

都市型商業施設

～街の再開発を担う企業戦士たち～

応募区分：中学

ID：SL400790

学校名：お茶の水女子大学附属中学校

学年：3年

リーダー：森下 瑠里花

メンバー：野崎 亜由

一瀬 峻

廣岡 直哉

担当教諭：寺本 誠先生

< 投資銘柄一覧 >

銘柄名	取得単価(円)	取得株数	取得金額(円)
1802(東証 1 部) (株) 大林組	731	343	250733
1803(東証 1 部) 清水建設 (株)	838	302	253076
3099(東証 1 部) (株) 三越伊勢丹ホールディングス	1409	189	266301
3231(東証 1 部) 野村不動産ホールディングス (株)	1836	115	211140
5332(東証 1 部) T O T O (株)	1204	255	307020
6502(東証 1 部) (株) 東芝	497.1	440	218724
8136(東証 1 部) (株) サンリオ	3165	79	250035
8233(東証 1 部) (株) 高島屋	914	233	212962
8251(東証 1 部) (株) パルコ	904	281	254024
8801(東証 1 部) 三井不動産 (株)	3106.5	126	391240
8802(東証 1 部) 三菱地所 (株)	2308.5	114	263169
8830(東証 1 部) 住友不動産 (株)	3573	58	207234
9001(東証 1 部) 東武鉄道 (株)	543 ※557	520 ※82	328846
9005(東証 1 部) 東京急行電鉄 (株)	691	358	247378
9020(東証 1 部) 東日本旅客鉄道 (株)	8101	32	259232
9021(東証 1 部) 西日本旅客鉄道 (株)	4955	51	252705
9041(東証 1 部) 近畿日本鉄道 (株)	361	540	194940
602(東証 1 部) 東宝 (株)	2432	125	304000
9684(東証 1 部) (株) スクウェア・エニックス・HD	2272	119	270368

※後日、東武鉄道のみ買い足したので、取得単価に差が生じている。

要 旨

「再開発」

これが私たちのレポートの大きなテーマである。

最近では東京湾沿岸の高層タワーマンション建設、東京で1番目に高いビルとなった「虎ノ門ヒルズ」の完成など都市型再開発の話題が後を絶たない。2014年は引き続き建設ラッシュ、ビルの開業ラッシュ、マンション建設・販売ラッシュ等「再開発の年」といっても過言ではないだろう。

これからも、2020年の東京オリンピック開催に向けて、東京の街はますます開発され、整備され、美しくなっていくだろう。

私たちは、再開発の中でも新しい街ではなく、伝統のある「昔ながらの街の再開発」に興味を持ち、これらの再開発にはどんな目的・コンセプトで開発されているかを特に調査し、株式投資することにした。

目 次

1. テーマ設定の理由
2. 企業訪問
3. 投資銘柄の決定
4. 株価の推移と考察
5. 日経 STOCK リーグを通して学んだこと
6. 参考文献

1. テーマ設定の理由

2013 年に、2020 年に行われる東京オリンピックの開催が決定されてから、東京都は日本の新成長戦略「国家戦略特区制定」にともない「東京を世界の都市へ」をスローガンに大規模な都市開発事業が進んでいる。丸の内や大手町などの都心部、品川や豊洲などの湾岸部、あるいは渋谷など、私たちに身近な街が新しく変わりつつあるのだ。

私たちは株式についてのレポートを書くならば、今の経済の動きが反映されるような H O T なテーマがいいだろうと考え、この『都市再開発』に興味を持った。

私たちの身近な街でも再開発が進められている今だからこそ、この再開発事業に目を向けてみれば何かおもしろいことがわかるかもしれない！私たち 4 人の日経ストックリーグ戦士はそう考えた。

5 ページの新聞記事のように不動産会社が再開発に多額の資本をつかうなど、再開発に対する注目度は上がっている。

そして、私たちは、新しく作る街（湾岸地域等）より、昔ながらの伝統的な街の再開発に特にテーマを設定した。その開発に興味を持ったのは、前者より困難に思えたし、いろいろな問題をどのように解決し、東京を変えていくのであろうかとワクワクしたからである。スクラップ&ビルドではなく、昔からのものを生かし、地元の方と共存できるのだろうか。また、観光客・東京の人々・全国の人々にとっても魅力的な再開発になったら、素晴らしいし、面白いと感じた。

『再開発』とは広義には既成の都市を再整備（再開発）することをいう。私たちは開発の目的の違いを考え、再開発を 2 つのグループに分けてみた。

再開発・・・①住居型

大都市における人口集中と宅地需給の緩和を図る。東京湾沿岸の高層マンションの開発などが例としてあげられるが、この場合は郊外に流出した人口を都心に呼び戻している。

②商業施設・オフィス型

日本中、世界中からひとを集めることを目的とした商業施設やオフィス。この二つが合わさって一つの施設になっていることが多い。

私たちは後者の**商業施設・オフィス型**の都市型再開発（特に昔ながらの街の再開発）に的を絞って調べることにした。

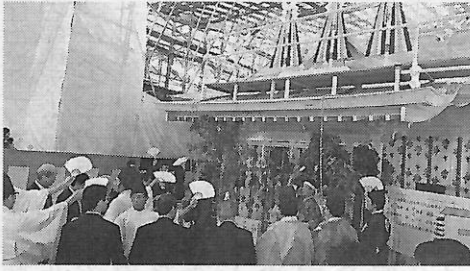
住居型ではなく商業施設・オフィス型にした理由は後者の方が買い物やレジャー施設を利用する中学生にとってより身近だと考えたからである。

以上のことから商業施設・オフィス型の再開発には 2 つのポイントがあることが分かった。

1. 地元との共存

地元のお店や人との協力によってその地にある特色を活かした街づくりが可能になる。他の地域には無いその地の文化を取り入れる。

COREDO 室町という商業施設では、日本橋の歴史ある神社の再建や、地元と協力して神輿を製



三井不、日本橋で

福德神社で上棟祭

日経 7/3 (木)

