

We supply the best use of space.

2018年12月期第2四半期  
決算説明会資料

2018年8月1日

Exciting Company 感動とワクワク

エリアリンク株式会社



Arealink

証券コード: 8914

**Part- I . 2018年12月第2四半期決算概況／**

**2018年12月期業績見通し**

**Part- II . 下期重点施策、中期経営計画**

**Part- III . 長期ビジョン**

**Part-IV . 参考資料**

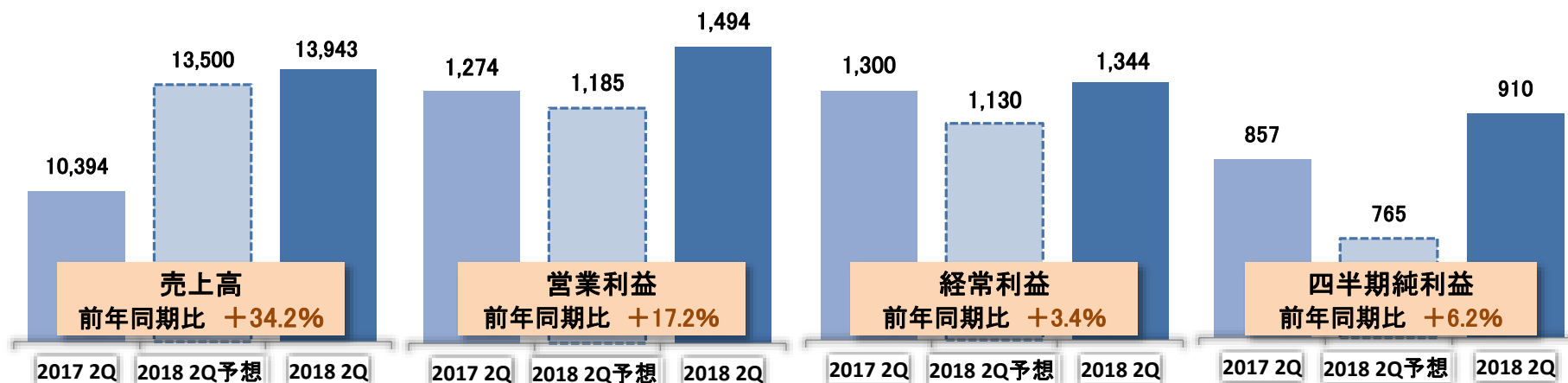
## Part- I

# 2018年12月第2四半期決算概況／ 2018年12月期業績見通し

# 2018年12月期第2四半期の概況

ストレージ事業に集中した結果、業績は期初計画を上回り、増収減益から増収増益

単位:百万円



(単位:百万円)	2017年度 2Q累計(実績)		2018年度 2Q累計計画		2018年度 2Q累計(実績)		計画比		前年同期比	
	実績	(%)	計画	(%)	実績	(%)	増減	増減率	増減	増減率
売上高	10,394	(100.0)	13,500	(100.0)	13,943	(100.0)	443	+3.3%	3,549	+34.2%
売上原価	7,510	(72.3)	10,456	(77.5)	10,603	(76.0)	146	+1.4%	3,093	+41.2%
売上総利益	2,883	(27.7)	3,043	(22.5)	3,340	(24.0)	296	+9.8%	456	+15.8%
販売費及び 一般管理費	1,608	(15.5)	1,858	(13.8)	1,845	(13.2)	△12	△0.7%	236	+14.7%
営業利益	1,274	(12.3)	1,185	(8.8)	1,494	(10.7)	309	+26.1%	219	+17.2%
経常利益	1,300	(12.5)	1,130	(8.4)	1,344	(9.6)	214	+19.0%	43	+3.4%
四半期純利益	857	(8.3)	765	(5.7)	910	(6.5)	145	+19.1%	53	+6.2%

増収減益の計画から増収増益での着地。  
今期計画は下期偏重。通期計画は据え置き

➤ 土地付きストレージ累計37棟まで増加

(17年12月期末比+16棟)

⇒ストレージ流動化は土地付きストレージを上半期15棟売却(前年同期5棟売却)

➤ ストレージ出店総室数85,005室まで増加

(17年12月期末比+3,450室)

⇒ストレージ運用は土地付きストレージの移行に伴う、テナ出店抑制により減益

➤ 底地(土地権利整備)事業は通期計画に対して順調に進捗

⇒前年に特殊要因を伴う利益率の高い物件売却があり減益

# 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、土地付きストレージ)
- ・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)



ハローストレージ(駐車場付)



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

- ・土地権利整備事業(底地)

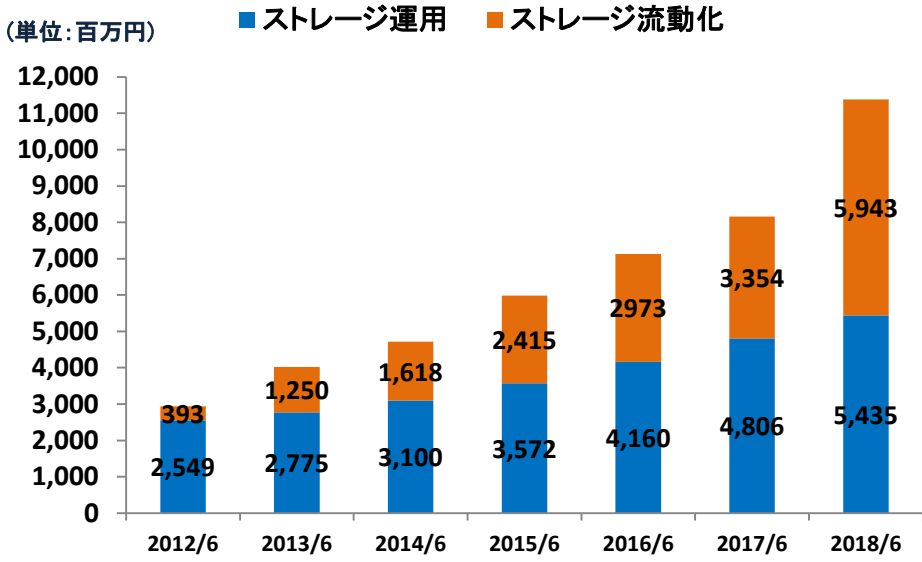
不動産運用サービスが増収増益を牽引。不動産再生・流動化サービスは、前年に特殊要因に伴う利益率の高い物件の売却があり減益も、通期計画は順調に進捗

単位：百万円

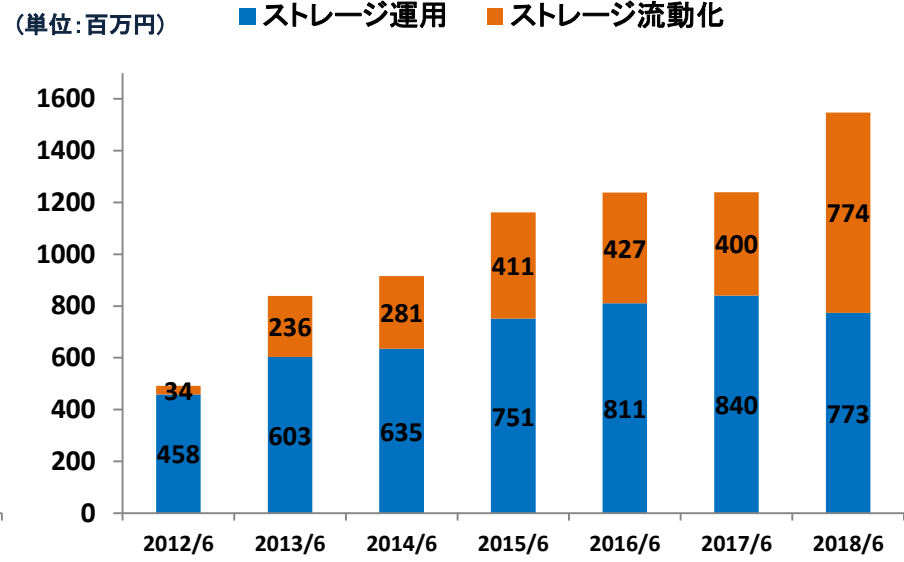
		2017年度2Q		2018年度2Q		前期比	
		実績	利益率	実績	利益率	増減	増減率
ストレージ 運用	売上高	4,806	—	5,435	—	628	13.1%
	売上総利益	1,227	25.5%	1,259	23.2%	32	2.6%
	営業利益	840	17.5%	773	14.2%	△67	△8.0%
ストレージ 流動化	売上高	3,354	—	5,943	—	2,589	77.2%
	売上総利益	859	25.6%	1,242	20.9%	383	44.7%
	営業利益	400	11.9%	774	13.0%	373	93.3%
その他 不動産運用 サービス	売上高	1,019	—	977	—	△42	△4.2%
	売上総利益	358	35.2%	398	40.8%	40	11.2%
	営業利益	273	26.8%	307	31.5%	34	12.5%
不動産運用 サービス 合計	売上高	9,181	—	12,356	—	3,174	34.6%
	売上総利益	2,444	26.6%	2,901	23.5%	456	18.7%
	営業利益	1,514	16.5%	1,855	15.0%	340	22.5%
不動産再生・ 流動化サービス	売上高	1,212	—	1,587	—	374	30.9%
	売上総利益	438	36.2%	439	27.7%	0	0%
	営業利益	345	28.5%	298	18.8%	△47	△13.6%
その他	売上高	—	—	0	—	—	—
	売上総利益	—	—	0	—	—	—
	営業利益	△585	—	△659	—	△73	12.6%
合計	売上高	10,394	—	13,943	—	3,549	34.2%
	売上総利益	2,883	27.7%	3,340	24.0%	456	15.8%
	営業利益	1,274	12.3%	1,494	10.7%	219	17.2%

