

We supply the best use of space.

2017年12月期第2四半期 決算説明資料

2017年8月1日

Exciting Company 感動とワクワク

エリアリンク株式会社



Arealink Co.,Ltd.

証券コード: 8914

Part- I . 決算概況

Part- II . 2017年12月期重点施策と下期の対策

Part- III . 中期経営計画の取り組み概要

Part-IV . 参考資料

Part- I

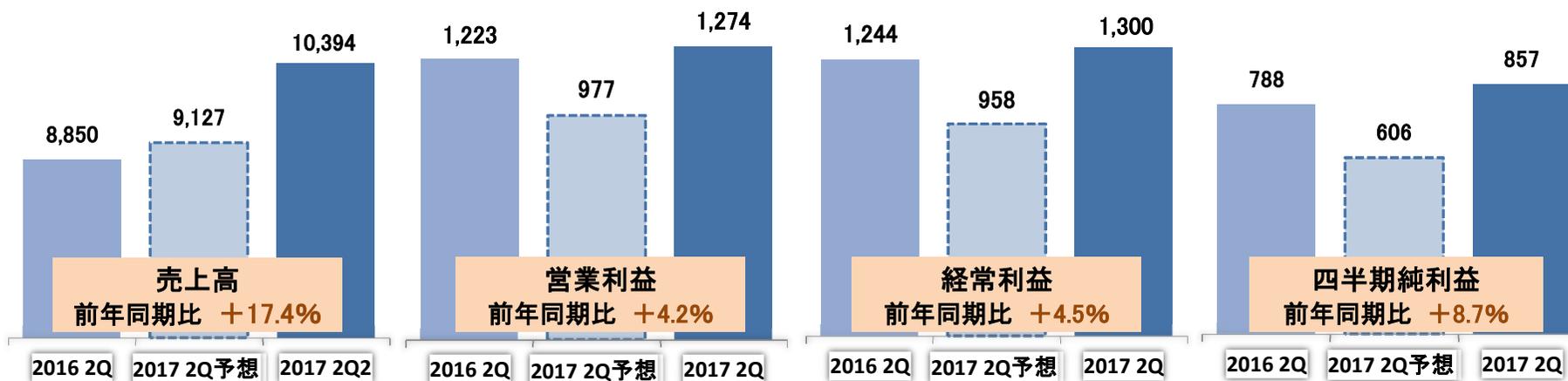
決算概況

- この資料の数字は億円単位未満四捨五入、百万円単位は切り捨てで表示しています。

2017年12月期第2四半期の概況

ストレージ事業に集中した結果、業績は期初計画を上回り、増収増益

単位：百万円



	2016年度 2Q累計(実績)		2017年度 2Q累計計画(期初)		2017年度 2Q累計(実績)		計画比 (期初)		前年同期比	
	実績	(%)	計画	(%)	実績	(%)	増減	増減率	増減	増減率
(単位:百万円)										
売上高	8,850	(100.0)	9,127	(100.0)	10,394	(100.0)	1,266	13.9%	1,544	17.4%
売上原価	6,267	(70.8)	6,774	(74.2)	7,510	(72.3)	735	10.9%	1,243	19.8%
売上総利益	2,583	(29.2)	2,353	(25.8)	2,883	(27.7)	530	22.5%	300	11.6%
販売費及び 一般管理費	1,359	(15.4)	1,375	(15.0)	1,608	(15.5)	233	16.9%	249	18.4%
営業利益	1,223	(13.8)	977	(10.7)	1,274	(12.3)	297	30.4%	50	4.2%
経常利益	1,244	(14.1)	958	(10.5)	1,300	(12.5)	341	35.7%	56	4.5%
四半期純利益	788	(8.9)	606	(6.6)	857	(8.3)	250	41.3%	68	8.7%

各事業への取り組みが順調に進展

- ✓ ストレージの出店、運用が順調に推移
- ✓ ストレージは総室数75,440室まで増加
(2016年12月期末と比較し+4,789室)
- ✓ 土地付きストレージは累計9棟に増加
→内4棟が上期オープン
→上期には5棟を売却
- ✓ 不動産再生・流動化サービスは底地を中心に順調に推移

不動産運用サービス

- ・ストレージ運用 (ハローストレージの募集・運営・管理)
- ・ストレージ流動化 (ハローストレージの受注・出店)
- ・その他運用サービス …… アセットマネジメント(保有物件の募集・運営・管理)
SOHO(ハローオフィス・ハロー貸会議室)
駐車場 他



ハローストレージ(コンテナタイプ)



ハローストレージ(室内)



保有不動産(共同ビルエントランス)



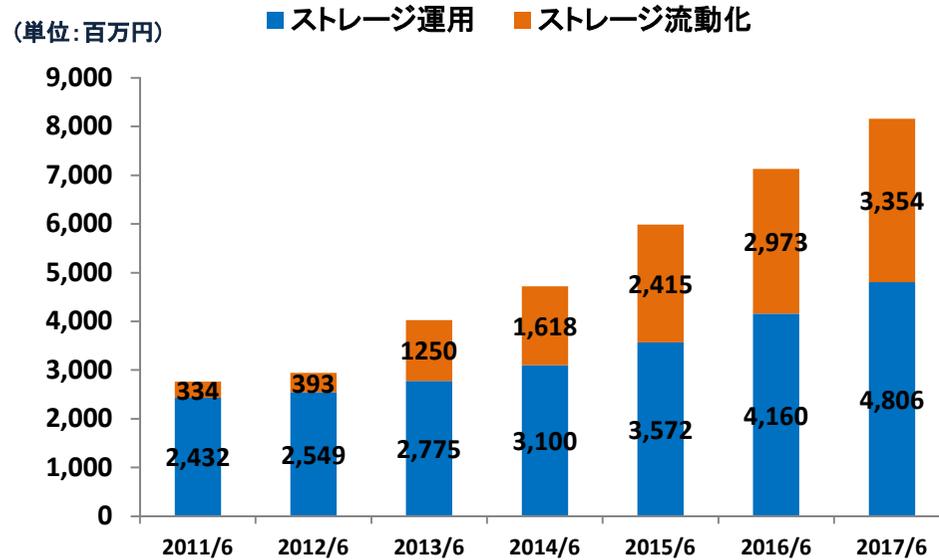
ハロー貸会議室(渋谷Ⅱ)

不動産再生・流動化サービス

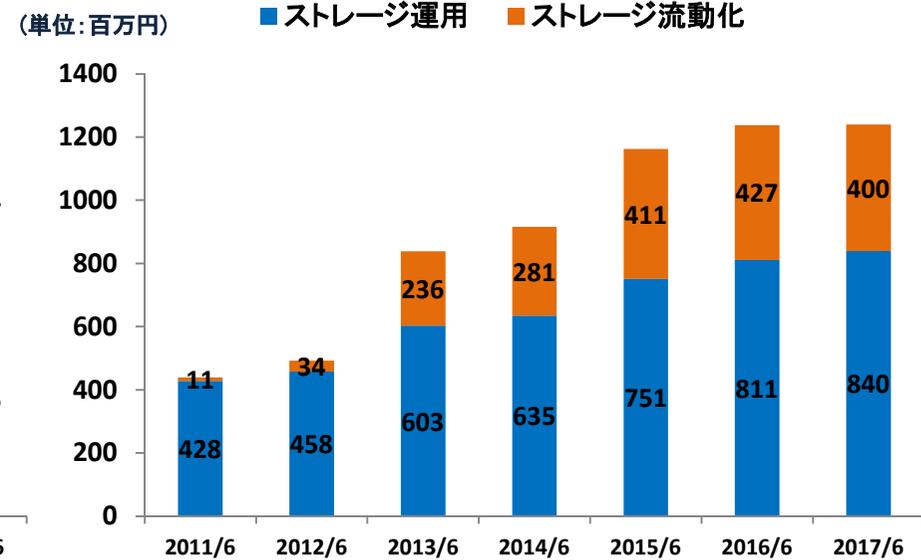
- ・土地整備事業(底地)

ストレージ事業：上期売上高および営業利益の推移

ストレージ事業 売上高



ストレージ事業 営業利益



単位:百万円	2011年度 2Q累計	2012年度 2Q累計	2013年度 2Q累計	2014年度 2Q累計	2015年度 2Q累計	2016年度 2Q累計	2017年度 2Q累計
ストレージ運用	2,432	2,549	2,775	3,100	3,572	4,160	4,806
ストレージ流動化	334	393	1,250	1,618	2,415	2,973	3,354
ストレージ事業 売上高合計	2,766	2,942	4,025	4,718	5,987	7,133	8,161
ストレージ運用	428	458	603	635	751	811	840
ストレージ流動化	11	34	236	281	411	427	400
ストレージ事業 営業利益合計	439	492	839	916	1,162	1,238	1,241

