

## 【政令指定都市別 2018年上半期 投資利回り】

## 住宅系3種別、10都市で上昇傾向

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 2018年上半期利回り比較」の調査結果をまとめましたのでお知らせいたします。

## 前期比で投資利回り上昇は「横浜市」「名古屋市」「京都市」

住宅系3種別において、利回りがすべて上昇した地域は横浜市、名古屋市、京都市の3都市。札幌市、仙台市、千葉市、川崎市、神戸市、岡山市、福岡市では2種別で上昇した。これら10都市の利回りは3種別とも概ね2016年～2017年にかけて底を打ち、上昇傾向にある。一方で都市・種別毎にみると、川崎市、京都市、大阪市の区分マンション、川崎市、名古屋市、広島市、福岡市の一棟アパート、仙台市、さいたま市、横浜市、川崎市、相模原市、名古屋市、広島市、福岡市の一棟マンションでは利回りの低い状態が続き、利回り6%～7%台となっている。

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	18.32 %	331 万円	1位	新潟市	13.16 %	3,085 万円	1位	北九州市	9.65 %	15,634 万円
2位	新潟市	16.50 %	438 万円	2位	堺市	13.08 %	3,330 万円	2位	岡山市	9.38 %	12,728 万円
3位	静岡市	16.32 %	406 万円	3位	神戸市	11.17 %	3,676 万円	3位	新潟市	9.27 %	21,601 万円
4位	北九州市	14.77 %	453 万円	4位	札幌市	10.94 %	4,493 万円	4位	大阪市	9.25 %	11,757 万円
5位	熊本市	14.53 %	260 万円	5位	北九州市	10.71 %	4,059 万円	5位	神戸市	8.62 %	9,491 万円
6位	岡山市	14.22 %	429 万円	6位	仙台市	10.26 %	4,558 万円	6位	札幌市	8.55 %	12,995 万円
7位	千葉市	12.53 %	820 万円	7位	京都市	10.25 %	3,143 万円	7位	静岡市	8.44 %	16,680 万円
7位	仙台市	12.53 %	674 万円	8位	静岡市	9.89 %	8,889 万円	8位	千葉市	8.40 %	11,725 万円
9位	札幌市	12.34 %	642 万円	9位	大阪市	9.87 %	6,466 万円	9位	浜松市	8.32 %	14,110 万円
10位	相模原市	11.10 %	616 万円	10位	岡山市	9.77 %	6,976 万円	10位	京都市	8.16 %	11,796 万円
11位	堺市	10.98 %	699 万円	11位	千葉市	9.25 %	6,177 万円	10位	熊本市	8.16 %	13,176 万円
12位	広島市	9.51 %	782 万円	12位	熊本市	8.73 %	5,426 万円	12位	堺市	8.12 %	11,903 万円
13位	神戸市	9.26 %	1,010 万円	13位	浜松市	8.70 %	4,315 万円	13位	名古屋市	7.88 %	17,216 万円
14位	さいたま市	8.98 %	1,191 万円	14位	相模原市	8.45 %	6,080 万円	14位	相模原市	7.72 %	12,800 万円
15位	名古屋市	8.82 %	1,028 万円	15位	さいたま市	8.09 %	6,401 万円	15位	仙台市	7.59 %	18,474 万円
16位	福岡市	8.05 %	900 万円	16位	横浜市	8.08 %	6,659 万円	16位	さいたま市	7.11 %	19,483 万円
17位	横浜市	8.03 %	1,238 万円	17位	川崎市	7.71 %	8,977 万円	17位	横浜市	7.03 %	17,885 万円
18位	川崎市	7.59 %	1,207 万円	18位	福岡市	7.69 %	5,296 万円	18位	広島市	6.99 %	24,500 万円
19位	京都市	7.15 %	1,226 万円	19位	名古屋市	7.43 %	6,827 万円	19位	福岡市	6.90 %	17,848 万円
20位	大阪市	6.86 %	1,367 万円	20位	広島市	6.30 %	8,735 万円	20位	川崎市	6.44 %	21,036 万円

※2018年1月～6月で新規登録された物件53,386件(区分マンション30,582件、一棟アパート11,993件、一棟マンション10,811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 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

