



岡三証券 投資戦略部
日本株式戦略グループ
シニアストラテジスト
内山 大輔



インフレの時代 不動産リッチ企業に脚光

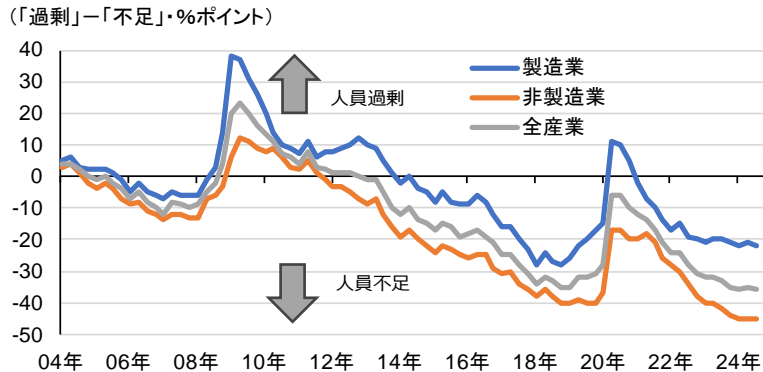
インフレの時代へ

2025年の日本株投資テーマの一つとして、インフレ下での不動産リッチ企業に目を向けたい。2025年は「団塊の世代」がすべて75歳以上となる年で、我が国は超高齢化社会へ突入する。社会を支える生産年齢人口（15～64歳）は一段と減少していく見込みで、国内企業の人手不足感は一層強まることが見込まれる（図表1）。

連合は2025年の春闘で、24年春闘と同水準である5%以上の賃上げを要求したが、上述の点から、賃上げの動きは来年も続く可能性が高いとみられる。持続的な賃金上昇はサービス価格の上昇を通じて、基調としてのインフレ期待を高めよう（図表2）。国土交通省が算出する不動産価格指数（商業用不動産）はインフレ基調が始まった2022年以降、上昇が加速している（図表3）。今後も、賃上げがインフレを主導し、不動産価格も上昇が続く可能性が高いとみる。デベロッパーなどの不動産企業に加えて、賃貸等不動産を持つ非不動産企業も不動産リッチ企業として注目できよう。

