



"We supply the best use of space."

**2019年12月期第2四半期
決算説明資料**

2019年7月29日

証券コード 8914



ハローストレージ(屋外タイプ)
HS大阪泉大津パート2 50室
JR阪和線 信太山駅 車5分



ハローストレージ(屋内駐車場付)※土地付き
トランクハウス24狛江和泉本町 66室
小田急小田原線 喜多見駅 車5分

Part- I . 2019年12月期第2四半期決算概況

／2019年12月期業績見通し

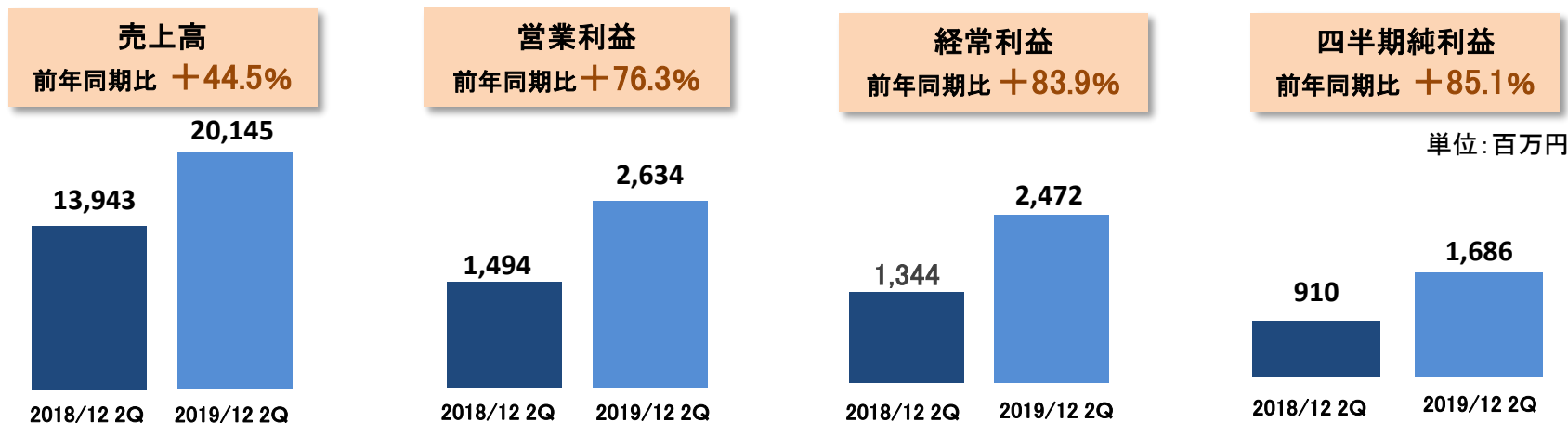
Part- II . 基本方針と重点施策

Part-III . 参考資料

Part- I

2019年12月期第2四半期決算概況 2019年12月期業績見通し

前年同期比で売上高44.5%増、営業利益は76.3%増



(単位:百万円)	2018年度2Q(累計)		2019年度2Q(累計)		前年同期比	
	実績	(%)	実績	(%)	増減額	増減率
売上高	13,943	(100.0)	20,145	(100.0)	6,201	44.5%
売上原価	10,603	(76.0)	15,413	(76.5)	4,810	45.4%
売上総利益	3,340	(24.0)	4,731	(23.5)	1,391	41.7%
販売費及び一般管理費	1,845	(13.2)	2,097	(10.4)	251	13.6%
営業利益	1,494	(10.7)	2,634	(13.1)	1,140	76.3%
経常利益	1,344	(9.6)	2,472	(12.3)	1,128	83.9%
四半期純利益	910	(6.5)	1,686	(8.4)	775	85.1%

不動産運用サービス: 二桁増収増益 不動産再生・流動化サービス: 売上3倍、営業利益4倍

単位: 百万円

		2018年度2Q(累計)		2019年度2Q(累計)		前年同期比		
		実績	利益率	実績	利益率	増減	増減率	
不動産運用サービス セグメント合計	ストレージ 運用	売上高	5,403	-	6,288	-	885	16.4%
		売上総利益	1,254	23.2%	1,240	19.7%	△14	△1.2%
		営業利益	770	14.3%	822	13.1%	51	6.7%
	ストレージ 流動化	売上高	5,943	-	8,302	-	2,359	39.7%
		売上総利益	1,242	20.9%	1,444	17.4%	201	16.2%
		営業利益	774	13.0%	909	11.0%	135	17.5%
	その他 不動産運用 サービス	売上高	1,008	-	990	-	△18	△1.8%
		売上総利益	403	40.0%	407	41.1%	3	0.9%
		営業利益	310	30.8%	330	33.4%	20	6.5%
不動産運用サービス セグメント合計		売上高	12,356	-	15,582	-	3,226	26.1%
		売上総利益	2,901	23.5%	3,092	19.8%	191	6.6%
		営業利益	1,855	15.0%	2,062	13.2%	207	11.2%
不動産再生・流動化サービス セグメント合計		売上高	1,587	-	4,562	-	2,975	187.4%
		売上総利益	439	27.7%	1,639	35.9%	1,200	273.4%
		営業利益	298	18.8%	1,203	26.4%	905	303.1%
管理部門経費		売上高	-	-	-	-	-	-
		売上総利益	-	-	-	-	-	-
		営業利益	△659	-	△632	-	△27	△4.1%
全事業合計		売上高	13,943	-	20,145	-	6,201	44.5%
		売上総利益	3,340	24.0%	4,731	23.5%	1,391	41.7%
		営業利益	1,494	10.7%	2,634	13.1%	1,140	76.3%

増収増益だが粗利益率は低下 転貸損失引当金の計上と一部物件の早期売却が影響

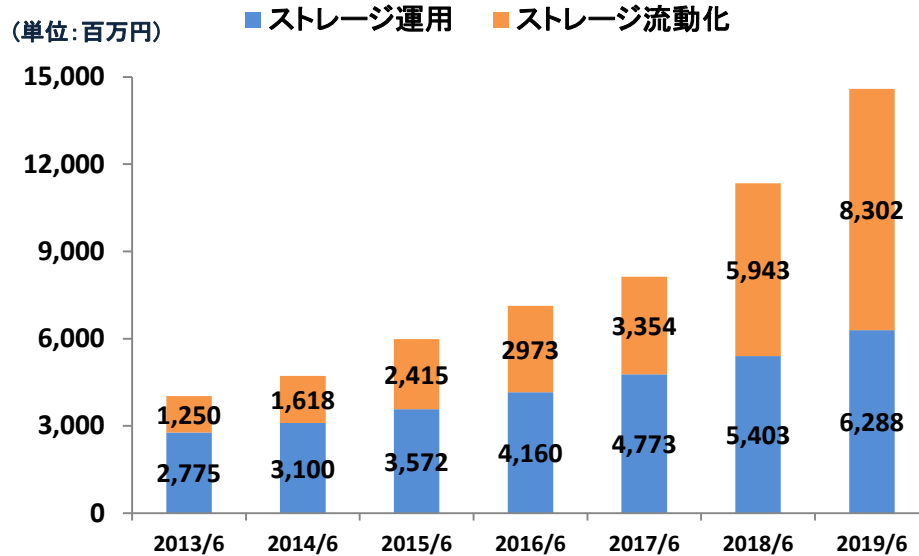
- ストレージ出店総室数**93,885室**まで増加(18年12月期末+2,340室 18年6月末+8,880室)
- ストレージ稼働率は前年同月比**1.17%ppt微減**。年初よりキャンペーン値下げを見直した結果、既存稼働率が低下したことが要因
(18年6月末75.80%⇒19年6月末74.63%)
- ストレージ運用は売上・利益ともに**予算達成、増収増益**の結果
昨年度末より転貸損失引当金を計上開始し、上期で2億円計上したため粗利率は低下。それを除くと利益率は改善した。これはキャンペーン値下げをコントロールした事で値引率が低下したため
- ストレージ流動化は売上・利益ともに**予算大幅達成**の結果
1Q:土地付きストレージの一部物件を**早期売却**により利益率が低下
2Q:3号ファンドへの物件売却(売上33億円、営業利益5億円)により**利益率は改善**

大幅増収増益の結果。土地権利整備事業(底地事業)拡大と保有不動産の売却が業績寄与

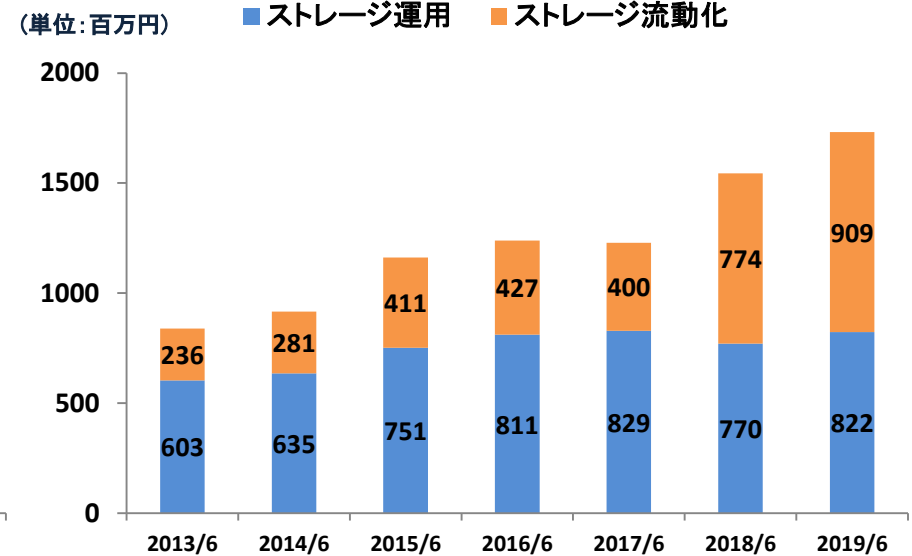
- 売上・利益ともに**予算達成**。前年同期比で**大幅増収増益**(売上高3倍、営業利益4倍)の結果
- 2Qでは大型案件の決済が実行され業績寄与。保有不動産売却による一過性の利益を除いても**大幅増収増益**
- 仕入れを強化中。住宅用底地に加えて**商業用底地の仕入れ**を開始。住宅用底地は首都圏に加えて**関西圏での仕入れ**を開始。底地事業の更なる拡大を目指す
- 上期に保有不動産(神田共同ビル:売上高14億円、営業利益6億円)を売却

