

証券新報

ANDO SECURITIES

2019 4/15 No. 2102

URL : <http://www.ando-sec.co.jp/>

今月の参考銘柄

栗田工業 6370

◇工業用水処理大手

積水ハウス 1928

◇大手住宅メーカー

森ヒルズリート投資法人 3234

◇森ビルをスポンサーとする複合型REIT

安藤証券

伝統と革新

創業明治41年

 商号等：安藤証券株式会社
 金融商品取引業者
 東海財務局長（金商）第1号
 加入協会：日本証券業協会

詳細はP3・P4をご参照ください

【目次】 □ 東証J-REIT市場 分配利回りランキング（上位35）→ 2P □ トピックス → 5P □ ファイナンスメモ → 6P

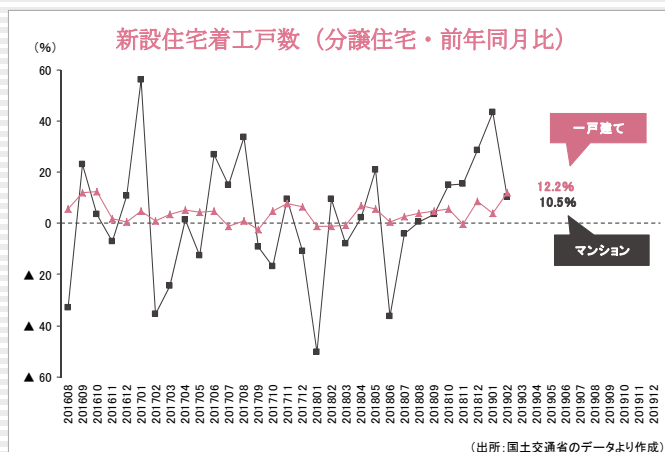
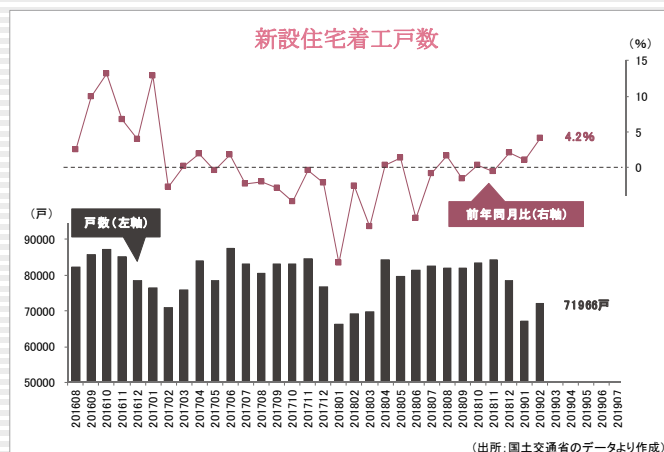
2019年2月の住宅着工、 前年比4.2%増で分譲・持家が堅調

国土交通省が発表した2019年2月の新設住宅着工戸数は、前年同月比4.2%増の7万1966戸となり、3ヶ月連続で増加した。季節調整済年率換算値は前月比10.9%増の96万7000戸となり、前月の減少から再び増加に転じた。住宅ローン金利の低下が続く中、分譲住宅と持家が大きく伸び、金融機関による融資厳格化が影響した貸家の落ち込みを吸収した。

分譲住宅は前年同月比11.4%増と7ヶ月連続で

増加した。このうち、マンションが同10.5%増と7ヶ月連続増となり、地域別では千葉県や岐阜県、愛知県などの着工増が目立った。一戸建住宅は同12.2%増で3ヶ月連続の増加だった。

持家は同9.9%増の2万1992戸と5ヶ月連続で増加した。一方、貸家は同5.1%減の2万7921戸と6ヶ月連続で減少した。



焦

点

東証J-REIT市場 分配利回りランキング (上位35)

2019年4月10日基準(トムソン・ロイター情報による)

