



“We supply the best use of space.”

## 2020年12月期第3四半期 決算説明資料

2020年10月29日  
エリアルリンク株式会社



トランクハウス24練馬光が丘  
24室



ハローストレージ栃木市城内町  
26室

**I. 2020年12月期第3四半期決算概況**

**II. 2020年12月期 通期業績見通し**

**III. Topics**

**IV. Appendix**

## 2020年12月期 第3四半期決算概況

# 2020年3Q決算概況

## 3Q(3ヵ月)では大幅増益、増収増益トレンドへ転換 コア事業であるストレージ運用が牽引

単位: 百万円

|               | 2019年1-3Q |       | 2020年1-3Q |       |           | 2019年3Q |       | 2020年3Q |       |           |
|---------------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|---------|-------|---------|-------|-----------|
|               | 実績        | 売上比   | 実績        | 売上比   | 前年<br>同期比 | 実績      | 売上比   | 実績      | 売上比   | 前年<br>同期比 |
| 売上高           | 25,258    | —     | 17,153    | —     | △ 32.1%   | 5,113   | —     | 5,362   | —     | + 4.9%    |
| 売上原価          | 19,418    | 76.9% | 12,897    | 75.2% | △ 33.6%   | 4,004   | 78.3% | 4,095   | 76.4% | + 2.3%    |
| 売上総利益         | 5,839     | 23.1% | 4,256     | 24.8% | △ 27.1%   | 1,108   | 21.7% | 1,267   | 23.6% | + 14.3%   |
| 販管費           | 2,872     | 11.4% | 2,445     | 14.3% | △ 14.9%   | 775     | 15.2% | 712     | 13.3% | △ 8.1%    |
| 営業利益          | 2,967     | 11.7% | 1,810     | 10.6% | △ 39.0%   | 333     | 6.5%  | 554     | 10.3% | + 66.5%   |
| 経常利益          | 2,894     | 11.5% | 1,727     | 10.1% | △ 40.3%   | 422     | 8.3%  | 510     | 9.5%  | + 21.0%   |
| 特別損益          | △ 27      | —     | 583       | 3.4%  | —         | △ 14    | —     | 581     | 10.8% | —         |
| 税引前四半期<br>純利益 | 2,867     | 11.4% | 2,311     | 13.5% | △ 19.4%   | 407     | 8.0%  | 1,092   | 20.4% | +168.2%   |
| 四半期純利益        | 1,949     | 7.7%  | 1,586     | 9.2%  | △ 18.6%   | 262     | 5.1%  | 756     | 14.1% | +187.7%   |

