



"We supply the best use of space."

2020年12月期第1四半期 決算説明資料

2020年4月28日

証券コード 8914



ハローストレージ(屋外タイプ)

HS葛飾東立石 46室

京成押上線 京成立石駅 徒歩9分



ハローストレージ(屋外タイプ)

HS藤沢柄沢 71室

JR東海道本線 藤沢駅 車16分

Part- I . 2020年12月期第1四半期決算概況

／2020年12月期業績見通し

Part- II . 重点施策

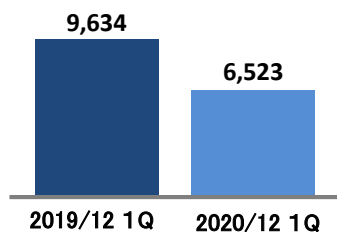
Part- I

2020年12月期第1四半期決算概況 2020年12月期業績見通し

1Q(3ヶ月): 予算大幅上振れも、前期比では減収減益 上振れ幅: 売上15億円、営業利益5億円

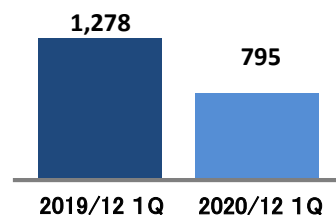
売上高

前年比 Δ 32.3%



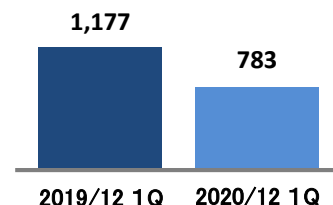
営業利益

前年比 Δ 37.8%



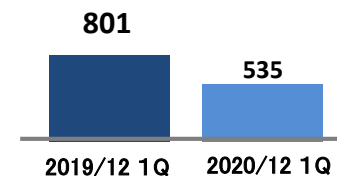
経常利益

前年比 Δ 33.5%



当期純利益

前年差 Δ 33.2%

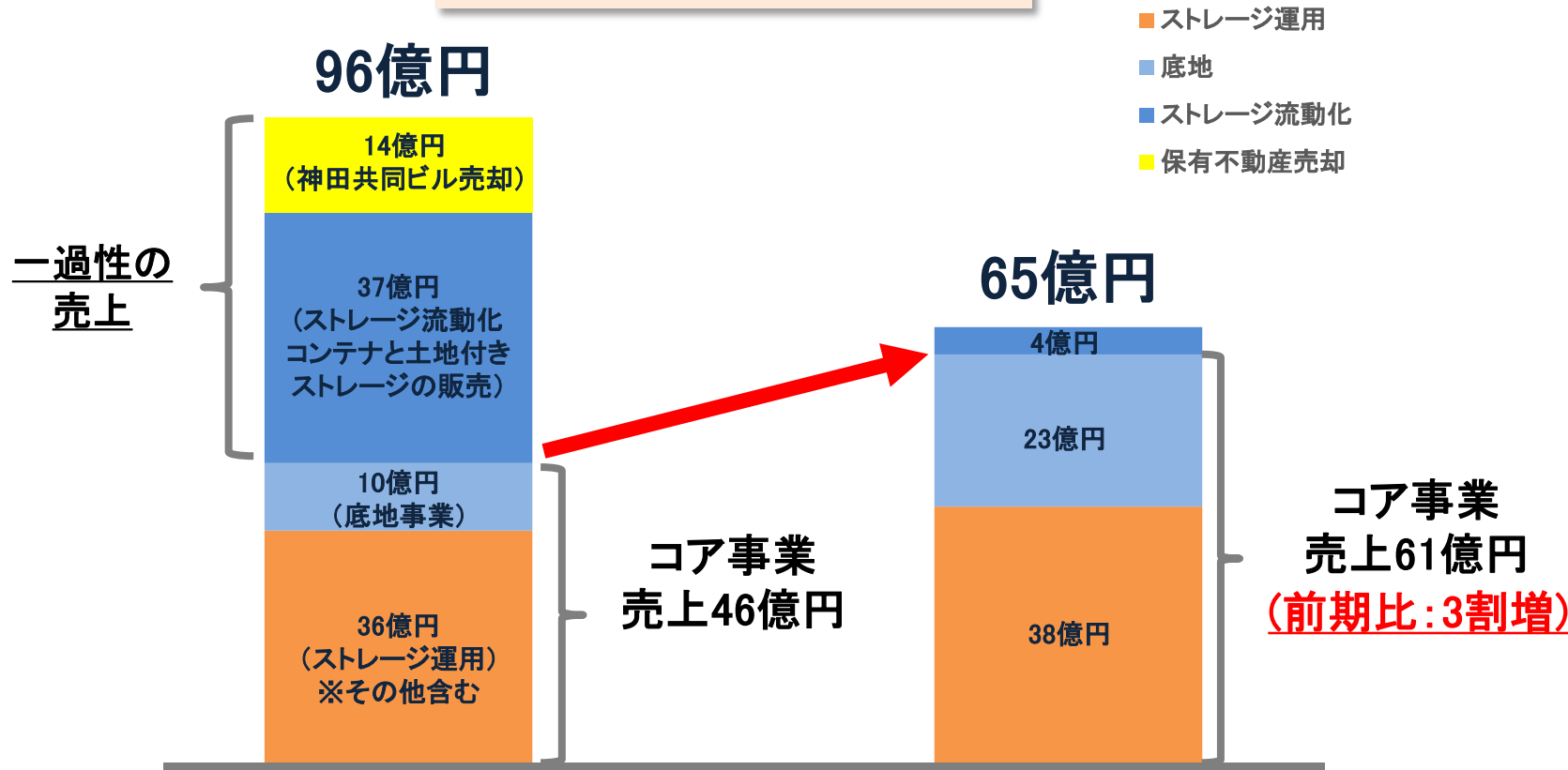


単位: 百万円

(単位: 百万円)	2020年 1—3月	売上比 (%)	2019年 1—3月	売上比 (%)	前年比
売上高	6,523	(—)	9,634	(—)	Δ 32.3%
売上原価	4,731	(72.5)	7,395	(76.8)	Δ 36.0%
売上総利益	1,791	(27.5)	2,238	(23.2)	Δ 19.9%
販売費及び一般管理費	996	(15.3)	959	(10.0)	+3.9%
営業利益	795	(12.2)	1,278	(13.3)	Δ 37.8%
経常利益	783	(12.0)	1,177	(12.2)	Δ 33.5%
当期期純利益	535	(8.2)	801	(8.3)	Δ 33.2%

