

# 2008 *Investor Relations* *Arealink*



---

2007年度業績概要 と 2008年度事業の方向性

2008.2

**エリアリンク株式会社**

## 2008 Investor Relations Arealink

### Part-1 2007年度業績サマリー

(1)	2007年度業績要約	4
(2)	セグメント別損益計算書(連結)	5
(3)	不動産運用サービスのセグメント別・損益計算書(連結)	6
(4)	貸借対照表(連結)	7
(5)	ストレージ事業の2007年度の実績	8
(6)	2008年事業計画(連結)	9

### Part-2 事業の方向性

	業界の展望の認識と事業施策	11
	2007年度業績の要因分析	12
	環境認識	13
(1)	2008年度経営対策	14
	施策	15
	方向性	16
	ストック型ビジネスと一般不動産企業との比較	17
	ストック型ビジネスの成長	18
	ストック型ビジネスの商品構成	19
(2)	ストレージ事業の方向性	20
(3)	ホテル拡大展開	25
(4)	所有物件の評価益	28
(5)	5年後のエリアリンク株式会社の目標	29

### Part-3 参考資料

(1)	海外のセルフストレージ市場/ファクトシート	31
(2)	ストレージ事業現場/トランク型	32
(3)	ストレージ事業現場/コンテナ型	33
(4)	ストレージ事業の付随サービス	34



***PART-1***

2007年度業績サマリー

## (1) 2007年度業績要約

前年同期比 / 売上高: 36.0%増、経常利益: 10.9%減、当期利益: 37.9%減。

売上はほぼ計画通りとなったが、粗利では、不動産再生流動化事業の利益額が低下し、計画を6億円下回り、ストレージの流動化で、計画を約4億円下回る結果となった。

販売管理費は、計画より10億円上回ったが、その内訳は広告費で約1億円、支払手数料で約2億円、貸倒れ引当金で約4億円、人件費で約1億円等となる。

特別損失では、固定資産除却損が約5億円、投資有価証券の評価損が約3億円計上。

単位: 百万円

項目	2004年 1	2005年	2006年	2007年 (実績)	2007年 2 (計画)
売上高	7,401	15,233	22,255	30,260	30,266
売上総利益 (粗利率)	1,981 (26.8%)	3,753 (24.6%)	6,019 (27.1%)	7,183 (23.7%)	8,076 (26.9%)
販売管理費	769 (10.4%)	1,616 (10.6%)	1,865 (8.4%)	3,257 (10.8%)	2,151 (7.1%)
営業利益	1,211	2,137	4,154 (18.7%)	3,926 (13.0%)	5,924 (19.6%)
経常利益 (経常利益率)	1,068 (14.4%)	1,916 (12.6%)	3,804 (17.1%)	3,389 (11.2%)	5,335 (17.7%)
当期利益 (当期利益率)	592 (8.0%)	1,148 (7.5%)	2,163 (9.7%)	1,343 (4.4%)	3,198 (10.6%)

1 2004年は単体決算。2005年以降連結決算。

2 2007年計画に流動化費用を考慮。

## 販売管理費(内訳)

項目	2004年 (単体)	2005年 (連結)	2006年 (連結)	2007年 (実績)	2007年 (連結計画)
流動化以外 (人件費 + 広告費 + 他)	712	990	1,516	2,733	1,749
流動化費用	56	625	349	524	402
合計	769	1,616	1,865	3,257	2,151

## 〔2〕セグメント別損益計算書(連結)

Page-5

不動産再生・流動化サービス事業の売上高は前年同期比22%増。同営業利益は5%増。

不動産運用サービス事業の売上高は前年同期比73%増。同営業利益は31%増。

ストレージ事業は、2007年計画対比で売上は約432百万円下回り、営業利益は236百万円下回る。その他不動産運用サービスは、売上で1,121百万円上回り、営業利益で477百万円下回る。その他運用サービスには駐車場・リゾート・SOHO・店舗等を含む。詳細はp.6を参照。

単位:百万円

		2006年		2007年		2007年		
		通期実績	利益率	通期実績	利益率	計画	利益率	
不動産運用サービス	ストレージ事業	売上高	2,242		5,296		5,728	
		売上総利益	456	20.3%	1,289	24.3%	1,422	24.8%
		営業利益	7	0.3%	616	11.6%	852	14.9%
	その他 不動産運用サービス	売上高	4,025		5,523		4,402	
		売上総利益	1,065	26.5%	1,141	20.7%	1,194	27.1%
		営業利益	901	22.3%	555	10.1%	1,032	23.4%
不動産運用サービス		売上高	6,268		10,819		10,130	
		売上総利益	1,521	24.3%	2,430	22.4%	2,616	25.8%
		営業利益	894	14.3%	1,171	10.8%	1,884	18.6%
不動産再生・流動化サービス	不動産販売	売上高	15,022		19,434		19,826	
		売上総利益	4,324	28.8%	4,748	24.4%	5,382	27.1%
		営業利益	3,848	25.6%	4,144	21.3%	4,860	24.5%
	受注	売上高	946		2		310	
		売上総利益	156	16.5%	2	-	79	25.5%
		営業利益	62	6.6%	31	-	79	25.5%
不動産再生・流動化サービス		売上高	15,969		19,436		20,136	
		売上総利益	4,480	28.1%	4,750	24.4%	5,461	27.1%
		営業利益	3,910	24.5%	4,113	21.1%	4,939	24.5%
その他	売上高	17		4		0		
	売上総利益	17	100.0%	3	-	0	-	
	営業利益	650	-	1,363	-	898	-	
合計	売上高	22,255		30,260		30,266		
	売上総利益	6,019	27.0%	7,183	23.7%	8,076	26.7%	
	営業利益	4,154	18.7%	3,926	13.0%	5,924	19.6%	

## (3) 不動産運用サービスのセグメント別・損益計算書(連結)

不動産運用サービスは、予実比 売上高は + 689百万円、粗利は 186百万円。  
ストレージの流動化で約4億円・リゾートで約1億円、粗利が計画を下回る結果となる。

