

We supply the best use of space.

2015年12月期 第3四半期  
スモールミーティング資料

2015年10月29日

Exciting Company 感動とワクワク

**エリアリンク株式会社**



Arealink Co.,Ltd.

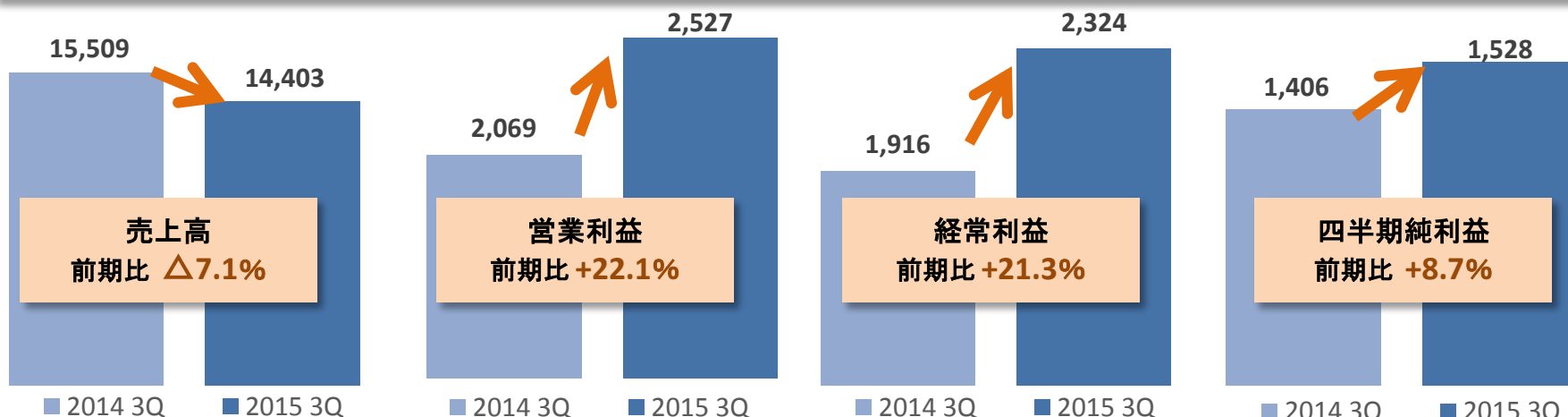
証券コード:8914

# 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、対前期比で大幅な増益。



単位: 百万円

(単位: 百万円)	2014年度 3Q累計(実績)		2015年度 3Q累計(実績)		修正後 通期計画		前年同期比	
	実績	(%)	実績	(%)	計画	(%)	増減	増減率
売上高	15,509	(100.0)	14,403	(100.0)	17,425	(100.0)	△1,106	(△7.1)
売上原価	11,813	(76.2)	10,054	(69.8)	12,665	(72.7)	△1,759	(△14.9)
売上総利益	3,696	(23.8)	4,349	(30.2)	4,760	(27.3)	652	(17.7)
販売費及び 一般管理費	1,626	(10.5)	1,821	(12.6)	2,259	(13.0)	195	(12.0)
営業利益	2,069	(13.3)	2,527	(17.5)	2,500	(14.4)	457	(22.1)
経常利益	1,916	(12.4)	2,324	(16.1)	2,287	(13.1)	407	(21.3)
四半期純利益	1,406	(9.1)	1,528	(10.6)	1,513	(8.7)	122	(8.7)

# セグメントの内訳

## 不動産運用サービス

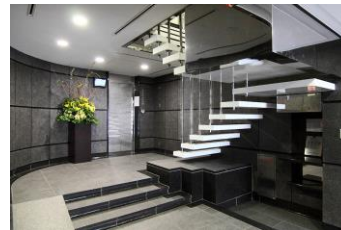
- ・ストレージ運用 (ハローストレージの募集・運営・管理)
- ・ストレージ流動化 (ハローストレージの受注・出店)
- ・その他運用サービス …… アセットマネジメント(保有物件の募集・運営・管理)  
SOHO(ハローオフィス・ハロー貸会議室)  
駐車場 他



ハローストレージ(コンテナタイプ)



ハローストレージ(室内)



保有不動産(共同ビルエントランス)



ハロー貸会議室(渋谷Ⅱ)

## 不動産再生・流動化サービス

- ・不動産売買

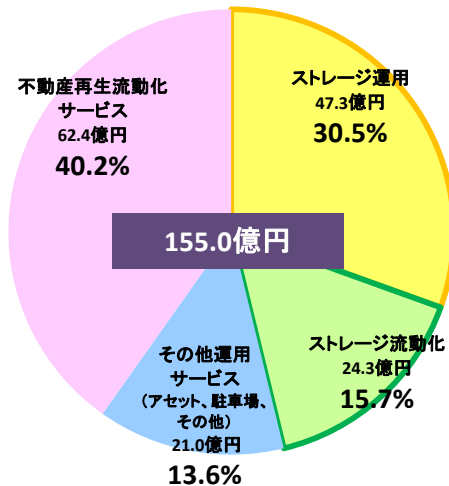
※リノベーションを施し、付加価値をあげて販売



売却実績(住居・店舗/市ヶ谷)

