

We supply the best use of space.

# 2013年12月期第2四半期 決算説明会資料

2013年8月1日

Exciting Company 感動とワクワク

## エリアルリンク株式会社



Arealink Co.,Ltd.

証券コード: 8914

# 目次

## Part- I 決算概況

1.	2013年12月期第2四半期の概況	P4
2.	セグメント別売上高、セグメント利益	P5
3.	セグメント別利益率	P6
4.	四半期セグメント別売上高、売上総利益、営業利益	P7
5.	セグメント別売上高および売上総利益達成率	P8
6.	四半期別売上高および営業利益の推移	P9
7.	営業外および特別損益の内訳	P10
8.	財務の状況	P11
9.	有利子負債、総資本と株主資本の推移	P12
10.	キャッシュフロー	P13
11.	資本効率	P14

## Part- II 2013年12月期第2四半期総括及び通期の見通し

1.	2013年12月期第2四半期の総括	P16
2.	通期業績見通し	P18
3.	通期見通しの前提と重点施策	P19

## Part- III ストレージ事業について

1.	ストレージ事業の出店について	P21
----	----------------	-----

## Part- IV 成長戦略

1.	超安定高成長を実現するビジネスモデルの構築	P26
2.	稼ぎ力戦略～エリアリンク年間前倒しスケジュール	P27

3.	成長への投資	P29
4.	社員のやる気向上策と成果	P30
5.	不動産保有：戦略と施策	P31
6.	不動産売買事業：戦略と施策	P32
7.	経営目標	P34
8.	中期経営計画	P35
9.	本日のポイント	P36
10.	Exciting Company	P39

## Part- V 参考資料

1.	当社の特徴	P41
2.	6カ年の主要指標	P42
3.	ストレージ事業：市場規模予測 ①	P43
4.	ストレージ事業：市場規模予測 ②	P44
5.	国内外ストレージ市場ランキング	P45
6.	ストレージ展開例/屋外コンテナタイプ	P46
7.	ストレージ展開例/屋内ビルインタイプ	P47
8.	ストレージ事業のポートフォリオ	P48
9.	ストレージ事業：総室数、稼働室数、稼働率	P49
10.	不動産事業：空室率、平均賃料および空室面積	P50
11.	保有不動産の内訳	P51

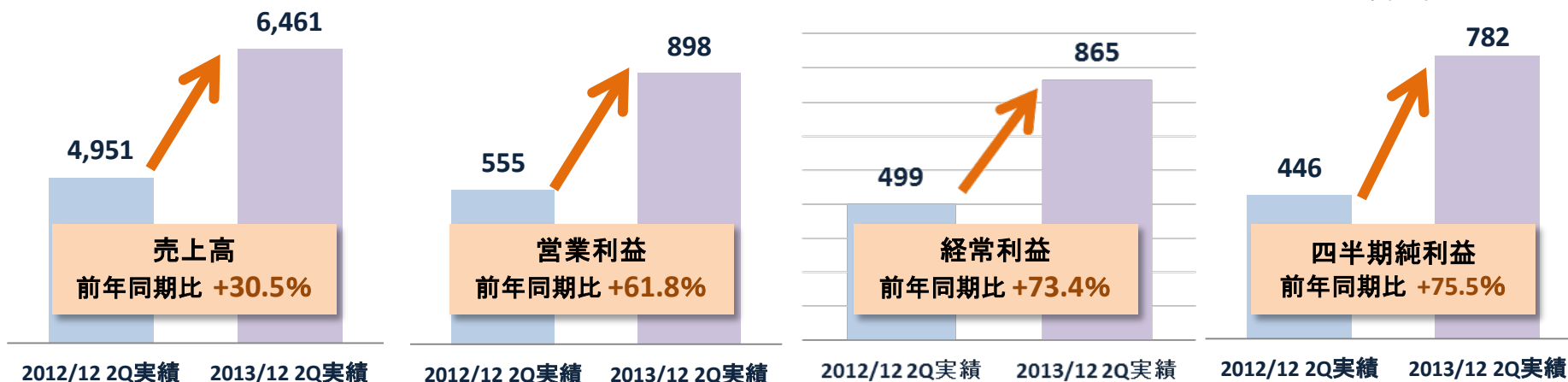
# Part- I

## 決算概況

- 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。

各事業の業容が順調に拡大し、計画値を大幅に上回り、対前年同期比2桁増収増益。

単位:百万円

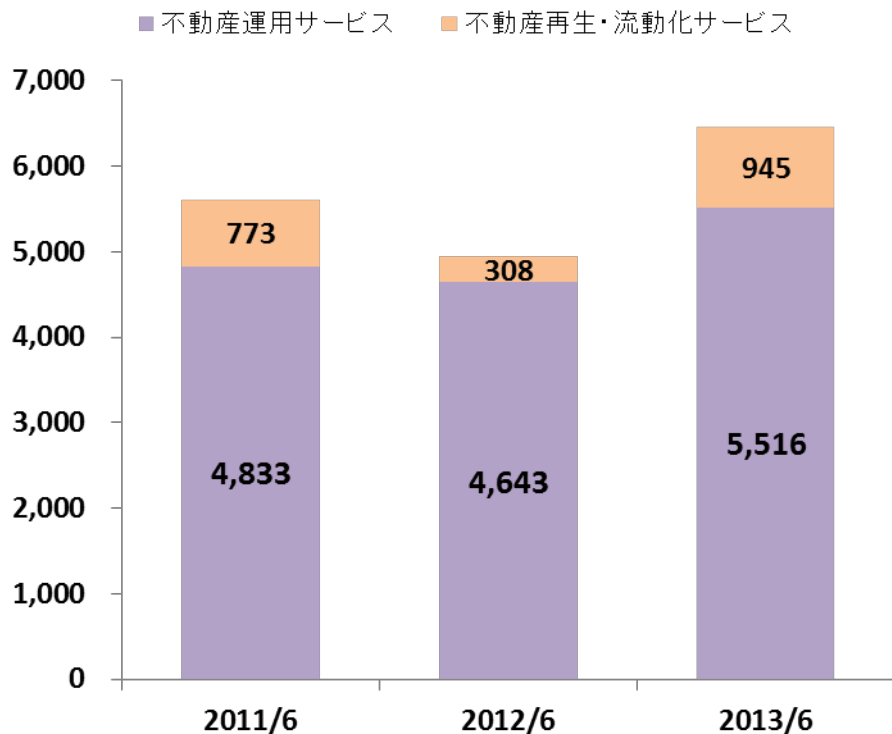


(単位:百万円)	2012年度 2Q累計		2013年度 2Q累計計画		2013年度 2Q累計(実績)		計画比(期初)		前年同期比	
	実績	(%)	計画	(%)	実績	(%)	増減	増減率	増減	増減率
売上高	4,951	(100.0)	5,372	(100.0)	6,461	(100.0)	1,088	20.3%	1,509	30.5%
売上原価	3,710	(74.9)	4,061	(75.6)	4,684	(72.5)	622	15.3%	973	26.2%
売上総利益	1,240	(25.1)	1,310	(24.4)	1,777	(27.5)	466	35.6%	536	43.2%
販売費及び 一般管理費	685	(13.8)	693	(12.9)	878	(13.6)	185	26.7%	192	28.1%
営業利益	555	(11.2)	617	(11.5)	898	(13.9)	281	45.5%	343	61.8%
経常利益	499	(10.1)	574	(10.7)	865	(13.4)	291	50.8%	366	73.4%
四半期純利益	446	(9.0)	473	(8.8)	782	(12.1)	309	65.3%	336	75.5%

全セグメントで売上高、セグメント利益ともに増加し、順調に推移

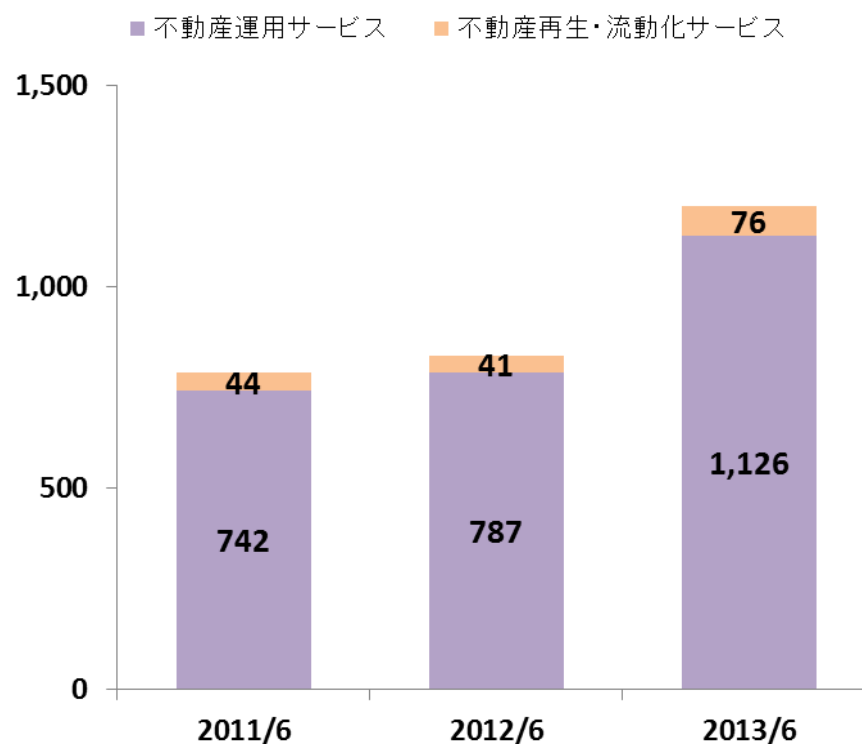
## 売上高

(単位:百万円)



