

# 不動産投資インデックス（指標）

2001. 4. 17  
by Tago

## 〈基本式〉

総合収益率＝単年度インカム収益率＋単年度キャピタル収益率

単年度インカム収益率＝年間純収益÷期首資産価格

単年度キャピタル収益率＝（期末資産価格<sup>(注)</sup>－期首資産価格）÷期首資産価格

（注） 期末資産価格＝翌期首資産価格－減価償却費相当分

不動産投資指数＝前期不動産投資指数×（1＋当期総合収益率）

（基準年を100として、総合収益率で継続的に再投資した場合の指数）

## 〈応用式〉

投資時期別n年間保有収益率＝{[(対象年からn年間の純収益の合計)＋(対象年＋n)

年の期首資産価格－対象年の期首資産価格]}÷n年]÷対象年の期首資産価格

地価公示における収益還元法の、純収益算定内訳表を利用しての長野市・須坂市の商業地インデックスである。

グラフ2は、昭53（1978）年の価値指数を100とし、これを元本と考え、上式より各年累積を計算したもので、24年間の運用で投資実績相当指数は、平成13年に長野市・須坂市でそれぞれ約1.8倍、2.2倍となり、最高時、長野市で平成4年約2.6倍、須坂市では平成10年2.2倍になっている。

平均収益率（割引率）と標準偏差を多数地点について行い、横軸を標準偏差、縦軸を平均収益率として、グラフ3 リスクリターン分布図は右上がりに分布し、24年間の利回り分布はハイリスクハイリターンの関係となる。

（分析の中の、長野5-6,5-7,5-9については容量の都合上、省略させていただきました）

純収益算定内訳表を利用したインデックス(総合収益率)計算

年	地 区	属性面積	客室シート数	純収益	総費用	純収益	経費率	建設費	建設物価	初期投資	公営債権	全体借入金	セグメント別借入金	借入金減少率	総合収益率
S53	204	815	58.0	11,719,123	3,740,698	7,978,525	31.9	109.0	142,174	351,000	193,837,739	4,34	-0.69	7.47	100.00
S54	204	815	65.0	12,315,011	4,031,597	8,283,422	32.7	120.2	156,522	343,000	197,337,217	4,19	-0.69	7.47	109.96
S55	204	815	65.0	12,910,898	4,375,429	8,535,469	33.9	134.0	174,793	359,000	215,071,626	3,97	-0.69	8.98	121.8
S56	204	815	67.5	13,466,922	4,656,860	8,884,063	34.1	138.4	177,913	370,000	220,179,130	4,03	-0.69	8.98	131.79
S57	204	815	70.5	14,003,959	4,827,385	9,175,974	34.5	137.6	179,478	385,000	224,514,763	4,08	-0.62	1.97	5.43
S58	204	815	72.9	14,480,069	4,991,721	9,488,347	34.5	138.0	177,391	400,000	228,173,913	4,20	-0.62	0.90	4.18
S59	204	815	74.4	14,778,013	5,351,294	9,426,719	36.2	138.4	177,913	414,000	229,495,136	4,11	-0.54	1.45	5.02
S60	204	815	78.4	15,175,271	5,915,119	9,260,152	39.0	135.5	176,739	430,000	231,823,391	4,00	-0.43	1.01	4.57
S61	204	815	78.5	15,992,392	7,209,618	8,382,775	48.2	133.6	174,201	445,000	232,622,659	3,90	-0.32	0.45	3.73
S62	204	815	81.3	16,148,654	7,429,628	8,718,926	46.0	137.1	178,626	461,000	239,877,241	3,84	-0.25	3.00	6.39
S63	204	815	83.3	16,445,813	7,022,508	9,523,305	42.4	149.1	194,478	510,000	262,539,783	3,83	-0.22	9.49	12.90
H1	204	815	85.9	17,062,449	7,283,488	9,739,760	42.5	160.6	209,478	670,000	307,664,783	3,19	-0.25	17.99	20.93
H2	204	815	89.0	17,677,999	7,399,820	10,278,180	41.9	171.8	224,087	840,000	353,990,876	2,90	-0.25	15.15	17.81
H3	204	815	91.6	19,194,439	7,395,995	10,828,870	40.5	183.1	238,826	1,000,000	398,643,261	2,72	-0.25	12.91	15.08
H4	204	815	94.6	18,790,223	7,052,848	11,727,375	37.6	183.3	239,827	1,090,000	411,095,970	2,95	-0.25	3.12	5.73
H5	204	815	97.3	19,328,622	6,729,854	12,598,768	34.8	175.2	226,622	1,050,000	406,445,217	3,14	-0.20	-2.59	0.25
H6	204	815	99.0	19,694,291	6,261,686	13,402,605	31.8	165.6	218,000	1,000,000	390,940,000	3,33	-0.35	-5.10	-1.92
H7	204	815	100.0	19,692,920	6,140,714	13,222,206	30.9	165.9	212,478	890,000	373,089,783	3,46	-0.42	-1.63	1.23
H8	204	815	100.4	19,842,372	6,098,197	13,844,175	30.6	160.5	209,346	952,000	364,828,478	3,79	-0.46	-2.21	1.12
H9	204	815	101.5	20,121,138	6,221,296	13,899,842	30.9	159.3	207,785	920,000	357,022,828	3,89	-0.49	-2.14	1.29
H10	204	815	101.4	20,141,001	6,298,701	13,844,300	31.2	158.7	207,000	885,000	345,165,000	4,01	-0.46	-3.32	0.23
H11	204	815	101.6	20,190,727	5,912,953	14,287,774	29.3	160.0	208,696	970,000	376,268,957	4,66	-0.46	-1.12	-6.93
H12	204	815	101.7	20,200,590	5,918,773	14,281,817	29.3	161.0	210,000	920,000	278,250,000	5,13	-0.49	-9.30	-4.65
H13	204	815	101.7	20,200,590	5,918,773	14,281,817	29.3	161.0	210,000	495,000	253,770,000	5,60	-0.49	-8.80	-3.69

