

ANNUAL REPORT 2018

アニュアルレポート | 2018年12月期



Driving Force Management Power



Exciting Company



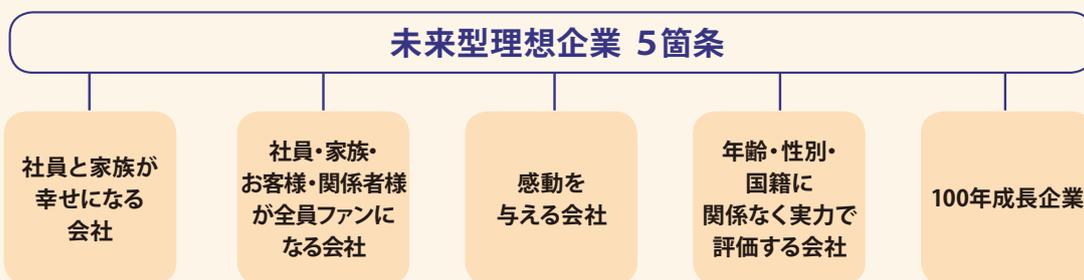
エリアリンク株式会社

Profile

エリアリンクはストレージ事業への選択と集中、および「ハローストレージ」の全国ブランド戦略で、国内ストレージ市場トップシェアのポジションを築いてきました。「世の中に便利さと楽しさと感動を提供する」という企業理念のもと、5つの理想の企業像を掲げ「未来型理想企業」をめざしていきます。2015年4月に創業20周年を迎えた当社は、現在を第3の創成期と位置付け、様々な改革に取り組んでいます。そして、2025年には、国内ストレージ市場シェア50%の圧倒的優位で高成長を実現してまいります。

企業理念

世の中に便利さと楽しさと感動を提供する



エリアリンクの強み

国内ストレージ事業において、当社は室数シェア約14.5%を占めており、業界トップの座に位置しています。優良な財務体質を誇り、安定的に現金を生み出すストレージ事業を基盤に成長を図ります。

ストレージ事業で国内No.1企業

健全な財務体質

超安定成長を実現

競合の状況

	社名	店舗数	室数	シェア
1位	エリアリンク	1,208	63,391	14.5%
2位	A社	1,045	50,460	11.5%
3位	B社	50	30,244	6.9%
4位	C社	327	18,124	4.1%
5位	D社	276	11,969	2.7%
	全体	9,479	437,814	100%

参照：矢野経済研究所『拡大する収納ビジネス市場の徹底調査』2016年版/全国版(国内)

エリアリンクの事業

ストレージ



■ 屋外コンテナタイプ

海上運送用の丈夫なコンテナを利用した大型収納スペースです。車の乗り入れが可能で入出庫がとてもスムーズです。北海道から沖縄まで全国で約69,000室(2018年12月末)を展開しています。



■ 屋内トランクタイプ

クリーンな室内で24時間利用可能、防犯セキュリティシステム完備が特長の屋内型収納スペースです。首都圏を中心に約22,500室(2018年12月末)を展開する首都圏最大級のブランドです。



■ 土地付きストレージタイプ

都市圏の住宅街エリアにおいて、空調完備の屋内トランクルーム専用設計・建築された新商品です。女性をターゲットとした物件づくりを進めており、安心・安全に配慮して設計されています。

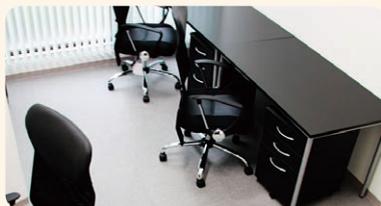


■ 「ハローキティ」とのコラボレーション

幅広い年代に愛される人気キャラクター「ハローキティ」デザインの看板を設置し、「ハローストレージ」のブランドイメージの浸透を図っています。



SOHO



開業時の場所の開設にかかる費用をできるだけ抑えるためのレンタルオフィスを提供しています。

貸会議室



中小のオフィスビルや空きテナントを活用した貸会議室サービスを、東京、横浜、大阪、名古屋で展開しています。

収益不動産



土地オーナーより底地を購入し、タイミングを計って借地権者に売却する土地権利整備事業を展開しています。

2018年12月期決算のポイント

売上高
28,828百万円
(前期比+34.2%)

営業利益
2,782百万円
(前期比+16.9%)

経常利益
2,536百万円
(前期比+3.9%)

当期純利益
1,810百万円
(前期比+17.0%)

ROE
10.3%
(前期比+0.5pt)

自己資本比率
49.5%
(前期比△5.2pt)

国内シェア
16.1% (2018年)
(国内ストレージ市場シェアNO.1)

当社ストレージ売上高*
112.6億円
*ストレージ運用の売上高

物件数
1,797拠点

ストレージ総室数
91,545室
(前期比+9,990室)

ストレージ稼働率
75.56%
(前期比+2.3pt)

新規契約者数
30,682人
(前期比+6,225人)

ストレージの出店、運用は順調に推移

総室数91,545室まで増加(2017年12月期末と比較し+9,990室)と、9万室を達成しました。

土地付きストレージへの出店を継続

土地付きストレージは累計73棟まで増加(2017年12月期末と比較し+52棟)、38棟(2018年累計)売却しました。

お客様ファーストの徹底

ストレージが非住居系不動産として利用者や物件オーナーからの認知度が向上しました。

土地権利整備(底地)事業の好調

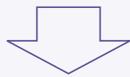
業績に貢献する事業に成長しました。不動産、金融市況の影響を受けにくく、業界内に有力事業者が少ないため、さらなる事業拡大を計画しております。

ストレージ事業の事業特性

ストレージは先行者メリット、規模メリットが働きやすいマーケット

ストレージの事業特性

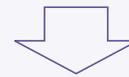
- 住居系不動産とは異なり、稼働率が損益分岐点を越えるまで時間を要する



新規参入企業にとって
参入障壁が高い

エリアリンクの強み

- 国内No.1の出店室数から得られる安定的な収益
- 他社よりも早いスピードで都市部住宅街への出店が可能



国内市場シェア50%達成をめざす

ストレージ事業の売上高と総室数の推移

■ ストレージ事業* 売上高(百万円) ● 総室数(室)

*ストレージ運用とストレージ流動化の売上を合算



ストレージ事業の新規契約者数と純増室数

■ 新規契約者数(人) ● 純増室数(室)



社長メッセージ



代表取締役社長
林 尚道

“景気の波に
左右されず、
利益を計上できる
体質へ”

