

2014年(平成26年) 3月10日号

NO. 2622 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-9-4 中公ビル  
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便番号 00120-5-83424  
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

# 週刊住宅

単身向け物件 (単位は%)			
	NOI率	空室率	運営費率
東京	76.24	3.64	20.12
神奈川	77.92	3.81	18.28
埼玉	74.82	7.40	17.78
ファミリー向け物件			
	NOI率	空室率	運営費率
東京	78.82	3.54	17.64
神奈川	77.31	3.94	18.75
埼玉	76.67	6.69	16.64

出展(特非)IREM JAPAN、(公財)日本賃貸住宅管理協会、(株)ネクスト

## 賃貸住宅の「純利益」調査 IREM JAPAN 空室期間含め算出

全米不動産管理協会(IREM)の日本支部IREM JAPAN(山本泰然会長)は、日本全国を対象にした不動産の本当の収益力を示す「NOI(営業純利益)率」を発表した。

NOIとは、「満室賃料」から「空室期間の損失」と「物件運営費」を控除した額に「雑収入」を加えた純利益のこと。「NOI率」は、空室期間の損失や運営費等を控除した手取り収入の割合のこと。「NOI」÷「満室賃料」で算出する。「NOI率」を使うことで、収入や収益率を簡単に計算できる。「NOI率」×「表面利回り」が、

不動産の収益力をあらわす「NOI利回り」であり、オーナーや投資家に正確な収益力を示す指標となる。

日本では全国的にNOI率を調査する機関はほかになく、今回が2回目の試み。全国の賃貸物件所有者と管理会社などを対象に約3200物件(約3万3000戸)のサンプルを得た。全国平均のNOI率ととも、回答を都道府県別に振り分け100以上のサンプル数がそろった11都道府県ごとの結果も発表した。前回調査では含まれていなかった固定資産税と火災保険料の支出について、物件概要から推定した簡易算定を行い、より精度を高めた。

猪俣淳理事は「前回の3倍以上の物件サンプルが集まり、精度も上がった。しかし、1社のサンプルで1県分が占められていたり、サンプル物件の多くが良好に運営されているため、実態とはズレが生じている。より多くの管理会社などに協力してもらったため、国交省に支援を働きかける」と話す。

今回の調査は、日本賃貸住宅管理協会、ネクストと共同で行った。