

# **Arealink**

**エリアリンク株式会社**

**2025.2.14**

**2024年12月期**

**決算説明資料**

- **2024年12月期決算概要** **3-21**
- **新中期経営計画について** **22-38**
- **人的資本経営と成長戦略**  
**エリアリンクの未来について** **39-53**
- **Appendix** **54-69**

# 2024年12月期 決算概要

取締役管理本部長 大滝 保晃

### ストレージ事業

前年同期比売上11.7%増・事業利益18.1%増

- ・ 2024年12月期10,400室の新規出店目標に対して10,545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（1～12月）建築型（ストレージミニ）を10物件販売

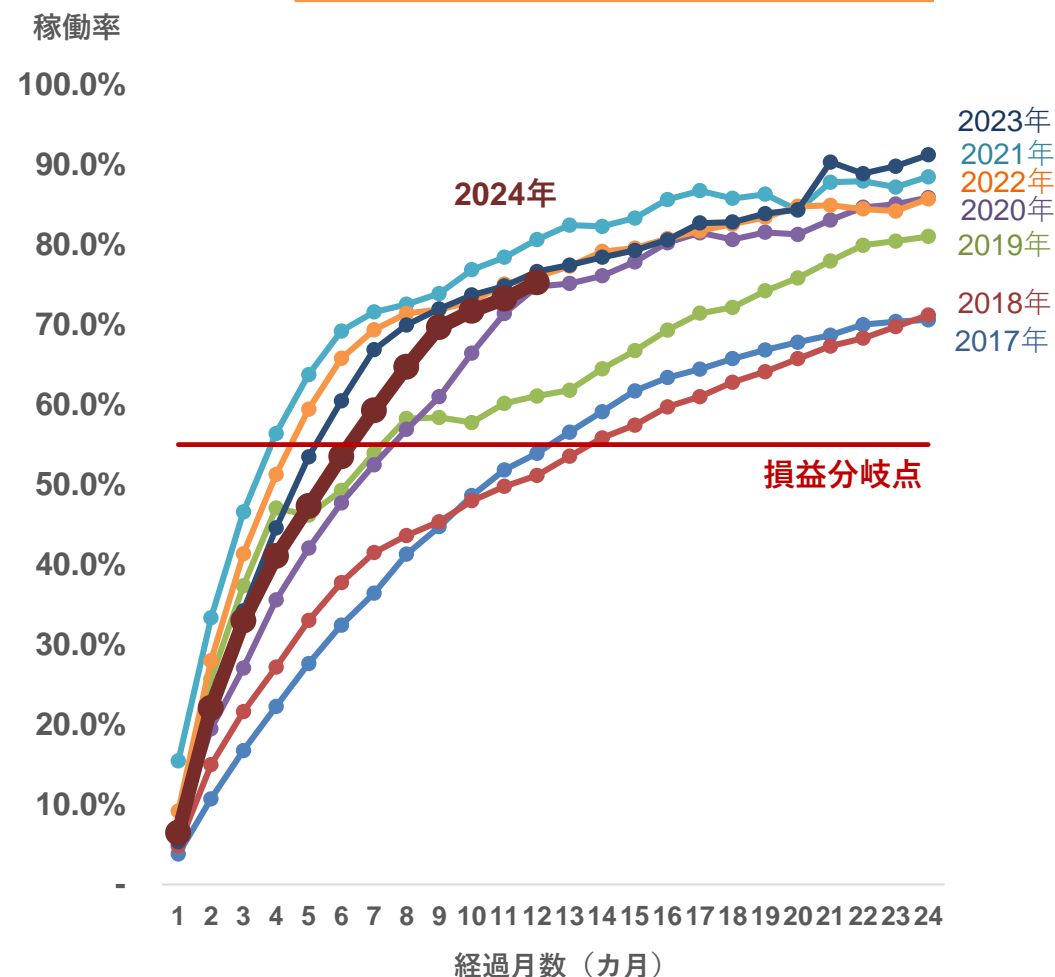
### 土地権利整備事業

- ・ 大型案件の決済の影響もあり、売上・利益ともに計画比1.5倍で着地

### 全社

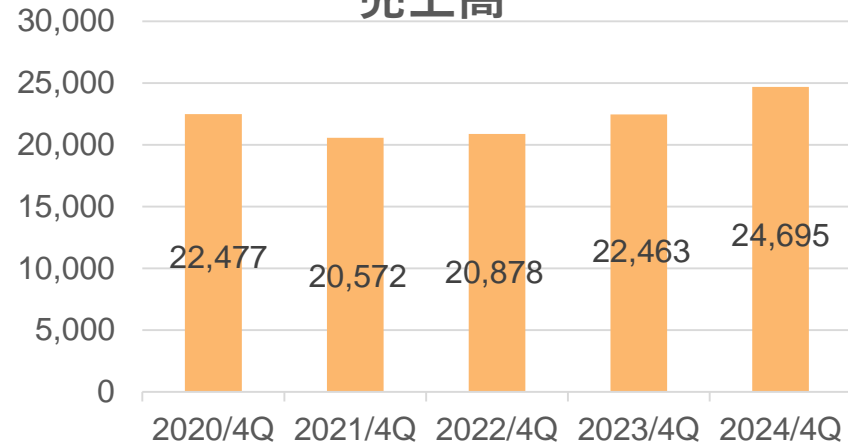
- ・ 2024年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施
- ・ 2024年12月期から中間配当を実施
- ・ 2024年12月期から配当方針の変更（配当性向30%⇒35%へ）