単位:百万円

		2006年	2007年			2007年
		通期実績	通期実績	前期比	計画	構成比
ストレージ	売上高	2,242	5,296	136.2%	5,728	49.0%
	粗利	456	1,289	182.7%	1,422	53.0%
	粗利率	20.3%	24.3%		24.8%	
メディア	売上高	307	586	90.8%	607	5.4%
	粗利	59	181	206.8%	129	7.4%
	粗利率	19.2%	30.9%		21.3%	
マンスリー	売上高	1,368	1,028	24.9%	1,044	9.5%
	粗利	81	71	14.1%	46	2.9%
	粗利率	5.9%	6.9%		4.4%	
リゾート・店舗	売上高	1,123	1,296	15.4%	1,290	12.0%
	粗利	515	474	8.0%	631	19.5%
	粗利率	45.9%	36.6%		48.6%	
SOHO	売上高	369	525	42.3%	592	4.9%
	粗利	92	114	23.9%	134	4.7%
	粗利率	24.9%	21.7%		22.6%	
駐車場	売上高	463	1,736	275.0%	495	16.0%
	粗利	141	148	5.0%	143	6.1%
	粗利率	30.5%	8.5%		28.9%	
その他 (貸地・ランドリー・ネットワーク)	売上高	394	349	65.4%	374	3.7%
	粗利	176	151	63.9%	111	4.2%
	粗利率	42.6%	43.3%		29.7%	
不動産運用サービス 合計	売上高	6,268	10,819	72.6%	10,130	100.0%
	粗利	1,522	2,430	59.7%	2,616	100.0%
	粗利率	24.3%	22.5%		25.8%	

## 〔4〕貸借対照表(連結)

販売用不動産は、約186億円、有形固定資産が約84億円と不動産在庫は計約250億円となる。約80%は借入れで資金調達している。厳しい市場環境は今後1～2年継続する前提の下、今期の不動産の取得計画は、30億円とストック型事業に寄与できる高利回りの物件に限定する。自己資本比率 38.9%(12月末)。

単位:百万円

科目	2006年 12月末	2007年 9月末	2007年 12月末	科目	2006年 12月末	2007年 9月末	2007年 12月末
現預金	4,551	5,188	4,096	借入金	10,957	15,705	19,620
棚卸資産	19,463	18,195	20,829	社債	1,805	1,395	1,125
その他	1,547	2,421	3,744	その他	3,139	2,941	3,167
流動資産 合計	25,562	25,804	28,669	負債 合計	15,901	20,041	23,912
有形固定資産	2,907	8,589	8,345	資本金	4,944	4,948	4,949
投資その他	1,548	1,404	1,640	資本準備金	4,988	4,992	4,994
無形固定資産		507	454	利益剰余金	4,200	6,367	5,295
固定資産 合計	4,455	10,501	10,441	評価・換算差額等	22	19	22
繰延資産		24	19	純資産(資本) 合計	14,155	16,288	15,217
資産 合計	30,056	36,330	39,129	負債・純資産 合計	30,056	36,330	39,129

(5) ストレージ事業の2007年度の実績

12月末時点稼働率については、2006年末までにオープンした物件が約84%。2007年以降にオープンした物件は、約69%。

2007年は、ストレージの流動化が計画対比売上が731百万円下回り、ストレージ全体としては、432百万円下回る結果となった。

その結果、新規出店加速化による償却負担の軽減に遅れが生じた。また、4Qに集客強化を図った為、出店スローダウンし、出店計画未達となったが、稼働率は、計画(70%)を上回り、昨年12月末時点で78%となった。

単位:百万円

項目		2004年	2005年	2006年	2007年	2007年	予実差異
		実績	実績	実績	実績(A)	計画(B)	A-B
P/L (連結) (百万円)	売上	1,128	1,685	2,242	5,296	5,728	432
	原価	840	1,249	1,786	4,007	4,295	288
	粗利	288	436	456	1,289	1,434	145
	営業利益	171	280	7	616	866	250
オープン室数(累積)	A 室数	8,787	12,422	19,648	31,692	35,000	3,308
累積契約数	B 件数	6,903	10,211	14,555	24,735		
稼働率	B/A	78.5%	82.2%	74.1%	78.0%		
商品別 オープン済室数	トランク型	3,340	6,155	10,681	12,595	13,000	405
	コンテナ型	5,388	6,197	8,897	19,027	21,930	2,903
	バイクBOX型	59	70	70	70	70	0
商品別稼働率	トランク型	74.4%	79.4%	69.4%	79.8%		
	コンテナ型	82.0%	86.0%	80.3%	76.8%		
	バイクBOX型	79.6%	72.9%	90.0%	91.1%		

貸出し賃料に加えて、流動化収入も計上予定。

内訳  
流動化:2,699  
貸出賃料:3,029

ストレージの流動化はコンテナ・トランクルームの内装設備等が対象。

2007年度の内訳は下記の通り。

売上  
流動化:1,967  
貸出賃料:3,329  
粗利  
流動化:759  
貸出賃料:529

2004年のみ単体決算。

## 〔6〕2008年事業計画(連結)

2008年末までにストック型完全移行を目指す体制となる。利益構成比は本部経費を考慮後、不動産運用サービスが全体の85%・再生流動化サービスで全体の15%とする。(2007年は、同比率が不動産運用サービスで20%、不動産再生流動化サービスで80%。)

Page-9

単位:百万円

		2007年(前期)		2008年(当期)	
		通期実績	利益率	計画	利益率
ストレージ事業	売上高	5,296		5,140	
	売上総利益	1,289	24.3%	834	16.2%
リゾート・店舗	売上高	1,296		2,150	
	売上総利益	474	36.6%	716	33.3%
SOHO	売上高	525		656	
	売上総利益	114	21.7%	78	11.9%
駐車場	売上高	1,736		2,528	
	売上総利益	148	8.5%	256	10.1%
メディア	売上高	586		779	
	売上総利益	181	30.9%	200	25.7%
その他	売上高	1,377		1,057	
	売上総利益	222	16.1%	167	15.8%
不動産運用サービス	売上高	10,819		12,310	
	売上総利益	2,430	21.8%	2,251	18.2%
	営業利益	1,171	10.8%	1,623	13.2%
不動産再生・流動化サービス	売上高	19,436		5,213	
	売上総利益	4,750	24.4%	900	17.3%
	営業利益	4,113	21.1%	806	15.5%
その他	売上高	4		-	-
	売上総利益	3	-	-	-
	営業利益	1,363	-	868	-
合計	売上高	30,260		17,523	
	売上総利益	7,183	23.7%	3,151	18.0%
	営業利益	3,926	13.0%	1,561	8.9%
	経常利益	3,389	11.2%	1,002	5.7%
	当期利益	1,343	4.4%	532	3.0%



***PART-2***

2008年度エリアリンク株式会社  
事業の方向性

## 業界展望に対する認識

〈業界環境〉 昨年の10月初旬、想定より早い不動産流動化市場の悪化を予測

〈業界展望〉 今後、更なる「流動化の低迷」を想定

- それは、一部バブル崩壊に似た状況になる。
- 不動産のバルク処分が顕著になり「買える側」と「債務返済要求にあう側」に2分化する。

## 当社の緊急施策

〈施策課題〉 「ストック型ビジネスだけで経営できる」事業形態へ転換

- 「流動化市場からの避難」は、この環境下において正しい判断としていち早く転換。  
(環境に早期対応できる当社の体制)
- 前期決算は、ストック型移行に伴い、前倒して処理を行う。 → 「ストレージ事業中心とした体制」を構築。
- 流動化環境が好転するまで1~2年は、都心一等地の不動産物件はストックとして保有。

