



# インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(3298) 平成29年4月21日付「資産運用会社における運用ガイドライン の一部変更(自己投資口の取得及び消却に関する規定の追加) に関するお知らせ」補足資料

インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク  
平成29年4月21日

<http://www.invesco-reit.co.jp/>



# 自己投資口の取得及び消却の意義（注1）

- 投資法人の投資口価格が BPU（1口当たり純資産額）（注2）を下回る割安な水準で推移している場合等に、自己投資口の取得及び消却を行うことは、資本政策上、以下の意義を有すると考えられます。

## ① 1口当たり利益の向上

- ✓ 当期純利益が同一であることを前提とすると、発行済投資口数が少なくなることによって、1口当たり純利益が向上
- ✓ 分配金総額に変動がなければ、1口当たり分配金も向上

## ② 投資主への利益還元

- ✓ 余剰手元資金を有効活用した投資主還元策
- ✓ 一時的な利益還元策である利益超過配当とは異なり、発行済投資口数が減少するため、恒常的に1口当たり分配金の向上効果が見込まれる

## ③ 効率的な手元資金の活用

- ✓ 不動産売買市場の状況如何（魅力的な利回りでの投資先の減退）によっては、有効な余剰手元資金の活用方法となり得る

✓ 投資主価値の向上につながる資本政策

（注1）本日現在、インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）において自己投資口の取得に関する決定がなされているものではありません。自己投資口の取得は、その時々市場環境や投資口価格の動向等、運用ガイドラインに定められる方針に鑑み決定されるものであり、今後自己投資口の取得が実施されることを保証するものではありません。

（注2）Book-value Per Unitの略称で、貸借対照表上の純資産額を発行済投資口数で除した数値です。

# 自己投資口の取得及び消却による財務上の効果

## ■ 発行済投資口数の減少による1口当たり分配金の増加

(例) (注)

当期純利益（分配金総額） 1,000,000,000円

(実施前) 発行済投資口数 1,000,000口

1口当たり分配金：  $1,000,000,000円 \div 1,000,000口 = 1,000円$

自己投資口取得： 10,000口

(実施後) 発行済投資口数 990,000口

1口当たり分配金：  $1,000,000,000円 \div 990,000口 = \mathbf{1,010円}$



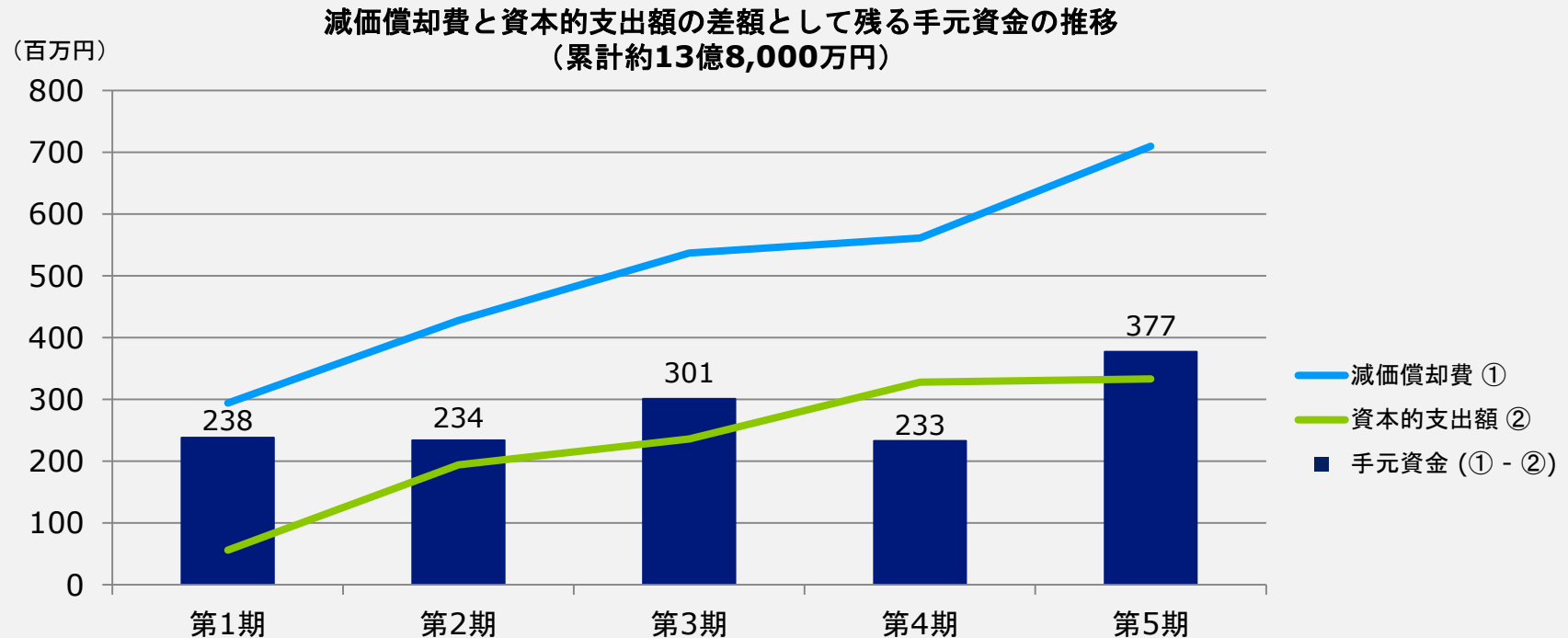
実施前後で当期純利益（分配金総額）に変動がなければ、発行済投資口数の減少に伴い、**1口当たり分配金は上昇し、投資主価値向上につながる。**

