2009 New Beginning 第二の創生

2009年度第2四半期(1-6月期) 決算説明会

2009.7.31

エリアリンク株式会社

目次

Part-	2009年度第2四半期(1 - 6月期)決算概況		Part-	参考資料	
(1)	業績予想の上方修正(連結)	4	(1)	トップシェアのストレージ 事業	2 3
(2)	販売用不動産売却計画の変更	5	(2)	ストレージ戦略の優位点	2 4
(3)	有利子負債の推移	6	(3)	トランクルーム収支シミュレーション	2 5
(4)	損益計算書(連結)	7	(4)	ストレージ事業と一般倉庫業との相違点	2 6
(5)	セグメント別 損益計算書(連結)構成比	8	(5)	ハローストレージ商品ラインナップ	2 7
Part-	実行した経営の諸施策と今後の方針方向性		(6)	ストレージ事業現場 / トランクルーム型	2 8
(1)	「継続企業の前提に関する注記」の記載解消	1 0	(7)	ストレージ事業現場/コンテナ型	2 9
(2)	キャッシュフローの推移	11			
(3)	自己資本比率の比較	1 2			
(4)	貸借対照表(連結)に見るたな卸資産の売却進捗と 借入れ返済進捗、及び現預金	1 3			
(5)	財務体質強化	1 4			
(6)	同業他社との違い	15			
(7)	組織体制強化及び業務改善施策	1 6			
(8)	主要都市ビジネス地区のオフィス空室率推移	17			
(9)	順調に伸びたストレージ室数と稼働率	1 8			
(10)	リース満了に於ける収益構造	1 9			
(11)	営業所プラン	2 0			
(12)	ストレージ事業 ALL No.1	2 1			

PART

2009年度第2四半期(1-6月期) 決算概況

エリアリンク株式会社 常務取締役&COO 佐久間 光彦

(1) 業績予想の上方修正(連結)

New Beginning for Arealink

上半期予算・通期予算ともに上方修正。運用サービス事業他、業績軒並み順調。 (百万円)

項目	2009年度 当初上半期予算	上半期実績	2009年度 当初通期予算	通期予算	通期 予算増加率
売上高	5,981	7,046	11,637	13,020	11.9%
売上総利益	1,038	1,280	2,103	2,325	10.6%
営業利益	345	496	809	912	12.7%
経常利益	139	326	409	540	32.0%
当期純利益	111	366	327	441	34.9%

(2) 販売用不動産売却計画の変更

New Beginning for Arealink

下半期に予定をしていた11件を、前倒しで売却。

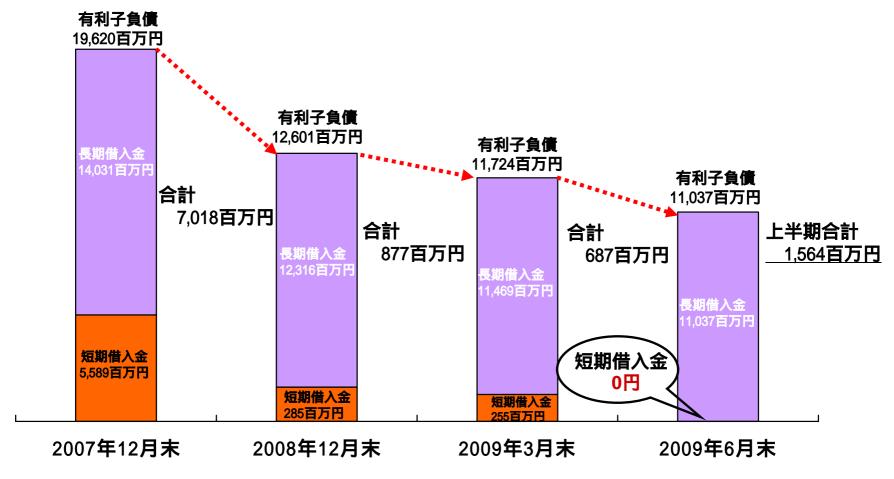
(百万円)

売却計画	上半期(実績)							
年月	2009年2月	2009年3月	2009年4月	2009年6月	合計			
件数	4件	5 件	1件	2件	12 件			
売却金額	183	391	26	404	1,006			

(3) 有利子負債の推移

New Beginning for Arealink

順調に減額する有利子負債。上半期で1,564百万円減。



Page-6

(4) 損益計算書(連結)

