



“We supply the best use of space.”

2021年12月期第1四半期 決算説明資料

2021年4月28日
エリアリンク株式会社



トランクハウス24新宿下落合
84室



ハローストレージ美浜高浜
22室

I. 2021年12月期第1四半期業績

II. 2021年12月期業績見通し

III. Topics

IV. Appendix

2021年12月期第1四半期業績

取締役管理本部長 佐々木 亘

減収減益も利益率が改善、計画に対して上振れて着地

単位:百万円

	FY2020_1Q		FY2021_1Q		
	実績	売上比	実績	売上比	前年同期比
売上高	6,523	—	5,321	—	△ 18.4%
売上原価	4,731	72.5%	3,779	71.0%	△ 20.1%
売上総利益	1,791	27.5%	1,542	29.0%	△ 13.9%
販管費	996	15.3%	761	14.3%	△ 23.6%
営業利益	795	12.2%	781	14.7%	△ 1.8%
経常利益	783	12.0%	773	14.5%	△ 1.2%
四半期純利益	535	8.2%	724	13.6%	+ 35.2%

引き続き運用に特化する経営方針を継続



『累積(ストック)事業粗利益－全社経費』が約**1.8億円／月**に向上。

この額は累積事業の性格上、徐々に増加する傾向

+ 底地事業といった非累積事業の営業利益



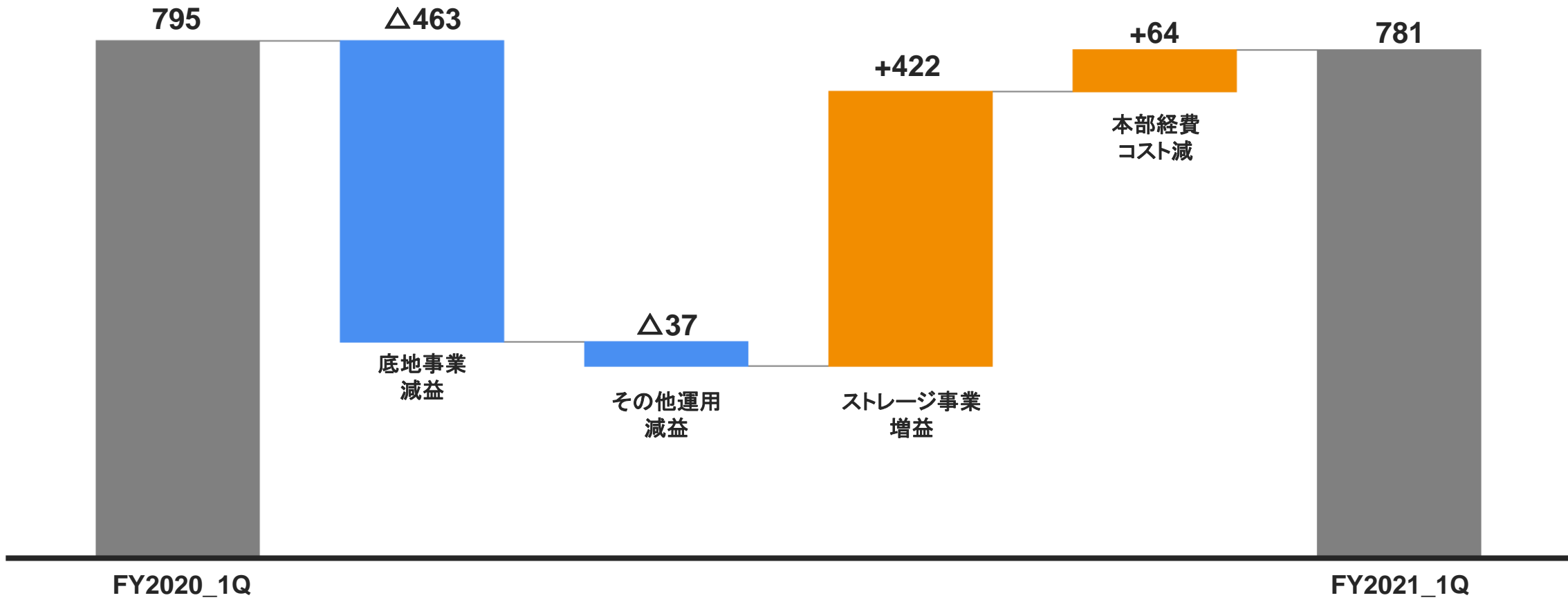
先に見える安定経営体制の実現

- ◆ 『累積(ストック)事業粗利益－全社経費』が 約1.8億円／月 に向上
- ◆ 基幹事業のストレージ運用の事業利益が、前年同期比でほぼ倍増
- ◆ 底地事業の減収減益、貸会議室事業の撤退に伴い減収減益となるも、予算対比で上振れ。「運用特化」の方針に伴い利益率が改善
- ◆ パーキング事業を事業譲渡、約2億円の特別利益計上

