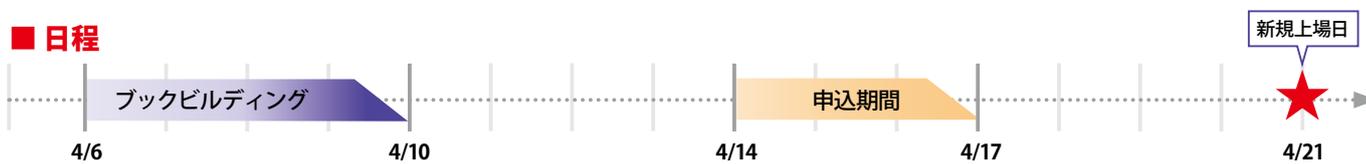


IPO銘柄 シーアールイー (3458・東証2部)

コード	投資単位	公開株式数	仮条件 (上限 PER)	主幹事証券
3458	100株	公募: 85.23万株 売出: 60.56万株 (OA21.86万株)	3,450円~3,620円 (14.8倍)	SMBC 日興証券

■ 日程



物流施設を中心に不動産管理事業や投資事業を手掛ける

■ 事業内容

物流施設を中心とした不動産の一括借上げ、運営・管理といったマスターリースなどの不動産管理事業と、物流投資事業を手掛ける。主力の不動産管理事業では、マスターリースで不動産オーナーに賃料を保証して借上げた後、その物件を転貸することで得るテナントからの賃料を収益とする。営業エリアは首都圏が中心。また、不動産管理事業のうちプロパティマネジメントでは、物流施設や商業施設の賃貸管理を受託する。一方、物流投資事業では、物流に特化した施設開発に関してマーケットリサーチからプランニング、用地取得、テナント誘致、売却まで一貫して行う。14年7月期の売上高構成比は不動産管理事業が69.8%、物流投資事業が30.2%となっている。加えて、現在ではアセットマネジメント事業も展開。

■ 特徴

物流システムの開発、販売を目的に創業したが、コマーシャル・アールイーのマスターリース事業と賃貸管理事業を譲り受けて不動産管理事業をスタート。その後もM&A(企業の合併・買収)で事業規模を拡大させてきた。14年8月にはストラテジック・パートナーズを完全子会社化してアセットマネジメント事業にも進出している。

アナリストコメント

■ 定量分析

15年7月期は連結経常利益で19億1,900万円を計画する。今期から連結決算を開始したため単純比較はできないが、前期の非連結経常利益は23億5,300万円を計上していた。参入したアセットマネジメント事業は不動産ファンドの増加に伴って需要の高まりが期待される分野。

■ 定性分析

初値買いの集まりにくい東証2部への上場案件であり、IPOマーケットではM&Aを活用した成長路線もあまり好まれない傾向がある。実態は評価できる企業だが、15年の上場した不動産関連企業の初値がさえないこともあり、手を出しづらい雰囲気となりそうだ。

■ 需給状況

仮条件の上限で試算した市場からの吸収金額は約60.7億円。東証2部上場案件としては吸収金額が大きい。ベンチャーキャピタル保有株はないが、荷もたれ感が強い。初値を上昇させるには相当のパワーが必要となる案件であり、公募取得には慎重な姿勢が求められそうだ。

(小泉健太)

■ 類似企業

シーアールイー (3458・東証2部)	予想PER14.8倍 (仮条件上限)
ファーストブラザーズ (3454・マザーズ)	予想PER12.4倍
鴻池運輸 (9025・東証1部)	予想PER13.2倍

■ 引受証券

SMBC 日興証券、野村證券、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、みずほ証券、極東証券、SMBC フレンド証券、SBI証券、マネックス証券

業績・財務指標

	売上高 (百万円)	前年比 (%)	経常利益 (百万円)	前年比 (%)	純利益 (百万円)	前年比 (%)	EPS (円)	1株あたり 年間配当金(円)
13年7月期(実績)	15,946	▲0.7	641	▲0.2	383	▲50.1	79.6	—
14年7月期(実績)	22,089	38.5	2,353	3.7倍	1,323	3.5倍	322.8	—
15年7月期(会社予想)	24,978	—	1,919	—	1,120	—	244.4	10.0

※ 15年7月期より連結決算。14年12月に株式分割(1株→50株)を実施。13年7月期、14年7月期のEPSは遡及修正

	発行済み 株式総数(株)	総資産 (百万円)	純資産 (百万円)	資本金 (百万円)	BPS (円)	自己資本比率 (%)	自己資本当期 純利益率(%)
13年7月期	96,500	15,801	1,006	40	245.6	6.4	35.7
14年7月期	96,500	17,449	2,451	40	581.0	14.0	76.6

※ 13年7月期および14年7月期のBPSは遡及修正

大株主上位(上場前)

