

## AJFI 定義集

### 1. 算出方法の概要

基準時点を 1000 とした指数として以下の算式によって算出される。

基準時点の AJFI=1000

当月の AJFI=前月の AJFI × (1 + 当月の AJFI 月次収益率) … (※)

AJFI 月次収益率は、以下のステップで算出されます。

<ステップ 1>AJFI の対象となる各ファンドの決算期間における収益率を算出

<ステップ 2>決算期間における収益率 (ステップ 1 で算出) から各ファンドの月次の収益率を算出

<ステップ 3>期首 NAV (Net Asset Value) で各ファンドの月次収益率 (ステップ 2 で導出) を加重平均し、上記の (※) 用いる AJFI 月次収益率を算出する。

(注 1) 各ファンドの決算期末の NAV は、以下の算式によって算出されます。

期末 NAV=期末出資総額+期末不動産鑑定価格合計 - 期末不動産簿価合計

(注 2) 各ファンドの決算期首の NAV は、以下の算式で算出されます。

期首 NAV=前期の期末 NAV (通常の場合)

ただし、

合併において存続法人となった J-REIT について、合併後最初の期においては、以下の算式によって算出されます。

期首 NAV=期末出資総額 - 期中の増資額合計 + 存続法人の前期末不動産鑑定価格合計 - 存続法人の前期末不動産簿価合計

## 2. 各ファンドの決算期間における収益率の算出方法

各ファンドの決算期間における収益率は、以下の算式によって算出されます。

$$\text{各ファンドの運用期間インカム収益率（運用報酬控除前）} = \frac{\text{当期純利益} - \text{不動産売買損益} + \text{資産運用報酬}}{\text{期首 NAV} + \sum_{i=1}^I (\text{CF}_{i,t} \times w_{i,t})}$$

$$\text{各ファンドの運用期間インカム収益率（運用報酬控除後）} = \frac{\text{当期純利益} - \text{不動産売買損益}}{\text{期首 NAV} + \sum_{i=1}^I (\text{CF}_{i,t} \times w_{i,t})}$$

$$\text{各ファンドの運用期間キャピタル収益率} = \frac{\text{期末 NAV} - \text{期首 NAV} + \text{不動産売買損益} - \sum_{i=1}^I (\text{CF}_{i,t})}{\text{期首 NAV} + \sum_{i=1}^I (\text{CF}_{i,t} \times w_{i,t})}$$

(注 1) 上式における期末 NAV 及び期首 NAV の定義は、「1. 算出方法の概要」で示した定義と同一である。

(注 2) 不動産売買損益=不動産売却益 - 不動産売却損

(注 3)  $\text{CF}_{i,t}$  = 期間 t におけるキャッシュフロー i の価値。

例えば、(増資等による) 資金流入が生じた場合、その金額が (プラスの)  $\text{CF}_{i,t}$  の値となる。資金流出が生じた場合は、 $\text{CF}_{i,t}$  の値はマイナスとなる

(注 4)  $w_{i,t}$  = 一日の終わりにキャッシュフローが発生したと仮定した場合に、期間 t におけるキャッシュフロー i のウエイト。

具体的には、以下の式によって算出される。

$$w_{i,t} = \frac{D_t - D_{i,t}}{D_t}$$

$D_t$  = 期間 t における全日数

$D_{i,t}$  = 期間 t の開始時点からキャッシュフロー i までの日数

### 3. 各ファンドの月次収益率の算出方法

各ファンドの月次インカム収益率（運用報酬控除前）

$$= \left\{ \text{各ファンドの運用期間インカム収益率（運用報酬控除前）} + 1 \right\}^{\frac{1}{\text{運用期間月数}}} - 1$$

各ファンドの月次インカム収益率（運用報酬控除後）

$$= \left\{ \text{各ファンドの運用期間インカム収益率（運用報酬控除後）} + 1 \right\}^{\frac{1}{\text{運用期間月数}}} - 1$$

各ファンドの月次キャピタル収益率

$$= \left\{ \text{各ファンドの運用期間キャピタル収益率} + 1 \right\}^{\frac{1}{\text{運用期間月数}}} - 1$$

### 4. AJFI月次収益率の算出方法

AJFI 月次インカム収益率

$$= \frac{\sum_k \{ \text{銘柄 } k \text{ の月次インカム収益率（運用報酬控除前）} \times \text{（銘柄 } k \text{ のキャッシュフロー調整済み期首 NAV）} \}}{\sum_k \text{（銘柄 } k \text{ のキャッシュフロー調整済み期首 NAV）}}$$

AJFI 月次キャピタル収益率

$$= \frac{\sum_k \{ \text{銘柄 } k \text{ の月次キャピタル収益率} \times \text{（銘柄 } k \text{ のキャッシュフロー調整済み期首 NAV）} \}}{\sum_k \text{（銘柄 } k \text{ のキャッシュフロー調整済み期首 NAV）}}$$

AJFI 月次総合収益率 = AJFI 月次インカム収益率 + AJFI 月次キャピタル収益率

(注 1) キャッシュフロー調整済み期首 NAV とは、「2. 各ファンドの決算期間における収益率の算出方法」で示した収益率の算式における分母「期首 NAV +  $\sum_{i=1}^t (CF_{i,t} \times w_{i,t})$ 」を意味する（記号の意味は、上述の通り）。

(注 2) 「1. 算出方法の概要」で示した (※) 式における「AJFI 月次収益率」は、上述の AJFI 月次インカム収益率、AJFI 月次キャピタル収益率、AJFI 月次総合収益率を総称である。実際には、AJFI 月次インカム収益率、AJFI 月次キャピタル収益率、AJFI 月次総合収益率がそれぞれ (※) 式に適用され、AJFI の各指数が算出される。

以上