



“We supply the best use of space.”

2020年12月期第3四半期 決算説明資料

2020年10月29日
エリアリンク株式会社



トランクハウス24練馬光が丘
24室



ハローストレージ栃木市城内町
26室

I. 2020年12月期第3四半期決算概況

II. 2020年12月期 通期業績見通し

III. Topics

IV. Appendix

2020年12月期 第3四半期決算概況

2020年3Q決算概況

3Q(3ヵ月)では大幅増益、増収増益トレンドへ転換
コア事業であるストレージ運用が牽引

単位:百万円

	2019年1-3Q		2020年1-3Q			2019年3Q		2020年3Q		
	実績	売上比	実績	売上比	前年同期比	実績	売上比	実績	売上比	前年同期比
売上高	25,258	—	17,153	—	△ 32.1%	5,113	—	5,362	—	+ 4.9%
売上原価	19,418	76.9%	12,897	75.2%	△ 33.6%	4,004	78.3%	4,095	76.4%	+ 2.3%
売上総利益	5,839	23.1%	4,256	24.8%	△ 27.1%	1,108	21.7%	1,267	23.6%	+ 14.3%
販管費	2,872	11.4%	2,445	14.3%	△ 14.9%	775	15.2%	712	13.3%	△ 8.1%
営業利益	2,967	11.7%	1,810	10.6%	△ 39.0%	333	6.5%	554	10.3%	+ 66.5%
経常利益	2,894	11.5%	1,727	10.1%	△ 40.3%	422	8.3%	510	9.5%	+ 21.0%
特別損益	△ 27	—	583	3.4%	—	△ 14	—	581	10.8%	—
税引前四半期純利益	2,867	11.4%	2,311	13.5%	△ 19.4%	407	8.0%	1,092	20.4%	+168.2%
四半期純利益	1,949	7.7%	1,586	9.2%	△ 18.6%	262	5.1%	756	14.1%	+187.7%

3Q(3カ月):ストレージは減収増益、主に流動化減の影響 底地は19年下期の販売抑制の反動で増収増益の結果

(単位:百万円)			2019年1-3Q		2020年1-3Q			2019年3Q		2020年3Q		
			実績	売上比	実績	売上比	前年同期比	実績	売上比	実績	売上比	前年同期比
ストレージ	ストレージ運用	売上高	9,506	—	10,416	—	+ 9.6%	3,217	—	3,547	—	+ 10.2%
		売上総利益	1,932	20.3%	2,425	23.3%	+ 25.5%	692	21.5%	930	26.2%	+ 34.5%
		営業利益	1,243	13.1%	1,561	15.0%	+ 25.6%	421	13.1%	627	17.7%	+ 49.0%
	ストレージ流動化	売上高	9,201	—	746	—	△ 91.9%	898	—	176	—	△ 80.4%
		売上総利益	1,589	17.3%	112	15.0%	△ 93.0%	145	16.1%	36	20.6%	△ 75.0%
		営業利益	924	10.0%	△ 79	—	—	14	1.6%	△ 10	—	—
ストレージ事業	売上高	18,708	—	11,162	—	△ 40.3%	4,116	—	3,723	—	△ 9.6%	
	売上総利益	3,522	18.8%	2,537	22.7%	△ 28.0%	837	20.3%	967	26.0%	+ 15.5%	
	営業利益	2,167	11.6%	1,482	13.3%	△ 31.6%	435	10.6%	617	16.6%	+ 41.6%	
土地権利整備事業 (底地)	売上高	5,160	—	4,730	—	△ 8.3%	540	—	1,247	—	+ 130.9%	
	売上総利益	1,787	34.6%	1,275	27.0%	△ 28.6%	106	19.7%	177	14.2%	+ 66.8%	
	営業利益	1,288	25.0%	889	18.8%	△ 31.0%	42	7.9%	110	8.9%	+ 159.1%	
その他不動産運用 サービス事業	売上高	1,389	—	1,260	—	△ 9.3%	456	—	391	—	△ 14.2%	
	売上総利益	529	38.1%	443	35.2%	△ 16.3%	164	36.1%	122	31.4%	△ 25.4%	
	営業利益	412	29.7%	341	27.1%	△ 17.3%	123	27.1%	93	23.9%	△ 24.4%	
管理本部	売上高	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	売上総利益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	営業利益	△ 901	—	△ 902	—	+ 0.1%	△ 269	—	△ 266	—	△ 1.0%	
全社	売上高	25,258	—	17,153	—	△ 32.1%	5,113	—	5,362	—	+ 4.9%	
	売上総利益	5,839	23.1%	4,256	24.8%	△ 27.1%	1,108	21.7%	1,267	23.6%	+ 14.3%	
	営業利益	2,967	11.7%	1,810	10.6%	△ 39.0%	333	6.5%	554	10.3%	+ 66.5%	