ストレージ事業：売上高、営業利益推移

ストレージ事業 売上高

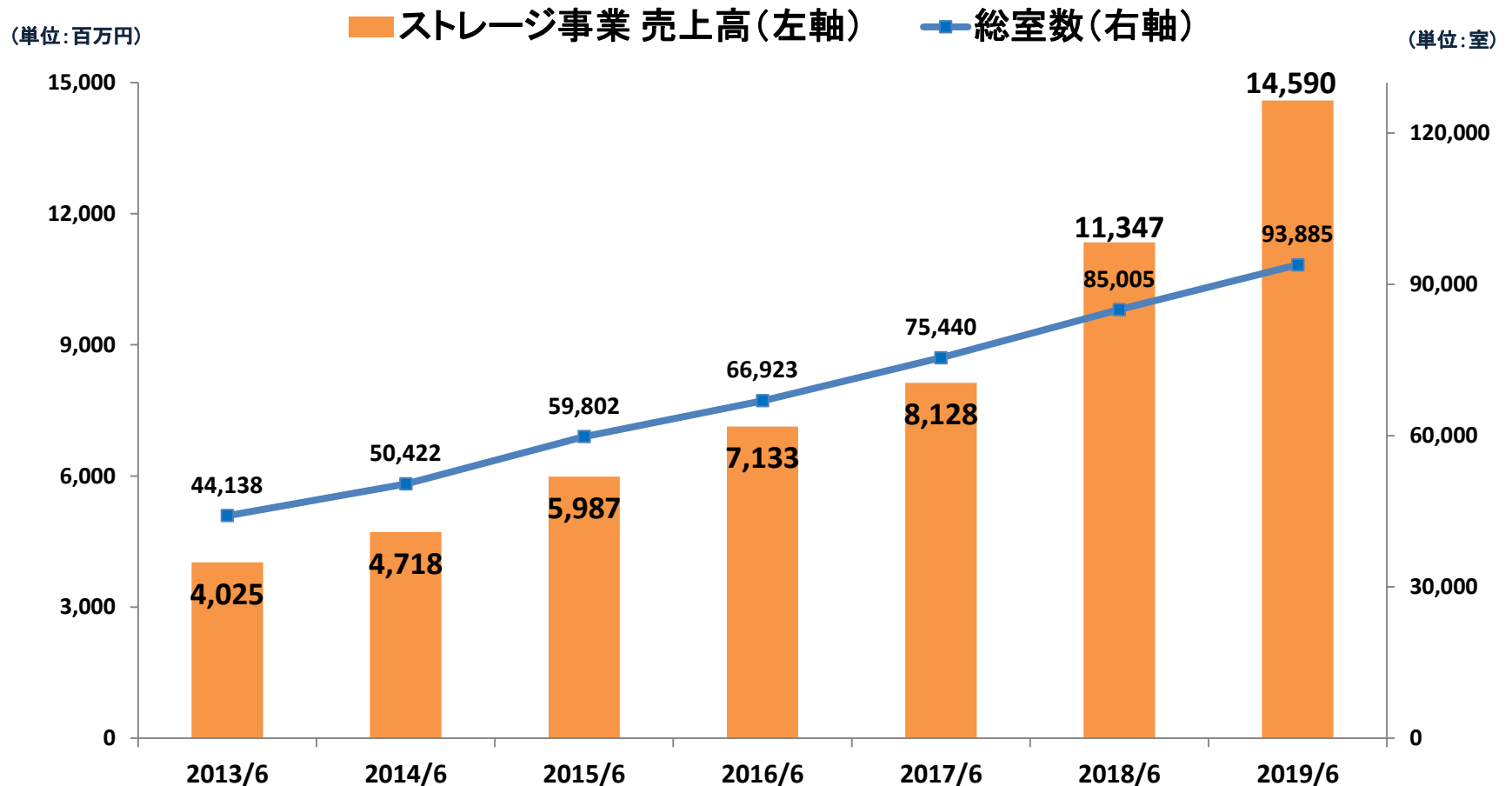


ストレージ事業 営業利益

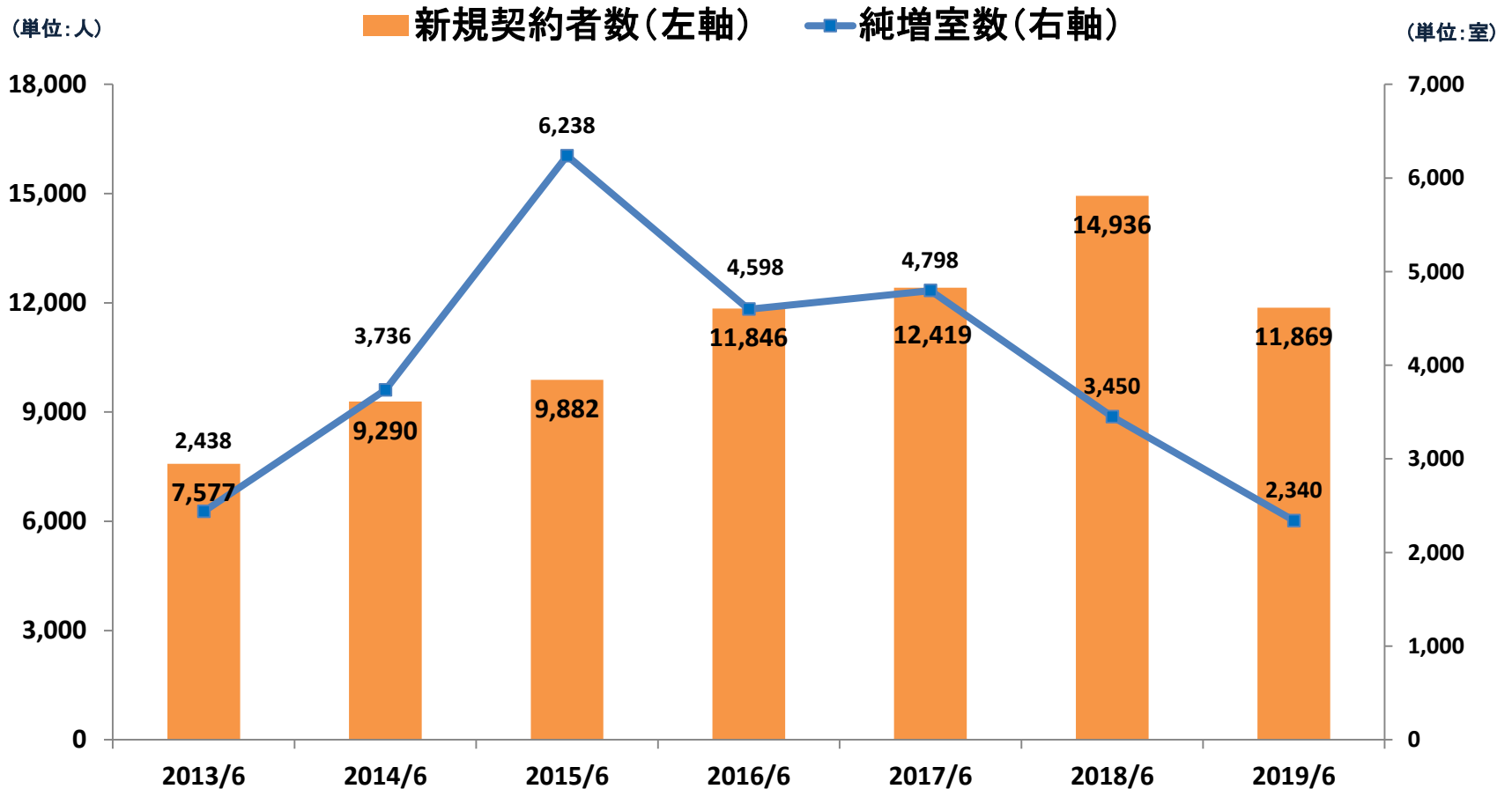


単位:百万円	2013年度 2Q累計	2014年度 2Q累計	2015年度 2Q累計	2016年度 2Q累計	2017年度 2Q累計	2018年度 2Q累計	2019年度 2Q累計
ストレージ運用	2,775	3,100	3,572	4,160	4,773	5,403	6,288
ストレージ流動化	1,250	1,618	2,415	2,973	3,354	5,943	8,302
ストレージ事業 売上高合計	4,025	4,718	5,987	7,133	8,128	11,347	14,590
ストレージ運用	603	635	751	811	829	770	822
ストレージ流動化	236	281	411	427	400	774	909
ストレージ事業 営業利益合計	839	916	1,162	1,238	1,229	1,544	1,731

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）

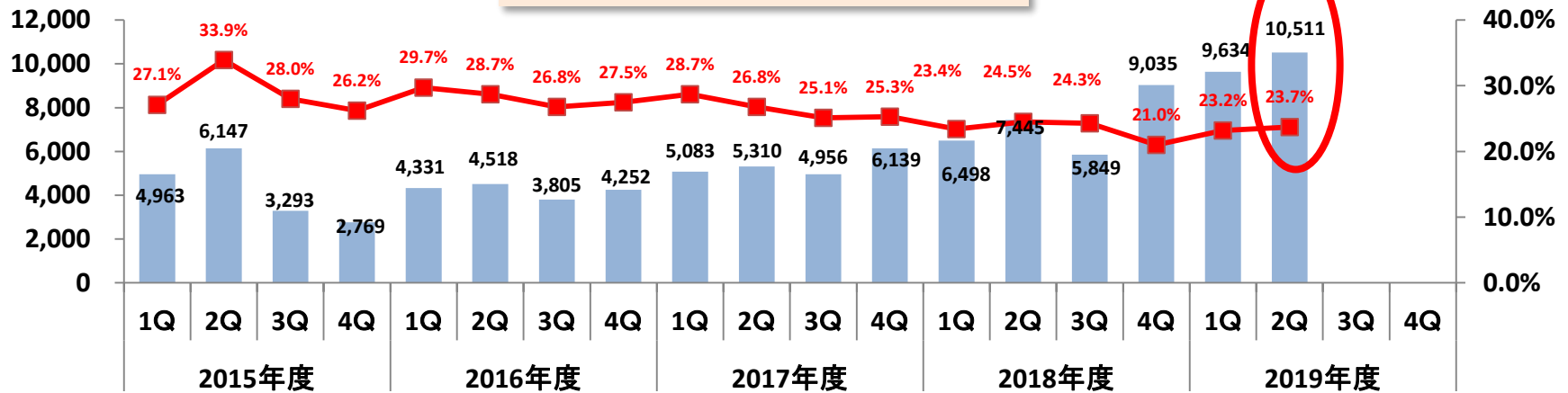


四半期別 売上高と営業利益の推移

2Qの売上高は過去最高、営業利益は過去最高に迫る

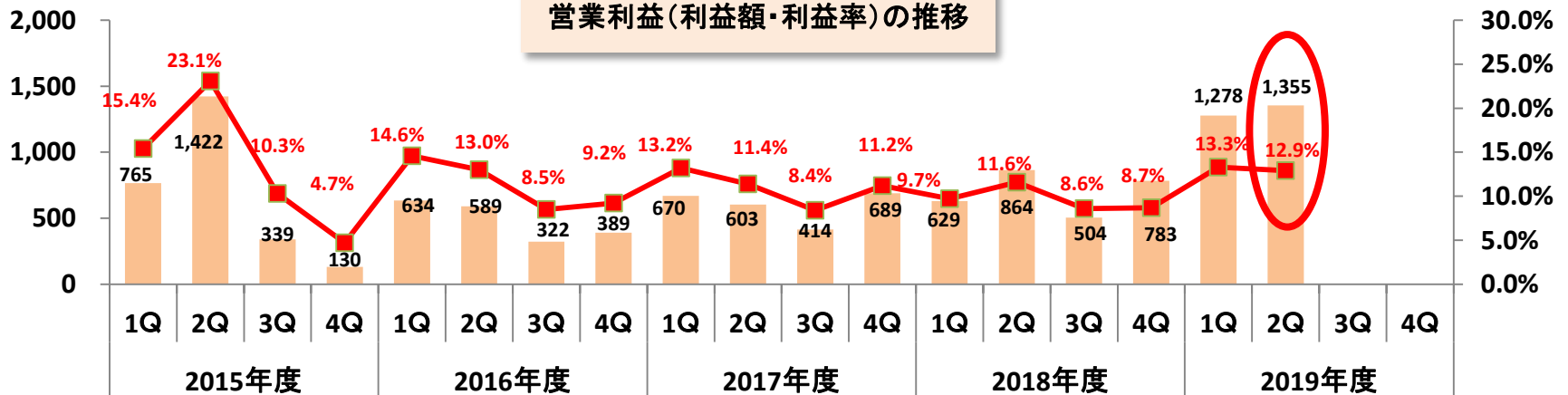
単位: 百万円

売上高(売上額・売上総利益率)の推移



単位: 百万円

営業利益(利益額・利益率)の推移



長期切替へシフト、営業外費用は横ばい

営業外費用
 支払利息 62百万円
 支払手数料 92百万円

特別利益
 固定資産売却益 8百万円

特別損失
 固定資産除却損 21百万円

(単位:百万円)

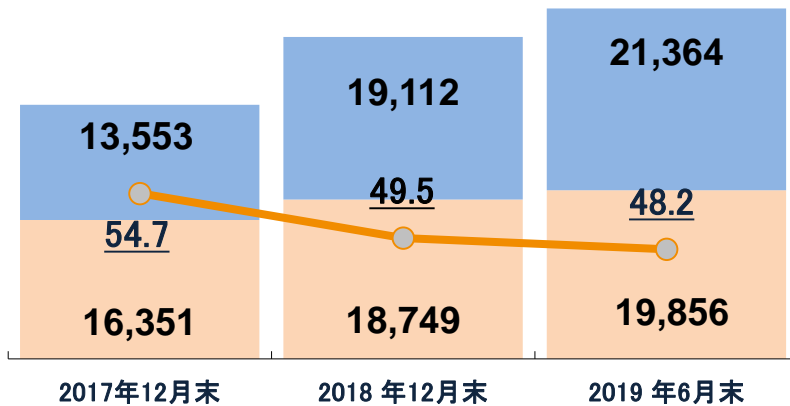
段階利益	2018年12月度 2Q	2019年12月度 2Q	前年同期比(%)
営業利益	1,494	2,634	(76.3)
営業外収益	38	23	(△40.2)
営業外費用	188	184	(△1.9)
経常利益	1,344	2,472	(83.9)
特別利益	14	8	(△39.8)
特別損失	5	21	(302.8)
税引前四半期純利益	1,354	2,460	(81.7)
法人税等	411	1,589	(286.2)
法人税等調整額	31	△815	—
四半期純利益	910	1,686	(85.1)

