

*Convenience*

*Happiness*

*Impression*

*We supply the best use of space.*

# 2010年12月期 決算説明会資料

*Leading the next*

2011年 2月 15日

エリアリンク株式会社

証券コード:8914 東証マザーズ

## 目次

### Part- 決算概況

(1) 損益計算書(連結)	4
(2) セグメント別 損益計算書(連結)構成比	5
(3) セグメント別 利益率(連結)	6
(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	7

### Part- 不動産業界と当社を取り巻く環境

(1) 業績の推移と自己資本比率の比較	9
(2) 貸しビル市況	10
(3) セルフストレージ事業の将来性/米国市場との比較	11

### Part- 2010年度実績と今後の見通し

(1) 年間ストレージ受注実績	13
(2) ストレージ増加室数	14
(3) ストレージ全国展開分布状況	15
(4) ストレージ受注例と収支例	16
(5) 有利子負債の推移	17
(6) 実質 無借金・無リース化へ	18
(7) 3ヵ年計画	19
(8) 事業の方向性	20

### Part- 参考資料

(1) ストレージ事業の将来性	22
(2) 国内トップシェアのストレージ店舗数	23
(3) ストレージ展開例/屋内ビルインタイプ	24
(4) ストレージ展開例/屋外コンテナタイプ	25

# **PART**

## **決算概況**

エリアリンク株式会社  
管理本部 本部長補佐 大滝 保晃

## (1) 損益計算書(連結)

ストレージ事業を中心に業績は好調に推移し、2010年通期予算に対して達成。

(百万円)

項目	2009年度 通期実績	2010年度 期初予算	2010年度 1/31発表 修正予算	2010年度 通期実績	2010年度 期初予算 達成率%
売上高	13,589	11,522	12,480	12,484	108.3%
売上総利益	2,548	2,463	2,610	2,619	106.3%
営業利益	1,029	1,063	1,063	1,066	100.3%
経常利益	723	800	820	831	103.9%
当期純利益	569	680	700	704	103.5%

## (2) セグメント別 損益計算書(連結) 構成比

(百万円)

	2009年(実績)		2010年(実績)		2011年(予算)		
	通期	構成比	通期	構成比	予算	構成比	
売上高	不動産運用サービス	11,941	87.9%	11,425	91.5%	10,242	100.0%
	ストレージ運用	4,676	34.4%	4,770	UP 38.2%	4,938	48.2%
	ストレージ流動化	348	2.6%	610	4.9%	1,151	11.2%
	駐車場	3,270	24.1%	2,988	23.9%	1,396	13.6%
	リゾート・店舗	1,681	12.4%	1,472	11.8%	1,414	13.8%
	SOHO	707	5.2%	643	5.2%	624	6.1%
	その他	1,255	9.2%	940	7.5%	716	7.0%
	不動産再生・流動化サービス	1,648	12.1%	1,059	8.5%	0	0.0%
	その他	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	合計	13,589	100.0%	12,484	100.0%	10,242	100.0%
売上総利益	不動産運用サービス	2,277	89.4%	2,545	97.2%	2,288	100.0%
	ストレージ運用	918	36.0%	1,051	UP 40.1%	1,240	54.2%
	ストレージ流動化	203	8.0%	194	7.4%	315	13.8%
	駐車場	364	14.3%	429	16.4%	35	1.5%
	リゾート・店舗	438	17.2%	457	17.4%	424	18.5%
	SOHO	99	3.9%	99	3.8%	85	3.7%
	その他	253	9.9%	312	11.9%	186	8.1%
	不動産再生・流動化サービス	270	10.6%	74	2.8%	0	0.0%
	その他	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	合計	2,548	100.0%	2,619	100.0%	2,288	100.0%

2011年(予算)より、ハロー・テクノ株式会社を連結対象外としております。

## (3) セグメント別 利益率(連結)

ストレージ運用は、現場改善に伴う稼働率上昇により、営業利益率が2.7%アップ。

(百万円)

		2009年(実績)		2010年(実績)	
		通期実績	利益率	通期実績	利益率
ストレージ運用	売上高	4,676		4,770	
	売上総利益	918	19.6%	1,051	22.0%
	営業利益	570	12.2%	713	UP 14.9%
ストレージ流動化	売上高	348		610	
	売上総利益	203	58.3%	194	31.8%
	営業利益	193	55.5%	99	16.2%
その他 不動産運用 サービス	売上高	6,915		6,044	
	売上総利益	1,155	16.7%	1,298	21.5%
	営業利益	639	9.2%	740	12.2%
不動産運用 サービス	売上高	11,941		11,425	
	売上総利益	2,277	19.1%	2,545	22.3%
	営業利益	1,403	11.7%	1,553	13.6%
不動産再生・ 流動化サービス	売上高	1,648		1,059	
	売上総利益	270	16.4%	74	7.0%
	営業利益	171	10.4%	44	4.2%
その他	売上高	0		0	
	売上総利益	0	0.0%	0	0.0%
	営業利益	545		530	
合計	売上高	13,589		12,484	
	売上総利益	2,548	18.8%	2,619	21.0%
	営業利益	1,029	7.6%	1,066	8.5%

