

We supply the best use of space.

2018年12月期第1四半期 決算説明会資料

2018年5月1日

Exciting Company 感動とワクワク

エリアリンク株式会社

 **Arealink** 証券コード: 8914

**Part- I . 2018年12月期第1四半期 決算概況／
2018年12月期 業績見通し**

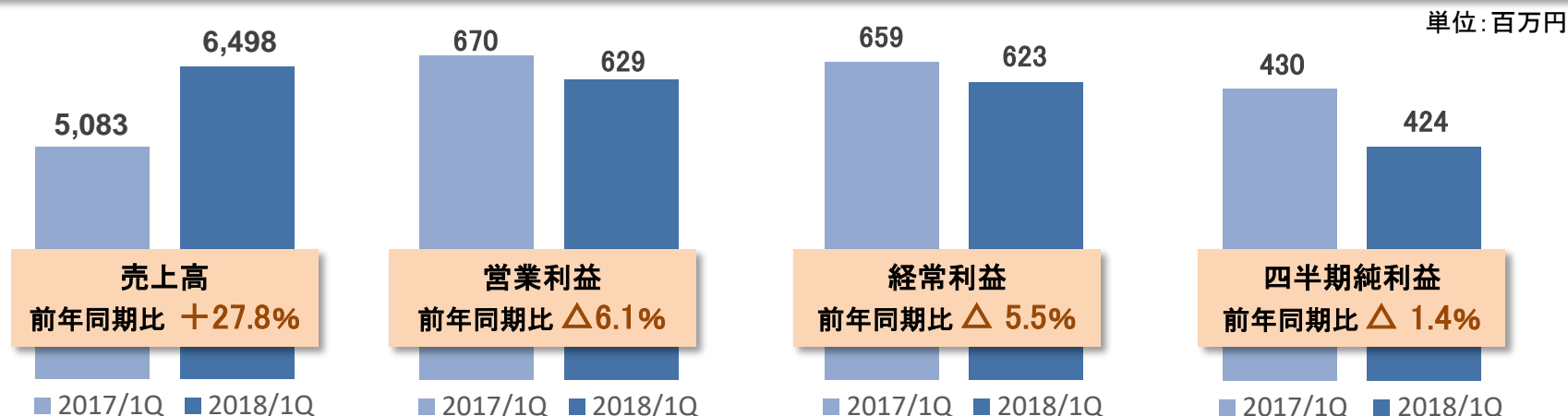
Part- II . 2018年12月期 重点施策

Part- III . 参考資料

Part- I

2018年12月第1四半期期決算概況 ／2018年12月期業績見通し

土地付きストレージの売却件数の増加が増収に寄与、一方、土地付きストレージ移行に伴うテナ出店数抑制、および底地事業の減益等により、増収減益



| (単位:百万円) | 2017年度1Q | | 2018年度1Q | | 前年同期比 | | 2018年度通期 | | |
|------------|----------|---------|----------|---------|-------|--------|----------|--------|--------|
| | 実績 | (%) | 実績 | (%) | 増減 | 増減率 | 計画 | (%) | 進捗率 |
| 売上高 | 5,083 | (100.0) | 6,498 | (100.0) | 1,415 | (27.8) | 30,000 | 100.0% | (21.7) |
| 売上原価 | 3,625 | (71.3) | 4,978 | (76.6) | 1,353 | (37.3) | — | — | — |
| 売上総利益 | 1,458 | (28.7) | 1,519 | (23.4) | 61 | (4.2) | — | — | — |
| 販売費及び一般管理費 | 787 | (15.5) | 889 | (13.7) | 102 | (13.0) | — | — | — |
| 営業利益 | 670 | (13.2) | 629 | (9.7) | △41 | (△6.1) | 3,000 | 10.0% | (21.0) |
| 経常利益 | 659 | (13.0) | 623 | (9.6) | △36 | (△5.5) | 2,870 | 9.5% | (21.7) |
| 四半期純利益 | 430 | (8.5) | 424 | (6.5) | △6 | (△1.4) | 1,855 | 6.1% | (22.9) |

増収減益の着地も、通期計画に対しては順調

- ▶ **土地付きストレージ累計26棟まで増加(17年12月期末比+6棟)**
⇒土地付きストレージ6棟の売却(前年2棟)により増収
- ▶ **ストレージ出店総室数82,698室まで増加(17年12月期末比+1,143室)**
⇒土地付きストレージの移行に伴う、コンテナ出店抑制により減益
- ▶ **底地(土地権利整備)事業は通期計画に対して順調に進捗**
⇒前年に特殊要因を伴う利益率の高い物件売却があり減益

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)



ハローストレージ(駐車場付)



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

- ・土地権利整備事業(底地)

