

第 5 回（2017年版）

全国賃貸住宅実態調査 報告書

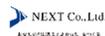
賃料－空室率(実効)－運営費率



IREM JAPAN（全米不動産管理協会 日本支部）



公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会



株式会社 ネクスト

ご挨拶

この度、第5回全国賃貸住宅実態調査報告書が完成しました。
本調査は過去一年間の賃貸住宅の経営結果を分析したもので、
今年度は全国から27,421物件のデータが集まりました。
本調査にご協力いただいた皆様に心から感謝申し上げます。
不動産の価格動向を迅速かつ的確に把握するため、
近年わが国でも国土交通省を中心に不動産価格指数（住宅）を開発し、
2015年3月より本格運用を開始しております。
賃貸住宅市場においても、同様に適切な指標を開発していくことが重要であり、
本調査が今後の賃貸住宅経営や価格動向の把握に役立つことを期待しています。



特定非営利活動法人 IREM JAPAN
会長 右手康登

予算に基づいた計画的な賃貸経営を実践していくうえで
最も必要なことは、管理物件の収支把握です。
日管協がIREM JAPANと一緒に実施しているNOI率調査は
物件の収益に基づき、地域別・タイプ別・立地別ごとに
収支の指標を作ることができ、
自分の物件と周囲の物件との優劣が比較できます。
ファンド物件ではない一般的な賃貸住宅にはそのような指標がほとんどなく、
このNOI率調査は日管協の大きな役割の一つです。
IREM JAPANと連携し、今後も積極的に取り組んでいきます。



公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
会長 末永照雄

全国賃貸住宅実態調査報告書 発行に寄せて

国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課長 大澤一夫

国土交通省では、生産性革命プロジェクトとして、地域の稼ぐ力を高め、経済成長を支える良質なストックの形成を進めています。
賃貸住宅の情報を収集し、NOI率を広く公開することは、不動産情報の充実・活用拡大につながるものと期待します。

目次

■調査概要	3	■運用指標分布表	23
■調査項目と分析項目	4	●表の見方	24
●「その他の支出」の簡易算定について	5	●単身向け物件	
■調査結果サマリー	6	✓NOI率／運営費率	25
●都道府県別		✓空室率／1戸あたり月額NOI	26
✓単身向け物件	7	✓1戸あたり月額の満室賃料／1戸あたり月額の運営費	27
✓ファミリー向け物件	9	✓1戸あたり月額の空室損／1戸あたり月額のその他の収入等	28
●東京都市区別		●ファミリー向け物件	
✓単身向け物件	11	✓NOI率／運営費率	29
✓ファミリー向け物件	13	✓空室率／1戸あたり月額NOI	30
●東京都以外の都道府県市区別		✓1戸あたり月額の満室賃料／1戸あたり月額の運営費	31
✓単身向け物件	15	✓1戸あたり月額の空室損／1戸あたり月額のその他の収入等	32
✓ファミリー向け物件	17	■調査協力会社	33
●物件情報別			
✓単身向け物件	19		
✓ファミリー向け物件	21		

◆問い合わせ

当資料は「特定非営利活動法人 IREM JAPAN」「公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会」および「株式会社 ネクスト」が、賃貸市場ならびにオーナー、入居者の方々への貢献のために調査・分析したものです。本データの無断コピー・無断転載を禁じます。

*** 結果の引用ご希望の場合は、事前に下記までご確認ください。**

*** 引用の際は下記クレジットの明記をお願いします。**

出展：「特定非営利活動法人IREM JAPAN」「公益財団法人日本賃貸住宅管理協会」「株式会社 ネクスト」

* 掲載紙・資料など成果物を、一部見本として編集部まで送付をお願いいたします。

【問い合わせ先】

【特定非営利活動法人IREM JAPAN 事務局】
〒108-0074 東京都港区高輪二丁目15番19号 高輪光明ビル 2階
TEL : 03-5422-8404 FAX : 03-3446-2767
<http://www.irem-japan.org/>

調査概要

■調査目的 : 不動産物件の収入を計る尺度である「NOI率」を把握するとともに、普及のための基礎資料とする。

■調査主体 : 特定非営利活動法人 IREM JAPAN
公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
株式会社 ネクスト

■実施方法

- 対象 : 全国の賃貸物件所有者及び管理会社
- 内容 : 所有の賃貸物件それぞれについて「物件情報」および「過去1年間の運用情報」
- 調査方法 : 記入用エクセルシートを配布・メールにより回収
- 実施期間 : 2016年6月～2016年11月末日
- 回収状況 : 総回収数 27,421件 (120,885戸)
有効回答数 26,652件 (119,104戸)

■分析単位 : 都道府県・市区のうち100件以上の回収があった地域を地域別分析の対象とした。

- 間取は「ワンルーム/1K/1DK」「1LDK/2K/2DK」「2LDK/3K/3DK」「3LDK/4K/4DK」の4択で尋ねた。本報告書では「ワンルーム/1K/1DK」を単身向け物件、「1LDK/2K/2DK」「2LDK/3K/3DK」「3LDK/4K/4DK」をファミリー向け物件とした。
- 下記の市は、回収数が100件を上回っていたが、当該市の所在県データ数がその市に集中していたため、分析対象から除外した。
仙台市286件/宮城県293件、京都市542件/京都府587件、高松市140件/香川県145件
熊本市263件/熊本県281件、大分市200件/大分県200件、宮崎市156件/宮崎県156件
※右表において灰色網掛けの間取は物件数が少ないため(30件未満)、参考値である。

■時系列調査 : 2015年

- 実施期間 : 2015年6月～2015年11月末日
- 回収状況 : 総回収数 9,604件 (72,791戸)
有効回答数 8,894件 (70,504戸)

※調査項目および簡易算定の条件・金額を変更したため、時系列の結果は参考値。

■調査機関 : 株式会社アンド・ディ

■所在地別分析対象の物件数

	調査数	単身向け物件 (ワンルーム/ 1K/1DK)	ファミリー 向け物件	1LDK/2K/2DK	2LDK/3K/3DK	3LDK/4K/4DK
全体	26,652件	19,459件	7,193件	3,244件	2,383件	1,566件
北海道	1,250件	361件	889件	467件	368件	54件
札幌市	565件	260件	305件	147件	110件	48件
旭川市	615件	92件	523件	297件	225件	1件
宮城県	293件	136件	157件	56件	58件	43件
福島県	148件	38件	110件	43件	33件	34件
いわき市	100件	17件	83件	26件	25件	32件
埼玉県	305件	191件	114件	61件	40件	13件
千葉県	117件	82件	35件	12件	6件	17件
東京都	16,657件	14,846件	1,811件	1,054件	496件	261件
23区	15,985件	14,368件	1,617件	1,013件	404件	200件
都心3区(千代田区・中央区・港区)	1,888件	1,739件	149件	116件	29件	4件
城南地区(目黒区・世田谷区)	1,348件	1,250件	98件	56件	19件	23件
城東地区(墨田区・江東区)	1,045件	940件	105件	62件	29件	14件
港区	867件	787件	80件	61件	17件	2件
新宿区	1,576件	1,405件	171件	107件	36件	28件
品川区	755件	704件	51件	18件	14件	19件
目黒区	488件	454件	34件	28件	4件	2件
大田区	1,146件	1,063件	83件	64件	13件	6件
世田谷区	860件	796件	64件	28件	15件	21件
渋谷区	543件	500件	43件	23件	10件	10件
中野区	701件	637件	64件	52件	8件	4件
杉並区	1,185件	1,062件	123件	61件	35件	27件
練馬区	786件	699件	87件	36件	41件	10件
台東区	749件	650件	99件	54件	39件	6件
墨田区	743件	690件	53件	32件	20件	1件
江東区	302件	250件	52件	30件	9件	13件
荒川区	104件	85件	19件	13件	4件	2件
足立区	461件	353件	108件	67件	31件	10件
葛飾区	235件	210件	25件	21件	3件	1件
江戸川区	408件	304件	104件	72件	18件	14件
千代田区	318件	310件	8件	5件	2件	1件
中央区	703件	642件	61件	50件	20件	1件
文京区	864件	798件	66件	40件	24件	2件
豊島区	1,213件	1,096件	117件	82件	27件	8件
北区	318件	297件	21件	11件	5件	5件
板橋区	660件	576件	84件	58件	19件	7件
市部・計	672件	478件	194件	41件	92件	61件
三鷹市	124件	110件	14件	0件	9件	5件
小金井市	132件	94件	38件	11件	26件	1件
武蔵野市	140件	113件	27件	19件	8件	0件
神奈川県	3,053件	2,315件	738件	480件	159件	99件
横浜市	1,587件	1,287件	300件	156件	69件	75件
川崎市	825件	699件	126件	41件	75件	10件
相模原市	252件	137件	115件	111件	2件	2件
横浜質市	126件	53件	73件	71件	0件	2件
大和市	192件	109件	83件	80件	2件	1件
富山県	189件	63件	126件	67件	30件	29件
富山市	137件	52件	85件	50件	17件	18件
京都府	586件	337件	249件	136件	71件	42件
大阪府	294件	164件	130件	80件	38件	12件
大阪市	118件	74件	44件	29件	9件	6件
兵庫県	388件	151件	237件	162件	52件	23件
神戸市	120件	68件	52件	46件	3件	3件
尼崎市	110件	31件	79件	48件	19件	12件
香川県	145件	44件	101件	30件	28件	43件
福岡県	2,260件	379件	1,881件	307件	794件	780件
大野城市	155件	10件	145件	23件	74件	48件
筑紫野市	107件	5件	102件	7件	48件	47件
福岡市	1,510件	340件	1,170件	232件	474件	464件
熊本県	281件	96件	185件	74件	67件	44件
大分県	200件	50件	150件	50件	61件	39件
宮崎県	156件	74件	82件	82件	0件	0件

※30件未満に灰色網掛け

調査項目と分析項目

<調査項目>

■物件情報

Q6	物件所在地	(都道府県) (市区)
Q7	物件種別	1: 一棟 2: 区分
Q8	構造	1: 木造 2: 非木造: 2
Q9	階数	(階)
Q10	エレベーター	1: 有り 2: 無し
Q11	築年数	(年)
Q12	述べ床面積	(平方m)
Q13	間取り	1: ワンルーム/1K/1DK 2: 1LDK/2K/2DK 3: 2LDK/3K/3DK 4: 3LDK/4K/4DK
Q14	主な交通手段	電車: 1 車・バス: 2
Q15	主な交通手段が電車の場合 駅からの徒歩時間	(分)
Q16	総戸数	(戸)

※Q1: 登録日、Q2: 登録会社名、Q3: 所属団体、Q4: 担当者氏名、Q5: 連絡方法

■過去一年間の運用情報

Q17	物件全体の満室賃料 (月額)	(円)
Q18	1年間の解約戸数	(戸)
Q19	1戸あたりの平均空室期間	(日)
Q20	入替時の収入 (年間)	
SQ1	礼金・敷引き	(円)
SQ2	その他の入替時の収入	(円)
Q21	未回収損金 (年間)	(円)
Q22	その他の収入 (年間)	
SQ1	駐車場・駐輪場収入	(円)
SQ2	その他の収入	(円)

Q23	支出 (年間)	
管理 経費	SQ1	賃貸管理手数料率 (PMフィー) (%)
	SQ2	(区分所有) 管理費・積立金 (円)
	SQ3	その他 (円)
	SQ4	募集費用 (AD・広告料・客付手数料等) (円)
	SQ5	その他 (円)
経 営 費	SQ6	固定資産税・都市計画税 (円)
	SQ7	保険 (火災保険・地震保険等) /年 (円)
	SQ8	原状回復工事費用負担 (円)
	SQ9	消防点検 (円)
	SQ10	エレベーター保守点検 (円)
	SQ11	変電設備 (キューピクル等) 保守点検 (円)
	SQ12	共用部電気代 (照明・動力他) (円)
	SQ13	共用部上下水道 (円)
	SQ13	その他共用部維持費 (除雪・融雪・排雪等) (円)
	SQ13	日常清掃・定期清掃 (円)
	SQ13	浄化槽清掃 (円)
	SQ13	受水槽清掃 (円)
	SQ13	ごみ処理 (円)
SQ13	植栽剪定・除草等 (円)	

<分析項目>

■運用指標

①	NOI率 (営業純利益率)	⑧NOI÷④満室賃料
②	空室率	Q18 解約戸数×Q19 平均空室期間÷(Q16 総戸数×365日)
③	運営費率	⑥運営費÷④満室賃料
④	満室賃料	Q17 物件全体の満室賃料÷Q16 総戸数
⑤	空室損	②空室率×④満室賃料
⑥	運営費	(Q23 支出-Q20入替時の収入)÷Q16 総戸数÷12ヶ月
⑦	その他の収入等	(Q22 その他の収入-Q21 未回収損金)÷Q16 総戸数÷12ヶ月
⑧	NOI(営業純利益)	④満室賃料+⑦その他の収入等-⑤空室損-⑥運営費

⑤⑥⑦⑧: 本調査では棟単位で算出し、1戸あたりに換算した。

$$\text{⑧NOI} = \text{実行収入} - \text{⑥運営費}$$

※実行収入
= ④満室賃料
+ ⑦その他の収入等
- ⑤空室損

↓

÷ 満室賃料

↓

÷ 満室賃料

$$\text{①NOI率} = \text{NOI} \div \text{④満室賃料}$$

$$\text{③運営費率} = \text{⑥運営費} \div \text{④満室賃料}$$

「その他の支出」の簡易算定について

■「その他の支出」が未記入の場合の簡易算定について

- 実態に近いNOI率を算出するため、固定資産税・都市計画税や保険（火災保険料・地震保険等）などの支出について無回答だった場合、下記の算出方法で当該支出を推定し運営費に反映している（＝簡易算定）。

※条件・金額を変更したため、時系列調査は参考値。

■簡易算定の条件と金額

- 固定資産税・都市計画税、保険（火災保険・地震保険等）/年

✓ 下記の計算式より算出
部屋面積×面積あたりの単価×総戸数

✓ 部屋面積の算出・推定方法

- ① 「延べ床面積記入あり」かつ「物件種別が一棟」の場合
部屋面積＝延べ床面積÷総戸数
- ② 「延べ床面積記入なし」または「物件種別が区分」の場合
部屋面積は間取りから推定する。
 - ワンルーム/1K/1DK 20 平米
 - 1LDK/2K/2DK 40 平米
 - 2LDK/3K/3DK 60 平米
 - 3LDK/4K/4DK 80 平米

✓ 面積あたりの単価

- ① 固定資産税・都市計画税

間取	土地	建物		
		10年以内	20年以内	20年超
木造	589 + (1100	370	220)
非木造	830 + (2160	1550	940)

- ② 保険（火災保険・地震保険等）

木造 823 円/1平米
非木造 328 円/1平米

- （区分所有）管理費・積立金

- ✓ 物件種別が「区分」かつ「エレベーターあり」の場合 戸数×年額12万円
- ✓ 物件種別が「区分」かつ「エレベーターなし」の場合 戸数×年額6万円

- 共用部電気代（照明・動力他）

- ✓ 物件種別が「一棟」かつ戸数2戸以上の場合 戸数×月額300円×12ヶ月

- 消防点検費用

- ✓ 物件種別が「一棟」かつ戸数2戸以上の場合 3万円×2回＝6万円/年

- 日常清掃・定期清掃

- ✓ 物件種別が「一棟」かつ戸数2戸以上の場合 1万円×12ヶ月＝12万円/年

- エレベーター保守点検

- ✓ 物件種別が「一棟」かつ「エレベーターあり」かつ総戸数2戸以上の物件 (4万円+2万円) ×12ヶ月＝72万円

- 変電設備（キュービクル等）保守点検

- ✓ 物件種別が「一棟」かつ「エレベーターあり」かつ総戸数2戸以上の物件 2万円×12ヶ月＝24万円



調査結果サマリー

調査結果サマリー：都道府県別・単身向け物件

■単身向け物件 NOI率 73.21%、空室率 1.86%、運営費率 25.27%

- NOI率が全国平均と比べて高い都道府県：福島県、大分県
 - ✓これらの県では、運営費率が低いため、NOI率が高い。
- NOI率が全国平均と比べて低い都道府県：北海道、埼玉県、千葉県、大阪府、香川県
 - ✓北海道、埼玉県、千葉県、香川県では、運営費率が高いため、NOI率が低い。千葉県、香川県では空室率が高いことも要因である。
 - ✓大阪府では運営費と空室率がともにやや高いため、NOI率が低い。
- 単身向け物件のNOI率は前年と同程度。（※調査項目および簡易算定を変更したため時系列比較は参考値。）
 - ✓前年と比較してNOI率が上昇した都道府県：福島県、神奈川県、京都府、大阪府、熊本県、宮崎県
 - ✓前年と比較してNOI率が低下した都道府県：北海道、宮城県、埼玉県、千葉県、福岡県

● 物件の運用状況：単身向け物件

調査数	主要3指標平均																		
	NOI率(%)					空室率(%)					運営費率(%)								
	2016年	(2015年)	50	60	70	80	90	2016年	(2015年)	0	10	20	2016年	(2015年)	10	20	30	40	50
単身向け物件	19,459	73.21	(73.63)					1.86	(3.13)				25.27	(23.24)					
所在地別																			
北海道	361	66.86	↓ (81.31)					3.30	(1.32)				31.83	↑ (17.37)					
宮城県	136	73.32	↓ (79.38)					2.75	(3.31)				26.22	↑ (17.31)					
福島県	38	79.20	↑ (73.13)					2.09	(1.25)				21.28	↓ (25.63)					
埼玉県	191	67.28	↓ (77.61)					4.48	(2.23)				29.17	↑ (20.16)					
千葉県	82	64.84	↓ (75.47)					6.53	↑ (1.83)				30.51	↑ (22.70)					
東京都	14,846	73.54	(73.50)					1.70	(2.64)				24.91	(23.87)					
神奈川県	2,315	72.57	↑ (68.90)					1.26	(4.02)				26.36	(27.07)					
富山県	63	75.78	*					0.00	*				24.22	*					
京都府	337	75.75	↑ (72.27)					3.04	(4.28)				22.21	(23.46)					
大阪府	164	69.33	↑ (63.43)					4.40	(5.74)				27.08	↓ (30.83)					
兵庫県	151	74.39	(73.61)					2.63	(4.33)				23.16	(22.06)					
香川県	44	65.57	*					5.49	*				33.43	*					
福岡県	379	73.07	↓ (76.30)					3.14	(4.48)				26.60	↑ (19.22)					
熊本県	96	75.30	↑ (70.53)					5.50	(5.73)				19.33	↓ (23.74)					
大分県	50	76.76	(76.12)					3.82	(3.20)				19.42	(20.67)					
宮崎県	74	75.99	↑ (68.37)					1.88	(1.86)				24.50	↓ (29.77)					

単身向け物件全体値より +3.0 3pt以上高い -3.0 3pt以上低い / 前年より ↑ 3pt以上高い ↓ 3pt以上低い

単身向け物件平均値

単身向け物件平均値

単身向け物件平均値

※ NOI率、空室率、運営費率は物件毎にスコアを算出してから、平均値を算出した。そのため次ページの金額から算出したスコアと一致しない。

S101

■単身向け物件 NOI 平均 48,627円

- 東京都は他地域に比べてNOIが高い。調査数が多く全体値を引き上げている。
- その他の都道府県は、全体と比べてNOIが10%以上低い。なかでも富山県、熊本県はNOIが3万円を下回る。
 - ✓富山県、熊本県は満室賃料が低いため、NOIが低い。
- 単身向け物件のNOIは前年より上昇。（※調査項目および簡易算定を変更したため時系列比較は参考値。）
 - ✓前年と比較してNOIが上昇した都道府県：福島県、大阪府
 - ✓前年と比較してNOIが低下した都道府県：北海道、宮城県、埼玉県、千葉県、福岡県

● 物件の運用状況：単身向け物件

所在地別	調査数	1戸あたり月額平均値										万円				
		NOI(円)		満室賃料(円)		空室損(円)		運営費(円)		その他の収入(円)		単身向け物件平均値				
		2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2	4	6	8	10
単身向け物件	19,459	¥ 48,627 ↑ (¥ 43,124)		¥ 65,801 ↑ (¥ 57,631)		¥ 1,139 ↓ (¥ 1,779)		¥ 16,209 ↑ (¥ 13,206)		¥ 175 ↓ (¥ 478)						
北海道	361	¥ 32,201 ↓ (¥ 38,504)		¥ 46,864 (¥ 46,788)		¥ 1,583 ↑ (¥ 548)		¥ 14,080 ↑ (¥ 8,235)		¥ 1,000 ↑ (¥ 499)						
宮城県	136	¥ 32,992 ↓ (¥ 40,350)		¥ 44,472 ↓ (¥ 49,747)		¥ 1,185 ↓ (¥ 1,615)		¥ 11,290 ↑ (¥ 9,230)		¥ 995 ↓ (¥ 1,448)						
福島県	38	¥ 37,601 ↑ (¥ 31,005)		¥ 46,617 ↑ (¥ 42,187)		¥ 838 ↑ (¥ 540)		¥ 9,547 ↓ (¥ 11,185)		¥ 1,369 ↑ (¥ 544)						
埼玉県	191	¥ 34,916 ↓ (¥ 41,665)		¥ 50,981 (¥ 52,871)		¥ 2,262 ↑ (¥ 1,210)		¥ 14,274 ↑ (¥ 11,710)		¥ 471 ↓ (¥ 1,714)						
千葉県	82	¥ 33,678 ↓ (¥ 39,640)		¥ 50,729 (¥ 52,014)		¥ 3,263 ↑ (¥ 962)		¥ 14,747 ↑ (¥ 11,545)		¥ 959 ↑ (¥ 134)						
東京都	14,846	¥ 51,983 (¥ 49,717)		¥ 70,171 (¥ 66,952)		¥ 1,130 ↓ (¥ 1,813)		¥ 17,144 ↑ (¥ 15,529)		¥ 86 ↓ (¥ 107)						
神奈川県	2,315	¥ 40,937 (¥ 39,452)		¥ 55,731 (¥ 55,284)		¥ 699 ↓ (¥ 2,186)		¥ 14,198 (¥ 13,931)		¥ 103 ↓ (¥ 285)						
富山県	63	¥ 28,092 *		¥ 36,504 *		¥ 0 *		¥ 8,412 *		¥ 0 *						
京都府	337	¥ 39,618 (¥ 38,217)		¥ 51,563 (¥ 51,984)		¥ 1,437 ↓ (¥ 2,119)		¥ 11,030 (¥ 12,210)		¥ 522 (¥ 561)						
大阪府	164	¥ 34,697 ↑ (¥ 30,999)		¥ 49,144 (¥ 47,530)		¥ 2,055 ↓ (¥ 2,428)		¥ 12,848 (¥ 14,255)		¥ 456 ↑ (¥ 152)						
兵庫県	151	¥ 40,138 (¥ 41,125)		¥ 53,311 (¥ 55,000)		¥ 1,316 ↓ (¥ 2,253)		¥ 11,995 (¥ 12,355)		¥ 138 ↓ (¥ 733)						
香川県	44	¥ 35,104 *		¥ 52,845 *		¥ 2,911 *		¥ 17,199 *		¥ 2,370 *						
福岡県	379	¥ 32,121 ↓ (¥ 41,449)		¥ 43,472 ↓ (¥ 52,754)		¥ 1,193 ↓ (¥ 2,445)		¥ 11,174 (¥ 10,398)		¥ 1,015 ↓ (¥ 1,538)						
熊本県	96	¥ 25,631 (¥ 26,873)		¥ 34,095 (¥ 37,575)		¥ 1,938 (¥ 2,136)		¥ 6,574 ↓ (¥ 8,615)		¥ 48 (¥ 48)						
大分県	50	¥ 34,973 (¥ 36,566)		¥ 45,342 (¥ 47,709)		¥ 1,650 ↑ (¥ 1,338)		¥ 8,719 ↓ (¥ 9,804)		¥ 0 (¥ 0)						
宮崎県	74	¥ 39,221 (¥ 35,933)		¥ 51,500 (¥ 52,409)		¥ 933 (¥ 961)		¥ 12,589 ↓ (¥ 17,140)		¥ 1,244 ↓ (¥ 1,625)						

単身向け物件全体値より +10% 10%以上高い -10% 10%以上低い / 前年より ↑ 10%以上高い ↓ 10%以上低い

単身向け物件平均値

S102

調査結果サマリー：都道府県別・ファミリー向け物件

■ファミリー向け物件 NOI率 72.10%、空室率 2.06%、運営費率 27.08%

- NOI率が全国平均と比べて高い都道府県：神奈川県、京都府、兵庫県、宮崎県
 - ✓これらの県では、運営費率が低いため、NOI率が高い。
- NOI率が全国平均と比べて低い都道府県：北海道、千葉県、香川県、大分県
 - ✓北海道、千葉県、香川県は、運営費率が高いため、NOI率が低い。
 - ✓大分県は、運営費と空室率がともにやや高いため、NOI率が低い。
- ファミリー向け物件のNOI率は前年より低下。（※調査項目および簡易算定を変更したため時系列比較は参考値。）
 - ✓前年と比較してNOI率が上昇した都道府県：兵庫県、宮崎県
 - ✓前年と比較してNOI率が低下した都道府県：北海道、宮城県、埼玉県、千葉県、福岡県、大分県