New Beginning for Arealink

市場低迷が続く中、最終黒字転換(第1四半期)から堅調に推移

(百万円)

項目	2009年度当初 通期予算	2009年度 通期予算	通期予算 増加率	2009年度 上半期実績	2009年度当初 通期予算達成率	2009年度通期 予算達成率	
売上高	11,637	13,020	11.9%	7,046	60.5%	54.1%	
売上総利益	2,103	2,325	10.6%	1,280	60.9%	55.1%	
営業利益	809	912	12.7%	496	61.3%	54.4%	
経常利益	409	540	32.0%	326	79.7%	60.4%	
当期純利益	327	441	34.9%	366	112.0%	83.0%	

(5) セグメント別 損益計算書(連結)構成比

New Beginning for Arealink

	/ 舌耳	-m\	2008年上	半期実績	2009⊈	F予算	2	2009年上半期実	jį.
	(日)	5円)	実績	構成比	通期	構成比	実績	構成比	通期達成率
	不動産運用	サービス	6,293	76.7%	12,003	92.2%	6,020	85.4%	50.2%
		ストレージ運用	2,249	27.4%	4,746	36.5%	2,348	33.3%	49.5%
		ストレージ流動化	558	6.8%	115	0.9%	105	1.5%	91.3%
売上高		駐車場	1,184	14.4%	3,410	26.2 %	1,687	23.9%	49.5%
嵩		リゾート・店舗	1,061	12.9%	1,702	13.1%	863	12.2%	50.7%
		SOHO	320	3.9%	721	5.5%	363	5.2%	50.3%
		その他	918	11.2%	1,306	10.0%	651	9.2%	49.8%
	不動產再生·	流動化サービス	1,910	23.3%	1,016	7.8%	1,025	14.5%	100.9%
	その他		0	-	0	0	0	0%	0%
	合計		8,204	100 %	13,020	100 %	7,046	100%	54.1%
	不動産運用!	ナービス	1,270	79.9%	2,138	92.0 %	1,047	81.8%	49.0%
ı		ストレージ運用	412	25.9%	974	41.9 %	475	37.1%	48.8%
		ストレージ流動化	253	15.9%	72	3.1 %	55	4.3%	76.4%
売		駐車場	2	0%	230	9.9 %	117	9.1%	50.9%
売上総利益		リゾート・店舗	357	22.5%	483	20.8 %	232	18.1%	48.0%
利益		SOHO	30	1.9%	113	4.9%	54	4.2%	47.8%
"		その他	214	13.7%	264	11.4%	112	8.8%	42.4%
	不動產再生·	流動化サービス	318	20.0%	185	8.0%	232	18.1%	125.4%
	その他		0	0%	0	0	0	0%	0%
	合計		1,589	100%	2,324	100 %	1,280	100%	55.1%

Page-8

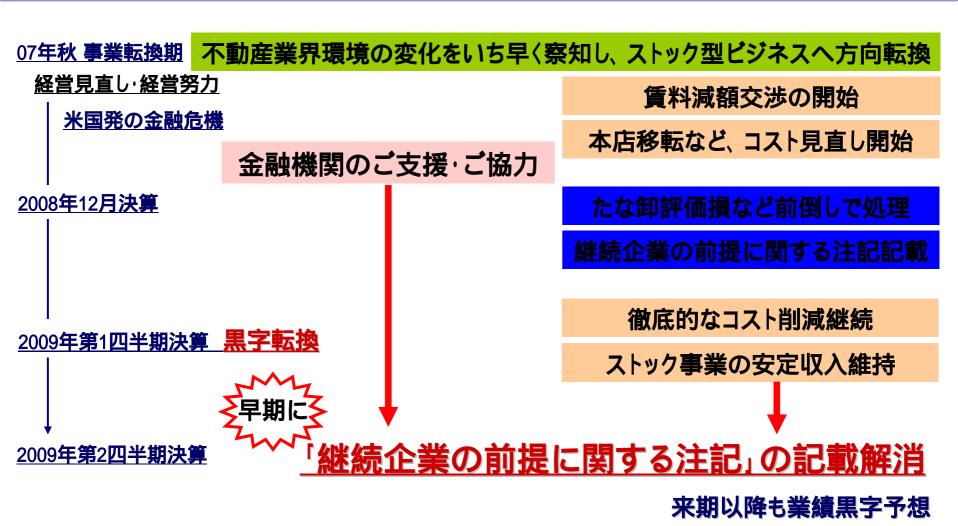
PART

実行した経営の諸施策と今後の方針方向性

エリアリンク株式会社 代表取締役&CEO 林 尚道

(1)「継続企業の前提に関する注記」の記載解消

New Beginning for Arealink



Page-10

(2) キャッシュフローの推移

New Beginning for Arealink

キャッシュフローは黒字化へ。たな卸資産・借入金は順調に減少。

(百万円)

