

収益物件 市場動向

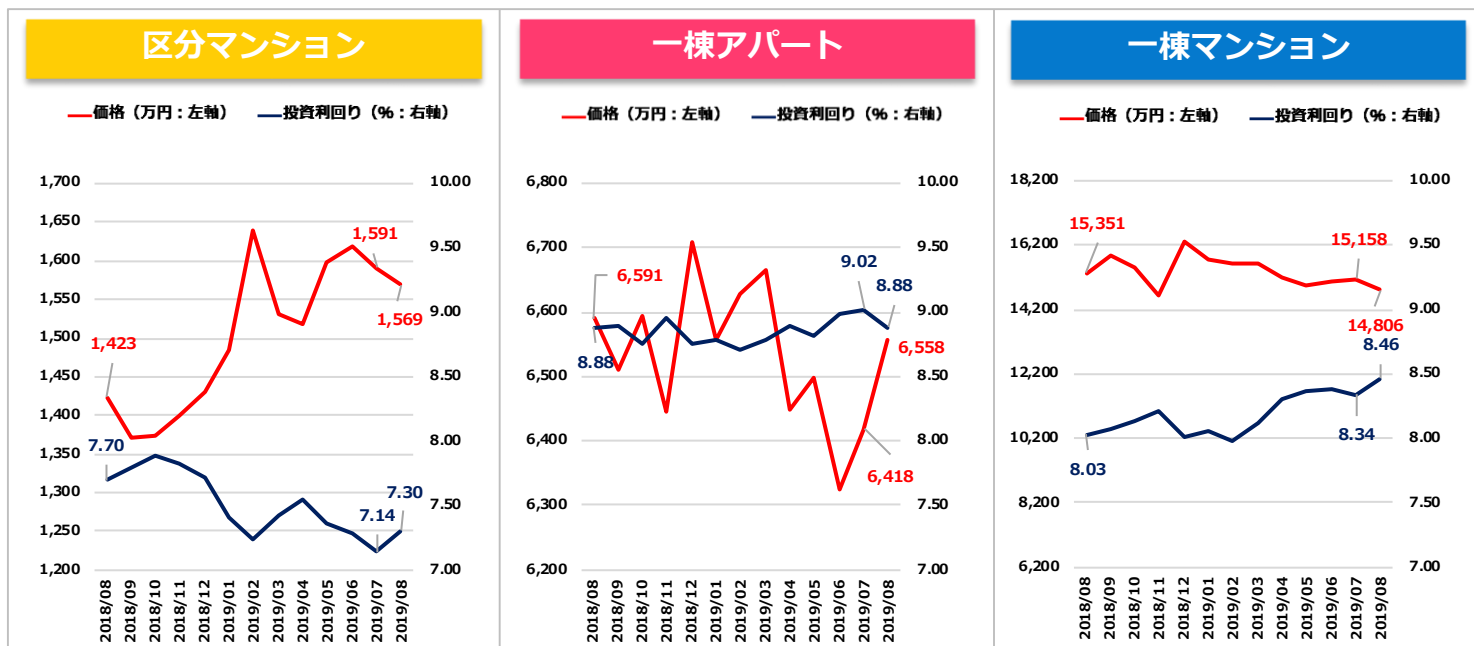
マンスリーレポート

2019年8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



		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	2019年 5月	2019年 6月	2019年 7月	2019年 8月
区分 マンション	利回り (%)	7.70	7.80	7.89	7.82	7.72	7.41	7.23	7.42	7.54	7.36	7.28	7.14	7.30
	前期比	-0.06	0.10	0.09	-0.07	-0.10	-0.31	-0.18	0.19	0.12	-0.18	-0.08	-0.14	0.16
	価格 (万円)	1,423	1,371	1,374	1,400	1,431	1,484	1,639	1,530	1,519	1,599	1,620	1,591	1,569
	前期比	2.30%	-3.65%	0.22%	1.89%	2.21%	3.70%	10.44%	-6.65%	-0.72%	5.27%	1.31%	-1.79%	-1.38%
一棟 アパート	利回り (%)	8.88	8.89	8.76	8.96	8.76	8.78	8.70	8.79	8.89	8.81	8.98	9.02	8.88
	前期比	0.06	0.01	-0.13	0.20	-0.20	0.02	-0.08	0.09	0.10	-0.08	0.17	0.04	-0.14
	価格 (万円)	6,591	6,511	6,595	6,447	6,709	6,556	6,627	6,665	6,449	6,499	6,325	6,418	6,558
	前期比	-2.07%	-1.21%	1.29%	-2.24%	4.06%	-2.28%	1.08%	0.57%	-3.24%	0.78%	-2.68%	1.47%	2.18%
一棟 マンション	利回り (%)	8.03	8.07	8.13	8.21	8.01	8.06	7.98	8.12	8.30	8.36	8.38	8.34	8.46
	前期比	-0.01	0.04	0.06	0.08	-0.20	0.05	-0.08	0.14	0.18	0.06	0.02	-0.04	0.12
	価格 (万円)	15,351	15,882	15,537	14,638	16,296	15,779	15,655	15,625	15,178	14,976	15,107	15,158	14,806
	前期比	-1.50%	3.46%	-2.17%	-5.79%	11.33%	-3.17%	-0.79%	-0.19%	-2.86%	-1.33%	0.87%	0.34%	-2.32%

2019年8月

■ 区分マンション

利回り 7.30% (前期比+0.16ポイント)
 価格 1,569万円 (同-1.38%)

■ 一棟アパート

利回り 8.88% (同-0.14ポイント)
 価格 6,558万円 (同+2.18%)

