

2024年1月期第2四半期
決算説明資料

株式会社ストレージ王
(東証グロース：2997)

ストレージ王



by ストレージ王

👑 年間の業績予想に変更はありません

(2023年9月12日「業績予想値と決算値との差異に関するお知らせ」「販売用不動産の売却に関するお知らせ」)

売上高

3,247 百万円

営業損益

160 百万円

当期純損益

114 百万円

開発状況

南行徳第2トランクルーム	4月OPEN
那覇旭橋トランクルーム	10月OPEN予定
(仮称) 下目黒トランクルーム	12月OPEN予定
(仮称) 西大井トランクルーム	1月OPEN予定
(仮称) 東長崎トランクルーム	1月OPEN予定

その他不動産保有状況

投資用マンション5部屋
ホテル

運営管理部屋数

8,968部屋 / 10,004部屋

1 会社概要

2 2024年1月期第2四半期決算の概要

3 事業の状況

4 2024年1月期の見通し



by ストレージ王

経営理念

顧客資産の持続的な価値向上を通じて、
人々の暮らしや社会の未来を共創する

ミッション

不動産所有者の資産価値の向上と、
トランクルーム利用者の利便性の向上と満足感を通じて、
人々の暮らしや社会の未来を豊かにする

by ストレージ王

会社名	株式会社ストレージ王
事業所	<p>本社： 千葉県市川市 市川南1-9-23京葉住設市川ビル4F</p> <p>岡山 岡山県岡山市北区 営業所： 野田4-12-17野田4丁目合同ビル1F</p>
設立年月日	2008年5月
資本金	260,928,200円
発行済株式数	1,845,500株
従業員数	21名
事業内容	<p>■トランクルームの企画、開発、運営</p> <p>■プロパティマネジメント業</p> <p>■前各号に付帯関連する一切の事業</p>

沿革	概要
2008年5月	東京都中央区にトランクルームの運営、管理を目的とした株式会社ストレージ王を設立
2010年4月	岡山为天満屋グループが岡山市北区にトランクルームの企画、開発、運営、管理を目的とした株式会社アイトランク山陽を設立
2013年5月	株式会社デベロッパが株式会社アイトランク山陽を100%子会社化
2013年6月	一般社団法人レンタル収納スペース推進協議会に加入
2015年7月	株式会社ストレージ王が、株式会社アイトランク山陽を存続会社として合併し、株式会社ストレージ王へ商号変更。同時に、本社を岡山市北区から東京都中央区に移転
2015年9月	本社を東京都中央区から千葉県市川市市川に移転
2016年7月	株式会社ストレージ王を存続会社として、デベロッパの子会社であったソーラーエナジーインベストメント株式会社と合併
2019年2月	本社を千葉県市川市市川から市川市市川南に移転
2020年5月	株式会社タスキと業務提携
2022年4月	東京証券取引所グロース市場に株式を上場
2022年11月	株式会社パルマと業務提携
2023年1月	クリアル株式会社と業務提携

トランクルームの主な分布



© OpenStreetMap contributors

※2023年7月31日時点のデータに基づいて作成

東京	43 店舗	3,343 部屋	埼玉	6 店舗	336 部屋	兵庫	1 店舗	36 部屋
岡山	42 店舗	2,064 部屋	茨城	5 店舗	128 部屋	山口	1 店舗	39 部屋
千葉	25 店舗	1,396 部屋	香川	2 店舗	58 部屋	福岡	1 店舗	91 部屋
神奈川	16 店舗	1,037 部屋	滋賀	1 店舗	12 部屋	熊本	1 店舗	34 部屋
栃木	11 店舗	359 部屋	大阪	1 店舗	35 部屋			
							156 店舗	8,968 部屋

コンテナ型トランクルーム



磯子岡村トランクルーム（神奈川県）

- 👑 幅広いエリアに分布
- 👑 荷物の積み下ろし作業用の、広い駐車スペースを用意
- 👑 収納スペースの傍に車で乗り入れが可能
- 👑 防犯カメラを設置しており防犯面も安心

【利用例】 レジャー、スポーツ用品置き場
自転車やカー用品の収納場所
商品の在庫置き場 etc…

屋内型トランクルーム



梶が谷トランクルーム（神奈川県）外観



梶が谷トランクルーム（神奈川県）内部

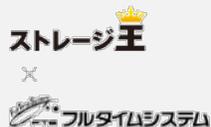
- 👑 東京都23区や横浜市/川崎市等中心部に立地
- 👑 屋内のため、空調設備などが充実
- 👑 綺麗な外観
- 👑 セキュリティシステム導入などの防犯対策を行っており、安心利用が可能

【利用例】 洋服や靴の収納場所
アルバムや本、書籍の保管場所
商品の在庫置き場 etc…

宅配ロッカー



梶が谷トランクルーム(神奈川県)



マンションの トランクルーム活用



世田谷経堂トランクルーム(東京都)



メゾネットガレージ & オフィス



EERF新小岩(東京都)

