



平成27年12月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成28年2月12日
東

上場会社名 エリアリンク株式会社 上場取引所
コード番号 8914 URL <http://www.arealink.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 林 尚道
問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長兼総務部長 (氏名) 大滝 保晃 (TEL) 03-5577-9222
定時株主総会開催予定日 平成28年3月24日 配当支払開始予定日 平成28年3月25日
有価証券報告書提出予定日 平成28年3月25日
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年12月期の業績 (平成27年1月1日～平成27年12月31日)

(1) 経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年12月期	17,173	△5.2	2,657	18.9	2,442	17.0	1,550	0.6
26年12月期	18,120	47.8	2,235	48.5	2,087	45.6	1,541	14.4

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年12月期	12.63	—	11.0	12.6	15.5
26年12月期	12.55	—	11.9	9.8	12.3

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年12月期	19,312	14,626	75.7	119.14
26年12月期	19,539	13,514	69.2	110.09

(参考) 自己資本 27年12月期 14,626百万円 26年12月期 13,514百万円

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年12月期	3,941	△1,069	△1,888	6,415
26年12月期	7,123	146	△5,429	5,431

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
26年12月期	—	0.00	—	3.60	3.60	441	28.7	3.4
27年12月期	—	0.00	—	3.90	3.90	478	30.9	3.4
28年12月期(予想)	—	0.00	—	3.30	3.30		37.1	

3. 平成28年12月期の業績予想 (平成28年1月1日～平成28年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	8,707	△21.6	976	△55.4	962	△51.5	634	△51.9	5.17
通期	16,806	△2.1	1,675	△36.9	1,650	△32.4	1,091	△29.6	8.89

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	27年12月期	125,763,000 株	26年12月期	125,763,000 株
② 期末自己株式数	27年12月期	3,000,000 株	26年12月期	3,000,000 株
③ 期中平均株式数	27年12月期	122,763,000 株	26年12月期	122,763,000 株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。

当社は、平成28年2月15日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。その模様及び説明内容（音声）については、当日使用する決算説明資料とともに、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
(4) 事業等のリスク	7
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	8
2. 企業集団の状況	9
3. 経営方針	10
(1) 会社の経営の基本方針	10
(2) 目標とする経営指標	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略	10
(4) 会社の対処すべき課題	10
(5) その他、会社の経営上重要な事項	10
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
5. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	15
(3) 株主資本等変動計算書	17
(4) キャッシュ・フロー計算書	19
(5) 財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(重要な会計方針)	20
(未適用の会計基準等)	22
(貸借対照表関係)	22
(損益計算書関係)	23
(株主資本等変動計算書関係)	25
(キャッシュ・フロー計算書関係)	26
(有価証券関係)	27
(ストック・オプション等関係)	28
(税効果会計関係)	30
(資産除去債務関係)	31
(セグメント情報等)	32
(関連当事者情報)	35
(1株当たり情報)	35
(重要な後発事象)	35
6. その他	36

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

①当期の経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、政府による財政政策や日銀による金融緩和策を背景にした円安・株価の回復もあり、企業の収益改善や雇用情勢の改善、一部賃上げによる所得の増加等、景気は緩やかな回復基調が続きました。しかしながら、中国経済の減速や新興国の成長鈍化等の懸念もあり、景気の先行きは不透明な状況が続いております。一方、当社が属する不動産業界は、低金利や政府による経済政策を背景に、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、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17,173百万円（前期比5.2%減）、営業利益は2,657百万円（前期比18.9%増）、経常利益は2,442百万円（前期比17.0%増）、当期純利益は1,550百万円（前期比0.6%増）となりました。

<不動産運用サービス事業>

不動産運用サービス事業は、基幹事業であるストレージ事業において、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・営業所の開設を進めております。既存の東京、大阪、名古屋、千葉、神奈川、埼玉オフィス、神戸、福岡営業所に加え、平成27年2月には仙台、同年10月には静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、8,761室の増室となりました。またトランクタイプにおいては、トランク専用設計したことで、利便性・デザイン性が向上し、幅広い条件（立地・面積）での出店が可能となる2×4トランクの出店も行いました。新規に出店した現場は、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のためLED看板の設置を行いました。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12,980百万円、セグメント利益は2,376百万円となりました。

