

収益物件 市場動向

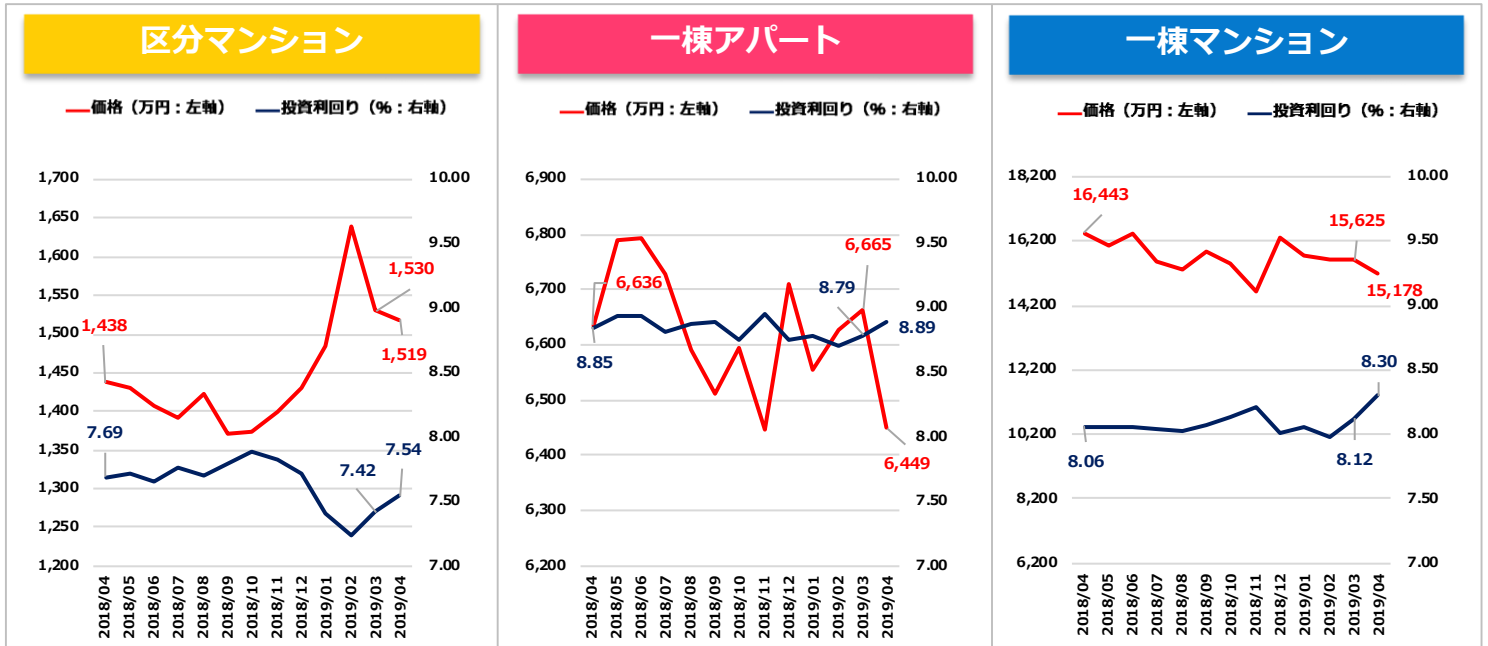
マンスリーレポート

2019年4月期

- ・ 全体サマリ
- ・ 地域別 利回り・価格の推移



調査対象：健美家に登録された収益（投資用）不動産（区分マンション / 一棟アパート / 一棟マンション）
調査項目：投資利回り（表面利回り）、物件価格の平均値を月次に集計