ワインセラー



南船橋トランクルーム(千葉県)
ワインセラー

サーフボードトランクルーム



一宮トランクルーム(千葉県)
サーフボード専用室

トランクルーム&バイクガレージ



ときわ台トランクルーム(東京都)
バイク専用室



株式会社タスキ
TABUKI CORPORATION

トランクルームつきIoTレジデンス



宅配ロッカー併設トランクルームサービス



業務効率化
リーシング力強化



売却先の確保
新規開発のスピードアップ

- 👑 JLLの調査(※1)では、アジア太平洋地域全体でトランクルームの稼働率は年3.6%上昇している。需要要因として、セルフストレージの利用に対する意識の変化、急速な都市化による住宅価格の高騰と居住スペースの縮小、消費者の生活空間に対する意識の変化などが挙げられる
- 👑 日本国内では、高い需要を背景にトランクルームの平均利用料が上昇をしている(※2)
- 👑 2023年前半において、コロナ前より在宅時間が増えたと感じた人の割合は、減ったと感じた人の割合を20%以上上回っている(※3)

当社においても、コロナ禍や物価高の環境下でも着実にトランクルームの利用顧客は増加してきている。アフターコロナにおいても、WEB会議、テレワーク等のワークスタイルや、快適な住空間を求める意識が定着したことが、トランクルームの新規利用につながっていると予想する。

- ※1 JLLホームページ「コロナ禍で成長を遂げるトランクルーム市場」2023年2月27日発表
(<https://www.joneslanglasalle.co.jp/ja/trends-and-insights/investor/self-storage-market-will-grow-due-to-the-covid19>)
- ※2 日本経済新聞 電子版「トランクルーム7%高 家の外に趣味空間、バイクも収納」2023年8月2日
- ※3 LifeTimeTechLabo「「在宅時間・外出頻度の変化に関する意識調査」 - ポストコロナのマーケットを探る」2023年8月15日
(<https://lttl.jp/report/83/>)

- 👑 収益不動産としてのトランクルームは商品劣化が少なく、修繕費、追加投資が少ない
- 👑 駅から遠い、騒音等マンションに不向きな土地活用も可能
- 👑 機関投資家ニーズ(ボラリティの小さい投資商品)による継続的取引が見込める

アパート・マンションとの比較	アパート・マンション	トランクルーム
経年による賃料の減少額	やや大 新築案件家賃が高い	小 築年数に左右されにくい
テナントの定着率	低 ライフステージにより移動	高 しまった荷物を動かしにくい
現状回復費用	大 キッチン、水回り等	小 壁クリーニング程度
大規模修繕	大 周期的に大規模修繕	小 劣化が少なく少額
建築費	大 水回り等が高価	小 水回りが無く安価
総評	経年により収益減、コストアップの可能性	追加投資が少なく安定した収益満室まで時間がかかる

