

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

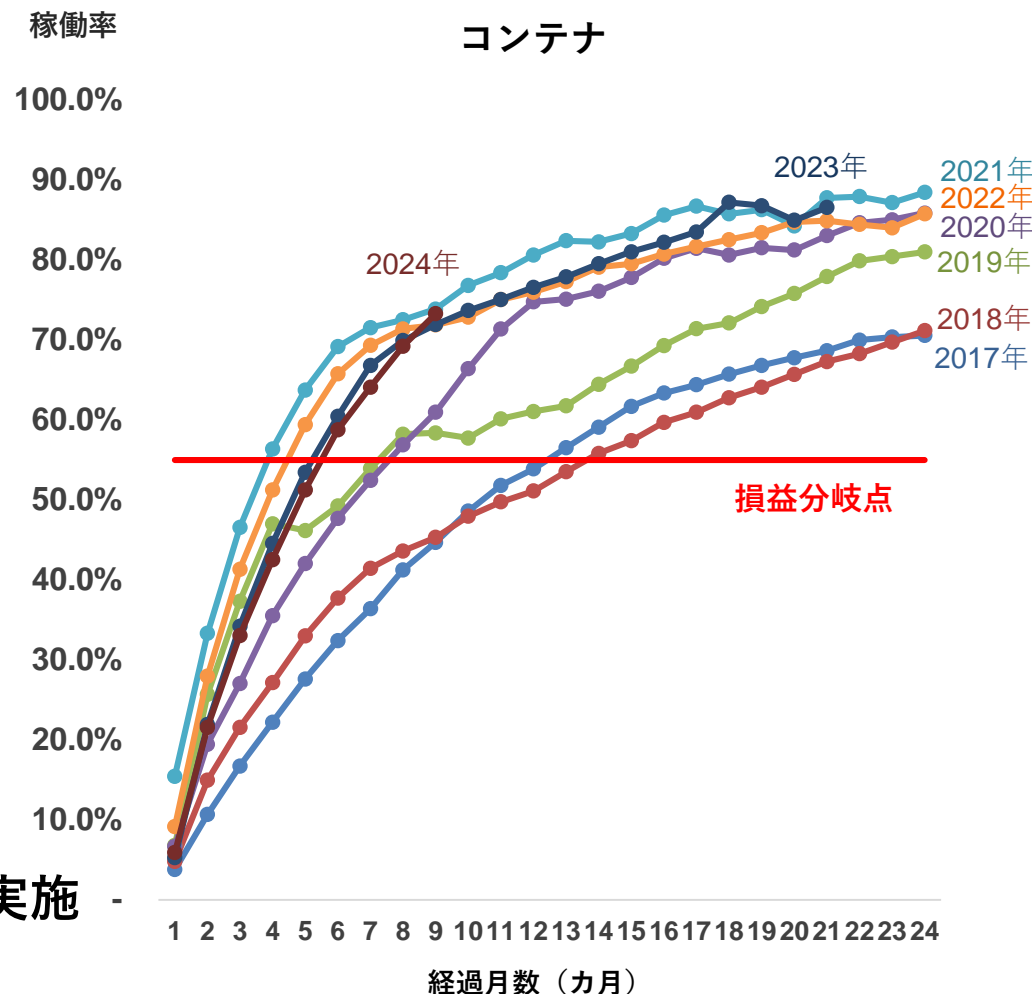
◆土地権利整備事業

- ・ 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

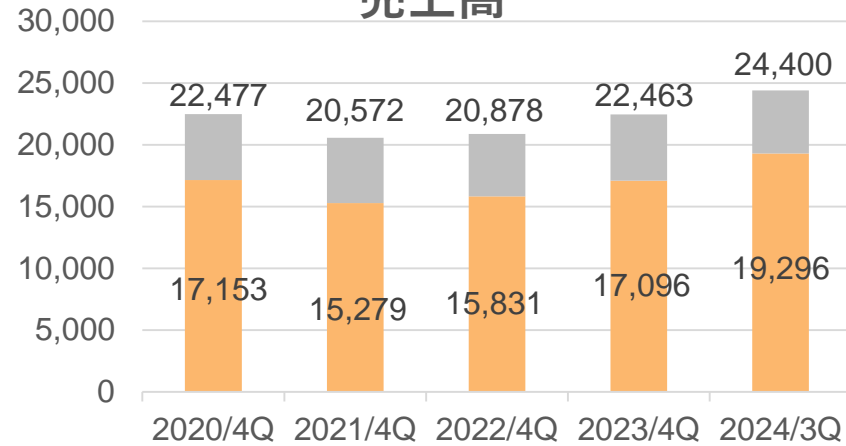
- ・ 2024年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施
- ・ 2024年12月期から中間配当を実施
- ・ 2024年12月期から配当方針の変更（配当性向30%⇒35%へ）