| 区分 | 項目 | 2018年 | 2018年 | 2018年 | 2018年 | 2018年 | 2018年 | 2018年 | 2018年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2019年 | 2019年 |
|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 |
| 区分マンション | 利回り (%) | 7.69 | 7.71 | 7.66 | 7.76 | 7.70 | 7.80 | 7.89 | 7.82 | 7.72 | 7.41 | 7.23 | 7.42 | 7.54 |
| | 前期比 | -0.10 | 0.02 | -0.05 | 0.10 | -0.06 | 0.10 | 0.09 | -0.07 | -0.10 | -0.31 | -0.18 | 0.19 | 0.12 |
| | 価格 (万円) | 1,438 | 1,430 | 1,406 | 1,391 | 1,423 | 1,371 | 1,374 | 1,400 | 1,431 | 1,484 | 1,639 | 1,530 | 1,519 |
| | 前期比 | -0.76% | -0.56% | -1.68% | -1.07% | 2.30% | -3.65% | 0.22% | 1.89% | 2.21% | 3.70% | 10.44% | -6.65% | -0.72% |
| 一棟アパート | 利回り (%) | 8.85 | 8.94 | 8.94 | 8.82 | 8.88 | 8.89 | 8.76 | 8.96 | 8.76 | 8.78 | 8.70 | 8.79 | 8.89 |
| | 前期比 | 0.00 | 0.09 | 0.00 | -0.12 | 0.06 | 0.01 | -0.13 | 0.20 | -0.20 | 0.02 | -0.08 | 0.09 | 0.10 |
| | 価格 (万円) | 6,636 | 6,790 | 6,793 | 6,730 | 6,591 | 6,511 | 6,595 | 6,447 | 6,709 | 6,556 | 6,627 | 6,665 | 6,449 |
| | 前期比 | -2.70% | 2.32% | 0.04% | -0.93% | -2.07% | -1.21% | 1.29% | -2.24% | 4.06% | -2.28% | 1.08% | 0.57% | -3.24% |
| 一棟マンション | 利回り (%) | 8.06 | 8.05 | 8.06 | 8.04 | 8.03 | 8.07 | 8.13 | 8.21 | 8.01 | 8.06 | 7.98 | 8.12 | 8.30 |
| | 前期比 | 0.06 | -0.01 | 0.01 | -0.02 | -0.01 | 0.04 | 0.06 | 0.08 | -0.20 | 0.05 | -0.08 | 0.14 | 0.18 |
| | 価格 (万円) | 16,443 | 16,067 | 16,467 | 15,585 | 15,351 | 15,882 | 15,537 | 14,638 | 16,296 | 15,779 | 15,655 | 15,625 | 15,178 |
| | 前期比 | 0.67% | -2.29% | 2.49% | -5.36% | -1.50% | 3.46% | -2.17% | -5.79% | 11.33% | -3.17% | -0.79% | -0.19% | -2.86% |

2019年4月

■ 区分マンション

利回り 7.54% (前期比+0.12ポイント)
 価格 1,519万円 (同-0.72%)

■ 一棟アパート

利回り 8.89% (同+0.10ポイント)
 価格 6,449万円 (同-3.24%)