(注) 自己投資口の取得及び消却による財務上の効果を説明するための架空の数値を用いており、本投資法人の実際の業績等及びその予想を示すものではありません。

# 自己投資口取得の原資

- 想定される自己投資口取得の主な原資は、
  - ① 減価償却費と資本的支出額の差額として残る手元資金（注1）
  - ② 物件売却に伴い発生した手元資金等（注2）

## <本投資法人における参考例>



(注1) 減価償却費は、固定資産（建物等）を残存耐用年数で期間償却する費用で、損益計算において費用として認識されますが、現金の支出を伴いませんので、当該金額は毎期手元資金として累積されていきます。一方、資本的支出は、固定資産（建物等）の改修等に要する支出で、損益としては認識されませんが現金の支出を伴います。したがって、減価償却額から資本的支出の額を差し引いた金額が現金として手元に残ることとなります。

(注2) 自己投資口取得原資の捻出を目的とする物件売却は想定しておりません。



# 参考情報（平成29年3月末日時点）



■資産規模（取得価格総額）	: 1,619億円
■資産規模（総資産）	: 1,789億円（平成29年2月末日時点）
■現金	: 約20億円
■時価総額	: 812億円
■第5期平均売買代金（流動性）	: 430百万円
■第6期予想分配金（売却利益込）	: 3,523円（利回り 7.07%）
■第6期調整後予想分配金（注1）	: 2,687円（利回り 5.40%）
■P/NAV（注2）	: 0.87x（1口当たりNAV 114,252円）
■P/BPU（注3）	: 1.00x（BPU 99,544円（注4））

（注1）第6期の開始時点において、晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ（トリトンスクエアZ）と錦糸町プライムタワーの資産入替が行われたと仮定し、かつ、トリトンスクエアZの譲渡益を除外した1口当たり予想分配金であり、参考値です。実際の1口当たり分配金とは異なります。

（注2）投資口価格（平成29年3月31日の終値）を1口当たりNAV（投資資産の帳簿価額と鑑定評価額の差額に当たる含み損益を反映した純資産額を発行済投資口数で除した1口当たり純資産価値）で除して算出しています。

（注3）投資口価格（平成29年3月31日の終値）を1口当たり純資産額（帳簿価額）で除して算出しています。

（注4）平成28年10月期（第5期）末時点の純資産額を基に算出しています。

# 本資料に関する留意事項



- 本資料は、本投資法人に関する情報を提供することを目的としており、特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的としたものではありません。投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断で行っていただきますようお願いいたします。
- 本資料に記載されている情報(見解も含む)は、特に記載のない限り本資料作成時点のものであり、また市場の環境やその他の状況によって予告なく変更することがあります。いずれの情報も、将来の傾向、数値、成果等を保証もしくは示唆するものではありません。
- 本資料において提供している情報については、その内容の正確性、確実性及び完全性を保証するものではありません。
- 本資料は、予告なくその内容が訂正、修正又は廃止される場合があります。
- 本投資法人及びインベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクの事前の承諾なく、本資料の全部又は一部を引用、複製又は転用することを禁止します。