

2009
New Beginning
第二の創生

2009年度第3四半期 (1-9月期)

決算説明資料

2009.10.30

エリアリンク株式会社

目次

Part- I 2009年度第3四半期(1-9月期) 決算概況

(1) 業績予想の修正(連結)	4
(2) 損益計算書(連結)	5
(3) 利益にみる通期予算達成率(連結)	6
(4) 損益計算書(連結) 前年同期比と前年累計比	7
(5) セグメント別 損益計算書(連結) 構成比	8
(6) セグメント別 利益率	9
(7) キャッシュフローの推移	10
(8) 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、及び現預金残高推移	11
(9) 販売用不動産売却計画進捗	12

Part- II 実行した経営の諸施策と今後の方針方向性

(1) 財務体質改善・強化	14
(2) 有利子負債の推移	15
(3) 年間リース支払い額の推移	16
(4) 営業所体制の準備(2010年に向けて)	17
(5) 都心オフィスビルの賃料と空室面積の推移	18
(6) ストレージ受注体制と運営のフロー	19
(7) セルフストレージ事業の市場性/米国と日本のデータ比較	20
(8) IT戦略による効率的な管理体制強化	21
(9) マーケティング力・分析力	22
(10) 来期に向けての準備と施策	23

Part- III 参考資料

(1) トップシェアのストレージ事業	25
(2) ストレージ戦略の優位点	26
(3) ストレージ事業と一般倉庫業との相違点	27
(4) ハローストレージ商品ラインナップ	28
(5) ストレージ事業現場/トランクルーム型	29
(6) ストレージ事業現場/コンテナ型	30

PART I

2009年度第3四半期 (1-9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**

2009年度第3四半期(1-9月期) 決算概況

(1) 業績予想の修正(連結)

New Beginning for Arealink

通期予算の経常利益・当期純利益を上方修正。

(百万円)

項目	2009年度 7/15発表 修正通期予算	2009年度 10/29発表 修正通期予算	増減額	増減率
売上高	13,020	13,020	-	-
売上総利益	2,325	2,325	-	-
営業利益	912	912	-	-
経常利益	540	570	30	5.6%
当期純利益	441	530	89	20.2%

2009年度第3四半期(1-9月期) 決算概況

(2) 損益計算書(連結)

New Beginning for Arealink

通期予算に対し、業績は順調に推移。

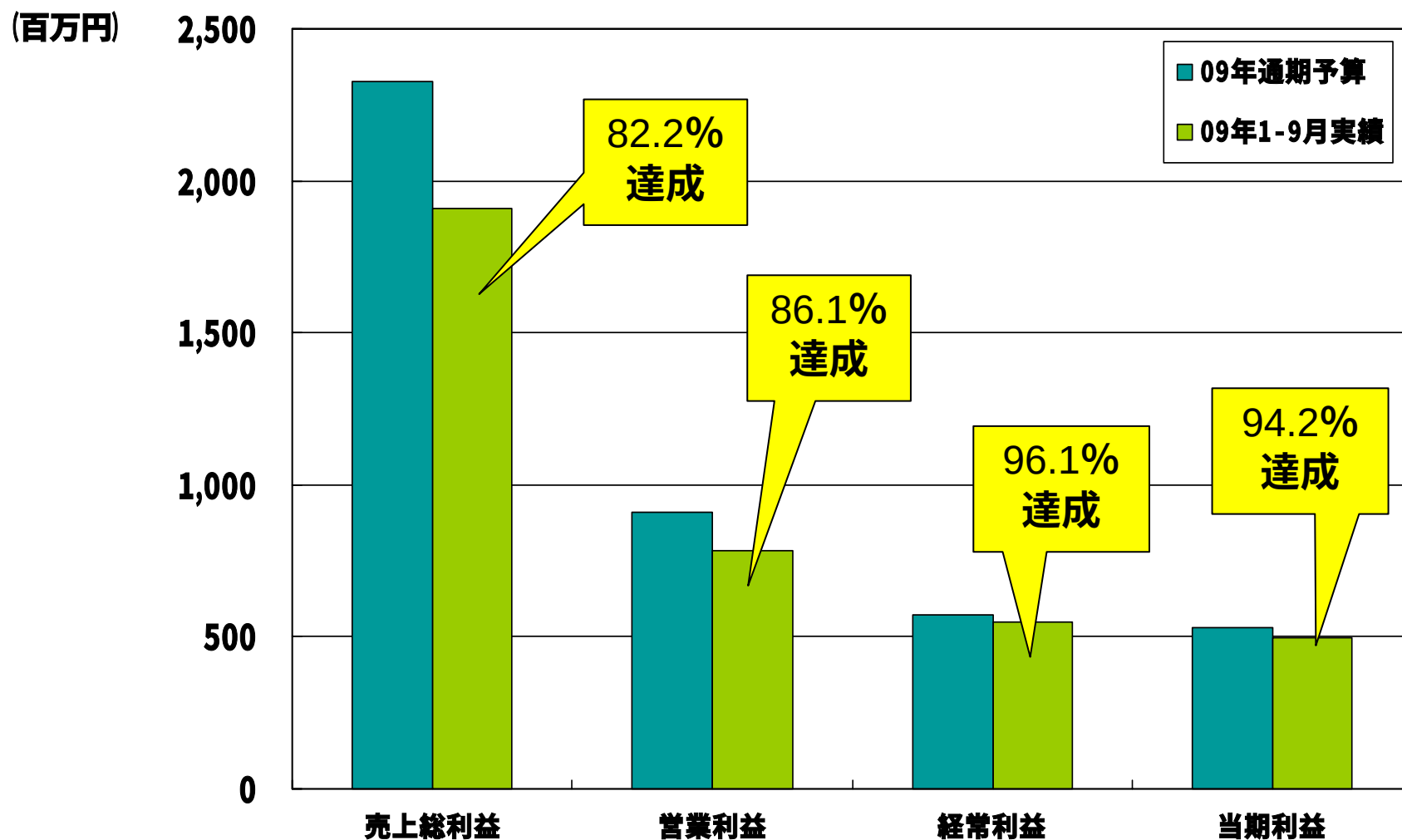
(百万円)

