

Arealink

エリアリンク株式会社

2022.4.27

**2022年12月期第1四半期
決算説明資料**

2022年12月期第1四半期 決算概要

取締役管理本部長 佐々木 亘

営業利益・経常利益は増益を継続し、計画を達成

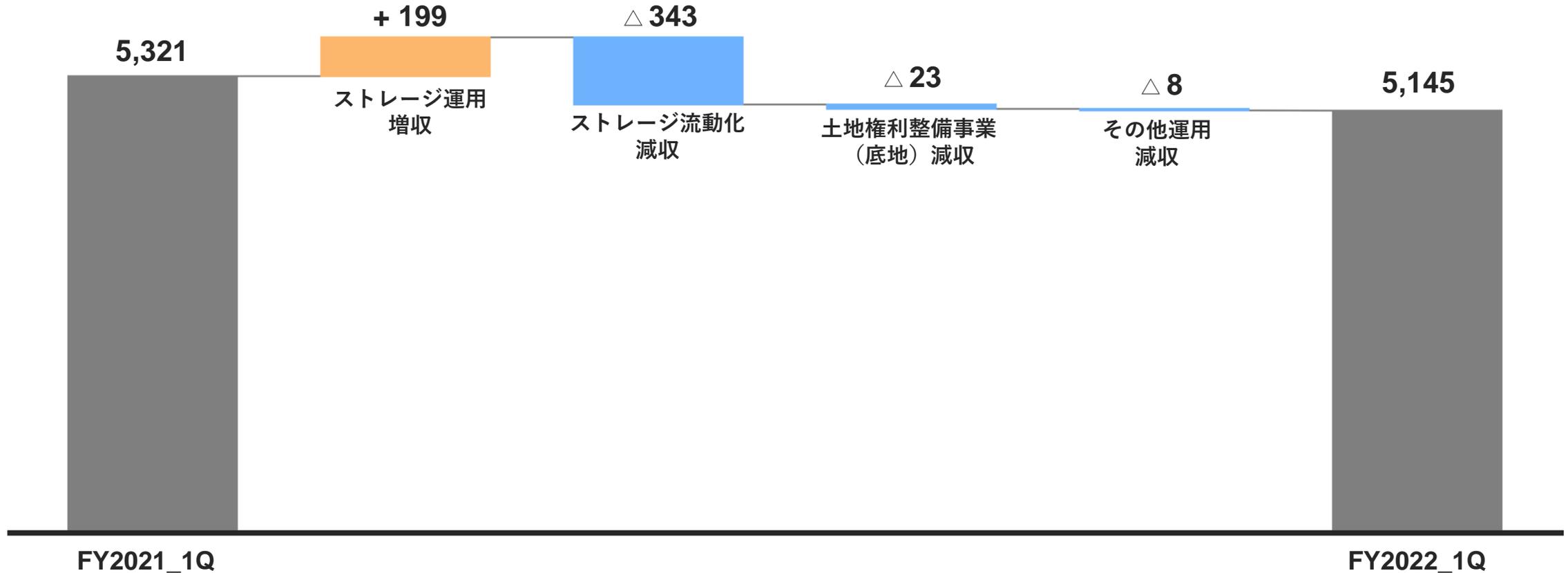
単位：百万円

	FY2021 1Q	FY2022 1Q	前年同期比
売上高	5,321	5,145	△ 3.3%
営業利益	781	936	+ 19.9%
経常利益	773	948	+ 22.7%
四半期純利益	724	650	△ 10.2%

ストレージ流動化減収が影響も、ストレージ運用は増収を継続

売上高増減の内訳

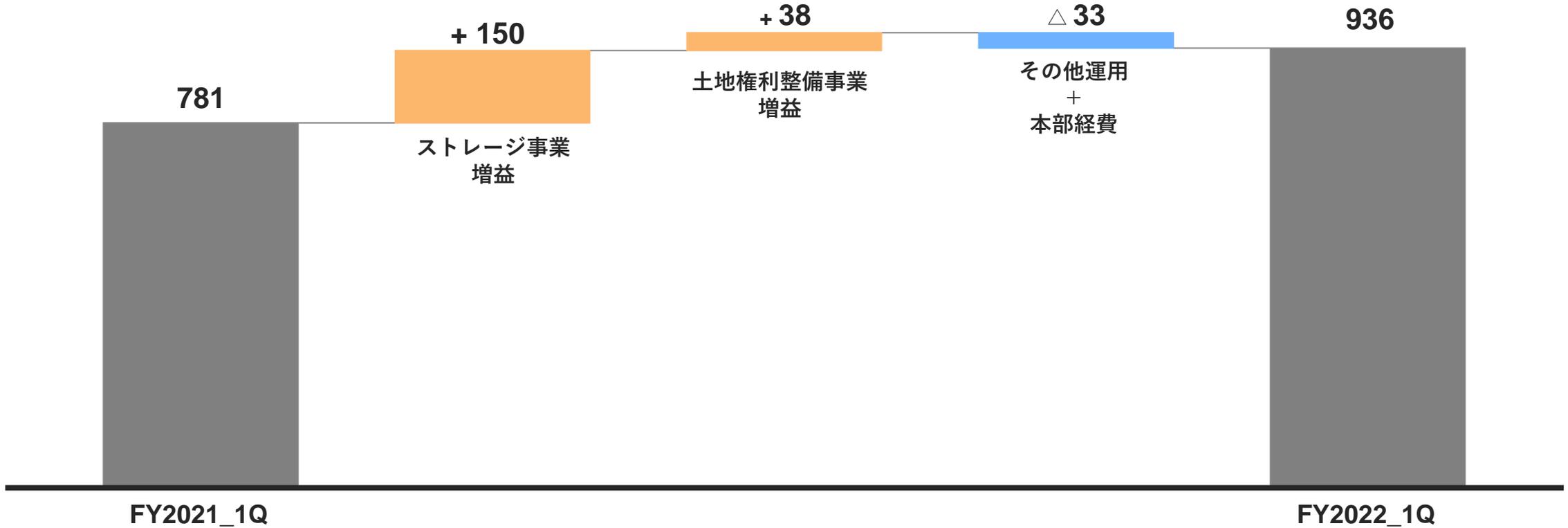
単位：百万円



ストレージ事業が着実に増益

営業利益増減の内訳

単位：百万円



前年は特別利益(パーキング事業譲渡益)が発生

	FY2021_1Q	FY2022_1Q	前年同期比
単位：百万円			
営業利益	781	936	+ 19.9%
営業外収益	23	48	+ 102.4%
営業外費用	31	35	+ 14.7%
経常利益	773	948	+ 22.7%
特別利益	208	4	△ 98.0%
特別損失	0	2	-
税引前四半期純利益	982	951	△ 3.2%
法人税等	203	241	+ 61.3%
法人税等調整額	54	59	+ 8.3%
四半期純利益	724	650	△ 10.2%

