

2020年下半期 政令指定都市 住宅系収益不動産「高利回りランキング」 3種別すべてで、利回りが上昇したのは2都市、下降したのは4都市

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:東京都千代田区、代表取締役社長:倉内敬一)では、同サイトに2020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。

■全種別で利回りが上昇したのは、名古屋と熊本。札幌、仙台、千葉、福岡は下降。

全20都市のうち、利回りが上昇したのは、区分11都市、一棟アパート7都市、一棟マンション9都市(※以下すべて前期比)となった。

変動幅が1.00ポイント以上となったのは、区分で静岡と熊本が上昇し、さいたま、浜松、堺の3都市が下降、一棟アパートは新潟が下降、一棟マンションは0都市であった。

連続上昇したのは、区分で横浜、川崎、静岡、名古屋、京都、大阪の6都市。一棟アパートでさいたま、京都、熊本の3都市。一棟マンションではさいたま、相模原、新潟、岡山、広島、熊本の6都市だった。

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	静岡市	16.27 %	529 万円	1位	新潟市	14.32 %	4,595 万円	1位	新潟市	10.27 %	13,683 万円
2位	新潟市	15.63 %	343 万円	2位	堺市	11.77 %	4,066 万円	2位	岡山市	9.80 %	17,360 万円
3位	熊本市	15.57 %	398 万円	3位	北九州市	10.91 %	4,329 万円	3位	北九州市	9.76 %	19,062 万円
4位	浜松市	15.37 %	414 万円	4位	岡山市	10.80 %	5,176 万円	4位	静岡市	9.28 %	16,623 万円
5位	北九州市	15.13 %	318 万円	5位	浜松市	10.73 %	3,230 万円	5位	浜松市	9.20 %	15,749 万円
6位	岡山市	13.55 %	412 万円	6位	熊本市	10.54 %	7,105 万円	6位	相模原市	8.89 %	10,729 万円
7位	札幌市	12.42 %	643 万円	7位	札幌市	10.45 %	4,296 万円	7位	札幌市	8.83 %	13,541 万円
8位	仙台市	11.76 %	691 万円	8位	神戸市	10.26 %	3,805 万円	8位	熊本市	8.79 %	16,208 万円
9位	相模原市	11.27 %	544 万円	9位	静岡市	10.00 %	5,106 万円	9位	千葉市	8.56 %	12,764 万円
10位	千葉市	10.93 %	977 万円	10位	京都市	9.43 %	4,871 万円	10位	大阪市	8.45 %	14,992 万円
11位	堺市	10.53 %	777 万円	11位	大阪市	9.39 %	5,472 万円	11位	神戸市	8.44 %	9,575 万円
12位	広島市	9.40 %	1,070 万円	12位	仙台市	8.93 %	5,640 万円	12位	堺市	8.35 %	13,194 万円
13位	神戸市	9.09 %	1,005 万円	13位	千葉市	8.92 %	7,155 万円	13位	仙台市	8.03 %	15,744 万円
14位	横浜市	8.66 %	1,032 万円	14位	さいたま市	8.84 %	5,800 万円	14位	名古屋市	7.95 %	17,958 万円
15位	名古屋市	8.60 %	1,547 万円	15位	相模原市	8.35 %	5,923 万円	15位	さいたま市	7.62 %	19,199 万円
16位	さいたま市	8.35 %	1,312 万円	16位	横浜市	8.16 %	6,560 万円	16位	広島市	7.53 %	17,009 万円
17位	川崎市	8.04 %	1,234 万円	17位	川崎市	7.62 %	8,235 万円	17位	横浜市	7.49 %	16,256 万円
18位	福岡市	7.61 %	1,037 万円	18位	福岡市	7.36 %	5,548 万円	18位	京都市	7.36 %	15,645 万円
19位	京都市	7.56 %	1,111 万円	19位	名古屋市	7.26 %	6,870 万円	19位	川崎市	7.14 %	18,272 万円
20位	大阪市	6.60 %	1,333 万円	20位	広島市	7.07 %	6,068 万円	20位	福岡市	6.72 %	22,200 万円

※2020年7月~12月で新規登録された物件45,068件(区分マンション24,832件、一棟アパート12,628件、一棟マンション7,608件)の利回り・価格平均。

不動産投資の専門サイト・健美家(けんびや)では、不動産投資市場に多くの初心者が流入している状況を鑑み、「不動産投資で不幸になる人を増やさない」ことを念頭に置いたコンテンツの提供を行っています。⇒<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

