

全国賃貸住宅実態（NOI 率）調査が

「（公財）日本不動産学会 業績賞」の学会長賞を受賞

一般社団法人 IREM JAPAN（東京都港区高輪、会長：芳村崇志）は、当団体が行っている全国賃貸住宅実態（NOI 率）調査が、2021年度 公益財団法人 日本不動産学会の「学会長賞」を受賞したことを報告致します。

全国賃貸住宅実態（NOI 率）調査とは

全国賃貸住宅実態（NOI 率）調査（以下、「本調査」という。）は一般社団法人 IREM JAPAN が主体となり公益財団法人日本賃貸住宅管理協会様、株式会社 LIFULL 様にご協力頂いている調査です。計画的な賃貸住宅運営において最も重要となる収支把握のため、全国の管理会社様に満室賃料、運営費、空室損失額の実データをヒアリングし、1年間の賃貸住宅の経営結果を分析している調査です。満室賃料から運営費、空室損失額を差し引くことで物件の営業純利益（NOI）を算出しており、各物件の実際の運営データ調査結果に基づき地域別・物件タイプ別、立地別に分析することで物件の優劣比較に役立ちます。全国の管理会社は本調査を物件管理優劣のベンチマーク指標として活用することが可能です。また、日本国内では物件の表面利回りで収益物件をすることが主流となっております。物件の真の実力を示す指標である NOI 率を利用すれば表面利回りしか分からない状況でも表面利回りに NOI 率を乗ずることで NOI 利回りを算出することができ、スムーズな投資判断につながります。一般の賃貸住宅にはこのような指標がほとんどなく、独自性のある調査であり本調査を発展・普及させていく事が不動産業界の透明性向上や活性化に繋がっていくものと考えています。本調査は2012年から全国の賃貸物件を対象に「NOI 率」に対する調査を行い、全国の賃貸物件の「NOI」を集計し、「NOI 率」をトラックレコードとして整備を進めています。現在までに10年連続して調査を行っております。報告書発行にあたり国土交通省様、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会様からもコメントを頂戴いたしました。※NOIとは Net Operating Income の略です。

不動産の本当の実力を示す NOI（営業純利益）とは

事業用不動産の収益力を計る指標としてプロの投資家やコンサルタントが利用しているのは「NOI（営業純利益）」です。「NOI」はキャッシュフローツリーにある「満室賃料」から空室期間の損失や運営費を控除した額に雑収入を加えたまさに純利益を指します。また、「NOI」を売買価格で割った率を「NOI 利回り」として、その不動産の収益力を表す指標として一般的に用いられています。

キャッシュフローツリー	
	総潜在収入(満室賃料)
-	空室・未回収損
+	雑収入
=	実効収入
-	運営費
=	営業純収益(NOI)

	一般の投資家	プロの投資家
収入	満室賃貸	営業純利益(NOI)
収益力	表面利回り	NOI利回り

家賃から NOI を導くための指標「NOI 率」とは

これからの不動産経営を考える上でより実態に近い営業純利益を簡易的に判断できるものが、一般社団法人IREM JAPANが普及を目指す「NOI率」です。精度の高い「NOI率」を用いることで不動産経営・不動産投資の判断がさらに正確かつ迅速に行われるようになります。しかし現状、物件毎の空室状況や運営費の実績は千差万別で、信頼性の高いトラックレコードの整備がなされておらず、不動産オーナーや投資家にとって「正確な収益力」の予測が困難な状態で投資判断を迫られるケースが多いのが実情です。

収入
営業純利益 (NOI) = 満室賃料 × NOI率
収益率
NOI利回り = 表面利回り × NOI率
NOI率
NOI率 = 営業純利益 (NOI) ÷ 総潜在収入

「日本不動産学会長賞」受賞理由について（日本不動産学会発表）

〔授賞理由〕 本調査は、営業純利益を事業用不動産の収益力指標として事業者が活用できるよう、定期的に調査を行ってきており、有益である。具体的には、全国の賃貸物件所有者・管理会社に対して、事業用不動産についての情報の提供を求め、地域別の物件詳細情報、規模別の支出項目ごとの金額、空室率等を集計し、営業純利益が把握できるようにその結果を公表してきている。本調査の特徴は次のとおりである。

第一に、収益性に関して、運営費や空室率を反映した営業利益を示す点で有意義である。

第二に、リノベーションや管理の形態について把握するものであることから、具体的な賃貸経営に対して改善の示唆を与えることができる。

第三に、米国の先行調査例を参考として、日本への先駆的な導入を試みた点が評価できる。

第四に、現在は、賃貸借契約の普通借家・定期借家別の集計・分析がなされていない点で、不完全であるが、今後この点を分離して集計する旨の言明があり、その実現を前提とするならば、より正確な賃貸借市場の分析が可能となる。

第五に、学術研究等の目的による外部からのデータ二次利用、再集計の依頼があった場合、最大限の協力がなされる点が評価できる。よって、本調査は業績賞に値すると評価できる。

<報道関係の方からのお問い合わせ先>

一般社団法人 IREM JAPAN 担当：富永 TEL：03-5422-8404 Email:npo@irem-japan.org

【日本不動産学会 業績賞とは】

業績賞は、新機軸を打ち出した不動産事業やそれにかかわる制度の創設など幅広い対象の中から優秀な業績を顕彰することを目的として、1994年（学会設立10周年）に創設されたものです。

第22回（2015年度）より、「国土交通大臣賞」を新設し、業績賞応募対象の中から、学際的な学術研究分野である不動産学の観点から見て優れたもので、かつ、特に不動産政策の発展に寄与する優れた業績を表彰しております。

公益社団法人日本不動産学会 事務局

〒102-0071 東京都千代田区富士見2-7-2 ステージビルディング7階

電話：03-6868-3245

一般社団法人 IREM JAPAN について

IREM（Institute of Real Estate Management）は米国シカゴに本部をおくプロパティマネジメント（不動産経営管理）の専門家が集まる国際的な団体です。

米国で起きた金融大恐慌の影響が残る中、プロパティマネジメントにおける倫理規定の創設を中心に、プロパティマネージャー（不動産経営管理士）として必要なスキルを提供することを目的に1933年にIREMは設立されました。2020年12月現在、世界に97の支部があり、約20,000名の会員、8,195名のCPM®(Certified Property Manager)、520社のAMO®(Accredited Management Organization)が活躍しています。

一般社団法人IREM JAPANはIREM本部が認定する日本全体を統合する団体で、北海道、東日本、東海、西日本、九州の5つの支部で構成されています。

日本にCPM®やAMO®を導入するために2000年に発足し、2005年に正式なIREMの支部の1つとして認定されました。高度なプロパティマネジメントのスキルや不動産管理会社の経営ノウハウを日々共有し、国内のプロパティマネジメント業界の発展を担っております。

2022年3月末現在、IREM JAPANの会員数は803人、同団体の主催する資格CPM®（認定不動産経営管理士）は662人と10社のAMO®（認定不動産管理会社）が日本全国で活躍しています。

社名：一般社団法人 IREM JAPAN

会長：芳村崇志

所在地：東京都港区高輪2-15-19 高輪明光ビル2F

TEL：03-5422-8404 FAX：03-3446-2767

ホームページ：<https://irem-japan.org/>