当社を支える3つの力

トランクルームの企画・運営を通して、多方面からの需要を充足します

運営力

トランクルームを適切に運営し、稼働率を上げて収益を高める力

仕入開発力

トランクルームに好適な用地を適正な価格で購入もしくは借地する力

物件売却力

完成したトランクルームを投資家に継続的に売却する力



使いたい！

ルーム利用者

テレワークのために部屋を広くしたい
子供の成長に合わせて荷物を調整したい
新規事業用の事務所がほしい

活用したい！

不動産オーナー

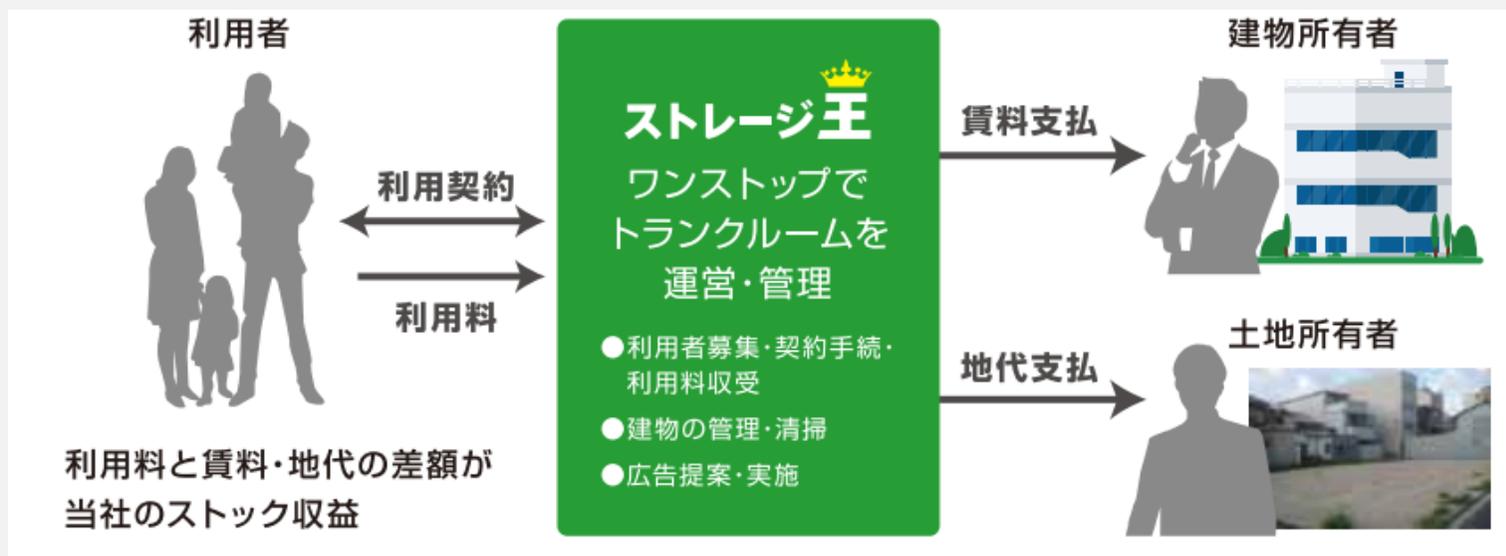
土地を有効活用したい
事務所ビルの空きスペースを埋めたい
土地を売却したい

買いたい！

投資家

安定した資産がほしい
老後に備えて手間のかからない資産が欲しい

- 👑 ストック収益