コード	銘柄名	配当利回り(%)	PER(倍)	4月10日終値(円)	時価総額(億円)
3463	いちごホテルリート投資法人	6.81	14.55	128,600	328
3473	さくら総合リート投資法人	6.52	13.68	86,500	288
3468	スターアジア不動産投資法人	6.09	15.84	105,600	571
3451	トーセイ・リート投資法人	5.89	16.85	117,400	332
3476	投資法人みらい	5.80	16.99	196,600	777
8963	インヴィンシブル投資法人	5.70	17.11	53,300	3,020
3472	大江戸温泉リート投資法人	5.68	17.60	85,900	202
3290	Oneリート投資法人	5.50	17.15	274,200	658
3470	マリモ地方創生リート投資法人	5.36	18.24	111,000	147
8979	スタートアップリート投資法人	5.08	19.78	179,100	460
3298	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	4.98	20.15	16,930	1,463
3459	サムティ・レジデンシャル投資法人	4.94	20.22	97,700	493
3455	ヘルスケア&メディカル投資法人	4.89	20.42	112,200	349
3453	ケネディクス商業リート投資法人	4.79	20.93	262,700	1,334
3487	CREロジスティクスファンド投資法人	4.73	19.58	109,700	254
3478	森トラスト・ホテルリート投資法人	4.72	20.85	131,800	659
3278	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	4.61	15.46	172,800	1,568
3287	星野リゾート・リート投資法人	4.58	21.47	540,000	1,198
3292	イオンリート投資法人	4.57	22.14	131,800	2,343
8986	日本賃貸住宅投資法人	4.54	22.59	86,400	1,417
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	4.43	21.75	87,900	3,922
8964	フロンティア不動産投資法人	4.42	22.51	461,000	2,287
3249	産業ファンド投資法人	4.41	22.55	123,400	2,096
3466	ラサールロジポート投資法人	4.37	22.71	108,200	1,190
8961	森トラスト総合リート投資法人	4.28	23.42	170,200	2,247
8968	福岡リート投資法人	4.24	23.49	166,900	1,329
3227	MCUBS MidCity投資法人	4.22	21.90	99,400	1,633
8977	阪急阪神リート投資法人	4.17	23.53	144,700	1,006
8984	大和ハウスリート投資法人	4.16	29.77	247,400	5,134
3279	アクティブ・プロパティーズ投資法人	4.12	24.19	461,500	3,559
3296	日本リート投資法人	4.11	24.46	417,000	1,876
8953	日本リテールファンド投資法人	4.09	23.75	215,600	5,644
3295	ヒューリックリート投資法人	4.08	24.12	181,300	2,268
8975	いちごオフィスリート投資法人	3.97	20.77	100,600	1,541
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	3.96	22.73	176,800	5,401

分配利回り:年間分配を投資口価格で割ったもの。投資に対する配当の割合を比較できます。

PER(株価収益率):時価総額を純利益で割ったもの。低いほど会社の利益に対して株価が割安と言えます。

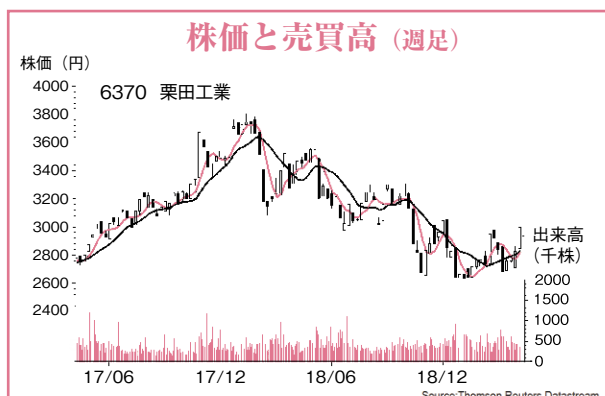
【REIT(リート)とは?】

不動産投資信託(Real Estate Investment Trust)のことで、多数の投資家から集めた資金でオフィスや住宅などの不動産を購入し、賃貸料や売却益を配当として投資家に還元します。銘柄により投資する物件の選定にテーマ性のあるものや、総合的なポートフォリオとするものがあります。東証の国内REIT市場に上場するものはJ-REIT(ジェイリート)と呼ばれ、株式と同じように市場で売買できます。上場するJ-REITの売買単位は全て1口単位です。安藤証券でお取引の場合、売買委託手数料は国内上場株式に準じます(6・7ページをご参照ください)。

