

# **Arealink**

**エリアリンク株式会社**

**2026.2.12  
2025年12月期  
決算説明資料**

- **2025年12月期 決算概要** **3-20**
- **中期経営計画について** **21-38**
- **経営理念と人的資本経営について** **39-44**
- **Appendix** **45-63**

# 2025年12月期 決算概要

取締役管理本部長      大滝 保晃

### 全社

- ・土地権利整備事業の縮小方針による減収減益をストレージ事業の成長・拡大により増収増益、各段階利益は前期比二桁成長の結果

### ストレージ事業

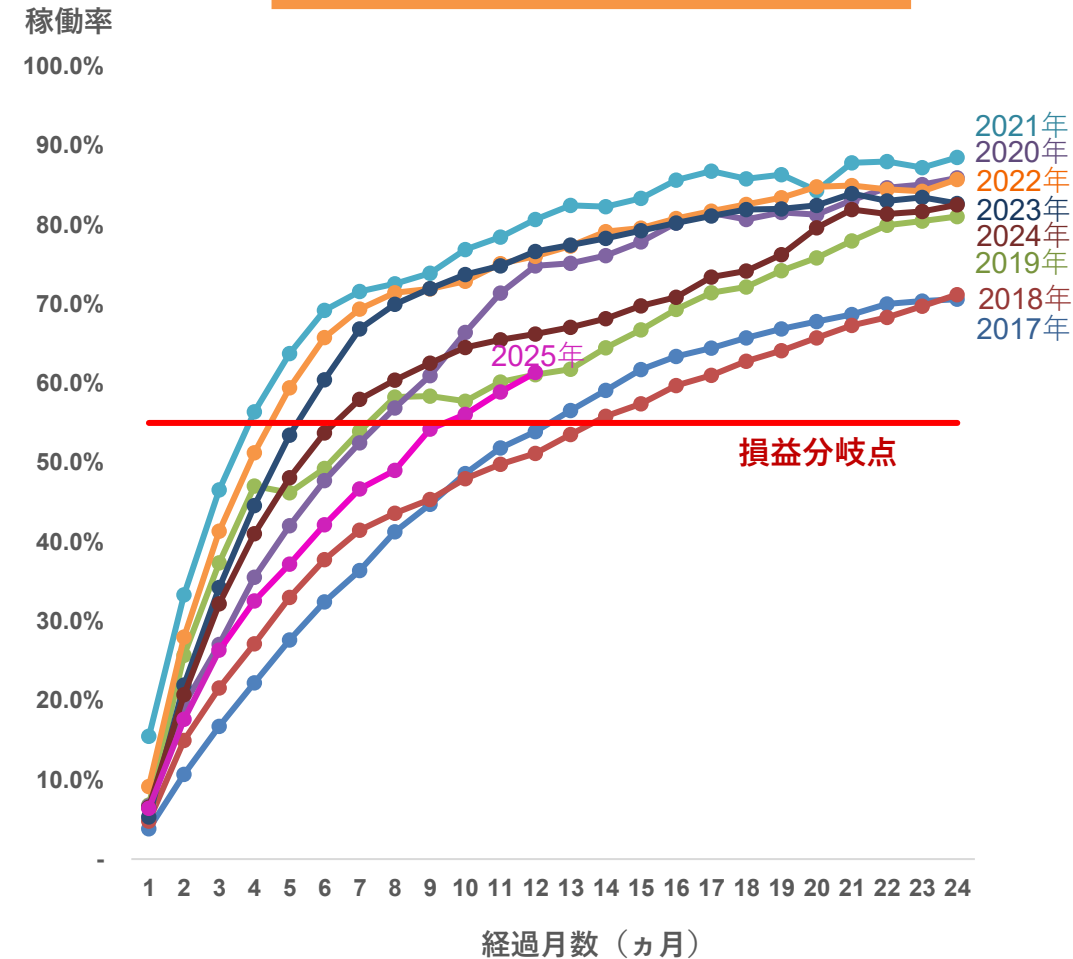
前年同期比売上 14.2%増・事業利益 12.2%増

- ・2025年12月期15,000室の新規出店目標に対して16,754室の出店  
うち、パートナー出店目標5,000室に対して5,060室の結果
- ・2025年12月期（1月～12月）建築型（ストレージミニ）を15物件販売

### 土地権利整備事業

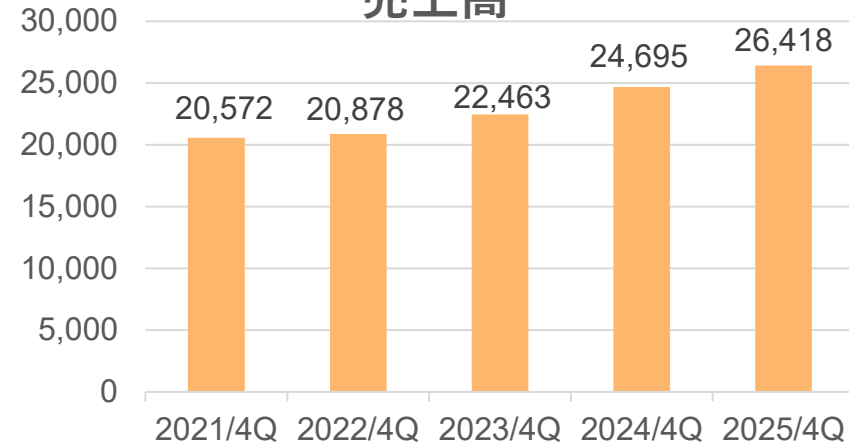
- ・事業縮小の計画通り大幅な減収減益も、大型案件の販売により計画に対しては上振れの結果

