

【政令指定都市別 2017年下半期 投資利回り】

全国の都市で一棟マンションの利回り低下傾向続く

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、同サイトに登録された新規物件を集計し、「政令指定都市別 2017年下半期利回り比較」の調査結果をまとめましたのでお知らせいたします。

一棟マンションの利回り低下傾向続く

区分マンションは、利回りの上昇した都市が目立つ。全体的に築年数の古い物件の登録が増加した影響と推測される。一方で利回り7%台の下位4都市は築年数の変化はほとんどなく、高値、低利回りが続いている。

一棟アパートは、「広島市」が唯一6%台へ低下。15位~20位までは平均築年数が20年未満で築浅傾向が見られる。

一棟マンションは、利回り10%台以上が15年下半期には4都市あったが、16年上半期は「熊本市」のみ。その後は全都市9%台以下で推移しているため、長期的には利回りの低下傾向が続いている。18位の「横浜市」は6%台へ低下した。

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	20.37 %	321 万円	1位	堺市	13.40 %	3,519 万円	1位	北九州市	9.71 %	15,346 万円
2位	新潟市	17.93 %	350 万円	2位	新潟市	13.32 %	3,489 万円	2位	大阪市	9.20 %	10,652 万円
3位	静岡市	16.83 %	369 万円	3位	大阪市	12.10 %	3,937 万円	3位	新潟市	9.15 %	16,049 万円
4位	北九州市	15.11 %	467 万円	4位	神戸市	12.04 %	3,219 万円	4位	岡山市	8.93 %	14,358 万円
5位	熊本市	14.42 %	293 万円	5位	北九州市	11.06 %	3,879 万円	5位	静岡市	8.85 %	16,480 万円
6位	岡山市	12.83 %	438 万円	6位	札幌市	10.91 %	4,514 万円	6位	熊本市	8.68 %	10,788 万円
7位	札幌市	12.50 %	576 万円	7位	岡山市	10.69 %	8,390 万円	7位	浜松市	8.58 %	15,486 万円
8位	仙台市	12.26 %	646 万円	8位	静岡市	10.55 %	7,220 万円	8位	堺市	8.50 %	11,932 万円
9位	千葉市	11.46 %	779 万円	9位	熊本市	10.33 %	3,413 万円	8位	札幌市	8.50 %	13,422 万円
10位	堺市	11.35 %	779 万円	10位	浜松市	9.61 %	4,375 万円	10位	千葉市	8.31 %	13,541 万円
11位	相模原市	11.15 %	605 万円	10位	仙台市	9.61 %	5,194 万円	11位	京都市	8.15 %	11,149 万円
12位	広島市	10.43 %	762 万円	12位	千葉市	9.29 %	6,404 万円	12位	神戸市	8.09 %	9,957 万円
13位	さいたま市	9.47 %	1,260 万円	13位	京都市	9.20 %	4,105 万円	13位	名古屋市	7.75 %	18,295 万円
14位	神戸市	9.04 %	1,067 万円	14位	相模原市	8.37 %	5,879 万円	14位	相模原市	7.74 %	15,663 万円
15位	名古屋市	8.71 %	1,106 万円	15位	横浜市	8.02 %	6,444 万円	15位	仙台市	7.71 %	16,899 万円
16位	福岡市	8.08 %	880 万円	16位	川崎市	7.89 %	8,169 万円	16位	さいたま市	7.29 %	19,567 万円
17位	横浜市	7.99 %	1,242 万円	17位	さいたま市	7.77 %	6,230 万円	17位	広島市	7.14 %	21,724 万円
18位	川崎市	7.21 %	1,344 万円	18位	福岡市	7.61 %	5,168 万円	18位	横浜市	6.93 %	17,643 万円
19位	京都市	7.07 %	1,373 万円	19位	名古屋市	7.24 %	6,760 万円	19位	福岡市	6.88 %	16,252 万円
20位	大阪市	7.04 %	1,372 万円	20位	広島市	6.26 %	9,819 万円	20位	川崎市	6.41 %	23,638 万円

※2017年7月~12月で新規登録された物件49,779件(区分マンション28,555件、一棟アパート11,219件、一棟マンション10,025件)の利回り・価格平均。

健美家(けんびや)は、収益物件の紹介、著名な不動産投資家によるコラム、全国の大家さんのブログ集、セミナー情報等、「不動産投資にかかわる多くの人たちに役立つ情報」を提供している不動産投資の専門サイトです。⇒<https://www.kenbiya.com/>