ストレージの投資家販売から自社保有へシフト
一過性の売上が大幅減も、コア事業は15億円の増収

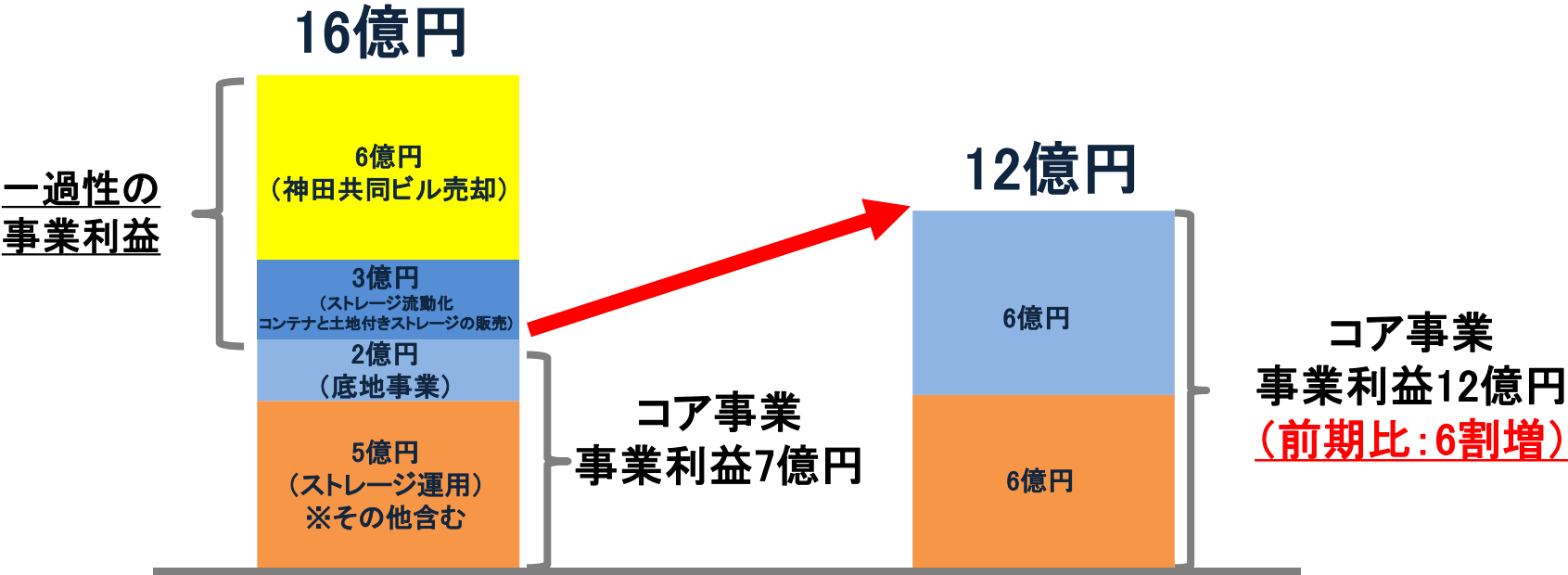
売上高の推移



一過性利益のため、全体では減益も、コア事業は5億円増益
土地権利整備(底地)事業が利益貢献

事業利益の推移

- ストレージ運用
- 底地
- ストレージ流動化
- 保有不動産売却

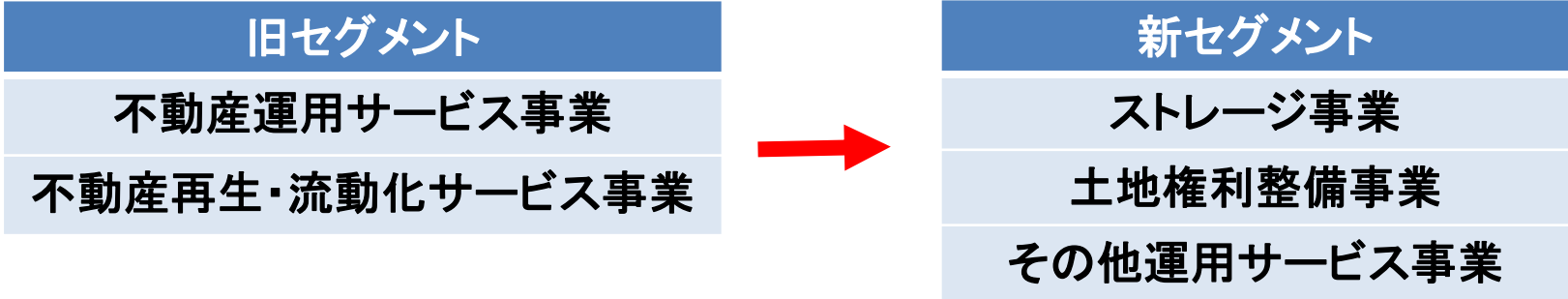


19年1Q

20年1Q

※上記の利益は事業段階利益で管理部門経費は含まれておりません

2020年12月期より報告セグメントを変更



新セグメント	事業内容
ストレージ事業	ストレージ運用、流動化
土地権利整備事業	底地の売買及び賃料収入 不動産の売買
その他運用サービス事業	保有不動産の賃貸、保守、管理 レンタルオフィス、貸会議室等

ストレージ事業: 予算達成、流動化減により減収減益

土地権利整備事業: 予算大幅上振れ、減収減益

単位: 百万円

単位:百万円			2020年(1－3月)		2019年(1－3月)		前年比
			実績	利益率	実績	利益率	増減率
	運用	売上高	3,383	(－)	3,100	(－)	9.2%
		売上総利益	720	(21.3)	665	(21.5)	8.2%
		営業利益	445	(13.2)	413	(13.3)	7.6%
