



日本のレンタル収納マーケット

株式会社キュラズ ステファン・ジョセフ・スポン



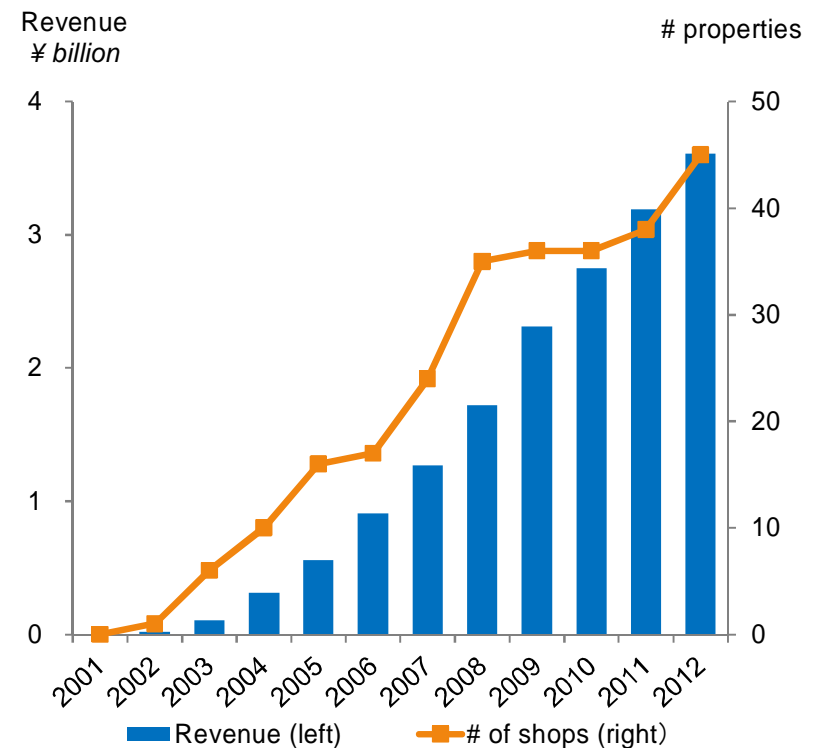
キュラーズの概要

キュラーズは240億円規模の日本におけるレンタル収納マーケットの最大手の保有者兼オペレーター

会社概要 (2012年9月末現在)

設立	2001年
事業内容	レンタル収納の所有・運営
スポンサー	The Baupost Group
運用資産残高	約470億円
レンタル収納店舗数	45店舗 (うち43店舗は所有)
総運営床面積	約135,000 m ²
総運営ユニット数	約28,000ユニット
総ユニット利用者数	約21,000名
本社	東京都品川区大崎3-5-2
総従業員数	185名

成長の軌跡





I. レンタル収納マーケットの現状

- p 商品性

- p マーケットの概要

II. マーケットの潜在力

III. アセットクラスとしての特徴

IV. 収益性 – ケーススタディー

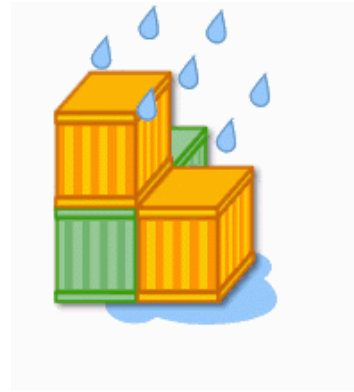


I. レンタル収納マーケットの現状



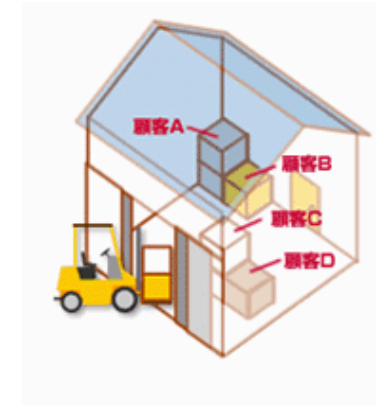
レンタル収納スペース (いわゆる「トランクルーム」)

- 有効活用されていないオフィスビル等を再利用し、各利用者のために仕切られた空間(「ユニット」)を提供
- ユニットごとに利用者が決まっており、各自が自由に出入り可能
- 空調施設やセキュリティが完備
- 24時間アクセスが可能
- 顧客の利便性を勘案し、主に人口密度の高い住宅地に立地



屋外コンテナ

- 屋外に設置したコンテナの一部或いはコンテナ自体を利用者に提供
- 天候(気温、湿度)やセキュリティの問題等により、利用者の収納物やコンテナ自体にダメージ等が発生しやすい
- 一般的に利用料金が安い



トランクルーム (「倉庫業法」上の)

- 倉庫の空きスペースを再利用し、倉庫として空間を提供
- オペレーターは、利用者の収納物を預かり受け、保管管理責任を負う(寄託契約)
- 「倉庫業法」に準拠
- 利用者はオペレーターの営業時間内のみ利用可能

出所: 矢野経済研究所、レンタル収納スペース推進協会、キュラズのウェブサイトより



定義と分類 -アセットのイメージ

レンタル収納スペース
(いわゆる「トランクルーム」)



屋外コンテナ



トランクルーム
(「倉庫業法」上の)



