

# **Arealink**

**エリアリンク株式会社**

**2024.10.29**

**2024年12月期第3四半期**

**決算説明資料**

- **2024年12月期第3四半期決算概要** **3-19**
- **中期経営計画の実現に向けて** **20-34**
- **人的資本経営と成長戦略**  
**エリアリンクの未来について** **35-49**
- **Appendix** **50-65**

# **2024年12月期第3四半期決算概要**

## ◆ストレージ事業

前年同期比売上**12.3%増**・事業利益**15.8%増**

- ・ 2024年12月期10,400室の新規出店目標に対して 7,490室の出店
- ・ 2023～24年新規オープン物件は順調な稼働推移
- ・ 2024年12月期第3四半期累計（1～9月）  
建築型（ストレージミニ）を9物件販売

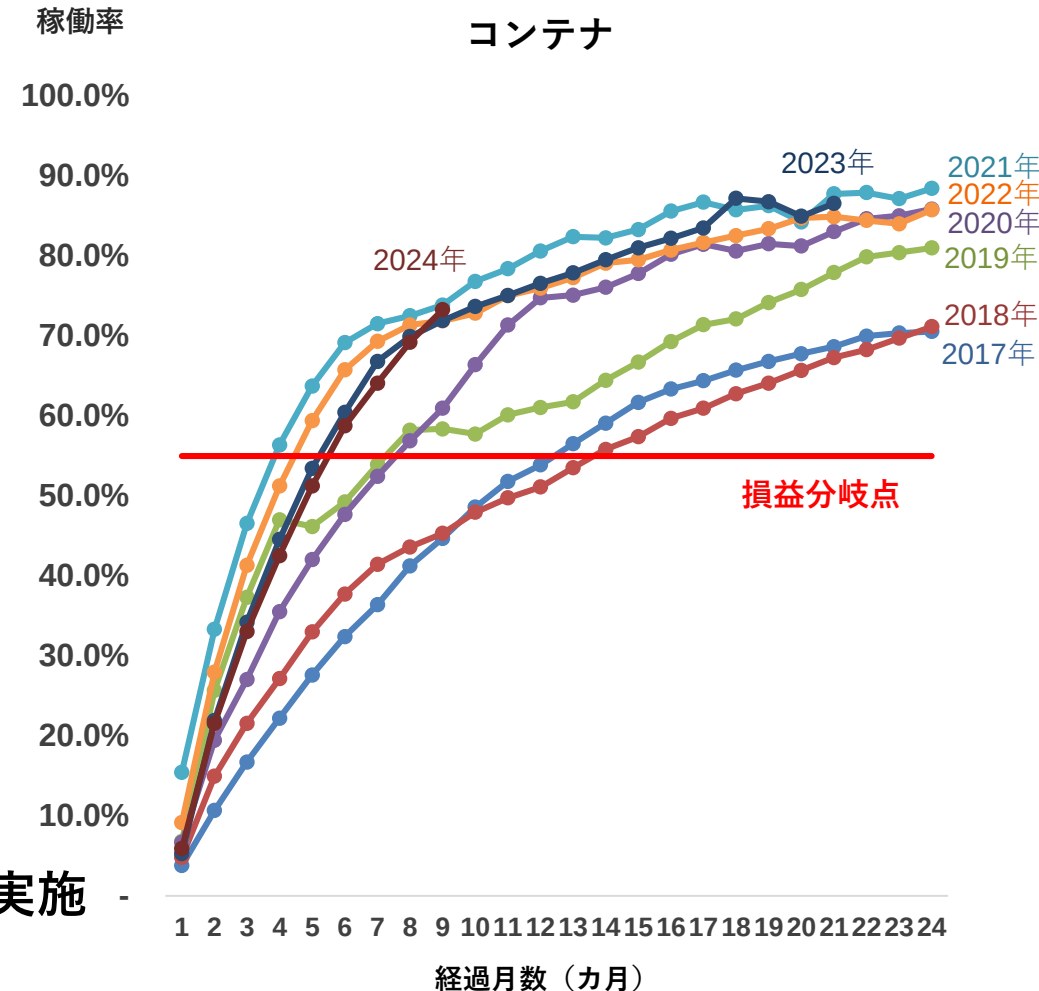
## ◆土地権利整備事業

- ・ 案件の前倒しがあるものの売上・利益が計画以上に進捗

## ◆全社

- ・ 2024年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施
- ・ 2024年12月期から中間配当を実施
- ・ 2024年12月期から配当方針の変更（配当性向30%⇒35%へ）

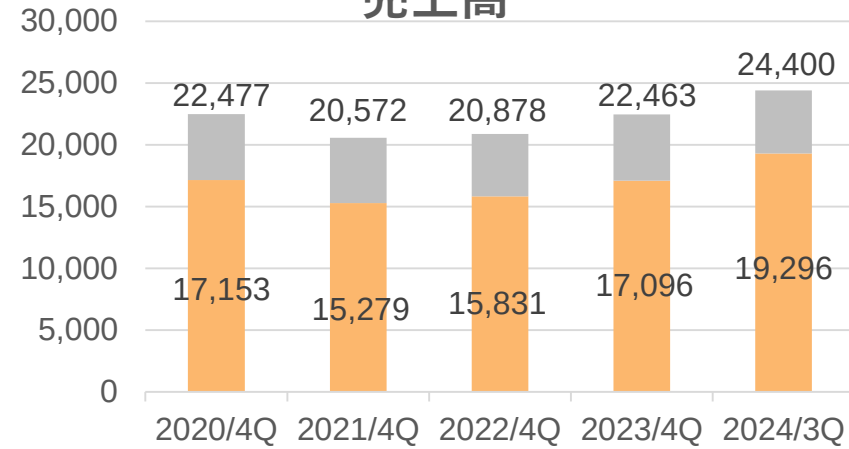
新規物件のオープン年度別稼働推移  
コンテナ



## 過去4年＋当期業績予想及び3Q進捗

単位：百万円

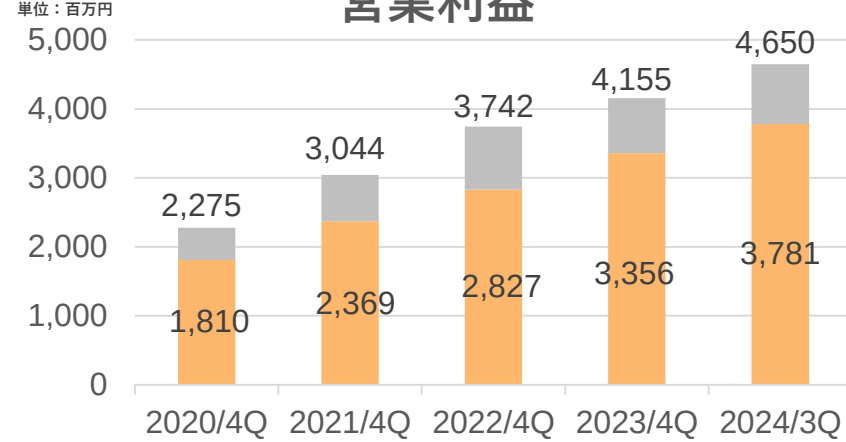
### 売上高



前年同期比＋12.9%、当期進捗率79.1%

単位：百万円

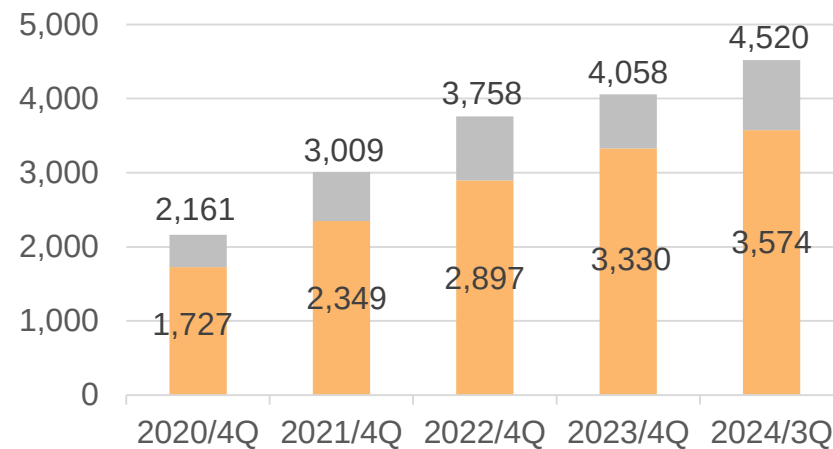
### 営業利益



前年同期比＋12.7%、当期進捗率81.3%

単位：百万円

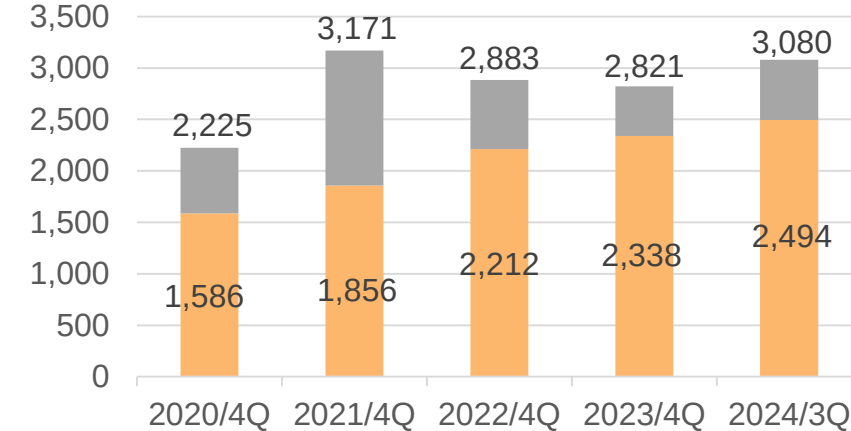
### 経常利益



前年同期比＋7.3%、当期進捗率79.1%

単位：百万円

### 当期純利益

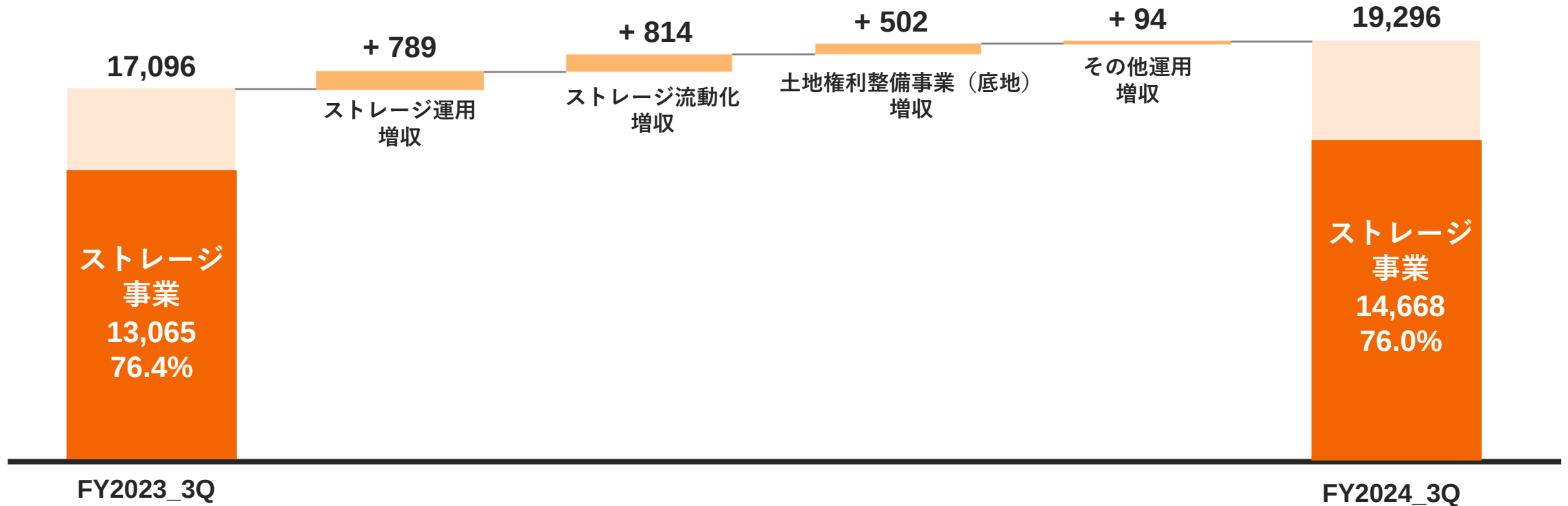


前年同期比＋6.7%、当期進捗率81.0%

各セグメント順調に進捗の結果、全体で+12.9%増収

### 売上高増減の内訳

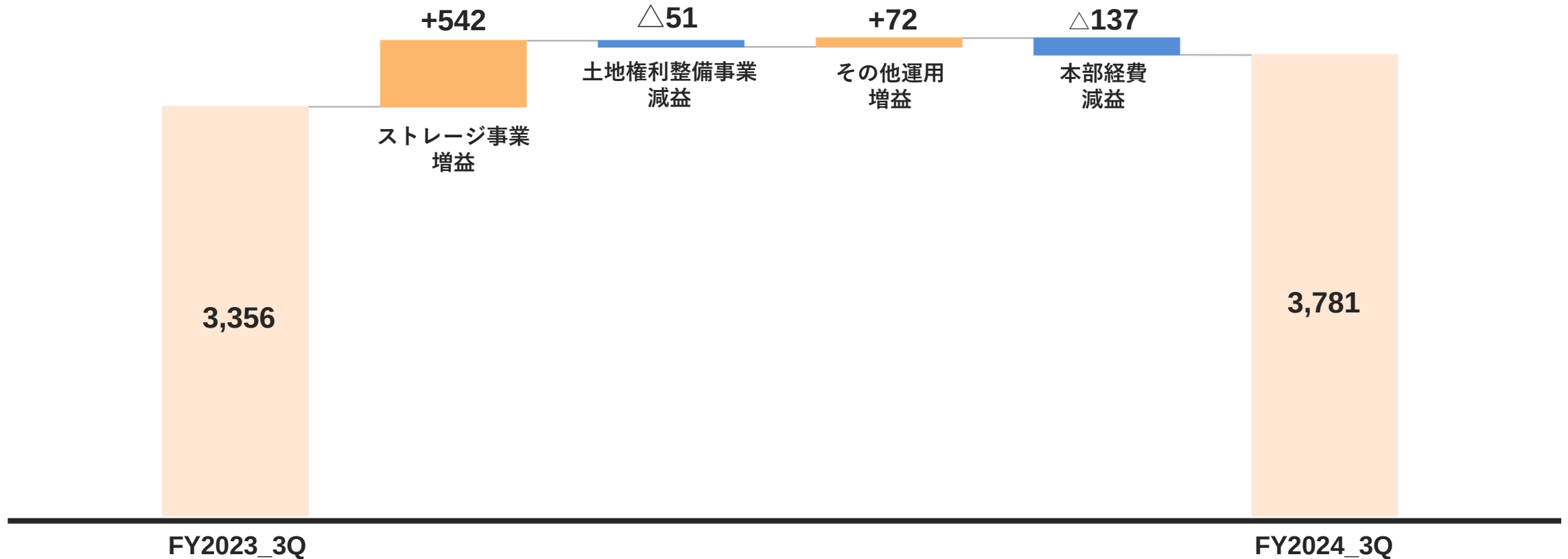
単位：百万円



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   | 3Q     | 通期計画   | 3Q     | 進捗率   | 前年同期比   |
| 売上高    | 22,463 | 17,096 | 24,400 | 19,296 | 79.1% | + 12.9% |
| 営業利益   | 4,155  | 3,356  | 4,650  | 3,781  | 81.3% | + 12.7% |
| 経常利益   | 4,058  | 3,330  | 4,520  | 3,574  | 79.1% | + 7.3%  |
| 四半期純利益 | 2,821  | 2,338  | 3,080  | 2,494  | 81.0% | + 6.7%  |

