We supply the best use of space.

2011年12月期 決算説明会資料

Innovating for life

2012年　2月14日

エリアリンク株式会社

Arealink Co.,Ltd.　証券コード：8914

目次

Part-Ⅰ　決算概況

1. 2011年12月期の概況 P4
2. 四半期セグメント別売上高および営業利益 P5
3. 四半期別売上高および営業利益・利益率の推移 P6
4. 営業外および特別損失の内訳 P7
5. 財務の状況 P8
6. 有利子負債および現預金の推移 P9
7. キャッシュフロー P10

Part-Ⅱ　現状と今後の方向性

1. 2011年度の総括 P12
2. 次期見通し P13
3. 次期見通しの前提と重点施策 P14
4. ストレージ事業：市場規模と施策 P15
5. ストレージ事業：出店戦略 P16
6. ストレージ事業：事業展開地域 P17
7. 不動産事業：拡大のチャンス P18
8. 新しいビジネスモデルの構築 P19
9. キャッシュフローの継続的な創出 P20
10. 飛躍へ向け、積極投資 P21
11. 経営目標 P22
12. 本日のポイント P23
13. Innovating for Life P24

Part-Ⅲ　参考資料

1. 国内外ストレージ市場ランキング P26
2. ストレージ展開例/屋内ビルインタイプ P27
3. ストレージ展開例/屋外コンテナタイプ P28

Part- Ⅰ

決算概況

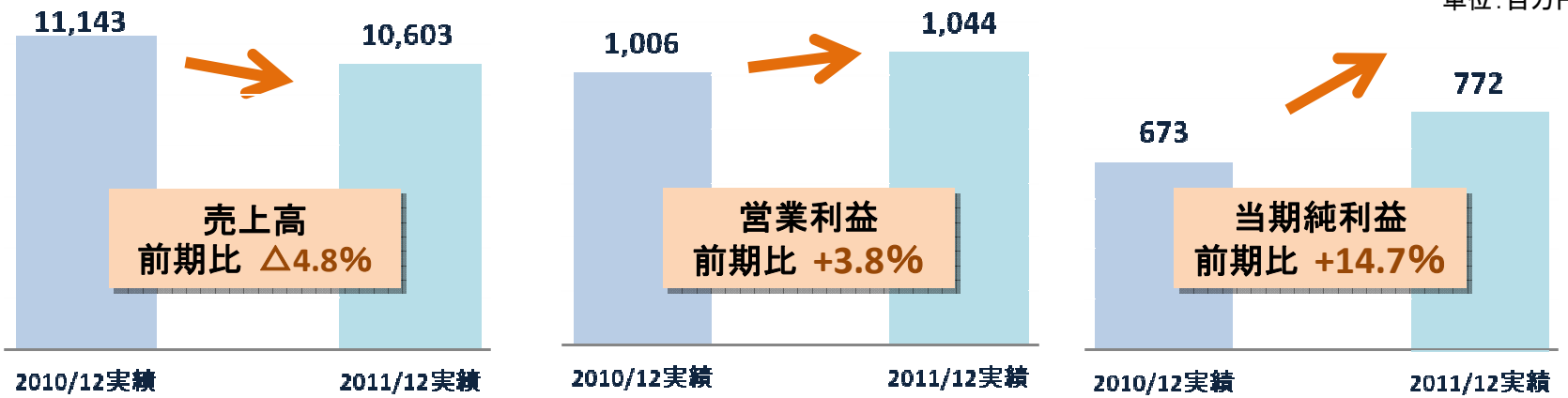
■ この資料の数字は億円単位未満四捨五入、百万円単位は切り捨てで表示しています。

2011年12月期の概況

Innovating for life
Arealink Co.,Ltd.

利益創出へ集中し、経常利益は前期比23.1%、当期純利益は14.7%と増益を達成

単位：百万円



	2010年度		2011年度		2011年度		計画比		前期比	
(単位：百万円)	実績	(%)	計画	(%)	実績	(%)	増減	増減率	増減	増減率
売上高	11,143	(100.0)	10,242	(100.0)	10,603	(100.0)	361	3.5%	△ 539	△4.8%
売上原価	8,967	(80.5)	7,954	(77.7)	8,238	(77.7)	283	3.6%	△ 729	△8.1%
売上総利益	2,176	(19.5)	2,288	(22.3)	2,365	(22.3)	77	3.4%	189	8.7%
販売費及び一般管理費	1,169	(10.5)	1,160	(11.3)	1,320	(12.4)	160	13.8%	151	12.9%
営業利益	1,006	(9.0)	1,127	(11.0)	1,044	(9.8)	△83	△7.4%	37	3.8%
経常利益	774	(6.9)	950	(9.3)	953	(9.0)	3	0.4%	178	23.1%
当期純利益	673	(6.0)	756	(7.4)	772	(7.3)	15	2.1%	99	14.7%

四半期セグメント別売上高および営業利益

ストレージは2011年出店加速、来期以降獲得へ

単位：百万円

			2010年度（通期）	2011年度			
			累計	1Q	2Q	3Q	4Q
	ストレージ運用	売上高	4,770	1,202	1,229	1,236	1,224
		売上総利益	1,051	260	341	333	331
		営業利益	713	161	261	232	245
	ストレージ流動化	売上高	610	80	253	77	468
		売上総利益	194	30	73	28	155
		営業利益	102	△10	21	△16	91
	その他不動産運用サービス	売上高	4,702	1,038	1,028	998	980
		売上総利益	854	187	192	185	186
		営業利益	678	152	156	149	137
不動産運用サービス合計		売上高	10,083	2,321	2,511	2,312	2,674
		売上総利益	2,101	477	607	547	673
		営業利益	1,493	303	439	365	475
不動産再生・流動化サービス		売上高	1,059	708	64	0	9
		売上総利益	74	23	37	0	△1
		営業利益	44	8	36	0	△1
その他		売上高	0	0	0	0	0
		売上総利益	0	0	0	0	0
		営業利益	△530	△160	△121	△127	△171
合計		売上高	11,143	3,030	2,576	2,312	2,683
		売上総利益	2,176	501	644	547	672
		営業利益	1,006	151	354	237	301

