Arealink

エリアリンク株式会社

2022.7.27

2022年12月期第2四半期
決算説明資料

目次

I. 2022年12月期第2四半期決算概要 ・・・ 3

通期業績見通し ・・・ 15

II. 収益構造と出店戦略 ・・・ 20

III. 基本方針と重点施策 ・・・ 30

IV. Appendix ・・・ 56

2022年12月期第2四半期
決算概要

取締役管理本部長　　佐々木 亘

■ 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。

2022年12月期上期(6ヶ月)業績

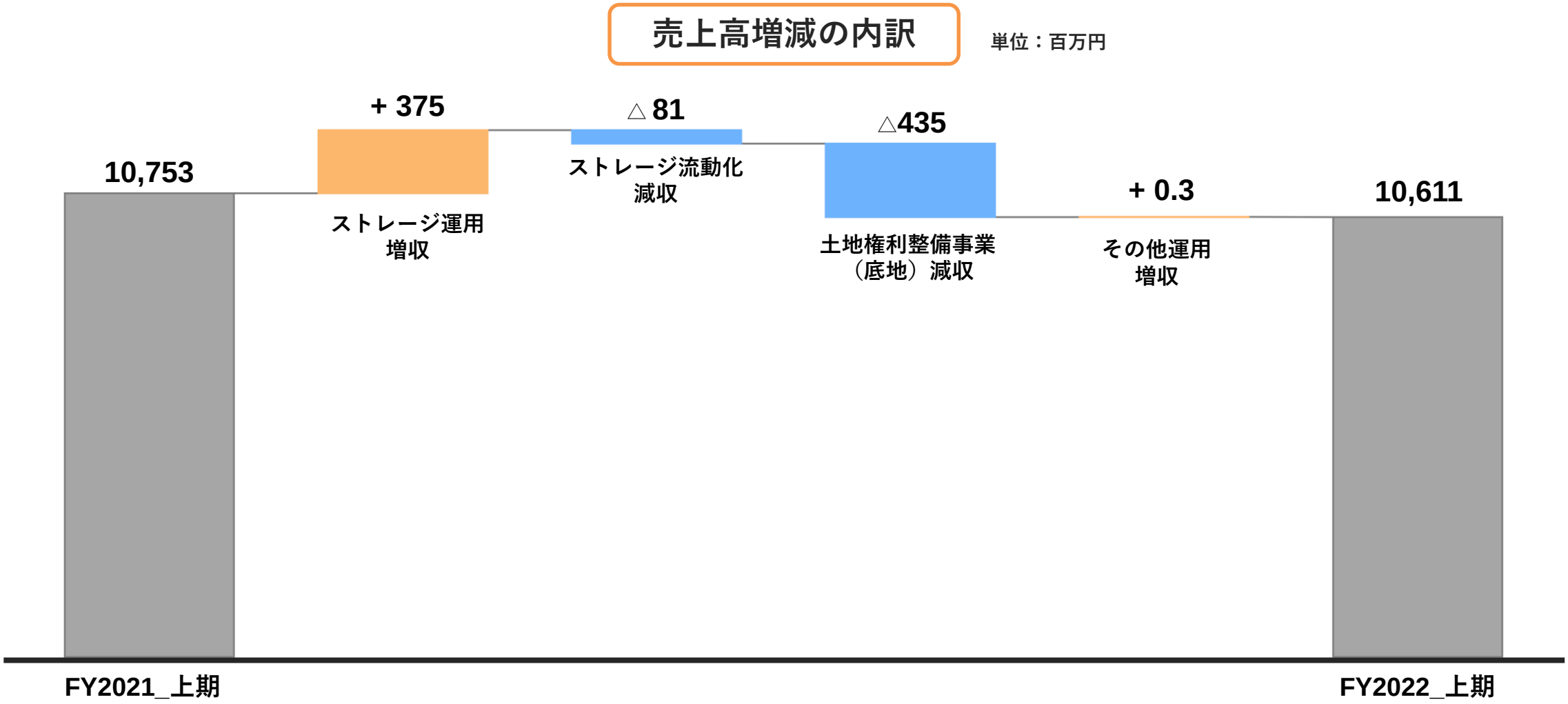
営業利益・経常利益は増益を継続し、計画を達成

単位：百万円

	FY2021 上期	FY2022 上期	前年同期比
売上高	10,753	**10,611**	△ **1.3%**
営業利益	1,671	**1,926**	**+ 15.2%**
経常利益	1,668	**1,984**	**+ 19.0%**
四半期純利益	1,363	**1,592**	**+ 16.8%**

売上高差異分析

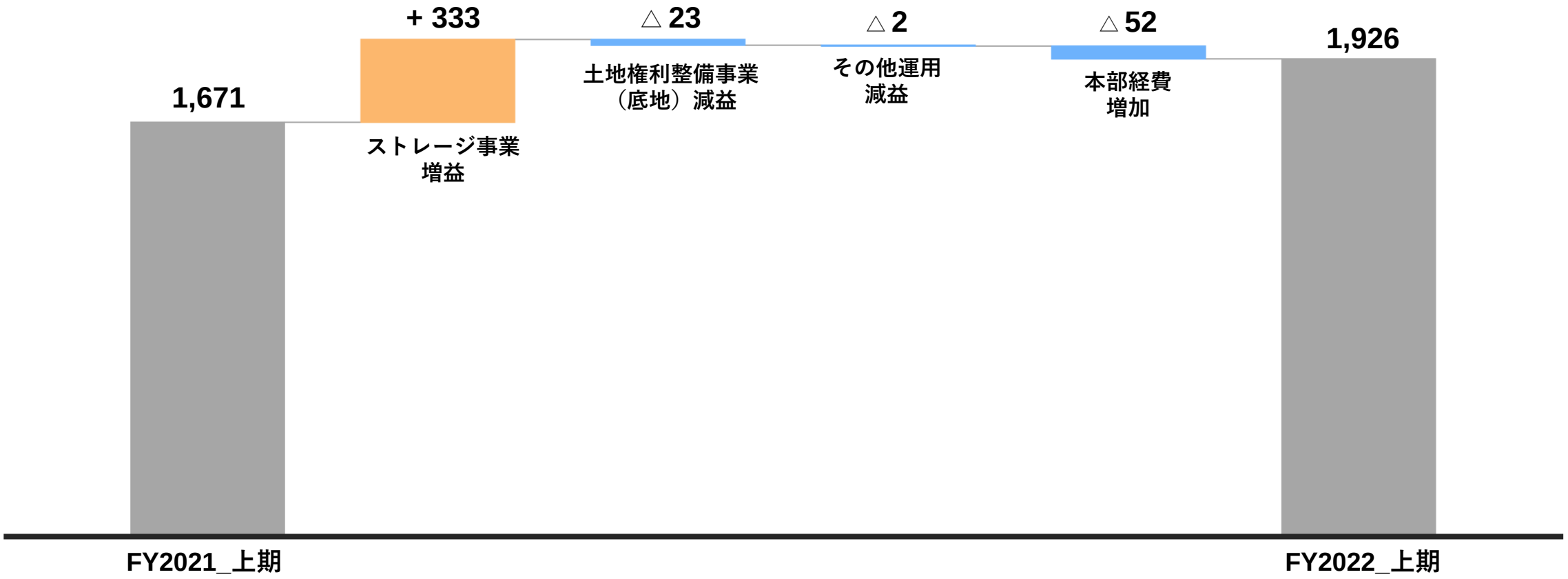
減収は底地事業の影響、ストレージ運用の大幅増収は継続



ストレージ事業の大幅増益が継続

営業利益増減の内訳

単位：百万円



営業外・特別損益の内訳

法人税の還付２.４億円の影響で純利益が増益

単位：百万円

	FY2021_上期	FY2022_上期	前年同期比
営業利益	1,671	**1,926**	+ 15.2%
営業外収益	65	**129**	+ 96.2%
営業外費用	69	**70**	+ 1.8%
経常利益	1,668	**1,984**	+ 19.0%
特別利益	257	**8**	△ 96.7%
特別損失	17	**8**	△ 49.4%
税引前四半期純利益	1,908	**1,984**	+ 4.0%
法人税等	455	**515**	+ 13.2%
法人税等還付額	—	△ **235**	—
法人税等調整額	89	**112**	+ 25.4%
四半期純利益	1,363	**1,592**	+ 16.8%

営業外収益	
移転補償金	47百万円
為替差益	34百万円

営業外費用	
支払利息	58百万円

2022年12月期上期業績概況＜セグメント別＞

単位：百万円

		FY2021_上期		FY2022_上期		
		実績	売上比	実績	売上比	前年同期比
ストレージ運用	売上高	7,385	—	7,760	—	+ 5.1%
	売上総利益	2,311	31.3%	2,669	34.4%	+ 15.5%
ストレージ流動化	売上高	482	—	401	—	△ 16.8%
	売上総利益	52	10.8%	28	7.0%	△ 45.9%
ストレージ事業	売上高	7,867	—	8,161	—	+ 3.7%
	売上総利益	2,363	30.0%	2,697	33.1%	+ 14.2%
	事業利益	1,641	20.9%	1,974	24.2%	+ 20.3%
土地権利整備事業（底地）	売上高	2,193	—	1,758	—	△ 19.9%
	売上総利益	575	26.2%	481	27.4%	△ 16.4%
	事業利益	387	17.7%	363	20.7%	△ 6.1%
その他運用サービス事業	売上高	691	—	691	—	+ 0.0%
	売上総利益	226	32.7%	223	32.2%	△ 1.5%
	事業利益	193	28.0%	190	27.6%	△ 1.5%
本部経費	事業利益	△ 551	—	△ 603	—	+ 9.5%
全社	売上高	10,753	—	10,611	—	△ 1.3%
	売上総利益	3,164	29.4%	3,401	32.1%	+ 7.5%
	営業利益	1,671	15.5%	1,926	18.2%	+ 15.2%

ストレージ事業－業績概要

流動化が減収も全体では増収、大幅増益継続し予算達成

ストレージ事業			
（百万円）	FY2021_上期	FY2022_上期	前年同期比
売上高（運用）	7,385	**7,760**	+ 5.1%
売上高（流動化）	482	**401**	△ 16.8%
売上高計	7,867	**8,161**	+ 3.7%
売上総利益（運用）	2,311	**2,669**	+ 15.5%
売上総利益（流動化）	52	**28**	△ 45.9%
売上総利益	2,363	**2,697**	+ 14.2%
販管費	721	**722**	+ 0.3%
事業利益	1,641	**1,974**	+ 20.3%

