

## 収益物件 市場動向

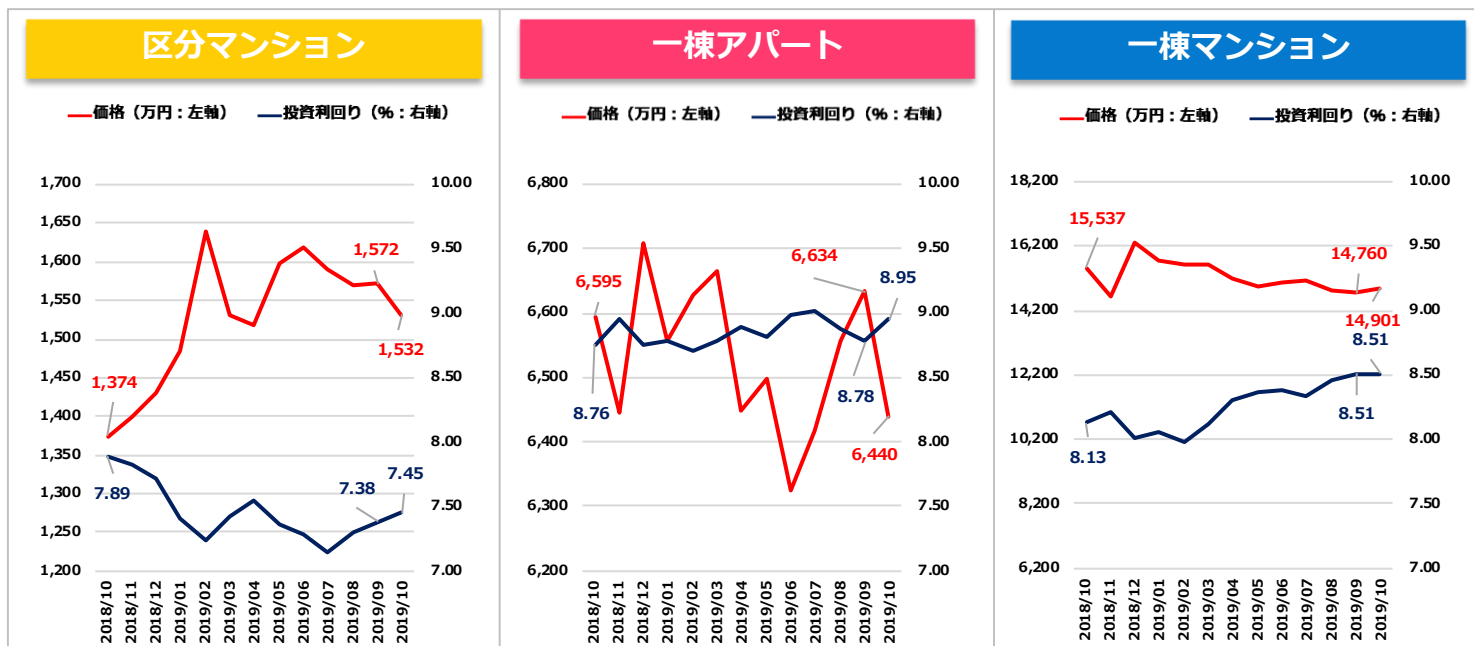
# マンスリーレポート

2019年10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 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	2019年 9月	2019年 10月
区分 マンション	利回り (%)	7.89	7.82	7.72	7.41	7.23	7.42	7.54	7.36	7.28	7.14	7.30	7.38	7.45
	前期比	0.09	-0.07	-0.10	-0.31	-0.18	0.19	0.12	-0.18	-0.08	-0.14	0.16	0.08	0.07
	価格 (万円)	1,374	1,400	1,431	1,484	1,639	1,530	1,519	1,599	1,620	1,591	1,569	1,572	1,532
	前期比	0.22%	1.89%	2.21%	3.70%	10.44%	-6.65%	-0.72%	5.27%	1.31%	-1.79%	-1.38%	0.19%	-2.54%
一棟 アパート	利回り (%)	8.76	8.96	8.76	8.78	8.70	8.79	8.89	8.81	8.98	9.02	8.88	8.78	8.95
	前期比	-0.13	0.20	-0.20	0.02	-0.08	0.09	0.10	-0.08	0.17	0.04	-0.14	-0.10	0.17