## セグメント利益

(単位:百万円)



## 全セグメントで売上総利益率・営業利益率とも概ね順調に推移

単位: 百万円

			2012年度(実績)		2013年度(期初予算)		2013年度(実績)	
			通期実績	利益率	期初予算	利益率	上期実績	利益率
ストレージ 運用	売上高		5,184		5,535		2,775	
	売上総利益		1,402	27.1%	1,469	26.5%	827	29.8%
	営業利益		932	18.0%	1,068	19.3%	603	21.7%
ストレージ 流動化	売上高		1,085		1,530		1,250	
	売上総利益		393	36.2%	422	27.6%	512	41.0%
	営業利益		160	14.7%	198	13.0%	236	18.9%
その他 不動産運用サー ビス	売上高		3,281		2,858		1,489	
	売上総利益		721	22.0%	703	24.6%	337	22.7%
	営業利益		596	18.2%	606	21.2%	287	19.3%
不動産運用サービス 合計	売上高		9,551		9,923		5,516	
	売上総利益		2,516	26.4%	2,594	26.1%	1,678	30.4%
	営業利益		1,688	17.7%	1,874	18.9%	1,126	20.4%
不動産再生・ 流動化サービス	売上高		573		800		945	
	売上総利益		112	19.6%	80	10.0%	98	10.4%
	営業利益		71	12.4%	48	6.1%	76	8.1%
その他	売上高		—		—		—	
	売上総利益		—		—		—	
	営業利益		△594		△630		△304	
合計	売上高		10,124		10,723		6,461	
	売上総利益		2,629	26.0%	2,674	24.9%	1,777	27.5%
	営業利益		1,165	11.5%	1,292	12.1%	898	13.9%

期間損益も全セグメントで順調に推移。  
不動産再生流動化サービス案件も引続き利益貢献の見通し

単位: 百万円

		2011年 度(通期)	2012年度					2013年度		
			累計	1Q期間	2Q期間	3Q期間	4Q期間	累計	1Q期間	2Q期間
ストレージ 運用	売上高	4,893	1,254	1,295	1,305	1,328	5,184	1,355	1,420	2,775
	売上総利益	1,265	335	346	348	372	1,402	378	449	827
	営業利益	901	227	231	234	240	932	259	343	603
ストレージ 流動化	売上高	880	127	265	206	486	1,085	410	840	1,250
	売上総利益	287	41	88	75	187	393	160	352	512
	営業利益	85	△10	45	28	97	160	58	177	236
その他 不動産運用 サービス	売上高	4,046	875	824	796	784	3,281	737	752	1,489
	売上総利益	752	189	183	166	181	721	155	182	337
	営業利益	595	149	144	142	160	596	129	158	287
不動産運用サービス 合計	売上高	9,819	2,257	2,385	2,308	2,599	9,551	2,502	3,013	5,516
	売上総利益	2,305	566	618	590	741	2,516	693	984	1,678
	営業利益	1,583	366	420	404	498	1,688	447	679	1,126
不動産再生・ 流動化サービス	売上高	783	42	265	98	166	573	889	55	945
	売上総利益	59	7	48	25	31	112	81	16	98
	営業利益	42	4	36	9	20	71	68	8	76
その他	売上高	0	—	—	—	—	—	—	—	—
	売上総利益	0	—	—	—	—	—	—	—	—
	営業利益	△581	△142	△130	△158	△163	△594	△162	△142	△304
合計	売上高	10,603	2,299	2,651	2,407	2,766	10,124	3,392	3,069	6,461
	売上総利益	2,365	573	667	615	772	2,629	775	1,001	1,777
	営業利益	1,044	228	326	256	353	1,165	354	544	898

# セグメント別売上高および売上総利益達成率

単位:百万円

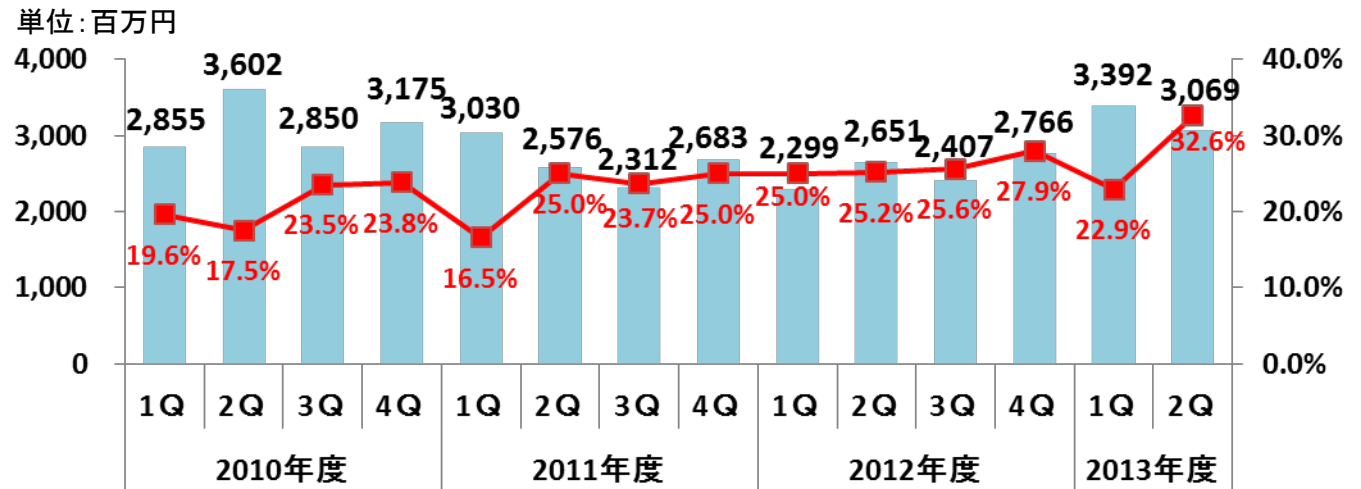
	2012年度		2013年度(予算)				2013年2Q累計(実績)				
	2Q累計	構成比	通期	構成比	期初上期	構成比	実績	構成比	達成率	期初上期達成率	
売上高	不動産運用サービス	4,643	93.8%	9,923	92.5%	4,972	92.6%	5,516	85.4%	55.6%	110.9%
	ストレージ運用	2,549	51.5%	5,535	51.6%	2,703	50.3%	2,775	43.0%	50.1%	102.7%
	ストレージ流動化	393	7.9%	1,530	14.3%	774	14.4%	1,250	19.4%	81.8%	161.6%
	駐車場	637	12.9%	792	7.4%	473	8.8%	423	6.6%	53.5%	89.5%
	アセット	706	14.3%	1,459	13.6%	721	13.4%	758	11.7%	52.0%	105.2%
	SOHO	290	5.9%	588	5.5%	291	5.4%	292	4.5%	49.7%	100.2%
	その他	65	1.3%	17	0.2%	8	0.2%	14	0.2%	83.3%	166.6%
	不動産再生・流動化サービス	308	6.2%	800	7.5%	400	7.5%	945	14.6%	118.1%	236.3%
合計	4,951	100.0%	10,723	100.0%	5,372	100.0%	6,461	100.0%	60.3%	120.3%	
売上総利益	不動産運用サービス	1,184	95.5%	2,594	97.0%	1,270	96.9%	1,678	94.5%	64.7%	132.1%
	ストレージ運用	681	54.9%	1,469	54.9%	715	54.6%	827	46.6%	56.3%	115.6%
	ストレージ流動化	130	10.5%	422	15.8%	213	16.3%	512	28.9%	121.5%	240.2%
	駐車場	48	3.9%	69	2.6%	39	3.0%	19	1.1%	27.6%	48.3%
	アセット	216	17.5%	504	18.9%	236	18.0%	255	14.4%	50.6%	108.0%
	SOHO	61	4.9%	111	4.2%	56	4.3%	63	3.6%	56.9%	112.9%
	その他	46	3.8%	17	0.7%	8	0.7%	△0	△0.0%	—	—
	不動産再生・流動化サービス	56	4.5%	80	3.0%	40	3.1%	98	5.6%	123.1%	246.3%
合計	1,240	100.0%	2,674	100.0%	1,310	100.0%	1,777	100.0%	66.5%	135.6%	



