

We supply the best use of space.

2017年12月期 決算説明会資料

2018年2月21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 . 2017年12月期決算概況／
2018年12月期業績見通し**

Part- II . 2018年12月期重点施策

Part-Ⅲ.中期経営計画の取り組み概要

Part-Ⅳ. 参考資料

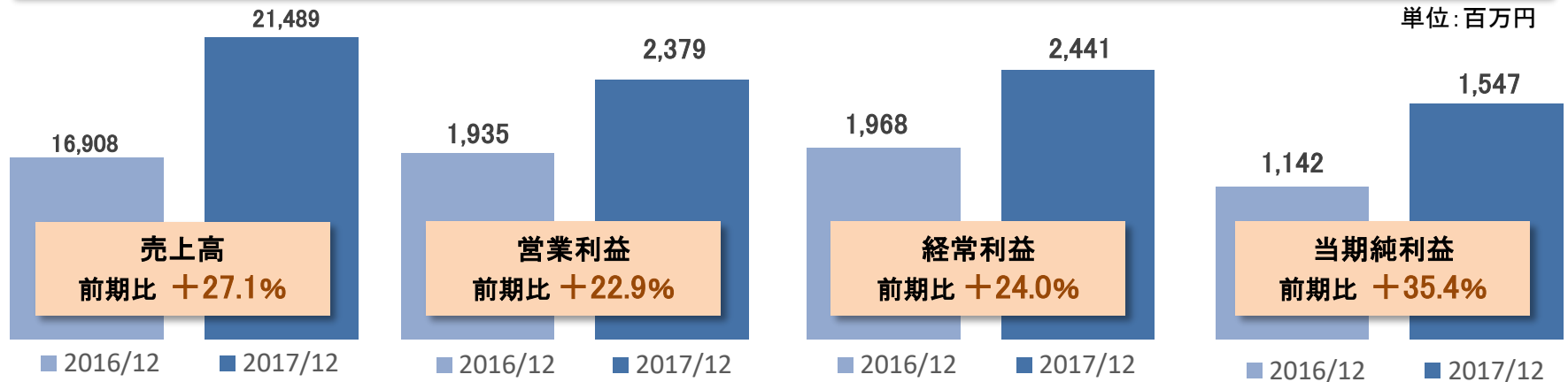
Part- I

**2017年12月期決算概況／
2018年12月期業績見通し**

- 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。

2017年12月期の概況

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り、二桁增收増益



	2016年度		2017年度予算		2017年度		計画比		前期比	
	実績	(%)	計画	(%)	実績	(%)	増減	増減率	増減	増減率
(単位:百万円)										
売上高	16,908	(100.0)	19,447	(100.0)	21,489	(100.0)	2,041	10.5%	4,581	27.1%
売上原価	12,136	(71.8)	14,413	(74.1)	15,805	(73.5)	1,391	9.7%	3,669	30.2%
売上総利益	4,771	(28.2)	5,034	(25.9)	5,683	(26.4)	649	12.9%	911	19.1%
販売費及び一般管理費	2,835	(16.8)	2,779	(14.3)	3,302	(15.3)	524	18.9%	468	16.5%
営業利益	1,935	(11.4)	2,254	(11.6)	2,379	(11.0)	124	5.5%	443	22.9%
経常利益	1,968	(11.6)	2,220	(11.4)	2,441	(11.3)	221	10.0%	472	24.0%
当期純利益	1,142	(6.8)	1,353	(7.0)	1,547	(7.1)	193	14.3%	404	35.4%

各事業の取り組みは順調に進展

- ストレージの出店、運用順調に推移
- ストレージ出店総室数81,555室まで増加
(2016年12月期末と比較し+10,904室)
- 土地付きストレージ累計21棟に増加
- 底地も順調に推移

セグメントの内訳

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、土地付きストレージ）
- ・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)



土地付きストレージ



保有不動産(共同ビルエントランス)



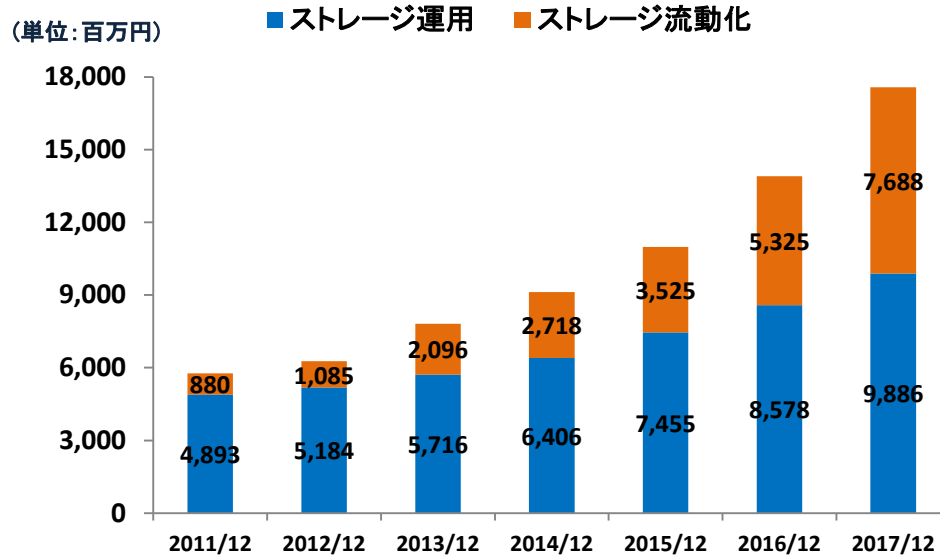
ハロー貸会議室(渋谷Ⅱ)

不動産再生・流動化サービス

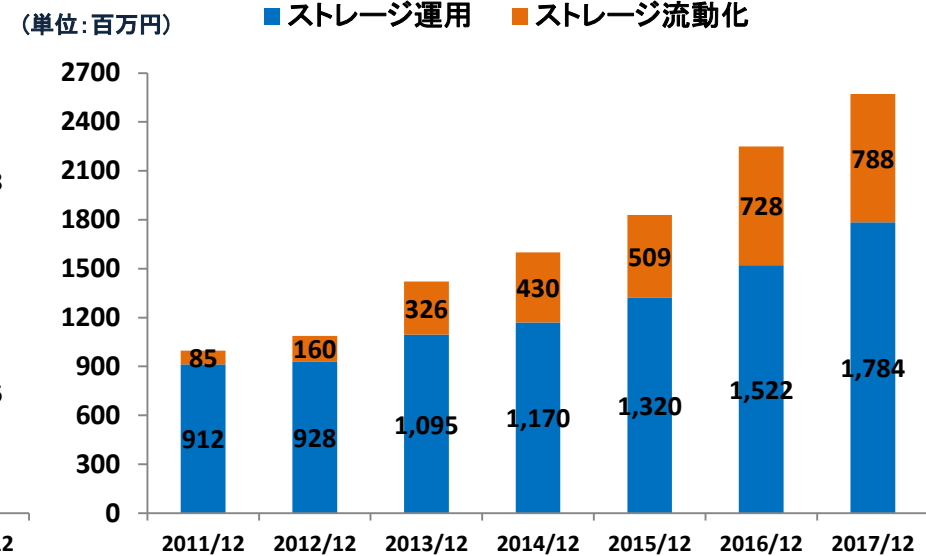
- ・土地整備事業(底地)