新規物件のオープン年度別稼働推移  
コンテナ型



単位：百万円

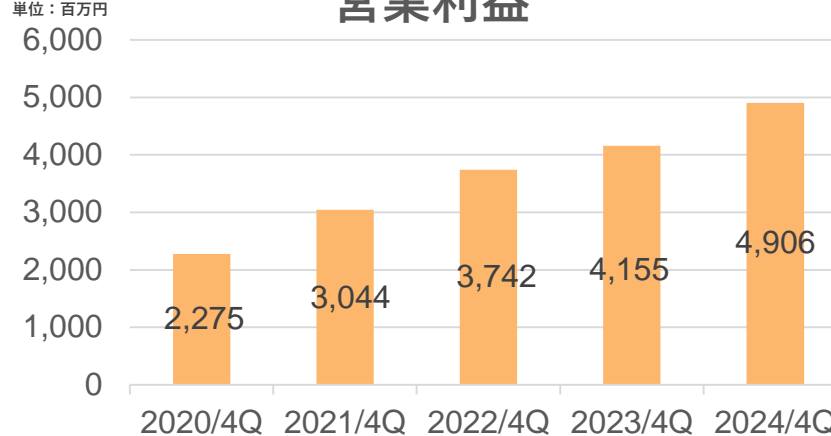
### 売上高



前年同期比＋9.9%、当期達成率101.2%

単位：百万円

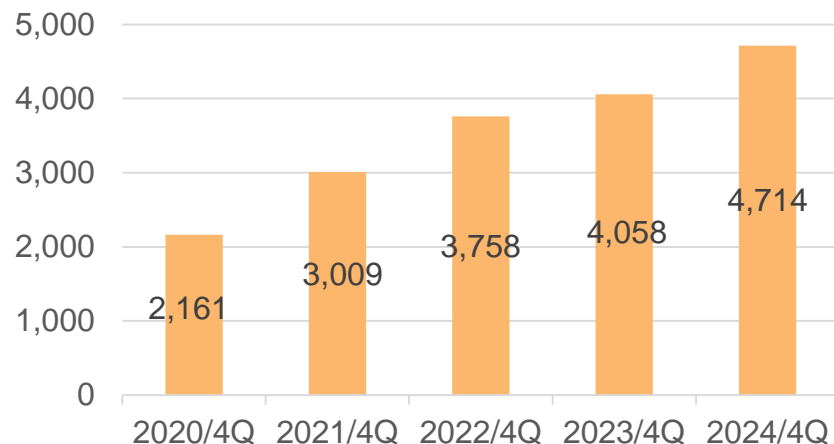
### 営業利益



前年同期比＋18.1%、当期達成率105.5%

単位：百万円

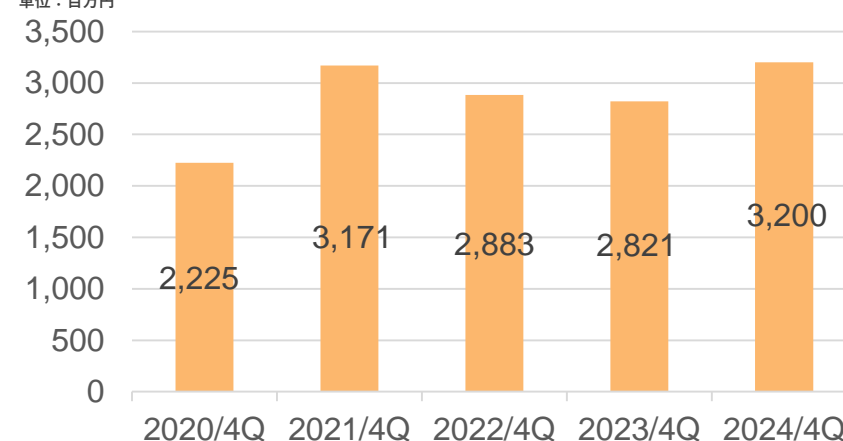
### 経常利益



前年同期比＋16.2%、当期達成率104.3%

単位：百万円

### 当期純利益

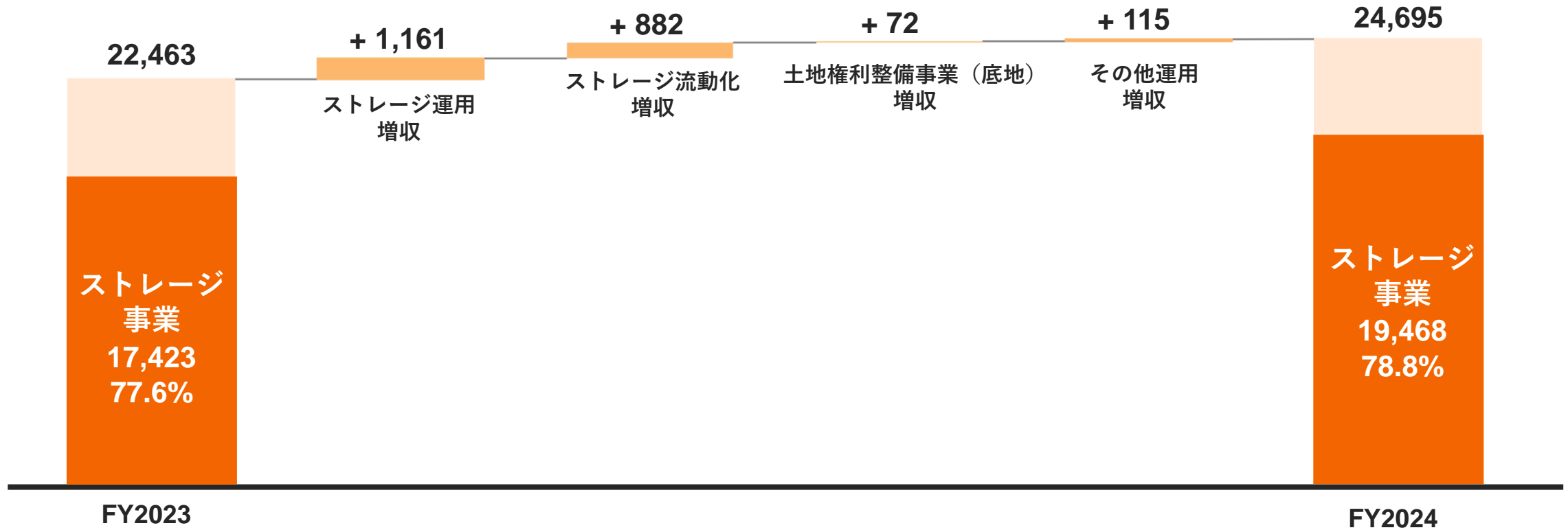


前年同期比＋13.5%、当期達成率103.9%

各セグメント順調に進捗の結果、全体で+9.9%増収

売上高増減の内訳

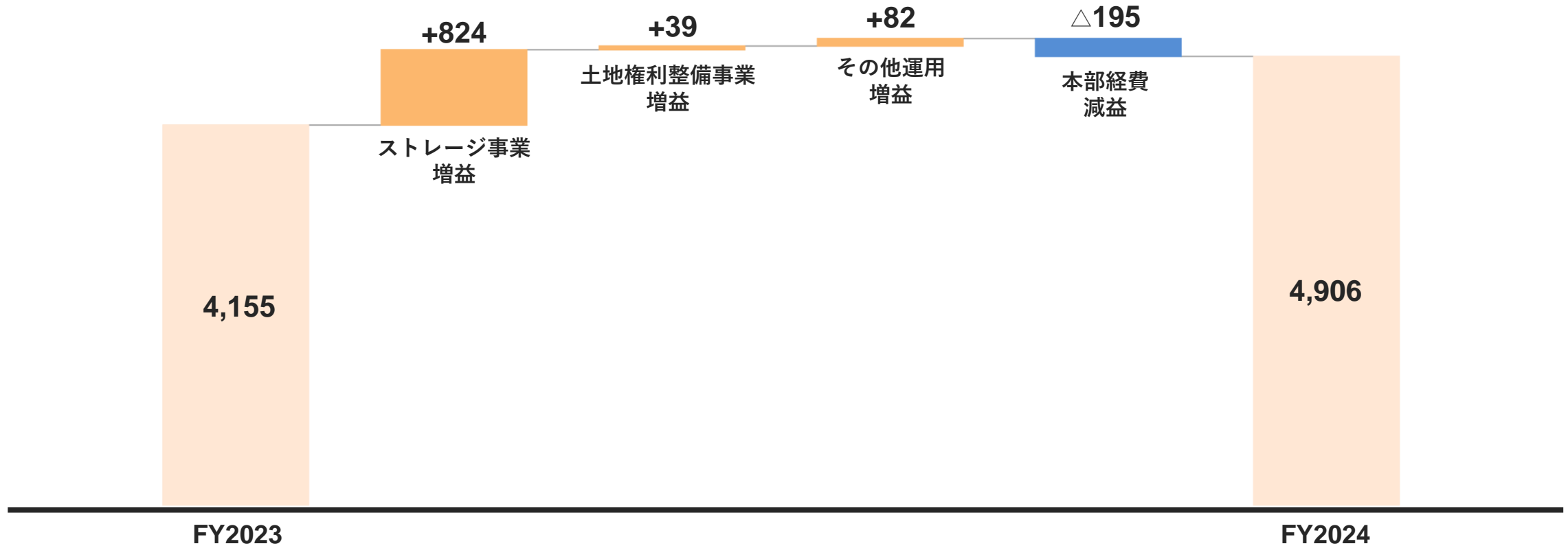
単位：百万円



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



## 各段階利益 前年同期比二桁成長

単位：百万円

	FY2023	FY2024			
	通期業績	通期計画	通期業績	計画比	前年同期比
売上高	22,463	24,400	<b>24,695</b>	<b>101.2%</b>	<b>+ 9.9%</b>
営業利益	4,155	4,650	<b>4,906</b>	<b>105.5%</b>	<b>+ 18.1%</b>
経常利益	4,058	4,520	<b>4,714</b>	<b>104.3%</b>	<b>+ 16.2%</b>
当期純利益	2,821	3,080	<b>3,200</b>	<b>103.9%</b>	<b>+ 13.5%</b>



### 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	FY2024	増減額
営業利益	4,155	<b>4,906</b>	751
営業外収益	133	<b>199</b>	65
営業外費用	231	<b>391</b>	160
経常利益	4,058	<b>4,714</b>	655
特別利益	64	<b>3</b>	△61
特別損失	52	<b>145</b>	93
税引前当期純利益	4,070	<b>4,571</b>	500
法人税等	1,104	<b>1,189</b>	85
法人税等調整額	145	<b>180</b>	35
当期純利益	2,821	<b>3,200</b>	379

営業外収益  
移転補償金 132百万円

営業外費用  
支払利息 204百万円  
支払手数料 183百万円

## 少人数経営実践のため、積極的な給与増施策の実施

単位：百万円

	FY2023	FY2024	増減額	増減率
役員報酬	148	<b>200</b>	52	+35.2%
給料及び手当	943	<b>1,026</b>	83	+8.8%
広告宣伝費	256	<b>277</b>	21	+8.2%
支払手数料	596	<b>720</b>	123	+20.7%
(販売手数料)	(267)	<b>(353)</b>	(85)	+32.0%
支払報酬	401	<b>398</b>	△2	△0.6%
租税公課	201	<b>258</b>	57	+28.7%
その他	849	<b>979</b>	130	+15.3%
販管費合計	3,397	<b>3,862</b>	465	+13.7%

※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		FY2024		前年同期比
		実績	売上比	実績	売上比	
ストレージ 運用	売上高	16,668	—	<b>17,830</b>	—	+ 7.0%
	売上総利益	6,227	37.4%	<b>7,043</b>	39.5%	+ 13.1%
ストレージ 流動化	売上高	755	—	<b>1,637</b>	—	+ 116.9%
	売上総利益	61	8.2%	<b>307</b>	18.8%	+ 399.0%
ストレージ事業	売上高	17,423	—	<b>19,468</b>	—	+ 11.7%
	売上総利益	6,288	36.1%	<b>7,351</b>	37.8%	+ 16.9%
	事業利益	4,563	26.2%	<b>5,387</b>	27.7%	+ 18.1%
土地権利整備事業 (底地)	売上高	3,623	—	<b>3,695</b>	—	+ 2.0%
	売上総利益	828	22.9%	<b>905</b>	24.5%	+ 9.2%
	事業利益	446	12.3%	<b>485</b>	13.1%	+ 8.9%
その他運用 サービス事業	売上高	1,416	—	<b>1,531</b>	—	+ 8.1%
	売上総利益	435	30.7%	<b>512</b>	33.4%	+ 17.8%
	事業利益	345	24.4%	<b>427</b>	27.9%	+ 23.8%
本部経費	事業利益	△ 1,199	—	<b>△ 1,394</b>	—	+ 16.3%
全社	売上高	22,463	—	<b>24,695</b>	—	+ 9.9%
	売上総利益	7,552	33.6%	<b>8,769</b>	35.5%	+ 16.1%
	営業利益	4,155	18.5%	<b>4,906</b>	19.9%	+ 18.1%

## 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	FY2024	前年同期比	FY2024 計画	計画比
売上高(運用)	16,668	17,830	+ 7.0%	—	—
売上高(流動化)	755	1,637	+ 116.9%	—	—
<b>売上高計</b>	<b>17,423</b>	<b>19,468</b>	<b>+ 11.7%</b>	<b>20,500</b>	<b>95.0%</b>
売上総利益(運用)	6,227	7,043	+ 13.1%	—	—
売上総利益(流動化)	61	307	+ 399.0%	—	—
<b>売上総利益</b>	<b>6,288</b>	<b>7,351</b>	<b>+ 16.9%</b>	—	—
販管費	1,725	1,963	+ 13.8%	—	—
<b>事業利益</b>	<b>4,563</b>	<b>5,387</b>	<b>+ 18.1%</b>	<b>5,360</b>	<b>100.5%</b>

#### ストレージ運用

- 稼働率は85.91%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）10物件販売により増収増益も計画比未達成

## 土地権利整備事業は計画比1.5倍の着地

### 土地権利整備事業（底地）

(百万円)	FY2023	FY2024	前年同期比	FY2024 計画	計画比
売上高	3,623	<b>3,695</b>	+ 2.0%	2,400	154.0%
売上総利益	828	<b>905</b>	+ 9.2%	—	—
販管費	382	<b>419</b>	+ 9.6%	—	—
事業利益	446	<b>485</b>	+ 8.9%	320	151.8%

### 土地権利整備事業（底地）

- 在庫額は2,938百万円と前期末比871百万円減
- 大型案件の決済により大幅な計画達成

### その他運用サービス事業

(百万円)	FY2023	FY2024	前年同期比	FY2024 計画	計画比
売上高	1,416	<b>1,531</b>	+ 8.1%	1,500	102.1%
売上総利益	435	<b>512</b>	+ 17.8%	—	—
販管費	89	<b>84</b>	△ 5.6%	—	—
事業利益	345	<b>427</b>	+ 23.8%	300	142.7%

### その他運用サービス事業

- 計画を上回り順調に着地

### 現預金152億円と財務基盤は安定

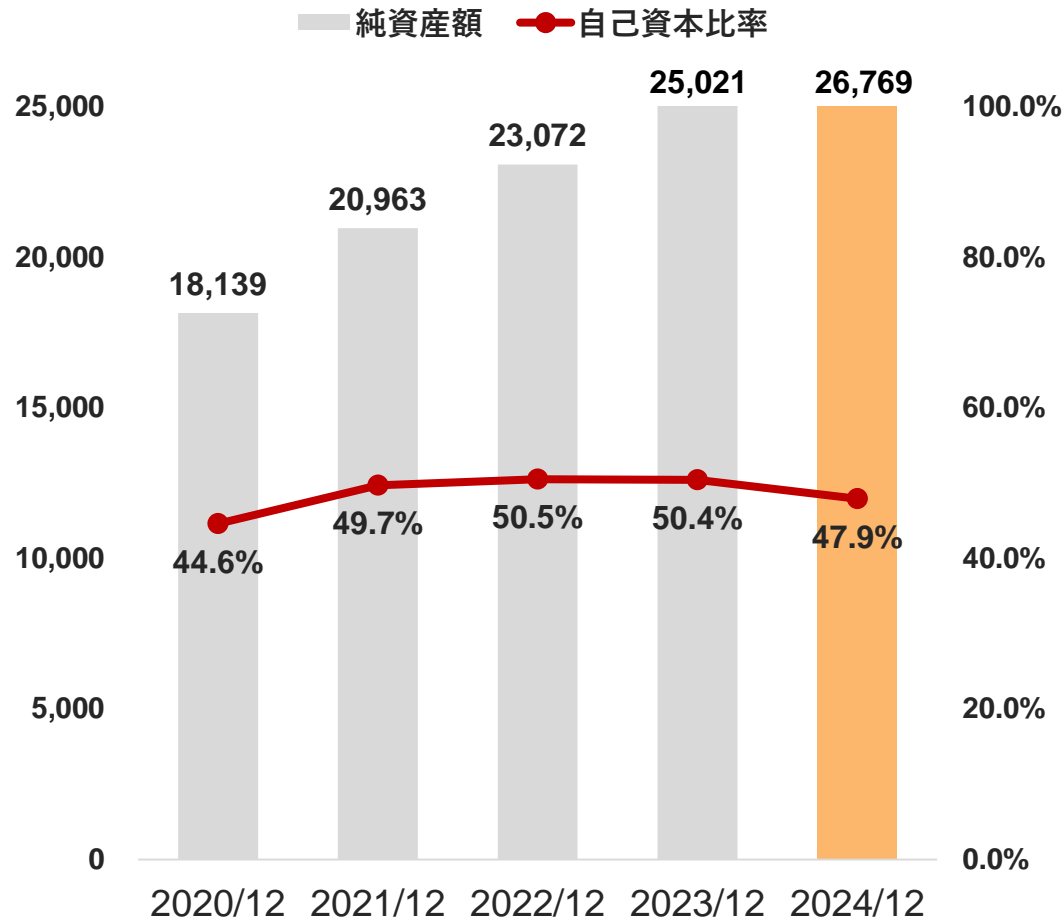
(百万円)

		<b>現預金</b> <b>15,210</b>	<b>流動負債</b> <b>7,786</b>		
		<b>その他流動資産</b> <b>7,347</b>			1年内返済予定 長期借入金 <b>2,623百万円</b>
販売用不動産 (内、底地)	5,847百万円 2,938百万円)		<b>固定負債</b> <b>21,363</b>		長期借入金 <b>16,582百万円</b> リース債務 <b>1,010百万円</b> 長期未払金 <b>1,258百万円</b>
		<b>固定資産</b> <b>33,361</b>			<b>負債合計</b> <b>29,149百万円</b> (前期末比 <b>+4,494百万円</b> )
土地	7,595百万円				
建物	6,293百万円				
工具器具備品	10,983百万円		<b>純資産</b> <b>26,769</b>		
					<b>純資産合計</b> <b>26,769百万円</b> (前期末比 <b>+1,748百万円</b> )
資産合計 (前期末比	55,919百万円 +6,243百万円)				

