



Arealink Co.,Ltd.

Convenience

Happiness

Impression

We supply the best use of space.

2009年12月期 決算説明会

Move Forward

2010年 2月 15日

エリアリンク株式会社

証券コード : 8914 東証マザーズ

目次

Part-I 2009年12月期決算概況

(1) 損益計算書(連結)	4
(2) 損益計算書(連結) 前年度比	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 利益率(連結)	7
(5) キャッシュフロー推移	8

Part-II 不動産を中心とした厳しい事業環境

(1) 2009年の始まり(不動産業界を取巻く経済環境)	10
(2) 2009年の始まり(エリアリンクの状況)	11

Part-III 2009年度実行した経営諸施策

(1) 2009年度主な実行施策	13
(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	14
(3) 有利子負債の推移	15
(4) リース資産の自社取得による、 年間のキャッシュベースが更にプラスへ	16
(5) 自己資本比率の推移	17
(6) ストレージ利益成長戦略完了	18

Part-IV 2010年度今後の方向性と事業計画

(1) 営業力バックアップ体制強化	20
(2) セルフストレージ事業の市場性/米国と日本のデータ比較	21
(3) ストレージ国内需要拡大活動	22
(4) IT戦略による効率的な管理体制強化	23
(5) 3カ年計画	24

Part-V 参考資料

(1) 当社掲載新聞記事	26
(2) トップシェアのストレージ事業	27
(3) ストレージ事業と一般倉庫業との相違点	28
(4) ハローストレージ商品ラインナップ	29
(5) ストレージ事業現場ノトランクルーム型	30
(6) ストレージ事業現場ノコンテナ型	31



PART I

**2009年12月期
決算概況**

エリアリンク株式会社
経理部 部長 大滝 保晃

(1) 損益計算書(連結)

2009年期初予算に対し、業績は好調に。上方修正発表は年間3回となった。

(百万円)

項目	2009年度 2/23発表 期初通期予算	2010年 1/28発表 修正通期予算	2009年度 (1-12月) 累計実績	2009年度 期初通期予算 達成率%
売上高	11,637	13,550	13,589	116.8%
売上総利益	2,103	2,520	2,548	121.2%
営業利益	809	1,000	1,029	127.2%
経常利益	409	690	723	176.8%
当期純利益	327	550	569	174.0%

(2) 損益計算書(連結) 前年度比

エリアリンク、第二の創生から第二の飛躍へ (百万円)

項目	2008年度 (実績)	2009年度 (実績)	前年度比 %	2010年度 (計画予算)
売上高	16,413	※1 13,589	△17.2%	11,522
売上総利益	1,835	2,548	38.9%	2,463
営業利益	△163	※2 1,029	-	1,063
経常利益	△709	723	-	800
当期純利益	△7,975	569	-	680

※1 ストレージ運用は、4,676百万円と前年同期に比べ101.7%の増収。
ストック型のビジネスモデルに移行後不動産再生流動化サービス事業の構成比率を下げ、
その結果、売上高は13,589百万円と前年同期に比べ2,824百万円の減収

※2 不採算現場の撤退、地代交渉等、収支改善策を実行。

(3) セグメント別 損益計算書(連結)構成比

(百万円)

	2008年通期実績		2009年通期実績		2010年度 予算		
	実績	構成比	実績	構成比	予算	構成比	
売上高	不動産運用サービス	12,146	74.0%	11,941	87.9%	11,522	100%
	ストレージ運用	4,599	28.0%	4,676	34.4%	4,761	41.3%
	ストレージ流動化	838	5.4%	348	2.6%	300	2.6%
	駐車場	2,268	13.8%	3,270	24.1%	3,595	31.2%
	リゾート・店舗	2,078	12.7%	1,681	12.4%	1,316	11.4%
	SOHO	689	4.2%	707	5.2%	685	5.9%
	その他	1,674	9.9%	1,255	9.2%	862	7.5%
	不動産再生・流動化サービス	4,266	26.0%	1,648	12.1%	0	0%
	その他	0	0%	0	0%	0	0%
	合計	16,413	100%	13,589	100.0%	11,522	100%
売上総利益	不動産運用サービス	2,330	127.0%	2,277	89.4%	2,463	100%
	ストレージ運用	841	45.8%	918	36.0%	1,063	43.2%
	ストレージ流動化	443	24.1%	203	8.0%	90	3.7%
	駐車場	-15	-0.8%	364	14.3%	463	18.8%
	リゾート・店舗	636	34.7%	438	17.2%	391	15.9%
	SOHO	86	4.7%	99	3.9%	72	2.9%
	その他	339	18.5%	253	9.9%	382	15.5%
	不動産再生・流動化サービス	-493	-26.9%	270	10.6%	0	0%
	その他	0	0%	0	0%	0	0%
	合計	1,835	100%	2,548	100.0%	2,463	100%

(4) セグメント別 利益率(連結)

ストレージ運用は、2008年から比べ営業利益率が4.0%UP

(百万円)

		2008年		2009年	
		通期実績	利益率	通期実績	利益率
ストレージ運用	売上高	4,599		4,676	
	売上総利益	841	18.3%	918	19.6%
	営業利益	377	8.2%	570	12.2%
ストレージ流動化	売上高	838		348	
	売上総利益	443	52.9%	203	58.3%
	営業利益	407	48.6%	193	55.5%
その他 不動産運用 サービス	売上高	6,709		6,915	
	売上総利益	1,046	15.6%	1,155	16.7%
	営業利益	695	10.4%	639	9.2%
不動産運用 サービス	売上高	12,146		11,941	
	売上総利益	2,330	19.2%	2,277	19.1%
	営業利益	1,479	12.2%	1,403	11.7%
不動産再生・ 流動化サービス	売上高	4,266		1,648	
	売上総利益	△493	-	270	16.4%
	営業利益	△721	-	171	10.4%
その他	売上高	0		0	
	売上総利益	0		0	
	営業利益	△921		△545	
合計	売上高	16,413		13,589	
	売上総利益	1,835	11.2%	2,548	18.8%
	営業利益	△163	-	1,029	7.6%

(5) キャッシュフロー推移

第2四半期よりキャッシュフローは黒字化安定。

(百万円)