# 2020年3Q決算概況(セグメント別)

3Q(3ヵ月):ストレージは減収増益、主に流動化減の影響  
底地は19年下期の販売抑制の反動で増収増益の結果

| (単位:百万円)           |              |        | 2019年1-3Q |        | 2020年1-3Q |         |           | 2019年3Q |       | 2020年3Q |          |           |
|--------------------|--------------|--------|-----------|--------|-----------|---------|-----------|---------|-------|---------|----------|-----------|
|                    |              |        | 実績        | 売上比    | 実績        | 売上比     | 前年<br>同期比 | 実績      | 売上比   | 実績      | 売上比      | 前年<br>同期比 |
|                    | ストレージ<br>運用  | 売上高    | 9,506     | —      | 10,416    | —       | + 9.6%    | 3,217   | —     | 3,547   | —        | + 10.2%   |
|                    |              | 売上総利益  | 1,932     | 20.3%  | 2,425     | 23.3%   | + 25.5%   | 692     | 21.5% | 930     | 26.2%    | + 34.5%   |
|                    |              | 営業利益   | 1,243     | 13.1%  | 1,561     | 15.0%   | + 25.6%   | 421     | 13.1% | 627     | 17.7%    | + 49.0%   |
|                    | ストレージ<br>流動化 | 売上高    | 9,201     | —      | 746       | —       | △ 91.9%   | 898     | —     | 176     | —        | △ 80.4%   |
|                    |              | 売上総利益  | 1,589     | 17.3%  | 112       | 15.0%   | △ 93.0%   | 145     | 16.1% | 36      | 20.6%    | △ 75.0%   |
|                    |              | 営業利益   | 924       | 10.0%  | △ 79      | —       | —         | 14      | 1.6%  | △ 10    | —        | —         |
| ストレージ事業            | 売上高          | 18,708 | —         | 11,162 | —         | △ 40.3% | 4,116     | —       | 3,723 | —       | △ 9.6%   |           |
|                    | 売上総利益        | 3,522  | 18.8%     | 2,537  | 22.7%     | △ 28.0% | 837       | 20.3%   | 967   | 26.0%   | + 15.5%  |           |
|                    | 営業利益         | 2,167  | 11.6%     | 1,482  | 13.3%     | △ 31.6% | 435       | 10.6%   | 617   | 16.6%   | + 41.6%  |           |
| 土地権利整備事業<br>(底地)   | 売上高          | 5,160  | —         | 4,730  | —         | △ 8.3%  | 540       | —       | 1,247 | —       | + 130.9% |           |
|                    | 売上総利益        | 1,787  | 34.6%     | 1,275  | 27.0%     | △ 28.6% | 106       | 19.7%   | 177   | 14.2%   | + 66.8%  |           |
|                    | 営業利益         | 1,288  | 25.0%     | 889    | 18.8%     | △ 31.0% | 42        | 7.9%    | 110   | 8.9%    | + 159.1% |           |
| その他不動産運用<br>サービス事業 | 売上高          | 1,389  | —         | 1,260  | —         | △ 9.3%  | 456       | —       | 391   | —       | △ 14.2%  |           |
|                    | 売上総利益        | 529    | 38.1%     | 443    | 35.2%     | △ 16.3% | 164       | 36.1%   | 122   | 31.4%   | △ 25.4%  |           |
|                    | 営業利益         | 412    | 29.7%     | 341    | 27.1%     | △ 17.3% | 123       | 27.1%   | 93    | 23.9%   | △ 24.4%  |           |
| 管理本部               | 売上高          | —      | —         | —      | —         | —       | —         | —       | —     | —       | —        |           |
|                    | 売上総利益        | —      | —         | —      | —         | —       | —         | —       | —     | —       | —        |           |
|                    | 営業利益         | △ 901  | —         | △ 902  | —         | + 0.1%  | △ 269     | —       | △ 266 | —       | △ 1.0%   |           |
| 全社                 | 売上高          | 25,258 | —         | 17,153 | —         | △ 32.1% | 5,113     | —       | 5,362 | —       | + 4.9%   |           |
|                    | 売上総利益        | 5,839  | 23.1%     | 4,256  | 24.8%     | △ 27.1% | 1,108     | 21.7%   | 1,267 | 23.6%   | + 14.3%  |           |
|                    | 営業利益         | 2,967  | 11.7%     | 1,810  | 10.6%     | △ 39.0% | 333       | 6.5%    | 554   | 10.3%   | + 66.5%  |           |

**運用：予算達成、増収増益を継続**  
**流動化：減収減益も予算達成、自社投資へシフト**

◆ **ストレージ総室数 98,732室**

(19年12月末比 +2,263室、19年9月末比 +2,730室)