## 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					
	2018年 上半期	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
札幌市	12.34 % (34年)	12.50 % (35年)	11.64 % (33年)	12.01 % (31年)	12.93 % (32年)	13.26 % (33年)
仙台市	12.53 % (32年)	12.26 % (32年)	12.03 % (31年)	11.82 % (29年)	11.64 % (30年)	12.65 % (28年)
さいたま市	8.98 % (26年)	9.47 % (27年)	8.90 % (26年)	7.87 % (25年)	8.99 % (24年)	10.66 % (26年)
千葉市	12.53 % (37年)	11.46 % (35年)	11.63 % (33年)	12.31 % (33年)	13.55 % (32年)	14.76 % (33年)
横浜市	8.03 % (26年)	7.99 % (26年)	8.02 % (25年)	8.50 % (26年)	8.53 % (25年)	9.06 % (25年)
川崎市	7.59 % (24年)	7.21 % (22年)	7.48 % (22年)	7.91 % (22年)	7.87 % (22年)	8.73 % (23年)
相模原市	11.10 % (28年)	11.15 % (28年)	11.28 % (27年)	11.70 % (27年)	11.63 % (26年)	13.09 % (25年)
新潟市	16.50 % (34年)	17.93 % (37年)	15.98 % (36年)	14.45 % (32年)	15.31 % (33年)	15.97 % (30年)
静岡市	16.32 % (36年)	16.83 % (37年)	13.83 % (31年)	13.78 % (31年)	16.55 % (35年)	15.42 % (33年)
浜松市	18.32 % (31年)	20.37 % (32年)	16.28 % (30年)	14.71 % (30年)	18.66 % (28年)	19.62 % (29年)
名古屋市	8.82 % (25年)	8.71 % (25年)	9.14 % (26年)	9.45 % (27年)	9.90 % (27年)	10.31 % (26年)
京都市	7.15 % (22年)	7.07 % (21年)	6.99 % (20年)	7.53 % (20年)	7.68 % (20年)	7.81 % (20年)
大阪市	6.86 % (21年)	7.04 % (22年)	7.01 % (21年)	7.39 % (21年)	7.48 % (20年)	7.62 % (20年)
堺市	10.98 % (32年)	11.35 % (31年)	11.34 % (32年)	12.79 % (32年)	13.19 % (32年)	10.78 % (25年)
神戸市	9.26 % (27年)	9.04 % (26年)	8.68 % (25年)	9.74 % (26年)	8.77 % (23年)	8.69 % (22年)
岡山市	14.22 % (34年)	12.83 % (33年)	12.52 % (30年)	12.24 % (29年)	12.44 % (28年)	12.07 % (23年)
広島市	9.51 % (33年)	10.43 % (34年)	11.33 % (34年)	10.24 % (29年)	9.91 % (31年)	10.86 % (32年)
北九州市	14.77 % (29年)	15.11 % (30年)	14.03 % (28年)	13.46 % (27年)	14.22 % (28年)	13.91 % (27年)
福岡市	8.05 % (22年)	8.08 % (22年)	8.39 % (22年)	8.72 % (22年)	8.69 % (22年)	9.43 % (23年)
熊本市	14.53 % (28年)	14.42 % (28年)	16.68 % (30年)	14.92 % (27年)	14.01 % (26年)	14.29 % (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>『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>■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 TEL:03-6804-5314 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

## 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					
	2018年 上半期	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
札幌市	10.94 % (24年)	10.91 % (22年)	11.17 % (24年)	11.47 % (23年)	11.50 % (22年)	11.83 % (21年)
仙台市	10.26 % (22年)	9.61 % (18年)	9.20 % (17年)	8.92 % (17年)	8.97 % (16年)	8.86 % (14年)
さいたま市	8.09 % (20年)	7.77 % (18年)	7.75 % (18年)	8.13 % (21年)	8.65 % (24年)	8.73 % (23年)
千葉市	9.25 % (20年)	9.29 % (22年)	9.25 % (23年)	9.17 % (22年)	9.48 % (22年)	9.55 % (21年)
横浜市	8.08 % (15年)	8.02 % (17年)	8.03 % (16年)	8.19 % (19年)	8.32 % (17年)	8.52 % (17年)
川崎市	7.71 % (13年)	7.89 % (15年)	7.91 % (18年)	7.70 % (17年)	7.79 % (14年)	7.92 % (16年)
相模原市	8.45 % (20年)	8.37 % (22年)	8.79 % (19年)	8.97 % (23年)	9.15 % (22年)	9.27 % (20年)
新潟市	13.16 % (27年)	13.32 % (27年)	13.87 % (24年)	13.02 % (23年)	12.84 % (20年)	13.68 % (21年)
静岡市	9.89 % (13年)	10.55 % (16年)	9.20 % (21年)	9.74 % (22年)	10.11 % (23年)	10.25 % (24年)
浜松市	8.70 % (20年)	9.61 % (20年)	9.97 % (26年)	9.88 % (24年)	9.35 % (19年)	10.31 % (24年)
名古屋市	7.43 % (9年)	7.24 % (9年)	7.35 % (9年)	7.47 % (10年)	7.87 % (11年)	8.07 % (11年)
京都市	10.25 % (30年)	9.20 % (29年)	8.62 % (27年)	8.37 % (24年)	8.14 % (21年)	8.51 % (21年)
大阪市	9.87 % (21年)	12.10 % (35年)	11.96 % (34年)	12.59 % (34年)	11.66 % (34年)	11.24 % (33年)
堺市	13.08 % (32年)	13.40 % (31年)	12.66 % (28年)	11.17 % (27年)	12.26 % (32年)	12.31 % (35年)
神戸市	11.17 % (28年)	12.04 % (29年)	10.80 % (26年)	11.32 % (28年)	9.78 % (23年)	10.60 % (26年)
岡山市	9.77 % (26年)	10.69 % (25年)	10.53 % (31年)	10.47 % (31年)	10.43 % (29年)	10.70 % (28年)
広島市	6.30 % (18年)	6.26 % (18年)	7.00 % (20年)	7.53 % (24年)	8.35 % (23年)	9.12 % (20年)
北九州市	10.71 % (28年)	11.06 % (28年)	11.92 % (29年)	12.33 % (30年)	12.19 % (30年)	12.38 % (32年)
福岡市	7.69 % (13年)	7.61 % (13年)	7.59 % (14年)	7.94 % (18年)	8.20 % (17年)	8.69 % (18年)
熊本市	8.73 % (15年)	10.33 % (32年)	9.79 % (30年)	10.14 % (31年)	9.46 % (31年)	10.00 % (30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 投資利回り 2017年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2018-01-30.pdf>■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 TEL:03-6804-5314 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