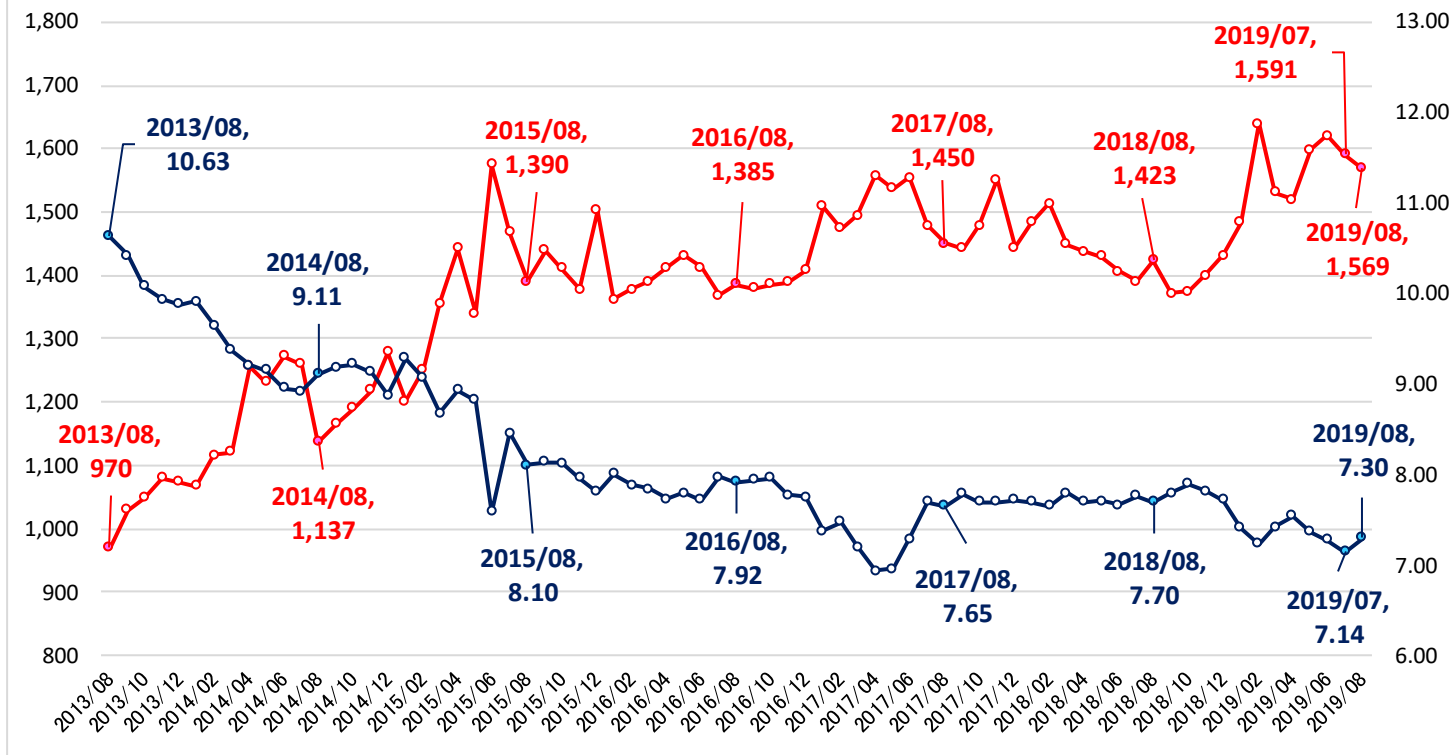
■ 一棟マンション

利回り 8.46% (同+0.12ポイント)
 価格 14,806万円 (同-2.32%)