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_3Q | FY2024_3Q    | 増減額 |
|-----------|-----------|--------------|-----|
| 営業利益      | 3,356     | <b>3,781</b> | 425 |
| 営業外収益     | 141       | <b>98</b>    | △42 |
| 営業外費用     | 166       | <b>305</b>   | 139 |
| 経常利益      | 3,330     | <b>3,574</b> | 243 |
| 特別利益      | 63        | <b>1</b>     | △62 |
| 特別損失      | 9         | <b>7</b>     | △2  |
| 税引前四半期純利益 | 3,384     | <b>3,568</b> | 183 |
| 法人税等      | 894       | <b>984</b>   | 90  |
| 法人税等調整額   | 152       | <b>88</b>    | △63 |
| 四半期純利益    | 2,338     | <b>2,494</b> | 156 |

営業外収益  
移転補償金

72百万円

営業外費用  
支払利息  
支払手数料144百万円  
158百万円

## 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_3Q | FY2024_3Q | 増減額  | 増減率    |
|---------|-----------|-----------|------|--------|
| 役員報酬    | 110       | 147       | 36   | +32.8% |
| 給料及び手当  | 708       | 770       | 62   | +8.8%  |
| 広告宣伝費   | 182       | 206       | 23   | +13.2% |
| 支払手数料   | 505       | 626       | 120  | +23.8% |
| (販売手数料) | (261)     | (353)     | (92) | +35.4% |
| 支払報酬    | 299       | 300       | 1    | 0.4%   |
| 租税公課    | 161       | 209       | 47   | +29.4% |
| その他     | 604       | 711       | 106  | +17.7% |
| 販管費合計   | 2,573     | 2,971     | 398  | +15.5% |

※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3四半期業績概況＜セグメント別＞

単位：百万円

|                  |              |        | FY2023_3Q |        | FY2024_3Q |         |          |
|------------------|--------------|--------|-----------|--------|-----------|---------|----------|
| 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<br>運用  | 売上高    | 12,416    | —      | 13,205    | —       | + 6.4%   |
|                  |              | 売上総利益  | 4,626     | 37.3%  | 5,188     | 39.3%   | + 12.1%  |
|                  | ストレージ<br>流動化 | 売上高    | 649       | —      | 1,463     | —       | + 125.4% |
|                  |              | 売上総利益  | 54        | 8.4%   | 248       | 17.0%   | + 355.4% |
|                  | ストレージ事業      | 売上高    | 13,065    | —      | 14,668    | —       | + 12.3%  |
|                  |              | 売上総利益  | 4,680     | 35.8%  | 5,436     | 37.1%   | + 16.1%  |
| 事業利益             |              | 3,434  | 26.3%     | 3,976  | 27.1%     | + 15.8% |          |
| 土地権利整備事業<br>(底地) | 売上高          | 2,982  | —         | 3,484  | —         | + 16.9% |          |
|                  | 売上総利益        | 933    | 31.3%     | 937    | 26.9%     | + 0.4%  |          |
|                  | 事業利益         | 583    | 19.6%     | 531    | 15.3%     | △ 8.8%  |          |
| その他運用<br>サービス事業  | 売上高          | 1,048  | —         | 1,142  | —         | + 9.0%  |          |
|                  | 売上総利益        | 314    | 30.0%     | 379    | 33.2%     | + 20.5% |          |
|                  | 事業利益         | 246    | 23.5%     | 318    | 27.9%     | + 29.2% |          |
| 本部経費             | 事業利益         | △ 907  | —         | △1,045 | —         | + 15.1% |          |
| 全社               | 売上高          | 17,096 | —         | 19,296 | —         | + 12.9% |          |
|                  | 売上総利益        | 5,929  | 34.7%     | 6,753  | 35.0%     | + 13.9% |          |
|                  | 営業利益         | 3,356  | 19.6%     | 3,781  | 19.6%     | + 12.7% |          |

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<br>3Q | FY2024<br>3Q | 前年同期比    | FY2024<br>計画 | 計画比   |
| 売上高(運用)    | 12,416       | 13,205       | + 6.4%   | —            | —     |
| 売上高(流動化)   | 649          | 1,463        | + 125.4% | —            | —     |
| 売上高計       | 13,065       | 14,668       | + 12.3%  | 20,500       | 71.6% |
| 売上総利益(運用)  | 4,626        | 5,188        | + 12.1%  | —            | —     |
| 売上総利益(流動化) | 54           | 248          | + 355.4% | —            | —     |
| 売上総利益      | 4,680        | 5,436        | + 16.1%  | —            | —     |
| 販管費        | 1,246        | 1,459        | + 17.1%  | —            | —     |
| 事業利益       | 3,434        | 3,976        | + 15.8%  | 5,360        | 74.2% |

### ストレージ運用

- 稼働率は86.57%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

- 建築型（ストレージミニ）9物件販売により増収増益

## 土地権利整備事業は前倒し、かつ計画以上に進捗

## 土地権利整備事業（底地）

| (百万円) | FY2023<br>3Q | FY2024<br>3Q | 前年同期比   | FY2024<br>計画 | 計画比    |
|-------|--------------|--------------|---------|--------------|--------|
| 売上高   | 2,982        | <b>3,484</b> | + 16.9% | 2,400        | 145.2% |
| 売上総利益 | 933          | <b>937</b>   | + 0.4%  | —            | —      |
| 販管費   | 350          | <b>405</b>   | + 15.6% | —            | —      |
| 事業利益  | 583          | <b>531</b>   | △ 8.8%  | 320          | 166.2% |

## 土地権利整備事業（底地）

- 在庫額は2,653百万円と前期末比1,156百万円減
- 案件の前倒し決済があるものの売上・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<br>3Q | FY2024<br>3Q | 前年同期比   | FY2024<br>計画 | 計画比    |
|-------|--------------|--------------|---------|--------------|--------|
| 売上高   | 1,048        | <b>1,142</b> | + 9.0%  | 1,500        | 76.2%  |
| 売上総利益 | 314          | <b>379</b>   | + 20.5% | —            | —      |
| 販管費   | 68           | <b>60</b>    | △ 10.9% | —            | —      |
| 事業利益  | 246          | <b>318</b>   | + 29.2% | 300          | 106.2% |

## 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152億円と財務基盤は安定

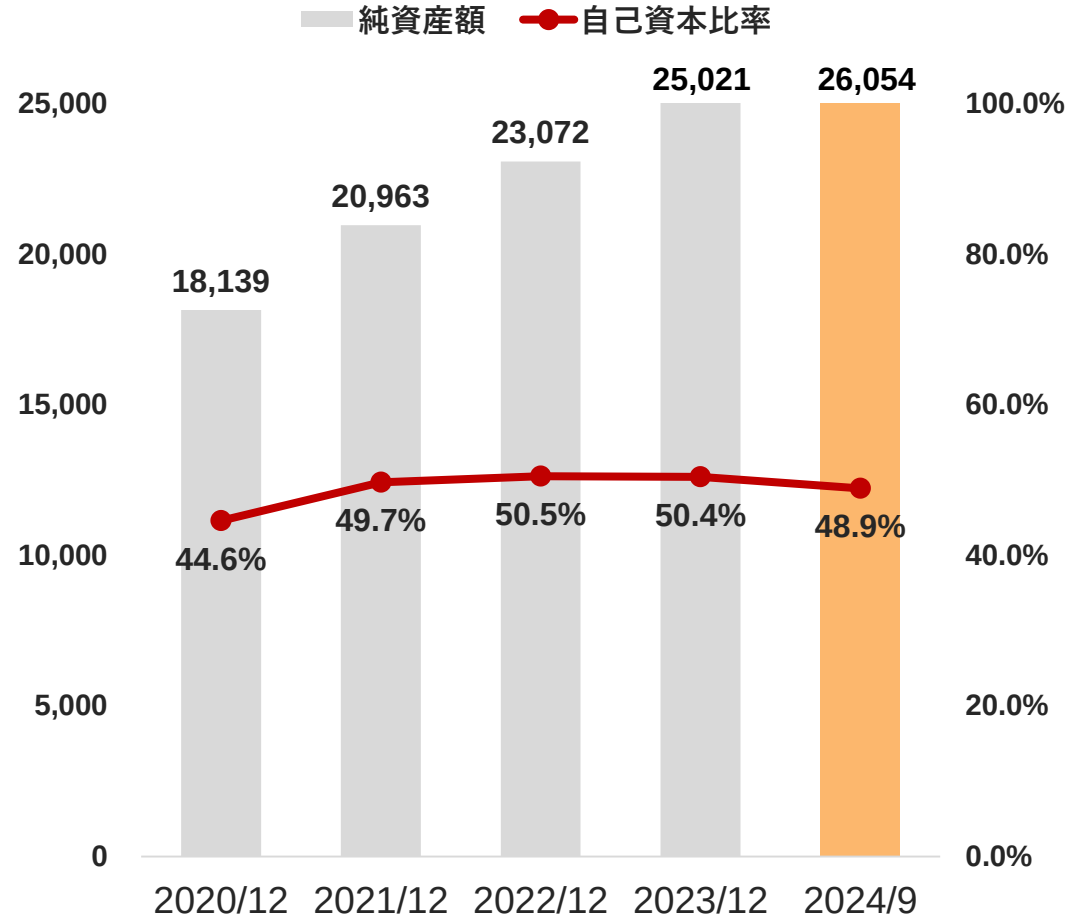
（百万円）

|                  |                         |         |        |      |        |                         |                                   |
|------------------|-------------------------|---------|--------|------|--------|-------------------------|-----------------------------------|
| 販売用不動産<br>（内、底地） | 4,235百万円<br>2,653百万円    | 現預金     | 15,211 | 流動負債 | 7,444  | 1年内返済予定<br>長期借入金        | 2,437百万円                          |
|                  |                         | その他流動資産 | 5,711  | 固定負債 | 19,822 | 長期借入金<br>リース債務<br>長期未払金 | 14,899百万円<br>1,083百万円<br>1,357百万円 |
|                  |                         | 固定資産    | 32,397 | 純資産  | 26,054 | 負債合計<br>（前期末比）          | 27,266百万円<br>+ 2,611百万円           |
| 土地               | 8,171百万円                |         |        |      |        | 純資産合計<br>（前期末比）         | 26,054百万円<br>+ 1,033百万円           |
| 建物               | 6,371百万円                |         |        |      |        |                         |                                   |
| 工具器具備品           | 9,715百万円                |         |        |      |        |                         |                                   |
| 資産合計<br>（前期末比）   | 53,321百万円<br>+ 3,645百万円 |         |        |      |        |                         |                                   |