項目	2009年度 10/29発表 修正通期予算	2009年度 (7-9月期) 実績	2009年度 (1-9月) 累計実績	2009年度 修正通期予算 達成率%
売上高	13,020	3,048	10,094	77.5%
売上総利益	2,325	630	1,910	82.2%
営業利益	912	289	785	86.1%
経常利益	570	221	548	96.1%
当期純利益	530	132	499	94.2%

2009年第3四半期(1-9月期) 決算概況

(3) 利益にみる通期予算達成率(連結)

New Beginning for Arealink



2009年度第3四半期(1-9月期) 決算概況

(4) 損益計算書(連結) 前年同期比と前年累計比

New Beginning for Arealink

前年に比べ、売上は減少したものの利益は黒字化定着。

(百万円)

項目	2008年度 (7-9月) 前年同期実績	2008年度 (1-9月期) 前年累計実績	2009年度 (7-9月) 実績	2009年度 (1-9月) 累計実績	前年同期比 %	前年累計比 %
売上高	5,051	13,256	3,048	10,094	60.3%	76.1%
売上総利益	△112	1,476	630	1,910	—%	129.4%
営業利益	△641	△58	289	785	—%	—%
経常利益	△774	△499	221	548	—%	—%
当期純利益	△2,087	△3,187	132	499	—%	—%

2009年度第3四半期(1-9月期) 決算概況

(5) セグメント別 損益計算書(連結) 構成比

New Beginning for Arealink

(百万円)		2008年通期実績		2009年予算		2009年累計(1-9月) 実績		
		実績	構成比	通期	構成比	実績	構成比	通期達成率
売上高	不動産運用サービス	12,146	74.0%	12,003	92.2%	9,068	89.8%	75.5%
	ストレージ運用	4,599	28.0%	4,746	36.5%	3,508	34.8%	73.9%
	ストレージ流動化	838	5.4%	115	0.9%	322	3.2%	280.0%
	駐車場	2,268	13.8%	3,410	26.2 %	2,463	24.4%	72.2%
	リゾート・店舗	2,078	12.7%	1,702	13.1%	1,272	12.6%	74.7%
	SOHO	689	4.2%	721	5.5%	540	5.3%	74.9%
	その他	1,674	9.9%	1,306	10.0%	961	9.5%	73.6%
	不動産再生・流動化サービス	4,266	26.0%	1,016	7.8%	1,025	10.2%	100.9%
売上総利益	その他	0	0%	0	0	0	0%	0%
	合計	16,413	100 %	13,020	100 %	10,094	100%	77.5%
	不動産運用サービス	2,330	127.0%	2,138	92.0 %	1,677	87.8%	78.4%
	ストレージ運用	841	45.8%	974	41.9 %	701	36.7%	72.0%
	ストレージ流動化	443	24.1%	72	3.1 %	188	9.8%	261.1%
	駐車場	-15	-0.8%	230	9.9 %	218	11.4%	94.8%
	リゾート・店舗	636	34.7%	483	20.8 %	330	17.3%	68.3%
	SOHO	86	4.7%	113	4.9%	71	3.7%	62.8%
	その他	339	18.5%	264	11.4%	168	8.8%	63.6%
	不動産再生・流動化サービス	-493	-26.9%	185	8.0%	232	12.1%	125.4%
	その他	0	0%	0	0%	0	0%	0%
	合計	1,835	100%	2,325	100 %	1,910	100%	82.2%

2009年度第3四半期(1-9月期) 決算概況

(6) セグメント別 利益率

New Beginning for Arealink

(百万円)

			2008年			2009年		
			通期実績	第3四半期 累計	第3四半期 利益率	通期計画	第3四半期 累計	第3四半期 利益率
	ストレージ運用	売上高	4,599	3,416		4,746	3,508	
		売上総利益	841	615	18.0%	974	700	20.0%
		営業利益	377	264	7.7%	293	439	12.5%
	ストレージ流動化	売上高	838	732		115	322	
		売上総利益	443	355	48.5%	72	188	58.4%
		営業利益	407	329	44.9%	69	180	55.9%
	その他 不動産運用 サービス	売上高	6,709	5,089		7,141	5,237	
		売上総利益	1,046	813	16.0%	1,091	788	15.0%
		営業利益	695	552	10.8%	499	411	7.8%
不動産運用 サービス		売上高	12,146	9,238		12,003	9,068	
		売上総利益	2,330	1,784	19.3%	2,138	1,677	18.5%
		営業利益	1,479	1,146	12.4%	862	1,031	11.4%
不動産再生・ 流動化サービス		売上高	4,266	4,017		1,016	1,025	
		売上総利益	△493	△306	-	185	232	22.6%
		営業利益	△721	△489	-	49	157	15.3%
その他		売上高	0	0		0	0	
		売上総利益	0	0		0	0	
		営業利益	△921	△714		0	△403	
合計		売上高	16,413	13,256		13,020	10,094	
		売上総利益	1,835	1,476	11.1%	2,325	1,910	18.9%
		営業利益	△163	△58	-	912	785	7.8%

借入金は順調に減少。第2四半期よりCFは黒字化定着。

(百万円)

	連結キャッシュ・フロー計算書			
	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	2009年第3四半期 連結累計期間
営業活動によるCF	5,190	644	1,384	1,898
投資活動によるCF	752	148	125	94
財務活動によるCF	△8,965	△882	△1,370	△1,794
現金及び 現金同等物残高	1,067	978	1,208	1,268

