



“We supply the best use of space.”

2021年12月期第3四半期 決算説明資料

2021年10月28日
エリアリンク株式会社



トランクハウス24平塚老松町
33室



ハローストレージ伊勢崎宮子町
22室

I. 2021年12月期第3四半期決算概要／通期業績見通し

II. Topics

III. Appendix

2021年12月期第3四半期決算概要 通期業績見通し

取締役管理本部長 佐々木 亘

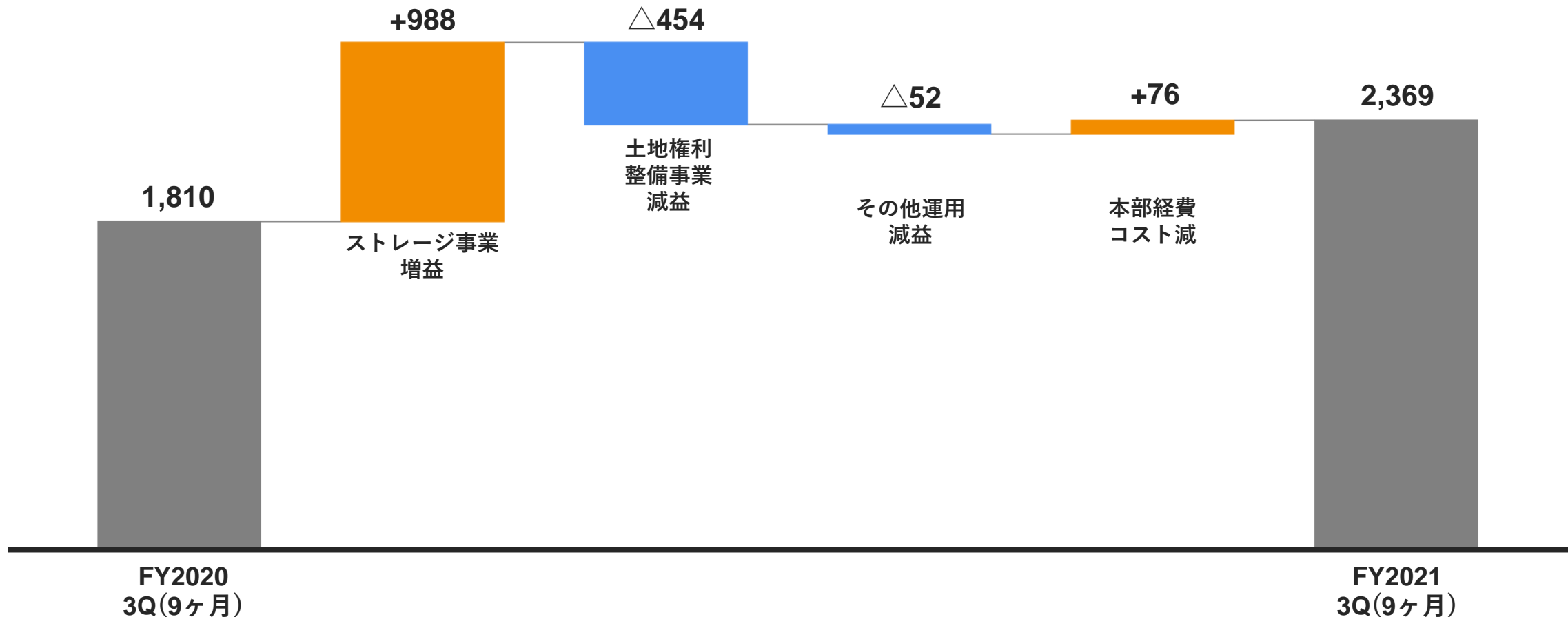
計画を上振れて進捗し、大幅増益の結果

	FY2020_3Q累計(1-9月)		FY2021_3Q累計(1-9月)		
	実 績	売上比	実 績	売上比	前年同期比
単位：百万円					
売上高	17,153	—	15,279	—	△ 10.9%
売上原価	12,897	75.2%	10,740	70.3%	△ 16.7%
売上総利益	4,256	24.8%	4,538	29.7%	+ 6.6%
販管費	2,445	14.3%	2,168	14.2%	△ 11.3%
営業利益	1,810	10.6%	2,369	15.5%	+ 30.9%
経常利益	1,727	10.1%	2,349	15.4%	+ 36.0%
特別損益	583	3.4%	276	1.8%	△ 52.6%
税引前四半期純利益	2,311	13.5%	2,625	17.2%	+ 13.6%
四半期純利益	1,586	9.2%	1,856	12.2%	+ 17.0%