底地の減益要因をコア事業のストレージでほぼ相殺

営業利益増減の内訳

単位:百万円



ストレージ運用が大幅増益、底地は計画通りの業績

単位:百万円			FY2020_1Q		FY2021_1Q		
			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		3,383	—	3,654	—	+ 8.0%
	売上総利益		720	21.3%	1,138	31.2%	+ 58.1%
	事業利益		445	13.2%	848	23.2%	+ 90.5%
ストレージ流動化	売上高		427	—	482	—	+ 12.9%
	売上総利益		49	11.7%	55	11.5%	+ 11.0%
	事業利益		△ 39	—	△ 20	—	△ 49.0%
ストレージ事業	売上高		3,811	—	4,136	—	+ 8.5%
	売上総利益		770	20.2%	1,194	28.9%	+ 55.0%
	事業利益		405	10.6%	828	20.0%	+ 104.1%
土地権利整備事業 (底地)	売上高		2,255	—	834	—	△ 63.0%
	売上総利益		843	37.4%	232	27.8%	△ 72.5%
	事業利益		597	26.5%	133	16.0%	△ 77.7%
その他運用 サービス事業	売上高		456	—	350	—	△ 23.2%
	売上総利益		177	39.0%	115	33.1%	△ 34.8%
	事業利益		135	29.7%	98	28.0%	△ 27.6%
管理本部	売上高		—	—	—	—	—
	売上総利益		—	—	—	—	—
	事業利益		△ 343	—	△ 278	—	△ 18.9%
全社	売上高		6,523	—	5,321	—	△ 18.4%
	売上総利益		1,791	27.5%	1,542	29.0%	△ 13.9%
	営業利益		795	12.2%	781	14.7%	△ 1.8%

ストレージ運用は増収増益、運用を中心とした事業へ

◆ ストレージ運用は増収増益、利益は上振れ

- ・ 事業利益は90.5%増とほぼ倍増の結果、既存物件の稼働率向上に伴い収益性が改善
- ・ 売上はほぼ予算並み、利益は上振れて着地

◆ 総室数は減少も、稼働率は前期末比2.49ポイント増の結果

- ・ 2021年3月末時点の総室数は97,681室(20年12月末比△204室、20年3月末比 +201室)
⇒2020年の出店活動停止により、新規出店室数より解約室数が上回る結果
⇒出店活動は再開済、今年度の新規出店室数は1,000室を目指す
- ・ 2021年3月末時点の稼働率は83.15%(20年12月末比 +2.49%pt、20年3月末比 +4.80%pt)

◆ ストレージ流動化：販売1件・受注2件を計上

- ・ 3件ともに2019年に出店が決定した土地付きストレージ(内、ハロービズハウス1件)

前年1Qの大型案件売却の反動により大幅減収減益も、計画を若干上振れ

◆ 減収減益・予算上振れの結果

- ・ 20年1Qに大型案件の売却(売上約11億円・利益約3億円)があり大幅減収減益
- ・ 在庫圧縮の販売も一部残るが、事業利益率は改善(2020年下期3.4% ⇒ 2021年1Q 16.0%)
- ・ 売上、利益ともに計画を若干上振れ

◆ 在庫額は3,993百万円(前期末比△272百万円)

- ・ 仕入活動を再開しているものの、厳選仕入を徹底していることで、在庫は減少

貸会議室事業撤退に伴う影響で減収減益も、予算は達成

◆ アセットは減収減益も予算は達成

- ・ 当社保有ビルの一部テナントの賃料減額要請にお応えしている影響で減収減益

◆ レンタルオフィスは減収減益、売上予算は達成も利益予算は未達

- ・ 減収要因：好調な稼働率は維持しているものの、前年1Qと比べて稼働率が下落
- ・ 減益要因：新規オープン物件の出店費用等の計上

◆ 事業の選択と集中

- ・ 2020年12月に貸会議室事業を終了
- ・ 2021年3月にコインパーキングを運営する「パーキング事業」を事業譲渡
- ・ 事業譲渡に伴い、事業譲渡益として193百万円を計上