〈今期計画〉 今期は、厳しい市況認識の下、算出した事業計画

## 当社のストック事業の状況

ストレージ	31,692室	駐車場	3,951台	SOHO	716室	その他	店舗・貸地
-------	---------	-----	--------	------	------	-----	-------

上記ストック型事業で安定収入を維持。賃料収入を生む不動産在庫約250億円所有。

2007年12月末時点

不動産再生流動化事業では、下期の不動産市況の低迷と流動性の低下により、不動産案件の売却を先送りした結果、売上が 19,436百万円、売上総利益が 4,748百万円と2007年計画を下回った。

不動産運用サービス事業において、ストレージ事業は、オープン室数が目標の35,000室を下回り、12月末時点で31,692室。稼働率は、計画(年末時点で70%)を上回り、78%。ストレージの真水の賃料収入の売り上げは計画通りであった。

その要因は、

シェアの拡大を最優先とした結果、採算ラインに達するのが長期化する現場(7現場)を閉鎖。集客が弱い地域の稼働率改善のために集客強化の体制にシフト。

キャンペーン等の施策が収益圧迫要因となった。

現場展開を早めるために、投資に必要なキャッシュを確保する手段であるストレージの流動化を政策的に販売の停止を決定。当初計画の2,700百万円を下回り売上1,967百万円となる。急速な拡大で経費が嵩み、営業利益では、計画を約2億円下回る結果となった。

