

## 2021年上半期 政令指定都市 住宅系収益不動産「高利回りランキング」 区分マンション、20政令都市中18都市で利回り下降

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:東京千代田区、代表取締役社長:倉内敬一)では、同サイトに2021年1月~6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、新潟市。

全20都市のうち、利回りが上昇したのは、区分2都市、一棟アパート7都市、一棟マンション7都市(※以下すべて前期比)となった。区分マンションは、上昇は2都市のみで、18都市で利回りが下降するという結果になった。

全ての種別で利回りが上昇したのは新潟市。下降したのは、札幌、静岡、京都、広島、岡山、熊本、大阪、北九州の8都市となった。

連続上昇したのは、区分が新潟の1都市、アパートが横浜、名古屋、堺の3都市、一棟マンションがさいたま、新潟、浜松、名古屋の4都市であった。

| 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      | 新潟市    | 17.33% | 348万円   | 1位     | 新潟市    | 14.35% | 3,862万円  | 1位      | 新潟市    | 11.38% | 11,106万円 |
| 2位      | 浜松市    | 14.83% | 397万円   | 2位     | 堺市     | 11.99% | 3,276万円  | 2位      | 岡山市    | 9.69%  | 19,141万円 |
| 3位      | 熊本市    | 14.69% | 442万円   | 3位     | 北九州市   | 10.36% | 4,987万円  | 3位      | 北九州市   | 9.50%  | 19,593万円 |
| 4位      | 静岡市    | 14.31% | 394万円   | 4位     | 札幌市    | 10.35% | 4,630万円  | 4位      | 浜松市    | 9.38%  | 13,585万円 |
| 5位      | 北九州市   | 14.28% | 339万円   | 5位     | 神戸市    | 10.27% | 4,011万円  | 5位      | 静岡市    | 8.92%  | 16,217万円 |
| 6位      | 岡山市    | 12.65% | 538万円   | 6位     | 岡山市    | 9.58%  | 5,792万円  | 6位      | 札幌市    | 8.70%  | 12,617万円 |
| 7位      | 仙台市    | 12.29% | 2,115万円 | 7位     | 浜松市    | 9.50%  | 5,327万円  | 7位      | 千葉市    | 8.65%  | 9,668万円  |
| 8位      | 札幌市    | 11.75% | 676万円   | 8位     | 仙台市    | 9.45%  | 5,132万円  | 8位      | 相模原市   | 8.55%  | 12,953万円 |
| 9位      | 相模原市   | 10.54% | 595万円   | 9位     | 京都市    | 9.42%  | 4,934万円  | 9位      | 神戸市    | 8.36%  | 9,438万円  |
| 10位     | 千葉市    | 10.40% | 998万円   | 10位    | 大阪市    | 9.07%  | 6,219万円  | 10位     | 大阪市    | 8.35%  | 15,394万円 |
| 11位     | 堺市     | 10.24% | 849万円   | 11位    | 熊本市    | 8.92%  | 10,311万円 | 11位     | 熊本市    | 8.23%  | 27,378万円 |
| 12位     | 広島市    | 9.38%  | 1,060万円 | 12位    | 千葉市    | 8.79%  | 6,907万円  | 12位     | 堺市     | 8.18%  | 13,038万円 |
| 13位     | 神戸市    | 9.01%  | 1,001万円 | 13位    | さいたま市  | 8.74%  | 6,138万円  | 13位     | 名古屋市   | 8.12%  | 17,542万円 |
| 14位     | さいたま市  | 8.25%  | 1,245万円 | 14位    | 相模原市   | 8.42%  | 6,421万円  | 14位     | さいたま市  | 7.76%  | 20,313万円 |
| 15位     | 横浜市    | 8.17%  | 1,073万円 | 15位    | 横浜市    | 8.24%  | 6,759万円  | 15位     | 仙台市    | 7.72%  | 19,105万円 |
| 16位     | 名古屋市   | 8.04%  | 1,437万円 | 16位    | 川崎市    | 7.51%  | 8,382万円  | 16位     | 横浜市    | 7.48%  | 16,884万円 |
| 17位     | 川崎市    | 7.63%  | 1,284万円 | 17位    | 名古屋市   | 7.36%  | 6,863万円  | 17位     | 川崎市    | 7.24%  | 17,193万円 |
| 18位     | 福岡市    | 7.41%  | 1,028万円 | 17位    | 福岡市    | 7.36%  | 5,740万円  | 18位     | 京都市    | 7.13%  | 15,384万円 |
| 19位     | 京都市    | 7.35%  | 1,131万円 | 17位    | 静岡市    | 7.36%  | 3,300万円  | 19位     | 広島市    | 6.88%  | 15,856万円 |
| 20位     | 大阪市    | 6.52%  | 1,447万円 | 20位    | 広島市    | 6.70%  | 5,980万円  | 20位     | 福岡市    | 6.75%  | 21,712万円 |

