

J-REIT の不動産投資インデックス (ARES J-REIT Property Index) 公表

社団法人不動産証券化協会

社団法人不動産証券化協会（理事長：岩沙弘道 三井不動産株式会社代表取締役社長）は、平成 18 年 4 月 7 日（金）より不動産投資信託（J-REIT）の開示情報により作成した、実物不動産に関する以下の指標をウェブサイト上（<http://www.ares.or.jp>）で公表いたします。

- ・ J-REIT の不動産投資インデックス (ARES J-REIT Property Index)
- ・ 平均稼働率
- ・ 平均賃料
- ・ 売上高 NOI 比率

J-REIT の投資口（証券）に関するインデックスについては、既に東証 REIT 指数が公表されていますが、J-REIT の不動産投資インデックスを始めとする当指標は、現実のキャッシュフロー、鑑定評価額等の開示情報に基づいた、実物不動産に関する日本初の指標だといえます。

既に、欧米では不動産投資インデックスが広く普及しており、不動産の収益性の把握、不動産投資のパフォーマンス評価、株式・債券等の他資産との比較のために年金基金等多くの投資家により活用されています。今般公表する J-REIT の不動産投資インデックス (ARES J-REIT Property Index) の算出式は、米国で最も普及している実物不動産インデックス “NCREIF インデックス” の算出式に準じており、当指標が、グローバルスタンダード基準を満たした日本の不動産の収益を示す新たな指標として広く利用されることを期待しております。

さらに今後、当指標以外の指標算出が容易に行える環境の整備を目的とし、J-REIT が保有する個別物件の開示情報をダウンロードできるサービスの提供を計画しております。なお、サービス内容、利用料金の設定等については、現在検討中です。

“NCREIF インデックス”とは、NCREIF(National Council of Real Estate Investment Fiduciaries、米国不動産投資受託者協会)が作成している不動産投資成果を評価するための指標のこと。米国で最も普及している指標として機関投資家等に利用されています。年金基金、不動産ファンド等の NCREIF 会員が有するデータに基づき作成され、全米の地域別・不動産タイプ別に集計され、四半期ごとのデータが蓄積されています。

この資料は 兜倶楽部、金融記者クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております

< この件に関するお問い合わせ先 >

社団法人不動産証券化協会

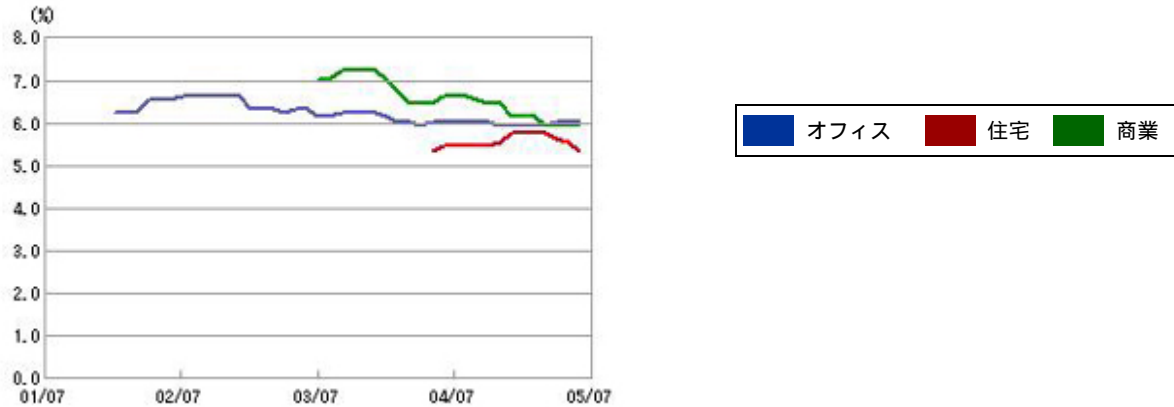
〒107-0052 東京都港区赤坂 1-9-20 第 16 興和ビル北館 1 階

担当：深津、七沢 TEL：3505-8001 FAX3505-8007

ウェブサイト (www.ares.or.jp) の画面サンプル

インカム収益率の推移

(02年1月～05年6月)



