

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 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

(3) 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

26年3月期	18,200,000 株	25年3月期	18,200,000 株
26年3月期	2,241,936 株	25年3月期	2,241,580 株
26年3月期	15,958,193 株	25年3月期	15,958,420 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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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。

○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	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	5
3. 経営方針	7
(1) 会社の経営の基本方針	7
(2) 中期的な経営戦略	7
(3) 会社の対処すべき課題	7
4. 連結財務諸表	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
連結損益計算書	10
連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	16
(表示方法の変更)	18
(連結貸借対照表関係)	19
(連結損益計算書関係)	20
(連結包括利益計算書関係)	21
(連結株主資本等変動計算書関係)	22
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	23
(賃貸等不動産関係)	23
(セグメント情報等)	24
(1株当たり情報)	27
(重要な後発事象)	27
5. その他	28

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

当連結会計年度における当社グループを取り巻く事業環境は、物流業界においては、貨物保管残高は前年度並みの低い水準で推移しましたが、貨物取扱量には持ち直しの動きが見え始め、前年度をやや上回る水準で推移いたしました。また、賃貸物流施設は、好調な需要と逼迫した需給バランスが継続し、年度を通じて高稼働で推移いたしました。

不動産業界においては、都心部における賃貸オフィスビル市況は、空室率の緩やかな改善傾向が続き、賃料水準は依然として低いものの、その一部に底入れの兆しが見え始めました。また、賃貸マンション市況については、空室率の改善傾向が続き、賃料水準にも回復の兆しが見られるなど、前年度をやや上回る水準で推移いたしました。

このような状況の下、当連結会計年度における当社グループの業績は、営業収益につきましては、前年度比112百万円減収(△1.5%)の7,329百万円となりました。また、営業利益は、前年度比553百万円減益(△62.7%)の329百万円、経常利益は、前年度比412百万円減益(△62.0%)の252百万円、当期純利益は、前年度比130百万円減益(△45.3%)の156百万円となりました。

当社グループのセグメント別の業績は、次のとおりであります。

①物流事業

物流事業におきましては、営業収益は、神戸みなと倉庫(賃貸物流施設)の安定稼働に伴う収益寄与に加え、貨物取扱量が微増となったものの、主として前年度上期に拠点を開鎖した影響により、前年度比94百万円減収(△2.8%)の3,233百万円となりました。セグメント利益は、業務効率化の推進に伴う費用削減効果があったものの、持分法適用関連会社への投資損失を計上したことにより、前年度比63百万円減益(△27.8%)の165百万円となりました。

②不動産事業

不動産事業におきましては、営業収益は、主に賃貸マンション及び賃貸オフィスの稼働率上昇に伴う収益寄与により、前年度比54百万円増収(+1.4%)の3,973百万円となりました。セグメント利益は、所有地再開発計画(「月島荘～企業寮をShareするという試み～」(東京都中央区/平成25年9月竣工、平成26年1月稼働))に伴う費用増加により、前年度比390百万円減益(△28.2%)の992百万円となりました。

③その他

前年度下期に株式会社東京エースボウル(連結子会社)が運営するボウリング場の一部(静岡県浜松市)を開鎖したことにより、営業収益は前年度比72百万円減収(△37.0%)の122百万円、セグメント損益は前年度比3百万円増益の7百万円の損失となりました。

(次期の見通し)

物流事業では、貨物取扱量に持ち直しの動きが見られるものの、貨物保管残高の減少傾向が続く見込みであることや、消費税率引き上げに伴う影響が懸念されます。また、不動産事業でも、回復の兆しを窺えた賃貸市場の中にも顧客の選別によるエリア格差が見え始めるなど、楽観を許さない状況にあります。

このような状況の下、当社グループは、「経営の考え方」(<http://www.inui.co.jp/ir/managementconcept.html>)に掲げておりますとおり、物流事業では、更なる業務効率化および品質向上に努め、既存顧客に対する物流サービスの拡充を目指すとともに、積極的に新たな需要に応える営業活動を展開してまいります。本年4月には、「ロジポートアイランドシティ博多」(福岡県福岡市/ラサール不動産投資顧問株式会社との共同事業)が竣工し、同年5月より満室稼働しております。また、不動産事業では、既存賃貸施設の収益を安定的に継続させるとともに、「月島荘」の早期安定稼働を目指してまいります。