### 新規物件のオープン年度別稼働推移 コンテナ型



単位：百万円

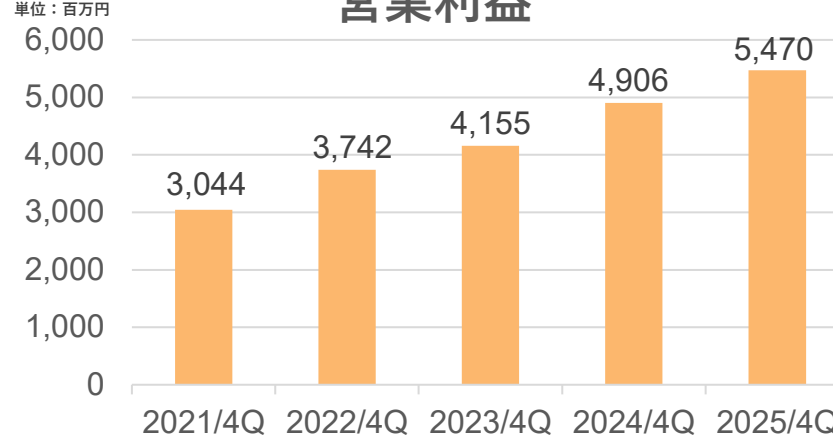
### 売上高



前年同期比＋7.0%、当期達成率101.6%

単位：百万円

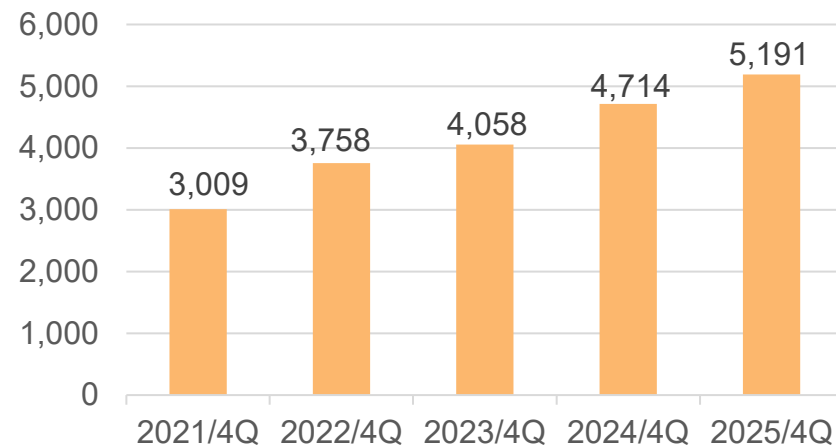
### 営業利益



前年同期比＋11.5%、当期達成率102.2%

単位：百万円

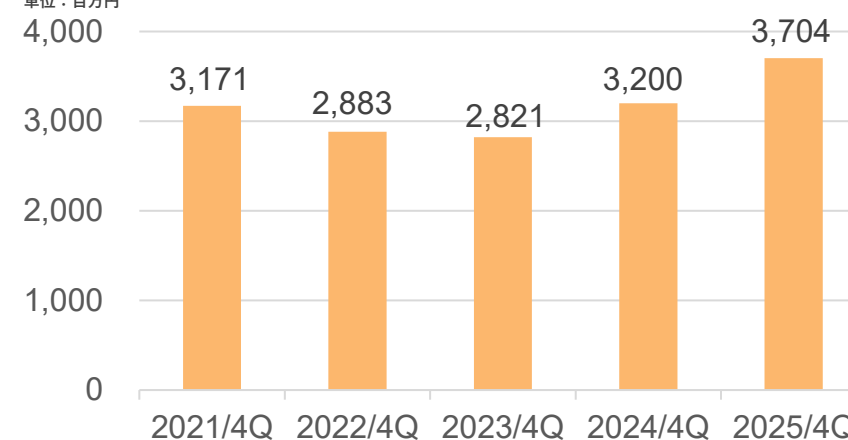
### 経常利益



前年同期比＋10.1%、当期達成率102.2%

単位：百万円

### 当期純利益

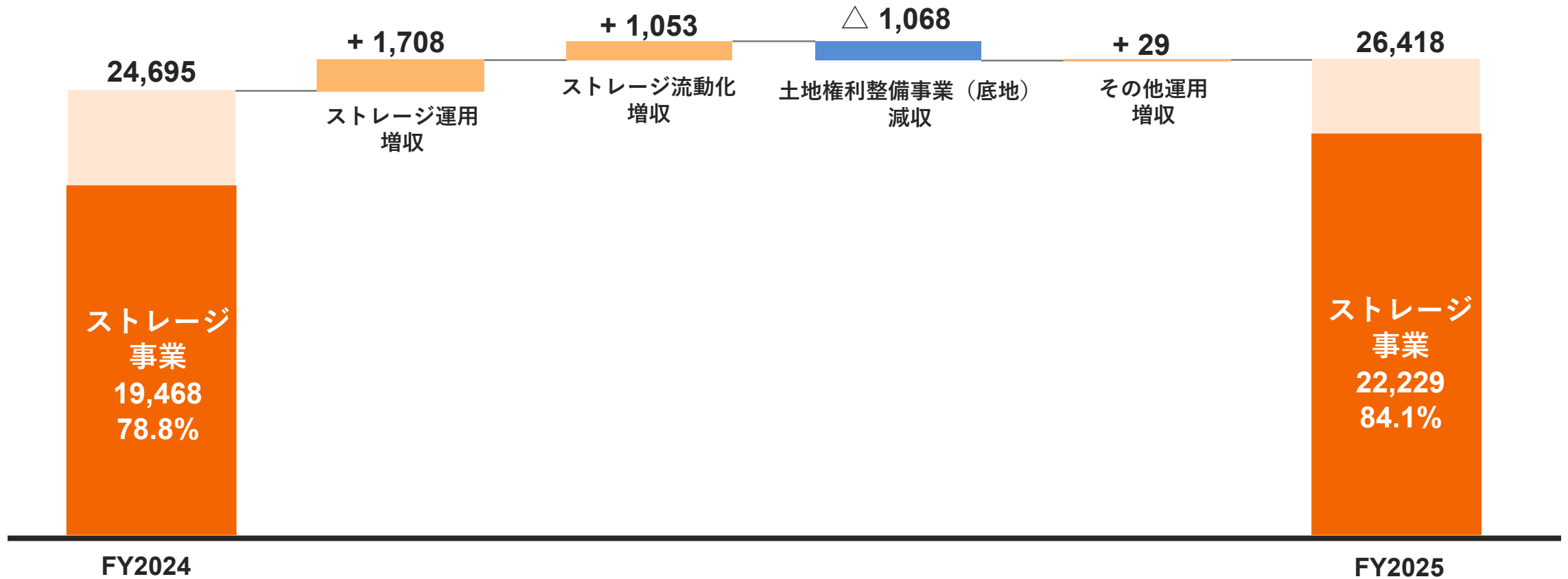


前年同期比＋15.7%、当期達成率108.3%

ストレージ事業の成長により、全体で+7.0%増収

売上高増減の内訳

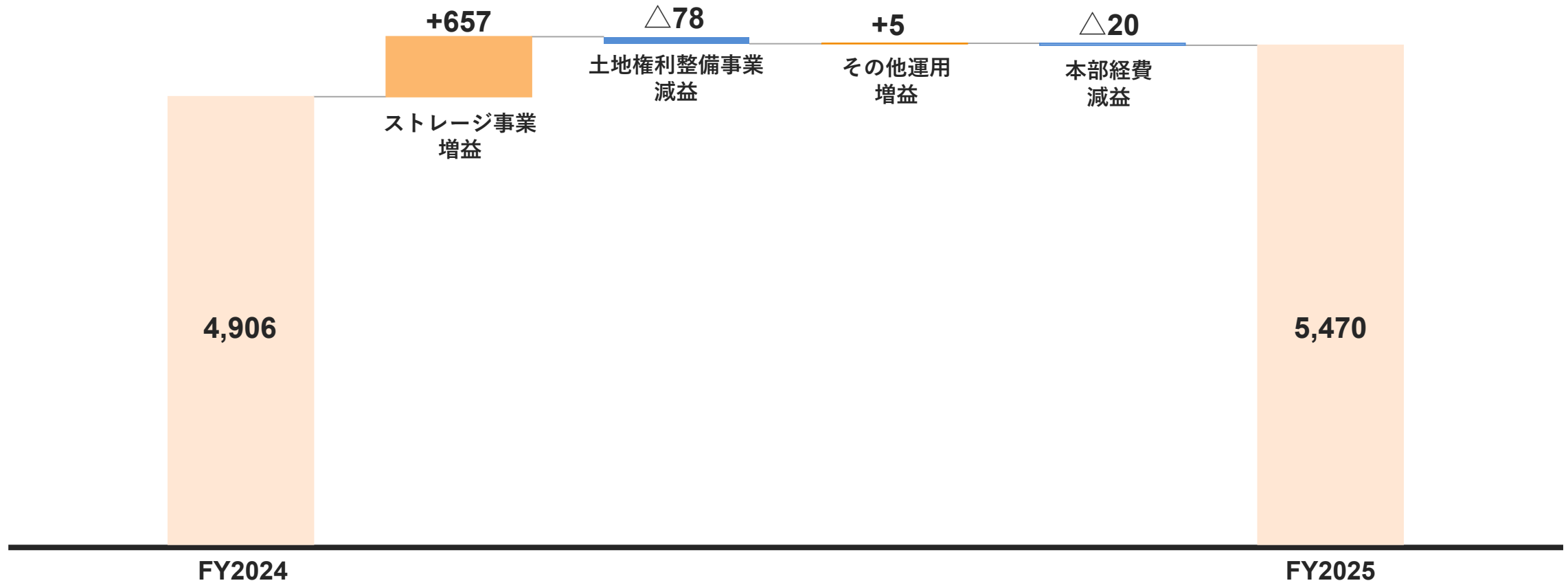
単位：百万円



## ストレージ事業の新規出店・稼働室数の拡大により増益

## 営業利益増減の内訳

単位：百万円



事業縮小方針とした土地権利整備事業の減益を  
ストレージ事業がカバーし各段階利益 前年同期比二桁成長

単位：百万円

	FY2024	FY2025			
	業績	計画	業績	計画比	前年同期比
売上高	24,695	26,000	26,418	101.6%	+ 7.0%
営業利益	4,906	5,350	5,470	102.2%	+ 11.5%
経常利益	4,714	5,080	5,191	102.2%	+ 10.1%
当期純利益	3,200	3,420	3,704	108.3%	+ 15.7%



## 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	FY2024	FY2025	増減額
営業利益	4,906	<b>5,470</b>	+ 563
営業外収益	199	<b>184</b>	△ 14
営業外費用	391	<b>463</b>	+ 71
経常利益	4,714	<b>5,191</b>	+ 477
特別利益	3	<b>184</b>	+ 181
特別損失	145	<b>136</b>	△ 9
税引前当期純利益	4,571	<b>5,240</b>	+ 668
法人税等	1,189	<b>1,753</b>	+ 563
法人税等調整額	180	<b>△ 217</b>	△ 398
当期純利益	3,200	<b>3,704</b>	+ 503

営業外収益  
移転補償金 145百万円

営業外費用  
支払利息 343百万円  
支払手数料 117百万円

特別利益  
投資有価証券売却益 28百万円  
金地金売却益 155百万円

特別損失  
減損損失 103百万円

少人数経営実践のため、積極的かつ継続的に給与増施策を実施

単位：百万円	FY2024	FY2025	増減額	増減率
役員報酬	200	<b>236</b>	+ 36	+ 18.2%
給料及び手当	1,026	<b>1,108</b>	+ 82	+ 8.0%
広告宣伝費	277	<b>294</b>	+ 17	+ 6.1%
支払手数料	720	<b>744</b>	+ 24	+ 3.4%
(販売手数料)	(353)	<b>(343)</b>	(△9)	△ 2.7%
支払報酬	398	<b>423</b>	+ 24	+ 6.2%
租税公課	258	<b>242</b>	△15	△ 6.1%
その他	979	<b>1,020</b>	+ 40	+ 4.1%
販管費合計	3,862	<b>4,072</b>	+ 209	+ 5.4%

※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。

単位：百万円			FY2024		FY2025		
			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	17,830	—	19,538	—	+ 9.6%
		売上総利益	7,043	39.5%	7,731	39.6%	+ 9.8%
	ストレージ 流動化	売上高	1,637	—	2,691	—	+ 64.3%
		売上総利益	307	18.8%	518	19.3%	+ 68.3%
ストレージ事業		売上高	19,468	—	22,229	—	+ 14.2%
		売上総利益	7,351	37.8%	8,249	37.1%	+ 12.2%
		事業利益	5,387	27.7%	6,045	27.2%	+ 12.2%
土地権利整備事業 (底地)		売上高	3,695	—	2,627	—	△ 28.9%
		売上総利益	905	24.5%	777	29.6%	△ 14.1%
		事業利益	485	13.1%	407	15.5%	△ 16.2%
その他運用 サービス事業		売上高	1,531	—	1,561	—	+ 1.9%
		売上総利益	512	33.4%	515	33.0%	+ 0.7%
		事業利益	427	27.9%	433	27.8%	+ 1.3%
本部経費		事業利益	△ 1,394	—	△ 1,415	—	+ 1.5%
全社		売上高	24,695	—	26,418	—	+ 7.0%
		売上総利益	8,769	35.5%	9,542	36.1%	+ 8.8%
		営業利益	4,906	19.9%	5,470	20.7%	+ 11.5%

## ストレージ事業全体は安定的に増収増益

ストレージ事業					
(百万円)	FY2024	FY2025	前年同期比	FY2025 計画	計画比
売上高(運用)	17,830	19,538	+ 9.6%	19,400	100.7%
売上高(流動化)	1,637	2,691	+ 64.3%	3,300	81.5%
売上高計	19,468	22,229	+ 14.2%	22,700	97.9%
売上総利益(運用)	7,043	7,731	+ 9.8%	7,800	99.1%
売上総利益(流動化)	307	518	+ 68.3%	530	97.7%
売上総利益	7,351	8,249	+ 12.2%	8,330	99.0%
販管費	1,963	2,204	+ 12.2%	—	—
事業利益	5,387	6,045	+ 12.2%	6,040	100.1%

## ストレージ運用

- 修繕費等の一部計上の影響で利益計画未達も、稼働室数の増加に加え、貸出価格の見直しの効果により増収増益

## ストレージ流動化

- 建築型（ストレージミニ）の販売を戦略的に15棟に留めるも大幅に増収増益

## 土地権利整備事業・その他運用サービス事業は計画に対して上振れの結果

土地権利整備事業（底地）					
(百万円)	FY2024	FY2025	前年同期比	FY2025 計画	計画比
売上高	3,695	<b>2,627</b>	△ 28.9%	1,800	146.0%
売上総利益	905	<b>777</b>	△ 14.1%	—	—
販管費	419	<b>370</b>	△ 11.8%	—	—
事業利益	485	<b>407</b>	△ 16.2%	310	131.3%

## 土地権利整備事業（底地）

- 2025年12月期より事業縮小の方針通り減収減益の結果も、大型案件の販売により計画比上振れ
- 在庫額は2,729百万円と前期末比208百万円減

その他運用サービス事業					
(百万円)	FY2024	FY2025	前年同期比	FY2025 計画	計画比
売上高	1,531	<b>1,561</b>	+ 1.9%	1,500	104.1%
売上総利益	512	<b>515</b>	+ 0.7%	—	—
販管費	84	<b>82</b>	△ 2.9%	—	—
事業利益	427	<b>433</b>	+ 1.3%	400	108.4%

## その他運用サービス事業

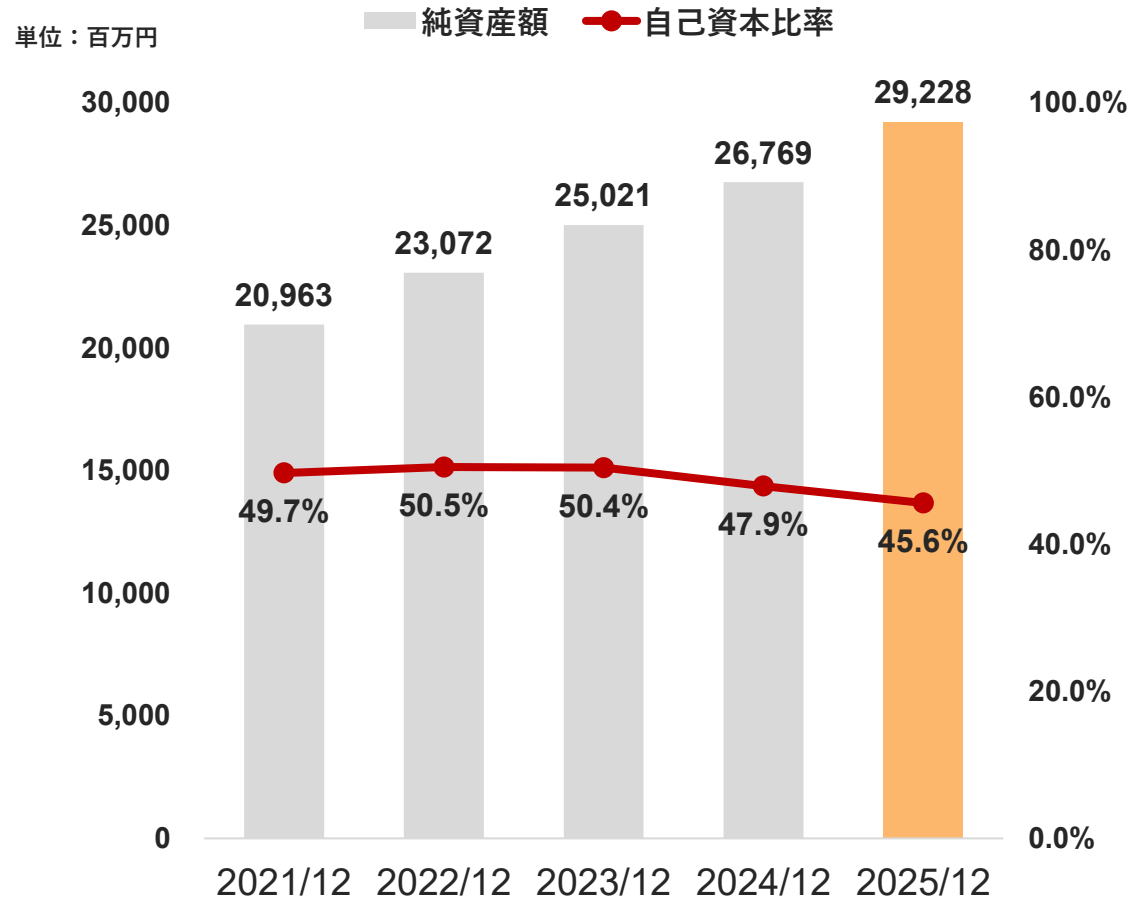
- 計画を上回り順調な結果

### 現預金166億円と財務基盤は安定

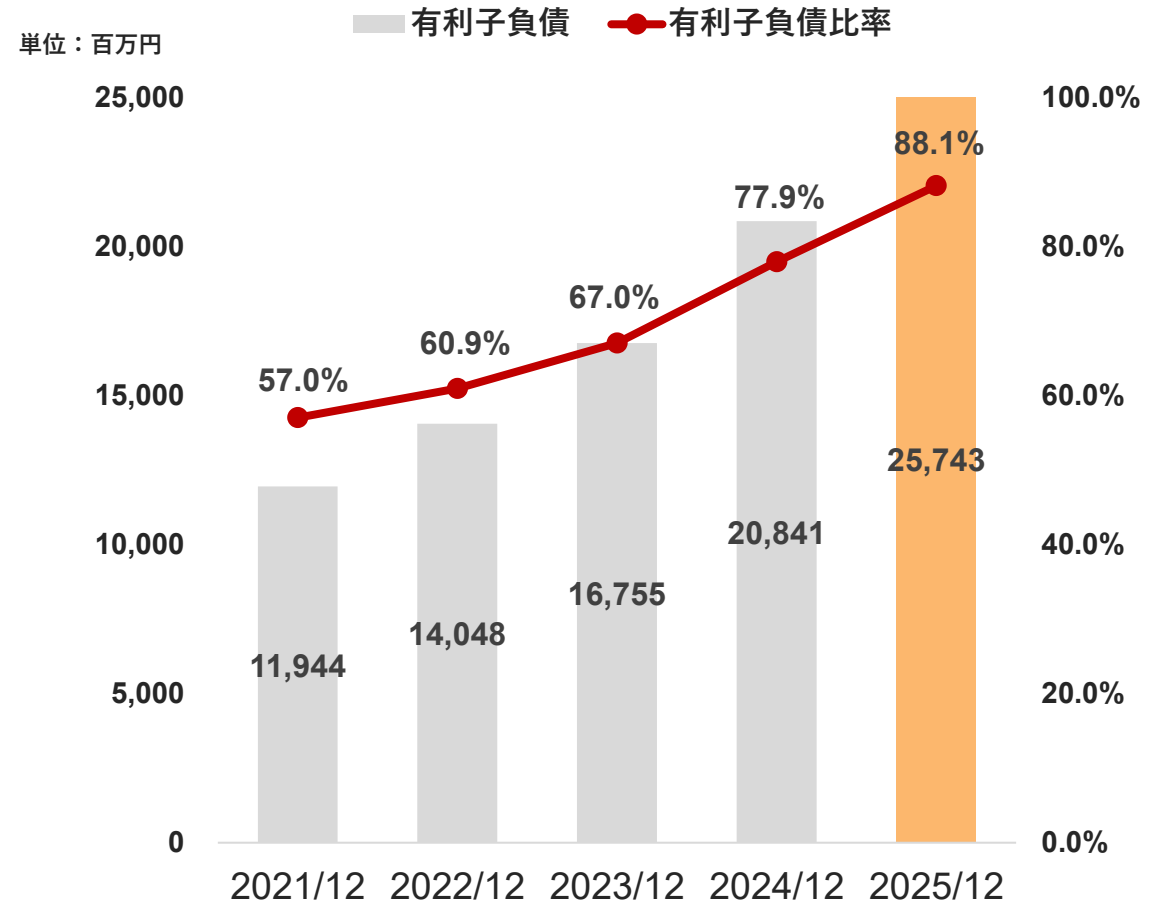
				(百万円)	
		現預金 16,671	流動負債 9,157	1年内返済予定 長期借入金	2,839百万円
		その他流動資産 9,043	固定負債 25,694	長期借入金 リース債務 長期未払金	21,215百万円 713百万円 1,203百万円
販売用不動産 (内、底地)	6,818百万円 2,729百万円)	固定資産 38,365		負債合計 (前期末比	34,851百万円 + 5,702百万円)
土地	8,234百万円	純資産 29,228			
建物	6,298百万円				
工具器具備品	14,492百万円				
資産合計 (前期末比	64,080百万円 + 8,160百万円)		純資産合計 (前期末比 + 2,458百万円)		

