



ハローストレージ Presentation

不動産活用のご提案

Arealink

エアリアルンク株式会社

設立年月「1995年4月」
資本金「6,111百万円」
上場取引所「東証スタンダード市場(証券コード8914)」

[本社(東京)]
〒101-0021
東京都千代田区外神田 4-14-1
秋葉原UDXビル北ウイング 20 階

[大阪オフィス]
〒530-0017
大阪府大阪市北区角田町8-47
阪急グランドビル20階136号

営業時間 / 9:00~17:30
(土・日・祝休業)

お問い合わせ

TEL : 03-3526-8562 ※土・日・祝日休業
0120-86-3870

FAX : 03-3526-8579

MAIL : storage1-rev@arealink.co.jp



JR:秋葉原駅 電気街口出口 徒歩2分
つくばエクスプレス:秋葉原駅 A3出口 徒歩3分
地下鉄:銀座線 末広町駅 1番出口 徒歩3分
日比谷線 秋葉原駅 2番出口 徒歩5分

当社 IR サイトでは、企業活動全般にわたる最新の情報を提供しております。
また、メールアドレスをご登録いただいた方に随時情報配信を行っております。

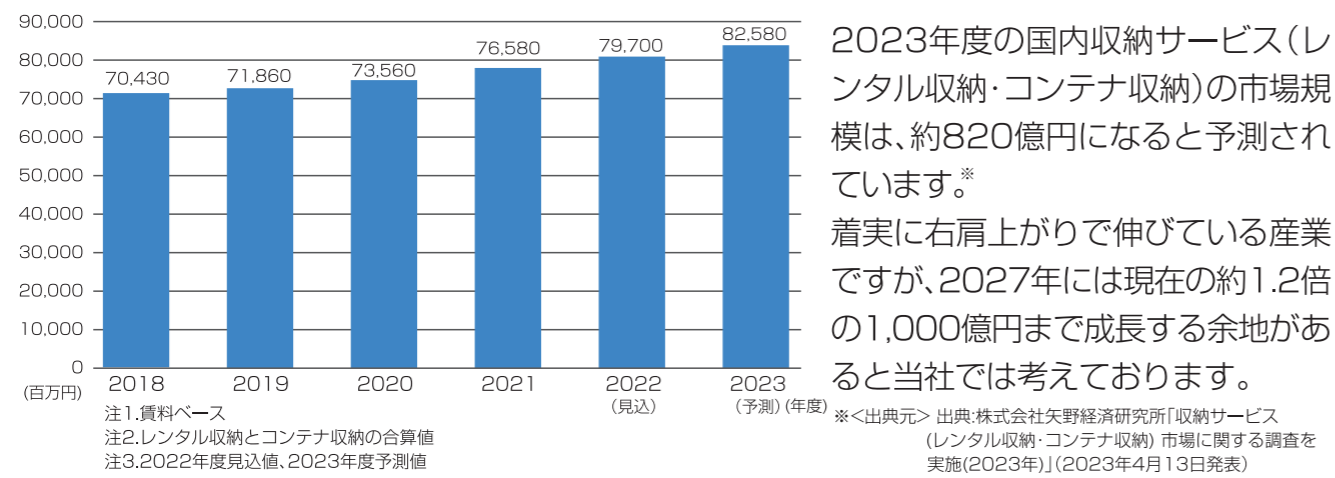
エアリアルンク

1 ストレージ事業について

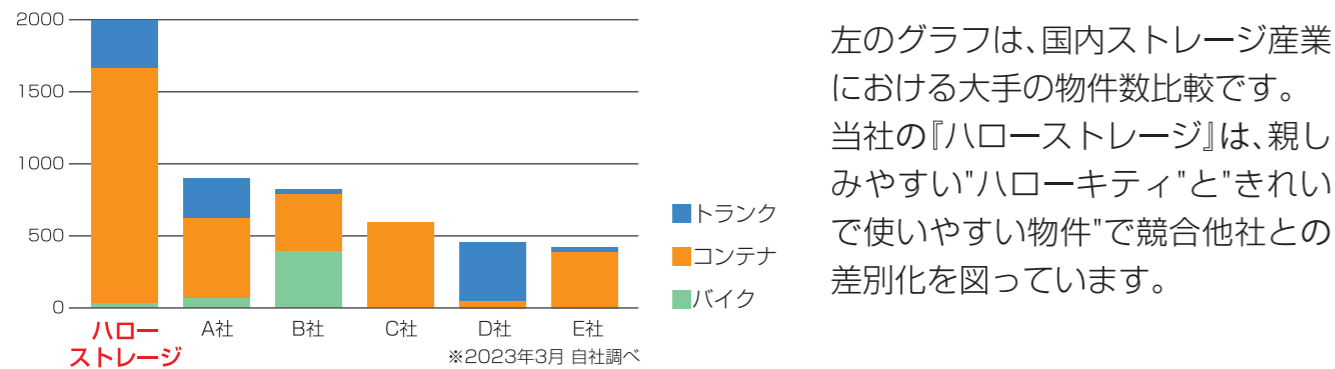
ストレージとは

『ストレージ』はコンテナやビルに設けられたレンタル収納スペースで、日本ではトランクルームとも呼ばれています。当社は『ハローストレージ』ブランドで全国に展開。創業以来の商品でエリアリンクの主力事業となっています。近年、トランクルームの認知度も高まりつつあり、市場規模が拡大傾向にある産業です。