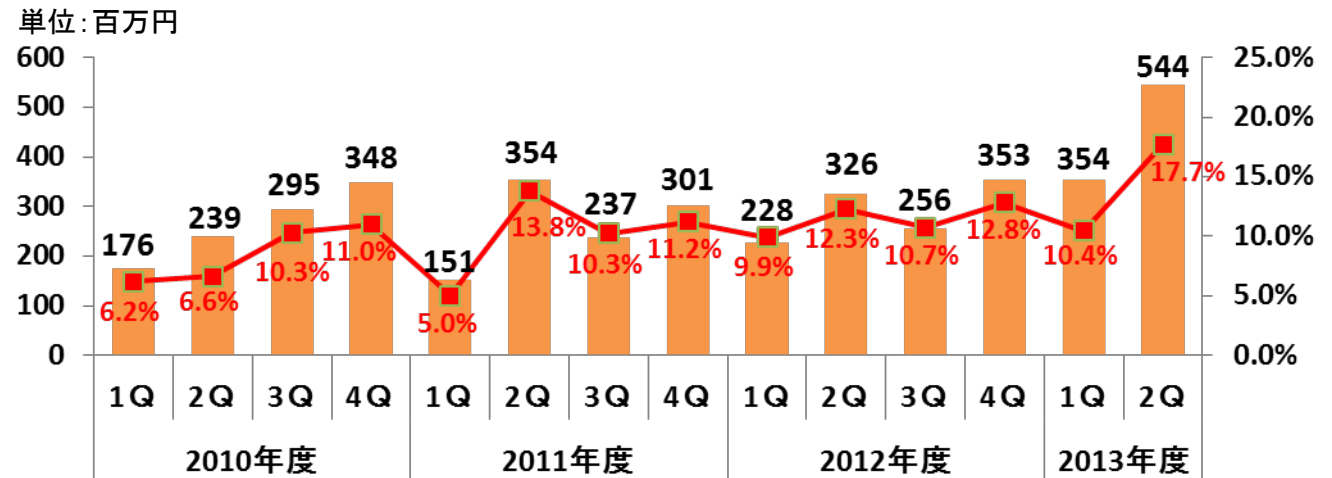
# 四半期別売上高および営業利益の推移

原価率の低減で収益体質強化、営業利益率も順調に増加

## 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



※ 2010年度までの過年度数値は連結、2011年度以降は個別の数値です。

## 借入金の増加に伴い、支払利息も増加

営業外収益  
受取利息 26百万円  
違約金収入 9百万円

営業外費用  
支払利息 76百万円

特別利益  
固定資産売却益 15百万円

特別損失  
固定資産除却損 9百万円

(単位:百万円)

段階利益	2012/3 1Q 会計	2012/6 2Q 会計	2012/6 2Q 累計	2013/3 1Q 会計	2013/6 2Q 会計	2013/6 2Q 累計	前年同期比 増減	前年同期比 増減率(%)
営業利益	228	326	555	354	544	898	343	61.8
営業外収益	5	17	23	29	17	47	24	105.1
営業外費用	37	41	79	36	43	80	△1	△1.5
経常利益	196	302	499	346	518	865	366	73.4
特別利益	9	2	12	-	17	17	5	40.9
特別損失	26	6	33	4	8	12	20	37.3
税引前四半期純利益	180	298	478	342	527	870	392	82.0
法人税等	1	1	3	29	63	93	△90	△2646.8
法人税等調整額	21	6	28	18	△24	△5	34	-
四半期純利益	156	289	446	294	488	782	336	75.5

# 財務の状況

有利子負債は増加するも、利益の増加により自己資本は充実

## 財務状況

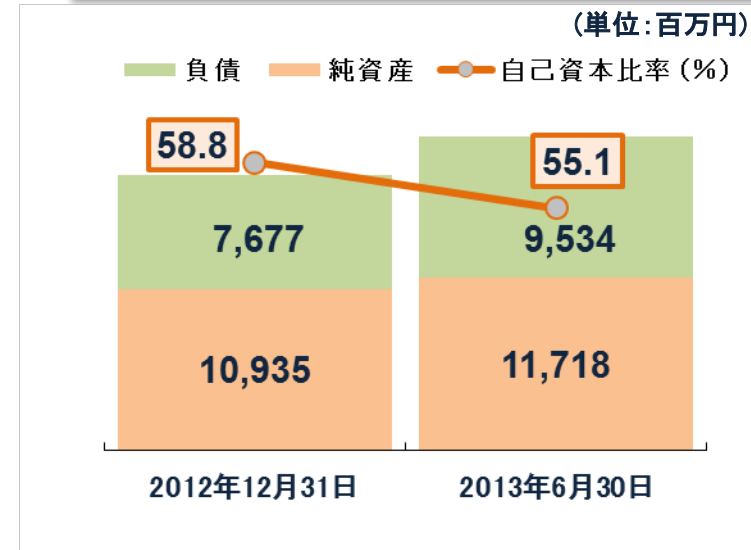
2013/6末 ※( )内は2012/12期末比

<b>資 産</b> 212.5億円 (+26.3億円)	<b>負 債</b> 95.3億円 (+18.5億円)	負債
	<b>純資産</b> 117.1億円 (+7.8億円)	純資産

(単位:百万円)	2012/12末	2013/6末
流動資産	5,752	6,057
固定資産	12,860	15,195
資産合計	18,612	21,252
流動負債	1,780	2,251
固定負債	5,897	7,283
負債合計	7,677	9,534
純資産合計	10,935	11,718

## 負債・純資産・自己資本比率

(単位:百万円)