ストレージ事業の増益が底地減益を大きく上回る

営業利益増減の内訳

単位：百万円



2021年12月期3Q累計(9ヶ月)業績<セグメント別>

ストレージ運用の大幅増益が継続中

単位：百万円			FY2020_3Q累計（1-9月）		FY2021_3Q累計（1-9月）		
			実績	売上比	実績	売上比	前年同期比
ストレージ事業	ストレージ運用	売上高	10,416	—	11,136	—	+ 6.9%
		売上総利益	2,425	23.3%	3,475	31.2%	+ 43.3%
		事業利益	1,561	15.0%	2,592	23.3%	+ 66.0%
	ストレージ流動化	売上高	746	—	511	—	△ 31.5%
		売上総利益	112	15.0%	68	13.4%	△ 39.0%
		事業利益	△ 79	—	△ 121	—	+ 52.9%
ストレージ事業		売上高	11,162	—	11,648	—	+ 4.3%
		売上総利益	2,537	22.7%	3,543	30.4%	+ 39.7%
		事業利益	1,482	13.3%	2,470	21.2%	+ 66.7%
土地権利整備事業 (底地)		売上高	4,730	—	2,591	—	△ 45.2%
		売上総利益	1,275	27.0%	656	25.3%	△ 48.5%
		事業利益	889	18.8%	434	16.8%	△ 51.1%
その他運用 サービス事業		売上高	1,260	—	1,039	—	△ 17.5%
		売上総利益	443	35.2%	338	32.5%	△ 23.7%
		事業利益	341	27.1%	289	27.8%	△ 15.3%
管理本部		売上高	—	—	—	—	—
		売上総利益	—	—	—	—	—
		事業利益	△ 902	—	△ 825	—	△ 8.5%
全社		売上高	17,153	—	15,279	—	△ 10.9%
		売上総利益	4,256	24.8%	4,538	29.7%	+ 6.6%
		営業利益	1,810	10.6%	2,369	15.5%	+ 30.9%

増収増益継続、稼働率は83.91%(前年同期末比5.17pt増)

◆ ストレージ運用は増収増益を継続

- ・稼働率上昇による収益性改善、コンテナ買戻しによる原価低減により大幅増益
- ・空室減少の中、2020年実施の現場改善が寄与し、稼働率は上昇

◆ 稼働率が83.91%（前年同期末比＋5.17ポイント）

- ・2021年9月末総室数 97,781室（前年同期末比▲549室、前期末比▲104室）
- ・2021年9月末稼働率 83.91%（前年同期末比＋5.17pt、前期末比＋3.25pt）

◆ 今期計画の新規出店室数1,000室は達成見込

- ・2021年9月までにオープンした室数：977室
- ・一定数の退店があるため前期末比で総室数は減少も、着実に出店を進める

2021年3Qにて戻り益を計上、買取交渉は継続中

買戻損失引当金の推移
2021年3Q累計9ヶ月

単位：百万円

期首残高	目的使用 (買取実施)	買取不要による 取崩し額	その他 (洗替)	期末残高
2,297	489	137	—	1,670

- ◆ 2021年中の妥結を目指し、継続的に交渉を実施する方針に変更なし
- ◆ 買取は割賦払が基本方針、キャッシュ・フローには大きな影響はなし
- ◆ 買取実施後はストレージ運用利益を押し上げる効果あり

前年下期の在庫圧縮販売の影響で大幅減収減益

◆ 減収減益の結果

- ・ 20年1Qに大型案件の売却（売上約11億円・利益約3億円）があったうえ、前年下期の在庫圧縮のための販売推進により大幅減収減益

◆ 9月末在庫額は3,134百万円（前期末比△1,131百万円）

- ・ 厳選仕入を徹底、在庫の効率化が続く
- ・ この下期も長期滞留在庫の売却は継続、在庫の質の改善を進める

◆ 大量の在庫を抱えるのではなく、少ない在庫で回転率を高くする事業へ

- ・ 月による変動はあるものの、毎年確実に一定の利益が見込める安定収益事業に
- ・ セールスフォースを活用した在庫管理で出口戦略を全体で共有

貸会議室・パーキング事業撤退に伴う影響で減収減益、予算は達成

◆ アセットは減収減益も予算達成

- ・当社保有ビルの一部テナントの賃料減額要請にお応えしている影響等により
3Q累計(9ヶ月)では減収減益も、3Q(3ヶ月)では増収増益に転じる

◆ レンタルオフィスは減収減益も予算達成

- ・上期減収減益の影響が継続し、3Q累計(9ヶ月)では減収減益

◆ 事業の選択と集中

- ・2020年12月に貸会議室事業を終了
- ・2021年3月にコインパーキングを運営する「パーキング事業」を事業譲渡
- ・事業譲渡に伴い、事業譲渡益として193百万円を計上

買戻損失引当金戻入益を137百万円計上

単位：百万円

	FY2020 3Q累計(1-9月)	FY2021 3Q累計(1-9月)	前年同期比
営業利益	1,810	2,369	+ 30.9%
営業外収益	55	89	+ 62.4%
営業外費用	137	109	△ 20.5%
経常利益	1,727	2,349	+ 36.0%
特別利益	596	356	△ 40.2%
特別損失	13	80	+ 505.4%
税引前四半期純利益	2,311	2,625	+ 13.6%
法人税等	324	609	+ 87.5%
法人税等調整額	399	159	△ 59.9%
四半期純利益	1,586	1,856	+ 17.0%