- ・ 出店計画を見直し、『量から質』へ転換
- ・ 優良物件の厳選出店の結果、室数の増加ペースは鈍化

◆ **稼働率は78.42% 3.59%pt増(19年9月末比)**

2019-2020年出店の稼働が順調に推移、新規稼働率が向上

◆ **運用は売上高総利益率 4.7%pt改善**

粗利益率 2019年3Q:21.5% ⇒ 2020年3Q:26.2%

- ・ キャンペーンの抑制を継続、値引率が改善
- ・ コンテナの買取、地代減額要請による原価低減

◆ **流動化は自社投資へ移行したため減収減益、予算達成**

20年下期3か月、土地付きストレージ販売1件、コンテナ受注2件を計上

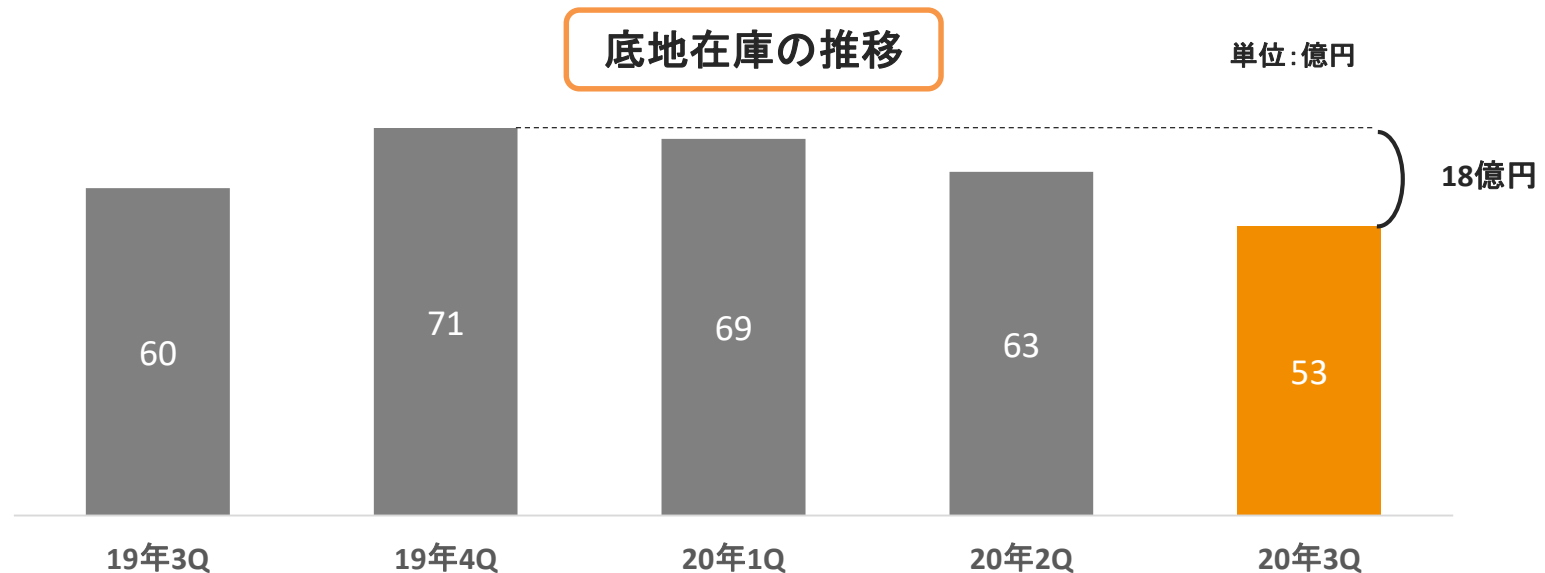
**底地：19年下期の反動により増収増益も  
在庫圧縮に向け販売に専念した結果、予算は未達**

◆ **売上・利益ともに増収増益の結果も予算は未達**

- ・ 19年下期販売抑制の反動もあり、増収増益
- ・ 在庫圧縮に向けて仕入を停止、滞留在庫の販売促進により、予算未達

◆ **在庫は53億円まで減少(前期末比18億円減)**

ビジネスモデル再構築に向けて在庫圧縮を継続



## 減収減益・予算未達の結果 貸会議室は新型コロナウイルスの影響が継続、事業撤退へ

### ◆ 貸会議室事業は大幅減収減益、予算大幅未達

- ・ 新型コロナウイルスの影響が継続
- ・ 9月17日に、貸会議室事業を20年12月を目処に終了することを決定
- ・ 撤退に伴う原状回復費用や違約金負担はあるが、業績への影響は軽微

### ◆ アセット事業は減収増益

- ・ 減収増益、売上予算未達・利益予算達成の結果
- ・ 一部テナントにて新型コロナウイルスの影響による賃料減額要望に対応
- ・ 販管費のコントロールを実施した結果、利益率が改善し増益

### ◆ レンタルオフィス事業は減収減益も、予算達成

- ・ 減収減益要因: 19年12月に収益性の低い物件を閉鎖したため
- ・ 好調な稼働率を維持、リモートワーク需要の取り込みを図る



## 特別利益：買戻損失引当金戻入益を計上

| (単位:百万円)  | 2019年1-3Q | 2020年1-3Q    | 前年同期比     |
|-----------|-----------|--------------|-----------|
| 営業利益      | 2,967     | <b>1,810</b> | △ 39.0%   |
| 営業外収益     | 143       | <b>55</b>    | △ 61.5%   |
| 営業外費用     | 215       | <b>137</b>   | △ 36.1%   |
| 経常利益      | 2,894     | <b>1,727</b> | △ 40.3%   |
| 特別利益      | 13        | <b>596</b>   | + 4411.0% |
| 特別損失      | 40        | <b>13</b>    | △ 67.2%   |
| 税引前四半期純利益 | 2,867     | <b>2,311</b> | △ 19.4%   |
| 法人税等      | 1,677     | <b>324</b>   | △ 80.6%   |
| 法人税等調整額   | △ 759     | <b>399</b>   | —         |
| 四半期純利益    | 1,949     | <b>1,586</b> | △ 18.6%   |