利便性



駐車(荷捌き)スペース



即日対応の契約室



24時間アクセス

快適性



既存施設の再活用



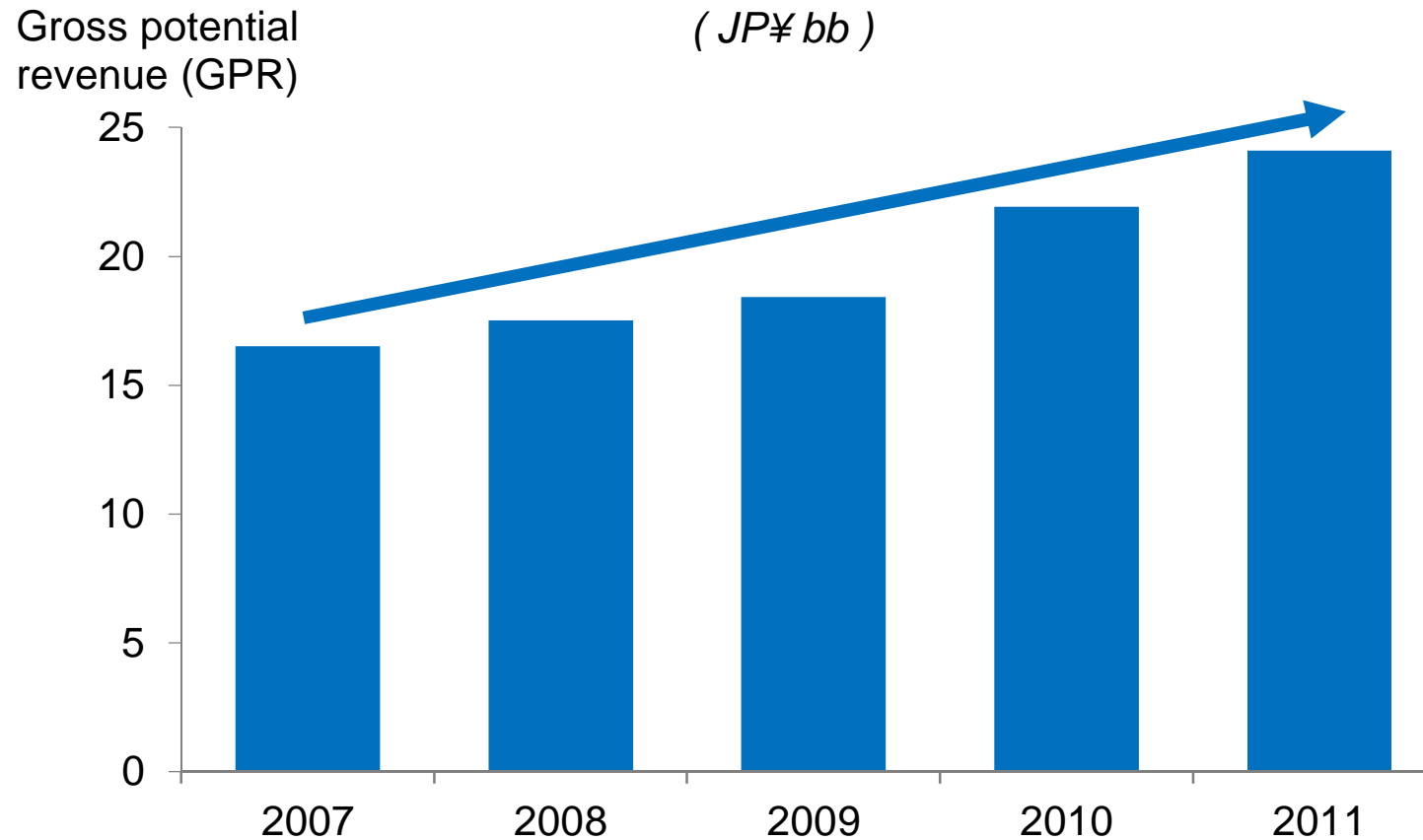
明るく清潔な内装



温度・湿度管理

毎年2桁の成長を続けるレンタル収納のマーケット

レンタル収納産業全体の潜在収益の推移



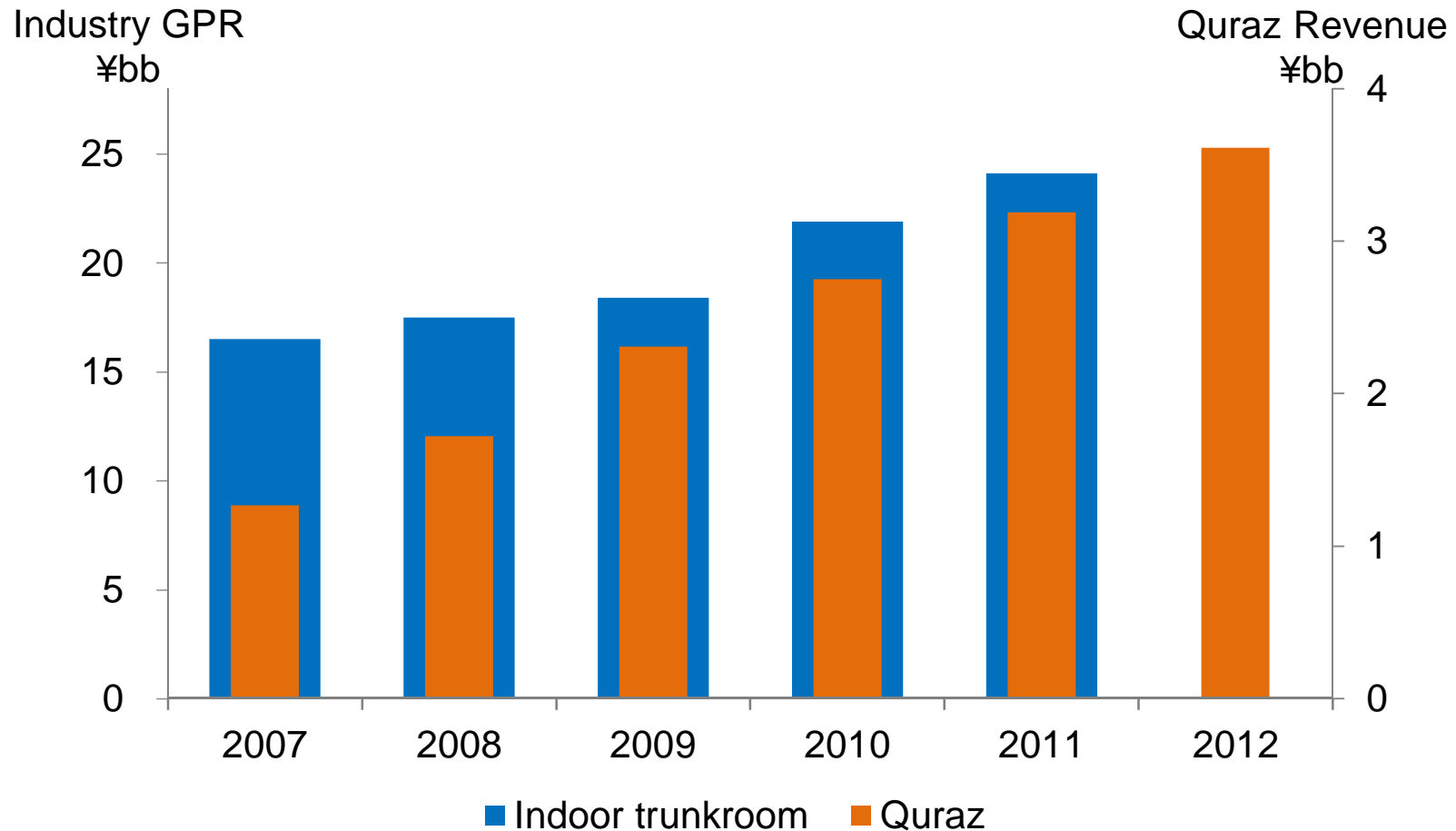
出所:キュラーズが毎年第3四半期に実施するストレージ産業全体にかかる”Annual Supply Survey”の試算に基づく