三井不動産は2日、東京・日本橋に再建中の福德神社の上棟祭を開いた。写真、同24日から一般参拝で真。今後、塗装などを施し、10月に完成予定。新たな神輿（みこし）も作る。3月に開業したコレド室町2・3から近く、参道も整備される予定で、街の新たなシンボルになりそうだ。神体現在、街の再開発にともな

街の新たなシンボルに

い、日本橋室町に仮の社殿を設けている。地元と協力して神輿も製作している。宮本卯之助商店（東京・台東）が設計などを担う。社殿の形を踏襲した屋根形状の神輿で、日本橋にある麒麟（きりん）の像をモチーフにした彫刻などを施している。重さは約480キロで80〜100人ほどで担ぐことを想定。10月末完成の予定だ。

作するなど、地元の文化を取り入れた取り組みを行っている。

（←新聞記事参照）。

2. 継続的な集客

観光客や買い物客だけでなく地元の人にも利用されるような工夫がされている。訪日外国人へのサービスも重視されている。また、オフィスや予備校、大学キャンパスも入れることで観光客の少ない平日にも人が集まるようにしている。

日本経済新聞 2014 年 7 月 3 日付

この2つがこれからの商業施設にとっての成功の鍵となることはまちがいないだろう。地元の文化を取り入れた装飾やイベントは訪れる人の印象に残り、『また来たい!』と思わせることができる。一方、時代に合った新しい魅力を出すことも重要である。この「地元」と「新しい価値」を両立させてこそ、本当の「再開発」となるのではないかと私たちは考えた。

成長投資へ公募増資

三井不 32年ぶり 3000億円

日経 5/28 (水) 朝刊

将来の成長へ投資するため、新たな資本を調達する上場企業が相次いでいる。脱デフレの動きや円高の是正で事業環境が改善、中長期の成長力に経営者が自信を深めている。三井不動産は開発投資へ32年ぶりに資本の増強を決め、3000億円超を調達する。事業の規模を絞って利益を出す局面を抜け出し、拡大しながら利益を増やせる循環につながるかに注目が高まる。

東レ・商船三井は転換社債

企業は設備の増強や開発投資など中長期の成長のために資金が必要な場合、借入金を増やすだけでなく、資本そのものを増やす。エクイティファイナンスと呼ばれる手法で、株式を新たに発行して投資家から資金を集める。返済期限のない資金だが、株価や配当など株主に向けた経営が求められる。

脱デフレの動きから国内の不動産市場は復興。「好業績の企業から増床ニーズがあるほか、投資家向け不動産の取引も伸びている」(佐藤雅敏、三井不動産執行役員)。2020年に東京五輪の開催を控え、国家戦略特区では容積率の緩和も考えられる。新たな不動産の取得へ資金の手当てに動いた。

同社の公募増資は1982年以来。新株で1億株を発行、海外の投資家からも集める。発行済み株式総数は最大12%増える見通しだ。中長期的にもっと資金が欲しくなる可能性があり、その際に借入金を増やす考え。株主の回復の追い風もある。今回は資本増強を選んだ。



今年の公募増資やCBによる調達例 (主な用途)

社名	調達金額 (億円)
三井不動産	3,245
東京・日本橋などの再開発	
神戸製鋼所	831
鉄鋼事業などの強化	
コロプラ	92
新規アプリ開発にかかる人件費	
ミクシィ	65
スマホゲームの広告・宣伝	
東レ	1,000
炭素繊維などの設備投資	
ヤマダ電機	約1,000
自己株式取得、既発CBの償還	
商船三井	約5億米ドル
液化天然ガス輸送船の増強	
アルプス電気	300
車載製品の増産・開発資金	

(注)公募増資の三井不動産、CBは発表時点の予定調達金額

同様に、神戸製鋼所も24年ぶりとなる公募増資を実施。国内の鉄鋼事業の強化や海外工場の建設などに使う方針だ。新興のネット企業でも増資に動く例が出てくる。いったん社債の形で資金を集め、将来的に株式に置き換わるような調達法も目立つ。新株予約権付社債(転換社債(CB))と呼ばれるものだ。7年以内にCBの発行を決めたのが東レ。炭素繊維の設備投資や医療関連の研究開発などに資金を振り向ける。商船三井は海外で約5億米ドルを集め、液化天然ガス(LNG)輸送船を増強する。調達資金を株主配分に用いる動きもある。ヤマダ電機はCBで約1000億円を調達。自社株買いや過去に発行したCBの償還原資にして資本効率の改善につなげる。日本企業が13年度に公募増資で調達した資金総額は1・8兆円。12年度比3割増えた(アイ・エヌ情報センターまとめ)。三井不動産の調達額だけで前年度実績の2割近くに相当し、今年度も「公募増資で収益拡大につなげようとする例は増えそう」(SMBC日興証券の伊藤桂一氏)。

2. 企業訪問

日経 STOCK リーグで企業訪問を行うのは、投資銘柄を設定してからが一般的である。しかしそれでは、企業で実際に聞いた声を投資に反映させることができない。また、訪問することで、投資へのヒントを得ることができるだろう。そこで、私たちは先に企業訪問を行った。

商業施設の箱を作る役割を担っている三井不動産と東武鉄道を訪問させていただいた。この2つの会社を選んだのは、一つは街づくりのスペシャリスト、もう一つは中心となる事業が異種業であるため、その違いが気になったからだ。

【三井不動産株式会社】

訪問日時：2014年8月6日

担当者名：三井不動産株式会社 広報部 ブランド・マネジメントグループ 佐藤彰子氏

三井不動産商業マネジメント株式会社 アーバン事業部

日本橋オペレーションセンター 小松英昌氏

訪問場所：三井本館、COREDO 室町・2・3

主な質問内容：日本橋室町東地区開発（COREDO 室町付近）について（COREDO 室町2・3が2014年3月20日に開業し、今話題の都心型商業施設だから。）

Q. 日本橋で再開発を行う理由は？

A. 日本橋は、三井不動産のルーツである。江戸時代の日本橋のにぎわいを取り戻すことが目的。昔から商人の町で、長年続く商店が多いから、コミュニティーを残すことを考えて、再開発を行っている。

- ① 中央通り…日本橋のメインストリートである中央通りにおいてはなによりもその歴史ある景観との調和を重視。100尺(31m)のスカイライン(建物の壁面の白い部分)を意識した統一感のある景観形成に配慮。
- ② 仲通りの参道…実際に江戸時代に使われた石も使用した石畳、路地行灯を思わせる照明など参道として情緒ある景観づくりにこだわっている。通り沿いの一階に並ぶさまざまな店にはのれんがかかっていて和の雰囲気をもたらし、雑多なお店が多く、散策する楽しさを味わえる。
- ③ 他の地域とは違う日本橋…『昔からの老舗』商業で栄えた日本橋だからこそある老舗と一緒に街を創っていくことで他には無いものが手に入るような街になる。商業施設に地元の店を取り入れている。