不動産運用サービスは、順調に推移。不動産再生・流動化サービスは、前年に特殊要因に伴う利益率の高い物件の売却があったため減益

単位：百万円

| | | 2017年度1Q | | 2018年度1Q | | 前期比 | |
|----------------------|-------|----------|-------|----------|-------|-------|--------|
| | | 実績 | 利益率 | 実績 | 利益率 | 増減 | 増減率 |
| ストレージ 運用 | 売上高 | 2,330 | — | 2,643 | — | 312 | 13.4% |
| | 売上総利益 | 607 | 26.1% | 629 | 23.8% | 21 | 3.5% |
| | 営業利益 | 433 | 18.6% | 389 | 14.7% | △44 | △10.2% |
| ストレージ 流動化 | 売上高 | 1,693 | — | 2,682 | — | 988 | 58.4% |
| | 売上総利益 | 448 | 26.5% | 549 | 20.5% | 100 | 22.4% |
| | 営業利益 | 219 | 12.9% | 314 | 11.7% | 95 | 43.7% |
| その他 不動産運用 サービス | 売上高 | 509 | — | 493 | — | △15 | △3.1% |
| | 売上総利益 | 166 | 32.8% | 190 | 38.7% | 23 | 14.3% |
| | 営業利益 | 123 | 24.3% | 147 | 29.8% | 23 | 18.8% |
| 不動産運用 サービス 合計 | 売上高 | 4,533 | — | 5,819 | — | 1,285 | 28.4% |
| | 売上総利益 | 1,223 | 27.0% | 1,369 | 23.5% | 146 | 11.9% |
| | 営業利益 | 776 | 17.1% | 851 | 14.6% | 74 | 9.6% |
| 不動産再生・ 流動化サービス | 売上高 | 549 | — | 678 | — | 128 | 23.5% |
| | 売上総利益 | 234 | 42.6% | 149 | 22.1% | △84 | △36.1% |
| | 営業利益 | 185 | 33.8% | 101 | 15.0% | △83 | △45.1% |
| その他 | 売上高 | — | — | — | — | — | — |
| | 売上総利益 | — | — | — | — | — | — |
| | 営業利益 | △291 | — | △324 | — | △33 | — |
| 合計 | 売上高 | 5,083 | — | 6,498 | — | 1,414 | 27.8% |
| | 売上総利益 | 1,458 | 28.7% | 1,519 | 23.4% | 61 | 4.2% |
| | 営業利益 | 670 | 13.2% | 629 | 9.7% | △41 | △6.1% |

移転補償金の増加で営業外収益増に加え、前年同期に発生した本社移転費用が発生しなかったことにより特別損失は減

営業外収益
移転補償金

22百万円

営業外費用
支払利息

22百万円

特別利益

固定資産売却益

7百万円

特別損失

固定資産除却損

3百万円

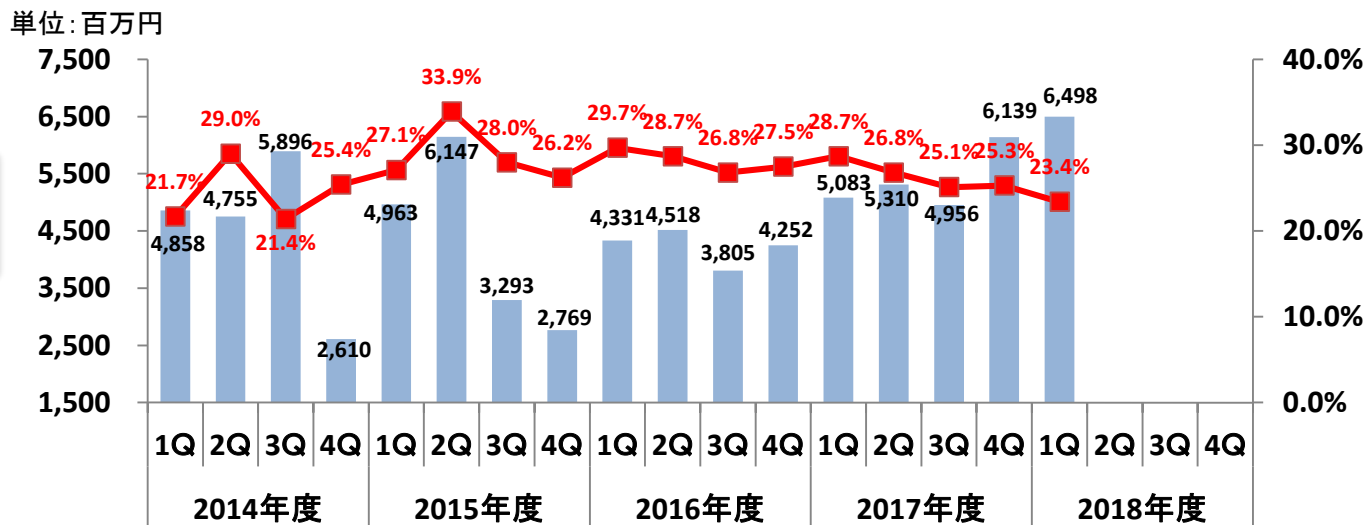
(単位:百万円)

| 段階利益 | 2017年12月度 1Q | 2018年12月度 1Q | 前年同期比(%) |
|----------|--------------|--------------|----------|
| 営業利益 | 670 | 629 | (△6.1) |
| 営業外収益 | 12 | 30 | (150.0) |
| 営業外費用 | 24 | 36 | (50.0) |
| 経常利益 | 659 | 623 | (△5.5) |
| 特別利益 | 7 | 10 | (42.9) |
| 特別損失 | 29 | 3 | (△89.7) |
| 税引前当期純利益 | 637 | 631 | (△0.9) |
| 法人税等 | 188 | 169 | (△10.1) |
| 法人税等調整費 | 18 | 37 | (105.6) |
| 当期純利益 | 430 | 424 | (△1.4) |