特別利益：パーキング事業の事業譲渡益を計上

単位：百万円

	FY2020 1Q	FY2021 1Q	前年同期比
営業利益	795	781	△ 1.8%
営業外収益	35	23	△ 33.1%
営業外費用	47	31	△ 34.2%
経常利益	783	773	△ 1.2%
特別利益	4	208	+ 4755.7%
特別損失	—	—	—
税引前当期純利益	787	982	+ 24.7%
法人税等	124	203	+ 63.3%
法人税等調整額	127	54	△ 57.1%
四半期純利益	535	724	+ 35.2%

営業外費用
支払利息 24百万円

特別利益
事業譲渡益 193百万円

2021年1Qは買取実施のみ、買取交渉は継続中

買戻損失引当金の推移

単位:百万円

期首残高	目的使用 (買取実施)	買取不要	その他 (洗替)	期末残高
2,297	81	—	—	2,216

- ◆ 継続的に交渉を実施する方針、2021年中の妥結を目指す
- ◆ 買取は割賦払が基本方針のため、キャッシュ・フローには大きな影響なし
- ◆ 買取実施後はストレージ運用利益を押し上げる効果あり

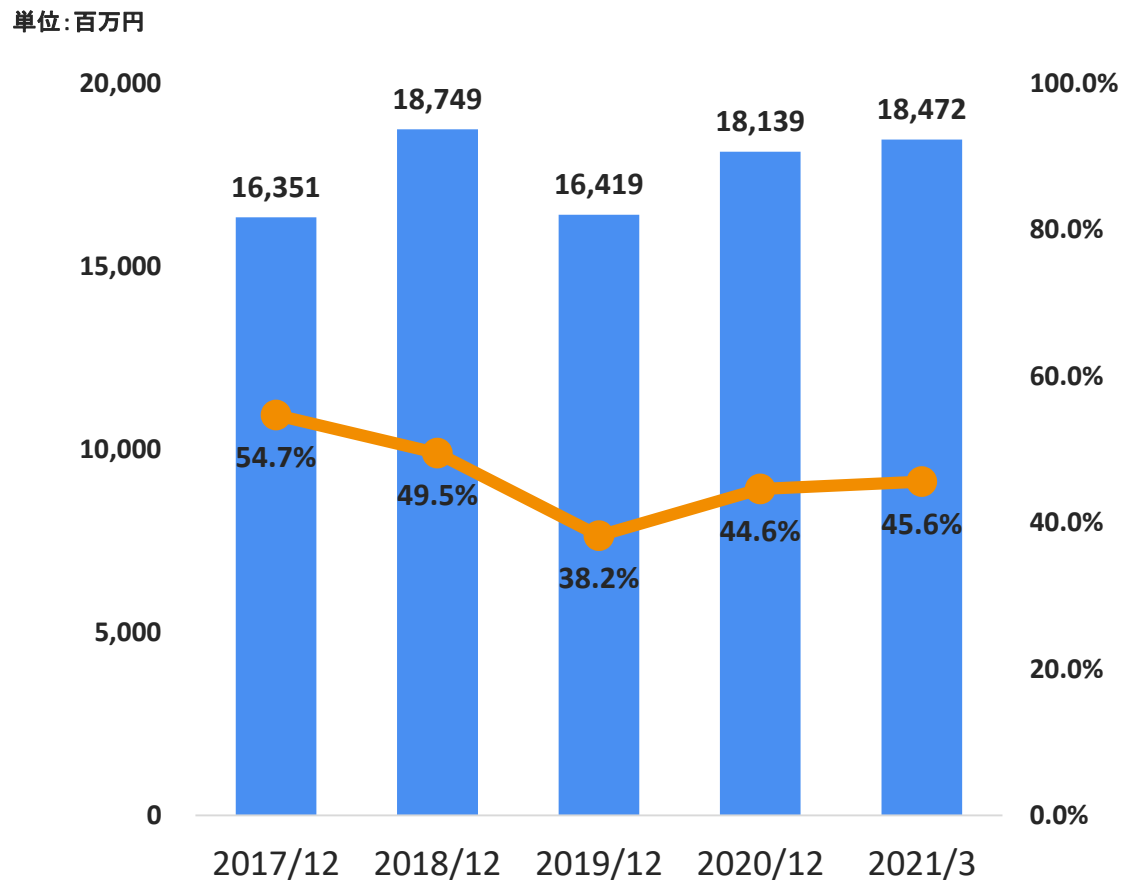
現預金108億円と財務基盤は安定

単位:百万円

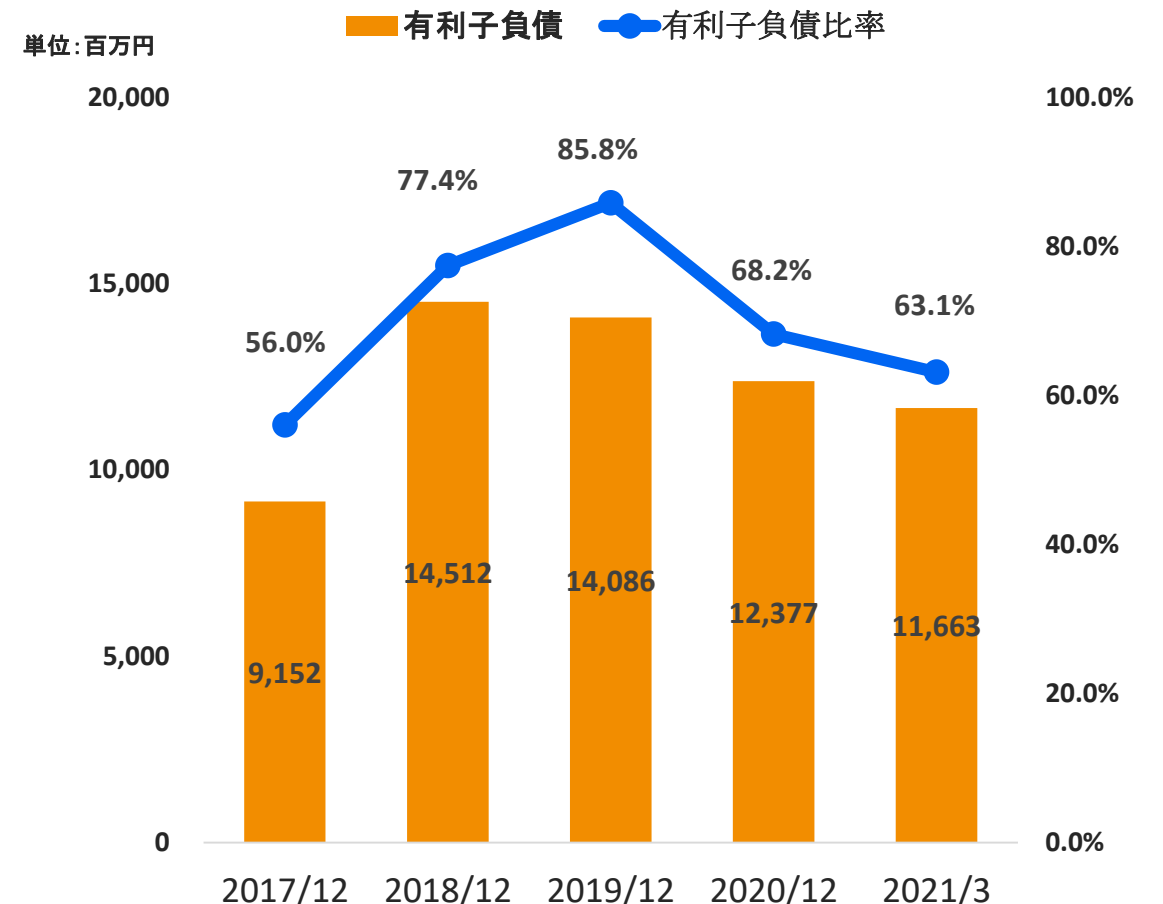
		現預金 10,882	流動負債 6,947	買戻損失引当金 2,216百万円
				1年内長期借入金 1,539百万円
販売用不動産 (内、底地)	4,247百万円 3,993百万円)	その他流動資産 5,223	固定負債 15,117	長期借入金 7,352百万円
				リース債務 2,055百万円
				負債合計 22,065百万円 (前期末比 △ 498百万円)
土地	7,724百万円	固定資産 24,431	純資産 18,472	
建物	5,973百万円			
工具器具備品	3,498百万円			
資産合計 (前期末比)	40,537百万円 △ 165百万円)			純資産合計 18,472百万円 (前期末比 + 333百万円)