■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 TEL:03-6804-5314 FAX:03-6804-5313 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					
	2017年 下半期	2017年 上半期	2016年 下半期	2016年 上半期	2015年 下半期	2015年 上半期
札幌市	12.50 % (35年)	11.64 % (33年)	12.01 % (31年)	12.93 % (32年)	13.26 % (33年)	13.57 % (32年)
仙台市	12.26 % (32年)	12.03 % (31年)	11.82 % (29年)	11.64 % (30年)	12.65 % (28年)	10.93 % (29年)
さいたま市	9.47 % (27年)	8.90 % (26年)	7.87 % (25年)	8.99 % (24年)	10.66 % (26年)	10.81 % (27年)
千葉市	11.46 % (35年)	11.63 % (33年)	12.31 % (33年)	13.55 % (32年)	14.76 % (33年)	15.24 % (33年)
横浜市	7.99 % (26年)	8.02 % (25年)	8.50 % (26年)	8.53 % (25年)	9.06 % (25年)	9.60 % (25年)
川崎市	7.21 % (22年)	7.48 % (22年)	7.91 % (22年)	7.87 % (22年)	8.73 % (23年)	8.44 % (24年)
相模原市	11.15 % (28年)	11.28 % (27年)	11.70 % (27年)	11.63 % (26年)	13.09 % (25年)	12.45 % (25年)
新潟市	17.93 % (37年)	15.98 % (36年)	14.45 % (32年)	15.31 % (33年)	15.97 % (30年)	15.22 % (32年)
静岡市	16.83 % (37年)	13.83 % (31年)	13.78 % (31年)	16.55 % (35年)	15.42 % (33年)	14.15 % (28年)
浜松市	20.37 % (32年)	16.28 % (30年)	14.71 % (30年)	18.66 % (28年)	19.62 % (29年)	20.48 % (28年)
名古屋市	8.71 % (25年)	9.14 % (26年)	9.45 % (27年)	9.90 % (27年)	10.31 % (26年)	10.94 % (28年)
京都市	7.07 % (21年)	6.99 % (20年)	7.53 % (20年)	7.68 % (20年)	7.81 % (20年)	7.86 % (20年)
大阪市	7.04 % (22年)	7.01 % (21年)	7.39 % (21年)	7.48 % (20年)	7.62 % (20年)	7.76 % (22年)
堺市	11.35 % (31年)	11.34 % (32年)	12.79 % (32年)	13.19 % (32年)	10.78 % (25年)	7.82 % (21年)
神戸市	9.04 % (26年)	8.68 % (25年)	9.74 % (26年)	8.77 % (23年)	8.69 % (22年)	8.80 % (23年)
岡山市	12.83 % (33年)	12.52 % (30年)	12.24 % (29年)	12.44 % (28年)	12.07 % (23年)	12.50 % (27年)
広島市	10.43 % (34年)	11.33 % (34年)	10.24 % (29年)	9.91 % (31年)	10.86 % (32年)	10.78 % (30年)
北九州市	15.11 % (30年)	14.03 % (28年)	13.46 % (27年)	14.22 % (28年)	13.91 % (27年)	14.48 % (27年)
福岡市	8.08 % (22年)	8.39 % (22年)	8.72 % (22年)	8.69 % (22年)	9.43 % (23年)	10.64 % (23年)
熊本市	14.42 % (28年)	16.68 % (30年)	14.92 % (27年)	14.01 % (26年)	14.29 % (25年)	16.22 % (26年)

【参考】過去のデータ

『政令指定都市別 投資利回り 2016年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2016-07-26.pdf>『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 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					
	2017年 下半期	2017年 上半期	2016年 下半期	2016年 上半期	2015年 下半期	2015年 上半期
札幌市	10.91 % (22年)	11.17 % (24年)	11.47 % (23年)	11.50 % (22年)	11.83 % (21年)	12.34 % (22年)
仙台市	9.61 % (18年)	9.20 % (17年)	8.92 % (17年)	8.97 % (16年)	8.86 % (14年)	9.84 % (19年)
さいたま市	7.77 % (18年)	7.75 % (18年)	8.13 % (21年)	8.65 % (24年)	8.73 % (23年)	8.99 % (25年)
千葉市	9.29 % (22年)	9.25 % (23年)	9.17 % (22年)	9.48 % (22年)	9.55 % (21年)	9.96 % (22年)
横浜市	8.02 % (17年)	8.03 % (16年)	8.19 % (19年)	8.32 % (17年)	8.52 % (17年)	8.82 % (16年)
川崎市	7.89 % (15年)	7.91 % (18年)	7.70 % (17年)	7.79 % (14年)	7.92 % (16年)	8.41 % (16年)
相模原市	8.37 % (22年)	8.79 % (19年)	8.97 % (23年)	9.15 % (22年)	9.27 % (20年)	9.28 % (22年)
新潟市	13.32 % (27年)	13.87 % (24年)	13.02 % (23年)	12.84 % (20年)	13.68 % (21年)	13.10 % (20年)
静岡市	10.55 % (16年)	9.20 % (21年)	9.74 % (22年)	10.11 % (23年)	10.25 % (24年)	10.82 % (26年)
浜松市	9.61 % (20年)	9.97 % (26年)	9.88 % (24年)	9.35 % (19年)	10.31 % (24年)	9.31 % (24年)
名古屋市	7.24 % (9年)	7.35 % (9年)	7.47 % (10年)	7.87 % (11年)	8.07 % (11年)	8.38 % (16年)
京都市	9.20 % (29年)	8.62 % (27年)	8.37 % (24年)	8.14 % (21年)	8.51 % (21年)	9.77 % (26年)
大阪市	12.10 % (35年)	11.96 % (34年)	12.59 % (34年)	11.66 % (34年)	11.24 % (33年)	10.22 % (30年)
堺市	13.40 % (31年)	12.66 % (28年)	11.17 % (27年)	12.26 % (32年)	12.31 % (35年)	10.92 % (29年)
神戸市	12.04 % (29年)	10.80 % (26年)	11.32 % (28年)	9.78 % (23年)	10.60 % (26年)	9.85 % (23年)
岡山市	10.69 % (25年)	10.53 % (31年)	10.47 % (31年)	10.43 % (29年)	10.70 % (28年)	10.97 % (24年)
広島市	6.26 % (18年)	7.00 % (20年)	7.53 % (24年)	8.35 % (23年)	9.12 % (20年)	9.19 % (23年)
北九州市	11.06 % (28年)	11.92 % (29年)	12.33 % (30年)	12.19 % (30年)	12.38 % (32年)	14.05 % (31年)
福岡市	7.61 % (13年)	7.59 % (14年)	7.94 % (18年)	8.20 % (17年)	8.69 % (18年)	9.03 % (16年)
熊本市	10.33 % (32年)	9.79 % (30年)	10.14 % (31年)	9.46 % (31年)	10.00 % (30年)	10.00 % (19年)

