スペースプロダクツ株 式取得のための支出	1,807

(リース取引関係)

当連結会計年度
(自 平成17年1月1日
至 平成17年12月31日)

1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引

リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

	取得価額 相当額	減価償却累計額 相当額	期末残高 相当額
機械装置 及び運搬具	千円 6,003	千円 4,002	千円 2,001
工具器具 備品	1,004,307	370,745	633,562
合計	1,010,311	374,748	635,563

未経過リース料期末残高相当額

1年以内	200,087千円
1年超	451,019千円
合計	651,106千円

支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

支払リース料	171,042千円
減価償却費相当額	155,196千円
支払利息相当額	18,808千円

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

未経過リース料

1年以内	9,963千円
1年超	3,464千円
合計	13,427千円

(有価証券関係)

前事業年度における「有価証券」については財務諸表における注記事項として記載しております。

当連結会計年度(平成17年12月31日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

		取得原価 (千円)	連結貸借対照表 計上額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	23,800	164,500	140,700
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	1,040	1,542	502
	小計	24,840	166,042	141,202
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1)株式	-	-	-
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		24,840	166,042	141,202

2. 時価評価されていない有価証券

	連結貸借対照表計上額(千円)
(1) 其他有価証券	
非上場株式(店頭売買株式を除く)	134,296
計	134,296

(デリバティブ取引関係)

前事業年度における「デリバティブ取引」については財務諸表における注記事項として記載しております。

当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容及び利用目的</p> <p>変動金利による借入金に係る支払利息が、将来の金利上昇から受ける影響を回避する目的で金利スワップ取引を利用しております。</p> <p>なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たす場合は特例処理を行っております。</p> <p>ヘッジ手段及びヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金利</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>ヘッジ有効性の評価</p> <p>ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針</p> <p>将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容</p> <p>当社が利用しているデリバティブ取引は投機目的ではないため、当該取引に係る市場リスクはほとんどないと判断しております。また、デリバティブ取引の相手先を信用度の高い金融機関に限定することにより信用リスクの最小化を図っております。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制</p> <p>取引の実行及び管理は、「デリバティブ取引規程」に従い、別途「職務権限規程」に定める決裁権者により承認された取引権限枠等に基づき、財務経理部が行っております。</p> <p>なお、多額の借入金等は、取締役会の専決事項でありますので、それに伴う為替予約の締結、金利スワップ契約の締結等は、同時に取締役会で決定されることとなります。</p>

2. 取引の時価等に関する事項

区分	種類	当連結会計年度 (平成17年12月31日)			
		契約額等	契約額等の うち1年超	時価	評価損益
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	206,250		616	616
合計		206,250		616	616

(注) ヘッジ会計を適用している取引は、注記の対象から除いております。

(退職給付関係)

前事業年度における「退職給付」については財務諸表における注記事項として記載しております。

当連結会計年度(自平成17年1月1日至平成17年12月31日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

当連結会計年度 (平成17年12月31日現在)	
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	
繰延税金資産	
貸倒引当金損金算入限度超過額	7,793千円
たな卸資産評価損否認額	52,513千円
前受金否認額	1,544千円
前受収益否認額	1,660千円
未払事業税否認額	66,908千円
一括償却資産損金算入限度超過額	2,908千円
営業権償却超過額	615千円
その他	2,206千円
繰延税金資産合計	136,149千円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	57,469千円
繰延税金負債合計	57,469千円
繰延税金資産の純額	78,680千円

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

当連結会計年度 (平成17年12月31日現在)	
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間の差異が法定実効税率の 100 分の 5 以下であるため記載を省略しております。	

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当連結会計年度(自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)

