

Arealink

エリアリンク株式会社

2024.4.25

2024年12月期第1四半期

決算説明資料

- **2024年12月期第1四半期決算概要** **3-19**
- **中期経営計画の実現に向けて** **20-38**
- **人的資本経営と海外戦略**
エリアリンクの未来について **39-52**
- **Appendix** **53-68**

2024年12月期第1四半期決算概要

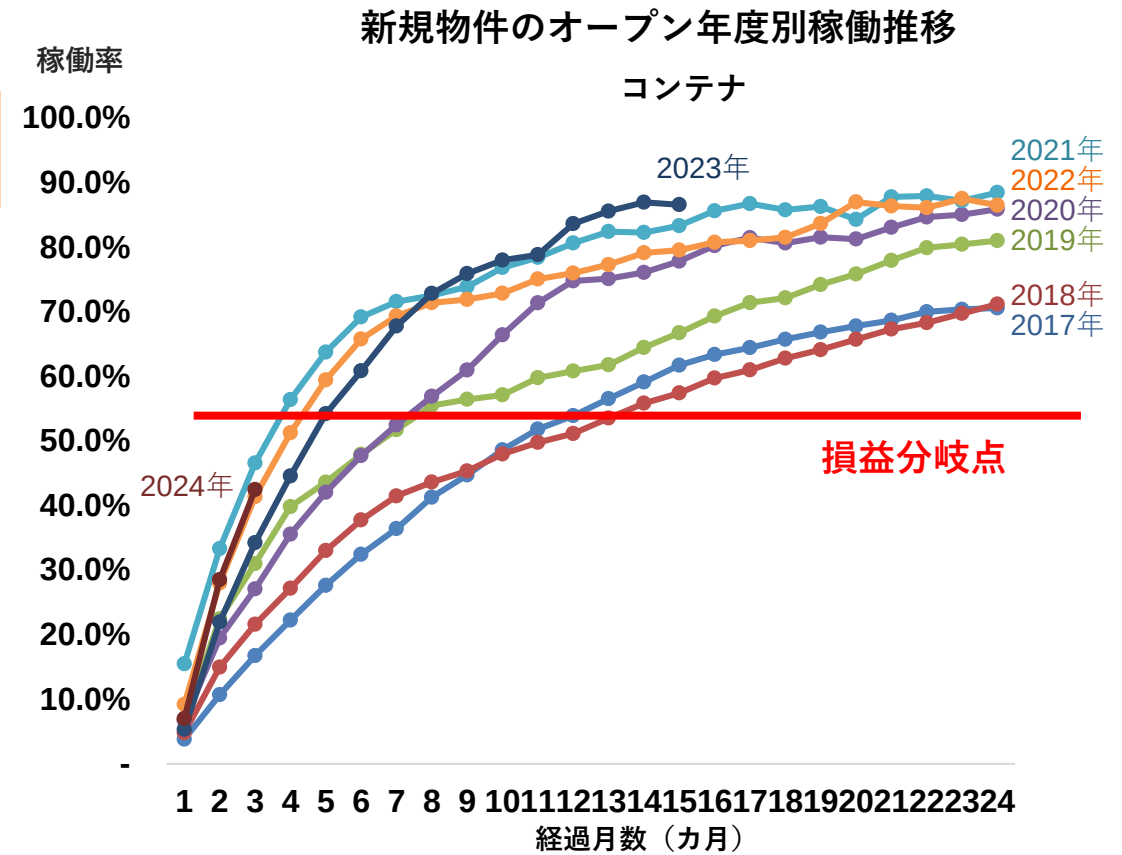
◆ストレージ事業

前年同期比売上**19.9%増**・事業利益**19.2%増**

- ・ 24年12月期10,400室の新規出店目標に対して 1,835室の出店
- ・ 2023～24年新規オープン物件は順調な稼働推移
- ・ 24年12月期第1四半期 土地付きストレージを5物件販売

