

We supply the best use of space.

2013年12月期 決算説明会資料

2014年2月18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

Part- I 決算概況

1.	2013年12月期の概況	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月期総括及び次期の見通し

1.	2013年12月期の総括	P16
2.	株主還元	P18
3.	次期業績見通し	P19
4.	経営課題	P20

Part- III 成長戦略

1.	確実な業績達成と人材	P22
2.	独立採算で将来の経営者を育成	P23

3.	「ハローストレージ」の出店戦略	P24
4.	「ハローストレージ」差別化とブランド力向上	P25
5.	理想の不動産業モデル	P27
6.	経営目標	P28
7.	中期経営計画	P29
8.	Exciting Company	P30

Part-IV 参考資料

1.	超安定高成長を実現するビジネスモデルの構築	P32
2.	6か年の主要指標	P33
3.	ストレージ展開例/屋外コンテナタイプ	P34
4.	ストレージ展開例/屋内ビルインタイプ	P35
5.	ストレージ事業：市場規模予測 ①	P36
6.	ストレージ事業：市場規模予測 ②	P37
7.	国内外ストレージ市場ランキング	P38
8.	ストレージ事業：総室数、稼働室数、稼働率	P39
9.	不動産売買事業：戦略と施策	P40
10.	保有不動産の内訳	P41

Part- I

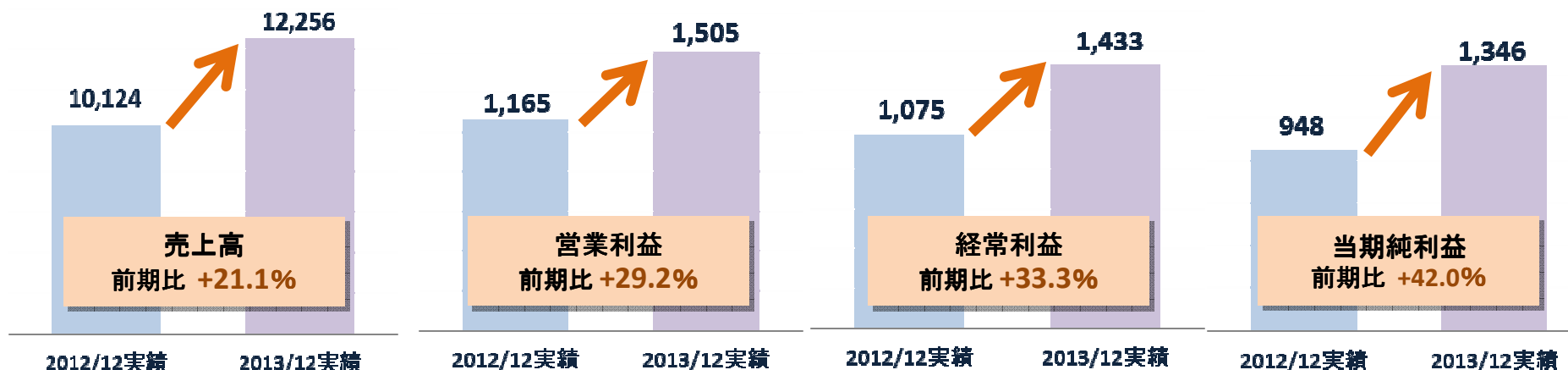
決算概況

- 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。

2013年12月期の概況

各段階利益とも計画値を上回り、前期比2桁増収増益

単位：百万円



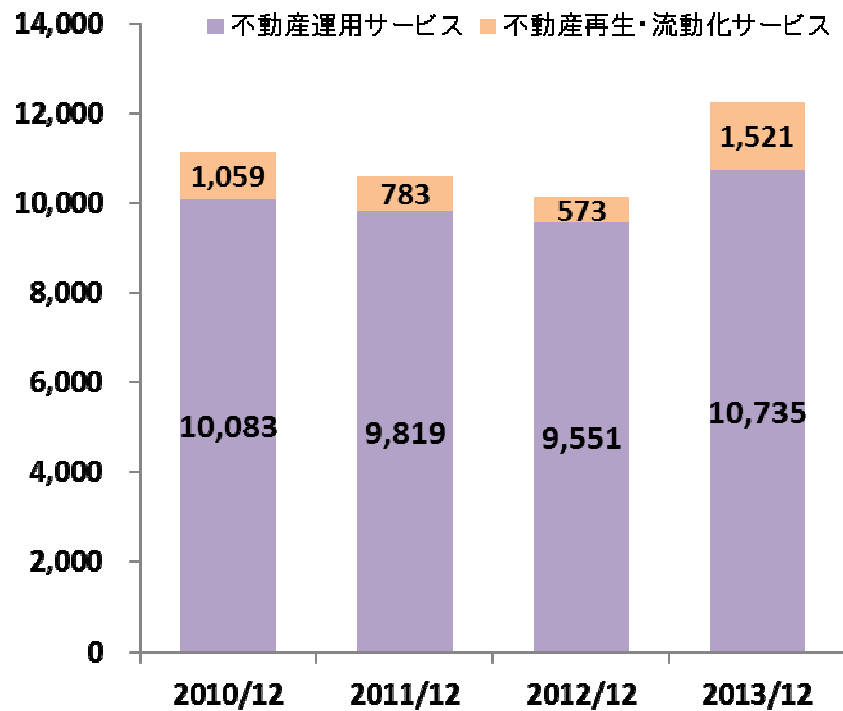
	2012年度		2013年度		2013年度		計画比		前期比	
	実績	(%)	計画	(%)	実績	(%)	増減	増減率	増減	増減率
(単位：百万円)										
売上高	10,124	(100.0)	11,565	(100.0)	12,256	(100.0)	690	6.0%	2,131	21.1%
売上原価	7,494	(74.0)	8,501	(73.5)	8,950	(73.0)	448	5.3%	1,455	19.4%
売上総利益	2,629	(26.0)	3,063	(26.5)	3,306	(27.0)	242	7.9%	676	25.7%
販売費及び一般管理費	1,464	(14.5)	1,598	(13.8)	1,800	(14.7)	202	12.7%	336	23.0%
営業利益	1,165	(11.5)	1,485	(12.8)	1,505	(12.3)	19	1.3%	339	29.2%
経常利益	1,075	(10.6)	1,400	(12.1)	1,433	(11.7)	33	2.4%	358	33.3%
当期純利益	948	(9.4)	1,200	(10.4)	1,346	(11.0)	146	12.2%	398	42.0%

セグメント別売上高、売上総利益

全セグメントとも増収、売上総利益も増加

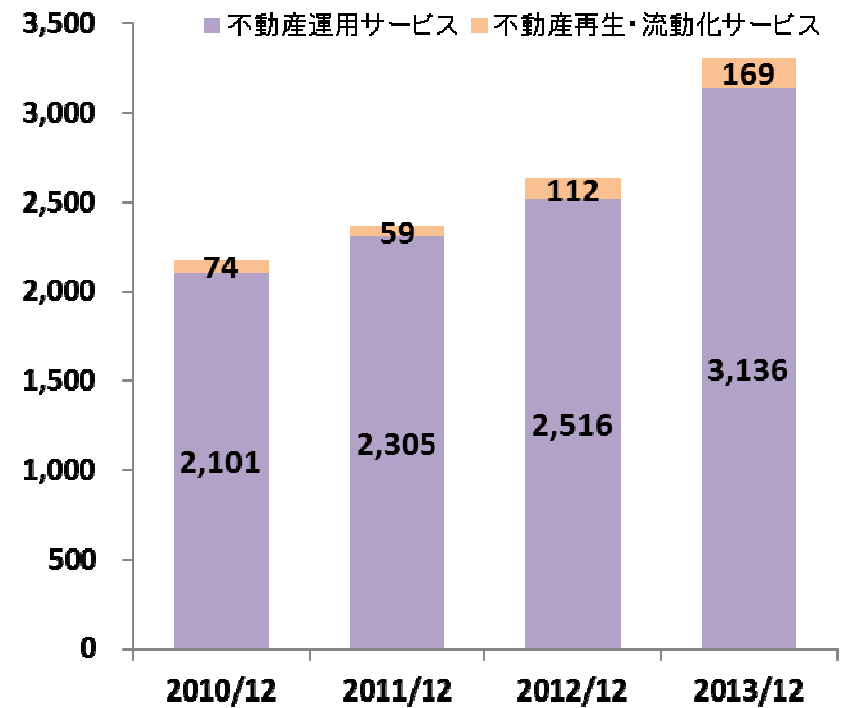
売上高

(単位:百万円)



売上総利益

(単位:百万円)