運用：予算達成、増収増益を継続
流動化：減収減益も予算達成、自社投資へシフト

◆ ストレージ総室数 98,732室

(19年12月末比 +2,263室、19年9月末比 +2,730室)

- ・ 出店計画を見直し、『量から質』へ転換
- ・ 優良物件の厳選出店の結果、室数の増加ペースは鈍化

◆ 稼働率は78.42% 3.59%pt増(19年9月末比)

2019-2020年出店の稼働が順調に推移、新規稼働率が向上

◆ 運用は売上高総利益率 4.7%pt改善

粗利益率 2019年3Q:21.5% ⇒ 2020年3Q:26.2%

- ・ キャンペーンの抑制を継続、値引率が改善
- ・ コンテナの買取、地代減額要請による原価低減

◆ 流動化は自社投資へ移行したため減収減益、予算達成

20年下期3か月、土地付きストレージ販売1件、コンテナ受注2件を計上

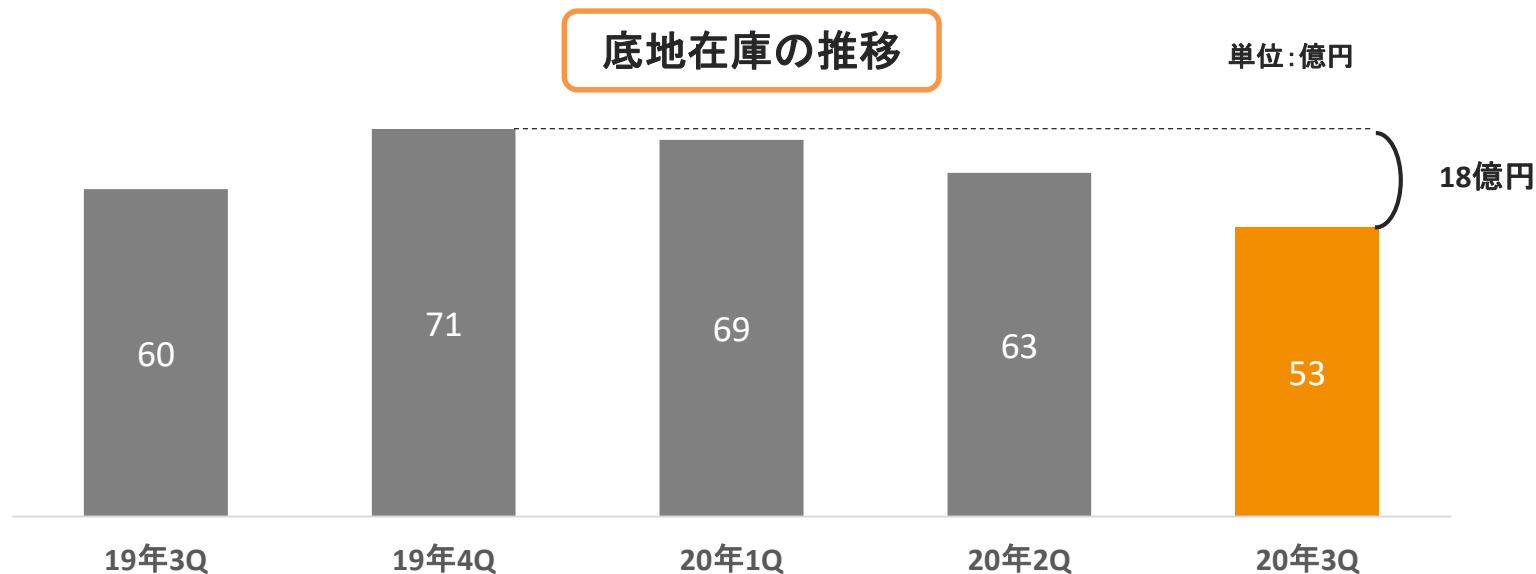
**底地：19年下期の反動により増収増益も
在庫圧縮に向け販売に専念した結果、予算は未達**