ストレージ事業：売上高および営業利益

ストレージ事業 売上高

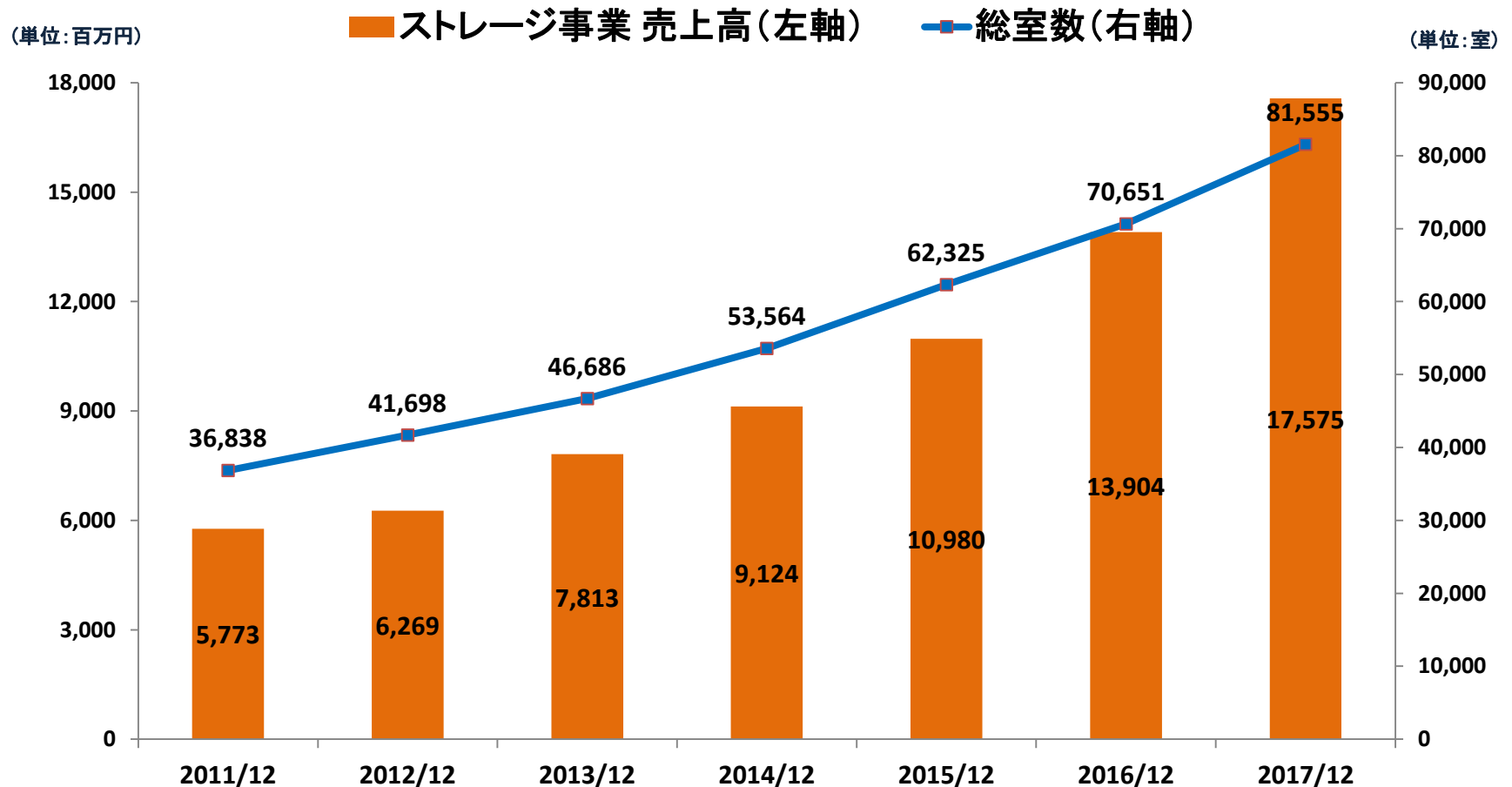


ストレージ事業 営業利益

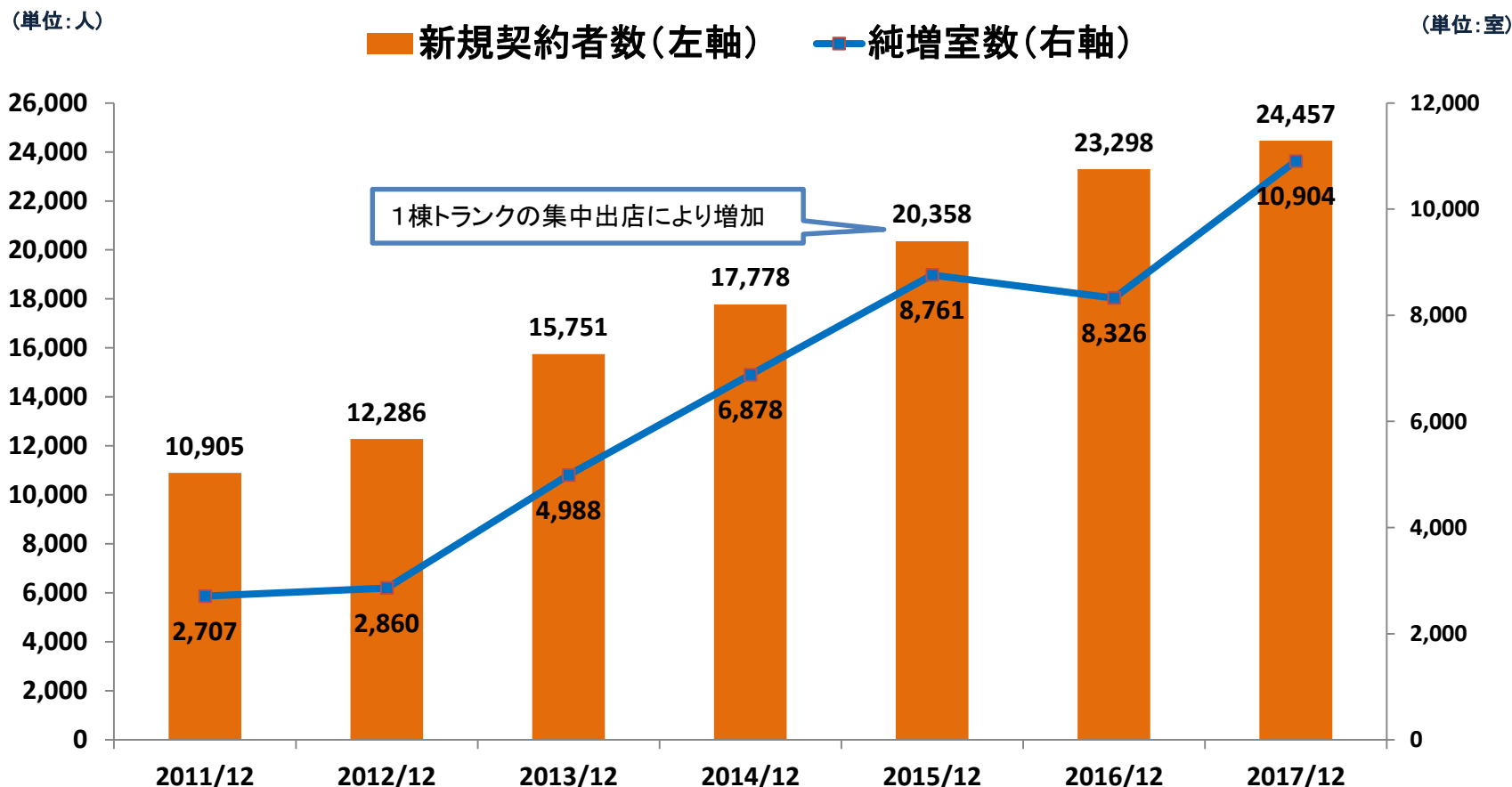


単位:百万円	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度
ストレージ事業 売上高合計	5,773	6,269	7,813	9,124	10,980	13,904	17,575
ストレージ運用	4,893	5,184	5,716	6,406	7,455	8,578	9,886
ストレージ流動化	880	1,085	2,096	2,718	3,525	5,325	7,688
ストレージ事業 営業利益合計	997	1,088	1,421	1,600	1,829	2,251	2,572
ストレージ運用	912	928	1,095	1,170	1,320	1,522	1,784
ストレージ流動化	85	160	326	430	509	728	788

ストレージ事業：売上高と総室数



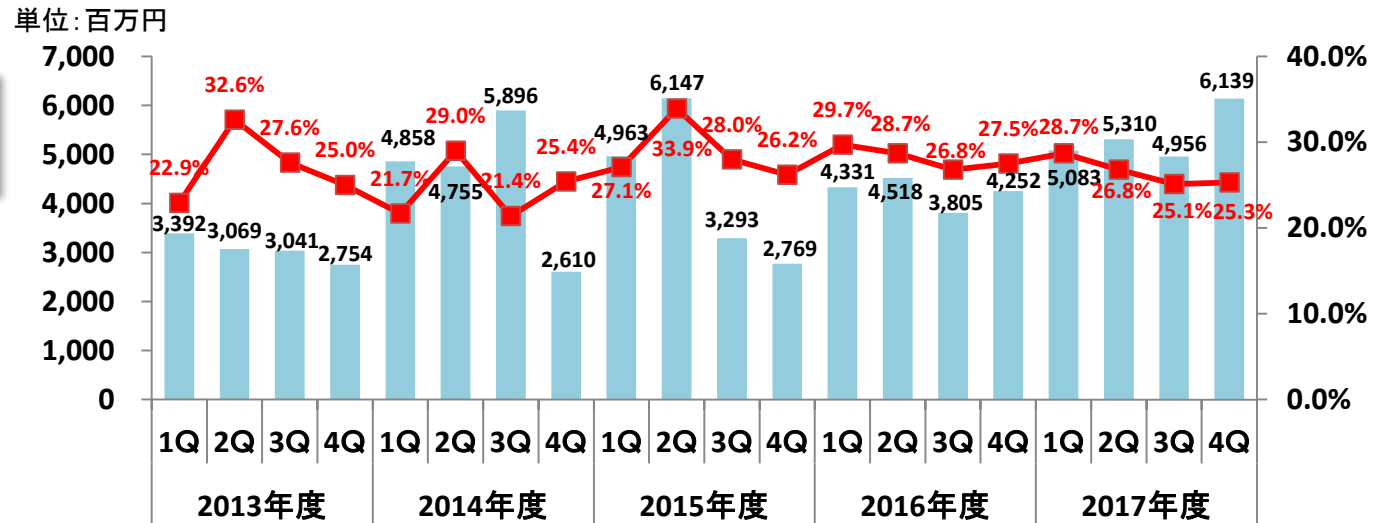
ストレージ事業 新規契約者数と純増室数



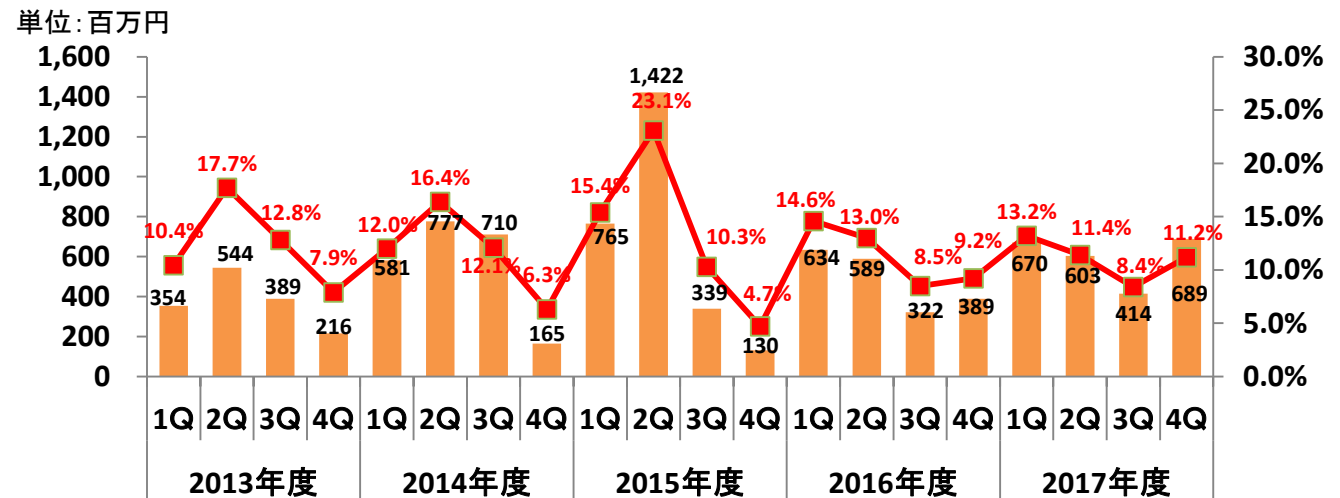
四半期別売上高と営業利益の推移

売上高、営業利益、各利益率とも計画通り

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



営業外・特別損益の内訳

移転補償金の増加で営業外費用増に加え、本社移転費用の増加により特別損失も増

営業外収益
移転補償金

106百万円

営業外費用
支払利息

62百万円

特別利益

固定資産売却益 31百万円

(単位:百万円)