● 物件の運用状況：ファミリー向け物件

調査数	主要3指標平均																			
	NOI率(%)					空室率(%)					運営費率(%)									
	2016年	(2015年)	50	60	70	80	90	2016年	(2015年)	0	10	20	2016年	(2015年)	10	20	30	40	50	
ファミリー向け物件	7,193	72.10	↓ (75.49)	[Bar chart for NOI rate]					2.06	(2.79)	[Bar chart for vacancy rate]			27.08	↑ (21.72)	[Bar chart for operating expense rate]				
所在地別																				
北海道	889	59.13	↓ (74.61)	[Bar chart]					2.02	(1.23)	[Bar chart]			40.39	↑ (24.17)	[Bar chart]				
宮城県	157	69.60	↓ (77.23)	[Bar chart]					2.72	(2.26)	[Bar chart]			29.02	↑ (20.51)	[Bar chart]				
福島県	110	73.42	(74.76)	[Bar chart]					1.33	(1.22)	[Bar chart]			27.29	↑ (24.02)	[Bar chart]				
埼玉県	114	71.42	↓ (75.68)	[Bar chart]					1.79	(2.71)	[Bar chart]			27.06	↑ (21.61)	[Bar chart]				
千葉県	35	67.15	↓ (72.82)	[Bar chart]					3.08	(2.35)	[Bar chart]			30.95	↑ (24.82)	[Bar chart]				
東京都	1,811	75.01	(77.88)	[Bar chart]					1.90	(2.48)	[Bar chart]			23.34	↑ (19.64)	[Bar chart]				
神奈川県	738	76.85	(74.47)	[Bar chart]					1.68	(3.21)	[Bar chart]			23.35	(22.32)	[Bar chart]				
富山県	126	74.52	*	[Bar chart]					0.00	*	[Bar chart]			25.48	*	[Bar chart]				
京都府	249	79.15	(79.05)	[Bar chart]					1.80	(3.73)	[Bar chart]			21.88	↑ (17.22)	[Bar chart]				
大阪府	130	69.42	(71.09)	[Bar chart]					4.21	(3.96)	[Bar chart]			29.20	↑ (24.95)	[Bar chart]				
兵庫県	237	75.23	↑ (72.16)	[Bar chart]					2.80	(3.84)	[Bar chart]			23.41	(24.01)	[Bar chart]				
香川県	101	61.75	*	[Bar chart]					10.73	*	[Bar chart]			32.87	*	[Bar chart]				
福岡県	1,881	73.32	↓ (80.16)	[Bar chart]					1.17	(2.84)	[Bar chart]			26.74	↑ (17.00)	[Bar chart]				
熊本県	185	73.96	(73.03)	[Bar chart]					4.64	(5.12)	[Bar chart]			21.51	(21.85)	[Bar chart]				
大分県	150	67.40	↓ (73.85)	[Bar chart]					4.16	(3.58)	[Bar chart]			28.54	↑ (22.58)	[Bar chart]				
宮崎県	82	76.54	↑ (71.26)	[Bar chart]					1.48	(1.40)	[Bar chart]			23.63	↓ (27.34)	[Bar chart]				

ファミリー向け物件全体値より +3.0 3pt以上高い -3.0 3pt以上低い / 前年より ↑ 3pt以上高い ↓ 3pt以上低い

※ NOI率、空室率、運営費率は物件毎にスコアを算出してから、平均値を算出した。そのため次ページの金額から直接算出したスコアと一致しない。

S201

■ファミリー向け物件 NOI 平均 59,394円

- NOIが全国平均と比べて高い都道府県：東京都、京都府
 - ✓東京都は満室賃料が高いため、NOIが高い。京都府はその他の収入が高く、空室損、運営費が低い。
- NOIが全国平均と比べて低い都道府県：北海道、宮城県、福島県、埼玉県、富山県、大阪府、福岡県、熊本県、大分県、宮崎県
 - ✓北海道、福島県、埼玉県、富山県、福岡県、熊本県、大分県、宮崎県は満室賃料が低いため、NOIが低い。
 - ✓大阪府は満室賃料がやや低いことに加えて、空室損がやや高いためNOIが低い。
- ファミリー向け物件のNOIは前年と同程度。（※調査項目および簡易算定を変更したため時系列比較は参考値。）
 - ✓前年と比較してNOIが低下した都道府県：北海道、宮城県、東京都、福岡県

● 物件の運用状況：ファミリー向け物件

調査数	1戸あたり月額平均値										万円					
	NOI(円)		満室賃料(円)		空室損(円)		運営費(円)		その他の収入(円)		<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> 満室賃料 (2016年) NOI (2016年) </div>					
	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2	4	6	8	10	12
ファミリー向け物件	7,193	¥ 59,394	(¥ 61,167)	¥ 80,264	(¥ 79,328)	¥ 1,647	↓ (¥ 2,179)	¥ 20,099	↑ (¥ 17,456)	¥ 875	↓ (¥ 1,475)					
所在地別																
北海道	889	¥ 34,218	↓ (¥ 39,677)	¥ 56,367	(¥ 51,915)	¥ 1,119	↑ (¥ 579)	¥ 21,961	↑ (¥ 11,948)	¥ 930	↑ (¥ 289)					
宮城県	157	¥ 52,232	↓ (¥ 59,003)	¥ 74,725	(¥ 75,204)	¥ 1,823	↑ (¥ 1,648)	¥ 21,486	↑ (¥ 15,952)	¥ 815	↓ (¥ 1,399)					
福島県	110	¥ 45,812	(¥ 46,870)	¥ 61,265	(¥ 62,214)	¥ 714	↓ (¥ 869)	¥ 15,927	(¥ 15,363)	¥ 1,188	↑ (¥ 889)					
埼玉県	114	¥ 48,978	(¥ 53,902)	¥ 68,591	(¥ 70,720)	¥ 1,336	↓ (¥ 2,091)	¥ 18,411	(¥ 18,780)	¥ 134	↓ (¥ 4,053)					
千葉県	35	¥ 61,310	(¥ 68,108)	¥ 88,966	(¥ 89,276)	¥ 2,983	↑ (¥ 1,719)	¥ 25,780	↑ (¥ 21,290)	¥ 1,108	↓ (¥ 1,841)					
東京都	1,811	¥ 85,022	↓ (¥ 106,797)	¥ 110,362	↓ (¥ 133,041)	¥ 2,047	↓ (¥ 3,034)	¥ 23,561	(¥ 24,026)	¥ 268	↓ (¥ 815)					
神奈川県	738	¥ 64,211	(¥ 66,889)	¥ 82,044	(¥ 88,097)	¥ 1,308	↓ (¥ 2,632)	¥ 17,878	(¥ 19,863)	¥ 1,354	(¥ 1,287)					
富山県	126	¥ 43,632	*	¥ 58,028	*	¥ 0	*	¥ 14,397	*	¥ 0	*					
京都府	249	¥ 67,582	(¥ 63,532)	¥ 84,731	(¥ 79,762)	¥ 1,365	↓ (¥ 2,844)	¥ 18,007	(¥ 18,608)	¥ 2,222	↓ (¥ 5,222)					
大阪府	130	¥ 51,094	(¥ 52,250)	¥ 72,311	(¥ 71,117)	¥ 2,952	(¥ 2,701)	¥ 20,406	↑ (¥ 18,311)	¥ 2,141	(¥ 2,145)					
兵庫県	237	¥ 59,461	(¥ 54,936)	¥ 78,472	(¥ 75,131)	¥ 2,081	↓ (¥ 2,911)	¥ 18,063	(¥ 18,532)	¥ 1,132	(¥ 1,249)					
香川県	101	¥ 54,751	*	¥ 88,303	*	¥ 11,025	*	¥ 26,640	*	¥ 4,113	*					
福岡県	1,881	¥ 51,599	↓ (¥ 59,123)	¥ 70,189	(¥ 73,930)	¥ 817	↓ (¥ 2,397)	¥ 18,538	↑ (¥ 14,518)	¥ 766	↓ (¥ 2,108)					
熊本県	185	¥ 42,041	(¥ 40,080)	¥ 56,795	(¥ 54,250)	¥ 2,621	(¥ 2,660)	¥ 12,210	(¥ 11,287)	¥ 76	↓ (¥ 222)					
大分県	150	¥ 43,413	(¥ 47,494)	¥ 64,718	(¥ 63,274)	¥ 2,980	↑ (¥ 2,116)	¥ 18,367	↑ (¥ 13,736)	¥ 42	↓ (¥ 73)					
宮崎県	82	¥ 46,406	(¥ 43,691)	¥ 60,243	(¥ 60,944)	¥ 856	(¥ 832)	¥ 13,974	↓ (¥ 17,610)	¥ 994	↓ (¥ 1,189)					

ファミリー向け物件全体値より +10% 10%以上高い -10% 10%以上低い / 前年より ↑ 10%以上高い ↓ 10%以上低い

ファミリー向け物件平均値

S202

調査結果サマリー：東京都市区別・単身向け物件

- 東京都の単身向け物件のNOI率は全体と同程度。
 - ✓ 東京都全体と比べてNOI率が高い東京都市区：都心3区、港区、渋谷区、千代田区、小金井市
 - ✓ 東京都全体と比べてNOI率が低い東京都市区：練馬区、足立区、江戸川区
- 都心3区は、NOI率が前年より上昇。（※調査項目および簡易算定を変更したため時系列比較は参考値。）
 - ✓ 都心3区は、空室率・運営費率のいずれも改善。

● 物件の運用状況：単身向け物件

調査数	主要3指標平均																		
	NOI率(%)					空室率(%)					運営費率(%)								
	2016年	(2015年)	50	60	70	80	90	2016年	(2015年)	0	10	20	2016年	(2015年)	10	20	30	40	50
単身向け物件	19,459	73.21	(73.63)					1.86	(3.13)				25.27	(23.24)					
所在地別	東京都	14,846	73.54	(73.50)				1.70	(2.64)				24.91	(23.87)					
	23区	14,368	73.57	(73.58)				1.69	(2.57)				24.89	(23.85)					
	都心3区 (千代田区・中央区・港区)	1,739	77.22	↑ (69.30)				1.01	↓ (4.34)				21.77	↓ (26.36)					
	城南地区 (目黒区・世田谷区)	1,250	74.38	(73.82)				1.82	(3.00)				23.83	(23.18)					
	城東地区 (墨田区・江東区)	940	72.78	(72.97)				1.22	(2.01)				26.02	(25.02)					
	港区	787	77.90	*				1.27	*				20.84	*					
	新宿区	1,405	75.04	*				1.27	*				23.71	*					
	品川区	704	74.55	*				1.38	*				24.09	*					
	目黒区	454	75.37	*				1.86	*				22.81	*					
	大田区	1,063	72.70	*				1.40	*				25.91	*					
	世田谷区	796	73.81	*				1.79	*				24.42	*					
	渋谷区	500	76.97	*				1.31	*				21.72	*					
	中野区	637	72.27	*				1.74	*				26.05	*					
	杉並区	1,062	72.75	*				1.58	*				25.70	*					
	練馬区	699	70.00	*				1.86	*				28.15	*					
	台東区	650	72.98	*				1.21	*				25.81	*					
	墨田区	690	72.55	*				1.11	*				26.34	*					
	江東区	250	73.41	*				1.54	*				25.12	*					
	荒川区	85	73.99	*				2.73	*				23.69	*					
	足立区	353	67.73	*				6.86	*				27.34	*					
	葛飾区	210	71.29	*				3.06	*				26.57	*					
	江戸川区	304	70.28	*				7.95	*				24.72	*					
	千代田区	310	77.53	*				0.83	*				21.65	*					
	中央区	642	76.25	*				0.79	*				22.97	*					
	文京区	798	74.41	*				1.04	*				24.55	*					
	豊島区	1,096	72.78	*				1.38	*				25.91	*					
	北区	297	72.29	*				1.81	*				26.04	*					
	板橋区	576	70.95	*				1.28	*				27.77	*					
	市部・計	478	72.56	*				1.87	*				25.72	*					
	三鷹市	110	73.57	*				1.12	*				25.52	*					
	小金井市	94	77.46	*				1.88	*				20.66	*					
	武蔵野市	113	74.94	*				1.53	*				23.57	*					

単身向け物件全体値より +3.0 3pt以上高い -3.0 3pt以上低い / 前年より ↑ 3pt以上高い ↓ 3pt以上低い

単身向け物件平均値

単身向け物件平均値

単身向け物件平均値

※ NOI率、空室率、運営費率は物件毎にスコアを算出してから、平均値を算出した。そのため次ページの金額から算出したスコアと一致しない。

S111

●東京都の単身向け物件のNOIは全体よりやや高い。

- ✓東京都全体と比べてNOIが高い東京都の市区：都心3区、港区、目黒区、渋谷区、千代田区、中央区
- ✓東京都全体と比べてNOIが低い東京都の市区：練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区、北区、板橋区、小金井市

●都心3区はNOIが、前年より上昇。（※調査項目および簡易算定を変更したため時系列比較は参考値。）

● 物件の運用状況：単身向け物件

調査数	1戸あたり月額平均値										万円					
	NOI(円)		満室賃料(円)		空室損(円)		運営費(円)		その他の収入(円)		2 4 6 8 10 12					
	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	■ 満室賃料 (2016年) ■ NOI (2016年)					
単身向け物件	19,459	¥ 48,627 ↑ (¥ 43,124)	¥ 65,801 ↑ (¥ 57,631)	¥ 1,139 ↓ (¥ 1,779)	¥ 16,209 ↑ (¥ 13,206)	¥ 175 ↓ (¥ 478)										
所在地別	東京都	14,846	¥ 51,983 (¥ 49,717)	¥ 70,171 (¥ 66,952)	¥ 1,130 ↓ (¥ 1,813)	¥ 17,144 ↑ (¥ 15,529)	¥ 86 ↓ (¥ 107)									
	23区	14,368	¥ 52,223 (¥ 50,112)	¥ 70,480 (¥ 67,485)	¥ 1,130 ↓ (¥ 1,789)	¥ 17,212 (¥ 15,656)	¥ 86 ↑ (¥ 71)									
	都心3区 (千代田区・中央区・港区)	1,739	¥ 63,152 ↑ (¥ 53,005)	¥ 81,490 (¥ 75,021)	¥ 832 ↓ (¥ 3,047)	¥ 17,510 (¥ 18,991)	¥ 4 ↓ (¥ 22)									
	城南地区 (目黒区・世田谷区)	1,250	¥ 54,263 (¥ 55,252)	¥ 72,470 (¥ 73,527)	¥ 1,307 ↓ (¥ 2,137)	¥ 16,924 (¥ 16,401)	¥ 23 ↓ (¥ 263)									
	城東地区 (墨田区・江東区)	940	¥ 50,895 (¥ 51,363)	¥ 69,711 (¥ 69,797)	¥ 850 ↓ (¥ 1,511)	¥ 17,979 (¥ 17,048)	¥ 12 ↓ (¥ 125)									
	港区	787	¥ 65,233 *	¥ 83,527 *	¥ 1,094 *	¥ 17,199 *	¥ 0 *									
	新宿区	1,405	¥ 55,487 *	¥ 73,704 *	¥ 943 *	¥ 17,292 *	¥ 18 *									
	品川区	704	¥ 54,032 *	¥ 72,249 *	¥ 987 *	¥ 17,245 *	¥ 16 *									
	目黒区	454	¥ 59,170 *	¥ 77,961 *	¥ 1,414 *	¥ 17,410 *	¥ 33 *									
	大田区	1,063	¥ 47,605 *	¥ 65,255 *	¥ 907 *	¥ 16,748 *	¥ 5 *									
	世田谷区	796	¥ 51,464 *	¥ 69,339 *	¥ 1,245 *	¥ 16,646 *	¥ 17 *									
	渋谷区	500	¥ 62,341 *	¥ 80,596 *	¥ 1,064 *	¥ 17,195 *	¥ 4 *									
	中野区	637	¥ 51,554 *	¥ 70,435 *	¥ 1,166 *	¥ 17,747 *	¥ 33 *									
	杉並区	1,062	¥ 49,273 *	¥ 67,505 *	¥ 1,086 *	¥ 17,168 *	¥ 21 *									
	練馬区	699	¥ 44,336 *	¥ 63,160 *	¥ 1,179 *	¥ 17,654 *	¥ 9 *									
	台東区	650	¥ 51,782 *	¥ 70,734 *	¥ 848 *	¥ 18,103 *	-¥ 1 *									
	墨田区	690	¥ 50,084 *	¥ 68,845 *	¥ 751 *	¥ 18,009 *	-¥ 2 *									
	江東区	250	¥ 53,131 *	¥ 72,099 *	¥ 1,124 *	¥ 17,896 *	¥ 51 *									
	荒川区	85	¥ 50,225 *	¥ 68,583 *	¥ 2,016 *	¥ 16,713 *	¥ 371 *									
	足立区	353	¥ 36,591 *	¥ 53,487 *	¥ 3,541 *	¥ 14,349 *	¥ 994 *									
	葛飾区	210	¥ 39,078 *	¥ 54,487 *	¥ 1,720 *	¥ 14,211 *	¥ 522 *									
	江戸川区	304	¥ 42,382 *	¥ 59,192 *	¥ 4,435 *	¥ 14,043 *	¥ 1,669 *									
	千代田区	310	¥ 63,677 *	¥ 81,827 *	¥ 631 *	¥ 17,534 *	¥ 16 *									
	中央区	642	¥ 60,346 *	¥ 78,831 *	¥ 608 *	¥ 17,880 *	¥ 2 *									
	文京区	798	¥ 54,654 *	¥ 73,179 *	¥ 768 *	¥ 17,759 *	¥ 2 *									
	豊島区	1,096	¥ 51,192 *	¥ 69,964 *	¥ 950 *	¥ 17,877 *	¥ 55 *									
	北区	297	¥ 46,618 *	¥ 64,328 *	¥ 1,126 *	¥ 16,677 *	¥ 93 *									
	板橋区	576	¥ 44,130 *	¥ 62,036 *	¥ 789 *	¥ 17,123 *	¥ 7 *									
	市部・計	478	¥ 44,754 *	¥ 60,891 *	¥ 1,130 *	¥ 15,092 *	¥ 85 *									
	三鷹市	110	¥ 47,255 *	¥ 63,744 *	¥ 737 *	¥ 15,884 *	¥ 132 *									
	小金井市	94	¥ 44,650 *	¥ 57,553 *	¥ 1,107 *	¥ 11,797 *	¥ 0 *									
	武蔵野市	113	¥ 50,739 *	¥ 67,263 *	¥ 1,010 *	¥ 15,540 *	¥ 25 *									

単身向け物件全体値より +10% 10%以上高い -10% 10%以上低い / 前年より ↑ 10%以上高い ↓ 10%以上低い

単身向け物件平均値

S112

調査結果サマリー：東京都市区別・ファミリー向け物件

- 東京都のファミリー向け物件は、全体と比べてややNOI率が高い。
 - ✓ 東京都全体と比べてNOI率が高い東京都市区：都心3区、港区、品川区、渋谷区、千代田区*、武蔵野市*
 - ✓ 東京都全体と比べてNOI率が低い東京都市区：荒川区*、足立区、江戸川区、板橋区
- *は調査数が少ないため参考値（30件未満）。
- 23区、都心3区、城南地区は前年よりNOI率が低下。（※調査項目および簡易算定を変更したため時系列比較は参考値。）

● 物件の運用状況：ファミリー向け物件

調査数	主要3指標平均																		
	NOI率(%)						空室率(%)						運営費率(%)						
	2016年	(2015年)	50	60	70	80	90	2016年	(2015年)	0	10	20	2016年	(2015年)	10	20	30	40	50
ファミリー向け物件	7,193	72.10	↓ (75.49)					2.06	(2.79)				27.08	↑ (21.72)					
所在地別 東京都	1,811	75.01	(77.88)					1.90	(2.48)				23.34	↑ (19.64)					
23区	1,617	74.69	↓ (77.74)					1.93	(2.42)				23.59	↑ (19.84)					
都心3区 (千代田区・中央区・港区)	149	78.48	↓ (82.35)					1.62	(1.06)				19.91	↑ (16.59)					
城南地区 (目黒区・世田谷区)	98	76.36	↓ (83.22)					2.51	(1.02)				21.46	↑ (15.76)					
城東地区 (墨田区・江東区)	105	74.30	(74.92)					1.49	(1.12)				24.54	(23.96)					
港区	80	80.28	*					1.55	*				18.20	*					
新宿区	171	76.36	*					1.86	*				21.85	*					
品川区	51	79.16	*					0.26	*				20.58	*					
目黒区	34	76.24	*					2.83	*				21.11	*					
大田区	83	75.00	*					1.33	*				24.01	*					
世田谷区	64	76.43	*					2.34	*				21.65	*					
渋谷区	43	81.66	*					1.54	*				17.12	*					
中野区	64	74.34	*					2.90	*				22.76	*					
杉並区	123	77.11	*					1.59	*				21.51	*					
練馬区	87	73.46	*					0.79	*				25.73	*					
台東区	99	74.88	*					1.39	*				23.86	*					
墨田区	53	72.17	*					2.25	*				25.70	*					
江東区	52	76.47	*					0.72	*				23.35	*					
荒川区	19	70.75	*					1.42	*				27.83	*					
足立区	108	67.96	*					4.01	*				28.50	*					
葛飾区	25	75.65	*					3.52	*				21.24	*					
江戸川区	104	67.85	*					3.72	*				29.55	*					
千代田区	8	81.46	*					0.17	*				18.37	*					
中央区	61	75.73	*					1.91	*				22.36	*					
文京区	66	77.26	*					0.93	*				21.78	*					
豊島区	117	74.72	*					1.53	*				23.82	*					
北区	21	75.93	*					1.51	*				22.97	*					
板橋区	84	69.65	*					2.01	*				28.13	*					
市部・計	194	77.64	*					1.68	*				21.24	*					
三鷹市	14	75.06	*					5.19	*				20.73	*					
小金井市	38	73.71	*					3.83	*				22.54	*					
武蔵野市	27	83.73	*					0.00	*				16.27	*					

ファミリー向け物件全体値より +3.0 3pt以上高い / -3.0 3pt以上低い / 前年より ↑ 3pt以上高い / ↓ 3pt以上低い

ファミリー向け物件平均値

※ NOI率、空室率、運営費率は物件毎にスコアを算出してから、平均値を算出した。そのため次ページの金額から算出したスコアと一致しない。

S211

●東京都のNOIは全体より高い。

- ✓東京都全体と比べてNOIが高い東京都の市区：都心3区、城南地区、港区、新宿区、品川区、目黒区、世田谷区、渋谷区、千代田区*、中央区、三鷹市*、武蔵野市*
 - ✓東京都全体と比べてNOIが低い東京都の市区：大田区、中野区、練馬区、墨田区、荒川区*、足立区、葛飾区*、江戸川区、豊島区、板橋区
- *は調査数が少ないため参考値（30件未満）。

●23区、都心3区、城南地区、城東地区は、NOIが前年より低下。（※調査項目および簡易算定を変更したため時系列比較は参考値。）

● 物件の運用状況：ファミリー向け物件

調査数	1戸あたり月額平均値										万円										
	NOI(円)		満室賃料(円)		空室損(円)		運営費(円)		その他の収入(円)		満室賃料 (2016年)					NOI (2016年)					
	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	
ファミリー向け物件	7,193	¥ 59,394	(¥ 61,167)	¥ 80,264	(¥ 79,328)	¥ 1,647	↓ (¥ 2,179)	¥ 20,099	↑ (¥ 17,456)	¥ 875	↓ (¥ 1,475)										
所在地別	東京都	1,811	¥ 85,022	↓ (¥106,797)	¥110,362	↓ (¥133,041)	¥ 2,047	↓ (¥ 3,034)	¥ 23,561	(¥ 24,026)	¥ 268	↓ (¥ 815)									
23区	1,617	¥ 84,384	↓ (¥110,688)	¥109,759	↓ (¥138,189)	¥ 2,049	↓ (¥ 3,082)	¥ 23,568	(¥ 25,068)	¥ 242	↓ (¥ 650)										
都心3区 (千代田区・中央区・港区)	149	¥110,581	↓ (¥159,599)	¥136,015	↓ (¥193,057)	¥ 2,178	↓ (¥ 3,049)	¥ 23,289	↓ (¥ 30,589)	¥ 32	↓ (¥ 181)										
城南地区 (目黒区・世田谷区)	98	¥113,197	↓ (¥151,237)	¥143,986	↓ (¥177,299)	¥ 2,893	↑ (¥ 1,136)	¥ 28,400	↑ (¥ 25,147)	¥ 504	↑ (¥ 221)										
城東地区 (墨田区・江東区)	105	¥ 77,046	↓ (¥ 96,813)	¥103,369	↓ (¥130,190)	¥ 1,663	(¥ 1,675)	¥ 25,078	↓ (¥ 32,802)	¥ 418	↓ (¥ 1,100)										
港区	80	¥117,305	*	¥141,220	*	¥ 2,119	*	¥ 21,856	*	¥ 60	*										
新宿区	171	¥ 94,611	*	¥121,020	*	¥ 2,738	*	¥ 23,716	*	¥ 44	*										
品川区	51	¥115,903	*	¥140,960	*	¥ 282	*	¥ 24,776	*	¥ 0	*										
目黒区	34	¥ 95,415	*	¥122,001	*	¥ 3,357	*	¥ 23,393	*	¥ 164	*										
大田区	83	¥ 67,380	*	¥ 88,170	*	¥ 1,453	*	¥ 20,026	*	¥ 688	*										
世田谷区	64	¥122,644	*	¥155,666	*	¥ 2,647	*	¥ 31,060	*	¥ 684	*										
渋谷区	43	¥160,450	*	¥195,630	*	¥ 3,351	*	¥ 32,229	*	¥ 401	*										
中野区	64	¥ 72,614	*	¥ 95,846	*	¥ 2,691	*	¥ 20,541	*	¥ 0	*										
杉並区	123	¥ 88,575	*	¥112,382	*	¥ 1,905	*	¥ 22,175	*	¥ 273	*										
練馬区	87	¥ 68,480	*	¥ 92,482	*	¥ 742	*	¥ 23,211	*	-¥ 50	*										
台東区	99	¥ 79,579	*	¥104,447	*	¥ 1,642	*	¥ 23,382	*	¥ 156	*										
墨田区	53	¥ 70,084	*	¥ 96,549	*	¥ 2,200	*	¥ 24,432	*	¥ 167	*										
江東区	52	¥ 84,141	*	¥110,319	*	¥ 1,116	*	¥ 25,737	*	¥ 674	*										
荒川区	19	¥ 72,462	*	¥ 99,703	*	¥ 1,099	*	¥ 26,143	*	¥ 0	*										
足立区	108	¥ 59,452	*	¥ 85,323	*	¥ 2,863	*	¥ 23,391	*	¥ 383	*										
葛飾区	25	¥ 64,546	*	¥ 86,485	*	¥ 3,518	*	¥ 18,702	*	¥ 282	*										
江戸川区	104	¥ 64,281	*	¥ 93,899	*	¥ 3,163	*	¥ 27,455	*	¥ 1,000	*										
千代田区	8	¥149,600	*	¥175,759	*	¥ 119	*	¥ 26,039	*	¥ 0	*										
中央区	61	¥ 96,646	*	¥123,978	*	¥ 2,525	*	¥ 24,806	*	¥ 0	*										
文京区	66	¥ 82,554	*	¥103,496	*	¥ 816	*	¥ 20,212	*	¥ 86	*										
豊島区	117	¥ 73,171	*	¥ 95,939	*	¥ 1,381	*	¥ 21,468	*	¥ 82	*										
北区	21	¥ 78,765	*	¥100,889	*	¥ 1,870	*	¥ 20,760	*	¥ 507	*										
板橋区	84	¥ 60,355	*	¥ 84,303	*	¥ 1,760	*	¥ 22,042	*	-¥ 147	*										
市部・計	194	¥ 90,343	*	¥115,392	*	¥ 2,033	*	¥ 23,504	*	¥ 488	*										
三鷹市	14	¥100,192	*	¥126,907	*	¥ 5,950	*	¥ 21,594	*	¥ 829	*										
小金井市	38	¥ 92,972	*	¥126,576	*	¥ 4,976	*	¥ 28,711	*	¥ 82	*										
武蔵野市	27	¥113,363	*	¥135,407	*	¥ 0	*	¥ 22,045	*	¥ 0	*										

