

# ピーエム倶楽部

Property

Management

発行/朝日総合株式会社

本社/〒013-0064 秋田県横手市赤坂字館ノ下80-1 ベッチモントyokote 3階 TEL.0182-32-6263(代)

●発行責任者/熊谷邦夫

●編集責任者/澤正人

●発行年月日/令和7年7月

[URL] <http://www.asahisogo.com> [E-mail] [info@asahisogo.com](mailto:info@asahisogo.com)

7

2025

Vol. 219

## 健全な賃貸経営の羅針盤！ NOIとは？



### 成功するオーナー様は なぜNOIに注目するのか？

NOIとは、純収（Net Operating Income）の略です。わかりやすく言うと、NOIはその物件の真の稼働力を示します。この指標を見ることで、投資の効率性や安全性を分析することが可能です。

賃貸経営において、経験や知識の少ないオーナー様は「表面利回り」に注目しがちですが、これらの数値だけで正確な収益性を把握するのは難しいでしょう。表面利回りは、賃貸経営において重要な指標の一つですが、物件の維持費や空室リスクなど、ほかの要素も考慮する必要があります。つまり、総合的な視点で物件の収益性を評価することが大切というわけです。

一方、長年にわたって成功している大家さんは、NOIをはじめとする、さまざまな指標を駆使して経営判断を行っています。たとえば、空室率の改善や管理コストの見直しなども、NOIの値を参考にしながら判断するケースもよくあります。

その意味でNOIは単なる数値ではなく、「経営の羅針盤」と言えるでしょう。また、物件の売却時やリファイナンス（借り換え）を行う際にも、NOIは評価指標として使われます。

NOIの高い物件は、「売れる」「貸せる」「融資が通る」と三拍子そろった優良物件です。

### NOIの計算方法と利回りとの 違いについて解説

NOIの算出方法はシンプルです。下記が計算式です。  
【NOI = 年間の満室時家賃収入 - 年間の物件運営費 - 空室期間による損失】

たとえば、年間の満室時家賃収入が1,000万円で、運営費が400万円であれば純収益は600万円（空室による損失を含む）となります。

この式のうち、「満室時家賃収入」とは想定した家賃ではなく、「実際に得られた家賃」や「市場調査に基づいた査定家賃」などを指します。また、「物件運営費」の内訳には管理手数料、固定資産税、火災保険料、共用部の光熱費、定期清掃費などが含まれます。

注意点として、NOIの計算式には減価償却費、支払利息などは含まれません。その理由は、NOIがあくまで物件の純粋な運用だけで得られる収益を示しているからです。

次にNOIと利回りの違いについて確認してみましょう。両者の違いをまとめると以下のようになります。

★表面利回り：購入価格に対する満室時家賃収入の割合。経費や空室損は考慮されない。

★実質利回り：経費を考慮しているが、定義が曖昧な場合も多い。

★NOI：実際の物件運用から得られる純粋な収益を示す。

## NOIによって収益性を客観的に判断することが可能

経験や知識の少ないオーナー様が陥りがちなのは、「なんとなく黒字だから大丈夫」や「赤字が続いているが原因がよくわからない」といった感覚的な経営です。このような体質の賃貸経営は、うまくいっているときには問題点が見えにくい一方、経営が悪化した際には改善するのが難しい傾向があります。これに対してNOIを算出し、それに基づいて経営判断を行うことで、「適正な収益を得られているのかどうか」を客観的に判断できます。



## 「NOI利回り」も安定経営のために覚えておきたい指標

NOIと合わせて、この指標を基にした「NOI利回り」について理解しておく、さらに最適な賃貸経営がしやすくなります。NOI利回りの計算式は以下の通りです。

【NOI利回り (%) = NOI ÷ 物件価格 × 100】

たとえば、NOIが300万円で物件価格が5,000万円の場合、計算式は以下のようになります。

【NOI利回り：300万円 ÷ 5,000万円 × 100 = 6%】

NOI利回りの計算方法を知っておくことで、ほかの物件の収益性と比較しやすくなります。



## NOIの値を上げるための具体的な施策とは？

具体的にどのようにNOIを高めていけばよいのでしょうか。このヒントを探るためにもう一度、NOIの計算式を確認してみましょう。

【NOI = 年間の満室時家賃収入 - 年間の物件運営費 - 空室期間による損失】

この計算式を見るとわかるように、NOIを高めるには、「家賃収入を増やす」と「運営費を減らす」が有効です。NOIを向上させるための具体的なアプローチ例は以下の通りです。

