

We supply the best use of space.

2016年12月期 決算説明会資料

2017年2月15日

Exciting Company 感動とワクワク

エリアリンク株式会社



Arealink Co.,Ltd.

証券コード: 8914

Part-Ⅰ. 決算概況

Part-Ⅱ. 2016年12月期総括と次期見通し

Part-Ⅲ. 成長の方程式

Part-Ⅳ. 参考資料

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。

事業の内容

不動産運用サービス

- ・ストレージ運用（ハローストレージの募集・運営・管理）
- ・ストレージ流動化（ハローストレージの受注・出店）
- ・その他運用サービス …… アセットマネジメント（保有物件の募集・運営・管理）

SOHO（ハローオフィス・ハロー貸会議室）

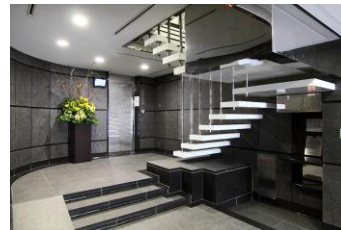
駐車場 他



ハローストレージ(コンテナタイプ)



ハローストレージ(室内)



保有不動産(共同ビルエントランス)

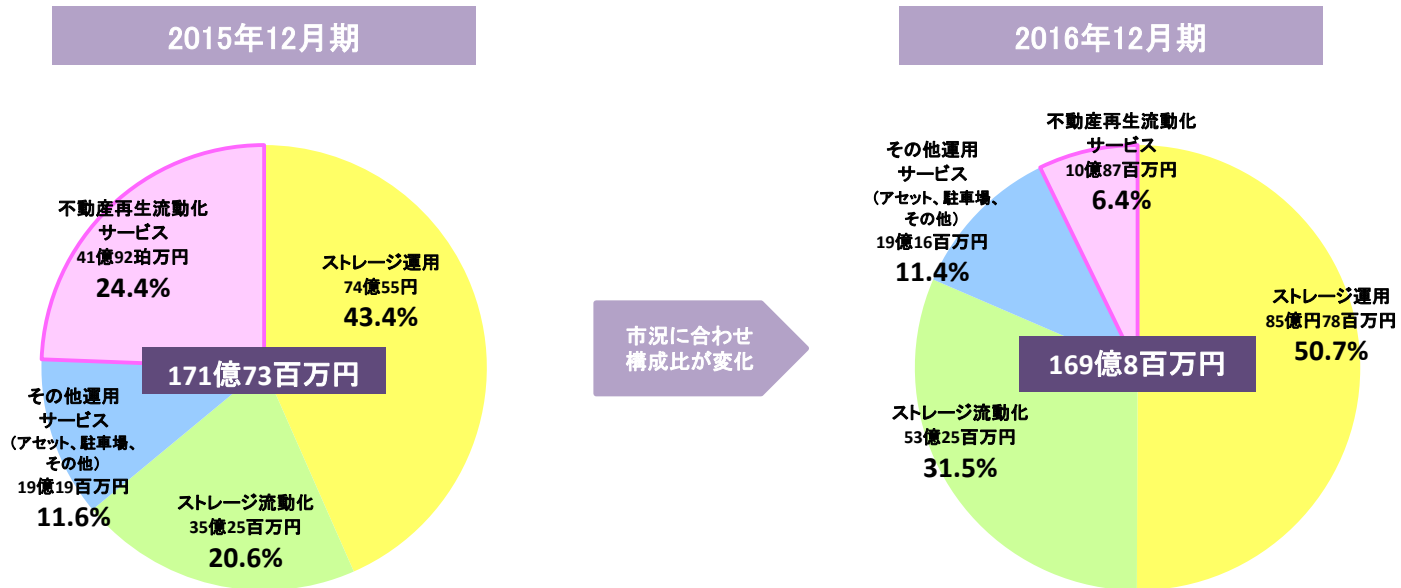


ハロー貸会議室(渋谷Ⅱ)

不動産再生・流動化サービス

- ・土地整備事業(底地)

セグメント別売上比率

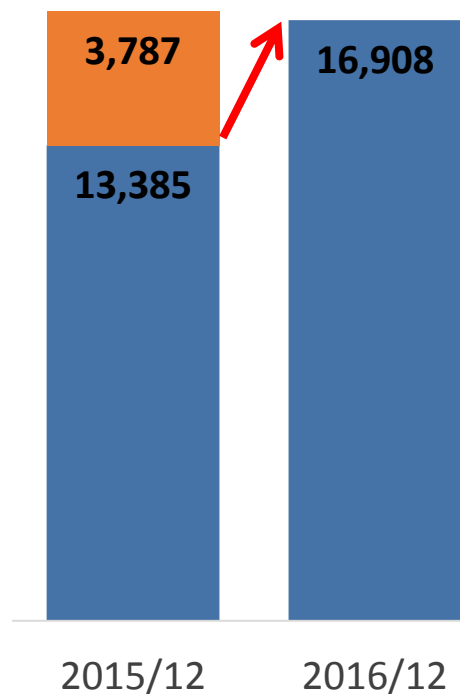


- ✓ 2015年12月期と比較し、2016年12月期は構成比が変化。
- ✓ 2016年12月期は不動産再生・流動化サービスの売上比率が低下。
- ✓ ストレージ運用やその他運用サービス等の累積型ビジネスは、ほぼ予算通りの進捗。

