

【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28年3月25日

【事業年度】 第21期(自 平成27年1月1日 至 平成27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 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 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) 提出会社の経営指標等

回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
売上高 (千円)	10,603,601	10,124,488	12,256,406	18,120,457	17,173,505
経常利益 (千円)	953,511	1,075,272	1,433,672	2,087,041	2,442,159
当期純利益 (千円)	772,564	948,044	1,346,654	1,541,005	1,550,772
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	125,763,000	125,763,000	125,763,000
純資産額 (千円)	9,987,329	10,935,361	12,282,287	13,514,447	14,626,390
総資産額 (千円)	17,266,019	18,612,961	23,017,446	19,539,002	19,312,847
1株当たり純資産額 (円)	8,135.45	89.08	100.05	110.09	119.14
1株当たり配当額 (内、1株当たり 中間配当額) (円)	0 ( )	0 ( )	2.50 ( - )	3.60 ( - )	3.90 ( - )
1株当たり当期純利益 金額 (円)	629.31	7.72	10.97	12.55	12.63
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 (%)	57.8	58.8	53.4	69.2	75.7
自己資本利益率 (%)	8.0	9.1	11.6	11.9	11.0
株価収益率 (倍)	4.4	8.9	11.9	11.2	11.4
配当性向 (%)			22.8	28.7	30.9
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	3,941,462
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	1,069,604
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	1,888,346
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	6,415,073
従業員数 〔外、平均臨時 雇用者数〕 (名)	73 〔41〕	82 〔45〕	98 〔52〕	106 〔53〕	123 〔50〕

- (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18期、第19期、第20期及び第21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。
- 4 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。

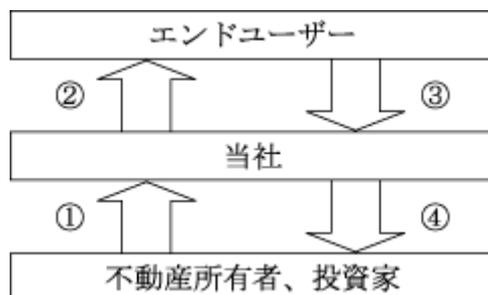
#### <不動産再生・流動化サービス事業>

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。

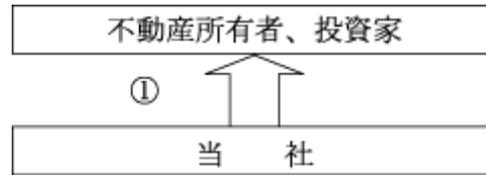
2. 自社保有



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27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)
123 [50]	31.7	3.1	4,769

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産運用サービス事業	85 [45]
不動産再生・流動化サービス事業	3 [1]
全社(共通)	35 [4]
合計	123 [50]

- (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。  
 5 前事業年度末に比べ従業員数が17名増加しております。主な理由は、業容の拡大に伴い積極的に採用活動を実施したためであります。

(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。

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・営業所の開設を進めております。既存の東京、大阪、名古屋、千葉、神奈川県、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（前期比9.6%増）、セグメント利益は2,376百万円（前期比4.9%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（前期比33.2%減）、セグメント利益は1,170百万円（前期比69.5%増）となりました。

事業	平成25年12月末	平成26年12月末	平成27年12月末
不動産売買事業（件）	9	21	22

(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。

<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3,941百万円となりました。

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。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

投資活動の結果使用した資金は1,069百万円となりました。

主な内訳は、貸付金の回収による収入額79百万円等の増加要因に対し、有形固定資産の取得による支出額1,055百万円等の減少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1,888百万円となりました。

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。

## 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	3,407,556	108.8	616,274	83.9
合計	3,407,556	108.8	616,274	83.9

(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	12,980,902	109.6
不動産再生・流動化サービス事業	4,192,603	66.8
合計	17,173,505	94.8

(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)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
A社	2,060,000	11.4		
B社			2,600,000	15.1

- 2 A社及び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。  
 3 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## 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27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 【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17,173百万円(前事業年度比5.2%減)、営業利益は2,657百万円(前事業年度比18.9%増)、経常利益は2,442百万円(前事業年度比17.0%増)、当期純利益は1,550百万円(前事業年度比0.6%増)となりました。

