

2022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」 区分マンションで静岡市が3期ぶりに1位

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2022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。

■区分マンションは静岡市、一棟アパートは新潟市、一棟マンションは岡山市が1位

区分マンションが静岡市、一棟アパートが新潟市、一棟マンションは岡山市と、全て違う都市が1位となった。全20都市のうち、利回りが上昇したのは、区分8都市、一棟アパート9都市、一棟マンション10都市だった。全種別とも利回り上昇したのは浜松市、低下したのは岡山市、札幌市、相模原市の3都市となった。変動幅は、区分マンションで広島市が7位から12位へ、一棟アパートで広島市が前回20位から12位、堺市が2位から9位、仙台市が9位から3位となったのが目立った。一棟マンションは5ランクを超えるような大きな変動はなかった。連続傾向は、区分マンションでは堺市、アパートで札幌市と大阪市と北九州市、一棟マンションで神戸市がそれぞれ5期連続の利回り低下となった。

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	16.20%	387万円	1位	新潟市	11.90%	4,421万円	1位	岡山市	9.92%	18,850万円
2位	浜松市	15.41%	431万円	2位	岡山市	10.50%	5,422万円	2位	新潟市	9.76%	16,162万円
3位	新潟市	14.23%	459万円	3位	仙台市	10.47%	4,733万円	3位	北九州市	9.72%	18,739万円
4位	北九州市	14.05%	428万円	4位	北九州市	10.10%	4,590万円	4位	浜松市	9.52%	13,449万円
5位	熊本市	13.37%	376万円	5位	静岡市	10.00%	3,617万円	5位	静岡市	9.16%	14,773万円
6位	仙台市	12.18%	2,120万円	6位	浜松市	9.80%	4,686万円	6位	堺市	8.79%	11,806万円
7位	岡山市	10.91%	506万円	7位	神戸市	9.79%	4,081万円	7位	仙台市	8.55%	18,390万円
8位	札幌市	10.83%	874万円	8位	札幌市	9.43%	5,010万円	8位	千葉市	8.41%	12,571万円
9位	相模原市	10.65%	658万円	9位	堺市	9.30%	7,124万円	9位	大阪市	8.30%	15,253万円
10位	千葉市	10.49%	1,057万円	10位	京都市	9.12%	5,148万円	10位	相模原市	8.13%	10,224万円
11位	堺市	9.73%	922万円	11位	熊本市	8.95%	7,541万円	11位	札幌市	8.12%	14,853万円
12位	広島市	9.27%	1,294万円	12位	広島市	8.71%	7,913万円	12位	神戸市	7.94%	10,924万円
13位	神戸市	9.10%	1,096万円	13位	千葉市	8.63%	6,194万円	13位	熊本市	7.85%	25,310万円
14位	さいたま市	8.00%	1,309万円	14位	さいたま市	8.04%	8,132万円	14位	さいたま市	7.82%	16,992万円
15位	福岡市	7.91%	961万円	15位	横浜市	8.02%	6,781万円	14位	名古屋市	7.82%	17,290万円
16位	横浜市	7.78%	1,182万円	16位	相模原市	7.96%	7,490万円	16位	広島市	7.51%	30,804万円
17位	名古屋市	7.69%	1,624万円	17位	大阪市	7.81%	7,201万円	17位	京都市	7.27%	14,468万円
18位	京都市	7.22%	1,097万円	18位	川崎市	7.49%	8,769万円	18位	川崎市	7.10%	17,095万円
19位	川崎市	7.11%	1,406万円	19位	名古屋市	7.31%	7,267万円	19位	横浜市	7.09%	17,695万円
20位	大阪市	6.65%	1,298万円	20位	福岡市	7.08%	6,381万円	20位	福岡市	6.47%	24,341万円