	連結キャッシュ・フロー計算書		
	2008年通期	2009年第2四半期 連結累計期間	2009年度 連結累計期間
営業活動によるCF	5,190	1,384	2,965
投資活動によるCF	752	125	※1 △582
財務活動によるCF	△8,965	△1,370	※2 △1,648
現金及び 現金同等物残高	1,067	1,208	1,803
販売用不動産	4,141	3,354	2,756
固定資産(不動産)	11,494	11,276	11,049
借入金合計額	12,601	11,037	9,757

※1 リース物件前倒し取得にて固定資産として所有。

※2 約28億円の借入返済と約12億円の増資による財務活動。



PART II

不動産を中心とした厳しい 事業環境

エリアリンク株式会社
代表取締役 & CEO 林 尚道

(1) 2009年の始まり(不動産業界を取巻く経済環境)

- 2007年 8月 サブプライム問題
- 証券化された金融商品の国際的信用不和
- 世界的連鎖株安、金融危機
- 2008年 9月 リーマンショック
- 実態経済危機
- 消費低迷、雇用悪化

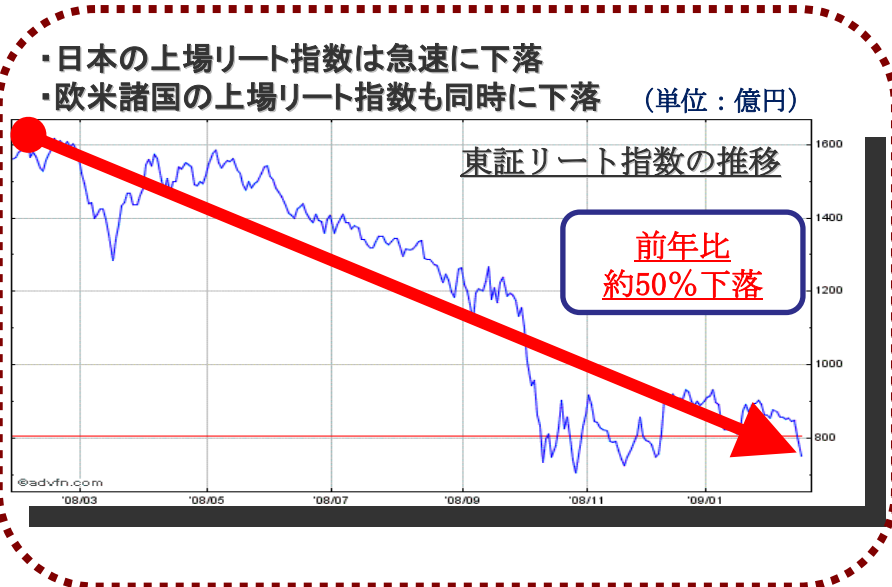
『サブプライムローン問題』
を発端とした不動産市場の信用収縮

↓

不動産業界に大型倒産の波

会社名	市場	負債総額 (億円)	倒産時期
A社	東1	2,558	2008年8月
N社	東1	2,142	2009年2月
K社		1,677	2008年4月
Z社	東1	949	2008年6月
K社	東1	650	2009年1月
S社	東2	620	2008年6月
D社	JQ	520	2008年10月

出所: 帝国データバンク



急激な地価下落
(半年間において40%超も)

地域	坪単価(万円)				変動率	
	7年10月	8年1月	8年10月	9年1月	3ヶ月比	6ヶ月比
渋谷区松涛	800	750	450	350	△5.1%	△ 15.8%
渋谷区神宮	1,200	1,000	450	400	△22.2%	△ 41.7%
港区南麻布	850	850	590	560	△11.1%	△ 33.3%

出所: 野村不動産アーバンネット

(2) 2009年の始まり(エリアリンクの状況)

販売用不動産の評価損などで前倒し処理

2007年12月末簿価 25,033

→ 2008年12月末簿価 14,621

(百万円)

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

* BS上の有形固定資産との差異は機械設備等。

借入返済状況

貸借対照表(連結)より

(百万円)

科目	07年 12月末	08年 12月末
短期借入	5,589	285
1年以内返済予定 長期借入金	3,333	2,669
長期借入金	10,697	9,647
社債	1,125	-
その他	3,168	2,401
負債 合計	23,912	15,002

継続企業の前提に関する注記記載

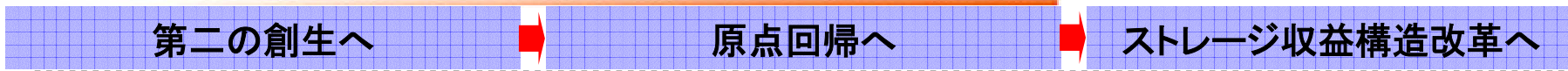


PART III

2009年度

実行した経営諸施策

(1) 2009年度主な実行施策



1.) 販売用不動産の早期売却

上期で12件、年間で16件と順調に保有のたな卸し在庫を早期に売却。(百万円)

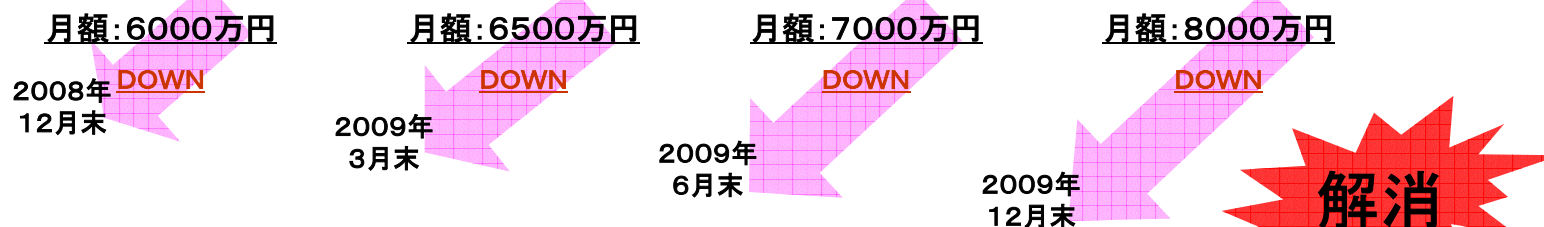
2009年販売用不動産売却実績													
年月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
件数	0件	4件	5件	1件	0件	2件	0件	0件	0件	1件	2件	1件	16件
売却金額	—	183	391	26	—	404	—	—	—	12	213	386	1,620