次期の業績予想につきましては、営業収益は当年度比197百万円増収の7,527百万円、営業利益は当年度比591百万円増益の921百万円、経常利益は当年度比541百万円増益の794百万円となり、当期純利益は当年度比388百万円増益の545百万円となる見込みです。

※平成26年5月12日に公表しましたとおり、平成26年10月1日付で当社は乾汽船株式会社と合併する予定ですが、業績予想に本合併による影響は織り込んでおりません。

(2) 財政状態に関する分析

(資産、負債及び純資産の状況)

当連結会計年度末の総資産は、「月島荘」竣工に伴い有形固定資産が増加しましたが、現金及び預金の減少等により、前連結会計年度末比430百万円減の40,149百万円となりました。負債は、短期借入金の返済等により、前連結会計年度末比249百万円減の23,497百万円となりました。純資産は、利益剰余金の減少等により、前連結会計年度末比181百万円減の16,651百万円となりました。

この結果、自己資本比率は、前連結会計年度末と変わらず41.5%となりました。

(キャッシュ・フローの状況)

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末と比較して904百万円減少し、1,435百万円となりました。

①営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度における営業活動の結果として得られた資金は、前連結会計年度末と比較して278百万円減少し、1,629百万円となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益363百万円、非資金損益項目である減価償却費1,225百万円によるものです。

②投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度における投資活動の結果として使用した資金は、前連結会計年度末と比較して1,729百万円減少し、1,950百万円となりました。これは主として、「月島荘」建設にかかる固定資産の取得による支出によるものです。

③財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度における財務活動の結果として使用した資金は、前連結会計年度末と比較して3,034百万円増加し、582百万円となりました。これは主として、長期借入金の返済によるものです。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成23年 3月期	平成24年 3月期	平成25年 3月期	平成26年 3月期
自己資本比率 (%)	39.6	43.8	41.5	41.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	20.5	21.0	32.5	37.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	9.6	14.9	10.1	11.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	7.6	4.7	9.1	7.9

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

- (注) 1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。
 2. 株式時価総額は、自己株式を除く発行済株式ベースにより算出しております。
 3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。
 4. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期の配当

当社は、株主の皆様への還元を経営の最重要課題の一つと考えており、これまで安定配当に重点をおいた配当政策を行ってまいりました。当期の配当につきましては、当初発表のとおり9円とさせていただきます。

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績、財政状態及び株価等に影響を及ぼす可能性のあるリスクには、次のようなものがあります。なお、本項における将来に関する事項は、当社グループが当連結会計年度末現在において判断したものであります。

1) 事業環境変動のリスク

当社グループは、物流事業及び不動産事業を主たる事業としておりますが、物流事業においては、景気動向の変化及び顧客企業の物流コスト抑制・事業再編等が、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。また、不動産事業においては、首都圏における賃貸市場の需給バランスの変化や市況動向等の影響を受ける可能性があります。

2) 自然災害、人災等によるリスク

当社グループは、物流事業と不動産事業を展開するにあたり、多くの施設を有しております。そのため、地震、暴風雨、洪水その他の自然災害、事故等が発生した場合には、施設の毀損等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また、所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

3) 資産価格変動のリスク

当社グループが保有する資産（土地、建物、投資有価証券等）の収益性や時価が著しく下落した場合には、減損または評価損が発生する可能性があります。

4) 各種規制変更のリスク

当社グループは、現時点の規制及び基準等に従って事業を展開しております。将来における規制及び基準等の変更並びにそれらによって発生する事態が、当社グループの業務遂行及び業績等に影響を与える可能性があります。

5) 金利変動のリスク

当社グループが変動金利で調達している資金につきましては、金利変動の影響を受けることとなります。また、金利の変動により、将来の資金調達コストに影響を与える可能性があります。

6) 共同事業者によるリスク

当社グループは、共同事業者を含む事業協力者と共に事業遂行しているため、事業協力者に事業遂行に支障を来す事由が生じた場合には、当社グループの事業遂行にも影響を及ぼす可能性があります。