図表1. 超高齢化社会で人手不足は一段と深刻化へ

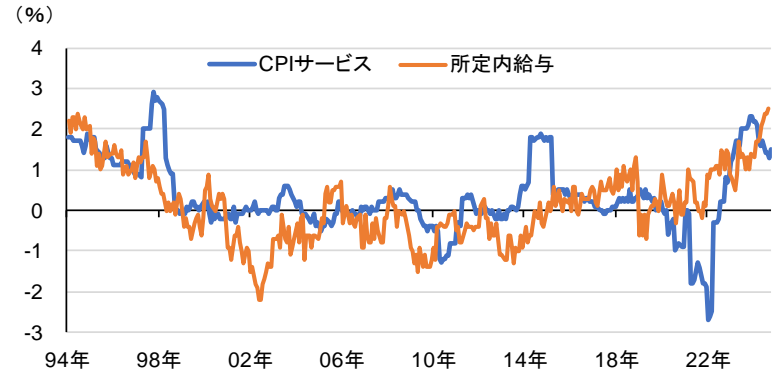
日銀短観 雇用人員判断DIの推移



出所：INDB、日銀短観 作成：岡三証券 ※直近は2024年9月調査

図表2. 持続的な賃金上昇はサービス価格上昇に繋がる算算

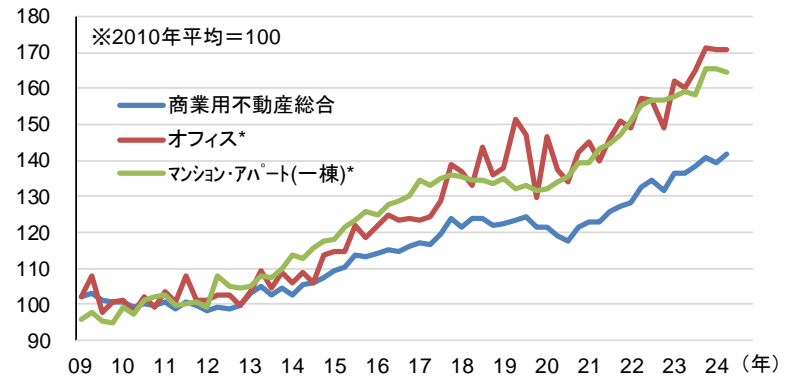
日本のCPIサービス価格と所定内給与の伸び率（前年比）



出所：INDB、総務省、厚生労働省 作成：岡三証券
※直近はCPIが2024年10月分、所定内給与（5人以上、総計、調査産業計）が9月分

図表3. 不動産価格は上昇している

国土交通省 不動産価格指数（全国）の推移



出所：INDB、国土交通省 作成：岡三証券 四半期、季節調整値
※直近は2024年第2四半期改定値 *建物付土地総合に分類

2025年の日本株投資テーマ

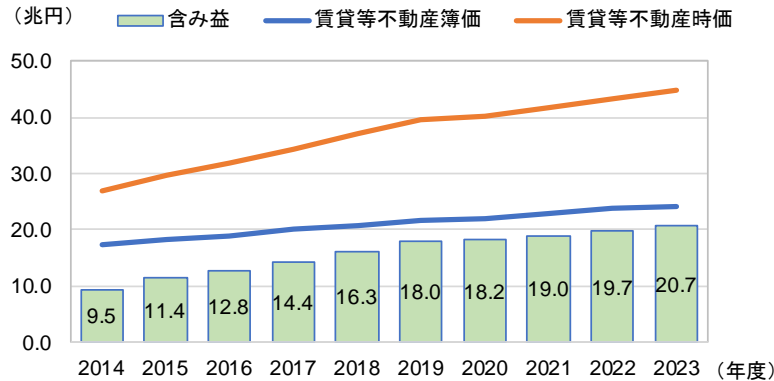
資本効率改善の流れも不動産リッチ企業に追い風

資本効率改善の流れも関連企業に追い風となりそうだ。TOPIX採用企業（除く金融で決算期は12、1、2、3月期）を対象に、賃貸等不動産の時価－簿価の差額（広義の含み益）は22年度の19.7兆円から23年度には20.7兆円に増加した（図表4）。

東証PBR改革を経て、資本効率改善への意識は高まっているが、図表5のとおり、賃貸等不動産の含み益がある企業は同不動産を保有しない企業と比べて、低ROE、低PBRの傾向がみられる。非不動産企業で資本効率に改善余地がある場合は、含み益が「余剰資本」と見なされ、市場からの改革圧力が高まる可能性がある。実際、24年の主なアクティビストファンドの投資先では、不動産デベロッパーや、賃貸等不動産を持つ事業会社も散見されるようになっている（図表6）。次頁の図表7では、時価総額3,000億円以上で総資産に対する賃貸等不動産含み益の割合が大きく、バリュエーション面でも割安感がある主な銘柄を載せた。

図表4. 日本企業の賃貸等不動産含み益は拡大している

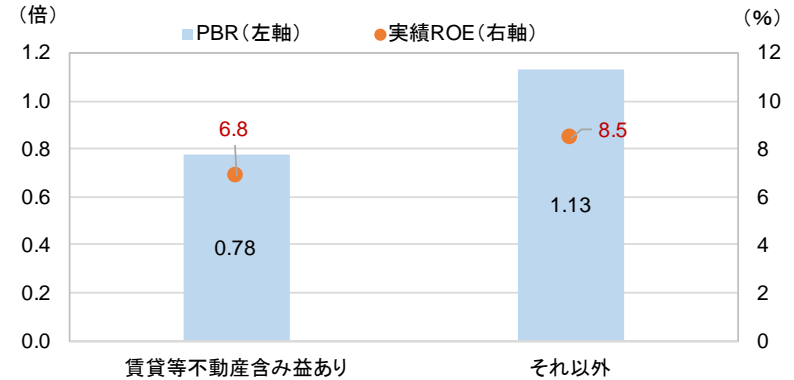
TOPIX（除く金融）の賃貸等不動産簿価・時価・含み益（広義）の推移



出所：QUICK 作成：岡三証券 ※ユニバースはTOPIX採用（除く金融）で決算期が12、1、2、3月期、14年度から連続してデータ取得可能な358社を対象とした