営業外収益
移転補償金 23百万円

営業外費用
支払利息 80百万円

特別利益
事業譲渡益 193百万円
買戻損失引当金戻入益 137百万円

特別損失
固定資産除却損 29百万円
違約金損失 34百万円

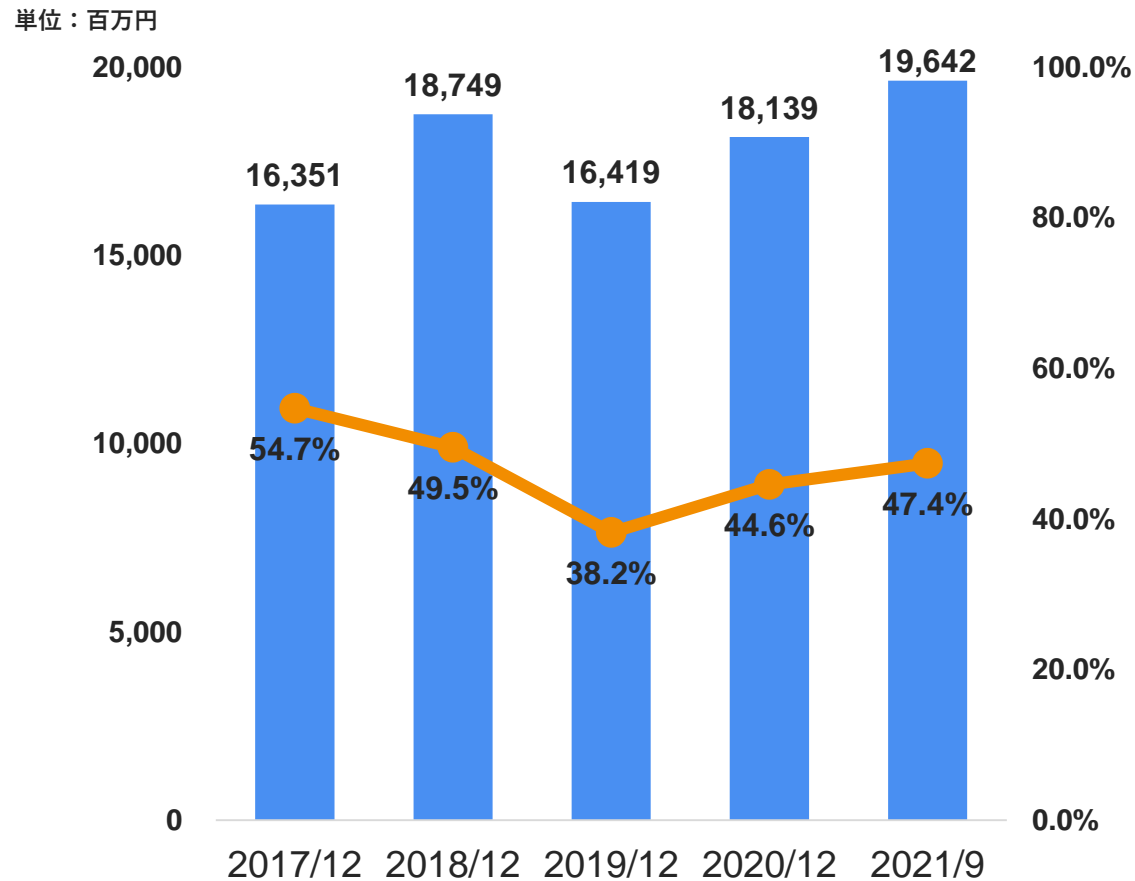
現預金約119億円と財務基盤は安定

単位：百万円

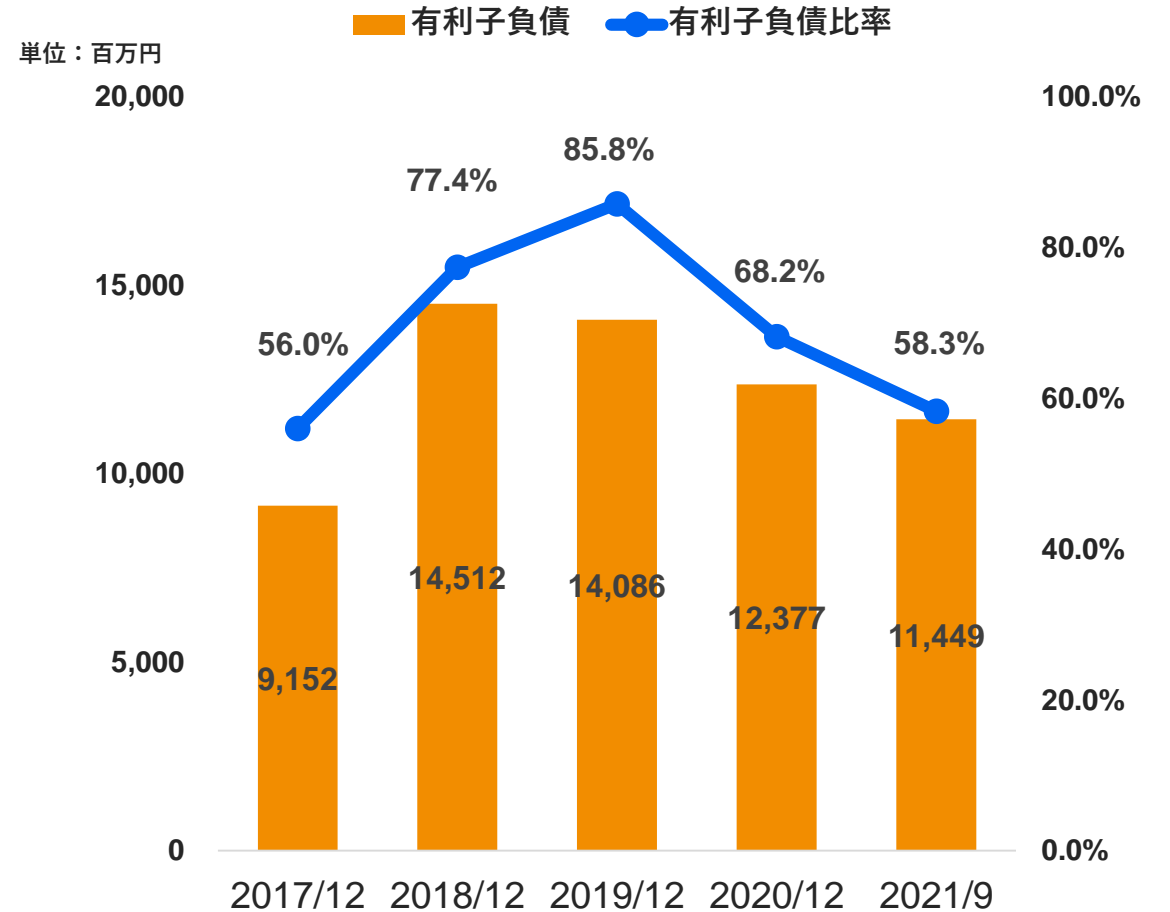
		現預金 11,927	流動負債 6,933	買戻損失引当金 1,670百万円	1年以内長期借入金 1,444百万円
		その他流動資産 4,261	固定負債 14,903	長期借入金 7,111百万円	リース債務 1,919百万円
販売用不動産 (内、底地)	3,385百万円 3,134百万円	固定資産 25,289	純資産 19,642	長期未払金 2,778百万円	
土地	8,064百万円			負債合計 (前期末比)	21,837百万円 △ 726百万円)
建物	5,862百万円				
工具器具備品	4,184百万円				
資産合計 (前期末比)	41,479百万円 + 776百万円)			純資産合計 (前期末比)	19,642百万円 + 1,503百万円)