※2021年1月~6月で新規登録された物件45,673件(区分マンション26,603件、一棟アパート11,732件、一棟マンション7,338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](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       |               |               |               |               |               |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|        | 2021年<br>上半期  | 2020年<br>下半期  | 2020年<br>上半期  | 2019年<br>下半期  | 2019年<br>上半期  | 2018年<br>下半期  |
| 札幌市    | 11.75 % (37年) | 12.42 % (36年) | 12.47 % (36年) | 12.18 % (35年) | 12.39 % (35年) | 12.66 % (35年) |
| 仙台市    | 12.29 % (28年) | 11.76 % (33年) | 12.29 % (33年) | 12.00 % (33年) | 11.46 % (33年) | 11.76 % (34年) |
| さいたま市  | 8.25 % (29年)  | 8.35 % (27年)  | 9.51 % (28年)  | 8.72 % (27年)  | 8.58 % (26年)  | 8.94 % (27年)  |
| 千葉市    | 10.40 % (36年) | 10.93 % (35年) | 11.43 % (37年) | 11.37 % (36年) | 11.95 % (36年) | 12.61 % (37年) |
| 横浜市    | 8.17 % (31年)  | 8.66 % (30年)  | 8.37 % (29年)  | 8.08 % (27年)  | 7.98 % (27年)  | 8.44 % (27年)  |
| 川崎市    | 7.63 % (27年)  | 8.04 % (27年)  | 7.55 % (25年)  | 7.31 % (23年)  | 7.27 % (23年)  | 7.49 % (24年)  |
| 相模原市   | 10.54 % (31年) | 11.27 % (31年) | 11.49 % (30年) | 11.43 % (30年) | 11.54 % (30年) | 11.69 % (29年) |
| 新潟市    | 17.33 % (39年) | 15.63 % (37年) | 15.12 % (33年) | 19.08 % (38年) | 15.83 % (36年) | 16.87 % (38年) |
| 静岡市    | 14.31 % (46年) | 16.27 % (36年) | 14.53 % (37年) | 13.76 % (36年) | 15.49 % (35年) | 13.49 % (32年) |
| 浜松市    | 14.83 % (33年) | 15.37 % (32年) | 17.51 % (36年) | 19.85 % (32年) | 22.47 % (36年) | 20.30 % (32年) |
| 名古屋市   | 8.04 % (23年)  | 8.60 % (25年)  | 8.54 % (25年)  | 8.16 % (24年)  | 8.52 % (25年)  | 8.28 % (23年)  |
| 京都市    | 7.35 % (27年)  | 7.56 % (26年)  | 7.33 % (24年)  | 7.06 % (23年)  | 7.16 % (23年)  | 7.30 % (24年)  |
| 大阪市    | 6.52 % (22年)  | 6.60 % (23年)  | 6.41 % (20年)  | 6.37 % (19年)  | 6.54 % (20年)  | 6.86 % (22年)  |
| 堺市     | 10.24 % (35年) | 10.53 % (37年) | 11.55 % (38年) | 11.86 % (37年) | 10.99 % (37年) | 10.42 % (34年) |
| 神戸市    | 9.01 % (29年)  | 9.09 % (29年)  | 8.73 % (27年)  | 9.06 % (26年)  | 9.21 % (26年)  | 9.45 % (27年)  |
| 岡山市    | 12.65 % (35年) | 13.55 % (35年) | 13.03 % (32年) | 14.45 % (35年) | 12.51 % (32年) | 13.31 % (34年) |
| 広島市    | 9.38 % (34年)  | 9.40 % (33年)  | 9.43 % (32年)  | 11.42 % (33年) | 9.52 % (31年)  | 11.15 % (31年) |
| 北九州市   | 14.28 % (35年) | 15.13 % (34年) | 14.67 % (34年) | 17.71 % (33年) | 14.84 % (31年) | 15.17 % (30年) |
| 福岡市    | 7.41 % (23年)  | 7.61 % (23年)  | 7.83 % (23年)  | 7.86 % (23年)  | 7.92 % (22年)  | 7.58 % (21年)  |
| 熊本市    | 14.69 % (34年) | 15.57 % (33年) | 14.41 % (33年) | 15.76 % (30年) | 15.61 % (30年) | 14.91 % (30年) |

