

## 【政令指定都市別 2018年下半期 投資利回り】 一棟物件の利回り、微増ながら上昇へ

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。

### 過半数の都市で、一棟アパート、一棟マンションの利回り上昇

区分マンションは前期とほぼ傾向変わらず。顕著な上昇は浜松市(前期比+1.98ポイント)と広島市(前期比+1.64ポイント)。広島市は昨年比でも+0.72ポイント増。浜松市は築年数に変化なく、平均価格の下落による影響と考えられる。一棟アパートは過半数の都市で利回りが前期より上昇した。特に堺市、仙台市、岡山市、熊本市、広島市は前期比+0.5ポイント以上の上昇。5都市のうち3都市(岡山市、熊本市、広島市)が前期比で平均価格が下落している。一棟マンションは、過半数の都市が微増ながら利回りが上昇。多くが前期比+0.5ポイント以内だが、新潟市のみ+0.65ポイントかつ平均価格が約2,400万増となり、特定物件での数値が影響したと考えられる。

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	20.30 %	276 万円	1位	堺市	13.70 %	3,480 万円	1位	新潟市	9.92 %	24,041 万円
2位	新潟市	16.87 %	407 万円	2位	新潟市	12.36 %	3,202 万円	2位	北九州市	9.52 %	16,526 万円
3位	北九州市	15.17 %	398 万円	3位	神戸市	11.30 %	3,661 万円	3位	岡山市	8.80 %	14,708 万円
4位	熊本市	14.91 %	271 万円	4位	札幌市	10.99 %	4,149 万円	3位	札幌市	8.80 %	12,904 万円
5位	静岡市	13.49 %	476 万円	5位	仙台市	10.82 %	4,559 万円	5位	大阪市	8.79 %	12,565 万円
6位	岡山市	13.31 %	495 万円	6位	北九州市	10.73 %	4,545 万円	6位	神戸市	8.49 %	10,227 万円
7位	札幌市	12.66 %	577 万円	7位	岡山市	10.37 %	5,887 万円	7位	浜松市	8.48 %	12,496 万円
8位	千葉市	12.61 %	808 万円	8位	京都市	10.22 %	3,104 万円	8位	千葉市	8.47 %	10,531 万円
9位	仙台市	11.76 %	788 万円	9位	静岡市	9.96 %	8,099 万円	9位	静岡市	8.42 %	18,004 万円
10位	相模原市	11.69 %	592 万円	10位	熊本市	9.38 %	4,750 万円	10位	堺市	8.36 %	11,871 万円
11位	広島市	11.15 %	773 万円	11位	浜松市	9.07 %	3,818 万円	11位	相模原市	8.06 %	9,477 万円
12位	堺市	10.42 %	985 万円	12位	千葉市	8.75 %	6,337 万円	12位	京都市	8.05 %	12,012 万円
13位	神戸市	9.45 %	984 万円	13位	大阪市	8.71 %	6,630 万円	13位	熊本市	8.02 %	14,889 万円
14位	さいたま市	8.94 %	1,299 万円	14位	さいたま市	8.35 %	5,811 万円	14位	名古屋市	7.95 %	17,250 万円
15位	横浜市	8.44 %	1,151 万円	15位	相模原市	8.31 %	6,004 万円	15位	仙台市	7.72 %	15,765 万円
16位	名古屋市	8.28 %	1,127 万円	16位	横浜市	8.10 %	6,560 万円	16位	さいたま市	7.41 %	20,256 万円
17位	福岡市	7.58 %	989 万円	17位	福岡市	7.71 %	5,460 万円	17位	横浜市	7.17 %	18,296 万円
18位	川崎市	7.49 %	1,251 万円	18位	川崎市	7.48 %	8,822 万円	18位	広島市	6.93 %	23,204 万円
19位	京都市	7.30 %	1,179 万円	19位	名古屋市	7.43 %	6,844 万円	19位	福岡市	6.73 %	18,728 万円
20位	大阪市	6.86 %	1,331 万円	20位	広島市	7.22 %	7,289 万円	20位	川崎市	6.63 %	18,911 万円