自己資本比率47.4%、有利子負債比率は減少と改善が続く

自己資本比率の推移



有利子負債の推移



有利子負債：短期借入金＋社債(1年内含む)＋長期借入金(1年内含む)＋リース債務
有利子負債比率：純資産額に対する有利子負債額の割合

通期業績予想を上方修正

単位：百万円

	2020年12月期 実績	2021年12月期 従来予想	2021年12月期 修正予想	前期比	従来予想比
売上高	22,477	19,700	19,700	△ 12.4%	—
営業利益	2,275	2,700	2,900	+ 27.4%	+ 200 (+ 7.4%)
経常利益	2,161	2,600	2,800	+ 29.5%	+ 200 (+ 7.7%)
純利益	2,225	1,750	2,000	△ 10.1%	+ 250 (+ 14.3%)

ストレージ及びその他運用サービスが計画を上回る見込み

		2020年12月期		従来計画	2021年12月期			
単位：百万円		実績	売上比		修正計画	従来予想比	売上比	前期比
ストレージ事業	売上高	14,773	—	15,300	15,300	—	—	+ 3.6%
	事業利益	2,184	14.8%	3,150	3,250	+ 100	21.2%	+ 48.8%
土地権利整備事業 (底地)	売上高	6,063	—	3,200	3,200	—	—	△ 47.2%
	事業利益	872	14.4%	500	500	—	15.6%	△ 42.7%
その他運用 サービス事業	売上高	1,640	—	1,200	1,200	—	—	△ 26.8%
	事業利益	396	24.2%	300	350	+ 50	29.2%	△ 11.6%
管理部門経費	売上高	—	—	—	—	—	—	—
	事業利益	△ 1,178	—	△ 1,250	△ 1,200	+ 50	—	+ 1.9%
全社	売上高	22,477	—	19,700	19,700	—	—	△ 12.4%
	営業利益	2,275	10.1%	2,700	2,900	+ 200	14.7%	+ 27.4%

配当予想：戻入益の影響を除いて上方修正、従来予想から6円増配

1株当たり配当金及び配当性向

	2019年	2020年	2021年 従来予想	2021年 修正予想
1株当たり純利益 (円)	△138.81	176.16	138.48	158.10
1株当たり配当金 (円)	40.0	31.0	41.0	47.0
配当性向	—*	17.6%*	29.6%	29.7%*

* 19年にコンテナ買戻に伴う特別損失を除いた実績をベースに配当を実施したため、20年と同様に21年も買戻損失引当金戻入益の影響を除いた実績をベースに配当を実施予定

Topics

収納に便利なラックの販売・組立サービス開始

◆ 首都圏（東京・神奈川・千葉・埼玉）でラック販売・組立サービスを開始

- ・ ストレージの便利アイテム「スチールラック」を設置するサービスを開始
- ・ 新規契約時にラックを購入すると、契約した部屋にラックを搬入・組立・設置
- ・ 販売で利益を出すのではなく、ストレージを利用しやすくするための施策



