

We supply the best use of space.

# 2015年12月期 決算説明会資料

2016年2月15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

## 目次

## Part- I 決算概況

1. 2015年12月期の概況	P4
2. セグメントの内訳	P5
3. セグメント別売上高、セグメント利益	P6
4. セグメント別売上比率	P7
5. セグメント別利益率	P8
6. 四半期セグメント別売上高、売上総利益、営業利益	P9
7. セグメント別売上高および売上総利益達成率	P10
8. 四半期別売上高および営業利益の推移	P11
9. 営業外および特別損益の内訳	P12
10. 財務の状況	P13
11. 有利子負債、総資本と株主資本の推移	P14
12. キャッシュフロー	P15
13. 資本効率	P16

## Part- II 2015年12月期総括

1. 2015年12月期の総括	P18・19
-----------------	--------

## Part- III 次期の重点施策と業績見通し

1. 次期の重点施策① ストレージ事業強化	P21
2. 次期の重点施策② 出店と募集の効率化	P22
3. 次期の重点施策③ 成長投資・基盤強化	P23 -24
4. 次期の重点施策④ その他のビジネス	P25
5. 次期の重点施策⑤ 人材教育	P26
6. 次期業績見通し	P27
7. 配当及び配当性向	P28

## Part-IV 中期経営計画

1. ストレージ事業の圧倒的優位で高成長を実現	P30
2. 中期経営計画:ストレージ事業の成長トレンド	P31
3. 中期経営計画:新規事業の成長トレンド	P32
4. 中期経営計画:主要重点施策①	P33
5. 中期経営計画:主要重点施策②	P34
6. Exciting Company	P35

## Part- V 参考資料

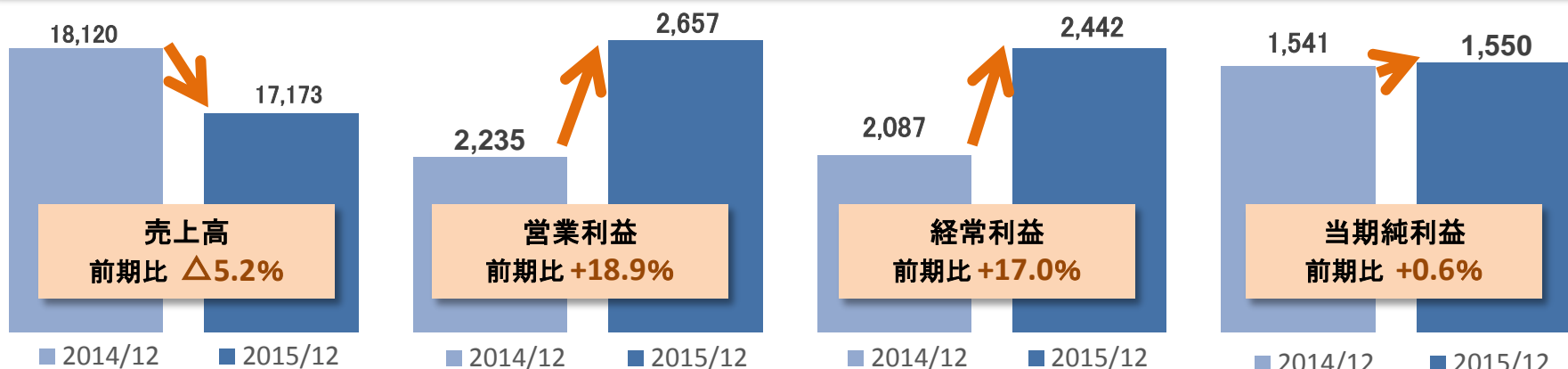
1. 6カ年の主要指標	P37
2. ストレージ事業①:市場規模予測(1)	P38
3. ストレージ事業②:市場規模予測(2)	P39
4. ストレージ事業③:競合の状況	P40
5. ストレージ事業④:総室数、稼働室数、稼働率	P41
6. ストレージ事業⑤:地域別出店状況	P42
7. ストレージ事業⑥:ユーザー分析	P43
8. ストレージ展開例/屋外テナタイプ	P44・45
9. ストレージ展開例/屋内ビルインタイプ	P46
10. ストレージ1棟ビルの事例	P47
11. ストレージ展開例/屋内まるごと一棟タイプ	P48
12. ストレージ展開例	P49
13. 貸会議室	P50
14. 確実な業績達成に向けた年間前倒しスケジュール	P51
15. 人材育成への取り組み	P52
16. 保有不動産の内訳	P53

# 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。

不動産再生・流動化サービスの売上減により前期比減収となるも、利益は計画値を上回り、対前期比増益。



単位: 百万円

(単位: 百万円)	2014年度		2015年度予算 (修正後)		2015年度		計画比		前期比	
	実績	(%)	計画	(%)	実績	(%)	増減	増減率	増減	増減率
売上高	18,120	(100.0)	17,425	(100.0)	17,173	(100.0)	△251	△1.4%	△946	△5.2%
売上原価	13,759	(75.9)	12,665	(72.7)	12,100	(70.5)	△565	△4.5%	△1,659	△12.1%
売上総利益	4,360	(24.1)	4,760	(27.3)	5,073	(29.5)	313	6.6%	712	16.3%
販売費及び 一般管理費	2,125	(11.7)	2,259	(13.0)	2,415	(14.1)	156	6.9%	290	13.7%
営業利益	2,235	(12.3)	2,500	(14.4)	2,657	(15.5)	157	6.3%	422	18.9%
経常利益	2,087	(11.5)	2,287	(13.1)	2,442	(14.2)	154	6.8%	355	17.0%
当期純利益	1,541	(8.5)	1,513	(8.7)	1,550	(9.0)	37	2.5%	9	0.6%

※2015年度予算(修正後)は2015年7月23日に発表した数値です。

# セグメントの内訳

## 不動産運用サービス

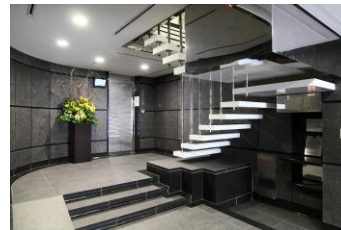
- ・ストレージ運用 （ハローストレージの募集・運営・管理）
- ・ストレージ流動化（ハローストレージの受注・出店）
- ・その他運用サービス …… アセットマネジメント（保有物件の募集・運営・管理）  
SOHO（ハローオフィス・ハロー貸会議室）  
駐車場 他



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(住居、底地など)

※リノベーションを施し、付加価値をあげて販売

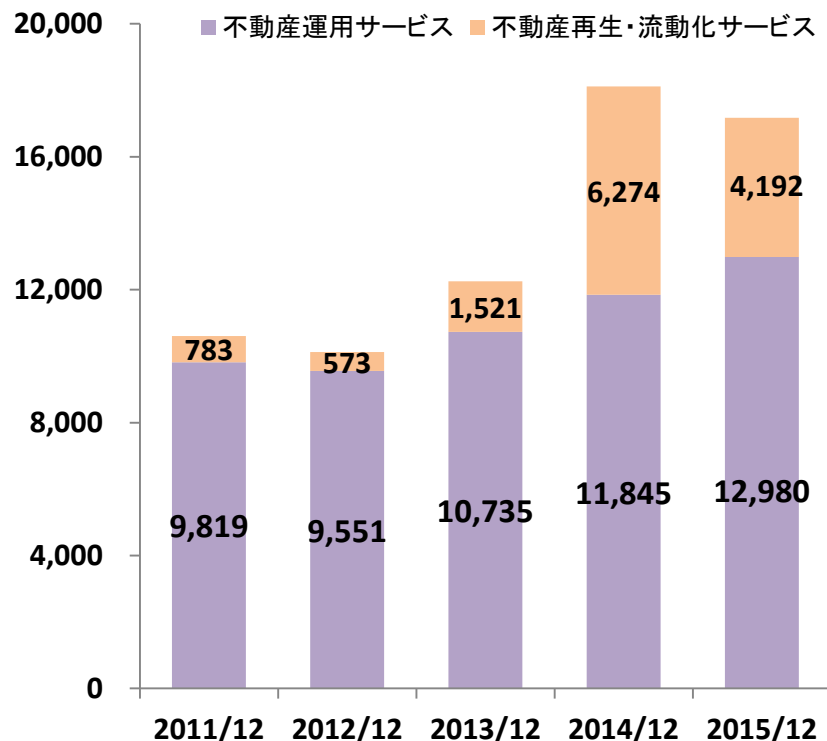


売却実績(住居・店舗/市ヶ谷)

