



"We supply the best use of space."

2019年12月期第3四半期 決算説明資料

2019年10月29日

証券コード 8914



ハローストレージ(屋外タイプ)

HS甲府城東 31室

JR中央本線 酒折駅 車6分



ハローストレージ(屋内駐車場付)※土地付き

トランクハウス24横浜港南台 70室

JR根岸線 港南台駅 車7分

Part- I . 2019年12月期第3四半期決算概況

／2019年12月期業績見通し

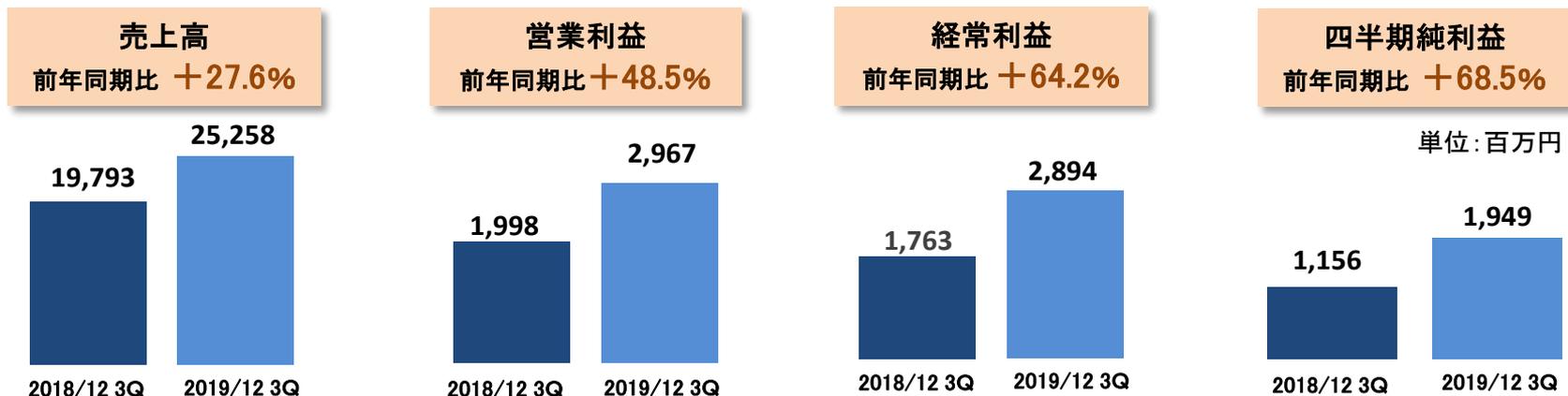
Part- II . 重点施策

Part- III . 参考資料

Part- I

2019年12月期第3四半期決算概況 2019年12月期業績見通し

3Q(3ヶ月): 売上2億円、営業利益1億円上振れの結果 経常利益、四半期純利益では増益



(単位: 百万円)	2019年度3Q(累計) 1月~9月			2019年度3Q(3か月) 7月~9月		
	実績、(売上比)	前年実績、(売上比)	前年同期比	実績、(売上比)	前年実績、(売上比)	前年同期比
売上高	25,258 (100.0)	19,793 (100.0)	27.6%	5,113 (100.0)	5,849 (100.0)	△ 12.6%
売上原価	19,418 (76.9)	15,031 (75.9)	29.2%	4,004 (78.3)	4,427 (75.7)	△ 9.5%
売上総利益	5,839 (23.1)	4,762 (24.1)	22.6%	1,108 (21.7)	1,421 (24.3)	△ 22.1%
販売費及び一般管理費	2,872 (11.4)	2,763 (14.0)	3.9%	775 (15.2)	917 (15.7)	△ 15.5%
営業利益	2,967 (11.7)	1,998 (10.1)	48.5%	333 (6.5)	504 (8.6)	△ 33.9%
経常利益	2,894 (11.5)	1,763 (8.9)	64.2%	422 (8.3)	418 (7.2)	0.8%
四半期純利益	1,949 (7.7)	1,156 (5.8)	68.5%	262 (5.1)	245 (4.2)	7.0%