特別損失

本社移転費用 16百万円
減損損失 101百万円

段階利益	2016/12 累計	2017/3 1Q 会計	2017/6 2Q 会計	2017/9 3Q 会計	2017/12 4Q 会計	2017/12 累計	前期比 増減	前期比 (%)
営業利益	1,935	670	603	414	689	2,379	443	22.9%
営業外収益	93	12	56	53	25	149	56	60.3%
営業外費用	60	24	19	18	25	87	27	45.4%
経常利益	1,968	659	641	450	690	2,441	472	24.0%
特別利益	90	7	7	21	7	43	△47	△52.2%
特別損失	156	29	4	0	126	162	5	3.8%
税引前当期純利益	1,902	637	643	471	570	2,322	419	22.1%
法人税等	667	188	231	151	215	787	120	18.0%
法人税等調整費	92	18	△16	15	△29	△12	△105	—
当期純利益	1,142	430	427	305	384	1,547	404	35.4%

財務状況

強固な財務体質を維持

財務状況

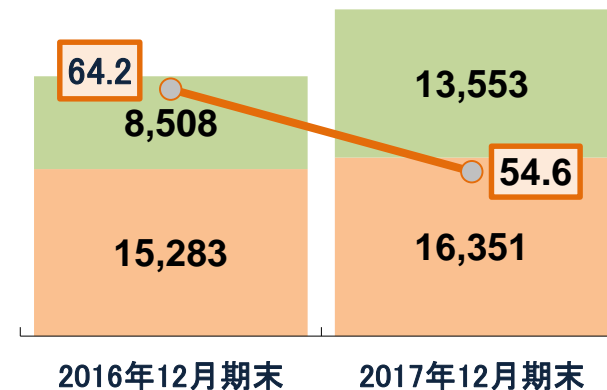
2017/12末 ※()内は2016/12期末比

資 産 29,904百万円 (+6,113百万円)	負 債 13,553百万円 (+5,045百万円)	負債
	純資産 16,351百万円 (+1,068百万円)	純資産

負債・純資産・自己資本比率

(単位:百万円)

■ 純資産 ■ 負債 ● 自己資本比率 (%)



(単位:百万円)	2016/12末	2017/12末
流動資産	12,168	17,532
固定資産	11,622	12,372
資産合計	23,791	29,904
流動負債	4,959	5,691
固定負債	3,548	7,861
負債合計	8,508	13,553
純資産合計	15,283	16,351

仕掛販売用不動産の増加 46.7億円
現金及び預金の増加 △5.6億円

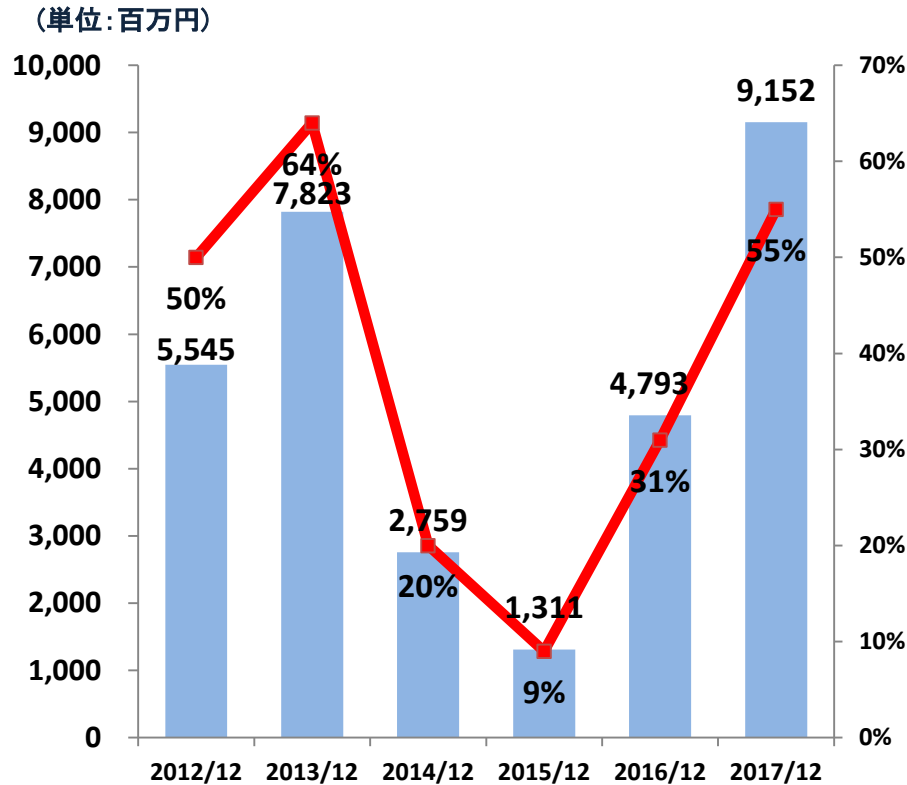
短期借入金の増加 △0.3億円
長期借入金の増加 38.9億円

利益剰余金の増加 10.7億円

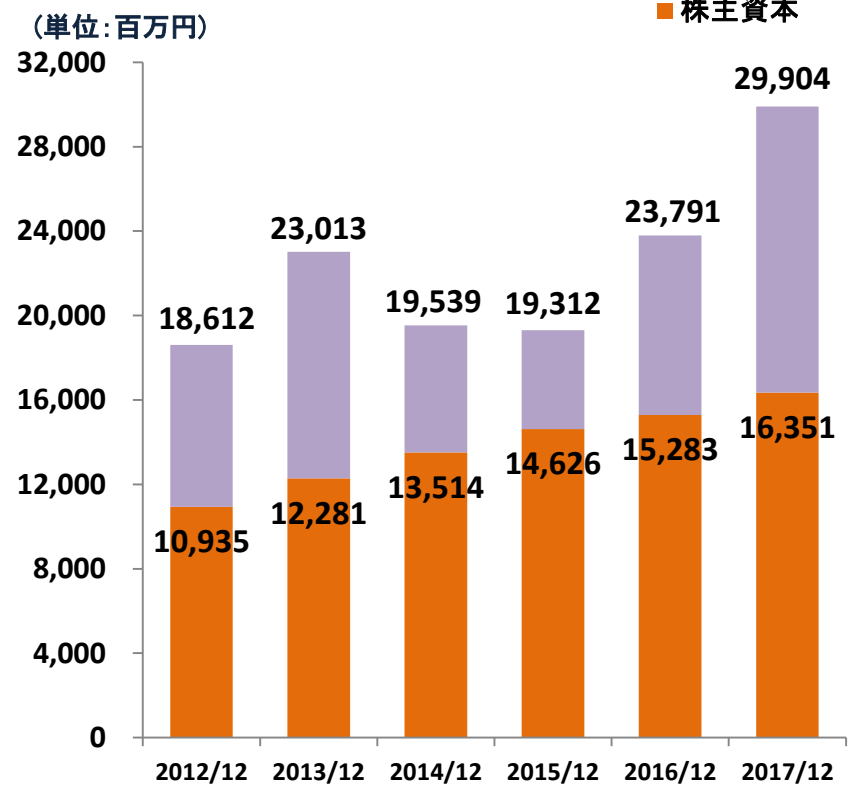
有利子負債、総資本、株主資本

株主資本、有利子負債とも増加

有利子負債、有利子負債比率



総資本と株主資本



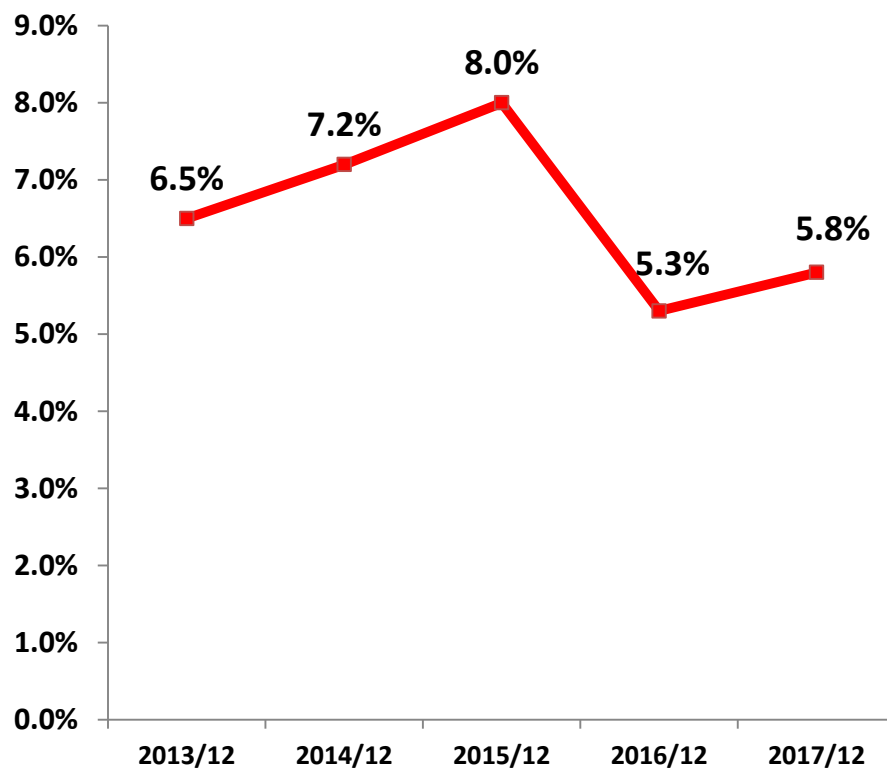
有形固定資産の取得による支出の増加、および長期借入れによる収入の増加により、現預金残高は減少

