

2019年上半期 政令指定都市 住宅系収益不動産「高利回りランキング」 札幌、神戸、京都、広島を除く、全都市で利回りが上昇傾向に

不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家(けんびや)」を運営する健美家株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:倉内敬一)では、同サイトに2019年1月~6月に登録された新規物件を集計し、区分マンション、一棟アパート、一棟マンションの住宅系収益不動産について、政令指定都市別の利回りを調査しました。その結果をお知らせいたします。

■一棟マンション、一棟アパートは過半数以上の都市で利回りが上昇

全20都市のうち、一棟マンションでは13の都市、一棟アパートでは12の都市で利回りが上昇(前期比)した。一棟マンションで上昇率が目立ったのは、仙台市、岡山市、熊本市、浜松市、横浜市。一棟アパートでは岡山市、北九州市、新潟市、浜松市、静岡市(※すべて前期比)で上昇率が目立った。一方、区分マンションで利回りが上昇したのは浜松市・熊本市・静岡市・堺市のみであった。また、どの種別も利回りが上昇しなかった都市は札幌市、神戸市、京都市、広島市の4都市となり、同都市の需要の堅調さを感じさせる結果となった。

区分マンション				一棟アパート				一棟マンション			
順位	政令指定都市	利回り	平均価格	順位	政令指定都市	利回り	平均価格	順位	政令指定都市	利回り	平均価格
1位	浜松市	22.47 %	228 万円	1位	新潟市	13.17 %	2,261 万円	1位	北九州市	9.90 %	16,055 万円
2位	新潟市	15.83 %	385 万円	2位	堺市	12.26 %	3,491 万円	2位	新潟市	9.69 %	22,347 万円
3位	熊本市	15.61 %	285 万円	3位	北九州市	11.93 %	4,381 万円	3位	岡山市	9.30 %	18,220 万円
4位	静岡市	15.49 %	447 万円	4位	岡山市	11.76 %	4,557 万円	4位	浜松市	8.93 %	12,114 万円
5位	北九州市	14.84 %	371 万円	5位	仙台市	10.79 %	4,846 万円	5位	千葉市	8.81 %	9,283 万円
6位	岡山市	12.51 %	465 万円	6位	札幌市	10.61 %	4,378 万円	6位	札幌市	8.77 %	12,376 万円
7位	札幌市	12.39 %	605 万円	7位	静岡市	10.60 %	7,420 万円	7位	静岡市	8.63 %	16,200 万円
8位	千葉市	11.95 %	823 万円	8位	神戸市	10.53 %	4,111 万円	8位	大阪市	8.61 %	13,688 万円
9位	相模原市	11.54 %	589 万円	9位	浜松市	9.86 %	3,248 万円	9位	仙台市	8.50 %	16,220 万円
10位	仙台市	11.46 %	839 万円	10位	熊本市	9.77 %	4,939 万円	10位	熊本市	8.48 %	11,765 万円
11位	堺市	10.99 %	881 万円	11位	大阪市	9.33 %	5,532 万円	11位	神戸市	8.26 %	10,684 万円
12位	広島市	9.52 %	1,025 万円	12位	京都市	9.12 %	3,441 万円	12位	堺市	8.24 %	11,635 万円
13位	神戸市	9.21 %	1,013 万円	13位	千葉市	8.84 %	6,729 万円	13位	相模原市	8.16 %	9,339 万円
14位	さいたま市	8.58 %	1,214 万円	14位	さいたま市	8.37 %	6,136 万円	14位	名古屋市	8.15 %	17,345 万円
15位	名古屋市	8.52 %	1,229 万円	15位	相模原市	8.19 %	5,907 万円	15位	京都市	7.87 %	13,783 万円
16位	横浜市	7.98 %	1,186 万円	16位	横浜市	8.13 %	6,377 万円	16位	横浜市	7.56 %	17,260 万円
17位	福岡市	7.92 %	901 万円	17位	福岡市	7.70 %	5,536 万円	17位	さいたま市	7.54 %	21,611 万円
18位	川崎市	7.27 %	1,363 万円	18位	川崎市	7.62 %	8,194 万円	18位	福岡市	6.96 %	19,171 万円
19位	京都市	7.16 %	1,208 万円	19位	名古屋市	7.55 %	7,100 万円	19位	川崎市	6.94 %	16,423 万円
20位	大阪市	6.54 %	1,372 万円	20位	広島市	6.96 %	9,076 万円	20位	広島市	6.58 %	23,897 万円