- 👑 利用者から頂く利用料と不動産コストの差額が当社利益
- 👑 既存店売上総利益で販管費の約50%カバーする安定した収益構造



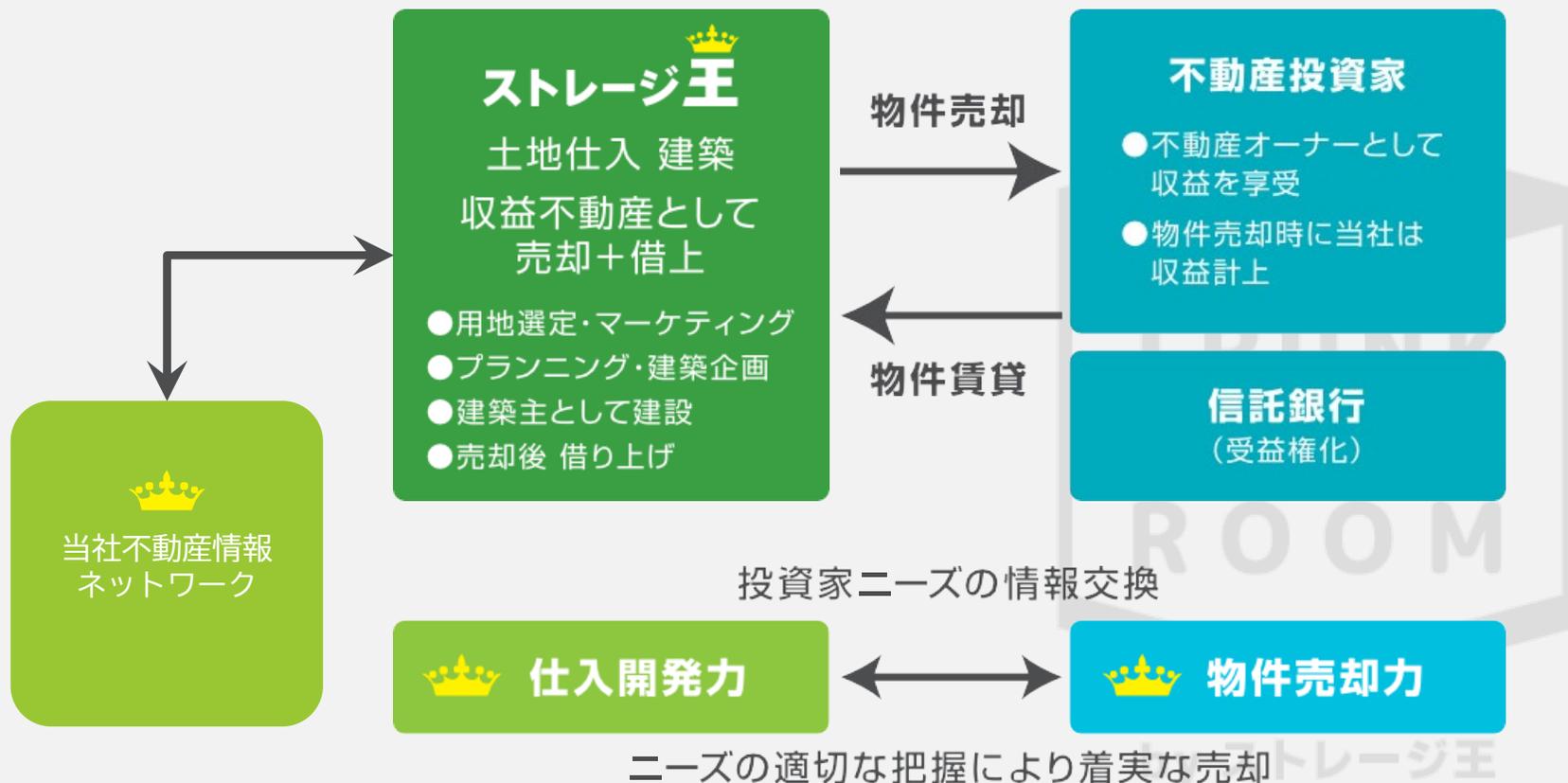
👑 運営力

環境・品質の高いトランクルームの提供で利用者を獲得

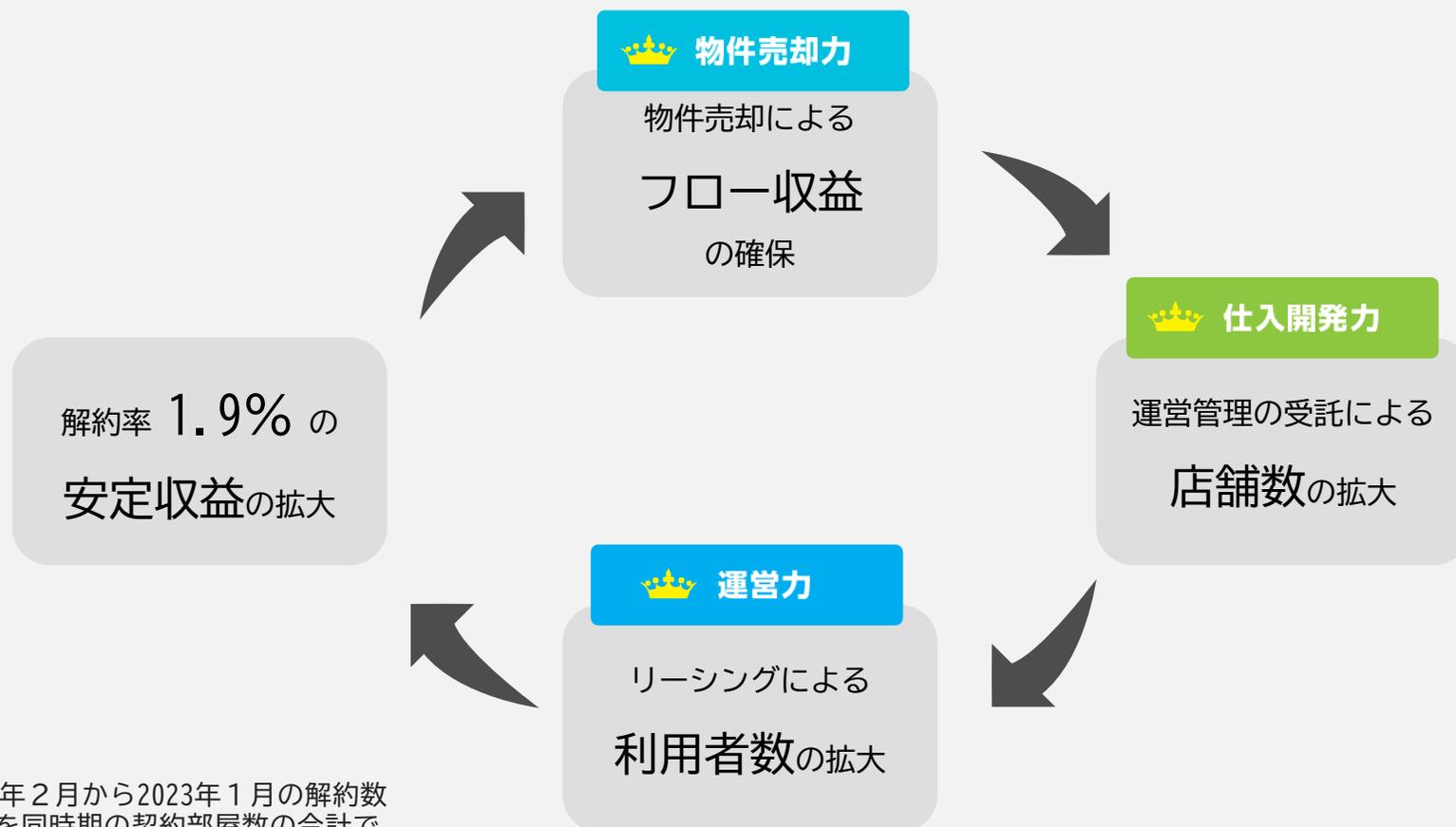
👑 仕入開発力

ニーズのある場所に出店。現存する店舗を広告塔として用地開拓

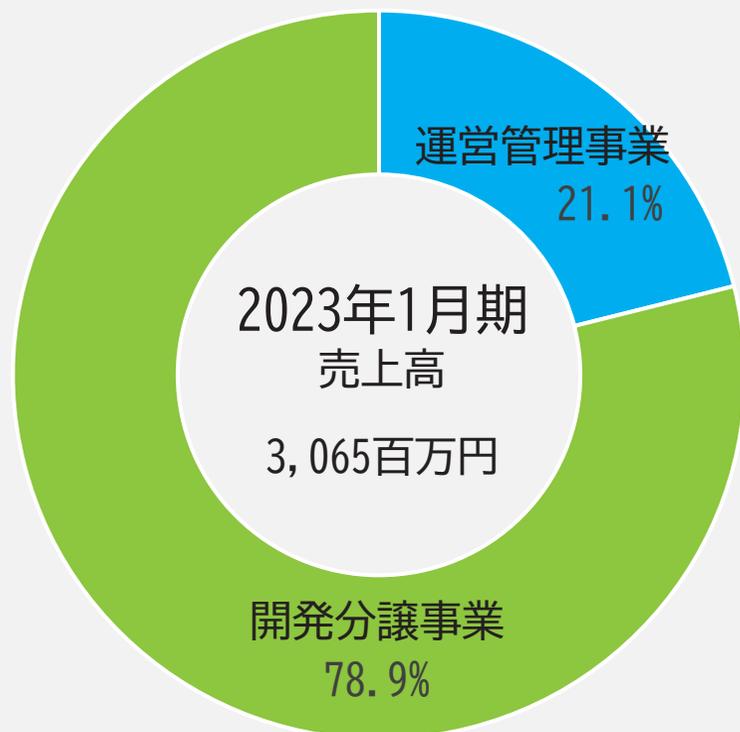
- 👑 フロー収益
- 👑 当社が開発したトランクルームを投資家に売却して利益を確保
- 👑 売却した物件を賃借、運営することで継続的に投資家を確保
- 👑 不動産投資家のニーズに応えたトランクルーム以外の不動産の仲介・再販も実施