長野 5-1

インカムゲイン

平均収益率  
標準偏差

総合収益率  
標準偏差

5.06  
0.90

純収益算定内訳表を利用したインテックス(総合収益率)計算

年	地 域	販売数量	実売単価	総収益	総費用	純収益	経費率	買取価額	初期投資	公示価格	全築価格	インテックス	建物取崩率分	キャピタルコスト	総合収益率(%)	黒字(%)
S53	1386	9498	59.0	173,853,652	53,787,395	120,066,257	30.9	109.0	156,714	1,691,000	3,822,700,266	3.14	-0.89	-0.89	100.00	
S54	1386	9498	62.0	162,083,668	57,971,627	104,112,041	31.7	100.0	171,429	1,792,000	4,056,900,971	3.07	-0.99	6.12	6.50	106.50
S55	1386	9498	65.0	191,533,694	65,915,684	125,618,010	39.8	194.0	191,429	1,812,000	4,329,820,971	2.97	-0.99	6.73	9.01	118.28
S56	1386	9498	67.9	200,079,033	68,186,182	133,892,851	33.1	136.4	194,657	1,872,000	4,443,345,143	3.01	-0.86	2.87	5.02	124.22
S57	1386	9498	70.5	207,740,381	69,414,683	138,325,697	33.4	131.6	196,571	1,929,000	4,544,787,429	3.04	-0.92	2.24	4.68	130.01
S58	1386	9498	72.9	219,612,394	71,777,726	147,834,667	32.8	136.4	194,285	1,894,000	4,669,009,714	3.10	-0.82	1.41	3.90	135.08
S59	1386	9498	74.4	219,232,402	76,848,195	142,384,206	35.1	136.4	184,657	2,060,000	4,708,913,143	3.02	-0.84	2.10	4.59	141.27
S60	1386	9498	76.4	225,125,746	85,056,603	140,070,143	37.8	135.5	183,571	2,109,000	4,761,615,429	2.94	-0.43	1.18	3.70	146.49
S61	1386	9498	78.5	231,313,757	101,689,654	129,624,103	44.8	133.6	190,657	2,141,000	4,780,187,143	2.87	-0.32	0.39	2.74	150.51
S62	1386	9498	81.3	239,584,439	106,833,259	132,751,180	44.8	137.1	195,857	2,189,000	4,884,205,143	2.71	-0.25	2.38	4.86	157.80
S63	1386	9498	83.2	245,857,783	100,979,136	144,878,647	41.1	148.1	213,000	2,254,000	5,147,118,000	2.81	-0.22	5.17	7.78	170.04
H1	1386	9498	85.9	253,118,130	104,444,278	148,673,852	41.3	160.6	229,429	2,300,000	5,366,812,571	2.77	-0.25	4.27	6.78	181.59
H2	1386	9498	89.0	262,253,814	106,404,635	155,849,179	40.8	171.8	245,429	2,840,000	5,287,320,571	2.49	-0.25	18.76	19.01	218.11
H3	1386	9498	91.6	269,915,161	105,912,074	164,003,087	39.2	183.1	261,571	3,230,000	5,861,185,629	2.28	-0.25	11.07	13.18	244.87
H4	1386	9498	94.6	278,795,177	101,560,641	177,234,537	36.4	183.3	261,857	3,390,000	6,186,689,143	2.47	-0.25	3.22	5.44	257.90
H5	1386	9498	97.3	286,711,192	96,811,220	189,899,972	33.8	175.2	250,286	3,750,000	7,681,713,174	2.76	-0.30	4.23	-1.77	283.33
H6	1386	9498	99.0	291,720,534	90,039,013	201,681,522	30.9	165.8	238,571	3,000,000	6,404,955,629	3.15	-0.35	-6.93	-4.13	242.87
H7	1386	9498	100.0	294,687,026	89,299,512	205,387,514	30.0	162.9	232,714	2,920,000	6,237,400,266	3.30	-0.62	-2.30	0.37	243.78
H8	1386	9498	100.4	295,845,979	87,688,141	208,157,838	29.8	166.5	239,285	2,810,000	6,074,415,714	3.43	-0.46	-2.96	0.01	243.81
H9	1386	9498	101.3	298,487,880	89,458,230	209,039,650	30.0	159.3	227,571	2,850,000	5,834,373,629	3.58	-0.48	-3.92	-0.83	241.79
H10	1386	9498	101.4	298,792,547	90,545,598	208,246,949	30.3	168.7	238,714	2,910,000	5,652,192,868	3.70	-0.46	-3.47	-0.23	241.24
H11	1386	9498	101.8	299,381,882	85,074,455	214,307,427	28.4	160.0	228,571	1,900,000	4,919,231,429	4.36	-0.46	-12.73	-8.83	219.85
H12	1386	9498	101.7	299,676,549	85,068,140	214,608,409	28.4	161.0	230,000	2,000,000	4,263,540,000	5.03	-0.49	-13.28	-6.72	200.77
H13	1386	9498	101.7	299,676,549	85,109,140	214,568,409	28.4	161.0	230,000	1,160,000	3,792,300,000	5.66	-0.49	-11.05	-9.88	189.99