◆土地権利整備事業

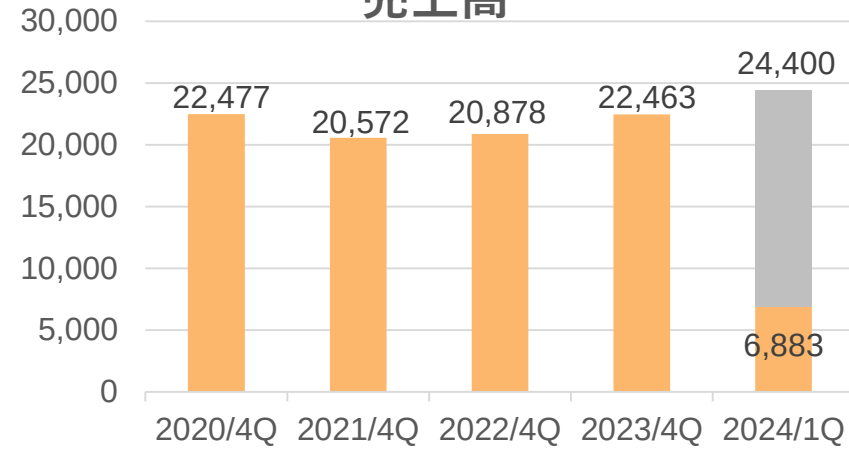
- ・ 大型案件の決済により売上・利益が計画以上に進捗



過去4年＋当期業績予想及び1Q進捗

単位：百万円

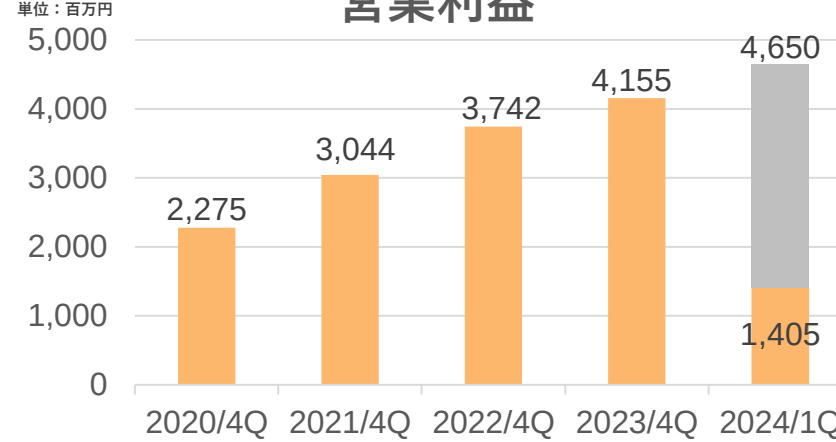
売上高



前年同期比＋35.3%、当期進捗率28.2%

単位：百万円

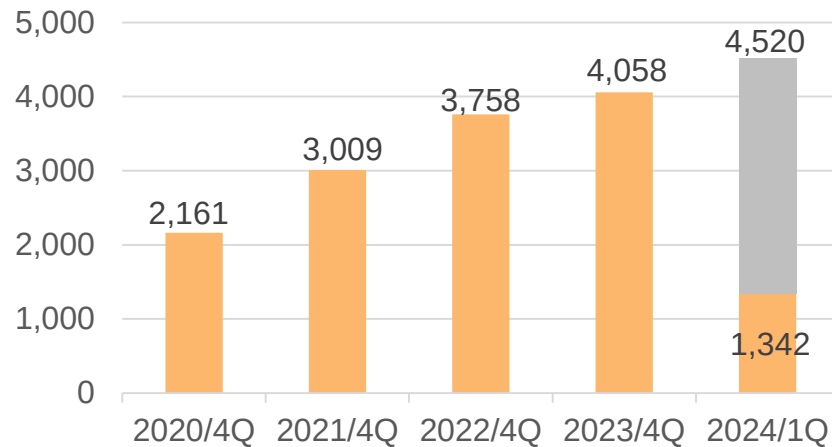
営業利益



前年同期比＋39.7%、当期進捗率30.2%

単位：百万円

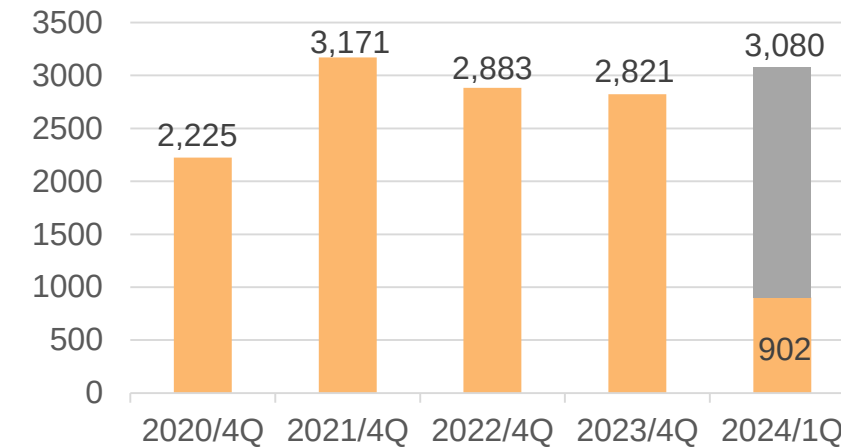
経常利益



前年同期比＋37.1%、当期進捗率29.7%

単位：百万円

当期純利益

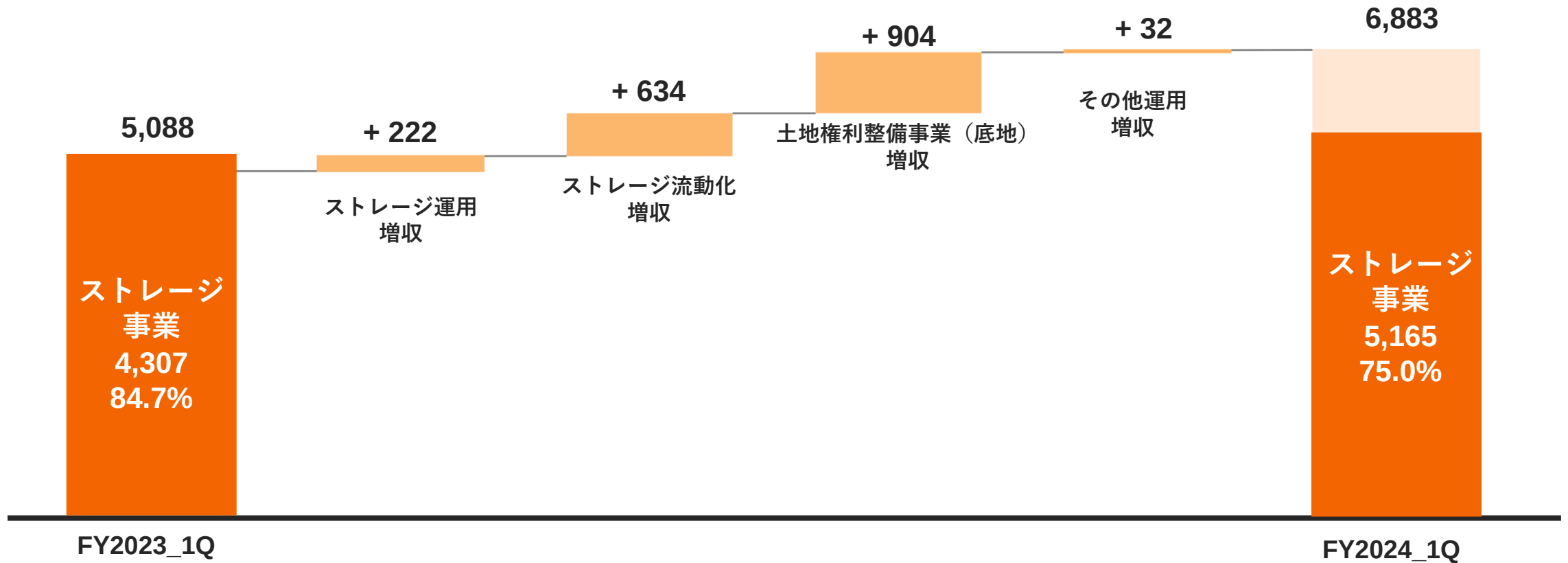


前年同期比＋29.8%、当期進捗率29.3%

各セグメント順調に進捗の結果、全体で+35.3%増収

売上高増減の内訳

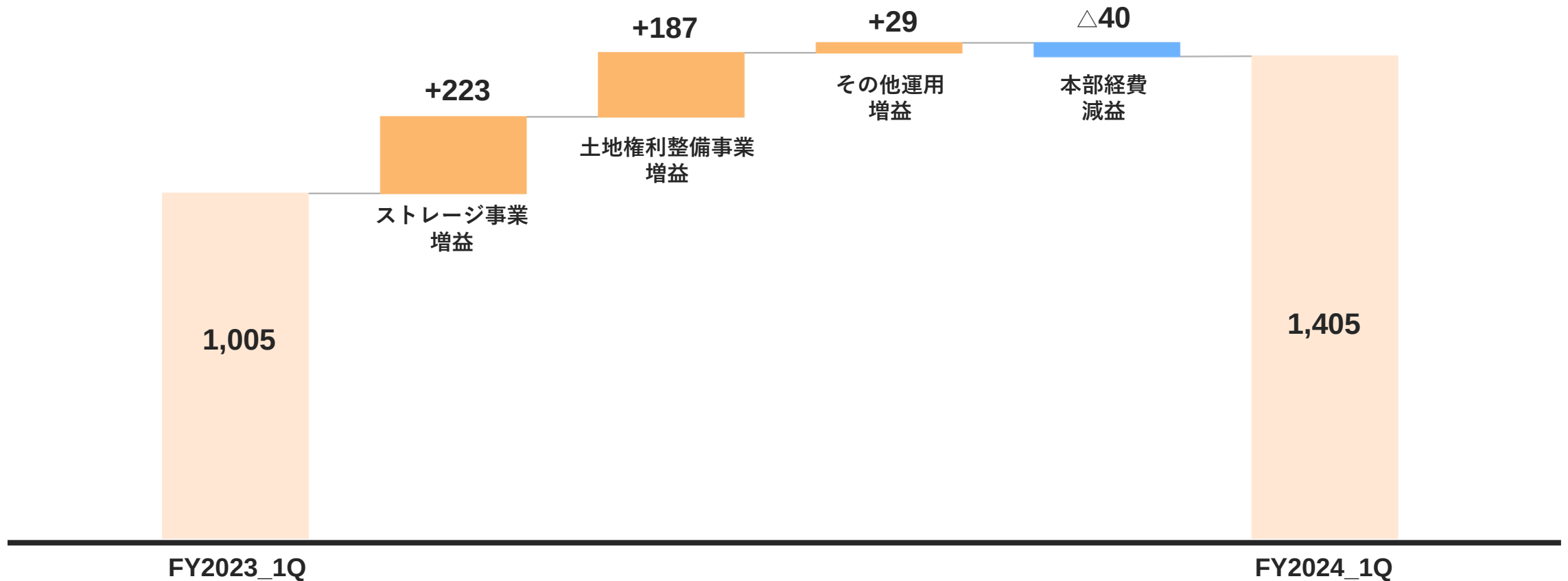
単位：百万円



ストレージ事業の高稼働維持等により増益

営業利益増減の内訳

単位：百万円



通期計画に対して売上、利益ともに順調に進捗

	FY2023		FY2024			
	通期業績	1Q	通期計画	1Q	進捗率	前年同期比
売上高	22,463	5,088	24,400	6,883	28.2%	+ 35.3%
営業利益	4,155	1,005	4,650	1,405	30.2%	+ 39.7%
経常利益	4,058	979	4,520	1,342	29.7%	+ 37.1%
四半期純利益	2,821	695	3,080	902	29.3%	+ 29.8%

単位：百万円

ストレージ物件撤退等に伴う移転補償金を計上

単位：百万円

	FY2023_1Q	FY2024_1Q	増減額
営業利益	1,005	1,405	399
営業外収益	58	75	16
営業外費用	85	137	52
経常利益	979	1,342	363
特別利益	34	—	△34
特別損失	0	0	0
税引前四半期純利益	1,013	1,342	328
法人税等	238	370	132
法人税等調整額	79	68	△11
四半期純利益	695	902	207

営業外収益
移転補償金
為替差益

40百万円
23百万円

営業外費用
支払利息
支払手数料

41百万円
92百万円

少人数経営実践のため、積極的な給与増施策

単位：百万円	FY2023_1Q	FY2024_1Q	増減額	増減率
役員報酬	38	41	2	+7.1%
給料及び手当	220	245	25	+11.5%
広告宣伝費	58	67	9	+16.5%
支払手数料	102	210	108	+105.4%
(販売手数料)	(22)	(120)	98	+433.5%
支払報酬	102	94	△8	△8.1%
租税公課	40	77	36	+89.2%
その他	186	226	40	+21.7%
販管費合計	749	963	214	+28.6%

※支払手数料のうち（販売手数料）の金額は不動産売買等に伴う支払手数料（変動費）となります。

2024年第1四半期業績概況＜セグメント別＞

単位：百万円			FY2023_1Q		FY2024_1Q		
			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	4,094	—	4,316	—	+ 5.4%
		売上総利益	1,536	37.5%	1,696	39.3%	+ 10.4%
	ストレージ 流動化	売上高	213	—	848	—	+ 296.8%
		売上総利益	11	5.3%	167	19.7%	+ 1381.4%
ストレージ事業	売上高	4,307	—	5,165	—	+ 19.9%	
	売上総利益	1,548	35.9%	1,863	36.1%	+ 20.4%	
	事業利益	1,166	27.1%	1,389	26.9%	+ 19.2%	
土地権利整備事業 (底地)	売上高	441	—	1,346	—	+ 204.9%	
	売上総利益	110	25.1%	383	28.5%	+ 246.9%	
	事業利益	56	12.9%	243	18.1%	+ 329.1%	
その他運用 サービス事業	売上高	339	—	371	—	+ 9.6%	
	売上総利益	96	28.5%	121	32.7%	+ 25.7%	
	事業利益	73	21.5%	102	27.5%	+ 39.9%	
本部経費	事業利益	△290	—	△330	—	+ 13.8%	
全社	売上高	5,088	—	6,883	—	+ 35.3%	
	売上総利益	1,755	34.5%	2,369	34.4%	+ 35.0%	
	営業利益	1,005	19.8%	1,405	20.4%	+ 39.7%	

出店室数を着実に増やしながらも運用は安定的に増収増益

ストレージ事業					
(百万円)	FY2023 1Q	FY2024 1Q	前年同期比	FY2024 計画	計画比
売上高(運用)	4,094	4,316	+ 5.4%	—	—
売上高(流動化)	213	848	+ 296.8%	—	—
売上高計	4,307	5,165	+ 19.9%	20,500	25.2%
売上総利益(運用)	1,536	1,696	+ 10.4%	—	—
売上総利益(流動化)	11	167	+ 1381.4%	—	—
売上総利益	1,548	1,863	+ 20.4%	—	—
販管費	382	474	+ 24.2%	—	—
事業利益	1,166	1,389	+ 19.2%	5,360	25.9%

ストレージ運用

- 稼働率は88.88%と出店室数の増加にもかかわらず高稼働を維持、結果前期から増収増益

ストレージ流動化

- 土地付きストレージ5物件販売により増収増益

土地権利整備事業は前倒しで進捗

土地権利整備事業（底地）					
（百万円）	FY2023 1Q	FY2024 1Q	前年同期比	FY2024 計画	計画比
売上高	441	1,346	+ 204.9%	2,400	56.1%
売上総利益	110	383	+ 246.9%	—	—
販管費	53	139	+ 160.1%	—	—
事業利益	56	243	+ 329.1%	320	76.2%

土地権利整備事業（底地）

- 在庫額は3,095百万円と前期末比713百万円減
- 大型案件の決済により売上・利益が計画以上に進捗

その他運用サービス事業					
（百万円）	FY2023 1Q	FY2024 1Q	前年同期比	FY2024 計画	計画比
売上高	339	371	+ 9.6%	1,500	24.8%
売上総利益	96	121	+ 25.7%	—	—
販管費	23	19	△ 18.4%	—	—
事業利益	73	102	+ 39.9%	300	34.1%

その他運用サービス事業

- 計画を上回り順調に進捗

現預金149億円と財務基盤は安定

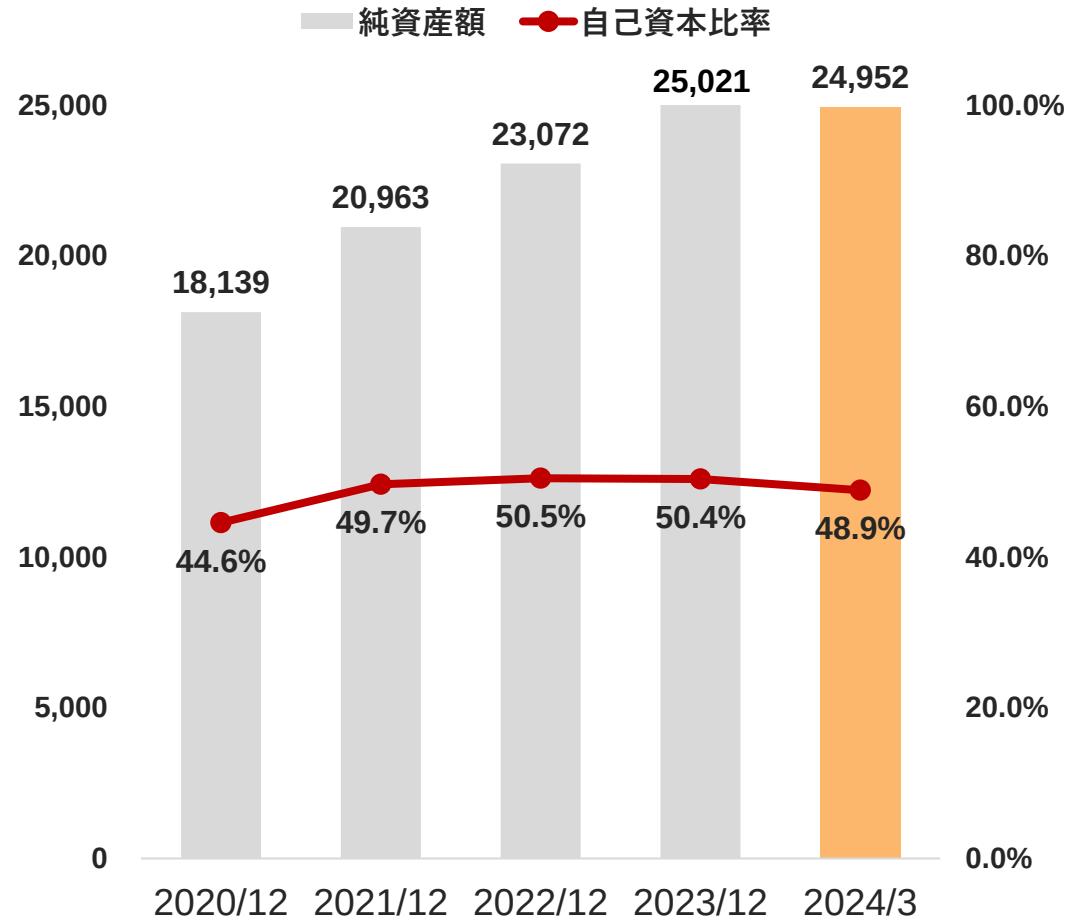
(百万円)

		現預金 14,951	流動負債 7,477	1年内返済予定 長期借入金	2,725百万円
		その他流動資産 6,370	固定負債 18,642	長期借入金 リース債務 長期未払金	13,291百万円 1,230百万円 1,607百万円
販売用不動産 (内、底地)	4,747百万円 3,095百万円	固定資産 29,750		負債合計 (前期末比	26,120百万円 + 1,465百万円)
土地	8,132百万円	純資産 24,952			
建物	6,404百万円				
工具器具備品	7,561百万円				
資産合計 (前期末比	51,072百万円 + 1,396百万円)		純資産合計 (前期末比		

