

2025年

2025年10月 5日発行(月 1 回発行)

10

第563号

岡地証券調査情報室編

投資情報

.....

今月の株式市場の見通し

1

.....

10月イベントカレンダー

2

.....

今月の参考銘柄

3-5

- 積水ハウス、住友不動産、スミダコーポレーション、
ネクステージ、インテュイット

.....

トピックス

6

- インフレで不動産株に注目
-

岡地証券

Okachi Securities Co., Ltd.

今月の株式市場見通し

今月の株式市場の見通し

日経平均は上値を試す展開に

今月4日にも自民党総裁選が実施されることが確実となった。高市氏か小泉氏かで見方は分かれているが、どちらが選出されても自民党は少数与党であり大胆な経済政策を打ち出すことは容易ではない。従って1年前のような総裁人事の動向によって日経平均が乱高下することはないとみている。しかしそれでも「選挙は買い」というジンクス通りの上昇相場が続いてきた。上値メドをどこに置くかは、今後、企業の業績見通しがどの程度、上振れするかである。日経平均のPERが18倍超、PBRで1.6倍まで上昇したことで割安感が乏しくなったことは否めない。トランプ関税の影響がほぼ見えてきたことで不透明要因が解消した。このため企業の中には通期の業績見通しを上方修正してくるところも少なくないとみている。日経平均のEPSは2,500円前後で推移しているが、これが上向いてくようだと日経平均はボックス圏の上限を突破して新たなステージに入る可能性もある。

日米金利差縮小でも 為替はボックス圏

先月のFOMCで米FRBは0.25%の利下げを実施したわけだが依然、トランプ政権からのさらなる利下げ圧力は続いている。現在、米国の10年国債利回りは4.1%と5月に付けた4.6%から低下傾向にある。一方、日本の10年国債は1.64%と17年ぶりの高水準であり、な

おも上昇が続いていきそう。日米金利差の縮小は本来、円高に振れる要因だが、足元は国内におけるドル需要の高まりから、円安基調から逸脱しない動きが続いている。従って年内、日銀が利上げに向けてのアナウンスをしたとしても為替は146円を上限としたボックス圏での動きが続くとみている。今月は為替の円高リスクが低減したことが確認できるかどうかがかギとなる。

循環物色が続く

ここまでの日経平均を牽引してきたのがソフトバンクG(9984)、フジクラ(5803)、任天堂(7974)、三井金(5706)といった値がさ株のグループである。これら中核銘柄に加えて銀行株が、出遅れ感からが物色された。株高の背景には企業側がIRに積極的になってきたことも一因である。さらには大胆な中期経営計画を示しているところも散見される。年々、企業の株価意識も高まっており、株主還元についても自社株買いを含めた総還元性向を引き上げる動きも出てきている。さて今月は下旬から3月期決算企業の中間決算の発表が本格化してくる。前回1Qの決算発表時、明暗を分けた東京エレクトロン(8035)、アドバンテスト(6857)の見通しに強い関心が向かいそう。決算発表をみて買われるものと売られるものが選別されそう。市場では今期だけでなく来期の業績見通しも織り込む動きが始まるとみている。

10月イベントカレンダー(日米版)

月	火	水	木	金
1 ※ISM製造業景気指数	2	3	4 ※ADP雇用者数 ※ISM非製造業景気指数	5 ※雇用統計
8 Ⓜ実質GDP 2次速報	9	10 ※生産者物価指数	11 ※消費者物価指数	12 ※ミシガン大学消費者信頼感指数
15 ※ニューヨーク連銀製造業景気指数	16 ※小売売上高	17 ※住宅着工件数 ※FOMC (日本時間では翌日)	18 Ⓜ機械受注 ※フィラデルフィア連銀景況指数	19 Ⓜ全国消費者物価指数 Ⓜ日銀金融政策決定会合
22	23 ※中古住宅販売件数 ※リッチモンド連銀製造業指数	24 ※新築住宅販売件数	25 ※実質GDP 確報値 ※耐久財受注	26 ※個人消費支出
29	30 Ⓜ鉱工業生産 ※消費者信頼感指数			

