

2009  
*New Beginning*  
第二の創生

2009年度第1四半期(1-3月期)  
決算説明会

2009.4.28

エリアリンク株式会社

## 目次

### Part- 2009年度第1四半期(1 - 3月期)決算概況

(1)	損益計算書(連結)	4
(2)	利益にみる上期予算達成率(連結)	5
(3)	セグメント別損益計算書(連結)構成比	6
(4)	セグメント別(連結)利益率	7

### Part- 実行した経営の諸施策と今後の方向性

(1)	財務体質強化	9
(2)	貸借対照表(連結)に見るたな卸資産の 売却進捗と借入返済進捗、及び現預金	10
(3)	所有不動産の圧縮	11
(4)	ストレージ事業のリース満了における収益構造	12
(5)	組織体制強化及び業務改善施策	13

### Part- 参考資料(現在の事業環境の継続を前提とした経営施策の展開)

(1)	トップシェアのストレージ事業	15
(2)	ストレージの拡大過程	16
(3)	ストレージ市場の構図	17
(4)	ストレージ戦略の優位点	18
(5)	ストレージ事業の運営収支	19
(6)	ストレージ店舗展開の戦略	20
(7)	仕入れ形態・内装設備の調達形態	21
(8)	現場収支シミュレーション	22
(9)	ストレージ事業と一般倉庫業との相違点	23
(10)	商品ラインナップ	24
(11)	ストレージ事業現場/トランク型	25
(12)	ストレージ事業現場/コンテナ型	26

# PART

2009年度第1四半期(1-3月期)

決算概況

エリアリンク株式会社  
常務取締役&COO 佐久間 光彦

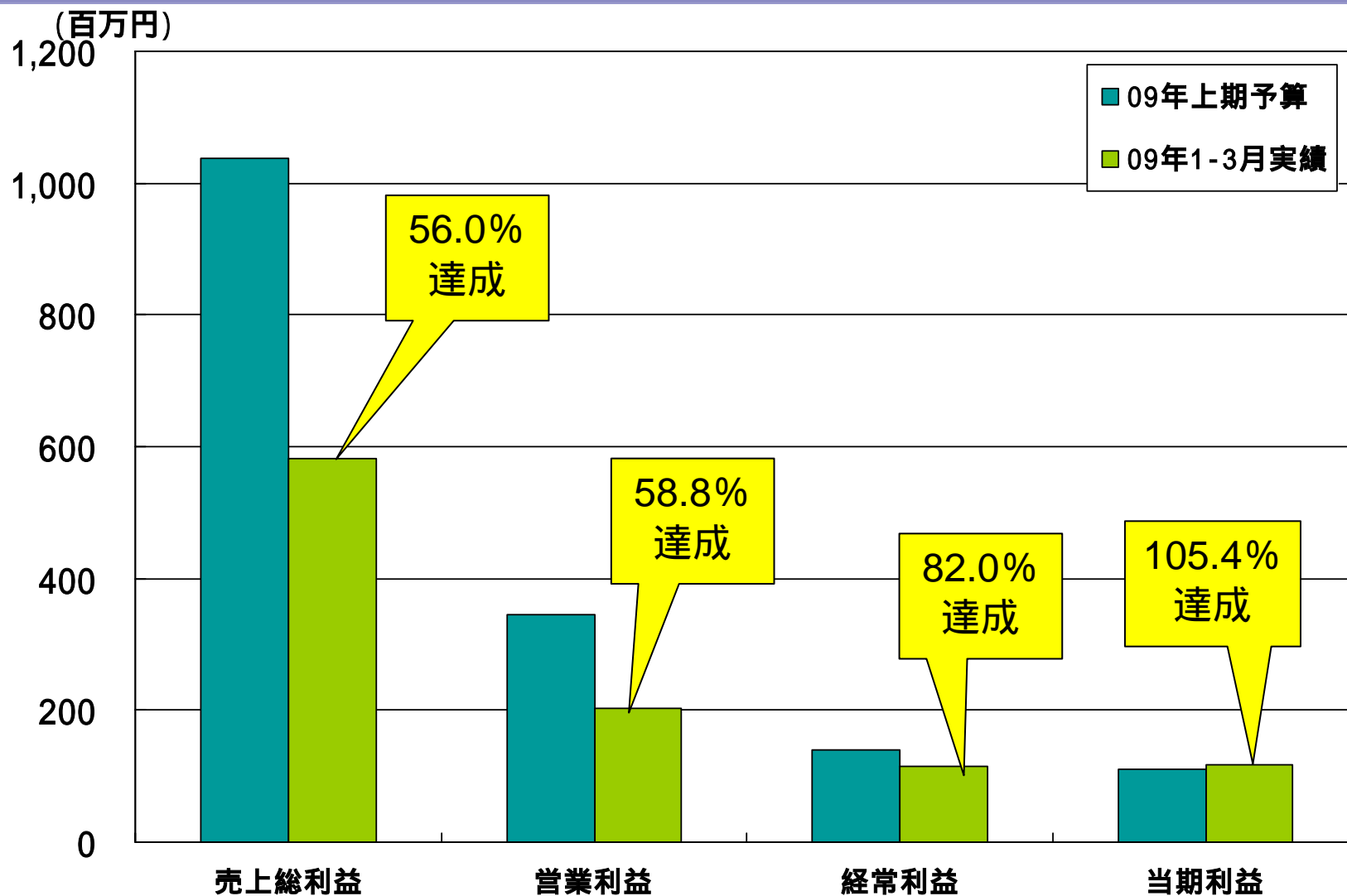
### エリアリンクの第二の創生へ順調に進捗中 (百万円)

