



“We supply the best use of space.”

2019年12月期(第25期)

株主通信



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。



エリアリンク株式会社
Arealink Co., Ltd.

証券コード：8914

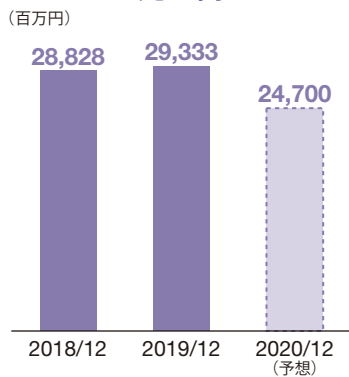


©1976, 2020 SANRIO CO., LTD. APPROVAL NO. G604376

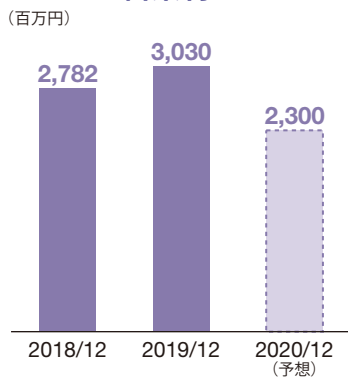


「運用オーナー業」へ移行
ストレージ運用収益を柱とする
景気変動に強い会社をめざします

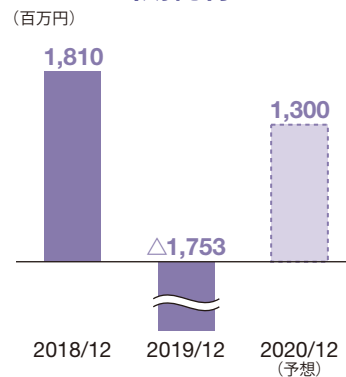
売上高



営業利益



当期純利益



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月期の業績は、売上高、営業利益、経常利益が期中に上方修正した計画を上回り増収増益となりましたが、特別損失59億円の計上により当期純損失の結果となりました。主に買戻損失引当金繰入額50億円の計上によるものです。

これは当社が販売した建築確認申請済みのコンテナについて、お客様から購入するなどの対応をする可能性が生じたことによる引当金の計上です。一時的な損失計上であり、多額の資金流出はないため当社の財務体質に大きな影響はございません。

当社は今後の経済動向を踏まえ、安定的な成長、収益性の確保、不況に強い企業体質の構築をめざし「運用オーナー業」へ移行していきます。まずは「ストレージ運用収益を柱とする会社」に転換するため屋外コンテナの自社投資を進め、収益性の改善を図ってまいります。そして、土地権利整備(底地)事業はストレージ事業を支える第二の収益源へと強化していきます。

ストレージ事業においては、国内シェアと収益性の圧倒的No.1をめざし屋外コンテナでの地方出店を継続します。収益性の改善と利益率向上に向け、キャンペーン抑制や100円プロ

ジェクト等に取り組んでおります。競合会社との差別化を図り、新商品・新サービスの開発を進め潜在顧客を開拓してまいります。

底地事業は、当社の具体指針「困ったことを何とかする企業」に合致したビジネスです。ニッチ・低リスク・安定収益の事業として強化していきます。

当社は、「世の中に便利さと楽しさと感動を提供する」の理念のもと、日々進化していく時代において、社会になくはない会社、社員が誇りを持って働ける会社でありたいと願っています。