7) 情報システムのリスク

当社グループは、基幹業務システムについて情報セキュリティや自然災害に対する安全対策をとる等、コンピューターの運用を含めた安全管理を図り不正アクセスを防止・監視する管理体制をとっておりますが、外部からの不正侵入により当社に重大な損害が発生する可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社の企業集団は、当社と子会社4社及び関連会社4社で構成され、その業務は物流事業、不動産事業、その他の事業を展開しております。

当社は子会社4社を連結決算上の対象子会社とし、関連会社4社を持分法適用会社としております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

(1) 物流事業・・・・・・・・・・ (倉庫事業)

顧客のために物品を倉庫に保管し、その対価として保管料等を収受する事業であります。普通倉庫業のほかに保税蔵置場の許可をうけ関税未納輸出入貨物の保管業務を行っています。また、主に庫内作業を行っているのがイヌイ倉庫オペレーションズ(株)であります。

(トランクルーム事業)

国土交通省の認定を受け文書箱や什器等を倉庫に保管し、その対価として保管料等を収受する事業であります。

(物流不動産事業)

物流不動産事業の企画、開発、賃貸、仲介並びに建物管理他にこれに付随する事業であり、主にこれを行っているのがイヌイ倉庫開発(同)であります。

(貨物運送事業)

当社倉庫他の寄託貨物を運送する事業であります。また、主として当社倉庫の受寄物の自動車運送に係る業務を行っているのが、イヌイ倉庫オペレーションズ(株)であります。また、自動車運送に係る業務や引越し業務を行っているのが、持分法適用関連会社のイヌイ運送(株)であります。

(2) 不動産事業・・・・・・・・・・

自らが所有する住宅及び事務所等を賃貸する施設賃貸業を行っております。

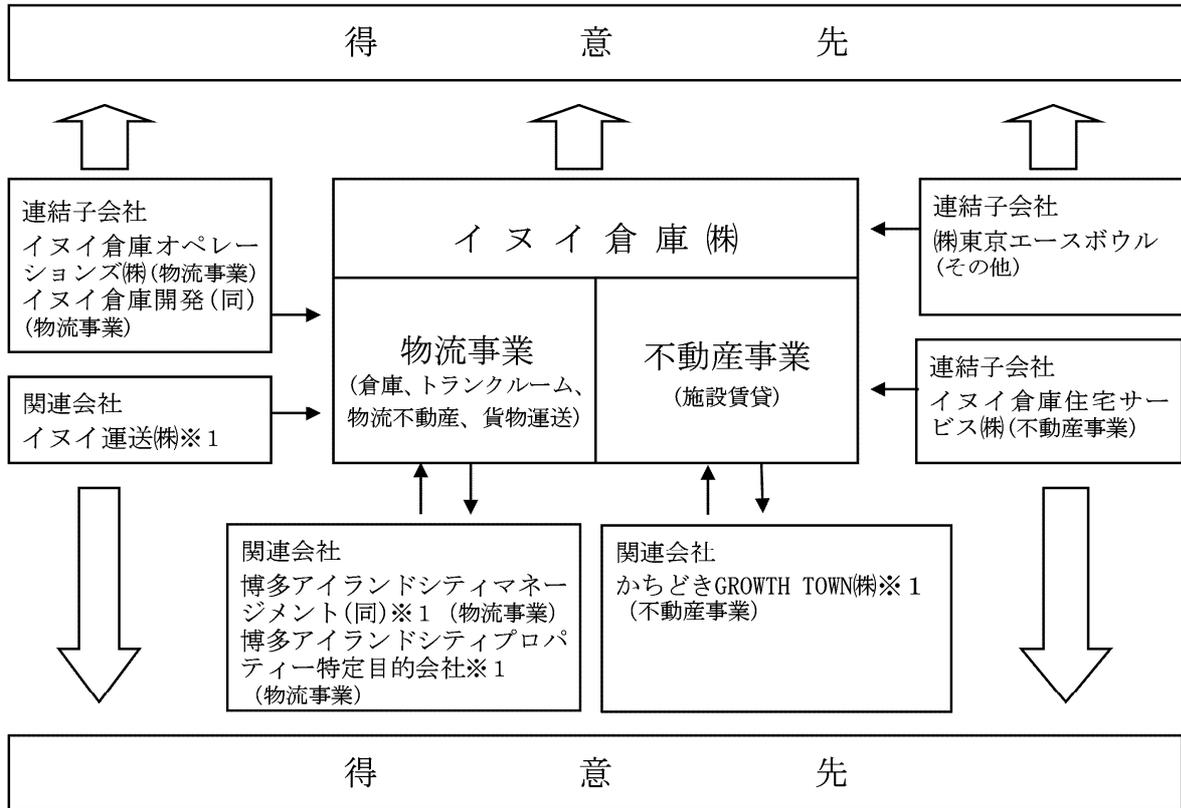
また、勝どきエリアを中心に賃貸、売買の仲介および管理を行っているのがイヌイ倉庫住宅サービス(株)であります。

