

## 2023年1月期決算説明資料

株式会社ストレージ王

(東証グロース：2997)

## 1 2023年1月期決算の概要

## 2 各事業の状況

## 3 今後の業績見通し

## 4 重点施策、その他取り組み

## 5 事業計画

## 6 会社概要

## 2023年1月期業績

予算は未達成、前年同程度の実績に着地

	対予算比	対前年比
売上高	94.13 %	99.87 %
営業利益	79.99 %	99.71 %
経常利益	78.33 %	93.97 %
当期純利益	83.31 %	83.09 %



TR運営の売上は  
予算比104.2%



開発分譲物件は  
すべて売却

## 2023年1月期決算の概要\_\_PL

売上高		前期比増減	
TR	646 百万円	90 百万円	
開発	2,418 百万円	△94 百万円	
売上原価		前期比増減	
TR	545 百万円	116 百万円	
開発	2,018 百万円	△154 百万円	
営業利益		前期比増減	
	153 百万円	△0.4 百万円	



👑 TRの稼働売上については前期比16%の増収となりました。

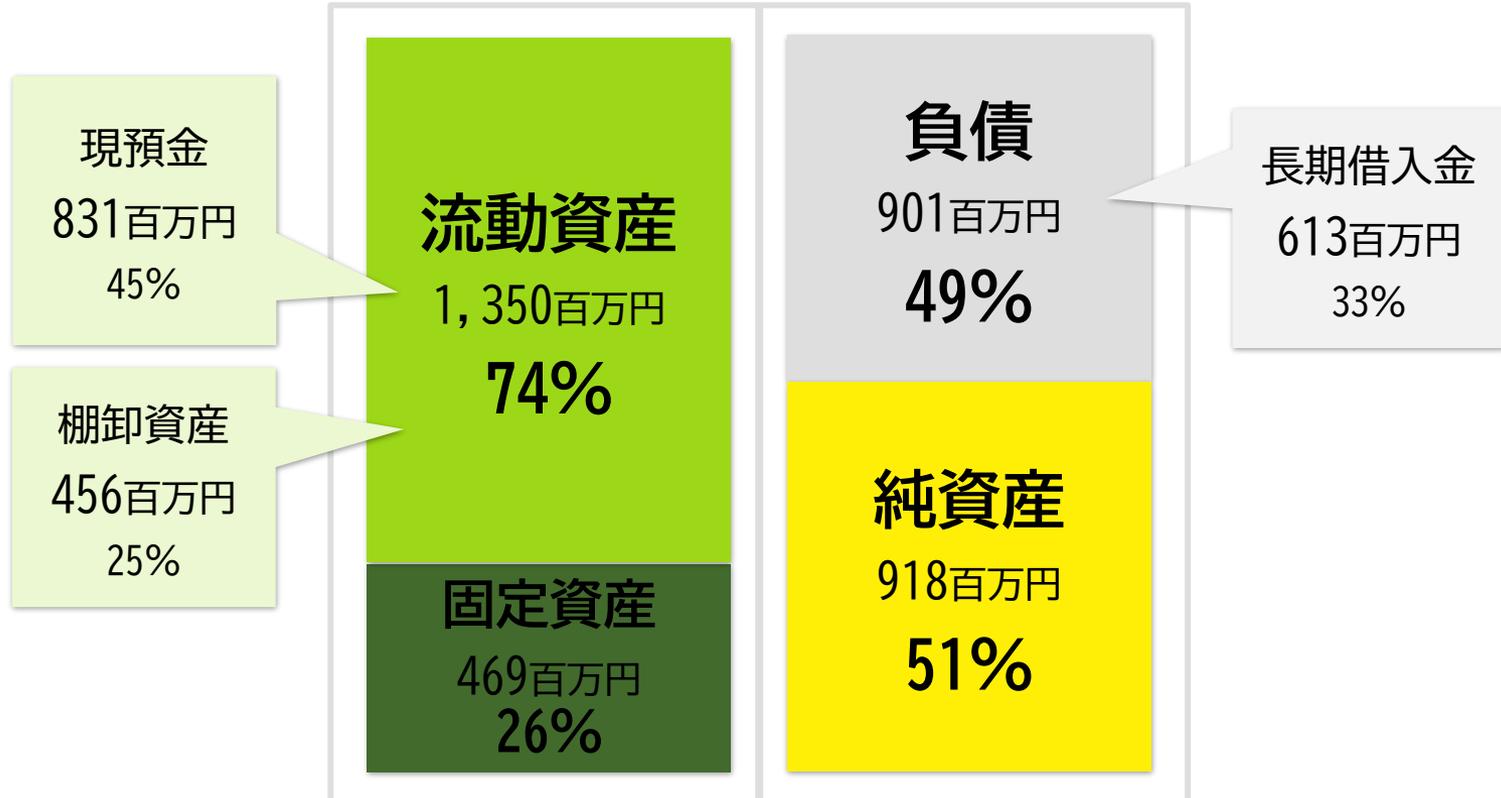
👑 当期完成・売上予定の開発分譲案件5件はすべて売却出来ました。

👑 新たにトランクルームを14店舗、オフィスガレージを1店舗開業致しました。

## 2023年1月期決算の概要\_\_PL

	2023年1月期	前期比増減
売上高	3,065 百万円	△3 百万円
売上原価	2,563 百万円	△38 百万円