	流動化	売上高	427	(－)	3,688	(－)	△ 88.4%
		売上総利益	49	(11.7)	507	(13.8)	△ 90.1%
		営業利益	△ 39	(△ 9.2)	260	(7.1)	△ 115.2%
ストレージ事業	売上高	3,811	(－)	6,788	(－)	△ 43.9%	
	売上総利益	770	(20.2)	1,172	(17.3)	△ 34.3%	
	営業利益	405	(10.6)	674	(9.9)	△ 39.8%	
土地権利整備事業	売上高	2,255	(－)	2,390	(－)	△ 5.6%	
	売上総利益	843	(37.4)	895	(37.5)	△ 5.8%	
	営業利益	597	(26.5)	795	(33.3)	△ 25.0%	
その他運用サービス事業	売上高	456	(－)	454	(－)	0.4%	
	売上総利益	177	(39.0)	170	(37.4)	4.6%	
	営業利益	135	(29.7)	133	(29.3)	2.0%	
管理部門経費	売上高	－	(－)	－	(－)	－	
	売上総利益	－	(－)	－	(－)	－	
	営業利益	△ 343	(－)	△ 324	(－)	6.0%	
全事業合計	売上高	6,523	(－)	9,634	(－)	△ 32.3%	
	売上総利益	1,791	(27.5)	2,238	(23.2)	△ 19.9%	
	営業利益	795	(12.2)	1,278	(13.3)	△ 37.8%	