ファミリー向け物件全体値より +10% 10%以上高い -10% 10%以上低い / 前年より ↑ 10%以上高い ↓ 10%以上低い

ファミリー向け物件平均値

S212

調査結果サマリー：東京都以外の都道府県市区別・単身向け物件

- 北海道のNOI率は全体より低い。
 - ✓市区別にみると、札幌市は北海道全体と比べて高く、旭川市は低い。
 - ✓前年と比較して、札幌市、旭川市のいずれもNOI率が低下。
- 神奈川県は全体と同程度。
 - ✓市区別にみると、横須賀市は神奈川県全体と比べて高く、相模原市と大和市は低い。
 - ✓前年と比較して、横浜市はNOI率が上昇、横須賀市は低下。
- 富山県のNOI率は全体より若干ではあるが高い。
 - ✓市区別にみると、富山市は富山県全体と同程度。
- 大阪府のNOI率は全体より低い。
 - ✓市区別にみると、大阪市は大阪府全体と同程度。
- 兵庫県のNOI率は全体と同程度。
 - ✓市区別にみると、神戸市・尼崎市のいずれも兵庫県全体と同程度。
- 福岡県のNOI率は全体と同程度。
 - ✓市区別にみると、福岡市は福岡県全体と同程度。

● 物件の運用状況：単身向け物件

所在地別	調査数	NOI率(%)		主要3指標平均											
		NOI率(2016年)		空室率(%)					運営費率(%)						
		2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	0	10	20	2016年	(2015年)	10	20	30	40	50
単身向け物件	19,459	73.21	(73.63)	1.86	(3.13)				25.27	(23.24)					
北海道	361	66.86	↓ (81.31)	3.30	(1.32)				31.83	↑ (17.37)					
札幌市	260	70.79	↓ (81.81)	3.38	(1.48)				28.56	↑ (16.70)					
旭川市	92	55.83	↓ (80.79)	3.16	(1.33)				41.01	↑ (17.88)					
福島県	38	79.20	↑ (73.13)	2.09	(1.25)				21.28	↓ (25.63)					
いわき市	17	75.29	*	2.46	*				24.43	*					
神奈川県	2,315	72.57	↑ (68.90)	1.26	(4.02)				26.36	(27.07)					
横浜市	1,287	73.76	↑ (67.85)	1.04	(3.79)				25.28	↓ (28.36)					
川崎市	699	72.60	(73.53)	1.55	(2.73)				25.90	(23.74)					
相模原市	137	69.37	↓ (78.67)	1.60	(2.51)				30.40	↑ (18.83)					
横須賀市	53	77.60	*	1.70	*				22.07	*					
大和市	109	59.17	*	1.50	*				39.57	*					
富山県	63	75.78	*	0.00	*				24.22	*					
富山市	52	76.57	*	0.00	*				23.43	*					
大阪府	164	69.33	↑ (63.43)	4.40	(5.74)				27.08	↓ (30.83)					
大阪市	74	70.49	*	3.19	*				26.31	*					
兵庫県	151	74.39	(73.61)	2.63	(4.33)				23.16	(22.06)					
神戸市	68	73.00	*	1.84	*				25.17	*					
尼崎市	31	72.31	*	4.92	*				23.50	*					
福岡県	379	73.07	↓ (76.30)	3.14	(4.48)				26.60	↑ (19.22)					
大野城市	10	79.09	*	1.17	*				20.04	*					
筑紫野市	5	83.61	*	0.71	*				15.95	*					
福岡市	340	72.86	*	3.26	*				26.93	*					

単身向け物件全体値より +3.0 3pt以上高い / -3.0 3pt以上低い / 前年より ↑ 3pt以上高い / ↓ 3pt以上低い

※ NOI率、空室率、運営費率は物件毎にスコアを算出してから、平均値を算出した。そのため次ページの金額から直接算出したスコアと一致しない。

S121

- 北海道のNOIは全体より低い。
 - ✓市別に見ると、札幌市は北海道全体と比べて高く、旭川市は低い。
 - ✓前年と比較して、札幌市、旭川市のいずれもNOIが低下。
- 神奈川県は全体より低い。
 - ✓市別に見ると、相模原市、大和市は神奈川県全体と比べて低い。
 - ✓前年と比較して、相模原市はNOIが低下。
- 富山県のNOIは全体より低い。
 - ✓市別に見ると、富山市は富山県全体と同程度。

- 大阪府のNOIは全体より低い。
 - ✓市別に見ると、大阪市は大阪府全体と同程度。
- 兵庫県のNOIは全体より低い。
 - ✓市別に見ると、神戸市・尼崎市のいずれも兵庫県全体と同程度。
- 福岡県のNOIは全体より低い。
 - ✓市別に見ると、福岡市は福岡県全体と同程度。

● 物件の運用状況：単身向け物件

調査数	1戸あたり月額平均値										単身向け物件平均値					
	NOI(円)		満室賃料(円)		空室損(円)		運営費(円)		その他の収入(円)		単身向け物件平均値					
	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2	4	6	8	10	12
単身向け物件	19,459	¥ 48,627 ↑ (¥ 43,124)	¥ 65,801 ↑ (¥ 57,631)	¥ 1,139 ↓ (¥ 1,779)	¥ 16,209 ↑ (¥ 13,206)	¥ 175 ↓ (¥ 478)										
所在地別																
北海道	361	¥ 32,201 ↓ (¥ 38,504)	¥ 46,864 (¥ 46,788)	¥ 1,583 ↑ (¥ 548)	¥ 14,080 ↑ (¥ 8,235)	¥ 1,000 ↑ (¥ 499)										
札幌市	260	¥ 36,621 ↓ (¥ 41,320)	¥ 51,006 (¥ 50,225)	¥ 1,690 ↑ (¥ 662)	¥ 14,066 ↑ (¥ 10,624)	¥ 1,371 ↓ (¥ 2,381)										
旭川市	92	¥ 20,182 ↓ (¥ 37,066)	¥ 35,655 ↓ (¥ 45,255)	¥ 1,327 ↑ (¥ 536)	¥ 14,146 ↑ (¥ 7,684)	¥ 0 ↓ (¥ 31)										
福島県	38	¥ 37,601 ↑ (¥ 31,005)	¥ 46,617 ↑ (¥ 42,187)	¥ 838 ↑ (¥ 540)	¥ 9,547 ↓ (¥ 11,185)	¥ 1,369 ↑ (¥ 544)										
いわき市	17	¥ 29,098 *	¥ 38,370 *	¥ 938 *	¥ 9,199 *	¥ 866 *										
神奈川県	2,315	¥ 40,937 (¥ 39,452)	¥ 55,731 (¥ 55,284)	¥ 699 ↓ (¥ 2,186)	¥ 14,198 (¥ 13,931)	¥ 103 ↓ (¥ 285)										
横浜市	1,287	¥ 42,202 (¥ 41,937)	¥ 56,774 (¥ 59,608)	¥ 597 ↓ (¥ 2,339)	¥ 14,024 (¥ 15,530)	¥ 49 ↓ (¥ 197)										
川崎市	699	¥ 44,701 (¥ 46,583)	¥ 61,185 (¥ 62,961)	¥ 923 ↓ (¥ 1,783)	¥ 15,591 (¥ 15,008)	¥ 30 ↓ (¥ 415)										
相模原市	137	¥ 26,014 ↓ (¥ 35,145)	¥ 36,954 ↓ (¥ 44,454)	¥ 570 ↓ (¥ 1,281)	¥ 10,939 ↑ (¥ 8,260)	¥ 569 ↑ (¥ 232)										
横須賀市	53	¥ 36,871 *	¥ 46,789 *	¥ 812 *	¥ 9,791 *	¥ 685 *										
大和市	109	¥ 23,435 *	¥ 38,383 *	¥ 615 *	¥ 14,472 *	¥ 139 *										
富山県	63	¥ 28,092 *	¥ 36,504 *	¥ 0 *	¥ 8,412 *	¥ 0 *										
富山市	52	¥ 28,520 *	¥ 36,636 *	¥ 0 *	¥ 8,116 *	¥ 0 *										
大阪府	164	¥ 34,697 ↑ (¥ 30,999)	¥ 49,144 (¥ 47,530)	¥ 2,055 ↓ (¥ 2,428)	¥ 12,848 (¥ 14,255)	¥ 456 ↑ (¥ 152)										
大阪市	74	¥ 37,791 *	¥ 52,703 *	¥ 1,512 *	¥ 13,494 *	¥ 93 *										
兵庫県	151	¥ 40,138 (¥ 41,125)	¥ 53,311 (¥ 55,000)	¥ 1,316 ↓ (¥ 2,253)	¥ 11,995 (¥ 12,355)	¥ 138 ↓ (¥ 733)										
神戸市	68	¥ 40,482 *	¥ 54,399 *	¥ 879 *	¥ 13,043 *	¥ 6 *										
尼崎市	31	¥ 39,081 *	¥ 53,543 *	¥ 2,592 *	¥ 12,370 *	¥ 499 *										
福岡県	379	¥ 32,121 ↓ (¥ 41,449)	¥ 43,472 ↓ (¥ 52,754)	¥ 1,193 ↓ (¥ 2,445)	¥ 11,174 (¥ 10,398)	¥ 1,015 ↓ (¥ 1,538)										
大野城市	10	¥ 31,822 *	¥ 40,451 *	¥ 472 *	¥ 8,280 *	¥ 123 *										
筑紫野市	5	¥ 28,537 *	¥ 34,421 *	¥ 270 *	¥ 5,715 *	¥ 101 *										
福岡市	340	¥ 31,528 *	¥ 42,955 *	¥ 1,237 *	¥ 11,281 *	¥ 1,091 *										

単身向け物件全体値より +10% 10%以上高い -10% 10%以上低い / 前年より ↑ 10%以上高い ↓ 10%以上低い

単身向け物件平均値

調査結果サマリー：東京都以外の都道府県市区別・ファミリー向け物件

- 北海道のNOI率は全体より低い。
 - ✓市別に見ると、札幌市は北海道全体と比べて高く、旭川市は低い。
 - ✓前年と比較して、札幌市、旭川市のいずれもNOI率が低下。
- 福島県のNOI率は全体と同程度。
 - ✓市別に見ると、福島市は福島県全体と同程度。
- 神奈川県はNOI率は全体より高い。
 - ✓市別に見ると、大和市は神奈川県全体と比べて低い。
 - ✓前年と比較して、横浜市はNOI率が上昇。
- 富山県のNOI率は全体より若干ではあるが高い。
 - ✓市別に見ると、富山市は富山県全体と同程度。
- 大阪府のNOI率は全体と同程度。
 - ✓市別に見ると、大阪市は大阪府全体と同程度。
- 兵庫県のNOI率は全体より高い。
 - ✓市別に見ると、神戸市・尼崎市のいずれも兵庫県全体と同程度。
- 福岡県のNOI率は全体と同程度。
 - ✓市別に見ると、福岡市は他2市に比べてやや高い。

● 物件の運用状況：ファミリー向け物件

調査数	主要3指標平均																		
	NOI率(%)						空室率(%)						運営費率(%)						
	2016年	(2015年)	50	60	70	80	90	2016年	(2015年)	0	10	20	2016年	(2015年)	10	20	30	40	50
ファミリー向け物件	7,193	72.10 ↓ (75.49)						2.06 (2.79)					27.08 ↑ (21.72)						
所在地別																			
北海道	889	59.13 ↓ (74.61)						2.02 (1.23)					40.39 ↑ (24.17)						
札幌市	305	71.67 ↓ (82.78)						2.24 (1.01)					30.17 ↑ (16.21)						
旭川市	523	51.02 ↓ (73.83)						2.00 (1.27)					46.98 ↑ (24.91)						
福島県	110	73.42 (74.76)						1.33 (1.22)					27.29 ↑ (24.02)						
いわき市	83	71.67 *						1.10 *					29.05 *						
神奈川県	738	76.85 (74.47)						1.68 (3.21)					23.35 (22.32)						
横浜市	300	78.54 ↑ (73.65)						1.01 (2.78)					21.35 (23.57)						
川崎市	126	75.87 (78.12)						1.37 (2.49)					23.10 ↑ (19.38)						
相模原市	115	78.97 (81.82)						1.56 (1.99)					22.79 ↑ (16.19)						
横須賀市	73	75.63 *						3.59 *					24.89 *						
大和市	83	72.29 *						2.49 *					27.94 *						
富山県	126	74.52 *						0.00 *					25.48 *						
富山市	85	75.21 *						0.00 *					24.79 *						
大阪府	130	69.42 (71.09)						4.21 (3.96)					29.20 ↑ (24.95)						
大阪市	44	70.67 *						3.38 *					28.58 *						
兵庫県	237	75.23 ↑ (72.16)						2.80 (3.84)					23.41 (24.01)						
神戸市	52	73.38 *						1.35 *					25.50 *						
尼崎市	79	73.55 *						4.50 *					24.49 *						
福岡県	1,881	73.32 ↓ (80.16)						1.17 (2.84)					26.74 ↑ (17.00)						
大野城市	145	72.29 *						0.58 *					27.61 *						
筑紫野市	102	71.87 *						0.68 *					27.94 *						
福岡市	1,170	74.46 *						1.36 *					25.75 *						

ファミリー向け物件全体値より +3.0 3pt以上高い -3.0 3pt以上低い / 前年より ↑ 3pt以上高い ↓ 3pt以上低い

ファミリー向け物件平均値

ファミリー向け物件平均値

ファミリー向け物件平均値

※ NOI率、空室率、運営費率は物件毎にスコアを算出してから、平均値を算出した。そのため次ページの金額から算出したスコアと一致しない。

S221

●北海道のNOIは全体より低い。

- ✓市別に見ると、札幌市は北海道全体と比べて高く、旭川市は低い。
- ✓前年と比較して、札幌市、旭川市のいずれもNOIが低下。

●福島県のNOIは全体より低い。

- ✓市別に見ると、いわき市は福島県全体と同程度。

●神奈川県は全体と同程度。

- ✓市別に見ると、横浜市、川崎市は神奈川県全体と比べて高く、相模原市、横須賀市、大和市は低い。
- ✓前年と比較して、川崎市、相模原市はNOIが低下。

●富山県のNOIは全体より低い。

- ✓市別に見ると、富山市は富山県全体と同程度。

●大阪府のNOIは全体より低い。

- ✓市別に見ると、大阪市は大阪府全体より高い。

●兵庫県のNOIは全体と同程度。

- ✓市別に見ると、神戸市は兵庫県全体より高い。

●福岡県のNOI率は全体より低い。

- ✓市別に見ると、福岡市は他2市に比べて高い。

● 物件の運用状況：ファミリー向け物件

調査数	1戸あたり月額平均値										万円						
	NOI(円)		満室賃料(円)		空室損(円)		運営費(円)		その他の収入(円)		2 4 6 8 10 12						
	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	■ 満室賃料 (2016年) ■ NOI (2016年)						
ファミリー向け物件	7,193	¥ 59,394	(¥ 61,167)	¥ 80,264	(¥ 79,328)	¥ 1,647	↓ (¥ 2,179)	¥ 20,099	↑ (¥ 17,456)	¥ 875	↓ (¥ 1,475)						
所在地別	北海道	889	¥ 34,218	↓ (¥ 39,677)	¥ 56,367	(¥ 51,915)	¥ 1,119	↑ (¥ 579)	¥ 21,961	↑ (¥ 11,948)	¥ 930	↑ (¥ 289)					
	札幌市	305	¥ 45,436	↓ (¥ 68,833)	¥ 63,002	↓ (¥ 83,085)	¥ 1,286	↑ (¥ 752)	¥ 18,747	(¥ 17,719)	¥ 2,467	↓ (¥ 4,218)					
	旭川市	523	¥ 27,096	↓ (¥ 37,504)	¥ 52,181	(¥ 49,606)	¥ 1,084	↑ (¥ 587)	¥ 24,001	↑ (¥ 11,528)	¥ 0	↓ (¥ 13)					
	福島県	110	¥ 45,812	(¥ 46,870)	¥ 61,265	(¥ 62,214)	¥ 714	↓ (¥ 869)	¥ 15,927	(¥ 15,363)	¥ 1,188	↑ (¥ 889)					
	いわき市	83	¥ 43,664	*	¥ 59,571	*	¥ 557	*	¥ 16,390	*	¥ 1,039	*					
	神奈川県	738	¥ 64,211	(¥ 66,889)	¥ 82,044	(¥ 88,097)	¥ 1,308	↓ (¥ 2,632)	¥ 17,878	(¥ 19,863)	¥ 1,354	(¥ 1,287)					
	横浜市	300	¥ 73,494	(¥ 77,026)	¥ 91,580	(¥ 101,616)	¥ 976	↓ (¥ 2,713)	¥ 18,105	↓ (¥ 22,811)	¥ 994	(¥ 934)					
	川崎市	126	¥ 76,736	↓ (¥ 87,155)	¥ 98,468	↓ (¥ 109,540)	¥ 1,164	↓ (¥ 2,230)	¥ 20,837	(¥ 21,178)	¥ 270	↓ (¥ 1,023)					
	相模原市	115	¥ 46,551	↓ (¥ 52,337)	¥ 58,665	(¥ 63,707)	¥ 999	↓ (¥ 1,354)	¥ 12,968	↑ (¥ 10,384)	¥ 1,854	↑ (¥ 369)					
	横須賀市	73	¥ 48,785	*	¥ 63,833	*	¥ 2,280	*	¥ 15,400	*	¥ 2,632	*					
	大和市	83	¥ 53,628	*	¥ 74,133	*	¥ 1,908	*	¥ 20,506	*	¥ 1,908	*					
	富山県	126	¥ 43,632	*	¥ 58,028	*	¥ 0	*	¥ 14,397	*	¥ 0	*					
	富山市	85	¥ 44,167	*	¥ 58,190	*	¥ 0	*	¥ 14,023	*	¥ 0	*					
	大阪府	130	¥ 51,094	(¥ 52,250)	¥ 72,311	(¥ 71,117)	¥ 2,952	(¥ 2,701)	¥ 20,406	↑ (¥ 18,311)	¥ 2,141	(¥ 2,145)					
	大阪市	44	¥ 60,331	*	¥ 83,966	*	¥ 2,920	*	¥ 22,914	*	¥ 2,200	*					
	兵庫県	237	¥ 59,461	(¥ 54,936)	¥ 78,472	(¥ 75,131)	¥ 2,081	↓ (¥ 2,911)	¥ 18,063	(¥ 18,532)	¥ 1,132	(¥ 1,249)					
	神戸市	52	¥ 66,134	*	¥ 88,390	*	¥ 906	*	¥ 21,546	*	¥ 197	*					
	尼崎市	79	¥ 55,273	*	¥ 74,802	*	¥ 3,415	*	¥ 18,091	*	¥ 1,977	*					
	福岡県	1,881	¥ 51,599	↓ (¥ 59,123)	¥ 70,189	(¥ 73,930)	¥ 817	↓ (¥ 2,397)	¥ 18,538	↑ (¥ 14,518)	¥ 766	↓ (¥ 2,108)					
	大野城市	145	¥ 47,607	*	¥ 65,954	*	¥ 369	*	¥ 18,288	*	¥ 309	*					
	筑紫野市	102	¥ 46,840	*	¥ 65,209	*	¥ 411	*	¥ 18,265	*	¥ 308	*					
	福岡市	1,170	¥ 54,465	*	¥ 72,942	*	¥ 980	*	¥ 18,470	*	¥ 973	*					

ファミリー向け物件全体値より +10% 10%以上高い -10% 10%以上低い / 前年より ↑ 10%以上高い ↓ 10%以上低い

ファミリー向け物件平均値

S222

調査結果サマリー：物件情報別・単身向け物件

■単身向け物件 NOI率 73.21%、空室率 1.86%、運営費率 25.27%

- 木造物件は築年数が浅いほどNOI率が高い。
 - ✓木造20年超 → 木造10年以内 : +8pt
- エレベーターがない物件のほうがNOI率が高い。
 - ✓エレベーター有 → エレベーター無 : +6pt
- 戸建の物件はNOI率が高い。
- 総戸数2戸以上の物件は、総戸数が多いほどNOI率が高い。
 - ✓2~10戸 → 21戸以上 : +4pt

● 物件の運用状況：単身向け物件

		主要3指標平均																				
		NOI率(%)					空室率(%)					運営費率(%)										
		2016年	(2015年)	50	60	70	80	90	2016年	(2015年)	0	10	20	2016年	(2015年)	10	20	30	40	50		
調査数		2016年	(2015年)	NOI率 (2016年)					2016年	(2015年)	空室率 (2016年)					2016年	(2015年)	運営費率 (2016年)				
単身向け物件	19,459	73.21	(73.63)						1.86	(3.13)						25.27	(23.24)					
構造・築年数別	2,104	73.27	↓ (77.46)						4.60	(2.35)						23.77	↑ (20.19)					
木造	767	78.15	(78.67)						4.07	(1.59)						18.83	(19.74)					
木造10年以内	343	71.33	↓ (79.35)						4.93	(2.36)						26.49	↑ (18.28)					
木造20年以内	994	70.18	↓ (75.07)						4.89	(3.16)						26.65	↑ (21.77)					
木造20年超	17,355	73.20	(71.03)						1.53	(3.66)						25.45	(25.32)					
非木造	1,889	73.75	(73.60)						2.08	(3.01)						24.79	(23.39)					
非木造10年以内	6,087	74.33	(73.24)						1.48	(3.95)						24.34	(22.81)					
非木造20年以内	9,379	72.36	↑ (69.29)						1.45	(3.80)						26.30	(26.92)					
非木造20年超	13,189	71.20	(69.53)						1.76	(3.29)						27.23	(27.18)					
エレベーター有無別	6,270	77.43	(75.33)						2.08	(3.06)						21.14	(21.61)					
エレベーター有	18,837	73.17	(73.52)						1.82	(3.35)						25.30	(23.13)					
エレベーター無	7,165	73.51	(72.30)						1.78	(3.92)						24.99	(23.78)					
交通手段別	8,131	72.48	(73.80)						1.68	(2.94)						26.02	(23.26)					
電車	2,133	71.26	↓ (74.71)						3.27	(3.22)						26.20	↑ (22.07)					
駅徒歩5分	622	74.48	(77.00)						3.15	(2.72)						24.41	↑ (20.28)					
駅徒歩10分	16,151	73.49	↑ (67.68)						1.33	(3.55)						25.19	↓ (28.76)					
駅徒歩10分超	58	83.49	↑ (76.33)						1.28	↓ (5.67)						16.95	(18.00)					
車・バス	16,093	73.45	↑ (67.36)						1.33	(3.47)						25.22	↓ (29.16)					
総戸数別	1,713	70.89	↓ (75.16)						3.74	(3.12)						27.08	↑ (21.71)					
1戸	1,124	72.23	↓ (77.66)						5.73	↑ (2.62)						24.31	↑ (19.71)					
戸建	471	74.40	↓ (78.00)						4.20	(2.70)						23.63	↑ (19.30)					
分譲																						
2~10戸																						
11~20戸																						
21戸以上																						

