

# Arealink

エリアリンク株式会社

ストレージを通じて日本の暮らしを変える

## ANNUAL REPORT 2021

アニュアルレポート | 2021年12月期



証券コード：8914

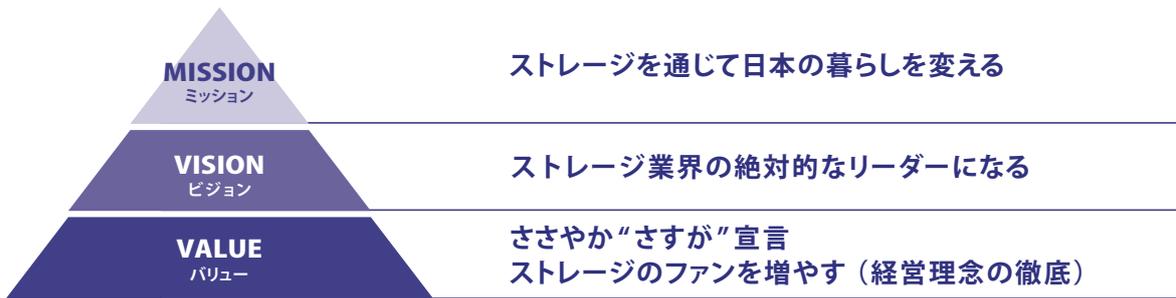
# エリアリンクの価値創造の歴史

エリアリンクは遊休不動産を活用したストック型のビジネスを中心に展開してきました。ストレージ事業では「ハローストレージ」のブランド名でトランクルームを全国展開し、リーディングカンパニーとしてのポジションを築いています。当社は、経営理念「世の中に便利さと楽しさと感動を提供する」のもと、以下のバリュー、ビジョン、ミッションを掲げ、ストレージ運用を中心とした安定成長をめざします。

## エリアリンクの存在意義

経営理念

世の中に便利さと楽しさと感動を提供する



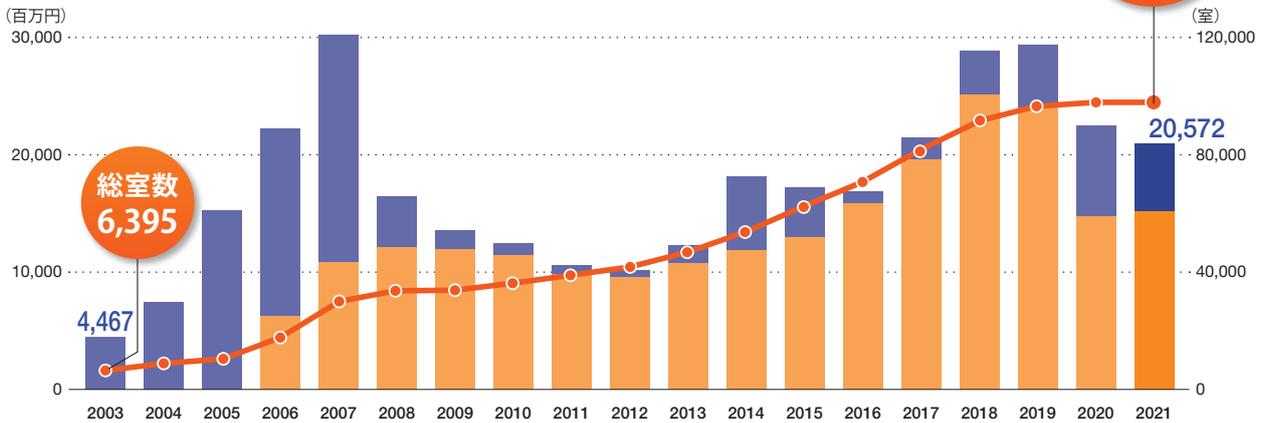
## 売上高と総室数の推移

■ 不動産運用サービスセグメント売上高 (左軸)

■ その他事業売上高 (左軸)

● 総室数 (右軸)

※ 2020年度以降はストレージ事業セグメント売上高 (左軸)



総室数  
97,784

1999年



屋外コンテナタイプ  
出店開始

2001年



屋内トランクタイプ  
出店開始

2003年

東証マザーズ上場

2005年

ハローストレージ事業  
10,000室突破

2007年

大阪オフィス開設

2008年

ハローストレージ事業  
30,000室突破

2015年



土地付きストレージタイプ出店開始

2016年

ハローストレージ事業  
70,000室突破

2017年

国内ストレージシェア  
15.1%

「ハローストレージ」と人気キャラクター「ハローキティ」の  
コラボレーション開始

2018年

ハローストレージ事業 90,000室突破  
国内ストレージシェア 16.1%

2019年

ビジネスストレージ、  
ハローガレージ出店開始

2020年

東証二部市場変更

2022年

東証スタンダード市場へ移行

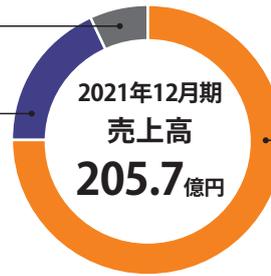
## エリアリンクの事業

### ▶ 事業セグメント

ストック型の  
ストレージ運用が収益の柱

その他運用サービス事業

土地権利整備事業



ストレージ事業

**ストレージ事業** 売上高**154.7億円** 売上高構成比**75.2%** (2021年12月期)

土地や建物を借上げ、または土地や建物を取得・保有し、レンタル収納スペースとして運用する事業です。また、投資商品としてコンテナやストレージ専用建物を受注し販売する事業です。

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  
売上高**149.4億円** 売上高構成比**72.6%**  
(2021年12月期)

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  
売上高**5.3億円** 売上高構成比**2.6%**  
(2021年12月期)

#### ハローストレージ (屋外型)

海上運送用の丈夫なコンテナを利用した大型収納スペースです。車の乗り入れが可能で出入庫がとてもスムーズです。北海道から沖縄まで全国で約73,179室 (2021年12月末) を展開しています。



#### ハローストレージ (屋内型)

都市圏、大都市圏を中心に建物の一棟、一区画を活用した屋内型のトランクルームです。



#### 主な利用者層

##### 70%：個人利用

- ・子育て世代
- ・趣味を楽しむ方



##### 30%：法人利用

- ・中小企業：資料・在庫保管
- ・土木業：荷物保管



### 土地権利整備 (底地) 事業

売上高**37.2億円** 売上高構成比**18.1%** (2021年12月期)

権利関係の複雑な借地権・底地の売買を通じて、地主様と借地権者様の双方の問題を解決する事業です。



土地オーナーより底地を購入し、タイミングを計って借地権者に売却する土地権利整備事業を展開しています。

### その他運用サービス事業

売上高**13.9億円** 売上高構成比**6.7%** (2021年12月期)

アセット事業、オフィス事業等からなる、土地や建物を借上げ、または土地や建物を取得・保有し、当社の「ハローシリーズ」による付加価値を高め、運用・管理する事業等です。



