

## リート・セミナー(17)

# 流動性とバリュエーションに関する一考察

流動性 $\equiv$ 時価総額とみなしたNAV倍率との相関関係

2016年11月25日

株式会社ジー・シー・エス

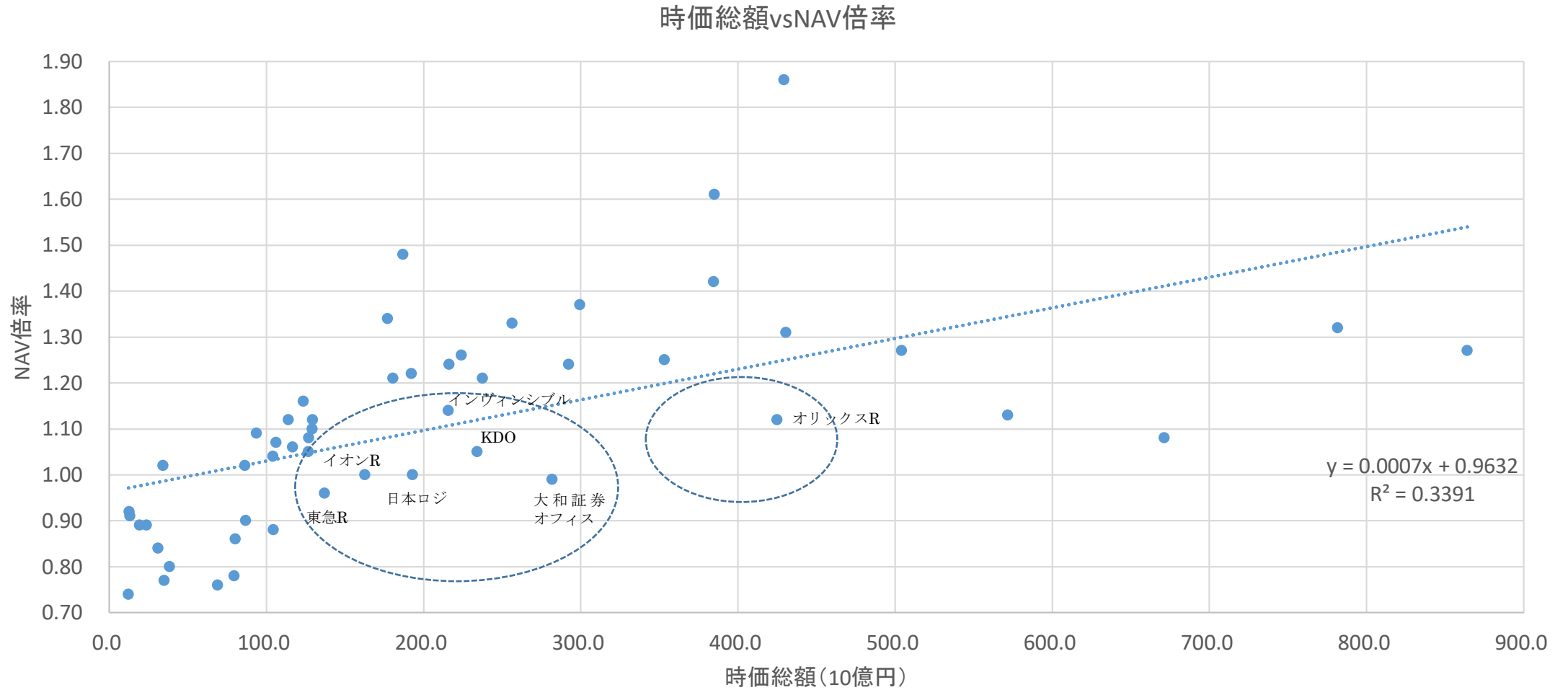
代表取締役 中湖 康太

<http://www.gcs.global>

## 流動性とバリュエーション

- 仮説: 流動性が高い程、高いバリュエーション(投資口価値評価)になる
- 時価総額 $\div$ 流動性とみなす
- バリュエーションとしてNAV倍率に着目
- NAV倍率を被説明変数、時価総額を説明変数として回帰分析を行った
- その結果が次ページのグラフ
- 右上がりの回帰線:  $R^2=0.3391$ とある程度の相関関係を観察
- 流動性が高い程、高いバリュエーションになるある程度の傾向を観察
- 時価総額2000億円と4000億円レベルで高いNAV倍率が観察された
- 相対的に割安と推定されるものとして7銘柄を示した
- 留意点: 分配金利回り、運用タイプ、成長戦略、株主価値重視の姿勢、スポンサー、財務レバレッジ等他の要因を加味し、総合的に判断する必要

# 時価総額とNAV倍率



出所: JAPAN-REIT.COMデータ(2016/11/25)を基にGCS作成

# 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。今後予告なく変更されることがあります。