主要なものを列挙しますと以下のとおりとなります。

事業	平成25年12月末	平成26年12月末	平成27年12月末
コンテナ（室）	31,173	37,207	45,053
トランク（室）	15,513	16,357	17,272
パーキング（台）	1,226	1,200	1,079
オフィス（室）	655	655	648
会議室（室）	63	93	113
ホテル（室）	590	455	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ました。また不動産市況の影響を比較的受けにくい底地の売却も順調に推移しました。

この結果、不動産再生・流動化サービス事業の売上高は4,192百万円、セグメント利益は1,170百万円となりました。

②次期の見通し

次期における当社の業績見通しといたしましては、経済環境は回復基調にあるものの中国経済の減速懸念や不動産価格の高止まり等、不動産業界を取り巻く環境は依然として不透明な状況が予想されます。

このような経営環境のもと、当社では「不動産運用サービス事業」において、基幹事業であるストレージ事業の出店強化を視野に入れ各地域へオフィス・営業所の開設を行ってきました。引き続き、開設したオフィス・営業所を起点とし、地域に根差した営業活動により現場の出店を加速させることでストレージ事業のシェア拡大を図っていきます。ストレージ事業の積極的な展開とあわせ、貸会議室の新規出店拡大によるオフィス部門の強化を軸に安定的な収益基盤を確立させ、他社との差別化等の課題を改善しながらストック型ビジネス（不動産運用サービス事業）を拡大させていく方針であります。

さらにストレージ事業では、競合他社との価格競争や商品及びサービスの差別化競争が厳しさを増してきております。このような状況のなか、当社は営業支援システムの導入によりデータベースを活用した出店基準の明確化や商品タイプの適正化、および24時間契約を可能とした「スピード3分契約」によるソフト面での差別化に取り組んでいきます。レンタル収納サービスに対するお客様のニーズと認知が拡大を続けるなか、当社が取り組んできました安全・安心、またコンビニエンスストアのように身近にある便利さ、さらには全国展開している「ハローストレージ」のブランド力への評価から、今後の事業機会は一層拡大していくものと認識しております。また郊外への2×4トランクタイプでのストレージ出店により、幅広い条件（立地・面積）での出店が可能となり、ブランド力・認知度の強化、さらには全国展開を視野に入れた各地域へのオフィス・営業所の開設による地域戦略によりシェア拡大に注力し、売上増加に努めるとともに、お客様へのサポート体制の充実等により安定的な稼働を目指してまいります。

「不動産再生・流動化サービス事業」における不動産売買は、従来の不動産市況の影響を受けやすい収益不動産の売買から、比較的その影響を受けにくい底地の売買にシフトし、地道な営業活動により借地権者への販売を中心とした展開をしてまいります。

コスト面につきましては、事業拡大に伴い営業支援システム等の導入費用、サービス向上のためのシステム投資およびストレージ事業の認知度向上のためのLED看板の設置費用の増加を見込んでおりますが、一方でシステム導入による業務効率化および継続したコスト管理の徹底によるコスト削減を図ってまいります。

これらの状況を鑑み、平成28年12月期の業績見通しといたしましては、「不動産運用サービス事業」は売上高15,982百万円と増収を見込んでおり、「不動産再生・流動化サービス事業」は上記理由から売上高823百万円と減収の計画とし、合計で売上高16,806百万円、営業利益1,675百万円、経常利益1,650百万円、当期純利益1,091百万円と見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(イ) 資産

流動資産は、前事業年度末に比べて9.8%減少し9,121百万円となりました。これは主として現金及び預金が983百万円増加、商品が46百万円増加した一方、販売用不動産が1,905百万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8.1%増加し10,191百万円となりました。これは主として有形固定資産の取得等により有形固定資産が701百万円増加、差入保証金が122百万円増加したこと等によるものであります。

この結果、総資産は、前事業年度末に比べて、1.2%減少し19,312百万円となりました。

(ロ) 負債

流動負債は、前事業年度末に比べて17.0%増加し2,880百万円となりました。これは主として1年内返済予定の長期借入金が82百万円減少した一方、短期借入金が333百万円増加、未払法人税等が604百万円増加したこと等によるものであります。