## 自己資本比率が48.9%と安定した水準を維持

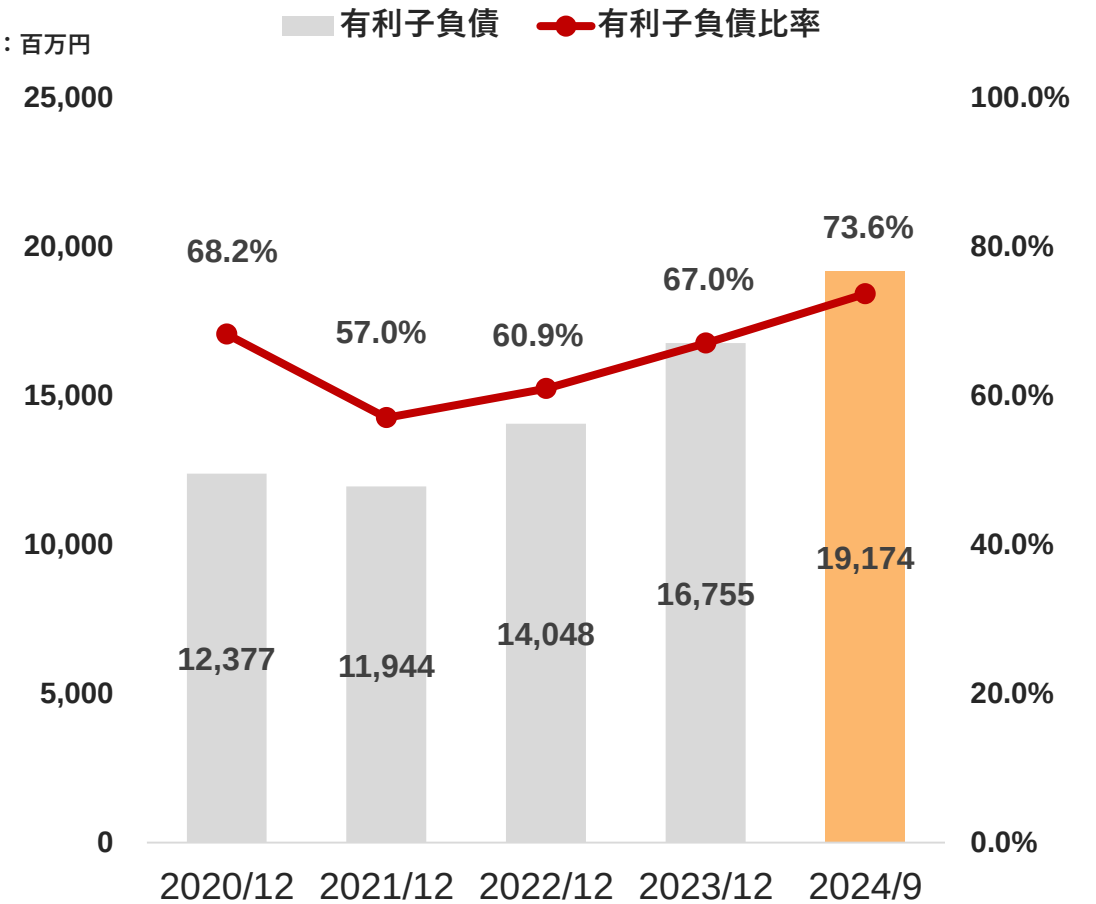
自己資本比率の推移

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

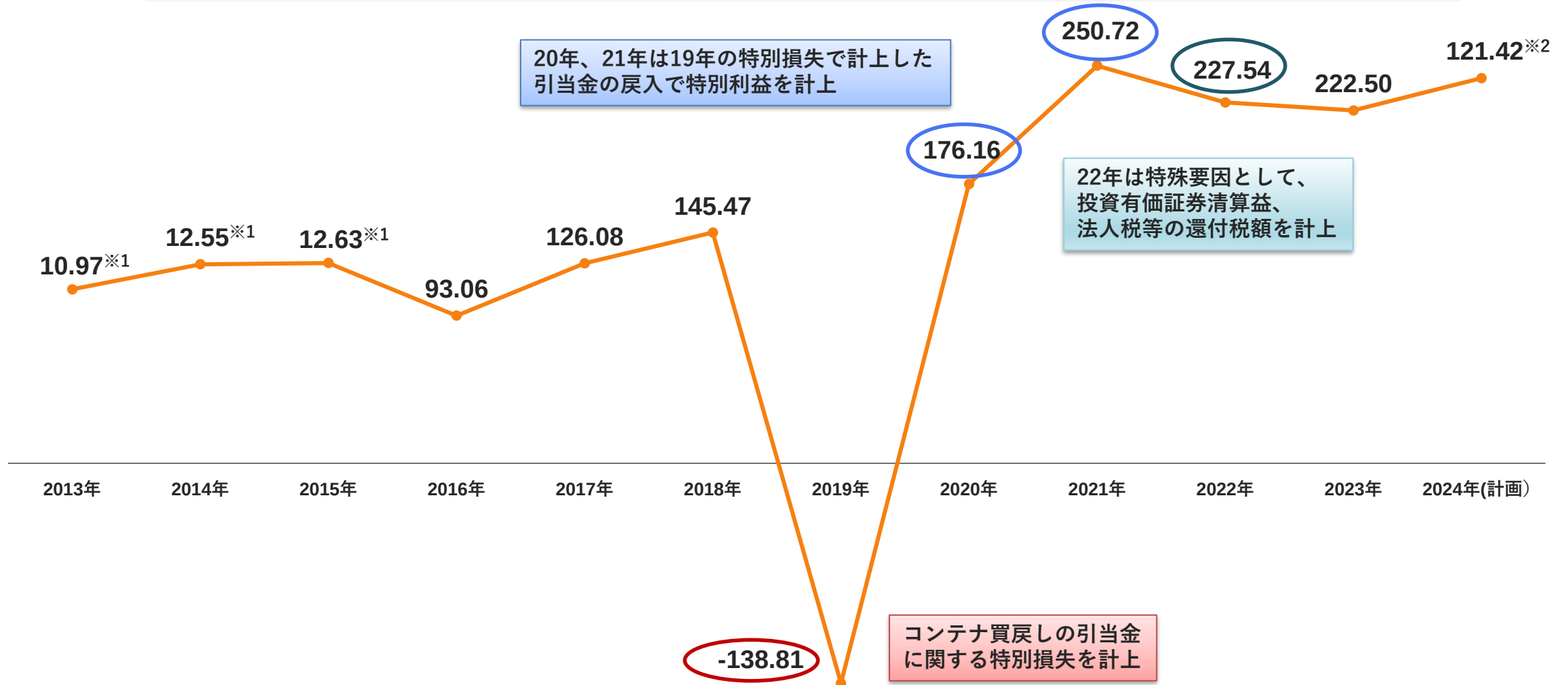
|       | 2023/12 |       | 2024/12       |              |                |
|-------|---------|-------|---------------|--------------|----------------|
|       | 実績      | 売上比   | 計画            | 売上比          | 前年同期比          |
| 売上高   | 22,463  | —     | <b>24,400</b> | —            | <b>+ 8.6%</b>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

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<br>(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<br>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

2019年以降は特別損益の影響を受けるも、2023年からは標準値へ

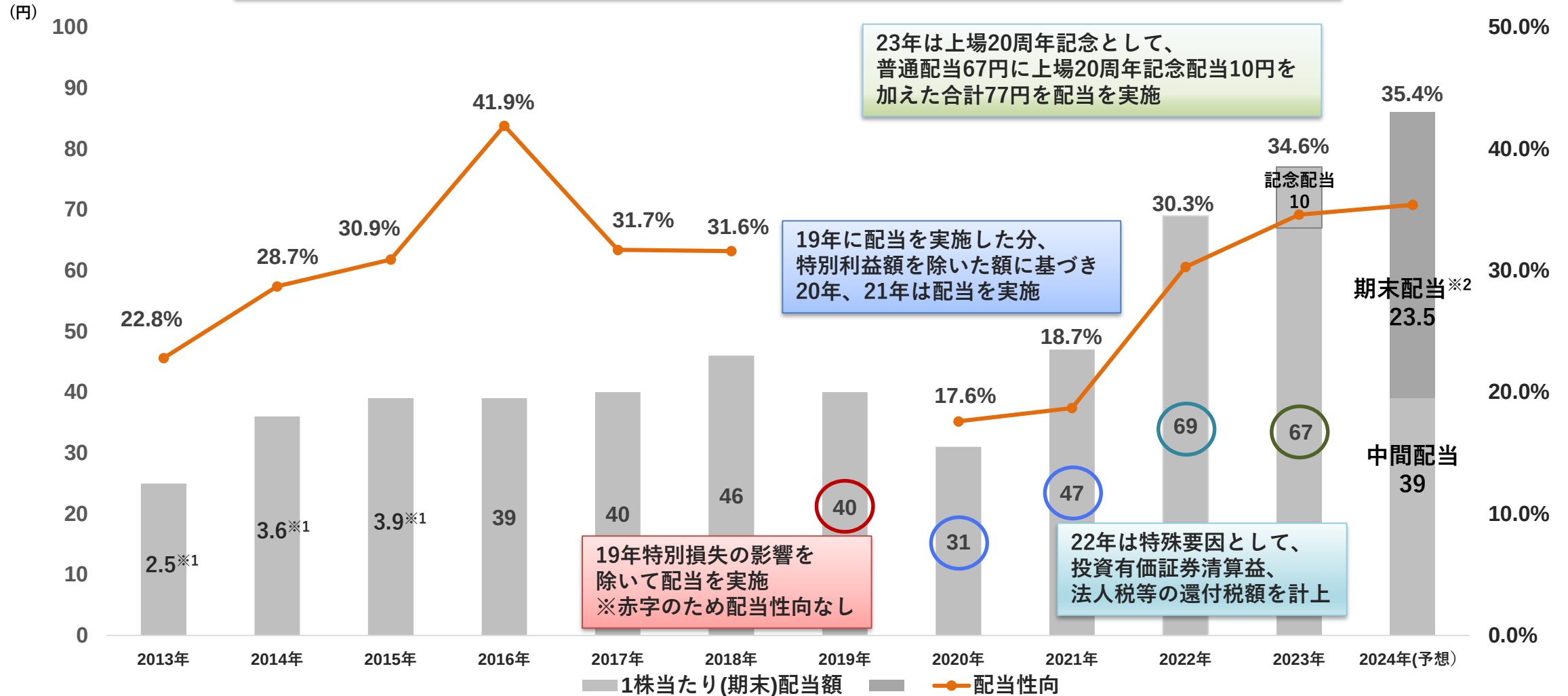


※1 2016年7月1日に10株を1株にする株式併合を行っております。

※2 2024年7月1日に普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

株式分割を考慮しない場合の2024年12月期（予想）の1株当たり純利益（EPS）は242.83円となります。

### 2024年12月期より配当性向を30%から35%に変更



※1 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。

※2 2024年7月1日に普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

株式分割を考慮しない場合の2024年12月期（予想）の1株当たり期末配当金は47円、1株当たり年間配当金は86円となります。

# 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% |

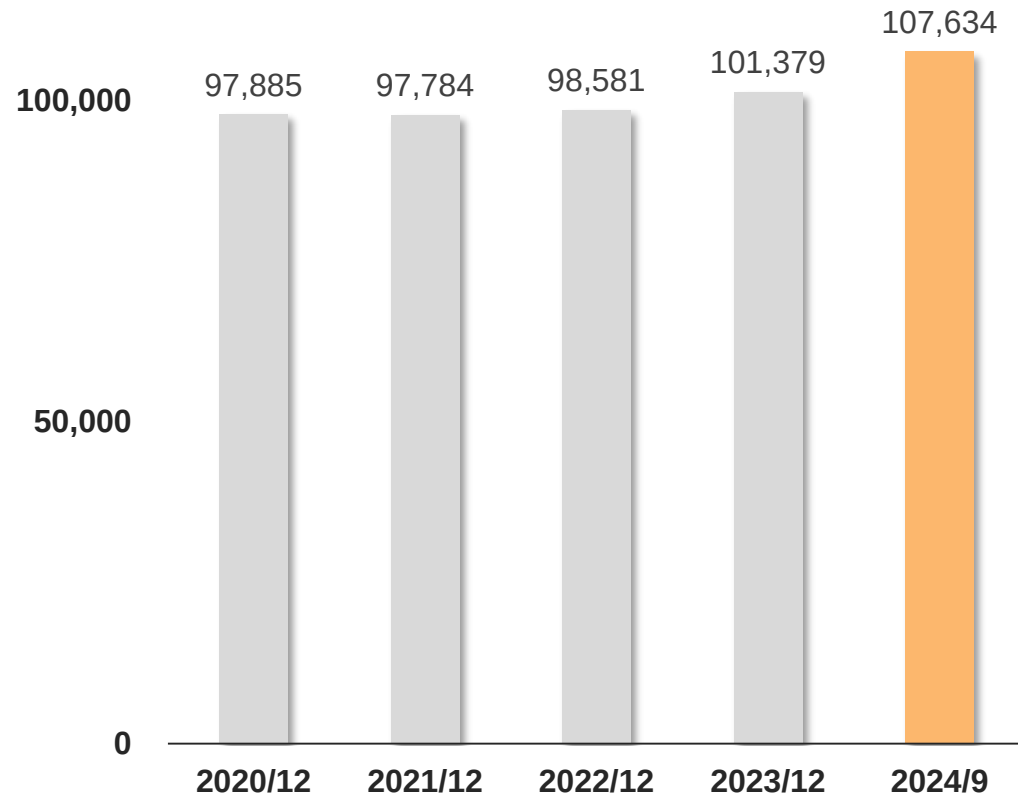
  

|                  |        |        |         |         |
|------------------|--------|--------|---------|---------|
| ストレージ<br>新規出店室数* | 4,700室 | 5,800室 | 10,400室 | 14,000室 |
|------------------|--------|--------|---------|---------|