営業外収益
移転補償金
為替差益

17百万円
11百万円

営業外費用
支払利息

28百万円

単位：百万円			FY2021_1Q		FY2022_1Q		
			実績	売上比	実績	売上比	前年同期比
ストレージ 運用	売上高	3,654	—	3,853	—	+ 5.5%	
	売上総利益	1,138	31.2%	1,319	34.3%	+ 15.9%	
ストレージ 流動化	売上高	482	—	139	—	△ 71.2%	
	売上総利益	55	11.5%	12	9.3%	△ 76.6%	
ストレージ事業	売上高	4,136	—	3,992	—	△ 3.5%	
	売上総利益	1,194	28.9%	1,332	33.4%	+ 11.6%	
	事業利益	828	20.0%	978	24.5%	+ 18.1%	
土地権利整備事業 (底地)	売上高	834	—	810	—	△ 2.8%	
	売上総利益	232	27.8%	214	26.5%	△ 7.4%	
	事業利益	133	16.0%	172	21.2%	+ 29.1%	
その他運用 サービス事業	売上高	350	—	341	—	△ 2.5%	
	売上総利益	115	33.1%	107	31.5%	△ 7.0%	
	事業利益	98	28.0%	94	27.7%	△ 3.7%	
本部経費	事業利益	△ 278	—	△ 308	—	+ 10.7%	
全社	売上高	5,321	—	5,145	—	△ 3.3%	
	売上総利益	1,542	29.0%	1,655	32.2%	+ 7.3%	
	営業利益	781	14.7%	936	18.2%	+ 19.9%	

収益認識基準の適用に加え、流動化の売上利益に占める割合が減り、経費が運用・流動化を通じて発生していることから、今期より、ストレージ事業の運用・流動化の区分は売上と売上総利益のみといたします。

流動化の影響で減収も着実に増益を継続、予算を達成

ストレージ事業			
(百万円)	FY2021_1Q	FY2022_1Q	前年同期比
売上高(運用)	3,654	3,853	+ 5.5%
売上高(流動化)	482	139	△ 71.2%
売上高計	4,136	3,992	△ 3.5%
売上総利益(運用)	1,138	1,319	+ 15.9%
売上総利益(流動化)	55	12	△ 76.6%
売上総利益	1,194	1,332	+ 11.6%
販管費	366	354	△ 3.2%
事業利益	828	978	+ 18.1%

ストレージ運用：増収

- 利用申込を堅調に推移し稼働が上昇
- 稼働率が前年同期末比 **3.79pt 増の 86.94%**
- 稼働率の向上により、売上総利益率も向上

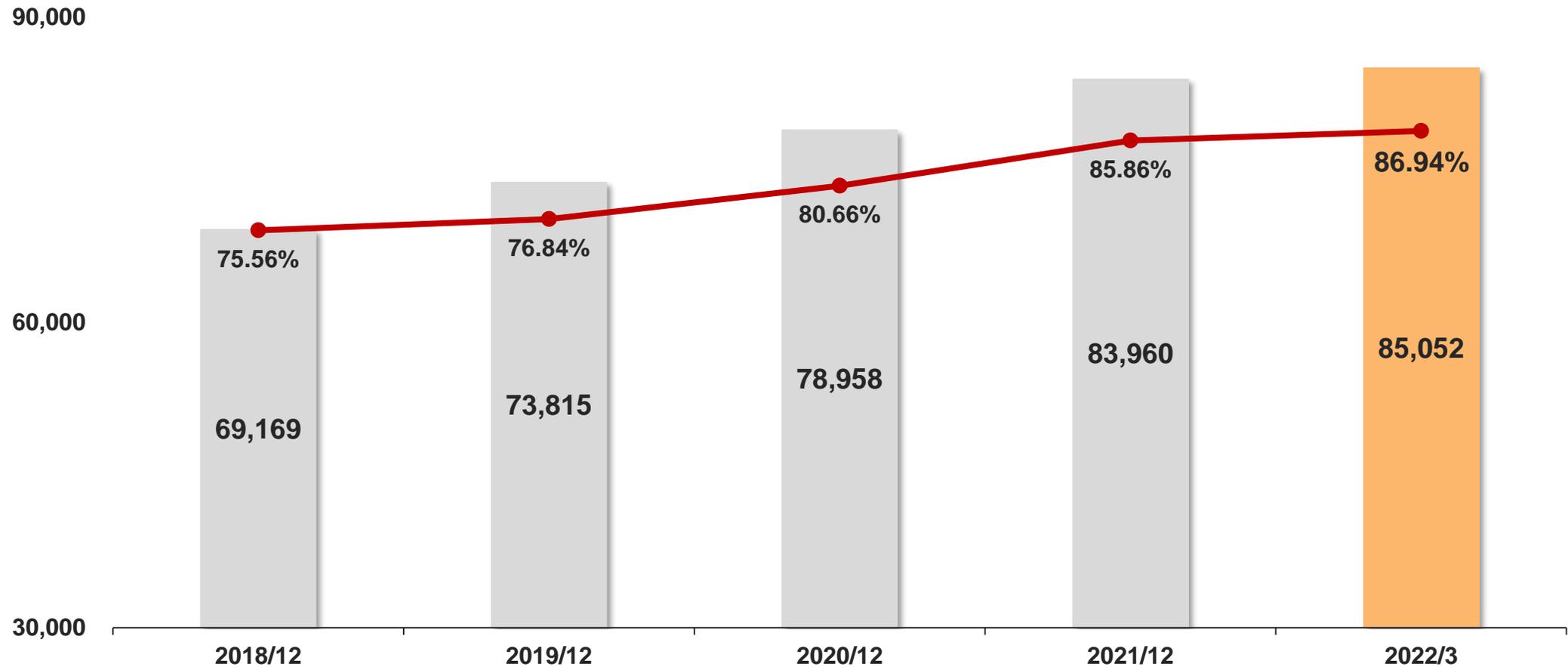
ストレージ流動化：減収

- 「ストレージミニ」販売1件、コンテナ受注1件計上
(前年1Q：販売1件、建築受注請負2件)

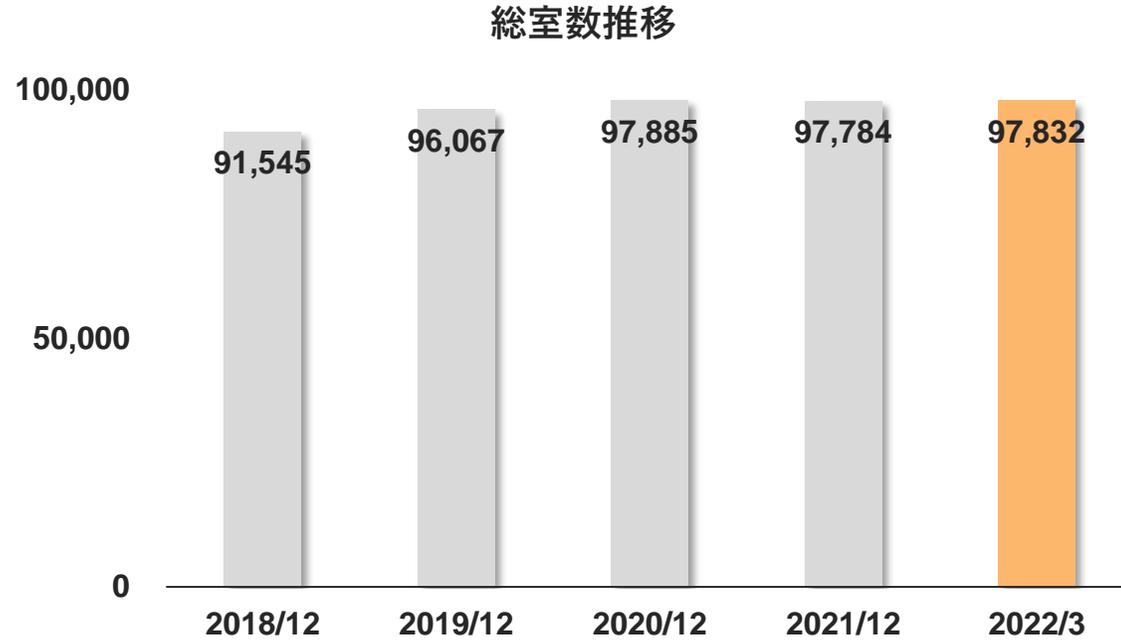
稼働室数・稼働率ともに堅調に推移

稼働室数・稼働率推移

■ 稼働室数 ● 稼働率



出店計画に対して、計画通り順調に推移



- 2022年の新規出店計画室数2,300室に対して542室の出店と順調に推移
- 21年仕入のストレージミニが続々とオープン
 - ▶ コンテナ：297室、ストレージミニ：245室
- 地方都市にも継続的に出店を進める
 - 首都圏1都3県：241室
 - 関西主要都市（大阪・京都）：191室
 - その他：110室