### 自己資本比率が47.9%と安定した水準を維持

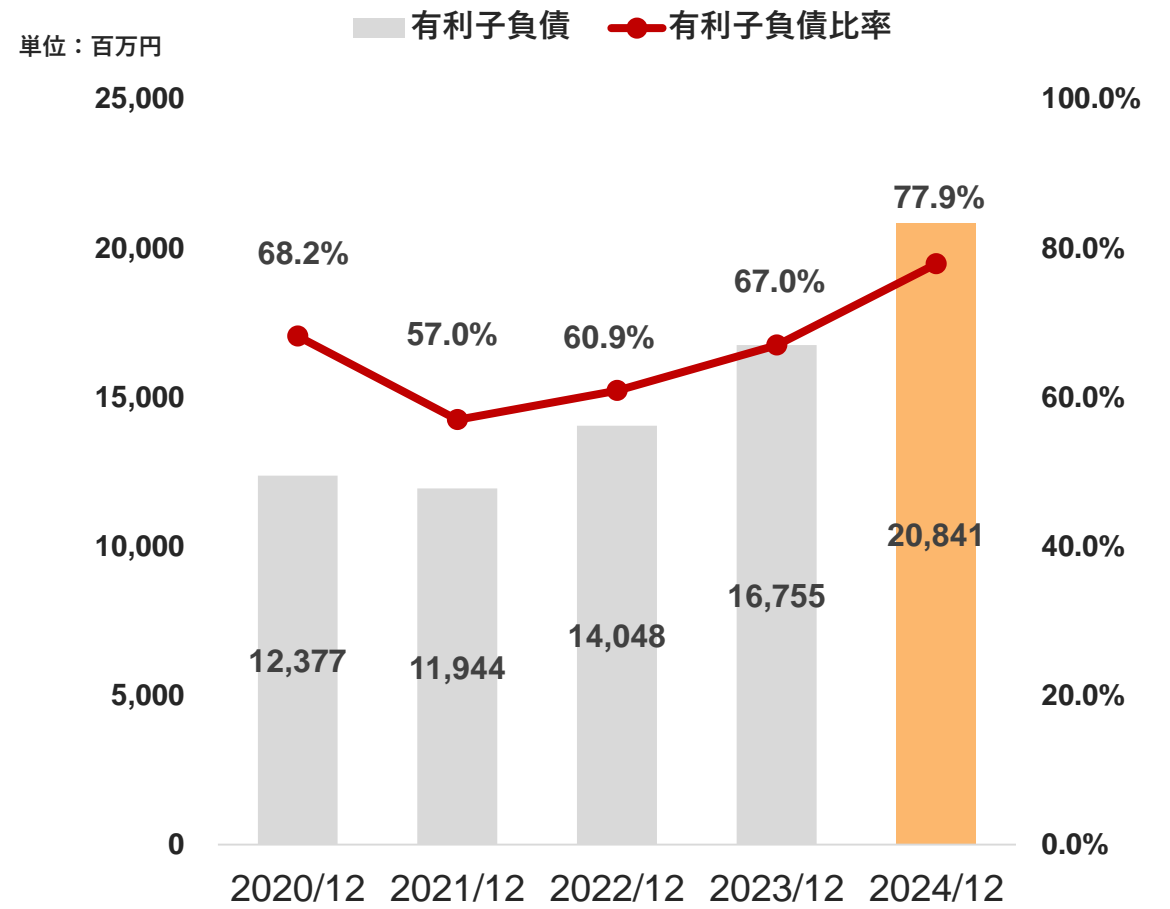
#### 自己資本比率の推移

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

### 現預金残高152億円を維持・営業CF安定的黒字化を実現

(単位：百万円)

	FY2023	FY2024		
営業活動によるCF	3,530	5,746	税引前当期純利益	4,571百万円
			棚卸資産の減少額	637百万円
			法人税等の支払額	△806百万円
投資活動によるCF	△4,667	△8,181	有形固定資産の取得による支出	△6,713百万円
			関係会社株式の取得による支出	△1,150百万円
財務活動によるCF	1,818	2,616	長期借入れによる収入	8,055百万円
			長期借入金返済による支出	△3,736百万円
			配当金の支払額	△1,469百万円
期末現預金残高	14,995	15,210		



	2024/12		2025/12		
	実績	売上比	計画	売上比	前年同期比
売上高	24,695	—	<b>26,000</b>	—	+ 5.3%
営業利益	4,906	19.9%	<b>5,350</b>	<b>20.6%</b>	+ 9.0%
経常利益	4,714	19.1%	<b>5,080</b>	<b>19.5%</b>	+ 7.8%
当期純利益	3,200	13.0%	<b>3,420</b>	<b>13.2%</b>	+ 6.8%

単位：百万円

## 前中期経営計画との差異は土地権利整備事業の影響

- 土地権利整備事業の縮小の方針の影響により、全社計画を見直し
- ストレージ事業の成長・拡大により全社計画の縮小幅は減少

		2025/12				
		見直し前 (2023年2月14日公表)		見直し後 (本日公表)		前中期経営計画との比較
単位：百万円		計画	売上比	計画	売上比	
全社	売上高	28,100	—	<b>26,000</b>	—	<b>△ 2,100</b>
	営業利益	5,500	19.6%	<b>5,350</b>	<b>20.6%</b>	<b>△ 150</b>
土地権利整備事業 (底地)	売上高	3,868	—	<b>1,800</b>	—	<b>△ 2,068</b>
	事業利益	622	16.1%	<b>310</b>	<b>17.2%</b>	<b>△ 312</b>

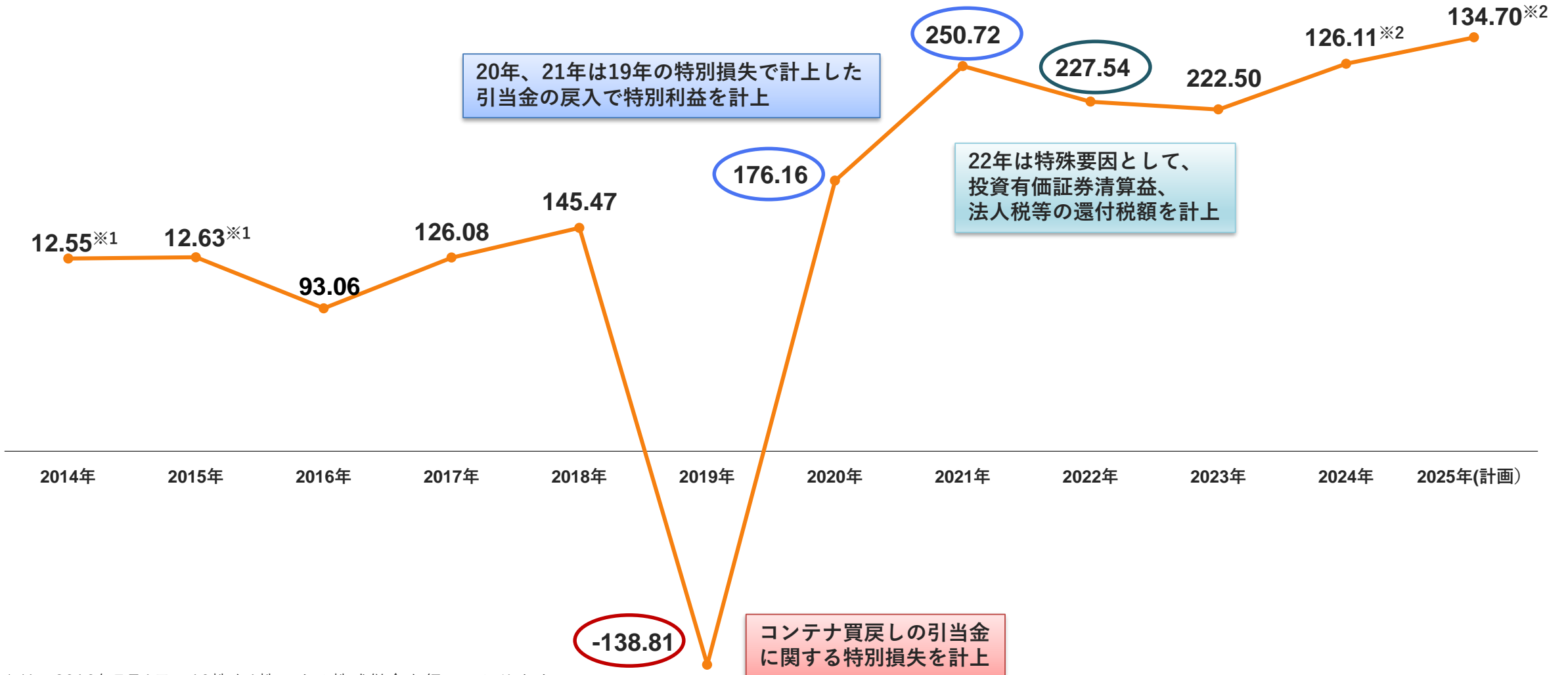
単位：百万円

			2024/12		2025/12		
			実績	売上比	計画	売上比	前年同期比
	ストレージ	売上高	17,830	—	<b>19,400</b>	—	+ 8.8%
	運用	売上総利益	7,043	39.5%	<b>7,800</b>	40.2%	+ 10.7%
	ストレージ	売上高	1,637	—	<b>3,300</b>	—	+ 101.5%
	流動化	売上総利益	307	18.8%	<b>530</b>	16.1%	+ 72.1%
ストレージ事業		売上高	19,468	—	<b>22,700</b>	—	+ 16.6%
		事業利益	5,387	27.7%	<b>6,040</b>	26.6%	+ 12.1%
土地権利整備事業 (底地)		売上高	3,695	—	<b>1,800</b>	—	△ 51.3%
		事業利益	485	13.1%	<b>310</b>	17.2%	△ 36.2%
その他運用 サービス事業		売上高	1,531	—	<b>1,500</b>	—	△ 2.1%
		事業利益	427	27.9%	<b>400</b>	26.7%	△ 6.5%
本部経費		事業利益	△1,394	—	<b>△1,400</b>	—	△ 0.4%
全社		売上高	24,695	—	<b>26,000</b>	—	+ 5.3%
		営業利益	4,906	19.9%	<b>5,350</b>	20.6%	+ 9.0%

新規出店数	10,545室	自社	10,000室
		パートナー※	5,000室
		合計	15,000室

※当社がストレージ事業者から運営・管理を受託した物件

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

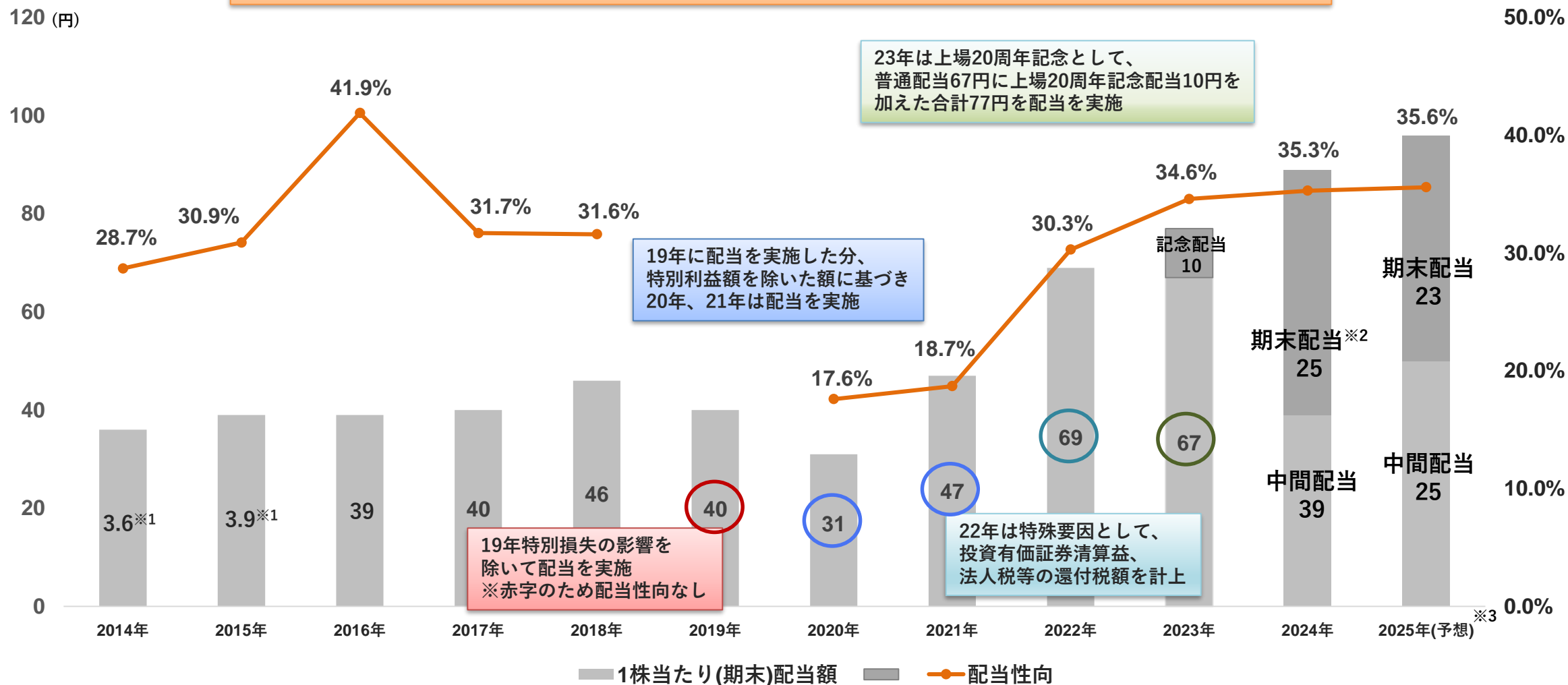


※1 2016年7月1日に10株を1株にする株式併合を行っております。

※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1株あたり純利益（EPS）は2024年12月期：252.22円、2025年12月期（計画）：269.40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月期の1株当たり期末配当金は50円、1株当たり年間配当金は89円となります。

※3 株式分割を考慮しない場合の2025年12月期(予想)の1株当たり年間配当金は96円となります。

# 新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    ※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

	2025年		2026年		2027年	
	計画	利益率	計画	利益率	計画	利益率
売上高	26,000	—	27,500	—	29,400	—
営業利益	5,350	20.6%	5,850	21.3%	6,550	22.3%
経常利益	5,080	19.5%	5,520	20.1%	6,170	21.0%

単位：百万円

ストレージ 新規出店室数	出店区分	上期	下期	通期	通期
	自社	5,000	5,000	13,000	16,000
	パートナー※	3,000	2,000	5,000	5,000
	合計	8,000	7,000	18,000	21,000
		15,000			

(単位：室/解約を除く)