営業外収益  
移転補償金

27百万円

営業外費用  
支払利息

100百万円

特別利益

買戻損失引当金戻入益 582百万円

## 会社方針に変更はなし 下期3か月でコンテナ買取は進捗も引き続き交渉継続中

### ◆ コンテナ買取の進捗

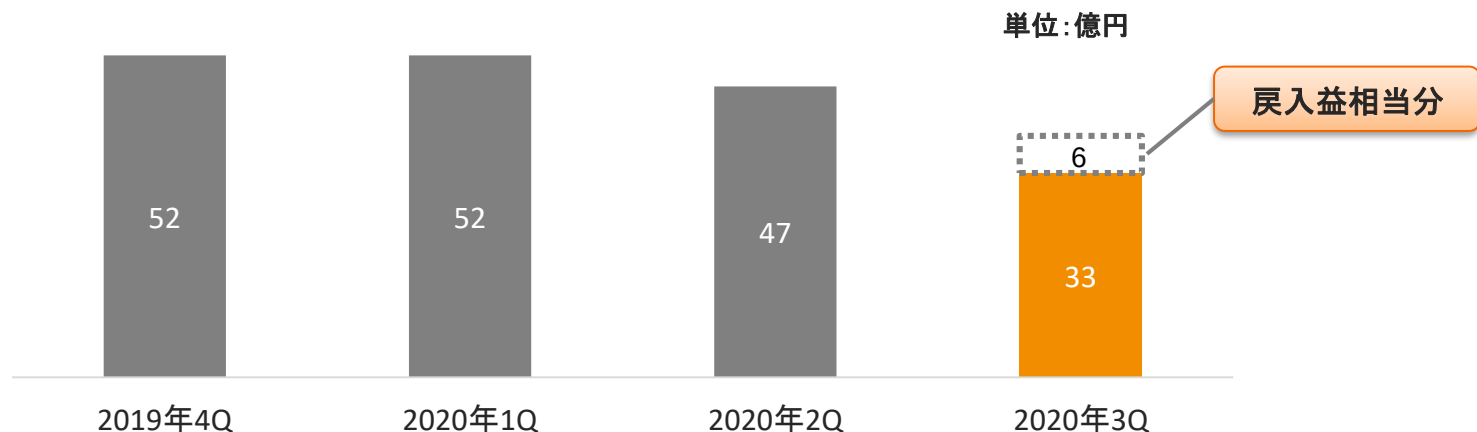
9月末日時点での買取件数:36社(名) 買取総額:31億円

コンテナ買取に伴う引当金の減少額:12億円(全体の約4分の1に相当)

### ◆ 買戻損失引当金戻入益の計上

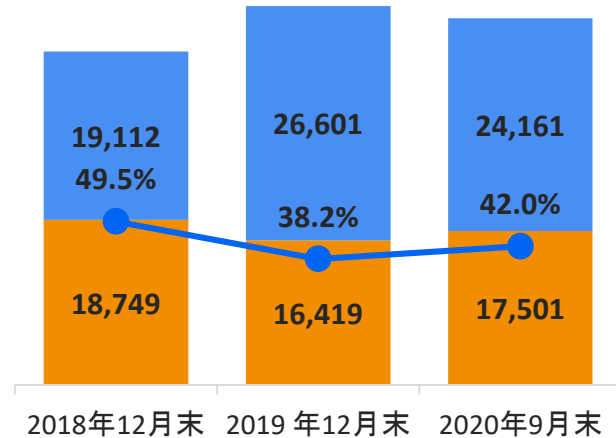
買取しないことが確定したコンテナに対する買戻損失引当金の取崩し  
＜件数:32社(名) 当初買取予定額:22億円 引当金減少額:6億円＞