不動産運用サービスが順調に推移。  
不動産再生・流動化サービスのセグメント利益が大幅に増加

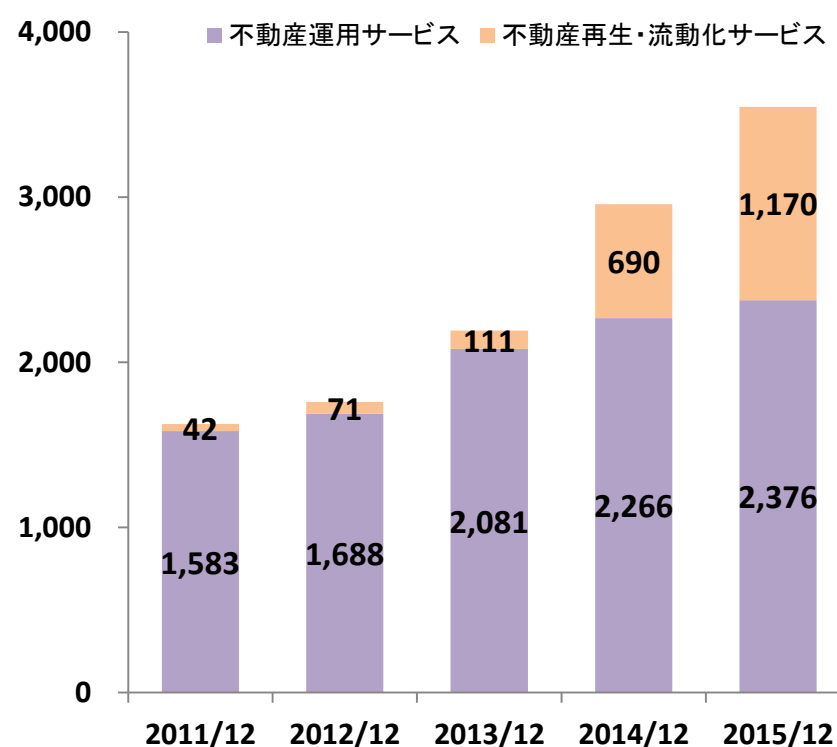
## 売上高

(単位:百万円)

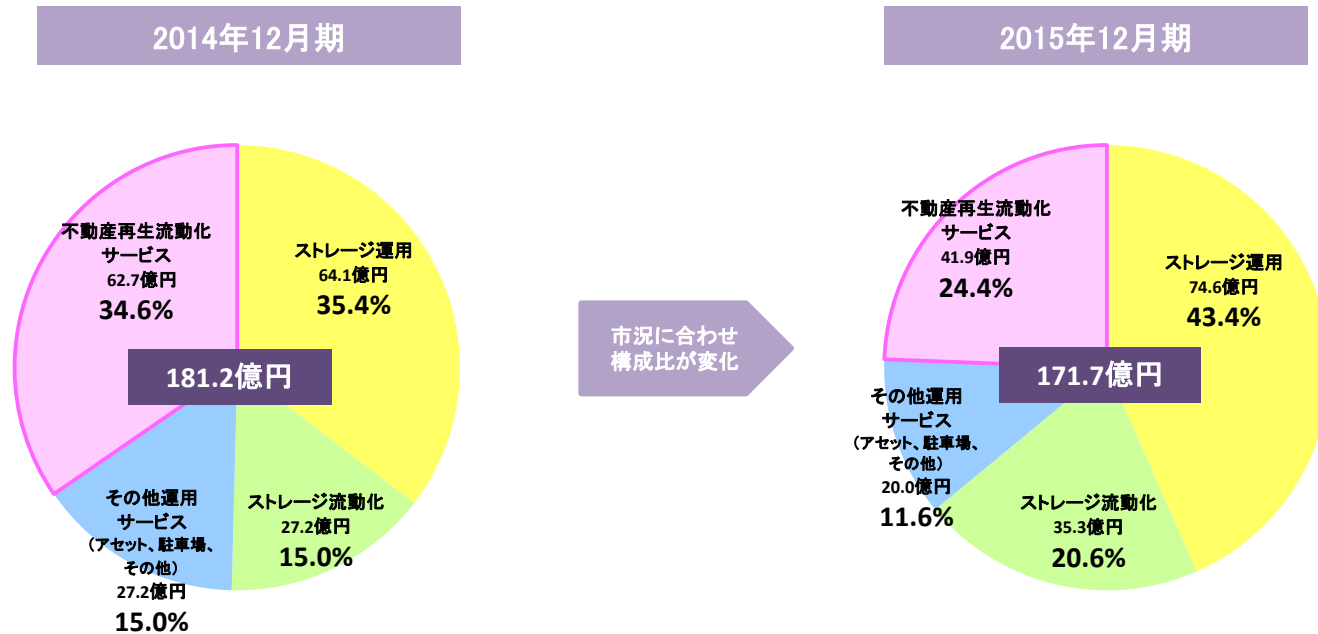


## セグメント利益

(単位:百万円)



# セグメント別売上比率



- ✓ 2014年12月期と比較し、2015年12月期は構成比が変化。
- ✓ 2015年12月期は不動産再生・流動化サービスの売上比率が減少。
- ✓ ストレージ運用や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(実績)		2015年度(期初予算)		2015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
ストレージ 運用	売上高		6,406		7,339		7,455	
	売上総利益		1,692	26.4%	1,661	22.6%	1,955	26.2%
	営業利益		1,170	18.3%	1,013	13.8%	1,320	17.7%
ストレージ 流動化	売上高		2,718		2,439		3,525	
	売上総利益		967	35.6%	615	25.2%	1,054	29.9%
	営業利益		430	15.8%	286	11.8%	509	14.5%
その他 不動産運用サー ビス	売上高		2,721		2,012		1,999	
	売上総利益		831	30.5%	648	32.2%	729	36.5%
	営業利益		664	24.4%	489	24.3%	546	27.3%
不動産運用サービス 合計	売上高		11,845		11,791		12,980	
	売上総利益		3,491	29.5%	2,925	24.8%	3,739	28.8%
	営業利益		2,266	19.1%	1,789	15.2%	2,376	18.3%
不動産再生・ 流動化サービス	売上高		6,274		505		4,192	
	売上総利益		869	13.9%	140	27.7%	1,334	31.8%
	営業利益		690	11.0%	73	14.6%	1,170	27.9%
その他	売上高		—		—		—	
	売上総利益		—		—		—	
	営業利益		△721		△802		△889	
合計	売上高		18,120		12,296		17,173	
	売上総利益		4,360	24.1%	3,065	24.9%	5,073	29.5%
	営業利益		2,235	12.3%	1,060	8.6%	2,657	15.5%



ストレージ運用の期間損益は順調に推移。ストレージに事業を集中した結果、不動産再生・流動化サービスは第3四半期以降減少。

単位:百万円

		2014年度(通期)	2015年度				
			累計	1Q期間	2Q期間	3Q期間	4Q期間
ストレージ運用	売上高	6,406	1,729	1,843	1,904	1,978	7,455
	売上総利益	1,692	504	544	482	423	1,955
	営業利益	1,170	362	389	326	242	1,320
ストレージ流動化	売上高	2,718	1,310	1,104	782	327	3,525
	売上総利益	967	390	331	229	102	1,054
	営業利益	430	221	190	101	△3	509
その他不動産運用サービス	売上高	2,721	601	496	448	453	1,999
	売上総利益	831	195	197	161	174	729
	営業利益	664	148	157	115	125	546
不動産運用サービス合計	売上高	11,845	3,641	3,445	3,134	2,759	12,980
	売上総利益	3,491	1,090	1,072	874	701	3,739
	営業利益	2,266	732	736	543	363	2,376
不動産再生・流動化サービス	売上高	6,274	1,322	2,701	158	10	4,192
	売上総利益	869	256	1,008	46	23	1,334
	営業利益	690	212	924	19	13	1,170
その他	売上高	—	—	—	—	—	—
	売上総利益	—	—	—	—	—	—
	営業利益	△721	△180	△238	△223	△246	△889
合計	売上高	18,120	4,963	6,147	3,293	2,769	17,173
	売上総利益	4,360	1,346	2,081	920	724	5,073
	営業利益	2,235	765	1,422	339	130	2,657