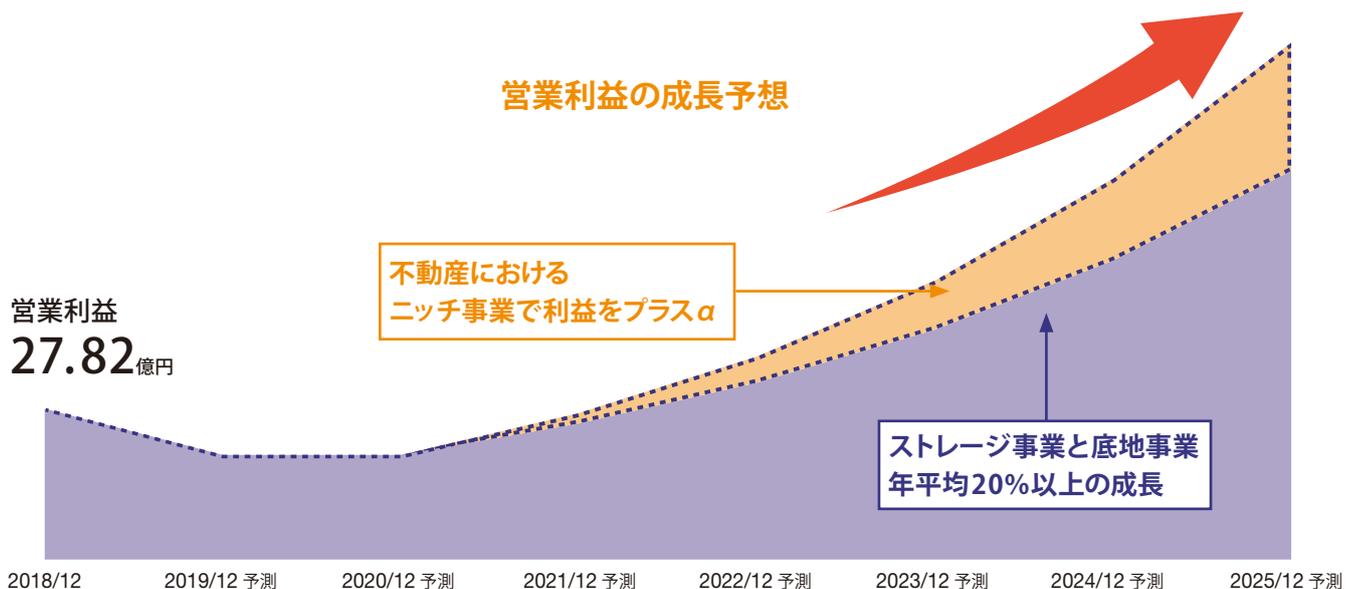
■ 当期の業績

当社が属する不動産業界は、低金利政策を背景に順調に推移していたものの、一部地方銀行による不正融資問題を受け、金融機関の融資姿勢厳格化の動きが見られました。また、2019年10月には消費税増税が控えており、今後も注視が必要な状況となっています。

このような環境のもと、当社はストック型ビジネスであるストレージ事業を中心とした「不動産運用サービス事業」と、土地権利整備（底地）事業を中心とした「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。

成長予測

2019年12月期、2020年12月期は業績踊り場も、2021年12月期以降は年平均20%の成長を見込む



この結果、2018年12月期の業績は、売上高28,828百万円(前期比34.2%増)、営業利益2,782百万円(前期比16.9%増)、経常利益2,536百万円(前期比3.9%増)、当期純利益1,810百万円(前期比17.0%増)となり、ROEは10.3%となりました。

■ 常に進化し、時代の変化についていく

私は、不動産市況だけでなく、時代のちょっとした変化に対しても常に敏感に反応して、経営を続けていかなければならないと考えています。日本の人口が減少傾向にある中、

海外に目を向けるのか、それとも日本の中でも人口が増加する都市に目を向けるのか、また高齢者の増加で何が必要とされるのか、ということを常に予想しなければなりません。

このような環境の下で、社員に対して、「歴史の中で恐竜が減びて哺乳類が生き延びることができたのは、時代の変化に対応する力があったからだ」とよく話すのですが、これがどのような時代においても、生き残っていくために必要な絶対条件だと思います。時代の変化に臨機応変に対応するために、最少人数でどのように経営を継続していくかを常に考えてきました。たとえば、新しいIT技術やノウハウ、優れた会社を参考にしながら、徹底して「無駄」を

中長期ビジョン

中期ビジョン

国内ストレージ市場
シェア50%をめざして
ビジネスモデルを
進化させる

長期ビジョン

当社のめざす企業像

未来型理想企業とは？



- ・従業員1人当たりの経常利益(パーヘッド経常利益)1億円の達成を目標に邁進
- ・欧米の論理性と日本の丁寧さ、緻密さを融合したマネジメントで、世界展開

成長の方程式



追究しています。当社もRPAを活用した業務効率化やクラウド活用をすることで、場所にとらわれない働き方を実現しています。さらに、少人数で会社を運営していくために、在宅パートや年配の契約社員を採用し、フォローできる体制も整えてきました。

このように経営基盤と組織体制を整備しながら、どうしたら社会に必要とされる会社であるか、ということを経えず議論していく必要があると考えています。

その対策の一つが、非住居系であるストレージ事業への特化です。ストレージ事業というのは、世界的に見ても、非常に活況を呈しており、人々の生活を豊かにしています。人口や世帯数が減少し、空き家が増えている状況において、住居系のビジネスが厳しくなることは必然です。当社の主力商品は、アパート・マンションといった住居系ではなく、非住居系であるストレージ事業です。今後は、注文受注や注文販売事業という事業形態で、不動産の在庫を極力持たない会社づくりを進めます。

■ 中長期ビジョンの実現に向けて

当社は、日々進化していく時代において、IT技術、アイデア、ネットワークを駆使して事業を展開する不動産ニッチ総合商社をめざします。同時に、社会になくってはならない会社、また社員も誇りを持って働ける会社でありたいと願っています。

そして、中期ビジョンである「国内ストレージ市場シェア50%をめざしてビジネスモデルを進化させること」に引き続き取り組んでいきます。さらに、めざす企業像として「未来型理想企業」の実現を長期ビジョンに掲げています。具体的には、従業員1人当たりの経常利益1億円の達成を目標に邁進するとともに、欧米の論理性と日本の丁寧さ、緻密さを融合したマネジメントで、世界展開をめざしていきます。

今後とも株主の皆様やお客様に喜んでいただけるようなエリアリンクをめざし、精進してまいります。

代表取締役社長

林 尚道

■ 出口戦略の転換 — 累積事業の強化

2018年後半から続く、住宅系不動産事業者の不祥事や破綻により、金融庁による行政処分、個人に対する不動産融資厳格化の動きがあります。さらに、一部の観測では、景気も後退局面に入ったとされるなど不動産業界への逆風が感じられ、国内の住居系不動産など在庫が膨らむ事業は先行きが厳しいとみています。

そのような環境下において、当社は非住居系の事業に資金と人材を投入すべきと考え、土地付きストレージの出口戦略を変更しました。具体的には、販売から、保有、注文受注、注文

販売へと転換することに加え、ストレージ運用の強化に注力しています。

さらに現在では、ストレージは非住居系不動産として物件オーナーからの認知度が向上しています。好機を逃さないため現金を厚くし、条件の良い案件を発掘できた際にすぐに対処できるようキャッシュフローを確保しています。

オフィスビルの区分所有など不動産業界におけるニッチ事業の創出に注力するとともに、ストレージ事業と底地事業を強化し2021年12月期以降は営業利益平均20%の成長を見込んでいます。

- 土地付きストレージの出口戦略を変更>>>販売から、保有、注文受注、注文販売へ
- ストレージ運用に注力>>>ストレージ事業を中心とした累積事業の強化

- 売買、建築受注は市況先行き不透明感強く、抑制
 - PUSH型営業は行わないものの、顧客から希望があれば売却(注文受注、注文販売)、ストレージの商品力を強化
- オフィスビルの区分所有など安定的に成長が期待できるビジネスを強化
 - 不動産ニッチ総合商社へ
- 社員のマインドセット
 - お客様ファースト(顧客満足度の向上を追求)
- 安定成長、安定配当は堅持の方針

不動産ビジネスプラットフォームの進化

ストレージ受注((仮称)ビジネスストレージ、(仮称)ホビーストレージ等)、ビルの区分所有などの新規事業を創出します。

累積型事業、不動産におけるニッチ事業で安定的な成長をめざします。



(仮称) ビジネスストレージのイメージ



(仮称) ホビーストレージのイメージ

2021年以降

ストレージ事業と底地事業で営業利益20%以上の成長を見込む

■ 成長が続く土地権利整備(底地) 事業

土地権利整備(底地) 事業は好不況に関係なく需要があり、当社のポートフォリオの安定化につながっています。さらに、当社の経営に対する信頼性も高く、底地を所有する土地オーナーから土地を取得しやすい優位性があります。

競合他社よりも財務体質が健全であるという強みを活かし、価格もスピーディに提案することができるため、土地オーナーから当社へ寄せられる相談は近年大幅な増加傾向にあり、現在は業界でもトップクラスのシェアを確保するまでに成長しました。当社はこれらの強みを活かして、近い将来、業界トップをめざします。