※2018年7月~12月で新規登録された物件60,223件(区分マンション35,005件、一棟アパート13,476件、一棟マンション11,752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 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 下半期	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
札幌市	12.66 % (35年)	12.34 % (34年)	12.50 % (35年)	11.64 % (33年)	12.01 % (31年)	12.93 % (32年)
仙台市	11.76 % (34年)	12.53 % (32年)	12.26 % (32年)	12.03 % (31年)	11.82 % (29年)	11.64 % (30年)
さいたま市	8.94 % (27年)	8.98 % (26年)	9.47 % (27年)	8.90 % (26年)	7.87 % (25年)	8.99 % (24年)
千葉市	12.61 % (37年)	12.53 % (37年)	11.46 % (35年)	11.63 % (33年)	12.31 % (33年)	13.55 % (32年)
横浜市	8.44 % (27年)	8.03 % (26年)	7.99 % (26年)	8.02 % (25年)	8.50 % (26年)	8.53 % (25年)
川崎市	7.49 % (24年)	7.59 % (24年)	7.21 % (22年)	7.48 % (22年)	7.91 % (22年)	7.87 % (22年)
相模原市	11.69 % (29年)	11.10 % (28年)	11.15 % (28年)	11.28 % (27年)	11.70 % (27年)	11.63 % (26年)
新潟市	16.87 % (38年)	16.50 % (34年)	17.93 % (37年)	15.98 % (36年)	14.45 % (32年)	15.31 % (33年)
静岡市	13.49 % (32年)	16.32 % (36年)	16.83 % (37年)	13.83 % (31年)	13.78 % (31年)	16.55 % (35年)
浜松市	20.30 % (32年)	18.32 % (31年)	20.37 % (32年)	16.28 % (30年)	14.71 % (30年)	18.66 % (28年)
名古屋市	8.28 % (23年)	8.82 % (25年)	8.71 % (25年)	9.14 % (26年)	9.45 % (27年)	9.90 % (27年)
京都市	7.30 % (24年)	7.15 % (22年)	7.07 % (21年)	6.99 % (20年)	7.53 % (20年)	7.68 % (20年)
大阪市	6.86 % (22年)	6.86 % (21年)	7.04 % (22年)	7.01 % (21年)	7.39 % (21年)	7.48 % (20年)
堺市	10.42 % (34年)	10.98 % (32年)	11.35 % (31年)	11.34 % (32年)	12.79 % (32年)	13.19 % (32年)
神戸市	9.45 % (27年)	9.26 % (27年)	9.04 % (26年)	8.68 % (25年)	9.74 % (26年)	8.77 % (23年)
岡山市	13.31 % (34年)	14.22 % (34年)	12.83 % (33年)	12.52 % (30年)	12.24 % (29年)	12.44 % (28年)
広島市	11.15 % (31年)	9.51 % (33年)	10.43 % (34年)	11.33 % (34年)	10.24 % (29年)	9.91 % (31年)
北九州市	15.17 % (30年)	14.77 % (29年)	15.11 % (30年)	14.03 % (28年)	13.46 % (27年)	14.22 % (28年)
福岡市	7.58 % (21年)	8.05 % (22年)	8.08 % (22年)	8.39 % (22年)	8.72 % (22年)	8.69 % (22年)
熊本市	14.91 % (30年)	14.53 % (28年)	14.42 % (28年)	16.68 % (30年)	14.92 % (27年)	14.01 % (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 投資利回り 2017年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2018-01-30.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2018年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2018-09-27.pdf>■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 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 下半期	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
札幌市	10.99 % (25年)	10.94 % (24年)	10.91 % (22年)	11.17 % (24年)	11.47 % (23年)	11.50 % (22年)
仙台市	10.82 % (23年)	10.26 % (22年)	9.61 % (18年)	9.20 % (17年)	8.92 % (17年)	8.97 % (16年)
さいたま市	8.35 % (23年)	8.09 % (20年)	7.77 % (18年)	7.75 % (18年)	8.13 % (21年)	8.65 % (24年)
千葉市	8.75 % (18年)	9.25 % (20年)	9.29 % (22年)	9.25 % (23年)	9.17 % (22年)	9.48 % (22年)
横浜市	8.10 % (15年)	8.08 % (15年)	8.02 % (17年)	8.03 % (16年)	8.19 % (19年)	8.32 % (17年)
川崎市	7.48 % (9年)	7.71 % (13年)	7.89 % (15年)	7.91 % (18年)	7.70 % (17年)	7.79 % (14年)
相模原市	8.31 % (20年)	8.45 % (20年)	8.37 % (22年)	8.79 % (19年)	8.97 % (23年)	9.15 % (22年)
新潟市	12.36 % (29年)	13.16 % (27年)	13.32 % (27年)	13.87 % (24年)	13.02 % (23年)	12.84 % (20年)
静岡市	9.96 % (14年)	9.89 % (13年)	10.55 % (16年)	9.20 % (21年)	9.74 % (22年)	10.11 % (23年)