(3) その他・・・・・・・・・・

ボウリング場の運営を行っているのが、(株)東京エースボウルであります。

[事業系統図]

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



※1. 持分法適用関連会社であります。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、経営に対する基本的な考えをより明確にするため経営理念を「信用を基に社会に貢献する成長企業たれ」と掲げております。この理念のもと、永年に亘り築き上げた信用を礎に社会に貢献する企業であり続けたいと考えております。

(2) 中期的な経営戦略

当社グループは、「経営の考え方」(<http://www.inui.co.jp/ir/managementconcept.html>)に掲げておりますとおり、本業である倉庫業の足元を地道に固めるとともに、これからの物流を取り巻く事業環境の変化に負けぬ着実な歩みを進めてまいります。

倉庫業につきましては、取り巻く環境の変化に即した既存顧客に対する物流サービスの拡充を目指すとともに、体制を整備し、積極的に新たな需要に応える営業活動を展開してまいります。また、我らの物流機能と相乗的に伸長する新たな事業機会について、積極的な検討を行ってまいります。

勝どき・月島の不動産資産につきましては、当社グループの経営基盤を支える賃貸施設として、今後もこの収益を安定的に継続させる運用に努め、より良い街づくりと経営効率化の両面を永続的に追求してまいります。

(3) 会社の対処すべき課題

当社と乾汽船株式会社は、本日(平成26年5月12日)開催の両社取締役会において、経営を統合することを決定し、合併契約を締結いたしました。(本日別途公表しております「乾汽船株式会社とイヌイ倉庫株式会社の合併契約締結に関するお知らせ」をご覧ください)。

両社はそれぞれ海運と倉庫という業態にて事業活動を行ってまいりましたが、事業関係強化の機会を通じ、経営における規模の経済性や、より安定した財務基盤を求めると同時に、さらなる進化が求められる運輸物流の分野に、海運と倉庫というサービスを相互に活用する事業展開を目論んでいこうとの認識に至りました。その結果、創業の祖を同一とする両社の歴史も踏まえ、経営統合を行うことが、最良の策であると判断いたしました。

両社の定時株主総会で本合併が承認されることを前提に、新しい統合会社として「事業の伸長」、「経営基盤の強化」、「運営の効率化」という3つの視点に基づいた効果を発現すべく、本経営統合を進めてまいります。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,339	1,435
営業未収金	479	372
繰延税金資産	149	212
その他	164	349
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	3,131	2,369
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	28,719	34,095
減価償却累計額	△17,155	△18,072
建物及び構築物 (純額)	※2,※3 11,563	※2,※3 16,022
機械装置及び運搬具	333	276
減価償却累計額	△303	△248
機械装置及び運搬具 (純額)	※3 29	※3 28
工具、器具及び備品	836	1,147
減価償却累計額	△555	△586
工具、器具及び備品 (純額)	※3 281	※3 561
土地	※2 1,002	※2 1,002
信託建物及び信託構築物	6,469	6,469
減価償却累計額	△1,166	△1,429
信託建物及び信託構築物 (純額)	※2 5,302	※2 5,039
信託土地	※2 3,935	※2 3,935
建設仮勘定	3,766	-
有形固定資産合計	25,882	26,589
無形固定資産		
その他	61	110
無形固定資産合計	61	110
投資その他の資産		
投資有価証券	※1,※2 10,777	※1,※2 10,327
繰延税金資産	19	19
その他	707	734
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	11,503	11,080
固定資産合計	37,448	37,780
資産合計	40,579	40,149