セグメント別利益率

全セグメントで売上総利益率、営業利益率とも向上し、順調に推移

単位:百万円

			2012年度(実績)		2013年度(修正予算)		2013年度(実績)	
			通期実績	利益率	期初予算	利益率	通期実績	利益率
不動産運用サービス	ストレージ運用	売上高	5,184		5,651		5,716	
		売上総利益	1,402	27.1%	1,568	27.8%	1,574	27.5%
		営業利益	932	18.0%	1,124	19.9%	1,095	19.2%
	ストレージ流動化	売上高	1,085		1,700		2,096	
		売上総利益	393	36.2%	636	37.4%	826	39.4%
		営業利益	160	14.7%	264	15.5%	326	15.6%
	その他不動産運用サービス	売上高	3,281		2,907		2,921	
		売上総利益	721	22.0%	720	24.8%	735	25.2%
		営業利益	596	18.2%	622	21.4%	659	22.6%
不動産運用サービス合計	売上高	9,551		10,260		10,735		
	売上総利益	2,516	26.4%	2,925	28.5%	3,136	29.2%	
	営業利益	1,688	17.7%	2,011	19.6%	2,038	19.0%	
不動産再生・流動化サービス	売上高	573		1,305		1,521		
	売上総利益	112	19.6%	138	10.6%	169	11.2%	
	営業利益	71	12.4%	101	7.7%	111	7.3%	
その他	売上高	—		—		—		
	売上総利益	—		—		—		
	営業利益	△594		△626		△644		
合計	売上高	10,124		11,565		12,256		
	売上総利益	2,629	26.0%	3,063	26.5%	3,306	27.0%	
	営業利益	1,165	11.5%	1,485	12.8%	1,505	12.3%	

四半期セグメント別売上高、売上総利益、営業利益

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き続き利益に貢献

単位:百万円

			2012年	2013年度				累計
			度(通期)	1Q期間	2Q期間	3Q期間	4Q期間	
			累計					
ストレージ 運用	売上高	5,184	1,355	1,420	1,450	1,490	5,716	
	売上総利益	1,402	378	449	403	343	1,574	
	営業利益	932	259	343	276	215	1,095	
ストレージ 流動化	売上高	1,085	410	840	426	419	2,096	
	売上総利益	393	160	352	157	156	826	
	営業利益	160	58	177	47	42	326	
その他 不動産運用 サービス	売上高	3,281	737	752	713	719	2,921	
	売上総利益	721	155	182	215	181	735	
	営業利益	596	129	158	192	179	615	
不動産運用サービス 合計	売上高	9,551	2,502	3,013	2,590	2,628	10,735	
	売上総利益	2,516	693	984	776	681	3,136	
	営業利益	1,688	447	679	517	438	2,038	
不動産再生・ 流動化サービス	売上高	573	889	55	450	125	1,521	
	売上総利益	112	81	16	62	8	169	
	営業利益	71	68	8	38	△4	111	
その他	売上高	—	—	—	—	—	—	
	売上総利益	—	—	—	—	—	—	
	営業利益	△594	△162	△142	△165	△217	△644	
合計	売上高	10,124	3,392	3,069	3,041	2,754	12,256	
	売上総利益	2,629	775	1,001	839	689	3,306	
	営業利益	1,165	354	544	389	216	1,505	

セグメント別売上高および売上総利益達成率

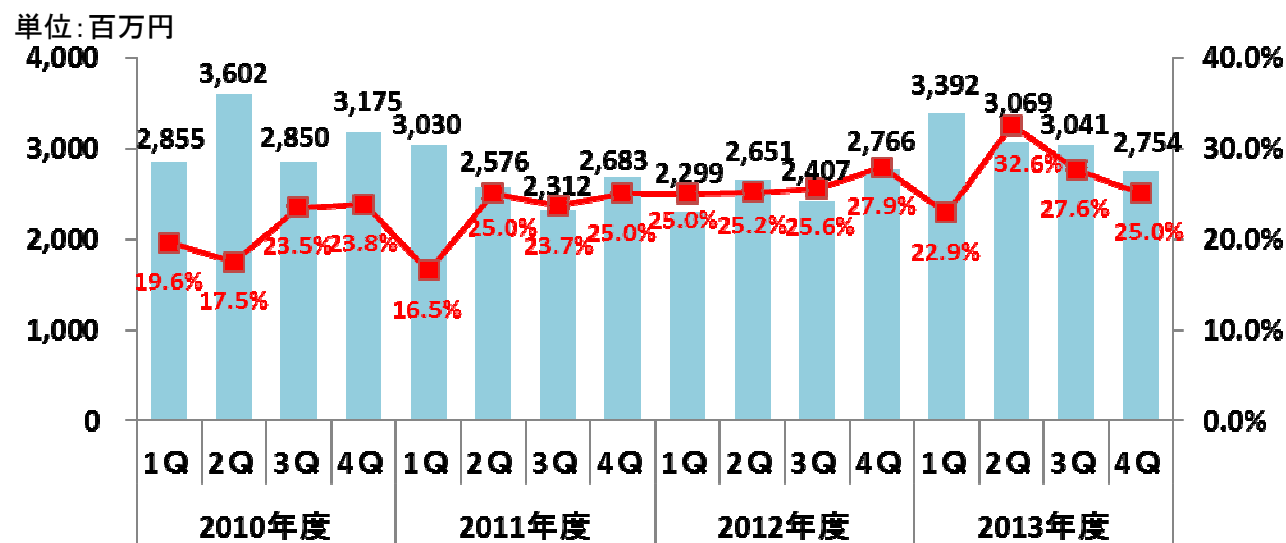
単位: 百万円

		2012年度		2013年度(修正予算)		2013年度(実績)		
		通期	構成比	通期	構成比	実績	構成比	達成率
売上	不動産運用サービス	9,551	94.3%	10,260	88.7%	10,735	87.6%	104.6%
	ストレージ運用	5,184	51.2%	5,651	48.9%	5,716	46.6%	101.2%
	ストレージ流動化	1,085	10.7%	1,700	14.7%	2,096	17.1%	123.3%
	駐車場	1,240	12.3%	771	6.7%	725	5.9%	94.0%
	アセット	1,391	13.7%	1,519	13.1%	1,583	12.9%	104.2%
	SOHO	574	5.7%	593	5.1%	590	4.8%	99.4%
	その他	74	0.7%	23	0.2%	22	0.2%	96.8%
	不動産再生・流動化サービス	573	5.7%	1,305	11.3%	1,521	12.4%	116.6%
合計	10,124	100.0%	11,565	100.0%	12,256	100.0%	106.0%	
売上総利益	不動産運用サービス	2,516	95.7%	2,925	95.5%	3,136	94.9%	107.2%
	ストレージ運用	1,402	53.3%	1,568	51.2%	1,574	47.6%	100.3%
	ストレージ流動化	393	15.0%	636	20.8%	826	25.0%	129.9%
	駐車場	105	4.0%	49	1.6%	63	1.9%	129.0%
	アセット	449	17.1%	540	17.6%	563	17.0%	104.3%
	SOHO	110	4.2%	122	4.0%	132	4.0%	108.4%
	その他	55	2.1%	8	0.3%	△23	△0.7%	—
	不動産再生・流動化サービス	112	4.3%	138	4.5%	169	5.1%	122.8%
合計	2,629	100.0%	3,063	100.0%	3,306	100.0%	107.9%	

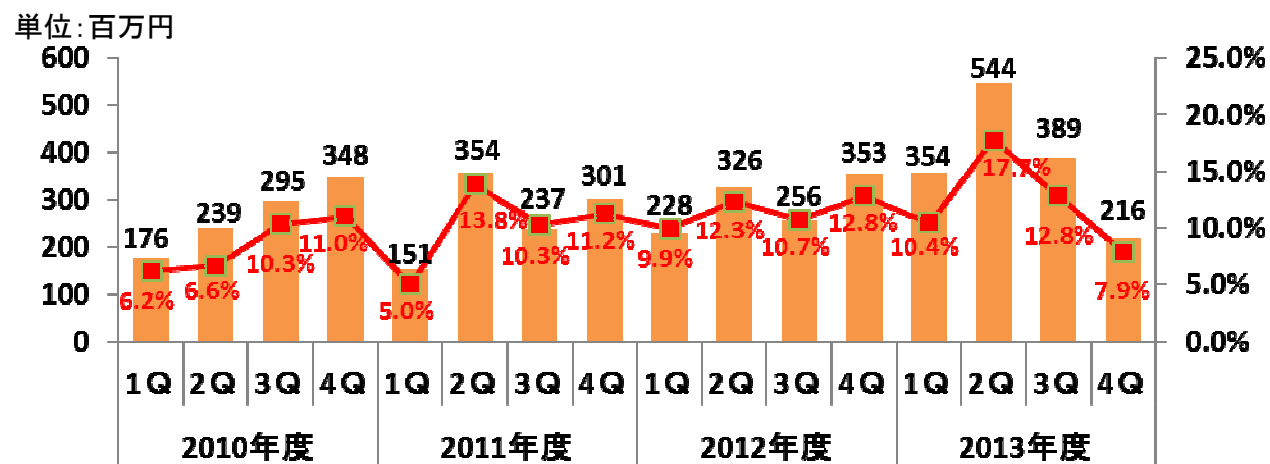
四半期別売上高および営業利益の推移

売上総利益率、営業利益率とも概ね安定的に推移

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。

営業外および特別損益の内訳

借入金の増加に伴う支払利息の増加で営業外費用が増加。
一方、固定資産除却損の減少により特別損失は減少

営業外収益 受取利息 47百万円 違約金収入 32百万円		特別利益 固定資産売却益 101百万円	特別損失 固定資産除却損 28百万円 減損損失 58百万円
営業外費用 支払利息 166百万円			