3Q(3ヶ月):不動産運用サービス、不動産再生・流動化サービスともに予算通り減収減益の結果

単位:百万円

			2019年度3Q(累計) 1月~9月			2019年度3Q(3か月) 7~9月		
			実績、(利益率)	前年実績、(利益率)	前年同期比	実績、(利益率)	前年実績、(利益率)	前年同期比
ストレージ 運用	売上高	9,506 (—)	8,262 (—)	15.1%	3,217 (—)	2,859 (—)	12.5%	
	売上総利益	1,932 (20.3)	1,922 (23.3)	0.5%	692 (21.5)	668 (23.4)	3.6%	
	営業利益	1,243 (13.1)	1,151 (13.9)	8.0%	421 (13.1)	380 (13.3)	10.6%	
ストレージ 流動化	売上高	9,201 (—)	7,683 (—)	19.8%	898 (—)	1,739 (—)	△ 48.3%	
	売上総利益	1,589 (17.3)	1,617 (21.1)	△ 1.7%	145 (16.1)	374 (21.5)	△ 61.2%	
	営業利益	924 (10.0)	940 (12.2)	△ 1.8%	14 (1.6)	166 (9.6)	△ 91.3%	
その他 不動産運用 サービス	売上高	1,476 (—)	1,507 (—)	△ 2.1%	485 (—)	498 (—)	△ 2.6%	
	売上総利益	594 (40.3)	597 (39.6)	△ 0.4%	187 (38.7)	193 (38.9)	△ 3.1%	
	営業利益	477 (32.4)	457 (30.4)	4.4%	146 (30.2)	146 (29.5)	△ 0.1%	
不動産運用サービス セグメント合計	売上高	20,184 (—)	17,453 (—)	15.7%	4,602 (—)	5,097 (—)	△ 9.7%	
	売上総利益	4,117 (20.4)	4,137 (23.7)	△ 0.5%	1,025 (22.3)	1,236 (24.3)	△ 17.1%	
	営業利益	2,645 (13.1)	2,549 (14.6)	3.8%	582 (12.7)	694 (13.6)	△ 16.1%	
不動産再生・流動化 サービスセグメント合計	売上高	5,073 (—)	2,339 (—)	116.9%	510 (—)	751 (—)	△ 32.1%	
	売上総利益	1,722 (33.9)	624 (26.7)	175.8%	83 (16.3)	185 (24.7)	△ 55.2%	
	営業利益	1,223 (24.1)	426 (18.2)	187.0%	19 (3.8)	127 (17.0)	△ 84.6%	
管理部門経費	売上高	—	—	—	—	—	—	
	売上総利益	—	—	—	—	—	—	
	営業利益	△ 901	△ 977	△ 7.8%	△ 269	△ 317	△ 15.3%	
全事業合計	売上高	25,258 (—)	19,793 (—)	27.6%	5,113 (—)	5,849 (—)	△ 12.6%	
	売上総利益	5,839 (23.1)	4,762 (24.1)	22.6%	1,108 (21.7)	1,421 (24.3)	△ 22.1%	
	営業利益	2,967 (11.7)	1,998 (10.1)	48.5%	333 (6.5)	504 (8.6)	△ 33.9%	

運用: 予算達成・増収増益、値引率改善が進捗
流動化: 土地付きストレージの売却減により減収減益

- ストレージ出店総室数**96,002室**まで増加
(18年12月末**+4,457室** 18年9月末**+8,132室**)
- ストレージ稼働率は2018年9月末比**1.85%ppt減**。年初よりキャンペーン値下げを見直した結果、稼働率が低下したことが要因(18年9月末76.68%⇒19年9月末74.83%)
- ストレージ運用は売上・利益ともに**予算達成**、**増収増益**の結果
キャンペーン値下げをコントロールし値引率が改善
- ストレージ流動化は売上・利益ともに**予算達成**
ただし、前年同期に比べて土地付きストレージの売却が
(18年4棟⇒19年1棟)に減少したため**減収減益**の結果