## 自己資本比率が45.6%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

ストック事業であるストレージ事業の貢献により  
営業CFは安定的に黒字化を実現

(単位：百万円)

	FY2024	FY2025		
営業活動によるCF	5,322	5,217	税引前当期純利益	5,240百万円
			減価償却費計上額	1,807百万円
			棚卸資産の増加額	△ 877百万円
			法人税等の支払額	△1,208百万円
投資活動によるCF	△8,158	△7,768	有形固定資産の取得による支出	△ 7,915百万円
財務活動によるCF	3,018	4,010	長期借入れによる収入	9,922百万円
			長期借入金の返済による支出	△5,074百万円
			配当金の支払額	△1,269百万円
期末現預金残高	15,210	16,671		



単位：百万円

	2025/12		2026/12		
	実績	売上比	計画	売上比	前年同期比
売上高	26,418	—	<b>28,500</b>	—	<b>+ 7.9%</b>
営業利益	5,470	20.7%	<b>5,850</b>	<b>20.5%</b>	<b>+ 6.9%</b>
経常利益	5,191	19.7%	<b>5,520</b>	<b>19.4%</b>	<b>+ 6.3%</b>
当期純利益	3,704	14.0%	<b>3,715</b>	<b>13.0%</b>	<b>+ 0.3%</b>

# 2026年12月期業績見通し＜セグメント別＞

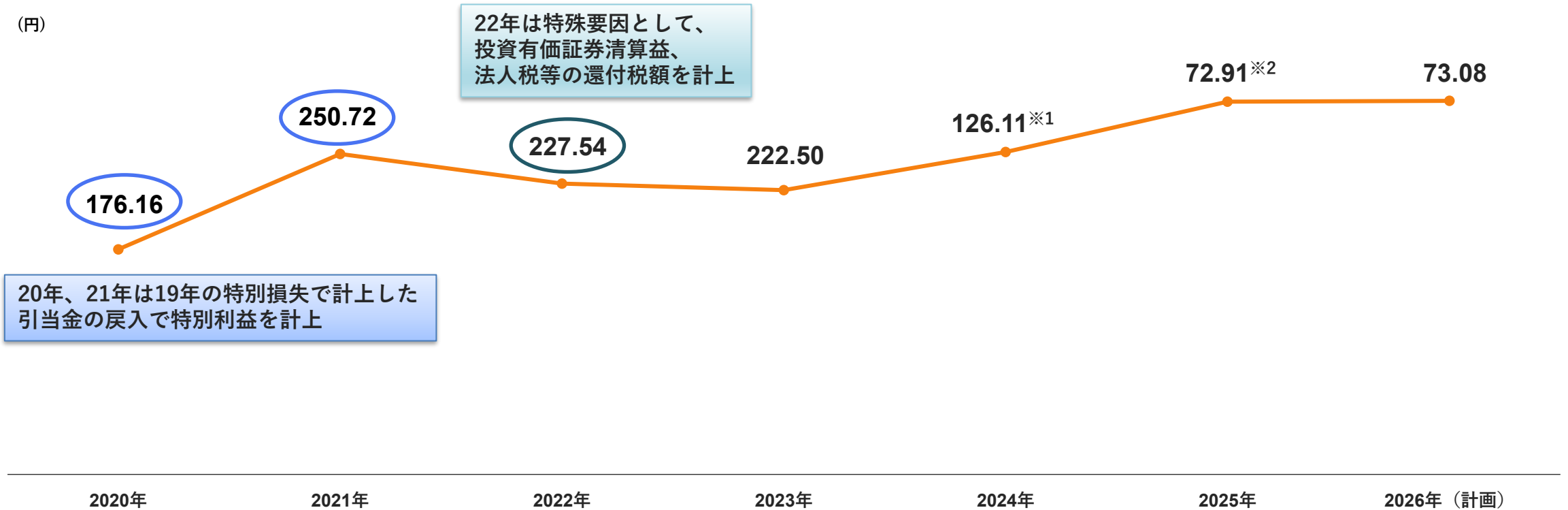
単位：百万円			2025/12		2026/12		
			実績	売上比	計画	売上比	前年同期比
ストレージ事業	ストレージ	売上高	19,538	—	21,100	—	+ 8.0%
	運用	売上総利益	7,731	39.6%	8,270	39.2%	+ 7.0%
	ストレージ	売上高	2,691	—	3,920	—	+ 45.7%
	流動化	売上総利益	518	19.3%	800	20.4%	+ 54.4%
		売上高	22,229	—	25,020	—	+ 12.6%
		事業利益	6,045	27.2%	6,610	26.4%	+ 9.3%
土地権利整備事業 (底地)		売上高	2,627	—	2,000	—	△ 23.9%
		事業利益	407	15.5%	350	17.5%	△ 14.0%
その他運用 サービス事業		売上高	1,561	—	1,480	—	△ 5.2%
		事業利益	433	27.8%	375	25.3%	△ 13.5%
本部経費		事業利益	△ 1,415	—	△ 1,485	—	+ 4.9%
全社		売上高	26,418	—	28,500	—	+ 7.9%
		営業利益	5,470	20.7%	5,850	20.5%	+ 6.9%

新規出店数 (単位：室 / 解約を除く)	年度	2025年	2026年				
		実績	計画 2025年2月14日 公表	計画（調整後） ※2025年上振れ分を調整			
		通期	通期	2025年 上振れ分	上期	下期	通期
	自社	11,694	13,000	1,694	5,800	4,246	10,046
	パートナー*	5,060	5,000	60	3,000	3,200	6,200
合計		16,754	18,000	1,754	8,800	7,446	16,246

\*パートナー：当社がストレージ事業者から運営・管理を受託した物件

2020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

(円)

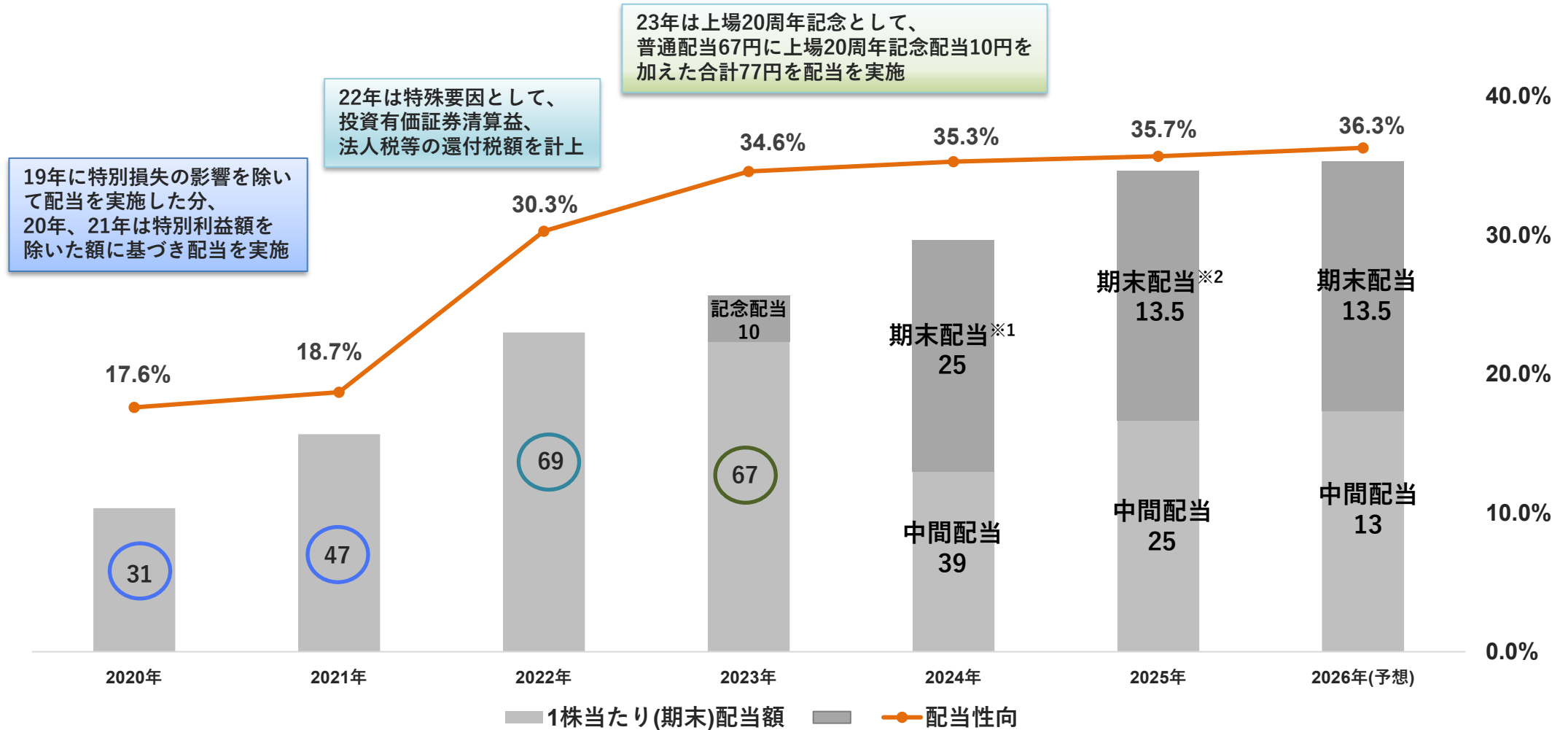


※1 2024年7月1日に普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

※2 2025年11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。

### 2024年12月期より配当性向を30%から35%に変更

(円)



※1 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。  
 ※2 2025年11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。

# 中期経営計画について

代表取締役社長     鈴木 貴佳

成長戦略	新規出店数	収益性
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ストレージ事業の出店加速</li> <li>・ 土地権利整備事業は縮少 →ストックビジネスへ移行</li> </ul>	パートナー制度本格化により出店加速 2022年/ 2,915室 2023年/ 5,800室 2024年/10,545室 2025年/16,754室 ※実績	ストレージ事業の成長及び高稼働により 2027年営業利益率は22.3%に改善

単位：百万円	2025年		2026年		2027年	
	実績	利益率	計画	利益率	計画	利益率
売上高	26,418	—	28,500	—	29,400	—
営業利益	5,470	20.7%	5,850	20.5%	6,550	22.3%
経常利益	5,191	19.7%	5,520	19.4%	6,170	21.0%

新規出店数 (単位：室/解約を除く)	2025年		2026年					2027年
	計画	実績	計画 2025年2月14日 公表	計画（調整後） ※2025年上振れ分を調整				計画
	通期	通期	通期	2025年 上振れ分	上期	下期	通期	通期
	通期	通期	通期	通期	通期	通期	通期	通期
自社	10,000	11,694	13,000	1,694	5,800	4,246	10,046	16,000
パートナー※	5,000	5,060	5,000	60	3,000	3,200	6,200	5,000
合計	15,000	16,754	18,000	1,754	8,800	7,446	16,246	21,000

※パートナー：当社がストレージ事業者から運営・管理を受託した物件

## 2026年計画：ストレージ流動化の売上高を修正(増収)も利益は変更せず

単位：百万円		2025年		2026年		2027年	
		実績	売上比	計画	売上比	計画	売上比
ストレージ事業	売上高	22,229	—	25,020	—	26,120	—
	事業利益	6,045	27.2%	6,610	26.4%	7,360	28.2%
土地権利整備事業 (底地)	売上高	2,627	—	2,000	—	1,800	—
	事業利益	407	15.5%	350	17.5%	310	17.2%
その他運用 サービス事業	売上高	1,561	—	1,480	—	1,480	—
	事業利益	433	27.8%	375	25.3%	375	25.3%
本部経費	事業利益	△ 1,415	—	△ 1,485	—	△ 1,495	—
全社	売上高	26,418	—	28,500	—	29,400	—
	営業利益	5,470	20.7%	5,850	20.5%	6,550	22.3%

### 出店区分別

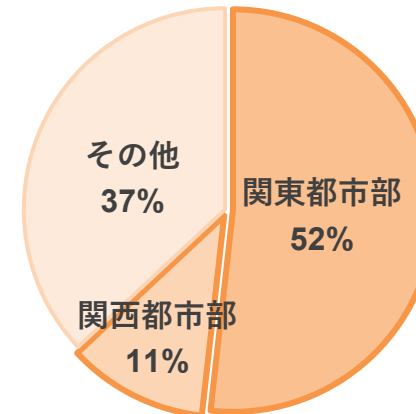
		2025年		
		計画	実績	達成率
※単位：室	当社			
	コンテナ型	8,300	9,660	116.4%
	ビルイントランク型	600	774	129.0%
	建築型（ストレージミニ）	1,100	1,260	114.5%
		10,000	11,694	116.9%
パートナー		5,000	5,060	101.2%
合計		15,000	16,754	111.7%

