



Arealink Co.,Ltd.

*Convenience*

*Happiness*

*Impression*

*We supply the best use of space.*

# 2010年12月期第2四半期 決算説明資料

*Move Forward*

2010年 8月 3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 決算概況

(1) 損益計算書(連結)	4
(2) セグメント別 損益計算書(連結)構成比	5
(3) セグメント別 利益率(連結)	6
(4) 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	7

### Part- II 上半期実績と今後の見通し

(1) ストレージ受注実績と計画	9
(2) ストレージ室数増加と稼働率	10
(3) 首都圏を中心に拡大路線へ	11
(4) 販売用不動産売却実績	12
(5) 有利子負債の推移	13
(6) 自己資本比率の推移とイメージ	14
(7) 実質 無借金・無リース化へ	15
(8) ストレージ事業強化体制の確立	16

### Part-III 参考資料

(1) ストレージ事業の将来性	18
(2) 国内トップシェアのストレージ店舗数	19
(3) ストレージ展開例/屋内ビルインタイプ	20
(4) ストレージ展開例/屋外コンテナタイプ	21

# PART I

## 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)

ストレージ受注の順調な予算進捗、ストレージ運用における既存物件の稼働率・収益率向上、リース資産の取得によるPLの改善等の施策により通期予算は達成見込。

(百万円)

項目	2010年度 通期予算	2010年度 当初上期予算	2010年度 上期実績	2010年度 通期予算 達成率%	2010年度 当初上期予算 達成率%
売上高	11,522	5,667	6,458	56.0%	114.0%
売上総利益	2,463	1,141	1,192	48.4%	104.5%
営業利益	1,063	450	421	39.6%	93.6%
経常利益	800	318	282	35.3%	88.7%
当期純利益	680	270	369	54.3%	136.7%

「平成22年12月期第1四半期決算短信」でリリースの通り、一部収益認識基準の変更により売上高79百万円、売上総利益、営業利益、経常利益および税金等調整前純利益が53百万円減少しております。

(2) セグメント別 損益計算書(連結)構成比

(百万円)		2009年(実績)		2010年(予算)				2010年1-6月(実績)			
		通期	構成比	通期	構成比	当初上期	構成比	実績	構成比	通期達成率	当初上期達成率
売上高	不動産運用サービス	11,941	87.9%	11,522	100.0%	5,667	100.0%	5,570	86.2%	48.3%	98.3%
	ストレージ運用	4,676	34.4%	4,761	41.3%	2,371	41.8%	2,369	36.7%	49.8%	99.9%
	ストレージ流動化	348	2.6%	300	2.6%	100	1.8%	166	2.6%	55.3%	166.0%
	駐車場	3,270	24.1%	3,595	31.2%	1,748	30.8%	1,483	23.0%	41.3%	84.8%
	リゾート・店舗	1,681	12.4%	1,316	11.4%	658	11.6%	704	10.9%	53.5%	107.0%
	SOHO	707	5.2%	685	5.9%	343	6.1%	325	5.0%	47.4%	94.8%
	その他	1,255	9.2%	862	7.5%	444	7.8%	520	8.1%	60.3%	117.1%
	不動産再生・流動化サービス	1,648	12.1%	0	0.0%	0	0.0%	887	13.7%	-	-
その他	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0.0%	
合計	13,589	100.0%	11,522	100.0%	5,667	100.0%	6,458	100.0%	56.0%	114.0%	
売上総利益	不動産運用サービス	2,277	89.4%	2,463	100.0%	1,141	100.0%	1,158	97.1%	UP 47.0%	101.5%
	ストレージ運用	918	36.0%	1,063	43.2%	500	43.8%	510	42.8%	48.0%	102.0%
	ストレージ流動化	203	8.0%	90	3.7%	30	2.6%	59	4.9%	65.6%	196.7%
	駐車場	364	14.3%	463	18.8%	181	15.9%	193	16.2%	41.7%	106.6%
	リゾート・店舗	438	17.2%	391	15.9%	192	16.8%	167	14.0%	42.7%	87.0%
	SOHO	99	3.9%	72	2.9%	35	3.1%	47	3.9%	65.3%	134.3%
	その他	253	9.9%	382	15.5%	202	17.7%	180	15.1%	47.1%	89.1%
	不動産再生・流動化サービス	270	10.6%	0	0.0%	0	0.0%	33	2.8%	-	-
その他	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0.0%	
合計	2,548	100.0%	2,463	100.0%	1,141	100.0%	1,192	100.0%	48.4%	104.5%	

## (3) セグメント別 利益率(連結)

基幹事業であるストレージ運用の利益率が前期実績より1.9%改善。

(百万円)