たな卸資産	5,230	4,683	4,364	4,252
借入金合計額	12,601	11,724	11,037	10,613

2009年度第3四半期(1-9月期) 決算概況

(8) 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、及び現預金残高推移

New Beginning for Arealink

(百万円)

科目	2007年 12月末	2008年 12月末	2009年 6月末	2009年 9月末
現金及び預金	4,096	1,267	1,260	1,320
たな卸資産	20,829	5,230	4,364	4,252
有形固定資産	8,345	12,690	12,387	12,225
その他資産	5,859	2,511	2,558	2,445
資産 合計	39,129	21,698	20,569	20,242

科目	2007年 12月末	2008年 12月末	2009年 6月末	2009年 9月末
短期借入金	5,589	285	0	0
1年内返済予定 長期借入金	3,333	2,669	2,532	2,480
長期借入金	10,697	9,647	8,504	8,133
社債	1,125	-	-	-
その他負債	3,168	2,401	2,269	2,232
負債 合計	23,912	15,002	13,305	12,845
純資産	15,217	6,695	7,263	7,396
負債・純資産 合計	39,129	21,698	20,569	20,242

上半期に販売用不動産を前倒して売却済み。

(百万円)

	2009年販売用不動産売却実績									
年月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	合計
件数	0件	4件	5件	1件	0件	2件	0件	0件	0件	12件
売却金額	—	183	391	26	—	404	—	—	—	1,006

