

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

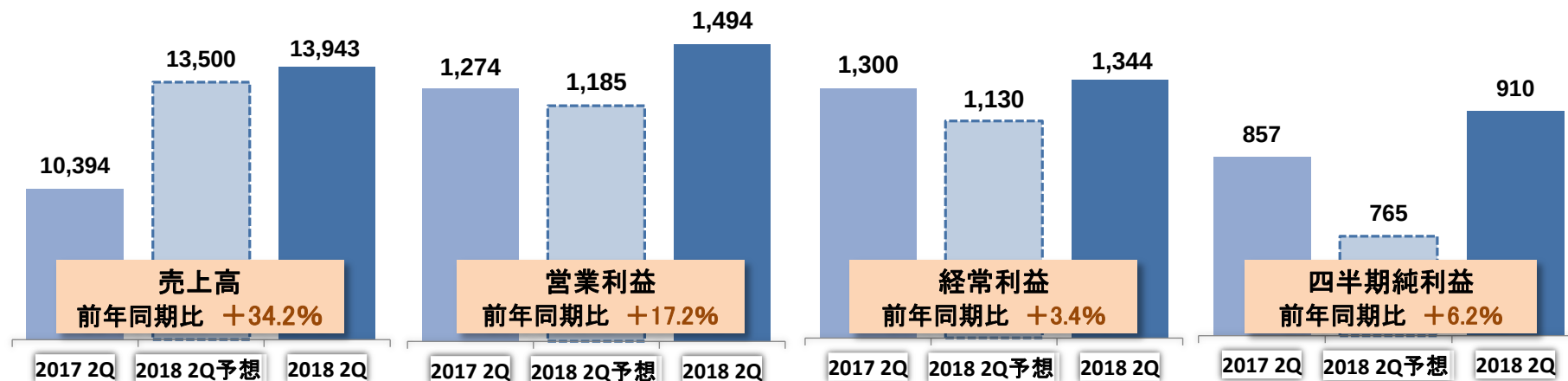
Part- I

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



	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	
(単位: 百万円)	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+15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、コン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

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

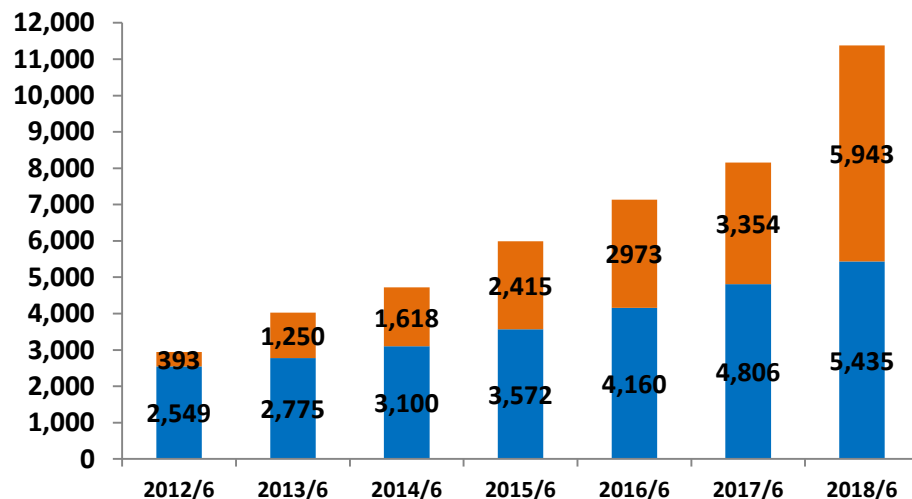
			2017年度2Q		2018年度2Q		前期比	
			実績	利益率	実績	利益率	増減	増減率
	ストレージ 運用	売上高	4,806	—	5,435	—	628	13.1%
		売上総利益	1,227	25.5%	1,259	23.2%	32	2.6%
		営業利益	840	17.5%	773	14.2%	△67	△8.0%
	ストレージ 流動化	売上高	3,354	—	5,943	—	2,589	77.2%
		売上総利益	859	25.6%	1,242	20.9%	383	44.7%
		営業利益	400	11.9%	774	13.0%	373	93.3%
	その他 不動産運用 サービス	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 Exciting Company Arealink

ストレージ事業 売上高

(単位: 百万円)

