

2021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」 一棟マンションの1位は、新潟市に代わり「岡山市」が浮上。10%超。

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、岡山市、広島市。

前回すべての種別で新潟市が1位だったが、今回一棟マンションでは前回2位の岡山市が唯一の10%超で1位となった。また、前期比で順位が大きく変化したところは、区分マンションで広島市が12位から7位へ、一棟アパートで静岡市が前回14位から5位、一棟マンションでは仙台市が15位から6位へと上昇した。

全20都市のうち、利回りが上昇したのは、区分6都市(相模原、大阪、岡山、広島、福岡、北九州)、一棟アパート5都市(相模原、静岡、浜松、岡山、広島)、一棟マンション6都市(仙台、静岡、京都、堺、岡山、広島)となった。岡山市と広島市は、全種別で利回りが上昇した。

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	15.63%	362万円	1位	新潟市	11.89%	4,690万円	1位	岡山市	10.05%	21,358万円
2位	北九州市	14.79%	489万円	2位	堺市	11.07%	5,000万円	2位	北九州市	9.42%	18,507万円
3位	浜松市	14.11%	390万円	3位	岡山市	10.79%	5,960万円	3位	新潟市	9.23%	25,615万円
4位	熊本市	14.03%	389万円	4位	北九州市	10.23%	4,152万円	4位	浜松市	9.13%	16,548万円
5位	静岡市	13.29%	559万円	5位	静岡市	10.15%	2,879万円	5位	静岡市	9.02%	14,597万円
6位	岡山市	12.78%	628万円	6位	札幌市	10.03%	4,601万円	6位	仙台市	8.76%	16,270万円
7位	広島市	12.15%	864万円	7位	神戸市	10.01%	3,885万円	7位	堺市	8.62%	11,780万円
8位	仙台市	11.66%	1,987万円	8位	浜松市	9.70%	4,816万円	8位	千葉市	8.60%	11,775万円
9位	札幌市	11.15%	897万円	9位	仙台市	9.26%	5,283万円	9位	札幌市	8.49%	13,422万円
10位	相模原市	10.92%	577万円	10位	京都市	8.94%	4,665万円	10位	大阪市	8.33%	14,722万円
11位	千葉市	10.31%	932万円	11位	熊本市	8.79%	6,555万円	11位	相模原市	8.27%	10,517万円
12位	堺市	10.22%	802万円	12位	千葉市	8.69%	6,466万円	12位	神戸市	8.22%	10,213万円
13位	神戸市	8.85%	1,017万円	13位	大阪市	8.49%	6,583万円	13位	名古屋市	8.08%	16,170万円
14位	福岡市	8.03%	975万円	14位	相模原市	8.43%	6,643万円	14位	さいたま市	7.67%	18,121万円
15位	さいたま市	7.99%	1,283万円	15位	さいたま市	8.34%	7,472万円	15位	熊本市	7.55%	27,155万円
16位	名古屋市	7.77%	1,487万円	16位	横浜市	8.15%	6,995万円	16位	横浜市	7.48%	16,705万円
17位	横浜市	7.70%	1,171万円	17位	川崎市	7.48%	8,528万円	17位	京都市	7.19%	14,948万円
18位	京都市	7.26%	1,131万円	18位	名古屋市	7.22%	7,017万円	18位	川崎市	7.17%	18,329万円
19位	川崎市	7.17%	1,349万円	19位	福岡市	7.03%	6,239万円	19位	広島市	7.06%	34,917万円
20位	大阪市	6.60%	1,304万円	20位	広島市	6.71%	7,346万円	20位	福岡市	6.46%	25,157万円

※2021年7月~12月で新規登録された物件50,002件(区分マンション31,305件、一棟アパート11,128件、一棟マンション7,569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