減収減益の結果だが業績は予算を達成 来期に向けた底地の仕入れが進捗中

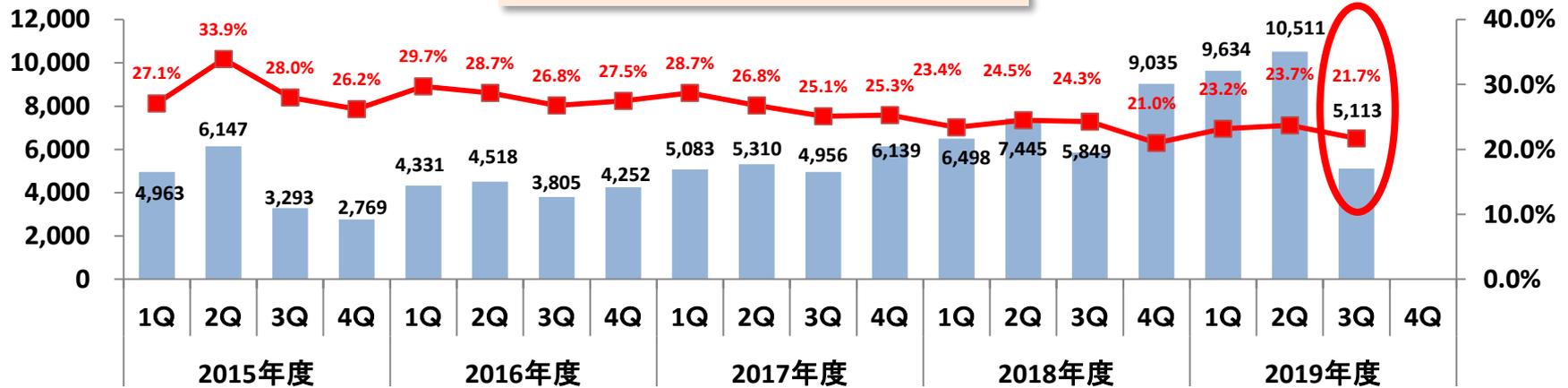
- 売上・利益ともに**予算達成**だが、**減収減益**の結果
この下期は来期の業績につながる仕入れに専念した事が要因
- 3ヶ月間での仕入れが順調に進捗中
在庫額:2018年9月末 50億円
2019年6月末 44億円
2019年9月末 60億円(前年同期末比10億円増)
- 商業用底地の仕入れ(東京:赤坂、町田)、関西エリアへの進出
(大阪:住吉、城東)は順調に進捗、来期以降の業績への寄与を
見込む