引当金額の推移



## 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)

|       | 2018/12 | 2019/12 | 2020/9 |
|-------|---------|---------|--------|
| 流動資産  | 25,840  | 19,903  | 16,596 |
| 固定資産  | 12,022  | 23,117  | 25,065 |
| 資産合計  | 37,862  | 43,020  | 41,662 |
| 流動負債  | 6,607   | 11,913  | 7,954  |
| 固定負債  | 12,505  | 14,687  | 16,206 |
| 負債合計  | 19,112  | 26,601  | 24,161 |
| 純資産合計 | 18,749  | 16,419  | 17,501 |

## 財務状況(20年9月)

### 資産

流動・固定合わせて14億円の減少(19年末比)

現預金(主に法人税支払) ▲21億円  
 販売用不動産(底地の売却) ▲20億円  
 工具器具備品  
 (自社投資による出店、コンテナ買戻し) +20億円

### 負債

流動・固定合わせて24億円の減少(19年末比)

未払法人税等 ▲14億円  
 買戻損失引当金 ▲18億円

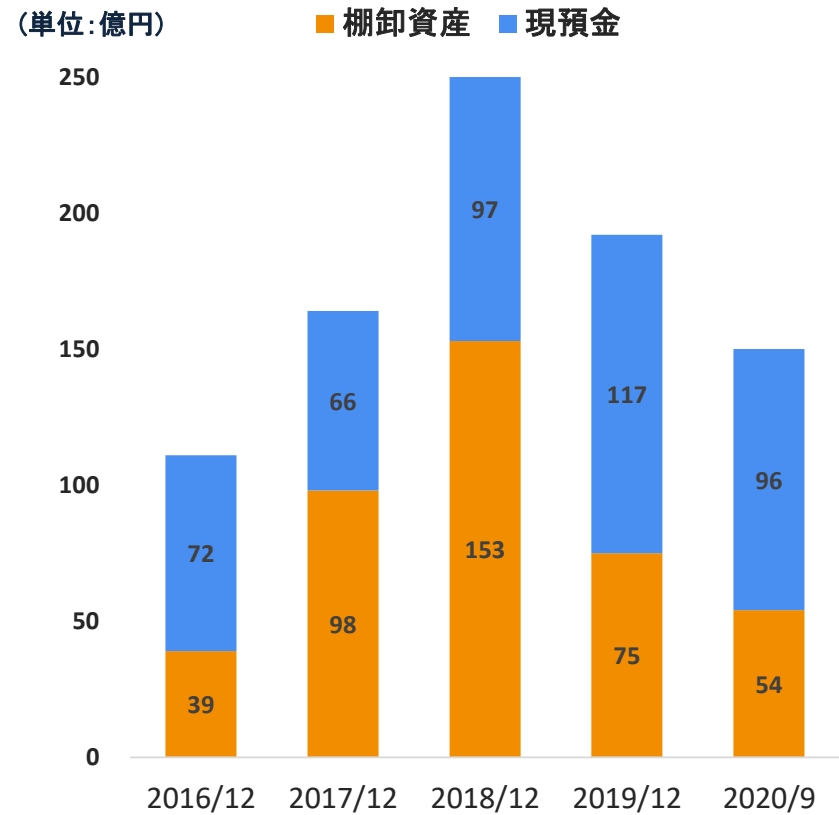
## 有利子負債比率は改善傾向、棚卸資産を圧縮

### 有利子負債の推移



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  
有利子負債比率: 純資産額にたいする有利子負債額の割合

### 棚卸資産と現預金の推移



棚卸資産: 販売用不動産+仕掛販売用不動産

## 2020年12月期 通期業績予想

# 2020年12月期通期業績予想

## 本日、通期業績予想の修正を発表 売上高と当期純利益の予想を修正

単位：百万円

|               | 2019年12月期<br>実績 | 2020年12月期<br>従来予想 | 2020年12月期<br>修正予想 | 前期比     | 従来予想比   |
|---------------|-----------------|-------------------|-------------------|---------|---------|
| 売上高           | 29,333          | 24,700            | <b>22,300</b>     | △ 24.0% | △ 9.7%  |
| 営業利益          | 3,030           | 2,300             | <b>2,300</b>      | △ 24.1% | —       |
| 経常利益          | 3,000           | 2,200             | <b>2,200</b>      | △ 26.7% | —       |
| 当期純利益         | △ 1,753         | 1,300             | <b>1,700</b>      | —       | + 30.8% |
| 1株当たり当期純利益(円) | △ 138.81        | 102.93            | <b>134.59</b>     | —       | + 30.8% |