土地の増加	17.4億円
建物の増加	7.7億円
現金及び預金の増加	3.5億円

長期借入金の増加	11.1億円
短期借入金の増加	1.7億円

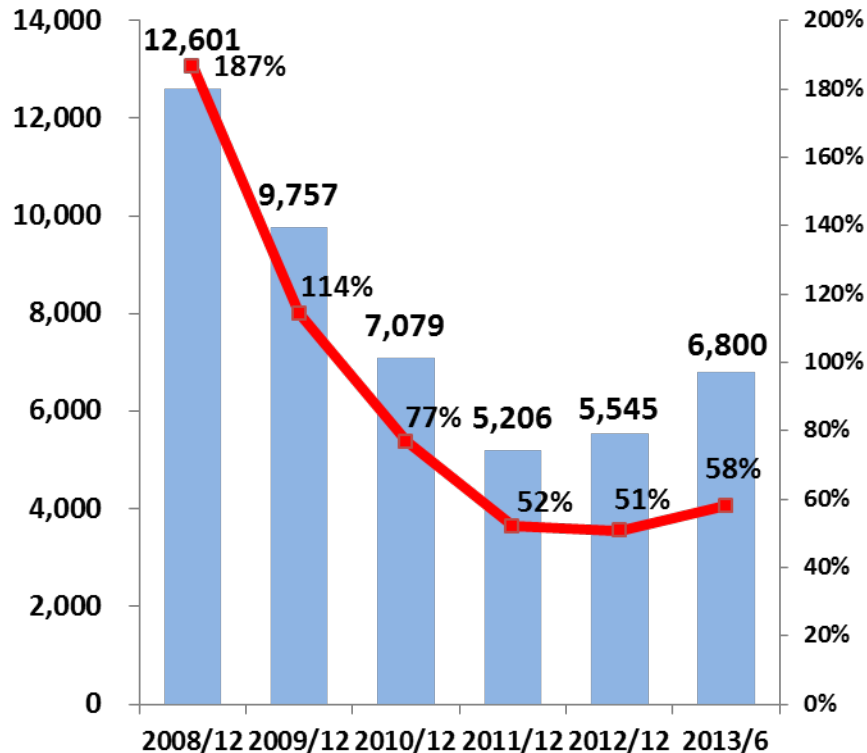
利益剰余金の増加	7.8億円
----------	-------

# 有利子負債、総資本と株主資本の推移

不動産投資を目的とした借入金による有利子負債が増加した一方、株主資本の増加による健全な財務体質を維持

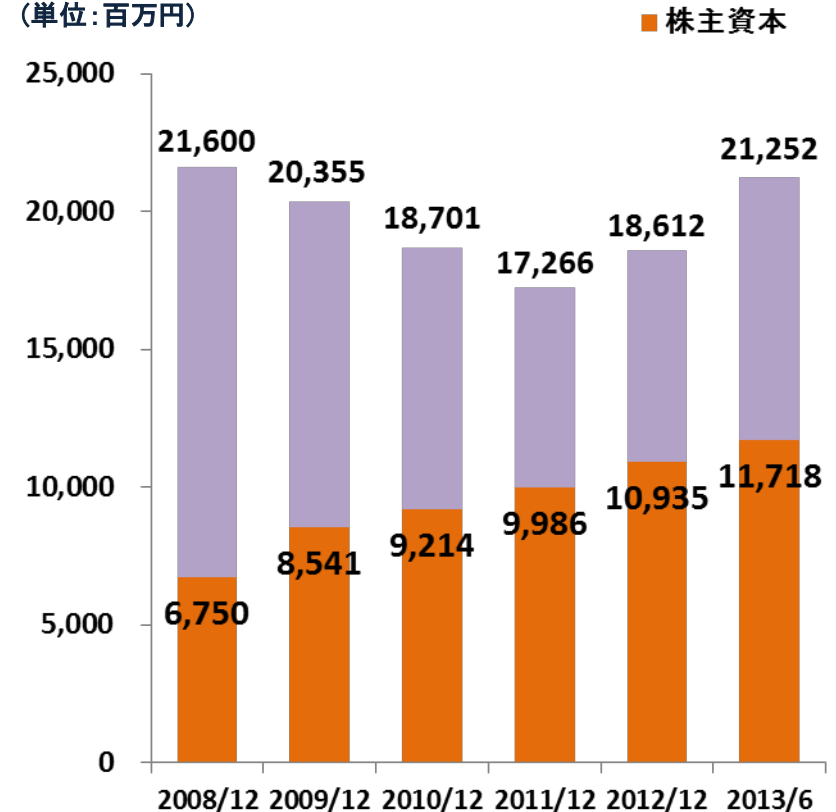
## 有利子負債、有利子負債比率

(単位:百万円)



## 総資本と株主資本

(単位:百万円)



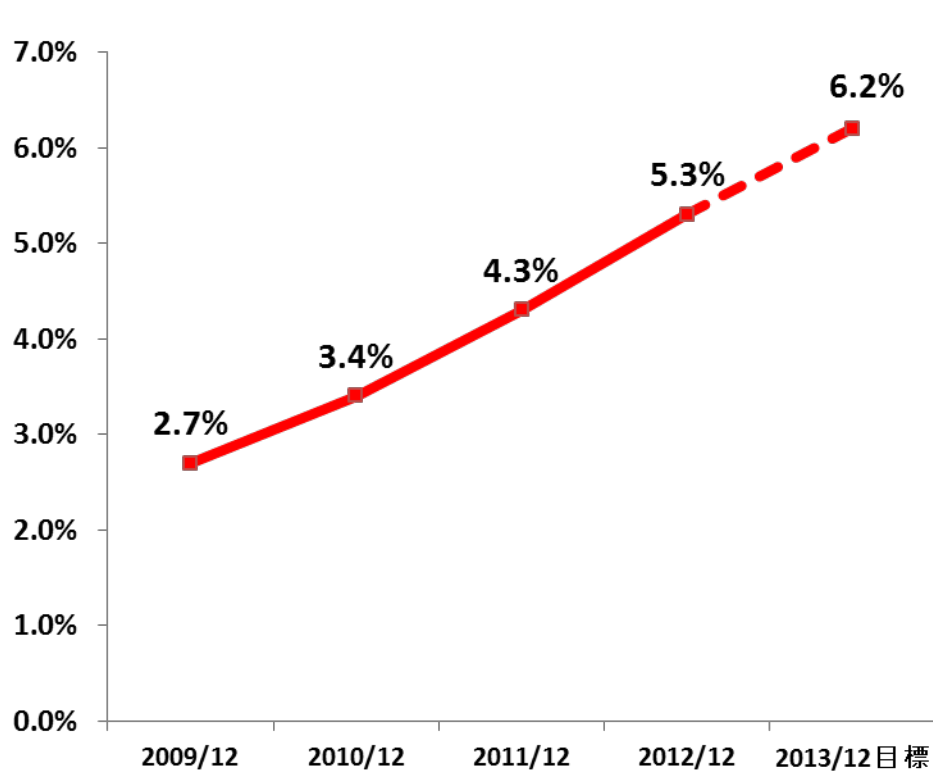
## 業績改善でCF残高増加基調へ

(単位:百万円)

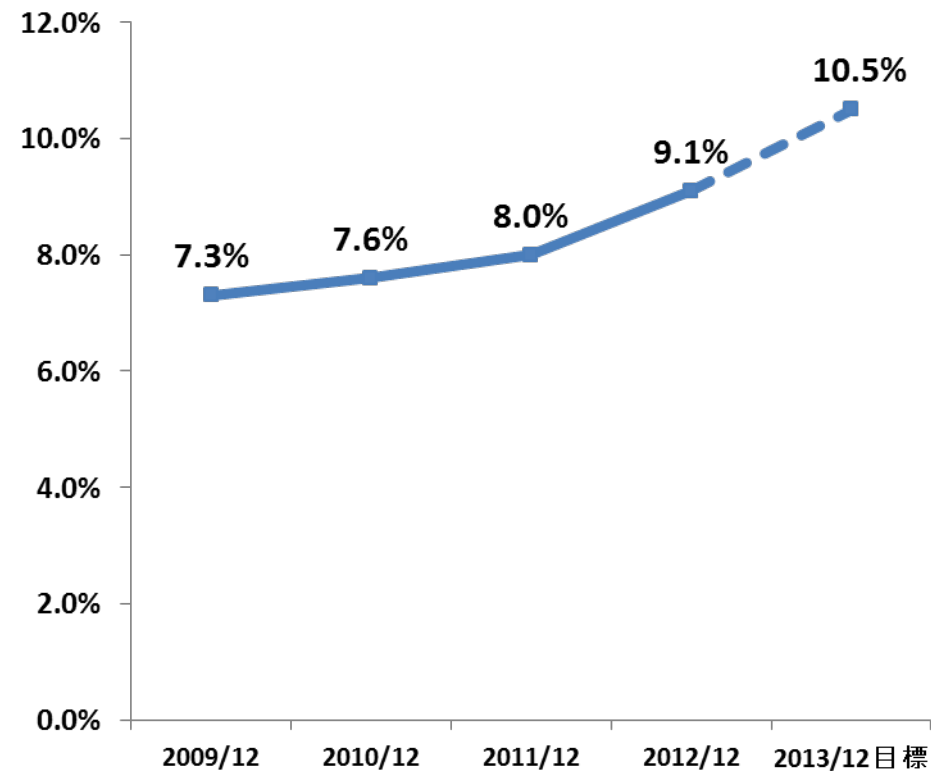
	2012年度 第2四半期	2013年度 第2四半期		
営業活動によるCF	△345	1,462	税引前四半期純利益	8.7億円
			減価償却費	2.9億円
投資活動によるCF	1,418	△2,330	有形固定資産の取得による支出	△25.8億円
財務活動によるCF	△674	1,220	長期借入による収入	18.2億円
			長期借入金返済による支出	△7.7億円
四半期末現金残高	3,217	3,436		

## 利益の改善で資本効率の向上が順調に進展

### 総資産利益率(ROA)



### 株主資本利益率(ROE)



※ 2013/12の目標値は7月22日に発表しました修正後の業績予想をもとに算出しています。

## Part- II

**2013年12月期第2四半期  
の総括及び通期の見通し**

## 経常利益 計画比50%増

5.74億円(計画)⇒8.65億円(実績)