■ お客様ファーストを実践 — マーケティングの進化

次世代トランクルーム「トランクハウス24」を開発

ストレージ新ブランド「トランクハウス24」は、トランクルーム専用に設計された究極の新築物件のブランドです。日本最大級のトランクルーム「ハローストレージ」の豊富な経験を活かし、膨大な顧客から得た「重たい荷物を運び入れるのが大変」「盗難や収納環境が心配」などの課題を踏まえ、荷物を安心・安全・便利に収納できることを追求し開発した物件です。その結果、「屋内型新築物件」「24時間出し入れ自由」「24時間セキュリティ」「契約者専用駐車場」「空調設備」「エレベーター」を完備した次世代トランクルームが完成しました。



ハローストレージ トランクハウス24世田谷砦

ハローストレージサイトのリニューアル

2018年9月、当社はお客様のさらなる利便性向上をめざし、ハローストレージサイトをリニューアルしました。同サイトではハローストレージの「おもてなし7品質」を新たにご紹介し、カスタマーサポートを充実。お客様に業界トップクラスのスピード感と快適なサービスを提供しています。



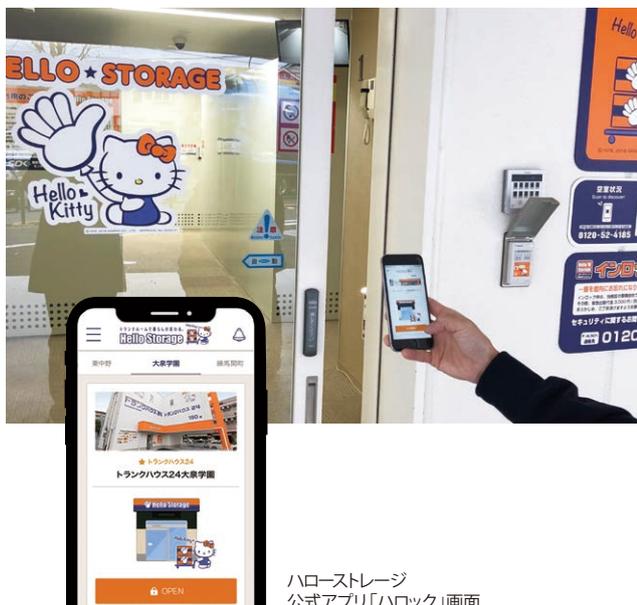
ハローストレージサイトの
トップページ



「おもてなし7品質」の
サイト

業界初となるスマートキーを導入

2018年12月、「トランクハウス24」の3物件「練馬大泉学園」「練馬関町」「東中野」で業界初となるスマートキー「ハロック」を導入しました。「ハロック」は、収納物のセキュリティ強化と利用者の利便性向上を兼ね備えた業界初の新サービスです。利用者や内覧者が専用のアプリをダウンロードすることで、スマートフォンが鍵の代わりになり、各物件のエントランスで解錠が可能になります。今後、「トランクハウス24」「ハローストレージプレミアム」およびその他の屋内型トランクルームに順次導入する予定です。



ハローストレージ
公式アプリ「ハロック」画面

展示会への出展

2018年11月18日、当社は「お台場旧車天国2018」に出展し、実際のトランクルームやバイク収納コンテナを展示しました。バイク専用コンテナはバイクの出し入れに便利なラダーを装備し、コンテナ内にはバイクのほかにヘルメットや革ジャンなども置き、臨場感のある展示を行いました。今後も旧車天国に会場される車を大切にする方々にトランクルームの魅力を知っていただき、ハローストレージ利用のきっかけを作っていきます。



イベントでの体験コーナー



ブースイメージ

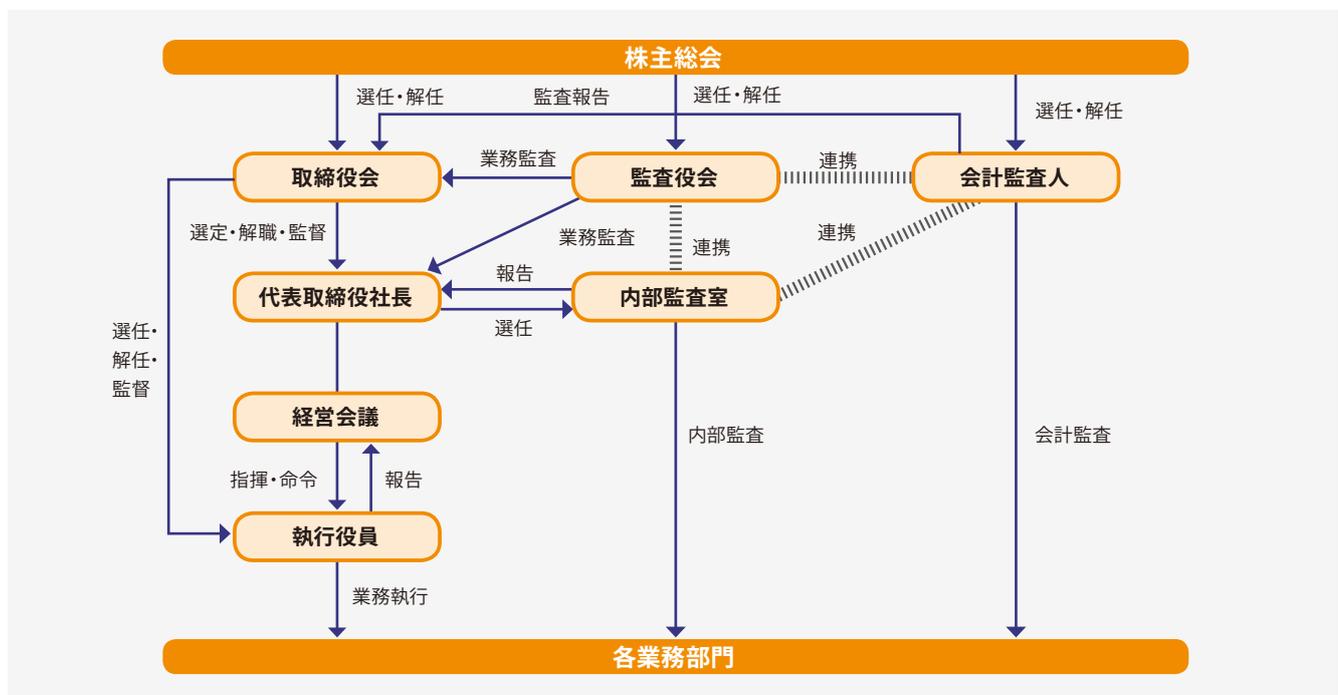
ESGへの取り組み

エリアリンクはESGに取り組むことで社会に貢献し、企業価値の向上および事業の持続的成長を実現していくことをめざしています。その一環として、コーポレート・ガバナンスの体制整備、独自の人材育成の仕組みづくり、働き方改革の促進、事業を通じた地域社会への貢献に取り組んでいます。

■コーポレート・ガバナンス体制

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、社外取締役の選任を行う等、業務執行、監査・監督等の区分・統制化を図っています。また、監査役会と会計監査人との間で随時情報交換を行い、会計監査および業務監査を

一層効果的に進めています。さらに、内部監査機関として内部監査室を設定しています。監査役会と内部監査部門とは、監査機能の有効性、効率性を高めるため、定期的かつ必要に応じて意見・情報交換を行っています。



■人材育成

当社は、会社づくりと人づくりは一体であるとの信念のもと、実力主義で少数精鋭の社員教育に力を注いでいます。「エリアリンクマスター」は、全社員必須の社内認定資格であり、仕事の効率を高めています。また、全社員が会社の方向性を確認・共有し、頑張った個人やチームを表彰する一大イベント「キックオフ」を毎年開催しています。さらに、熱海や軽井沢の研修所兼保養所では、個人やチームの課題、問題点を共有し、徹底的に議論し合う「泊まり込み研修」を行っています。