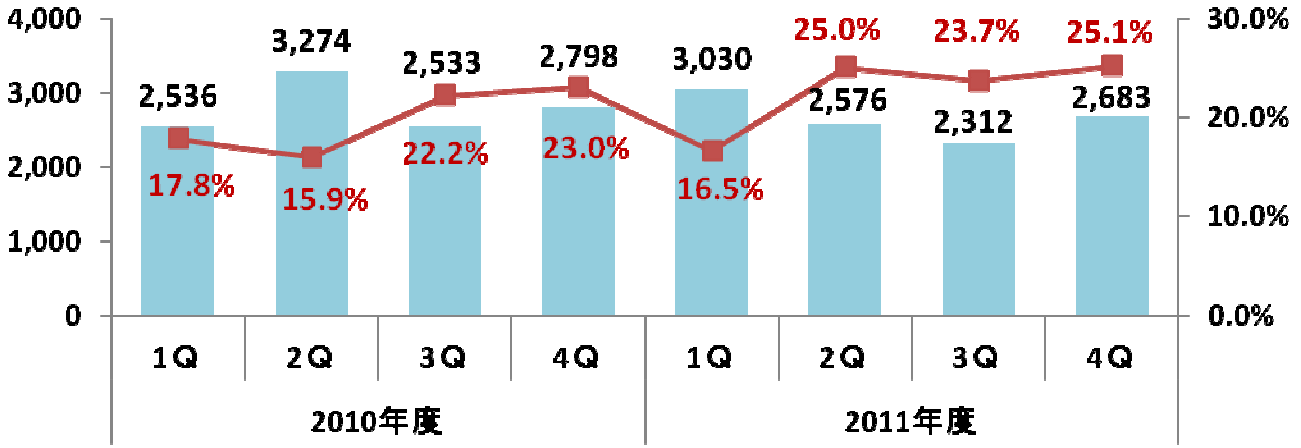
四半期別売上高および営業利益・利益率の推移

Innovating for life
Arealink Co.,Ltd.

前年より各利益率が改善傾向

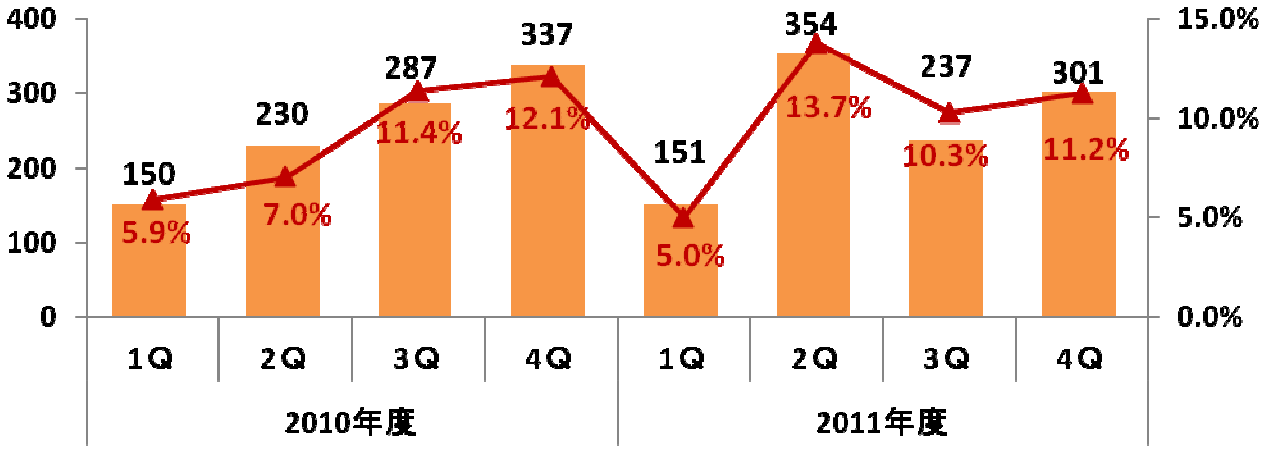
売上高と売上総利益率の推移

単位：百万円



営業利益と営業利益率の推移

単位：百万円



営業外および特別損失の内訳

有利子負債の前倒返済により、営業外費用大幅削減、当期純利益14.7%増

営業外収益
違約金収入　50百万円

営業外費用
支払利息　143百万円

特別利益
固定資産売却益　150百万円

特別損失
固定資産売却損　172百万円

（単位：百万円）

段階利益	2010/12 累計	2011/3 1Q 期間	2011/6 2Q 期間	2011/9 3Q 期間	2011/12 4Q 期間	2011/12 累計	前期比 増減	前期比 (%)	計画値	計画比 増減	計画比 (%)
営業利益	1,006	151	354	237	301	1,044	37	3.8	1,127	△83	△7.4
営業外収益	28	3	10	38	25	78	50	177.6	12	66	546.4
営業外費用	260	47	44	37	40	169	△ 90	△34.7	189	△19	△10.5
経常利益	774	107	320	238	286	953	178	23.1	950	3	0.4
特別利益	104	5	152	1	17	177	73	69.7	–	–	–
特別損失	416	80	106	6	362	555	139	33.5	193	362	187.8
税引前当期純利益	463	32	367	234	△58	575	112	24.2	756	△181	△23.9
法人税等	8	2	2	1	1	8	0	△5.8	–	–	–
法人税等調整費	△ 218	△ 132	△ 1	21	△ 92	△ 204	13	△6.2	–	–	–
当期純利益	673	162	366	210	33	772	99	14.7	756	△15	△2.1