ストレージ事業(1Q(3ヶ月))

運用: 予算達成・増収増益、値引率改善を継続
流動化: 減収減益、投資家販売から自社保有へシフト

- 出店総室数**97,882室**まで増加
(19年12月末比**+1,413室** 19年3月末比**+5,554室**)
- 稼働率は78.03%、**1.98%ppt増**(2019年3月末比)稼働率は順調に推移
- 既存稼働率は**1.53%ppt減**(2019年3月末比)
(19年3月82.05% 20年3月80.52%)
⇒稼働率の低い土地付きストレージが既存物件化したため
- 運用は売上・利益ともに**予算達成、増収増益**の結果
値引き率の改善を継続
- 流動化は売上・利益ともに**予算達成、予算通り減収減益**
ストレージの投資家販売から自社による投資・保有へ移行したため

昨年の資産売却の影響で減収減益も、予算大幅上振れ 実態ベースで増収増益の結果

- 減収減益も、**予算大幅上振れ**の結果
第2四半期予定の大型案件が前倒しで決済され業績に寄与
- 実態ベースでは**大幅増収増益**
19年1Qは神田共同ビル売却を含むため
(売上14億円、営業利益約6億円)
- 市況変化を見据え、仕入れをストップし売却ヘシフト

在庫額:2019年12月末 71億円

2020年3月末 69億円(19年12月末比2億円減)

※2019年3月末 44億円

その他運用サービス事業(1Q(3ヶ月))

予算達成、増収増益の結果 貸会議室事業は新型コロナウイルスの影響を受ける

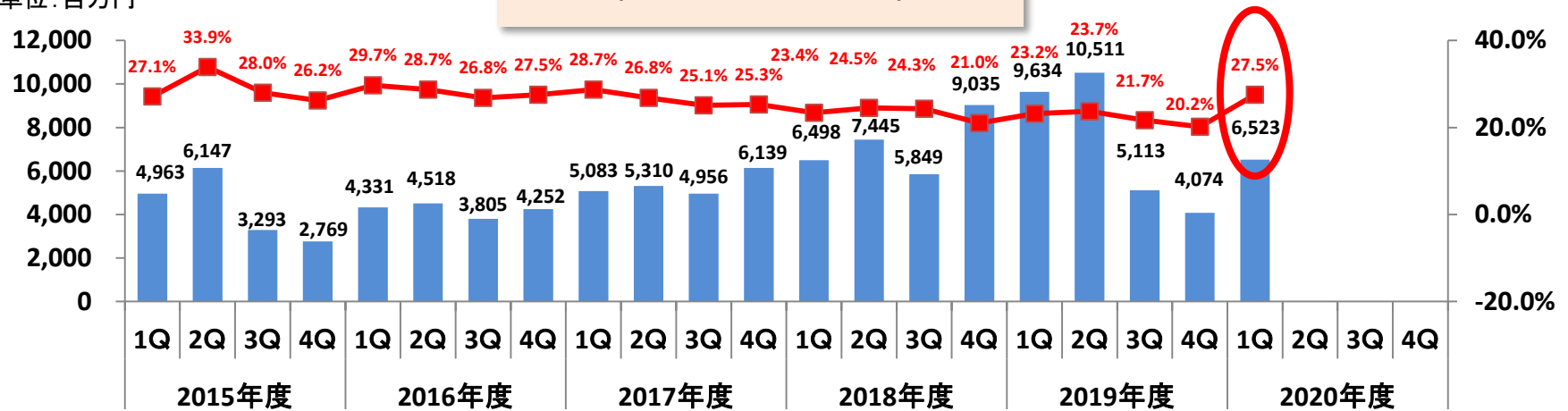
- その他運用サービス事業は**予算達成、増収増益**の結果
- 貸会議室事業が**予算未達、減収減益**
新型コロナウイルスの影響により3月以降予約キャンセルが増加
- アセット事業(保有物件の賃貸、保守管理)では新型コロナウイルスの影響はなく順調に稼働
- レンタルオフィス事業では新型コロナウイルス対策を受けサテライトオフィス需要を取り込む施策に注力