# セグメント別売上高および売上総利益達成率

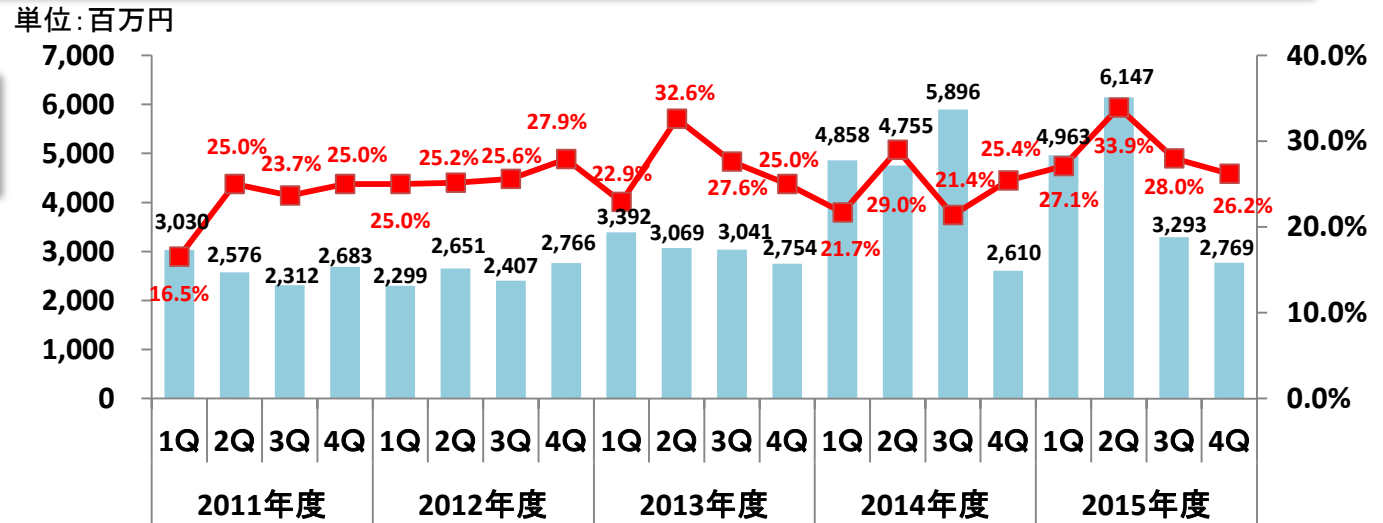
単位:百万円

		2014年度		2015年度(期初予算)		2015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	11,845	65.4%	11,791	95.9%	12,980	75.6%	110.1%
	ストレージ運用	6,406	35.4%	7,339	59.7%	7,455	43.4%	101.6%
	ストレージ流動化	2,718	15.0%	2,439	19.8%	3,525	20.5%	144.5%
	駐車場	540	3.0%	204	1.7%	209	1.2%	102.9%
	アセット	1,520	8.4%	1,103	9.0%	1,083	6.3%	98.2%
	SOHO	644	3.6%	692	5.6%	693	4.0%	100.2%
	その他	15	0.1%	12	0.1%	12	0.1%	104.9%
	不動産再生・流動化サービス	6,274	34.6%	505	4.1%	4,192	24.4%	830.2%
合計	18,120	100.0%	12,296	100.0%	17,173	100.0%	139.7%	
売上総利益	不動産運用サービス	3,491	80.1%	2,925	95.4%	3,739	73.7%	127.8%
	ストレージ運用	1,692	38.8%	1,661	54.2%	1,955	38.5%	117.7%
	ストレージ流動化	967	22.2%	615	20.1%	1,054	20.8%	171.3%
	駐車場	86	2.0%	65	2.1%	76	1.5%	116.6%
	アセット	552	12.7%	343	11.2%	387	7.6%	112.6%
	SOHO	198	4.6%	226	7.4%	251	5.0%	111.0%
	その他	△6	△0.2%	12	0.4%	14	0.3%	120.0%
	不動産再生・流動化サービス	869	19.9%	140	4.6%	1,334	26.3%	953.1%
合計	4,360	100.0%	3,065	100.0%	5,073	100.0%	165.5%	

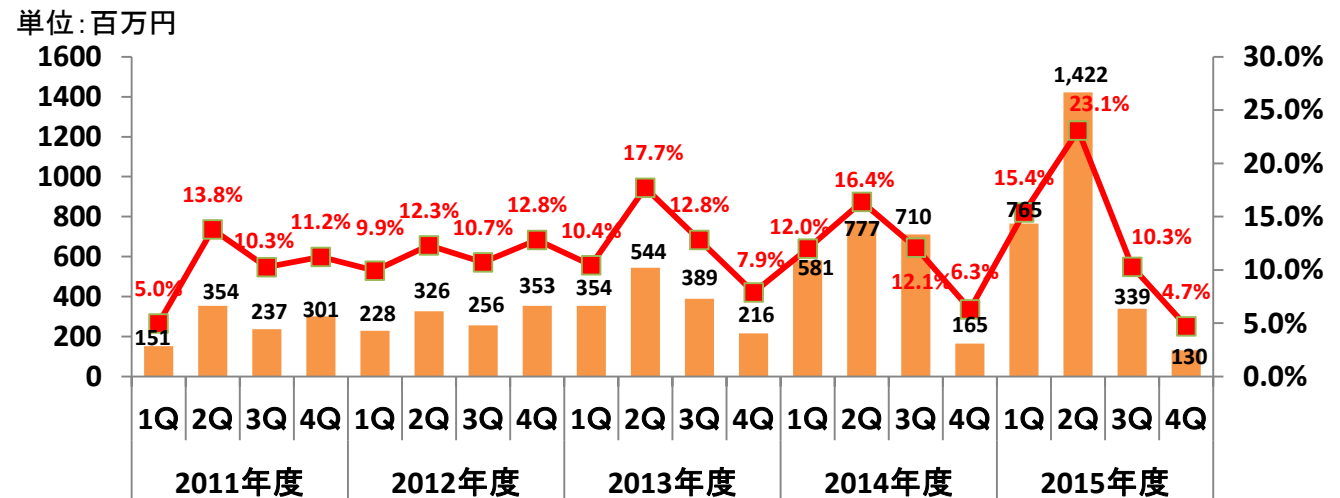
# 四半期別売上高および営業利益の推移

2015年度第3四半期以降は、主に不動産再生・流動化サービスを抑制したことにより、売上高、営業利益とも利益率を含め、減少。翌期の準備をスタート。

## 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



借入金早期返済手数料の増加で営業外費用が増加。  
一方、減損損失の増加により特別損失は増加

営業外収益  
受取利息

12百万円

営業外費用

借入金早期返済手数料  
161百万円

特別利益

固定資産売却益 27百万円

特別損失

減損損失 58百万円

(単位:百万円)

段階利益	2014/12 累計	2015/3 1Q 会計	2015/6 2Q 会計	2015/9 3Q 会計	2015/12 4Q 会計	2015/12 累計	前期比 増減	前期比 (%)
営業利益	2,235	765	1,422	339	130	2,657	422	18.9%
営業外収益	63	20	13	10	6	48	△14	△22.6%
営業外費用	211	18	220	9	18	264	52	25.0%
経常利益	2,087	767	1,215	340	117	2,442	355	17.0%
特別利益	206	8	16	7	7	39	△166	△80.8%
特別損失	71	1	0	0	74	76	5	7.4%
税引前当期純利益	2,222	774	1,232	347	50	2,405	182	8.2%
法人税等	163	79	487	146	61	774	610	373.1%
法人税等調整費	517	147	△26	△7	△32	80	△437	△84.5%
当期純利益	1,541	548	771	209	21	1,550	9	0.6%

# 財務の状況

有利子負債の減少と利益の増加により、自己資本はさらに充実

## 財務状況

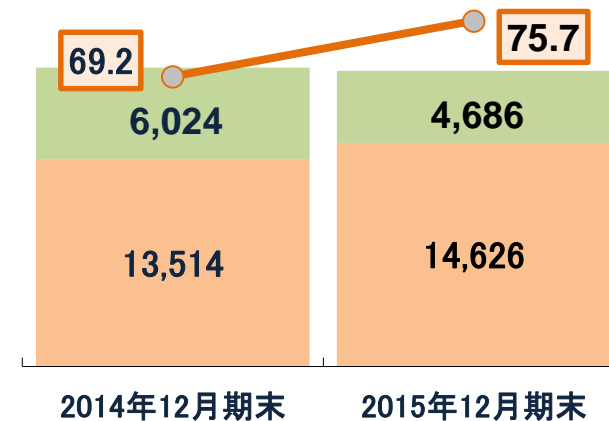
2015/12末 ※( )内は2014/12期末比

<b>資 産</b> 19,312百万円 (△226百万円)	<b>負 債</b> 4,686百万円 (△1,338百万円)	負債
	<b>純資産</b> 14,626百万円 (+1,111百万円)	純資産

## 負債・純資産・自己資本比率

(単位:百万円)

— 純資産 — 負債 — 自己資本比率 (%)



(単位:百万円)	2014/12末	2015/12末
流動資産	10,115	9,121
固定資産	9,423	10,191
資産合計	19,539	19,312
流動負債	2,462	2,880
固定負債	3,561	1,805
負債合計	6,024	4,686
純資産合計	13,514	14,626