自己資本比率45.6%、有利子負債比率は減少と財務状態は改善傾向

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

2021年12月期業績見通し

通期業績予想：変更なし

単位：百万円

	2020年12月期		2021年12月期		
	実績	売上比	計画	売上比	前年同期比
売上高	22,477	—	19,700	—	△ 12.4%
営業利益	2,275	10.1%	2,500	12.7%	+ 9.8%
経常利益	2,161	9.6%	2,400	12.2%	+ 11.0%
純利益	2,225	9.9%	1,400	7.1%	△ 37.1%

セグメント別の通期業績予想：変更なし

単位：百万円

		2020年12月期		2021年12月期		
		実績	売上比	計画	売上比	前年同期比
ストレージ事業	売上高	14,773	—	15,300	—	+ 3.6%
	営業利益	2,184	14.8%	3,000	19.6%	+ 37.3%
土地権利整備事業 (底地)	売上高	6,063	—	3,200	—	△ 47.2%
	営業利益	872	14.4%	500	15.6%	△ 42.7%
その他運用 サービス事業	売上高	1,640	—	1,200	—	△ 26.8%
	営業利益	396	24.2%	300	25.0%	△ 24.3%
管理部門経費	売上高	—	—	—	—	—
	営業利益	△ 1,178	—	△ 1,300	—	+ 10.4%
全社	売上高	22,477	—	19,700	—	△ 12.4%
	営業利益	2,275	10.1%	2,500	12.7%	+ 9.8%

配当予想：変更なし

1株当たり配当金及び配当性向

	2020年	2021年(予想)
1株当たり配当金(円)	31.0	34.0
配当性向	17.6%*	30.7%

* 2019年にコンテナ買戻に伴う特別損失を除いた実績をベースに配当を実施したため
2020年も前年同様、買戻損失引当金戻入益の影響を除いた実績をベースに配当を実施

Topics

『ストレージミニ(仮称)』の出店を強化

- ◆ 『木造3階建て・40室規模』で展開、地方10万人都市にも出店
- ◆ 小型木造：資金面で競合他社が追従できないストレージ商品
- ◆ 2021年12月の初出店を目指して仕入れ活動を進める
- ◆ 出店候補地(イメージ)
 - ・ 東京都江戸川区 ・ 東京都大田区 ・ 東京都足立区
 - ・ 東京都品川区 ・ 千葉県千葉市 ・ 埼玉県春日部市
 - ・ 神奈川県平塚市 ・ 青森県青森市 etc.