	氏名または名称	所有株式数(株)	所有割合(%)
1	京橋興産	3,944,950	73.39
2	シーアールイー	605,650	11.27
3	公共建物	139,900	2.60
4	山下 修平	75,000	1.40
5	近藤 正昭	55,000	1.02
5	亀山 忠秀	55,000	1.02
5	永浜 英利	55,000	1.02
5	伊藤 毅	55,000	1.02
9	後藤 信秀	35,000	0.65
9	小泉 武宏	35,000	0.65
9	山本 岳至	35,000	0.65

経営陣

役職	氏名
取締役社長(代表取締役)	山下 修平
専務取締役	近藤 正昭
常務取締役	亀山 忠秀
取締役	伊藤 毅
取締役	石久保 善之
常勤監査役	桶谷 吉隆
監査役	山田 毅志
監査役	清水 琢磨

モーニングスターIPOレポートの読み方

特 徴

モーニングスター IPO^(※1) レポートでは、日本国内の取引所に新たに上場する銘柄を取り上げ、モーニングスターが位置する中立的な第三者としての立場から IPO に関する情報を提供いたします。ブックビルディング^(※2) が始まる前にレポートを提供することにより、IPO への参加を検討している投資家にとって有用な情報となるでしょう。モーニングスター IPO レポートには、企業名・コード・公開株式数など基本情報やブックビルディング期間・申込期間など IPO 日程のほか、モーニングスターの担当アナリストによるコメントを掲載いたします。

※1 IPO (Initial Public Offering)：新規株式公開。

※2 ブックビルディング：引受証券会社が機関投資家などの意見をもとに決定した仮条件を投資家に提示し、投資家の需要がどの程度あるかを把握することによって、マーケットの動向に即した公開価格を決定する方法。一般的に需要積み上げ方式と呼ばれる。

項目説明

■ 事業内容

新規上場する企業の事業概略を解説します。主要製品やサービスのほか、セグメント別の売上高構成比率などを記載。新規上場時の事業の状況や、先行きの見通しなども交えて分かり易くお伝えいたします。

■ 特徴

新規上場企業の設立経緯から現在の事業環境、ビジネスモデルや事業の強み、顧客動向、業績内容、海外展開、経営陣など様々な観点から特筆すべきエッセンスのみを抽出し、掲載いたします。

■ 定量分析

新規上場時に開示される前期、前々期の業績実績と今期の会社計画を用い、業績の成長性や収益性、財務安定性の面から新規上場銘柄を分析いたします。

■ 定性分析

新規上場銘柄が持つ事業の特性や事業環境、セクター動向などを踏まえ、定性的な評価をするほか、足元の株式市場の状況などを考慮して、マーケットから見た新規上場銘柄に対する見方なども掲載します。

■ 需給状況

公募・売り出しの株数と仮条件をふまえ、市場からの吸収金額を試算するほか、足元の新興市場の動向、類似企業の株価推移、ベンチャーキャピタルによる保有株放出の可能性なども考慮し、上場初日の需給状況を予想いたします。

■ 類似企業

新規上場企業と同じ業種に属する競合他社や類似企業を取り上げて PER を併記いたします。PER の水準は初値の参考指標として有効です。

本資料のご留意事項

- ・本資料は投資判断の参考としての情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。銘柄の選択、投資判断の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。
- ・本資料は、SBI証券が、モーニングスター株式会社が信頼できると判断して作成したレポートを有償で提供を受けておりますが、その正確性、安全性等について保証するものではありません。本資料に掲載された意見は、作成日における判断であり、予告なしに変更される場合があります。
- ・本資料の著作権、知的所有権等一切の権利はモーニングスター株式会社並びに Morningstar.inc に帰属しますので、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。

手数料およびリスク等について

国内株式取引の手数料

- ・株式取引にあたっては、所定の手数料がかかります（手数料はお客様の取引コース、取引チャネル、取引プランや売買代金等により異なることから記載しておりません）。詳しくは、SBI証券WEBサイトの当該商品等のページ、金融商品取引法に係る表示又は上場有価証券等書面等をご確認ください。

国内株式取引のリスク情報について

- ・国内株式の取引は、株価の変動等により損失が生じるおそれがあります。
- ・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、時として多額の損失が発生する可能性を有しています。
- ・信用取引の対象となっている株価の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、その損失の額が、差入れた委託保証金額を上回るおそれがあります。

留意点

- ・取引コースや商品ごとに手数料等およびリスクが異なりますので、契約締結前交付書面、上場有価証券等書面、ウェブサイト、等をよくご確認ください。または最寄の取扱店までお問い合わせください。
- ・最終的な投資判断は目論見書の内容をご確認ください。目論見書はSBI証券のホームページで入手いただけます。

商号等：株式会社 SBI証券 金融商品取引業者

登録番号：関東財務局長（金商）第 44 号

加入協会：日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会