(単位:百万円)

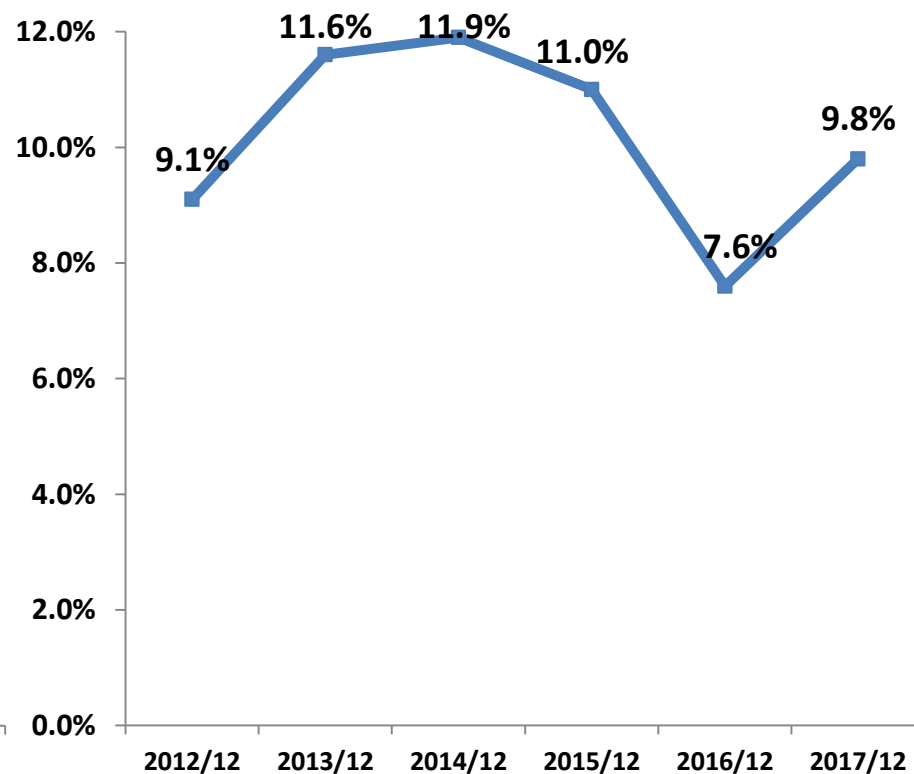
	2016年度	2017年度	
営業活動によるCF	△708	△2,992	たな卸資産の増加額 △5,787百万円 法人税等の支払額 △579百万円 税引前当期純利益 2,322百万円 減価償却費計上額 585百万円
投資活動によるCF	△1,544	△1,423	有形固定資産の取得による支出額 △1,446百万円
財務活動によるCF	2,999	3,854	長期借入れによる収入 5,156百万円 短期借入金の減少額 △38百万円 配当金の支払額 △479百万円 長期借入金の返済による支出額 △1,076百万円
期末現金残高	7,158	6,594	

資本効率は順調に改善

総資産利益率(ROA)



株主資本利益率(ROE)



不動産運用サービスは
売上高が前期比41.3%増と順調に推移する見通し。
底地の売買も維持。

※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。

	2017年度		2018年度		前期比	
	実績	(%)	予想	(%)	増減	増減率
(単位:百万円)						
売上高	21,489	(100.0)	30,000	(100.0)	8,511	39.6%
不動産運用サービス	19,619	—	27,730	—	8,110	41.3%
不動産再生・流動化サービス	1,869	—	2,270	—	400	21.4%
営業利益	2,379	(11.0)	3,000	(10.0)	621	26.1%
不動産運用サービス	3,133	—	3,724	—	590	18.9%
不動産再生・流動化サービス	464	—	604	—	139	30.1%
本部(消去及び全社)	△1,218	—	△1,328	—	△110	9.1%
経常利益	2,441	(11.3)	2,870	(9.5)	429	17.6%
当期純利益	1,547	(7.1)	1,855	(6.1)	308	19.9%
1株当たり当期純利益(円)	126.1	—	151.2	—	25.1	19.9%

配当及び配当性向

配当性向30%をめどに安定配当を継続

1株当たり配当金及び配当性向

	2016／12	2017／12	2018／12 (予想)
1株当たり配当金	39円	40円	46円
配当性向	41.9%	31.7%	30.4%

Part- II

2018年12月期重点施策

コンテナ出店から土地付きストレージへの転換期

- 出店方針をコンテナから土地付きストレージへ移行
⇒ 売上収益が上期偏重から下期偏重へ移行するも通期業績では問題なし
- 土地付きストレージの売却先確保が順調に進捗
⇒ 将来の流動化(ファンド・リート)を視野に入れながら、自社売りの販売も並行して推進

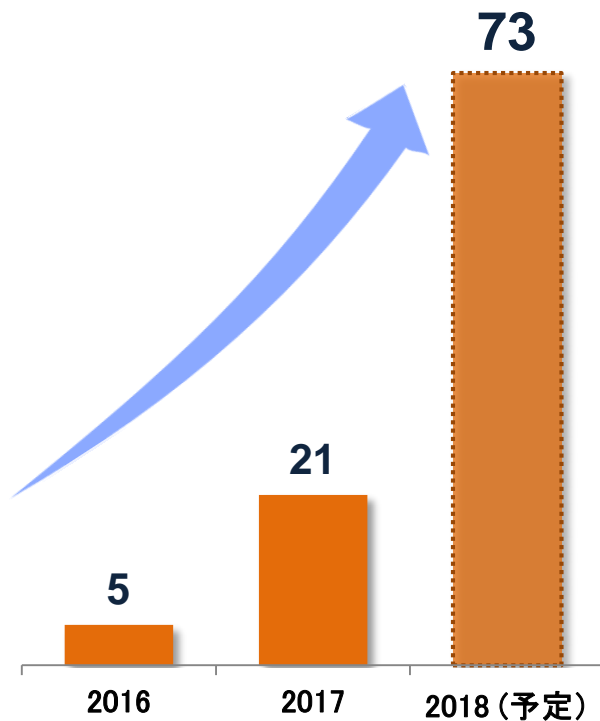
重点施策①成長投資:土地付きストレージ本格化

- 駐車場等の設備を備えた2×4、鉄骨造などの土地付きストレージを本格化
- 将来の流動化(ファンド・リート)を視野
- 自社売りの販売も並行して推進
- ネットワークの強化(他力活用)とデータに基づく出店で好立地、好条件での出店を実現
- 都心に近い住宅地に建設し、さらなる認知の向上を図る
- 商圈、平均収入などのジャッジシートを活用した出店ミスの低減等の戦略的な施策を推進

重点施策①土地付きストレージ:拡大の推移

土地付きストレージの出店を本格化。
都市圏を中心に出店を加速

出店数の累計推移



出店エリア(2018年予定)



重点施策①成長投資:土地付きストレージ本格化

V I 導入で広告効果発揮



名刺デザイン



表面



裏面

- 都心、街道沿いの土地を囲い込みドミナント戦略を展開
- 女性、高齢者をメインターゲットに利便性を向上
- ハローストレージ専用設計し、駐車場を完備するなど利便性・デザイン性を向上

