



エリアルリンク株式会社

2016年12月期(第22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、超安

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。

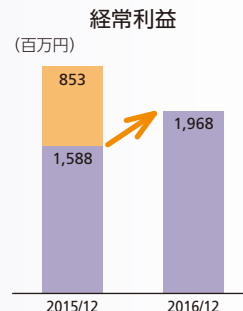
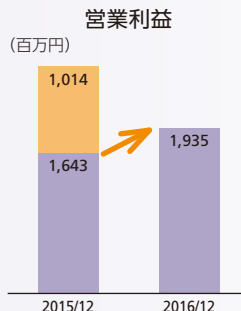
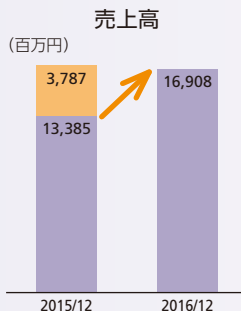
2016年12月期の業績は、前年対比では減収減益となりましたが、期初発表予算に対しては予算を上回る結果となりました。減収減益の要因としては、2014年、2015年は不動産再生・流動化サービスにおいて、収益不動産の売却を積極的に行ったことにより、一過性の収益が上がっている一方で、当期は基幹事業に資源を集中したことによるものです。基幹事業のレンタル収納スペースのトップブランド「ハローストレージ」を含めた不動産運用サービスに関しては、継続的に増収増益を確保しており順調に成長しています。

当社は、ストレージ国内シェア50%の実現へ向けてストレージ事業への集中的な投資を継続していく方針です。2016年12月末時点の当社のストレージ管理室数は70,651室と、前期末より8,326室増加する等順調に拡大していますが、競合他社との価格競争や商品およびサービスの差別化競争も厳しさを増しています。このような環境の中、当社は

2016年12月期の概況

収益物件の売却を除けば、増収増益

■ 収益不動産の売却



定高成長企業を目指します

2016年5月、将来のシェア拡大に向け、他社のストレージ物件の募集・保証業務を代行する受託ビジネスをスタートさせました。さらに、受託ビジネスの一層の進化に向けた取り組みとして、ストレージ先進国の米国で物件を購入し、先進のノウハウの集積を図っています。また同年6月、人気キャラクター「ハローキティ」とのコラボレーション物件の展開をスタートし、8月には「ハローキティ」を配した2×4タイプのハローストレージをオープンしました。引き続き、商品力の向上とさらなるブランド力の強化を図り、エンドユーザーの需要の喚起や認知度アップ、出店スピードの加速と精度の向上を目指し、効率的な出店・募集の体制を強化してまいります。

その他にも、既存の資産家・不動産オーナーに対するサービス拡大の一環として、比較的不動産市況の影響を受けにくい底地ビジネス(土地権利整備事業)を一層強化していきます。

当社は2015年4月に創業20周年を迎えました。私はこの20年間に3つの創成期に区分しています。第1の創成期は東

証マザーズ上場を果たした創業後の数年間、第2の創成期はリーマンショック後の事業変革と社内改革を進めてきた数年間です。そして今、第3の創成期がスタートしたと考えています。当社は「**2025年に従業員200人の少数精鋭で、経常利益100億円を達成する**」という高い目標を掲げていますが、その達成のためには頭脳労働型のワークスタイルへの変革が不可欠です。そこで、会社全体の生産効率を高めることを目的に、2016年12月に秋葉原に本社オフィスと営業拠点を集約・移転しました。これからも企業理念「世の中に便利さと楽しさと感動を提供する」のもと、社会課題に目を向けた新たな発想で、次なるビジネスチャンスを生み出していきます。