\*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



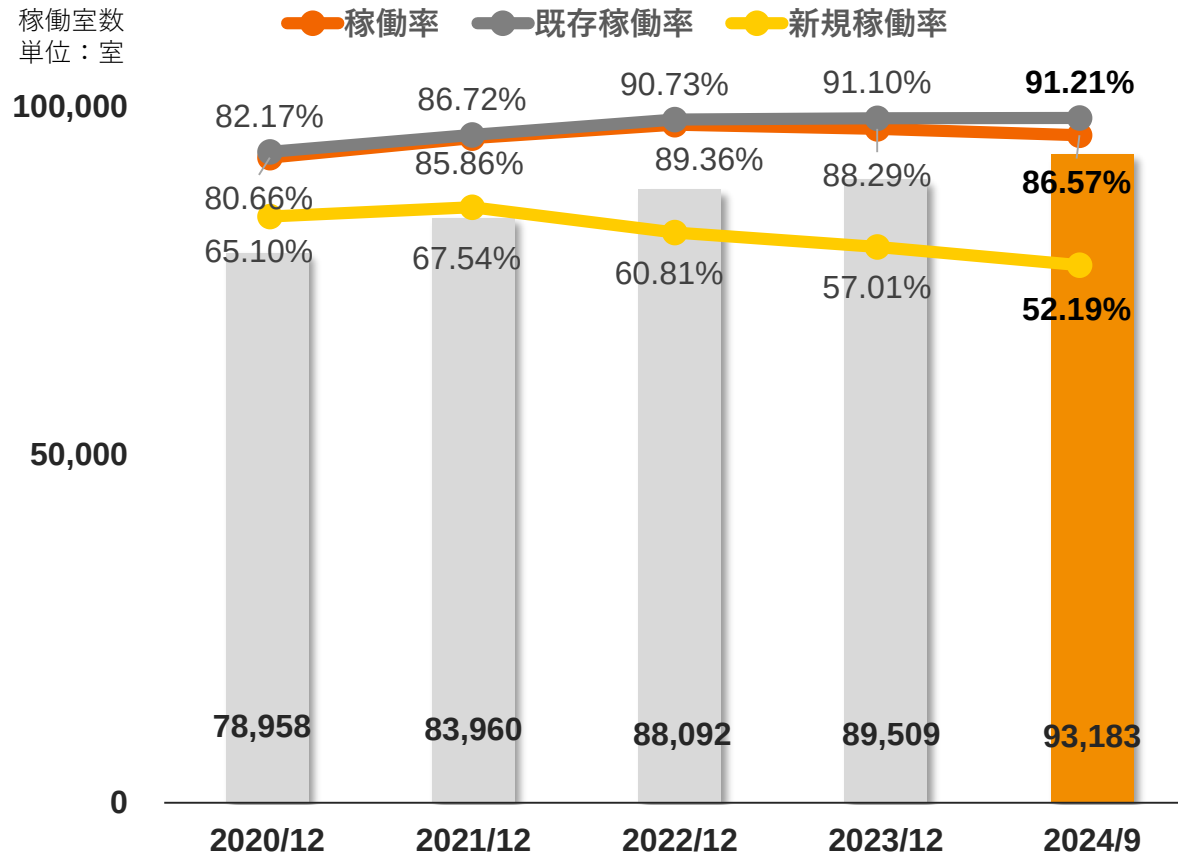
|                  | 通期計画  | 2024年/3Q<br>出店室数 | 2024年/3Q<br>累計室数 |
|------------------|-------|------------------|------------------|
| コンテナ型            | 8,700 | 6,121<br>(363)   | 82,771           |
| ビルイントランク型        | 1,200 | 877<br>(18)      | 16,117           |
| 建築型<br>(ストレージミニ) | 500   | 492<br>(0)       | 8,746            |

|                 | 計画     | 2024年3Q実績      |
|-----------------|--------|----------------|
| 2024年<br>新規出店室数 | 10,400 | 7,490<br>(381) |

※（ ）内は既存物件の増設分となります。

### 稼働率は高水準継続

稼働室数・稼働率推移



■ 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86.57% 既存稼働率91.21%

■ 新規物件の実質的な稼働の立ち上がりは順調に推移

■ 出店地域別

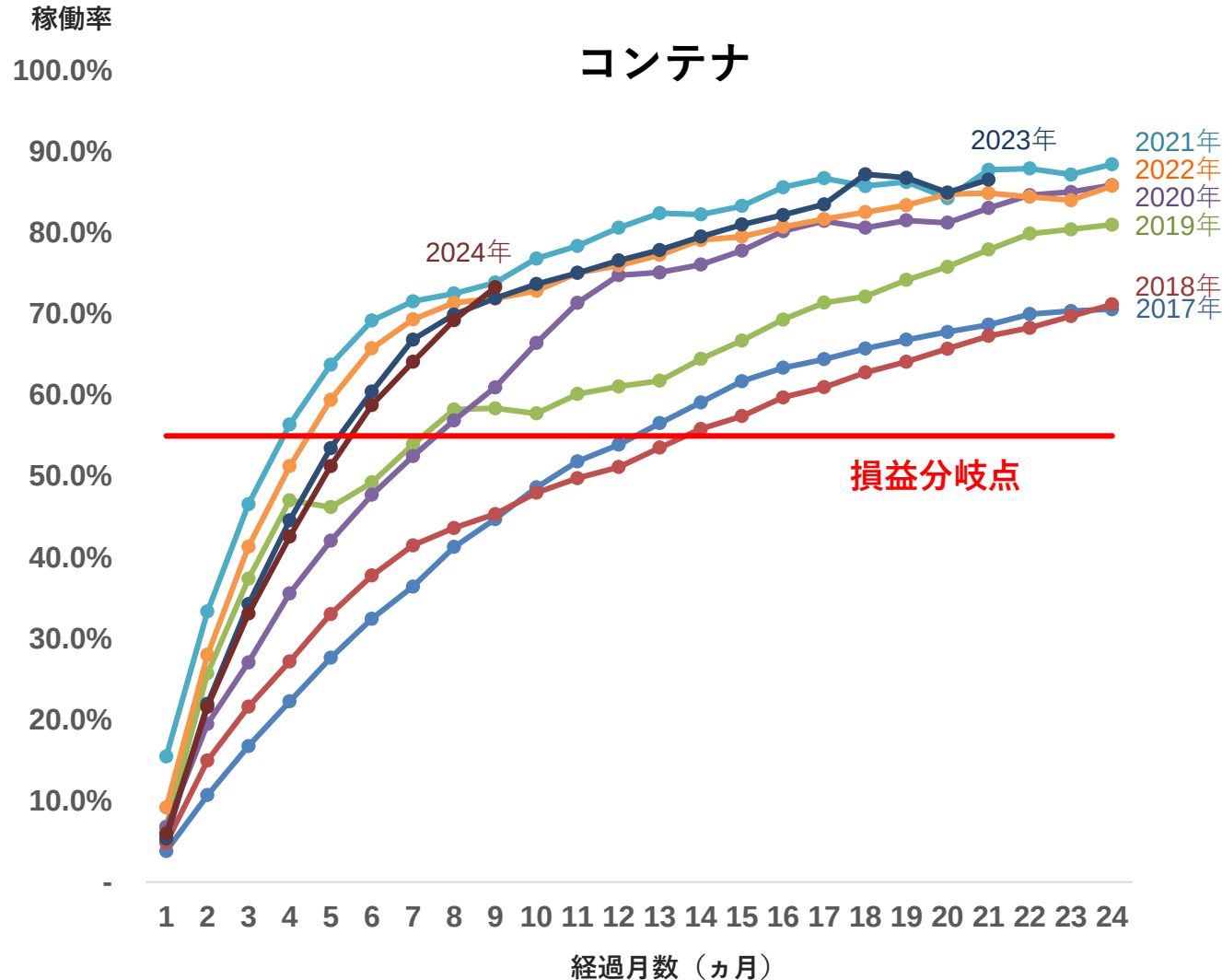
関東都市部（一都三県） 3,136室

関西都市部（京阪神） 1,290室

その他 3,064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

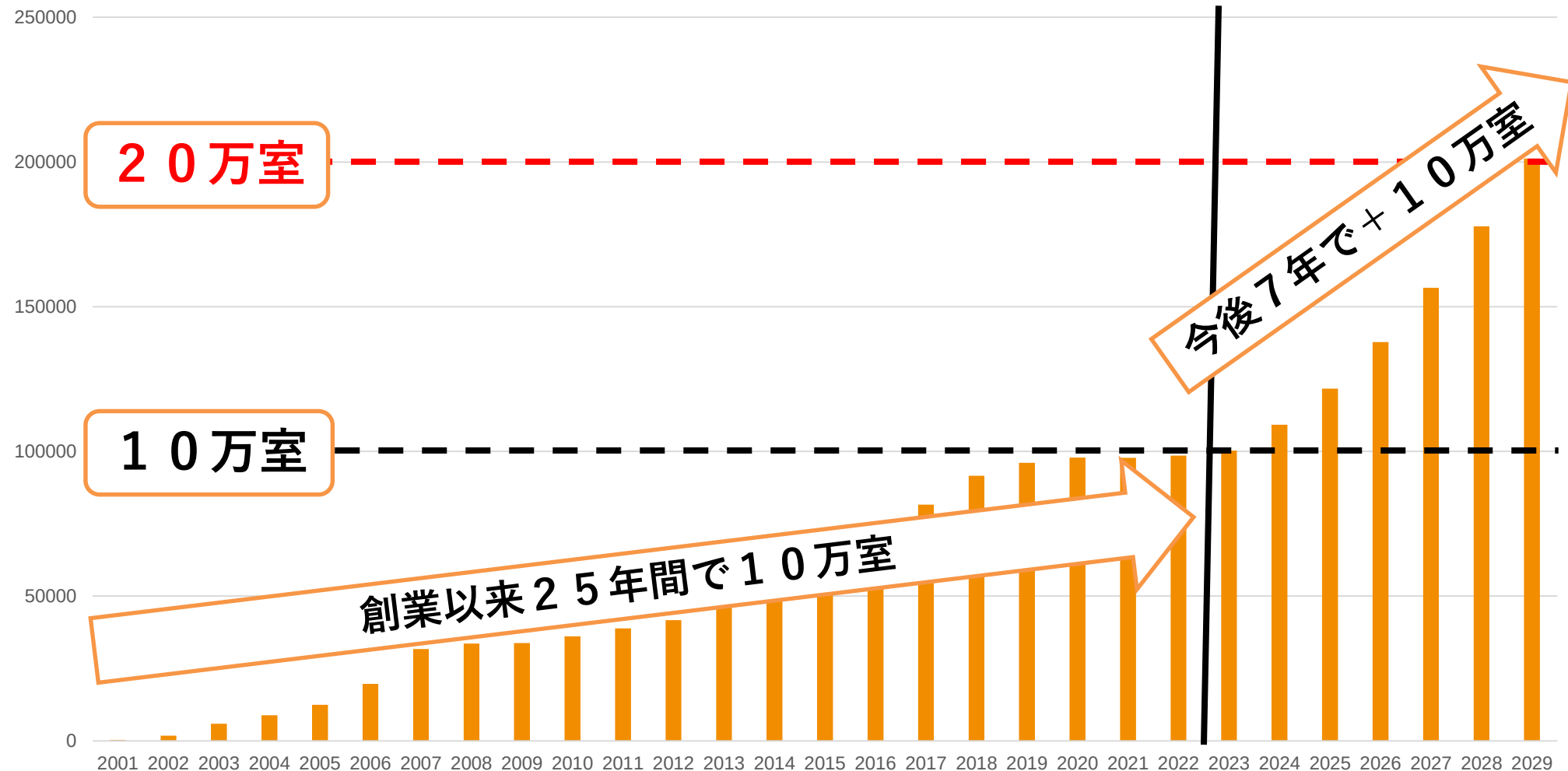
## 新規オープン後の稼働推移は順調に進捗



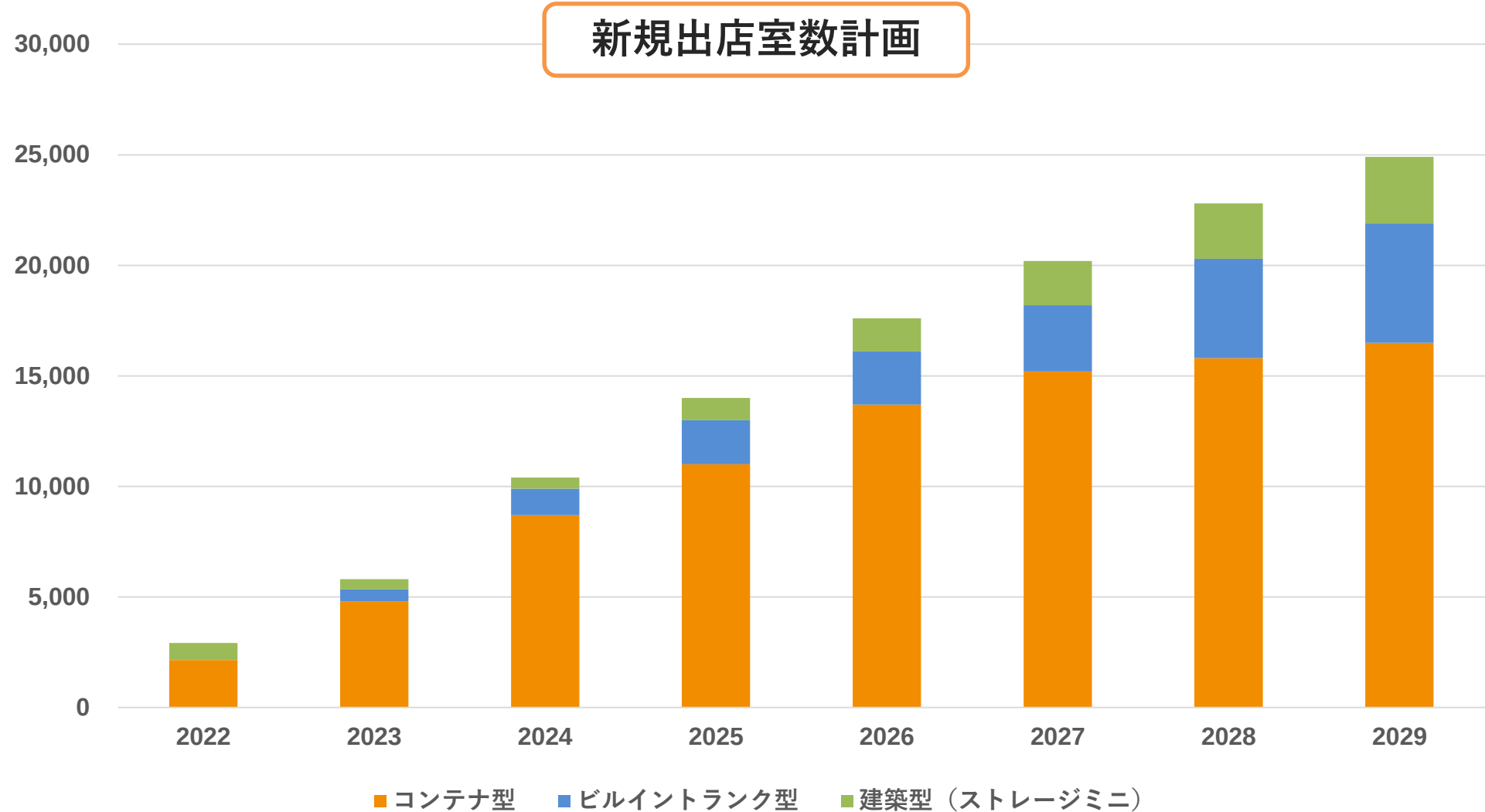
## 稼働率向上の要因

- 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

過去データの分析・検証・活用による既存稼働率の向上と  
新規出店精度の向上により出店増加戦略へ



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



- ◆ 無人運営（一部有人店舗あり）による低コスト、高い収益性  
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
- ◆ 土地・ビルのフロアを借りて運営（一部保有するケースあり）  
駅から遠い土地を比較的安い価格で長く借りて運営することができる
- ◆ 小規模物件（コンビニエンスストア感覚）  
ファンド・リート化・大手企業の参入が難しい
- ◆ ストレージの認知度がまだ低いため安定稼働まで時間がかかる  
半年程度の赤字期間が継続する
- ◆ 土地契約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・ビルイントランク型）



| 屋内型                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                        | 屋外型                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  建築型（ストレージミニ）                                                              |  ビルイントランク型                                                                          |  コンテナ型                                                                                 |
| 土地を「購入」                                                                                                                                                     | ビルのフロア・土地を「借りる」                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                           |
|  <p>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。</p> <p>利回り：約８％（当社保有時）</p> |  <p>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。</p> <p>利回り：約18％</p> |  <p>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。</p> <p>利回り：約18％</p> |

