

報道関係各位

JP1-20130214-70



総掲載物件数 No.1 の不動産・住宅情報サイト『HOME'S』  
**不動産投資指標「NOI率」に関する第1回予備調査**  
～ IREM JAPANとネクストが共同で実施 ～

全米不動産管理協会の日本支部である特定非営利活動法人IREM JAPAN(アイレムジャパン 事務局:東京都港区、会長:山本泰然)と総掲載物件数No.1の不動産・住宅情報サイト『HOME'S』を運営する株式会社ネクスト(本社:東京都港区、代表取締役社長:井上高志、東証第一部:2120)は、このほど全国の賃貸物件を対象に、より実態に近い不動産投資物件の収入、収益力を算出する「NOI率」に関する調査を行いました。

本調査結果は、2月23日(土)にベルサール汐留(東京都中央区)にて開催する、国内最大級の不動産投資イベント「HOME'S不動産投資フェア」にてご報告いたします。

#### ■調査目的

現在、多くの不動産投資家が物件の不動産投資物件の収益を図る指標として満室賃料、表面利回り等を用いていますが、「NOI率」を利用することにより、これまでの指標に比べ、より実態に近い収入を想定することができるようになります。今回の調査は、物件の過去1年間の運用状況をもとに、エリア別、間取り別、築年別等それぞれの「NOI率」の平均値を算出することを目的に実施いたしました。

#### ■「NOI率」とは

「NOI率」とは、不動産投資物件空室期間の損失(空室率)や運営費等(運営費率)を控除した手取り収入の割合を指します。「NOI率」を用いることにより、これまでの満室賃料、表面利回り等の指標に比べ、より実態に近い収入を想定することができます。

「NOI率」・・・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

(例)空室率10.0%、運営比率12.0%でNOI率を算出する場合

算出方法 : 100% - (空室率 + 運営費率)

$$100\% - \left( \frac{10.0\%}{\text{空室率}} + \frac{12.0\%}{\text{運営費率}} \right) = \frac{78.0\%}{\text{NOI率}}$$

このNOI率をもとに2つの投資指標を導き出すことができます。

① 「営業純利益(NOI)」・・・空室期間の損失や運営費等を控除した手取り収入

(例)家賃10万円の区分マンションにおいて1年間の営業純利益(NOI)を算出する場合

算出方法 : 満室賃料 × NOI率

$$\frac{10\text{万円} \times 12\text{ヶ月}}{\text{満室賃料}} \times \frac{78.0\%}{\text{NOI率}} = 93.6\text{万円}$$

株式会社ネクスト

■ 本件に関するお問い合わせ先  
株式会社ネクスト 管理本部 経営企画部 コーポレートコミュニケーショングループ 広報担当  
TEL: 03-5783-3604 FAX: 03-5783-3737 E-MAIL: press@next-group.jp



## ■今後の展望

今後も、継続して調査を行い、エリア別、間取り別、築年別等、物件タイプごとの「NOI率」の指標化、また「NOI率」を用いた「営業純利益(NOI)」や「NOI利回り」を誰でも簡単に算出できる状態にすることで、不動産投資業界の活性化を目指してまいります。

## ■第2回調査へのご協力をお願い

不動産投資物件について、物件概要、過去1年間の管理データ提供にご協力ください。ご協力頂いた方には、物件情報や運用情報等を入力すると賃貸不動産の分析結果がひと目で分かる「IREM JAPAN 不動産投資分析シート」をプレゼントします。

- ① IREM JAPANのサイトより、エクセルシートで入力する場合  
URL : <http://irem-japan.org/>
- ② 「HOME'S不動産投資」サイトより、NOI率調査フォームより入力する場合  
URL : <http://toushi.homes.co.jp/不動産投資ノウハウ/NOI/>

## ■IREM JAPAN(アイレムジャパン)について (<http://irem-japan.org/>)

全米不動産管理協会(IREM)日本支部として、CPM®(不動産経営管理士)の普及および公式セミナーを開催。また日本での「営業純利益(NOI)」及び「NOI利回り」の普及を目的に「NOI率」の開発、普及活動を行う。現在の会員数は全国394名。

## ■『HOME'S』について (URL:<http://www.homes.co.jp/>)

『HOME'S』は、北海道から沖縄まで、全国約422万件(2013年1月度平均)の不動産物件情報をご希望にあわせて検索できる、総掲載物件数No.1(※)の不動産・住宅情報サイトです。物件情報だけでなく、家賃相場や各種ノウハウ、気になる駅・地域の周辺情報、住まいのトレンド、契約・引越し関連サービスまで、住み替えに関するあらゆる情報、サービスをワンストップで提供しています。『HOME'S』は「人と住まいのベストマッチング」をブランドメッセージとして掲げ、より多くのユーザーに住まい探しの安心と喜びを届けてまいります。

(※)「週刊東洋経済(2012.8.25号)」調べ

## ■株式会社ネクストについて (東証第一部:2120、URL:<http://www.next-group.jp/>)

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、全国約422万物件(2013年1月度平均)を掲載する、総掲載物件数No.1(※1)の不動産・住宅情報サイトに成長しました。また、現在は不動産情報にとどまらず、地域情報サービス「Lococom」なども運営しています。

今後も経営理念「常に革進することで、より多くの人々が心からの『安心』と『喜び』を得られる社会の仕組みを創る」のもと、中期経営計画では「DB+CCS(※2)でグローバルカンパニーを目指す」の実現に向けて、大量の情報が蓄積されたDB から、あらゆるデバイスを通じ、ユーザーにとって最適な情報を提供してまいります。世の中の「不安」「不満」「不便」といった「不」を解消する事業を展開してまいります。

※1 「週刊東洋経済(2012.8.25号)」調べ

※2 「DB+CCS」=「データベース+コミュニケーション&コンシェルジュサービス」の略称

### 関係会社: ■株式会社レンターズ

不動産会社向けCRMサービス「レンターズネット」を提供

### ■HOME'S PROPERTY MEDIA (THAILAND) CO., LTD.

タイ国内向け不動産情報ポータルサイト「HOME'S Thailand」等を提供

### ■PT. Rumah Media

インドネシア国内向け不動産ポータルサイト「Rumah Rumah」等を提供

### ■Next Property Media Holdings Limited

中国国内向け不動産ポータルサイト「戸博士」を提供

株式会社ネクスト

### ■ 本件に関するお問い合わせ先

株式会社ネクスト 管理本部 経営企画部 コーポレートコミュニケーショングループ 広報担当  
TEL : 03-5783-3604 FAX:03-5783-3737 E-MAIL:press@next-group.jp