売上総利益	502 百万円	34 百万円
販管費	348 百万円	34 百万円
営業利益	153 百万円	△0.4 百万円
経常利益	148 百万円	△9 百万円
税引前当期純利益	148 百万円	△45 百万円
当期純利益	102 百万円	△20 百万円

2023年1月期決算の概要\_\_BS



総資産/負債資本合計 1,819百万円

2023年1月期決算の概要\_CF



2023年1月期トピック\_パルマとの業務提携



トランクルーム開発業務

- ・ 物件開発情報連携
- ・ 建物仕様、建築発注連携
- ・ 物件売却連携

トランクルーム運営業務

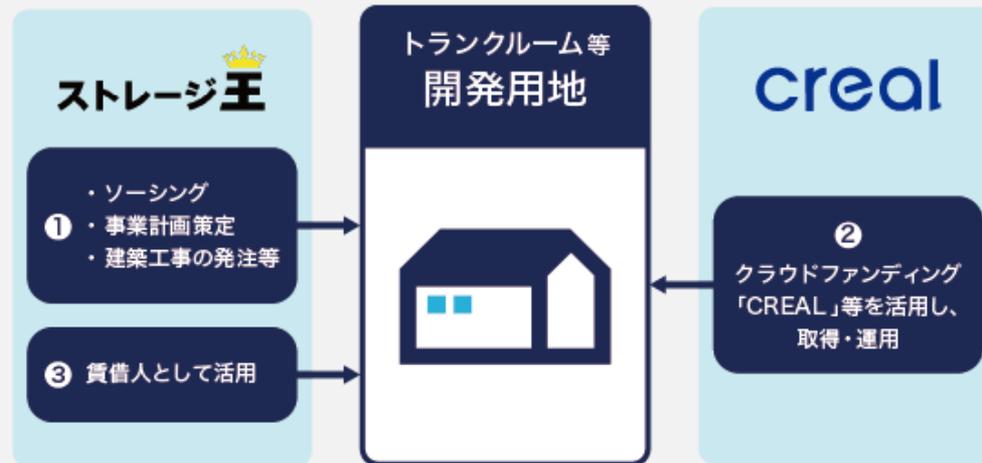
- ・ 保証業務（既に委託済）
- ・ オペレータ業務協業
- ・ リーシング業務委託
- ・ AI化共同

👑 規模の経済の追及

👑 DX化と新たなサービスへの取り組み

2023年1月期トピック\_ クリアルとの業務提携

creal × ストレージ王



- 👑 新規開発案件の加速
- 👑 新たな販路の獲得

1 2023年1月期決算の概要

2 各事業の状況

3 今後の業績見通し

4 重点施策、その他取り組み

5 事業計画

6 会社概要

事業の状況 開発分譲

2023年1月期 実績

江戸川橋TR	鉄骨造4階建て 190室
藤岡ガレージオフィス	鉄骨造2階建て 109室
尾山台TR	鉄骨造4階建て 165室
本八幡TR	鉄骨造4階建て 109室
新大塚TR	鉄骨造6階建て 234室