項目	2008年度 (通期実績)	2009年度 (通期予算)	2009年度 (上期予算)	2009年度 (1-3月実績)	2009年度 通期予算 達成率	2009年度 上期予算 達成率
売上高	16,413	11,637	5,981	3,618	31.1%	60.5%
売上総利益	1,835	2,103	1,038	581	27.6%	56.0%
営業利益	163	809	345	203	25.1%	58.8%
経常利益	709	409	139	114	27.9%	82.0%
当期利益	7,975	327	111	117	35.8%	105.4%

# 2009年第1四半期(1-3月期) 決算概況

## (2) 利益にみる上期予算達成率(連結)

*New Beginning for Arealink*



# 2009年第1四半期(1-3月期) 決算概況

## (3)セグメント別 損益計算書(連結) 構成比

*New Beginning for Arealink*

(百万円)		2008年(実績)		2009年(予算)				2009年1-3月(実績)			
		通期	構成比	通期	構成比	上期	構成比	実績	構成比	通期達成率	上期達成率
売上高	不動産運用サービス	12,146	74.0%	11,237	96.6%	5,969	99.8%	3,024	83.6%	26.9%	50.7%
	ストレージ運用	4,599	28.0%	4,729	40.6%	2,345	39.2%	1,173	32.4%	24.8%	50.0%
	ストレージ流動化	890	5.4%	360	3.1%	180	3.0%	35	1.0%	9.7%	19.4%
	駐車場	2,268	13.8%	2,695	23.2%	1,679	28.1%	863	23.9%	32.0%	51.4%
	リゾート・店舗	2,078	12.7%	1,693	14.5%	870	14.5%	442	12.2%	26.1%	50.8%
	SOHO	689	4.2%	738	6.3%	373	6.2%	184	5.1%	24.9%	49.3%
	その他	1,618	9.9%	1,020	8.8%	519	8.7%	325	9.0%	31.9%	62.6%
	不動産再生・流動化サービス	4,266	26.0%	400	3.4%	12	0.2%	594	16.4%	148.5%	4950.0%
その他	0	0.0%	0	0	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	
合計	16,413	100%	11,637	100%	5,981	100%	3,618	100%	31.1%	60.5%	
売上総利益	不動産運用サービス	2,330	127.0%	2,083	99.0%	1,036	99.8%	514	88.5%	24.7%	49.6%
	ストレージ運用	841	45.8%	974	46.3%	473	45.6%	239	41.1%	24.5%	50.5%
	ストレージ流動化	455	24.8%	144	6.8%	72	6.9%	17	3.0%	11.8%	23.6%
	駐車場	-15	-0.9%	183	8.7%	90	8.7%	51	8.8%	27.9%	56.7%
	リゾート・店舗	636	34.7%	480	22.8%	243	23.4%	125	21.5%	26.0%	51.4%
	SOHO	86	4.7%	115	5.5%	59	5.7%	28	4.9%	24.3%	47.5%
	その他	324	17.7%	185	8.8%	97	9.3%	53	9.2%	28.6%	54.6%
	不動産再生・流動化サービス	-493	-26.9%	20	1.0%	2	0.2%	66	11.5%	330%	3300.0%
その他	1	0.0%	0	0	-	-	0	0.0%	0	0.0%	
合計	1,835	100%	2,103	100%	1,038	100%	581	100%	27.6%	56.0%	