	計画	2022年1Q実績
2022年 新規出店室数	2,300	542

底地は減収増益、利益率が改善。予算に対して前倒しで進捗

土地権利整備事業（底地）			
（百万円）	FY2021_1Q	FY2022_1Q	前年同期比
売上高	834	810	△ 2.8%
売上総利益	232	214	△ 7.4%
販管費	98	42	△ 56.9%
事業利益	133	172	+ 29.1%

その他運用サービス事業			
（百万円）	FY2021_1Q	FY2022_1Q	前年同期比
売上高	350	341	△ 2.8%
売上総利益	115	107	△ 7.0%
販管費	17	13	△ 25.4%
事業利益	98	94	△ 3.7%

土地権利整備事業（底地）

- 販売手数料が減少したことで販管費が減少したことで事業利益率が改善、減収増益
- 在庫額は3,172百万円と前期末比656百万円増

その他運用サービス事業

- 昨年3月で撤退したパーキング事業の影響で減収減益
- アセットは売上・利益ともに前年並み
- レンタルオフィスは増収増益。昨年4月オープン物件が寄与

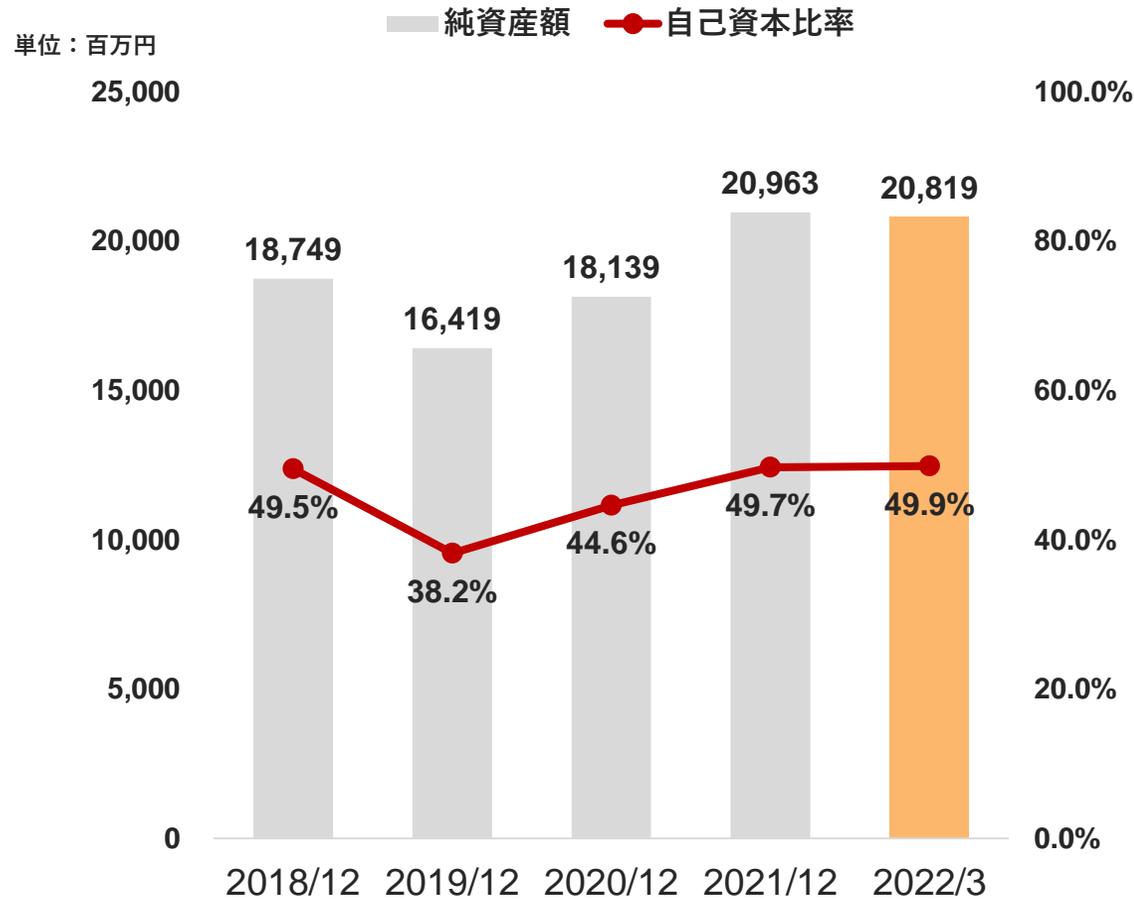
収益認識会計基準の適用により利益剰余金196百万円を調整

(百万円)

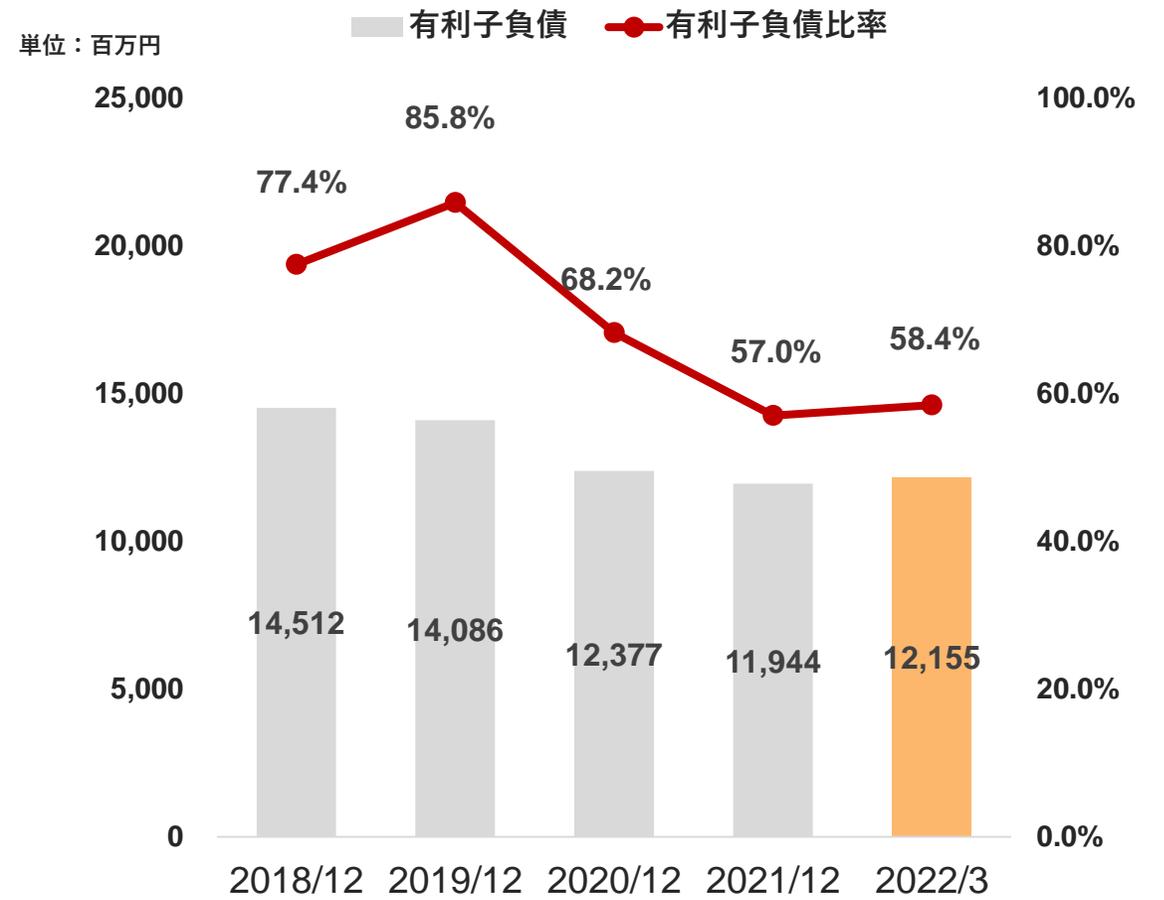
	<p>現預金 11,554</p>	<p>流動負債 5,552</p>	<p>1年内長期借入金 1,334百万円</p>
	<p>その他流動資産 4,715</p>	<p>固定負債 15,332</p>	<p>長期借入金 7,958百万円 リース債務 1,777百万円 長期未払金 2,721百万円</p>
<p>販売用不動産 3,859百万円 (内、底地 3,172百万円)</p>			
	<p>固定資産 25,434</p>	<p>純資産 20,819</p>	<p>負債合計 20,885百万円 (前期末比 △ 490百万円)</p>
<p>土地 8,028百万円 建物 5,847百万円 工具器具備品 4,743百万円</p>			
<p>資産合計 41,704百万円 (前期末比 △ 497百万円)</p>			<p>純資産合計 20,819百万円 (前期末比 △ 144百万円)</p>