売却済



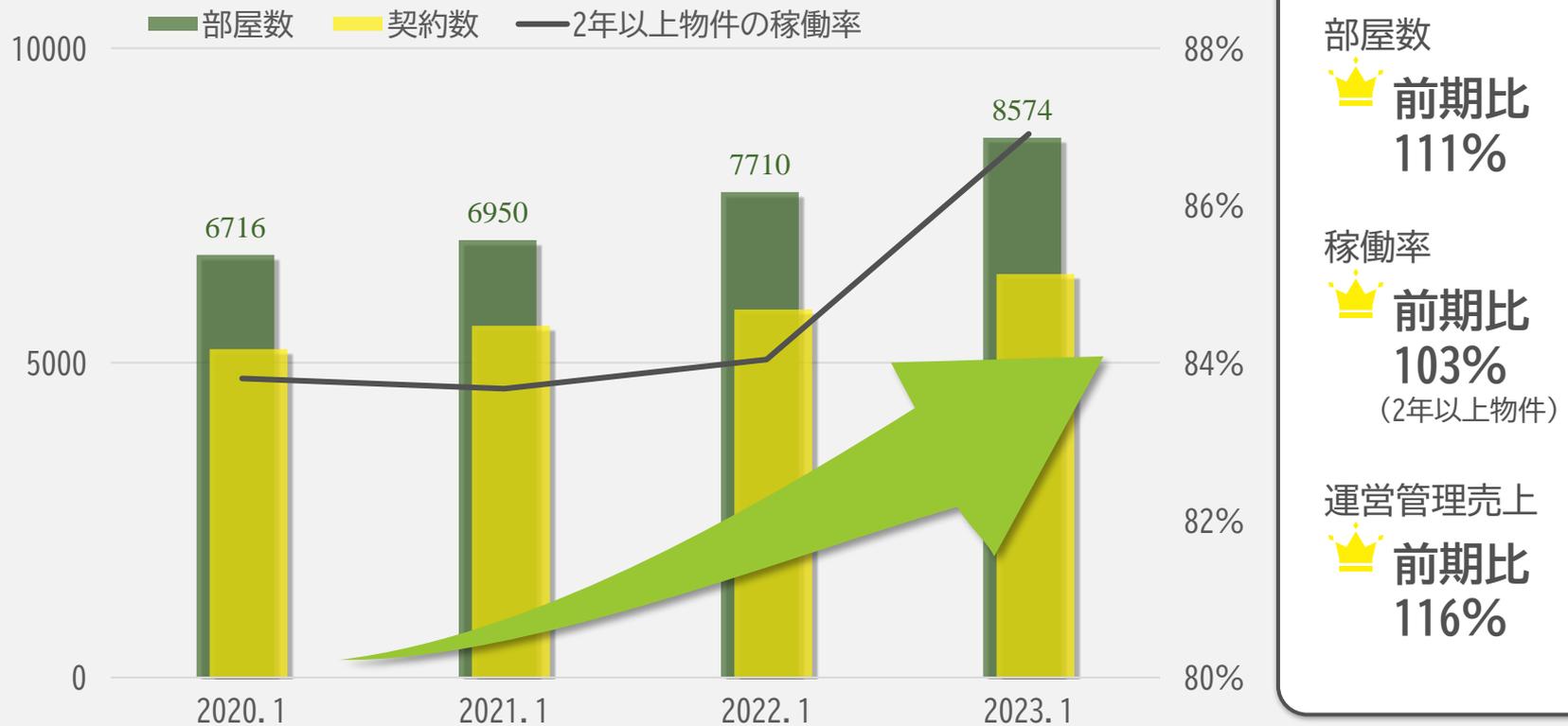
東京都新宿区水道町  
江戸川橋TR



千葉県市川市南八幡  
本八幡TR

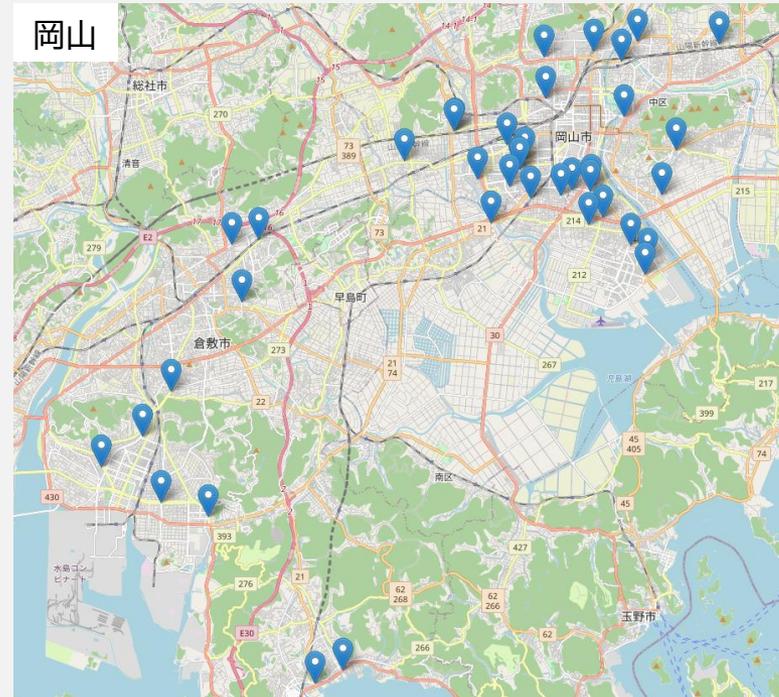
## 事業の状況\_運営管理

トランクルームの部屋数と稼働率



## 事業の状況 運営管理

### トランクルームの主な分布



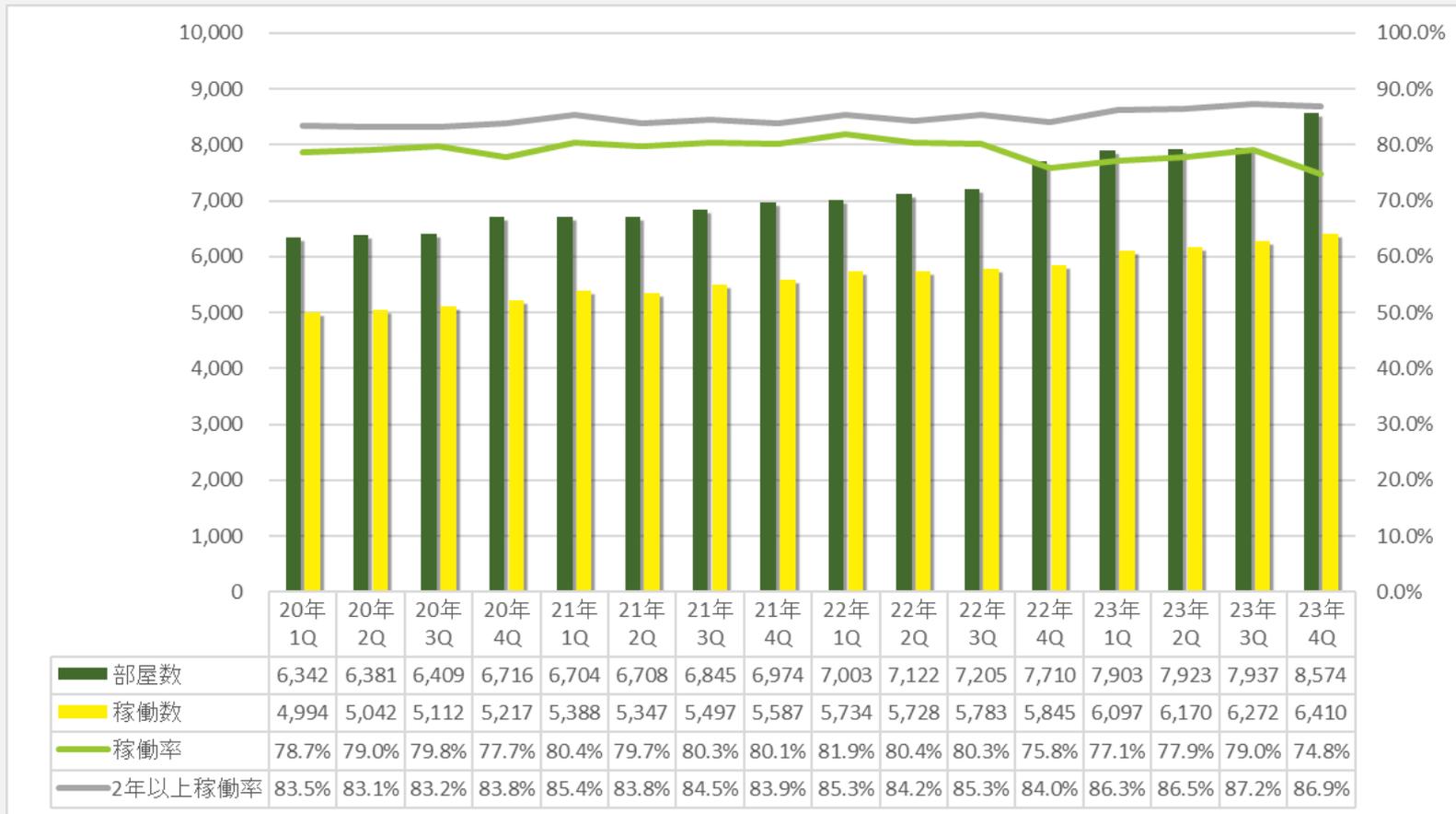
© OpenStreetMap contributors

※2023年1月31日時点のデータに基づいて作成

岡山	42 店舗	2,064 部屋	埼玉	6 店舗	336 部屋	兵庫	1 店舗	36 部屋
東京	40 店舗	3,090 部屋	茨城	5 店舗	128 部屋	山口	1 店舗	39 部屋
千葉	23 店舗	1,263 部屋	香川	2 店舗	58 部屋	福岡	1 店舗	91 部屋
神奈川	15 店舗	1,029 部屋	滋賀	1 店舗	12 部屋	熊本	1 店舗	34 部屋
栃木	10 店舗	359 部屋	大阪	1 店舗	35 部屋			
							149 店舗	8,574 部屋