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。

2017年3月

代表取締役

林 尚通



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>



● 「時代を読む」のご紹介

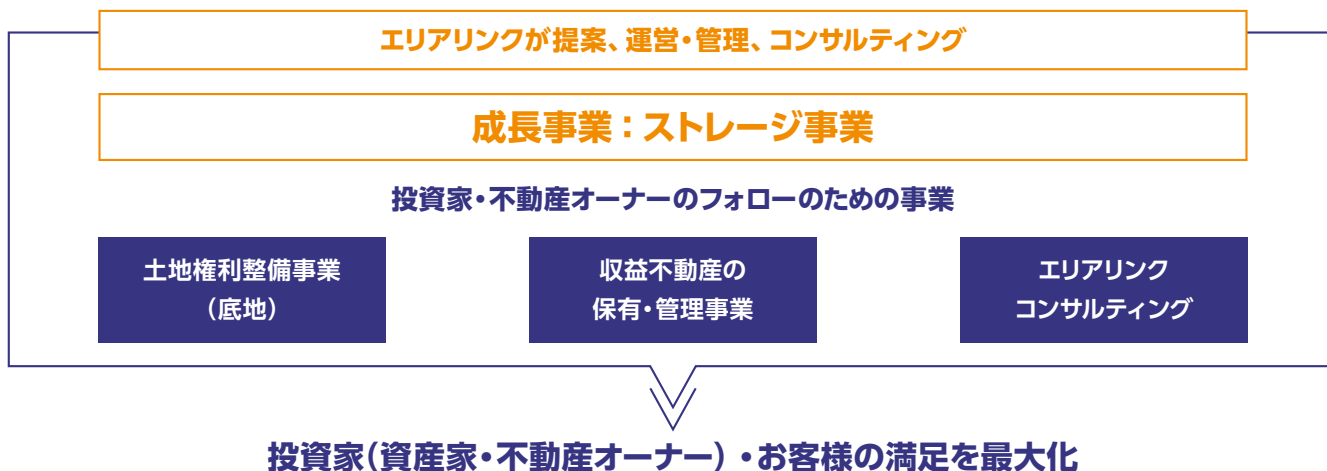
<http://www.arealink.co.jp/seeahead/>

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。

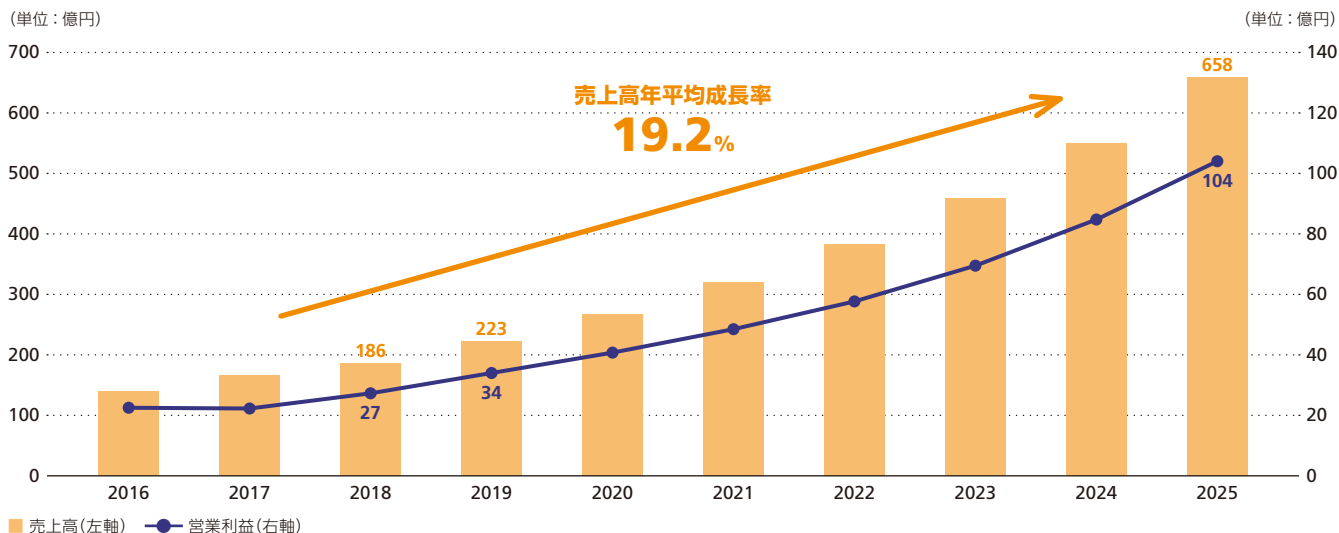
エリアリンクのビジネスモデル／中長期成長の見通し

■ エリアリンクの理想の不動産モデル

ニッチトップのストレージ事業で高成長を実現



■ ストレージ事業の売上高、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



重点施策

ブランド力の向上に取り組みます。

- 「ハローストレージ」×「ハローキティ」コラボ物件の展開

国内ストレージ市場シェア50%を確かなものとします。

- 高いブランド力のもと、新ビジネス「受託事業」をスタート
- 受託ビジネスの進化を目的としてストレージを取得し、海外ノウハウの吸収に向けた投資を推進

成長投資・基盤強化で成長力を強化します。

- 新商品「2×4トランク」(木造) など土地付きストレージを展開

出店と募集の強化と効率の向上を図ります。

- 業務効率、サービス向上のためのシステム投資
- 看板営業の展開を拡大

投資家・不動産オーナーのフォローのための事業を育成・強化します。

- 土地権利整備事業(底地) の育成



**2025年には、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**

業績の概要

■ 事業別売上構成 (2016年12月期)

● **不動産運用サービス** 158.2億円 (構成比94%)

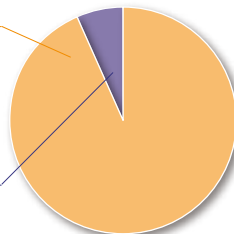