ビジネスモデルはフロー型の収益の比重が高いものからストック型へ機軸を移す。  
収益性の低いストレージやコインP現場・店舗の撤退を実施した。

一般管理費で、貸倒引当金の繰入増 434百万円計上。

特別損失で、固定資産除却損 552百万円計上。

NOTE：環境の悪化について当社の認識と、収益基盤確保の為の構造転換。

## 1 不動産市場：環境の大きな変化

- 再生流動化の環境変化 → 不動産市場の流動性低下
- 業者間の不動産の売買やレジデンス系の案件向けの銀行融資の残高制限

## 2 改正建築基準法の施行：デベロッパーや建築会社の経営への影響大

- 経営状態の悪化する会社増加

## 3 再生流動化：今後は厳しい環境下に

- 目的：不動産市況に影響を受けやすい収益体質(再生流動化中心)からストック型の家賃収入をベースとした安定的な収益体制へ。

施策

NOTE：前期の業績結果の反省の下に、以下の対策を実施。

『選択と集中』により、成長分野（ストレージ事業等の不動産運用サービス事業）へ経営資源の投入

同時に稼働率の進捗が予定より大幅に遅れた赤字現場は撤退

経営効率化により収益力の強化の為の経費の削減（最低20%減）

方向性:ストック型で安定成長企業に

Page-15

NOTE : 当期(2008年)末までにストック型完全移行を完了する。

ドメインが大きい不動産運用サービス事業を社会のインフラとして着実に拡大する。

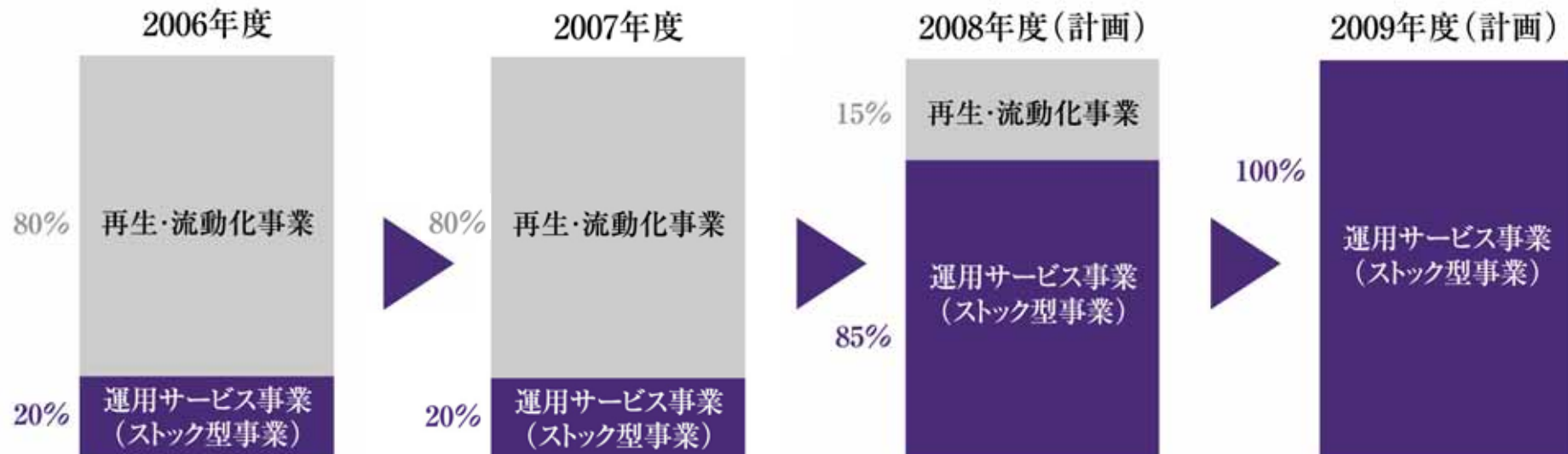
## 方向性

### 1 収益構造の方向性

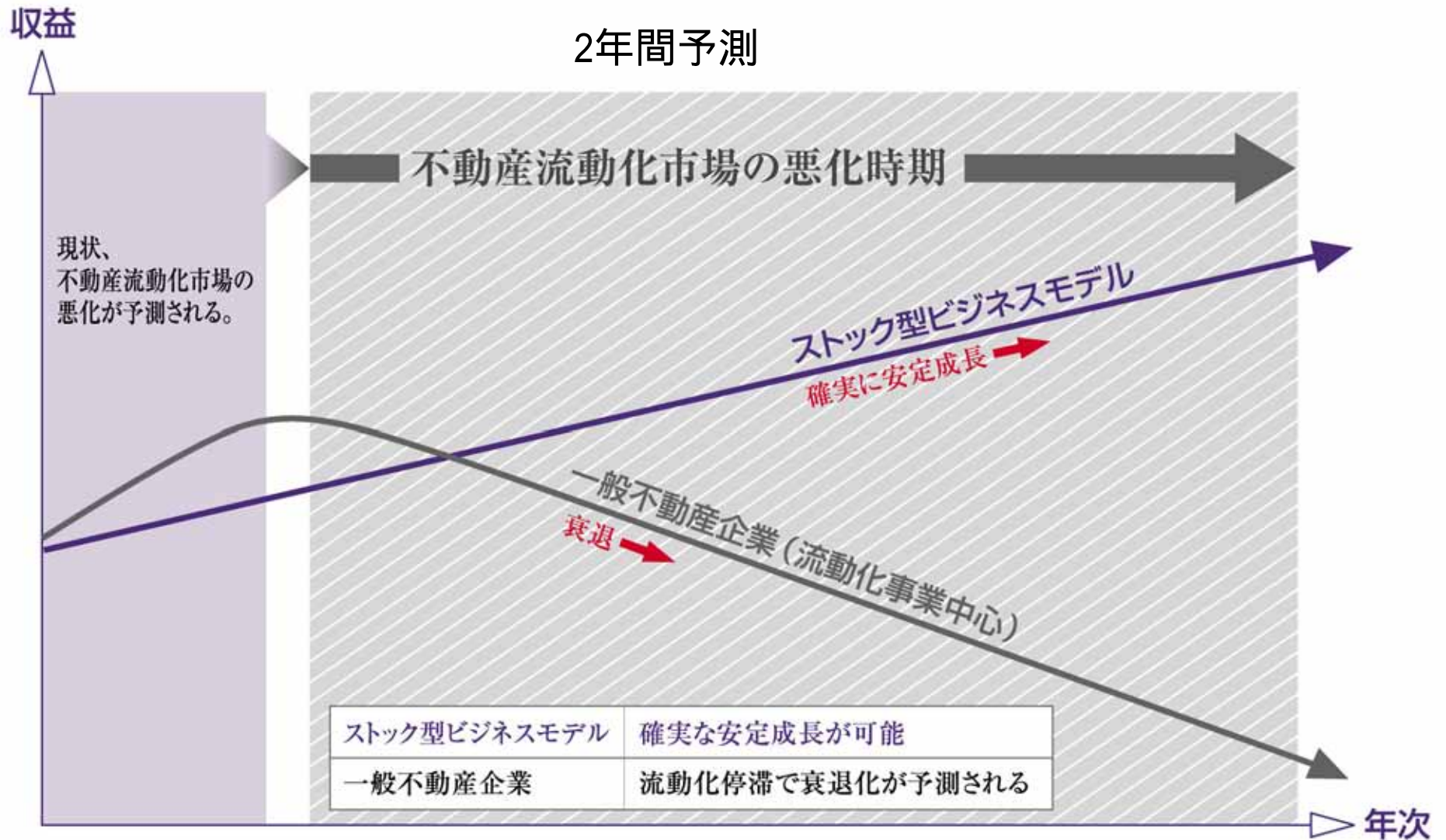
ストレージ事業を核とした不動産運用サービス事業(ストック型)の営業利益に占める比率:85%  
ストック型の事業を中心に据えた事業運営へ切り替え