◆ **売上・利益ともに増収増益の結果も予算は未達**

- ・ 19年下期販売抑制の反動もあり、増収増益
- ・ 在庫圧縮に向けて仕入を停止、滞留在庫の販売促進により、予算未達

◆ **在庫は53億円まで減少(前期末比18億円減)**

ビジネスモデル再構築に向けて在庫圧縮を継続



減収減益・予算未達の結果 貸会議室は新型コロナウイルスの影響が継続、事業撤退へ

◆ 貸会議室事業は大幅減収減益、予算大幅未達

- ・ 新型コロナウイルスの影響が継続
- ・ 9月17日に、貸会議室事業を20年12月を目処に終了することを決定
- ・ 撤退に伴う原状回復費用や違約金負担はあるが、業績への影響は軽微

◆ アセット事業は減収増益

- ・ 減収増益、売上予算未達・利益予算達成の結果
- ・ 一部テナントにて新型コロナウイルスの影響による賃料減額要望に対応
- ・ 販管費のコントロールを実施した結果、利益率が改善し増益

◆ レンタルオフィス事業は減収減益も、予算達成

- ・ 減収減益要因: 19年12月に収益性の低い物件を閉鎖したため
- ・ 好調な稼働率を維持、リモートワーク需要の取り込みを図る

特別利益：買戻損失引当金戻入益を計上

(単位:百万円)	2019年1-3Q	2020年1-3Q	前年同期比
営業利益	2,967	1,810	△ 39.0%
営業外収益	143	55	△ 61.5%
営業外費用	215	137	△ 36.1%
経常利益	2,894	1,727	△ 40.3%
特別利益	13	596	+ 4411.0%
特別損失	40	13	△ 67.2%
税引前四半期純利益	2,867	2,311	△ 19.4%
法人税等	1,677	324	△ 80.6%
法人税等調整額	△ 759	399	—
四半期純利益	1,949	1,586	△ 18.6%