#### SOHO

開業時の場所の開設にかかる費用をできるだけ抑えるためのレンタルオフィスを提供しています。

# エリアリンクの競争優位性

## ▶ ストレージは認知度・市場ともに成長の余地が高い

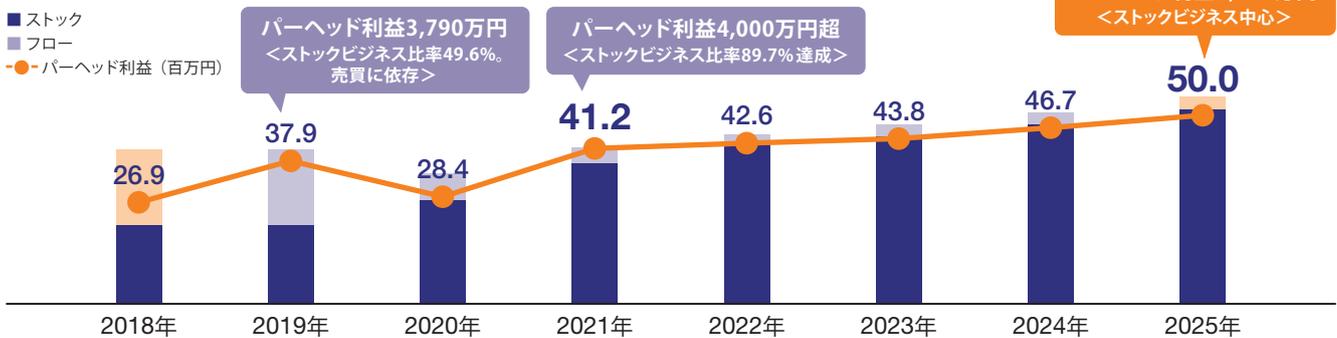
不動産関連メジャー他業種との比較

	ストレージ	コインパーキング	貸会議室
基本的な利用形態	月単位で使用	時間単位で使用	時間単位で使用
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>各月の収入が安定</li> <li>成長市場</li> <li>一度使用するとそのまま使い続ける可能性が高い</li> <li>いまだ認知度が低い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>時間単位のため各月の収入が安定しない</li> <li>若年層の車離れ</li> <li>飽和市場</li> <li>認知度が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>時間単位のため各月の収入が安定しない</li> <li>オンライン会議普及による需要減</li> <li>遊休建物の活用として運用しやすい</li> </ul>

## ▶ ストックビジネスで高い効率性を実現

2021年12月期：社員1人当たり4,000万円超の経営利益（パーヘッド利益）を実現  
さらに効率を高め2025年にはパーヘッド利益5,000万円をめざす

社員1人当たり経営利益（パーヘッド利益）推移



## ▶ リーディングカンパニーとしてイメージの良い／評価の高いストレージを提供

ハローキティを採用  
住宅環境との調和  
に取り組み

利用者のニーズに合わせた様々な  
ストレージを開発

- ビジネスストレージ  
電動シャッター付倉庫と目の前の駐車場+2階はフリースペース。借りる方の自由な発想で使えるメゾネット型。
- バイク専用駐車場  
複数台持つ方のために安全なバイク専用の駐車場も登場。

他社との差別化  
となるサービス  
内容の向上

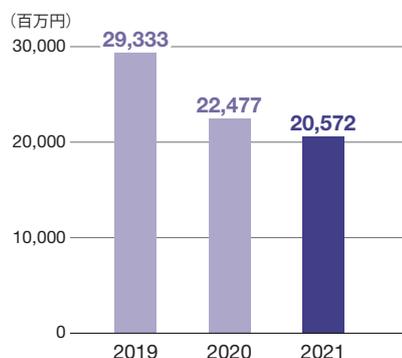
- デジタルショールームをオープン  
使用した際のイメージができるよう、大きさ、形に合わせた収納例の動画を公開。
- オウンドメディア「kurasul (クラスル)」や動画コンテンツの拡充  
モノ、収納、トランクルームの関係を見直し、暮らしを豊かにする情報サイトの運営。
- 新しい運搬サービスを開始  
トランクルームへの収納をもっと楽に簡単にすることで身近な存在に。
- 入退館に交通系ICカードの活用  
交通系ICカード技術の活用で利便性と安全性がより一層向上。
- ラック販売・組み立てサービスの開始  
収納容量増・整理整頓が容易に。  
ラック付部屋の稼働が好調。

## 財務・営業計数ハイライト

### ▶ 財務ハイライト

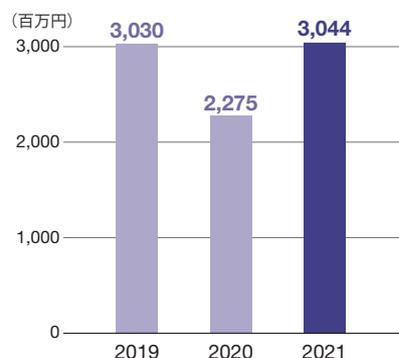
#### 売上高

**20,572**百万円



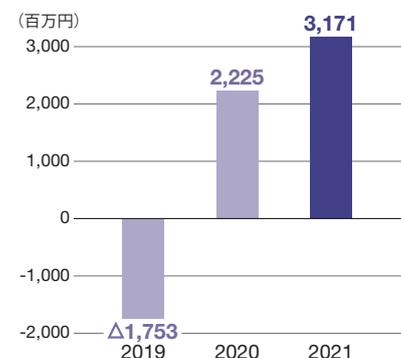
#### 営業利益

**3,044**百万円



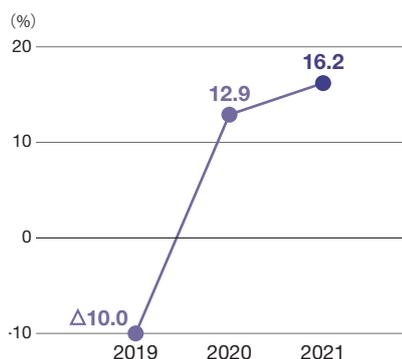
#### 当期純利益

**3,171**百万円



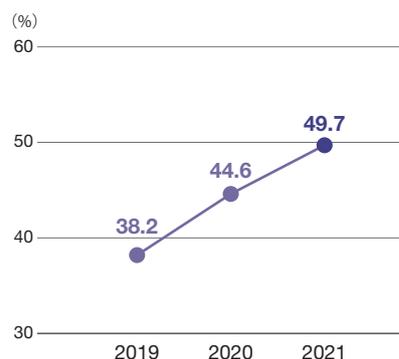
#### ROE

**16.2%**



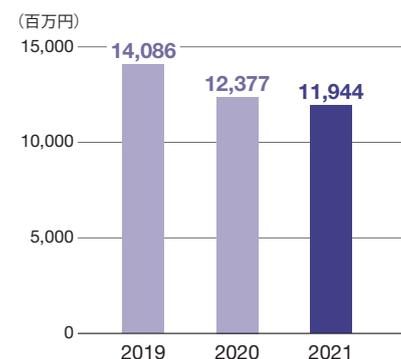
#### 自己資本比率

**49.7%**



#### 有利子負債

**11,944**百万円



### ▶ 営業計数ハイライト

#### 当社ストレージ売上高

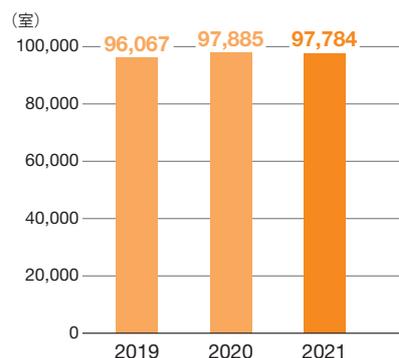
※ ストレージ運用の売上高

**14,941**百万円



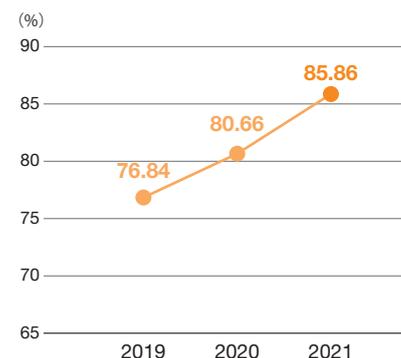
#### ストレージ総室数

**97,784**室



#### ストレージ稼働率

**85.86%**



「ストレージを通じて日本の暮らしを変える」をミッションに  
ストレージ運用を軸とした  
ストックビジネスで成長を実現します

代表取締役社長

林 尚通



### 2021年12月期の業績

2021年12月期の業績は、売上高こそ減収でしたが大幅な増益となりました。ストレージ事業において稼働率の上昇による収益性の改善により、売上高、営業利益、経常利益がそれぞれ従来予想を上回りました。