●国内ストレージ産業の現状と今後の展望

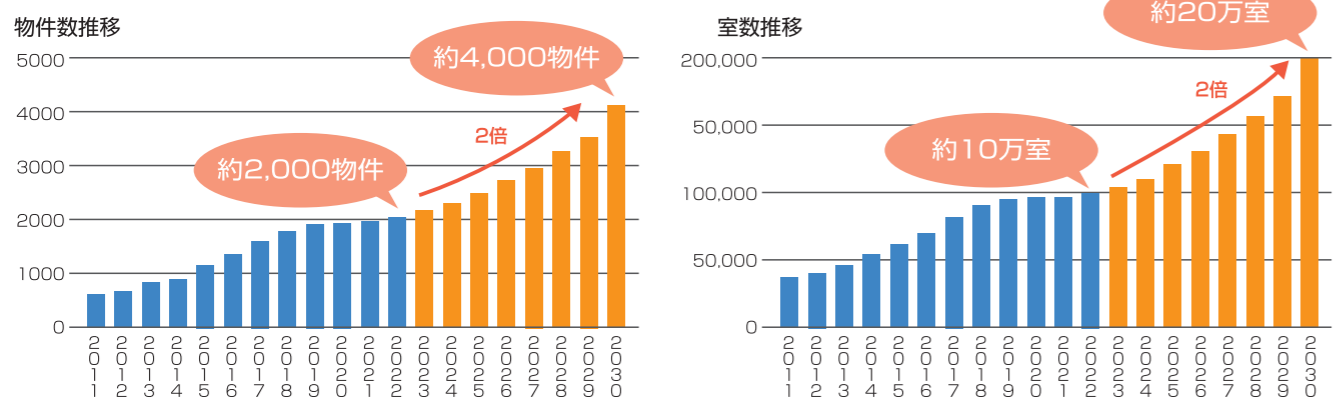


●国内ストレージ産業におけるハローストレージのシェア



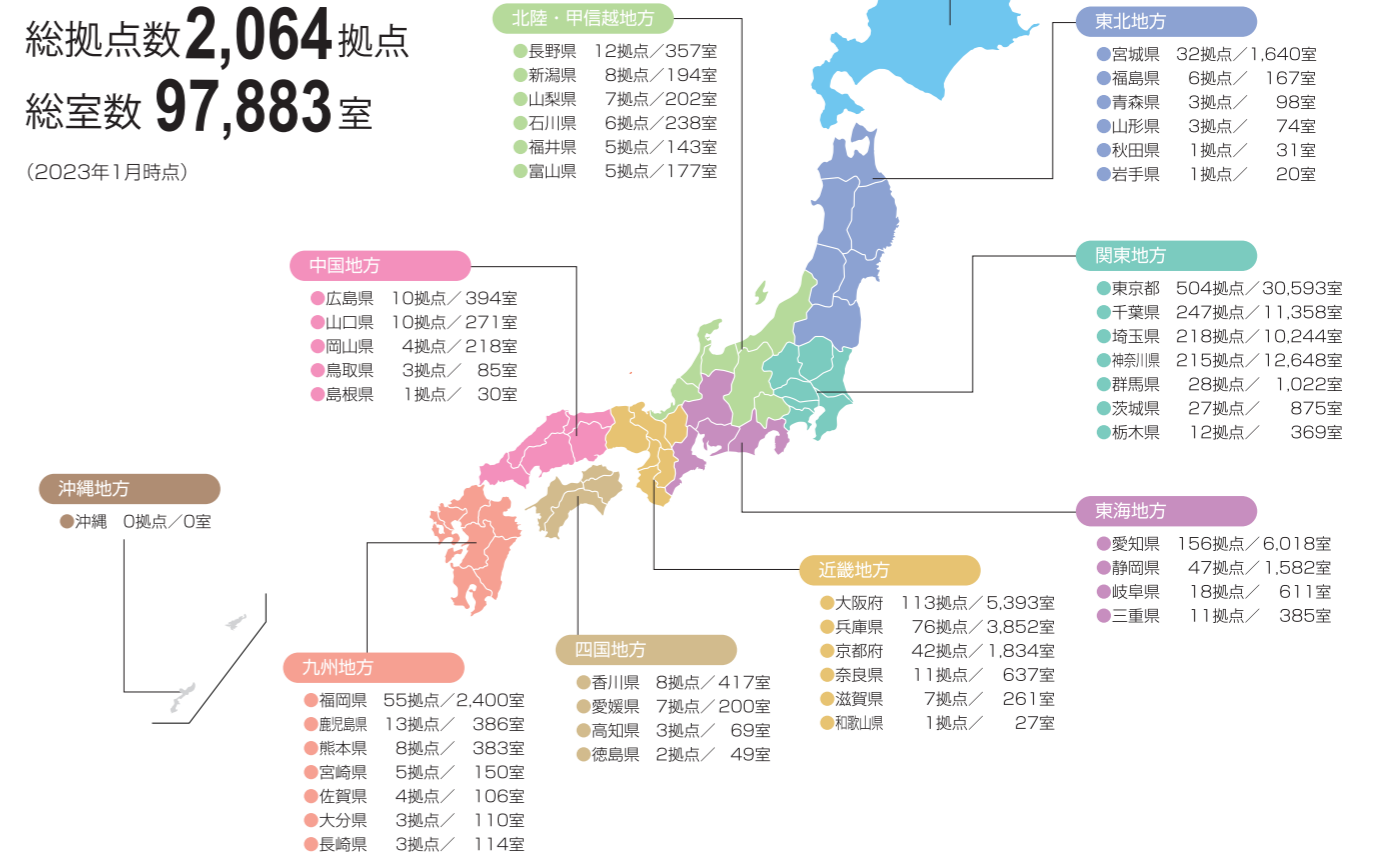
●ハローストレージの成長

年々着々と成長を続けてきましたが、2030年には現在の約2倍の規模までの拡大・成長を目指しています。



●ハローストレージの全国拠点と室数

ハローストレージは、日本全国各地へ広がっています。



●他業種との比較

アパートや駐車場と異なり、トランクルームは駅から遠い場所でも需要に影響がありません。さらに、トランクルームの場合はオーナー様の土地や建物を10年契約で一括借上げするため、空室リスクがありません。長期間安定して資産を有効活用できます。

項目	トランクルーム	アパート	月極駐車場	コインパーキング
賃料	一括借上げ10年間固定	一括借上げ数年で見直しが多い	契約台数により変動	一括借上げ、契約期間が短く賃料見直しスパンも短い
契約期間	10~20年間	20~30年間	1ヶ月間~	1~3年間
立地	駅から遠くてもOK	駅近が望ましい	駅近が望ましい	駅近が望ましい
入退去時にかかる費用	なし	あり(仲介手数料や修繕費等)	なし	なし
空室リスク	なし	あり	あり	なし
トラブル	少ない	多い	少ない	少ない