四半期別 売上高と営業利益の推移

計画通りの結果、今期の業績は上期偏重

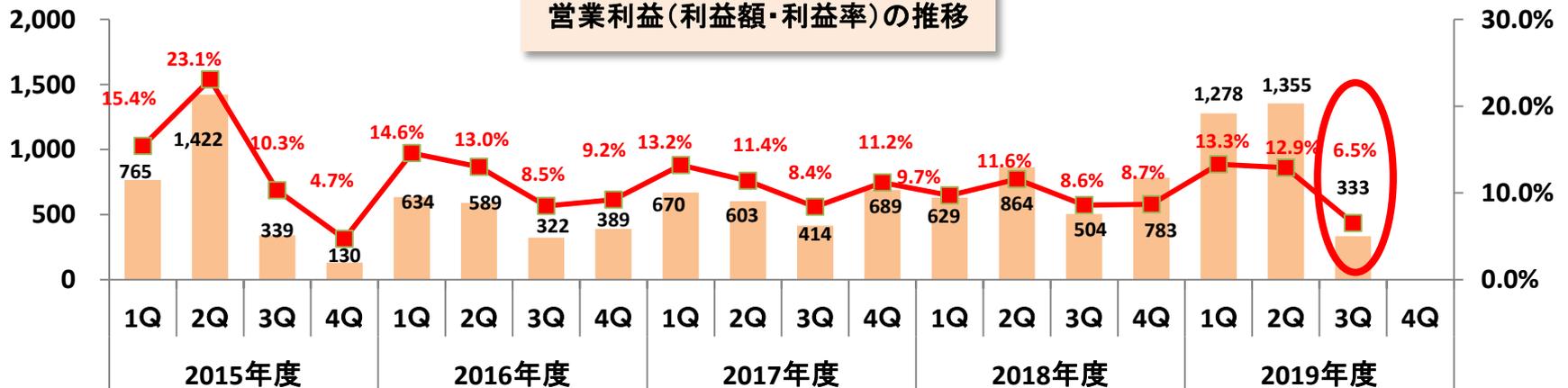
単位: 百万円

売上高(売上額・売上総利益率)の推移



単位: 百万円

営業利益(利益額・利益率)の推移



借入金の長期切替により営業外費用が減少

営業外収益
移転補償金 108百万円

営業外費用
支払利息 92百万円
支払手数料 92百万円

(単位:百万円)

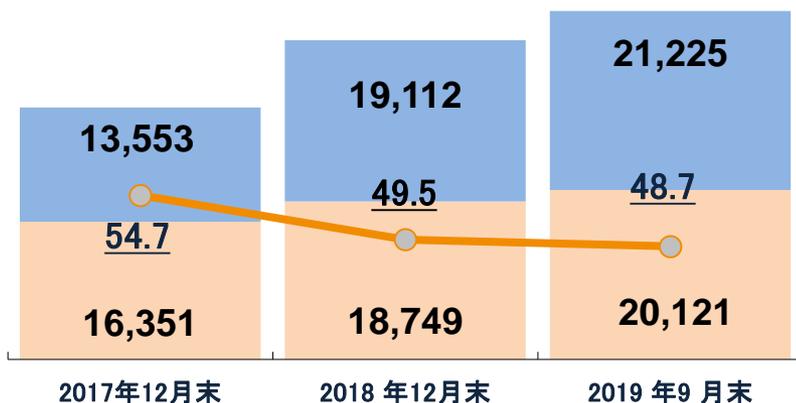
段階利益	2018年12月度 3Q	2019年12月度 3Q	前年同期比
営業利益	1,998	2,967	48.5%
営業外収益	48	143	197.4%
営業外費用	283	215	△ 23.9%
経常利益	1,763	2,895	64.2%
特別利益	19	13	△ 30.8%
特別損失	8	40	362.4%
税引前四半期純利益	1,773	2,867	61.7%
法人税等	576	1,671	191.3%
法人税等調整額	42	△ 753	—
四半期純利益	1,156	1,949	68.5%

棚卸資産を圧縮し、有利子負債減少

負債・純資産・自己資本比率

財務状況(19年9月)

■ 純資産 ■ 負債 ● 自己資本比率 (%) (単位:百万円)



(単位:百万円)

	2017/12	2018/12	2019/9
流動資産	17,532	25,840	(A) 25,951
固定資産	12,372	12,022	15,396
資産合計	29,904	37,862	41,347
流動負債	5,691	6,607	6,739
固定負債	7,861	12,505	(B) 14,487
負債合計	13,553	19,112	21,226
純資産合計	16,351	18,749	20,121