新規物件のオープン年度別稼働推移
コンテナ



単位：百万円

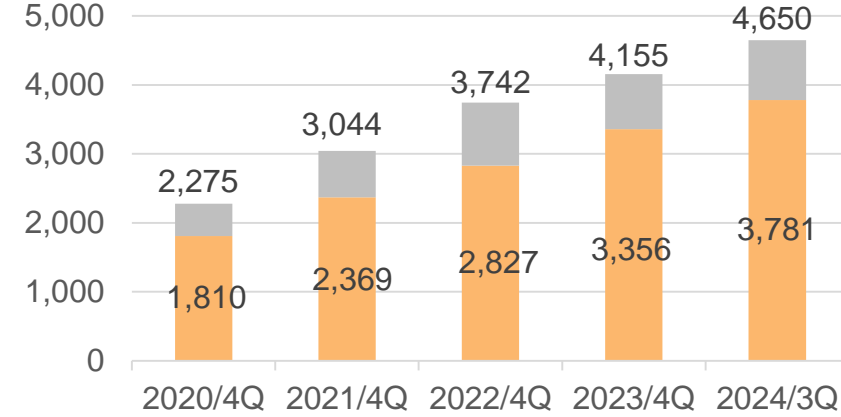
売上高



前年同期比＋12.9%、当期進捗率79.1%

単位：百万円

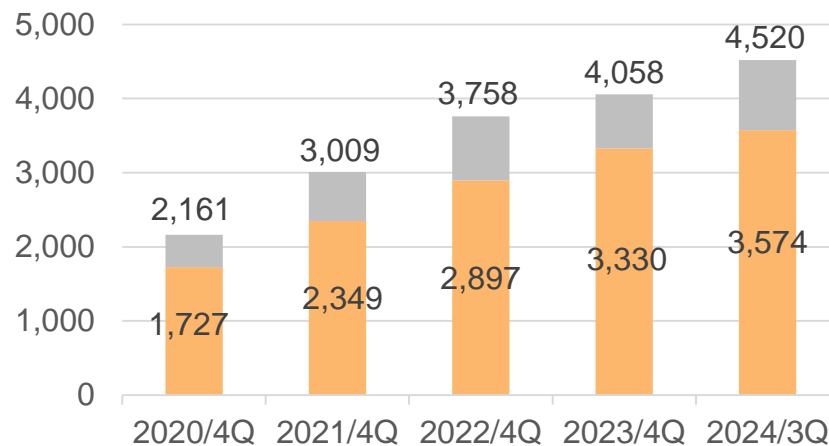
営業利益



前年同期比＋12.7%、当期進捗率81.3%

単位：百万円

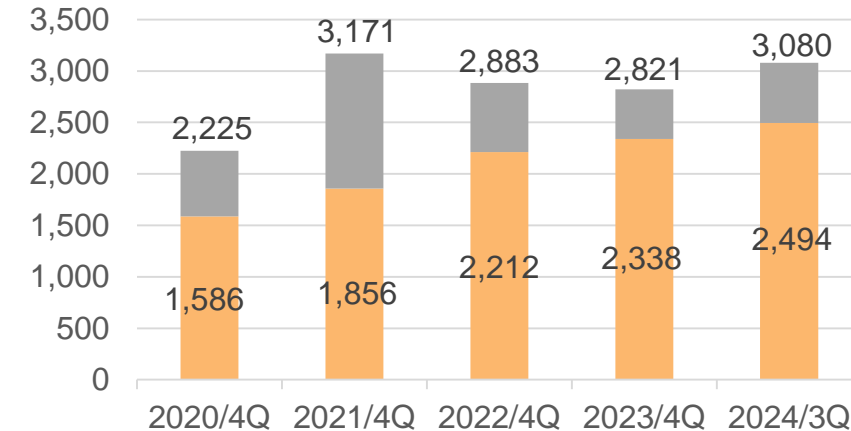
経常利益



前年同期比＋7.3%、当期進捗率79.1%

単位：百万円

当期純利益

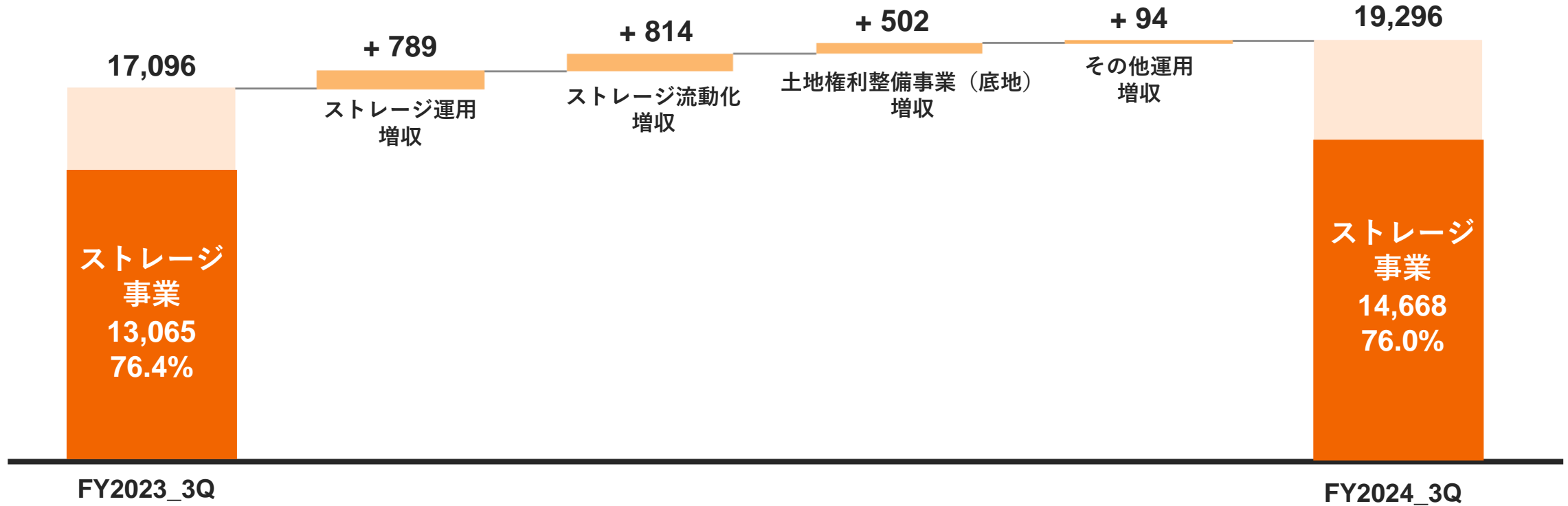


前年同期比＋6.7%、当期進捗率81.0%

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

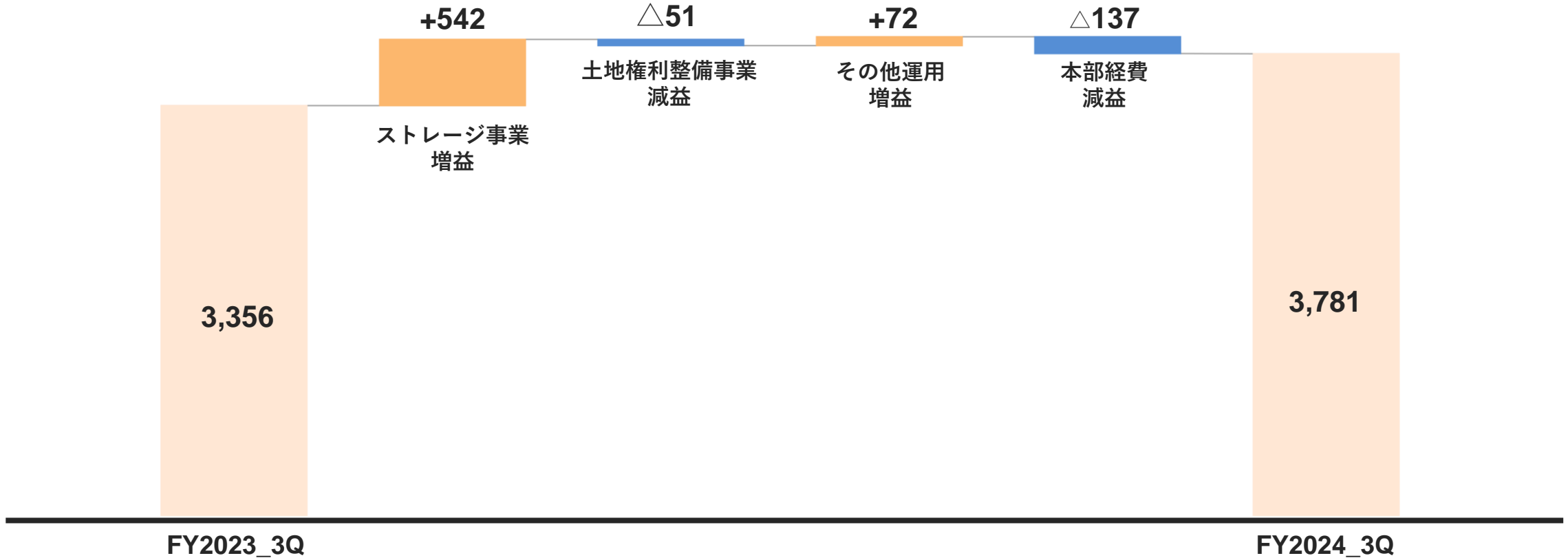
単位：百万円



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

単位：百万円

	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%

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

営業外収益
移転補償金 72百万円

営業外費用
支払利息 144百万円
支払手数料 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。

単位：百万円

			FY2023_3Q		FY2024_3Q		
			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		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 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 (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 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 3Q	FY2024 3Q	前年同期比	FY2024 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 3Q	FY2024 3Q	前年同期比	FY2024 計画	計画比
売上高	2,982	3,484	+ 16.9%	2,400	145.2%
売上総利益	933	937	+ 0.4%	—	—
販管費	350	405	+ 15.6%	—	—
事業利益	583	531	△ 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

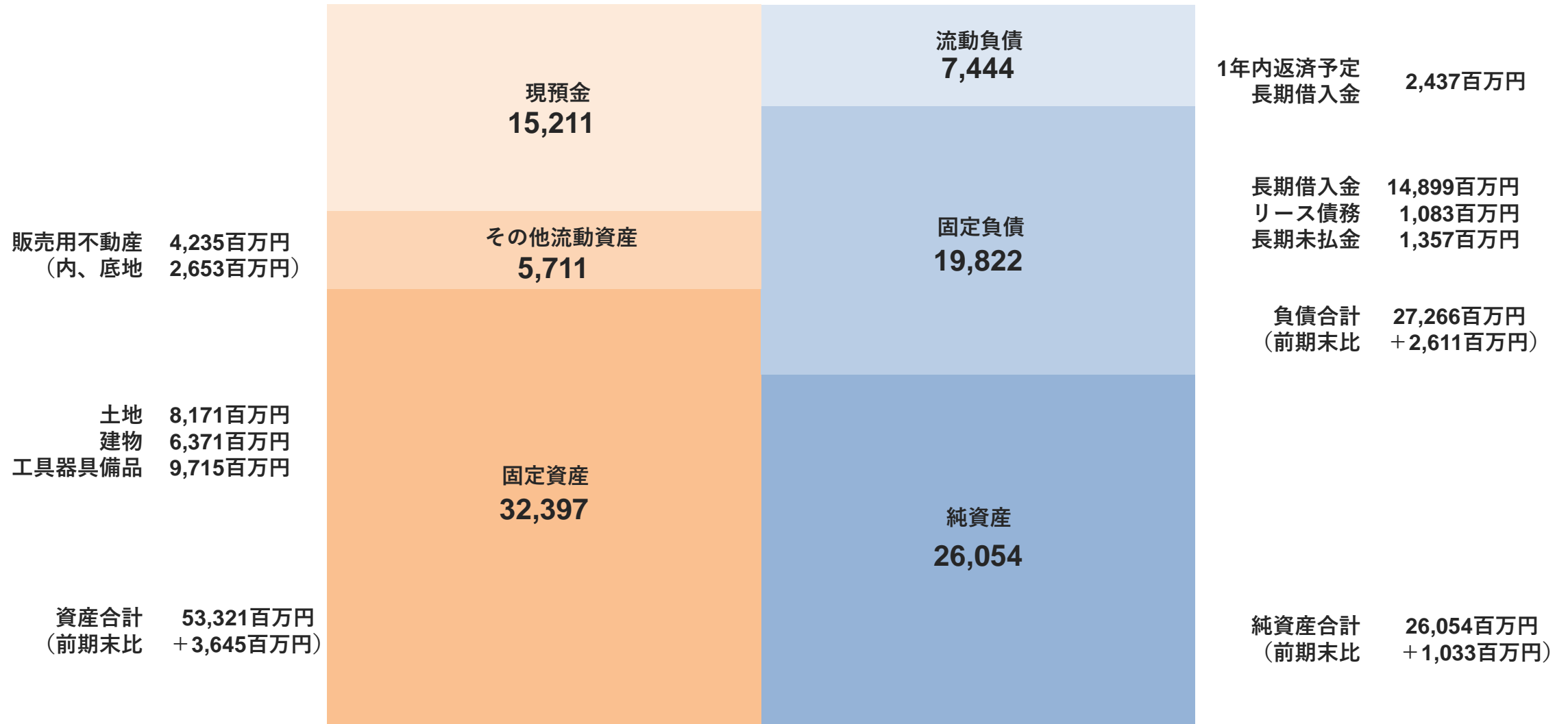
(百万円)	FY2023 3Q	FY2024 3Q	前年同期比	FY2024 計画	計画比
売上高	1,048	1,142	+ 9.0%	1,500	76.2%
売上総利益	314	379	+ 20.5%	—	—
販管費	68	60	△ 10.9%	—	—
事業利益	246	318	+ 29.2%	300	106.2%

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

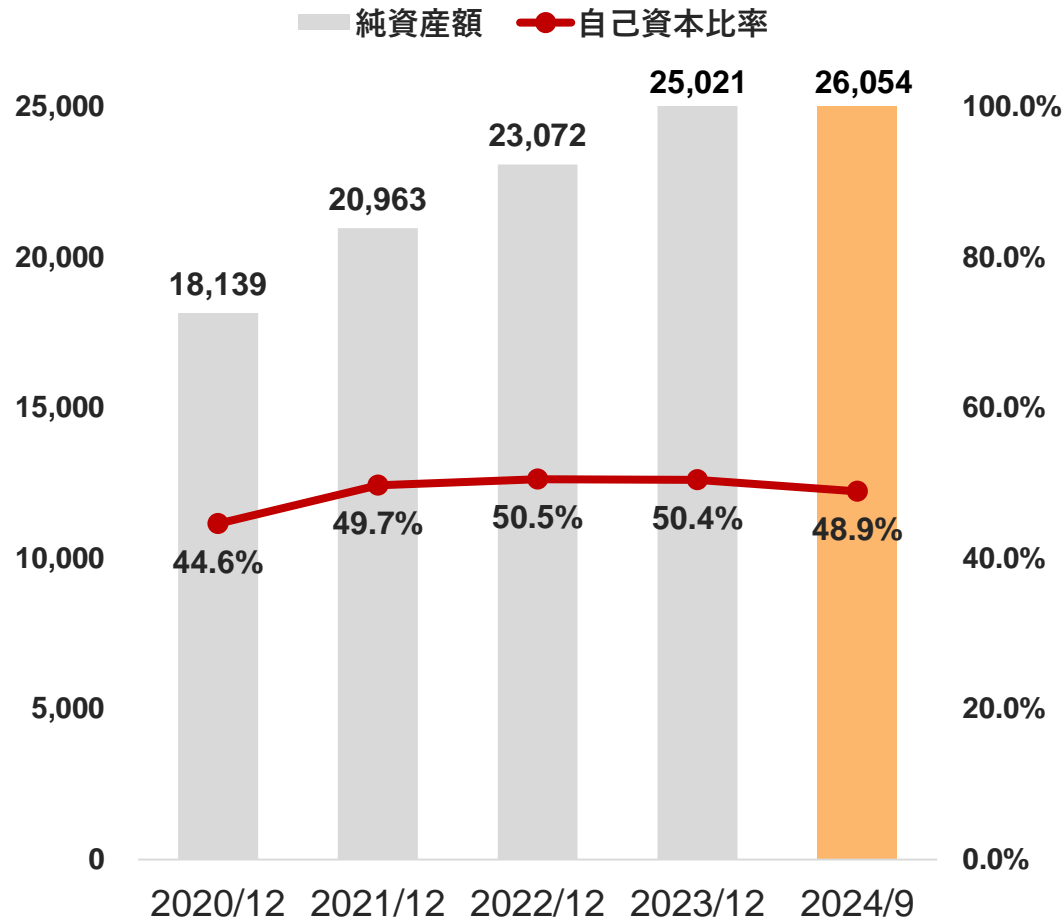
(百万円)