※出店区分/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

## 中期経営計画の成長ドライバーはストレージ事業

単位：百万円

		2025年		2026年		2027年	
		計画	売上比	計画	売上比	計画	売上比
ストレージ事業	売上高	22,700	—	24,220	—	26,120	—
	事業利益	6,040	26.6%	6,610	27.3%	7,360	28.2%
土地権利整備事業 (底地)	売上高	1,800	—	1,800	—	1,800	—
	事業利益	310	17.2%	310	17.2%	310	17.2%
その他運用 サービス事業	売上高	1,500	—	1,480	—	1,480	—
	事業利益	400	26.7%	375	25.3%	375	25.3%
本部経費	事業利益	△1,400	—	△1,445	—	△1,495	—
全社	売上高	26,000	—	27,500	—	29,400	—
	営業利益	5,350	20.6%	5,850	21.3%	6,550	22.3%



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 267 億円  
流動化 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

**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



■ **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&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

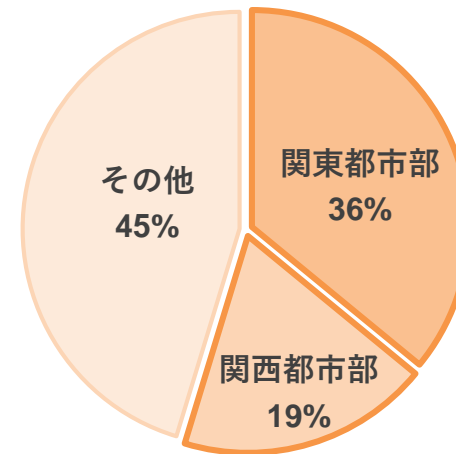
### 新規出店数

※単位：室	2023年	2024年	
	実績	計画	実績
コンテナ型	4,813 (301)	8,700	8,722 (375)
ビルイントランク型	535 (129)	1,200	1,187 (60)
建築型 (ストレージミニ)	452 (0)	500	636 (0)
合計	5,800 (430)	10,400	10,545 (435)

※ ( ) は既存物件の増設

### エリア別新規出店数

※単位：室	コンテナ型 (既存物件の増設含まない)	全タイプ (既存物件の増設含む)
関東都市部	3,022	4,230
関西都市部	1,577	1,809
その他	3,808	4,506
合計	8,347	10,545

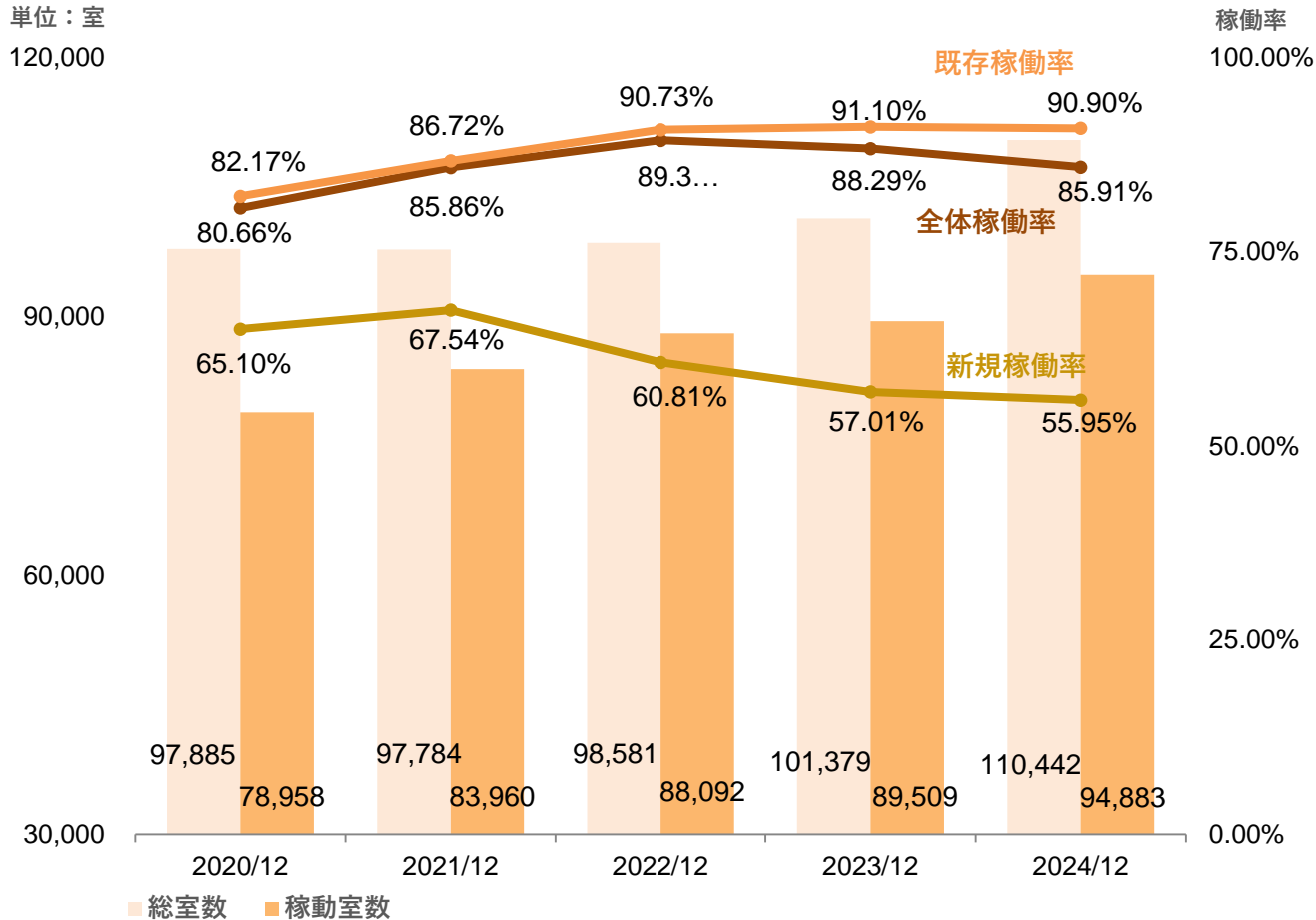


コンテナ型の新規出店エリアは  
関東都市部 + 関西都市部で  
全体の約55%

※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

稼働率は高水準継続

総室数・稼働室数・稼働率推移



※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

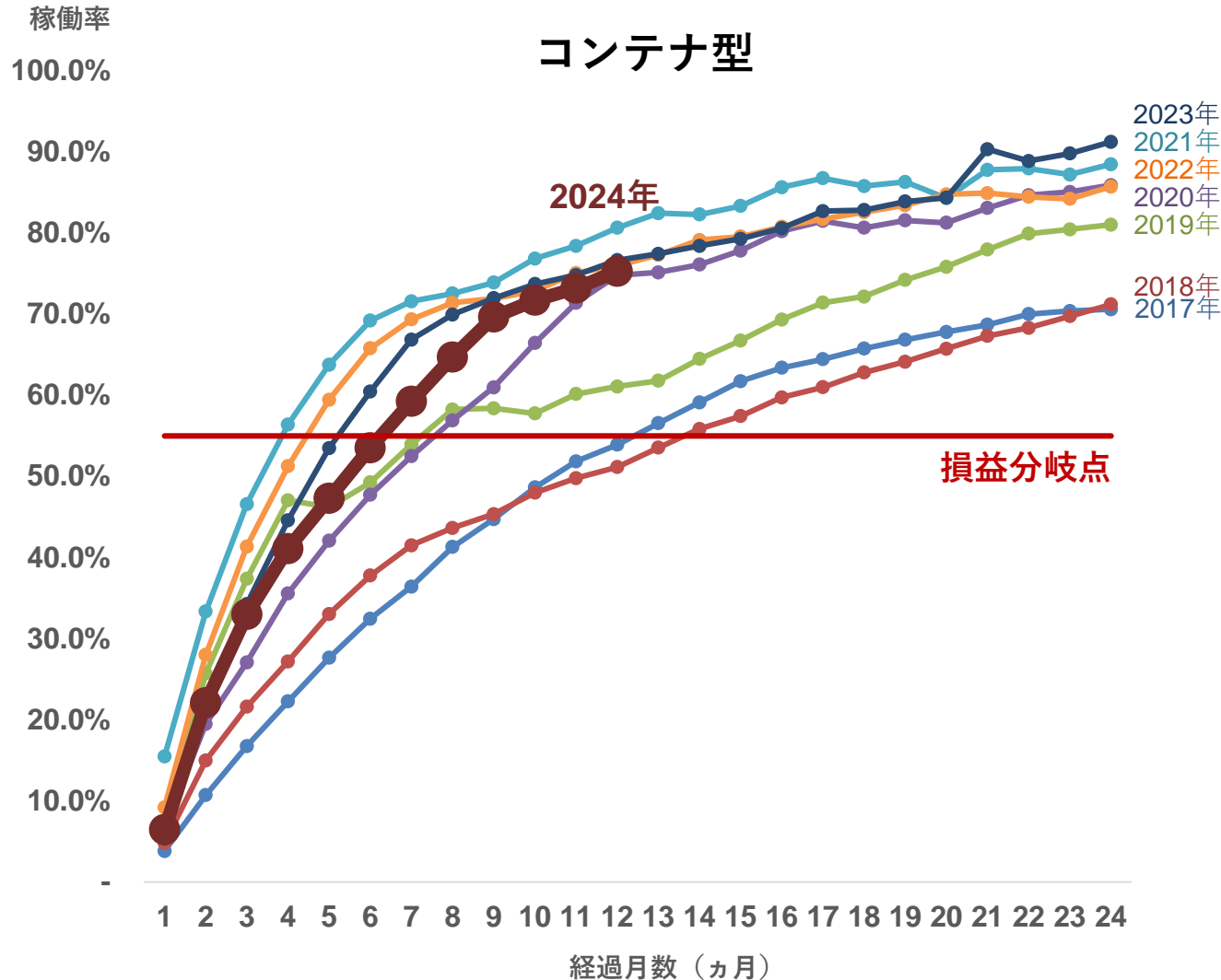
総室数  
110,442室

全体稼働率 85.91%	既存稼働率 90.90%	新規稼働率 55.95%
-----------------	-----------------	-----------------