※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 下半期	2021年 上半期	2020年 下半期	2020年 上半期	2019年 下半期	2019年 上半期
札幌市	11.15 % (38年)	11.75 % (37年)	12.42 % (36年)	12.47 % (36年)	12.18 % (35年)	12.39 % (35年)
仙台市	11.66 % (30年)	12.29 % (28年)	11.76 % (33年)	12.29 % (33年)	12.00 % (33年)	11.46 % (33年)
さいたま市	7.99 % (30年)	8.25 % (29年)	8.35 % (27年)	9.51 % (28年)	8.72 % (27年)	8.58 % (26年)
千葉市	10.31 % (38年)	10.40 % (36年)	10.93 % (35年)	11.43 % (37年)	11.37 % (36年)	11.95 % (36年)
横浜市	7.70 % (31年)	8.17 % (31年)	8.66 % (30年)	8.37 % (29年)	8.08 % (27年)	7.98 % (27年)
川崎市	7.17 % (26年)	7.63 % (27年)	8.04 % (27年)	7.55 % (25年)	7.31 % (23年)	7.27 % (23年)
相模原市	10.92 % (32年)	10.54 % (31年)	11.27 % (31年)	11.49 % (30年)	11.43 % (30年)	11.54 % (30年)
新潟市	15.63 % (37年)	17.33 % (39年)	15.63 % (37年)	15.12 % (33年)	19.08 % (38年)	15.83 % (36年)
静岡市	13.29 % (37年)	14.31 % (46年)	16.27 % (36年)	14.53 % (37年)	13.76 % (36年)	15.49 % (35年)
浜松市	14.11 % (34年)	14.83 % (33年)	15.37 % (32年)	17.51 % (36年)	19.85 % (32年)	22.47 % (36年)
名古屋市	7.77 % (22年)	8.04 % (23年)	8.60 % (25年)	8.54 % (25年)	8.16 % (24年)	8.52 % (25年)
京都市	7.26 % (28年)	7.35 % (27年)	7.56 % (26年)	7.33 % (24年)	7.06 % (23年)	7.16 % (23年)
大阪市	6.60 % (24年)	6.52 % (22年)	6.60 % (23年)	6.41 % (20年)	6.37 % (19年)	6.54 % (20年)
堺市	10.22 % (39年)	10.24 % (35年)	10.53 % (37年)	11.55 % (38年)	11.86 % (37年)	10.99 % (37年)
神戸市	8.85 % (31年)	9.01 % (29年)	9.09 % (29年)	8.73 % (27年)	9.06 % (26年)	9.21 % (26年)
岡山市	12.78 % (33年)	12.65 % (35年)	13.55 % (35年)	13.03 % (32年)	14.45 % (35年)	12.51 % (32年)
広島市	12.15 % (36年)	9.38 % (34年)	9.40 % (33年)	9.43 % (32年)	11.42 % (33年)	9.52 % (31年)
北九州市	14.79 % (37年)	14.28 % (35年)	15.13 % (34年)	14.67 % (34年)	17.71 % (33年)	14.84 % (31年)
福岡市	8.03 % (26年)	7.41 % (23年)	7.61 % (23年)	7.83 % (23年)	7.86 % (23年)	7.92 % (22年)
熊本市	14.03 % (34年)	14.69 % (34年)	15.57 % (33年)	14.41 % (33年)	15.76 % (30年)	15.61 % (30年)

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2021年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2021-07-20.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					
	2021年 下半期	2021年 上半期	2020年 下半期	2020年 上半期	2019年 下半期	2019年 上半期
札幌市	10.03 % (27年)	10.35 % (29年)	10.45 % (28年)	10.54 % (27年)	11.02 % (26年)	10.61 % (24年)
仙台市	9.26 % (20年)	9.45 % (20年)	8.93 % (18年)	9.36 % (20年)	9.63 % (20年)	10.79 % (22年)
さいたま市	8.34 % (21年)	8.74 % (24年)	8.84 % (25年)	8.76 % (23年)	8.57 % (22年)	8.37 % (21年)
千葉市	8.69 % (20年)	8.79 % (19年)	8.92 % (20年)	9.44 % (22年)	8.96 % (21年)	8.84 % (19年)
横浜市	8.15 % (19年)	8.24 % (18年)	8.16 % (18年)	8.14 % (17年)	8.16 % (17年)	8.13 % (17年)
川崎市	7.48 % (16年)	7.51 % (15年)	7.62 % (15年)	7.69 % (13年)	7.61 % (12年)	7.62 % (9年)
相模原市	8.43 % (23年)	8.42 % (23年)	8.35 % (22年)	8.60 % (23年)	8.29 % (21年)	8.19 % (21年)
新潟市	11.89 % (21年)	14.35 % (25年)	14.32 % (21年)	16.82 % (25年)	17.54 % (26年)	13.17 % (29年)
静岡市	10.15 % (23年)	7.36 % (17年)	10.00 % (20年)	9.53 % (18年)	11.13 % (17年)	10.60 % (18年)
浜松市	9.70 % (27年)	9.50 % (26年)	10.73 % (29年)	11.23 % (26年)	10.73 % (25年)	9.86 % (27年)
名古屋市	7.22 % (10年)	7.36 % (11年)	7.26 % (10年)	7.18 % (9年)	7.44 % (9年)	7.55 % (11年)
京都市	8.94 % (34年)	9.42 % (37年)	9.43 % (38年)	9.05 % (35年)	9.03 % (35年)	9.12 % (34年)
大阪市	8.49 % (24年)	9.07 % (23年)	9.39 % (25年)	9.48 % (26年)	9.63 % (26年)	9.33 % (22年)
堺市	11.07 % (27年)	11.99 % (35年)	11.77 % (33年)	11.15 % (28年)	11.39 % (26年)	12.26 % (28年)
神戸市	10.01 % (29年)	10.27 % (28年)	10.26 % (31年)	10.77 % (32年)	11.08 % (31年)	10.53 % (28年)
岡山市	10.79 % (27年)	9.58 % (21年)	10.80 % (30年)	11.08 % (28年)	11.67 % (27年)	11.76 % (29年)
広島市	6.71 % (21年)	6.70 % (20年)	7.07 % (17年)	7.18 % (17年)	7.86 % (22年)	6.96 % (15年)
北九州市	10.23 % (30年)	10.36 % (28年)	10.91 % (28年)	11.53 % (31年)	13.04 % (32年)	11.93 % (29年)
福岡市	7.03 % (17年)	7.36 % (16年)	7.36 % (16年)	7.44 % (15年)	7.53 % (15年)	7.70 % (14年)
熊本市	8.79 % (18年)	8.92 % (21年)	10.54 % (26年)	10.40 % (29年)	9.94 % (26年)	9.77 % (25年)