レンタル収納のマーケット(日本)

マーケットの成長ペースを凌ぐキュラーズの成長スピード

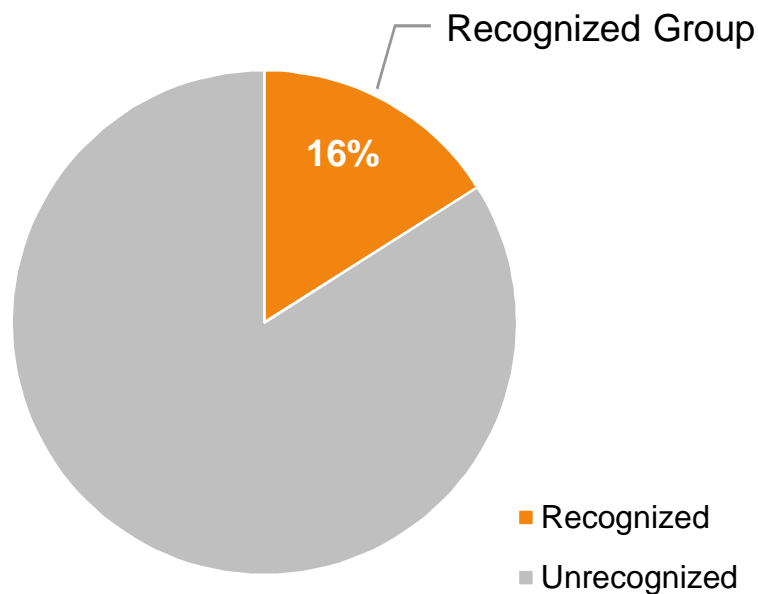
成長比較 – 産業全体 vs キュラーズ (潜在収益)



出所: キュラーズが毎年第3四半期に実施するストレージ産業全体にかかる”Annual Supply Survey”の試算に基づく

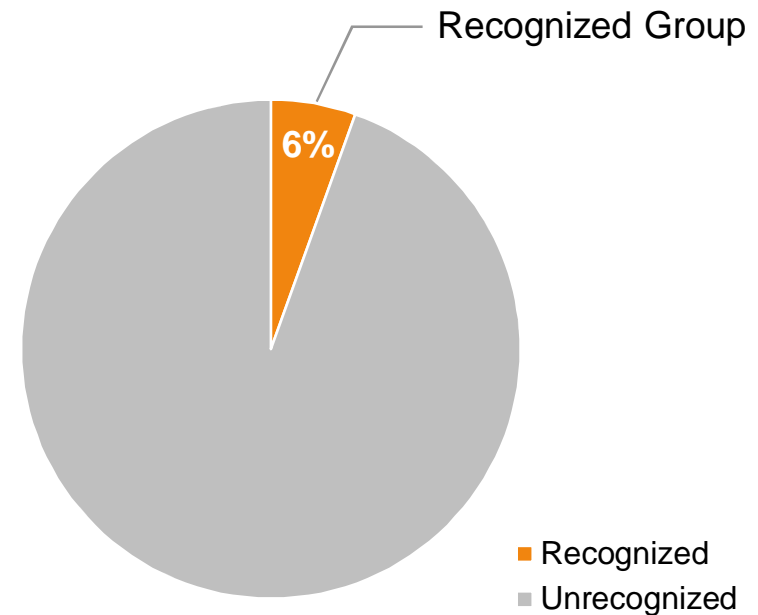
国内での認知度は依然低く、高い潜在成長性を秘める未開発市場

レンタル収納の認知度 (キュラーズによる委託調査)



出所: TNS-Infoplan. Local Penetration and Awareness Research, (2008年)より作成

レンタル収納の認知度 (矢野経済研究所)