	価格 (万円)	6,595	6,447	6,709	6,556	6,627	6,665	6,449	6,499	6,325	6,418	6,558	6,634	6,440
	前期比	1.29%	-2.24%	4.06%	-2.28%	1.08%	0.57%	-3.24%	0.78%	-2.68%	1.47%	2.18%	1.16%	-2.92%
一棟 マンション	利回り (%)	8.13	8.21	8.01	8.06	7.98	8.12	8.30	8.36	8.38	8.34	8.46	8.51	8.51
	前期比	0.06	0.08	-0.20	0.05	-0.08	0.14	0.18	0.06	0.02	-0.04	0.12	0.05	0.00
	価格 (万円)	15,537	14,638	16,296	15,779	15,655	15,625	15,178	14,976	15,107	15,158	14,806	14,760	14,901
	前期比	-2.17%	-5.79%	11.33%	-3.17%	-0.79%	-0.19%	-2.86%	-1.33%	0.87%	0.34%	-2.32%	-0.31%	0.96%

## 2019年10月

### ■ 区分マンション

利回り 7.45% (前期比+0.07ポイント)  
 価格 1,532万円 (同-2.54%)

### ■ 一棟アパート

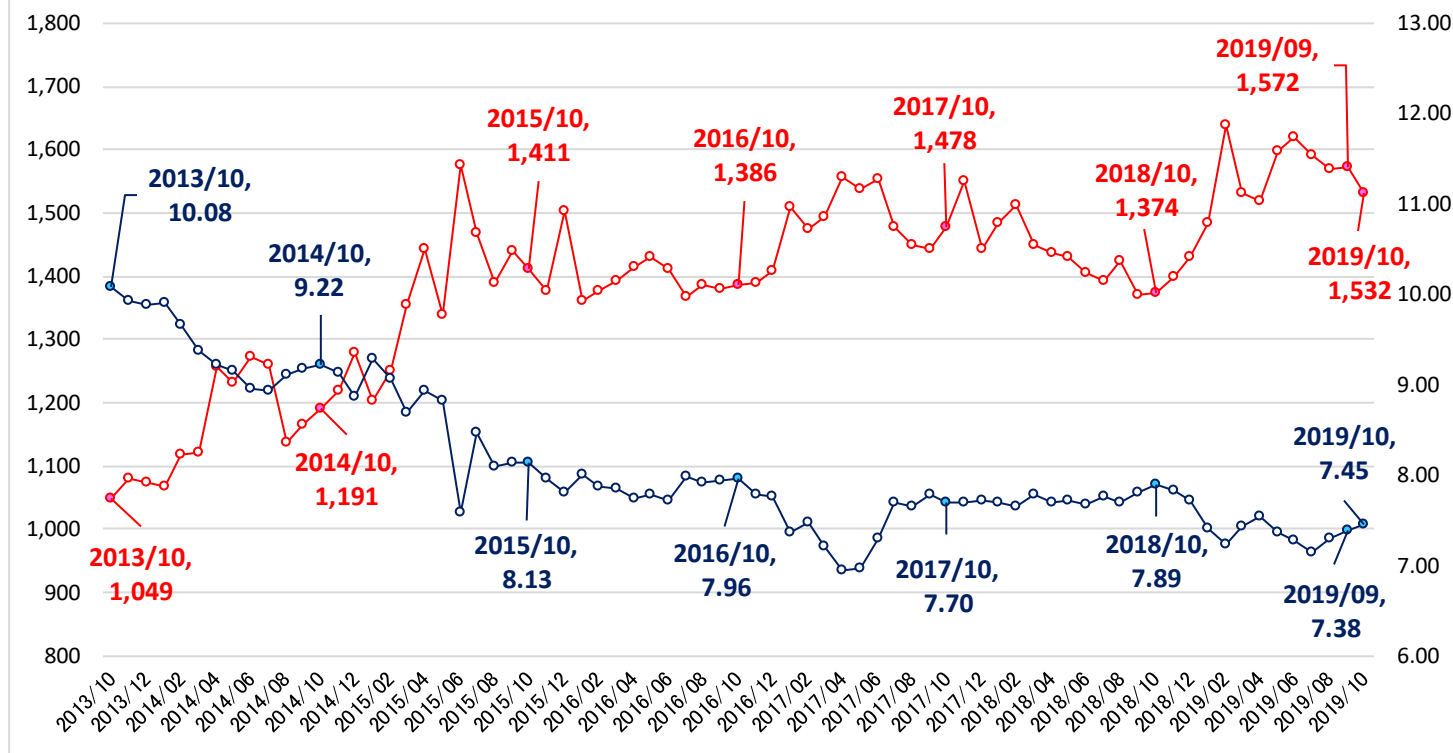
利回り 8.95% (同+0.17ポイント)  
 価格 6,440万円 (同-2.92%)