単身向け物件全体値より +3.0 3pt以上高い / -3.0 3pt以上低い / 前年より ↑ 3pt以上高い ↓ 3pt以上低い

※ NOI率、空室率、運営費率は物件毎にスコアを算出してから、平均値を算出した。そのため次ページの金額から算出したスコアと一致しない。

S131

■単身向け物件 NOI 平均 48,627円。

- 非木造物件は木造物件に比べてNOIが高い。
- 木造物件は築年数が浅いほどNOIが高い。
 - ✓木造20年超 → 木造10年以内 : +14,899円
- エレベーターがある物件のほうがNOIが高い。
 - ✓エレベータ無 → エレベーター有 : +6,147円
- 駅から近い物件ほどNOIが高い。
 - ✓駅徒歩10分超 → 駅徒歩5分 : +6,150円
- 戸建の物件はNOIが高い。
- 総戸数2戸以上の物件は、総戸数が多いほどNOIが高い

● 物件の運用状況：単身向け物件

調査数	1戸あたり月額平均値										万円				
	NOI(円)		満室賃料(円)		空室損(円)		運営費(円)		その他の収入(円)		2 4 6 8 10 12				
	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	■ 満室賃料 (2016年) ■ NOI (2016年)				
単身向け物件	19,459	¥ 48,627 ↑ (¥ 43,124)	¥ 65,801 ↑ (¥ 57,631)	¥ 1,139 ↓ (¥ 1,779)	¥ 16,209 ↑ (¥ 13,206)	¥ 175 ↓ (¥ 478)									
構造・築年数別	2,104	¥ 39,524 (¥ 39,860)	¥ 53,138 (¥ 50,625)	¥ 2,383 ↑ (¥ 1,127)	¥ 12,027 ↑ (¥ 10,104)	¥ 795 ↑ (¥ 467)									
木造	767	¥ 47,635 (¥ 45,399)	¥ 60,587 (¥ 56,757)	¥ 2,445 ↑ (¥ 945)	¥ 11,135 (¥ 10,935)	¥ 629 ↑ (¥ 522)									
木造10年以内	343	¥ 41,057 (¥ 40,883)	¥ 56,450 (¥ 51,447)	¥ 2,628 ↑ (¥ 1,177)	¥ 14,086 ↑ (¥ 9,858)	¥ 1,320 ↑ (¥ 471)									
木造20年以内	994	¥ 32,736 (¥ 33,218)	¥ 46,248 (¥ 43,445)	¥ 2,249 ↑ (¥ 1,299)	¥ 12,005 ↑ (¥ 9,332)	¥ 743 ↑ (¥ 404)									
木造20年超	17,355	¥ 49,731 (¥ 45,344)	¥ 67,336 (¥ 62,395)	¥ 988 ↓ (¥ 2,221)	¥ 16,716 (¥ 15,316)	¥ 100 ↓ (¥ 486)									
非木造	1,889	¥ 54,879 (¥ 55,058)	¥ 73,674 (¥ 73,183)	¥ 1,461 ↓ (¥ 2,284)	¥ 17,700 (¥ 16,545)	¥ 366 ↓ (¥ 704)									
非木造10年以内	6,087	¥ 56,650 ↑ (¥ 46,152)	¥ 75,765 ↑ (¥ 61,710)	¥ 1,085 ↓ (¥ 2,437)	¥ 18,120 ↑ (¥ 14,065)	¥ 90 ↓ (¥ 944)									
非木造20年以内	9,379	¥ 44,203 (¥ 41,415)	¥ 60,589 (¥ 58,587)	¥ 830 ↓ (¥ 2,122)	¥ 15,608 (¥ 15,293)	¥ 52 ↓ (¥ 243)									
非木造20年超	13,189	¥ 50,608 (¥ 48,498)	¥ 70,196 (¥ 67,860)	¥ 1,163 ↓ (¥ 2,197)	¥ 18,532 (¥ 17,507)	¥ 108 ↓ (¥ 342)									
エレベーター有無別	6,270	¥ 44,461 (¥ 40,895)	¥ 56,556 (¥ 53,388)	¥ 1,088 ↓ (¥ 1,605)	¥ 11,323 (¥ 11,422)	¥ 315 ↓ (¥ 535)									
エレベーター有	18,837	¥ 49,110 ↑ (¥ 44,358)	¥ 66,476 ↑ (¥ 59,184)	¥ 1,131 ↓ (¥ 1,965)	¥ 16,387 ↑ (¥ 13,384)	¥ 152 ↓ (¥ 524)									
エレベーター無	7,165	¥ 50,961 (¥ 46,701)	¥ 68,582 (¥ 63,035)	¥ 1,156 ↓ (¥ 2,443)	¥ 16,620 ↑ (¥ 14,442)	¥ 155 ↓ (¥ 551)									
交通手段別	8,131	¥ 49,347 ↑ (¥ 44,143)	¥ 67,593 ↑ (¥ 58,500)	¥ 1,070 ↓ (¥ 1,653)	¥ 17,273 ↑ (¥ 13,205)	¥ 97 ↓ (¥ 502)									
電車	2,133	¥ 44,811 (¥ 41,666)	¥ 62,047 ↑ (¥ 55,216)	¥ 1,838 (¥ 1,801)	¥ 15,777 ↑ (¥ 12,265)	¥ 378 ↓ (¥ 515)									
駅徒歩5分	622	¥ 34,010 (¥ 35,951)	¥ 45,349 (¥ 45,938)	¥ 1,376 ↑ (¥ 1,139)	¥ 10,841 ↑ (¥ 9,504)	¥ 878 ↑ (¥ 656)									
駅徒歩10分	16,151	¥ 51,013 (¥ 47,394)	¥ 68,816 (¥ 67,460)	¥ 898 ↓ (¥ 2,304)	¥ 16,907 (¥ 17,828)	¥ 2 ↓ (¥ 66)									
駅徒歩10分超	58	¥ 58,527 (¥ 59,254)	¥ 69,169 (¥ 76,397)	¥ 896 ↓ (¥ 4,556)	¥ 10,729 ↓ (¥ 12,698)	¥ 984 ↑ (¥ 112)									
車・バス	16,093	¥ 50,986 (¥ 46,955)	¥ 68,815 (¥ 67,130)	¥ 898 ↓ (¥ 2,221)	¥ 16,929 (¥ 18,018)	- ¥ 2 ↓ (¥ 64)									
総戸数別	1,713	¥ 36,153 ↓ (¥ 40,859)	¥ 50,765 (¥ 53,508)	¥ 1,945 ↑ (¥ 1,647)	¥ 13,521 ↑ (¥ 11,538)	¥ 855 ↑ (¥ 536)									
1戸	1,124	¥ 37,025 ↓ (¥ 41,353)	¥ 50,725 (¥ 52,661)	¥ 2,907 ↑ (¥ 1,362)	¥ 11,981 ↑ (¥ 10,694)	¥ 1,188 ↑ (¥ 748)									
1戸建	471	¥ 39,874 ↓ (¥ 44,771)	¥ 53,056 (¥ 56,465)	¥ 2,252 ↑ (¥ 1,533)	¥ 12,155 (¥ 11,304)	¥ 1,224 (¥ 1,142)									
分譲															
2~10戸															
11~20戸															
21戸以上															

単身向け物件全体値より +10% 10%以上高い -10% 10%以上低い / 前年より ↑ 10%以上高い ↓ 10%以上低い

単身向け物件平均値

S132

調査結果サマリー：物件情報別・ファミリー向け物件

■ファミリー向け物件 NOI率 72.10%、空室率 2.06%、運営費率 27.08%

- 非木造物件は木造物件に比べてNOI率が高い。
- エレベーターがない物件のほうがNOI率が高い。
✓エレベーター有 → エレベーター無 : +6pt
- 駅徒歩10分以内の物件はNOI率が高い。
- 戸建の物件はNOI率が高い。
- 総戸数2戸以上の物件は、総戸数が多いほどNOI率が高い。
✓2~10戸 → 21戸以上 : +6pt

● 物件の運用状況：ファミリー向け物件

調査数	主要3指標平均																					
	NOI率(%)					空室率(%)					運営費率(%)											
	2016年	(2015年)	50	60	70	80	90	2016年	(2015年)	0	10	20	2016年	(2015年)	10	20	30	40	50			
ファミリー向け物件	7,193	72.10	↓ (75.49)						2.06	(2.79)						27.08	↑ (21.72)					
構造・築年数別	1,676	67.76	↓ (76.47)						2.72	(2.67)						30.50	↑ (20.86)					
木造10年以内	553	64.93	↓ (78.16)						3.32	(2.44)						32.63	↑ (19.40)					
木造20年以内	368	64.02	↓ (76.18)						2.63	(2.62)						34.57	↑ (21.19)					
木造20年超	755	71.66	↓ (75.70)						2.32	(2.81)						26.95	↑ (21.50)					
非木造	5,517	73.41	(74.84)						1.86	(2.87)						26.04	↑ (22.30)					
非木造10年以内	1,236	72.98	(75.25)						1.64	(2.21)						27.22	↑ (22.55)					
非木造20年以内	1,621	72.51	(74.19)						1.90	(3.20)						26.91	↑ (22.60)					
非木造20年超	2,660	74.17	(75.13)						1.93	(2.84)						24.97	(22.03)					
エレベーター有無別	3,032	68.44	↓ (75.71)						1.68	(2.26)						30.61	↑ (22.03)					
エレベーター有	4,161	74.76	(75.43)						2.34	(2.92)						24.51	(21.64)					
エレベーター無	4,161	74.76	(75.43)						2.34	(2.92)						24.51	(21.64)					
交通手段別	5,648	71.88	↓ (75.81)						1.98	(3.13)						27.29	↑ (21.06)					
電車	1,691	74.18	(76.76)						2.42	(3.23)						24.98	↑ (20.02)					
駅徒歩5分	1,886	74.22	(76.48)						1.52	(2.87)						25.19	↑ (20.65)					
駅徒歩10分	1,202	72.33	(74.56)						2.29	(3.31)						26.69	↑ (22.13)					
駅徒歩10分超	1,545	72.90	(74.62)						2.34	(2.41)						26.32	↑ (22.97)					
車・バス	1,545	72.90	(74.62)						2.34	(2.41)						26.32	↑ (22.97)					
総戸数別	2,611	75.06	↓ (78.17)						1.70	(1.65)						23.41	↑ (20.19)					
1戸	375	78.92	↓ (83.56)						1.85	(2.22)						20.05	↑ (14.22)					
戸建	2,236	74.42	(75.10)						1.67	(1.32)						23.97	(23.58)					
分譲	2,638	68.08	↓ (74.17)						2.52	(3.16)						30.97	↑ (22.67)					
2~10戸	1,266	73.10	(75.24)						2.04	(3.52)						27.05	↑ (21.24)					
11~20戸	678	74.43	(76.49)						1.69	(2.81)						26.12	↑ (20.70)					
21戸以上	678	74.43	(76.49)						1.69	(2.81)						26.12	↑ (20.70)					

ファミリー向け物件全体値より +3.0 3pt以上高い -3.0 3pt以上低い / 前年より ↑ 3pt以上高い ↓ 3pt以上低い

ファミリー向け物件平均値

※ NOI率、空室率、運営費率は物件毎にスコアを算出してから、平均値を算出した。そのため次ページの金額から算出したスコアと一致しない。

S231

■ファミリー向け物件 NOI 平均 59,394円

- 非木造物件は木造物件に比べてNOIが高い。
- エレベーターがある物件のほうがNOIが高い。
 - ✓エレベーター無 → エレベーター有 : +5,738円
- 駅から近い物件ほどNOIが高い。
 - ✓駅徒歩10分超 → 駅徒歩5分 : +16,943円
- 総戸数が1戸の物件はNOIが高い。
- 2戸以上の物件では、総戸数が多いほどNOIが高い。
 - ✓2~10戸 → 21戸以上 : +9,497円

● 物件の運用状況：ファミリー向け物件

調査数	1戸あたり月額平均値										万円					
	NOI(円)		満室賃料(円)		空室損(円)		運営費(円)		その他の収入(円)		 満室賃料 (2016年) NOI (2016年)					
	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2016年	(2015年)	2	4	6	8	10	12
ファミリー向け物件	7,193	¥ 59,394	(¥ 61,167)	¥ 80,264	(¥ 79,328)	¥ 1,647	↓ (¥ 2,179)	¥ 20,099	↑ (¥ 17,456)	¥ 875	↓ (¥ 1,475)					
構造・築年数別	1,676	¥ 48,729	↓ (¥ 56,643)	¥ 69,013	(¥ 72,047)	¥ 1,994	(¥ 1,915)	¥ 18,931	↑ (¥ 14,589)	¥ 641	↓ (¥ 1,100)					
木造	553	¥ 49,570	↓ (¥ 61,910)	¥ 73,945	(¥ 78,207)	¥ 2,854	↑ (¥ 2,009)	¥ 22,218	↑ (¥ 16,368)	¥ 697	↓ (¥ 2,080)					
木造10年以内	368	¥ 42,547	↓ (¥ 53,003)	¥ 63,812	(¥ 68,337)	¥ 1,726	(¥ 1,721)	¥ 20,240	↑ (¥ 14,097)	¥ 701	↑ (¥ 484)					
木造20年超	755	¥ 51,127	(¥ 55,380)	¥ 67,936	(¥ 70,339)	¥ 1,494	↓ (¥ 1,947)	¥ 15,885	↑ (¥ 13,850)	¥ 570	↓ (¥ 838)					
非木造	5,517	¥ 62,633	(¥ 64,190)	¥ 83,682	(¥ 84,191)	¥ 1,542	↓ (¥ 2,356)	¥ 20,453	(¥ 19,371)	¥ 946	↓ (¥ 1,725)					
非木造10年以内	1,236	¥ 65,323	↓ (¥ 80,705)	¥ 87,772	↓ (¥ 104,388)	¥ 1,615	↓ (¥ 2,296)	¥ 22,184	(¥ 23,062)	¥ 1,350	↓ (¥ 1,676)					
非木造20年以内	1,621	¥ 63,775	(¥ 62,419)	¥ 86,189	(¥ 82,801)	¥ 1,614	↓ (¥ 2,658)	¥ 21,730	(¥ 19,902)	¥ 930	↓ (¥ 2,178)					
非木造20年超	2,660	¥ 60,688	(¥ 60,500)	¥ 80,254	(¥ 79,182)	¥ 1,465	↓ (¥ 2,179)	¥ 18,871	(¥ 17,952)	¥ 769	↓ (¥ 1,449)					
エレベーター有無別	3,032	¥ 62,713	↓ (¥ 78,660)	¥ 87,588	↓ (¥ 102,421)	¥ 1,442	↓ (¥ 2,364)	¥ 24,005	(¥ 22,806)	¥ 572	↓ (¥ 1,409)					
エレベーター有	4,161	¥ 56,975	(¥ 56,711)	¥ 74,928	(¥ 73,445)	¥ 1,797	↓ (¥ 2,132)	¥ 17,252	(¥ 16,093)	¥ 1,096	↓ (¥ 1,491)					
エレベーター無	5,648	¥ 62,698	(¥ 68,355)	¥ 84,577	(¥ 88,623)	¥ 1,681	↓ (¥ 2,682)	¥ 21,046	(¥ 19,648)	¥ 848	↓ (¥ 2,062)					
交通手段別	1,691	¥ 74,532	(¥ 73,305)	¥ 98,147	(¥ 94,024)	¥ 2,330	↓ (¥ 2,889)	¥ 22,496	↑ (¥ 19,759)	¥ 1,211	↓ (¥ 1,929)					
電車	1,886	¥ 65,411	(¥ 72,398)	¥ 86,567	(¥ 92,950)	¥ 1,291	↓ (¥ 2,456)	¥ 20,534	(¥ 19,876)	¥ 669	↓ (¥ 1,780)					
駅徒歩5分	1,202	¥ 57,589	(¥ 61,233)	¥ 78,678	(¥ 80,924)	¥ 1,860	↓ (¥ 2,756)	¥ 20,187	(¥ 19,356)	¥ 958	↓ (¥ 2,421)					
駅徒歩10分	1,545	¥ 47,312	(¥ 45,700)	¥ 64,498	(¥ 60,353)	¥ 1,522	(¥ 1,460)	¥ 16,637	↑ (¥ 14,017)	¥ 973	↑ (¥ 824)					
駅徒歩10分超	2,611	¥ 80,293	(¥ 88,737)	¥ 104,433	(¥ 111,403)	¥ 1,798	(¥ 1,866)	¥ 22,525	(¥ 21,366)	¥ 184	↓ (¥ 566)					
車・バス	375	¥ 85,209	↓ (¥ 100,401)	¥ 106,293	↓ (¥ 118,549)	¥ 2,082	↓ (¥ 2,575)	¥ 19,893	↑ (¥ 16,209)	¥ 891	↑ (¥ 636)					
総戸数別	2,236	¥ 79,469	(¥ 82,105)	¥ 104,121	(¥ 107,340)	¥ 1,751	↑ (¥ 1,463)	¥ 22,966	(¥ 24,298)	¥ 65	↓ (¥ 526)					
1戸	2,638	¥ 44,727	↓ (¥ 49,873)	¥ 64,435	(¥ 66,150)	¥ 1,739	↓ (¥ 2,191)	¥ 19,048	↑ (¥ 15,582)	¥ 1,079	↓ (¥ 1,496)					
1戸建	1,266	¥ 49,620	↓ (¥ 55,206)	¥ 67,551	(¥ 72,954)	¥ 1,351	↓ (¥ 2,815)	¥ 18,039	(¥ 17,631)	¥ 1,458	↓ (¥ 2,697)					
分譲	678	¥ 54,224	(¥ 57,719)	¥ 72,521	(¥ 74,535)	¥ 1,264	↓ (¥ 2,117)	¥ 18,691	(¥ 17,349)	¥ 1,657	↓ (¥ 2,650)					
2~10戸																
11~20戸																
21戸以上																

ファミリー向け物件全体値より +10% 10%以上高い -10% 10%以上低い / 前年より ↑ 10%以上高い ↓ 10%以上低い

ファミリー向け物件平均値

S232



運用指標分布表

運用指標分布表:表の見方

何に関する
図表か

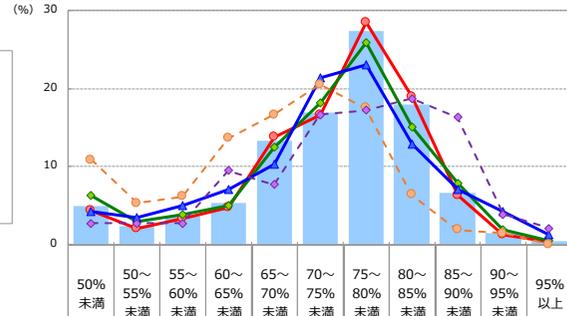
集計対象

回答方法
(実数回答：数字で回答
単一回答：選択肢から一つを選んで回答)

調査数
(19,459件)

所在地別

■NOI率 (単身向け物件/実数回答)



平均値
『NOI率の平均%』

	調査数	50%未満	50~55%未満	55~60%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%以上	平均 (%)
全体	19,459	4.9	2.4	3.6	5.3	13.3	16.9	27.3	17.9	6.6	1.5	0.4	73.21
所在地別													
北海道	361	10.8	5.3	6.1	13.6	16.6	20.5	17.5	6.4	1.9	1.4	—	66.86
札幌市	260	2.7	4.7	5.4	11.2	18.8	26.5	21.5	7.3	2.3	1.5	—	70.79
旭川市	92	32.6	11.7	8.7	20.7	8.7	5.4	5.4	4.3	—	1.1	—	55.83
宮城県	136	3.7	2.1	5.1	9.6	7.4	20.6	19.9	19.1	10.3	0.7	0.7	73.32
福島県	38	5.3	—	—	2.6	—	7.9	31.6	26.3	18.4	7.9	—	79.20
いわき市	17	11.8	—	—	5.9	—	11.8	35.3	23.5	5.9	5.9	—	75.29
埼玉県	191	15.2	4.7	—	7.9	14.7	17.8	17.3	8.4	3.7	4.2	—	75.29
千葉県	82	19.5	9.8	—	12.2	7.3	8.5	12.2	12.2	6.1	6.1	—	64.84
東京都	14,846	4.4	2.1	—	4.8	13.7	16.6	28.5	18.9	6.8	—	—	73.57
23区	14,368	4.4	2.1	—	4.7	13.7	16.5	29.0	18.7	6.2	1.2	0.3	73.57
都心3区 (千代田区・中央区・港区)	1,739	2.0	0.9	—	2.1	10.7	7.7	33.5	27.6	9.3	2.6	0.7	77.22
城南地区 (目黒区・世田谷区)	1,250	4.0	2.5	—	3.1	12.6	12.5	24.7	25.3	9.0	1.4	—	74.38
城東地区 (墨田区・江東区)	940	3.1	1.6	3.0	—	5.2	22.6	30.1	10.5	3.9	1.3	0.2	72.78
神奈川県	2,315	6.3	3.0	3.8	—	—	18.1	25.9	15.1	7.8	1.9	0.5	72.57
横浜市	1,287	5.0	1.9	2.8	—	—	19.1	31.0	15.7	7.0	2.3	0.5	73.76
川崎市	699	6.9	2.4	3.1	—	—	9.2	23.2	16.0	8.7	1.3	0.3	72.60
相模原市	137	11.7	7.3	5.1	—	—	1	12.4	14.6	10.9	0.7	0.7	69.37
横須賀市	53	—	—	—	—	—	—	24.5	20.8	15.1	1.9	—	77.60
大和市	109	17.4	16.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17.78
富山県	63	3.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	57.75
富山市	52	3.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	57.75
京都府	337	2.7	2.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	33.49
大阪府	164	7.9	9.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	49.74
大阪市	74	6.8	9.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	49.74
兵庫県	151	1.3	1.3	2.6	6.6	15.2	20.5	25.8	18.5	6.6	1.3	—	74.39
神戸市	68	2.9	1.5	1.5	8.8	19.1	17.6	25.0	19.1	4.4	—	—	73.00
尼崎市	31	—	3.2	6.5	12.9	12.9	22.6	19.4	3.2	—	—	—	72.31
香川県	44	4.5	4.5	20.5	20.5	13.6	20.5	11.4	2.3	2.3	—	—	65.57
福岡県	379	4.2	3.4	5.0	7.1	10.3	21.4	23.0	12.9	7.1	4.2	1.3	73.07
大野城市	10	—	—	—	—	10.0	20.0	30.0	10.0	30.0	—	—	79.09
筑紫野市	5	—	—	—	—	—	—	20.0	40.0	20.0	20.0	—	83.61
福岡市	340	4.4	3.2	5.3	7.6	10.3	21.2	22.9	12.9	6.5	4.1	1.5	72.86
熊本県	96	5.2	3.1	8.3	3.1	8.3	15.6	15.6	13.5	12.5	11.5	3.1	75.30
大分県	50	—	—	—	—	14.0	18.0	44.0	20.0	4.0	—	—	76.76
宮崎県	74	—	1.4	8.1	4.1	10.8	6.8	37.8	17.6	9.5	4.1	—	75.99
参考													
2015年	5,648	5.5	1.8	2.6	5.3	11.8	19.7	18.1	20.2	10.9	3.0	1.2	73.63
2014年	4,932	4.3	1.7	3.6	5.5	8.7	12.0	16.9	18.7	23.6	3.7	1.3	76.28
2013年	1,904	5.5	1.9	3.7	5.2	7.9	12.0	19.0	21.7	16.2	5.2	1.8	75.73
2012年	692	3.5	0.7	1.3	3.0	4.9	7.2	14.3	20.5	22.0	16.3	6.2	81.62

分布の割合 (%)
『東京都神奈川県 (14,846件) のうち18.9%が
NOI率「80~85%未満」に分布している』

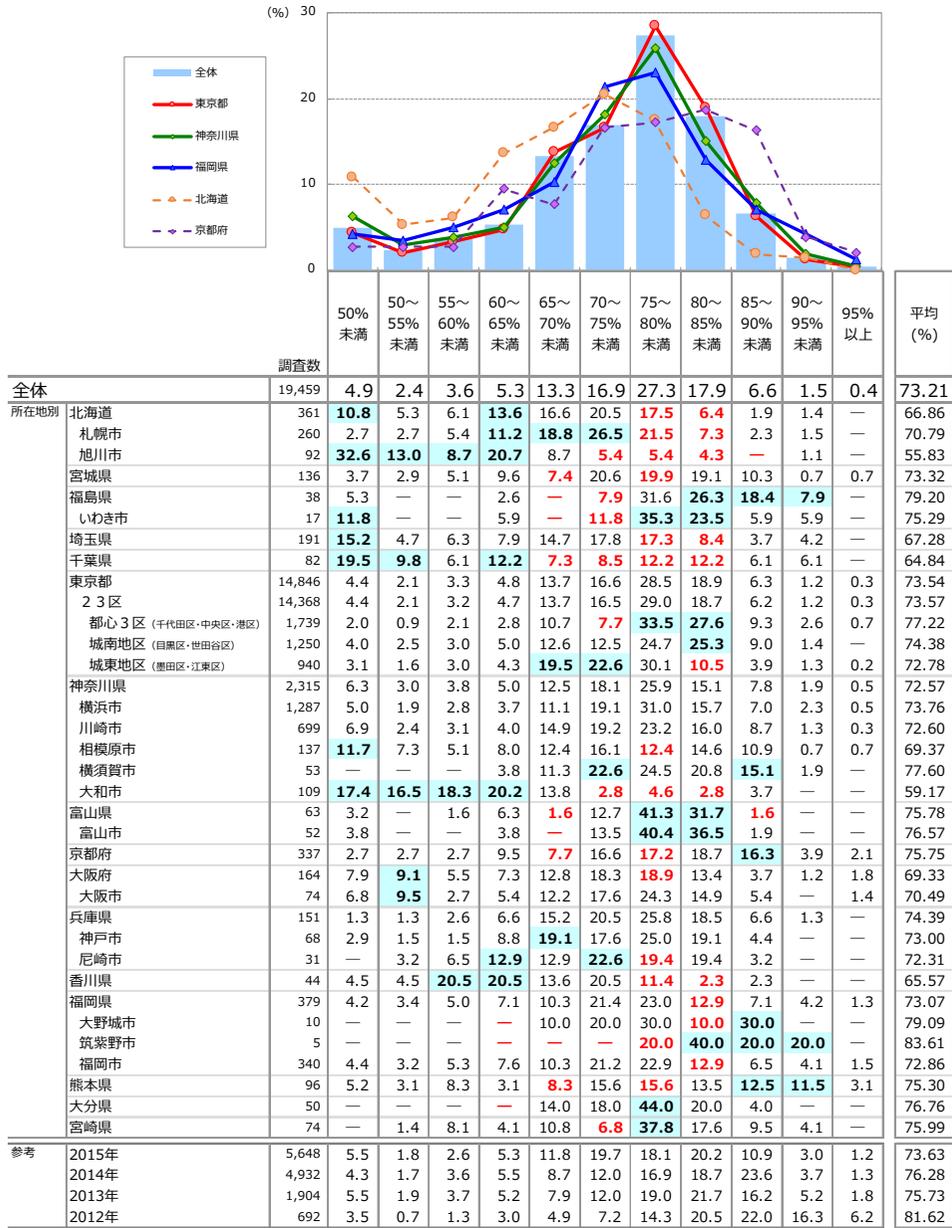
分布の割合 (%)
『全体 (19,459件) のうち4.9%が
NOI率「50%未満」に分布している』