固定負債は、前事業年度末に比べて49.3%減少し1,805百万円となりました。これは主として不動産の売却に伴い長期借入金が1,677百万円減少、預り保証金が58百万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22.2%減少し、4,686百万円となりました。

(ハ) 純資産

純資産合計は、前事業年度末に比べて8.2%増加し、14,626百万円となりました。これは主として利益剰余金が1,108百万円増加したこと等によるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下、資金という）は、前事業年度末に比べて983百万円増加し、6,415百万円となりました。

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

(イ) 営業活動によるキャッシュ・フロー

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、3,941百万円の収入となりました。主な内訳は、未払消費税等の減少額370百万円の減少要因等に対し、税引前当期純利益2,405百万円、たな卸資産の減少額1,872百万円、減価償却費計上額463百万円等の増加要因によるものであります。

(ロ) 投資活動によるキャッシュ・フロー

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、1,069百万円の支出となりました。主な内訳は、有形固定資産の取得による支出額1,055百万円等の減少要因に対し、貸付金の回収による収入額79百万円等の増加要因によるものであります。

(ハ) 財務活動によるキャッシュ・フロー

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、1,888百万円の支出となりました。主な内訳は、短期借入金の増加額333百万円の増加要因に対し、長期借入金の返済による支出額1,879百万円、配当金の支払額440百万円等の減少要因によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成23年12月期 (個別)	平成24年12月期 (個別)	平成25年12月期 (個別)	平成26年12月期 (個別)	平成27年12月期 (個別)
自己資本比率(%)	57.8	58.8	53.4	69.2	75.7
時価ベースの自己資本比率(%)	19.5	45.4	69.3	88.0	91.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	197.1	1,249.7	772.3	38.7	33.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ	18.4	3.4	5.9	50.7	78.4

自己資本比率 : 自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1 株式時価総額は、自己株式を除く発行済株式をベースに計算しております。

2 キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。

3 有利子負債は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。利払いについてはキャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する長期的かつ総合的な利益の拡大を重要な経営目標と位置付けており、株主配当につきましては、中長期的な事業計画に基づき、市場環境及び設備投資のタイミングを見計らいつつ、再投資のための内部資金の確保を念頭に置きながら、財政状態および利益水準を総合的に勘案したうえで、配当性向30%を目標として安定した配当を実施することを基本方針としております。また配当回数については、期末配当の年1回の配当を行うことを基本方針としており、決定機関は株主総会であります。

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

当期の配当につきましては、最近の経済市況、財務状況及び不動産・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3.90円を予定しております。

また、次期の配当につきましては、上記基本方針および現時点での業績予想を前提に、1株につき、年間配当金3.30円を予定しております。なお、中間配当の実施の予定はございません。

(4) 事業等のリスク

本決算短信に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項は、以下のようなものがあります。

また、当社として必ずしも事業上のリスクと考えていない事項についても、投資者の投資判断、あるいは当社の事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。

なお、当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に最大限の努力をする所存であります。

文中における将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

①顧客ニーズや市況をはじめとする外部経営環境の変化によるリスクについて

当社は、各事業の用に供する物件の仕入に関しては、従来通り、第一義的に顧客ニーズに合致する物件の調査探索を行い、立地条件及び周辺の相場状況等を勘案して、慎重に検討する方針であります。

また、物件の販売等についても、投資家のニーズに沿う物件の有効活用方法を提案する営業姿勢を強化し、近隣の不動産相場等の状況を勘案しながら、適時に資金回収を図っていく方針であります。

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

②当社自ら不動産を所有することのリスクについて

当社が自ら不動産を所有するにあたっては、(i)希少価値のある物件である、(ii)年8%の投資収益を目標、(iii)即収入が見込める物件、(iv)空室ができて当社不動産運用サービス事業のノウハウで効率運用が見込める物件、といった観点で物件を厳選したうえで投資を行っております。また、投資資金を借入で調達する場合、投資の期間に応じた調達を行い、必要に応じて固定金利での調達を実施することで金利上昇リスクの回避に努めております。