### ■ 一棟マンション

利回り 8.51% (同±0.00ポイント)  
 価格 14,901万円 (同+0.96%)

## < 全国：登録物件 >

—○— 価格（万円：左軸） —○— 投資利回り（%：右軸）

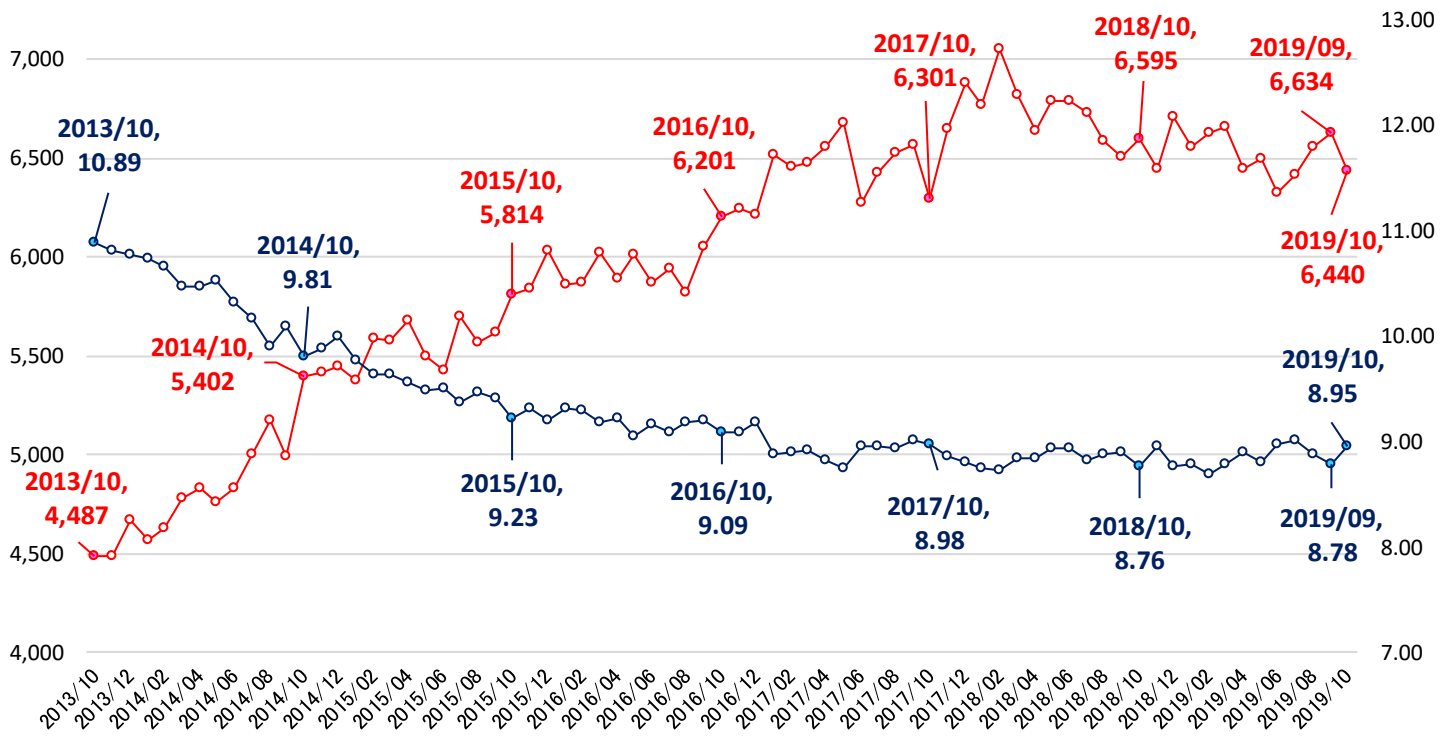


## 地域別

		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	2019年 9月	2019年 10月
全国	利回り (%)	7.89	7.82	7.72	7.41	7.23	7.42	7.54	7.36	7.28	7.14	7.30	7.38	7.45
	価格 (万円)	1,374	1,400	1,431	1,484	1,639	1,530	1,519	1,599	1,620	1,591	1,569	1,572	1,532
	築年 (年)	25.3	25.0	24.4	24.3	23.6	23.7	24.4	23.9	23.4	23.5	24.5	24.3	24.7
北海道	利回り (%)	13.91	15.08	12.49	11.99	12.58	13.74	13.23	12.66	11.86	12.77	12.02	13.30	12.59
	価格 (万円)	494	845	688	659	733	570	613	557	553	627	618	627	646
	築年 (年)	37.1	35.9	32.8	34.8	34.1	35.0	34.7	34.3	34.0	34.9	34.4	35.6	35.7
東北	利回り (%)	13.05	12.54	13.94	14.90	11.07	13.05	12.64	11.66	13.39	13.61	11.69	14.85	14.46
	価格 (万円)	625	820	718	529	997	797	478	1,042	648	590	1,101	546	556
	築年 (年)	33.0	31.9	34.4	32.5	31.6	32.3	32.3	31.2	32.0	31.1	30.3	32.2	32.8
首都圏	利回り (%)	6.73	6.62	6.83	6.58	6.40	6.63	6.59	6.57	6.48	6.51	6.61	6.49	6.63
	価格 (万円)	1,807	1,854	1,789	1,783	1,995	1,834	1,827	1,999	2,012	1,894	1,886	1,926	1,818
	築年 (年)	24.0	23.7	23.9	23.6	22.8	23.3	23.6	23.8	22.8	24.0	24.9	24.3	24.8