不動産運用サービスとは？

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** 10.9億円 (構成比6%)

不動産再生・流動化サービスとは？

既存の投資家(資産家・不動産オーナー)へのフォローの一環として、権利関係が複雑な借地権・底地の問題解決に取り組みます。不動産市況の変化に左右されにくい分野で着実な事業展開を行っています。



配当について

株主様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。**2016年12月期は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33円の配当予想を39円に上方修正しました。**

1株当たり年間配当金

2015年12月期	2016年12月期	2017年12月期(予想)
3.9円	39.0円	40.0円

株式会社のお知らせ：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した。

■ 2016年12月期業績結果

不動産売買を控えたため、計画通り減収減益

	単位：億円	前期比
売上高	169.1	1.5%減
不動産運用サービス	158.2	21.9%増
不動産再生・流動化サービス	10.9	74.1%減
営業利益	19.4	27.2%減
不動産運用サービス	27.4	15.1%増
不動産再生・流動化サービス	2.5	79.0%減
消去及び全社	△10.5	—
経常利益	19.7	19.4%減
当期純利益	11.4	26.3%減
1株当たり当期純利益(円)	93.06	26.3%減

ストレージ事業が順調に成長した一方、不動産再生・流動化サービスを大幅に縮小したことにより、当初計画通り減収減益となりましたが、収益不動産の売却を除くと実質増収増益となりました。

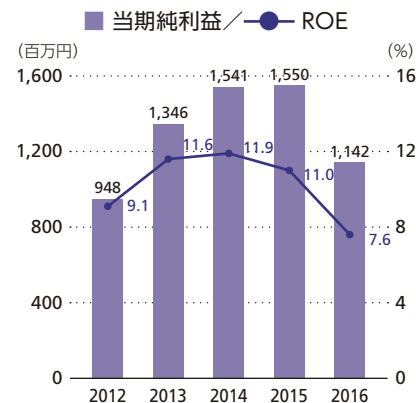
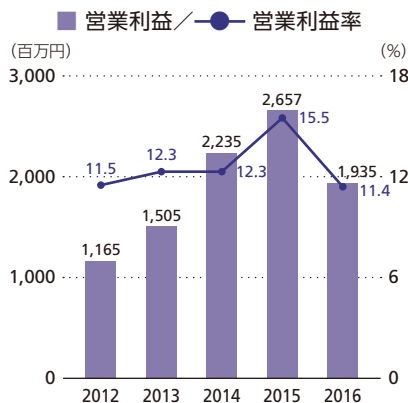
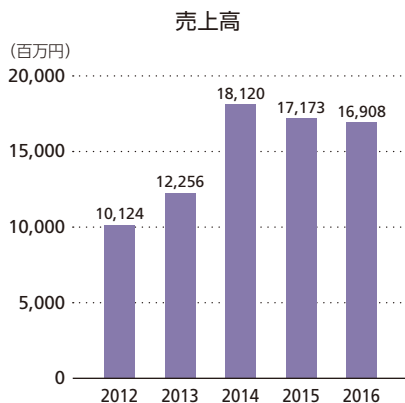
■ 2017年12月期業績予想