- 👑 開発物件の運営管理受託により利用者が拡大し、安定収益の拡大へとつながるモデル
- 👑 物件開発によるフロー収益 + ストック収益の規模拡大



解約率：2022年2月から2023年1月の解約数
合計を同時期の契約部屋数の合計で
除した数値



【運営管理事業】 ストック収益

- 👑 トランクルーム利用可能な不動産を賃借や自己開発で確保
- 👑 インターネット広告、セルフストレージ専用ポータルサイト、チラシなどによりトランクルーム利用者を集客
- 👑 Web決済システムでの契約手続き簡素化、契約までの期間短縮により時間をかけず利用可能
- 👑 不動産オーナーに代わり利用者窓口となり、トランクルーム 運営管理を行う

【開発分譲事業】 フロー収益

- 👑 用地購入し、在来建築の建物を建築し、投資家へ土地建物売却
- 👑 土地賃借、コンテナ型トランクルームを建築し、投資家へ賃借契約を移行、建物売却

1 会社概要

2 2024年1月期第2四半期決算の概要

3 事業の状況

4 2024年1月期の見通し



by ストレージ王

👑 業績予想(売上高3,247百万円)に変更なし

売上高 予算比増減

441 百万円 $\Delta 77$ 百万円

営業損益 予算比増減

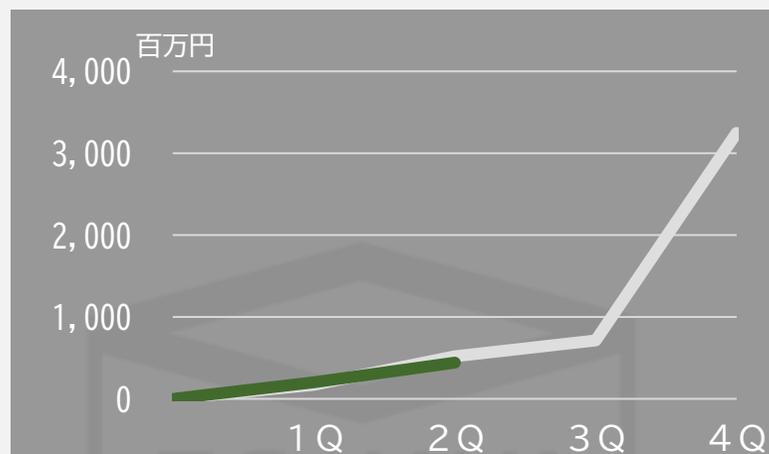
$\Delta 110$ 百万円 $\Delta 6$ 百万円

四半期純損益 予算比増減

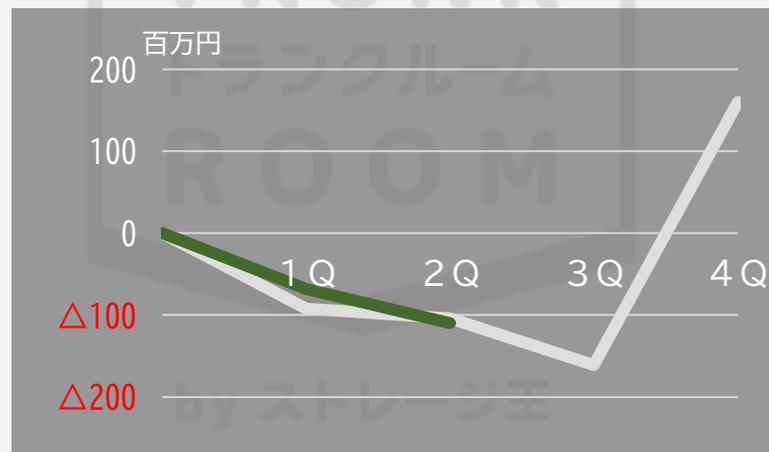
$\Delta 102$ 百万円 $\Delta 3$ 百万円

売上高

— 予算 — 実績



営業損益



👑 業績予想(売上高3,247百万円)に変更なし

売上高	予算比増減
441 百万円	△77 百万円

4Q売却予定が
前倒し

営業損益	予算比増減
△110 百万円	△6 百万円

※津山院庄トランクルーム、倉敷亀島トランクルーム
2023年7月7日開示
「販売用不動産の売却に関するお知らせ」

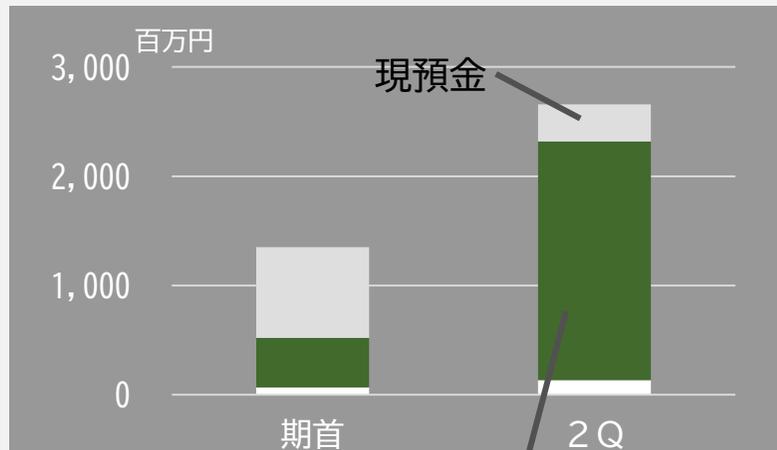
四半期純損益	予算比増減
△102 百万円	△3 百万円

2Q売却予定を
延期

※投資用マンション5室
2023年2月24日開示
「販売用不動産の取得に関するお知らせ」

	売上高	セグメント損益
 トランクルーム 運営管理	360百万円	△44百万円
 トランクルーム 開発分譲	68百万円	13百万円
 その他 不動産取引	13百万円	4百万円