## (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

2010年も順調に借入金の返済を実行。リファイナンスに伴い、1年内返済長期借入金も減少。 (百万円)

科目	2007年 12月末	2008年 12月末	2009年 12月末	2010年 12月末
現金及び預金	4,096	1,267	1,860	1,033
たな卸資産	20,829	5,230	3,678	2,814
有形固定資産	8,345	12,690	12,696	12,524
その他資産	5,859	2,511	2,226	2,330
資産 合計	39,129	21,698	20,460	18,701

(百万円)

科目	2007年 12月末	2008年 12月末	2009年 12月末	2010年12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	2,695	1,091
長期借入金	10,697	9,647	7,061	5,924
社債	1,125	-	-	-
その他負債	3,168	2,401	2,206	2,471
負債 合計	23,912	15,002	11,962	9,486
純資産	15,217	6,695	8,498	9,214
負債・純資産 合計	39,129	21,698	20,460	18,701

2010年12月末時点から、ハロー・テクノ株式会社を連結対象外としております。

# PART

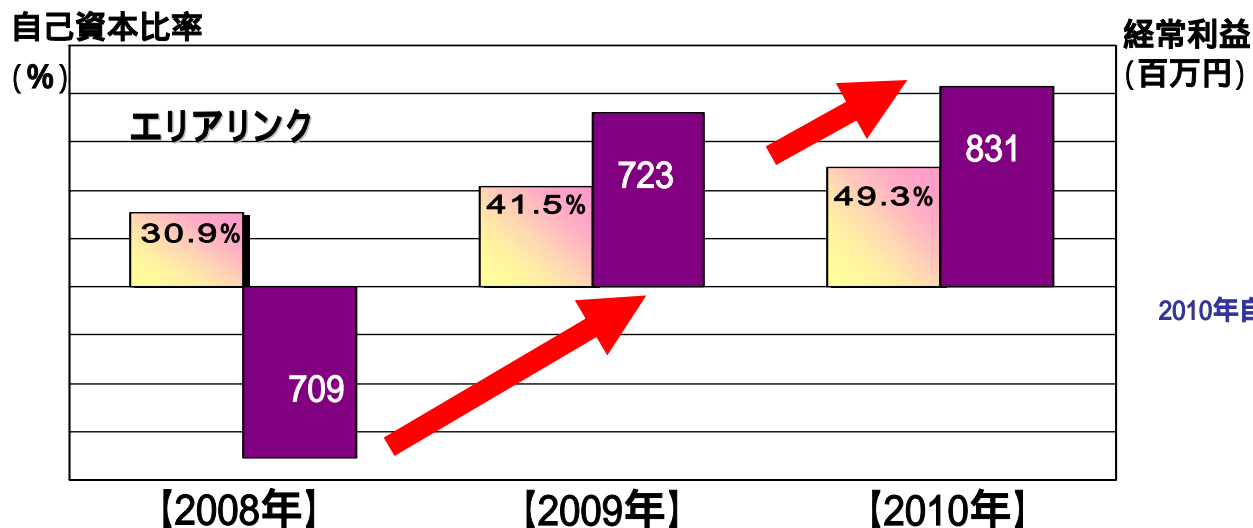
## 不動産業界と当社を取り巻く環境

エリアリンク株式会社  
代表取締役 & CEO 林 尚道



(1)業績の推移と自己資本比率の比較

2期連続の黒字達成。来期以降も堅調に推移の見込み。











2010年自己資本比率のみ単体の数字となります。

〈自己資本比率の比較〉

会社名	コード	市場	時価総額(億) (10年12月末時点)	自己資本比率 (10年12月末時点)
ケネディクス	4321	東1	566	29.1%
三井不動産	8801	東1大1	14,270	26.8%
三菱地所	8802	東1大1名1	20,939	27.8%
スターツコーポレーション	8850	大1	164	16.1%
トーセイ	8923	東2	173	39.0%
リサ・パートナーズ	8924	東マ	149	15.1%
アルデプロ	8925	東マ	43	2.2%
エリアリンク	8914	東マ	58	49.3%