(A) 流動資産

土地付きストレージの竣工により
仕掛かり販売用不動産は減少
現金及び預金を積み上げる

現金及び預金	+34.1億円
仕掛販売用不動産	△31.3億円

※19年9月末と18年12月末の比較

(B) 有利子負債

有利子負債額減少、借入金を短期から
長期へシフト

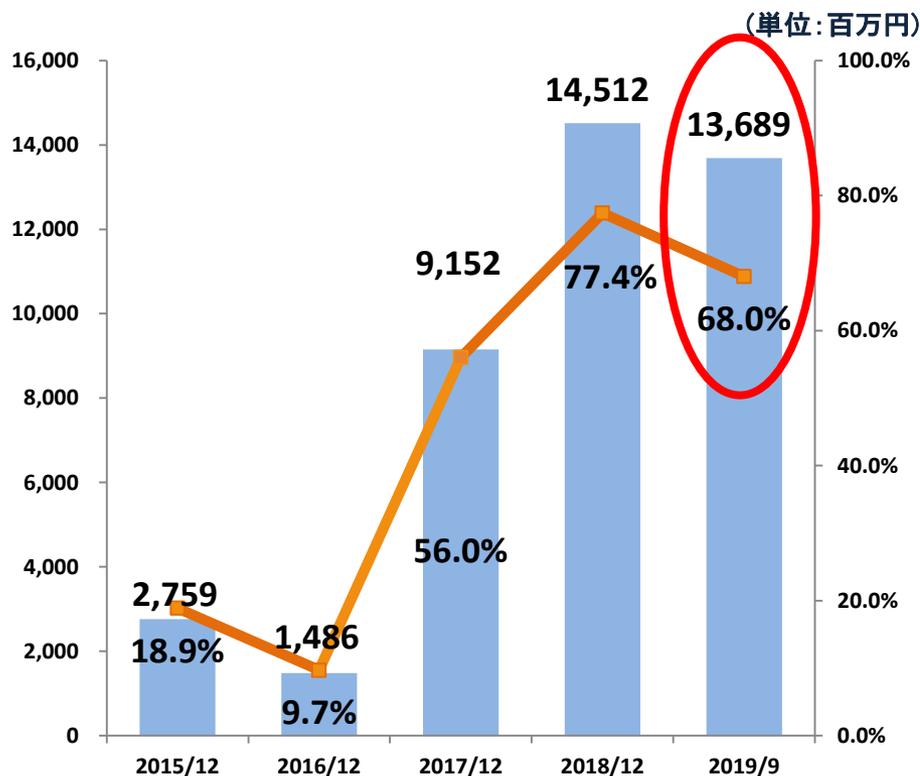
短期借入金	△12.9億円
長期借入金	△18.1億円
リース債務	23.8億円