自己資本比率が48.9%と安定した水準を維持

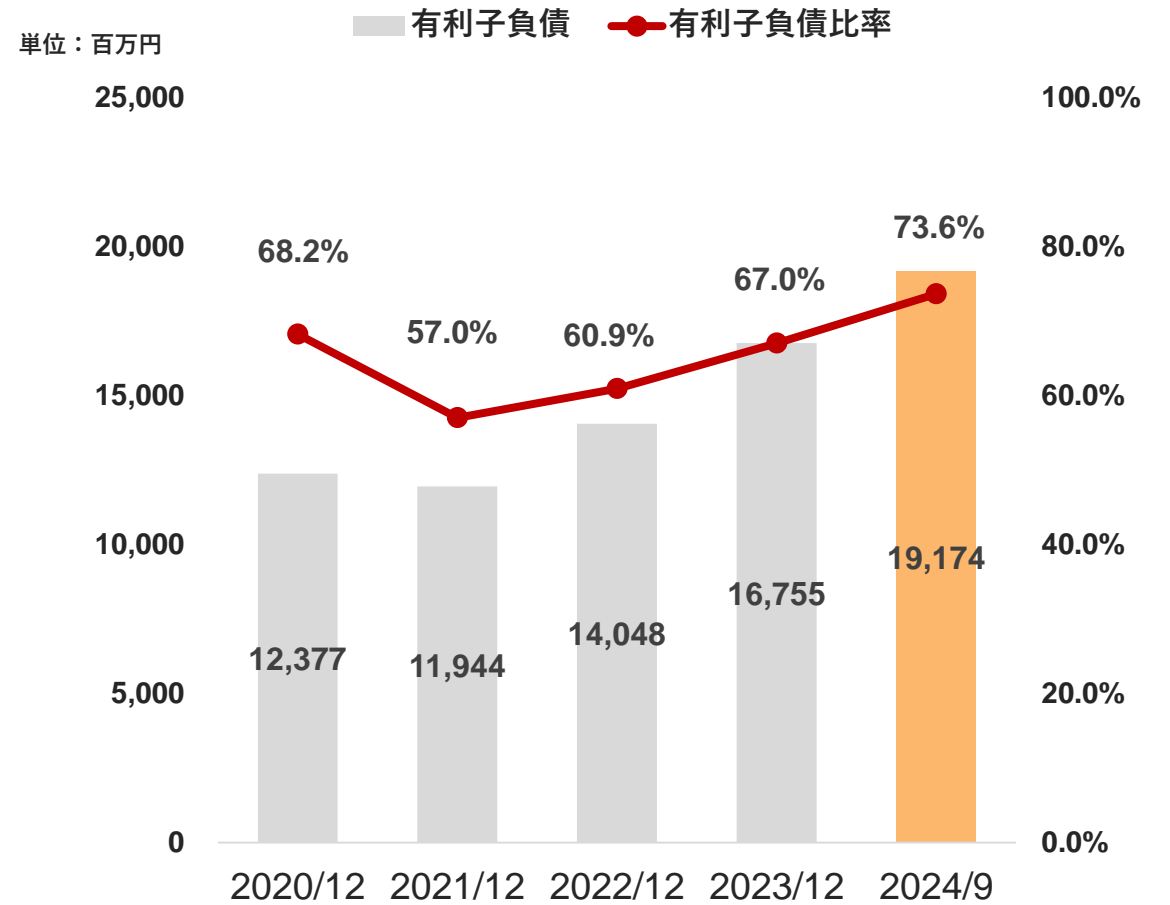
自己資本比率の推移

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

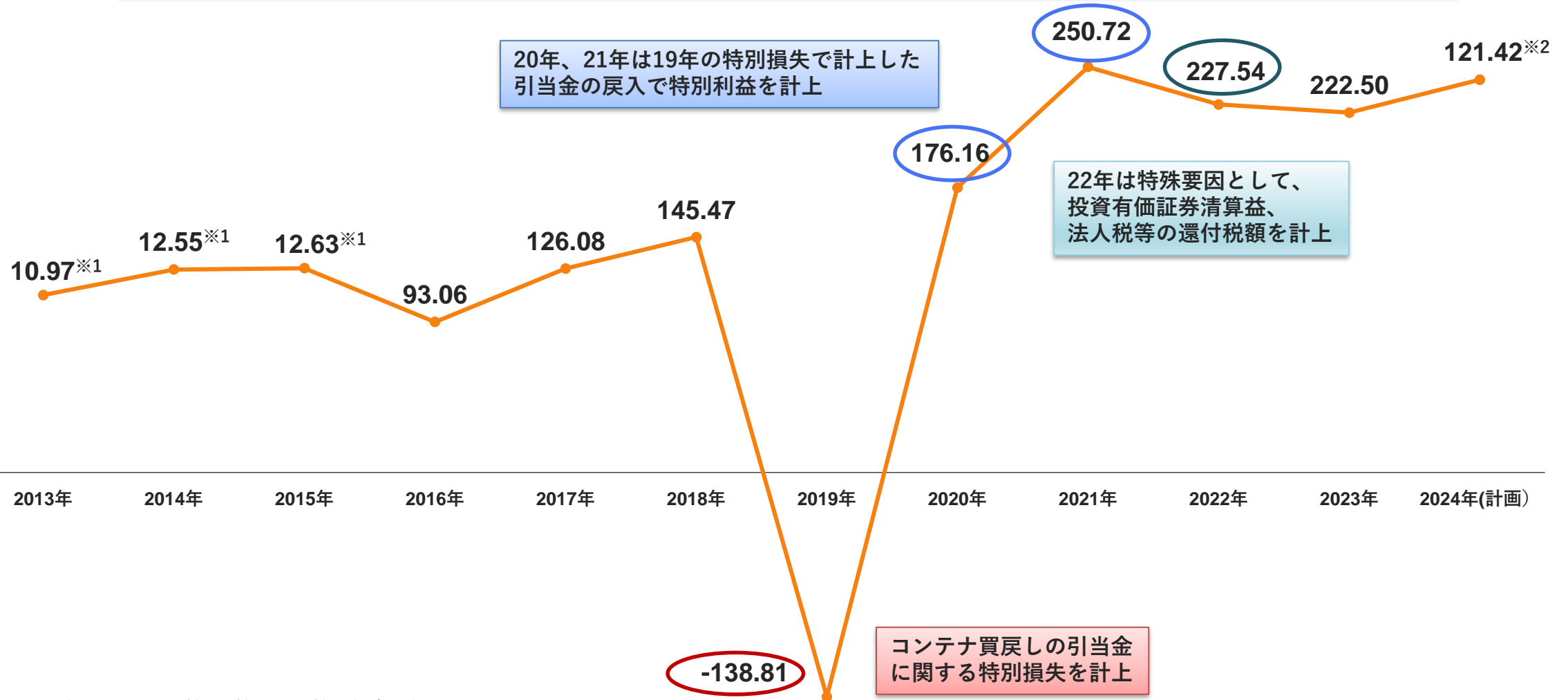
	2023/12		2024/12		
	実績	売上比	計画	売上比	前年同期比
売上高	22,463	—	24,400	—	+ 8.6%
営業利益	4,155	18.5%	4,650	19.1%	+ 11.9%
経常利益	4,058	18.1%	4,520	18.5%	+ 11.4%
当期純利益	2,821	12.6%	3,080	12.6%	+ 9.2%

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

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

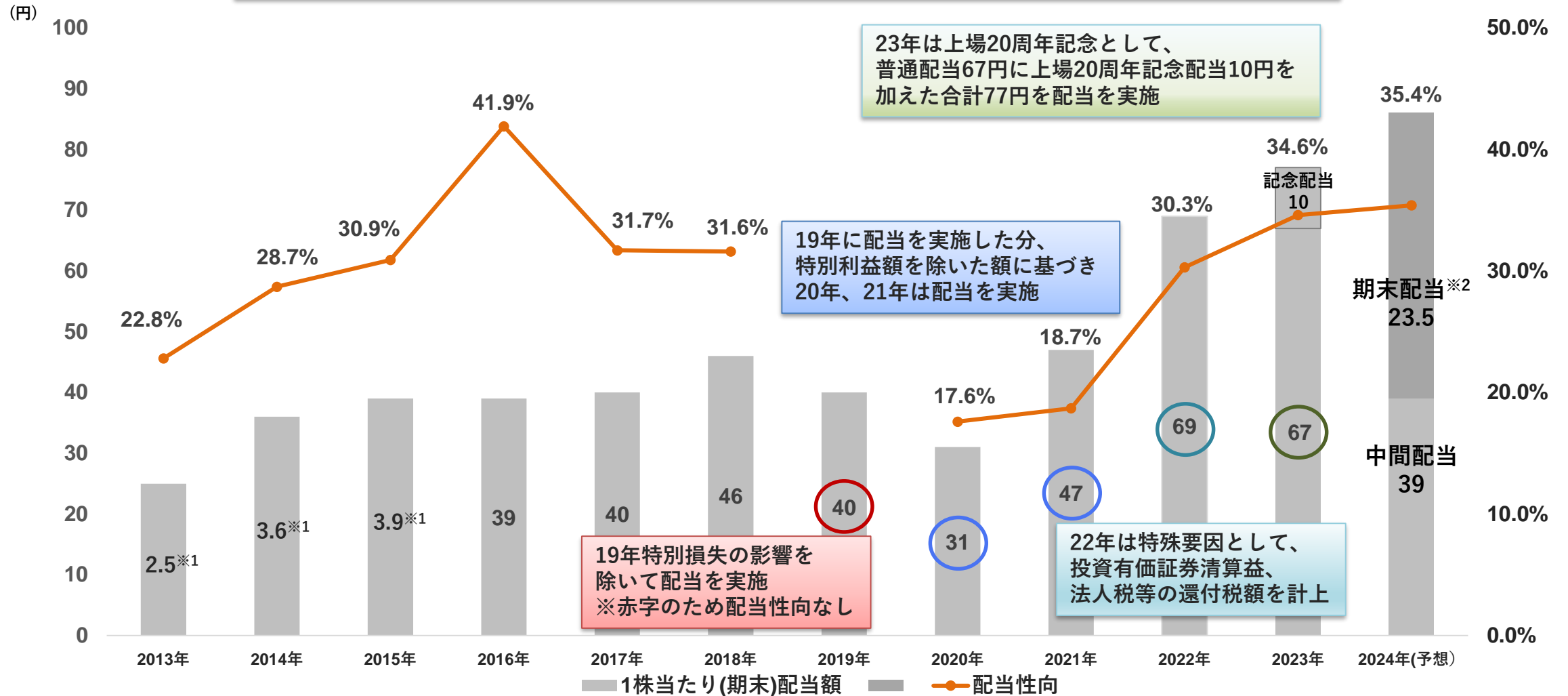


※1 2016年7月1日に10株を1株にする株式併合を行っております。

※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

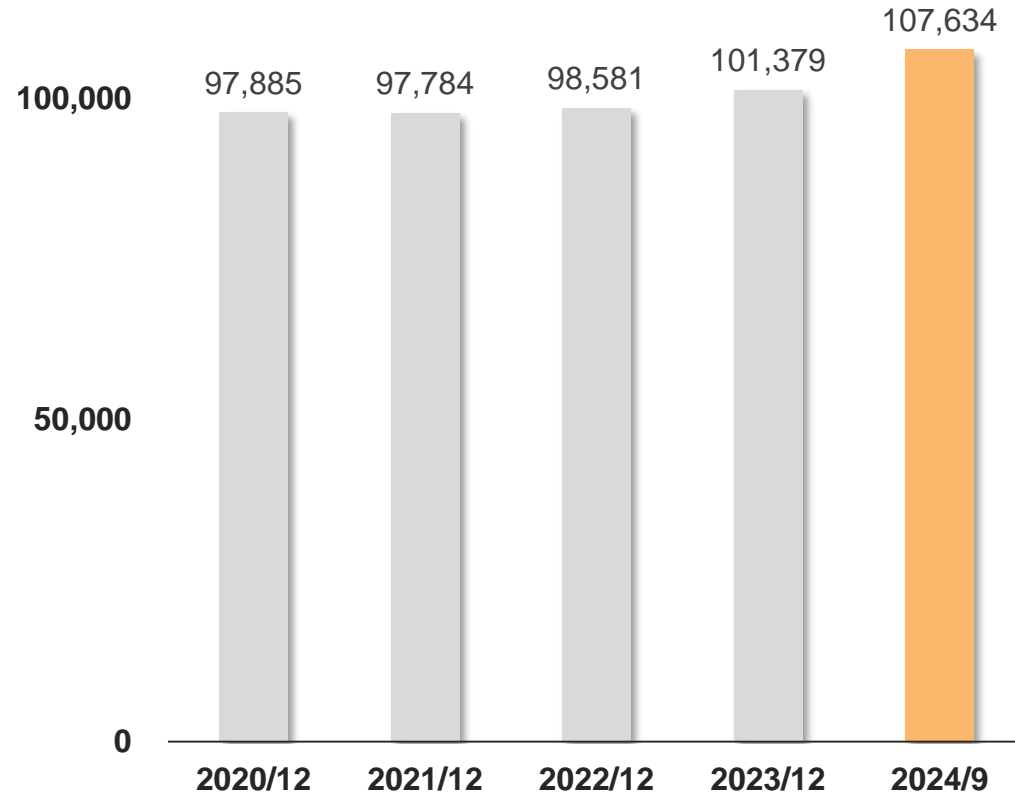
単位：百万円	2023年					2024年		2025年	
	計画	利益率	実績	利益率	達成率	計画	利益率	計画	利益率
売上高	21,800	—	22,463	—	103.0%	24,400	—	28,100	—
営業利益	4,050	18.6%	4,155	18.5%	102.6%	4,650	19.1%	5,500	19.6%
経常利益	3,930	18.0%	4,058	18.1%	103.3%	4,520	18.5%	5,350	19.0%

ストレージ 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



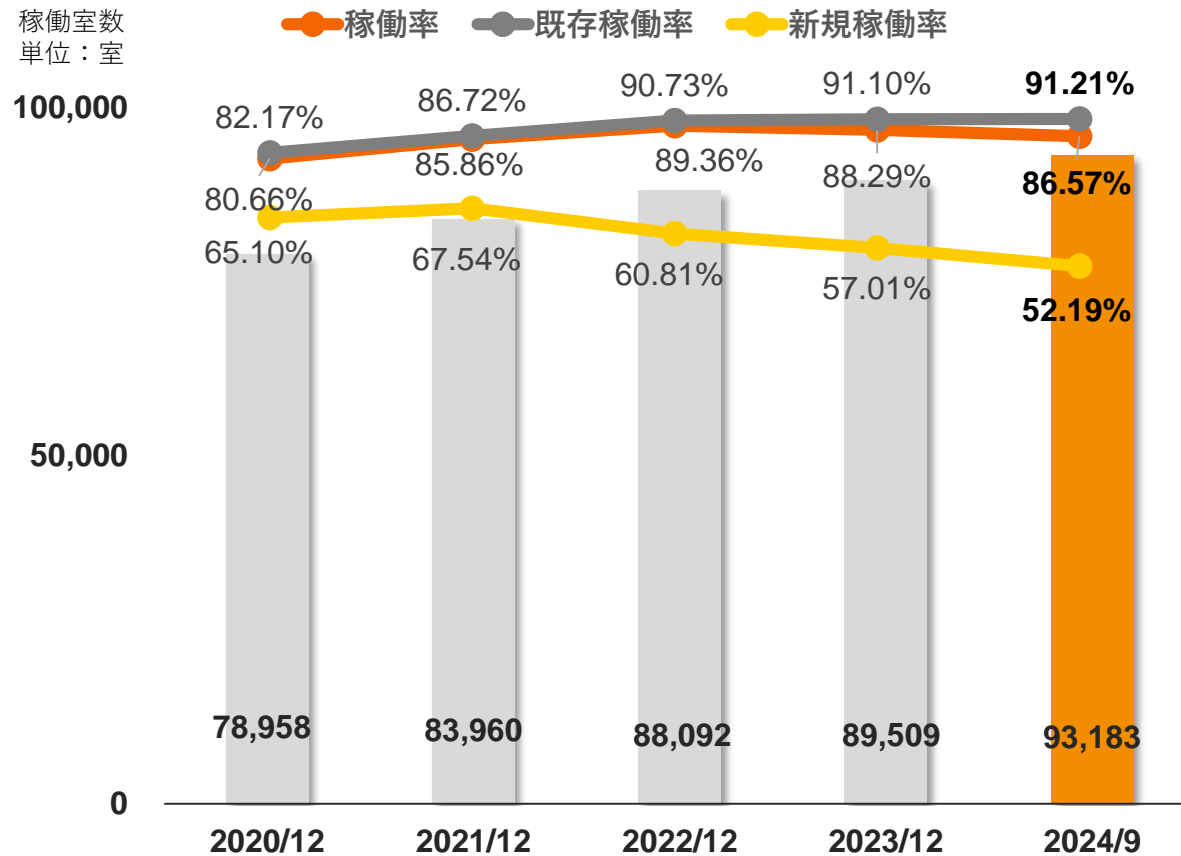
	通期計画	2024年/3Q 出店室数	2024年/3Q 累計室数
コンテナ型	8,700	6,121 (363)	82,771
ビルインランク型	1,200	877 (18)	16,117
建築型 (ストレージミニ)	500	492 (0)	8,746