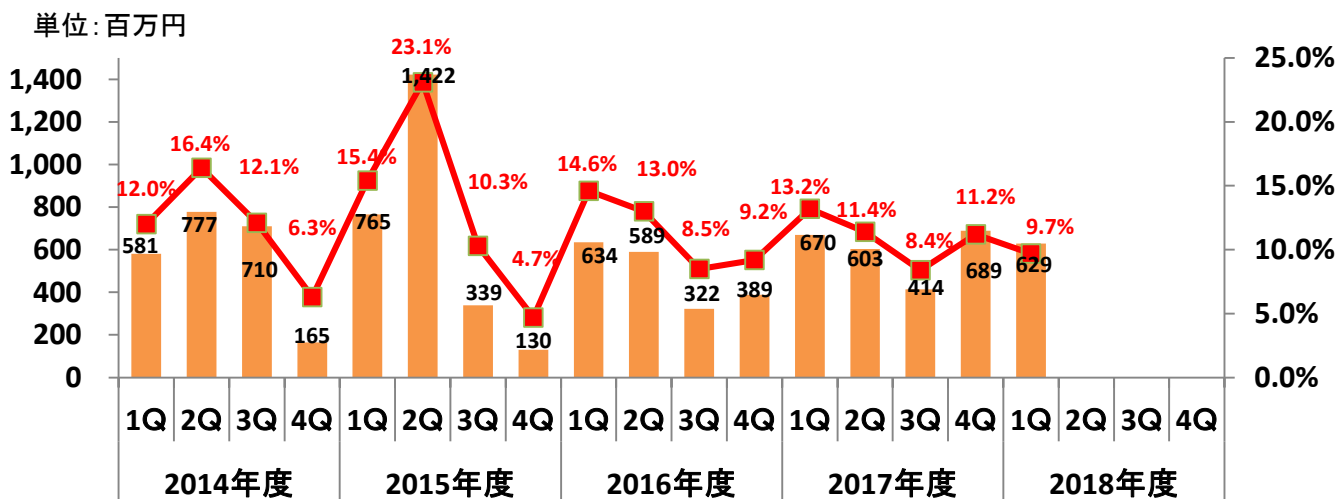
四半期別 売上高と営業利益の推移

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

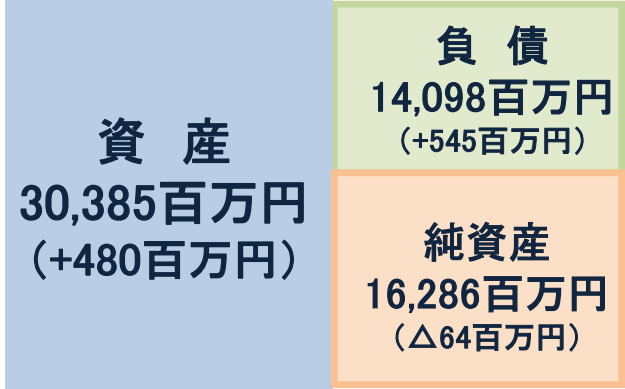


財務状況

強固な財務体質を維持

財務状況

2018/3末 ※()内は2017/12期末比

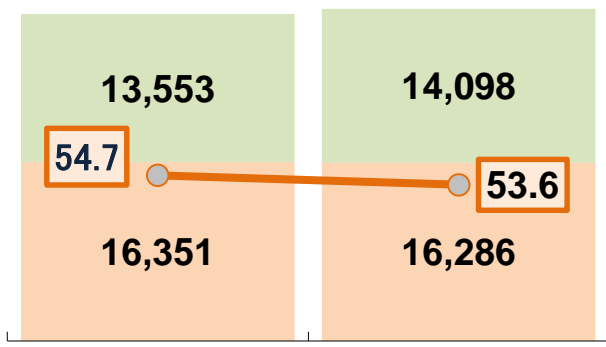


| (単位:百万円) | 2017/12末 | 2018/3末 |
|----------|----------|---------|
| 流動資産 | 17,532 | 17,971 |
| 固定資産 | 12,372 | 12,413 |
| 資産合計 | 29,904 | 30,385 |
| 流動負債 | 5,691 | 4,931 |
| 固定負債 | 7,861 | 9,167 |
| 負債合計 | 13,553 | 14,098 |
| 純資産合計 | 16,351 | 16,286 |

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 (%)



仕掛販売用不動産の増加 16.6億円
 現金及び預金の減少 △10.1億円
 販売用不動産の減少 △2.3億円

長期借入金の増加 13.6億円
 工事未払金の減少 △4.3億円
 社債の減少 △0.5億円

利益剰余金の減少 △0.7億円

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。

| | 2017年12月度 | | 2018年12月度 | | 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% |

※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。

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

| | 2017年12月度 | 2018年12月度(予想) |
|----------|-----------|---------------|
| 1株当たり配当金 | 40円 | 46円 |
| 配当性向 | 31.7% | 30.4% |

Part- II

2018年12月期重点施策

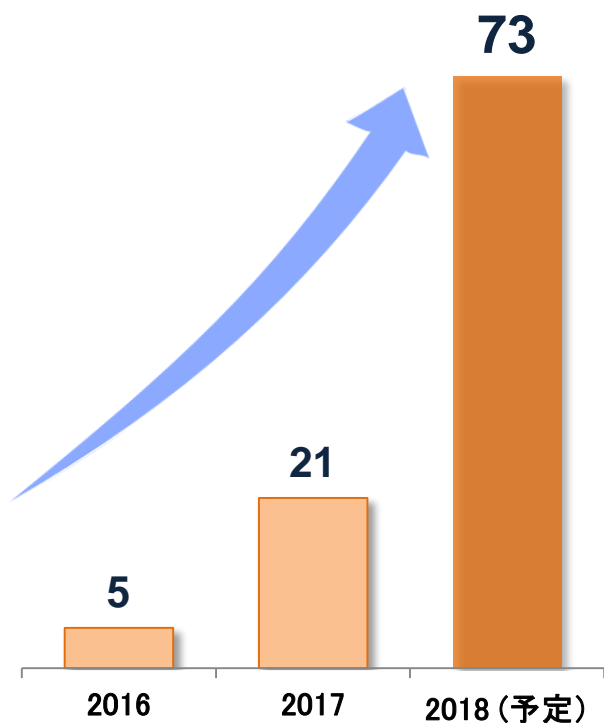
コンテナ出店から土地付きストレージへの転換期

- 出店方針をコンテナから土地付きストレージへ移行
⇒通期計画に対して順調。売上収益は上期偏重から
下期偏重へ移行
- 土地付きストレージの売却先確保が順調に進捗
⇒私募ファンド「ハローストレージファンド1号」を組成
今後も流動化(ファンド・リート)を継続予定