※19年9月末と18年12月末の比較

有利子負債と現預金の推移

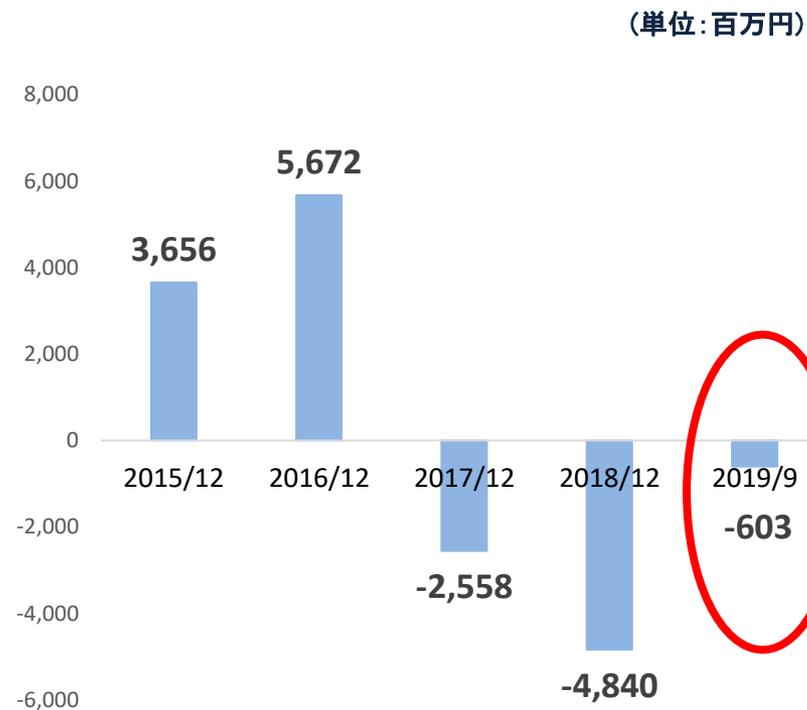
在庫や一部資産の整理、キャッシュフローは改善

有利子負債、有利子負債比率



有利子負債: 短期借入金+社債(1年内含む)+長期借入金(1年内含む)+リース債務

現金同等物と有利子負債の相殺後の推移



現金同等物: 現金及び現金同等物の四半期末残高
 有利子負債: 短期借入金+社債(1年内含む)+長期借入金(1年内含む)+リース債務

第3四半期業績は売上2億円、営業利益1億円上振れ 業績予想の変更なし

	2018年12月度		2019年12月度		前年同期比	
	実績	(%)	予想	(%)	増減	増減率
(単位:百万円)						
売上高	28,828	(100.0)	29,000	(100.0)	171	0.6%
不動産運用サービス	25,129	—	24,000	—	△ 1,129	△ 4.5%
不動産再生・流動化サービス	3,698	—	5,000	—	1,301	35.2%
営業利益	2,782	(9.7)	2,800	(9.7)	17	0.6%
不動産運用サービス	3,445	—	2,797	—	△ 648	△ 18.8%
不動産再生・流動化サービス	650	—	1,203	—	552	84.8%
管理部門経費	△ 1,313	—	△ 1,200	—	△ 113	△ 8.7%
経常利益	2,536	(8.8)	2,700	(9.3)	163	6.4%
当期純利益	1,810	(6.3)	1,500	(5.2)	△ 310	△ 17.1%
1株当たり当期純利益(円)	145.47	—	118.76	—	△ 26.71	△ 18.4%

※ストレージ事業は「不動産運用サービス」に属します。

※2019年12月期の通期業績予想修正後の通期計画を記載しております。

配当予想の変更なし

1株当たり配当金及び配当性向

	2018年12月度	2019年12月度(予想)
1株当たり配当金	46円	40円
配当性向	31.6%	33.7%

※配当性向は、2019年12月期の通期業績予想修正に基づき記載しております。

Part- II

重点施策

2019年12月期は土地付きストレージからコンテナへの転換期のため出店を抑制。地方への出店、受注事業に注力する

➤ コンテナタイプ

- 今期は出店数を抑える計画
(ピーク時の40%程度)
- 地方への出店を推進(山口、福岡等)

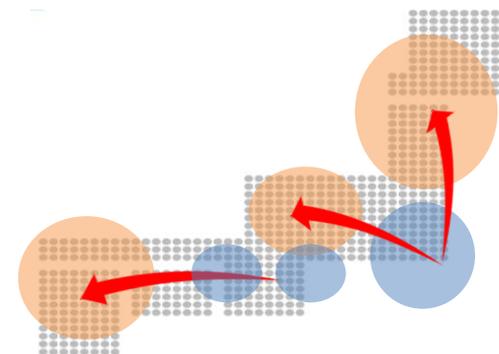
➤ 土地付きストレージ

- 都市の住宅地域の顧客ニーズを獲得
- 富裕層の投資ニーズを踏まえ開発を継続
仕入れ基準を高め、B/Sの健全性を堅持する

➤ 新商品(ホビー、ビジネス)