現金及び預金の増加 9.8億円  
 販売用不動産の減少 19.1億円  
 有形固定資産の増加 7.0億円

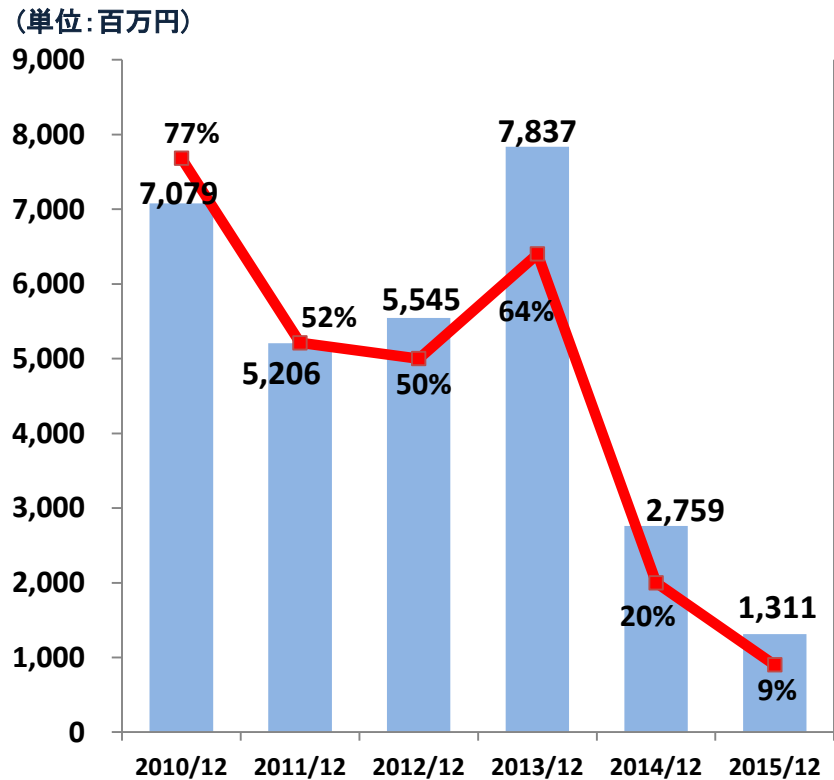
長期借入金の減少 16.8億円

利益剰余金の増加 11.1億円

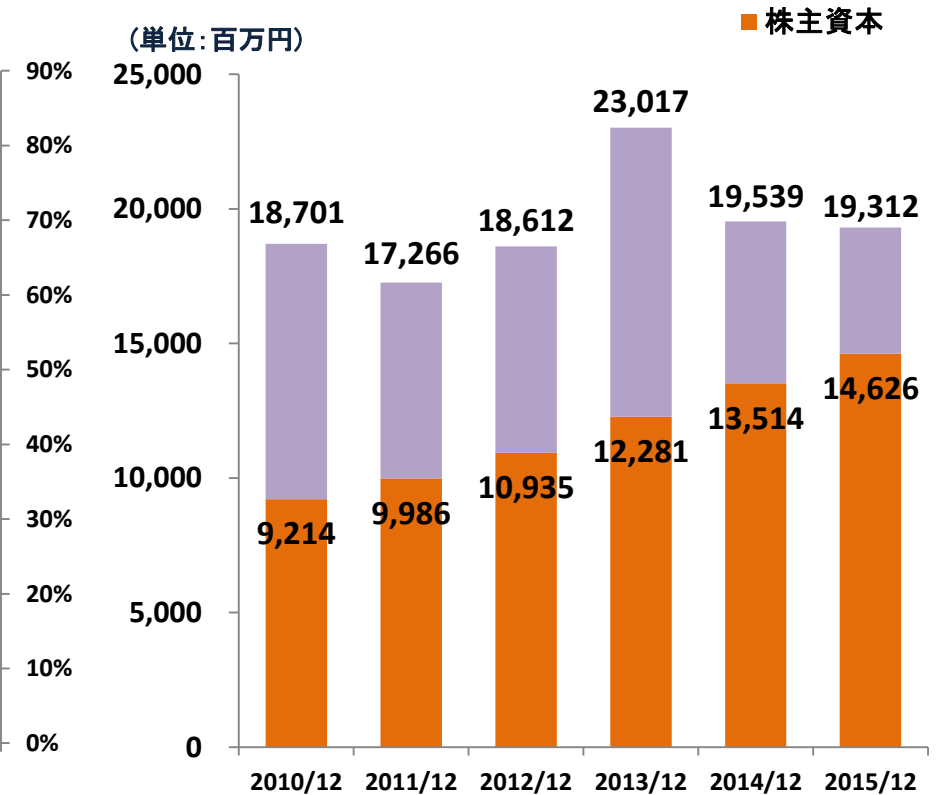
# 有利子負債、総資本と株主資本の推移

借入金の返済による有利子負債の削減、および株主資本の増加により、健全な財務体質を維持

## 有利子負債、有利子負債比率



## 総資本と株主資本



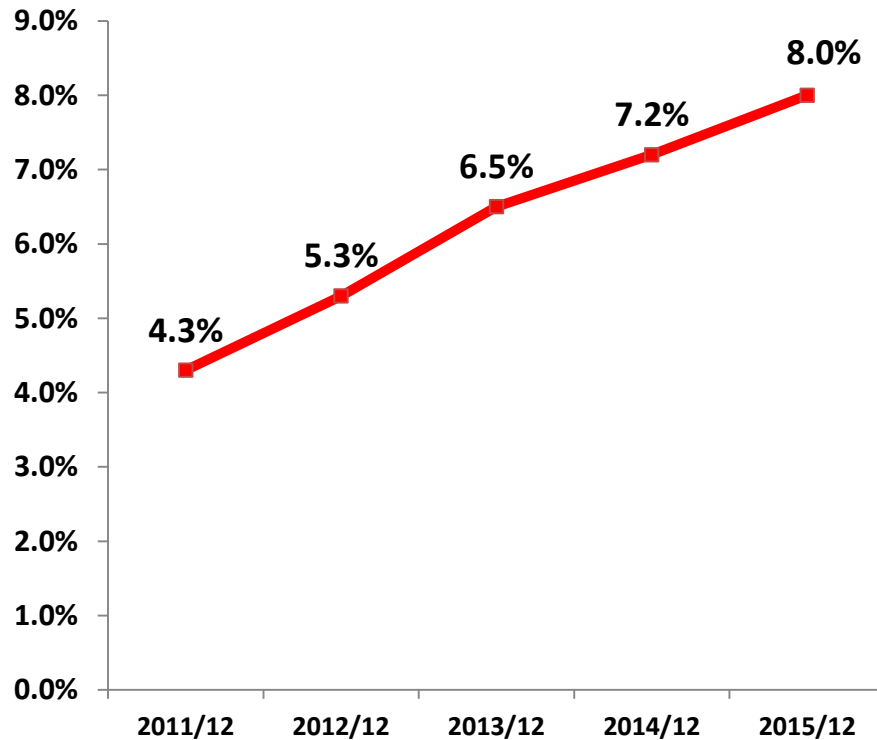
有形固定資産の取得による支出が増加するも、利益の増加と長期借入金の返済による支出の減少により、現預金残高は増加

(単位:百万円)

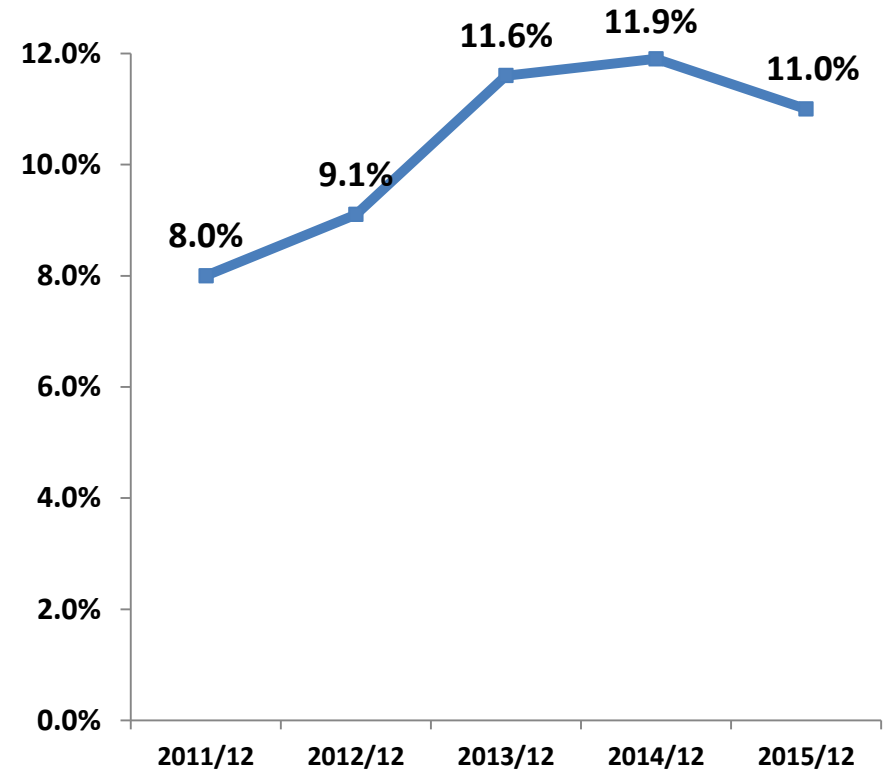
	2014年度	2015年度	
営業活動によるCF	7,123	3,941	税引前当期純利益 2,405百万円 たな卸資産の減少額 1,872百万円
投資活動によるCF	146	△1,069	有形固定資産の取得による支出 1,055百万円
財務活動によるCF	△5,429	△1,888	長期借入金の返済による支出 1,879百万円
期末現金残高	5,431	6,415	

## 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)





## Part- II

2015年12月期総括

## 経常利益 前期比17.0%増

20.9億円(前期実績)⇒ 24.4億円(今期実績)

- 業績好調、上期上方修正
- 売上高はストレージ事業が順調に成長した一方、不動産再生・流動化サービスを縮小したことにより、△5.2%減(当初計画通り)
- 営業利益18.9%増、経常利益17.0%増

## 各事業への取り組みが順調に進展

### ➤ ストレージ運用・流動化が順調

- ✓ 出店、運用が順調に推移
- ✓ 総室数62,325室まで増加
  - (2014年12月期末と比較し+ 8,761室の16.4%増)
- ✓ 出店・募集に特化した地域拠点の出店を強化
  - ✓ 10月に静岡営業所を開設
- ✓ TV、雑誌などのメディアへの露出が増加し、ハローストレージの認知度が緩やかに向上

### ➤ 不動産再生・流動化サービスが業績に貢献

- ✓ かねてより保有していた物件を積極的に売却
- ✓ 底地を強化

## Part-III

# 次期の重点施策と 業績見通し

# 次期の重点施策① ストレージ事業強化

## ➤ マーケティングの強化①

### ✓ システム導入

- ✓ セールスフォース、Google Apps
- ✓ 3～5億円のシステム投資を検討
- ✓ 出店基準の「勘」を、データを活用して明確化
- ✓ 商品タイプの適正化を自動でチェック
- ✓ 他社の募集・管理代行業務の推進

### ✓ サポートセンターの設立

- ✓ 出店・募集などの成功例、失敗例を集約し、データベース化。ノウハウの進化・共有を推進。

### ✓ マーケティング課によるデータ分析

- ✓ 感覚ではなく、データを分析することで募集や出店をシステマティックに行う。

# 次期の重点施策② 出店と募集の効率化

## ▶ マーケティングの強化②

- ✓ 看板営業の継続
  - ✓ 未来への種まき
  - ✓ 不動産オーナーとの関係強化
  - ✓ 200以上の土地に設置(2015年12月末)



- ✓ 海外アンテナ店舗の展開
  - ✓ 5~10億円を投資し、海外のストレージの購入を検討
  - ✓ 先進の海外市場の構造を分析、ビジネスモデルを進化させることが目的