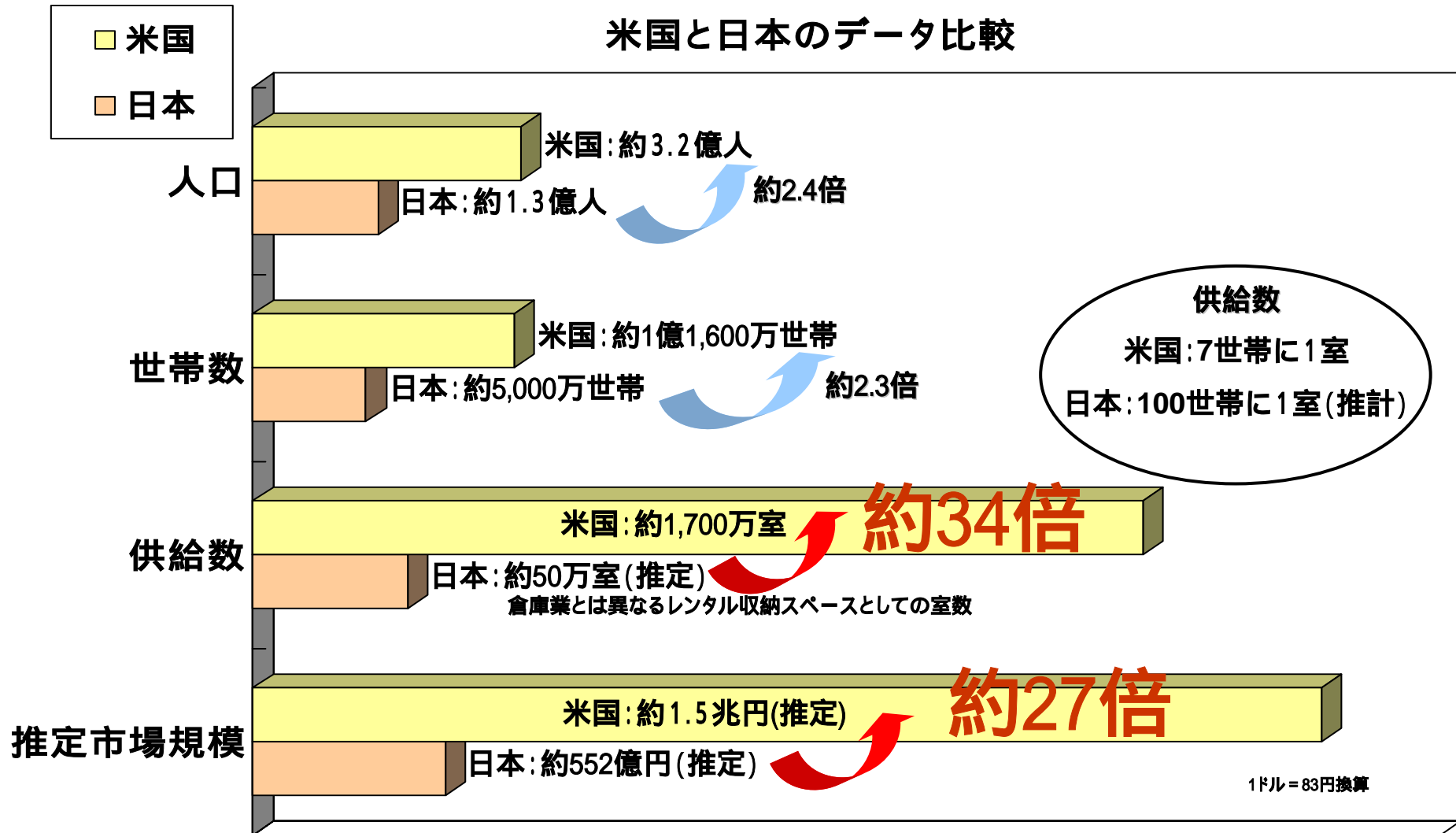
(2) 貸しビル市況

オフィス縮小の勢いは弱まったが、依然としてオフィス需要が伸びず、テナント誘致は引き続き厳しさが増す。

東京ビジネス地区 (千代田・中央・港・新宿・渋谷区)	2007年	2008年	2009年	2010年	
延床面積(坪)	1,085万	1,094万 	1,120万 	1,124万 	増加
平均空室率(%)	2.65	4.72 	8.09 	8.91 	悪化
平均賃料(坪)	21,998	22,186	18,978 	17,585 	下落