- BtoB、BtoCの新たな顧客層を獲得
- 年内に首都圏で出店を開始

地方への出店



出店の多い地域(19年9月末時点)
首都圏、大阪、名古屋



(仮称)ホビーストレージ



(仮称)ビジネスストレージ

ストレージのイメージアップを目指す

屋外コンテナを利用、9月から出店開始

- ▶ デザイナーを登用し、コンテナストレージの外装を改善
近隣環境との調和を目指す

イメージ写真



イメージ写真



After

東京・千葉にて出店開始
屋外コンテナを外装加工し
近隣環境に適した外観へ

New



Part-III

參考資料

6力年の主要指標

単位:百万円

	2013/12	変化率 (%)	2014/12	変化率 (%)	2015/12	変化率 (%)	2016/12	変化率 (%)	2017/12	変化率 (%)	2018/12
売上高	12,256	+47.8%	18,120	△5.2%	17,173	△1.5%	16,908	+27.1%	21,489	+34.2%	28,828
売上総利益	3,306	+31.9%	4,360	+16.3%	5,073	△6.0%	4,771	+19.1%	5,683	+17.1%	6,655
売上総利益率(%)	26.9	△2.8pt	24.1	△3.9pt	29.5	△1.3pt	28.2	△1.8pt	26.4	△3.3pt	23.1
販売費及び一般管理費	1,800	+16.3%	2,125	+13.7%	2,415	+17.4%	2,835	+16.5%	3,303	+17.2%	3,873
営業利益	1,505	+48.5%	2,235	+18.9%	2,657	△27.2%	1,935	+22.9%	2,379	+16.9%	2,782
営業利益率(%)	12.3	+0.0pt	12.3	+2.4pt	15.5	△4.1pt	11.4	△0.3pt	11.1	△1.4pt	9.7
経常利益	1,433	+45.6%	2,087	+17.0%	2,442	△19.4%	1,968	+24.0%	2,441	+3.9%	2,536
当期純利益	1,346	+14.4%	1,541	+1.0%	1,550	△26.3%	1,142	+35.4%	1,547	+17.0%	1,810
ROA(%)	6.5	+0.7pt	7.2	+0.8pt	8.0	△2.7pt	5.3	+0.5pt	5.8	△0.5pt	5.3
ROE(%)	11.6	+0.4pt	11.9	△0.8pt	11.0	△0.4pt	7.6	+2.2pt	9.8	+0.5pt	10.3
総資産	23,017	△15.1%	19,539	△1.2%	19,312	+23.2%	23,791	+25.7%	29,904	+26.6%	37,862
純資産	12,282	+10.0%	13,514	+8.3%	14,626	+4.5%	15,283	+7.0%	16,351	+14.7%	18,749
自己資本比率(%)	53.4	+15.8pt	69.2	+6.6pt	75.7	+6.6pt	64.2	△9.5pt	54.7	△5.2pt	49.5
有利子負債	7,837	△35.1%	2,759	△52.5%	1,311	+265.6%	4,793	+90.9%	9,152	+58.6%	14,512
1株当たり当期純利益 (円)※	109.7	+14.4%	125.5	+1.0%	126.3	△26.3%	93.06	+35.5%	126.08	+15.4%	145.47
1株当たり純資産額 (円)※	1,000.5	+10.0%	1,100.9	+5.7%	1,191.4	+4.5%	1,245.09	+7.1%	1,332.88	+11.4%	1,484.44
従業員数(人)	98	+8.2%	106	+16.0%	123	+1.6%	125	△20.8%	99	△5.1%	94