	計画	2024年3Q実績
2024年 新規出店室数	10,400	7,490 (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

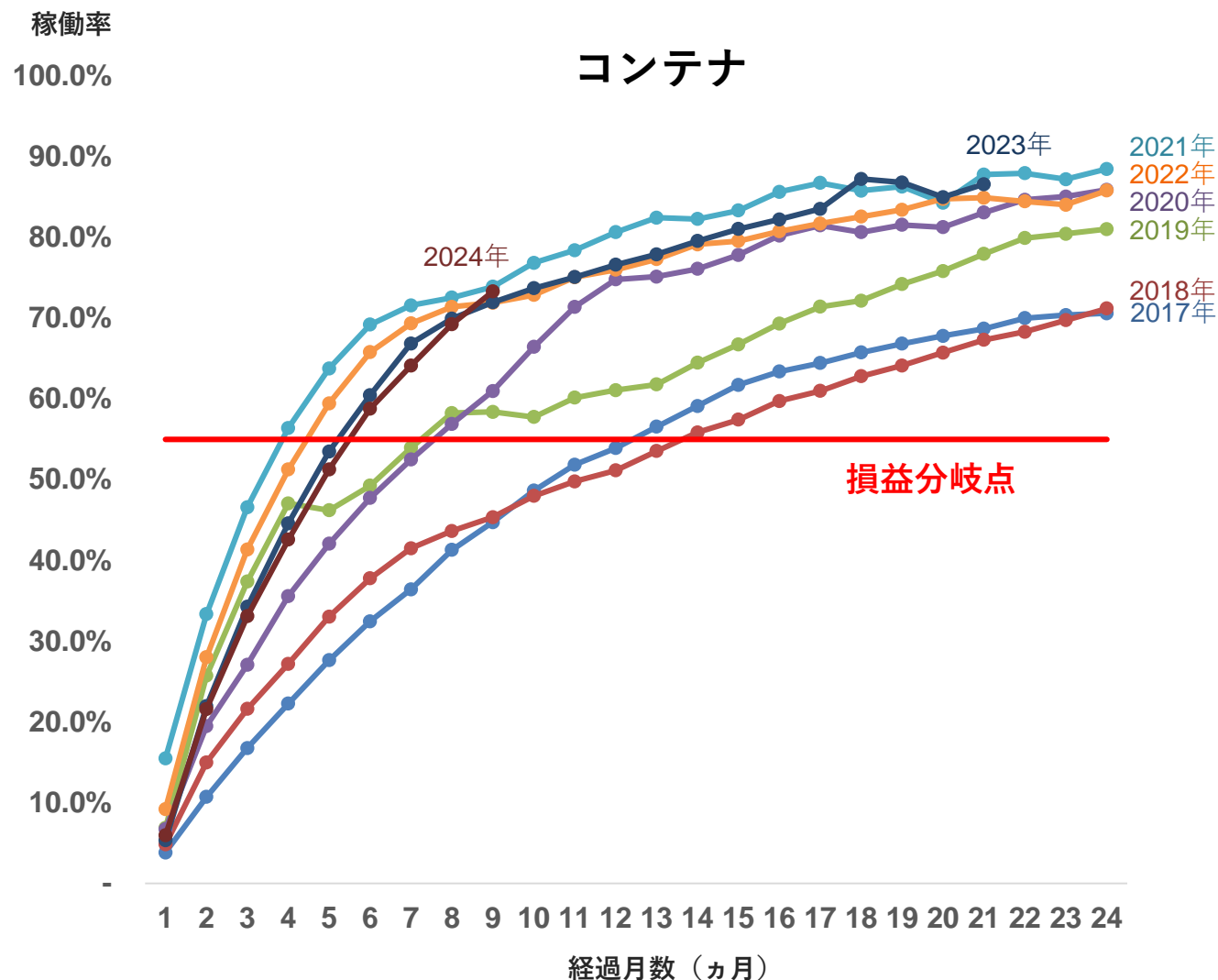
関東都市部（一都三県） 3,136室

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

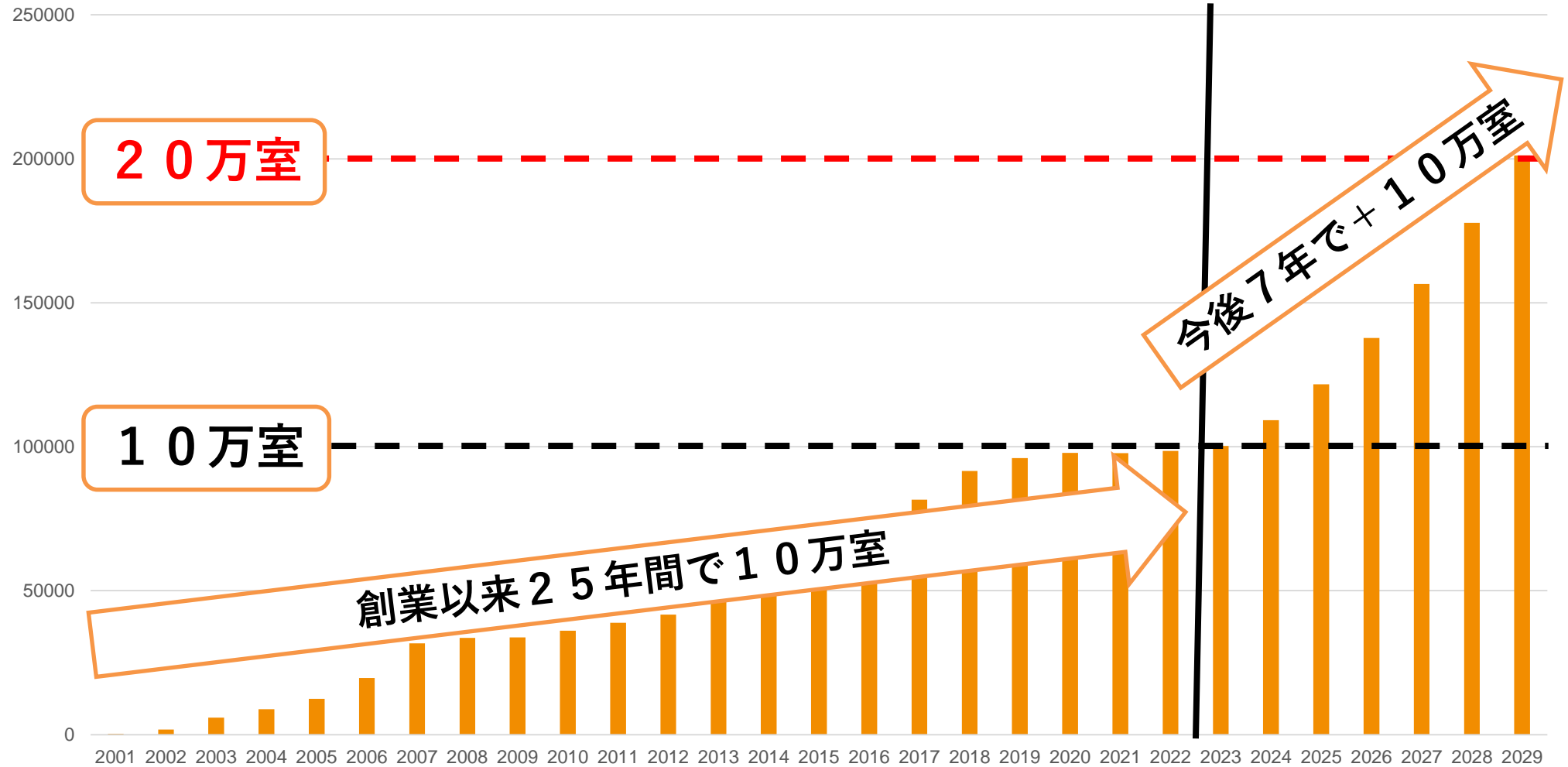
新規オープン後の稼働推移は順調に進捗



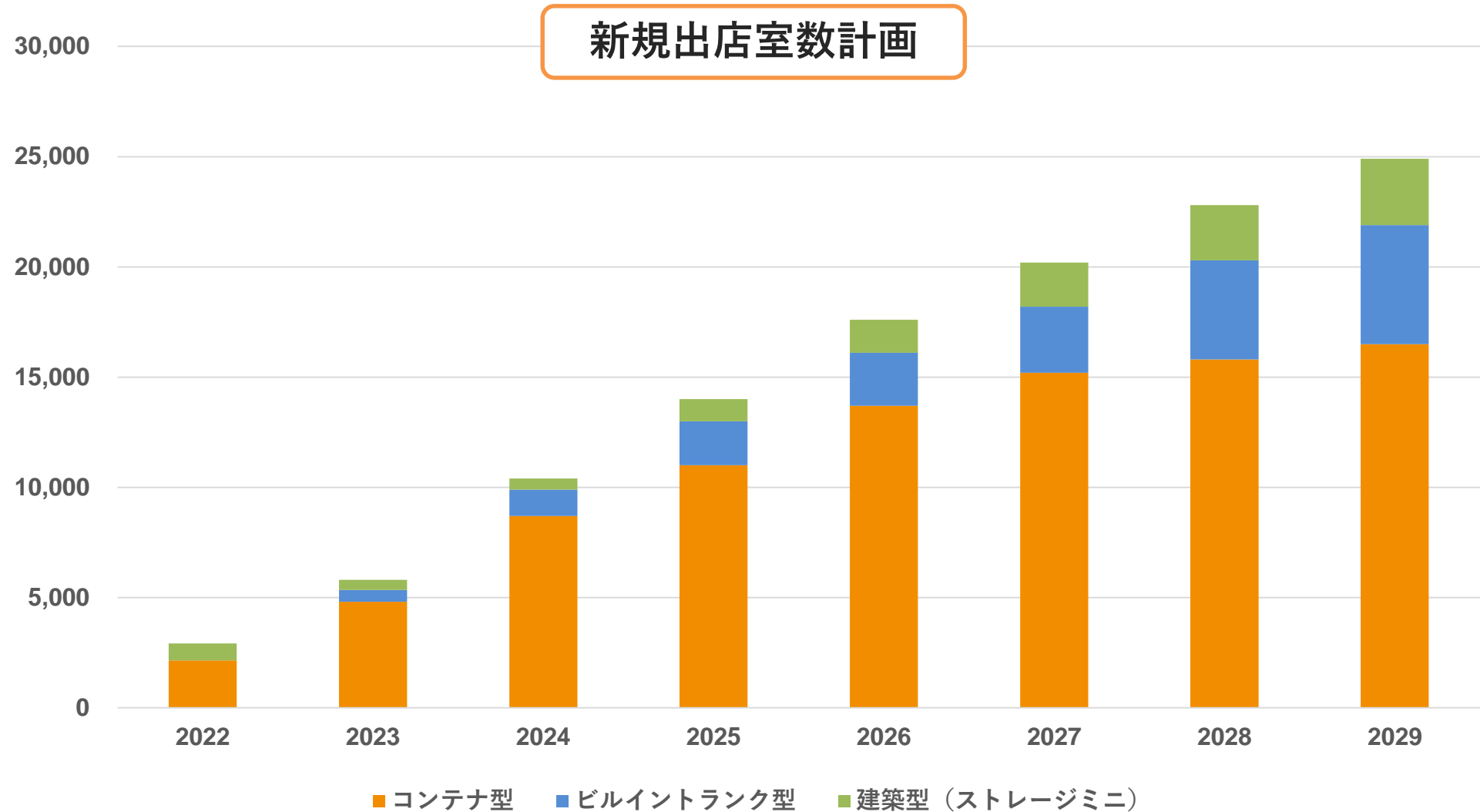
■ 稼働率向上の要因

- 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ィ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

