

キャピタルランド・インベストメント(CAPN)

管理不動産金額の5年以内倍増目標に向けて「物流2024年問題」に伴う物流施設需要増の日本も貢献へ
 シンガポール | プライベート・エクイティ投資 | 業績フォロー

フィリップ証券株式会社

BLOOMBERG CLI:SP | REUTERS CAPN.SI

- 4/26発表の2024年1-3月期は、営業収益が前年同期比横ばい。内、手数料関連事業 (FRB) が同7%増、不動産投資事業 (REIB) が同4%減。
- FRBは上場ファンド管理、宿泊施設管理、商業不動産管理が増収。REIBは中国、日本・韓国、シンガポールの収益構成比が上昇した。
- 管理不動産金額の5年以内倍増 (2000億SGD) 目標に向けて「物流2024年問題」に見舞われて物流施設需要が高まる日本の貢献も期待される。

What is the news?

4/26発表の2024/12期1Q (1-3月) の事業報告アップデートは、営業収益が前年同期比横ばいの6.50億SGD、4/25までの総取引金額が同13%増の17億SGD、ネットDEレシオ (返済債務を負う正味負債の自己資本に対する比率) が同0.03ポイント低下の0.53倍、実効金利コストが同0.1ポイント上昇の4.0%。資本のリサイクルと配分に関し年初から4/25までに6億SGDを売却、内75%を同社バランスシートから切り離してファンドに移管した。

事業セグメント別営業収益は以下の通り。(1) 手数料関連事業 (FRB) は前年同期比7%増の2.74億SGD。その内、①上場ファンド管理が同4%増の74百万SGD (内、経常的なリカーリング収益が同6%増の68百万SGD)、②宿泊施設管理が同8%増の82百万SGD (利用可能な部屋ごと収益であるRevPAUが同6%増、開業ユニット数が同3.5倍の3200ユニット)、③商業不動産管理が同18%増の91百万SGD (地域別構成比でシンガポールが同2ポイント上昇の62%、中国が同2ポイント低下の27%、インドが同横ばいの11%) に対し、④私募ファンド管理が同13%減の27百万SGD (内、リカーリング収益が同横ばいの23百万USD) だった。

(2) 不動産投資事業 (REIB) は同4%減の4.30億SGD。その内、主な地域セグメント別構成比では、米国が同2ポイント低下の25%、英国・欧州が同1ポイント低下の16%、豪州が同1ポイント低下の13%に対し、中国が同1ポイント上昇の16%、日本・韓国が同3ポイント上昇の9%、シンガポールが同1ポイント上昇の8%。また、REIBの主な資産クラス別構成比では、宿泊施設が横ばいの79%、商業施設が同1ポイント低下の12%だった。

How do we view this?

同社の管理不動産金額は今年4/25時点で1000億SGDに到達。5年以内に2倍の2000億SGDへ増加させることを目標としている。そのためには、FRB事業の4部門におけるスケールアップが必要となる中で、地域および不動産のタイプを拡大・多様化することが求められる。

1Qは、私募ファンドにおける総投資額10億SGDの内、新規投資額4.51億SGDの過半が日本の東京や大阪の物流施設だった。働き方改革に起因するトラック運転手不足の「物流2024年問題」に伴う日本の物流施設需要増は海外から見ても日本の不動産への投資が魅力的と思われる。地域面ではインドの開拓、不動産タイプでは宿泊施設の更なるユニット数拡大や個人向けレンタル収納施設の分野の開拓などが鍵を握ろう。

業績推移

※参考レート 1SGD=115.90円

事業年度	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12F	2025/12F
売上高 (百万SGD)	2,293	2,876	2,784	2,908	3,096
当期利益 (百万SGD)	1,349	861	181	1,377	1,592
EPS (SGD)	0.38	0.17	0.04	0.15	0.18
PER (倍)	7.05	15.76	67.00	17.87	14.89
BPS (SGD)	3.12	2.96	2.74	2.82	2.90
PBR (倍)	0.86	0.91	0.98	0.95	0.92
配当 (SGD)	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
配当利回り (%)	4.48	4.48	4.48	4.48	4.48

(出所: Bloombergをもとにフィリップ証券作成、F=予想はBloomberg)

 配当予想 (SGD) **0.12** (予想はBloomberg)
 終値 (SGD) **2.68** 2024/5/21

会社概要

2021年にアジア最大規模の不動産会社だったキャピタルランドから不動産投資事業を分離独立させてシンガポール取引所に上場。シンガポール政府所有の投資会社であるテマセク・ホールディングスが過半数の株式を所有している。

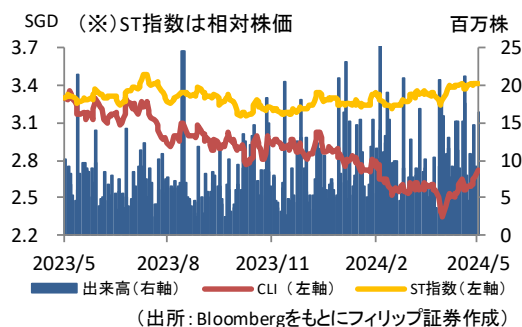
22年12月末現在で、1320億SGDの不動産を運用するほか、6つのREIT(上場不動産投資信託)、事業信託、および30のプライベート金融商品から構成される880億SGDの不動産ファンドを運用する。アジア太平洋と欧米で事業を展開し、多様な不動産資産の業態は小売店、オフィス、宿泊施設、ビジネスパーク、工場、物流およびデータセンターもカバーする。

ファンド管理や宿泊施設管理、その他運営能力の全てを通じて管理資産規模および手数料関連収益の極大化と効果的な資本管理を目指している。

同社はサステナビリティ(持続可能性)を経営の中核とし、2050年までの「ネット・ゼロ・エミッション(気候温暖化ガス排出量のネット・ゼロ)」達成にコミットしている。

企業データ (2024/5/22)

ベータ値	1.28
時価総額 (百万SGD)	13,538
企業価値=EV (百万SGD)	27,965
3ヵ月平均売買代金 (百万SGD)	28.8



主要株主 (2024/5)

1. テマセク・ホールディングス	57.98 (%)
2. ブラックロック	2.24 (%)
3. VANGUARD GROUP	2.21 (%)

(出所: Bloombergをもとにフィリップ証券作成)

リサーチ部

笹木 和弘
 +81 3 3666 6980
 kazuhiro.sasaki@phillip.co.jp

【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: 公益社団法人 日本証券アナリスト協会検定会員、国際公認投資アナリスト 笹木和弘

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る場合があります。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。