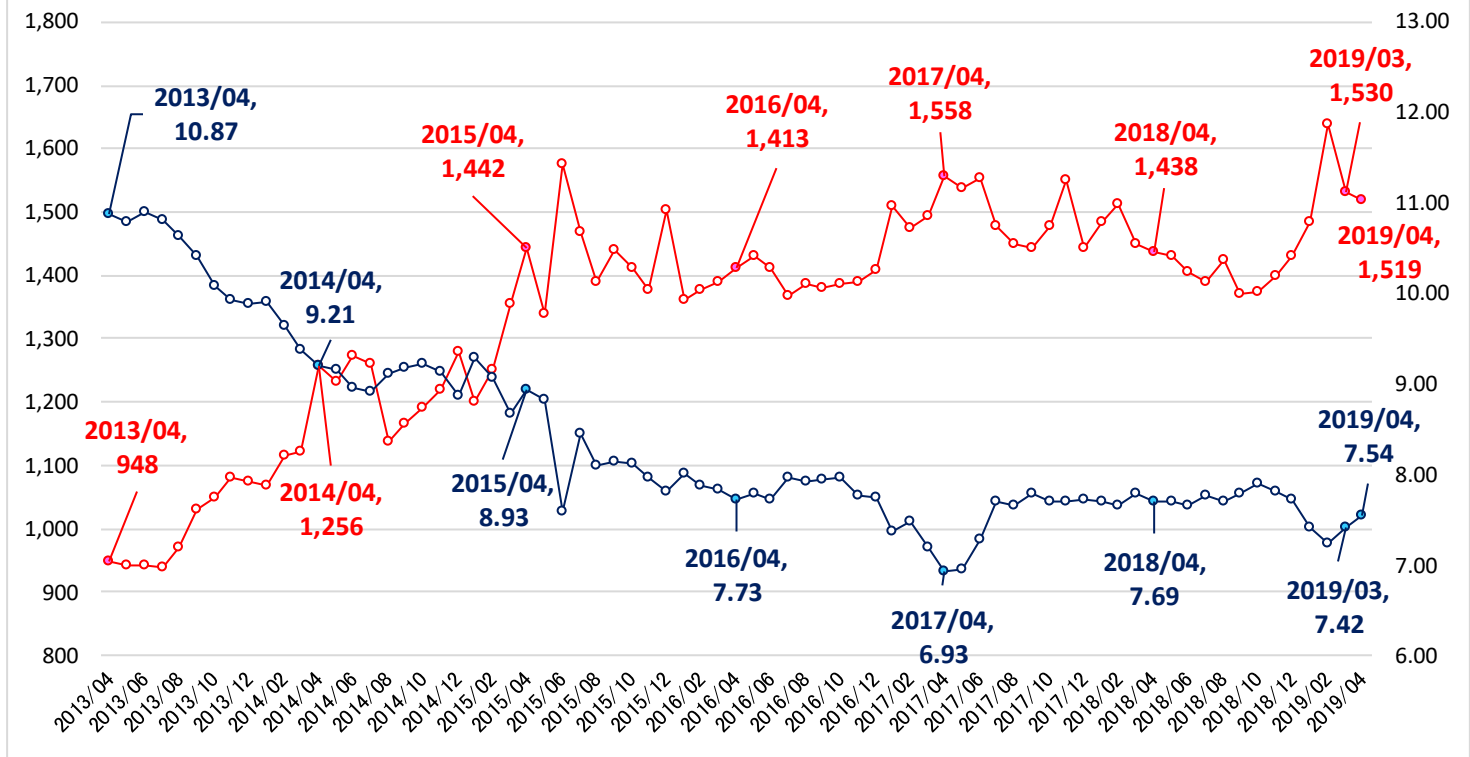
■ 一棟マンション

利回り 8.30% (同+0.18ポイント)
 価格 15,178万円 (同-2.86%)