# ストレージ事業：上期売上高および営業利益の推移

## ストレージ事業 売上高



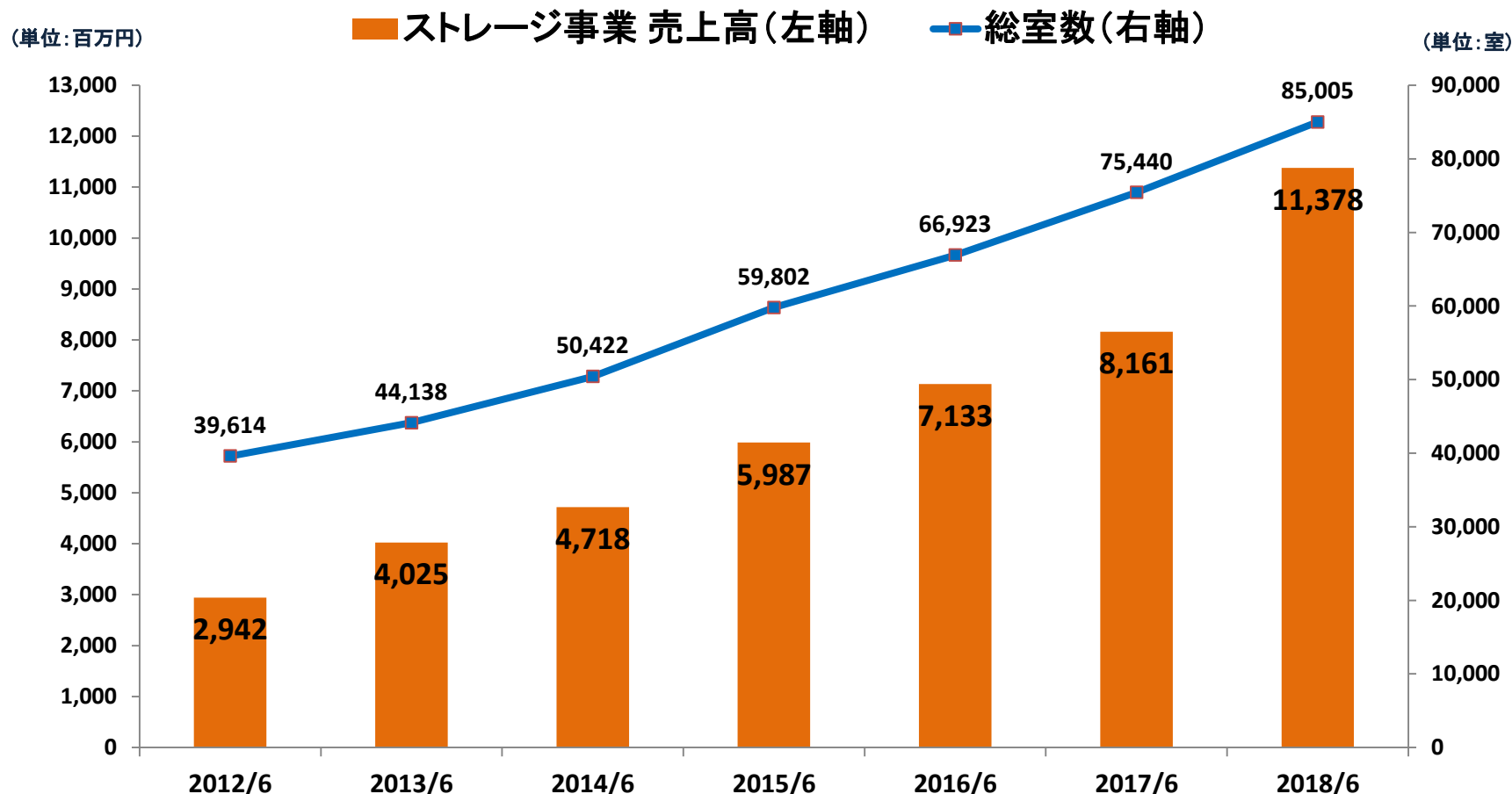
## ストレージ事業 営業利益



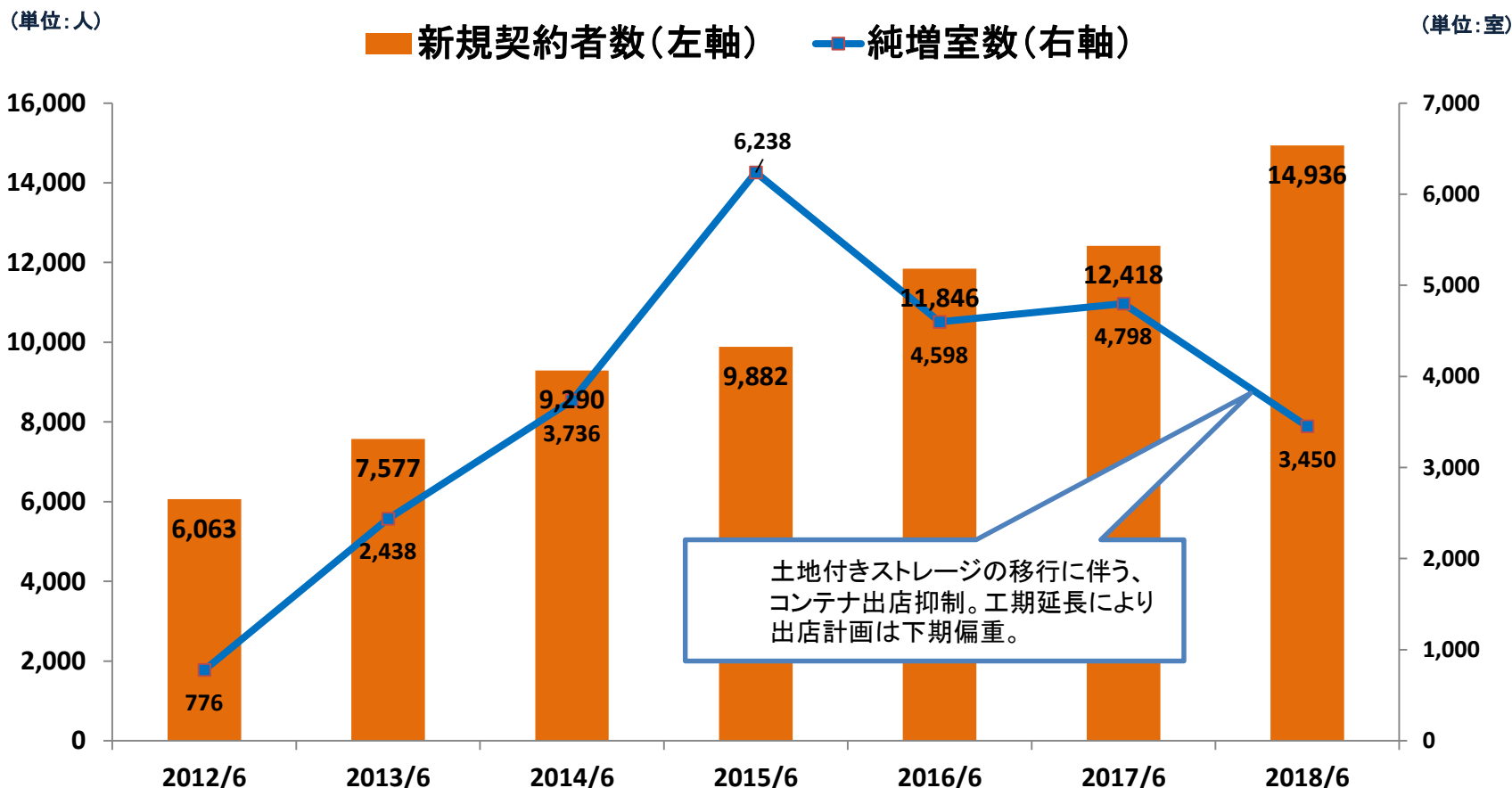
単位:百万円	2012年度 2Q累計	2013年度 2Q累計	2014年度 2Q累計	2015年度 2Q累計	2016年度 2Q累計	2017年度 2Q累計	2018年度 2Q累計
ストレージ運用	2,549	2,775	3,100	3,572	4,160	4,806	5,435
ストレージ流動化	393	1,250	1,618	2,415	2,973	3,354	5,943
ストレージ事業 売上高合計	2,942	4,025	4,718	5,987	7,133	8,161	11,378
ストレージ運用	458	603	635	751	811	840	773
ストレージ流動化	34	236	281	411	427	400	774
ストレージ事業 営業利益合計	492	839	916	1,162	1,238	1,241	1,547



## ストレージ事業 売上高および総室数（上期）



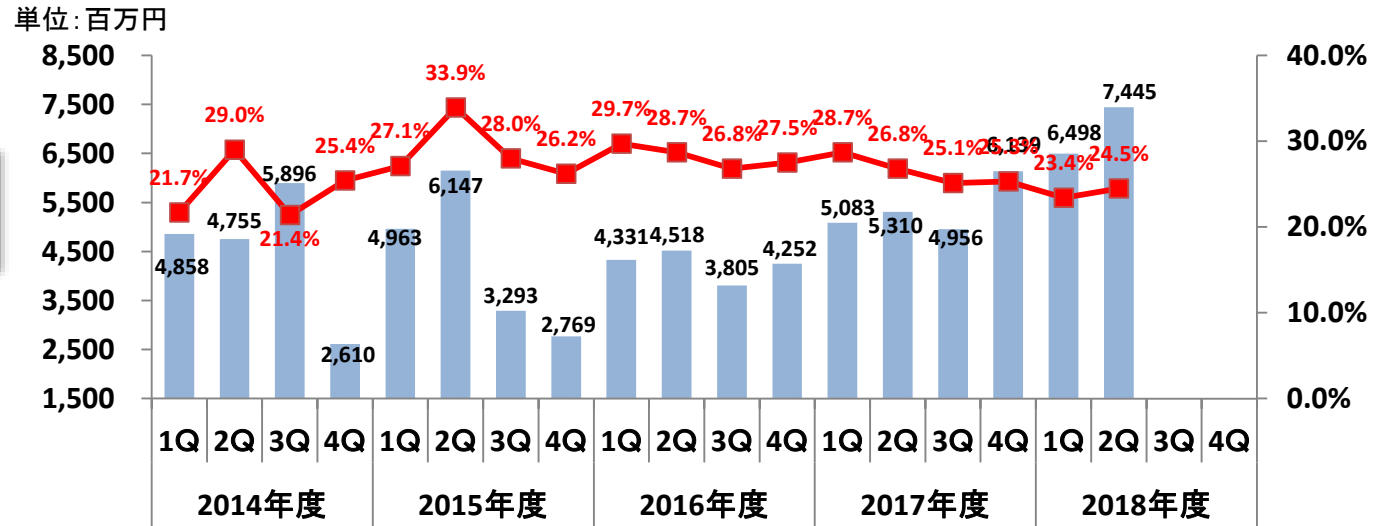
## ストレージ事業 新規契約者数と純増室数（上期）



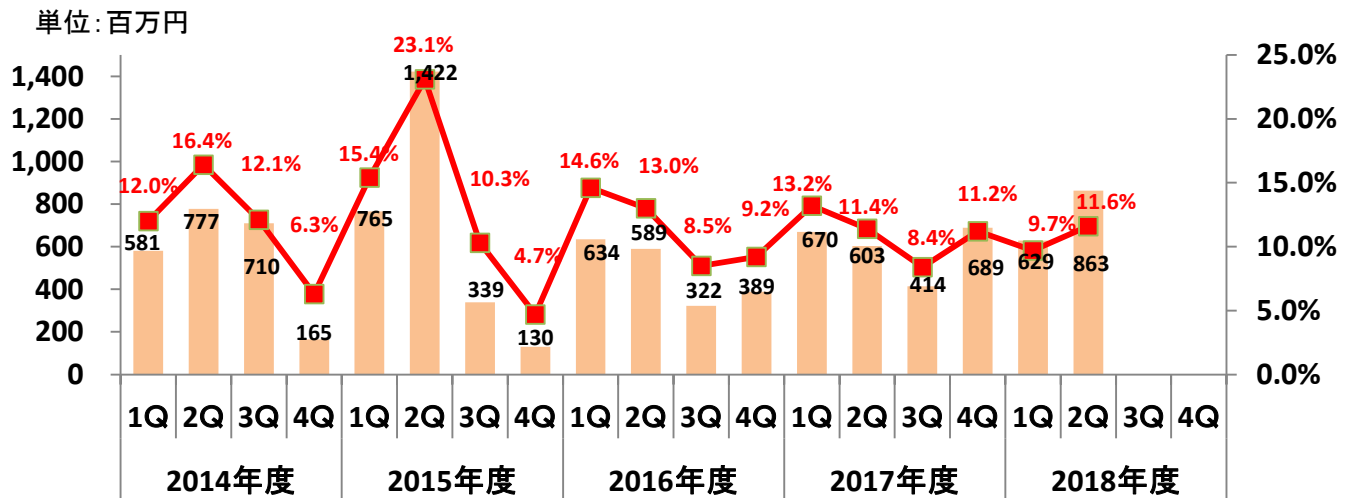
# 四半期別 売上高と営業利益の推移

売上高、営業利益、各利益率は順調に推移

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



銀行借入れによる支払手数料の増加で営業外費用増。前期は本社移転費用の計上により特別損失が膨むが、今期は減少

営業外収益  
移転補償金 22百万円

営業外費用  
支払利息 49百万円  
支払手数料 111百万円

特別利益  
固定資産売却益 11百万円

特別損失  
固定資産除却損 5百万円

(単位:百万円)