(単位:百万円)

段階利益	2012/12 累計	2013/3 1Q 会計	2013/6 2Q 会計	2013/9 3Q 会計	2013/12 4Q 期間	2013/12 累計	前期比 増減	前期比 (%)
営業利益	1,165	354	544	389	216	1,505	339	29.2
営業外収益	61	29	17	19	47	114	52	86.6
営業外費用	151	36	43	45	60	185	34	22.8
経常利益	1,075	346	518	364	203	1,433	358	33.3
特別利益	26	-	17	12	73	103	77	293.2
特別損失	257	4	8	12	143	168	△89	△34.7
税引前当期純利益	844	342	527	364	134	1,369	525	62.2
法人税等	6	29	63	33	25	152	145	2,102.1
法人税等調整費	△ 110	18	△24	0	△123	△129	△18	14.6
当期純利益	948	294	488	331	232	1,346	398	42.0

主に販売用不動産が増加したことにより、前期末比で総資産が23.7%増加

財務状況

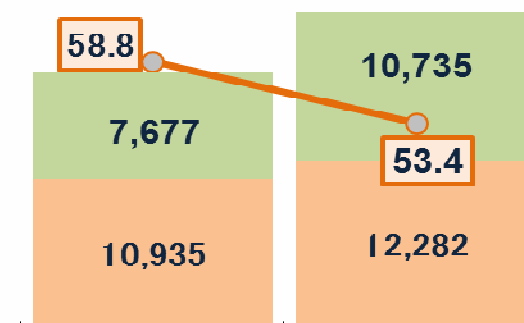
2013/12末 ※()内は2012/12期末比

資産 230.2億円 (+44.0億円)	負債 107.4億円 (+30.6億円)	負債
	純資産 122.8億円 (+13.5億円)	純資産

負債・純資産・自己資本比率

(単位:百万円)

■ 負債 ■ 純資産 ● 自己資本比率 (%)



2012年12月期末 2013年12月期末

(単位:百万円)	2012/12末	2013/12末
流動資産	5,752	10,828
固定資産	12,860	12,189
資産合計	18,612	23,017
流動負債	1,780	3,207
固定負債	5,897	7,527
負債合計	7,677	10,735
純資産合計	10,935	12,282

現金及び預金の増加 5.1億円
販売用不動産の増加 45.8億円
有形固定資産の減少 3.4億円

長期借入金の増加 13.1億円
短期借入金の増加 10.0億円

利益剰余金の増加 13.5億円

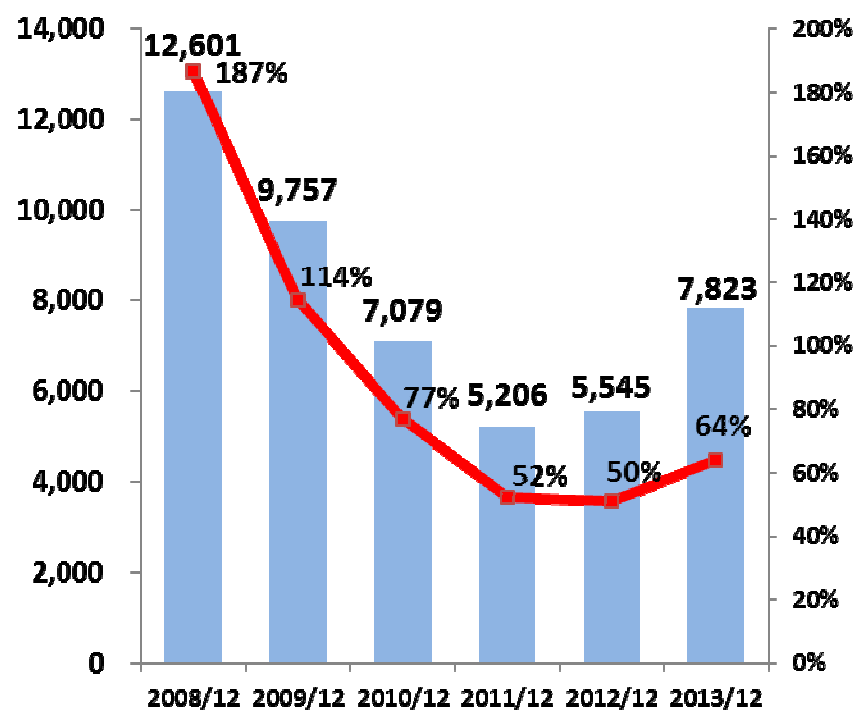
保有不動産の内訳は参考資料42ページに記載しています。

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、株主資本は増加し、引き続き健全な財務体質を維持

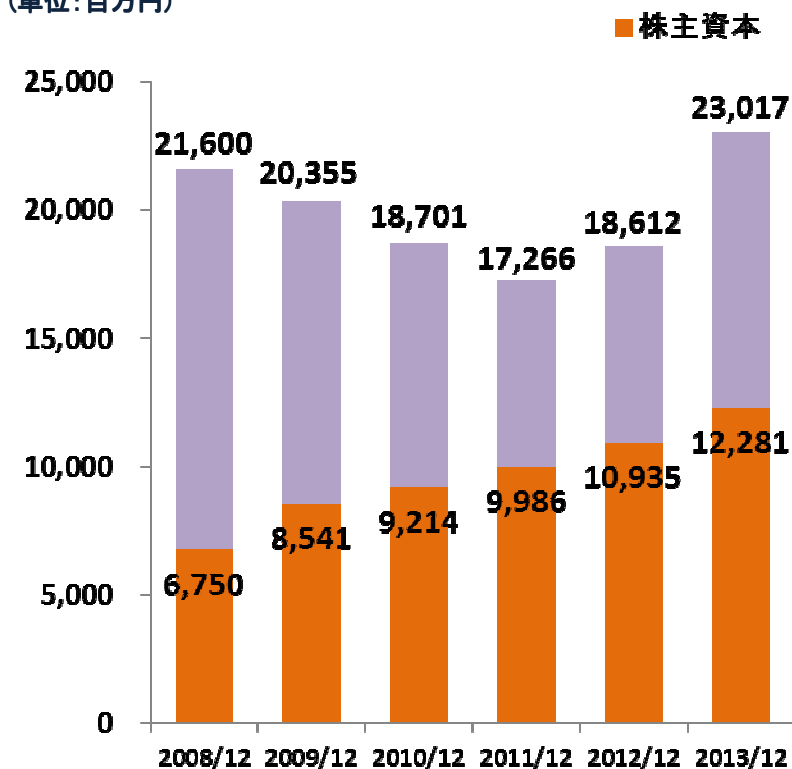
有利子負債、有利子負債比率

(単位:百万円)



総資本と株主資本

(単位:百万円)