※上記スケジュールは作成時点のもので、変更になる場合があります。

また、米国企業の決算発表スケジュールは直前まで未定のため、当イベントカレンダーには記載していません。

今月の参考銘柄

1928

積水ハウス

総資産47,264億円(662百万株)

業績動向

(単位：百万円)

決算期	売上高	営業利益	当期利益	EPS	配当	各種指標	
2023/1 連	2,928,835	261,489	184,520	276.6	110	自己資本比率	40.6%
2024/1 連	3,107,242	270,956	202,325	309.3	123	R O E	11.7%
2025/1 連	4,058,583	331,366	217,705	336.0	135	外人持株比率	32.2%
2026/1 連予	4,331,000	340,000	232,000	357.9	144	浮動株比率	9.6%

(参照：四季報2025年秋号)

☆戸建住宅販売では国内トップクラス

同社のビジネスモデルは4つの部門から構成されている。戸建住宅、賃貸、事業用建物を中心とした請負型ビジネス、賃貸住宅管理を中心としたストック型ビジネス、開発型ビジネス、国際ビジネスである。このうち請負型ビジネスの今期中間期の売上高は6,479億円と全体の35%を占め、営業利益は664億円で、これは全体の42%を占めた。多角化が進展している同社だが、それでも戸建住宅は売上げ、利益とも依然、大きなウエイトを持っている。前期年間の建築戸数は3万1,615戸で、独自の耐震技術とZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)による効果が評価されている。

☆米国住宅メーカーを子会社化

国内の住宅事業でも安定した収益を稼ぎ出すことができる同社だが、新たな成長戦略として米国のM.D.Cホールディングスを買収し、米国においても全米5位のホームビルダーとしての地位を目指す。なお米国では環境性能に優れた木造住宅「シャーウッド」と「2×4(ツー・バイ・フォー)」住宅を供給していく。これにより海外売上高比率は2023年度の16%から2031年度には45%程度に上昇する見込みである。



8830

住友不動産

総資産67,205億円(476百万株)

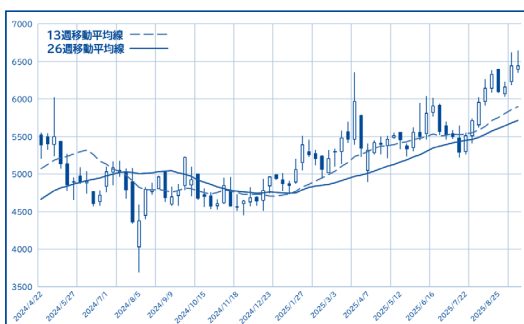
☆インフレで保有不動産の価格
が上昇

国土交通省が先月16日に発表した2025年の基準地価は、全国平均で前年比1.5%の上昇とバブル崩壊後以降で最大の上昇幅となった。特に東京圏や大阪圏での上昇が目立つ結果となった。同社は東京を中心にオフィスビルやマンション開発などを展開する総合不動産企業だが、地価の上昇にともない同社が保有する不動産の時価も上昇している。前期末時点での賃貸等不動産の時価評価額は7兆9,535億円となっている。また、貸借対照表に計上されている額との差額を計算すると3兆8,014億円の含み益となっている。

業績動向

(単位: 百万円)

決算期	売上高	営業利益	当期利益	EPS	配当
2023/3連	939,904	241,274	161,925	341.6	52
2024/3連	967,692	254,666	177,171	373.8	60
2025/3連	1,014,239	271,516	191,681	405.1	70
2026/3連予	1,030,000	290,000	205,000	433.2	85



6817

スミダコーポレーション

総資産1,420億円(33百万株)

☆AI・データセンター領域の成長
に期待

同社はコイル中心の電子部品メーカーで、主に家電や通信機器、自動車向けを中心に展開している。今後の成長市場開拓として、欧米を中心にAI・データセンター向けの製品を積極的に展開する。また、AI普及による電力需要の高まりから、送電線網などのインフラ整備や電源施設への投資や、太陽光発電、風力発電への投資も加速しており、同社製品の需要も拡大している。中期経営計画では来期の営業利益予想で135億円となっており、来期以降の成長に期待が持てる。

