

2019年下半年 政令指定都市 住宅系収益不動産「高利回りランキング」

8割の政令指定都市で、一棟マンションの投資利回りが上昇

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2019年7月~12月に登録された新規物件を集計し、区分マンション、一棟アパート、一棟マンションの住宅系収益不動産について、政令指定都市別の利回りを調査しました。その結果をお知らせいたします。

■全ての種別で利回りが上昇したのは、横浜市、広島市、新潟市の3都市

全20都市のうち、一棟マンションでは16の都市、一棟アパートでは13の都市で利回りが上昇した(※以下すべて前期比)。一棟マンションで上昇率が目立ったのは、浜松市、静岡市。順位は入れ替わりが目立ち、静岡市が大きく順位を上げ、熊本市と仙台市が大きく順位を下げた。

一棟アパートでは新潟市、北九州市の上昇率が目立った。区分マンションは、10都市の利回りが上昇した。

また、3種別全てで利回りが下落した都市は、今回なくなり(前期は4都市)上昇傾向がより全国的となった。福岡市、京都市の変動幅は少なかった。

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	19.85%	239万円	1位	新潟市	17.54%	1,703万円	1位	浜松市	10.60%	11,280万円
2位	新潟市	19.08%	319万円	2位	北九州市	13.04%	3,621万円	2位	静岡市	10.09%	13,323万円
3位	北九州市	17.71%	269万円	3位	岡山市	11.67%	4,974万円	3位	新潟市	10.05%	16,445万円
4位	熊本市	15.76%	245万円	4位	堺市	11.39%	3,733万円	4位	北九州市	9.86%	16,674万円
5位	岡山市	14.45%	438万円	5位	静岡市	11.13%	7,253万円	5位	岡山市	9.55%	15,752万円
6位	静岡市	13.76%	686万円	6位	神戸市	11.08%	4,091万円	6位	千葉市	9.26%	10,322万円
7位	札幌市	12.18%	646万円	7位	札幌市	11.02%	4,253万円	7位	札幌市	8.86%	12,517万円
8位	仙台市	12.00%	826万円	8位	浜松市	10.73%	3,414万円	8位	神戸市	8.74%	9,280万円
9位	堺市	11.86%	644万円	9位	熊本市	9.94%	6,296万円	9位	大阪市	8.64%	13,862万円
10位	相模原市	11.43%	562万円	10位	仙台市	9.63%	5,890万円	10位	相模原市	8.57%	9,963万円
11位	広島市	11.42%	906万円	10位	大阪市	9.63%	5,031万円	11位	堺市	8.53%	11,504万円
12位	千葉市	11.37%	957万円	12位	京都市	9.03%	3,937万円	12位	名古屋市	8.45%	16,878万円
13位	神戸市	9.06%	1,082万円	13位	千葉市	8.96%	6,980万円	13位	仙台市	8.26%	16,462万円
14位	さいたま市	8.72%	1,278万円	14位	さいたま市	8.57%	5,713万円	14位	京都市	7.96%	13,323万円
15位	名古屋市	8.16%	1,455万円	15位	相模原市	8.29%	5,839万円	15位	熊本市	7.91%	15,573万円
16位	横浜市	8.08%	1,126万円	16位	横浜市	8.16%	6,417万円	16位	横浜市	7.65%	17,143万円
17位	福岡市	7.86%	941万円	17位	広島市	7.86%	7,406万円	17位	川崎市	7.34%	16,017万円
18位	川崎市	7.31%	1,359万円	18位	川崎市	7.61%	8,738万円	18位	さいたま市	7.27%	20,740万円
19位	京都市	7.06%	1,246万円	19位	福岡市	7.53%	5,487万円	19位	福岡市	7.04%	19,306万円
20位	大阪市	6.37%	1,384万円	20位	名古屋市	7.44%	7,107万円	20位	広島市	6.80%	19,456万円

※2019年7月~12月で新規登録された物件50,443件(区分マンション25,938件、一棟アパート14,187件、一棟マンション10,318件)の利回り・価格平均。

健美家(けんびや)は、収益物件の紹介、セミナー情報、不動産投資家のコラム、不動産投資ニュース、大家さんのブログ集など、「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