セグメント別では、ストレージ事業全体は増収増益となりました。サブセグメントでみると、コア事業のストレージ運用は増収、大幅な増益を達成しました。2021年12月末時点のストレージ出店総室数は、前期末比101室減の97,784室となりました。稼働率は前期末比5.20ポイント増の85.86%と上場来最高値を記録し、収益性が高まりました。また、2020年から約2年にわたり進めてきたコンテナ買戻しによる原価低減に加え、稼働率の上昇および自社出店への方針転換に伴う転貸損失引当金の戻入れが発生したことも増益に寄与しました。一方、ストレージ流動化は自社投資出店への方針転換に伴い減収減益となりました。土地権利整備事業は第4四半期に在庫圧縮販売を進め利益率が低下し、減収減益となりましたが、事業規模の最適化を図りました。その他運用サービス事業は減収減益となりましたが、予算は達成しました。

なお、コンテナの買戻の状況につきましては、2021年で買戻対応を終結、引当金ベースで対象物件の約4割にあたる19.6億円のコンテナの買戻を実施しました。コンテナ買戻は基本的に割賦払いでキャッシュ・フローには大きな影響はなく、買戻実施後はストレージ運用の利益を押し上げていきます。

### 2022年業績予想と中期経営計画

2022年12月期の業績見通しは、ストレージ運用を中心としたストックビジネスへの移行が進み、増収増益を予想しています。当期純利益は減益となるものの、これは2021年12月期決算には特別利益が含まれているためで、この影響を除いた実態ベースでは増益です。また、2022年12月期の年間配当は3円増配の1株当たり50円、配当性向は30.1%を予想しています。

「中期経営計画22-24」では、当初計画の2023年経常利益31億円を2022年に前倒しで達成し、着実な増収増益計画を立てています。新規出店室数は2021年に前倒しでオープンした分、2022年は当初計画から減少しますが、2023年以降は、着実な出店計画に変更していきます。

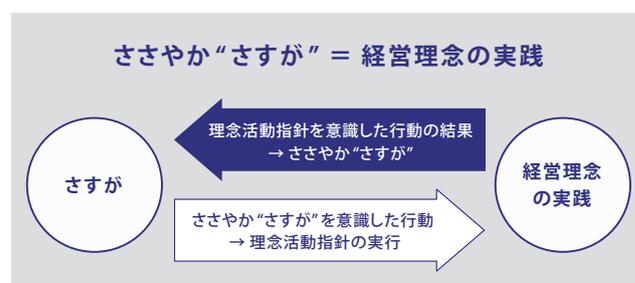
## ストレージが日本の暮らしを変える

当社は、「世の中に便利さと楽しさと感動を提供する」という経営理念を実践するため、「ささやか“さすが”宣言」を意識した行動でストレージのファンを増やし、ストレージ業界の絶対的なリーダーになることをめざしています。日本のストレージ市場規模は年々拡大していますが、ストレージの認知度はいまだ低く、発展途上の市場といえます。しかし、住宅が狭い日本では収納に関する潜在的な需要があります。特に近年の新型コロナウイルスの感染拡大による自宅生活の長期化により、「住居」は単なる食事・睡眠をとる場所から、快適で豊かな暮らしを営む居場所へと変化してきています。こうした状況を背景に、当社は「ストレージを通じて日本の暮らしを変える」をミッションに掲げ、ストレージ・トランクルームという商品を広めてまいります。人々の豊かな生活を支えるビジネスとして定着させるために、これからもストレージ運用を中心としたストックビジネスで成長をめざします。

そのために、当社のブランドである「ハローストレージ」の認知度向上、出店室数の拡大、付加価値サービスの

開発・改善、およびストレージを通じた社会貢献に取り組んでいます。また、2030年には年間1万室の出店をめざすとともに、高級感のある小型屋内ストレージ「ストレージミニ」の開発・出店で他社との差別化を図っていきます。そして、これらのストレージ事業の業務の効率化と一元管理のために「コックピット経営」(P.7参照)を導入し、経営の高質化を進めております。今後も、ストックビジネスによる安定的な収益基盤を背景に、社員が効率的に働く仕組み、人材が育つ仕組みである「エリアルリンクマスター」を活用し、2025年には1人当たり5,000万円の経常利益を上げるパーヘッド経営を実現していきます。

これからのエリアルリンクにどうぞご期待ください。



※ 2021年12月期業績および2022年12月期業績予想の詳細は、P.11「財政状態および経営成績に関する分析」をご覧ください。

### 中期経営計画22-24 経営目標

**当初計画の2023年経営利益31億円を2022年に前倒して達成、着実な増収増益計画**

(百万円)	2021年		2022年		2023年		2024年	
	実績	利益率	計画	利益率	計画	利益率	計画	利益率
売上高	20,572	—	20,600	—	22,800	—	24,000	—
営業利益	3,044	14.8%	3,300	16.0%	3,500	15.4%	3,800	15.8%
経常利益	3,009	14.6%	3,200	15.5%	3,400	14.9%	3,700	15.4%
ストレージ 新規出店室数*	1,614室		2,300室		3,000室		3,900室	

※ 解約は除く

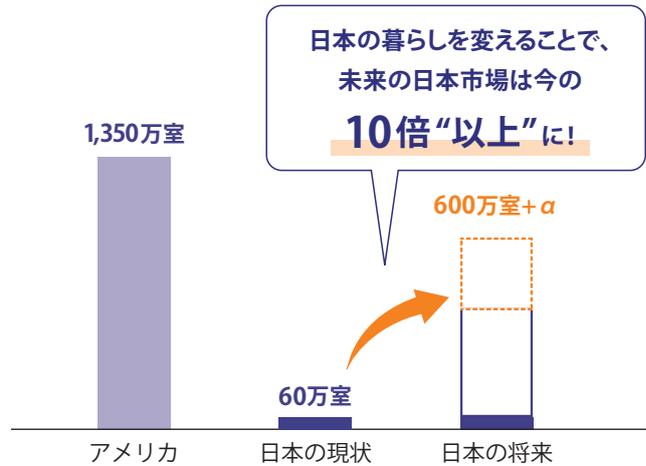
- 構造計画：ストックビジネスへの移行が進み、売上高成長より利益成長を重視
- 新規出店室数：2021年に前倒しでオープンした分、2022年は当初計画から減少  
2023年以降は、着実な出店計画に変更

# ストレージ事業による成長を実現

## ▶ 日本のストレージ事業の発展の可能性

ストレージが産業として成熟している米国では、世帯総数の約10%がストレージを利用しているのに対し、日本は世帯総数の1%程度の利用にすぎません。このことから、日米比較での単純計算で、未来の日本のストレージ市場は今の10倍の発展余地があるとみています。収納スペースが少ない日本でストレージ収納における利便性の認知度が増し、潜在需要を発掘すれば、市場の急拡大が期待できます。

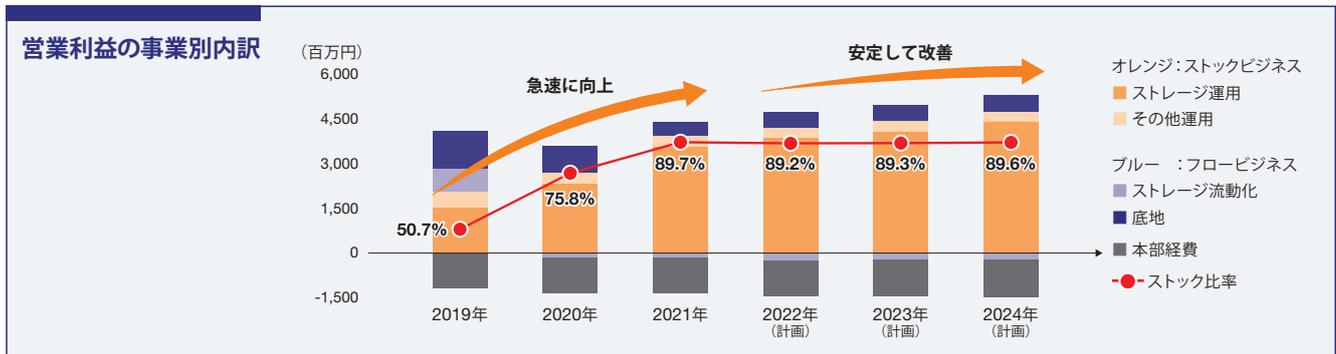
参照：アメリカ：Self Storage Association「DEMAND STUDY」  
 日本の現状：当社調べ  
 日本の将来：日本の世帯総数の10%で当社が算出  
 ※ 参照：総務省統計局「令和2年国税調査」