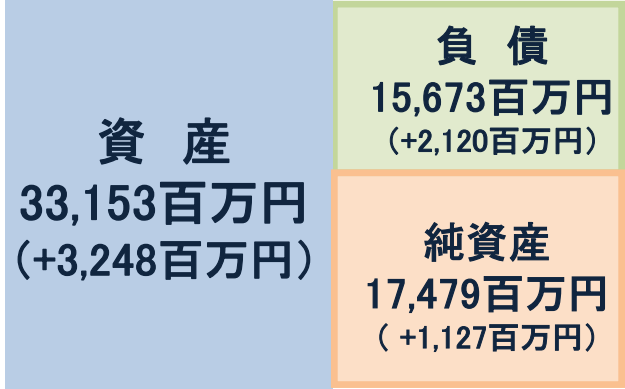
段階利益	2017年12月度 2Q	2018年12月度2Q	前年同期比(%)
営業利益	1,274	1,494	17.2
営業外収益	69	38	△44.5
営業外費用	43	188	335.2
経常利益	1,300	1,344	3.4
特別利益	14	14	2.9
特別損失	34	5	△84.6
税引前当期純利益	1,280	1,354	5.8
法人税等	420	411	△2.2
法人税等調整費	2	31	1460.2
当期純利益	857	910	6.2

# 財務状況

## 強固な財務体質を維持

### 財務状況

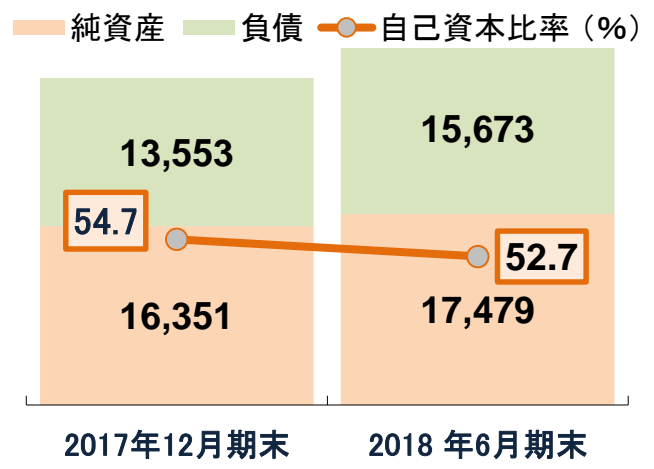
2018/6末 ※( )内は2017/12期末比



(単位:百万円)	2017/12末	2018/6末
流動資産	17,532	20,827
固定資産	12,372	12,326
資産合計	29,904	33,153
流動負債	5,691	5,177
固定負債	7,861	10,496
負債合計	13,553	15,673
純資産合計	16,351	17,479

### 負債・純資産・自己資本比率

(単位:百万円)



仕掛販売用不動産の増加	24.1億円
現金及び預金の増加	11.0億円
販売用不動産の減少	△2.4億円

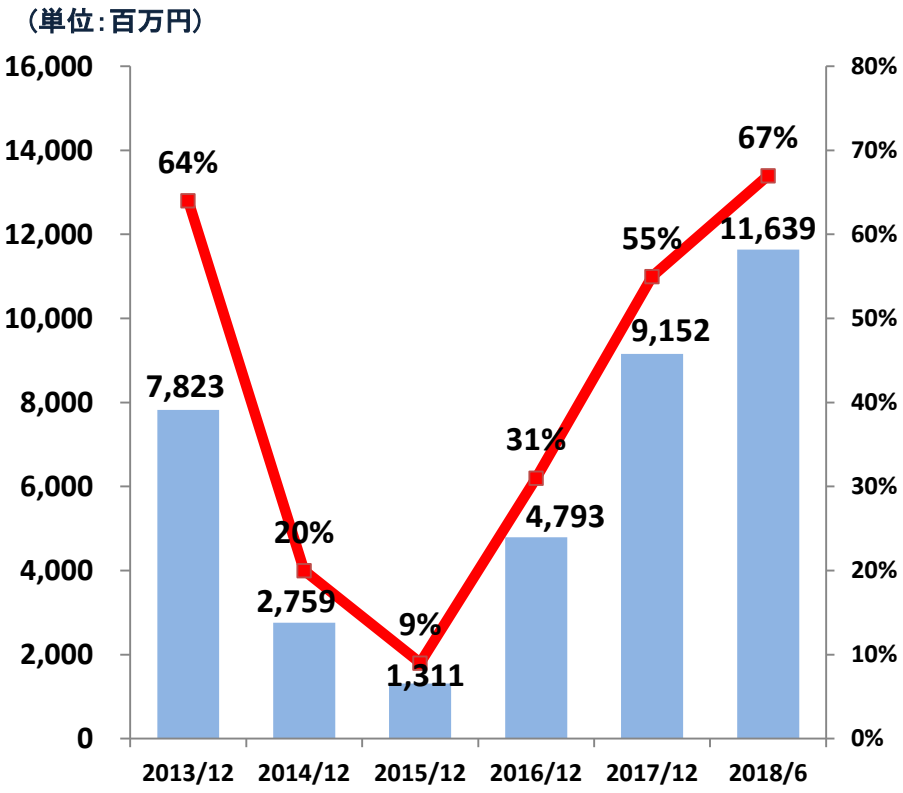
長期借入金の増加	24.4億円
工事未払金の減少	△3.7億円
社債の減少	△0.5億円

新株予約権の権利行使および株式の発行による資本金の増加	3.5億円
資本準備金の増加	3.5億円
利益剰余金の増加	4.2億円

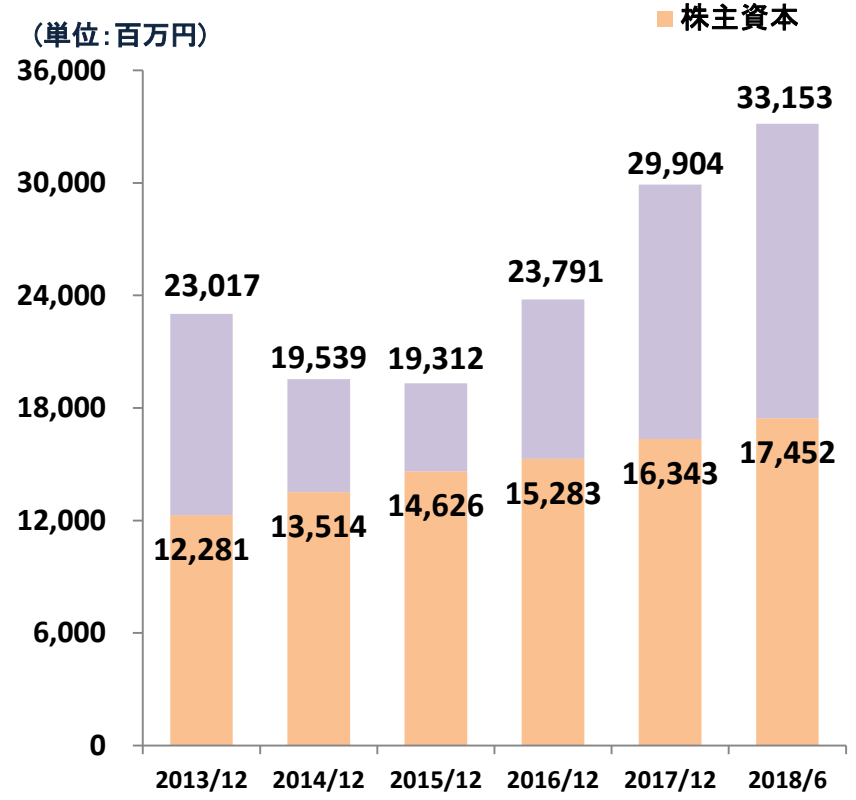
# 有利子負債、総資本、株主資本

## 株主資本、有利子負債とも増加

### 有利子負債、有利子負債比率



### 総資本と株主資本



## 利益の増加と長期借入により、現預金残高は増加

(単位:百万円)

	2017年度 第2四半期	2018年度 第2四半期		
営業活動によるCF	△193	△1,270	税引前四半期純利益	13.5億円
			たな卸資産の増加額	△21.8億円
投資活動によるCF	△517	△318	有形固定資産の取得による支出	△1.5億円
			投資有価証券の取得による支出	△1.2億円
財務活動によるCF	517	2,694	長期借入れによる収入	48.4億円
			株式の発行による収入	6.9億円
四半期末現金残高	6,963	7,698	長期借入金の返済による支出	△22.1億円
			配当金の支払額	△4.8億円

不動産運用サービスは  
 売上高が前期比41.3%増と順調に推移する見通し。  
 底地の売買も維持。

	2017年12月度		2018年12月度		前期比	
	実績	(%)	予想	(%)	増減	増減率
(単位:百万円)						
売上高	21,489	(100.0)	30,000	(100.0)	8,511	39.6%
不動産運用サービス	19,619	—	27,730	—	8,110	41.3%
不動産再生・流動化サービス	1,869	—	2,270	—	400	21.4%
営業利益	2,379	(11.0)	3,000	(10.0)	621	26.1%
不動産運用サービス	3,133	—	3,724	—	590	18.9%
不動産再生・流動化サービス	464	—	604	—	139	30.1%
本部(消去及び全社)	△1,218	—	△1,328	—	△110	9.1%
経常利益	2,441	(11.3)	2,870	(9.5)	429	17.6%
当期純利益	1,547	(7.1)	1,855	(6.1)	308	19.9%
1株当たり当期純利益(円)	126.1	—	151.2	—	25.1	19.9%

