

### 第1四半期

決算期	売上高 (億円)	経常利益 (百万円)	利益 (百万円)	1株益 (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。予は業績の予想数値。企業側が財務情報を、XBRL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、記は記念配合含む。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。-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適及修正値

### 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、★は従来発表通り、-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)	1株益 (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	★
PKSHA Technology(3993)	17.9	8	342	230
1株配(円)	17.9予=0	(16.9=0)		

決算期	売上高 (億円)	経常利益 (百万円)	利益 (百万円)	1株益 (円)
みらかホールディングス(4544)	17.4-9	1037	1160	▲5800
	18.3	1995	2150	16500

決算期	売上高 (億円)	経常利益 (百万円)	利益 (百万円)	1株益 (円)
NaITO(7624)	17.3-8	227	485	325
	18.2	453	880	590

決算期	売上高 (億円)	経常利益 (百万円)	利益 (百万円)	1株益 (円)
■タカキュー(8166)	17.3-8	123	▲232	▲274
	18.2	★	500	50

決算期	売上高 (億円)	経常利益 (百万円)	利益 (百万円)	1株益 (円)
オークワ(8217)	17.3-8	1328	540	900

決算期	売上高 (億円)	経常利益 (百万円)	利益 (百万円)	1株益 (円)
九州リースサービス(8596)	17.4-9	124	1650	1600
	18.3	230	3400	2900

決算期	売上高 (億円)	経常利益 (百万円)	利益 (百万円)	1株益 (円)
岩井コスモホールディングス(8707)	1株配(円)	17.4-9予=20.0	(16.4-9=20.0)	

決算期	売上高 (億円)	経常利益 (百万円)	利益 (百万円)	1株益 (円)
北海道電力(9509)	1株配(円)	17.4-9予=0	(16.4-9=0)	

### 財務短信

ツムラ(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▽処分先 = PJ Florence Acquisition  
メディアールホールディングス(7459)  
2022年満期海外外債取得条項付新株予約権付社債の転換価格 = 2307円

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な不動産投資信託(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っ

## トランクルームに熱視線

主な不動産投資商品と利回り

	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



1室月1万円程度で、防犯システムや空調完備の物件も(東京都国立市)

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。

トランクルーム大手のエリアリンクは昨年、投資家への物件売却や土地

保有者へのトランクルーム建設提案を始めた。「賃貸アパートに代わる投資商品として個人富裕層の関心が高い」(栗野和城取締役)。2017年は15棟売却。18年に約40棟、19年に約60棟を販売する

計画だ。投資家をひき付けるのは、他の不動産に比べて比較的高い投資利回りを見込めるためだ。賃料収入から管理費を引いた純

## REIT設立の動きも

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なが、設備更新費がほとんどかからず新築と中古で需要の差が小さい。一度荷物が入れれば退去は少なく、稼働率が安定しやすい。駅からの距離や方角も問われず、マンションなどと競合せず用地を安く仕入れられる。

矢野経済研究所によると、16年度末の市場規模は約650億円と過去5

年間4割増。トランクルーム大手のキュラス(東京・品川)は年8〜10%の成長を予想する。9%の成長を予想する。郊外の戸建てから都心のマンションに引越す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。

リスクは稼働率を上げるのに時間がかかることだ。「100室が満室近くになるのに少なくとも約2年かかる」(不動産運用のいちごの渡辺豪常務執行役)。広告宣伝などの費用が先行し、事業者にとって資金繰りが負担だ。想定通り運用できず、損失を被る投資家も少なくない。

投資しやすいよう、小口の投資商品の組成を目指す動きも出てきた。いちごは7月、トランクルーム中堅のストレージプラス(東京・港)を買収した。今後5年で5倍の1万5000室を目指す。物件は富裕層向けに販売するほか、100億円程度まで積み上げて機関投資家向けに私募REIT組成を検討する。

パルマも1月、不動産関連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。すでに米国では最大手のパブリックストレージなどトランクルーム特化のREITが複数上場している。足元では15年の相続税引き上げを機にブームとなった賃貸アパート経営が減速している。行き場を失ったマネーがトランクルーム投資に流れている側面もある。

(和田大蔵)

# 利回り狙い マネー流入