表野 5-2

インカムゲイン  
 総合収益率  
 3.22 平均収益率  
 0.77 標準偏差  
 3.01  
 6.44

純収益算定内訳表を利用したインデックス(総合収益率)計算

年	地 域	居住面積	専有デーン	純収益	総費用	純収益	純収益	純収益	積立率	積立率	初期投資	公法債権	インカムゲイン	積立率算定内訳インカムゲイン	総合収益率	算定率
S52	156	620	59.0	8,394,150	2,819,310	5,778,833	31.2	109.0	144,882	217,000	124,112,832	4.66	-0.89	8.07	11.85	100.00
S54	156	620	62.0	8,821,016	2,819,701	6,002,295	32.0	120.0	159,953	223,000	134,125,928	4.48	-0.89	9.43	12.96	126.34
S55	156	620	65.0	9,247,840	3,059,184	6,188,675	33.1	134.0	178,112	230,000	146,798,317	4.22	-0.89	9.21	15.94	137.72
S56	156	620	67.5	9,680,435	3,218,177	6,442,258	33.3	138.4	181,302	238,000	150,011,165	4.29	-0.86	9.21	5.94	137.72
S57	156	620	70.5	10,020,349	3,375,158	6,655,191	33.6	137.6	182,987	249,000	152,798,078	4.38	-0.82	1.82	5.95	141.15
S58	156	620	72.9	10,371,608	3,490,057	6,881,750	33.8	139.0	180,770	258,000	155,575,518	4.51	-0.82	-0.14	3.75	148.45
S59	156	620	74.4	10,595,219	3,741,459	6,843,760	35.3	138.4	181,302	282,000	153,803,185	4.45	-0.54	0.84	4.75	153.40
S60	156	620	76.4	10,868,768	4,135,668	6,734,100	38.0	135.5	180,108	288,000	154,009,466	4.37	-0.43	0.13	4.08	159.68
S61	156	620	78.5	11,088,545	5,040,742	6,127,805	45.1	135.6	177,890	274,000	153,391,677	3.99	-0.32	-0.40	3.27	164.88
S62	156	620	81.3	11,595,313	5,184,556	6,372,247	44.9	137.1	192,332	281,000	157,382,025	4.05	-0.25	2.86	6.40	175.44
S63	156	620	83.3	11,851,482	4,909,820	6,941,542	41.4	149.1	198,183	295,000	169,483,217	4.10	-0.22	7.89	11.56	195.72
H1	156	620	85.9	12,221,378	5,078,408	7,142,999	41.8	160.6	213,468	400,000	195,550,390	3.85	-0.25	15.38	18.78	232.49
H2	156	620	89.0	12,662,458	5,178,725	7,488,701	40.9	171.8	228,355	500,000	220,560,273	3.40	-0.25	12.90	15.94	268.56
H3	156	620	91.8	13,032,340	5,148,775	7,882,565	38.5	183.1	243,075	600,000	245,892,596	3.21	-0.25	11.38	14.54	300.22
H4	156	620	94.6	13,468,165	4,938,195	8,529,989	36.7	183.3	243,841	655,000	251,391,416	3.39	-0.25	2.32	5.48	328.04
H5	156	620	97.3	13,845,304	4,707,283	9,138,021	34.0	178.2	232,875	630,000	243,922,211	3.75	-0.30	-2.37	0.48	328.59
H6	156	620	99.0	14,095,171	4,377,977	9,707,194	31.1	185.6	220,114	610,000	232,850,857	4.17	-0.35	-4.54	-0.72	324.23
H7	156	620	100.0	14,227,445	4,939,337	9,594,048	30.2	182.9	219,525	600,000	229,046,789	4.34	-0.82	-1.83	2.08	330.99
H8	156	620	100.4	14,284,355	4,935,671	10,020,685	29.8	180.5	213,335	588,000	225,171,850	4.45	-0.46	-1.89	2.30	338.80
H9	156	620	101.3	14,412,402	4,248,738	10,062,664	30.2	159.3	211,740	570,000	221,339,031	4.55	-0.49	-1.70	2.35	348.57
H10	156	620	101.4	14,438,620	4,602,459	10,284,171	30.5	168.7	210,843	553,000	214,998,571	4.68	-0.46	-2.85	1.34	351.21
H11	156	620	101.6	14,455,085	4,134,154	10,320,931	28.6	180.0	216,971	620,000	199,163,901	5.18	-0.48	-7.27	-2.64	341.32
H12	156	620	101.7	14,468,312	4,138,222	10,331,089	28.6	181.0	214,000	337,000	168,820,000	5.56	-0.49	-6.85	-1.58	338.52
H13	156	620	101.7	14,468,312	4,138,222	10,331,089	28.6	181.0	214,000	293,000	174,234,000	5.93	-0.49	-4.29	-0.85	333.65