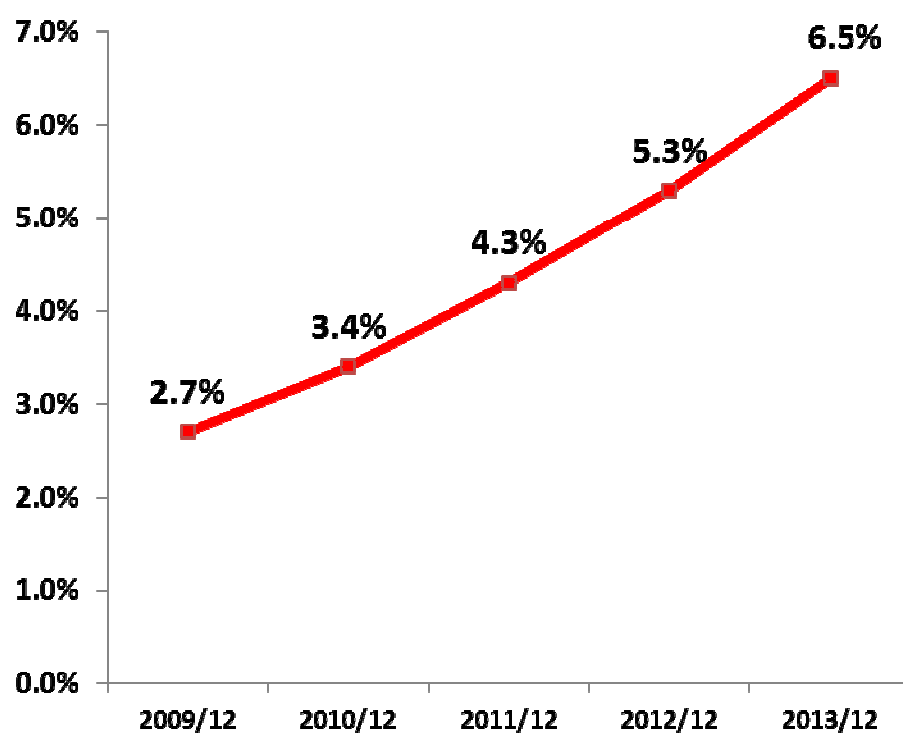
有形固定資産の取得による支出が増加するも、利益と長期借入れによる収入の増加により、現預金残高は増加

(単位:百万円)

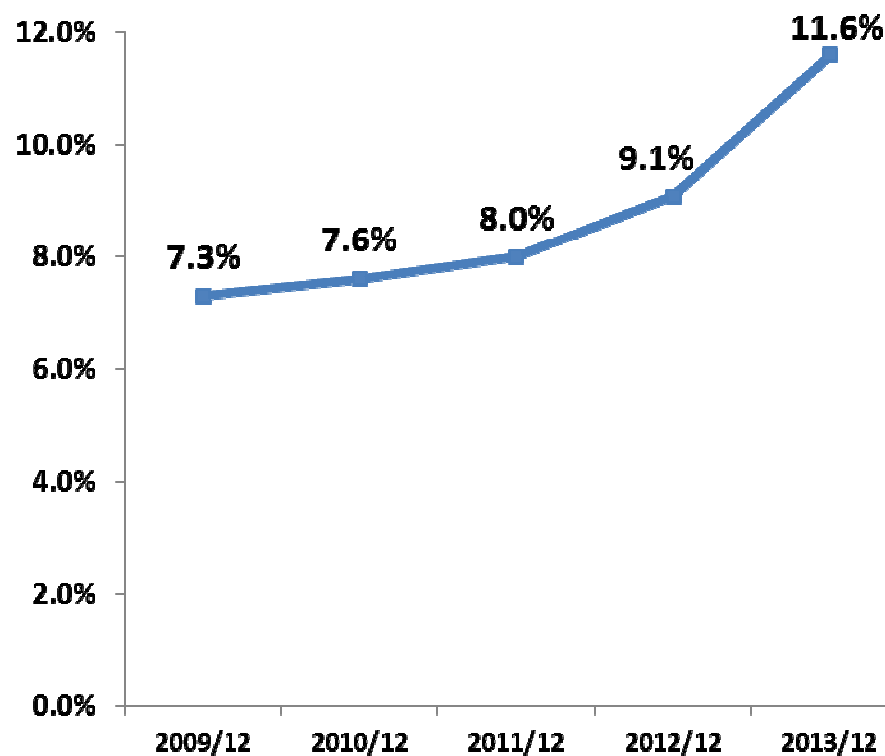
	2012年度 通期実績	2013年度 通期実績	
営業活動によるCF	443	1,014	税引前当期純利益 13.7億円 減価償却費 6.0億円 預り保証金の増加 1.5億円 たな卸資産の増加 △13.0億円
投資活動によるCF	△489	△2,764	有形固定資産の売却による収入 6.5億円 貸付金の回収による収入 0.6億円 有形固定資産の取得による支出 △34.5億円
財務活動によるCF	311	2,256	長期借入れによる収入 25.7億円 短期借入金の増加による収入 10.0億円 長期借入金の返済による支出 △13.0億円
当期末現金残高	3,084	3,590	

利益の増加で資本効率の向上が一層進展

総資産利益率(ROA)



株主資本利益率(ROE)



Part- II

2013年12月期の総括及び 次期の見通し

経常利益 前期比33.3%増

14億円(計画)⇒14.3億円(実績)

- ✓ **業績は順調に推移**
- ✓ **売上高はストレージ事業の積極的出店政策により21.1%増**
- ✓ **営業利益29.2%、経常利益33.3%、当期純利益は42.0%増**
- ✓ **配当を復活、一株当たり年間2.5円**

新規取り組みが順調に進展

- ✓ ストレージ事業の拡大
- ✓ 不動産オーナーとのネットワーク強化
- ✓ エリアリンク前倒しスケジュール等独自のワークフロー、人材育成制度の奏功
- ✓ 物件の集中メンテナンス、サービスレベルの向上
- ✓ 徹底したコスト削減

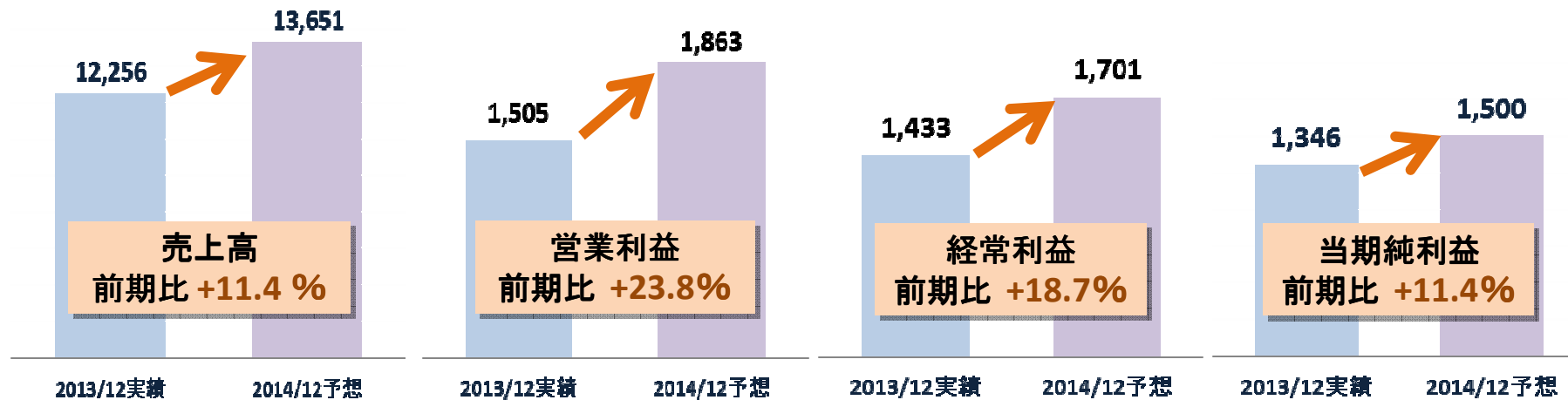
業績結果を勘案した配当と、成長の両輪で株主還元の向上を図る。

- ✓ 復配を決定
- ✓ 2013年12月期1株当たり年間配当は2.5円
- ✓ 配当性向20%～30%をめざす

次期業績見通し

売上・利益とも2桁増の増収増益の見通し

単位：百万円



	2013年度		2014年度		前期比	
	実績	(%)	予想	(%)	増減	増減率
(単位：百万円)						
売上高	12,256	(100.0)	13,651	(100.0)	1,395	11.4%
営業利益	1,505	(12.3)	1,863	(13.7)	358	23.8%
経常利益	1,433	(11.7)	1,701	(12.5)	268	18.7%
当期純利益	1,346	(11.2)	1,500	(11.0)	154	11.4%
ROE(%)	11.6	—	11.7	—	+0.1pt	—
ROA(%)	6.5	—	6.4	—	△0.1pt	—

✓ 人材育成

- ・支社・営業所制の導入と人材育成
- ・独立採算で将来の経営者育成

✓ 今後の不動産モデル

- ・不動産価格変動のサイクルに対応

✓ ハローストレージの差別化

- ・積極的な出店政策によるブランド力強化(一棟ビル・ストレージ倉庫)
- ・業界初、3分スピード、24時間契約(契約自動化により24時間対応)
- ・オーナーズクラブを設立、新ビジネス拡大

