

2022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」

新潟市がすべての種別で利回り上昇し、1位に

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。

■すべての種別で新潟市が1位

区分マンション、一棟アパートが、一棟マンションの全てで新潟市が利回り1位となった。

全20都市のうち、利回りが上昇したのは、区分で10都市、一棟アパートが6都市、一棟マンションが7都市だった。全種別とも利回り上昇したのは新潟市、利回り低下したのは堺市、仙台市、相模原市、名古屋市の4市となった。変動幅は、一棟アパートで熊本市が前回11位から6位、大阪市が17位から12位へとそれぞれ上昇した。一棟マンションで神戸市が12位から7位へと上昇した。区分では3ランク以上の大きな順位の変動はみられなかった。連続傾向は、区分マンションの堺市、アパートの北九州市、一棟マンションの大阪市がそれぞれ6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	新潟市	15.93%	577万円	1位	新潟市	12.94%	4,386万円	1位	新潟市	10.51%	12,702万円
2位	浜松市	15.56%	398万円	2位	静岡市	10.47%	4,878万円	2位	静岡市	10.02%	11,769万円
3位	静岡市	15.18%	511万円	3位	仙台市	10.44%	5,125万円	3位	北九州市	9.99%	17,114万円
4位	北九州市	14.90%	388万円	4位	北九州市	10.09%	5,780万円	4位	岡山市	9.69%	15,733万円
5位	熊本市	13.94%	284万円	5位	浜松市	10.08%	4,153万円	5位	浜松市	9.22%	13,338万円
6位	仙台市	12.08%	2,213万円	6位	熊本市	9.60%	5,410万円	6位	千葉市	8.71%	11,908万円
7位	札幌市	11.27%	1,017万円	7位	札幌市	9.58%	4,672万円	7位	神戸市	8.35%	11,726万円
8位	岡山市	11.04%	725万円	8位	岡山市	9.34%	6,522万円	8位	堺市	8.23%	14,167万円
9位	相模原市	10.15%	608万円	9位	神戸市	9.24%	4,714万円	9位	大阪市	8.15%	16,003万円
10位	千葉市	10.14%	940万円	10位	堺市	8.49%	7,716万円	10位	札幌市	8.11%	15,126万円
11位	広島市	9.47%	1,204万円	11位	京都市	8.16%	5,984万円	11位	さいたま市	7.91%	16,656万円
12位	堺市	9.25%	942万円	12位	大阪市	8.07%	7,444万円	12位	熊本市	7.80%	21,325万円
13位	神戸市	8.58%	1,029万円	13位	千葉市	8.04%	6,973万円	13位	名古屋市	7.75%	17,155万円
14位	さいたま市	8.08%	1,327万円	14位	広島市	7.97%	8,101万円	14位	仙台市	7.52%	16,932万円
15位	福岡市	7.93%	981万円	15位	横浜市	7.85%	7,230万円	15位	相模原市	7.42%	13,411万円
16位	横浜市	7.78%	1,223万円	16位	さいたま市	7.65%	8,504万円	16位	京都市	7.34%	14,721万円
17位	名古屋市	7.47%	1,777万円	17位	相模原市	7.53%	7,553万円	17位	川崎市	6.75%	17,388万円
18位	川崎市	7.15%	1,397万円	18位	名古屋市	7.16%	7,323万円	18位	横浜市	6.68%	19,650万円
19位	京都市	7.00%	1,167万円	19位	川崎市	7.15%	8,815万円	19位	福岡市	6.32%	22,770万円
20位	大阪市	6.48%	1,339万円	20位	福岡市	6.82%	6,517万円	20位	広島市	6.14%	32,593万円