棚卸資産を圧縮し、長期借換へシフト

負債・純資産・自己資本比率

財務状況(19年6月)

純資産 負債 自己資本比率 (%) (単位:百万円)



(単位:百万円)

	2017/12	2018/12	2019/6
流動資産	17,532	25,947	(A) 25,653
固定資産	12,372	11,914	15,567
資産合計	29,904	37,862	41,221
流動負債	5,691	6,607	6,902
固定負債	7,861	12,505	(B) 14,462
負債合計	13,553	19,112	21,364
純資産合計	16,351	18,749	19,856

(A) 流動資産

在庫と一部資産の整理により棚卸資産をさせ圧縮し現金及び預金を積み上げる

現金及び預金	+49.8億円
販売用不動産	△29.6億円
仕掛販売用不動産	△21.5億円

※19年6月と18年12月の比較

(B) 有利子負債

有利子負債額減少、借入金を短期から長期へシフト

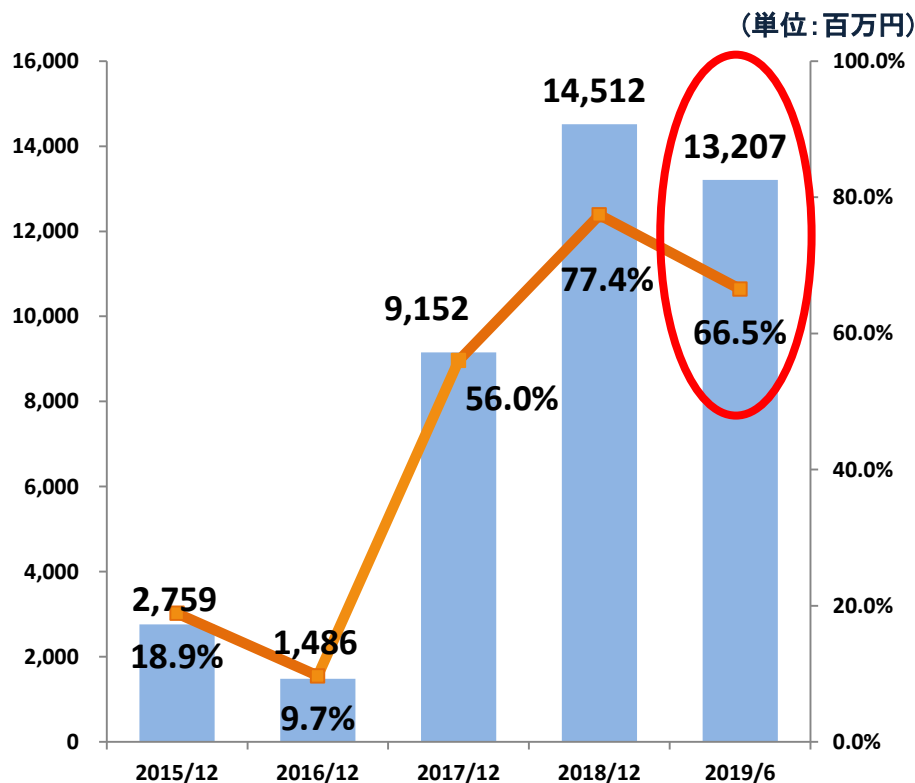
短期借入金	△13.7億円
長期借入金	△20.9億円
リース債務	+21.9億円

※19年6月と18年12月の比較

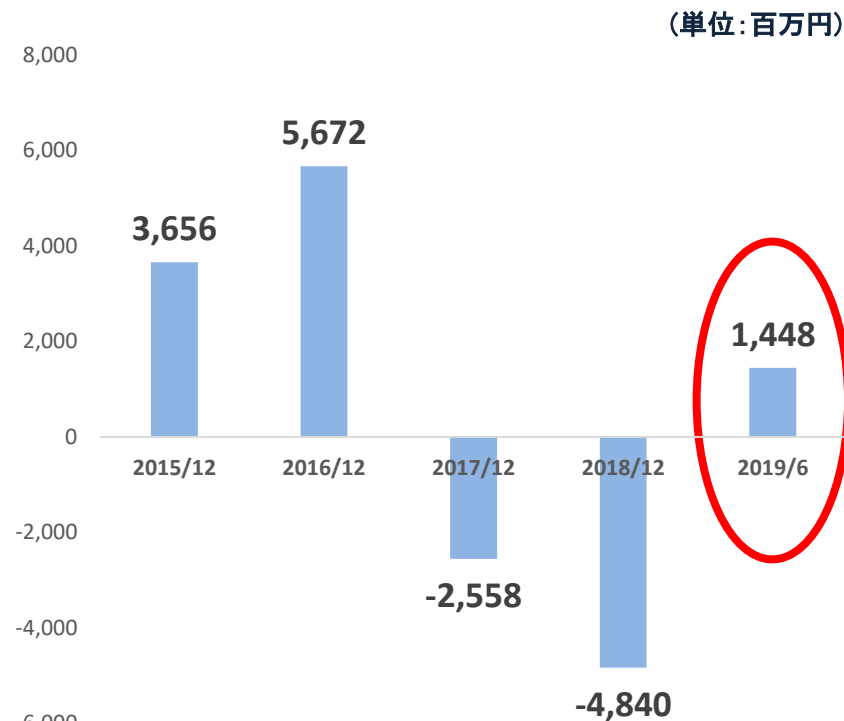
有利子負債と現預金の推移

在庫や一部資産の整理をした結果
現金同等物が有利子負債を上回る

有利子負債、有利子負債比率



現金同等物と有利子負債の
相殺後の推移



現金同等物: 現金及び現金同等物の四半期末残高

有利子負債: 短期借入金+社債+長期借入金+1年内返済予定の長期借入金+リース債務

不況を前提に、財務体質の強化を継続

(単位:百万円)

	2018年度 第2四半期	2019年度 第2四半期	
営業活動によるCF	△1,270	7,489	税引前当期純利益 2,460百万円 転貸損失引当金計上額 187百万円 たな卸資産の減少額 5,148百万円 法人税等の支払額 △ 435百万円
投資活動によるCF	△318	△623	有形固定資産の取得による支出額 △ 366百万円
財務活動によるCF	2,694	△1,883	長期借入れによる収入 6,431百万円 長期借入金返済による支出額 △ 8,709百万円 配当金の支払額 △ 578百万円
期末現金残高	7,698	14,655	

7月25日に業績予想の修正を発表 売上高+11億円、営業利益+1億円

	2018年12月度		2019年12月度		前年同期比	
	実績	(%)	予想	(%)	増減	増減率
(単位:百万円)						
売上高	28,828	(100.0)	29,000	(100.0)	171	0.6%
不動産運用サービス	25,129	—	24,000	—	△ 1,129	△ 4.5%
不動産再生・流動化サービス	3,698	—	5,000	—	1,301	35.2%
営業利益	2,782	(9.7)	2,800	(9.7)	17	0.6%
不動産運用サービス	3,445	—	2,797	—	△ 648	△ 18.8%
不動産再生・流動化サービス	650	—	1,203	—	552	84.8%
管理部門経費	△ 1,313	—	△ 1,200	—	△ 113	△ 8.7%
経常利益	2,536	(8.8)	2,700	(9.3)	163	6.4%
当期純利益	1,810	(6.3)	1,500	(5.2)	△ 310	△ 17.1%
1株当たり当期純利益(円)	145.47	—	118.76	—	△ 26.71	△ 18.4%

※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。

※2019年12月期の通期業績予想修正後の通期計画を記載しております。

不動産運用サービス 上方修正 不動産再生・流動化サービス 下方修正

- ▶ 不動産運用サービス事業は上期業績が好調だったことから修正額は売上+18億円、営業利益4億円
- ▶ 不動産再生・流動化サービス事業の修正額は売上高△7億円、営業利益△2億円
- ▶ 不動産再生・流動化サービス事業の下方修正は、来期に向けて商業底地と関西への進出準備を進めているため

単位:百万円

売上・利益額		通期 (4月公表値)	通期 (7月公表値)	修正額
不動産運用サービス	売上高	22,213	24,000	1,787
	営業利益	2,428	2,797	369
不動産再生・流動化	売上高	5,705	5,000	△ 705
	営業利益	1,432	1,203	△ 229
全事業	売上高	27,918	29,000	1,082
	営業利益	2,694	2,800	106

業績の上期前倒しと来期に向けた準備のため 下期の売上△24億円、営業利益△6億円

- 下期の修正額は全社ベース売上高△24億円、営業利益△6億円
- 修正は主に底地事業(売上△22億円、営業利益△5億円)
- 修正の理由①一部案件が上期に前倒しできた(売上15億円、営業利益3億円)、②来期に向け商業用底地および関西進出の準備を進めているため

単位:百万円

売上・利益額		下期 (4月公表値)	下期 (7月公表値)	修正額
不動産運用サービス	売上高	8,631	8,422	△ 209
	営業利益	837	739	△ 98
不動産再生・流動化	売上高	2,673	438	△ 2,235
	営業利益	504	0	△ 504
全事業	売上高	11,304	8,860	△ 2,444
	営業利益	787	170	△ 617

1株当たり配当金及び配当性向

	2018年12月度	2019年12月度(予想)
1株当たり配当金	46円	40円
配当性向	31.6%	33.7%

※配当性向は、2019年12月期の通期業績予想修正に基づき記載しております。

Part- II

基本方針と重点施策

ストレージNO.1企業、圧倒的NO.1を目指す

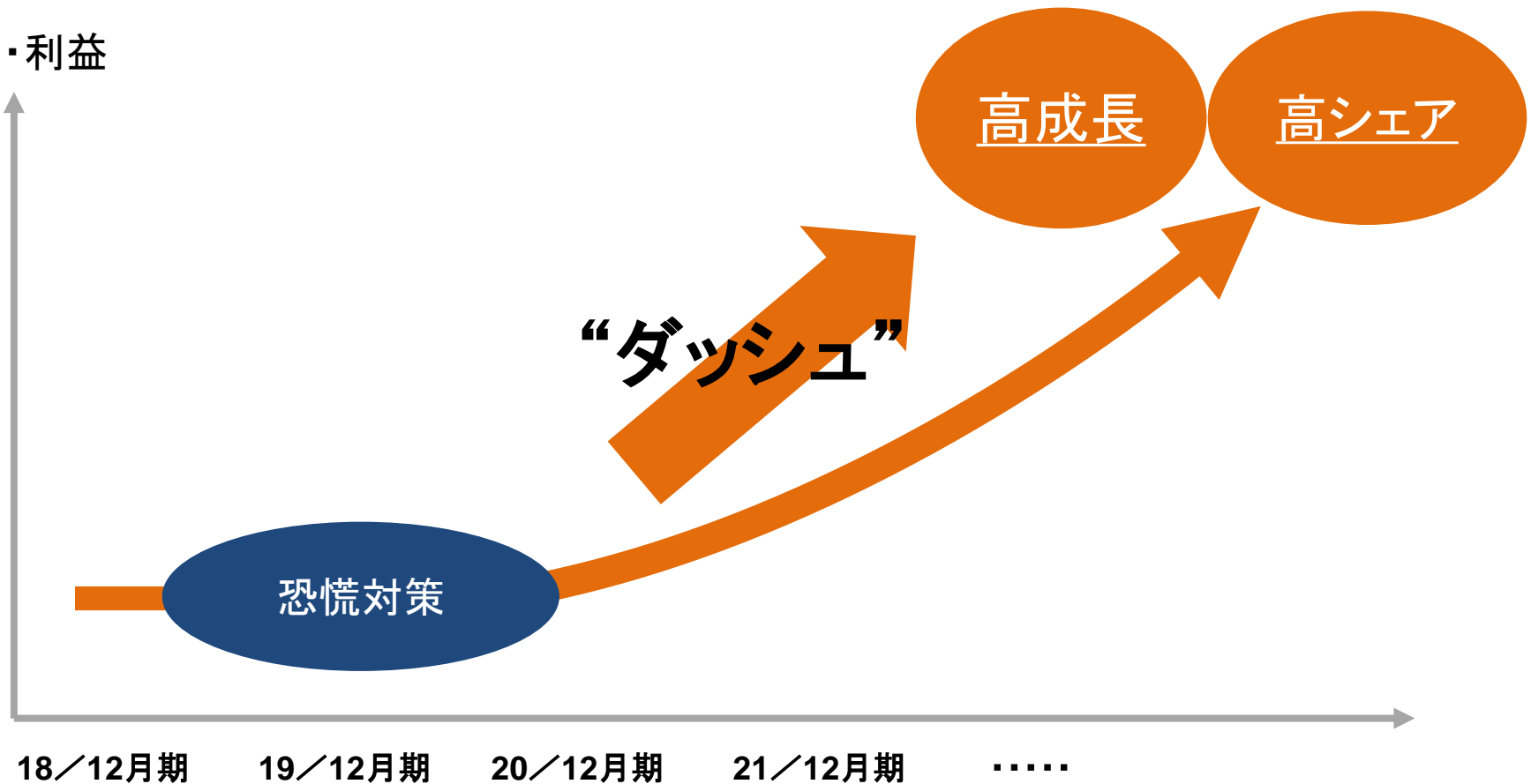
ストレージ
NO.1企業

他社を寄せ付けない
圧倒的なシェア

他社を寄せ付けない
圧倒的な成長速度

恐慌時も利益創出できる企業体質へ“ダッシュ”
再度成長軌道を描き、高収益体質を取り戻す

売上・利益



ストレージ事業と多角化事業を強化

ストレージ事業 国内シェア 圧倒的No.1へ

- コンテナタイプ: 出店の再強化、地方出店強化
- 土地付きストレージ: ファンド・REIT組成を見据え、仕入を再開するが、仕入基準を厳格化。B/Sの健全性を堅持

