

Arealink

エリアリンク株式会社

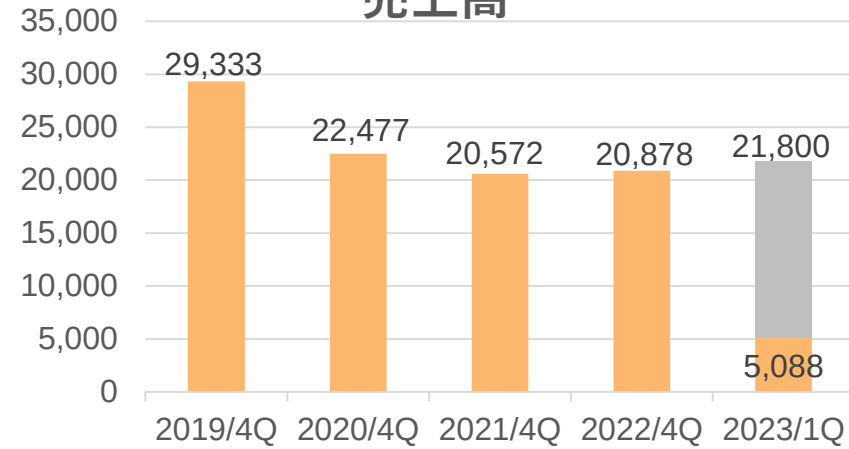
2023.4.27

2023年12月期第1四半期
決算説明資料

2023年12月期第1四半期 決算概要

単位：百万円

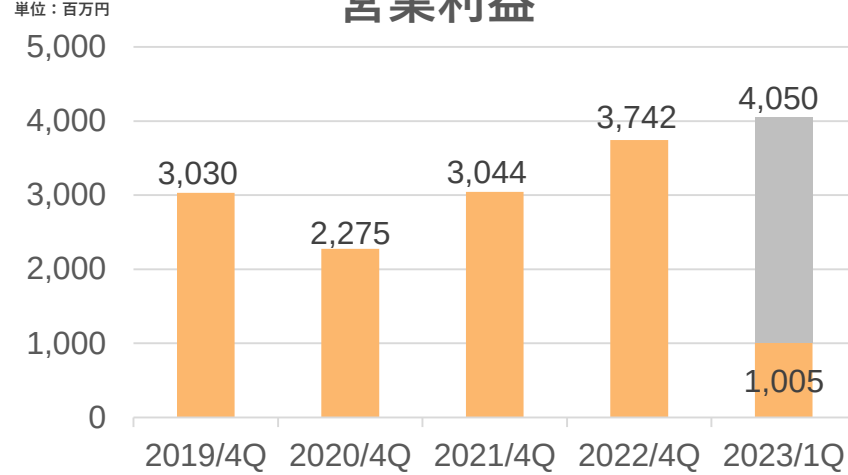
売上高



前年同期比△1.1%、当期進捗率23.3%

単位：百万円

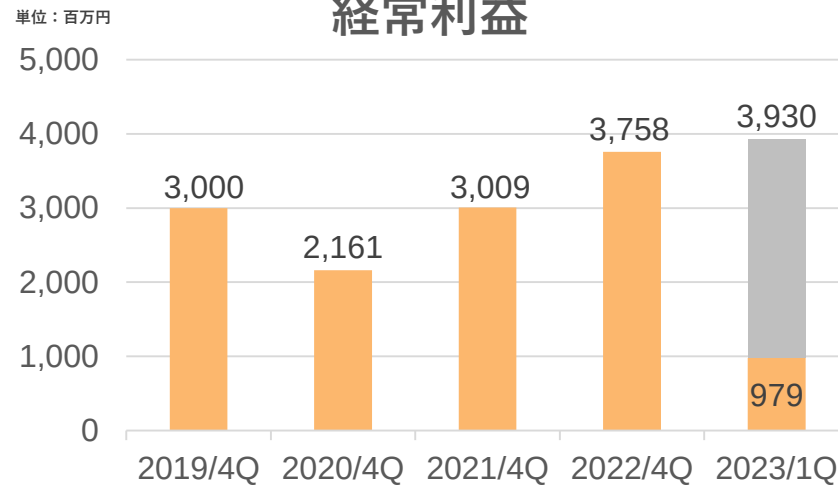
営業利益



前年同期比＋7.4%、当期進捗率24.8%

単位：百万円

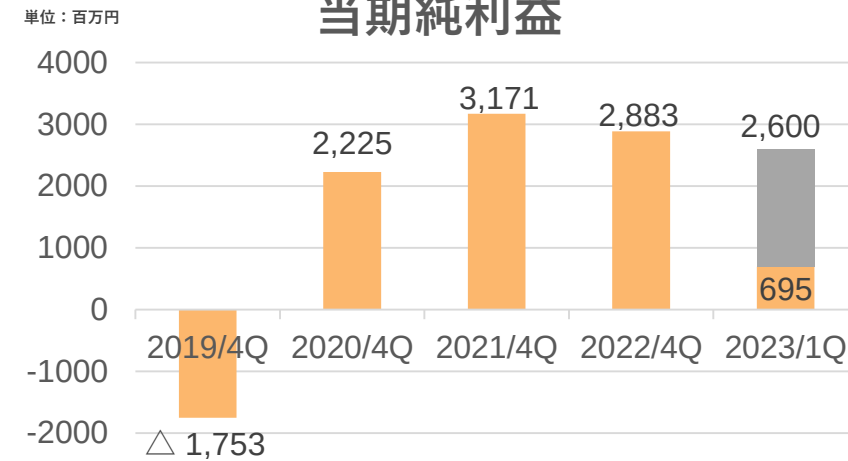
経常利益



前年同期比＋3.2%、当期進捗率24.9%

単位：百万円

当期純利益

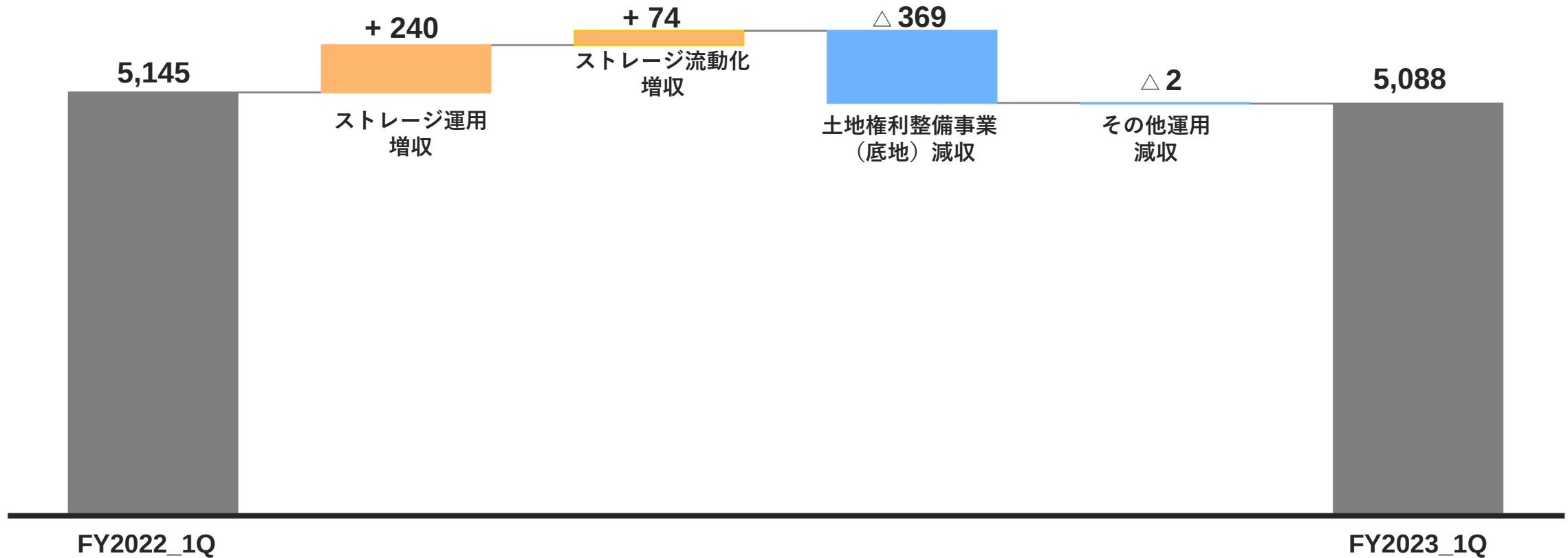


前年同期比＋6.9%、当期進捗率26.8%

ストレージ事業が増収も土地権利整備事業の影響により全体では減収

売上高増減の内訳

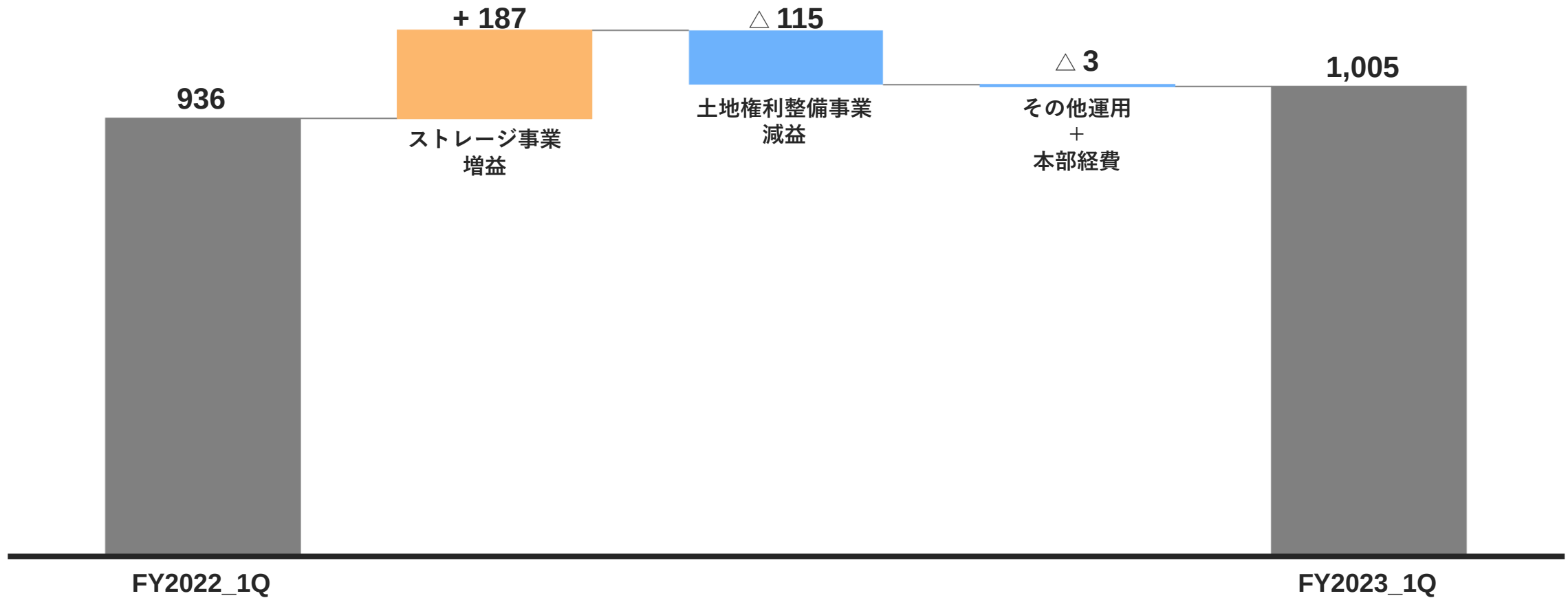
単位：百万円



ストレージ事業が着実に増益

営業利益増減の内訳

単位：百万円



通期計画に対してほぼ予想通りに進捗

	FY2022	FY2023		
		通期業績 計画	1Q	進捗率
単位：百万円				
売上高	20,878	21,800	5,088	23.3%
営業利益	3,742	4,050	1,005	24.8%
経常利益	3,758	3,930	979	24.9%
四半期純利益	2,883	2,600	695	26.8%

オフィス物件撤退に伴う移転補償金を計上

	FY2022_1Q	FY2023_1Q	増減額
単位：百万円			
営業利益	936	1,005	+69
営業外収益	48	58	+10
営業外費用	35	85	+49
経常利益	948	979	+30
特別利益	4	34	+30
特別損失	2	0	△1
税引前四半期純利益	951	1,013	+62
法人税等	241	238	△2
法人税等調整額	59	79	+20
四半期純利益	650	695	+44

営業外収益
移転補償金 54百万円

営業外費用
支払手数料 39百万円
支払利息 33百万円

2023年12月期第1四半期業績概況＜セグメント別＞

単位：百万円

			FY2022_1Q		FY2023_1Q		
単位：百万円			実績	売上比	実績	売上比	前年同期比
	ストレージ 運用	売上高	3,853	—	4,094	—	+ 6.2%
		売上総利益	1,319	34.3%	1,536	37.5%	+ 16.4%
	ストレージ 流動化	売上高	139	—	213	—	+ 53.8%
		売上総利益	12	9.3%	11	5.3%	△ 12.9%
ストレージ事業		売上高	3,992	—	4,307	—	+ 7.9%