✓ 年間前倒しスケジュールの導入

✓ ストレージの出店と運用が好調

⇒6月末で3,351室出店、今期目標4,850室に対し、69.1%の達成率

⇒出店により空室数が増加したものの、稼働率は78.3%を維持

⇒コールセンターからストレージ営業へ組織改訂

⇒募集の前倒し:従来より3~4週間早くHPに掲載。

早期の稼働率の向上を目指す



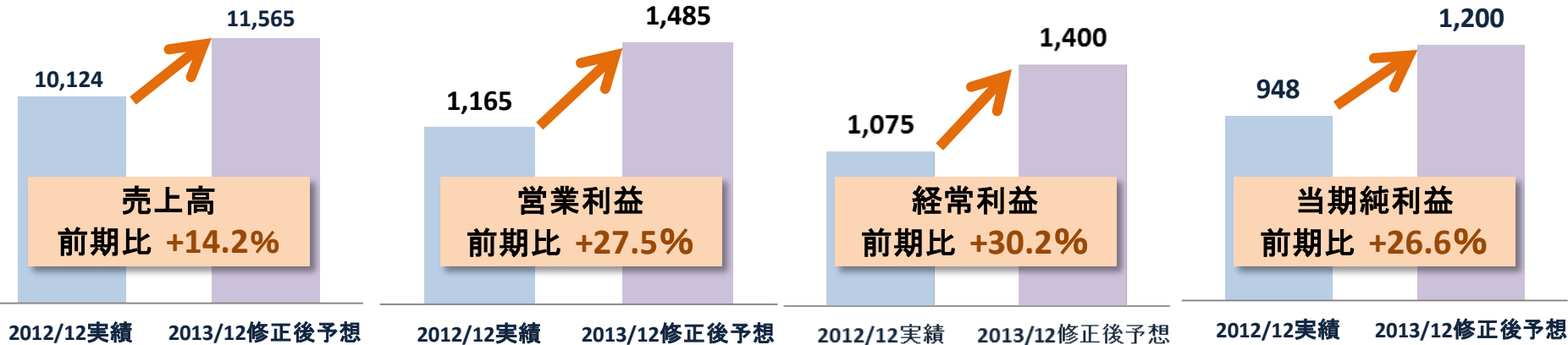
## 新規取り組みが順調に進展

- ✓ **不動産再生流動化サービス事業が順調に進捗**  
⇒マーケットの変化に対応し、当社ならではの規模感、質で展開
  
- ✓ **貸会議室の出店が計画通り進展**  
⇒現在、35拠点、52室（上期で11拠点の出店 前年比30%増）  
2013年秋以降、出店数継続

# 通期業績見通し

期初予想を上方修正し、売上・利益とも2桁増の増収増益

単位:百万円



(単位:百万円)	2012年度		2013年度				前期比	
	実績(A)	(%)	修正前予想	(%)	上方修正後 予想(B)	(%)	増減 (B)-(A)	増減率
売上高	10,124	(100.0)	10,723	(100.0)	11,565	(100.0)	1,441	14.2%
営業利益	1,165	(11.5)	1,292	(12.0)	1,485	(12.8)	320	27.5%
経常利益	1,075	(10.6)	1,200	(11.2)	1,400	(12.1)	325	30.2%
当期純利益	948	(9.4)	1,017	(9.5)	1,200	(10.4)	252	26.6%
ROE(%)	9.1	—	8.9	—	10.5	—	+1.4pt	—
ROA(%)	5.3	—	5.2	—	6.2	—	+0.9pt	—

# 通期見通しの前提と重点施策

## 通期見通しの前提

足元の受注だけでなく、来期以降を視野に入れた“種まき”の施策を重視し、お客様リストが増加する。



## 下期の重点施策

- ✓ 基幹のストレージ事業の一層の拡大、リノベーション販売事業を推進
- ✓ 不動産オーナー様とのネットワーク強化
- ✓ 貸会議室の出店にも注力。ストック型ビジネスの収益基盤をより強固なものとし、「超安定高成長企業」を目指す。
- ✓ 「エリアリンク年間前倒しスケジュール」や「エリアリンクマスター制度」をはじめとする当社独自の人材育成制度のさらなる運営強化
- ✓ 物件の重点的なメンテナンスや管理部門のコスト削減

## Part-III

# ストレージ事業について

# ストレージ事業の出店について

1. 仕入れ目的明確フロー
2. NO.1の理由（他社との違い）
3. 地方都市出店について

# 1. 仕入れ目的明確フロー

## <ポイント>

- ・ 損益分岐点到達の短縮
- ・ 6つのフィルター
- ・ 厳選した案件で積極的出店

## 2. NO.1の理由

### ・営業力と顧客満足度の追求



## 3. 地方都市出店について

- ・70万人都市以上を目安に本格的に営業をスタート



# Part-IV

# 成長戦略

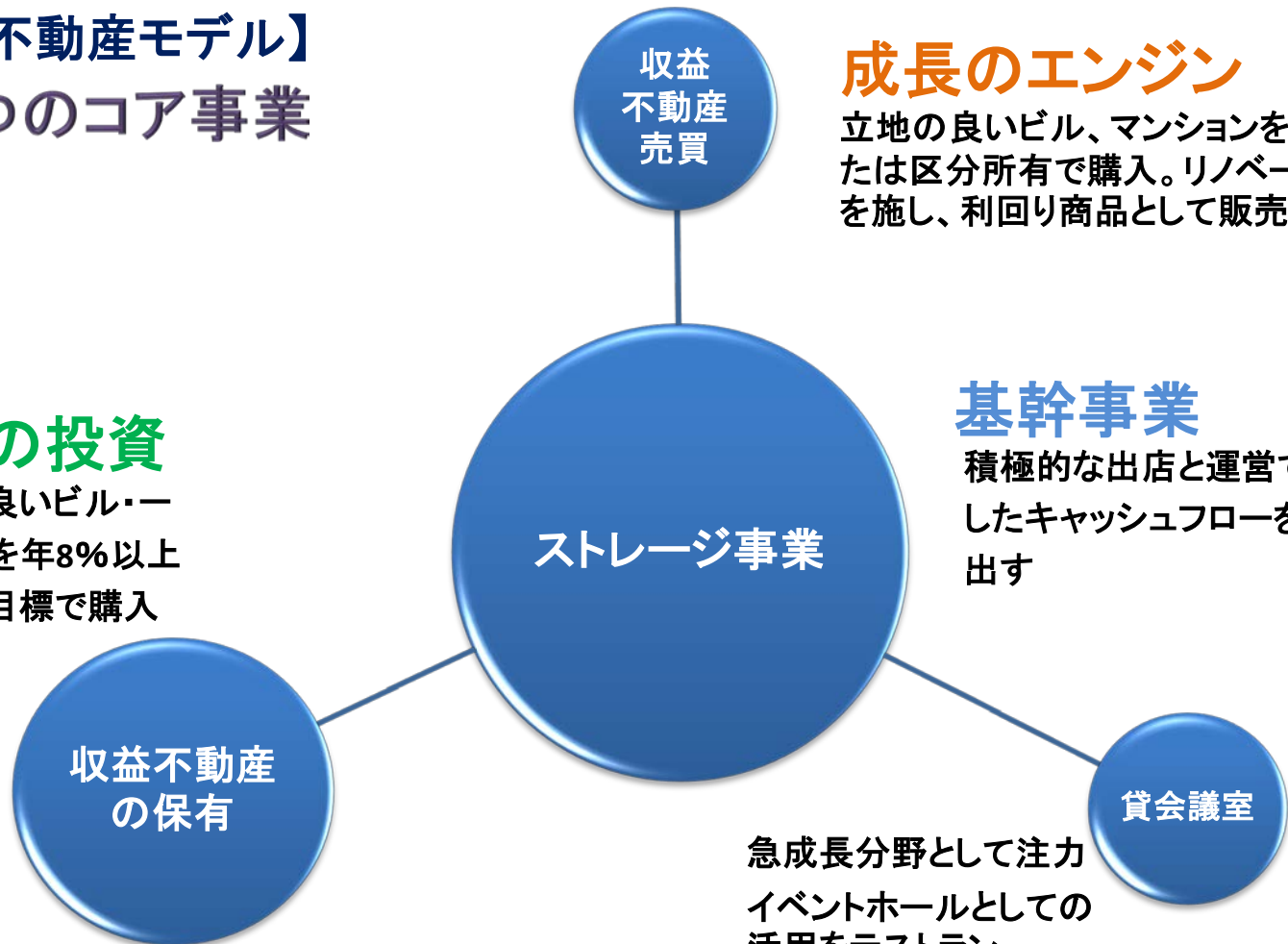
# 超安定高成長を実現するビジネスモデルの構築

4つのコアビジネスのシナジー効果で収益基盤の安定と高成長を実現

【理想の不動産モデル】  
⇒4つのコア事業

## 未来への投資

立地条件の良いビル・一棟マンションを年8%以上の投資収益目標で購入



## 成長のエンジン

立地の良いビル、マンションを一棟または区分所有で購入。リノベーションを施し、利回り商品として販売

## 基幹事業

積極的な出店と運営で安定したキャッシュフローを生み出す

急成長分野として注力  
イベントホールとしての活用をテストラン

12か月を3つの期間に分け、それぞれの期間で注力するポイントを明確化

## 上期

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

- ✓ 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
- ⇒ 1月～4月で確定させ、6月でラストスパート



**上期に期初予算の72.1%を達成**

※経常利益ベース

## 下期

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  
2014年への種まき

- ✓ 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

10月～12月 がむしゃら期間  
翌年への貯金

翌年上期の  
スタートダッシュの準備

⇒ 次年度のスタート確定



## 2014年(次年度)の準備

**ストレージ等のメンテナンス投資が収益に還元**

**お客様のためのメンテナンスサービスを厚くする**



**自社の商品の付加価値が高まり  
競争力が向上**



**賃料の値上げが可能**

# 社員のやる気向上策と成果

- ✓ **人材育成「エリアリンクマスター制度」**
  - ⇒実践度に応じて、資格を設定、自ら考える組織への変革
  - ⇒制度の浸透度が高い新卒採用の従業員が3割を超え、成長力が加速
  
- ✓ **「チップ制」の導入**
  - ⇒改善提案に対してダイヤモンド賞・金・銀・銅・ミニチップの5段階で評価するインセンティブ制度を導入
  
- ✓ **不要データ削減**
  - ⇒データ入力省力化 実績:402.4時間/月削減
  - ⇒目的が明確にならない入力業務を削減することにより、事務方の作業効率を上げ、新たな改善などクリエイティブな業務へのシフト
  
