

## 11/27 個人投資家向け説明会 質疑応答

### ① 海外投資家からのニーズはどのくらいあるのでしょうか？

回答)

前期、一棟屋内型セルフストレージ施設を2棟の売却先は海外の投資会社であり、これまでもこのような海外投資家への売却を実施してきました。

昨今、一棟屋内型セルフストレージ施設に限定されず、屋外コンテナ型トランクルーム施設についても中国・台湾系の投資家の問い合わせが増えている状況です。

今後もこのような状況は続くと考えられるので、積極的な開発を継続していきたいと考えています。

### ② 地方物件はニーズがあるのでしょうか？

回答)

弊社が前期に投資開発してきたエリアは東北、北陸、東海、北関東、関西、九州で36施設を取得及び開発してきました。

これらのエリアは首都圏とくらべ人口も少なく、ニーズが低下するのではないかとご心配いただくことがあります。人口以上に提供数が不足している状況であり、市場規模を拡大するためには地方都市への出店がポイントになると考えています。

前期開発した物件では徐々に稼働してきている状況であり、将来的には弊社のKPIとして開示していくことも考えています。

### ③ かなり強気な業績目標だと思うのですが、どのように策定されているのでしょうか？ 大型案件などがあるのでしょうか？

回答)

弊社は前期に一棟屋内型セルフストレージ施設を2棟、屋外コンテナ型トランクルーム施設を11施設それぞれ売却しております。

屋外コンテナ型トランクルーム施設の開発数は 36 施設であり、在庫が 25 施設ございます。これらの在庫の売却を進めるとともに、当期新規開発予定の 60 施設を売却することを見込んだ業績目標となっています。

また、前期減益の要因となったマスターリースにおいては、室数稼働、賃料稼働ともに大きく改善することを見込んでいます。

これらを前提に当期の予算を策定しています。

④ 増収減益となっていますが、一時的な要因なのでしょうか？

回答)

大きな要因といたしましてはマスターリースによるものとなっています。

また、前期投資開発した 36 施設のうち売却が 11 施設にとどまったことも要因となっています。これらの在庫は当期中に売却を進めていく予定となっています。

これより以下、説明会で回答いたしませんでしたご質問に対する回答でございます。

⑤ 金利が少しずつ上昇していますが、影響はありますか？

回答)

現時点における長期借入金の多くは固定金利で運用されており、金利上昇による 2025 年 9 月期の業績に与える影響は軽微だと考えております。

一方で、一棟屋内型セルフストレージ施設の開発における案件ごとの借入につきましては、変動金利で融資を受ける事も多いですが、プロジェクトの計画段階で金利コストについて、直近の実績値から相応の上乗せをした水準を案件コストの一部とみて投資の採算性を検討しておりますので、こちらについても過度な金利上昇が無い限り、業績に与える影響は軽微と考えています。

⑥ 賃料の滞納保証はニーズがありますか？家に収納できないほどモノがあふれている人が滞納するのでしょうか？

セルフストレージは生きていく上で必需品ではなく、賃料踏み倒すくらいなら解約するのでないでしょうか？

回答)

本事業のリスクの一つとして、本来の保管目的ではなく、投棄・廃棄を目的に荷物を収納する悪意ある利用者が一定数います。

また、契約時は経済的にゆとりのある利用者であっても、収入の減少は誰にでも起きうるものです。その時、住居・光熱費・携帯等と比較し必需品ではないからこそ、支払いに対する優先順位は低くなり後回しにされる傾向にあります。

その場合は解約すればよいと一般論では考えられますが、月額のリムや習い事と異なり、解約には収納動産を戻す場所を用意する必要があります。収入が減少してしまった状況下においては、この要件を満たすことすら利用者にとって容易ではないということには想像に難くありません。

いずれの場合においても、事業主の視点に立つと収納動産が搬出されない限り利用者へのサービス提供を止めることができず、次の利用者に貸し出すこともできない状況に陥ります。つまり、賃料収入が得られない上に収益機会損失のリスクがあるということです。

本事業は、一般的な月額サービスと比較し収納動産という実物が介在するため、弊社のような保証会社が万が一の明渡しまでを含めたリスクを担保することに対しては、事業者の強いニーズがあると認識しております。

⑦ 債務保証のサービスでは、どのくらいの滞納率になりますか？

回答)

1ヶ月遅延する利用者は毎月全利用者の約8%ございます。大半の方は口座振替設定やクレジットカード設定など、故意ではない遅延になります。一方で、弊社の保証期間を超過して明渡しの対象となる利用者は、全利用者の約0.1%毎月発生をしております。

以上