# 2009年第1四半期(1-3月期) 決算概況

## (4) セグメント別 (連結)利益率

*New Beginning for Arealink*

ストレージ事業の収益力増強のための施策を実行 原点回帰 順調に推移 (百万円)

		2008年(実績)		2009年(予算)		2009年1-3月期(実績)	
		通期	利益率	通期	利益率	1-3月期	利益率
売上高	不動産運用サービス	12,146		11,237		3,024	
	ストレージ運用	4,599		4,729		1,173	
	ストレージ流動化	838		360		35	
	不動産再生・流動化サービス	4,266		400		594	
	合計	16,413		11,637		3,618	
売上 総利益	不動産運用サービス	2,330	19.2%	2,083	18.5%	514	17.0%*
	ストレージ運用	841	18.3%	974	20.6%	239	20.4%
	ストレージ流動化	443	52.9%	144	40.0%	17	48.6%
	不動産再生・流動化サービス	493	11.6%	20	5.0%	66	11.1%
	合計	1,835	11.2%	2,103	18.1%	581	16.1%
営業利益	不動産運用サービス	1,479	12.2%	1,384	12.3%	328	10.8%*
	ストレージ運用	377	8.2%	563	11.9%	150	12.8%
	ストレージ流動化	407	48.6%	144	40.0%	15	42.9%
	不動産再生・流動化サービス	721	16.9%	69	17.3%	38	6.4%
	全社	921	-	506	-	163	-
	合計	163	1.0%	809	7.0%	203	5.6%
経常利益		709	4.3%	409	3.5%	114	3.2%

# **PART**

## **実行した経営の諸施策と 今後の方向性**

**エリアリンク株式会社  
代表取締役&CEO 林 尚道**



# 実行した経営の諸施策

## (1) 財務体質強化

*New Beginning for Arealink*

2007年10月 スリム化委員会を設置

販売管理費の削減アクションを開始

2008年1月 リーシングの強化・現場改善

2008年秋 から 賃料交渉を開始



現在も継続中

**営業費用削減： 合計 月6,500万円圧縮達成**

### 実施内容

広告費・人件費で 計月2,000万円削減

賃料交渉 他で 月間2,800万円(駐車場とストレージ)の減額

本店を神田小川町の自社ビルに移動(月1,250万円削減) 等

# 実行した経営の諸施策

(2) 貸借対照表(連結)に見るたな卸資産の売却進捗と借入れ返済進捗、及び現預金

*New Beginning for Arealink*

(百万円)

科目	2007年 12月末	2008年 12月末	2009年 3月末
現預金	4,096	1,267	1,030
たな卸資産	20,829	5,230	4,683
有形固定資産	8,345	12,690	12,547
その他資産	5,859	2,511	2,633
資産 合計	39,129	21,698	20,895

