

週刊住宅

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)6810 FAX 03(5363)6815 郵便振替口座 00120-5-63424
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/

投資・資産運用・賃貸経営

賃貸住宅の「純利益率」全国調査

収益力の実態明らか

不動産の収益力を計る指標として一般的な表面利回りとは別に、より実態に近い不動産の収益力をあらわす指標に「NOI(営業純収益)率」がある。リーマンの制度開始以来、客観的な指標を求めるニーズが高まり、現在はオーナーや投資家にも活用されている。

空室率の全国平均は4%台

全米不動産管理協会の日・インプルを基に2回目の調査結果を発表した。N(山本泰然会長)は、昨年「NOI率」を使うこと年から全国のNOI率の調査を開始。先月、賃貸物件所有者と管理会社などから寄せられた約3200物件(約3万3000戸)のNOI率をあらわす「NOI率」の調査結果を発表した。

【NOIの算出式】

「NOI」
=「満室賃料」
-「空室期間の損失」
+「雑収入」
-「物件運営費」
「NOI率」
=「NOI」÷「満室賃料」

収益力を示す指標となる。調査では、単身向けとファミリー向けに物件を分け、さらに木造・非木造、築年数、エレベーターの有無、電車、徒歩、車・バス、交通手段別、総戸数別などNOI率の平均を出している。NOI率が高いほど収益が大き。

全国平均で見ると、単身向け物件のNOI率は75.73%。木造、非木造ともに築10年以内はNOI率が高い。ファミリー向けのNOI率は76.90%。築年数が浅いほど高い傾向を示し、「エレベーター有」が「エレベーター無」に比べて約3%高かった。

空室率は、単身向けが平均4.67%で「空室率0%」が2割、「10%未満」が2割強を占め、平均値以下が6割以上を占めた。「エレベーター無」が約0.9%高い。ファミリー向けは平均4.24%で「10%未満」が全体の3割強を占める。駅から遠いほど空室率が高い結果となった。

運営比率は、単身向け平均が19.60%。「10%未満」がポリウムゾーン未済がポリウムゾーンで、全体の5割を占める。ファミリー向けは平均18.85%で「10%」台が全体の5割を占め、駅に近いほど運営比率が高くなった。

サンプルの偏りに課題

11都道府県ごとの結果発表

調査では、全国平均のNOI率とともに、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東京、神奈川、福岡、埼玉、熊本、香川、北海道、京都、富山、大分、宮城の11都道府県ごとの結果も発表している。

調査では、全国平均のNOI率とともに、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東京、神奈川、福岡、埼玉、熊本、香川、北海道、京都、富山、大分、宮城の11都道府県ごとの結果も発表している。前回調査では含まれなかった固定資産税と火災保険料の支出については、物件概要から推定した簡易算定を行い精度を高めた。

NOI率:東京 単身向け		60%未満	60~65%未満	65~70%未満	70~75%未満	75~80%未満	80~85%未満	85~90%未満	90~95%未満	95~100%未満	100%以上	平均(%)
全体	532	13.0	3.2	4.5	8.1	19.2	21.6	22.6	7.0	0.8	0.2	76.24
築年別												
木造	326	11.3	2.5	3.4	5.5	14.1	23.3	29.4	9.5	0.9	-	78.17
木造10年以内	23	4.3	-	4.3	13.0	30.4	30.4	4.3	8.7	4.3	-	79.70
木造20年以内	138	12.8	2.2	5.1	2.2	12.3	23.2	29.0	7.2	-	-	75.23
木造20年超	165	6.1	3.0	1.8	7.3	13.3	22.4	33.3	11.5	1.2	-	80.42
非木造	206	15.5	4.4	6.3	12.1	27.2	18.9	11.7	2.9	0.5	-	73.17
非木造10年以内	113	15.9	6.2	3.5	15.0	34.5	16.8	6.2	1.8	-	-	72.41
非木造20年以内	36	16.7	-	8.3	13.9	16.7	19.4	5.6	2.8	-	-	74.42
非木造20年超	57	14.0	3.5	10.5	5.3	19.3	24.6	17.5	3.5	-	1.8	73.89
エレベーター有	114	21.9	7.0	7.0	15.8	33.3	10.5	3.5	0.9	-	-	69.01
エレベーター無	418	10.5	2.2	3.8	6.0	15.3	24.6	27.8	8.6	1.0	0.2	78.21
交通手段別												
徒歩	530	13.0	3.2	4.5	8.1	19.1	21.7	22.6	7.0	0.6	0.2	76.19
徒歩5分	161	13.7	5.0	6.2	10.6	19.9	15.5	19.3	9.3	0.6	-	75.81
徒歩10分	196	14.8	2.0	5.1	9.2	19.9	21.4	23.5	3.1	1.0	-	74.94
徒歩10分超	173	10.4	2.9	2.3	4.6	17.3	27.7	24.9	9.2	-	0.6	77.97
車・バス	2	-	-	-	-	50.0	-	-	-	50.0	-	87.77
1戸	98	22.4	7.1	6.1	14.3	36.7	9.2	2.0	2.0	-	-	68.58
2~10戸	217	6.5	1.4	3.2	8.8	18.0	24.4	25.3	10.6	1.4	0.5	79.88
11~20戸	187	14.4	2.7	4.8	4.8	13.4	24.6	29.4	5.3	0.5	-	76.41
21戸以上	30	20.0	6.7	6.7	3.3	6.7	23.3	26.7	6.7	-	-	73.79
2012年	319	1.3	1.3	2.8	4.4	13.2	27.0	28.2	19.1	2.5	0.3	85.28

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。調査結果は、8404(まで)まで。問い合わせは同社(税込み)で販売中。電話03・5422

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