四半期別 売上高と営業利益の推移

順調な滑り出し、予算を大幅上振れ

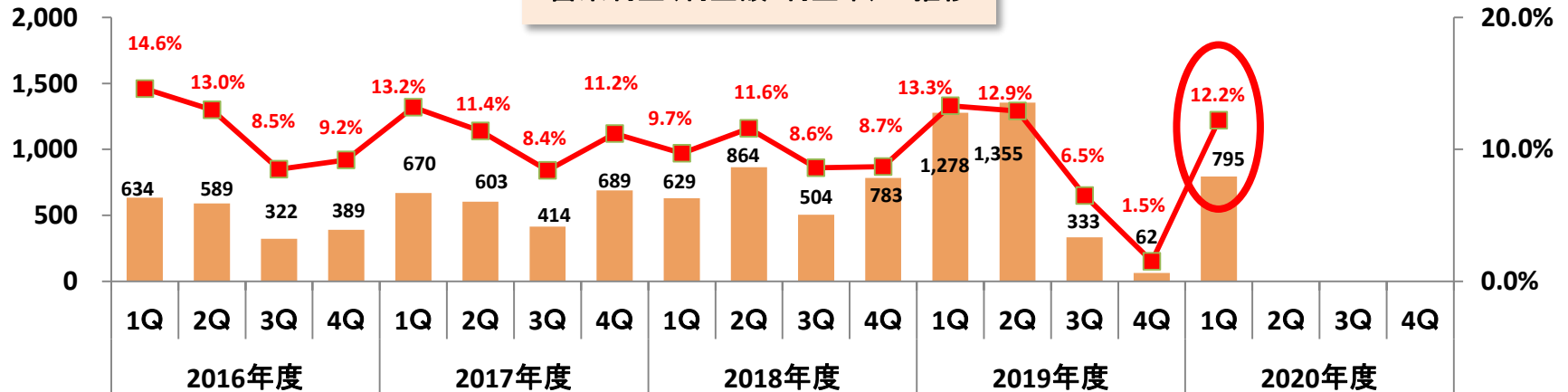
単位: 百万円

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



借入期間の長期化が完了したため、支払手数料減

営業外収益
移転補償金

25百万円

営業外費用
支払利息
支払手数料

34百万円
7百万円

(単位: 百万円)

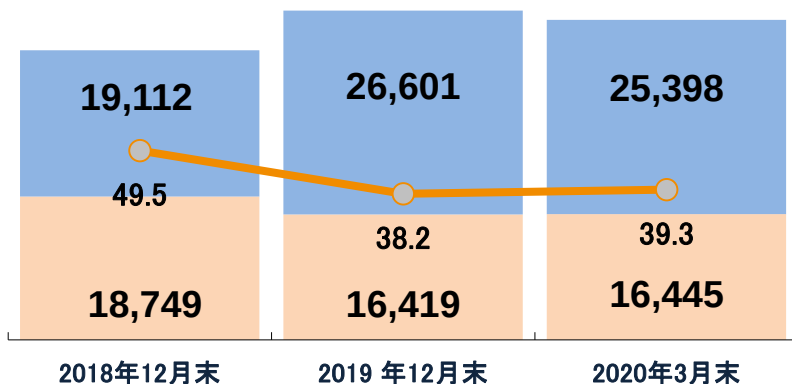
段階利益	2019年12月度 1Q	2020年12月度 1Q	前年同期比
営業利益	1,278	795	△ 37.8%
営業外収益	9	35	+273.8%
営業外費用	110	47	△ 57.0%
経常利益	1,177	783	△ 33.5%
特別利益	4	4	+0.00%
特別損失	1	0	△ 100.0%
税引前四半期純利益	1,180	787	△ 33.3%
法人税等	1,147	124	△ 89.2%
法人税等調整額	-768	127	△ 116.6%
四半期純利益	801	535	△ 33.2%

販売用不動産、短期借入金を削減

負債・純資産・自己資本比率

財務状況(20年3月)

純資産 負債 自己資本比率 (%) (単位: 百万円)



(単位: 百万円)