参考 銘柄

栗田工業

6370



- 発行済株式数 116,200千株
- 株価(2019/4/8) 2,933円
- E P S 151.41円
- P E R (連) 19.4倍
- 高値(2019/2/18) 3,040円
- 安値(2019/1/10) 2,568円

●業績推移

(連結ベース、単位はEPSと配当が円、他は百万円、予は会社側予想)

決算期	売上高	営業利益	経常利益	当期利益	EPS	配 当
17/3	214,187	19,452	20,074	14,506	125.23	50.00
18/3	236,815	22,475	22,104	17,897	159.37	52.00
19/3予	260,000	24,000	24,200	17,000	151.41	54.00

◇工業用水処理大手

同社は工業用水処理大手で、水と環境の先進的マネジメント企業を目指して、水処理薬品事業と水処理装置事業の2事業を展開している。

水処理薬品事業においては、工場やビルなどでのボイラ水や冷却水を処理する薬品や、工場などから排出される排水を処理する薬品などを提供している。

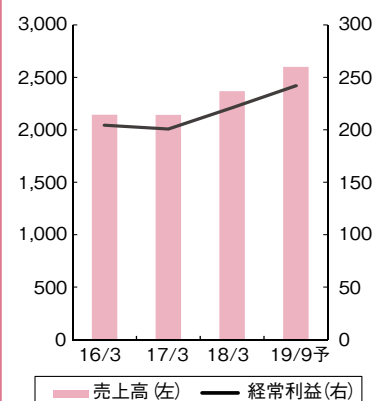
水処理装置事業では、超純水供給や精密洗浄(半導体や液晶ディスプレイなどの製造装置の部品・治具に付着した汚れを洗浄・除去)、化学洗浄(薬品を使った洗浄)、土壌・地下水浄化(有害物質で汚染された土壌・地下水の調査・浄化)などを行っている。なかでも、採算の高い超純水供給業は、超純水製造装置というモノではなく、超純水を供給するサービスの対価として料金をもらうビジネスモデルで、これまでの超純水製造装置の販売というビジネスのやり方を変革している。同社にとっては長期契約により景気に左右されない安定的な収入が見込める一方、顧客にとっては水の安定供給に加え、投資資金・人材育成・運転管理の負担の軽減などのメリットがある。

同社の強みは、他社にないビジネス構成(水処理薬品、水処理装置、メンテナンス・サービス)や高度な研究開発力(分析、防食・分散、凝集・凝結、殺菌・制菌、膜分離、脱イオン・吸着、生物利用、洗浄・改質、流体・プロセス解析という9つの基盤技術)、日本全国および世界に広がるネットワークなどである。

海外事業の拡大を加速させており、アジアでは総合力を活かした事業展開を推進しており、ヨーロッパにおいては水処理薬品にかかわる事業の強化を図っている。また、北南米では将来の成長に向けて顧客密着のソリューションを提供している。

2018年4月からスタートした5ヶ年の中期経営計画では、成長投資(超純水供給事業、M&A、研究開発)と収益性改善(事業ポートフォリオ見直し、総合ソリューション提案)を2本柱とし、収益性目標として、売上高営業利益率15%(2018年3月期:9.5%)、ROE10%(同:7.7%)以上を掲げている。

業績推移 (連結、単位: 億円)



参考
銘柄

積水ハウス 1928

- 発行済株式数 690,683千株
- 株価(2019/4/8) 1,838.5円
- P E R (連) 9.1倍

●業績推移

(連結ベース、単位はEPSと配当が円、他は百万円、予は会社側予想)

決算期	売上高	営業利益	経常利益	当期利益	EPS	配当
18/1	2,159,363	195,540	203,678	133,224	193.06	77.00
19/1	2,160,316	189,223	195,190	128,582	186.53	79.00
20/1予	2,367,000	205,000	208,000	139,000	201.99	81.00