	連絡	吉キャッシュ・フロー計算	ŧ
	2008年通期	2009年第1四半期 連結期間	2009年第2四半期 連結累計期間
営業活動によるCF	5,190	644	1,384
投資活動によるCF	752	148	125
財務活動によるCF	8,965	882	1,370
現金及び 現金同等物残高	1,067	978	1,208

たな卸資産	5,230	4,683	4,364
借入金合計額	12,601	11,724	11,037

(3) 自己資本比率の比較

New Beginning for Arealink

上半期の収益力向上と5月の第三者割当増資(約2億円)により、自己資本比率UP。

会社名	コード	市場	08年12月末 自己資本比率	09年6月末 自己資本比率	増減
エリアリンク	8914	東証マザーズ	30.9%	35.3%	UP
サンフロンティア	8934	東証1部	33.6%	28.7%	DOWN
三井不動産	8801	東証1部·大証1部	25.8%	25.9%	UP
リサー・パートナーズ	8924	東証1部	27.2%	19.9%	DOWN
アイディーユー	8922	東証マザーズ	21.9%	13.3%	DOWN
ケネディクス	4321	東証1部	21.1%	12.6%	DOWN
アルデプロ	8925	東証マザーズ	9.6%	1.8%	DOWN
ダヴィンチ・ホールディングス	4314	大証ヘラクレス	1.3%	1.3%	-

資料: 各社決算短信発表より

(4) 貸借対照表(連結)に見るたな卸資産の売却進捗と 借入れ返済進捗、及び現預金

New Beginning for Arealink

(百万円)

				(=,,,,
科目		2007年 12月末	2008年 12月末	2009年 6月末
現金及び預金		4,096	1,267	1,260
たな卸資産		20,829	5,230	4,364
有形固定資産		8,345	12,690	12,387
その他資産		5,859	2,511	2,558
資産	合計	39,129	21,698	20,569

科目		2007年 12月末	2008年 12月末	2009年 6月末
短期借入金	4	5,589	285	0
1年内返済予定 長期借入金	È	3,333	2,669	2,532
長期借入金		10,697	9,647	8,504
社債		1,125	-	-
その他負債		3,168	2,401	2,269
負債	計	23,912	15,002	13,305
純資産		15,217	6,695	7,263
負債・純資産 1	含計	39,129	21,698	20,569