今後とも株主の皆様には、当社の成長を共に楽しんでいただき、さらに、ご支援いただけますよう、よろしくお願い申し上げます。

2020年3月

代表取締役

林 尚通

めざす姿

ストレージNo.1企業、
圧倒的No.1をめざす

ストレージ
No.1企業

他社を寄せ付けない
シェア

他社を寄せ付けない
成長速度

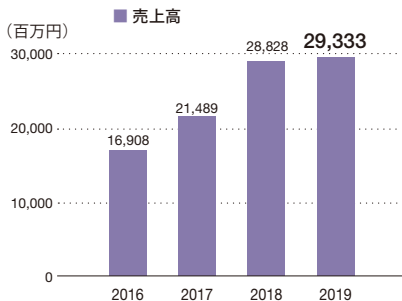
企業理念

世の中に
便利さと楽しさと感動を提供する

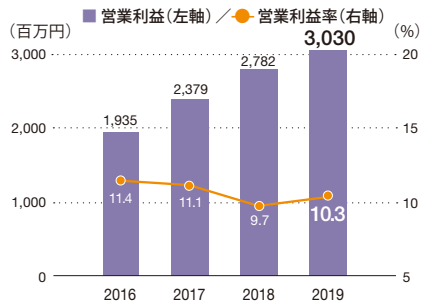
具体指針

困ったことを何とかする企業

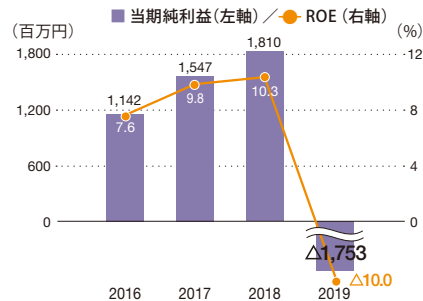
売上高



営業利益・営業利益率



当期純利益・ROE



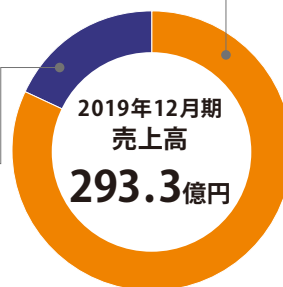
事業別売上構成

不動産運用サービスセグメント 売上高 **240.5** 億円
売上高構成比 **82.0%** (2019年12月期)

主に、基幹事業であるストレージ事業で構成されています。
レンタル収納スペース「ハローストレージ」の出店と物件の運用管理を行っています。

不動産再生・流動化サービスセグメント 売上高 **52.8** 億円
売上高構成比 **18.0%** (2019年12月期)

権利関係が複雑な借地権・底地の問題解決に取り組んでいます。
ニッチ・低リスク・安定収益が特徴の事業です。



2019年12月期業績結果

事業利益は増収増益、計画を上振れ 特別損失を59億円計上し、当期純損失の結果

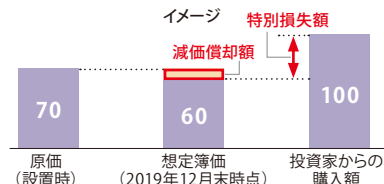
売上高は前期比1.8%増の29,333百万円、営業利益は前期比8.9%増の3,030百万円、経常利益は前期比18.3%増の3,000百万円と、業績予想を上回る結果となりました。しかし、一時的な要因として買戻損失引当金繰入額を5,034百万円計上したこと等により、特別損失が5,878百万円となった結果、当期純損失は1,753百万円と大幅な減益となりました。

セグメント別では、不動産運用サービスセグメントの売上高は前期比4.3%減の24,054百万円、営業利益は14.4%減の2,950百万円でした。ストレージ運用は増収増益を達成したものの、ストレージ流動化が大きく減収減益となったため、セグメント全体としては減収減益となりました。不動産再生・流動化サービスセグメントの売上高は前期比42.7%増の5,278百万円、営業利益は91.9%増の1,249百万円でした。

■ 特別損失の内訳

項目	金額 (単位: 百万円)
買戻損失引当金	5,034
店舗減損	332
保有商業施設の減損	290
ソフトウェア減損	165

当社が販売した建築確認申請済みのコンテナについて、お客様から購入するなどの対応をする可能性が生じたことによる引当金の計上です。



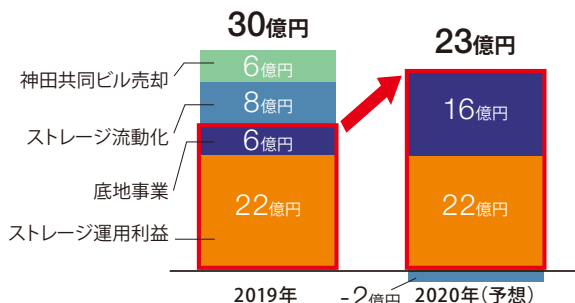
2020年12月期業績予想

減収減益も一過性利益を除くと実質的に増収増益

2020年12月期の売上高は前期比15.8%減の24,700百万円、営業利益は24.1%減の2,300百万円、経常利益は26.7%減の2,200百万円、当期純利益は1,300百万円の黒字を予想しています。