Q. 大人の施設というイメージがあるのだが？

A. 和をイメージした施設だから上の年齢層向けに感じるかもしれない。

Q. 外国人に対してどのような対応をしているのか？

A. 着物姿の外国人による外国人のお客様のための COREDO 室町ガイドツアーや、茶会や着物の着付け体験などの日本文化体験イベントを開催している。外国人のお客様にたいへん好評だ。日本の良いところを知ってもらい、プラスαで今の日本も体験してもらいたい。

三井不動産ビルマネジ
メント(東京・中央)は、
梅雨に合わせ、日本橋地
区のビルでの傘の無料貸
し出しを拡大した。20
13年6月に三井本館な
どで導入したサービスを
8棟から11棟に増やし
た。紋をあしらった傘の
写真2を新たに用意、本
数を従来の約3倍の3千

傘の無料貸し出し拡大

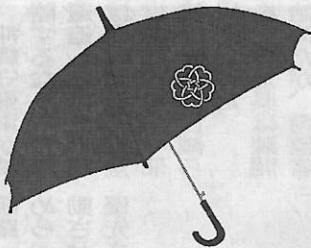
三井不系、日本橋で

本とした。急な雨などに
備え、ビルで働く人に無
料で利用してもらう。
このサービス「室町め
ぐり傘」は江戸時代に三
井家の越後屋呉服店が顧
客や通行人に傘を貸して
いたことを踏襲してい
る。特に登録などは不要
で、利用者に自ら戻して
もらう仕組み。

ビル11棟で3000本

桜や橋の紋で江戸情緒

日経 6/24(火)



これまで日本橋・室町
地区にあるオフィスビル
8棟で展開していた。今
年開業したコレド室町2
・3が入るビルなどを含
みをつくる狙い。傘は1
年中貸し出す。

む計11棟に広げた。
三井不動産は3月に商
業施設5施設に桜や橋と
いった紋をあしらった
「大暖簾(のれん)」を
設置しており、これと同
じ紋をデザインした傘を
合計2000本追加投入
した。
のれんと同じ紋で街を
いっぱいにし、江戸時代
の名残を感じさせる町並
みをつくる狙い。傘は1
年中貸し出す。

- Q. 「室町めぐり傘」(新聞記事参照)は、事前登録が不要で自由に借りられるということだが、なくなってしまわないのか?
- A. 現段階で大きな問題は起こっていない。なくなっても仕方がないと簡単に考えているが、返却されることを期待している。

日本経済新聞 2014 年 6 月 24 日付

Q. 商業施設の上の階には、オフィスがあるが、商業施設とオフィス、どちらがメインか?

A. どちらも重要である。

また、COREDO 室町 2 には、賃貸住宅もある。

Q. なぜ、住宅もあるのか?

A. 人がいないことには、商業は始まらないから。

賃貸住宅では、近くにある三越と連携して、三越ならではの御用聞きサービスを行っている。

Q. COREDO 室町・2・3 のアピールポイントは?

A. 三つある。

一つ目は、先ほどの外国人への対応だ。

二つ目は、COREDO 室町 2 にある「TOHO シネマズ日本橋」という映画館だ。今まで、日本橋に映画館がなかったので、近所の方にも喜ばれている。

三つ目は、館内装飾だ。商業施設では清掃に不便であるため、なるべく複雑な装飾は避けてきたが、コンセプトを追求するために取り入れた。↓

- Q. 日本橋再開発の今後の展開は？ 室町東地区再開発は、福德神社（5ページの新聞記事参照）の完成で区切りがつくのか？
- A. 日本橋の別の地域をこれから開発する予定だ。東地区は、神社完成で一旦、区切りがつくだろう。



数々の商業施設を手掛けている三井不動産のこだわりが詰まった商業施設だと感じた。また、商業施設を中心に街全体を発展させていくという考えが素晴らしいと思った。三井不動産が土地を所有しているのではなく、昔からある店の土地を利用しているわけだから、地域の人々との関係性はとても重要で友好的なのだろう。

まだまだ開発が進むということで、これからの日本橋はさらに楽しみである。



【東武鉄道株式会社】

訪問日時：2014 年 8 月 8 日

担当者名：東武タワー スカイツリー株式会社 東京スカイツリータウン広報事務局

永原 崇史氏、三井 翔太氏

訪問場所：東京スカイツリータウン（東武タワー スカイツリー株式会社は、イーストタワー
＜オフィス棟＞にある。）

主な質問内容：東京ソラマチについて

Q. ソラマチの開発の理由は？

- A. 高層ビルの増加で東京タワーの電波の受信環境が悪化し、在京 6 社のテレビ局が新しい電波塔を建設することを考えた。東武鉄道は、押上に広い土地を持っていたので、その建設予定地に名乗りを上げた（隣にあったコンクリート工場の土地も使うことになった。）。人が集まるので、せっかくだから商業施設も作ることにした。
また、浅草に近いので、観光客が流れてくる良い立地である。

Q. 映画館ができるかもしれないという話があったが、なぜ水族館にしたのか？

- A. 映画館は、近くの錦糸町にあるので、ソラマチには必要ないと思った。
また、遊ぶ場だけでなく、学習の場も増やしたかったので、水族館はちょうど良かった。ソラマチには、大学のキャンパスや塾、博物館もある。