政令指定都市	区分マンション					
	2020年 下半期	2020年 上半期	2019年 下半期	2019年 上半期	2018年 下半期	2018年 上半期
札幌市	12.42 % (36年)	12.47 % (36年)	12.18 % (35年)	12.39 % (35年)	12.66 % (35年)	12.34 % (34年)
仙台市	11.76 % (33年)	12.29 % (33年)	12.00 % (33年)	11.46 % (33年)	11.76 % (34年)	12.53 % (32年)
さいたま市	8.35 % (27年)	9.51 % (28年)	8.72 % (27年)	8.58 % (26年)	8.94 % (27年)	8.98 % (26年)
千葉市	10.93 % (35年)	11.43 % (37年)	11.37 % (36年)	11.95 % (36年)	12.61 % (37年)	12.53 % (37年)
横浜市	8.66 % (30年)	8.37 % (29年)	8.08 % (27年)	7.98 % (27年)	8.44 % (27年)	8.03 % (26年)
川崎市	8.04 % (27年)	7.55 % (25年)	7.31 % (23年)	7.27 % (23年)	7.49 % (24年)	7.59 % (24年)
相模原市	11.27 % (31年)	11.49 % (30年)	11.43 % (30年)	11.54 % (30年)	11.69 % (29年)	11.10 % (28年)
新潟市	15.63 % (37年)	15.12 % (33年)	19.08 % (38年)	15.83 % (36年)	16.87 % (38年)	16.50 % (34年)
静岡市	16.27 % (36年)	14.53 % (37年)	13.76 % (36年)	15.49 % (35年)	13.49 % (32年)	16.32 % (36年)
浜松市	15.37 % (32年)	17.51 % (36年)	19.85 % (32年)	22.47 % (36年)	20.30 % (32年)	18.32 % (31年)
名古屋市	8.60 % (25年)	8.54 % (25年)	8.16 % (24年)	8.52 % (25年)	8.28 % (23年)	8.82 % (25年)
京都市	7.56 % (26年)	7.33 % (24年)	7.06 % (23年)	7.16 % (23年)	7.30 % (24年)	7.15 % (22年)
大阪市	6.60 % (23年)	6.41 % (20年)	6.37 % (19年)	6.54 % (20年)	6.86 % (22年)	6.86 % (21年)
堺市	10.53 % (37年)	11.55 % (38年)	11.86 % (37年)	10.99 % (37年)	10.42 % (34年)	10.98 % (32年)
神戸市	9.09 % (29年)	8.73 % (27年)	9.06 % (26年)	9.21 % (26年)	9.45 % (27年)	9.26 % (27年)
岡山市	13.55 % (35年)	13.03 % (32年)	14.45 % (35年)	12.51 % (32年)	13.31 % (34年)	14.22 % (34年)
広島市	9.40 % (33年)	9.43 % (32年)	11.42 % (33年)	9.52 % (31年)	11.15 % (31年)	9.51 % (33年)
北九州市	15.13 % (34年)	14.67 % (34年)	17.71 % (33年)	14.84 % (31年)	15.17 % (30年)	14.77 % (29年)
福岡市	7.61 % (23年)	7.83 % (23年)	7.86 % (23年)	7.92 % (22年)	7.58 % (21年)	8.05 % (22年)
熊本市	15.57 % (33年)	14.41 % (33年)	15.76 % (30年)	15.61 % (30年)	14.91 % (30年)	14.53 % (28年)

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2019年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2020-02-12.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2020年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2020-07-14.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

一棟アパート						
政令指定都市	2020年 下半期	2020年 上半期	2019年 下半期	2019年 上半期	2018年 下半期	2018年 上半期
札幌市	10.45 % (28年)	10.54 % (27年)	11.02 % (26年)	10.61 % (24年)	10.99 % (25年)	10.94 % (24年)
仙台市	8.93 % (18年)	9.36 % (20年)	9.63 % (20年)	10.79 % (22年)	10.82 % (23年)	10.26 % (22年)
さいたま市	8.84 % (25年)	8.76 % (23年)	8.57 % (22年)	8.37 % (21年)	8.35 % (23年)	8.09 % (20年)
千葉市	8.92 % (20年)	9.44 % (22年)	8.96 % (21年)	8.84 % (19年)	8.75 % (18年)	9.25 % (20年)
横浜市	8.16 % (18年)	8.14 % (17年)	8.16 % (17年)	8.13 % (17年)	8.10 % (15年)	8.08 % (15年)
川崎市	7.62 % (15年)	7.69 % (13年)	7.61 % (12年)	7.62 % (9年)	7.48 % (9年)	7.71 % (13年)
相模原市	8.35 % (22年)	8.60 % (23年)	8.29 % (21年)	8.19 % (21年)	8.31 % (20年)	8.45 % (20年)
新潟市	14.32 % (21年)	16.82 % (25年)	17.54 % (26年)	13.17 % (29年)	12.36 % (29年)	13.16 % (27年)
静岡市	10.00 % (20年)	9.53 % (18年)	11.13 % (17年)	10.60 % (18年)	9.96 % (14年)	9.89 % (13年)
浜松市	10.73 % (29年)	11.23 % (26年)	10.73 % (25年)	9.86 % (27年)	9.07 % (21年)	8.70 % (20年)
名古屋市	7.26 % (10年)	7.18 % (9年)	7.44 % (9年)	7.55 % (11年)	7.43 % (10年)	7.43 % (9年)
京都市	9.43 % (38年)	9.05 % (35年)	9.03 % (35年)	9.12 % (34年)	10.22 % (31年)	10.25 % (30年)
大阪市	9.39 % (25年)	9.48 % (26年)	9.63 % (26年)	9.33 % (22年)	8.71 % (19年)	9.87 % (21年)
堺市	11.77 % (33年)	11.15 % (28年)	11.39 % (26年)	12.26 % (28年)	13.70 % (29年)	13.08 % (32年)
神戸市	10.26 % (31年)	10.77 % (32年)	11.08 % (31年)	10.53 % (28年)	11.30 % (30年)	11.17 % (28年)
岡山市	10.80 % (30年)	11.08 % (28年)	11.67 % (27年)	11.76 % (29年)	10.37 % (25年)	9.77 % (26年)
広島市	7.07 % (17年)	7.18 % (17年)	7.86 % (22年)	6.96 % (15年)	7.22 % (21年)	6.30 % (18年)
北九州市	10.91 % (28年)	11.53 % (31年)	13.04 % (32年)	11.93 % (29年)	10.73 % (27年)	10.71 % (28年)
福岡市	7.36 % (16年)	7.44 % (15年)	7.53 % (15年)	7.70 % (14年)	7.71 % (14年)	7.69 % (13年)
熊本市	10.54 % (26年)	10.40 % (29年)	9.94 % (26年)	9.77 % (25年)	9.38 % (19年)	8.73 % (15年)