⇒流動化(ファンド・リート)など出口戦略の多様化を
図りながら自社売りの販売も並行して推進

通期計画に対して順調な進捗 土地の仕入、物件売却とともに前倒しで進捗

出店数の累計推移



出店エリア (2018年予定)



出口戦略の多様化、流動化(ファンド・リート)を推進

- ▶ 私募ファンド「ハローストレージファンド1号」を組成
りそな銀行、長谷工不動産投資顧問等とストレージ業界
に先駆けた取組

組成規模: 約20億円(鉄骨造4物件／江東東砂、田無、練馬谷原、横浜睦町)
運用期間: 5年(予定)

- ▶ 流動化(ファンド・リート)継続組成を予定



ハローストレージ江東東砂プレミアム
鉄骨造 53室



ハローストレージ田無プレミアム
鉄骨造 74室



ハローストレージ練馬谷原プレミアム
鉄骨造 196室



ハローストレージ横浜睦町プレミアム
鉄骨造 85室



ハローストレージ練馬谷原プレミアム



ハローストレージ南越谷プレミアム



ハローストレージ戸田美女木プレミアム



ハローストレージ三鷹新川プレミアム



ハローストレージ田無プレミアム



屋外駐車場を完備



大小様々な収納スペース



室内の監視モニター



万全のセキュリティシステム



大型の収納スペース

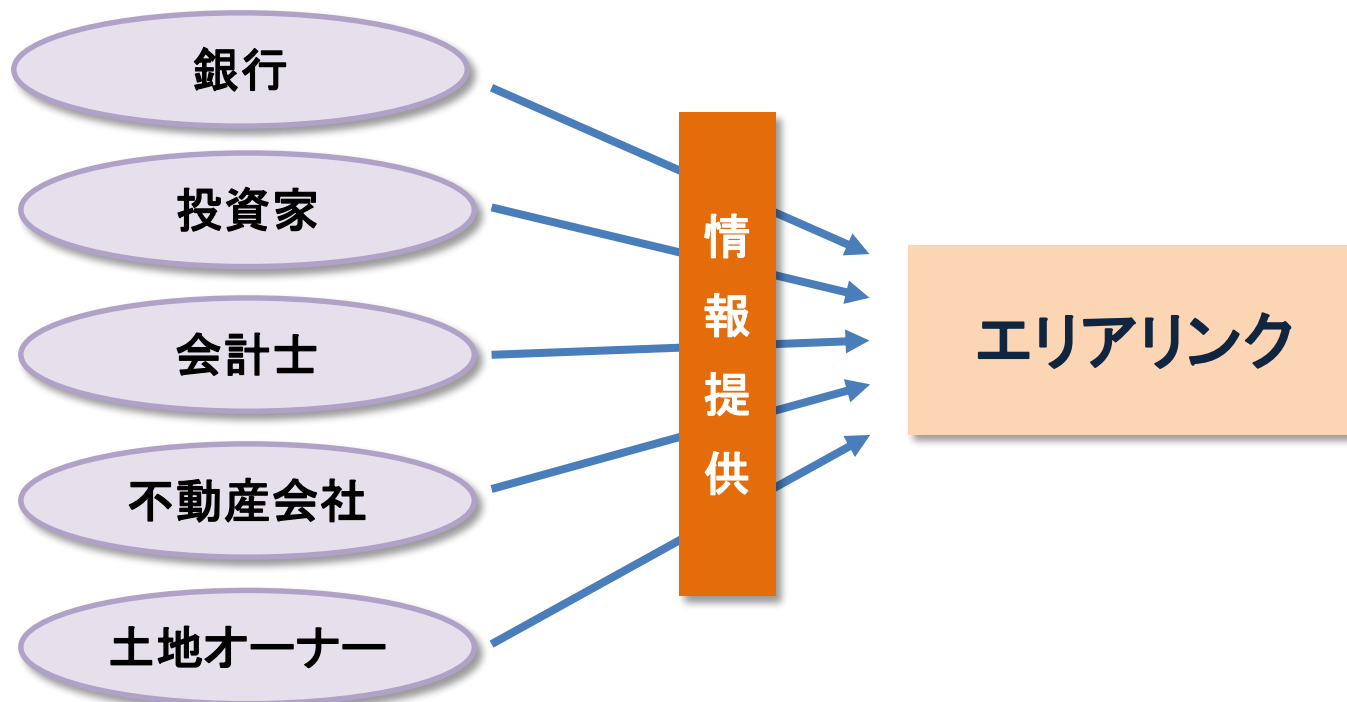


ハンドウォッシングエリア

重点施策② 成長投資:受注の拡大

土地の仕入、物件売却先(投資家)確保に向け、
更なる関係強化に注力

- 銀行、投資家、会計士、不動産会社などの
ネットワーク拡大



- 好不況に関係なく需要があり、ポートフォリオの安定につながる
- 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
- 年率3%の地代収入リターン、売買益20%(1~2年後)
- 市場に有力な事業者が少なく、当社は強みを生かして近い将来には業界のトップを目指す
- 営業エリアを拡大。東京に加え、大阪、名古屋への進出予定