### タイプ別

		2024年	2025年
		実績	実績
※単位：室 ※パートナー出店含む ※()は既存物件の増設	コンテナ型	8,722 (375)	12,528 (294)
	ビルイントランク型	1,187 (60)	2,909 (38)
	建築型（ストレージミニ）	636 (0)	1,317 (0)
	合計	10,545 (435)	16,754 (332)

### エリア別

		2025年実績	
		コンテナ型	全タイプ
※単位：室 ※パートナー出店含む ※()は既存物件の増設	関東都市部	6,487 (158)	9,068 (196)
	関西都市部	1,410 (29)	1,822 (29)
	その他	4,631 (107)	5,864 (107)
	合計	12,528 (294)	16,754 (332)



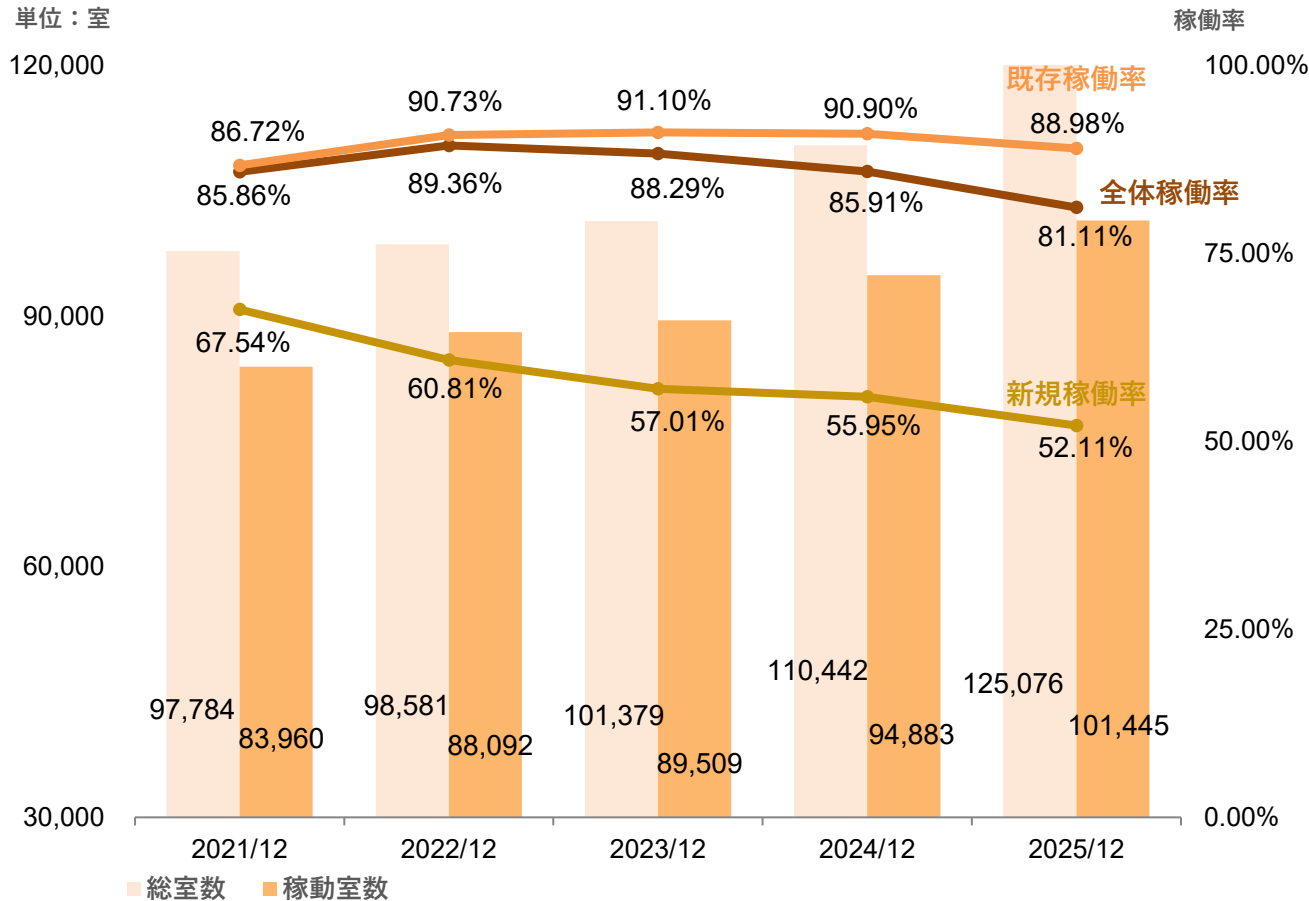
コンテナ型の新規出店エリアは  
関東都市部＋関西都市部で  
全体の約63%  
(前期比+8%)

※関東都市部／東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県  
※関西都市部／大阪府・兵庫県・京都府



# 全体稼働率は新規出店の影響により減少も稼働室数は順調に増加

## 全体（パートナー込）



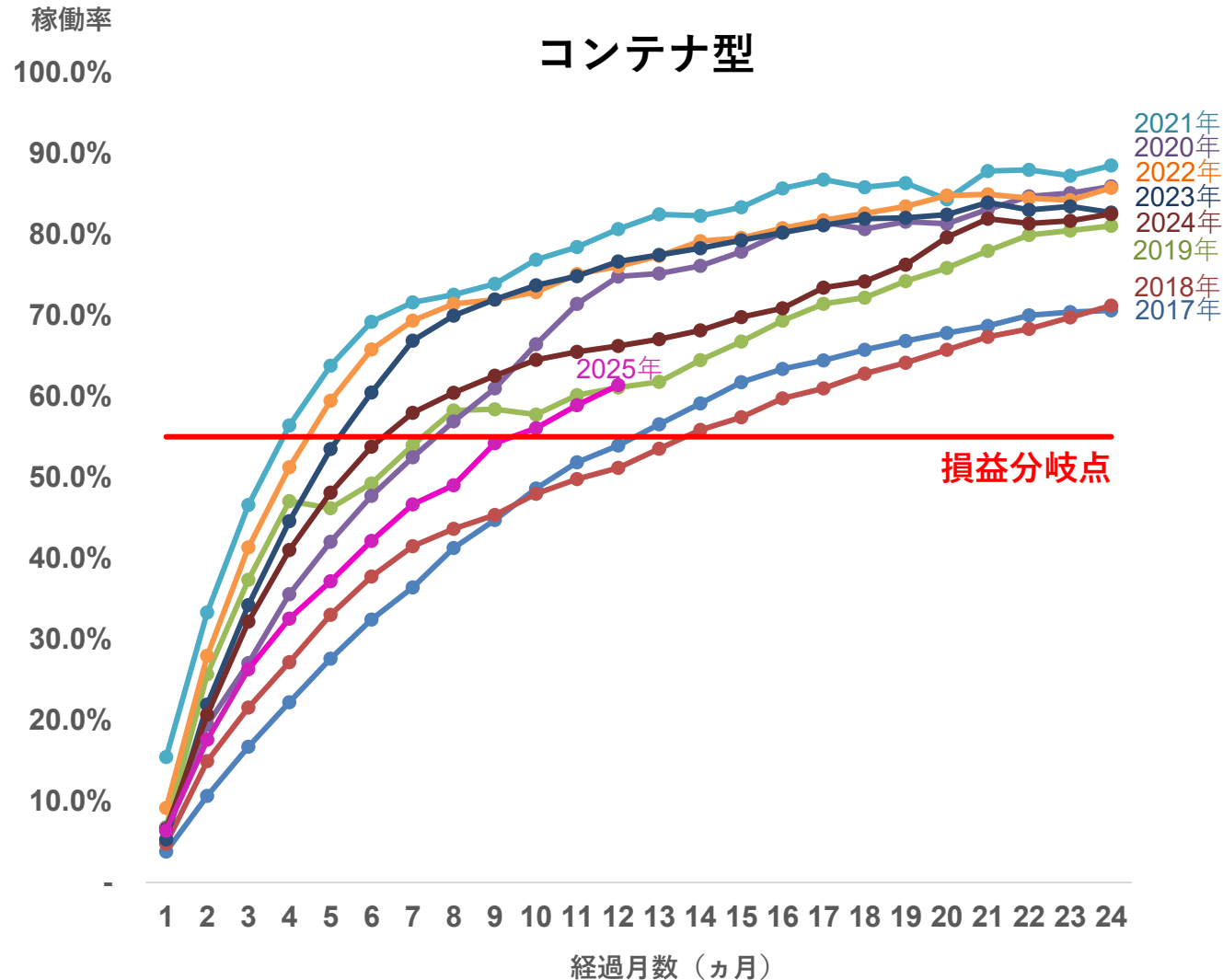
※新規稼働率：直近2事業年度内に出店した物件の稼働率。2024年1月以降の出店物件が対象

## 出店区分別

※2025年12月末

※単位：室		総室数	稼働室数	稼働率
当社	新規	21,218	10,711	50.48%
	既存	95,236	84,822	89.07%
		116,454	95,533	82.03%
パートナー		8,622	5,912	68.57%
全体	新規	26,714	13,921	52.11%
	既存	98,362	87,524	88.98%
		125,076	101,445	81.11%

- パートナー稼働率を別掲
- 既存稼働率はほぼ89%と高稼働率を維持
- 新規物件の実質的な稼働の立ち上がりは順調に推移



## 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
- 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

### 売上高

ストレージ事業

**22,229** 百万円

※2025年12月期

### 拠点数

**2,850** 拠点

※2025年12月末時点

### 総室数・稼働室数

稼働室数

**101,445** 室

総室数

**125,076** 室

※2025年12月末時点

### 平均賃料

1室あたり

**14,500** 円  
(別途管理費 2,000円)

2024年12月比  
+379円  
(2.7%増)

※自社出店における契約中物件の平均  
※2025年12月時点

### 新規出店

2025年12月期 実績

**16,754** 室

(前期比+6,209室)

### 稼働率

全体

**81.11** %

既存

**88.98** %

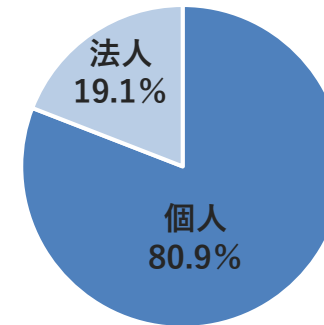
新規

**52.11** %

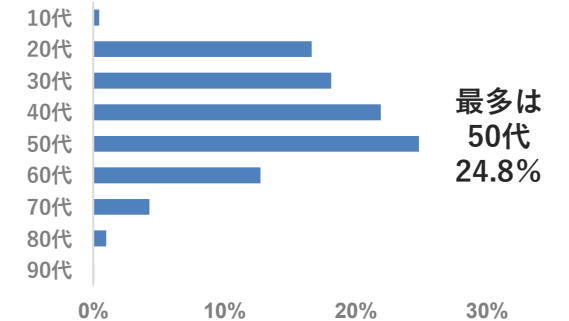
※2025年12月末時点

### 利用者属性

区分



年代



### 利用用途 ※個人の利用者

- |                     |       |
|---------------------|-------|
| 1. 引っ越し／リフォーム／建て替え  | 34.3% |
| 2. 自宅の片付け           | 22.6% |
| 3. 仕事道具の収納／オフィスの片付け | 20.2% |
| 4. 趣味／嗜好品の収納        | 19.1% |