表野 5-5

インカムゲイン

総合収益率

6.18

平均収益率

4.19

標準偏差

0.48

標準偏差

5.98

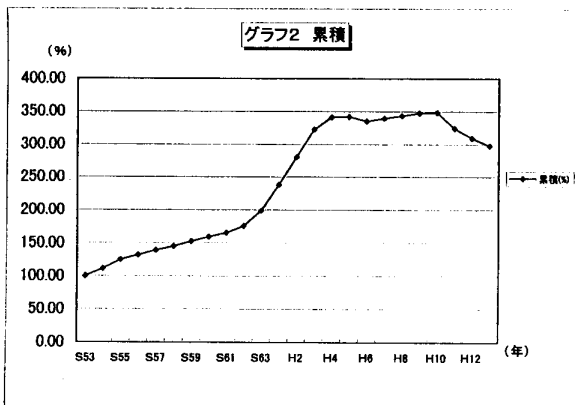
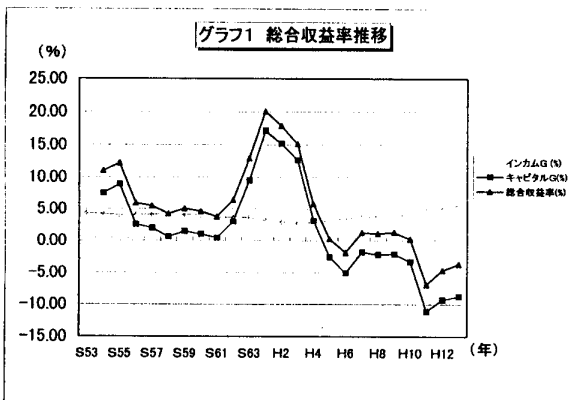
純収益算定内訳表を利用したインデックス(総合収益率)計算

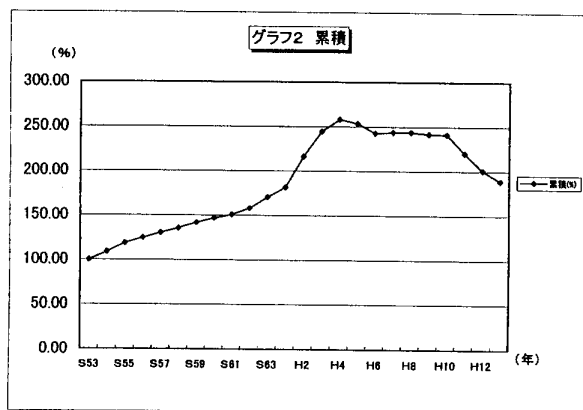
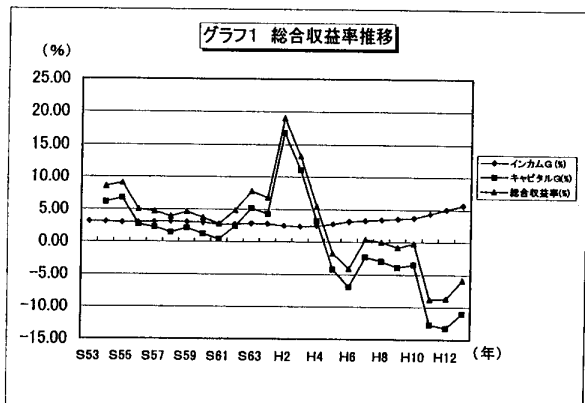
年	地 区	買掛残高	買手データ	純収益	総費用	純収益	経費率	積立率	積立物価	初期投資	公示価格	全体価格	インカムゲイン	建物増価率	インカムゲイン	総合収益率
S53	107	161	59.0	1,903,132	547,333	1,355,800	28.6	109.0	11,031	197,000	37,885,000	3,98	-1.50	3.98	-1.50	100.00
S54	107	161	62.0	1,999,972	589,311	1,409,981	29.5	120.0	122,236	194,000	40,438,000	3.49	-1.50	6.74	8.73	108.73
S55	107	161	65.0	2,096,671	640,222	1,456,549	30.5	134.0	136,671	201,000	43,483,000	3.95	-1.50	7.53	9.38	118.92
S56	107	161	67.9	2,180,215	673,901	1,510,714	30.8	138.4	138,642	208,000	44,626,000	3.40	-1.40	2.62	4.63	124.43
S57	107	161	70.5	2,274,062	706,354	1,567,728	31.1	137.5	140,184	215,000	45,571,400	3.44	-1.30	2.12	4.26	129.73
S58	107	161	72.9	2,351,497	730,400	1,621,098	31.1	138.0	138,334	222,000	46,050,000	3.52	-1.30	1.07	3.29	133.99
S59	107	161	74.4	2,399,892	763,013	1,636,880	32.6	138.4	138,642	229,000	46,872,600	3.45	-1.20	1.77	4.02	138.37
S60	107	161	76.4	2,464,395	805,513	1,598,882	35.1	135.5	138,076	234,000	47,200,000	3.38	-1.00	0.83	3.21	143.85
S61	107	161	78.5	2,532,194	1,054,827	1,477,200	41.7	133.6	134,089	243,000	47,374,400	3.12	-0.65	0.25	2.51	147.48
S62	107	161	81.3	2,622,482	1,087,120	1,535,362	41.5	137.1	139,655	248,000	48,465,400	3.17	-0.72	2.34	4.79	154.92
S63	107	161	83.3	2,689,985	1,027,549	1,659,416	38.2	149.1	151,878	250,000	51,202,400	3.24	-0.64	5.60	8.20	187.20