3種類の商品を展開しているのは当社のみ

### ビルインランク型

特徴：都心部中心に展開

室数：30室程度

### 建築型 (ストレージミニ)

特徴：住宅地に展開

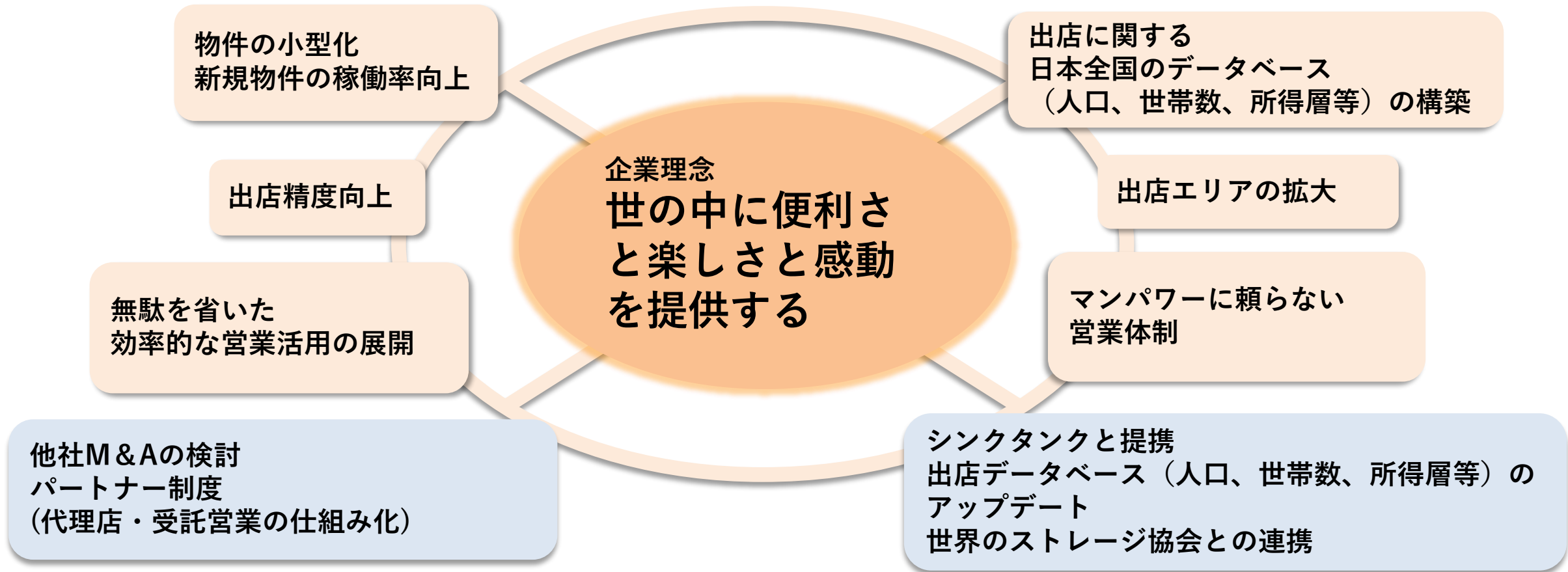
室数：50室程度

### コンテナ型

特徴：郊外・地方都市に展開

室数：30室程度

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 10年以内に30%へ**

### ストレージデータベースの構築によるデータドリブン経営を実現

#### ストレージデータベース

- ・全国47都道府県における顧客、物件情報を蓄積 ※過去の解約分も含め数十万件
- ・綿密なデータの裏付けにより、高精度の新規出店を実現
- ・人の経験や感覚を排除したデータドリブン経営へ

#### 集客戦略

- ・長期的な収益性を考慮して全国のエリアで最適な商品を展開
- ・Web広告を中心とした広告戦略の最適化により、全体の効率化と単価の引き下げを実現

#### 戦略最適化

- ・契約、解約、利用期間、賃料設定、キャンペーン、地域データと様々な視点からの分析を実施
- ・新規物件出店後には新しいデータを集積し更なる精度の向上を実現

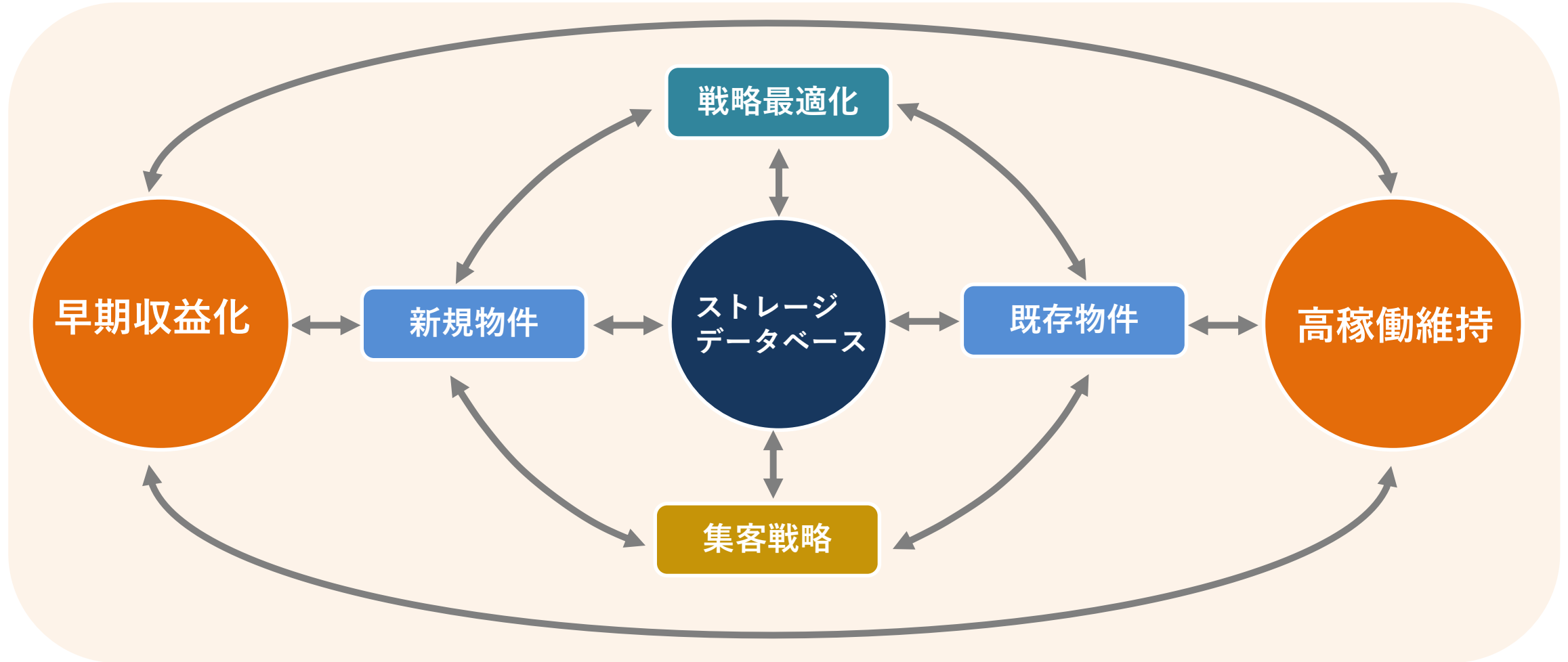
新規物件

早期の収益化

既存物件

高稼働率の維持

新規物件の早期収益化、既存物件の高稼働率維持の2つの軸を確立し  
出店加速のフェーズへ突入



### 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                                                                                                                                                                                                                                                                          | ラック販売・組立サービス                                                                                                                                                                                                                                                             | 交通系ICカードのセキュリティ                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div data-bbox="173 382 840 656">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自宅からトランクルームまでをスムーズに収納可能</li> </ul>                                                                                  | <div data-bbox="1075 339 1457 582">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・収納容量増・整理整頓が容易に</li> <li>・ラック付部屋の稼働が好調</li> <li>・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</li> </ul> | <div data-bbox="1839 354 2272 625">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・カードキーの発行や管理の煩わしさを低減</li> <li>・複数名利用時にはカードキーの追加発行が不要</li> <li>・スマートフォンアプリで開錠可</li> </ul> |
| 整理収納アドバイザー派遣（オプションサービス）                                                                                                                                                                                                                                                                | WEB申込・クレジットカード決済に対応                                                                                                                                                                                                                                                      | 今後                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <div data-bbox="219 892 777 1178">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>※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</p> | <div data-bbox="1075 935 1490 1163">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>                                                        | <div data-bbox="1829 939 2288 1170">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・AIツールの導入</li> </ul>                      |

### 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 > 毎週土曜21:00～21:55  
BS11「ディスカバリー傑作選」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

- ・日刊不動産経済通信
- ・日経ESG
- ・全国賃貸住宅新聞
- ・建材マーケット
- ・リサイクル通信
- ・株主手帳
- ・地主と家主
- ・住宅ジャーナル

#### Web



『社長名鑑』

- ・社長と繋がる”社長直結”メディア 社長名鑑
- ・R.Eport
- ・株探(Kabutan)
- ・tokyo chips
- ・住宅新報Web
- ・マガジンサミット
- ・週刊ビル経営
- ・日刊不動産経済通信
- ・LOGISTICS TODAY
- ・新建ハウジング

#### 受賞



受賞となった『ハローストレージ横須賀佐野町』

< 5月 >  
アジアの優れたトランクルームを表彰する  
「Self Storage Awards Asia 2024」において  
「Multi-Site Operator Store of the Year」  
(日本部門) を受賞

街並みになじみやすいデザイン性や  
多種多様なサービスが評価ポイントに!

# 人的資本経営と成長戦略 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

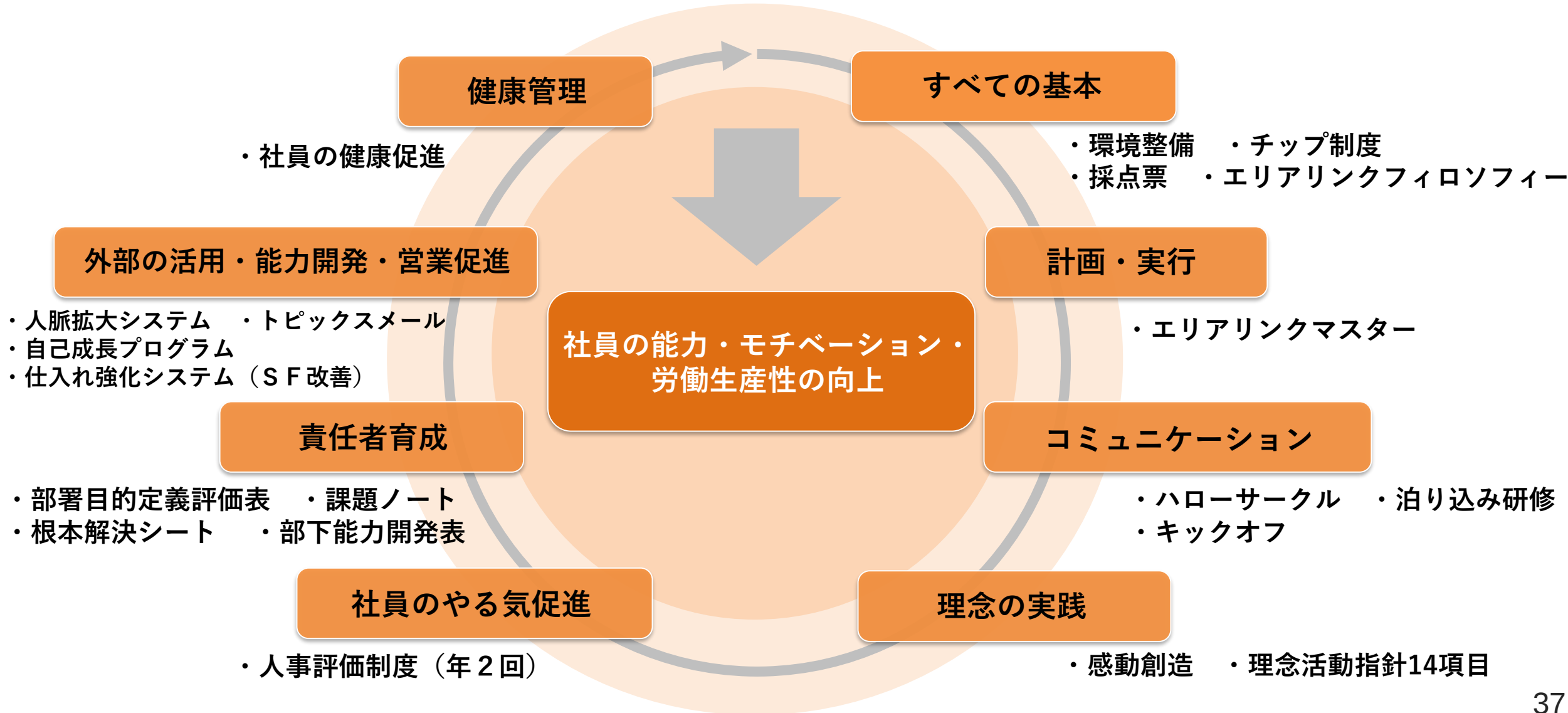
ビジョン  
VISION

ストレージ業界の  
プラットフォームになる

バリュー  
VALUE

感動創造  
エリア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「実践 愚直は一流に勝つ！～少人数経営～」を創刊