PART II

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**

実行した経営の諸施策

(1) 財務体質改善・強化

New Beginning for Arealink

07年秋 事業転換期

不動産業界環境の変化をいち早く察知し、ストック型ビジネスへ方向転換

経営見直し・経営努力

米国発の金融危機

2008年12月決算

2009年第1四半期決算 **黒字転換**

約2億円の第三者割当増資

2009年第2四半期決算

2009年第3四半期決算

約10億円の公募増資

利益率向上・財務体質改善

賃料減額交渉の開始

本店移転など、コスト見直し開始

たな卸評価損など前倒しで処理

継続企業の前提に関する注記記載

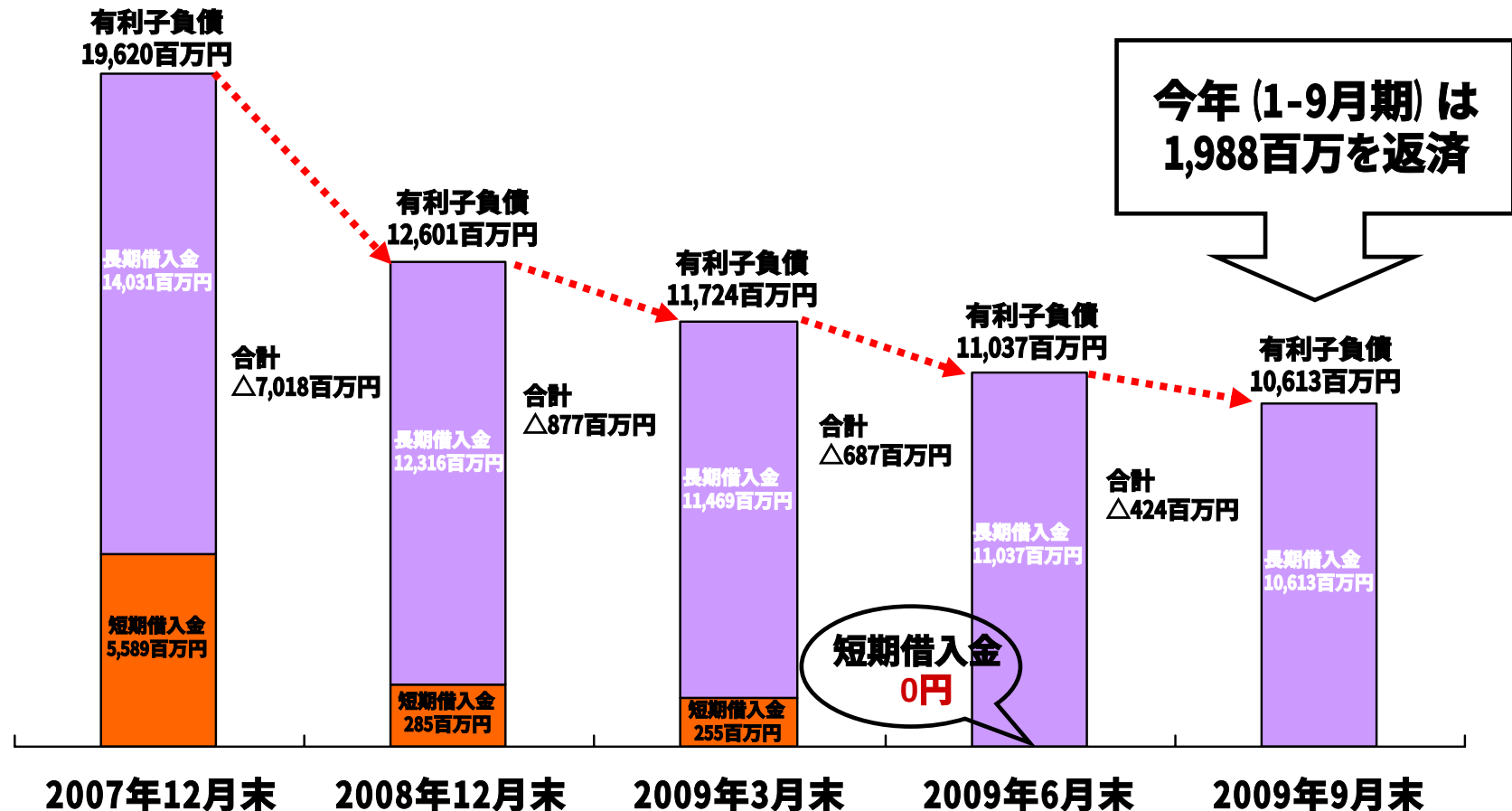
徹底的なコスト削減継続

ストック事業の安定収入維持

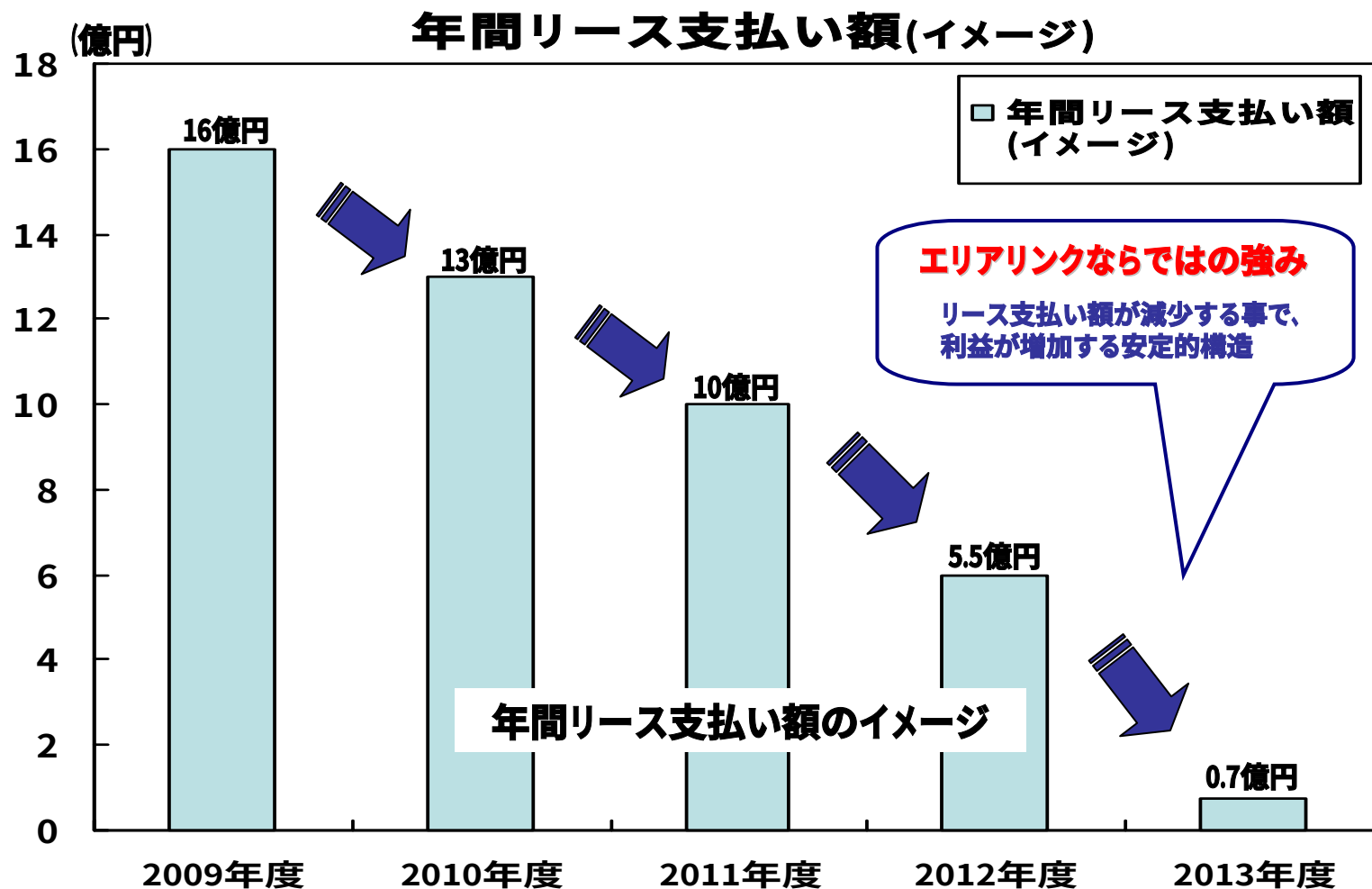
継続企業の前提に関する注記の記載解消

キャッシュフロー経営の確立

順調に減額する有利子負債。07年12月末から9,007百万円の減少。



リース支払い額が減少する事で、更なる利益率向上。



《営業所体制》

地域密着型

①地域の不動産オーナーのニーズを的確にキャッチ

→受注増・現場拡大

新規出店加速

②エンドユーザーからの問合せにスピード対応

→契約数増

稼働率UP

③地域の法人に対し能動的営業を行う

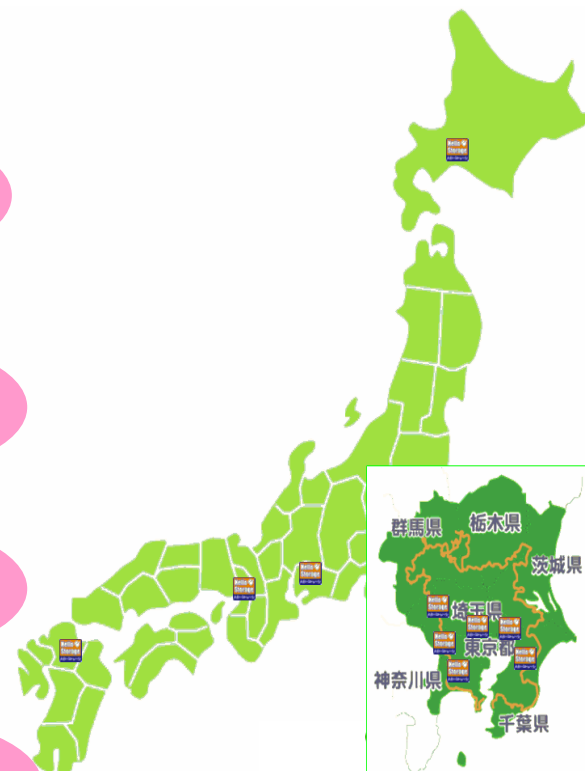
→新規契約の獲得

契約数UP

④現場管理のスピード徹底と美化に注力

→お客様の満足度・商品力の向上

CS・商品力UP



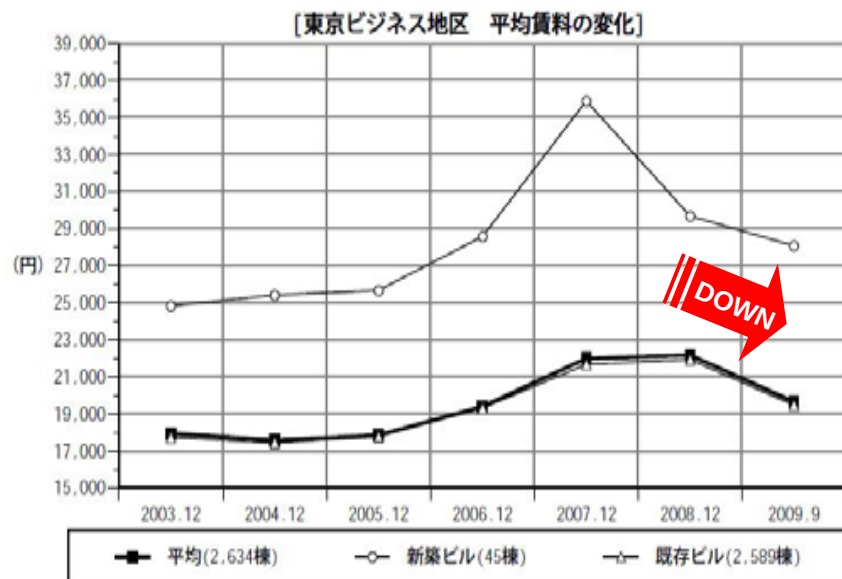