数値色付けの定義

5.0 : 全体値より5pt以上高い 5.0 : 全体値より5pt以上低い

運用指標分布表: 単身向け物件

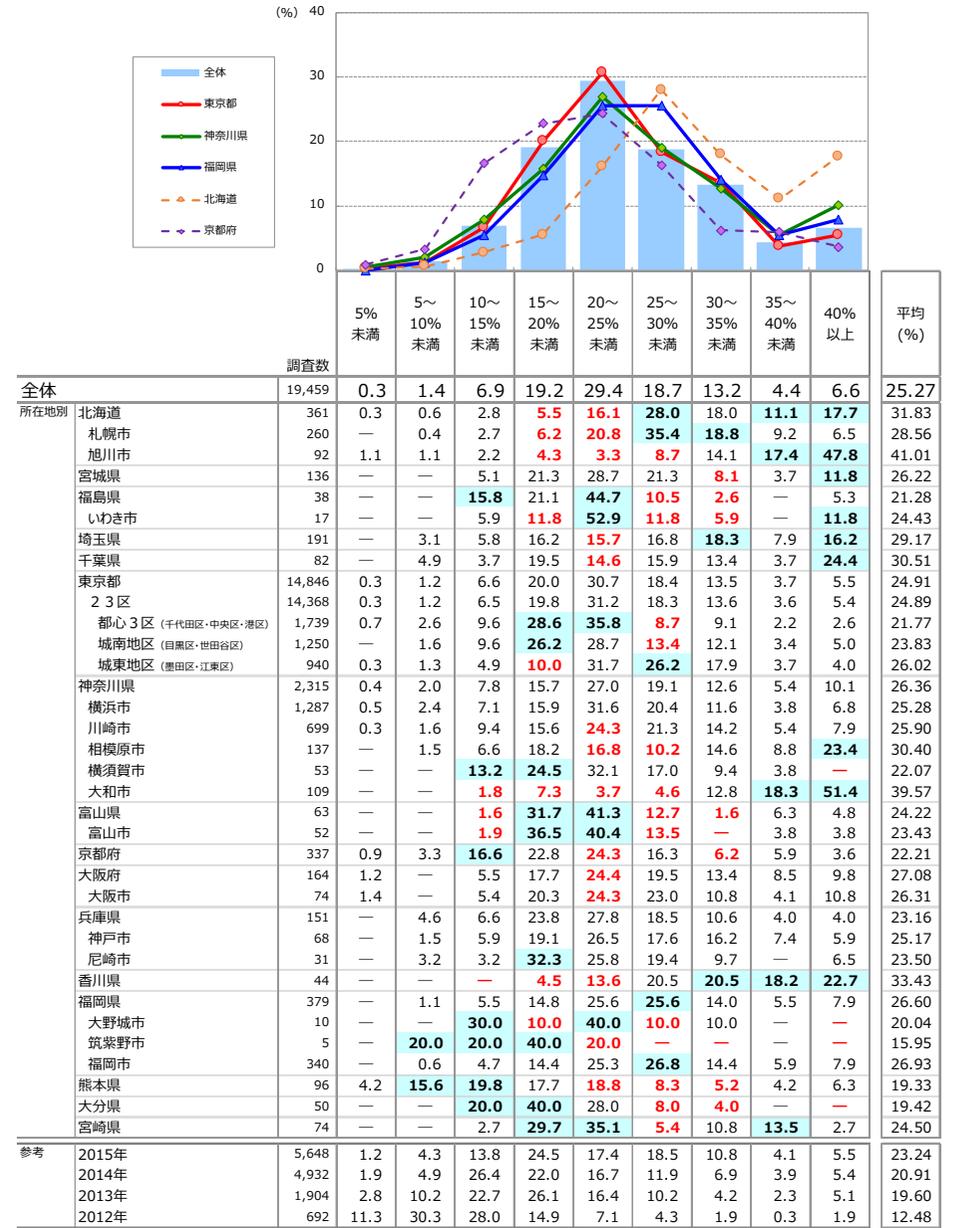
■ NOI率 (単身向け物件/実数回答)



5.0 : 全体値より5pt以上高い 5.0 : 全体値より5pt以上低い

0101

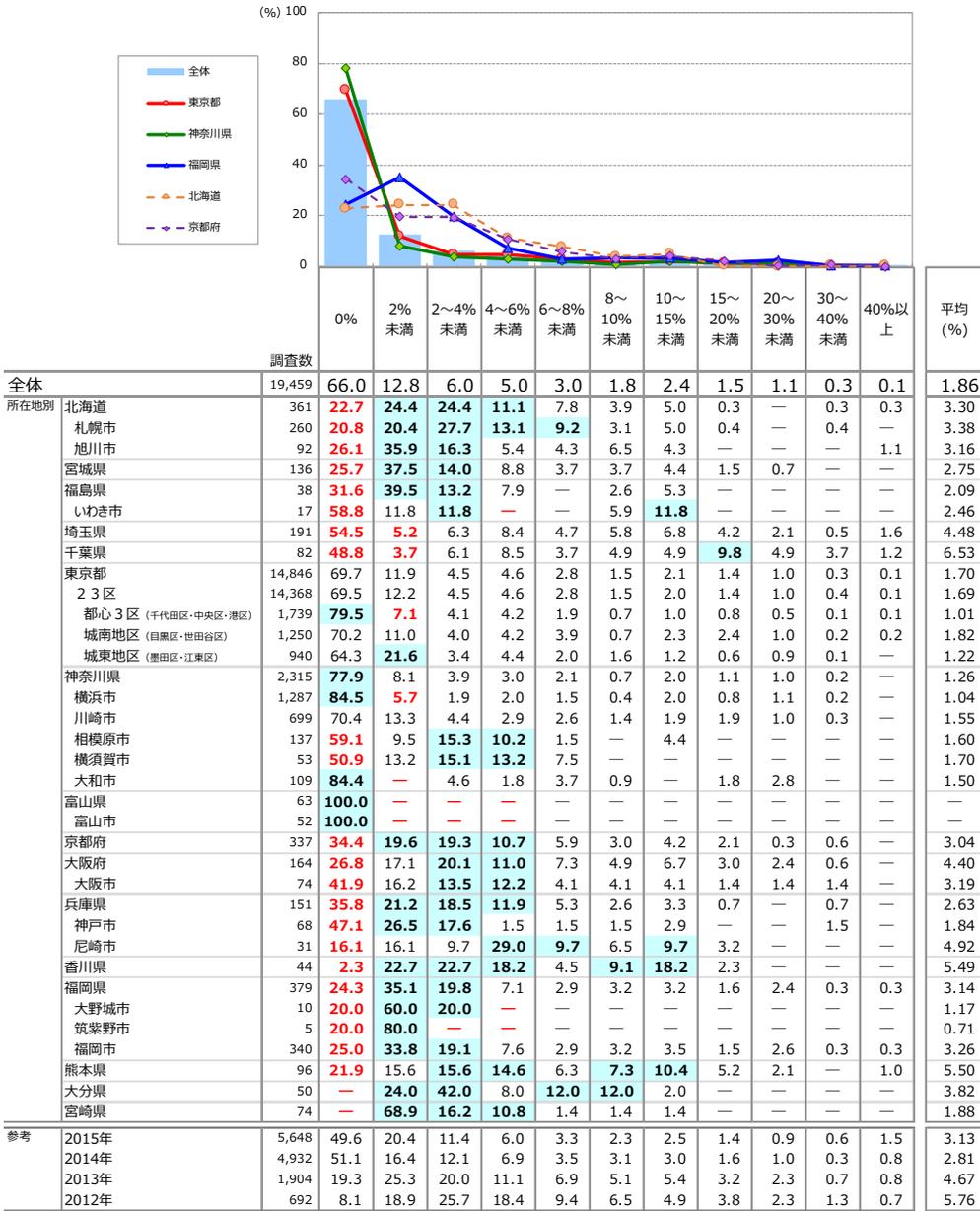
■ 運営費率 (単身向け物件/実数回答)



