

INDEX OUTLINE

TMAX Commercial Property Price Index(J-REIT 不動産価格指数)

1. TMAX Commercial Property Price Index 概要

J-REIT 投資法人が保有する個別の運用不動産の価格変化の指数で、2005 年 10 月末時点を基準値(100)として、1ヶ月ごとの不動産時価総額の変化の程度を指数化しています。

TMAX P/NAV インデックス算出時の J-REIT 個別不動産の時価評価データを用いており、不動産のファンダメンタルの動きが反映され、不動産価格動向をタイムリーに把握するのに適しています。

2.算出対象

国内上場の J-REIT が保有する不動産で、算出月の保有物件のうち、前月から保有している物件。

3.データ更新

月次で算出。当月末日を基準日とし、翌月 15 日(土休日の場合その翌日)に公表します。

4.算出方法

$$\text{当月の不動産価格指数} = \frac{\text{前月の不動産価格指数} \times \Sigma \text{当月の不動産時価}}{\Sigma \text{前月の不動産時価}}$$

例示:(2024 年 12 月)

$$\begin{aligned} \text{不動産価格指数} \\ \text{(2024 年 12 月)} &= \frac{102.6 \text{(2024 年 11 月の価格指数)} \\ &\quad \times 1025 \text{(2024 年 12 月の不動産時価)}}{1000} = 105.2 \end{aligned}$$

4.データの種類

加重平均と、アセット別、地域別のサブインデックスを公表しています。

- ① 加重平均値:月末時点の TMAX P/NAV インデックス組入れ不動産全体の加重平均
- ② アセット別:全体のうち、オフィス、賃貸住宅、商業の区分ごとに抽出された個別不動産の加重平均
- ③地域×アセット別:都心 3 区、東京 23 区(都心 3 区除く)、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市の 6 エリア別に抽出された個別不動産のアセット別の加重平均