



エリアルリンク株式会社

2015年12月期(第21期)

株主通信

証券コード 8914

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。



ストレージを基幹事業に、

いつも当社に温かいご支援を賜り、誠にありがとうございます。

2015年12月期の業績は上期に上方修正を行うなど、好調に推移しました。売上高は不動産再生・流動化サービスを縮小したことにより、当初計画通りの減収となりました。一方、基幹事業である不動産運用サービスにおけるストレージ事業の出店、運用が順調に推移した結果、利益は計画を上回る増益となりました。

当社は、レンタル収納スペースのトップブランド「ハローストレージ」に代表されるストレージ事業を基幹事業に据え、さらなるシェア拡大に向けた集中的な投資を継続する方針です。ストレージ事業では、競合他社との価格競争や商品及びサービスの差別化競争が厳しさを増しています。



「時代を読む」のご紹介

自身の実践を通じた経営スタンス・考えを「時代を読む」というコラムで2000年より毎月発行しております。「時代を読む」はホームページからもご覧いただけます。

<http://www.arealink.co.jp/seeahead/>

超安定高成長企業を目指します

このような環境の中、当社は営業支援システムの導入によりデータベースを活用した出店基準の明確化や商品タイプの適正化、そしてソフト面での差別化などのマーケティングの強化に取り組んでいきます。さらに、幅広い条件(立地・面積)での出店が可能な「2×4トランク」タイプでのストレージを郊外で展開し、ストレージ事業のさらなる基盤強化を図ります。また新規事業としては、貸会議室の出店拡大によりオフィス部門を強化するほか、比較的不動産市況の影響を受けにくい底地(土地整備事業)の借地権者への販売を積極的に進めていきます。

当社は「社員とその家族が幸せになる会社」だけが、何十年、何百年も続く、社会に必要とされる会社になれるという信念のもと、**社員の能力向上を仕組化した人材教育にも**

力を入れています。創業20周年を迎えるにあたり、今年から独立採算制を本格的に開始しました。既に導入している様々な取り組み・仕組みにも磨きをかけてさらなる進化を遂げられるよう努める決意です。そして、企業理念「世の中に便利さと楽しさと感動を提供する」のもと、**10年後にストレージの国内シェア50%、経常利益100億円を達成し、従業員数200人の少数精鋭のエリアリンクの実現を目指してまいります。**