科目	2007年 12月末	2008年 12月末	2009年 3月末
短期借入	5,589	285	255
1年以内返済予定 長期借入金	3,333	2,669	2,078
長期借入金	10,697	9,647	9,390
社債	1,125	-	-
その他	3,168	2,401	2,356
負債 合計	23,912	15,002	14,081
純資産(資本)	15,217	6,695	6,814
負債・純資産 合計	39,129	21,698	20,895

# 実行した経営の諸施策

## (3) 所有不動産の圧縮

*New Beginning for Arealink*

2007年12月末簿価 25,033



2008年12月末簿価 14,621



2009年3月末簿価 13,952 と順調に圧縮 (百万円)

仕入区分	種別	2007年簿価 (12月末)	2008年簿価 (12月末)	2009年簿価 (3月末)
販売用不動産	ホテル	2,788	160	158
	商業ビル・コインP	13,403	3,085	2,585
	住居系ビル・土地	1,539	896	880
	ストレージ	927	0	15
	計	18,659	4,141	3,640
有形固定資産	ホテル	4,046	7,439	7,283
	商業ビル・コインP	1,918	1,746	1,545
	住居系ビル・土地	289	239	55
	ストレージ他	119	1,055	1,427
	計	6,373*	10,480*	10,312*
合計		25,033	14,621	13,952

