

A11-081

平成 23 年 6 月 23 日

一般社団法人不動産証券化協会

不動産投資インデックス AJPI 等のリニューアルと AJPI Databook の新規提供について

一般社団法人不動産証券化協会（会長：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、当協会がこれまで J-REIT 保有不動産に関する開示データを基に算出・公表して参りました AJPI（ARES J-REIT Property Index※）の一部について、下記のとおり、定義等の見直しを行うとともに、関連したウェブサイトを更新し、AJPI Databook の提供を開始いたしましたので、ご案内申し上げます。

※）AJPI とは、J-REIT が保有する不動産の収益や評価に関する開示データを基に、米国で広く普及している NCREIF Property Index に準拠した算式（Methodology）によって算出された日本の不動産投資インデックス（借入金を考慮しない、実物不動産への投資リターンのインデックス）です。

AJPI 等指標の詳細につきましては、当協会ウェブサイト（<http://jreit-view.ares.or.jp/jreit/>）をご覧ください。

記

1. AJPI®等指数の改訂内容（整理・統合等）

従来の AJPI（旧 AJPI）を廃止し、従来の AJPPI（AJPPI の名称は廃止）を AJPI に名称を変更し、不動産リターンの月次指数値（基準時点=1000）である「AJPI」に統合・一本化します。

新 AJPI（旧 AJPPI）については、定義式自体に変更はございませんが、指数算出開始時点における指数値を 1000（従来、基準時点の指数値は 100）とする算出方法へ変更します。併せて、下表のとおりその他関連指標を変更します。

旧	新
AJPI（不動産の平均年次リターン）	（廃止）
AJPPI（不動産リターンの月次指数値）	AJPI へ名称変更（定義式は不変）
AJPPI 四半期収益率（AJPPI の四半期変化率）	AJPI 四半期収益率へ名称変更（定義式は不変）
—	AJPI 年次収益率の新設（AJPI の年間変化率）
売上高・NOI 比率	（廃止）
—	AJPI キャップレート（新設）※2

※1) 平均稼働率、平均賃料については、従来からの変更はありません。

※2) AJPI キャップレートは、実現ベースの NOI を期首鑑定評価額で除した平均利回り（年換算）を算出・公表いたします。

2. AJPI Databook の新規提供開始等

(1) AJPI Databook の新規提供

上記 AJPI の統合に伴い、インデックスユーザーの利便性向上の観点から、指数等のデータがエクセルベースで容易にダウンロード可能となる、AJPI Databook の新規提供を開始いたします（※1）。

ARES ウェブサイト：http://jreit-view.ares.or.jp/jreit_pdb/index.html

AJPI Databook は、欧米の不動産投資インデックスと同様、国内外の機関投資家の利用に耐える洗練されたスタイルで、インデックスユーザーが活用しやすいフォーマットで提供いたしますので、是非ご活用ください。

※1) 従来のエクセルデータ（指数算出に利用した個別不動産データも併せて掲載したデータ）につきましては、今後も「ソースブック」として引続きご提供いたします（ただし、一部廃止した指数は除きます）。

(2) 情報ベンダーへの情報提供

AJPI は、従来から Bloomberg を通じ、情報を入手可能ですが、今般のリニューアルに併せて、情報の整理・統合を行う予定です。また、2011年9月から株式会社 QUICK の情報端末でもご覧いただけます。

(3) ARES のインデックス関連ウェブサイトの変更

本件統合・新設等のリニューアルに伴い、ARES のインデックス関連ウェブサイト (J-RETI View) の見直しを行っております。

3. リニューアルの背景・理由

AJPI (ARES J-REIT Property Index) 等の算出・公表については、2006年4月の開始以来、相応の年数が経過する中で、これまでその時々ニーズを反映し、内容を充実させて参りました。一方、データが多岐に渡り、やや複雑ともいえる状況にいたる中で、デリバティブ等にも利用度の高い月次指数値である AJPI のみを主要指数と位置付け、AJPI に統合・一本化し、日本の投資インデックスとしての普及・スタンダード化を企図しています。また、インデックスユーザー（投資家、運用機関、リサーチ、メディア等）の利便性向上のため、シンプルかつ簡便なデータダウンロードや情報ベンダーからのデータ入手を可能にすることといたしました。