Q. ソラマチの店を見ると、生鮮食品店やドラッグストア、低価格衣料品店など、生活に密着した店も目立つが、なぜ、観光向けの店ばかりではないのか？

- A. 地元の人のため。近所の人が気軽に来られるように、駐輪場を設置している。利用されている方は多い。

Q. 鉄道会社が商業施設事業を行うメリットとは？

- A. 少子高齢化で鉄道の利用客が減少していくことが予想されるので、沿線に商業施設を作ると、利用客を増やすことができる点。また、沿線に住んでももらえる可能性も高まる。

Q. 外国人に対してどのような対応をしているのか？

- A. 標識を日本語だけでなく、英語でも表記するようにしている。2020 年に向け、中国語・韓国語での表記も検討している。
フロアガイドは、英・中・韓に対応したものがあり、日本語版には載っていない旅行者専用のフリーWi-Fi の情報も掲載している。

Q. ソラマチのアピールポイントは？

- A. 一階のソラマチ商店街だ。下町の商店街を再現していて食べ物屋を中心に店が立ち並ぶ。→
そして、4 階のジャパンスーベニアゾーンでは、食品サンプルの店やハローキティの店があり、日本の文化を知ることができる。外国人観光客だけでなく、日本人にも人気だ。



新しいところでは、2014年8月1日にオープンしたばかりのお子様向けの「こどもの湯」という下町の銭湯をイメージしたボールプールだ。新しくここができたことで、そのフロアに子どもが増えた気がする。

全体的に駅ビルを意識した作りになっていて、縦に長くフロアごとに系統の分かれている駅ビルをそのまま横に倒したようなイメージになっている。例えば二階のフロアはスイーツ→若者向けファッション→家族向けファッションというように横にいくと系統が変わる。

Q. 今後のソラマチの展開は？

A. スカイツリー開業から二年がたち、いかにこのまま盛り上げていくかを考えている。また、街全体を盛り上げていきたい。

見学の最後に、スカイツリーなしでは、ソラマチは語れないということで、スカイツリーに上らせていただいた。

お客様のニーズに合わせながら、テナントを変えていて、開業当時と店が変わっているところもあるそうだ。お客様の求めるものを作っていこうという精神を感じた。



<二社の企業訪問を終えて>

COREDO は、老舗の土地にあるが、ソラマチは、自社の土地と隣にあった工場の土地にある。同じ商業施設でも、再開発の仕方が全く異なると感じた。

そして、どちらも一緒にオフィスもあった。オフィスがあると、平日でもある程度の客を確保することができるのだろう。

2パターンの商業施設を見学して、それぞれのポイントを知ることができた。今後、私たちが商業施設に遊びに行ったとき、施設の見方は変わるだろう。

3. 投資銘柄の決定

企業訪問での経験を踏まえ、

- ・ 商業施設の箱を作り、運営する企業
 - ・ 百貨店銘柄
 - ・ 商業施設を建設する企業（内装器具メーカー含む）
 - ・ 商業施設にテナントとして入る企業
- の4パターンに合わせて、株を購入することにした。

《スクリーニング①》

上記の4パターンに合う企業を日経会社情報から38社をリストアップした。

《スクリーニング②》

38社を点数化し、20社に絞り込んだ。

《スクリーニング③》

判断材料の最終チェックをし、株価の状況がとても悪い企業(1社)を省き、最終決定をした。

最終株式購入銘柄…19社

～点数化について～

中学生らしく簡単にわかりやすく必要最低限の点数化をしてみた。

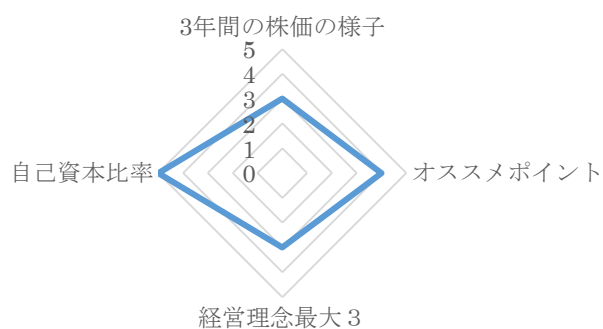
- ・ 3年間の株価のようす（5点満点）
…企業の成長の様子かどうか。
- ・ オススメポイント（5点満点）
…私たちが応援したいと思った事業はあるか。すばらしさに応じて加点。
- ・ 経営理念（3点満点）
…ホームページを見て、わかりやすさ、実現度はどれくらいか。（企業の理想ばかり書かれ、信用性があまりない場合があるので、比重を低くするため、配点を低くした。）
- ・ 自己資本比率（5点満点）
…企業の安定性かどうか。
20%以下1点、20%以上25%未満2点、25%以上30%未満3点、
30%以上40%未満4点、40%以上5点

選んだ 19 銘柄

1802 大林組	
	
経営理念	「地球に優しい」リーディングカンパニー
オススメポイント	スカイツリータウン、六本木ヒルズ建設

1803 清水建設	
	
経営理念	地球社会への貢献 … S ocio-dynamism 人間尊重 … H umanity 革新志向 … I nnovation 顧客第一 … M arket-in 情熱 … Z eal
オススメポイント	COREDO 建設