自己資本比率が49.9%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

2022年12月期業績見通し

現時点で業績予想の変更はなし

単位：百万円

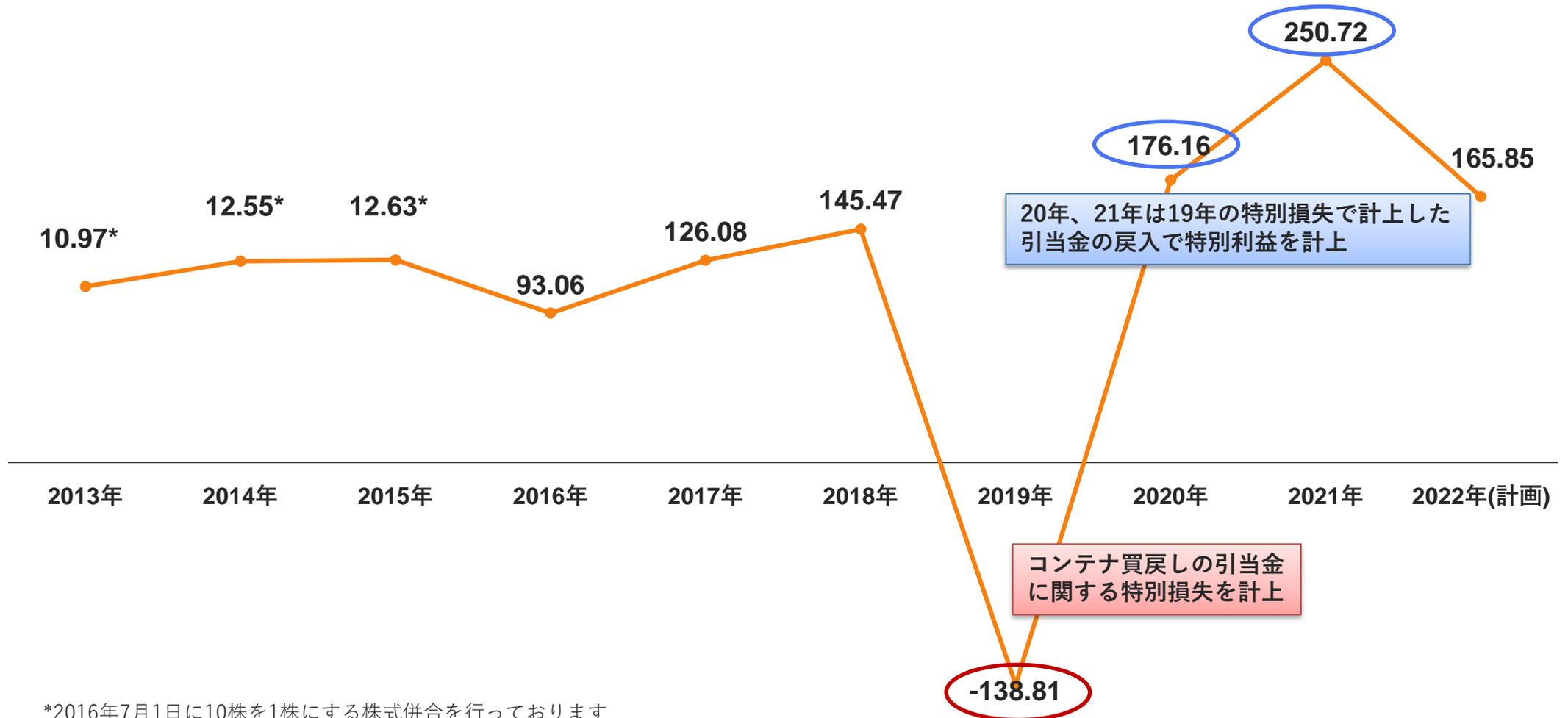
	2021/12		2022/12		
	実績	売上比	計画	売上比	前期比
売上高	20,572	—	20,600	—	+ 0.1%
営業利益	3,044	14.8%	3,300	16.0%	+ 8.4%
経常利益	3,009	14.6%	3,200	15.5%	+ 6.3%
純利益	3,171	15.4%	2,100	10.2%	△ 33.8%
1株あたり純利益	250.72	—	165.85	—	△ 33.8%