収益物件の売却を除けば、増収増益

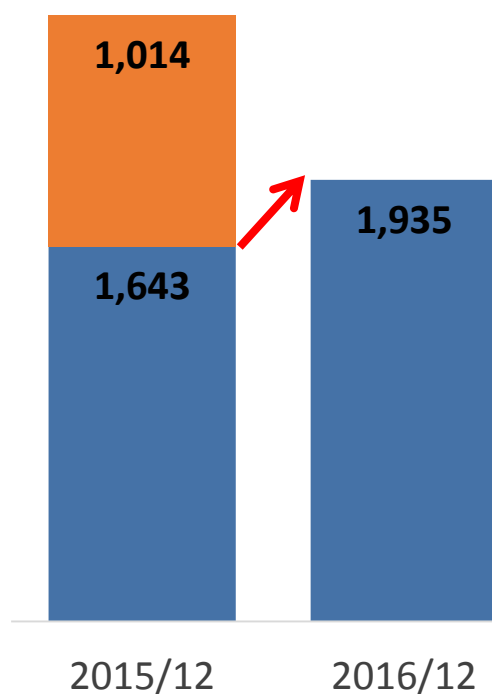
売上高

単位:百万円



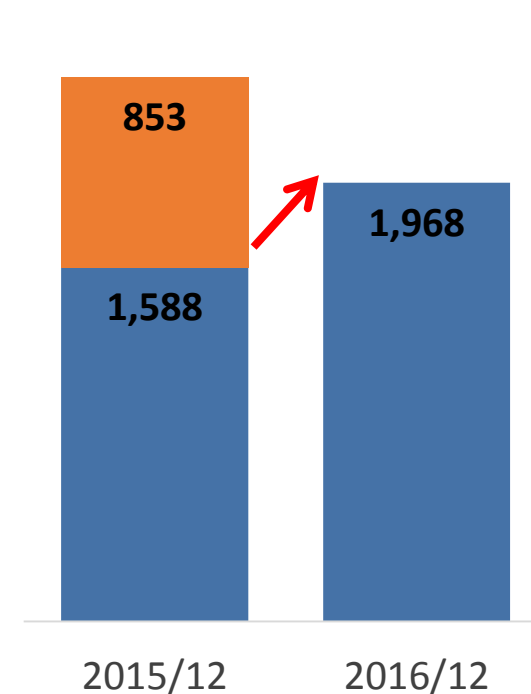
営業利益

単位:百万円



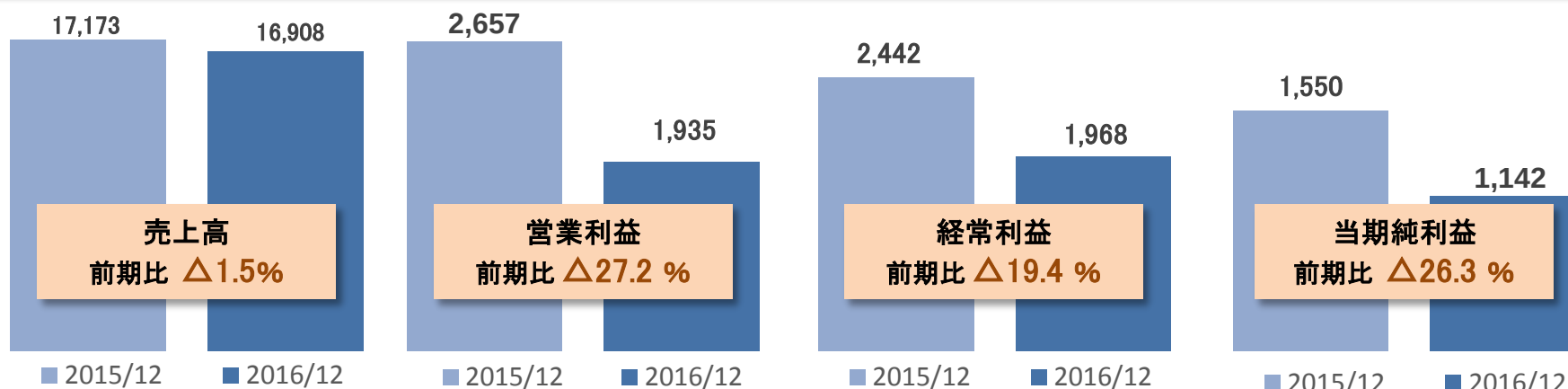
経常利益

単位:百万円



 収益不動産の売却

ストレージ事業が順調に成長、収益不動産の販売を停止するも、
売上高、利益とも計画を上回る

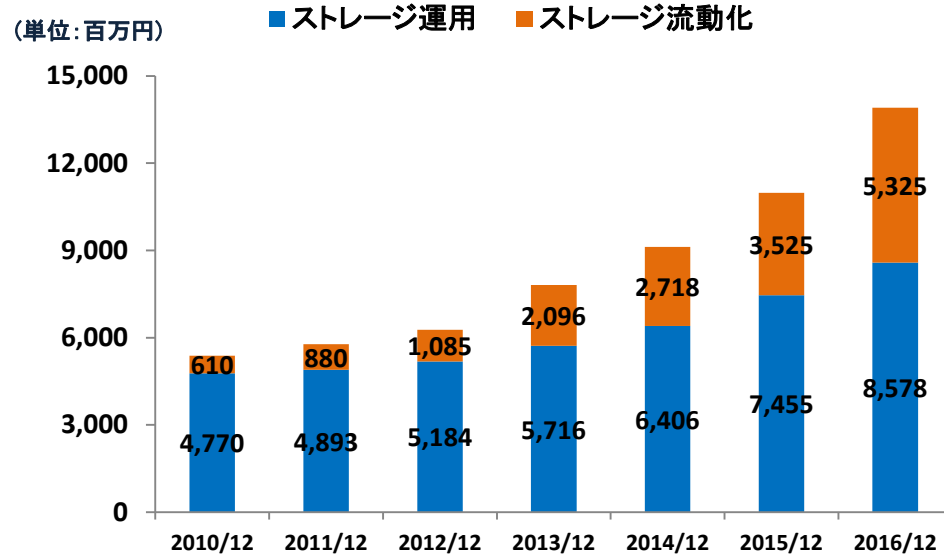


単位: 百万円

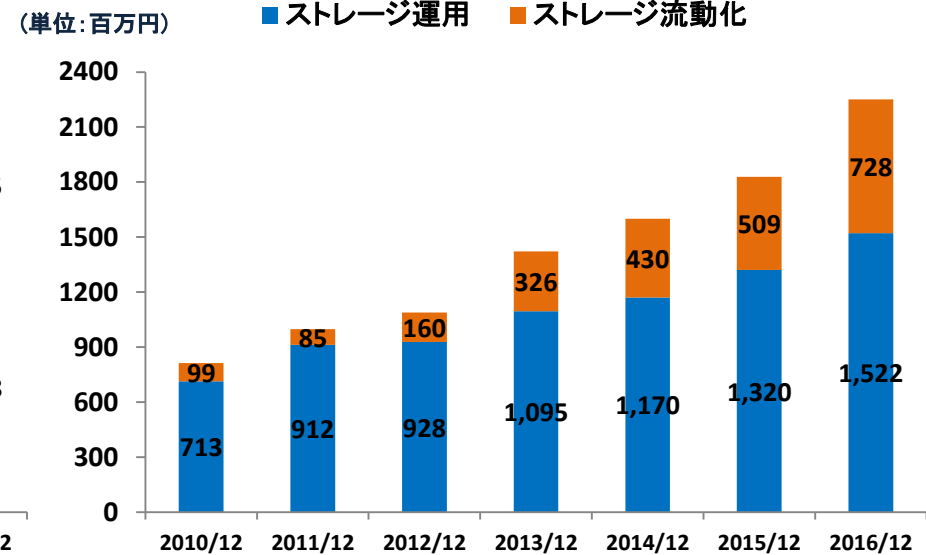
	2015年度		2016年度予算		2016年度		計画比		前期比	
(単位: 百万円)	実績	(%)	計画	(%)	実績	(%)	増減	増減率	増減	増減率
売上高	17,173	(100.0)	16,806	(100.0)	16,908	(100.0)	102	0.6%	△265	△1.5%
売上原価	12,100	(70.5)	12,697	(75.6)	12,136	(71.8)	△561	△4.4%	36	0.3%
売上総利益	5,073	(29.5)	4,108	(24.4)	4,771	(28.2)	663	16.1%	△302	△6.0%
販売費及び一般管理費	2,415	(14.1)	2,432	(14.5)	2,835	(16.8)	403	16.6%	420	17.4%
営業利益	2,657	(15.5)	1,675	(10.0)	1,935	(11.4)	259	15.5%	△722	△27.2%
経常利益	2,442	(14.2)	1,650	(9.8)	1,968	(11.6)	317	19.3%	△473	△19.4%
当期純利益	1,550	(9.0)	1,091	(6.5)	1,142	(6.8)	50	4.6%	△408	△26.3%