ビジョン共有のための研修



軽井沢の研修所兼保養所

■「頭脳労働型」ワークスタイルへの変革

当社は先進的なオフィス環境を整えることにより、実践的・創造的な「頭脳労働型」のワークスタイルへ変革し、少人数・最短時間で最大限の成果を上げることがめざしています。たとえば、ラウンジは責任者専用のエリアです。リラックスを促しつつも、責任者が頭を使う仕事に専念できるスペースとしていま



責任者専用のラウンジ



社員全員が使えるカフェ

す。カフェは社員全員が使える場所で、気分や発想を切り替えたいときに積極的に使うように促しています。受付エントランスでは、大型液晶画面や軽い打ち合せができるようリゾート風の家具を設置しており、社員に場所と時間にとらわれず働く感覚を疑似体験してもらうことを狙っています。



2.3m×4.1mの大型液晶画面を設置した受付エントランス

■トランクルームを通じた社会貢献の推進

当社は、東日本大震災の発災以来、トランクルームが防災に貢献できる地域ニーズを探ってきました。そして、当社のトランクルームサービスが、大田区役所の発災時の帰宅困難者向け備蓄ニーズと合致したため、2017年12月12日に防災協定を締結し、無償提供を実施することとしました。備蓄品としては、帰宅困難者が被災場所に一時滞在するために必要な毛布・

カーペットなどを予定しています。今後も、当社のストレージ事業が各自治体の防災計画ニーズと合致する際には、積極的に地域貢献してまいります。



大田区との屋外コンテナタイプ倉庫の提供に関する協定締結式

■2018年北海道胆振東部地震に対する支援

当社は東日本大震災以降、ストレージ事業を通じた地域貢献の可能性を模索しています。2018年9月に発生した北海道胆振東部地震により甚大な被害にみまわれた地域に対し、北海道札幌市近郊で出店している当社のストレージの所有物件を無償提供しました。

■対象物件

- ・ハローストレージ札幌北野
- ・ハローストレージ札幌厚別
- ・ハローストレージ札幌屯田九条
- ・ハローストレージ江別市大麻桜木町
- ・ハローストレージ札幌白石
- ・ハローストレージ札幌苗穂町プレミアム

■対象期間

2018年9月13日～
2019年3月13日
6か月間

6カ年の主要財務データ

12月31日に終了した各会計年度

	百万円					
	2018	2017	2016	2015	2014	2013
損益状況						
売上高	¥28,828	¥21,489	¥16,908	¥17,173	¥18,120	¥12,256
不動産運用サービス	25,129	19,619	15,820	12,980	11,845	10,735
不動産再生・流動化サービス	3,698	1,869	1,087	4,192	6,274	1,521
売上原価	22,173	15,805	12,136	12,100	13,759	8,950
売上総利益	6,655	5,683	4,771	5,073	4,360	3,306
販売費及び一般管理費	3,873	3,303	2,835	2,415	2,125	1,800
営業利益	2,782	2,379	1,935	2,657	2,235	1,505
経常利益	2,536	2,441	1,968	2,442	2,087	1,433
税引前当期純利益	2,267	2,322	1,902	2,405	2,222	1,369
当期純利益	1,810	1,547	1,142	1,550	1,541	1,346
財政状態						
総資産	37,862	29,904	23,791	19,312	19,539	23,017
流動資産	25,947	17,532	12,168	9,121	10,115	10,828
固定資産	11,914	12,372	11,622	10,191	9,423	12,189
有利子負債	14,512	9,152	4,793	1,311	2,759	7,837
純資産	18,749	16,351	15,283	14,626	13,514	12,282
キャッシュ・フロー						
営業キャッシュ・フロー	△2,380	△2,992	△708	3,941	7,123	1,014
投資キャッシュ・フロー	△484	△1,423	△1,544	△1,069	146	△2,764
フリーキャッシュ・フロー	△2,555	△4,416	△2,253	2,871	7,270	△1,750
財務キャッシュ・フロー	5,944	3,854	2,999	△1,888	△5,429	2,256
現金及び現金同等物の期末残高	9,672	6,594	7,158	6,415	5,431	3,590
1株当たり情報(円)*1						
1株当たり当期純利益	145.47	126.08	93.06	126.3	125.5	109.7
1株当たり純資産	1,484.44	1,332.88	1,245.09	1,191.4	1,100.9	1,000.5
1株当たり配当金	46	40	39	39	36	25
財務指標(%)						
売上高営業利益率	9.7	11.1	11.4	15.5	12.3	12.3
株主資本当期純利益率(ROE)	10.3	9.8	7.6	11.0	11.9	11.6
総資産当期純利益率(ROA)	5.3	5.8	5.3	8.0	7.2	6.5
自己資本比率	49.5	54.7	64.2	75.7	69.2	53.4
有利子負債比率	77	55	31	9	20	64
投資指標(倍)						
株価収益率(PER)*2	8.06	18.8	13.4	11.4	11.2	11.9
株価純資産倍率(PBR)*3	0.79	1.78	1.00	1.21	1.27	1.30
株価キャッシュ・フロー倍率*4	7.34	18.75	8.94	8.65	7.02	9.00

*1 株式併合調整後1株情報

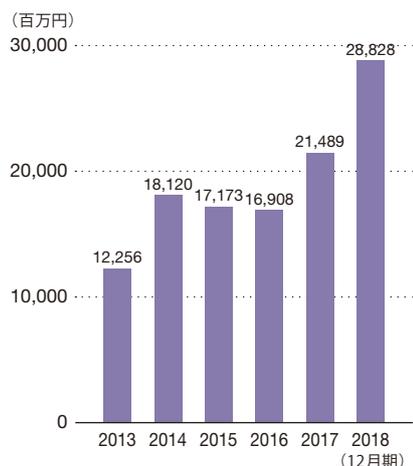
*2 年度末株価÷1株当たり当期純利益

*3 年度末株価÷1株当たり純資産

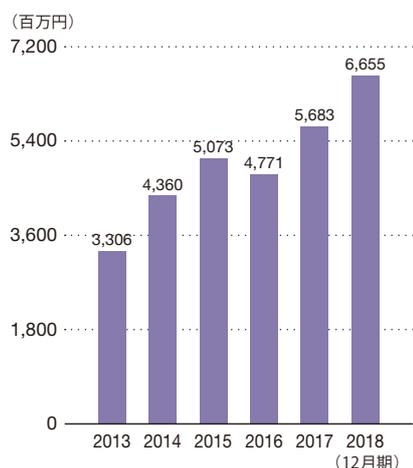
*4 年度末株価÷1株当たりキャッシュ・フロー

財政状態および経営成績に関する分析

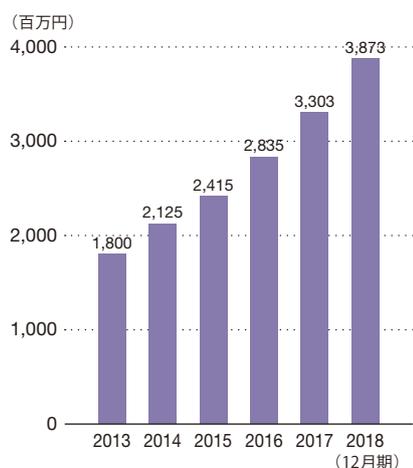
売上高



売上総利益



販売費及び一般管理費



2018年12月期の経営成績

当社はストック型ビジネスであるストレージ事業を中心とした不動産運用サービス事業と、土地権利整備事業を中心とした不動産再生・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28,828百万円(前期比34.2%増)、営業利益は2,782百万円(前期比16.9%増)、経常利益は2,536百万円(前期比3.9%増)、当期純利益は1,810百万円(前期比17.0%増)となりました。事業セグメント別の状況は、以下のとおりです。

〈不動産運用サービス事業〉

不動産運用サービス事業は、アセットタイプの屋内型ストレージである「土地付きストレージ」の出店を強化しました。従来のコンテナタイプでは出店できなかった人口密集エリアへの出店が可能となり、新たな顧客需要の発掘に繋がりました。また、非住居系の投資用不動産として投資家からの購入需要を取り込み、私募ファンド2件の組成をはじめ、「土地付きストレージ」の売却を積極的に行いました。