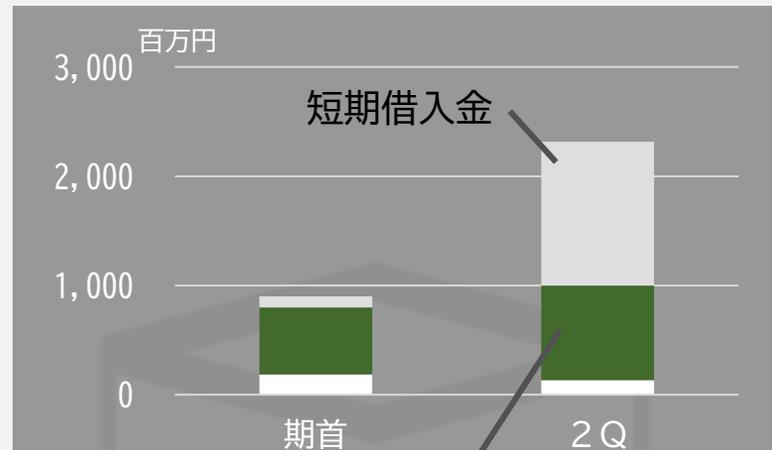
流動資産の内訳



販売用不動産 (棚卸資産)

東金第2トランクルーム
 那覇泉崎トランクルーム
 (仮称) 下目黒トランクルーム
 (仮称) 西大井トランクルーム
 (仮称) 東長崎トランクルーム
 神奈川県横浜市トランクルーム用地土地
 千葉県市川市投資用マンション5部屋
 兵庫県加西市ホテル ほか