図表5. 不動産含み益がある企業は低PBR、低ROE

TOPIX（除く金融）の賃貸等不動産含み益がある企業とその他企業の比較



出所：QUICK 作成：岡三証券 ※2024年11月27日現在、データはユニバース中央値

図表6. アクティビティスト・ファンドの活動も目立つ

2024年のアクティビスト・ファンドの活動（対不動産関連企業）

日付	アクティビスト・ファンド	投資先企業	保有目的など
2/5	エリオット・マネジメント	三井不動産	1兆円相当の自社株買い、オリエンタルランド株の圧縮など
5/14	3Dインベストメント・パートナーズ	西武HD	経営陣への助言、重要提案行為
7/29	旧村上ファンド系	平和不動産	経営陣への助言、重要提案行為
10/22	パリサー・キャピタル	東京建物	政策保有株の売却、資本効率改善など
11/19	エリオット・マネジメント	東京ガス	保有不動産、有価証券の削減など
11/25	旧村上ファンド系	京急	報道ベース、不明
11/25	旧村上ファンド系	京成	報道ベース、不明

出所：各種報道 作成：岡三証券
※京急、京成は報道ベース

2025年の日本株投資テーマ

図表7. 注目したい主な不動産リッチ企業

時価総額3,000億円以上で賃貸等不動産の含み益が大きい主な銘柄

コード 銘柄	時価総額 (億円)	PBR (倍)	実績 ROE (%)	賃貸等不動産 時価-簿価 (億円) (A)	*賃貸等不動産 含み益 (億円)	総資産 (億円) (B)	含み益 対総資産比率 (A/B)	**賃貸等不動産 含み益調整後 実績PBR (倍)
8802 三菱地所	26,799	1.06	7.39	48,500	33,950	75,837	45%	0.46
8830 住友不動産	21,690	1.01	9.20	39,949	27,964	66,784	42%	0.45
9301 三菱倉庫	4,183	1.00	7.35	2,724	1,907	6,791	28%	0.70
8801 三井不動産	35,147	1.10	7.47	33,690	23,583	94,895	25%	0.64
8804 東京建物	5,451	1.04	9.56	5,294	3,706	19,053	19%	0.63
9005 東急	10,948	1.22	8.34	6,370	4,459	26,521	17%	0.89
8905 イオンモール	4,525	0.90	4.51	3,873	2,711	16,553	16%	0.62
9006 京浜急行電鉄	3,695	1.00	26.75	2,435	1,704	10,869	16%	0.70
9042 阪急阪神ホールディングス	10,292	0.95	7.19	5,711	3,998	30,529	13%	0.75
9020 東日本旅客鉄道	32,217	1.14	7.57	16,232	11,363	97,715	12%	0.84
8233 高島屋	3,873	0.79	7.29	2,101	1,471	12,705	12%	0.64
9401 TBSホールディングス	6,201	0.58	3.97	2,447	1,713	15,675	11%	0.47
3289 東急不動産ホールディングス	7,028	0.89	9.55	4,084	2,859	30,308	9%	0.68
9021 西日本旅客鉄道	13,111	1.18	9.23	4,662	3,263	37,779	9%	0.92
3231 野村不動産ホールディングス	6,816	0.87	10.14	2,668	1,868	22,515	8%	0.78
9531 東京ガス	17,010	0.97	10.44	4,475	3,132	38,889	8%	0.85
5901 東洋製缶グループホールディング	4,076	0.57	3.53	1,243	870	11,802	7%	0.54
1860 戸田建設	3,060	0.84	4.84	823	576	8,721	7%	0.75