今後とも株主の皆様のご理解とご支援をよろしくお願い申し上げます。

2016年3月

代表取締役

林 尚通

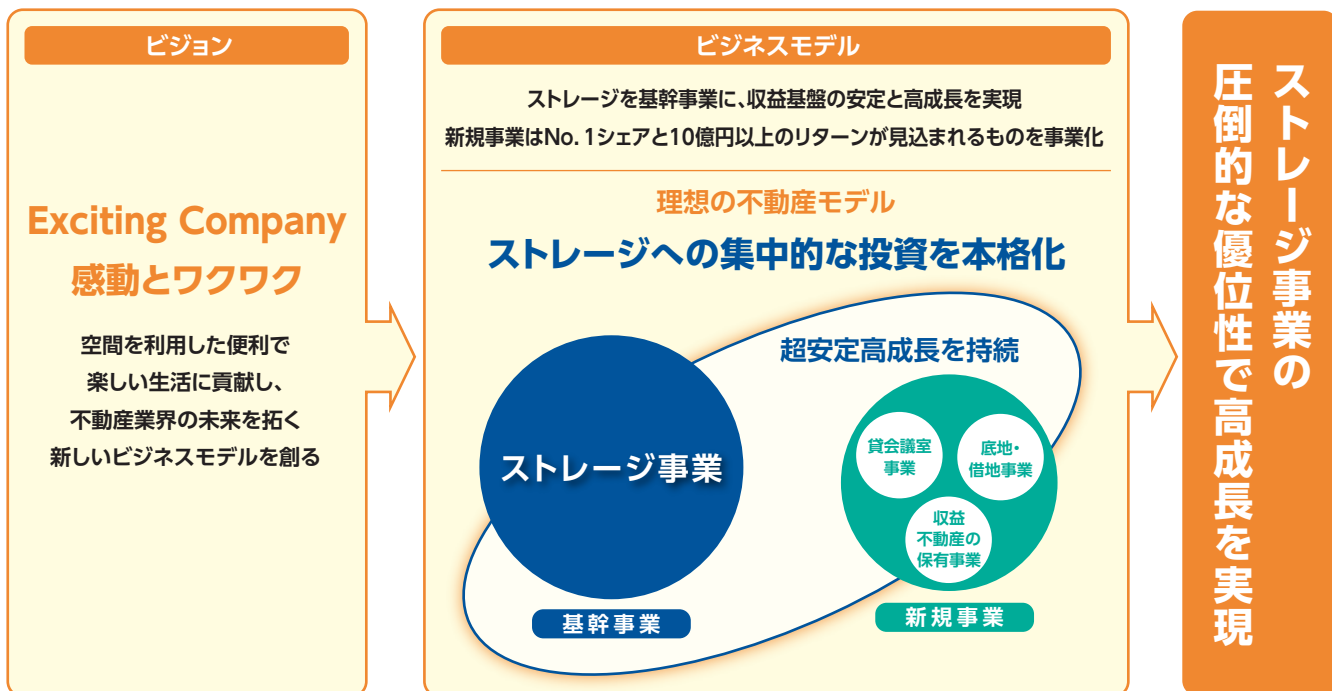


社内用 本「実践 愚直は一流に勝つ! 進化1」の発刊

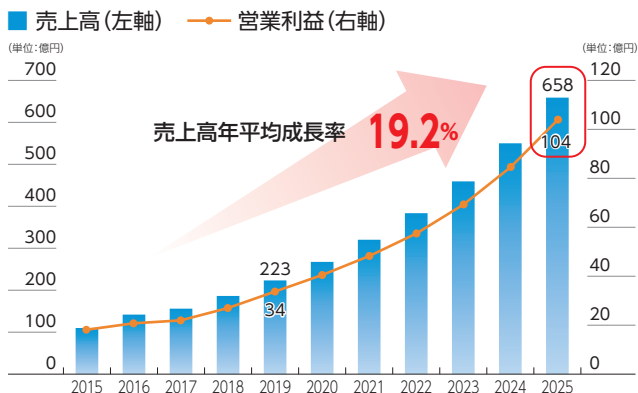
2015年12月、エリアリンクで実施している様々な社内制度・仕組みを紹介する社内向けの本が完成しました。入社2年目、3年目、10年目の3人の女性社員を抜擢して、プロジェクトとして進めてきた企画です。今後、「進化2」、「進化3」と当社の進化に応じて巻を重ねていく構想です。まだ道半ばではありますが、企業もそこで働く人材も、共に成長できる経営を目指してまいります。