自己資本比率が48.9%と安定した水準を維持

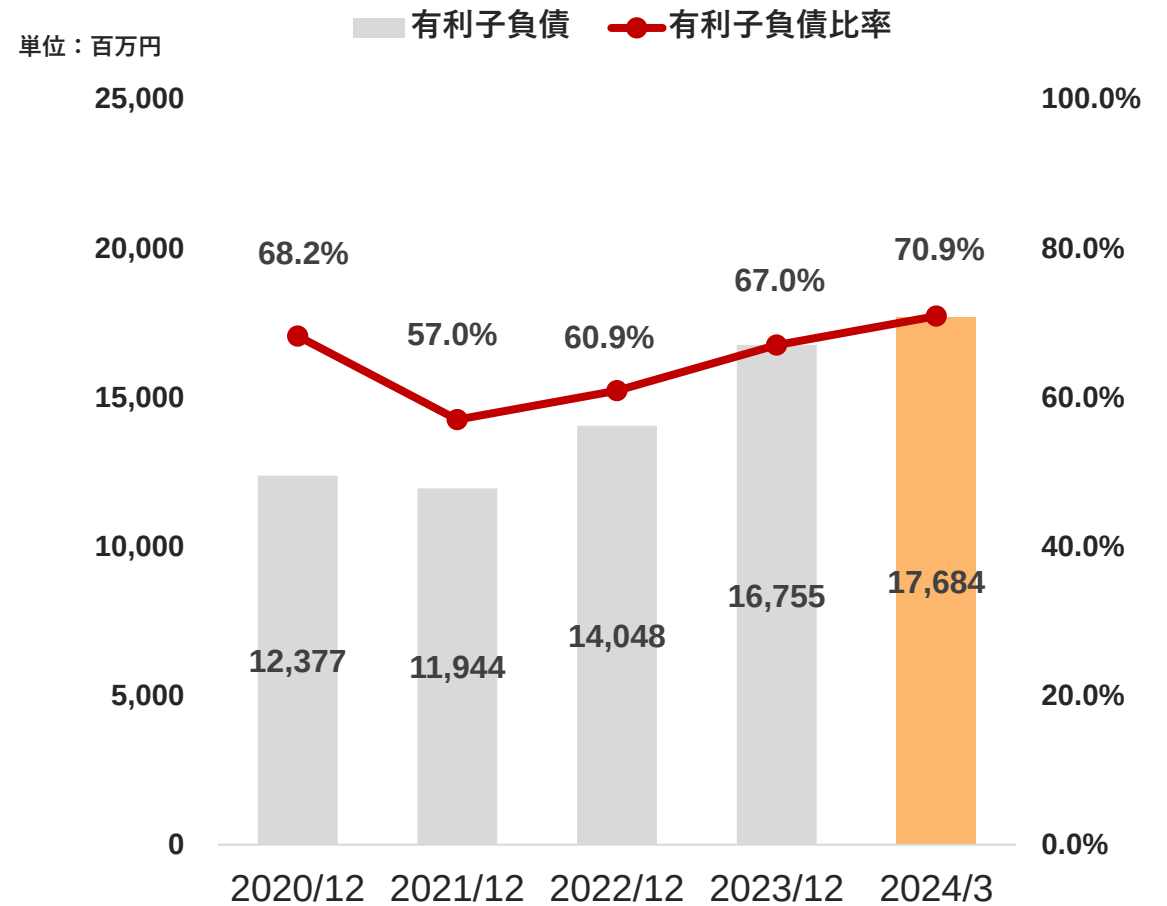
自己資本比率の推移

単位：百万円



有利子負債の推移

単位：百万円



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

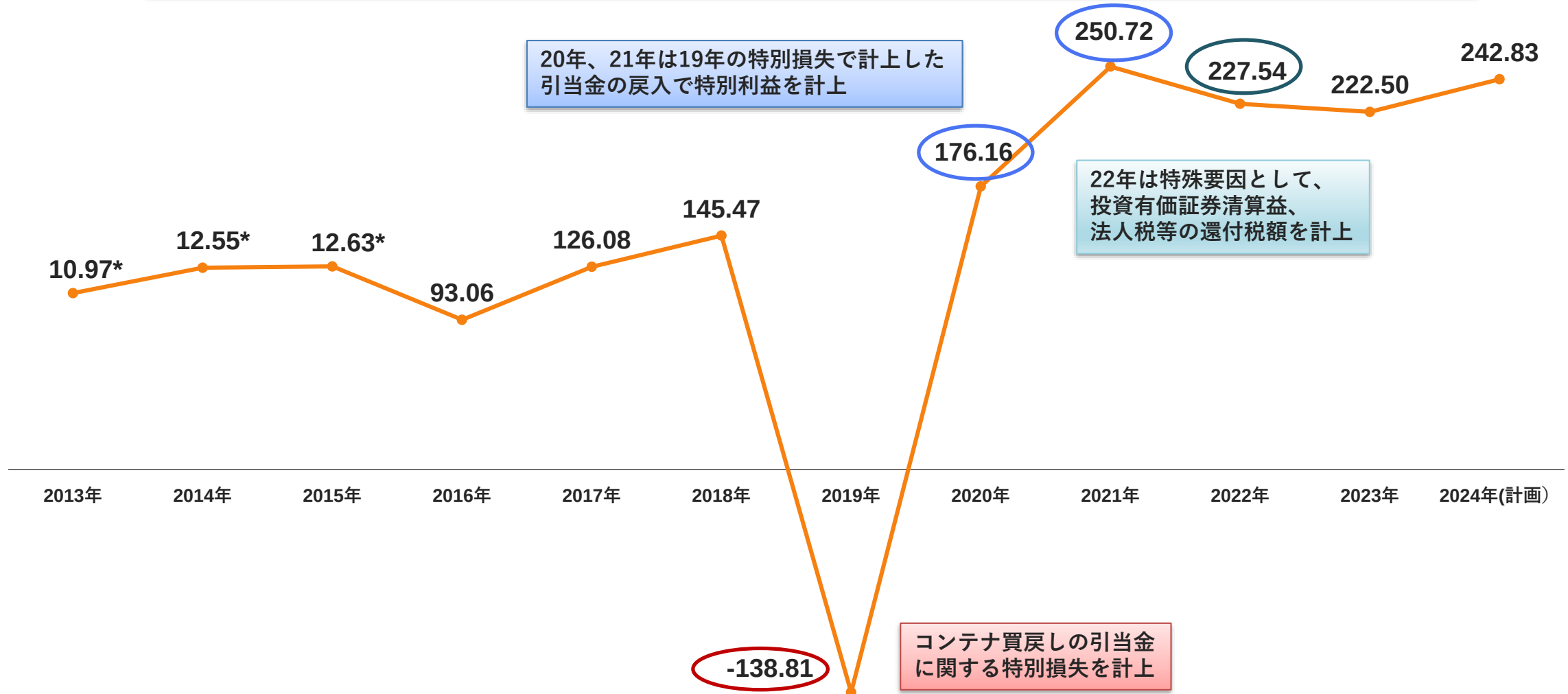
	2023/12		2024/12		
	実績	売上比	計画	売上比	前年同期比
売上高	22,463	—	24,400	—	+ 8.6%
営業利益	4,155	18.5%	4,650	19.1%	+ 11.9%
経常利益	4,058	18.1%	4,520	18.5%	+ 11.4%
当期純利益	2,821	12.6%	3,080	12.6%	+ 9.2%

単位：百万円

単位：百万円		2023/12		2024/12		
		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	17,423	—	20,500	—	+ 17.7%
	営業利益	4,563	26.2%	5,360	26.1%	+ 17.5%
土地権利整備事業 (底地)	売上高	3,623	—	2,400	—	△33.8%
	営業利益	446	12.3%	320	13.3%	△28.3%
その他運用 サービス事業	売上高	1,416	—	1,500	—	+ 5.9%
	営業利益	345	24.4%	300	20.0%	△13.2%
管理部門経費	売上高	—	—	—	—	—
	営業利益	△1,199	—	△1,330	—	+ 10.9%
全社	売上高	22,463	—	24,400	—	+ 8.6%
	営業利益	4,155	18.5%	4,650	19.1%	+ 11.9%

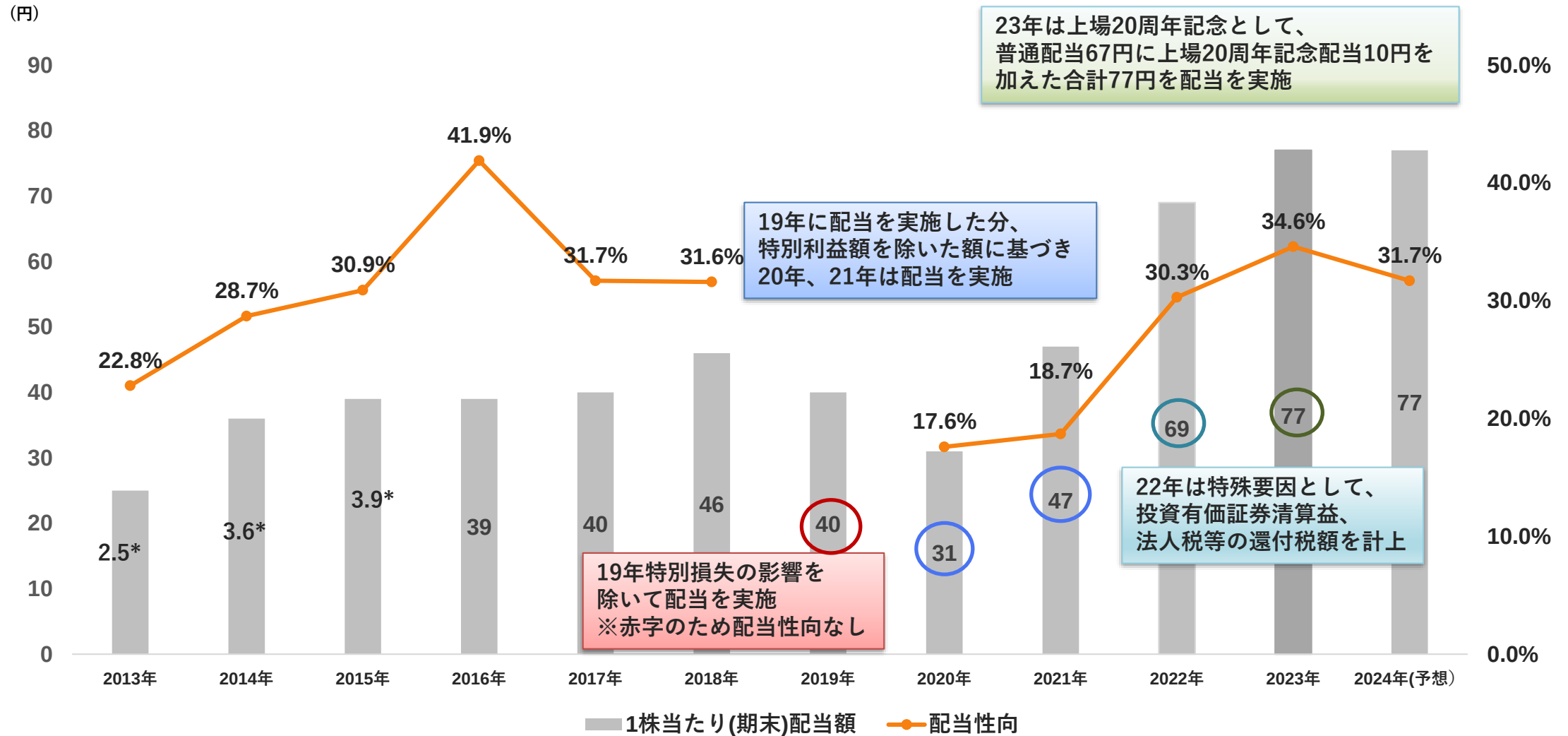
- ストレージ事業は着実に増収増益の計画
- 土地権利整備事業は縮小の方針

ここ3年は特別損益の影響を受けるも、23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

前期から減配せずに今期は77円の予想



*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

中期経営計画の実現に向けて

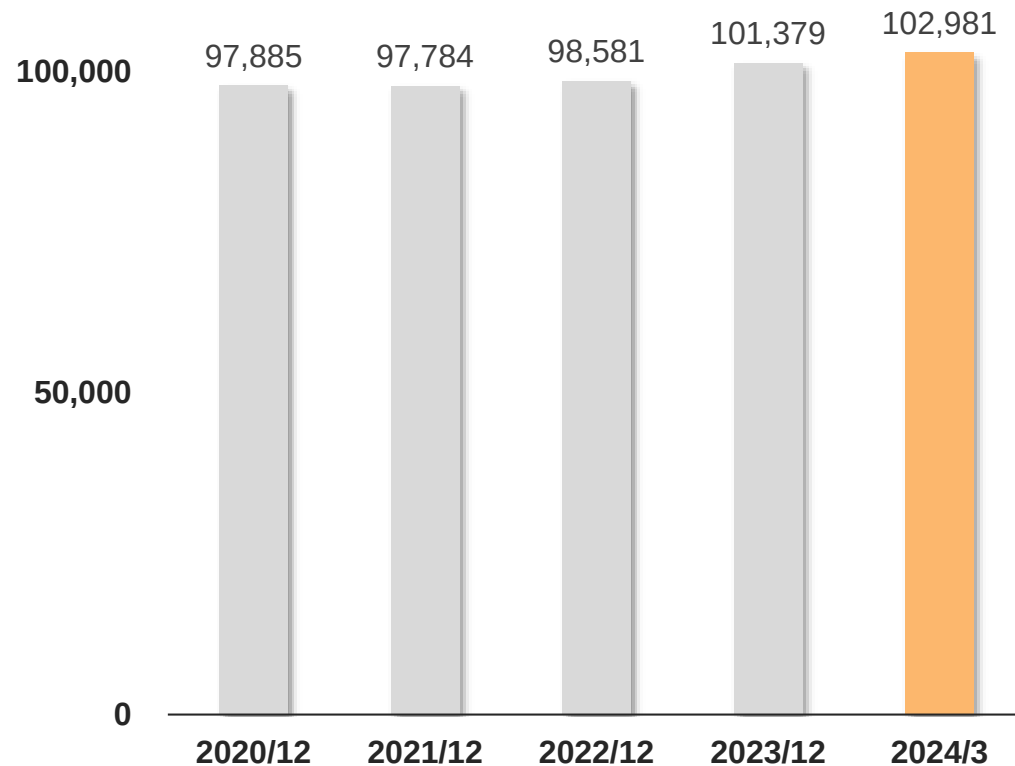
単位：百万円	2023年					2024年		2025年	
	計画	利益率	実績	利益率	達成率	計画	利益率	計画	利益率
売上高	21,800	—	22,463	—	103.0%	24,400	—	28,100	—
営業利益	4,050	18.6%	4,155	18.5%	102.6%	4,650	19.1%	5,500	19.6%
経常利益	3,930	18.0%	4,058	18.1%	103.3%	4,520	18.5%	5,350	19.0%

ストレージ 新規出店室数*	4,700室	5,800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5,800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

総室数推移



	通期計画	2024年/1Q 出店室数	2024年/1Q 累計室数
コンテナ	8,700	1,631 (65)	79,010
ビルイントランク	1,200	53 (0)	15,566
ストレージミニ	500	151 (0)	8,405

	計画	2024年1Q実績
2024年 新規出店室数	10,400	1,835 (65)