土地付きストレージ: 最近の物件例



ハローストレージ稲毛海岸プレミアム 2017年9月オープン



ハローストレージ蒲生南プレミアム 2017年9月オープン



ハローストレージ習志野台プレミアム 2016年12月オープン



ハローストレージ宮野木プレミアム 2015年12月オープン



ハローストレージ東越谷プレミアム 2016年8月オープン

土地付きストレージ: 内装



デザイン性が高く間口が広い扉と専用台車



室内の監視モニター



万全のセキュリティシステム



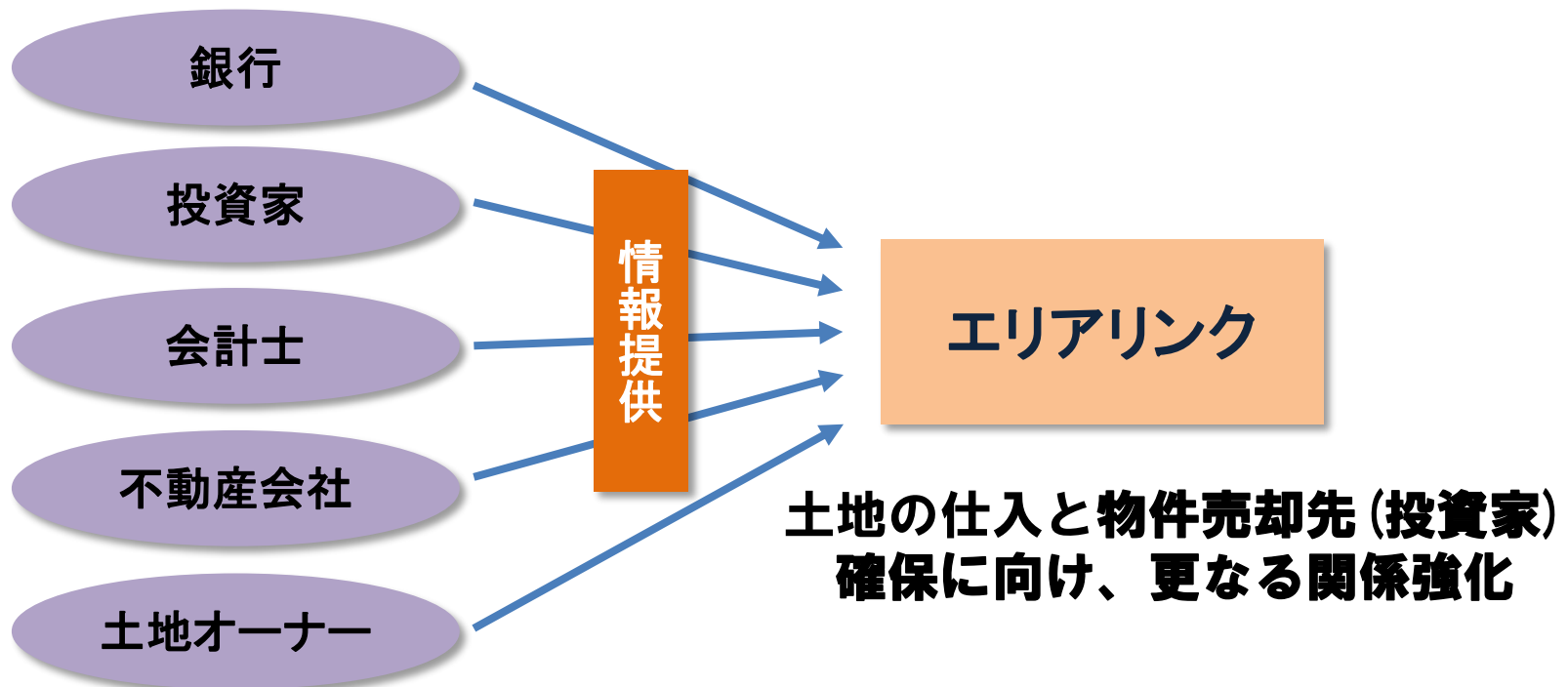
窓からは外の様子が伺え、安心感のある室内



ハンドウォッシングエリア

重点施策②成長投資:受注の拡大

➤ 銀行、投資家、会計士、不動産会社などのネットワーク拡大



重点施策③成長投資：海外展開

- 米国No.3のCubeSmartに管理委託
- 投資額：2017年実績 8.3億円
- 利回り：(予想) 7%
- 日本と米国の長所を融合した本格マーケティングを即スタート

米国の保有物件例

米国CubeSmartへ委託する保有物件



キューブスマートが管理する物件(一例)



航空写真

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 → 計597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11,000坪



管理事務所(外観)



内部通路

2期工事が完了、120室増室

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3位の規模
- 全物件762物件、48万3千室のうち33%(153物件、16万3,000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
※Self Storage Almanac 2017より



敷地内の様子

- 商品タイプ、価格の最適化
- 出店基準の改善、場所、方法など方針の明確化
- POS導入



- 好不況に関係なく需要があり、ポートフォリオの安定化につながる
- 経営に対する信頼性が高く、底地土地オーナーより土地を購入しやすい
- 市場に有力な事業者がなく、当社は強みを生かして近い将来トップに
- 年率3%の地代収入リターン、売買益20%(1~2年後)



重点施策⑥ESGへの取り組み

- ▶ **トランクルームを通じた地域貢献の推進**
 - ▶ 東京都大田区と防災協定を締結、トランクルームを無償提供
 - ▶ 発災時の帰宅困難者向け備蓄ニーズと合致
 - ▶ 今後も各自治体の防災計画ニーズに対応



大田区との屋外コンテナタイプ倉庫の提供に関する協定締結式

被災場所一時滞在のための
トランクルーム備蓄品例

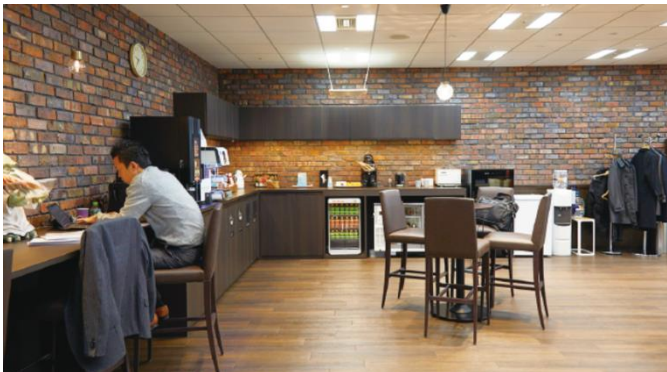
- 毛布
- カーペット 等

重点施策⑥ESGへの取り組み

- **働き方改革を促進**
 - 本社オフィス移転
 - 頭脳労働型ワークスタイルへの変革を目指す



エントランス/レセプション



ラウンジ(責任者専用)



カフェ

重点施策⑥ESGへの取り組み

- 仕事を結果につなげる能力の獲得
- そのため教育・研修で常に学習
- 時間ではなく質を高める



軽井沢の研修所兼保養所



ビジョン共有のための研修

▶ コンテナへの建築法にかかる行政指導

コンテナを倉庫として設置し、継続的に使用する例等随時かつ任意に移動できないコンテナは、その形態及び使用の実態から建築基準法第2条第1号に規定する建築物に該当します。このため、一般に、建築基準法に基づく確認申請を行い、確認済証の交付を受ける必要があります。



当社は新規出店において全て建築確認申請済み

Part-III

中期経営計画の 取り組み概要

中期経営計画

- コーポレートブランド確立
～CIの導入、マーケティングコミュニケーション強化
- POSによるデータマイニング
～AI、ビッグデータの活用
- ストレージ市場での絶対優位の確立
- 職人経営：バリューチェーン(社員・外注)の質的向上
で生産性を飛躍的に改善するしくみづくり
- ブランディングに取り組み、広報強化で認知度向上

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

少数精鋭、
実践的でクリエイティブ
な仕事に注力

全部署が専門分野に
特化し、日本一の部署
を目指す

- ・土地付きストレージ
- ・受託事業

- ・エリアリンクマスター
- ・泊まり込み研修
- ・進化外注及び在宅パートの能力を有効活用

- ・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
- ・海外OTTからアイデア吸収



未来型理想企業

- 2025年に正社員100名で経常利益100億円
- 従業員1人当たりの経常利益1億円の達成を目標に邁進
- 欧米の論理性と日本の丁寧さ、緻密さを融合したマネジメントで、世界展開

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

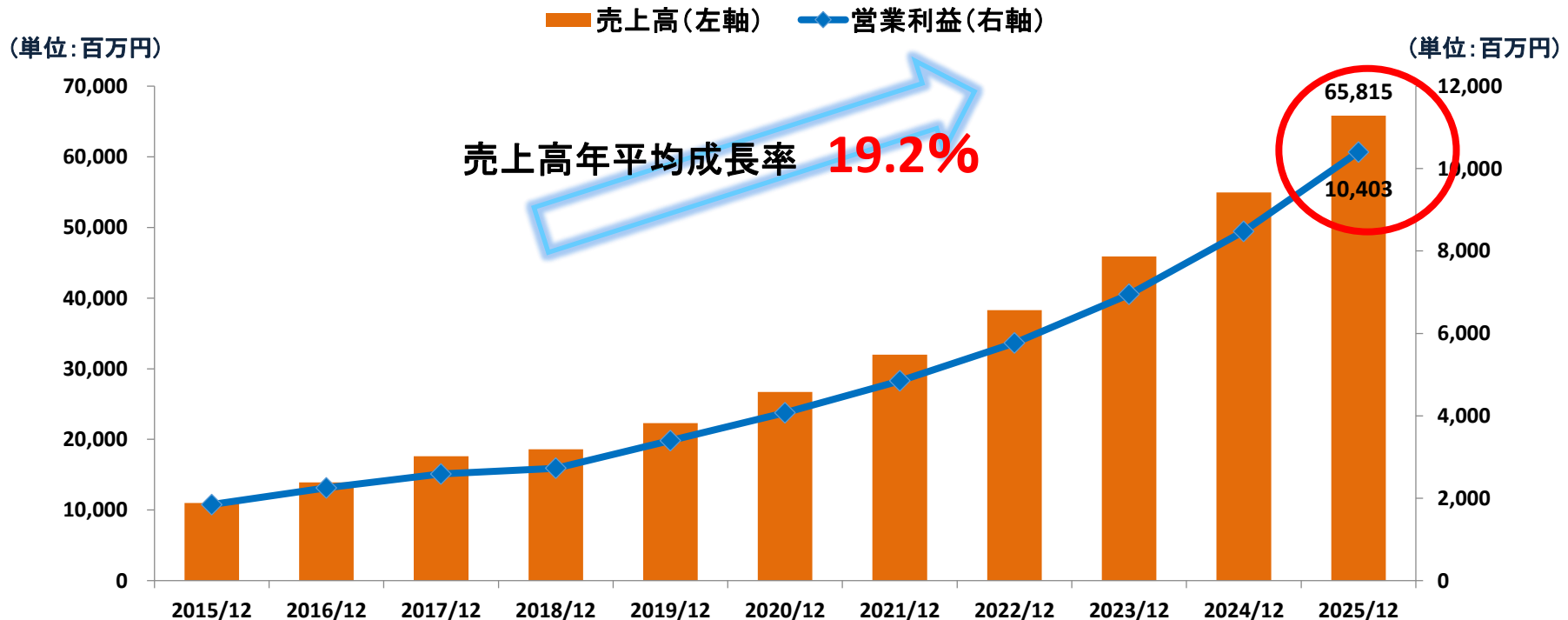
投資家(資産家・不動産オーナー)・お客様の満足を最大化

中期経営計画：ストレージ事業の成長トレンド

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
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