3099 ㈱三越伊勢丹ホールディングス

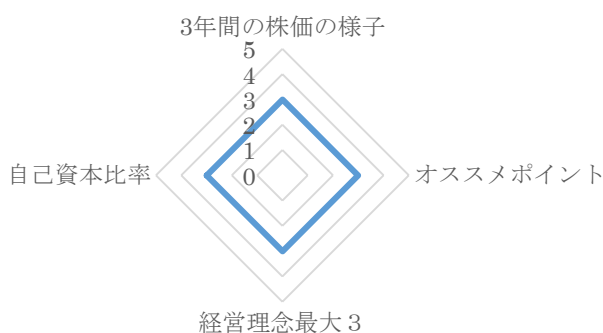


15点

経営理念 向きあって、その先へ。

オススメポイント 老舗デパート

3231 野村不動産ホールディングス

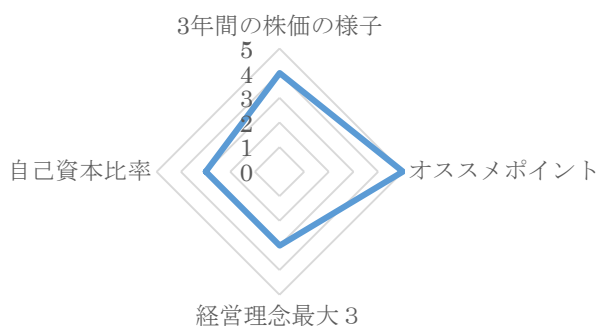


12点

経営理念 あしたを、つなぐ

オススメポイント 商業施設 YUITO 運営

5332 TOTO

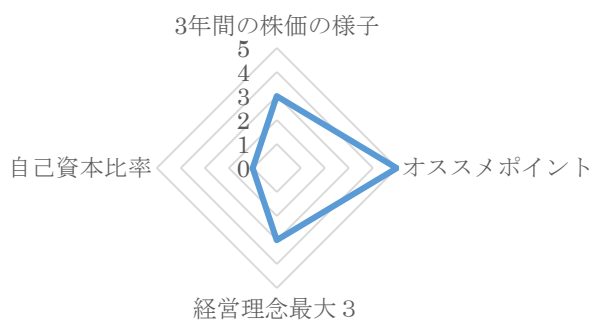


17点

経営理念 愛業至誠 良品と均質 奉仕と信用 協力と発展

オススメポイント 数多くの商業施設（COREDO、スカイツリータウン、KITTE など）のトイレをコンセプトに合わせ、施工

6502 東芝



1 2 点

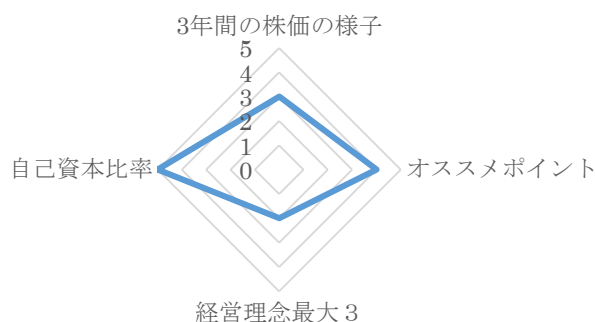
経営理念

1. 人を大切にします。
2. 豊かな価値を創造します。
3. 社会に貢献します。

オススメポイント

数多くの商業施設（COREDO、スカイツリータウン、虎ノ門ヒルズなど）のエレベーターを施工

8136 サンリオ



1 4 点

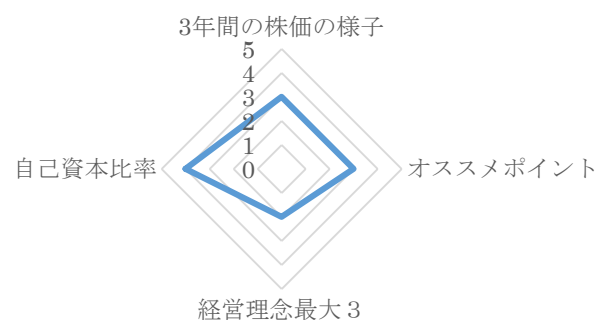
経営理念

Small Gift Big Smile ほんの小さな贈り物が大きな友情を育てます
SOCIAL COMMUNICATION のサンリオ

オススメポイント

商業施設で外国人観光客に人気のテナント

8233 高島屋



1 2 点

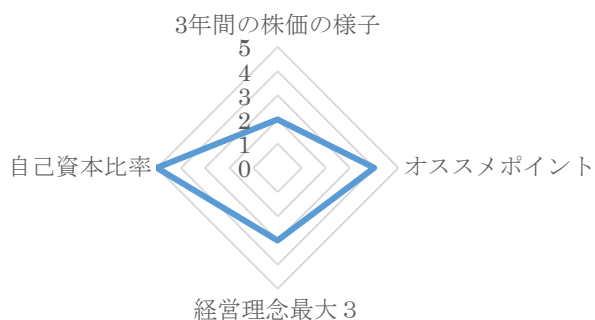
経営理念

いつも、人から。

オススメポイント

老舗デパート

8251 パルコ



14点

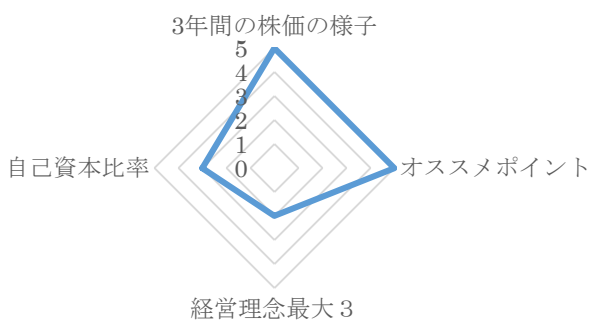
経営理念

訪れる人々を楽しませ、テナントを成功に導く、
先見的、独創的、かつホスピタリティ
あふれる商業空間の創造

オススメポイント

若者に人気のファッション発信地

8801 三井不動産



15点

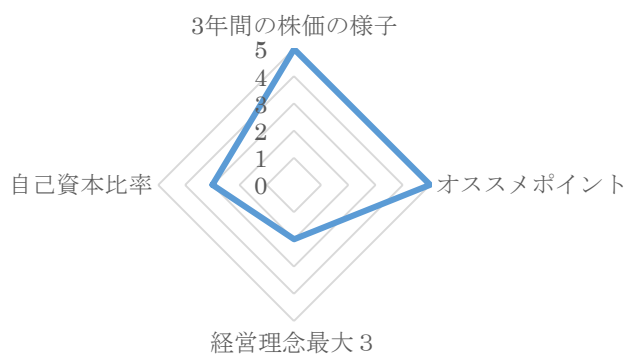
経営理念

都市に豊かさと潤いを

オススメポイント

COREDO など数多くの商業施設運営

8802 三菱地所



15点

経営理念

安心して快適な生活環境を創造し、豊かな社会づくりに貢献します。

オススメポイント

丸ビル、サンシャインシティなど数多くの商業施設運営

8830 住友不動産



1 2 点

経営理念	よりよい社会資産を創造し、それを後世に残していく
オススめポイント	東京日本橋タワーなどの商業施設運営

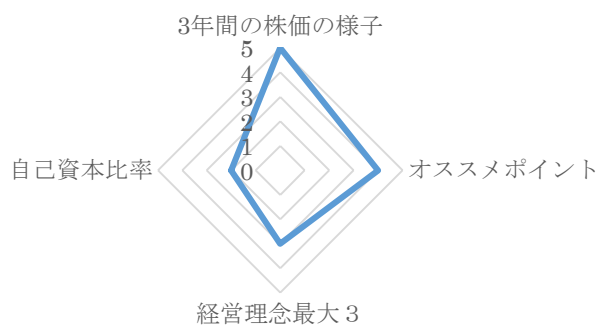
9001 東武鉄道



1 4 点

経営理念	私たちは、一人ひとりが信頼される東武グループの推進者として誠実かつ適切な行動を心がけます。
オススめポイント	スカイツリータウン運営 沿線再開発

9005 東京急行電鉄



1 4 点

経営理念	美しい時代へ
オススめポイント	沿線の再開発相次ぐ 渋谷ヒカリエなど

9020 東日本旅客鉄道



1 5 点

経営理念

良質で時代の先端を行くサービスを提供する活力ある企業をめざします。