この結果、不動産運用サービス事業の売上高は25,129百万円(前期比28.1%増)、セグメント利益は3,445百万円(前期比9.9%増)の増収増益となりました。

〈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、不動産市況の影響を受けにくい土地権利整備事業の拡大に向け、底地の購入および販売を積極的に行いました。この結果、不動産再生・流動化サービス事業の売上高は3,698百万円(前期比97.8%増)、セグメント利益は650百万円(前期比40.2%増)の増収増益となりました。

財政状態

流動資産は、前期末に比べて48.0%増加し25,947百万円となりました。これは主として販売用不動産が4,660百万円、現金及び預金が3,078百万円それぞれ増加したこと等によるものです。

固定資産は、前期末に比べて3.7%減少し11,914百万円となりました。これは主として保有目的の変更に伴い、土地及び建物817百万円を販売用不動産へ振り替えたことによる減少等によるものです。

この結果、総資産は、前期末に比べて26.6%増加し37,862百万円となりました。

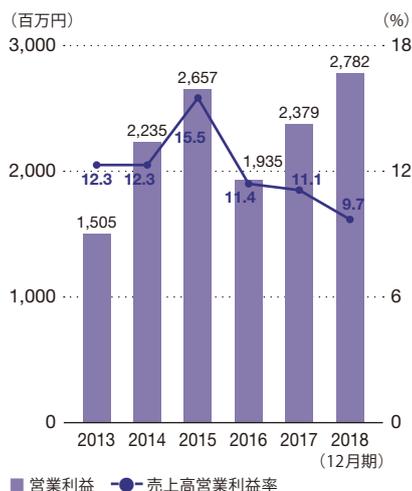
流動負債は、前期末に比べて16.1%増加し6,607百万円となりました。これは主として1年内返済予定の長期借入金713百万円増加したこと等によるものです。

固定負債は、前期末に比べて59.1%増加し12,505百万円となりました。これは主として長期借入金3,980百万円、社債293百万円それぞれ増加したこと等によるものです。

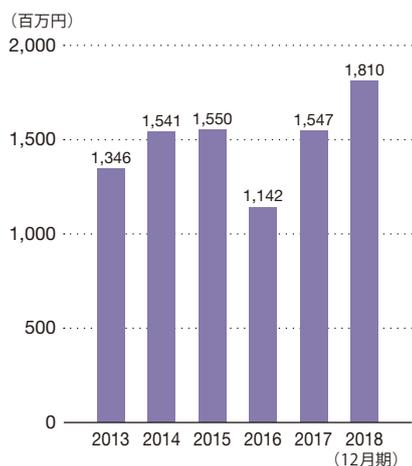
この結果、負債合計は、前期末に比べて41.0%増加し19,112百万円となりました。

純資産合計は、前期末に比べて14.7%増加し18,749百万円となりました。これは主として新株予約権の権利行使および株式の発行による資本金の増加543百万円、資本準備金の増加543百万円、繰越利益剰余金の1,319百万円増加したこと等によるものです。

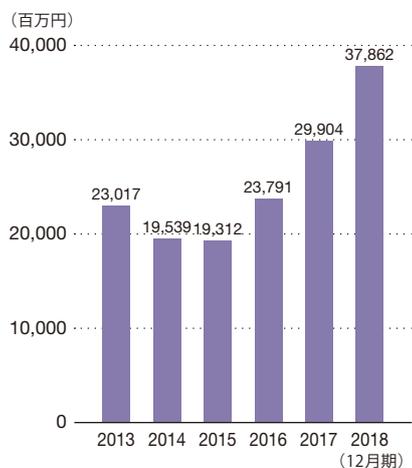
営業利益／売上高営業利益率



当期純利益



総資産



キャッシュ・フロー

当期末の現金及び現金同等物(以下、資金という)は、前期末に比べて3,078百万円増加し、9,672百万円となりました。

当期の各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。

〈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、2,380百万円の支出となりました。主な内訳は、たな卸資産の増加額4,588百万円、法人税等の支払額892百万円等の減少要因に対し、税引前当期純利益2,267百万円、減価償却費計上額645百万円等の増加要因によるものです。

〈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、484百万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299百万円等の減少要因によるものです。

〈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、5,944百万円の収入となりました。主な内訳は、長期借入れによる収入9,430百万円、新株予約権の行使に伴う株式の発行による収入1,083百万円等の増加要因に対し、配当金の支払額490百万円、長期借入金の返済による支出額4,735百万円等の減少要因によるものです。

資金の調達と用途

キャッシュポジションを高めながら、成長に要する資金はすべて自己資金で対応するか、手元キャッシュを超える資金が必要な場合は、流動性の範囲内で資金借入をしていきます。

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、株主配当は、中長期的な事業計画に基づき、市場環境およ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、配当額と配当性向の両方を意識して安定した配当を実施することを基本方針としています。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。

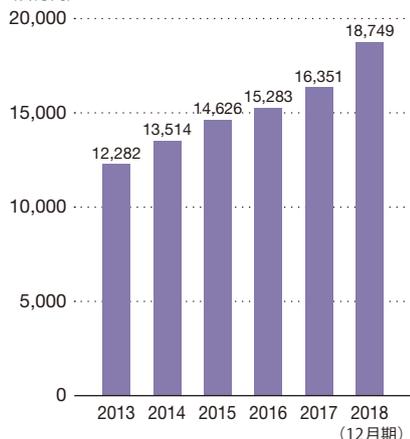
なお、当社は、「取締役会の決議により、毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる」旨を定款に定めています。従いまして、剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会です。

当期の配当につきましては、最近の経済市況、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46.0円です。

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40.0円を予定しています。なお、中間配当の実施の予定はありません。

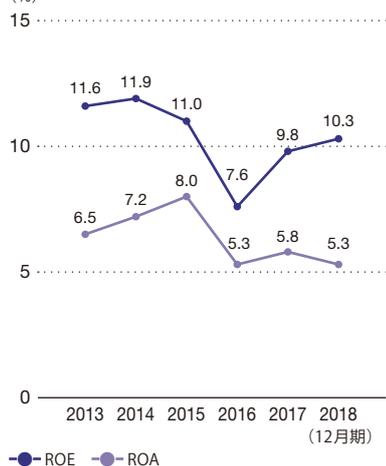
純資産

(百万円)



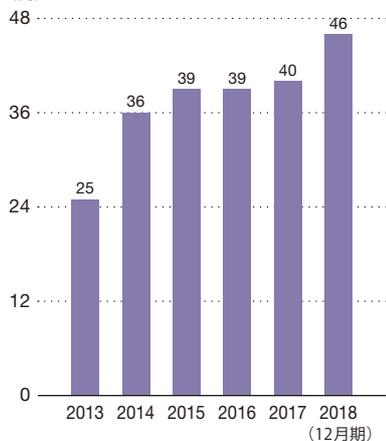
株主資本当期純利益率(ROE) / 総資産当期純利益率(ROA)

(%)



1株当たり配当金

(円)



(注) 株式会社調整後1株情報

2019年12月期の見通し

次期の当社の業績見通しとしては、経済環境は緩やかな回復が続くと期待感があるものの、米国政権の政策動向の不確実性など、世界経済においては先行き不透明な状況が予想されます。一方、金融・不動産業界を取り巻く環境は、低金利を背景に底堅い状況が続いておりましたが、昨今の不正融資問題の影響もあり、一部金融機関の融資姿勢の厳格化により、今後の市場動向は、引き続き注視が必要な状況が予想されます。