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-IV

参考資料

セグメント別利益率

売上総利益率は期初予算を上回り、堅調に推移

単位：百万円

			2016年度(実績)		2017年度(期初予算)		2017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		8,578		9,654		9,886	
	売上総利益		2,241	26.1%	2,580	26.7%	2,628	26.6%
	営業利益		1,522	17.8%	1,805	18.7%	1,784	18.0%
ストレージ 流動化	売上高		5,325		7,003		7,688	
	売上総利益		1,533	28.8%	1,428	20.4%	1,692	22.0%
	営業利益		728	13.7%	754	10.8%	788	10.3%
その他 不動産運用サー ビス	売上高		1,916		1,889		2,044	
	売上総利益		667	34.8%	580	30.7%	724	35.5%
	営業利益		483	25.2%	408	21.6%	560	27.4%
不動産運用サービス 合計	売上高		15,820		18,547		19,619	
	売上総利益		4,443	28.1%	4,589	24.7%	5,046	25.7%
	営業利益		2,735	17.3%	2,968	16.0%	3,133	16.0%
不動産再生・ 流動化サービス	売上高		1,087		900		1,869	
	売上総利益		328	30.2%	444	49.4%	637	34.1%
	営業利益		246	22.6%	352	39.2%	464	24.8%
その他	売上高		—		—		—	
	売上総利益		—		—		—	
	営業利益		△1,046		△1,066		△1,218	
合計	売上高		16,908		19,447		21,489	
	売上総利益		4,771	28.2%	5,034	25.9%	5,683	26.4%
	営業利益		1,935	11.4%	2,254	11.6%	2,379	11.1%

四半期セグメント別売上高、売上総利益、営業利益

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

			2016年	2017年度				
			度(通期)	1Q期間	2Q期間	3Q期間	4Q期間	累計
			累計					
ストレージ 運用	売上高	8,578	2,330	2,442	2,527	2,585	9,886	
	売上総利益	2,241	607	606	687	727	2,628	
	営業利益	1,522	433	395	468	486	1,784	
ストレージ 流動化	売上高	5,325	1,693	1,660	1,668	2,665	7,688	
	売上総利益	1,533	448	410	311	521	1,692	
	営業利益	728	219	181	115	273	788	
その他 不動産運用 サービス	売上高	1,916	509	544	495	495	2,044	
	売上総利益	667	166	204	168	185	724	
	営業利益	483	123	161	129	146	560	
不動産運用サービス 合計	売上高	15,820	4,533	4,647	4,691	5,746	19,619	
	売上総利益	4,443	1,223	1,221	1,167	1,433	5,046	
	営業利益	2,735	776	738	712	906	3,133	
不動産再生・ 流動化サービス	売上高	1,087	549	663	264	392	1,869	
	売上総利益	328	234	204	77	120	637	
	営業利益	246	185	160	36	81	464	
その他	売上高	—	—	—	—	—	—	
	売上総利益	—	—	—	—	—	—	
	営業利益	△1,046	△291	△294	△334	△298	△1,218	
合計	売上高	16,908	5,083	5,310	4,956	6,139	21,489	
	売上総利益	4,771	1,458	1,425	1,245	1,554	5,683	
	営業利益	1,935	670	603	414	689	2,379	

単位:百万円

セグメント別売上高および売上総利益達成率

		2016年度		2017年度(期初予算)		2017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	15,820	93.6%	18,547	95.4%	19,619	91.3%	105.8%
	ストレージ運用	8,578	50.7%	9,654	49.6%	9,886	46.0%	102.4%
	ストレージ流動化	5,325	31.5%	7,003	36.0%	7,688	35.8%	109.8%
	駐車場	100	0.6%	—	—	—	—	—
	アセット	1,028	6.1%	991	5.1%	1,078	5.0%	108.8%
	SOHO	752	4.4%	786	4.0%	754	3.5%	96.0%
	その他	35	0.2%	112	0.6%	211	1.0%	188.6%
	不動産再生・流動化サービス	1,087	6.4%	900	4.6%	1,869	8.7%	207.6%
合計	16,908	100.0%	19,447	100.0%	21,489	100.0%	110.5%	
売上総利益	不動産運用サービス	4,443	93.1%	4,589	91.2%	5,046	88.8%	110.0%
	ストレージ運用	2,241	47.0%	2,580	51.3%	2,651	46.3%	101.9%
	ストレージ流動化	1,533	32.1%	1,428	28.4%	1,692	29.8%	118.5%
	駐車場	72	1.5%	—	—	—	—	—
	アセット	388	8.1%	334	6.7%	422	7.4%	126.2%
	SOHO	188	3.9%	151	3.0%	189	3.3%	125.2%
	その他	18	0.4%	94	1.9%	112	2.0%	119.7%
	不動産再生・流動化サービス	328	6.9%	444	8.8%	637	11.2%	143.3%
合計	4,771	100.0%	5,034	100.0%	5,683	100.0%	112.9%	

単位:百万円

6力年の主要指標

	2012/12	変化率 (%)	2013/12	変化率 (%)	2014/12	変化率 (%)	2015/12	変化率 (%)	2016/12	変化率 (%)	2017/12
売上高	10,124	+21.1%	12,256	+47.8%	18,120	△5.2%	17,173	△1.5%	16,908	+27.1%	21,489
売上総利益	2,629	+26.8%	3,306	+31.9%	4,360	+16.3%	5,073	△6.0%	4,771	+19.1%	5,683
売上総利益率(%)	26.0	+1.2pt	26.9	△2.8pt	24.1	△3.9pt	29.5	△1.3pt	28.2	△1.8pt	26.4
販売費及び一般管理費	1,464	+24.9%	1,800	+16.3%	2,125	+13.7%	2,415	+17.4%	2,835	+16.5%	3,303
営業利益	1,165	+29.2%	1,505	+48.5%	2,235	+18.9%	2,657	△27.2%	1,935	+22.9%	2,379
営業利益率(%)	11.5	+0.8pt	12.3	+0.0pt	12.3	+2.4pt	15.5	△4.1pt	11.4	△0.3pt	11.1
経常利益	1,075	+33.3%	1,433	+45.6%	2,087	+17.0%	2,442	△19.4%	1,968	+24.0%	2,441
当期純利益	948	+42.0%	1,346	+14.4%	1,541	+1.0%	1,550	△26.3%	1,142	+35.4%	1,547
ROA(%)	5.3	+1.2pt	6.5	+0.7pt	7.2	+0.8pt	8.0	△2.7pt	5.3	+0.5pt	5.8
ROE(%)	9.1	+2.5pt	11.6	+0.4pt	11.9	△0.8pt	11.0	△0.4pt	7.6	+2.2pt	9.8
有利子負債	5,545	+41.3%	7,837	△35.1%	2,759	△52.5%	1,311	+265.6%	4,793	+90.9%	9,152
総資産	18,612	+23.7%	23,017	△15.1%	19,539	△1.2%	19,312	+23.2%	23,791	+25.7%	29,904
純資産	10,935	+12.3%	12,282	+10.0%	13,514	+8.3%	14,626	+4.5%	15,283	+7.0%	16,351
自己資本比率(%)	58.8	△5.4pt	53.4	+15.8pt	69.2	+6.6pt	75.7	+6.6pt	64.2	△9.5pt	54.7
1株当たり当期純利益 (円)※	77.2	+42.0%	109.7	+14.4%	125.5	+1.0%	126.3	△26.3%	93.06	+35.5%	126.08
1株当たり純資産額 (円)※	890.8	+12.3%	1,000.5	+10.0%	1,100.9	+5.7%	1,191.4	+4.5%	1,245.09	+7.05%	1,322.88
従業員数(人)	82	+19.5%	98	+8.2%	106	+16.0%	123	+1.6%	125	△20.8%	99