ストレージ事業：売上高および営業利益の推移

ストレージ事業 売上高



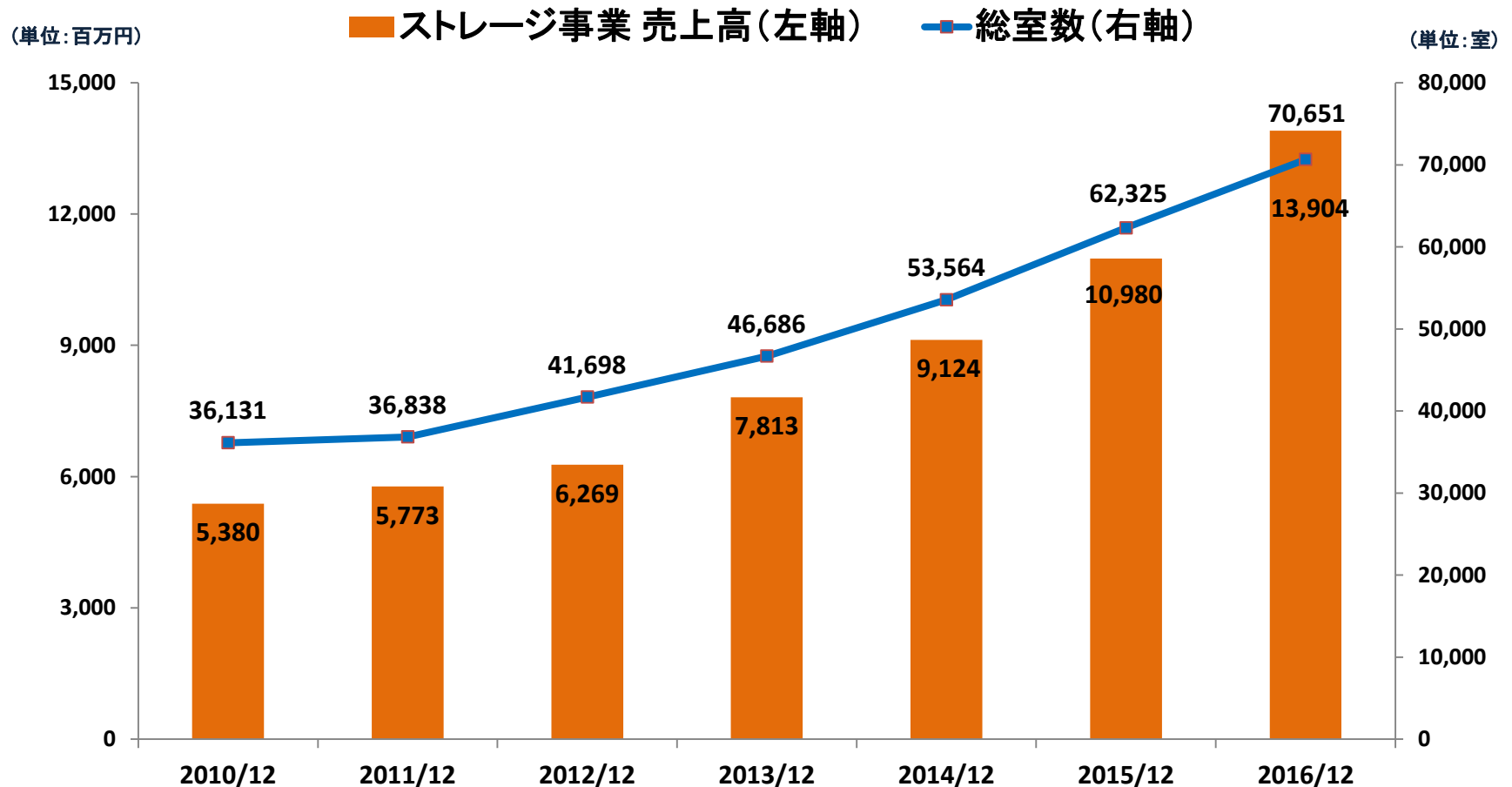
ストレージ事業 営業利益



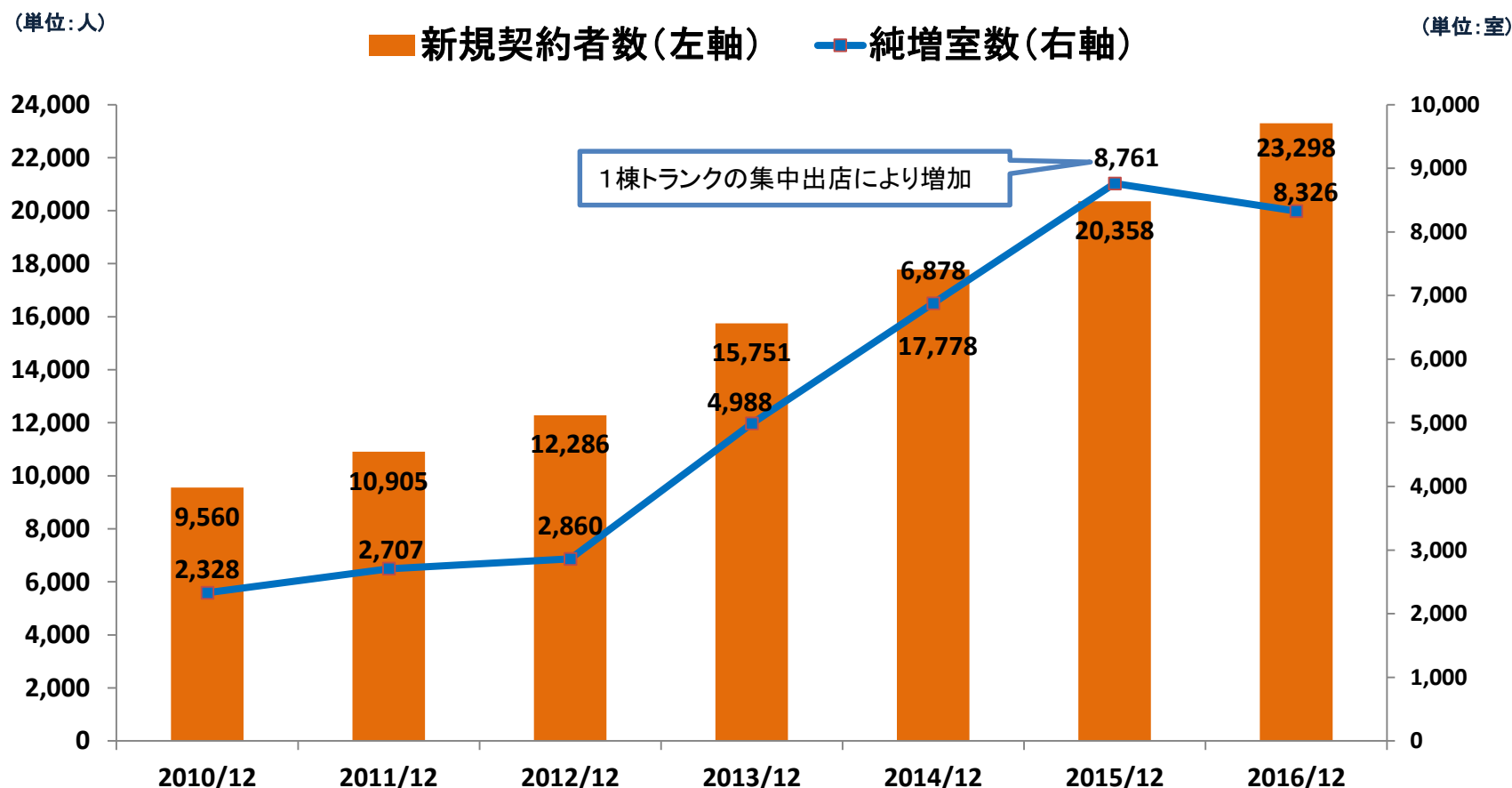
単位: 百万円	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度
ストレージ運用	4,770	4,893	5,184	5,716	6,406	7,455	8,578
ストレージ流動化	610	880	1,085	2,096	2,718	3,525	5,325
ストレージ事業 売上高合計	5,380	5,773	6,269	7,813	9,124	10,980	13,904
ストレージ運用	713	912	928	1,095	1,170	1,320	1,522
ストレージ流動化	99	85	160	326	430	509	728
ストレージ事業 営業利益合計	812	997	1,088	1,421	1,600	1,829	2,251

ストレージ事業：売上高および総室数の推移

ストレージ事業 売上高および総室数



ストレージ事業 新規契約者数と純増室数



売上総利益率、営業利益率とも期初予算を上回り、全般に堅調に推移

単位:百万円

			2015年度(実績)		2016年度(期初予算)		2016年度(実績)	
			通期実績	利益率	期初予算	利益率	通期実績	利益率
	ストレージ 運用	売上高	7,455		8,482		8,578	
		売上総利益	1,955	26.2%	2,259	26.6%	2,241	26.1%
		営業利益	1,320	17.7%	1,530	18.0%	1,522	17.8%
	ストレージ 流動化	売上高	3,525		5,684		5,325	
		売上総利益	1,054	29.9%	1,072	18.9%	1,533	28.8%
		営業利益	509	14.5%	575	10.1%	728	13.7%
	その他 不動産運用サー ビス	売上高	1,999		1,815		1,916	
		売上総利益	729	36.5%	562	31.0%	667	34.8%
		営業利益	546	27.3%	390	21.5%	483	25.2%
不動産運用サービス 合計		売上高	12,980		15,982		15,820	
		売上総利益	3,739	28.8%	3,894	24.4%	4,443	28.1%
		営業利益	2,376	18.3%	2,497	15.6%	2,735	17.3%
不動産再生・ 流動化サービス		売上高	4,192		823		1,087	
		売上総利益	1,334	31.8%	213	26.0%	328	30.2%
		営業利益	1,170	27.9%	153	18.6%	246	22.6%
その他		売上高	—		—		—	
		売上総利益	—		—		—	
		営業利益	△889		△ 974		△1,046	
合計		売上高	17,173		16,806		16,908	
		売上総利益	5,073	29.5%	4,108	24.4%	4,771	28.2%
		営業利益	2,657	15.5%	1,675	10.0%	1,935	11.4%

ストレージ運用の期間損益は順調に推移。エリアリンク年間前倒しスケジュールにより、不動産再生・流動化サービスは第3四半期以降減少。

単位: 百万円

			2015年 度(通期)	2016年度				
			累計	1Q期間	2Q期間	3Q期間	4Q期間	累計
	ストレージ 運用	売上高	7,455	2,034	2,125	2,172	2,245	8,578
		売上総利益	1,955	576	587	528	549	2,241
		営業利益	1,320	399	411	360	351	1,522
	ストレージ 流動化	売上高	3,525	1,509	1,464	1,004	1,347	5,325
		売上総利益	1,054	416	400	292	423	1,533
		営業利益	509	223	203	88	213	728
	その他 不動産運用 サービス	売上高	1,999	456	491	482	486	1,916
		売上総利益	729	174	184	155	152	667
		営業利益	546	127	138	104	113	483
不動産運用サービス 合計		売上高	12,980	4,000	4,080	3,659	4,079	15,820
		売上総利益	3,739	1,166	1,172	977	1,126	4,443
		営業利益	2,376	750	752	553	678	2,735
不動産再生・ 流動化サービス		売上高	4,192	331	437	146	172	1,087
		売上総利益	1,334	121	122	43	41	328
		営業利益	1,170	104	95	28	16	246
その他		売上高	—	—	—	0	—	—
		売上総利益	—	—	—	0	—	—
		営業利益	△889	△220	△259	△260	△305	△1,046
合計		売上高	17,173	4,331	4,518	3,805	4,252	16,908
		売上総利益	5,073	1,288	1,294	1,020	1,167	4,771
		営業利益	2,657	634	589	322	389	1,935

セグメント別売上高および売上総利益達成率

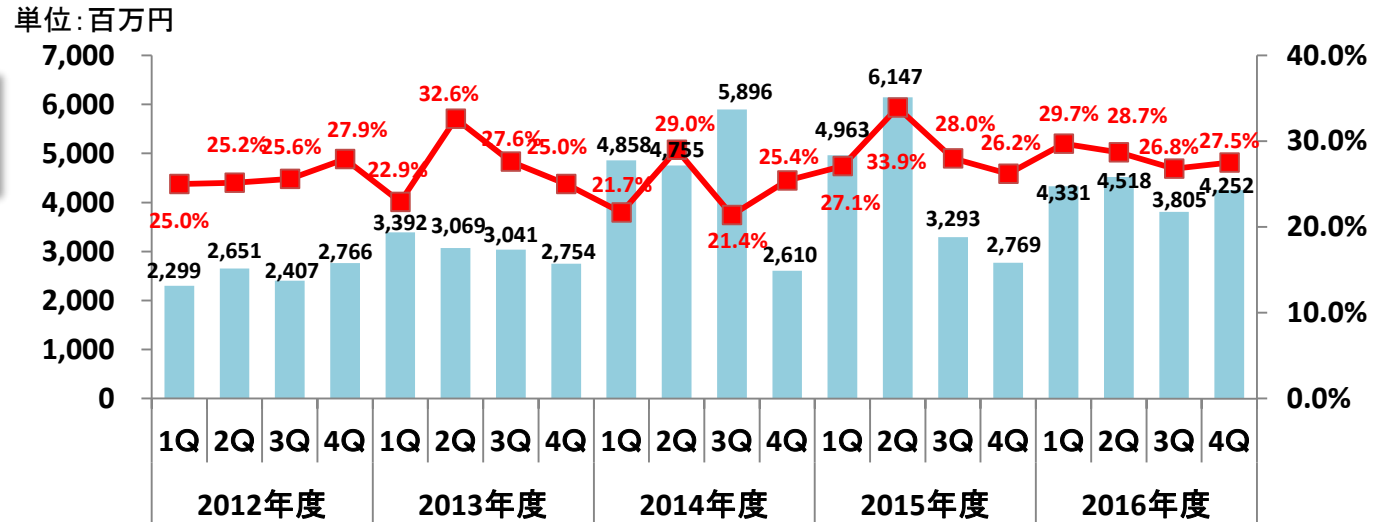
単位: 百万円

		2015年度		2016年度(期初予算)		2016年度(実績)		
		通期	構成比	通期	構成比	実績	構成比	達成率
売上	不動産運用サービス	12,980	75.6%	15,982	95.1%	15,820	93.6%	99.0%
	ストレージ運用	7,455	43.4%	8,482	50.5%	8,578	50.7%	101.1%
	ストレージ流動化	3,525	20.5%	5,684	33.8%	5,325	31.5%	93.7%
	駐車場	209	1.2%	100	0.6%	100	0.6%	100.0%
	アセット	1,083	6.3%	935	5.6%	1,028	6.1%	110.0%
	SOHO	693	4.0%	767	4.6%	752	4.4%	98.0%
	その他	12	0.1%	12	0.1%	35	0.2%	292.5%
	不動産再生・流動化サービス	4,192	24.4%	823	4.9%	1,087	6.4%	132.0%
	合計	17,173	100.0%	16,806	100.0%	16,908	100.0%	100.6%
売上総利益	不動産運用サービス	3,739	73.7%	3,894	94.8%	4,443	93.1%	114.1%
	ストレージ運用	1,955	38.5%	2,259	55.0%	2,241	47.0%	99.2%
	ストレージ流動化	1,054	20.8%	1,072	26.1%	1,533	32.1%	143.1%
	駐車場	76	1.5%	72	1.8%	72	1.5%	100.6%
	アセット	387	7.6%	287	7.0%	388	8.1%	134.9%
	SOHO	251	5.0%	190	4.7%	188	3.9%	98.7%
	その他	14	0.3%	12	0.3%	18	0.4%	155.2%
	不動産再生・流動化サービス	1,334	26.3%	213	5.2%	328	6.9%	153.5%
	合計	4,360	100.0%	4,108	100.0%	4,771	100.0%	116.1%