◇大手住宅メーカー

同社は強力なブランド力を持つ大手住宅メーカーであり、主な事業として、戸建住宅事業(戸建住宅の設計・施工・請負)、賃貸住宅事業(賃貸住宅、医療・介護施設、商業施設、ホテル等の設計・施工・請負)、リフォーム事業(住宅のリフォーム・リノベーション等)、不動産フィー事業(不動産の転貸借・管理・運営・仲介等)、分譲住宅事業(住宅・宅地の分譲等)、マンション事業(マンションの分譲)、都市開発事業(オフィスビル・商業施設等の開発、保有不動産の管理・運営)などを展開するほか、近年ではアメリカやオーストラリア、中国などに進出して海外での住宅供給する国際事業に注力している。技術力と施工力、そしてそこから生み出された強固な顧客基盤が最大の強みとなっており、世界一の累積建築戸数を誇る。

2020年1月期を最終年度とする中期経営計画の事業戦略として、従来のビジネスモデルである、請負型、ストック型、開発型の3つのビジネスに、大きな柱の1つに成長した国際ビジネスを加え、4つのビジネスモデルで事業を推し進める方針である。請負型ビジネスでは、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの普及・拡販を引き続き推進すると同時に、オリジナル外壁(同社内製)を擁する鉄骨住宅やオリジナル高級陶版外壁を採用する木造住宅の商品力強化、3・4階建住宅の拡販を行う。ストック型ビジネスについては、メンテナンス型リフォームから生活提案型リフォームを行うリノベーション(大型リフォーム)の強化を図る。開発型ビジネスでは、有益な土地を厳選し、資産回転率が高まる開発にフォーカスした事業を推進する。国際ビジネスにおいては、同社の高品質な住宅技術、ランドスケープ(景観)の開発能力等を国際事業で展開し事業拡大を図るとともに、米国ホームビルダーであるウッドサイド・ホームズ社の完全子会社化(2017年)により米国における本格的な戸建住宅事業へ参画することで、さらなる事業領域の拡大を図る。

森ヒルズリート投資法人 3234

- 発行済口数 1,874,960口
- 株価(2019/4/8) 147,100円
- P E R 26.0倍

●業績推移

(単独ベース、単位はEPSと分配金が円、他は百万円、予は会社側予想)

決算期	売上高	営業利益	経常利益	当期利益	EPS	分配金
19/1	9,423	5,945	5,293	5,292	2,823	2,729
19/7予	9,538	5,934	5,307	5,306	2,830	2,830
20/1予	9,559	5,971	5,345	5,344	2,850	2,850

◇森ビルをスポンサーとする複合型REIT

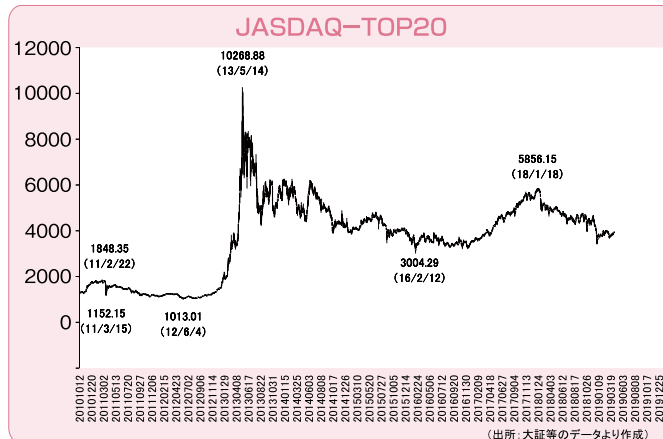
森ビルをスポンサーとする上場不動産投資信託(REIT)で、東京都5区及びその周辺地区(ブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア)に所在するオフィビルを中心に住宅、商業施設を投資対象とする複合型REITである。2019年1月31日現在の保有物件は11件、取得総額3,906億円、地域別では東京都港区が87.5%を占めており、主な物件として六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビルなどがある。

2019年7月期および2020年1月期の運用状況の予想は、上記保有物件に異動等がないこと、発行済投資口数に変動等がないことなどを前提に1口当たり分配金が2,830円、2,850円となる見通しである。