信州・北陸	利回り (%)	16.37	17.19	17.34	14.12	16.90	16.74	17.18	17.83	17.98	16.56	14.83	18.36	19.29
	価格 (万円)	452	375	301	493	316	344	320	228	609	346	351	319	330
	築年 (年)	31.6	31.2	33.2	31.4	29.8	32.5	36.0	31.9	34.4	34.4	31.8	35.9	35.2
東海	利回り (%)	10.50	10.79	8.30	10.07	10.27	12.07	9.73	9.67	10.37	8.99	11.22	10.98	8.85
	価格 (万円)	1,081	946	1,064	1,195	1,154	904	1,129	1,110	1,033	1,287	1,059	1,074	1,452
	築年 (年)	28.2	28.2	17.9	29.4	26.4	30.4	27.8	23.4	27.0	25.4	28.9	28.7	23.5
関西	利回り (%)	8.35	8.33	8.16	8.12	8.04	7.87	8.31	7.82	7.65	7.29	7.63	7.83	8.00
	価格 (万円)	1,133	1,122	1,118	1,162	1,169	1,185	1,169	1,180	1,221	1,301	1,214	1,200	1,196
	築年 (年)	25.9	25.7	24.9	24.5	24.0	23.4	24.7	23.2	23.1	21.6	22.9	23.2	23.6
中国・四国	利回り (%)	14.48	12.94	14.69	10.83	13.01	14.29	11.27	13.79	14.49	12.99	13.67	17.14	15.04
	価格 (万円)	478	604	541	719	628	379	659	1,077	530	546	576	400	515
	築年 (年)	31.4	31.7	31.6	29.5	32.9	35.3	30.3	29.4	33.9	33.0	33.5	35.4	34.7
九州・沖縄	利回り (%)	8.91	8.64	9.91	9.40	9.31	9.45	10.17	9.78	9.91	10.18	10.23	9.39	9.69
	価格 (万円)	884	905	795	895	830	960	831	807	1,071	790	803	977	1,004
	築年 (年)	23.3	22.7	25.1	25.1	24.9	22.8	24.8	24.9	24.0	25.6	25.5	24.0	24.4