### 契約期間

平均 4年2ヵ月

対象：2024年6月1日時点の契約者 ※新規オープン現場の契約者含む

## 資本効率を念頭におきストレージ新規出店投資や株主還元を活用

キャッシュイン

キャッシュアウト

営業CF  
約150億円

事業用資産売却※・借入金  
約165億円

成長・事業投資他  
約275億円

株主還元  
約40億円

## ■ストレージ新規出店投資 240億円

2025～27年累計

自社出店計画 39,000室

（パートナー出店含む出店計画 54,000室）

## ■人的資本・DX・AI投資他 5～10億円

働く環境・社員の健康管理・能力開発投資

ストレージ事業カスタマー部門におけるDX・AI投資

## ■M &amp; A投資 10～20億円

## ■その他（手元資金増加など） 20億円

## ■株主還元方針

配当性向35%以上、かつ前期比減配しない

※コンテナ売却

ストレージ事業の成長により2029年には総室数20万室強の運営を目指す

## 全社

売上高

**335** 億円

営業利益

**80** 億円

利益率

**23.8** %

## ストレージ事業

売上高

**300** 億円運用  
流動化 **267** 億円  
**33** 億円

事業利益

**90** 億円

総室数

**20**万室自社 **17.5**万室  
パートナー **2.5**万室

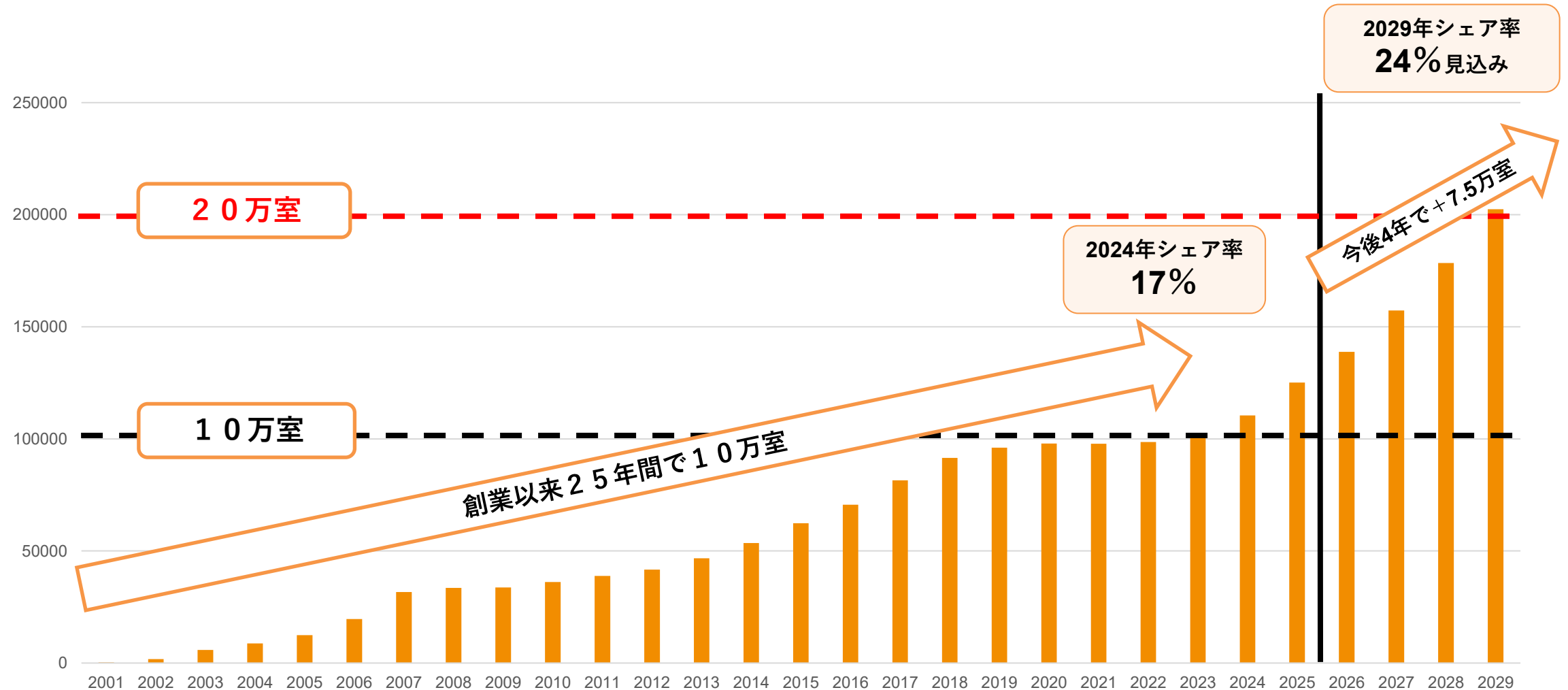
全体稼働率

**83** %

※パートナー出店を除く

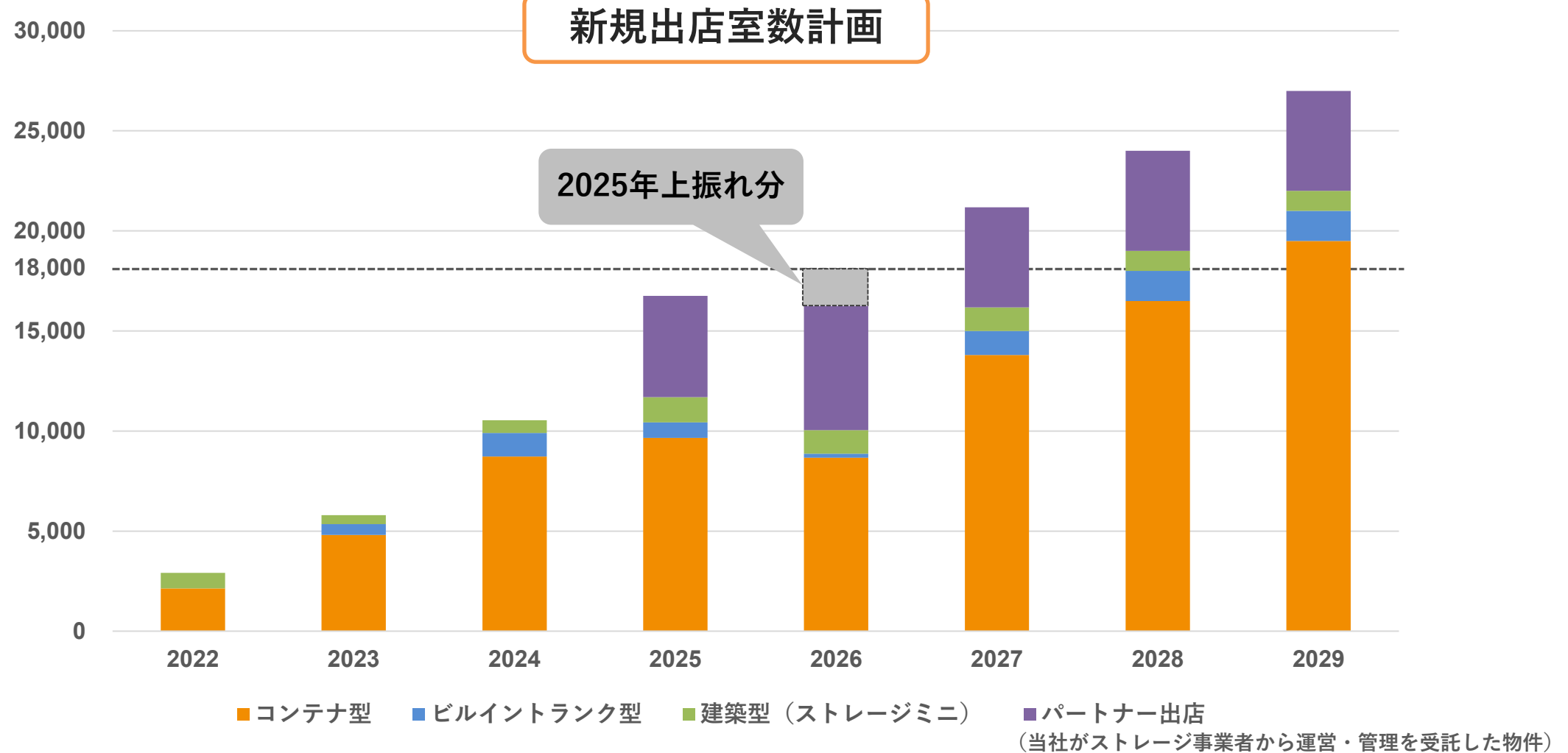
※全社の売上高・営業利益にはストレージ事業以外の事業と本部経費を含む

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



※シェア率は当社推定

2025年の出店は年間1.6万室、2029年には年間2.7万室の出店を計画



※2026年は2025年の超過分を調整しています。

### 3 種類の商品を展開しているのは当社のみ

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>&lt;住宅地に展開／50室程度&gt;</p> <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>&lt;都心部中心に展開／30室程度&gt;</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>&lt;郊外・地方都市に展開／30室程度&gt;</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>



### ◆ 高い収益性

土地・建物を借りて運営、駅から遠い土地で長期間安定運営を実現

### ◆ 全店舗無人運営による低コスト

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は抑制

### ◆ 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・ビルイン型）



### ◆ スケールメリットを生かして集客、収益性を向上

事業規模の拡大と比例して集客力向上や運営原価や広告単価の抑制が可能になる

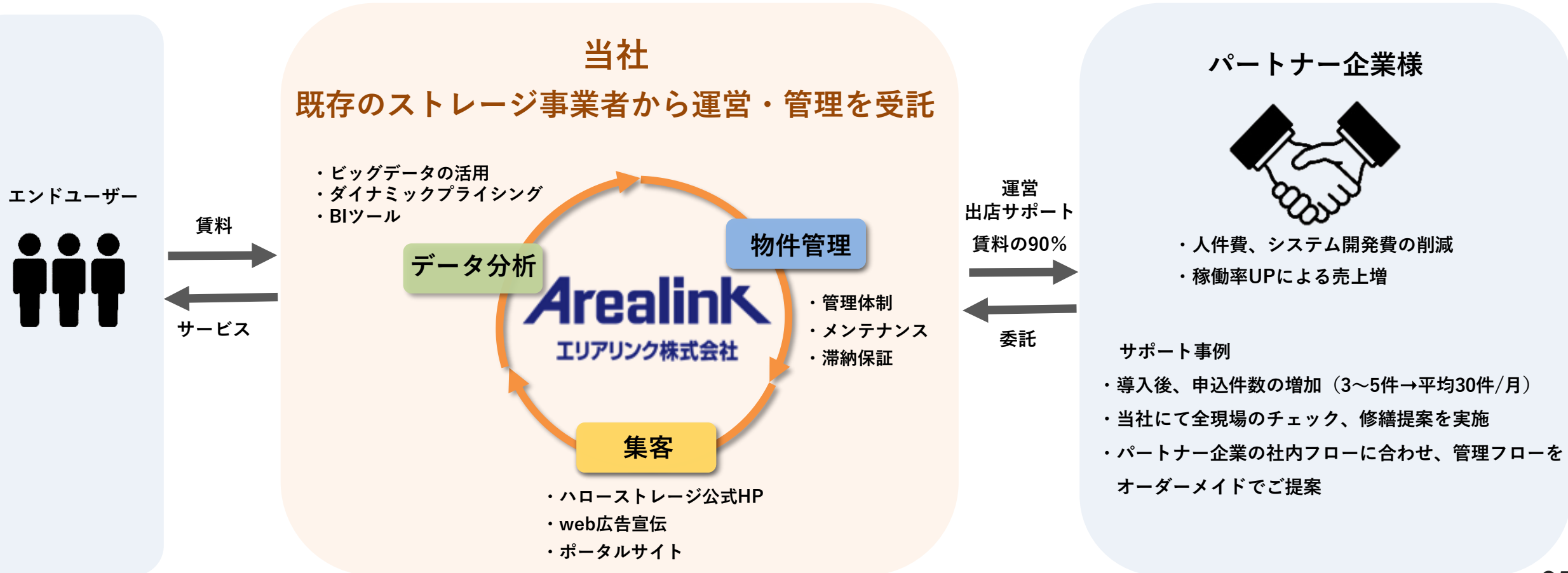
### ◆ 出店のためのマーケティング調査と用地選定が重要

適切な調査に基づく出店をすることでリスクを軽減

出店	<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・建築型を網羅的に出店</li> <li>・ ビッグデータの活用により出店から短期間での損益分岐点到達を実現</li> <li>・ 全国47都道府県の施工管理体制</li> <li>・ パートナー制度によるシェアの拡大</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12万室超を掲載）を運営</li> <li>・ 月間2,500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>・ 子会社で物件掲載数業界No1のポータルサイトを運営</li> </ul>
物件管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本社から全国47都道府県の遠隔管理</li> <li>・ 過去25年の実績に基づく効率的な運営、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> <li>・ データドリブン系経営の実現</li> </ul>

### パートナー制度によるシェア拡大

全国のストレージ事業者を対象に新規出店や運営中物件の集客から解約まで一括でサポートする「パートナー制度」の本格運用を開始



	自社出店	パートナー出店
出店	<ul style="list-style-type: none"> <li>データの裏付けによる新規出店</li> <li>平均半年以内で損益分岐点到達（コンテナ型）</li> <li>契約から平均4ヵ月でオープン（コンテナ型・ビルイントランク型）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>初期投資費用なし</u></li> <li><u>赤字期間なし</u></li> <li>当社シェア率が向上</li> </ul>
運用	当社 集客・契約・解約・定期清掃・トラブルの対応など	
利益構造	<div> <div>売上</div> <div> <div>賃料</div> <div>管理費</div> <div>その他手数料など</div> </div> </div> <div> <div>原価</div> <div> <div>地代</div> <div>減価償却費</div> <div>経費</div> <div>粗利</div> </div> </div> <p>・減価償却が終わった後は粗利額が大きくなる</p>	<div> <div>売上</div> <div> <div>賃料の90% パートナー企業様へ還元</div> <div>賃料の10%</div> <div>管理費</div> <div>その他手数料など</div> </div> </div> <div> <div>原価</div> <div> <div>経費</div> <div>粗利</div> </div> </div> <p>・売上は小さいが粗利率は高い</p>

独自開発をしたコックピットシステム、BIツールの活用によって事業拡大を実現

データ

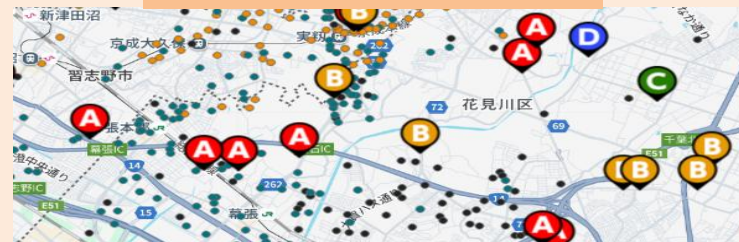
BIツール

分析

活用

### 一元管理・アラーム通知・レポートニング

#### 顧客プロット図（自社・他社）



#### 物件別 稼働/収支データ



▶ 申込・解約動向

▶ WEB動向  
PV数、コンバージョン率、  
導入ルート、離脱率など

▶ 稼働推移  
エリア／商品／タイプ／階層別

▶ 顧客動向の相関  
値付け／キャンペーン

▶ 出店営業  
案件獲得ルート、  
成約率、営業期間、  
工事期間など

▶ 物件ごとの課題解決

▶ 新規出店時  
マーケット調査

▶ ダイナミックプライシング

新規物件  
早期の収益化

既存物件  
高稼働率の維持

当社独自データ  
全国47都道府県の物件  
累計数十万の顧客情報  
・利用属性  
・反響数  
・ストレージ供給数

独自調査に基づく  
競合他社データ

統計データ  
・人口  
・世帯数  
・所得  
・公示地価

### 認知度向上とブランド価値確立へ

#### テレビ・ラジオ

全国的な認知度と信頼性を確立するためメディア露出増

2024年

<3月> テレビ朝日「スーパーJチャンネル」

<9月> 日本テレビ「DayDay.」

2025年

<4月> フジテレビ「newsイット!」

<6月> テレビ朝日「グッド!モーニング」

<8月> TBS「Nスタ」/ TOKYO MX「おはリナ」

<10月> ラジオ interfm「CLUB CEO」

TBS「Nスタ」

<11月> 日本テレビ「news every.」

ラジオ番組「CLUB CEO」  
当社の代表取締役社長 鈴木貴佳(左)がゲスト出演



#### Web・紙面

業界内での専門性と権威性を訴求し、ターゲット層への確にアプローチ

- ・ 社長と繋がる”社長直結”メディア 社長名鑑
- ・ 日刊不動産経済通信
- ・ 日経ESG
- ・ 株探(Kabutan)
- ・ 全国賃貸住宅新聞
- ・ 住宅新報Web
- ・ 株主手帳
- ・ 地主と家主