#### 売上高

当社の売上高は、17,173百万円(前事業年度比5.2%減)となりました。

このうち不動産運用サービス事業が12,980百万円、不動産再生・流動化サービス事業が4,192百万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70.5%となっております。

一方、販売費及び一般管理費は2,415百万円(前事業年度比13.7%増)となり、売上高営業利益率は15.5%となっております。

#### 営業外損益

借入金の期末残高が1,198百万円(前事業年度比54.3%減)となり、支払利息が46百万円(前事業年度比66.4%減)発生しております。

#### 特別損益

固定資産売却益27百万円、事業譲渡益12百万円、減損損失58百万円、有価証券評価損15百万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、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。

(b) 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82百万円減少した一方、短期借入金333百万円増加、未払法人税等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1,677百万円減少、預り保証金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。

(c) 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。

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。

(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、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。

(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、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。

(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、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。

### 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1,159百万円であります。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、主に運転資金として620百万円の借入を実行しております。

なお、当事業年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

#### 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27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	267,811 〔267,811〕		57 〔57〕	267,868 〔267,868〕	
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	210,119	794,683 (202.04)		1,004,802	41 (15)
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	279,031 〔279,031〕		306 〔306〕	279,338 〔279,338〕	
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	376,905 〔376,905〕		72 〔72〕	376,977 〔376,977〕	
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	437,614 〔437,614〕			437,614 〔437,614〕	
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	57,432 〔57,432〕	870,361 (210.18) 〔870,361〕		927,794 〔927,794〕	
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	340,206 〔340,206〕	549,811 (317.97) 〔549,811〕	206 〔206〕	890,225 〔890,225〕	
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	257,272 〔257,272〕		851 〔851〕	258,124 〔258,124〕	
町田 (東京都町田市)	不動産運用 サービス事業	ストレージ	135,608 〔135,608〕	120,894 (736.37) 〔120,894〕	5 〔5〕	256,508 〔256,508〕	
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	102,420 〔102,420〕	117,400 (498.40) 〔117,400〕	3,228 〔3,228〕	223,049 〔223,049〕	

(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	3,464,321
		事務所及び内部造作	1,460,260
	パーキング事業	駐車場	84,359
		駐車場機械装置	7,600

(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27年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成28年3月25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27年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成28年2月29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27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)		6	23	80	56	15	8,826	9,006	
所有株式数 (単元)		144,013	53,941	76,544	235,867	129	747,115	1,257,609	2,100
所有株式数 の割合(%)		11.45	4.29	6.09	18.76	0.01	59.40	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27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
GOLDMAN SACHS& CO.REG	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA	6,980,795	5.55
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	4,733,900	3.76
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	3,644,800	2.90
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	2,975,500	2.37
株式会社アミックス	東京都中央区八重洲 1 丁目 3 番 7 号	2,500,000	1.99
株式会社 S B I 証券	東京都港区六本木 1 丁目 6 番 1 号	2,310,500	1.84
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	2,000,000	1.59
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	1,992,800	1.58
小川 秀男	東京都町田市	1,612,800	1.28
計	-	56,887,695	45.23

(注) 1. カバウター・マネージメント・エルエルシーから、平成27年12月4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27年12月1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 (%)
カバウター・マネージメント・エルエルシー (常任代理人 伊藤見富法律事務所)	アメリカ合衆国イリノイ州60611 シカゴ、ノース・ミシガン・アベニュー 401 (東京都千代田区丸の内 1 丁目 5 番 1 号 新丸の内ビルディング29階)	7,650,100	6.08

2. 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27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 122,760,900	1,227,609	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 2,100		
発行済株式総数	125,763,000		
総株主の議決権		1,227,609	

【自己株式等】

平成27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、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。

(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28年3月24日 定時株主総会決議	478,775	3.9

#### 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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
最高(円)	5,300	7,200	(注) 2 17,760 144	168	173
最低(円)	2,491	2,692	(注) 2 6,280 98	107	112

- (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27年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	173	167	156	173	153	152
最低(円)	120	128	135	146	139	139