## ■ ストックビジネスで成長

当社は2019年12月期以降、不動産売買に依存した収益構造から、ストレージの自社保有・運用により着実な収益を上げるストックビジネスを主軸とする戦略に舵を切

りました。2021年12月期では、ストックビジネスからの利益構成比が約9割まで向上しています。今後も安定的な収益基盤を確立していきます。



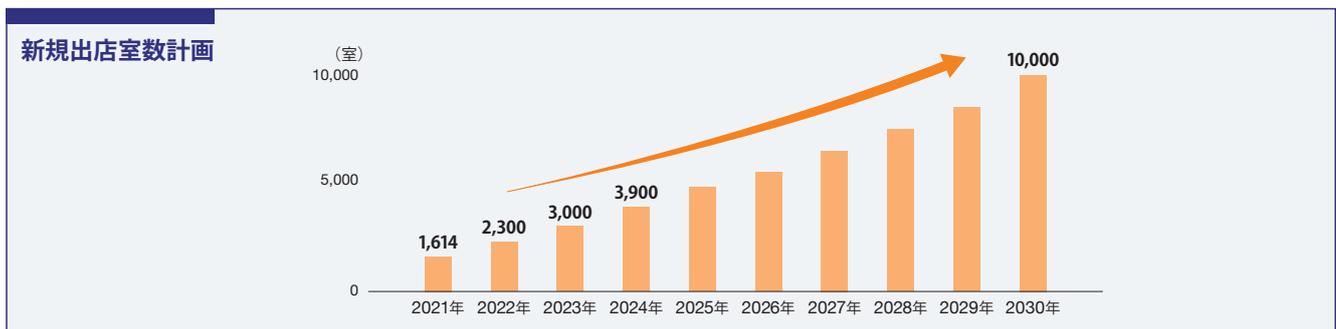
## ■ ストレージ出店加速

### ストレージ出店戦略①

2020年に新型コロナウイルスの感染拡大による経済悪化を警戒し、出店活動を一時停止した影響で、2021年の出店室数は1,614室となりました。今後は「中期経営計画22-24」で公表の通り、2022年は2,300室、2023年

は3,000室、2024年は3,900室と出店室数を徐々に拡大してまいります。近年の出店を分析し、1物件当たりの室数を減らして小型店舗を中心とした出店を行った結果、損益分岐点を1年以内に達成しています。

## 2030年には年間1万室出店体制へ



■ より便利で高級感のある小型屋内ストレージ「ストレージミニ」の新店

ストレージ出店戦略②

当社は、高級感のある内装を施した使い心地の良い「ストレージミニ」を、「トランクハウス24」のブランド名で展開しています。「ストレージミニ」は、土地面積60坪程度、木造3階建て、総室数約40～60室の土地付きスト

レージです。2022年3月で既に8箇所にオープン、さらに2022年8月までに10箇所のオープンを予定。首都圏だけでなく地方10万人都市にも今後続々とオープンを予定しています。

専用駐車場は屋根付きとし、  
お客様が雨にぬれず荷物の出し入れ可能に



トランクハウス24稲毛轟町 57室



トランクハウス24春日部増富 37室

- ① 間接照明を施し、館内がより明るく
- ② 常設の台車には、従来のものより軽くて小回りが利くものを新しく採用
- ③ ・従来より通路幅を広く確保。荷物の出し入れや台車の移動がよりスムーズに  
・内観デザイン変更。荷物の出し入れに通うのが楽しくなるおしゃれな雰囲気



ストレージミニ内装

■ サービス向上とコックピット経営によるストレージ事業の進化

当社はハロー宅配便やラック販売・組み立てサービスなど独自のサービス開発と現場改善をたゆまず実施し、お客様満足を追求しています。また、2022年5月には、ストレージ事業の経営効率化を目的に、全国約2,000現

場をシステム／データで一元管理する「コックピット経営」を導入します。アラームシステムの運用を通じ、稼働悪化などの問題エリア・現場を早期に発見することで、データに基づく効率的な対策を取ることが可能になります。

※ サービスの詳細はP.2「エリアリンクの競争優位性」をご覧ください。

「コックピット経営」の主な機能

業務効率化

レポートイン  
自動

一元管理

複数基幹システムデータ  
にまたがって分析

アラーム

稼働悪化など  
即座に通知

■ ESGへの取り組み～循環型社会

当社はESG経営を長期的に推進すべき重要な経営課題のひとつとして位置付け、ストレージを通じた『循環型

社会』の実現をめざしています。

ストレージを通じて『循環型社会』を実現

● モノを大切にす文化の醸成－廃棄物削減に貢献

- ・ストレージ収納の利用により、思い出のモノを大切にできる
- ・収納を意識することで、衝動買いや無駄な買い物を減らし、シンプルでおしゃれな生活に

● 環境に配慮したストレージ施設の建設と長期活用

- ・コンテナは定期的にメンテナンスを施すことで長持ちさせる
- ・水回りや人の居住がないストレージは劣化が少なく、長期運用が可能
- ・木造で高耐久の「ストレージミニ」を長く使うことで、CO<sub>2</sub>排出削減

# コーポレート・ガバナンス

当社は、監査役制度を採用し執行役員制度を導入する一方、社外取締役の選任を行う等、業務執行、監査・監督等の区分・統制化を図っています。また、監査役会と会計監査人との間で随時情報交換を行い、会計監査および業務監査を一層効果的に進めています。さらに、内部監査機関として内部監査室を設定しています。監査役会と内部監査部門とは、監査機能の有効性、効率性を高めるため、定期的かつ必要に応じて意見・情報交換を行っています。