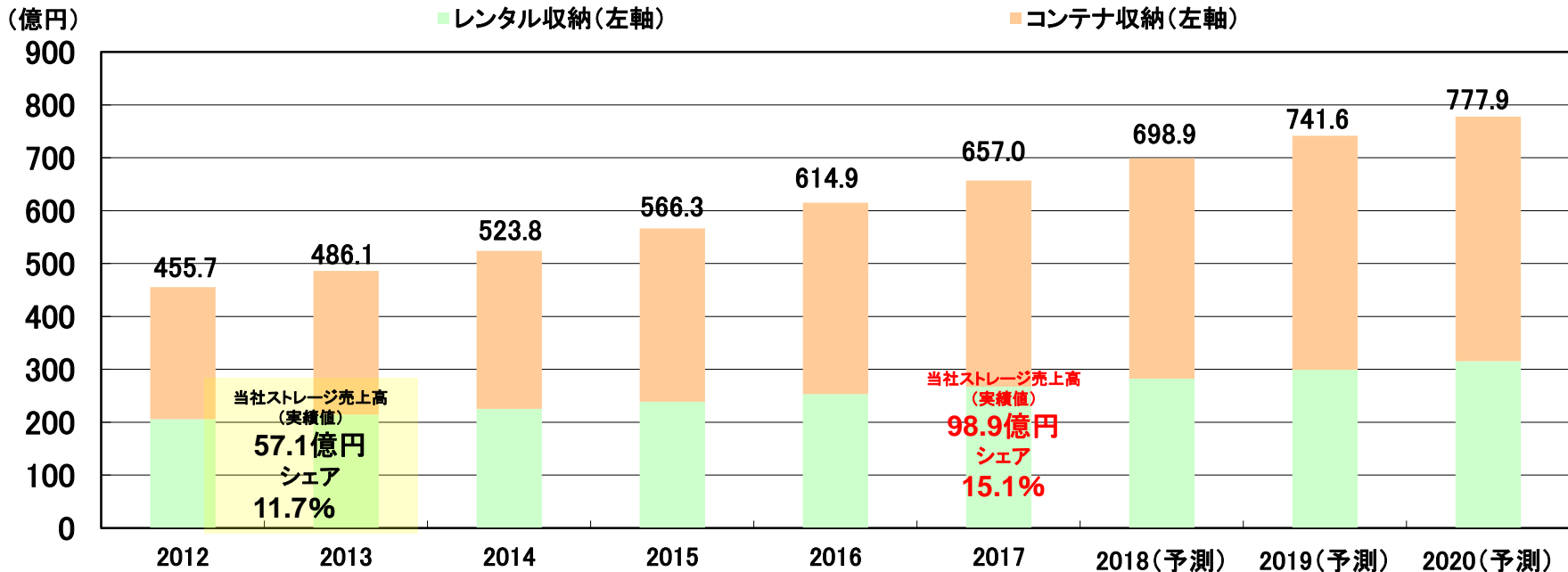
※ 2013年7月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を、2016年7月1日を効力発生日として普通株式10株を1株に併合する株式併合を行っており、2015年度以前の1株情報の数値は遡及修正しています。

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
当社シェア推計は、15.1%とトップシェアを維持

- 国内ストレージ 市場規模(2017年推定値) 657.0億円
- 当社ストレージ 売上高(2017年実績値) 98.9億円 ※ストレージ運用売上高
- 当社シェア(売上高) 15.1%(国内No.1)

収納ビジネスの市場規模の推計(全国)



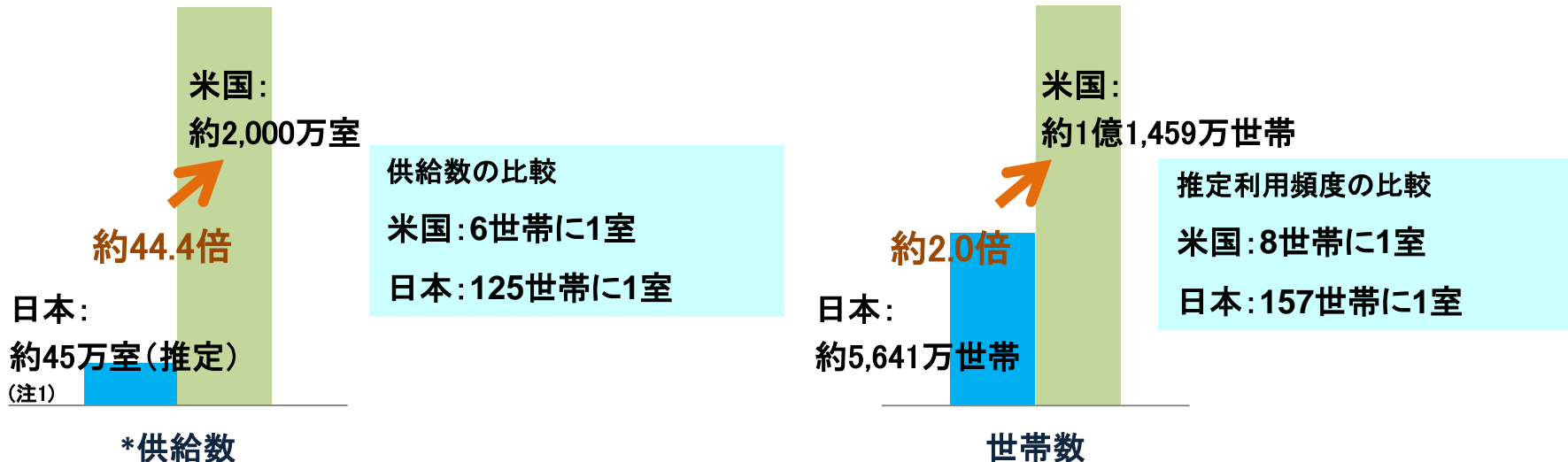
参照: 矢野経済研究所『拡大する収納ビジネス市場の徹底調査』2016年版/全国版(国内)より
 国内ストレージ市場規模はレンタル収納、コンテナ収納の中間推計を合算し算出。

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（2016年度）

順位	会社名	店舗数	室数	シェア(店舗数)
1	パブリックストレージ	2,310	N/A*	5.5%
2	エクストラスペース	1,412	946,406	3.4%
3	キューブスマート	762	513,234	1.8%
上位6社(上場企業)計		7,005	2,620,081*	16.7%

参照: Self Storage Almanac 2017
*パブリックストレージ社の室数は非公開のため、除外して計算

■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)

2,842億円(前年同期比7.5%増)

●当期純利益(Net income allocable to shareholders)

1,613億円(前年同期比10.9%増)

参照: Annual Report2016より(1ドル=111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%



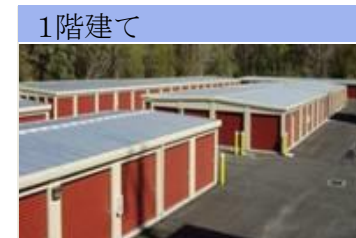
2階建て



複合1階建て



ゲート付き

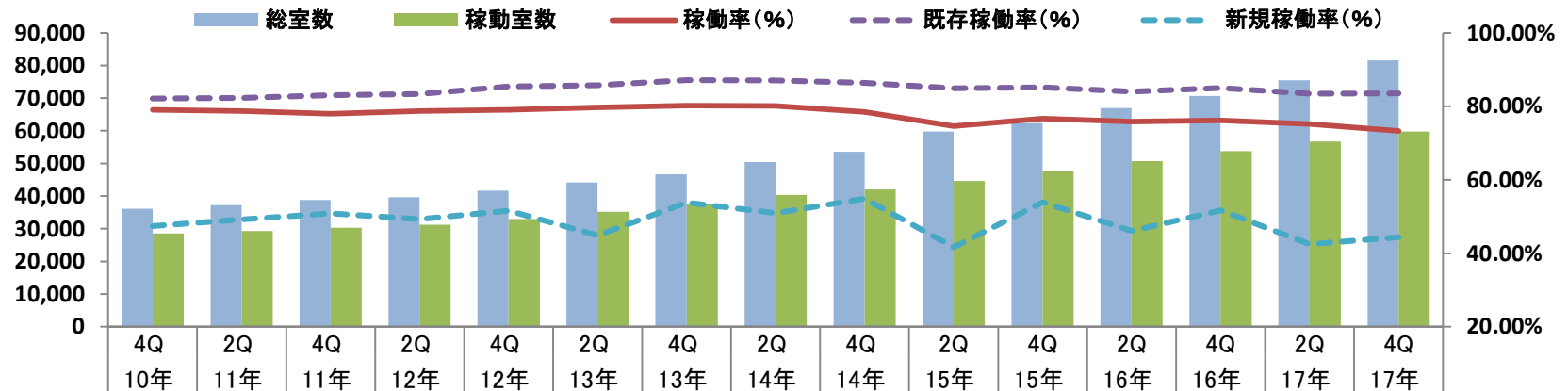


1階建て

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

総室数、稼働室数、稼働率の推移



	4Q 10年	2Q 11年	4Q 11年	2Q 12年	4Q 12年	2Q 13年	4Q 13年	2Q 14年	4Q 14年	2Q 15年	4Q 15年	2Q 16年	4Q 16年	2Q 17年	4Q 17年
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	75,440	81,555
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	56,742	59,748
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%	75.21%	73.26%
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%	83.45%	83.48%
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%	42.43%	44.36%

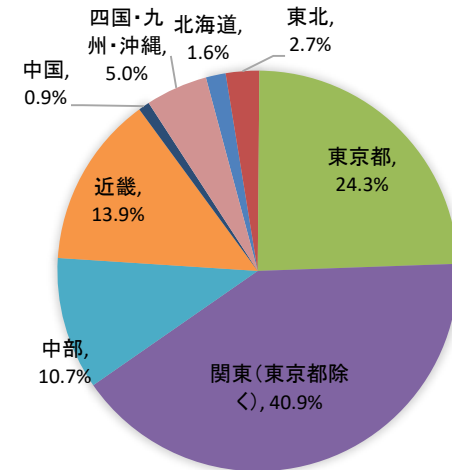
※オープンから2年以上経たものは「既存」、2年未満は「新規」としています。2017年は、2016年～2017年にオープンした物件を「新規」としています。