重点施策④ リスクマネジメント

▶ 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-IV

參考資料

6力年の主要指標

単位:百万円

| | 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 |

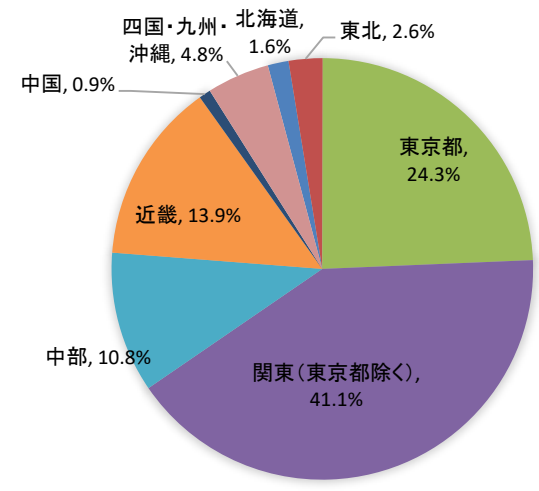
※ 2013年7月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を、2016年7月1日を効力発生日として普通株式10株を1株に併合する株式併合を行っており、2015年度以前の1株情報の数値は遡及修正しています。

室数：2018年2月末時点

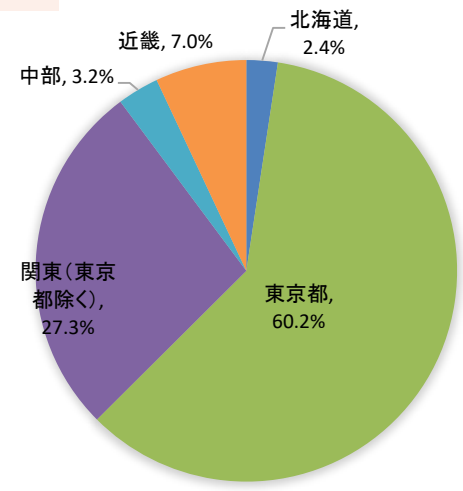
ストレージ事業：地域別出店状況

| 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 | 7,922 | 1,310 | 9,232 | 11.2% |
| 千葉 | 9,545 | 808 | 10,353 | 12.6% |
| 東京 | 15,654 | 10,734 | 26,388 | 32.1% |
| 神奈川 | 7,691 | 2,743 | 10,434 | 12.7% |
| 新潟 | 69 | 0 | 69 | 0.1% |
| 富山 | 143 | 0 | 143 | 0.2% |
| 石川 | 204 | 0 | 204 | 0.2% |
| 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 | 4,116 | 516 | 4,632 | 5.6% |
| 三重 | 290 | 50 | 340 | 0.4% |
| 滋賀 | 154 | 0 | 154 | 0.2% |
| 京都 | 1,016 | 152 | 1,168 | 1.4% |
| 大阪 | 3,723 | 987 | 4,710 | 5.7% |
| 兵庫 | 3,423 | 106 | 3,529 | 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 | 1,697 | 0 | 1,697 | 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 | 367 | 0 | 367 | 0.4% |
| 沖縄 | 104 | 0 | 104 | 0.1% |
| 合計 | 64,299 | 17,828 | 82,127 | 100.0% |

コンテナ

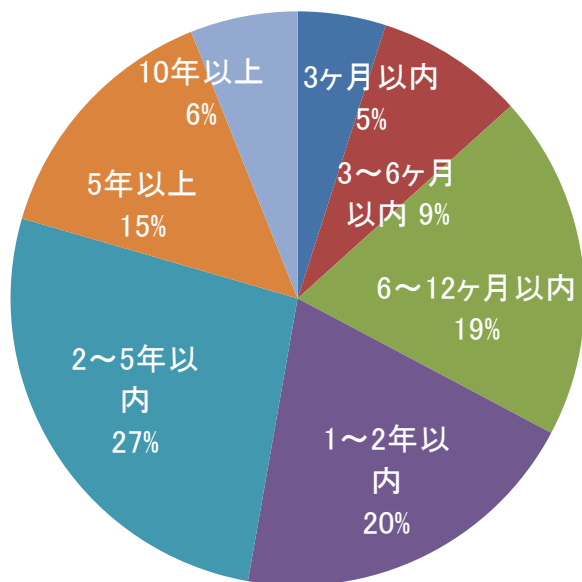


トランク



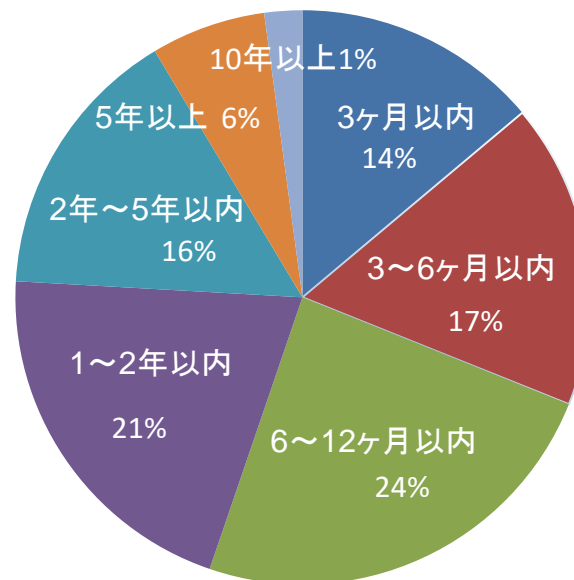
- 契約者の顧客の平均利用期間は3年1ヶ月 (2017年12月時点)
- 解約までの平均利用期間は1年9ヶ月 (2017年実績)
- 月額使用料平均はコンテナタイプ14,198円、トランクタイプ15,100円