- (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】

男性 9 名 女性 0 名 ( 役員 の うち 女性 の 比 率 0 %) )

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	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 平成27年 6月 平成28年 3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 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(現任)	(注) 3	35,000
取締役	ストレージ本部 出店担当本部長 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 平成28年 3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 当社取締役ストレージ本部出店担当本部長 兼神奈川オフィス長(現任)	(注) 3	-
取締役	ストレージ本部 運用担当本部長 兼 東京オフィス長 兼 千葉オフィス長	鈴 木 貴 佳	昭和61年 5月23日	平成23年 4月 平成26年 2月 平成26年 8月 平成27年 2月 平成27年 8月 平成28年 3月	当社入社 当社営業本部ストレージ部課長 当社ストレージ出店本部東京オフィス長 当社執行役員ストレージ出店本部東京オ フィス長 当社執行役員ストレージ出店本部東京オ フィス長兼千葉オフィス長 当社取締役ストレージ本部運用担当本部長 兼東京オフィス長兼千葉オフィス長 (現任)	(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研修塾頭 (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 株管協SSIホールディングス監査役 平成23年12月 当社監査役 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 調査研究本部プレーン 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						28,401,600

- (注) 1 取締役古山和宏は、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27年12月期に係る定時株主総会終結の時から平成28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27年12月期に係る定時株主総会終結の時から平成31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28年3月25日現在6名であり、うち社外取締役1名となっております。

##### (イ) 監査役会及び監査役監査

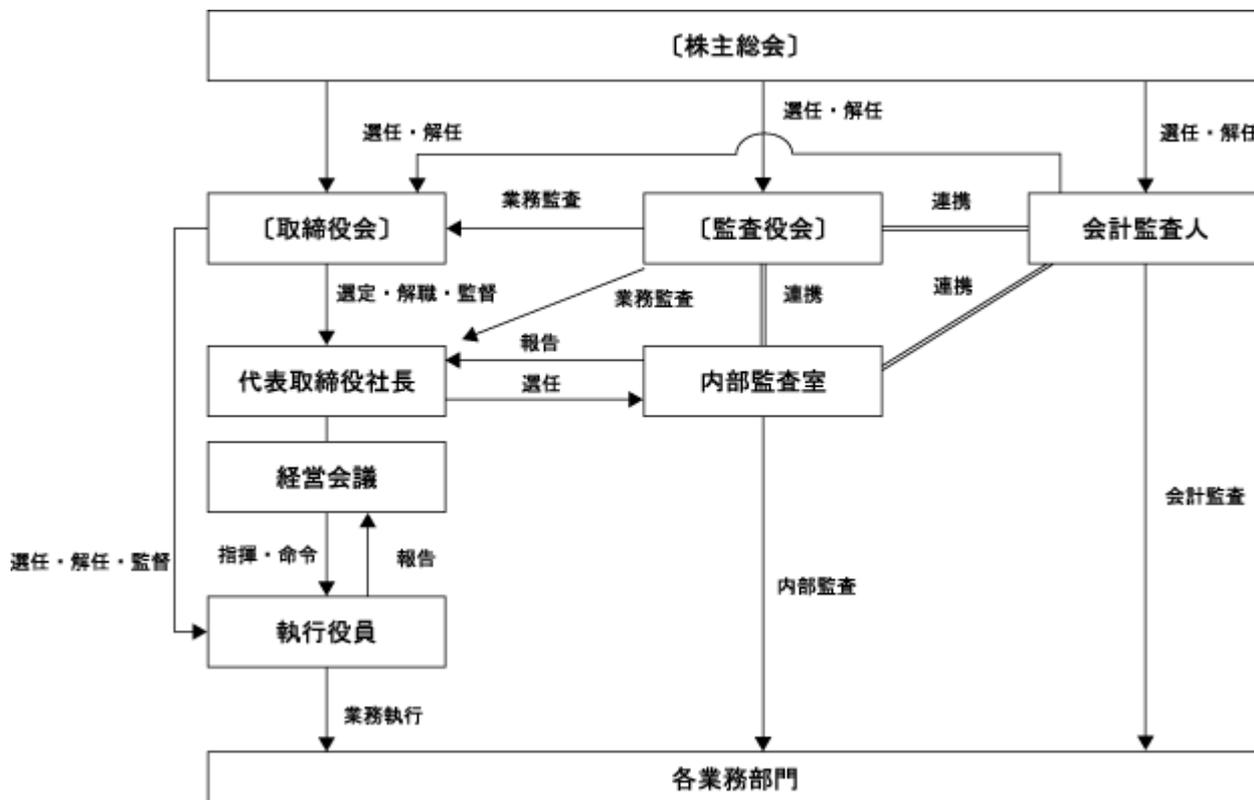
当社監査役会の主な活動としては、各監査役が取締役会に出席するほか、常勤監査役が「経営会議」等重要な会議へ出席すると共に、社内各部署や関係会社に対して業務執行状況の監査を行っております。当社の監査役は平成28年3月25日現在3名であり、うち社外監査役が3名（内、常勤監査役1名）となっております。