現時点で業績予想の変更はなし

単位：百万円

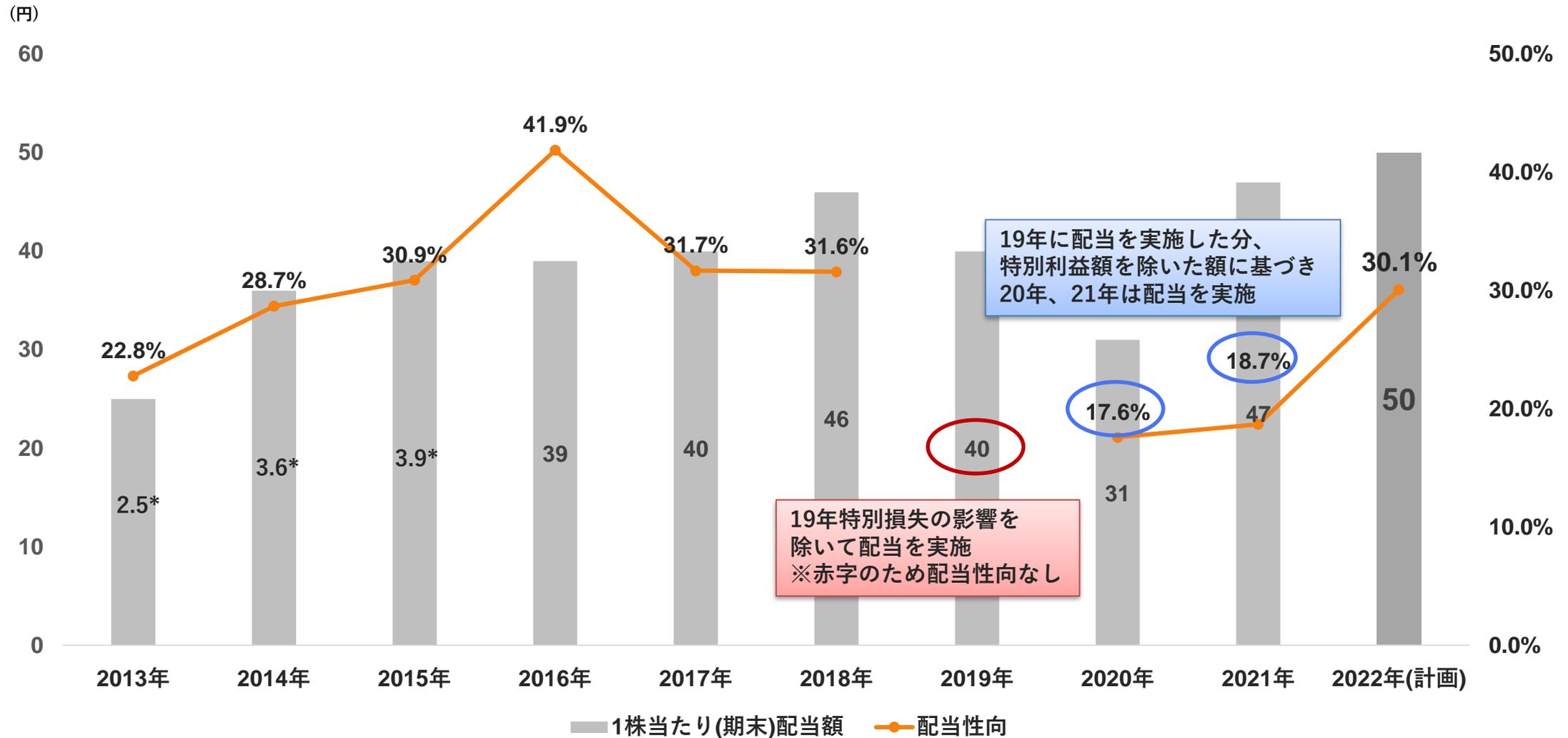
		2021/12		2022/12		
		実績	売上比	計画	売上比	前期比
ストレージ事業	売上高	15,469	—	16,000	—	+ 3.4%
	営業利益	3,415	22.2%	3,650	22.8%	+ 6.9%
土地権利整備事業 (底地)	売上高	3,716	—	3,270	—	△ 12.0%
	営業利益	442	11.9%	510	15.2%	+ 15.3%
その他運用 サービス事業	売上高	1,385	—	1,330	—	△ 4.0%
	営業利益	382	27.6%	340	26.9%	△ 11.1%
管理部門経費	売上高	—	—	—	—	—
	営業利益	△ 1,195	—	△ 1,200	—	+ 0.4%
全社	売上高	20,572	—	20,600	—	+ 0.1%
	営業利益	3,044	14.8%	3,300	16.0%	+ 8.4%

ここ3年は特別損益の影響を受けるも、22年からは標準値に戻る見込



*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

現在は純利益の30%を基準に配当を実施、配当予想変更はなし



*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

コーポレートロゴ

会社の一体感を強調



ブランドロゴ

アルファベットではなくカタカナをメインに、可読性を高める



事業概要及びエリアリンクの強み

1. 『ストックビジネス』の企業

2. 成長市場の『ストレージ』

3. 『パーヘッド経営』の推進

2021年の利益は、ストックビジネスが約90%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

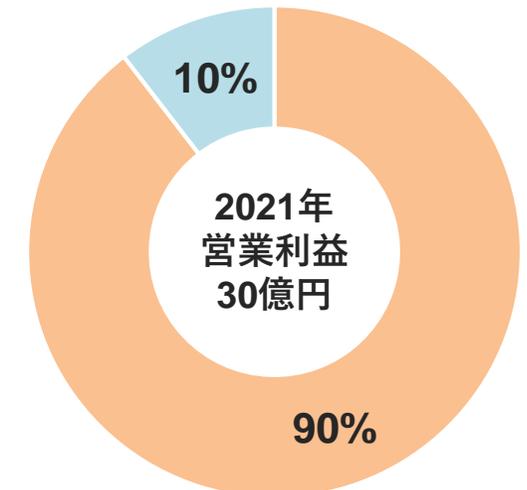
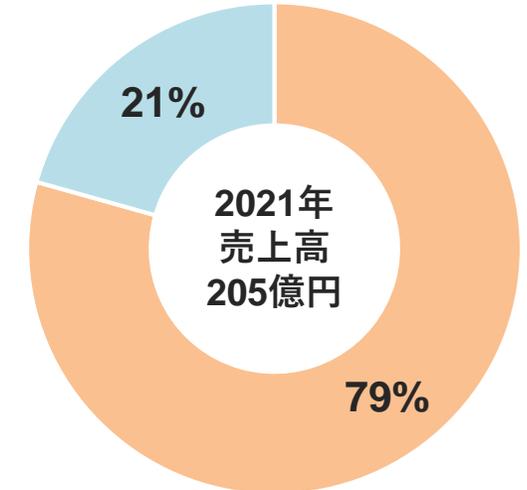
その他運用サービス事業

ストックビジネス

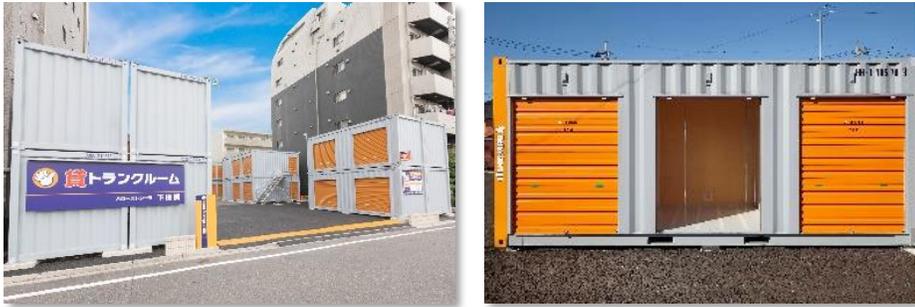
- ◆ ストレージ運用(基幹事業)
- ◆ その他運用サービス事業

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ぶ。日本ではトランクルームと呼ばれることが多い。
- ◆ エリアリンクは『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。全国45都道府県で展開、市場シェアは約17%

屋外コンテナ型	建物型（ストレージミニ）
土地を借りて、コンテナを設置して運営する収納スペース	土地を購入して、建物を建築して運営する収納スペース
	

様々なニーズで利用可能。自宅整理に最適な商品

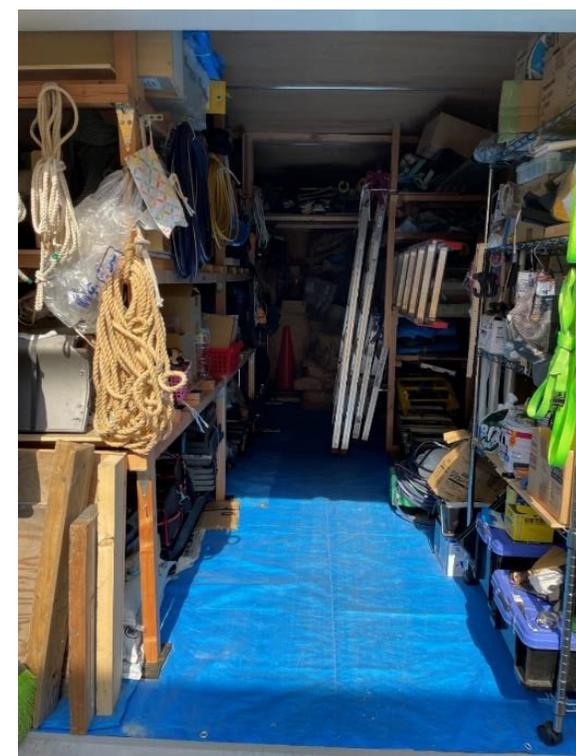
当社お客様の利用事例



コンテナ収納を利用して部屋を整理した事例
(コンテナタイプ)