ストレージ運用：増収増益継続

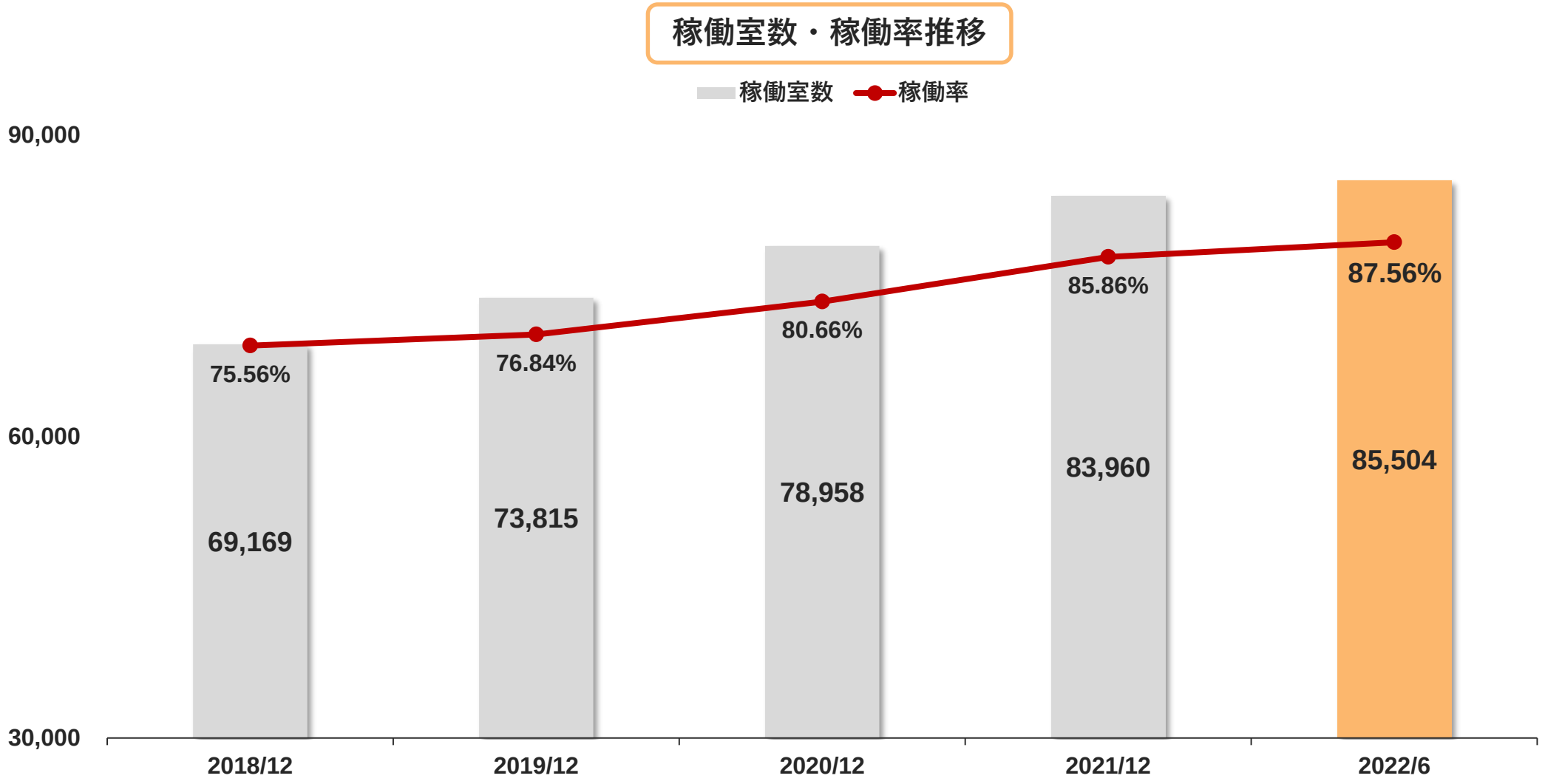
- 利用申込が堅調に推移し稼働率が継続して上昇
- 稼働率：前年同期末比 4.17pt 増の 87.56%
- 稼働率の向上により、売上総利益率も向上

ストレージ流動化：減収

- 「ストレージミニ」販売3件、コンテナ受注1件計上
- 原価に近い額で販売し、運用収益を圧迫しない

ストレージ事業－稼働の状況

稼働室数・稼働率ともに堅調に推移



ストレージ事業－出店の状況

出店計画に対して、計画通り順調に推移

	計画	2022年上期実績
2022年 新規出店室数	2,300	1,161

- 2022年の新規出店計画室数2,300室に対して1,161室の出店と順調に推移
- 契約満了等を理由に上期で約1,200室の閉店が発生
- 21年仕入のストレージミニが続々とオープン
  ▶ コンテナ：770室、ストレージミニ：391室
- 地方都市にも継続的に出店を進める
  首都圏1都3県：557室
  関西主要都市（大阪・京都）：274室
  その他：330室

土地権利整備事業・その他運用サービス事業

底地は減収減益も利益率が改善、上期で前倒しで業績が進捗

土地権利整備事業（底地）			
（百万円）	FY2021_上期	FY2022_上期	前年同期比
売上高	2,193	**1,758**	△ 19.9%
売上総利益	575	**481**	△ 16.4%
販管費	187	**117**	△ 37.5%
事業利益	387	**363**	△ 6.1%

その他運用サービス事業			
（百万円）	FY2021_上期	FY2022_上期	前年同期比
売上高	691	**691**	+ 0.0%
売上総利益	226	**223**	△ 1.5%
販管費	32	**32**	△ 1.7%
事業利益	193	**190**	△ 1.5%