※2019年1月~6月で新規登録された物件52,992件(区分マンション28,011件、一棟アパート13,965件、一棟マンション11,016件)の利回り・価格平均。

不動産投資の専門サイト・健美家(けんびや)では、不動産投資市場に多くの初心者が流入している状況を鑑み、「不動産投資で不幸になる人を増やさない」ことを念頭に置いたコンテンツの提供を行っています。⇒<https://www.kenbiya.com/>

■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 E-mail : press@kenbiya.com

※調査データを引用する際は、「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家(けんびや)」と明記をお願いいたします

政令指定都市別 利回りの平均の推移

※ () 内は築年数平均

政令指定都市	区分マンション					
	2019年 上半期	2018年 下半期	2018年 上半期	2017年 下半期	2017年 上半期	2016年 下半期
札幌市	12.39 % (35年)	12.66 % (35年)	12.34 % (34年)	12.50 % (35年)	11.64 % (33年)	12.01 % (31年)
仙台市	11.46 % (33年)	11.76 % (34年)	12.53 % (32年)	12.26 % (32年)	12.03 % (31年)	11.82 % (29年)
さいたま市	8.58 % (26年)	8.94 % (27年)	8.98 % (26年)	9.47 % (27年)	8.90 % (26年)	7.87 % (25年)
千葉市	11.95 % (36年)	12.61 % (37年)	12.53 % (37年)	11.46 % (35年)	11.63 % (33年)	12.31 % (33年)
横浜市	7.98 % (27年)	8.44 % (27年)	8.03 % (26年)	7.99 % (26年)	8.02 % (25年)	8.50 % (26年)
川崎市	7.27 % (23年)	7.49 % (24年)	7.59 % (24年)	7.21 % (22年)	7.48 % (22年)	7.91 % (22年)
相模原市	11.54 % (30年)	11.69 % (29年)	11.10 % (28年)	11.15 % (28年)	11.28 % (27年)	11.70 % (27年)
新潟市	15.83 % (36年)	16.87 % (38年)	16.50 % (34年)	17.93 % (37年)	15.98 % (36年)	14.45 % (32年)
静岡市	15.49 % (35年)	13.49 % (32年)	16.32 % (36年)	16.83 % (37年)	13.83 % (31年)	13.78 % (31年)
浜松市	22.47 % (36年)	20.30 % (32年)	18.32 % (31年)	20.37 % (32年)	16.28 % (30年)	14.71 % (30年)
名古屋市	8.52 % (25年)	8.28 % (23年)	8.82 % (25年)	8.71 % (25年)	9.14 % (26年)	9.45 % (27年)
京都市	7.16 % (23年)	7.30 % (24年)	7.15 % (22年)	7.07 % (21年)	6.99 % (20年)	7.53 % (20年)
大阪市	6.54 % (20年)	6.86 % (22年)	6.86 % (21年)	7.04 % (22年)	7.01 % (21年)	7.39 % (21年)
堺市	10.99 % (37年)	10.42 % (34年)	10.98 % (32年)	11.35 % (31年)	11.34 % (32年)	12.79 % (32年)
神戸市	9.21 % (26年)	9.45 % (27年)	9.26 % (27年)	9.04 % (26年)	8.68 % (25年)	9.74 % (26年)
岡山市	12.51 % (32年)	13.31 % (34年)	14.22 % (34年)	12.83 % (33年)	12.52 % (30年)	12.24 % (29年)
広島市	9.52 % (31年)	11.15 % (31年)	9.51 % (33年)	10.43 % (34年)	11.33 % (34年)	10.24 % (29年)
北九州市	14.84 % (31年)	15.17 % (30年)	14.77 % (29年)	15.11 % (30年)	14.03 % (28年)	13.46 % (27年)
福岡市	7.92 % (22年)	7.58 % (21年)	8.05 % (22年)	8.08 % (22年)	8.39 % (22年)	8.72 % (22年)
熊本市	15.61 % (30年)	14.91 % (30年)	14.53 % (28年)	14.42 % (28年)	16.68 % (30年)	14.92 % (27年)