出所: 矢野経済研究所の2011年市場調査より作成

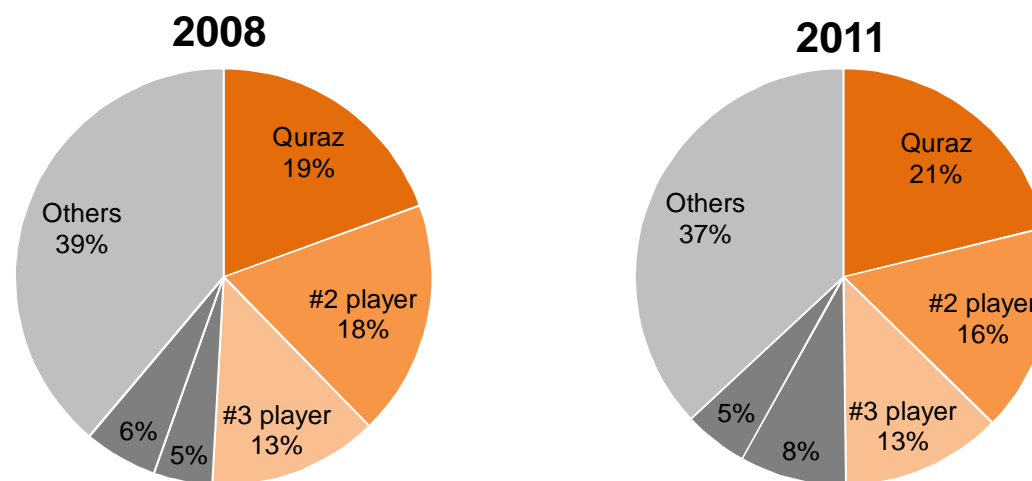


レンタル収納のマーケット(日本) - 主要プレーヤー・マーケットシェア

トップ3社が収益レベルでマーケット全体の約50%のシェアを占める

Gross Potential Revenue (Ybb)

	2008	2009	2010	2011
Quraz	3.4	3.8	4.7	5.1
#2 player	3.2	3.3	3.6	3.9
#3 player	2.3	2.5	2.8	3.0
#4 player	0.8	1.1	1.9	2.0
#5 player	1.0	1.0	1.1	1.2
Top five comps	10.7	11.7	14.1	15.2
Others	6.8	6.7	7.8	8.9
Total indoor	17.5	18.4	21.9	24.1