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	303	350
短期借入金	※2 3,430	※2 3,130
1年内返済予定の長期借入金	※2 2,140	※2 2,253
未払費用	49	43
未払法人税等	27	45
賞与引当金	63	67
その他	472	340
流動負債合計	6,485	6,229
固定負債		
長期借入金	※2 13,767	※2 13,666
繰延税金負債	435	628
退職給付引当金	84	-
退職給付に係る負債	-	81
受入保証金	1,833	1,890
長期前受収益	649	599
その他	490	401
固定負債合計	17,260	17,267
負債合計	23,746	23,497
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,767	2,767
資本剰余金	2,699	2,699
利益剰余金	11,232	11,102
自己株式	△1,218	△1,218
株主資本合計	15,481	15,350
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,351	1,316
繰延ヘッジ損益	-	△15
その他の包括利益累計額合計	1,351	1,300
純資産合計	16,833	16,651
負債純資産合計	40,579	40,149

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益	7,442	7,329
営業原価	5,906	6,183
営業総利益	1,535	1,146
販売費及び一般管理費	※1 652	※1 816
営業利益	883	329
営業外収益		
受取利息	3	11
受取配当金	70	73
持分法による投資利益	15	12
受取保証料	17	16
デリバティブ評価益	16	2
損害金収入	-	16
その他	36	25
営業外収益合計	159	157
営業外費用		
支払利息	214	221
シンジケートローン手数料	111	-
その他	51	13
営業外費用合計	376	234
経常利益	665	252
特別利益		
固定資産売却益	※2 65	※2 0
保険解約返戻金	20	22
投資有価証券売却益	-	111
特別利益合計	86	135
特別損失		
減損損失	※5 172	※5 4
固定資産売却損	※3 0	-
固定資産除却損	※4 37	※4 6
投資有価証券評価損	13	-
固定資産撤去費用	76	-
割増退職金	134	13
その他	3	0
特別損失合計	438	24
税金等調整前当期純利益	313	363
法人税、住民税及び事業税	24	53
法人税等調整額	1	153
法人税等合計	26	206
当期純利益	286	156

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
当期純利益	286	156
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	676	△37
持分法適用会社に対する持分相当額	38	1
繰延ヘッジ損益	—	△15
その他の包括利益合計	※1 714	※1 △50
包括利益	1,001	105
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,001	105
少数株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	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
当期首残高	2,767	2,699	11,233	△1,218	15,481
当期変動額					
剰余金の配当			△287		△287
当期純利益			286		286
自己株式の取得				—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	△0	—	△0
当期末残高	2,767	2,699	11,232	△1,218	15,481

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	637	637	16,118
当期変動額			
剰余金の配当			△287
当期純利益			286
自己株式の取得			—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	714	714	714
当期変動額合計	714	714	714
当期末残高	1,351	1,351	16,833

当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:百万円)

	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
当期首残高	2,767	2,699	11,232	△1,218	15,481
当期変動額					
剰余金の配当			△287		△287
当期純利益			156		156
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	△130	△0	△130
当期末残高	2,767	2,699	11,102	△1,218	15,350

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	1,351	—	1,351	16,833
当期変動額				
剰余金の配当				△287
当期純利益				156
自己株式の取得				△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△35	△15	△50	△50
当期変動額合計	△35	△15	△50	△181
当期末残高	1,316	△15	1,300	16,651

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	313	363
減価償却費	1,190	1,225
減損損失	172	4
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△19	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	—	△2
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△28	4
受取利息及び受取配当金	△73	△84
支払利息	214	221
シンジケートローン手数料	111	—
持分法による投資損益 (△は益)	※2 1	※2 142
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△111
投資有価証券評価損益 (△は益)	13	—
固定資産除却損	37	6
固定資産売却損益 (△は益)	△64	△0
保険解約損益 (△は益)	△20	△22
割増退職金	134	13
売上債権の増減額 (△は増加)	56	106
仕入債務の増減額 (△は減少)	△24	47
前払費用の増減額 (△は増加)	60	8
未払費用の増減額 (△は減少)	△3	△7
未払金の増減額 (△は減少)	△44	△118
未払又は未収消費税等の増減額	5	100
長期前払費用の増減額 (△は増加)	0	△29
長期前受収益の増減額 (△は減少)	△49	△50
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△115	41
差入保証金の増減額 (△は増加)	68	△8
その他	△3	△65
小計	1,934	1,782
利息及び配当金の受取額	73	83
利息の支払額	△210	△205
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	109	△31
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,907	1,629