など多数掲載

#### 受賞・認定・その他

企業の社会的責任とプロダクトの独自性を客観的に証明

2025年3月



健康経営優良法人2025 認定

2025年3月

ESGイニシアティブ・アワード



アジア部門第1位を獲得  
環境・社会貢献が  
国際的に評価

2025年9月

優良女性活躍推進認定「えるぼし」



最高位の三つ星を取得  
ダイバーシティ推進への  
取り組みが高く評価

2025年9月



シンプルススタイル大賞 2025

サービス/SDGs部門で金賞  
コンテンツ部門で特別賞

2025年4月



ハローストレージ公式サイト及び  
当社コーポレートサイト上で年4回配信

2025年4月



屋外型デザインの立体商標取得

# 経営理念と人的資本経営について

代表取締役会長    林   尚道

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  
→ストレージライフ創刊

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）



ミッション（使命）：ストレージを通じて日本の暮らしを変える・豊かにする

### 3つの豊かさを創造

社員が収納のプロになる

お客様を  
豊かにする

社会(世の中)を  
豊かにする

社員とその家族を  
豊かにする

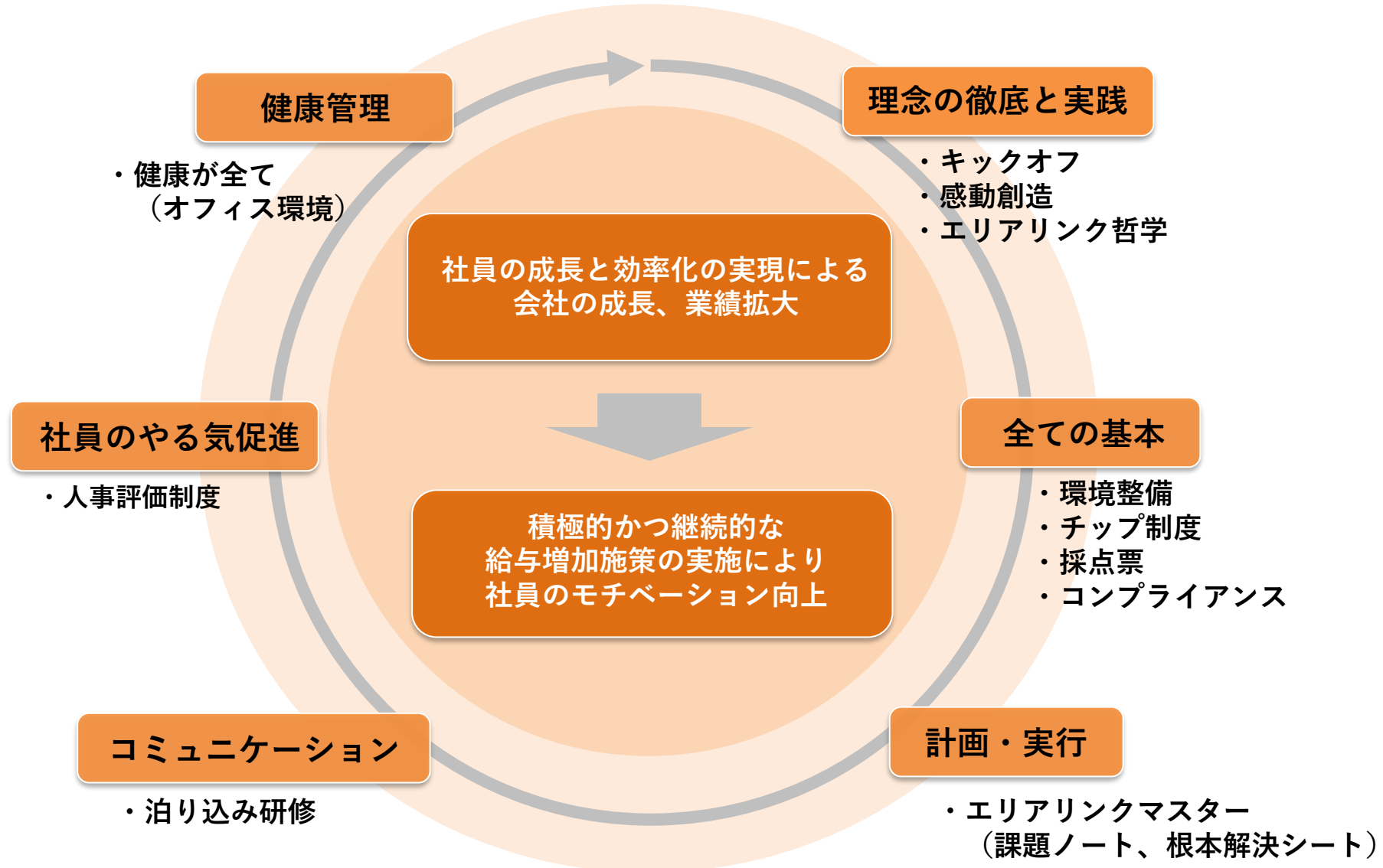
持続可能な未来へ

コンテナ・建物100年活用プロジェクト  
リサイクル・廃棄などの仕組みの改善  
法令順守、業界レベル向上  
啓蒙活動（整理収納の考え方）

給与増加施策

多様な働き方の尊重  
公正な評価  
相互尊重・風通しの良い組織

### 少人数経営を実践するためのエリアルリンク独自の社員教育メソッドを実践



### 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

2025年

売上高 26,418百万円  
営業利益 5,470百万円  
正社員数 81名  
パーヘッド利益 67.5百万円

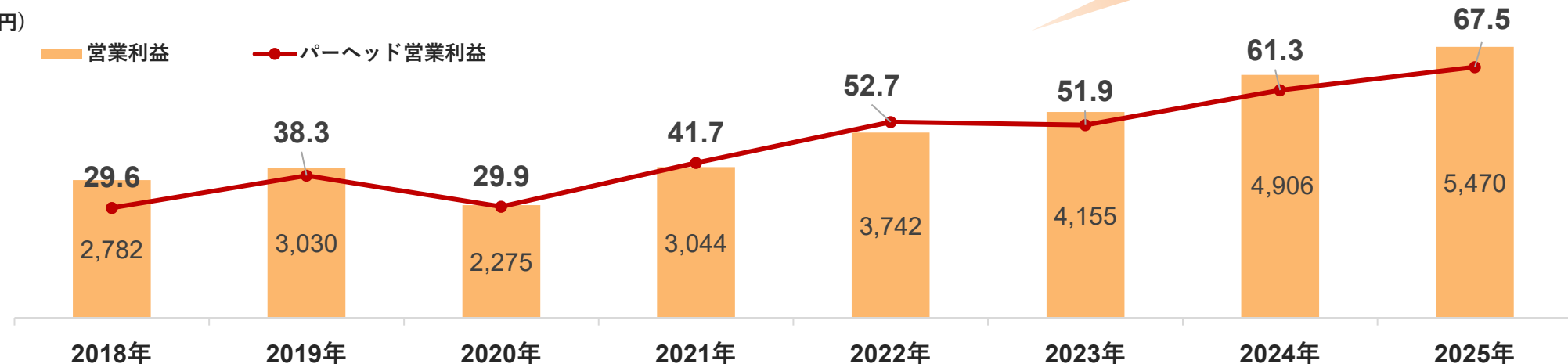
12年で  
パーヘッド利益 4.4倍

将来的に  
営業利益100億円・パーヘッド利益1億円を目指す

(百万円)

営業利益

パーヘッド営業利益



### 課題の特定

TOPIX新規構成銘柄組入れへの課題

- ・ 浮動株時価総額の向上
- ・ 流動性の向上

新基準では市場で実際に流通している株式の総額を重視

### 施策の実行

#### 浮動株比率を向上させる

施策①

創業者保有株式の一部を売出し

※ 2回実施済：2025年9月・12月

「固定株」から「浮動株」へと転換され  
「浮動株比率」が直接的に向上

施策②

普通株式1株を2株に分割

※効力発生日：2025年11月1日

幅広い投資家層の参加を促進し  
株式の流動性を高める

### スケジュール

【TOPIX構成銘柄定期入替スケジュール】

2026年 8月：定期入替 判定  
(新基準に基づく判定)

2026年10月：定期入替 実施  
(新TOPIX移行開始)

TOPIX新規構成銘柄組入れとなった場合の  
期待される効果

#### 当社株式価値の向上

- 1.機関投資家からの資金流入
- 2.流動性の向上
- 3.知名度の向上

# 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



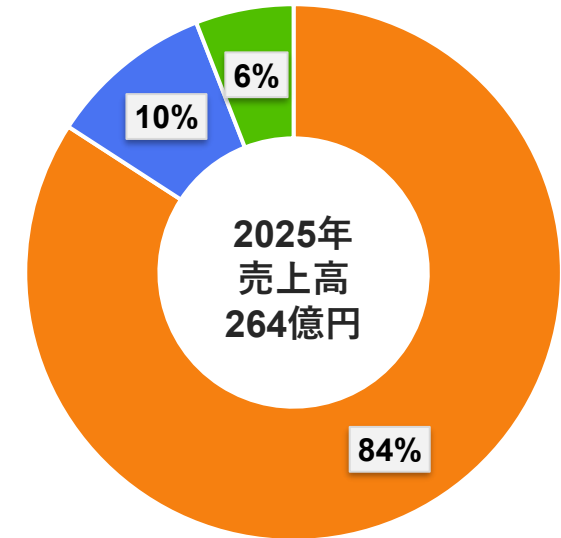
ビルイン型



建築型（ストレージミニ・内装）

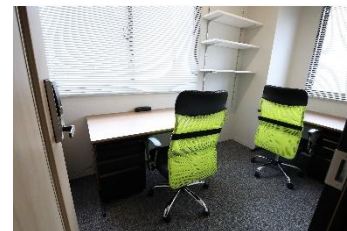
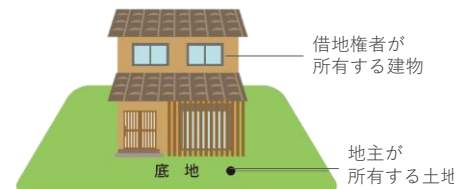
- ▶ 流動化：ストレージ施設（土地建物）の受注・販売事業

売上高・営業利益のセグメント別構成比

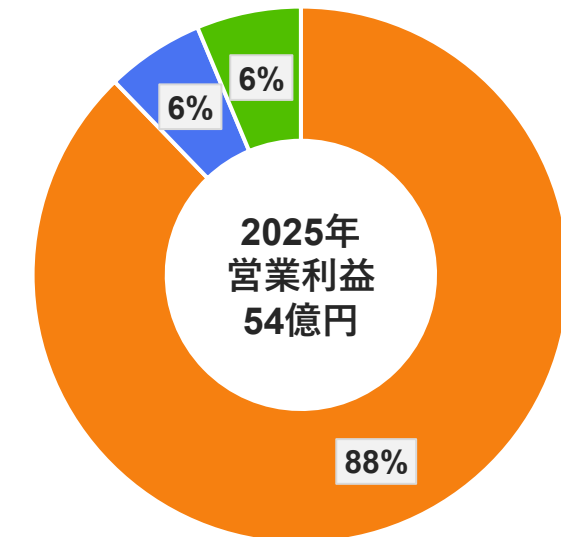


### 土地権利整備事業

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

### 2025年の利益は、ストックビジネスが96%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

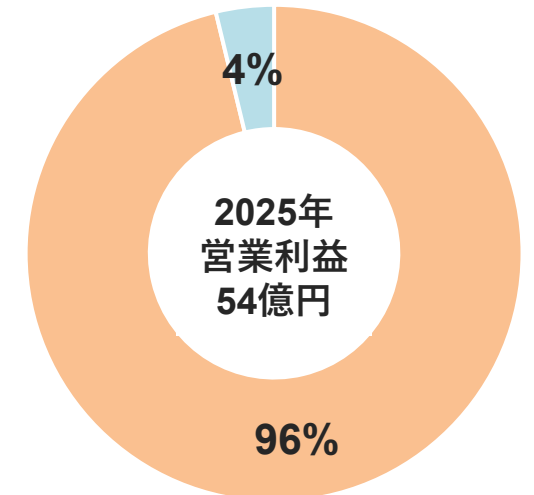
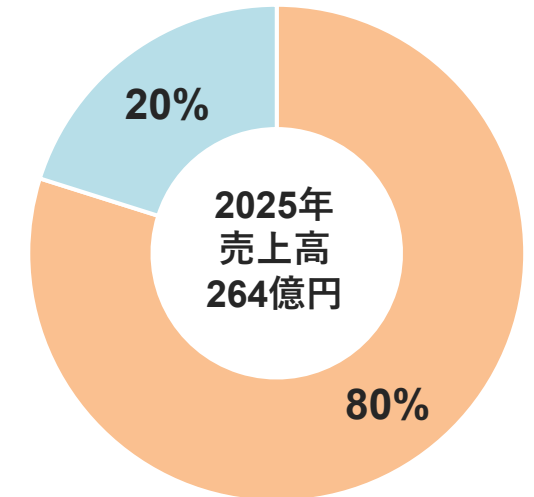
#### その他運用サービス事業