2010年度は、新規Aランク現場の出店を最低30ヶ所・1,000室以上予定

今後の方針方向性

(5) 都心オフィスビルの賃料と空室面積の推移

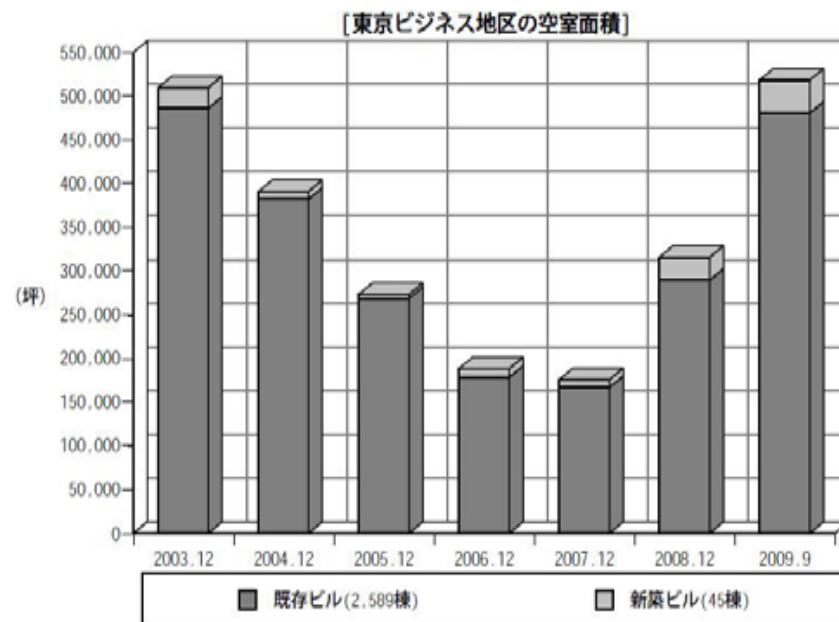
New Beginning for Arealink

空室面積が増え賃料が下がる傾向は、トランクルーム事業に有利。



◆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。
 ◆平均賃料は募集ベースで算出しています。また、募集賃料を公表していないビルは含まれていません。
 ◆新築ビルの平均賃料には調査対象ビル以外に2009年に竣工を予定しているビルを含んでいます。

円/坪当り	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.9
平均	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,186	19,657
新築ビル	24,833	25,409	25,675	28,578	35,906	29,685	28,079
既存ビル	17,731	17,432	17,785	19,309	21,683	21,927	19,470



◆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。

空室面積(坪)	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.9
新築ビル	23,380	8,692	4,320	9,761	8,932	26,330	37,456
既存ビル	485,891	382,344	269,139	178,791	167,088	289,409	480,594
合計	509,271	391,036	273,459	188,552	176,020	315,739	518,050