営業外収益
移転補償金 27百万円

営業外費用
支払利息 100百万円

特別利益
買戻損失引当金戻入益 582百万円

会社方針に変更はなし 下期3か月でコンテナ買取は進捗も引き続き交渉継続中

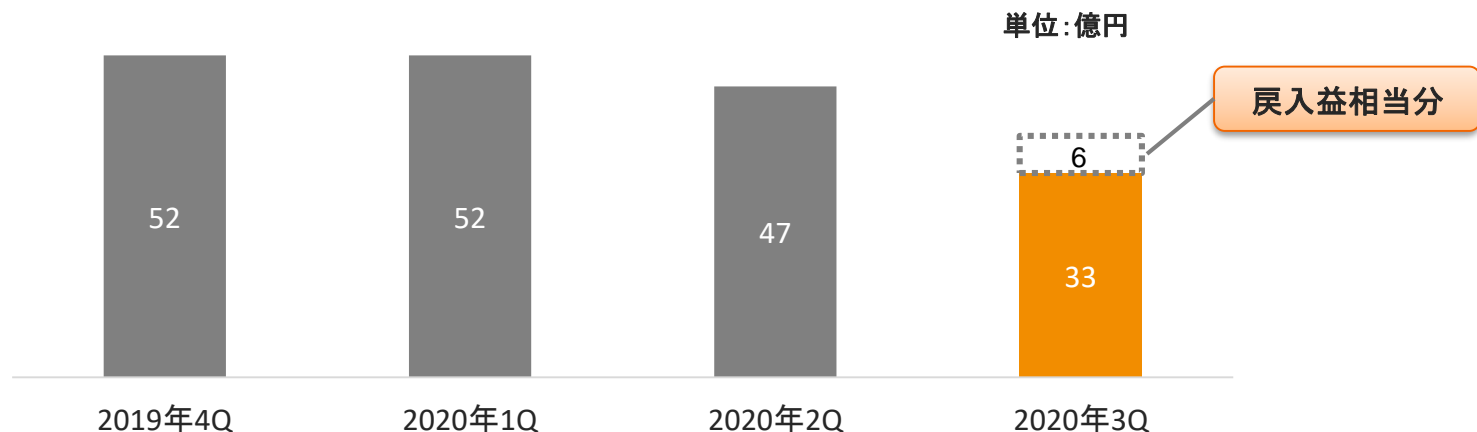
◆ コンテナ買取の進捗

9月末日時点での買取件数:36社(名) 買取総額:31億円
コンテナ買取に伴う引当金の減少額:12億円(全体の約4分の1に相当)

◆ 買戻損失引当金戻入益の計上

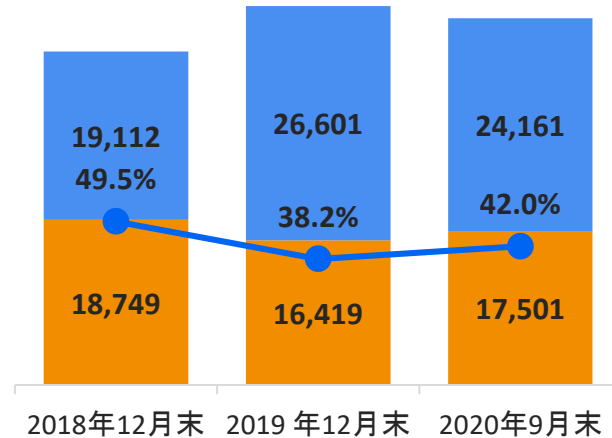
買取しないことが確定したコンテナに対する買戻損失引当金の取崩し
＜件数:32社(名) 当初買取予定額:22億円 引当金減少額:6億円＞

引当金額の推移



負債・純資産・自己資本比率

■ 純資産 ■ 負債 ●●● 自己資本比率



(単位:百万円)

	2018/12	2019/12	2020/9
流動資産	25,840	19,903	16,596
固定資産	12,022	23,117	25,065
資産合計	37,862	43,020	41,662
流動負債	6,607	11,913	7,954
固定負債	12,505	14,687	16,206
負債合計	19,112	26,601	24,161
純資産合計	18,749	16,419	17,501

財務状況(20年9月)

資産

流動・固定合わせて14億円の減少(19年末比)

現預金(主に法人税支払)	▲21億円
販売用不動産(底地の売却)	▲20億円
工具器具備品 (自社投資による出店、コンテナ買戻し)	+20億円

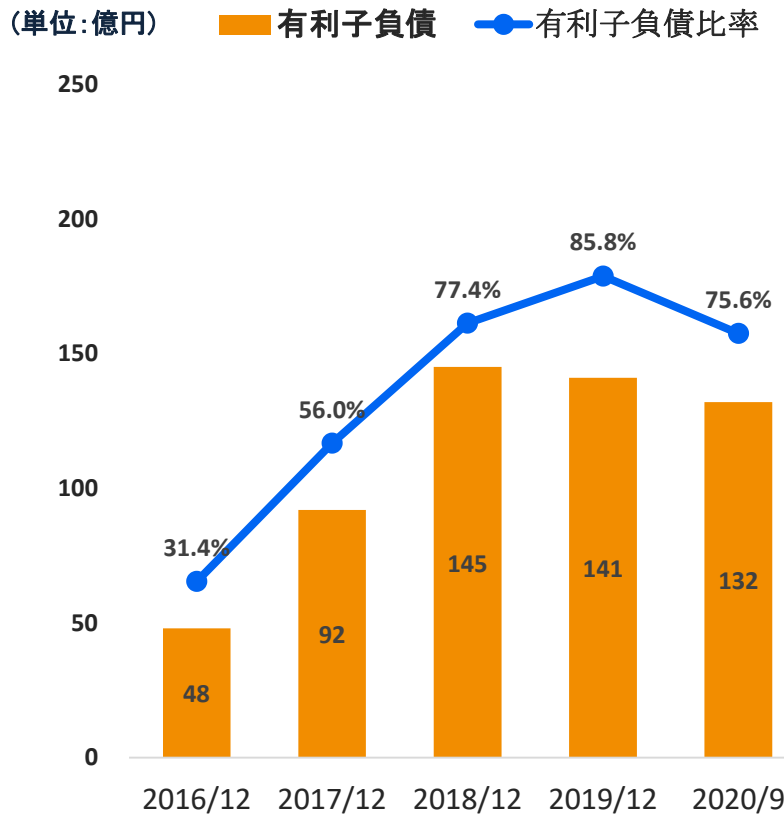
負債

流動・固定合わせて24億円の減少(19年末比)