参照：三鬼商事『最新オフィスビル市況』

(3) セルフストレージ事業の将来性/米国市場との比較



日本の供給数と推定市場規模は推定値です。参照:矢野経済研究所

「拡大する収納ビジネス市場の徹底調査」

# PART

## 2010年度実績と今後の見通し

エリアリンク株式会社  
代表取締役 & CEO 林 尚道

(1) 年間ストレージ受注実績

営業強化対策により、投資ニーズを的確に掴む。  
 契約ベースで223%の売上金額達成。 受注体制の確立

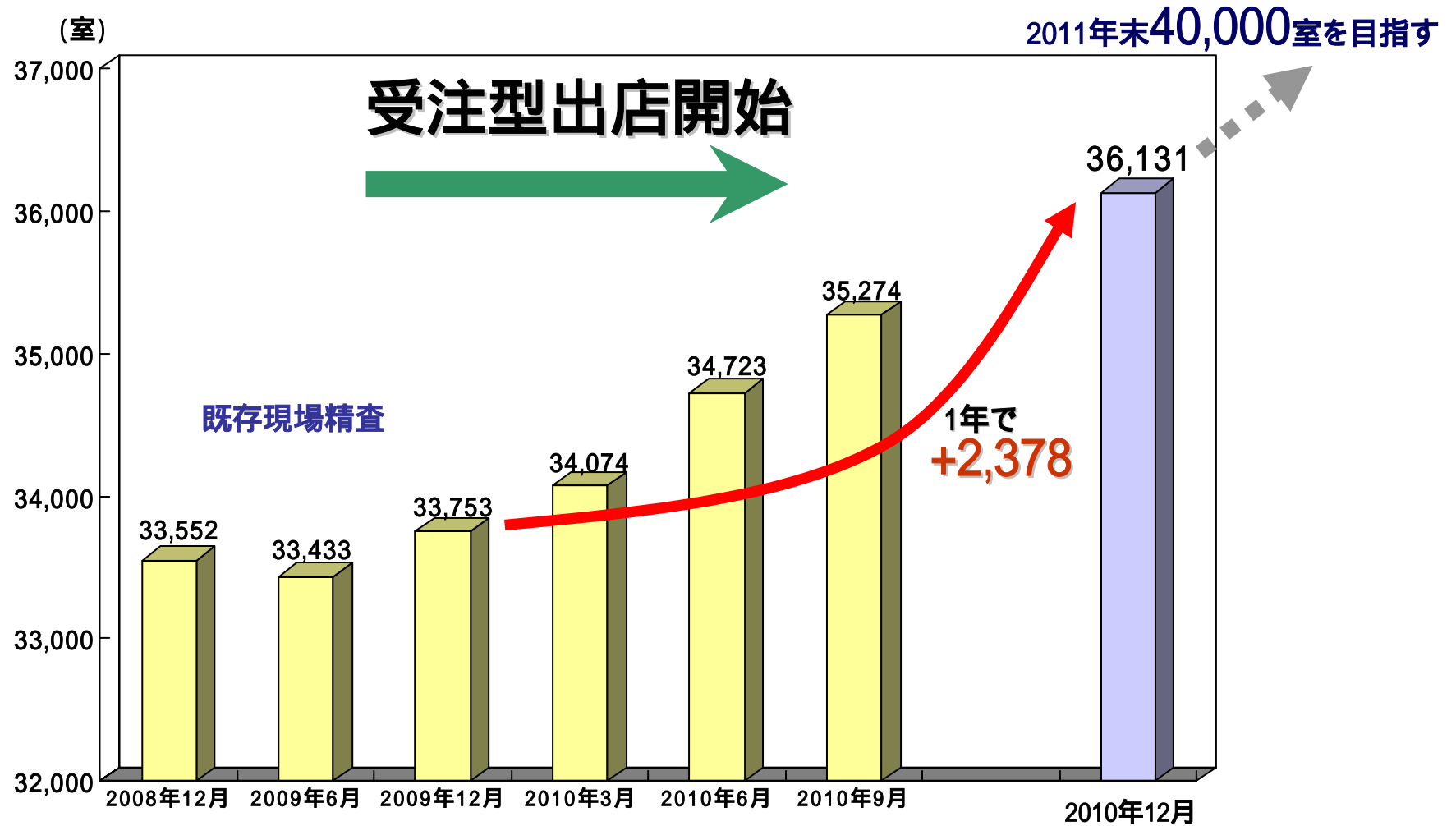
(百万円)

	1-3月実績	4-6月実績	7-9月実績	10-12月実績	合計
受注売上計画 (決済ベース)	5件 50百万円	5件 50百万円	10件 100百万円	10件 100百万円	30件 300百万円
受注売上実績 (契約ベース)	10件 230百万円	12件 143百万円	13件 198百万円	8件 97百万円	43件 金額223%達成 668百万円

決済ベースの通期売上実績は、39件 610百万円です。

(2) ストレージ増加室数

受注型出店の好調により、今期2,378室の増加。



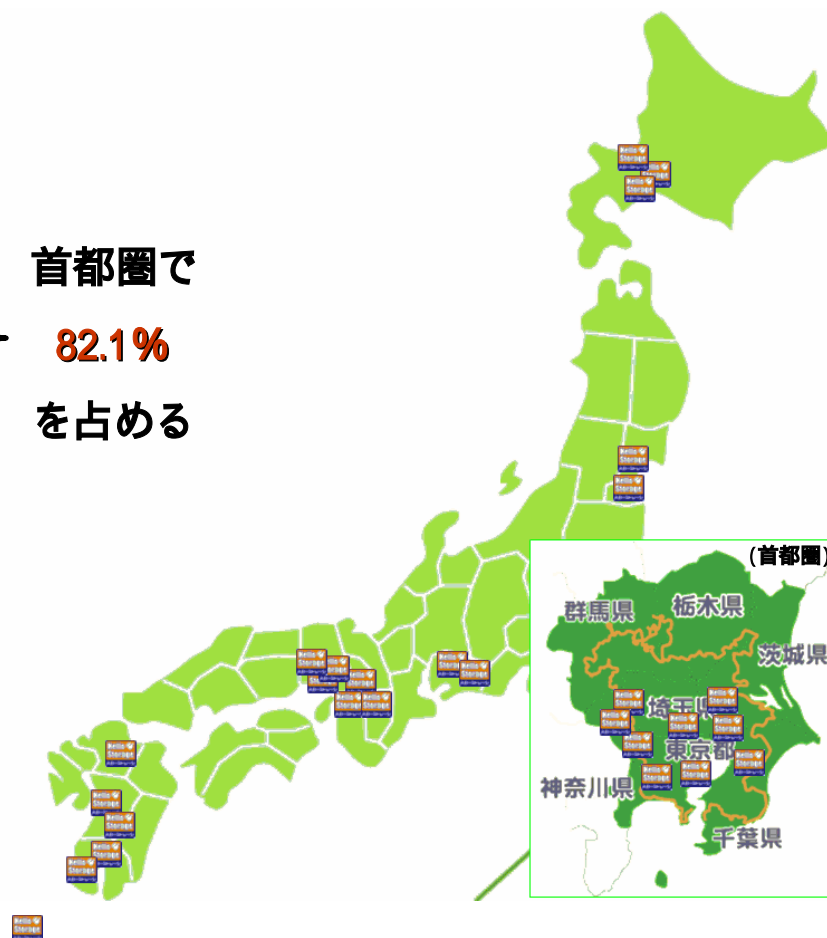
### (3) ストレージ全国展開分布状況

首都圏を中心としながらも、全国規模で展開中。

(室数)