- ✓ **「目的明確フロー」の導入**
  - ⇒超安定高成長企業を目指す ⇒ 経常利益 最低年20% 成長



✓ 超安定高成長企業を目指す ⇒ 経常利益 最低年20% 成長

# 不動産保有：戦略と施策

大型テナントビルの買収と保有を、適切な自己資金と借入金で実現

	2013年度の投資額(予定)	ネット利回り(見込み)
不動産保有の事業	20億円	8%

## 投資戦略

- 頭金30%、15年ローン
- 立地や開発の可能性を検討、15年先を見通して物件を購入する

## 当期の主要物件の事例



### 【リエール市ヶ谷】

- ・東京都新宿区市谷中之町
- ・都営新宿線『曙橋』駅  
徒歩4分
- ・平成5年1月新築
- ・RC造  
陸屋根地下1階付6階建
- ・土地面積：1,386.77㎡
- ・延床面積：4,780.83㎡



### 【シエルブルー麹町】

- ・東京都千代田区麹町
- ・東京メトロ有楽町線  
『麹町』駅徒歩1分
- ・昭和62年4月新築
- ・RC造  
陸屋根地下1階付5階建
- ・土地面積：333.87㎡
- ・延床面積：1,221.24㎡

# 不動産売買事業：戦略と施策

店舗・事務所ビルを中心とした収益不動産の購入を計画する等、  
売上・利益ともに拡大成長へ

	2013年度の投資額(予定)	平均収益率(見込み)
収益不動産売買事業	10億円	10%

## 投資戦略

- 立地の良いビル・一棟マンションを購入し、リノベーションを施し、  
利回り商品としてフローア、区分単位で販売

## 当期の主要物件の事例



東京都渋谷区神宮前  
1棟ビル 店舗・事務所  
573百万円

東京都品川区戸越  
1棟ビル 店舗・共同住宅  
162百万円

東京都調布市仙川町  
区分建物 店舗  
67百万円

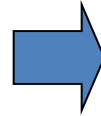


# 不動産売買事業:戦略と施策

## リノベーション前後の比較例



リノベーション前



リノベーション後

## 超安定高成長企業

### ■ 2015年12月期目標数値

売上高11,832百万円、営業利益1,735百万円へ

⇒ 2014年12月期に1年前倒しで目標達成も射程に

(単位:百万円)	2012年12月期 実績	2015年12月期 目標	差	年平均伸長率
売上高	10,124	11,832	+1,708	+5.3%
営業利益	1,165	1,735	+570	+14.2%
営業利益率(%)	11.5	14.7	+3.2pt	—
経常利益	1,075	1,597	+522	+13.9%
当期純利益	948	1,403	+455	+13.8%
ROA(%)	5.3	6.5	+1.2pt	—
自己資本比率(%)	58.8	59.3	+0.5pt	—
流動比率(%)	323.2	443.4	+120.2pt	—



世の中に便利さと楽しさと感動を提供する

- ストレージ事業においてシェア・質ともに圧倒的No.1を実現
- ストレージ・アセット・貸会議室によるストック型ビジネス
- 働きやすい職場環境の整備、業務効率化とワークライフバランスの実現
- 安定した利益確保・財務基盤の強化による継続した株主への還元と配当性向の向上

10年後には売上高800億円、経常利益100億円を達成！

# 本日のポイント

## ポイント1

エリアリンク年間前倒しスケジュールの順調な運用で、**経常利益は計画比50.8%増。**

- ✓ 経常利益は通期進捗72.1%を達成。
- ✓ 通期の業績予想は上方修正。

## ポイント2

**各事業とも順調に進展。**

- ✓ 収益構造も改善し営業利益は前年同期比61.8%増
- ✓ 経常利益は前年同期比73.4%増
- ✓ 四半期純利益は前年同期比75.5%増と増益、計画を上回る。

※計画比は期初に発表しました業績予想をもとに算出しています。

# 本日のポイント（続き）

## ポイント3

### 不動産運用サービス事業が順調に進展。

- ✓ 6月末で3,351室出店済み、今期目標4,850室に対し、69.1%の達成率。
- ✓ うちストレージ事業は、首都圏での出店を国道16号線を超えた範囲に拡大。浜松、仙台などの地方の政令都市にも進出。
- ✓ 不動産保有は物件の購入を前倒しで実施。下期以降の賃料収入増を見込む。

## ポイント4

### ストレージ事業の募集強化

- ✓ コールセンターからストレージ営業へ組織変更。稼働率の向上の成果を確認。
- ✓ 募集時期の早期化：従来より3-4週間早くHPに掲載、早期の稼働率向上を実現。

# 本日のポイント（続き）

## ポイント5

**貸会議室は現在35拠点、52室と出店数増加。**

- ✓ 初期投資、固定費を抑え、最小限のリスクで運営できるビジネスモデル。
- ✓ イベントホールとしての活用のテストランをスタート

## ポイント6

**不動産再生流動化サービス事業は、時代の変化にあわせ順調に進展。**

- ✓ 物件の特性に応じたリノベーションを実施し、付加価値を付けて転売する施策が奏功。



**継続的な「超安定高成長」を実現**

# 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- V

## 参考資料



エリアリンクの強み

ストレージ事業で国内No. 1企業

実質的に無借金の健全経営

相互に高いシナジーを有する事業  
で安定的な高収益を実現

# 6力年の主要指標

(単位:百万円)

	2007/12	変化率 (%)	2008/12	変化率 (%)	2009/12	変化率 (%)	2010/12	変化率 (%)	2011/12	変化率 (%)	2012/12
売上高	29,952	-45.4%	16,347	-25.5%	12,183	-8.5%	11,143	-4.8%	10,603	-4.5%	10,124
売上総利益	7,174	-73.3%	1,912	21.2%	2,317	-6.1%	2,176	+8.7%	2,365	+11.2%	2,629
売上総利益率(%)	24.0	-12.3pt	11.7	+7.3pt	19.0	+0.5pt	19.5	+2.8pt	22.3	+3.5pt	26.0
販売費及び一般管理費	3,060	-35.6%	1,970	-39.3%	1,196	-2.3%	1,169	+12.9%	1,320	+10.9%	1,464
営業利益	4,113	—	△58	—	1,121	-10.2%	1,006	+3.8%	1,044	+11.6%	1,165
営業利益率(%)	13.7	—	△0.4	—	9.2	-0.2pt	9.0	+0.8pt	9.8	+1.7pt	11.5
経常利益	3,745	—	△516	—	827	-6.3%	774	+23.1%	953	+12.8%	1,075
当期純利益	1,636	—	△8,254	—	557	+20.8%	673	+14.7%	772	+22.7%	948
ROA(%)	4.7	—	△27.1	—	2.7	+0.7pt	3.4	+0.9pt	4.3	+1.0pt	5.3
ROE(%)	11.0	—	△74.1	—	7.3	+0.3pt	7.6	+0.4pt	8.0	+1.1pt	9.1
有利子負債	20,728	-40.0%	12,601	-22.6%	9,757	-27.4%	7,079	-26.5%	5,206	+6.5%	5,545
総資産	39,319	-45.1%	21,600	-5.8%	20,355	-8.1%	18,701	-7.7%	17,266	+7.8%	18,612
純資産	15,533	-56.7%	6,733	+26.6%	8,523	8.1%	9,214	8.4%	9,987	+9.5%	10,935
自己資本比率(%)	39.5	-8.3pt	31.2	+10.7pt	41.9	+7.4pt	49.3	+8.5pt	57.8	+1.0pt	58.8
1株当たり当期純利益 (円)	1,649.67	—	△8,507.04	—	538.22	+1.9%	548.48	+14.7%	629.31	+22.7%	772.26
1株当たり純資産額 (円)	15,632.30	-55.4%	6,976.03	-0.5%	6,942.68	+8.1%	7,506.06	+8.4%	8,135.45	+9.5%	8,907.70
従業員数(人)	62	+11.3%	69	-10.1%	62	-3.2%	60	+21.7%	73	+12.3%	82