# 次期の重点施策③ 成長投資・基盤強化

## ▶ 「2×4トランク」の展開

- ✓ 用地を購入し出店
- ✓ 幅広い条件(立地、面積)での出店が可能
- ✓ トランク専用設計し、利便性・デザイン性を向上  
⇒エンドユーザー層の拡大を見込む
- ✓ 将来は投資家に対して、賃貸住宅に代わる  
新たな資産運用の手段として、「2×4トランク」を提案
- ✓ 受注拡大のための体制づくり



ハローストレージ船橋栄町  
2015年8月オープン



ハローストレージ宮野木プレミア  
2015年12月オープン 夜間の様子



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  
室内の監視モニター



ハローストレージ宮野木プレミア  
ハンドウォッシングエリア



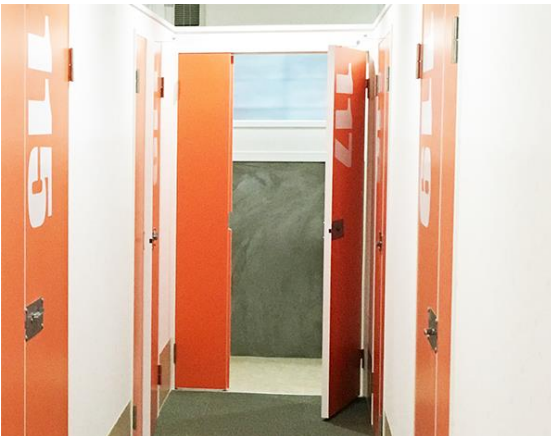
# 次期の重点施策③ 成長投資・基盤強化



ハローストレージ船橋栄町 2015年8月オープン



ハローストレージ宮野木プレミア 2015年12月オープン



従来より間口が広いタイプのパーティションを採用



ハローストレージ宮野木プレミア 室内の監視モニター



ハローストレージ宮野木プレミア  
ハンドウォッシングエリア



# 次期の重点施策④ その他のビジネス

## ➤ 底地ビジネス: 土地整備事業

- ✓ 権利関係の複雑な底地を購入し、アセットとして保有  
タイミングを計って借地権者に売却
- ✓ 年率3%のリターン、売買益20%(1~2年後)
- ✓ 投資20億円、今後3年で3億円~10億円のリターンを見込む

## ➤ ハロー貸会議室

- ✓ 首都圏の立地条件の良いビルにのみ出店
- ✓ 従来よりも広い100坪超の大規模な物件を展開

### 新規ビジネス参入の条件

No. 1シェアと10億円以上のリターンが見込まれるものを事業化

# 次期の重点施策⑤ 人材教育

## ➤ 社員の能力向上の仕組化へ

- ✓ オリジナル社内向け書籍「愚直は一流に勝つ!」
- ✓ 「泊まり込み研修」
- ✓ 「目的明確ワープ化シート」
  - ⇒各自の業務の目的を明確にして、業務改善を継続  
全社員の能力の底上げを目指す
- ✓ 「エリアリンクマスター」による業務効率化の継続



各取組みを継続し、今後2-3年で目標の実現を目指す

- ✓ 給与が平均の1.5倍
- ✓ 年間150日の休日
- ✓ 残業が少ない会社

# 次期業績見通し

基幹のストレージ事業に代表される不動産運用サービスは  
売上高が前期比23.1%増と順調に推移する見通し。  
不動産再生・流動化サービスは底地の売買を中心に実施。

※ストレージ事業は以下のセグメント区分の「不動産運用サービス」に属します。

	2015年度		2016年度		前期比	
	実績	(%)	予想	(%)	増減	増減率
(単位:百万円)						
売上高	17,173	(100.0)	16,806	(100.0)	△367	△2.1%
不動産運用サービス	12,980	—	15,982	—	3,001	23.1%
不動産再生・流動化サービス	4,192	—	823	—	△3,369	△80.4%
営業利益	2,657	(15.5)	1,675	(10.0)	△981	△36.9%
不動産運用サービス	2,376	—	2,497	—	121	5.1%
不動産再生・流動化サービス	1,170	—	153	—	△1,016	△86.9%
本部(消去及び全社)	△889	—	△974	—	△85	△9.6%
経常利益	2,442	(14.2)	1,650	(9.8)	△791	△32.4%
当期純利益	1,550	(9.0)	1,091	(6.5)	△459	△29.6%
ROE(%)	11.0	—	7.3	—	△3.7pt	—
ROA(%)	8.0	—	5.6	—	△2.4pt	—

# 配当及び配当性向

配当性向30%を指標とする安定的な配当を継続

## 1株当たり配当金及び配当性向

	2014／12	2015／12	2016／12 (予想)
1株当たり配当金	3.6円	3.9円	3.3円
配当性向	28.7%	30.9%	37.1%

# Part-IV 中期経営計画

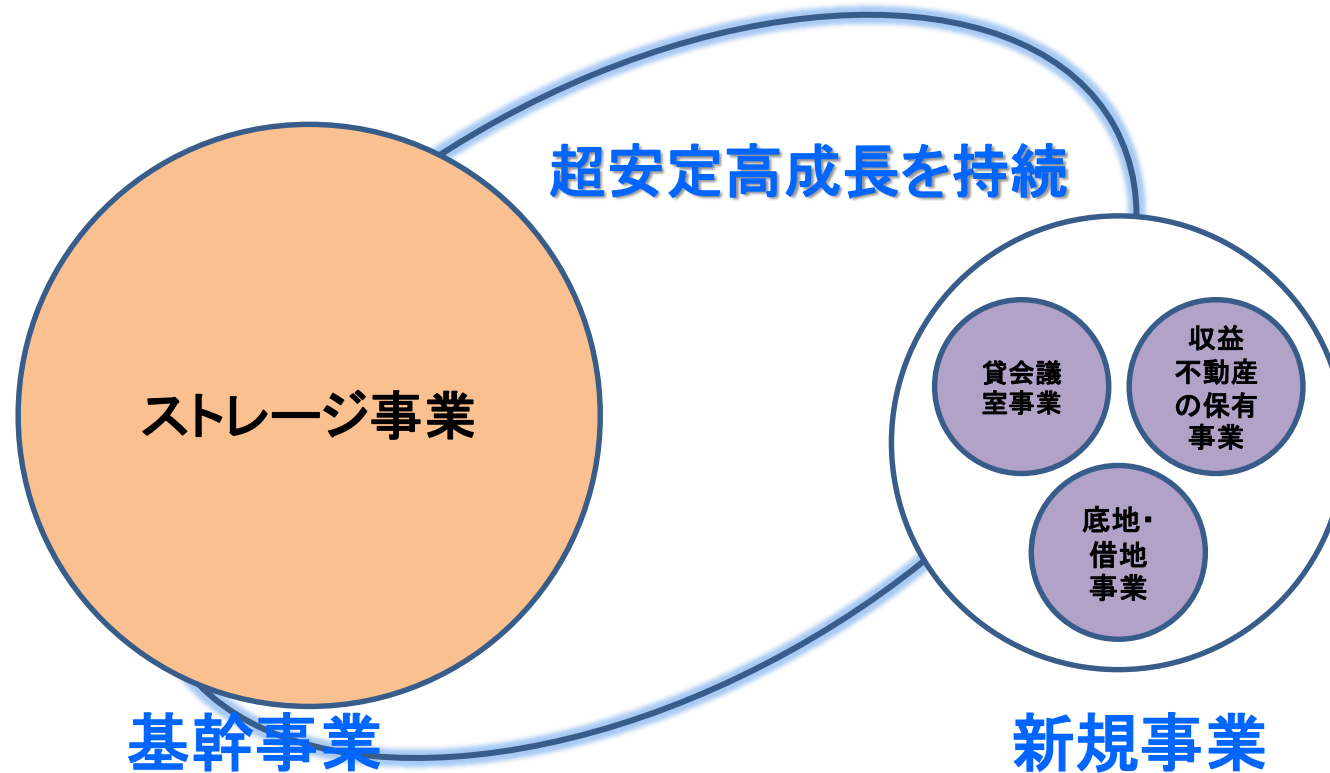
※Part-IV 中期経営計画の概要は2015年2月16日に発表しました。

# ストレージ事業の圧倒的優位で高成長を実現

ストレージを基幹事業に、収益基盤の安定と高成長を実現  
新規事業はNo. 1シェアと10億円以上のリターンが見込まれるものを事業化

## 【理想の不動産モデル】

ストレージへの集中的な投資を本格化



基幹事業のストレージ事業<sup>※</sup>の売上高は年平均19.2%の成長  
2019年のストレージ事業は売上高223億円、営業利益34億円  
2025年には同事業の売上高658億円、営業利益104億円を達成する計画