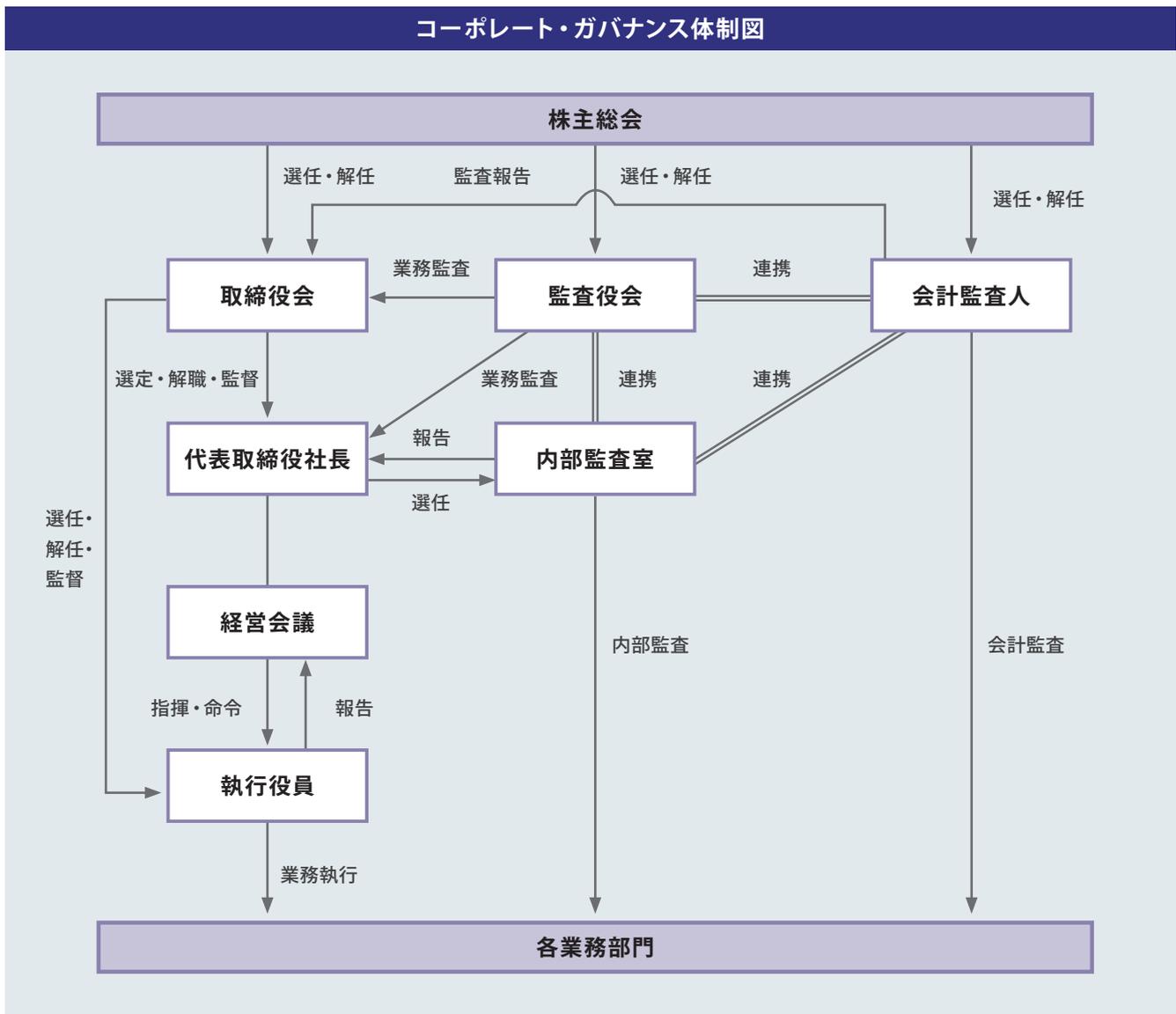
業務執行、監査・監督、指名、報酬決定等の機能は以下の通りです。

取締役会は、毎月1回の定期開催に加え、必要に応じて臨時開催もし、重要な業務執行および法定事項に関する

決定を行うとともに、業務執行の監督を行っています。当社の取締役は7名であり、うち社外取締役2名となっています。

監査役会の主な活動として、各監査役が取締役会に出席するほか、常勤監査役が「経営会議」等重要な会議へ出席するとともに、社内各部署に対して業務執行状況の監査を行っています。当社の監査役は4名であり、うち社外監査役が4名（内、常勤監査役1名）となっています。

「経営会議」は、当社の経営戦略に関する議論を行う場であり、社内取締役ならびにこれらが特に指名する者で構成され、原則として毎月3回の頻度で開催しています。



## ▶ マネジメントチーム

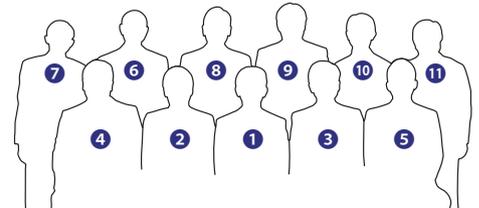


### 取締役

- |         |           |         |         |
|---------|-----------|---------|---------|
| ① 林 尚道  | 代表取締役社長   | ⑤ 大滝 保晃 | 取締役執行役員 |
| ② 鈴木 貴佳 | 専務取締役執行役員 | ⑥ 古山 和宏 | 社外取締役   |
| ③ 佐々木 亘 | 取締役執行役員   | ⑦ 幸田 昌則 | 社外取締役   |
| ④ 西澤 実  | 取締役執行役員   |         |         |

### 監査役

- |         |                  |         |       |
|---------|------------------|---------|-------|
| ⑧ 小島 秀人 | 常勤監査役<br>(社外監査役) | ⑩ 青木 巖  | 社外監査役 |
| ⑨ 田村 宏次 | 社外監査役            | ⑪ 満田 繁和 | 社外監査役 |



(2022年3月29日現在)

## 取締役のスキルマトリクス

	当社における地位	当社が特に期待する分野 (最大3つ)					
		企業経営	業界知識	営業・マーケティング	財務・会計	法務・ガバナンス	人事・教育
林 尚道	代表取締役社長	●	●	●			
鈴木 貴佳	専務取締役執行役員		●	●			
佐々木 亘	取締役執行役員				●		●
西澤 実	取締役執行役員		●	●			
大滝 保晃	取締役執行役員				●	●	
古山 和宏	取締役 (独立社外)					●	●
幸田 昌則	取締役 (独立社外)	●	●				

# 6年の主要財務データ

12月31日に終了した各会計年度

	百万円					
	2021	2021	2019	2018	2017	2016
<b>損益状況</b>						
売上高	¥20,572	¥22,477	¥29,333	¥28,828	¥21,489	¥16,908
ストレージ事業*1	15,469	14,773	22,087	—	—	—
土地権利整備事業*1	3,716	6,063	5,402	—	—	—
その他運用サービス事業*1	1,385	1,640	1,842	—	—	—
売上原価	14,536	16,977	22,669	22,173	15,805	12,136
売上総利益	6,035	5,499	6,663	6,655	5,683	4,771
販売費及び一般管理費	2,990	3,223	3,633	3,873	3,303	2,835
営業利益	3,044	2,275	3,030	2,782	2,379	1,935
経常利益	3,009	2,161	3,000	2,536	2,441	1,968
税引前当期純利益	4,519	3,284	△2,860	2,267	2,322	1,902
当期純利益	3,171	2,225	△1,753	1,810	1,547	1,142
<b>財政状態</b>						
総資産	42,202	40,702	43,020	37,862	29,904	23,791
流動資産	17,319	15,947	19,903	25,840	17,532	12,168
固定資産	24,882	24,755	23,117	12,022	12,372	11,622
有利子負債	11,944	12,377	14,086	14,512	9,152	4,793
純資産	20,963	18,139	16,419	18,749	16,351	15,283
<b>キャッシュ・フロー</b>						
営業キャッシュ・フロー	5,741	2,520	4,055	△2,380	△2,992	△708
投資キャッシュ・フロー	△1,264	△2,228	△1,005	△484	△1,423	△1,544
フリーキャッシュ・フロー	4,477	291	3,049	△2,865	△4,416	△2,253
財務キャッシュ・フロー	△825	△2,213	△1,020	5,944	3,854	2,999
現金及び現金同等物の期末残高	13,440	9,776	11,702	9,672	6,594	7,158
<b>1株当たり情報(円)*2</b>						
1株当たり当期純利益	250.72	176.16	△138.81	145.47	126.08	93.06
1株当たり純資産	1,655.56	1,436.16	1,299.96	1,484.44	1,332.88	1,245.09
1株当たり配当金	47	31	40	46	40	39
<b>財務指標(%)</b>						
売上高営業利益率	14.8	10.1	10.3	9.7	11.1	11.4
株主資本当期純利益率(ROE)	16.2	12.9	△10.0	10.3	9.8	7.6
総資産当期純利益率(ROA)	7.6	5.3	△4.3	5.3	5.8	5.3
自己資本比率	49.7	44.6	38.2	49.5	54.7	64.2
有利子負債比率	57	68	86	77	55	31
<b>投資指標(倍)</b>						
株価収益率(PER)*3	6.1	5.4	—	8.06	18.8	13.4
株価純資産倍率(PBR)*4	0.93	0.66	1.04	0.79	1.78	1.00
株価キャッシュ・フロー倍率*5	4.26	3.39	△4.49	7.34	18.75	8.94