土地権利整備事業（底地）

- 減収減益も事業利益率が約3%pt改善
- 上期では予算に対して前倒しで業績進捗
- 仕入再開　期末在庫額3,095百万円（前期末比578百万円増）

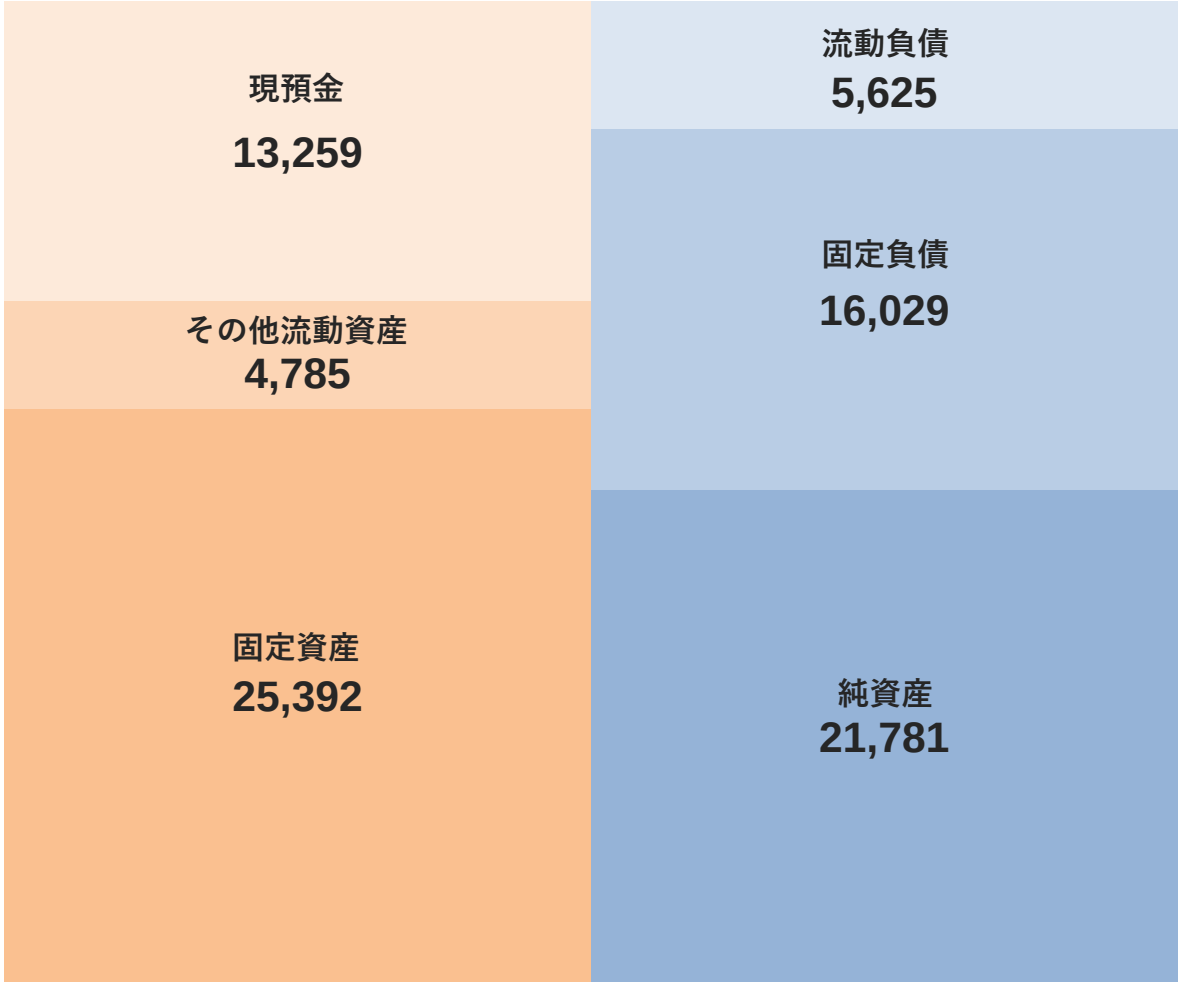
その他運用サービス事業

- 売上・利益ともにほぼ前年並みの業績
- アセットは減収減益、レンタルオフィスは増収増益

貸借対照表（B／S）の状況

現預金132億円 安定した財務基盤継続

（百万円）



販売用不動産　3,529百万円
（内、底地　3,095百万円）

土地　8,109百万円
建物　5,870百万円
工具器具備品　4,793百万円

資産合計　43,437百万円
（前期末比　+1,234百万円）

1年内長期借入金　1,487百万円

長期借入金　8,959百万円
リース債務　1,708百万円
長期未払金　2,541百万円

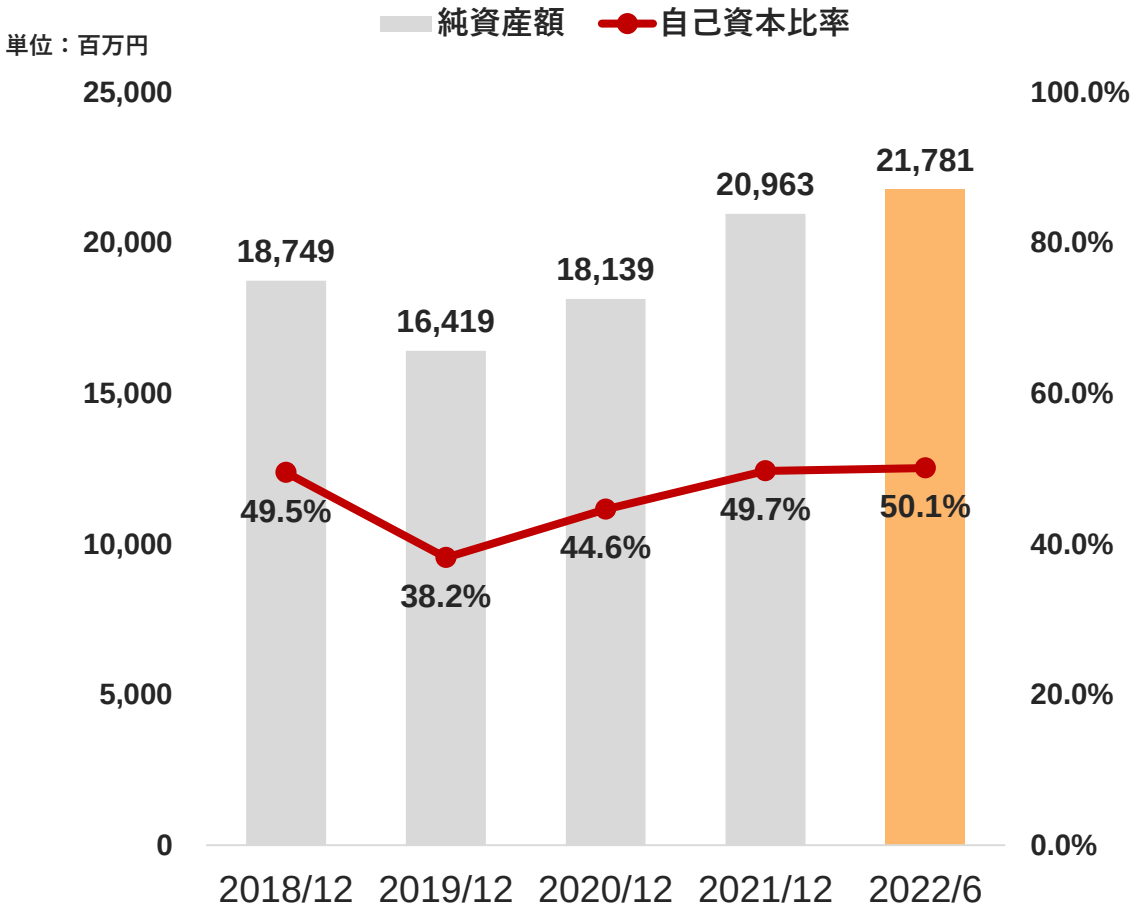
負債合計　21,655百万円
（前期末比　+ 416百万円）

純資産合計　21,781百万円
（前期末比　+ 818百万円）

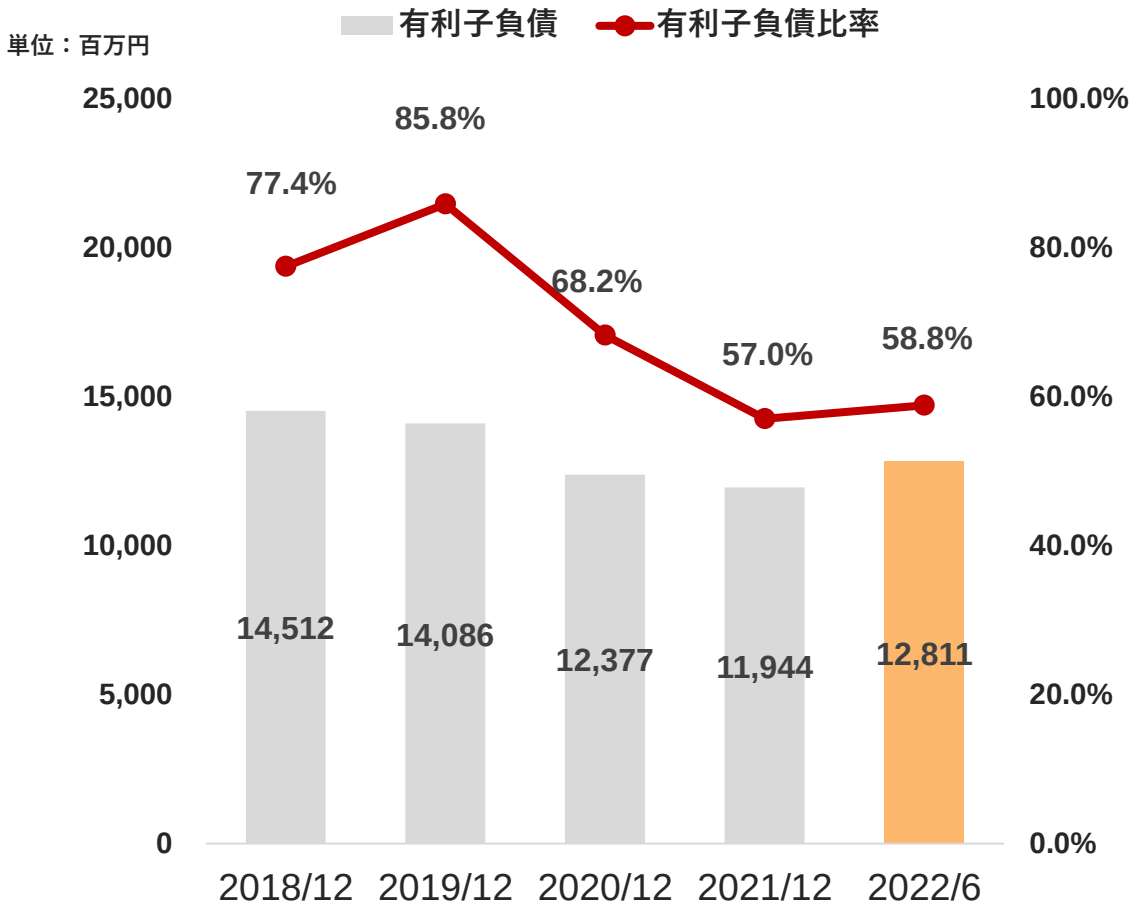
自己資本比率・有利子負債比率

自己資本比率が50.1%と安定した財務状況

自己資本比率の推移



有利子負債の推移



有利子負債：短期借入金＋社債(1年内含む)＋長期借入金(1年内含む)＋リース債務
有利子負債比率：純資産額に対する有利子負債額の割合

2022年12月期業績見通し

2022年12月期業績見通し

業績予想を上方修正

単位：百万円

	FY2021 実績	FY2022 当初予想	FY2022 修正予想	当初予想比
売上高	20,572	**20,600**	**20,600**	—
営業利益	3,044	**3,300**	**3,640**	**+ 10.3%**
経常利益	3,009	**3,200**	**3,670**	**+ 14.7%**
純利益	3,171	**2,100**	**2,675**	**+ 27.4%**
1株あたり純利益	250.72	**165.85**	**211.20**	**+ 27.4%**

2022年12月期業績見通し＜セグメント別＞

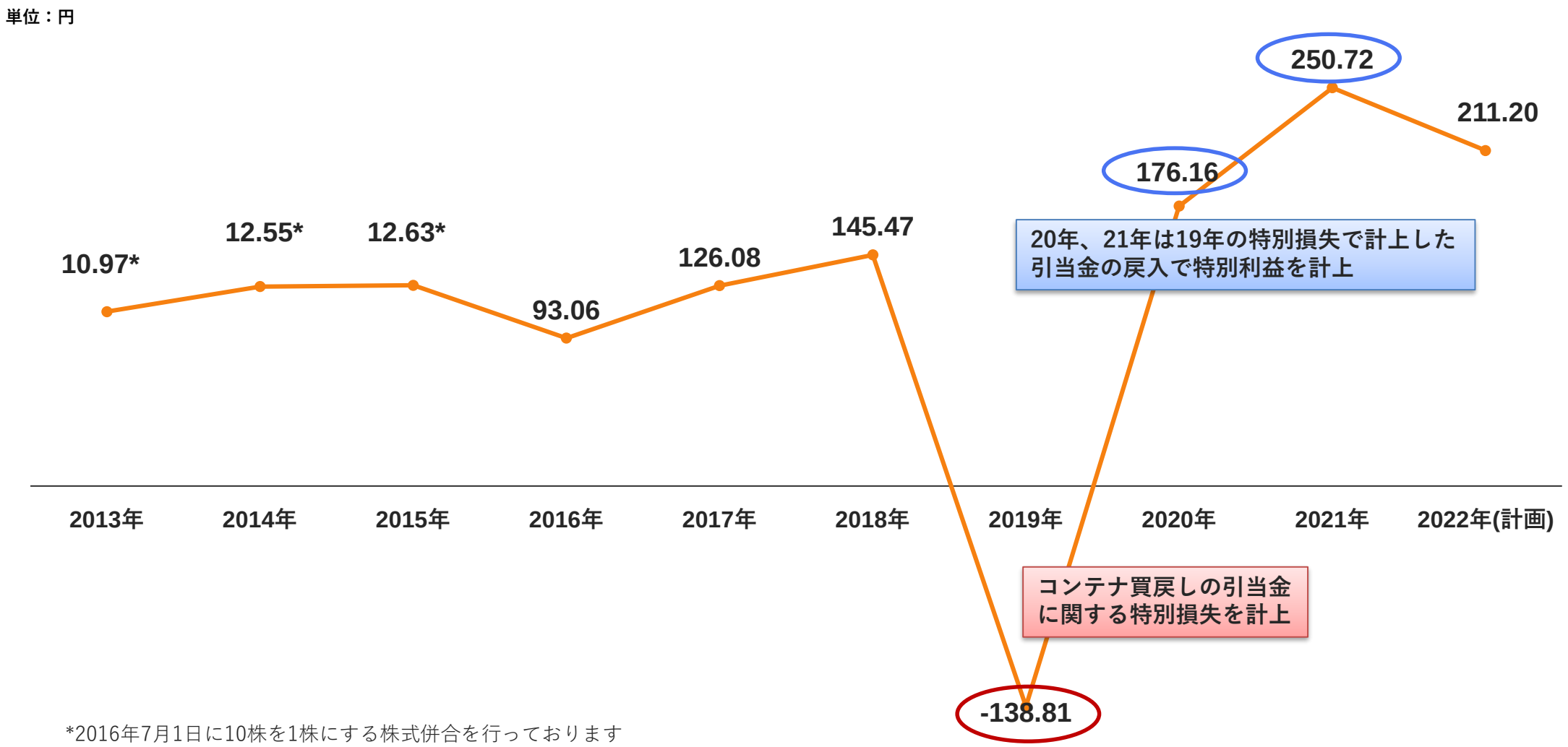
ストレージ事業が好調に推移

単位：百万円

		2021/12 実績	2022/12 当初計画	2022/12 修正計画	当初予想比
ストレージ事業	売上高	15,469	**16,000**	**16,350**	**+ 2.2%**
	営業利益	3,415	**3,650**	**3,990**	**+ 9.3%**
土地権利整備事業（底地）	売上高	3,716	**3,270**	**2,920**	**△ 10.7%**
	営業利益	442	**510**	**510**	**—**
その他運用サービス事業	売上高	1,385	**1,330**	**1,330**	**—**
	営業利益	382	**340**	**340**	**—**
管理部門経費	売上高	—	**—**	**—**	**—**
	営業利益	△ 1,195	**△ 1,200**	**△ 1,200**	**—**
全社	売上高	20,572	**20,600**	**20,600**	**—**
	営業利益	3,044	**3,300**	**3,640**	**+ 10.3%**