地域別 利回り・価格の推移

< 全国：登録物件 >

—○— 価格（万円：左軸） —○— 投資利回り（%：右軸）

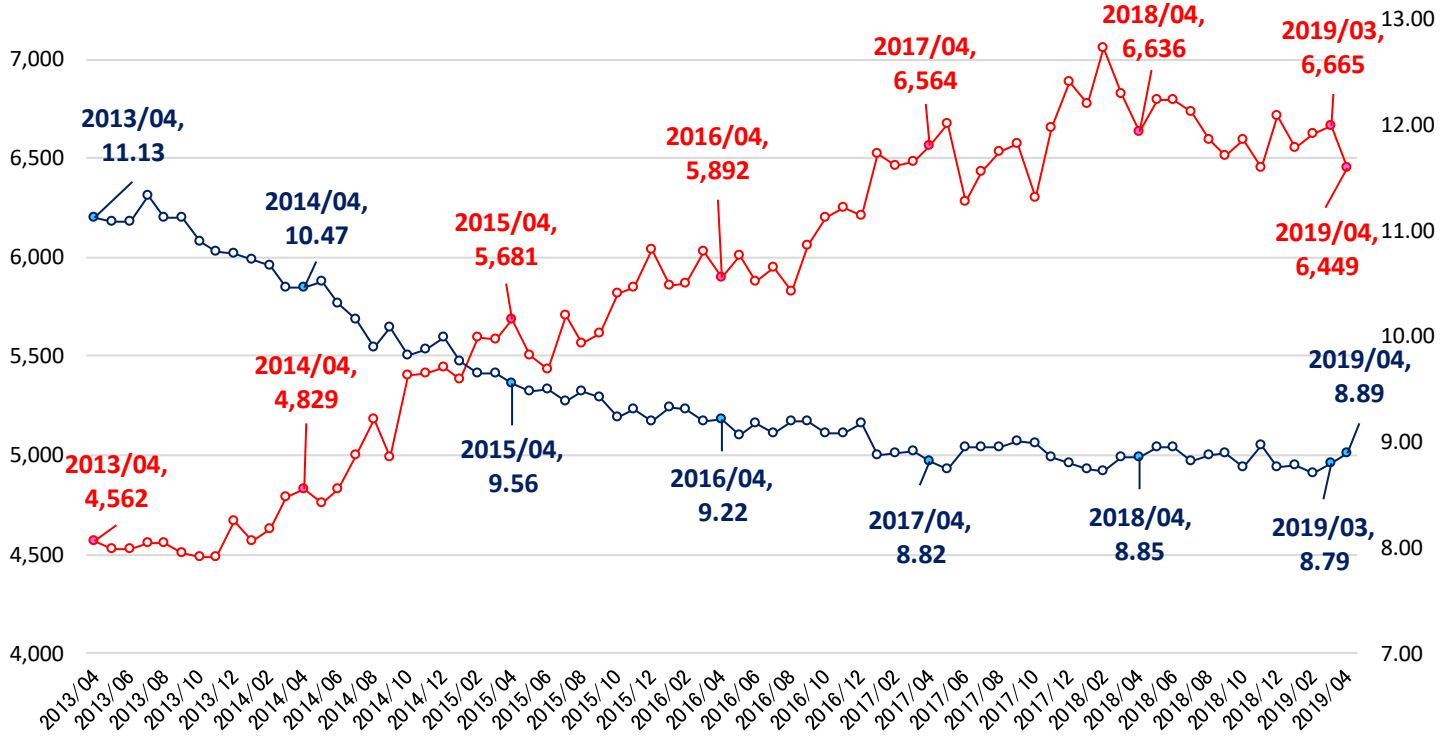


地域別

| | | 2018年 4月 | 2018年 5月 | 2018年 6月 | 2018年 7月 | 2018年 8月 | 2018年 9月 | 2018年 10月 | 2018年 11月 | 2018年 12月 | 2019年 1月 | 2019年 2月 | 2019年 3月 | 2019年 4月 |
|-------|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 全国 | 利回り (%) | 7.69 | 7.71 | 7.66 | 7.76 | 7.70 | 7.80 | 7.89 | 7.82 | 7.72 | 7.41 | 7.23 | 7.42 | 7.54 |
| | 価格 (万円) | 1,438 | 1,430 | 1,406 | 1,391 | 1,423 | 1,371 | 1,374 | 1,400 | 1,431 | 1,484 | 1,639 | 1,530 | 1,519 |
| | 築年 (年) | 24.4 | 24.1 | 24.1 | 24.4 | 24.4 | 24.7 | 25.3 | 25.0 | 24.4 | 24.3 | 23.6 | 23.7 | 24.4 |
| 北海道 | 利回り (%) | 12.68 | 12.38 | 11.53 | 12.89 | 13.51 | 12.62 | 13.91 | 15.08 | 12.49 | 11.99 | 12.58 | 13.74 | 13.23 |
| | 価格 (万円) | 603 | 613 | 694 | 595 | 508 | 593 | 494 | 845 | 688 | 659 | 733 | 570 | 613 |
| | 築年 (年) | 34.2 | 34.3 | 31.9 | 34.7 | 35.6 | 33.0 | 37.1 | 35.9 | 32.8 | 34.8 | 34.1 | 35.0 | 34.7 |
| 東北 | 利回り (%) | 15.41 | 14.42 | 12.62 | 12.67 | 11.82 | 12.57 | 13.05 | 12.54 | 13.94 | 14.90 | 11.07 | 13.05 | 12.64 |
| | 価格 (万円) | 477 | 570 | 523 | 642 | 727 | 620 | 625 | 820 | 718 | 529 | 997 | 797 | 478 |
| | 築年 (年) | 32.9 | 32.8 | 32.2 | 31.2 | 31.7 | 34.5 | 33.0 | 31.9 | 34.4 | 32.5 | 31.6 | 32.3 | 32.3 |
| 首都圏 | 利回り (%) | 6.73 | 6.60 | 6.66 | 6.68 | 6.59 | 6.82 | 6.73 | 6.62 | 6.83 | 6.58 | 6.40 | 6.63 | 6.59 |
| | 価格 (万円) | 1,773 | 1,872 | 1,764 | 1,772 | 1,857 | 1,743 | 1,807 | 1,854 | 1,789 | 1,783 | 1,995 | 1,834 | 1,827 |
| | 築年 (年) | 23.8 | 22.6 | 23.2 | 23.6 | 23.2 | 24.1 | 24.0 | 23.7 | 23.9 | 23.6 | 22.8 | 23.3 | 23.6 |
