

# キャピタランド(CATL)

## シンガポールの新規物件からの賃料が押し上げ増収増益、住宅市況は改善へ

シンガポール | 不動産 | 業績フォロー

BLOOMBERG CAPL:SP | REUTERS CATL.SI

- 2017/12 期 3Q (7-9 月) は、売上高が前年同期比 9.7%増の 15.07 億 SGD、営業利益が同 90.5%増の 6.57 億 SGD、純利益が同 28.1%増の 3.16 億 SGD となった。
- シンガポールで直近に開発したショッピングモール、サービスレジデンスなどからの賃料収入が寄与。
- 2017/12 通期の市場予想は売上高が前期比 10.1%減の 47.21 億 SGD、営業利益が同 17.0%増の 18.09 億 SGD、純利益が同 13.2%増の 13.47 億 SGD である。

### What is the news?

2017/12 期 3Q (7-9 月) は、売上高が前年同期比 9.7%増の 15.07 億 SGD、営業利益が同 90.5%増の 6.57 億 SGD、純利益が同 28.1%増の 3.16 億 SGD となった。シンガポールで直近に開発したショッピングモール、サービスレジデンスなどからの賃料収入が伸びた。また保有物件の時価評価の増加や、物件の売却に伴い生じたキャピタルゲインも寄与した。

セグメント別の売上高では、シンガポールが同 46.5%増の 4.93 億 SGD となった。住宅販売は、前年同期比 47.5%減の 108 戸、販売高は同 29.0%減の 3.73 億 SGD であった。売り出し中の物件は、9 月末時点で進捗率が 97%に達している。中国は同 34.2%減の 4.18 億 SGD となった。販売可能な物件数の減少で新規販売戸数は同 28.1%減の 2,087 戸となったが、販売価格が上昇している。2017/9 に上海で建設されたキャピタル・スクエアは、9 月末時点で既に小売業向けおよびオフィス事業向けがそれぞれ 98%、62%が契約された。ショッピングモールなど商業施設を開発する子会社キャピタランド・モール・アジア (CMA) は同 2.1 倍の 3.11 億 SGD となった。CMT、CRCT、RCST の合併、2017/2 に取得した東京の物件などが寄与し大幅増収。また、欧州、中国や日本を中心にホテルやアパートメントを運営する子会社 Ascott は同 18.4%増の 2.76 億 SGD となった。同社は、米国、欧州などで新たに 19 の物件を取得した。

### How do we view this?

シンガポールの住宅市況は改善しており、URA (都市開発庁) によると、2017 年 7-9 月期のコンドミニアムと呼ばれる民間住宅の販売戸数は前期比 55.3%増、民間新築住宅の価格指数については同 0.5%上昇と小幅ながら 4 年ぶりにプラスとなった。また、同社はベトナムで 11 件目の住宅開発に乗り出している。ホーチミン市に 5350 万 SGD で 1.45 ヘクタールの土地を取得。賃貸向け住宅投資の伸びに対応し、24 階建ての高層住宅を開発する。2017/12 通期の市場予想は売上高が前期比 10.1%減の 47.21 億 SGD、営業利益が同 17.0%増の 18.09 億 SGD、純利益が同 13.2%増の 13.47 億 SGD である。

### 業績推移

※参考レート 1SGD=84.02円

事業年度	2014/12	2015/12	2016/12	2017/12E	2018/12E
売上高(百万SGD)	3,924	4,761	5,252	4,721	4,689
純利益(百万SGD)	1,160	1,065	1,190	1,347	1,077
EPS (SGD)	0.27	0.25	0.28	0.27	0.25
PER (倍)	12.93	13.96	12.46	12.93	13.96
BPS (SGD)	3.94	4.22	4.15	4.36	4.54
PBR (倍)	0.89	0.83	0.84	0.80	0.77
配当 (SGD)	0.09	0.09	0.10	0.10	0.11
配当利回り (%)	2.58	2.58	2.87	2.87	3.15

(出所: 会社公表資料をもとにフィリップ証券作成、F=予想はBloomberg)

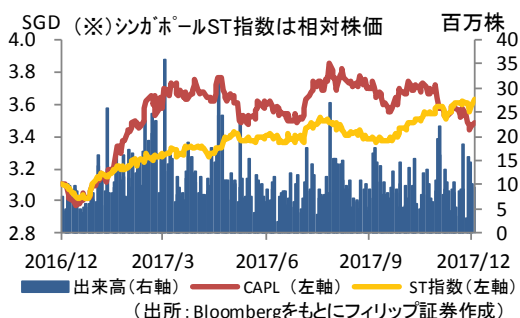
配当予想 (SGD) **0.10** (予想はBloomberg)  
 終値 (SGD) **3.49** 2017/12/11

### 会社概要

2000年にST Property Investments がDBS Landの一部の株式を取得して合併で設立。アジア最大規模の不動産会社の一つ。不動産及び不動産管理事業をシンガポールと中国中心に行っている。最初の商業開発は、1986年のシンガポール・ラッフルズ・シティである。現在、同社の保有不動産は、住宅、オフィス、ショッピングモール、サービスアパートメントなど多岐にわたっている。同社の子会社やETFには、Ascott Residence Trust、Asian serviced residence real estate investment trust、Capita Commercial Trust、Capita Mall Trust、Capita Malls Malaysia Trust、Capita Retail China Trustなどがある。

### 企業データ(2017/12/12)

ベータ値 1.01  
 時価総額(百万SGD) 14,780  
 企業価値=EV(百万SGD) 41,266  
 3か月平均売買代金(百万SGD) 35.59



### 主要株主(2017/12)

(%)

1. Temasek Holdings 40.00
2. BlackRock 5.99
3. Vanguard Group 1.78

### アナリスト

増淵 透吾

togo.masubuchi@phillip.co.jp

+81 3 3666 0707

庵原 浩樹

hiroki.ihara@phillip.co.jp

+81 3 3666 6980

## 【レポートにおける免責・注意事項】

本レポートの発行元: フィリップ証券株式会社 〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町4番2号

TEL: 03-3666-2101 URL: <http://www.phillip.co.jp/>

本レポートの作成者: フィリップ証券 リサーチ部 公益社団法人 日本証券アナリスト協会検定会員 庵原浩樹

公益社団法人 日本証券アナリスト協会検定会員補 増淵 透吾

当資料は、情報提供を目的としており、金融商品に係る売買を勧誘するものではありません。フィリップ証券は、レポートを提供している証券会社との契約に基づき対価を得ております。当資料に記載されている内容は投資判断の参考として筆者の見解をお伝えするもので、内容の正確性、完全性を保証するものではありません。投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、当資料の一部または全てを利用することにより生じたいかなる損失・損害についても責任を負いません。当資料の一切の権利はフィリップ証券株式会社に帰属しており、無断で複製、転送、転載を禁じます。

<日本証券業協会自主規制規則「アナリスト・レポートの取扱い等に関する規則 平14.1.25」に基づく告知事項>

本レポートの作成者であるアナリストと対象会社との間に重大な利益相反関係はありません。