ビルイントランク型

特徴：都心部中心に展開
室数：30室程度

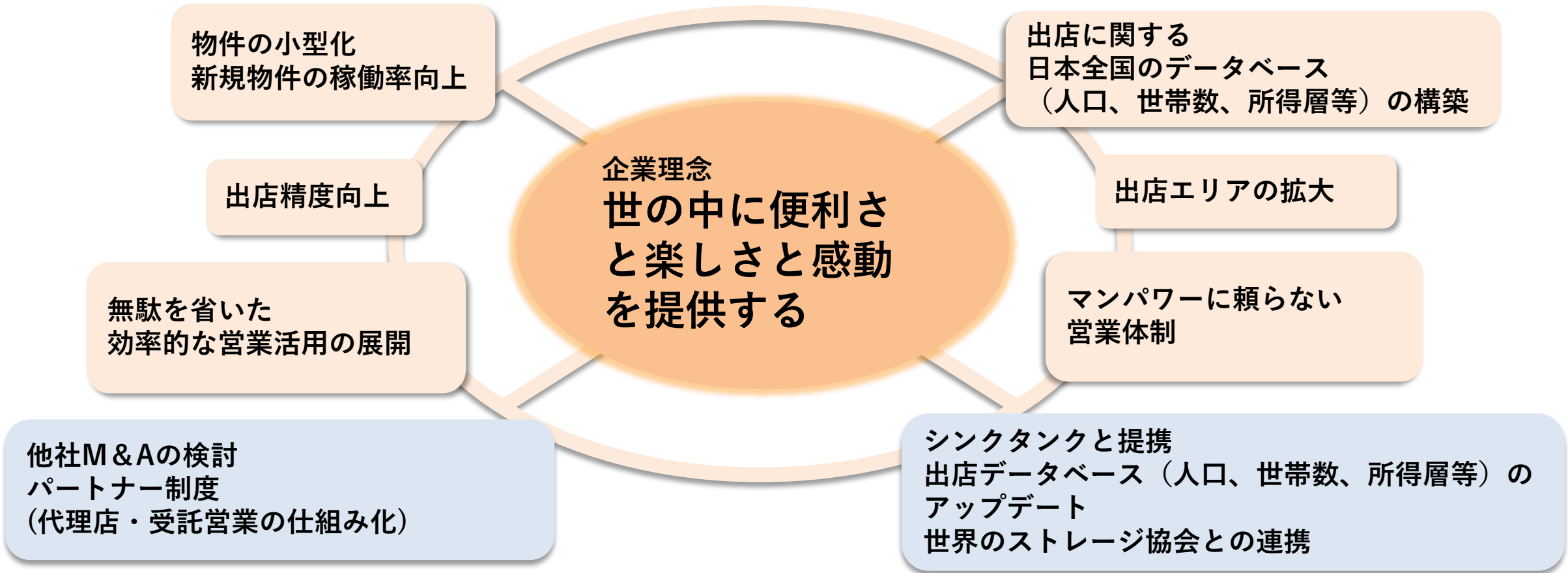
建築型 (ストレージミニ)