多角化事業 安定成長ビジネスを強化

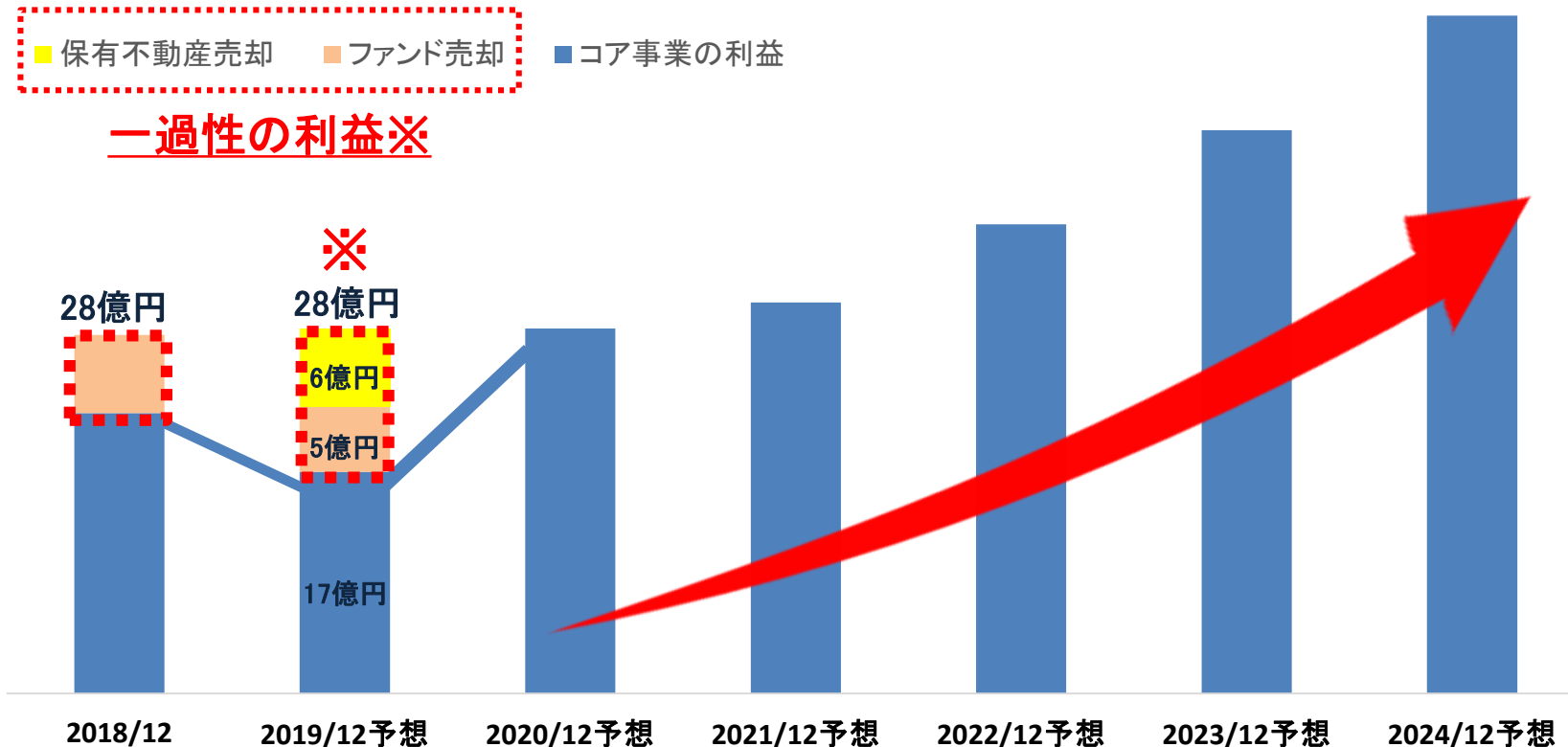
- 底地 (土地権利整備) 拡大: 関東に加えて関西へ進出
住宅地に加えて商業底地事業へ注力
- 安定収益事業の強化: 中古オフィスビルの仲介・所有

今期はコア事業の減益を一過性利益※によりカバー
来期以降、コア事業を継続的に増益する計画

営業利益の認識

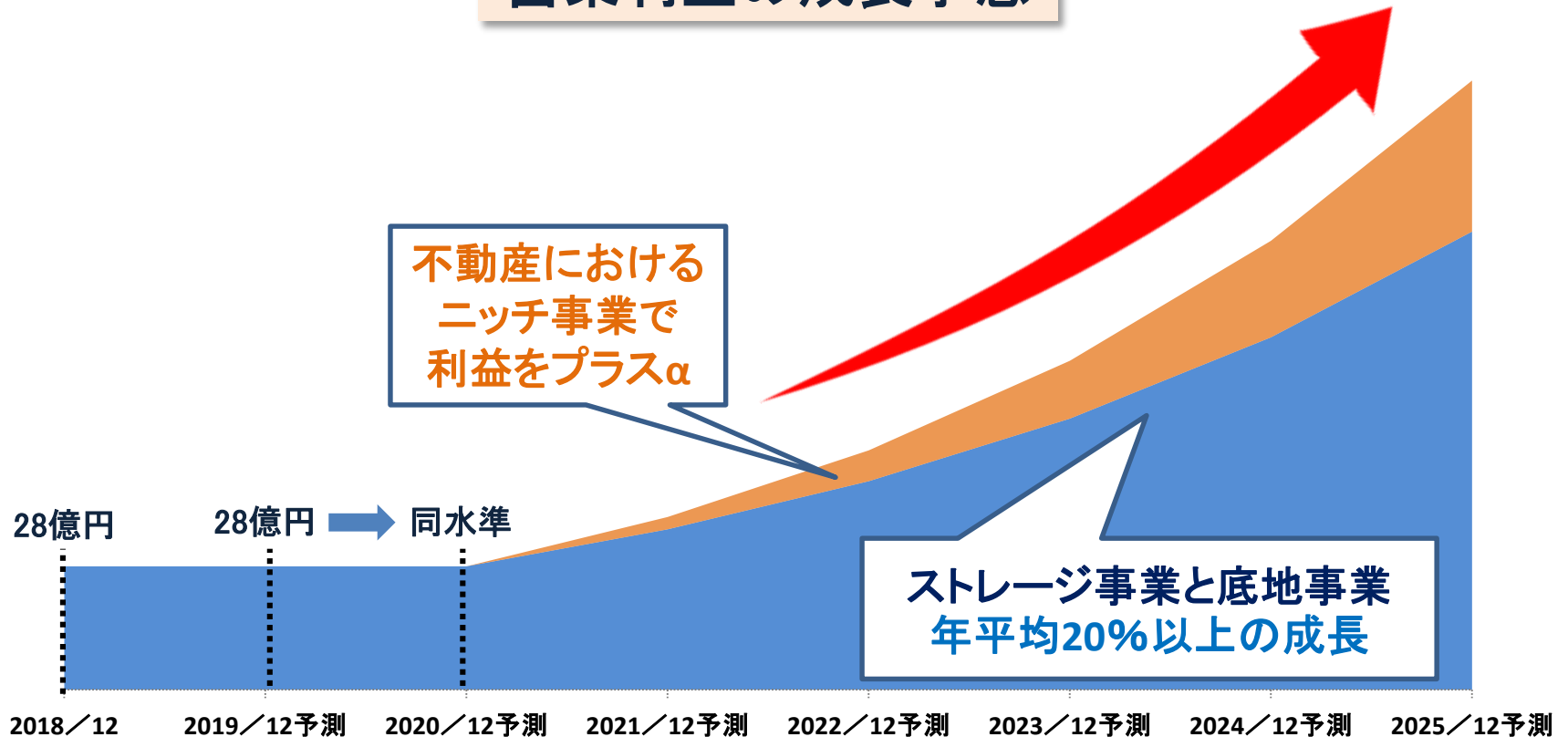
■ 保有不動産売却 ■ ファンド売却 ■ コア事業の利益

一過性の利益※



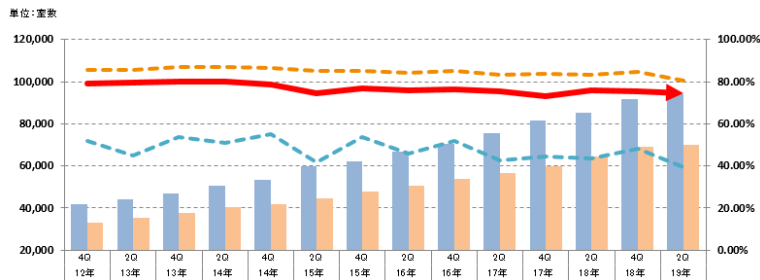
不況となる前提でも今期と来期は利益水準を維持
2021年12月期以降は年平均20%の成長を見込む

営業利益の成長予想

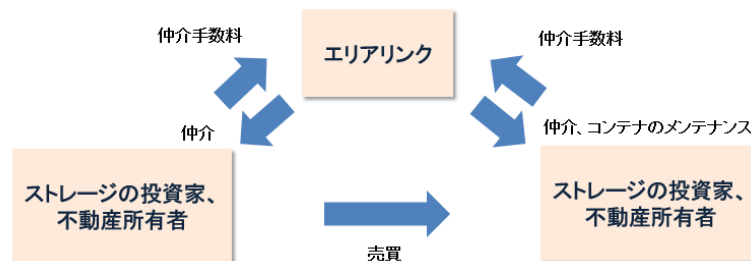


2021年12月期以降、年平均20%成長のための重点施策

①出店計画



②新ビジネス



③新商品



イメージ写真

イメージ写真

④コラボレーション



トランクハウス24上井草／まいばすけっと上井草駅南店

2019年12月期は企業体質を再構築するため**出店を抑制**
本業のテナタイプに注力、2020年以降**出店を再強化**

➤ テナタイプ

- 今期は**出店数を抑える計画**(ピーク時の30%程度)
- 来期以降は**出店を再強化**し数年後にはピーク時並みの出店を目指す
- 地方への出店を強化(長野、新潟、山口等)
- 地方都市への出店用地の仕入れ体制を確保
出店開発の精度を上げ、高稼働率が維持できる体制を整える