2.) 増資による財務体質強化



3.) 徹底的なコストの削減

2007年10月より、早期にスリム化委員会を設置。継続的に営業費用を徹底的見直しを実行



09年 上期において 継続企業の前提 に関する注記の 記載

(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

積極的にたな卸し資産の売却を進め、ストック型へ事業を集中

(百万円)

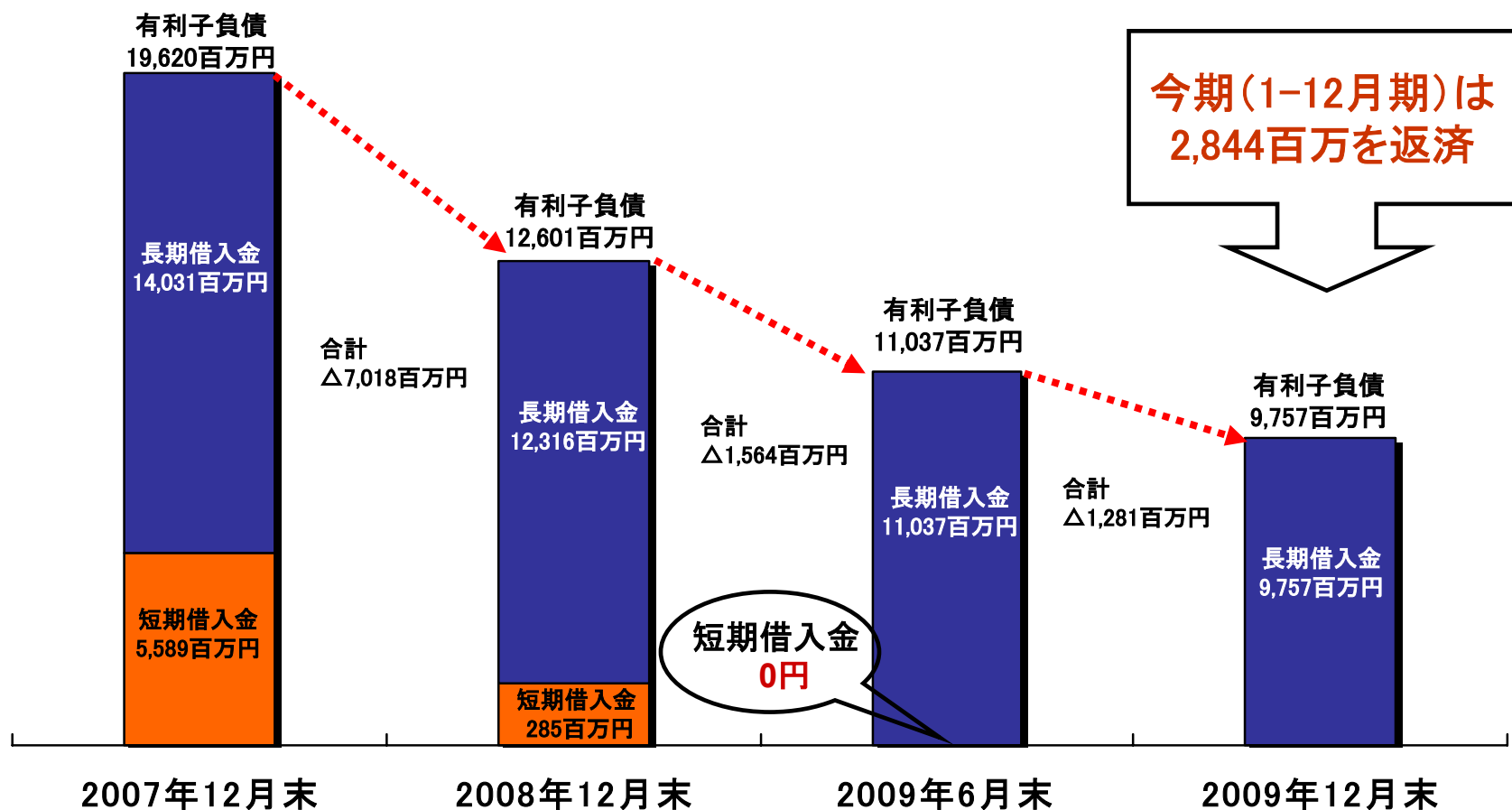
科目	2007年 12月末	2008年 12月末	2009年 6月末	2009年 12月末
現金及び預金	4,096	1,267	1,260	1,860
たな卸資産	20,829	5,230	4,364	3,678
有形固定資産	8,345	12,690	12,387	12,696
その他資産	5,859	2,511	2,558	2,226
資産 合計	39,129	21,698	20,569	20,460

(百万円)

科目	2007年 12月末	2008年 12月末	2009年 6月末	2009年 12月末
短期借入金	5,589	285	0	0
1年内返済予定 長期借入金	3,333	2,669	2,532	2,695
長期借入金	10,697	9,647	8,504	7,061
社債	1,125	-	-	-
その他負債	3,168	2,401	2,269	2,206
負債 合計	23,912	15,002	13,305	11,962
純資産	15,217	6,695	7,263	8,498
負債・純資産 合計	39,129	21,698	20,569	20,460