		売上総利益	1,332	33.4%	1,548	35.9%	+ 16.1%
		事業利益	978	24.5%	1,166	27.1%	+ 19.2%
土地権利整備事業 (底地)		売上高	810	—	441	—	△ 45.5%
		売上総利益	214	26.5%	110	25.1%	△ 48.5%
		事業利益	172	21.2%	56	12.9%	△ 67.0%
その他運用 サービス事業		売上高	341	—	339	—	△ 0.8%
		売上総利益	107	31.5%	96	28.5%	△ 10.4%
		事業利益	94	27.7%	73	21.5%	△ 22.8%
本部経費		事業利益	△ 308	—	△ 290	—	+ 6.0%
全社		売上高	5,145	—	5,088	—	△ 1.1%
		売上総利益	1,655	32.2%	1,755	34.5%	+ 6.0%
		営業利益	936	18.2%	1,005	19.8%	+ 7.4%

収益認識基準の適用に加え、流動化の売上利益に占める割合が減り、経費が運用・流動化を通じて発生していることから、ストレージ事業の運用・流動化の区分は売上と売上総利益のみとしております。

利用者を着実に増やし運用・流動化とともに増収

ストレージ事業

(百万円)	FY2022 1Q	FY2023 1Q	前年同期比	FY2023 計画	進捗率
売上高(運用)	3,853	4,094	+ 6.2%	—	—
売上高(流動化)	139	213	+ 53.8%	—	—
売上高計	3,992	4,307	+ 7.9%	17,200	25.0%
売上総利益(運用)	1,319	1,536	+ 16.4%	—	—
売上総利益(流動化)	12	11	△ 12.9%	—	—
売上総利益	1,332	1,548	+ 16.1%	—	—
販管費	354	382	+ 7.8%	—	—
事業利益	978	1,166	+ 19.2%	4,440	26.3%

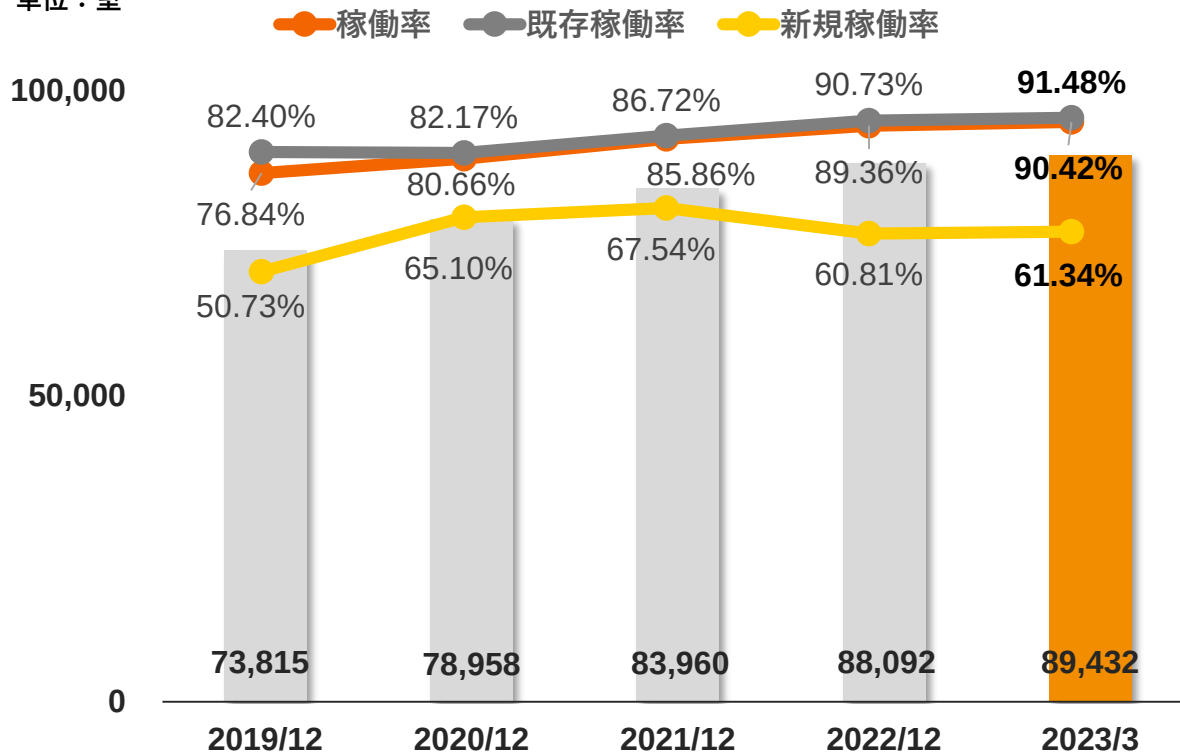
ストレージ運用：増収

■ 利用申込が堅調に推移し稼働が上昇

■ 稼働率は90%を超え 90.42%

稼働率は90%を超え高水準継続

稼働室数・稼働率推移

稼働室数
単位：室


■ 稼働率は年々改善を続け、全体でも90%を突破。

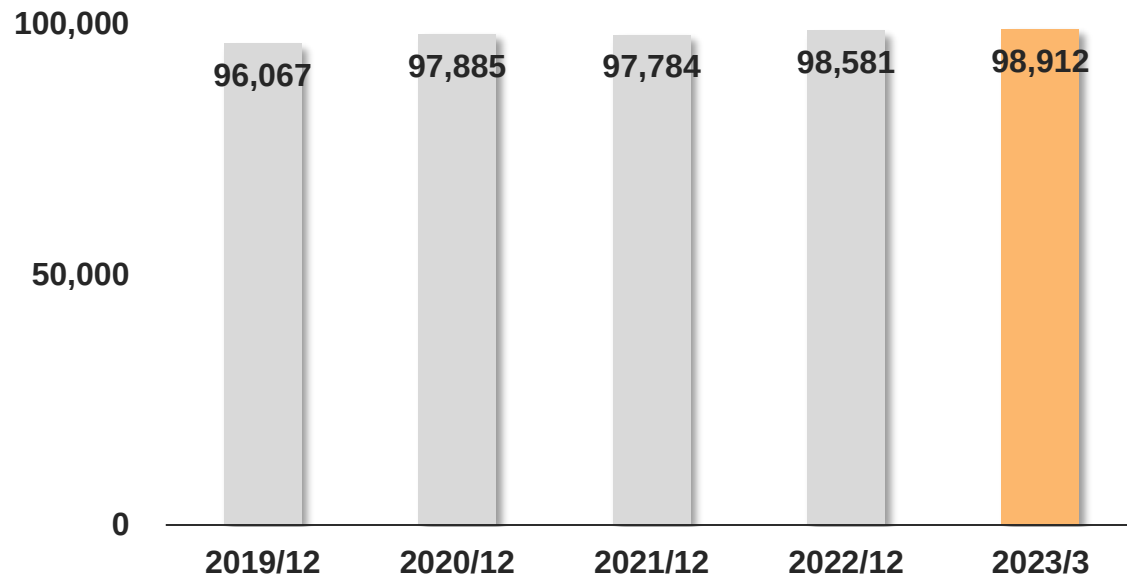
全体稼働率90.42% 既存稼働率91.48%

■ 稼働率向上の要因

- ・ 物件の小型化
- ・ 住宅面積の狭小化や住宅価格の上昇、リモートワーク等を起因とした自宅整理需要
- ・ 出店の精度向上による新規物件の稼働率改善

出店計画に対して、計画通り順調に推移

総室数推移



	通期計画	2023/1Q 出店室数	2023/1Q 累計室数
コンテナ	4,000	585	74,179
ビルイントランク	200	0	15,115
ストレージミニ	500	0	9,618