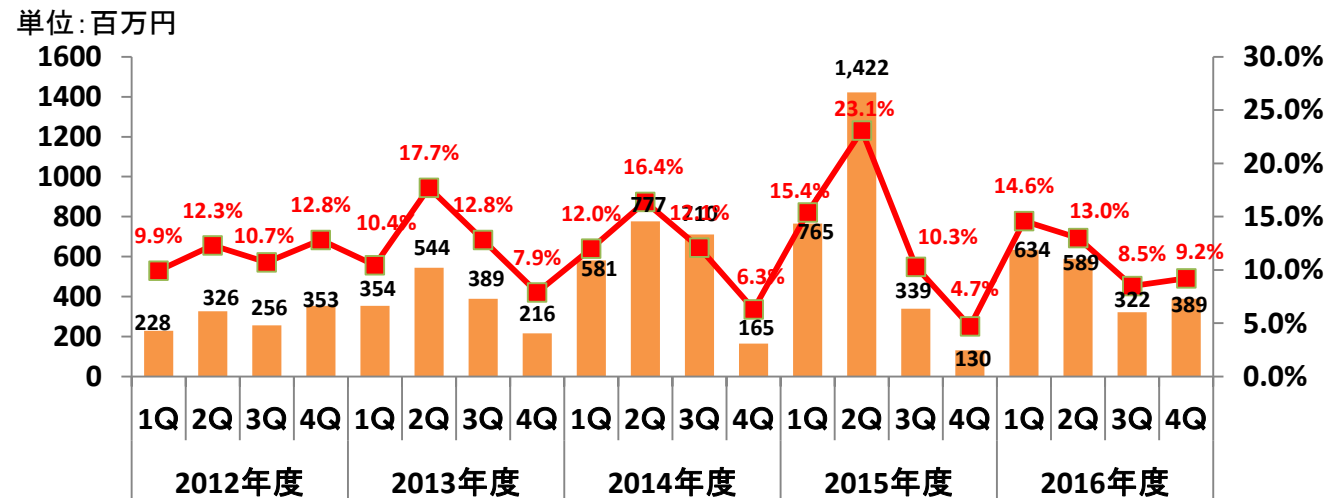
四半期別売上高および営業利益の推移

売上高、営業利益共に利益率を含め、計画通りに進捗

売上高と
売上総利益率の推移



営業利益と
営業利益率の推移



移転補償金の増加で営業外費用が増加。
一方、減損損失の増加により特別損失は増加

営業外収益
移転補償金

62百万円

営業外費用
支払利息

39百万円

特別利益

違約金収入

61百万円

(単位:百万円)

特別損失

減損損失

115百万円

段階利益	2015/12 累計	2016/3 1Q 会計	2016/6 2Q 会計	2016/9 3Q 会計	2016/12 4Q 会計	2016/12 累計	前期比 増減	前期比 (%)
営業利益	2,657	634	589	322	389	1,935	△722	△27.2%
営業外収益	48	50	7	12	22	93	44	90.2%
営業外費用	264	21	16	10	12	60	△204	△77.3%
経常利益	2,442	663	581	340	399	1,968	△473	△19.4%
特別利益	39	7	7	7	68	90	50	127.6%
特別損失	76	2	0	3	149	156	79	104.7%
税引前当期純利益	2,405	668	587	327	318	1,902	△502	△20.9%
法人税等	774	170	233	101	161	667	△107	△13.8%
法人税等調整費	80	77	△14	28	1	92	12	15.8%
当期純利益	1,550	420	368	198	155	1,142	△408	△26.3%

財務の状況

財務状況

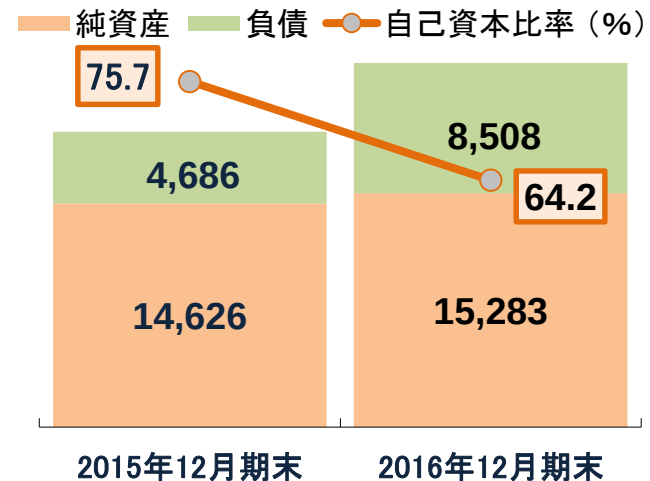
2016/12末 ※()内は2015/12期末比

資 産 23,791百万円 (+4,478百万円)	負 債 8,508百万円 (+3,821百万円)	負債
	純資産 15,283百万円 (+657百万円)	純資産

(単位:百万円)	2015/12末	2016/12末
流動資産	9,121	12,168
固定資産	10,191	11,622
資産合計	19,312	23,791
流動負債	2,880	4,959
固定負債	1,805	3,548
負債合計	4,686	8,508
純資産合計	14,626	15,283

負債・純資産・自己資本比率

(単位:百万円)



販売用不動産の増加 21.4億円
 現金及び預金の増加 7.4億円

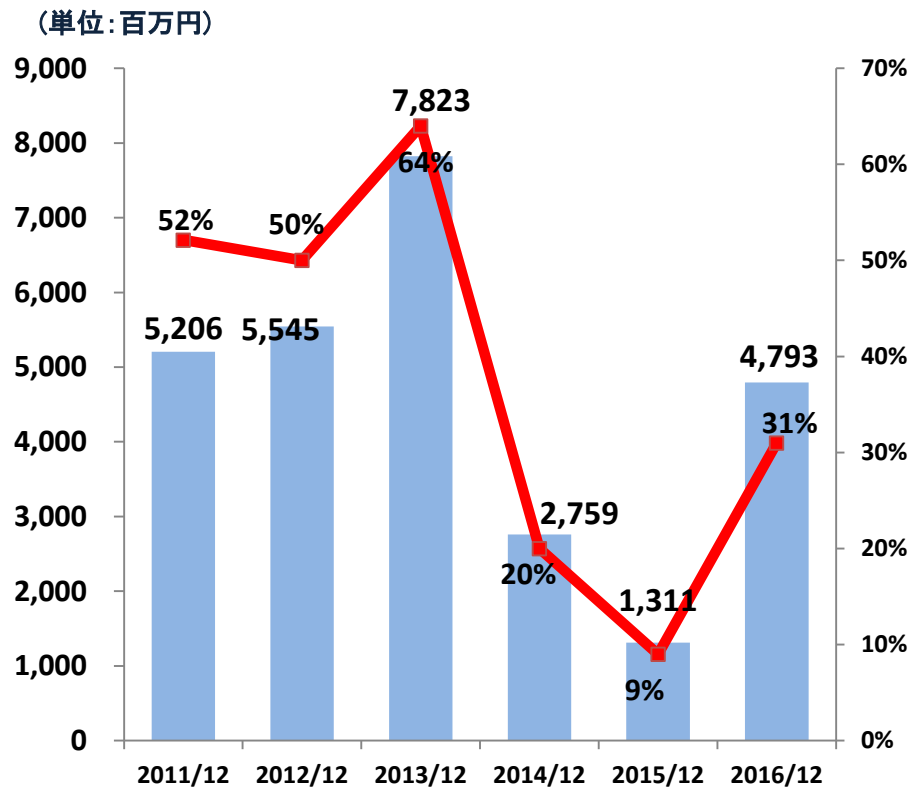
短期借入金の増加 16.4億円
 長期借入金の増加 14.0億円

利益剰余金の増加 6.6億円

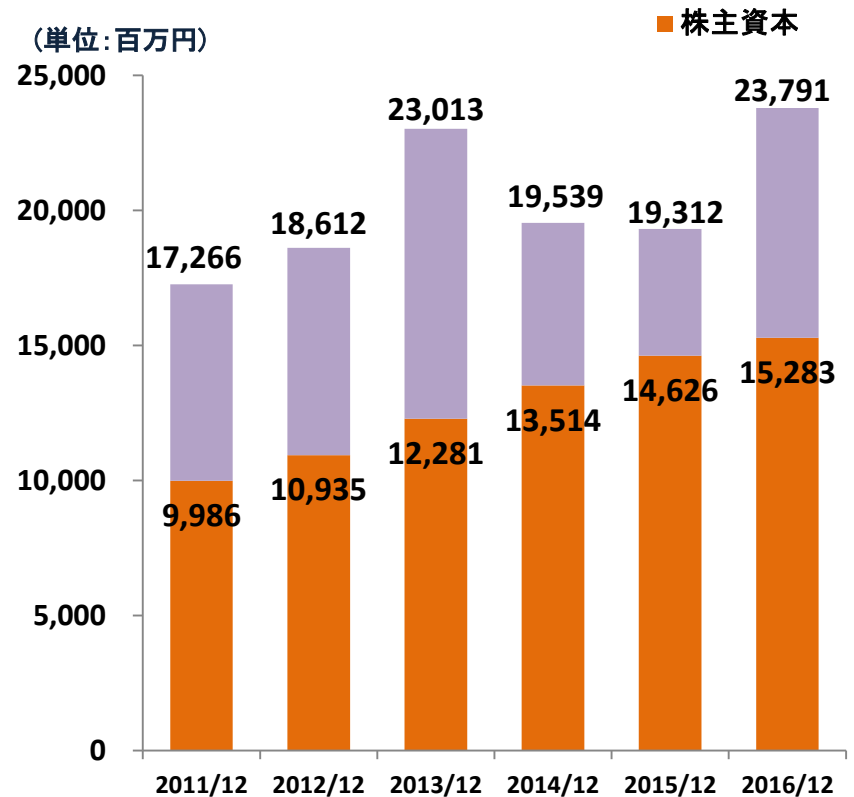
有利子負債、総資本と株主資本の推移

有利子負債は増加するものの、実質的無借金経営を継続

有利子負債、有利子負債比率



総資本と株主資本



有形固定資産の取得による支出が増加するも、長期借入れによる収入や短期借入金の増加により、現預金残高は増加

(単位: 百万円)