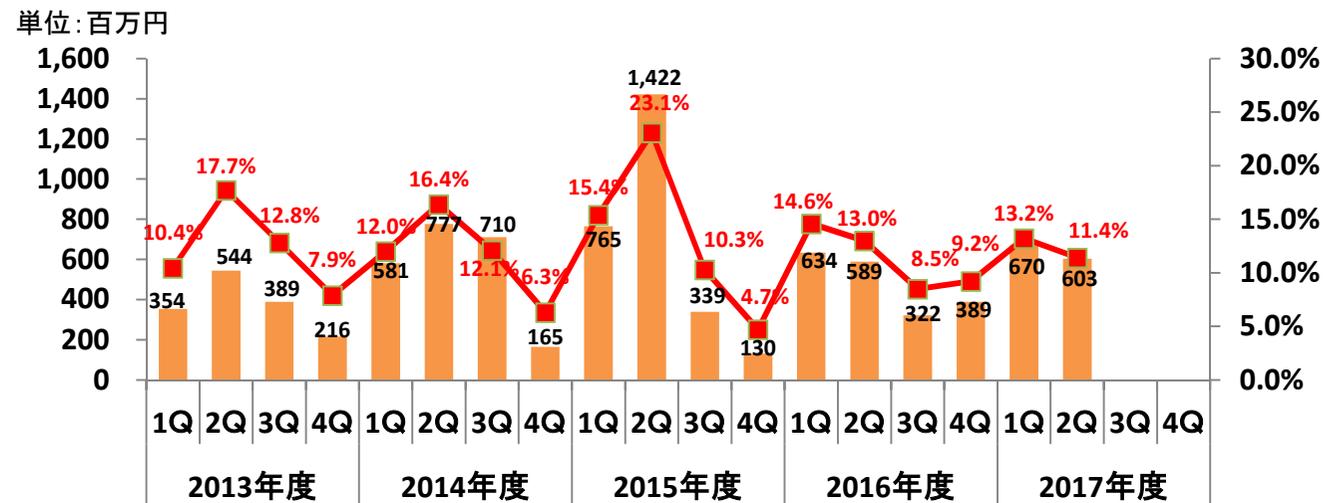
四半期別売上高および営業利益の推移

売上高、営業利益共に利益率を含め、計画通りに進捗

売上高と
売上総利益率の推移



営業利益と
営業利益率の推移



営業外および特別損益の内訳

本社移転費用と固定資産除却損の発生で特別損失が増加

(単位:百万円)

営業外収益
受取利息 4百万円
移転補償金 44百万円

営業外費用
支払利息 25百万円

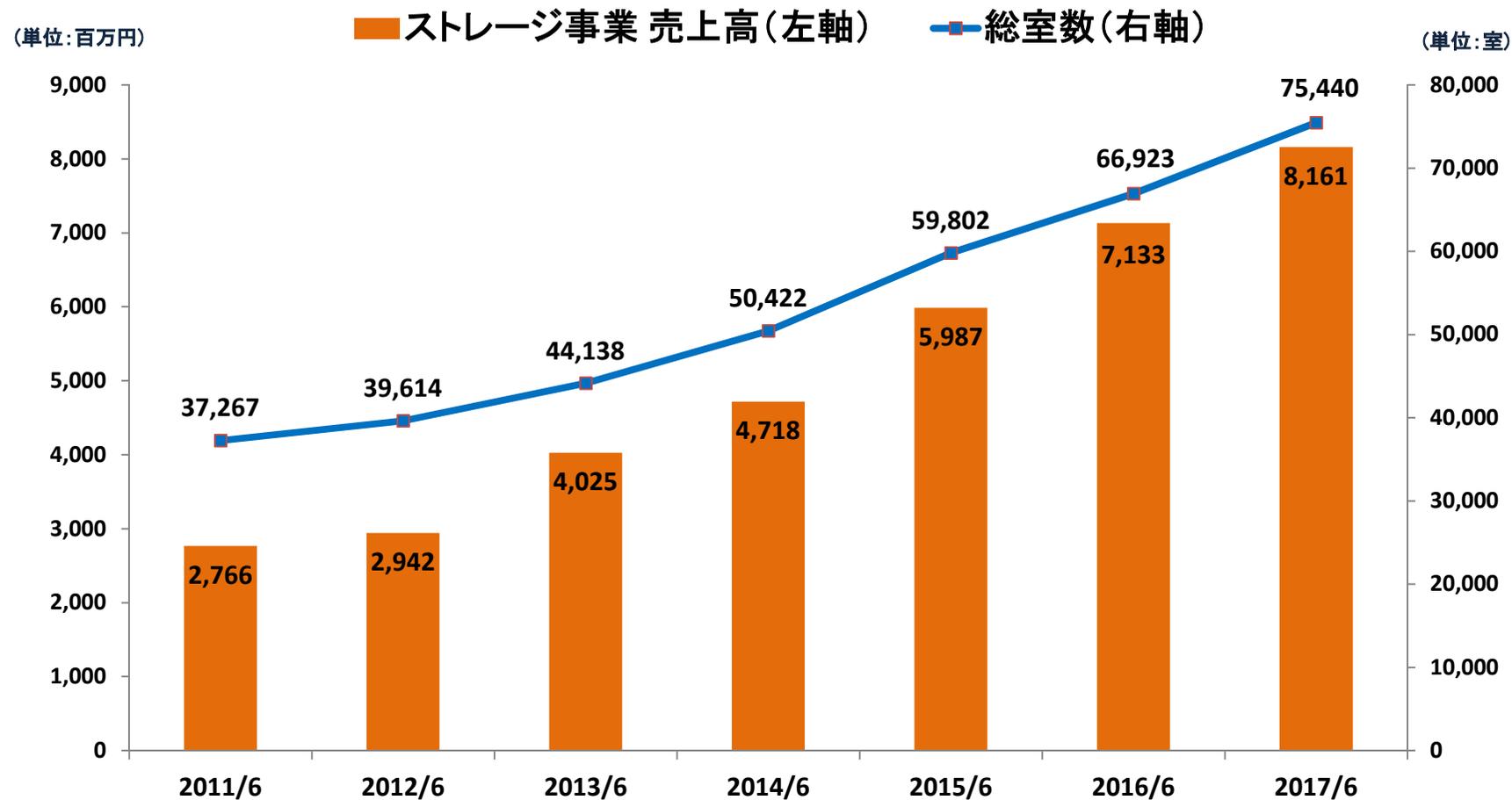
特別利益
固定資産売却益 8百万円

特別損失
本社移転費用 16百万円
固定資産除却損 18百万円

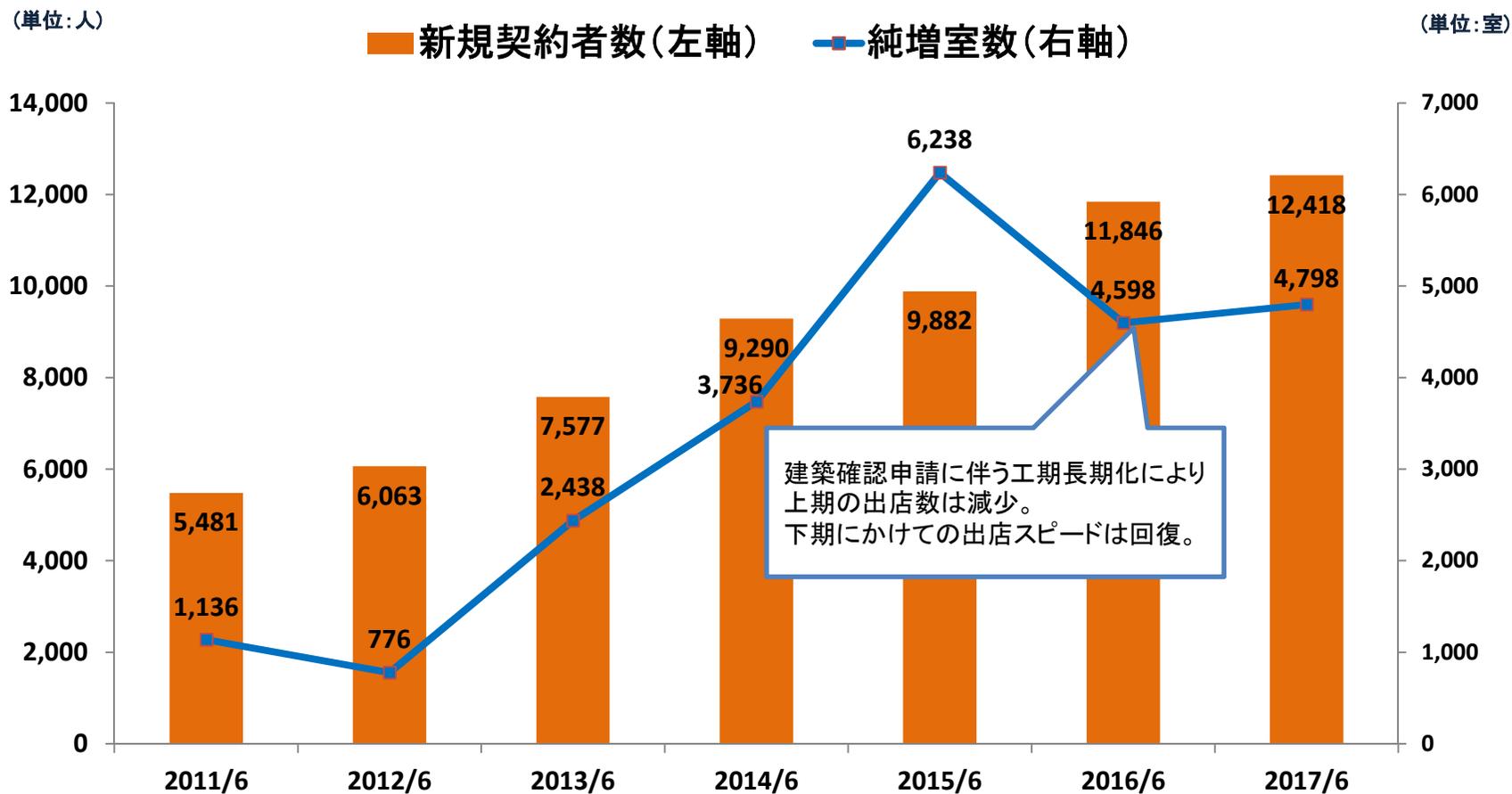
段階利益	2016/3 1Q 会計	2016/ 6 2Q 会計	2016/6 2Q 累計	2017/3 1Q 会計	2017/6 2Q 会計	2016/6 2Q 累計	前年同期比 増減	前年同期比 増減率 (%)
営業利益	634	589	1,223	670	603	1,274	50	4.2
営業外収益	50	7	58	12	56	69	11	19.1
営業外費用	21	16	37	24	19	43	5	15.5
経常利益	663	581	1,244	659	641	1,300	56	4.5
特別利益	7	7	14	7	7	14	0	0.0
特別損失	2	0	3	29	4	34	31	942.4
税引前四半期純利益	668	587	1,255	637	643	1,280	24	2.0
法人税等	170	233	404	188	231	420	16	4.1
法人税等調整額	77	△14	62	18	△16	2	△60	△96.8
四半期純利益	420	368	788	430	427	857	68	8.7