1株あたり純利益（EPS）推移

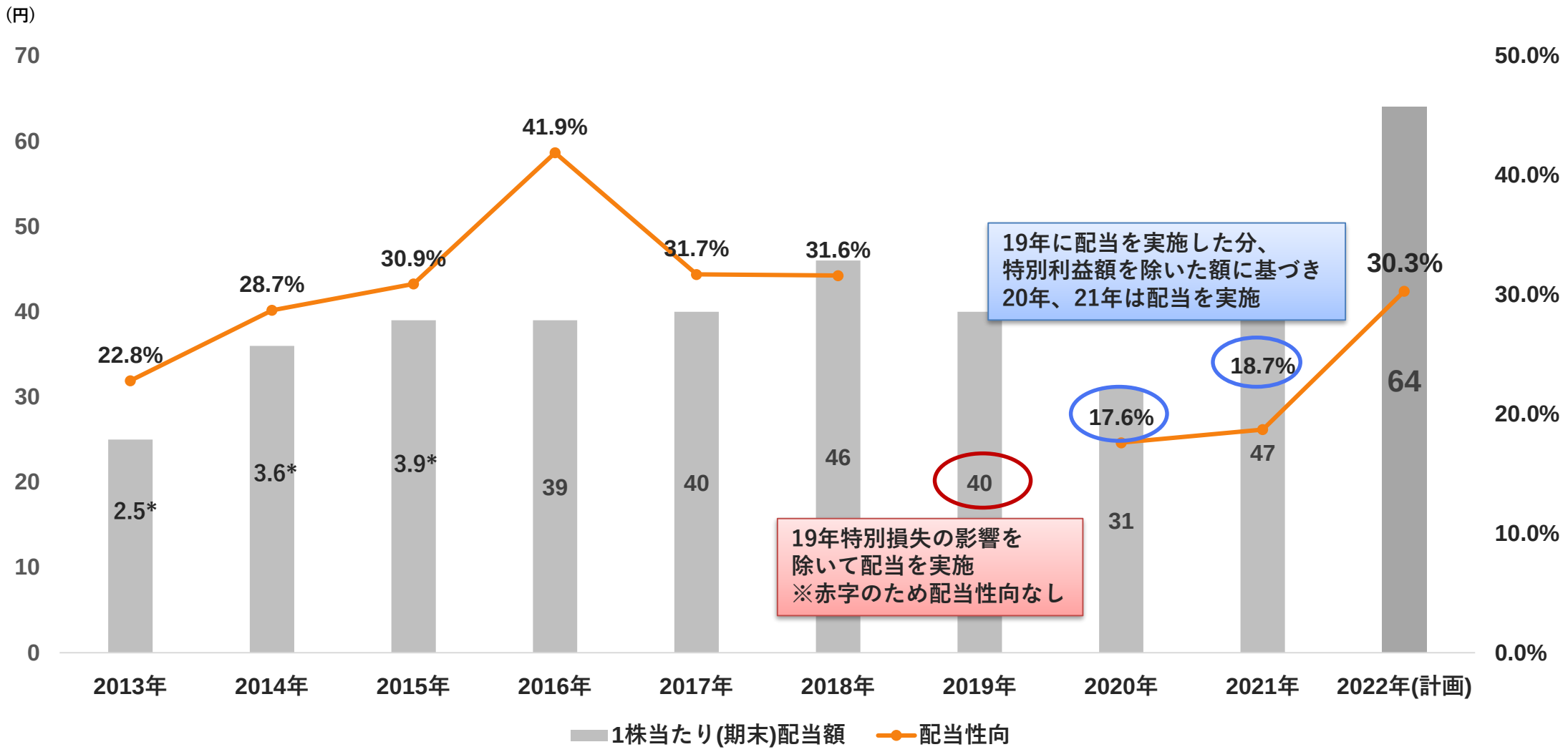
ここ3年は特別損益の影響を受けるも、22年からは標準値に戻る見込



*2016年7月1日に10株を1株にする株式併合を行っております

配当及び配当性向

業績予想の上方修正に伴い、当初予想から14円増の64円を予定



*2016年7月1日に10株を1株にする株式併合を行っております

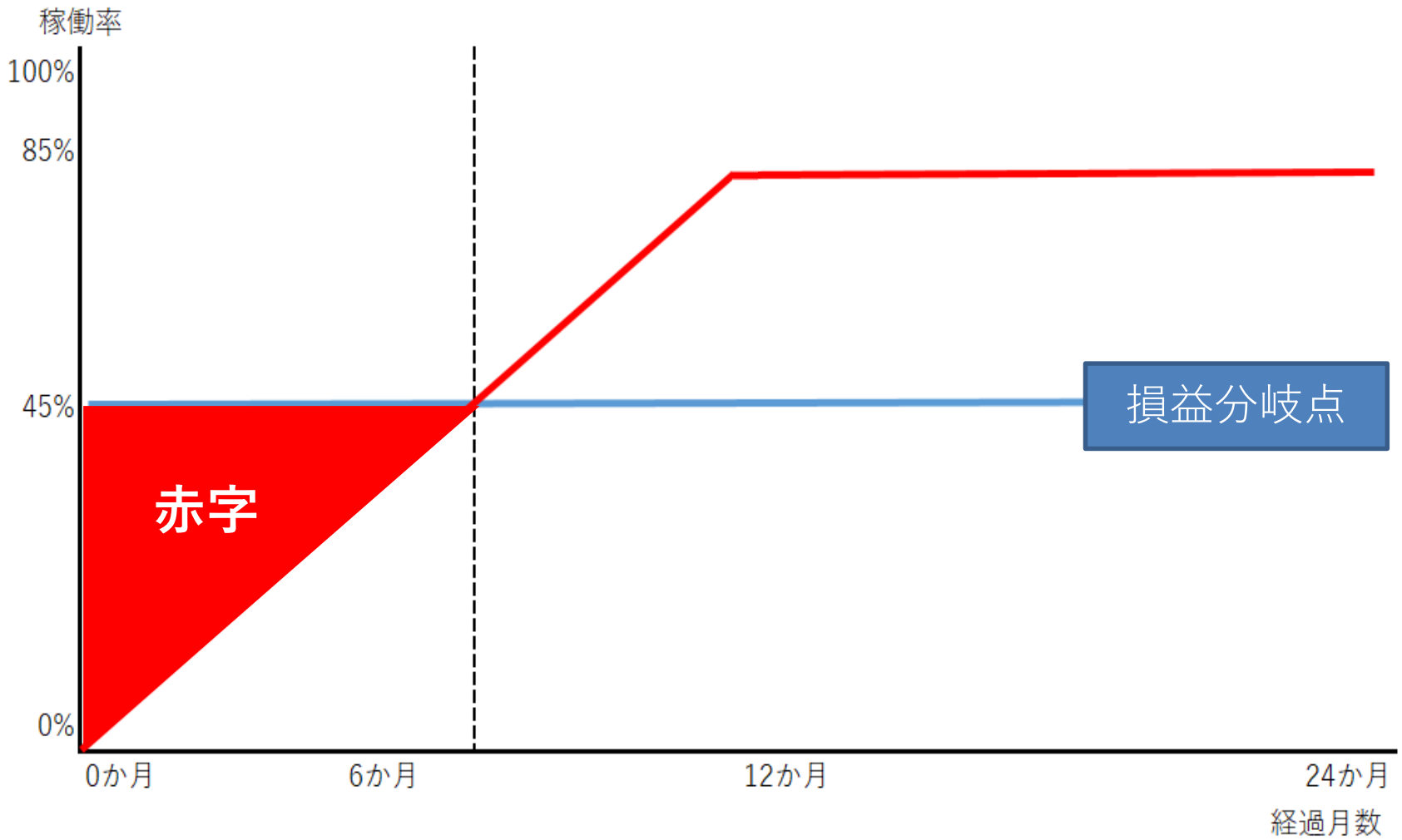
収益構造と出店戦略

専務取締役　鈴木　貴佳

ストレージの収益構造と特徴

ストレージの収益構造　特徴１

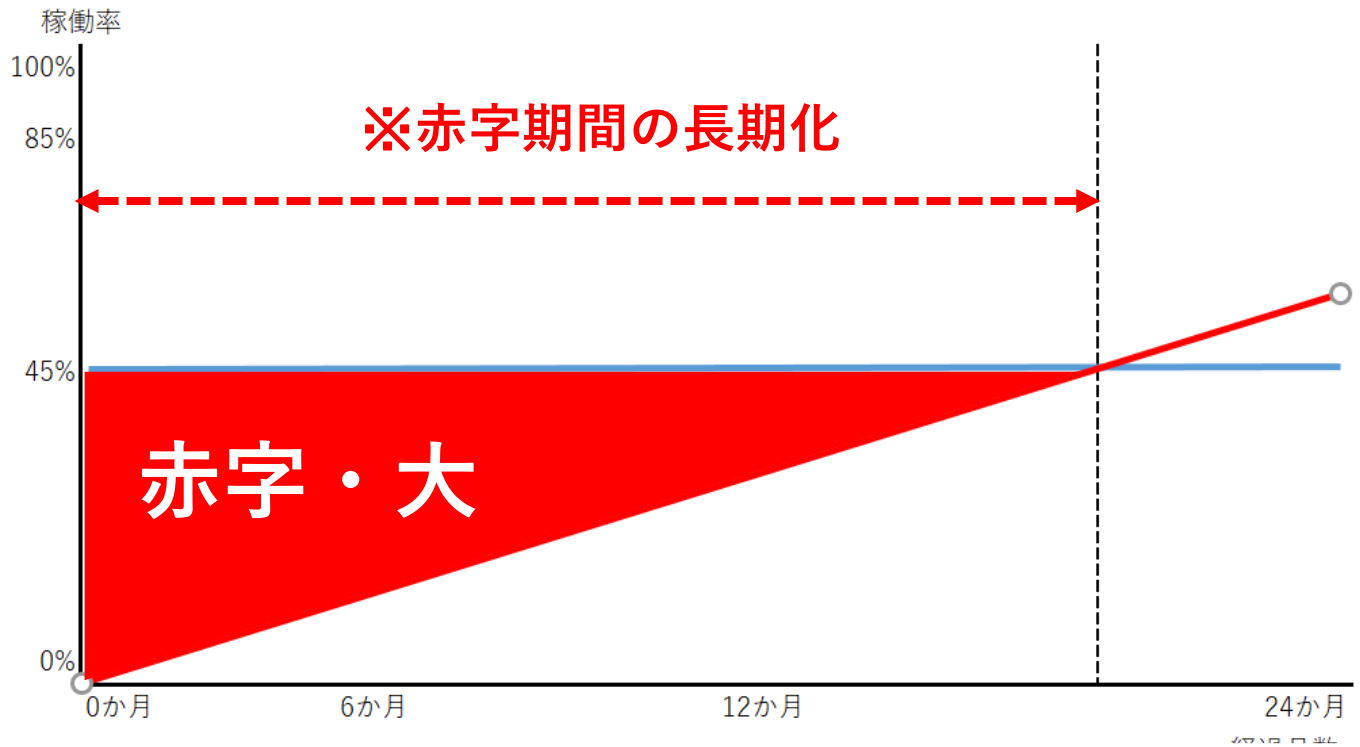
・オープンから稼働率が損益分岐点（４５％程度）を越えるまで一定期間は赤字が続く　※前提条件：コンテナ自社出店