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）

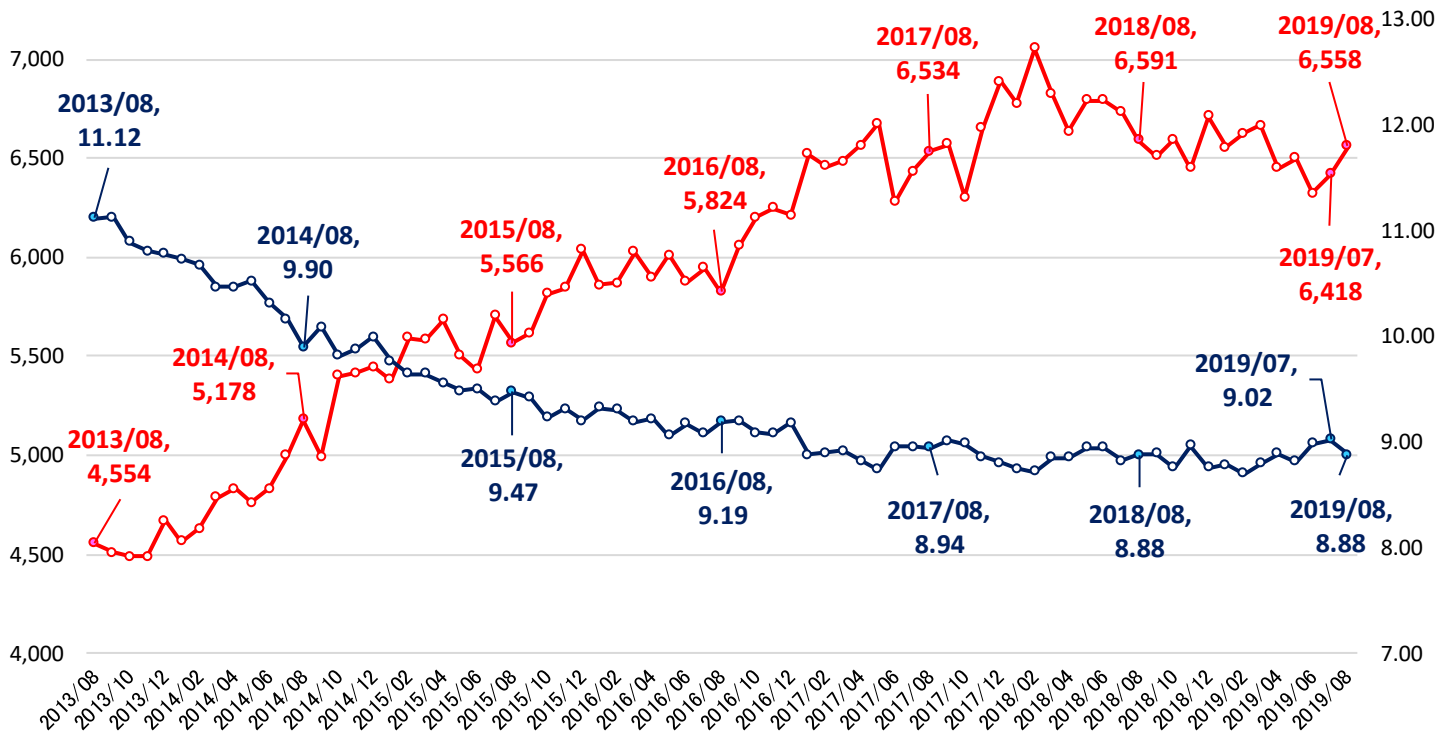


地域別

		2018年 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	2019年 5月	2019年 6月	2019年 7月	2019年 8月
全国	利回り (%)	7.70	7.80	7.89	7.82	7.72	7.41	7.23	7.42	7.54	7.36	7.28	7.14	7.30
	価格 (万円)	1,423	1,371	1,374	1,400	1,431	1,484	1,639	1,530	1,519	1,599	1,620	1,591	1,569
	築年 (年)	24.4	24.7	25.3	25.0	24.4	24.3	23.6	23.7	24.4	23.9	23.4	23.5	24.5
北海道	利回り (%)	13.51	12.62	13.91	15.08	12.49	11.99	12.58	13.74	13.23	12.66	11.86	12.77	12.02
	価格 (万円)	508	593	494	845	688	659	733	570	613	557	553	627	618
	築年 (年)	35.6	33.0	37.1	35.9	32.8	34.8	34.1	35.0	34.7	34.3	34.0	34.9	34.4
東北	利回り (%)	11.82	12.57	13.05	12.54	13.94	14.90	11.07	13.05	12.64	11.66	13.39	13.61	11.69
	価格 (万円)	727	620	625	820	718	529	997	797	478	1,042	648	590	1,101
	築年 (年)	31.7	34.5	33.0	31.9	34.4	32.5	31.6	32.3	32.3	31.2	32.0	31.1	30.3
首都圏	利回り (%)	6.59	6.82	6.73	6.62	6.83	6.58	6.40	6.63	6.59	6.57	6.48	6.51	6.61
	価格 (万円)	1,857	1,743	1,807	1,854	1,789	1,783	1,995	1,834	1,827	1,999	2,012	1,894	1,886
	築年 (年)	23.2	24.1	24.0	23.7	23.9	23.6	22.8	23.3	23.6	23.8	22.8	24.0	24.9