\* B S上の有形固定資産との差異は機械設備等。

# 今後の方向性

(4) ストレージ事業のリース満了に於ける収益構造

現在の事業環境の継続を前提とした経営施策の展開

*New Beginning for Arealink*

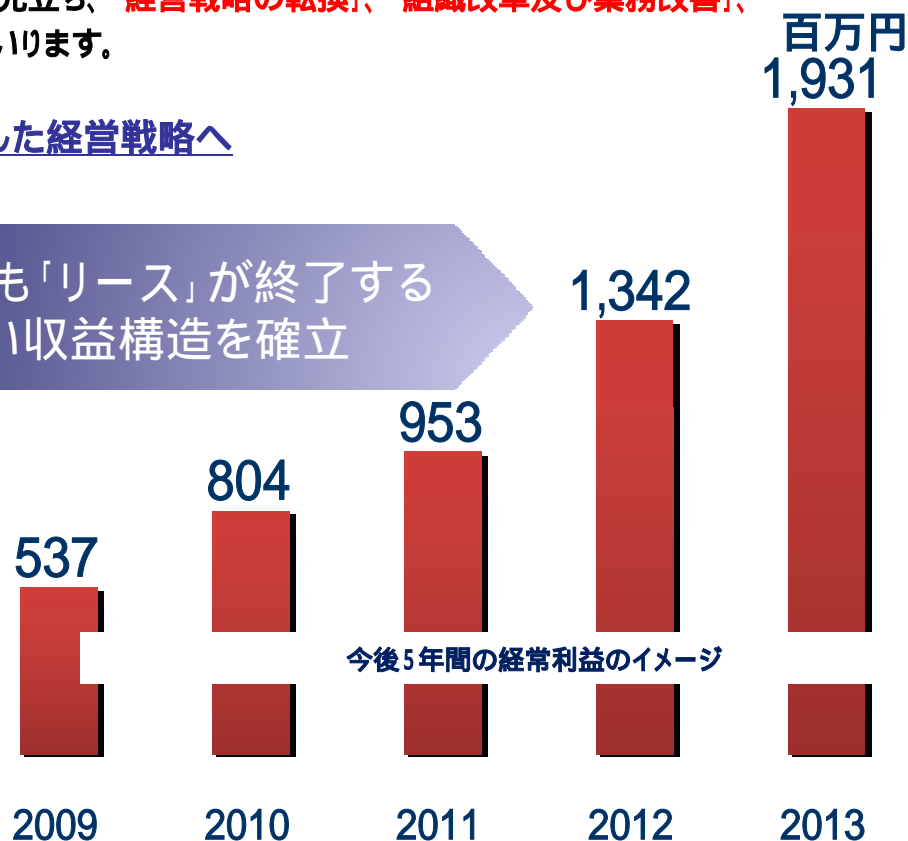
エリアリンクならではの強み

## 新規出店を行わなくても利益が伸びる、安定的な収益構造

当社は、現在の不況に対応するため、他社に先立ち、「経営戦略の転換」、「組織改革及び業務改善」、「徹底的なコストカット」に今後も取り組んでまいります。

- ➡
- ・ストック型事業を中心とした経営戦略へ
  - ・財務体質が改善

今後「新規出店」を行わなくても「リース」が終了することで、更に収益が伸びる強い収益構造を確立



# 今後の方向性

## (5) 組織体制強化及び業務改善施策

*New Beginning for Arealink*



**PART**

---

**參考資料**

---

# ストレージ市場における No.1 シェアの実績

日経の2008.11のサービス業総合調査で『一位』

## トランクルーム

順位	社名	本社	部門 売上高 (百万円)	前年度 比伸び 率(%)	決算 月
1	エリアリンク (ハローストレージ)	東京F	5,296	136.2	12
2	三井倉庫 (三井のビッグバッグ)	東京G	4,188	8.5	3
3	寺田倉庫	東京	3,589	1.6	3
4	住友倉庫	大阪	2,983	10.1	3
5	三菱倉庫 (三菱トランクルーム)	東京	2,823	6.3	3
6	押入れ産業	東京F	2,723	4.1	1
7	ライゼ	大阪G	2,413	28.6	3
8	トライネット・ロジスティクス	東京	1,560	—	3
9	安田倉庫	東京	1,544	18.0	3
10	アイ・エス・エス (ISSトランクルーム)	東京	1,509	6.7	3