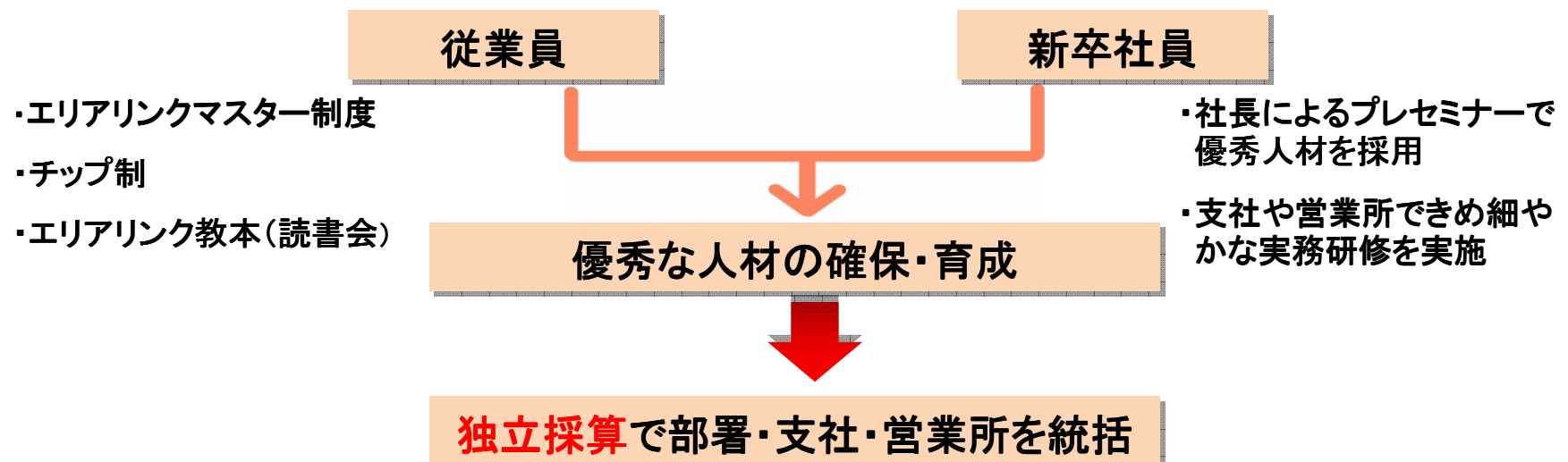
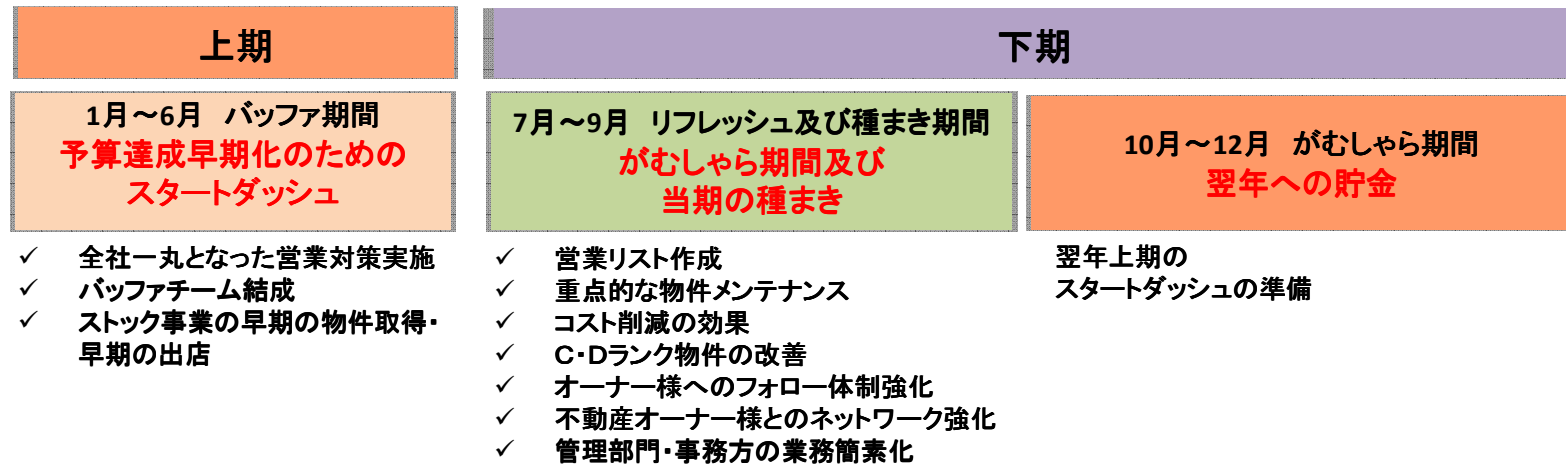
✓ 貸会議室の積極拡大

- ・1月末に初の有人の貸会議室「ハロー貸会議室 新橋」をオープン
- ・2013年12月には大阪、2014年2月には名古屋に初の貸会議室をオープン
- ・地域密着 — ハロー貸会議室横浜では横浜市から帰宅困難者避難所に指定

Part-III

成長戦略

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で注力するポイントを明確化。「がむしゃら期間」での能力拡大



独立採算で将来の経営者を育成

支社:地域の本社として機能 ⇒ 100万人都市へ展開

管理拠点数に応じてL・M・Sクラスに分類

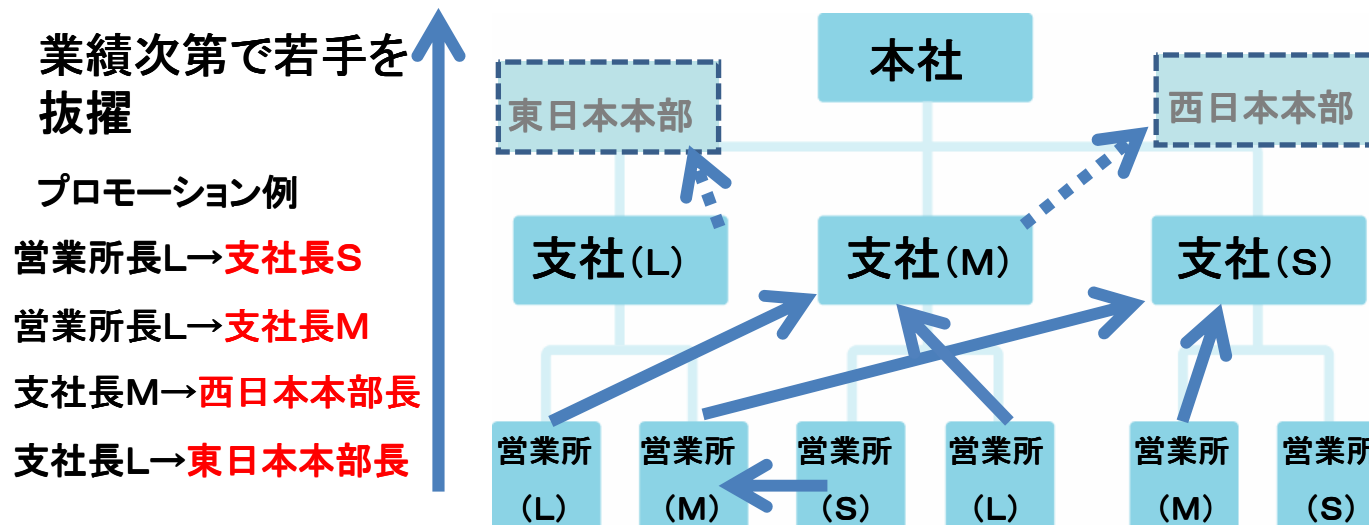
管理拠点数に応じてL・M・Sクラスに分類

L=20,000室以上、M=10,000室 S=5,000室

営業所 仕入れ・募集管理に特化

L=5,000室まで、M=3,000室まで S=1,000室

6ヵ月～2年目の**若手社員**(22-25才)を営業所長とし3～6年目(25-27才)で**支社長**に**抜擢**



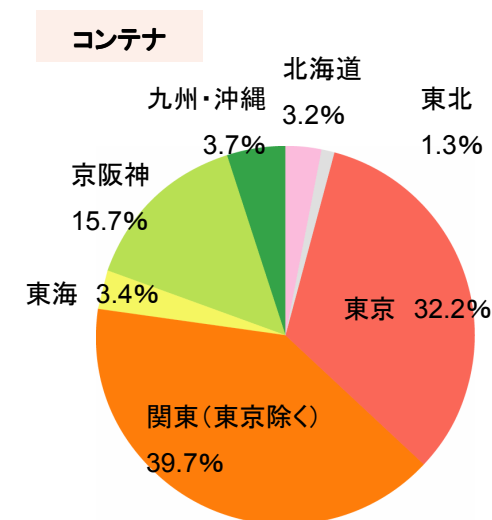
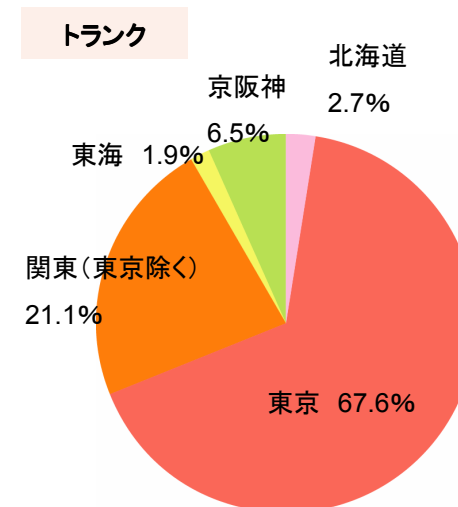
* 現在は西日本、東日本本部は
おいておりません。