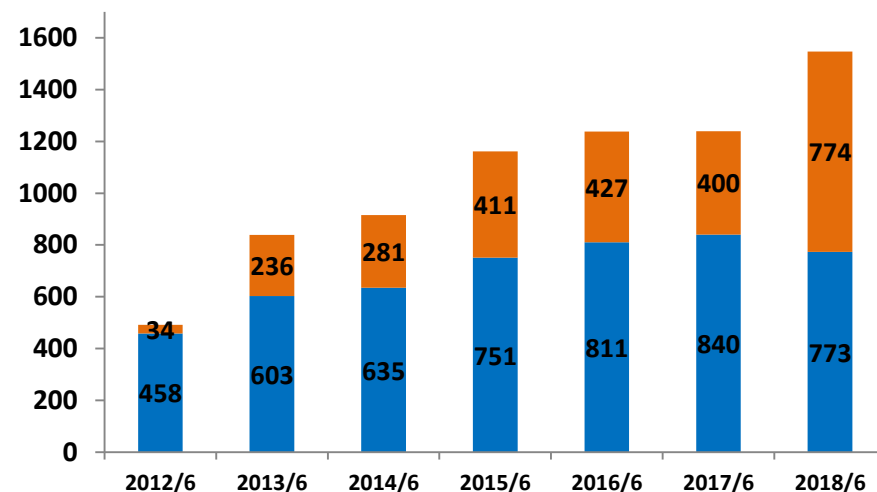
■ ストレージ運用 ■ ストレージ流動化



ストレージ事業 営業利益

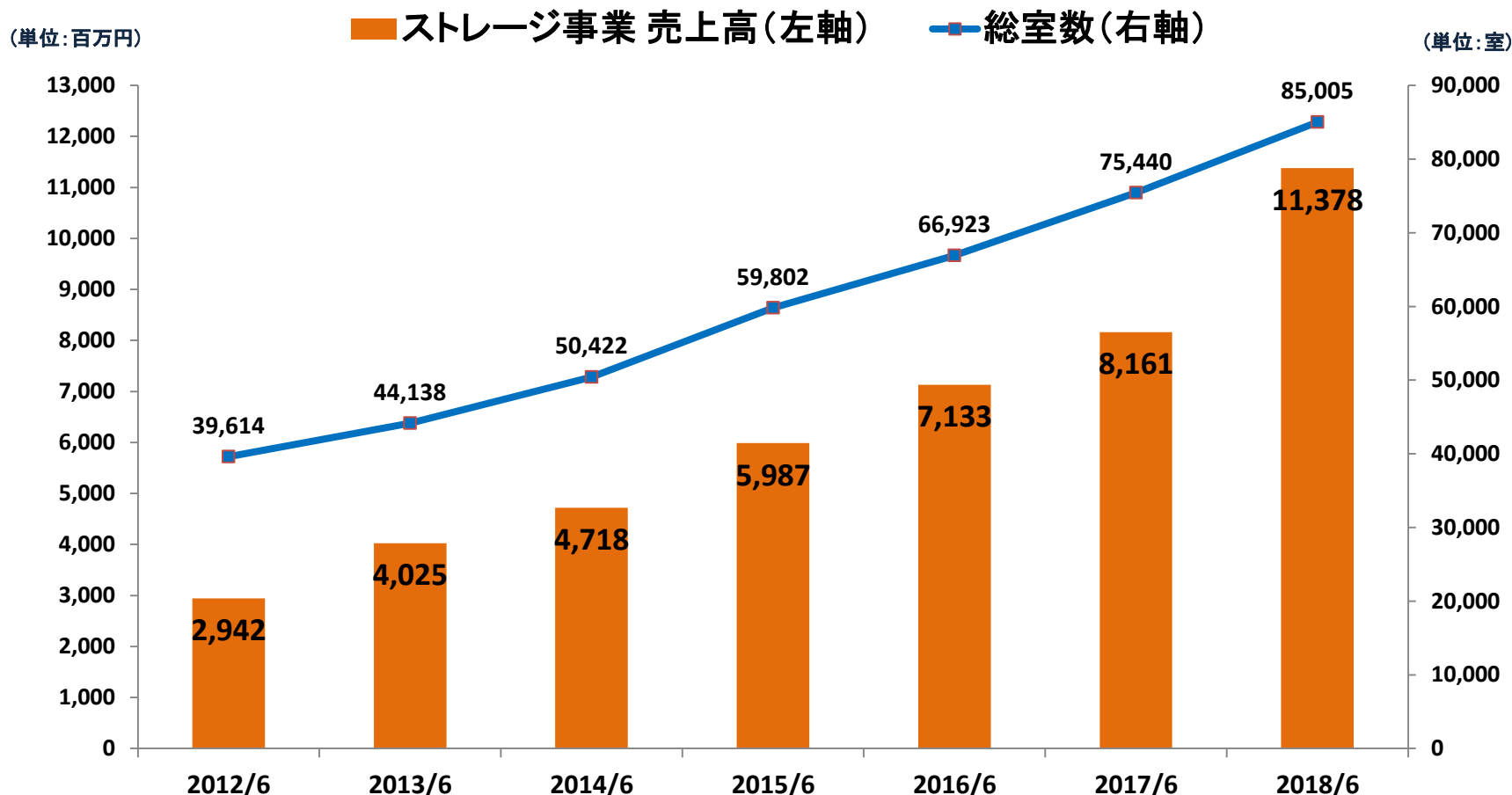
(単位: 百万円)