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2021年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2021-07-20.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	2021年 下半期	2021年 上半期	2020年 下半期	2020年 上半期	2019年 下半期	2019年 上半期
札幌市	8.49 % (22年)	8.70 % (24年)	8.83 % (23年)	9.02 % (24年)	8.86 % (22年)	8.77 % (21年)
仙台市	8.76 % (29年)	7.72 % (23年)	8.03 % (26年)	8.50 % (26年)	8.26 % (26年)	8.50 % (25年)
さいたま市	7.67 % (28年)	7.76 % (28年)	7.62 % (25年)	7.41 % (21年)	7.27 % (19年)	7.54 % (22年)
千葉市	8.60 % (30年)	8.65 % (29年)	8.56 % (27年)	9.09 % (27年)	9.26 % (29年)	8.81 % (28年)
横浜市	7.48 % (28年)	7.48 % (29年)	7.49 % (30年)	7.75 % (28年)	7.65 % (27年)	7.56 % (27年)
川崎市	7.17 % (29年)	7.24 % (28年)	7.14 % (27年)	7.26 % (28年)	7.34 % (26年)	6.94 % (23年)
相模原市	8.27 % (31年)	8.55 % (31年)	8.89 % (30年)	8.76 % (28年)	8.57 % (27年)	8.16 % (27年)
新潟市	9.23 % (23年)	11.38 % (31年)	10.27 % (28年)	10.15 % (30年)	10.05 % (25年)	9.69 % (26年)
静岡市	9.02 % (29年)	8.92 % (28年)	9.28 % (29年)	9.69 % (31年)	10.09 % (29年)	8.63 % (24年)
浜松市	9.13 % (26年)	9.38 % (29年)	9.20 % (28年)	8.82 % (24年)	10.60 % (27年)	8.93 % (26年)
名古屋市	8.08 % (28年)	8.12 % (28年)	7.95 % (26年)	7.86 % (25年)	8.45 % (27年)	8.15 % (27年)
京都市	7.19 % (28年)	7.13 % (29年)	7.36 % (29年)	7.76 % (29年)	7.96 % (30年)	7.87 % (29年)
大阪市	8.33 % (31年)	8.35 % (29年)	8.45 % (29年)	8.63 % (30年)	8.64 % (29年)	8.61 % (29年)
堺市	8.62 % (27年)	8.18 % (27年)	8.35 % (27年)	8.75 % (26年)	8.53 % (25年)	8.24 % (25年)
神戸市	8.22 % (31年)	8.36 % (29年)	8.44 % (28年)	8.52 % (29年)	8.74 % (29年)	8.26 % (29年)
岡山市	10.05 % (30年)	9.69 % (32年)	9.80 % (32年)	9.58 % (29年)	9.55 % (28年)	9.30 % (28年)
広島市	7.06 % (29年)	6.88 % (30年)	7.53 % (30年)	7.31 % (28年)	6.80 % (25年)	6.58 % (26年)
北九州市	9.42 % (30年)	9.50 % (28年)	9.76 % (29年)	9.70 % (29年)	9.86 % (29年)	9.90 % (30年)
福岡市	6.46 % (26年)	6.75 % (26年)	6.72 % (25年)	6.80 % (24年)	7.04 % (25年)	6.96 % (24年)
熊本市	7.55 % (16年)	8.23 % (17年)	8.79 % (26年)	8.69 % (27年)	7.91 % (23年)	8.48 % (27年)

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2021年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2021-07-20.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