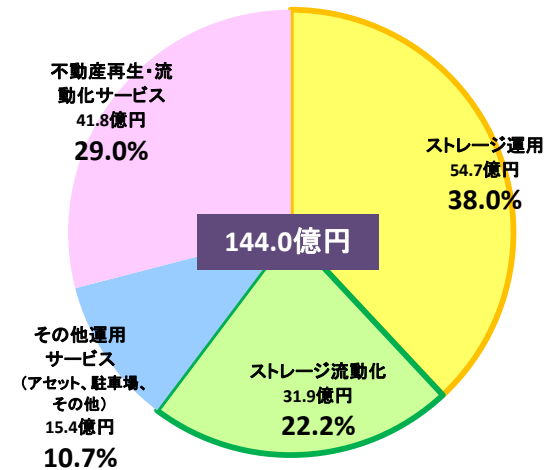
# セグメント別売上比率

2014年第3四半期累計



市況に合わせて  
構成比が変化

2015年第3四半期累計



- ✓ 2015年12月期第3四半期は、ストレージ運用、ストレージ流動化が特に順調に進捗。
- ✓ その他運用サービス等の累積型ビジネスは、ほぼ予算通りの進捗。

## 売上総利益率、営業利益率とも向上し、全般において順調に推移

単位：百万円

		2014年度3Q(実績)		2015年度(期初予算)		2015年度3Q(実績)	
		実績	利益率	期初予算	利益率	実績	利益率
ストレージ 運用	売上高	4,730		7,339		5,477	
	売上総利益	1,333	28.2%	1,661	22.6%	1,531	28.0%
	営業利益	970	20.5%	1,013	13.8%	1,078	19.7%
ストレージ 流動化	売上高	2,430		2,439		3,197	
	売上総利益	880	36.2%	615	25.2%	951	29.7%
	営業利益	432	17.8%	286	11.8%	513	16.0%
その他 不動産運用サー ビス	売上高	2,106		2,012		1,546	
	売上総利益	639	30.4%	648	32.2%	555	35.9%
	営業利益	517	24.6%	489	24.3%	421	27.3%
不動産運用サービス 合計	売上高	9,268		11,791		10,221	
	売上総利益	2,853	30.8%	2,925	24.8%	3,037	29.7%
	営業利益	1,920	20.7%	1,789	15.2%	2,012	19.7%
不動産再生・ 流動化サービス	売上高	6,241		505		4,182	
	売上総利益	842	13.5%	140	27.7%	1,311	31.3%
	営業利益	667	10.7%	73	14.6%	1,157	27.7%
その他	売上高	—		—		—	
	売上総利益	—		—		—	
	営業利益	△518		△802		△642	
合計	売上高	15,509		12,296		14,403	
	売上総利益	3,696	23.8%	3,065	24.9%	4,349	30.2%
	営業利益	2,069	13.3%	1,060	8.6%	2,527	17.5%

期間損益も全セグメントで順調に推移。  
ストレージ流動化の前倒しした出店が利益に貢献。

単位：百万円

		2013年 度(通期)	2014年度					2015年度			
			累計	1Q期間	2Q期間	3Q期間	4Q期間	累計	1Q期間	2Q期間	3Q期間
ストレージ 運用	売上高	5,716	1,516	1,583	1,630	1,675	6,406	1,729	1,843	1,904	5,477
	売上総利益	1,574	383	488	461	359	1,692	504	544	482	1,531
	営業利益	1,095	260	375	335	200	1,170	362	389	326	1,078
ストレージ 流動化	売上高	2,096	613	1,004	812	287	2,718	1,310	1,104	782	3,197
	売上総利益	826	220	381	278	86	967	390	331	229	951
	営業利益	326	86	194	150	△1	430	221	190	101	513
その他 不動産運用 サービス	売上高	2,921	732	698	676	614	2,721	601	496	448	1,546
	売上総利益	735	228	225	185	191	831	195	197	161	555
	営業利益	615	191	184	141	147	664	148	157	115	421
不動産運用サービス 合計	売上高	10,735	2,862	3,286	3,119	2,577	11,845	3,641	3,445	3,134	10,221
	売上総利益	3,136	832	1,094	926	637	3,491	1,090	1,072	874	3,037
	営業利益	2,081	538	754	627	346	2,266	732	736	543	2,012
不動産再生・ 流動化サービス	売上高	1,521	1,995	1,468	2,776	33	6,274	1,322	2,701	158	4,182
	売上総利益	169	222	282	337	27	869	256	1,008	46	1,311
	営業利益	111	211	192	264	22	690	212	924	19	1,157
その他	売上高	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	売上総利益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	営業利益	△644	△167	△169	△180	△202	△721	△180	△238	△223	△642
合計	売上高	12,256	4,858	4,755	5,896	2,610	18,120	4,963	6,147	3,293	14,403
	売上総利益	3,306	1,055	1,377	1,263	664	4,360	1,346	2,081	920	4,349
	営業利益	1,505	581	777	710	165	2,235	765	1,422	339	2,527