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2020年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2021-02-09.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        |               |               |               |               |               |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|        | 2021年<br>上半期  | 2020年<br>下半期  | 2020年<br>上半期  | 2019年<br>下半期  | 2019年<br>上半期  | 2018年<br>下半期  |
| 札幌市    | 10.35 % (29年) | 10.45 % (28年) | 10.54 % (27年) | 11.02 % (26年) | 10.61 % (24年) | 10.99 % (25年) |
| 仙台市    | 9.45 % (20年)  | 8.93 % (18年)  | 9.36 % (20年)  | 9.63 % (20年)  | 10.79 % (22年) | 10.82 % (23年) |
| さいたま市  | 8.74 % (24年)  | 8.84 % (25年)  | 8.76 % (23年)  | 8.57 % (22年)  | 8.37 % (21年)  | 8.35 % (23年)  |
| 千葉市    | 8.79 % (19年)  | 8.92 % (20年)  | 9.44 % (22年)  | 8.96 % (21年)  | 8.84 % (19年)  | 8.75 % (18年)  |
| 横浜市    | 8.24 % (18年)  | 8.16 % (18年)  | 8.14 % (17年)  | 8.16 % (17年)  | 8.13 % (17年)  | 8.10 % (15年)  |
| 川崎市    | 7.51 % (15年)  | 7.62 % (15年)  | 7.69 % (13年)  | 7.61 % (12年)  | 7.62 % (9年)   | 7.48 % (9年)   |
| 相模原市   | 8.42 % (23年)  | 8.35 % (22年)  | 8.60 % (23年)  | 8.29 % (21年)  | 8.19 % (21年)  | 8.31 % (20年)  |
| 新潟市    | 14.35 % (25年) | 14.32 % (21年) | 16.82 % (25年) | 17.54 % (26年) | 13.17 % (29年) | 12.36 % (29年) |
| 静岡市    | 7.36 % (17年)  | 10.00 % (20年) | 9.53 % (18年)  | 11.13 % (17年) | 10.60 % (18年) | 9.96 % (14年)  |
| 浜松市    | 9.50 % (26年)  | 10.73 % (29年) | 11.23 % (26年) | 10.73 % (25年) | 9.86 % (27年)  | 9.07 % (21年)  |
| 名古屋市   | 7.36 % (11年)  | 7.26 % (10年)  | 7.18 % (9年)   | 7.44 % (9年)   | 7.55 % (11年)  | 7.43 % (10年)  |
| 京都市    | 9.42 % (37年)  | 9.43 % (38年)  | 9.05 % (35年)  | 9.03 % (35年)  | 9.12 % (34年)  | 10.22 % (31年) |
| 大阪市    | 9.07 % (23年)  | 9.39 % (25年)  | 9.48 % (26年)  | 9.63 % (26年)  | 9.33 % (22年)  | 8.71 % (19年)  |
| 堺市     | 11.99 % (35年) | 11.77 % (33年) | 11.15 % (28年) | 11.39 % (26年) | 12.26 % (28年) | 13.70 % (29年) |
| 神戸市    | 10.27 % (28年) | 10.26 % (31年) | 10.77 % (32年) | 11.08 % (31年) | 10.53 % (28年) | 11.30 % (30年) |
| 岡山市    | 9.58 % (21年)  | 10.80 % (30年) | 11.08 % (28年) | 11.67 % (27年) | 11.76 % (29年) | 10.37 % (25年) |
| 広島市    | 6.70 % (20年)  | 7.07 % (17年)  | 7.18 % (17年)  | 7.86 % (22年)  | 6.96 % (15年)  | 7.22 % (21年)  |
| 北九州市   | 10.36 % (28年) | 10.91 % (28年) | 11.53 % (31年) | 13.04 % (32年) | 11.93 % (29年) | 10.73 % (27年) |
| 福岡市    | 7.36 % (16年)  | 7.36 % (16年)  | 7.44 % (15年)  | 7.53 % (15年)  | 7.70 % (14年)  | 7.71 % (14年)  |
| 熊本市    | 8.92 % (21年)  | 10.54 % (26年) | 10.40 % (29年) | 9.94 % (26年)  | 9.77 % (25年)  | 9.38 % (19年)  |