未払法人税等	▲14億円
買戻損失引当金	▲18億円

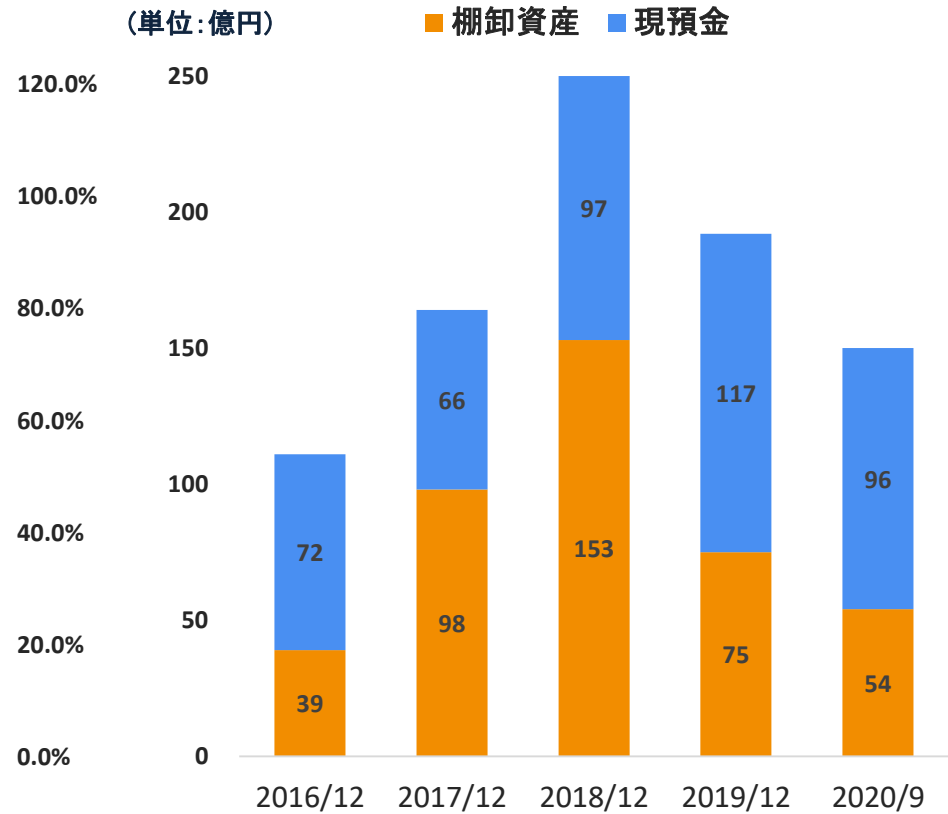
有利子負債比率は改善傾向、棚卸資産を圧縮

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: 純資産額にたいする有利子負債額の割合

棚卸資産と現預金の推移



棚卸資産: 販売用不動産+仕掛販売用不動産

**2020年12月期
通期業績予想**

2020年12月期通期業績予想

本日、通期業績予想の修正を発表 売上高と当期純利益の予想を修正

単位：百万円

	2019年12月期 実績	2020年12月期 従来予想	2020年12月期 修正予想	前期比	従来予想比
売上高	29,333	24,700	22,300	△ 24.0%	△ 9.7%
営業利益	3,030	2,300	2,300	△ 24.1%	—
経常利益	3,000	2,200	2,200	△ 26.7%	—
当期純利益	△ 1,753	1,300	1,700	—	+ 30.8%
1株当たり当期純利益(円)	△ 138.81	102.93	134.59	—	+ 30.8%