# 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

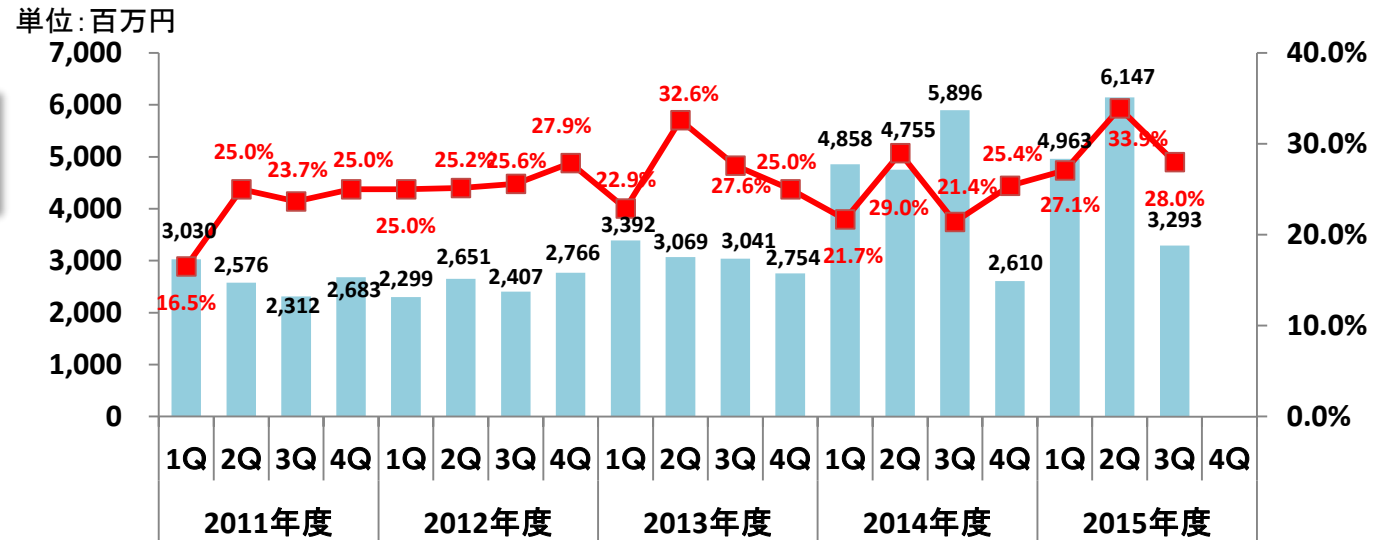
		2014年度3Q(実績)		2015年度(期初予算)		2015年度3Q(実績)		
		3Q累計	構成比	期初通期	構成比	実績	構成比	進捗率
売上	不動産運用サービス	9,268	59.8%	11,791	95.9%	10,221	71.0%	86.7%
	ストレージ運用	4,730	30.5%	7,339	59.7%	5,477	38.0%	74.6%
	ストレージ流動化	2,430	15.7%	2,439	19.8%	3,197	22.2%	131.1%
	駐車場	403	2.6%	204	1.7%	184	1.3%	90.6%
	アセット	1,211	7.8%	1,103	9.0%	834	5.8%	75.6%
	SOHO	480	3.1%	692	5.6%	517	3.6%	74.8%
	その他	12	0.1%	12	0.1%	9	0.1%	79.6%
	不動産再生・流動化サービス	6,241	40.2%	505	4.1%	4,182	29.0%	828.2%
合計	15,509	100.0%	12,296	100.0%	14,403	100.0%	117.1%	
売上総利益	不動産運用サービス	2,853	77.2%	2,925	95.4%	3,037	69.9%	103.9%
	ストレージ運用	1,333	36.1%	1,661	54.2%	1,531	35.2%	92.2%
	ストレージ流動化	880	23.8%	615	20.1%	951	21.9%	154.6%
	駐車場	63	1.7%	65	2.1%	58	1.3%	89.0%
	アセット	430	11.6%	343	11.2%	302	7.0%	88.1%
	SOHO	144	3.9%	226	7.4%	184	4.2%	81.1%
	その他	2	0.1%	12	0.4%	9	0.2%	81.4%
	不動産再生・流動化サービス	842	22.8%	140	4.6%	1,311	30.2%	936.6%
合計	3,696	100.0%	3,065	100.0%	4,349	100.0%	141.9%	