出所: キュラーズが毎年第3四半期に実施するストレージ産業全体にかかる”Annual supply survey”の試算に基づく

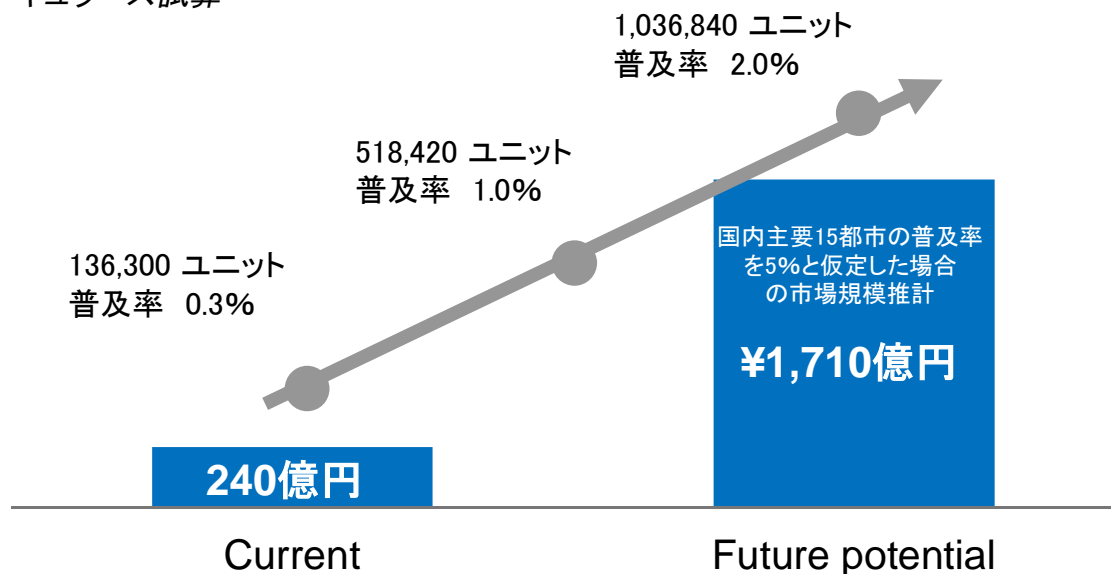


II. マーケットの潜在力

仮に国内主要15都市の普及率が東京レベルに達すると想定した場合、
日本市場でも現状比7倍強の市場拡張が可能

普及率とマーケットサイズ

キュラズ試算



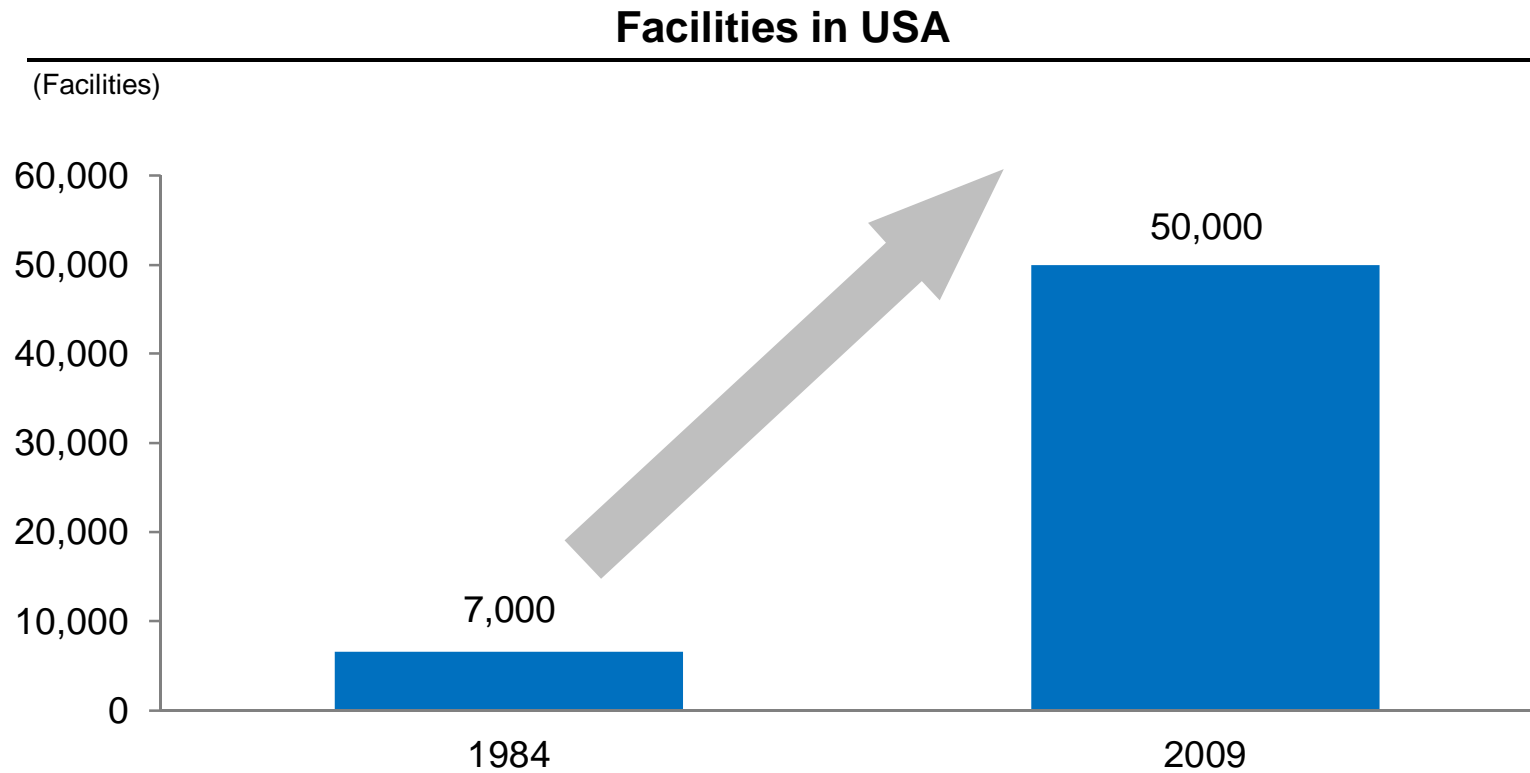
前提条件

- 主要15都市の普及率が東京における最大普及率5%に達することを前提とする(2009年にキュラズが委託した第三者研究機関の調査によれば東京での最大普及率は5%)



セルフストレージマーケット(米国)

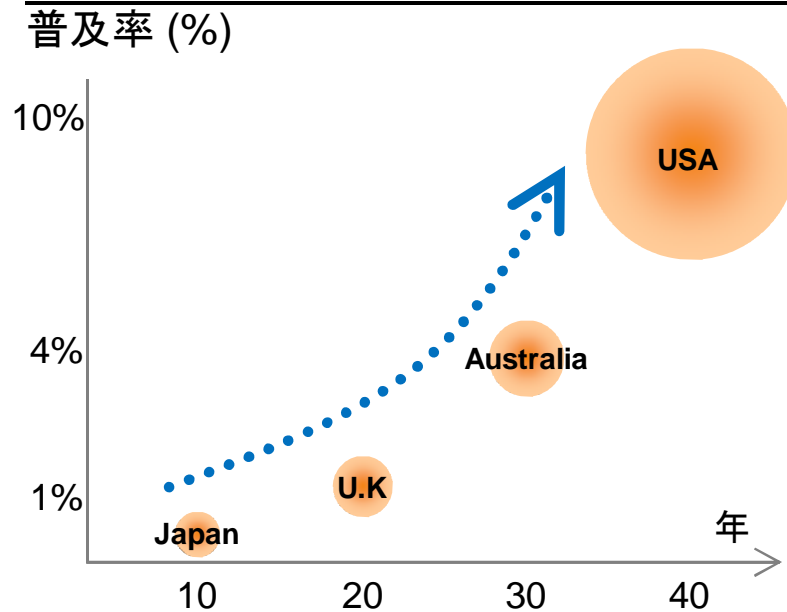
米国ではこの25年間で施設数が7倍以上も拡大



出所: Self Storage Association, 矢野経済研究所

1970年代より継続的な成長を遂げている米国のセルフストレージ市場

各国セルフストレージの普及率と市場規模



各国セルフストレージの世帯数当たり普及率



- セルフストレージ産業は1970年代にアメリカで誕生
- それ以降、年平均10%の伸び率で成長した結果、アメリカでは10世帯に1世帯がセルフストレージを利用するまでに拡大
- 日本における普及率0.3%は、先進国の中では最低水準にあるものの、近年においては年率約10%で成長中