『ストレージミニ(仮称)』イメージ▶



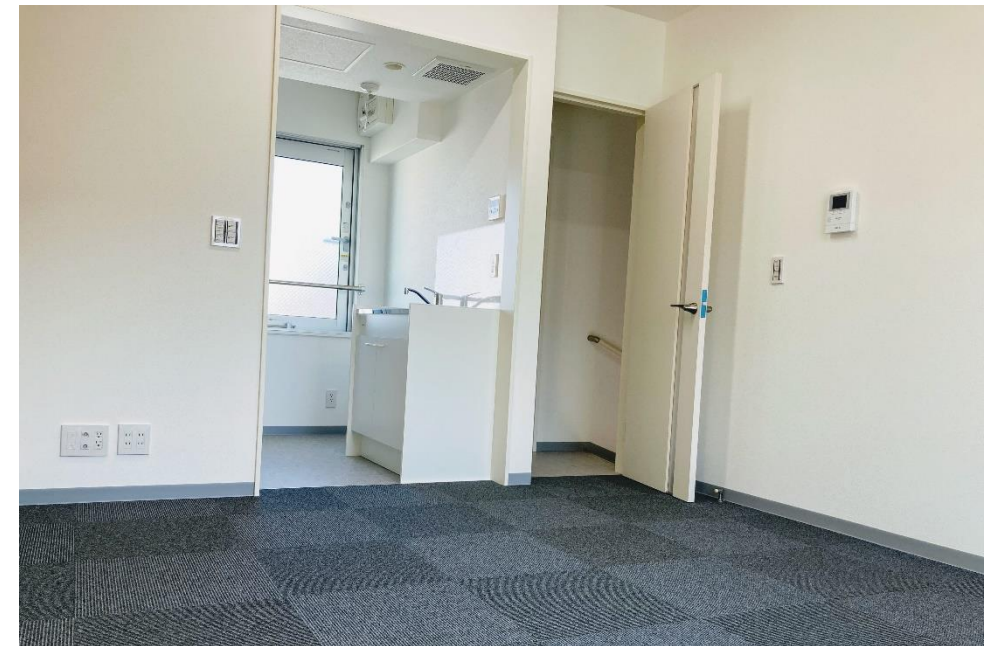
『ハロービズストレージ』シリーズの「ハロービズハウス」がオープン

◆ ハロービズハウス町田小川：倉庫×事務所×住居×駐車場

- ・ 2020年出店のビジネスストレージから進化、住居利用可で需要拡大を狙う
- ・ 2021年3月、東京都町田市にオープン、全室契約・入居済み
- ・ 今後は受注出店が中心、自社保有・販売を織り交ぜながら郊外に展開予定



ハロービズハウス町田小川(外観)



2F事務所兼住居(約10.7帖)、キッチン・シャワールームを完備

レンタルオフィスを新規出店、『ハローオフィス池袋』がオープン

◆ 内装デザインにこだわったレンタルオフィスを出店

- ・ 2020年に撤退した貸会議室のスペースを転用、レンタルオフィスとして2021年4月にオープン
- ・ 都心型のスモールオフィスとして、コロナ禍の需要を取り込む



通路は落ち着いた木目調のデザイン
エントランスキーによるセキュリティに加え
各部屋個別にセキュリティロック付き



オフィス設置型コンビニ『ミニストップポケット』
を導入。飲料・軽食に加え、のど飴等も完備



一人専用型のスペース
従来のターゲットであるスタートアップや
フリーランスに加え、コロナ禍の
サテライトオフィス需要を見込む

Appendix

経営理念

世の中に便利さと楽しさと感動を提供する

目指す姿

1. ストレージを通じて人々の豊かな暮らしに貢献する
2. ストックビジネスで中長期的に安定成長を実現する
3. ESG経営を推進し、社会課題を解決する

コロナ禍でも着実に利益を拡大、経常利益は毎年確実に10%成長継続

中期経営計画 経営目標

単位:百万円	2020年		2021年		2022年		2023年	
	実績	利益率	計画	利益率	計画	利益率	計画	利益率
売上高	22,477	—	19,700	—	21,800	—	23,800	—
営業利益	2,275	10.1%	2,500	12.7%	2,800	12.8%	3,200	13.4%
経常利益	2,161	9.6%	2,400	12.2%	2,700	12.4%	3,100	13.0%

ストレージ 新規出店室数*	2,780室	1,000室	2,800室	3,700室
------------------	--------	--------	--------	--------