※2022年7月~12月で新規登録された物件47,125件(区分マンション30,302件、一棟アパート10,023件、一棟マンション6,800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 下半期	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
札幌市	11.27 % (38 年)	10.83 % (37 年)	11.15 % (38 年)	11.75 % (37 年)	12.42 % (36 年)	12.47 % (36 年)
仙台市	12.08 % (31 年)	12.18 % (31 年)	11.66 % (30 年)	12.29 % (28 年)	11.76 % (33 年)	12.29 % (33 年)
さいたま市	8.08 % (32 年)	8.00 % (32 年)	7.99 % (30 年)	8.25 % (29 年)	8.35 % (27 年)	9.51 % (28 年)
千葉市	10.14 % (38 年)	10.49 % (36 年)	10.31 % (38 年)	10.40 % (36 年)	10.93 % (35 年)	11.43 % (37 年)
横浜市	7.78 % (33 年)	7.78 % (32 年)	7.70 % (31 年)	8.17 % (31 年)	8.66 % (30 年)	8.37 % (29 年)
川崎市	7.15 % (28 年)	7.11 % (28 年)	7.17 % (26 年)	7.63 % (27 年)	8.04 % (27 年)	7.55 % (25 年)
相模原市	10.15 % (33 年)	10.65 % (33 年)	10.92 % (32 年)	10.54 % (31 年)	11.27 % (31 年)	11.49 % (30 年)
新潟市	15.93 % (37 年)	14.23 % (36 年)	15.63 % (37 年)	17.33 % (39 年)	15.63 % (37 年)	15.12 % (33 年)
静岡市	15.18 % (41 年)	16.20 % (46 年)	13.29 % (37 年)	14.31 % (46 年)	16.27 % (36 年)	14.53 % (37 年)
浜松市	15.56 % (37 年)	15.41 % (35 年)	14.11 % (34 年)	14.83 % (33 年)	15.37 % (32 年)	17.51 % (36 年)
名古屋市	7.47 % (24 年)	7.69 % (24 年)	7.77 % (22 年)	8.04 % (23 年)	8.60 % (25 年)	8.54 % (25 年)
京都市	7.00 % (28 年)	7.22 % (29 年)	7.26 % (28 年)	7.35 % (27 年)	7.56 % (26 年)	7.33 % (24 年)
大阪市	6.48 % (25 年)	6.65 % (26 年)	6.60 % (24 年)	6.52 % (22 年)	6.60 % (23 年)	6.41 % (20 年)
堺市	9.25 % (39 年)	9.73 % (39 年)	10.22 % (39 年)	10.24 % (35 年)	10.53 % (37 年)	11.55 % (38 年)
神戸市	8.58 % (32 年)	9.10 % (33 年)	8.85 % (31 年)	9.01 % (29 年)	9.09 % (29 年)	8.73 % (27 年)
岡山市	11.04 % (34 年)	10.91 % (32 年)	12.78 % (33 年)	12.65 % (35 年)	13.55 % (35 年)	13.03 % (32 年)
広島市	9.47 % (40 年)	9.27 % (34 年)	12.15 % (36 年)	9.38 % (34 年)	9.40 % (33 年)	9.43 % (32 年)
北九州市	14.90 % (36 年)	14.05 % (37 年)	14.79 % (37 年)	14.28 % (35 年)	15.13 % (34 年)	14.67 % (34 年)
福岡市	7.93 % (28 年)	7.91 % (27 年)	8.03 % (26 年)	7.41 % (23 年)	7.61 % (23 年)	7.83 % (23 年)
熊本市	13.94 % (33 年)	13.37 % (32 年)	14.03 % (34 年)	14.69 % (34 年)	15.57 % (33 年)	14.41 % (33 年)

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2022年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2022-07-20.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

一棟アパート

政令指定都市	2022年 下半期	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
札幌市	9.58 % (30 年)	9.43 % (29 年)	10.03 % (27 年)	10.35 % (29 年)	10.45 % (28 年)	10.54 % (27 年)
仙台市	10.44 % (25 年)	10.47 % (26 年)	9.26 % (20 年)	9.45 % (20 年)	8.93 % (18 年)	9.36 % (20 年)
さいたま市	7.65 % (21 年)	8.04 % (21 年)	8.34 % (21 年)	8.74 % (24 年)	8.84 % (25 年)	8.76 % (23 年)
千葉市	8.04 % (21 年)	8.63 % (23 年)	8.69 % (20 年)	8.79 % (19 年)	8.92 % (20 年)	9.44 % (22 年)
横浜市	7.85 % (19 年)	8.02 % (20 年)	8.15 % (19 年)	8.24 % (18 年)	8.16 % (18 年)	8.14 % (17 年)
川崎市	7.15 % (20 年)	7.49 % (18 年)	7.48 % (16 年)	7.51 % (15 年)	7.62 % (15 年)	7.69 % (13 年)
相模原市	7.53 % (19 年)	7.96 % (19 年)	8.43 % (23 年)	8.42 % (23 年)	8.35 % (22 年)	8.60 % (23 年)
新潟市	12.94 % (25 年)	11.90 % (22 年)	11.89 % (21 年)	14.35 % (25 年)	14.32 % (21 年)	16.82 % (25 年)
静岡市	10.47 % (27 年)	10.00 % (26 年)	10.15 % (23 年)	7.36 % (17 年)	10.00 % (20 年)	9.53 % (18 年)
浜松市	10.08 % (25 年)	9.80 % (27 年)	9.70 % (27 年)	9.50 % (26 年)	10.73 % (29 年)	11.23 % (26 年)
名古屋市	7.16 % (11 年)	7.31 % (12 年)	7.22 % (10 年)	7.36 % (11 年)	7.26 % (10 年)	7.18 % (9 年)
京都市	8.16 % (27 年)	9.12 % (33 年)	8.94 % (34 年)	9.42 % (37 年)	9.43 % (38 年)	9.05 % (35 年)
大阪市	8.07 % (22 年)	7.81 % (20 年)	8.49 % (24 年)	9.07 % (23 年)	9.39 % (25 年)	9.48 % (26 年)
堺市	8.49 % (17 年)	9.30 % (20 年)	11.07 % (27 年)	11.99 % (35 年)	11.77 % (33 年)	11.15 % (28 年)
神戸市	9.24 % (27 年)	9.79 % (29 年)	10.01 % (29 年)	10.27 % (28 年)	10.26 % (31 年)	10.77 % (32 年)
岡山市	9.34 % (28 年)	10.50 % (26 年)	10.79 % (27 年)	9.58 % (21 年)	10.80 % (30 年)	11.08 % (28 年)
広島市	7.97 % (23 年)	8.71 % (22 年)	6.71 % (21 年)	6.70 % (20 年)	7.07 % (17 年)	7.18 % (17 年)
北九州市	10.09 % (25 年)	10.10 % (30 年)	10.23 % (30 年)	10.36 % (28 年)	10.91 % (28 年)	11.53 % (31 年)
福岡市	6.82 % (19 年)	7.08 % (18 年)	7.03 % (17 年)	7.36 % (16 年)	7.36 % (16 年)	7.44 % (15 年)
熊本市	9.60 % (27 年)	8.95 % (18 年)	8.79 % (18 年)	8.92 % (21 年)	10.54 % (26 年)	10.40 % (29 年)