(3) 有利子負債の推移

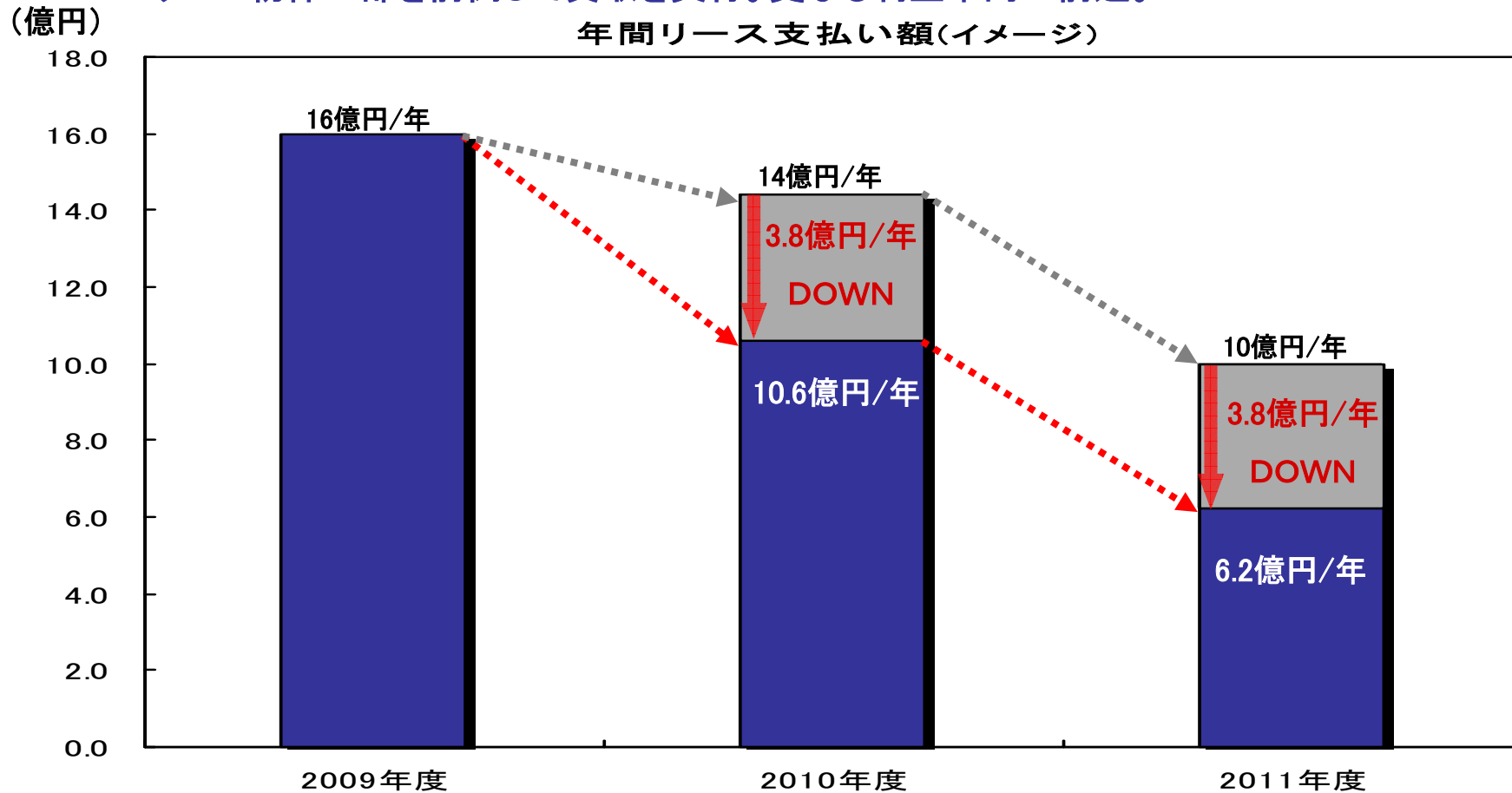
順調に減額する有利子負債。07年12月末から約100億円の減少。



借入れをしない体質へ⇒無借金化へ順調に進捗

(4) リース資産の自社取得による、年間のキャッシュベースが更にプラスへ

リース物件一部を前倒しで買取を実行。更なる利益率向上前進。

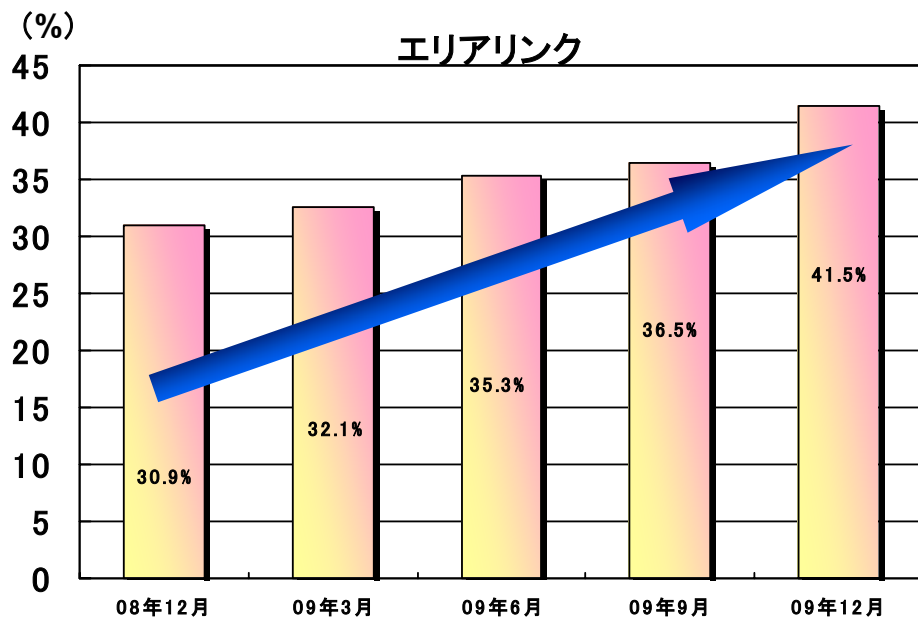


2010年度以降のキャッシュ改善は、年間 3.4億円となった。

キャッシュフロー経営の確立を完全確保

(5) 自己資本比率の推移

2009年度は収益力向上により、自己資本比率が着実にUP。



会社名	コード	市場	08年12月末 自己資本比率	09年12月末 自己資本比率
エリアリンク	8914	東マ	30.9%	41.5%
ケネディクス	4321	東1	17.1%	21.4%
三井不動産	8801	東1大1	25.3%	26.6%
三菱地所	8802	東1大1名1	26.9%	27.1%
アイディーユー	8922	東マ	21.1%	※ 6.9%
リサ・パートナーズ	8922	東マ	17.8%	※ 20.5%
サンフロンティア	8934	東1	33.5%	27.9%