| 信州・北陸 | 利回り (%) | 16.92 | 16.77 | 19.08 | 17.93 | 16.81 | 17.42 | 16.37 | 17.19 | 17.34 | 14.12 | 16.90 | 16.74 | 17.18 |
| | 価格 (万円) | 403 | 489 | 372 | 378 | 1,250 | 366 | 452 | 375 | 301 | 493 | 316 | 344 | 320 |
| | 築年 (年) | 30.6 | 33.0 | 33.8 | 34.1 | 32.5 | 34.6 | 31.6 | 31.2 | 33.2 | 31.4 | 29.8 | 32.5 | 36.0 |
| 東海 | 利回り (%) | 10.92 | 10.99 | 11.08 | 11.19 | 10.62 | 10.92 | 10.50 | 10.79 | 8.30 | 10.07 | 10.27 | 12.07 | 9.73 |
| | 価格 (万円) | 1,003 | 824 | 815 | 1,063 | 945 | 777 | 1,081 | 946 | 1,064 | 1,195 | 1,154 | 904 | 1,129 |
| | 築年 (年) | 27.0 | 27.0 | 27.3 | 26.9 | 29.2 | 28.1 | 28.2 | 28.2 | 17.9 | 29.4 | 26.4 | 30.4 | 27.8 |
| 関西 | 利回り (%) | 8.05 | 8.16 | 8.08 | 8.07 | 8.14 | 8.17 | 8.35 | 8.33 | 8.16 | 8.12 | 8.04 | 7.87 | 8.31 |
| | 価格 (万円) | 1,230 | 1,155 | 1,156 | 1,198 | 1,133 | 1,159 | 1,133 | 1,122 | 1,118 | 1,162 | 1,169 | 1,185 | 1,169 |
| | 築年 (年) | 24.3 | 24.8 | 24.4 | 24.6 | 24.8 | 24.7 | 25.9 | 25.7 | 24.9 | 24.5 | 24.0 | 23.4 | 24.7 |
| 中国・四国 | 利回り (%) | 12.79 | 12.78 | 12.63 | 13.32 | 11.83 | 11.21 | 14.48 | 12.94 | 14.69 | 10.83 | 13.01 | 14.29 | 11.27 |
| | 価格 (万円) | 566 | 471 | 458 | 437 | 606 | 633 | 478 | 604 | 541 | 719 | 628 | 379 | 659 |
| | 築年 (年) | 30.6 | 31.0 | 33.0 | 33.2 | 30.9 | 30.3 | 31.4 | 31.7 | 31.6 | 29.5 | 32.9 | 35.3 | 30.3 |
| 九州・沖縄 | 利回り (%) | 9.60 | 9.78 | 9.35 | 9.63 | 10.23 | 9.48 | 8.91 | 8.64 | 9.91 | 9.40 | 9.31 | 9.45 | 10.17 |
| | 価格 (万円) | 751 | 740 | 1,137 | 870 | 857 | 909 | 884 | 905 | 795 | 895 | 830 | 960 | 831 |
| | 築年 (年) | 24.8 | 24.7 | 23.4 | 23.4 | 24.0 | 23.4 | 23.3 | 22.7 | 25.1 | 25.1 | 24.9 | 22.8 | 24.8 |