※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。

※1株当たり当期純利益につきましては、前期末の株式数をもとに算出しております。



配当性向30%をめどに安定配当を継続

## 1株当たり配当金及び配当性向

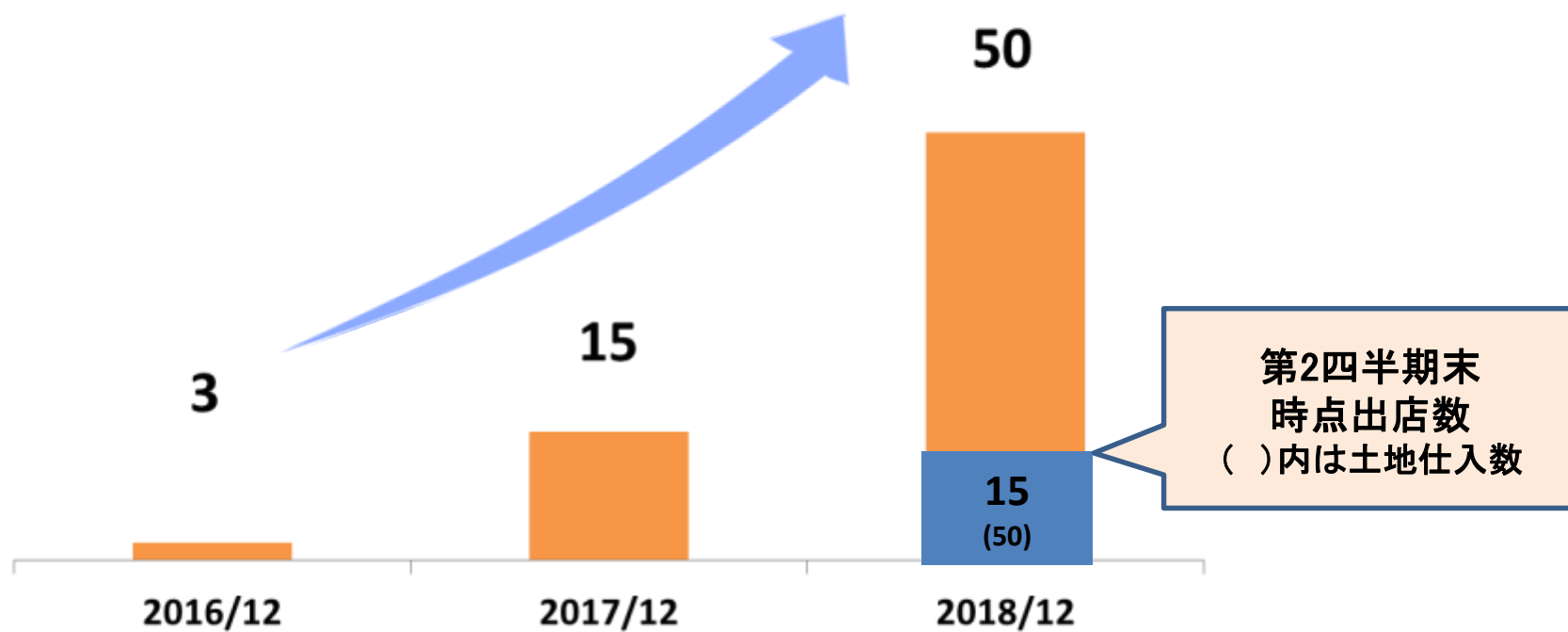
	2017年12月度	2018年12月度(予想)
1株当たり配当金	40円	46円
配当性向	31.7%	30.4%

## Part- II

# 下期重点施策と中期経営計画

18年12月期は下期偏重の出店計画。  
上期は計画に対して順調な進捗。

## 出店棟数の推移



# 下期重点施策①土地付きストレージ: 最近の物件例



ハローストレージ川口赤井プレミアム  
2018年3月オープン



ハローストレージ川口東領家プレミアム  
2018年4月オープン



ハローストレージ横浜青葉たちばな台プレミアム  
2018年5月オープン



ハローストレージ川口芝下プレミアム  
2018年5月オープン



ハローストレージ東習志野プレミアム  
2018年5月オープン



ハローストレージ横浜今宿西プレミアム  
2018年6月オープン



屋外駐車場を完備



大小様々な収納スペース



室内の監視モニター



万全のセキュリティシステム



大型の収納スペース



ハンドウォッシングエリア

## 出口戦略の多様化、流動化(ファンド・リート)を推進

- ▶ 私募ファンド「ハローストレージファンドプレミアム」を組成。りそな銀行との取り組みは業界の先駆け  
組成規模: **約20億円**(鉄骨造3物件／杉並荻窪、狛江元和泉、荒川町屋)  
運用期間: 5年(予定)
- ▶ 流動化(ファンド・リート)の継続して組成予定



ハローストレージ杉並荻窪プレミアム  
鉄骨造 187室



ハローストレージ狛江元和泉プレミアム  
鉄骨造 154室



ハローストレージ荒川町屋プレミアム  
鉄骨造 94室



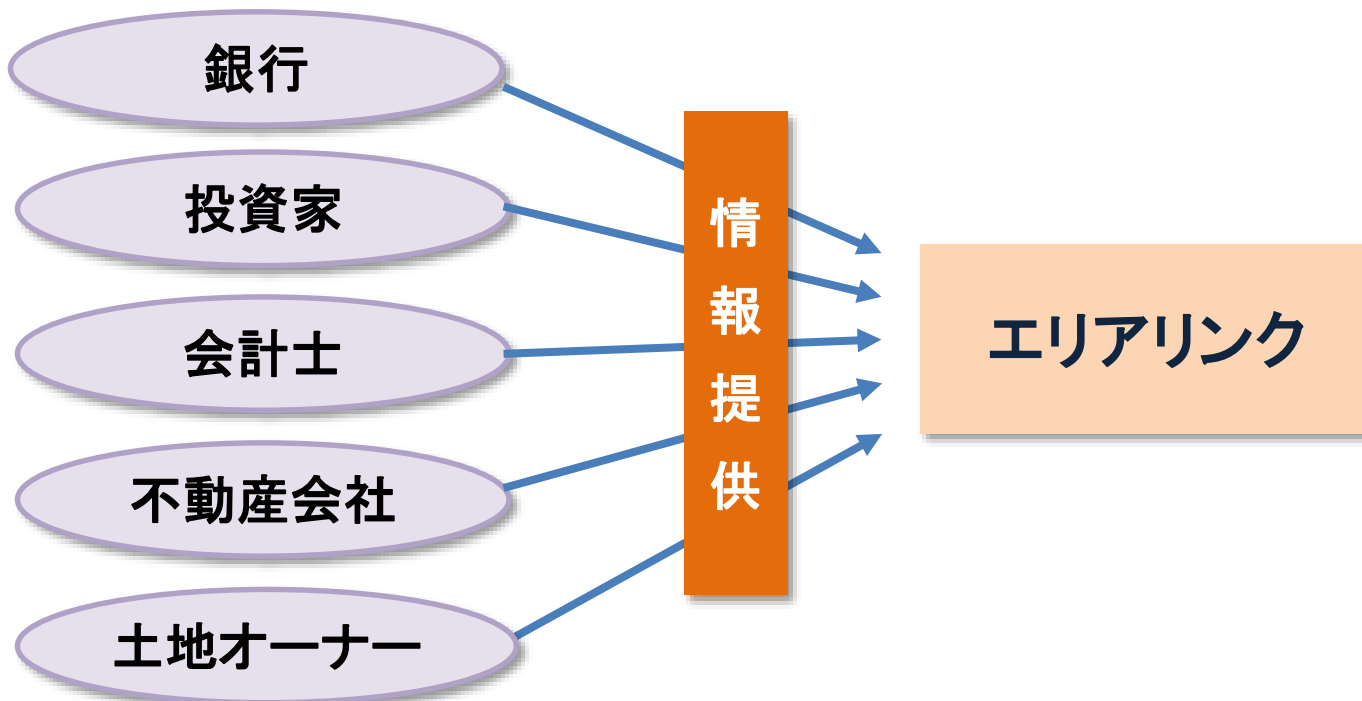
## エリアリンクの底地事業の優位性と目標とは？

- 好不況に関係なく需要があり、**事業ポートフォリオが安定化**。  
**年率3%**の地代収入リターン、**売買益20%**(1~2年後)
- **経営に対する信頼性**が高く、底地土地オーナーより土地を購入しやすい
- 市場に有力な事業者が少なく、当社は強みを生かして近い将来には**業界のトップ**を目指す



土地の仕入、物件売却先(投資家)確保に向け、  
更なる関係強化に注力

- 銀行、投資家、会計士、不動産会社などの  
ネットワーク拡大





➤ コンテナへの建築基準法にかかる行政指導への対応

倉庫として設置し、随時かつ任意に移動できないコンテナ



建築基準法第2条第1号に規定する建築物に該当



**当社はコンテナの新規出店において  
全て建築確認申請済み**

## ストレージ事業への集中

### アセット屋内型ストレージ

都市部の住宅街へ出店を加速

### 屋外型コンテナタイプストレージ

都市部の郊外へ継続出店



お客様ニーズの  
高いエリアへの  
出店強化

## 今後、不動産投資における新たな選択肢として ストレージの普及が進むと考えます

### アパート経営

現況	△ 空室率悪化で自己破産する家主が増加
市場	△ 飽和状態にある賃貸住宅市場
将来性	× 日本の人口は増えていないのに 2016年は貸家着工40万戸超
需給	× 需給悪化で家賃下落も
バブル	× 空室増バブル懸念も
修繕費	× 将来的に発生し家賃が消える
原状回復	× 経年劣化は敷金から引けずオーナー負担
手数料	× 借り手市場で客付けのたびに仲介会社へ手数料支払い
トラブル	△ 入居者からのクレームなど物質的・心理的負担がある
賃料	× 築年数で検索されるマーケットのため経年により下落
安定性	△ 一括借り上げでも2年毎の賃料見直しが一般的

### トランクルーム投資

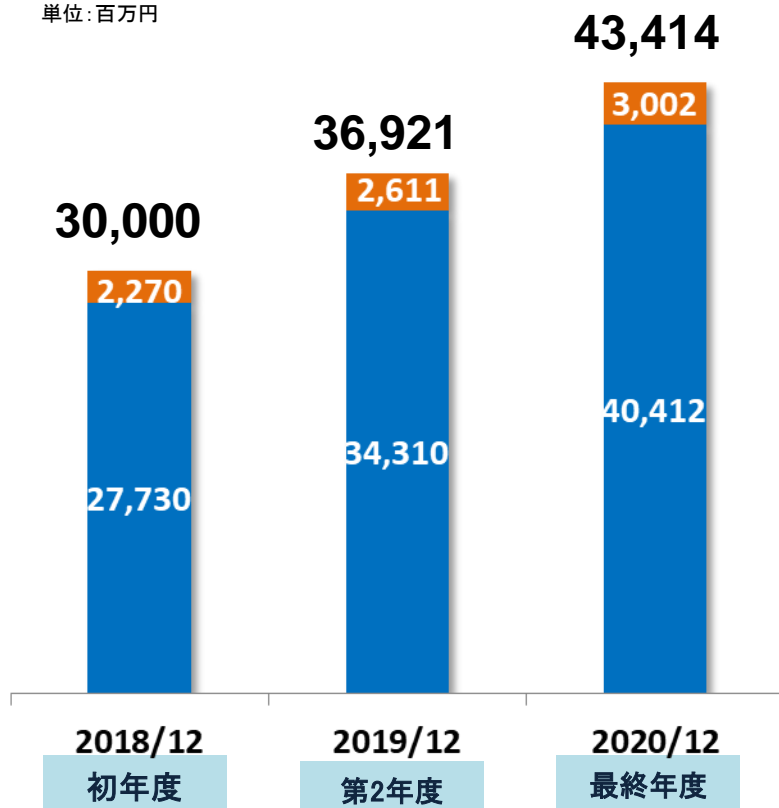
○ 海外では不動産のジャンルとして確立 (REITも上場)
○ 狭い日本の住宅事情により普及率UP
◎ これから広がっていく事業
○ 用途地域の制限があり簡単に开店できない
○ 当社では20年以上前から手掛けている
◎ 建物の経年劣化の進行が遅い
○ オーナー負担なし
○ インターネットと現地反響から契約のため仲介手数料負担なし
○ 人が住む訳では無く管理体制も整っているため起こりにくい
○ 築年数は聞かれず経年では下がりにくい
○ 10年間固定賃料で安定した収入を実現