契約者の利用期間の分布



※調査対象:2017年12月時点で契約中の顧客

解約者の利用期間の分布



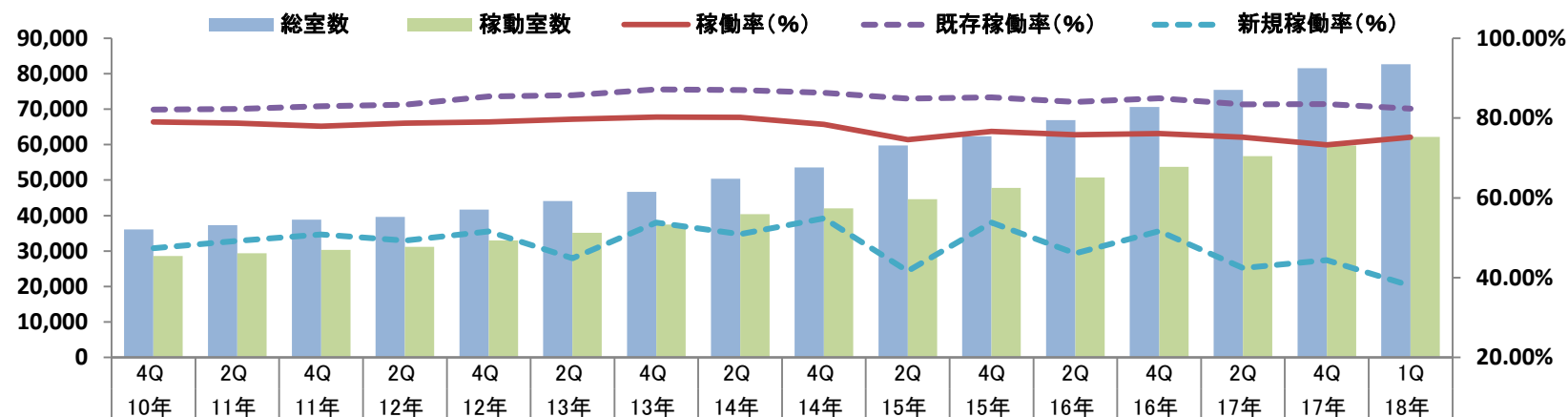
※調査対象:2017年に解約した顧客

ストレージ事業：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長期的に高水準を維持

総室数、稼働室数、稼働率の推移

単位：室数



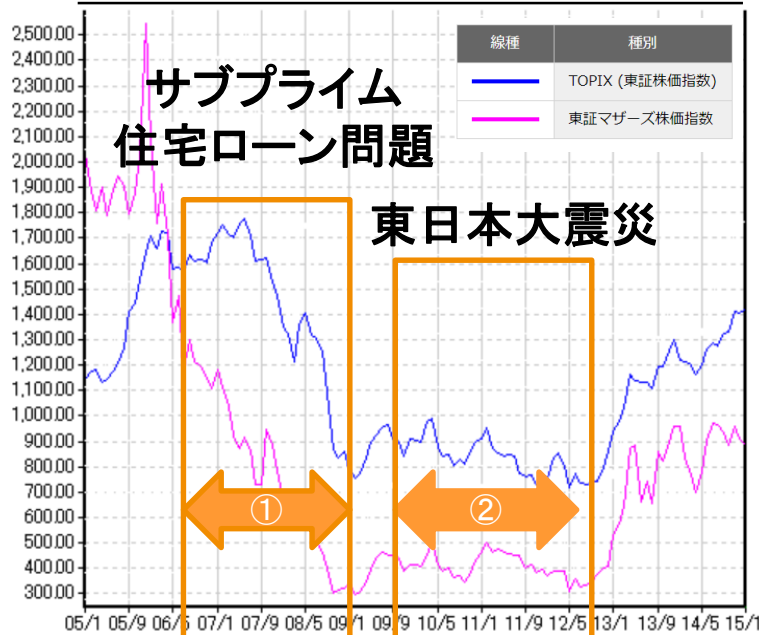
| | 4Q 10年 | 2Q 11年 | 4Q 11年 | 2Q 12年 | 4Q 12年 | 2Q 13年 | 4Q 13年 | 2Q 14年 | 4Q 14年 | 2Q 15年 | 4Q 15年 | 2Q 16年 | 4Q 16年 | 2Q 17年 | 4Q 17年 | 1Q 18年 |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 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 | 82,698 |
| 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 | 62,201 |
| 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% | 75.21% |
| 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% | 82.33% |
| 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% | 37.92% |