特別損益：+4億円  
買戻損失引当金戻入益の影響

## ストレージ運用は直近予想より上振れを想定 底地は在庫圧縮の影響で下振れ

### ① ストレージ運用は売上、利益ともに従来予想より上振れ見込

- ・稼働率が順調に推移、値引率の抑制が寄与
- ・従来予想に含んでいないコンテナ買戻しが利益を押し上げ

### ② 底地は在庫圧縮の影響で粗利率低下を見込む

| 単位: 百万円            |      | 通期予想<br>(直近) | 通期予想<br>(今回修正) | 増減      |
|--------------------|------|--------------|----------------|---------|
| ストレージ事業            | 売上高  | 14,571       | ① 14,700       | + 129   |
|                    | 営業利益 | 1,850        | 2,100          | + 250   |
| 土地権利整備事業           | 売上高  | 8,436        | ② 6,000        | △ 2,436 |
|                    | 営業利益 | 1,270        | 1,040          | △ 230   |
| その他不動産<br>運用サービス事業 | 売上高  | 1,691        | 1,600          | △ 91    |
|                    | 営業利益 | 420          | 380            | △ 40    |
| 管理本部               | 営業利益 | △ 1,240      | △ 1,220        | + 20    |

## 買戻損失引当金戻入益を除いた実績では配当性向を維持 配当予想の変更なし

### ◆ 特別利益の影響を除いて配当を実施予定

- ・ 19年はコンテナ買戻に伴う特別損失を除いた実績をベースに配当を実施
- ・ 20年も前年同様、戻入益の影響を除いた配当性向にて配当を実施予定
- ・ 実質ベースでは配当性向30.1%となる予想

#### 1株当たり配当金及び配当性向

|             | 2019年 | 2020年(予想) |
|-------------|-------|-----------|
| 1株当たり配当金(円) | 40.0  | 31.0      |
| 配当性向        | —     | 23.0%     |



# Topics

## 暮らしと収納に関する情報サイト『kurasul(クラスル)』を開設 トランクルームのある暮らしの便利さ、豊かさを提案

- ◆ 『ストレージで、暮らしが変わる、生き方も変わる』がコンセプト  
ストレージを活用し、生活スペースに余裕が生まれ、暮らしが変わる  
トランクルームのある暮らしの便利さ、豊かさを継続的に提案

URL : <https://kurasul.hello-storage.com/>



## 2020年12月末を目処に貸会議室事業の終了を決定 事業環境悪化を考慮、経営資源を主力事業に集中

### ◆ 貸会議室事業の終了を決定

- ・ 2020年9月17日 定時取締役会にて決議
- ・ 2020年12月末を目処に営業終了を予定

### ◆ 新型コロナウイルスの感染拡大による事業環境悪化を考慮

- ・ 対面での会議、集会等の減少
- ・ オンライン会議システムの急速な普及
- ・ 2020年12月期は減収減益、予算大幅未達の状況

### ◆ 経営資源を主力事業に集中し、筋肉質な経営体制へ

- ・ 安定的かつ中長期的な成長基盤の構築
- ・ キャッシュフロー経営の推進  
⇒ストレージ事業をはじめ主力事業の強化に専念

### ◆ 事業終了に伴う業績への影響は軽微

# Appendix

## 2020年12月期より報告セグメントを変更

| 旧セグメントの構成           |                  |          |
|---------------------|------------------|----------|
| 不動産運用<br>サービス事業     | ストレージ運用          |          |
|                     | ストレージ流動化         |          |
|                     | その他不動産<br>運用サービス | レンタルオフィス |
|                     |                  | アセット     |
|                     |                  | 底地(賃料収入) |
|                     |                  | ...      |
| 不動産再生・流動化<br>サービス事業 | 底地・不動産売買         |          |



| 新セグメントの構成          |          |
|--------------------|----------|
| ストレージ事業            | ストレージ運用  |
|                    | ストレージ流動化 |
| 土地権利整備事業           | 底地・不動産売買 |
|                    | 底地(賃料収入) |
| その他不動産運用<br>サービス事業 | レンタルオフィス |
|                    | アセット     |
|                    | ...      |

| セグメント名称        | セグメントの説明                                                              |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|
| ストレージ事業        | ストレージ運用: レンタル収納スペースの運営・募集・管理を行う事業<br>ストレージ流動化: 投資商品としてストレージを受注・販売する事業 |
| 土地権利整備事業       | 権利の複雑な底地の売買を通して、地主・借地権者の問題を解決する事業                                     |
| その他不動産運用サービス事業 | 保有不動産の賃貸管理やレンタルオフィスなど、賃料収入を基盤とする事業                                    |

