（日刊）第19926号　（昭和19年5月30日第三種郵便物認可）

日本証券新聞

Nihon Securities Journal since 1944, a member of JIA

2017年[平成29年] 5/16 火曜日（赤口）

1カ月4,988円／1部240円

日経平均 19,869.85 −14.05(−0.07%)

日本証券新聞 Digital www.nsjournal.jp

今日の紙面
ソラスト 最高益連続更新へ ……2面
アルバック 上方修正、増配を賞う……2面
クルーズ 突如スタンス変更 ……2面
千利休のローソク足分析
日経平均 上値余地残る…最終面

TOPIX週足3カ月(直近)

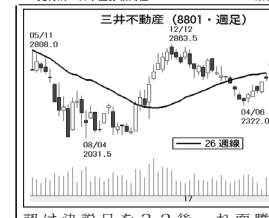
発行所©日本証券新聞社　〒103-0025　東京都中央区日本橋茅場町２－16－１　土曜・日曜・祝日は休刊　日本証券新聞Facebook　https://www.facebook.com/nsjournal　販売に関するお問い合わせ　TEL 03-6661-9415　記事に関するお問い合わせ　TEL 03-6661-9419（午前10時から正午まで）

検証 実力株

三井不、株価は正念場突破

オフィス空室率と株主還元――注目すべき「2つのコメント」

三井不動産（8801）週足



三井不動産（8801）の好業績が株価の反騰加速につながっている。4月12日に付けた2322円安値から3月8日に2606・5円まで12%上昇した後、戻り売りに服する場面もあったが、ただちに投資家のセンチメントも変わりそう。昨年10月下旬に26週線を突破した後の値運びを想起させる反騰加速の場面が期待される。

12日引け後に同社は2017年3月期決算を発表し、同日夜の証券説明会では決算書類だけから目離せない部長は「（空室の）埋め戻しは順調に進んでいる。1年後に控える18年3月の単体官邸周オフィスの空室率の見立ては2%台半ばと、3・4%という空室率にしてもいまだ手持ちのボリュームの中ではないとは思っていないが、われわれとしてはこれからの後、上がっていくとは考えていない。良いベースだと語った。賃料改定について

2019年5月に完成予定の48階建てのパークタワー晴海ニ予想図

も、「われわれの関係でいえば、16年度は値上げをお願いできる状況であったし、17年度もその状態が続くとみている」という。優良物件を展開する自信があって、国内の不動産マーケットでも頭する値上げ限界ムードとは一線を画する発言だ。

もう一つは、株主還元についてのコメント。第2期は1株当たりの期末配当金を2増配して18円とし、年間では34円（前年期は30円）に引き上げたが、今期も年間36円とアップする方針。これについて、4年連続の増配となる。自社株買いを含めた株主還元策の基本的な考え方に関する本紙質問に対し、富士経理部長は「中長期的な株主価値向上を意識して17年度を最終とする中期経営計画で掲げているのは配当性向25%程度で、17年度は25・5%で、17年度も25・4%と安定的に発言。自社株式取得については手持ちの不足分をまかなうとしたうえで、「1年後」に排除する考えはない」とした。

注目すべきコメントが二つあった。一つはオフィス空室率に関するもの。単体ベースのオフィス空室率は今年3月時点で3・45%と、昨年9月末と12月末に1・9%台に下がっていた。昨年3月末の2・6%に比べても0・85ポイント高い。稼ぎ頭である賃貸オフィス部門の「異変」を想起させるような数値だ。これは東京ミッドタウン（東京・港区）から大型のテナントが今年1月に退去したため。しかし、富士経理部長は「（空室の）埋め戻しは順調に進んでいる。1年後に控える18年3月の単体官邸周オフィスの空室率の見立ては2%台半ばと、3・4%という空室率にしてもいまだ手持ちのボリュームの中ではないとは思っていないが、われわれとしてはこれからの後、上がっていくとは考えていない。良いベースだと語った。賃料改定について

識されていた26週移動平均線を超えてきた（チャート参照）。

投資家の過去26週間の平均売買コストにあたる26週移動平均値は前期末に2660円強（今回、このレベルを上抜いてきた）。一つはオフィス空室率にかかわるもの。単体ベースのオフィス空室率は今年3月時点で3・45%と、昨年9月末と12月末に1・9%台に下がっていた。昨年3月末の2・6%に比べても0・85ポイント高い。稼ぎ頭である賃貸オフィス部門の「異変」を想起させるような数値だ。これは東京ミッドタウン（東京・港区）から大型のテナントが今年1月に退去したため。しかし、富士経理部長は「（空室の）埋め戻しは順調に進んでいる。1年後に控える18年3月の単体官邸周オフィスの空室率の見立ては2%台半ばと、3・4%という空室率にしてもいまだ手持ちのボリュームの中ではないとは思っていないが、われわれとしてはこれからの後、上がっていくとは考えていない。良いベースだと語った。賃料改定について

注目すべき会社側のコメントが二つあった。一つはオフィス空室率に関するもの。単体ベースのオフィス空室率は今年3月時点で3・45%と、昨年9月末と12月末に1・9%台に下がっていた。昨年3月末の2・6%に比べても0・85ポイント高い。稼ぎ頭である賃貸オフィス部門の「異変」を想起させるような数値だ。これは東京ミッドタウン（東京・港区）から大型のテナントが今年1月に退去したため。しかし、富士経理部長は「（空室の）埋め戻しは順調に進んでいる。1年後に控える18年3月の単体官邸周オフィスの空室率の見立ては2%台半ばと、3・4%という空室率にしてもいまだ手持ちのボリュームの中ではないとは思っていないが、われわれとしてはこれからの後、上がっていくとは考えていない。良いベースだと語った。賃料改定について

〝日本一の物言う株主〟に聞く

ストラテジックキャピタル　丸木強代表取締役

「株主提案」、今年も4件

図書印、巨額投資計画に疑問
日特建はガバナンス改善

大きな話題を集めた3月期決算発表も、損保各社など一部を残して15日でほぼ一巡、次は、6月下旬開催の株主総会に関心が向かうタイミングとなる。今年から国内機関投資家の総会議案賛否個別開示もスタート。台風の目となるのは、アクティビスト（物言う投資家）の存在だ。市場筋の注目を集めるアクティビストの代表格で、6月総会に向けても4件の株主提案議案を提出しているストラテジックキャピタル・丸木強代表取締役（写真）に話を聞いた。

――昨年に続いて蝶理ルートHD株式を半分売却するなど、提案内容の調整（1952）、図書印刷（7913）、今年は新たに帝国電機製作所（6333）にも株主提案を行った。既に蝶理は、先に発表した中期計画で「小さな一歩」にすぎない配当性向引き上げを発表。図書印刷も保有リターン（8014）、新日本空調