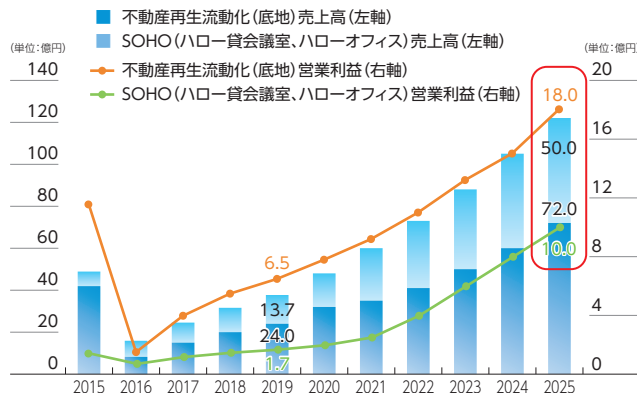
■ エリアリンクのビジョンと理想の不動産モデル



■ ストレージ事業の売上高、営業利益の見通し



■ 新規事業の売上高、営業利益の見通し



国内ストレージ市場シェア50%を目指して ビジネスモデルを進化させます

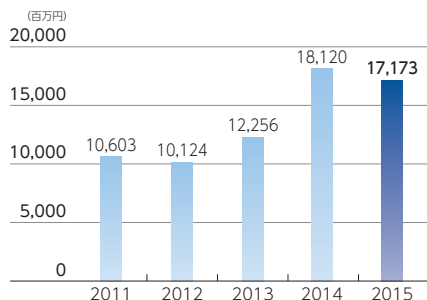
主要施策

- ブランドイメージの浸透に取り組みます。
 - LED看板の設置による認知度向上
- サービスの差別化を進めます。
 - システム化・web強化によるお客様の利便性向上
- 人材開発を推進します。
 - 独立採算で将来の経営者を育成
- 事業のシステム化に投資します。
 - 出店の精度を向上
- 今後数年かけて世界中から情報を収集：
海外ストレージを購入し、テストマーケティングをスタートします。
 - 北米、欧州、アジア市場の構造を分析し、今後の国内展開に活用
- 新機軸「エリアリンクコンサルティング」を展開します。
 - 将来的な事業化に向けて、「2×4トランク」などの新商品を開発

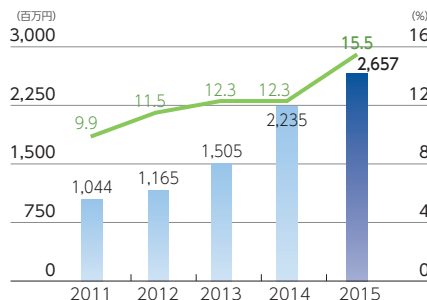
10年後には、経常利益**100億円**、従業員**200人**
従業員1人当たりの経常利益**5,000万円**の達成を目標に邁進

5カ年の推移

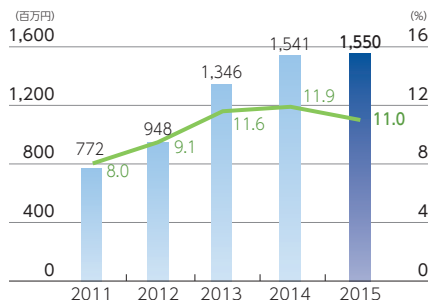
売上高



営業利益 (■)・営業利益率 (—)



当期純利益 (■)・ROE (—)



事業別売上構成 (2015年12月期)

●不動産運用サービス 129.8億円 (構成比76%)

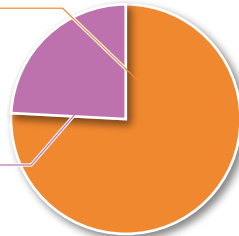
不動産運用サービスとは?

基幹事業であるレンタル収納スペース「ハローストレージ」や、収益不動産の保有、貸会議室の運営等、外部環境に左右されない安定的な事業展開を行っています。

●不動産再生・流動化サービス 41.9億円 (構成比24%)

不動産再生・流動化サービスとは?

当社が保有している不動産に小規模な改修を行うことで付加価値を加え、販売する事業です。不動産市況の変化に合わせた堅実な展開を目指します。



配当について

株主さまへの利益還元につきましては、当社の成長によるキャピタルゲインと配当によるインカムゲインの両面から行うことを念頭においています。2015年12月期は、各事業が順調に推移した結果、将来の事業拡大へ向けた必要な内部留保を行った上で、期初の1株当たり2.8円の配当予想を3.9円に上方修正しました。

1株当たり年間配当金

2014年12月期	2015年12月期	2016年12月期(予想)
3.6円	3.9円	3.3円

株式併合のお知らせ：
2016年7月1日をもって、2016年6月30日の最終の株主名簿に記載された株主様のご所有株式数10株につき1株の割合で併合します。

2015年12月期業績結果

経常利益が前期比17.0%増

	単位: 億円	前期比
売上高	171.7	5.2%減
不動産運用サービス	129.8	9.6%増
不動産再生・流動化サービス	41.9	33.2%減
営業利益	26.5	18.9%増
不動産運用サービス	23.7	4.9%増
不動産再生・流動化サービス	11.7	69.5%増
本部(消去及び全社)	△8.8	23.3%減
経常利益	24.4	17.0%増
当期純利益	15.5	0.6%増
1株当たり当期純利益(円)	12.63	0.6%増

ストレージ事業が順調に成長した一方、不動産再生・流動化サービスを縮小したことにより、売上高は当初計画通り減収となりましたが、利益は計画を上回り順調に推移しました。