オススメポイント

沿線の再開発相次ぐ 駅ビルアトレ

9021 西日本旅客鉄道



1 4 点

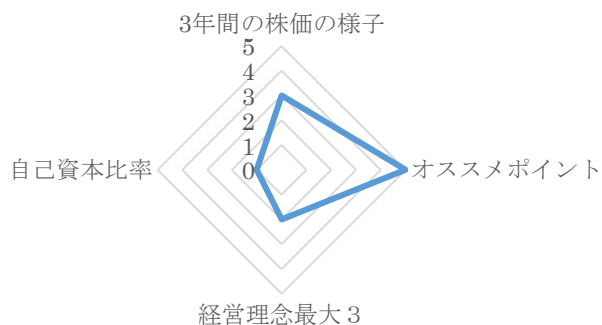
経営理念

安全第一を積み重ね、お客様から安心、信頼していただける鉄道を築き上げる。

オススメポイント

駅ビルビューア好調

9041 近畿日本鉄道



1 1 点

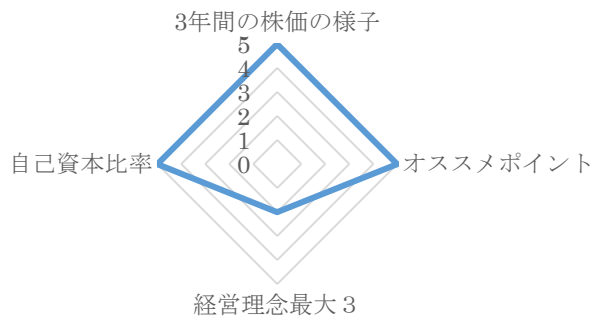
経営理念

わたしたちは、進取の精神と誠実な企業活動により社会の発展に貢献し、人々の信頼を得たいと願います

オススメポイント

あべのハルカス運営

9602 東宝



17点

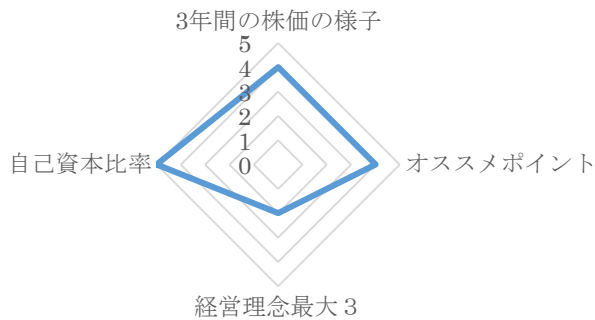
経営理念

朗らかに、清く正しく美しく

オススメポイント

三井不動産の商業施設の映画館はすべて TOHO シネマズ

9684 スクウェア・エニックス・ホールディングス



15点

経営理念

最高の「物語」を提供することで、世界中の人々の幸福に貢献する。

オススメポイント

ゲーム大手 若者が遊ぶのにゲームセンター（アミューズメント施設）は欠かせない。

4. 株価の推移と考察

大林組

今年 1 年間の株価の推移は右肩上がりとなっている。

2014 年 11 月、橋梁などインフラ工事を手掛ける米国の中堅建設会社、クレマーを買収した。



清水建設

今年 1 年の株価の推移はかなりの右肩上がりとなっている。

手持ち工事が豊富で売上高は横ばい維持。為替市場で円安が進行したことで、為替差益も発生した。



三越伊勢丹 HD

今年 1 年の株価の推移はほぼ横ばいだったが、11 月あたりから上がってきている。

2014 年 11 月、静岡県内の高速道路サービスエリアなどに小型店を出店すると発表。
高額商品の売上が好調。



野村不動産 HD

今年 1 年の株価の推移は、10 月中旬あたりまで右肩下がりだったが、11 月からは回復してきている。

都市再開発事業に力を注いでいる。マンション販売は消費増税の影響は限定的で需要は堅調。



TOTO

2013 年から右肩上がりの傾向にあったが、今年に入ってから株価が下がってきた。しかし、11 月からは回復してきている。

国内市場は消費増税が響き、衛生陶器やお風呂、キッチンなど水回り製品は利幅の大きいリフォーム向けを中心に落ち込む。



東芝

2013 年以降は多少の山はあるものの大体横ばいだったが、2014 年下半期からは株価が上がる傾向にある。

2014 年 12 月、東芝と S K ハイニックスは半導体と次世代露光の技術開発の提携を発表。



サンリオ

2013 年後期から株価は右肩下がりとなり、2014 年はほぼ横ばいとなっている。

大ヒット映画「アナと雪の女王」のグッズが人気になったため、欧米でのキティグッズ等のライセンス事業の厳しさが増し、売上高は従来計画よりも減った。



高島屋

2013 年の初めに急激な株価の高騰がみられたが、それ以降は横ばいの状態が続いている。しかし、今年の 11 月からは株価が上昇した。

訪日外国人の増加などにより、訪日客向け免税品の売れ行きや、新宿店や日本橋店、大阪店といった大都市圏の大型店が好調だった。新宿店にイスラム教徒のための「祈り部屋」を設置。