Source: Company data, Self-Storage Almanac 2012

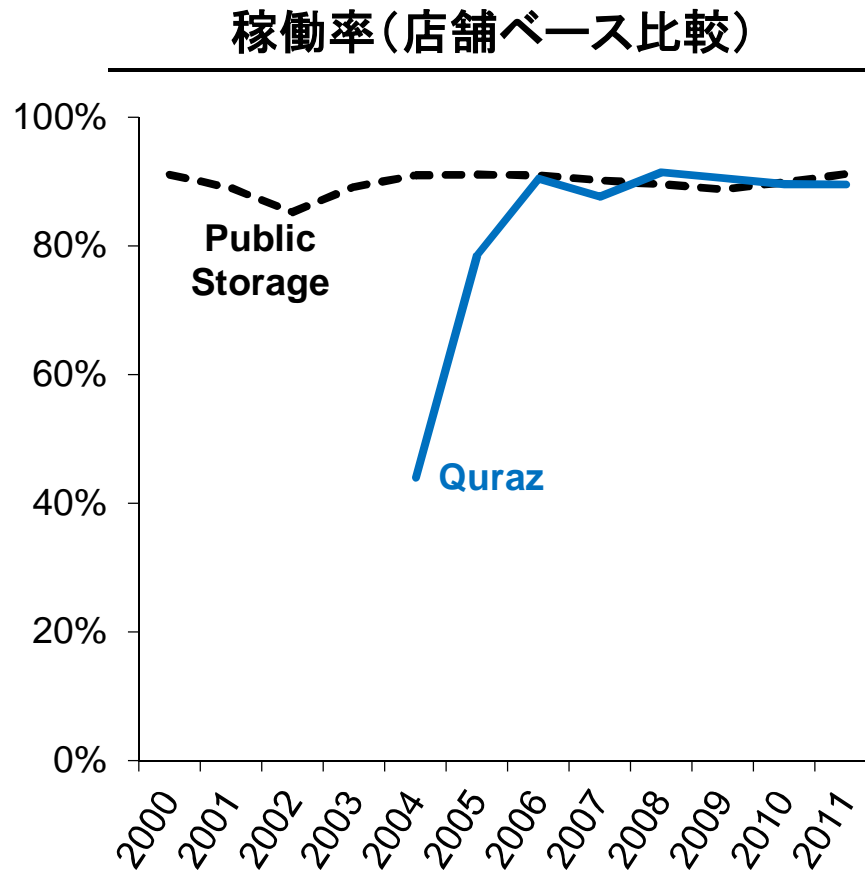


III. アセットクラスの特徴



商品性の特徴 回復力が強く、且つ、安定的な稼働

レンタル収納スペースは景気の影響を受けにくく、予測可能・安定的な収益を生み出す特徴がある



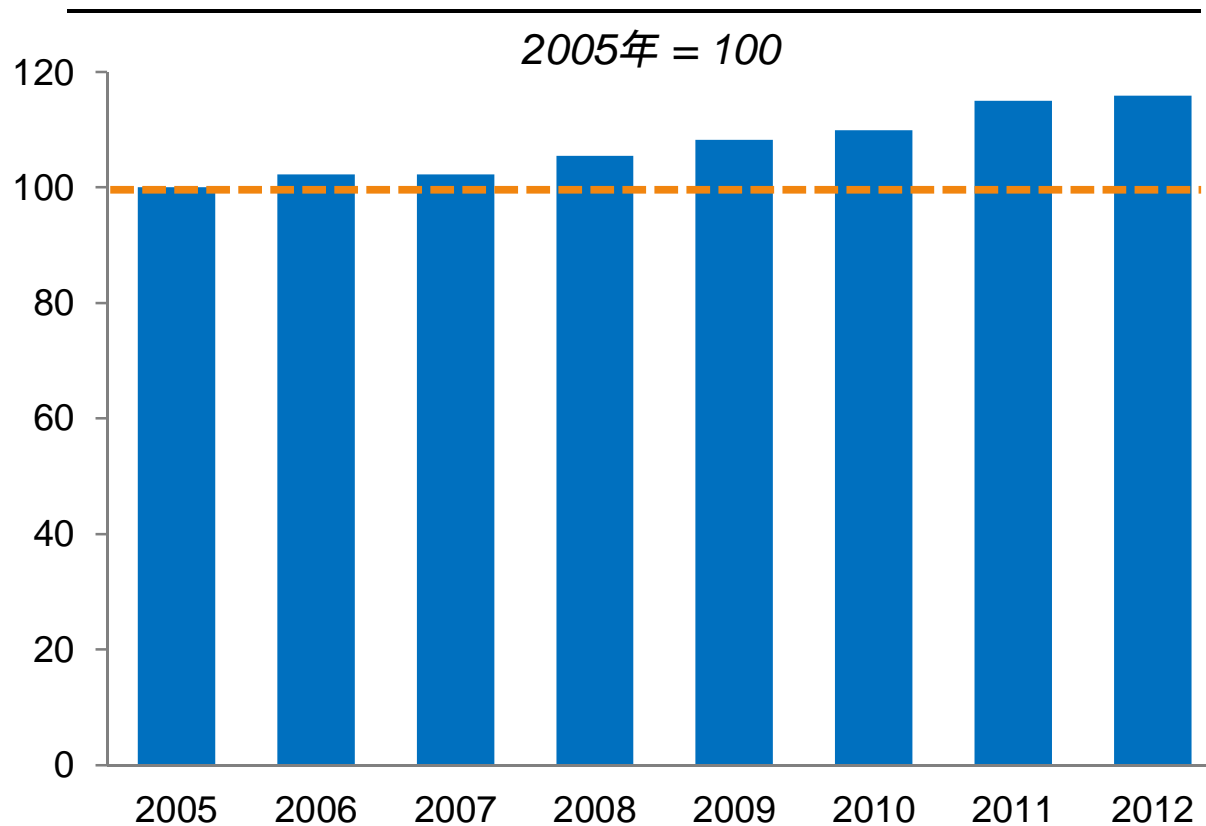
歴史的にもセルフストレージは他のアセットクラスと比べ、景気後退の悪影響を緩和・吸収する特徴がある。その理由は…

- そもそもアセットクラスとして「反循環的 (countercyclical)」である
- 一度契約した利用者は、あまりの便利さに解約することができなくなってしまう
- 1テナント当たりの収益が店舗全体の1%にも満たないため、テナント解約による収益への影響が小さい