※2022年1月~6月で新規登録された物件55,558件(区分マンション36,454件、一棟アパート11,311件、一棟マンション7,793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					
	2022年 上半期	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
札幌市	10.83 % (37 年)	11.15 % (38 年)	11.75 % (37 年)	12.42 % (36 年)	12.47 % (36 年)	12.18 % (35 年)
仙台市	12.18 % (31 年)	11.66 % (30 年)	12.29 % (28 年)	11.76 % (33 年)	12.29 % (33 年)	12.00 % (33 年)
さいたま市	8.00 % (32 年)	7.99 % (30 年)	8.25 % (29 年)	8.35 % (27 年)	9.51 % (28 年)	8.72 % (27 年)
千葉市	10.49 % (36 年)	10.31 % (38 年)	10.40 % (36 年)	10.93 % (35 年)	11.43 % (37 年)	11.37 % (36 年)
横浜市	7.78 % (32 年)	7.70 % (31 年)	8.17 % (31 年)	8.66 % (30 年)	8.37 % (29 年)	8.08 % (27 年)
川崎市	7.11 % (28 年)	7.17 % (26 年)	7.63 % (27 年)	8.04 % (27 年)	7.55 % (25 年)	7.31 % (23 年)
相模原市	10.65 % (33 年)	10.92 % (32 年)	10.54 % (31 年)	11.27 % (31 年)	11.49 % (30 年)	11.43 % (30 年)
新潟市	14.23 % (36 年)	15.63 % (37 年)	17.33 % (39 年)	15.63 % (37 年)	15.12 % (33 年)	19.08 % (38 年)
静岡市	16.20 % (46 年)	13.29 % (37 年)	14.31 % (46 年)	16.27 % (36 年)	14.53 % (37 年)	13.76 % (36 年)
浜松市	15.41 % (35 年)	14.11 % (34 年)	14.83 % (33 年)	15.37 % (32 年)	17.51 % (36 年)	19.85 % (32 年)
名古屋市	7.69 % (24 年)	7.77 % (22 年)	8.04 % (23 年)	8.60 % (25 年)	8.54 % (25 年)	8.16 % (24 年)
京都市	7.22 % (29 年)	7.26 % (28 年)	7.35 % (27 年)	7.56 % (26 年)	7.33 % (24 年)	7.06 % (23 年)
大阪市	6.65 % (26 年)	6.60 % (24 年)	6.52 % (22 年)	6.60 % (23 年)	6.41 % (20 年)	6.37 % (19 年)
堺市	9.73 % (39 年)	10.22 % (39 年)	10.24 % (35 年)	10.53 % (37 年)	11.55 % (38 年)	11.86 % (37 年)
神戸市	9.10 % (33 年)	8.85 % (31 年)	9.01 % (29 年)	9.09 % (29 年)	8.73 % (27 年)	9.06 % (26 年)
岡山市	10.91 % (32 年)	12.78 % (33 年)	12.65 % (35 年)	13.55 % (35 年)	13.03 % (32 年)	14.45 % (35 年)
広島市	9.27 % (34 年)	12.15 % (36 年)	9.38 % (34 年)	9.40 % (33 年)	9.43 % (32 年)	11.42 % (33 年)
北九州市	14.05 % (37 年)	14.79 % (37 年)	14.28 % (35 年)	15.13 % (34 年)	14.67 % (34 年)	17.71 % (33 年)
福岡市	7.91 % (27 年)	8.03 % (26 年)	7.41 % (23 年)	7.61 % (23 年)	7.83 % (23 年)	7.86 % (23 年)
熊本市	13.37 % (32 年)	14.03 % (34 年)	14.69 % (34 年)	15.57 % (33 年)	14.41 % (33 年)	15.76 % (30 年)

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2021年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2022-02-08.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					
	2022年 上半期	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
札幌市	9.43 % (29 年)	10.03 % (27 年)	10.35 % (29 年)	10.45 % (28 年)	10.54 % (27 年)	11.02 % (26 年)
仙台市	10.47 % (26 年)	9.26 % (20 年)	9.45 % (20 年)	8.93 % (18 年)	9.36 % (20 年)	9.63 % (20 年)
さいたま市	8.04 % (21 年)	8.34 % (21 年)	8.74 % (24 年)	8.84 % (25 年)	8.76 % (23 年)	8.57 % (22 年)
千葉市	8.63 % (23 年)	8.69 % (20 年)	8.79 % (19 年)	8.92 % (20 年)	9.44 % (22 年)	8.96 % (21 年)
横浜市	8.02 % (20 年)	8.15 % (19 年)	8.24 % (18 年)	8.16 % (18 年)	8.14 % (17 年)	8.16 % (17 年)
川崎市	7.49 % (18 年)	7.48 % (16 年)	7.51 % (15 年)	7.62 % (15 年)	7.69 % (13 年)	7.61 % (12 年)
相模原市	7.96 % (19 年)	8.43 % (23 年)	8.42 % (23 年)	8.35 % (22 年)	8.60 % (23 年)	8.29 % (21 年)
新潟市	11.90 % (22 年)	11.89 % (21 年)	14.35 % (25 年)	14.32 % (21 年)	16.82 % (25 年)	17.54 % (26 年)
静岡市	10.00 % (26 年)	10.15 % (23 年)	7.36 % (17 年)	10.00 % (20 年)	9.53 % (18 年)	11.13 % (17 年)
浜松市	9.80 % (27 年)	9.70 % (27 年)	9.50 % (26 年)	10.73 % (29 年)	11.23 % (26 年)	10.73 % (25 年)
名古屋市	7.31 % (12 年)	7.22 % (10 年)	7.36 % (11 年)	7.26 % (10 年)	7.18 % (9 年)	7.44 % (9 年)
京都市	9.12 % (33 年)	8.94 % (34 年)	9.42 % (37 年)	9.43 % (38 年)	9.05 % (35 年)	9.03 % (35 年)
大阪市	7.81 % (20 年)	8.49 % (24 年)	9.07 % (23 年)	9.39 % (25 年)	9.48 % (26 年)	9.63 % (26 年)
堺市	9.30 % (20 年)	11.07 % (27 年)	11.99 % (35 年)	11.77 % (33 年)	11.15 % (28 年)	11.39 % (26 年)
神戸市	9.79 % (29 年)	10.01 % (29 年)	10.27 % (28 年)	10.26 % (31 年)	10.77 % (32 年)	11.08 % (31 年)
岡山市	10.50 % (26 年)	10.79 % (27 年)	9.58 % (21 年)	10.80 % (30 年)	11.08 % (28 年)	11.67 % (27 年)
広島市	8.71 % (22 年)	6.71 % (21 年)	6.70 % (20 年)	7.07 % (17 年)	7.18 % (17 年)	7.86 % (22 年)
北九州市	10.10 % (30 年)	10.23 % (30 年)	10.36 % (28 年)	10.91 % (28 年)	11.53 % (31 年)	13.04 % (32 年)
福岡市	7.08 % (18 年)	7.03 % (17 年)	7.36 % (16 年)	7.36 % (16 年)	7.44 % (15 年)	7.53 % (15 年)
熊本市	8.95 % (18 年)	8.79 % (18 年)	8.92 % (21 年)	10.54 % (26 年)	10.40 % (29 年)	9.94 % (26 年)