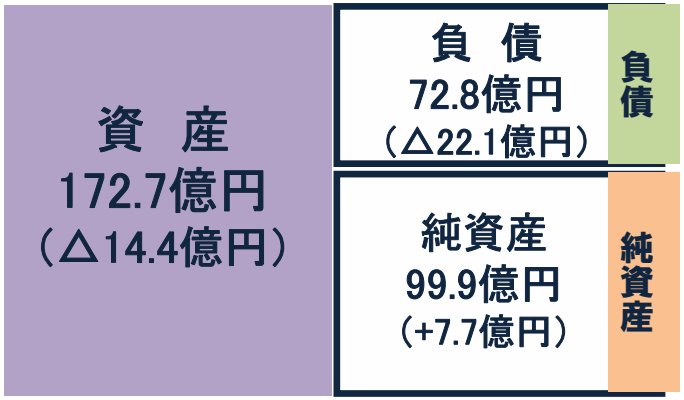
財務の状況

Innovating for life
Arealink Co.,Ltd.

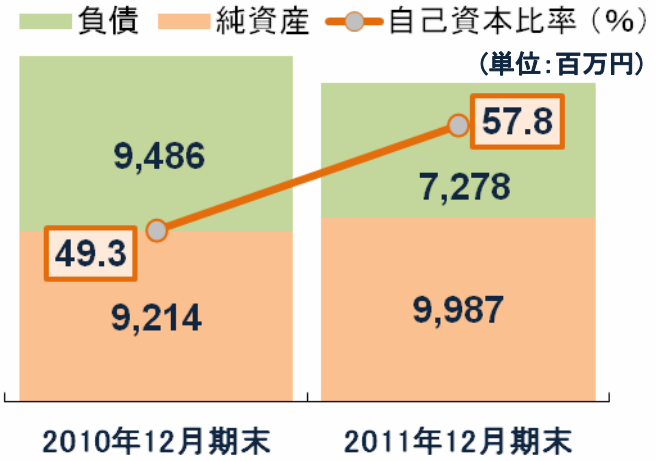
安全性・健全性の高い財務体質で健全な企業基盤を構築

財務状況

2011/12期　※(　)内は2010/12期末比



負債・純資産・自己資本比率



（単位：百万円）	2010/12末	2011/12末
流動資産	4,929	5,503
固定資産	13,771	11,762
資産合計	18,701	17,266
流動負債	2,136	2,137
固定負債	7,349	5,140
負債合計	9,486	7,278
純資産合計	9,214	9,987