5.0 : 全体値より5pt以上高い 5.0 : 全体値より5pt以上低い

0102

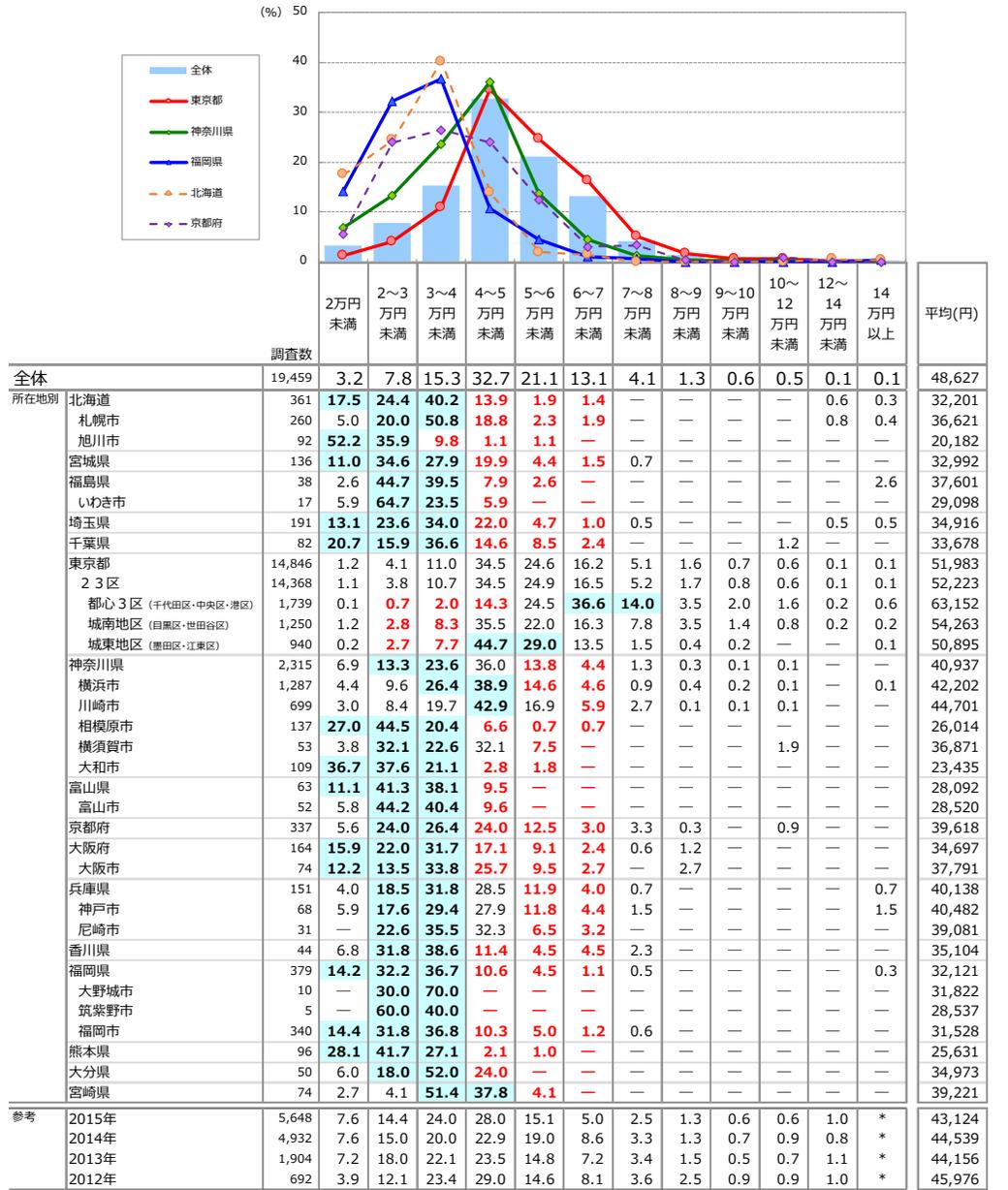
■空室率（単身向け物件／実数回答）



5.0 : 全体値より5pt以上高い 5.0 : 全体値より5pt以上低い

0103

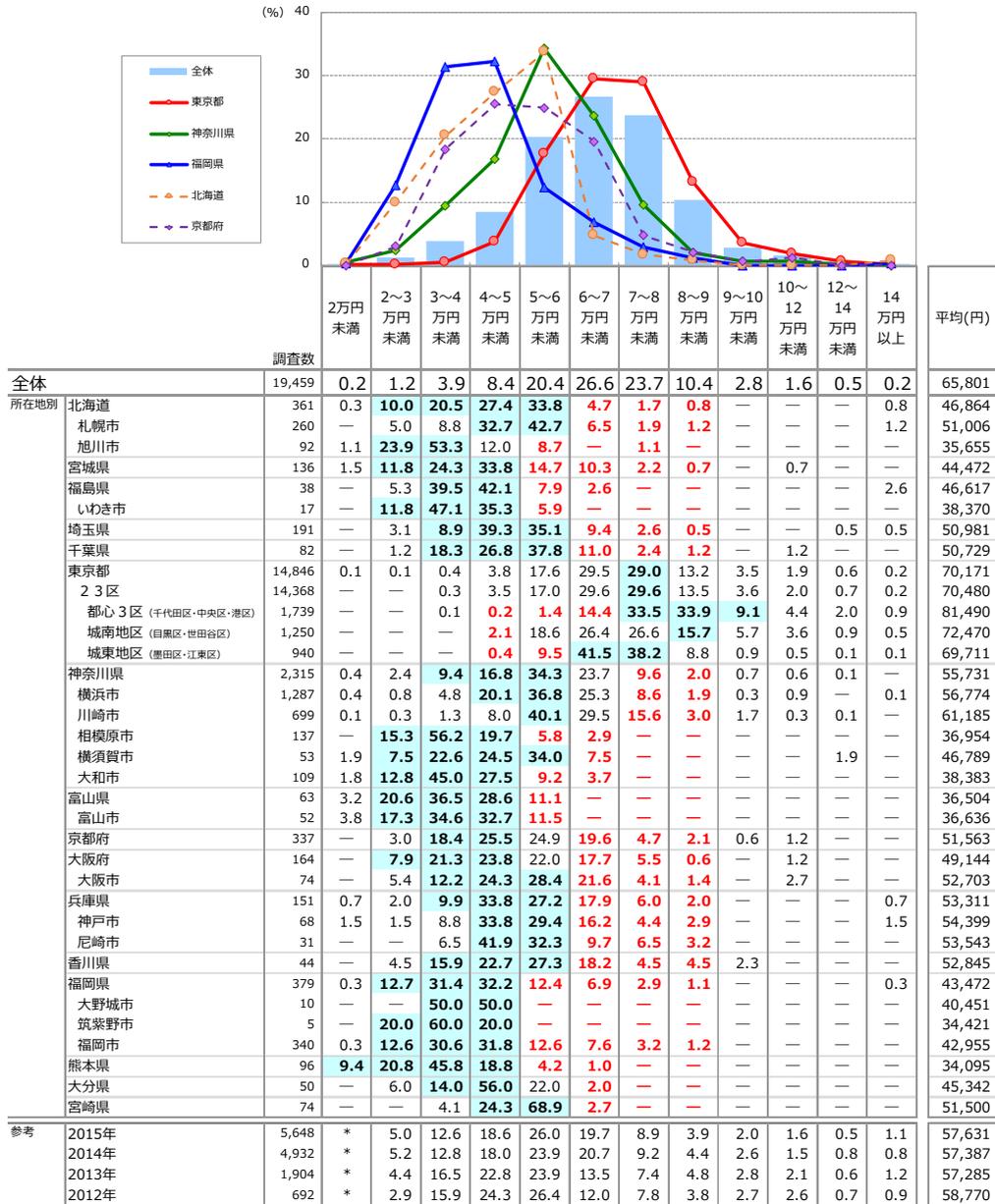
■1戸あたり月額NOI（単身向け物件／実数回答）



5.0 : 全体値より5pt以上高い 5.0 : 全体値より5pt以上低い

0104

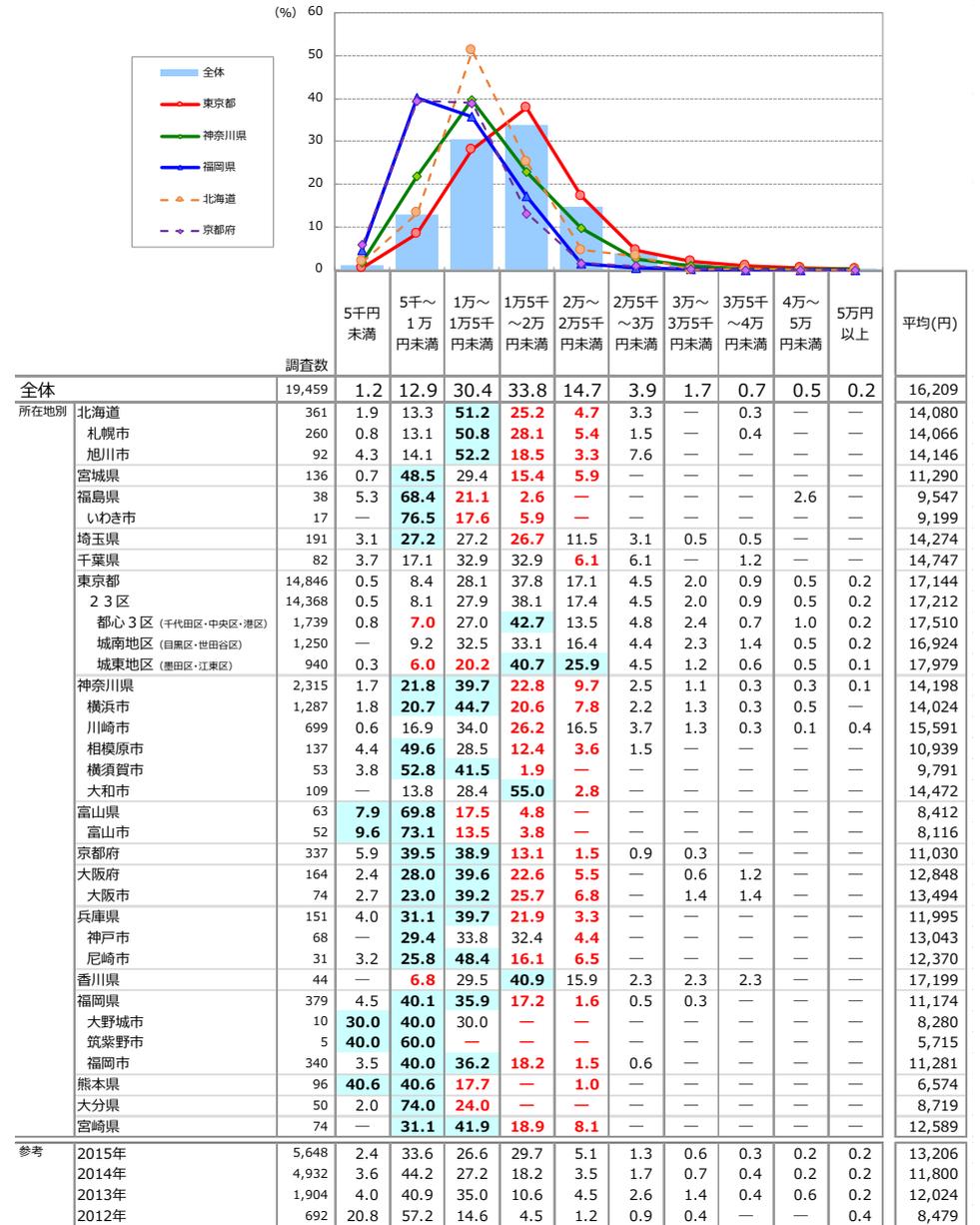
■ 1戸あたり月額満室賃料（単身向け物件／実数回答）



5.0 :全体値より5pt以上高い 5.0 :全体値より5pt以上低い

0105

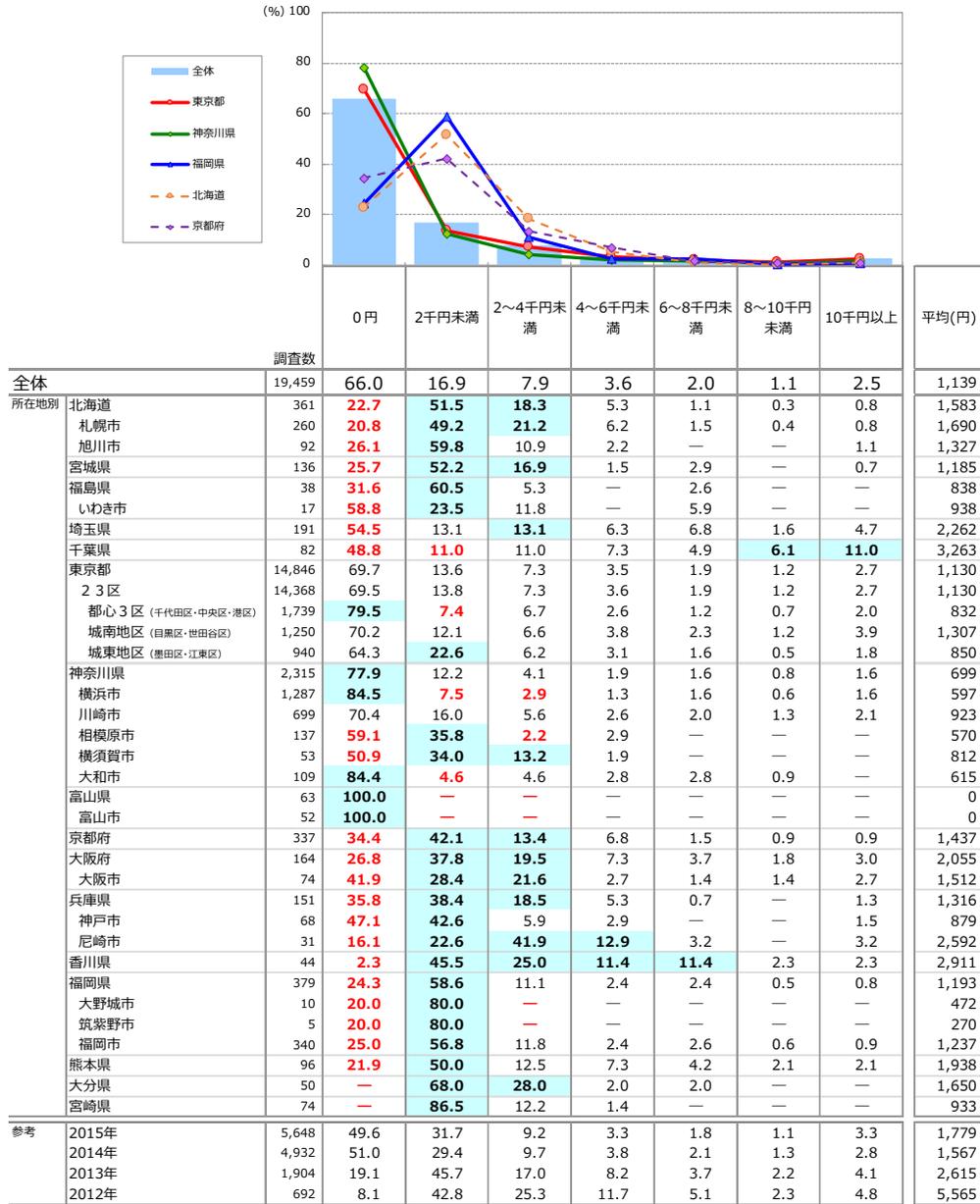
■ 1戸あたり月額運営費（単身向け物件／実数回答）



5.0 :全体値より5pt以上高い 5.0 :全体値より5pt以上低い

0106

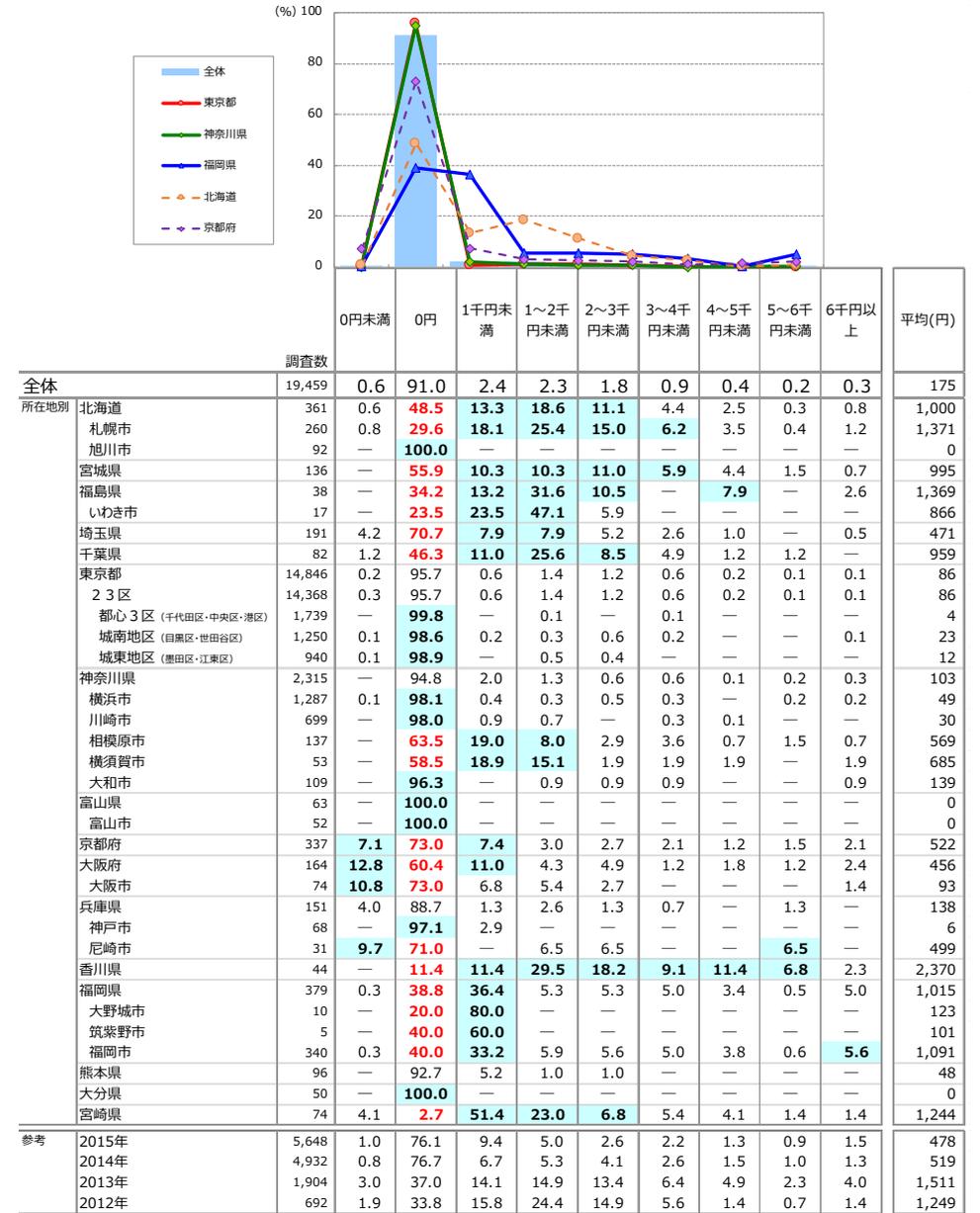
■ 1戸あたり月額の家賃（単身向け物件／実数回答）



5.0 :全体値より5pt以上高い 5.0 :全体値より5pt以上低い

0107

■ 1戸あたり月額の家賃以外の収入等（単身向け物件／実数回答）

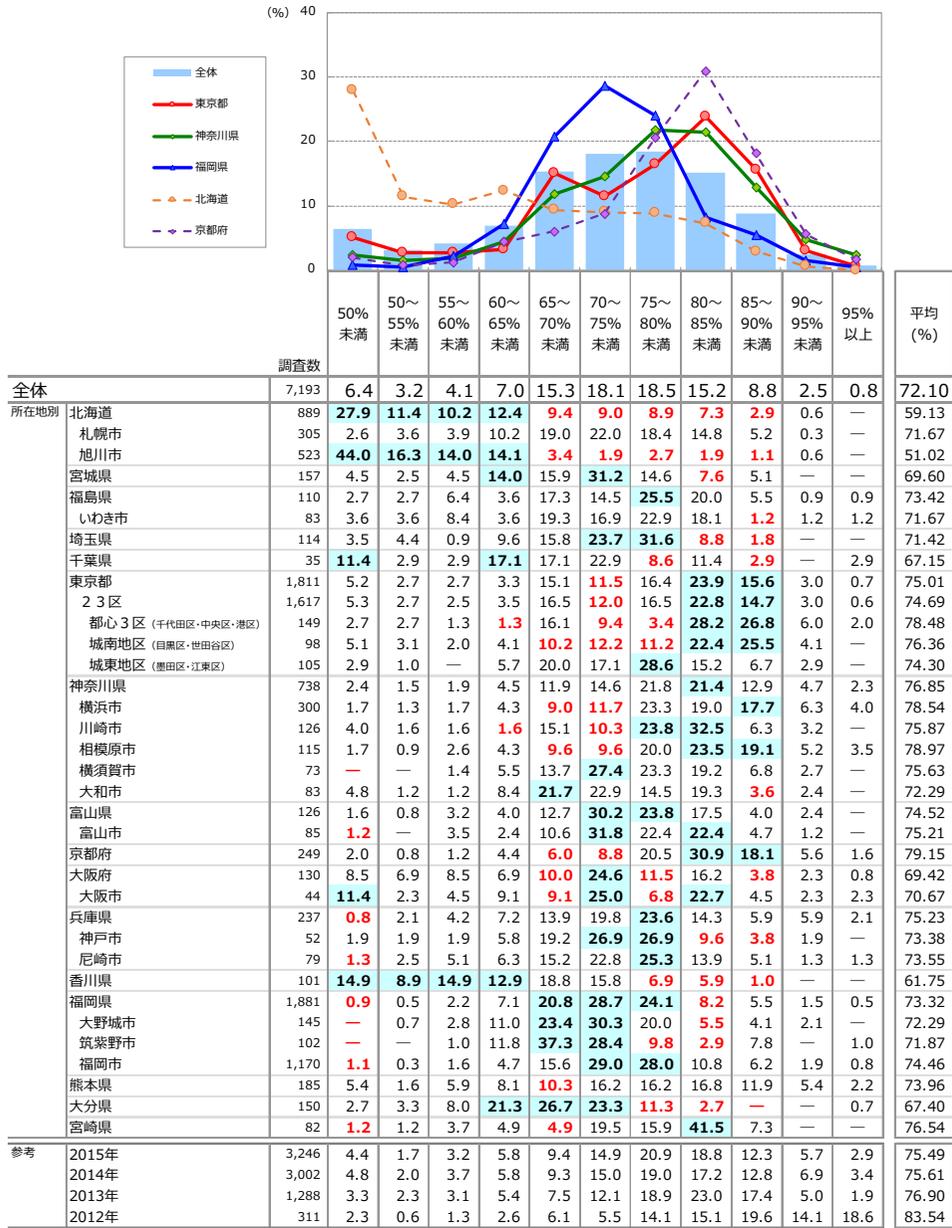


5.0 :全体値より5pt以上高い 5.0 :全体値より5pt以上低い

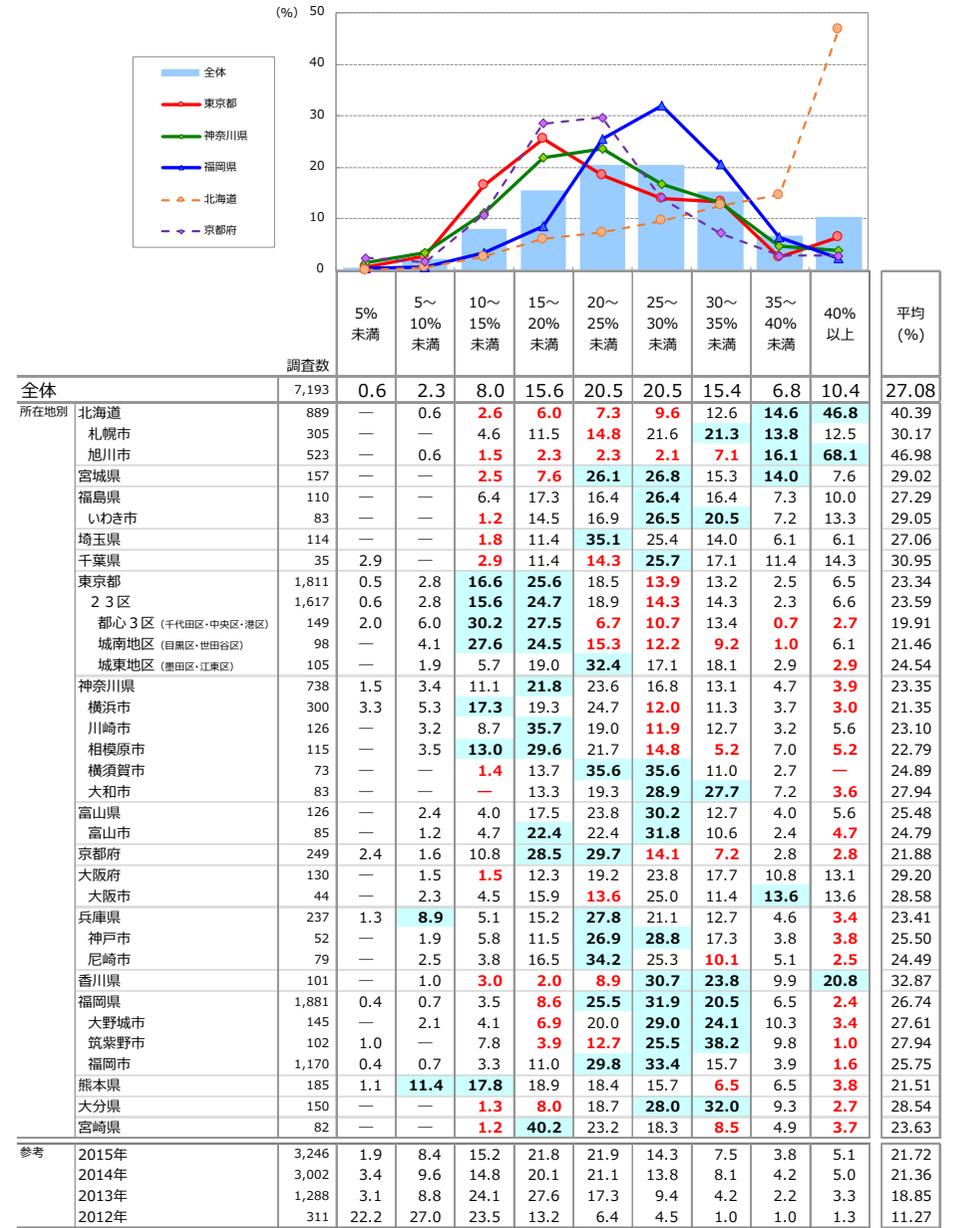
0108

運用指標分布表:ファミリー向け物件

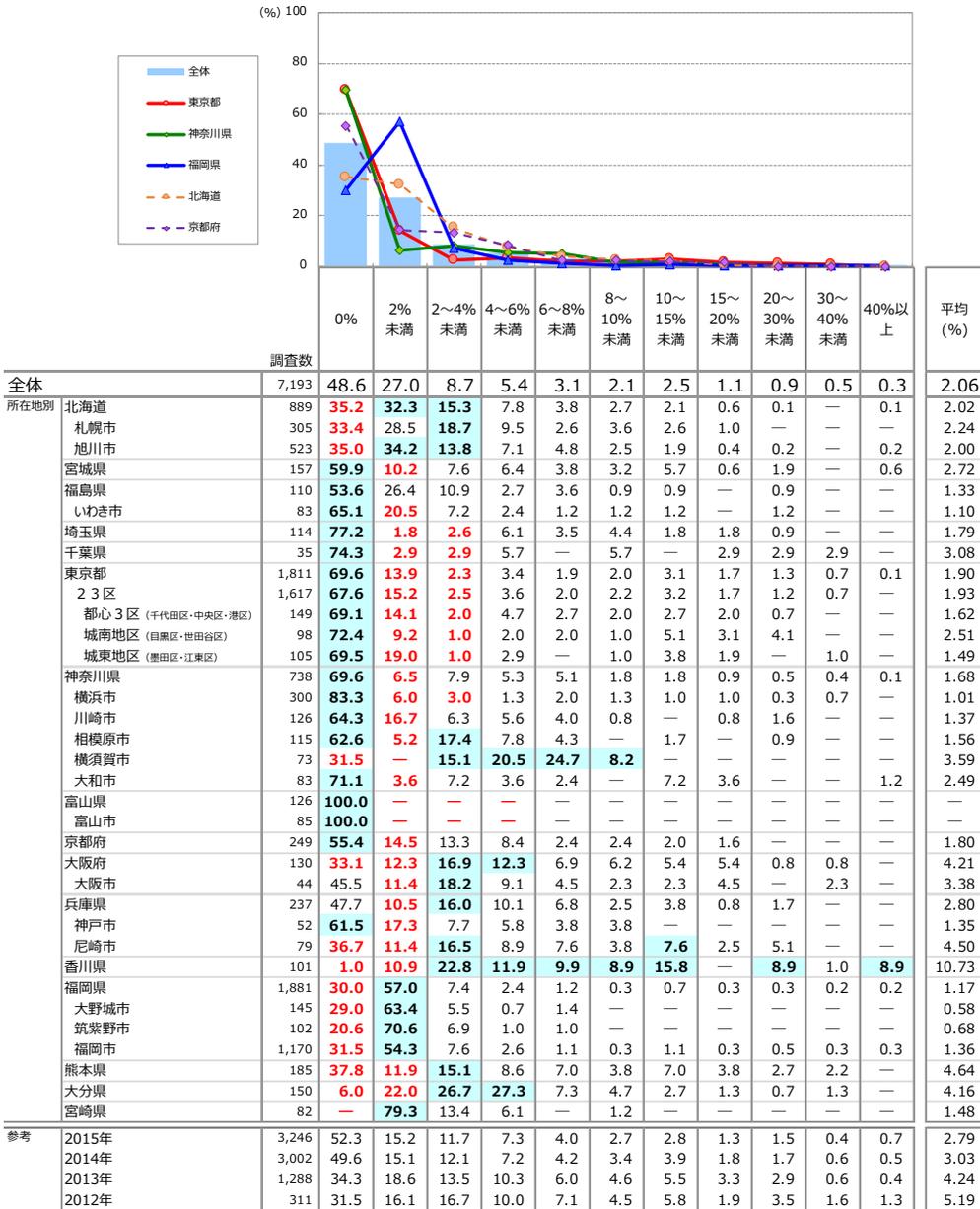
■NOI率（ファミリー向け物件／実数回答）



■運営費率（ファミリー向け物件／実数回答）



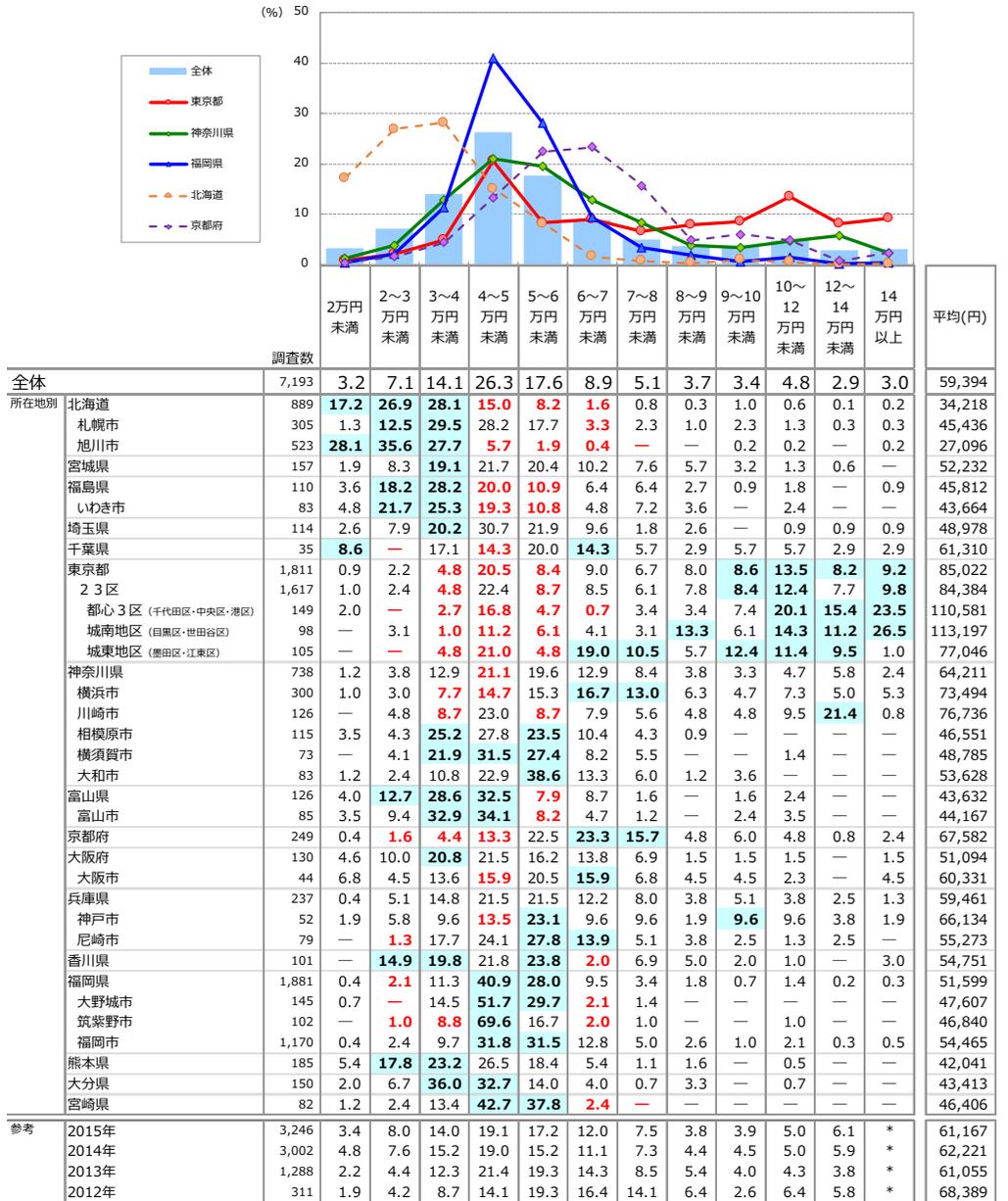
■ 空室率（ファミリー向け物件／実数回答）



5.0 : 全体値より5pt以上高い 5.0 : 全体値より5pt以上低い

0203

■ 1戸あたり月額NOI（ファミリー向け物件／実数回答）

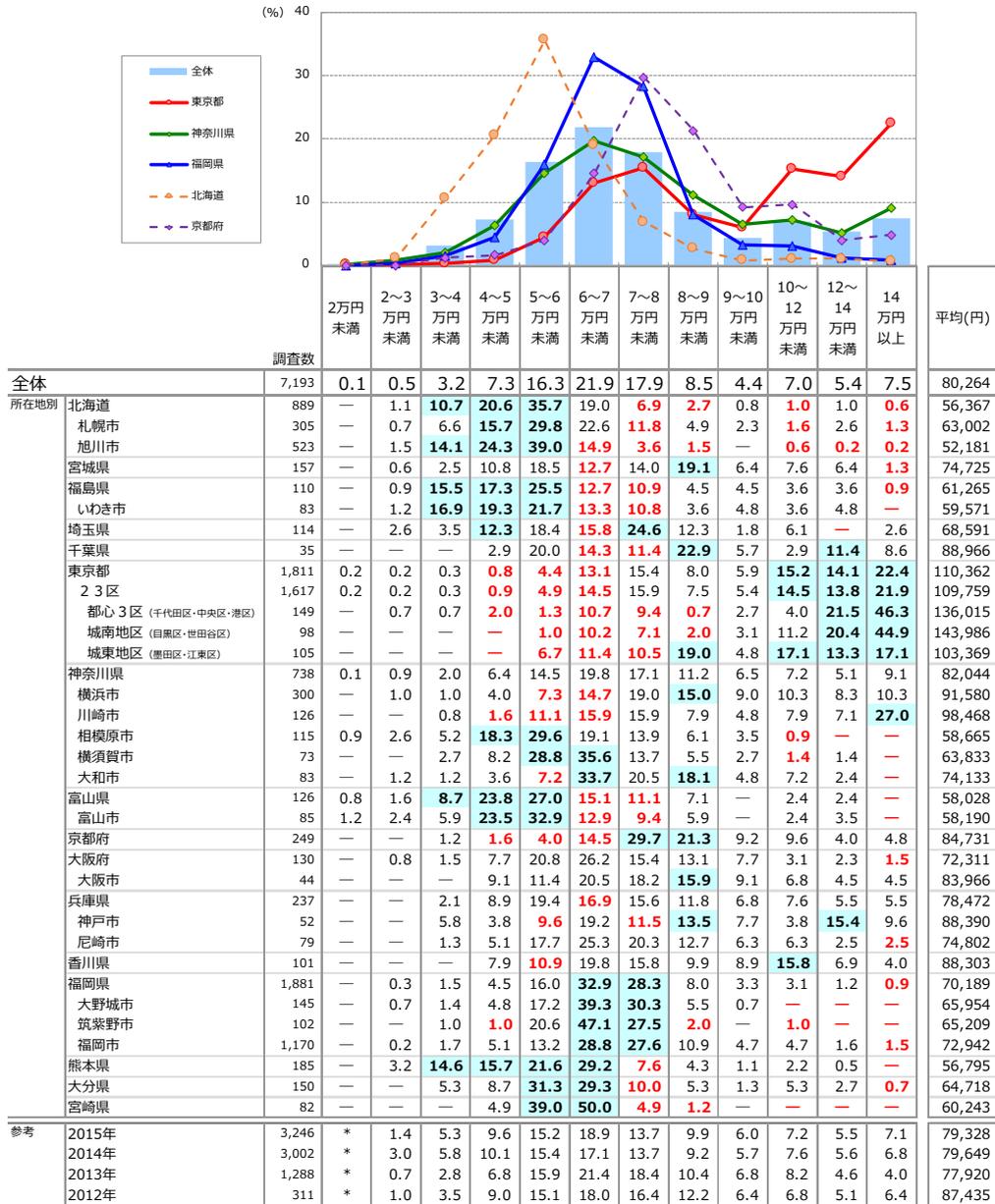


*: 「12~14万円未満」に含まれる。

5.0 : 全体値より5pt以上高い 5.0 : 全体値より5pt以上低い

0204

■ 1戸あたり月額満室賃料（ファミリー向け物件／実数回答）



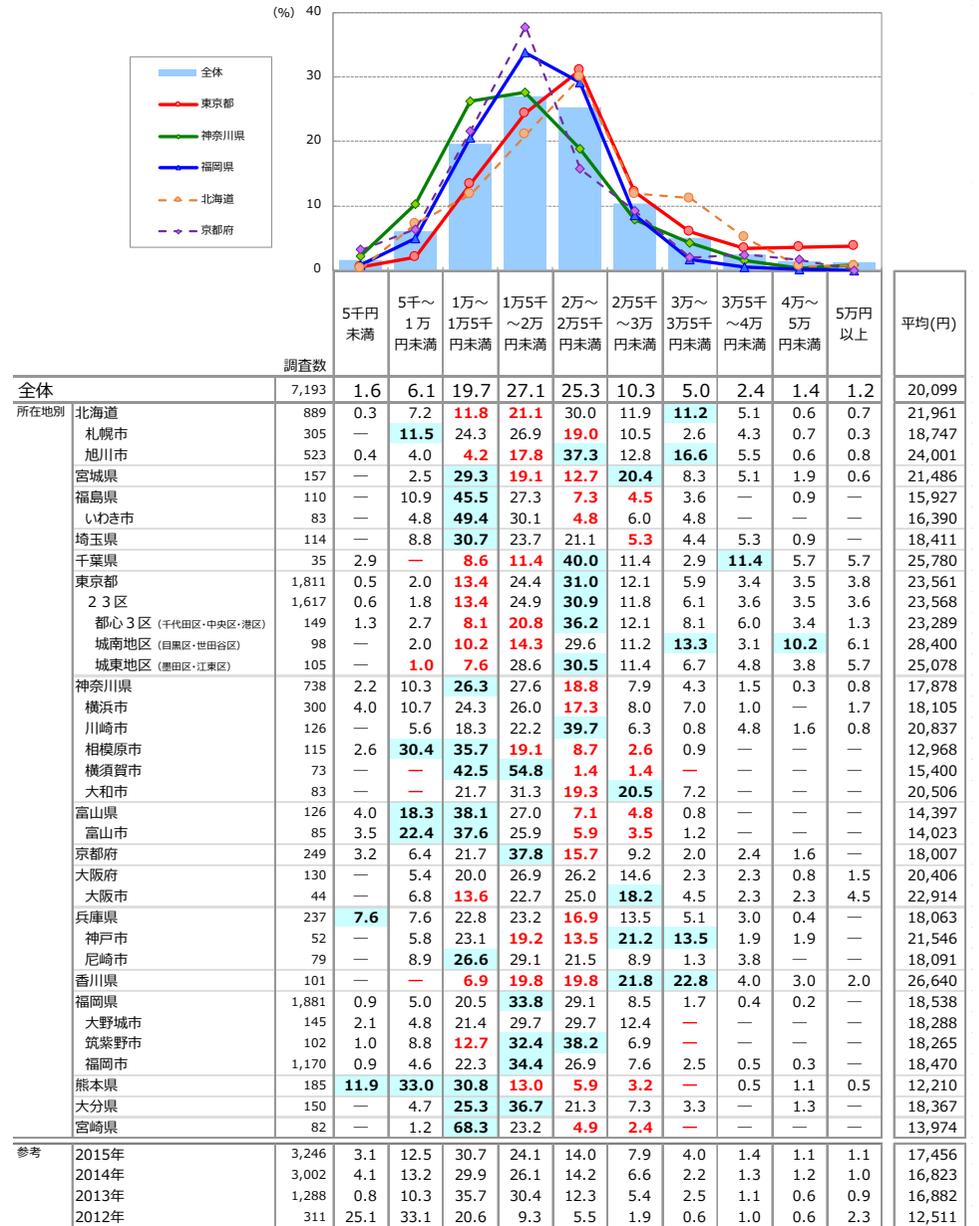
*：12~3万円未満川に含まれる。

5.0：全体値より5pt以上高い

5.0：全体値より5pt以上低い

0205

■ 1戸あたり月額の運営費（ファミリー向け物件／実数回答）

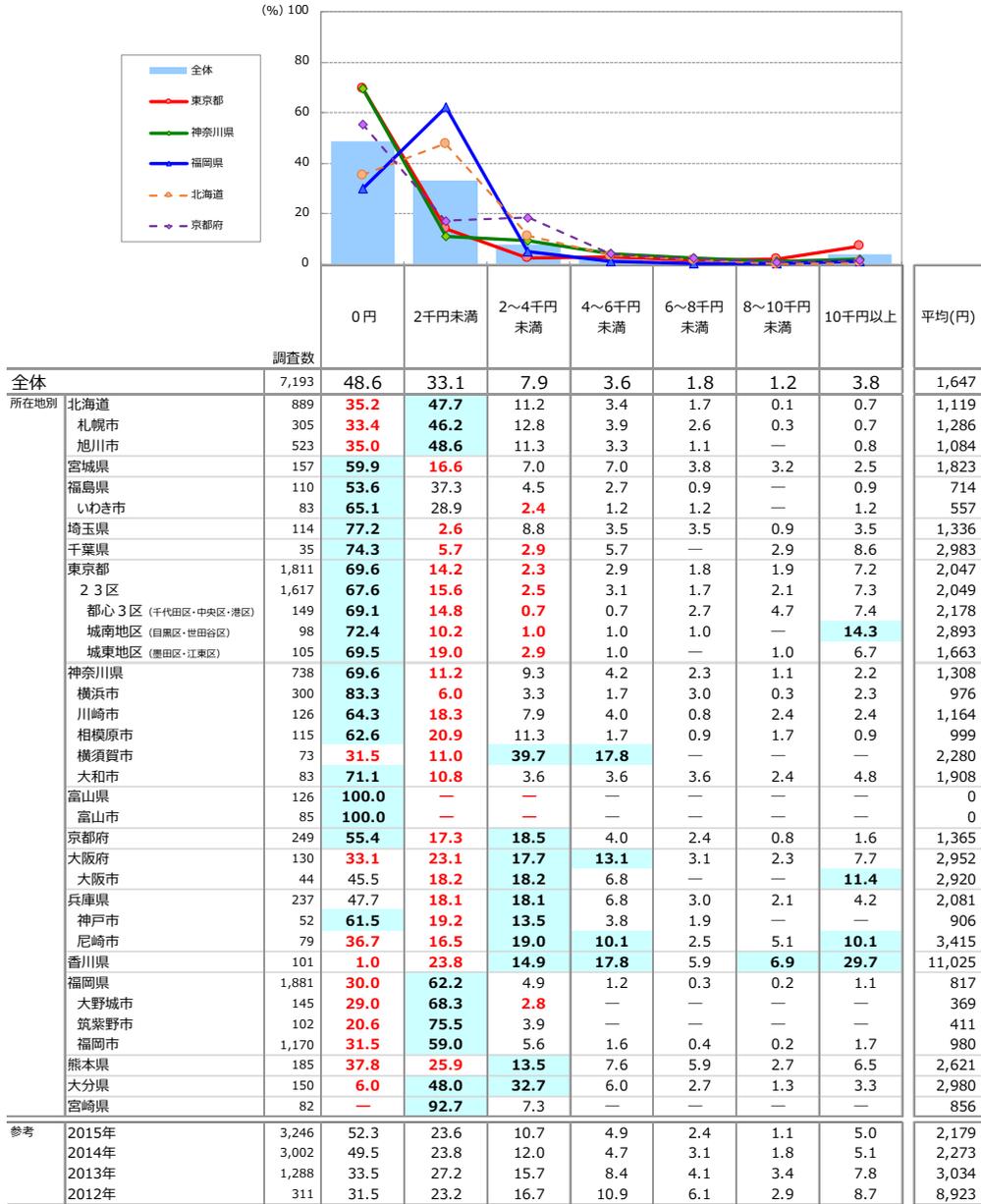


5.0：全体値より5pt以上高い

5.0：全体値より5pt以上低い

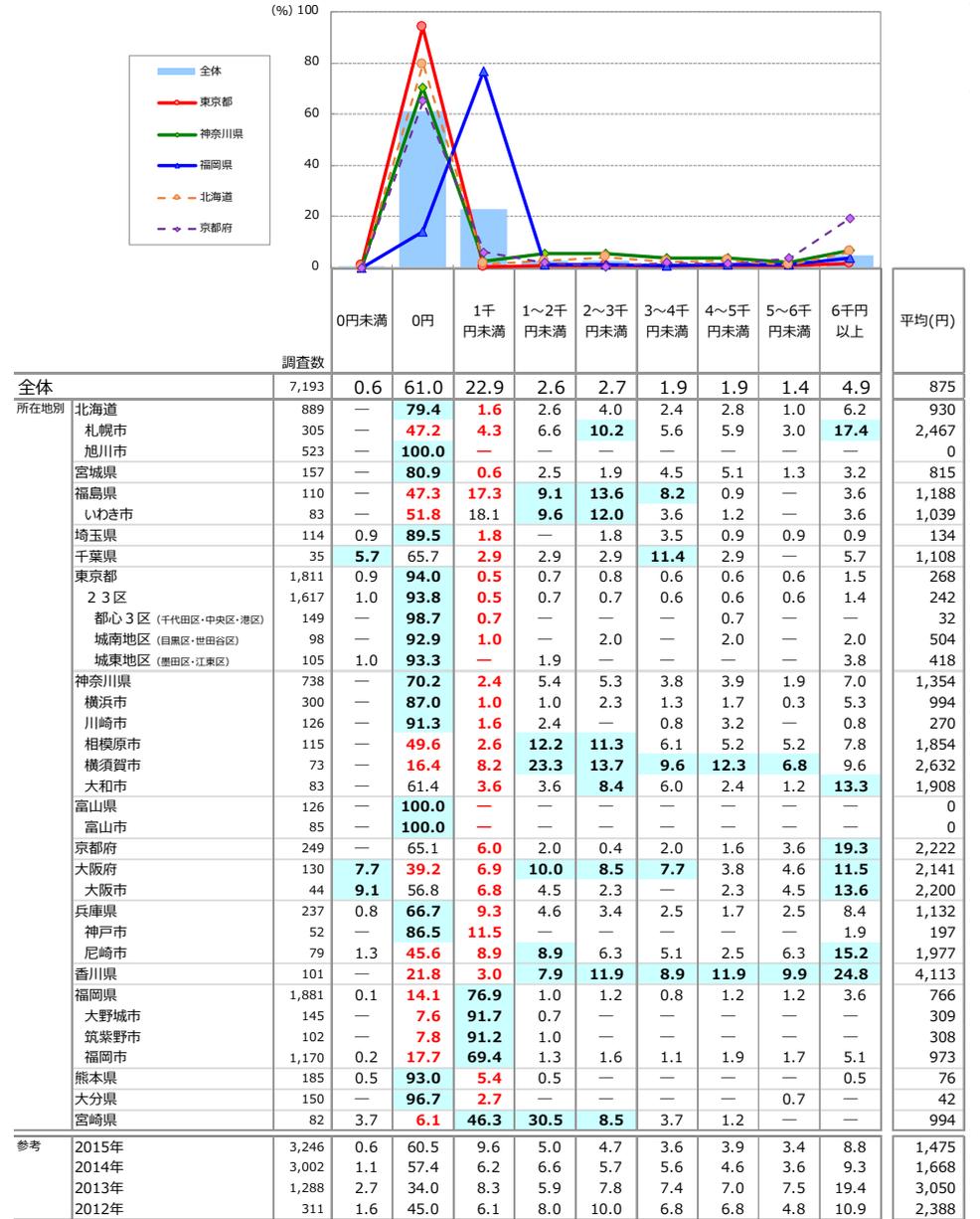
0206

■ 1戸あたり月額の家賃損 (ファミリー向け物件/実数回答)



5.0 : 全体値より5pt以上高い 5.0 : 全体値より5pt以上低い 0207

■ 1戸あたり月額その他の収入等 (ファミリー向け物件/実数回答)



5.0 : 全体値より5pt以上高い 5.0 : 全体値より5pt以上低い 0208

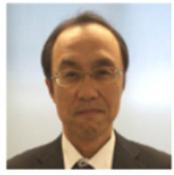


調査協力会社

調査協力会社(50件以上)

※敬称略

代表	会社概要	業務内容
 <p>株式会社日本財託 株式会社日本財託管理サービス</p> <p>代表取締役 重吉 勉</p>	<p>〒160-0023 東京都新宿区西新宿1-22-2 新宿サンエービル9・10階 株式会社日本財託 株式会社日本財託管理サービス 代表取締役 重吉 勉</p> <p>TEL 03-3347-2411/03-3347-2414 FAX 03-3347-2420 http://www.nihonzaitaku.co.jp http://www.nihonzaitaku.co.jp/kanri/index.html</p>	<p>日本財託グループは創業27年の実績を持ち、空室リスクが少なく、高い利回りが期待できる東京都23区内の駅から徒歩10分以内の中古ワンルームマンションの販売と管理に特化しています。オーナー様の数は6,328名、管理戸数は16,892戸(いずれも2016年11月末現在)。 また、物件購入後の賃貸管理は独自の入居者募集ノウハウで年間平均入居率99%以上を継続しています。 今後も東京・中古・ワンルームのご紹介と賃貸管理を通じて、ひとりでも多くの人の老後の不安を解消すると共に、保険や相続、信託に関するコーディネートも可能なトータルライフソリューション企業として、豊かな人生の先を描く資産形成を支援していきます。</p>
 <p>株式会社CFネット</p> <p>代表取締役社長 倉橋 隆行</p>	<p>〒104-0061 東京都中央区銀座1-13-1 ヒュリック銀座1丁目ビル7階 株式会社シー・エフ・ネット 代表取締役社長 倉橋 隆行</p> <p>TEL 03-3562-8820 FAX 03-3562-8821 http://www.cfnet.co.jp/</p>	<p>株式会社シー・エフ・ネットグループは、2000年2月の創業以来、個人投資家・資産家・そして企業の(1)資産拡大、(2)資産保全、(3)資産価値の最大化を、収益不動産売買、賃貸管理運営、建築・リフォーム、相続対策、税務対策といった様々な切り口で実現させる、他に類を見ない「総合不動産コンサルティング企業」として活動しています。スタッフは、税理士・一級建築士・ファイナンシャルプランナー・CPM(米国認定不動産経営管理士)・CCIM(米国認定不動産投資顧問資格者)など宅建主任者プラス複数資格保有者で占められ、真のプロフェッショナルなサービスを提供しています。(出版物・講演・TV出演・取材等多数)</p>
 <p>株式会社生活プロデュース</p> <p>代表取締役 神 幸博</p>	<p>〒070-8002 北海道神楽2条9丁目1番1号 株式会社生活プロデュース 代表取締役 神 幸博</p> <p>TEL 0166-62-1133 FAX 0166-62-1134 http://www.life-pro.net/</p>	<p>当社は「企業とは人・心が全てである」を企業理念とし賃貸仲介・不動産管理・資産活用コンサルタントを中心に事業を行っております。 現在は旭川で4店舗・管理戸数は5500戸を超え旭川地区で最大の管理会社です。 今後も事業の質を高め、社会に必要とされる企業を目指してまいります。</p>
 <p>株式会社アミックス</p> <p>代表取締役社長 末永 照雄</p>	<p>〒103-0028 東京都中央区八重洲1丁目3番7号 八重洲ファーストフィナンシャルビル13階 株式会社アミックス 代表取締役会長 末永 照雄</p> <p>TEL 03-6895-7250 FAX 03-6895-7256 http://www.amix.co.jp/</p>	<p>当社は首都圏でワンルームの建築及びサブリースを中心に約9000戸を管理しております。借手市場が進む中、これからは入居者ニーズを的確につかみ、いかにサービスや部屋作りで反映させるかが極めて重要だと思っております。「管理」から「プロパティ・マネジメント」へ。オーナー様に対し、適切に管理された物件から安定的に最大の収益をご提供することが我々の使命です。</p>
 <p>株式会社アートアベニュー オーナーズエージェント株式会社</p> <p>代表取締役 藤澤 雅義</p>	<p>〒163-0818 東京都新宿区西新宿2-4-1 新宿NSビル18階 株式会社アートアベニュー・オーナーズエージェント株式会社 代表取締役 藤澤 雅義</p> <p>TEL 03-5339-0551 FAX 03-5339-0552 http://www.artavenue.co.jp/</p>	<p>アートアベニューでは、首都圏にて居住系を中心に6,771戸(2016年12月末現在)の管理運営をしております。また、新築・中古リニューアルを問わず「建築プロデュース」を得意とし、オーナーの収益最大化に貢献しております。オーナーズエージェントは、全国の不動産オーナーや賃貸ビジネスに関わる企業への業務支援・コンサルティング(300社)を行っております。また、入居者用コールセンターサービスでは、全国で70,000室を超えるお部屋からの電話に対応させて頂いております。</p>
 <p>きらめき不動産株式会社</p> <p>代表取締役 後藤 聡志</p>	<p>〒231-0005 神奈川県横浜市中区本町4-43-5F きらめき不動産株式会社 代表取締役 後藤 聡志</p> <p>TEL 045-633-3463 FAX 045-633-3858 http://www.kilameki.co.jp/</p>	<p>弊社は2008年に創業してから一貫してオーナー様に売却か保有かの提案を行ってきました。これからの人口減少時代に今までと同じ価値観で保有を継続するだけでは立ち行かなくなるのには目に見えており、市場を分析した上で売却や買換えが必要なフェーズに入ってきております。また購入希望者には自社独自ルートからの仕入れ物件の提供も行っております。ダイヤの原石となる物件を探し続けることが弊社の使命であります。</p>

代表	会社概要	業務内容
 <p>株式会社穴吹ハウジングサービス</p> <p>執行役員 賃貸事業本部長 松本 浩二</p>	<p>〒760-0027</p> <p>香川県高松市紺屋町3-6 穴吹ハウジング中央通りBLD. 株式会社穴吹ハウジングサービス 代表取締役 穴吹 薫</p> <p>TEL 087-822-3110 FAX 087-822-8823 http://www.anabuki-housing.co.jp/</p>	<p>当社は“しあわせ”感”理”を企業理念とし、賃貸仲介・開発事業と分譲マンション等の建物管理事業を中心に行なっています。賃貸部門では、中四国・九州に13店舗を展開。『部屋ナビShop』として、地域の皆様に愛されています。また、24時間365日受付可能な「あなぶきコールセンター」を自社運営しており、お客様のマンション生活における突発的なトラブルに、最速で対応するためのノウハウを揃えています。</p>