トピックス JASDAQ-TOP20

米中貿易交渉の進展期待や中国製造業の指標改善、ドル高円安傾向、欧米株高に加え、新元号発表による株高期待、3月期末配当の権利確保のための買いなどを背景に日経平均株価は堅調に推移した。投資家心理が好転し、新興市場も小幅高となった。個別では、受注好転期待などが好材料視されたハーモニック・ドライブ・システムズや、2018年9月～2019年2月期の連結業績予想を上方修正したウエストホールディングス、出遅れ感が強まっていたフェローテックホールディングス、メイコー、ザインエレクトロニクスなどが上昇。半面、クルーズやアイサンテクノロジー、夢真ホールディングスなどは下落。

主な指数	3/22終値	4/8終値	騰落率
日経平均株価	21,627.34	21,761.65	0.6%
日経ジャスダック平均株価	3,459.58	3,462.81	0.1%
JASDAQ-TOP20	3,854.16	3,925.98	1.9%



ファイナンスメモ

2019年4月8日現在

新規上場予定企業

コード	市場	銘柄	公募株式数	売出株式数	O A	ブックビル期間	上場日
7064	東マ	ハウテレビジョン	220,000	96,000	47,400	4/8-4/12	4/24
4441	東マ	トビラシステムズ	95,000	689,000	117,600	4/9-4/15	4/25
7676	東マ	グッドスピード	550,000	—	82,500	4/9-4/15	4/25

新規上場予定ETF・ETN

コード	市場	名称	対象指標	上場日
2529	東証	NEXT FUNDS 野村株主還元 70 連動型上場投信	野村株主還元 70	2019/4/19

株式分割・投資口分割

コード	市場	銘柄	基準日	割当率
3139	東1	ラクト・ジャパン	2019/4/30	1 → 2
3476	東R	投資法人みらい	2019/4/30	1 → 4
3677	東1	システム情報	2019/4/30	1 → 2
3915	東1	テラスカイ	2019/4/30	1 → 2
6569	東1	日総工産	2019/4/30	1 → 2
4394	東マ	エクスマーション	2019/5/31	1 → 2

安藤証券の売買委託手数料表

株式

約定代金

50万円超……………	50万円以下の場合
100万円超……………	100万円以下の場合
300万円超……………	300万円以下の場合
500万円超……………	500万円以下の場合
1,000万円超……………	1,000万円以下の場合
3,000万円超……………	3,000万円以下の場合
5,000万円超……………	5,000万円以下の場合
	1億円超の場合

売買委託手数料(税抜)

約定代金の	1.1058%		
約定代金の	1.0767%	+	145円
約定代金の	0.8148%	+	2,764円
約定代金の	0.7663%	+	4,219円
約定代金の	0.6402%	+	10,524円
約定代金の	0.5044%	+	24,104円
約定代金の	0.2522%	+	99,764円
約定代金の	0.0873%	+	182,214円
約定代金の	0.0776%	+	191,914円

●円位未満の端数を生じた場合は端数部分を切り捨てます。●店頭株式、店頭転換社債についても、一般の上場株式、上場転換社債と同様の扱いといたします。●上記テーブルで計算された手数料金額にかかわらず、最低手数料を2,500円(税抜)といたします。●単元未満株売却手数料の計算方式：単元株手数料を(単元未満株数／単元株数)で按分した手数料がかかります。●コールセンター取引については、別途ご照会下さい。

外貨建て債券のお取引について

リスク

金利の上昇や通貨当局の政治情勢等の影響を受け、債券価値が下落し損失を被ることがあります。また、発行者の経営・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、元本や利息の支払能力(信用度)が変化し、損失を被ることがあります。途中売却の場合、売却時の債券市況や金利水準等により債券の売却価格が変動したり、換金が困難な場合や不利な価格となり、買付価格を下回り損失を被ることがあります。為替の変動により円によるお受取金額が増減し、損失を被ることがあります。リスクは上記に限定されません。詳しくは、「契約締結前交付書面」「発行登録追補目録見書」「商品内容説明書」等にてご確認ください。