出所: Public Storage data from FactSet.
2006年に安定稼働となったキュラーズ5店舗の実績

キュラーズは景気後退期においても年平均2.3%の
募集レートの上昇を達成している

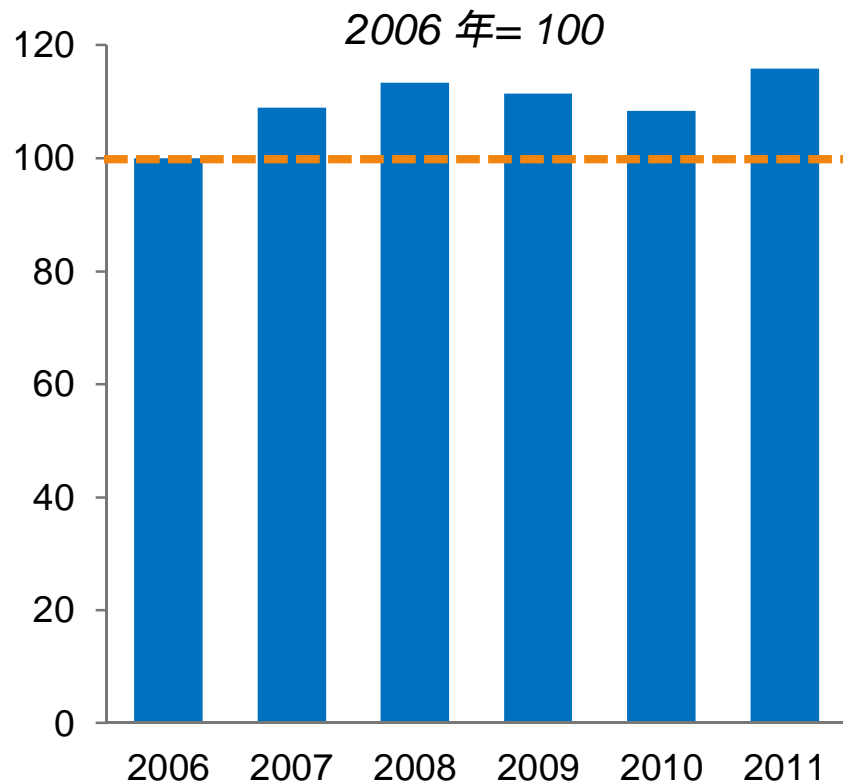
キュラーズ募集ユニット賃料(インデックス)



注記: 同一店舗における募集レートの変動を表示
出所: キュラーズ自社データ

セルフストレージは既存利用者の賃料も上げることができている(米国の例)

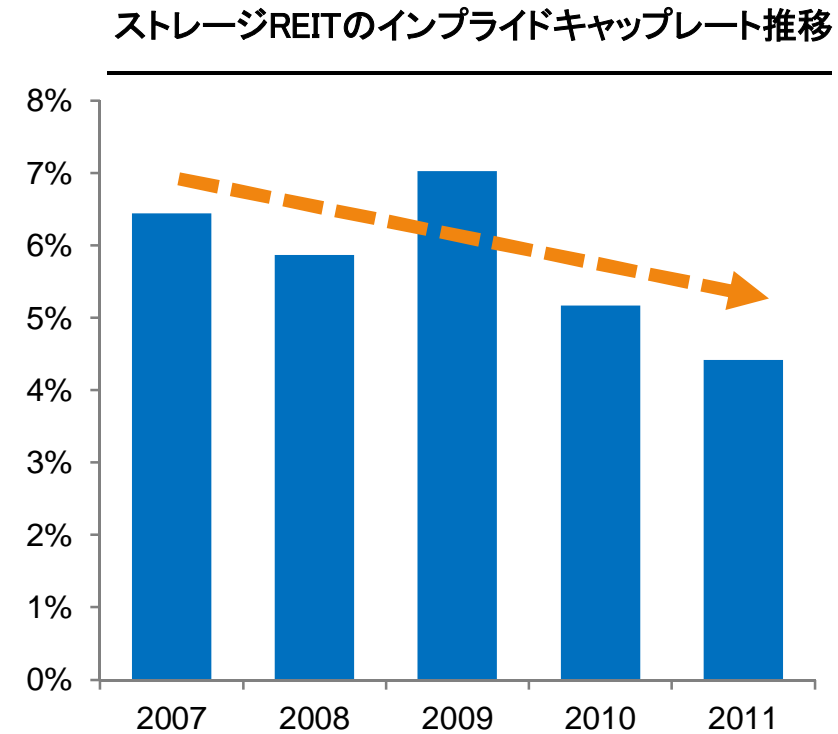
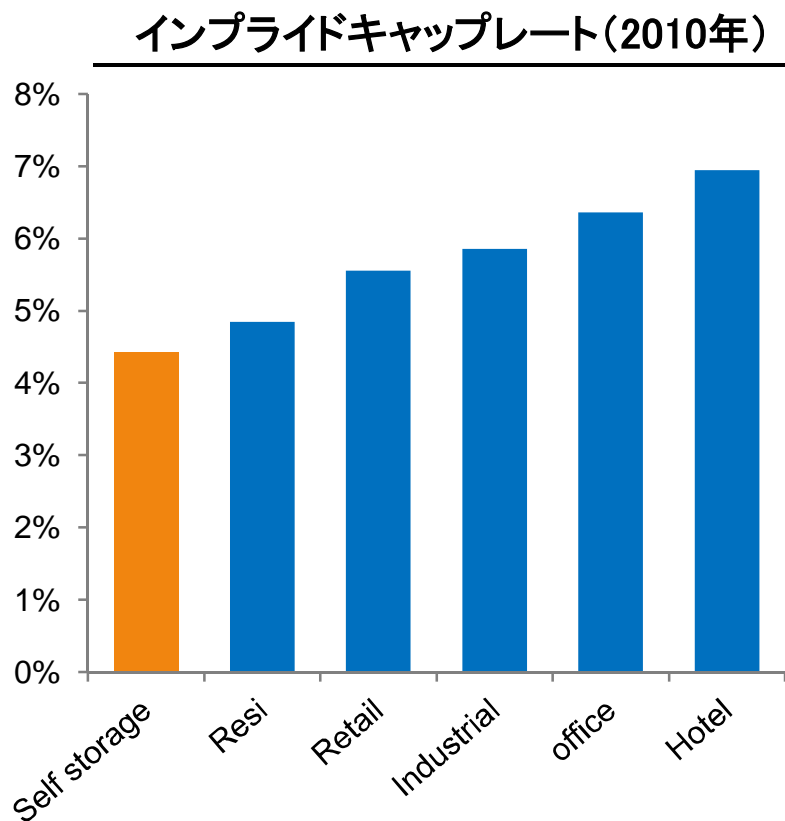
米国のセルフストレージ既存賃料(インデックス)



- 米国のセルフストレージ業者は既存顧客の賃料を継続的に上げることができている
- 米国のストレージ利用者はさらに10%の賃料上昇を許容する状況にある(キュラーズ調査)
- 賃料上昇には、そのための特別なコストを要しないため、ほぼそのまま純利益の増加に反映される