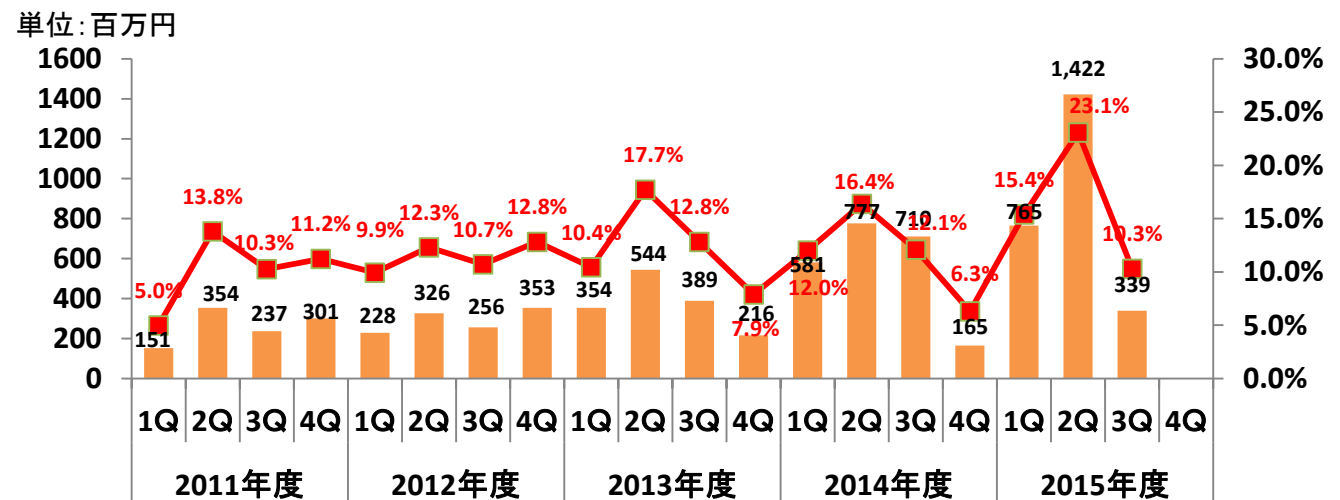
# 四半期別売上高および営業利益の推移

売上高、営業利益とも利益率を含め、順調に伸長

売上高と  
売上総利益率の推移



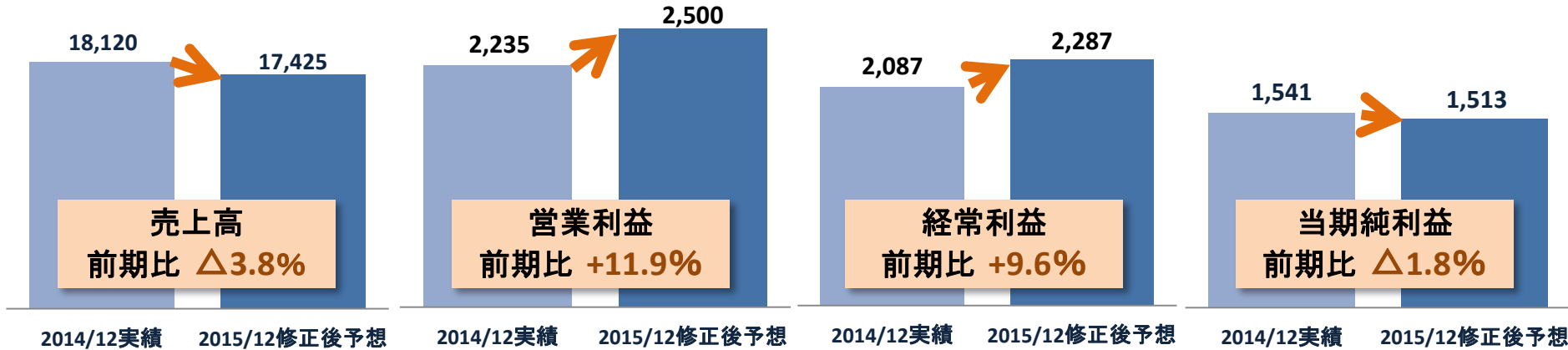
営業利益と  
営業利益率の推移



# 通期業績見通し

## 期初予想を上方修正し、営業利益・経常利益は増益

単位：百万円



(単位：百万円)	2014年度		2015年度				前期比	
	実績(A)	(%)	修正前予想 <sup>※</sup>	(%)	上方修正後 予想(B)	(%)	増減 (B)-(A)	増減率
売上高	18,120	(100.0)	13,400	(100.0)	17,425	(100.0)	△695	△3.8%
営業利益	2,235	(12.3)	1,195	(8.9)	2,500	(14.3)	265	11.9%
経常利益	2,087	(11.5)	1,150	(8.6)	2,287	(13.1)	200	9.6%
当期純利益	1,541	(8.5)	797	(5.9)	1,513	(8.7)	△28	△1.8%
ROE (%)	11.9	—	4.8	—	11.1	—	△0.8pt	—
ROA (%)	7.2	—	3.4	—	7.8	—	0.6pt	—

※4月28日発表

## Part- II

**2015年12月期下期重点施策**

# 重点施策①

## ✓ ブランド力強化・差別化対策

- ✓ 2×4(ツーバイフォー)トランク
- ✓ LED看板の設置(約200ヶ所)



ハローストレージ船橋栄町  
2015年8月オープン



ハローストレージ船橋栄町  
室内の様子



ハローストレージ宮野木プレミア  
2015年12月オープン予定 物件外観イメージ



LED看板 実例



LED看板 実例 夜間の様子

## ✓ ストレージ流動化ビジネスへの投資ニーズの高まり

- ✓ 銀行のビジネスマッチングによる新たな投資家層の開拓
- ✓ 将来的なコンサルティング事業への種まき

## 重点施策②

### ✓マーケティング強化

- ✓ 全国を、500m四方 全42万区画に分け地域の属性(住民の年齢層・家族構成など)、需給状況を分析。出店精度の向上を図る。

### ✓システム導入

- ✓ 募集・出店業務の効率化・標準化
- ✓ セールスフォースによる営業の仕組み化
- ✓ 稼働率を考慮した柔軟な価格設定など  
レベニュー・マネジメントによるマーケティングの強化

# 重点施策③

## ✓ 出店対策

### ✓ 地方拠点の開設

2015年10月静岡営業所開設し、全10拠点体制に

### ✓ 看板営業の実施

約160ヶ所に設置(9月末時点)

土地オーナーとの関係強化



## ✓ 人材教育の継続

### ✓ 「エリアリンクマスター」など30以上の制度・仕組みを継続

### ✓ オリジナル書籍「愚直は一流に勝つ！」制作中

従業員教育・採用活動に活用し、ビジョンの浸透を促進

# 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



# 6力年の主要指標

(単位:百万円)

	2009/12	変化率 (%)	2010/12	変化率 (%)	2011/12	変化率 (%)	2012/12	変化率 (%)	2013/12	変化率 (%)	2014/12
売上高	12,183	-8.5%	11,143	-4.8%	10,603	-4.5%	10,124	+21.1%	12,256	+47.8%	18,120
売上総利益	2,317	-6.1%	2,176	+8.7%	2,365	+11.2%	2,629	+26.8%	3,306	+31.9%	4,360
売上総利益率(%)	19.0	+0.5pt	19.5	+2.8pt	22.3	+3.5pt	26.0	+1.2pt	26.9	△2.8pt	24.1
販売費及び一般管理費	1,196	-2.3%	1,169	+12.9%	1,320	+10.9%	1,464	+24.9%	1,800	+16.3%	2,125
営業利益	1,121	-10.2%	1,006	+3.8%	1,044	+11.6%	1,165	+29.2%	1,505	+48.5%	2,235
営業利益率(%)	9.2	-0.2pt	9.0	+0.8pt	9.8	+1.7pt	11.5	+0.8pt	12.3	+0.0pt	12.3
経常利益	827	-6.3%	774	+23.1%	953	+12.8%	1,075	+33.3%	1,433	+45.6%	2,087
当期純利益	557	+20.8%	673	+14.7%	772	+22.7%	948	+42.0%	1,346	+14.4%	1,541
ROA(%)	2.7	+0.7pt	3.4	+0.9pt	4.3	+1.0pt	5.3	+1.2pt	6.5	+0.7pt	7.2
ROE(%)	7.3	+0.3pt	7.6	+0.4pt	8.0	+1.1pt	9.1	+2.5pt	11.6	+0.4pt	11.9
有利子負債	9,757	-27.4%	7,079	-26.5%	5,206	+6.5%	5,545	+41.3%	7,837	△35.1%	2,759
総資産	20,355	-8.1%	18,701	-7.7%	17,266	+7.8%	18,612	+23.7%	23,017	△15.1%	19,539
純資産	8,523	8.1%	9,214	8.4%	9,987	+9.5%	10,935	+12.3%	12,282	+10.0%	13,514
自己資本比率(%)	41.9	+7.4pt	49.3	+8.5pt	57.8	+1.0pt	58.8	△5.4pt	53.4	+15.8pt	69.2
1株当たり当期純利益 (円)※	5.38	+1.9%	5.48	+14.7%	6.29	+22.7%	7.72	+42.0%	10.97	+14.4%	12.55
1株当たり純資産額 (円)※	69.43	+8.1%	75.06	+8.4%	81.35	+9.5%	89.08	+12.3%	100.05	+10.0%	110.09
従業員数(人)	62	-3.2%	60	+21.7%	73	+12.3%	82	+19.5%	98	+8.2%	106