手数料、諸費用

- 外貨建て債券を募集・売出等により、または当社との相対取引により購入する場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。
- 外貨建て債券の売買等にあたり、円貨と外貨を交換する際には、特定の定めがない限り外国為替市場の動向を踏まえて当社が決定した為替レートによるものとします。
- 既発債をご購入される場合、経過利子の支払いが必要になります。
- 外貨建て債券をお預りするには、「外国証券取引口座」の開設が必要となり、商品の保有期間中その管理料(1年間の場合3,000円(税抜)、3年間の場合7,200円(税抜))が必要となります。

☆ お申込の際には必ず、「契約締結前交付書面」「発行登録追補目録見書」「商品内容説明書」等をご確認いただき、ご自身の判断でお申込ください。

証券投資にあたっての注意事項

国内外の金融商品取引所に上場されている有価証券（以下「上場有価証券等」といいます。）の売買等（※1）を行っていただく上でのリスクや留意点が記載されています。あらかじめよくお読みいただき、ご不明な点は、お取引開始前にご確認ください。

手数料など諸費用について

- 上場有価証券等の売買等にあたっては、当該上場有価証券等の購入対価の他に「安藤証券の売買委託手数料表」に記載の売買手数料をいただきます。
- 上場有価証券等を募集等により、または当社との相対取引により購入する場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。
- 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及び公租公課その他の賦課金が発生します（※2）。
- 外国証券の売買、償還等にあたり、円貨と外貨を交換する際には、外国為替市場の動向をふまえて当社が決定した為替レートによるものとします。

上場有価証券等のお取引にあたってのリスクについて

- 上場有価証券等の売買等にあたっては、株式相場、金利水準、為替相場、不動産相場、商品相場等の変動や、投資信託、投資証券、預託証券、受益証券発行信託の受益証券等の裏付けとなっている株式、債券、投資信託、不動産、商品、カバードワラント等（以下「裏付け資産」（※3）といいます。）の価格や評価額の変動に伴い、上場有価証券等の価格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。
- 上場有価証券等の発行者または保証会社等の業務や財産の状況に変化が生じた場合や、裏付け資産の発行者または保証会社等の業務や財産の状況の変化が生じた場合、上場有価証券等の価格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。
- 上場有価証券等のうち、他の種類株式、社債、新株予約権その他の財産に転換される（できる）旨の条件または権利が付されている場合において、当該財産の価格や評価額の変動や、当該財産の発行者の業務や財産の状況の変化に伴い、上場有価証券等の価格が変動することや、転換後の当該財産の価格や評価額が当初購入金額を下回ることによって損失が生じるおそれがあります。
- また、新株予約権、取得請求権等が付された上場有価証券等については、これらの権利を行使できる期間に制限がありますのでご注意ください。

上場有価証券等に係る金融商品取引契約の概要

当社における上場有価証券等の売買等については、以下によります。

- 取引所金融商品市場又は外国金融商品市場の売買立会による市場への委託注文の媒介、取次ぎ又は代理
- 当社が自己で直接の相手方となる売買
- 上場有価証券等の売買等の媒介、取次ぎ又は代理
- 上場有価証券等の募集若しくは売出しの取扱い又は私募の取扱い
- 上場有価証券等の売出し

新興市場銘柄の取引について

マザーズ等新興市場等上場銘柄は、高い成長の可能性を有していると認められる企業が対象となっていますが、上場基準が通常のものより緩和されており、小規模の会社であることが多いため、市場性が薄く、価格が大きく変動することがあります。

- ※1 上記記載の各有価証券には、外国又は外国の者の発行する証券又は証書と同様の性質を有するものを含みます。「上場有価証券等」には、国内外の店頭売買有価証券市場において取引されている有価証券を含み、カバードワラントなど、法令で指定される有価証券を除きます。また、「売買等」には、デリバティブ取引、信用取引及び発行日取引は含まれません。
- ※2 外国取引に係る現地諸費用の額は、その時々市場状況、現地情勢等に応じて決定されますので、その金額等をあらかじめ記載することはできません。
- ※3 裏付け資産が、投資信託、投資証券、預託証券、受益証券発行信託の受益証券等である場合には、その最終的な裏付け資産を含みます。
- ※4 裏付け資産に転換（交換）できる商品現物型ETFなどの商品について、当社では転換（交換）の取扱をおこなっていないため、転換（交換）する場合、指定販売会社への移管が必要となります。移管の際は、当社の定める手数料をご負担いただきます。



