

第2Q決算取材: 2018年8月2日

ACE Research Institute 担当:石飛 益徳

【非連結】		(百万円、%、円:権利落ち修正後、Q/四半期、会/会社計画、予/エース経済研予想)									
決算期		売上高	伸率	営業利益	伸率	税前利益	伸率	当期利益	伸率	EPS	配当
2017/12	2Q	10,394	17	1,274	4	1,300	5	857	9	69.9	-
2018/12	2Q	13,943	34	1,494	17	1,344	3	910	6	74.2	-
2017/12		21,489	27	2,379	23	2,441	24	1,547	35	126.1	40.00
2018/12	会	30,000	40	3,000	26	2,870	18	1,855	20	151.2	46.00
2018/12	予	30,600	42	3,500	47	3,370	38	2,180	41	176.0	52.00
2019/12	予	37,500	25	4,250	42	4,100	43	2,700	46	216.0	64.00
2020/12	予	45,000	20	5,300	25	5,150	26	3,400	26	272.0	81.00

注. 予想配当は配当性向30%水準を想定。

【セグメント情報】	18/12期第2Q	【PER】	【財務指標】	18/6末		
不動産運用	89%	17/12	28 BPS	1,397円 株価(8/2日終値)	3,485円	
(ストレージ事業)	82%	18/12予	20 純資産	174億円	売買単位	100株
不動産再生・流動化	11%	19/12予	16 総資産	331億円	発行株数	12,499千株
		20/12予	13 時価総額	436億円	PBR	2倍

注. 発行株数、EPSとBPSの算出は自己株式を除く。

- ①屋内ビルイン型や屋外専用テナ型**のストレージ事業を収益基盤に、土地付きストレージを新たな成長領域として、物件開発を加速**。底地事業も着実に推進、関西進出を決定。**25/12期に正社員100人で、経常利益100億円(1人当り1億円)、ストレージの市場シェア5割**を目標(林社長は前倒し達成に意欲)。
 - ②**土地付きストレージの出店を一段と加速**、18/12期第2Q末累計37棟に増加、**都市圏中心に売却50棟、期末73棟**を想定。19/12期80棟、20/12期110棟を計画。土地付きストレージの出口戦略として、**ハローストレージファンド第1号(約20億円)、第2号(約20億円)を設立**、年内に第3ファンド(40億円規模)の組成も予定。
 - ③18/12期第2Qは**34%増収の139億円、3%経常増益の13.4億円、純利益6%増の9.1億円**と**当初の増収減益から増収増益の着地**。ストレージが順調に成長、**ストレージ総室数8万5005室(前期末比+3450室)**。土地付きストレージは**売却15棟(+10棟)**、6月末仕入件数125件と順調。底地事業も着実に進捗。
 - ④**通期計画は据え置いたが、上振れの公算大**。エース経済研究所では、**今期予想の経常利益30→33.7億円、当期利益19.4→21.8億円に上方修正**。来期以降は、**私募ファンド向け物件売却の増加**を受け、**ストレージ運用の売上高、売却価格を見直し、売上高予想を減額**する一方、**利益見通しは増額**している。
- ※**目標株価5780円(18/5/11)→5710円**。(過去1年間の予想PER14~27倍の中央値21倍×20/12期EPS)

《アナリストによる宣言》

私、石飛益徳は本調査資料に表明された見解が、対象企業と証券に対する私個人の見解を正確に反映していることをここに証明します。また、私は本調査資料で特定の見解を表明することに対する直接的または間接的な報酬は、過去、現在共に得ておらず、将来においても得ないことを証明します

《利益相反に関する開示事項》

エース証券株式会社(以下、エース証券)及びグループ会社は、本資料に掲載された企業の売買あるいは当企業に対し、引受、その他のサービスを提供する場合があります。株式会社エース経済研究所(以下、ARI)は、エース証券との契約に基づき、エース証券への資料提供を一定期間、継続的に行うことに対し包括的な対価をエース証券から得ておりますが、本資料に対して個別に対価を得ているものではありません。また、銘柄選定もARI独自の判断で行っており、エース証券を含む第三者からの銘柄の指定は一切受けておりません執筆担当者、ARIと本資料の対象企業との間には、重大な利益相反の関係はありません。

金融商品取引法に基づく表示事項

■本資料をお客様にご提供する金融商品取引業者名等

商号等： エース証券株式会社 金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第6号

加入協会： 日本証券業協会

指定紛争解決機関： 特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター

■手数料等及びリスクについて

●株式の売買には、約定代金に対して最大1.242%の手数料(約定代金が100万円以下の場合、最低手数料2,700円)(税込み)が必要となります。●外国株式(中国株を除く)の取引には、国内の取引所金融商品市場における外国株券の売買等のほか、外国金融商品市場等における委託取引と国内店頭取引の2通りの方法があり、当該取引には、所定の手数料等(委託取引の場合は約定代金に対して最大10.8%(75,000円以下の場合・税込)の委託手数料及びその他現地手数料等、国内店頭取引の場合は所定の手数料相当額、等)をご負担いただく場合があります。●株式は株価の変動により、損失を生じるおそれがあります。●上場有価証券等書面の内容をよくお読みください。●外国株式は、為替相場の変動等により、損失を生じるおそれがあります。●非上場債券(国債、地方債、政府保証債、社債)を当社が相手方となりお買い付けいただく場合は、購入対価のみお支払いいただきます。●債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失を生じるおそれがあります。●外国債券は、為替相場の変動等により損失を生じるおそれがあります。●商品毎(投信・外債含む)に手数料等及びリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、当該商品等の契約締結前交付書面や目論見書またはお客様向け資料をよくお読みください。

エース証券及びARI 免責事項等

・当資料により株式・債券・その他金融商品(投信・外債含む)等の勧誘を行うことがあります。本資料で言及した銘柄や投資戦略は、投資に関するご経験や知識、財産の状況及び投資目的が異なるすべてのお客様に、一律に適合するとは限りません。また、株式・債券等の有価証券の投資には、「手数料等及びリスクについて」に記載のとおり、損失を生じるおそれがあります。投資判断の最終決定は、お客様ご自身の判断で行っていただきますようお願い致します。

・本資料は、信頼できると考えられる情報に基づいてARIが作成し、エース証券(以下、当社)がお客様にご提供いたしますが、当社及びARIは、ARIが基にした情報及びそれに基づく要約または見解の正確性、完全性、適時性を保証するものではありません。本資料に記載された内容は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更することがあります。

本資料に基づき投資を行った結果、お客様に何らかの損害が発生した場合でも、当社及びARIは、理由の如何を問わず、一切責任を負いません。

※ 尚、出所記載なき資料は各種資料よりARI作成。

※(著作権等)・・・本資料に関する一切の知的財産権は、原則としてARIに帰属します。電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、本資料の無断転用、複製等を行わないようお願い致します。