

わが国の賃貸不動産経営の整備と発展を目的として設立されたIREM-JAPAN(アイレム・ジャパン)傘下不動産管理協会(本支店 <http://irem-japan.org/>)が不動産ポータルサイトHOME'Sを通じて、全国の不動産業者を協賛するプロジェクトの協力を得



て、昨年「第1回全国NOI率調査」を行った。
NOI(営業純利益)とは、満室賃料から、空室損失・減価償却(管理費・清掃費・水光熱費・固定資産税・原状回復・修繕時の広告料など)を控除したものを指す。

「第1回全国NOI率調査」

投資判断の指標を算出

アパートや小規模物件を対象に

正確な空室損失の計算に
は、年間に発生する解約件数と、成約までにかかる日数のデータが必要になる。また、運営費の総資料に対する負担割合も投資判断に欠かせない要素だ。

これは、ファンドや機関投資家が投資するアクラスビルや大型レジ物件、マンションや建築の提案・判断にも利用される。

この問題を解決するため、総数1万2912戸(1013棟)を対象とした調査を行い、その結果明らかになったのが今回の「第1回全国NOI率調査」だ。調査数確保の関係で今回は東京都、神奈川県、福岡県のみを発表となったが、今年行われる第2回調査では3

例えば、単身者向けの非木造の空室率は平均7%だが、エレベーターなしは8%、有りは5%と格差がある。ファミリータイプは単身者向けよりも2%程度空室率が低いとか、同じ非木造・エレベーター付きでも

ショッピングセンターなどで比較的容易に数値を得られる一方、多くの個人投資家あるいは不動産会社が投資対象とする小規模なマンション、アパート、中古物件などはデータ整備がなされていない。投資判断は勘や経験を生かす必要がある。この現状である。

倍のデータ収集を目標に、各都道府県でのデータ整備も進めていきたいと考えている。

不動産業界の皆さまにはぜひご協力をお願いしたい。

データは構造・築年数・交通便・築年数などに整理されているので、収益物件の売買に限らず、リノベ



米國不動産経営管理士・CCIM®米國不動産投資顧問資格®ほか建築、不動産、保険、金融など関連資格24種を保有。著書に「不動産投資の正体」誰も言わなかった不動産投資の出口戦略・組合せ戦略(など)

※猪俣による不動産投資セミナーの紹介「不動産投資」レミアム講座「7月13日(土)・14日(日)東京開催。たった2日間で24の資格と28年間の業界経験、11年間の実践投資のノウハウを身につける」詳しくはホームページをご覧ください。http://www.chets.co.jp/