ストレージ事業：上期売上高および総室数の推移

ストレージ事業 売上高および総室数（上期）



ストレージ事業 新規契約者数と純増室数（上期）



盤石な財務体質を維持

財務状況

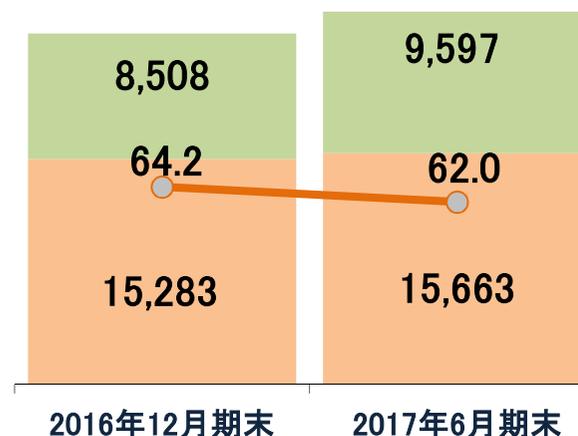
2017/6末 ※()内は2016/12期末比

資産 25,260百万円 (+1,468百万円)	負債 9,597百万円 (+1,089百万円)	負債
	純資産 15,663百万円 (+379百万円)	純資産

負債・純資産・自己資本比率

■ 純資産
 ■ 負債
 ● 自己資本比率 (%)

(単位:百万円)



(単位:百万円)	2016/12末	2017/6末
流動資産	12,168	13,537
固定資産	11,622	11,722
資産合計	23,791	25,260
流動負債	4,959	4,494
固定負債	3,548	5,103
負債合計	8,508	9,597
純資産合計	15,283	15,663

現金及び預金の減少 2.0億円
 仕掛販売用不動産の増加 15.5億円

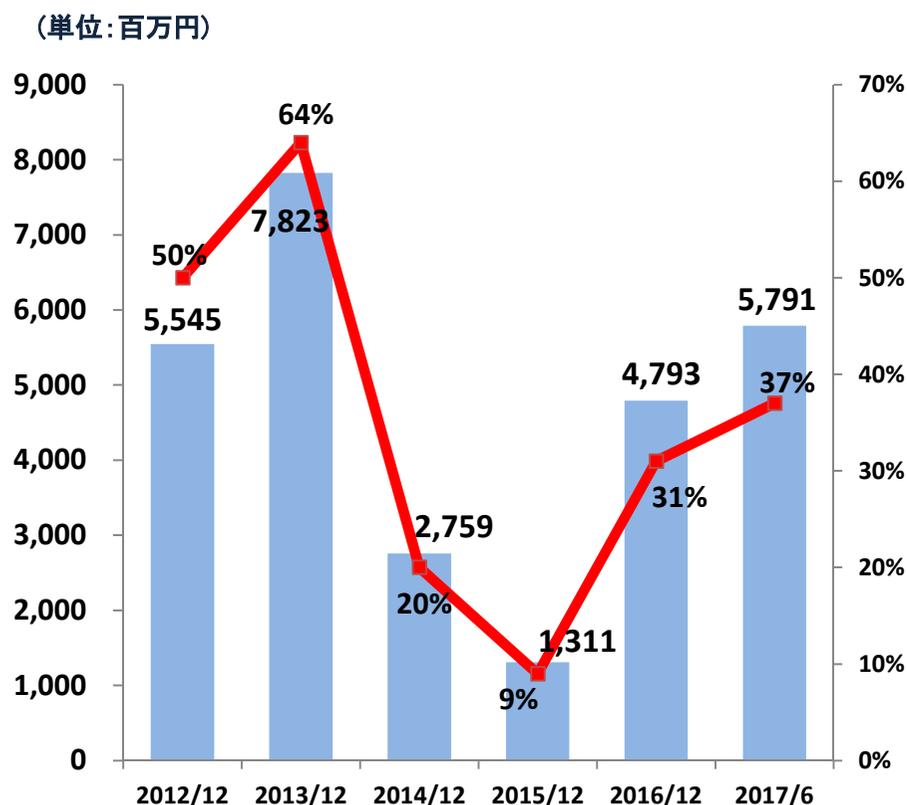
長期借入金の増加 11.7億円
 短期借入金の減少 5.8億円

四半期純利益による増加 8.6億円
 配当金支払いによる減少 4.8億円

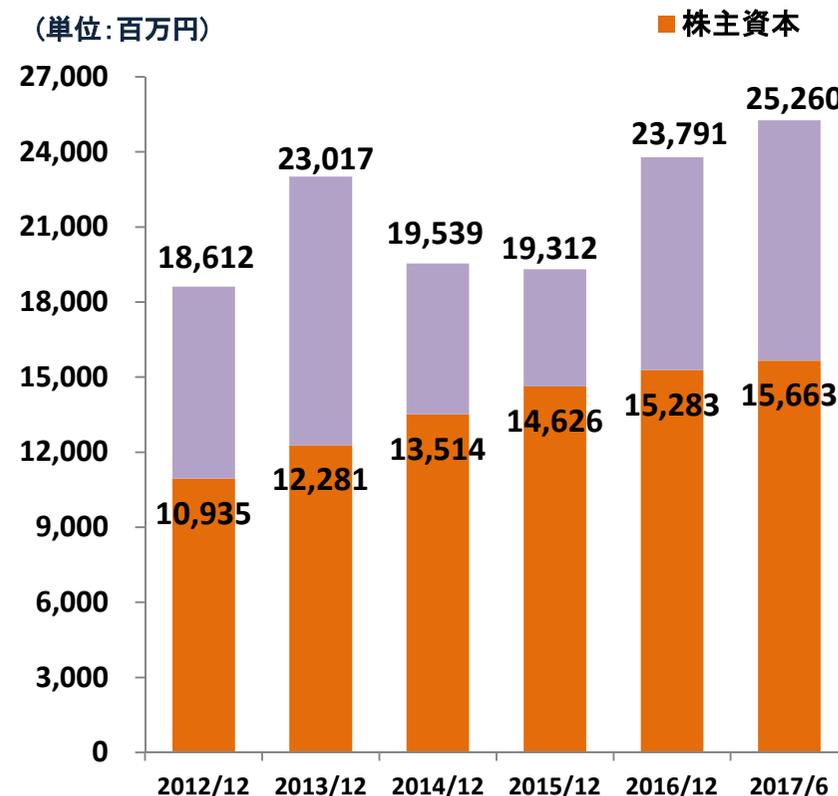
有利子負債、総資本と株主資本の推移

有利子負債は増加するものの、実質的無借金経営を継続

有利子負債、有利子負債比率



総資本と株主資本



有形固定資産の取得による支出の減少、および利益の増加により、現預金残高は増加

(単位:百万円)

	2016年度 第2四半期	2017年度 第2四半期		
営業活動によるCF	536	△193	←	税引前四半期純利益 12.8億円 たな卸資産の増加額 △14.0億円
投資活動によるCF	△520	△517	←	有形固定資産の取得による支出 △5.0億円
財務活動によるCF	674	517	←	配当金の支払額 △4.8億円 長期借入れによる増加額 15.4億円
四半期末現金残高	7,100	6,963		

基幹のストレージ事業に代表される不動産運用サービスは
 売上高が前期比17.2%増と順調に推移する見通し。
 不動産再生・流動化サービスは底地の売買を中心に実施。

※ストレージ事業は以下のセグメント区分の「不動産運用サービス」に属します。

	2016年度		2017年度		2017年度		修正後前期比	
	実績	(%)	期初予想	(%)	修正予想	(%)	増減	増減率
(単位:百万円)								
売上高	16,908	(100.0)	19,447	(100.0)	19,447	(100.0)	2,539	15.0%
不動産運用サービス	15,820	—	18,547	—	18,547	—	2,726	17.2%
不動産再生・流動化サービス	1,087	—	900	—	900	—	△186	△17.2%
営業利益	1,935	(11.4)	2,254	(11.6)	2,354	(12.1)	419	21.6%
不動産運用サービス	2,735	—	2,968	—	3,028	—	293	10.7%
不動産再生・流動化サービス	246	—	352	—	392	—	146	59.5%
本部(消去及び全社)	△1,046	—	△1,066	—	△1,066	—	△20	△2.0%
経常利益	1,968	(11.6)	2,220	(11.4)	2,320	(11.9)	352	17.8%
当期純利益	1,142	(6.8)	1,353	(7.0)	1,416	(7.3)	274	24.0%

配当性向30%を指標とする安定的な配当を継続

1株当たり配当金及び配当性向

	2015／12	2016／12	2017／12 (予想)
1株当たり配当金	3.9円	39円	40円
配当性向	30.9%	41.9%	34.6%

今期重点施策の上期実績と下期の対策

今期の重点施策	上期の実績	下期の対策
成長投資・基盤強化 ①新タイプの土地付き ストレージの開発	■土地付きストレージ上期新規オープン4棟、累計9棟 ■5棟売却	■将来のファンド・リート化をにらんだ出店先候補の選定強化
成長投資・基盤強化 ②受託ビジネスを本格的 にスタート	■上期受託15現場499室 ■米国キューブスマート社から現地ビジネス・経営手法獲得に注力。 米国保有物件 投資利回りは6%	■今後1,000物件まで増やす。 今期は50物件受託へ営業強化 ■キューブスマート社と関係一層強化。