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

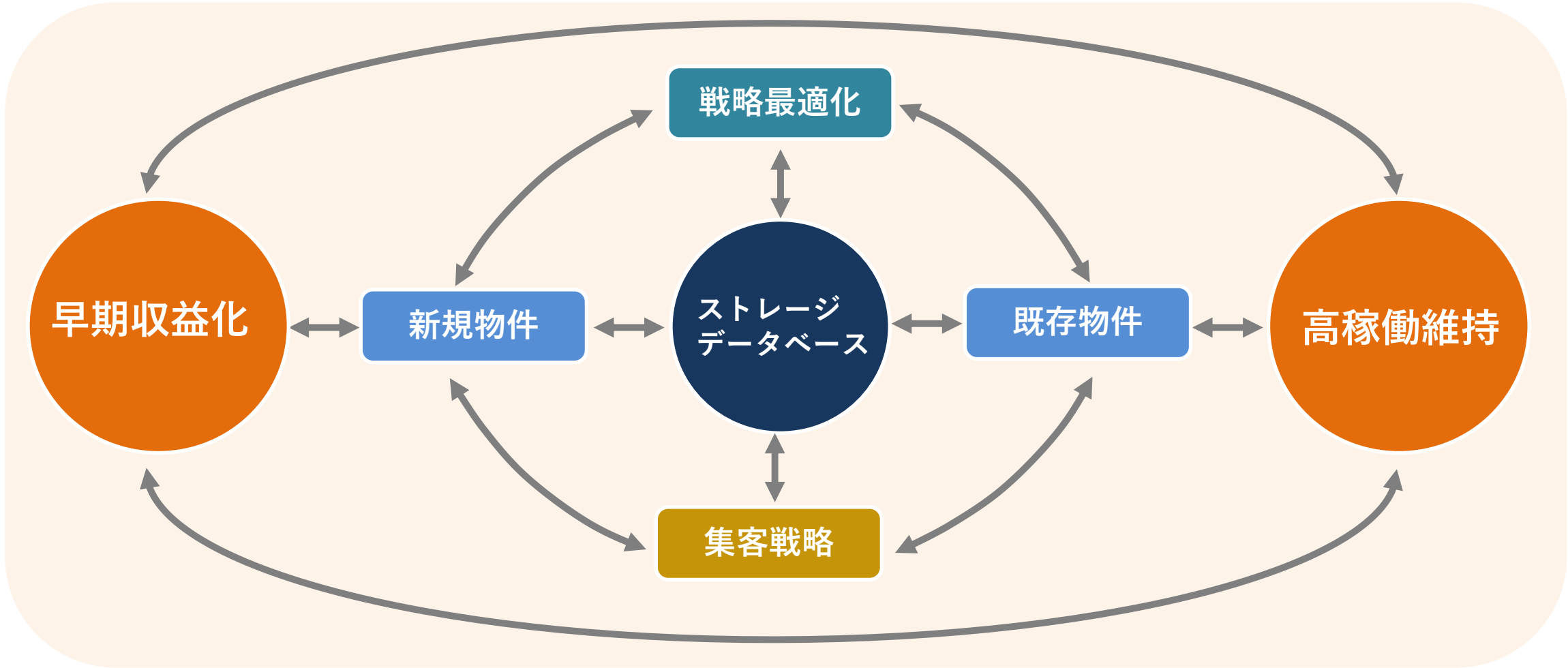
新規物件

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



- ・自宅からトランクルームまでをスムーズに収納可能

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

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



当社も日本を変えたと
人に言えるようになってきている

『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

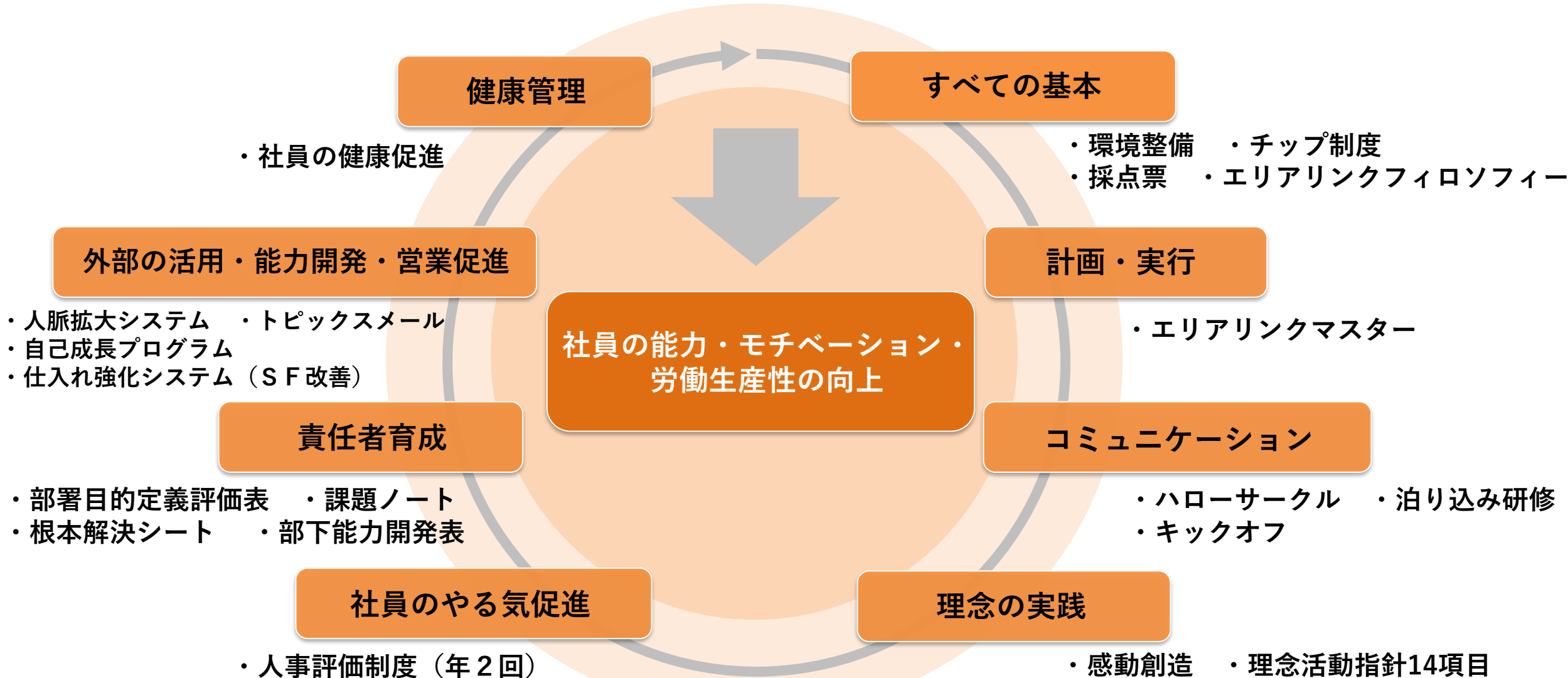
ビジョン
VISION

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

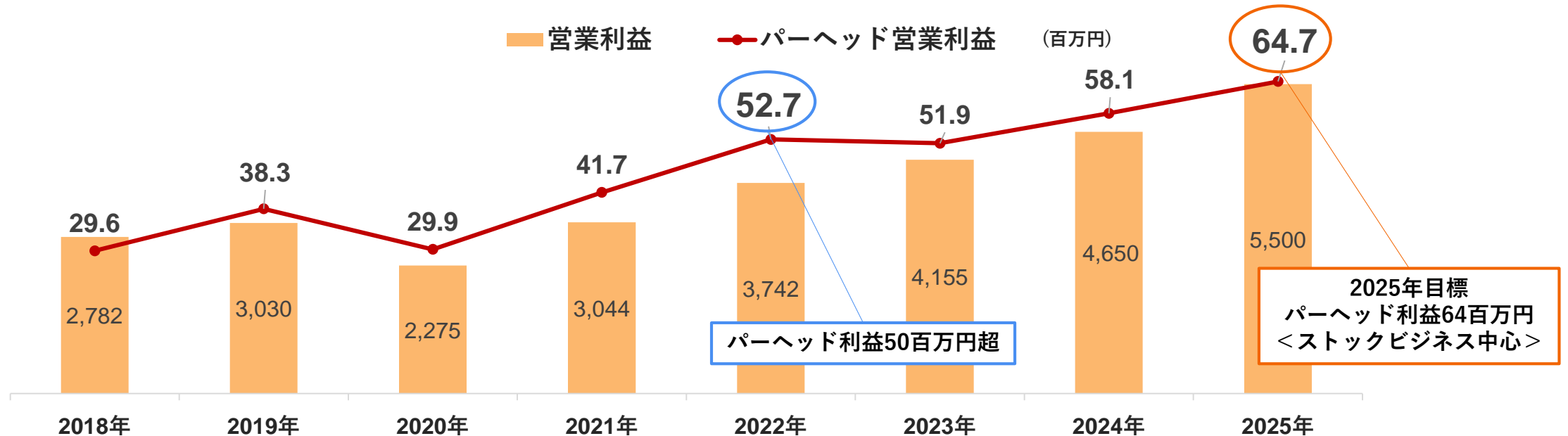
2013年

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

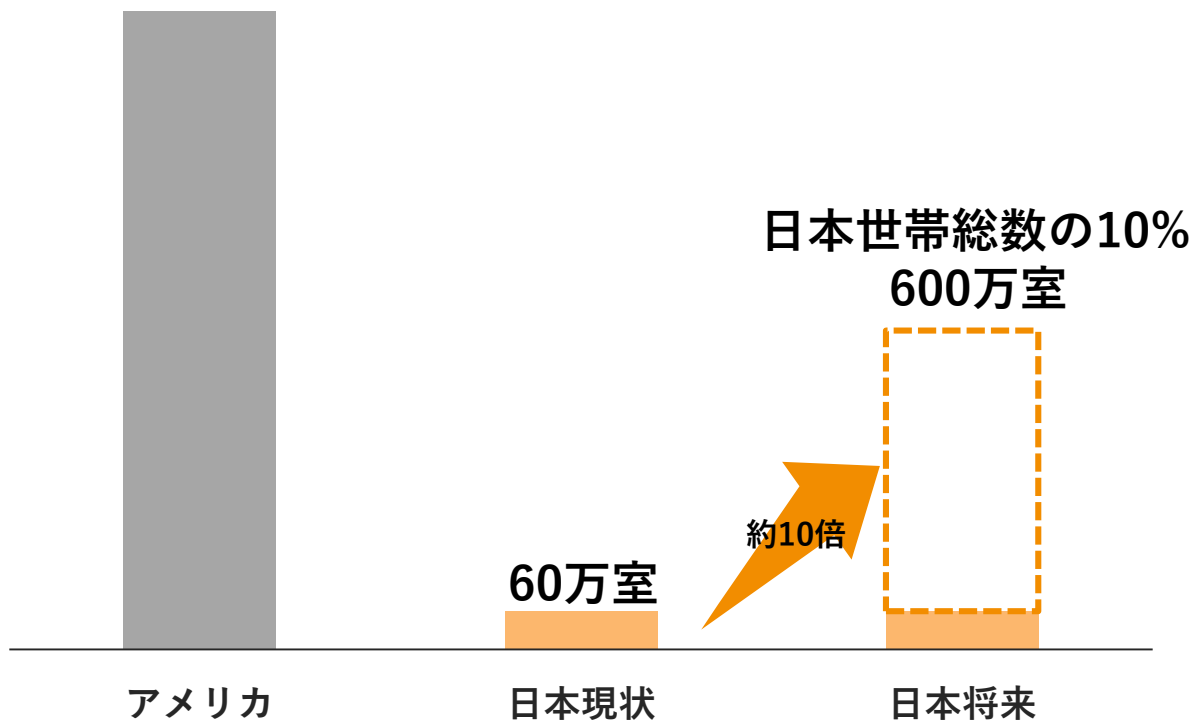
売上高 22,463百万円
 営業利益 4,155百万円
 正社員数 80名
 パーヘッド利益 51.9百万円



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

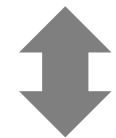


米国ストレージ会社との規模比較

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

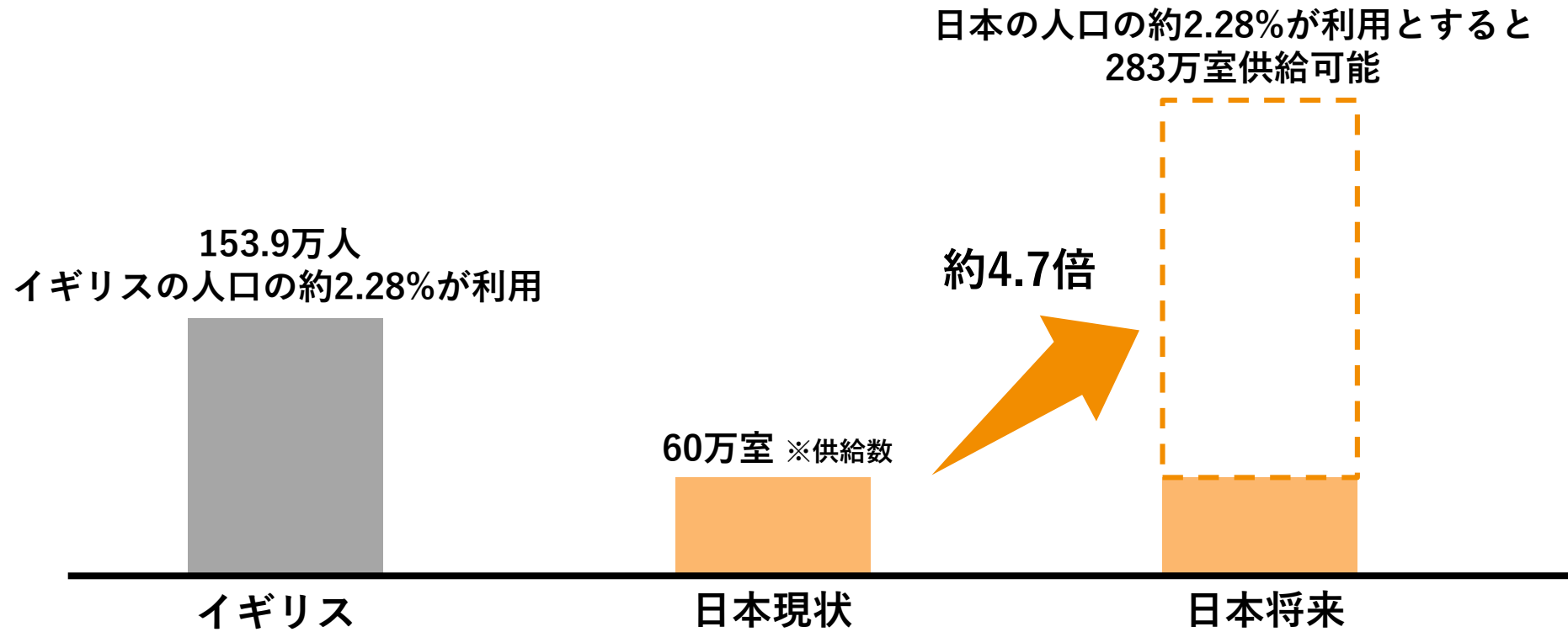
エアリアルリンク
 (時価総額：440億円、PER：14.0倍、PBR：1.6倍)

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



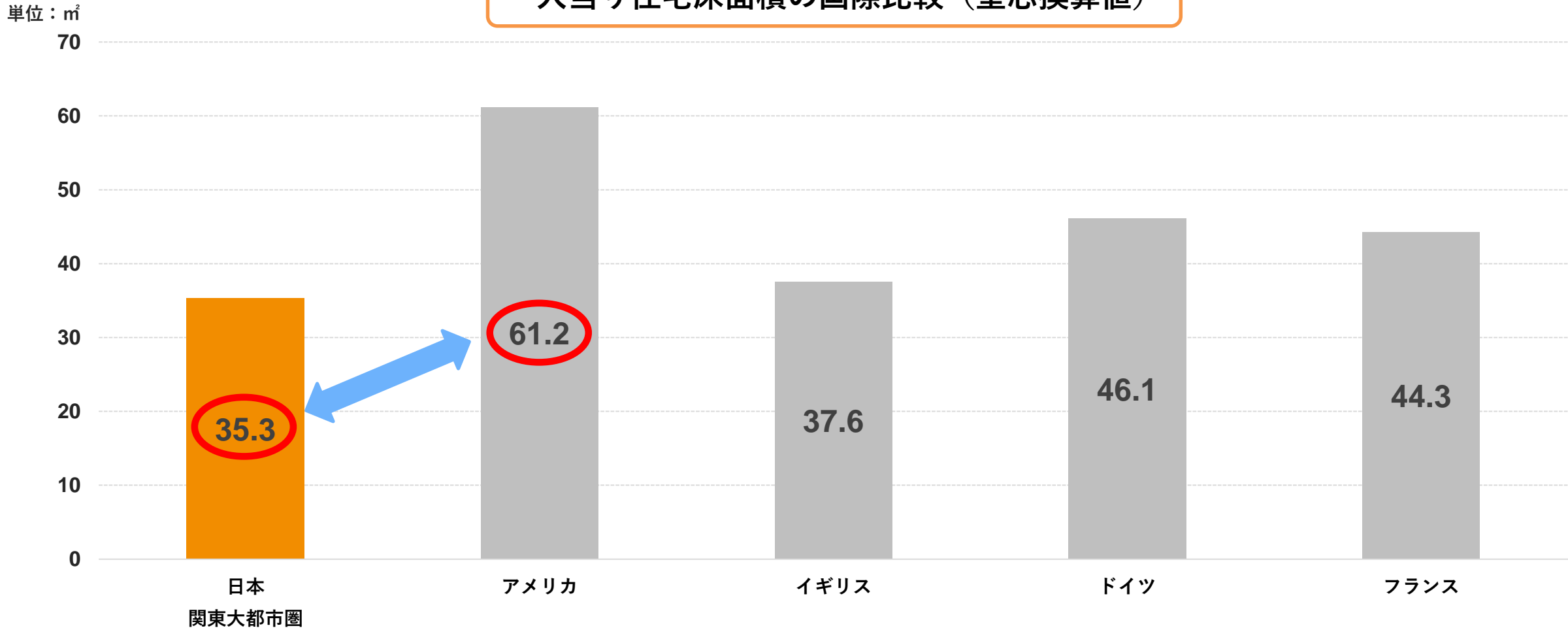
イギリスの利用者 <出所：2022 SSA UK Annual Report, 2022 FEDESSA Industry Report, Statista>

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)



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)

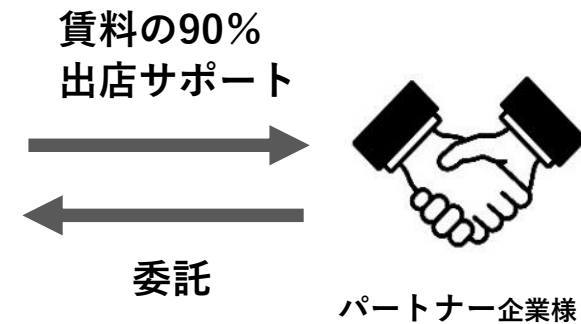
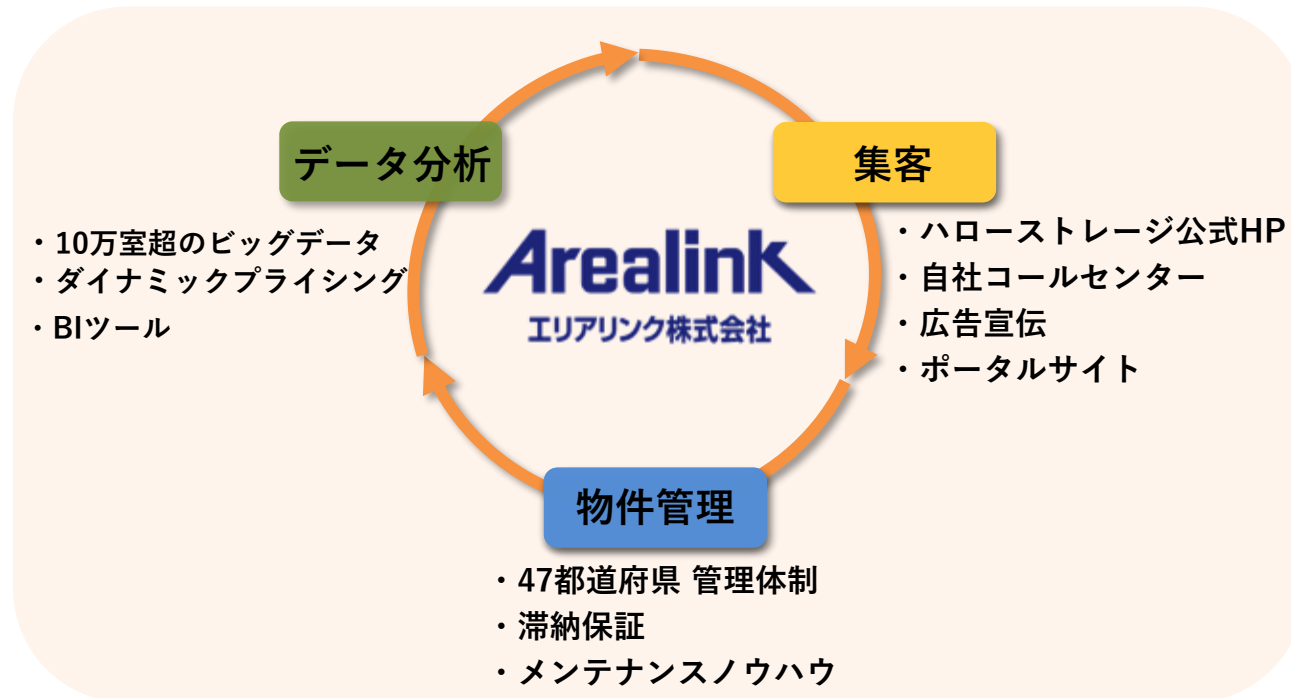
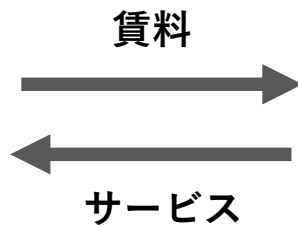
パートナー制度によるシェア拡大

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 + α 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



<p>出店営業</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆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 ◆ビッグデータの分析により早期に損益分岐点到達
<p>建築</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆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 ◆コンテナ型の確認申請1,300件以上の実績 ◆全国47都道府県の施工管理体制
<p>集客</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆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 ◆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 ◆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）
<p>物件管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆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 ◆25年の実績に基づく運営、メンテナンスノウハウ
<p>データ分析</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆累計契約者数30万人以上のビッグデータを保有 ◆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 ◆BIツールの導入によるビッグデータの可視化

3UPラックの活用



コスパUP!!