信州・北陸	利回り (%)	16.81	17.42	16.37	17.19	17.34	14.12	16.90	16.74	17.18	17.83	17.98	16.56	14.83
	価格 (万円)	1,250	366	452	375	301	493	316	344	320	228	609	346	351
	築年 (年)	32.5	34.6	31.6	31.2	33.2	31.4	29.8	32.5	36.0	31.9	34.4	34.4	31.8
東海	利回り (%)	10.62	10.92	10.50	10.79	8.30	10.07	10.27	12.07	9.73	9.67	10.37	8.99	11.22
	価格 (万円)	945	777	1,081	946	1,064	1,195	1,154	904	1,129	1,110	1,033	1,287	1,059
	築年 (年)	29.2	28.1	28.2	28.2	17.9	29.4	26.4	30.4	27.8	23.4	27.0	25.4	28.9
関西	利回り (%)	8.14	8.17	8.35	8.33	8.16	8.12	8.04	7.87	8.31	7.82	7.65	7.29	7.63
	価格 (万円)	1,133	1,159	1,133	1,122	1,118	1,162	1,169	1,185	1,169	1,180	1,221	1,301	1,214
	築年 (年)	24.8	24.7	25.9	25.7	24.9	24.5	24.0	23.4	24.7	23.2	23.1	21.6	22.9
中国・四国	利回り (%)	11.83	11.21	14.48	12.94	14.69	10.83	13.01	14.29	11.27	13.79	14.49	12.99	13.67
	価格 (万円)	606	633	478	604	541	719	628	379	659	1,077	530	546	576
	築年 (年)	30.9	30.3	31.4	31.7	31.6	29.5	32.9	35.3	30.3	29.4	33.9	33.0	33.5
九州・沖縄	利回り (%)	10.23	9.48	8.91	8.64	9.91	9.40	9.31	9.45	10.17	9.78	9.91	10.18	10.23
	価格 (万円)	857	909	884	905	795	895	830	960	831	807	1,071	790	803
	築年 (年)	24.0	23.4	23.3	22.7	25.1	25.1	24.9	22.8	24.8	24.9	24.0	25.6	25.5