ストレージ事業に集中し、二桁増収増益の見通し

	単位：億円	前期比
売上高	194.5	15.0%増
不動産運用サービス	185.5	17.2%増
不動産再生・流動化サービス	9.0	17.2%減
営業利益	22.5	16.5%増
不動産運用サービス	29.7	8.5%増
不動産再生・流動化サービス	3.5	43.2%増
消去及び全社	△10.7	—
経常利益	22.2	12.8%増
当期純利益	13.5	18.5%増
1株当たり当期純利益(円)	110.31	18.5%増

全ての資源をストレージに集中させ、二桁の増収増益を見込んでいます。

■ 5カ年の推移

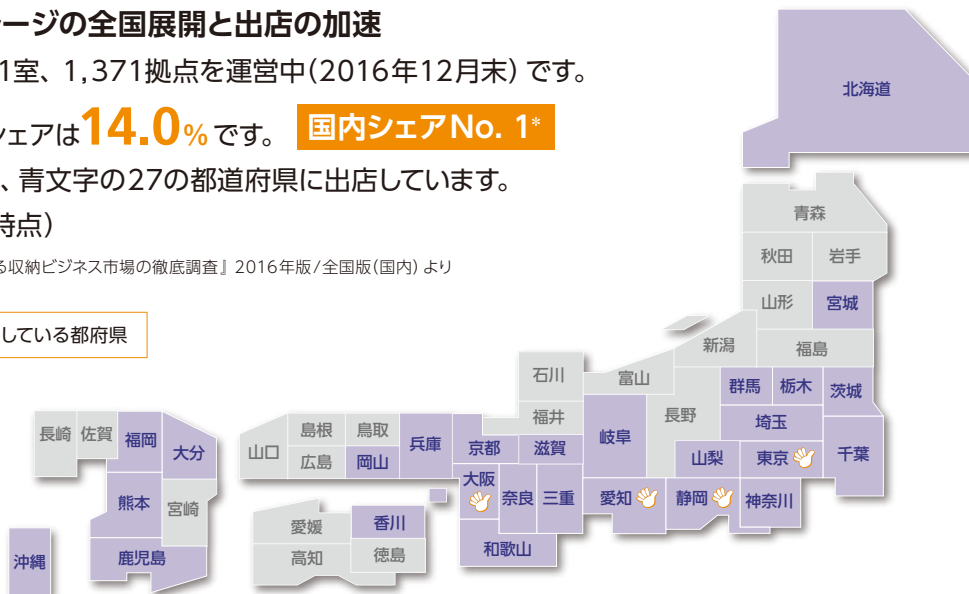


■ ハローストレージの全国展開と出店の加速

- 総室数70,651室、1,371拠点を運営中(2016年12月末)です。
- 2016年売上シェアは**14.0%**です。 **国内シェアNo. 1***
- 47都道府県中、青文字の27の都道府県に出店しています。
(2016年3月時点)