現金及び預金の増加　17.8億円
有形固定資産の減少　△20.0億円

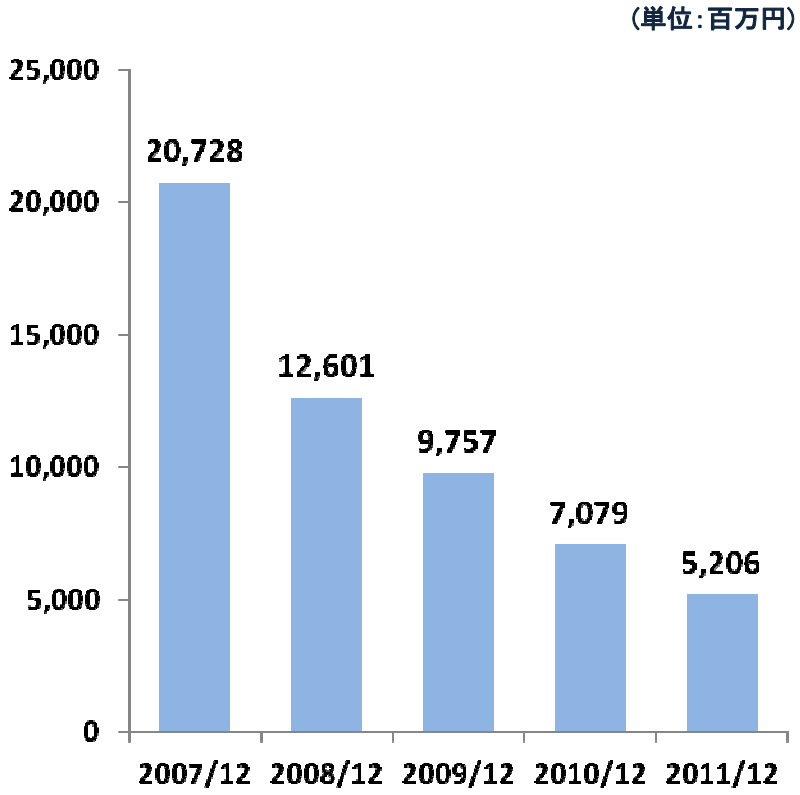
長期借入金の減少　△19.3億円
長期未払金の減少　△3.2億円

当期純利益　7.7億円

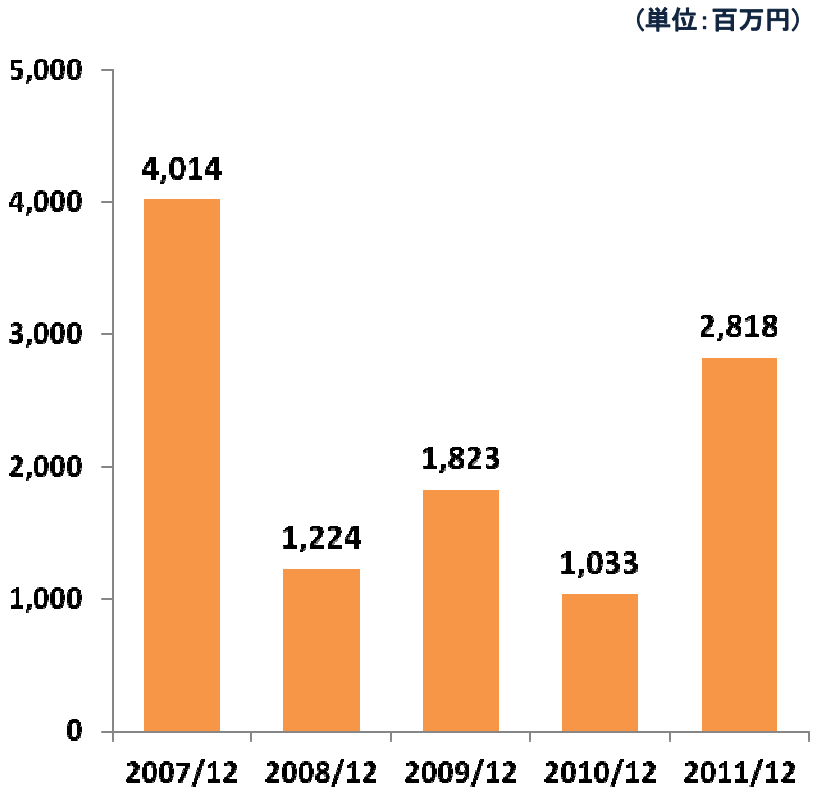
有利子負債および現預金の推移

有利子負債の圧縮と流動性の増加で投資への準備が整う

有利子負債



現金及び預金



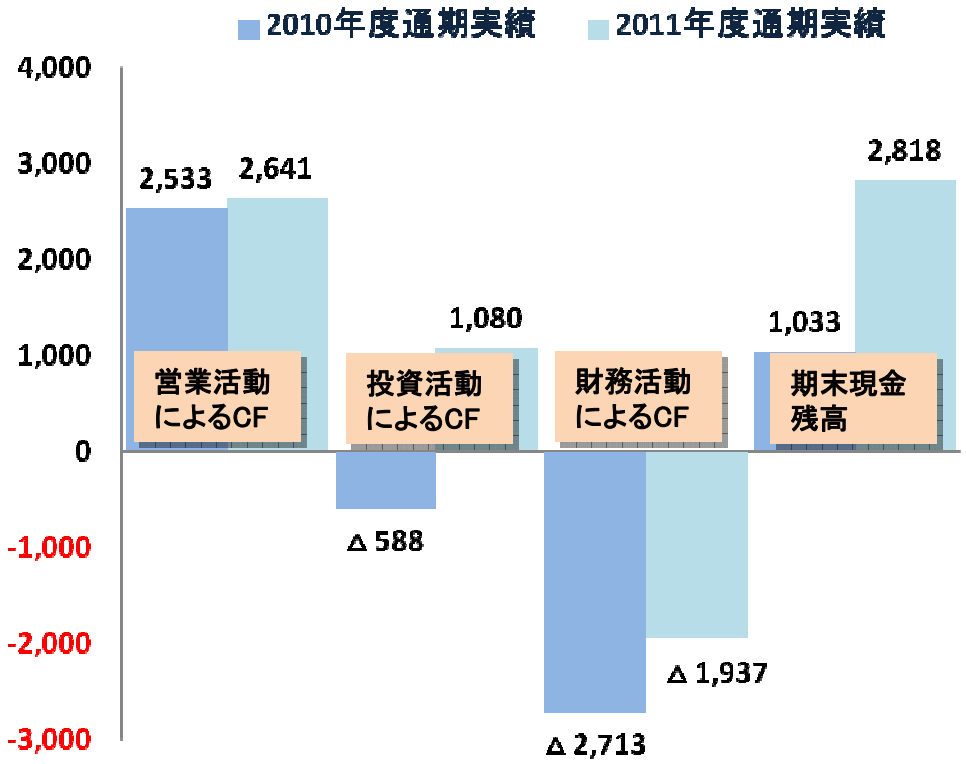
キャッシュフロー

業績改善でCF残高増加基調へ

（単位：百万円）

	2010年度 通期実績 （連結）	2011年度 通期実績 （個別）
営業活動によるCF	2,533	2,641
投資活動によるCF	△ 588	1,080
財務活動によるCF	△ 2,713	△ 1,937
期末現金残高	1,033	2,818

（単位：百万円）



Part-Ⅱ

現状と今後の方向性

2011年度の総括

収益基盤・財務基盤を確立し、再び成長軌道へ

収益安定化により公約15%を上回る23%の（経常利益）増益率の達成

好調な事業を背景に経営と財務基盤の確立

事業戦略

ストレージ事業に資源集中、シェア拡大

- 地域密着、立地条件のよいところへ出店
- 運用現場改善、顧客サポート体制強化で高い競争優位獲得

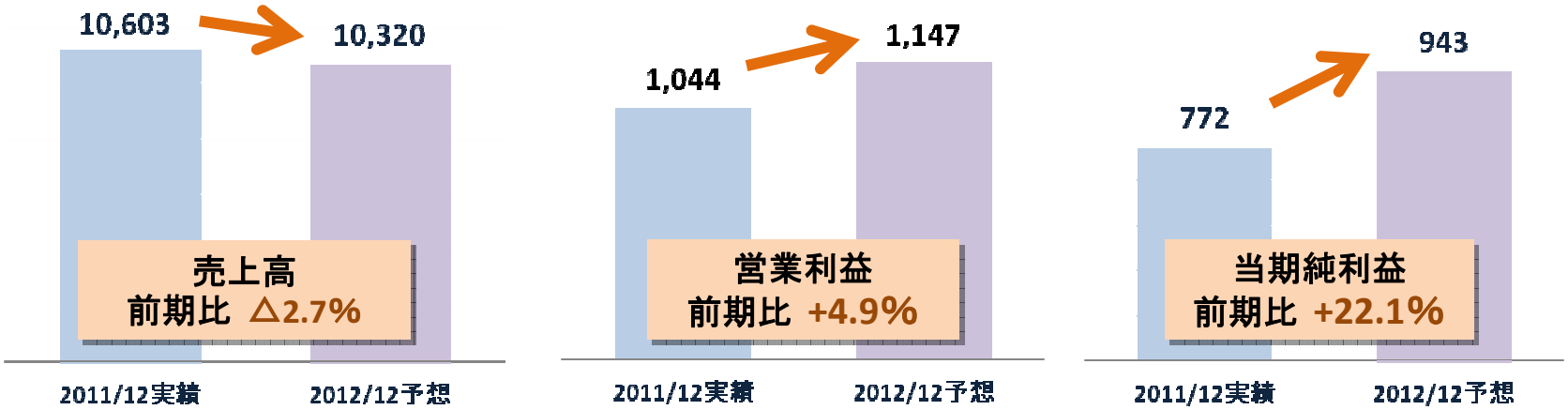
チーム制を採用、顧客からヒアリングした内容をアドバイスカードで
フィードバックし、ストレージの構造や安全性向上を図る