計画

2023年1Q実績

2023年
新規出店室数

4,700

585

土地権利整備事業は前期比減収減益、通期に対する進捗弱含み

土地権利整備事業（底地）					
(百万円)	FY2022 1Q	FY2023 1Q	前年同期比	FY2023 計画	進捗率
売上高	810	441	△ 45.5%	3,250	13.6%
売上総利益	214	110	△ 48.5%	—	—
販管費	42	53	+ 26.6%	—	—
事業利益	172	56	△ 67.0%	520	10.9%

土地権利整備事業（底地）

- 在庫額は4,456百万円と前期末比500百万円増
- 決済予定の案件が2Qに変更となった影響により、前期比減収減益・当期進捗率にも影響

その他運用サービス事業					
(百万円)	FY2022 1Q	FY2023 1Q	前年同期比	FY2023 計画	進捗率
売上高	341	339	△ 0.8%	1,350	25.1%
売上総利益	107	96	△ 10.4%	—	—
販管費	13	23	+ 78.1%	—	—
事業利益	94	73	△ 22.8%	305	24.0%

その他運用サービス事業

- 一部物件の解約により前期比減収減益もほぼ予定通りに進捗

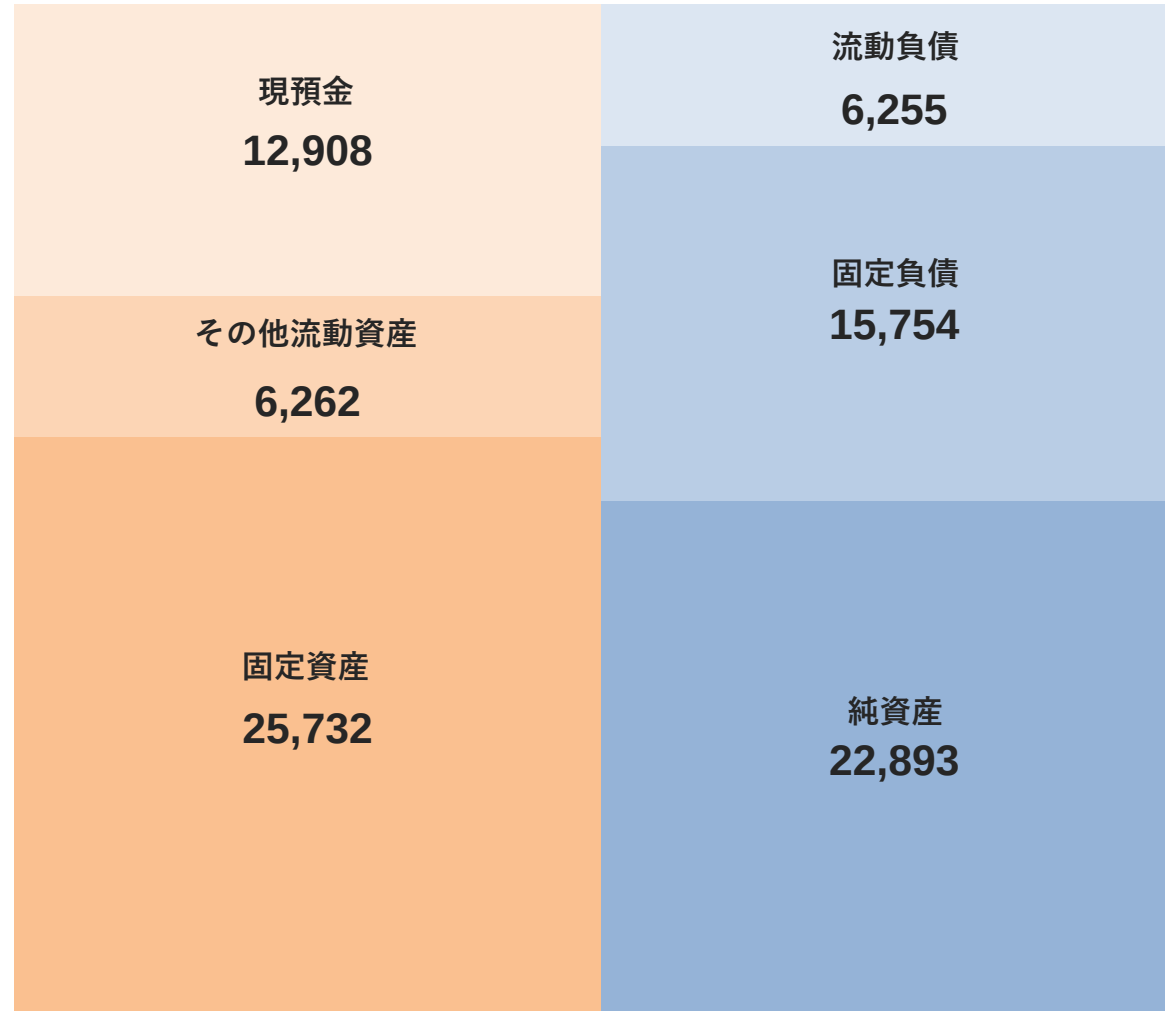
現預金129億円と財務基盤は安定

（百万円）

販売用不動産 5,456百万円
（内、底地 4,456百万円）

土地 8,272百万円
建物 5,999百万円
工具器具備品 5,274百万円

資産合計 44,903百万円
（前期末比 △740百万円）



1年内返済予定
長期借入金 2,050百万円

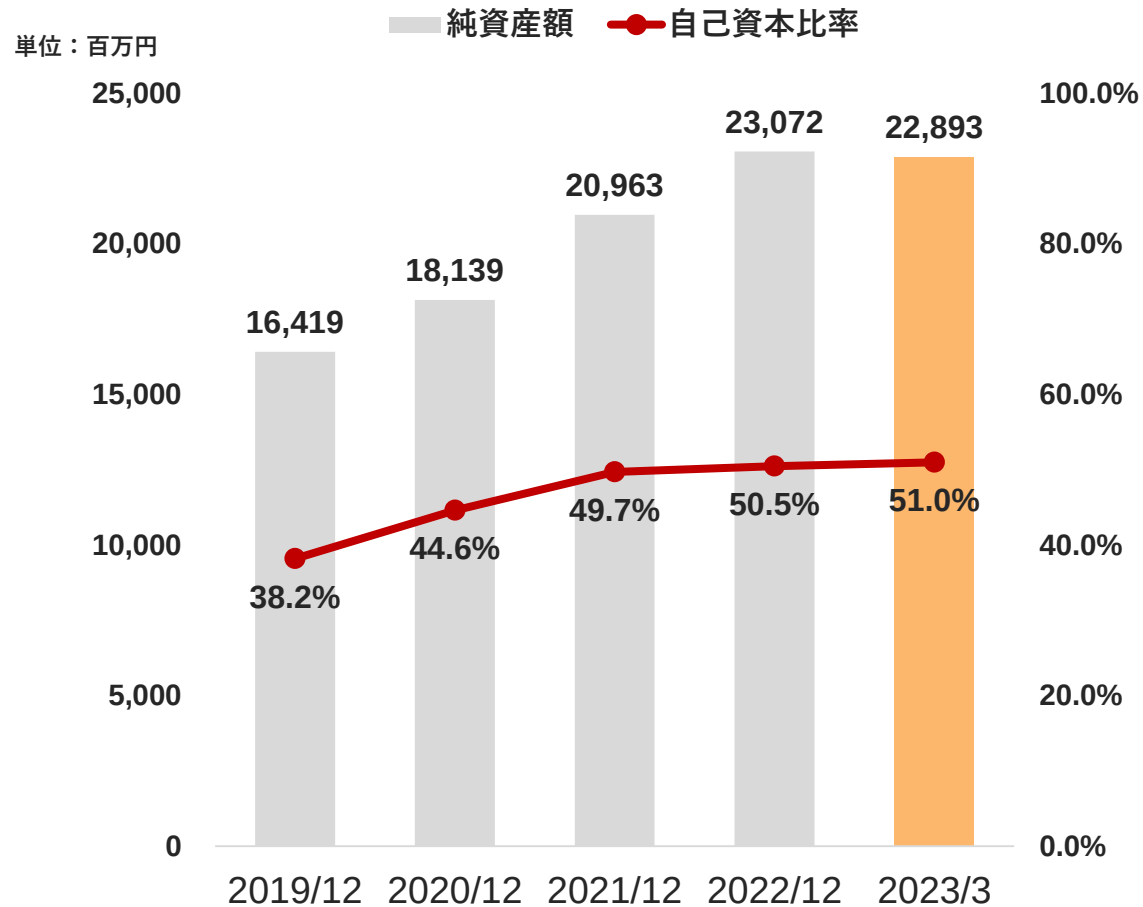
長期借入金 9,721百万円
リース債務 1,503百万円
長期未払金 1,958百万円