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
固定資産の取得による支出	△4,046	△2,184
固定資産の売却による収入	374	0
投資有価証券の取得による支出	△10	—
投資有価証券の売却による収入	—	242
関係会社出資金の払込による支出	△2	△10
資産除去債務の履行による支出	△69	—
保険積立金の解約による収入	73	—
その他	0	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,680	△1,950
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△250	△300
長期借入れによる収入	5,089	2,850
長期借入金の返済による支出	△2,096	△2,837
配当金の支払額	△287	△286
その他	△4	△9
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,451	△582
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	678	△904
現金及び現金同等物の期首残高	1,661	2,339
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,339	※1 1,435

(5) 連結財務諸表に関する注記事項
(継続企業の前題に関する注記)
該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数及び名称 4社

イヌイ倉庫オペレーションズ(株)、イヌイ倉庫開発(同)、イヌイ倉庫住宅サービス(株)、(株)東京エースポウル

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社の数及び名称 4社

イヌイ運送(株)、かちどきGROWTH TOWN(株)、博多アイランドシティマネージメント(同)、博多アイランドシティプロパティ特定目的会社

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社の数及び名称 なし

(3) 持分法適用の手続きについて特に記載する必要があると認められる事項

不動産投資事業に係る特別目的会社等の持分法適用による投資損益を営業損益の区分に計上しております。

3. 連結子会社等の事業年度等に関する事項

持分法適用関連会社のかちどきGROWTH TOWN(株)、博多アイランドシティマネージメント(同)、博多アイランドシティプロパティ特定目的会社の決算日は12月末日であります。連結財務諸表の作成に当たって、これらの会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

なお、それ以外の連結子会社及び持分法適用関連会社のイヌイ運送(株)の事業年度末日と連結決算日は一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

満期保有目的債券

……償却原価法(定額法)

その他有価証券

時価のあるもの

……期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しております。)

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

……時価法

③ たな卸資産

……主に先入先出法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産除く)

……定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3～47年

構築物 3～45年

信託建物 8～31年

信託構築物 10～30年

② 無形固定資産（リース資産除く）

……定額法

ただし、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）に基づく定額法を採用しております。

③ 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を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年11月30日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 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。

② 賞与引当金

……従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額のうち、当連結会計年度に負担すべき金額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

従業員及び執行役員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を簡便法により計上しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金利息

③ ヘッジ方針

固定金利を市場の実勢金利に合わせて変動化する場合や将来の金利上昇リスクをヘッジするために変動金利を固定化する目的で、「金利スワップ取引」を利用しているのみであり、投機目的の取引は行っておりません。

なお、取引の実行管理は経理部で行っており、リスク管理等については、取締役会に報告しております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判断時点までの期間において、ヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計を比較して有効性を判断しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれん及び平成22年3月31日以前に行われた企業結合等により発生した負ののれんの償却については5年間の均等償却を行っております。

ただし、金額的に重要性の低いのれんについては発生年度に一括償却しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅か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。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理方法

……税抜方式を採用しております。

なお、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税については、期間費用として処理しております。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計事業年度において表示していた「退職給付引当金」は「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)の適用に伴い、当連結会計年度より、「退職給付に係る負債」として表示しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、表示の組替は行っておりません。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「未払金の増減額(△は減少)」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△47百万円は、「未払金の増減額(△は減少)」△44百万円、「その他」△3百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
投資有価証券(株式)	2,535百万円	2,571百万円
投資有価証券(その他の有価証券)	3,159	2,842

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
建物及び構築物	8,283百万円	12,901百万円
土地	205	205
信託建物及び信託構築物	5,302	5,039
信託土地	3,935	3,935
計	17,727	22,081

なお、前連結会計年度の投資有価証券10百万円は宅地建物取引の保証金として東京都に供託をしております。

当連結会計年度の投資有価証券のうち10百万円は宅地建物取引の保証金として東京都に供託をしております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	2,350百万円	2,250百万円
1年内返済予定の長期借入金	1,657	1,875
長期借入金	12,573	12,802