2016年12月期業績予想

2016年12月期は不動産売買を控えるため、減収減益の見通し

	単位: 億円	前期比
売上高	168.0	2.1%減
不動産運用サービス	159.8	23.1%増
不動産再生・流動化サービス	8.2	80.4%減
営業利益	16.7	36.9%減
不動産運用サービス	24.9	5.1%増
不動産再生・流動化サービス	1.5	86.9%減
本部(消去及び全社)	△9.7	9.6%減
経常利益	16.5	32.4%減
当期純利益	10.9	29.6%減
1株当たり当期純利益(円)	8.89	29.6%減

全ての資源をストレージに集中する結果、一見売上と利益は鈍化して見えますが、ストレージ事業は着実に成長させ、5年後に投資を回収することを目指します。

■ ハローストレージの全国展開と出店の加速

●総室数62,325室、1,147拠点を運営中(2015年12月末)です。

●2015年売上シェアは**13.9%**です。 **国内シェアNo.1**※

●47都道府県中、赤文字の24の都道府県に出店しています。
(2016年3月時点)

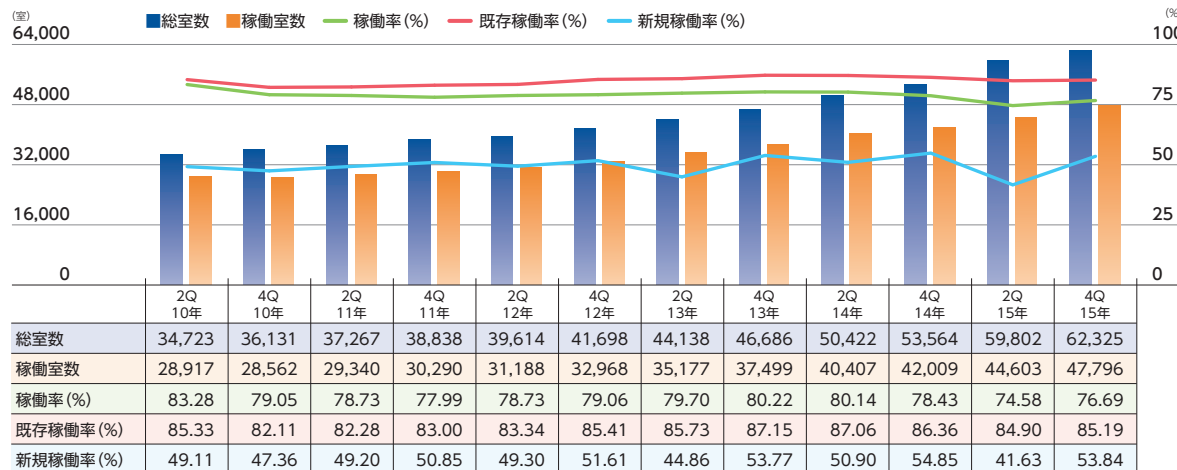
※矢野経済研究所「拡大する収納ビジネス市場の徹底調査」2013年版/全国版(国内)より

👉…営業拠点を開設した都府県 ※宮城は2015年2月、静岡は10月開設。



■ ストレージ事業の総室数、稼働室数、稼働率の推移

2015年度は、2014年12月期末と比較して8,761室のストレージが増加しました。出店を加速しましたが、稼働率は高水準を維持しました。また、静岡県などの出店・募集に特化した地域の営業拠点の開設により、さらにスピーディーな出店を可能にする体制を整えました。



※1 稼働率は、新規出店の室数を含めています。

※2 オープンから2年以上経たものは「既存」、2年未満は「新規」と区分しています。

News
Flash



2×4工法(木造)の1棟丸ごとストレージ!「ハローストレージ船橋栄町」オープン

2015年8月、レンタル収納スペース「ハローストレージ船橋栄町」(千葉県船橋市)をオープンしました。

従来、郊外エリアでのハローストレージは、屋外コンテナタイプの展開がほとんどで、空調を完備した屋内トランクタイプ

の展開は限られていました。「ハローストレージ船橋栄町」は、郊外エリアで空調完備の屋内トランクタイプ専用の建物として建築し、従来のコンテナタイプと比較して女性や高齢者が利用しやすい仕様となっています。