## 全事業営業利益は30%近い成長を継続

### 全事業 売上高

- 不動産再生流動化サービス
- 不動産運用サービス

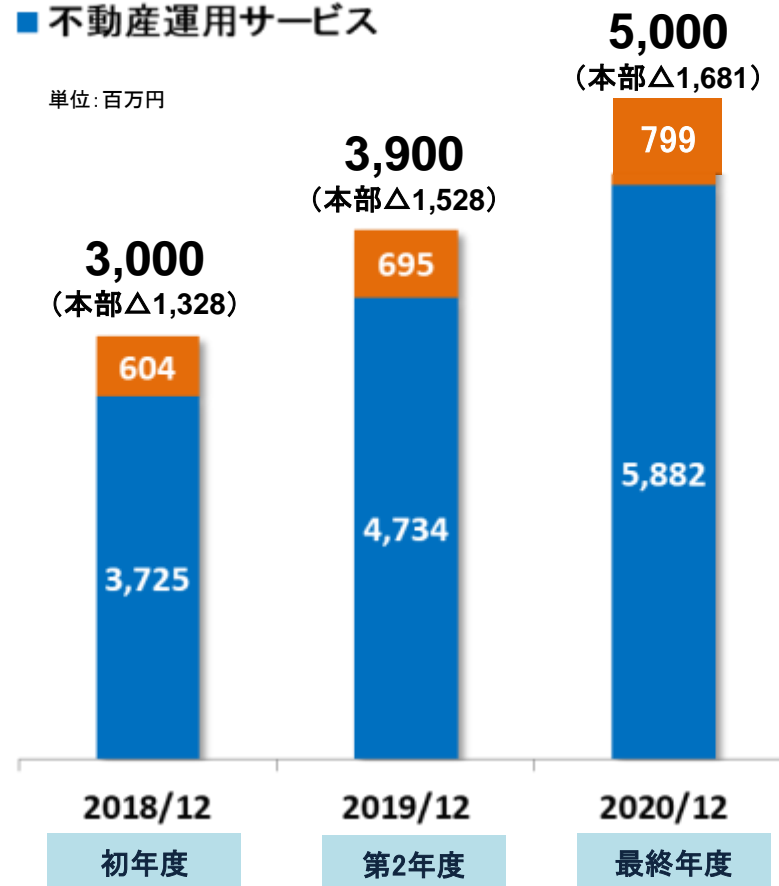
単位：百万円



### 全事業 営業利益

- 不動産再生流動化サービス
- 不動産運用サービス

単位：百万円

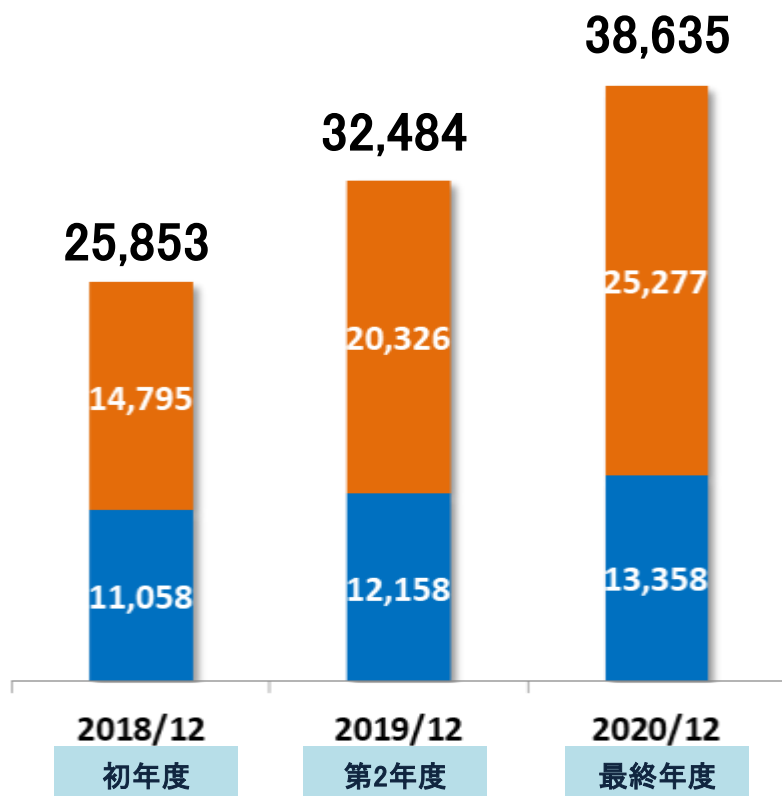


## ストレージ流動化が成長を牽引、ストレージ運用も堅調に推移

ストレージ事業 売上高

■ ストレージ運用 ■ ストレージ流動化

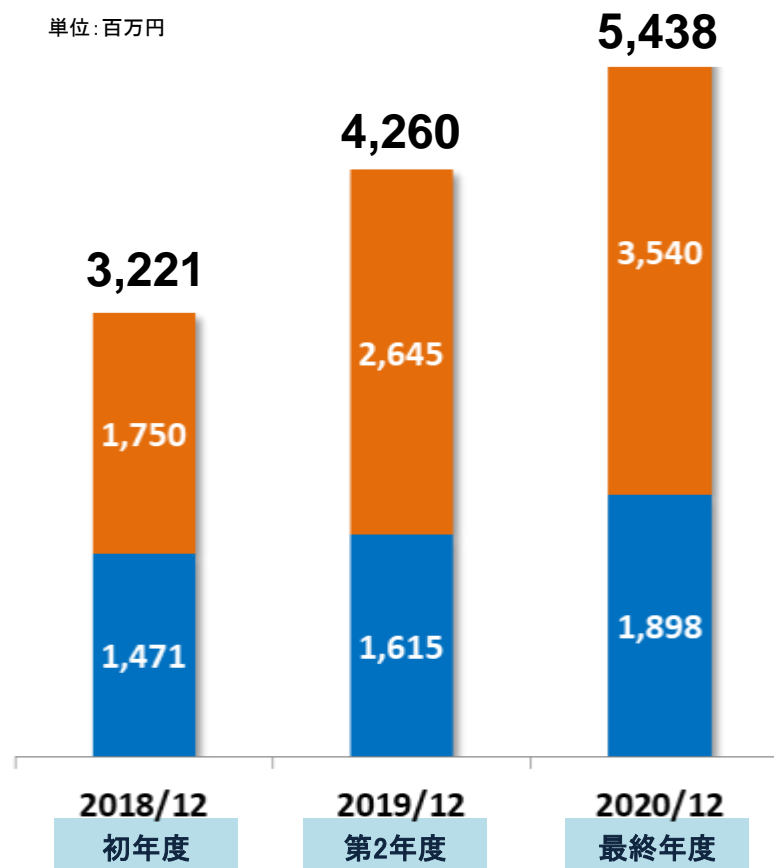
単位：百万円



ストレージ事業 営業利益

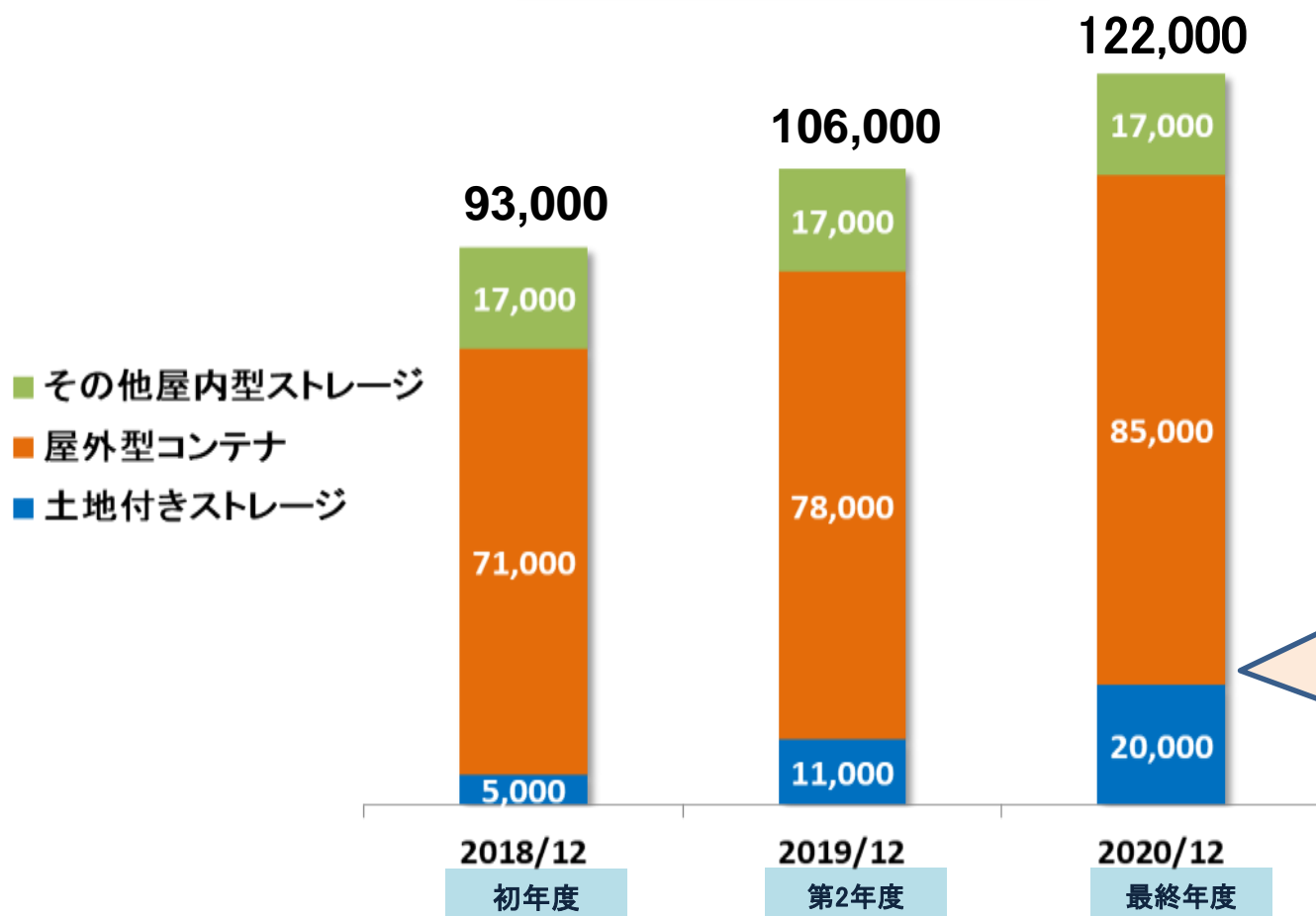
■ ストレージ運用 ■ ストレージ流動化

単位：百万円



屋内アセット型ストレージの出店加速と  
コンテナタイプの出店継続により、総室数を増加

## 総室数の推移



土地付きストレージ  
最終年度には  
**4倍**増

## ストレージ事業の成長投資と財務基盤強化のための資金調達

- ▶ 第三者割当による第1回新株予約権（行使価額修正条項付）の発行
- ▶ ファシリティ契約（行使停止指定条項、ターゲット・プライス条項付）の締結

想定調達額  
（2018年5月22日現在）

**81.5**億円

## 第三者割当による第1回新株予約権の概要

割当日	2018年6月8日
発行新株予約権数	20,000個
払込金額及びその総額	本新株予約権1個当たり896円(総額17,920,000円)
当該発行による潜在株式数	潜在株式数：2,000,000株(新株予約権1個につき100株) 上限行使価額はなし。 下限行使価額は2,849円、下限行使価額においても、潜在株式数は2,000,000株。
想定調達額(予定)	8,149,920,000円(2018年5月22日現在)
割当先	SMBC日興証券株式会社
行使可能期間	2018年6月11日～2021年5月31日
資金使途	ストレージ事業を中心とする不動産運用サービス事業の成長に必要となる不動産取得及び建築資金を充実 財務基盤の強化及び財務柔軟性の確保