ストレージの収益構造　特徴２

・大型の物件は損益分岐点に達するまで時間を要する
　＝初期赤字額が大きく赤字期間が長い

物件A
（大型物件・100室）



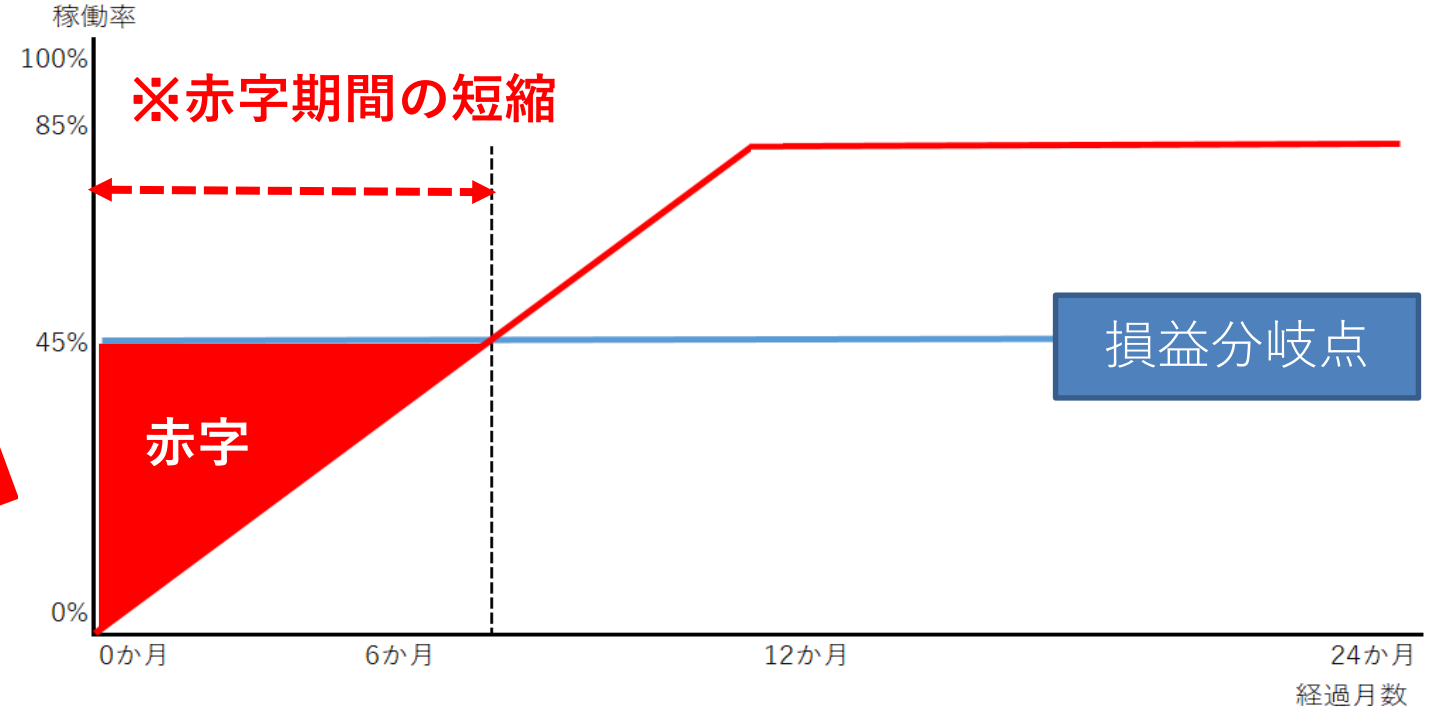
⇒大型物件を同時期に出店すると一時的な成長の妨げになる

ストレージの収益構造　特徴３

・エリアによって集客スピードが異なり、地方都市では物件を小型化することで早期の損分点越え（黒字化）を実現

物件B：集客力が高い
（首都圏・６０室）

物件C：集客力が低い
（地方都市・３０室）



⇒地方都市でも室数を調整することで首都圏と同じ期間内での黒字化が可能

ストレージの経営方針

・ポイント１
事業の成長と収益性の向上には赤字期間の短縮
⇒早期損益分岐点越えが重要な課題

・ポイント２
リスクの少ない小型物件の多店舗展開

・ポイント３
同一商圏では複数店舗の同時出店はしない

・ポイント４
更にエリアに応じて物件の規模を調整

収益構造の改善状況

・ポイント１
全国の出店戦略の見直し
⇒早期黒字化の実現
（損益分岐点到達期間を２年超から大幅に短縮）

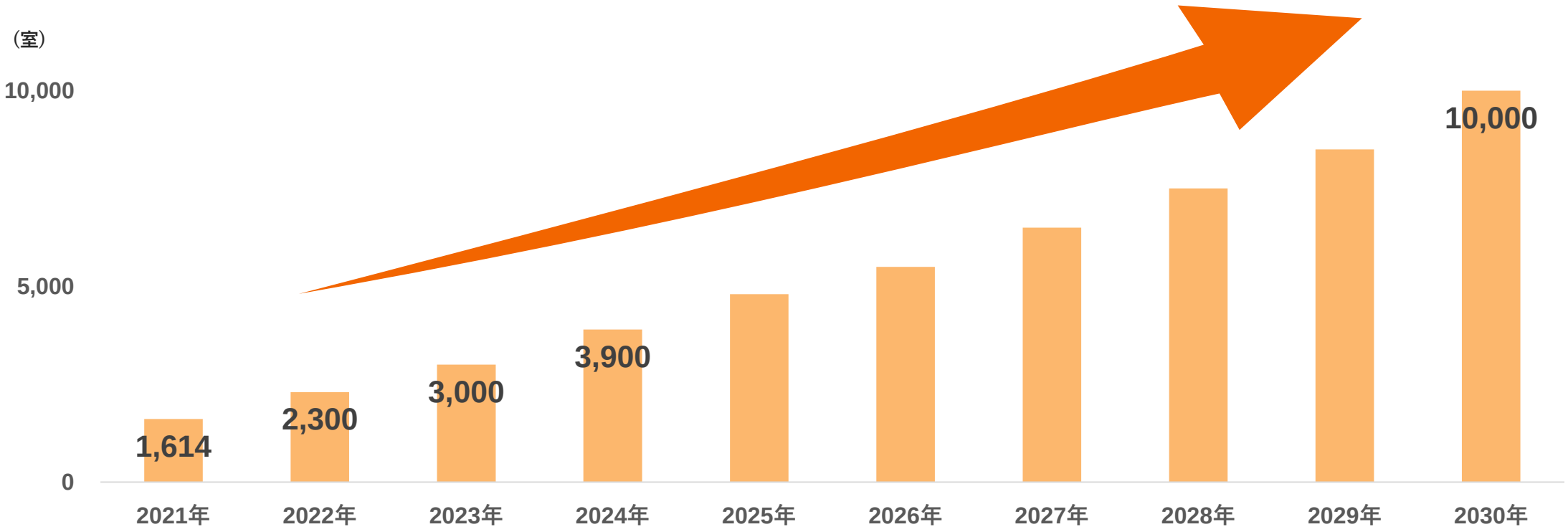
・ポイント２
１０万室のデータベースからの出店ルールの構築
⇒失敗物件の激減

ストレージの出店戦略

出店戦略

出店を再加速、早期に年間1万室出店を目指す

新規出店室数計画



⇒最短で５千室、可能な限り前倒しで年間1万室出店体制への転換

（現状）
現在の中期計画では数千室／年の計画

（２～３年後）まず５千室／年の出店

（５～６年後）次に１万室／年の出店

⇒５～６年後に向けて人員体制、データベースの両面を強化中

基本方針と重点施策

代表取締役社長　　林　尚道

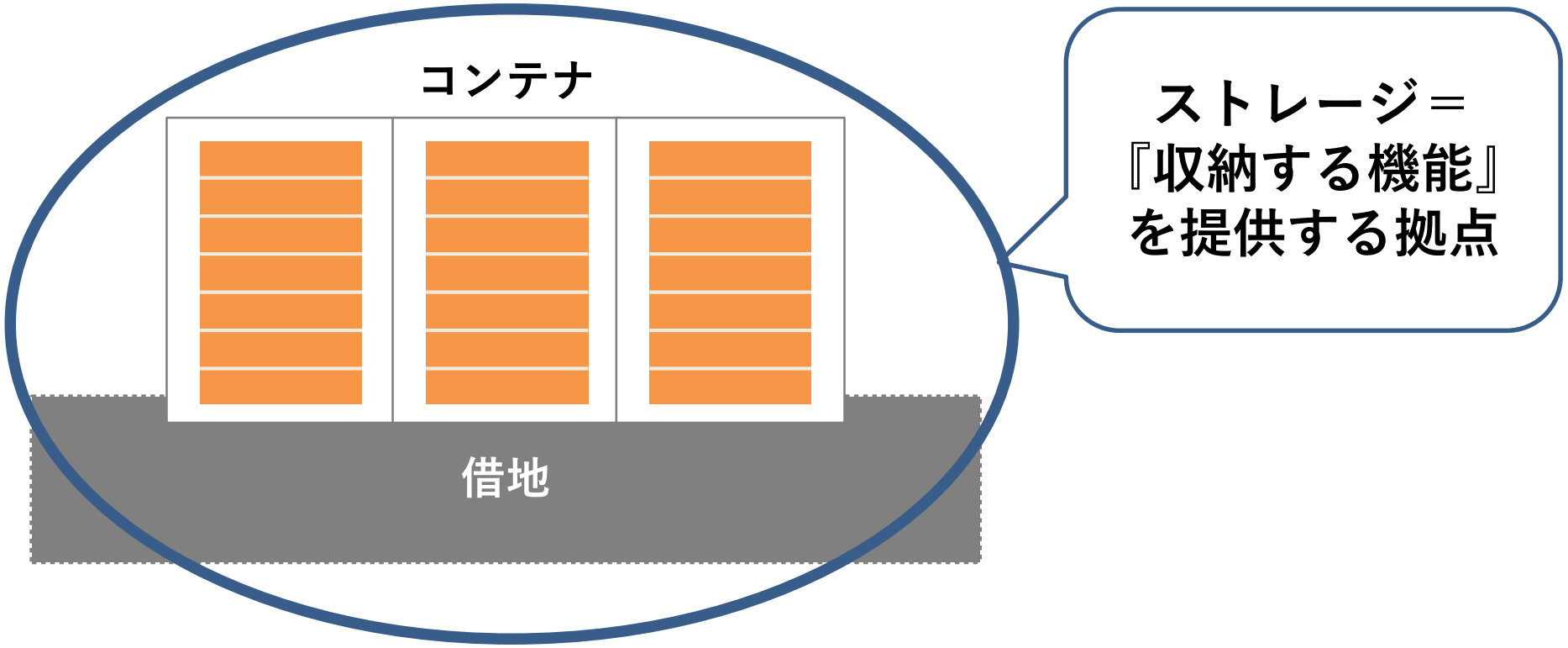
ストレージビジネスは「サービス業」である

不動産業

不動産の売買・賃貸・管理・開発・分譲
不動産売買などの代理・仲介などの総称

ストレージというビジネス　＝

“収納”という機能を提供するサービス業



時間貸し駐車場とストレージ

類似ビジネス ＝ 時間貸し駐車場事業

＜借りた土地に設備を設置しサービスを提供＞