\*1 2020年12月期より報告セグメントを変更。2019年12月期は遡及修正した数値

\*2 株式併合調整後1株情報

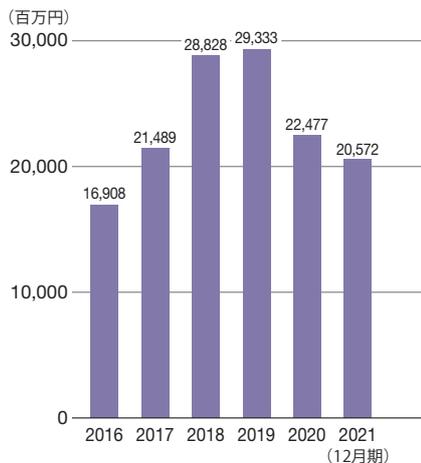
\*3 3年度末株価÷1株当たり当期純利益

\*4 4年度末株価÷1株当たり純資産

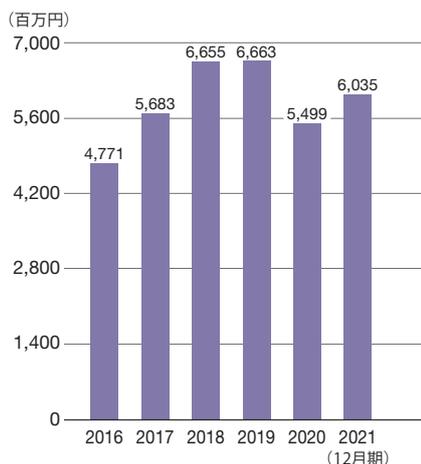
\*5 5年度末株価÷1株当たりキャッシュ・フロー

## 財政状態および経営成績に関する分析

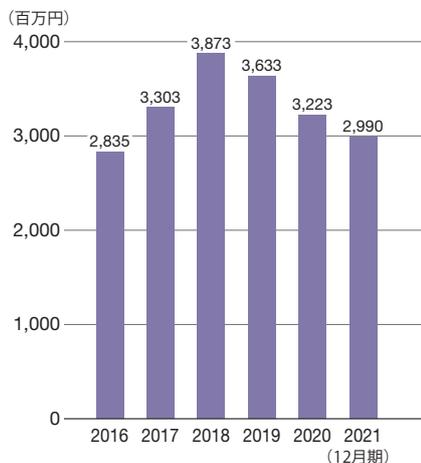
### 売上高



### 売上総利益



### 販売費及び一般管理費



### 2021年12月期の経営成績

当期の売上高は20,572百万円(前期比8.5%減)、営業利益は3,044百万円(前期比33.8%増)、経常利益は3,009百万円(前期比39.2%増)となりました。また、2021年12月16日に公表いたしましたとおり、2019年12月期に計上した買戻損失引当金のうち、買い戻し実現しなかったコンテナに対する引当金を取り崩すことによる買戻損失引当金戻入益を1,610百万円計上したこと等により、特別利益が1,833百万円となった結果、当期純利益は3,171百万円(前期比42.5%増)と大幅な増益となりました。

#### <ストレージ事業>

当社の基幹事業であるストレージ事業は、「ストレージ運用」と「ストレージ流動化」の2つのサブセグメントで構成されています。

ストレージ運用は、当社が展開するトランクルームのブランド「ハローストレージ」の稼働率が、前期末比5.20ポイント増の85.86%と上場来最高値を記録し、収益性が高まりました。稼働率の上昇要因は主に、申込数を堅調に獲得できたこと、総室数が減少したことの2点です。

申込については、新型コロナウイルスはストレージの需要に対して若干のプラスに働きました。経済状況の悪化による解約等が一部発生しましたが、一方でリモートワークや巣ごもり生活を起因とする自宅整理需要を取り込むなど、堅調に稼働室数を伸ばしました。また、2016年から2018年にかけて出店した大型物件の稼働率が時間をかけて上昇したことに加え、2019年以降の出店精度向上により新規物件の稼働率が高まったことが、全体の稼働率上昇に大きく寄与しました。一方で、2020年に出店活動を一時停止した影響で2021年の出店室数が通年比で減少したことに加え、毎年定期的に発生する閉店等により、総室数は前期末比101室減の97,784室となり、稼働率の上昇に寄与しました。さらに、2020年から約2年にわたり進めてきたコンテナの買戻しによる利益率改善効果に加え、2018年12月期決算に計上した転貸損失引当金について稼働率の上昇及び自社出店への方針転換に伴う戻入れが発生したことから、ストレージ運用は大幅増益の結果となりました。

ストレージ流動化は、アセット屋内型ストレージの「土地付きストレージ」の受注2件と販売1件等を計上しました。この結果、ストレージ事業の売上高は15,469百万円(前期比4.7%増)、営業利益は3,415百万円(前期比56.3%増)と増収増益となりました。

#### <土地権利整備事業>

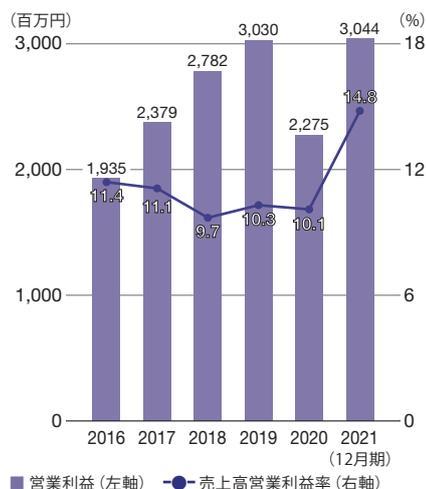
土地権利整備事業につきましては、売上高は3,716百万円(前期比38.7%減)、営業利益は442百万円(前期比49.3%減)と減収減益となりました。2021年期末時点での在庫額は2,516百万円と前期末比1,750百万円減少し、「量から質」を重視した方針へ切り替え、事業規模の最適化を図る取り組みを行いました。

#### <その他運用サービス事業>

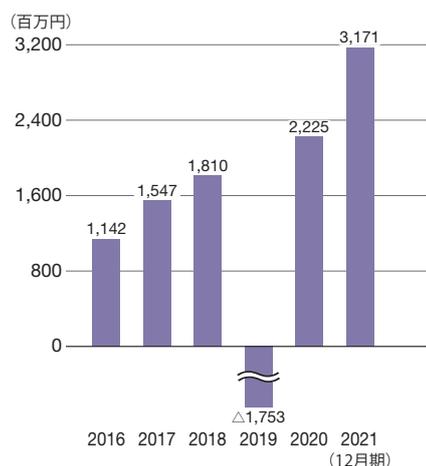
その他運用サービス事業は、アセット事業、オフィス事業等の賃料収入を収益基盤とする事業で構成されています。アセット事業は、新型コロナウイルスの影響を受けた一部テナントの賃料減額を継続している影響で、減収減益となりましたが、高稼働を維持しました。オフィス事業は、2021年4月の新規物件オープンの出店費用の影響で減益となりましたが、稼働状況は堅調に推移したため増収減益となりました。これらに加え、貸会議室事業及びパーキング事業の撤退による影響で、その他運用サービス事業の売上高は1,385百万円(前期比15.5%減)、営業利益は382百万円(前期比3.5%減)と減収減益となりました。

## 財政状態および経営成績に関する分析

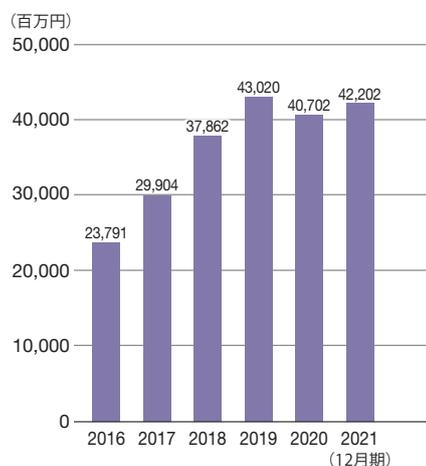
### 営業利益／売上高営業利益率



### 当期純利益



### 総資産



## 財政状態

流動資産は、前期末に比べて8.6%増加し17,319百万円となりました。これは主として販売用不動産1,396百万円、未収消費税等560百万円、未収還付法人税等258百万円がそれぞれ減少したこと等に対して、現金及び預金が3,663百万円増加したこと等によるものです。

固定資産は、前期末に比べて0.5%増加し24,882百万円となりました。これは主としてコンテナの買取り等の影響により工具、器具及び備品が1,065百万円増加したこと等によるものです。