# 事業の状況\_運営管理

過去3年間稼働率



1 2023年1月期決算の概要

2 各事業の状況

3 今後の業績見通し

4 重点施策、その他取り組み

5 事業計画

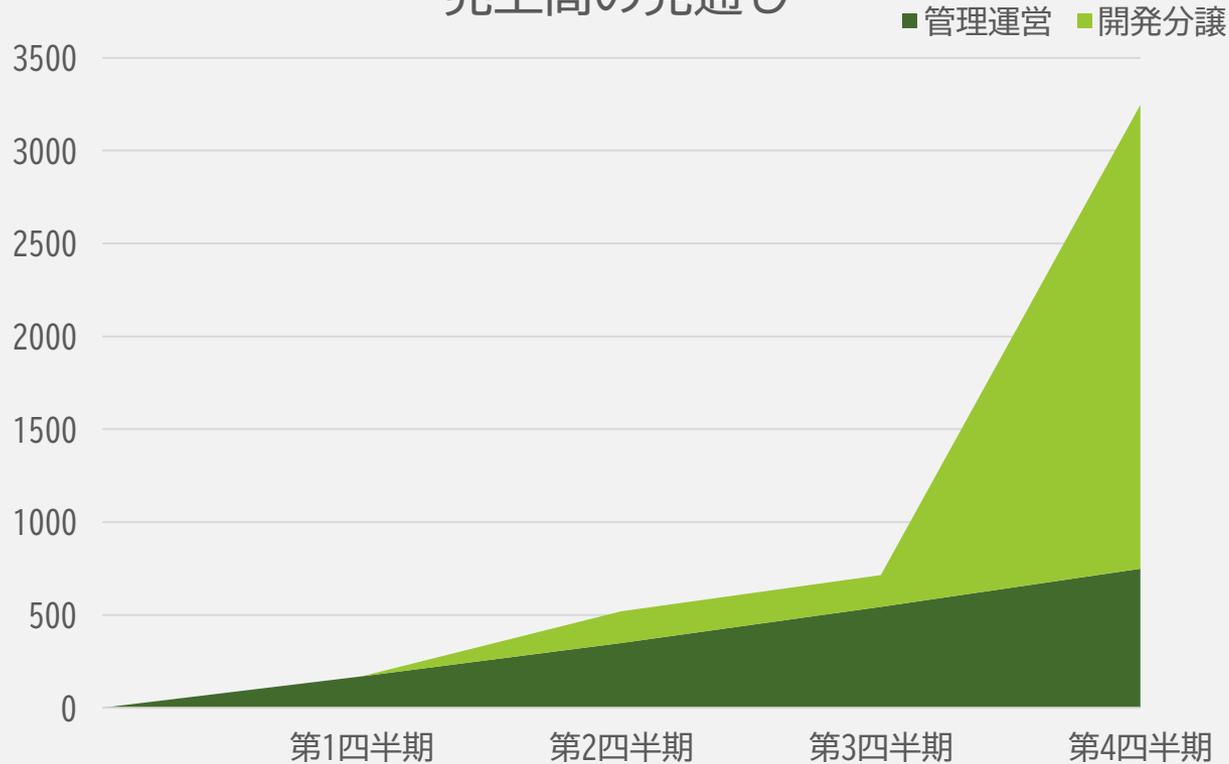
6 会社概要

## 2024年1月期の見通し

	2024年1月期	前年同期比増減
売上高	3,247 百万円	181 百万円
売上原価	2,714 百万円	150 百万円
売上総利益	533 百万円	31 百万円
販管費	373 百万円	24 百万円
営業利益	160 百万円	6 百万円
経常利益	168 百万円	19 百万円
税引前当期純利益	168 百万円	19 百万円
当期純利益	114 百万円	11 百万円