※2024年12月末

- 既存稼働率は90%超と高稼働率を維持
- 新規物件の実質的な稼働の立ち上がりは順調に推移

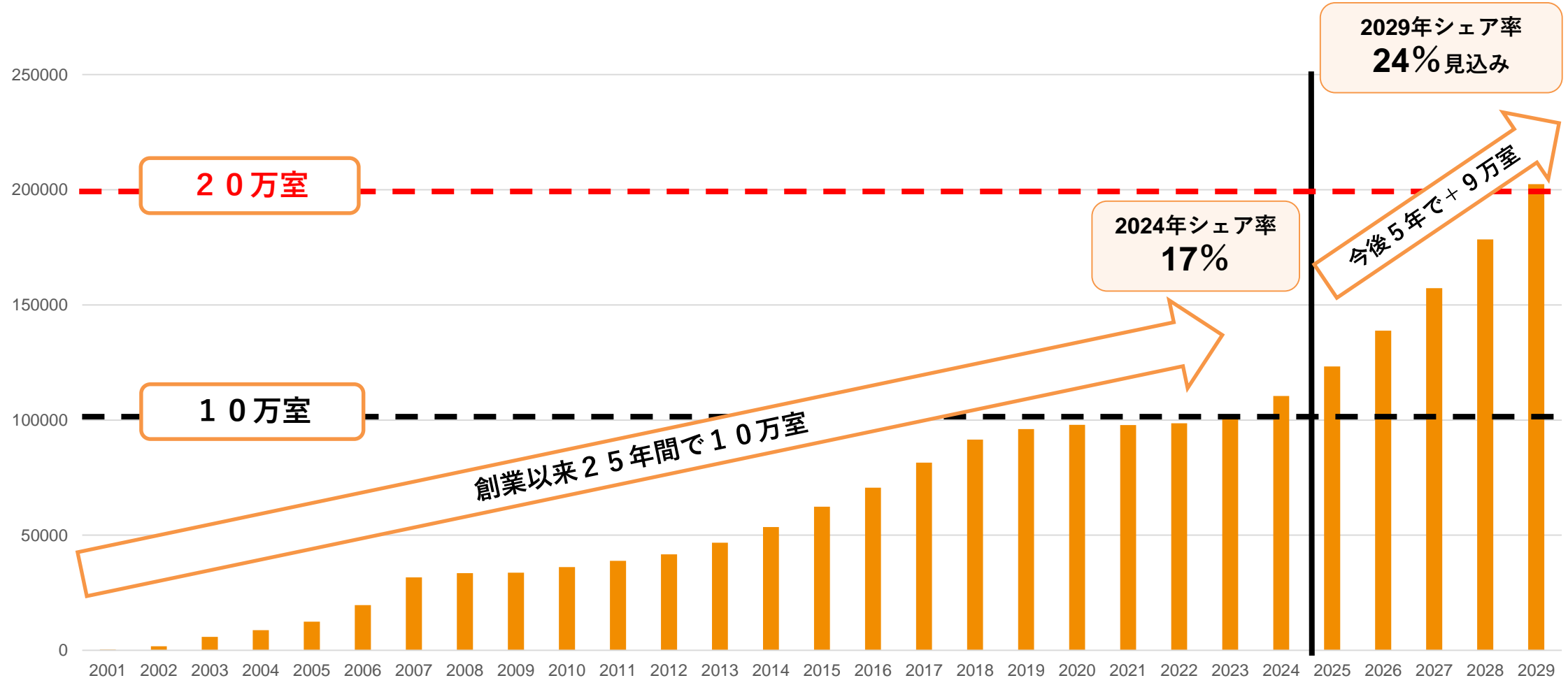
### 新規オープン後の稼働推移は順調に進捗



### 稼働率向上の要因

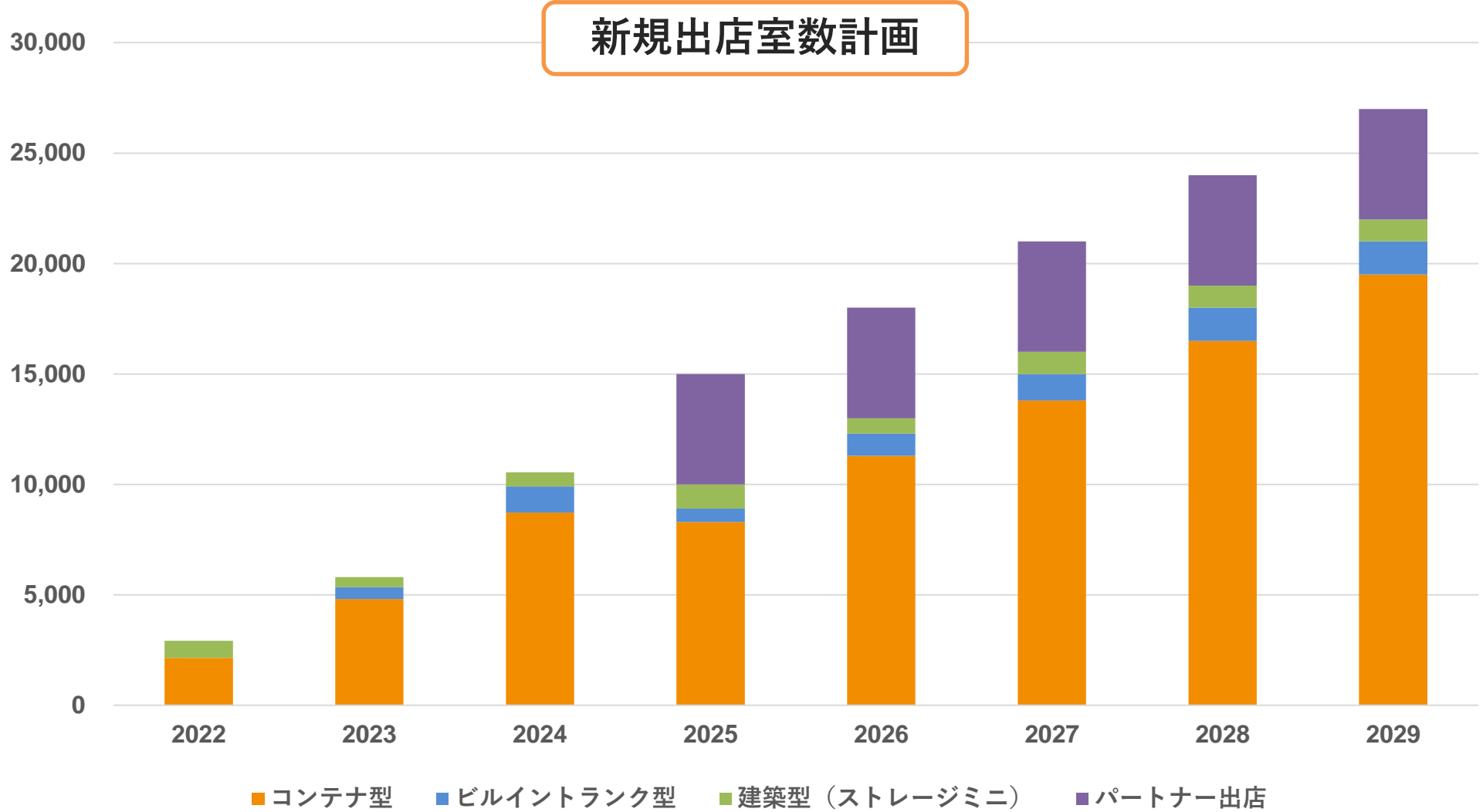
- データベース（人口、世帯数、所得層等）から導かれる出店戦略（商品、エリア、出店室数、価格）の精度向上
- 小規模物件の多店舗展開
- 住宅面積の狭小化や住宅価格の上昇の影響
- PR活動に注力することでTVやインターネットを中心とした各種メディアに多数取り上げられ商品・サービスの認知度が向上

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



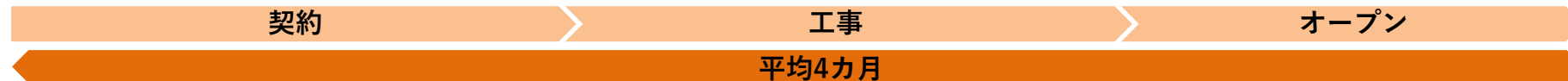
※シェア率は当社推定

2025年に年間1.5万室、2029年には年間2.7万室の出店を計画



※当社がストレージ事業者から運営・管理を受託した物件

- ◆ **高い収益性、無人運営（一部有人店舗あり）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・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
- ◆ **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）



- ◆ **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しないと赤字期間が継続するリスクがあり
- ◆ **一定以上の規模にならないとスケールメリットがでない**  
事業規模の拡大と比例して運営原価や広告単価を抑制することができる



屋内型		屋外型
 <b>建築型（ストレージミニ）</b>	 <b>ビルイントランク型</b>	 <b>コンテナ型</b>
<b>土地を「購入」</b>	<b>ビルのフロア・土地を「借りる」</b>	
 <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

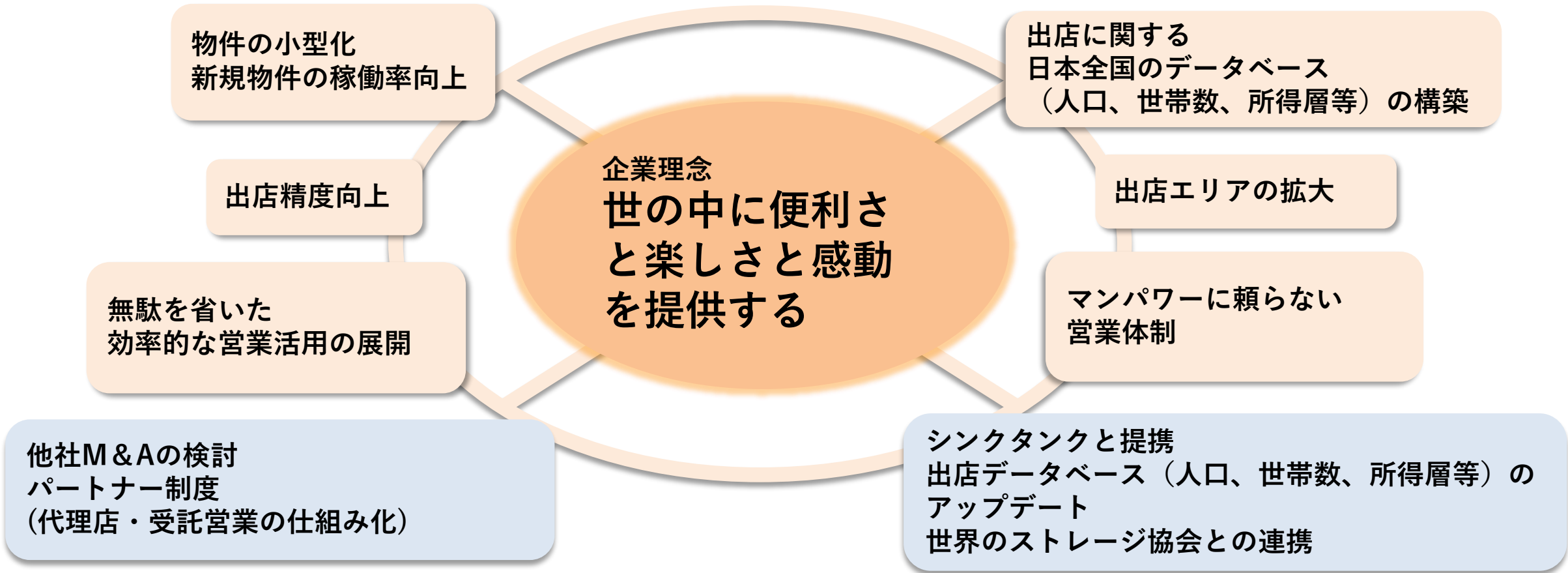
## 建築型 (ストレージミニ)

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 2032年に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

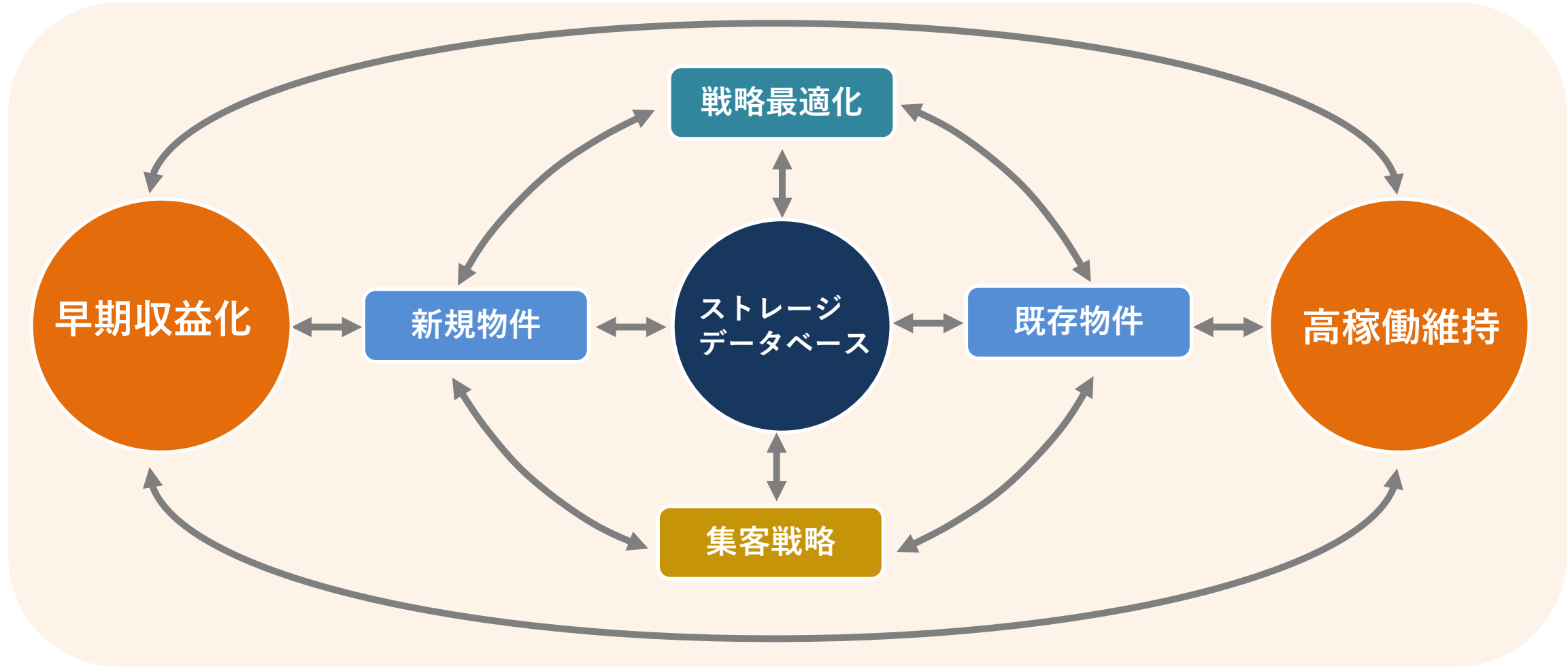
新規物件

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





### 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
- ・建材マーケット
- ・全国賃貸住宅新聞
- ・日経TRENDY
- ・リサイクル通信
- ・住宅ジャーナル
- ・地主と家主
- ・株主手帳
- ・日経ESG