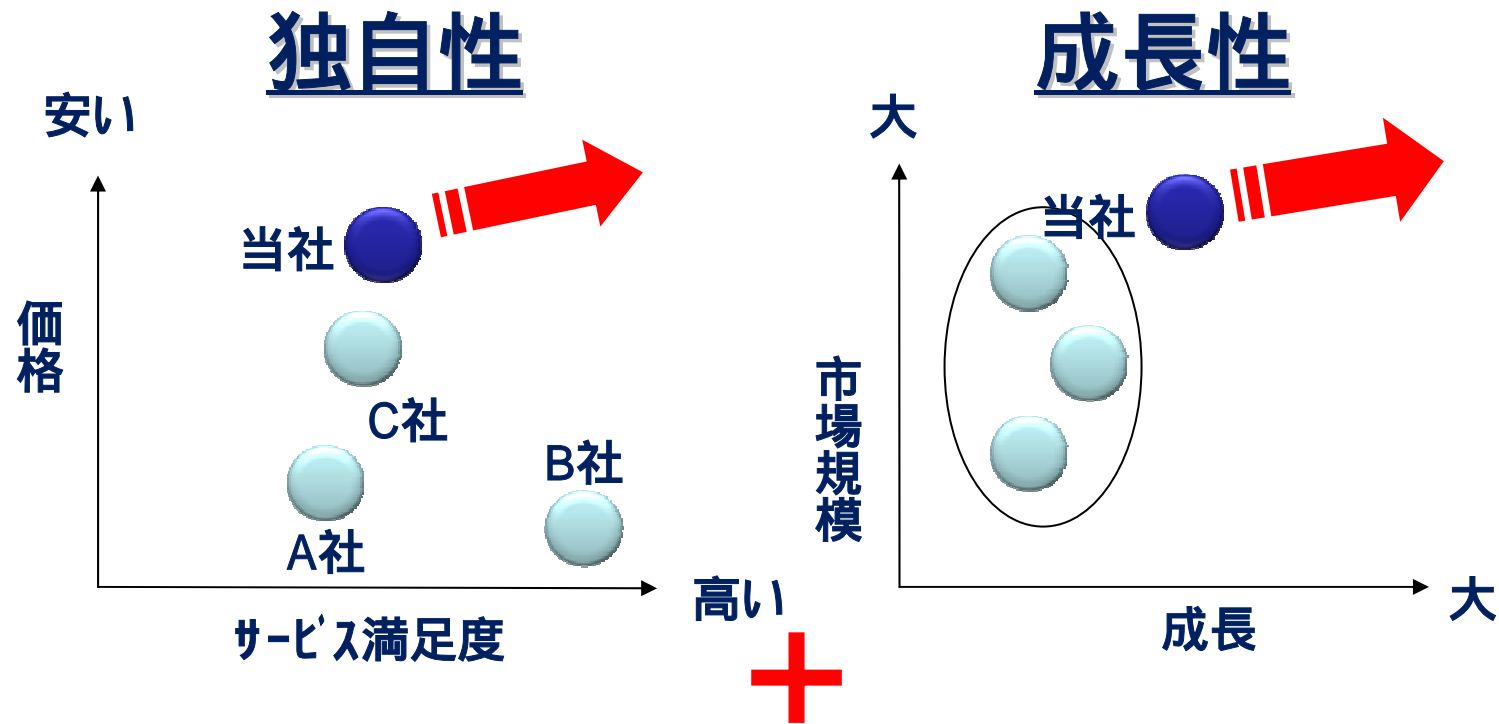
2008年(平成20年)11月19日(水曜日) 日経MJ

## ストレージ事業はOnly One へ向けて始動

		2004	2005	2006	2007	2008	2009 計画	2009 1-3月期
ハイクBOX	室	59	70	70	70	70	70	70
	現場	1	2	2	2	2	2	2
コンテナ	室	5,388	6,197	8,897	19,027	20,150	19,972	20,150
	現場	118	143	183	398	416	413	413
トランク	室	3,340	4,147	8,959	10,901	13,402	13,303	13,414
	現場	49	65	125	152	199	196	199
SP(トランク)	室	1,600	1,722	1,722	1,694	合併	合併	合併
	現場	34	37	37	36			
総合計	室	10,387	12,708	19,932	31,692	33,622	33,345	33,634
	現場	202	247	347	588	617	611	614



## 戦略的ポジショニング



**地域性 + 社会性**

## 当社のストレージ戦略の特長

競合他社	地域密着型 ストレージ各社	大手倉庫会社	老舗倉庫会社
特長	利便性型	高品質型	顧客密着型
対象商品	幅広い	着物・ワイン等	用途別
顧客セグメント	一般市民	富裕層中心法人	相対的に高所得層
価格	廉価	高い	高い