< 全国：登録物件 >

—○— 価格（万円：左軸） —●— 投資利回り（%：右軸）

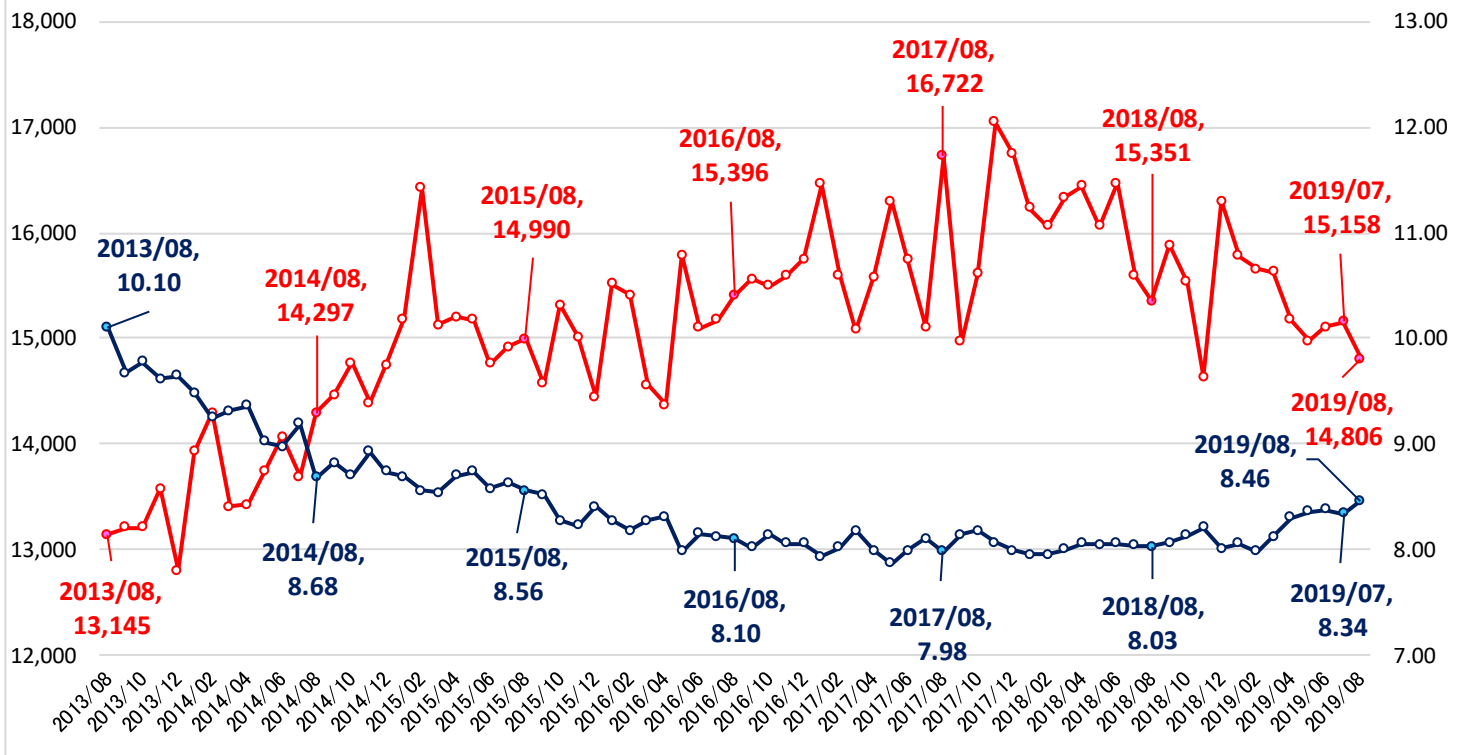


地域別

		2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
全国	利回り (%)	8.88	8.89	8.76	8.96	8.76	8.78	8.70	8.79	8.89	8.81	8.98	9.02	8.88
	価格 (万円)	6,591	6,511	6,595	6,447	6,709	6,556	6,627	6,665	6,449	6,499	6,325	6,418	6,558
	築年 (年)	20.2	20.4	19.6	20.7	20.0	20.4	20.8	20.1	20.9	21.2	21.8	21.3	21.4
北海道	利回り (%)	12.06	12.46	11.58	11.45	12.73	11.39	11.01	11.72	11.04	11.54	11.87	11.87	11.91
	価格 (万円)	3,969	3,715	4,059	3,794	3,616	3,959	4,360	3,830	4,590	4,293	3,821	4,115	4,054
	築年 (年)	24.4	26.0	24.1	22.8	25.1	23.8	23.7	25.4	22.3	24.5	25.7	24.8	25.3
東北	利回り (%)	11.39	10.95	11.16	12.47	11.38	11.75	10.09	11.61	12.09	11.14	12.44	10.87	10.73
	価格 (万円)	3,846	4,390	4,986	4,043	4,690	4,618	4,938	4,546	4,144	4,384	4,103	5,121	5,017
	築年 (年)	23.9	24.2	22.7	26.1	25.2	21.2	20.9	25.0	24.6	22.6	25.5	20.5	21.7
首都圏	利回り (%)	8.35	8.36	8.27	8.57	8.31	8.36	8.38	8.40	8.48	8.41	8.45	8.60	8.45
	価格 (万円)	7,174	7,058	7,150	6,907	7,212	7,056	7,012	7,131	6,925	6,888	6,813	6,843	7,001
	築年 (年)	18.9	19.2	18.7	19.7	19.1	19.5	19.9	19.2	20.3	20.7	20.8	20.8	21.1
信州・北陸	利回り (%)	11.91	12.19	12.20	10.71	12.68	12.42	10.45	12.48	13.14	13.18	12.53	13.03	13.31