この結果、総資産は、前期末に比べて3.7%増加し42,202百万円となりました。

流動負債は、前期末に比べて13.5%減少し5,867百万円となりました。これは主として未払法人税等が557百万円増加したこと等に対して、買戻損失引当金2,297百万円、未成工事受入金192百万円がそれぞれ減少したこと等によるものです。

固定負債は、前期末に比べて2.6%減少し15,371百万円となりました。これは主としてリース債務が280百万円、社債が157百万円それぞれ減少したこと等によるものです。

この結果、負債合計は、前期末に比べて5.9%減少し21,239百万円となりました。

純資産合計は、前期末に比べて15.6%増加し20,963百万円となりました。これは主として繰越利益剰余金が2,780百万円増加したこと等によるものです。

## キャッシュ・フロー

当期末の現金及び現金同等物（以下、資金という）は、前期末に比べて3,663百万円増加し、13,440百万円となりました。

当期の各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。

### <営業活動によるキャッシュ・フロー>

営業活動によるキャッシュ・フローは、5,741百万円の収入となりました。主な内訳は、買戻損失引当金の減少額2,297百万円、法人税等の支払額236百万円等の減少要因に対して、税引前当期純利益4,519百万円、たな卸資産の減少額1,476百万円、減価償却費計上額879百万円等の増加要因によるものです。

### <投資活動によるキャッシュ・フロー>

投資活動によるキャッシュ・フローは、1,264百万円の支出となりました。主な内訳は、有形固定資産の取得による支出額1,822百万円等の減少要因によるものです。

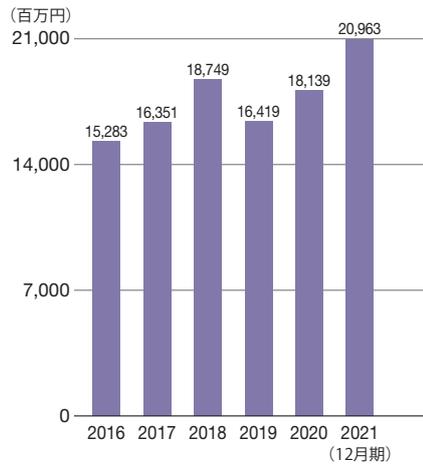
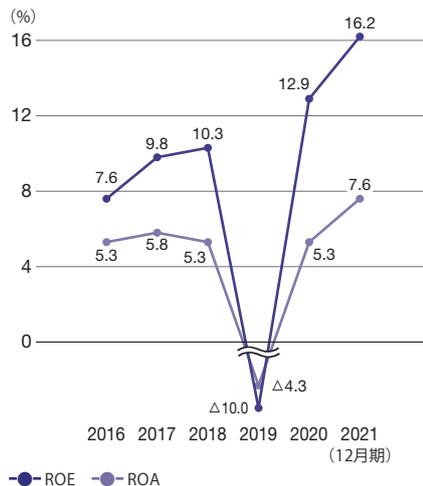
### <財務活動によるキャッシュ・フロー>

財務活動によるキャッシュ・フローは、825百万円の支出となりました。主な内訳は、長期借入れによる収入2,001百万円、短期借入金の増加額396百万円の増加要因に対し、長期借入金の返済による支出額2,363百万円等の減少要因によるものです。

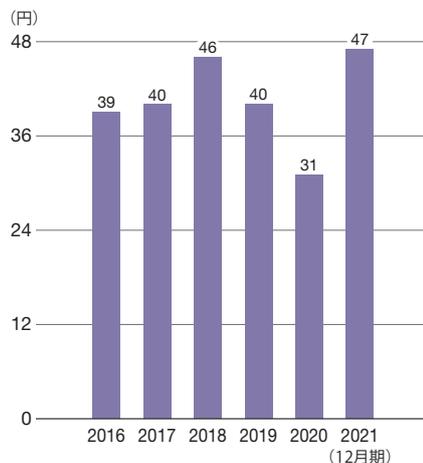
## 資金の調達と使途

キャッシュポジションを高めながら、成長に要する資金はすべて自己資金で対応するか、手元キャッシュを超える資金が必要な場合は、流動性の範囲内で資金借入をしていきます。

## 純資産

株主資本当期純利益率 (ROE) /  
総資産当期純利益率 (ROA)

## 1株当たり配当金



(注) 株式併合調整後1株情報

## ■ 配当政策

当社は、株主に対する長期的かつ総合的な利益の拡大を重要な経営目標と位置付けており、株主配当は、中長期的な事業計画に基づき、市場環境および設備投資のタイミングを見計らいつつ、再投資のための内部資金の確保を念頭に置きながら、財政状態および利益水準を総合的に勘案したうえで、配当性向30%を目標として安定した配当を実施することを基本方針としています。また配当回数については、期末配当の年1回の配当を行うことを基本方針としており、決定機関は株主総会です。

なお、当社は、「取締役会の決議により、毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる」旨を定款に定めています。従いまして、剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会です。

当期の配当につきましては、最近の経済市況、当期の業績等を総合的に勘案した結果、年間配当金として1株につき47.0円です。

また、次期の配当につきましては、上記基本方針および現時点での業績予想を前提に、1株につき、年間配当金50.0円を予定しています。なお、中間配当の実施の予定はありません。

## ■ 2022年12月期の見通し

「中期経営計画22-24」の通り、今後3年間は、着実な増収増益を目指してまいります。そのうえで、2021年12月期通期の業績予想の見通しは、売上高20,600百万円、営業利益3,300百万円、経常利益3,200百万円、当期純利益2,100百万円を見込んでいます。ストレージ運用を中心としたストック型ビジネスへの移行を加速し、増収、営業利益、経常利益は増益、純利益は前期に計上した特別利益の影響を除くと、実質ベースでは増益を計画しています。

単位: 百万円	2021年12月期		2022年12月期 (予想)		
	実績	売上比	計画	売上比	前期比
売上高	22,572	—	20,600	—	+0.1%
営業利益	3,044	14.8%	3,300	16.0%	+8.4%
経常利益	3,009	14.6%	3,200	15.5%	+6.3%
当期純利益	3,171	15.4%	2,100	10.2%	△33.8%

単位: 百万円		2021年12月期		2022年12月期 (予想)		
		実績	売上比	計画	売上比	前期比
ストレージ事業	売上高	15,469	—	16,000	—	+3.4%
	営業利益	3,415	22.2%	3,650	22.8%	+6.9%
土地権利整備事業 (底地)	売上高	3,716	—	3,270	—	△12.0%
	営業利益	442	11.9%	510	15.2%	+15.3%
その他運用 サービス事業	売上高	1,385	—	1,330	—	△4.0%
	営業利益	382	27.6%	340	26.9%	△11.1%
管理部門経費	売上高	—	—	—	—	—
	営業利益	△1,195	—	△1,200	—	+0.4%
全社	売上高	20,572	—	20,600	—	+0.1%
	営業利益	3,044	14.8%	3,300	16.0%	+8.4%

# 貸借対照表

エリアリンク株式会社

2021年および2020年12月31日現在

	百万円	
	2021	2020
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	¥13,440	¥ 9,776
売掛金	123	133
販売用不動産	3,127	4,523
仕掛販売用不動産	211	130
未成工事支出金	2	161
前払費用	247	240
その他	191	1,009
貸倒引当金	△24	△29
流動資産合計	17,319	15,947
固定資産		
有形固定資産		
建物	9,043	8,896
減価償却累計額	△2,768	△2,450
減損損失累計額	△565	△378
建物(純額)	5,709	6,067
構築物	2,343	2,176
減価償却累計額	△818	△723
減損損失累計額	△695	△708
構築物(純額)	828	744
機械及び装置	21	65
減価償却累計額	△7	△55
減損損失累計額	△0	△5
機械及び装置(純額)	13	4
車両運搬具	5	—
減価償却累計額	△1	—
車両運搬具(純額)	4	—
工具、器具及び備品	6,376	4,969
減価償却累計額	△1,594	△1,280
減損損失累計額	△231	△203
工具、器具及び備品(純額)	4,550	3,484
土地	8,027	7,798
リース資産	3,088	3,130
減価償却累計額	△985	△748
減損損失累計額	△124	△124
リース資産(純額)	1,977	2,256
建設仮勘定	106	0
有形固定資産合計	21,217	20,356
無形固定資産		
ソフトウェア	46	52
その他	3	3
無形固定資産合計	49	55
投資その他の資産		
投資有価証券	136	243
破産更生債権等	1,290	1,290
差入保証金	1,370	1,396
繰延税金資産	2,025	2,642
その他	79	75
貸倒引当金	△1,287	△1,304
投資その他の資産合計	3,615	4,343
固定資産合計	24,882	24,755
資産合計	¥42,202	¥40,702