■ ストレージ運用 ■ ストレージ流動化

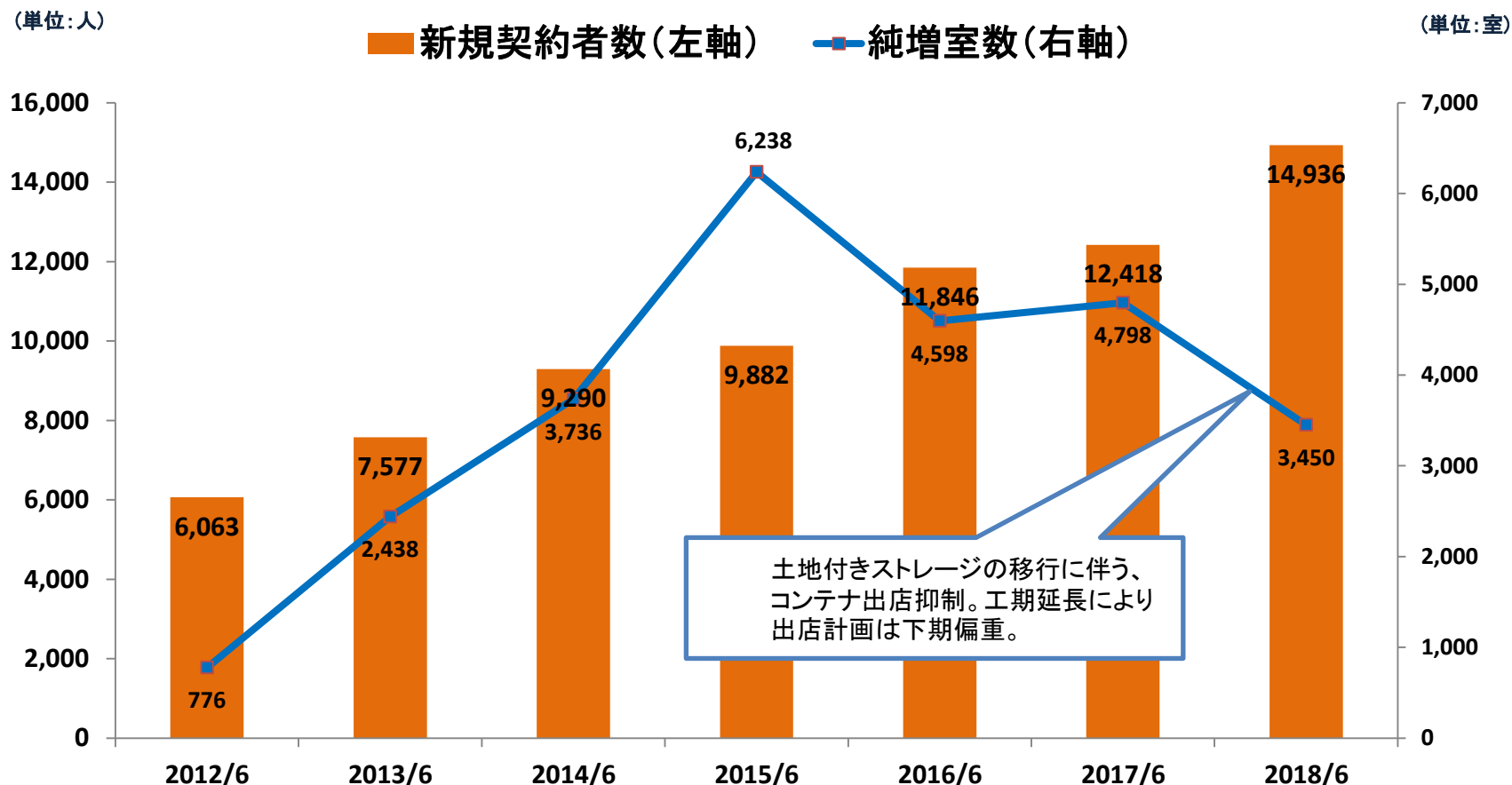


単位: 百万円	2012年度 2Q累計	2013年度 2Q累計	2014年度 2Q累計	2015年度 2Q累計	2016年度 2Q累計	2017年度 2Q累計	2018年度 2Q累計
ストレージ運用	2,549	2,775	3,100	3,572	4,160	4,806	5,435
ストレージ流動化	393	1,250	1,618	2,415	2,973	3,354	5,943
ストレージ事業 売上高合計	2,942	4,025	4,718	5,987	7,133	8,161	11,378
ストレージ運用	458	603	635	751	811	840	773
ストレージ流動化	34	236	281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