保有不動産の売却進みバランスシート健全化

次期見通し

前期売却不動産の賃料収入減少の影響等もあり、売上高は若干減少するも利益率向上。来期は体制整備を重点に保守的な見通し

（単位：百万円）



	2011年度		2012年度		前期比	
(単位：百万円)	実績	(%)	予想	(%)	増減	増減率
売上高	10,603	(100.0)	10,320	(100.0)	△283	△2.7%
営業利益	1,044	(9.8)	1,147	(11.1)	102	9.8%
経常利益	953	(9.0)	1,000	(9.7)	46	4.9%
当期純利益	772	(7.3)	943	(9.1)	170	22.1%

次期見通しの前提と重点施策

- ストレージ事業の成長加速し業界トップの地位を盤石に
- 財務の健全化でCFが継続的に創出できる体質構築
- ストレージと不動産ビジネスのシナジーで高収益をめざす

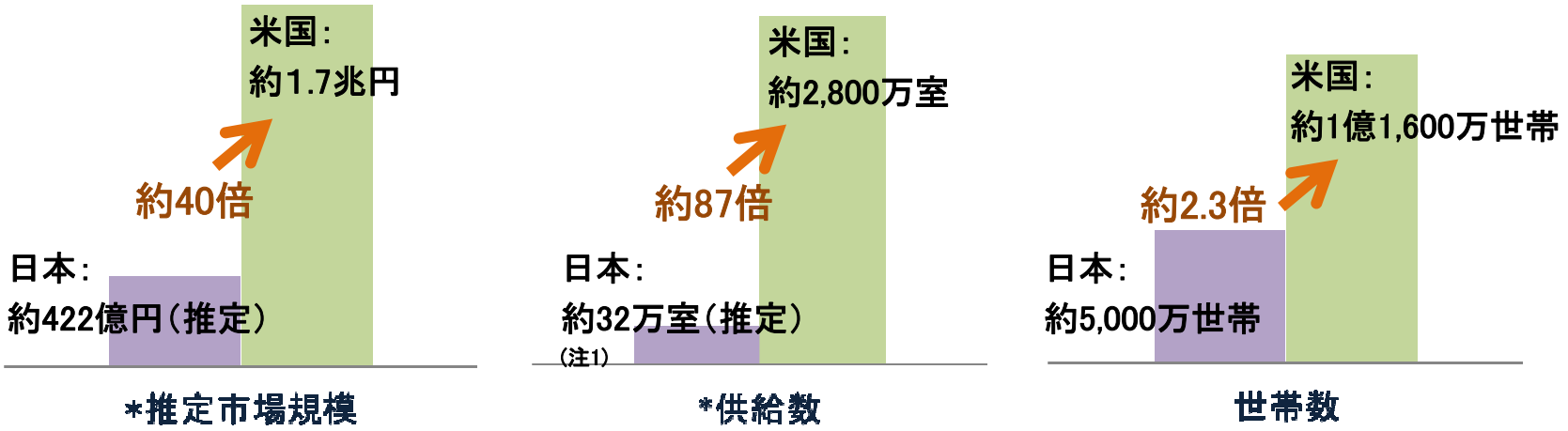
ストレージ事業：市場規模と施策

成長する国内ストレージ市場、将来は米国並みに拡大すると予想

- 国内ストレージ　市場規模（推定値/2011）　422億円
- 当社ストレージ　売上高　48.9億円
- 当社シェア　11.6%（国内No.1）

米国と日本のデータ比較

推定利用割合
米国：10世帯に1室
日本：220世帯に1室（推定値）



1ドル＝80円換算

※日本の推定市場規模と供給数は2011年の推定値です。

(注1)倉庫業とは異なるレンタル収納スペースとしての室数

参照：『拡大する収納ビジネス市場の徹底調査』2011年版/全国版（国内）
Self　Storage　Almanac 2012（米国）

ストレージ事業：出店戦略

予め顧客を獲得したのち出店することで損益分岐点到達期間を圧縮

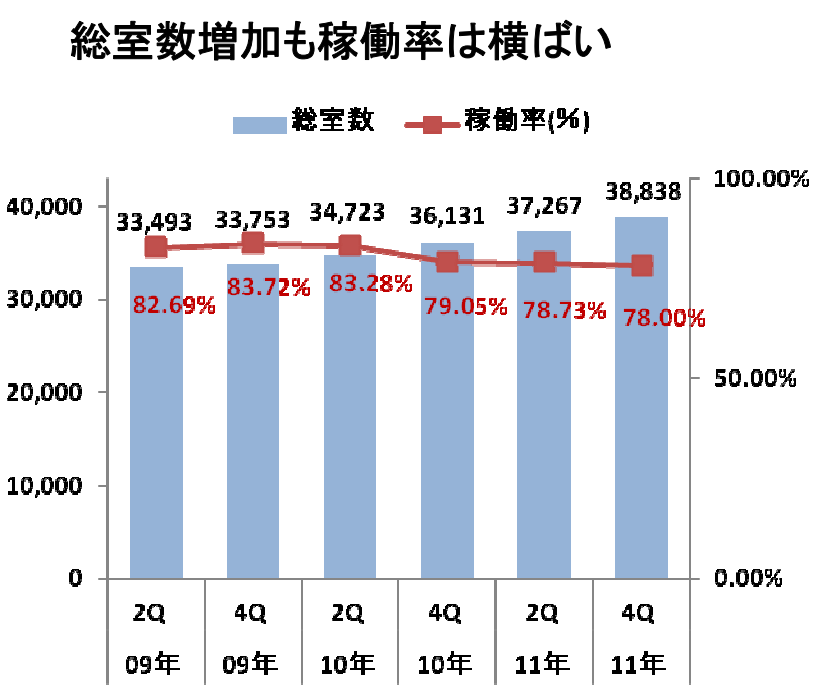
出店戦略

仕 入 フ ロ ー

現状	追加