H1	107	161	85.9	2,770,832	1,082,810	1,708,022	38.4	160.5	163,933	270,000	55,228,400	3.09	-0.72	7.66	10.24	184.32
H2	107	161	89.0	2,870,827	1,082,756	1,788,080	37.7	171.8	175,001	278,000	57,707,200	3.10	-0.72	4.49	6.87	196.97
H3	107	161	91.8	2,954,694	1,077,746	1,876,948	36.5	183.1	186,512	281,000	60,095,400	3.12	-0.72	4.14	6.54	202.88
H4	107	161	84.6	3,051,453	1,033,466	2,017,997	33.9	183.3	186,716	283,000	60,342,200	3.24	-0.72	0.41	3.03	218.23
H5	107	161	97.3	3,138,555	985,137	2,153,419	31.4	175.2	178,485	281,000	68,799,800	3.66	-0.80	-2.58	0.31	218.89
H6	107	161	99.0	3,193,392	916,924	2,277,198	29.7	165.8	168,688	272,000	59,282,400	4.06	-0.97	-4.32	-1.24	214.20
H7	107	161	100.0	3,225,648	899,523	2,327,195	27.9	182.9	185,935	284,000	64,000,000	4.23	-0.80	-0.87	0.31	218.89
H8	107	161	100.4	3,238,551	892,302	2,346,249	27.6	180.5	183,491	285,000	53,983,600	4.23	-1.20	-2.31	0.63	216.54
H9	107	161	101.3	3,267,581	910,314	2,357,268	27.8	159.3	162,288	245,000	53,907,000	4.38	-1.10	-2.47	0.81	217.29
H10	107	161	101.4	3,270,807	921,347	2,349,460	28.2	158.7	161,657	235,000	52,940,200	4.50	-1.20	-2.38	0.94	219.33
H11	107	161	101.6	3,277,256	865,198	2,412,058	26.4	180.0	185,981	212,000	48,924,000	4.83	-1.10	-4.28	-0.58	220.64
H12	107	161	101.7	3,280,484	866,048	2,414,436	26.4	181.0	184,000	180,000	46,884,000	5.29	-1.20	-6.68	-2.58	218.15
H13	107	161	101.7	3,290,484	866,048	2,414,436	26.4	181.0	184,000	182,000	43,738,000	5.52	-1.20	-4.22	0.10	213.37