出所：QUICK 作成：岡三証券 ※時価総額、PBRは2024年11月27日現在、その他は直近年度末時点

※賃貸等不動産含み益の対総資産比率が高い順

スクリーニング条件は以下

- ①TOPIX採用企業で時価総額が3,000億円以上（除く金融）
- ②賃貸等不動産含み益の対総資産比率が5%以上
- ③同含み益考慮後の実績PBRが1倍割れ

*実効税率30%で計算

**30%課税後の賃貸等不動産含み益を自己資本に組み戻した上でPBRを計算した

重要な注意事項

免責事項

- ・本レポートは、投資判断の参考となる情報提供のみを目的として作成されたものであり、個々の投資家の特定の投資目的、または要望を考慮しているものではありません。また、本レポート中の記載内容、数値、図表等は、本レポート作成時点のものであり、事前の連絡なしに変更される場合があります。なお、本レポートに記載されたいかなる内容も、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。投資に関する最終決定は投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。
- ・本レポートは、岡三証券が信頼できると判断した情報源からの情報に基づいて作成されたものですが、その情報の正確性、安全性を保証するものではありません。企業が過去の業績を訂正する等により、過去に言及した数値等を修正することがありますが、岡三証券がその責を負うものではありません。
- ・岡三証券及びその関係会社、役職員が、本レポートに記されている有価証券について、自己売買または委託売買取引を行う場合があります。岡三証券の大量保有報告書の提出状況については、岡三証券のホームページ(<https://www.okasan.co.jp/>)をご参照ください。

<有価証券や金銭のお預かりについて>

株式、優先出資証券等を当社の口座へお預かりする場合は、口座管理料をいたしません。外国証券(円建て債券および国内の金融商品取引所に上場されている海外ETFを除きます。)をお預かりする場合には、1年間に3,300円(税込み)の口座管理料をいただきます。ただし、電子交付サービスを契約している場合には、口座管理料は1年間に2,640円(税込み)とします。なお、当社が定める条件を満たした場合は外国証券の口座管理料を無料といたします。上記以外の有価証券や金銭のお預かりについては料金をいたしません。証券保管振替機構を通じて他社へ株式等を口座振替する場合には、口座振替する数量に応じて、1銘柄あたり6,600円(税込み)を上限として口座振替手数料をいただきます。

お取引にあたっては「金銭・有価証券の預託、記帳及び振替に関する契約のご説明」の内容を十分にお読みいただき、ご理解いただいたうえでご契約ください。

<株式>

- ・株式(株式・ETF・J-REITなど)の売買取引には、約定代金(単価×数量)に対し、最大1.265%(税込み)(手数料金額が2,750円を下回った場合は2,750円(税込み))の売買手数料をいただきます。ただし、株式累積投資は一律1.265%(税込み)の売買手数料となります。国内株式を募集等により購入いただく場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。
- ・外国株式の海外委託取引には、約定代金に対し、最大1.518%(税込み)の売買手数料をいただきます。外国株式の国内店頭(仕切り)取引では、お客様の購入および売却の単価を当社が提示します。この場合、約定代金に対し、別途の手数料および諸費用はかかりません。
- ※外国証券の外国取引にあたっては、外国金融商品市場等における売買手数料および公租公課その他の賦課金が発生します(外国取引に係る現地諸費用の額は、その時々々の市場状況、現地情勢等に応じて決定されますので、その合計金額等をあらかじめ記載することはできません)。外国株式を募集等により購入いただく場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。
- ・株式は、株式相場、金利水準、為替相場、不動産相場、商品相場等の変動による株価の変動によって損失が生じるおそれがあります。
- ・株式は、発行体やその他の者の経営・財務状況の変化およびそれらに関する外部評価の変化等により、株価が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- ・また、外国株式については、為替相場の変動によって、売却後に円換算した場合の額が下落することによって損失が生じるおそれがあります。
- ・REITは、運用する不動産の価格や収益力の変動、発行者である投資法人の経営・財務状況の変化およびそれらに関する外部評価の変化等により価格や分配金の変動し、損失が生じるおそれがあります。