特別損益：+4億円
買戻損失引当金戻入益の影響

ストレージ運用は直近予想より上振れを想定 底地は在庫圧縮の影響で下振れ

- ① **ストレージ運用は売上、利益ともに従来予想より上振れ見込**
- ・稼働率が順調に推移、値引率の抑制が寄与
 - ・従来予想に含んでいないコンテナ買戻しが利益を押し上げ
- ② **底地は在庫圧縮の影響で粗利率低下を見込む**

単位:百万円

		通期予想 (直近)	通期予想 (今回修正)	増減
ストレージ事業	売上高	14,571	① 14,700	+ 129
	営業利益	1,850	2,100	+ 250
土地権利整備事業	売上高	8,436	② 6,000	△ 2,436
	営業利益	1,270	1,040	△ 230
その他不動産 運用サービス事業	売上高	1,691	1,600	△ 91
	営業利益	420	380	△ 40
管理本部	営業利益	△ 1,240	△ 1,220	+ 20

買戻損失引当金戻入益を除いた実績では配当性向を維持 配当予想の変更なし

◆ 特別利益の影響を除いて配当を実施予定

- ・ 19年は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
- ・ 20年も前年同様、戻入益の影響を除いた配当性向にて配当を実施予定
- ・ 実質ベースでは配当性向30.1%となる予想

1株当たり配当金及び配当性向

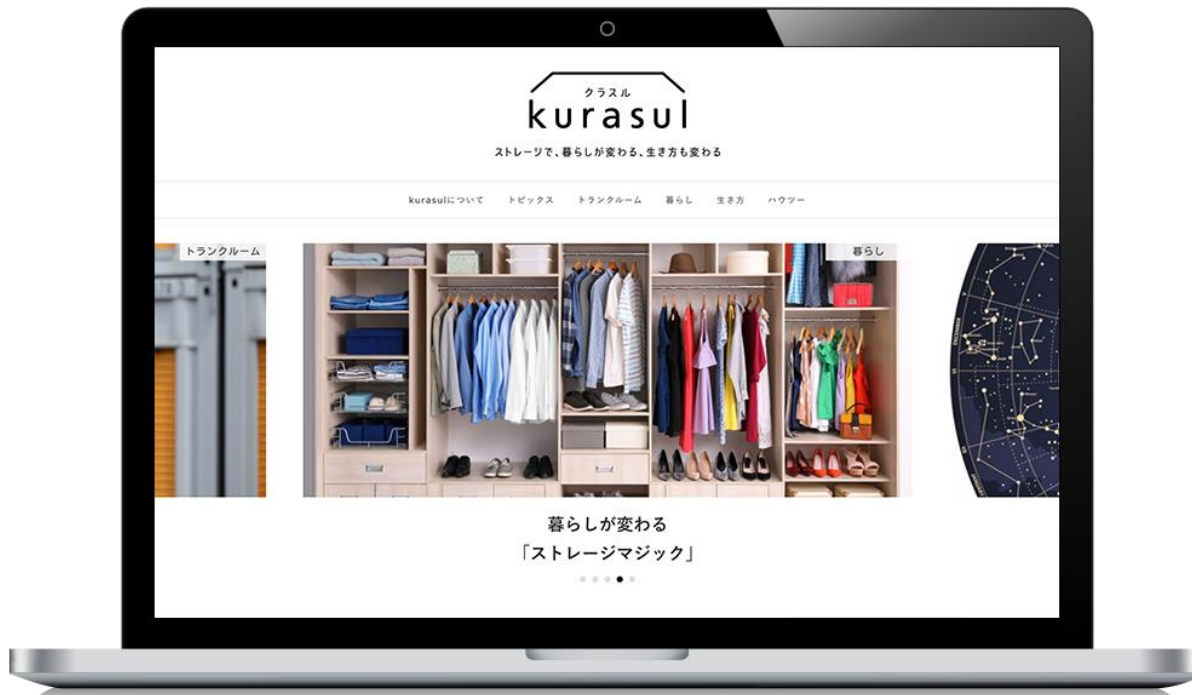
	2019年	2020年(予想)
1株当たり配当金(円)	40.0	31.0
配当性向	—	23.0%