負債合計 22,010百万円
（前期末比 △560百万円）

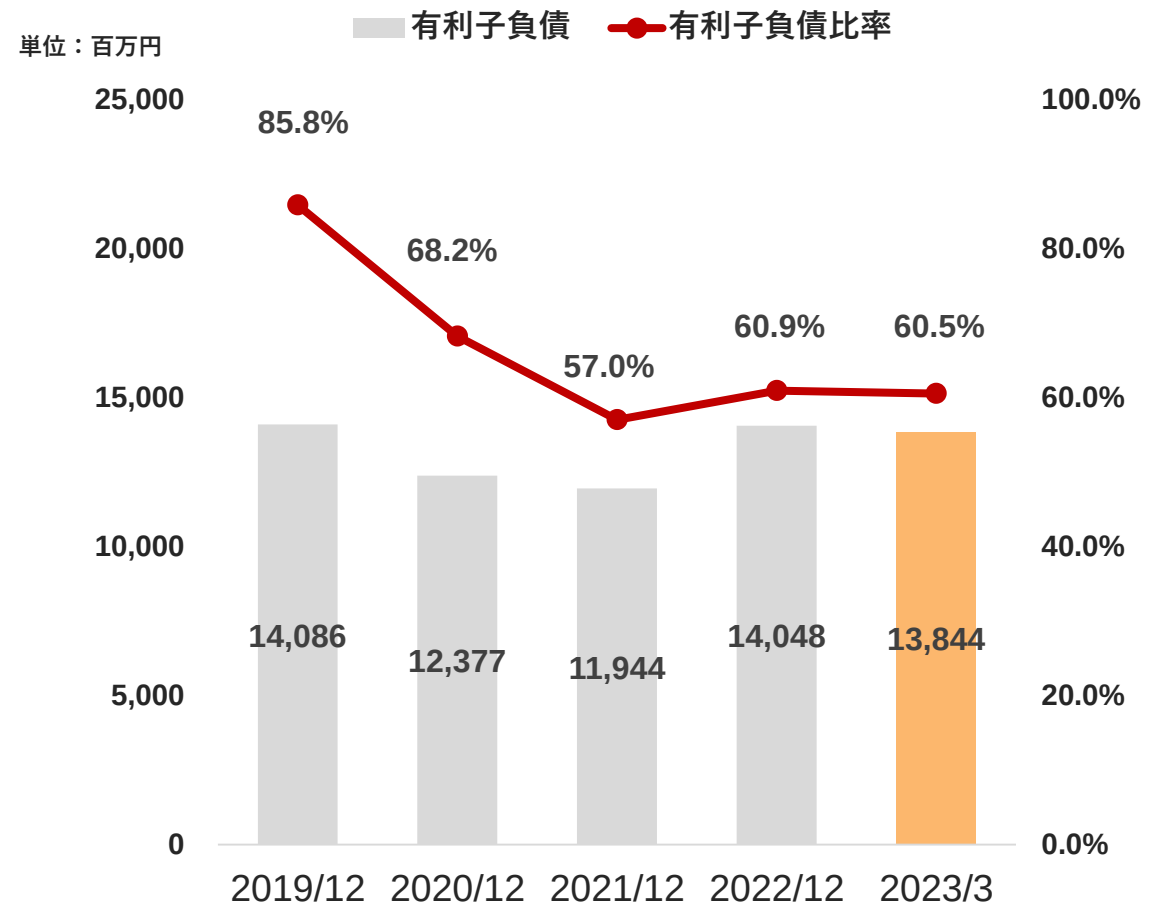
純資産合計 22,893百万円
（前期末比 △179百万円）

自己資本比率が51.0%と安定した水準を維持

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

中期経営計画23年→25年

単位：百万円	2022年		2023年		2024年		2025年	
	実績	利益率	計画	利益率	計画	利益率	計画	利益率
売上高	20,878	—	21,800	—	24,400	—	28,100	—
営業利益	3,742	17.9%	4,050	18.6%	4,650	19.1%	5,500	19.6%
経常利益	3,758	18.0%	3,930	18.0%	4,520	18.5%	5,350	19.0%

ストレージ 新規出店室数*	2,915室	4,700室	10,400室	14,000室
------------------	--------	--------	---------	---------

*解約は除く

- 成長計画－ストックビジネスへ構造改革完了、出店加速で売上も伸ばす計画
- 新規出店室数：2022年に2,915室 ⇒ 2023年4,700室、2024年には1万室以上と出店加速
その後も出店を順次加速していく計画
- 同時に、利益率の改善も着実に進め営業利益率を早期に20%達成目指す

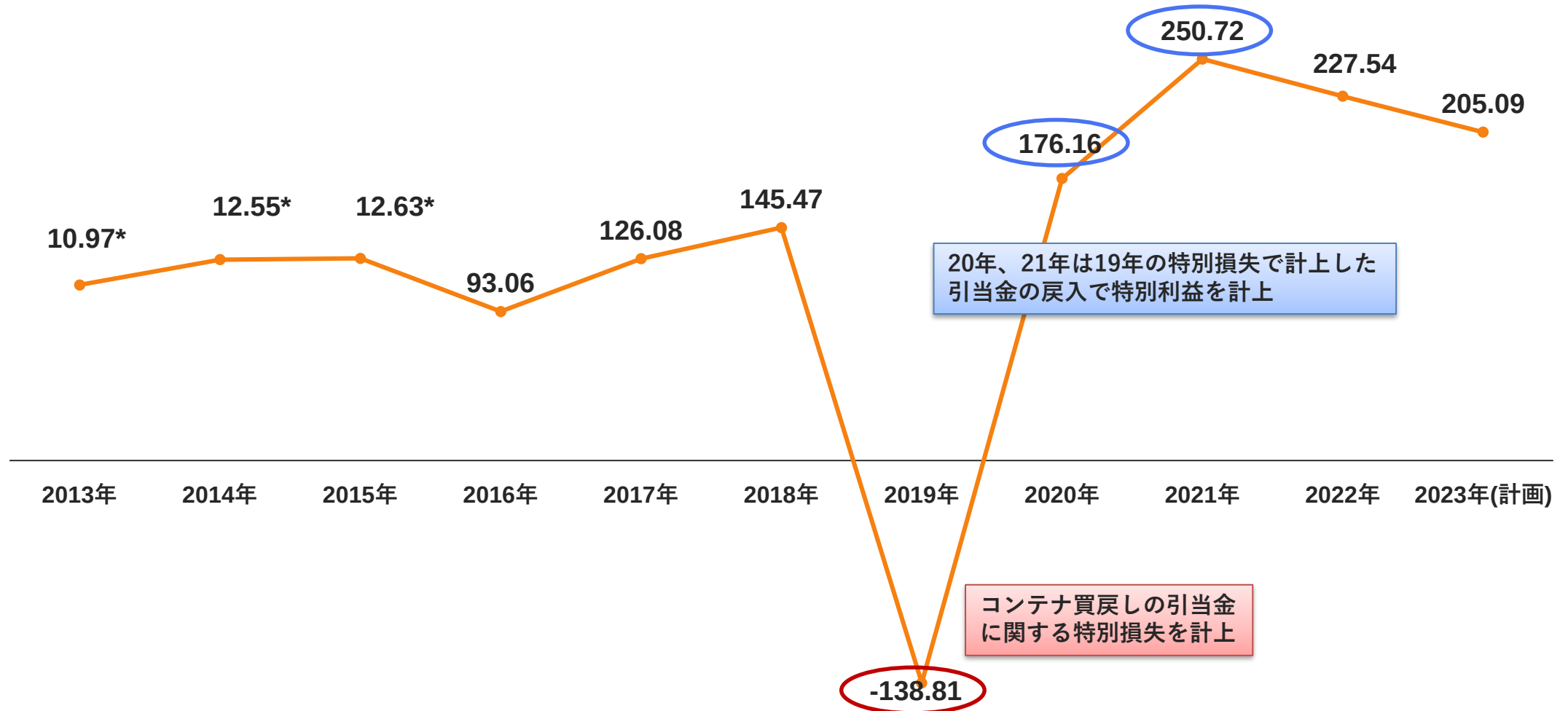
	2022/12		2023/12		
	実績	売上比	計画	売上比	前年同期比
売上高	20,878	—	21,800	—	+4.4%
営業利益	3,742	17.9%	4,050	18.6%	+8.2%
経常利益	3,758	18.0%	3,930	18.0%	+4.6%
純利益	2,883	13.8%	2,600	11.9%	△9.8%

単位：百万円

単位：百万円		2022/12		2023/12		
		実績	売上比	計画	売上比	前年同期比
ストレージ事業	売上高	16,366	—	17,200	—	+5.1%
	営業利益	4,084	25.0%	4,440	25.8%	+8.7%
土地権利整備事業 (底地)	売上高	3,110	—	3,250	—	+4.5%
	営業利益	464	14.9%	520	16.0%	+12.0%
その他運用 サービス事業	売上高	1,400	—	1,350	—	△3.6%
	営業利益	373	26.7%	305	22.6%	△18.4%
管理部門経費	売上高	—	—	—	—	—
	営業利益	△ 1,180	—	△ 1,215	—	+2.9%
全社	売上高	20,878	—	21,800	—	+4.4%
	営業利益	3,742	17.9%	4,050	18.6%	+8.2%