2 屋外型コンテナタイプ

コンテナ型のトランクルームです。
コンテナ購入費用や行政への申請費用など、初期費用は当社が負担!
「土地を貸すだけ」のシンプルな土地活用です。



オーナー様のメリット

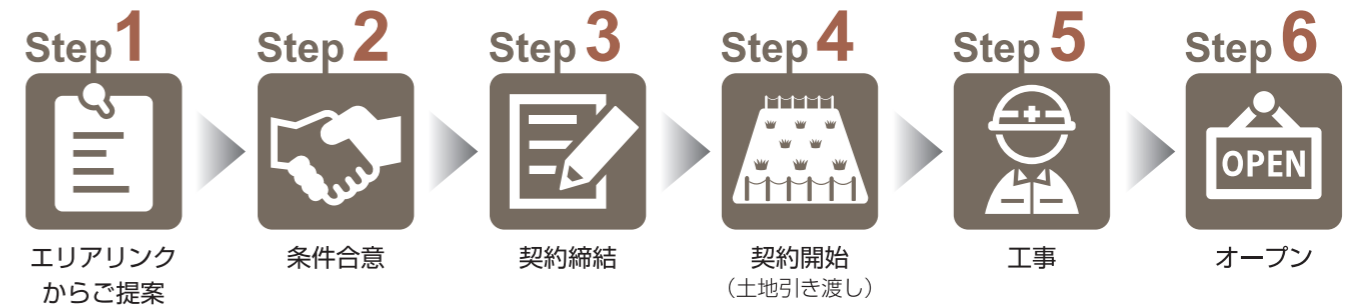
- [1] 10年間一括借り上げのため空室リスクなし
- [2] 初期投資が不要
※土地造成・舗装費用のみ要相談
- [3] 駅から遠い土地でもOK
- [4] 変形地、狭い土地でもOK
- [5] 工期が短いため、機会損失が少ない

土地条件

- 面積目安:60坪～300坪程度
※最適は100～150坪です。
- 用途地域:第二種中高層以上
※調整区域、第一種低層、第二種低層、第一種中高層はNG
- 契約期間:10年6ヶ月間
※契約開始から6ヶ月間は賃料免責(フリーレント)
- 地代:月極駐車場の相場が目安
(満車時の80～120%程度)

契約の流れ

現地調査からプランニング・コンテナ設置・運営まで、全て当社におまかせください。



活用事例とオーナー様の声

前のテナントの撤退後、
すぐに土地活用ができました!

(東京都世田谷区)

以前は資材置き場/倉庫として活用をしていましたが、前のテナントとの契約が満了になり、更地になりました。立地や地形的な部分で店舗やコインパーキングでの活用は難しかったため、トランクルームに決めました。

駅から遠い土地ですが、
満足のいく収入が得られています!

(愛知県豊川市)

駅から遠いため店舗や住居の需要がなく、長らく空き地として持て余していました。トランクルームは駅からの距離に関係なく需要があるとのことで、エリアリンク様にお借りいただきました。これまで1円も生まなかつた土地ですが、今では満足のいく収入が得られています。



コンテナに投資をするプラン

アパートやマンションの建築に比べ初期投資が安く、高利回りを期待できます。

- 投資額目安：2,000～4,000万円程度
- 投資利回り：約12～20%程度
- 契約期間：10年6ヶ月間(一括借り上げ)

※詳細はお問い合わせください。

3 屋内型建築タイプ

オーナー様にて屋内型トランクルームを建築していただき、
エリアリンクが一括で借ります。
募集・管理はすべて当社にて行います。



オーナー様のメリット

- [1] 契約開始から10年間はサブリース契約のため、空室リスクなし
- [2] 顧客の入退去時、手数料や清掃費用がかからない
- [3] 相続税対策が可能
- [4] 水回り／ガス設備がないため、アパートと比べランニングコストが安価
- [5] 駅から遠い土地でもOK