		2009年(実績)		2010年(予算)		2010年1-6月期(実績)	
		通期実績	利益率	通期予算	利益率	1-6月実績	利益率
ストレージ運用	売上高	4,676		4,761		2,369	
	売上総利益	918	19.6%	1,063	22.3%	510	21.5%
	営業利益	570	12.2%	700	14.7%	334	14.1%
ストレージ流動化	売上高	348		300		166	
	売上総利益	203	58.3%	90	30.0%	59	35.5%
	営業利益	193	55.5%	51	17.0%	35	21.1%
その他 不動産運用 サービス	売上高	6,915		6,460		3,033	
	売上総利益	1,155	16.7%	1,310	20.3%	589	19.4%
	営業利益	639	9.2%	770	11.9%	323	10.6%
不動産運用 サービス	売上高	11,941		11,522		5,570	
	売上総利益	2,277	19.1%	2,463	21.4%	1,158	20.8%
	営業利益	1,403	11.7%	1,522	13.2%	692	12.4%
不動産再生・ 流動化サービス	売上高	1,648		0		887	
	売上総利益	270	16.4%	0	0.0%	33	3.7%
	営業利益	171	10.4%	△100	-	6	-
その他	売上高	0		0		0	
	売上総利益	0		0		0	
	営業利益	△545		△358		△278	
合計	売上高	13,589		11,522		6,458	
	売上総利益	2,548	18.8%	2,463	21.4%	1,192	18.5%
	営業利益	1,029	7.6%	1,063	9.2%	421	6.5%

UP

(4) 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

リファイナンス及び不動産の売却に伴い、1年内返済予定長期借入金は1,211百万円減少。

(百万円)

科目	2007年 12月末	2008年 12月末	2009年 12月末	2010年 6月末
現金及び預金	4,096	1,267	1,860	1,361
たな卸資産	20,829	5,230	3,678	2,855
有形固定資産	8,345	12,690	12,696	12,743
その他資産	5,859	2,511	2,226	2,448
資産 合計	39,129	21,698	20,460	19,407

(百万円)

科目	2007年 12月末	2008年 12月末	2009年 12月末	2010年6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	2,695	1,484
長期借入金	10,697	9,647	7,061	6,581
社債	1,125	-	-	-
その他負債	3,168	2,401	2,206	2,456
負債 合計	23,912	15,002	11,962	10,521
純資産	15,217	6,695	8,498	8,885
負債・純資産 合計	39,129	21,698	20,460	19,407

# PART II

## 上半期実績と今後の見通し

エリアリンク株式会社  
代表取締役 & CEO 林 尚道



## (1) ストレージ受注実績と計画

半期で契約ベースの通期売上金額達成。

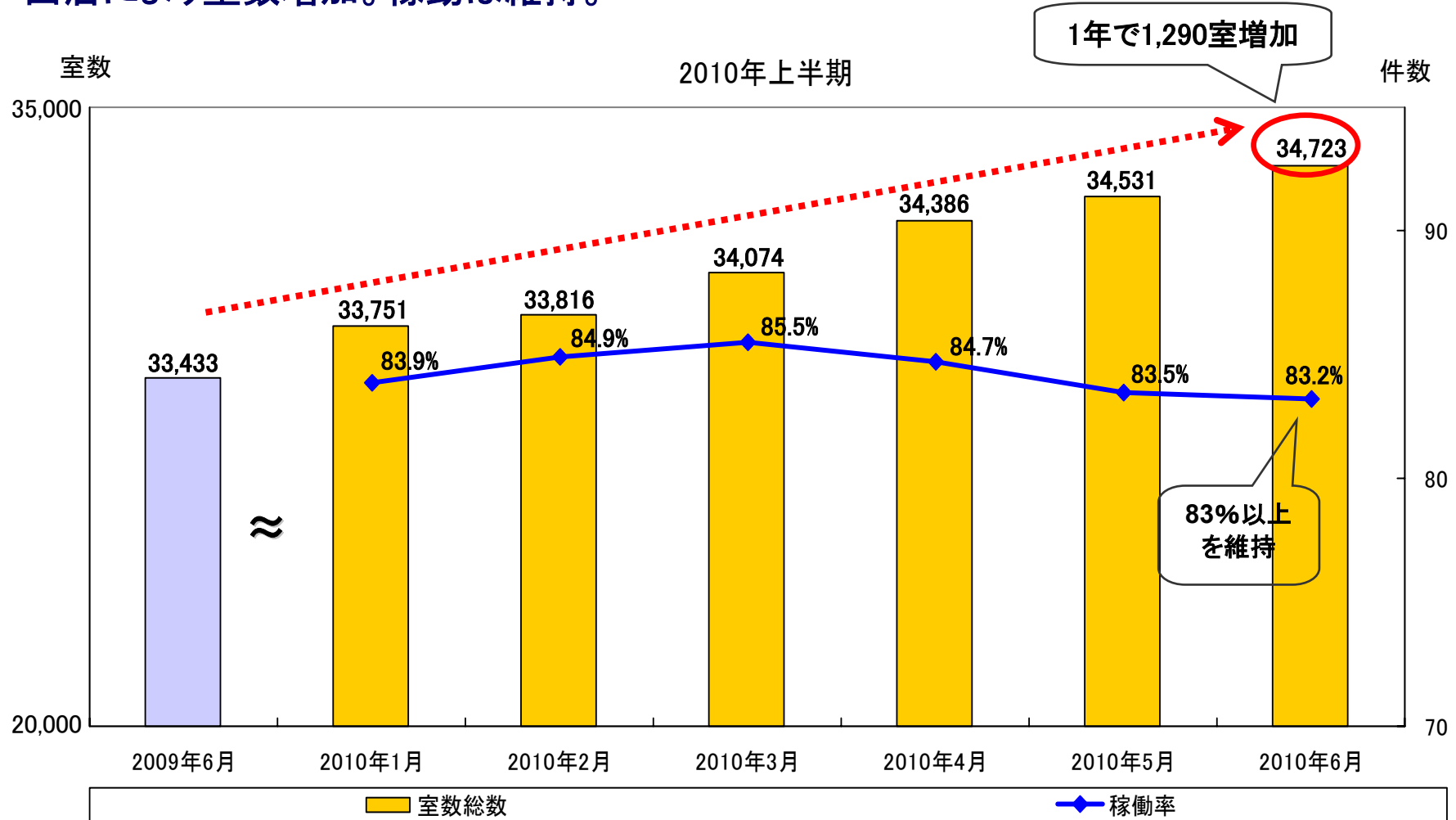
(百万円)