### 2 安定的利益成長

来期以降ストック型の利益成長率:20%確保



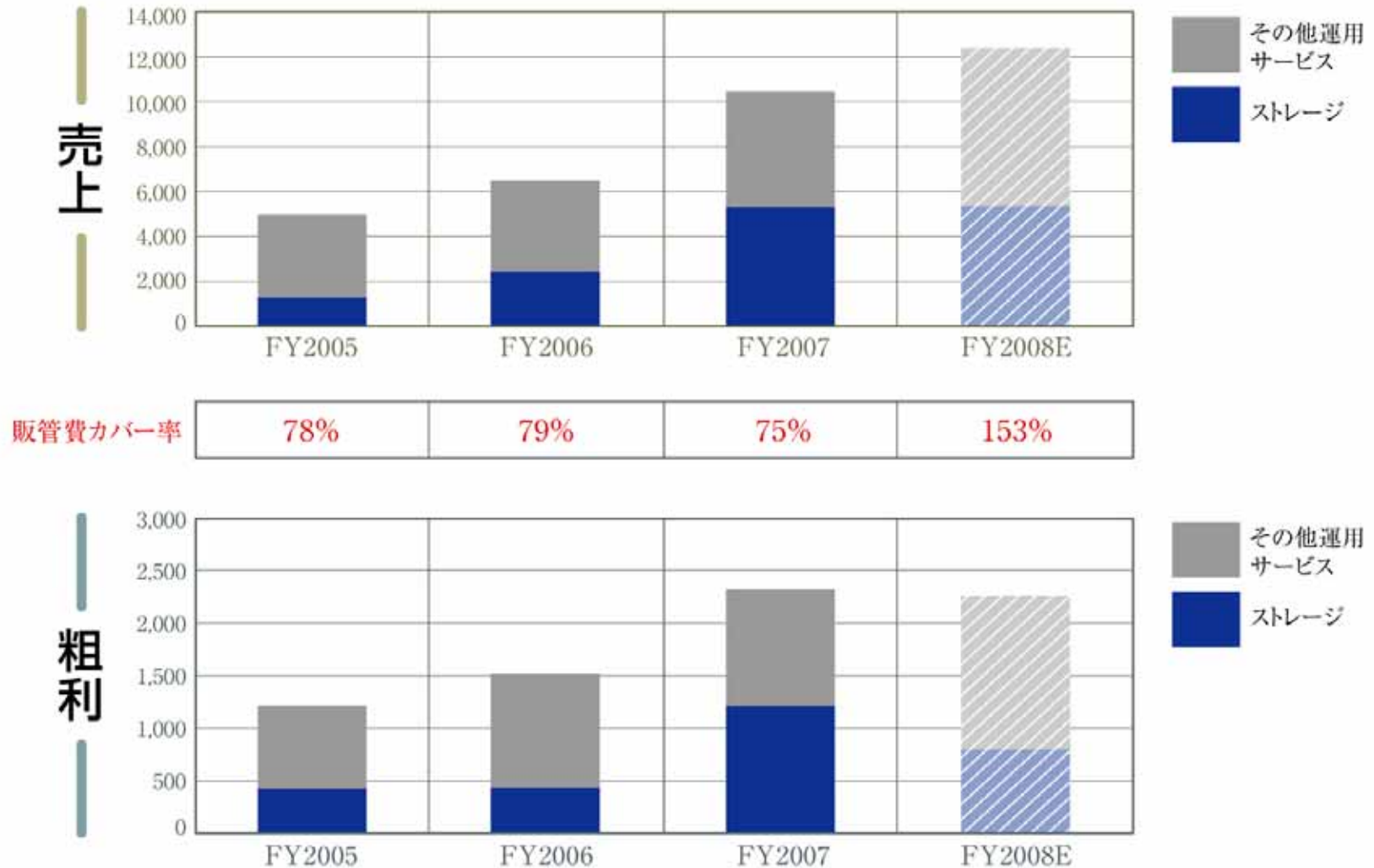
ストック型ビジネスと一般不動産企業との比較



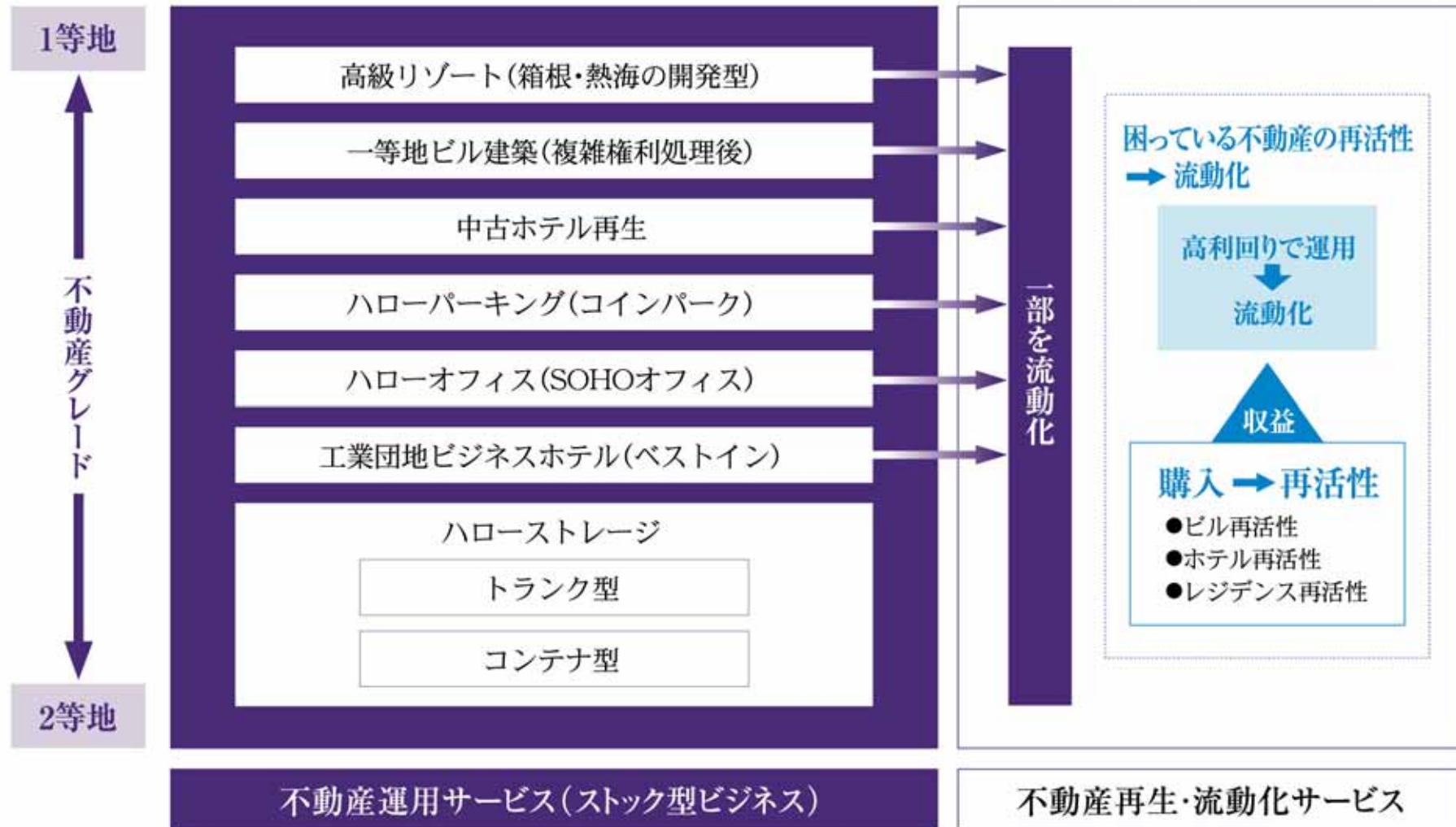
ストック型ビジネス(不動産運用サービス事業)の成長

NOTE : 安定収益源の強化により効率化を図る。

ストックの収入の一部で販管費・金利等経費をカバー。



ストック型ビジネス(不動産運用サービス事業)の商品構成



## (2) ストレージ事業の方向性

## 初期のシェア拡大の完了 次の持続的成長の為の準備

**1** 全国展開テストランの目途を立てた → 再び首都圏集中戦略へ。

- ストレージの認知度は都心で高く、ニーズも顕在化している。
- 今期は、都心の商圈の細分化を推進する。

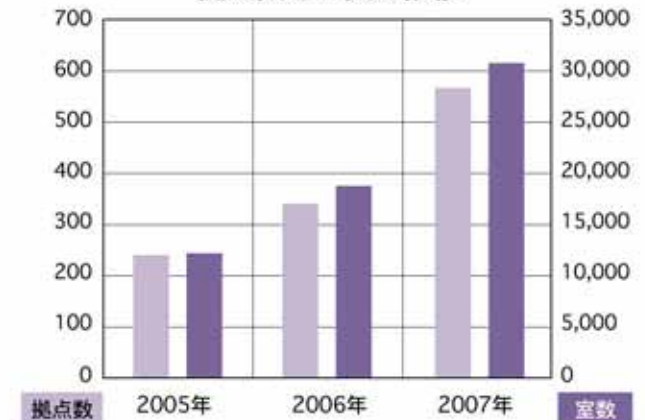
**2** 平均稼働率を85~90%まで上げ、収益拡大する。

- 稼働率優先課題とした出店戦略の見直し。
- 手元流動性を高める『ストレージ流動化』の縮小。

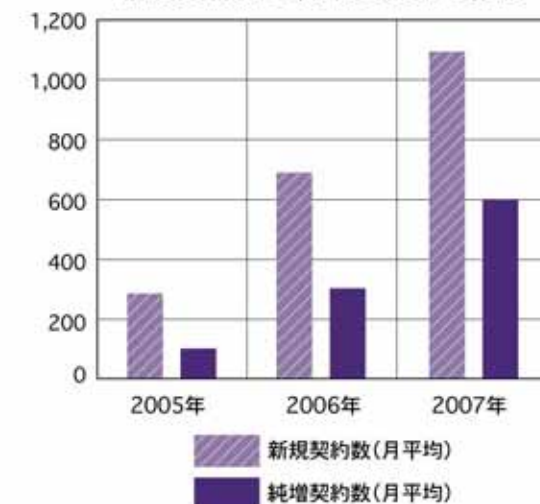
**3** 収益管理体制の強化。

- 契約の簡素化・商品力・サービスの向上・業務フローの仕組みシステムの改善。
- 出店基準の均一化により、仕入れの質の向上。

拠点数と室数の推移



新規契約数と純増契約数の推移



## 2010年まで緩やかな成長

ストレージ事業は、2008年は、新規出店数を3,000室とし、体制の立て直しをする。

ストレージの流動化は2008年で終了し、2009年以降は停止する。

真水の賃料収入の増益率は拡大基調である。

項目		2005年	2006年	2007年	2007年	2008年	2009年	2010年
		実績	実績	計画	実績	計画	計画	計画
オープン室数	総室数	12,422	19,648	35,000	31,692	34,622	41,622	50,022
	稼働率	82%	74%	70%	78%	89%	88%	87%
	契約純増数	3,308	4,344	9,945	9,820	6,000	6,000	7,000
P/L (連結) (単位:百万円)	売上 賃料収入	1,685	2,242	3,029	3,184	4,690	5,686	6,850
	受注	-	-	-	146	0	0	0
	流動化	-	-	2,699	1,967	450	0	0
	合計	1,685	2,242	5,728	5,298	5,140	5,686	6,850
	原価 賃料収入	1,249	1,786	2,749	2,704	3,868	4,464	5,268
	受注	-	-	-	97	0	0	0
	流動化	-	-	1,557	1,208	436	0	0