### 【家賃収入を増やす】

#### ★家賃額の見直し

周辺相場を調査し、適正な家賃設定を行う

#### ★値引き家賃の見直し

家賃の値引きやフリーレント

#### ★未回収家賃の削減

管理会社との連携強化

#### ★空室対策

リフォーム、ホームステージング

### 【運営費を減らす】

#### ★修繕費の削減

発注時の複数の業者の比較

#### ★光熱費の削減

LED照明や省エネ設備の導入 等



運営費でとくに注意が必要なのは修繕費です。人件費や材料費の高騰により、修繕費が上昇しているケースが多いと思います。しかし、それが相場に応じた上昇であるかどうかを確認する必要があります。なお、NOIは一度だけ算出するのではなく、定期的に算出して経営分析を行うことが望ましいです。

経営スタイルに応じて、半期や四半期、または月次で算出することをオススメします。「NOIのチェック」とそれに基づいた「家賃収入と運営費の改善」のサイクルを続けることで、理想的な高収益体質を実現することが可能になります。

安定経営を考えているオーナー様を応援！

# 賃貸住宅修繕共済

## オーナー様限定 Webセミナー

「賃貸住宅修繕共済」とは、賃貸物件における大規模修繕積立金の経費算入制度で、共用部全体の修繕工事を補償します。契約者は毎年の掛金全額を経費計上できるため、修繕費に備えながら、財務改善が期待できます。また、相続や事業承継にも対応しているため、世代を超えたご活用も可能です！

国土交通大臣  
認可取得



日時

5 / 15 (木) ・ 6 / 24 (火)  
7 / 17 (木) ・ 8 / 28 (木)



※いずれも11:00~11:45

### 説明内容

- 「賃貸住宅修繕共済」とは
- 共済掛金の全額経費化について
- メリットと留意点まとめ
- 相続・事業承継との関係

2021年3月	大規模修繕積立金経費化プロジェクト会議設置
9月	東京国税局より「共済掛金の損金算入」を認める旨回答
10月	国土交通大臣より制度認可取得
11月	「全国賃貸住宅修繕共済協同組合」設立
2022年4月	制度取扱開始
2023年10月	国土交通大臣より「補償対象の拡大」の認可取得
2024年11月	販売代理店 501社・保有契約高 60億円突破

所在地 東京都千代田区丸の内1-8-3

設立 2021年11月

監督官庁 国土交通省

組織法 中小企業等協同組合法

代表理事 高橋 誠一 (国土交通省認定) 代表理事 高橋 誠一

### ●マンガでわかる賃貸住宅修繕共済



全国賃貸住宅修繕共済協同組合  
shuzen\_kyosai@pbn.jp 03-6275-6707

# オーナー様紹介



本荘オーナー会長  
武内 朝輝 様

趣味：家庭菜園



## ★経営のキッカケ

畑だった土地が宅地開発で立地状況が良くなったので自宅を建てました。その後貸家としましたが、不動産会社からのアドバイスもありアパートを新築したのが経営のキッカケです。

## ★アパート経営で良かったこと

たくさんのオーナーさんとの出会いです。同年代で集まって旅行をしたり交流できることがとても楽しいです。また、今年の観桜会で藤あや子さんを見れたことも嬉しかったです（笑）

## ★5年後の姿、夢

80歳を過ぎますが夫婦2人で健康に仲良く過ごしたいです。孫の成長も楽しみにしています。大家としては、修繕共済に加入しているので5年後こういった適用がされるのか期待しています！

## ★経営のキッカケ

空き地の活用を考えている時に相続税対策で銀行からアドバイスを頂き、アパートを建てたことが始まりです。

## ★アパート経営で良かったこと、困ったこと

良かったことは入居者さんから「良い物件に入居できた」と言ってもらい、退去の際にもお礼に来て頂けたことです。困ったことは修繕費、補修費が年々値上がりしていくため経費が大きくなることです。計画的に運営していかなければ…と考えています。

## ★アパート経営で大切にしていること

お客様第一、顧客満足です。「借りてよし、貸してよし、世間よし」の3方よしを心掛けています！



大曲オーナー会長  
塩谷 國太郎 様

趣味：スポーツ観戦・読書



TEL.0182-32-6263 <https://asahisogo.com>  
秋田県横手市赤坂館ノ下 80-1 ベッチモント yokote 3 階



アパマンショップ問い合わせ先 お気軽にお問い合わせください

■横手エリア/横手店 TEL.0182-32-6262 ■由利本荘エリア/本荘店 TEL.0184-27-2929 ■大曲エリア/大曲店 TEL.0187-62-5677  
■能代エリア/能代店 TEL.0185-89-5400 ■秋田エリア/秋田泉店 TEL.018-883-0622・山王店 TEL.018-896-1511  
■多賀城エリア/朝日・ライフ株式会社 アパマンショップ 多賀城店 TEL.022-364-8808