時間貸し駐車場とストレージの類似点

- 土地を借りて運用するビジネス
- ストックビジネス
- 生活に密着したサービス
- <u>無人オペレーション・高収益</u>

時間貸し駐車場とストレージ－優位性と課題

ストレージの優位性

- 日本におけるこれからの圧倒的な成長余地
- 高い利益率(コロナ禍前での比較)
- コロナ禍でも影響を受けない安定性
- 加えて、当社ならではの強み

ストレージの課題

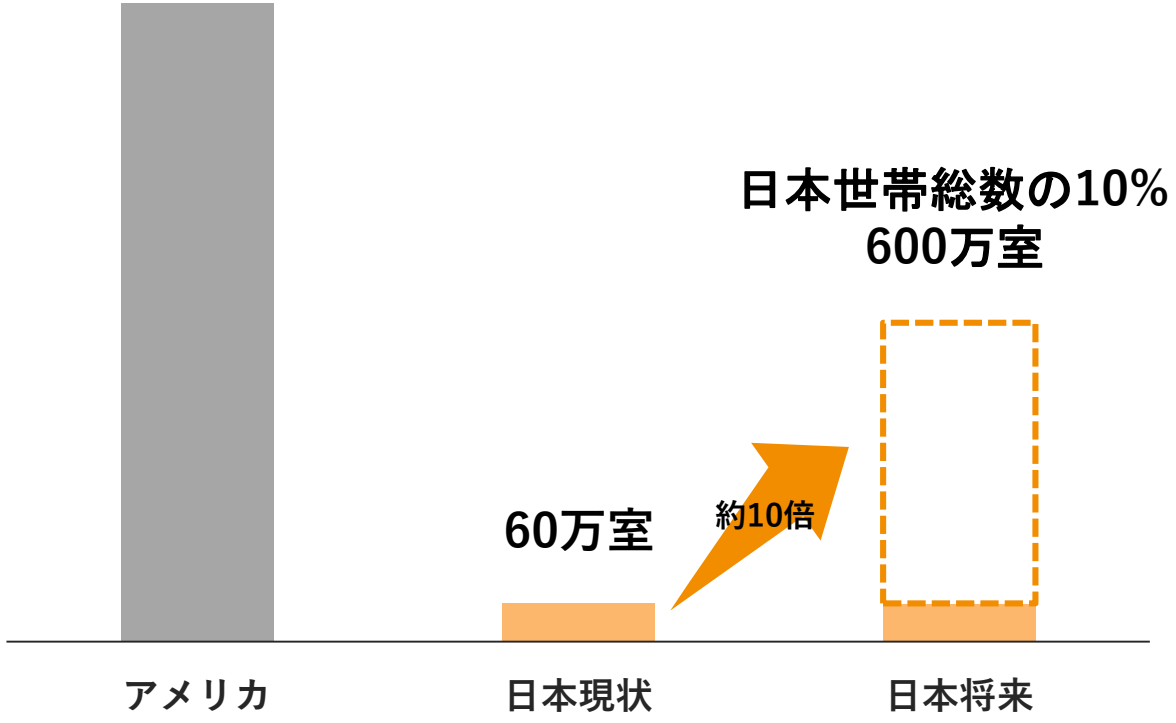
- 商品認知度の低さ　⇒差別化戦略
- 絶対的な物件数（室数）　⇒出店戦略

優位性１　ストレージ市場の成長性①

米国比で日本は10倍の成長余地がある

米国のストレージ利用状況比較

1,350万室 ＝ 米国の世帯総数の10.6%が利用



アメリカの利用室数＜参照：DEMAND STUDY - Self Storage Association＞
日本の現状＜当社調べ＞
日本の将来：日本の世帯総数*の10%で当社が算出＜*参照：令和2年国勢調査結果　総務省統計局＞

米国ストレージ会社との規模比較

米国

パブリックストレージ
（時価総額：580億ドル、PER：77倍、PBR：7倍）

エクストラ・スペース・ストレージ
（時価総額：230億ドル、PER：48倍、PBR：8倍）

日本

エリアリンク
（時価総額:175億円、PER:8倍、PBR:0.8倍）

2022年5月末時点

優位性１　ストレージ市場の成長性②

日本の住宅床面積は狭く、収納に関する潜在需要が高い

一人当り住宅床面積の国際比較（壁芯換算値）

参照：国土交通省「令和2年度　住宅経済関連データ」
住宅水準の国際比較　（2）一人当り住宅床面積の国際比較（壁芯換算値）

優位性２　ストレージの収益性の高さ

ストレージ＝高利回り・高収益

表面利回り

コンテナ：約１８％

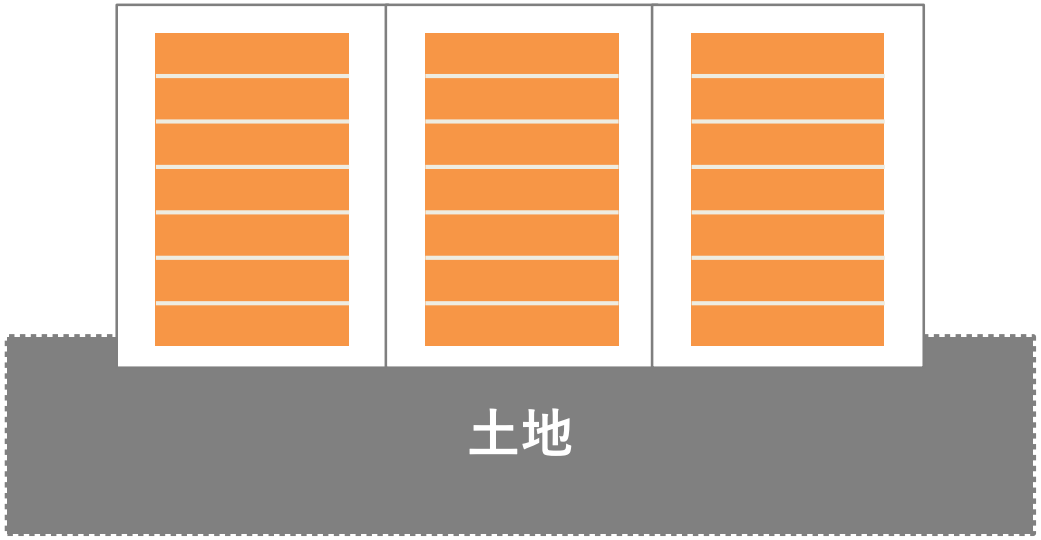
※今年出店物件の平均値
（売上ー地代）÷投資額
稼働率８５％時点前提

比較

	エリアリンク	P社
事業	ストレージ	時間貸し駐車場
利益率	22.1% (2021年度)	17.0% (2019年度) *コロナ禍前の業績
運用期間	30年超	10年未満