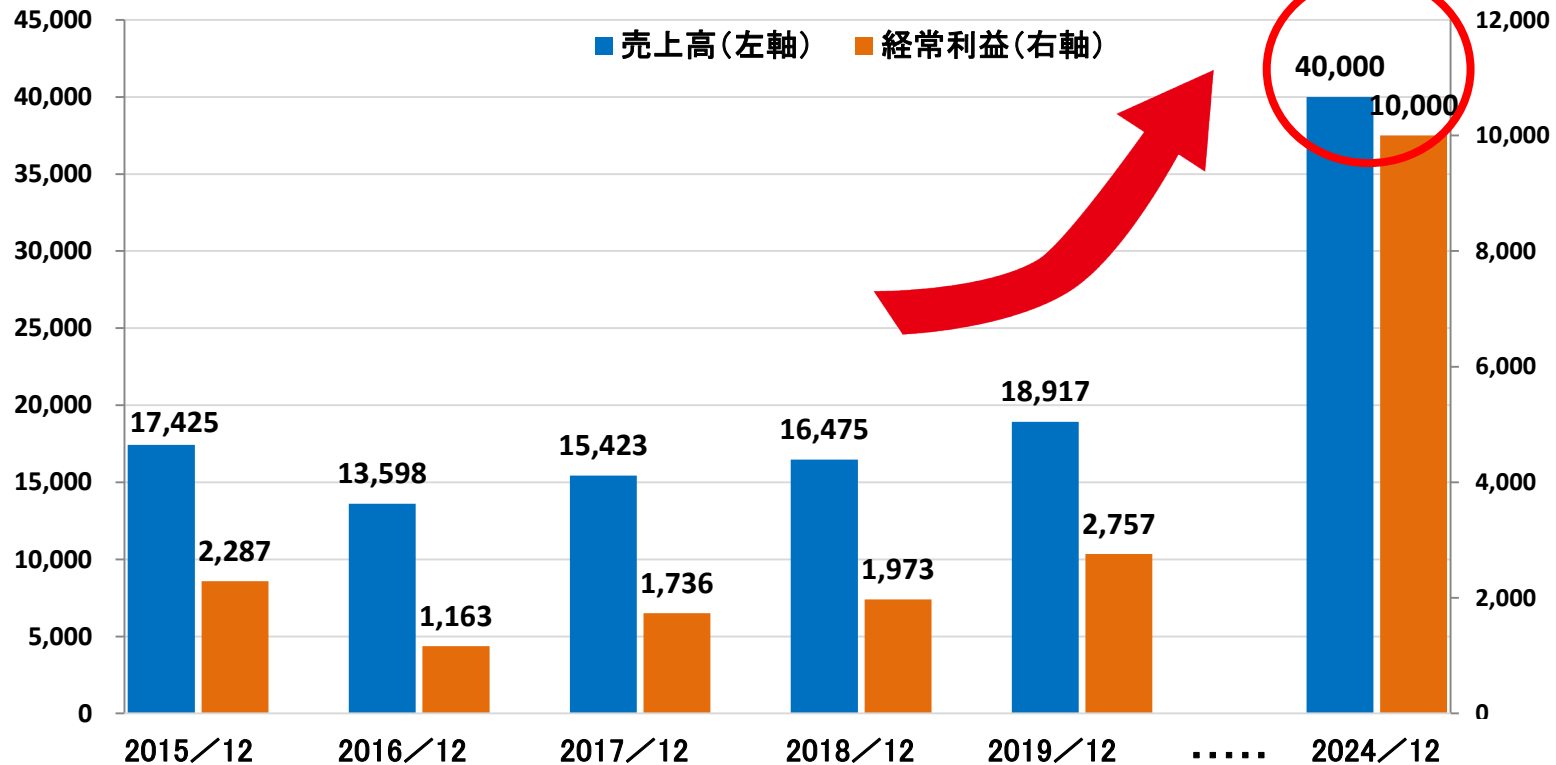
※ 2013年7月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っており、2012年度以前の数値は遡及修正しています。

# 中期経営計画：5年後、10年後の数値ビジョン

基幹事業のストレージの成長を基盤に  
2019年に売上高189.1億円、経常27.5億円、  
2024年には売上高400億円、経常100億円を達成

## 売上高、経常利益の見通し

(単位:百万円)



(単位:百万円)

# 中期経営計画：主要重点施策①

## ストレージ市場シェア50%をめざして

### ✓ 営業拠点の開設による出店の加速

- ✓ ストレージの出店に特化した地域拠点を2018年までに35拠点を開設予定

### ✓ 差別化とブランド力向上

- ✓ 業務効率、サービス向上のためのシステム投資
- ✓ 1棟ビル展開・LED看板の設置による認知度向上



LED看板

### ✓ 人材開発の推進

- ✓ 拠点開設、独立採算で将来の経営者を育成

# 中期経営計画：主要重点施策②

- ✓ M & Aを視野に入れた成長戦略
  - ✓ 成長資金を有効に活用し、主力のストレージ事業の規模を短期間で拡大
  - ✓ 他社の追従を許さないシェアを確保し、絶対的な優位性を確立
- ✓ 新機軸「エリアリンクコンサルティング」の展開
  - ✓ オーナーズクラブへの資産運用コンサルティングなどVIP富裕層向け新規ビジネスを展開