	合計	1,249	1,786	4,306	4,010	4,304	4,464	5,268
	粗利 賃料収入	436	456	279	480	821	1,221	1,686
	受注	-	-	-	49	0	0	0
	流動化	-	-	1,142	759	14	0	0
	合計	436	456	1,421	1,288	835	1,221	1,686
	営業利益 賃料収入			178	140	→ 340	→ 668	→ 886
	受注			-	48	0	0	0
	流動化			1,044	708	10	0	0
	合計	280	7	866	615	350	668	886

## ストレージ現場の全国分布状況

首都圏に25,937室あり、全体の約80%が首都圏(東京・神奈川・千葉・埼玉)に集中している。全国展開した結果、地方都市の稼働率の改善は、首都圏に遅れ、収益の改善も遅い。首都圏におけるストレージの認知度は地方より高く、ニーズの顕在化が稼働率の上昇の早いペースに反映されている。

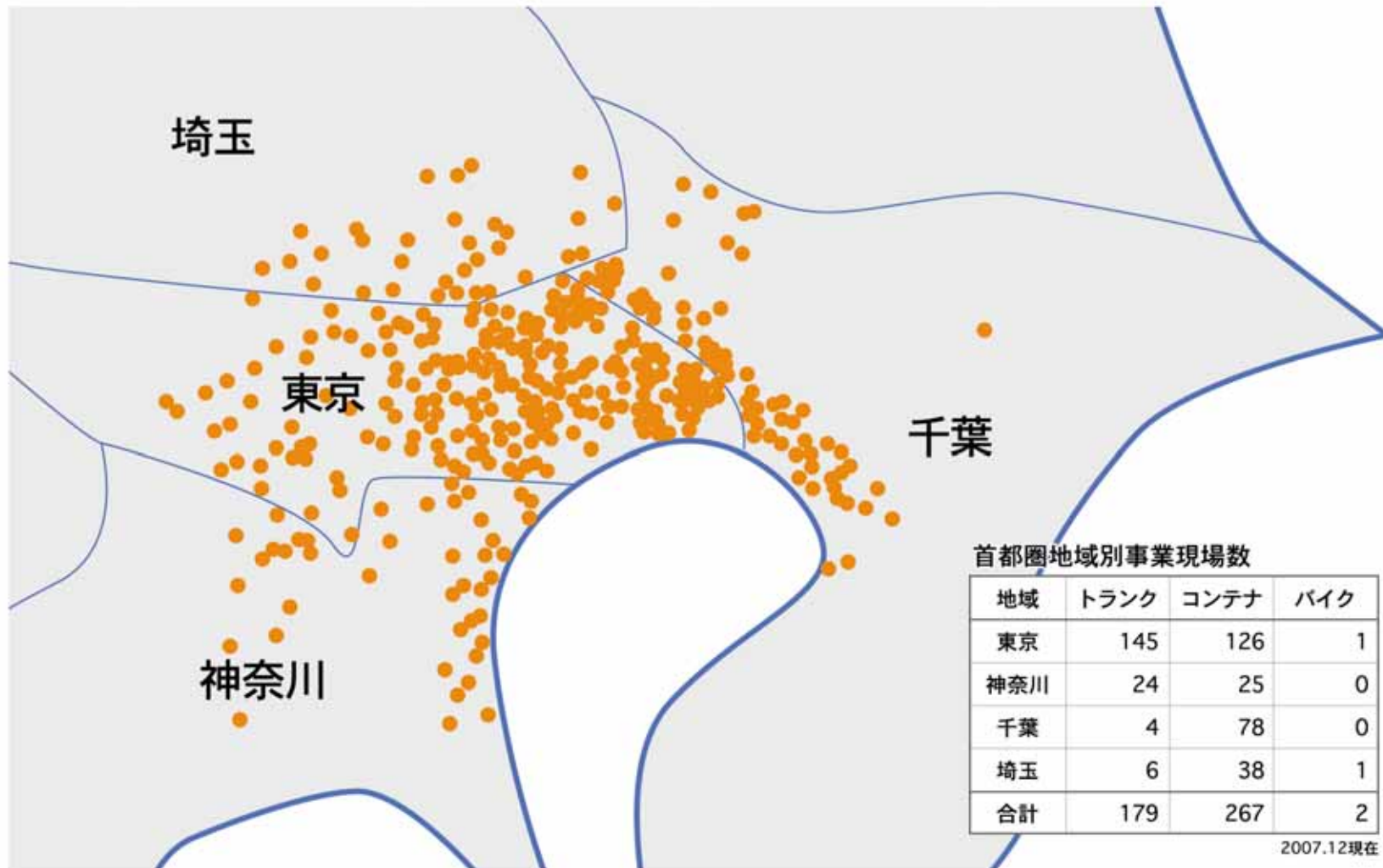
地域	第1四半期 (3月末)			第2四半期 (6月末)			第3四半期 (9月末)			第4四半期 (12月末)		
	トランク	コンテナ	バイク	トランク	コンテナ	バイク	トランク	コンテナ	バイク	トランク	コンテナ	バイク
東京	7,505	4,235	11	7,761	5,081	11	8,492	5,781	11	9,012	6,530	11
神奈川	2,104	669	-	2,112	816	-	2,139	895	-	2,132	1,496	-
千葉	123	3,243	59	155	3,634	59	155	3,904	59	159	3,916	59
埼玉	511	1,572	-	489	1,919	-	459	1,969	-	550	2,072	-
大阪	450	322	-	360	455	-	360	455	-	355	848	-
北海道	131	69	-	131	182	-	270	1,276	-	270	1,276	-
兵庫	47	-	-	47	132	-	47	71	-	47	1,121	-
福岡	-	29	-	-	29	-	-	29	-	-	29	-
愛知	-	66	-	-	265	-	70	345	-	70	438	-
宮城	-	31	-	-	-	-	-	132	-	-	132	-
福岡	-	43	-	-	43	-	-	43	-	-	251	-
鹿児島	-	-	-	-	334	-	-	354	-	-	354	-
沖縄	-	-	-	-	549	-	-	564	-	-	564	-
小計	10,871	10,279	70	11,055	13,439	70	11,992	15,818	70	12,595	19,027	70
総計	21,220			24,564			27,880			31,692		