業績動向

(単位: 百万円)

決算期	売上高	営業利益	当期利益	EPS	配当
2022/12連	138,600	8,189	5,099	187.5	47
2023/12連	147,672	8,564	5,064	167.4	51
2024/12連	143,978	4,513	590	17.9	53
2025/12連予	144,000	7,000	3,200	96.8	53



今月の参考銘柄

3186 ネクステージ

総資産2,270億円(80百万株)

☆中古車販売の大手

1998年、尾張旭市で一店の輸入車販売からスタート。現在は全国展開を果たして5月末時点で240拠点を持つ業界トップクラスの中古車販売会社に成長。なお中古車だけでなく新車販売も行っている。中間期(2024年12月～2025年5月)の販売台数は22万台と前年同期比で10.2%増となった。金額ベースでは16.6%だった。なお下期に8店舗を出店することで中間実績は増収減益となったが通期では増収増益を見込んでいる。赤字店舗の経営改善を進めていることが奏功しそうだ。

業績動向 (単位：百万円)

決算期	売上高	営業利益	当期利益	EPS	配当
2022/11連	418,117	19,448	13,886	176.3	24
2023/11連	463,464	16,084	11,556	145.0	32
2024/11連	552,778	12,943	8,006	99.9	33
2025/11連予	615,000	17,000	10,800	134.4	34



INTU インテュイット

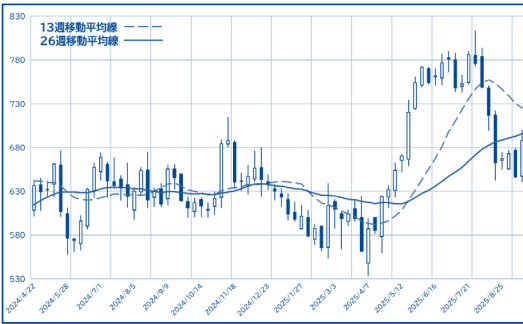
総資産369億ドル(278百万株)

☆確定申告ソフトなど税務関係に特化

中小企業・自営業者、個人、財務・税務の専門家向けに業務用ソフトを開発。ビジネス向け会計ソフト「Quick Books」、消費者向け確定申告ソフト「TuboTax」、専門家向け税務ソフトの「ProConnect」など。デスクトップ向けソフト販売型からクラウドサービス型に事業の軸足を移してきた。トランプ政権下で関税政策が複雑化してきたことで税務ソフトの需要増に期待。なお収益は米国の確定申告の時期である第3四半期(2月～4月)に偏る。

業績動向 (単位：百万ドル)

決算期	売上高	当期利益	希薄化後EPS	1株配当
2023/7	14,368	2,384	8.424	3.120
2024/7	16,285	2,963	10.433	3.600
2025/7	18,831	3,869	13.671	4.160
2026/7予	21,158	4,474	15.860	4.605



インフレで不動産株に注目

4年連続の上昇

先月の16日に国土交通省から発表された2025年の基準地価は、全国の全用途平均が1.5%の上昇と4年連続の上昇となった。上昇率は1991年の3.1%以来の大きさとなっており、インフレにともない地価の上昇傾向もあらわになった。特に東京圏や大阪圏は昨年より上昇幅も拡大している。

投資マネーの流入

地価の上昇の要因の一つに、投資マネーの流入があげられる。オフィス賃料は世界的に見ても日本はまだ割安な水準となっていることに加え、円安や低金利など不動産投資に追い風な環境が続いている。

堅調なREIT指数

投資マネーの流入にともない、今年に入って堅調に推移しているのが東証REIT指数である。昨年末の時点で1,652ポイントだった東証REIT指数だが、足元では2000ポイントに接近しており、2割程度上昇している。

不動産株に見直し買い

REITだけでなく、不動産株の市場からの評価も変化している。基準地価の高騰にともない、保有している不動産の価値が上昇しているためだ。参考銘柄にも取り上げた住友不動産(8830)の場合、保有する賃貸等不動産の含み益が前期末時点で約3兆8千億円となっており、同社の時価総額(9月18日時点で3兆583億円)を上回っている。その他、三菱地所(8802)が約4兆6千億円の含み益、三井不動産が3兆6千億円の含み益となっている。また、含み益のある不動産を売却し、その資金で株主還元を行うなど、資産効率の改善にも期待されている。