※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

区分マンション

政令指定都市	2019年 下半期	2019年 上半期	2018年 下半期	2018年 上半期	2017年 下半期	2017年 上半期
札幌市	12.18 % (35年)	12.39 % (35年)	12.66 % (35年)	12.34 % (34年)	12.50 % (35年)	11.64 % (33年)
仙台市	12.00 % (33年)	11.46 % (33年)	11.76 % (34年)	12.53 % (32年)	12.26 % (32年)	12.03 % (31年)
さいたま市	8.72 % (27年)	8.58 % (26年)	8.94 % (27年)	8.98 % (26年)	9.47 % (27年)	8.90 % (26年)
千葉市	11.37 % (36年)	11.95 % (36年)	12.61 % (37年)	12.53 % (37年)	11.46 % (35年)	11.63 % (33年)
横浜市	8.08 % (27年)	7.98 % (27年)	8.44 % (27年)	8.03 % (26年)	7.99 % (26年)	8.02 % (25年)
川崎市	7.31 % (23年)	7.27 % (23年)	7.49 % (24年)	7.59 % (24年)	7.21 % (22年)	7.48 % (22年)
相模原市	11.43 % (30年)	11.54 % (30年)	11.69 % (29年)	11.10 % (28年)	11.15 % (28年)	11.28 % (27年)
新潟市	19.08 % (38年)	15.83 % (36年)	16.87 % (38年)	16.50 % (34年)	17.93 % (37年)	15.98 % (36年)
静岡市	13.76 % (36年)	15.49 % (35年)	13.49 % (32年)	16.32 % (36年)	16.83 % (37年)	13.83 % (31年)
浜松市	19.85 % (32年)	22.47 % (36年)	20.30 % (32年)	18.32 % (31年)	20.37 % (32年)	16.28 % (30年)
名古屋市	8.16 % (24年)	8.52 % (25年)	8.28 % (23年)	8.82 % (25年)	8.71 % (25年)	9.14 % (26年)
京都市	7.06 % (23年)	7.16 % (23年)	7.30 % (24年)	7.15 % (22年)	7.07 % (21年)	6.99 % (20年)
大阪市	6.37 % (19年)	6.54 % (20年)	6.86 % (22年)	6.86 % (21年)	7.04 % (22年)	7.01 % (21年)
堺市	11.86 % (37年)	10.99 % (37年)	10.42 % (34年)	10.98 % (32年)	11.35 % (31年)	11.34 % (32年)
神戸市	9.06 % (26年)	9.21 % (26年)	9.45 % (27年)	9.26 % (27年)	9.04 % (26年)	8.68 % (25年)
岡山市	14.45 % (35年)	12.51 % (32年)	13.31 % (34年)	14.22 % (34年)	12.83 % (33年)	12.52 % (30年)
広島市	11.42 % (33年)	9.52 % (31年)	11.15 % (31年)	9.51 % (33年)	10.43 % (34年)	11.33 % (34年)
北九州市	17.71 % (33年)	14.84 % (31年)	15.17 % (30年)	14.77 % (29年)	15.11 % (30年)	14.03 % (28年)
福岡市	7.86 % (23年)	7.92 % (22年)	7.58 % (21年)	8.05 % (22年)	8.08 % (22年)	8.39 % (22年)
熊本市	15.76 % (30年)	15.61 % (30年)	14.91 % (30年)	14.53 % (28年)	14.42 % (28年)	16.68 % (30年)

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2018年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2019-02-14.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2019年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2019-07-30.pdf>■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 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	一棟アパート					
	2019年 下半期	2019年 上半期	2018年 下半期	2018年 上半期	2017年 下半期	2017年 上半期
札幌市	11.02 % (26年)	10.61 % (24年)	10.99 % (25年)	10.94 % (24年)	10.91 % (22年)	11.17 % (24年)
仙台市	9.63 % (20年)	10.79 % (22年)	10.82 % (23年)	10.26 % (22年)	9.61 % (18年)	9.20 % (17年)
さいたま市	8.57 % (22年)	8.37 % (21年)	8.35 % (23年)	8.09 % (20年)	7.77 % (18年)	7.75 % (18年)
千葉市	8.96 % (21年)	8.84 % (19年)	8.75 % (18年)	9.25 % (20年)	9.29 % (22年)	9.25 % (23年)
横浜市	8.16 % (17年)	8.13 % (17年)	8.10 % (15年)	8.08 % (15年)	8.02 % (17年)	8.03 % (16年)
川崎市	7.61 % (12年)	7.62 % (9年)	7.48 % (9年)	7.71 % (13年)	7.89 % (15年)	7.91 % (18年)
相模原市	8.29 % (21年)	8.19 % (21年)	8.31 % (20年)	8.45 % (20年)	8.37 % (22年)	8.79 % (19年)
新潟市	17.54 % (26年)	13.17 % (29年)	12.36 % (29年)	13.16 % (27年)	13.32 % (27年)	13.87 % (24年)
静岡市	11.13 % (17年)	10.60 % (18年)	9.96 % (14年)	9.89 % (13年)	10.55 % (16年)	9.20 % (21年)
浜松市	10.73 % (25年)	9.86 % (27年)	9.07 % (21年)	8.70 % (20年)	9.61 % (20年)	9.97 % (26年)
名古屋市	7.44 % (9年)	7.55 % (11年)	7.43 % (10年)	7.43 % (9年)	7.24 % (9年)	7.35 % (9年)
京都市	9.03 % (35年)	9.12 % (34年)	10.22 % (31年)	10.25 % (30年)	9.20 % (29年)	8.62 % (27年)
大阪市	9.63 % (26年)	9.33 % (22年)	8.71 % (19年)	9.87 % (21年)	12.10 % (35年)	11.96 % (34年)
堺市	11.39 % (26年)	12.26 % (28年)	13.70 % (29年)	13.08 % (32年)	13.40 % (31年)	12.66 % (28年)
神戸市	11.08 % (31年)	10.53 % (28年)	11.30 % (30年)	11.17 % (28年)	12.04 % (29年)	10.80 % (26年)
岡山市	11.67 % (27年)	11.76 % (29年)	10.37 % (25年)	9.77 % (26年)	10.69 % (25年)	10.53 % (31年)
広島市	7.86 % (22年)	6.96 % (15年)	7.22 % (21年)	6.30 % (18年)	6.26 % (18年)	7.00 % (20年)
北九州市	13.04 % (32年)	11.93 % (29年)	10.73 % (27年)	10.71 % (28年)	11.06 % (28年)	11.92 % (29年)
福岡市	7.53 % (15年)	7.70 % (14年)	7.71 % (14年)	7.69 % (13年)	7.61 % (13年)	7.59 % (14年)
熊本市	9.94 % (26年)	9.77 % (25年)	9.38 % (19年)	8.73 % (15年)	10.33 % (32年)	9.79 % (30年)