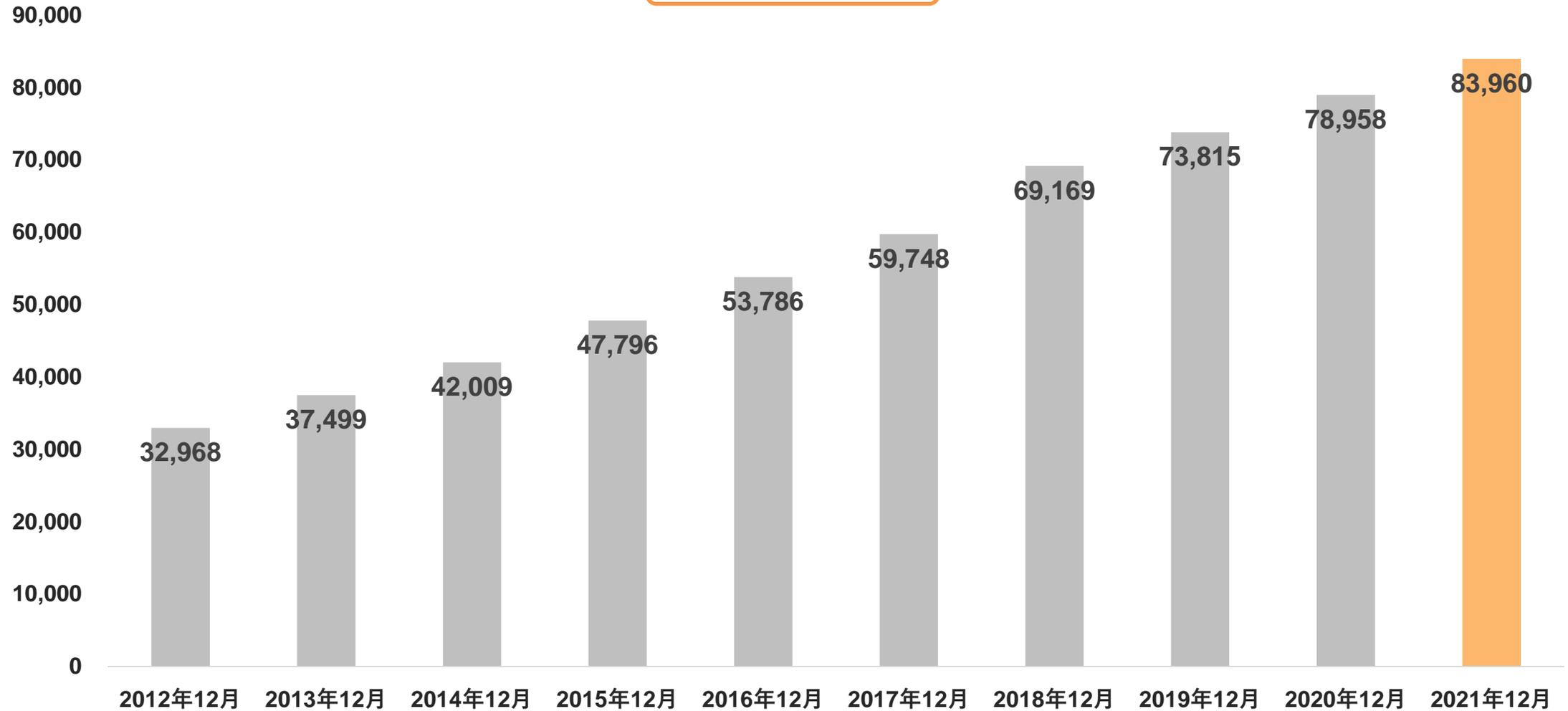
季節外の衣服置き場として
(屋内タイプ)



資材置き場として
(コンテナタイプ)

契約者数は10年で2倍以上に増加

契約者数推移

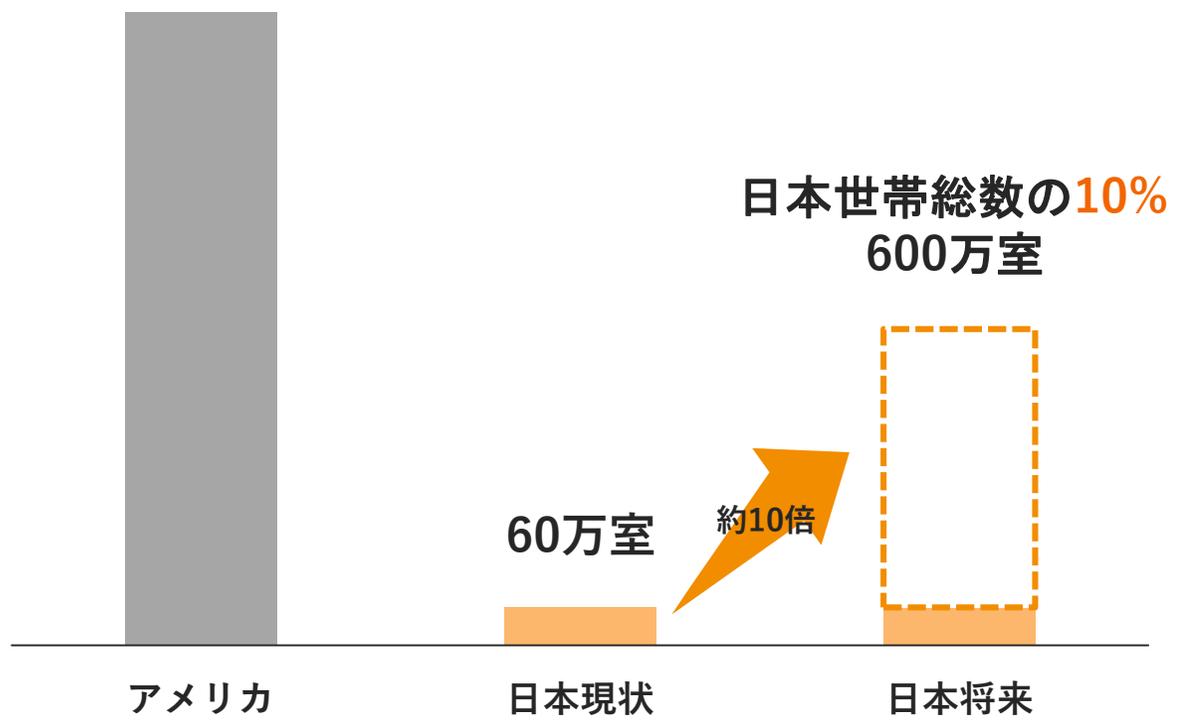


米国比で見ると、日本は10倍の成長余地がある

米国のストレージ利用状況比較

米国ストレージ会社との規模比較

1,350万室 = 米国の世帯総数の10.6%が利用



米国

- パブリックストレージ
(時価総額：716億ドル、PER：77倍、PBR：7倍)
- エクストラ・スペース・ストレージ
(時価総額：284億ドル、PER：64倍、PBR：11倍)