【参考】過去のデータ

『政令指定都市別 投資利回り 2016年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2017-01-31.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2017年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2017-07-18.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2017年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2018-01-30.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2018年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2018-09-27.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2018年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2019-02-14.pdf>■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 E-mail : press@kenbiya.com

※調査データを引用する際は、「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」と明記をお願いいたします

政令指定都市別 利回りの平均の推移

※ () 内は築年数平均

政令指定都市	一棟アパート					
	2019年 上半期	2018年 下半期	2018年 上半期	2017年 下半期	2017年 上半期	2016年 下半期
札幌市	10.61 % (24年)	10.99 % (25年)	10.94 % (24年)	10.91 % (22年)	11.17 % (24年)	11.47 % (23年)
仙台市	10.79 % (22年)	10.82 % (23年)	10.26 % (22年)	9.61 % (18年)	9.20 % (17年)	8.92 % (17年)
さいたま市	8.37 % (21年)	8.35 % (23年)	8.09 % (20年)	7.77 % (18年)	7.75 % (18年)	8.13 % (21年)
千葉市	8.84 % (19年)	8.75 % (18年)	9.25 % (20年)	9.29 % (22年)	9.25 % (23年)	9.17 % (22年)
横浜市	8.13 % (17年)	8.10 % (15年)	8.08 % (15年)	8.02 % (17年)	8.03 % (16年)	8.19 % (19年)
川崎市	7.62 % (9年)	7.48 % (9年)	7.71 % (13年)	7.89 % (15年)	7.91 % (18年)	7.70 % (17年)
相模原市	8.19 % (21年)	8.31 % (20年)	8.45 % (20年)	8.37 % (22年)	8.79 % (19年)	8.97 % (23年)
新潟市	13.17 % (29年)	12.36 % (29年)	13.16 % (27年)	13.32 % (27年)	13.87 % (24年)	13.02 % (23年)
静岡市	10.60 % (18年)	9.96 % (14年)	9.89 % (13年)	10.55 % (16年)	9.20 % (21年)	9.74 % (22年)
浜松市	9.86 % (27年)	9.07 % (21年)	8.70 % (20年)	9.61 % (20年)	9.97 % (26年)	9.88 % (24年)
名古屋市	7.55 % (11年)	7.43 % (10年)	7.43 % (9年)	7.24 % (9年)	7.35 % (9年)	7.47 % (10年)
京都市	9.12 % (34年)	10.22 % (31年)	10.25 % (30年)	9.20 % (29年)	8.62 % (27年)	8.37 % (24年)
大阪市	9.33 % (22年)	8.71 % (19年)	9.87 % (21年)	12.10 % (35年)	11.96 % (34年)	12.59 % (34年)
堺市	12.26 % (28年)	13.70 % (29年)	13.08 % (32年)	13.40 % (31年)	12.66 % (28年)	11.17 % (27年)
神戸市	10.53 % (28年)	11.30 % (30年)	11.17 % (28年)	12.04 % (29年)	10.80 % (26年)	11.32 % (28年)
岡山市	11.76 % (29年)	10.37 % (25年)	9.77 % (26年)	10.69 % (25年)	10.53 % (31年)	10.47 % (31年)
広島市	6.96 % (15年)	7.22 % (21年)	6.30 % (18年)	6.26 % (18年)	7.00 % (20年)	7.53 % (24年)
北九州市	11.93 % (29年)	10.73 % (27年)	10.71 % (28年)	11.06 % (28年)	11.92 % (29年)	12.33 % (30年)
福岡市	7.70 % (14年)	7.71 % (14年)	7.69 % (13年)	7.61 % (13年)	7.59 % (14年)	7.94 % (18年)
熊本市	9.77 % (25年)	9.38 % (19年)	8.73 % (15年)	10.33 % (32年)	9.79 % (30年)	10.14 % (31年)