2019年12月期に計上した一過性利益(神田共同ビル売却、3号ファンドの組成)を控除すると実質的に増収増益を計画しております。

■ 営業利益の内訳



※上記の利益は事業段階利益で管理部門経費は含まれていません

セグメント別では、不動産運用サービスセグメントは運用利益にシフトすることで減収減益となります。自社投資による出店、値引き率のコントロールにより収益性・利益率改善に注力してまいります。

不動産再生・流動化サービスセグメントは底地事業が拡大し、増収増益を計画しています。

	2019年12月期	2020年12月期(予想)	前期比
	単位: 億円	単位: 億円	
売上高	293.3	247.0	15.8%減
不動産運用サービス	240.5	163.8	31.9%減
不動産再生・流動化サービス	52.8	83.2	57.6%増
営業利益	30.3	23.0	24.1%減
不動産運用サービス	29.5	19.4	34.3%減
不動産再生・流動化サービス	12.5	16.3	30.5%増
管理部門経費	△11.7	△12.7	8.6%増
経常利益	30.0	22.0	26.7%減
当期純利益	△17.5	13.0	—
1株当たり当期純利益(円)	△138.81	102.93	—

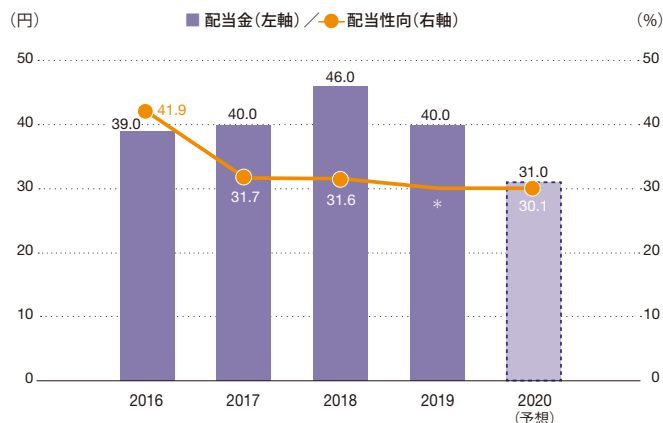
配当について

予定通り配当を実施

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。特別損失を除くと実質的に予算通りの業績結果であったため、予定通り配当を実施し、2020年12月期の1株当たり年間配当金は31円を予想しています。

	2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期(予想)
1株当たり年間配当金	46.0円	40.0円	31.0円
配当性向	31.6%	—	30.1%