<債券>

- ・債券を募集・売出し等により、または当社との相対取引により購入いただく場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。なお、取引価格には、販売・管理等に関する役務の対価相当額が含まれております。
- ・債券は、金利水準、株式相場、為替相場、不動産相場、商品相場等の変動による債券価格の変動によって損失が生じるおそれがあります。
- ・債券は、発行体やその他の者の経営・財務状況の変化およびそれらに関する外部評価の変化等により、債券価格が変動することによって損失が発生するおそれがあり、また、元本や利子の支払いの停滞もしくは支払い不能の発生または特約による元本の削減等のおそれがあります。
- ・金融機関が発行する債券は、信用状況の悪化により本拠所在地国の破綻処理制度が適用され、債権順位に従って元本や利子の削減や株式への転換等が行われる可能性があります。ただし、適用される制度は発行体の本拠所在地国により異なり、また今後変更される可能性があります。

<個人向け国債>

- ・個人向け国債を募集により購入いただく場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。個人向け国債を中途換金する際は、次の計算によって算出される中途換金調整額が、売却される額面金額に経過利子を加えた金額より差し引かれます(直前2回分の各利子(税引前)相当額×0.79685)。
- ・個人向け国債は、安全性の高い金融商品ではありますが、発行体である日本国政府の信用状況の悪化等により、元本や利子の支払いが滞ったり、支払い不能が生じるおそれがあります。

<転換社債型新株予約権付社債(転換社債)>

- ・国内市場上場転換社債の売買取引には、約定代金に対し、最大1.10%(税込み)(手数料金額が2,750円を下回った場合は2,750円(税込み))の売買手数料をいただきます。転換社債を募集等によりご購入いただく場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。
- ・転換社債は転換もしくは新株予約権の行使対象株式の価格下落や金利変動等による転換社債価格の下落により損失が生じるおそれがあります。また、外貨建て転換社債は、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。

<投資信託>

- ・投資信託のお申込みにあたっては、銘柄ごとに設定された費用をご負担いただきます。
お申込時に直接ご負担いただく費用:お申込手数料(お申込金額に対して最大3.85%(税込み))
保有期間中に間接的にご負担いただく費用:信託報酬(信託財産の純資産総額に対して最大年率2.254%(税込み))
換金時に直接ご負担いただく費用:信託財産留保金(換金時に適用される基準価額に対して最大0.5%)
その他の費用:監査報酬、有価証券等の売買にかかる手数料、資産を外国で保管する場合の費用等が必要となり、商品ごとに費用は異なります。お客様にご負担いただく費用の総額は、投資信託を保有される期間等に応じて異なりますので、記載することができません(外国投資信託の場合も同様です)。
- ・投資信託は、国内外の株式や債券等の金融商品に投資する商品ですので、株式相場、金利水準、為替相場、不動産相場、商品相場等の変動による、対象組入れ有価証券の価格の変動によって基準価額が下落することにより、損失が生じるおそれがあります。
- ・投資信託は、組入れた有価証券の発行者(或いは、受益証券に対する保証が付いている場合はその保証会社)の経営・財務状況の変化およびそれらに関する外部評価の変化等による、対象組入れ有価証券の価格の変動によって基準価額が変動することにより、損失が生じるおそれがあります。
- ・上記記載の手数料等の費用の最大値は、今後変更される場合があります。

<ファンドラップ>

手数料等の諸費用について

ファンドラップにおいて、直接お支払いいただく費用は、保有する、当社が運用方針に則して選定した国内公募投資信託(以下「投資対象ファンド」といいます。)の時価評価額に対して最大1.65%(年率・税込み)となります。投資対象ファンドは、ほかの投資信託を投資対象とするファンド・オブ・ファンズとなっており、実質的な費用は、投資対象ファンドの信託報酬に最終投資先の運用管理費用(信託報酬)等を加算した費用を間接的にご負担いただきますが、運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を示すことはできません。詳しくは投資信託説明書(交付目論見書)をご確認ください。