【参考】過去のデータ

『政令指定都市別 投資利回り 2016年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2017-01-31.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2017年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2017-07-18.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2017年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2018-01-30.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2018年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2018-09-27.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2018年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2019-02-14.pdf>■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 E-mail : press@kenbiya.com

※調査データを引用する際は、「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」と明記をお願いいたします

政令指定都市別 利回りの平均の推移

※ () 内は築年数平均

一棟マンション

政令指定都市	2019年 上半期	2018年 下半期	2018年 上半期	2017年 下半期	2017年 上半期	2016年 下半期
札幌市	8.77 % (21年)	8.80 % (22年)	8.55 % (21年)	8.50 % (20年)	8.27 % (19年)	8.30 % (20年)
仙台市	8.50 % (25年)	7.72 % (25年)	7.59 % (27年)	7.71 % (28年)	7.59 % (27年)	7.56 % (25年)
さいたま市	7.54 % (22年)	7.41 % (20年)	7.11 % (21年)	7.29 % (25年)	7.45 % (24年)	7.51 % (24年)
千葉市	8.81 % (28年)	8.47 % (27年)	8.40 % (27年)	8.31 % (25年)	8.39 % (26年)	8.31 % (24年)
横浜市	7.56 % (27年)	7.17 % (26年)	7.03 % (25年)	6.93 % (24年)	7.15 % (27年)	7.27 % (27年)
川崎市	6.94 % (23年)	6.63 % (20年)	6.44 % (19年)	6.41 % (23年)	6.63 % (24年)	6.85 % (25年)
相模原市	8.16 % (27年)	8.06 % (29年)	7.72 % (27年)	7.74 % (27年)	8.58 % (27年)	8.59 % (27年)
新潟市	9.69 % (26年)	9.92 % (26年)	9.27 % (25年)	9.15 % (21年)	8.98 % (24年)	9.14 % (25年)
静岡市	8.63 % (24年)	8.42 % (23年)	8.44 % (22年)	8.85 % (23年)	9.28 % (26年)	9.06 % (24年)
浜松市	8.93 % (26年)	8.48 % (26年)	8.32 % (26年)	8.58 % (25年)	9.42 % (27年)	9.27 % (26年)
名古屋市	8.15 % (27年)	7.95 % (27年)	7.88 % (25年)	7.75 % (24年)	7.74 % (24年)	7.80 % (24年)
京都市	7.87 % (29年)	8.05 % (27年)	8.16 % (28年)	8.15 % (27年)	7.68 % (27年)	7.77 % (26年)
大阪市	8.61 % (29年)	8.79 % (29年)	9.25 % (30年)	9.20 % (30年)	9.48 % (31年)	9.84 % (32年)
堺市	8.24 % (25年)	8.36 % (28年)	8.12 % (26年)	8.50 % (26年)	8.32 % (26年)	8.09 % (25年)
神戸市	8.26 % (29年)	8.49 % (31年)	8.62 % (31年)	8.09 % (29年)	8.14 % (29年)	9.06 % (30年)
岡山市	9.30 % (28年)	8.80 % (27年)	9.38 % (28年)	8.93 % (28年)	9.14 % (28年)	8.96 % (27年)
広島市	6.58 % (26年)	6.93 % (25年)	6.99 % (25年)	7.14 % (26年)	7.24 % (27年)	7.37 % (29年)
北九州市	9.90 % (30年)	9.52 % (31年)	9.65 % (32年)	9.71 % (31年)	9.97 % (32年)	9.78 % (32年)
福岡市	6.96 % (24年)	6.73 % (24年)	6.90 % (23年)	6.88 % (23年)	6.86 % (23年)	6.93 % (23年)
熊本市	8.48 % (27年)	8.02 % (25年)	8.16 % (23年)	8.68 % (24年)	8.44 % (23年)	7.89 % (22年)

【参考】過去のデータ

『政令指定都市別 投資利回り 2016年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2017-01-31.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2017年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2017-07-18.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2017年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2018-01-30.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2018年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2018-09-27.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2018年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2019-02-14.pdf>■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 E-mail : press@kenbiya.com

※調査データを引用する際は、「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」と明記をお願いいたします