パルコ

2014 年の上半期は株価が右肩下がりだったが、10 月あたりからは右肩上がりとなっている。

都心型店舗を中心に好調。セレクトショップの衣料品・雑貨類が特に伸びて増収。



三井不動産

2013 年以降は株価がほぼ横ばいとなっているが 11 月に上昇した。その後は徐々に下がっている。

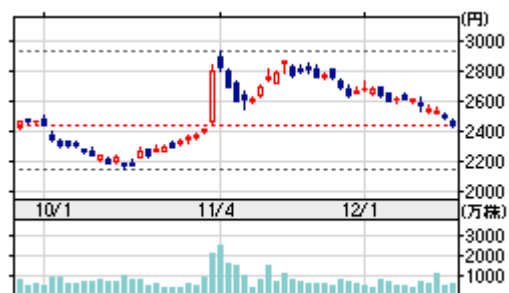
日比谷地区で来年 2 月から実施する都市再開発の事業が了承された。



三菱地所

2013 年初めに株価が大きく上昇したが、その後は横ばいとなっている。2014 年の 11 月にも上昇したがその後は徐々に下がっている。

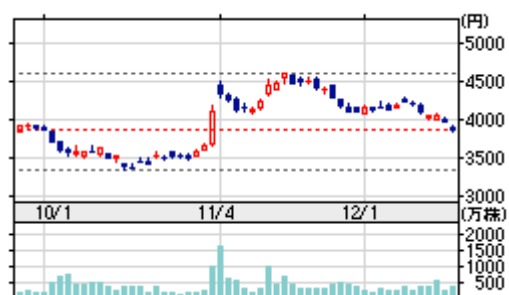
J R 名古屋駅前で建て替え中の高層ビル「大名古屋ビルディング」で三越伊勢丹ホールディングスが出店する商業ゾーンの開業時期を 2016 年 3 月にすると発表。



住友不動産

2013 年初めに株価が大きく上昇したがその後は横ばいとなっている。2014 年の 11 月にも上昇したがその後は徐々に下がっている。

マンション販売は低金利や住宅ローン減税拡充で需要が底堅い。ビル賃貸も新規物件の稼働や賃料上昇で増収。



東武鉄道

2014 年は株価が徐々に上がってきていたが、10 月に下落。その後 11 月にまた上昇している。

スカイツリーは開業効果が落ち着き伸び悩む。訪日外国人の増加を背景に、鉄道は沿線の日光や浅草が堅調。旅行子会社 2 社を合併。



東急電鉄

2013 年初めに株価が大きく上昇したがその後は横ばいとなっている。2014 年の 11 月にも上昇したがその後は徐々に下がっている。

鉄道や百貨店は消費増税前の駆け込みの反動減が響いて減収した。ストアは不採算店舗の閉鎖が進む。



JR 東日本

2013 年の株価はほぼ横ばいだったが、2014 年は全体として緩やかな上昇傾向にあった。

新幹線が好調。

2014 年 12 月、バイオマス発電事業に参入すると発表。



JR 西日本

2013 年の株価はほぼ横ばいだったが、2014 年は上昇傾向にある。10 月から 11 月にかけて大きく上昇した。

商業施設の稼働、外国人観光客の増加が追い風となり運輸収入が伸びる。15 年 3 月に新大阪駅の在来線改札内に大型商業施設を開業。年 70 億円の売上高を見込む。



近鉄

2013 年初めに株価が大きく上昇したがその後は下落し、2014 年は横ばいとなっている。しかし、11 月以降は上昇している。

消費増税の反動減で運輸事業が落ち込む。3 月に全面開業したあべのハルカスはホテルなど好調だが百貨店が伸び悩む。



東宝

2013 年の株価はほぼ横ばいだったが、2014 年は上昇傾向にある。特に 11 月以降は上昇している。

自社で製作・配給する「STAND BY ME ドラえもん」のヒットや「アナと雪の女王」の大ヒットで映画館事業も好調で、「妖怪ウォッチ 誕生の秘密だニャン！」の前売り券の売上枚数が東宝の配給映画史上最多。



スクウェア・エニックス HD

2014 年初めに大きく上昇し、その後はほぼ横ばいとなっている。

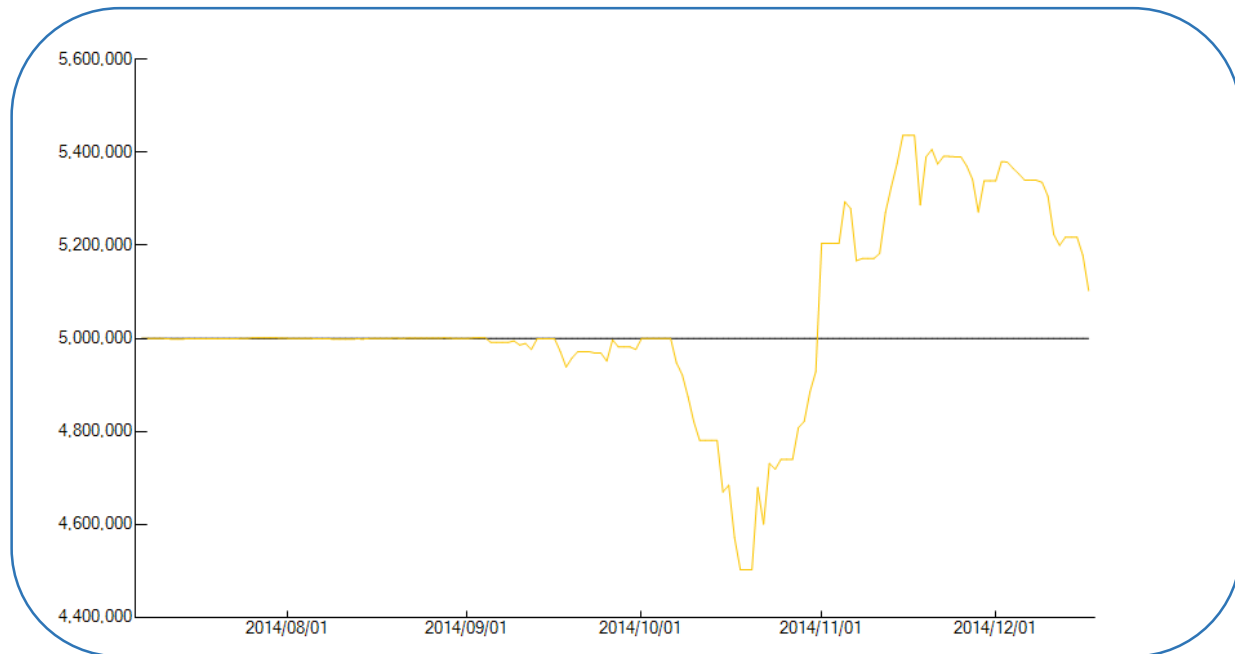
家庭用ゲーム機向けは米国で既存ソフトの追加受注など伸びる。国内はスマホ向けに「ドラクエ」や「FF」などが好調。