※は09年9月末時点



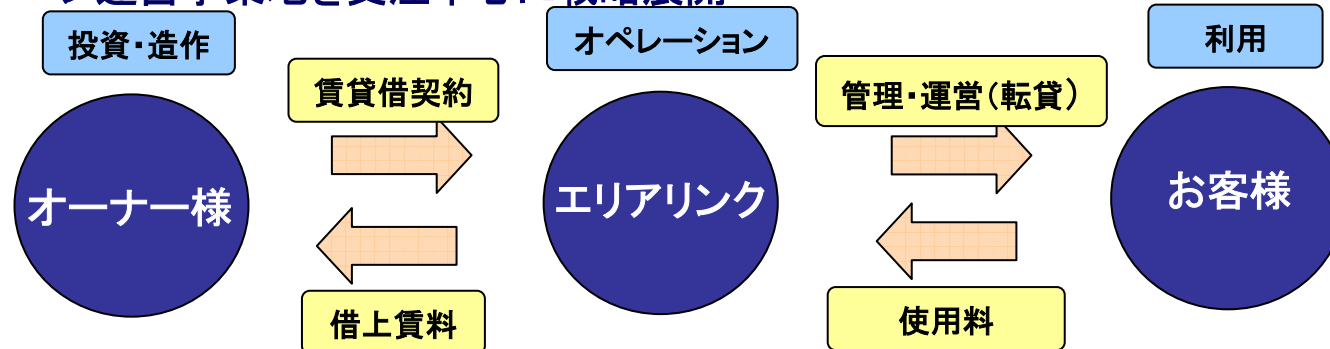
PART IV

2010年度

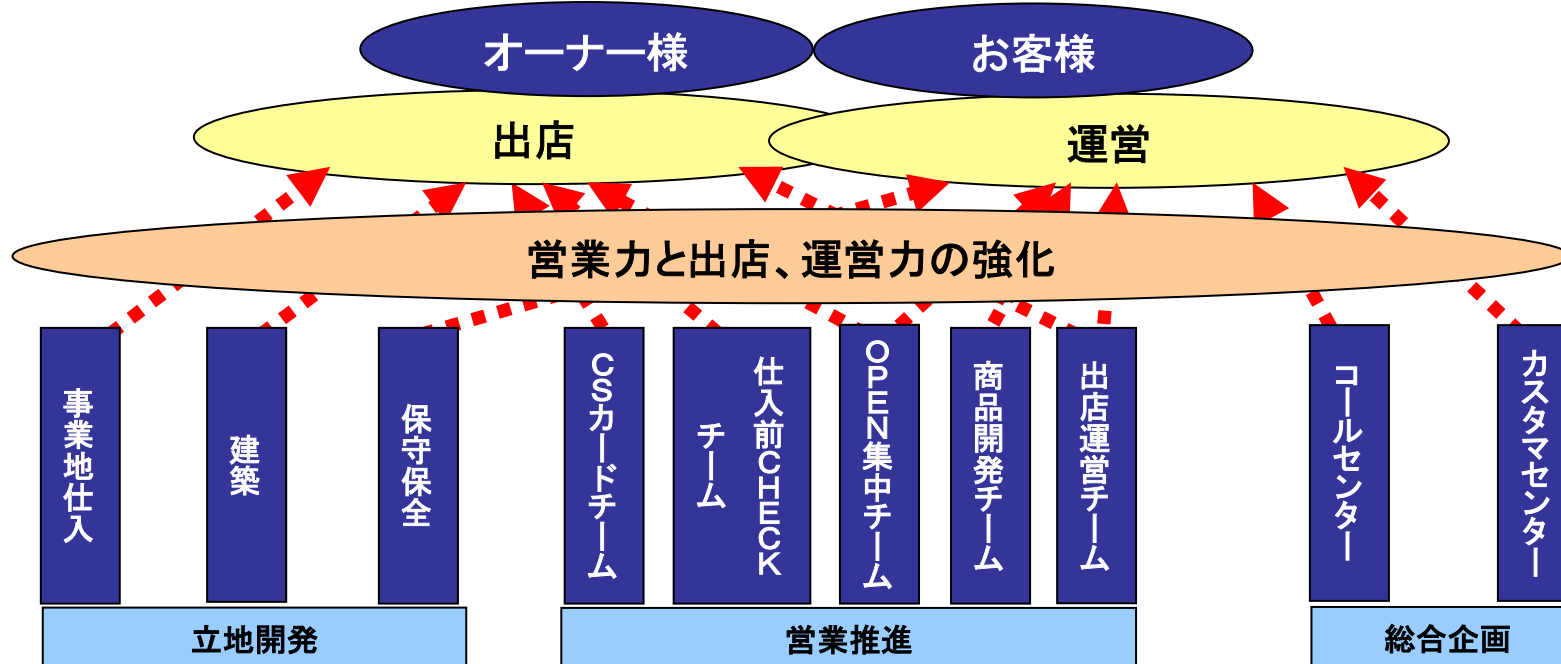
今後の方向性と事業計画

(1) 営業力バックアップ体制強化

ストレージ運営事業地を受注中心に戦略展開

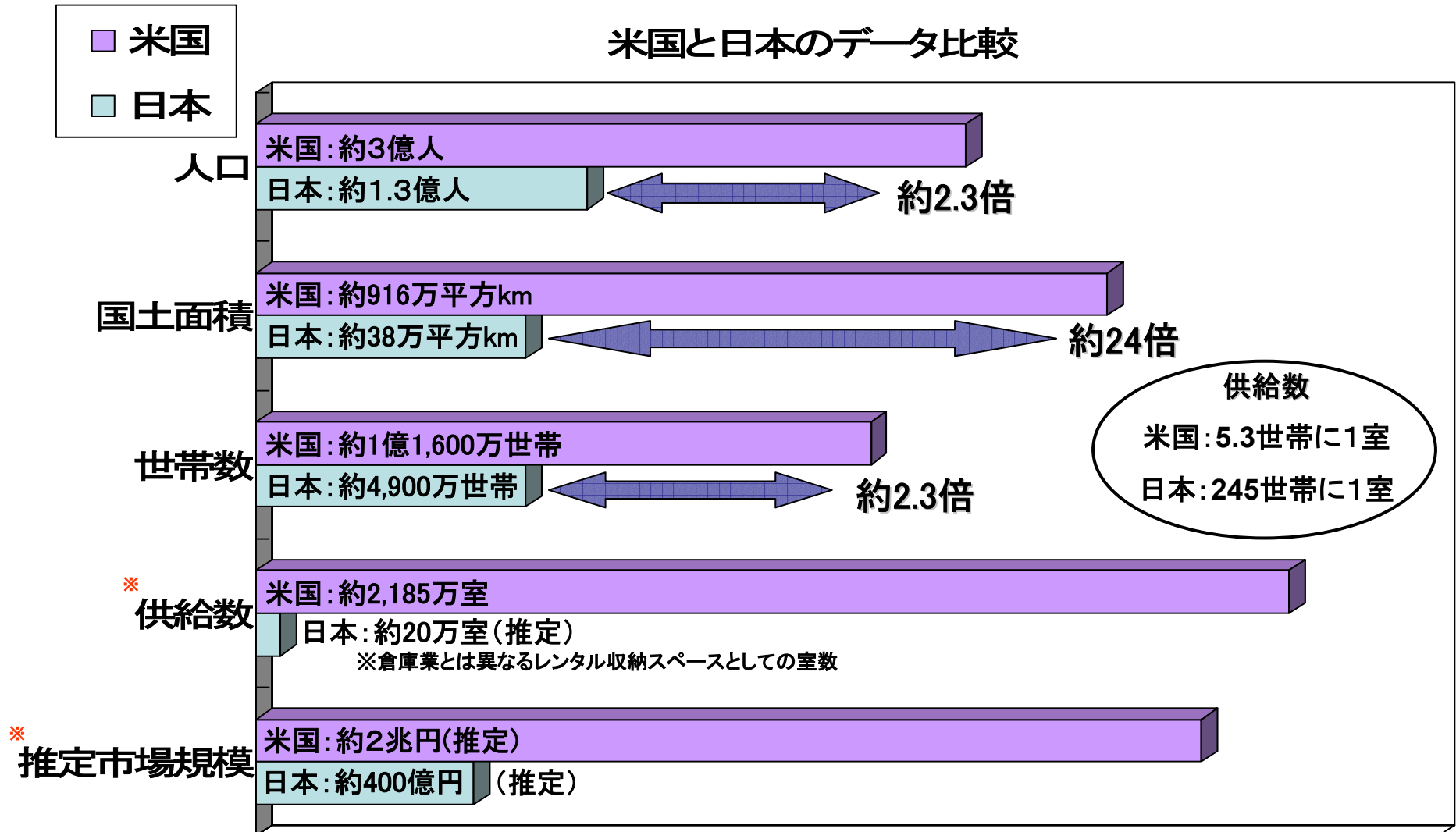


オーナー様、お客様をトータルのに支えるサポート体制を構築



精度の高い出店、運営を実現。出店のマニュアル化を推進し、積極的な営業活動へ

(2) セルフストレージ事業の市場性/米国と日本のデータ比較



※日本の供給数と推定市場規模は推定値です。参照: 日経MJ第27回サービス業総合調査

(3) ストレージ国内需要拡大活動 米国セルフストレージ協会(SSA)と提携

「日本セルフストレージ協会」(JSSA)設立に向け活動推進

🌐 設立目的)

国内のセルフストレージ市場の拡大活動

法令に準じた建築基準などの標準化

国内市場、国際市場情報のネットワーク共有

🌐 役割)