(5) 財務体質強化

New Beginning for Arealink

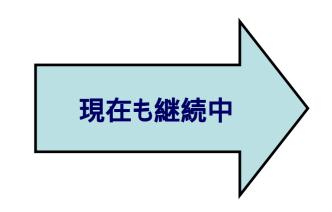
2007年10月 スリム化委員会を設置

販売管理費の削減アクションを開始

2008年1月 リーシングの強化・現場改善

2008年秋 から 賃料交渉を開始

2009年4月から 業務改善プロジェクトが始動



営業費用削減: 合計 月7,000万円圧縮達成

実施内容

広告費・人件費等で 計月2,500万円削減

賃料交渉で月間1.500万円(駐車場とストレージ)の減額

本店を神田小川町の自社ビルに移動(月1,250万円削減) 等

(6) 同業他社との違い

ストック型経営

損を出し切った

ファンド参加なし=>エクイティ損なし

短期借入金返済終了

月次ベースでのキャッシュフローがプラス

現状維持でも経常利益がアップし続ける

(7) 組織体制強化及び業務改善施策

New Beginning for Arealink

マーケティング機能拡充

組織改革

統括本部の設立

現場改善 情報の一元化

Scrap

迅速な意思決定 不採算現場の撤退

Build

撤退現場部材再活用

Market 新市場のマーケティング

Speed 素早い仕入れ

Negotiation

時代にあった地代交渉

店舗改善

Usability

顧客の利便性を追求

Clean

清潔な現場、ブランドカラー

Maintenance & Quality

安心して利用出来る商品保全

Safety 地域への貢献

コンプライアンス機能拡充

業務改善

管理本部の強化

経営管理の先鋭化

戦略的IT統制

財務体質強化

Profit 高い利益の確保

安定性の高い商品と Cash

リース満了に伴う現金確保

No Debt 無借金経営を目指す

システム化への投資

Network&security 各営業拠点の情報集約と

CustomerSystem

AccountingSystem

安全領域の確保。漏洩防止 処理、請求、回収等の

効率をアップ

顧客ルーションを拡充

会計処理の自動化による

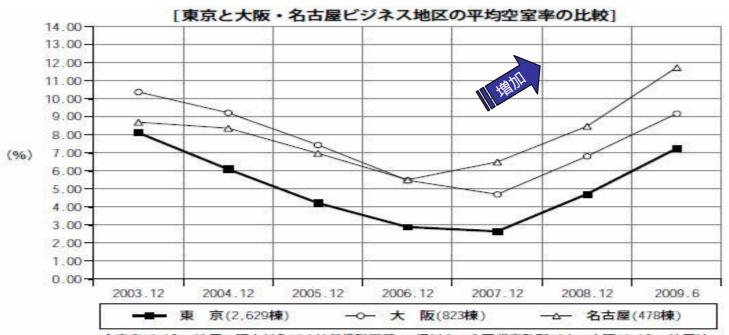
効率化と改ざん防止

今後の方針方向性

(8) 主要都市ビジネス地区のオフィス空室率推移

New Beginning for Arealink

ビルの空室率増加は、ストレージ出店のチャンス。



◆東京ビジネス地区の調査対象ビルは基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル、大阪ビジネス地区は 延床面積1,000坪以上、名古屋ビジネス地区は延床面積500坪以上。レンタブル比は各地区共通。

空室率(%)	2003.12	2004 . 12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.6
東京	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	4.72	7.25
大 阪	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	6.82	9.19
名古屋	8.70	8.38	6.98	5.51	6.50	8.48	11.74