出所: US industry data from Bloomberg, including and averaging Public Storage, Extra Space and Cube Smart

米国REITの中でもストレージREITがもっとも高いパフォーマンスをあげている



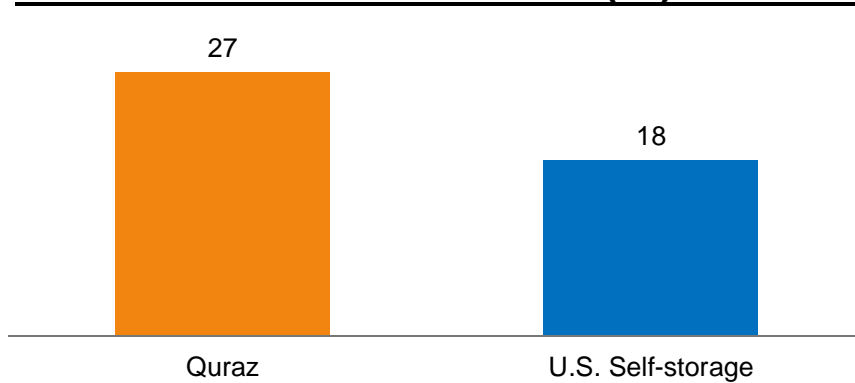
注記: データはFTSE NAREIT sub sector Indexによる
出所: Bloomberg



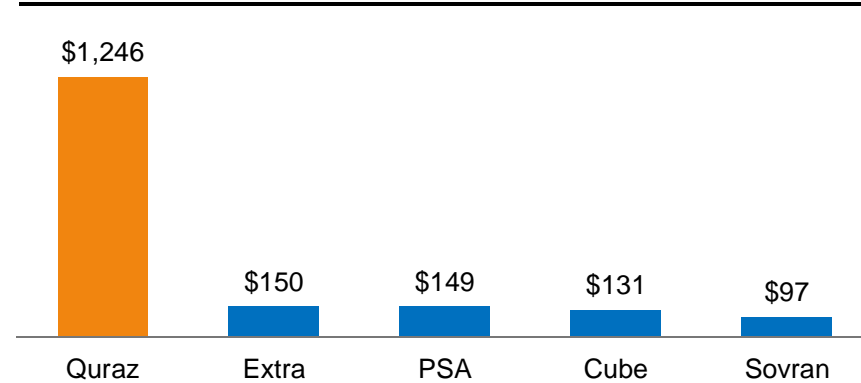
ベンチマーク(指標比較) キュラーズ vs 米国ストレージ業界

キュラーズは主要収益指標において米国ストレージ業者の数値を上回っている

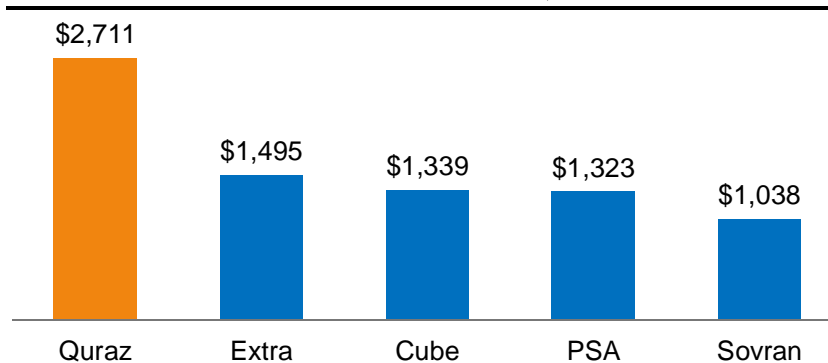
顧客の平均利用期間(月)



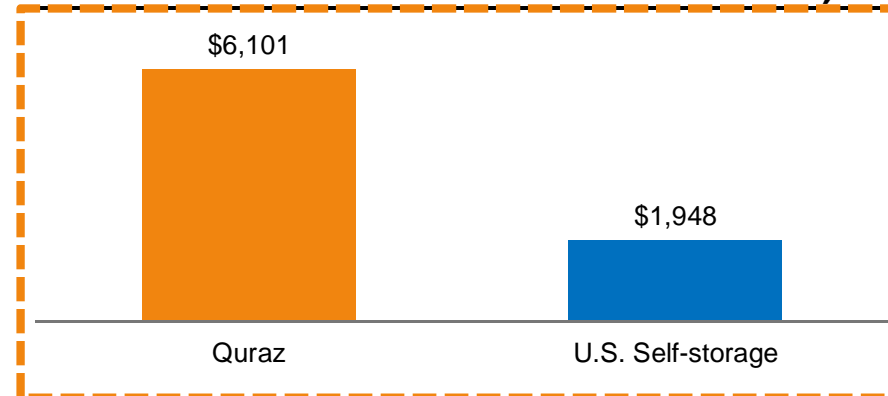
年間収益/稼働ユニット数



年間収益/稼働面積(m²)



1利用者当たりの創出価値(Life-time Value)⁽¹⁾



出所: 各社アニュアルレポートより

注記: Exchange Rate: 1 USD = 80 JPY

(1) 1利用者当たりの創出価値 = [(利益/稼働中のユニット数)/12] × 平均利用期間



IV. エコノミクス

新規取得した東京の物件のエコノミクス

	レンタル収納	事務所
土地面積 (坪)	----- 136 -----	-----
建物面積 (坪)	----- 499 -----	-----
賃貸可能面積 (坪)	272	349
坪当たり賃料月額	¥40,000	¥13,500
取得価格 (含税金、手数料等)	649	649
用途変更・追加工事	195	45
総投資額	844	694
安定稼働時 (5年目) の収支		
収益	128	58
費用	26	17
NOI (営業収益)	102	41
単純利回り (レバ前)	12%	6%

単位: 百万円

出所: キュラーズ内部資料。2011年に取得した物件Aの投資・収益データに基づく