

## マイナス金利導入で注目集まる不動産業

～力強い成長実績がありながら割安さもある企業は～



### サプライズのマイナス金利導入で大きく買われた不動産業

1月29日、日本銀行はマイナス金利の導入を発表しました。サプライズ発表を市場は好感し、発表後に株価は大きく上昇しました。中でも目立ったのが不動産セクターの高い上昇です。マイナス金利発表前日の1月28日と2月1日の業種別指数を比較すると、不動産が上昇率トップとなりました（表参照）。

業種別騰落率（1月28日と2月2日の終値を比較）

業種	騰落率
<b>不動産業</b>	<b>15.1%</b>
その他金融業	13.2%
証券・商品先物取引業	10.6%
建設	9.8%
鉄鋼	9.8%
<b>TOPIX</b>	<b>5.1%</b>
医薬品	3.1%
海運業	2.1%
保険業	2.0%
空運業	-2.9%
銀行業	-8.4%

（出所）QUICKデータよりマネックス証券作成

マイナス金利で不動産が買われる理由としては、大きく以下が考えられるでしょう。

- 不動産企業の資金調達環境の好転期待（低金利による資金調達）
- 割引率の低下による不動産の現在価値の上昇期待
- 一段の金利低下による好利回り商品の選好期待

本日（2月2日）は利益確定売りが出て不動産は下落していますが、今後も一段の長期金利の低下が進むとすれば、不動産への高い期待が継続する可能性も十分にあるとみられます。そこで本日の銘柄フォーカスでは、不動産のなかでも力強い成長実績があり、かつバリュエーション面から見て割安さもある銘柄をご紹介します。

## 力強い成長実績がありながら割安さもある不動産銘柄

具体的な選定条件は以下のとおりです。

### <選定条件>

- 業種分類が不動産業
- 過去3期の通期業績がいずれも増収および営業増益
- 今期の予想PERが20倍以下

### <力強い成長実績がありながら割安さもある不動産銘柄>

銘柄名	予想PER (倍)	実績PBR (倍)	予想1株当たり配当 (円)	2月2日終値 (円)	予想配当利回り (%)
3254 プレサンス	6.8	1.1	60.0	3,915	1.5%
3258 ユニゾホールディングス	18.3	1.6	70.0	4,280	1.6%
4809 パラカ	11.0	1.5	33.0	1,491	2.2%
8830 住友不動産	19.1	2.0	22.0	3,409	0.6%
8850 スターツコーポレーション	13.4	2.2	44.0	2,358	1.9%
8934 サンフロンティア不動産	8.5	1.8	17.5	1,035	1.7%

### 注

- 予想1株当たり配当は会社発表値を利用
- 予想配当利回りは（予想1株当たり配当÷2月2日終値）で計算
- 予想PER、実績PBRは2月1日時点のQUICKデータを利用

**利益相反に関する開示事項**

マネックス証券株式会社は、契約に基づき、オリジナルレポートの提供を継続的に行うことに対する対価を契約先証券会社より包括的に得ておりますが、本レポートに対して個別に対価を得ているものではありません。レポート対象企業の選定はマネックス証券が独自の判断に基づき行っているものであり、契約先証券会社を含む第三者からの指定は一切受けておりません。レポート執筆者、並びにマネックス証券と本レポートの対象会社との間には、利益相反の関係はありません。

- ・当社は、本レポートの内容につき、その正確性や完全性について意見を表明し、また保証するものではありません。
- ・記載した情報、予想および判断は有価証券の購入、売却、デリバティブ取引、その他の取引を推奨し、勧誘するものではありません。
- ・過去の実績や予想・意見は、将来の結果を保証するものではありません。
- ・提供する情報等は作成時現在のものであり、今後予告なしに変更又は削除されることがございます。
- ・当社は本レポートの内容に依拠してお客様が取った行動の結果に対し責任を負うものではありません。
- ・投資にかかる最終決定は、お客様ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。
- ・本レポートの内容に関する一切の権利は当社にありますので、当社の事前の書面による了解なしに転用・複製・配布することはできません。

マネックス証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第165号  
加入協会: 日本証券業協会、一般社団法人 金融先物取引業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会