今期重点施策の上期実績と下期の対策

今期の重点施策	上期の実績	下期の対策
ストレージ事業強化 ～マーケティングの強化	■IT活用で業務効率が向上 ■看板営業の設置個所が 合計300カ所に	■googleのハングアウトを活用した 拠点会議本格化 ■看板営業先への(直接・投資家) 受注営業の提案強化
底地ビジネスの強化	■上期に9件の底地を購入	■借地権者への売却を推進 売上総利益4.4億円目標
エリアリンクの第3創成期 に向けて	■社員の能力を最大化するための、 実践的・創造的な仕事環境づくり	■新テクノロジー導入、オフィス環 境向上で働き方改革を一層強化

Part- II

2017年12月期 重点施策と下期の対策

➤ 新タイプの土地付きストレージの開発

- ✓ 将来の流動化(ファンド・リート)
- ✓ 駐車場等の設備を備えた2×4※、鉄骨3階建などの土地付きストレージを展開
- ✓ ニーズの高い場所で、幅広い条件(立地、面積)での出店を狙う
- ✓ 認知度の高い都心に建設 — VI導入で広告効果発揮

※ 2×4トランクが日本不動産学会「田中啓一賞」受賞



ハローストレージ船橋栄町
2015年8月オープン



ハローストレージ宮野木プレミア
2015年12月オープン 夜間の様子



ハローストレージ松戸常盤平プレミアコンテナ
2017年3月オープン

➤ **新タイプの土地付きストレージの開発（続き）**

- ✓ 人気の高い都心、街道沿いの土地を囲い込み
- ✓ 女性、高齢者をメインターゲットに
- ✓ 集客力高く黒字化を早期に実現
- ✓ ハローストレージ専用設計し、利便性・デザイン性を向上
- ✓ 新たな資産として投資家に提案



ハローストレージ船橋栄町室内の様子



ハローストレージ宮野木プレミア室内の監視モニター



ハローストレージ宮野木プレミアハンドウォッシングエリア

土地付きストレージの事例



ハローストレージ船橋栄町



ハローストレージ宮野木プレミア



ハローストレージ柏青葉台プレミア



ハローストレージ埼玉・東越谷プレミア



ハローストレージ向ヶ丘遊園

➤ 受託ビジネスを本格的にスタート

✓ 受託ビジネスの拡大

- ブランド力やノウハウによる高い集客力で他社物件の募集・保証業務を代行
- 新規開拓の専門チームを設置
- 既存及び新規の他社物件を獲得
- 高い利益構造（1現場あたり初年度30千円／月、2年目以降 80千円／月の利益構造）
- 2017年は50物件の受託を目指す

➤ ストレージ先進市場のノウハウを集積

✓ 米国の物件を購入

- 米国No.4のCubeSmartに管理委託
経営ノウハウを吸収
- 目的：先進の海外市場の構造を分析し、
新たなノウハウを集積。
日本での経営を強化し、シェアを拡大
- 投資額：2016年実績 7.5億円
- 利回り：6% ※第2期工事計画中 増設後、投資利回り7%

CubeSmart(キューブスマート社)の概要

- 本社：ペンシルベニア州マルバーン
- 米国第3位の規模
- 全物件762物件、48万3千室のうち33%(153物件、16万3,000室)を受託で運営
- 米国のストレージ関連の上場REIT 6社の内の1社 ※Self Storage Almanac 2017より

米国CubeSmartへ委託する保有物件



キューブスマートが管理する物件(一例)



航空写真

11月から2期工事が
スタート



管理事務所(外観)



内部通路

保有物件の概要

- テキサス州カレッジステーション
- 計477室
(ストレージ361、パーキング(大型RV用)
114、その他(オフィス、倉庫)2)
- 約11,000坪



敷地内の様子

➤ マーケティングの強化

✓ データ分析に基づくマーケティング

- 営業活動のクラウド化、規格化
(セールスフォース、G Suite)
- 商品タイプ、価格の最適化
- 出店基準の改善、方針の明確化
- POSでお客様ニーズを分析。レベニュー
マネジメントによるキャンペーン企画の最
適化による効率的な募集活動を展開

➤ マーケティングの強化（続き）

✓ 看板営業を通じた不動産オーナーへの
直接受注営業の提案強化

- 不動産オーナーとの関係強化
- 300以上の土地に設置（2017年6月末）



- **底地ビジネス:土地権利整備事業**
 - ✓ 土地オーナーより底地を購入
 - ✓ タイミングを計って借地権者に売却
 - ✓ 年率3%のリターン、売買益20%(1~2年後)
 - ✓ 今後3年で投資60~80億円、売上総利益約20億円を見込む

新規ビジネス参入の条件

既存の投資家(資産家・不動産オーナー)
へのフォローに繋がるものを事業化

- **本社オフィスを移転**
 - ✓ 2016年12月、秋葉原の新オフィスに移転
- **移転の目的実現に向けて**
 - ✓ 結果を重視した、実践的・創造的な仕事スタイルへのシフトをめざす
 - ✓ 少人数・最短時間で最大限の成果を狙う
- **進化外注(作業は外注化)で頭脳労働の集団へ**



エントランスのパノラマテレビ



レセプション

実践的・創造的な仕事スタイルの実現をめざす本社オフィス



ラウンジ(責任者専用)