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

③参入障壁が低いことのリスクについて

他社の「商品ありき」からのビジネス展開と比べて、当社は「不動産」に対して再活性をテーマにコンサルティングを行うことからスタートするビジネスであり、不動産関連事業を行う企業の中でも切り口が独自のマーケットを対象としているものと捉えております。また、多くの商品ラインナップからサービスを組み合わせることで一緒にご提案できるという独自性を持っております。

しかしながら、特許権等により法的に他社を排除できる参入障壁を持っているわけではなく、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、賃貸人であるオーナーの賃貸借方針が変更された場合及びより有益な資産活用方法等が顕在化した場合等は賃貸借契約が解除され、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、本事業開始以降平成27年12月末時点までにおいて、賃貸人であるオーナーから契約期間満了前に契約が解除された事例は53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27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者の事業運営等については各ネットワーク事業者の自由裁量によることになっております。

したがって、上記事業において、当社の事業と同一の商標を使用するネットワーク事業者の事業運営等によりトラブルが発生し、結果として当該商標の価値が低下した場合等には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。なお、平成27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28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27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27年12月期 (単位：千円)
全体の業績	売上高	17,173,505
	売上総利益	5,073,451
ストレージ(流動化)事業の業績	売上高	3,525,673
	売上総利益	1,056,413
比率	売上高	20.5%
	売上総利益	20.8%

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

当社は、関係会社を有していないため、該当事項はありません。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、ストレージ部門におけるシェア・質の「圧倒的なNO.1」、「事業基盤（ストレージ部門、アセット部門、オフィス部門における貸会議室）の強化」による超安定高成長の実現、「人材育成の充実」、「安定した配当」を基本方針に掲げ、首都圏を中心にストレージ（ハロートランク、ハローコンテナ）等のハローシリーズを展開しております。「困ったところにビジネスあり」の精神を忘れずに未活性の遊休不動産を所有する不動産オーナーのニーズに対して、当社独自のビジネスモデルによってストレージ（ハロートランク、ハローコンテナ）等の付加価値を加えることで、エンドユーザーに対してより便利で活用しやすい空間を提供しております。

(2) 目標とする経営指標

当社は、ストレージ部門やアセット部門、オフィス部門における貸会議室等の収益が安定した不動産運用サービス事業を基軸とし、不動産再生・流動化サービス事業においては不動産市況を十分に考慮しながら新規の在庫購入を行い不動産売買を展開することで、長期的には収益性と資本効率を高めて総合的な企業価値の向上を重要な経営指標として定めていく方針であります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、前述の「(1) 会社の経営の基本方針」を具現化するために、全国展開を視野に入れたストレージ部門の現場数の増加及びサービス・商品力・ブランド力・認知度強化、アセット部門における収益不動産の保有、オフィス部門における貸会議室の出店拡大を中長期的な経営戦略として位置づけております。

ストレージ部門（ハロートランク、ハローコンテナ）については、規模のメリット、ノウハウのさらなる蓄積、サービス・商品力アップを図り、IT技術を利用した効率的運営、管理体制の強化を推進する方針であります。また全国展開を視野に入れたオフィス、営業所を各地方に開設することで現場出店のスピードを加速し、さらには「お客様」「オーナー様」により近い、トータル的なサポート体制を構築する方針であります。

アセット部門については、不動産市況を十分に考慮しながら年8%の投資収益を目標とする不動産等、当社独自の観点で厳選したうえで収益不動産を保有していく方針であります。

オフィス部門における貸会議室については、新たなストック型ビジネスの注力分野として新規出店を拡大していく方針であります。

(4) 会社の対処すべき課題

①不動産運用サービス事業における持続的な成長

ストレージ部門（ハロートランク、ハローコンテナ）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。

②商品力・サービス力・ブランド力の更なる向上

「事業等のリスク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、またコンテナ現場へLED看板を設置することでブランド力・認知度を確立をすることで、他社との間で明確な差別化を図り、顧客のニーズを最大限に獲得していく所存であります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準で財務諸表を作成する方針であります。なお、I F R S（国際財務報告基準）の適用につきましては、今後、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

5. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,431,560	6,415,073
売掛金	132,427	102,309
商品	389,830	436,634
販売用不動産	※1, ※2 3,325,049	※1, ※2 1,419,233
未成工事支出金	227,723	211,364
貯蔵品	5,401	8,446
前払費用	256,820	203,568
有価証券	—	32,594
繰延税金資産	263,030	106,759
その他	106,161	215,979
貸倒引当金	△22,744	△30,332
流動資産合計	10,115,261	9,121,631
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1, ※2 4,657,680	※1, ※2 4,981,239
減価償却累計額	△1,181,690	△1,387,966
減損損失累計額	△131,056	△132,442
建物(純額)	3,344,933	3,460,830
構築物	506,271	823,381
減価償却累計額	△162,362	△218,847
減損損失累計額	△7,858	△44,367
構築物(純額)	336,050	560,166
機械及び装置	92,316	87,087
減価償却累計額	△49,809	△57,418
減損損失累計額	△6,829	△6,427
機械及び装置(純額)	35,677	23,241
車両運搬具	13,878	13,878
減価償却累計額	△4,055	△6,373
車両運搬具(純額)	9,822	7,504
工具、器具及び備品	※2 1,402,814	※2 1,653,306
減価償却累計額	△450,258	△560,911
減損損失累計額	△27,165	△47,076
工具、器具及び備品(純額)	925,390	1,045,318
土地	※1, ※2 3,406,546	※1, ※2 3,685,328
リース資産	170,774	170,774
減価償却累計額	△61,811	△82,682
リース資産(純額)	108,963	88,092
建設仮勘定	1,980	348
有形固定資産合計	8,169,364	8,870,830

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
無形固定資産		
のれん	2,165	—
商標権	403	658
ソフトウェア	63,732	85,246
その他	360	360
無形固定資産合計	66,662	86,265
投資その他の資産		
投資有価証券	203,117	158,455
長期貸付金	52,237	34,258
破産更生債権等	1,282,449	1,280,149
長期前払費用	56,335	26,006
差入保証金	857,649	979,796
繰延税金資産	—	27,855
その他	31,695	29,612
貸倒引当金	△1,295,771	△1,302,013
投資その他の資産合計	1,187,714	1,234,120
固定資産合計	9,423,740	10,191,216
資産合計	19,539,002	19,312,847

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	320,072	249,831
工事未払金	216,685	268,066
短期借入金	—	333,340
1年内返済予定の長期借入金	※1 326,758	※1 244,284
未払金	306,328	306,791
未払費用	34,856	46,190
未払法人税等	110,606	715,203
前受金	546,776	569,458
未成工事受入金	157,172	49,494
預り金	7,735	5,941
前受収益	23,870	35,420
リース債務	21,365	21,395
その他	390,396	35,140
流動負債合計	2,462,624	2,880,559
固定負債		
長期借入金	※1 2,298,239	※1 621,096
預り保証金	582,142	523,686
リース債務	112,646	91,251
資産除去債務	321,515	418,565
繰延税金負債	48,104	—
その他	199,281	151,297
固定負債合計	3,561,930	1,805,897
負債合計	6,024,554	4,686,456
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,568,222	5,568,222
資本剰余金		
資本準備金	5,612,719	5,612,719
資本剰余金合計	5,612,719	5,612,719
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,591,429	3,700,254
利益剰余金合計	2,591,429	3,700,254
自己株式	△256,584	△256,584
株主資本合計	13,515,786	14,624,612
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△1,339	1,778
評価・換算差額等合計	△1,339	1,778
純資産合計	13,514,447	14,626,390
負債純資産合計	19,539,002	19,312,847

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
売上高		
賃貸営業収入	9,113,211	9,442,644
工事売上高	2,717,856	3,525,673
不動産販売売上高	6,274,642	4,188,037
その他の売上高	14,746	17,151
売上高合計	18,120,457	17,173,505
売上原価		
賃貸営業費用	※1 6,656,152	※1 6,771,485
商品期首たな卸高	385,477	389,830
当期商品仕入高	83,956	136,291
合計	469,433	526,122
他勘定振替高	※2 79,603	※2 89,487
商品期末たな卸高	389,830	436,634
工事売上原価	1,748,912	2,469,260
不動産販売原価	5,354,510	2,859,309
売上原価合計	13,759,575	12,100,054
売上総利益	4,360,881	5,073,451
販売費及び一般管理費		
役員報酬	135,911	152,927
給料及び手当	612,718	704,745
雑給	10,198	23,950
福利厚生費	101,829	137,824
広告宣伝費	265,188	288,354
交際費	23,815	28,018
旅費及び交通費	68,307	61,990
通信費	92,023	111,284
保険料	3,006	3,235
水道光熱費	5,418	8,662
消耗品費	20,171	40,672
支払手数料	444,808	464,719
支払報酬	112,627	111,278
修繕費	1,330	7,629
租税公課	61,631	60,571
減価償却費	41,435	50,021
貸倒引当金繰入額	13,006	28,092
貸倒損失	1,100	1,612
地代家賃	25,659	51,593
顧問料	39,672	39,993
その他	45,616	38,449
販売費及び一般管理費合計	2,125,480	2,415,631
営業利益	2,235,401	2,657,819