## ＜全国：登録物件＞

—○— 価格（万円：左軸） —○— 投資利回り（%：右軸）

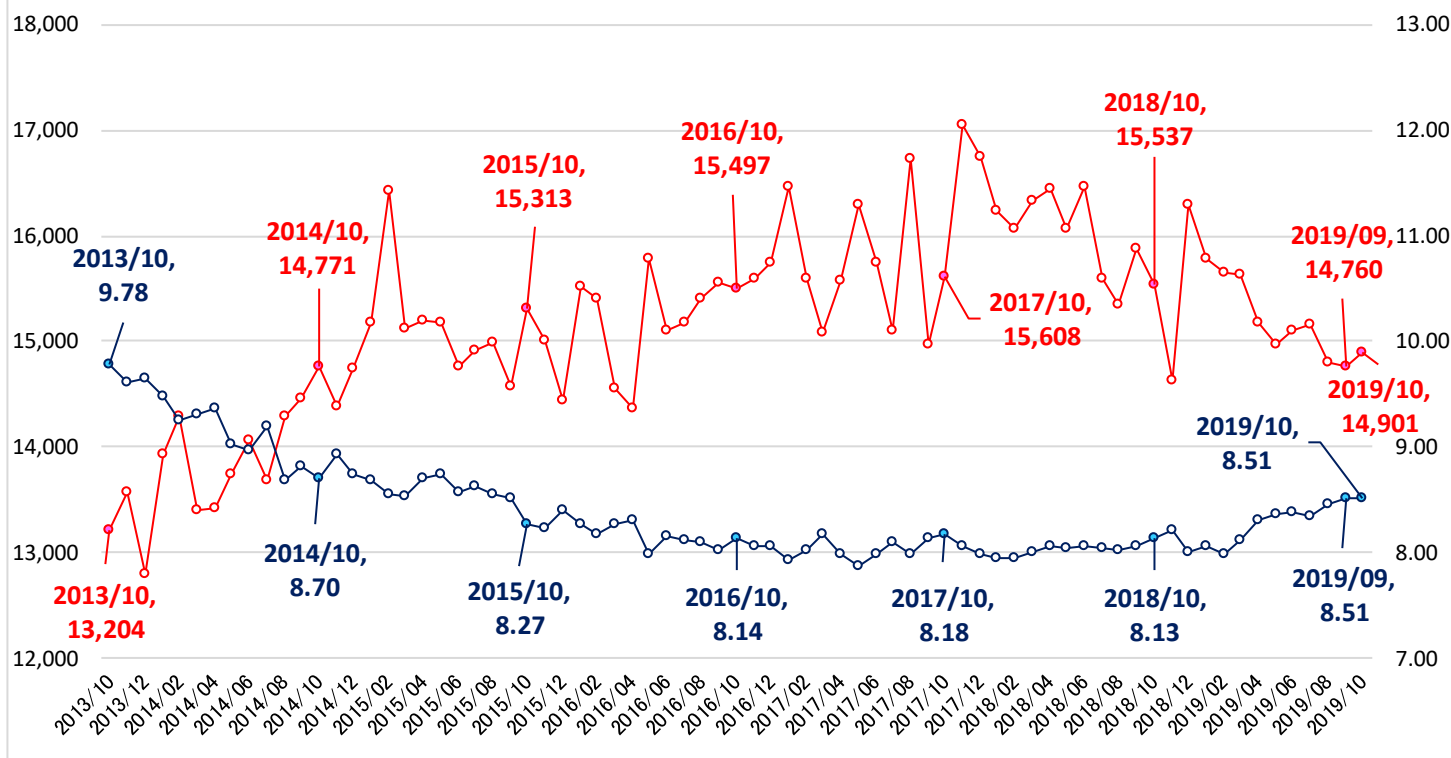


## 地域別

		2018年	2018年	2018年	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	
		10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
全国	利回り (%)	8.76	8.96	8.76	8.78	8.70	8.79	8.89	8.81	8.98	9.02	8.88	8.78	8.95
	価格 (万円)	6,595	6,447	6,709	6,556	6,627	6,665	6,449	6,499	6,325	6,418	6,558	6,634	6,440
	築年 (年)	19.6	20.7	20.0	20.4	20.8	20.1	20.9	21.2	21.8	21.3	21.4	21.0	21.7
北海道	利回り (%)	11.58	11.45	12.73	11.39	11.01	11.72	11.04	11.54	11.87	11.87	11.91	11.39	11.98
	価格 (万円)	4,059	3,794	3,616	3,959	4,360	3,830	4,590	4,293	3,821	4,115	4,054	4,049	3,781
	築年 (年)	24.1	22.8	25.1	23.8	23.7	25.4	22.3	24.5	25.7	24.8	25.3	25.2	26.3
東北	利回り (%)	11.16	12.47	11.38	11.75	10.09	11.61	12.09	11.14	12.44	10.87	10.73	11.72	12.01
	価格 (万円)	4,986	4,043	4,690	4,618	4,938	4,546	4,144	4,384	4,103	5,121	5,017	4,869	4,648
	築年 (年)	22.7	26.1	25.2	21.2	20.9	25.0	24.6	22.6	25.5	20.5	21.7	23.9	23.8
首都圏	利回り (%)	8.27	8.57	8.31	8.36	8.38	8.40	8.48	8.41	8.45	8.60	8.45	8.28	8.37
	価格 (万円)	7,150	6,907	7,212	7,056	7,012	7,131	6,925	6,888	6,813	6,843	7,001	7,170	7,025
	築年 (年)	18.7	19.7	19.1	19.5	19.9	19.2	20.3	20.7	20.8	20.8	21.1	20.0	20.5