今後の方針方向性

(9) 順調に伸びたストレージ室数と稼働率

5,388

3,408

04年

5,000

0

4,128

2,267

03年

トランクルーム室数

New Beginning for Arealink

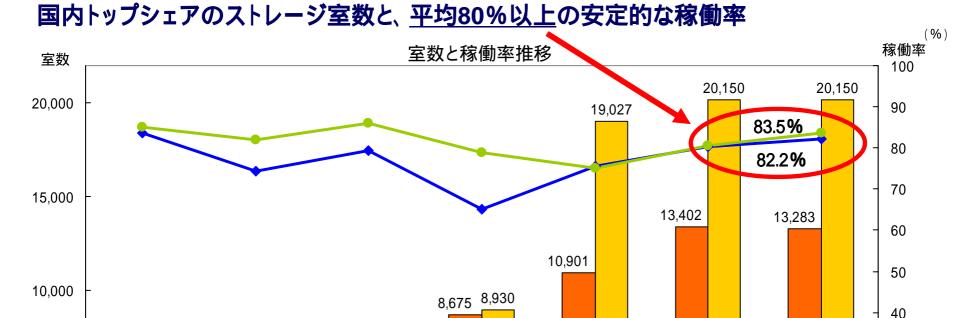
30

20

10

2009年6月

コンテナ稼働率



Page-18

06年

07年

→ トランクルーム稼働率

08年

6,197

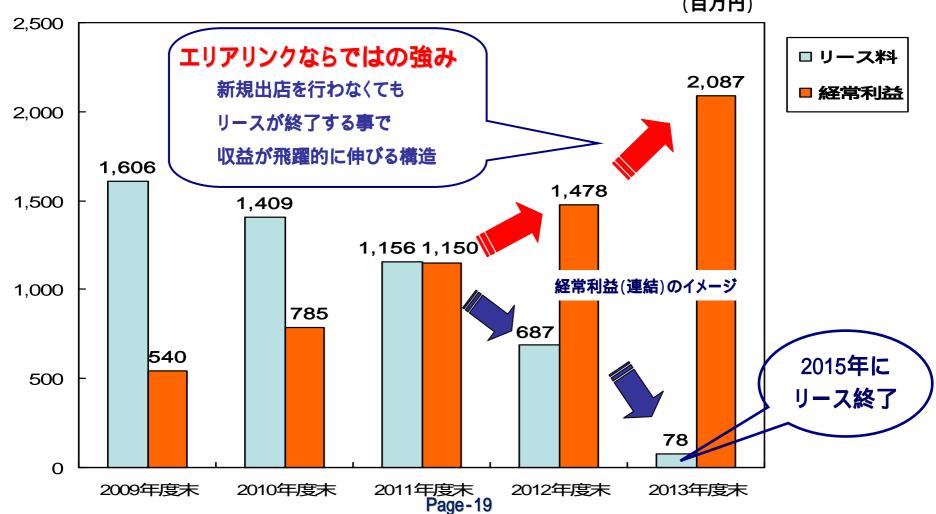
4,151

05年

コンテナ室数

(10)リース満了に於ける収益構造

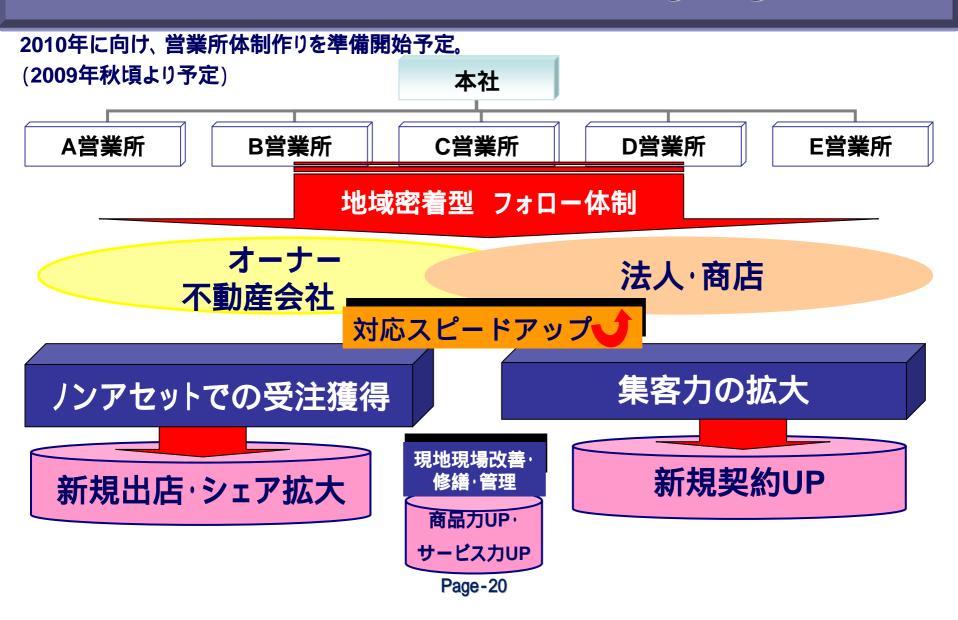
現状新規出店を行わなくてもリースが終了する事で利益が伸びる、安定的な収益構造(百万円)



今後の方針方向性

(11)営業所プラン

New Beginning for Arealink



(12)ストレージ事業 ALL No.1

店舗規模

売上高

地域貢献度

顧客満足度

, N

ALL No.1

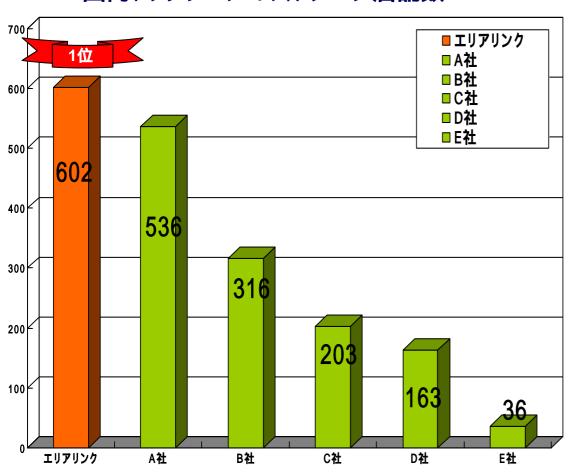
サービスサポート

収益力

商品力

PART 参考資料

国内トップシェアのストレージ店舗数



(国内店舗数)

-		(37 — A132X /
	トランク ルーム	コンテナ	合計
エリアリンク	197	405	602
A社	115	421	536
B社	316	-	316
C社	-	203	203
D社	-	163	163
E社	36	-	36

ホームページ調べ

当社のストレージ戦略の特長

競合他社	地域密着型 ストレージ各社	大手倉庫会社	老舗倉庫会社
特長	利便性型	画型型	顧客密着型
対象商品	幅広い	着物・ワイン等	用途別
顧客セグメント	一般市民	富裕層中心法人	相対的に高所得層
価格	廉価	高い	高い