このような経営環境のもと、当社では「不動産運用サービス事業」において、基幹事業であるストレージ事業の出店室数を増加してきました。屋内型トランク、屋外型コンテナに加えて、より収納ニーズが強い都市部エリアへの出店を可能とした、アセットタイプの屋内型ストレージである「土地付きストレージ」については、従来の投資家への販売に加えて、自社保有での展開もあわせて行っています。「土地付きストレージ」を自社で保有することにより、一過性の売上・利益は減少しますが、中長期的には利益率が改善され累積型事業の強化につながると見込んでいます。収納ニーズが強いエリアへ質の高い現場を出店し、ストレージ事業の管理室数を増加させることで、累積型の収益基盤を確立させ、他社との差別化等の課題を解決しながらストック型ビジネスを拡大・成長させていく方針です。

さらにストレージ事業では、競合他社との価格競争や商品及びサービスの差別化競争が厳しさを増してきています。このような状況のなか、当社はいち早く「ハローストレージ」とサンリオ社の人気キャラクター「ハローキティ」のコラボレーション物件を広く展開することで、他社との差別化を図っています。また顧客管理におけるマーケティングオートメーションの導入やストレージの現場におけるスマートキーの導入等、データの活用、業務効率化、セキュリティの分野においても差別化に取り組んでいます。レンタル収納サービスに対するお客様のニーズと認知が拡大を続けるなか、当社が取り組んできた安全・安心、またコンビニエンスストアのように身近にある利便さ、さらに全国展開している「ハローストレージ」のブランド力への評価から、今後の事業展開は一層拡大していくものと認識しています。引き続き「ハローストレージ」のブランド力・認知度の強化、出店室数増加によるシェア拡大に注力し、売上増加に努めるとともに、お客様へのサポート体制の充実等により安定的な稼働をめざしてまいります。

「不動産再生・流動化サービス事業」における不動産売買は、不動産市況の影響を比較的受けにくい底地の売買を軸とし、地道な営業活動により借地権者への販売を中心とした展開をしてまいります。

これらの状況を鑑み、2019年12月期の業績見通しは、「土地付きストレージ」を従来の投資家への販売に加えて、自社で保有を行っていくことから、「不動産運用サービス事業」は売上高18,913百万円と減収、「不動産再生・流動化サービス事業」は売上高5,705百万円と増収を見込んでおり、合計で売上高24,618百万円、営業利益2,194百万円、経常利益2,000百万円、当期純利益1,111百万円を見込んでいます。

貸借対照表

エリアリンク株式会社
2018年および2017年12月31日現在

	百万円	
	2018	2017
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	¥ 9,672	¥ 6,594
売掛金	110	108
商品	0	219
販売用不動産	9,493	4,832
仕掛販売用不動産	5,853	5,010
未成工事支出金	47	39
前払費用	260	279
繰延税金資産	107	82
その他	426	391
貸倒引当金	△24	△26
流動資産合計	25,947	17,532
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,789	6,012
減価償却累計額	△1,894	△1,809
減損損失累計額	△217	△196
建物(純額)	3,677	4,006
構築物	1,762	1,680
減価償却累計額	△545	△417
減損損失累計額	△404	△154
構築物(純額)	813	1,107
機械及び装置	75	77
減価償却累計額	△67	△68
減損損失累計額	△6	△6
機械及び装置(純額)	2	1
車両運搬具	—	13
減価償却累計額	—	△11
車両運搬具(純額)	—	2
工具、器具及び備品	2,252	2,096
減価償却累計額	△966	△820
減損損失累計額	△68	△62
工具、器具及び備品(純額)	1,216	1,213
土地	3,674	4,224
リース資産	486	176
減価償却累計額	△130	△113
リース資産(純額)	356	63
建設仮勘定	—	27
有形固定資産合計	9,741	10,648
無形固定資産		
ソフトウェア	176	133
その他	0	0
無形固定資産合計	177	134
投資その他の資産		
投資有価証券	245	170
破産更生債権等	1,290	1,290
差入保証金	1,342	1,330
その他	420	101
貸倒引当金	△1,303	△1,303
投資その他の資産合計	1,995	1,589
固定資産合計	11,914	12,372
資産合計	¥37,862	¥29,904

	百万円	
	2018	2017
負債の部		
流動負債		
買掛金	¥ 216	¥ 315
工事未払金	324	696
短期借入金	1,923	1,939
1年内返済予定の長期借入金	1,385	672
未払金	540	375
未払法人税等	495	567
前受金	927	639
転貸損失引当金	137	—
その他	656	485
流動負債合計	6,607	5,691
固定負債		
社債	732	439
長期借入金	9,892	5,911
預り保証金	535	596
資産除去債務	777	687
その他	566	226
固定負債合計	12,505	7,861
負債合計	19,112	13,553
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,111	5,568
資本剰余金合計	6,156	5,612
利益剰余金合計	6,751	5,432
自己株式	△273	△269
株主資本合計	18,745	16,343
評価・換算差額等		
評価・換算差額等合計	4	8
純資産合計	18,749	16,351
負債純資産合計	¥37,862	¥29,904

損益計算書

エリアリンク株式会社
2018年および2017年12月31日に終了した会計年度

	百万円	
	2018	2017
売上高	¥28,828	¥21,489
売上原価	22,173	15,805
売上総利益	6,655	5,683
販売費及び一般管理費	3,873	3,303
営業利益	2,782	2,379
営業外収益		
受取利息	8	8
受取保険金	6	5
受取遅延損害金	2	1
移転補償金	23	106
その他	17	27
営業外収益合計	57	149
営業外費用		
支払利息	110	62
支払手数料	159	11
その他	32	12
営業外費用合計	302	87
経常利益	2,536	2,441
特別利益		
固定資産売却益	20	31
事業譲渡益	2	11
特別利益合計	23	43
特別損失		
固定資産除却損	9	22
減損損失	279	101
その他	3	38
特別損失合計	292	162
税引前当期純利益	2,267	2,322
法人税、住民税及び事業税	843	787
法人税等調整額	△386	△12
法人税等合計	457	775
当期純利益	¥ 1,810	¥ 1,547

キャッシュ・フロー計算書

エリアリンク株式会社
2018年および2017年12月31日に終了した会計年度

	百万円	
	2018	2017
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	¥2,267	¥2,322
減価償却費	645	585
減損損失	279	101
転貸損失引当金の増減額(△は減少)	160	—
売上債権の増減額(△は増加)	△1	111
たな卸資産の増減額(△は増加)	△4,588	△5,787
未収消費税等の増減額(△は増加)	△50	—
仕入債務の増減額(△は減少)	△470	296
未払消費税等の増減額(△は減少)	△58	57
預り保証金の増減額(△は減少)	△60	31
その他	494	△74
小計	△1,382	△2,357
利息及び配当金の受取額	8	8
利息の支払額	△114	△64
法人税等の支払額	△892	△579
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,380	△2,992
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△299	△1,446
有形固定資産の売却による収入	8	69
無形固定資産の取得による支出	△57	△51
投資有価証券の取得による支出	△120	△1
貸付金の回収による収入	9	17
その他	△25	△11
投資活動によるキャッシュ・フロー	△484	△1,423
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△16	△38
長期借入れによる収入	9,430	5,156
長期借入金の返済による支出	△4,735	△1,076
社債の発行による収入	500	400
社債の償還による支出	△107	△78
株式の発行による収入	1,083	—
自己株式の取得による支出	△4	△8
配当金の支払額	△490	△479
リース債務の返済による支出	△21	△20
セール・アンド・リースバックによる収入	310	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,944	3,854
現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	△2
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,078	△564
現金及び現金同等物の期首残高	6,594	7,158
現金及び現金同等物の期末残高	¥9,672	¥6,594

株主資本等変動計算書

エリアリンク株式会社
2018年および2017年12月31日に終了した会計年度

	百万円											
	株主資本						評価・換算差額等					
	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価 差額金	繰延 ヘッジ 損益	評価・換算 差額等 合計	純資産 合計
	資本金	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				繰越利益 剰余金								
2017年1月1日現在	¥5,568	¥5,612	¥5,612	¥4,363	¥4,363	¥△261	¥15,283	¥2	¥△1	¥0	¥15,283	
当期変動額												
新株の発行							—				—	
剰余金の配当				△478	△478		△478				△478	
当期純利益				1,547	1,547		1,547				1,547	
自己株式の取得						△8	△8				△8	
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								6	1	7	7	
当期変動額合計	—	—	—	1,068	1,068	△8	1,060	6	1	7	1,067	
2017年12月31日現在	¥5,568	¥5,612	¥5,612	¥5,432	¥5,432	¥△269	¥16,343	¥8	¥△0	¥8	¥16,351	