「ハローストレージ」の出店戦略

首都圏および中部・近畿圏への出店拡大

(室数) 2013年12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	938	1,414	3.0%
宮城	-	392	392	0.8%
茨城	-	208	208	0.4%
栃木	-	62	62	0.1%
埼玉	672	4,524	5,196	11.1%
千葉	269	5,720	5,989	12.8%
東京	10,493	10,044	20,537	44.0%
神奈川	2,348	2,157	4,505	9.6%
岐阜	-	86	86	0.2%
静岡	-	81	81	0.2%
愛知	244	884	1,128	2.4%
三重	50	32	82	0.2%
京都	154	306	460	1.0%
大阪	810	2,082	2,892	6.2%
兵庫	47	2,140	2,187	4.7%
奈良	-	337	337	0.7%
福岡	-	511	511	1.1%
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	15,513	31,173	46,686	100%



✓ フラッグシップ店舗「ストレージ1棟ビル」「ストレージ倉庫」の開発

- ・従来のビルインタイプに加え、一棟ものを展開し差別化
- ・不動産売買サイクルの閑散期にあわせ、人員を投入
- ・オーナーズクラブ設立（ストレージ等への投資家、出資者ネットワーク）



ハローストレージ町田(東京都)



ハローストレージあざみ野(神奈川県)



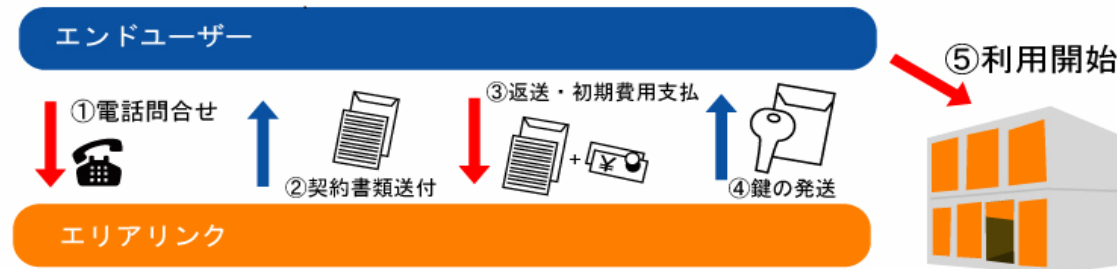
ハローストレージ八千代(千葉県)

「ハローストレージ」差別化とブランド力向上

✓ スピード3分契約

- ・業界初、契約手続きを24時間、WEB上から行える「スピード3分契約」(契約自動化)のシステムを導入
- ・カード決済で気軽に借りられて、気軽に返せる
- ・最短で翌営業日の鍵の引き渡しが可能に

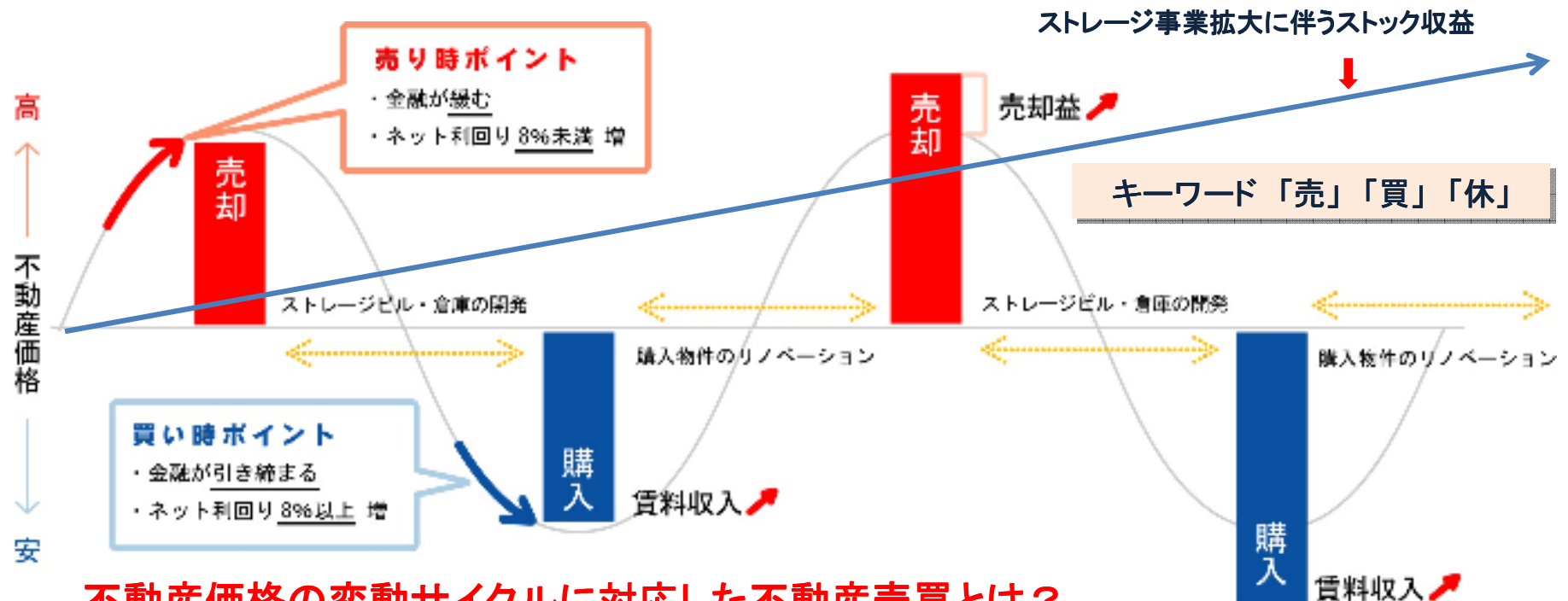
従来の契約



スピード3分契約 **NEW**



不動産価格の変動のサイクルに対応した理想の不動産売買を実施



不動産価格の変動サイクルに対応した不動産売買とは？

- 安価で購入・高値で売却 — 購入、売却の方針明確化で収益の最大化を図る
- 売却利益の20～30%を配当で株主に還元
- 売買・仕入れを控える期間の施策としてストレージ事業拡大
ストレージ1棟ビル(都心部)・ストレージ倉庫(郊外)の出店の強化に伴うストック
収益の成長

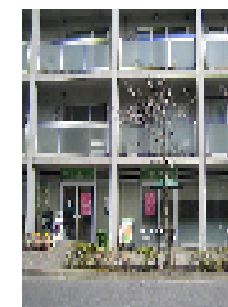
超安定高成長企業

■ 2016年12月期目標数値

売上高16,187百万円、営業利益2,543百万円へ

(単位:百万円)	2013年12月期 実績	2016年12月期 目標	差	年平均伸長率
売上高	12,256	16,187	+3,931	+9.7%
営業利益	1,505	2,543	+1,038	+19.1%
営業利益率(%)	12.3	15.7	+3.4pt	—
経常利益	1,433	2,365	+931	+18.2%
当期純利益	1,346	1,453	+107	+2.6%
ROA(%)	6.5	5.5	△1.0pt	—
自己資本比率(%)	53.4	59.2	+5.3pt	—
流動比率(%)	337.6	391.1	+53.5pt	—

※ROAの2016年12月期目標数値が減少しているのは、税務上の繰越欠損金の解消により法人税の支払いが見込まれていることによります。



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
- 業務効率化とワークライフバランスの実現
- 資本効率の向上と積極的な株主還元