日本

- エリアリンク
(時価総額：175億円、PER：8倍、PBR：0.8倍)

2022年3月末時点

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>

ストレージは認知度・市場ともに成長の余地が高い

	ストレージ	コインパーキング	貸会議室
			
基本的な利用形態	月単位で使用	時間単位で使用	時間単位で使用
強み	<ul style="list-style-type: none"> 各月の収入が安定 成長市場 一度使用するとそのまま使い続ける可能性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> 認知度が高い オープン後すぐに収益貢献する可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> 遊休建物の活用として運用しやすい オープン後すぐに収益貢献する可能性がある
弱み	<ul style="list-style-type: none"> いまだ認知度が低い 損益分岐点を超えるまでに一定の期間を要する 	<ul style="list-style-type: none"> 時間単位のため各月の収入が安定しない 若年層の車離れ 飽和市場 	<ul style="list-style-type: none"> 時間単位のため各月の収入が安定しない オンライン会議普及による需要減

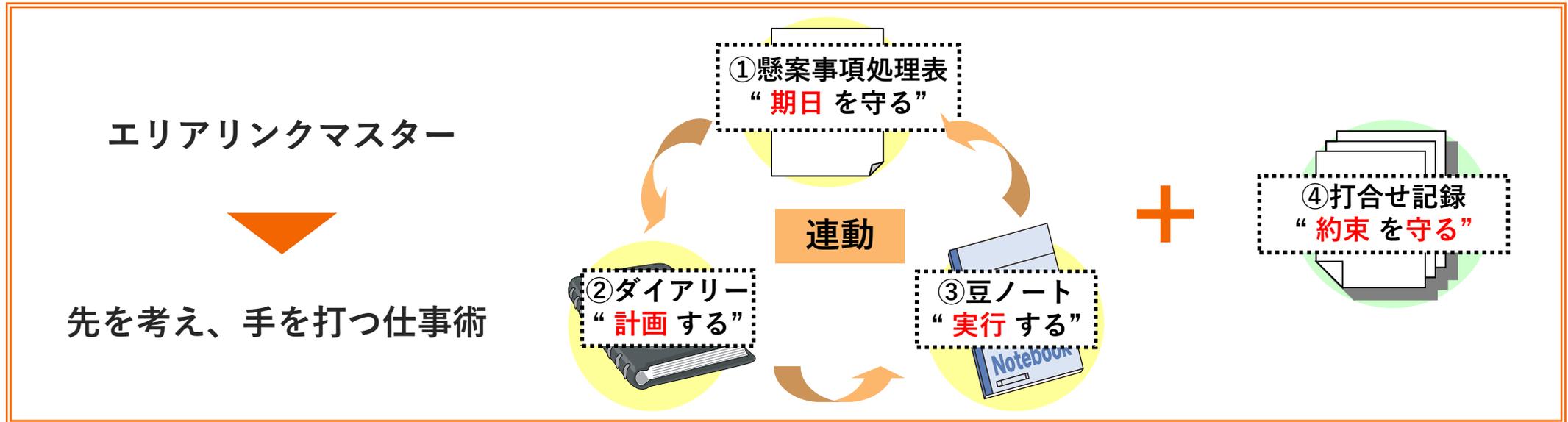
価値下落のリスクが低いストレージは中長期に収益貢献が可能

	ストレージ	アパート・マンション
		
強み	<ul style="list-style-type: none"> 成長市場 収納特化のため、経年劣化の進行が遅い 住宅好立地エリア以外にも出店可能 築年数に関わらず需要・価値が不変 ▶長期にわたり高収益が見込める 	<ul style="list-style-type: none"> 新築・駅チカ物件のニーズは不変 仲介会社を通して入居が決まるため、良い条件であれば募集が容易
弱み	<ul style="list-style-type: none"> 自社で募集から契約まで完結させる必要がある 用途地域の制限があり出店できないエリアがある 	<ul style="list-style-type: none"> 市場飽和・人口減少による空室リスク 時の経過とともに需要や価値が下落し、賃貸価格を下げる必要あり 原状回復費用等の修繕費が発生

21年で1人あたり経常利益が40百万円、今後も少人数経営を継続

◆仕事術『エリアリンクマスター』

▶社員数を増やすのではなく、社員の生産性をあげて、企業成長へつなげる



Appendix

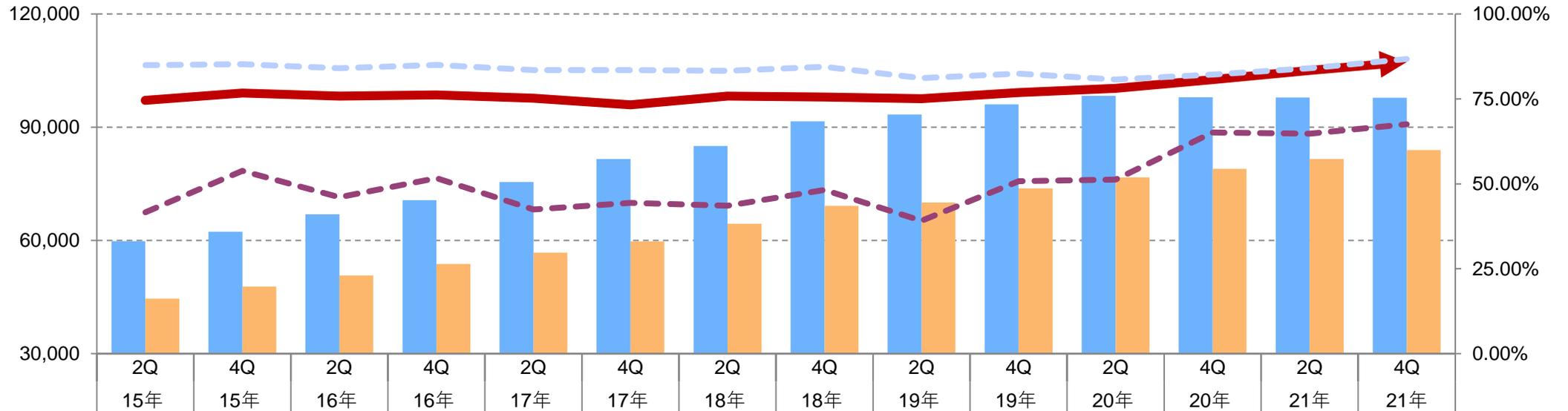
収益認識基準の適用に加え、流動化の売上利益に占める割合が減り、経費が運用・流動化を通じて発生していることから、今期より、ストレージ事業の運用・流動化の区分は売上と売上総利益のみといたします。

			2021年	2022年				累計
			通期	1Q	2Q	3Q	4Q	
単位：百万円								
	ストレージ運用	売上高	14,941	3,853				3,853
		売上総利益	4,760	1,319				1,319
	ストレージ流動化	売上高	528	139				139
		売上総利益	85	12				12
ストレージ事業		売上高	15,469	3,992				3,992
		売上総利益	4,845	1,332				1,332
		事業利益	3,415	978				978
土地権利整備事業		売上高	3,716	810				810
		売上総利益	743	214				214
		事業利益	442	172				172
その他運用 サービス事業		売上高	1,385	341				341
		売上総利益	445	107				107
		事業利益	382	94				94
管理本部		事業利益	△ 1,195	△ 308				△ 308
全社		売上高	20,572	5,145				5,145
		売上総利益	6,035	1,655				1,655
		営業利益	3,044	936				936