グリーンと遊び心にあふれたオフィス環境



カフェ

Part-III

中期経営計画の 取り組み概要

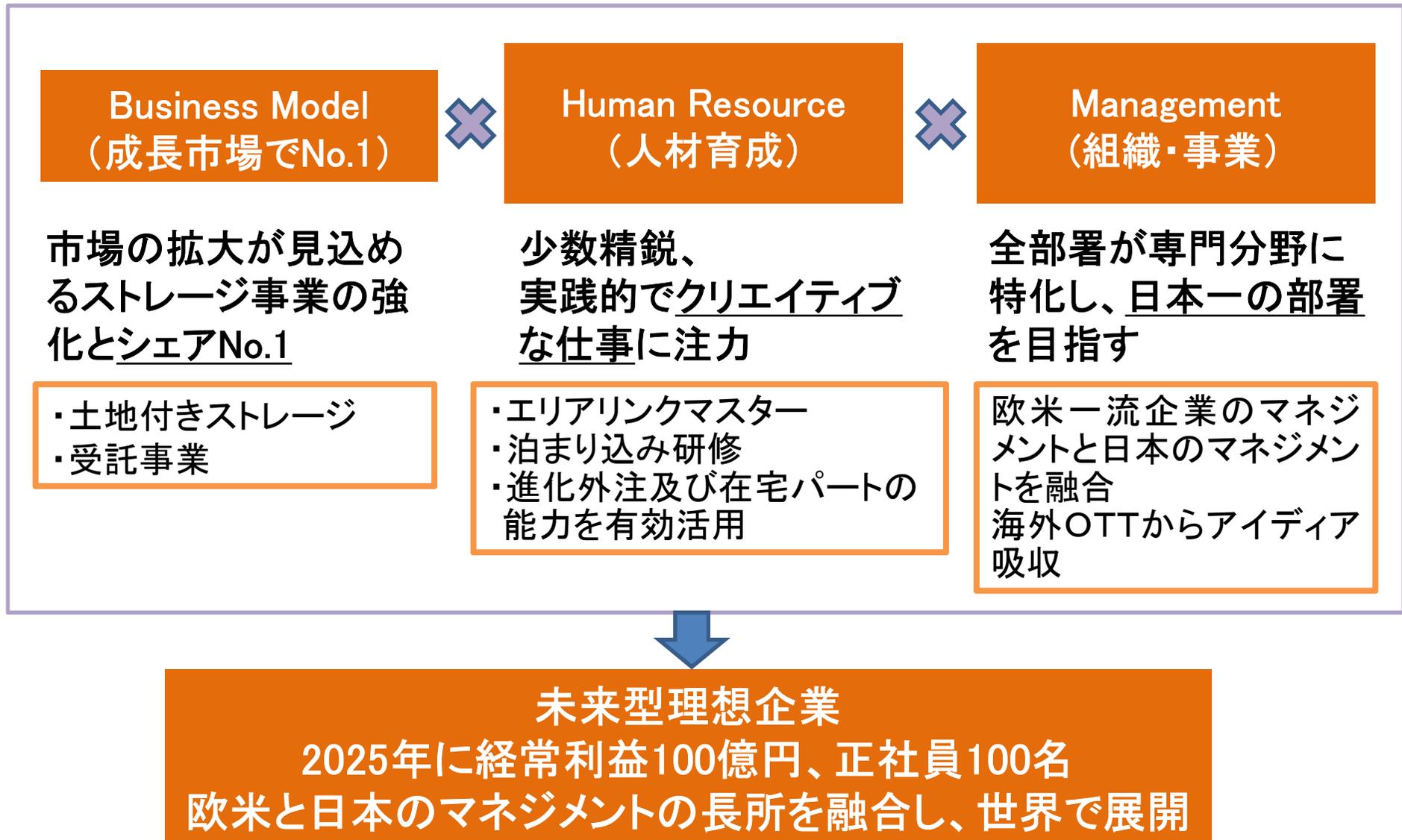
目標： ストレージ市場シェア50%をめざして

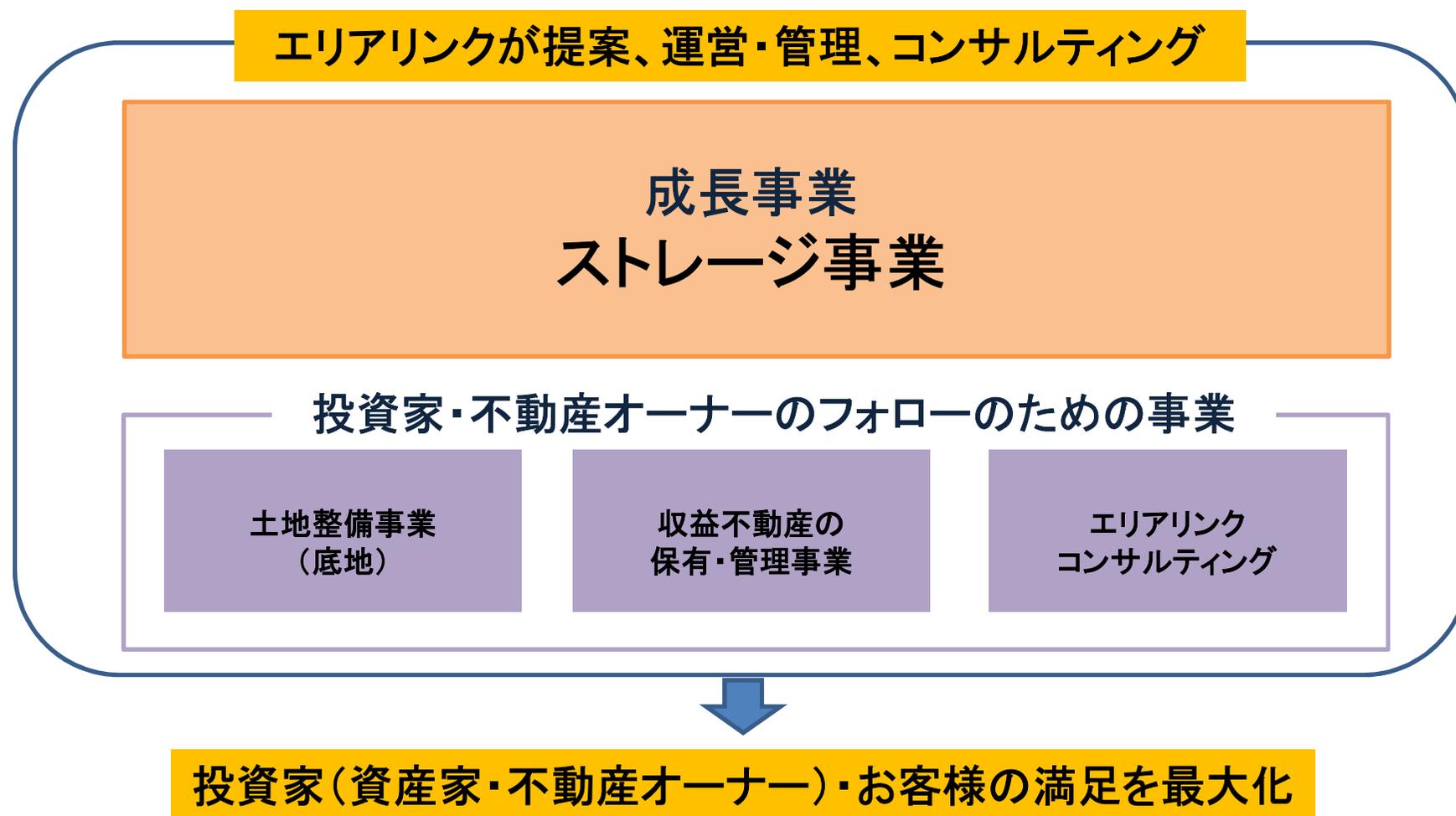
取り組みの概要

- ブランドイメージの浸透
- 受託ビジネスの拡大
- 海外ストレージの購入、ノウハウ集積
- 「直接受注」のパッケージング化
- ストレージの販売事業を将来的にファンド化、リート化



- ✓ 2025年に経常利益100億円、正社員100人
- ✓ 従業員1人当たりの経常利益100百万円の達成を目標に邁進





基幹事業のストレージ事業[※]の売上高は年平均19.2%の成長
2025年には同事業の売上高658億円、営業利益104億円を達成する計画

※ストレージ事業は「ストレージ運用」及び「ストレージ流動化」を指します。

ストレージ事業の売上高、営業利益の見通し



Exciting Company

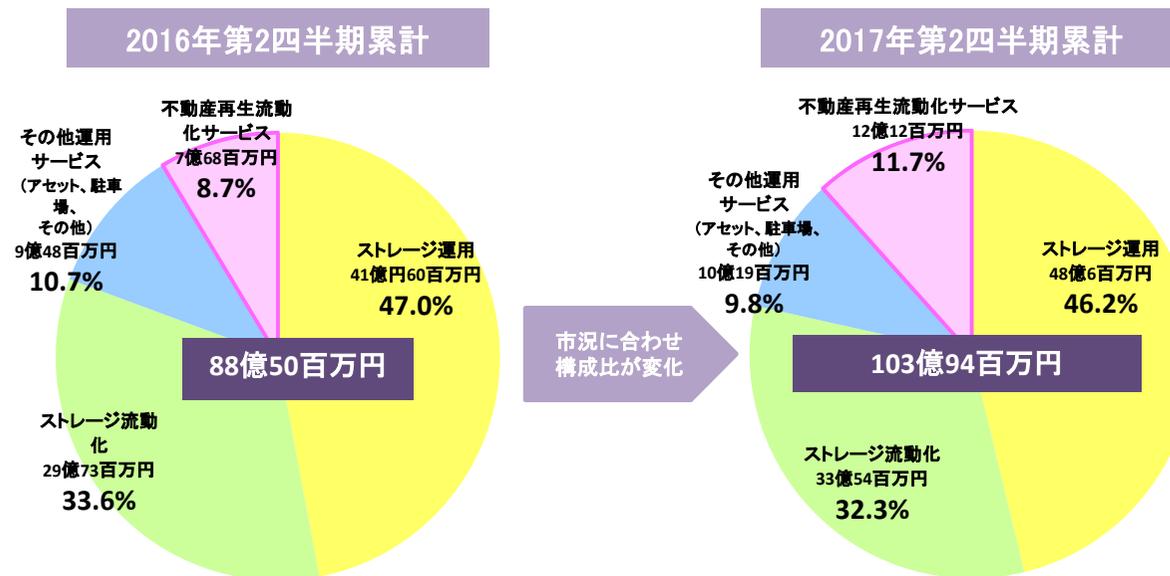
感動とワクワク

世の中に便利さと楽しさと感動を提供する

Part-IV

参考資料

セグメント別売上比率



- ✓ 2017年12月期第2四半期は、ストレージ運用が特に順調に進捗
- ✓ ストレージ運用やその他運用サービス等の累積型ビジネスは、順調に成長

セグメント別利益率

不動産運用サービス、が期初予算よりも売上総利益率、営業利益率とも向上し、全般において順調に推移

単位:百万円

			2016年度2Q(実績)		2017年度(期初予算)		2017年度2Q(実績)	
			上期実績	利益率	期初予算	利益率	上期実績	利益率
ストレージ 運用	売上高		4,160		9,654		4,806	
	売上総利益		1,163	28.0%	2,580	26.7%	1,227	25.5%
	営業利益		811	19.5%	1,805	18.7%	840	17.5%
ストレージ 流動化	売上高		2,973		7,003		3,354	
	売上総利益		816	27.5%	1,428	20.4%	859	25.6%
	営業利益		427	14.4%	754	10.8%	400	11.9%
その他 不動産運用サー ビス	売上高		948		1,889		1,019	
	売上総利益		359	37.9%	580	30.7%	358	35.2%
	営業利益		265	28.0%	408	21.6%	273	26.8%
不動産運用サービス 合計	売上高		8,081		18,547		9,181	
	売上総利益		2,339	29.0%	4,589	24.7%	2,444	26.6%
	営業利益		1,503	18.6%	2,968	16.0%	1,514	16.5%
不動産再生・ 流動化サービス	売上高		768		900		1,212	
	売上総利益		243	31.7%	444	49.4%	438	36.2%
	営業利益		200	26.1%	352	39.2%	345	28.5%
その他(本部経費)	売上高		—		—		—	
	売上総利益		—		—		—	
	営業利益		△480		△1,066		△585	
合計	売上高		8,850		19,447		10,394	
	売上総利益		2,583	29.2%	5,034	25.9%	2,883	27.7%
	営業利益		1,223	13.8%	2,254	11.6%	1,274	12.3%