※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。

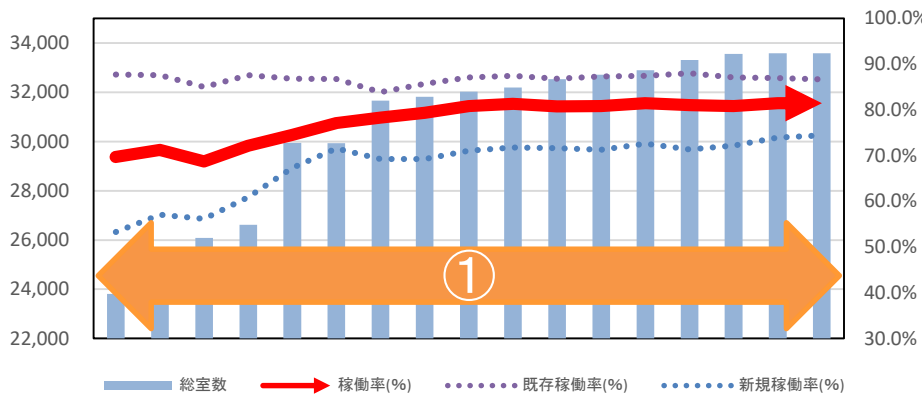
ストレージ事業：市況の影響を受けにくい特性

安定稼働後は解約数も少なく、市況の影響を受けにくいのが特徴
サブプライム住宅ローン問題、東日本大震災など市況変化にも稼働率は順調に推移

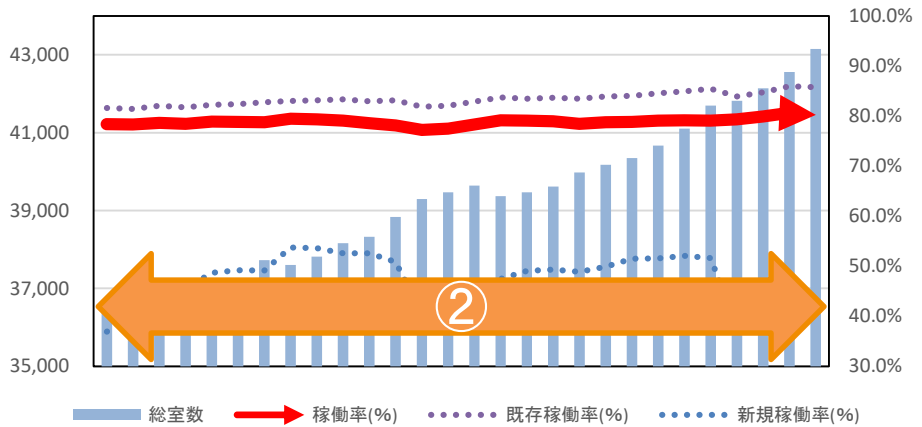
TOPIXと東証マザーズ指数
10年間の推移(2005年1月－2015年1月)



①サブプライム住宅ローン問題
(2007年1月－2008年11月)



②東日本大震災(2011年1月－2013年4月)



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)



大宮春岡パート2(埼玉県)



東府中(東京都)



東久留米2(東京都)



北区志賀町黒川(愛知県)



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)



千葉中央本町(千葉県)



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)



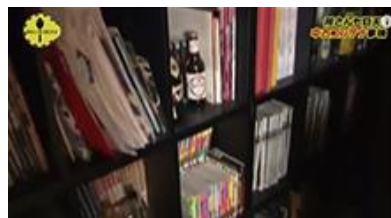
高松郷東町(香川県)

※ NEW
2018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



ハローストレージ練馬谷原プレミアム



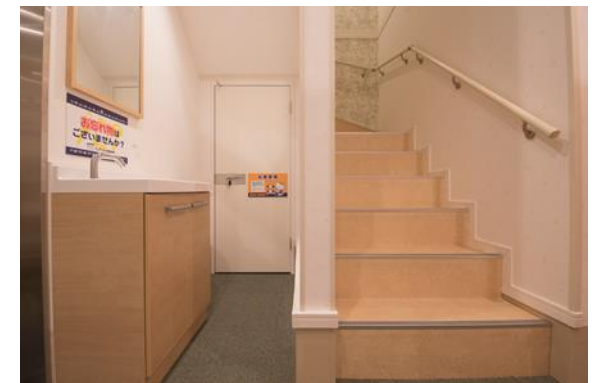
ハローストレージ戸田美女木プレミアム



大型収納スペースが充実



エレベーターを完備



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



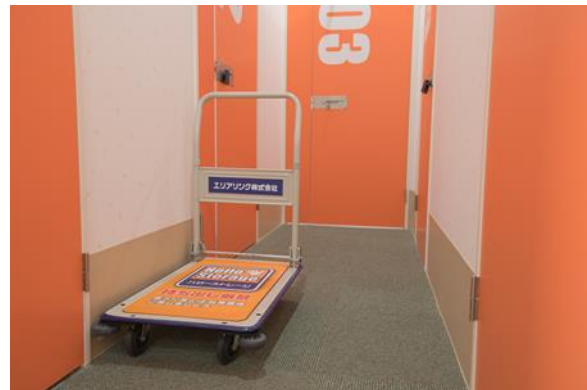
ハローストレージ南越谷プレミアム



ハローストレージ三鷹新川プレミアム



屋内には空調完備



専用台車



大型収納スペースが充実

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

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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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> |