Topics

暮らしと収納に関する情報サイト『kurasul(クラスル)』を開設 トランクルームのある暮らしの便利さ、豊かさを提案

- ◆ 『**ストレージで、暮らしが変わる、生き方も変わる**』がコンセプト
ストレージを活用し、生活スペースに余裕が生まれ、暮らしが変わる
トランクルームのある暮らしの便利さ、豊かさを継続的に提案

URL : <https://kurasul.hello-storage.com/>



2020年12月末を目処に貸会議室事業の終了を決定 事業環境悪化を考慮、経営資源を主力事業に集中

◆ 貸会議室事業の終了を決定

- ・ 2020年9月17日 定時取締役会にて決議
- ・ 2020年12月末を目処に営業終了を予定

◆ 新型コロナウイルスの感染拡大による事業環境悪化を考慮

- ・ 対面での会議、集会等の減少
- ・ オンライン会議システムの急速な普及
- ・ 2020年12月期は減収減益、予算大幅未達の状況

◆ 経営資源を主力事業に集中し、筋肉質な経営体制へ

- ・ 安定的かつ中長期的な成長基盤の構築
- ・ キャッシュフロー経営の推進
⇒ストレージ事業をはじめ主力事業の強化に専念

◆ 事業終了に伴う業績への影響は軽微

Appendix

2020年12月期より報告セグメントを変更

旧セグメントの構成			新セグメントの構成	
不動産運用 サービス事業	ストレージ運用		ストレージ事業	ストレージ運用
	ストレージ流動化			ストレージ流動化
	その他不動産 運用サービス	レンタルオフィス	土地権利整備事業	底地・不動産売買
		アセット		底地(賃料収入)
底地(賃料収入)		レンタルオフィス		
...	アセット			
不動産再生・流動化 サービス事業	底地・不動産売買		その他不動産運用 サービス事業	...

セグメント名称	セグメントの説明
ストレージ事業	ストレージ運用: レンタル収納スペースの運営・募集・管理を行う事業 ストレージ流動化: 投資商品としてストレージを受注・販売する事業
土地権利整備事業	権利の複雑な底地の売買を通して、地主・借地権者の問題を解決する事業
その他不動産運用サービス事業	保有不動産の賃貸管理やレンタルオフィスなど、賃料収入を基盤とする事業

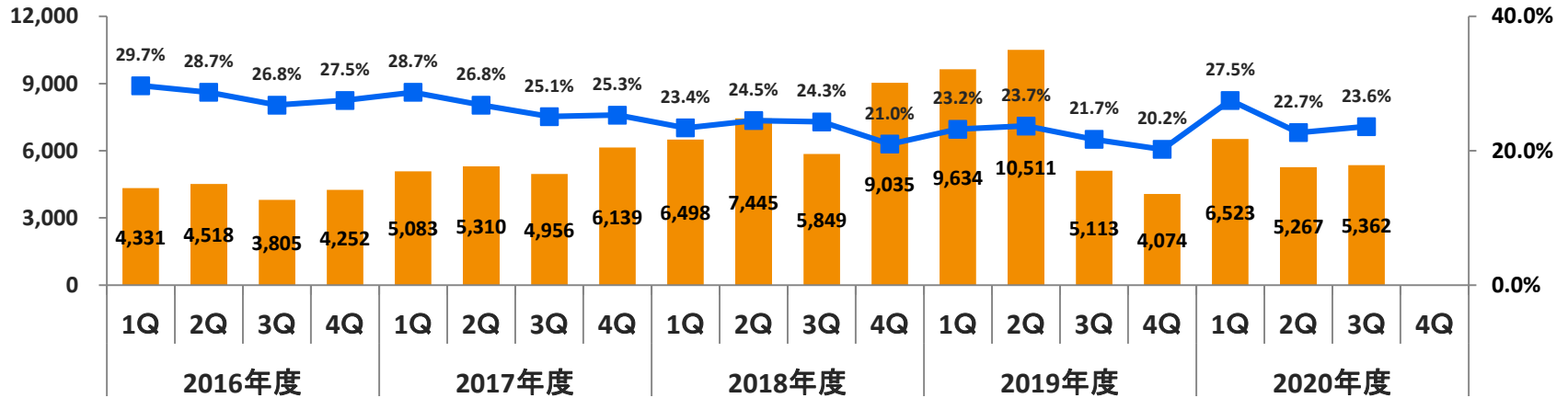
事業セグメント – 四半期推移

(単位:百万円)