	2015年度	2016年度	
営業活動によるCF	3,941	△ 708	税引前当期純利益 1,902百万円 たな卸資産の増加額 △ 2,263百万円
投資活動によるCF	△ 1,069	△ 1,544	有形固定資産の取得による支出 △ 1,537百万円
財務活動によるCF	△ 1,888	2,999	長期借入れによる収入 2,000百万円 短期借入金の増加額 1,644百万円
期末現金残高	6,415	7,158	

Part- II

**2016年12月期総括と
次期見通し**

売上高 169.1億円 計画比+0.6%

営業利益 19.4億円 計画比+15.5%

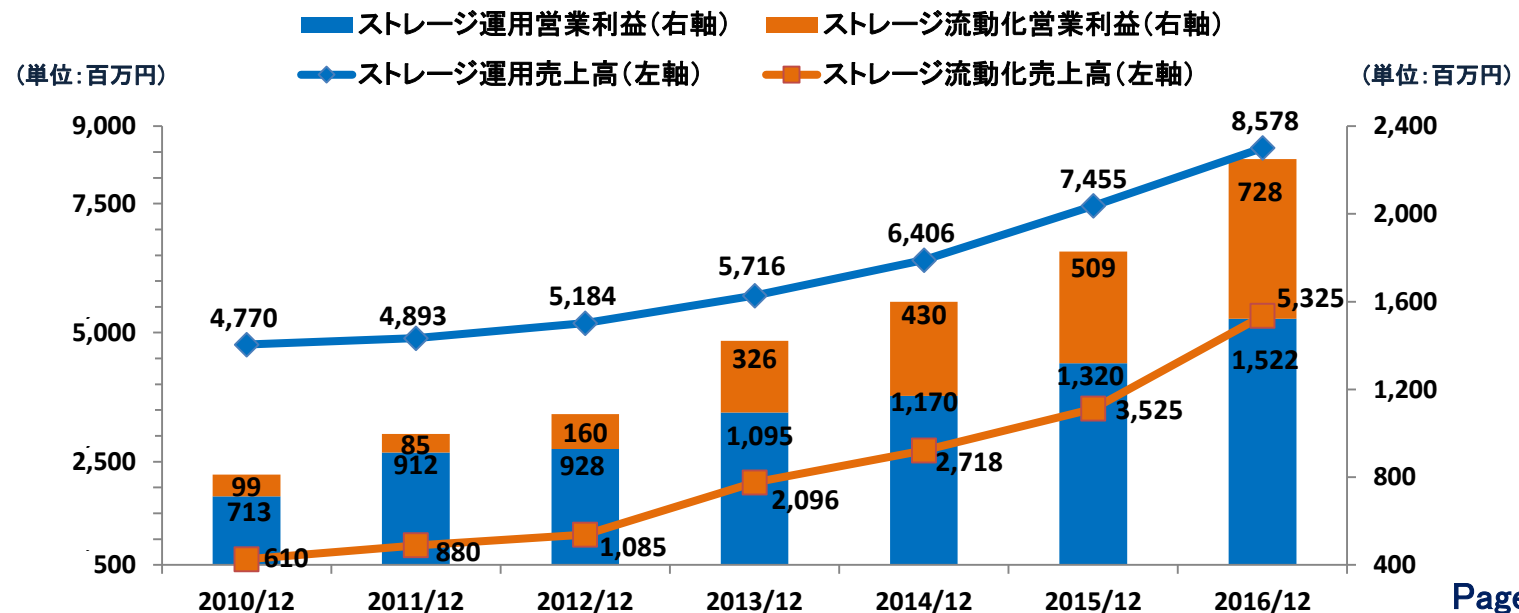
- **売上高、営業利益とも計画を上回る**
- **計画より高い利益率を実現**

2016年12月期の総括

各事業への取り組みが順調に進展

- **ストレージ運用・流動化が順調**
 - ✓ 出店、運用が順調に推移
 - ✓ 総室数70,651室まで増加
 - ✓ 人口集中エリアでの出店を強化

ストレージ事業 売上高と営業利益



各事業への取り組みが順調に進展

- **不動産再生・流動化サービスが業績に貢献**
- ✓ **土地権利整備事業（底地）を強化し、国内トップ企業へ**

■ 底地ビジネスのスキーム



- 専任スタッフによる交渉代行
 - 専門知識
 - 徹底したコミュニケーション
- 底地の購入
 - 提携弁護士等のネットワーク

次期の重点施策① 成長投資・基盤強化

- **新タイプの土地付きストレージの開発**
 - ✓ 将来の流動化(ファンド・リート)をにらむ
 - ✓ 2×4、鉄骨3階建、システムコンテナなどの土地付きストレージを展開
 - ✓ 幅広い条件(立地、面積)での出店が可能
 - ✓ 2×4トランクが日本不動産学会「田中啓一賞」受賞



ハローストレージ船橋栄町
2015年8月オープン



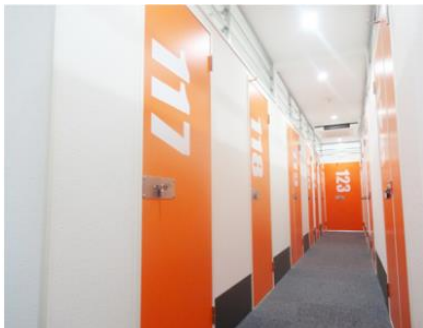
ハローストレージ宮野木プレミア
2015年12月オープン 夜間の様子



ハローストレージ松戸常盤平プレミアコンテナ
2017年3月オープン イメージ図

次期の重点施策① 成長投資・基盤強化

- **新タイプの土地付きストレージの開発（続き）**
 - ✓ エンドユーザー層の拡大
 - ✓ ハローストレージ専用設計し、利便性・デザイン性を向上
 - ✓ 新たな資産として投資家に提案



ハローストレージ船橋栄町室内の様子



ハローストレージ宮野木プレミア室内の監視モニター



ハローストレージ宮野木プレミアハンドウォッシングエリア

次期の重点施策① 成長投資・基盤強化



ハローストレージ船橋栄町



ハローストレージ宮野木プレミア



ハローストレージ柏青葉台プレミア



ハローストレージ埼玉・東越谷プレミア



ハローストレージ向ヶ丘遊園

次期の重点施策② 成長投資・基盤強化

➤ 受託ビジネスを本格的にスタート

✓ 受託ビジネスの拡大

- ブランド力やノウハウを活かし、他社物件の募集・保証業務を代行
- 新規開拓の専門チームを設置
- 2017年は100物件の受託を目指す

次期の重点施策② 成長投資・基盤強化

➤ 受託ビジネスのグローバルスタンダードを確立するために

✓ 米国の物件を購入

- 米国No.4のCubeSmartに管理委託、運営
- 目的：先進の海外市場の構造を分析し、
新たなノウハウを集積。
日本での受託ビジネスを強化し、
シェアを拡大
- 投資額：2016年実績 7.5億円
- 利回り：6% ※第2期工事計画中 増設後、投資利回り7%

CubeSmart(キューブスマート社)の概要

- 本社：ペンシルベニア州マルバーン
- 米国第4位の規模
- 全物件626物件、39万6千室のうち22%(153物件、8万6,000室)を受託で運営
- 米国のストレージ関連の上場REIT 6社の内の1社

次期の重点施策② 成長投資・基盤強化

米国CubeSmartに管理・運営を委託している保有物件



キューブスマートが管理する物件(一例)



航空写真



管理事務所(外観)



内部通路

保有物件の概要

- テキサス州カレッジステーション
- 計477室
(ストレージ361、パーキング(大型RV用)114、その他(オフィス、倉庫)2)
- 約1,100坪



敷地内の様子

次期の重点施策③ ストレージ事業強化

➤ マーケティングの強化

✓ データ分析に基づくマーケティング

- 営業活動のクラウド化、規格化
(セールスフォース、G Suite、サーフエス)
- 商品タイプ、価格の最適化
- 出店基準の明確化
- レベニューマネジメントによる募集活動の最適化

次期の重点施策③ ストレージ事業強化

➤ マーケティングの強化（続き）

✓ 看板営業の継続

- 未来への種まき
- 不動産オーナーとの関係強化
- 420以上の土地に設置（2016年12月末）



次期の重点施策④ その他のビジネス

➤ 底地ビジネス: 土地権利整備事業

- ✓ 土地オーナーより底地を購入
- ✓ タイミングを計って借地権者に売却
- ✓ 年率3%のリターン、売買益20%(1~2年後)
- ✓ 今後3年で投資60~80億円、売上総利益約20億円を見込む