## 2024年1月期の見通し

### 売上高の見通し



👑 開発分譲  
売上高 2,498百万

👑 運営管理  
売上高 748百万

---

売上高 3,247百万

営業利益 160百万

当期純利益 114百万

営業利益

△92百万

△104百万

△161百万

**160百万**

1 2023年1月期決算の概要

2 各事業の状況

3 今後の業績見通し

4 重点施策、その他取り組み

5 事業計画

6 会社概要

## 取り組み\_\_提携で狙う効果

creal

Palma

TASUKI  
Life Platformer  
株式会社タスキ

- 👑 販路拡大による開発スピード上昇
- 👑 事務効率向上による管理部屋数増加への対応
- 👑 リーシング力の強化による早期物件収益化、売却物件の価値向上

## 取り組み\_\_開発・出店予定

2023年1月期 実績

千葉県佐倉市

商業施設内出店 ユーカリが丘トランクルーム

栃木県栃木市

藤岡町ガレージオフィス



沖縄県那覇市  
オフィス併設店舗

2024年1月期 計画（一部）

沖縄県那覇市

オフィス併設店舗（新築） 土地取得済み

千葉県市川市

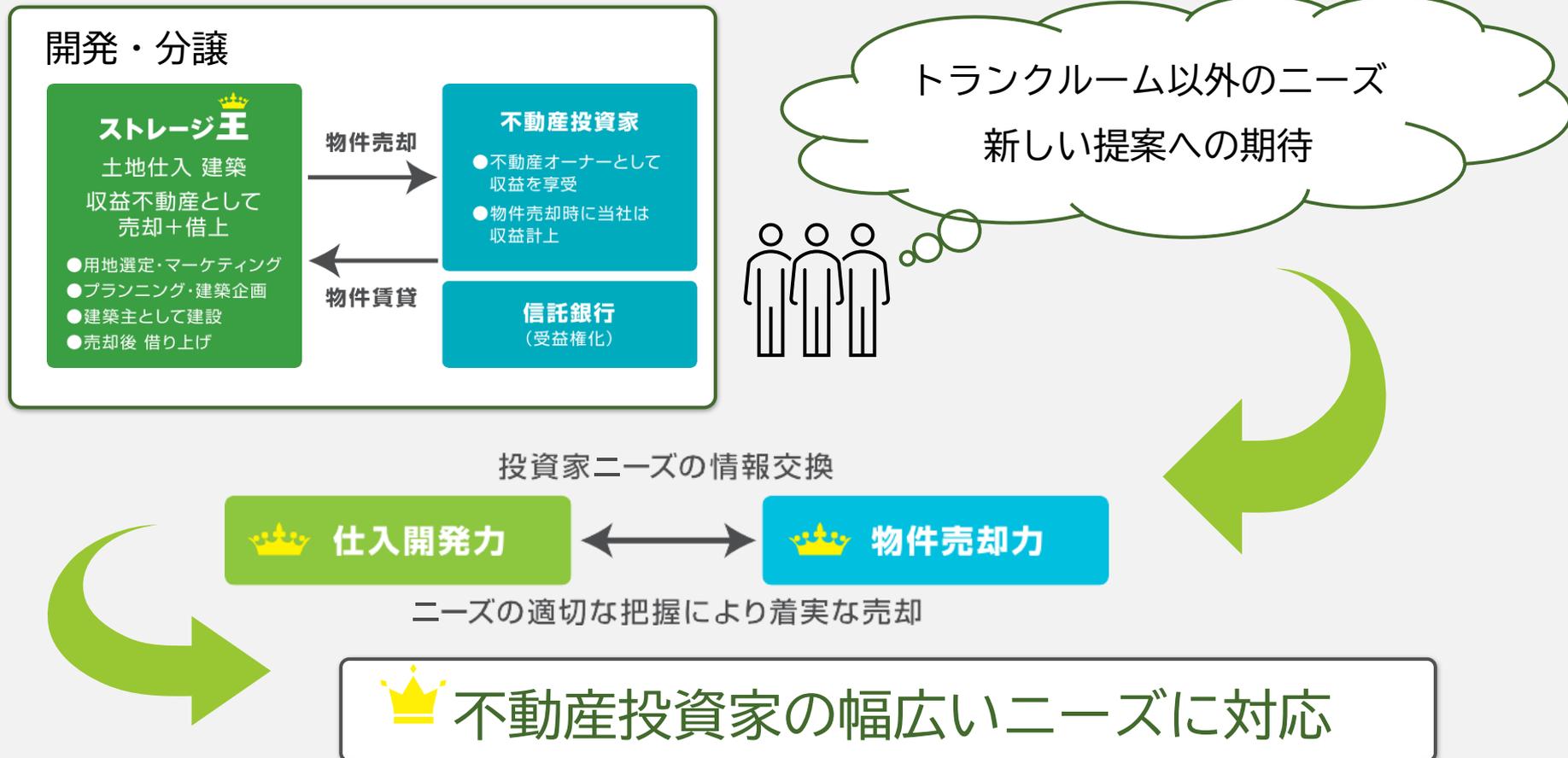
マンション併設店舗（既存） 土地建物取得済み



千葉県市川市  
マンション併設店舗

## 取り組み\_\_トランクルーム以外も含む不動産による利益の獲得

- 当社トランクルームを購入する不動産投資家はトランクルーム以外の不動産も取得
- 当社ネットワークで住居、商業、事務所などの不動産も仲介、再販可能



取り組み\_\_不動産投資家ニーズに対応して収益獲得



トランクルーム事業者



自社既存TR



新規開発TR

大型案件も扱う投資家