■ 1株当たり配当金・配当性向



基本方針

会社の収益性改善の大きな方針

▶ ストレージ運用の収益が柱の会社へ

今後のエリアリンクの安定的な成長・収益性の確保
 景気変動(特に不況)に強い企業体質の構築を目的に

➡ ストレージを中心とした運用利益へシフト

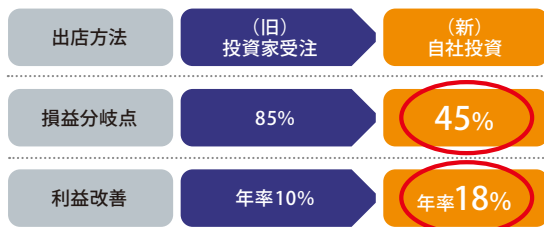
▶ 土地権利整備(底地)事業の強化

➡ ストレージ事業を中心としたエリアリンクを支える第二の収益源へ強化

「運用オーナー業」の会社へ移行

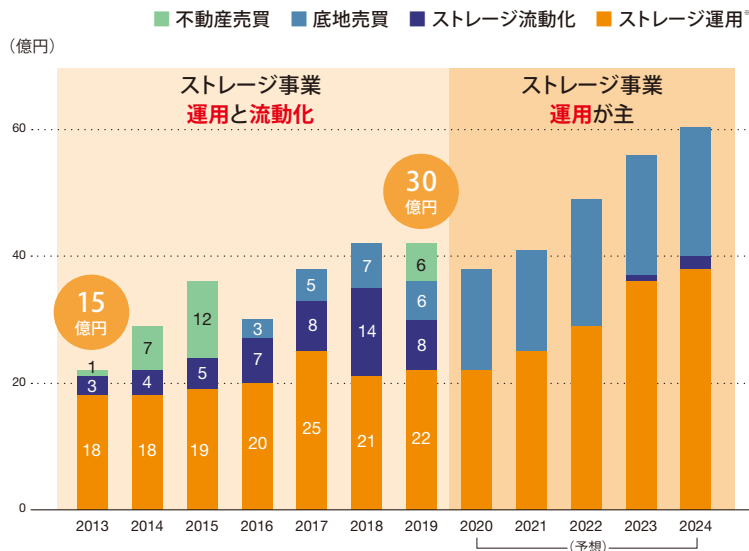
当社は今後の経済動向を踏まえ、安定的な成長、収益性の確保、不況に強い企業体質の構築をめざし「運用オーナー業」へ移行していきます。まずは「ストレージ運用収益を柱とする会社」に転換するため屋外コンテナの自社投資を進め、収益性の改善を図ってまいります。

自社投資にシフトすることで収益性の大幅な改善(損益分岐点が85%から45%へ低下)が見込まれます。



※各値はイメージ

営業利益



※上記の利益は事業段階利益で管理部門経費は含まれていません
 ※ストレージ運用はその他不動産運用サービスを含んでいます

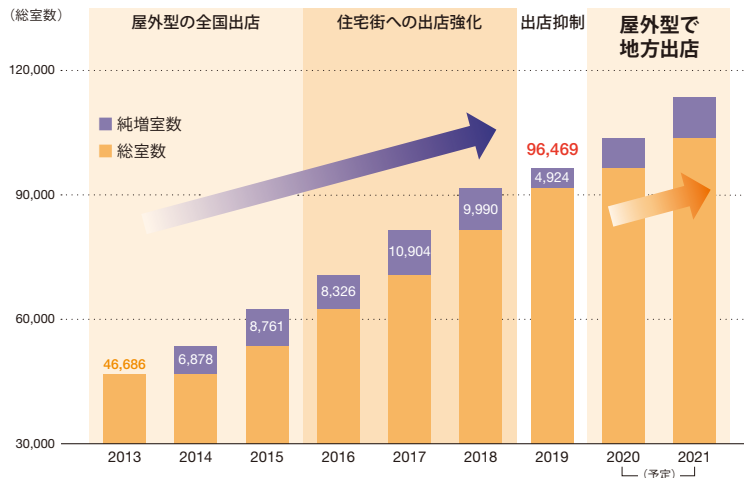
屋外型コンテナタイプの地方出店を継続

当社は地方都市へ、屋外コンテナの小型物件による出店を継続しております。競合の少ない地域へ小型物件として出店することで短期間での稼働率の向上を図ってまいります。



ハローストレージ(屋外型コンテナタイプ)

出店室数の推移

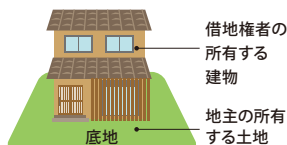


底地事業の販売強化

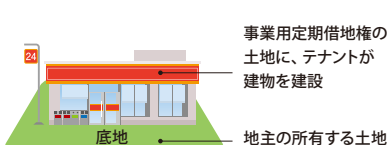
ニッチ事業のため競争が厳しくなく、不況時も安定した(一般的な土地相場の30%程度の価格で仕入れるため価格変動リスクが低い)事業です。仕入れから売却までの期間で賃料収入があり、加えて安定した売却益が得られます。

