

株主の皆様へ

## ストレージNo.1企業 圧倒的なNo.1をめざします



代表取締役社長

林 尚通

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。

2019年12月期第2四半期は、不動産運用サービス事業、不動産再生・流動化サービス事業ともに大幅増収増益となり、業績予想の上方修正をさせていただき結果となりました。売上高は201.45億円(前年同期比44.5%増)、営業利益は26.34億円(前年同期比76.3%増)でした。

当社はストレージ事業をメインの事業としており、屋外型のコンテナタイプ、屋内型のトランクルームと土地付きストレージ(トランクハウス・プレミアム)を全国に展開しており、ストレージNo.1企業をめざしています。

出店総室数(2019年6月末)は93,885室、1年前より8,880室増加しております。直近数年間はシェア拡大をめざし積極的に出店を行いましたが、今期は企業体質を再構築するため、出店数はピーク時の30%程度まで抑える計画です。2020年以降は地方都市への出店を強化します。土地付きストレージはファンドの継続的な組成を見据え、方針転換以降控えていた開発用地の仕入を再開しますが、仕入基準を厳格化し、財務体質の健全性を維持していきます。

また、安定成長ビジネスを強化します。底地(土地権利整備事業)では従来の住宅用底地の売買に加えて、商業用底地の仕入れを開始。事業エリアも関東に加えて関西へ進出し更なる事業拡大をめざします。景気動向に左右されない事業ポートフォリオの構築にまい進し、2021年以降は年平均20%以上の成長を見込みます。

当社では、昨年からの恐慌対策として事前に様々な準備を行ってきました。おかげでどのような環境下でも利益の創出できる、引き締まった企業体質が構築できたと考えています。そして今、将来へ向けて一気に“ダッシュ”する体制が整いました。

今後も、圧倒的なNo.1をめざし、ストレージ事業における新ビジネスと新商品の開発を行い、ブランド力の強化、大手企業とのコラボレーション等、積極的に取り組む予定です。



### 「時代を読む」のご紹介

<https://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ご覧いただけます。

## 業績の概要

### ■ 事業別売上構成

不動産運用サービス **155.8**億円

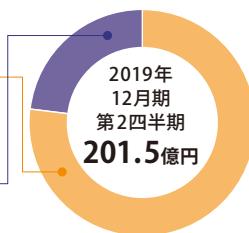
構成比77%

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 **45.6**億円

構成比23%

権利関係が複雑な借地権・底地の問題解決に取り組んでおります。不動産市況の変化に左右されにくく、市場に有力な事業者が少ない事が特徴です。



### 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としています。2019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、1株当たり40円の配当を予想しています。

#### 1株当たり年間配当金

2017年12月期	2018年12月期	2019年12月期(予想)
40.0円	46.0円	40.0円

### ■ 2019年12月期第2四半期業績結果

#### ストレージ事業、底地事業ともに増収増益

不動産運用サービスは2桁増収増益、不動産再生・流動化サービスは、売上高は前年同期比3倍、営業利益は4倍と好調に推移しました。

	単位：億円	前年同期比
<b>売上高</b>	20,145	44.5%増
不動産運用サービス	15,582	26.1%増
不動産再生・流動化サービス	4,562	187.4%増
<b>営業利益</b>	2,634	76.3%増
不動産運用サービス	2,062	11.2%増
不動産再生・流動化サービス	1,203	303.1%増
管理部門経費	△632	4.1%減
<b>経常利益</b>	2,472	83.9%増
<b>四半期純利益</b>	1,686	85.1%増
<b>1株当たり四半期純利益(円)</b>	133.52	80.0%増

### ■ 2019年12月期業績予想

#### 増収、営業利益、経常利益は増益の見通し

ストレージ流動化(受注による出店、土地付きストレージの販売)と底地の販売が通期計画に対して前倒しで進捗しました。7月25日に業績予想の修正を発表。4月公表値より売上高は11億円増、営業利益は1億円増を予想しています。

	単位：億円	前期比
<b>売上高</b>	29,000	0.6%増
不動産運用サービス	24,000	4.5%減
不動産再生・流動化サービス	5,000	35.2%増
<b>営業利益</b>	2,800	0.6%増
不動産運用サービス	2,797	18.8%減
不動産再生・流動化サービス	1,203	84.8%増
管理部門経費	△1,200	8.7%減
<b>経常利益</b>	2,700	6.4%増
<b>当期純利益</b>	1,500	17.1%減
<b>1株当たり当期純利益(円)</b>	118.76	18.4%減

### トランクハウス24 上井草オープン 様々な企業とのコラボレーションを強化

当社は2019年5月、トランクハウス24 上井草をオープンしました。西武新宿線上井草駅より徒歩2分の好立地であることからスーパーマーケット「まいばすけっと」のコンセプト("近い、安い、きれいな、そしてフレンドリー")と合致し、7月12日(金)にまいばすけっと上井草駅南店が開店致しました。ストレージを生活の一部としてより身近で気軽に利用できるサービスとして認知いただけるよう、今後も様々な企業とのコラボレーションを進めてまいります。



トランクハウス24 上井草/まいばすけっと上井草駅南店

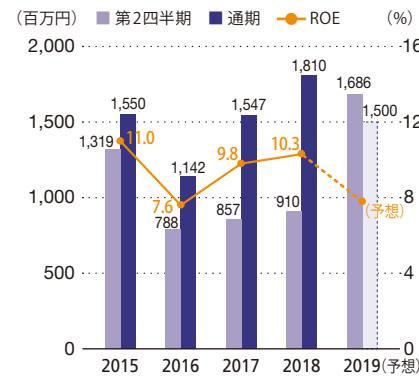
### ■ 売上高



### ■ 営業利益



### ■ 当期純利益・ROE



※ROEは通期の数値です。