	価格 (万円)	3,629	3,370	4,480	4,858	3,807	4,245	4,745	3,730	4,123	4,102	3,470	4,515	3,640
	築年 (年)	21.5	23.6	22.4	20.3	19.4	25.1	21.1	21.0	25.0	23.4	24.9	19.6	23.8
東海	利回り (%)	8.83	9.54	8.97	9.02	9.33	9.22	9.01	9.19	9.12	9.22	9.42	9.36	9.16
	価格 (万円)	6,751	5,643	5,844	6,736	6,146	6,032	6,581	6,365	6,160	6,524	6,189	5,875	6,270
	築年 (年)	16.2	19.0	16.9	16.2	18.0	17.5	19.8	16.9	16.4	17.2	19.1	16.5	15.9
関西	利回り (%)	10.78	10.63	10.13	10.58	10.06	10.08	10.25	10.02	10.04	9.54	10.62	10.16	10.03
	価格 (万円)	4,651	4,678	5,067	4,623	4,809	4,799	4,776	4,891	5,006	5,435	4,552	5,072	5,190
	築年 (年)	27.3	26.1	23.7	27.0	25.5	26.3	28.1	25.3	25.6	24.9	28.6	26.6	25.4
中国・四国	利回り (%)	11.46	12.37	12.09	11.00	12.49	12.59	11.30	11.24	10.52	11.63	11.17	11.76	10.79
	価格 (万円)	4,034	4,647	3,707	3,697	5,095	3,438	3,760	6,498	4,580	4,369	5,967	4,924	5,297
	築年 (年)	27.8	26.5	25.9	29.5	26.1	26.5	29.8	20.4	21.6	27.5	21.5	24.4	28.7
九州・沖縄	利回り (%)	9.06	9.40	9.33	8.93	9.13	9.62	8.98	9.44	9.55	9.47	10.03	9.77	9.48
	価格 (万円)	5,123	5,352	5,006	5,262	5,332	5,018	5,481	4,839	4,512	5,009	4,806	4,552	4,810
	築年 (年)	18.3	19.5	19.2	18.6	18.2	20.5	16.7	20.1	21.2	19.0	20.5	19.9	18.9

< 全国：登録物件 >

—○— 価格 (万円：左軸) —●— 投資利回り (%：右軸)