新規ビジネス参入の条件

既存の投資家(資産家・不動産オーナー)
へのフォローに繋がるものを事業化

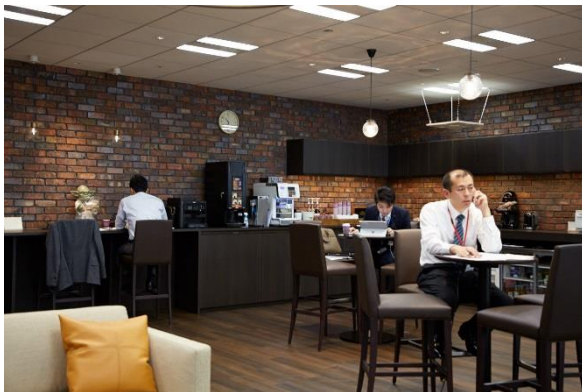
次期の重点施策⑤ 「エリアリンクの第3創成期」

➤ 本社オフィスを移転

- ✓ 2016年12月、秋葉原の新オフィスに移転

➤ 移転の狙い

- ✓ 目的を重視した、実践的・創造的な
仕事スタイルへシフト
- ✓ 少人数・最短時間で最大限の成果



ラウンジ(責任者専用)



カフェ



配当及び配当性向

配当性向30%を指標とする安定的な配当を継続

1株当たり配当金及び配当性向

	2015／12	2016／12	2017／12 (予想)
1株当たり配当金	3.9円	39円	40円
配当性向	30.9%	41.9%	36.3%

次期業績見通し

基幹のストレージ事業に代表される不動産運用サービスは
売上高が前期比17.2%増と順調に推移する見通し。
不動産再生・流動化サービスは底地の売買を中心に実施。

※ストレージ事業は以下のセグメント区分の「不動産運用サービス」に属します。

	2016年度		2017年度		前期比	
(単位: 百万円)	実績	(%)	予想	(%)	増減	増減率
売上高	16,908	(100.0)	19,447	(100.0)	2,539	15.0%
不動産運用サービス	15,820	—	18,547	—	2,726	17.2%
不動産再生・流動化サービス	1,087	—	900	—	△186	△17.2%
営業利益	1,935	(11.4)	2,254	(11.6)	337	16.5%
不動産運用サービス	2,735	—	2,968	—	233	8.5%
不動産再生・流動化サービス	246	—	352	—	106	43.2%
本部(消去及び全社)	△1,046	—	△1,066	—	△20	△2.0%
経常利益	1,968	(11.6)	2,220	(11.4)	251	12.8%
当期純利益	1,142	(6.8)	1,353	(7.0)	211	18.5%

Part-Ⅲ

成長の方程式

Business Model
(成長市場でNo.1)



Human Resource
(人材育成)



Management
(組織・事業)

市場の拡大が見込める
ストレージ事業の強化と
シェアNo.1

- ・土地付きストレージ
- ・受託事業

少数精鋭、
実践的でクリエイティブ
な仕事に注力

- ・エリアルリンクマスター
- ・泊まり込み研修 等

全部署が専門に特化し、
特徴ある日本一の
部署を目指す

欧米一流企業のマネジメントと
日本のマネジメントを融合



未来型理想企業

2025年に経常利益100億円、従業員200名
欧米と日本のマネジメントの長所を融合し、世界で展開

エリアリンクが提案、運営・管理、コンサルティング

成長事業 ストレージ事業

投資家・不動産オーナーのフォローのための事業

土地整備事業
(底地)

収益不動産の
保有・管理事業

エリアリンク
コンサルティング



投資家(資産家・不動産オーナー)・お客様の満足を最大化

基幹事業のストレージ事業[※]の売上高は年平均19.2%の成長
2019年のストレージ事業は売上高223億円、営業利益34億円
2025年には同事業の売上高658億円、営業利益104億円を達成する計画

※ストレージ事業は「ストレージ運用」及び「ストレージ流動化」を指します。

ストレージ事業の売上高、営業利益の見通し



中期経営計画：主要重点施策①

ストレージ市場シェア50%をめざして

➤ ブランドイメージの浸透

- ✓ 全物件に「ハローキティ」デザインの看板を設置
- ✓ LED看板の設置
- ✓ 高速道路の看板設置



➤ 受託ビジネスの拡大

- ✓ 他社のストレージの募集・管理を受託
- ✓ 手数料収入・シェアを獲得

➤ 海外ストレージの購入、ノウハウ集積

中期経営計画：主要重点施策②

- 「エリアリンクコンサルティング」の展開
 - ✓ 将来の流動化を見通した新商品を開発
- ストレージの販売事業を将来的にファンド化、リート化



- ✓ 2025年に経常利益100億円従業員200人
- ✓ 従業員1人当たりの経常利益5,000万円
の達成を目標に邁進
⇒ 効率的な経営を目指す

Exciting Company

感動とワクワク

世の中に便利さと楽しさと感動を提供する

Part- V

参考資料

(単位: 百万円)

	2011/12	変化率 (%)	2012/12	変化率 (%)	2013/12	変化率 (%)	2014/12	変化率 (%)	2015/12	変化率 (%)	2016/12
売上高	10,603	-4.5%	10,124	+21.1%	12,256	+47.8%	18,120	△5.2%	17,173	△1.5%	16,908
売上総利益	2,365	+11.2%	2,629	+26.8%	3,306	+31.9%	4,360	+16.3%	5,073	△6.0%	4,771
売上総利益率(%)	22.3	+3.5pt	26.0	+1.2pt	26.9	△2.8pt	24.1	△3.9pt	29.5	△1.3pt	28.2
販売費及び一般管理費	1,320	+10.9%	1,464	+24.9%	1,800	+16.3%	2,125	+13.7%	2,415	+17.4%	2,835
営業利益	1,044	+11.6%	1,165	+29.2%	1,505	+48.5%	2,235	+18.9%	2,657	△27.2%	1,935
営業利益率(%)	9.8	+1.7pt	11.5	+0.8pt	12.3	+0.0pt	12.3	+2.4pt	15.5	△4.1pt	11.4
経常利益	953	+12.8%	1,075	+33.3%	1,433	+45.6%	2,087	+17.0%	2,442	△19.4%	1,968
当期純利益	772	+22.7%	948	+42.0%	1,346	+14.4%	1,541	+1.0%	1,550	△26.3%	1,142
ROA(%)	4.3	+1.0pt	5.3	+1.2pt	6.5	+0.7pt	7.2	+0.8pt	8.0	△2.7pt	5.3
ROE(%)	8.0	+1.1pt	9.1	+2.5pt	11.6	+0.4pt	11.9	△0.8pt	11.0	△0.4pt	7.6
有利子負債	5,206	+6.5%	5,545	+41.3%	7,837	△35.1%	2,759	△52.5%	1,311	+265.6%	4,793
総資産	17,266	+7.8%	18,612	+23.7%	23,017	△15.1%	19,539	△1.2%	19,312	+23.2%	23,791
純資産	9,987	+9.5%	10,935	+12.3%	12,282	+10.0%	13,514	+8.3%	14,626	+4.5%	15,283
自己資本比率(%)	57.8	+1.0pt	58.8	△5.4pt	53.4	+15.8pt	69.2	+6.6pt	75.7	+6.6pt	64.2
1株当たり当期純利益 (円)※	62.9	+22.7%	77.2	+42.0%	109.7	+14.4%	125.5	+1.0%	126.3	△26.3%	93.06
1株当たり純資産額 (円)※	813.5	+9.5%	890.8	+12.3%	1,000.5	+10.0%	1,100.9	+5.7%	1,191.4	+4.5%	1,245.09
従業員数(人)	73	+12.3%	82	+19.5%	98	+8.2%	106	+16.0%	123	+1.6%	125

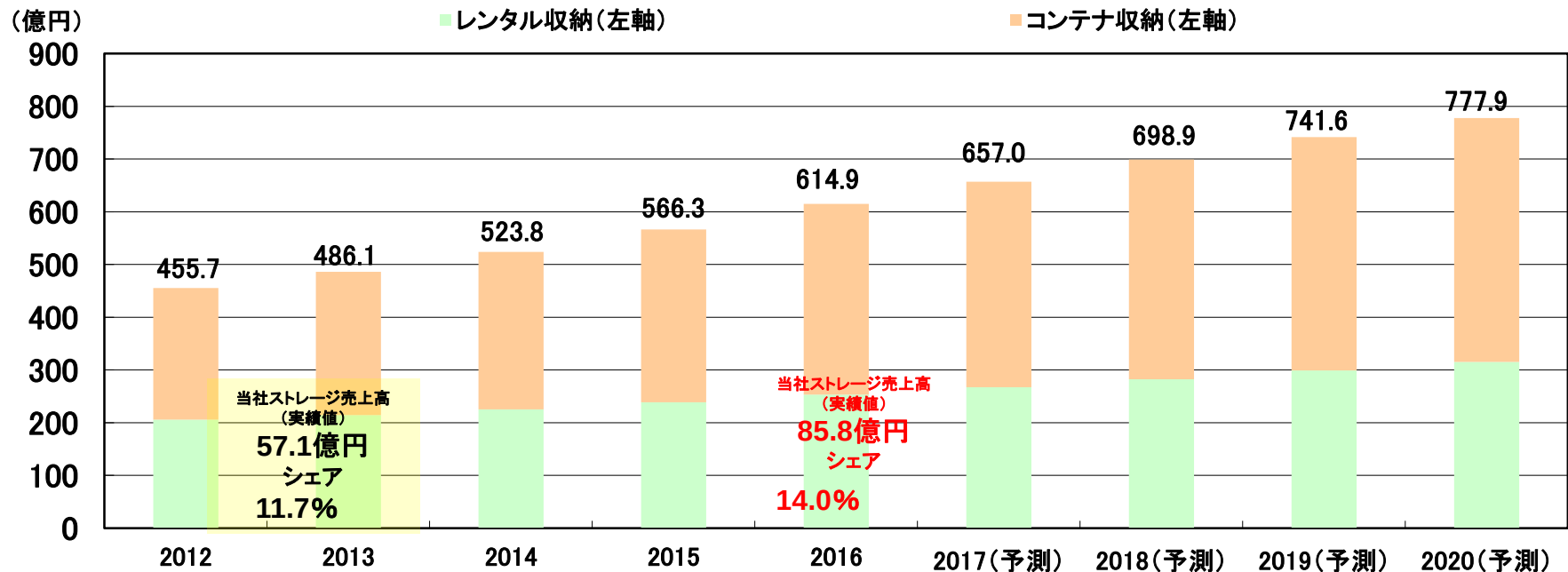
※ 2013年7月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を、2016年7月1日を効力発生日として普通株式10株を1株に併合する株式併合を行っており、2015年度以前の1株情報の数値は遡及修正しています。