# 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

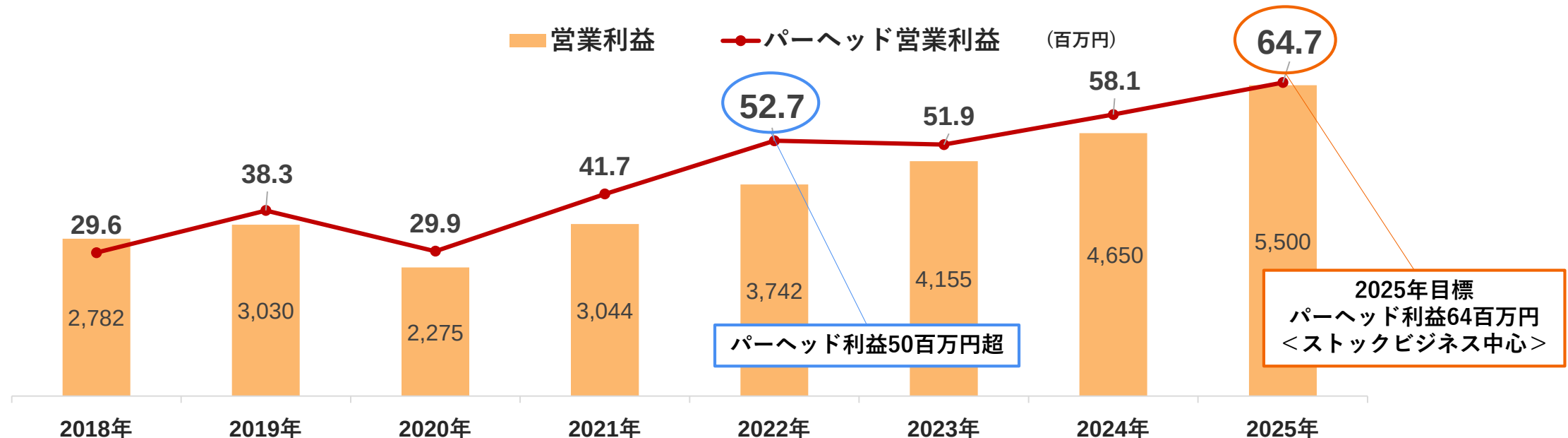
2013年

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

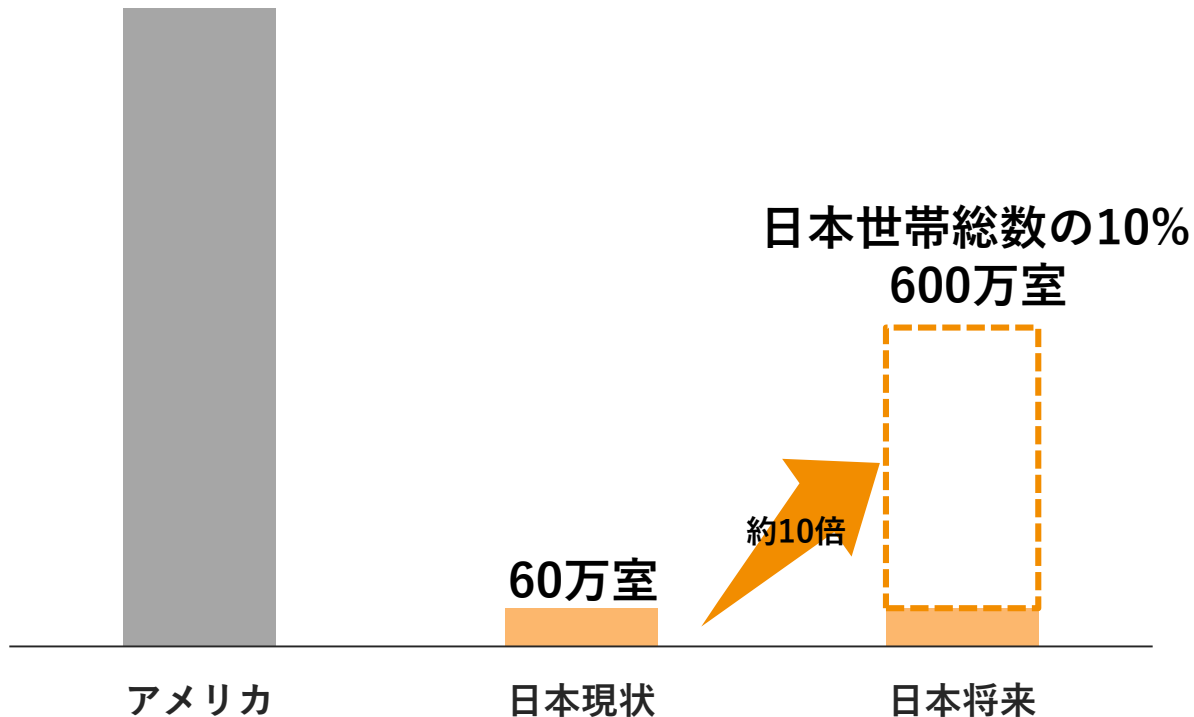
売上高 22,463百万円  
営業利益 4,155百万円  
正社員数 80名  
パーヘッド利益 51.9百万円



## 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：639億ドル、PER：34.9倍、PBR：12.0倍)

##### エクストラ・スペース・ストレージ

(時価総額：381億ドル、PER：42.8倍、PBR：2.7倍)



#### 日本

##### エアリアルリンク

(時価総額：440億円、PER：14.0倍、PBR：1.6倍)

2024年9月30日付

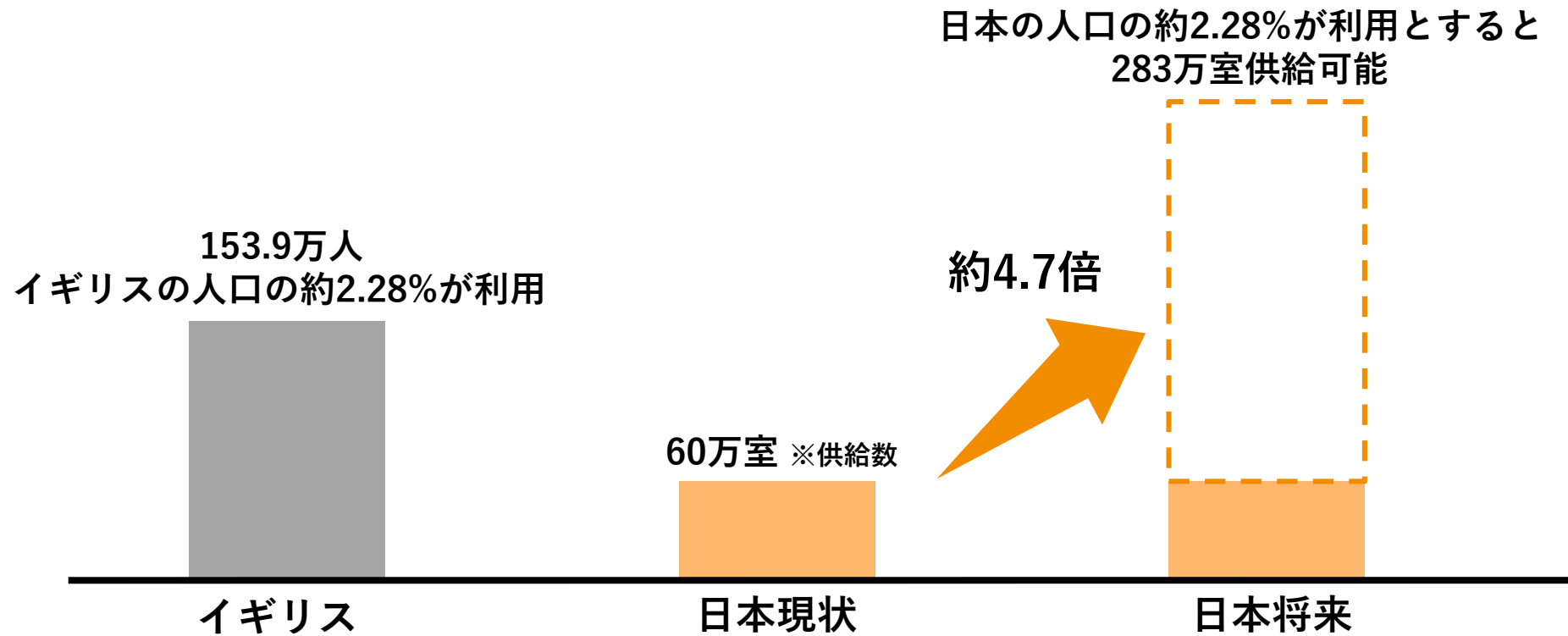
アメリカの利用室数<参照：DEMAND STUDY - Self Storage Association>

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：㎡

70

60

50

40

30

20

10

0



日本  
関東大都市圏

アメリカ

イギリス

ドイツ

フランス

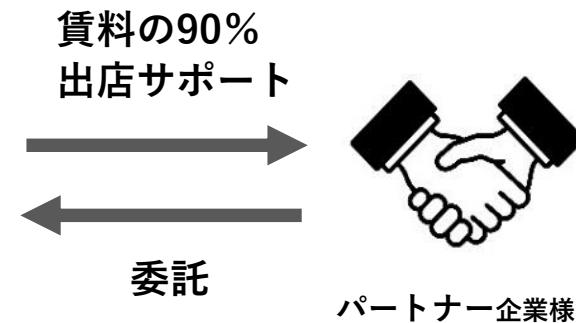
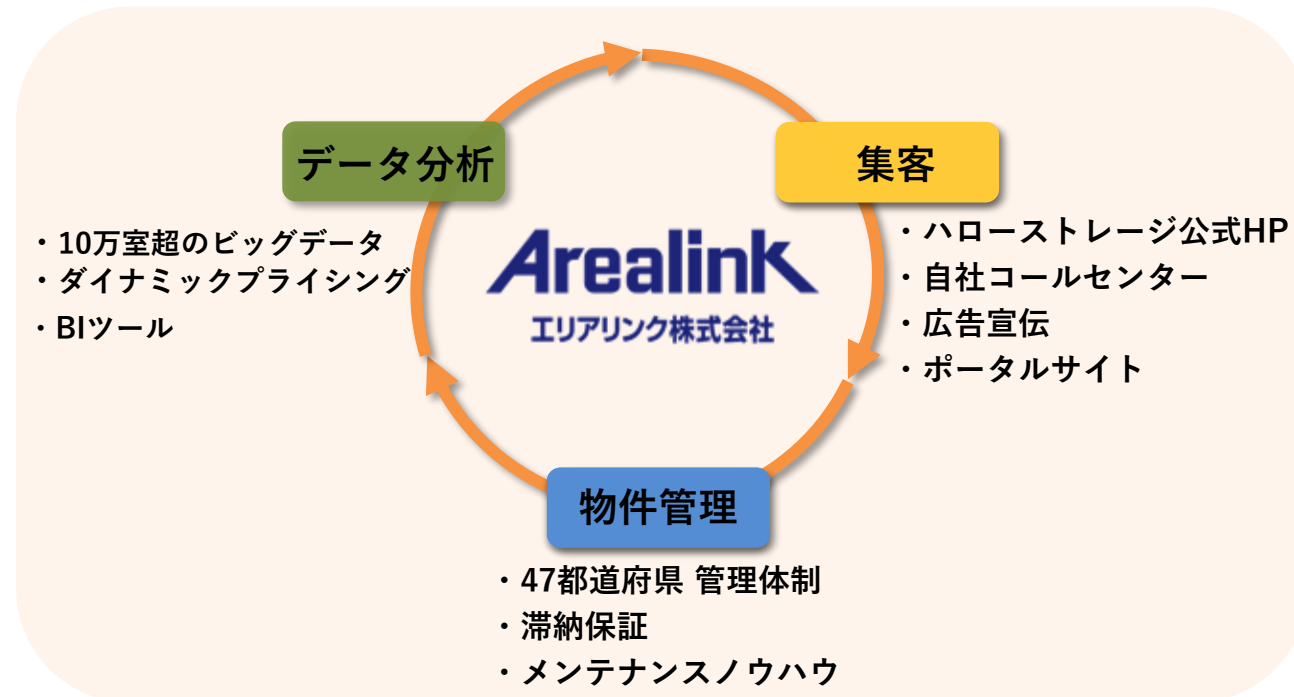
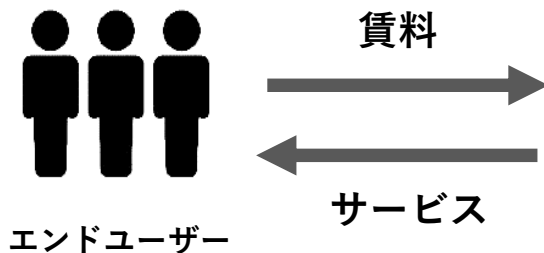
### パートナー制度によるシェア拡大

全国の既存ストレージ事業者からの運営を受託

#### 当社のメリット

- ◆ 賃料の10%の受託手数料 +  $\alpha$  の管理費収入等
- ◆ 運営受託のため初期出店コストゼロ、赤字期間ゼロ
- ◆ 既存事業者の新規出店サポート → 運営受託による出店加速