##### (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28年3月25日現在、執行役員2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28年3月25日時点で2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3名、その他5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1名、社外監査役は3名であります。

社外取締役の古山和宏及び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。)	131,768	111,420		20,348		5
監査役 (社外監査役を除く。)						
社外役員	21,159	19,800		1,359		6

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	7,032	7,425	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)
24,500		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。

### 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27年1月1日から平成27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26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
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	<sup>1, 2</sup> 3,325,049	<sup>1</sup> 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
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	<sup>1, 2</sup> 4,657,680	<sup>1</sup> 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	<sup>2</sup> 1,402,814	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	<sup>1, 2</sup> 3,406,546	<sup>1</sup> 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)
<b>無形固定資産</b>		
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
<b>投資その他の資産</b>		
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
<b>固定資産合計</b>	<b>9,423,740</b>	<b>10,191,216</b>
<b>資産合計</b>	<b>19,539,002</b>	<b>19,312,847</b>

(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)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
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
<b>固定負債</b>		
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
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	5,568,222	5,568,222
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	5,612,719	5,612,719
資本剰余金合計	5,612,719	5,612,719
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
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
<b>評価・換算差額等</b>		
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

## 【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)
<b>売上高</b>		
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
<b>売上原価</b>		
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
<b>売上総利益</b>	4,360,881	5,073,451
<b>販売費及び一般管理費</b>		
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
<b>営業利益</b>	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)
<b>営業外収益</b>		
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
<b>営業外費用</b>		
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
<b>特別利益</b>		
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
<b>特別損失</b>		
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

【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)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃借料		5,083,836	76.4	5,675,694	83.8
減価償却費		406,209	6.1	413,243	6.1
経費		1,166,105	17.5	682,546	10.1
賃貸営業費用		6,656,152	100.0	6,771,485	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)	
		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		1,748,912	100.0	2,469,260	100.0
工事売上原価		1,748,912	100.0	2,469,260	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)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地建物購入費		5,354,510	100.0	2,859,309	100.0
不動産販売売上原価		5,354,510	100.0	2,859,309	100.0

【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	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	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						
	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	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

【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)
<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	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
<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	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
<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)	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

【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。

(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。

(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。

(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

(分類2) 及び(分類3) に係る分類の要件

(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

(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

(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	- 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年内返済予定の長期借入金	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・長期前払費用につきましては、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・長期前払費用につきましては、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 (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)
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	- 千円	- 千円
現金及び現金同等物	5,431,560千円	6,415,073千円

(リース取引関係)

1 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26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
1年以内	1,392,438千円	2,122,861千円
1年超	3,755,182千円	4,898,467千円
合計	5,147,621千円	7,021,329千円

2 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。

(単位：千円)

	当事業年度 (平成27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	584,832	1,618,635
工具、器具及び備品	3,111	2,615	495
合計	2,206,578	587,447	1,619,131

(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26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
1年以内	101,325	106,433
1年超	2,445,616	2,339,182
合計	2,546,941	2,445,616

(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)
受取リース料	275,774	275,774
減価償却費	77,061	77,061
受取利息相当額	179,112	174,448

(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12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。