※ () 内は既存物件の増設分となります。

稼働率は高水準継続



■ 既存稼働率は年々改善を続け、全体で高稼働率を維持

全体稼働率88.88% 既存稼働率91.62%

■ 新規物件の実質的な稼働の立ち上がりは年々良化

■ 出店地域別

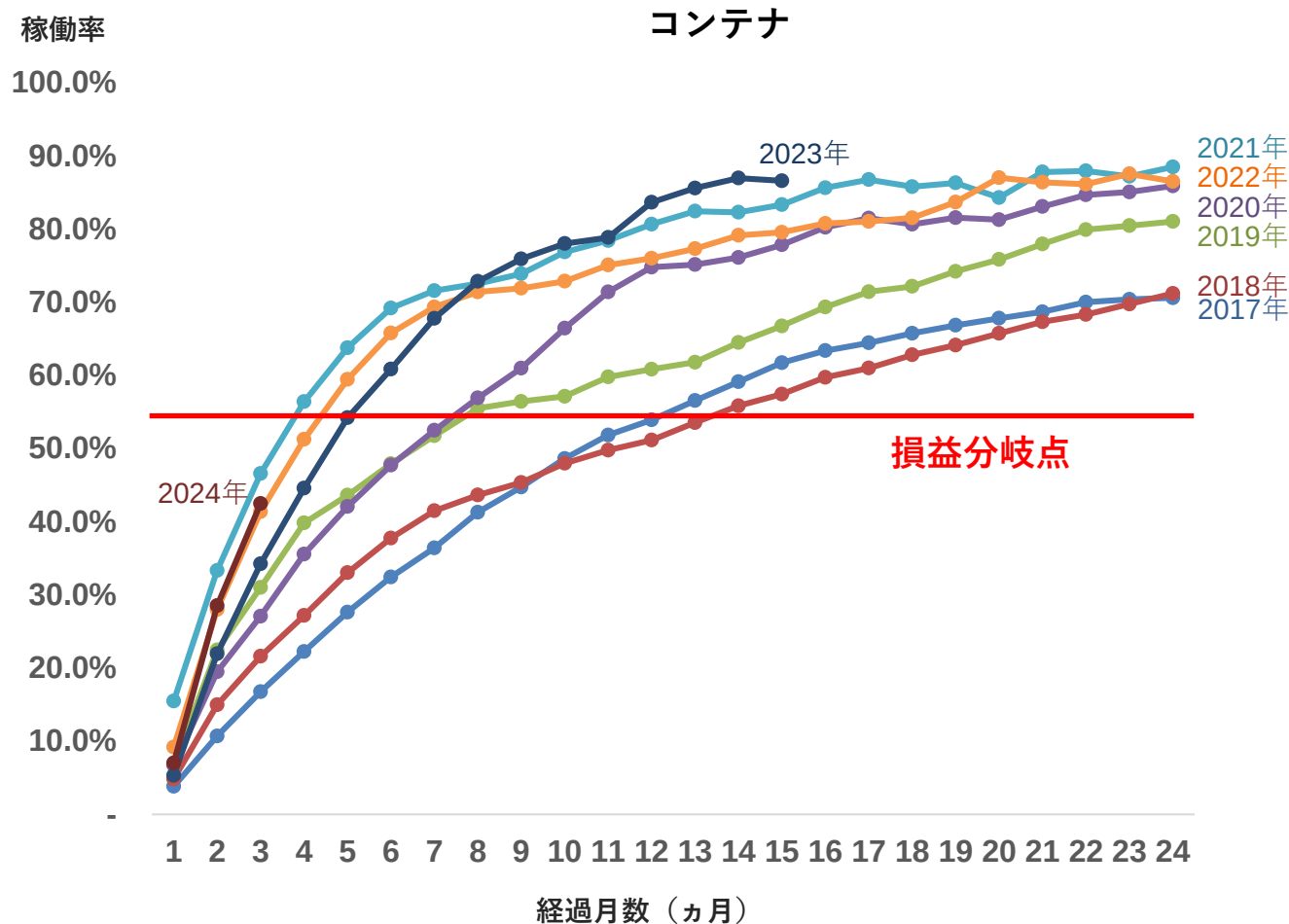
関東都市部（一都三県） 812室

関西都市部（京阪神） 346室

その他 677室

※新規稼働率：直近2事業年度内に出店した物件の稼働率。2023年1月以降の出店物件が対象

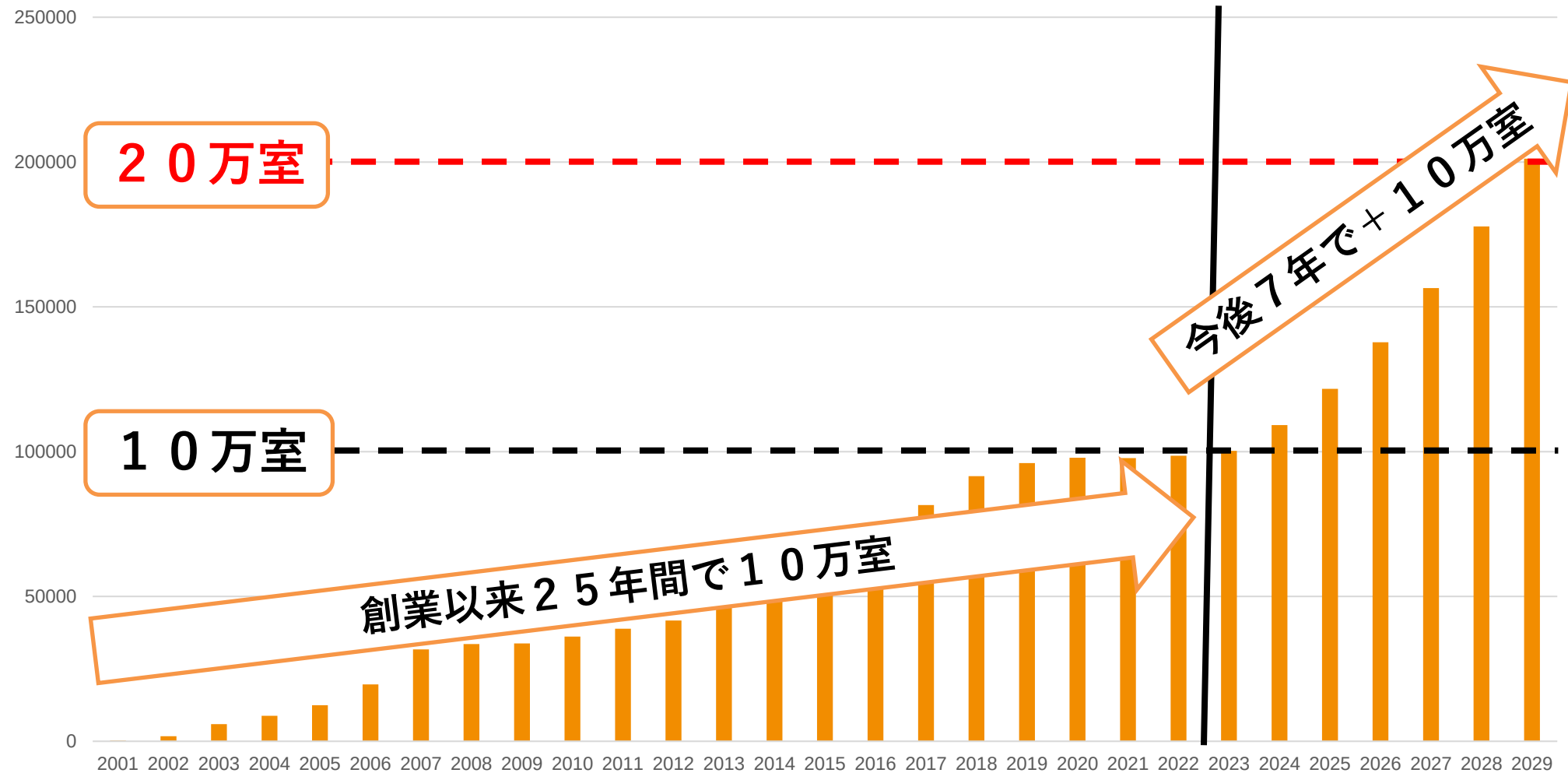
新規オープン後の稼働推移は順調に進捗



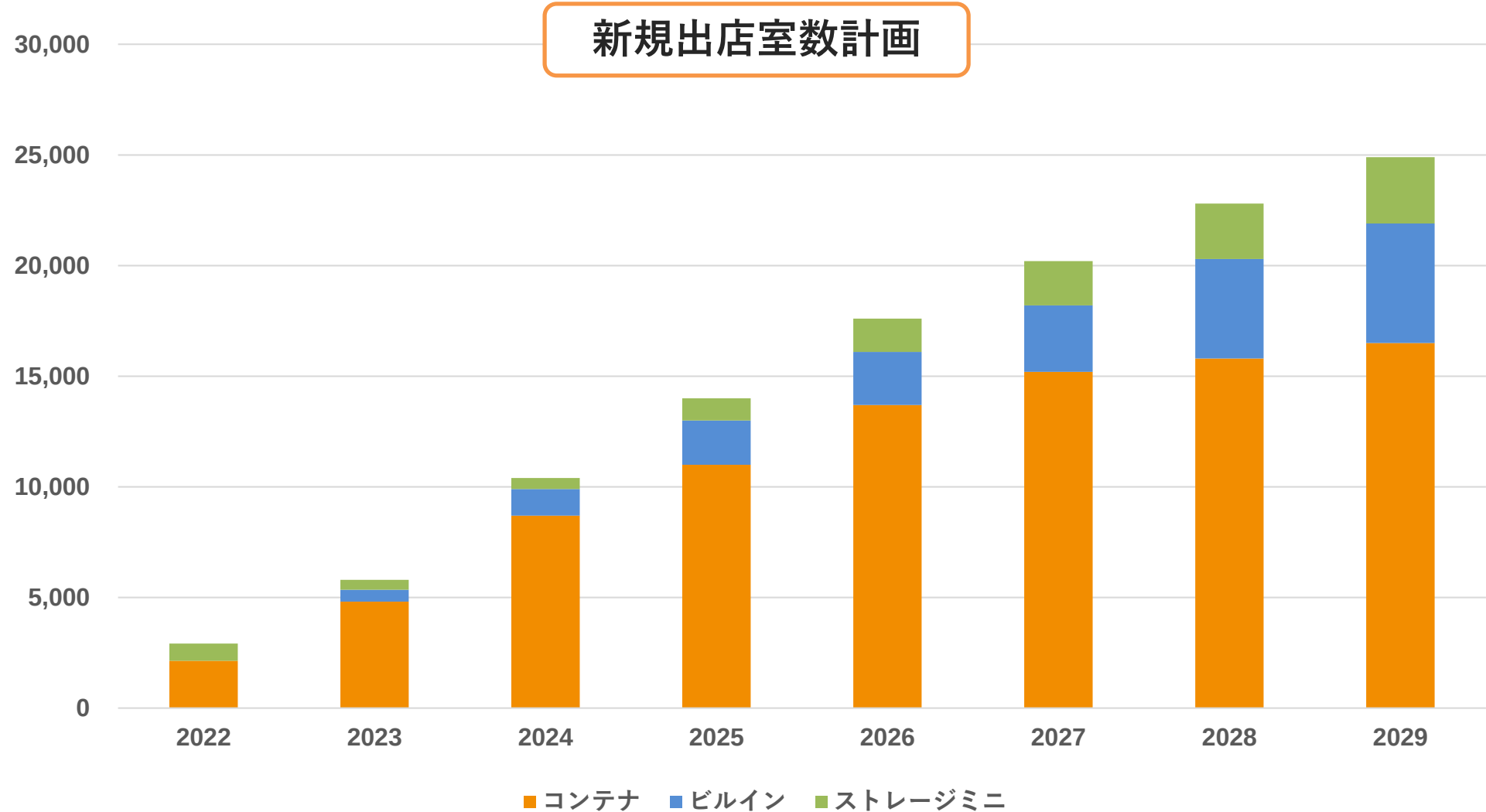
■ 稼働率向上の要因

- データベース（人口、世帯数、所得層等）から導かれる出店戦略（商品、エリア、出店室数、価格）の精度向上
- 小規模物件の多店舗展開
- リモートワーク等の定着を起因とした自宅整理需要
- 住宅面積の狭小化や住宅価格の上昇の影響
- PR活動に注力することでTVやインターネットを中心とした各種メディアに多数取り上げられ商品・サービスの認知度が向上