	百万円	
	2021	2020
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	¥ 160	¥ 158
工事未払金	2	0
短期借入金	396	—
1年内返済予定の長期借入金	1,416	1,616
未払金	1,246	760
未払法人税等	557	—
前受金	705	686
前受収益	267	267
リース債務	283	288
転貸損失引当金	37	82
買戻損失引当金	—	2,297
その他	795	627
流動負債合計	5,867	6,785
固定負債		
社債	186	343
長期借入金	7,656	7,817
預り保証金	364	394
長期前受収益	1,529	1,796
リース債務	1,848	2,129
長期未払金	2,839	2,396
資産除去債務	925	864
その他	20	35
固定負債合計	15,371	15,777
負債合計	21,239	22,563
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	6,111	6,111
資本剰余金合計	6,163	6,156
利益剰余金合計	8,917	6,137
自己株式	△246	△274
株主資本合計	20,945	18,130
評価・換算差額等		
評価・換算差額等合計	17	8
純資産合計	20,963	18,139
負債純資産合計	¥42,202	¥40,702

# 損益計算書

エリアリンク株式会社

2021年および2020年12月31日に終了した会計年度

	百万円	
	2021	2020
売上高	¥20,572	¥22,477
売上原価	14,536	16,977
売上総利益	6,035	5,499
販売費及び一般管理費	2,990	3,223
営業利益	3,044	2,275
営業外収益		
受取利息	7	7
受取保険金	9	3
受取遅延損害金	1	3
移転補償金	69	27
その他	75	25
営業外収益合計	164	67
営業外費用		
支払利息	107	131
支払手数料	73	21
その他	18	29
営業外費用合計	199	182
経常利益	3,009	2,161
特別利益		
固定資産売却益	29	18
買戻損失引当金戻入益	1,610	1,477
特別利益合計	1,833	1,495
特別損失		
固定資産売却損	12	1
固定資産除却損	41	27
減損損失	235	343
違約金損失	34	—
特別損失合計	323	372
税引前当期純利益	4,519	3,284
法人税、住民税及び事業税	734	463
法人税等調整額	613	596
法人税等合計	1,347	1,059
当期純利益	¥ 3,171	¥ 2,225

# キャッシュ・フロー計算書

エリアリンク株式会社

2021年および2020年12月31日に終了した会計年度

	百万円	
	2021	2020
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	¥ 4,519	¥ 3,284
減価償却費	879	783
減損損失	235	343
転貸損失引当金の増減額 (△は減少)	△59	△31
買戻損失引当金の増減額 (△は減少)	△2,297	△2,897
売上債権の増減額 (△は増加)	9	9
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,476	2,537
未収消費税等の増減額 (△は増加)	560	△560
仕入債務の増減額 (△は減少)	3	△10
未払金の増減額 (△は減少)	252	613
未払消費税等の増減額 (△は減少)	289	△382
預り保証金の増減額 (△は減少)	△30	△47
長期未払金の増減額 (△は減少)	413	1,100
その他	△59	327
小計	6,192	5,071
利息及び配当金の受取額	11	8
利息の支払額	△111	△130
買戻損失に係る支払額	△398	△419
法人税等の支払額	△236	△2,010
法人税等の還付額	284	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,741	2,520
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△1,822	△2,178
有形固定資産の売却による収入	223	3
無形固定資産の取得による支出	△14	△42
事業譲渡による収入	205	—
投資有価証券の償還による収入	150	—
貸付金の回収による収入	—	0
その他	△5	△11
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,264	△2,228
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	396	△562
長期借入れによる収入	2,001	2,449
長期借入金の返済による支出	△2,363	△3,119
社債の償還による支出	△182	△207
自己株式の取得による支出	△1	△0
配当金の支払額	△391	△504
リース債務の返済による支出	△285	△295
セール・アンド・リースバックによる収入	—	26
財務活動によるキャッシュ・フロー	△825	△2,213
現金及び現金同等物に係る換算差額	11	△3
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,663	△1,925
現金及び現金同等物の期首残高	9,776	11,702
現金及び現金同等物の期末残高	¥13,440	¥ 9,776

# 株式情報／会社情報

(2021年12月31日現在)

証券コード	8914
上場証券取引所	東京証券取引所市場第二部 (2022年4月4日より東京証券取引所 スタンダード市場)
株主名簿管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
発行可能株式総数	35,760,000株
発行済株式総数	12,940,900株
1単元の株式数	100株
株主総数	5,782名

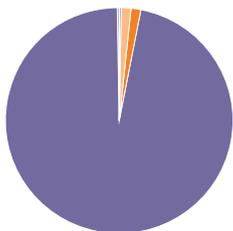
## 株主の状況

大株主	持株数 (株)	持株比率 (%)
林 尚道	2,839,582	22.42
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	816,162	6.44
辻本武泰	457,200	3.61
株式会社日本カストディ銀行(信託B口)	354,300	2.79
吉岡裕之	334,000	2.63
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	324,700	2.56
渡邊毅	314,400	2.48
株式会社新居浜鉄工所	310,000	2.44
株式会社アミックス	250,000	1.97
株式会社肥後銀行	214,300	1.69

(注) 1. 当社は自己株式278,595株を保有しておりますが、上記大株主から除外しております。  
2. 持株比率は、自己株式278,595株を控除して計算しております。

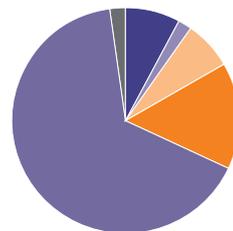
## 所有者別保有株主数(名)

■ 金融機関: 6	0.11%
■ 金融商品取引業者: 24	0.42%
■ その他の法人: 70	1.21%
■ 外国法人等: 85	1.47%
■ 個人・その他: 5,596	96.78%
■ 自己名義: 1	0.01%



## 所有者別株式分布状況(千株)

■ 金融機関: 1,005	7.83%
■ 金融商品取引業者: 264	2.06%
■ その他の法人: 897	6.99%
■ 外国法人等: 1,935	15.07%
■ 個人・その他: 8,461	65.88%
■ 自己名義: 278	2.17%



## 株価の動向

	2016/12	2017/12	2018/12	2019/12	2020/12	2021/12
高値(円)	1,450	2,571	4,225	1,480	1,335	1,729
安値(円)	950	1,220	1,139	889	631	932
終値(円)	1,247	2,376	1,173	1,350	945	1,536
時価総額(百万円)	15,682	29,881	15,179	17,470	12,229	19,877

## 会社概要

会社名	エリアルリンク株式会社
本社所在地	〒101-0021 東京都千代田区外神田4-14-1
設立	1995年(平成7年)4月
資本金	6,111,539千円
従業員数	73名(役員、臨時従業員、派遣社員を除く)
決算期	12月
主要取引銀行	株式会社きらぼし銀行、株式会社りそな銀行、 株式会社千葉銀行、株式会社武蔵野銀行、 城北信用金庫

## IR通信

機関投資家・証券アナリスト向け決算説明会を半期に一度開催しています。決算概要の説明の他、社長の林より直接成長戦略を訴求するものです。直近の決算説明会の様子は動画でもご覧いただけます。また、当日のプレゼンテーション資料も当社IRサイトで公開しています。

お問い合わせ先  
管理本部IR室 03-3526-8556



2021年12月期決算説明会の動画配信サイト

URL <https://www.arealink.co.jp/>