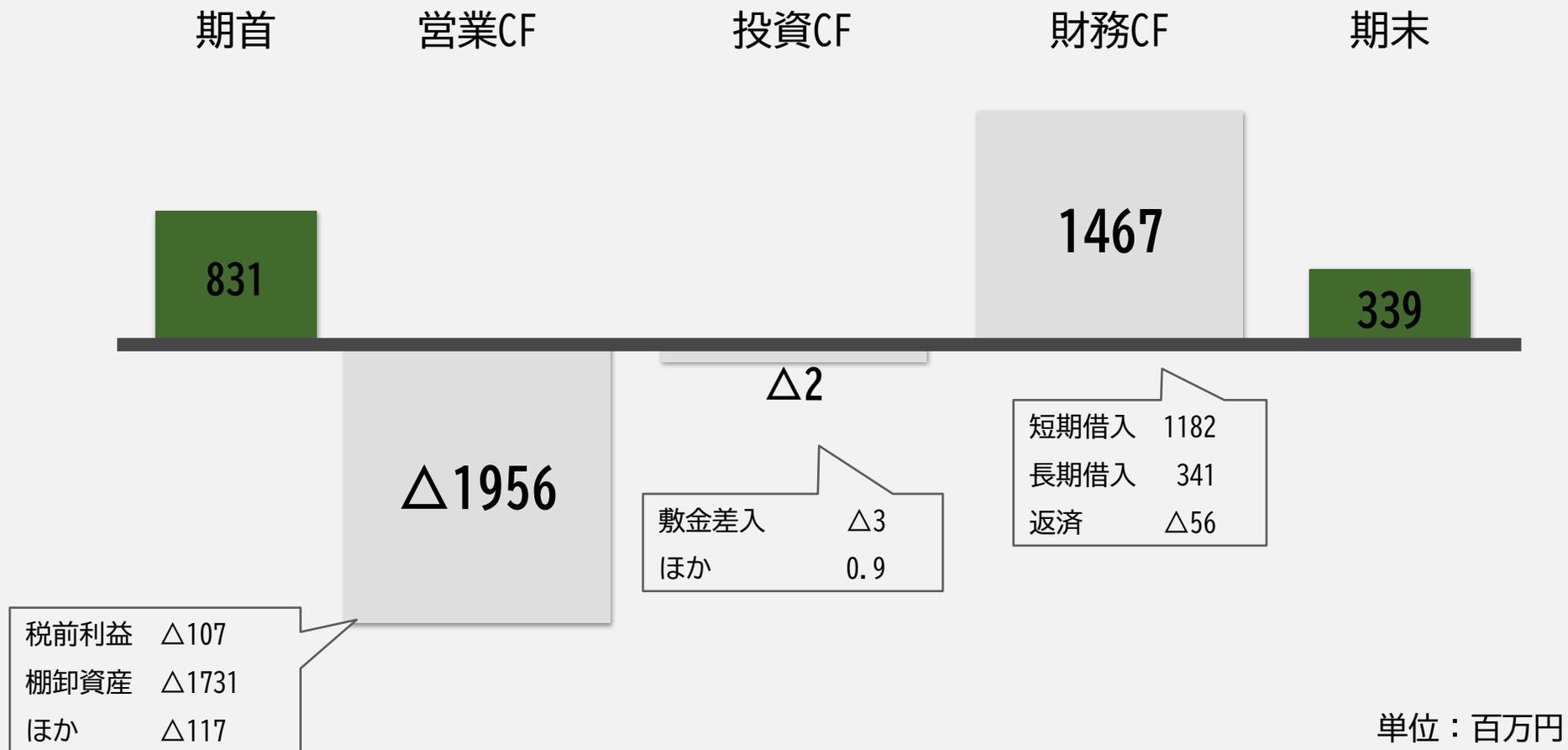
負債の内訳



長期借入金

那覇泉崎トランクルーム開発資金
 南行徳第2トランクルーム開発資金
 (仮称) 東長崎トランクルーム開発資金
 運転資金 ほか

2023年1月期第2四半期決算の概要 CF

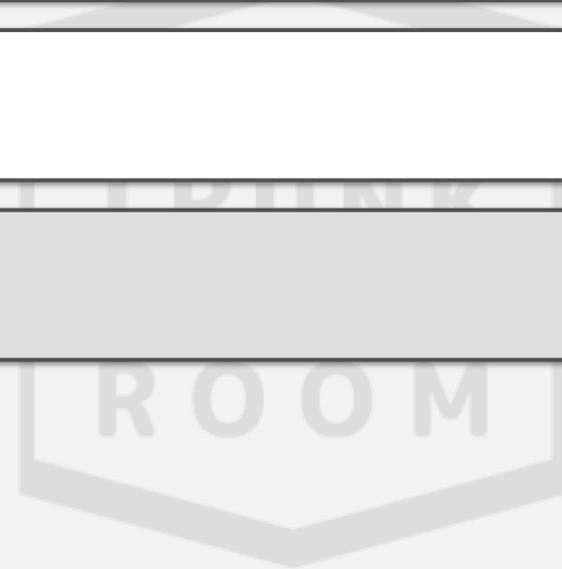


1 会社概要

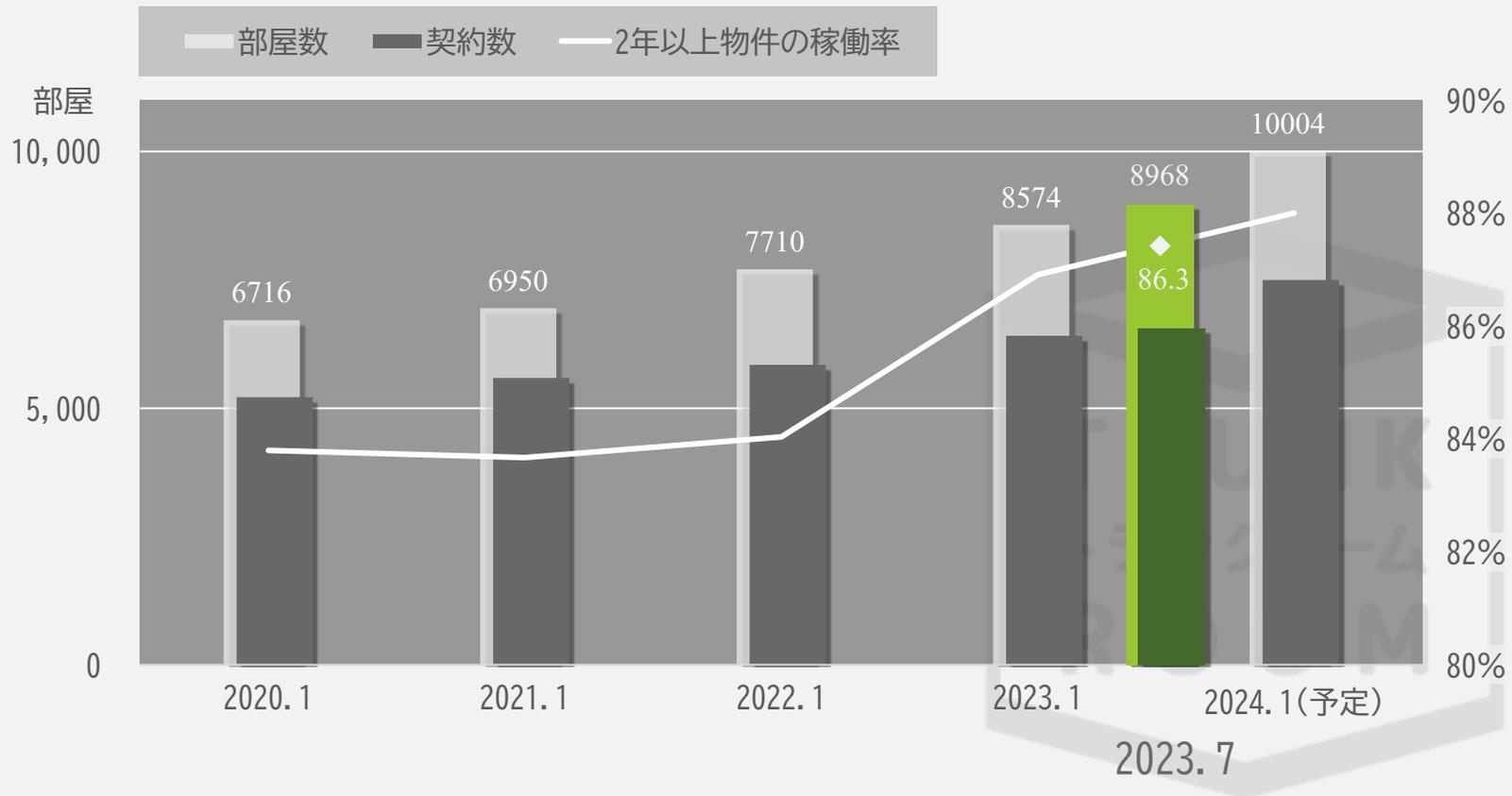
2 2024年1月期第2四半期決算の概要

3 事業の状況

4 2024年1月期の見通し



by ストレージ王



by ストレージ王

- 👑 お客様からのアンケート & お問い合わせ内容をもとに、部屋内にラックを設置しました
- 👑 荷物の運搬に不便を感じているお客様のために、個別運搬サービスを開始しました