	2018/12	2019/12	2020/3
流動資産	25,840	19,903	(A) 18,316
固定資産	12,022	23,117	23,527
資産合計	37,862	43,020	41,843
流動負債	6,607	11,906	(B) 9,938
固定負債	12,505	14,694	15,459
負債合計	19,112	26,601	25,398
純資産合計	18,749	16,419	16,445

(A) 資産

流動・固定合わせて12億円の減少

現預金の減少(主に法人税支払)	－13億円
販売用不動産の減少 (土地付きストレージ、底地の売却)	－3億円

※20年3月末と19年12月末の比較

(B) 負債

流動・固定合わせて12億円の減少

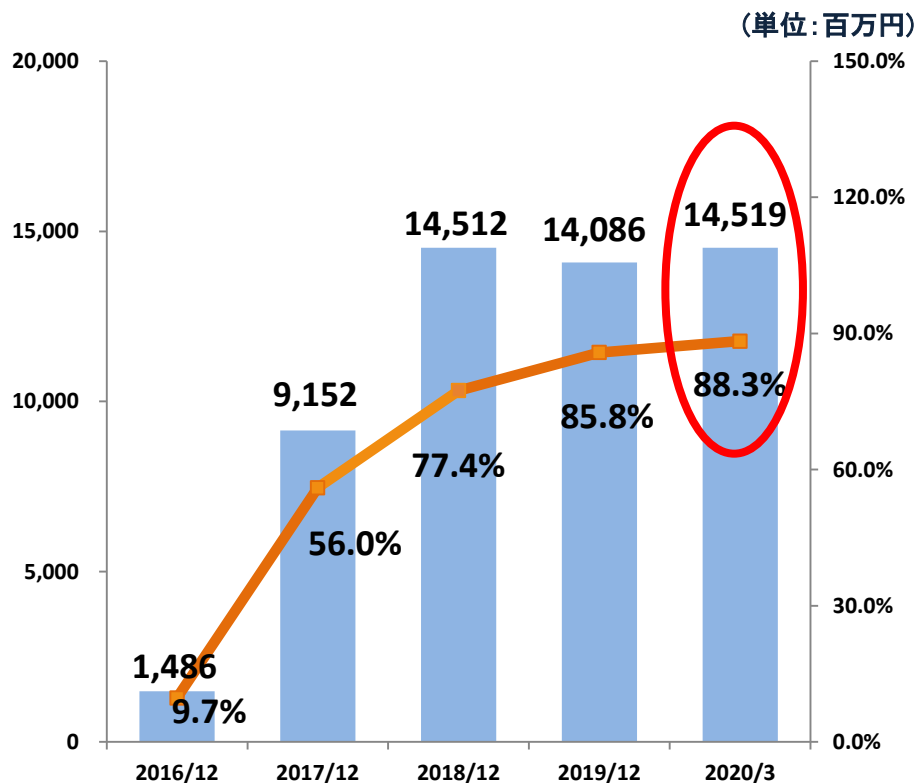
未払法人税等	－12億円
有利子負債	＋4億円
(うち、短期借入金を削減)	
長期借入金: 残高85億円⇒95億円	＋10億円
短期借入金: 残高6億円⇒0億円	△ 6億円)