*解約は除く

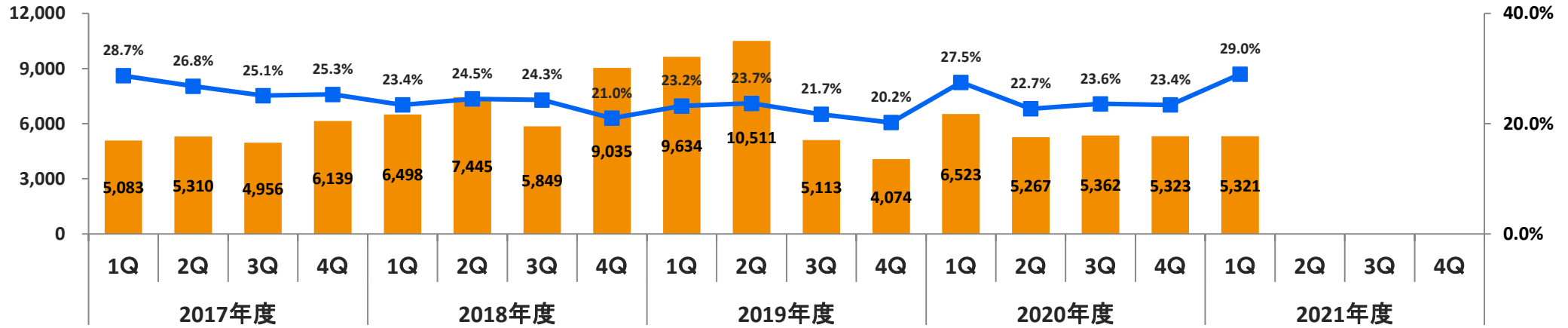
事業セグメント一四半期業績推移

			2020年	2021年				累計
			通期	1Q	2Q	3Q	4Q	
単位:百万円	ストレージ運用	売上高	14,027	3,654				3,654
		売上総利益	3,502	1,138				1,138
		事業利益	2,333	848				848
	ストレージ流動化	売上高	746	482				482
		売上総利益	111	55				55
		事業利益	△ 148	△ 20				△ 20
	ストレージ事業	売上高	14,773	4,136				4,136
		売上総利益	3,614	1,194				1,194
		事業利益	2,184	828				828
	土地権利整備事業	売上高	6,063	834				834
		売上総利益	1,362	232				232
		事業利益	872	133				133
	その他運用 サービス事業	売上高	1,640	350				350
		売上総利益	522	115				115
		事業利益	396	98				98
	管理本部	売上高	—	—				—
		売上総利益	—	—				—
		事業利益	△ 1,178	△ 278				△ 278
全社	売上高	22,477	5,321				5,321	
	売上総利益	5,499	1,542				1,542	
	営業利益	2,275	781				781	

全事業業績－四半期推移

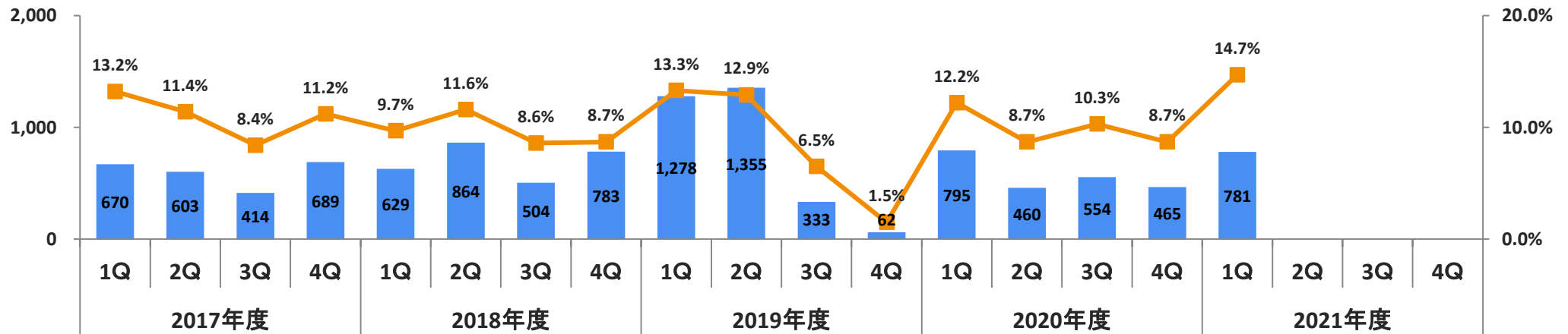
売上高(売上額・売上総利益率)の推移

(単位:百万円)



営業利益(利益額・利益率)の推移

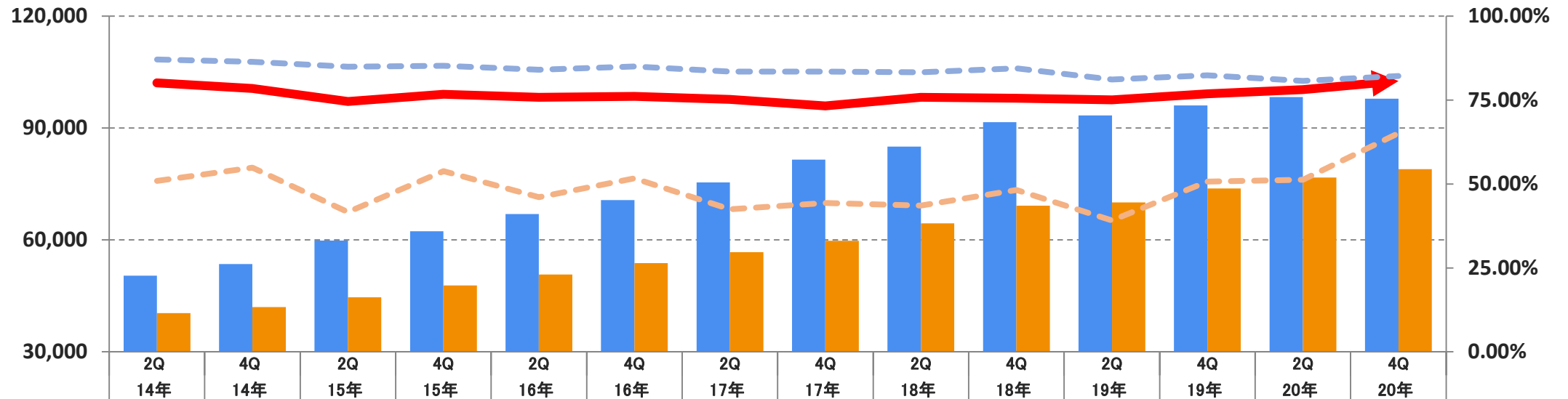
(単位:百万円)