～ポイント～

- ・ 広さによって複数購入も可能
- ・ 大小2サイズ展開
- ・ ラックの設置によって収納容量が格段に向上

ホームセンター等でラックを購入し自分で設置する場合との比較

- ・ 1台組み立てるのに男性でも約20分を要する
- ・ トランクルームに運ぶまでの手間
- ・ ラックを包装している段ボールゴミを持ち帰る必要あり

ラックを活かした収納をあらかじめ検討している場合や複数設置を検討している場合に最適

Appendix

3Q(3ヶ月)では営業利益・経常利益が増益の結果

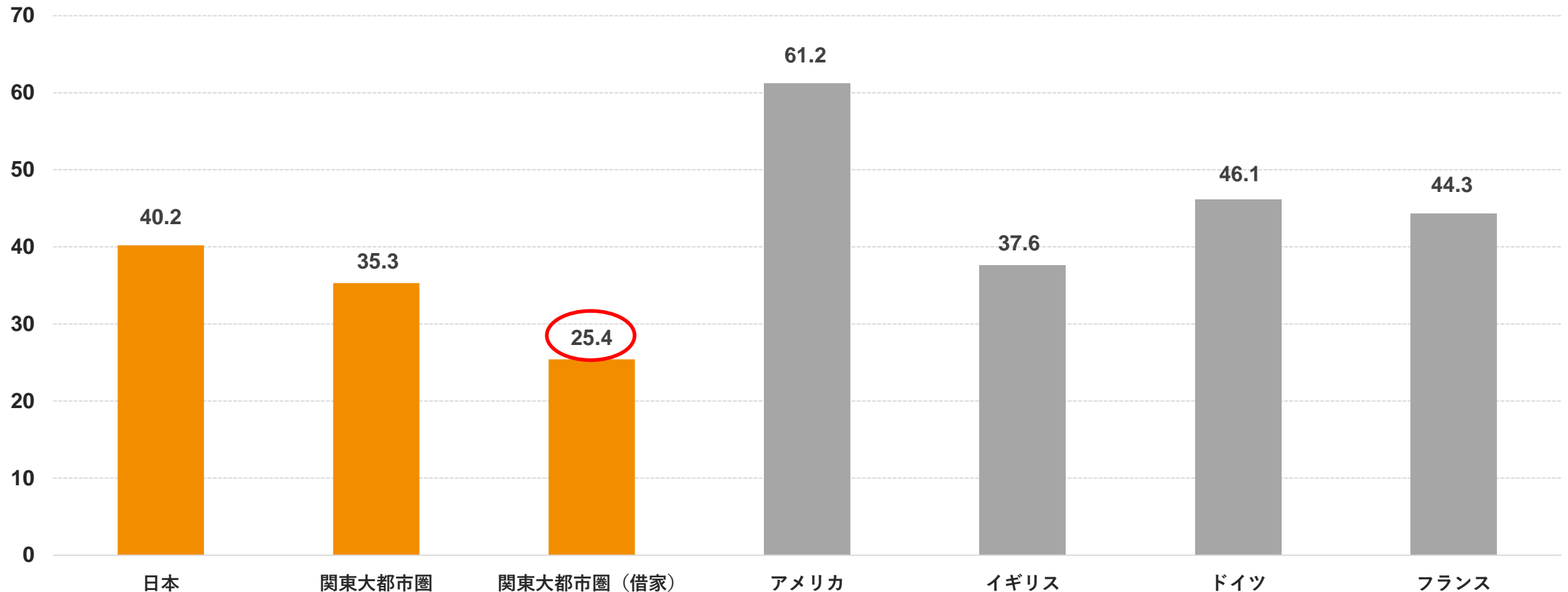
	FY2020_3Q (7-9月)		FY2021_3Q (7-9月)		
	実 績	売上比	実 績	売上比	前年同期比
単位：百万円					
売上高	5,362	—	4,526	—	△ 15.6%
売上原価	4,095	76.4%	3,152	69.7%	△ 23.0%
売上総利益	1,267	23.6%	1,373	30.3%	+ 8.4%
販管費	712	13.3%	675	14.9%	△ 5.2%
営業利益	554	10.3%	697	15.4%	+ 25.8%
経常利益	510	9.5%	681	15.1%	+ 33.4%
特別損益	581	10.8%	36	0.8%	△ 93.8%
税引前当期純利益	1,092	20.4%	717	15.8%	△ 34.3%
四半期純利益	756	14.1%	492	10.9%	△ 34.9%

前年の在庫処分の反動で土地権利整備事業(底地)が大幅減収の結果

単位：百万円			FY2020_3Q (7-9月)		FY2021_3Q (7-9月)		
			実績	売上比	実績	売上比	前年同期比
ストレージ事業	ストレージ運用	売上高	3,547	—	3,751	—	+ 5.8%
		売上総利益	930	26.2%	1,163	31.0%	+ 25.1%
		事業利益	627	17.7%	872	23.3%	+ 39.0%
	ストレージ流動化	売上高	176	—	28	—	△ 83.8%
		売上総利益	36	20.6%	16	56.9%	△ 55.3%
		事業利益	△ 10	—	△ 43	—	—
ストレージ事業		売上高	3,723	—	3,780	—	+ 1.5%
		売上総利益	967	26.0%	1,180	31.2%	+ 22.0%
		事業利益	617	16.6%	829	21.9%	+ 34.4%
土地権利整備事業 (底地)		売上高	1,247	—	397	—	△ 68.1%
		売上総利益	177	14.2%	81	20.5%	△ 54.1%
		事業利益	110	8.9%	47	11.8%	△ 57.5%
その他運用 サービス事業		売上高	391	—	348	—	△ 11.0%
		売上総利益	122	31.4%	111	32.1%	△ 9.1%
		事業利益	93	23.9%	95	27.5%	+ 2.1%
管理本部		売上高	—	—	—	—	—
		売上総利益	—	—	—	—	—
		事業利益	△ 266	—	△ 274	—	+ 2.8%
全社		売上高	5,362	—	4,526	—	△ 15.6%
		売上総利益	1,267	23.6%	1,373	30.3%	+ 8.4%
		営業利益	554	10.3%	697	15.4%	+ 25.8%