期	第1四半期 (3月末)	上半期 (6月末)	第3四半期 (9月末)	第4四半期 (12月末)
現場数	367	439	533	588

## ストレージ現場の首都圏分布状況

Page-22

NOTE：首都圏を中心とした出店戦略を今期は推進する。



## ストレージ事業の仕入形態・内装設備の調達形態

仕入形態は、全体の96%は借り上げである。エリアリンクの仕入れの優位性は、一棟ものの中古ビルの購入でなく、借り上げによる機動的な出店戦略にある。

仕入形態	商品名	内装設置	2006年12月末		上半期 (6月末)		2007年 (12月末)	
			室数	小計	室数	小計	室数	小計
借上	コンテナ	リース	2,393	8,878	2,393	13,373	5,869	18,887
		所有	1,933		2,530		4,080	
		受注	1,801		2,228		2,222	
		流動化	2,751		6,222		6,716	
	トランク	リース	155	9,984	50	10,320	162	11,690
		所有	6,157		5,138		5,925	
		受注	1,916		1,990		2,351	
		流動化	1,756		3,142		3,252	
バイク	所有	59	59	59	59	59	59	
所有	コンテナ	所有	19	19	66	66	74	140
		流動化	0		0		66	
	トランク	所有	697	697	735	735	905	905
	バイク	所有	11	11	11	11	11	11
合計室数			19,648		24,564		31,692	

## ストレージ事業のビジネスシミュレーション

## モデル物件概要

所在地	東京都新宿区中落合
交通	西武新宿線 下落合駅 徒歩6分
面積	361.22m <sup>2</sup> (109.27坪)
室数	80室

単位:千円

区分	項目	自社保有A (100%自己)	自社保有B (20%自己)	借り上げ	受注
自社初期投資	区分建物取得費	80,000	80,000	-	-
	契約金	-	-	1,350	-
	看板代+チラシ	2,200	2,200	2,200	-
	内装工事代	20,241	20,241	20,241	-
	銀行借入(-)	0	81,953	0	0
	投資合計	102,441	20,488	23,791	0
自社収入額	想定満室月額賃料	1,609	1,609	1,609	1,609
	支払賃料	0	0	750	800
	経費(セキュリティ・光熱費他)	95	95	95	-
	償却費	496	496	139	-
	金利	0	145	0	-
	人件費	66.4	66.4	66.4	66.4
	月額経費計	657	803	1,050	809
	年額合計	11,419	9,678	6,703	9,708
投資利回り	満室	11.1%	47.2%	28.2%	-
	90%稼働	10.0%	42.5%	25.4%	-

## ホテル事業の進捗状況 着実な拡大基調に

NOTE : ビジネスホテルのネット利回り(償却・金利考慮後)は約7%

案件(地域)	用途	現状	敷地面積(坪)	延床面積(坪)	室数
ベストイン魚津(新潟)	ビジネスホテル	営業中	884.8	614.8	78
松の井ホテル(群馬)	リゾートホテル	営業中	18,606.5	13,026.4	216
ベストイン甲府(山梨)	ビジネスホテル	営業中	399.3	602.2	78
シティ弘前ホテル(青森)	シティホテル	10月オープン	895.0	5,431.0	141
ベストイン鹿嶋(茨城)	ビジネスホテル	11月オープン	454.0	783.12	108
箱根・翠松園(神奈川)	リゾートホテル	12月オープン	1,142.9	1,142.9	24
熱海ふいふ(静岡)	リゾートホテル	12月オープン	2,034.1	839.5	23
ベストイン八日市(滋賀)	ビジネスホテル	12月オープン	614.0	601.0	78
ベストイン近江八幡(滋賀)	ビジネスホテル	月(予定)	726.0	997.9	118

(3) ホテルの拡大展開

ホテル全国展開状況

NOTE : ビジネスホテルは廉価で開発地域に特徴・リゾートホテルは高級路線



## 工業団地ホテルの特徴

## ■ 工法

- 建築物は角型鋼管の柱とH断面型鋼の梁による構造体の重量鉄骨造(耐火構造、法定償却年数29年)のため、壁だけで上からの荷重をささえるタイプのユニットとは違い頑強。
- 分解し移築もできるため周辺状況の変化にも柔軟に対応を可能。
- 積雪地では3階建(2.5mの積雪荷重に対応)まで対応可能。

## ■ サービス

- 自動チェックイン機(共同特許出願中)の導入と運営会社独自の教育マニュアルの開発により、非正社員を地元で採用し、費用を大幅に削減しながら同時に地域雇用活性に貢献。

## ■ ターゲット

- 大企業の工場に関わる全てをターゲットとしている。
  - 本社機能及び、各支店からの工場出張者
  - 工場への営業活動を行う営業マン
  - 機械メンテナンス・検査業者

## ■ 需要の背景

- 大企業になるほど、当該需要は高くなる傾向。
- 大規模機械やロボットへのメンテナンスは定期的に通年で行われる為、一過性では無く、通期での固定的な宿泊需要が見込める為、連宿を希望するお客様が多数。
- 地方の工業団地は車による移動手段が主で、総部屋数に対して60%以上の平置き駐車場を確保して需要を促進。



富山県魚津市の事例

## 建築イメージ



## 〔4〕所有物件の評価益

評価益は、不動産市況の低迷を反映し、9月末と比較して下落。  
 今後の方針は、高利回りの不動産の長期保有・開発案件の収益化。

単位:百万円

仕入区分	種別	簿価 (12月末)	件数	市場評価 (12月末)
販売用不動産	ホテル	2,788	5	3,225
	商業ビル・コインP	13,403	38	15,398
	住居系ビル・土地	1,539	8	1,632
	ストレージ	927	6	927
	計	1 18,659	57	21,183
有形固定資産	ホテル	4,046	6	5,951
	商業ビル・コインP	1,918	5	2,088
	住居系ビル・土地	289	4	289
	ストレージ他	119	1	119
	計	2 6,373	16	8,447
合 計		25,033	73	29,631

