

2017年4月28日
一般財団法人 日本不動産研究所
金融ソリューション部 市況モニタリング室

「JREI オフィス投資インデックス (JOIX)」の結果概要

日本不動産研究所は、「JREI オフィス投資インデックス (JOIX)」(2016年12月末時点)を作成いたしましたので、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、2012年1月末時点より半期調査に変更したが、従前より年率リターンで計測してきたことから、今後も年率リターンで各収益率を算出する。

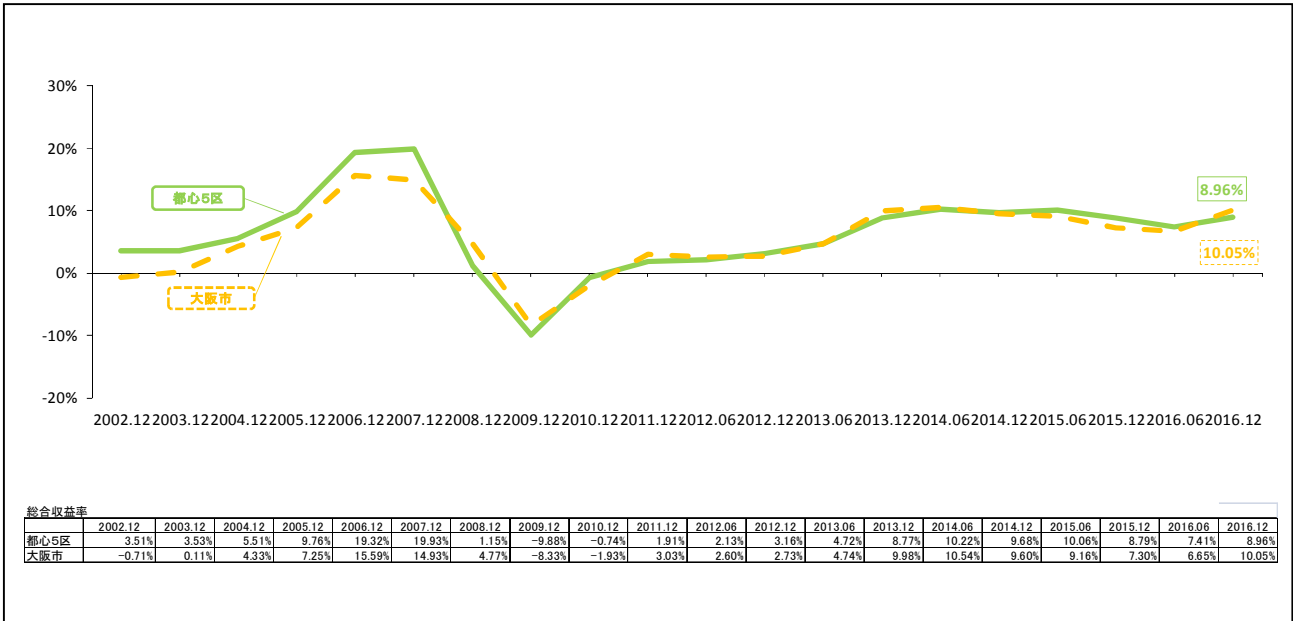
(6) 指標の遡及

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している。

2. 調査結果の概要

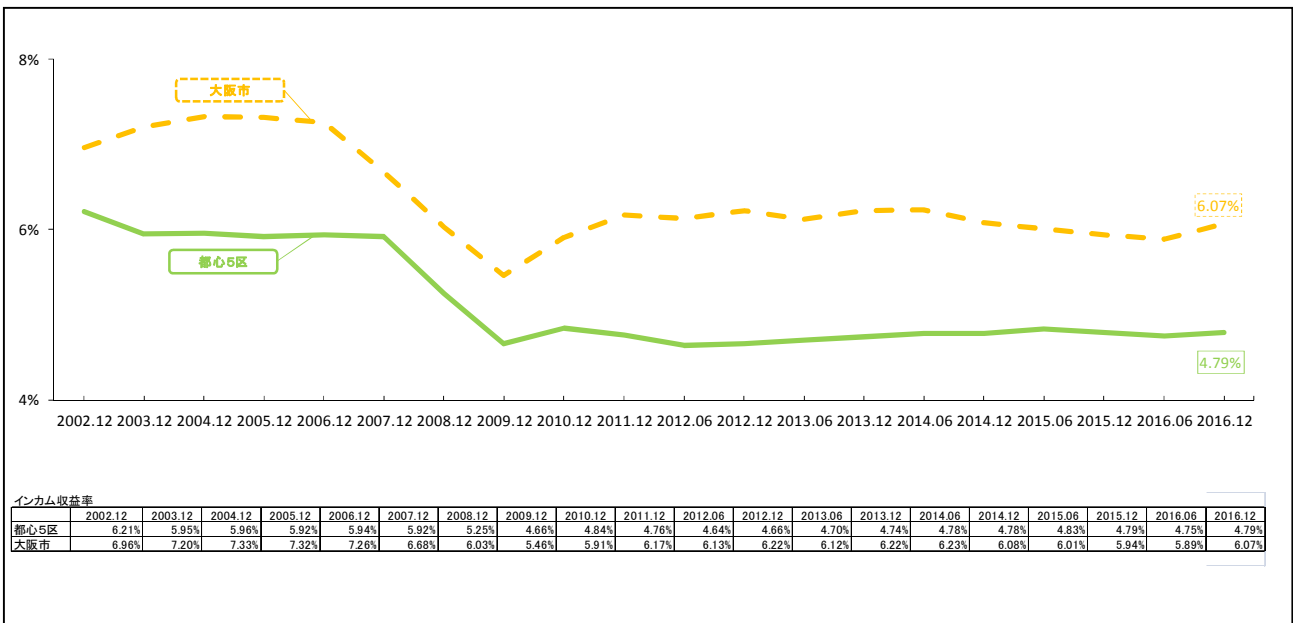
(1) 総合収益率

2016年12月末時点の総合収益率は、東京都心5区が8.96%、大阪市は10.05%で、それぞれ前期と比べて上昇している。



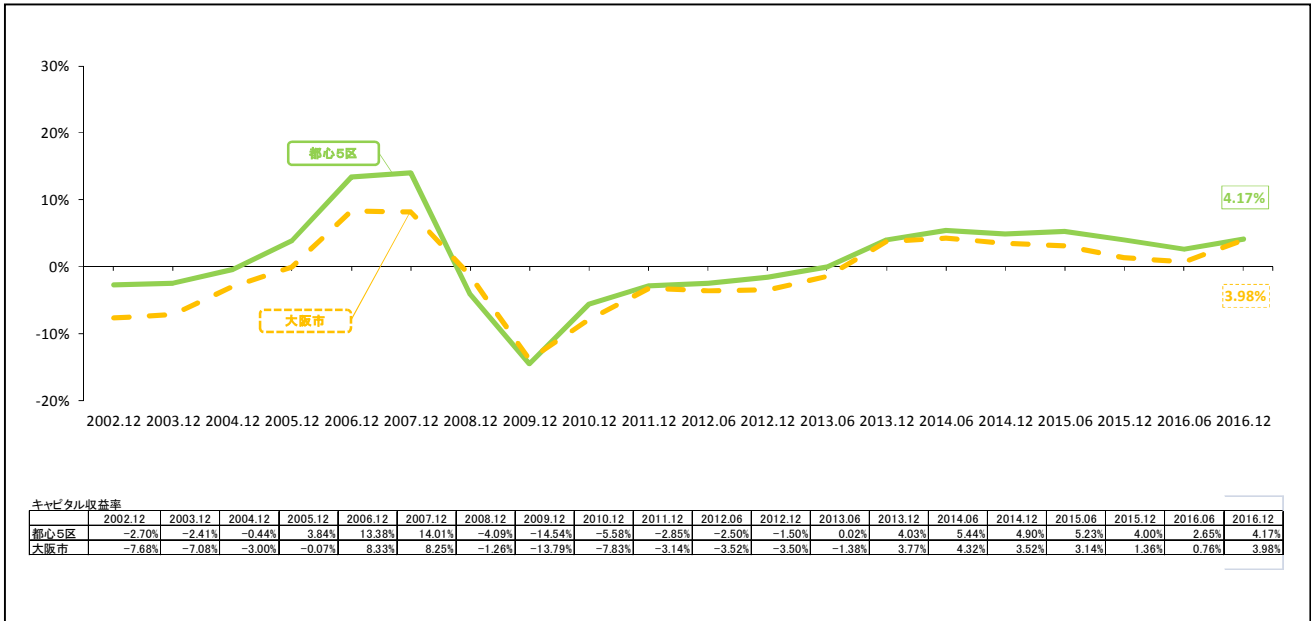
(2) インカム収益率

2016年12月末時点のインカム収益率は、東京都心5区が4.79%、大阪市は6.07%で、それぞれ前期と比べて概ね横ばい。



(3) キャピタル収益率

2016年12月末時点のキャピタル収益率は、東京都心5区が4.17%、大阪市は3.98%で、それぞれ前期と比べて上昇している。



(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等(6月末時点は都道府県地価調査を参考に時点修正した推定価格等)、建物については査定した再調達原価(建築費)を合算。ただし、期末の建物価格は経年による減価を考慮している。

問い合わせ先：金融ソリューション部 松尾 (TEL 03-3503-5363)

以上

■本資料の記載内容(図表、文章を含む一切の情報)の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等を行うことはできません。
 ■本資料は作成時点で、日本不動産研究所が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任を負うものではなく、今後の見通し、予測等は将来を保証するものではありません。また、本資料の内容は予告なく変更される場合があり、本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても当研究所は責任を負いません。