地域	トランク	コンテナ	合計	総室数に占める割合
北海道	270	1,070	1,340	3.7%
宮城	-	157	157	0.4%
埼玉	573	2,298	2,871	7.9%
千葉	212	4,616	4,828	13.4%
東京	10,428	7,823	18,251	50.5%
神奈川	2,249	1,474	3,723	10.3%
愛知	159	549	708	2.0%
大阪	635	1,204	1,839	5.1%
兵庫	47	1,190	1,237	3.4%
福岡	-	251	251	0.7%
鹿児島	-	354	354	1.0%
沖縄	-	572	572	1.6%
合計	14,573	21,558	36,131	100%

首都圏で  
**82.1%**  
を占める



2010年12月末時点

(4) ストレージ受注例と収支例

エリアや立地により、様々なプランで不動産有効活用を提案。

【千葉県柏市】



種別	屋外型コンテナタイプ
敷地面積	125.06坪
コンテナ設置数	11基(平置き)

総事業費	15,073千円
年間賃料収入	3,150千円
投資利回り	20.89%

投資金額  
4.8年で回収

【東京都多摩市】



種別	ビルインタイプ(RC)
使用階	2階/2階建て
造作面積	72.28坪

総事業費	18,300千円
年間賃料収入	4,800千円
投資利回り	26.23%

投資金額  
3.8年で回収

【神奈川県川崎市】



種別	1棟建築型(重量鉄骨造)
使用階	1~3階/3階建て
敷地面積	93.96坪
建築面積	65.70坪
延床面積	196.02坪

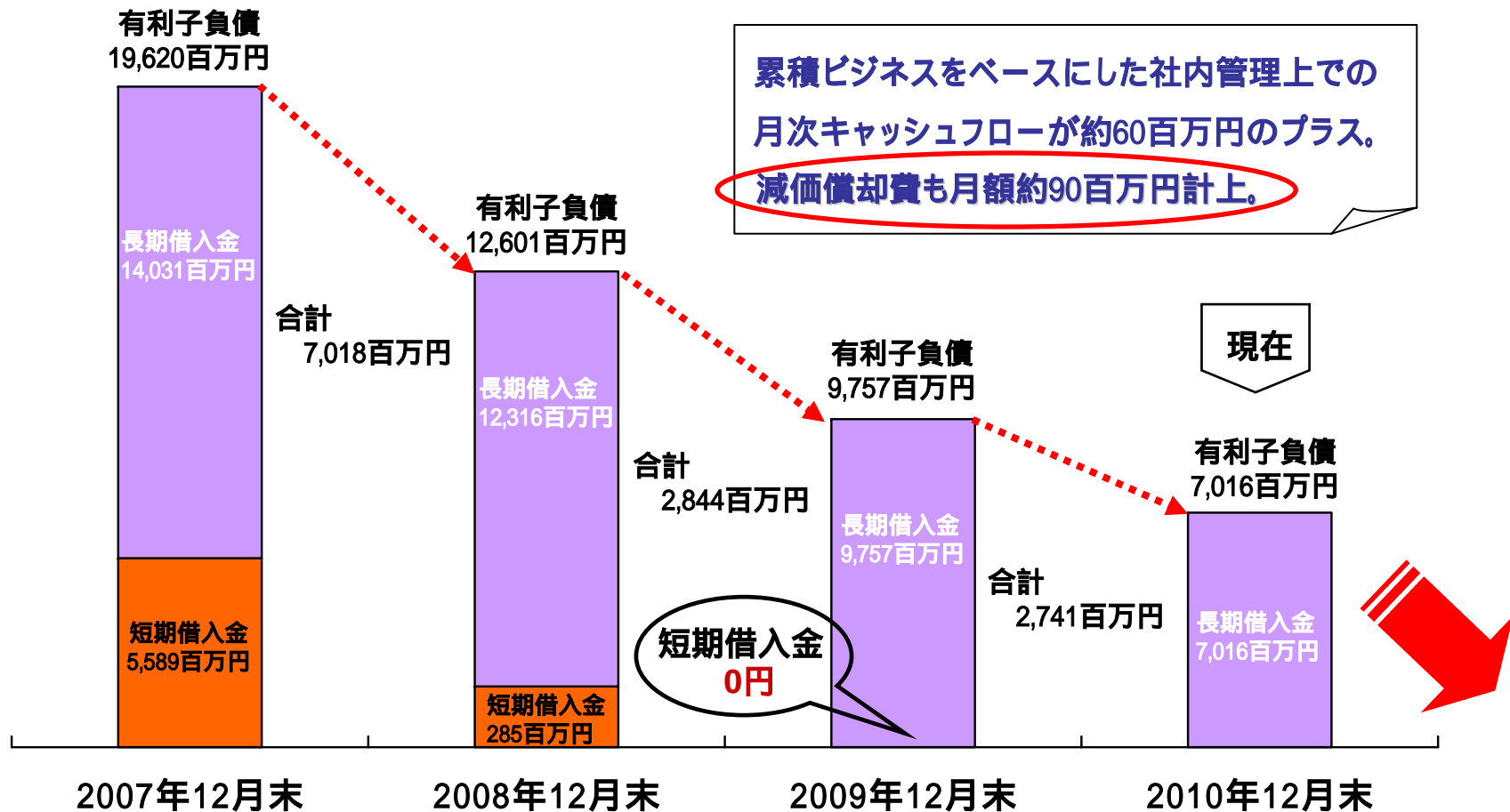
総事業費	102,716千円
年間賃料収入	16,506千円
投資利回り	16.07%