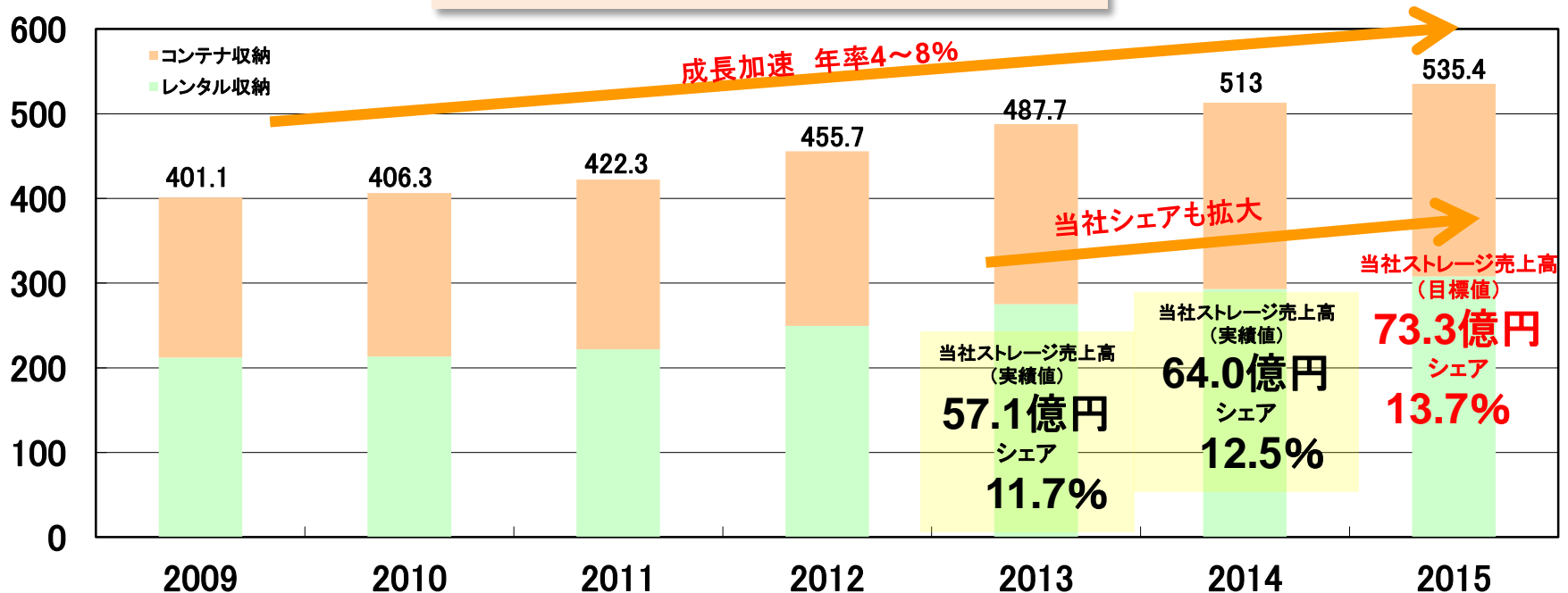
- ✓ 10年後、経常利益100億円従業員200人
  - ✓ 従業員1人当たりの経常利益5,000万円の達成を目標に邁進
- ⇒ 効率的な経営を目指す

# ストレージ事業①: 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、13.7%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) 73.3億円
- 当社シェア(売上高) 13.7%(国内No.1)

## 収納ビジネスの市場規模の推計(全国)

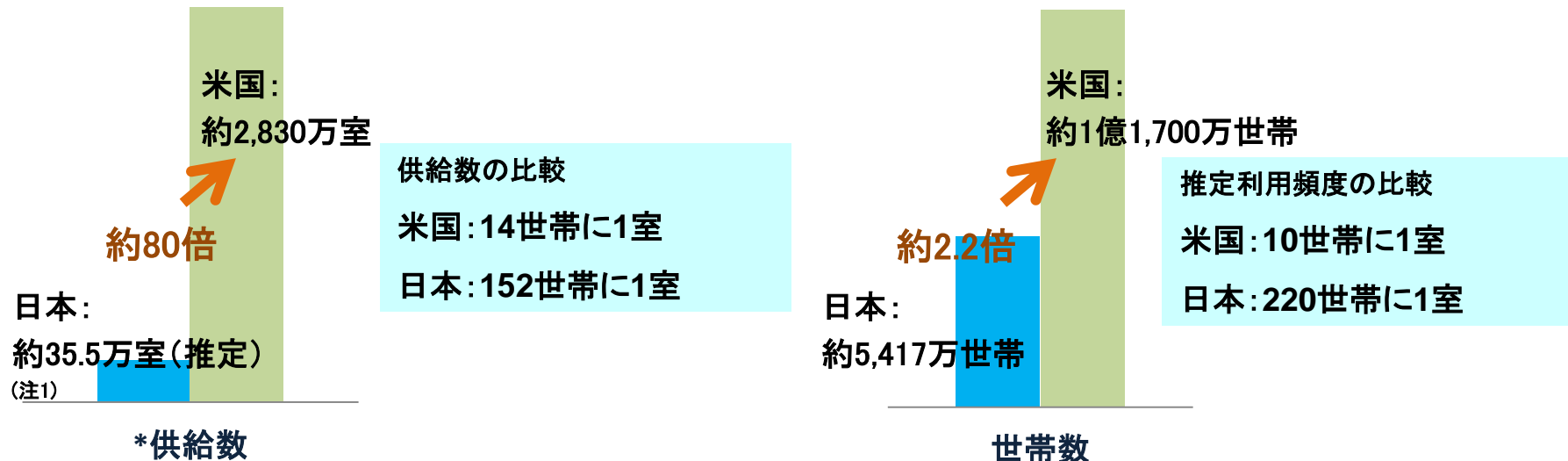


# ストレージ事業②：市場規模予測（2）

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)

# ストレージ事業③：競合の状況

## ■米セルフストレージ業界の上位3社（2014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	2,396	1,435,686*	5.83%
2	エクストラスペース	1,072	714,082	2.90%
3	U ホール	1,262	477,675	1.94%
上位10社		5,773	3,267,596	15.53%
全体		6,753	3,821,350	100%

参照: Self Storage Almanac 2015

\* 非公開のため、2012年度の室数より試算

## ■米国シェア1位のパブリックストレージ社

1972年創業

S&P 500 及び FT Global 500 採用銘柄

●営業収益(Operating Revenue)

2,678億円(前年同期比10.8%増)

●当期純利益(Net income allocable to shareholders) 1,395億円(前年同期比 8.7%増)

参照: Annual Report2014より(1ドル=122円換算)