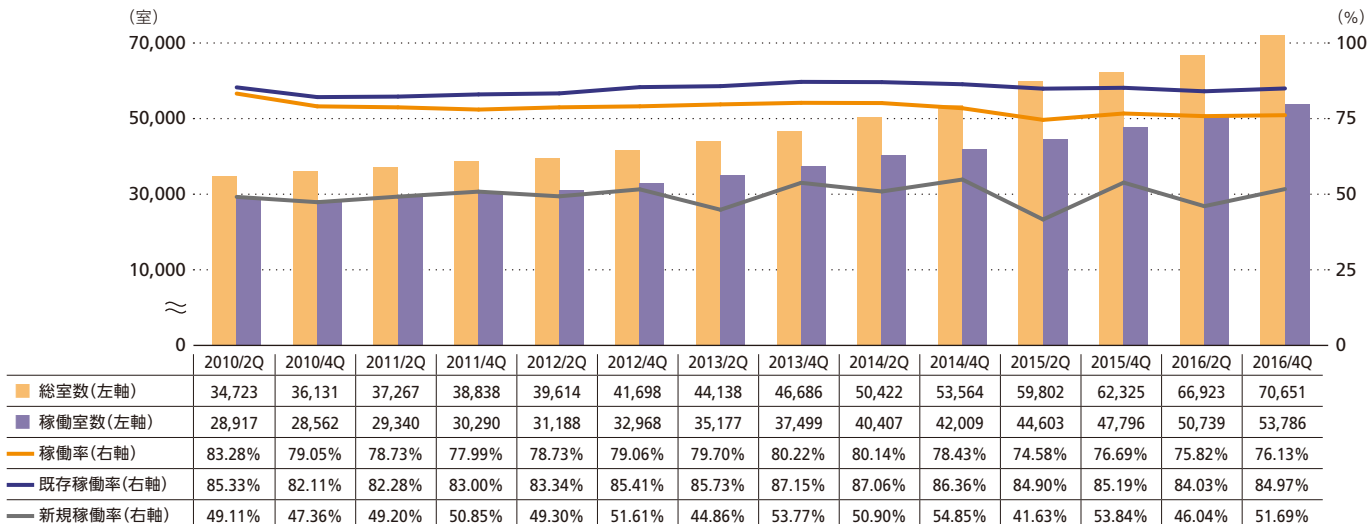
*矢野経済研究所『拡大する収納ビジネス市場の徹底調査』2016年版/全国版(国内)より

：営業拠点を開設している都府県



■ ストレージ事業の総室数、稼働室数、稼働率の推移

2016年度は、2015年12月期末と比較して8,326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。



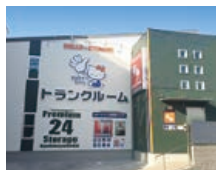
News
Flash



「ハローストレージ」×「ハローキティ」コラボ物件の展開

2016年6月、当社は「ハローストレージ」と人気キャラクター「ハローキティ」のコラボレーション物件の展開に向け、株式会社サンリオとライセンス契約を締結しました。

ハローストレージでは、2015年より女性をターゲットとした物件作りを進めており、安心・安全に配慮して設計された2×4トランクなどの新商品を開発してきました。その一環として、幅広い年代に愛される「ハローキティ」とのコラボ物件を展開することにより、利用者だけではなく近隣住民の方々からも親しまれるような商品をご提供していきます。



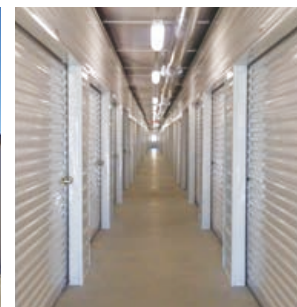
News
Flash



ストレージの受託ビジネスを本格的にスタート

ストレージ事業国内No.1企業としての当社のブランド力を生かして、2016年より他社物件の募集を代行する受託ビジネスを開始しました。新規開拓の専門チームを設置し、2017年は100物件の受託をめざします。さらに、受託ビジネスの一層の進化に向けた取り組みとして、ストレージ先進国の米国で物件を購入しました。購入した物件は、米国ストレージ市場第4位*のキューブスマート社 (CubeSmart) に管理を委託し、その運営を委ねています。新たなノウハウを集積することにより、日本での受託ビジネスの強化とシェアの拡大を図ります。

*出典：Self-Storage Almanac 2016より



米国CubeSmartに管理を委託している保有物件(テキサス州)

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、39万6,000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REIT6社のうちの1社