1 棚卸資産(20,829)との差異は販売用コンテナ・トランク。

2 有形固定資産(8,345)との差異は、建物付属設備・備品・建設仮勘定。

経営コンセプト

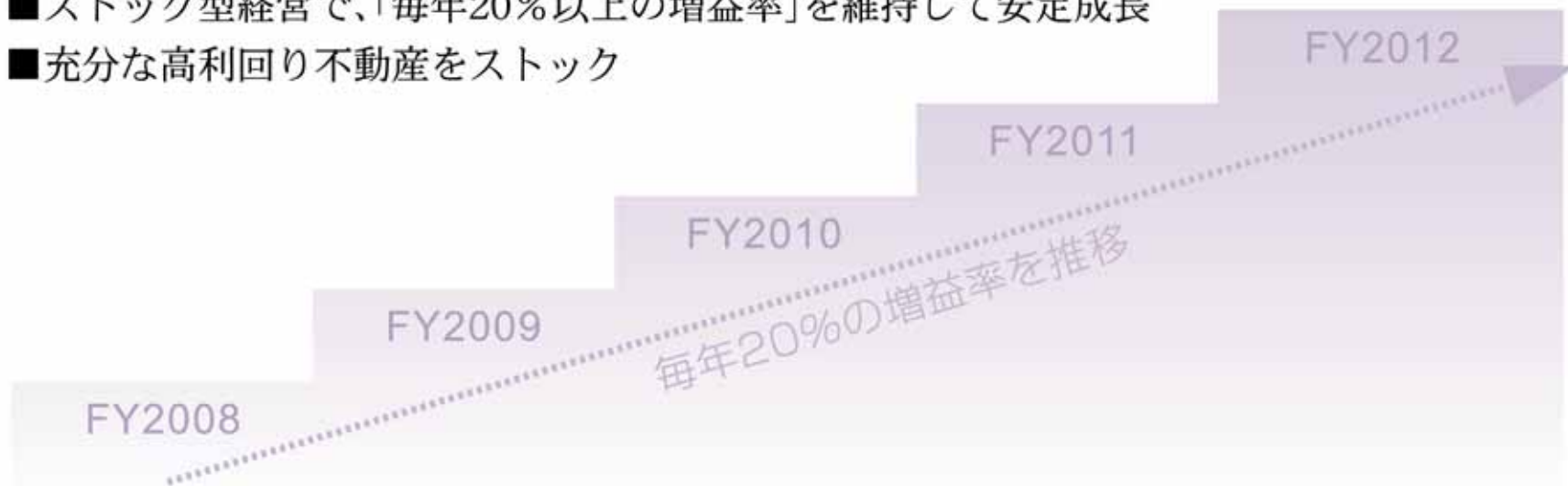
ストック型・安定成長会社

<社会的位置付>

- ストレージ事業の「国内NO.1シェア」を確保
- 不動産再生累積ビジネスで社会インフラの基盤となる事業を確立

<経営的概念>

- スtock型経営で、「毎年20%以上の増益率」を維持して安定成長
- 十分な高利回り不動産をストック





***PART-3***

←—————→  
**參考資料**

## 〔1〕 海外のセルフストレージ市場 / ファクトシート

Page-31

## 米セルフストレージの市場規模 (2007年4月19日現在)

セルフストレージ産業は、過去30年で米国の不動産業界で一番成長率が高い。  
 1984年から2007年までで、セルフストレージのレンタルスペース合計は7倍の広さに拡大。  
 米セルフストレージ産業時価総額は2200億ドル(26兆円以上)を超える。  
 米セルフストレージ全店舗数は、2007年3月末で、**42,967**まで拡大。  
 全米世帯の10%がストレージを利用。(1995年には全世帯の6%)

## 米セルフストレージ業界の上位3社 (2006年末)

順位	会社名	店舗数	室数	シェア(供給面積)
1	パブリックストレージ(+シャガード)	2,190	N/A	6.9%
2	エクストラスペース	635	424,000	2.4%
3	U ホール	1,047	378,931	1.7%
上位10社		4,997	N/A	14.8%
全体		42,967	17,140,000	100.0%

米国データ:セルフストレージ年報2007

## 米国シェア1位のパブリックストレージ社

時価総額 約1兆円(2006年末)  
 経常利益 約540億円(2005年度)

## 海外のセルフストレージ業界 (2006年 各国総店舗数)

英国 約600店舗 オーストラリア 約1000店舗 カナダ 約2600店舗 スペイン 約45店舗  
 フランス 165店舗 ベルギー 21店舗 オランダ 108店舗 フィンランド 20店舗 ドイツ 40店舗  
 英国市場の伸びは平均年10~15%と急成長をとげている。



4階建て



複合1階建て



ゲート付き



1階建て

(2) ストレージ事業現場 / トランク型



(3) ストレージ事業現場 / コンテナ型



〔4〕 ストレージ事業の付随サービス

付随サービス(ハロームービング/ハローレスキュー)



ハンガーボックス



中身表示用シール付きダンボール



車両

サービスのビジュアル表示



24時間出入り自由  
早朝・深夜いつでも好きな時間に利用可能。



清潔管理体制  
スタッフによる定期清掃、点検。



選べる広さ  
0.5坪～5坪までの広さのバリエーション。



楽々配送サービス  
収納荷物の集荷から、トランクへの搬入等。



安心の2重ロック  
建物と部屋の2重ロック。



セキュリティ完備。



ALSOK、SECOM等による24時間集中警備。  
24時間利用者の出入りをチェック、入退室を記録。



給換気設備付  
建物、部屋の中は空気が流れ、湿気を予防。

当資料に掲載されている業績見通し、その他今後の予測・戦略などに関する情報は、当資料の作成時点において、当社が合理的に入手可能な情報に基づき、通常予測し得る範囲内で行った判断に基づくものです。

しかしながら実際には、通常予測し得ないような特別事情の発生または通常予測し得ないような結果の発生などにより、当資料記載の業績見通しとは異なる結果を生じ得るリスクを含んでおります。

当社は、投資家の皆様にとって重要と考えられるような情報について、その積極的な開示に努めてまいりますが、当資料記載の業績見通しのみ全面的に依拠してご判断されることはくれぐれもお控えになられるようお願いいたします。

なお、いかなる目的であれ、当資料を無断で複製、または転送などを行われぬようお願いいたします。

お問合せ先: エリアリンク株式会社 IR部 部長 松本 美奈

TEL / 03-3568 1708 FAX / 03-3568-1709

E-mail / ir@arealink.co.jp