ストレージ事業を中心とした当社を支える第二の収益源へ強化してまいります。

住宅用底地



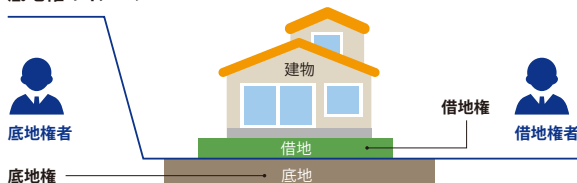
商業用底地



底地事業=困ったことを解決する事業

底地権・借地権のイメージ

底地権のイメージ



土地を自由に活用できない底地権者様と、住み続けることはできるものの土地の利用が自由にできない借地権者様をつないで解決するビジネスです。

「困ったことを何とかする」会社のコンセプトに合致しております。

屋外型・屋内型のストレージの特徴

ハローストレージ (屋外型)



- ① 北海道～九州まで全国約73,000室を展開
- ② 入口前まで車乗り入れ可能
- ③ 屋内型に比べ、低価格帯から利用が可能

ハローストレージ (屋内型)



- ① 首都圏、大都市圏を中心に約24,000室
- ② 警備会社による24時間の警備体制
- ③ トランクハウス24では無料駐車場を完備

主な利用者層

70%：個人利用

子育て世代



趣味を楽しむ方



30%：法人利用

中小企業：資料・在庫保管



土木業：荷物保管



デザイナーを登用し社会との調和をめざす

当社は人気キャラクター「ハローキティ」とコラボレーションし、「ハローストレージ」というブランドで住宅環境との調和を意識したトランクルームを全国展開してきました。昨今では、デザイナーを登用したストレージづくりに取り組んでいます。たとえば、コンテナタイプの外装をサイディング仕様にすることにより、耐久性とデザイン性に優れたストレージが完成しました。当社はストレージ業界のリーディングカンパニーとして、社会と調和するストレージを企画・運営していきます。



After

屋外コンテナの
外装を一新

ハローストレージ 北方町パート2

デザイナーを登用した屋外型トランクルームの一例です。サイディング仕様のスタイリッシュな外壁が特徴です。大通りに面して使いやすく、ご家庭の季節用品や建築資材等の収納スペースとして、お客様から大好評をいただいています。

設備・
サービス

24時間利用可

駐車スペース完備

施設見学可

カード決済可能



■ 所在地：千葉県市川市北方町四丁目1948番7の一部 ■ 交通：JR武蔵野線 船橋法典駅 徒歩14分

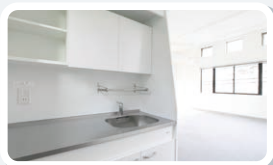
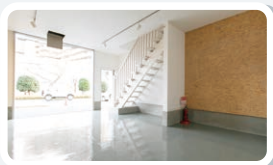
新商品の開発を推進～ビジネスストレージ、ハローガレージ

当社は新たな顧客層の獲得をめざして、ご利用者のニーズに合わせた様々なストレージを開発しています。その一例として、ビジネスストレージ、ハローガレージを東京と千葉にそれぞれオープンしました。

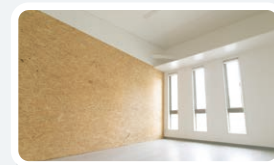
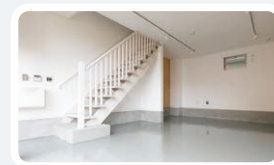
ビジネスストレージ、ハローガレージの特徴

- ✓ 1階部分が電動シャッター付き車庫スペース、2階部分がフリースペースの建物
- ✓ セキュリティ完備でビジネス仕様にも安心
- ✓ 愛車のお手入れ、アウトドア用品の収納、趣味を満喫するスペースとしてご利用可能
- ✓ フリーボードを利用して自由にカスタマイズ可能