※3 国庫補助金等による圧縮記帳額

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
建物	1,401百万円	1,401百万円
構築物	31	31
機械装置及び運搬具	252	252
工具、器具及び備品	9	9
計	1,695	1,695

4 保証債務に準じる債務

次の関係会社について、金融機関からの借入金に対し債務保証(債務保証と実質的に同一であると解釈されるもの)を行っております。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
かちどきGROWTH TOWN(株)	3,312百万円	かちどきGROWTH TOWN(株) 3,040百万円
計	3,312	計 3,040

5 貸出コミットメント

当社は、前連結会計年度に設備資金の効率的な調達を行なうため取引銀行6行と貸出コミットメント契約を締結しております。この契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
貸出コミットメントの総額	6,000百万円	6,000百万円
借入未実行残高	2,100	—
差引額	3,900	6,000

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
役員報酬	134百万円	148百万円
給料手当	157	151
賞与引当金繰入額	17	16
退職給付費用	6	15
租税公課	43	141

(表示方法の変更)

「租税公課」は、販売費及び一般管理費の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より主要な費目として表示しております。この表示方法の変更を反映するため、前連結会計年度におきましても主要な費目として表示しております。

※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
機械装置	0百万円	0百万円
車両運搬具	0	—
工具、器具及び備品	0	0
土地	64	—
計	65	0

※3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
機械装置	0百万円	—百万円
車両運搬具	0	—
土地	—	—
計	0	—

※4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	5百万円	3百万円
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	32	0
ソフトウェア	—	2
計	37	6

※5 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

地域	用途	種類	減損損失 (百万円)
東海圏	レジヤ施設	建物、構築物等	166

減損損失の算定にあたっては、事業所別の管理会計上の区分等を単位として、資産のグルーピングを行っております。

上記資産グループについては、施設解体のため、当資産グループに係る資産の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(166百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、当資産グループの回収可能価額は、施設解体のため、零として評価しております。

当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

地域	用途	種類	減損損失 (百万円)
関東圏	レジヤ施設	建物、構築物等	4

減損損失の算定にあたっては、事業所別の管理会計上の区分等を単位として、資産のグルーピングを行っております。

上記資産グループについては、営業終了のため、当資産グループに係る資産の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(4百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、当資産グループの回収可能価額は、営業終了のため、零として評価しております。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	1,029百万円	59百万円
組替調整額	13	△111
税効果調整前	1,043	△51
税効果額	△367	14
その他有価証券評価差額金	676	△37
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	－百万円	△23百万円
組替調整額	－	－
税効果調整前	－	△23
税効果額	－	8
繰延ヘッジ損益	－	△15
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	38	1
その他の包括利益合計	714	△50

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3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

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	18,200,000	—	—	18,200,000
合計	18,200,000	—	—	18,200,000
自己株式				
普通株式	2,241,580	—	—	2,241,580
合計	2,241,580	—	—	2,241,580

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 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 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成24年6月22日 定時株主総会	普通株式	143	9	平成24年3月31日	平成24年6月25日
平成24年11月6日 取締役会	普通株式	143	9	平成24年9月30日	平成24年12月10日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月21日 定時株主総会	普通株式	143	利益剰余金	9	平成25年3月31日	平成25年6月24日

当連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3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

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	18,200,000	—	—	18,200,000
合計	18,200,000	—	—	18,200,000
自己株式				
普通株式(注)	2,241,580	356	—	2,241,936
合計	2,241,580	356	—	2,241,936

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加356株は、単元未満株式の買取による増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 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 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年6月21日 定時株主総会	普通株式	143	9	平成25年3月31日	平成25年6月24日
平成25年11月6日 取締役会	普通株式	143	9	平成25年9月30日	平成25年12月9日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの次のとおり、決議を予定しております。

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年6月20日 定時株主総会	普通株式	143	利益剰余金	9	平成26年3月31日	平成26年6月23日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	2,339	1,435
現金及び現金同等物	2,339	1,435

