

別表③投資家調査の推移(福岡)

(財)日本不動産研究所の調査結果を基に作成

		標準的オフィスビル (天神地区)		賃貸住宅ワンルーム	賃貸住宅ファミリー向け	都心型専門店	郊外型SPセンター	ビジネスホテル (JR博多駅周辺)
		期待利回り	取引利回り	期待利回り	期待利回り	期待利回り	期待利回り	期待利回り
		第9回	2003年11月	7.5%	7.5%	7.8%	7.5%	7.5%
第10回	2004年5月	7.5%	7.0%	7.5%	7.5%	7.5%	8.2%	-
第11回	2004年11月	7.0%	6.5%	7.3%	7.0%	7.3%	7.5%	-
第12回	2005年5月	6.5%	6.4%	6.9%	6.7%	6.5%	7.0%	-
第13回	2005年11月	6.0%	5.8%	6.3%	6.5%	6.0%	6.7%	6.5%
第14回	2006年5月	5.8%	5.5%	6.0%	6.0%	5.6%	6.3%	6.3%
第15回	2006年11月	5.5%	5.2%	6.0%	6.0%	5.5%	6.2%	6.0%
第16回	2007年5月	5.5%	5.0%	5.8%	5.8%	5.5%	6.0%	5.9%
第17回	2007年11月	5.3%	5.0%	5.7%	5.8%	5.4%	5.9%	5.8%
第18回	2008年5月	5.5%	5.0%	5.8%	5.9%	5.4%	6.0%	5.9%
第19回	2008年11月	5.8%	5.5%	6.5%	6.5%	5.8%	6.5%	6.4%
第20回	2009年4月	6.3%	6.2%	7.0%	7.1%	6.3%	7.2%	7.0%
第21回	2009年11月	6.5%	6.3%	7.3%	7.4%	6.5%	7.3%	7.2%
第22回	2010年4月	6.5%	6.4%	7.3%	7.3%	6.5%	7.5%	7.3%
第23回	2010年10月	6.5%	6.4%	7.1%	7.2%	6.5%	7.5%	7.3%
第24回	2011年4月	6.5%	6.4%	7.1%	7.2%	6.5%	7.5%	7.3%
第25回	2011年10月	6.5%	6.4%	7.0%	7.0%	6.5%	7.4%	7.3%
第26回	2012年4月	6.5%	6.4%	7.0%	7.0%	6.5%	7.4%	7.3%
第27回	2012年10月	6.5%	6.3%	6.8%	6.8%	6.5%	7.3%	7.2%
第28回	2013年4月	6.5%	6.3%	6.7%	6.7%	6.4%	7.2%	7.0%
第29回	2013年10月	6.4%	6.2%	6.5%	6.6%	6.3%	7.1%	6.9%
第30回	2014年4月	6.2%	6.0%	6.3%	6.5%	6.0%	7.0%	6.7%
第31回	2014年10月	6.0%	5.9%	6.1%	6.3%	5.9%	6.8%	6.5%
第32回	2015年4月	5.8%	5.6%	6.0%	6.0%	5.7%	6.7%	6.1%
第33回	2015年10月	5.7%	5.5%	5.8%	5.9%	5.5%	6.5%	5.9%
第34回	2016年4月	5.5%	5.3%	5.7%	5.8%	5.4%	6.4%	5.7%
第35回	2016年10月	5.5%	5.1%	5.6%	5.7%	5.4%	6.3%	5.5%
第36回	2017年4月	5.5%	5.1%	5.5%	5.5%	5.4%	6.3%	5.5%
第37回	2017年10月	5.4%	5.0%	5.4%	5.5%	5.3%	6.2%	5.2%
第38回	2018年4月	5.2%	5.0%	5.3%	5.4%	5.0%	6.1%	5.1%
第39回	2018年10月	5.0%	4.7%	5.2%	5.3%	5.0%	6.0%	5.0%
第40回	2019年4月	5.0%	4.6%	5.2%	5.3%	5.0%	6.0%	5.0%
第41回	2019年10月	4.9%	4.5%	5.1%	5.3%	5.0%	6.0%	5.0%

全用途の期待利回り(第41回)の平均 5.2%

期待利回り	投資価値の判断(計算)に使われる還元利回りを指す。通常、初年度の純収益(NOI)を期待利回りで割ったものが投資価値になる。
取引利回り	市場での還元利回り、単年度の純収益(NOI)を市場価格で割ったものを指す。 ※期待利回りは「各投資家が期待する採算性に基づく利回り」、取引利回りは「投資家が実際の市場を観察して想定する利回り」であるため、取引利回りが期待利回りよりも低い場合には、取得の困難さ、または市場の過熱感を表している。
純収益	減価償却前、税引き前の純収益(Net Operating Income、通称NOI)を指す。不動産より得られる有効総収入から総費用を控除したものである。(大規模改修のための資本的支出は含まない。ただし、経常的な修繕費は維持費に含めている。)(詳しくは下の表参照)
市場価格	市場で取引されている価格(注:取引は、すべて現金一括払いの取引を指す)。
投資価値	投資してもよい、買ってもよいと考える価格。
Aクラスビル	その地域における立地条件、建築設計、施工、設備材料、維持管理、入居テナント及びアメニティ等の面で最も高いクラスのオフィスビルを指す。典型的なAクラスビルは、機関投資家の中長期保有の「適格物件」として、一般的に認められている。

有効総収入の内訳	
潜在総収入	<ul style="list-style-type: none"> <li>貸し室賃料収入</li> <li>駐車場収入</li> <li>共益費収入</li> </ul>
(+)その他収入	
(-)空室・貸し倒れ損失相当額	

総費用の内訳	
維持管理費	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持費</li> <li>管理費</li> </ul>
(+)公租公課	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税</li> <li>都市計画税</li> </ul>
(+)損害保険料	
(+)その他費用	

賃貸住宅(ワンルーム)	
交通アクセス	最寄り駅から徒歩10分以内
築年数	5年未満
平均専用面積	25~30㎡
総戸数	50戸程度

賃貸住宅(ファミリー向け)	
交通アクセス	最寄り駅から徒歩10分以内
築年数	5年未満
平均専用面積	50~80㎡
総戸数	50戸程度

宿泊特化型ビジネスホテル	
交通アクセス	最寄り駅から徒歩5分以内
築年数	5年未満
客室数	100室程度
平均客室単価	6,000~8,000円程度
客室稼働率	80%以上
経営形態	リース方式 (ホテルマネジメント会社が建物を一括賃借し、ホテルの経営を行なう方式)

都心型高級専門店	
築年数or大規模改修後経過年数	5年未満
賃料体系	定期借家、売上連動型中心
テナント	高級ブランド品小売業が中心

郊外型ショッピングセンター	
売り場面積	20,000㎡程度
キーテナント	有力な総合量販店(GMS)
賃料体系	定期借家、固定賃料型中心