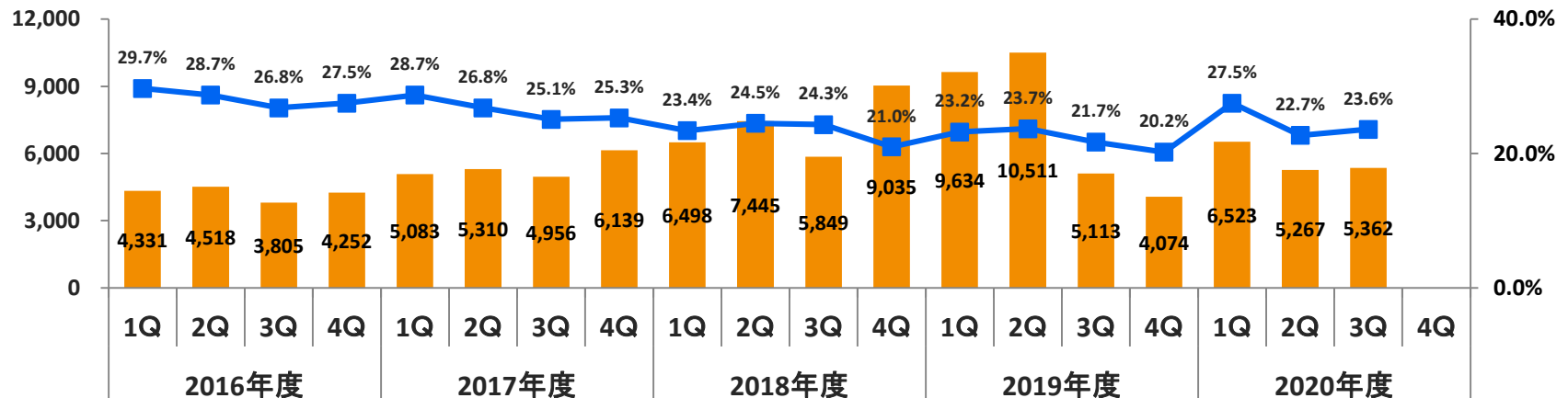
# 事業セグメント — 四半期推移

| (単位:百万円)           |          |       | 2019年   | 2020年 |       |       |    |        |
|--------------------|----------|-------|---------|-------|-------|-------|----|--------|
|                    |          |       | 通期      | 1Q    | 2Q    | 3Q    | 4Q | 累計     |
|                    | ストレージ運用  | 売上高   | 12,797  | 3,383 | 3,485 | 3,547 | —  | 10,416 |
|                    |          | 売上総利益 | 2,526   | 720   | 773   | 930   | —  | 2,425  |
|                    |          | 営業利益  | 1,534   | 445   | 488   | 627   | —  | 1,561  |
|                    | ストレージ流動化 | 売上高   | 9,290   | 427   | 142   | 176   | —  | 746    |
|                    |          | 売上総利益 | 1,543   | 49    | 25    | 36    | —  | 112    |
|                    |          | 営業利益  | 773     | △ 39  | △ 29  | △ 10  | —  | △ 79   |
| ストレージ事業            |          | 売上高   | 22,087  | 3,811 | 3,627 | 3,723 | —  | 11,162 |
|                    |          | 売上総利益 | 4,069   | 770   | 799   | 967   | —  | 2,537  |
|                    |          | 営業利益  | 2,308   | 405   | 459   | 617   | —  | 1,482  |
| 土地権利整備事業           |          | 売上高   | 5,402   | 2,255 | 1,227 | 1,247 | —  | 4,730  |
|                    |          | 売上総利益 | 1,888   | 843   | 254   | 177   | —  | 1,275  |
|                    |          | 営業利益  | 1,344   | 597   | 181   | 110   | —  | 889    |
| その他不動産運用<br>サービス事業 |          | 売上高   | 1,842   | 456   | 412   | 391   | —  | 1,260  |
|                    |          | 売上総利益 | 706     | 177   | 142   | 122   | —  | 443    |
|                    |          | 営業利益  | 546     | 135   | 111   | 93    | —  | 341    |
| 管理本部               |          | 売上高   | —       | —     | —     | —     | —  | —      |
|                    |          | 売上総利益 | —       | —     | —     | —     | —  | —      |
|                    |          | 営業利益  | △ 1,169 | △ 343 | △ 292 | △ 266 | —  | △ 902  |
| 全社                 |          | 売上高   | 29,333  | 6,523 | 5,267 | 5,362 | —  | 17,153 |
|                    |          | 売上総利益 | 6,663   | 1,791 | 1,196 | 1,267 | —  | 4,256  |
|                    |          | 営業利益  | 3,030   | 795   | 460   | 554   | —  | 1,810  |