#### 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

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

ビジョン  
VISION

ストレージ業界の

プラットフォームになる

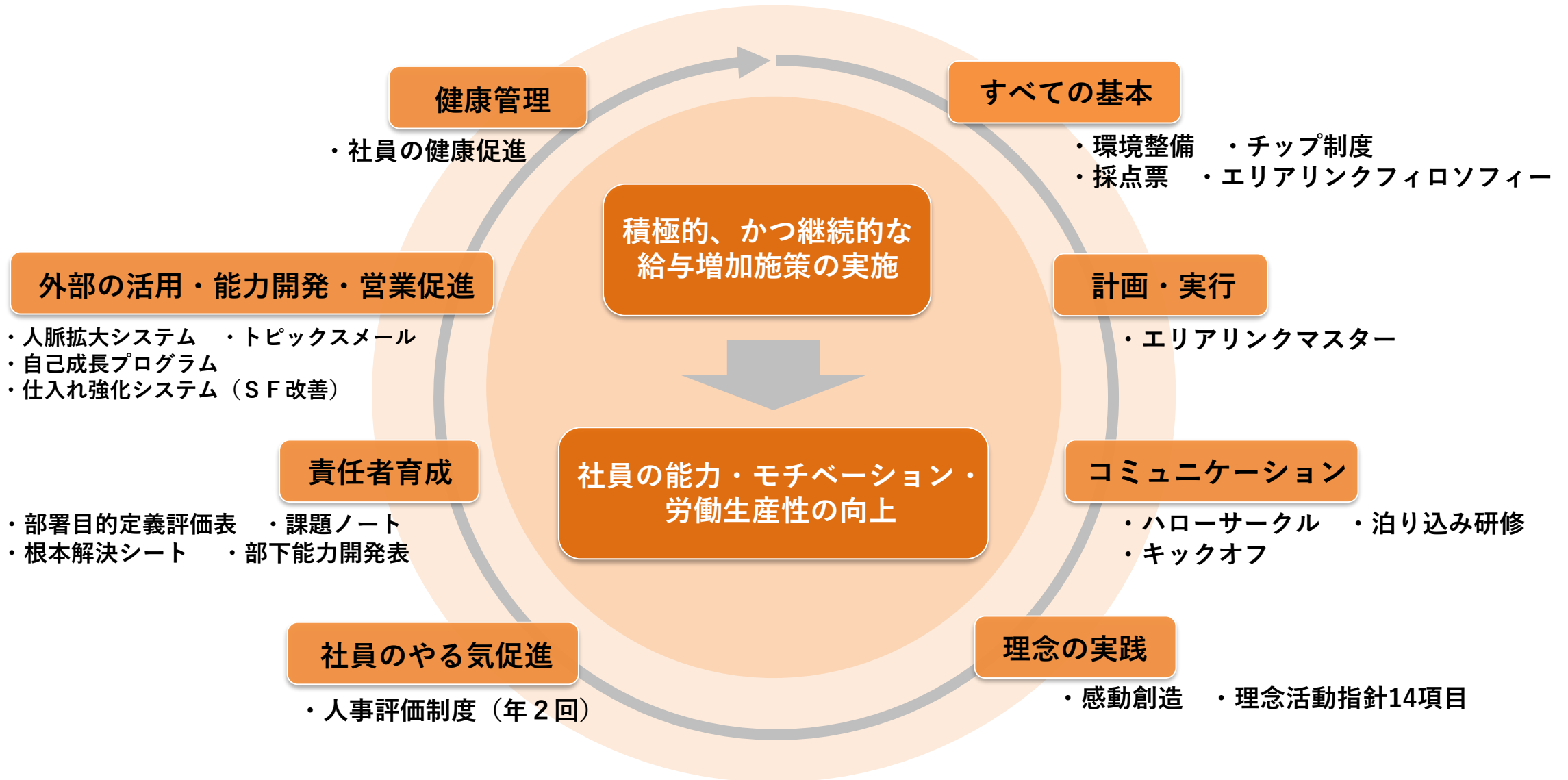
バリュー  
VALUE

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

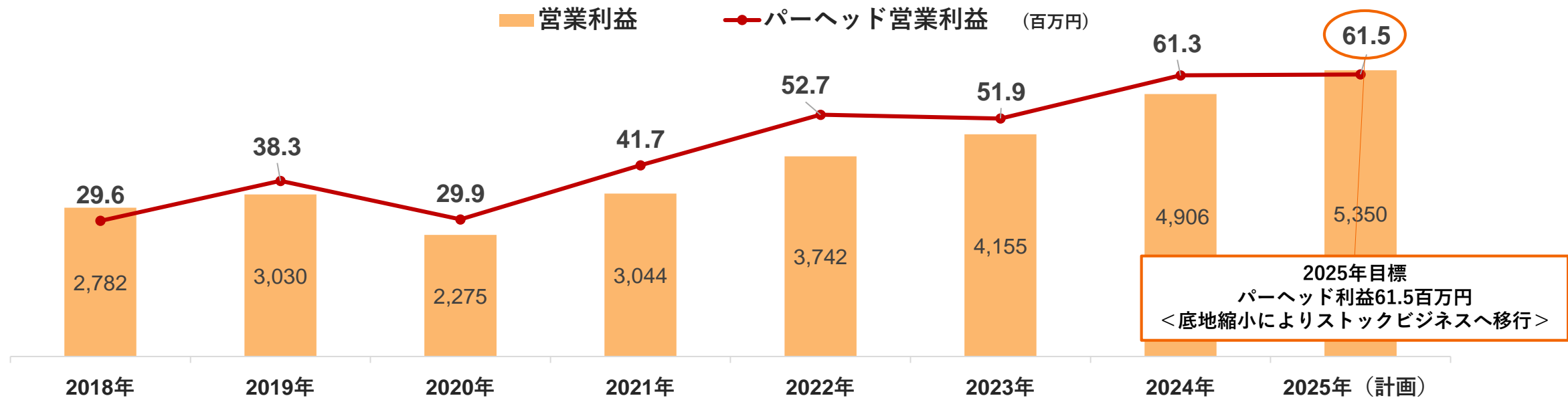
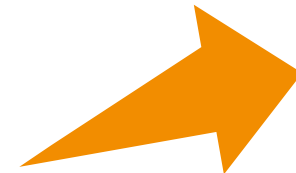
2013年

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

2024年

売上高 24,695百万円  
 営業利益 4,906百万円  
 正社員数 80名  
 パーヘッド利益 61.3百万円

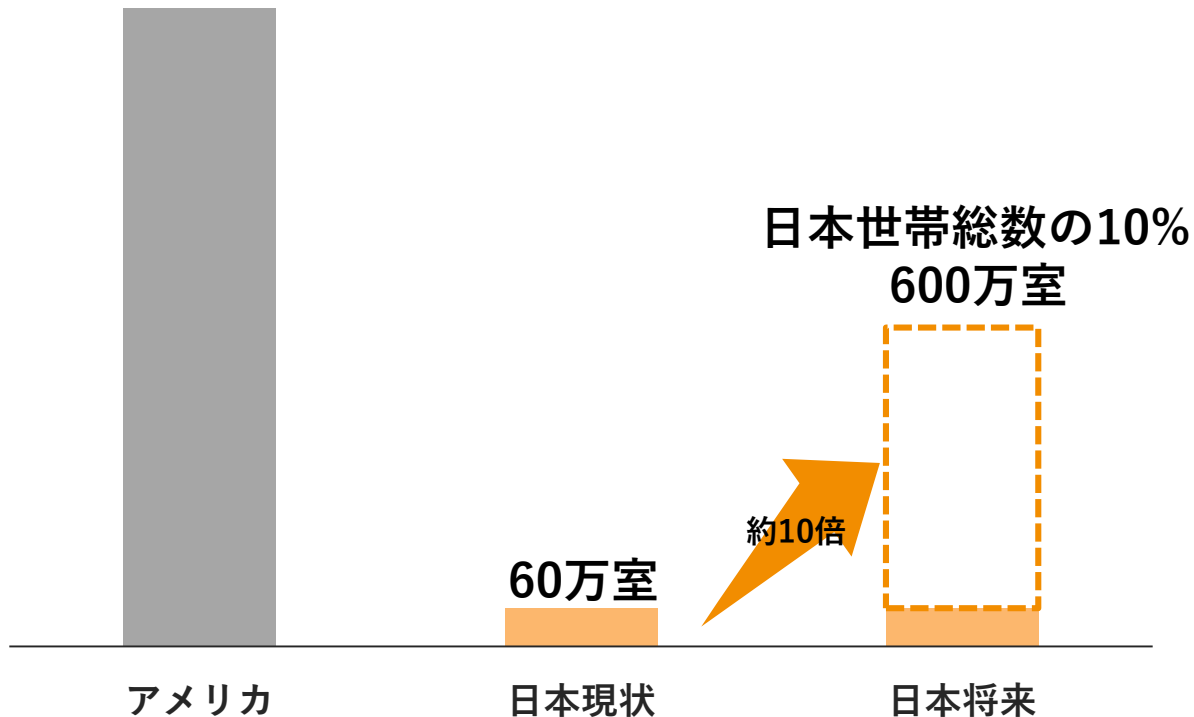
11年で  
 パーヘッド利益 4.0倍



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

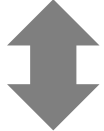


米国ストレージ会社との規模比較

**米国**

パブリックストレージ  
 (時価総額：526億ドル、PER：29.8倍、PBR：9.9倍)

エクストラ・スペース・ストレージ  
 (時価総額：317億ドル、PER：36.7倍、PBR：2.2倍)



**日本**

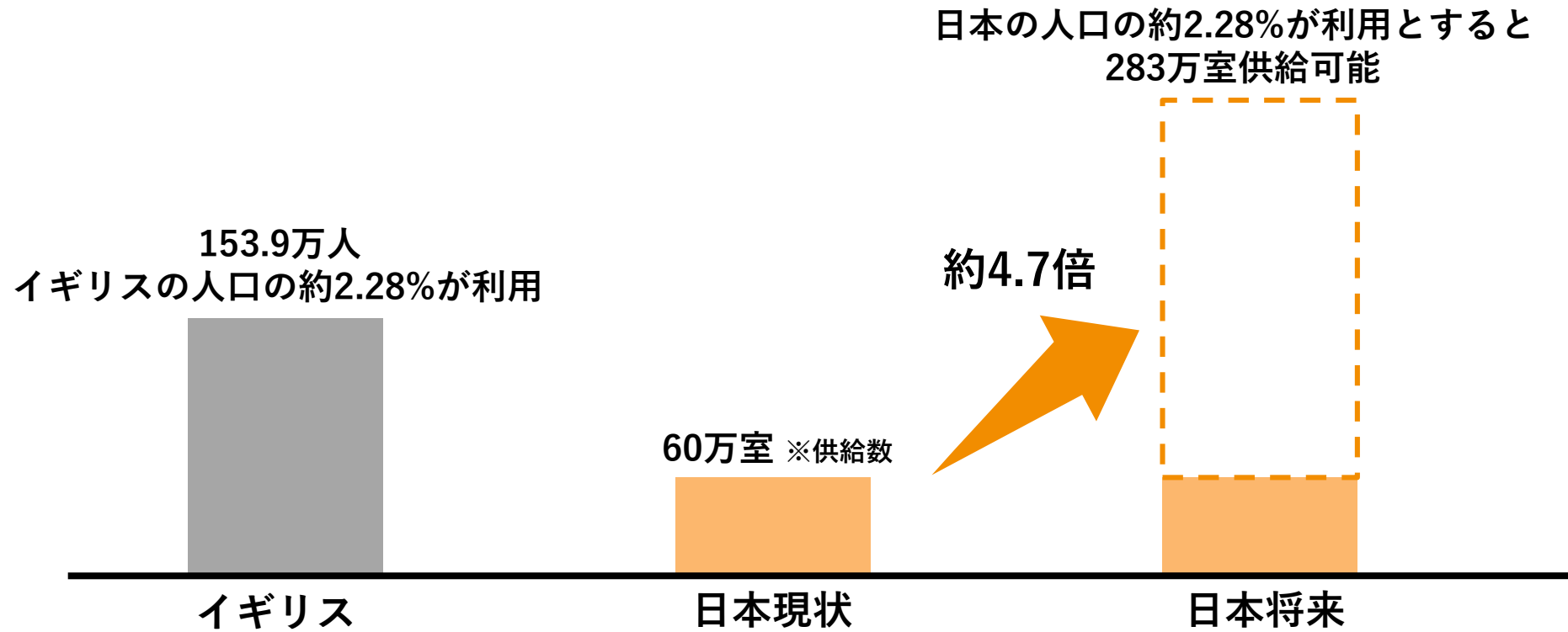
エアリアルリンク  
 (時価総額：591億円、PER：18.8倍、PBR：2.2倍)