	1-3月実績	4-6月実績	7-9月計画	10-12月計画	合計
受注売上計画 (決済ベース)	5件 50百万円	5件 50百万円	10件 100百万円	10件 100百万円	30件 300百万円
受注売上実績 (契約ベース)	9件 229百万円	11件 116百万円	—	—	20件 <b>金額達成</b> 345百万円

※決済ベースの1-6月売上実績は14件166百万円です。

(2) ストレージ室数増加と稼働率

出店により室数増加。稼働は維持。



## (3) 首都圏を中心に拡大路線へ

### 【不動産市況】

オフィス空室率増加に歯止めがかからず、賃料は下落が続く。

参考：三鬼商事『最新オフィスビル市況』

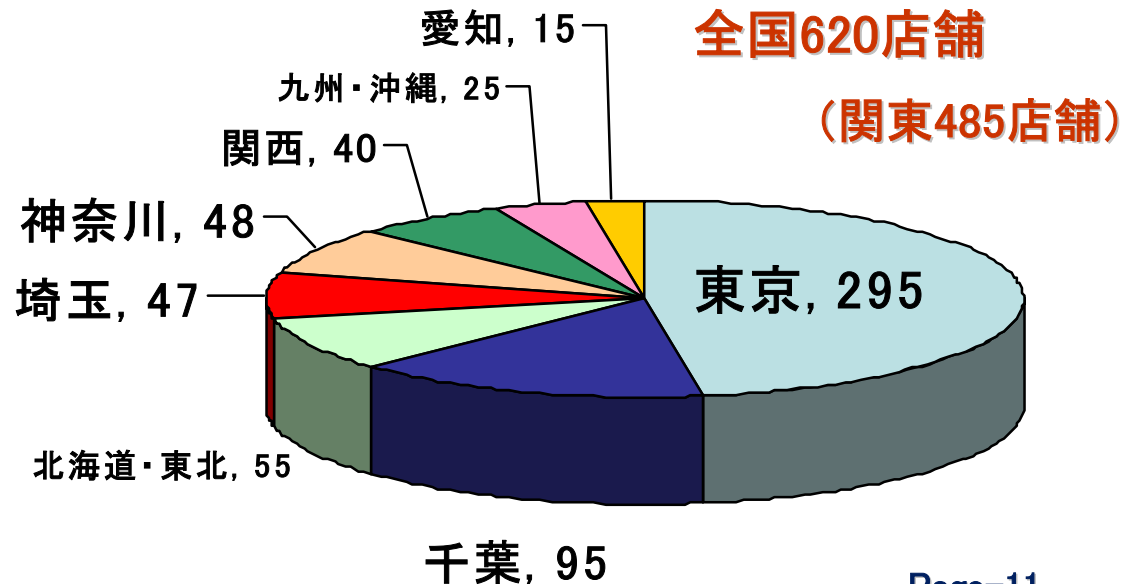
東京ビジネス地区	2008.12	2009.12	2010.6
空室率	4.72%	8.09%	9.14%
賃料/坪	22,186円	18,978円	18,035円