#### 運営スキーム



|       |                                                                                                                                                                                        |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 出店営業  | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆全国47都道府県でコンテナ型・ビルイントランク型・建築型（ストレージミニ）を網羅的に出店している唯一の企業</li> <li>◆ビッグデータの分析により早期に損益分岐点到達</li> </ul>                                              |
| 建築    | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆コンテナ型・ビルイントランク型・建築型（ストレージミニ）を網羅</li> <li>◆コンテナ型の確認申請1,300件以上の実績</li> <li>◆全国47都道府県の施工管理体制</li> </ul>                                           |
| 集客    | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆年間200万PVの自社サイト（全国47都道府県10万室超を掲載）を運営</li> <li>◆月間2,000件以上の申込・解約・問合せ・顧客対応／管理ノウハウ／アウトコール営業</li> <li>◆掲載数No1のポータルサイトを運営（12,000以上の施設を掲載）</li> </ul> |
| 物件管理  | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆全国47都道府県、コンテナ型・ビルイントランク型・建築型（ストレージミニ）を網羅</li> <li>◆25年の実績に基づく運営、メンテナンスノウハウ</li> </ul>                                                          |
| データ分析 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆累計契約者数30万人以上のビッグデータを保有</li> <li>◆ダイナミックプライシングによる自動価格変動システム、値上げによる収益向上</li> <li>◆BIツールの導入によるビッグデータの可視化</li> </ul>                               |

### 3UPラックの活用



#### コスパUP!!

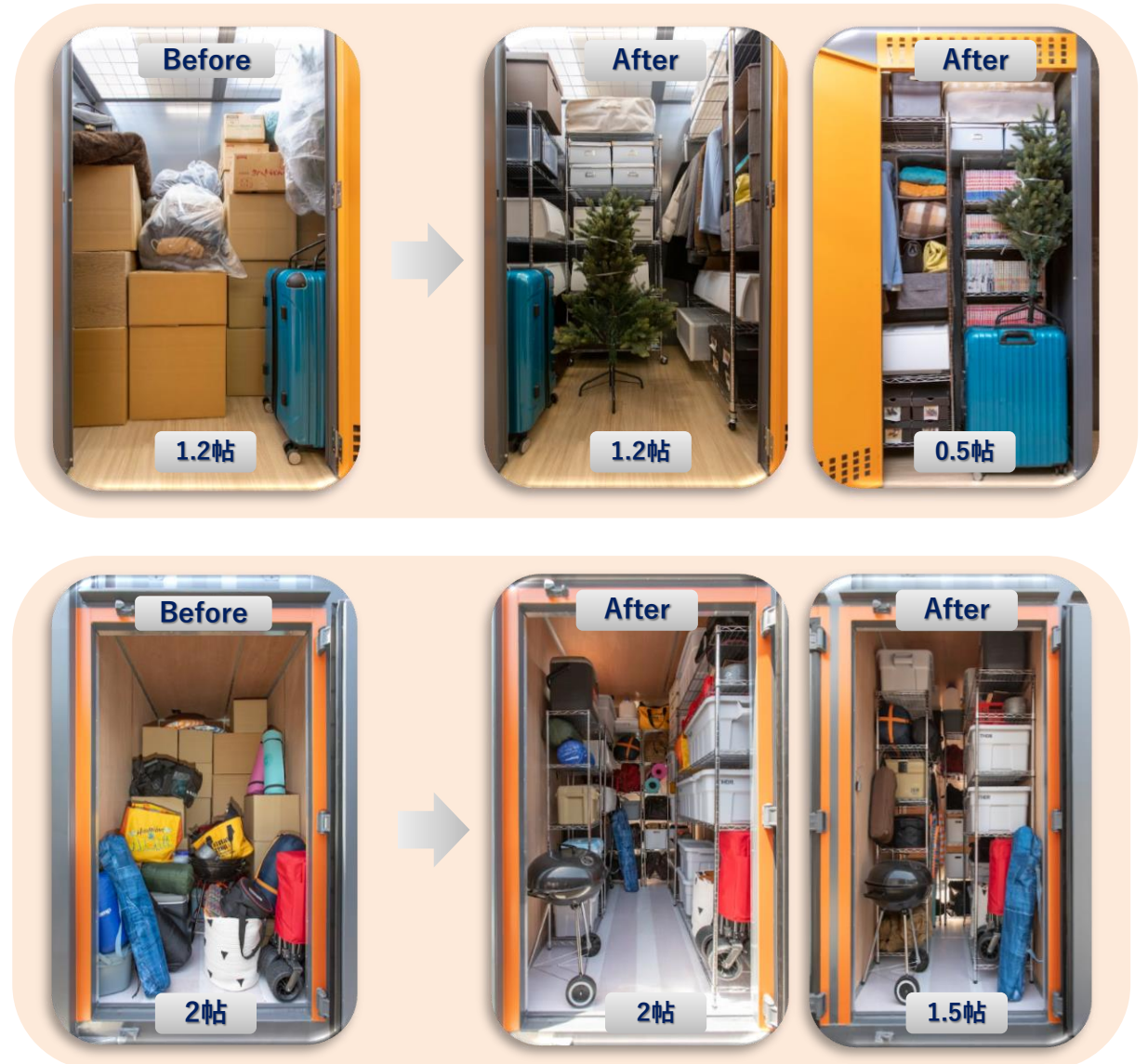
- ◆何がどこにあるか把握でき、無駄な買い物の防止へ
- ◆より賃料の安い狭い部屋でも収納可能に

#### 容積率UP!!

- ◆デッドスペースがなくなり、限られた空間を効率的に使用

#### 使いやすさUP!!

- ◆保管場所が一目でわかり、モノの出し入れが楽に



## (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自宅を整理し、モノを大切にする快適で豊かな社会へ（リサイクル・リユースをして、ごみの発生量を減らす）
- ・ 「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35%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35%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

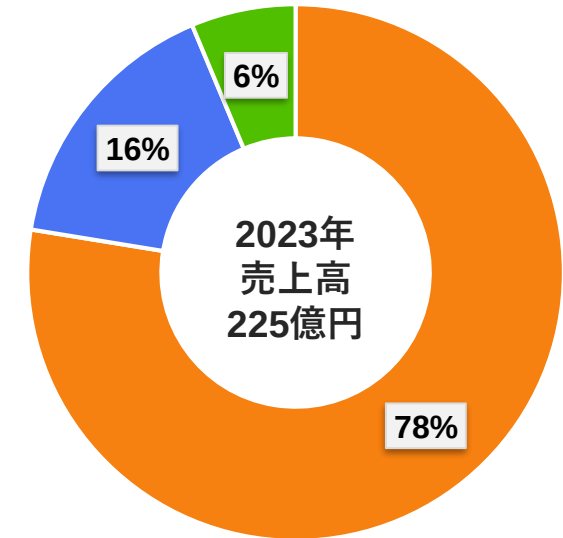


建築型（ストレージミニ・内装）



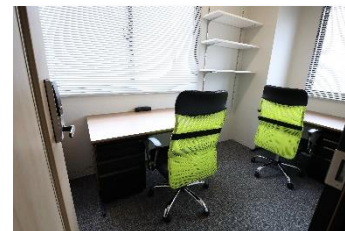
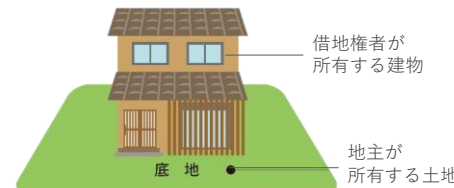
- ▶ 流動化：ストレージ施設（土地建物）の受注・販売事業

売上高・営業利益のセグメント別構成比

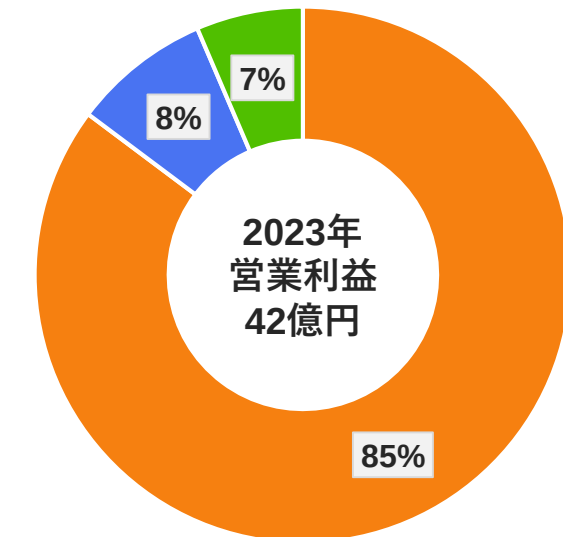


### 土地権利整備事業

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

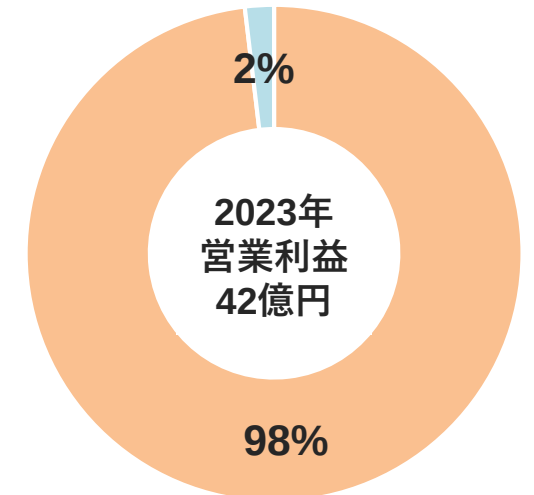
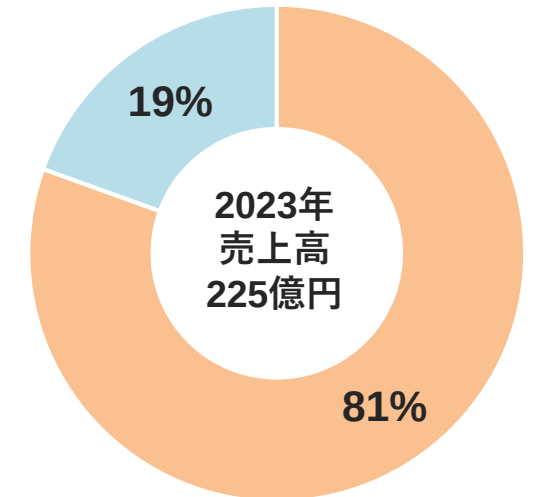
#### その他運用サービス事業

#### 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%

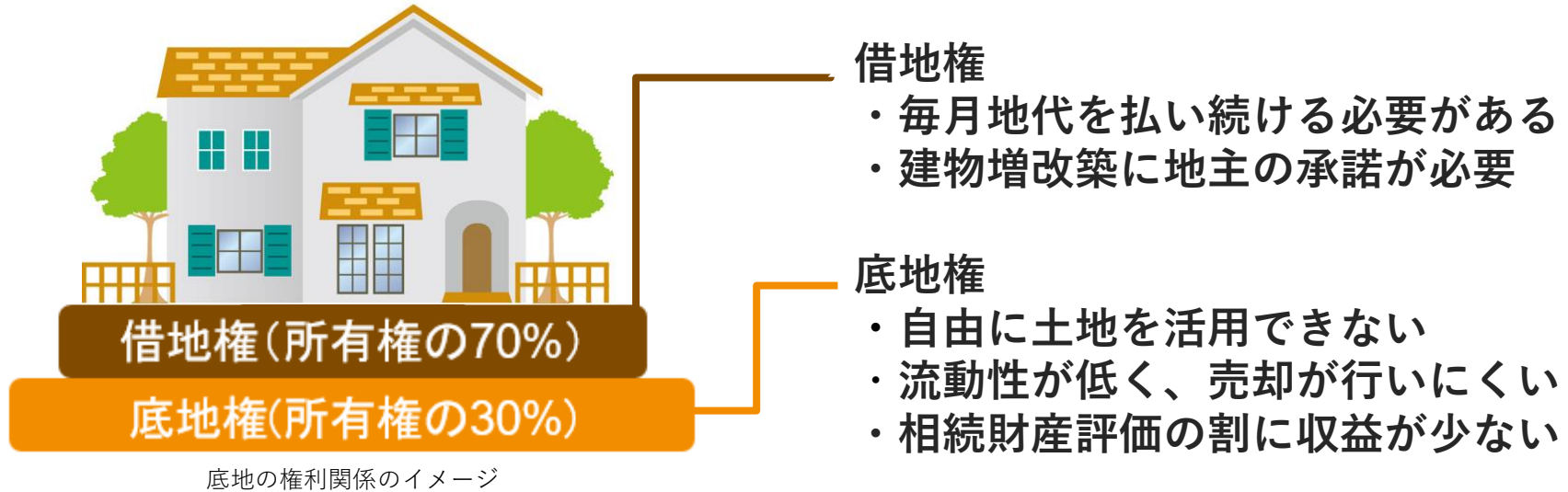
商品展開数は約**2,340物件**約**10.7万室**と**国内最多**

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

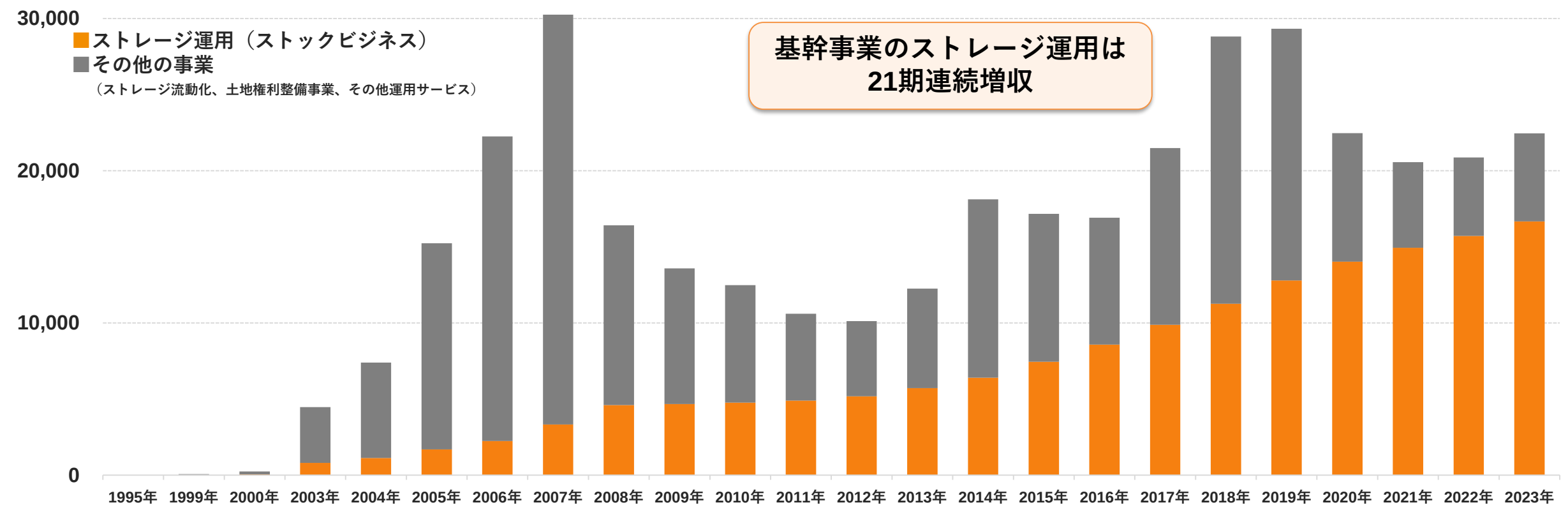
- ・ 2020年12月：貸会議室事業撤退
- ・ 2021年 3月：パーキング事業撤退