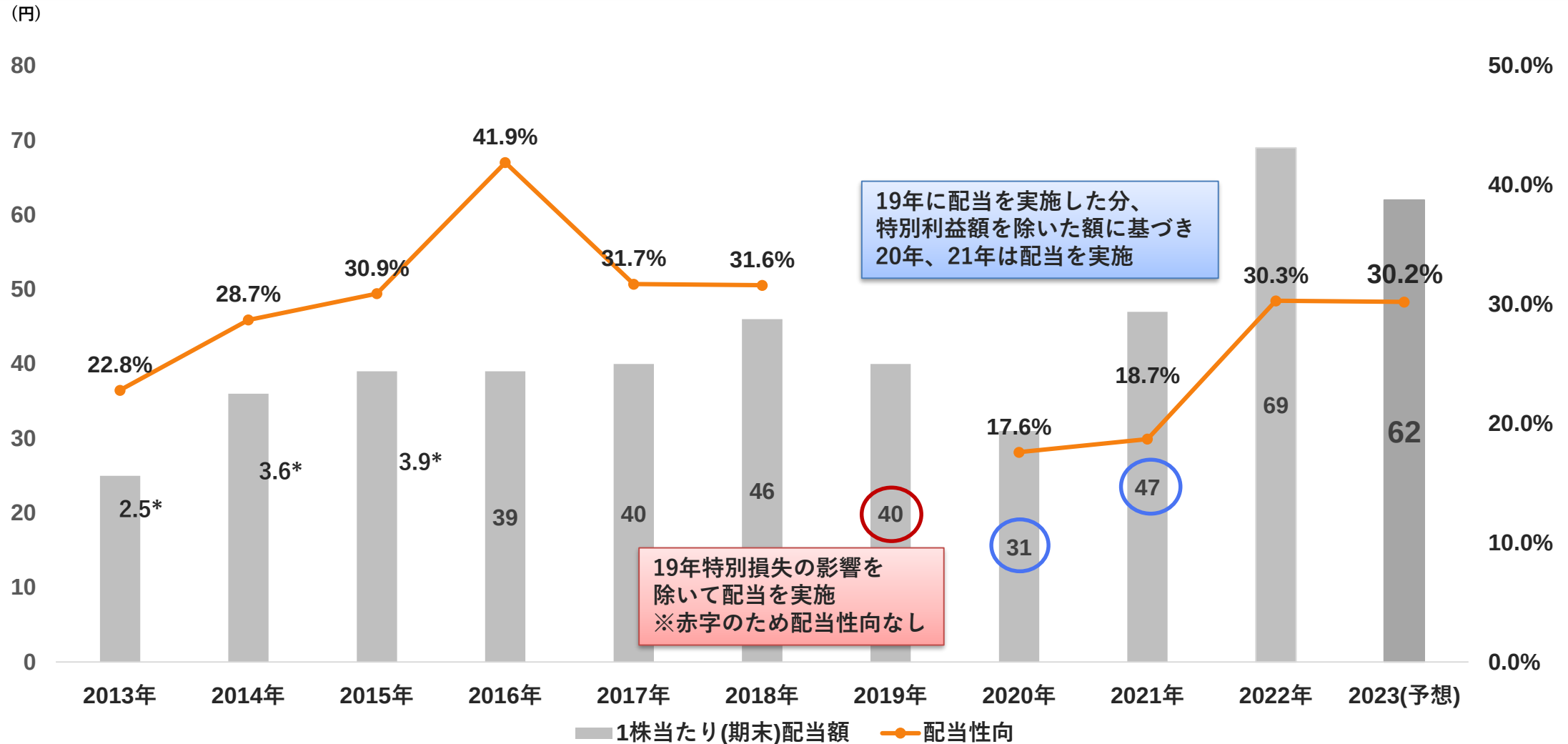
- ストレージ事業は着実に増収増益の計画
- 土地権利整備事業は利益率が上がるにより、増収増益の計画

ここ3年は特別損益の影響を受けるも、22年からは標準値へ



*2016年7月1日に10株を1株にする株式併合を行っております

現在純利益の30%を基準に配当を実施、配当予想変更はなし



*2016年7月1日に10株を1株にする株式併合を行っております

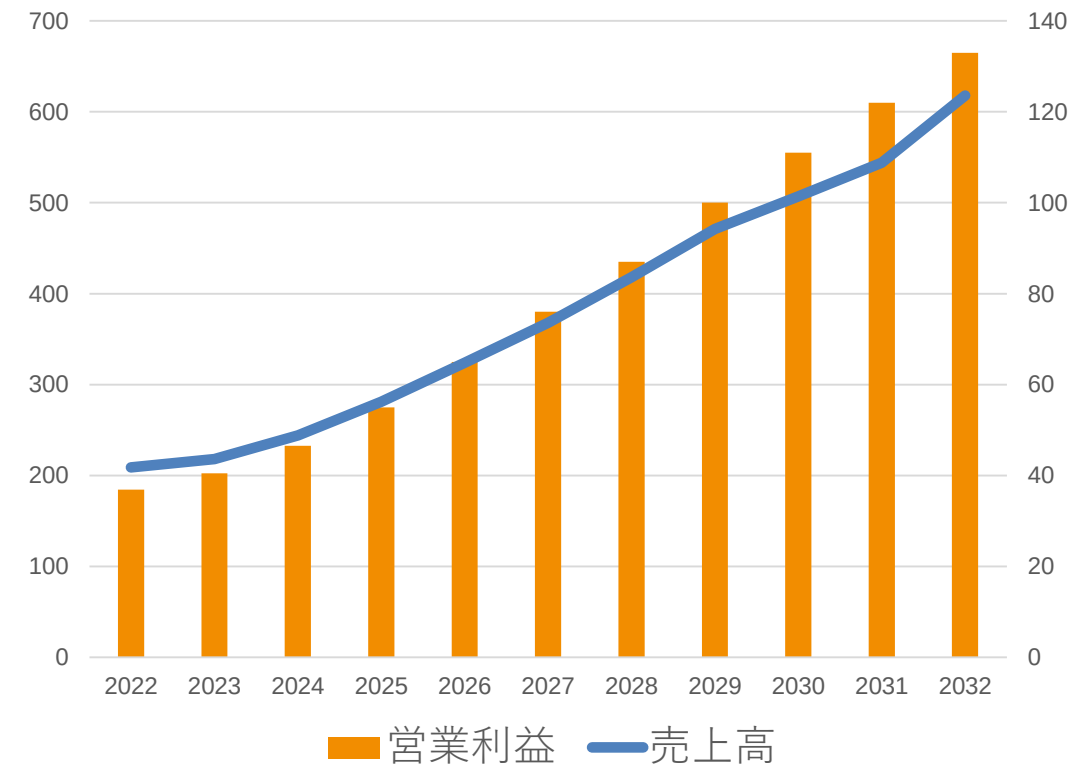
ストレージ事業の成長戦略について

今後3カ年で利益は平均15%成長継続
7年後には営業利益100億円を目指す

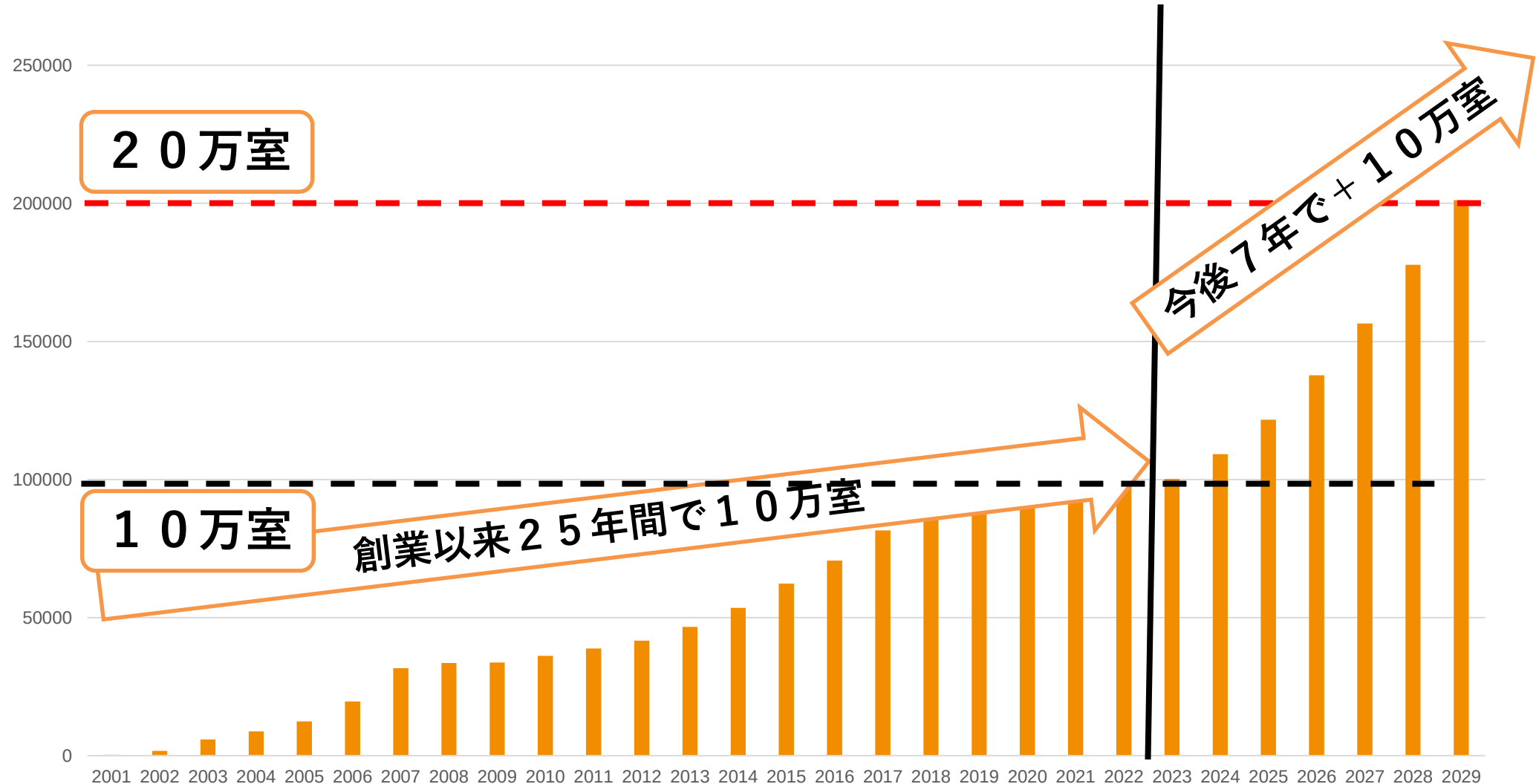
中期経営計画数値
(単位：億円)

(億円)	2022	2023	2024	2025
	実績	中期計画	中期計画	中期計画
売上高	208.7	218.0	244.0	281.0
営業利益	37.4	40.5	46.5	55.0
経常利益	37.5	39.3	45.2	53.5

