

INDEX OUTLINE

TMAX P/NAV インデックス

1. TMAX P/NAV インデックス概要

国内上場の J-REIT 全銘柄を対象に、投資口価格 (P)¹と運用資産の時価純資産価値 (NAV)²の比率を示すインデックス。NAV は各投資法人の不動産ポートフォリオを時価評価して求めた資産から負債を控除して求めます。本インデックスは日本ビルファンド投資法人 (8951) とジャパンリアルエステイト投資法人 (8952) の 2 投資法人の決算が出揃った 2002 年 5 月から算出を開始しています。

$$\text{TMAX P/NAV インデックス} = \frac{\text{投資口価格}}{\text{1 口当たりの NAV}}$$

2. 算出対象

国内上場の J-REIT 全銘柄

3. 組入ルール

投資法人の上場後第 1 回目の決算発表月から TMAX P/NAV インデックスに組入れ、インデックスを算出します。合併手続き中の投資法人は、新設法人または存続法人の合併後第 1 回目の決算発表月から算出します。

4. 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。

5. 算出方法

① 加重平均値

TMAX P/NAV インデックスの加重平均値。

算出式:

$$\text{TMAX P/NAV インデックス加重平均値} = \frac{\text{調査対象法人の投資口時価総額} + \text{調査対象法人の発行口数}^3 \text{総数}}{\text{調査対象法人の NAV 総額} + \text{調査対象法人の発行口数総数}} = \frac{\text{1 口当たりの平均投資口価格}}{\text{1 口当たりの平均 NAV}}$$

¹ 毎月末 (毎月末時点の基準日が土日祝日の場合は前営業日) における終値

² Net Asset Value

³ 毎月末の発行口数

INDEX OUTLINE

② セクター別集計

投資法人を、オフィス、賃貸住宅、商業・物流、ホテルのいずれかのセクターに分類し、このうちオフィス、賃貸住宅、その他の3分類について集計しています。

算出式:

$$\begin{array}{l} \text{TMAX P/NAV} \\ \text{インデックス} \\ \text{セクター別集計} \end{array} = \frac{\text{調査対象法人のうち該当セクター投資口時価総額} \\ \text{+ 該当セクターの発行口数総数}}{\text{調査対象法人のうち該当セクターの NAV 総額} \\ \text{+ 該当セクターの発行口数総数}} = \frac{\text{1口当たりの} \\ \text{平均投資口価格}}{\text{1口当たりの} \\ \text{平均 NAV}}$$

③ 銘柄別

TMAX PNAV インデックスの銘柄別

算出式:

$$\begin{array}{l} \text{TMAX P/NAV} \\ \text{インデックス} \\ \text{銘柄別集計} \end{array} = \frac{\text{1口当たりの投資口価格}}{\text{調査対象法人の NAV 総額} \div \text{発行口数}}$$

6.NAV の算出方法

各投資法人の不動産ポートフォリオを時価評価して求めた資産から負債を控除して求めます。ティーマックスでは、各投資法人の不動産時価を独自に算出⁴しています。本インデックスの計算に用いる NAV は、各投資法人について、不動産の取得、売却、借り入れ、起債、増資等を反映して毎月算出します。

算出式: NAV = 時価評価額ベースの資産 - 負債

NAV はポートフォリオを構成している個別不動産の時価の総和から求められることから、実物不動産市場ベースでの投資法人の実力を表しています。NAV を発行済み投資口数で割った額と投資口価格を比較して、投資口価格が上回っている状態を NAV Premium、逆に下回っている状態を NAV Discount といいます。

⁴ 投資法人が保有する個別不動産について、毎月月末時点で、当社が査定した期待 NOI とキャップレートにより、直接還元法を適用した収益価格を算出。期待 NOI は、投資法人の決算短信等で公表されている実績値を参考に毎月末の価格時点以降に期待される年間 NOI を査定。直接還元法で採用するキャップレートは、個別不動産ごとに、築年、規模、エリア、さらには期待 NOI の成長性等を考慮して毎月査定。新規取得物件や売却物件は売買月に時価を算出し、インデックスに反映します。