#### 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





商品展開数は 2,850物件 約12.5万室と国内最多

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



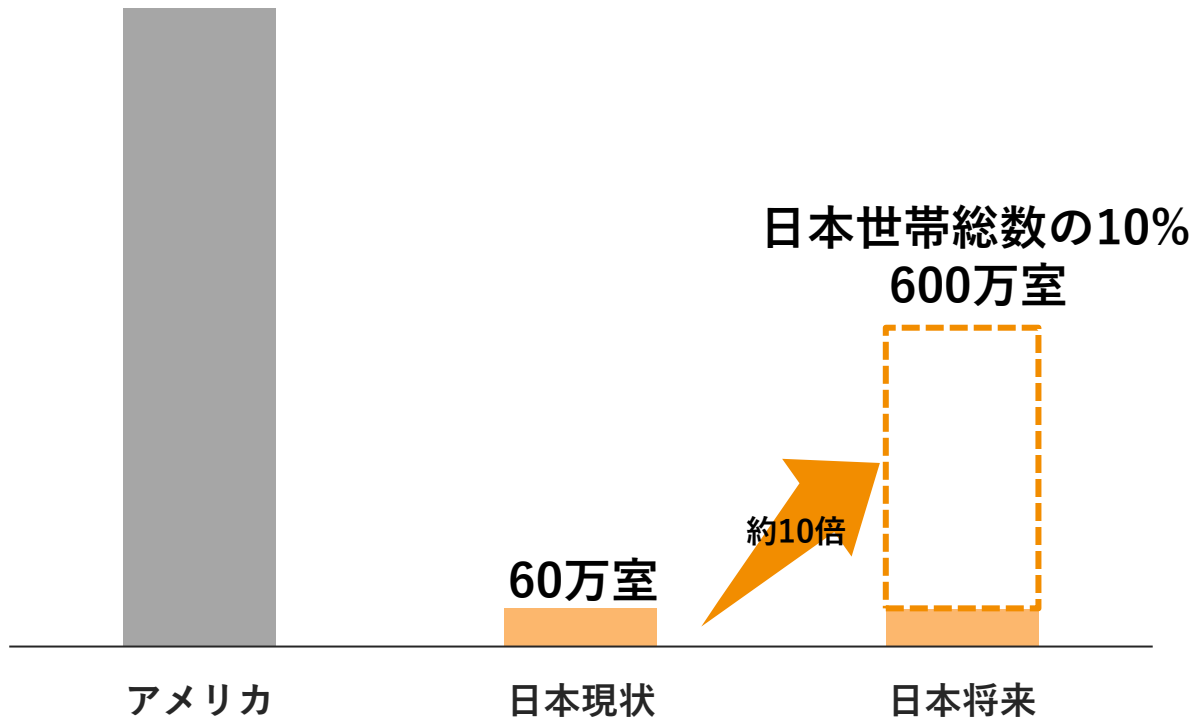
- ◆ コンテナや建物を細かく間仕切りして『レンタル収納スペース』を提供する事業  
米国ではセルフストレージと呼び、日本ではトランクルームと呼ばれることが多い。
- ◆ 『ハローストレージ』というブランド名で商品展開  
国内のリーディングカンパニー。47都道府県で展開、市場シェアは約17%



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：455億ドル、PER：28.5倍、PBR：9.1倍）

##### エクストラ・スペース・ストレージ

（時価総額：276億ドル、PER：29.2倍、PBR：2.0倍）

2025年12月31時点



#### 日本

##### エアリアルリンク

（時価総額：551億円、PER：15.8倍、PBR：1.9倍）

2025年12月30付

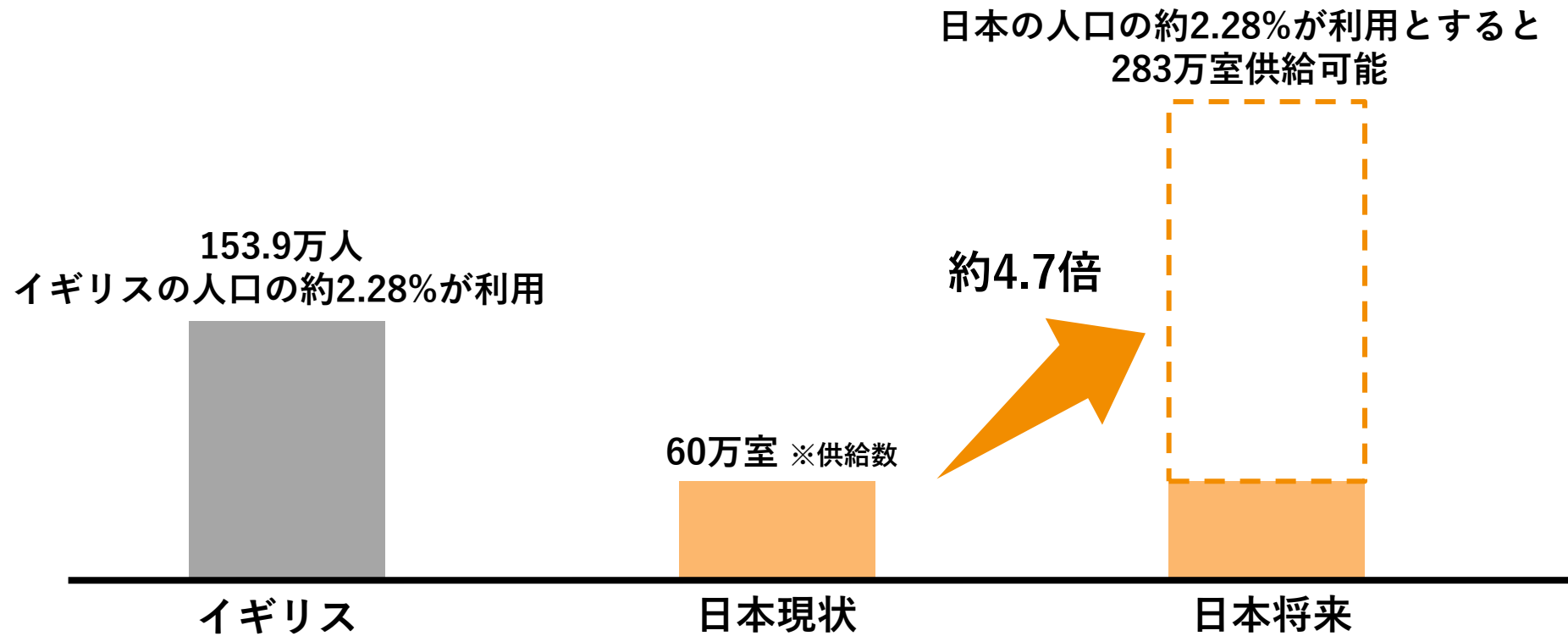
アメリカの利用室数＜参照：DEMAND STUDY - Self Storage Association＞

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

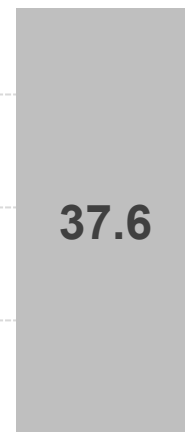
0



日本  
関東大都市圏



アメリカ



イギリス

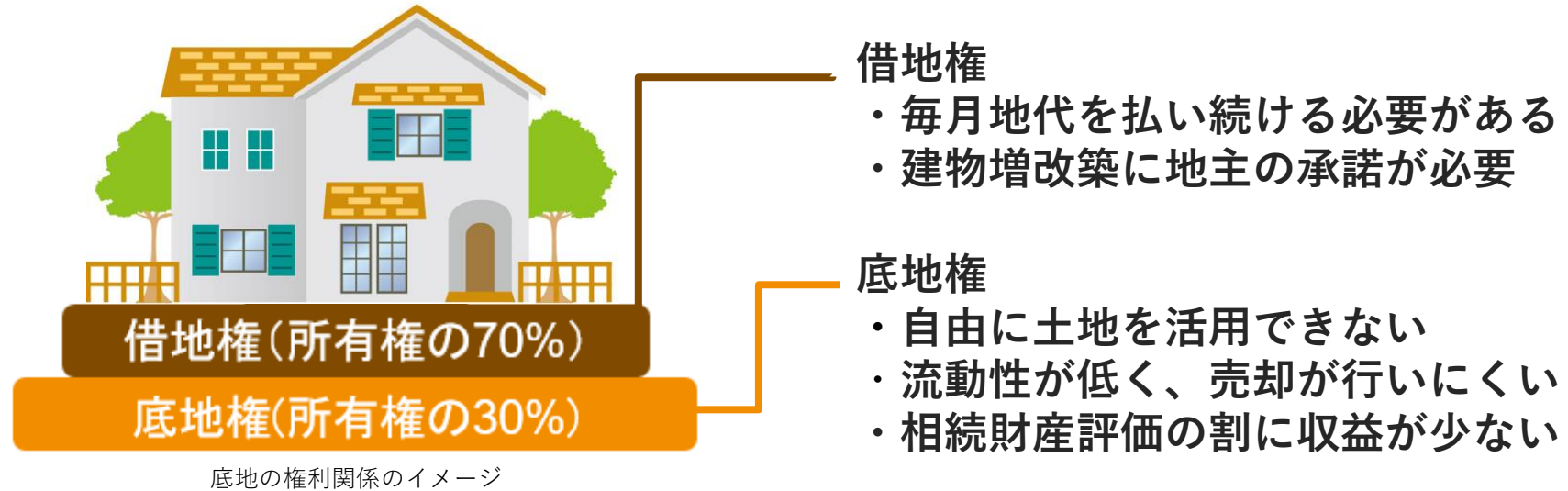


ドイツ



フランス

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

（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。

## 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3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%かつ前期比減配となら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



### 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）
- ◆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
- ◆オフィス内の紙の廃棄物削減（ペーパーレス化）
- ◆本社オフィス内で使用する全ての電力を再生可能であるグリーン電力（太陽光、風力、水力など）へ切り替え、地球温暖化対策への貢献を目指す。
- ◆来客用飲料の容器を従来のペットボトルからリサイクル率の高い「アルミ缶」へ切り替え
- ◆紙製ファイルの導入（可燃ごみとして廃棄可能となり、プラスチックごみ削減へ）
- ◆「コンテナ・建物100年活用プロジェクト」の推進  
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を実施。  
長期の使用を可能にし貴重な資源を大切に使い続ける。



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

施工前



施工後



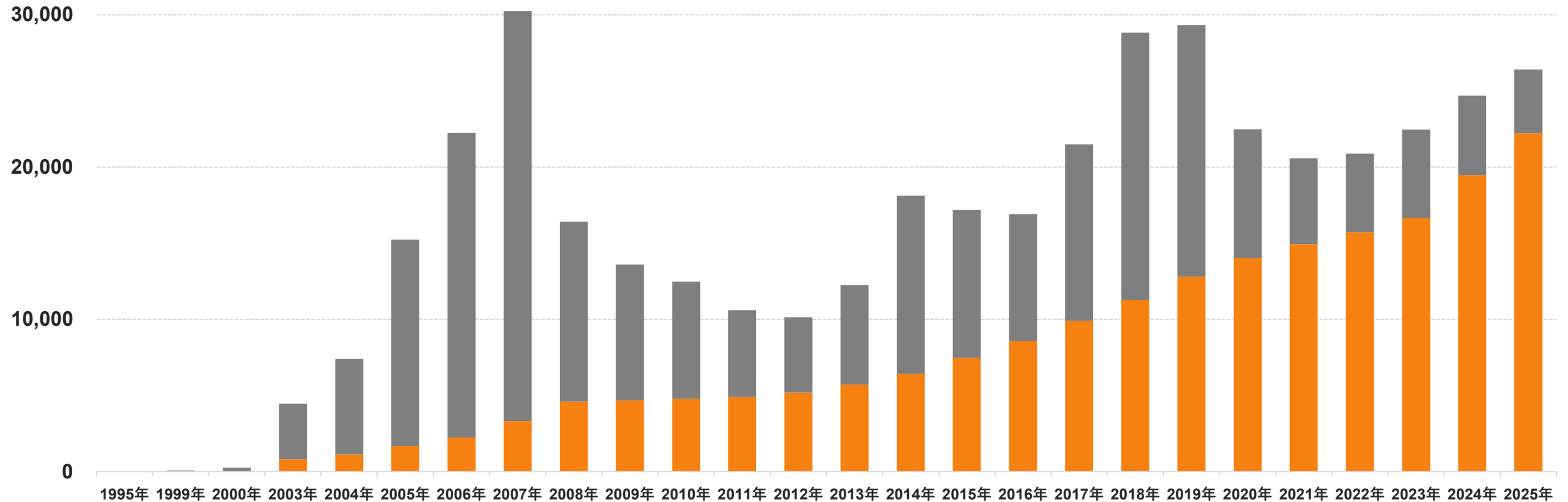
今後10年を目途に全国の物件を新デザインへ変更予定

2019年まではストレージ運用以外の変動要因が大きい

■ ストレージ運用（ストックビジネス）  
■ その他の事業  
 （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）