## Part-Ⅲ

# 長期ビジョン

## 当社の目指す企業像 未来型理想企業とは？

- 2025年に正社員100名で**経常利益100億円**
- 従業員1人当たりの**経常利益(パーヘッド経常利益)1億円**の達成を目標に邁進
- 欧米の論理性と日本の丁寧さ、緻密さを融合したマネジメントで、**世界展開**

Business Model  
成長市場でNo.1



Human Resource  
人材育成



Management  
組織・事業

Business Model  
成長市場でNo.1

## 市場の拡大が見込めるストレージ事業 の強化とシェアNo.1

### ▶ 土地付きストレージの拡大と屋外型コンテナ 継続出店で国内シェアを拡大

アセット屋内型ストレージ



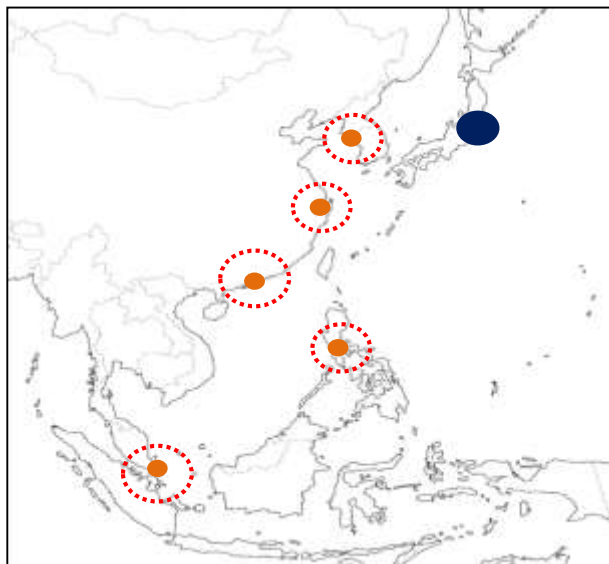
屋外型コンテナタイプストレージ



## ストレージ事業の新展開

- B2C: 国内市場のシェア拡大と**アジアへの出店**
- B2B: 物流企業、小売企業など**異業種協業**

B2C: アジアへの出店



B2B: 企業との協業

住宅便ロッカー(PUDOステーション)との協業



ハローストレージ三郷パート3



ハローストレージ三郷金町パート4

コインパーキング、鉄道、小売りなど異業種協業を推進

Human Resource  
人材育成

少数精鋭主義。実践的でクリエイティブな仕事に注力

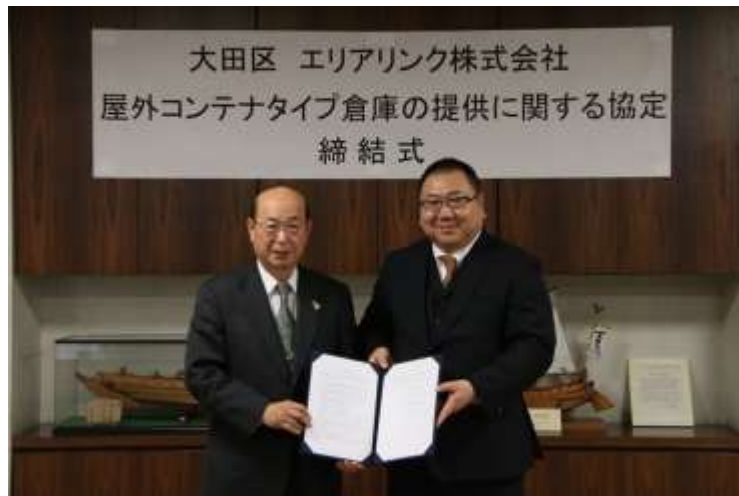
- エリアリンクマスター  
自ら課題を考え、解決する組織への変革を  
目標とした仕組み
- 泊まり込み研修
- 進化外注及び在宅・パート社員の能力を  
有効活用

Management  
組織・事業

## より筋肉質な企業体質へ

- ▶ 成果を目指した業務効率化  
⇒「セールスフォース」、「G Suite」、  
「RPA」の活用
- ▶ 最悪時の市場環境事態に備え、  
⇒エリアルリンク改革プロジェクト3  
恐慌対策、経費改善、作業ゼロ／紙ゼロ

- ▶ **トランクルームを通じた地域貢献の推進**
  - ▶ 東京都大田区と防災協定を締結、トランクルームを無償提供
  - ▶ 発災時の帰宅困難者向け備蓄ニーズと合致
  - ▶ 今後も各自治体の防災計画ニーズに対応



大田区との屋外コンテナタイプ倉庫の提供に関する協定締結式

## 被災場所一時滞在のための トランクルーム備蓄品例

- 毛布
- カーペット 等



## ➤ 働き方改革を促進

- 本社オフィス移転
- 頭脳労働型ワークスタイルへの変革を目指す



エントランス/レセプション



カフェ



オフィス



ラウンジ(責任者専用)



ラウンジ(責任者専用)



オフィス

## Part-IV

## 參考資料

# 6力年の主要指標

単位:百万円

	2012/12	変化率 (%)	2013/12	変化率 (%)	2014/12	変化率 (%)	2015/12	変化率 (%)	2016/12	変化率 (%)	2017/12
売上高	10,124	+21.1%	12,256	+47.8%	18,120	△5.2%	17,173	△1.5%	16,908	+27.1%	21,489
売上総利益	2,629	+26.8%	3,306	+31.9%	4,360	+16.3%	5,073	△6.0%	4,771	+19.1%	5,683
売上総利益率(%)	26.0	+1.2pt	26.9	△2.8pt	24.1	△3.9pt	29.5	△1.3pt	28.2	△1.8pt	26.4
販売費及び一般管理費	1,464	+24.9%	1,800	+16.3%	2,125	+13.7%	2,415	+17.4%	2,835	+16.5%	3,303
営業利益	1,165	+29.2%	1,505	+48.5%	2,235	+18.9%	2,657	△27.2%	1,935	+22.9%	2,379
営業利益率(%)	11.5	+0.8pt	12.3	+0.0pt	12.3	+2.4pt	15.5	△4.1pt	11.4	△0.3pt	11.1
経常利益	1,075	+33.3%	1,433	+45.6%	2,087	+17.0%	2,442	△19.4%	1,968	+24.0%	2,441
当期純利益	948	+42.0%	1,346	+14.4%	1,541	+1.0%	1,550	△26.3%	1,142	+35.4%	1,547
ROA(%)	5.3	+1.2pt	6.5	+0.7pt	7.2	+0.8pt	8.0	△2.7pt	5.3	+0.5pt	5.8
ROE(%)	9.1	+2.5pt	11.6	+0.4pt	11.9	△0.8pt	11.0	△0.4pt	7.6	+2.2pt	9.8
有利子負債	5,545	+41.3%	7,837	△35.1%	2,759	△52.5%	1,311	+265.6%	4,793	+90.9%	9,152
総資産	18,612	+23.7%	23,017	△15.1%	19,539	△1.2%	19,312	+23.2%	23,791	+25.7%	29,904
純資産	10,935	+12.3%	12,282	+10.0%	13,514	+8.3%	14,626	+4.5%	15,283	+7.0%	16,351
自己資本比率(%)	58.8	△5.4pt	53.4	+15.8pt	69.2	+6.6pt	75.7	+6.6pt	64.2	△9.5pt	54.7
1株当たり当期純利益 (円)※	77.2	+42.0%	109.7	+14.4%	125.5	+1.0%	126.3	△26.3%	93.06	+35.5%	126.08
1株当たり純資産額 (円)※	890.8	+12.3%	1,000.5	+10.0%	1,100.9	+5.7%	1,191.4	+4.5%	1,245.09	+7.05%	1,322.88
従業員数(人)	82	+19.5%	98	+8.2%	106	+16.0%	123	+1.6%	125	△20.8%	99

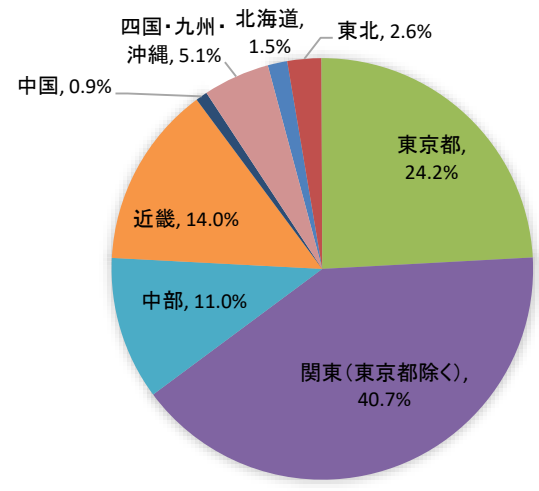
※ 2013年7月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を、2016年7月1日を効力発生日として普通株式10株を1株に併合する株式併合を行っており、2015年度以前の1株情報の数値は遡及修正しています。

室数：2018年6月末時点

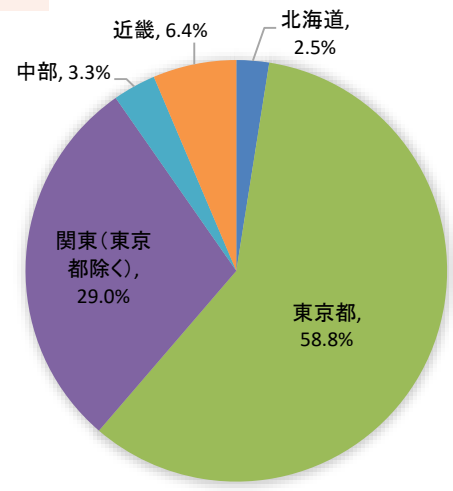
# ストレージ事業：地域別出店状況

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	999	490	1,489	1.8%
宮城	1,682	0	1,682	2.0%
茨城	786	0	786	0.9%
栃木	155	0	155	0.2%
群馬	337	0	337	0.4%
埼玉	8,046	1,624	9,670	11.4%
千葉	9,550	1,030	10,580	12.4%
東京	15,855	11,469	27,324	32.1%
神奈川	7,798	3,007	10,805	12.7%
新潟	69	0	69	0.1%
富山	143	0	143	0.2%
石川	204	0	204	0.2%
福井	90	0	90	0.1%
山梨	89	0	89	0.1%
長野	175	0	175	0.2%
岐阜	582	0	582	0.7%
静岡	1,205	0	1,205	1.4%
愛知	4,366	593	4,959	5.8%
三重	290	50	340	0.4%
滋賀	154	0	154	0.2%
京都	1,066	152	1,218	1.4%
大阪	3,807	991	4,798	5.6%
兵庫	3,545	106	3,651	4.3%
奈良	567	0	567	0.7%
和歌山	27	0	27	0.0%
鳥取	32	0	32	0.0%
岡山	218	0	218	0.3%
広島	316	0	316	0.4%
徳島	27	0	27	0.0%
香川	181	0	181	0.2%
愛媛	84	0	84	0.1%
高知	34	0	34	0.0%
福岡	1,794	0	1,794	2.1%
佐賀	79	0	79	0.1%
長崎	118	0	118	0.1%
熊本	337	0	337	0.4%
大分	106	0	106	0.1%
宮崎	109	0	109	0.1%
鹿児島	367	0	367	0.4%
沖縄	104	0	104	0.1%
<b>合計</b>	<b>65,493</b>	<b>19,512</b>	<b>85,005</b>	<b>100.0%</b>