## 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	2018年 上半期	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
札幌市	8.55 % (21年)	8.50 % (20年)	8.27 % (19年)	8.30 % (20年)	8.59 % (19年)	8.94 % (18年)
仙台市	7.59 % (27年)	7.71 % (28年)	7.59 % (27年)	7.56 % (25年)	8.06 % (27年)	8.94 % (28年)
さいたま市	7.11 % (21年)	7.29 % (25年)	7.45 % (24年)	7.51 % (24年)	7.81 % (26年)	8.00 % (26年)
千葉市	8.40 % (27年)	8.31 % (25年)	8.39 % (26年)	8.31 % (24年)	8.48 % (26年)	8.71 % (30年)
横浜市	7.03 % (25年)	6.93 % (24年)	7.15 % (27年)	7.27 % (27年)	7.49 % (25年)	7.62 % (26年)
川崎市	6.44 % (19年)	6.41 % (23年)	6.63 % (24年)	6.85 % (25年)	6.96 % (22年)	7.31 % (25年)
相模原市	7.72 % (27年)	7.74 % (27年)	8.58 % (27年)	8.59 % (27年)	8.43 % (27年)	8.48 % (25年)
新潟市	9.27 % (25年)	9.15 % (21年)	8.98 % (24年)	9.14 % (25年)	7.43 % (11年)	10.74 % (27年)
静岡市	8.44 % (22年)	8.85 % (23年)	9.28 % (26年)	9.06 % (24年)	9.82 % (24年)	9.94 % (25年)
浜松市	8.32 % (26年)	8.58 % (25年)	9.42 % (27年)	9.27 % (26年)	9.26 % (28年)	10.01 % (28年)
名古屋市	7.88 % (25年)	7.75 % (24年)	7.74 % (24年)	7.80 % (24年)	7.97 % (25年)	8.31 % (25年)
京都市	8.16 % (28年)	8.15 % (27年)	7.68 % (27年)	7.77 % (26年)	7.65 % (26年)	8.17 % (26年)
大阪市	9.25 % (30年)	9.20 % (30年)	9.48 % (31年)	9.84 % (32年)	9.73 % (29年)	9.93 % (28年)
堺市	8.12 % (26年)	8.50 % (26年)	8.32 % (26年)	8.09 % (25年)	8.14 % (23年)	8.38 % (22年)
神戸市	8.62 % (31年)	8.09 % (29年)	8.14 % (29年)	9.06 % (30年)	8.17 % (25年)	8.36 % (25年)
岡山市	9.38 % (28年)	8.93 % (28年)	9.14 % (28年)	8.96 % (27年)	9.14 % (28年)	10.38 % (33年)
広島市	6.99 % (25年)	7.14 % (26年)	7.24 % (27年)	7.37 % (29年)	7.83 % (28年)	8.09 % (29年)
北九州市	9.65 % (32年)	9.71 % (31年)	9.97 % (32年)	9.78 % (32年)	9.66 % (28年)	10.04 % (29年)
福岡市	6.90 % (23年)	6.88 % (23年)	6.86 % (23年)	6.93 % (23年)	6.91 % (21年)	7.41 % (21年)
熊本市	8.16 % (23年)	8.68 % (24年)	8.44 % (23年)	7.89 % (22年)	10.87 % (19年)	9.84 % (21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 投資利回り 2017年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2018-01-30.pdf>■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 TEL:03-6804-5314 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