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
営業外収益		
受取利息	13,239	12,589
受取配当金	190	190
受取遅延損害金	3,917	2,820
移転補償金	25,729	9,864
貸倒引当金戻入額	1,150	490
その他	19,002	22,959
営業外収益合計	63,229	48,915
営業外費用		
支払利息	139,573	46,948
支払手数料	15,514	28,588
借入金早期返済手数料	—	161,453
デリバティブ解約損	44,825	—
その他	11,676	27,586
営業外費用合計	211,589	264,575
経常利益	2,087,041	2,442,159
特別利益		
固定資産売却益	※3 206,563	※3 27,022
事業譲渡益	—	※4 12,562
特別利益合計	206,563	39,585
特別損失		
固定資産売却損	※5 724	—
固定資産除却損	※6 21,033	※6 2,307
減損損失	※7 37,974	※7 58,827
有価証券評価損	—	15,236
会員権評価損	11,350	—
特別損失合計	71,083	76,371
税引前当期純利益	2,222,521	2,405,372
法人税、住民税及び事業税	163,662	774,340
法人税等調整額	517,853	80,260
法人税等合計	681,516	854,600
当期純利益	1,541,005	1,550,772

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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

当事業年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

(単位：千円)

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	
		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	2,591,429	2,591,429	△256,584	13,515,786
当期変動額							
剰余金の配当				△441,946	△441,946		△441,946
当期純利益				1,550,772	1,550,772		1,550,772
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	—	—	—	1,108,825	1,108,825	—	1,108,825
当期末残高	5,568,222	5,612,719	5,612,719	3,700,254	3,700,254	△256,584	14,624,612

	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	△1,339	△1,339	13,514,447
当期変動額			
剰余金の配当			△441,946
当期純利益			1,550,772
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	3,117	3,117	3,117
当期変動額合計	3,117	3,117	1,111,942
当期末残高	1,778	1,778	14,626,390

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,222,521	2,405,372
減価償却費	448,499	463,265
減損損失	37,974	58,827
有価証券評価損益(△は益)	—	15,236
受取利息及び受取配当金	△13,430	△12,780
支払利息	139,573	46,948
固定資産売却損益(△は益)	△205,839	△27,022
固定資産除却損	21,033	2,307
事業譲渡損益(△は益)	—	△12,562
売上債権の増減額(△は増加)	27,762	30,117
たな卸資産の増減額(△は増加)	4,441,573	1,872,326
未収消費税等の増減額(△は増加)	29,527	△70,194
仕入債務の増減額(△は減少)	167,933	△18,859
未払消費税等の増減額(△は減少)	370,351	△370,351
預り保証金の増減額(△は減少)	△232,642	△58,456
その他	19,279	△177,580
小計	7,474,120	4,146,594
利息及び配当金の受取額	12,340	13,707
利息の支払額	△140,591	△50,256
法人税等の支払額	△222,601	△168,582
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,123,267	3,941,462
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	△365,010	△1,055,545
有形固定資産の売却による収入	520,504	9,814
無形固定資産の取得による支出	△18,614	△54,706
投資有価証券の取得による支出	△47,831	—
貸付けによる支出	—	△48,200
貸付金の回収による収入	62,139	79,032
その他	△4,325	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	146,863	△1,069,604
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△630,500	333,340
長期借入れによる収入	326,166	120,000
長期借入金の返済による支出	△4,802,572	△1,879,617
配当金の支払額	△305,584	△440,702
リース債務の返済による支出	△17,048	△21,365
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,429,539	△1,888,346
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)	1,840,592	983,512
現金及び現金同等物の期首残高	3,590,968	5,431,560
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,431,560	※1 6,415,073