昨今、建築費が高騰しているなかでも、比較的成本が安定している2×4工法(木造)を採用することで、建築費を抑え、リーズナブルな使用料の収納スペースをご提供します。

「2×4トランク」がもたらす不動産オーナーのメリット



郊外に土地を持つ不動産オーナーの、賃貸住宅に代わる新たな資産運用の手段に



ハローストレージ船橋栄町 2015年8月オープン

物件データ

ハローストレージ船橋栄町

住所: 千葉県船橋市栄町1-20

全2フロア75室 0.7帖4,800円~8帖42,000円

News
Flash



看板営業の推進

当社は不動産オーナーの方々にストレージでの土地の有効活用を提案するため、かねてより看板営業を実施してきました。遊休地や駐車場にエリアリンクの看板を設置させていただくことをきっかけに、相続対策や資産運用などの提案を通じて、不動産オーナーの方々との関係強化を図っています。これは未来への種まきとなるエリアリンク独自のマーケティング手法です。2015年12月末現在で、既に200件以上の土地に看板を設置しています。



看板営業の展開事例



「ハローストレージ」サービスが充実～「ハロー安心保証パック」スタート

レンタル収納スペースのハローストレージの付帯サービスとして、2015年7月に万が一のトラブルに備える「ハロー安心保証パック」をスタートさせました。本サービスは月額324円(4帖以上は432円)をお支払いいただくことで、紛失に伴う鍵やセキュリティ

カードの再発行のほか、警備会社による緊急出動、解約後の原状回復費用を保証の対象とし、すべてのサポートを無料でご提供するサービスです。今後も付帯サービスを充実させることで、さらなる顧客満足度の向上を図ってまいります。



実費の負担

鍵の再発行、鍵の紛失による緊急出動、室内の汚れ・傷の原状回復などの費用は原則実費自己負担。

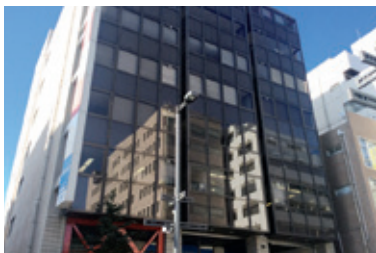
ハロー安心保証パック

月額324円(4帖以上432円)のハロー安心保証パックの利用で年3回までの対応が無料になる。



埼玉県大宮エリアに初の「ハロー貸会議室大宮東口」オープン

2016年2月、埼玉県さいたま市に「ハロー貸会議室大宮東口」がオープンしました。大宮駅東口から徒歩3分とアクセスが良く、141名用の大型会議室は、セミナー・研修・説明会等、多岐にわたりご利用いただけます。



「ハロー貸会議室大宮東口」のテナントビル(左)と大型会議室



社員教育「泊まり込み研修」の実施でビジョンを共有

当社は社員教育の一環として、2014年より「泊まり込み研修」を実施してきました。2015年3月からは自社の研修所兼保養所「Re:熱海(り・あたみ)」で開催しています。近年、自社で研修所や保養所を保有する企業は減っていますが、当社では「泊まり込み研修」をより意味のあるものにしていくために専用施設を開設し、人材育成に投資しています。



「泊まり込み研修」でのディスカッション



熱海にある自社研修所兼保養所「Re:熱海」

ストレージ事業のさらなる成長に向けて開発した「2×4トランク」タイプ — 「ハローストレージ宮野木プレミアム」レポート —

2015年12月下旬、2棟目の2×4トランク「ハローストレージ宮野木プレミアム」を千葉県千葉市稲毛区にオープンしました。1棟目の「ハローストレージ船橋栄町」より、さらに進化した設備を誇る新しいタイプのハローストレージです。今後もこうした当社独自のストレージ商品・サービスの開発を通じて、他社との差別化とブランド力の強化、そしてお客様の利便性の向上を図ってまいります。

「ハローストレージ宮野木プレミアム」の特徴をご紹介します。



POINT 1 外観 住宅街にもマッチする店舗のようなデザインが特徴です。



POINT 2 セキュリティ
女性にも安心して使ってもらえるよう、エントランス目の前には、施設内の様子が分かるようなモニターを完備しています。



POINT 3 ワイドなドア幅

パーテーションもオリジナル仕様です。従来の物件より幅がワイドな観音開きのドアを採用。なかにはドア幅1.2mの部屋もあり、使いやすさが向上しています。



POINT 4 ハンドウォッシングエリア

片づけをしていると手が汚れることもあります。お客様に気持ちよくご利用いただけるよう、今回、初めて水回りの設備を用意しました。また、写真左手の壁紙のようにアクセントクロスを用い、お洒落で明るい室内にしました。