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2022年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2022-07-20.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	2022年 下半期	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
札幌市	8.11 % (21 年)	8.12 % (20 年)	8.49 % (22 年)	8.70 % (24 年)	8.83 % (23 年)	9.02 % (24 年)
仙台市	7.52 % (24 年)	8.55 % (26 年)	8.76 % (29 年)	7.72 % (23 年)	8.03 % (26 年)	8.50 % (26 年)
さいたま市	7.91 % (30 年)	7.82 % (29 年)	7.67 % (28 年)	7.76 % (28 年)	7.62 % (25 年)	7.41 % (21 年)
千葉市	8.71 % (32 年)	8.41 % (29 年)	8.60 % (30 年)	8.65 % (29 年)	8.56 % (27 年)	9.09 % (27 年)
横浜市	6.68 % (25 年)	7.09 % (26 年)	7.48 % (28 年)	7.48 % (29 年)	7.49 % (30 年)	7.75 % (28 年)
川崎市	6.75 % (31 年)	7.10 % (31 年)	7.17 % (29 年)	7.24 % (28 年)	7.14 % (27 年)	7.26 % (28 年)
相模原市	7.42 % (30 年)	8.13 % (31 年)	8.27 % (31 年)	8.55 % (31 年)	8.89 % (30 年)	8.76 % (28 年)
新潟市	10.51 % (24 年)	9.76 % (27 年)	9.23 % (23 年)	11.38 % (31 年)	10.27 % (28 年)	10.15 % (30 年)
静岡市	10.02 % (33 年)	9.16 % (30 年)	9.02 % (29 年)	8.92 % (28 年)	9.28 % (29 年)	9.69 % (31 年)
浜松市	9.22 % (27 年)	9.52 % (28 年)	9.13 % (26 年)	9.38 % (29 年)	9.20 % (28 年)	8.82 % (24 年)
名古屋市	7.75 % (29 年)	7.82 % (28 年)	8.08 % (28 年)	8.12 % (28 年)	7.95 % (26 年)	7.86 % (25 年)
京都市	7.34 % (29 年)	7.27 % (29 年)	7.19 % (28 年)	7.13 % (29 年)	7.36 % (29 年)	7.76 % (29 年)
大阪市	8.15 % (30 年)	8.30 % (30 年)	8.33 % (31 年)	8.35 % (29 年)	8.45 % (29 年)	8.63 % (30 年)
堺市	8.23 % (27 年)	8.79 % (28 年)	8.62 % (27 年)	8.18 % (27 年)	8.35 % (27 年)	8.75 % (26 年)
神戸市	8.35 % (34 年)	7.94 % (33 年)	8.22 % (31 年)	8.36 % (29 年)	8.44 % (28 年)	8.52 % (29 年)
岡山市	9.69 % (30 年)	9.92 % (31 年)	10.05 % (30 年)	9.69 % (32 年)	9.80 % (32 年)	9.58 % (29 年)
広島市	6.14 % (32 年)	7.51 % (37 年)	7.06 % (29 年)	6.88 % (30 年)	7.53 % (30 年)	7.31 % (28 年)
北九州市	9.99 % (33 年)	9.72 % (31 年)	9.42 % (30 年)	9.50 % (28 年)	9.76 % (29 年)	9.70 % (29 年)
福岡市	6.32 % (28 年)	6.47 % (26 年)	6.46 % (26 年)	6.75 % (26 年)	6.72 % (25 年)	6.80 % (24 年)
熊本市	7.80 % (21 年)	7.85 % (19 年)	7.55 % (16 年)	8.23 % (17 年)	8.79 % (26 年)	8.69 % (27 年)

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2022年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2022-07-20.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