## コンテナ



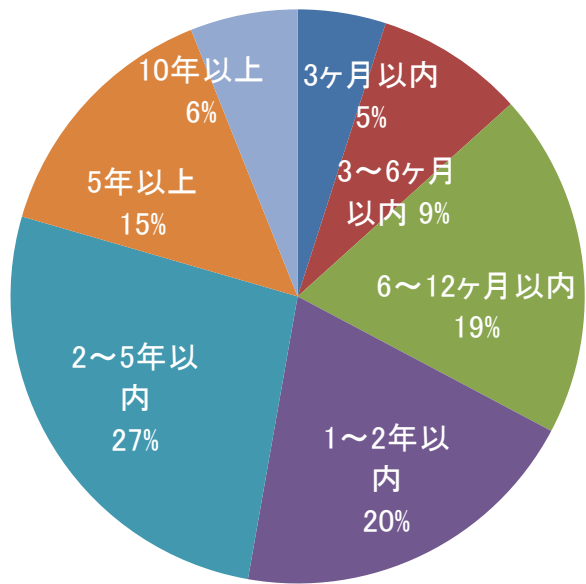
## トランク



# ストレージ事業:ユーザー分析

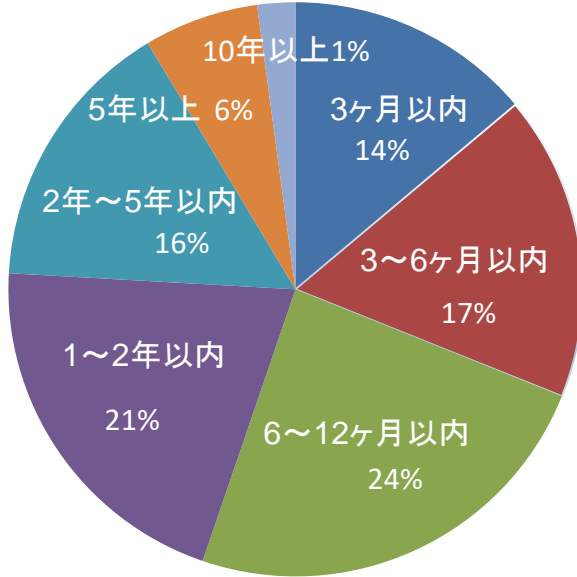
- 契約者の顧客の平均利用期間は3年1ヶ月 (2017年12月時点)
- 解約までの平均利用期間は1年9ヶ月 (2017年実績)
- 月額使用料平均はコンテナタイプ14,198円、トランクタイプ15,100円

契約者の利用期間の分布



※調査対象:2017年12月時点で契約中の顧客

解約者の利用期間の分布



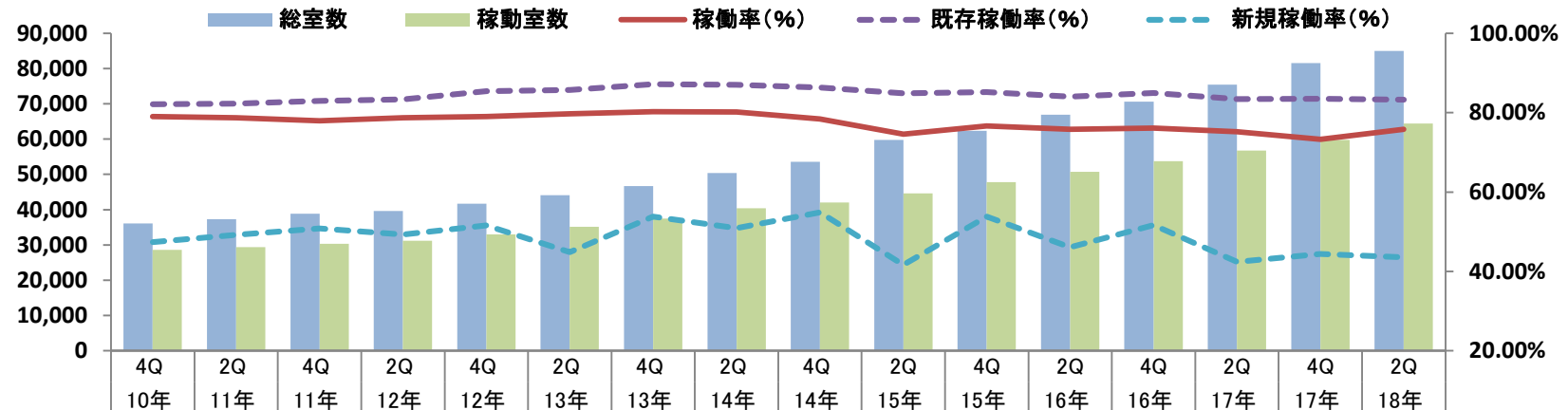
※調査対象:2017年に解約した顧客

# ストレージ事業：総室数、稼働室数、稼働率の推移

出店加速もマーケティングの成果により稼働率は長期的に高水準を維持

総室数、稼働室数、稼働率の推移

単位：室数



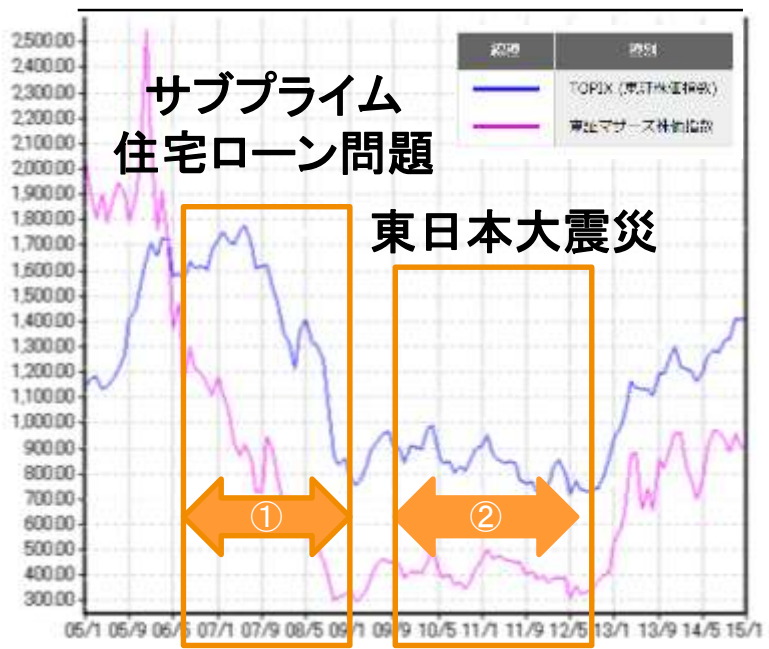
	4Q 10年	2Q 11年	4Q 11年	2Q 12年	4Q 12年	2Q 13年	4Q 13年	2Q 14年	4Q 14年	2Q 15年	4Q 15年	2Q 16年	4Q 16年	2Q 17年	4Q 17年	2Q 18年
総室数	36,131	37,267	38,838	39,614	41,698	44,138	46,686	50,422	53,564	59,802	62,325	66,923	70,651	75,440	81,555	85,005
稼働室数	28,562	29,340	30,290	31,188	32,968	35,177	37,499	40,407	42,009	44,603	47,796	50,739	53,786	56,742	59,748	64,432
稼働率 (%)	79.05%	78.73%	77.99%	78.73%	79.06%	79.70%	80.22%	80.14%	78.43%	74.58%	76.69%	75.82%	76.13%	75.21%	73.26%	75.80%
既存稼働率 (%)	82.11%	82.28%	83.00%	83.34%	85.41%	85.73%	87.15%	87.06%	86.36%	84.90%	85.19%	84.03%	84.97%	83.45%	83.48%	83.24%
新規稼働率 (%)	47.36%	49.20%	50.85%	49.30%	51.61%	44.86%	53.77%	50.90%	54.85%	41.63%	53.84%	46.04%	51.69%	42.43%	44.36%	43.57%

※オープンから2年以上経たものは「既存」、2年未満は「新規」としています。2017年は、2016年～2017年にオープンした物件を「新規」としています。

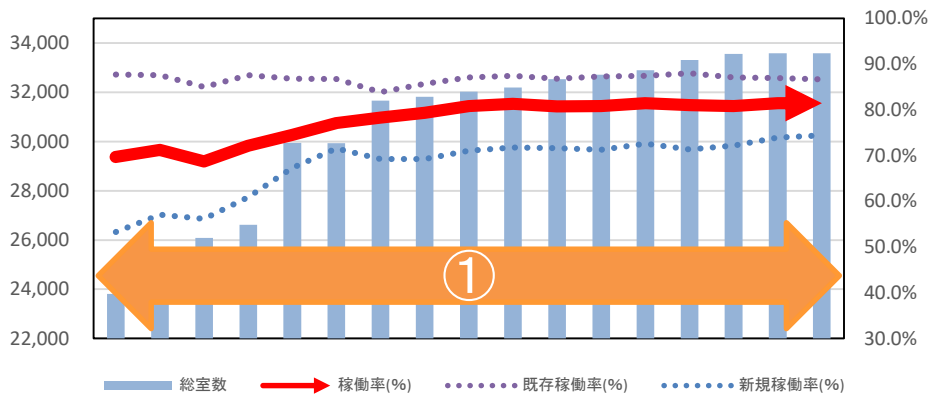
# ストレージ事業：市況の影響を受けにくい特性

安定稼働後は解約数も少なく、市況の影響を受けにくいのが特徴  
サブプライム住宅ローン問題、東日本大震災など市況変化にも稼働率は順調に推移

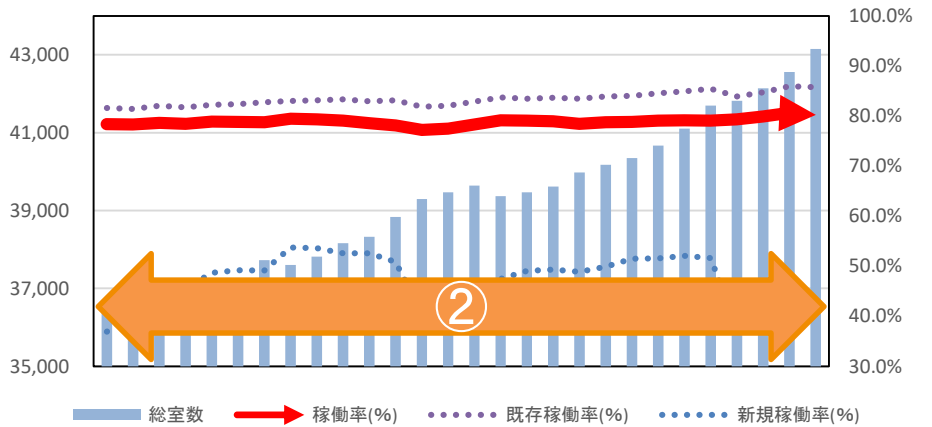
### TOPIXと東証マザーズ指数 10年間の推移(2005年1月－2015年1月)



### ①サブプライム住宅ローン問題 (2007年1月－2008年11月)



### ②東日本大震災(2011年1月－2013年4月)





# 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)



仙台卸町東(宮城県)