	百万円											
	株主資本						評価・換算差額等					
	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価 差額金	繰延 ヘッジ 損益	評価・換算 差額等 合計	純資産 合計
	資本金	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				繰越利益 剰余金								
2018年1月1日現在	¥5,568	¥5,612	¥5,612	¥5,432	¥5,432	¥△269	¥16,343	¥8	¥△0	¥8	¥16,351	
当期変動額												
新株の発行	543	543	543				1,086				1,086	
剰余金の配当				△490	△490		△490				△490	
当期純利益				1,810	1,810		1,810				1,810	
自己株式の取得						△4	△4				△4	
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								△2	△0	△3	△3	
当期変動額合計	543	543	543	1,319	1,319	△4	2,402	△2	△0	△3	2,398	
2018年12月31日現在	¥6,111	¥6,156	¥6,156	¥6,751	¥6,751	¥△273	¥18,745	¥5	¥△1	¥4	¥18,749	

ハローストレージの状況

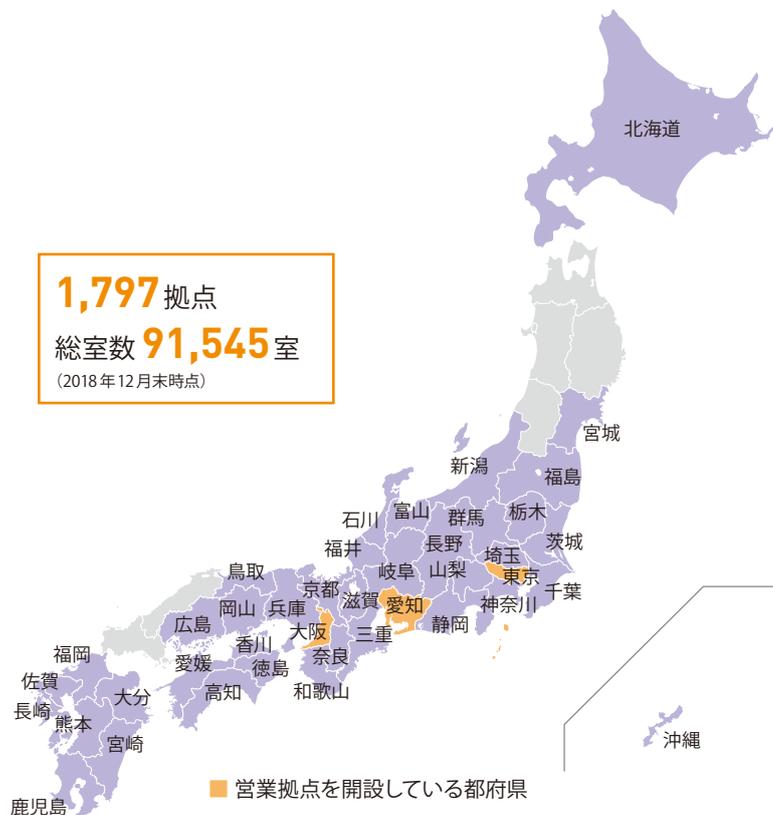
地域別出店状況

2018年12月末時点で91,545室、1,797拠点を運営中です。47都道府県中、色つきの41の都道府県に出店しています。

地域別室数の状況

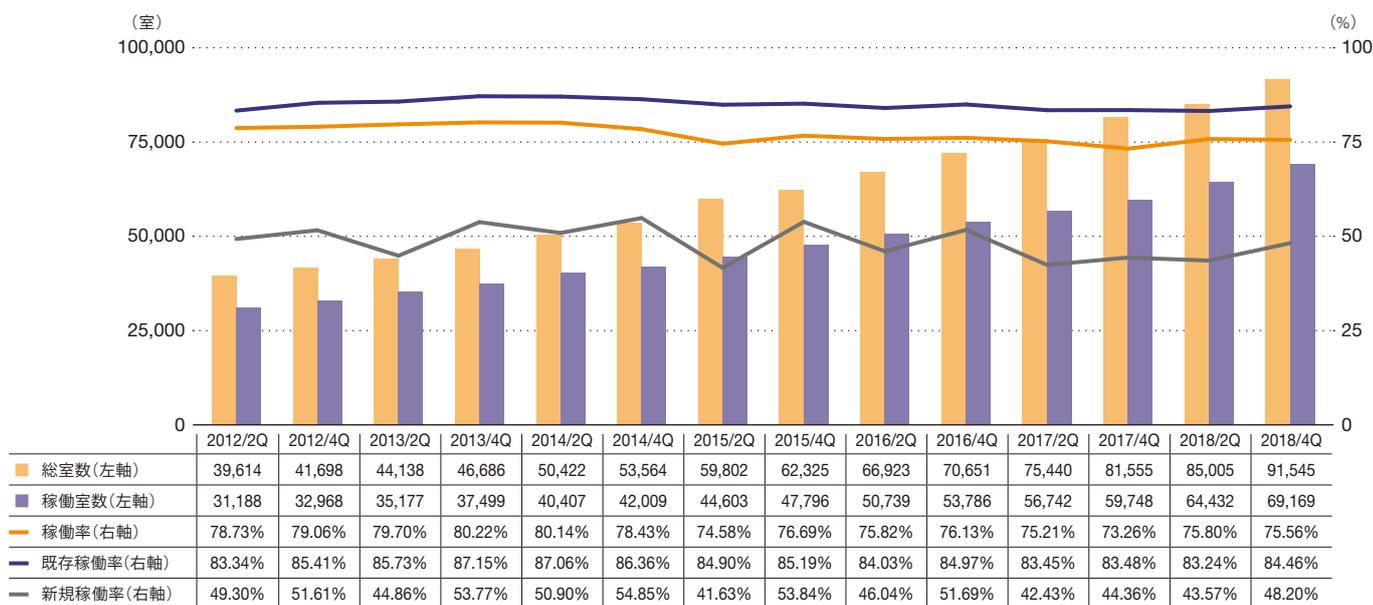
都道府県	室数*	都道府県	室数*
北海道	1,489	京都	1,298
宮城	1,682	大阪	4,882
福島	56	兵庫	3,689
茨城	786	奈良	567
栃木	207	和歌山	27
群馬	337	鳥取	32
埼玉	10,443	岡山	218
千葉	11,128	広島	312
東京	29,625	徳島	27
神奈川	12,073	香川	181
新潟	92	愛媛	84
富山	143	高知	34
石川	204	福岡	1,827
福井	90	佐賀	79
山梨	118	長崎	118
長野	237	熊本	402
岐阜	621	大分	106
静岡	1,275	宮崎	100
愛知	5,903	鹿児島	367
三重	428	沖縄	104
滋賀	154	合計	91,545

*2018年12月末時点



ストレージ事業の総室数、稼働室数、稼働率の推移

2018年12月期は、前期末比9,990室のストレージが増加しました。出店を加速しましたが、稼働率は高水準を維持しました。



株式情報 (2018年12月31日現在)

証券コード	8914
上場証券取引所	東証マザーズ
株主名簿管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
発行可能株式総数	35,760,000株
発行済株式総数	12,940,900株
1単元の株式数	100株
株主総数	6,709名