住宅面積が狭い日本は、収納に関する潜在需要が大きい

単位：㎡
一人当り住宅床面積の国際比較（壁芯換算値）



参照：国土交通省「令和2年度 住宅経済関連データ」
住宅水準の国際比較 (2) 一人当り住宅床面積の国際比較（壁芯換算値）

ストレージ：時代の変化に合致した多様なニーズを獲得する力がある

従来

さまざまなニーズでの利用実績がある

- 工具、資材置き場
- 季節用品（衣類・タイヤ・スポーツ用品など）
- コレクショングッズの収納、趣味を楽しむ部屋
- 引っ越し、リフォームによる一時的利用
- 終活による荷物整理／遺品の収納



コロナ禍

『新しい生活様式』のニーズを取り込む

- 自宅にテレワークスペースを設けるための荷物整理場所
- アウトドア用品の収納（キャンプブーム／外出自粛の影響）
- オンライン授業化により帰郷した大学生の荷物収納

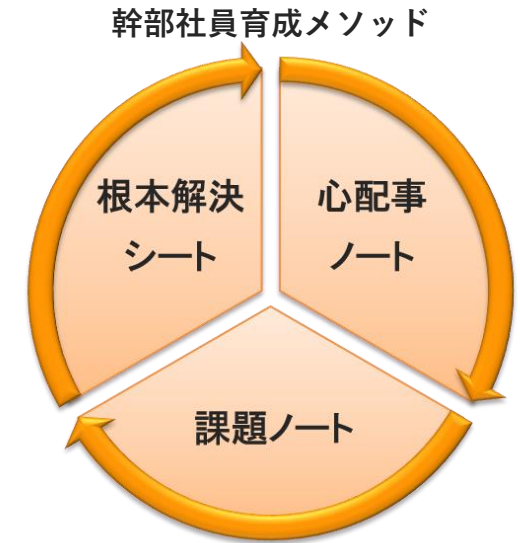


▶ ストレージは時代の変化に合致したニーズを取り込む力がある
今後も需要拡大の期待が大きい

人材育成メソッドと資源長期活用で、事業を通じて社会に貢献する

◆ 育成メソッドを活用した人材開発

- ・ 一般社員：エリアリンクマスターを通じた業務レベルの向上
- ・ 幹部社員：リスク・課題を先読みし根本解決策を考えるしくみ



◆ 資源の長期活用（廃棄物削減）に向けた取り組み事例

- ・ コンテナ：メンテナンス技術の確立、適正な塗装工事のタイミングの算出
- ・ 建物：長期活用できる木材の選定、リニューアル手法の最適化



メンテナンス前



メンテナンス後



赤錆



転換材利用

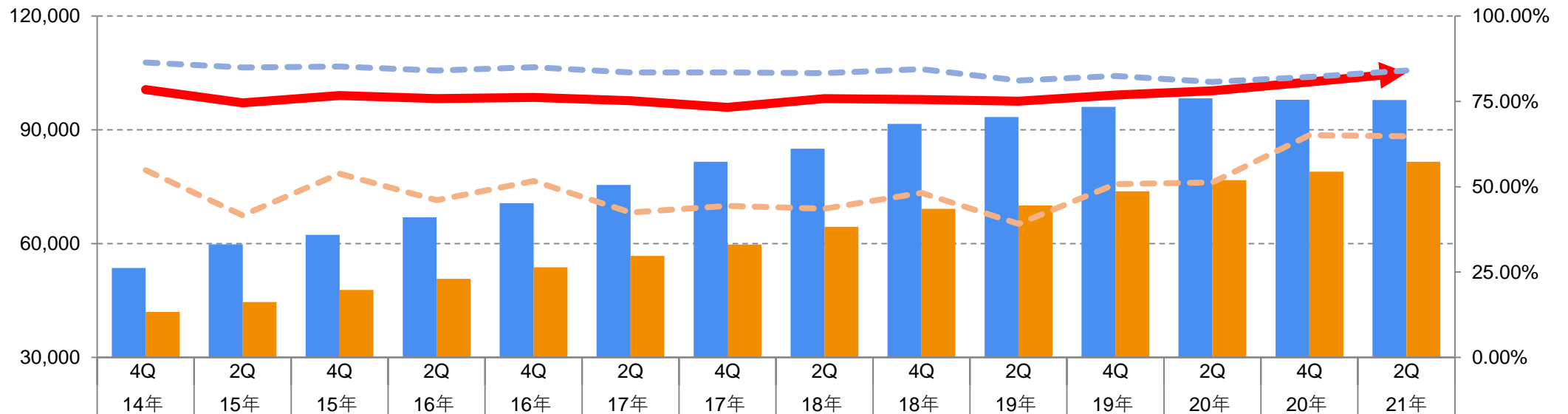


黒錆

2019年以降の厳選出店により、稼働率は過去10年間の最高値

総室数、稼働室数、稼働率の推移

単位：室数



総室数	53,564	59,802	62,325	66,923	70,651	75,440	81,555	85,005	91,545	93,372	96,067	98,289	97,885	97,836
稼働室数	42,009	44,603	47,796	50,739	53,786	56,742	59,748	64,432	69,169	70,064	73,815	76,743	78,958	81,583
稼働率 (%)	78.43%	74.58%	76.69%	75.82%	76.13%	75.21%	73.26%	75.80%	75.56%	75.04%	76.84%	78.08%	80.66%	83.39%
既存稼働率 (%)	86.36%	84.90%	85.19%	84.03%	84.97%	83.45%	83.48%	83.24%	84.46%	81.10%	82.40%	80.68%	82.17%	84.03%
新規稼働率 (%)	54.85%	41.63%	53.84%	46.04%	51.69%	42.43%	44.36%	43.57%	48.20%	39.14%	50.73%	51.26%	65.10%	64.78%