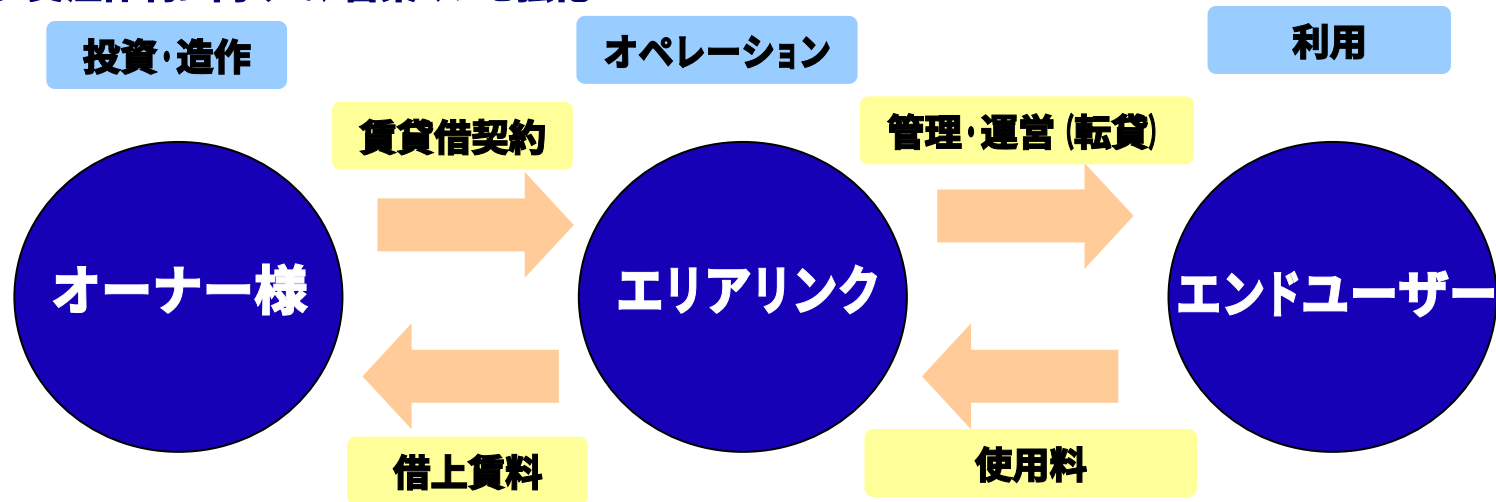
資料：三鬼商事㈱「最新オフィスビル市況」

今後の方針方向性

(6) ストレージ 受注体制と運営のフロー

New Beginning for Arealink

ストレージ受注体制に向けて、営業マンを強化



アパート・マンション建築との違い

◆投資額が少なく、投資利回りが高い。

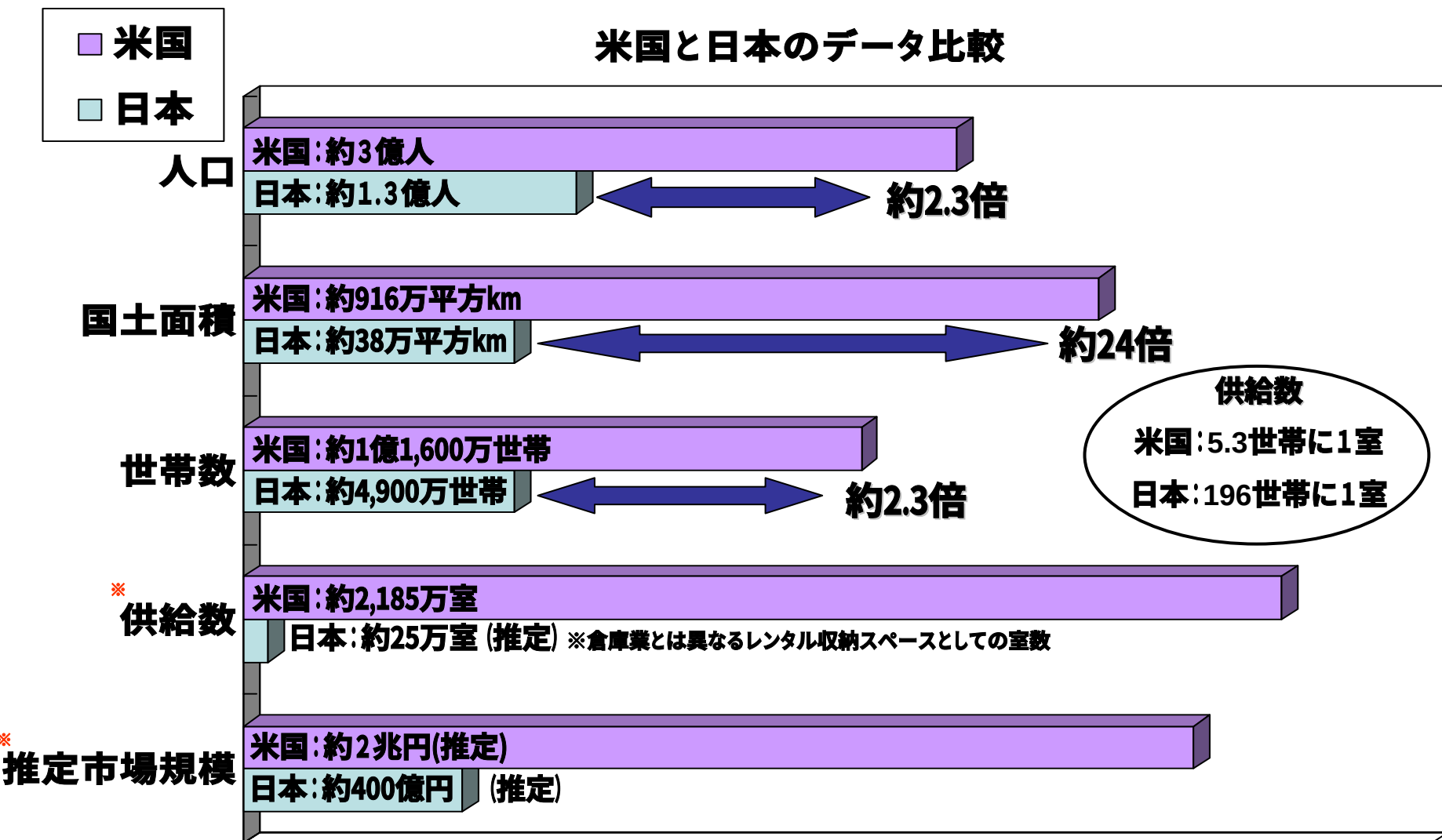
◆物件修繕費用が少なく、築年数によつての貸し出し賃料が下がりにくい。

◆契約者トラブルがほとんどない。

◆人口が減少するなか、飽和状態のマーケットと比べ、今後大きく成長するマーケットである。

今後の方針方向性

(7) セルフストレージ事業の市場性/米国と日本のデータ比較 *New Beginning for Arealink*



※日本の供給数と推定市場規模は推定値です。参照: 日経MJ第26回サービス業総合調査

今後の方針方向性

(8) IT戦略による効率的な管理体制強化

New Beginning for Arealink

昨年度からのシステム改善への取組

一元管理による経営分析力の確立

業務効率の向上

各営業所との情報共有化

セキュリティ強化

データ保全強化

様々な戦略

経営戦略

財務戦略

営業戦略

マーケット戦略

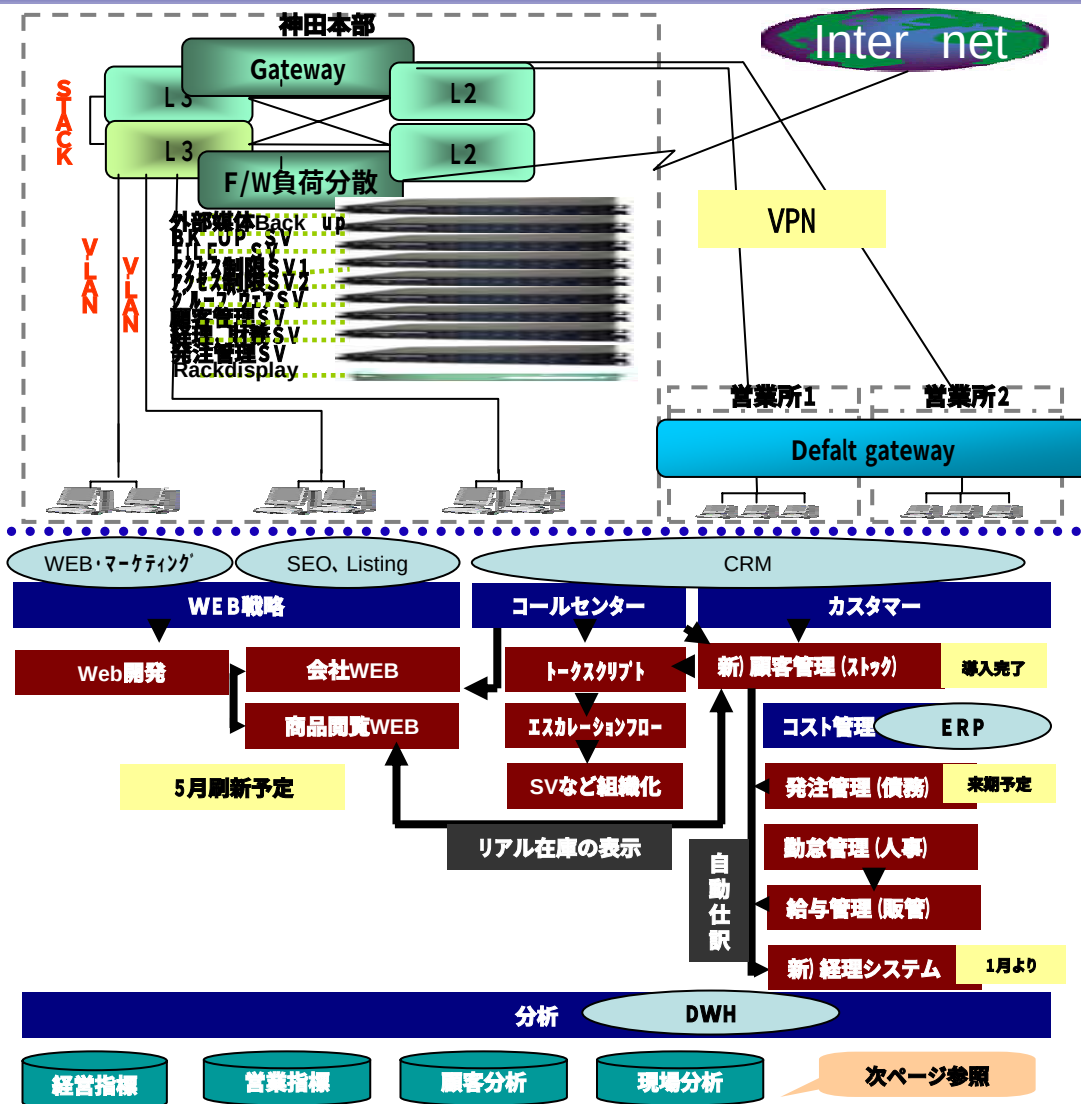
コスト戦略

顧客戦略

迅速な分析、決断実行へ

インフラハードウェア戦略

ソフトウェア戦略



今後の方針方向性

(9) マーケティング力・分析力

New Beginning for Arealink

どこにいてもわかる営業所別、担当別、事業地別の稼働率、収支をリアルタイムに表示

営業分析

【分析一覧】（営業所検索）

ダウンロード

メニュー検索条件戻る

<< 前月2009年10月翌月>>

合計↓

締め年月日

営業所名	東京営業所 (ウキウエキウキウキ)																															
現在担当者	エリア 太郎																															
基本情報	事業地NO	1081					事業名	トランク					事業地名	ハローストレージ東陽町アパート1(トランクタイプ)										管理会社	エリアリンク株式会社							
	総部屋数	293 室					総使用料	2,836,435 円					稼働状態	稼働中					分析対象	対象					部門コード	163						