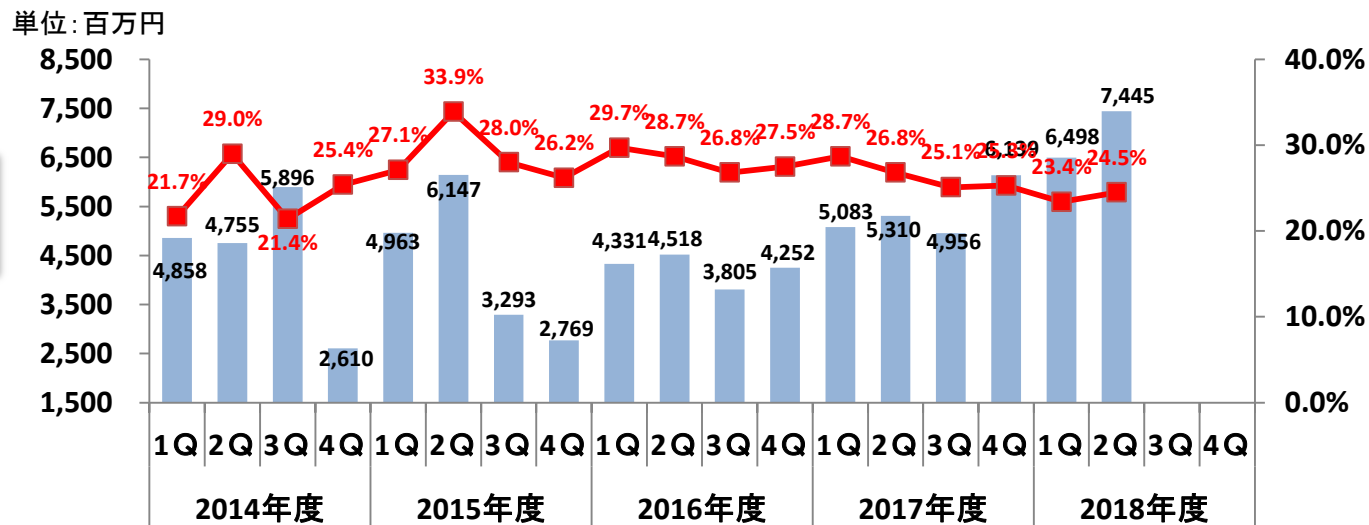
ストレージ事業 新規契約者数と純増室数（上期）



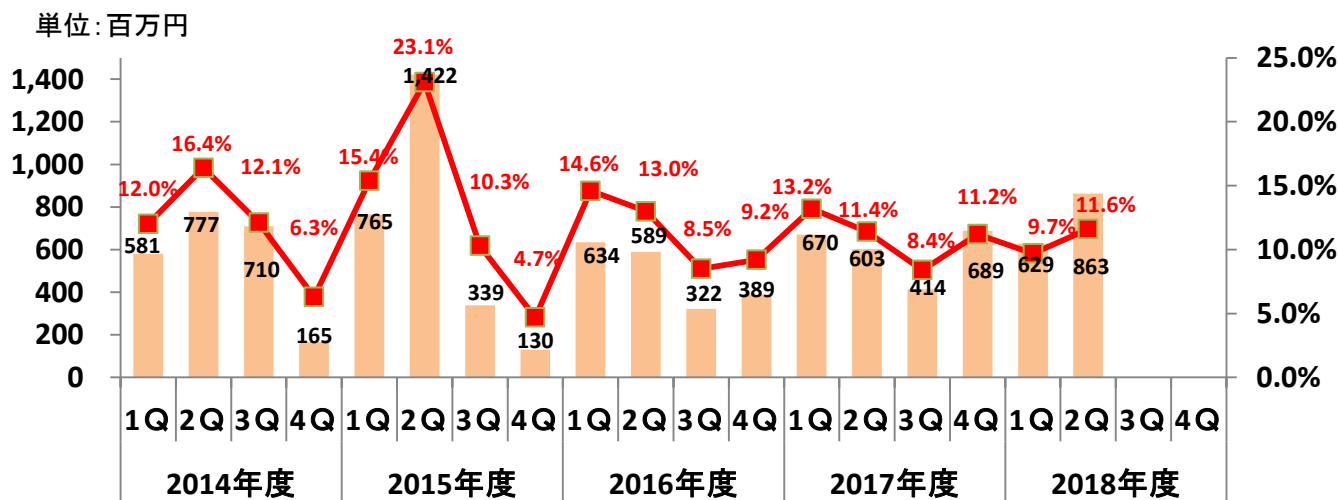
四半期別 売上高と営業利益の推移

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



銀行借り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
支払手数料

49百万円
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)

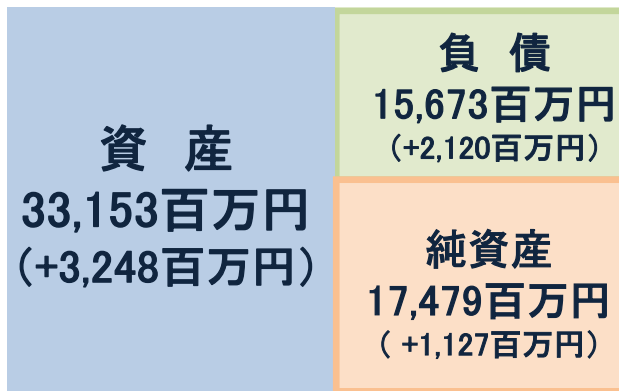