信州・北陸	利回り (%)	12.20	10.71	12.68	12.42	10.45	12.48	13.14	13.18	12.53	13.03	13.31	12.03	13.87
	価格 (万円)	4,480	4,858	3,807	4,245	4,745	3,730	4,123	4,102	3,470	4,515	3,640	4,131	4,046
	築年 (年)	22.4	20.3	19.4	25.1	21.1	21.0	25.0	23.4	24.9	19.6	23.8	16.8	24.5
東海	利回り (%)	8.97	9.02	9.33	9.22	9.01	9.19	9.12	9.22	9.42	9.36	9.16	9.71	9.57
	価格 (万円)	5,844	6,736	6,146	6,032	6,581	6,365	6,160	6,524	6,189	5,875	6,270	5,857	6,227
	築年 (年)	16.9	16.2	18.0	17.5	19.8	16.9	16.4	17.2	19.1	16.5	15.9	18.8	17.1
関西	利回り (%)	10.13	10.58	10.06	10.08	10.25	10.02	10.04	9.54	10.62	10.16	10.03	10.25	10.31
	価格 (万円)	5,067	4,623	4,809	4,799	4,776	4,891	5,006	5,435	4,552	5,072	5,190	4,816	4,543
	築年 (年)	23.7	27.0	25.5	26.3	28.1	25.3	25.6	24.9	28.6	26.6	25.4	26.9	28.7
中国・四国	利回り (%)	12.09	11.00	12.49	12.59	11.30	11.24	10.52	11.63	11.17	11.76	10.79	10.86	12.24
	価格 (万円)	3,707	3,697	5,095	3,438	3,760	6,498	4,580	4,369	5,967	4,924	5,297	5,867	4,285
	築年 (年)	25.9	29.5	26.1	26.5	29.8	20.4	21.6	27.5	21.5	24.4	28.7	24.5	26.0
九州・沖縄	利回り (%)	9.33	8.93	9.13	9.62	8.98	9.44	9.55	9.47	10.03	9.77	9.48	9.18	10.84
	価格 (万円)	5,006	5,262	5,332	5,018	5,481	4,839	4,512	5,009	4,806	4,552	4,810	5,010	3,978
	築年 (年)	19.2	18.6	18.2	20.5	16.7	20.1	21.2	19.0	20.5	19.9	18.9	20.3	24.0

< 全国 : 登録物件 >

—○— 価格 (万円 : 左軸) —○— 投資利回り (% : 右軸)