土地条件

- 面積目安:40坪～100坪程度
- 用途地域:第二種中高層以上
※調整区域、第一種低層、第二種低層、第一種中高層はNG
- 契約期間:20年6ヶ月間
※引き渡しから6ヶ月間は賃料免責(フリーレント)、最初の10年間はサブリースのため賃料固定
- 投資額目安:約6,000万円～
- 投資利回り:約8～10%程度

契約の流れ

現地調査からプランニング・トランクルームの建築・運営まで、全て当社におまかせください。



活用事例とオーナー様の声

「相続税対策」と「長期安定収入」に惹かれました!

(東京都足立区)

もともと月極駐車場として活用していましたが、より「長期」かつ「安定収入」の活用先を探していました。エリアリンク様から一度、コンテナへの投資で提案をいただきましたが、建築型トランクルームの「相続税対策」と「長期安定収入」に魅力を感じ、投資をしました。

ランニング費用がかからない!

(東京都調布市)

築50年以上経ち老朽化してきたアパートに代わる新たな活用方法を探していました。アパートだと入退去時の修繕費用やリノベーション費用がかかることに加え、空室リスクもありますが、トランクルームへ投資したことにより、長期の安定収入が実現できています。



土地の購入も行っています!

当社で屋内型トランクルームを建築するための土地購入も積極的に行っていますので、「売地」もぜひご紹介ください。

※詳細はお問い合わせください。

4 ビルイントランクタイプ

既存の建物のフロアを借り上げて、トランクルームとして運営します。
トランクルームの設備費用はすべて当社が負担!
建物のフロアを貸すシンプルな不動産活用です。



オーナー様のメリット

- [1] 10年間一括借り上げのため、空室リスクなし
- [2] 初期投資が不要
- [3] 駅から遠い建物でもOK
- [4] 工期が短いため、機会損失が少ない
- [5] ガス、水まわりがないため、トラブルが起きづらい
- [6] テナントの入退去による機会損失がない

出店条件

- 面積目安:20坪～60坪程度
- 重点エリア:東京、神奈川、千葉、埼玉、大阪、京都、兵庫
- 用途地域:第二種中高層以上
※調整区域、第一種低層、第二種低層、第一種中高層はNG
- 契約期間:2～10年間
- 24時間利用OK(通用口も含む)
- 地下NG

契約の流れ

現地調査からプランニング・トランクルーム設備の設置・運営まで、全て当社におまかせください。



活用事例とオーナー様の声

テナント退去後の新たな活用として、「トランクルーム」を選びました!

(東京都品川区)

以前は事務所として貸していましたが、退去してしまったため次の活用先を探していました。駅から距離があったため店舗には向かず、なかなか借り手がつかず困っていたところ、トランクルームでの活用のご提案がありました。設備投資も不要で、毎月安定した収入が得られています。

水回りやガスを使わないので、安心してフロアを貸すことができます!

(東京都板橋区)

飲食などのテナント様と異なり、トランクルームは水回りやガスの設備を使わないため、オーナー負担のメンテナンス費用がかかりません。また、一括で借りていただけるため、トランクルームの稼働率に関わらず毎月一定の家賃収入を得られるので、安心してお任せできています。



トランクルームに投資をするプラン

オーナー様にてトランクルーム設備に投資いただき、弊社が一括で借り上げるプランもございます。

- 投資額目安：1,000～2,000万円程度
- 投資利回り：約12%～20%程度

※詳細はお問い合わせください。

屋外型コンテナタイプ(平置きバージョン)

流山鰯ヶ崎(千葉県)



- 面積：90.7坪
- 室数：27室

京田辺興戸塚ノ本(京都府)



- 面積：114坪
- 室数：22室

屋外型コンテナタイプ(段積みバージョン)

巢鴨(東京都)



- 面積：78.4坪
- 室数：29室

和光下新倉2(埼玉県)