セルフストレージ 認知度 UP

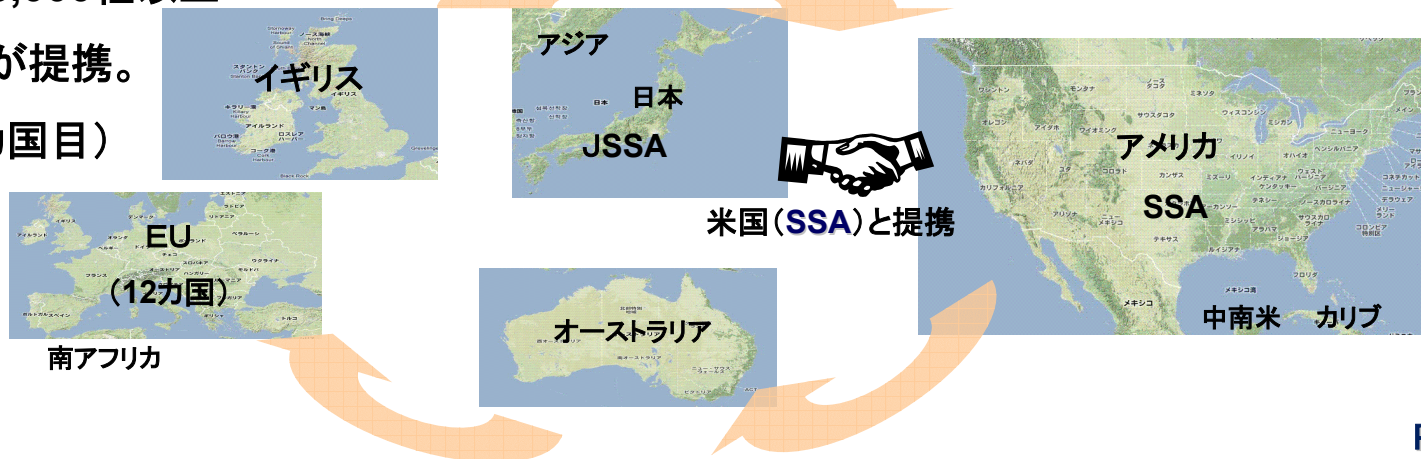
利用顧客満足度 UP

セルフストレージ 需要拡大

会員企業は6,000社以上

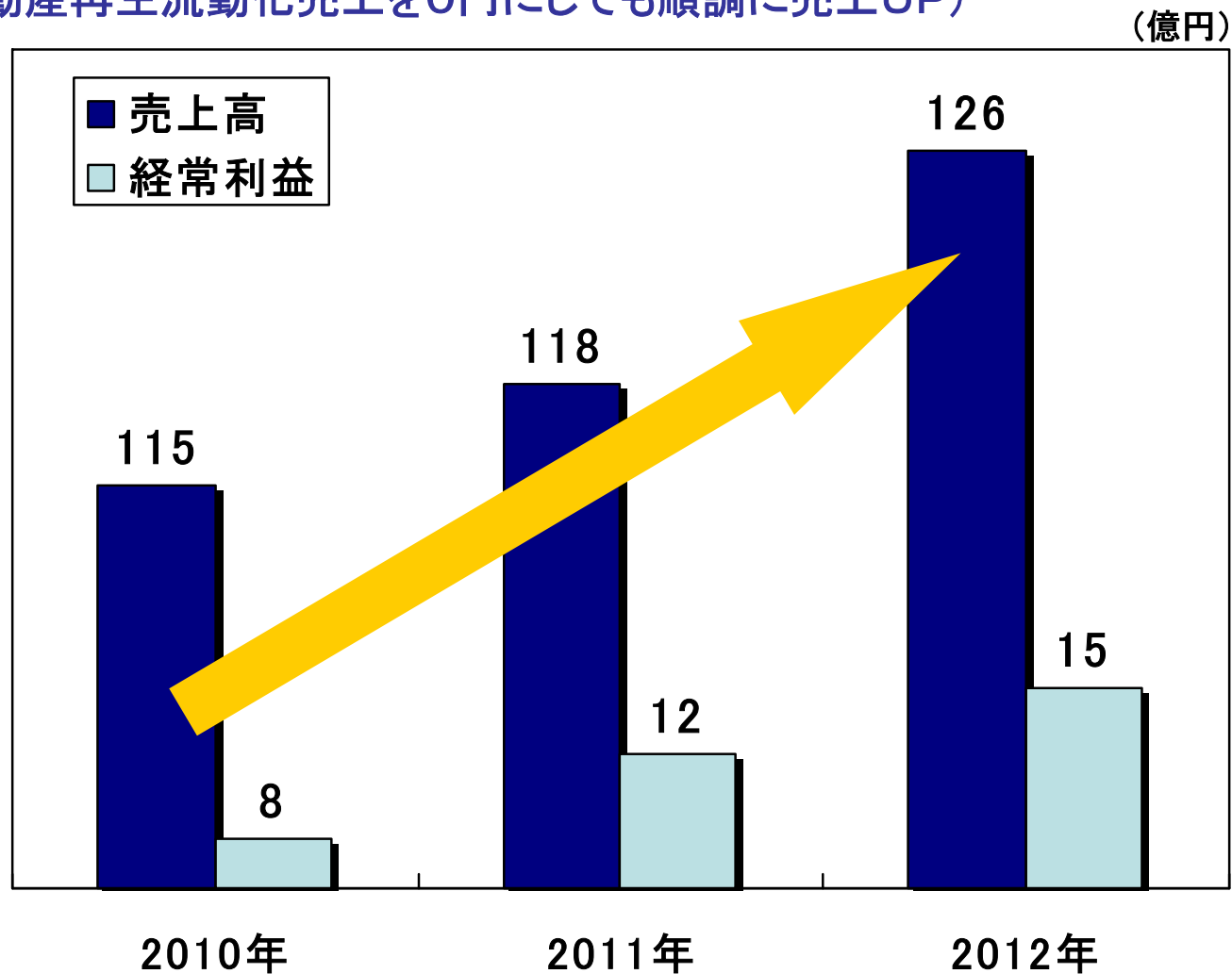
世界20カ国が提携。

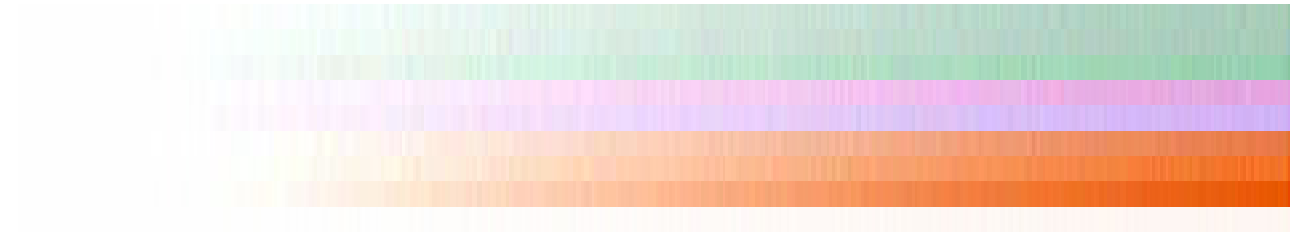
(日本は21カ国目)



(5) 3ヶ年計画

安定成長するストレージに特化し、出店を加速。利益拡大へ。
(不動産再生流動化売上を0円にしても順調に売上UP)





PART V

參考資料

(1) 当社掲載新聞記事

日経MJ2009年11月11日掲載

▶ 1人当たり売上高伸び率

順位	社名(店名など)	1人当たり売上高伸び率(%)	業種
1	骨太住宅	151.5	住宅リフォーム
2	キャリアリンク	83.0	人材サービス
3	ケイ・キャット	60.8	都市型CATV
4	エリアリンク(ハローストレージ)	42.4	トランクルーム
5	楽天トップ&ル	28.7	旅行業
6	平岡産	25.3	パチンコホール
7	金馬車	24.8	パチンコホール
8	日本ホテル (ホテルメトロポリタンほか)	23.6	ホテル
9	ワタミの介護(レストヴィラ)	21.3	有料老人ホーム
10	テックソフトアンドサービス	19.8	人材サービス