不動産株以外の土地持ち企業

不動産を保有しているのは不動産株だけではなく、陸運株などのインフラ系の企業や、全国に店舗を手広く展開するガソリンスタンドやコンビニエンスストアなども不動産を多く保有している。こういった、いわゆる「土地持ち企業」についても今後インフレが進むにつれて再評価される可能性が高い。

全国の地価動向

	全国用途平均					住宅地					商業地				
	R3	R4	R5	R6	R7	R3	R4	R5	R6	R7	R3	R4	R5	R6	R7
全国	-0.4	0.3	1	1.4	1.5	-0.5	0.1	0.7	0.9	1	-0.5	0.5	1.5	2.4	2.8
三大都市圏	0.1	1.4	2.7	3.9	4.3	0	1	2.2	3	3.2	0.1	1.9	4	6.2	7.2
東京圏	0.2	1.5	3.1	4.6	5.3	0.1	1.2	2.6	3.6	3.9	0.1	2	4.3	7	8.7
大阪圏	-0.3	0.7	1.8	2.9	3.4	-0.3	0.4	1.1	1.7	2.2	-0.6	1.5	3.6	6	6.4
名古屋圏	0.5	1.8	2.6	2.9	2.1	0.3	1.6	2.2	2.5	1.7	1	2.3	3.4	3.8	2.8
地方圏	-0.6	-0.2	0.3	0.4	0.4	-0.7	-0.2	0.1	0.1	0.1	-0.7	-0.1	0.5	0.9	1
地方四市	4.4	6.7	8.1	6.8	5.3	4.2	6.6	7.5	5.6	4.1	4.6	6.9	9	8.7	7.3
その他	-0.8	-0.4	0	0.2	0.2	-0.8	-0.5	-0.2	-0.1	0	-1	-0.5	0.1	0.5	0.6

(出所：国土交通省の資料をもとに当室で作成)

【取引に係る諸経費等】

- 国内の金融商品取引所に上場されている株券の売買を行うにあたっては、約定代金に対して最大1.265%（ただし、最低2,750円）の委託手数料（消費税込）が必要となります。
- 外国金融商品市場等における外国株券の委託取引では約定代金に対して最大1.265%（ただし、最低2,750円）の国内取次手数料（消費税込）と現地委託手数料等（当該諸費用は、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、その金額等をあらかじめ記載することはできません。）が必要となります。
- 外国金融商品市場等に上場している外国株券の国内店頭取引については、お客様に提示する売買仕切価格に手数料相当額が含まれている為、別途手数料を頂戴することはありません。売買仕切価格は、前日の取引所価格などを基準に合理的かつ適正な方法で算出した社内基準価格を仲値として、仲値と売買仕切価格との差がそれぞれ2.50%（手数料相当額）となるように設定したものです。
- 外国株券の売買等にあたり、円貨と外貨を交換する際の為替レートは、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。
- 株券の売買を行うにあたっては、株価の変動による損失が生じるおそれがあります。
- 外国株券等の取引では、為替レートの変動によるリスクがあります。
- 信用取引を行うにあたっては、売買代金の30%以上で、かつ100万円以上の委託保証金が事前に必要です。信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行うことができることから、損失の額が差し入れた委託保証金を上回るおそれがあります。
- お取引にあたっては、「契約締結前交付書面」をよくお読みください。
- 外国金融商品市場等に上場している外国株券等の取引に当たっては、「外国株券等の取引に関する重要事項」ならびに「外国株券等の国内店頭取引について」をよくお読みください。



岡地証券 公式ホームページ

YouTube 公式チャンネル
<https://www.youtube.com/@okc-sec>

商	号	： 岡地証券株式会社
		第一種金融商品取引業者
		東海財務局長(金商)第5号
加 入 協 会	：	日本証券業協会 日本投資顧問業協会
指定紛争解決機関	：	特定非営利活動法人
		証券・金融商品あっせん相談センター