

J-REIT 保有不動産の収益率から算出した価格インデックス 『ARES J - REIT Property Price Index (AJPPI)』の公表について

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）はこのたび、J-REIT（不動産投資信託）保有不動産の収益率から算出した価格インデックス「ARES J-REIT Property Price Index」（以下「AJPPI」）を公表いたします。

AJPPI とは、J-REIT 保有不動産の収益率から算出した価格インデックスであり、基準月の指数値を 100 とし、基準時点以降の指数値を、前月の指数値に（1+インデックスの月次収益率）を乗じて算出されます。
<（注）基準月以前の指数値についても、当月の指数値と前月の指数値の間に同様の関係式が成立するように算出しています>

AJPPI は、AJPPI（キャピタル収益率ベース）および AJPPI（総合収益率ベース）の 2 種類から構成され、それぞれ以下の算式に基づき算出しています。

（i）AJPPI（キャピタル収益率ベース）の算出方法

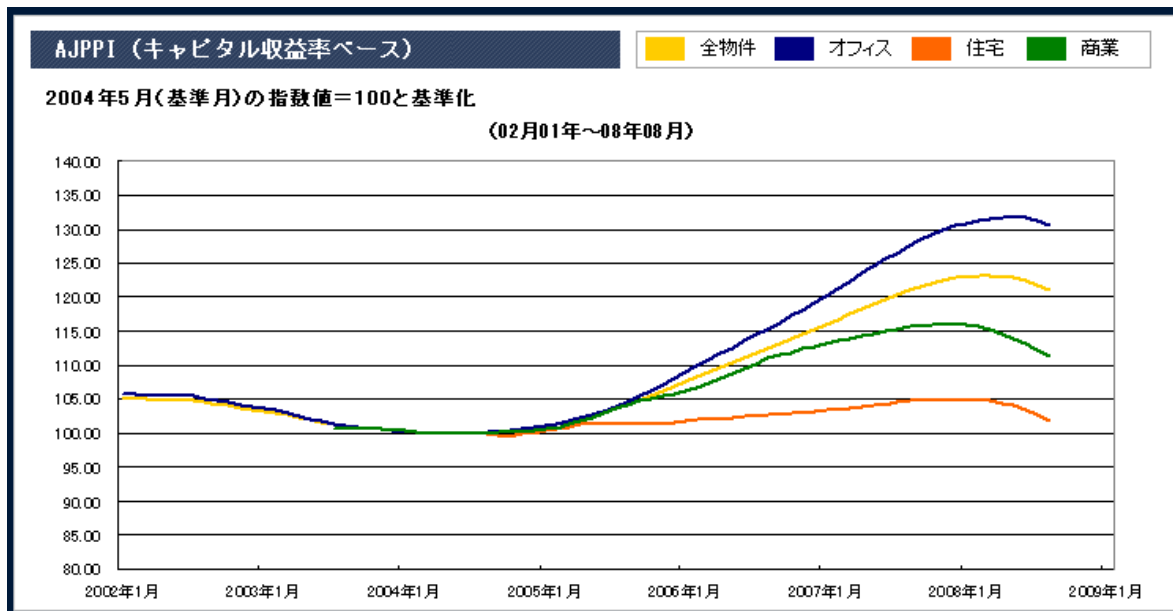
$$\begin{aligned} \text{算出式：「基準月」(*)の指数値} &= 100 \\ &\text{当月の指数値} \\ &= \text{前月の指数値} \times (1 + \text{当月のインデックス月次キャピタル収益率}) \end{aligned}$$

（ii）AJPPI（総合収益率ベース）の算出方法

$$\begin{aligned} \text{算出式：「基準月」(*)の指数値} &= 100 \\ &\text{当月の指数値} \\ &= \text{前月の指数値} \times (1 + \text{当月のインデックス月次総合収益率}) \end{aligned}$$

注 基準月以前の指数値についても、当月の指数値と前月の指数値の間に上記関係が成立するように算出しています。
AJPPIの算出式の説明における「基準月」(*)は、現状においては、2004年5月を示すものとします。但し、「基準月」(*)は、今後予告なく変更される場合があります。

AJPPI は、J-REIT の決算資料および中間決算資料において大部分の個別不動産について開示される 6 ヶ月毎の収支・不動産鑑定評価額のみを用いて算出され、算出方法については全て公表しております。これにより、AJPPI は、再現性・透明性が極めて高いインデックスとなりました。現時点においては、2004 年 5 月を基準月としており、AJPPI (キャピタル収益率ベース) <下表>はその時点を 100 と基準化した J-REIT 保有不動産価格の平均的な推移を示しています。今後、より長期に渡るデータの蓄積によって、日本における長期の不動産トレンドを示すものと期待されます。



なお、AJPPI の算出式で用いられるインデックス月次収益率は、個別不動産の月次収益率の不動産鑑定評価額による加重平均値であり、個別不動産の月次収益率については、ARES J-REIT Property Index の算出過程で得られる個別不動産の 6 ヶ月間の収益率を元に複利の考え方にに基づき算出しております。この点を踏まえると、AJPPI は、米国で広く普及した不動産投資インデックスである NCREIF Property Index に準拠した ARES J-REIT Property Index から派生した価格インデックスであり、NCREIF Property Index と同様の性質が反映されているものと認識しております。したがって、AJPPI は、グローバルに受け入れられやすいものと考えており、特に AJPPI (キャピタル収益率ベース) は、日本の不動産価格の動向を示す指標として認知されていくことが期待されます。

AJPPI の算出方法等の詳細につきましては、当協会ホームページ www.ares.or.jp をご参照ください。

この資料は 兜クラブ、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 広報部・調査部
 〒107-0052 東京都港区赤坂 1-9-20 第 16 興和ビル北館 1 階
 TEL : 3505-8001 FAX3505-8007