- 面積：220坪
- 室数：59室

屋内型建築タイプ

横須賀佐野町(神奈川県)



- 面積：45坪
- 室数：44室

豊橋上地町(愛知県)



- 面積：48.1坪
- 室数：43室

ビルイントランクタイプ

足立東伊興(東京都)



- 室数：40室

屋内写真



① ストレージ事業について

② 屋外型コンテナタイプ

③ 屋内型建築タイプ

④ ビルイントランクタイプ

⑤ 導入事例

⑥ 規格仕様

⑦ よくあるご質問

コンテナタイプ

サイズ別(間口数別)



8帖(1D)



4帖(2D)



3帖(3D)



2帖(4D)



1.5帖(5D)

規格表

幅	2,438mm
奥行き	6,058mm
高さ	2,591mm

※大きさは外寸です。
実際にはサイズが異なる場合があります。

設置パターン

平置き



段積み



段積み物件

タラップ



固定階段



その他

基礎



開口部



バイクボックス



規格表

幅	1,160mm
奥行き	2,630mm
高さ	2,070mm

※大きさは外寸です。
実際にはサイズが異なる場合があります。

屋外型コンテナタイプ

Q どのような立地が適しているのでしょうか？

A 主要道路ならびに生活道路沿いが望ましいです。トランクルームの需要は駅からの距離に影響を受けないので、駅から遠い土地でも問題ございません。

Q 初期投資は必要でしょうか？いくらくらいでしょうか？

A 基本的には初期投資は必要ございません。土地造成、舗装費用のみ別途ご相談となります。

Q 賃貸中において貸主負担の維持費はありますか？

A 契約形態によって異なりますが、コンテナ、看板、照明など、運営に必要な設備は原則当社にて維持・管理を致します。そのため土地オーナー様のご負担はございません。

Q 賃料は空き状況によって変動するのですか？

A 一括借上げのため、稼動状況による賃料の変動は原則ございません。

Q 物件解約時の原状回復はどのようになりますか？

A 原則当社の負担と責任をもって原状回復を実施します(詳細は契約時にご相談となります)。

Q どのような方が利用されるのでしょうか？

A 個人から法人まで、幅広い方々にご利用いただいております。

収納例)

個人：季節の衣類、家電、レジャー用品、思い出の品、引越し・リフォームの一時利用 等
法人：建築資材、書類管理、在庫品、仕事用品、防災グッズ 等

Q ご近所とのトラブルが不安です。

A 月2回の定期巡回、清掃を実施し、近隣住民の方へ配慮した運営を行っております。万が一、近隣住民の方からクレームがあった際は、当社にて誠心誠意ご対応させていただきます。

ビルイントランクタイプ

Q どのような立地が適しているのでしょうか？

A 前面道路の幅員は最低4m、用途地域が第二種中高層以上であればご提案可能です。

Q 出店できないビルの条件を教えてください。

A 建築確認申請の確認済証がないビル、工事車両が進入できない土地、用途地域が適合していない土地は出店ができない場合があります。

Q 契約期間はどのくらいでしょうか？

A 契約期間は2年～10年です。オーナー様の要望によって柔軟に対応させていただきます。

Q 賃料の目安を教えてください

A 東京都心でおよそ10,000円/坪前後ですが、エリアや立地、設備によって異なります。

Q 賃貸中において貸主負担の維持費はありますか？

A 建物本体のメンテナンス、保険、共用部の清掃などはオーナー様のご負担になります。トランクルームのセキュリティ、公共料金、清掃料、エンドユーザーの入退去時の原状回復費用などは当社負担です。

Q 物件解約時の原状回復はどのようになりますか？

A 当社負担で原状回復を実施します(詳細は契約時にご相談となります)。

Q 物件内で事故が起きた場合、どうすればよいのでしょうか？

A 当社にて、事故対応、事後処理、オーナー様をはじめ関係各所への報告、必要に応じて修繕等を行います。(ビル本体の問題による事故につきましては、オーナー様での修繕となりますのでご注意ください。)

Q 水道設備は必要でしょうか？

A 必要ございません。