### 【当社】

事業地仕入れに優位。  
ニーズの高いエリアを選定し、積極出店

### 既存店舗数



(4) 販売用不動産売却実績

順調に進む不動産在庫の圧縮。

(百万円)

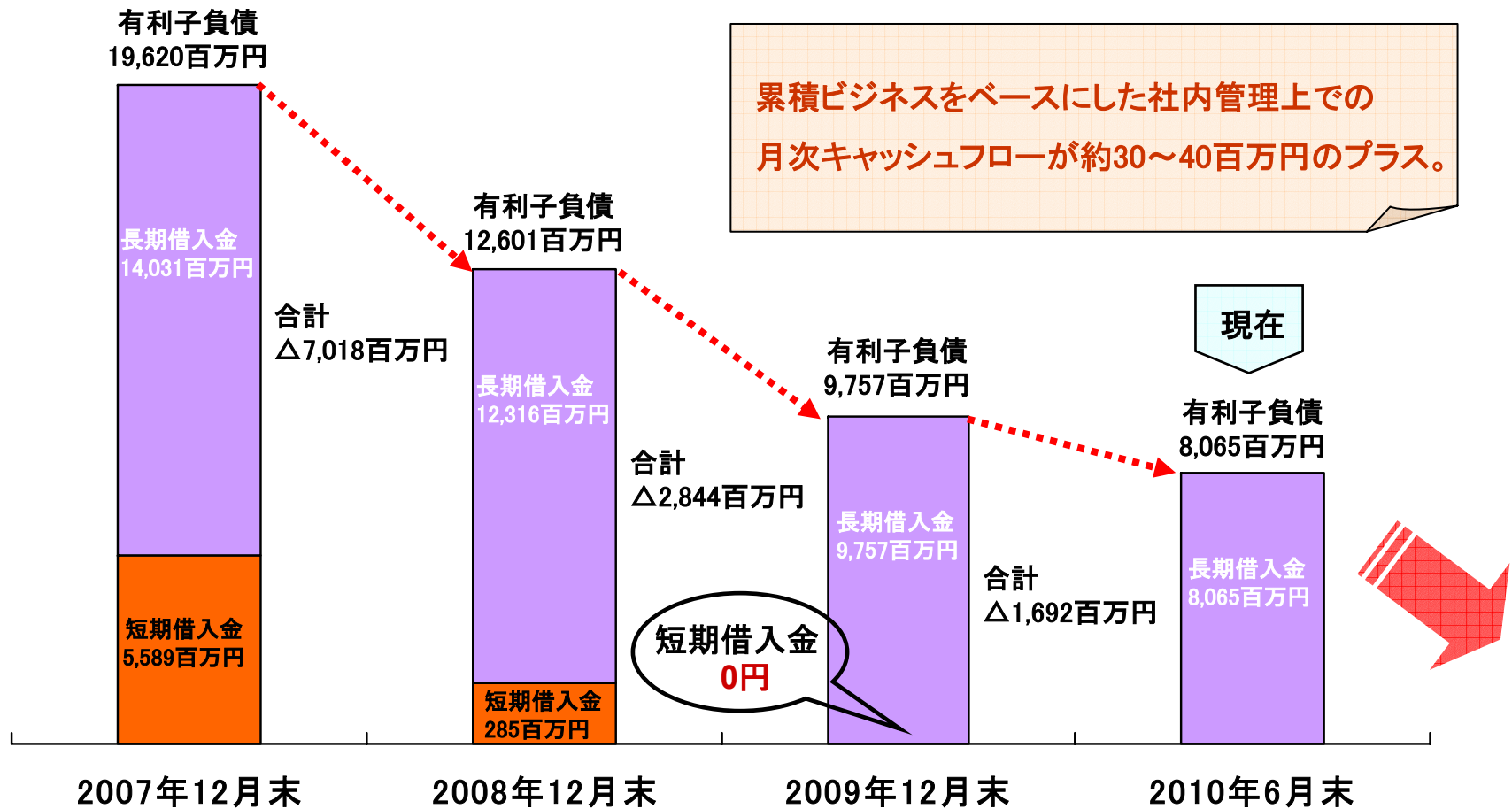
年月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	合計
件数	-	2件	-	2件	1件	2件	7件
売却金額	-	105	-	623	74	84	887

(百万円)