日本のストレージ市場の展望

**2020年の国内ストレージ市場は777.9億円まで拡大
当社シェアは、14.0%とトップシェアを維持**

- 国内ストレージ 市場規模(2016年推定値) 614.9億円
- 当社ストレージ 売上高(2016年実績値) 85.8億円 ※ストレージ運用売上高
- 当社シェア(売上高) 14.0%(国内No.1)

収納ビジネスの市場規模の推計(全国)

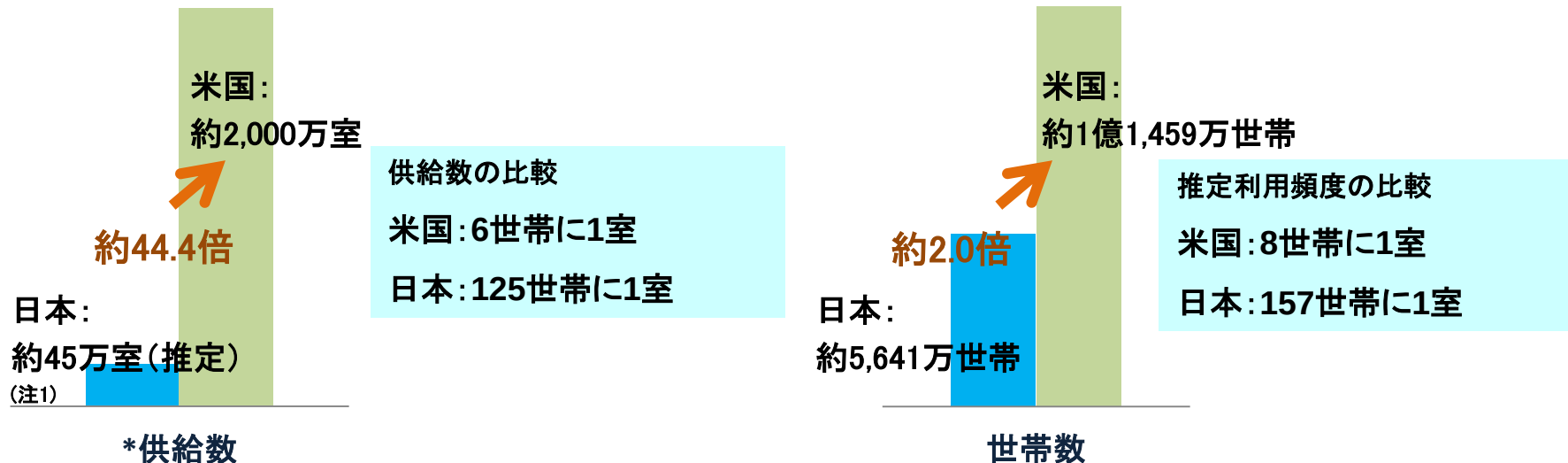


ストレージ事業①：市場規模予測

国内ストレージ市場は、将来、米国並みに拡大すると予想

- 世帯あたりの供給数は米国と比較し、20分の1以下。
- 米国は国内の市場規模の約40倍、約1.76兆円※の市場。
- 国内の潜在需要を発掘していき、市場の拡大を見込む。

米国と日本のデータ比較



日本の推定市場規模と供給数は2015年に当社独自に試算した数値です。(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: 矢野経済研究所『拡大する収納ビジネス市場の徹底調査』2016年版/全国版(国内) Self Storage Almanac 2015(米国)

※2011年の推定値 1ドル=80円換算(2011年平均)

ストレージ事業②: 競合の状況

■米セルフストレージ業界の上位3社（2015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	2,466	1,477,630*	7.4%
2	エクストラスペース	1,312	871,000	4.4%
3	U ホール	1,317	513,234	2.6%
4～10位		7,202	2,434,318	5.6%
上位10位合計		41,443	3,996,182	20.1%

参照: Self Storage Almanac 2016

* 非公開のため、2012年度の室数より試算

■米国シェア1位のパブリックストレージ社

1972年創業

S&P 500 及び FT Global 500 採用銘柄

●営業収益(Operating Revenue)

2,678億円(前年同期比10.8%増)

●当期純利益(Net income allocable to shareholders) 1,395億円(前年同期比 8.7%増)

参照: Annual Report2014より(1ドル=122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	1,208	63,391	14.5%
2位	A 社	1,045	50,460	11.5%
3位	B 社	50	30,244	6.9%
4位	C 社	327	18,124	4.1%
5位	D 社	276	11,969	2.7%
	全 体	9,479	437,814	100%

2階建て



複合1階建て



ゲート付き



1階建て

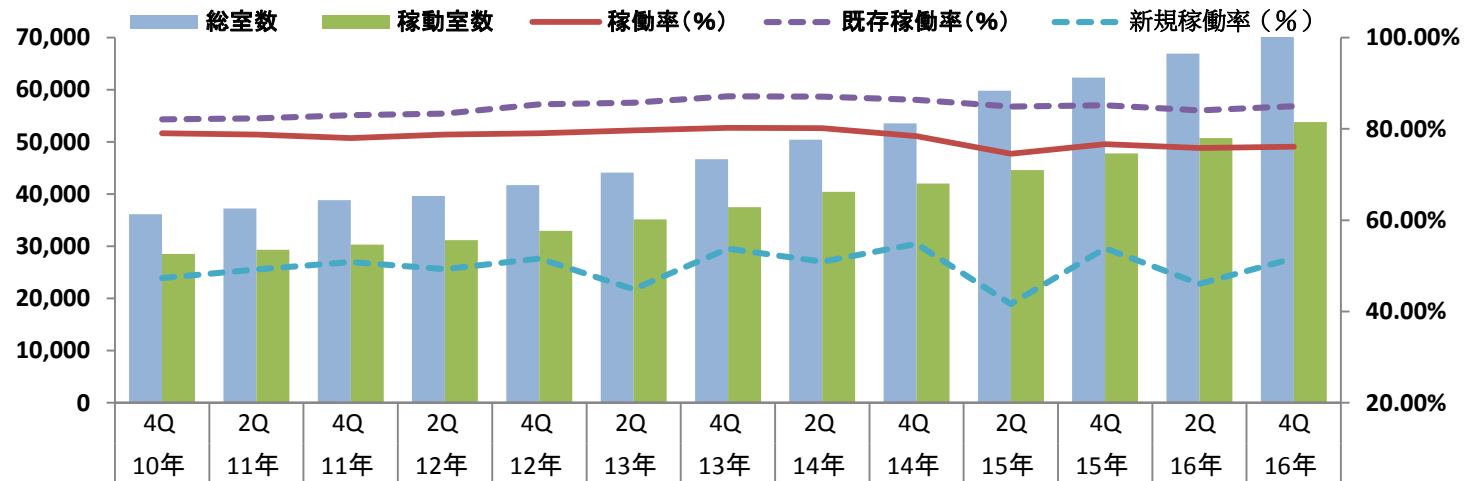


ストレージ事業③：総室数、稼働室数、稼働率の推移

出店加速もマーケティングの成果により稼働率は高水準を維持。

- ・2016年12月期は9,246室の出店と920室の撤退で前期末比8,326室の純増。
- ・2015年12月期は9,202室の出店と441室の撤退で前期末比8,761室の純増。

総室数、稼働室数、稼働率の推移



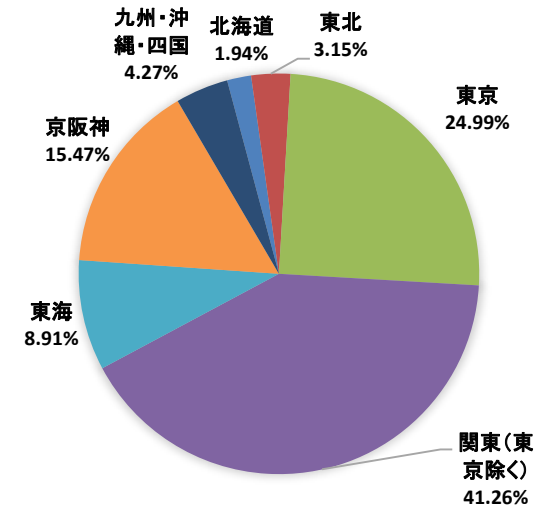
総室数	36,131	37,267	38,838	39,614	41,698	44,138	46,686	50,422	53,564	59,802	62,325	66,923	70,651
稼働室数	28,562	29,340	30,290	31,188	32,968	35,177	37,499	40,407	42,009	44,603	47,796	50,739	53,786
稼働率(%)	79.05%	78.73%	77.99%	78.73%	79.06%	79.70%	80.22%	80.14%	78.43%	74.58%	76.69%	75.82%	76.13%
既存稼働率(%)	82.11%	82.28%	83.00%	83.34%	85.41%	85.73%	87.15%	87.06%	86.36%	84.90%	85.19%	84.03%	84.97%
新規稼働率(%)	47.36%	49.20%	50.85%	49.30%	51.61%	44.86%	53.77%	50.90%	54.85%	41.63%	53.84%	46.04%	51.69%