2024年12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



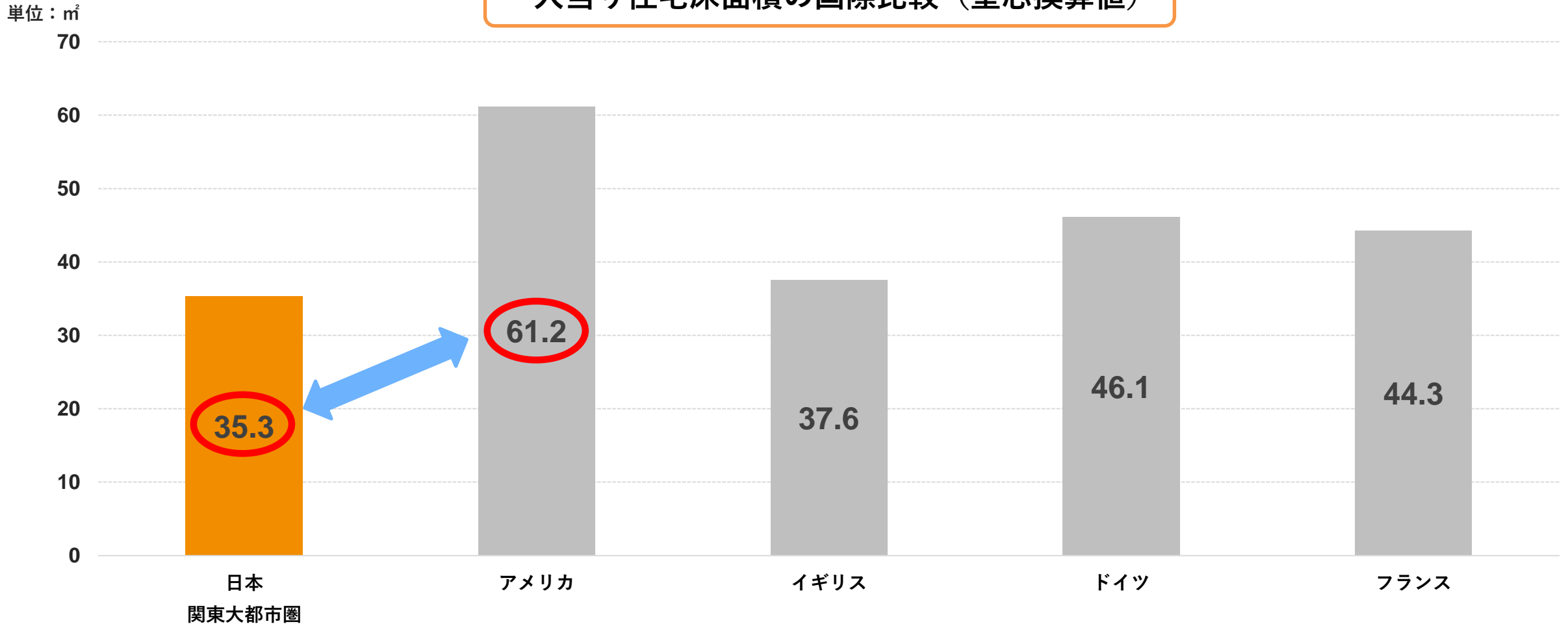
イギリスの利用者 <出所：2022 SSA UK Annual Report, 2022 FEDESSA Industry Report, Statista>

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を一括でサポートする「パートナー制度」の本格運用を開始



<p>出店営業</p>	<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>
<p>建築</p>	<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>
<p>集客</p>	<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11万室超を掲載）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>
<p>物件管理</p>	<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>
<p>データ分析</p>	<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>

	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>土地契約から平均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	<b>当社</b> 集客・契約・解約・定期清掃・トラブルの対応など																												
利益構造	<div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;">その他手数料など</div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: right;">売上</td> <td style="width: 70%; background-color: #f4a460; text-align: center;">賃料</td> <td style="width: 10%; background-color: #f4a460; text-align: center;">管理費</td> <td style="width: 10%; background-color: #f4a460; text-align: center;">その他手数料など</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">原価</td> <td style="background-color: #a4c6e0; text-align: center;">地代</td> <td style="background-color: #a4c6e0; text-align: center;">減価償却費</td> <td style="background-color: #a4c6e0; text-align: center;">経費</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">粗利</td> <td colspan="3" style="background-color: #a4d9a4; text-align: center;">粗利</td> </tr> </table> <p>・減価償却が終わった後は粗利額が大きくなる</p>	売上	賃料	管理費	その他手数料など	原価	地代	減価償却費	経費	粗利	粗利			<div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;">その他手数料など</div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: right;">売上</td> <td style="width: 60%; background-color: #d9d9d9; text-align: center;">賃料の90% パートナー企業様へ還元</td> <td style="width: 10%; background-color: #f4a460; text-align: center;">賃料の10%</td> <td style="width: 10%; background-color: #f4a460; text-align: center;">管理費</td> <td style="width: 10%; background-color: #f4a460; text-align: center;">その他手数料など</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">原価</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">粗利</td> <td colspan="2" style="background-color: #a4c6e0; text-align: center;">経費</td> <td colspan="2" style="background-color: #a4d9a4; text-align: center;">粗利</td> </tr> </table> <p>・売上は小さいが粗利率は高い</p>	売上	賃料の90% パートナー企業様へ還元	賃料の10%	管理費	その他手数料など	原価					粗利	経費		粗利	
売上	賃料	管理費	その他手数料など																										
原価	地代	減価償却費	経費																										
粗利	粗利																												
売上	賃料の90% パートナー企業様へ還元	賃料の10%	管理費	その他手数料など																									
原価																													
粗利	経費		粗利																										



## (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）
- ・ 本社オフィス内で使用する全ての電力を再生可能なグリーン電力へ切り替え
- ・ 紙製ファイルの導入（プラスチックごみ削減）

## 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3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
- ◆ 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
- ◆ 環境にやさしい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

### ストレージの新デザイン導入

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



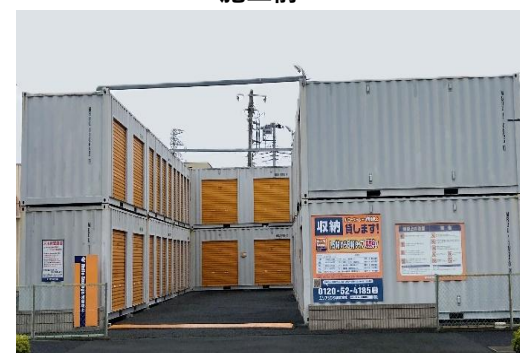
### 100年活用のメンテナンス体制構築

今後10年を目途に全国の物件を新デザインへ変更予定

施工前

【施工例】

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

# 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



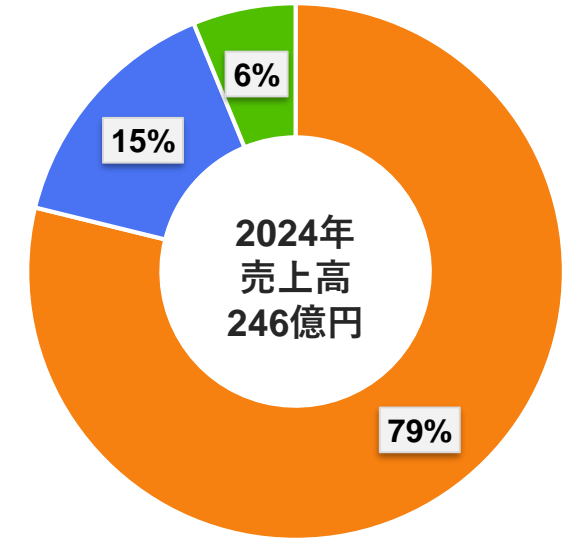
ビルイン型



建築型 (ストレージミニ・内装)

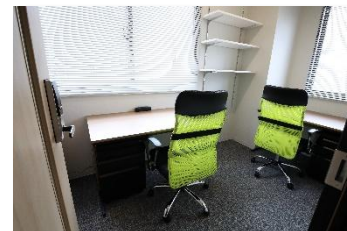
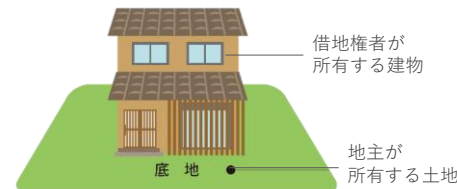
- ▶ 流動化：ストレージ施設 (土地建物) の受注・販売事業

売上高・営業利益のセグメント別構成比

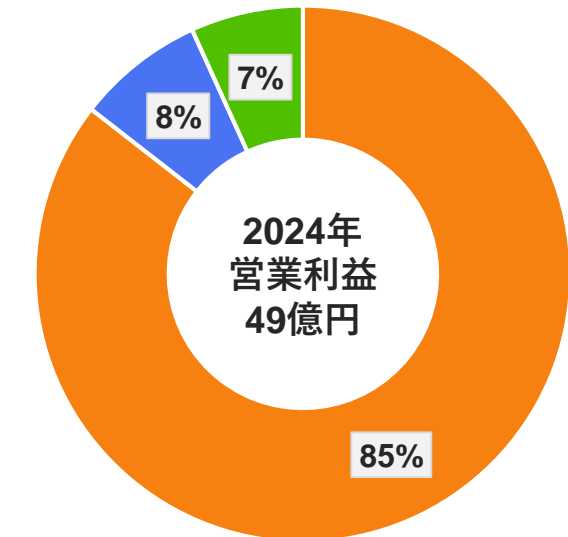


### 土地権利整備事業

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

### 2024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

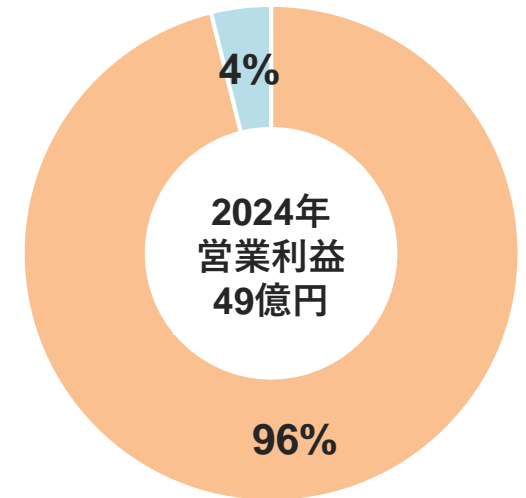
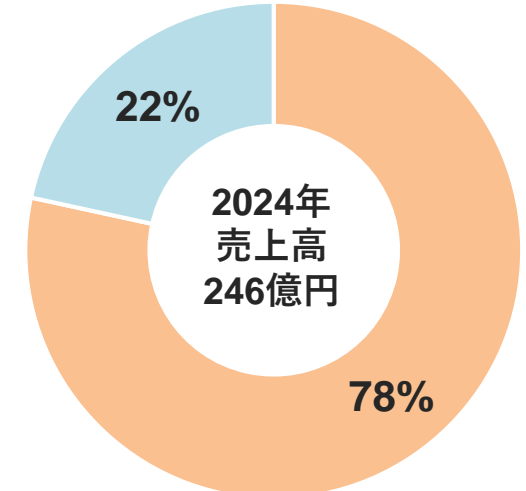
#### その他運用サービス事業