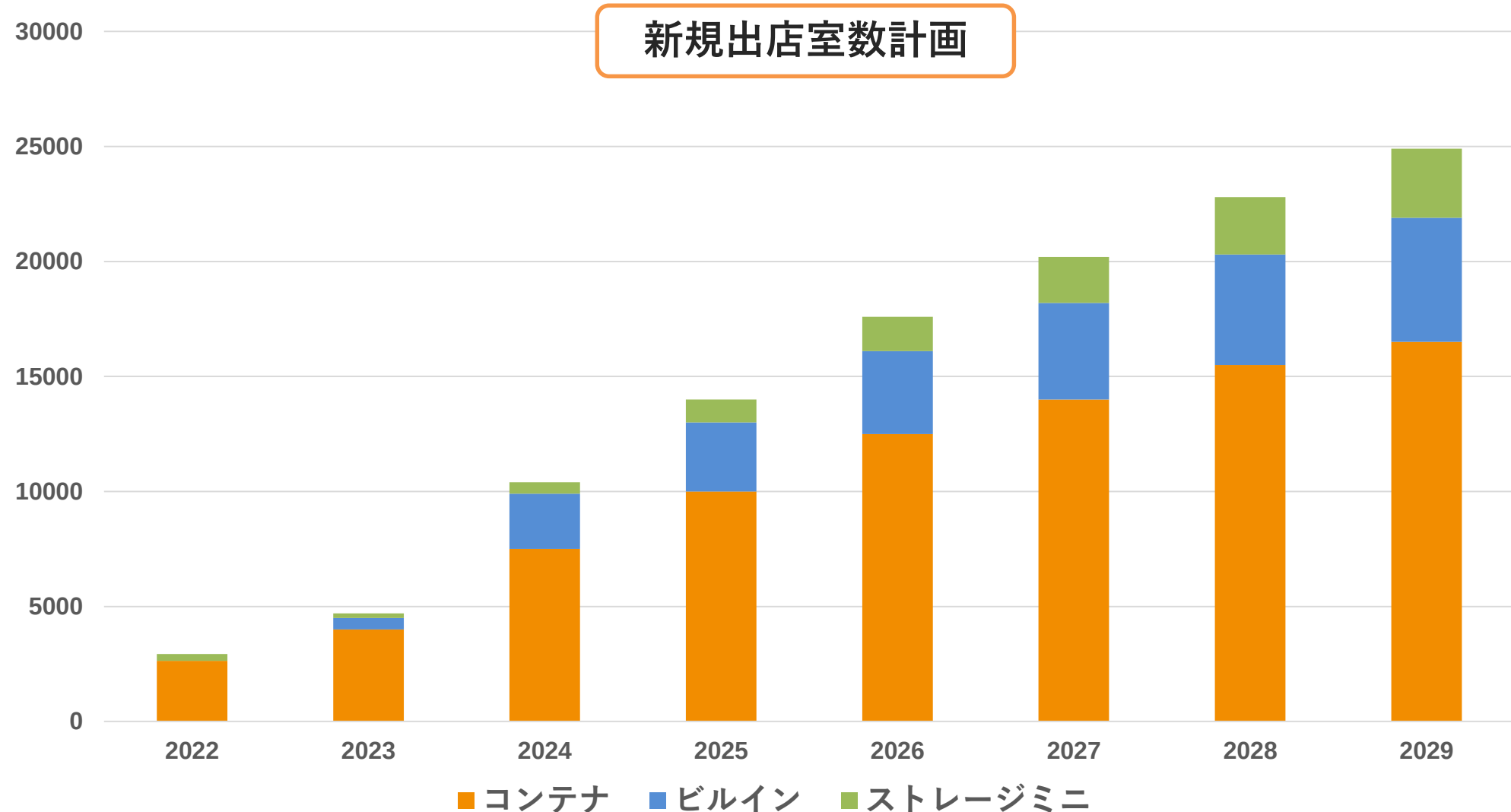
10年イメージ



【出店加速】 今後7年で現在の倍20万室へ
過去：25年10万室⇒今後：7年10万室と4倍速



24年度に年間約1万室、7年後には年間2万5千室の出店を計画



- ◆ コンテナや建物を細かく間仕切りして『レンタル収納スペース』を提供する事業
米国ではセルフストレージと呼ぶ。日本ではトランクルームと呼ばれることが多い。
- ◆ エリアリンクは『ハローストレージ』というブランド名で商品展開
 - ▶ 国内のリーディングカンパニー。全国47都道府県で展開、市場シェアは約17%

屋外コンテナ型	ビルイントランク	建物型（ストレージミニ）
土地を借りて、コンテナを設置し 運営する収納スペース	ビルの空きフロアを借りて区切り 運営する収納スペース	土地を購入して、建物を建築して 運営する収納スペース
		
郊外を中心に出店	都市部(東京23区)中心に出店	住宅地に出店
地域の特性・ニーズに合わせた出店が可能		

数年かけて体制を整えてきたことで、出店加速ができる環境へ

- ◆ 出店に関する日本全国のデータベースの構築
 - 出店エリアの拡大
 - 出店精度の大幅な向上
 - ◆ マンパワーに頼らない営業体制の確立
 - 無駄を省いた効率的な営業活用の展開
- ⇒ 一気に出店を増加できる体制を構築

今後、出店の急拡大を支えるための追加施策

出店営業チーム及び施工部隊の体制強化

シンクタンクと連携し、出店データベースの更なる精度向上

出店エリアの拡大（未開拓エリアへの進出）

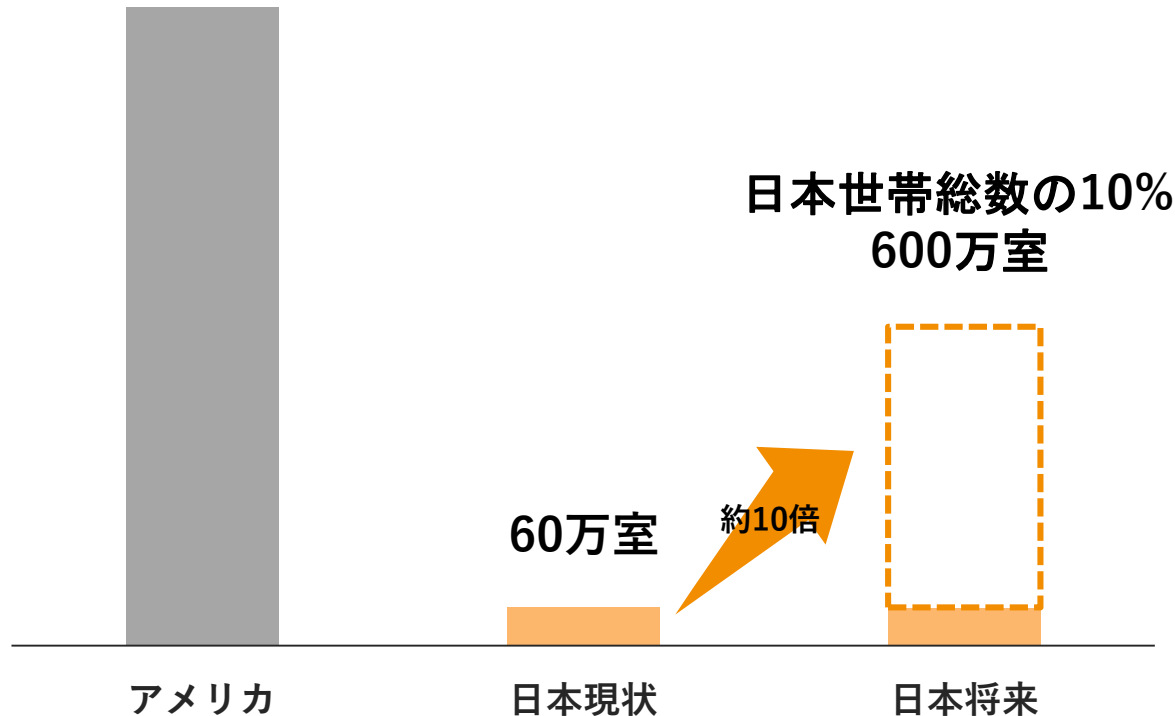
コンテナに加えてストレージミニ、ビルイントランクの出店強化

他社のM&Aの検討、代理店営業、受託営業の仕組化

米国比で日本は10倍の成長余地がある

米国のストレージ利用状況比較

1,350万室 = 米国の世帯総数の10.6%が利用



アメリカの利用室数<参照：DEMAND STUDY - Self Storage Association>
 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：令和2年国勢調査結果 総務省統計局>

米国ストレージ会社との規模比較

米国

パブリックストレージ

(時価総額：580億ドル、PER：77倍、PBR：7倍)

エクストラ・スペース・ストレージ

(時価総額：230億ドル、PER：48倍、PBR：8倍)