< 全国：登録物件 >

—○— 価格（万円：左軸） —○— 投資利回り（%：右軸）

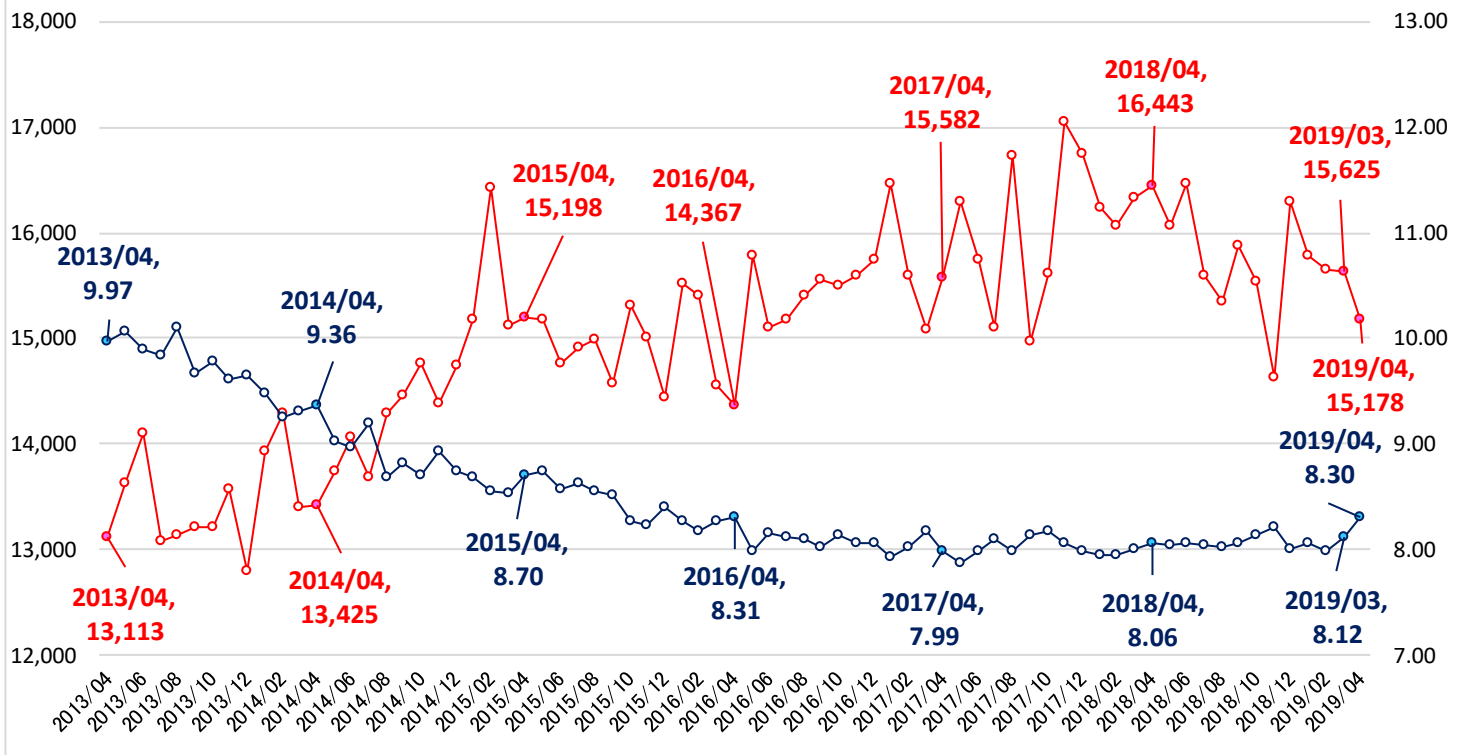


地域別

| | | 2018年 4月 | 2018年 5月 | 2018年 6月 | 2018年 7月 | 2018年 8月 | 2018年 9月 | 2018年 10月 | 2018年 11月 | 2018年 12月 | 2019年 1月 | 2019年 2月 | 2019年 3月 | 2019年 4月 |
|-------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| 全国 | 利回り (%) | 8.85 | 8.94 | 8.94 | 8.82 | 8.88 | 8.89 | 8.76 | 8.96 | 8.76 | 8.78 | 8.70 | 8.79 | 8.89 |
| | 価格 (万円) | 6,636 | 6,790 | 6,793 | 6,730 | 6,591 | 6,511 | 6,595 | 6,447 | 6,709 | 6,556 | 6,627 | 6,665 | 6,449 |
| | 築年 (年) | 19.5 | 20.1 | 20.2 | 19.9 | 20.2 | 20.4 | 19.6 | 20.7 | 20.0 | 20.4 | 20.8 | 20.1 | 20.9 |
| 北海道 | 利回り (%) | 11.95 | 11.98 | 12.26 | 11.81 | 12.06 | 12.46 | 11.58 | 11.45 | 12.73 | 11.39 | 11.01 | 11.72 | 11.04 |
| | 価格 (万円) | 4,091 | 4,263 | 3,744 | 3,938 | 3,969 | 3,715 | 4,059 | 3,794 | 3,616 | 3,959 | 4,360 | 3,830 | 4,590 |
| | 築年 (年) | 25.7 | 25.2 | 25.4 | 25.5 | 24.4 | 26.0 | 24.1 | 22.8 | 25.1 | 23.8 | 23.7 | 25.4 | 22.3 |
| 東北 | 利回り (%) | 10.56 | 11.18 | 11.32 | 12.10 | 11.39 | 10.95 | 11.16 | 12.47 | 11.38 | 11.75 | 10.09 | 11.61 | 12.09 |
| | 価格 (万円) | 4,988 | 4,312 | 4,174 | 4,246 | 3,846 | 4,390 | 4,986 | 4,043 | 4,690 | 4,618 | 4,938 | 4,546 | 4,144 |
| | 築年 (年) | 24.2 | 22.0 | 23.9 | 24.7 | 23.9 | 24.2 | 22.7 | 26.1 | 25.2 | 21.2 | 20.9 | 25.0 | 24.6 |
| 首都圏 | 利回り (%) | 8.27 | 8.29 | 8.25 | 8.22 | 8.35 | 8.36 | 8.27 | 8.57 | 8.31 | 8.36 | 8.38 | 8.40 | 8.48 |
| | 価格 (万円) | 7,210 | 7,532 | 7,558 | 7,422 | 7,174 | 7,058 | 7,150 | 6,907 | 7,212 | 7,056 | 7,012 | 7,131 | 6,925 |
| | 築年 (年) | 18.4 | 18.8 | 18.7 | 18.5 | 18.9 | 19.2 | 18.7 | 19.7 | 19.1 | 19.5 | 19.9 | 19.2 | 20.3 |