#### 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







- ◆ 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%

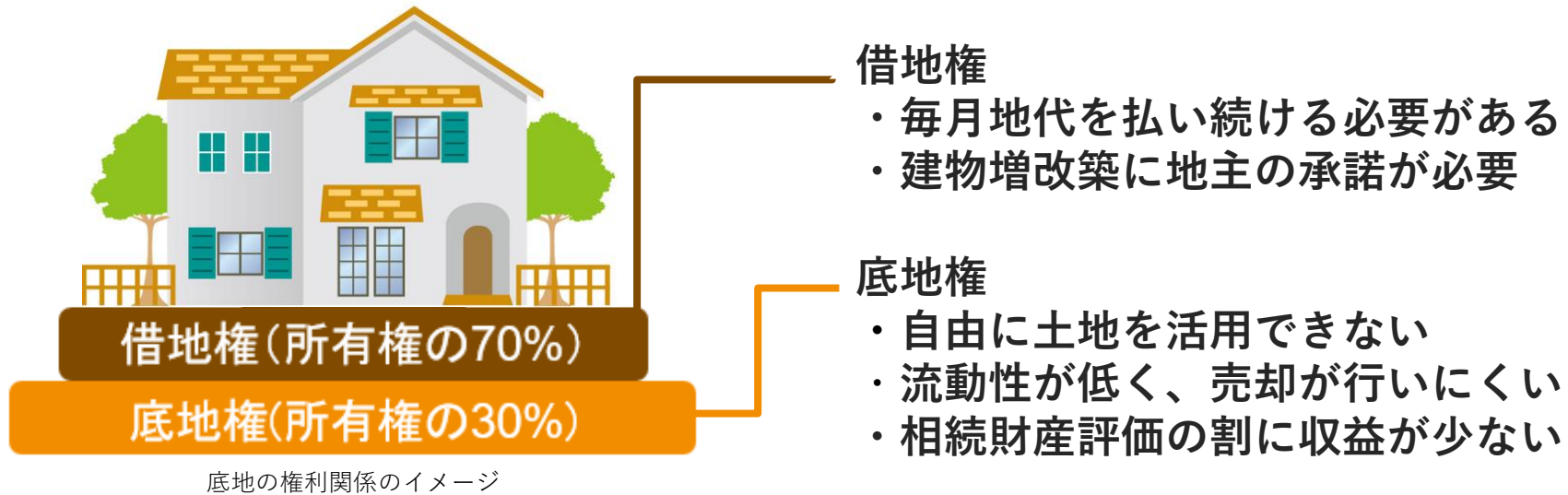
商品展開数は 約**2,420物件** 約**11万室**と**国内最多**

### 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



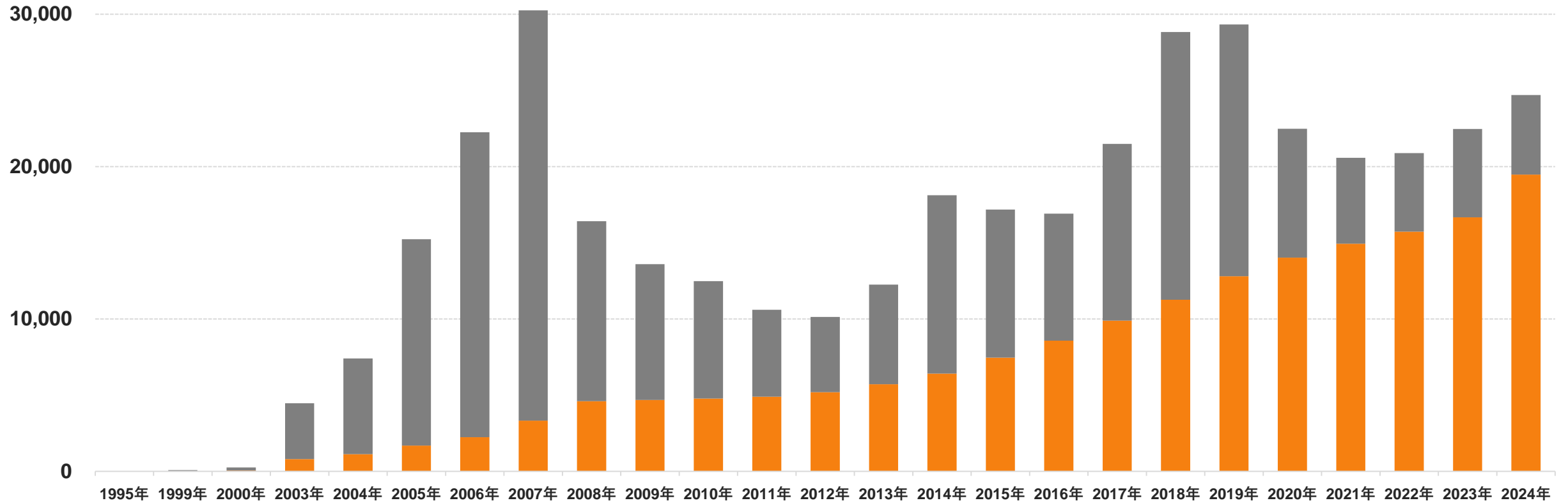
ハローオフィスエントランス及び内装

2019年まではストレージ運用以外の変動要因が大きい

- 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）

基幹事業のストレージ運用は  
22期連続増収

単位：百万円

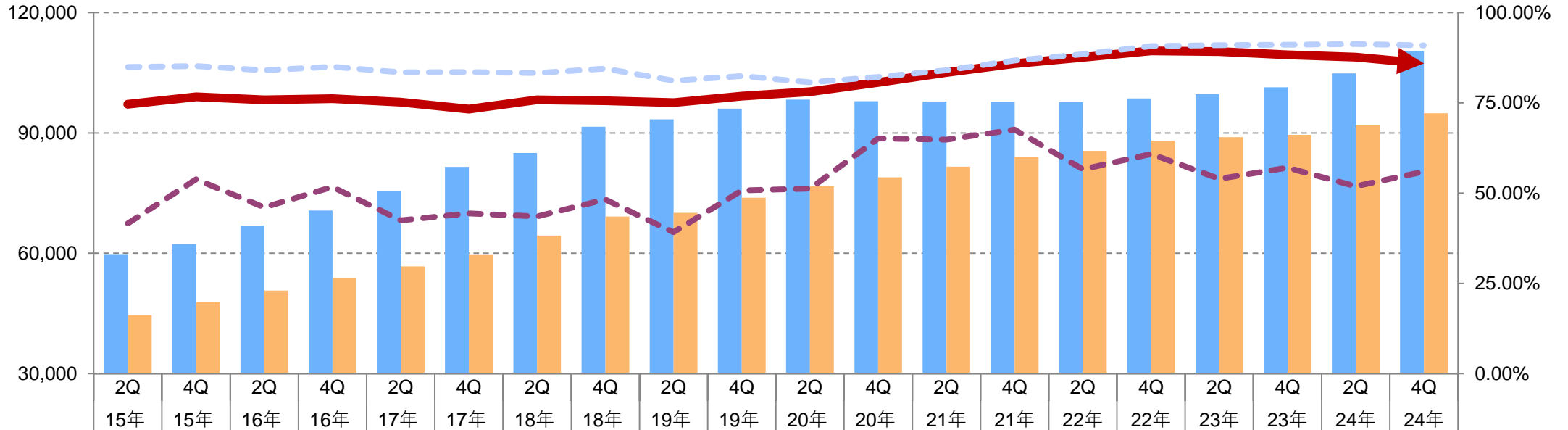


単位：百万円			FY2019				FY2020				FY2021				FY2022				FY2023				FY2024			
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
ストレージ 運用	売上高		3,100	3,188	3,217	3,290	3,383	3,485	3,547	3,611	3,654	3,731	3,751	3,804	3,853	3,906	3,947	4,017	4,094	4,143	4,178	4,252	4,316	4,388	4,500	4,625
	売上総利益		665	574	692	593	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
ストレージ 流動化	売上高		3688	4614	898	88	427	142	176	0	482	0	28	16	139	262	235	4	213	109	326	105	848	483	131	174
	売上総利益		507	937	145	△ 46	49	25	36	0	55	△ 3	16	16	12	15	22	4	11	10	32	7	167	60	20	59
ストレージ事業	売上高		6,788	7,802	4,116	3,379	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
	売上総利益		1,172	1,512	837	546	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
	事業利益		674	1,057	435	141	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
土地権利整備事業 (底地)	売上高		2,390	2,229	540	242	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
	売上総利益		895	785	106	100	843	254	177	86	232	343	81	87	214	266	147	76	110	546	276	△ 105	383	154	398	△ 32
	事業利益		795	449	42	55	597	181	110	△ 16	133	254	47	7	172	191	81	19	56	317	208	△ 136	243	95	192	△ 46
その他運用 サービス事業	売上高		454	478	456	453	456	412	391	379	350	340	348	345	341	349	361	347	339	348	360	368	371	379	391	389
	売上総利益		170	195	164	176	177	142	122	79	115	110	111	107	107	115	112	113	96	102	115	120	121	126	131	133
	事業利益		133	155	123	133	135	111	93	54	98	95	95	93	94	96	90	92	73	82	91	99	102	104	111	109
本部経費	事業利益		△ 324	△ 307	△ 269	△ 267	△ 343	△ 292	△ 266	△ 275	△ 278	△ 272	△ 274	△ 370	△ 308	△ 294	△ 288	△ 288	△ 290	△ 319	△ 298	△ 291	△ 330	△ 357	△ 357	△ 349
全社	売上高		9,634	10,511	5,113	4,074	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
	売上総利益		2,238	2,493	1,108	823	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
	営業利益		1,278	1,355	333	62	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

### 総室数は11万室、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	2Q 24年	4Q 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	104,812	110,442
■ 稼働室数	44,603	47,796	50,739	53,786	56,742	59,748	64,432	69,169	70,064	73,815	76,743	78,958	81,583	83,960	85,504	88,092	88,907	89,509	91,859	94,883
➡ 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%	87.64%	85.91%
--- 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%	91.25%	90.90%
--- 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%	51.88%	55.95%

※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

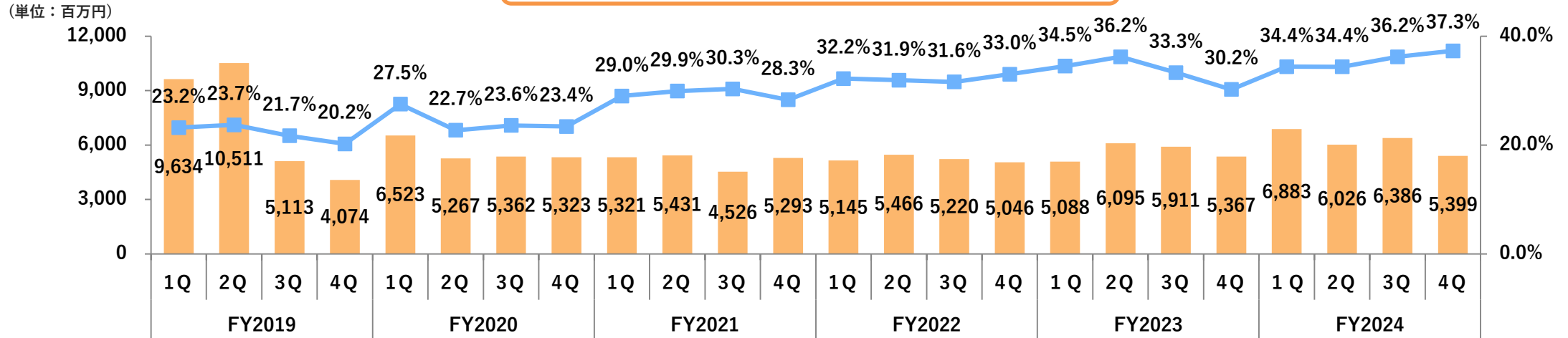
	コンテナ型	ビルイン トランク型	建築型 (ストレージミニ)	合計	総室数に 占める割合
北海道	1,185	414	137	1,736	1.57%
青森県	109	0	48	157	0.14%
岩手県	20	0	0	20	0.02%
宮城県	1,937	32	38	2,007	1.82%
秋田県	80	0	0	80	0.07%
山形県	160	0	0	160	0.14%
福島県	243	42	0	285	0.26%
茨城県	1,427	25	0	1,452	1.31%
栃木県	601	0	0	601	0.54%
群馬県	1,266	0	0	1,266	1.15%
埼玉県	9,191	706	1,794	11,691	10.59%
千葉県	10,575	255	1,412	12,242	11.08%
東京都	18,255	9,939	2,900	31,094	28.15%
神奈川県	9,303	2,735	1,319	13,357	12.09%
新潟県	430	0	42	472	0.43%
富山県	238	0	0	238	0.22%
石川県	353	0	0	353	0.32%
福井県	166	0	0	166	0.15%
山梨県	294	0	0	294	0.27%
長野県	688	0	0	688	0.62%
岐阜県	687	27	0	714	0.65%
静岡県	2,088	42	0	2,130	1.93%
愛知県	5,735	509	440	6,684	6.05%
三重県	466	50	0	516	0.47%

	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	445	0	0	445	0.40%
京都府	2,046	152	119	2,317	2.10%
大阪府	5,238	965	447	6,650	6.02%
兵庫県	4,467	190	46	4,703	4.26%
奈良県	764	0	0	764	0.69%
和歌山県	47	0	0	47	0.04%
鳥取県	115	0	0	115	0.10%
島根県	92	0	0	92	0.08%
岡山県	251	0	0	251	0.23%
広島県	606	0	0	606	0.55%
山口県	329	24	47	400	0.36%
徳島県	114	0	0	114	0.10%
香川県	284	100	0	384	0.35%
愛媛県	223	0	0	223	0.20%
高知県	90	0	0	90	0.08%
福岡県	2,791	96	0	2,887	2.61%
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	0.36%
大分県	217	0	0	217	0.20%
宮崎県	276	40	48	364	0.33%
鹿児島県	382	0	0	382	0.35%
沖縄県	205	64	52	321	0.29%
<b>合計</b>	<b>85,146</b>	<b>16,407</b>	<b>8,889</b>	<b>110,442</b>	<b>100.00%</b>

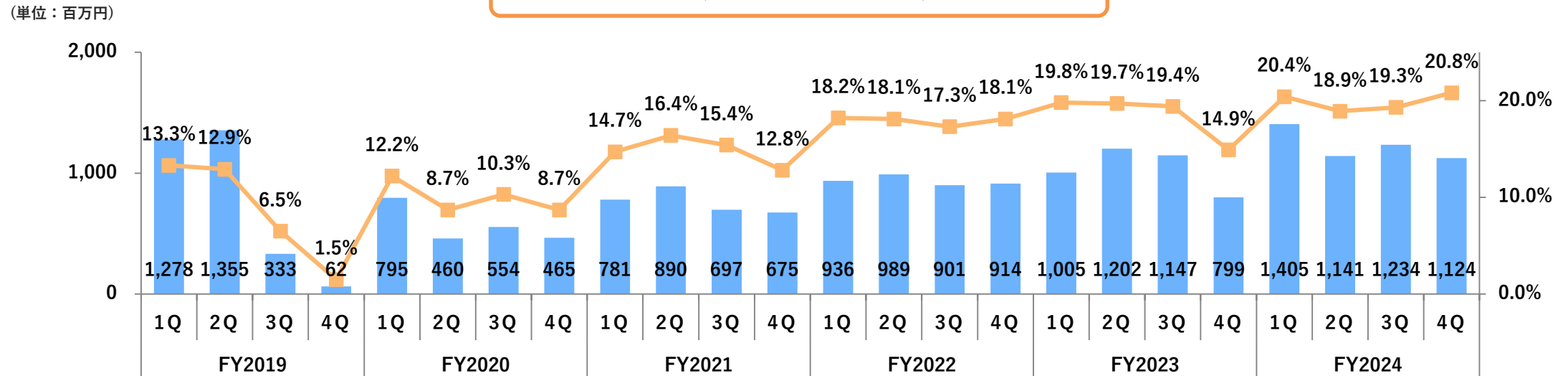
2024年12月末日時点



### 売上高(売上額・売上総利益率)の推移



### 営業利益(利益額・利益率)の推移



## 本年の主な実施施策

課題	施策
知名度向上	個人投資家向け取材の実施
	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 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・2024年10月上旬 2か国で実施                （香港・シンガポール）</li> </ul>

## 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](mailto:info@arealink.co.jp)