※20年3月末と19年12月末の比較

有利子負債と現預金の推移

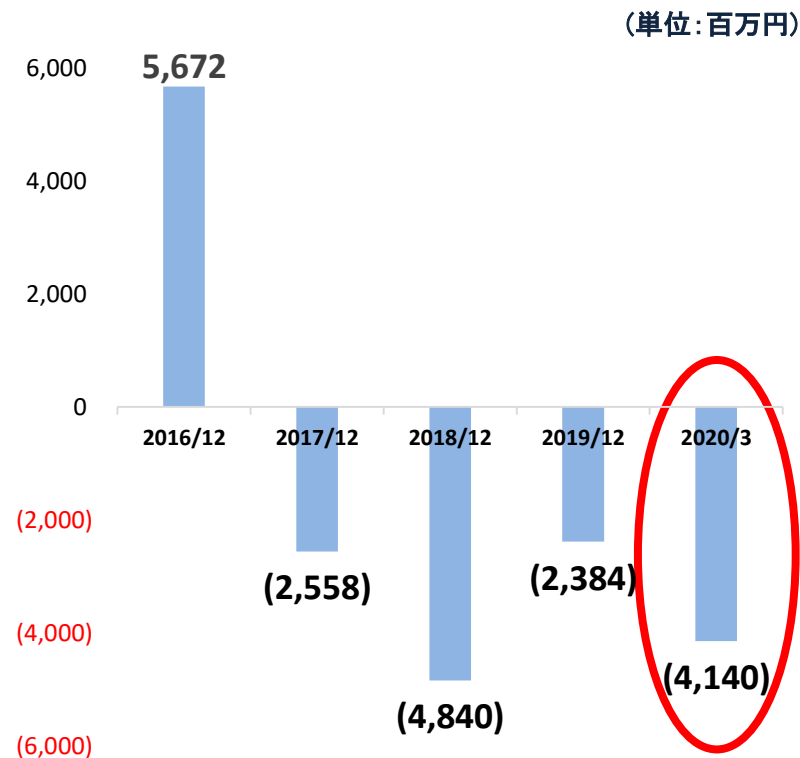
有利子負債の水準を維持

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

業績予想の変更なし

	2019年12月度		2020年12月度		前年比	
(単位:百万円)	実績	(%)	予想	(%)	増減	増減率
売上高	29,333	(—)	24,700	(—)	△ 4,633	△ 15.8%
ストレージ事業	22,087	—	14,571	—	△ 7,616	△ 34.0%
土地権利整備事業	5,402	—	8,436	—	3,033	56.2%
その他運用サービス事業	1,842	—	1,691	—	△ 151	△ 8.2%
営業利益	3,030	(10.3)	2,300	(9.3)	△ 730	△ 24.1%
ストレージ事業	2,308	—	1,361	—	△ 946	△ 41.0%
土地権利整備事業	1,344	—	1,711	—	366	27.3%
その他運用サービス事業	546	—	496	—	△ 50	△ 9.2%
管理部門経費	△ 1,169	—	△ 1,269	—	△ 100	8.6%
経常利益	3,000	(10.2)	2,200	(8.9)	△ 800	△ 26.7%
当期純利益	△ 1,753	(—)	1,300	(5.3)	3,053	—
1株当たり当期純利益(円)	△ 138.81	—	102.93	—	—	—

配当予想の変更なし

1株当たり配当金及び配当性向

	2019年12月度	2020年12月度(予想)
1株当たり配当金	40円	31円
配当性向	—	30.1%

Part- II

重点施策

現時点で新型コロナウイルスによる業績影響は軽微

事業	売上構成比 (今期イメージ)	新型コロナウイルスの 業績に対する影響
ストレージ(運用)	6割	現時点で業績影響なし
ストレージ(流動化)	5%	
土地権利整備	3割	
その他運用(アセット)	3%	
その他運用(レンタルオフィス)	1%	
その他運用(貸会議室)	1%	3月以降 キャンセルが増加

※売上構成比はイメージの値です。

来たる不況を乗り越えるため、全社一丸となり対策を実施

- **ストレージ事業**: 自社出店を抑制、優良物件を厳選し出店を継続
全社で100円プロジェクトを実施、現場重視で
100円単位の収益改善に取り組む
- **土地権利整備事業**: 市況の影響を受けにくい事業であるが
今後の市況悪化を見据え、仕入れを停止し
販売に専念
- **管理部門経費**: 恐慌到来を想定し、全社経費の見直しと
削減を図る



来たる不況を乗り越え、その後の大チャンスへ備える

新型コロナウイルス感染防止に向け 様々な対策を繰り返し実施

- 2月：実施した対策
 - ・感染症予防品(マスクやアルコール消毒液等)の提供
 - ・社内電話相談窓口の設置
 - ・社外でのセミナー、イベント、懇親会への参加禁止
 - ・小中高の学校臨時休校要請に伴う時短勤務・在宅勤務の促進
 - ・時差通勤開始
- 3月：実施した対策
 - ・感染症予防品の拡充(のどケア用品の設置)
 - ・株主総会での感染防止対応の徹底、事業説明会の中止
 - ・備蓄品を提供(全従業員対象：会社より上限1万円を支給)
 - ・在宅勤務開始



従業員の感染者なし(4月28日現在)

買戻損失引当金計上後の進捗

会社方針に変更なし、財務への影響は現時点でなし

- 会社方針:コンテナの買取りを進める
- 進捗:投資家交渉を継続、一部コンテナ買取りが始まるが時間を要する見通し
- 業績への影響:全件購入の場合は最大年間10億円の営業利益押上効果あるが、業績見通しには含まず
- 財務への影響:財務への影響は軽微、コンテナ買い取りは割賦払いの方針

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