ビジネスストレージ



ハローガレージ



➡ 詳しくは専用サイトでご覧いただけます。 <https://www.hello-garage.jp/>

土地付きストレージのモデルルームを開設

新たな顧客層の獲得のためのもう一つの取り組みとして、土地付きストレージで東京と神奈川にモデルルームを開設しました。ストレージの利用で得られるライフスタイルを提案し、潜在顧客拡大のためのアプローチを継続していきます。

ストレージの利用で得られる ライフスタイルを提案

- ✓ 高級自転車(ロードバイク)の部屋
- ✓ ゴルフ愛好家の部屋
- ✓ スノーボード、スキーの部屋
- ✓ 終活の部屋
- ✓ 一般家庭の収納パターン
- ✓ 職人の部屋など



イメージ



イメージ

お客様の 声

▶ ハローストレージをご利用中のお客様の声を紹介します。トランクルーム選びの参考になさってください。
ハローストレージお客様インタビューより <https://www.hello-storage.com/voice2/>

お客様は仕事と育児を両立するワーキングマザー。
「子供の成長にあわせて必要なモノが変わるし増えるので困っていました。そこで、物置代わりにトランクルームを借りることにしました。生活スペースに余裕が出てきました。また、私の実家との二世帯での共同使用もでき、使用料も割安です。」



活用事例
引越すより
お得!?

■ 株式の状況

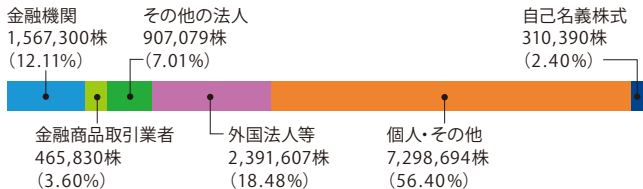
発行済株式総数	12,940,900株
株主数	7,510名

■ 大株主

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
林 尚道	2,813,660	22.27
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	1,180,500	9.34
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	758,400	6.00
資産管理サービス信託銀行株式会社(信託B口)	473,100	3.74
株式会社新居浜鉄工所	310,000	2.45
株式会社アマックス	250,000	1.97
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042	244,027	1.93
社本武彦	227,300	1.79
小川秀男	174,480	1.38
エリアリンク取引先持株会	171,300	1.35

(注) 1. 当社は自己株式310,390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310,390株を控除して計算しております。

■ 所有者別株式分布状況



■ 会社概要

会社名	エリアリンク株式会社 (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	6,111,539千円	
従業員数	79名(役員、臨時従業員、派遣社員を除く) (2019年12月31日現在)	
決算期	12月	
役員	代表取締役社長執行役員	林 尚道
(2020年3月25日現在)	取締役執行役員	鈴木 貴佳
	取締役(社外取締役)	古山 和宏
	取締役(社外取締役)	幸田 昌則
	常勤監査役(社外監査役)	小島 秀人
	監査役(社外監査役)	田村 宏次
	監査役(社外監査役)	青木 巖
	監査役(社外監査役)	満田 繁和

■ 2019年度の株価の動向

高値(2019年11月29日)	1,480円
安値(2019年 3月25日)	889円
終値(2019年12月30日)	1,350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) https://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

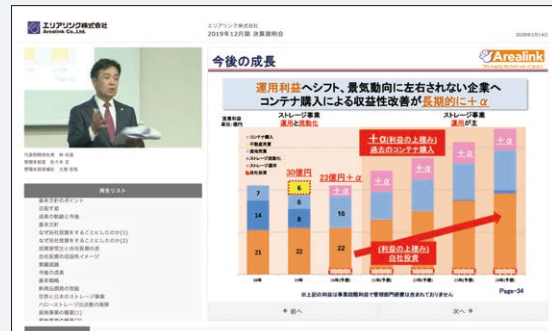
IR通信

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サイトで公開しています。

お問い合わせ先

管理本部IR室 03-3526-8556



2019年12月期決算説明会の動画配信サイト