【出店加速】 2029年に現在の倍20万室へ
過去：25年間で10万室増⇒今後：7年間で10万室増と4倍速



2024年に年間約1万室、2029年には年間2万5千室の出店を計画



屋内型



ビルイン型



ビルのフロアに内装を施しパーテーションを設置したトランクルーム。専用駐車場、EV、空調といった設備は物件によって異なる。

利回り: 約18% 空きオフィスを借り事業を行う



建築型



トランクルーム専用に設計した一棟型。空調設備やセキュリティ設備が充実、専用駐車場も常設。

利回り: 約8% 土地を購入し建築

屋外型

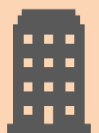


コンテナ型



海上運送用のコンテナを利用したトランクルーム。場内への車での出入りと横づけが可能。バイクボックスが設置されている物件もある。

利回り: 約18% 土地を借り上げて事業を行う



ビルイン型

特徴：都心部中心に展開

室数：30室程度



建築型

特徴：住宅地に展開

室数：50室程度



コンテナ型

特徴：郊外・地方都市に展開

室数：30室程度

3種類の商品を展開しているのは当社のみ

◆ 高い収益性

コンテナ型・ビルイン型は土地・オフィスを借り上げるため投資額が少なく18%の高利回り

◆ 無人運営で低コスト、高い利益率

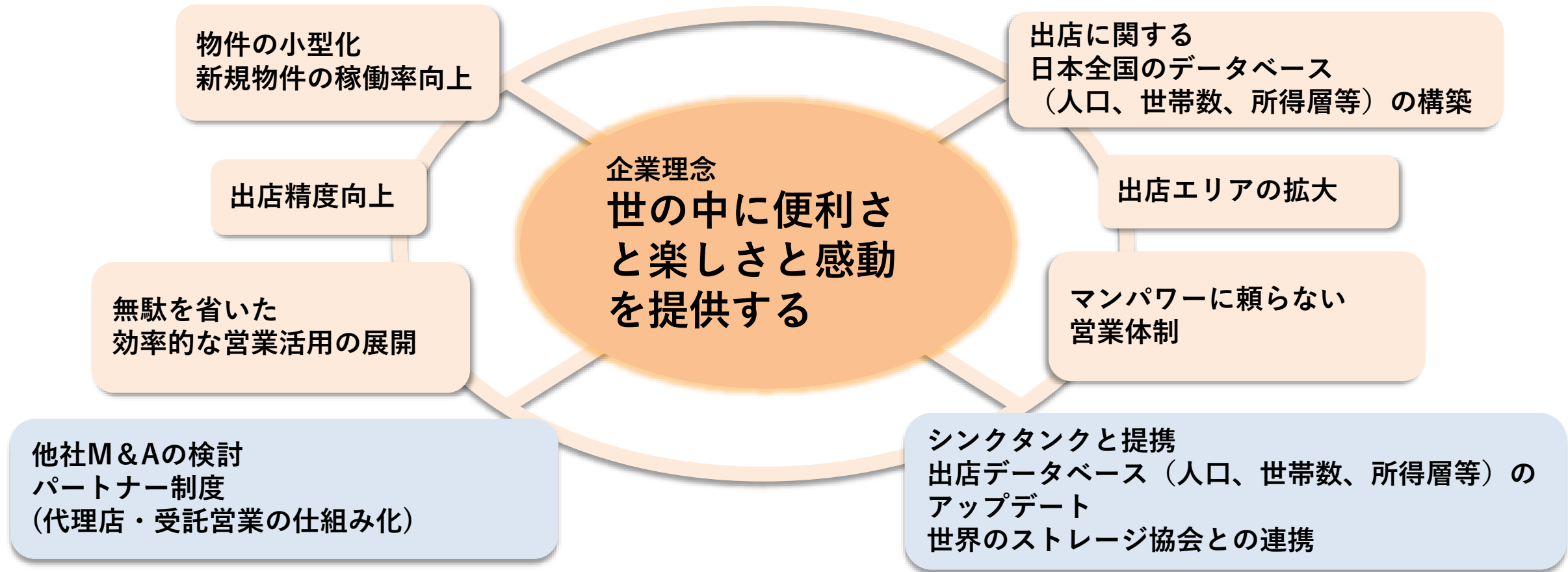
本社一括管理のオペレーションで運営物件数が増えても人件費・広告費は抑制

◆ 用地確保から短期間で運営開始が可能

平均4カ月でオープン（コンテナ型・ビルイン型）

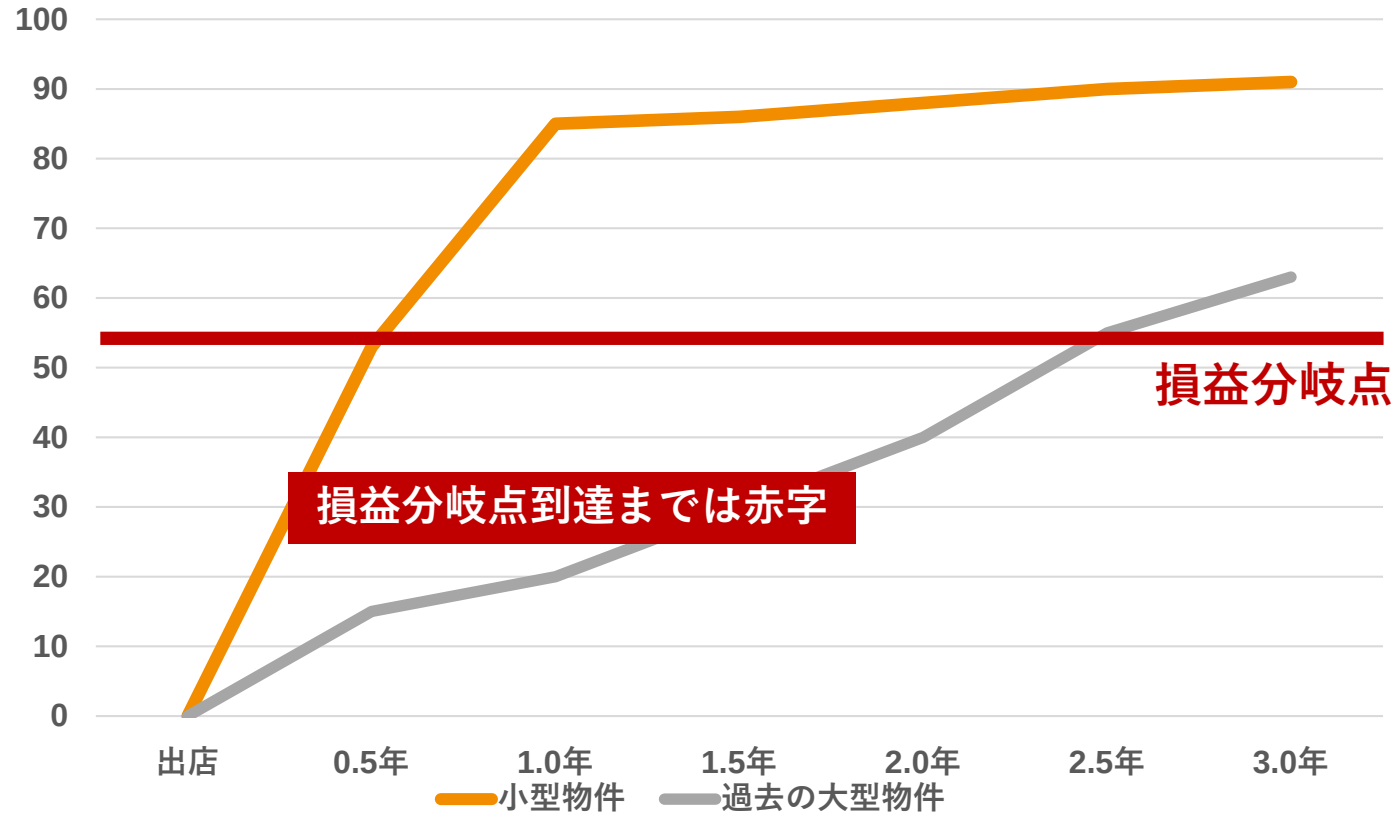


日本市場で断トツNo.1となり、そして世界へ



環境が整ったいま、一気に**出店加速**→先回り出店で**業界シェア50%へ**

稼働率推移のイメージ（コンテナ）



- ◆ 出店精度向上・物件の小型化により
当社は出店から早期(6カ月程度)の
黒字化を実現
- ◆ 大型物件を出店した場合
黒字化まで2～3年を要することも

データベース(人口、世帯数、所得層等)構築による出店精度の向上
手間を惜しまず小型化・多店舗展開することで高稼働率を維持

当社の出店方針：早期に収益化できる小型物件中心

比較項目	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（一部）	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
データ分析	<u>出店数に応じた</u> データ量	出店した地域から集積した <u>膨大な</u> データ量

過去の顧客情報をデータ化し蓄積

- ◆ 過去の解約分も含めて数十万件のデータが蓄積されている
- ◆ シンクタンクと提携をして契約、解約、キャンペーン、賃料設定、地域データと様々な視点からの分析を実施し、各エリアに適した室数、タイプ、サイズ、価格にて商品を提供
- ◆ 綿密なデータの裏付けにより高精度での新規出店を実現
- ◆ 2021年以降成果が明確に現れ新規・既存共に高稼働を実現

これまで集積したデータは
他社を圧倒的に上回る規模



- ◆ 日本全国の契約データを有するのは当社のみ。他社の追随を許さない膨大な量。
- ◆ 今後も出店すればするほどデータが蓄積され精度は向上

現状に満足せず、常にお客様の便利を追求し開発し続ける

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



東京・神奈川・千葉・埼玉・大阪・愛知においてラック販売・組立サービスを実施中

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

整理収納アドバイザー派遣 （オプションサービス）



- ・ ライフスタイルや家族構成、性格を分析してお客さまに合った整理収納方法をご提案。

※ハローストレージと同時のお申し込みでインブルーム株式会社のお片付けコンシェルジュのご利用がお得になるサービス

WEB申込・ クレジットカード決済に対応



- ・ WEBで契約申込をし、クレジットカードを登録して決済が可能

今後



- ・ デジタル活用サービスを拡充しさらに便利にご利用いただけるように考案中
- ・ AIツールの導入

当社にしかないきめ細かなサービスでご利用者様に快適にご利用いただく

データに基づいた戦略及び商品開発能力

- ◆ 長期的な収益性を考慮し、顧客属性・期間・時期・エリア等のデータを基に全国のエリアで最適な商品をカスタマイズして展開
- ◆ 商品出店後には新規のデータを集積し精度の向上 → 安定した収益性の確保



当社独自の事業展開サイクルでスピード感のある出店が可能。出店加速へ

ストレージの知名度向上のためメディア露出増

CM



< 3月～5月 放送中 >

- ・ BS11 「ディスカバリー傑作選」 毎週土曜21:00～21:55 番組内

テレビ

< 3月 >

- ・ テレビ朝日 「スーパーJチャンネル」

紙面

< 3月 >

- ・ 日刊不動産経済通信 ・ 全国賃貸住宅新聞 ・ リサイクル通信

インターネット



< 2月 >

- ・ 社長と繋がる”社長直結”メディア 『社長名鑑』

< 3月 >

- ・ R.Eport
- ・ マガジンサミット
- ・ tokyo chips
- ・ 週刊ビル経営

人的資本経営と海外戦略 エリアリンクの未来について

理念：世の中に便利さと楽しさと感動を提供する

ミッション
MISSION

ストレージを通じて
日本の暮らしを変える・豊かにする

ストレージを全国に普及することで、
世の中にノスタルジー（懐かしむ気持ち・追憶）の
機会を提供し、人々の人生を豊かにする

ビジョン
VISION

ストレージ業界の
プラットフォームになる

バリュー
VALUE

ささやか“さすが”宣言
エリアルリンクのファンを増やす
（経営理念の徹底）

少人数経営を実践するための社員教育＝エリアリンクメソッド

	項目	仕組み・制度
1	すべての基本	環境整備 エリアリンク教本 チップ制度 採点票
2	計画・実行	エリアリンクマスター
3	コミュニケーション	ハローサークル 泊り込み研修 キックオフ
4	理念の実践	ささやか「さすが」 理念活動指針 14項目
5	社員のやる気促進	人事評価制度（年2回）
6	責任者育成	部署目的定義評価表 部下能力開発表 課題ノート 根本解決シート
7	外部の活用	人脈拡大システム トピックスメール
8	能力開発	自己成長プログラム
9	営業促進	仕入れ強化システム（S F改善）
10	健康管理	健康がすべて