当社の強み

借上げによる出店で潜在的ニーズを先行して捉える

機動的運営体制 小型で機動的なので細やかに早期に出店可能

利便性:あらゆる層の利用者に利便性が合致した一気通貫型



参考資料

(3) トランクルーム収支シミュレーション

New Beginning for Arealink

モデル物件概要

所在地	東京都新宿区中落合	
交通	西武新宿線 下落合駅 徒歩6分	
面積	361.22㎡ (109.27坪)	
室数	80室	

区分	項目	自社保有A (100%自己)	自社保有B (20%自己)	借り上げ	受注
	区分建物取得費	80,000	80,000	-	-
	契約金	-	-	1,350	-
自社初期投資	看板代 + チラシ	2,200	2,200	2,200	-
	内装工事代	20,241	20,241	20,241	-
	銀行借入(-)	0	81,953	0	0
	投資合計	102,441	20,488	23,791	0
	想定満室月額賃料	1,609	1,609	1,609	1,609
	支払賃料	0	0	750	800
	経費(セキュリティ・光熱費他)	95	95	95	-
 自社収入額	償却費	496	496	139	-
日紅収入領	金利	0	145	0	-
	人件費	66.4	66.4	66.4	66.4
	月額経費計	657	803	1,050	809
	年額合計	11,419	9,678	6,703	9,708
	満室	11.1%	47.2%	28.2%	-
投資利回り	90% 稼働	10.0%	42.5%	25.4%	-

セルフストレージ事業 (SELF STORAGE)

都市生活者及び、事業者をターゲットとしたコンビニエンスなサービスを提供する収納スペース賃貸事業。

事業比較	セルフストレージ事業 SELF STORAGE	一般倉庫事業 WAREHOUSING
概要	都市のコンビニ感覚収納スペース賃貸事業	従来からある倉庫事業
事業対象	メインは B to C ※ビジネスユーザーも少なくない	基本的に B to B ※一部は B to C 事業に進出
許認可	不動産業による営業	倉庫業法による営業
特徴	 ●身近に利用ができ便利 ●小型で手頃 ●24時間対応 ●地域密着サービス ●ユーザー密着サービス ●市場拡大により関連サービス充実 	●大規模空間の管理体制
主な収納物	●生活関連収納物(衣料品、趣味用品、書籍、家具、電化器具、等)●小規模事業用収納物●新しい収納空間利用の開発に需要拡大が見込まれる	●大在庫類保管
	当社ハローストレージ	

トランクルーム型

(空ビルの利用)

貸収納スペースの都心型事業で、ビルの 1室またはワンフロアーを賃借し、内部に 造作を加えて区切り、利用者へレンタル収 納として提供するサービス

(北砂)



(中十条)



コンテナ型

(郊外の空き地利用)

貸収納スペースの郊外型事業で、土地を所有者から賃借し、造作して区切ったコンテナを土地に設置し、レンタル収納として提供するサービス

(府中四谷)



(名古屋当知)



バイク型

(空きビル・空き地の利用)

ビルの1階または土地を賃借し、バイク専用に内部造作を加えてまたは造作したコンテナを土地に設置し、月極バイク駐車場とて提供するサービス

(行徳)



参考資料

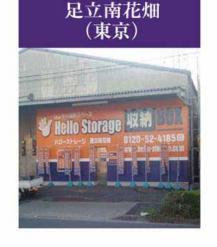
(6) ストレージ事業現場 / トランクルーム型

New Beginning for Arealink

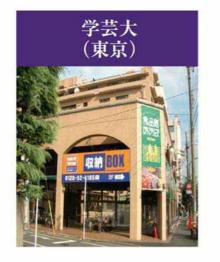














札幌白石



参考資料

(7) ストレージ事業現場 / コンテナ型

New Beginning for Arealink



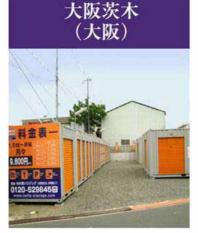














当資料に掲載されている業績見通し、その他今後の予測・戦略などに関する情報は、資料作成時点において、当社が合理的に入手し、可能な情報に基づいて、予測し得る範囲内で判断をし、作成した資料です。

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が、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ないようにお願いいたします。

お問合せ先:エリアリンク株式会社 管理本部 本部長 池口 孝 TEL /03-5577 9255 FAX/03-5577-9251