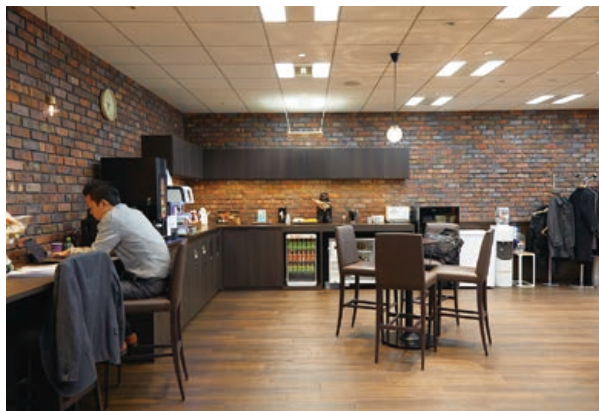
保有物件の概要

- 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

本社オフィスを移転～「頭脳労働型」ワークスタイルへの変革

2016年12月、秋葉原の新オフィスに移転しました。新オフィスにはさまざまな狙いと遊び心が散りばめられています。当社は第3の創成期を新オフィスでスタートさせることにより、

実践的・創造的な「頭脳労働型」のワークスタイルへの変革と、少人数・最短時間で最大限の成果を上げることを目指していきます。



ラウンジ

責任者専用のエリアです。リラックスを促しつつも、責任者が頭を使う仕事に専念できるスペースにしています。一般社員が仕事をする執務エリアとラウンジは壁で隔てられており、ラウンジから部下やスタッフに指示をだし、責任者はプレーンとして業務を進められるような働き方を狙っています。



カフェ

社員全員が使える場所です。ポップな色使いの家具を配置し、眺望も楽しめるようなレイアウトにしています。気分や発想を切り替えたいときにこのエリアを積極的に使うように促し、全社的な「頭脳労働型」ワークスタイルへの変革を実現していきます。



受付エントランス

2.3m×4.1mの大きな液晶画面を設置しました。季節にあわせて、オーロラやハワイの海など世界各地の映像を流し、臨場感が溢れる演出でお客様をお迎えします。また、軽い打合せができるようなリゾート風の家具も設置しており、社員に場所と時間にとらわれず働く感覚を疑似体験してもらうことを狙っています。

ハローストレージによろこ

新タイプの土地付きストレージの開発

— 「ハローストレージ埼玉・東越谷プレミア」レポート —

当社は将来の流動化（ファンド・リート）をにらみ、2×4トランク、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し、稼働率が一定の程度に上昇したタイミングで投資家に売却しています。本サービスにより、立地や面積など幅広い条件に対応した出店が可能となるほか、エンドユーザー層の拡大も見込めます。その一環として、2016年8月、土地付きタイプの2×4工法の屋内型トランクルーム「ハローストレージ埼玉・東越谷プレミア」をオープンしました。土地付きタイプのストレージはハローストレージ専用に建物が設計され、利便性やデザイン性の向上も図られています。

「ハローストレージ埼玉・東越谷プレミア」の特徴をご紹介します。



POINT ① 外観 土地付きタイプのストレージでは、ハローストレージ専用に建物が設計されています。なかでも2×4タイプのストレージは、都心型と郊外型の中間に位置づけられ、住宅街の景色にも溶け込む外観デザインが特徴です。



POINT ② セキュリティ完備

安心してご利用いただけるよう、エントランスは警備会社によるセキュリティを完備したほか、施設内の様子が分かる防犯カメラを設置しています。



POINT ③ ワイドなドア幅とデザイン

さまざまなサイズのお部屋を取りそろえています。ドアのデザイン・幅ともエリアルリンクのオリジナル仕様です。



POINT ④ ハンドウォッシングエリア

お客様に気持ちよくご利用いただけるよう、水回りの設備を整えています。



POINT ⑤ 台車コーナー

収納物のスムーズな搬入をサポートする専用の台車を備えています。

物件
データ

ハローストレージ埼玉・東越谷プレミア

住所：埼玉県越谷市東越谷4-29-18 アクセス：東武スカイツリー 北越谷駅 車で8分

全42室 0.8帖(2階) 4,100円～8.5帖(1階) 47,300円 (2017年3月現在)