東洋経済オンライン「1人当たり営業利益をドーンと稼ぐトップ500社」26位※

※引用: 2022年7月26日配信 東洋経済オンライン「1人当たり営業利益をドーンと稼ぐ」トップ500社

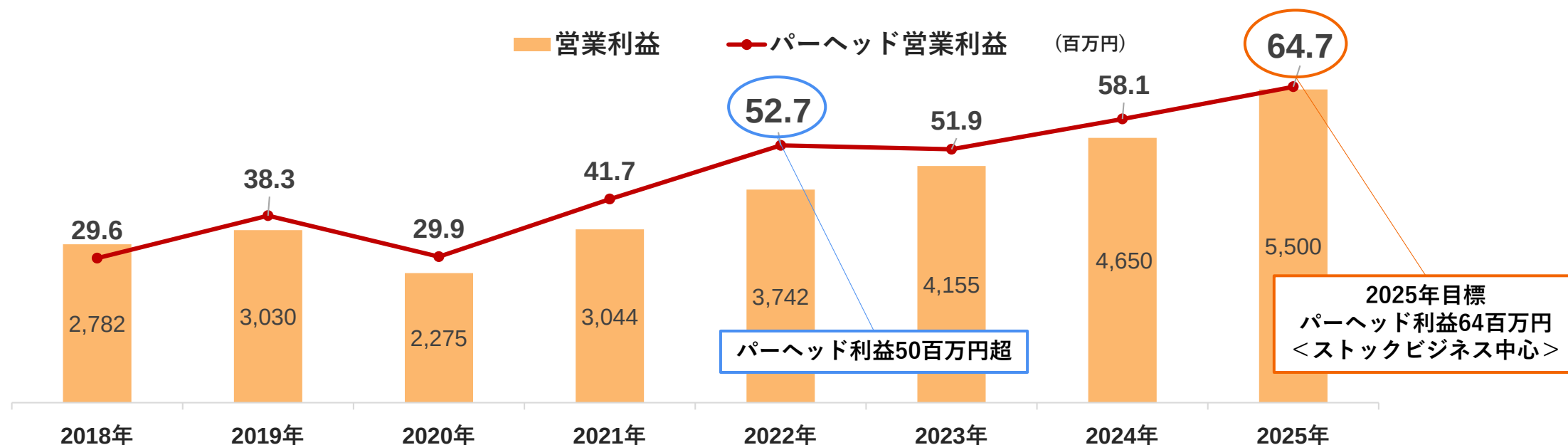
2013年

売上高 12,256百万円
営業利益 1,505百万円
正社員数 98名
パーヘッド利益 15.3百万円

10年で
パーヘッド利益 3.4倍

2023年

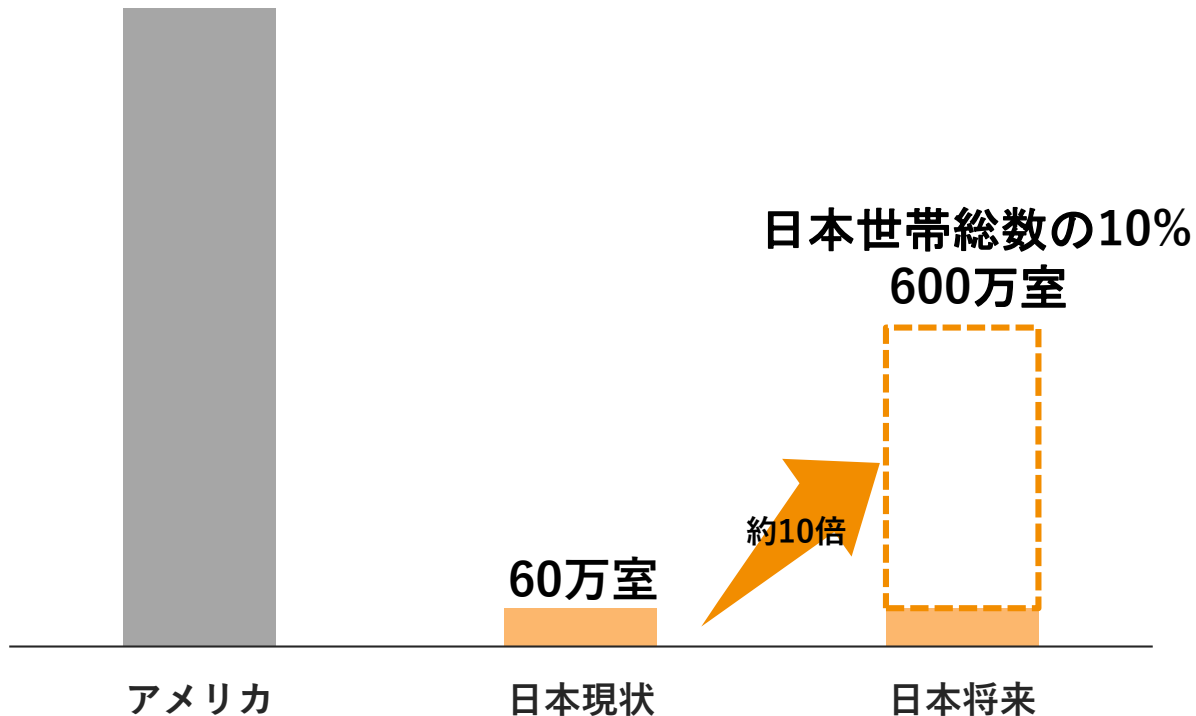
売上高 22,463百万円
営業利益 4,155百万円
正社員数 80名
パーヘッド利益 51.9百万円



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



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：509億ドル、PER：28.0倍、PBR：9.2倍)

エクストラ・スペース・ストレージ

(時価総額：324億ドル、PER：34.7倍、PBR：2.1倍)



日本

エアリアルリンク

(時価総額：355億円、PER：11.3倍、PBR：1.3倍)

2024年3月28日付

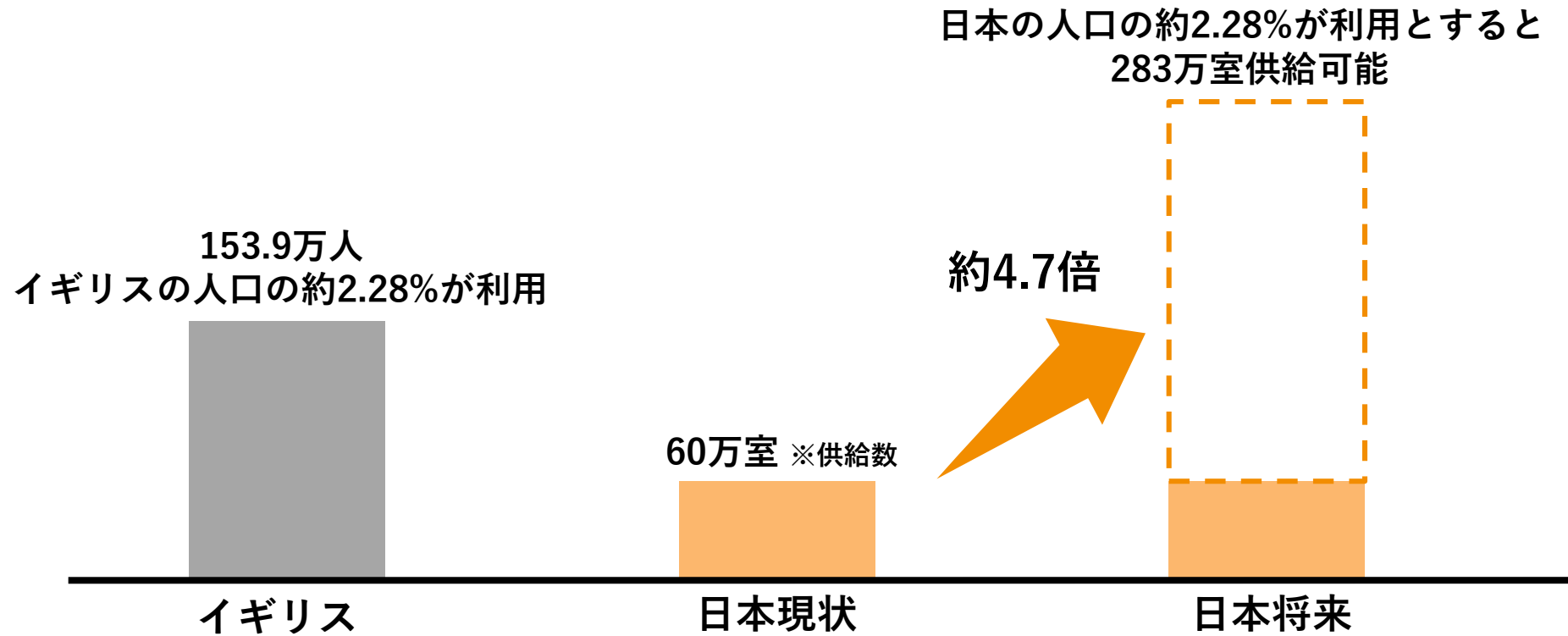
アメリカの利用室数＜参照：DEMAND STUDY - Self Storage Association＞

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＞

発展途上のイギリス比でも日本は4.7倍の成長余地がある

ストレージ利用状況比較



イギリスの利用者 <出所：2022 SSA UK Annual Report, 2022 FEDESSA Industry Report, Statista>

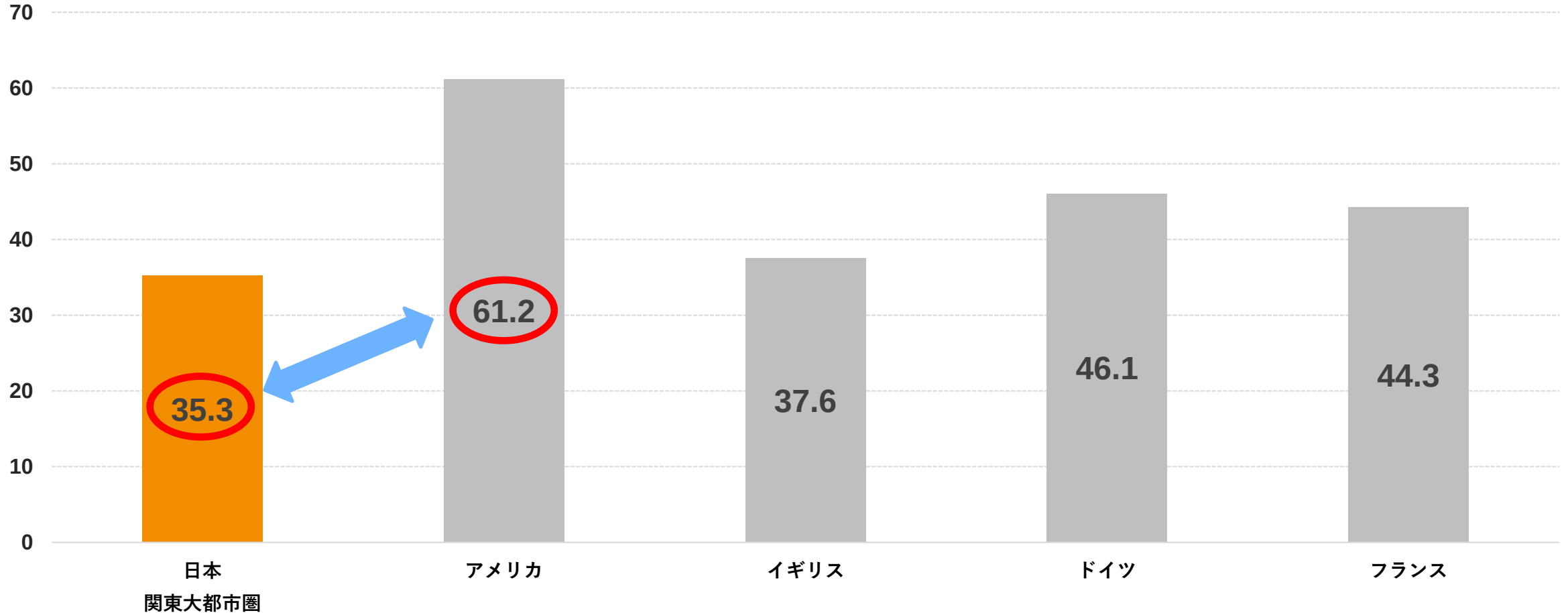
日本の現状<当社調べ>

日本の将来：日本の人口の2.28%で当社が算出、一人あたり一室利用とする <*参照：令和2年国勢調査結果 総務省統計局>

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：㎡

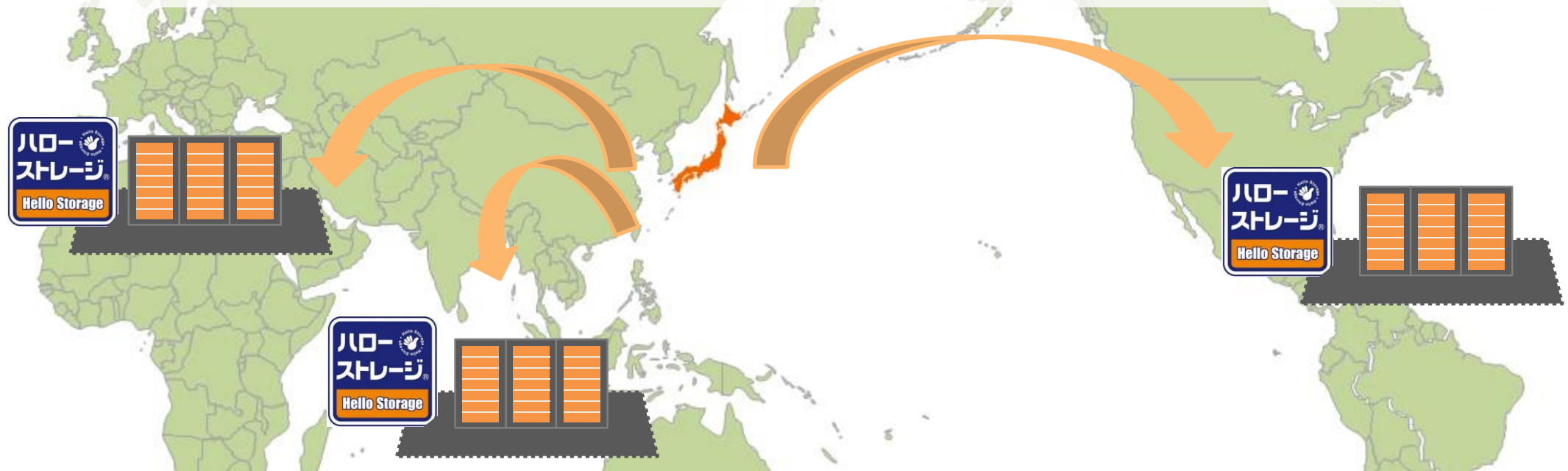


参照：国土交通省「令和2年度 住宅経済関連データ」
住宅水準の国際比較 （2）一人当り住宅床面積の国際比較（壁芯換算値）

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：アメリカ（テキサス）、ドイツにて購入・運営中
- ◆ 海外物件を購入し、海外の協会・管理会社から情報収集のうえ活用
- ◆ 世界のストレージ情報に精通

⇒ ノウハウを吸収し、日本のマーケティング戦略やサービスの向上へ



- ◆ 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）の情報を収集・分析し活用
- ◆ 先進国の商売、お客様のニーズ、集客方法、システム、税制、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、ニーズの探り方など、海外から得たものを当社でいち早く活用

最終的には日本で磨いた当社のノウハウで世界展開する

(基本方針)