四半期セグメント別売上高、売上総利益、営業利益

期間損益は不動産運用サービスが順調に推移し、引続き利益貢献の見通し

単位: 百万円

		2015	2016年度					2017年度		
		年度(通期)	1Q期間	2Q期間	3Q期間	4Q期間	累計	1Q期間	2Q期間	2Q累計
ストレージ 運用	売上高	7,455	2,034	2,125	2,172	2,245	8,578	2,348	2,458	4,806
	売上総利益	1,955	576	587	528	549	2,241	616	610	1,227
	営業利益	1,320	399	411	360	351	1,522	441	399	840
ストレージ 流動化	売上高	3,525	1,509	1,464	1,004	1,347	5,325	1,693	1,660	3,354
	売上総利益	1,054	416	400	292	423	1,533	448	410	859
	営業利益	509	223	203	88	213	728	219	181	400
その他 不動産運用 サービス	売上高	1,999	456	491	482	486	1,916	491	528	1,019
	売上総利益	729	174	184	155	152	667	158	200	358
	営業利益	546	127	138	104	113	483	116	157	273
不動産運用サービス 合計	売上高	12,980	4,000	4,080	3,659	4,079	15,820	4,533	4,647	9,181
	売上総利益	3,739	1,166	1,172	977	1,126	4,443	1,223	1,221	2,444
	営業利益	2,376	750	752	553	678	2,735	776	738	1,514
不動産再生・ 流動化サービス	売上高	4,192	331	437	146	172	1,087	549	663	1,212
	売上総利益	1,334	121	122	43	41	328	234	204	438
	営業利益	1,170	104	95	28	16	246	185	160	345
その他	売上高	—	—	—	0	—	—	—	—	—
	売上総利益	—	—	—	0	—	—	—	—	—
	営業利益	△889	△220	△259	△260	△305	△1,046	△291	△294	△585
合計	売上高	17,173	4,331	4,518	3,805	4,252	16,908	5,083	5,310	10,394
	売上総利益	5,073	1,288	1,294	1,020	1,167	4,771	1,458	1,425	2,883
	営業利益	2,657	634	589	322	389	1,935	670	603	1,274

セグメント別売上高および売上総利益達成率

単位：百万円

		2016年度(実績)		2017年度(期初予算)				2017年度2Q(実績)		
		2Q累計	構成比	期初通期	構成比	期初上期	構成比	実績	構成比	進捗率
売上高	不動産運用サービス	8,031	91.3%	18,547	95.4%	8,481	92.9%	9,181	88.3%	49.5%
	ストレージ運用	4,160	47.0%	9,654	49.6%	4,635	50.8%	4,806	46.2%	49.8%
	ストレージ流動化	2,973	33.6%	7,003	36.0%	2,896	31.7%	3,354	32.3%	47.9%
	駐車場	50	0.6%	—	—	—	—	—	—	—
	アセット	508	5.7%	991	5.1%	498	5.5%	536	5.2%	54.1%
	SOHO	382	4.3%	786	4.0%	394	4.3%	411	4.0%	52.4%
	その他	7	0.1%	112	0.6%	56	0.6%	72	0.7%	64.3%
	不動産再生・流動化サービス	768	8.7%	900	4.6%	646	7.1%	1,212	11.7%	134.7%
合計	8,850	100.0%	19,447	100.0%	9,127	100.0%	10,394	100.0%	53.4%	
売上総利益	不動産運用サービス	2,339	90.1%	4,589	91.2%	2,056	87.4%	2,444	84.8%	53.3%
	ストレージ運用	1,163	45.0%	2,580	51.3%	1,157	49.2%	1,227	42.6%	47.6%
	ストレージ流動化	816	31.6%	1,428	28.4%	614	26.1%	859	29.8%	60.2%
	駐車場	36	1.4%	—	—	—	—	—	—	—
	アセット	187	7.2%	334	6.7%	169	7.2%	204	7.1%	61.1%
	SOHO	127	4.9%	151	3.0%	69	2.9%	106	3.7%	70.2%
	その他	7	0.3%	94	1.9%	47	2.0%	47	1.7%	50.6%
	不動産再生・流動化サービス	243	9.4%	444	8.8%	296	12.6%	438	15.2%	98.7%
合計	2,583	100.0%	5,034	100.0%	2,353	100.0%	2,883	100.0%	57.3%	

6力年の主要指標

(単位:百万円)

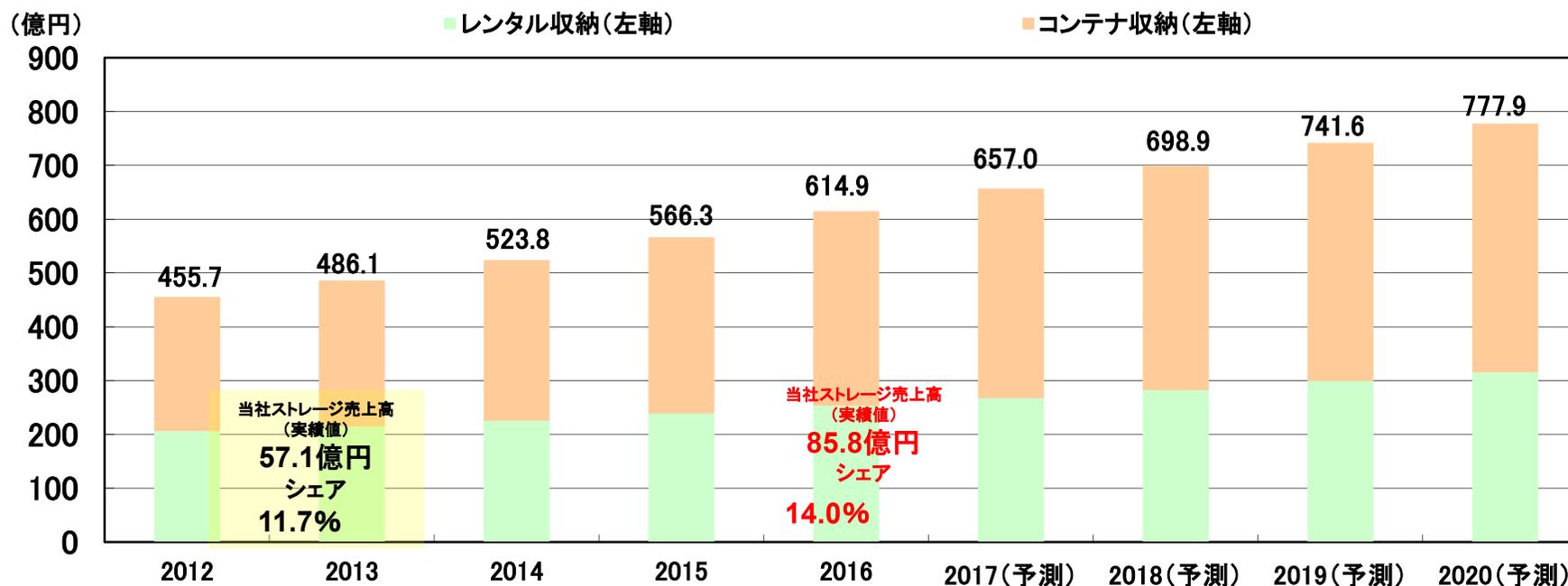
	2011/12	変化率 (%)	2012/12	変化率 (%)	2013/12	変化率 (%)	2014/12	変化率 (%)	2015/12	変化率 (%)	2016/12
売上高	10,603	-4.5%	10,124	+21.1%	12,256	+47.8%	18,120	△5.2%	17,173	△1.5%	16,908
売上総利益	2,365	+11.2%	2,629	+26.8%	3,306	+31.9%	4,360	+16.3%	5,073	△6.0%	4,771
売上総利益率(%)	22.3	+3.5pt	26.0	+1.2pt	26.9	△2.8pt	24.1	△3.9pt	29.5	△1.3pt	28.2
販売費及び一般管理費	1,320	+10.9%	1,464	+24.9%	1,800	+16.3%	2,125	+13.7%	2,415	+17.4%	2,835
営業利益	1,044	+11.6%	1,165	+29.2%	1,505	+48.5%	2,235	+18.9%	2,657	△27.2%	1,935
営業利益率(%)	9.8	+1.7pt	11.5	+0.8pt	12.3	+0.0pt	12.3	+2.4pt	15.5	△4.1pt	11.4
経常利益	953	+12.8%	1,075	+33.3%	1,433	+45.6%	2,087	+17.0%	2,442	△19.4%	1,968
当期純利益	772	+22.7%	948	+42.0%	1,346	+14.4%	1,541	+1.0%	1,550	△26.3%	1,142
ROA(%)	4.3	+1.0pt	5.3	+1.2pt	6.5	+0.7pt	7.2	+0.8pt	8.0	△2.7pt	5.3
ROE(%)	8.0	+1.1pt	9.1	+2.5pt	11.6	+0.4pt	11.9	△0.8pt	11.0	△0.4pt	7.6
有利子負債	5,206	+6.5%	5,545	+41.3%	7,837	△35.1%	2,759	△52.5%	1,311	+265.6%	4,793
総資産	17,266	+7.8%	18,612	+23.7%	23,017	△15.1%	19,539	△1.2%	19,312	+23.2%	23,791
純資産	9,987	+9.5%	10,935	+12.3%	12,282	+10.0%	13,514	+8.3%	14,626	+4.5%	15,283
自己資本比率(%)	57.8	+1.0pt	58.8	△5.4pt	53.4	+15.8pt	69.2	+6.6pt	75.7	+6.6pt	64.2
1株当たり当期純利益 (円)※	62.9	+22.7%	77.2	+42.0%	109.7	+14.4%	125.5	+1.0%	126.3	△26.3%	93.06
1株当たり純資産額 (円)※	813.5	+9.5%	890.8	+12.3%	1,000.5	+10.0%	1,100.9	+5.7%	1,191.4	+4.5%	1,245.09
従業員数(人)	73	+12.3%	82	+19.5%	98	+8.2%	106	+16.0%	123	+1.6%	125

※ 2013年7月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を、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1株情報の数値は遡及修正しています。

**2020年の国内ストレージ市場は777.9億円まで拡大
当社シェアは、14.0%とトップシェアを維持**

- 国内ストレージ 市場規模(2016年推定値) 614.9億円
- 当社ストレージ 売上高(2016年実績値) 85.8億円 ※ストレージ運用売上高
- 当社シェア(売上高) 14.0%(国内No.1)

収納ビジネスの市場規模の推計(全国)