優位性２　ストレージの収益性の高さ

コンテナ



ストレージミニ

コンテナ：土地を借りる

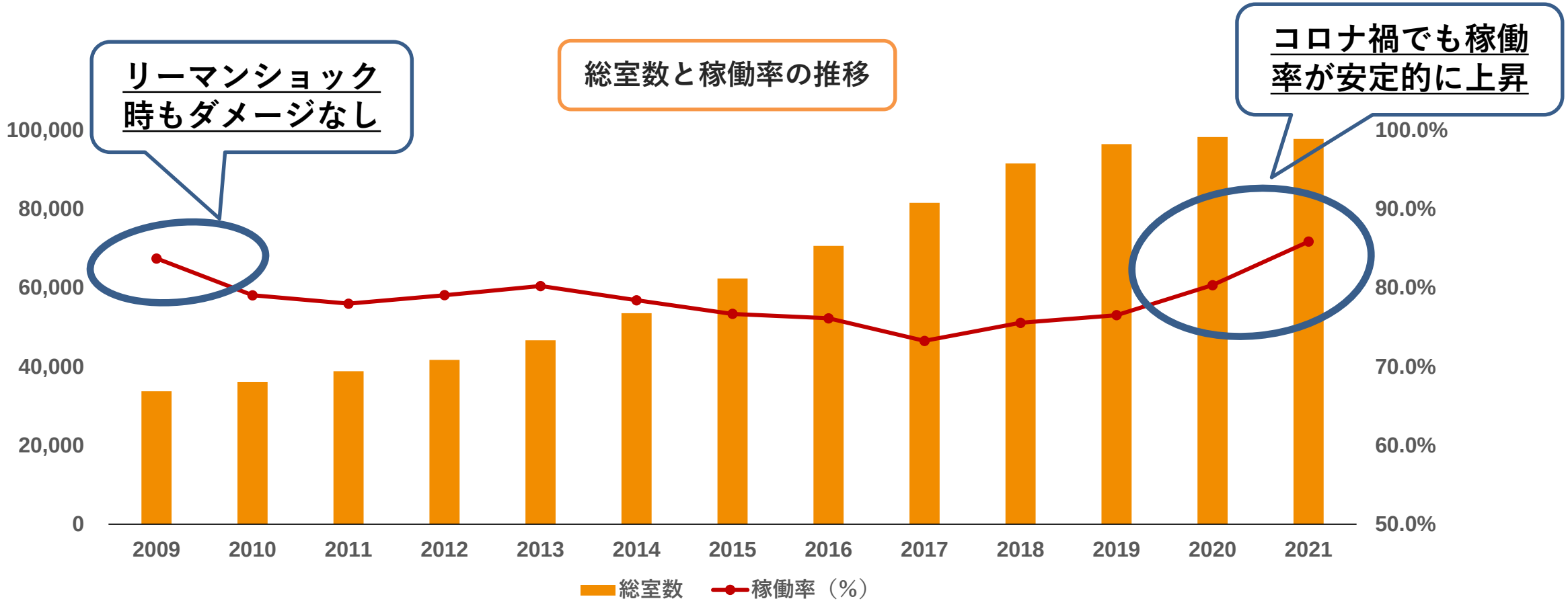
約2,000万の投資に対して約18%の利回り

ストレージミニ：土地を購入

約1億円の投資に対して約８～9%の利回り

優位性３　コロナ禍の影響も受けない安定性

コロナ禍でも順調に稼働率向上
リモートワーク需要が後押し



優位性４　当社ならではの強み

『当社は少人数経営を実現』

2000物件を70名強の正社員で運営

エリアリンクメソッド ＝ 自己成長実践プログラム

社員の成長⇒事業の効率化・成長を実現

優位性４　当社ならではの強み

『エリアリンクメソッド』＝実践気づきシステム

システム０：すべての基本　⇒環境整備、教本、etc

システム１：計画実行　⇒エリアリンクマスター

システム２：コミュニケーション　⇒泊まり込み、etc

システム３：理念の実践　⇒ささやか“さすが”、etc

システム４：やる気促進　⇒エリアリンク人事評価制度

・・・実践気づきシステム１～１０までを続々展開予定

優位性４　当社ならではの強み

気づきシステムをどんどん生み出す

▼

書籍化し社会に具体的なノウハウを公表

▼

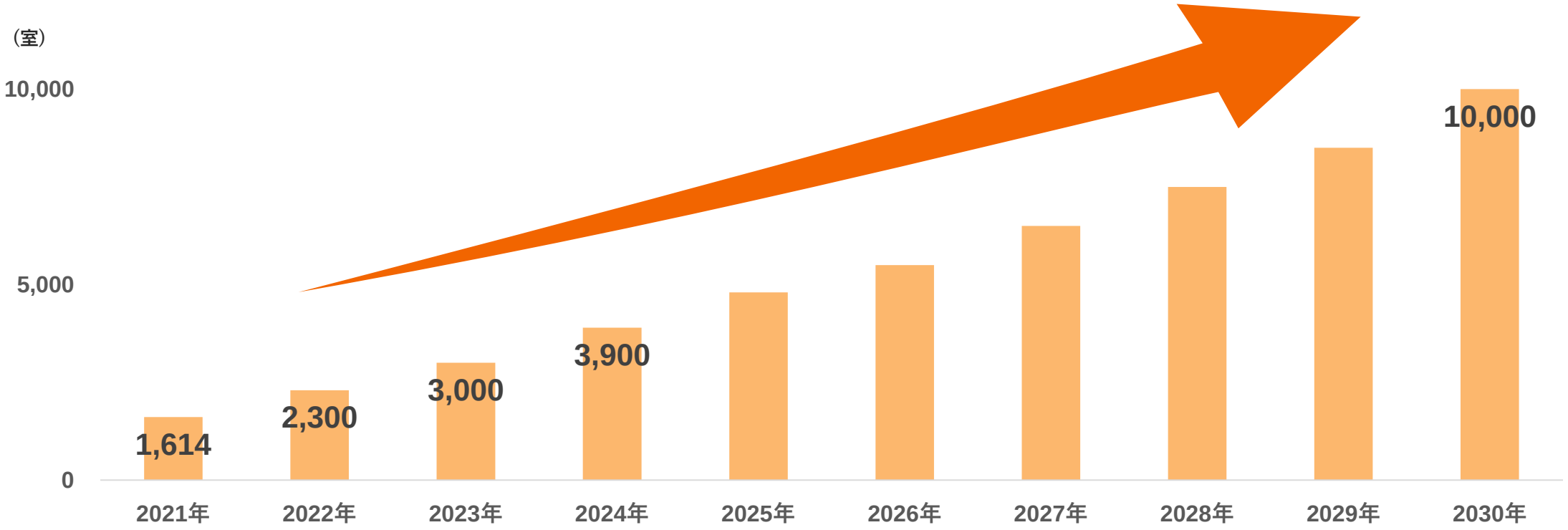
当社を起点に見学会・勉強会を通じて
世間に広めていく

課題への対策１　出店戦略

出店を再加速、できるだけ早期に年間1万室出店を目指す

◆最短で５千室、可能な限り早期に年間1万室出店できる体制へ転換

新規出店室数計画



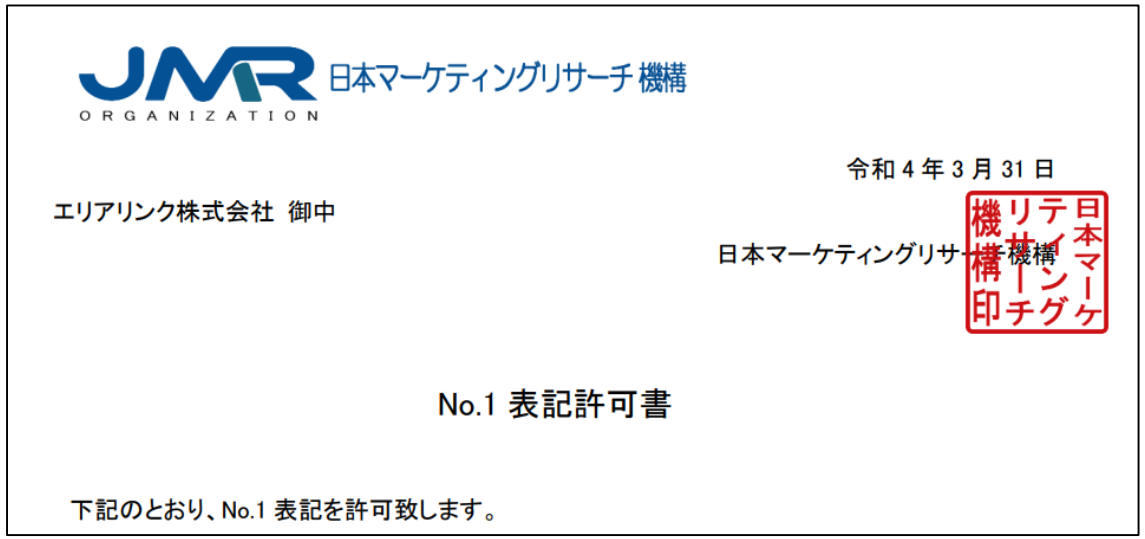
課題への対策１　出店戦略

＜戦略＞
コンテナ：土地活用で全国にチャンスあり
ストレージミニ：小型化することで早期稼働

＜強化方針＞
出店チームの強化・年代を問わず採用
シニア層（６０歳以上）の活用と組織化
長期的なシェア目標３０％（現在１７％）

課題への対策１　出店戦略

日本マーケティングリサーチ機構（ＪＭＲ）より、「トランクルーム掲載物件数No.1」に認定されました



JMR 日本マーケティングリサーチ機構
ORGANIZATION

令和４年３月31日

エリアリンク株式会社　御中

日本マーケティングリサーチ機構

日本マーケティングリサーチ機構印

No.1 表記許可書

下記のとおり、No.1 表記を許可致します。

課題への対策２　差別化戦略

サービス開発・現場改善をたゆまず実施⇒お客様満足向上を追求

運搬サービス：ハロー宅配便	ラック販売・組立サービス	交通系ICカードのセキュリティ
• 自宅からトランクルームまでをスムーズに収納可能 • さらに便利さを感じてもらえるサービスにする	• 収納容量増・整理整頓が容易に • ラック付部屋の稼働が好調 ▼ 首都圏1都3県で ラック販売・組立サービスを開始	• カードキーの発行や管理の煩わしさを低減 • 複数名利用時にはカードキーの追加発行が不要 • スマートフォンアプリで開錠可

課題への対策２　差別化戦略

コンテナの新しいデザイン導入

旧デザイン

新デザインによるコンテナ現場

グレーとオレンジを基調に落ち着きと清潔感があり、住宅と調和する外観へ

課題への対策２　差別化戦略

ストレージミニの新デザインを導入
９月オープン物件から新デザインへ

シックで高級感のあるカラーリング
内装も合わせて全体コーディネート

ストレージ流動化の方針

ストレージミニの販売を一部開始
原価で販売する（＝運用重視）
資金調達の１手段として実施

足立鹿浜

堺区昭和通り

オーナーフォローの方針

オーナー様起点のビジネス⇒オーナービジネス

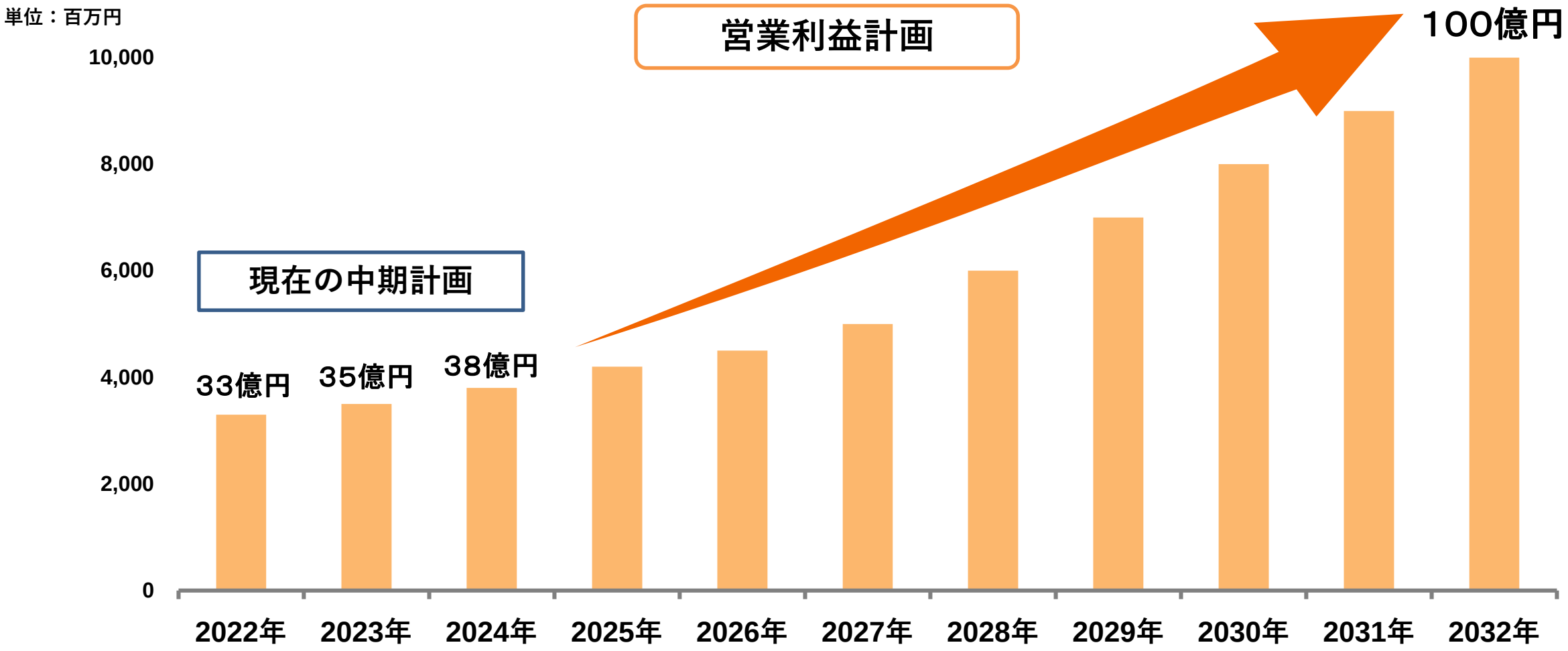
土地有効活用、商品の販売など様々な観点で
利用者様・オーナー様のお役に立つビジネスへ