私たちエリアリンクは、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、お客さま、取引先、株主・投資家、従業員、地域社会など全てのステークホルダーとの対話を尊重し、持続可能な社会の構築に積極的に役割を果たすとともに、企業価値の向上に努めます。



環境への配慮

- ・ストレージの利用でモノを大切にする快適で豊かな社会へ
- ・「コンテナ・建物100年活用プロジェクト」の推進
- ・オフィス内の紙の廃棄物削減（ペーパーレス化）



社会貢献

- ・人材育成制度（エリアリンクメソッドの活用によるパーヘッド利益向上）
- ・多様な働き方の支援
- ・災害時のストレージ活用



ガバナンス

- ・6名中2名の独立社外取締役及び4名の社外監査役の選任
- ・コンプライアンス、リスク管理体制整備
- ・配当性向30%を目標とした安定した株主還元



環境への配慮

- ◆ ストレージの活用により整理収納のすばらしさを実感してもらい「持ちすぎない」社会へ
- ◆ 「コンテナ・建物100年活用プロジェクト」
コンテナ設置時に塗装などのひと手間を加え、定期的にメンテナンス
長期の使用を可能にし、貴重な資源を大切に使い続ける
- ◆ 水回りのない施設のストレージミニ（建築型）を長期間活用
- ◆ オフィス内における紙廃棄の削減

コンテナ・建物 100年活用プロジェクト

ストレージの新デザイン導入と100年活用のメンテナンス体制構築

- ◆ グレーとオレンジを基調とした住宅と調和するカラーへ
- ◆ 今後10年を目途に全国の物件を新デザインへ変更予定



メンテナンス施工例

施工前



施工後





社会貢献

- ◆ 時間・空間・金銭・心の余裕
ストレージの普及を通じて環境にやさしく、明るい暮らしへ
- ◆ 人材育成
普通の人々の真の実力を引き出す「エリアリンクメソッド」の徹底による働き方改革
- ◆ 多様な働き方の支援（在宅、時短、時間給制度等）
- ◆ 災害時におけるコンテナの活用
大規模災害時に当社のストレージを活用、復興支援へ被災された方向けに無償提供できる体制の整備



ガバナンス

- ◆ 取締役の3分の1にあたる2名の独立社外取締役の選任
社外監査役を4名選任
- ◆ コンプライアンス委員会の設置
- ◆ いつか来る不景気・天変地異等に備えてのリスク管理
- ◆ 配当性向30%かつ前期比減配としない配当を目標とした安定した株主還元
- ◆ 株主・投資家との対話
半期ごとの決算説明会、スモールミーティングの実施
社長・取締役出席の個別面談やIRセミナーを随時実施

Appendix

ストレージ事業

- ▶ 運用：レンタル収納スペース(トランクルーム)の運営により賃料収入を得る事業



コンテナ型



ビルイン型

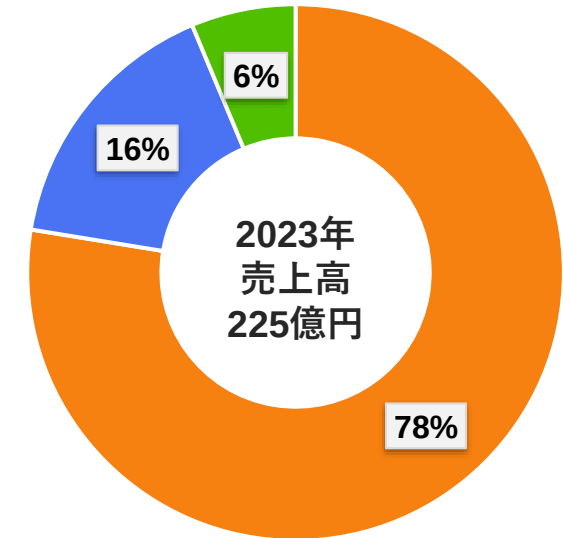


建築型（ストレージミニ・内装）



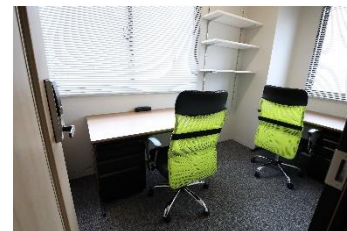
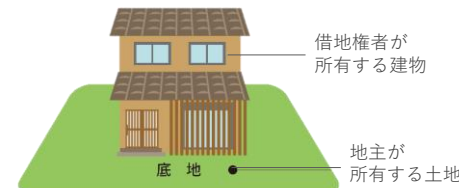
- ▶ 流動化：ストレージ施設（土地建物）の受注・販売事業

売上高・営業利益のセグメント別構成比

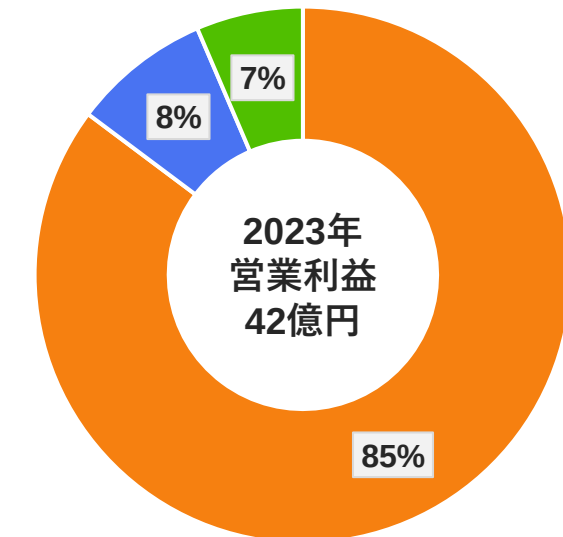


土地権利整備事業

権利関係の複雑な底地の売買を通して
地主・借地権者の双方の問題を解決する事業



レンタルオフィス



その他運用サービス事業

レンタルオフィス、保有不動産の賃料収入などを
基盤とする事業

2023年の利益は、ストックビジネスが98%を占める

事業セグメントとストック・フローの関係

売上高・営業利益のストックビジネス比率

ストレージ事業

- ▶ ストレージ運用
- ▶ ストレージ流動化

土地権利整備事業

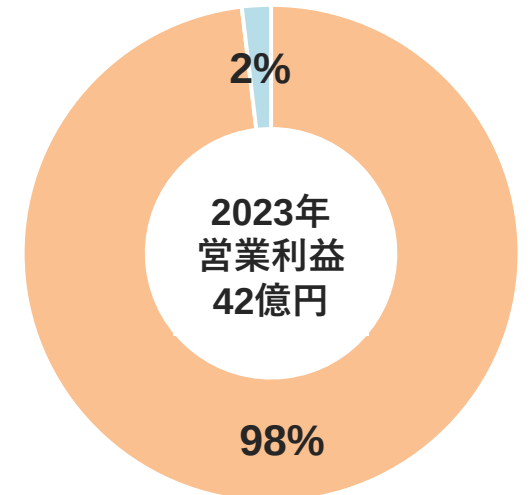
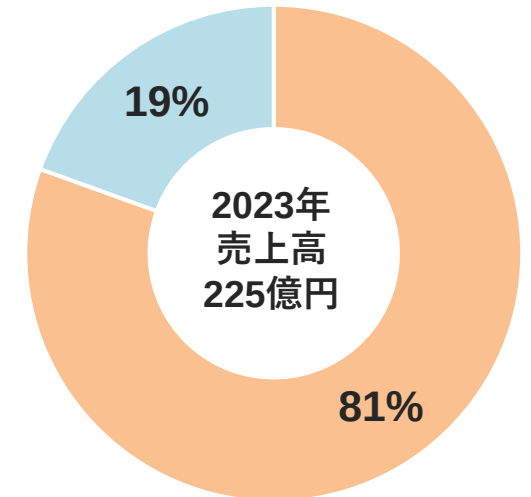
その他運用サービス事業

ストックビジネス

- ◆ ストレージ運用(基幹事業)
- ◆ その他運用サービス事業

フロー(売買)ビジネス

- ◆ ストレージ流動化
- ◆ 土地権利整備事業





- ◆ 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び、日本ではトランクルームと呼ばれることが多い。
- ◆ 『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。47都道府県で展開、市場シェアは約17%

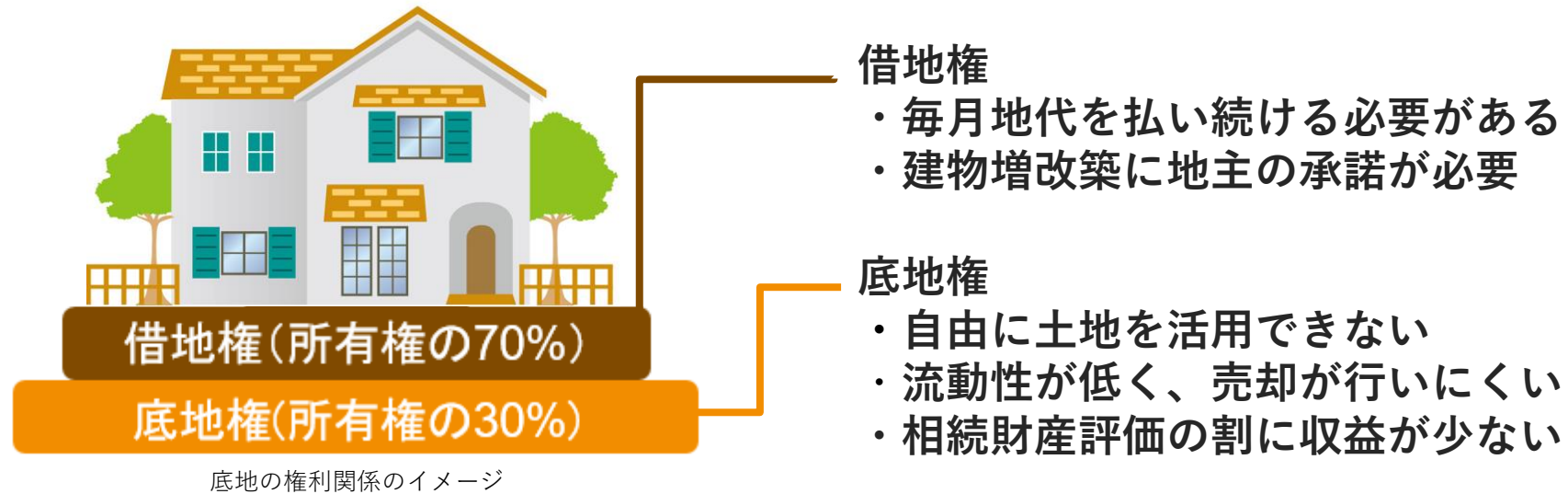
商品展開数は約**2,210物件**約**10.3万室**と**国内最多**

2022年からコンテナ型・屋内型ともに新デザインを採用



ダークグレー×オレンジ 当社カラーを残しつつシックなデザインへ

底地・借地権の売買を通じ権利関係を調整することで困りごとの解決を目指す



基本方針

- ①底地の相続等でお困りの地主様から、底地をエリアリンクが購入（上図のオレンジの権利を取得）
- ②権利関係を調整後、借地権者に底地を売却する（茶色の権利を100%にする）



最終的なゴールイメージ

アセット事業、レンタルオフィス等のストックビジネスからなる事業

◆ アセット事業

- ・ 収益不動産の保有による賃料収入が主とする事業

◆ レンタルオフィス事業

- ・ 都心で展開している少人数オフィス「ハローオフィス」を運営する事業
- ・ 新型コロナウイルスの影響で競合他社が多数参入する市場環境



保有物件事例（神田BMビル）

◆ 事業の選択と集中

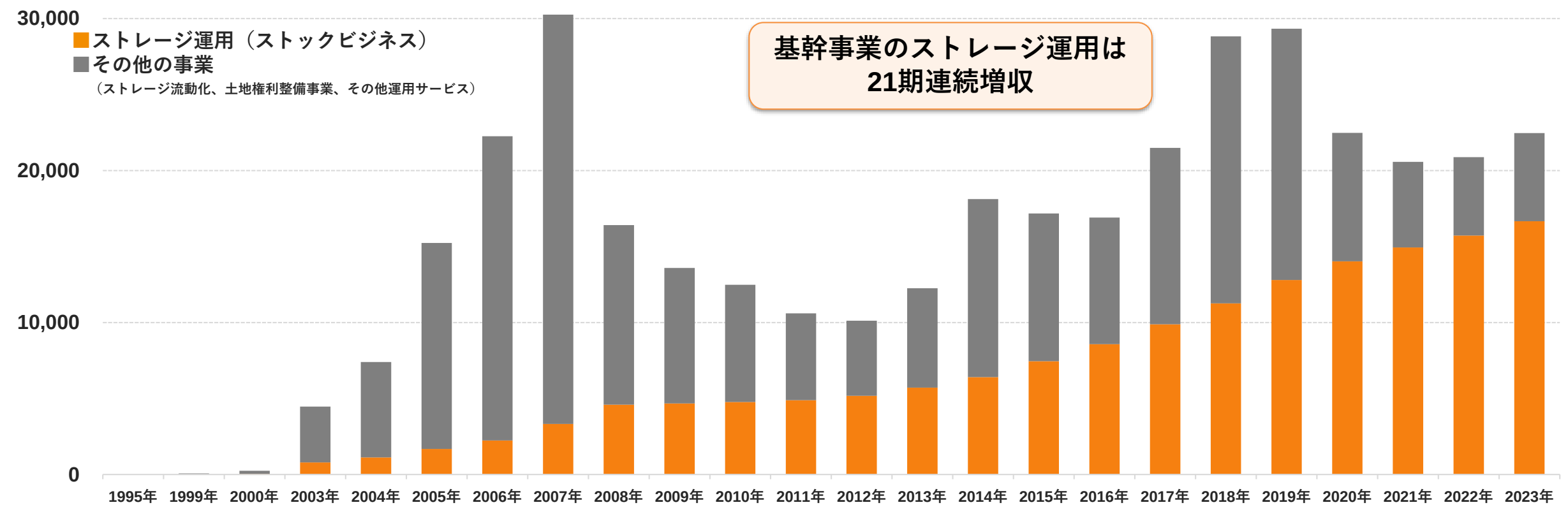
- ・ 2020年12月：貸会議室事業撤退
- ・ 2021年 3月：パーキング事業撤退