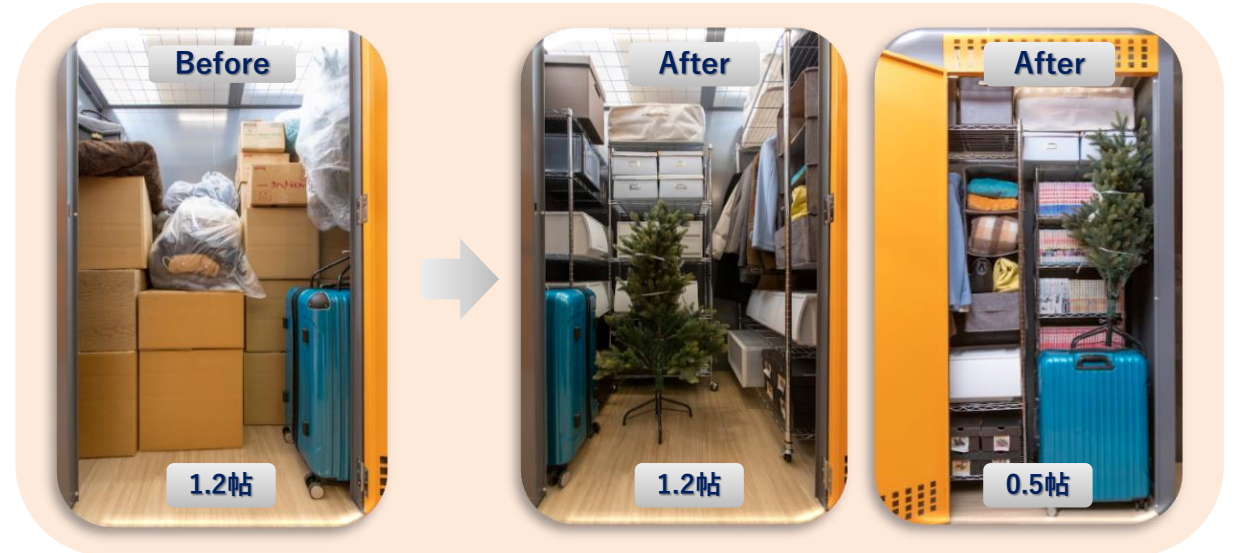
- ◆何がどこにあるか把握でき、無駄な買い物の防止へ
- ◆より賃料の安い狭い部屋でも収納可能に

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

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



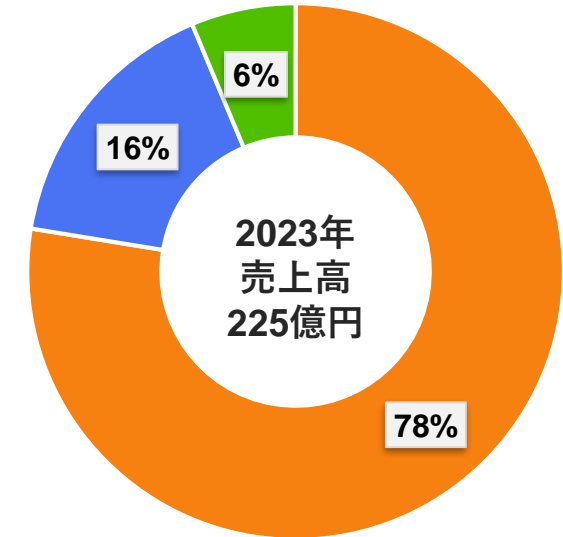
ビルイン型



建築型 (ストレージミニ・内装)

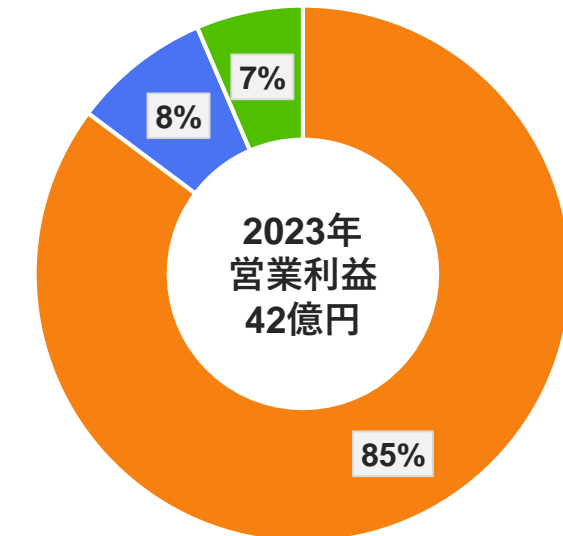
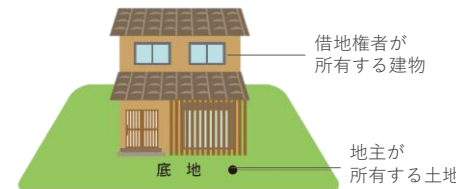
- ▶ 流動化：ストレージ施設 (土地建物) の受注・販売事業

売上高・営業利益のセグメント別構成比



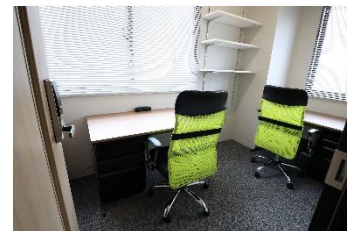
土地権利整備事業

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



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

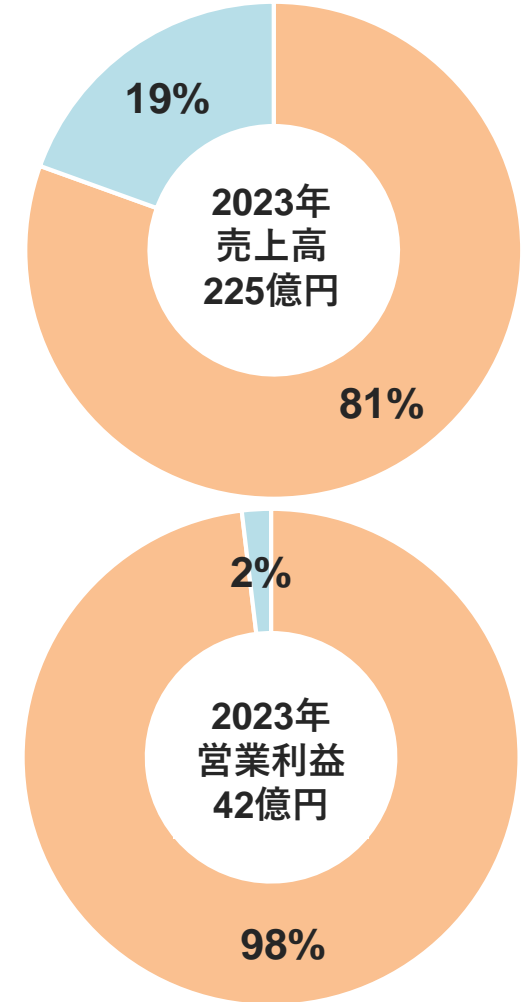
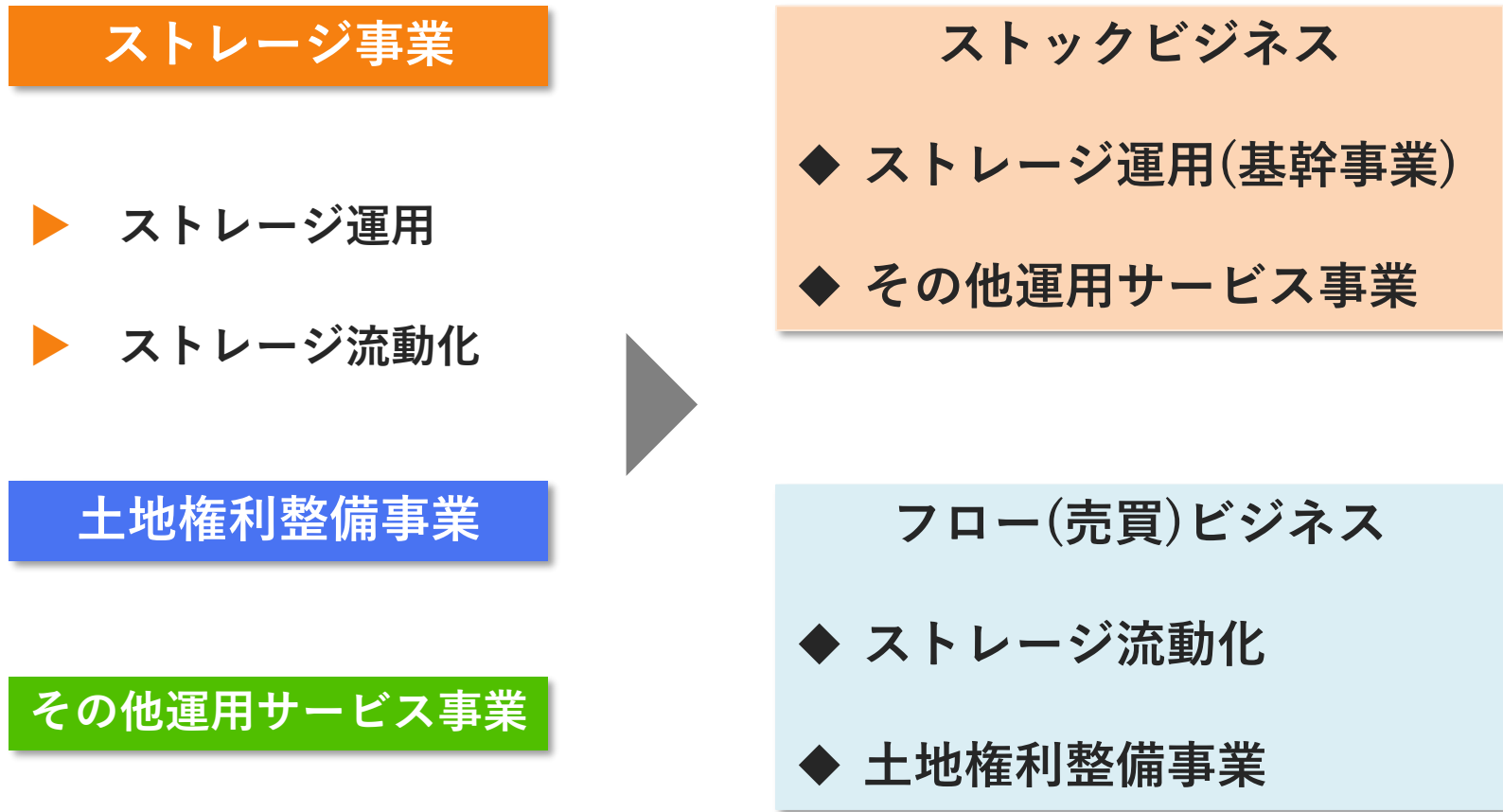


レンタルオフィス

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

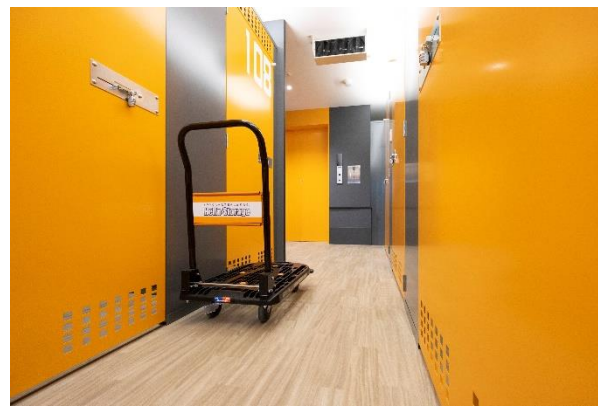




- ◆ コンテナや建物を細かく間仕切りして『レンタル収納スペース』を提供する事業
米国ではセルフストレージと呼び、日本ではトランクルームと呼ばれることが多い。
- ◆ 『ハローストレージ』というブランド名で商品展開
国内のリーディングカンパニー。47都道府県で展開、市場シェアは約17%