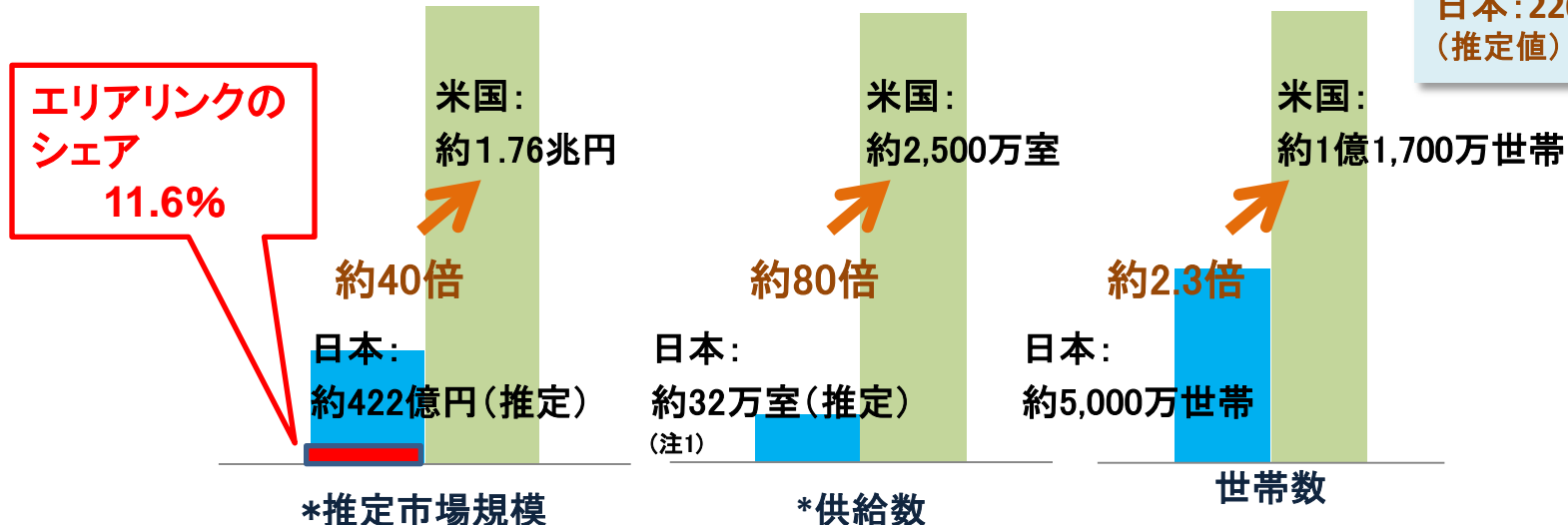
# ストレージ事業：市場規模予測 ①

成長する国内ストレージ市場、将来は米国並みに拡大すると予想

- 国内ストレージ 市場規模(2011年推定値) 422億円
- 当社ストレージ 売上高(2011年実績値) 48.9億円
- 当社シェア(売上高) 11.6%(国内No.1)

## 米国と日本のデータ比較

推定利用割合  
 米国:10世帯に1室  
 日本:220世帯に1室  
 (推定値)



1ドル=80円換算(2011年平均)

参照: Self Storage Almanac 2013(米国)

※日本の推定市場規模と供給数は2011年の推定値です。

(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

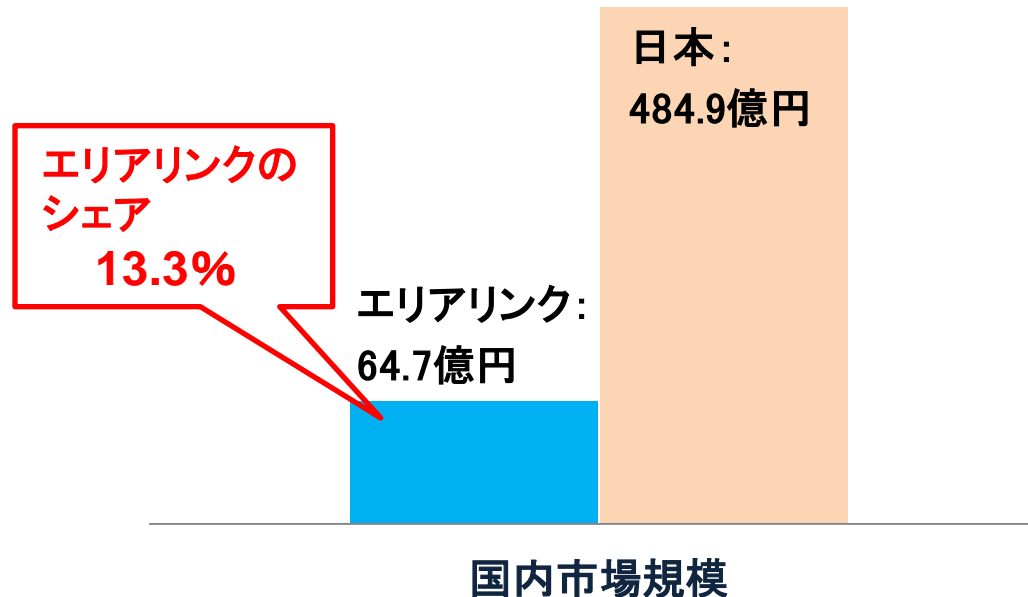
参照: 矢野経済研究所『拡大する収納ビジネス市場の徹底調査』2011年版/全国版(国内)

# ストレージ事業：市場規模予測 ②

国内ストレージ市場における当社シェアは、2015年までに13.3%を達成すると予想

- |                          |               |
|--------------------------|---------------|
| ➤ 国内ストレージ 市場規模(2015年推定値) | 484.9億円       |
| ➤ 当社ストレージ 売上高(2015年目標値)  | 64.7億円        |
| ➤ 当社シェア(売上高)             | 13.3%(国内No.1) |

2015年の国内ストレージ市場



## ■米セルフストレージ業界の上位3社（2012年度）

順位	会社名	店舗数	室数	シェア(室数)
1	パブリックストレージ	2,253	1,350,000	5.43%
2	エクストラスペース	882	584,804	2.35%
3	Uホール	1,144	428,334	1.72%
	上位10社	5,773	3,267,596	13.14%
	全体	50,859	24,870,000	100%

参照: Self Storage Almanac 2013

## ■米国シェア1位のパブリックストレージ社

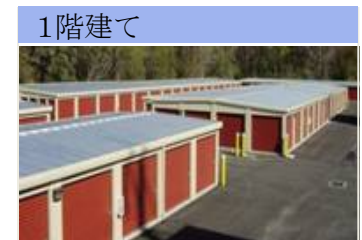
●ストレージ売上高 1,583億円

●包括利益 833億円

参照: Annual Report2012より(1ドル=86.7円換算(2012年12月終値))

## ■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	798	44,929	12.7%
2位	A社	749	36,631	10.4%
3位	B社	47	26,192	7.4%
4位	C社	391	20,646	5.8%
5位	D社	255	11,445	3.2%
	全体	7,419	352,929	100%



## ストレージ展開例/屋外コンテナタイプ



仙台岩切(宮城県)



ふじみ野大井(埼玉県)

NEW



三郷金町(埼玉県)

NEW



和光5(埼玉県)



東府中(東京都)

NEW



日野・甲州街道(東京都)

NEW



八王子めじろ台(東京都)

NEW



有明・豊洲・東雲(東京都)



東葛西(東京都)



四ツ木4(東京都)



東久留米2(東京都)



町田小山ヶ丘(東京都)



瑞穂町(東京都)



木更津(千葉県)

NEW



習志野1(千葉県)



横須賀衣笠インター(神奈川県)

NEW



元住吉(神奈川県)



浜松南浅田(静岡県)

NEW



尾張瀬戸駅前(愛知県)



京都八幡(京都府)

NEW



堺北花田(大阪府)



奈良四条大路(奈良県)



明石西2(兵庫県)

NEW



姫路広畑(兵庫県)

NEW:2013年新規出店現場

## ストレージ展開例/屋内ビルインタイプ



上尾(埼玉県)



下落合(東京都)



橋本(東京都)



高円寺高架下2(東京都)



西日暮里2(東京都)



足立竹ノ塚2(東京都)



足立東伊興(東京都)



中十条(東京都)



東雲(東京都)



東大島(東京都)



南麻布(東京都)



飯田橋(東京都)



武蔵小山1(東京都)



渋谷本町(東京都)



横浜関内(神奈川県)



横浜青葉台(神奈川県)



向ヶ丘遊園(神奈川県)



あざみ野(神奈川県)



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)



大阪江戸堀(大阪府)



谷町4丁目(大阪府)



尼崎(兵庫県)

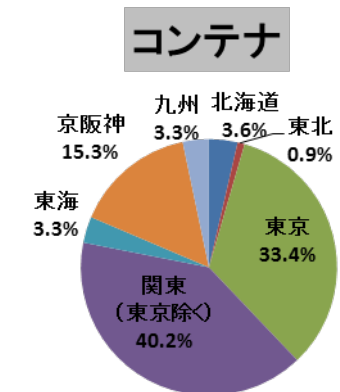
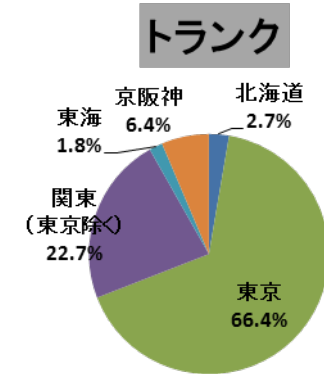
NEW:2013年新規出店現場