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2019年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2020-02-12.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2020年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2020-07-14.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	一棟マンション					
	2020年 下半期	2020年 上半期	2019年 下半期	2019年 上半期	2018年 下半期	2018年 上半期
札幌市	8.83 % (23年)	9.02 % (24年)	8.86 % (22年)	8.77 % (21年)	8.80 % (22年)	8.55 % (21年)
仙台市	8.03 % (26年)	8.50 % (26年)	8.26 % (26年)	8.50 % (25年)	7.72 % (25年)	7.59 % (27年)
さいたま市	7.62 % (25年)	7.41 % (21年)	7.27 % (19年)	7.54 % (22年)	7.41 % (20年)	7.11 % (21年)
千葉市	8.56 % (27年)	9.09 % (27年)	9.26 % (29年)	8.81 % (28年)	8.47 % (27年)	8.40 % (27年)
横浜市	7.49 % (30年)	7.75 % (28年)	7.65 % (27年)	7.56 % (27年)	7.17 % (26年)	7.03 % (25年)
川崎市	7.14 % (27年)	7.26 % (28年)	7.34 % (26年)	6.94 % (23年)	6.63 % (20年)	6.44 % (19年)
相模原市	8.89 % (30年)	8.76 % (28年)	8.57 % (27年)	8.16 % (27年)	8.06 % (29年)	7.72 % (27年)
新潟市	10.27 % (28年)	10.15 % (30年)	10.05 % (25年)	9.69 % (26年)	9.92 % (26年)	9.27 % (25年)
静岡市	9.28 % (29年)	9.69 % (31年)	10.09 % (29年)	8.63 % (24年)	8.42 % (23年)	8.44 % (22年)
浜松市	9.20 % (28年)	8.82 % (24年)	10.60 % (27年)	8.93 % (26年)	8.48 % (26年)	8.32 % (26年)
名古屋市	7.95 % (26年)	7.86 % (25年)	8.45 % (27年)	8.15 % (27年)	7.95 % (27年)	7.88 % (25年)
京都市	7.36 % (29年)	7.76 % (29年)	7.96 % (30年)	7.87 % (29年)	8.05 % (27年)	8.16 % (28年)
大阪市	8.45 % (29年)	8.63 % (30年)	8.64 % (29年)	8.61 % (29年)	8.79 % (29年)	9.25 % (30年)
堺市	8.35 % (27年)	8.75 % (26年)	8.53 % (25年)	8.24 % (25年)	8.36 % (28年)	8.12 % (26年)
神戸市	8.44 % (28年)	8.52 % (29年)	8.74 % (29年)	8.26 % (29年)	8.49 % (31年)	8.62 % (31年)
岡山市	9.80 % (32年)	9.58 % (29年)	9.55 % (28年)	9.30 % (28年)	8.80 % (27年)	9.38 % (28年)
広島市	7.53 % (30年)	7.31 % (28年)	6.80 % (25年)	6.58 % (26年)	6.93 % (25年)	6.99 % (25年)
北九州市	9.76 % (29年)	9.70 % (29年)	9.86 % (29年)	9.90 % (30年)	9.52 % (31年)	9.65 % (32年)
福岡市	6.72 % (25年)	6.80 % (24年)	7.04 % (25年)	6.96 % (24年)	6.73 % (24年)	6.90 % (23年)
熊本市	8.79 % (26年)	8.69 % (27年)	7.91 % (23年)	8.48 % (27年)	8.02 % (25年)	8.16 % (23年)

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2019年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2020-02-12.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2020年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2020-07-14.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