※オープンから2年以上経たものは「既存」、2年未満は「新規」としています。
2021年は、2020年～2021年にオープンした物件を「新規」としています。

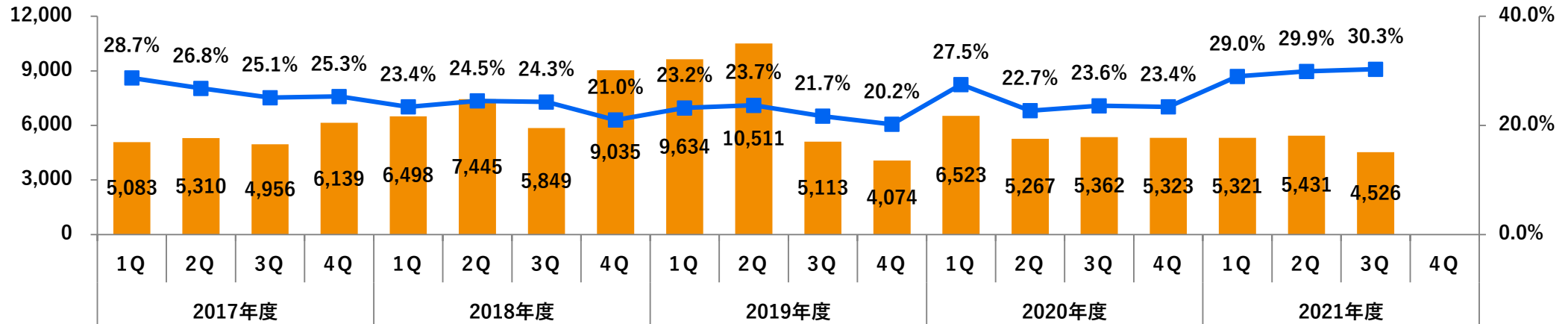
ストレージ事業：地域別出店室数

	コンテナ	トランク	その他	合計	総室数に占める割合
北海道	1,062	559	0	1,621	1.7%
青森県	53	0	0	53	0.1%
岩手県	0	0	0	0	—
宮城県	1,617	0	0	1,617	1.7%
秋田県	0	0	0	0	—
山形県	50	0	0	50	0.1%
福島県	111	0	0	111	0.1%
茨城県	822	0	0	822	0.8%
栃木県	312	0	0	312	0.3%
群馬県	993	0	0	993	1.0%
埼玉県	8,568	2,157	17	10,742	11.0%
千葉県	10,069	1,500	59	11,628	11.9%
東京都	17,096	13,786	267	31,149	31.9%
神奈川県	8,789	3,922	15	12,726	13.0%
新潟県	164	0	0	164	0.2%
富山県	143	0	0	143	0.1%
石川県	203	0	0	203	0.2%
福井県	112	0	0	112	0.1%
山梨県	180	0	0	180	0.2%
長野県	282	0	0	282	0.3%
岐阜県	617	0	0	617	0.6%
静岡県	1,393	0	0	1,393	1.4%
愛知県	4,998	960	13	6,025	6.1%
三重県	378	50	0	428	0.4%

	コンテナ	トランク	その他	合計	総室数に占める割合
滋賀県	235	0	0	235	0.2%
京都府	1,405	152	0	1,557	1.6%
大阪府	4,093	1,129	0	5,222	5.3%
兵庫県	3,735	121	2	3,858	3.9%
奈良県	606	0	0	606	0.6%
和歌山県	27	0	0	27	0.0%
鳥取県	52	0	0	52	0.1%
島根県	30	0	0	30	0.0%
岡山県	218	0	0	218	0.2%
広島県	345	0	0	345	0.4%
山口県	169	0	0	169	0.2%
徳島県	49	0	0	49	0.1%
香川県	198	76	0	274	0.3%
愛媛県	118	0	0	118	0.1%
高知県	69	0	0	69	0.1%
福岡県	2,378	0	0	2,378	2.4%
佐賀県	106	0	0	106	0.1%
長崎県	118	0	0	118	0.1%
熊本県	402	0	0	402	0.4%
大分県	106	0	0	106	0.1%
宮崎県	123	0	0	123	0.1%
鹿児島県	366	0	0	366	0.4%
沖縄県	36	0	0	36	0.0%
合計	72,966	24,412	373	97,781	100.0%

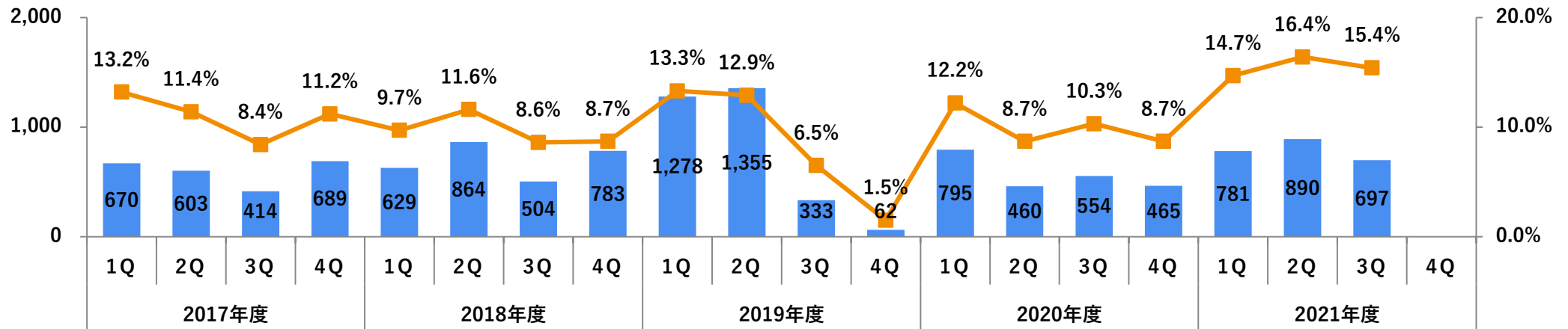
売上高(売上額・売上総利益率)の推移

(単位：百万円)