部屋内ラック対象店舗

- 梶が谷トランクルーム
 - 東浅草トランクルーム
 - ときわ台トランクルーム
- (ラックの設置は一部の部屋となります)

リリース記事 2023. 7. 3

- https://www.storageoh.co.jp/news/2023070301_01/
- <https://www.atpress.ne.jp/news/360297>



個別運搬サービス対象店舗

- 中野沼袋トランクルーム

リリース記事 2023. 8. 9

- https://www.storageoh.co.jp/news/2023080901_01/
- <https://www.atpress.ne.jp/news/364986>

👑 他社運営トランクルームの運営管理を受託 2023.9.1 OPEN!!!

👑 運営管理力で店舗数を獲得



行徳トランクルーム外観



行徳トランクルーム内観

リリース記事 2023.8.29

- https://www.storageoh.co.jp/news/2023082901_01/
- <https://www.atpress.ne.jp/news/366669>

by ストレージ王

南行徳第2トランクルーム 千葉県市川市
住居併設店舗 部屋数133 完成 4月OPEN

那覇旭橋トランクルーム 沖縄県那覇市
オフィス併設店舗 建設中 10月OPEN予定

(仮称) 下目黒トランクルーム 東京都目黒区
大型マンション至近 建設中 12月OPEN予定

(仮称) 西大井トランクルーム 東京都品川区
駅から3分の立西大地 建設中 2024年1月OPEN予定

(仮称) 東長崎トランクルーム 東京都豊島区
駅から3分の住宅街立地 建設中 2024年1月OPEN予定

(仮称) 西横浜トランクルーム 神奈川県横浜市
横浜駅に近い住宅街・オフィス街 土地売買契約締結
2025年1月期OPEN予定



那覇旭橋トランクルーム
内外装工事



下目黒トランクルーム
上棟

- 👑 OPEN後に稼働を確保したトランクルームを投資家へ売却しました
- 👑 初期稼働を保証して付加価値を高めました

津山院庄トランクルーム 岡山県津山市
2022年7月OPEN 23部屋+バイクコンテナ12部屋

倉敷亀島トランクルーム 岡山県倉敷市
2022年11月OPEN 38部屋



津山院庄トランクルーム



倉敷亀島トランクルーム

リリース記事

- <https://www.atpress.ne.jp/news/363343>

投資用マンション5部屋 千葉県市川市

2023年2月 購入済み（7月 リノベーション完了）

ホテル 兵庫県加西市

2023年4月 土地・建物購入済み

売却交渉・検討中



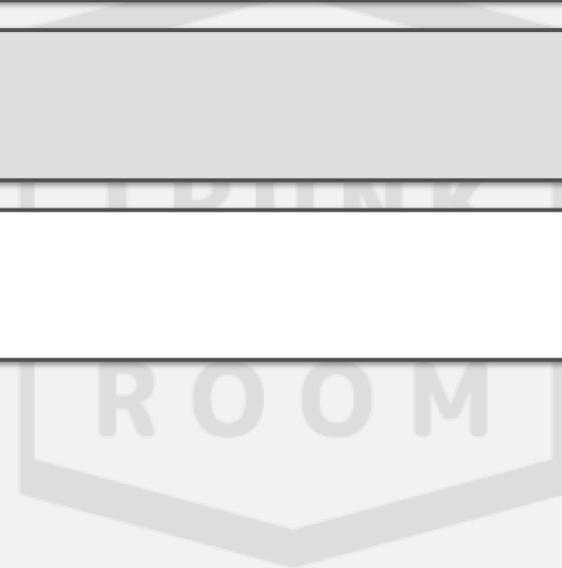
by ストレージ王

1 会社概要

2 2024年1月期第2四半期決算の概要

3 事業の状況

4 2024年1月期の見通し



by ストレージ王

👑 業績予想に変更なし

売上高

3,247 百万円

営業損益

160 百万円

当期純損益

114 百万円



by ストレージ王

株式会社ストレージ王

窓口 株式会社ストレージ王 管理部

E-mail contact_corp@storageoh.jp

URL <https://www.storageoh.co.jp/>

(サービスサイト <https://www.storageoh.jp/>)

本資料の作成に当たり、当社は当社が入手可能な統計等第三者情報についての正確性や完全性に依拠し、前提としていますが、その正確性あるいは完全性について、当社は何ら表明及び保証するものではありません。

また、発表日現在の将来に関する前提や見通し、計画に基づく予想が含まれている場合がありますが、これらの将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社として、その達成を約束するものではありません。当該予想と実際の業績の間には、経済状況の変化やお客様のニーズ及び嗜好の変化、他社との競合、法規制の変更等、今後のさまざまな要因によって、大きく差異が発生する可能性があります。