

第1四半期

決算期 売上高 経常利益 利益 1株益
(億円) (百万円) (百万円) (円)
サツドラホールディングス(3544)
17.6-8 195 92 38 8.5

会社名(証券コード番号)の後の数字は総会予定日、または配当支払い開始日。■は単独決算。予想は業績の予想数値。企業側が財務情報をX-BRL形式で予想数値データとして公開している場合は原則採用しつつ日経独自予想を踏まえて掲載。◆は決算期変更または変則決算。▲は損失、記は記念配当。不動産投資信託などの配当は分配金、一部は利益超過金含む。予想1株益は自己株式を除く株式数で算出、()内は会社公表ベース。一は損失または未公表。連結決算で利益と1株益は原則として親会社株主に帰属する当期純利益ベース、1株配は本体の配当で本決算は期間の累計配当、四半期は期末配当。米国基準、国際基準の経常利益は税引き前利益。銀行、保険、信用金庫の第2四半期は中間決算。決算数値の前年同期は遡及修正値。

業績予想修正・配当異動

会社発表。■は単独決算。 ◆は決算期変更または変則 決算。▲は損失、★は從来 発表通り、—は未発表。1株 配の()内は実績			
決算期	売上高 (億円)	経常利益 (百万円)	利益 (百万円)
■マックスバリュ東北(2655) 17.3-8	539	640	190
テクノスジャパン(3666) 17.4-9	26	335	233
18.3	57	726	★
P K S H A T e c h n o l o g y (3993)			
17.9	8	342	230
1株配(円) 17.9予=0 (16.9=0)			

みかこホールディングス(4544)	17.4-9	1037	11600	▲5800
	18.3	1995	21500	16500
N a l T O (7624)	17.3-8	227	485	325
	18.2	453	880	590
■タカキューア(8166)	17.3-8	123	▲232	▲274
	18.2	★	500	50
オークワ(8217)	17.3-8	1328	540	900
九州リースサービス(8596)	17.4-9	124	1650	1600
	18.3	230	3400	2900
岩井コスモホールディングス(8707)	17.4-9予=20.0 (16.4-9=20.0)			
北海道電力(9509)	17.4-9予=0 (16.4-9=0)			

財務短信

ソムラ(4540)
第三者割当増資 = 598万6700株△
自己株式処分 = 168万9200株△
発行・処分価格 = 3559.5円△
払込日 = 10月13日△
割当先 = 中国平安人寿保険
村田製作所(6981)
自己株式処分 = 50万7104株△
処分価格 = 1万6800円△
処分日 = 10月13日△
割当先 = PJ Florence Acquisition
メイパルホールディングス(7459)
2023年満期海外円取得条項付新株

クルームを投資用不動産と位置づけ、資金を振り向ける投資家が増えている。賃貸アパートや商業ビルなどの投資妙味が薄れる中、トランクルームは比較的高い利回りが見込めるためだ。個人だけでなく機関投資家も注目しており、小口で投資できるよう不動産投資信託(REIT)の組成を目指す動きもある。

「50億円出す。何棟でも売ってくれ」。トランクルーム開発・管理のパルマの高野茂久社長は今春、外資系ファンドの担当者から詰め寄られた。トランクルームの開発費用は1棟100室程度で2億~4億円。50億円なら10棟分以上だ。既に開発物件の売り先が決まつ

ており契約には至らなかつたが「物件があればすぐ買いたい」という相談は個人・法人とも多い」(高野社長)という。

トランクルームに熱視線

主な不動産投資商品と利回り

上場REIT	資産規模	NOI利回り
オフィス	71,805億円	3.8~5.5%
商業施設	30,480	5.0~6.4
住宅	25,458	5.1~5.7
物流施設	19,951	5.3~6.0
ホテル	9,553	4.3~7.3
トランクルーム	約 650	推定 6~8

(注) 3月末時点。トランクルームは矢野経済研の市場規模推計

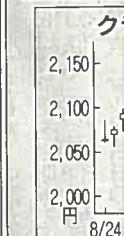


利回り狙いマネー流入

荷物を保管するトランクルームを投資用不動産と位置づけ、資金を振り向ける投資家が増えている。賃貸アパートや商業ビルなどの投資妙味が薄れる中、トランクルームは比較的高い利回りが見込めるためだ。個人だけでなく機関投資家も注目しており、小口で投資できるよう不動産投資信託(REIT)の組成を目指す動きもある。

②インダストリアル
①火力発電
②フォーナー
③航空機、宇宙開拓

を今年10月に統合。重複する機能や拠点の集約を通じて固定費を削減し、



22日の東京株式市場で、円まで下げ、半月ぶりに上昇した。安値を付けた。前日の取引終了後に水処理や不

O I) を物件価格で割ったNOI利回りは年平均6~8%とされ、10%程度の物件もあるという。物件価格の上昇で賃貸用住宅や商業ビルの投資利回りが低下しており、相対的にトランクルームが魅力的に映る。

高い利回りが期待されるのはなぜか。トランクルームはコンテナ型や既存物件の改築など様々あるが、設備更新費がほとんどのからず新築と中古建物が入れば退去は少なくなるのに少なくとも存するが、設備更新費がほとんどの差が大きい。一度荷物が入れば退去は少なくなく、稼働率が安定しない。駅からの距離や方角も問わず、マンションなどと競合せず用地を安く仕入れられる。

関連5社と共同でトランクルーム運用会社を設立。将来のREIT組成と上場を目指す。すでに運用のいちごの渡辺豪常勤執行役)。広告宣伝などリスクは稼働率を上げ、パルマも1月、不動産建設提案を始めた。「賃貸アパートに代わる投資は、他の不動産に比べて商品として個人富裕層の比較的高い投資利回りを実現するためだ。賃料収入から管理費を引いた純収益(ネット・オペレーション)は、投資しやすいよう、小額などと競合せず用地を安く仕入れられる。

トランクルーム大手の取締役)。2017年は15棟売却。18年に約40棟、収益(ネット・オペレーション)は約650億円と過去5年で6倍近く伸びた。矢野経済研究所による指す動きも出てきた。トランクルーム中堅のストレーナー(和田大輔)

の株式を直近の株価で買い取る価格で買取る。カルゴン社の借入金