段階利益	2017年12月度 2Q	2018年12月度2Q	前年同期比(%)
営業利益	1,274	1,494	17.2
営業外収益	69	38	△44.5
営業外費用	43	188	335.2
経常利益	1,300	1,344	3.4
特別利益	14	14	2.9
特別損失	34	5	△84.6
税引前当期純利益	1,280	1,354	5.8
法人税等	420	411	△2.2
法人税等調整費	2	31	1460.2
当期純利益	857	910	6.2

財務状況

強固な財務体質を維持

財務状況

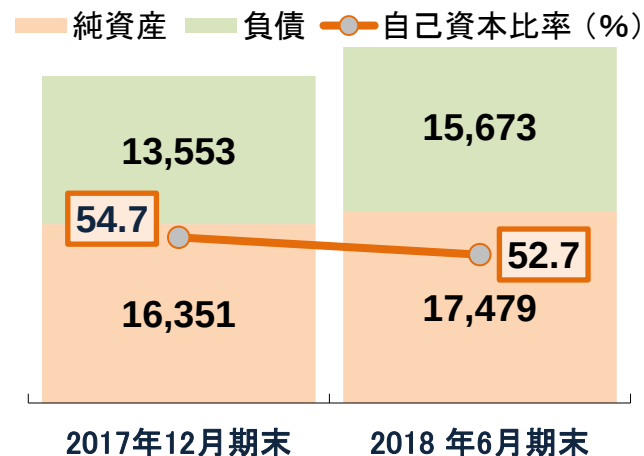
2018/6末 ※()内は2017/12期末比



(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)