アミューズメント事業による株価の変動は見受けられない。



全体の推移

今までの最高額	今までの最低額
5,436,751 円	4,501,962 円



株価は10月に下落し、11月に上昇した。12月は右肩下がりとなった。

まず10月に下落した理由をはっきりとは分らないが、2014年10月1日にアメリカで初めてエボラ出血熱の感染が確認されたことで経済活動が滞るのではとの懸念が広がり、ニューヨーク株式市場のダウ工業株平均が大幅に下落したことが東京株式市場に引き継がれた、欧州景気の先行き不透明感、香港の民主化デモなどが原因として挙げられている。

また、理屈上の根拠はないが10月は統計的に株価が下がりやすい月となっているらしく、これは「10月危機説」と呼ばれている。

11月から株価が回復した理由もはっきりと断定できないが、消費増税に伴う駆け込み需要の反動減の影響が解消し、個人消費が増えてきたことなどが原因に上げられる。

今年1年間全体の株価の流れは、2013年に円安が輸出関連株を中心とした株高をけん引して株価が大きく上昇したことに比べれば株価の上昇は緩やかになった。しかし円安による訪日外国人客の増加など、私たちの買った株の企業には利益となることも多かった。

株価を見ていて気づいたことは、世界の株式市場と東京株式市場の株価平均の変動は非常に似ていることである。日本の株価は世界中の市場と結びついているということが分かった。

5. 日経 STOCK リーグを通して学んだこと

「株は企業と人を つなぐ架け橋である」

これが我々日経ストックリーグ戦士の結論である。

株価が上がれば、それはすなわち人々が今欲しがっていることの表れであり、企業はそれを見
ることで社会全体が欲しがっていることを知ることができる。人々の、そして社会全体のニーズ
を最も早く目に見える形で表しているのが株式なのである。

今回の私たちのテーマに関係する不動産会社などの株は安定していて変動が少ないと言われて
いるが、例として東京オリンピックの開催決定に伴い不動産会社や建設会社の株が上がったこと
は、これからの都市開発に人々の期待が高まったことの表れだと考えることができる。

また、株価は企業への信頼度である。信頼できるからこそ資産投資をするのである。

私たちのうち2名は、昨年も参加した。昨年は慌ただしく時が過ぎてしまったが、今回は、夏
休みに企業訪問に行くことができ、とても充実した学習ができた。訪問した二社は事業内容が素
晴らしく、今後の発展がますます期待できる企業であると感じた。今後も株価の動向をチェック
する予定である。

私たちはこの学習により、株式と市場の密な関係をより深く理解することができたと思う。株
式の目的は、株式を売買して利益を得ることのほかに、企業に投資して、その企業を応援する
という目的もある。「株式を使って会社を応援する。」という面からも株式を考えることが必要で
あるということを十分理解した。

ストックリーグに参加することで、経済がとても身近になったと思う。

また、今回のテーマにもなった「都市再開発」は、12月19日関係閣僚と有識者による国家戦略
特区諮問会議にて、日比谷地区で来年2月から実施される都市再開発が認定されるなど、これから
も注目を集めることになりそうである。この「都市再開発」に関心を持つことができたのもストッ
クリーグに参加したからこそである。

この学習は日本経済を理解する上でとても重要なので、続けて行きたい。

最後になりましたが、ご協力くださった企業の方々、ご指導くださった寺本先生、木村先生に
感謝いたします。ありがとうございました。

6. 参考文献

- ・ 日経会社情報 2014 秋
- ・ 日本経済新聞
- ・ 日経電子版 <http://www.nikkei.com/>
- ・ 各企業のホームページ
 - 大林組 <http://www.obayashi.co.jp/>
 - 清水建設 <http://www.shimz.co.jp/>
 - 三越伊勢丹ホールディングス <http://www.imhds.co.jp/>
 - 野村不動産ホールディングス <http://www.nomura-re-hd.co.jp/>
 - TOTO <http://www.toto.co.jp/>
 - 東芝 <http://www.toshiba.co.jp/>
 - サンリオ <http://www.sanrio.co.jp/>
 - 高島屋 <http://www.takashimaya.co.jp/>
 - パルコ <http://www.parco.co.jp/parco/>
 - 三井不動産 <http://www.mitsuifudosan.co.jp/>
 - 三菱地所 <http://www.mec.co.jp/>
 - 住友不動産 <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>
 - 東武鉄道 <http://www.tobu.co.jp/>
 - 東京急行電鉄 <http://www.tokyu.co.jp/>
 - 東日本旅客鉄道 <http://www.jreast.co.jp/>
 - 西日本旅客鉄道 <http://www.westjr.co.jp/>
 - 近畿日本鉄道 <http://www.kintetsu.co.jp/>
 - 東宝 <http://www.toho.co.jp/>
 - スクウェア・エニックス・ホールディングス <http://www.hd.square-enix.com/>