| 信州・北陸 | 利回り (%) | 12.68 | 13.67 | 11.97 | 11.65 | 11.91 | 12.19 | 12.20 | 10.71 | 12.68 | 12.42 | 10.45 | 12.48 | 13.14 |
| | 価格 (万円) | 4,076 | 3,080 | 3,533 | 4,419 | 3,629 | 3,370 | 4,480 | 4,858 | 3,807 | 4,245 | 4,745 | 3,730 | 4,123 |
| | 築年 (年) | 21.9 | 24.7 | 23.2 | 20.9 | 21.5 | 23.6 | 22.4 | 20.3 | 19.4 | 25.1 | 21.1 | 21.0 | 25.0 |
| 東海 | 利回り (%) | 9.04 | 9.00 | 9.24 | 8.89 | 8.83 | 9.54 | 8.97 | 9.02 | 9.33 | 9.22 | 9.01 | 9.19 | 9.12 |
| | 価格 (万円) | 5,985 | 7,088 | 5,590 | 6,173 | 6,751 | 5,643 | 5,844 | 6,736 | 6,146 | 6,032 | 6,581 | 6,365 | 6,160 |
| | 築年 (年) | 17.2 | 15.5 | 16.3 | 16.5 | 16.2 | 19.0 | 16.9 | 16.2 | 18.0 | 17.5 | 19.8 | 16.9 | 16.4 |
| 関西 | 利回り (%) | 10.77 | 11.10 | 11.31 | 10.74 | 10.78 | 10.63 | 10.13 | 10.58 | 10.06 | 10.08 | 10.25 | 10.02 | 10.04 |
| | 価格 (万円) | 5,250 | 4,630 | 4,579 | 4,614 | 4,651 | 4,678 | 5,067 | 4,623 | 4,809 | 4,799 | 4,776 | 4,891 | 5,006 |
| | 築年 (年) | 24.7 | 26.7 | 27.6 | 26.9 | 27.3 | 26.1 | 23.7 | 27.0 | 25.5 | 26.3 | 28.1 | 25.3 | 25.6 |
| 中国・四国 | 利回り (%) | 10.46 | 11.31 | 12.02 | 11.03 | 11.46 | 12.37 | 12.09 | 11.00 | 12.49 | 12.59 | 11.30 | 11.24 | 10.52 |
| | 価格 (万円) | 3,788 | 3,805 | 4,613 | 3,720 | 4,034 | 4,647 | 3,707 | 3,697 | 5,095 | 3,438 | 3,760 | 6,498 | 4,580 |
| | 築年 (年) | 25.0 | 29.3 | 27.0 | 26.3 | 27.8 | 26.5 | 25.9 | 29.5 | 26.1 | 26.5 | 29.8 | 20.4 | 21.6 |
| 九州・沖縄 | 利回り (%) | 9.05 | 8.50 | 8.90 | 9.46 | 9.06 | 9.40 | 9.33 | 8.93 | 9.13 | 9.62 | 8.98 | 9.44 | 9.55 |
| | 価格 (万円) | 5,021 | 5,051 | 5,521 | 4,854 | 5,123 | 5,352 | 5,006 | 5,262 | 5,332 | 5,018 | 5,481 | 4,839 | 4,512 |
| | 築年 (年) | 18.2 | 15.8 | 17.3 | 18.0 | 18.3 | 19.5 | 19.2 | 18.6 | 18.2 | 20.5 | 16.7 | 20.1 | 21.2 |