※ストレージ事業は「ストレージ運用」及び「ストレージ流動化」を指します。

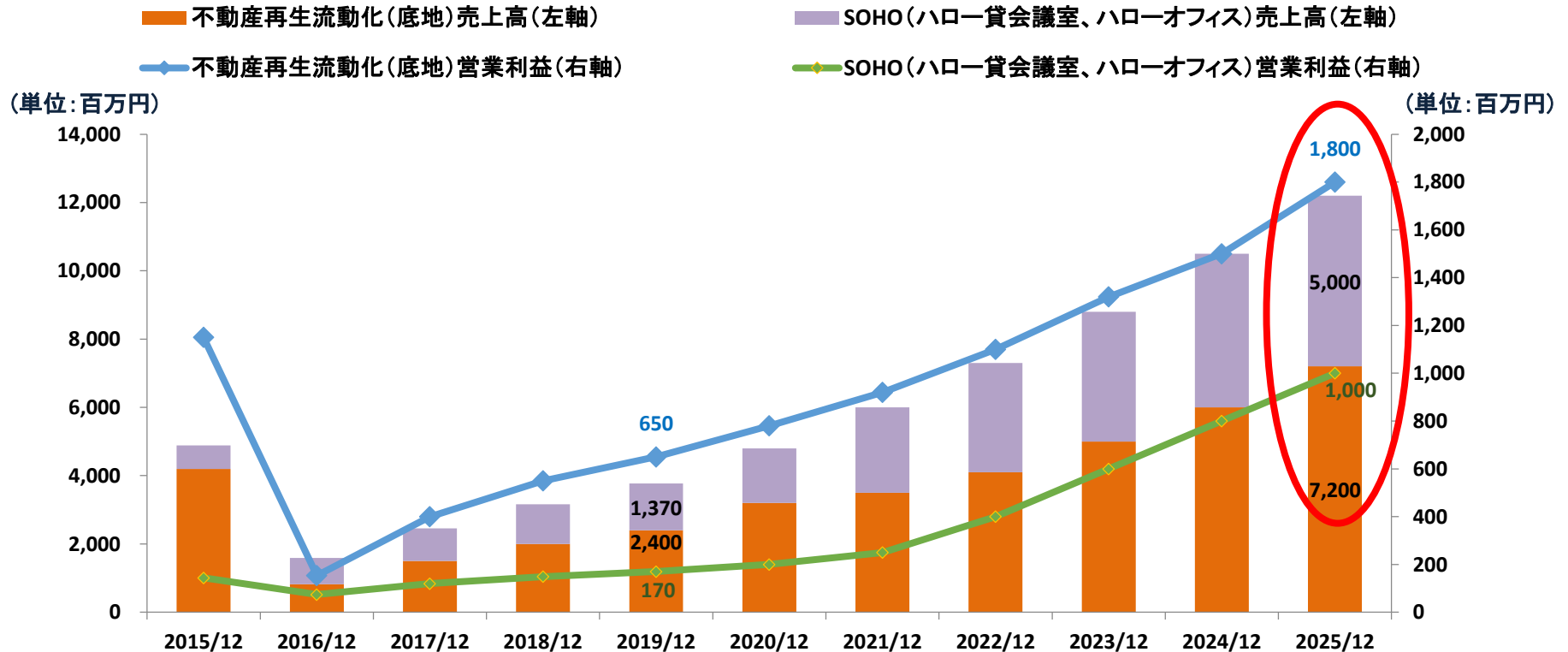
## ストレージ事業の売上高、営業利益の見通し



# 中期経営計画：新規事業の成長トレンド

不動産再生流動化(底地)とSOHO(ハロー貸会議室、ハローオフィス)を  
合計した新規事業の2019年の売上高37.7億円、営業利益8.2億円  
2025年には同事業の売上高122億円、営業利益28億円を達成する計画

## 新規事業の売上高、営業利益の見通し





# 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

### ✓ ブランドイメージの浸透

- ✓ LED看板の設置(約350箇所 ※2015年末時点)



LED看板

### ✓ サービス差別化

- ✓ システム化・WEB強化により顧客の利便性を向上  
(3分スピード契約、間取り図の公開など)

### ✓ 人材開発の推進

- ✓ 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

- **事業のシステム化に投資**
- **今後数年かけて世界中から情報を収集：  
ストレージを購入し、テストマーケティングスタート**
  - ✓ 北米、欧州、アジア市場の構造分析し、今後の展開へ生かす
- **新機軸「エリアリンクコンサルティング」の展開**
  - ✓ 将来的な事業化に向けて、  
2×4トランクなどの新商品を開発



- ✓ 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**

# 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

(単位:百万円)

	2010/12	変化率 (%)	2011/12	変化率 (%)	2012/12	変化率 (%)	2013/12	変化率 (%)	2014/12	変化率 (%)	2015/12
売上高	11,143	-4.8%	10,603	-4.5%	10,124	+21.1%	12,256	+47.8%	18,120	△5.2%	17,173
売上総利益	2,176	+8.7%	2,365	+11.2%	2,629	+26.8%	3,306	+31.9%	4,360	+16.3%	5,073
売上総利益率(%)	19.5	+2.8pt	22.3	+3.5pt	26.0	+1.2pt	26.9	△2.8pt	24.1	△3.9pt	29.5
販売費及び一般管理費	1,169	+12.9%	1,320	+10.9%	1,464	+24.9%	1,800	+16.3%	2,125	+13.7%	2,415
営業利益	1,006	+3.8%	1,044	+11.6%	1,165	+29.2%	1,505	+48.5%	2,235	+18.9%	2,657
営業利益率(%)	9.0	+0.8pt	9.8	+1.7pt	11.5	+0.8pt	12.3	+0.0pt	12.3	+2.4pt	15.5
経常利益	774	+23.1%	953	+12.8%	1,075	+33.3%	1,433	+45.6%	2,087	+17.0%	2,442
当期純利益	673	+14.7%	772	+22.7%	948	+42.0%	1,346	+14.4%	1,541	+1.0%	1,550
ROA(%)	3.4	+0.9pt	4.3	+1.0pt	5.3	+1.2pt	6.5	+0.7pt	7.2	+0.8pt	8.0
ROE(%)	7.6	+0.4pt	8.0	+1.1pt	9.1	+2.5pt	11.6	+0.4pt	11.9	△0.8pt	11.0
有利子負債	7,079	-26.5%	5,206	+6.5%	5,545	+41.3%	7,837	△35.1%	2,759	△52.5%	1,311
総資産	18,701	-7.7%	17,266	+7.8%	18,612	+23.7%	23,017	△15.1%	19,539	△1.2%	19,312
純資産	9,214	8.4%	9,987	+9.5%	10,935	+12.3%	12,282	+10.0%	13,514	+8.3%	14,626
自己資本比率(%)	49.3	+8.5pt	57.8	+1.0pt	58.8	△5.4pt	53.4	+15.8pt	69.2	+6.6pt	75.7
1株当たり当期純利益 (円)※	5.48	+14.7%	6.29	+22.7%	7.72	+42.0%	10.97	+14.4%	12.55	+1.0%	12.63
1株当たり純資産額 (円)※	75.06	+8.4%	81.35	+9.5%	89.08	+12.3%	100.05	+10.0%	110.09	+5.7%	119.14
従業員数(人)	60	+21.7%	73	+12.3%	82	+19.5%	98	+8.2%	106	+16.0%	123

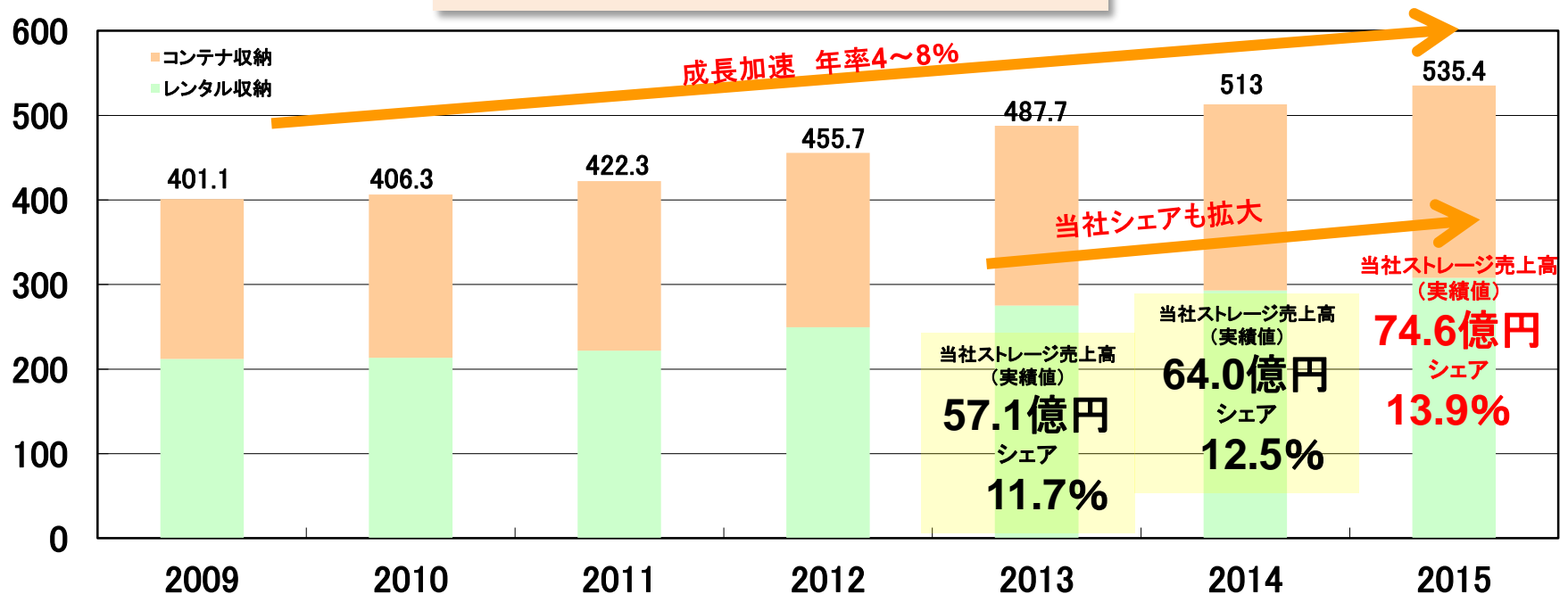
※ 2013年7月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っており、2012年度以前の数値は遡及修正しています。

