

## 【投資マンション 利回りランキング：東西線編（札幌市）】

# 札幌の主要沿線「東西線」

## 一棟マンションは利回り7～8%台が主流

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、「東西線(札幌市)沿線駅別 一棟マンション投資利回りの平均」の調査結果をまとめましたのでお知らせいたします。

東西線沿線別（札幌市） 投資マンション（一棟）利回りランキング 2017年

	7.00	7.50	8.00	8.50	9.00
	利回り (%)				
1位	西11丁目駅	8.86			
2位	白石駅	8.71			
3位	西18丁目駅	8.69			
4位	琴似駅	8.61			
5位	菊水駅	8.32			
6位	東札幌駅	8.29			
7位	南郷13丁目駅	8.25			
8位	南郷7丁目駅	7.98			
9位	西28丁目駅	7.97			
10位	南郷18丁目駅	7.80			

※健美家に2017年1月～12月に新規登録された物件635件より抽出（5件未満は除く）

札幌市営地下鉄東西線の物件登録があった駅を利回りの高い順にランキングした結果、15駅でのランキングとなった。

東西線は、札幌の中心部に位置する大通駅を中心として、東西に伸びる路線。東の「新さっぽろ駅」から西の「宮の沢駅」までの約20キロを19駅で繋ぐ。オフィス街から繁華街、住宅街まで網羅し、利便性が高い沿線だ。札幌では雪に強い地下鉄が主流で、札幌市営地下鉄「南北線」と並び、「東西線」は賃貸需要のニーズが高く、SUUMOの「札幌住みたい駅ランキング2017」では10位内に6駅がランキングしている。

このことから注目度の高い沿線だと言えるが、一都三県ほど低利回り・高価格ではない点も魅力。東京23区の一棟マンションは平均価格が2億円台、利回りは5%前後であるのに対し、東西線沿線は1億円台、利回りは7%～8%の範囲でほぼ網羅されており、唯一の6%台が「ひばりが丘駅」で6.88%。全体的に利回りは築年数に比例している印象で、築浅・駅近であるほど利回りは低い傾向にある。例えば、1位の「西11丁目駅」、3位の「西18丁目駅」、4位の「琴似駅」に関しては、札幌市中心部に近く東西線の中でも需要の高いエリアといわれているが、築古物件が多く登録され、利回りを押し上げた。逆に、前年比で利回りが低下した駅は、築浅物件が増えた影響が大きく、利回りを押し下げる結果となった。

また、2017年10月の健美家投資家アンケート([https://www.kenbiya.com/info/user\\_anquite\\_result201709.html](https://www.kenbiya.com/info/user_anquite_result201709.html))の物件購入に関する設問で、「購入したい物件の地域」は東京23区に集中していたが、2017年4月以降に「実際に購入した一棟マンションの物件地域」では「北海道」(31.3%)が最も多い結果となっている。

このように札幌に目を向ける投資家が多い中、今後の利回り・価格の動向が注目される。

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](mailto: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

## 札幌市営地下鉄 東西線沿線別 投資マンション（一棟）利回りランキング 2017年

順位	駅	駅所在	利回り (%)	前年比	価格	土地面積	建物面積	徒歩	築年数
1位 前年8位	西11丁目駅	札幌市中央区	利 8.86 %	前年比 + 0.49	価格 13,523 万円	土地 240.5 ㎡	建物 775.2 ㎡	歩 8.6 分	築 22.0 年
2位 前年10位	白石駅	札幌市白石区	利 8.71 %	前年比 + 0.74	価格 10,758 万円	土地 401.7 ㎡	建物 754.9 ㎡	歩 10.7 分	築 21.7 年
3位 前年13位	西18丁目駅	札幌市中央区	利 8.69 %	前年比 + 1.00	価格 13,431 万円	土地 201.9 ㎡	建物 712.1 ㎡	歩 5.6 分	築 28.9 年
4位 前年11位	琴似駅	札幌市西区	利 8.61 %	前年比 + 0.76	価格 13,189 万円	土地 375.0 ㎡	建物 749.6 ㎡	歩 7.6 分	築 19.5 年
5位 前年7位	菊水駅	札幌市白石区	利 8.32 %	前年比 - 0.35	価格 18,817 万円	土地 453.8 ㎡	建物 1037.8 ㎡	歩 7.2 分	築 16.6 年
6位 前年6位	東札幌駅	札幌市白石区	利 8.29 %	前年比 - 0.52	価格 19,088 万円	土地 362.2 ㎡	建物 977.0 ㎡	歩 3.9 分	築 20.8 年
7位 前年3位	南郷13丁目駅	札幌市白石区	利 8.25 %	前年比 - 1.38	価格 10,285 万円	土地 270.1 ㎡	建物 602.0 ㎡	歩 7.5 分	築 13.3 年
8位 前年9位	南郷7丁目駅	札幌市白石区	利 7.98 %	前年比 - 0.28	価格 12,868 万円	土地 296.5 ㎡	建物 700.7 ㎡	歩 6.1 分	築 17.3 年
9位 前年14位	西28丁目駅	札幌市中央区	利 7.97 %	前年比 + 0.48	価格 18,495 万円	土地 304.6 ㎡	建物 745.9 ㎡	歩 10.1 分	築 19.3 年
10位 前年4位	南郷18丁目駅	札幌市白石区	利 7.80 %	前年比 - 1.67	価格 9,487 万円	土地 269.7 ㎡	建物 530.5 ㎡	歩 10.4 分	築 17.8 年
11位 ランク外	発寒南駅	札幌市西区	利 7.55 %	ランク外	価格 12,646 万円	土地 327.7 ㎡	建物 577.0 ㎡	歩 7.9 分	築 10.6 年
12位 前年12位	円山公園駅	札幌市中央区	利 7.54 %	前年比 - 0.19	価格 19,837 万円	土地 348.9 ㎡	建物 857.9 ㎡	歩 8.2 分	築 16.8 年
13位 前年1位	宮の沢駅	札幌市西区	利 7.42 %	前年比 - 2.75	価格 14,989 万円	土地 449.6 ㎡	建物 785.1 ㎡	歩 8.3 分	築 12.3 年
13位 前年5位	二十四軒駅	札幌市西区	利 7.42 %	前年比 - 1.76	価格 18,256 万円	土地 407.7 ㎡	建物 911.9 ㎡	歩 5.2 分	築 14.1 年
15位 前年15位	ひばりが丘駅	札幌市厚別区	利 6.88 %	前年比 - 0.16	価格 13,298 万円	土地 226.4 ㎡	建物 553.4 ㎡	歩 4.4 分	築 7.2 年
ランク外 ランク外	大通駅	札幌市中央区							
ランク外 ランク外	バスセンター前駅	札幌市中央区							
ランク外 ランク外	大谷地駅	札幌市厚別区							
ランク外 前年2位	新さっぽろ駅	札幌市厚別区							

※健美家に2017年1月～12月に新規登録された物件635件より抽出（5件未満は除く）