 <p>株式会社長栄</p> <p>代表取締役 長田 修</p>	<p>〒600-8429</p> <p>京都府京都市下京区万寿寺通烏丸西入御供石町 369番地 No.60京都烏丸万寿寺ビル9F 株式会社長栄 代表取締役 長田 修</p> <p>TEL 075-343-1600 FAX 075-343-1610 http://www.kk-choei.co.jp/</p>	<p>弊社は京都府を中心に大阪府・滋賀県に約21,000戸の賃貸住宅を管理する京滋最大の管理会社です。 地域密着の体制を整え、24時間365日安心してお住まいいただけるシステムを構築しております。 また「究極のサービスを実現する」をモットーに、入居者様限定のホテル、飲食店割引サービスをはじめ、総額700万円が当たる「年末ちゃんぽん宝くじ」や夏の思い出作りに「Bellevie夏祭り」を開催して入居者様を招待するなど日々サービスの向上を目指しております。</p>
 <p>株式会社オリバー</p> <p>賃貸管理部部長 荒木 工</p>	<p>〒252-0233</p> <p>神奈川県相模原市中央区鹿沼台1-2-18 株式会社オリバー 代表取締役 小川 秀男</p> <p>TEL 042-753-7111 FAX 042-755-7855 http://www.oliver.to/</p>	<p>当社は昭和57年創業以来、オーナー様の大切な資産を管理させて頂くうえで、オーナー様の収益最大化を目的とし、賃貸経営をサポートさせていただいております。 相模原・町田市を中心に地域密着と総合賃貸管理体制を構築し、アバマンション10店舗の運営、約9,000戸を管理しています。</p>
 <p>株式会社アウル 有限会社アウルサービス</p> <p>株式会社アウル 取締役 営業部長 株式会社アウル 東京支店 支店長 有限会社アウルサービス 取締役 常務 堀 麻美</p>	<p>〒064-0801</p> <p>北海道札幌市中央区南一条西20丁目1-25 アウルビル3F 株式会社アウル 有限会社アウルサービス 代表取締役 谷 隆志</p> <p>TEL 011-623-4667 FAX 011-623-4668 http://www.owlservice.jp/</p>	<p>当社は投資用不動産の企画・設計・販売・仲介を柱として、北海道札幌市を中心に実績を積み重ねてきました。またグループ会社では建築、施工管理、物件管理も行い、グループ全体として投資用不動産の一貫体制を構築しています。 東京支店では民泊事業をはじめ、自社所有のビル開発・運営、金融機関向けセミナーの開催等、首都圏でも積極的に活動しております。</p>
 <p>シティネット株式会社</p> <p>代表取締役 石原 直樹</p>	<p>〒650-0001</p> <p>兵庫県神戸市中央区加納町4丁目3-5 三宮御幸ビル4F シティネット株式会社 代表取締役 石原 直樹</p> <p>TEL 078-322-2110 FAX 078-322-2120 http://www.citynetweb.jp/</p>	<p>弊社は兵庫県で創業以来一貫してオーナー様及び入居者様の利益に貢献するために地域のインフラになることを目指し、賃貸仲介業務を始めとして売買仲介業務や不動産管理業、資産活用コンサルティングを行っております。</p>
 <p>株式会社小菅不動産</p> <p>執行役員 兼 賃貸管理事業部部長 飯嶋 実</p>	<p>〒242-0014</p> <p>神奈川県大和市上和田975 株式会社小菅不動産 執行役員 兼 賃貸管理事業部部長 小菅 貴春</p> <p>TEL 046-267-0765 FAX 046-269-1855 http://www.kosuge.co.jp/</p>	<p>神奈川県大和市エリアで創業48年。大和市内で仲介店舗4店舗、賃貸管理受託戸数5,714戸で営業展開しております。営業店舗での仲介業務、管理部門でのPM業務を通じて賃貸経営のパートナーとして管理業務を行っております。また、売買部門や資産活用コンサルティング部門による土地有効活用や相続支援など地域密着の身近なコンサルティングパートナーとして日々努力してまいります。</p>

代表	会社概要	業務内容
 <p>上村不動産株式会社</p> <p>代表取締役 上村 耕司</p>	<p>〒870-0937</p> <p>大分県大分市南津留4-1 上村不動産株式会社 代表取締役 上村 耕司</p> <p>TEL 097-555-9007 FAX 097-555-9009 http://www.feelinghouse.jp/</p>	<p>当社、フィーリングハウス【上村不動産株式会社】は大分市内をはじめ、九州全般の不動産業務を行っております。お客様の要望をヒアリングさせて頂き、ご希望に沿うよう提案アドバイス及びマネージメントサポートさせて頂きます。不動産は業務範囲が広く、相談内容は多岐にわたります。そのためコンサルティング業務もっておりますので、詳しくは当社のホームページ【フィーリングハウス検索】の会社概要をご覧ください。きっとお力添えになって見えます。若い会社ですが各種不動産の契約といろんな出来事の場合はそれなりに密度ある経験もして参りました。当社社訓の「継続、繁栄、向上、発展、情熱、信頼」の全六訓を常に意識し前進してゆく所存で御座います。不動産の購入にかかわらずご相談などございましたら、お気軽にご連絡ください。すべては些細な縁から始まります。どうぞ宜しくお願い申し上げます。</p>
 <p>朝日不動産株式会社</p> <p>代表取締役社長 石橋 正好</p>	<p>〒939-8281</p> <p>富山県富山市今泉西部町3番地9 朝日不動産株式会社 代表取締役社長 石橋 正好</p> <p>TEL 076-420-1313 FAX 076-482-6226 http://www.asahi.ac/</p>	<p>朝日不動産株式会社は富山県内を中心に10店舗を構え昨年度仲介件数実績3958件、管理戸数5918戸(2016年12月20日現在)今期では管理戸数800戸増の6500戸を目指し運営しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 賃貸不動産の客付け仲介(リーシング事業部) 2. 賃貸住宅の管理、運営、収益最大化(PM事業部) 3. 収益用不動産の売買、仲介、再生ソリューション(AM事業部) 4. 不動産の売買仲介(イエステーション) 5. 不動産投資、人生ライフプラン作成、勉強会(セミナー)開催
 <p>株式会社ワイズプランニング</p> <p>代表取締役 山崎 孝徳</p>	<p>〒815-0082</p> <p>福岡県福岡市南区大楠2-5-2 株式会社ワイズプランニング 代表取締役 山崎 孝徳</p> <p>TEL 092-532-1123 FAX 092-532-1124 http://www.ys-plan.co.jp/</p>	<p>九州経済の中心である福岡において、不動産コンサルティングを中心として業務を行っています。CPM資格取得者が5名在籍しており真の顧客満足を実現させるべく業務を行っています。弊社は不動産コンサルティングとして、不動産に関する専門家としての知識や経験を活かし、公平かつ客観的な立場から、不動産の有効活用・売却・購入等について、依頼者の最善の選択や意志決定が行えるよう提言していきます。土地の有効活用としては、共同住宅にはない高稼働率を誇る戸建て賃貸の「エクリュ」を主力商品としています。不動産に関わる事については、ワンストップにてサービスできる体制を整えています。</p>
 <p>まるさ住宅株式会社</p> <p>取締役支社長 大内 一郎</p>	<p>〒880-0902</p> <p>宮崎県宮崎市大淀1丁目2-19 まるさ住宅株式会社 取締役支社長 大内 一郎</p> <p>TEL 0985-33-9000 FAX 0985-33-9119 http://www.marusa.asia/</p>	<p>まるさ住宅は1981年に創業致しました。 宮崎市と都城市の2店舗展開で不動産賃貸・売買・管理を一貫して行っていました。 また、宮崎県で一番初めにCPM・CCIMの資格を取得し、常にオーナーの収益の最大化をご提案しています。 これからも地域ナンバーワンの会社を目指し切磋琢磨して邁進していきます！</p>
 <p>株式会社京都賃貸スタイル</p> <p>専務取締役 佐藤 嘉之</p>	<p>〒615-0014</p> <p>京都府京都市右京区西院巽町27 株式会社京都賃貸スタイル 専務取締役 佐藤 嘉之</p> <p>TEL 075-325-1100 FAX 075-325-1144 http://kstyle.jp/</p>	<p>弊社は「オーナー資産の最大化」を理念に不動産賃貸収益物件における「プロパティマネジメント」を目的とした賃貸管理・リーシング仲介・各種リフォーム・リノベーション・ビルメンテナンス業務と「アセットマネジメント」を目的とした現状分析から相続や節税対策・融資の適正化・資産組換え時の売買仲介・収益物件企画コンサルを主軸とし、CPM・CCIM・ファイナンシャルプランナー等を活かし、オーナー様のご要望に合わせたオーダーメイドな業務を心掛けております。</p>
 <p>株式会社レンタックス</p> <p>代表取締役 宮野 純</p>	<p>〒533-0013</p> <p>大阪府大阪市東淀川区豊里2丁目25番8号 北淀宝アカシアビル 2F 宝不動産 株式会社レンタックス 代表取締役 宮野 純</p> <p>TEL 06-6990-7022 FAX 06-6327-5508 http://www.takarafudousan.co.jp/</p>	<p>株式会社レンタックスはタカラレンタックスグループの一社として阪神間でアバマンショップ25店舗の運営、6200室の管理をさせて頂いてまいりました。 NOI率は日本全国の地域のマーケットを理解する指標としてたいへん重要なものと考えこの調査に協力しております。NOI率が日本の収益不動産の価値向上の大きな力になることを期待しています。</p>

