



値上げ後、客数の伸び悩みに直面する外食企業も

イデ日高が3%強上昇。しかし消費者の節約志向は根強く、一部では客数の減少も目立つ。さらに通期業績への不安も出

ている」(国内証券)と危惧する。20社の足元の株価は15社が3月末に比べて下落し、下落率が10%以上に達した企業が6社あ

上で、こうした対策の有無や着実な成果が出ているかどうかを見極める必要がありそうだ。(亀井亜莉紗)

発見 中小型成長株 ディア・ライフ 投資用マンション開発強み

日銀がマイナス金利政策を導入して以降、債券など比べて相対的に利回りの高い不動産に投資マネーが流入している。こうした動きを追い風に急成長を遂げたのが不動産開発のディア・ライフ(3245)だ。主に都内で単身者向け賃貸マンションを手掛けており、2017年9月期の連結売上高は164億円と3年間で7.2倍に拡大した。もっとも過去の金融危機で学んだ教訓も忘れ

ておらず、来るべき不況期の備えも着々と進めている。ディアライフが手掛けるのは投資用不動産の商流の中でも「川上」の方だ。賃貸マンションに適した用地を仕入れ、建物を開発。完成後は別の不動産会社に1棟単位で売却し、これらの会社が個人投資家向けに1戸ずつ販売する。ディアライフが資産家に1棟丸ごと売ったり、開発前の土地のまま不動産会社に売

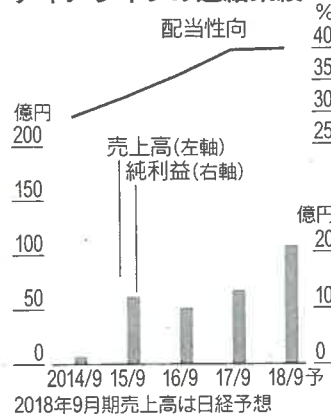
却したりすることもある。豊富な用地情報と良しあしを見分ける目利き力が強みで「当社の物件を買いいたいという声は多い」(阿部幸広社長)。今期はオフィスビルを含めて20件強の売却を計画し、純利益は前期比60%増の21億円を見込んでいる。収益規模が拡大しても社員数は社内取締役を含めて40人弱で、今後も大幅に増やす計画はないという。小所帯にこだわる理由は10年間の金融危機にさかのぼる。

ディアライフは双日出身の阿部社長が04年に設立した。07年には東証マザーズへ上場したが、翌年のリーマン危機でマンション市況は低迷。人手が余り、整骨院やカフェを運営していたこともある。当時の反省から経営効率を重視

ここにすごさ

- ①40人弱の小所帯で高収益を確保
- ②配当性向40%という手厚い株主還元
- ③関連会社でトランクルームも

ディアライフの連結業績



株主還元にも積極的で配当性向は40%を目安とする。「利益配分を厚めにすることで投資家の関心をつなぎとめ、いつでも株式市場から資金調達できる体制を整えておく」(阿部社長)狙いがある。成長分野として期待されるのが、グループ会社のパルマ(3461)が手掛けるトランクルーム事業だ。09年に買収した会社だが、生活様式の変化とともにトランクルーム需要は拡大。18年5月には日本郵政(6178)に保有株の一部を売却して出資比率は43%に低下したものの、持ち分法投資利益として貢献する。日本郵政の遊休地での開発なども視野に入る。(和田大蔵)



ディアライフが開発した賃貸マンション(東京都豊島区)