## 当社の強み

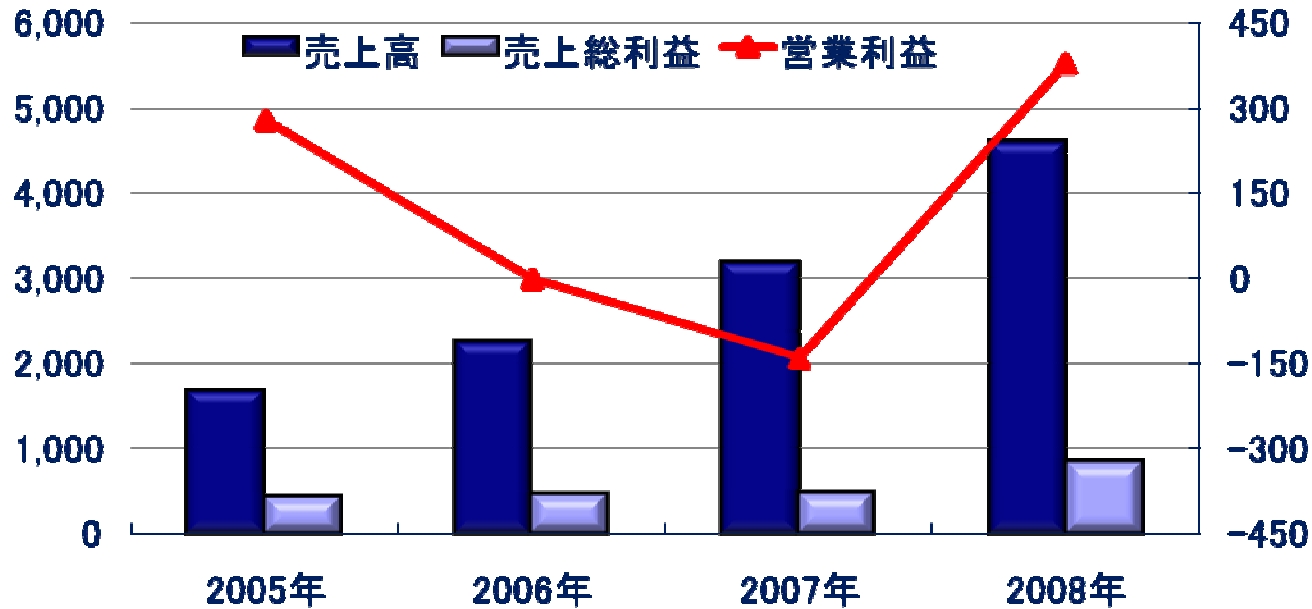
借上げによる出店で潜在的ニーズを先行して捉える

機動的運営体制 小型で機動的なので細やかに早期に出店可能

利便性：あらゆる層の利用者に利便性が合致した一気通貫型



## ストレージは独自成長戦略の実施



シェア戦略  
(規模の拡大)



利益戦略へ

ステージ 達成

# 参考資料 (現在の事業環境の継続を前提とした経営施策の展開)

## (6) ストレージ店舗展開の戦略

## *New Beginning for Arealink*

今まで、借上げ型の仕入れにより、機動的出店でスピーディーな店舗展開可能に  
地方政令都市を含めた全国拡大戦略実施

	店舗	室数	店舗			店舗
	当社		A社	B社	C社	4社合計
東京	289	17,344	160	21	66	536
神奈川	48	3,536	274	1	17	340
千葉	93	4,537	25		10	128
埼玉	44	2,515	42		14	100
大阪	22	1,429		4	126	152
北海道	60	1,504		2		62
兵庫	17	1,235			48	65
愛知	13	548		2		15
宮城	3	157				3
福岡	4	251		1		4
鹿児島	9	354				9
沖縄	12	564				12
総計	614	33,974	501	31	281	1,426

# 参考資料 (現在の事業環境の継続を前提とした経営施策の展開)

## (7) 仕入れ形態・内装設備の調達形態

### *New Beginning for Arealink*

- 仕入れ形態は、全体の96%は借り上げ
- エリアリンクの仕入れの優位性は、一棟ものの中古ビルの購入でなく、借上げによる機動的な出店戦略にある

仕入形態	商品名	2006年12月末	2007年6月末	2007年12月末	2008年12月末	2009年3月末
		室数	室数	室数	室数	室数
借上	コンテナ	8,878	13,373	18,887	19,890	19,890
	トランク	9,984	10,320	11,690	12,462	12,814
	バイク	59	59	59	59	59
所有	コンテナ	19	66	140	260	260
	トランク	697	735	905	940	940
	バイク	11	11	11	11	11
合計室数		19,648	24,564	31,692	33,622	33,974