4位

(注) 合併・統合や持ち株会社化、組織変更などの事情による企業もある

▶ 売上高営業利益率改悪度

順位	社名(店名など)	売上高営業利益率ポイント差	業種
1	エイチピーディコーポレーション (ルネッサンスリゾートオオホナ)	6.8	ホテル
2	さわやか倶楽部	5.6	有料老人ホーム
3	こどもの森	5.2	保育サービス
4	四季の自然舎 (マホロバマインズ三浦)	5.1	会員制リゾートクラブ
5	リビエラ東京	4.8	結婚式場・手配
6	やさしい手	4.4	在宅(訪問)福祉サービス
7	日本ロングライフ (ロングライフ、ラビアンローズ)	3.6	有料老人ホーム
8	キューブ(キューブ、ラッキー)	3.2	パチンコホール
9	エリアリンク(ハローストレージ)	2.9	トランクルーム
9	日経研関東	2.0	学習塾・予備校

9位

日経MJ2009年11月11日掲載

エリアリンク
トランクルームの営業利益伸び率

需要開拓

マンシヨン住民的

エリアリンクは、マンション住民のニーズに応じたサービスを提供している。トランクルームの需要は、マンション住民の増加に伴って伸びている。エリアリンクは、この需要を開拓するために、様々な施策を実施している。例えば、マンション内での営業や、住民向けのセミナーなどである。エリアリンクは、今後もこの需要を開拓し、サービスの質を向上させていく方針である。