オーナー所有の物件に提案	出店希望エリア・立地での物件選定
未活性の不動産有効活用	ストレージに最適な物件を選定
仕入れチェック委員会での審査	仕入れチェック委員会での再審査
オーナー・投資家との受注契約	オーナー・投資家との受注契約
	現金（リース）での自社出店

損益分岐点到達期間の短縮を実現
運用効率の向上を図る

総室数と稼働率の推移



ストレージ事業：事業展開地域

Innovating for life
Arealink Co.,Ltd.

出店を全国に拡大、ストレージのナショナルブランド確立をめざす。
地域密着、ライフスタイル提案で市場拡大、サービス高度化で他社と差別化

（室数） 2011年12月末時点

都道府県	トランク	コンテナ	合計	総室数に占める割合
北海道	426	1,052	1,478	3.8%
宮城	–	101	101	0.3%
埼玉	573	2,735	3,308	8.5%
千葉	282	4,864	5,146	13.2%
東京	10,623	8,364	18,987	48.9%
神奈川	2,441	1,559	4,000	10.3%
愛知	253	589	842	2.2%
三重	50	–	50	0.1%
京都	66	–	66	0.2%
大阪	825	1,426	2,251	5.8%
兵庫	47	1,562	1,609	4.1%
福岡	–	251	251	0.6%
熊本	–	48	48	0.1%
大分	–	26	26	0.1%
鹿児島	–	502	502	1.3%
沖縄	–	173	173	0.4%
合計	15,586	23,252	38,838	100%

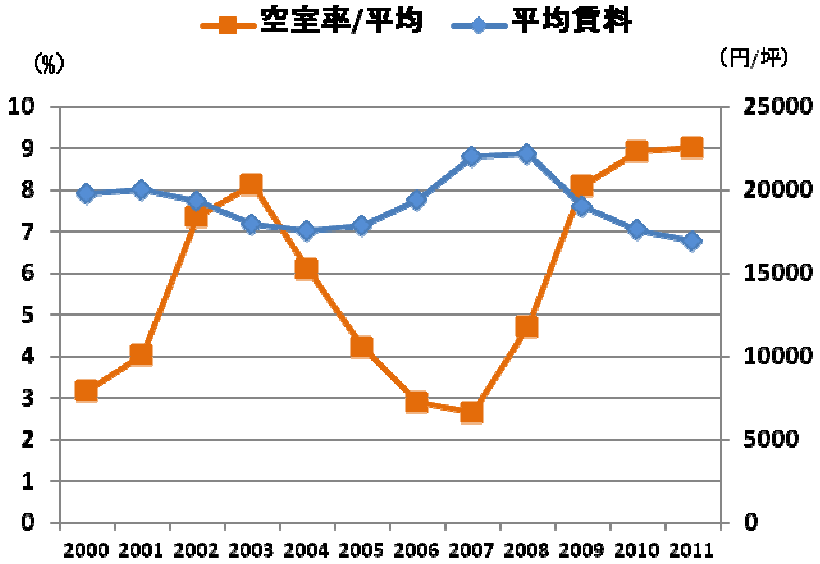
首都圏で
81.0%
を占める

不動産事業：拡大のチャンス

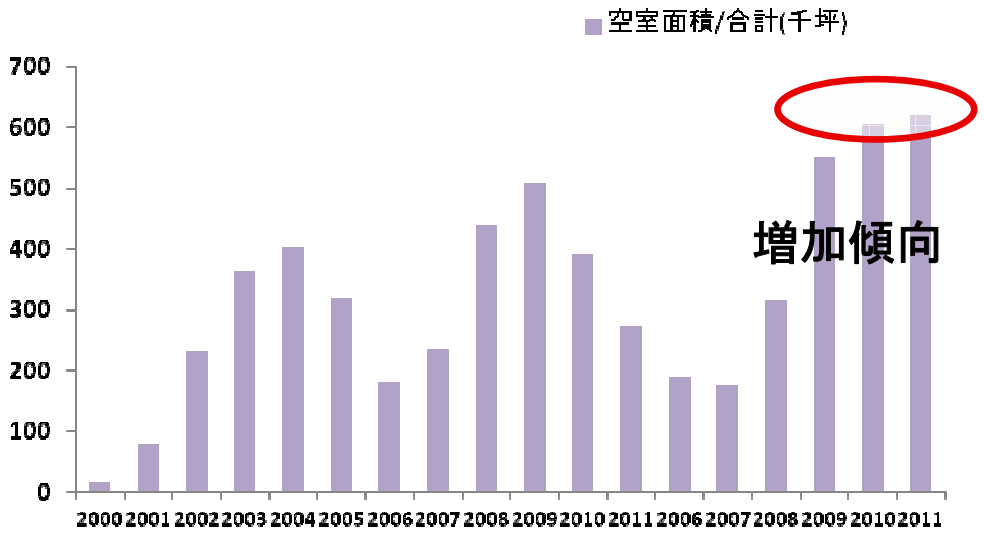
- 歴史的な低金利が持続
- 都心のオフィス賃料低下、空室率上昇、財務力のある企業にとって拡大のチャンス