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2018年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2019-02-14.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2019年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2019-07-30.pdf>■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 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

一棟マンション

政令指定都市	2019年 下半期	2019年 上半期	2018年 下半期	2018年 上半期	2017年 下半期	2017年 上半期
札幌市	8.86 % (22年)	8.77 % (21年)	8.80 % (22年)	8.55 % (21年)	8.50 % (20年)	8.27 % (19年)
仙台市	8.26 % (26年)	8.50 % (25年)	7.72 % (25年)	7.59 % (27年)	7.71 % (28年)	7.59 % (27年)
さいたま市	7.27 % (19年)	7.54 % (22年)	7.41 % (20年)	7.11 % (21年)	7.29 % (25年)	7.45 % (24年)
千葉市	9.26 % (29年)	8.81 % (28年)	8.47 % (27年)	8.40 % (27年)	8.31 % (25年)	8.39 % (26年)
横浜市	7.65 % (27年)	7.56 % (27年)	7.17 % (26年)	7.03 % (25年)	6.93 % (24年)	7.15 % (27年)
川崎市	7.34 % (26年)	6.94 % (23年)	6.63 % (20年)	6.44 % (19年)	6.41 % (23年)	6.63 % (24年)
相模原市	8.57 % (27年)	8.16 % (27年)	8.06 % (29年)	7.72 % (27年)	7.74 % (27年)	8.58 % (27年)
新潟市	10.05 % (25年)	9.69 % (26年)	9.92 % (26年)	9.27 % (25年)	9.15 % (21年)	8.98 % (24年)
静岡市	10.09 % (29年)	8.63 % (24年)	8.42 % (23年)	8.44 % (22年)	8.85 % (23年)	9.28 % (26年)
浜松市	10.60 % (27年)	8.93 % (26年)	8.48 % (26年)	8.32 % (26年)	8.58 % (25年)	9.42 % (27年)
名古屋市	8.45 % (27年)	8.15 % (27年)	7.95 % (27年)	7.88 % (25年)	7.75 % (24年)	7.74 % (24年)
京都市	7.96 % (30年)	7.87 % (29年)	8.05 % (27年)	8.16 % (28年)	8.15 % (27年)	7.68 % (27年)
大阪市	8.64 % (29年)	8.61 % (29年)	8.79 % (29年)	9.25 % (30年)	9.20 % (30年)	9.48 % (31年)
堺市	8.53 % (25年)	8.24 % (25年)	8.36 % (28年)	8.12 % (26年)	8.50 % (26年)	8.32 % (26年)
神戸市	8.74 % (29年)	8.26 % (29年)	8.49 % (31年)	8.62 % (31年)	8.09 % (29年)	8.14 % (29年)
岡山市	9.55 % (28年)	9.30 % (28年)	8.80 % (27年)	9.38 % (28年)	8.93 % (28年)	9.14 % (28年)
広島市	6.80 % (25年)	6.58 % (26年)	6.93 % (25年)	6.99 % (25年)	7.14 % (26年)	7.24 % (27年)
北九州市	9.86 % (29年)	9.90 % (30年)	9.52 % (31年)	9.65 % (32年)	9.71 % (31年)	9.97 % (32年)
福岡市	7.04 % (25年)	6.96 % (24年)	6.73 % (24年)	6.90 % (23年)	6.88 % (23年)	6.86 % (23年)
熊本市	7.91 % (23年)	8.48 % (27年)	8.02 % (25年)	8.16 % (23年)	8.68 % (24年)	8.44 % (23年)

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2018年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2019-02-14.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2019年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2019-07-30.pdf>■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 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