

2012 年 5 月 8 日
一般財団法人 日本不動産研究所

「JREI オフィス投資インデックス（JOIX）」（2011 年 12 月末）の調査結果概要

日本不動産研究所では、「JREI オフィス投資インデックス（JOIX）」（2011 年 12 月末時点）を新たに作成しましたので、調査結果（東京都心 5 区及び大阪市）の概要を公表いたします。今後も半年ごとに調査を行い、その結果概要をお知らせする予定です。

本インデックスは、MUTB-CBRE 不動産投資インデックスの基本的枠組みを前提としておりますが、弊所独自に作成したものであり、三菱 UFJ 信託銀行株式会社・シービーアールイー株式会社の依頼に基づき作成したものではありません。

なお、公表していない他の都市の調査結果やゾーン別の詳細データにつきましては、ご依頼いただければ有償にて提供いたします。

1. JREI オフィス投資インデックス（JOIX）の概要

(1) 調査対象地域

全国 13 都市 81 ゾーン（MUTB-CBRE 不動産投資インデックスと同様のゾーニング）

なお、全国 13 都市は末尾の(注 1)のとおり。

(2) 作成する指標

総合収益率、インカム収益率及びキャピタル収益率

(3) 作成頻度

半期（6 月末及び 12 月末）

(4) 調査対象の設定

各ゾーンに設定された地価公示地点からオフィスビル適地を選定し、当該地点上に最有効使用のオフィスビルを設定。

(5) 計算方法

総合収益率、インカム収益率及びキャピタル収益率は次式で算定。なお、東京都心 5 区と大阪市の数値は、それぞれの区域に属する全調査対象の平均値。

総合収益率＝インカム収益率＋キャピタル収益率

インカム収益率＝純収益÷期首の資産価格

キャピタル収益率＝（期末の資産価格－期首の資産価格）÷期首の資産価格

なお、純収益及び資産価格の算定方法は(注 2)のとおり。