単位：百万円

基幹事業のストレージ運用は  
23期連続増収



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

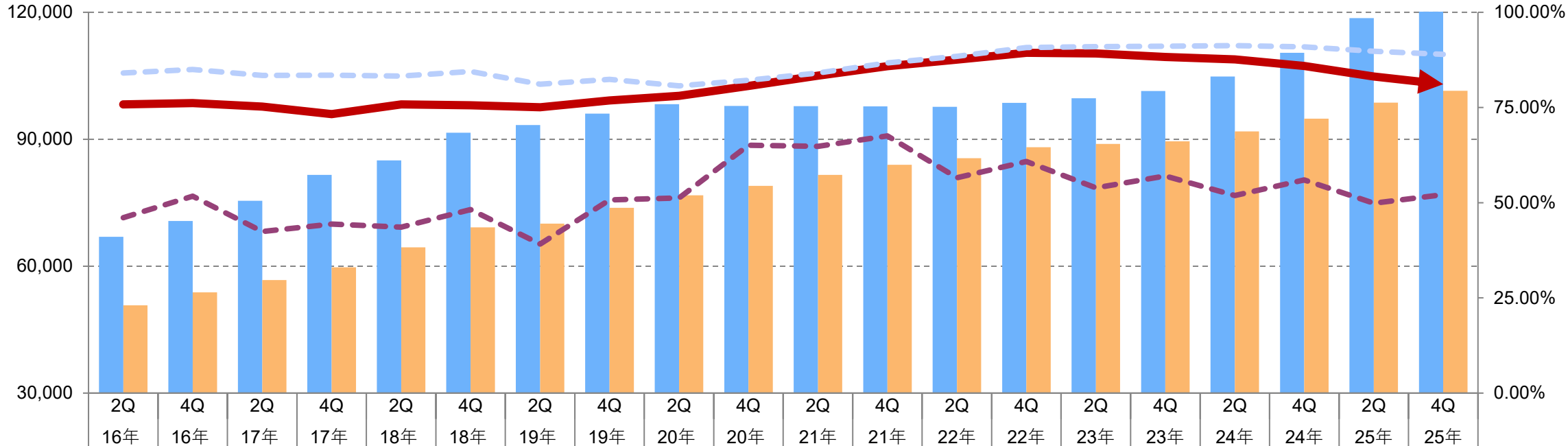


単位：百万円			FY2020				FY2021				FY2022				FY2023				FY2024				FY2025			
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
	ストレージ 運用	売上高	3,383	3,485	3,547	3,611	3,654	3,731	3,751	3,804	3,853	3,906	3,947	4,017	4,094	4,143	4,178	4,252	4,316	4,388	4,500	4,625	4,772	4,851	4,929	4,985
		売上総利益	720	773	930	1,077	1,138	1,172	1,163	1,285	1,319	1,349	1,369	1,470	1,536	1,543	1,546	1,600	1,696	1,730	1,761	1,855	1,925	1,968	1,897	1,939
	ストレージ 流動化	売上高	427	142	176	0	482	0	28	16	139	262	235	4	213	109	326	105	848	483	131	174	1,584	769	124	213
		売上総利益	49	25	36	0	55	△ 3	16	16	12	15	22	4	11	10	32	7	167	60	20	59	276	174	15	51
	ストレージ事業	売上高	3,811	3,627	3,723	3,611	4,136	3,731	3,780	3,821	3,992	4,169	4,183	4,021	4,307	4,252	4,504	4,357	5,165	4,871	4,631	4,799	6,356	5,620	5,053	5,199
		売上総利益	770	799	967	1,077	1,194	1,168	1,180	1,302	1,332	1,364	1,391	1,474	1,548	1,553	1,578	1,608	1,863	1,790	1,781	1,915	2,202	2,142	1,913	1,990
事業利益		405	459	617	702	828	813	829	944	978	996	1,018	1,090	1,166	1,122	1,146	1,128	1,389	1,298	1,288	1,411	1,680	1,624	1,347	1,392	
土地権利整備事業 (底地)	売上高	2,255	1,227	1,247	1,332	834	1,359	397	1,125	810	947	675	676	441	1,494	1,046	641	1,346	775	1,362	210	777	529	1,217	102	
	売上総利益	843	254	177	86	232	343	81	87	214	266	147	76	110	546	276	△ 105	383	154	398	△ 32	152	135	503	△ 15	
	事業利益	597	181	110	△ 16	133	254	47	7	172	191	81	19	56	317	208	△ 136	243	95	192	△ 46	98	81	266	△ 39	
その他運用 サービス事業	売上高	456	412	391	379	350	340	348	345	341	349	361	347	339	348	360	368	371	379	391	389	388	395	396	381	
	売上総利益	177	142	122	79	115	110	111	107	107	115	112	113	96	102	115	120	121	126	131	133	130	134	129	121	
	事業利益	135	111	93	54	98	95	95	93	94	96	90	92	73	82	91	99	102	104	111	109	111	113	108	100	
本部経費		事業利益	△ 343	△ 292	△ 266	△ 275	△ 278	△ 272	△ 274	△ 370	△ 308	△ 294	△ 288	△ 288	△ 290	△ 319	△ 298	△ 291	△ 330	△ 357	△ 357	△ 349	△ 326	△ 360	△ 369	△ 358
全社	売上高	6,523	5,267	5,362	5,323	5,321	5,431	4,526	5,293	5,145	5,466	5,220	5,046	5,088	6,095	5,911	5,367	6,883	6,026	6,386	5,399	7,521	6,545	6,667	5,683	
	売上総利益	1,791	1,196	1,267	1,243	1,542	1,622	1,373	1,497	1,655	1,746	1,651	1,664	1,755	2,203	1,970	1,623	2,369	2,071	2,312	2,016	2,485	2,413	2,546	2,097	
	営業利益	795	460	554	465	781	890	697	675	936	989	901	914	1,005	1,202	1,147	799	1,405	1,141	1,234	1,124	1,563	1,458	1,352	1,095	

## 総室数は12.5万室、今後も出店加速

### 総室数、稼働室数、稼働率の推移

単位：室数



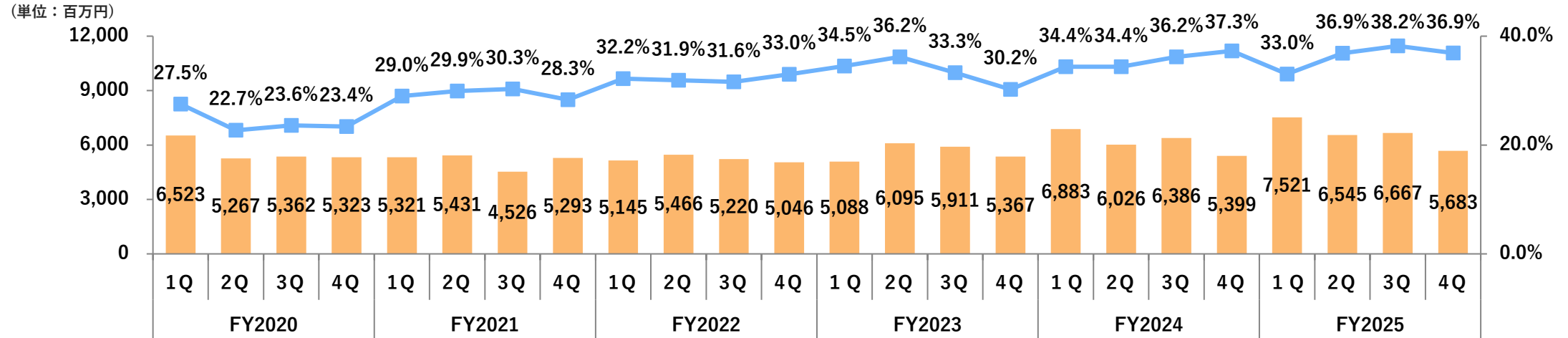
総室数	66,923	70,651	75,440	81,555	85,005	91,545	93,372	96,067	98,289	97,885	97,836	97,784	97,657	98,581	99,677	101,379	104,812	110,442	118,639	125,076
稼働室数	50,739	53,786	56,742	59,748	64,432	69,169	70,064	73,815	76,743	78,958	81,583	83,960	85,504	88,092	88,907	89,509	91,859	94,883	98,661	101,445
稼働率 (%)	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%	87.64%	85.91%	83.16%	81.11%
既存稼働率 (%)	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%	91.25%	90.90%	89.74%	88.98%
新規稼働率 (%)	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%	51.88%	55.95%	49.89%	52.11%

※新規稼働率：直近2事業年度内に出店した物件の稼働率。2024年1月以降の出店物件が対象

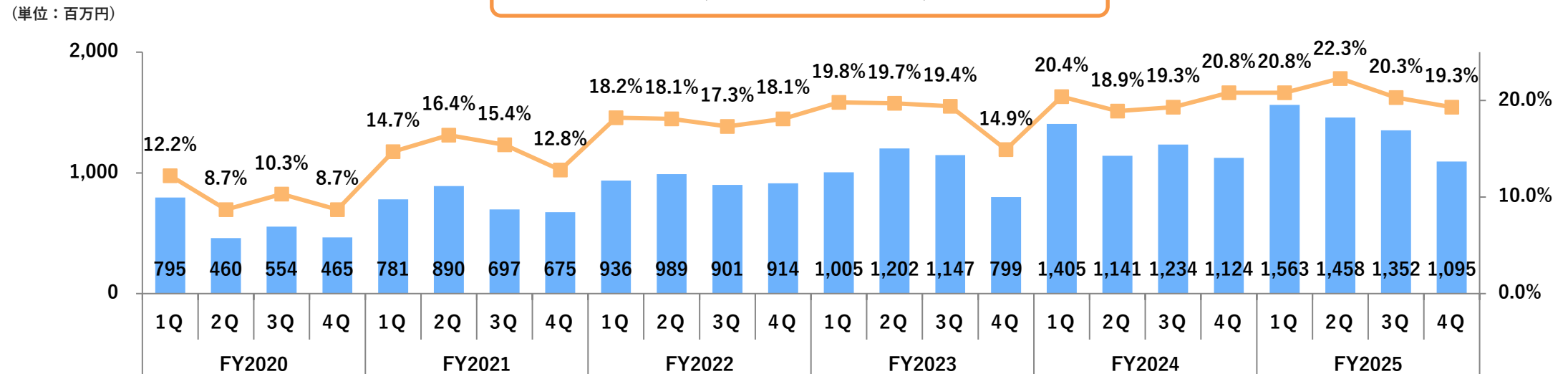
	コンテナ型	ビルイン トランク型	建築型 (ストレージミニ)	合計	総室数に 占める割合
北海道	1,236	605	137	1,978	1.58%
青森県	189	0	48	237	0.19%
岩手県	179	38	0	217	0.17%
宮城県	2,024	66	123	2,213	1.77%
秋田県	142	0	0	142	0.11%
山形県	244	34	0	278	0.22%
福島県	302	53	46	401	0.32%
茨城県	1,705	22	0	1,727	1.38%
栃木県	852	36	0	888	0.71%
群馬県	1,596	0	0	1,596	1.28%
埼玉県	10,965	875	2,066	13,906	11.12%
千葉県	11,564	532	1,634	13,730	10.98%
東京都	20,213	10,857	2,997	34,067	27.24%
神奈川県	10,128	3,048	1,319	14,495	11.59%
新潟県	526	29	39	594	0.47%
富山県	340	0	0	340	0.27%
石川県	759	0	0	759	0.61%
福井県	186	0	0	186	0.15%
山梨県	410	0	0	410	0.33%
長野県	786	0	50	836	0.67%
岐阜県	762	27	0	789	0.63%
静岡県	2,311	42	132	2,485	1.99%
愛知県	5,985	535	483	7,003	5.60%
三重県	496	74	0	570	0.46%

	コンテナ型	ビルイン トランク型	建築型 (ストレージミニ)	合計	総室数に 占める割合
滋賀県	723	43	0	766	0.61%
京都府	2,418	362	119	2,899	2.32%
大阪府	5,853	965	448	7,266	5.81%
兵庫県	4,718	287	136	5,141	4.11%
奈良県	798	0	0	798	0.64%
和歌山県	70	0	0	70	0.06%
鳥取県	140	0	0	140	0.11%
島根県	92	0	0	92	0.07%
岡山県	326	0	35	361	0.29%
広島県	700	102	0	802	0.64%
山口県	382	19	47	448	0.36%
徳島県	142	0	0	142	0.11%
香川県	312	101	0	413	0.33%
愛媛県	261	0	0	261	0.21%
高知県	108	0	44	152	0.12%
福岡県	2,962	97	87	3,146	2.52%
佐賀県	131	0	0	131	0.10%
長崎県	164	24	0	188	0.15%
熊本県	480	0	40	520	0.42%
大分県	275	0	0	275	0.22%
宮崎県	276	40	48	364	0.29%
鹿児島県	460	0	41	501	0.40%
沖縄県	241	60	52	353	0.28%
合計	95,932	18,973	10,171	125,076	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



課題	施策
知名度向上	個人投資家向け取材の実施・スモールMの実施
	<p>外部によるレポート公開</p> <p>◆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 <a href="https://sharedresearch.jp/ja/companies/8914">https://sharedresearch.jp/ja/companies/8914</a></p> <p>◆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 <a href="https://www.fisco.co.jp/service/report/">https://www.fisco.co.jp/service/report/</a></p> <p>◆StormResearch（英語版） 総合的なIRソリューション <a href="https://stormresearch.co.uk/">https://stormresearch.co.uk/</a></p>
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・IRメール配信
	1on1実施・物件見学のご案内
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
	<p>海外投資家との1on1実施</p> <p>海外IRロードショーの実施</p> <p>◆2024年 5月 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 10月 香港・シンガポール</p> <p>◆2025年 6月 トロント・シカゴ・ボストン・ニューヨーク 10月 香港・シンガポール 12月 パリ・フランクフルト・エジンバラ・ロンドン</p>



## ◆ 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/>



## ◆ ストレージライフ

トランクルームを利用することで暮らしが豊かになるヒントを得られるメディア

ハローストレージ公式サイト <https://www.hello-storage.com/>

当社コーポレートサイト <https://www.arealink.co.jp/service/storagelife/> にて年4回公開



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)