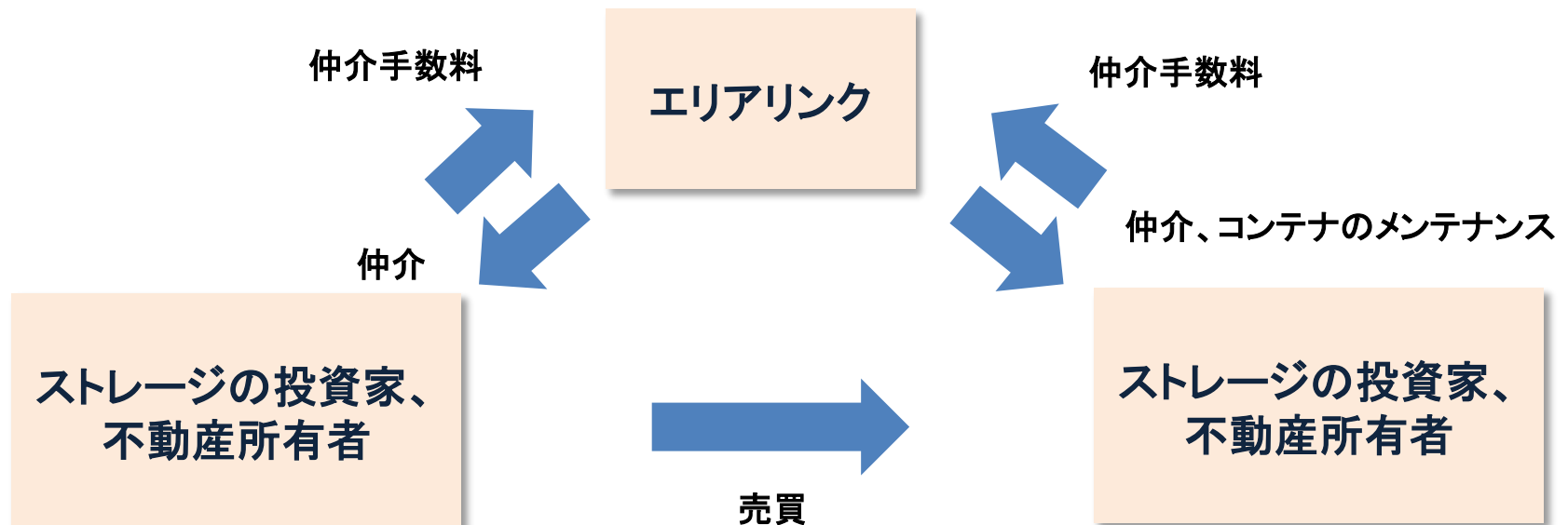
➤ 土地付きストレージ

- テナタイプとは異なる顧客ニーズを獲得する
- 継続的なファンド組成を見据え**仕入を再開**
- 不景気を前提に**仕入基準を厳格化**。**B/Sの健全性を堅持**

中古コンテナの仲介ビジネスを開始 購入される投資家にはメンテナンスサービスも提供

➤ 中古コンテナの仲介＋メンテナンス事業

より早期に現金化を望む投資家と、より安く中古コンテナ投資を希望する投資家の間を仲介。当社が中古コンテナをメンテナンスし、新しい物件として再生させるビジネス



ストレージの更なる認知度向上を目指し、**新商品を開発**

コンテナタイプ

コンテナを利用した新たな商品群

- 店舗、宿泊施設(ホテル、民泊)
- 避難用シェルター 等

コンテナの長所

- 耐久性、可移動性、低コスト

デザイナーを登用、近隣環境に適した外観へ



イメージ写真

イメージ写真

受注事業

幅広い利用者層(BtoB、BtoC)を開拓
⇒ホビーストレージ1号物件を年末に出店



(仮称)ホビーストレージ



(仮称)ビジネスストレージ

大手企業を含めた様々な企業とコラボレーションを実施

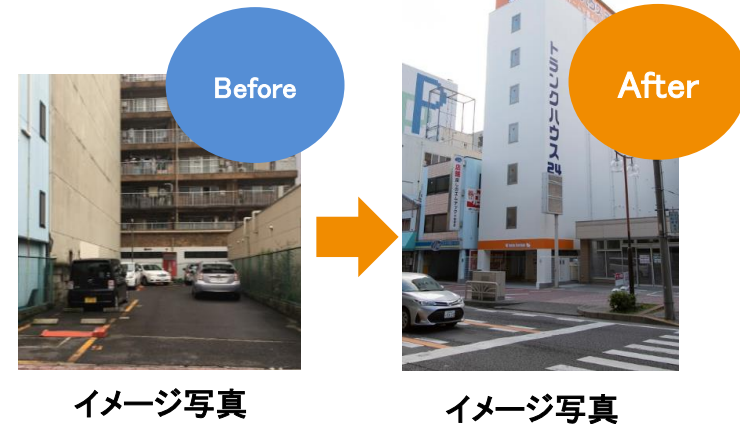
大手企業を含めた様々な企業とコラボレーション

コラボレーションの例

- (1) 当社のストレージを運送業者が一時的に倉庫として活用するケース
- (2) 当社が企業の保有する遊休土地へ有効活用の提案をするケース
- (3) 当社ストレージの一部スペースを事業用の用地として転貸するケース
- (4) ストレージREITの共同組成を目指すケース

〈(3)の実例〉

トランクハウス24上井草に「まいばすけっと」上井草駅南店が7月12日(金)にオープン



トランクハウス24上井草／まいばすけっと上井草駅南店

私募REIT組成に向け、ファンド組成を継続

- 2019年4月に私募ファンド「合同会社トランクハウス24」組成し、土地付きストレージを8棟売却

売却棟数: 鉄骨造8物件(東京5棟、神奈川2棟、愛知1棟)

運用期間: 5年(予定)

売上高 33億円 営業利益 5億円がストレージ流動化セグメントへ計上
- 私募REIT組成(2022年に200～300億円規模)を目指し、ファンド組成を継続



トランクハウス24世田谷砦
重量鉄骨造 150室



トランクハウス24練馬大泉学園
重量鉄骨造 172室



トランクハウス24相模原中央
鉄骨造 117室



トランクハウス24名古屋栄
重量鉄骨造 166室

ご参考 米国ストレージREITと国内企業の比較

■ 米国市場の状況（2016年度）

	会社名	店舗数	室数	シェア(室数)
1位	パブリックストレージ	2,310	N/A*	5.5%*
2位	エクストラスペース	1,412	946,406	3.4%
3位	キューブスマート	762	513,234	1.8%
	(米国) 上位6社の合計	7,005	<u>2,620,081</u> *	16.7%*
ご参考	(日本) 全企業の合計	11,214	<u>525,410</u>	—

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
 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』2019年版/全国版(国内)



キューブスマートへの委託物件



パブリックストレージ(米国1位、米国シェア5.5%)

1972年創業(創業46年)、S&P 500 及び FT Global 500 採用銘柄

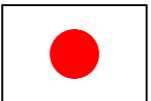
営業収益 (Operating Revenue) **2,985億円** (前年同期比3.2%増)

当期純利益 (Net income allocable to shareholders) **1,854億円** (前年同期比18.6%増)

参照: Annual Report 2018より (1ドル=108.4円換算)



管理事務所(外観)



エリアリンク(日本1位、日本シェア16.7%)

※日本ではNO.1も、米国NO.1の1/100

1995年創業(創業24年)、東証マザーズ

営業利益(2018年12月期) **27.8億円** (前年同期比16.9%増)

当期純利益(2018年12月期) **18.1億円** (前年同期比17.0%増)



コンテナタイプストレージ

事業特徴と底地について

- 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)
- 市場に有力な事業者が少なく、当社強みを生かして**不動産におけるニッチ事業でNO.1を目指す**
- **新領域拡大**。関東に加えて**関西**へ、住宅地に加えて**商業地**へ進出

■住宅用の底地とは...

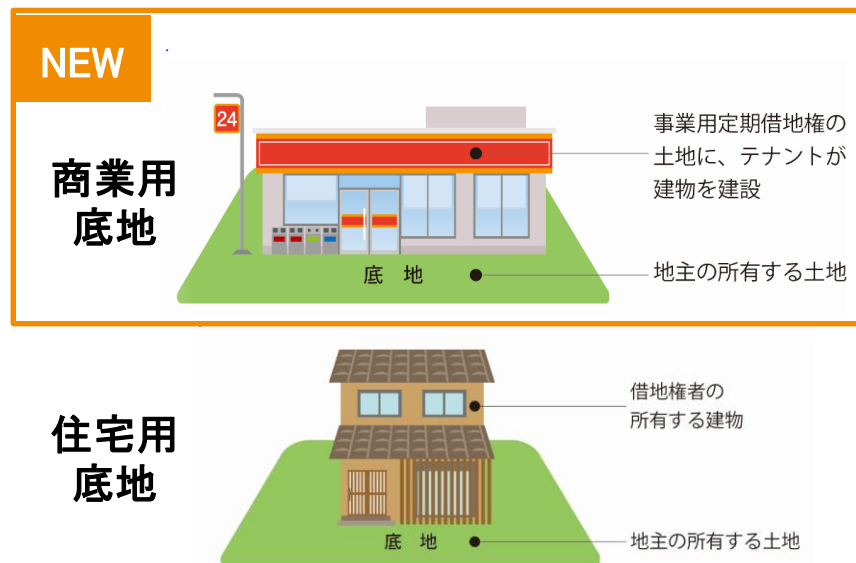
他人に建物を所有することを目的に貸している土地
「借地権のついた土地」ともいわれる

借地人者の状況

- 地主に毎月地代を支払う
- 契約更新時は更新料を支払う
- 建物の増改築に地主の承諾が必要

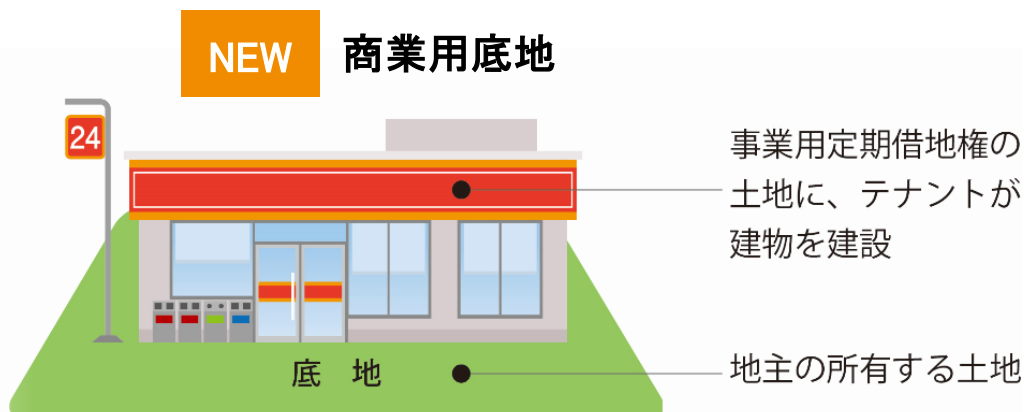
地主の状況

- 自由に土地を活用できない
- 相続財産評価の割に収益(地代、更新料など)が少ない
- 通常の土地と比べ流動性が低く、売買が行いにくい



商業用底地について

- 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
- 地代収入や案件規模が大きく、事業のポテンシャルが大きい
- 商業用施設(コンビニエンスストア、小型スーパーマーケット、ファミリーレストランなど)からの仕入れを積極展開
- 当社の投資家ネットワークを活用し新規・既存の富裕層を開拓



上期の業績上振れに伴い業績予想を上方修正 来期以降のストレージ、底地ともに成長に注力

- 上期の業績が好調に推移したことにより通期の業績修正を発表
- 下期は来期以降の成長のための施策に注力
- ストレージ事業はコンテナに回帰、地方出店強化
- 底地事業は来期に向けて商業底地と関西への進出準備に注力
業績に寄与するのは来期から

単位:億円

売上・利益額		通期 (4月公表値)	通期 (7月公表値)	差額
不動産運用サービス	売上高	222	240	18
	営業利益	24	28	4
不動産再生・流動化	売上高	57	50	△ 7
	営業利益	14	12	△ 2
全事業	売上高	279	290	11
	営業利益	27	28	1