投資金額  
6.2年で回収



(5) 有利子負債の推移

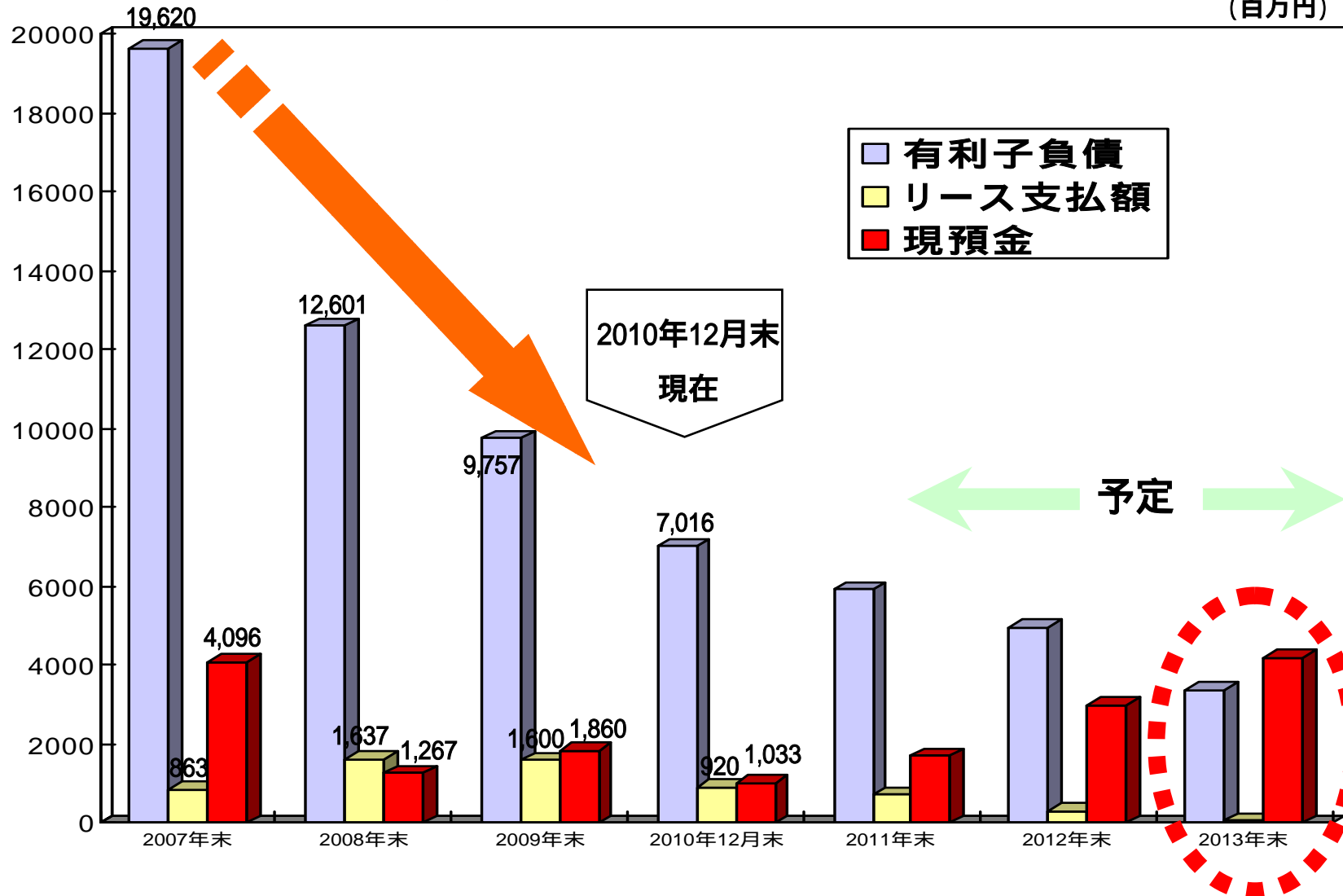
2007年末残高と比べ、12,604百万円の減少。



(6) 実質 無借金・無リース化へ

2年後を目安に、実質 無借金・無リース化へ

(百万円)