# 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、13.9%とトップシェアを維持**

- 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年実績値) 74.6億円
- 当社シェア(売上高) 13.9%(国内No.1)

## 収納ビジネスの市場規模の推計(全国)

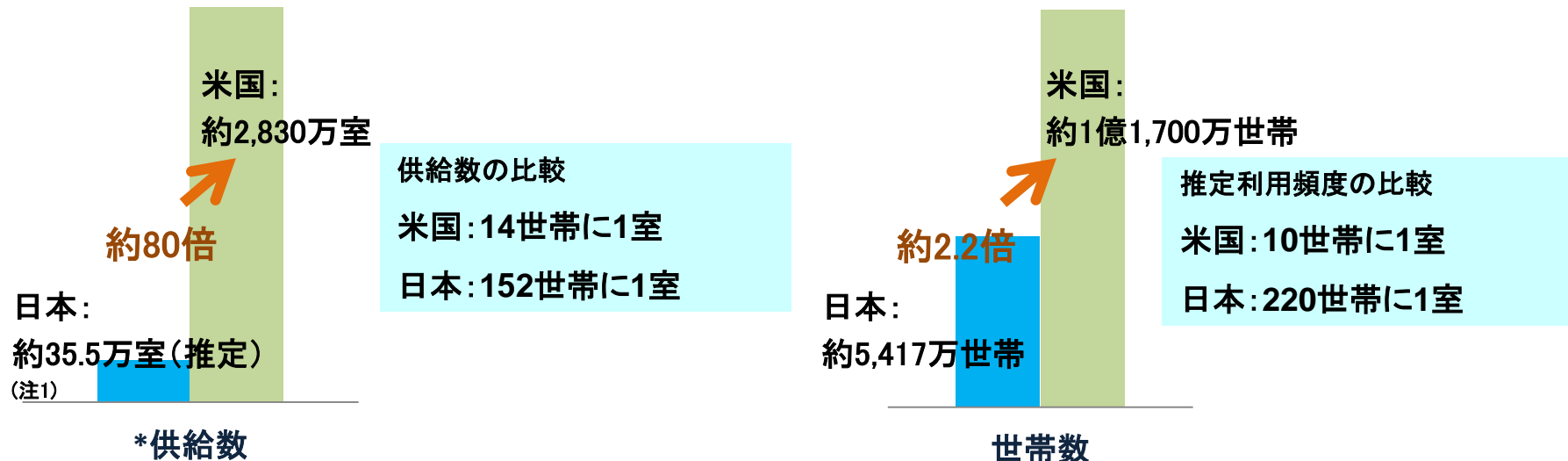


# ストレージ事業②：市場規模予測（2）

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（2015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	2,466	1,477,630*	7.4%
2	エクストラスペース	1,312	871,000	4.4%
3	U ホール	1,317	513,234	2.6%
4~10位		7,202	2,434,318	5.6%
上位10位合計		41,443	3,996,182	20.1%

参照: Self Storage Almanac 2016

\* 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

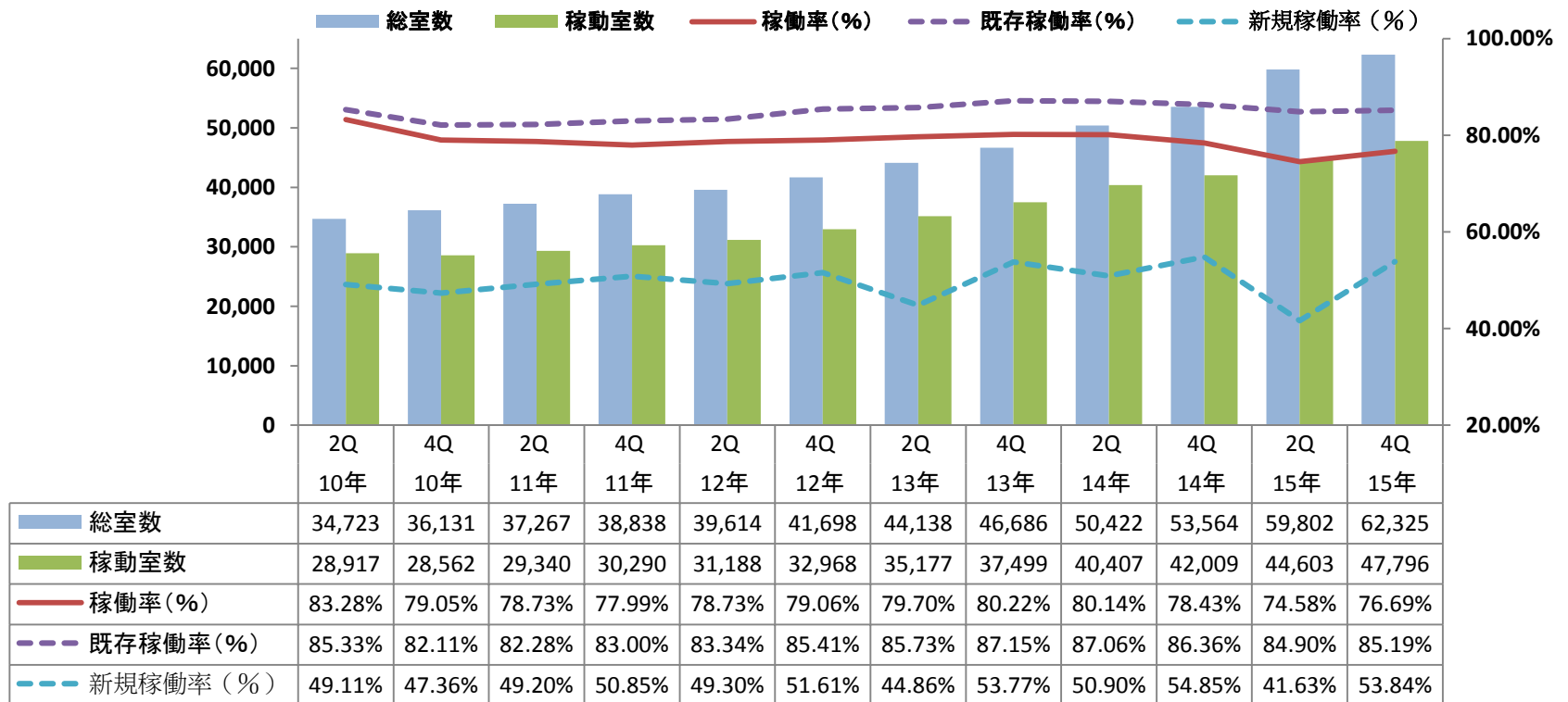


# ストレージ事業④：総室数、稼働室数、稼働率の推移

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10,900室の出店見込み。郊外、地方の出店にも注力。
- ・2015年は9,202室の出店と441室の撤退で前期末比8,761室の純増。

総室数、稼働室数、稼働率の推移



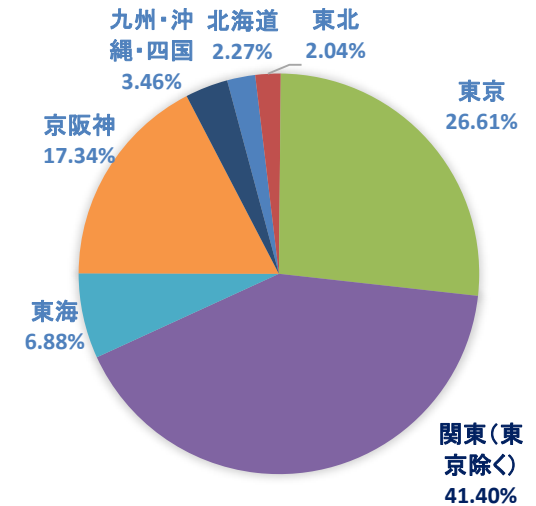
※オープンから2年以上経たものは「既存」、2年未満は「新規」

# ストレージ事業⑤：地域別出店状況

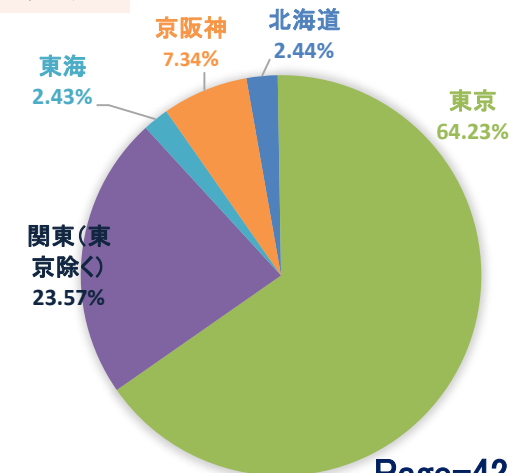
全国35拠点(オフィス・営業所)を開設、国内シェア50%をめざし、出店を加速

都道府県	コンテナ	トランク	合計	総室数に占める割合
北海道	1,024	422	1,446	2.32%
宮城	920	-	920	1.48%
茨城	284	-	284	0.46%
栃木	81	-	81	0.13%
群馬 <sup>NEW</sup>	109	-	109	0.17%
埼玉	6,061	811	6,872	11.03%
千葉	7,909	450	8,359	13.41%
東京	11,989	11,093	23,082	37.03%
神奈川	4,208	2,810	7,018	11.26%
岐阜	483	-	483	0.77%
静岡	356	-	356	0.57%
愛知	2,107	369	2,476	3.97%
三重	154	50	204	0.33%
京都	972	154	1,126	1.81%
大阪	3,002	1,004	4,006	6.43%
兵庫	3,311	109	3,420	5.49%
奈良	499	-	499	0.80%
和歌山 <sup>NEW</sup>	27	-	27	0.04%
香川 <sup>NEW</sup>	45	-	45	0.07%
福岡	932	-	932	1.50%
熊本	48	-	48	0.08%
大分	26	-	26	0.04%
鹿児島	372	-	372	0.60%
沖縄	134	-	134	0.22%
合計	45,053	17,272	62,325	100.00%