# ストレージ事業のポートフォリオ

首都圏の好立地に所在、出店とクオリティの高いサービスで稼働率向上をめざす

(室数) 2013年6月末時点

都道府県	トランク	コンテナ	合計	総室数に占める割合
北海道	426	1,044	1,470	3.3%
宮城	-	252	252	0.6%
茨城	-	31	31	0.1%
埼玉	672	4,226	4,898	10.9%
千葉	269	5,405	5,674	12.6%
東京	10,474	9,735	20,209	45.0%
神奈川	2,635	2,073	4,708	10.5%
岐阜	-	30	30	0.1%
静岡	-	63	63	0.1%
愛知	241	832	1,073	2.4%
三重	50	32	82	0.2%
京都	154	179	333	0.7%
大阪	810	1,974	2,784	6.2%
兵庫	47	1,973	2,020	4.5%
奈良	-	337	337	0.8%
福岡	-	346	346	0.8%
熊本	-	48	48	0.1%
大分	-	26	26	0.1%
鹿児島	-	372	372	0.8%
沖縄	-	173	173	0.4%
合計	15,778	29,151	44,929	100%



※赤字の都道府県は2013年上期に新規出店した都道府県です。



# ストレージ事業：総室数、稼働室数、稼働率

コールセンターから「ストレージ営業」へ組織改定、ストレージ運用の顧客満足度を高めて稼働率が向上。郊外・地方への出店も加速  
出店加速も稼働率を維持

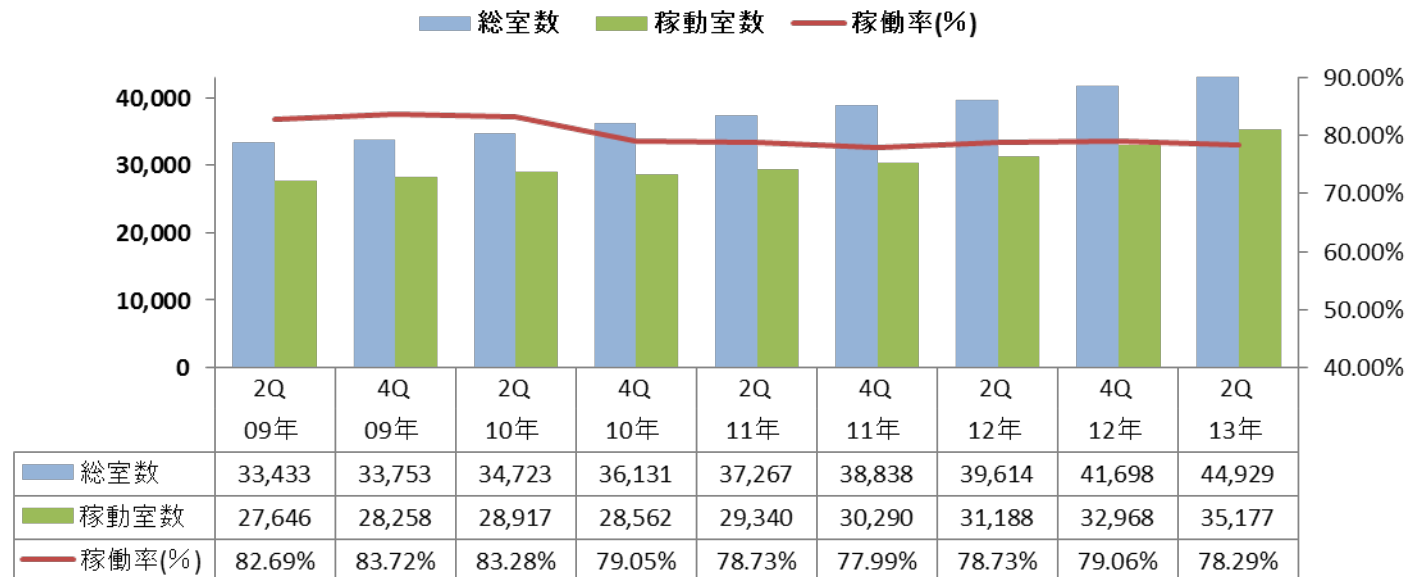
## ■ ストレージ(運用)

アドバイスカードによる顧客とのコミュニケーションを通じ、物件改善・業務改善を実施。満足度向上を目指す。

## ■ ストレージ(流動)

2013年の4,850室出店から2015年の6,700室出店、首都圏中心の出店から郊外・地方主要拠点本格展開へ

### 総室数、稼働室数、稼働率の推移



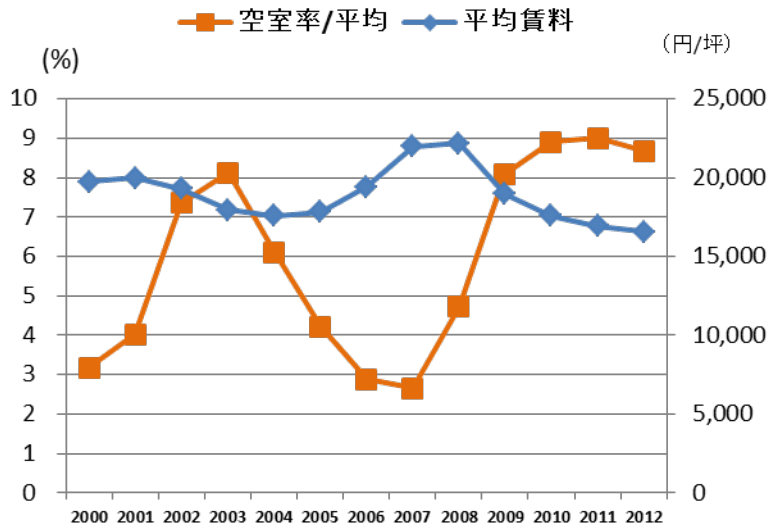
※稼働率は、新規出店の室数を含めています。

# 不動産事業：空室率、平均賃料および空室面積

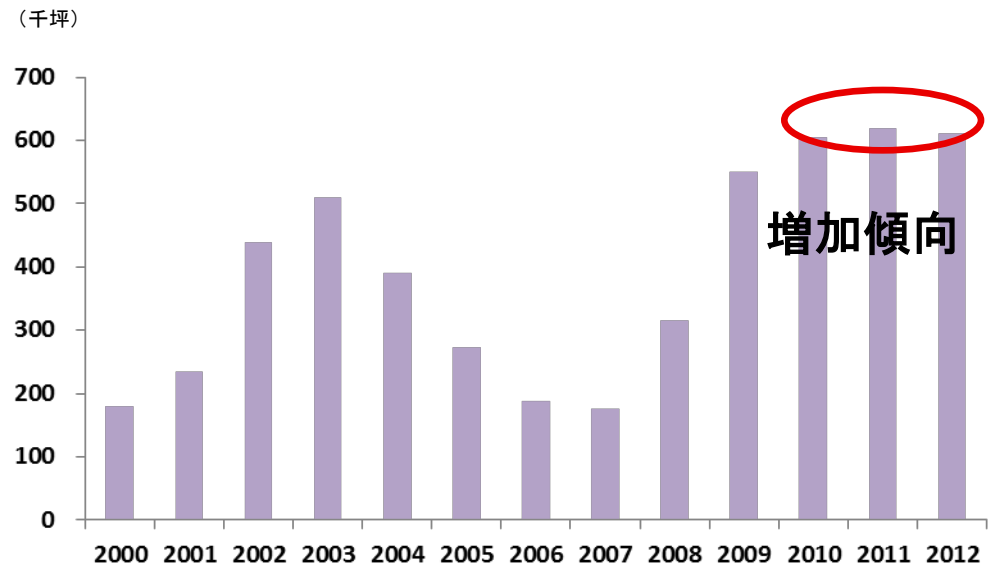
都心のオフィス供給過剰による空室率上昇、体力により、不動産関連企業選別のステージに

## 東京ビジネス地区（東京都心5区）の賃貸事業市場動向

### 空室率/平均および平均賃料の推移



### 空室面積



参照：三鬼商事株式会社 東京（都心5区）の最新オフィスビル市況 2013年1月号

## 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
弘前ホテル	青森県弘前市	ホテル	1,733
リエール市ヶ谷	東京都新宿区	住居	1,681
神田BMビル	東京都千代田区	本社、店舗	1,043
神田共同ビル	東京都千代田区	事務所	931
銀座6丁目出井ビル	東京都中央区	事務所	891
シエルブルー麹町	東京都千代田区	事務所	590
ベストイン近江八幡	滋賀県近江八幡市	ホテル	489
ベストイン鹿島	茨城県神栖市	ホテル	420
リエール宮の坂	東京都世田谷区	住居	390
ベストイン魚津	富山県魚津市	ホテル	311

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  
TEL / 03-5577-9250 FAX / 03-5577-9251