# 参考資料 (現在の事業環境の継続を前提とした経営施策の展開)

## (8) 現場収支シミュレーション

### *New Beginning for Arealink*

#### モデル物件 概要

所在地	東京都新宿区中落合
交通	西武新宿線 下落合駅 徒歩6分
面積	361.22m <sup>2</sup> (109.27坪)
室数	80室

区分	項目	自社保有A (100%自己)	自社保有B (20%自己)	借り上げ	受注
自社初期投資	区分建物取得費	80,000	80,000	-	-
	契約金	-	-	1,350	-
	看板代 + チラシ	2,200	2,200	2,200	-
	内装工事代	20,241	20,241	20,241	-
	銀行借入(-)	0	81,953	0	0
	投資合計	102,441	20,488	23,791	0
自社収入額	想定満室月額賃料	1,609	1,609	1,609	1,609
	支払賃料	0	0	750	800
	経費(セキュリティ・光熱費他)	95	95	95	-
	償却費	496	496	139	-
	金利	0	145	0	-
	人件費	66.4	66.4	66.4	66.4
	月額経費計	657	803	1,050	809
	年額合計	11,419	9,678	6,703	9,708
投資利回り	満室	11.1%	47.2%	28.2%	-
	90% 稼働	10.0%	42.5%	25.4%	-

## セルフストレージ事業 (SELF STORAGE)

都市生活者及び、事業者をターゲットとしたコンビニエンスなサービスを提供する収納スペース賃貸事業。

事業比較	セルフストレージ事業 SELF STORAGE	一般倉庫事業 WAREHOUSING
概要	都市のコンビニ感覚収納スペース賃貸事業	従来からある倉庫事業
事業対象	メインは B to C ※ビジネスユーザーも少なくない	基本的に B to B ※一部は B to C 事業に進出
許認可	不動産業による営業	倉庫業法による営業
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>●身近に利用ができ便利</li> <li>●小型で手頃</li> <li>●24時間対応</li> <li>●地域密着サービス</li> <li>●ユーザー密着サービス</li> <li>●市場拡大により関連サービス充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●大規模空間の管理体制</li> </ul>
主な収納物	<ul style="list-style-type: none"> <li>●生活関連収納物(衣料品、趣味用品、書籍、家具、電化器具、等)</li> <li>●小規模事業用収納物</li> <li>●新しい収納空間利用の開発に需要拡大が見込まれる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●大在庫類保管</li> </ul>
	   <p>当社ハローストレージ</p>	 

## (10) 商品ラインナップ

## *New Beginning for Arealink*

### トランク型

(空ビルの効率利用) 貸収納スペースの都心型事業で、ビルの1室を借りて、内部に造作を加えて区切り、利用者へ提供するサービス

(北砂)



(中十条)



### コンテナ型

(郊外の空き地利用) 所有者より土地を借りて内部を細かく区切った輸送用コンテナを収納スペースとして設置し利用者へ提供するサービス

(府中四谷)



(名古屋当知)



### バイク型

(空き地の利用) 当社が所有者より空地进行を借りて日単位、週単位、月単位で利用者へ高級バイク専用に提供するサービス





# 参考資料 (現在の事業環境の継続を前提とした経営施策の展開)

## (11) ストレージ事業現場 / トランク型

## *New Beginning for Arealink*

六本木  
(東京)



あざみ野  
(神奈川)



大阪日本橋  
(大阪)



足立南花畑  
(東京)



東雲  
(東京)



学芸大  
(東京)



札幌白石  
(北海道)



武蔵中原  
(神奈川)



# 参考資料 (現在の事業環境の継続を前提とした経営施策の展開)

## (12) ストレージ事業現場 / コンテナ型

## *New Beginning for Arealink*

荒浜海岸  
(仙台)



南与野  
(埼玉)



当知  
(名古屋)



札幌菊水上町  
(北海道)



足立舎人  
(東京)



宮野木  
(千葉)



大阪茨木  
(大阪)



網島1  
(神奈川)



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が、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 本部長 池口 孝  
TEL / 03-5577 9255 FAX / 03-5577-9251