21年末の稼働率85.86%は上場以来最高の数値

総室数、稼働室数、稼働率の推移

単位：室数



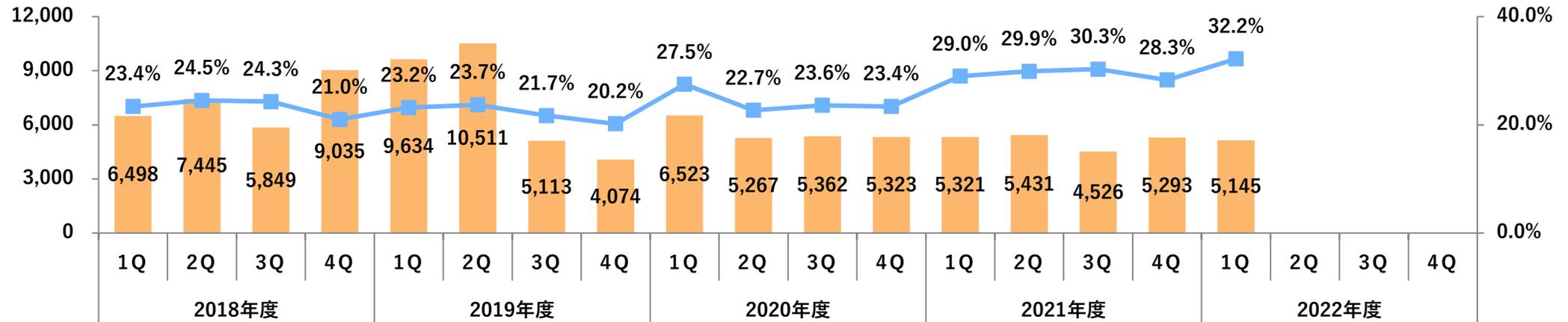
	2Q 15年	4Q 15年	2Q 16年	4Q 16年	2Q 17年	4Q 17年	2Q 18年	4Q 18年	2Q 19年	4Q 19年	2Q 20年	4Q 20年	2Q 21年	4Q 21年
■ 総室数	59,802	62,325	66,923	70,651	75,440	81,555	85,005	91,545	93,372	96,067	98,289	97,885	97,836	97,784
■ 稼働室数	44,603	47,796	50,739	53,786	56,742	59,748	64,432	69,169	70,064	73,815	76,743	78,958	81,583	83,960
➡ 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%
--- 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%
--- 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%

※オープンから2年以上経たものは「既存」、2年未満は「新規」としています。
2021年は、2020年～2021年にオープンした物件を「新規」としています。

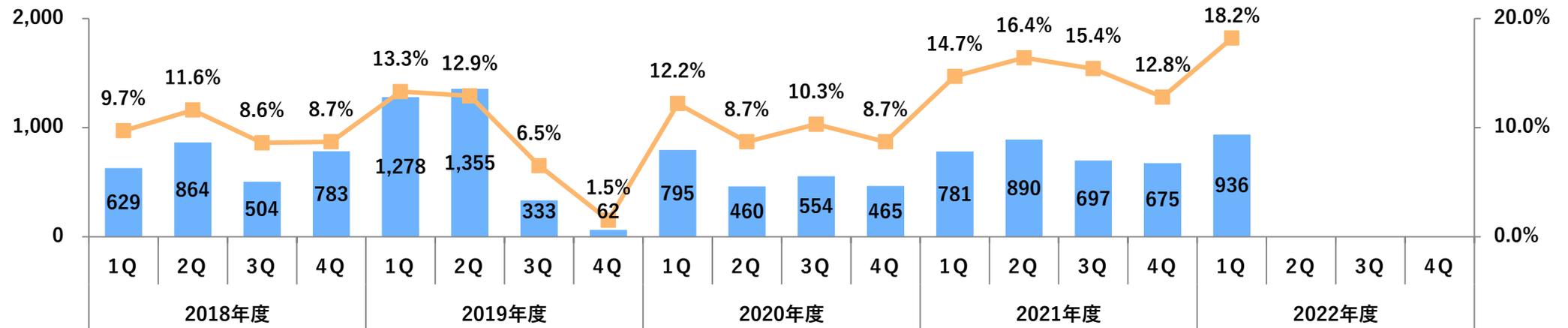
	コンテナ	トランク	その他	合計	総室数に占める割合
北海道	1,081	551	0	1,632	1.7%
青森県	50	0	0	50	0.1%
岩手県	0	0	0	0	—
宮城県	1,642	0	0	1,642	1.7%
秋田県	0	0	0	0	—
山形県	74	0	0	74	0.1%
福島県	134	0	0	134	0.1%
茨城県	822	0	0	822	0.8%
栃木県	337	0	0	337	0.3%
群馬県	991	0	0	991	1.0%
埼玉県	8,329	2,046	17	10,392	10.6%
千葉県	10,010	1,557	59	11,626	11.9%
東京都	17,064	13,664	260	30,988	31.7%
神奈川県	8,803	3,965	15	12,783	13.1%
新潟県	194	0	0	194	0.2%
富山県	143	0	0	143	0.1%
石川県	203	0	0	203	0.2%
福井県	112	0	0	112	0.1%
山梨県	202	0	0	202	0.2%
長野県	357	0	0	357	0.4%
岐阜県	615	0	0	615	0.6%
静岡県	1,440	0	0	1,440	1.5%
愛知県	4,993	953	13	5,959	6.1%
三重県	378	50	0	428	0.4%

	コンテナ	トランク	その他	合計	総室数に占める割合
滋賀県	261	0	0	261	0.3%
京都府	1,505	152	0	1,657	1.7%
大阪府	4,173	1,178	0	5,351	5.5%
兵庫県	3,730	121	2	3,853	3.9%
奈良県	606	0	0	606	0.6%
和歌山県	27	0	0	27	0.0%
鳥取県	52	0	0	52	0.1%
島根県	30	0	0	30	0.0%
岡山県	218	0	0	218	0.2%
広島県	345	0	0	345	0.4%
山口県	169	0	0	169	0.2%
徳島県	49	0	0	49	0.1%
香川県	198	76	0	274	0.3%
愛媛県	118	0	0	118	0.1%
高知県	69	0	0	69	0.1%
福岡県	2,349	0	0	2,349	2.4%
佐賀県	106	0	0	106	0.1%
長崎県	118	0	0	118	0.1%
熊本県	402	0	0	402	0.4%
大分県	80	0	0	80	0.1%
宮崎県	150	0	0	150	0.2%
鹿児島県	388	0	0	388	0.4%
沖縄県	36	0	0	36	0.0%
合計	73,153	24,313	366	97,832	100.0%

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



2022年3月末日時点

物件名	所在地	物件数	用途	帳簿価額 (土地・建物) 単位：百万円
トランクハウス24シリーズ	東京都ほか 7都道府県	35	ストレージ	6,356
ホテル (コンフォートイン・ベストイン)	山梨県甲府市他	5	ホテル	1,140
神田BMビル	東京都千代田区	1	事務所・店舗	923
銀座出井ビル	東京都中央区	1	店舗	892
海外ストレージ	米国テキサス州	1	ストレージ	749



トランクハウス24目黒本町
(東京都目黒区)



トランクハウス24平塚老松町
(神奈川県平塚市)



銀座出井ビル
(東京都中央区)



神田BMビル
(東京都千代田区)



テキサスストレージ
(米国テキサス州)

◆ 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