- ▶ **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

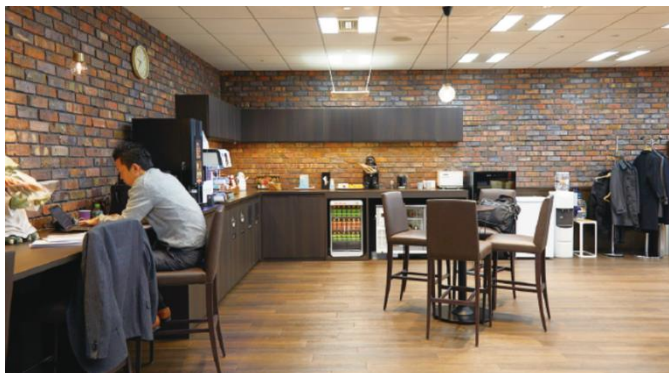
被災場所一時滞在のための
トランクルーム備蓄品例

- 毛布
- カーペット 等

- **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

- 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

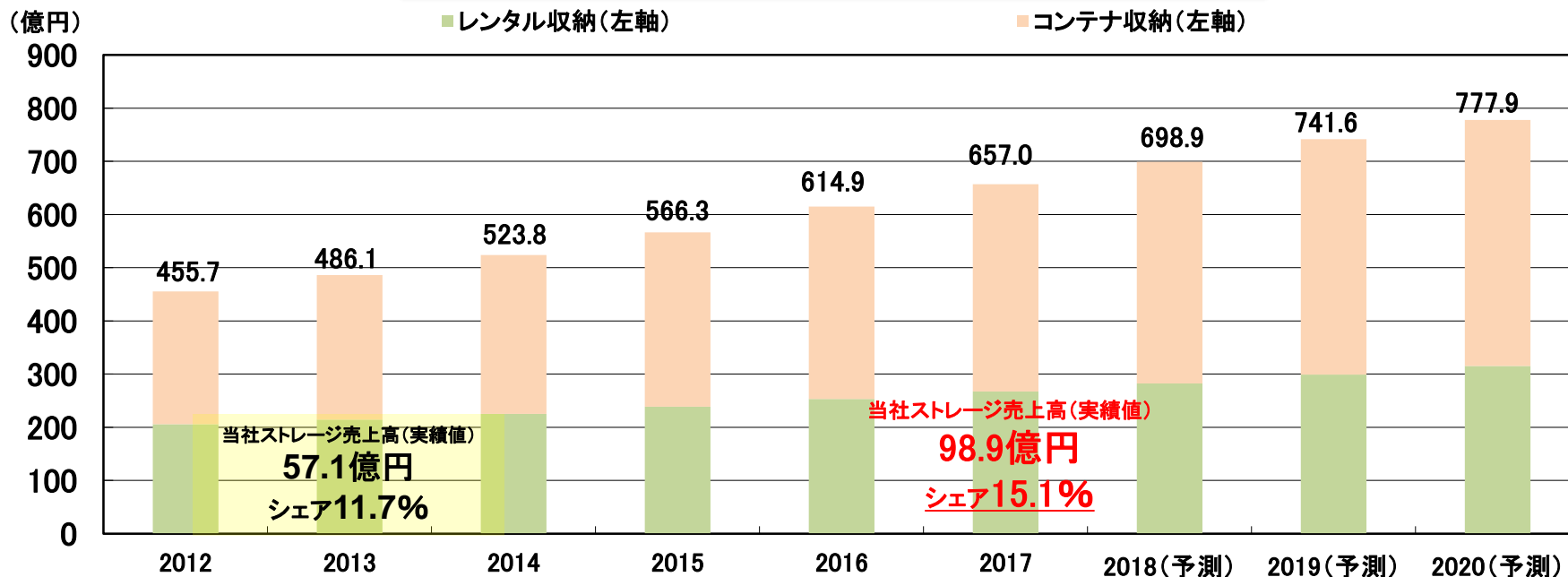


ビジョン共有のための研修

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)

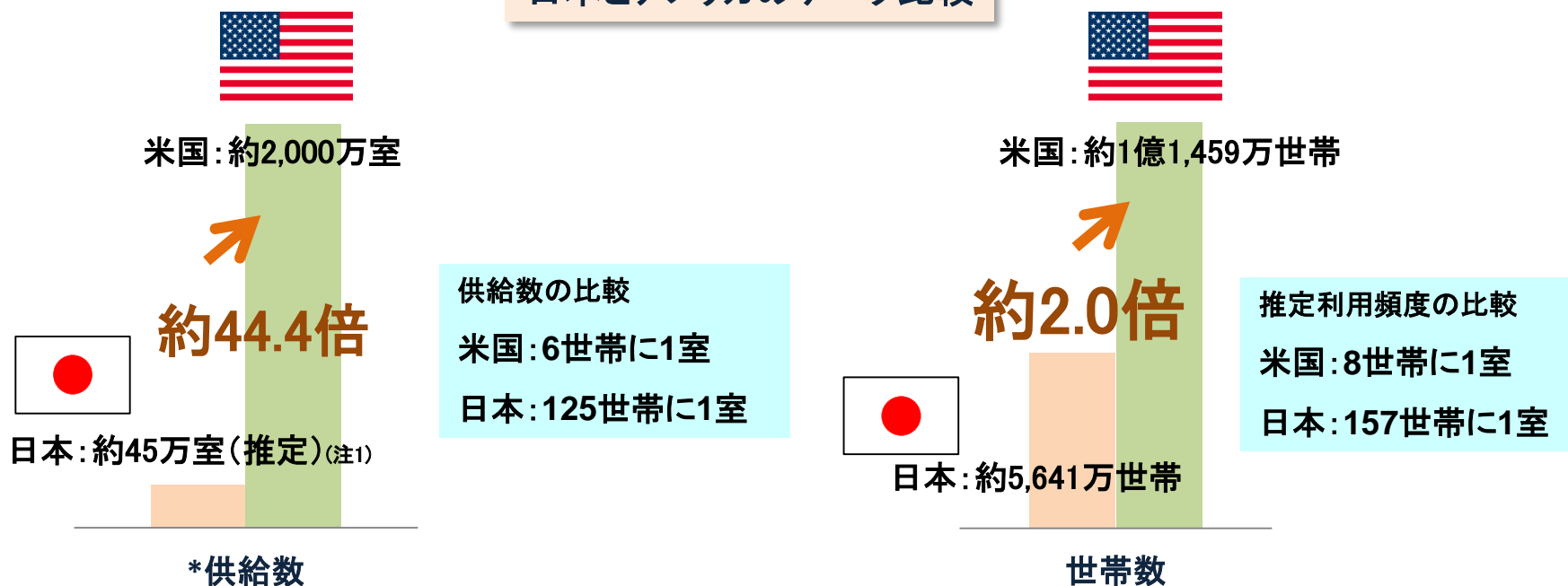


参照: 矢野経済研究所『拡大する収納ビジネス市場の徹底調査』2016年版/全国版(国内)より
国内ストレージ市場規模はレンタル収納、コンテナ収納の中位推計を合算し算出。

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。

日本とアメリカのデータ比較



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)

■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 Report 2016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% |



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 (2018年2月現在)

- テキサス州カレッジステーション
- 計477室 → 計593室
(ストレージ481、パーキング(大型RV用)107、その他(オフィス、倉庫)5)
- 11,495坪

2期工事が完了、120室増室



管理事務所(外観)



内部通路

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

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により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