ストレージ事業④：地域別出店状況

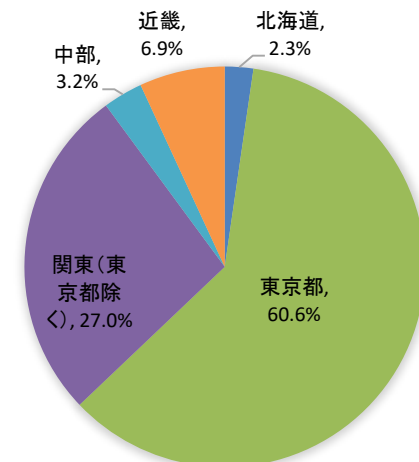
室数：2017年12月末時点

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	998	422	1,420	1.7%
宮城	1,695	0	1,695	2.1%
茨城	783	0	783	1.0%
栃木	155	0	155	0.2%
群馬	334	0	334	0.4%
埼玉	7,711	1,310	9,021	11.1%
千葉	9,524	807	10,331	12.7%
東京	15,485	10,893	26,378	32.3%
神奈川	7,537	2,737	10,274	12.6%
新潟	69	0	69	0.1%
富山	143	0	143	0.2%
石川	204	0	204	0.3%
福井	90	0	90	0.1%
山梨	89	0	89	0.1%
長野	175	0	175	0.2%
岐阜	582	0	582	0.7%
静岡	1,205	0	1,205	1.5%
愛知	3,986	516	4,502	5.5%
三重	290	50	340	0.4%
滋賀	154	0	154	0.2%
京都	1,018	152	1,170	1.4%
大阪	3,667	991	4,658	5.7%
兵庫	3,427	106	3,533	4.3%
奈良	567	0	567	0.7%
和歌山	27	0	27	0.0%
鳥取	32	0	32	0.0%
岡山	218	0	218	0.3%
広島	316	0	316	0.4%
徳島	27	0	27	0.0%
香川	181	0	181	0.2%
愛媛	84	0	84	0.1%
高知	34	0	34	0.0%
福岡	1,691	0	1,691	2.1%
佐賀	79	0	79	0.1%
長崎	118	0	118	0.1%
熊本	177	0	177	0.2%
大分	106	0	106	0.1%
宮崎	109	0	109	0.1%
鹿児島	380	0	380	0.5%
沖縄	104	0	104	0.1%
合計	63,571	17,984	81,555	100.0%

コンテナ



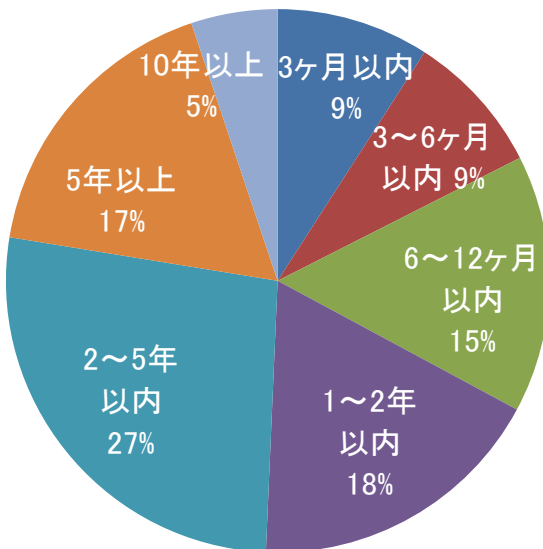
トランク



ストレージ事業⑤:ユーザー分析

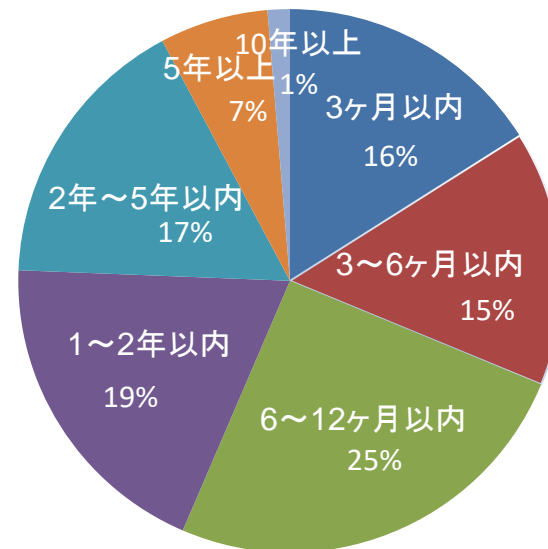
- 契約者の顧客の平均利用期間は3年2ヶ月 (2017年2月時点)
- 解約までの平均利用期間は1年8ヶ月 (2016年実績)
- 月額使用料平均はコンテナタイプ12,165円、トランクタイプ13,707円

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)



東久留米2(東京都)



町田小山ヶ丘(東京都)



有明・豊洲・東雲(東京都)



東葛西(東京都)



練馬谷原(東京都)



保土ヶ谷法泉2(神奈川県)



神奈川区入江(神奈川県)



宇都宮城東(栃木県)



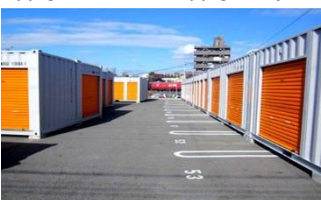
水戸3(茨城県)



浜松南浅田(静岡県)



南区北内町(愛知県)



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)



平野西(大阪府)



大阪岸和田2(大阪府)



奈良佐保台(奈良県)



明石西2(兵庫県)



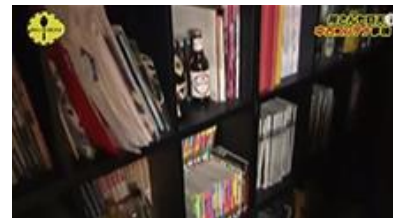
高松郷東町(香川県)

※ NEW
2017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)



渋谷本町(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)



三軒茶屋1(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)



保土ヶ谷(神奈川県)



あざみ野(神奈川県)



横浜青葉台(神奈川県)



向ヶ丘遊園(神奈川県)



瀬戸共栄通り(愛知県)



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
2017年新規出店現場

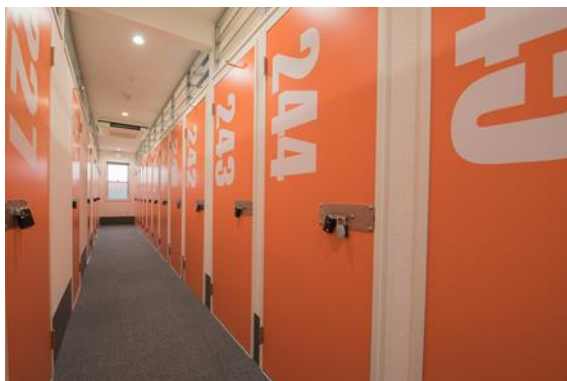
ストレージ展開例/土地付きストレージタイプ



ハローストレージ稲毛海岸プレミアム 2017年9月オープン



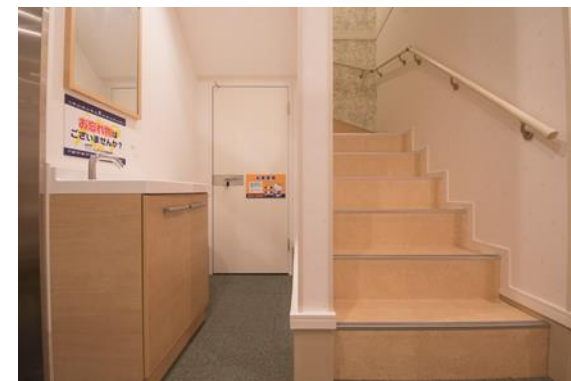
ハローストレージ蒲生南プレミアム 2017年9月オープン



デザイン性が高く間口が広い扉



室内の監視モニター



ハンドウォッシングエリア

ストレージ展開例/土地付きストレージタイプ



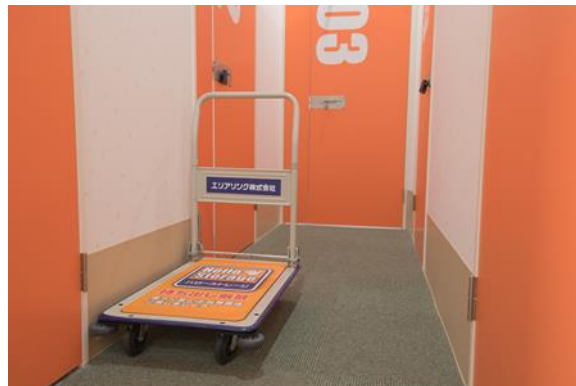
ハローストレージ習志野台プレミアム 2016年12月オープン



ハローストレージ東越谷プレミアム 2016年8月オープン



窓からは外の様子が伺え、安心感のある室内



専用台車



万全のセキュリティシステム

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

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	次期	
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>10月～12月 がむしゃら期間 翌年への貯金</p>
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 全社一丸となった営業対策実施 ✓ バッファチーム結成 ✓ ストック事業の早期の物件取得・早期の出店 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 	<p>翌年上期の スタートダッシュの準備</p>

保有不動産の内訳

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	970
銀座6丁目出井ビル	東京都中央区	店舗	877
テキサス州ストレージ	米国テキサス州	ストレージ	832
神田共同ビル	東京都千代田区	事務所	815
ベストイン近江八幡	滋賀県近江八幡市	ホテル	396
宮崎ひなた横丁	宮崎県宮崎市	店舗	359
ベストイン鹿島	茨城県神栖市	ホテル	339
ベストイン魚津	富山県魚津市	ホテル	253
ベストイン八日市	滋賀県東近江市	ホテル	241
ハローストレージ町田	東京都町田市	ストレージ	240
ベストイン甲府	山梨県甲府市	ホテル	232

不動産運用サービス

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、「ハローオフィス」「ハロー貸会議室」の運営等の事業。

ストレージ運用事業

レンタル収納スペース「ハローストレージ」を全国で運営する事業。

土地付きストレージ

首都圏の郊外を中心に展開する2×4工法や鉄骨造で建築された屋内型トランクのハローストレージ。建物全体にハローストレージのブランドカラーを配した外観が特徴。

不動産再生・流動化サービス

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て販売したり、権利関係の複雑な底地の販売を行ったりする事業。

ストレージ流動化事業

事業投資家や不動産オーナーに対し、資産・資金の有効活用の中的手段としてのハローストレージを提案する事業。

底地ビジネス(土地権利整備事業)

関係者が多く、調整が複雑な借地権・底地の問題を解決する事業。交渉の代行、底地の購入を通じて、地主様・借地権者様双方を満足へ導く土地再生を実現。

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。当資料記載の業績見通しのみ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ぬようお願いいたします。

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