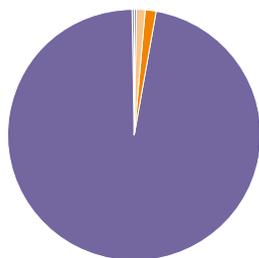
株主の状況

大株主	持株数	持株比率
林 尚道	2,813,660	22.27
GOLDMAN, SACHS & CO. REG.	1,217,554	9.63
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	765,400	6.05
資産管理サービス信託銀行株式会社(信託B口)	467,700	3.70
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	399,700	3.16
株式会社新居浜鉄工所	310,000	2.45
株式会社アミックス	250,000	1.97
SMBC日興証券株式会社	207,900	1.64
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042	197,109	1.56
エリアリンク取引先持株会	184,100	1.45

(注) 1. 当社は自己株式309,931株を保有しておりますが、上記大株主から除外しております。
2. 持株比率は、自己株式309,931株を控除して計算しております。

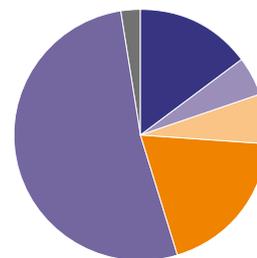
所有者別保有株主数(名)

金融機関	8	0.11%
金融商品取引業者	25	0.37%
その他の法人	78	1.16%
外国法人等	85	1.27%
個人・その他	6,512	97.06%
自己名義	1	0.01%

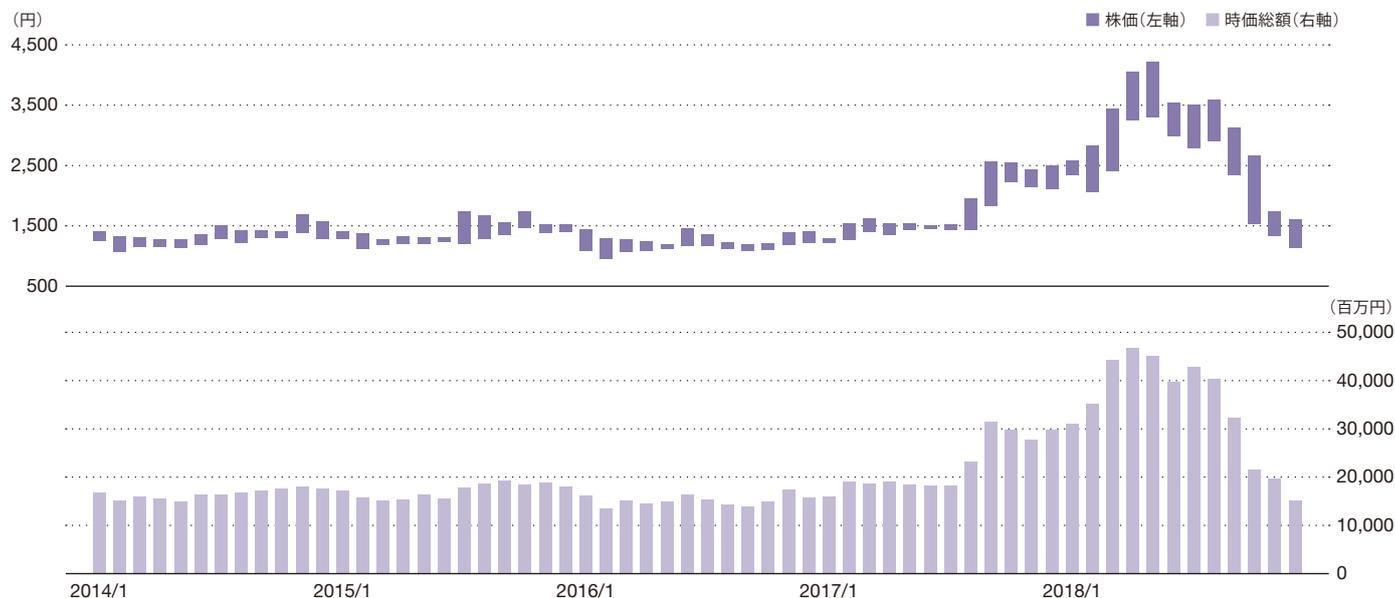


所有者別株式分布状況(千株)

金融機関	1,937	14.97%
金融商品取引業者	642	4.97%
その他の法人	827	6.40%
外国法人等	2,474	19.12%
個人・その他	6,749	52.15%
自己名義	309	2.39%



株価と時価総額の推移



(注) 2016年7月1日を効力発生日として普通株式10株を1株に併合する株式併合を行っており、グラフは当該株式分割及び株式併合に伴う遡及修正値を記載しております。

	2014/12	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12
高値(円)	1,680	1,730	1,450	2,571	4,225
安値(円)	1,070	1,120	950	1,220	1,139
終値(円)	1,400	1,440	1,247	2,376	1,173
時価総額(百万円)	17,606	18,109	15,682	29,881	15,179

(注) 2016年7月1日を効力発生日として普通株式10株を1株に併合する株式併合を行っており、2015年度以前の株価は当該株式分割及び株式併合に伴う遡及修正値を記載しております。

会社情報

会社概要

会社名	エリアルリンク株式会社
本社所在地	〒101-0021 東京都千代田区外神田4-14-1
設立	1995年(平成7年)4月
資本金	6,111,539千円
従業員数	94名(役員、臨時従業員、派遣社員を除く) (2018年12月31日現在)
証券コード	8914(東証マザーズ)
決算期	12月
主要取引銀行	株式会社りそな銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行

役員 (2019年3月27日現在)

代表取締役社長	林 尚道
取締役	鈴木 貴佳
取締役	藤田 敦子
取締役	栗野 和城
社外取締役	古山 和宏
社外取締役	幸田 昌則
常勤監査役(社外監査役)	小島 秀人
社外監査役	田村 宏次
社外監査役	青木 巖

ホームページのご案内

当社IRサイトでは、企業活動全般にわたる最新の情報を提供しております。また、メールアドレスをご登録いただいた方に随時情報配信を行っております。

是非ご覧ください。

URL. <https://www.arealink.co.jp/>



沿革

1995 (平成7年)	4月	千葉県船橋市に株式会社ウェルズ技研(現エリアルリンク)設立 異業種交流ステーション「ウェルズ21」受注事業開始
1996 (平成8年)	4月	貸地ビジネスを開始(現「ミスター貸地」)
	6月	時間貸コインパーキング事業「ハローパーキング」事業開始
1998 (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
1999 (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
2000 (平成12年)	9月	商号をエリアルリンク株式会社に変更
	12月	ウィークリー・マンスリーマンション事業「ハローマンスリー」事業開始
2001 (平成13年)	1月	東京都中央区銀座を本店所在地とする
	2月	空きビルを活用したレンタル収納スペース「ハロートランク」事業開始
	8月	東京都千代田区霞が関を本店所在地とする
2002 (平成14年)	9月	当社所有の土地建物で、不動産運用サービス事業開始
2003 (平成15年)	6月	バイク専用の室内型駐輪場「ハローバイクBOX」オープン
	8月	東京証券取引所マザーズ市場に上場
2004 (平成16年)	1月	空きビルを活用したSOHO「ハローオフィス」事業開始
2005 (平成17年)	4月	「らく賃BOX」を運営する同業 株式会社スペースプロダクツの全株式を取得
	11月	ハローストレージ事業 10,000室突破
2007 (平成19年)	3月	大阪オフィスを開設
	4月	東京都港区赤坂を本店所在地とする
2008 (平成20年)	1月	ハローストレージ事業 30,000室突破 名古屋営業所(現名古屋オフィス)を開設
2009 (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
2014 (平成26年)	6月	ハローストレージ事業 50,000室突破
2015 (平成27年)	7月	ハローストレージ事業 60,000室突破
	8月	郊外型屋内レンタル収納スペース「2×4(ツーバイフォー)トランク」オープン
2016 (平成28年)	12月	東京都千代田区外神田を本店所在地とする ハローストレージ事業 70,000室突破
2017 (平成29年)	11月	ハローストレージ事業 80,000室突破
2018 (平成30年)	12月	ハローストレージ事業 90,000室突破

エリアリンク株式会社

〒101-0021 東京都千代田区外神田4-14-1
TEL: 03-3526-8555

URL. <https://www.arealink.co.jp/>