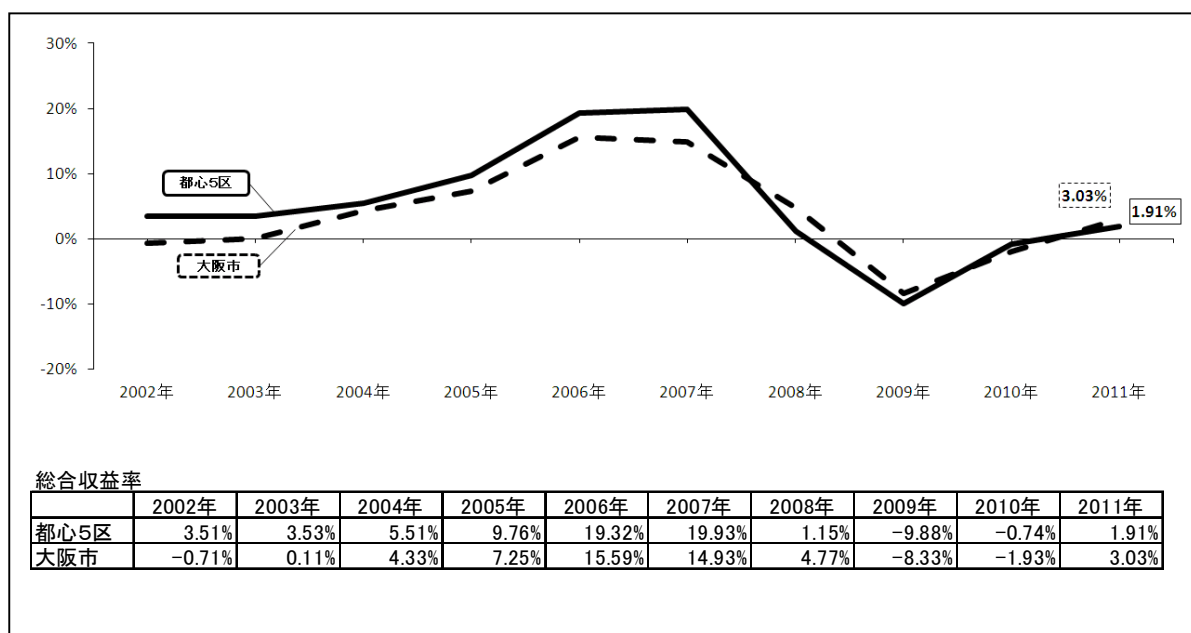
(6) 指標の遡及

今回の 2011 年 12 月末時点のインデックス作成時において、年次ベースで 2002 年まで遡及して指標を整備。

2. 調査結果の概要

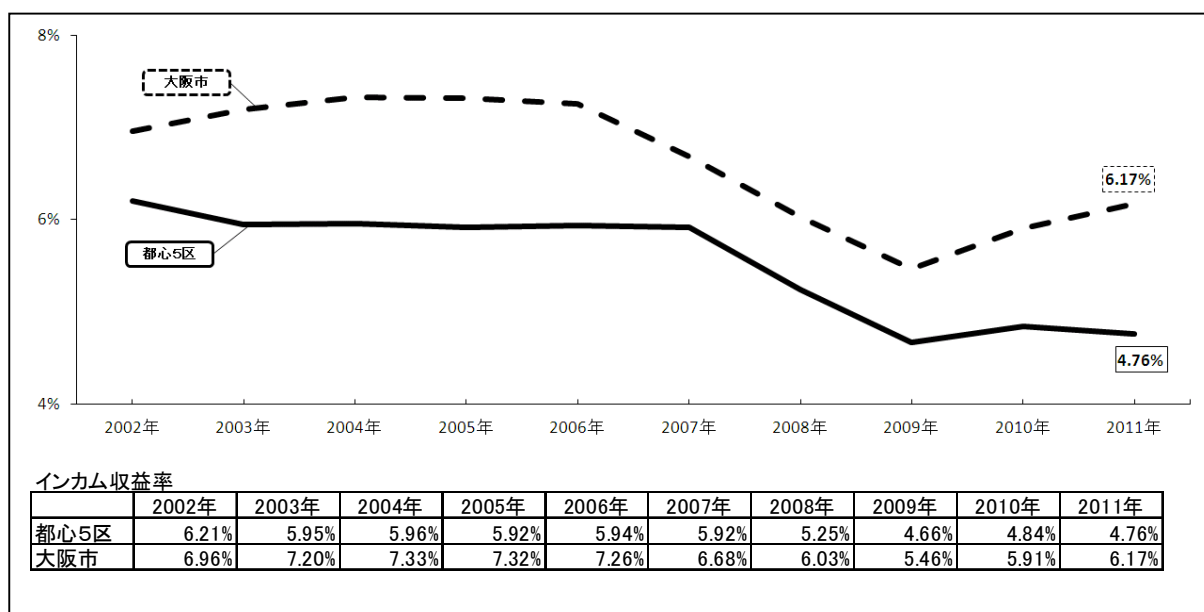
(1) 総合収益率

2011 年 12 月末時点の総合収益率は、東京都心 5 区が 1.91% となり、前年同期比で 2.65 ポイント改善した。大阪市は 3.03% で、前年同期と比べて 4.96 ポイント改善した。



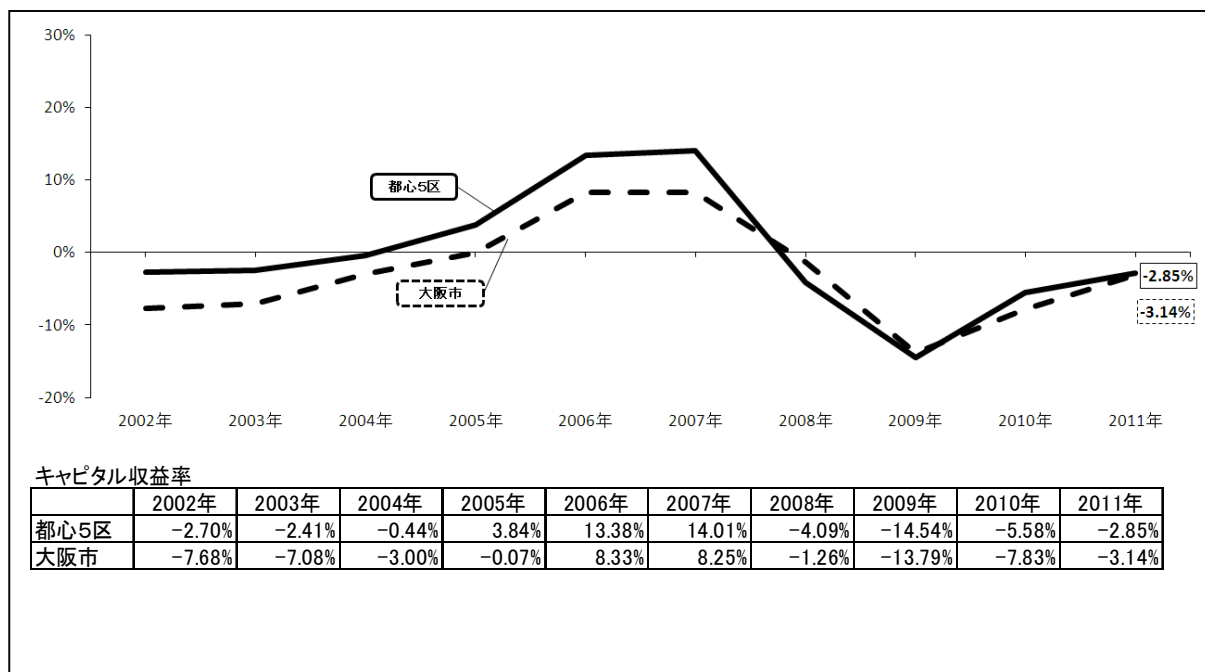
(2) インカム収益率

2011 年 12 月末時点のインカム収益率は、東京都心 5 区が 4.76% となり、前年同期比で 0.08 ポイント悪化した。大阪市は 6.17% で、前年同期と比べて 0.26 ポイント改善した。



（3）キャピタル収益率

2011 年 12 月末時点のキャピタル収益率は、東京都心 5 区が-2.85%となり、前年同期比で 2.73 ポイント改善した。大阪市は-3.14%で、前年同期と比べて 4.69 ポイント改善した。



（注 1）調査対象の全国 13 都市は、東京都区部、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、大阪市、名古屋市、札幌市、仙台市、京都市、神戸市、広島市、福岡市である。

（注 2）調査対象の純収益は、周辺事例を参考に不動産鑑定評価の手法で査定した賃料に基づく収入と、想定建物の規模等に応じて見積もった支出によって計算。また、調査対象の資産価格は、土地については調査地点の公示価格（6 月末時点は公示価格を時点修正した推定価格）、建物については査定した再調達原価（建築費）を合算。

問い合わせ先：特定事業部 金融投資アドバイザー室 高橋（TEL 03-3503-5347）