Part-III

參考資料

6力年の主要指標

単位:百万円

	2013/12	変化率 (%)	2014/12	変化率 (%)	2015/12	変化率 (%)	2016/12	変化率 (%)	2017/12	変化率 (%)	2018/12
売上高	12,256	+47.8%	18,120	△5.2%	17,173	△1.5%	16,908	+27.1%	21,489	+34.2%	28,828
売上総利益	3,306	+31.9%	4,360	+16.3%	5,073	△6.0%	4,771	+19.1%	5,683	+17.1%	6,655
売上総利益率(%)	26.9	△2.8pt	24.1	△3.9pt	29.5	△1.3pt	28.2	△1.8pt	26.4	△3.3pt	23.1
販売費及び一般管理費	1,800	+16.3%	2,125	+13.7%	2,415	+17.4%	2,835	+16.5%	3,303	+17.2%	3,873
営業利益	1,505	+48.5%	2,235	+18.9%	2,657	△27.2%	1,935	+22.9%	2,379	+16.9%	2,782
営業利益率(%)	12.3	+0.0pt	12.3	+2.4pt	15.5	△4.1pt	11.4	△0.3pt	11.1	△1.4pt	9.7
経常利益	1,433	+45.6%	2,087	+17.0%	2,442	△19.4%	1,968	+24.0%	2,441	+3.9%	2,536
当期純利益	1,346	+14.4%	1,541	+1.0%	1,550	△26.3%	1,142	+35.4%	1,547	+17.0%	1,810
ROA(%)	6.5	+0.7pt	7.2	+0.8pt	8.0	△2.7pt	5.3	+0.5pt	5.8	△0.5pt	5.3
ROE(%)	11.6	+0.4pt	11.9	△0.8pt	11.0	△0.4pt	7.6	+2.2pt	9.8	+0.5pt	10.3
総資産	23,017	△15.1%	19,539	△1.2%	19,312	+23.2%	23,791	+25.7%	29,904	+26.6%	37,862
純資産	12,282	+10.0%	13,514	+8.3%	14,626	+4.5%	15,283	+7.0%	16,351	+14.7%	18,749
自己資本比率(%)	53.4	+15.8pt	69.2	+6.6pt	75.7	+6.6pt	64.2	△9.5pt	54.7	△5.2pt	49.5
有利子負債	7,837	△35.1%	2,759	△52.5%	1,311	+265.6%	4,793	+90.9%	9,152	+58.6%	14,512
1株当たり当期純利益 (円)※	109.7	+14.4%	125.5	+1.0%	126.3	△26.3%	93.06	+35.5%	126.08	+15.4%	145.47
1株当たり純資産額 (円)※	1,000.5	+10.0%	1,100.9	+5.7%	1,191.4	+4.5%	1,245.09	+7.1%	1,332.88	+11.4%	1,484.44
従業員数(人)	98	+8.2%	106	+16.0%	123	+1.6%	125	△20.8%	99	△5.1%	94

※ 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。

事業セグメントの内訳(2019年12月期 四半期)

単位:百万円

			2018年度 (通期)	2019年度				
			累計	1Q期間	2Q期間	3Q期間	4Q期間	累計
	ストレージ 運用	売上高	11,262	3,100	3,188	—	—	6,288
		売上総利益	2,474	665	574	—	—	1,240
		営業利益	1,456	413	408	—	—	822
	ストレージ 流動化	売上高	11,867	3,688	4,614	—	—	8,302
		売上総利益	2,379	507	937	—	—	1,444
		営業利益	1,379	260	649	—	—	909
	その他 不動産運用 サービス	売上高	1,998	481	509	—	—	990
		売上総利益	792	188	218	—	—	407
		営業利益	608	152	178	—	—	330
不動産運用サービス セグメント合計	売上高	25,129	7,270	8,311	—	—	15,582	
	売上総利益	5,646	1,361	1,730	—	—	3,092	
	営業利益	3,445	826	1,236	—	—	2,062	
不動産再生・流動化サービス セグメント合計	売上高	3,698	2,363	2,199	—	—	4,562	
	売上総利益	1,008	876	762	—	—	1,639	
	営業利益	650	777	426	—	—	1,203	
管理部門経費	売上高	—	—	—	—	—	—	
	売上総利益	—	—	—	—	—	—	
	営業利益	△1,313	△324	△307	—	—	△632	
全事業合計	売上高	28,828	9,634	10,511	—	—	20,145	
	売上総利益	6,655	2,238	2,493	—	—	4,731	
	営業利益	2,782	1,278	1,355	—	—	2,634	

不動産運用サービス 売上高80% (19年6月現在)

- ・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販売[※])
- ・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(駐車場付)
※土地付きストレージ



ハローストレージ(室内)



SOHO(ハローオフィス)

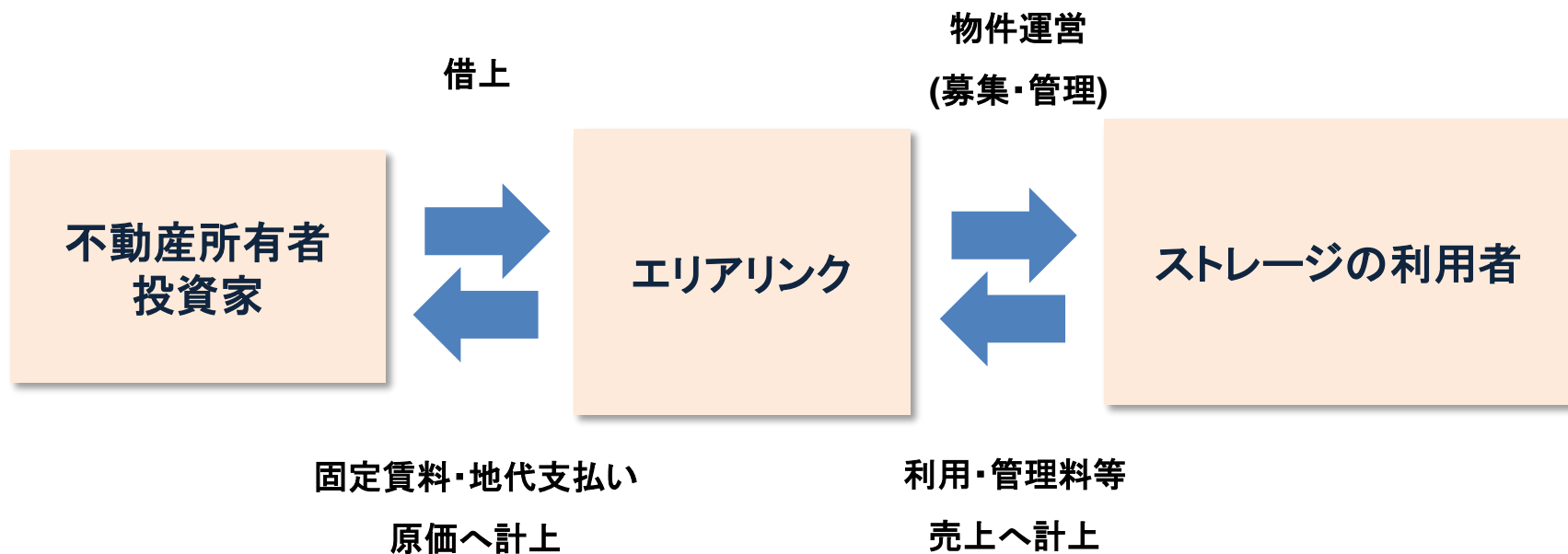
不動産再生・流動化サービス 売上高20% (19年6月現在)

- ・土地権利整備事業(底地)

ストレージ運用

(1) ハローストレージの物件運営(募集・管理)

エリアリンクが土地及びストレージを借り受け、ストレージの運営(募集含む)を行うスキーム。「**ストレージ運用**」のサブセグメントへ計上、**ストック型のビジネス**

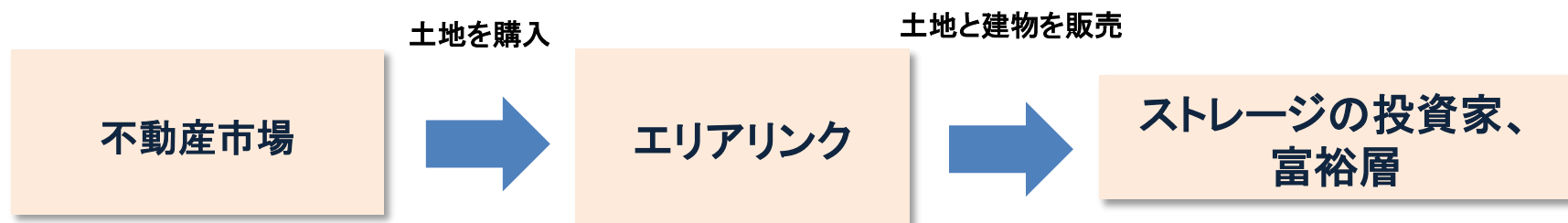


ストレージ流動化

(1) 土地付きストレージ(アセットタイプの屋内ストレージ)の受注、販売

エリアリンクが土地を仕入れ、トランクルーム建築後投資家様へ販売するスキーム

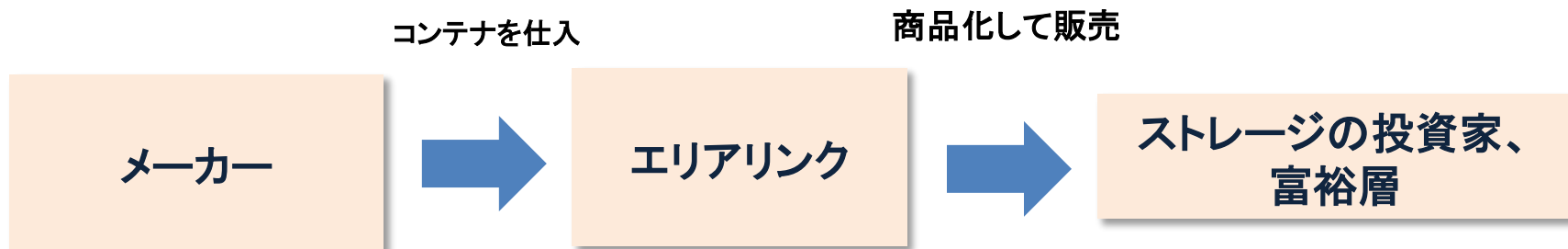
「ストレージ流動化」のサブセグメントへ計上、フロー型のビジネス



(2) 屋外コンテナの受注・販売

既に土地を保有、もしくは賃借している投資家様へコンテナを販売するスキーム

「ストレージ流動化」のサブセグメントへ計上、フロー型のビジネス



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

トランクルーム投資

市場

△ 飽和状態にある賃貸住宅市場

○ 狭い日本の住宅事情により
本質的にチャンスのある市場

将来性

× 日本の人口は減っている

◎ 人口に比べて、まだ普及していない市場

利回り

× 日本では新物件の人気が高く、経年による陳腐化が速いスピードで進む

○ お客様はストレージを築年数で判断しない

× リノベーションはオーナー負担

○ 建物の経年劣化が遅いため、オーナー負担が少ない



屋外コンテナ



屋内ストレージ
(土地付きストレージ)

① ストレージのスタイル	コンテナ	トランクルーム
② 土地	リース	保有(投資家・AL)
③ 投資家のメリット	安定収益	アパートに替わる不動産投資
④ 地代の支払い	あり	なし
⑤ 設備投資額	少ない	大きい (多くの場合銀行ローンが必要)



