

AJPI の算出方法について

AJPI キャップレートは以下の式により算出されます

(i) 個別不動産のキャップレートの算出(ステップ1)

個別不動産 k のキャップレート(CR_k)を、以下の式により算出します。

$$\text{個別不動産 } k \text{ のキャップレート (以下、 } CR_k \text{ と表示)} = \frac{NOI_k}{BMV_k} \times 2$$

ただし

BMV_k : Beginning Market Value of Real Property k (個別不動産 k の期首市場価値)

NOI_k : Net Operating Income of Real Property k (個別不動産 k の純営業収益)

(ii) 個別不動産のキャップレートを集計します (ステップ2)

ステップ1で算出した個別不動産のキャップレート(CR_k)を集計して、AJPI キャップレートを以下の通り算出します

$$\text{AJPI キャップレート} = \frac{\sum_k (BMV_k \times CR_k)}{\sum_k BMV_k}$$

(注1) NOI とは、Net Operating Income の略称であり、賃貸事業収益から賃貸事業費用(減価償却費を除く)を控除した賃貸純収益を指します。

(注2) 物件を取得した期(場合によっては、その次の期)においては、固定資産税、都市計画税が賃貸事業費用として計上されないことによる NOI への影響があるため、物件を取得した期の翌々期より算出対象とします。

(注3) 1年決算の銘柄保有の個別不動産のキャップレートについては、中間決算のデータも用いてステップ1の6カ月キャップレートの算出をしております。

(注4) AJPI キャップレートの算出は毎月に行います。