2019-2020年の厳選出店により稼働率は過去10年間の最高値

総室数、稼働室数、稼働率の推移

単位：室数



	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	4Q 19年	2Q 20年	4Q 20年
■ 総室数	50,422	53,564	59,802	62,325	66,923	70,651	75,440	81,555	85,005	91,545	93,372	96,067	98,289	97,885
■ 稼働室数	40,407	42,009	44,603	47,796	50,739	53,786	56,742	59,748	64,432	69,169	70,064	73,815	76,743	78,958
➡ 稼働率(%)	80.14%	78.43%	74.58%	76.69%	75.82%	76.13%	75.21%	73.26%	75.80%	75.56%	75.04%	76.84%	78.08%	80.66%
--- 既存稼働率(%)	87.06%	86.36%	84.90%	85.19%	84.03%	84.97%	83.45%	83.48%	83.24%	84.46%	81.10%	82.40%	80.68%	82.17%
--- 新規稼働率(%)	50.90%	54.85%	41.63%	53.84%	46.04%	51.69%	42.43%	44.36%	43.57%	48.20%	39.14%	50.73%	51.26%	65.10%

※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。
2020年は、2019年～2020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	合計	総室数に占める割合
北海道	917	559	1,476	1.5%
青森県	30	0	30	0.0%
宮城県	1,619	0	1,619	1.7%
山形県	29	0	29	0.0%
福島県	87	0	87	0.1%
茨城県	789	0	789	0.8%
栃木県	313	0	313	0.3%
群馬県	953	0	953	1.0%
埼玉県	8,711	2,157	10,868	11.1%
千葉県	10,221	1,500	11,721	12.0%
東京都	17,214	14,065	31,279	32.0%
神奈川県	8,803	3,944	12,747	13.0%
新潟県	117	0	117	0.1%
富山県	143	0	143	0.1%
石川県	203	0	203	0.2%
福井県	112	0	112	0.1%
山梨県	180	0	180	0.2%
長野県	282	0	282	0.3%
岐阜県	618	0	618	0.6%
静岡県	1,393	0	1,393	1.4%
愛知県	4,997	1,045	6,042	6.2%
三重県	378	50	428	0.4%
滋賀県	235	0	235	0.2%

	コンテナ	トランク	合計	総室数に占める割合
京都府	1,346	152	1,498	1.5%
大阪府	3,987	1,087	5,074	5.2%
兵庫県	3,715	121	3,836	3.9%
奈良県	606	0	606	0.6%
和歌山県	27	0	27	0.0%
鳥取県	52	0	52	0.1%
島根県	30	0	30	0.0%
岡山県	218	0	218	0.2%
広島県	345	0	345	0.4%
山口県	169	0	169	0.2%
徳島県	27	0	27	0.0%
香川県	198	76	274	0.3%
愛媛県	118	0	118	0.1%
高知県	52	0	52	0.1%
福岡県	2,415	0	2,415	2.5%
佐賀県	106	0	106	0.1%
長崎県	118	0	118	0.1%
熊本県	402	0	402	0.4%
大分県	106	0	106	0.1%
宮崎県	123	0	123	0.1%
鹿児島県	385	0	385	0.4%
沖縄県	36	0	36	0.0%
合計	72,925	24,756	97,681	100.0%

保有不動産の主要物件例

物件名	所在地	物件数	用途	帳簿価額 (土地・建物) 単位:百万円
トランクハウス24シリーズ	東京都ほか 5都道県	31	ストレージ	6,197
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	1,216
神田BMビル	東京都千代田区	1	事務所・店舗	942
銀座出井ビル	東京都中央区	1	店舗	895
海外ストレージ	米国テキサス州	1	ストレージ	769



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)

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