※ 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。

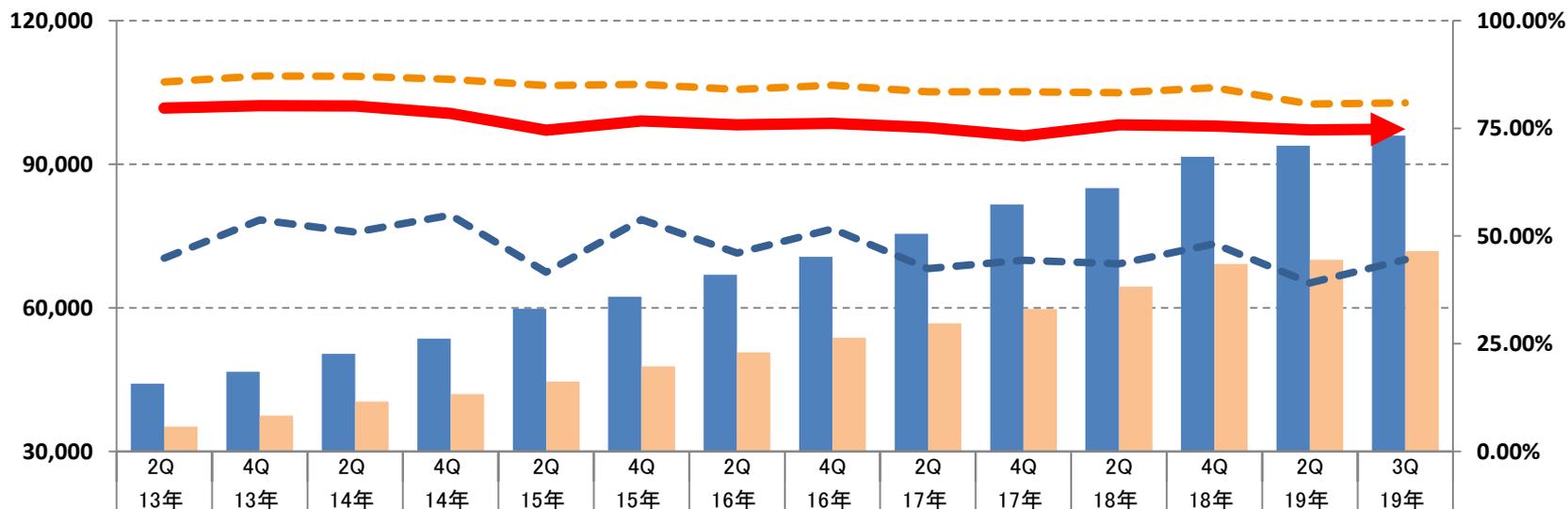
単位:百万円

			2018年度 (通期)	2019年度				
			累計	1Q期間	2Q期間	3Q期間	4Q期間	累計
	ストレージ 運用	売上高	11,262	3,100	3,188	3,217	—	9,506
		売上総利益	2,474	665	574	692	—	1,932
		営業利益	1,456	413	408	421	—	1,243
	ストレージ 流動化	売上高	11,867	3,688	4,614	898	—	9,201
		売上総利益	2,379	507	937	145	—	1,589
		営業利益	1,379	260	649	14	—	924
	その他 不動産運用 サービス	売上高	1,998	481	509	485	—	1,476
		売上総利益	792	188	218	187	—	594
		営業利益	608	152	178	146	—	477
不動産運用サービス セグメント合計	売上高	25,129	7,270	8,311	4,602	—	20,184	
	売上総利益	5,646	1,361	1,730	1,025	—	4,117	
	営業利益	3,445	826	1,236	582	—	2,645	
不動産再生・流動化サービス セグメント合計	売上高	3,698	2,363	2,199	510	—	5,073	
	売上総利益	1,008	876	762	83	—	1,722	
	営業利益	650	777	426	19	—	1,223	
管理部門経費	売上高	—	—	—	—	—	—	
	売上総利益	—	—	—	—	—	—	
	営業利益	△ 1,313	△ 324	△ 307	△ 268	—	△ 901	
全事業合計	売上高	28,828	9,634	10,511	5,113	—	25,258	
	売上総利益	6,655	2,238	2,493	1,108	—	5,839	
	営業利益	2,782	1,278	1,355	333	—	2,967	

総室数、稼働室数は5年間で2倍以上に

総室数、稼働室数、稼働率の推移

単位：室数



	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	4Q 17年	2Q 18年	4Q 18年	2Q 19年	3Q 19年
■ 総室数	44,138	46,686	50,422	53,564	59,802	62,325	66,923	70,651	75,440	81,555	85,005	91,545	93,885	96,002
■ 稼働室数	35,177	37,499	40,407	42,009	44,603	47,796	50,739	53,786	56,742	59,748	64,432	69,169	70,064	71,836
➡ 稼働率(%)	79.70%	80.22%	80.14%	78.43%	74.58%	76.69%	75.82%	76.13%	75.21%	73.26%	75.80%	75.56%	74.63%	74.83%
--- 既存稼働率(%)	85.73%	87.15%	87.06%	86.36%	84.90%	85.19%	84.03%	84.97%	83.45%	83.48%	83.24%	84.46%	80.59%	80.90%
--- 新規稼働率(%)	44.86%	53.77%	50.90%	54.85%	41.63%	53.84%	46.04%	51.69%	42.43%	44.36%	43.57%	48.20%	39.14%	44.51%

※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。
2019年は、2018年～2019年にオープンした物件を「新規」としています。

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 IR室

TEL : 03-3526-8556 E-mail : info@arealink.co.jp