## ■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%



2階建て



複合1階建て



ゲート付き



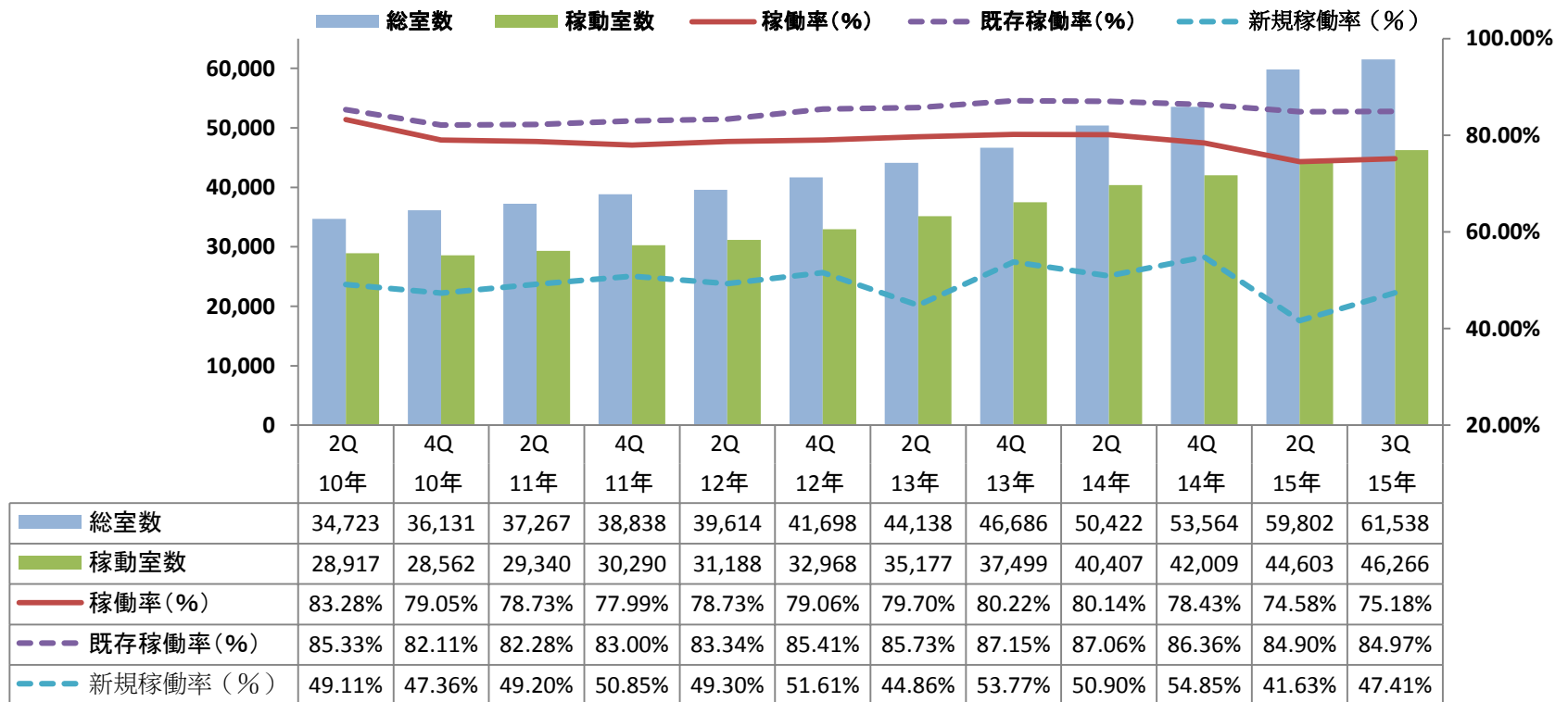
1階建て

# ストレージ事業④：総室数、稼働室数、稼働率の推移

出店加速も稼働率は高水準を維持。地域拠点開設により、出店も加速。

- ・2014年は約6,800室の出店。2016年には約11,000室の出店見込み。郊外、地方の出店にも注力。
- ・2015年第3四半期時点で8,281室の出店と307室の撤退で前期末比7,974室の純増。

総室数、稼働室数、稼働率の推移



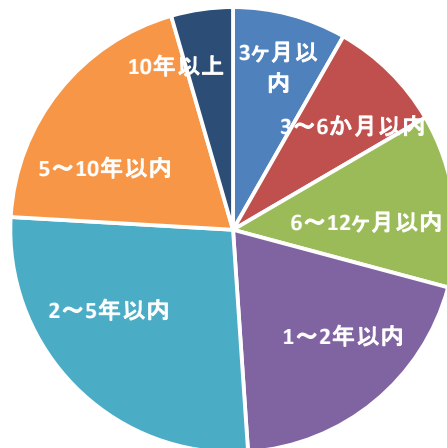
※オープンから2年以上経たものは「既存」、2年未満は「新規」



# ストレージ事業⑤:ユーザー分析

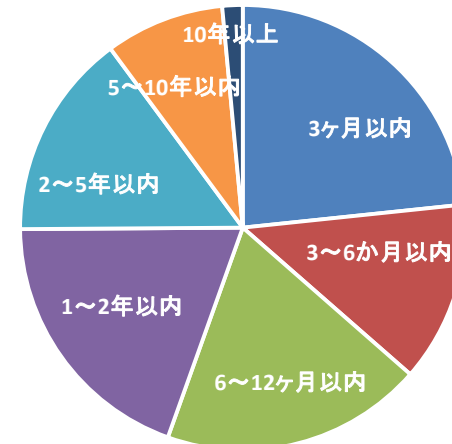
- 契約者の顧客の平均利用期間は3年2ヶ月 (2015年6月時点)
- 解約までの平均利用期間は1年10ヶ月 (2014年実績)
- 月額使用料平均はコンテナタイプ11,250円、トランクタイプ12,500円

## 契約者の利用期間の分布



※調査対象:2015年6月時点で契約中の顧客

## 解約者の利用期間の分布



※調査対象:2014年に解約した顧客

# ストレージ展開例/屋外コンテナタイプ



江別市大麻桜木町(北海道)



仙台東中田(宮城県)



三郷2(埼玉県)



和光5(埼玉県)



東府中(東京都)



日野・甲州街道(東京都)



小平3(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)



八王子4(東京都)



宇都宮城東(栃木県)



水戸姫子(茨城県)



元住吉(神奈川県)



浜松南浅田(静岡県)



尾張瀬戸駅前(愛知県)



和歌山松江北(和歌山県)



京都八幡(京都府)



和泉府中(大阪府)



奈良佐保田(奈良県)



明石西2(兵庫県)