ハローストレージ大谷田パート2



ハローストレージ大谷田パート3



車の横づけが可能



タラップ(移動式階段)を完備



防犯性を重視

ストレージ展開例/屋内アセット型ストレージ



トランクハウス24 町田忠生



トランクハウス24 世田谷東玉川



大型収納スペースが充実



カードキー・専用アプリにて入退室



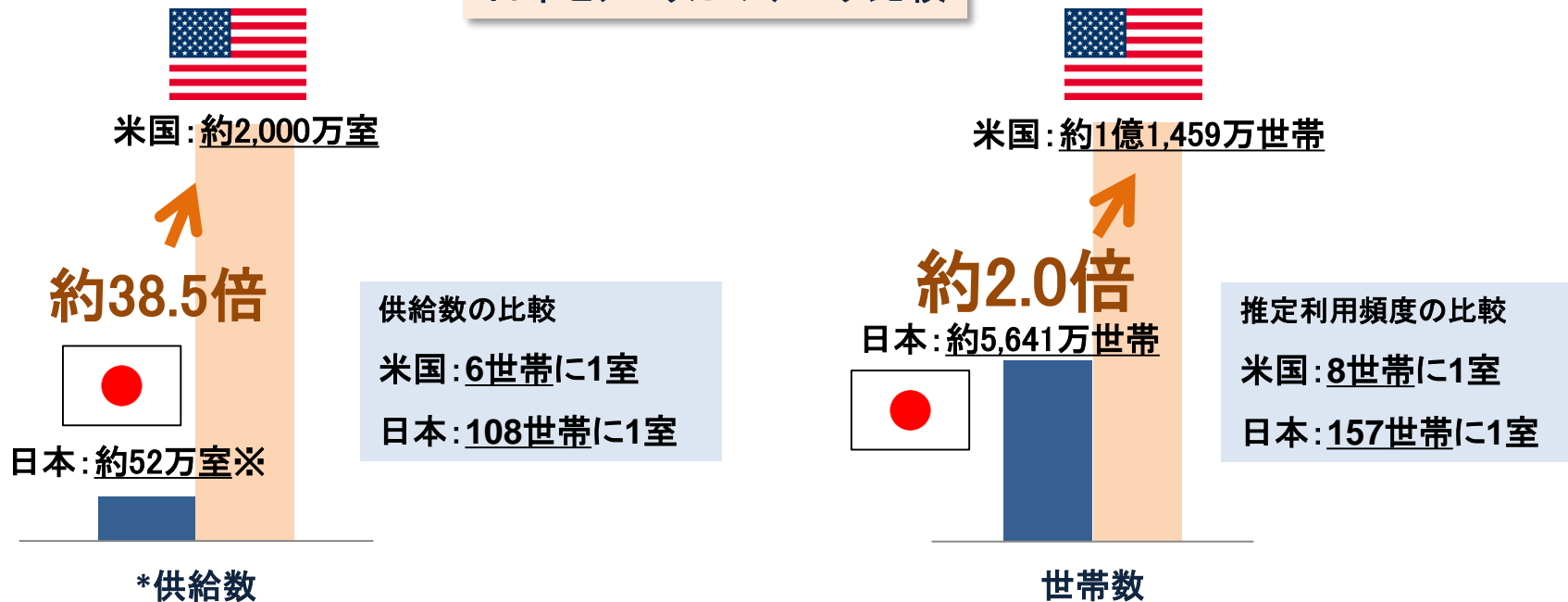
エレベーター・セキュリティを完備

日本と米国の市場比較

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、18分の1以下。
- 米国は国内の市場規模の約25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



※矢野経済研究所『拡大する収納ビジネス市場の徹底調査』2019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)

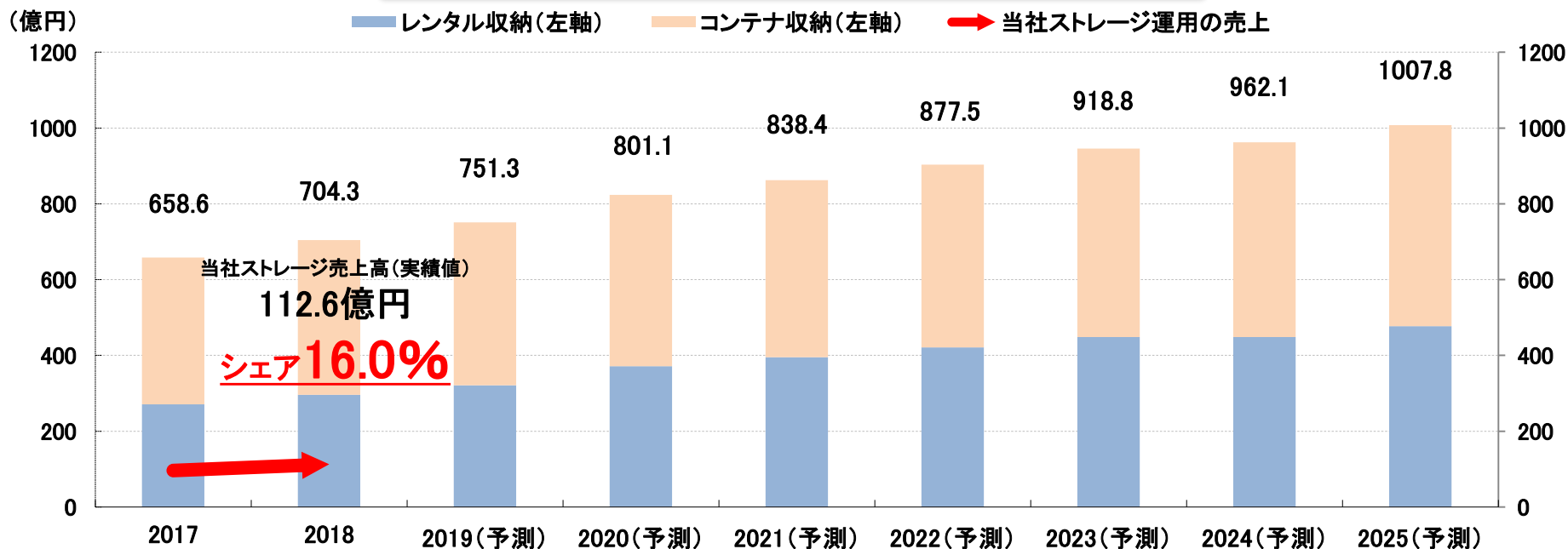
日本のストレージ市場展望

2025年の国内ストレージ市場は1007.8億円まで拡大

当社シェア推計は、16.0%とトップシェアを維持

- 国内ストレージ 市場規模(2019年推定値) 704.3億円
- 当社ストレージ 売上高(2019年実績値) 112.6億円 ※ストレージ運用売上高
- 当社シェア(売上高) 16.0%(国内No.1)

収納ビジネスの市場規模の推計(全国)

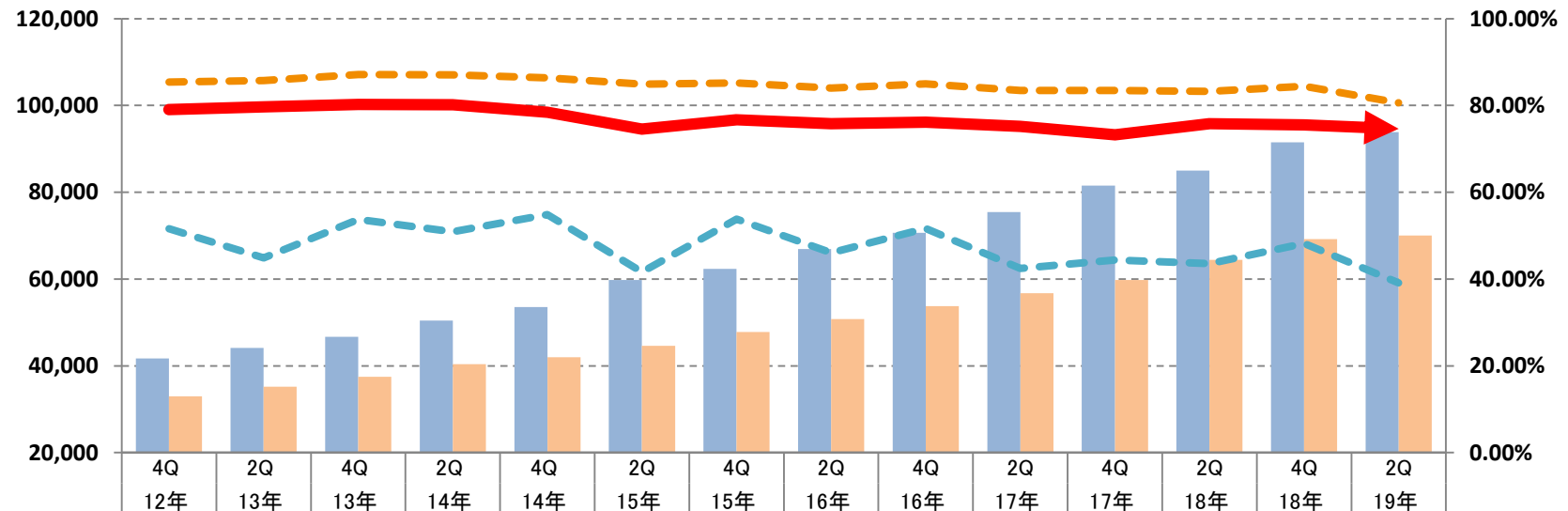


参照: 矢野経済研究所『拡大する収納ビジネス市場の徹底調査』2019年版/全国版(国内)より
 国内ストレージ市場規模はレンタル収納、コンテナ収納の中位推計を合算し算出。

当社の出店スピードは、市場平均を上回り
6年間で総室数2.2倍、稼働室数は2.1倍へ

総室数、稼働室数、稼働率の推移

単位：室数

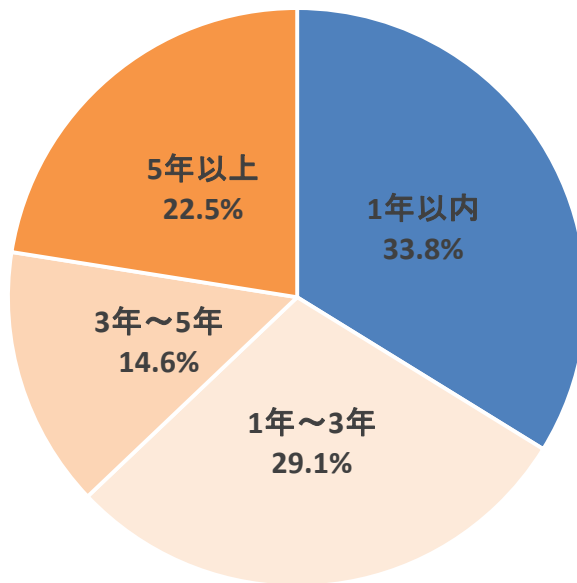


	4Q 12年	2Q 13年	4Q 13年	2Q 14年	4Q 14年	2Q 15年	4Q 15年	2Q 16年	4Q 16年	2Q 17年	4Q 17年	2Q 18年	4Q 18年	2Q 19年
■ 総室数	41,698	44,138	46,686	50,422	53,564	59,802	62,325	66,923	70,651	75,440	81,555	85,005	91,545	93,885
■ 稼働室数	32,968	35,177	37,499	40,407	42,009	44,603	47,796	50,739	53,786	56,742	59,748	64,432	69,169	70,064
➡ 稼働率(%)	79.06%	79.70%	80.22%	80.14%	78.43%	74.58%	76.69%	75.82%	76.13%	75.21%	73.26%	75.80%	75.56%	74.63%
--- 既存稼働率(%)	85.41%	85.73%	87.15%	87.06%	86.36%	84.90%	85.19%	84.03%	84.97%	83.45%	83.48%	83.24%	84.46%	80.59%
--- 新規稼働率(%)	51.61%	44.86%	53.77%	50.90%	54.85%	41.63%	53.84%	46.04%	51.69%	42.43%	44.36%	43.57%	48.20%	39.14%

※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。
2019年は、2018年～2019年にオープンした物件を「新規」としています。

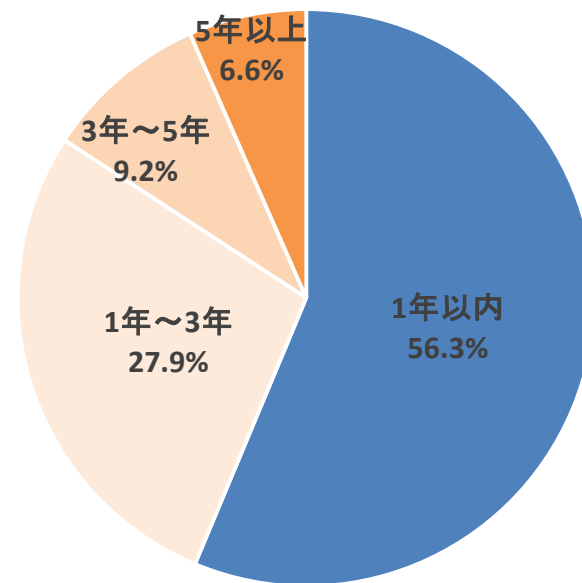
- ご利用の平均期間 3年3ヶ月
- ご解約までの平均期間 1年7ヶ月
- 平均ご利用金額 屋外コンテナ13,890円、屋内トランク15,289円