土地権利整備事業（底地）の方針

付加価値の高いビジネスへ

底地の売買のみで終わらせる事業ではない
不動産でお困りの所有者様向けにコンサルティングを提供するビジネスへ

１０年後に正社員１００名営業利益１００億円



経営理念

世の中に便利さと楽しさと感動を提供する

当社のミッション・使命

当社は「整理収納」の重要さを世の中に広め、
日本人の生活の質を改善することに貢献します

当社は「１００年建物」１００年使用できるコンテナ、トランクルームを開発し社会に貢献します

当社は「エリアリンクメソッド」を通じ社員教育や、ひいては社会の皆様の成長に貢献します

Appendix

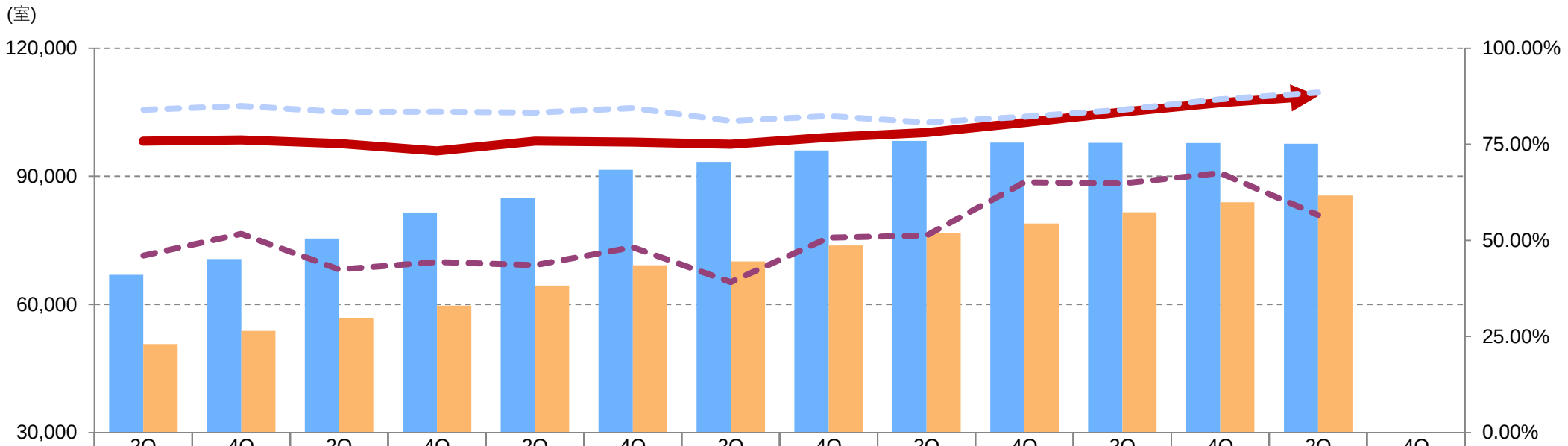
事業セグメント－四半期業績推移

収益認識基準の適用に加え、流動化の売上利益に占める割合が減り、経費が運用・流動化を通じて発生していることから、
今期より、ストレージ事業の運用・流動化の区分は売上と売上総利益のみといたします。

単位：百万円			2021年	2022年				
			通期	1Q	2Q	3Q	4Q	累計
ストレージ事業	ストレージ運用	売上高	14,941	3,853	3,906			7,760
		売上総利益	4,760	1,319	1,349			2,669
	ストレージ流動化	売上高	528	139	262			401
		売上総利益	85	12	15			28
	ストレージ事業	売上高	15,469	3,992	4,169			8,161
		売上総利益	4,845	1,332	1,364			2,697
		事業利益	3,415	978	996			1,974
土地権利整備事業		売上高	3,716	810	947			1,758
		売上総利益	743	214	266			481
		事業利益	442	172	191			363
その他運用サービス事業		売上高	1,385	341	349			691
		売上総利益	445	107	115			223
		事業利益	382	94	96			190
管理本部		事業利益	△ 1,195	△ 308	△ 294			△ 603
全社		売上高	20,572	5,145	5,466			10,611
		売上総利益	6,035	1,655	1,746			3,401
		営業利益	3,044	936	989			1,926

ハローストレージ室数推移

総室数、稼働室数、稼働率の推移



	2Q 16年	4Q 16年	2Q 17年	4Q 17年	2Q 18年	4Q 18年	2Q 19年	4Q 19年	2Q 20年	4Q 20年	2Q 21年	4Q 21年	2Q 22年	4Q 22年
総室数	66,923	70,651	75,440	81,555	85,005	91,545	93,372	96,067	98,289	97,885	97,836	97,784	97,657	
稼動室数	50,739	53,786	56,742	59,748	64,432	69,169	70,064	73,815	76,743	78,958	81,583	83,960	85,504	
稼働率（%）	75.82%	76.13%	75.21%	73.26%	75.80%	75.56%	75.04%	76.84%	78.08%	80.66%	83.39%	85.86%	87.56%	
既存稼働率（%）	84.03%	84.97%	83.45%	83.48%	83.24%	84.46%	81.10%	82.40%	80.68%	82.17%	84.03%	86.72%	88.46%	
新規稼働率（%）	46.04%	51.69%	42.43%	44.36%	43.57%	48.20%	39.14%	50.73%	51.26%	65.10%	64.78%	67.54%	56.58%	

※オープンから2事業年度以上経たものは「既存」、2年未満は「新規」としています。
2022年は、2021年～2022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：地域別出店室数

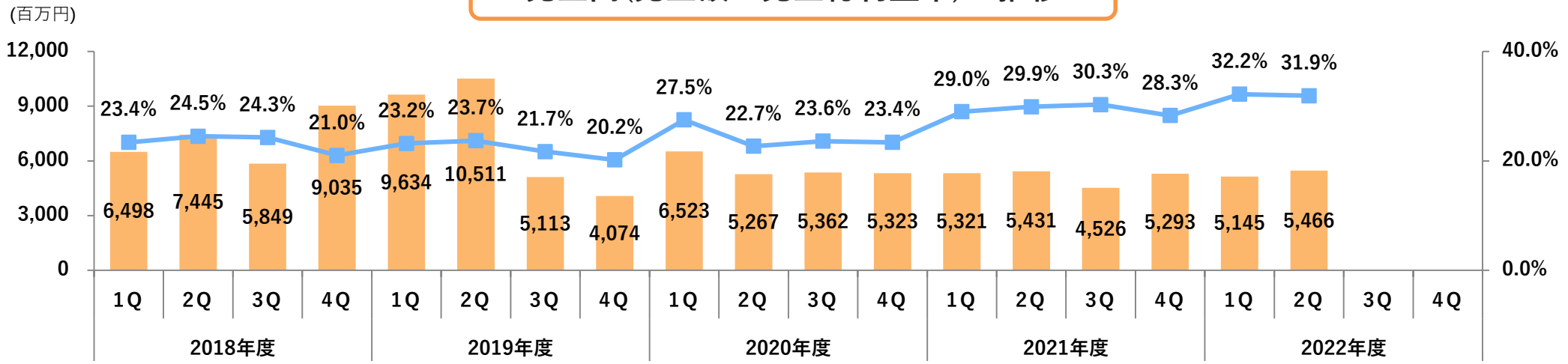
	コンテナ	トランク	その他	合計	総室数に占める割合
北海道	1,081	551	0	1,632	1.7%
青森県	50	48	0	98	0.1%
岩手県	0	0	0	0	—
宮城県	1,642	0	0	1,642	1.7%
秋田県	31	0	0	31	0.0%
山形県	74	0	0	74	0.1%
福島県	134	0	0	134	0.1%
茨城県	822	0	0	822	0.8%
栃木県	337	0	0	337	0.3%
群馬県	991	0	0	991	1.0%
埼玉県	8,326	1,984	17	10,327	10.6%
千葉県	9,873	1,557	59	11,489	11.8%
東京都	16,971	13,710	260	30,941	31.7%
神奈川県	8,701	3,961	15	12,677	13.0%
新潟県	194	0	0	194	0.2%
富山県	143	0	0	143	0.1%
石川県	203	0	0	203	0.2%
福井県	112	0	0	112	0.1%
山梨県	202	0	0	202	0.2%
長野県	357	0	0	357	0.4%
岐阜県	611	0	0	611	0.6%
静岡県	1,499	0	0	1,499	1.5%
愛知県	4,979	953	13	5,945	6.1%
三重県	378	50	0	428	0.4%

	コンテナ	トランク	その他	合計	総室数に占める割合
滋賀県	261	0	0	261	0.3%
京都府	1,536	152	0	1,688	1.7%
大阪府	4,133	1,230	0	5,363	5.5%
兵庫県	3,712	121	2	3,835	3.9%
奈良県	606	0	0	606	0.6%
和歌山県	27	0	0	27	0.0%
鳥取県	52	0	0	52	0.1%
島根県	30	0	0	30	0.0%
岡山県	218	0	0	218	0.2%
広島県	376	0	0	376	0.4%
山口県	169	0	0	169	0.2%
徳島県	49	0	0	49	0.1%
香川県	198	76	0	274	0.3%
愛媛県	118	0	0	118	0.1%
高知県	69	0	0	69	0.1%
福岡県	2,346	0	0	2,346	2.4%
佐賀県	106	0	0	106	0.1%
長崎県	114	0	0	114	0.1%
熊本県	384	0	0	384	0.4%
大分県	110	0	0	110	0.1%
宮崎県	150	0	0	150	0.2%
鹿児島県	387	0	0	387	0.4%
沖縄県	36	0	0	36	0.0%
合計	**72,898**	**24,393**	**366**	**97,657**	**100.0%**

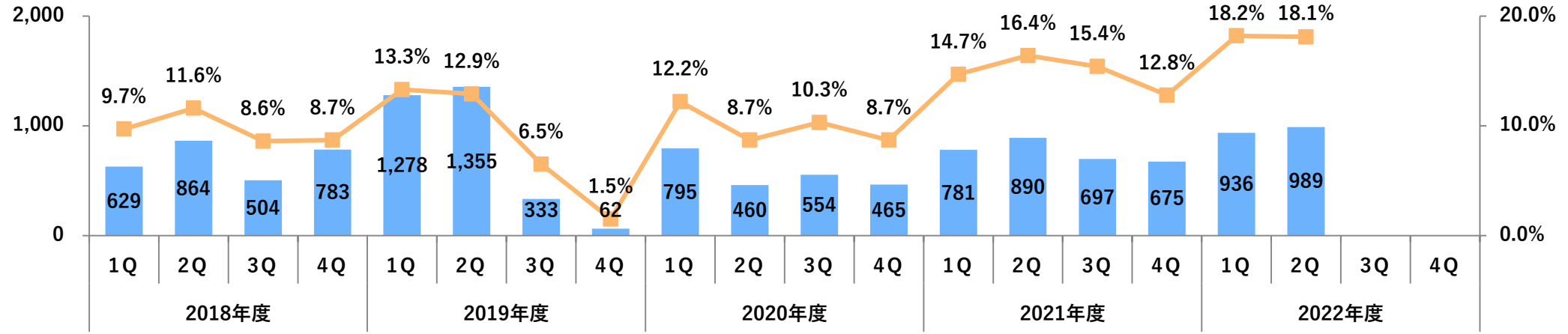
2022年6月末日時点

全事業業績－四半期推移

売上高(売上額・売上総利益率)の推移



営業利益（利益額・利益率）の推移



保有不動産の主要物件例

2022年6月末日時点

物件名	所在地	物件数	用途	帳簿価額 （土地・建物） 単位：百万円
建物型ストレージ	東京都ほか 7都道府県	36	ストレージ	6,579
ホテル （コンフォートイン・ベストイン）	山梨県甲府市他	5	ホテル	1,121
神田BMビル	東京都千代田区	1	事務所・店舗	918
銀座出井ビル	東京都中央区	1	店舗	883
海外ストレージ	米国テキサス州	1	ストレージ	744

トランクハウス24目黒本町
（東京都目黒区）

トランクハウス24平塚老松町
（神奈川県平塚市）

銀座出井ビル
（東京都中央区）

神田BMビル
（東京都千代田区）

テキサスストレージ
（米国テキサス州）

お知らせ

◆IRメール配信

IRメール配信は最新のニュースリリース等のIR情報をメールにてタイムリーにお知らせするサービスです。
三菱UFJ信託銀行 証券代行部が運営する「RIMSNETサービス」により、
ご登録いただきましたメールアドレスにEメールを配信いたします。

ご登録はこちら　⇒　https://rims.tr.mufg.jp/?sn=8914

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に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ないようにお願いいたします。

お問合せ先
エリアリンク株式会社　管理本部　IR室
TEL ：03-3526-8555　E-mail：info@arealink.co.jp