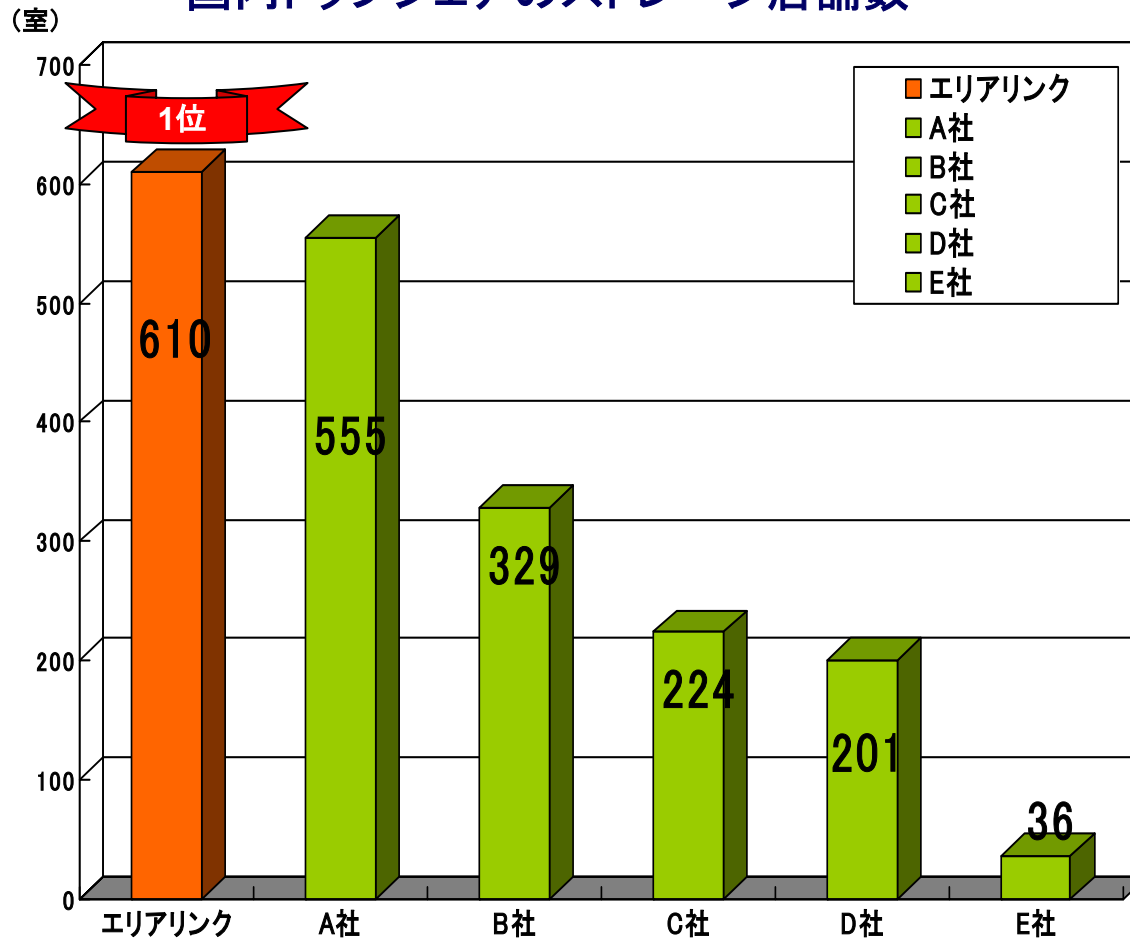
日経MJ『第27回サービス業総合調査』2009年11月25日掲載

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位	エリアリンク(ハローストレージ)	東京G	5,491	3.7	12
2	三井倉庫(三井のビッグバッグ)	東京G	4,192	0.1	3
3	寺田倉庫	東京G	3,866	7.7	3
4	住友倉庫	大阪	3,222	8.0	3
5	三菱倉庫(三菱トランクルーム)	東京	2,938	4.1	3
6	押入れ産業	東京F	2,805	3.0	1
7	ライゼ	大阪G	2,538	7.3	3
8	ビードモント(キュラーズ)	東京	1,734	36.9	12
9	アイ・エス・エス (ISSトランクルーム)	東京	1,596	5.8	3
10	トライネット・ロジスティクス	東京	1,585	1.6	3

(2) トップシェアのストレージ事業

国内トップシェアのストレージ店舗数



(国内店舗数)

	トランク ルーム	コンテナ	合計
エリアリンク	198	412	610
A社	161	394	555
B社	329	-	329
C社	-	224	224
D社	23	178	201
E社	36	-	36

ホームページ調べ

(3) ストレージ事業と一般倉庫業との相違点

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"> ●身近に利用ができ便利 ●小型で手頃 ●24時間対応 ●地域密着サービス ●ユーザー密着サービス ●市場拡大により関連サービス充実 	<ul style="list-style-type: none"> ●大規模空間の管理体制
主な収納物	<ul style="list-style-type: none"> ●生活関連収納物（衣料品、趣味用品、書籍、家具、電化器具、等） ●小規模事業用収納物 ●新しい収納空間利用の開発に需要拡大が見込まれる 	<ul style="list-style-type: none"> ●大在庫類保管
	   <p>当社ハローストレージ</p>	 

(4) ハローストレージ商品ラインナップ

トランクルーム型

(空ビルの利用)

貸収納スペースの都心型事業で、ビルの1室またはワンフロアを賃借し、内部に造作を加えて区切り、利用者へレンタル収納として提供するサービス

(北砂)



(中十条)



コンテナ型

(郊外の空き地利用)

貸収納スペースの郊外型事業で、土地を所有者から賃借し、造作して区切ったコンテナを土地に設置し、レンタル収納として提供するサービス

(府中四谷)



(名古屋当知)



バイク型

(空きビル・空き地の利用)

ビルの1階または土地を賃借し、バイク専用内部造作を加えてまたは造作したコンテナを土地に設置し、月極バイク駐車場として提供するサービス

(行徳)



(5) ストレージ事業現場／トランクルーム型



(6) ストレージ事業現場／コンテナ型



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 / 03-5577-9223