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

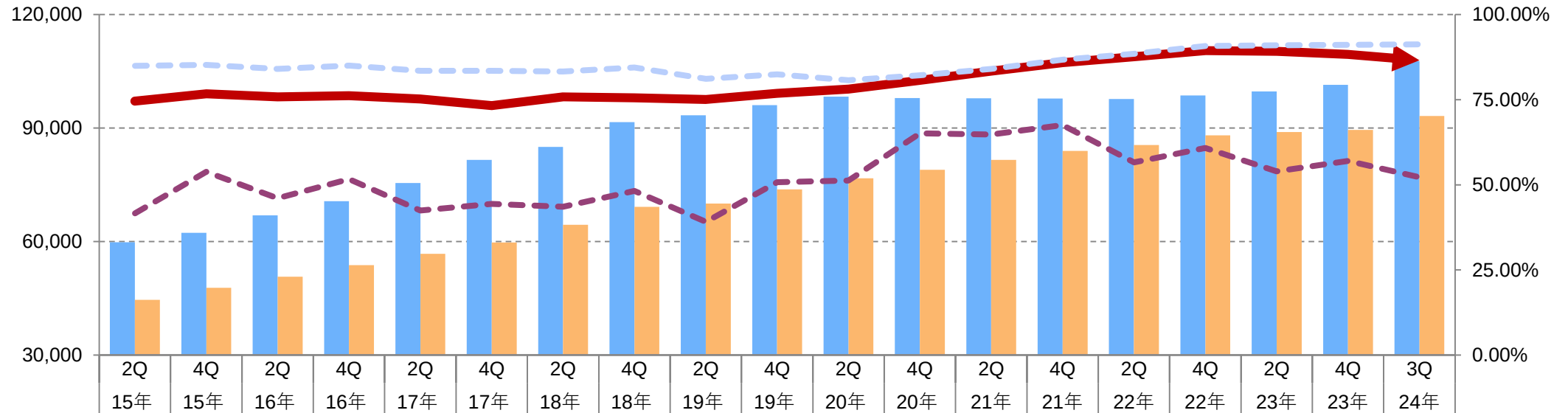
ストック型へ

| 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 | 4,388 | 4,500 |        | 13,205  |
|                 |          | 売上総利益  | 6,227   | 1,696 | 1,730 | 1,761 |        | 5,188   |
|                 | ストレージ流動化 | 売上高    | 755     | 848   | 483   | 131   |        | 1,463   |
|                 |          | 売上総利益  | 61      | 167   | 60    | 20    |        | 248     |
|                 | ストレージ事業  | 売上高    | 17,423  | 5,165 | 4,871 | 4,631 |        | 14,668  |
|                 |          | 売上総利益  | 6,288   | 1,863 | 1,790 | 1,781 |        | 5,436   |
| 事業利益            |          | 4,563  | 1,389   | 1,298 | 1,288 |       | 3,976  |         |
| 土地権利整備事業        | 売上高      | 3,623  | 1,346   | 775   | 1,362 |       | 3,484  |         |
|                 | 売上総利益    | 828    | 383     | 154   | 398   |       | 937    |         |
|                 | 事業利益     | 446    | 243     | 95    | 192   |       | 531    |         |
| その他運用<br>サービス事業 | 売上高      | 1,416  | 371     | 379   | 391   |       | 1,142  |         |
|                 | 売上総利益    | 435    | 121     | 126   | 131   |       | 379    |         |
|                 | 事業利益     | 345    | 102     | 104   | 111   |       | 318    |         |
| 管理本部            |          | 事業利益   | △ 1,199 | △ 330 | △ 357 | △ 357 |        | △ 1,045 |
| 全社              | 売上高      | 22,463 | 6,883   | 6,026 | 6,386 |       | 19,296 |         |
|                 | 売上総利益    | 7,552  | 2,369   | 2,071 | 2,312 |       | 6,753  |         |
|                 | 営業利益     | 4,155  | 1,405   | 1,141 | 1,234 |       | 3,781  |         |

## 総室数は10.7万室、今後も出店加速

## 総室数、稼働室数、稼働率の推移

単位：室数

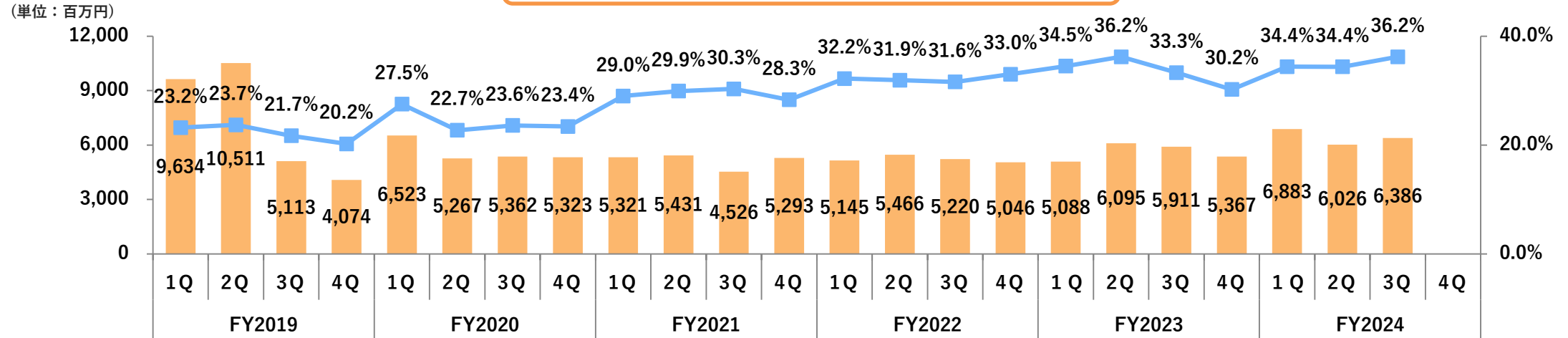


※新規稼働率：直近2事業年度内に出店した物件の稼働率。2023年1月以降の出店物件が対象

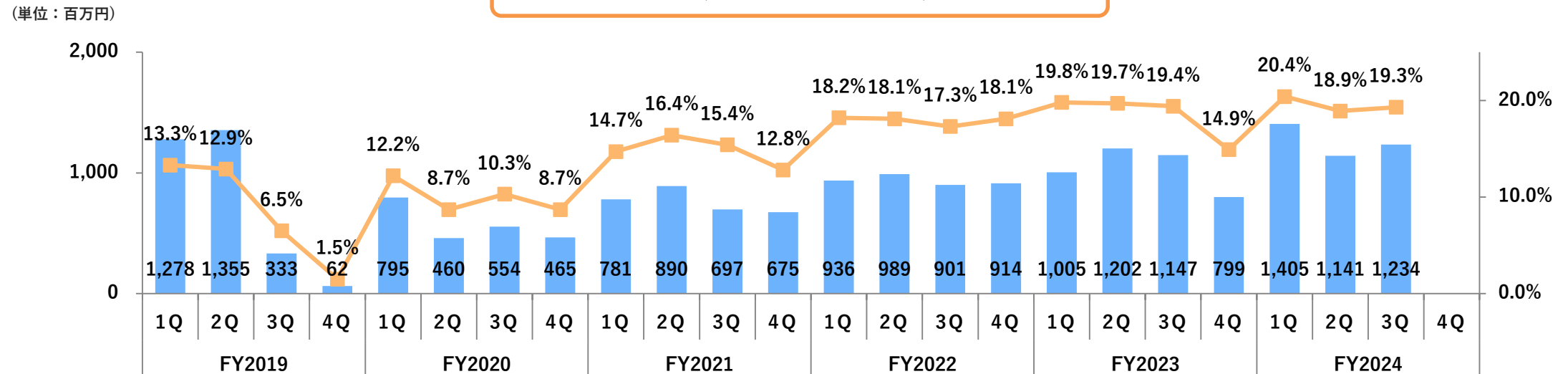
|      | コンテナ型  | ビルイン<br>トランク型 | 建築型<br>(ストレージミニ) | 合計     | 総室数に<br>占める割合 |
|------|--------|---------------|------------------|--------|---------------|
| 北海道  | 1,062  | 414           | 137              | 1,613  | 1.50%         |
| 青森県  | 80     | 0             | 48               | 128    | 0.12%         |
| 岩手県  | 20     | 0             | 0                | 20     | 0.02%         |
| 宮城県  | 1,845  | 32            | 38               | 1,915  | 1.78%         |
| 秋田県  | 31     | 0             | 0                | 31     | 0.03%         |
| 山形県  | 102    | 0             | 0                | 102    | 0.09%         |
| 福島県  | 243    | 45            | 0                | 288    | 0.27%         |
| 茨城県  | 1,395  | 27            | 0                | 1,422  | 1.32%         |
| 栃木県  | 603    | 0             | 0                | 603    | 0.56%         |
| 群馬県  | 1,165  | 0             | 0                | 1,165  | 1.08%         |
| 埼玉県  | 8,953  | 681           | 1,696            | 11,330 | 10.53%        |
| 千葉県  | 10,477 | 255           | 1,412            | 12,144 | 11.28%        |
| 東京都  | 17,858 | 9,833         | 2,900            | 30,591 | 28.42%        |
| 神奈川県 | 9,317  | 2,743         | 1,319            | 13,379 | 12.43%        |
| 新潟県  | 407    | 0             | 42               | 449    | 0.42%         |
| 富山県  | 238    | 0             | 0                | 238    | 0.22%         |
| 石川県  | 319    | 0             | 0                | 319    | 0.30%         |
| 福井県  | 143    | 0             | 0                | 143    | 0.13%         |
| 山梨県  | 262    | 0             | 0                | 262    | 0.24%         |
| 長野県  | 630    | 0             | 0                | 630    | 0.59%         |
| 岐阜県  | 666    | 0             | 0                | 666    | 0.62%         |
| 静岡県  | 1,985  | 45            | 0                | 2,030  | 1.89%         |
| 愛知県  | 5,658  | 441           | 440              | 6,539  | 6.08%         |
| 三重県  | 436    | 50            | 0                | 486    | 0.45%         |

|      | コンテナ型  | ビルイン<br>トランク型 | 建築型<br>(ストレージミニ) | 合計      | 総室数に<br>占める割合 |
|------|--------|---------------|------------------|---------|---------------|
| 滋賀県  | 420    | 0             | 0                | 420     | 0.39%         |
| 京都府  | 1,996  | 152           | 119              | 2,267   | 2.11%         |
| 大阪府  | 4,989  | 907           | 402              | 6,298   | 5.85%         |
| 兵庫県  | 4,357  | 190           | 46               | 4,593   | 4.27%         |
| 奈良県  | 764    | 0             | 0                | 764     | 0.71%         |
| 和歌山県 | 47     | 0             | 0                | 47      | 0.04%         |
| 鳥取県  | 115    | 0             | 0                | 115     | 0.11%         |
| 島根県  | 92     | 0             | 0                | 92      | 0.09%         |
| 岡山県  | 251    | 0             | 0                | 251     | 0.23%         |
| 広島県  | 487    | 0             | 0                | 487     | 0.45%         |
| 山口県  | 315    | 0             | 47               | 362     | 0.34%         |
| 徳島県  | 114    | 0             | 0                | 114     | 0.11%         |
| 香川県  | 284    | 100           | 0                | 384     | 0.36%         |
| 愛媛県  | 223    | 0             | 0                | 223     | 0.21%         |
| 高知県  | 90     | 0             | 0                | 90      | 0.08%         |
| 福岡県  | 2,649  | 96            | 0                | 2,745   | 2.55%         |
| 佐賀県  | 106    | 0             | 0                | 106     | 0.10%         |
| 長崎県  | 164    | 0             | 0                | 164     | 0.15%         |
| 熊本県  | 397    | 0             | 0                | 397     | 0.37%         |
| 大分県  | 198    | 0             | 0                | 198     | 0.18%         |
| 宮崎県  | 276    | 40            | 48               | 364     | 0.34%         |
| 鹿児島県 | 382    | 0             | 0                | 382     | 0.35%         |
| 沖縄県  | 160    | 66            | 52               | 278     | 0.26%         |
| 合計   | 82,771 | 16,117        | 8,746            | 107,634 | 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　・有価証券報告書英訳（全文）                                                                                            |
|                | 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<br>・2024年5月下旬～6月上旬　4か国／7都市で実施<br>（サンフランシスコ・シカゴ・ボストン・ニューヨーク・ロンドン・パリ・フランクフルト）<br>・2024年10月上旬　2か国で実施<br>（香港・シンガポール） |

## 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。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](mailto:info@arealink.co.jp)