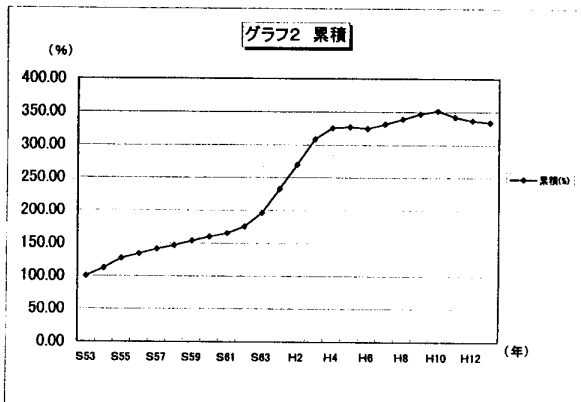
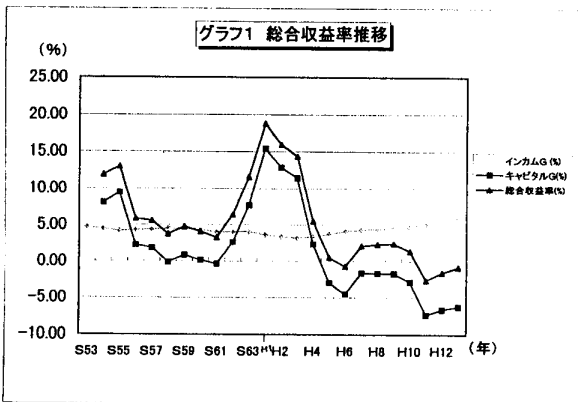
インカムゲイン