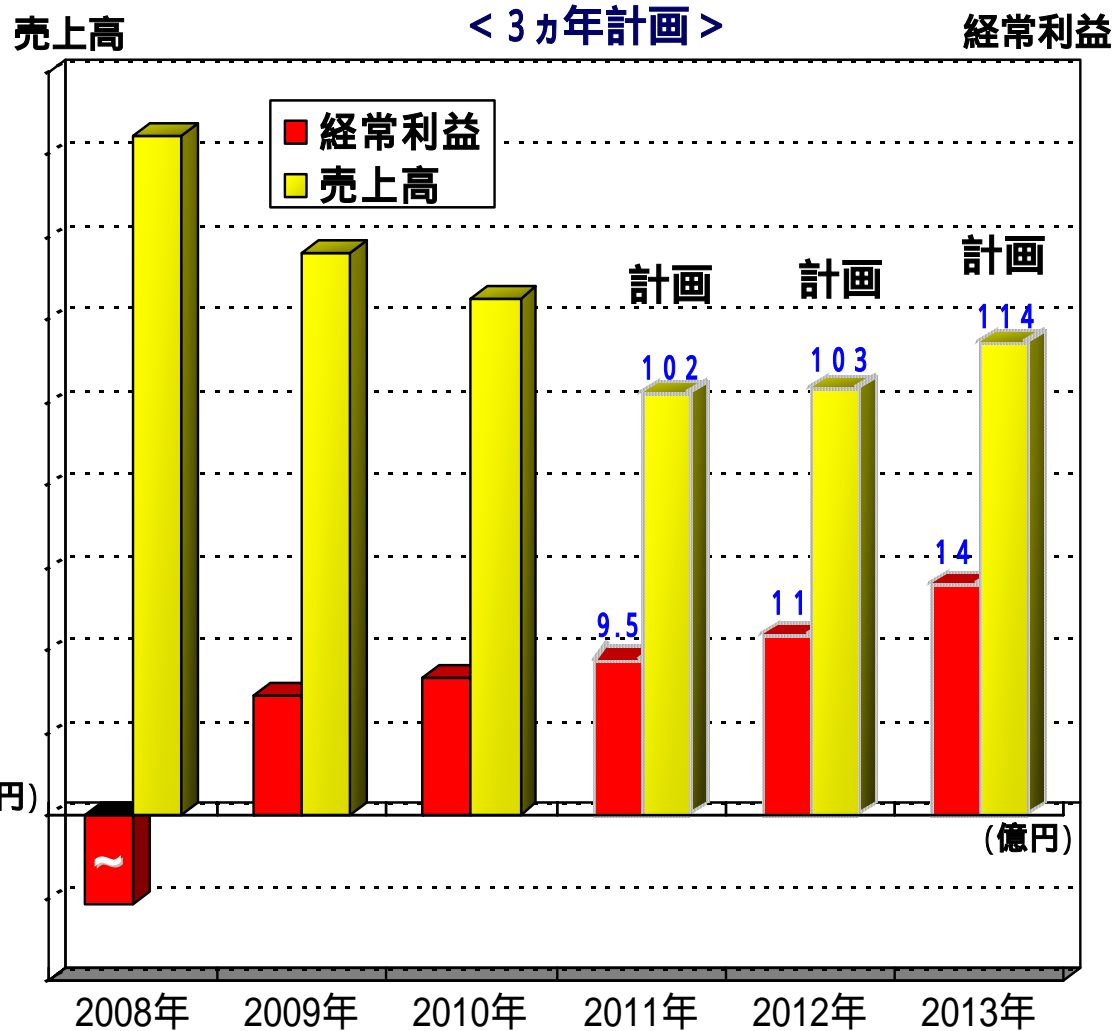
(7) 3カ年計画

<業績ハイライト>

(百万円)

項目	2008年度 通期実績	2009年度 通期実績	2010年度 通期実績	2011年度 通期予算
売上高	16,413	13,589	12,484	10,242
売上総利益	1,835	2,548	2,619	2,288
営業利益	163	1,029	1,066	1,127
経常利益	709	723	831	950
当期純利益	7,975	569	704	756

2011年(予算)より、ハロー・テクノ株式会社を連結対象外としております。



(8) 事業の方向性

## 方向性: ストレージへ経営資源を集中

### < 経営コンセプト >

ストック型経営を主軸に、「毎年15%以上の増益率」を維持

実質 無借金・無リース化への移行

### < 事業戦略 >

未活性不動産の新たな展開 新時代の不動産有効活用を提案

ニッチ産業から成長産業への移行 すでに業界シェアはNo.1

JSSA/日本セルフストレージ協会:平成23年4月事業年度より本格活動予定(事務局の設置済み)

生活のインフラとして普及 社会に求められる会社であり続ける

**PART**

**參考資料**

## (1) ストレージ事業の将来性

**米国のセルフストレージは、過去35年間米不動産セクションで最も成長率の高い産業です。**

日本のストレージ事業はまだスタートしたばかりですが、ストレージ事業の先進国であるアメリカでは1970年代より拡大し始め、現在では4.9万ヶ所・1,737万室まで増加し、10世帯に1件が利用する一般に浸透したサービスとなっています。