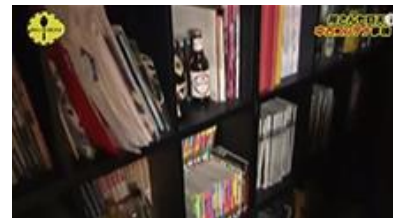
高松郷東町(香川県)

※ NEW  
2014年、2015年新規出店現場

# ストレージ展開例/屋外コンテナタイプ



10月8日のテレビ朝日「スーパーJチャンネル」で特集されました。



7月2日のNHK「所さん！大変ですよ」で紹介されました。



# 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)



銀座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  
2014年、2015年新規出店現場

# ストレージ展開例/屋内まるごと一棟タイプ



上段左から  
 ハローストレージ北上野  
 ハローストレージ神田秋葉原3  
 ハローストレージ門前仲町  
 下段左から  
 ハローストレージ雪が谷大塚  
 ハローストレージ蕨  
 ハローストレージ梶ヶ谷2

※ **NEW**

2014年、2015年新規出店現場

# 貸会議室の拡大

- ✓ **業界No. 1**を目指し、「ハロー貸会議室」を全国展開、新たな収益基盤に
  - ・2006年より、中小のオフィスビルや空きテナントを活用した貸会議室サービスを東京、横浜、大阪で展開
  - ・2013年12月に大阪、2014年1月に名古屋に出店。今後、地方中核都市へ出店
  - ・従来の出来高制の出店だけでなく、条件の良い物件を借上げて出店する

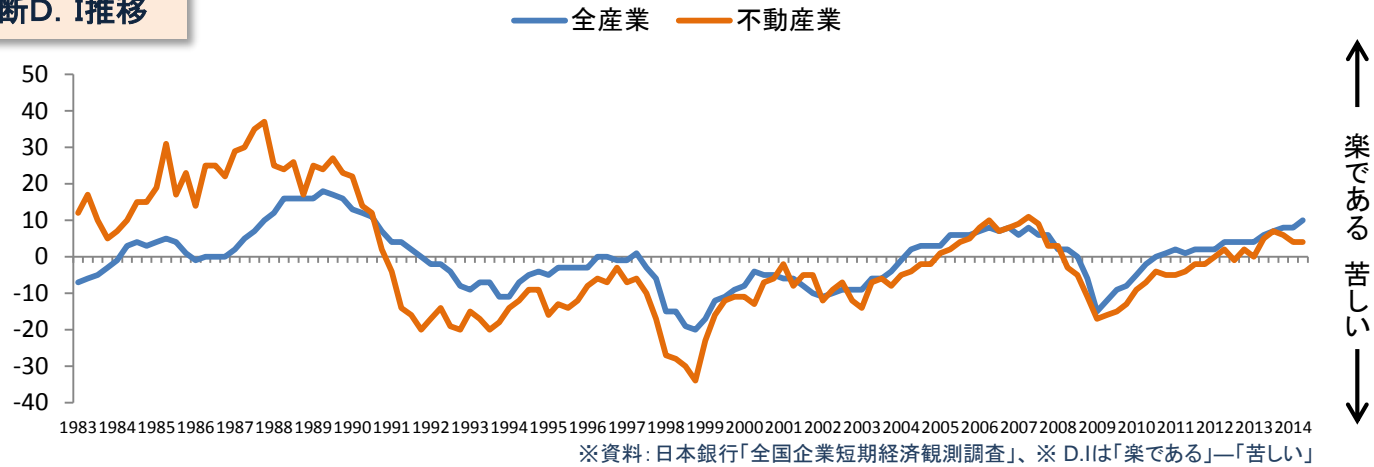


ハロー貸会議室新橋(東京都)

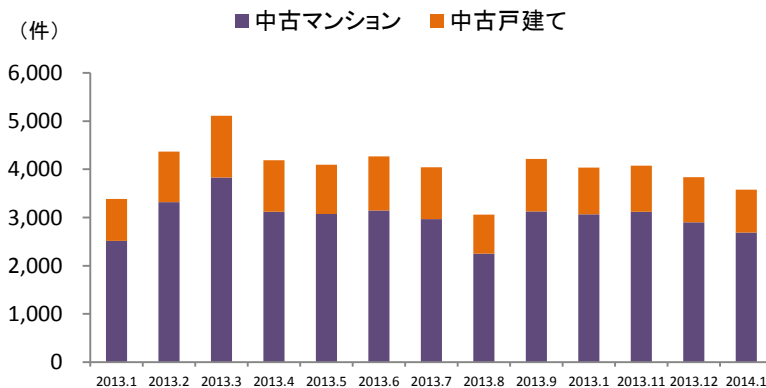
# 理想の不動産業モデル

## 企業の資金繰り状況、進捗マンション・中古マンション、新築戸建て等の不動産マーケットの需給分析を実施

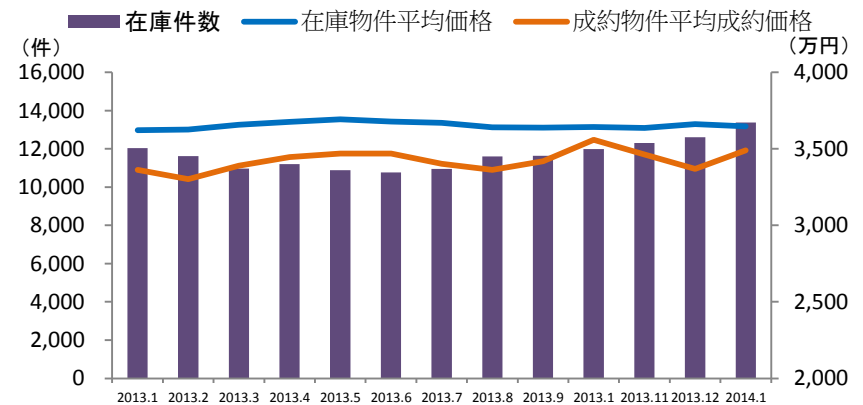
### 資金繰り判断D.I推移



### 【首都圏】中古マンション・流通戸建て成約件数の推移



### 【首都圏】新築戸建 在庫物件数と平均成約価格の推移



※資料: 公益財団法人東日本不動産流通機構月例速報 [Market Watch]2014(平成26)年01月度

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