当事業年度(平成27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	6,415,073	6,415,073	
(2) 売掛金	102,309	102,309	
(3) 有価証券 その他有価証券	32,594	32,594	
(4) 投資有価証券 その他有価証券	7,425	7,425	
(5) 長期貸付金( 1 )	52,237	52,000	236
資産計	6,609,640	6,609,403	236
(1) 買掛金	249,831	249,831	
(2) 工事未払金	268,066	268,066	
(3) 未払金	306,791	306,791	
(4) 短期借入金	333,340	333,340	
(5) 長期借入金( 2 )	865,380	892,918	27,538
(6) リース債務( 3 )	112,646	106,582	6,064
負債計	2,136,057	2,157,531	21,474

- ( 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) 有価証券及び(4) 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。

(5) 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、(3) 未払金及び(4) 短期借入金

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。

(5) 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。

(6) 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26年12月31日	当事業年度 平成27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	857,649	979,796
預り保証金	582,142	523,686

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) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額  
 前事業年度(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	
投資有価証券		45,055		
合計	5,594,821	96,221	1,071	

当事業年度(平成27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	6,415,073			
売掛金	102,309			
有価証券	32,594			
長期貸付金	17,978	34,258		
合計	6,567,956	34,258		

(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

当事業年度(平成27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	244,284	75,384	75,384	75,184	55,344	339,800
リース債務	21,395	21,243	21,305	22,380	20,726	5,595
合計	265,679	96,627	96,689	97,564	76,070	345,395

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

(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。

当事業年度(平成27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	505,520	462,176	(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)	74,400
権利確定(株)	-
権利行使(株)	-
失効(株)	-
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 (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)
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

(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。平成27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420,062千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)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)
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	7,674,392
		期中増減額	2,499,333
		期末残高	5,175,059
	期末時価	5,446,086	5,605,103
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	1,205,180
		期中増減額	19,279
		期末残高	1,185,901
	期末時価	1,152,059	1,145,835

(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(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。  
 当事業年度の主な増加は不動産の取得(429,048千円)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	7,402,564	19,312,847
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7,402,564千円は、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)

株式併合

当社は、平成28年2月23日開催の取締役会において、平成28年3月24日開催の第21回定時株主総会に下記のとおり株式の併合に係る議案を付議することを決議し、同株主総会において承認可決されました。

(1) 株式併合の目的

発行済株式総数、投資単位及び株価水準の適正化を図るために株式併合を行うものであります。

(2) 株式併合の内容

併合する株式の種類

普通株式

併合の方法、比率

平成28年7月1日をもって、平成28年6月30日の最終の株主名簿に記録された株主の所有株式10株につき1株の割合で併合いたします。

併合により減少する株式数

発行済株式総数(平成28年6月30日現在)	125,763,000株
併合による減少株式数	113,186,700株
併合後の発行済株式総数	12,576,300株

(注) 「併合による減少株式数」及び「併合後の発行済株式総数」は、併合前の発行済株式総数及び株式の併合割合に基づき算出した理論値です。

1株未満の端数が生じる場合の処理

株式併合の結果、1株に満たない端数が生じた場合には一括して売却し、端数が生じた株主に対してその売却代金を端数の割合に応じて分配いたします。

(3) 株式併合の効力発生日

平成28年7月1日

(4) 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式併合が前事業年度の期首に行われたと仮定した場合の、前事業年度及び当事業年度における1株当たり情報は以下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)
1株当たり純資産額	1,100円86銭	1,191円43銭
1株当たり当期純利益金額	125円53銭	126円32銭