			2019年	2020年					
			通期	1Q	2Q	3Q	4Q	累計	
ストレージ運用	売上高		12,797	3,383	3,485	3,547	—	10,416	
	売上総利益		2,526	720	773	930	—	2,425	
	営業利益		1,534	445	488	627	—	1,561	
	ストレージ流動化	売上高		9,290	427	142	176	—	746
		売上総利益		1,543	49	25	36	—	112
		営業利益		773	△ 39	△ 29	△ 10	—	△ 79
ストレージ事業	売上高		22,087	3,811	3,627	3,723	—	11,162	
	売上総利益		4,069	770	799	967	—	2,537	
	営業利益		2,308	405	459	617	—	1,482	
土地権利整備事業	売上高		5,402	2,255	1,227	1,247	—	4,730	
	売上総利益		1,888	843	254	177	—	1,275	
	営業利益		1,344	597	181	110	—	889	
その他不動産運用 サービス事業	売上高		1,842	456	412	391	—	1,260	
	売上総利益		706	177	142	122	—	443	
	営業利益		546	135	111	93	—	341	
管理本部	売上高		—	—	—	—	—	—	
	売上総利益		—	—	—	—	—	—	
	営業利益		△ 1,169	△ 343	△ 292	△ 266	—	△ 902	
全社	売上高		29,333	6,523	5,267	5,362	—	17,153	
	売上総利益		6,663	1,791	1,196	1,267	—	4,256	
	営業利益		3,030	795	460	554	—	1,810	

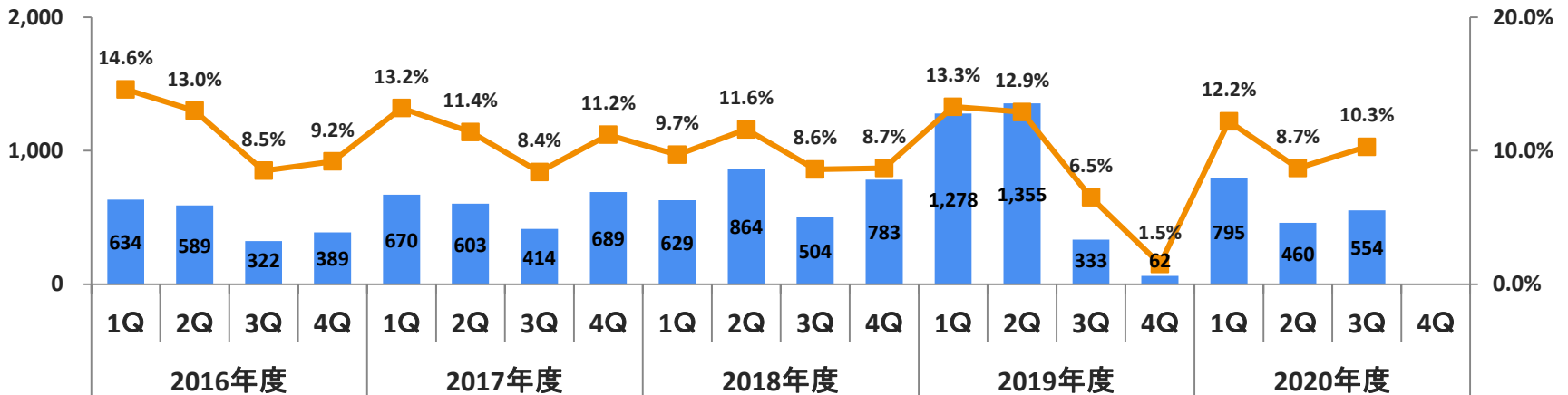
売上高(売上額・売上総利益率)の推移

(単位:百万円)



営業利益(利益額・利益率)の推移

(単位:百万円)



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	6,311
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	1,255
神田BMビル	東京都千代田区	1	事務所・店舗	951
銀座出井ビル	東京都中央区	1	店舗	898
海外ストレージ	米国テキサス州	1	ストレージ	778



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上井草
(東京都杉並区)



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