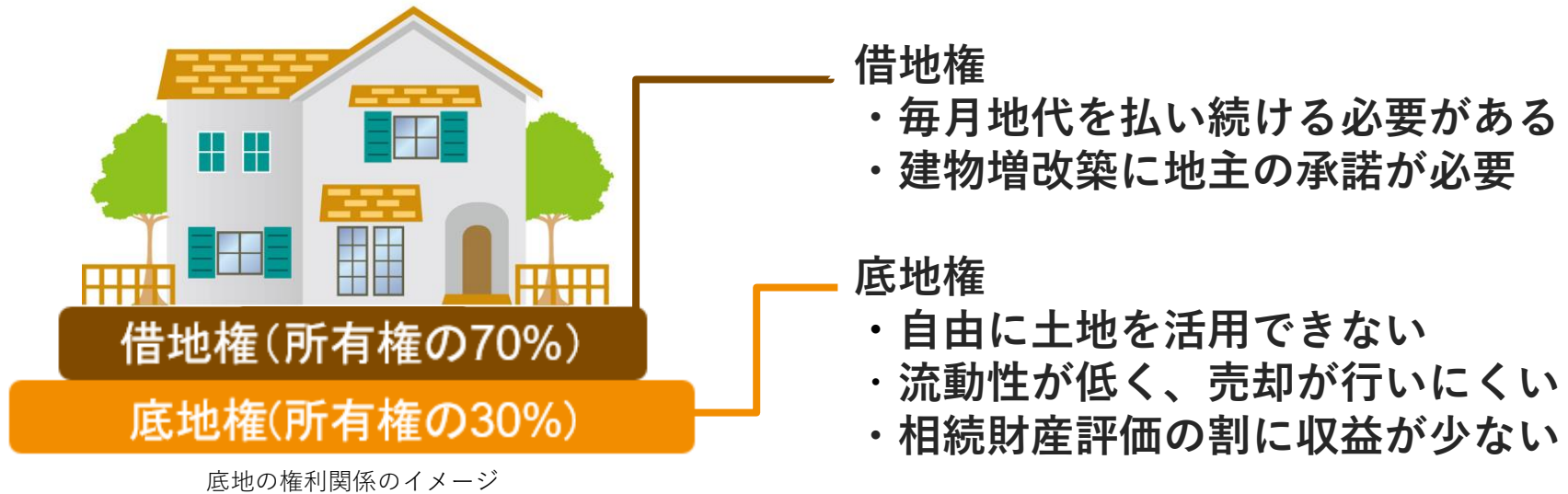
商品展開数は約**2,340物件**約**10.7万室**と**国内最多**

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

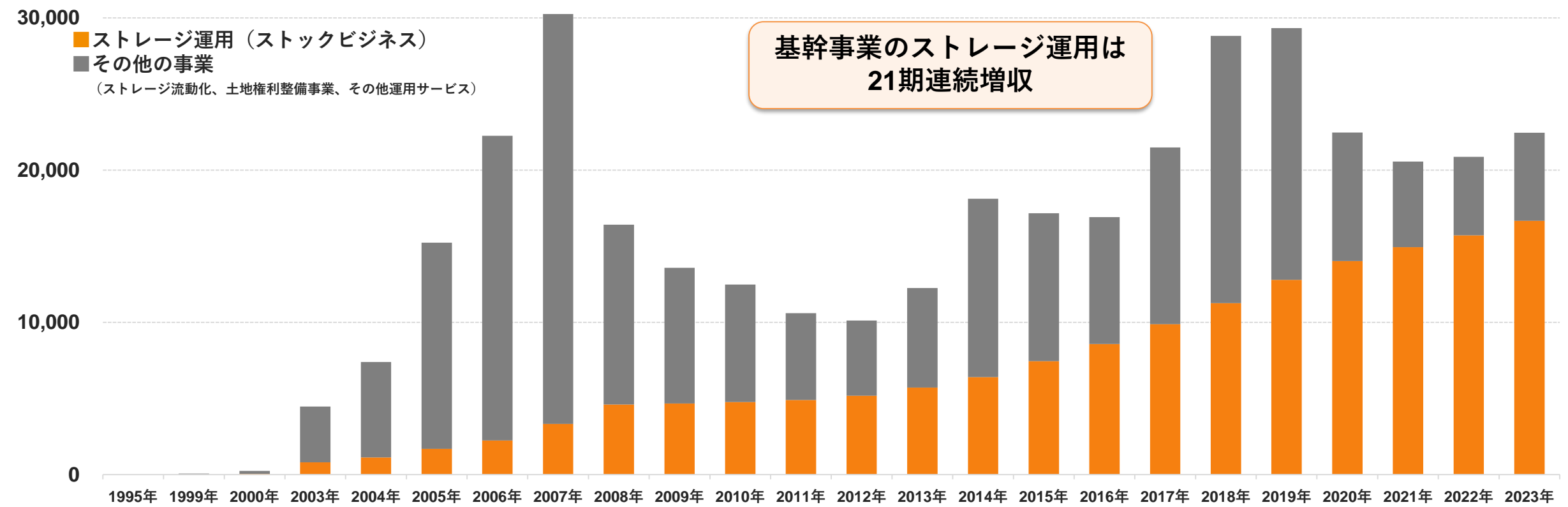
- ・ 2020年12月：貸会議室事業撤退
- ・ 2021年 3月：パーキング事業撤退



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



基幹事業のストレージ運用は
21期連続増収

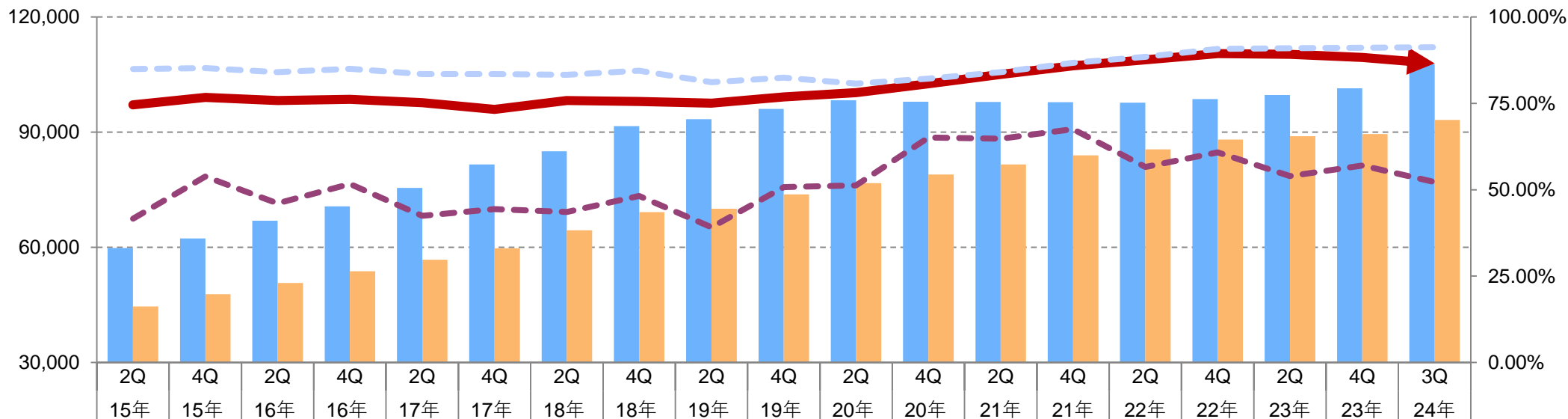


単位：百万円			2023年	2024年				累計
			通期	1Q	2Q	3Q	4Q	
	ストレージ運用	売上高	16,668	4,316	4,388	4,500		13,205
		売上総利益	6,227	1,696	1,730	1,761		5,188
	ストレージ流動化	売上高	755	848	483	131		1,463
		売上総利益	61	167	60	20		248
ストレージ事業		売上高	17,423	5,165	4,871	4,631		14,668
		売上総利益	6,288	1,863	1,790	1,781		5,436
		事業利益	4,563	1,389	1,298	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 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



	2Q 15年	4Q 15年	2Q 16年	4Q 16年	2Q 17年	4Q 17年	2Q 18年	4Q 18年	2Q 19年	4Q 19年	2Q 20年	4Q 20年	2Q 21年	4Q 21年	2Q 22年	4Q 22年	2Q 23年	4Q 23年	3Q 24年
■ 総室数	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	107,634
■ 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	93,183
➡ 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%	86.57%
--- 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%	91.21%
--- 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%	52.19%

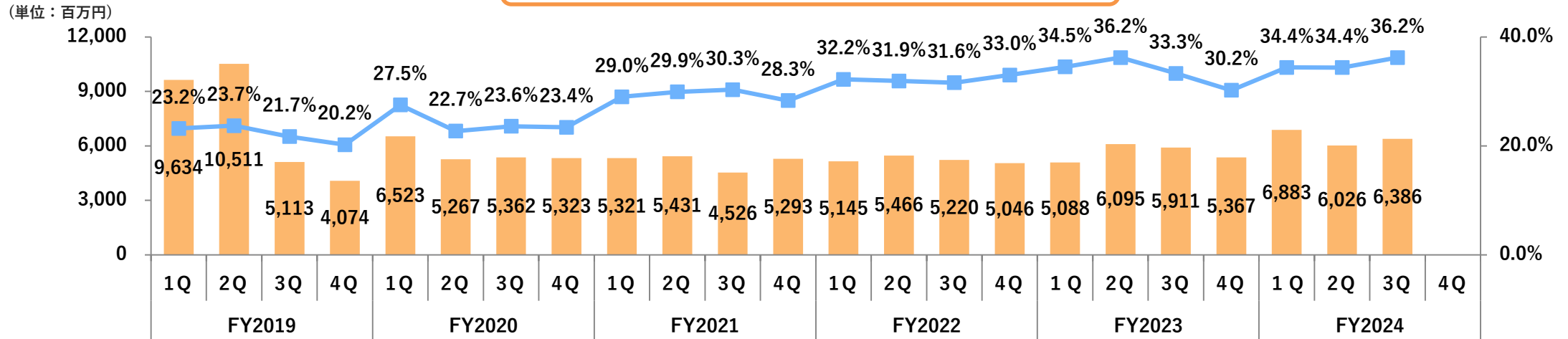
※新規稼働率：直近2事業年度内に出店した物件の稼働率。2023年1月以降の出店物件が対象

ストレージ事業：地域別出店室数

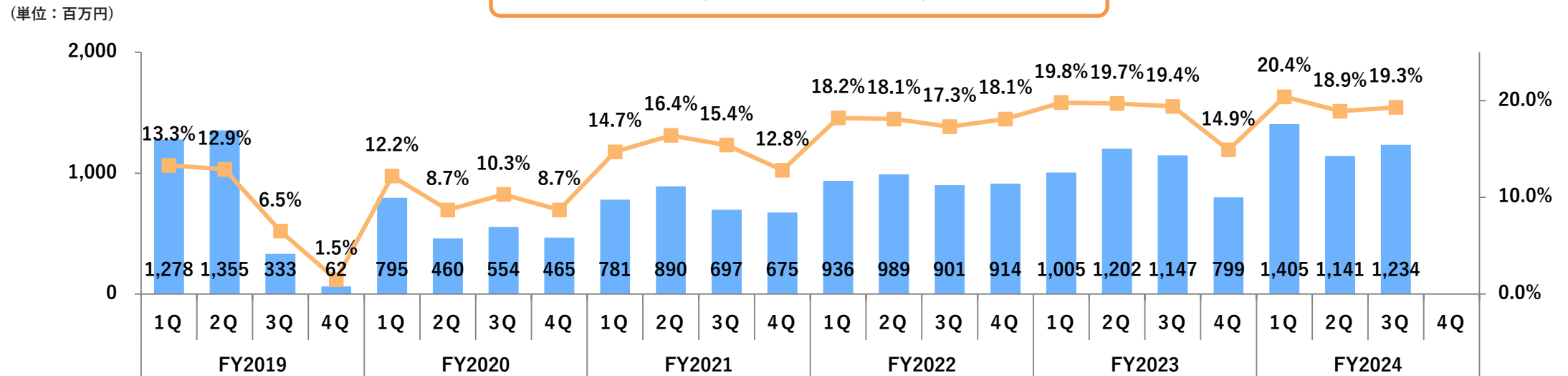
	コンテナ型	ビルイン トランク型	建築型 (ストレージミニ)	合計	総室数に 占める割合
北海道	1,062	414	137	1,613	1.50%
青森県	80	0	48	128	0.12%
岩手県	20	0	0	20	0.02%
宮城県	1,845	32	38	1,915	1.78%
秋田県	31	0	0	31	0.03%
山形県	102	0	0	102	0.09%
福島県	243	45	0	288	0.27%
茨城県	1,395	27	0	1,422	1.32%
栃木県	603	0	0	603	0.56%
群馬県	1,165	0	0	1,165	1.08%
埼玉県	8,953	681	1,696	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 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	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 ・2024年5月下旬～6月上旬 4か国／7都市で実施 （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） ・2024年10月上旬 2か国で実施 （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より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