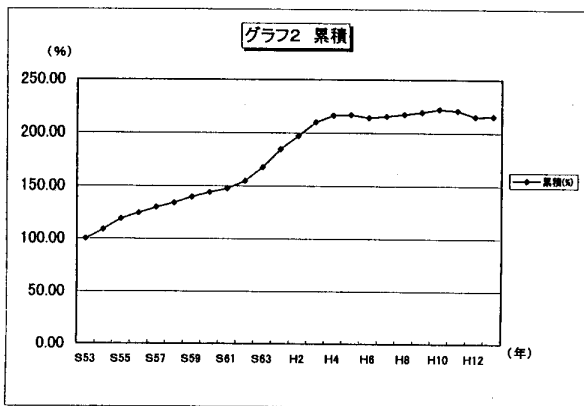
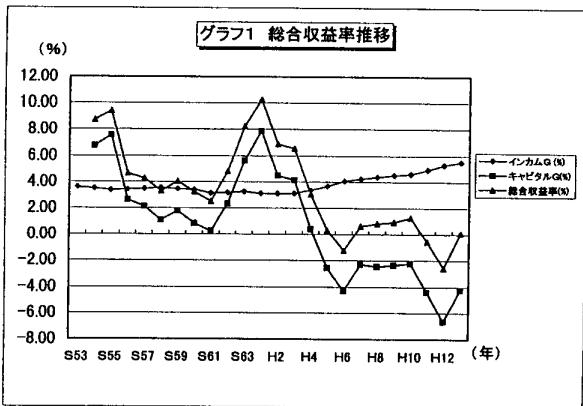
総合収益率  
平均収益率  
標準偏差

3.45  
0.71  
3.49









インカムゲイン

昇順

	平均収益率	標準偏差
長野5-2	3.23	0.77
長野5-6	3.79	0.52
須坂5-1	3.79	0.71
長野5-1	3.87	0.66
長野5-9	3.92	0.77
長野5-5	4.19	0.46
長野5-7	4.32	0.65

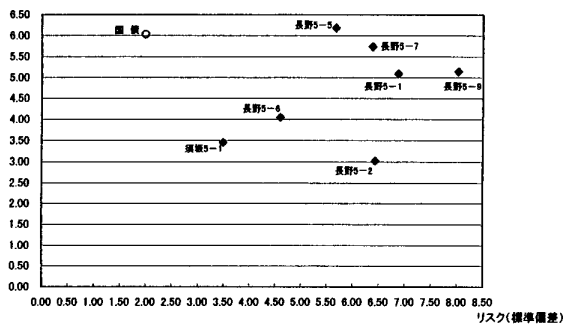
平均収益率

昇順

	平均収益率	標準偏差
長野5-2	3.01	6.44
須坂5-1	3.45	3.49
長野5-6	4.05	4.60
長野5-1	5.09	6.88
長野5-9	5.14	8.03
長野5-7	5.73	6.39
国債	6.03	2.00
長野5-5	6.18	5.68

グラフ3 リスク、リターン分析

利回り



インカムゲイン

昇順

平均収益率

昇順

	平均収益率	標準偏差
須坂-8	1.08	0.10
須坂-5	1.15	0.10
須坂-4	1.28	0.11
須坂-7	1.29	0.11
須坂7-1	1.42	0.11
須坂-3	1.67	0.17
須坂-6	1.74	0.15
須坂5-2	1.79	0.24
須坂10-1	1.80	0.20
須坂10-2	1.88	0.22
須坂-1	1.96	0.19
須坂-2	2.02	0.20
須坂5-1	3.79	0.71

	平均収益率	標準偏差
須坂10-1	1.96	1.25
須坂10-2	1.98	1.49
須坂-3	2.50	2.78
須坂-8	2.52	2.68
須坂5-2	2.54	2.83
須坂-5	2.60	2.81
須坂-1	2.61	2.52
須坂-4	2.64	2.50
須坂-7	2.64	2.60
須坂-2	2.78	2.46
須坂7-1	2.92	3.34
須坂-6	3.12	2.46
須坂5-1	3.45	3.49

利回り

グラフ3 リスク、リターン分析