地域別

		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	2019年 9月	2019年 10月
全国	利回り (%)	8.13	8.21	8.01	8.06	7.98	8.12	8.30	8.36	8.38	8.34	8.46	8.51	8.51
	価格 (万円)	15,537	14,638	16,296	15,779	15,655	15,625	15,178	14,976	15,107	15,158	14,806	14,760	14,901
	築年 (年)	25.5	26.3	25.0	25.4	25.4	25.3	26.1	26.0	25.8	26.1	26.3	26.1	26.8
北海道	利回り (%)	9.14	9.15	8.99	9.32	9.01	8.85	8.80	9.31	8.90	8.99	9.69	9.34	9.32
	価格 (万円)	12,839	12,998	13,123	12,902	12,143	12,213	12,485	12,110	12,713	14,620	11,210	12,374	13,255
	築年 (年)	20.5	22.0	22.4	22.0	22.8	21.8	20.5	22.0	20.9	21.4	24.1	22.5	22.8
東北	利回り (%)	10.87	9.34	9.53	10.40	10.43	10.42	8.88	9.59	9.82	8.97	8.62	9.56	9.12
	価格 (万円)	15,607	14,565	17,046	19,214	15,410	15,145	16,196	15,123	15,280	17,771	16,076	15,062	20,079
	築年 (年)	28.1	25.7	24.3	26.4	26.3	26.8	23.7	24.8	26.5	23.6	23.6	26.5	25.0
首都圏	利回り (%)	7.29	7.47	7.17	7.29	7.32	7.39	7.63	7.71	7.76	7.68	7.80	7.74	7.60
	価格 (万円)	18,795	17,107	19,286	18,046	17,999	18,060	17,185	17,272	17,524	17,356	17,078	17,282	17,558
	築年 (年)	23.7	25.2	23.3	23.6	24.1	23.9	25.5	24.9	24.7	25.4	25.7	24.9	25.4
信州・北陸	利回り (%)	12.05	10.55	12.00	10.40	10.13	10.70	11.85	10.54	11.13	11.97	11.87	10.78	12.18
	価格 (万円)	13,102	11,258	10,030	12,907	13,088	9,479	10,776	10,720	10,302	9,172	9,327	12,173	13,849
	築年 (年)	27.1	26.3	29.5	26.4	26.1	26.2	29.4	26.4	27.8	27.3	29.7	26.9	29.0
東海	利回り (%)	9.18	9.33	9.12	9.30	9.18	9.51	9.86	9.32	9.73	9.98	9.51	10.03	10.49
	価格 (万円)	13,350	13,108	13,494	14,043	13,046	13,581	13,541	12,850	13,811	13,433	13,568	12,855	12,826
	築年 (年)	26.1	26.7	26.1	26.9	26.2	25.9	27.6	26.0	26.2	27.3	26.0	26.1	28.2
関西	利回り (%)	8.76	8.74	8.72	8.68	8.63	8.73	8.86	8.80	8.77	8.75	8.74	9.01	9.14
	価格 (万円)	11,905	11,857	12,583	12,829	12,198	12,237	12,708	12,416	11,787	12,080	12,197	11,331	11,148
	築年 (年)	28.3	28.2	27.8	28.2	28.1	27.8	27.4	28.3	28.0	27.6	27.9	28.5	29.2
中国・四国	利回り (%)	9.55	10.64	9.24	10.16	10.10	9.26	9.74	9.94	9.70	10.13	10.37	10.04	10.43
	価格 (万円)	12,943	10,398	15,722	13,932	10,405	16,696	13,771	10,244	15,281	10,722	11,233	16,724	12,290
	築年 (年)	28.0	28.2	26.8	28.1	28.9	25.9	29.2	27.3	27.4	29.6	28.5	27.3	29.9
九州・沖縄	利回り (%)	8.08	8.33	8.24	8.21	8.37	8.21	8.14	8.95	8.18	8.37	8.89	8.42	8.45
	価格 (万円)	16,315	16,153	16,375	15,346	16,969	16,787	16,126	15,258	17,136	16,177	15,916	17,128	16,830
	築年 (年)	25.3	25.4	24.7	25.8	24.6	25.2	23.8	25.3	24.1	24.6	25.1	24.4	25.4