今般のリニューアルを経て、より多くの皆様にご利用いただけますと幸甚に存じます。

以 上

AJPI ウェブサイトのイメージ

http://www.jreit-view.ares.or.jp/jreit_pdb/index.html

ARES J-REIT Property Database

ARES J-REIT Property Index 等 指標を見る

AJPI等各指標をグラフ及びExcelデータでご提供しております。

AJPI 四半期収益率

- 総合収益率
- インカム収益率
- キャピタル収益率

Graph showing quarterly returns from Jun.2002 to Mar.2011. The Y-axis ranges from -4.0% to 4.0%.

[AJPI\(ARES J-REIT Property Index\)を見る](#)
[AJPI\(ARES J-REIT Property Index\)四半期収益率を見る](#)
[AJPI\(ARES J-REIT Property Index\)年次収益率を見る](#)
[平均稼働率を見る](#)
[平均賃料を見る](#)

[AJPI Databookダウンロードはこちらから](#)

[Excel Download](#)

ARES J-REIT Property Index カスタマイズサービス

ARES J-REIT Property Index を自由にカスタマイズし、お好みのインデックスをご提供します。(現在は無料でご利用いただけます。)

[カスタマイズ画面へ](#)
[ARES J-REIT Property Index カスタマイズサービスとは?](#)

指標のご案内・ご利用にあたって・他ご注意事項

- ▶ ARES J-REIT Property Databaseのご紹介
- ▶ ARES J-REIT Property Databaseのご利用にあたって
- ▶ 公表指標の概要のご説明
- ▶ 速報値の定義と留意点
- ▶ 確定値と準確定値について
- ▶ ARES J-REIT Property Index(AJPI)等のデータベースへの入力優先順位及びデータベース更新時期について
- ▶ 公表インデックスの訂正履歴
- ▶ 合併に伴うARES J-REIT Property Index等算出方法、利用データ等について
- ▶ 合併に伴う差則法算出銘柄による確定値の変更について

ARES J-REIT Property Database

ARES J-REIT Property Database

AJPI (ARES J-REIT Property Index)

ARES J-REIT Property Database のご利用にあたって
データをご利用いただく際には、必ずご確認ください

公表指標の概要のご説明

AJPI(ARES J-REIT Property Index)は、上場J-REIT(日本版不動産投資信託)の保有不動産データを基に算出した日本の不動産投資インデックスです。日本においては、J-REITがハイクオリティで安定収益が期待できるコア不動産に投資する傾向にあることから、それらの不動産の実際のキャッシュフローや不動産鑑定評価額を基に算出されるAJPIは、全世界の機関投資家の利用に耐える日本国内屈指の不動産投資インデックスです。また、AJPIの算出にあたっては、米国で広く普及しているNGREIF Property Index(NPI)に準じた方式によって個別不動産の収益率が算出されており、グローバルスタンダードを意識した手法が取り入れられているのが大きな特徴です。なお、米国のNGREIF Property Indexについては、<http://www.ncreif.com/>にて閲覧可能です。

全国 | [地域別オフィス](#) | [地域別住宅](#) | [地域別商業](#)

[速報値の定義と留意点](#)
[確定値と準確定値 他留意事項](#)

グラフの凡例をクリックすると、データの表示/非表示の切替えができます

総合指数の推移(全国)

Legend: 全件 (Yellow), 住宅 (Orange), オフィス (Blue), 商業 (Green)

Graph showing the trend of the composite index from Jan.2002 to Jan.2011. The Y-axis ranges from 800 to 1,900. A vertical line at Jan.2011 separates the '速報値' (Reported Value) and '準確定値' (Quasi-Determined Value).

AJPI Databook のイメージ

別紙 2



ARES Property Index Databook

This databook is comprised of data on institutional properties owned by J-REITs. Click on a spreadsheet tab name to go directly to that sheet.