株式情報

(2016年12月31日現在)

株式の状況

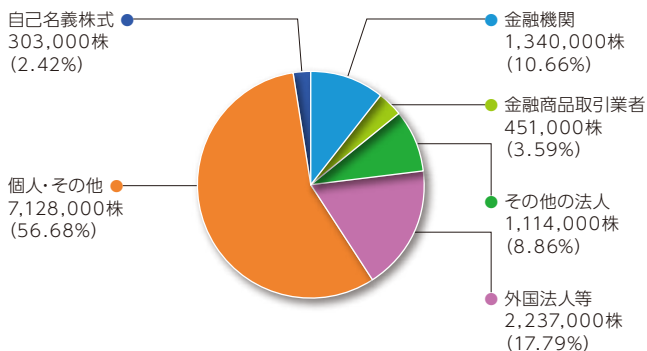
発行済株式総数	12,576,300株
株主数	7,604名

大株主

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
林 尚道	2,813,660	22.92
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	1,128,730	9.19
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	508,800	4.14
資産管理サービス信託銀行株式会社	384,600	3.13
株式会社新居浜鉄工所	270,000	2.20
株式会社アミックス	250,000	2.03
野村信託銀行株式会社	219,600	1.78
エリアルリンク取引先持株会	209,700	1.70
株式会社サンセイエンジニアリング	208,200	1.69
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042	186,409	1.51

(注) 1. 当社は自己株式303,975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303,975株を控除して計算しております。

所有者別株式分布状況



2016年度の株価の動向

高値(2016年 6月21日)	1,450円*
安値(2016年 2月12日)	950円*
終値(2016年12月30日)	1,247円

*株式併合調整後株価

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 同事務取扱場所	三菱UFJ信託銀行株式会社 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 03-3526-8556



2016年12月期決算説明会の様子

会社概要

会社名	エリアルリンク株式会社（Arealink Co.,Ltd.）		
本社所在地	〒101-0021 東京都千代田区外神田4-14-1		
設立	平成7年4月		
資本金	5,568,222千円		
従業員数	125名(役員、臨時従業員、派遣社員を除く)（2016年12月31日現在）		
決算期	12月		
役員（2017年3月30日現在）	代表取締役社長	林	尚道
	取締役	栗野	和城
	取締役	鈴木	貴佳
	取締役	西澤	実
	社外取締役	古山	和宏
	社外取締役	幸田	昌則
	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	青木	巖

■ 単元未満株式の買取・買増請求のご案内

当社では、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した。

単元未満株式(1株～99株)をご所有の場合、「単元未満株式の買取請求」により当社に買取請求し、売却することができます。

また、「単元未満株式の買増請求」により、当社から単元株式数(100株)に不足する数の株式を買増請求し、1単元(100株)とすることもできます。

この制度をご利用になる場合は、右記の口座管理機関へお問合せください。

なお、上記買取・買増請求以外に、単元未満株式の独自の取引サービスを取り扱っている証券会社もございます。詳しくは、お取引の証券会社へお問合せください。

※お手続きにあたり、お取引の証券会社等より手数料を請求されることがあります。また、期末等の基準日前の一定期間に加え、その他受付停止期間が設定された場合、買取請求および買増請求の受付を停止いたしますので、あらかじめご了承ください。本案内は単元未満株式を保有されている株主の皆様を対象に、株式に関する諸手続きについてご案内するものです。特定の証券会社との取引の勧誘や、単元未満株式の買取請求または買増請求の勧誘を目的とするものではありません。これらについては、必ずご自身のご判断により行ってくださいますようお願い申し上げます。

1 証券会社の口座に記録された株式をお持ちの株主様



お取引の証券会社へお問合せください。

2 特別口座に記録された株式をお持ちの株主様



株主名簿管理人 三菱UFJ信託銀行株式会社

同連絡先 〒137-8081

東京都江東区東砂七丁目10番11号

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

電話：0120-232-711

受付時間：平日9：00～17：00

（土・日・祝日を除く）