コンテナ



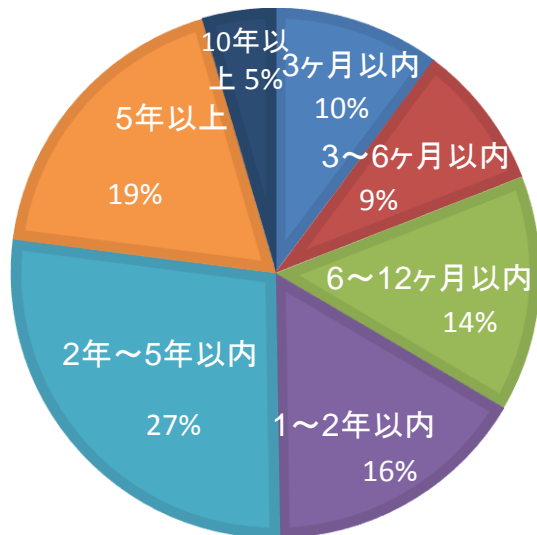
トランク



# ストレージ事業⑥:ユーザー分析

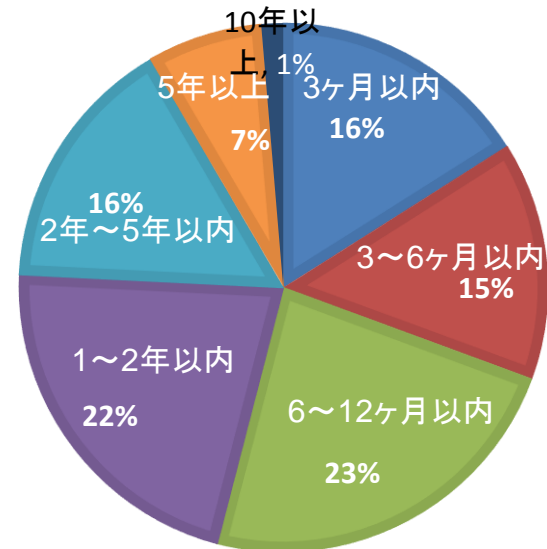
- 契約者の顧客の平均利用期間は3年2ヶ月 (2016年2月時点)
- 解約までの平均利用期間は1年8ヶ月 (2015年実績)
- 月額使用料平均はコンテナタイプ11,250円、トランクタイプ12,500円

## 契約者の利用期間の分布



※調査対象: 2016年2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: 2016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)

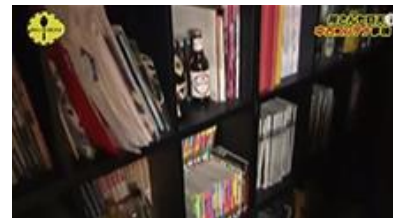
※ NEW  
2014年、2015年新規出店現場



# 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1棟ビルの事例

ストレージのニーズが高い都市部を中心に認知度を高めるため、  
1棟ビル全体をレンタルスペースにした拠点を開設

ハローストレージ蕨・ハローストレージ梶ヶ谷パート2 **NEW** 2015年2月1日 同時オープン



ハローストレージ蕨  
(埼玉県蕨市中央) 211室



ハローストレージ梶ヶ谷パート2  
(神奈川県川崎市宮前区) 155室

## NEW1棟ストレージオープン情報

- ハローストレージ門前仲町  
(東京都台東区) 2014年5月オープン 93室
- ハローストレージ北上野  
(東京都台東区) 2014年7月オープン 93室
- ハローストレージ雪が谷大塚  
(東京都大田区) 2014年10月オープン 171室
- ハローストレージ神田・秋葉原3  
(東京都千代田区) 2014年12月オープン 96室



# 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



# ストレージ展開例



- ✓ **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



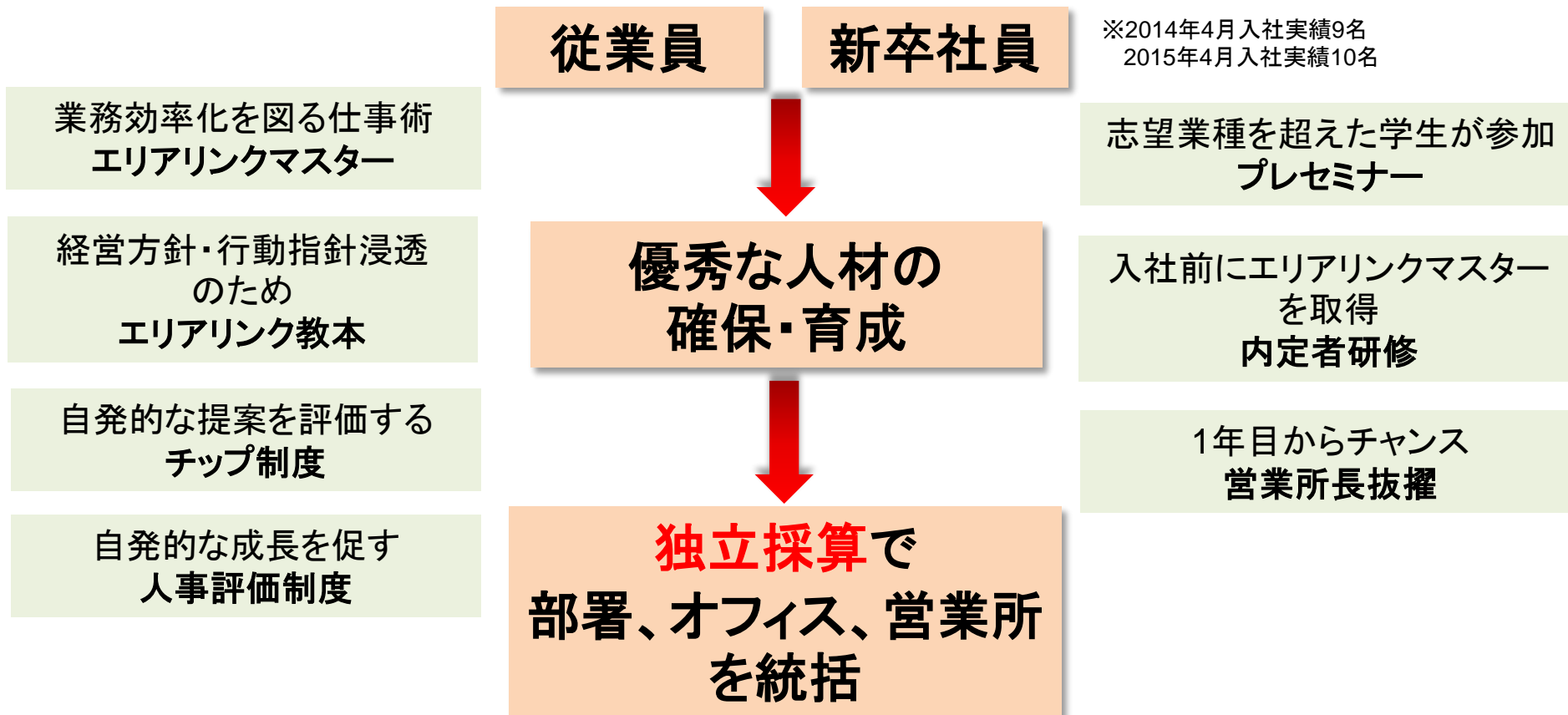
ハロー貸会議室新橋(東京都)

# 確実な業績達成に向けた年間前倒しスケジュール

エリアリンク年間前倒しスケジュールで  
それぞれの期間の注力ポイントを明確化。

上期	次期	
<p>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</p>	<p>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 当期の種まき</p>	<p>10月～12月 がむしゃら期間 翌年への貯金</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 全社一丸となった営業対策実施</li> <li>✓ バッファチーム結成</li> <li>✓ ストック事業の早期の物件取得・早期の出店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 営業リスト作成</li> <li>✓ 重点的な物件メンテナンス</li> <li>✓ コスト削減の効果</li> <li>✓ C・Dランク物件の改善</li> <li>✓ オーナー様へのフォロー体制強化</li> <li>✓ 不動産オーナー様とのネットワーク強化</li> <li>✓ 管理部門・事務方の業務簡素化</li> </ul>	<p>翌年上期の スタートダッシュの準備</p>

## 能力向上の仕組みづくりと新卒社員の戦力化



## 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
神田BMビル	東京都千代田区	本社、店舗、事務所	1,002
銀座6丁目出井ビル	東京都中央区	店舗	883
神田共同ビル	東京都千代田区	事務所	866
ベストイン近江八幡	滋賀県近江八幡市	ホテル	437
ベストイン鹿島	茨城県神栖市	ホテル	375
ベストイン魚津	富山県魚津市	ホテル	279
ベストイン八日市	滋賀県東近江市	ホテル	267
ベストイン甲府	山梨県甲府市	ホテル	257
ハローストレージ町田	東京都町田市	ストレージ	251
ハローストレージ調布	東京都調布市	ストレージ	230

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 管理本部  
TEL / 03-5577-9250 FAX / 03-5577-9251