【参考】過去のデータ

『政令指定都市別 投資利回り 2016年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2016-07-26.pdf>『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>■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 TEL:03-6804-5314 FAX:03-6804-5313 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	一棟マンション					
	2017年 下半期	2017年 上半期	2016年 下半期	2016年 上半期	2015年 下半期	2015年 上半期
札幌市	8.50 % (20年)	8.27 % (19年)	8.30 % (20年)	8.59 % (19年)	8.94 % (18年)	9.48 % (19年)
仙台市	7.71 % (28年)	7.59 % (27年)	7.56 % (25年)	8.06 % (27年)	8.94 % (28年)	9.69 % (33年)
さいたま市	7.29 % (25年)	7.45 % (24年)	7.51 % (24年)	7.81 % (26年)	8.00 % (26年)	7.88 % (22年)
千葉市	8.31 % (25年)	8.39 % (26年)	8.31 % (24年)	8.48 % (26年)	8.71 % (30年)	8.39 % (26年)
横浜市	6.93 % (24年)	7.15 % (27年)	7.27 % (27年)	7.49 % (25年)	7.62 % (26年)	7.88 % (26年)
川崎市	6.41 % (23年)	6.63 % (24年)	6.85 % (25年)	6.96 % (22年)	7.31 % (25年)	7.45 % (26年)
相模原市	7.74 % (27年)	8.58 % (27年)	8.59 % (27年)	8.43 % (27年)	8.48 % (25年)	8.69 % (25年)
新潟市	9.15 % (21年)	8.98 % (24年)	9.14 % (25年)	7.43 % (11年)	10.74 % (27年)	11.20 % (36年)
静岡市	8.85 % (23年)	9.28 % (26年)	9.06 % (24年)	9.82 % (24年)	9.94 % (25年)	8.21 % (20年)
浜松市	8.58 % (25年)	9.42 % (27年)	9.27 % (26年)	9.26 % (28年)	10.01 % (28年)	12.56 % (31年)
名古屋市	7.75 % (24年)	7.74 % (24年)	7.80 % (24年)	7.97 % (25年)	8.31 % (25年)	8.42 % (24年)
京都市	8.15 % (27年)	7.68 % (27年)	7.77 % (26年)	7.65 % (26年)	8.17 % (26年)	8.62 % (25年)
大阪市	9.20 % (30年)	9.48 % (31年)	9.84 % (32年)	9.73 % (29年)	9.93 % (28年)	10.12 % (27年)
堺市	8.50 % (26年)	8.32 % (26年)	8.09 % (25年)	8.14 % (23年)	8.38 % (22年)	8.49 % (20年)
神戸市	8.09 % (29年)	8.14 % (29年)	9.06 % (30年)	8.17 % (25年)	8.36 % (25年)	8.54 % (24年)
岡山市	8.93 % (28年)	9.14 % (28年)	8.96 % (27年)	9.14 % (28年)	10.38 % (33年)	10.62 % (25年)
広島市	7.14 % (26年)	7.24 % (27年)	7.37 % (29年)	7.83 % (28年)	8.09 % (29年)	8.08 % (28年)
北九州市	9.71 % (31年)	9.97 % (32年)	9.78 % (32年)	9.66 % (28年)	10.04 % (29年)	11.31 % (31年)
福岡市	6.88 % (23年)	6.86 % (23年)	6.93 % (23年)	6.91 % (21年)	7.41 % (21年)	7.85 % (22年)
熊本市	8.68 % (24年)	8.44 % (23年)	7.89 % (22年)	10.87 % (19年)	9.84 % (21年)	10.24 % (25年)

【参考】過去のデータ

『政令指定都市別 投資利回り 2016年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2016-07-26.pdf>『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>