

## リート勉強会 (9)

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人  
(3298)

2015年12月7日

株式会社ジー・シー・エス  
代表取締役 中湖 康太

<http://www.gcs.global>

## ➤ 強み・魅力 Strength & Attractiveness

- ✓ 需要が堅固で拡大が期待される東京都心部の大規模オフィスビル(延床面積10,000㎡以上、基準階面積600㎡以上)を中心とした好立地のポートフォリオを構築
- ✓ 本年5月PO後、NOI利回り4.8%(取得価格ベース)という相対的に高い収益力
- ✓ 稼働率が本年5月90.2%から10月98.5%へと大幅に改善
- ✓ 適度な財務レバレッジを効かせた財務体質(PO後でLTV44.9%)
- ✓ スポンサーのInvesco Ltd.はグローバルな優良大手投資会社(NYSE上場 時価総額1兆6,700億円 12/3現在)であり投資主価値を重視した運用が期待される [筆者が投資銀行アナリスト時代の海外マーケティングで必ず訪問した投資家]

## ➤ 弱み・懸念 Weakness & Concerns

- ✓ 物件数が7件(PO後)と少なく、ポートフォリオの分散が不十分。大手テナントの退去に伴う一時的な稼働率、収益性の低下の懸念
- ✓ ポートフォリオ分散のため無理した外部成長をするのではないかという懸念

## ➤ 株価評価 Valuation (2015年12月4日終値ベース: 101,400円)

- ✓ NAV倍率0.90と鑑定評価ベースで10%のディスカウントと推定される
- ✓ 高い予想分配金利回り5.08%\*(J-REIT平均3.57%)

\* 2015年10月期同法人予想分配金をベースに年率換算(GCS推定)

# 注意事項

- 本資料は経済及び証券分析による調査研究を目的とするものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。
- 本資料は、当社及びその作成者が信頼できると判断した情報に基づき記載されていますが、GCS及び資料等の作成者は、資料等の記載内容が、真実かつ正確であること、そのうちに重要な事項の記載が欠けていないことについて、保証又は承認するものではありません。GCSの資料等に含まれる情報や意見(以下情報等)は、いかなる目的で利用される場合におきましても、その利用者の判断と責任において使用されるべきものであり、資料等に含まれる情報等の使用による結果について、GCS及びその作成者は何ら責任を負うものではありません。資料等の内容、情報等はすべて作成時点のものであり、その後の経済状況等の変化により変わる可能性があります。