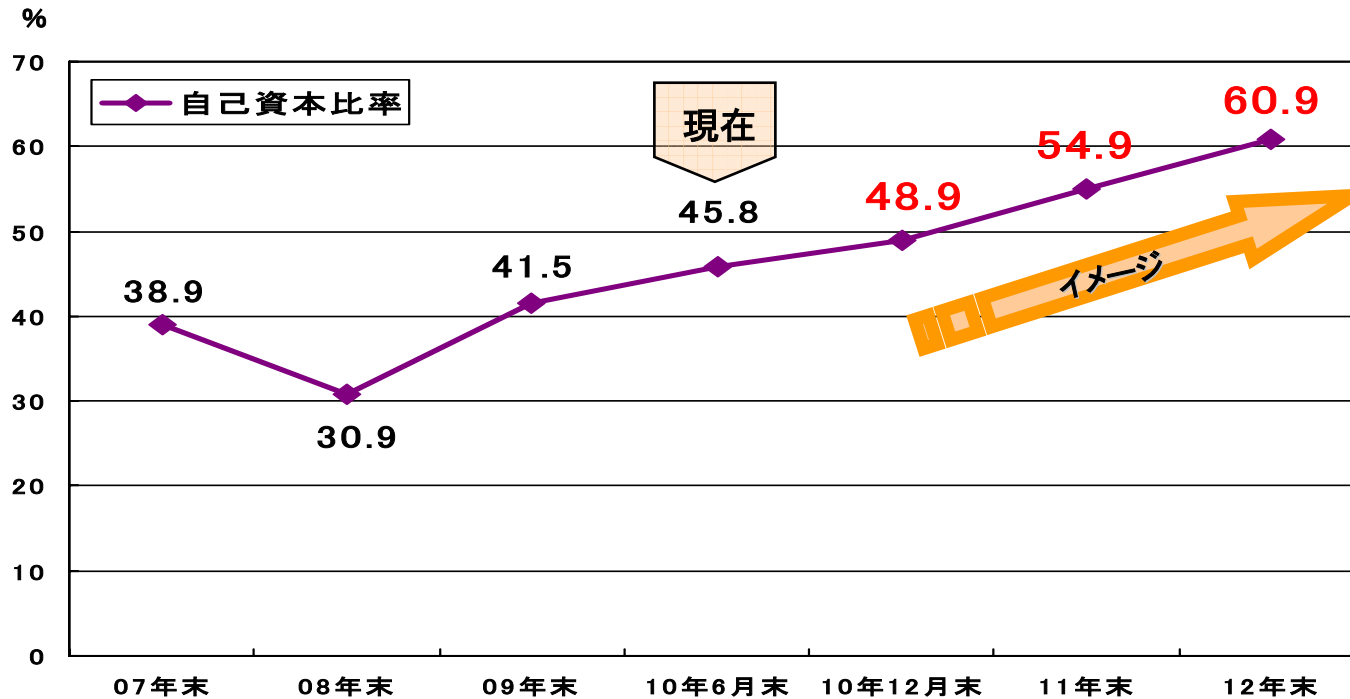
仕入区分	種別	2007年簿価 (12月末)	2008年簿価 (12月末)	2009年簿価 (12月末)	2010年簿価 (6月末)
販売用不動産	ホテル	2,788	160	0	0
	商業ビル・土地	13,403	3,085	1,925	1,186
	住居系ビル・土地	1,539	896	830	732
	ストレージ	927	0	0	0
	計	18,659	4,141	2,756	1,918
有形固定資産	ホテル	4,046	7,439	6,504	6,370
	商業ビル・土地	1,918	1,746	1,982	1,518
	住居系ビル・土地	289	239	53	51
	ストレージ	119	1,055	1,407	1,403
	計	6,373	10,480	9,947	9,343
合計		25,033	14,621	12,704	11,262