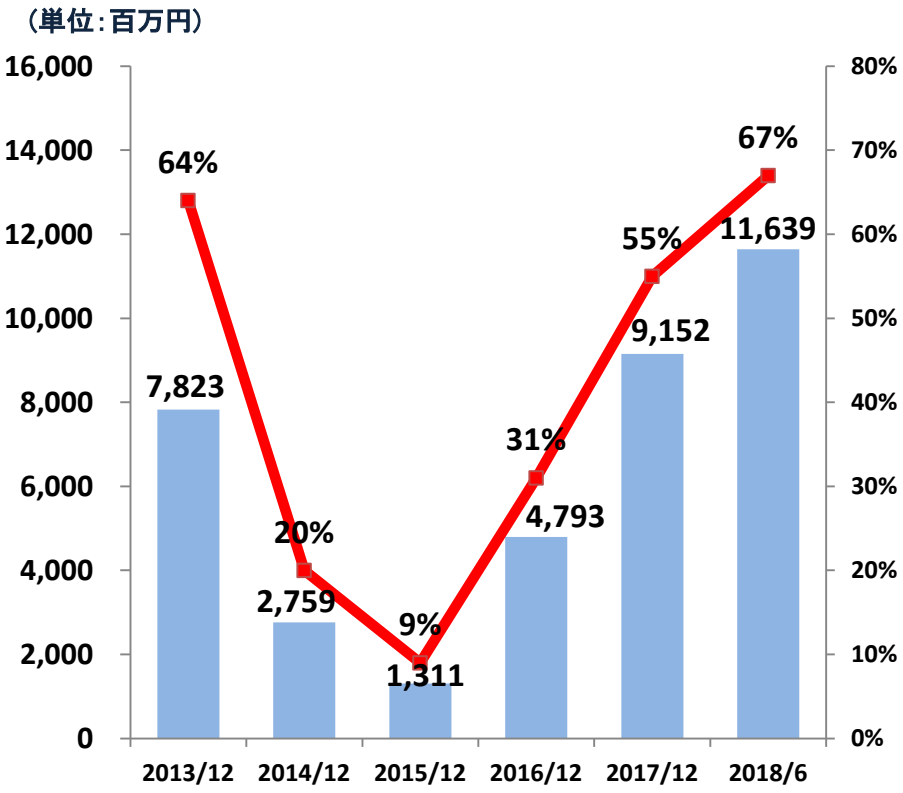
仕掛販売用不動産の増加	24.1億円
現金及び預金の増加	11.0億円
販売用不動産の減少	△2.4億円

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

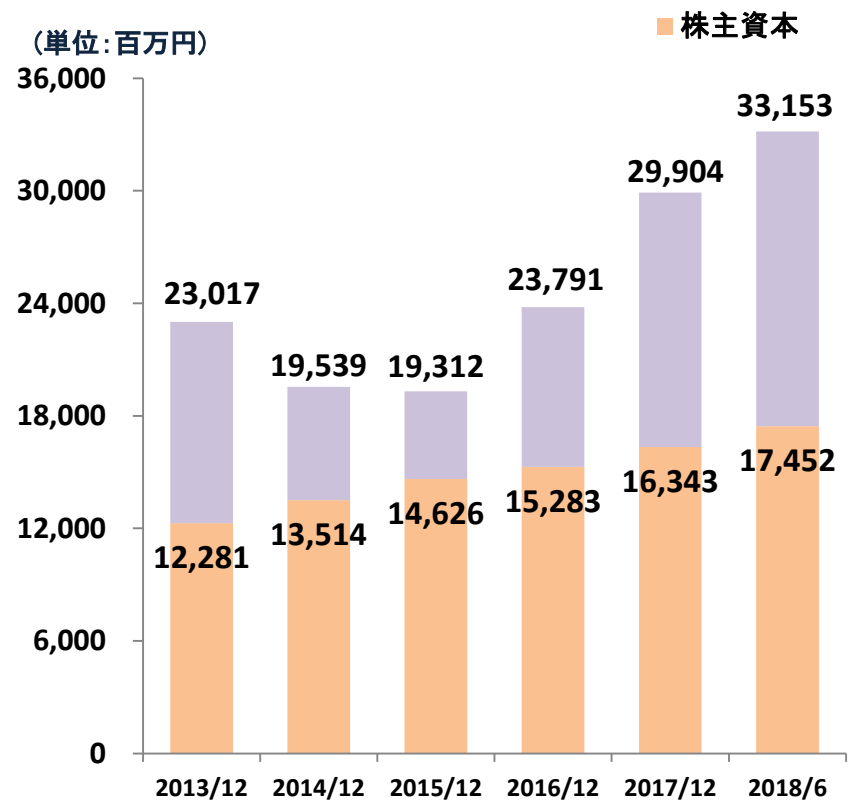
新株予約権の権利行使および株式の発行による資本金の増加	3.5億円
資本準備金の増加	3.5億円
利益剰余金の増加	4.2億円

