

2021年11月29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

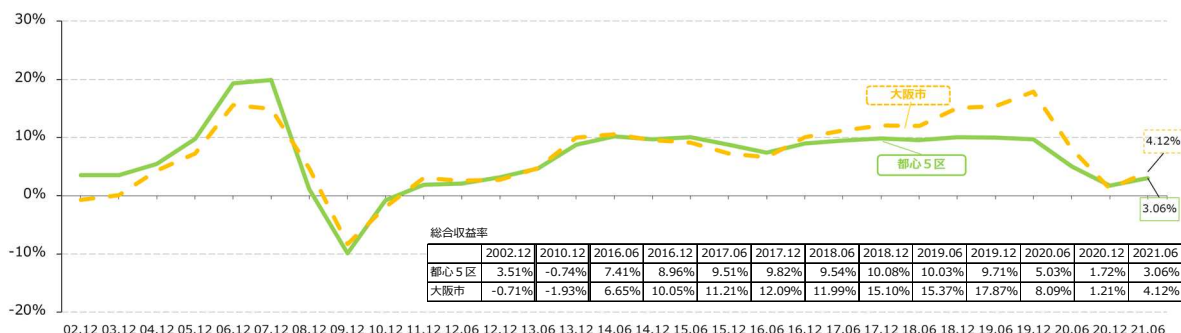
「JREI オフィス投資インデックス (JOIX)」 (2021年6月末時点) の結果概要

日本不動産研究所は、「JREI オフィス投資インデックス (JOIX)」 (2021年6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、都市別・ゾーン別の詳細データは、有償にて提供いたしますので、末尾の問い合わせ先へ連絡下さい。

1. 調査結果の概要

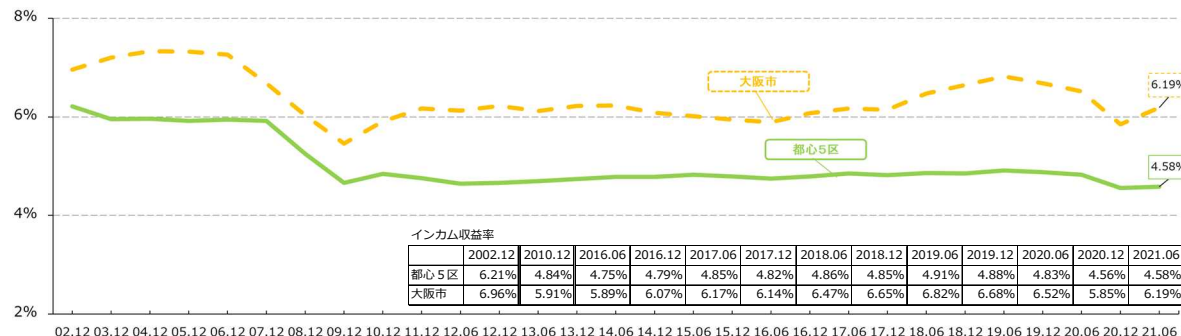
(1) 総合収益率

2021年6月末時点の総合収益率は、新型コロナの影響で2期連続大きく低下したが、今期は都心5区で3.06%、大阪市は4.12%と上昇に転換。



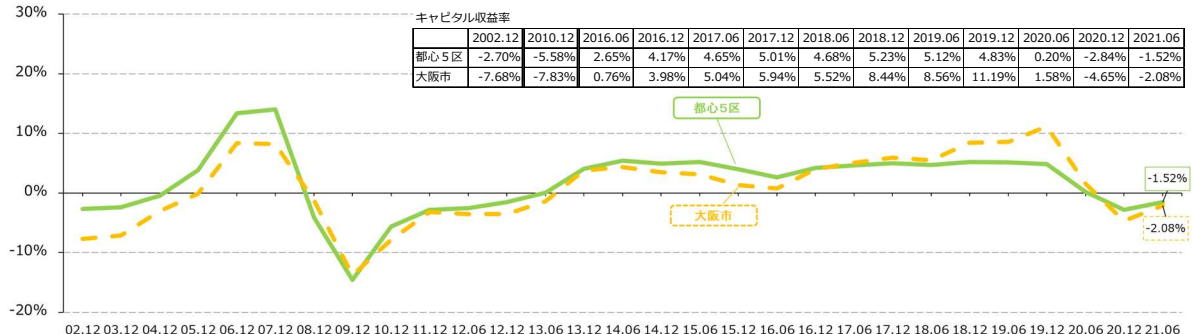
(2) インカム収益率

2021年6月末時点のインカム収益率は、前期に空室率の上昇などでわずかに低下したが、今期は東京都心5区でほぼ横ばいの4.58%、大阪市はやや回復して6.19%。



(3) キャピタル収益率

2021年6月末時点のキャピタル収益率は、新型コロナの影響で土地価格が横ばいから下落となったが、今期はマイナスながらゼロ近傍まで回復し、東京都心5区は-1.52%、大阪市は-2.08%。



## 2. 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

→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。

### (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 区と大阪市などの数値は、それぞれの区域に属する全調査対象の平均値。なお、期末の建物価格は経年による減価を考慮している。

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、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、2012 年 6 月末時点調査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、年率リターンで各収益率を算出している。

### (6) 提供方法

当公表資料にない都市別やゾーン別などの調査結果の詳細データにつきましては、ご要望に応じて有償にて提供いたしますので、問い合わせ先までご連絡下さい。

#### [問い合わせ先]

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

担当：手島、多比良 (TEL 03-3503-5363) <http://www.reinet.or.jp/>

■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、完全性に對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。