ホテル



住宅



オフィス



物流



TR

短期償却案件・小型案件の投資家



自社既存TR



新規開発TR

1 2023年1月期決算の概要

2 各事業の状況

3 今後の業績見通し

4 重点施策、その他取り組み

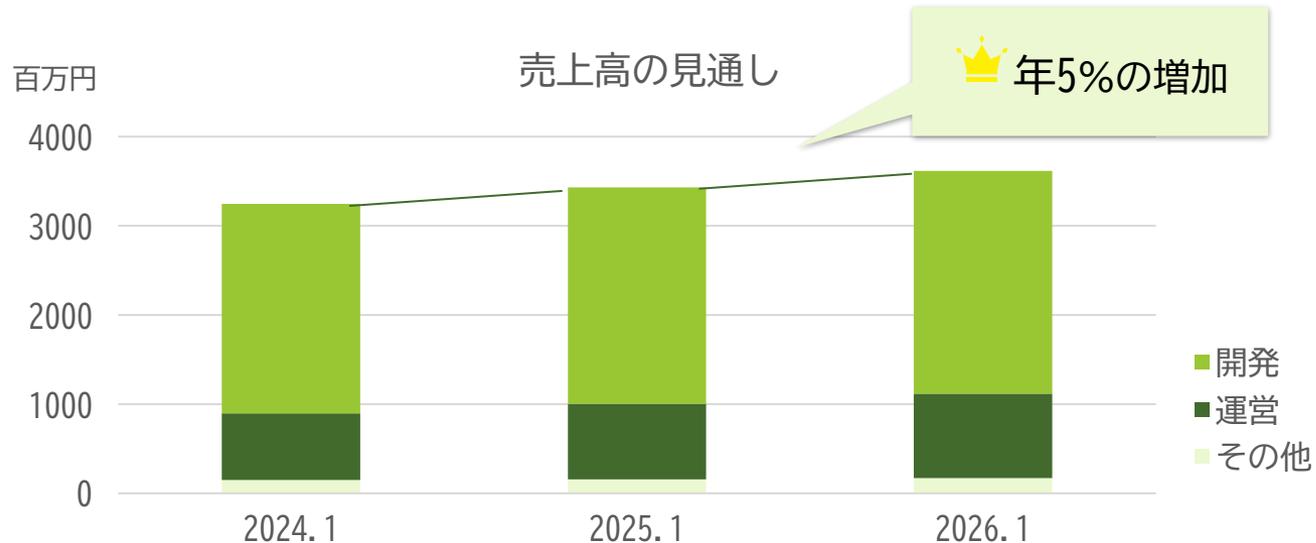
5 事業計画

6 会社概要

# 3か年の見通し

3か年の業績見通し

(単位：百万円)	2024年1月期	2025年1月期	2026年1月期
売上高	3,247	3,429	3,617
営業利益	160	176	195
経常利益	168	184	203
当期純利益	114	125	138



見通しについての詳細は、後日発表する「事業計画及び成長可能性に関する事項」に関する開示をご確認ください

1 2023年1月期決算の概要

2 各事業の状況

3 今後の業績見通し

4 重点施策、その他取り組み

5 事業計画

6 会社概要

## 会社概要\_\_経営理念とミッション

### 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



中板橋トランクルーム（東京都）外観

### 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

## 会社概要\_\_経営理念とミッション

### 当社を支える3つの力

#### 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

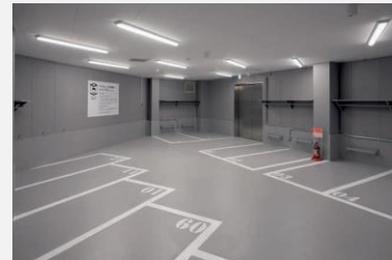
完成したトランクルームを投資家に継続的に売却する力



一宮トランクルーム(千葉県)  
サーフボード専用室



磯子岡村トランクルーム(神奈川県)