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 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
四半期末現金残高	6,963	7,698	

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	
(単位:百万円)	実績	(%)	予想	(%)	増減	増減率
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

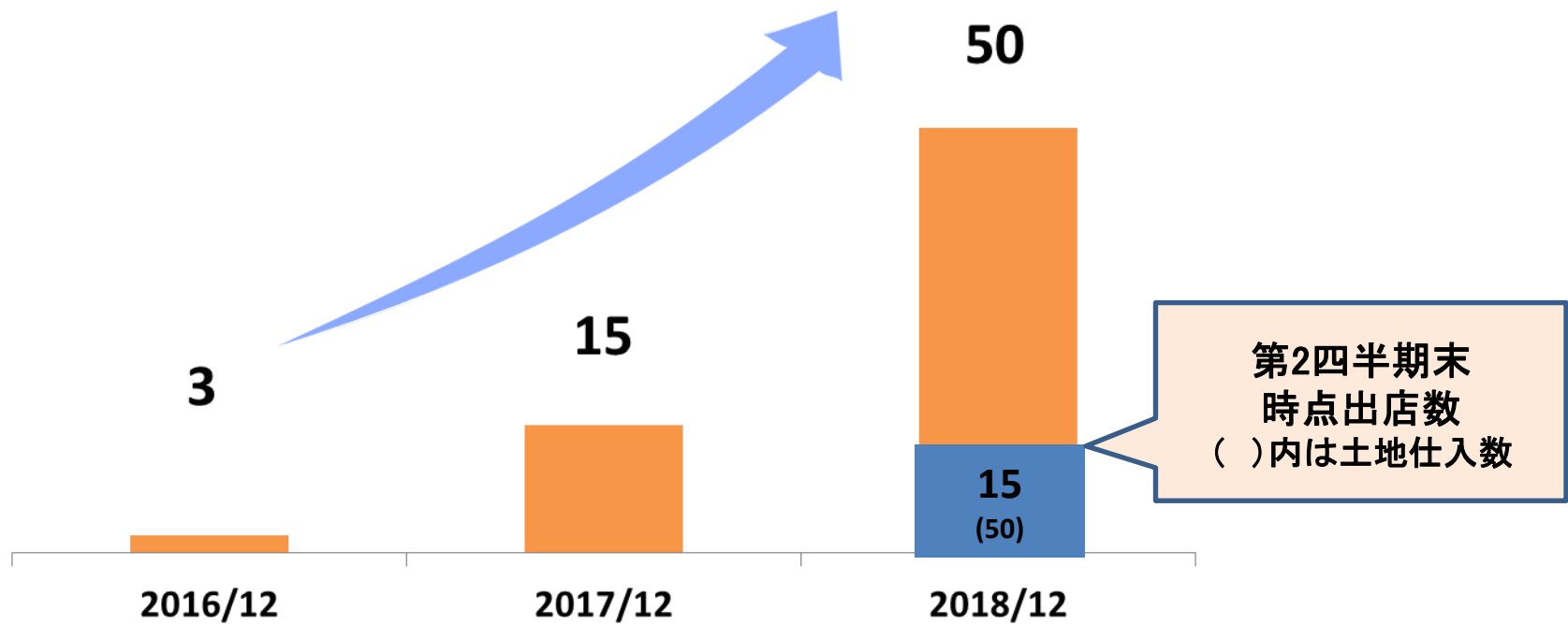
	2017年12月度	2018年12月度(予想)
1株当たり配当金	40円	46円
配当性向	31.7%	30.4%