顧客、株主、従業員を喜ばせ、感動させる会社へ

10年後には売上高800億円、経常利益100億円を達成！

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-IV

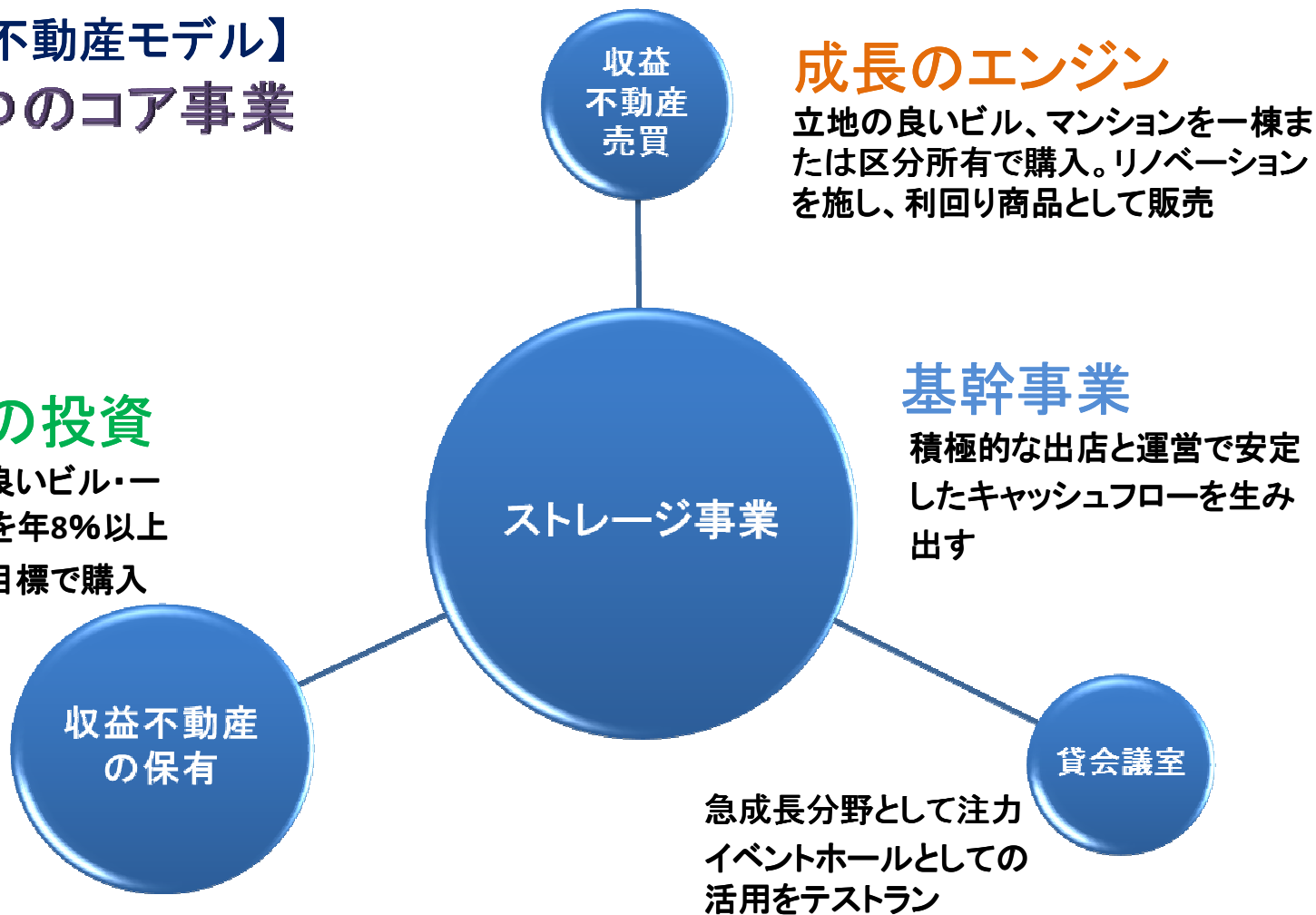
参考資料

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



6力年の主要指標

(単位: 百万円)

	2008/12	変化率 (%)	2009/12	変化率 (%)	2010/12	変化率 (%)	2011/12	変化率 (%)	2012/12	変化率 (%)	2013/12
売上高	16,347	-25.5%	12,183	-8.5%	11,143	-4.8%	10,603	-4.5%	10,124	+21.1%	12,256
売上総利益	1,912	21.2%	2,317	-6.1%	2,176	+8.7%	2,365	+11.2%	2,629	+26.8%	3,306
売上総利益率(%)	11.7	+7.3pt	19.0	+0.5pt	19.5	+2.8pt	22.3	+3.5pt	26.0	+1.2pt	26.9
販売費及び一般管理費	1,970	-39.3%	1,196	-2.3%	1,169	+12.9%	1,320	+10.9%	1,464	+24.9%	1,800
営業利益	△58	—	1,121	-10.2%	1,006	+3.8%	1,044	+11.6%	1,165	+29.2%	1,505
営業利益率(%)	△0.4	—	9.2	-0.2pt	9.0	+0.8pt	9.8	+1.7pt	11.5	+0.8pt	12.3
経常利益	△516	—	827	-6.3%	774	+23.1%	953	+12.8%	1,075	+33.3%	1,433
当期純利益	△8,254	—	557	+20.8%	673	+14.7%	772	+22.7%	948	+42.0%	1,346
ROA(%)	△27.1	—	2.7	+0.7pt	3.4	+0.9pt	4.3	+1.0pt	5.3	+1.2pt	6.5
ROE(%)	△74.1	—	7.3	+0.3pt	7.6	+0.4pt	8.0	+1.1pt	9.1	+2.5pt	11.6
有利子負債	12,601	-22.6%	9,757	-27.4%	7,079	-26.5%	5,206	+6.5%	5,545	+41.1%	7,823
総資産	21,600	-5.8%	20,355	-8.1%	18,701	-7.7%	17,266	+7.8%	18,612	+23.7%	23,017
純資産	6,733	+26.6%	8,523	8.1%	9,214	8.4%	9,987	+9.5%	10,935	+12.3%	12,282
自己資本比率(%)	31.2	+10.7pt	41.9	+7.4pt	49.3	+8.5pt	57.8	+1.0pt	58.8	△5.4pt	53.4
1株当たり当期純利益 (円)※	△85.07	—	5.38	+1.9%	5.48	+14.7%	6.29	+22.7%	7.72	+42.0%	10.97
1株当たり純資産額 (円)※	69.76	-0.5%	69.43	+8.1%	75.06	+8.4%	81.35	+9.5%	89.08	+12.3%	100.05
従業員数(人)	69	-10.1%	62	-3.2%	60	+21.7%	73	+12.3%	82	+19.5%	98

※ 2013年7月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っており、2012年度以前の数値は遡及修正しています。

ストレージ展開例/屋外コンテナタイプ



仙台田子(宮城県)



ふじみ野大井(埼玉県)



三郷金町(埼玉県)



和光5(埼玉県)



東府中(東京都)



日野・甲州街道(東京都)



八王子めじろ台(東京都)



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)



習志野1(千葉県)



横須賀衣笠インター(神奈川県)



元住吉(神奈川県)



浜松南浅田(静岡県)



尾張瀬戸駅前(愛知県)



京都八幡(京都府)



堺北花田(大阪府)



奈良四条大路(奈良県)



明石西2(兵庫県)



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

Exciting Company



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)



新宿四谷三丁目2(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)

