

第3Q決算取材: 2018年10月29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 3Q	15,350	21	1,689	9	1,751	12	1,162	18	94.8	-
2018/12 3Q	19,793	29	1,998	18	1,763	1	1,156	-1	93.4	-
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	175.1	52.00
2019/12 予	37,500	25	4,250	42	4,100	43	2,700	46	213.8	64.00
2020/12 予	45,000	20	5,300	25	5,150	26	3,400	26	269.2	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3Q	【PER】	【財務指標】	18/6末
不動産運用	88% 17/12	13 BPS	1,433円 株価(10/31日終値)
(ストレージ事業)	81% 18/12予	10 純資産	181億円 売買単位
不動産再生・流動化	12% 19/12予	8 総資産	357億円 発行株数
	20/12予	6 時価総額	211億円 PBR
			12,631千株 1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人当たり1億円)、ストレージの市場シェア5割**を目標。日本初の**ストレージREIT組成準備室**も設置。
 - ②18/12期第3Qは**29%増収の198億円、1%経常増益の17.6億円、純利益微減の11.5億円**。不動産運用は**25%増収の174.5億円、14%増益の25.4億円**。ストレージ**総室数8万7870室(+6315室)**、**土地付きストレージは出店21棟、売却19棟**。不動産再生・流動化は**底地58%増収の23.3億円、11%増益の4.2億円**、**底地に注力**。
 - ③**土地付きストレージ**は18/12期第3Q末累計**59棟**に増加、**期末73棟**を想定。**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)**に続く、**第3号ファンド(40億円規模)**組成も**順調に進捗**。来期は**売却80棟、20/12期同110棟**を計画、**来期分の土地仕入は既に完了**、**現在は20/12期分の仕入に注力**。
 - ④**通期計画**は据え置き。不動産投資に対する銀行の融資姿勢の厳格化で**個人投資家に慎重姿勢**が見られる一方、**国内外の機関投資家等の高単価物件への引き合いは活発**。エース経済研究所**予想も据え置く**。
- ※**目標株価5710円(18/8/3)→5380円**(過去1年間の予想PER11~27倍の中央値20倍×20/12期EPS)。
マザーズ市場の大幅調整、一部の不動産投資商品の問題もあり、**株価は急落したが、売られ過ぎ**と見る。

《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。