(注) 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。

【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	4,657,680	342,914	19,354	4,981,239	1,387,966	132,442	215,846 (1,386)	3,460,830
構築物	506,271	320,345	3,236	823,381	218,847	44,367	94,758 (36,508)	560,166
機械及び装置	92,316		5,229	87,087	57,418	6,427	10,974	23,241
車両運搬具	13,878			13,878	6,373		2,317	7,504
工具、器具 及び備品	1,402,814	253,523	3,031	1,653,306	560,911	47,076	133,040 (19,910)	1,045,318
土地	3,406,546	278,781	0	3,685,328				3,685,328
リース資産	170,774			170,774	82,682		20,870	88,092
建設仮勘定	1,980	157,486	159,118	348				348
有形固定資産計	10,252,262	1,353,052	189,970	11,415,344	2,314,200	230,313	477,809 (57,805)	8,870,830
無形固定資産								
のれん	25,987		25,987				1,988	
商標権	1,892	443		2,335	1,677		188	658
ソフトウェア	192,902	74,633	20,657	246,878	161,631		32,461	85,246
その他	707			707	346			360
無形固定資産計	221,490	75,077	46,645	249,922	163,656		34,638	86,265
長期前払費用	99,700	7,048	61,727	45,022	17,121	1,894	10,482 (1,021)	26,006

(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	117,465千円
建物	内装設備等	225,449千円
構築物	外構工事等	320,345千円
工具、器具及び備品	塗装工事等	253,523千円
土地	不動産の購入	278,781千円

【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	-	333,340	0.87	
1年以内に返済予定の長期借入金	326,758	244,284	2.01	
1年以内の返済予定のリース債務	21,365	21,395	5.39	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	2,298,239	621,096	2.29	平成29年1月～平成39年8月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	112,646	91,251	8.00	平成29年1月～平成33年8月
其他有利子負債	-	-	-	
合計	2,759,010	1,311,366	-	

(注) 1 「平均利率」については、借入金等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	75,384	75,384	75,184	55,344
リース債務	21,243	21,305	22,380	20,726

【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	1,318,515	63,196	13,771	35,594	1,332,346

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)35,594千円は、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	304,741	113,485	16,737	401,489
石綿障害予防規則(アスベスト)	16,773	301		17,075

(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		3,239
預金	普通預金	6,381,676
	定期預金	30,156
	計	6,411,833
合計		6,415,073

ロ 売掛金

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社イコム	4,580
副都心住宅販売株式会社	3,890
株式会社オリエントコーポレーション	3,509
株式会社ベスト	2,157
株式会社シルバーライニング	831
その他	87,341
合計	102,309

(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) $\frac{(A)+(D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
132,427	11,146,652	11,176,770	102,309	99.1	3.8

(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	436,634
合計	436,634

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	1,419,233	(14,526.01) m <sup>2</sup>
合計	1,419,233	(14,526.01) m <sup>2</sup>

ホ 貯蔵品

内訳	金額(千円)
鍵	4,164
会社案内(パンフレット)他	4,281
合計	8,446

へ 破産更生債権等

相手先	金額(千円)
株式会社光和地建	658,197
カーコム株式会社	353,907
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	1,280,149

ト 差入保証金

相手先	金額(千円)
株式会社ツジデン	42,313
近江鉄道株式会社	30,000
株式会社リオエステート	24,154
株式会社スプリング・リーシング	24,000
その他	859,328
合計	979,796

b 負債の部

イ 買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社パパネッツ	23,743
株式会社アイズトラスト	10,878
ビービーピーワン株式会社	10,530
株式会社バーテックス	8,071
株式会社インボイス	7,369
その他	189,240
合計	249,831

ロ 一年内返済予定長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	108,900
株式会社みずほ銀行	60,000
株式会社りそな銀行	55,344
株式会社千葉銀行	20,040
合計	244,284

ハ 長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社りそな銀行	561,176
株式会社千葉銀行	59,920
合計	621,096

(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)	4,963,282	11,110,345	14,403,692	17,173,505
税引前四半期(当期)純利益金額 (千円)	774,733	2,006,744	2,354,396	2,405,372
四半期(当期)純利益金額 (千円)	548,238	1,319,348	1,528,926	1,550,772
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	4.47	10.75	12.45	12.63

(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)	4.47	6.28	1.71	0.18

## 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 及び買増	
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広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20期(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

平成27年3月27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20期(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

平成27年3月27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21期第1四半期(自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日)

平成27年5月12日関東財務局長に提出

第21期第2四半期(自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日)

平成27年8月5日関東財務局長に提出

第21期第3四半期(自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日)

平成27年11月6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27年3月30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28年3月24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27年1月1日から平成27年12月31日までの第21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27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27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27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。