Data	Tab	Contents
AJPI - Monthly Index		
All Property	AJPI	The ARES J-REIT Property Index (AJPI®)
Property Type	AJPI	
Region	AJPI	
AJPI - Quarterly Returns		
All Property	Qtr Rtn	AJPI Quarterly Returns
Property Type	Qtr Rtn	
Region	Qtr Rtn	
AJPI - Annual Returns		
All Property	Ann Rtn	AJPI Annual Returns
Property Type	Ann Rtn	
Region	Ann Rtn	
Universe Profile	Profile	AJPI's Universe Summary

ARES J-REIT Property Index - Monthly Return Index

YYYYMM	All Properties			Office			Retail			Residential			Office Total Return			
	Income Return	Capital Return	Total Return	Income	Capital	Total	Income	Capital	Total	Income	Capital	Total	Tokyo 3CBDs	Tokyo 23CBDs	Nagoya	Osaka
200201	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00										
200202	1005.11	998.97	1004.08	1005.11	998.97	1004.08										
200203	1010.25	997.95	1008.18	1010.25	997.95	1008.18										
200204	1015.60	997.60	1013.18	1015.60	997.60	1013.18										
200205	1020.99	997.26	1018.21	1020.99	997.26	1018.21							1000.00	1000.00		
200206	1026.40	996.92	1023.26	1026.40	996.92	1023.26										
200207	1032.07	994.31	1026.22	1032.07	994.31	1026.22										
200208	1037.76	991.70	1029.19	1037.76	991.70	1029.19										
200209	1043.46	989.32	1032.38	1043.46	989.32	1032.38										
200210	1049.18	986.79	1035.40	1049.18	986.79	1035.40										
200211	1054.93	984.26	1038.42	1054.93	984.26	1038.42										
200212	1060.71	981.74	1041.45	1060.71	981.74	1041.45										
200301	1066.35	978.82	1043.88	1066.35	978.82	1043.88										
200302	1072.01	975.90	1046.31	1072.01	975.90	1046.31										
200303	1077.63	972.95	1048.64	1077.63	972.95	1048.64										
200304	1083.21	969.59	1050.45	1083.21	969.59	1050.45										
200305	1088.84	966.30	1052.33	1088.84	966.30	1052.33										
200306	1094.49	963.02	1054.23	1094.49	963.02	1054.23										
200307	1100.05	961.20	1057.60	1100.05	961.20	1057.60										
200308	1105.65	959.39	1060.98	1105.65	959.39	1060.98										
200309	1111.40	957.71	1064.65	1111.40	957.71	1064.65										
200310	1117.18	956.29	1068.60	1117.18	956.29	1068.60										
200311	1122.97	954.83	1072.51	1122.97	954.83	1072.51										
200312	1128.79	953.38	1076.44	1128.79	953.38	1076.44										
200401	1134.58	952.33	1080.77	1134.58	952.33	1080.77										
200402	1140.32	951.60	1085.41	1140.32	951.60	1085.41										
200403	1146.02	951.08	1090.24	1146.02	951.08	1090.24										
200404	1151.70	950.90	1095.44	1151.70	950.90	1095.44										
200405	1157.45	950.77	1100.76	1157.45	950.77	1100.76										
200406	1163.29	950.60	1106.11	1163.29	950.60	1106.11										
200407	1169.21	951.03	1112.25	1169.21	951.03	1112.25										
200408	1175.15	951.50	1118.44	1175.15	951.50	1118.44										
200409	1181.09	952.10	1124.80	1181.09	952.10	1124.80										
200410	1187.04	953.48	1131.75	1187.04	953.48	1131.75										
200411	1193.01	954.82	1139.39	1193.01	954.82	1139.39										
200412	1198.94	956.63	1147.21	1198.94	956.63	1147.21										
200501	1204.84	959.15	1155.88	1204.84	959.15	1155.88										
200502	1210.76	961.81	1164.75	1210.76	961.81	1164.75										
200503	1216.67	965.28	1174.66	1216.67	965.28	1174.66										
200504	1222.59	969.59	1185.61	1222.59	969.59	1185.61										
200505	1228.54	974.08	1196.87	1228.54	974.08	1196.87										
200506	1234.52	978.41	1208.02	1234.52	978.41	1208.02										
200507	1240.50	984.71	1221.65	1240.50	984.71	1221.65										

DISCLAIMER: The data included in this databook is for informational purposes only. ARES is not responsible for any errors or omissions. Copyright © 2011, The Association for Real Estate Securitization.

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＞

一般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 FAX: 3505-8007

ARES www.ares.or.jp