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) その他有価証券

時価のあるもの

決算末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

2 デリバティブ取引により生じる正味の債権(及び債務)の評価基準及び評価方法

時価法

3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 商品

個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

なお、賃貸中のものについては有形固定資産に準じて償却を行っております。

(2) 販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

なお、賃貸中のものについては有形固定資産に準じて償却を行っております。

(3) 未成工事支出金

個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

(4) 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法

4 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 2～34年

機械及び装置 5～9年

工具、器具及び備品 2～20年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(4) 長期前払費用

主に定額法を採用しております。

5 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

6 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事契約については工事進行基準を適用し、その他の工事契約については、工事完成基準を適用しております。なお、工事進行基準を適用する工事の当事業年度末における進捗度の見積りは、原価比例法によっております。

7 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。金利スワップについて、特例処理の要件を満たす場合は、特例処理を行っております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金利息

(3) ヘッジ方針

金利の市場変動によるリスクを回避するためにデリバティブ取引を利用しており、投機目的のものはありません。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間においてヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

8 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

9 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

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

(未適用の会計基準等)

・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成27年12月28日)

(1) 概要

繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いについて、監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」の枠組み、すなわち企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積る枠組みを基本的に踏襲した上で、以下の取扱いについて必要な見直しが行われております。

- ① (分類1) から (分類5) に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い
- ② (分類2) 及び (分類3) に係る分類の要件
- ③ (分類2) に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い
- ④ (分類3) に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い
- ⑤ (分類4) に係る分類の要件を満たす企業が (分類2) 又は (分類3) に該当する場合の取扱い

(2) 適用予定日

平成29年12月期の期首より適用予定です。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中です。

(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26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
販売用不動産	2,654,564千円	一千円
建物	688,544千円	633,604千円
土地	2,438,557千円	1,798,840千円
計	5,781,666千円	2,432,444千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
1年内返済予定長期借入金	306,718千円	224,244千円
長期借入金	2,218,279千円	561,176千円
計	2,524,997千円	785,420千円

※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2,060,976千円振替えております。

(当事業年度)

該当事項はありません。

(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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
賃貸営業費用	200,446千円	103,281千円

※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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
賃貸営業費用	66,041千円	89,487千円
棚卸資産除却損	13,561千円	－千円
計	79,603千円	89,487千円

※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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
主に土地、建物	189,326千円	9,675千円
構築物	28千円	－千円
機械及び装置	－千円	138千円
工具、器具及び備品	17,208千円	17,208千円
計	206,563千円	27,022千円

※4 事業譲渡益の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
	－	パーキング事業の一部を事業譲渡したことによるものであります。

※5 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
機械及び装置	724千円	－千円

※6 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
建物	1,227千円	－千円
構築物	5,826千円	399千円
機械装置及び運搬具	7,085千円	1,460千円
工具、器具及び備品	6,291千円	270千円
のれん	551千円	177千円
その他	50千円	－千円
計	21,033千円	2,307千円

※7 減損損失

前事業年度(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。

当事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27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	東京都北区上十条他	建物・工具、器具及び備品・ 構築物・長期前払費用	58,827千円

(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・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1,386千円、工具、器具及び備品19,910千円、構築物36,508千円、長期前払費用1,021千円であります。

(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

当事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27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27年3月26日 定時株主総会	普通株式	441,946	3.6	平成26年12月31日	平成27年3月27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28年3月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	478,775	3.9	平成27年12月31日	平成28年3月25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		当事業年度	
	(自	平成26年1月1日	(自	平成27年1月1日
	至	平成26年12月31日)	至	平成27年12月31日)
現金及び預金勘定		5,431,560千円		6,415,073千円
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		一千円		一千円
現金及び現金同等物		5,431,560千円		6,415,073千円

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前事業年度(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。

当事業年度(平成27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	7,425	4,800	2,625
小計	7,425	4,800	2,625
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
債券	32,594	32,594	—
小計	32,594	32,594	—
合計	40,019	37,394	2,625

(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(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。

