

「JREI オフィス投資インデックス (JOIX)」(2012年6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)」(2012年6月末時点)を作成しましたので、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。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(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。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。純収益及び資産価格の算定方法は(注2)のとおり。

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、今回(2012年6月末時点)より半期調査となっているが、年率リターンである前回(2011年12月末時点)までとの比較可能性から、今期も年率リターンにて各収益率を算出。

(6) 指標の遡及

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

2012年6月末時点の総合収益率は、東京都心5区が2.13%となり、前期（2011年12月末時点）と比べて0.22ポイント改善、大阪市は2.60%で前期と比べて0.43ポイント悪化した。



総合収益率

	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.12	2010.12	2011.12	2012.06
都心5区	3.51%	3.53%	5.51%	9.76%	19.32%	19.93%	1.15%	-9.88%	-0.74%	1.91%	2.13%
大阪市	-0.71%	0.11%	4.33%	7.25%	15.59%	14.93%	4.77%	-8.33%	-1.93%	3.03%	2.60%

(2) インカム収益率

2012年6月末時点のインカム収益率は、東京都心5区が4.64%、大阪市は6.13%で、それぞれ前期と比べて概ね横ばい。



インカム収益率

	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.12	2010.12	2011.12	2012.06
都心5区	6.21%	5.95%	5.96%	5.92%	5.94%	5.92%	5.25%	4.66%	4.84%	4.76%	4.64%
大阪市	6.96%	7.20%	7.33%	7.32%	7.26%	6.68%	6.03%	5.46%	5.91%	6.17%	6.13%

(3) キャピタル収益率

2012年6月末時点のキャピタル収益率は、東京都心5区が-2.50%となり、前期と比べて0.35ポイント改善、大阪市は-3.52%で前期と比べて0.38ポイント悪化した。



キャピタル収益率

	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.12	2010.12	2011.12	2012.06
都心5区	-2.70%	-2.41%	-0.44%	3.84%	13.38%	14.01%	-4.09%	-14.54%	-5.58%	-2.85%	-2.50%
大阪市	-7.68%	-7.08%	-3.00%	-0.07%	8.33%	8.25%	-1.26%	-13.79%	-7.83%	-3.14%	-3.52%

(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都道府県地価調査を参考に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）