< 全国 : 登録物件 >

—○— 価格 (万円 : 左軸) —○— 投資利回り (%) : 右軸



地域別

| | | 2018年 4月 | 2018年 5月 | 2018年 6月 | 2018年 7月 | 2018年 8月 | 2018年 9月 | 2018年 10月 | 2018年 11月 | 2018年 12月 | 2019年 1月 | 2019年 2月 | 2019年 3月 | 2019年 4月 |
|-------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| 全国 | 利回り (%) | 8.06 | 8.05 | 8.06 | 8.04 | 8.03 | 8.07 | 8.13 | 8.21 | 8.01 | 8.06 | 7.98 | 8.12 | 8.30 |
| | 価格 (万円) | 16,443 | 16,067 | 16,467 | 15,585 | 15,351 | 15,882 | 15,537 | 14,638 | 16,296 | 15,779 | 15,655 | 15,625 | 15,178 |
| | 築年 (年) | 25.1 | 25.7 | 24.8 | 25.5 | 25.5 | 25.1 | 25.5 | 25.5 | 26.3 | 25.0 | 25.4 | 25.4 | 25.3 |
| 北海道 | 利回り (%) | 8.91 | 9.10 | 8.98 | 9.05 | 9.07 | 9.07 | 9.14 | 9.15 | 8.99 | 9.32 | 9.01 | 8.85 | 8.80 |
| | 価格 (万円) | 12,442 | 12,908 | 13,368 | 12,203 | 13,369 | 13,788 | 12,839 | 12,998 | 13,123 | 12,902 | 12,143 | 12,213 | 12,485 |
| | 築年 (年) | 21.3 | 23.6 | 22.6 | 22.7 | 22.7 | 22.9 | 20.5 | 22.0 | 22.4 | 22.0 | 22.8 | 21.8 | 20.5 |
| 東北 | 利回り (%) | 8.29 | 8.76 | 9.27 | 10.25 | 9.15 | 9.73 | 10.87 | 9.34 | 9.53 | 10.40 | 10.43 | 10.42 | 8.88 |
| | 価格 (万円) | 21,610 | 16,811 | 13,443 | 17,298 | 15,371 | 14,461 | 15,607 | 14,565 | 17,046 | 19,214 | 15,410 | 15,145 | 16,196 |
| | 築年 (年) | 20.3 | 26.1 | 26.7 | 25.7 | 22.1 | 27.0 | 28.1 | 25.7 | 24.3 | 26.4 | 26.3 | 26.8 | 23.7 |
| 首都圏 | 利回り (%) | 7.04 | 7.06 | 7.01 | 7.20 | 7.14 | 7.11 | 7.29 | 7.47 | 7.17 | 7.29 | 7.32 | 7.39 | 7.63 |
| | 価格 (万円) | 20,016 | 20,029 | 20,455 | 19,004 | 18,635 | 19,193 | 18,795 | 17,107 | 19,286 | 18,046 | 17,999 | 18,060 | 17,185 |
| | 築年 (年) | 23.4 | 23.9 | 22.3 | 23.7 | 23.5 | 22.7 | 23.7 | 25.2 | 23.3 | 23.6 | 24.1 | 23.9 | 25.5 |
| 信州・北陸 | 利回り (%) | 10.39 | 10.24 | 10.88 | 11.27 | 10.11 | 10.86 | 12.05 | 10.55 | 12.00 | 10.40 | 10.13 | 10.70 | 11.85 |
| | 価格 (万円) | 14,886 | 12,334 | 11,346 | 9,219 | 15,543 | 11,186 | 13,102 | 11,258 | 10,030 | 12,907 | 13,088 | 9,479 | 10,776 |
| | 築年 (年) | 24.2 | 26.6 | 25.7 | 24.0 | 25.9 | 28.0 | 27.1 | 26.3 | 29.5 | 26.4 | 26.1 | 26.2 | 29.4 |
| 東海 | 利回り (%) | 9.04 | 8.83 | 9.08 | 8.77 | 9.29 | 9.26 | 9.18 | 9.33 | 9.12 | 9.30 | 9.18 | 9.51 | 9.86 |
| | 価格 (万円) | 12,922 | 13,822 | 14,622 | 15,023 | 13,335 | 13,629 | 13,350 | 13,108 | 13,494 | 14,043 | 13,046 | 13,581 | 13,541 |
| | 築年 (年) | 25.5 | 24.9 | 25.3 | 24.6 | 26.3 | 26.7 | 26.1 | 26.7 | 26.1 | 26.9 | 26.2 | 25.9 | 27.6 |
| 関西 | 利回り (%) | 8.98 | 8.88 | 9.02 | 8.75 | 8.68 | 8.73 | 8.76 | 8.74 | 8.72 | 8.68 | 8.63 | 8.73 | 8.86 |
| | 価格 (万円) | 12,865 | 11,917 | 11,815 | 11,581 | 11,713 | 12,415 | 11,905 | 11,857 | 12,583 | 12,829 | 12,198 | 12,237 | 12,708 |
| | 築年 (年) | 27.9 | 28.5 | 28.8 | 28.3 | 28.2 | 28.1 | 28.3 | 28.2 | 27.8 | 28.2 | 28.1 | 27.8 | 27.4 |
| 中国・四国 | 利回り (%) | 10.16 | 10.57 | 9.74 | 10.05 | 10.81 | 9.69 | 9.55 | 10.64 | 9.24 | 10.16 | 10.10 | 9.26 | 9.74 |
| | 価格 (万円) | 12,670 | 10,728 | 12,646 | 12,477 | 9,489 | 13,948 | 12,943 | 10,398 | 15,722 | 13,932 | 10,405 | 16,696 | 13,771 |
| | 築年 (年) | 29.4 | 30.5 | 26.9 | 28.9 | 29.1 | 26.5 | 28.0 | 28.2 | 26.8 | 28.1 | 28.9 | 25.9 | 29.2 |
| 九州・沖縄 | 利回り (%) | 8.14 | 8.18 | 8.28 | 7.87 | 8.24 | 8.41 | 8.08 | 8.33 | 8.24 | 8.21 | 8.37 | 8.21 | 8.14 |
| | 価格 (万円) | 15,964 | 15,608 | 16,124 | 16,046 | 16,774 | 16,889 | 16,315 | 16,153 | 16,375 | 15,346 | 16,969 | 16,787 | 16,126 |
| | 築年 (年) | 24.9 | 25.1 | 24.1 | 25.3 | 25.2 | 23.8 | 25.3 | 25.4 | 24.7 | 25.8 | 24.6 | 25.2 | 23.8 |