

《トップが語る／経営・事業戦略と展望》 ③1

◎東証1部に、ストレージ社もマザーズ上場

— ワンルームは金利次第、民泊マニションも

ディア・ライフ社長 阿部 幸広氏

— 前期（15年9月期）からの動向は。

阿部氏 13年6月に公募増資を行い、その資金を活用して仕入れをした案件が前期に実を結んだ。調達した資金は3億円程度だったが、不動産会社としては資本と借入のバランスが一番大事。そのバランスを保ちながら開発案件を仕入れることができ、それがうまく回ってきている。前期の売上高は前年比236・3%増の77億5000万円、経常利益504・0%増の15億3100万円。東京証券取引所第一部に鞍替えし、昨年発表した中期経営計画も見直して新しい中計を策定した。

— 8月の公募増資について。

阿部氏 子会社でセルフストレージ（トランクルーム）事業者向けサービスを展開するパルマの東証マザーズ上場と合わせ、20億円超を調達した。増資後の株価水準は低迷しているので、資金をうまく活用できるか投資家はまだ疑問に思っているかもしれない。ただ、調達資金は一気に使うわけではない。開発案件で決済が下りたものはIRで開示しており、こうしたものが出てくると1年後、2年後の会社の状況が読めるようになる。

— 新しい中計に関して。

阿部氏 売上にこだわるよりも1案件当たりの利益をとっていく方針で、売上目標は定めていない。新しい中計（16年9月期～18年9月期）では、経常利益25億円を目標にしているが、前倒しで達成したいと考え

ている。昨年発表した中計(15年9月期〜17年9月期)では経常利益10億円を目標にしていたが、1年で達成し、東証1部への鞍替えも予定より早くできた。

—— 今後のワンルーム市場をどうみるか。

阿部氏 開発事業については金利次第だと思っている。日銀はインフレターゲット2%をまだ達成していないし、マーケットではさらなる金融緩和の期待がある。金利が上がるのは当分先になるだろうが、いつになるかがキーになる。今は個人でも信用のある人なら1%台で借入れができる。10年後に不動産価格が3割目減りしたとしても、4〜5%の利回りを確保できていれば利益を確保できる。消費税よりも金利のほうが不動産投資市場に与える影響は大きい。

—— 仕入れ状況について。

阿部氏 仕入れが厳しいと言われているが、マーケットが良い時に仕入れが厳しいのは当たり前。先高とみるか、先安とみるかが重要だ。資本金と人員を増強し、東証1部の信頼感も得て、前期よりも仕入れができる力が備わっている。仕入れは入札と相対の両方のケースがあり、入札の場合、得意のエリアでは強気で仕入れていく。当社は、開発物件を販売会社に卸しているが、5〜10年保有するという前提でファイナンスを組んでいる。そのため、卸しだけをするケースと比べて高い価格で土地を購入できる力がある。

—— 民泊の動きについて。

阿部氏 民泊が1泊からできるようになったら、ワンルームマンション1棟を民泊にしたいという業者が出てくるかもしれない。ただ、その場合は管理組合の同意を得る必要があると考えられるので、区分所有物件の民泊は難しくなる。これは1棟卸しをしている当社にとって追い風だ。今後の開発物件について、1階の共用部を充実させて場合によってはフロントを置くつもりにも考えている。