営業利益(利益額・利益率)の推移

(単位：百万円)



事業セグメントー四半期業績推移

単位：百万円			2020年	2021年				
			通期	1Q	2Q	3Q	4Q	累計
	ストレージ運用	売上高	14,027	3,654	3,731	3,751		11,136
		売上総利益	3,502	1,138	1,172	1,163		3,475
		事業利益	2,333	848	871	872		2,592
	ストレージ流動化	売上高	746	482	—	28		511
		売上総利益	111	55	△ 3	16		68
		事業利益	△ 148	△ 20	△ 57	△ 43		△ 121
ストレージ事業	売上高	14,773	4,136	3,731	3,780		11,648	
	売上総利益	3,614	1,194	1,168	1,180		3,543	
	事業利益	2,184	828	813	829		2,470	
土地権利整備事業	売上高	6,063	834	1,359	397		2,591	
	売上総利益	1,362	232	343	81		656	
	事業利益	872	133	254	47		434	
その他運用 サービス事業	売上高	1,640	350	340	348		1,039	
	売上総利益	522	115	110	111		338	
	事業利益	396	98	95	95		289	
管理本部	売上高	—	—	—	—		—	
	売上総利益	—	—	—	—		—	
	事業利益	△ 1,178	△ 278	△ 272	△ 274		△ 825	
全社	売上高	22,477	5,321	5,431	4,526		15,279	
	売上総利益	5,499	1,542	1,622	1,373		4,538	
	営業利益	2,275	781	890	697		2,369	

保有不動産の主要物件例

2021年9月末日時点

物件名	所在地	物件数	用途	帳簿価額 (土地・建物) 単位：百万円
トランクハウス24シリーズ	東京都ほか 5都道県	31	ストレージ	6,140
ホテル (コンフォートイン・ベストイン)	山梨県甲府市他	5	ホテル	1,178
神田BMビル	東京都千代田区	1	事務所・店舗	932
銀座出井ビル	東京都中央区	1	店舗	894
海外ストレージ	米国テキサス州	1	ストレージ	759



トランクハウス24目黒本町
(東京都目黒区)



トランクハウス24平塚老松町
(神奈川県平塚市)



銀座出井ビル
(東京都中央区)



神田BMビル
(東京都千代田区)



テキサスストレージ
(米国テキサス州)

◆ IRメール配信

IRメール配信は最新のニュースリリース等のIR情報をメールにてタイムリーにお知らせするサービスです。
三菱UFJ信託銀行 証券代行部が運営する「RIMSNETサービス」により、ご登録いただきましたメールアドレスにEメールを配信いたします。

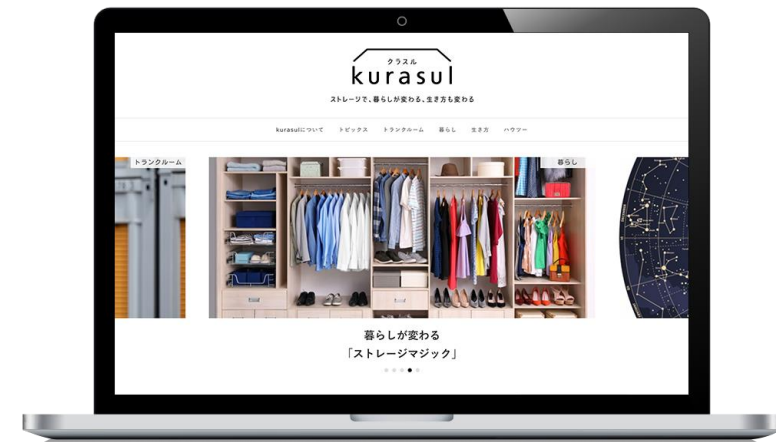
ご登録はこちら ⇒ <https://rims.tr.mufig.jp/?sn=8914>

◆ 暮らしと収納に関する情報サイト『kurasul（クラスル）』

ストレージを活用した豊かな暮らしを継続的に提案

<https://kurasul.hello-storage.com/>

QRコードからも読み取れます



当資料に掲載されている業績見通し、その他今後の予測・戦略などに関する情報は、資料作成時点において、当社が合理的に入手し、可能な情報に基づいて、予測し得る範囲内で判断をし、作成した資料です。

しかし実際には、通常予測し得ないような特別事情の発生または結果など、当資料記載の業績見通しとは異なる結果を生じるリスクを含んでおります。

当社は、投資家の皆様にとって重要と考えられるような情報について、積極的に開示を努めてまいります。当資料記載の業績見通しのみに全面的に依拠してご判断されることはくれぐれもお控えになられるようお願いいたします。

なお、いかなる目的であれ、当資料を無断で複製、または転送などを行われぬようお願いいたします。

お問合せ先
エリアリンク株式会社 管理本部 IR室
TEL : 03-3526-8556 E-mail : info@arealink.co.jp