ご利用期間の分布



2018年12月31日現在

ご解約までの期間の分布

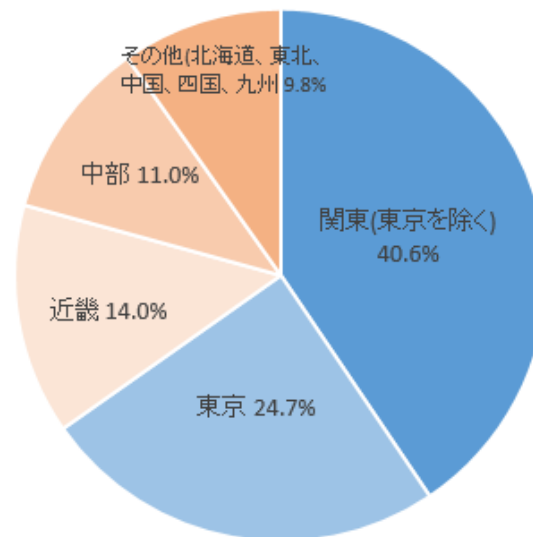


2018年12月31日現在

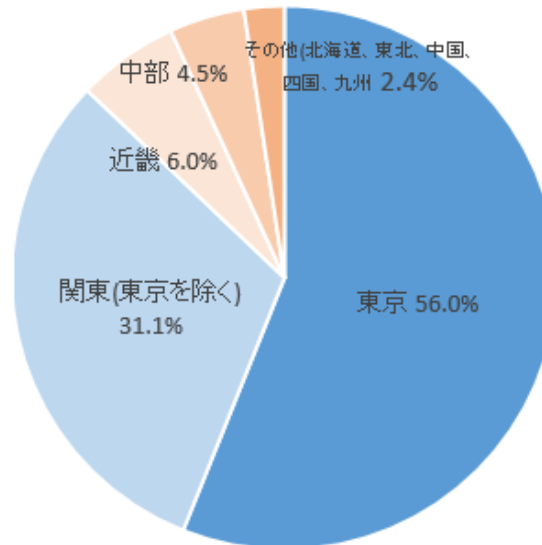
ストレージ事業：地域別出店状況

都道府県	コンテナ	トランク	土地付き	合計	総室数に占める割合
北海道	985	422	137	1,544	1.6%
青森	0	0	0	0	0.0%
岩手	0	0	0	0	0.0%
宮城	1,682	0	0	1,682	1.8%
秋田	0	0	0	0	0.0%
山形	0	0	0	0	0.0%
福島	56	0	0	56	0.1%
茨城	786	0	0	786	0.8%
栃木	207	0	0	207	0.2%
群馬	337	0	0	337	0.4%
埼玉	8,643	872	1,212	10,727	11.4%
千葉	10,016	250	1,130	11,396	12.1%
東京	17,419	10,523	2,598	30,540	32.5%
神奈川	8,619	2,700	1,105	12,424	13.2%
新潟	92	0	0	92	0.1%
富山	143	0	0	143	0.2%
石川	204	0	0	204	0.2%
福井	90	0	0	90	0.1%
山梨	149	0	0	149	0.2%
長野	266	0	0	266	0.3%
岐阜	621	0	0	621	0.7%
静岡	1,275	0	0	1,275	1.4%
愛知	4,884	530	515	5,929	6.3%
三重	378	50	0	428	0.5%
滋賀	154	0	0	154	0.2%
京都	1,187	152	0	1,339	1.4%
大阪	3,861	941	152	4,954	5.3%
兵庫	3,685	121	0	3,806	4.1%
奈良	567	0	0	567	0.6%
和歌山	27	0	0	27	0.0%
鳥取	32	0	0	32	0.0%
島根	0	0	0	0	0.0%
岡山	218	0	0	218	0.2%
広島	312	0	0	312	0.3%
山口	0	0	0	0	0.0%
徳島	27	0	0	27	0.0%
香川	181	0	0	181	0.2%
愛媛	84	0	0	84	0.1%
高知	34	0	0	34	0.0%
福岡	2,014	0	0	2,014	2.1%
佐賀	79	0	0	79	0.1%
長崎	118	0	0	118	0.1%
熊本	402	0	0	402	0.4%
大分	106	0	0	106	0.1%
宮崎	100	0	0	100	0.1%
鹿児島	367	0	0	367	0.4%
沖縄	68	0	0	68	0.1%
合計	70,475	16,561	6,849	93,885	100.0%

コンテナ 2019年6月30日現在

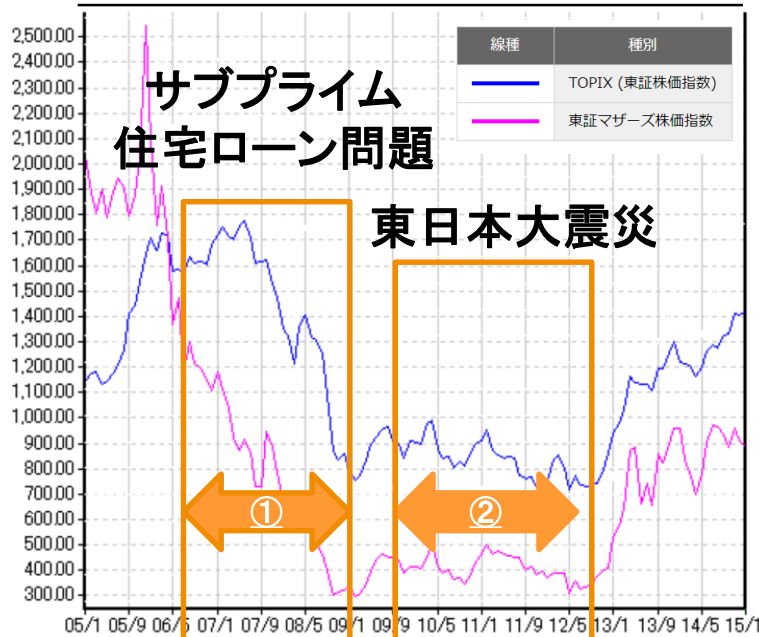


トランク 2019年6月30日現在
※トランクと土地付きの合算

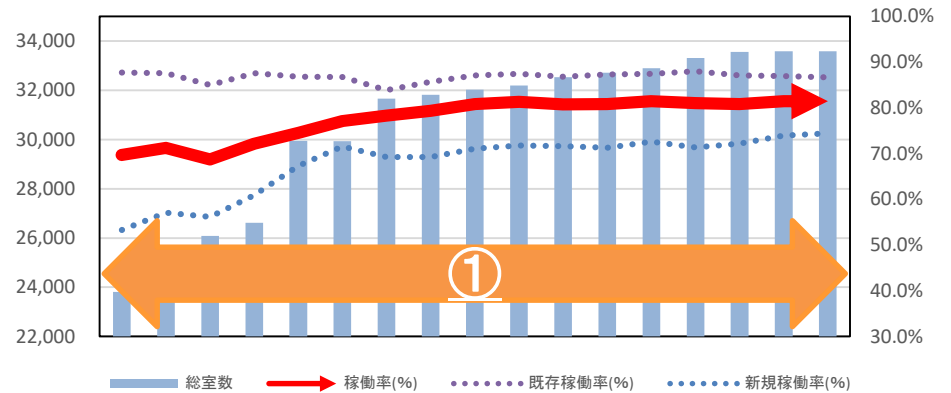


サブプライム住宅ローン問題、東日本大震災など 市況変化にも稼働率は順調に推移

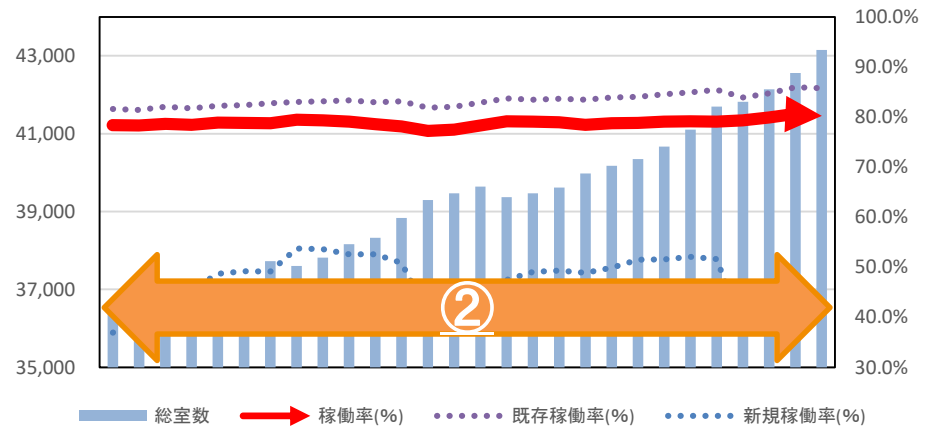
TOPIXと東証マザーズ指数 10年間の推移(2005年1月－2015年1月)



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)



当社の目指す企業像 未来型理想企業とは？

- ▶ 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



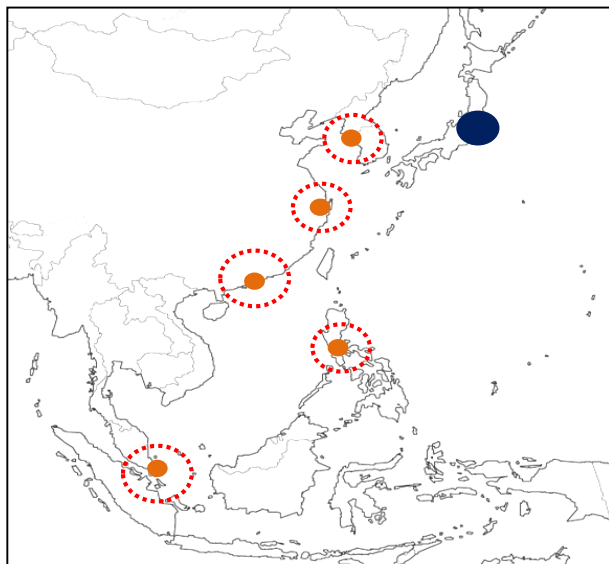
屋外型コンテナタイプストレージ



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

物流、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

※RPA(ロボティック・プロセス・オートメーション/Robotic Process Automation)は単純な間接業務をロボットにより自動化するテクノロジー

※G SuiteはGoogle社が提供するビジネスに必要な機能を包括したサービス

▶ 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。各自治体の防災計画ニーズに対応
- ▶ 北海道札幌市近郊のストレージ(所有物件)を無償提供
2018年9月に発生した北海道胆振東部地震により甚大
な被害にみまわれた地域に対し、当社のストレージ
(所有物件)を無償提供

■対象物件 ・ハローストレージ札幌北野 ・ハローストレージ札幌厚別 ・ハローストレージ
札幌屯田九条 ・ハローストレージ江別市大麻桜木町 ・ハローストレージ札幌白石 ・
ハローストレージ札幌苗穂町プレミアム

■対象期間 2018年9月13日～ 2019年3月13日(6か月間)

※中長期的な企業価値向上の実現に向け、環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の課題に取り組んで参ります。

➤ 働き方改革を促進

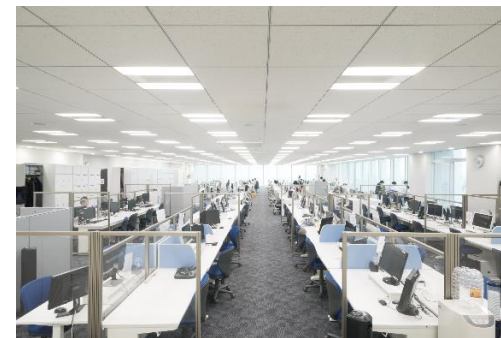
- 本社オフィス移転
- 頭脳労働型ワークスタイルへの変革を目指す



エントランスレセプション(春仕様)



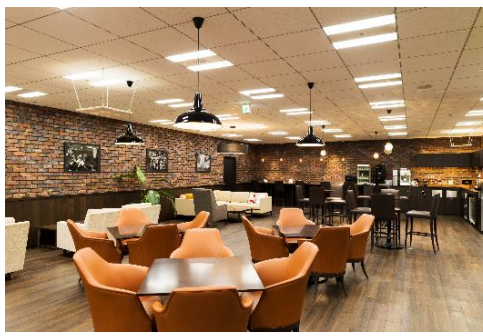
エントランスレセプション(夏仕様)



オフィス



ラウンジ(責任者専用)



ラウンジ(責任者専用)



カフェスペース

※中長期的な企業価値向上の実現に向け、環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の課題に取り組んで参ります。

予算達成の早期化を図るため、年間スケジュールを前倒して進め
それぞれの期間で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> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 	<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> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 	<p>10月～12月 がむしゃら期間</p> <p>翌年への貯金</p> <p>翌年上期の スタートダッシュの準備</p>

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・資金の有効活用の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 IR室

TEL : 03-3526-8556 E-mail : info@arealink.co.jp