(5) 有利子負債の推移

2007年末残高と比べ、11,555百万円の減少。



(6) 自己資本比率の推移とイメージ



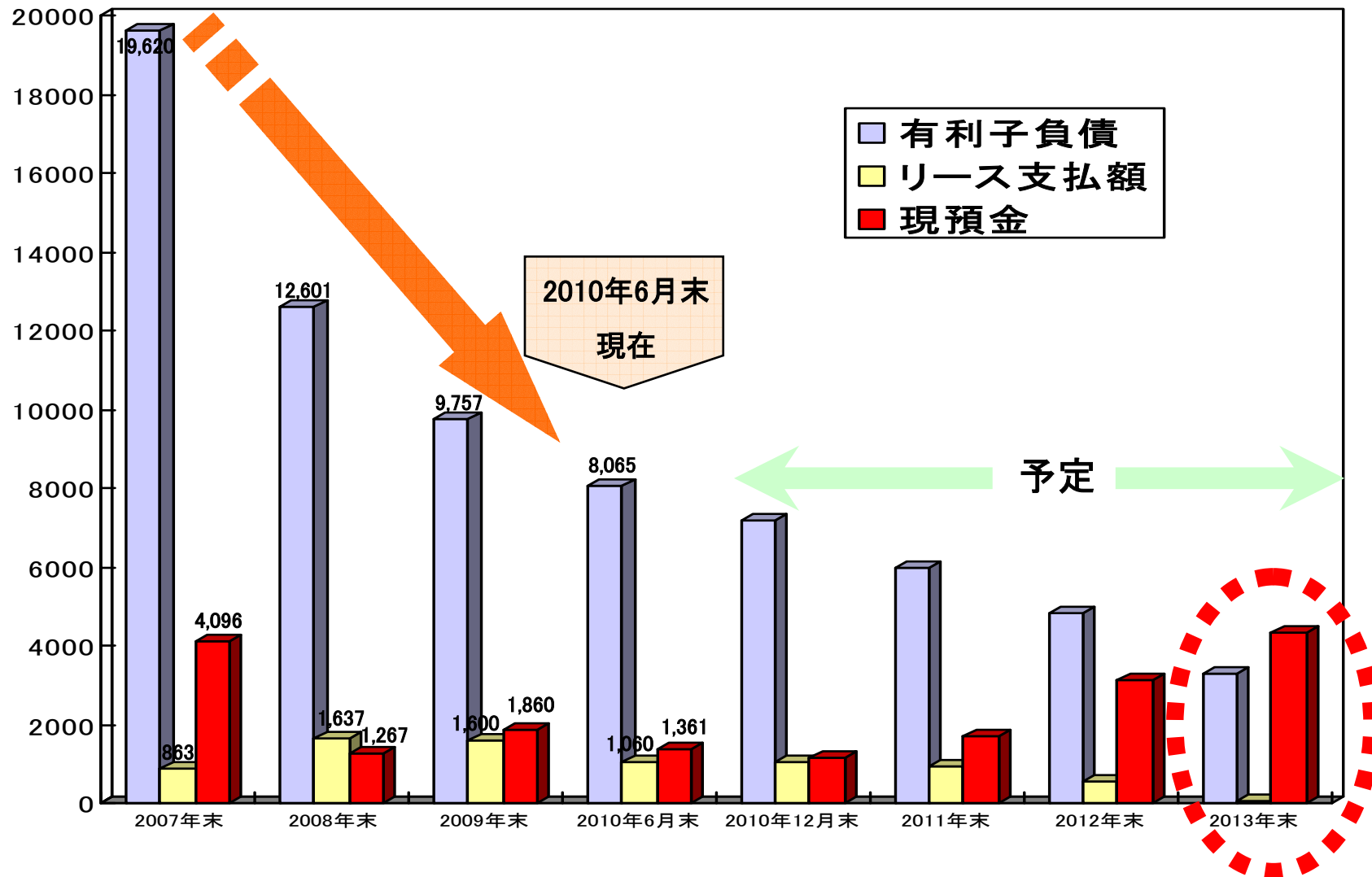
参考例

会社名	コード	市場	10年6月末 自己資本比率
エリアリンク	8914	東マ	45.8%
ケネディクス	4321	東1	※ 21.4%
パーク24	4666	東1	※ 39.0%
三井不動産	8801	東1大1	26.7%
三菱地所	8802	東1大1名1	27.2%
ジアース	8922	東マ	※ 8.1%
リサ・パートナーズ	8924	東1	※ 18.7%
サンフロンティア	8934	東1	※ 38.7%