日本

エアリアルリンク

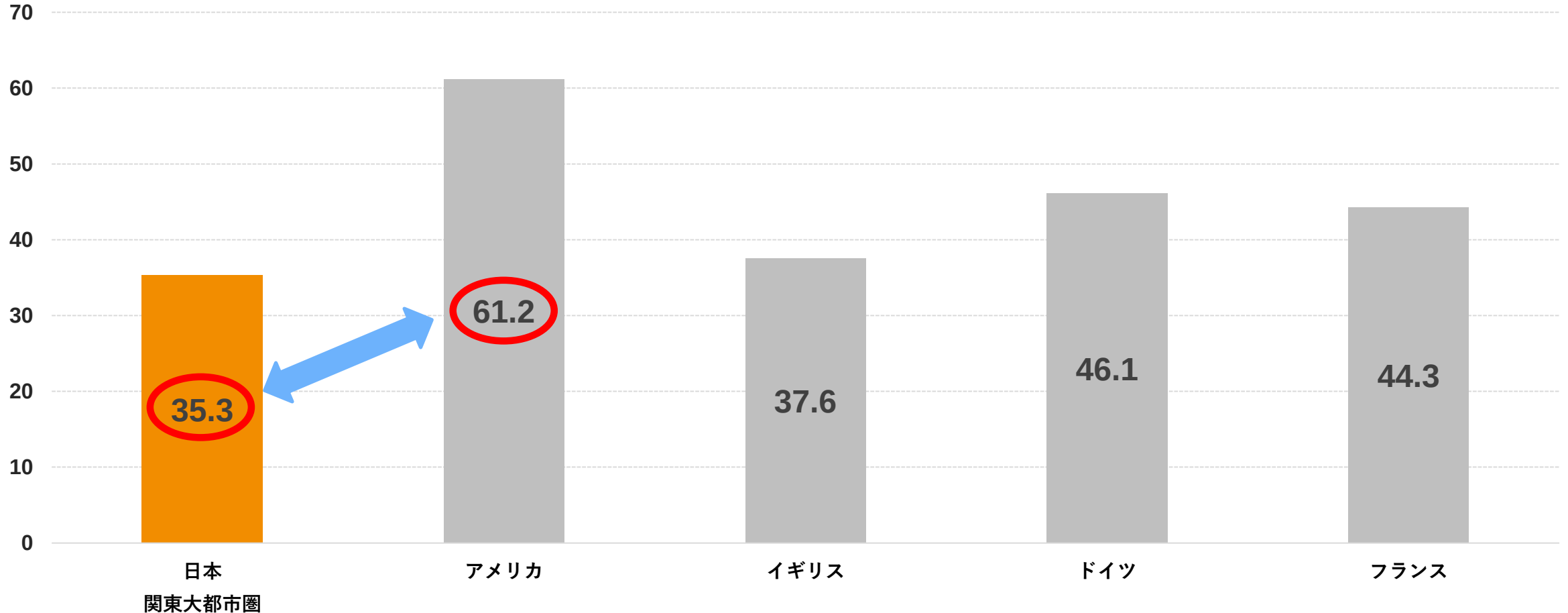
(時価総額：241億円、PER：8.8倍、PBR：1.05倍)

2023年2月6日時点

日本の住宅床面積は狭く、収納に関する潜在需要が高い

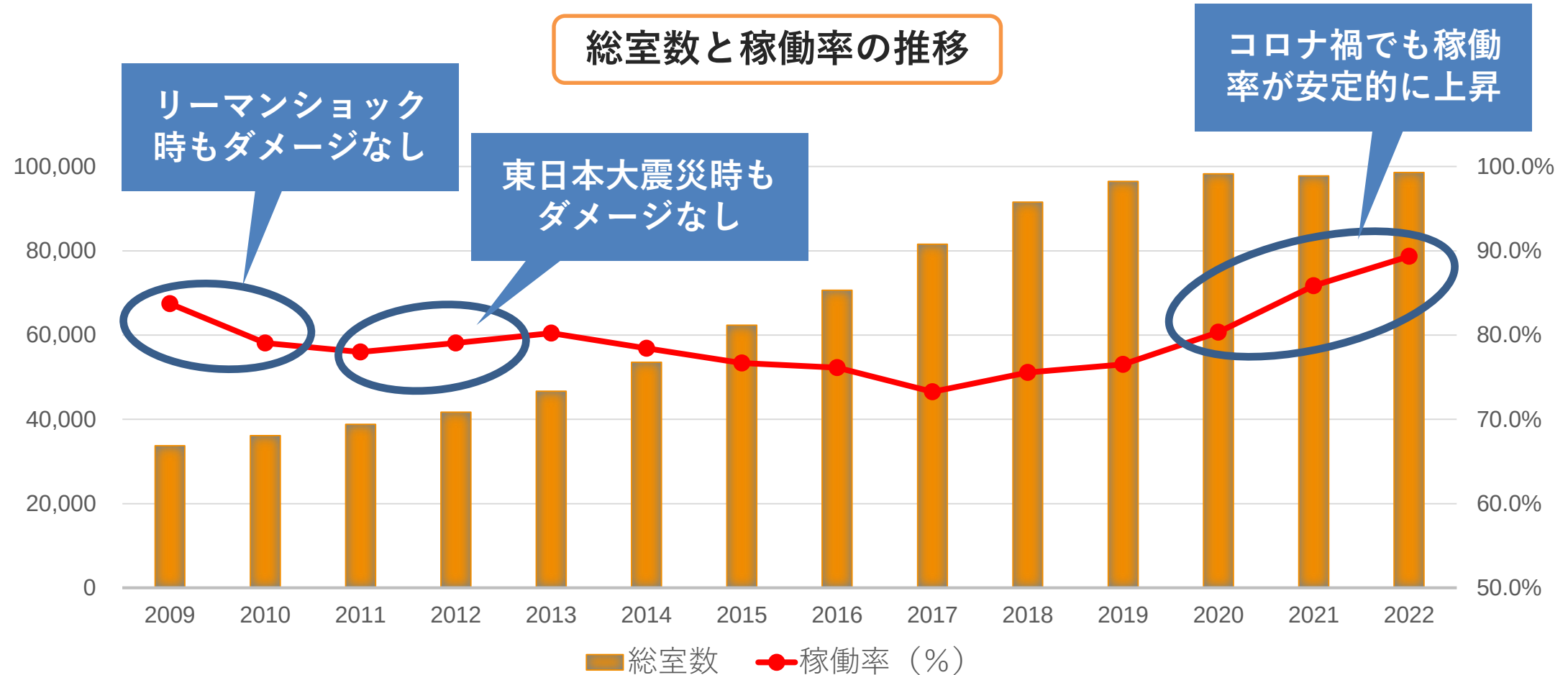
一人当り住宅床面積の国際比較（壁芯換算値）

単位：㎡



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）

リーマンショック・東日本大震災・コロナ禍でも順調に稼働率が向上するビジネス



当社の出店方針：早期に収益化できる小型物件中心

	他社	当社
サイズ	大型	小型
立地	都心のみ	全国（都心・地方）
室数	100室以上	30－40室
建築様式	鉄骨、鉄筋	木造・コンテナ
運営	有人	無人
収益性	当初数年赤字	初年度から黒字化
例えるなら・・・	大型スーパー	コンビニエンスストア

サービス開発・現場改善をたゆまず実施⇒お客様満足向上を追求

運搬サービス：ハロー宅配便



- ・ 自宅からトランクルームまでをスムーズに収納可能
- ・ さらに便利さを感じてもらえるサービスにする

ラック販売・組立サービス



- ・ 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



首都圏1都3県で
ラック販売・組立サービスを開始

交通系ICカードのセキュリティ



- ・ カードキーの発行や管理の煩わしさを低減
- ・ 複数名利用時にはカードキーの追加発行が不要
- ・ スマートフォンアプリで開錠可

コンテナの新しいデザイン導入
10年ですべての物件を新デザインへ変更



グレーとオレンジを基調に落ち着きと
清潔感があり、住宅と調和する外観へ

ストレージミニの新しいデザイン導入

2022年9月オープン物件から新デザイン導入

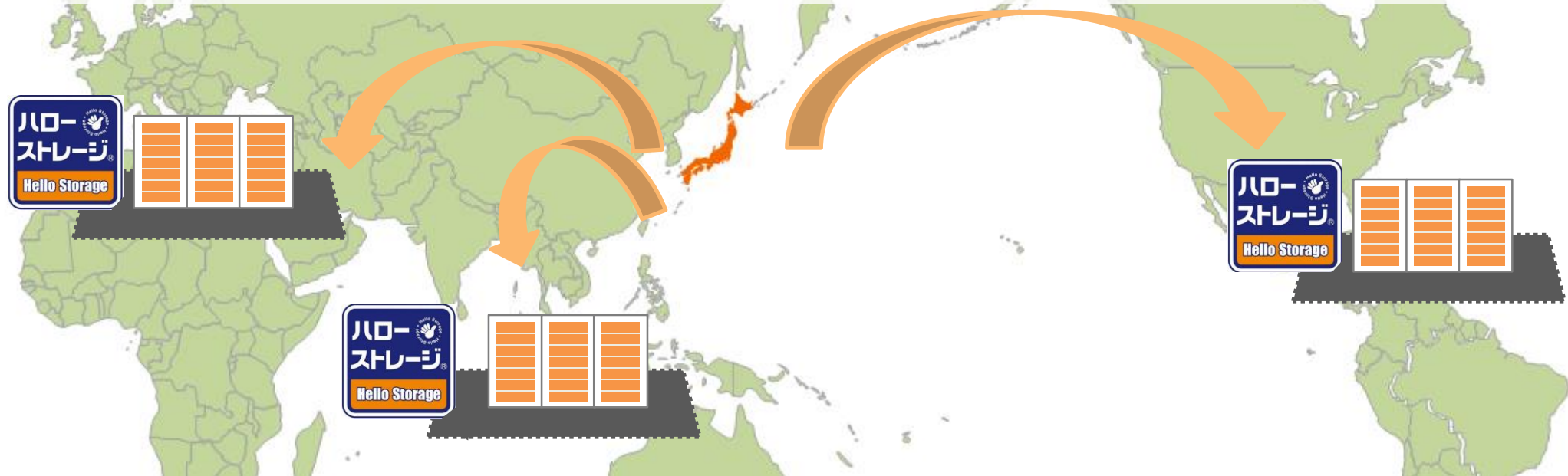


シックで高級感のあるカラーリング
内装も合わせて全体コーディネート

- ◆ エリアリンク＝収納のプロ集団
⇒全社員が整理収納アドバイザー 2 級取得
- ◆ 社員全員で毎年「収納コンテスト」開催
⇒社員が切磋琢磨、より便利で使いやすいサービスを提案
- ◆ 整理収納のすばらしさを世の中に伝道
- ◆ 整理収納の向上⇒金銭・時間・心の余裕

海外展開開始 海外物件を購入し情報に精通する

- ◆ 将来への布石：今期中に海外（欧米）展開を開始予定
- ◆ 海外物件を購入し、海外の協会・管理会社から情報収集
- ◆ 世界のストレージ情報に精通⇒日本のサービス向上