代表	会社概要	業務内容
 <p>株式会社アバンセ</p> <p>代表取締役社長 田中 隆三</p>	<p>〒814-0133</p> <p>福岡県福岡市城南区七隈4丁目2-24 株式会社アバンセ 代表取締役社長 田中 隆三</p> <p>TEL 092-871-8882 FAX 092-871-8887 http://www.chintaijounan.com/</p>	<p>平成5年2月に株式会社アバンセを設立して、24年がすぎました。元々地元での不動産開業であり、オーナー様への 資産有効活用・入居者募集・管理のメンテナンスに至るまで一ータルサービスを行い「誠意」「熱意」「創意」をモットーに現在に至っております。CPMとなって、資産活用を充実しながら、今後とも地元七隈の不動産業者として、地域の為、頑張ってお参りたいと思います。</p>
 <p>ウスイホーム株式会社</p> <p>管理部内部監査課長 麻生 紀雄</p>	<p>〒239-0831</p> <p>神奈川県横須賀市久里浜2-2-3 ウスイホーム株式会社 代表取締役 木部 浩一</p> <p>TEL 046-833-7009 FAX 046-833-7099 http://www.usui-home.com/</p>	<p>横浜・湘南・横須賀エリアでお客様の生活・住まいにかかわるワンストップサービスを展開しております。不動産分譲開発、仲介、注文建築、賃貸仲介管理、高齢者施設紹介、保育園運営を通して、お客様の生活にかかわるご相談に全てにお応えしてまいります。現在、相続学校、お金の学校、大家さんの学校、老後の学校等セミナー運営に力を入れております。</p>
 <p>明和住販流通センター</p> <p>代表取締役 塩見 紀昭</p>	<p>〒154-0023</p> <p>東京都世田谷区若林3-4-11 第7明和ビル 明和住販流通センター 代表取締役 塩見 紀昭</p> <p>TEL 03-5430-5100 FAX 03-5430-5101 http://www.meiwa-g.co.jp/</p>	<p>弊社は都内を中心に分譲マンションの賃貸管理、売買・賃貸の仲介、コンサルティング業で今年、31年目を迎えました。これもひとえにオーナー様、入居者様はもちろん、地域の皆様など、全ての方々のご協力があったからこそだと改めて感謝したいと思います。おかげさまで管理戸数9,555戸(2016年12月1日現在)、稼働率も順調に推移しておりますが、現状に満足することなく、多様化する市場のニーズをつかみ、より良いサービスでご所有のマンションの資産価値や稼働率を一層高める為に、日々邁進しております。</p>
 <p>株式会社いわき土地建物</p> <p>取締役社長 佐藤 浩次</p>	<p>〒970-8026</p> <p>福島県いわき市平字倉前112-13 株式会社いわき土地建物 取締役社長 佐藤 浩次</p> <p>TEL 0246-25-3719 FAX 0246-25-3718 http://www.iwaki-tt.co.jp/</p>	<p>当社は、福島県いわき市内に4店舗展開しております。賃貸仲介・管理、売買仲介・分譲を始め、建築工事及びリフォーム工事、プロパンガス、資産運用マネジメントと、お客様の住まいの提供から資産運用に関する事業を行っております。それぞれに異なる強みを持つ事業部の力を集約し、その総合力によって、多様化するお客様のニーズにお応えしています。</p>
 <p>アパルトマンエージェント株式会社</p> <p>代表取締役社長 樋口 次郎</p>	<p>〒564-0063</p> <p>大阪府吹田市江坂町1丁目23番28号 江坂南口ビル7階 アパルトマンエージェント株式会社 代表取締役社長 樋口 次郎</p> <p>TEL 06-6821-2201 FAX 06-6821-2202 http://www.aprt-a.jp/</p>	<p>アパルトマングループは大阪府吹田市で法人仲介のバイオニアとして、平成元年に設立致しました。今では賃貸仲介・マンション管理・不動産売買・ウィークリー・マンスリー・マンション・相続・資産活用・建築・リフォーム・コインパーキング・レンタルボックス・ベンダー(自動販売機)事業を中心に サービスを提供させて頂いております。グループ経営理念【世の中に驚きと感動を与え、人々を幸せにしていけることを通じて自らを成長させ私たちを支えてくれる全ての人と共に幸せになる】をスローガンに皆様に貢献できるように頑張っていく所存でございます。</p>
 <p>株式会社サンコーポレーション</p> <p>代表取締役 小関 雄作</p>	<p>〒001-0022</p> <p>北海道札幌市北区北22条西3丁目2-2 株式会社サンコーポレーション 代表取締役 小関 雄作</p> <p>TEL 011-717-4311 FAX 011-717-4565 http://www.sun-kanri.info/</p>	<p>当社は、不動産賃貸・売買・管理をメインに企画・販売・買取まで行っております。常に「オーナー様の利益の最大化」を考え、幅広い業務内容と多くの経験と知識を活かし様々な角度からオーナー様へ提案を行い、高い入居率を保持しています。又、不動産コンサルタントとしてオーナー様の所有不動産の売却・買い換え・建て替え・ローンの借換え・金利交渉なども行い、どんな相談でも対応できる様、日々勉強と努力を欠かさず、オーナー様と共に成長していきます。</p>

代表	会社概要	業務内容
 <p>株式会社成都管理サービス</p> <p>代表取締役 松本 哲生</p>	<p>〒560-0023</p> <p>大阪府豊中市岡上の町3-7-1 TAOビルディング6F 株式会社成都管理サービス 代表取締役 松本 哲生</p> <p>TEL 06-4865-5150 FAX 06-4865-3121 http://www.seito-jp.com/sks/</p>	<p>「Heart(心)のある仕事で地域に根付いた企業を目指す！」 それがseito groupの企業理念です。 大阪市内・北摂地域を基盤とし、着実に実績を重ね、地域の皆様の信頼と評価を頂けるよう努力し続けております。 変化する時代のニーズに対応し、快適で住み良い住空間を、ご提案・ご紹介しております。</p>
 <p>ハンエー地建株式会社</p> <p>代表取締役 大崎 邦子</p>	<p>〒811-1362</p> <p>福岡県福岡市南区長住2-19-2 ライオンズマンション第2 1F ハンエー地建株式会社 代表取締役 大崎 邦子</p> <p>TEL 092-511-7303 FAX 092-512-5597 http://www.han-a.co.jp/</p>	<p>ハンエー地建株式会社は、昭和46年8月に設立し現在に至っております。 当社は「賃貸住宅管理業」の登録はもとより「預り金保障制度」にも加盟し、 宅建主任者及び賃貸不動産経営管理士の資格も取得させています。 又、米国IREMの資格CPM(不動産経営管理主任者)も3名おります。 管理業の基本はオーナーの収益を上げご入居のお客様の安心で快適な生活を支援する事です。高い倫理観と高品質なサービスが求められる昨今、不動産賃貸管理業者に求められるスキルは多大なものがあると感じています。</p>
 <p>株式会社豊不動産</p> <p>代表取締役 浦田 圭史</p>	<p>〒862-0970</p> <p>熊本県熊本市中央区渡鹿7-8-53 株式会社豊不動産 代表取締役 浦田 圭史</p> <p>TEL 096-372-7100 FAX 096-362-6115 http://www.yutaka-re.com/</p>	<p>熊本市内を中心に、賃貸仲介、賃貸管理、売買仲介、マンション事業、コインパーキング事業をしております。 賃貸仲介は、アバマンション2店舗で営業展開しております。学生エリアでの集客がメインとなり、熊本大学、熊本学園大学、東海大学熊本キャンパスのエリアにある渡鹿店と、崇城大学、熊本保健科学大学のエリアにある上熊本店で営業しています。また、近年はデザイナーズ戸建賃貸にも注力し好評を得ております。</p>
 <p>株式会社クライフ</p> <p>代表取締役 唐津 亮</p>	<p>〒615-8302</p> <p>京都府京都市西京区柱徳大寺南町59 株式会社クライフ 代表取締役 唐津 亮</p> <p>TEL 075-382-1910 FAX 075-382-1911 http://www.clif.jp/</p>	<p>弊社は京都市内を中心とした地域密着型の不動産管理会社です。我々は地元を愛し、健全な賃貸経営を目指すオーナーのパートナーとして、資産の最大化を図るプロパティマネジメント(賃貸経営管理)を行う事で、物件のみならず地域の価値向上も目指しています。地道な賃貸管理の中から得た現状分析力に、柔軟な発想・企画力をプラス。オーナーも、また入居者をも幸せにできる賃貸経営管理を実現します。</p>
 <p>株式会社京都住宅センター学生住宅</p> <p>代表取締役社長 細川 彰一</p>	<p>〒602-0033</p> <p>京都府京都市上京区今出川通室町東入今出川町322 株式会社京都住宅センター学生住宅 代表取締役社長 細川 彰一</p> <p>TEL 075-415-1088 FAX 075-415-0909 http://www.gjhomes.co.jp/</p>	<p>当社は『心のふれあいと和を大切にし、フロンティア精神に基づき、社会の貢献に常に努力する企業を目指す』をモットーに、京都市内で居住系住居を中心に3,469戸(平成28年11月末現在)の管理運営をしております。 賃貸管理拠点1ヶ所、賃貸仲介7店舗を独自ブランド『gjhomes』名にて展開しております。保有資産の最大化を目指し、今後もオーナー様と共に汗を流してまいります。</p>
 <p>株式会社エコホームズ</p> <p>代表取締役 大野 勲</p>	<p>〒532-0003</p> <p>大阪府淀川区官原1-1-38 株式会社エコホームズ 代表取締役 大野 勲</p> <p>TEL 06-6398-5652 FAX 06-6398-5653 http://www.eco-homes.jp/</p>	<p>賃貸管理業を主としたサービスを提供する当社は、所有物件の賃貸経営サポートはもちろん、賃貸住宅のご紹介や住宅購入のご紹介や住宅の購入・売却のお手伝いの際にも、お客さまのニーズに合わせたご提案を行います。 また将来のために、お持ちの不動産の資産活用や、避けては通れない相続対策まで、お客さまの人生設計に合った住まいのためのコーディネートをご提案します。</p>

代表	会社概要	業務内容
 <p>株式会社パワーコンサルティングネットワークス</p> <p>取締役 八重田 かおり</p>	<p>〒150-0001</p> <p>東京都渋谷区神宮前6-12-20 J6Front 8F 株式会社パワーコンサルティングネットワークス 取締役 八重田 かおり</p> <p>TEL 03-5468-8808 FAX 03-5468-8804 http://www.powercon.jp/</p>	<p>地主さん、資産家が所有する不動産の日常的管理業務(PM, LM)から権利調整、有効活用、さらには生前対策から相続処理まで専門に扱っているコンサルティング会社です。 特に賃貸マンションについては 付加価値賃貸メニューとして福祉型、ペット共生型/リノベーション等を企画し、長期にわたる経営リスクヘッジを提案しております</p>
 <p>E-Life不動産株式会社</p> <p>代表取締役 井ノ口 寛容</p>	<p>〒862-0924</p> <p>熊本県熊本市中央区帯山6丁目7-67 代表取締役 井ノ口 寛容</p> <p>TEL 096-284-8555 FAX 096-284-8556 http://www.e-life-e.jp/</p>	<p>E-Life不動産株式会社は、創業8年で熊本県域で賃貸管理受託戸数3000戸管理(2016年1月現在)で営業展開しております。誰よりも「不動産の市場」を知るものとして、その物件に、一番良い「企画」・「運用」を提案したいと思っております。その為にも、日頃から先見性を持ち、知識・技術・人格を向上させ、オーナー様へ最良の「提案」が出来るように心がけております。</p>
 <p>株式会社エムズ</p> <p>不動産事業部部长 小野 享</p>	<p>〒062-0921</p> <p>北海道札幌市豊平区中の島1条1丁目7-20 FORGED NAKANOSHIMA 株式会社エムズ 代表取締役 宮内 雅弘</p> <p>TEL 011-816-3636 FAX 011-816-3622 http://www.sapporo-ms.co.jp/index.html</p>	<p>当社、株式会社エムズは住居系賃貸仲介・売買仲介・管理運営に加え、平成25年よりテナント仲介事業、平成26年度より企画販売・不動産コンサルティング事業もスタート致しました。賃貸仲介部門では創業の平成14年より札幌市内にてアバマンションフランチャイズを展開しており、現在6店舗の運営を行っております。管理受託戸数では現在4,400室超(平成28年12月)となっており、24時間駆けつけサービスも好評いただいております。オーナー様の収益の最大化のため、さまざまな視点で提案できる不動産会社を目指し日々研鑽を重ねて参ります。</p>
 <p>株式会社コンサルティングボックス</p> <p>専務取締役 岩見 貴文</p>	<p>〒064-0804</p> <p>札幌市中央区南4条西13丁目1-8 S413ビル4F 株式会社コンサルティングボックス 専務取締役 岩見 貴文</p> <p>TEL 011-522-0661 FAX 011-522-0662 http://www.consultingbox.co.jp/</p>	<p>当社は、収益物件を専門とした売買仲介事業と、賃貸管理事業をメインに営業しております。売買仲介事業では、本調査にあるNOI(営業純利益)を重視した投資分析を行ない、定量的な根拠を明示して提案させていただきます。 賃貸管理事業では、従来の「賃貸管理」を超えた、収益向上へのコンサルティングなどの業務を総括した「プロパティマネジメント」というスタイルでオーナー様の資産をお預かりします。</p>
 <p>有限会社城山不動産管理</p> <p>営業部部长 谷口 真也</p>	<p>〒860-0066</p> <p>熊本県熊本市西區城山下代1丁目1番50号 有限会社城山不動産管理 代表取締役 上村 昇</p> <p>TEL 096-329-5733 FAX 096-329-1060 http://jouzan2103.jfk.co.jp/</p>	<p>当社は、平成4年6月創業以来、熊本市内を中心に賃貸管理、アパート・マンションの仲介、土地・建物売買の仲介を行っております。“地域に豊かさと思い”をビジョンに掲げ、住まいを通じてより豊かな住環境の創造提案をし、地域社会の発展に貢献します。CPM取得を機にオーナー様の利益の最大化に努め、多様化するお客様のニーズにお応えしたいと思います。</p>
 <p>土屋不動産 株式会社</p> <p>代表取締役 土屋勝裕</p>	<p>〒980-0811</p> <p>宮城県仙台市青葉区一番町三丁目1番16号 代表取締役 土屋 勝裕</p> <p>TEL 022-262-6394 FAX 022-224-5742 http://www.tsuchiya-estate.com/</p>	<p>当社は、昭和22年創業以来「仙台一番町」で地域の首脳と歩んで参りました。アパート、マンション、駐車場等の仲介、管理に加え中心部商店街の店舗仲介、または、資産継承、相続対策のご相談、商業ビルの管理を主な業務としております。 オーナー様の大切な財産の収益の最大化と、資産維持、次世代への継承等様々なご要望にお応えするつもりですのでお気軽に御相談下さい。</p>

代表	会社概要	業務内容
 <p>プロズ株式会社</p> <p>代表取締役 庄島 洋一郎</p>	<p>〒810-0062</p> <p>福岡県福岡市中央区荒戸2丁目1番29号 プロズ株式会社 代表取締役 庄島 洋一郎</p> <p>TEL 092-739-3330 FAX 092-739-3331 http://www.pm-pros.co.jp/</p>	<p>プロズ株式会社は、2002年の創業以来、不動産投資家の為の不動産会社として福岡市都市圏を中心に活動しています。収益不動産の仲介の場面では投資分析を行いリスクを含めご説明してお客様にご判断頂き、管理の場面では、NOIの最大化を管理業務の柱にして家賃設定、入居率管理、運営費管理を細かに高いより高いNOIの実現に向けて努力しています。管理戸数1,500戸程の会社ですが、ファンドのレポート業務にも対応しています。</p>
 <p>株式会社 I・S・E (アイエスイー)</p> <p>代表取締役 伊勢 泰昌</p>	<p>〒984-0805</p> <p>宮城県仙台市若林区南材木町3 株式会社 I・S・E 代表取締役 伊勢 泰昌</p> <p>TEL 022-213-8686 FAX 022-213-8621 http://ise.es-ws.jp/</p>	<p>弊社は、仙台市内を中心にPM(プロパティマネジメント)を機軸に賃貸仲介・売買仲介、賃貸住宅の企画・運営・管理を展開しております。昨今では、相続・民事(家族)信託のコンサルティングを通じて、オーナー様の資産運用・活用に積極的に取り組んでおります。これからは、「物件管理から資産管理へ」をモットーに地域密着企業として社会に貢献して参りたいと思っております。</p>
 <p>株式会社平和住宅情報センター</p> <p>代表取締役 奥山 俊一</p>	<p>〒981-8004</p> <p>秋田県仙台市泉区旭丘堤2-21-4 株式会社平和住宅情報センター 代表取締役 奥山 俊一</p> <p>TEL 022-234-6011 FAX 022-234-6033 http://www.heiwajuwatak.com</p>	<p>仙台市及び周辺市町の賃貸物件の仲介、管理を行っております。年間の仲介成約件数は約4,500件。TVCM、インターネット広告、弊社オリジナル賃貸情報誌発行(年間30万部)等による積極的な広告活動ならびに業務提携する各大学生協、弊社を指定不動産会社として頂く各専門学校からの紹介で他社にない集客力があります。大手企業が委託する社宅代行会社との提携も多数あります。仙台に根付いた地道な営業活動を続け約900名の家主様から管理を頂いております。</p>
 <p>丸岩産業株式会社</p> <p>取締役部長 田中 利昌</p>	<p>〒349-0111</p> <p>埼玉県蓮田市東6丁目3-23 丸岩産業株式会社 代表取締役社長 岩崎 盛作</p> <p>TEL 048-769-8312 FAX 048-769-8333 http://www.maruiwasangyo.co.jp/</p>	<p>弊社は埼玉県蓮田市を中心として地域密着型で賃貸アパート・マンションの管理を行っております。オーナー様の大切な資産に対する収益の最大化を目的として業務に取り組んでおります。また売買や相続支援などにも積極的に取り組んでおります。皆様とのお縁を大切に、今後も安心、安全で快適な住環境をご提供できるようOPMで学んだ知識を活かしオーナー様、入居者様の満足度向上に努めて参ります。</p>
 <p>株式会社エヌアセットBerry</p> <p>代表取締役 芳村 崇志</p>	<p>〒213-0001</p> <p>神奈川県川崎市高津区溝口2-3-10 内田ビル2階 株式会社エヌアセットBerry 代表取締役 芳村 崇志</p> <p>TEL 044-382-0200 FAX 044-330-1561 http://n-asset-berry.com/</p>	<p>当社は川崎市高津区(溝の口駅)と東京都港区(表参道駅)に拠点を置く、エヌアセットグループの不動産コンサルティング専門企業です。当グループでは、都心・川崎・横浜エリアを中心に賃貸住宅約3,000室、駐車場約2,000区画の賃貸管理を行っており、AM/PMの両面からオーナー収益の最大化をサポートしております。また、2011年にはホーチミン(ベトナム)・2014年にはバンコク(タイ)に支店を開設し、東南アジアに進出する日系企業の進出支援にも力を入れています。</p>
 <p>株式会社 山善</p> <p>代表取締役 高橋俊二</p>	<p>〒984-0821</p> <p>宮城県仙台市若林区中倉3-18-25 ネオハイツ中倉105号 株式会社 山善 代表取締役 高橋俊二</p> <p>TEL 022-231-8919 FAX 022-231-8920 http://www.re-yz.com/</p>	<p>不動産賃貸・売買仲介・管理業を創業以来、実直に業務をすること29年。これからのただひたすらに。</p>

代表	会社概要	業務内容
 <p>株式会社アセット</p> <p>代表取締役 小林 孝文</p>	<p>〒692-0011</p> <p>島根県安来市安来町1961-28 株式会社アセット 代表取締役 小林 孝文</p> <p>TEL 0854-22-4567 FAX 0854-22-6888 http://www.asset21.co.jp</p>	<p>島根県松江市、安来市を中心に不動産の管理から売買事業、コンサルティング事業、相続支援事業、デベロッパー事業まで総合的な不動産業を展開しております。不動産オーナーの大切な資産をお預かりし、倫理観を大切に運営・活用・管理を行いクライアントの目的達成のため業務に励んでいます。</p>
 <p>株式会社ハウスプロメイン</p> <p>代表取締役 松本 智</p>	<p>〒651-0093</p> <p>兵庫県神戸市中央区二宮町1丁目2番3号 マスタビル5階 株式会社ハウスプロメイン 代表取締役 松本 智</p> <p>TEL 078-222-0868 FAX 078-242-6656 http://www.hpm.co.jp/</p>	<p>ハウスプロメインは、昭和59年創業以来、兵庫県は神戸市を中心に賃貸管理会社として実績と経験を積んで参りました。 我々の使命は約4,200戸の管理物件を限りなく満室に近づけること。 また、同時に不動産売買や有効活用、相続対策などのオーナー様資産の最適化にも一層取り組むべく社内体制を充実させて参りました。 宅建業務従事者24名のうち、21名が宅地建物取引士資格を取得済。 更にCPM、行政書士、FP、相続支援コンサルタント、マンション管理士、賃貸不動産経営管理士等の資格を複数所有する社員がオーナー様の資産をお守りいたします。</p>
 <p>株式会社山一地所</p> <p>代表取締役 渡部 洋平</p>	<p>〒981-3133</p> <p>宮城県仙台市泉区泉中央二丁目13番地の3 株式会社山一地所 代表取締役 渡部 洋平</p> <p>TEL 022-373-0001 FAX 022-373-8539 http://www.yamaichi-j.co.jp/</p>	<p>当社は創業以来40年、仙台市を中心に約8900戸の賃貸管理、賃貸仲介、売買仲介、遊休地有効活用事業、相続支援事業を行っております。賃貸仲介部門はアバマンション加盟店で契約件数第1位(2011年～2015年)の実績、また一級建築士を擁する建築部門により、アパート・マンション建築・不動産再生も得意としております。さらに、CPMや税理士等の資格保有者も在籍しており、賃貸経営をワンストップでサポート致します。</p>

調査協力会社(20件以上)

※敬称略

調査協力会社一覧(20件以上)				
会社名	代表者名	住所	電話番号	HPアドレス
ハッピーハウス株式会社	上村 秀敏	福岡県福岡市博多区住吉4丁目3番2号	092-483-0360	https://www.happy-house.co.jp
株式会社郡中本店	鎌田 孝太郎	福島県郡山市虎丸町15-4	024-933-3000	http://gunchu.info
株式会社ロイヤルエンタープライズ	大井 隆	東京都渋谷区道玄坂1-16-7ハイウエービル3階	03-3463-7760	http://www.always-royal.co.jp/
株式会社モトマツ	本松 稔康	福岡県福岡市中央区大名2丁目10-43	092-715-1200	http://www.motomatsu.co.jp/
アイティ・ナイス宅建株式会社	井上 治朗	熊本県熊本市中央区九品寺4丁目23-5	096-373-6001	http://www.it-nice.com/
株式会社アパマンセンター	吉原 一哲	兵庫県加古川市平岡町新在家2丁目272-8	079-425-1441	http://www.apanet.co.jp/
株式会社千葉広産	望月 衛	宮城県仙台市青葉区宮町5丁目6-3	022-273-3668	http://www.chiba-kosan.co.jp/
株式会社キュービック不動産	池田 圭治	北海道旭川市旭町1条5丁目841-21	0166-55-5055	http://www.i-cubic.net/
株式会社アチーブメントプラス	森田 誠	福岡県福岡市中央区大名2丁目3-3 ラピスラズリ3F303	092-400-7400	http://www.achieve-plus.jp/
朝日産業株式会社	廣岡 延博	北海道夕張郡栗山町朝日4丁目32-3	0123-72-0916	http://www.asahisangyou.co.jp/



IREM Institute of Real Estate Management

特別非営利活動法人 IREM JAPAN

<目的>

IREM JAPANは、

1. IREM (全米不動産管理協会)・Institute of Real Estate Management (本部所在・米国シカゴ) の認定資格
CPM[®]・Certified Property Manager (不動産経営管理士)
(サーティファイド プロパティ マネージャー)
ARM[®]・Accredit Residential Manager (認定居住不動産管理士)
AMO[®]・Accredit Management Organization
(認定不動産管理会社) の日本における普及
2. プロパティ・マネジメントに携わる人材の育成及び業界標準化
3. プロパティ・マネジメントに関する調査研究
4. 「CCIMの日本における普及」
5. その他本会の目的達成のために必要な事業
以上を目的とする団体です。

<会長> 右手 康登

<会員数> 会員数：594名 (平成29年1月現在)

<住所> 東京都港区高輪2-15-19 高輪明光ビル2 F

<電話> 03-5422-8404

<ホームページ> <http://www.irem-japan.org/>



日管協

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

<目的>

日本賃貸住宅管理協会は、賃貸住宅が住生活の安定の確保及び向上の促進において重要な役割を担っていることに鑑み、賃貸住宅における健全かつ専門的な運営・管理業務の確立並びに普及を通じて、賃貸住宅市場の整備・発展を図り、豊かな国民生活の実現に寄与することを目的とする公益財団法人です。

<会長> 末永 照雄

<会員等> 会員数：1,439社 (2017年1月現在)

会員の管理戸数：約550万戸

(全国の委託管理戸数807万戸、日管協の管理戸数シェア68%)

<住所> 東京都中央区八重洲2-1-5 東京駅前ビル8 F

<電話> 03-6265-1555

<ホームページ> <http://www.ipm.jp/>



NEXT Co., Ltd.

株式会社 ネクスト

株式会社ネクストは、「不動産業界の仕組みを変えたい」という信念のもと、1997年に設立。

主要サービスの『HOME'S』は総掲載物件数NO1 (※1) の不動産・住宅サービスです。現在は、不動産情報にとどまらず、くらしとお金の情報サイト「MONEMO」、インテリア・家具の通販サイト「HOMES Style Market」等も運営しています。

今後も、「あなたの『出逢えてよかった』をつくる」をコーポレートメッセージに掲げ、一人ひとりが自信を持って未来に踏み出せる世の中をつくるため、常に人々の生活に寄り添い、誠実に、思いやりをもって一人ひとりにぴったりの情報を提供します。

※リサーチ・アンド・ディベロプメント調べ (2015年3月16日発表)

<代表取締役社長> 井上 高志

<従業員数> 1,057名 (2016年6月末現在、内、臨時雇用者数 165名、海外子会社160名)

<住所> 東京都港区港南二丁目3番13号 品川フロントビル

<電話> 03-5783-3600

<ホームページ> <http://www.next-group.jp/>

2017年1月発行
特定非営利活動法人 IREM JAPAN
公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
株式会社 ネクスト