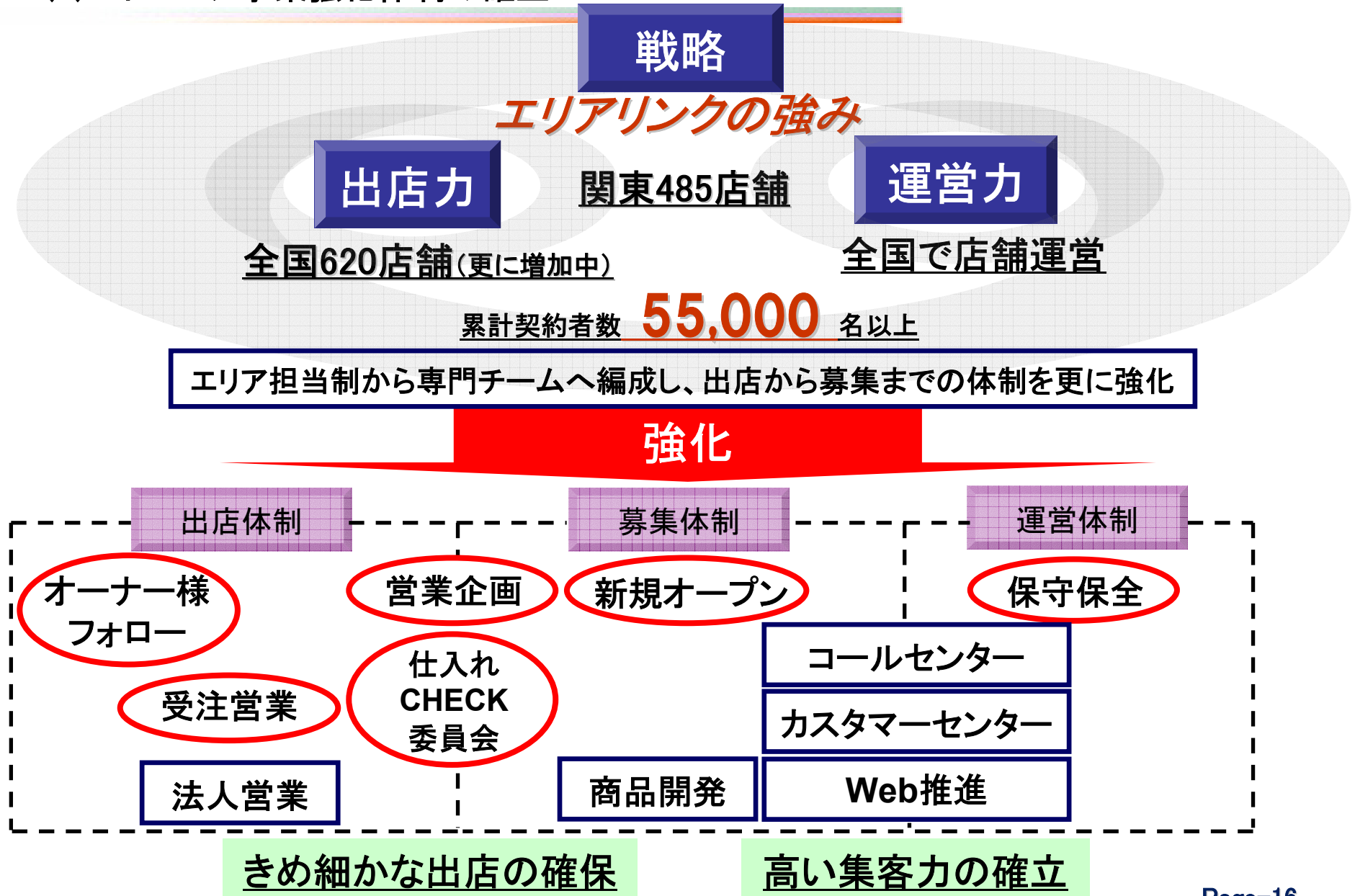
(7)実質 無借金・無リース化へ

3年後を目安に、実質 無借金・無リース化へ

(百万円)



(8) ストレージ事業強化体制の確立





# PART III

## 参考資料

(1) ストレージ事業の将来性

米国のセルフストレージは、過去35年間米不動産セクションで最も成長率の高い産業です。

日本のストレージ事業はまだスタートしたばかりですが、ストレージ事業の先進国であるアメリカでは1970年代より拡大し始め、現在では4.8万ヶ所・1,842万室まで増加し、10世帯に1件が利用する一般に浸透したサービスとなっています。

(2009年末時点)

■ 市場規模の比較

- 米国セルフストレージ産業 約2兆円  
 <参考> 米国映画市場(興行収入) 8,500億円
- 国内セルフストレージ産業 約400億円(推定)

■ 米セルフストレージ業界の上位3社 (2009年末)

順位	会社名	店舗数	室数	シェア(貸出面積)
1	パブリックストレージ	2,193	1,100,000	5.31%
2	エクストラスペース	698	477,710	1.98%
3	U ホール	1,089	373,601	1.36%
上位10社		5,254	2,780,173	12.39%
全体		48,721	18,420,000	100.0%