ハローオフィスエントランス及び内装

2019年まではストレージ運用以外の変動要因が大きい

単位：百万円



不動産売買推進期

リーマンショック
立て直し期

ストレージ流動化（売買）推進期

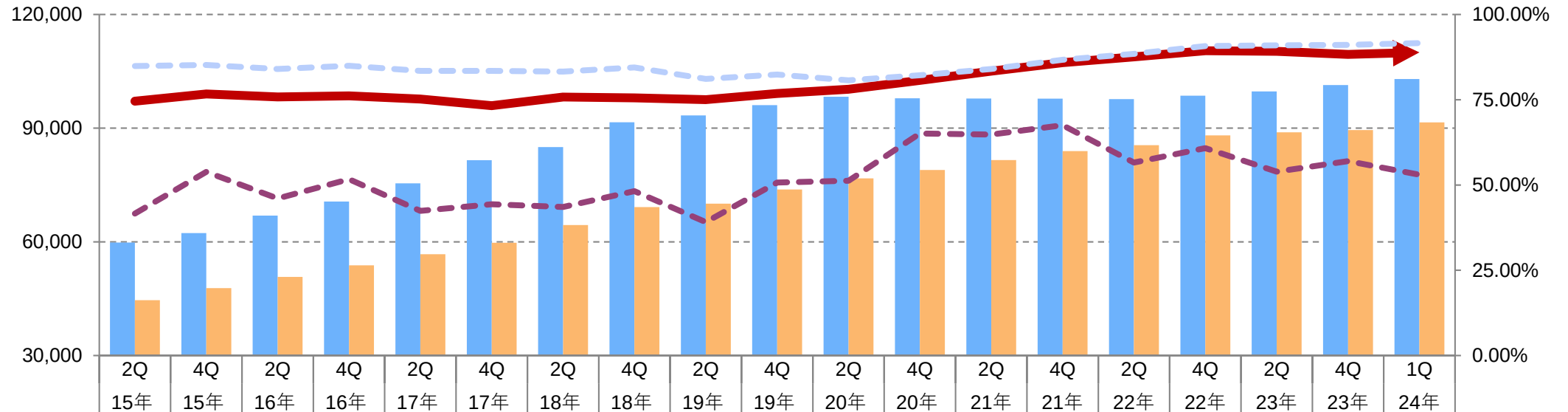
ストック型へ

単位：百万円			2023年	2024年				
			通期	1Q	2Q	3Q	4Q	累計
	ストレージ運用	売上高	16,668	4,316				4,316
		売上総利益	6,227	1,696				1,696
	ストレージ流動化	売上高	755	848				848
		売上総利益	61	167				167
	ストレージ事業	売上高	17,423	5,165				5,165
		売上総利益	6,288	1,863				1,863
		事業利益	4,563	1,389				1,389
土地権利整備事業	売上高	3,623	1,346					1,346
	売上総利益	828	383					383
	事業利益	446	243					243
その他運用 サービス事業	売上高	1,416	371					371
	売上総利益	435	121					121
	事業利益	345	102					102
管理本部		事業利益	△ 1,199	△ 330				△ 330
全社	売上高	22,463	6,883					6,883
	売上総利益	7,552	2,369					2,369
	営業利益	4,155	1,405					1,405

期末室数は10万室突破、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



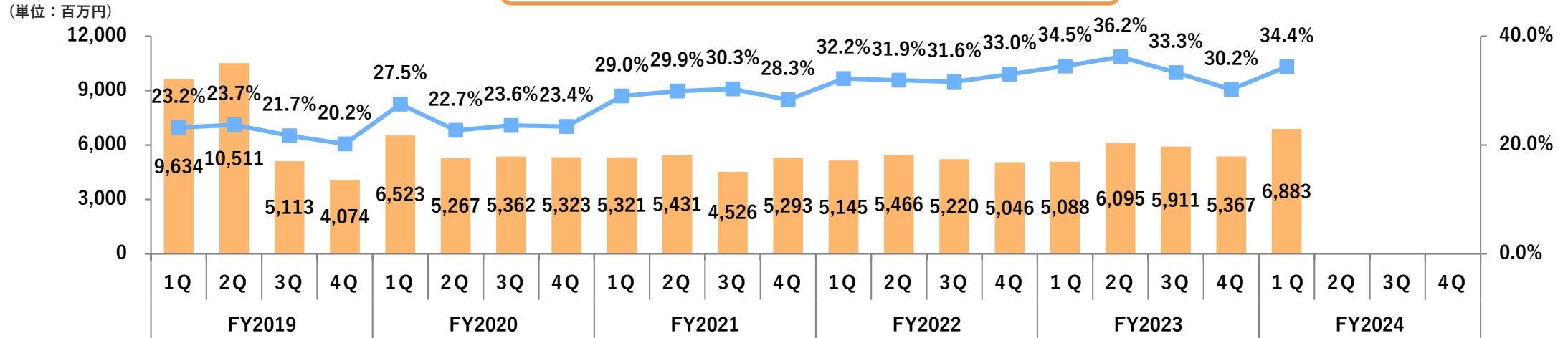
総室数 36,131	59,802	62,325	66,923	70,651	75,440	81,555	85,005	91,545	93,372	96,067	98,289	97,885	97,836	97,784	97,657	98,581	99,677	101,379	102,981
稼働室数	44,603	47,796	50,739	53,786	56,742	59,748	64,432	69,169	70,064	73,815	76,743	78,958	81,583	83,960	85,504	88,092	88,907	89,509	91,529
稼働率 (%)	74.58%	76.69%	75.82%	76.13%	75.21%	73.26%	75.80%	75.56%	75.04%	76.84%	78.08%	80.66%	83.39%	85.86%	87.56%	89.36%	89.20%	88.29%	88.88%
既存稼働率 (%)	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%	86.72%	88.46%	90.73%	90.96%	91.10%	91.62%
新規稼働率 (%)	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%	67.54%	56.58%	60.81%	53.92%	57.01%	53.02%

※新規稼働率：直近2事業年度内に出店した物件の稼働率。2023年1月以降の出店物件が対象

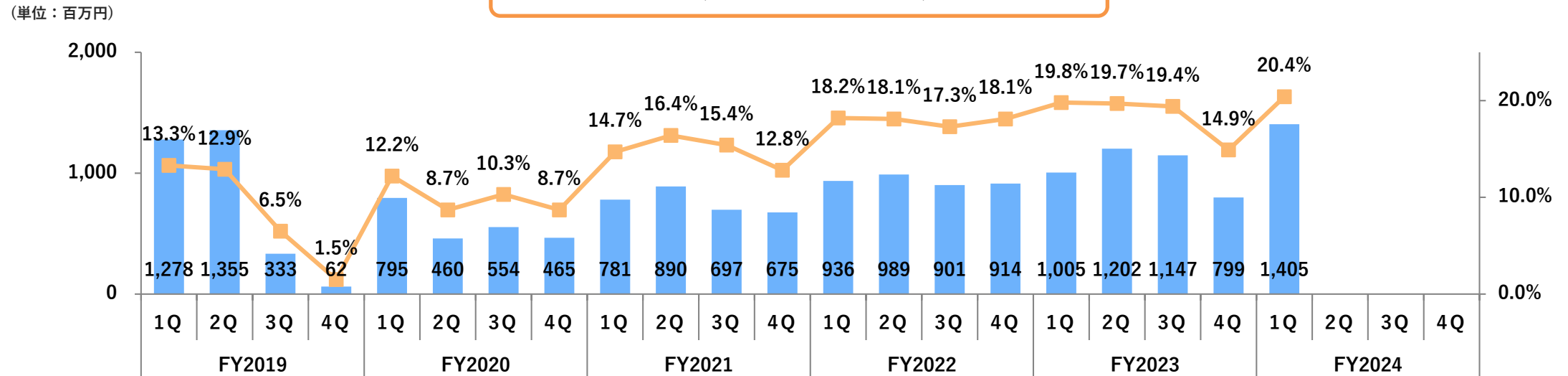
	コンテナ	ビルイン トランク	土地付き	合計	総室数に 占める割合
北海道	1,082	414	137	1,633	1.59%
青森県	50	0	48	98	0.10%
岩手県	20	0	0	20	0.02%
宮城県	1,761	0	38	1,799	1.75%
秋田県	31	0	0	31	0.03%
山形県	74	0	0	74	0.07%
福島県	186	45	0	231	0.22%
茨城県	1,077	27	0	1,104	1.07%
栃木県	573	0	0	573	0.56%
群馬県	1,159	0	0	1,159	1.13%
埼玉県	8,560	681	1,646	10,887	10.57%
千葉県	10,174	255	1,412	11,841	11.50%
東京都	17,599	9,870	2,760	30,229	29.35%
神奈川県	9,104	2,478	1,319	12,901	12.53%
新潟県	351	0	0	351	0.34%
富山県	207	0	0	207	0.20%
石川県	271	0	0	271	0.26%
福井県	143	0	0	143	0.14%
山梨県	230	0	0	230	0.22%
長野県	543	0	0	543	0.53%
岐阜県	636	0	0	636	0.62%
静岡県	1,931	25	0	1,956	1.90%
愛知県	5,367	441	440	6,248	6.07%
三重県	368	50	0	418	0.41%

	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	335	0	0	335	0.33%
京都府	1,934	152	62	2,148	2.09%
大阪府	4,617	907	402	5,926	5.75%
兵庫県	4,065	121	46	4,232	4.11%
奈良県	733	0	0	733	0.71%
和歌山県	27	0	0	27	0.03%
鳥取県	115	0	0	115	0.11%
島根県	30	0	0	30	0.03%
岡山県	251	0	0	251	0.24%
広島県	449	0	0	449	0.44%
山口県	261	0	47	308	0.30%
徳島県	83	0	0	83	0.08%
香川県	276	100	0	376	0.37%
愛媛県	223	0	0	223	0.22%
高知県	90	0	0	90	0.09%
福岡県	2,486	0	0	2,486	2.41%
佐賀県	106	0	0	106	0.10%
長崎県	144	0	0	144	0.14%
熊本県	398	0	0	398	0.39%
大分県	140	0	0	140	0.14%
宮崎県	235	0	48	283	0.27%
鹿児島県	382	0	0	382	0.37%
沖縄県	133	0	0	133	0.13%
合計	79,010	15,566	8,405	102,981	100.00%

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



本年の主な実施施策

課題	施策
知名度向上	個人投資家向けセミナーの実施
	スモールMの実施
	外部によるレポート公開
当社をより深く知っていただく	ストレージ月次実績公開
	1on1実施
	IRメール配信
	物件見学のご案内
	外部会社による詳細レポート公開
海外投資家へのアプローチ	決算短信英訳（全文）
	決算資料英訳
	海外会社によるレポート公開
	海外投資家との1on1実施
	海外IRロードショー（2024年5月下旬～6月上旬予定）

国内外投資家に向けて情報発信の強化

◆シェアードリサーチ（日本語版・英語版）

国内外投資家を対象とした情報発信

<https://sharedresearch.jp/ja/companies/8914>

◆フィスコ（日本語版・英語版）

国内外投資家を対象とした情報発信

<https://www.fisco.co.jp/service/report/>

◆StormResearch（英語版）

海外機関投資家を対象とした情報発信

<https://stormresearch.co.uk/>

◆ 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。

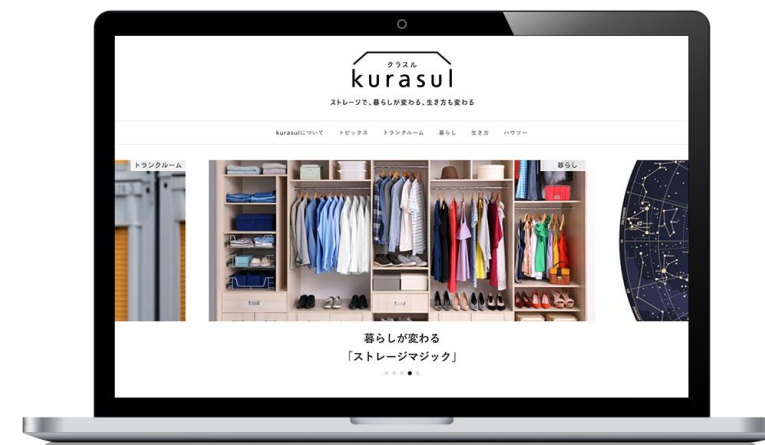
ご登録はこちら ⇒ <https://rims.tr.mufg.jp/?sn=8914>

◆ 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