エイチエスビーシー・バンク・ピーエルシー
(HSBC Bank plc)

トルコ・リラ建社債



2022年4月26日満期(3年債)

利率／年(課税前)

16.12%

トルコ・リラ建の表面利率

(注)トルコ・リラ額面金額に対して上記利率を
算じるトルコ・リラ払い、年2回払い。

売 出 期 間

**2019年4月 1日(月)
～ 4月24日(水)**

売 出 要 項

発 行 体	▶ エイチエスビーシー・バンク・ピーエルシー
利 率	▶ 年16.12%(トルコ・リラベース課税前)
売 出 価 格	▶ 額面金額の100.00%
お申込単位	▶ 額面10,000トルコ・リラ単位
売 出 期 間	▶ 2019年4月1日～2019年4月24日
発 行 日	▶ 2019年4月25日
受 渡 日	▶ 2019年4月26日
償 還 日	▶ 2022年4月26日
利 払 日	▶ 毎年4月26日および10月26日(年2回)
初回利払日	▶ 2019年10月26日
最終利払日	▶ 2022年4月26日

お客様のご負担となる費用

- 外貨建て債券を募集・売出し等により、または当社との相対取引により購入する場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。
- 外貨建て債券の売買、償還等にあたり、円貨と外貨を交換する際には、外国為替市場の動向をふまえて当社が決定した為替レートによるものとします。

外貨建て債券のリスク

- ① 価 格 変 動 リ ス ク : 途中売却の場合には、売却時の債券市況や金利水準等により、債券の売却価格が変動し、トルコ・リラベースの買付価格を下回ることがあります。
- ② 金 利 変 動 リ ス ク : 金利の上昇等による債券価格の下落により、損失を被ることがあります。
- ③ 為 替 変 動 リ ス ク : 為替相場の変動により、円によるお受取り金額は増減し、損失を被ることがあります。
- ④ 発行者の信用リスク : 発行者の経営・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、元本や利息の支払能力(信用度)が変化し、損失を被ることがあります。
- ⑤ カントリーリスク : 通貨当事国の政治情勢等の影響を受け、損失を被ることがあります。
- ⑥ 流 動 性 リ ス ク : 途中売却の際、換金が困難な場合や不利な価格となり損失を被ることがあります。

お取引にあたっての注意事項

- 「契約締結前交付書面」、「発行登録追補目論見書」をご確認、ご理解のうえ、ご自身の判断でお申込み下さい。
- 個人のお客様の場合、償還差損益・譲渡損益は申告分離課税の対象となり、利金は復興特別所得税が附加された税率20.315%(所得税15.315%、住民税5%)で源泉徴収のうえ、申告分離課税の対象となります。今後、税制当局により税制について新たな変更が行われた場合は、それに従うこととなります。
- 「外国証券取引口座」の開設が必要となり、外国証券取引口座管理料(年間3,240円(税込み))が必要となります。
- 本社債は外貨建て債券で、利金・償還金のお受取りは、原則利払日・償還日から起算して4営業日目以降となります。
- お客様の当社への払込は2019年4月25日が最終日となります。
- 本社債のお取引は、クーリング・オフの対象にはなりません。
- 原則として、売出期間中のキャンセルはできませんので予めご了承ください。

本資料は、投資判断の参考となる情報の提供を唯一の目的としたもので、銘柄の選定、投資判断の最終決定は、お客様御自身の判断でなさるようお願いいたします。本資料は、信頼出来ると考えられる情報に基づいて作成されていますが、安藤証券は、その正確性及び完全性に関して責任を負うものではありません。記載された意見や予測等は作成時点のものであり、今後、予告なく変更される事があります。事前の了承なく複製または転送等行わないようお願いいたします。