当事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

該当事項はありません。

3 減損処理を行った有価証券

前事業年度(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。

当事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

有価証券について15,236千円(その他有価証券の債券)減損処理を行っております。

(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、下記の様に株式分割を行っておりますので、株式分割後の数値を記載しております。

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

平成18年7月1日付で、普通株式1株を4株

平成25年7月1日付で、普通株式1株を100株

① ストック・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)	74,400
権利確定(株)	—
権利行使(株)	—
失効(株)	—
未行使残(株)	74,400

② 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26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
(繰延税金資産)		
たな卸資産評価損	214,560千円	219,356千円
税務上の繰越欠損金	192,237千円	－千円
貸倒引当金	469,697千円	430,074千円
固定資産の減損	60,735千円	69,575千円
減価償却限度超過額	44,054千円	36,417千円
投資有価証券評価損	9,612千円	8,700千円
資産除去債務	114,588千円	135,029千円
前受収益	79,531千円	60,518千円
その他有価証券評価差額金	193千円	－千円
その他	101,550千円	143,147千円
繰延税金資産小計	1,286,762千円	1,102,819千円
評価性引当額	△1,008,395千円	△885,851千円
繰延税金資産合計	278,366千円	216,967千円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用	△63,440千円	△81,506千円
その他有価証券評価差額金	－千円	△846千円
繰延税金負債合計	△63,440千円	△82,353千円
繰延税金資産の純額	214,925千円	134,614千円

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26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
法定実効税率	38.0%	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以下であるため注記を省略しております。
(調整)		
交際費等永久に損金算入されない項目	0.6%	
住民税均等割	0.5%	
評価性引当額の増減	△8.6%	
税率変更による影響	0.8%	
その他	△0.6%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	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27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率の引き下げ等が行わ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、前事業年度の35.6%から、平成28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は33.1%に、平成29年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等については32.3%にそれぞれ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10,899千円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額の金額が10,988千円、その他有価証券評価差額金の金額が88千円それぞれ増加しております。

(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		当事業年度	
	自	平成26年1月1日	自	平成27年1月1日
	至	平成26年12月31日)	至	平成27年12月31日)
期首残高		253,585千円		321,515千円
有形固定資産の取得に伴う増加額		67,819千円		108,201千円
時の経過による調整額		3,965千円		5,585千円
資産除去債務の履行による減少額		△3,854千円		△796千円
その他増減額 (△は減少)		－千円		△15,940千円
期末残高		321,515千円		418,565千円

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、「不動産運用サービス事業」及び「不動産再生・流動化サービス事業」を営んでおります。「不動産運用サービス事業」は、当社が土地・空室等を借上げ、又は土地、建物等を取得・保有し運用する事業等であります。また、土地、建物所有者のニーズに合わせて、コンテナ、トランクルーム等の設置、及び建築を受注し提供する事業であります。「不動産再生・流動化サービス事業」は、当社が保有している中古の不動産物件について改修等を行うことで付加価値を加え、運用効率を上げた後に投資家等に販売する事業等であります。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前事業年度(自 平成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。

当事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27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	12,980,902	4,192,603	17,173,505	—	17,173,505
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	12,980,902	4,192,603	17,173,505	—	17,173,505
セグメント利益	2,376,725	1,170,231	3,546,956	△889,136	2,657,819
セグメント資産	10,471,442	1,438,840	11,910,282	7,402,183	19,312,466
その他の項目					
減価償却費	438,768	—	438,768	24,497	463,265
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,087,859	—	1,087,859	71,199	1,159,059

- (注) 1 セグメント利益の調整額△889,136千円は、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7,402,183千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主な内容は管理部門に係る資産であります。
- 4 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれます。

【関連情報】

前事業年度(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。

当事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27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
B社	2,600,000	不動産再生・流動化サービス事業

(注) B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

当事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27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	58,827	—	58,827	—	58,827

【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

当事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27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	2,165	—	2,165	—	2,165
当期末残高	—	—	—	—	—

【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)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1株当たり純資産額	110円09銭	119円14銭
1株当たり当期純利益金額	12円55銭	12円63銭

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

2 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
当期純利益(千円)	1,541,005	1,550,772
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)	1,541,005	1,550,772
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。

6. その他

該当事項はありません。