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2021年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2022-02-08.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	2022年 上半期	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
札幌市	8.12 % (20 年)	8.49 % (22 年)	8.70 % (24 年)	8.83 % (23 年)	9.02 % (24 年)	8.86 % (22 年)
仙台市	8.55 % (26 年)	8.76 % (29 年)	7.72 % (23 年)	8.03 % (26 年)	8.50 % (26 年)	8.26 % (26 年)
さいたま市	7.82 % (29 年)	7.67 % (28 年)	7.76 % (28 年)	7.62 % (25 年)	7.41 % (21 年)	7.27 % (19 年)
千葉市	8.41 % (29 年)	8.60 % (30 年)	8.65 % (29 年)	8.56 % (27 年)	9.09 % (27 年)	9.26 % (29 年)
横浜市	7.09 % (26 年)	7.48 % (28 年)	7.48 % (29 年)	7.49 % (30 年)	7.75 % (28 年)	7.65 % (27 年)
川崎市	7.10 % (31 年)	7.17 % (29 年)	7.24 % (28 年)	7.14 % (27 年)	7.26 % (28 年)	7.34 % (26 年)
相模原市	8.13 % (31 年)	8.27 % (31 年)	8.55 % (31 年)	8.89 % (30 年)	8.76 % (28 年)	8.57 % (27 年)
新潟市	9.76 % (27 年)	9.23 % (23 年)	11.38 % (31 年)	10.27 % (28 年)	10.15 % (30 年)	10.05 % (25 年)
静岡市	9.16 % (30 年)	9.02 % (29 年)	8.92 % (28 年)	9.28 % (29 年)	9.69 % (31 年)	10.09 % (29 年)
浜松市	9.52 % (28 年)	9.13 % (26 年)	9.38 % (29 年)	9.20 % (28 年)	8.82 % (24 年)	10.60 % (27 年)
名古屋市	7.82 % (28 年)	8.08 % (28 年)	8.12 % (28 年)	7.95 % (26 年)	7.86 % (25 年)	8.45 % (27 年)
京都市	7.27 % (29 年)	7.19 % (28 年)	7.13 % (29 年)	7.36 % (29 年)	7.76 % (29 年)	7.96 % (30 年)
大阪市	8.30 % (30 年)	8.33 % (31 年)	8.35 % (29 年)	8.45 % (29 年)	8.63 % (30 年)	8.64 % (29 年)
堺市	8.79 % (28 年)	8.62 % (27 年)	8.18 % (27 年)	8.35 % (27 年)	8.75 % (26 年)	8.53 % (25 年)
神戸市	7.94 % (33 年)	8.22 % (31 年)	8.36 % (29 年)	8.44 % (28 年)	8.52 % (29 年)	8.74 % (29 年)
岡山市	9.92 % (31 年)	10.05 % (30 年)	9.69 % (32 年)	9.80 % (32 年)	9.58 % (29 年)	9.55 % (28 年)
広島市	7.51 % (37 年)	7.06 % (29 年)	6.88 % (30 年)	7.53 % (30 年)	7.31 % (28 年)	6.80 % (25 年)
北九州市	9.72 % (31 年)	9.42 % (30 年)	9.50 % (28 年)	9.76 % (29 年)	9.70 % (29 年)	9.86 % (29 年)
福岡市	6.47 % (26 年)	6.46 % (26 年)	6.75 % (26 年)	6.72 % (25 年)	6.80 % (24 年)	7.04 % (25 年)
熊本市	7.85 % (19 年)	7.55 % (16 年)	8.23 % (17 年)	8.79 % (26 年)	8.69 % (27 年)	7.91 % (23 年)

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2021年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2022-02-08.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