(注1) インカム収益率は、次の式で算出しています。

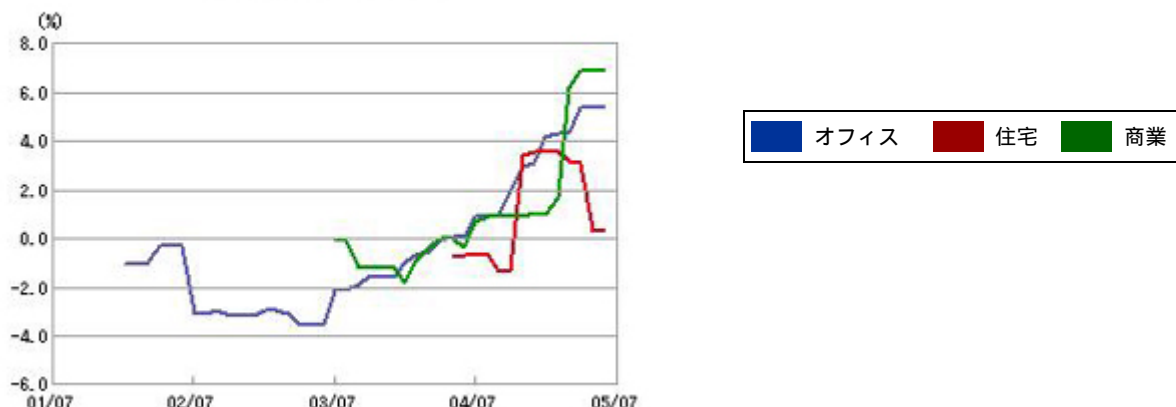
$$\text{インカム収益率} = \frac{\text{NOI}}{\text{BMV} + 0.5\text{CI} - 0.5\text{PS} - 0.417\text{NOI}}$$

NOI : Net Operating Income (純営業収益)
EMV : Ending Market Value (期末市場価値)
BMV : Beginning Market Value (期首市場価値)
PS : Partial Sales (部分売却額)
CI : Capital Improvement or Expenditures
(建物改装費等 or 資本的支出)

(注2) 個別保有不動産に関して、資本的支出が開示されていない場合、0とみなして算出しています。

キャピタル収益率の推移

(02年1月～05年6月)



(注1) キャピタル収益率は、次の式で算出しています。

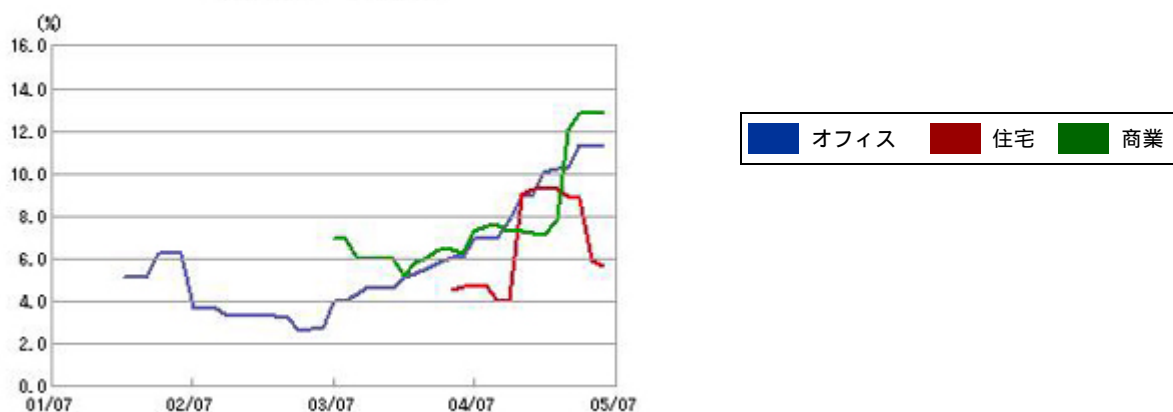
$$\text{キャピタル収益率} = \frac{(\text{EMV} - \text{BMV}) + \text{PS} - \text{CI}}{\text{BMV} + 0.5\text{CI} - 0.5\text{PS} - 0.417\text{NOI}}$$

NOI: Net Operating Income (純営業収益)
 EMV: Ending Market Value (期末市場価値)
 BMV: Beginning Market Value (期首市場価値)
 PS: Partial Sales (部分売却額)
 CI: Capital Improvement or Expenditures
 (建物改装費等 or 資本的支出)

(注2) 個別保有不動産に関して、資本的支出が開示されていない場合、0とみなして算出しています。

総合収益率の推移

(02年1月～05年6月)



(注1) 総合収益率は、次の式で算出しています。

$$\text{総合収益率} = \text{インカム収益率} + \text{キャピタル収益率}$$

(注2) 個別保有不動産に関して、資本的支出が開示されていない場合、0とみなして算出しています。

以上