Part- II

下期重点施策と中期経営計画

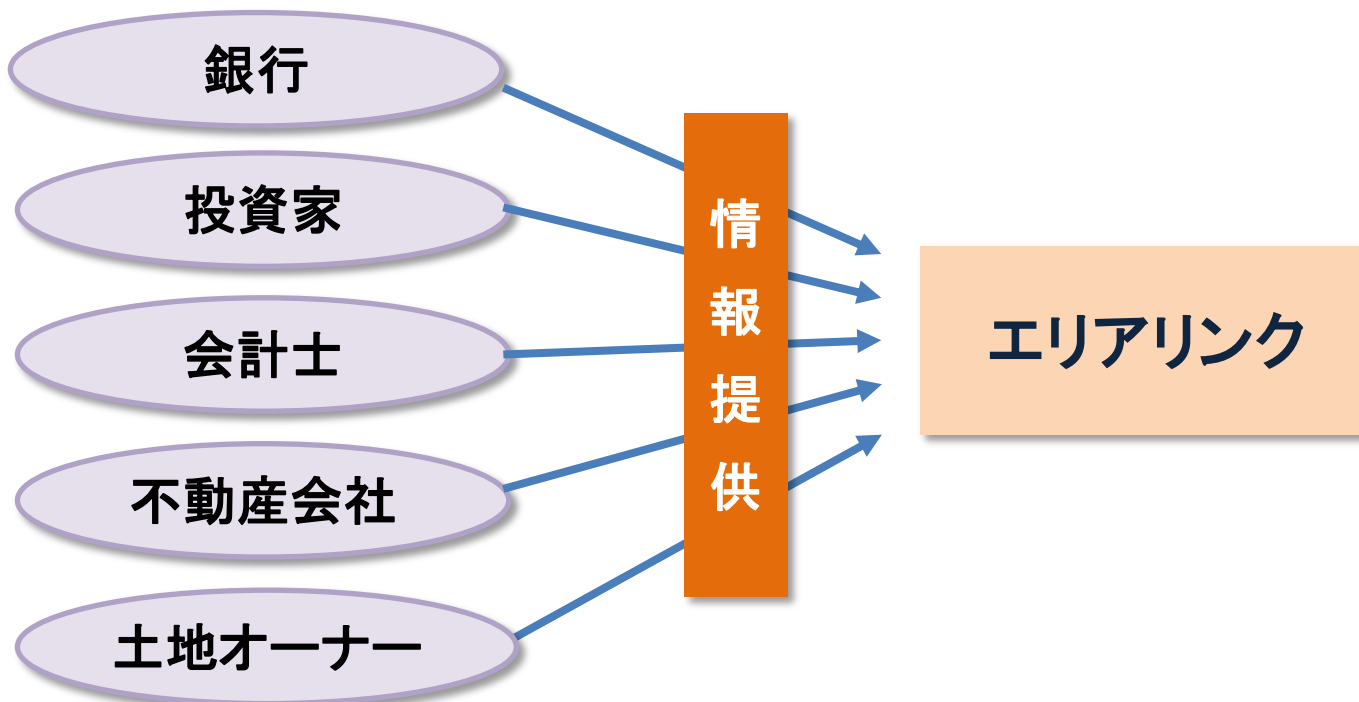
18年12月期は下期偏重の出店計画。
上期は計画に対して順調な進捗。

出店棟数の推移



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



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

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**



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

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**

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

➤ 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



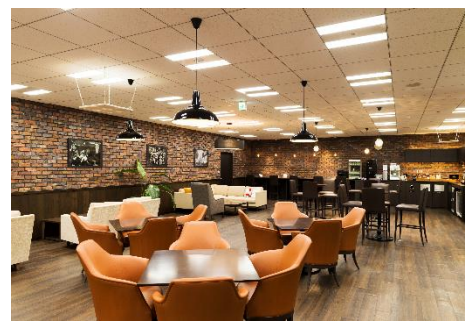
カフェ



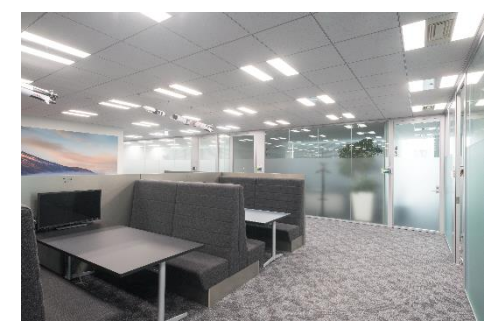
オフィス



ラウンジ(責任者専用)



ラウンジ(責任者専用)



オフィス

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ない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