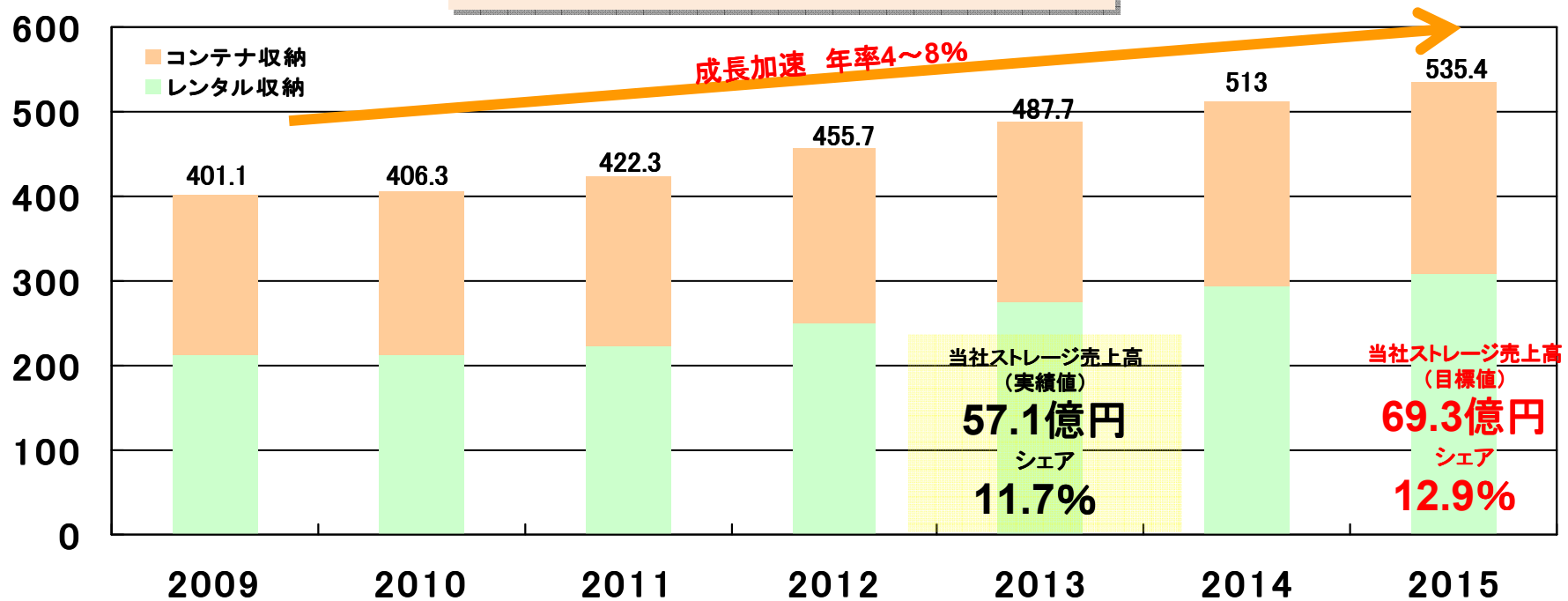
NEW:2013年新規出店現場

ストレージ事業：市場規模予測 ①

2015年の国内ストレージ市場は535.4億円まで拡大
 当社シェアは、12.9%とトップシェアを維持すると予想

- 国内ストレージ 市場規模(2015年推定値) 535.4億円
- 当社ストレージ 売上高(2015年目標値) 69.3億円
- 当社シェア(売上高) 12.9%(国内No.1)

収納ビジネスの市場規模の推計(全国)

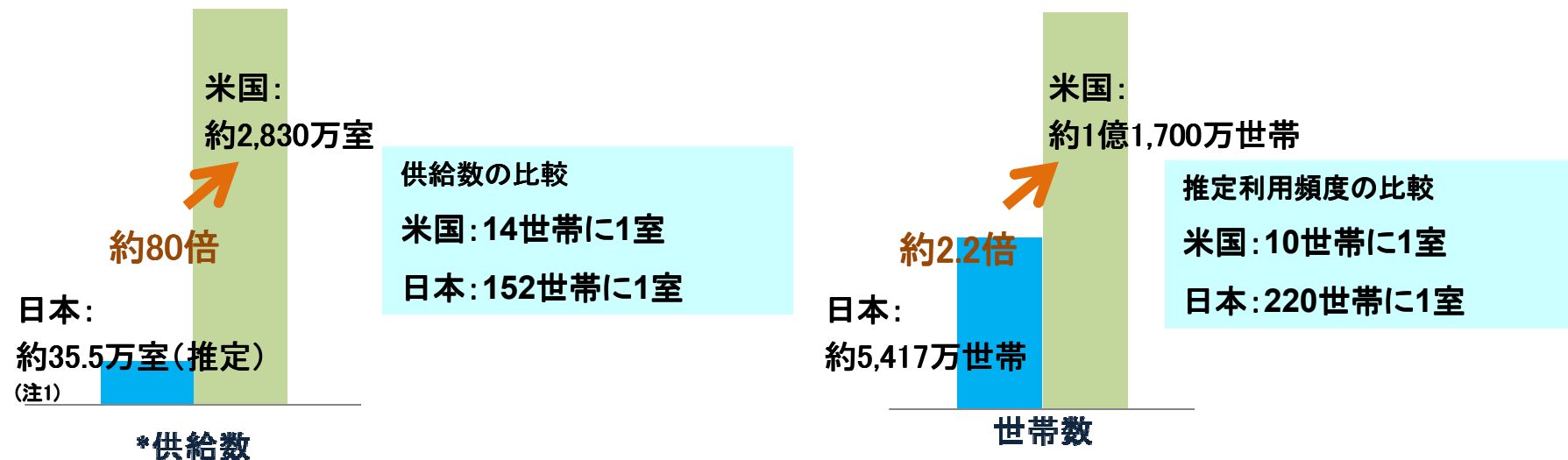


ストレージ事業：市場規模予測 ②

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、10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。

米国と日本のデータ比較



日本の推定市場規模と供給数は2012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』2013年版/全国版(国内) Self Storage Almanac 2013(米国)

※2011年の推定値 1ドル=80円換算(2011年平均)

国内外ストレージ市場ランキング

■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%

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』2013年版/全国版(国内)



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

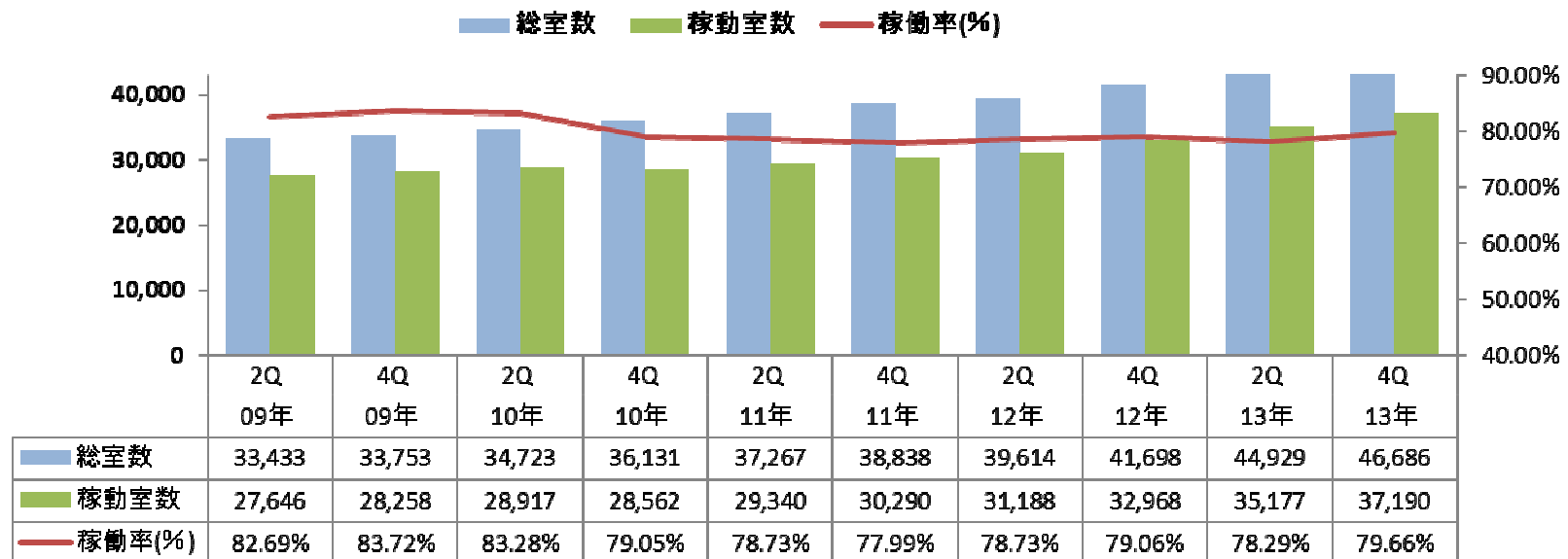
■ ストレージ(運用)

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年の約5,000室出店から2016年の9,000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。

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

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

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
リエール市ヶ谷	東京都新宿区	住居	1,667
神田BMビル	東京都千代田区	本社、店舗	1,034
神田共同ビル	東京都千代田区	事務所	917
銀座6丁目出井ビル	東京都中央区	事務所	889
ベストイン近江八幡	滋賀県近江八幡市	ホテル	478
TSMビル	東京都江戸川区	事務所・倉庫	413
ベストイン鹿島	茨城県神栖市	ホテル	410
FC千葉ビル	千葉県千葉市	事務所	340
ベストイン魚津	富山県魚津市	ホテル	304

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