ストレージ事業⑤：地域別出店状況

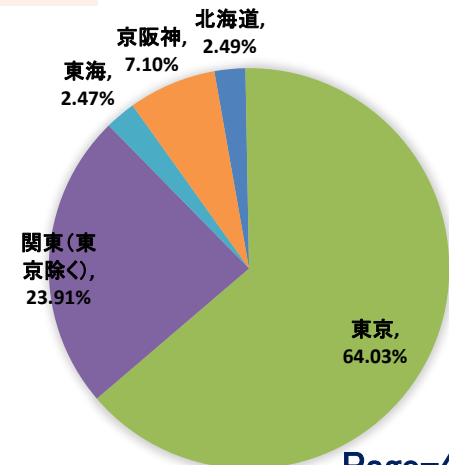
国内シェア50%をめざし、出店を加速

都道府県	コンテナ	トランク	合計	総室数に占める割合
北海道	1,044	422	1,466	2.07%
宮城	1,695	-	1,695	2.40%
茨城	571	-	571	0.81%
栃木	81	-	81	0.11%
群馬	165	-	165	0.23%
埼玉	7,043	914	7,957	11.26%
千葉	8,718	530	9,248	13.09%
東京	13,430	10,831	24,261	34.34%
神奈川	5,550	2,600	8,150	11.54%
山梨	45	-	45	0.06%
岐阜	521	-	521	0.74%
静岡	822	-	822	1.16%
愛知	3,297	367	3,664	5.19%
三重	148	50	198	0.28%
滋賀	66	-	66	0.09%
京都	1,059	152	1,211	1.71%
大阪	3,159	943	4,102	5.81%
兵庫	3,440	106	3,546	5.02%
奈良	560	-	560	0.79%
和歌山	27	-	27	0.04%
岡山	64	-	64	0.09%
香川	86	-	86	0.12%
福岡	1,551	-	1,551	2.20%
熊本	92	-	92	0.13%
大分	26	-	26	0.04%
鹿児島	372	-	372	0.53%
沖縄	104	-	104	0.15%
合計	53,736	16,915	70,651	100.00%

コンテナ



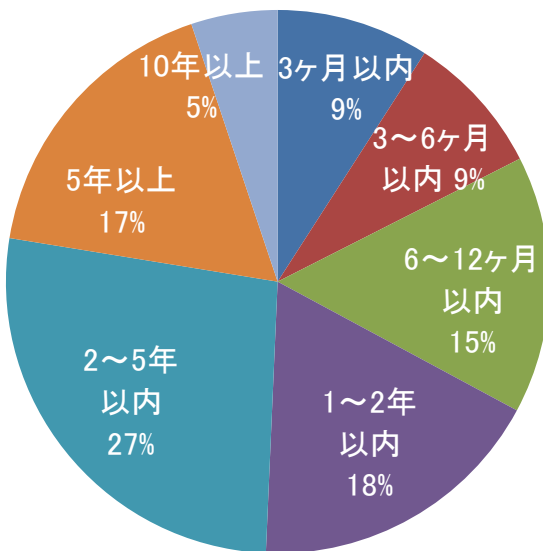
トランク



ストレージ事業⑤:ユーザー分析

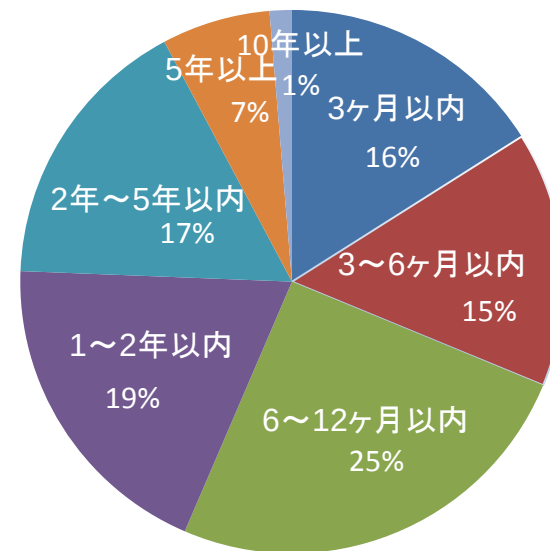
- 契約者の顧客の平均利用期間は3年2ヶ月 (2017年2月時点)
- 解約までの平均利用期間は1年8ヶ月 (2016年実績)
- 月額使用料平均はコンテナタイプ12,165円、トランクタイプ13,707円

契約者の利用期間の分布



※調査対象: 2017年2月時点で契約中の顧客

解約者の利用期間の分布



※調査対象: 2016年に解約した顧客

ストレージ展開例/屋外コンテナタイプ



江別市大麻桜木町(北海道)



仙台卸町東(宮城県)



三郷2(埼玉県)



和光5(埼玉県)



東府中(東京都)



日野・甲州街道(東京都)



小平3(東京都)



有明・豊洲・東雲(東京都)



東葛西(東京都)



四ツ木4(東京都)



東久留米2(東京都)



町田小山ヶ丘(東京都)



練馬谷原(東京都)



宇都宮城東(栃木県)



水戸3(茨城県)



保土ヶ谷法泉2(神奈川県)



浜松南浅田(静岡県)



尾張瀬戸駅前(愛知県)



和歌山松江北(和歌山県)



京都八幡(京都府)



大阪岸和田2(大阪府)



奈良佐保台(奈良県)



明石西2(兵庫県)



高松郷東町(香川県)

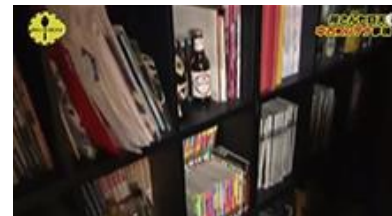
※ **NEW**
2015年、2016年新規出店現場



ストレージ展開例/屋外コンテナタイプ



10月8日のテレビ朝日「スーパーJチャンネル」で特集されました。



7月2日のNHK「所さん！大変ですよ」で紹介されました。

ストレージ展開例/屋内ビルインタイプ



上尾(埼玉県)



下落合(東京都)



橋本(東京都)



高円寺高架下2(東京都)



銀座2(東京都)



足立竹ノ塚2(東京都)



江戸川橋(東京都)



中十条(東京都)



東雲(東京都)



新宿四谷三丁目2(東京都)



南麻布(東京都)



飯田橋(東京都)



南馬込(東京都)



渋谷本町(東京都)



宮野木プレミア(千葉県)



横浜青葉台(神奈川県)



向ヶ丘遊園(神奈川県)



あざみ野(神奈川県)



名古屋東片端(愛知県)



京都伏見(京都府)



京都四条烏丸(京都府)



谷町4丁目(大阪府)



尼崎(兵庫県)



エントランスのセキュリティ

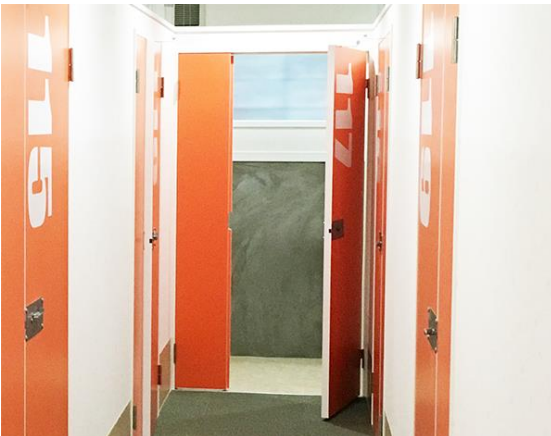
※ **NEW**
2015年、2016年新規出店現場



ハローストレージ船橋栄町 2015年8月オープン



ハローストレージ宮野木プレミア 2015年12月オープン



従来より間口が広いタイプのパーテーションを採用



ハローストレージ宮野木プレミア 室内の監視モニター



ハローストレージ宮野木プレミア
ハンドウォッシングエリア

ストレージ展開例/屋内まるごと一棟タイプ



上段左から
 ハローストレージ北上野
 ハローストレージ神田秋葉原3
 ハローストレージ門前仲町
 下段左から
 ハローストレージ雪が谷大塚
 ハローストレージ蕨
 ハローストレージ梶ヶ谷2

ストレージ展開例





確実な業績達成に向けた年間前倒しスケジュール

エリアリンク年間前倒しスケジュールで
それぞれの期間の注力ポイントを明確化。

上期

1月～6月 バッファ期間
予算達成早期化のため
のスタートダッシュ

- ✓ 全社一丸となった営業対策実施
- ✓ バッファチーム結成
- ✓ スtock事業の早期の物件取得・早期の出店

次期

7月～9月 リフレッシュ及び
種まき期間
がむしゃら期間及び
当期の種まき

- ✓ 営業リスト作成
- ✓ 重点的な物件メンテナンス
- ✓ コスト削減の効果
- ✓ C・Dランク物件の改善
- ✓ オーナー様へのフォロー体制強化
- ✓ 不動産オーナー様とのネットワーク強化
- ✓ 管理部門・事務方の業務簡素化

10月～12月 がむしゃら期間
翌年への貯金

翌年上期の
スタートダッシュの準備

主要物件例(一部)

物件名	所在地	用途	帳簿価額 (土地・建物) 単位:百万円
神田BMビル	東京都千代田区	店舗、事務所	986
銀座6丁目出井ビル	東京都中央区	店舗	879
神田共同ビル	東京都千代田区	事務所	841
テキサス州ストレージ	米国テキサス州	ストレージ	773
ベストイン近江八幡	滋賀県近江八幡市	ホテル	416
ベストイン鹿島	茨城県神栖市	ホテル	357
ベストイン魚津	富山県魚津市	ホテル	266
ベストイン八日市	滋賀県東近江市	ホテル	254
ハローストレージ町田	東京都町田市	ストレージ	246
ベストイン甲府	山梨県甲府市	ホテル	245
ハローストレージ調布	東京都調布市	ストレージ	230

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
TEL / 03-3526-8556 FAX / 03-3526-8577