主な投資リスクについて

投資一任契約とは、当事者の一方が、相手方から、金融商品の価値等の分析に基づく投資判断の全部または一部を一任されるとともに、当該投資判断に基づき当該相手方のための投資を行うのに必要な権限を委任されることを内容とする契約です。

- ・投資対象ファンドは、実質的に国内外の値動きのある有価証券等により運用を行いますので、株式相場、金利水準、為替相場、不動産相場、商品相場等の変動による組入れ有価証券の値動き等に伴い、投資対象ファンドの基準価額も変動します。これらの要因により投資対象ファンドの基準価額が下落し、損失が生じるおそれがあります。
- ・投資対象ファンドに実質的に組み込まれた株式や債券等の発行者の倒産や信用状況等の悪化により投資対象ファンドの基準価額が下落し、損失が生じるおそれがあります。

<信用取引>

信用取引には、約定代金に対し、最大1.265% (税込み) (手数料金額が2,750円を下回った場合は2,750円 (税込み)) の売買手数料、管理費および権利処理手数料をいただきます。また、買付けの場合、買付代金に対する金利を、売付けの場合、売付株券等に対する貸株料および品賃料をいただきます。委託保証金は、売買代金の30%以上で、かつ300万円以上の額が必要です。信用取引では、委託保証金の約3.3倍までのお取引を行うことができるため、株価の変動により委託保証金の額を上回る損失が生じるおそれがあります。

○2037年12月までの間、復興特別所得税として、源泉徴収に係る所得税額に対して2.1%の付加税が課税されます。

○金融商品は、個別の金融商品ごとに、ご負担いただく手数料等の費用やリスクの内容や性質が異なります。金融商品取引のご契約にあたっては、あらかじめ当該契約の「契約締結前交付書面」(もしくは目論見書及びその補完書面)または「上場有価証券等書面」の内容を十分にお読みいただき、ご理解いただいたうえでご契約ください。

ファンドラップの申込みの際には「投資一任契約書(兼契約締結時交付書面)」「サービス約款」等で契約内容をご確認ください。

○自然災害等不測の事態により金融商品取引市場が取引を行えない場合は売買執行が行えないことがあります。

【日本以外の地域における本レポートの配布】

・香港における本レポートの配布: 本レポートは、香港証券先物委員会(SFC)の監督下にある岡三国際(亜洲)有限公司によって、SFCに規定される適格機関投資家(PI)に配信されたものです。本レポートに関するお問い合わせは岡三国際(亜洲)有限公司にお願いします。

・米国内における本レポートの配布: 本レポートは岡三証券が作成したものであり、1934年米国証券取引所法に基づく規則15a-6に規定される米国主要機関投資家のみに配信されたものです。本レポートは、受領者及びその従業員が使用することを目的として配信しております。岡三証券は、米国内における登録業者ではないため、米国居住者に対しブローカー業務を行いません。本レポートのアナリストは米国で活動をしていないため、米国のリサーチ・アナリストとして登録されておらず、資格も有していません。したがって、当該アナリストは、米国金融規制機構(FINRA)規則の適用の対象ではありません。

・その他の地域における本レポートの配布: 本レポートは参照情報の提供のみを目的としており、投資勧誘を目的としたものではありません。本レポートの受領者は、自身の投資リスクを考慮し、各国の法令、規則及びルール等の適用を受ける可能性があることに注意する必要があります。地域によっては、本レポートの配布は法律もしくは規則によって禁じられております。本レポートは、配布や発行、使用等をすることが法律に反したり、岡三証券に何らかの登録やライセンスの取得が要求される国や地域における国民や居住者に対する配布、使用等を目的としたものではありません。

※本レポートは、岡三証券が発行するものです。本レポートの著作権は岡三証券に帰属し、その目的いかんを問わず無断で本レポートを複写、複製、配布することを禁じます。

岡三証券株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第53号

加入協会: 日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会
一般社団法人日本暗号資産取引業協会

(2024年10月改定)