# 全事業業績 ― 四半期推移

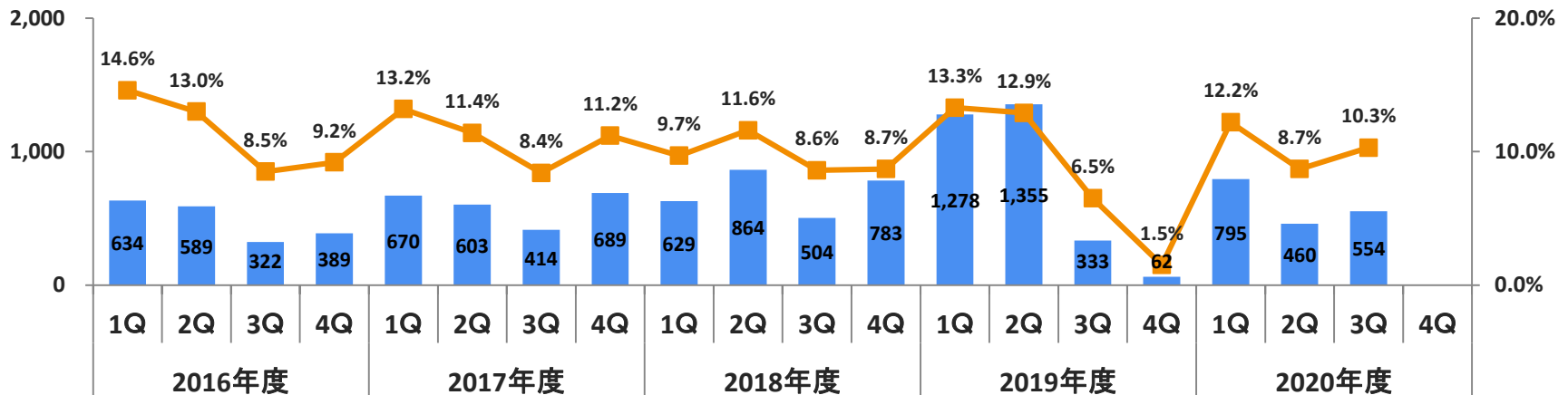
## 売上高(売上額・売上総利益率)の推移

(単位: 百万円)



## 営業利益(利益額・利益率)の推移

(単位: 百万円)



# 保有不動産の主要物件例

| 物件名                     | 所在地            | 物件数 | 用途     | 帳簿価額<br>(土地・建物)<br>単位: 百万円 |
|-------------------------|----------------|-----|--------|----------------------------|
| トランクハウス24シリーズ           | 東京都ほか<br>5都道府県 | 31  | ストレージ  | 6,311                      |
| ホテル<br>(コンフォートイン・ベストイン) | 山梨県甲府市他        | 5   | ホテル    | 1,255                      |
| 神田BMビル                  | 東京都千代田区        | 1   | 事務所・店舗 | 951                        |
| 銀座出井ビル                  | 東京都中央区         | 1   | 店舗     | 898                        |
| 海外ストレージ                 | 米国テキサス州        | 1   | ストレージ  | 778                        |



トランクハウス24目黒本町  
(東京都目黒区)



トランクハウス24上井草  
(東京都杉並区)



銀座出井ビル  
(東京都中央区)



神田BMビル  
(東京都千代田区)



テキサスストレージ  
(米国テキサス州)



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  
エリアルリンク株式会社 管理本部 IR室  
TEL : 03-3526-8556 E-mail : info@arealink.co.jp