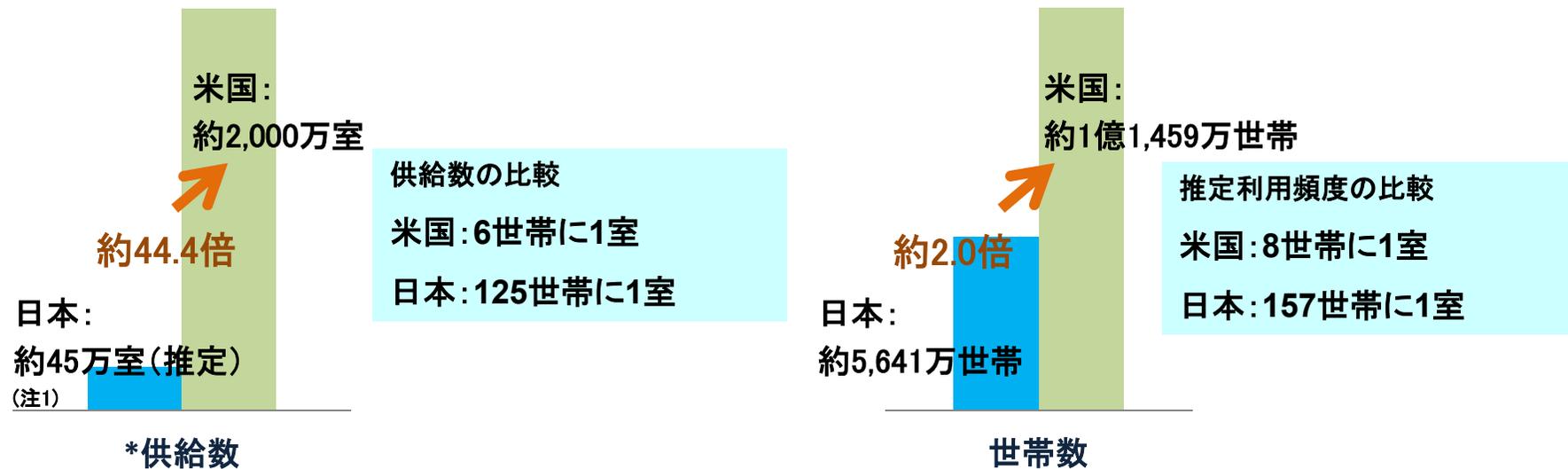


ストレージ事業①：市場規模予測

国内ストレージ市場は、将来、米国並みに拡大すると予想

- 世帯あたりの供給数は米国と比較し、20分の1以下。
- 米国は国内の市場規模の約40倍、約1.76兆円※の市場。
- 国内の潜在需要を発掘していき、市場の拡大を見込む。

米国と日本のデータ比較



日本の推定市場規模と供給数は2015年に当社独自に試算した数値です。(注1)倉庫業とは異なるレンタル収納スペースとしての室数

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) Self Storage Almanac 2015(米国)

※2011年の推定値 1ドル=80円換算(2011年平均)

ストレージ事業②: 競合の状況

■米セルフストレージ業界の上位3社（2016年度）

順位	会社名	店舗数	室数	シェア(店舗数)
1	パブリックストレージ	2,310	N/A*	5.5%
2	エクストラスペース	1,412	946,406	3.4%
3	キューブスマート	762	513,234	1.8%
上位6社(上場企業)計		7,005	2,620,081*	16.7%

参照: Self Storage Almanac 2017
*パブリックストレージ社の室数は非公開のため、除外して計算

■米国シェア1位のパブリックストレージ社

1972年創業

S&P 500 及び FT Global 500 採用銘柄

●営業収益(Operating Revenue)

2,842億円(前年同期比7.5%増)

●当期純利益(Net income allocable to shareholders)

1,613億円(前年同期比10.9%増)

参照: Annual Report2016より(1ドル=111円換算)

■国内ストレージ市場における当社の位置

	会社名	店舗数	室数	シェア(室数)
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)

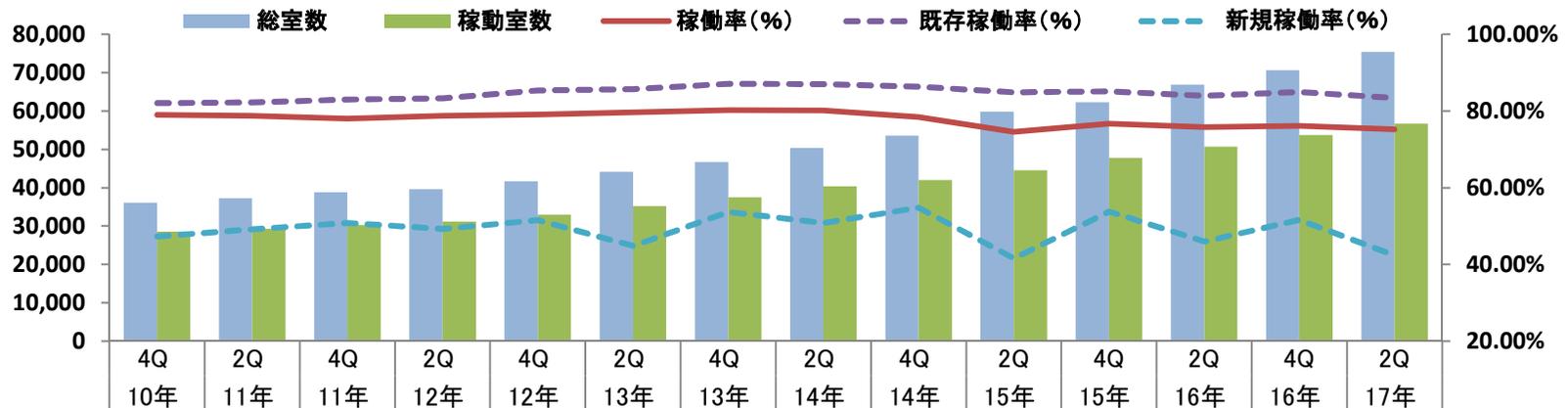


ストレージ事業③: 総室数、稼働室数、稼働率の推移

出店加速もマーケティングの成果により稼働率は高水準を維持。

- ・2017年12月期第2四半期は5,077室の出店と288室の撤退で前期末比4,789室の純増。
- ・2016年12月期は9,246室の出店と920室の撤退で前期末比8,326室の純増。

総室数、稼働室数、稼働率の推移



	4Q 10年	2Q 11年	4Q 11年	2Q 12年	4Q 12年	2Q 13年	4Q 13年	2Q 14年	4Q 14年	2Q 15年	4Q 15年	2Q 16年	4Q 16年	2Q 17年
総室数	36,131	37,267	38,838	39,614	41,698	44,138	46,686	50,422	53,564	59,802	62,325	66,923	70,651	75,440
稼働室数	28,562	29,340	30,290	31,188	32,968	35,177	37,499	40,407	42,009	44,603	47,796	50,739	53,786	56,742
稼働率(%)	79.05%	78.73%	77.99%	78.73%	79.06%	79.70%	80.22%	80.14%	78.43%	74.58%	76.69%	75.82%	76.13%	75.21%
既存稼働率(%)	82.11%	82.28%	83.00%	83.34%	85.41%	85.73%	87.15%	87.06%	86.36%	84.90%	85.19%	84.03%	84.97%	83.45%
新規稼働率(%)	47.36%	49.20%	50.85%	49.30%	51.61%	44.86%	53.77%	50.90%	54.85%	41.63%	53.84%	46.04%	51.69%	42.43%

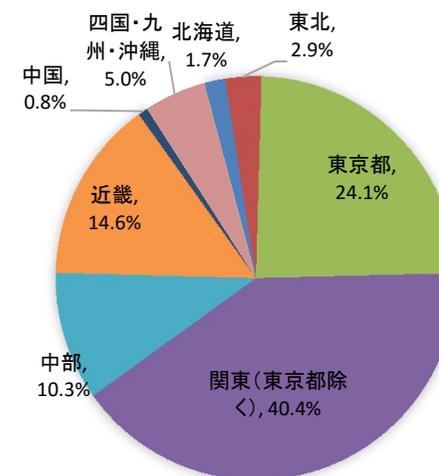
※オープンから2年以上経たものは「既存」、2年未満は「新規」としています。2017年は、2016年～2017年にオープンした物件を「新規」としています。

ストレージ事業④：地域別出店状況

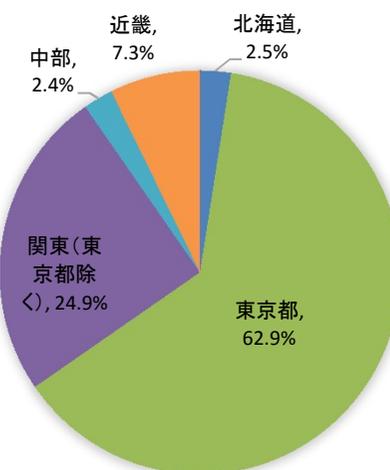
室数：2017年6月末時点

都道府県	コンテナ	トランク	合計	総室数に占める割合
北海道	998	422	1,420	1.9%
宮城	1,695	0	1,695	2.2%
茨城	745	0	745	1.0%
栃木	121	0	121	0.2%
群馬	257	0	257	0.3%
埼玉	7,364	986	8,350	11.1%
千葉	9,236	671	9,907	13.1%
東京	14,047	10,774	24,821	32.9%
神奈川	5,867	2,600	8,467	11.2%
新潟	69	0	69	0.1%
富山	76	0	76	0.1%
石川	204	0	204	0.3%
福井	90	0	90	0.1%
山梨	67	0	67	0.1%
長野	58	0	58	0.1%
岐阜	565	0	565	0.7%
静岡	1,121	0	1,121	1.5%
愛知	3,565	367	3,932	5.2%
三重	253	50	303	0.4%
滋賀	119	0	119	0.2%
京都	1,074	152	1,226	1.6%
大阪	3,252	993	4,245	5.6%
兵庫	3,493	106	3,599	4.8%
奈良	583	0	583	0.8%
和歌山	27	0	27	0.0%
岡山	218	0	218	0.3%
広島	242	0	242	0.3%
香川	86	0	86	0.1%
愛媛	45	0	45	0.1%
福岡	1,743	0	1,743	2.3%
佐賀	79	0	79	0.1%
長崎	118	0	118	0.2%
熊本	156	0	156	0.2%
大分	106	0	106	0.1%
宮崎	109	0	109	0.1%
鹿児島	367	0	367	0.5%
沖縄	104	0	104	0.1%
合計	58,319	17,121	75,440	100.0%