米国データ: セルフストレージ年報2010

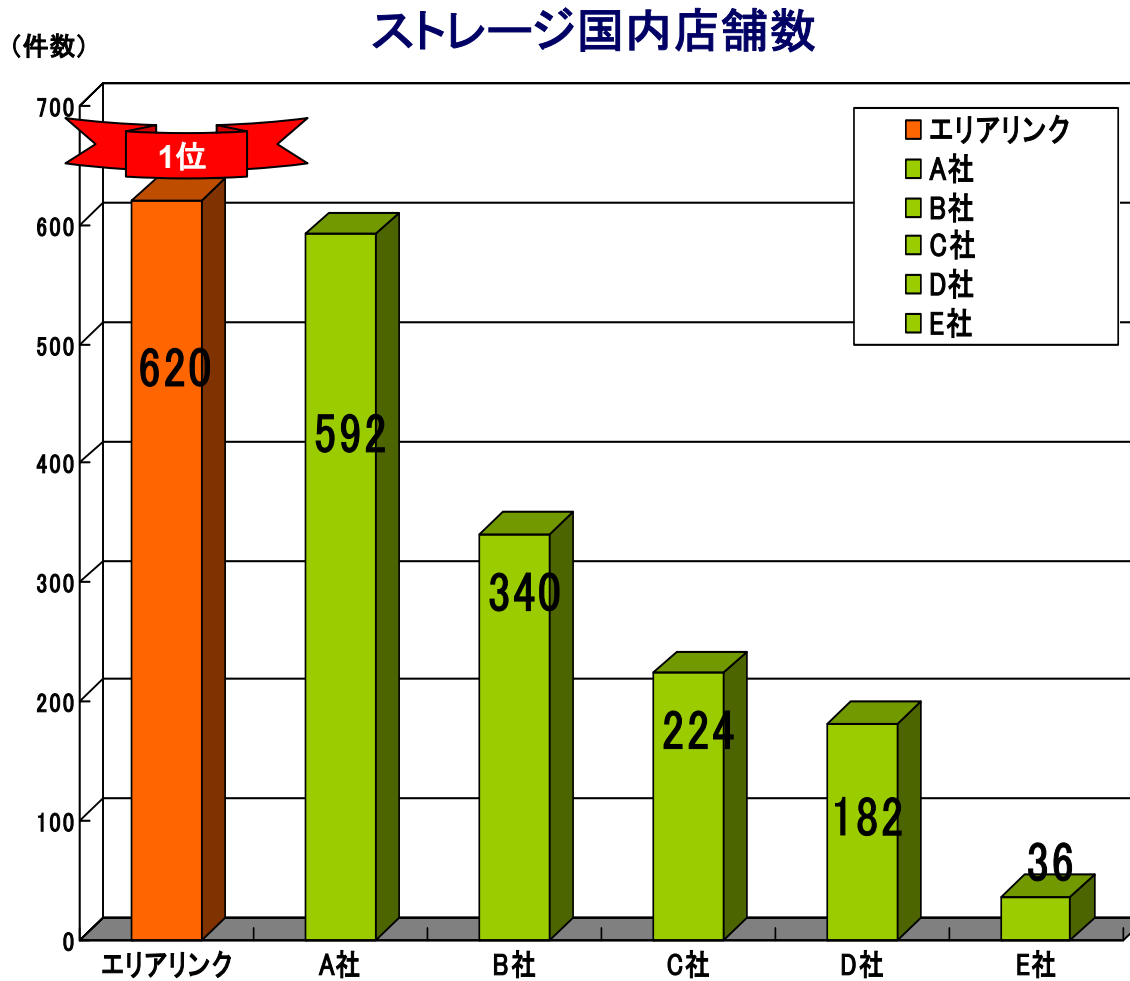
■ 米国シェア1位のパブリックストレージ社

- ストレージ売上高 1430億円
- 当期純利益 710億円

(2009年度Annual Reportより)(1ドル90円換算)



(2) 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	201	419	620
A社	169	423	592
B社	340	-	340
C社	-	224	224
D社	24	158	182
E社	36	-	36

2010.7.28現在 ホームページ調べ

(3) ストレージ展開例/屋内ビルインタイプ



町田



あざみ野



飯田橋



足立竹ノ塚2



日本橋堀留町



橋本



江東北砂



市ヶ尾



世田谷深沢



東雲



白金2



田端新町2



杉並井荻



名古屋東片端



大阪日本橋



六本木4



大阪・吹田新御堂筋



世田谷給田



大森山王



武蔵小杉



札幌白石



常盤台



八千代



武蔵中原

(4) ストレージ展開例/屋外コンテナタイプ



金町2



北府中



浮間



狭山入曽



江戸川鹿骨



清瀬2



綾瀬かしわ台



小金井1



江戸川中央



新所沢



足立西保木間



練馬大泉



拝島2



八王子丹木町



江戸川新堀2



江戸川新堀



足立梅島



戸田美女木



東村山富士見町



市川本北方



葛飾東新小岩



府中四谷



兵庫・伊丹北本町



大阪・寝屋川

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。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 取締役 執行役員 管理本部長 金子 正輝  
TEL / 03-5577-9255 FAX / 03-5577-9223