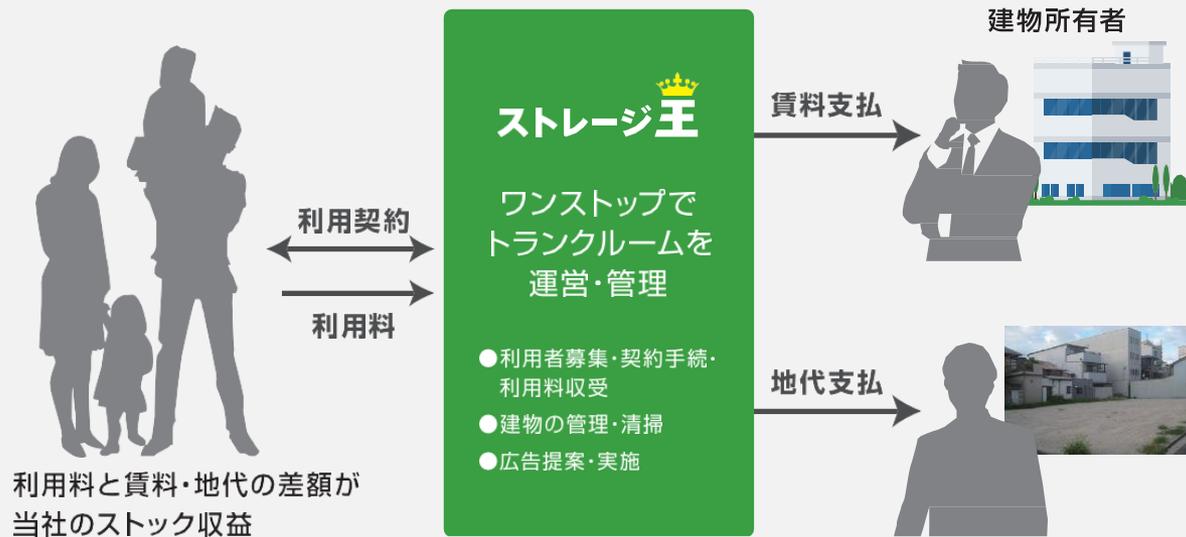
ときわ台トランクルーム(東京都)  
バイク専用室



梶が谷トランクルーム(神奈川県)  
外観

## 会社概要\_\_事業の内容

### 運営力



上石神井トランクルーム（東京都）



梶が谷トランクルーム(神奈川県)  
宅配ロッカー

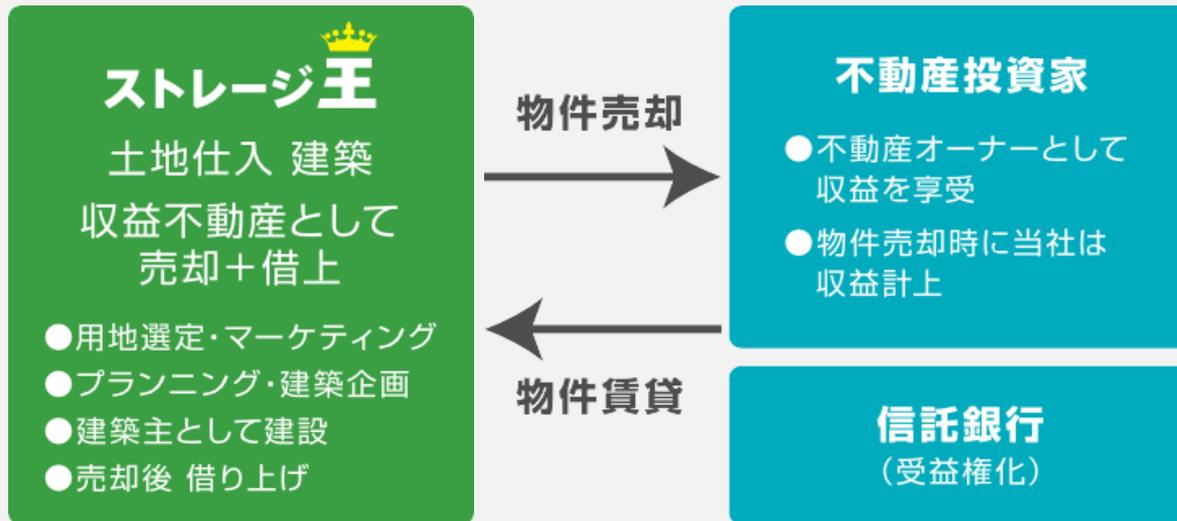


梶が谷トランクルーム（神奈川県）  
内部



南船橋トランクルーム（千葉県）

## 会社概要\_\_事業の内容



投資家ニーズの情報交換



ニーズの適切な把握により着実な売却

# 会社概要\_\_事業の内容

## トランクルームの不動産特性

	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

## お問い合わせ先

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 [info@storageoh.jp](mailto:info@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。