- ◆ 海外物件を購入し現地の協会に入会⇒ストレージ先進国（欧米・豪州）の事情に精通
- ◆ 先進国の商売、お客様のニーズ、収納の仕方など、世界のデータを毎月把握する
- ◆ システム、マーケティング、ニーズの掘り方など、当社でどんどん活用

⇒最終的にはストレージミニを世界展開する

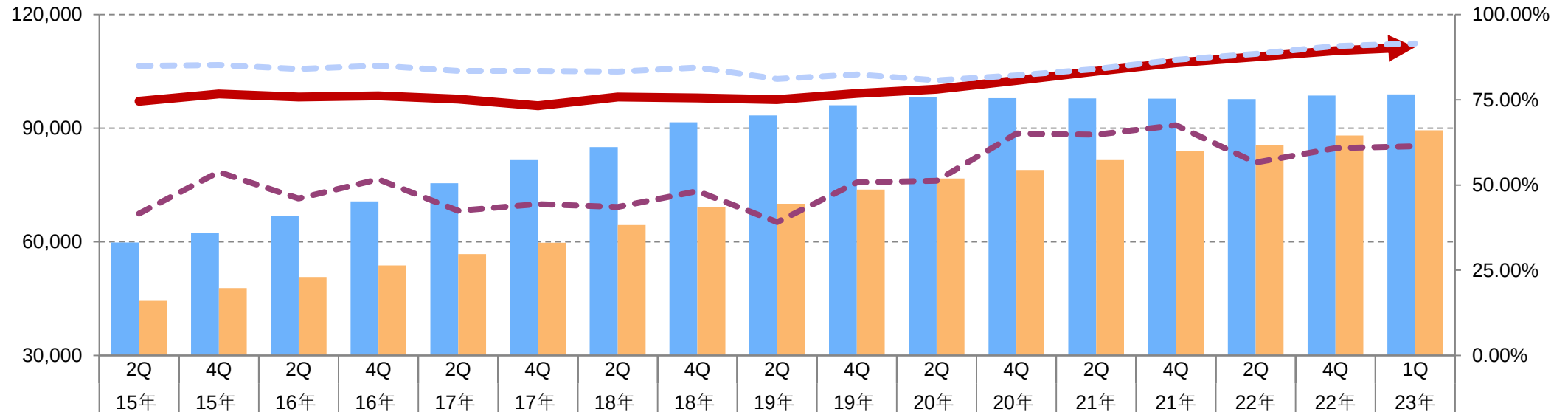
Appendix

単位：百万円			2022年	2023年				
			通期	1Q	2Q	3Q	4Q	累計
	ストレージ運用	売上高	15,725	4,094				4,094
		売上総利益	5,509	1,536				1,536
	ストレージ流動化	売上高	641	213				213
		売上総利益	54	11				11
	ストレージ事業	売上高	16,366	4,307				4,307
		売上総利益	5,564	1,548				1,548
		事業利益	4,084	1,166				1,166
	土地権利整備事業	売上高	3,110	441				441
		売上総利益	704	110				110
		事業利益	464	56				56
	その他運用 サービス事業	売上高	1,400	339				339
		売上総利益	448	96				96
		事業利益	373	73				73
	管理本部	事業利益	△ 1,180	△ 290				△ 290
	全社	売上高	20,878	5,088				5,088
		売上総利益	6,717	1,755				1,755
		営業利益	3,742	1,005				1,005

期末室数は10万室弱、今後大幅増見込む

総室数、稼働室数、稼働率の推移

単位：室数



※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。
2023年は、2022年～2023年にオープンした物件を「新規」としています。

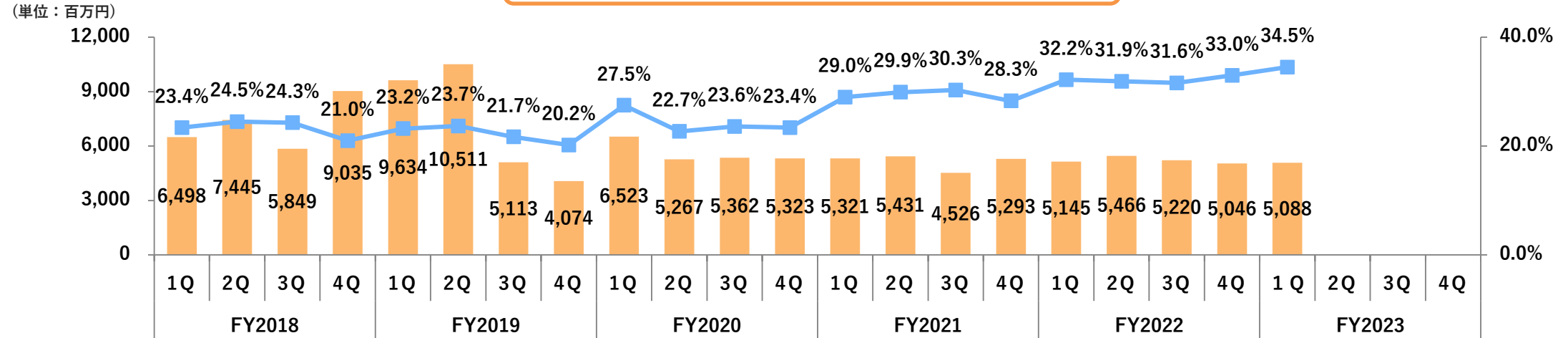
ストレージ事業：地域別出店室数

	コンテナ	ビルイン トランク	土地付き	合計	総室数に 占める割合
北海道	1,114	414	137	1,665	1.7%
青森県	50	0	48	98	0.1%
岩手県	20	0	0	20	0.0%
宮城県	1,640	0	0	1,640	1.7%
秋田県	31	0	0	31	0.0%
山形県	74	0	0	74	0.1%
福島県	167	0	0	167	0.2%
茨城県	875	0	0	875	0.9%
栃木県	378	0	0	378	0.4%
群馬県	1,036	0	0	1,036	1.1%
埼玉県	8,300	658	1,406	10,364	10.5%
千葉県	9,866	250	1,365	11,481	11.6%
東京都	17,139	9,617	4,083	30,839	31.2%
神奈川県	8,648	2,401	1,595	12,644	12.8%
新潟県	194	0	0	194	0.2%
富山県	177	0	0	177	0.2%
石川県	238	0	0	238	0.2%
福井県	143	0	0	143	0.1%
山梨県	202	0	0	202	0.2%
長野県	357	0	0	357	0.4%
岐阜県	611	0	0	611	0.6%
静岡県	1,752	0	0	1,752	1.8%
愛知県	5,068	441	555	6,064	6.1%
三重県	335	50	0	385	0.4%

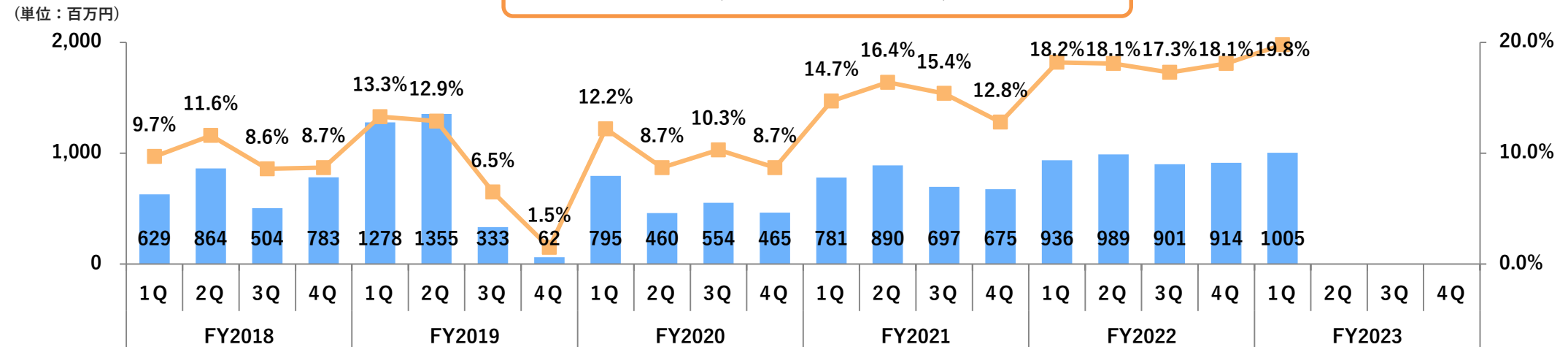
	コンテナ	ビルイン トランク	土地付き	合計	総室数に 占める割合
滋賀県	261	0	0	261	0.3%
京都府	1,618	152	64	1,834	1.9%
大阪府	4,168	907	318	5,393	5.5%
兵庫県	3,731	121	0	3,852	3.9%
奈良県	637	0	0	637	0.6%
和歌山県	27	0	0	27	0.0%
鳥取県	85	0	0	85	0.1%
島根県	30	0	0	30	0.0%
岡山県	218	0	0	218	0.2%
広島県	394	0	0	394	0.4%
山口県	224	0	47	271	0.3%
徳島県	49	0	0	49	0.1%
香川県	350	104	0	454	0.5%
愛媛県	200	0	0	200	0.2%
高知県	69	0	0	69	0.1%
福岡県	2,400	0	0	2,400	2.4%
佐賀県	106	0	0	106	0.1%
長崎県	144	0	0	144	0.2%
熊本県	371	0	0	371	0.4%
大分県	110	0	0	110	0.1%
宮崎県	150	0	0	150	0.2%
鹿児島県	386	0	0	386	0.4%
沖縄県	36	0	0	36	0.0%
合計	74,179	15,115	9,618	98,912	100.0%

2023年3月末日時点

売上高(売上額・売上総利益率)の推移



営業利益(利益額・利益率)の推移



新デザインの物件続々オープン



地域のニーズ、土地の条件に合わせた商品の提案が可能



ガレージ＋オフィス複合のストレージを開発

◆ 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.mufg.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/>

kurasul
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が、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ないようにお願いいたします。

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