

日本版不動産デリバティブ取引の候補参照インデックスである ARES J-REIT Property Index と IPD Japan Monthly Indicator の基本的関係について(2009年3月 日本不動産金融工学会)

三井住友銀行  
高橋 智明

掲題の2つのインデックスは、現時点において、日本版不動産デリバティブの候補インデックスとして有力なものなかの一部であり、ISDA Japan による「日本版不動産デリバティブ契約書雛形案」の Annex A に登録されている。これら、2インデックスの計算方法については、開示されているが一見すると、互いかなり異なった考え方によるパフォーマンス計測手法であるかのようにみえる。ここでは、この2インデックスの計測方法の基本的な関係について論じる。

1. J リート保有物件データを基礎としたトータル・リターンの計算方法

1.1 概要

J リート保有物件データを基礎としたトータル・リターンの計算方法には、現在、「ARES J-REIT Property Index」と「IPD Japan Monthly Indicator」の2種類がある。各インデックスの概要は以下の通りである。

			母集団データ	確定の タイミング	更新 頻度			
ARES	ARES J-REIT Property Index (オフィス)	Total Return	J-REIT保有の左記 プロパティタイプ に属する全不動産 (東証上場後かつ 公表された数値)  <Webで物件別 データを無料 ダウンロード可>	インデックス 計測期間末日から 約9ヶ月後	1ヶ月毎			
		Income Return						
		Capital Return						
	ARES J-REIT Property Index (住居)	Total Return						
		Income Return						
		Capital Return						
	ARES J-REIT Property Index (商業)	Total Return						
		Income Return						
		Capital Return						
Total								
IPD	IPD Japan Annual Index	Total Return	J-REIT保有の 全不動産 (公表された数値) + 生損保、私募 ファンド保有の 不動産  <サマリー詳細 データ販売>	インデックス 計測期間末日から 約9ヶ月後	1年毎			
		Income Return						
		Capital Return						
	IPD Japan Monthly Indicator (全不動産/オフィス/住宅/店舗)	Total Return				J-REIT保有の 全不動産 (公表された数値) <詳細データ 販売>	インデックス 計測期間末日から 約8ヶ月後	1ヶ月毎
		Income Return						
		Capital Return						

J-REITデータについては、ARES、IPDともに、物件取得後2期以上決算期を終了したもの。売却があったときは1期前まで。  
ARESでは「NOI」が「賃貸事業損益と減価償却費」が公表されていることも条件。

ここで表明された考えは全て筆者個人のものであり、筆者が属する団体としての立場の表明ではない点ご了承願いたい。