三郷2(埼玉県)



大宮春岡パート2(埼玉県)



東府中(東京都)



東久留米2(東京都)



北区志賀町黒川(愛知県)



有明・豊洲・東雲(東京都)



東葛西(東京都)



練馬谷原(東京都)



保土ヶ谷法泉2(神奈川県)



神奈川区入江(神奈川県)



千葉中央本町(千葉県)



水戸3(茨城県)



浜松南浅田(静岡県)



南区北内町(愛知県)



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)



平野西(大阪府)



大阪岸和田2(大阪府)



奈良佐保台(奈良県)



明石西2(兵庫県)



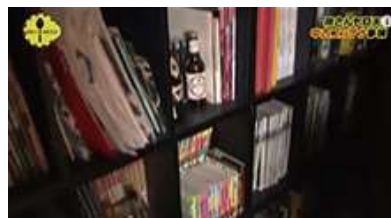
高松郷東町(香川県)



# 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)



渋谷本町(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)



江戸川橋(東京都)



中十条(東京都)



三軒茶屋1(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)



南馬込(東京都)



保土ヶ谷(神奈川県)



あざみ野(神奈川県)



横浜青葉台(神奈川県)



向ヶ丘遊園(神奈川県)



瀬戸共栄通り(愛知県)



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)



谷町4丁目(大阪府)



尼崎(兵庫県)



エントランスのセキュリティ



# ストレージ展開例/土地付きストレージタイプ



ハローストレージ練馬谷原プレミアム



ハローストレージ戸田美女木プレミアム



大型収納スペースが充実



エレベーターを完備



ハンドウォッシングエリア

# ストレージ展開例/土地付きストレージタイプ



ハローストレージ南越谷プレミアム



ハローストレージ三鷹新川プレミアム



屋内には空調完備



専用台車



大型収納スペースが充実

# 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



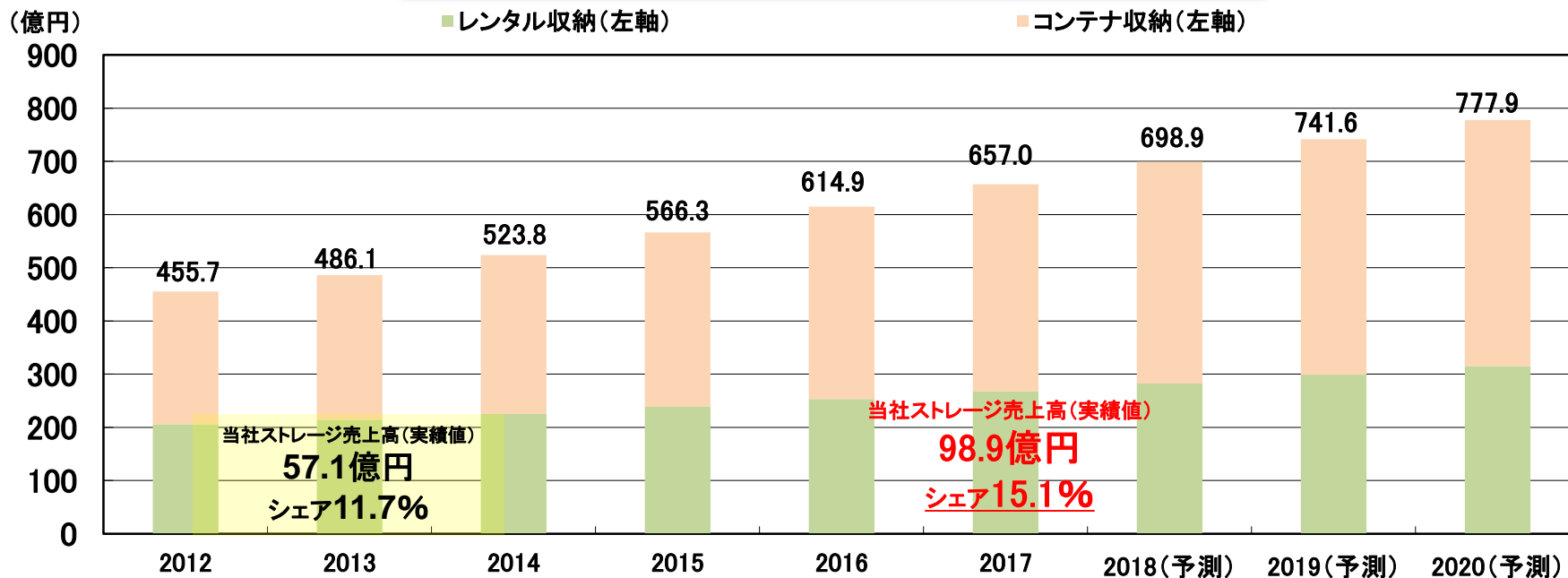
エリアリンク年間前倒しスケジュールでそれぞれの期間の注力ポイントを明確化

上期	次期	
<p>1月～6月 バッファ期間</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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>

## 2020年の国内ストレージ市場は777.9億円まで拡大 当社シェア推計は、15.1%とトップシェアを維持

- 国内ストレージ 市場規模(2017年推定値) 657.0億円
- 当社ストレージ 売上高(2017年実績値) 98.9億円 ※ストレージ運用売上高
- 当社シェア(売上高) 15.1%(国内No.1)

### 収納ビジネスの市場規模の推計(全国)

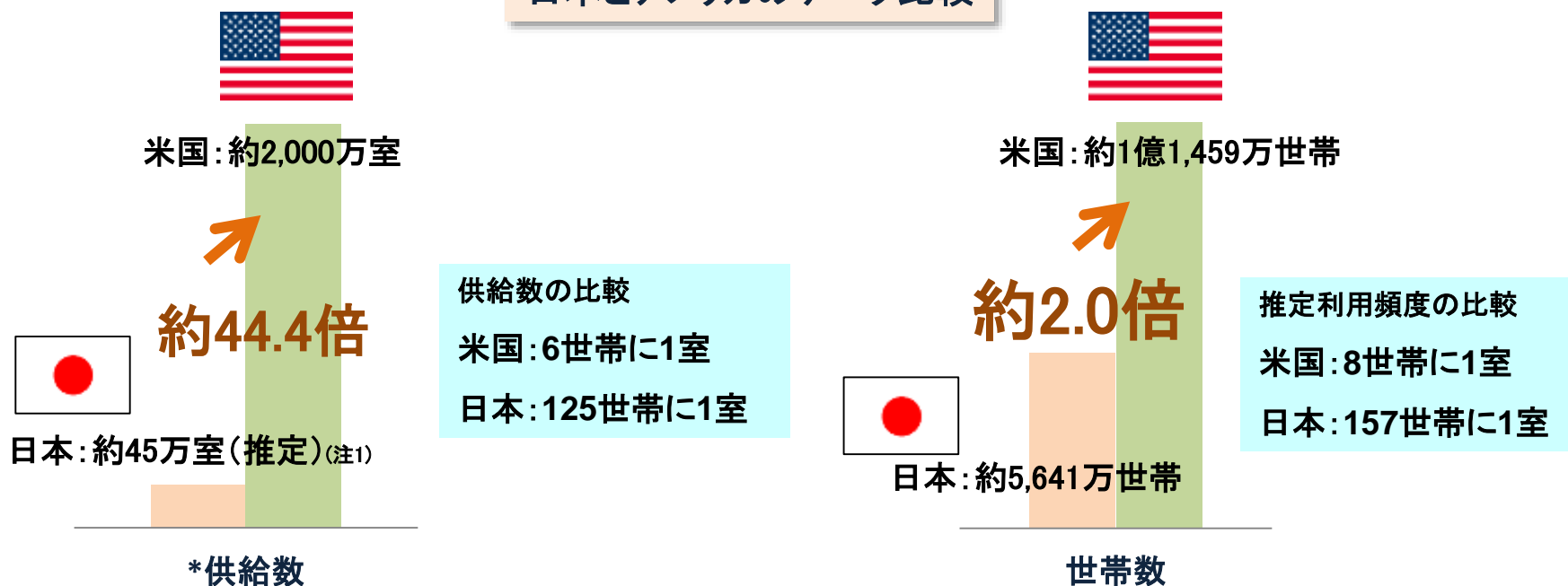


参照: 矢野経済研究所『拡大する収納ビジネス市場の徹底調査』2016年版/全国版(国内)より  
国内ストレージ市場規模はレンタル収納、コンテナ収納の中間推計を合算し算出。

## 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、20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。

### 日本とアメリカのデータ比較



日本の推定市場規模と供給数は2015年に当社独自に試算した数値です。(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』2016年版/全国版(国内) Self Storage Almanac 2015(米国)

※2011年の推定値 1ドル=80円換算(2011年平均)



## ■米セルフストレージ業界の上位3社（2016年度）

順位	会社名	店舗数	室数	シェア(店舗数)
1	パブリックストレージ	2,310	N/A*	5.5%
2	エクストラスペース	1,412	946,406	3.4%
3	キューブスマート	762	513,234	1.8%
上位6社(上場企業)計		7,005	2,620,081*	16.7%

参照: Self Storage Almanac 2017  
\*パブリックストレージ社の室数は非公開のため、除外して計算

## ■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)

2,842億円(前年同期比7.5%増)

●当期純利益(Net income allocable to shareholders) 1,613億円(前年同期比10.9%増)

参照: Annual Report 2016より (1ドル=111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	1,208	63,391	14.5%
2位	A社	1,045	50,460	11.5%
3位	B社	50	30,244	6.9%
4位	C社	327	18,124	4.1%
5位	D社	276	11,969	2.7%
	全体	9,479	437,814	100%



## 米国CubeSmartへ委託する保有物件



キューブスマートが管理する物件(一例)



航空写真

### 保有物件の概要 (2018年2月現在)

- テキサス州カレッジステーション
- 計477室 → 計593室  
(ストレージ481、パーキング(大型RV用)107、その他(オフィス、倉庫)5)
- 11,495坪

## 2期工事が完了、120室増室



管理事務所(外観)



内部通路

### CubeSmart(キューブスマート社)の概要

- 本社: ペンシルベニア州マルバーン
- 米国第3位の規模
- 全物件762物件、48万3千室のうち33%(153物件、16万3,000室)を受託で運営
- 米国のストレージ関連の上場REIT 6社の内の1社  
※Self Storage Almanac 2017より



敷地内の様子

## 不動産運用サービス

基幹事業であるレンタル収納スペース「ハローストレージ」や、収益不動産の保有、「ハローオフィス」「ハロー貸会議室」の運営等の事業。

## ストレージ運用事業

レンタル収納スペース「ハローストレージ」を全国で運営する事業。

## 土地付きストレージ

首都圏の郊外を中心に展開する2×4工法や鉄骨造で建築された屋内型トランクのハローストレージ。建物全体にハローストレージのブランドカラーを配した外観が特徴。

## 不動産再生・流動化サービス

当社が保有している不動産に小規模な改修を行うことで付加価値を加えて販売したり、権利関係の複雑な底地の販売を行ったりする事業。

## ストレージ流動化事業

事業投資家や不動産オーナーに対し、資産・資金の有効活用手段としてのハローストレージを提案する事業。

## 底地ビジネス(土地権利整備事業)

関係者が多く、調整が複雑な借地権・底地の問題を解決する事業。交渉の代行、底地の購入を通じて、地主様・借地権者様双方を満足へ導く土地再生を実現。

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 / 03-3526-8556 FAX / 03-3526-8577