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2020年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2021-02-09.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 | 一棟マンション       |               |               |               |              |              |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|        | 2021年<br>上半期  | 2020年<br>下半期  | 2020年<br>上半期  | 2019年<br>下半期  | 2019年<br>上半期 | 2018年<br>下半期 |
| 札幌市    | 8.70 % (24年)  | 8.83 % (23年)  | 9.02 % (24年)  | 8.86 % (22年)  | 8.77 % (21年) | 8.80 % (22年) |
| 仙台市    | 7.72 % (23年)  | 8.03 % (26年)  | 8.50 % (26年)  | 8.26 % (26年)  | 8.50 % (25年) | 7.72 % (25年) |
| さいたま市  | 7.76 % (28年)  | 7.62 % (25年)  | 7.41 % (21年)  | 7.27 % (19年)  | 7.54 % (22年) | 7.41 % (20年) |
| 千葉市    | 8.65 % (29年)  | 8.56 % (27年)  | 9.09 % (27年)  | 9.26 % (29年)  | 8.81 % (28年) | 8.47 % (27年) |
| 横浜市    | 7.48 % (29年)  | 7.49 % (30年)  | 7.75 % (28年)  | 7.65 % (27年)  | 7.56 % (27年) | 7.17 % (26年) |
| 川崎市    | 7.24 % (28年)  | 7.14 % (27年)  | 7.26 % (28年)  | 7.34 % (26年)  | 6.94 % (23年) | 6.63 % (20年) |
| 相模原市   | 8.55 % (31年)  | 8.89 % (30年)  | 8.76 % (28年)  | 8.57 % (27年)  | 8.16 % (27年) | 8.06 % (29年) |
| 新潟市    | 11.38 % (31年) | 10.27 % (28年) | 10.15 % (30年) | 10.05 % (25年) | 9.69 % (26年) | 9.92 % (26年) |
| 静岡市    | 8.92 % (28年)  | 9.28 % (29年)  | 9.69 % (31年)  | 10.09 % (29年) | 8.63 % (24年) | 8.42 % (23年) |
| 浜松市    | 9.38 % (29年)  | 9.20 % (28年)  | 8.82 % (24年)  | 10.60 % (27年) | 8.93 % (26年) | 8.48 % (26年) |
| 名古屋市   | 8.12 % (28年)  | 7.95 % (26年)  | 7.86 % (25年)  | 8.45 % (27年)  | 8.15 % (27年) | 7.95 % (27年) |
| 京都市    | 7.13 % (29年)  | 7.36 % (29年)  | 7.76 % (29年)  | 7.96 % (30年)  | 7.87 % (29年) | 8.05 % (27年) |
| 大阪市    | 8.35 % (29年)  | 8.45 % (29年)  | 8.63 % (30年)  | 8.64 % (29年)  | 8.61 % (29年) | 8.79 % (29年) |
| 堺市     | 8.18 % (27年)  | 8.35 % (27年)  | 8.75 % (26年)  | 8.53 % (25年)  | 8.24 % (25年) | 8.36 % (28年) |
| 神戸市    | 8.36 % (29年)  | 8.44 % (28年)  | 8.52 % (29年)  | 8.74 % (29年)  | 8.26 % (29年) | 8.49 % (31年) |
| 岡山市    | 9.69 % (32年)  | 9.80 % (32年)  | 9.58 % (29年)  | 9.55 % (28年)  | 9.30 % (28年) | 8.80 % (27年) |
| 広島市    | 6.88 % (30年)  | 7.53 % (30年)  | 7.31 % (28年)  | 6.80 % (25年)  | 6.58 % (26年) | 6.93 % (25年) |
| 北九州市   | 9.50 % (28年)  | 9.76 % (29年)  | 9.70 % (29年)  | 9.86 % (29年)  | 9.90 % (30年) | 9.52 % (31年) |
| 福岡市    | 6.75 % (26年)  | 6.72 % (25年)  | 6.80 % (24年)  | 7.04 % (25年)  | 6.96 % (24年) | 6.73 % (24年) |
| 熊本市    | 8.23 % (17年)  | 8.79 % (26年)  | 8.69 % (27年)  | 7.91 % (23年)  | 8.48 % (27年) | 8.02 % (25年) |

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2020年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2021-02-09.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