※2 持分法による投資損益(△は益)の内、不動産投資事業に係る特別目的会社等の持分法適用による投資損益は、連結損益計算書上、営業損益の区分に含めております。

(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、賃貸用のマンション、オフィスビル等(土地を含む。)を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,524百万円であり、当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,176百万円であります。前連結会計年度、当連結会計年度において、当該賃貸等不動産に関する減損損失はありません。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	21,364	20,629
期中増減額	△734	4,378
期末残高	20,629	25,008
期末時価	55,037	60,637

(注) 1. 連結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、前連結会計年度の主な減少額は減価償却費であります。当連結会計年度の主な増加額は建物の取得であります。

3. 当連結会計年度末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づいて算定した金額であります。

(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、「物流事業」及び「不動産事業」の2つを報告セグメントとしております。

各事業の主要内容は、以下のとおりであります。

- (1) 物流事業……………倉庫、荷役、貨物運送、物流不動産事業の企画、開発、賃貸、仲介並びに建物管理
- (2) 不動産事業……………不動産の賃貸、管理、売買、仲介

2. 報告セグメントごとの営業収益、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の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載の方法と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの営業収益、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
前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	物流 事業	不動産 事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	3,328	3,919	7,247	194	7,442	—	7,442
セグメント間の営業収益 又は振替高	0	83	84	—	84	△84	—
計	3,328	4,003	7,331	194	7,526	△84	7,442
セグメント利益又はセグメント 損失(△)	229	1,382	1,612	△11	1,601	△717	883
セグメント資産	13,921	17,736	31,657	40	31,697	8,882	40,579
セグメント負債	1,044	2,430	3,475	39	3,514	20,231	23,746
その他の項目							
減価償却費	412	749	1,162	1	1,163	27	1,190
持分法適用会社への投資 額	3,159	1,553	4,713	—	4,713	981	5,694
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	31	4,020	4,051	—	4,051	15	4,067

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、ボウリング場の運営事業であります。
2. セグメント利益又はセグメント損失の調整額△717百万円には、各報告セグメントに配分しない全社費用△717百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
3. セグメント利益又はセグメント損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	物流 事業	不動産 事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	3,233	3,973	7,207	122	7,329	—	7,329
セグメント間の営業収益 又は振替高	0	41	42	—	42	△42	—
計	3,233	4,015	7,249	122	7,372	△42	7,329
セグメント利益又はセグメント 損失(△)	165	992	1,158	△7	1,150	△821	329
セグメント資産	13,303	18,664	31,968	49	32,018	8,131	40,149
セグメント負債	897	2,471	3,368	50	3,419	20,078	23,497
その他の項目							
減価償却費	372	833	1,205	0	1,206	19	1,225
持分法適用会社への投資 額	2,842	1,597	4,439	—	4,439	974	5,413
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	183	1,703	1,887	—	1,887	104	1,991

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、ボウリング場の運営事業であります。
2. セグメント利益又はセグメント損失の調整額△821百万円には、各報告セグメントに配分しない全社費用△821百万円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
3. セグメント利益又はセグメント損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3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) 営業収益

海外営業収益がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

海外に所在する有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	営業収益（百万円）	関連するセグメント名
(株)ザイマックスアクシス	890	不動産事業

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3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) 営業収益

海外営業収益がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

海外に所在する有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	営業収益（百万円）	関連するセグメント名
(株)東急コミュニティー	1,554	不動産事業
(株)ザイマックスプロパティズ	957	不動産事業

(注) (株)ザイマックスアクシスは平成25年10月に(株)ザイマックスプロパティズに商号を変更しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：百万円)

	物流事業	不動産事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	6	166	—	—	172

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	物流事業	不動産事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	2	2	—	4

【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】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）
該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	1,054.83円	1,043.46円
1株当たり当期純利益金額	17.98円	9.83円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
当期純利益金額(百万円)	286	156
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	286	156
期中平均株式数(株)	15,958,420	15,958,193

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	16,833	16,651
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	16,833	16,651
期末の普通株式の数(株)	15,958,420	15,958,064

(重要な後発事象)

当社と乾汽船株式会社は平成26年10月1日に両社が経営統合することにつき最終的に合意し、平成26年5月12日開催のそれぞれの取締役会において承認のうえ、合併契約を締結いたしました。本件については、P. 7「3. 経営方針(3) 会社の対処すべき課題」をご覧ください。

5. その他

該当事項はありません。