東京ビジネス地区（東京都心5区）の賃貸事業市場動向

空室率/平均および平均賃料の推移



空室面積



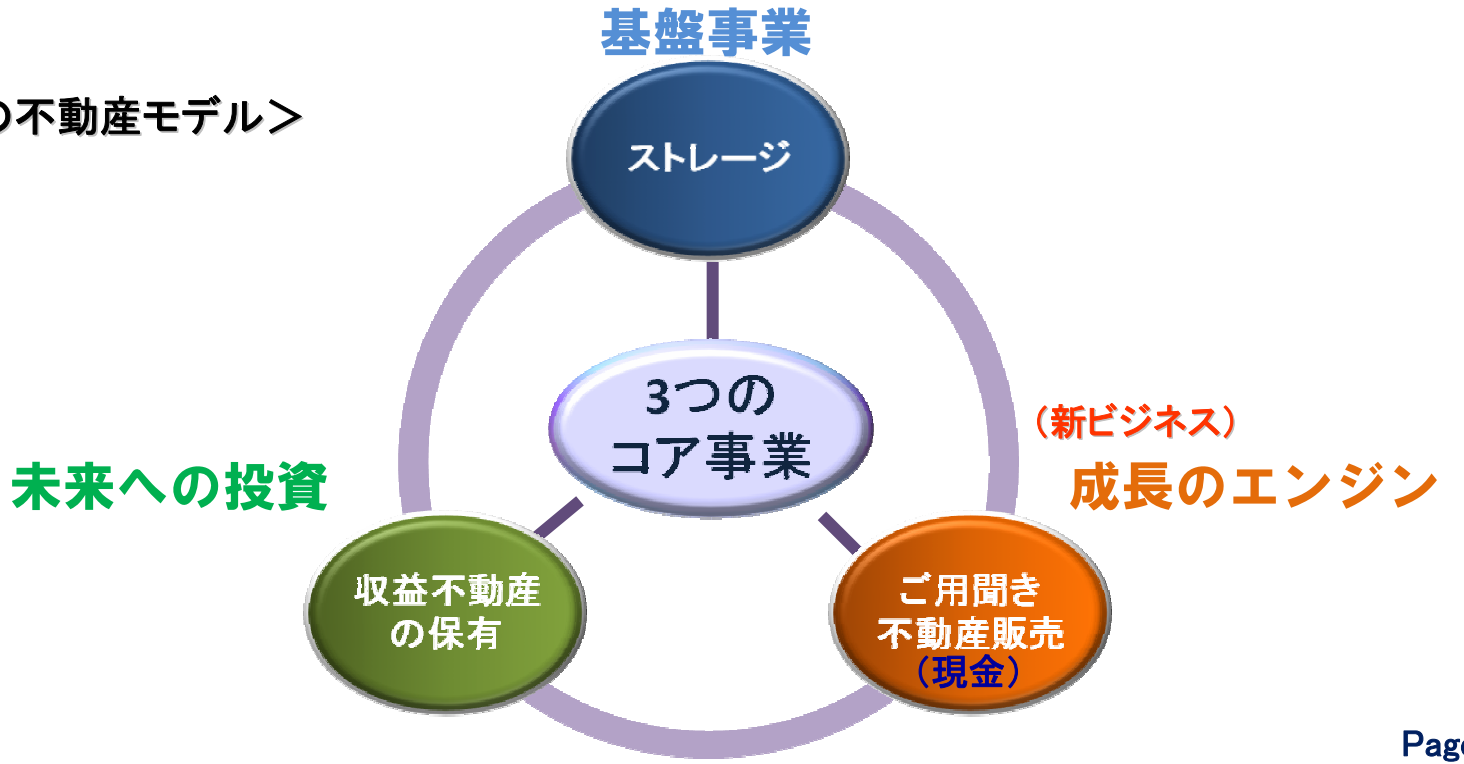
参照：三鬼商事株式会社　東京（都心5区）の最新オフィスビル市況　2012年1月号

新しいビジネスモデルの構築

- ご用聞き不動産：関東だけで400件を超すオーナーネットワークを使い、予め注文を確保し現金で物件を売買
- 賃料物件の保有管理：テナントなど賃料収入が見込める物件を売却前提で保有
- 年8%以上の投資収益を目標に、借入金と自己資金を最適なバランスで投資
- オフィスの空室をストレージへ転用も