コンテナ



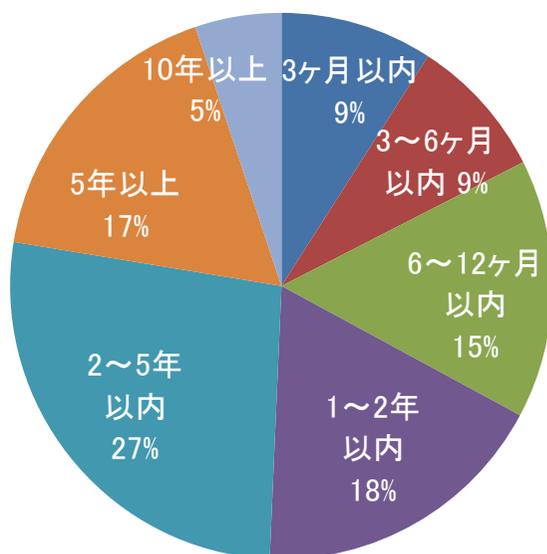
トランク



ストレージ事業⑤:ユーザー分析

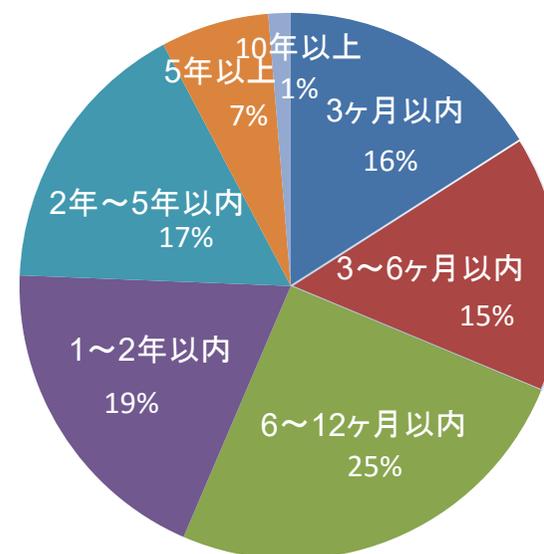
- 契約者の顧客の平均利用期間は3年2ヶ月 (2017年2月時点)
- 解約までの平均利用期間は1年8ヶ月 (2016年実績)
- 月額使用料平均はコンテナタイプ12,165円、トランクタイプ13,707円

契約者の利用期間の分布



※調査対象:2017年2月時点で契約中の顧客

解約者の利用期間の分布



※調査対象:2016年に解約した顧客

ストレージ展開例/屋外コンテナタイプ



江別市大麻桜木町(北海道)



仙台卸町東(宮城県)



三郷2(埼玉県)



和光5(埼玉県)



東府中(東京都)



日野・甲州街道(東京都)



小平3(東京都)



有明・豊洲・東雲(東京都)



東葛西(東京都)



四ツ木4(東京都)



東久留米2(東京都)



町田小山ヶ丘(東京都)



練馬谷原(東京都)



宇都宮城東(栃木県)



水戸3(茨城県)



保土ヶ谷法泉2(神奈川県)



浜松南浅田(静岡県)



尾張瀬戸駅前(愛知県)



和歌山松江北(和歌山県)



京都八幡(京都府)



大阪岸和田2(大阪府)



奈良佐保台(奈良県)



明石西2(兵庫県)



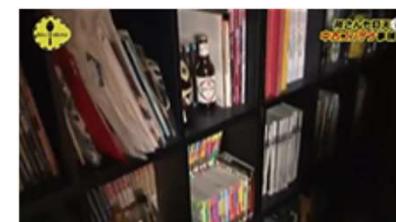
高松郷東町(香川県)

※ NEW
2015年、2016年新規出店現場

ストレージ展開例/屋外コンテナタイプ



10月8日のテレビ朝日「スーパーJチャンネル」で特集されました。



7月2日のNHK「所さん! 大変ですよ」で紹介されました。



ストレージ展開例/屋内ビルインタイプ



上尾(埼玉県)



下落合(東京都)



橋本(東京都)



高円寺高架下2(東京都)



銀座2(東京都)



足立竹ノ塚2(東京都)



江戸川橋(東京都)



中十条(東京都)



三軒茶屋1(東京都)



新宿四谷三丁目2(東京都)



南麻布(東京都)



飯田橋(東京都)



南馬込(東京都)



渋谷本町(東京都)



宮野木プレミア(千葉県)



横浜青葉台(神奈川県)



向ヶ丘遊園(神奈川県)



あざみ野(神奈川県)



名古屋東片端(愛知県)



京都伏見(京都府)



京都四条烏丸(京都府)



谷町4丁目(大阪府)



尼崎(兵庫県)



エントランスのセキュリティ

※ NEW
2015年、2016年新規出店現場

ストレージ展開例/土地付きストレージタイプ



ハローストレージ船橋栄町(2×4タイプ) 2015年8月オープン



ハローストレージ宮野木プレミア(2×4タイプ) 2015年12月オープン



従来より間口が広いタイプのパーティションを採用



ハローストレージ宮野木プレミア 室内の監視モニター



ハローストレージ宮野木プレミア
ハンドウォッシングエリア

ストレージ展開例/土地付きストレージタイプ



ハローストレージ松戸常盤平(システムコンテナタイプ) 2017年3月オープン



コンテナを活かした内装の個室



窓からは外の様子が伺え、安心感のある室内



エントランスは自動ドアを採用

ストレージ展開例/屋内まるごと一棟タイプ



上段左から
ハローストレージ北上野
ハローストレージ神田秋葉原3
ハローストレージ門前仲町
下段左から
ハローストレージ雪が谷大塚
ハローストレージ蕨
ハローストレージ梶ヶ谷2

エリアリンク年間前倒しスケジュールで
それぞれの期間の注力ポイントを明確化。

上期	次期	
<p>1月～6月 バッファ期間 予算達成早期化のため のスタートダッシュ</p>	<p>7月～9月 リフレッシュ及び 種まき期間 がむしゃら期間及び 当期の種まき</p>	<p>10月～12月 がむしゃら期間 翌年への貯金</p>
<ul style="list-style-type: none">✓ 全社一丸となった営業対策実施✓ バッファチーム結成✓ スtock事業の早期の物件取得・早期の出店	<ul style="list-style-type: none">✓ 営業リスト作成✓ 重点的な物件メンテナンス✓ コスト削減の効果✓ C・Dランク物件の改善✓ オーナー様へのフォロー体制強化✓ 不動産オーナー様とのネットワーク強化✓ 管理部門・事務方の業務簡素化	<p>翌年上期の スタートダッシュの準備</p>

主要物件例(一部)

物件名	所在地	用途	帳簿価額 (土地・建物) 単位:百万円
神田BMビル	東京都千代田区	店舗、事務所	978
銀座6丁目出井ビル	東京都中央区	店舗	878
神田共同ビル	東京都千代田区	事務所	828
テキサス州ストレージ	米国テキサス州	ストレージ	765
ベストイン近江八幡	滋賀県近江八幡市	ホテル	406
ベストイン鹿島	茨城県神栖市	ホテル	348
ベストイン魚津	富山県魚津市	ホテル	259
ベストイン八日市	滋賀県東近江市	ホテル	248
ハローストレージ町田	東京都町田市	ストレージ	243
ベストイン甲府	山梨県甲府市	ホテル	239
ハローストレージ調布	東京都調布市	ストレージ	230

不動産運用サービス

基幹事業であるレンタル収納スペース「ハローストレージ」や、収益不動産の保有、「ハローオフィス」「ハロー貸会議室」の運営等の事業。

ストレージ運用事業

レンタル収納スペース「ハローストレージ」を全国で運営する事業。

土地付きストレージ

首都圏の郊外を中心に展開する2×4工法や鉄骨造で建築された屋内型トランクのハローストレージ。建物全体にハローストレージのブランドカラーを配した外観が特徴。

不動産再生・流動化サービス

当社が保有している不動産に小規模な改修を行うことで付加価値を加えて販売したり、権利関係の複雑な底地の販売を行ったりする事業。

ストレージ流動化事業

事業投資家や不動産オーナーに対し、資産・資金の有効活用の手段としてのハローストレージを提案する事業。

底地ビジネス(土地権利整備事業)

関係者が多く、調整が複雑な借地権・底地の問題を解決する事業。交渉の代行、底地の購入を通じて、地主様・借地権者様双方を満足へ導く土地再生を実現。

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、資料作成時点において、当社が合理的に入手し、可能な情報に基づいて、予測し得る範囲内で判断をし、作成した資料です。

しかし実際には、通常予測し得ないような特別事情の発生または結果など、当資料記載の業績見通しとは異なる結果を生じ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、積極的に開示を努めてまいります。当資料記載の業績見通しのみにより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 管理本部
TEL / 03-3526-8556 FAX / 03-3526-8577