地域別

		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	2019年 5月	2019年 6月	2019年 7月	2019年 8月
全国	利回り (%)	8.03	8.07	8.13	8.21	8.01	8.06	7.98	8.12	8.30	8.36	8.38	8.34	8.46
	価格 (万円)	15,351	15,882	15,537	14,638	16,296	15,779	15,655	15,625	15,178	14,976	15,107	15,158	14,806
	築年 (年)	25.5	25.1	25.5	26.3	25.0	25.4	25.4	25.3	26.1	26.0	25.8	26.1	26.3
北海道	利回り (%)	9.07	9.07	9.14	9.15	8.99	9.32	9.01	8.85	8.80	9.31	8.90	8.99	9.69
	価格 (万円)	13,369	13,788	12,839	12,998	13,123	12,902	12,143	12,213	12,485	12,110	12,713	14,620	11,210
	築年 (年)	22.7	22.9	20.5	22.0	22.4	22.0	22.8	21.8	20.5	22.0	20.9	21.4	24.1
東北	利回り (%)	9.15	9.73	10.87	9.34	9.53	10.40	10.43	10.42	8.88	9.59	9.82	8.97	8.62
	価格 (万円)	15,371	14,461	15,607	14,565	17,046	19,214	15,410	15,145	16,196	15,123	15,280	17,771	16,076
	築年 (年)	22.1	27.0	28.1	25.7	24.3	26.4	26.3	26.8	23.7	24.8	26.5	23.6	23.6
首都圏	利回り (%)	7.14	7.11	7.29	7.47	7.17	7.29	7.32	7.39	7.63	7.71	7.76	7.68	7.80
	価格 (万円)	18,635	19,193	18,795	17,107	19,286	18,046	17,999	18,060	17,185	17,272	17,524	17,356	17,078
	築年 (年)	23.5	22.7	23.7	25.2	23.3	23.6	24.1	23.9	25.5	24.9	24.7	25.4	25.7
信州・北陸	利回り (%)	10.11	10.86	12.05	10.55	12.00	10.40	10.13	10.70	11.85	10.54	11.13	11.97	11.87
	価格 (万円)	15,543	11,186	13,102	11,258	10,030	12,907	13,088	9,479	10,776	10,720	10,302	9,172	9,327
	築年 (年)	25.9	28.0	27.1	26.3	29.5	26.4	26.1	26.2	29.4	26.4	27.8	27.3	29.7
東海	利回り (%)	9.29	9.26	9.18	9.33	9.12	9.30	9.18	9.51	9.86	9.32	9.73	9.98	9.51
	価格 (万円)	13,335	13,629	13,350	13,108	13,494	14,043	13,046	13,581	13,541	12,850	13,811	13,433	13,568
	築年 (年)	26.3	26.7	26.1	26.7	26.1	26.9	26.2	25.9	27.6	26.0	26.2	27.3	26.0
関西	利回り (%)	8.68	8.73	8.76	8.74	8.72	8.68	8.63	8.73	8.86	8.80	8.77	8.75	8.74
	価格 (万円)	11,713	12,415	11,905	11,857	12,583	12,829	12,198	12,237	12,708	12,416	11,787	12,080	12,197
	築年 (年)	28.2	28.1	28.3	28.2	27.8	28.2	28.1	27.8	27.4	28.3	28.0	27.6	27.9
中国・四国	利回り (%)	10.81	9.69	9.55	10.64	9.24	10.16	10.10	9.26	9.74	9.94	9.70	10.13	10.37
	価格 (万円)	9,489	13,948	12,943	10,398	15,722	13,932	10,405	16,696	13,771	10,244	15,281	10,722	11,233
	築年 (年)	29.1	26.5	28.0	28.2	26.8	28.1	28.9	25.9	29.2	27.3	27.4	29.6	28.5
九州・沖縄	利回り (%)	8.24	8.41	8.08	8.33	8.24	8.21	8.37	8.21	8.14	8.95	8.18	8.37	8.89
	価格 (万円)	16,774	16,889	16,315	16,153	16,375	15,346	16,969	16,787	16,126	15,258	17,136	16,177	15,916
	築年 (年)	25.2	23.8	25.3	25.4	24.7	25.8	24.6	25.2	23.8	25.3	24.1	24.6	25.1