稼働部屋数	244 室 83.3%					採算ベース	104 室 35.8%					VS	140 室 47.5%					目標値	234 室 80.0%					VS	10 室 3.3%							
使用料収入	2,438,466 円 86.0%					採算ベース	1,014,819 円 35.8%					VS	1,423,647 円 50.2%					目標値	2,269,148 円 80.0%					目標達成値	169,318 円 6.0%							
割引額	0 円 0%																															
日	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	計
新規獲得数	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2		
解約数	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
稼働部屋数	244	244	244	244	244	244	245	245	245	245	245	245	245	245	245	246	246	246	246	246	246	244								244		
稼働率	83.3	83.3	83.3	83.3	83.3	83.3	83.6	83.6	83.6	83.6	83.6	83.6	83.6	83.6	83.6	84.0	84.0	84.0	84.0	84.0	84.0	83.3								83.3		
新規使用料	0	0	0	0	0	2.7	0	0	0	0	0	0	0	0	1.7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.4		
解約使用料	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
使用料総収入	241.7	241.7	241.7	241.7	241.7	241.7	241.7	241.7	241.7	241.7	241.7	241.7	241.7	241.7	243.3	243.3	243.3	243.3	243.3	243.3	243.8	243.8								243.8		
使用料稼働率	85.2	85.2	85.2	85.2	85.2	85.2	85.2	85.2	85.2	85.2	85.2	85.2	85.2	85.2	85.8	85.8	85.8	85.8	85.8	85.8	86.0	86.0								86.0		