POINT 5 2階通路

2階には窓があり、外とのつながりを感じられるような設計になっています。開閉はできませんが、閉塞感のある空間ではないため、女性でも怖い思いをせずに使うことができます。

物件データ **ハローストレージ宮野木プレミアム**

住所：千葉県千葉市稲毛区宮野木町995-19 アクセス：JR総武本線 稲毛駅 車で12分

全55室 0.5帖(2階)4,200円～5.5帖(1階)35,000円

株式の状況

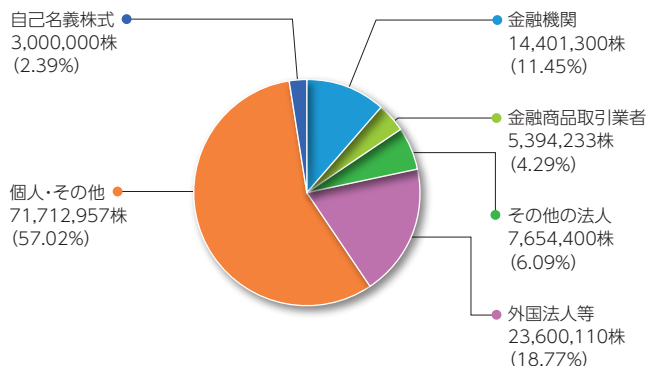
発行済株式総数	125,763,000株
株主数	9,006名

大株主

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
林 尚道	28,136,600	22.91
GOLDMAN SACHS & CO. REG	6,980,795	5.68
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	4,733,900	3.85
資産管理サービス信託銀行株式会社	3,644,800	2.96
野村信託銀行株式会社	2,975,500	2.42
株式会社アミックス	2,500,000	2.03
株式会社SBI証券	2,310,500	1.88
株式会社新居浜鉄工所	2,000,000	1.62
エリアリンク取引先持株会	1,992,800	1.62
小川 秀男	1,612,800	1.31

(注) 1. 当社は自己株式3,000,000株を保有しておりますが、上記大株主から除外しております。
2. 持株比率は、自己株式3,000,000株を控除して計算しております。

所有者別株式分布状況



2015年度の株価の動向

高値(2015年 7月24日)	173円
安値(2015年 2月16日)	112円
終値(2015年12月30日)	144円

株主メモ

決算期日	12月
定時株主総会	毎年3月
配当金支払株主確定日	毎年12月末
株主名簿管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
公告(公告方法)	当会社の公告方法は電子公告としております。 但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。 (公告を掲載するホームページアドレス) http://www.arealink.co.jp/
上場証券取引所	東京証券取引所マザーズ
証券コード	8914

IR通信

機関投資家・証券アナリスト向け決算説明会を半期に一度開催しています。決算概要の説明の他、社長の林より直接成長戦略を訴求するものです。直近の決算説明会の様子は動画でもご覧いただけます。また、当日のプレゼンテーション資料も当社IRサイトで公開されています。

IRお問い合わせ先 **管理本部IR広報 03-5577-9250**



2015年12月期決算説明会の様子

会社名	エリアルリンク株式会社（Arealink Co.,Ltd.）		
本社所在地	〒101-0052 東京都千代田区神田小川町3-1		
設立	平成7年4月		
資本金	5,568,222千円		
従業員数	123名（役員、臨時従業員、派遣社員を除く）（2015年12月31日現在）		
決算期	12月		
役員（2016年3月24日現在）	代表取締役社長	林	尚道
	取締役	栗野	和城
	取締役	大滝	保晃
	取締役	若杉	昌平
	取締役	鈴木	貴佳
	社外取締役	古山	和宏
	常勤監査役（社外監査役）	小島	秀人
	社外監査役	田村	宏次
	社外監査役	園田	康博

ホームページのご案内



URL. <http://www.arealink.co.jp>

当社IRサイトでは、企業活動全般にわたる最新の情報を提供しております。また、メールアドレスをご登録いただいた方に随時情報配信を行っております。是非ご覧ください。

●IRメール登録先

<http://www.arealink.co.jp/ir/mail.html>