(2010年度)

### 市場規模の比較

米国セルフストレージ産業 約1.5兆円  
 <参考> 米国映画市場(興行収入)8,500億円  
 国内セルフストレージ産業 約552億円(推定)

### 米セルフストレージ業界の上位3社 (2010年度)

順位	会社名	店舗数	室数	シェア(貸出面積)
1	パブリックストレージ	2,193	1,100,000	6.03%
2	エクストラスペース	698	477,710	2.22%
3	U ホール	1,089	373,601	1.52%
上位10社		5,254	2,780,173	14.59%
全体		49,356	17,370,000	100.0%

米国データ: 2011 Self Storage Almanac

### 米国シェア1位のパブリックストレージ社

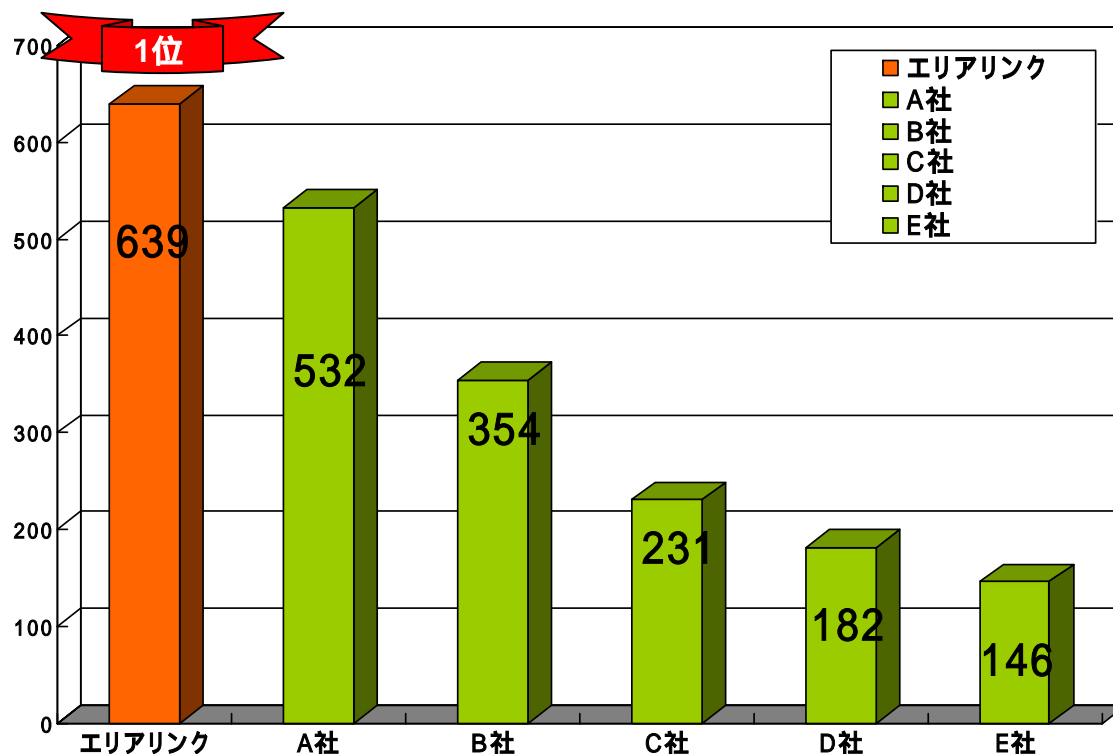
ストレージ売上高 1,326億円  
 経常利益 580億円 (2009年度Annual Reportより)(1ドル83円換算)



(2) 国内トップシェアのストレージ店舗数

< ストレージ上位運営会社 >

(件数)



(国内店舗数)

	トランク ルーム	コンテナ	合計
エリアリンク	212	427	639
A社	167	365	532
B社	354	-	354
C社	-	231	231
D社	21	161	182
E社	-	146	146

2011.1.31時点 ホームページ調べ

### (3) ストレージ展開例/屋内ビルインタイプ



町田



あざみ野



飯田橋



足立竹ノ塚2



向ヶ丘遊園



白金2



六本木4



杉並井荻



名古屋東片端



大阪日本橋



市ヶ尾



江古田



世田谷給田



大森山王



東雲



田端新町2



大阪・吹田新御堂筋



高円寺高架下



武蔵中原



八千代



札幌白石



日本橋堀留町



【内部造作前】



【内部造作後】



(4) ストレージ展開例/屋外コンテナタイプ



瑞穂町



柏たなか



北区浮間



狭山入曾



江戸川鹿骨



清瀬3



新鎌ヶ谷駅前



四街道



江戸川中央



東大和清水



足立西保木間



練馬大泉



元住吉



八王子丹木町



綾瀬かしわ台



江戸川新堀



足立梅島



戸田美女木



東村山富士見町



市川本北方



葛飾東新小岩



府中四谷



兵庫・伊丹北本町



大阪・寝屋川

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が、当資料記載の業績見通しのみ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 取締役 執行役員 管理本部長 金子 正輝  
TEL / 03-5577 9255 FAX / 03-5577-9223