浜松市	9.07 % (21年)	8.70 % (20年)	9.61 % (20年)	9.97 % (26年)	9.88 % (24年)	9.35 % (19年)
名古屋市	7.43 % (10年)	7.43 % (9年)	7.24 % (9年)	7.35 % (9年)	7.47 % (10年)	7.87 % (11年)
京都市	10.22 % (31年)	10.25 % (30年)	9.20 % (29年)	8.62 % (27年)	8.37 % (24年)	8.14 % (21年)
大阪市	8.71 % (19年)	9.87 % (21年)	12.10 % (35年)	11.96 % (34年)	12.59 % (34年)	11.66 % (34年)
堺市	13.70 % (29年)	13.08 % (32年)	13.40 % (31年)	12.66 % (28年)	11.17 % (27年)	12.26 % (32年)
神戸市	11.30 % (30年)	11.17 % (28年)	12.04 % (29年)	10.80 % (26年)	11.32 % (28年)	9.78 % (23年)
岡山市	10.37 % (25年)	9.77 % (26年)	10.69 % (25年)	10.53 % (31年)	10.47 % (31年)	10.43 % (29年)
広島市	7.22 % (21年)	6.30 % (18年)	6.26 % (18年)	7.00 % (20年)	7.53 % (24年)	8.35 % (23年)
北九州市	10.73 % (27年)	10.71 % (28年)	11.06 % (28年)	11.92 % (29年)	12.33 % (30年)	12.19 % (30年)
福岡市	7.71 % (14年)	7.69 % (13年)	7.61 % (13年)	7.59 % (14年)	7.94 % (18年)	8.20 % (17年)
熊本市	9.38 % (19年)	8.73 % (15年)	10.33 % (32年)	9.79 % (30年)	10.14 % (31年)	9.46 % (31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>『政令指定都市別 投資利回り 2018年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2018-09-27.pdf>■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 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 下半期	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
札幌市	8.80 % (22年)	8.55 % (21年)	8.50 % (20年)	8.27 % (19年)	8.30 % (20年)	8.59 % (19年)
仙台市	7.72 % (25年)	7.59 % (27年)	7.71 % (28年)	7.59 % (27年)	7.56 % (25年)	8.06 % (27年)
さいたま市	7.41 % (20年)	7.11 % (21年)	7.29 % (25年)	7.45 % (24年)	7.51 % (24年)	7.81 % (26年)
千葉市	8.47 % (27年)	8.40 % (27年)	8.31 % (25年)	8.39 % (26年)	8.31 % (24年)	8.48 % (26年)
横浜市	7.17 % (26年)	7.03 % (25年)	6.93 % (24年)	7.15 % (27年)	7.27 % (27年)	7.49 % (25年)
川崎市	6.63 % (20年)	6.44 % (19年)	6.41 % (23年)	6.63 % (24年)	6.85 % (25年)	6.96 % (22年)
相模原市	8.06 % (29年)	7.72 % (27年)	7.74 % (27年)	8.58 % (27年)	8.59 % (27年)	8.43 % (27年)
新潟市	9.92 % (26年)	9.27 % (25年)	9.15 % (21年)	8.98 % (24年)	9.14 % (25年)	7.43 % (11年)
静岡市	8.42 % (23年)	8.44 % (22年)	8.85 % (23年)	9.28 % (26年)	9.06 % (24年)	9.82 % (24年)
浜松市	8.48 % (26年)	8.32 % (26年)	8.58 % (25年)	9.42 % (27年)	9.27 % (26年)	9.26 % (28年)
名古屋市	7.95 % (27年)	7.88 % (25年)	7.75 % (24年)	7.74 % (24年)	7.80 % (24年)	7.97 % (25年)
京都市	8.05 % (27年)	8.16 % (28年)	8.15 % (27年)	7.68 % (27年)	7.77 % (26年)	7.65 % (26年)
大阪市	8.79 % (29年)	9.25 % (30年)	9.20 % (30年)	9.48 % (31年)	9.84 % (32年)	9.73 % (29年)
堺市	8.36 % (28年)	8.12 % (26年)	8.50 % (26年)	8.32 % (26年)	8.09 % (25年)	8.14 % (23年)
神戸市	8.49 % (31年)	8.62 % (31年)	8.09 % (29年)	8.14 % (29年)	9.06 % (30年)	8.17 % (25年)
岡山市	8.80 % (27年)	9.38 % (28年)	8.93 % (28年)	9.14 % (28年)	8.96 % (27年)	9.14 % (28年)
広島市	6.93 % (25年)	6.99 % (25年)	7.14 % (26年)	7.24 % (27年)	7.37 % (29年)	7.83 % (28年)
北九州市	9.52 % (31年)	9.65 % (32年)	9.71 % (31年)	9.97 % (32年)	9.78 % (32年)	9.66 % (28年)
福岡市	6.73 % (24年)	6.90 % (23年)	6.88 % (23年)	6.86 % (23年)	6.93 % (23年)	6.91 % (21年)
熊本市	8.02 % (25年)	8.16 % (23年)	8.68 % (24年)	8.44 % (23年)	7.89 % (22年)	10.87 % (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>『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>『政令指定都市別 投資利回り 2018年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2018-09-27.pdf>■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 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