“他社とは違う” システム力とオペレーション力

◆経営陣から迅速に営業マンへの統括的な指示、改善が出来る。

◆担当営業マンの自己管理能力の向上と行動の効率化が出来る。

◆全社一丸となった稼働推移の把握。コアビジネスへの関心向上が出来る。

◆採算地域、不採算現場の監視。効果的なスクラップ&ビルドが出来る。

ストック型経営の継続

キャッシュフロー経営の徹底

借入金・リース料0を目指す

営業戦略を自己投資型から受注型へシフト

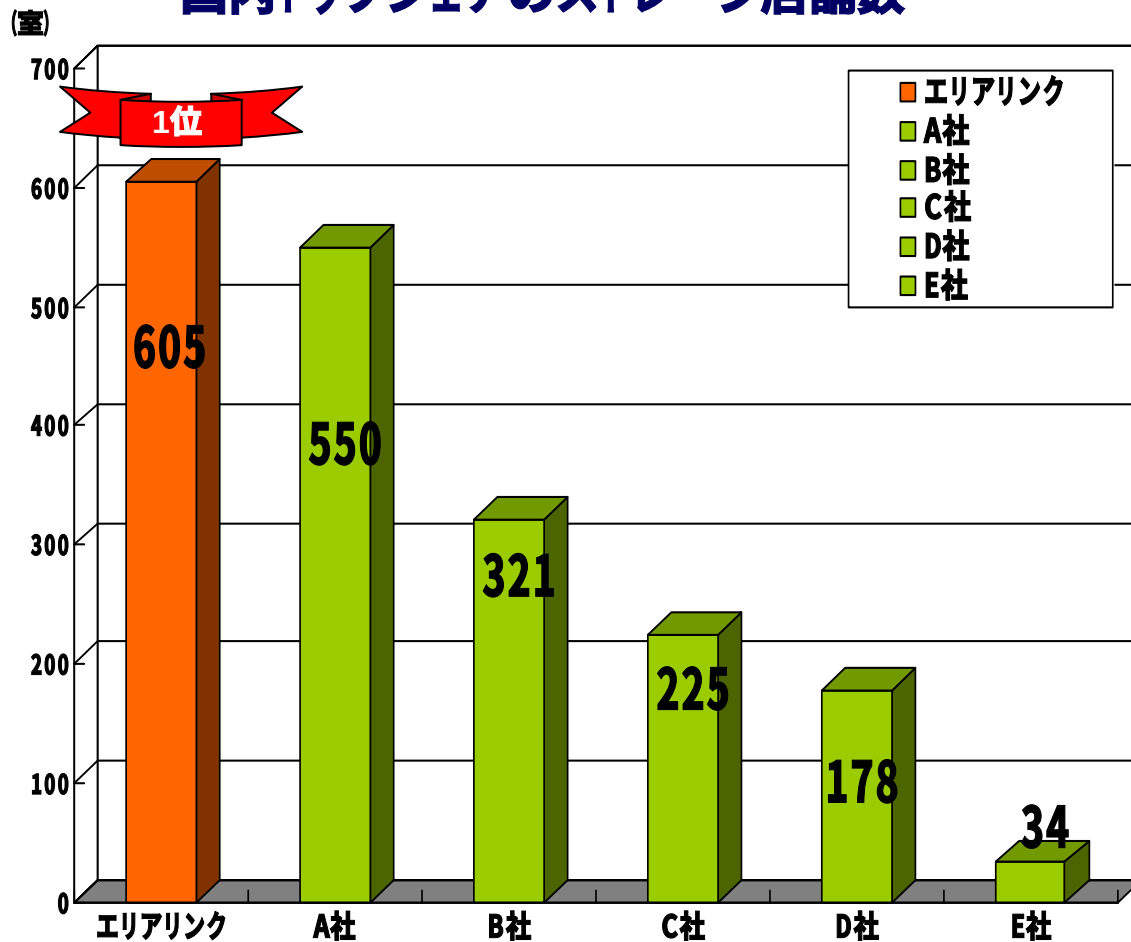
ストレージの新規出店・シェア拡大

業務から経理までワンストップシステム化

PART III

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)

	トランク ルーム	コンテナ	合計
エリアリンク	197	408	605
A社	156	394	550
B社	321	-	321
C社	-	225	225
D社	22	156	178
E社	34	-	34

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	高品質型	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

①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

②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



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して提供するサービス

(行徳)



六本木
(東京)



あざみ野
(神奈川)



大阪日本橋
(大阪)



足立南花畑
(東京)



東雲
(東京)



学芸大
(東京)



札幌白石
(北海道)



武蔵中原
(神奈川)



荒浜海岸
(仙台)



南与野
(埼玉)



当知
(名古屋)



札幌菊水上町
(北海道)



足立舎人
(東京)



宮野木
(千葉)



大阪茨木
(大阪)



綱島1
(神奈川)



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ないようにお願いいたします。

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