	レンタル マネジメ ント事業 (千円)	クリエイ トマネジ メント事 業 (千円)	ストック マネジメ ント事 業 (千円)	その他 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業 損益							
売上高							
(1)外部顧客に対する 売上高	4,481,665	9,854,731	869,929	27,299	15,233,626	-	15,233,626
(2)セグメント間の内 部売上高又は振替 高	52,911	48,101	25,449	-	30,259	30,259	-
計	4,534,576	9,806,630	895,379	27,299	15,263,886	30,259	15,233,626
営業費用	3,743,529	8,470,250	403,562	27,199	12,644,542	452,081	13,096,624
営業利益(又は損失)	791,047	1,336,379	491,816	99	2,619,344	482,341	2,137,002
資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	3,369,680	375,141	11,003,309	8,925	14,757,056	2,277,914	17,034,971
減価償却費	67,355	3	99,833	-	167,192	8,408	175,601
資本的支出	605,730	274	76,919	-	682,923	52,806	735,730

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、事業の種類の種類性を考慮して区分しております。

2. 各事業区分に属する主要な事業

レンタルマネジメント事業

当社グループが土地・空室等を借上げ、運用する事業であり、主な事業は「ミスター貸地」「ハローコンテナ」「ハロートランク」「ハローステイ(マンスリー)」「商品販売」事業、及びこれらに付随した商標権利用料収入及び商標利用企業等がメーカーからコンテナ等を購入した際に手数料収入を得る「ネットワーク事業」等であります。

クリエイトマネジメント事業

土地、建物所有者のニーズに合わせて建築物等を受注する事業、及びストックマネジメント事業により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。

ストックマネジメント事業

当社グループが土地、建物等を取得・保有し、レンタルマネジメント事業で展開するハローシリーズ等により運用してその賃料収入等を得る事業であります。

3. 営業費用のうち「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は452,081千円であり、その主なものは親会社の管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、「消去又は全社」に含めた全社資産の金額は、2,277,914千円であり、その主要なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金、投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
5. 減価償却費及び資本的支出には長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

【所在地別セグメント情報】

当連結会計年度（自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日）

本邦以外の国、または地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

当連結会計年度（自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

前事業年度に係る「関連当事者との取引」に関する注記については財務諸表における注記事項として記載しております。

当連結会計年度 (自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日)

役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は職業	議決権の 所有 (被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末 残高
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及び個人 主要株主等	林 尚道	-	-	当社代表 取締役	(被所有) 直接 35.95%	-	-	株式の購入 (注)	80,000	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注)株式の購入は株式会社スペースプロダクツの株式200株を購入したものです。株式購入価格は適正な評価額に基づき決定しております。

なお、当取引により株式会社スペースプロダクツは連結子会社(持株比率100%)となりました。

(1株当たり情報)

当連結会計年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)	
1株当たり純資産額	26,367円41銭
1株当たり当期純利益	5,136円24銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	5,073円52銭
1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎 損益計算書上の当期純利益	
	1,148,452千円
普通株式に係る当期純利益	
	1,148,452千円
普通株主に帰属しない金額の主要な内訳	
	該当事項はありません。
普通株式の期中平均株式数	
	223,598株
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた当期純利益調整額の主要な 内訳	
	該当事項はありません。
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式増加数の主要な 内訳	
新株引受権	429株
新株予約権	2,335株
普通株式増加数	2,764株

(重要な後発事象)

当連結会計年度(自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 12月 31日)

該当事項はありません。

6. 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

当連結会計年度における受注実績を事業部門別に示すと、次のとおりであります。

事業部門	受注高(千円)	受注残高(千円)
レンタルマネジメント事業		
クリエイティブマネジメント事業	1,631,626	667,806
ストックマネジメント事業		
その他の事業		
合計	1,631,626	667,806

(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

当連結会計年度における販売実績を事業部門別に示すと、次のとおりであります。

事業部門	販売高(千円)
レンタルマネジメント事業	4,531,582
クリエイティブマネジメント事業	9,779,365
ストックマネジメント事業	895,379
その他の事業	27,299
合計	15,233,626

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。