3つのコアビジネスのシナジー効果で収益基盤の安定と高成長を実現

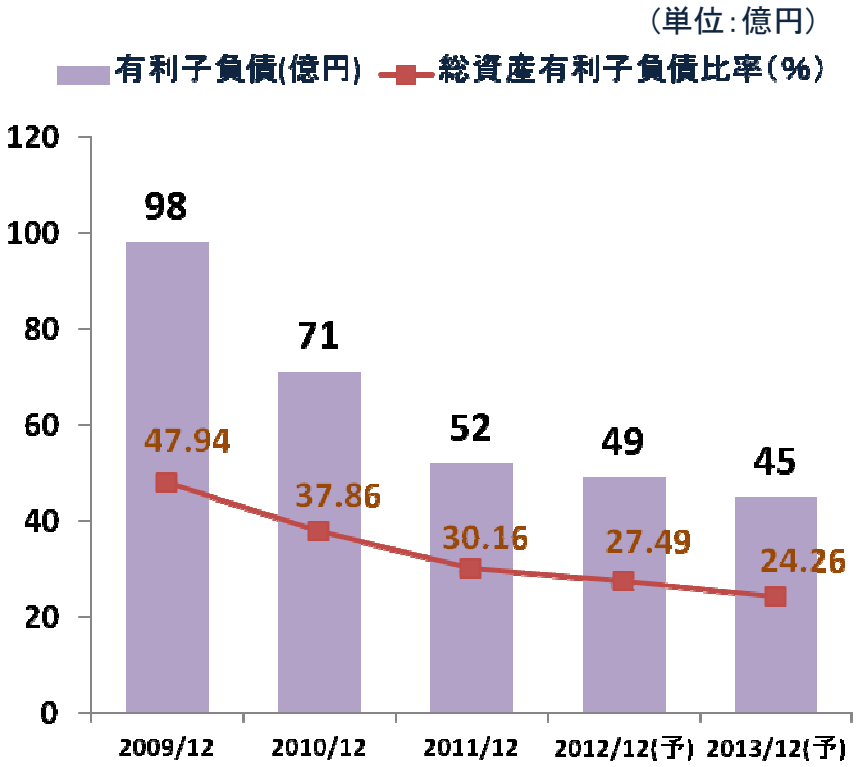
＜理想の不動産モデル＞



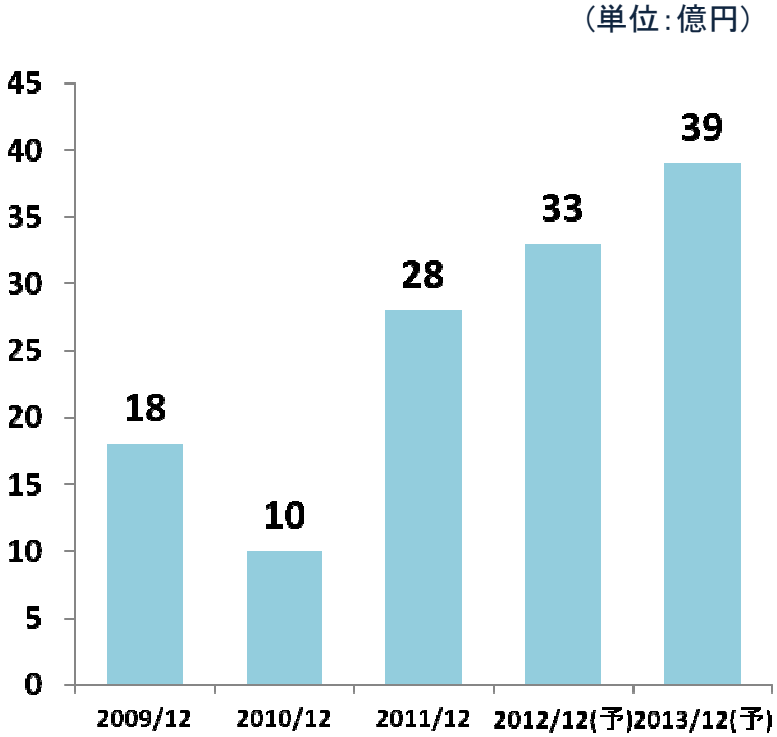
キャッシュフローの継続的な創出

有利子負債の削減とキャッシュフローの積み上げで経営の選択肢拡大。
2012年12月期は実質無借金を実現

有利子負債の削減



現預金残高



飛躍へ向け、積極投資

成長のために投資を加速
借入と減価償却を有効活用、運転資本は潤沢に確保

2013年までに35億円を不動産優良物件へ選別投資

リスクを最小化し、リターンの最大化をめざす

ROI　8%を実現

経営目標

変化をチャンスに！
効率経営で規模、利益ともに拡大をめざす

2014年12月期目標数値

売上高：12,077百万円
営業利益：1,540百万円
営業利益率：12%以上
ROE ：10%以上
配当性向30%

本日のポイント

ポイント1

得意のストレージ事業では、地域密着の出店戦略、営業およびサービス体制の拡充が奏功し、国内No.1ブランドの地位を確立

ポイント2

利益重視施策が奏功し、経常利益23%増益、当期純利益は14%増益

今期（2012/1～12）で経営基盤整備を完了

有利子負債の返済進み、強固な財務体質が完成し

高成長を支える基盤が整う。

ポイント3

首都圏の不動産環境の変化をチャンスと捉え、駅前優良物件に投資、独自の営業手法でROI　8%確保

エリアリンク第2の成長期スタート

Innovating for Life

空間を利用した豊かな生活に貢献し
不動産業界の新しい未来を創る

Part-Ⅲ

参考資料

参考資料

国内外ストレージ市場ランキング

■米セルフストレージ業界の上位3社 （2011年度）

順位	会社名	店舗数	室数	シェア（室数）
1	パブリックストレージ	**2,241**	**1,350,000**	**4.76%**
2	エクストラスペース	835	555,500	1.96%
3	U ホール	1,119	414,706	1.46%
	上位10社	5,562	3,167,070	11.18%
	全体	50,048	28,320,000	100%

参照：Self Storage Almanac 2012

■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　1,294億円
- 経常利益　555億円　（2010年度Annual Reportより）（1ドル80円換算）

■国内ストレージ市場における当社の位置

	会社名	店舗数	室数	シェア（室数）
1位	エリアリンク	681	38,838	12.12%
2位	A 社	638	30,713	9.58%
3位	B 社	39	23,100	7.20%
4位	C 社	353	21,700	6.77%
5位	D 社	235	10,565	3.29%
	全 体	6,297	320,427	100%

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』2011年版/全国版

2階建て

複合1階建て

ゲート付き

1階建て

参考資料

Innovating for life
Arealink Co.,Ltd.

ストレージ展開例/屋内ビルインタイプ

町田

あざみ野

向ヶ丘遊園

飯田橋

足立竹ノ塚2

等々力目黒通り

六本木4

杉並井荻

名古屋東片端

大阪・新北島2

市ヶ尾

江古田

大杉五丁目

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】

参考資料

Innovating for life
Arealink Co.,Ltd.

ストレージ展開例/屋外コンテナタイプ

瑞穂町

柏たなか

足立栗原

秋川

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

狭山入曽

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　取締役　執行役員　管理本部長　磯﨑　利博
TEL ／03-5577-9255　FAX／03-5577-9223