

2023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」

新潟市がすべての種別で1位、全種別10%超える

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2023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。

■新潟市が利回り1位続く

前期(2022年下半期)に続いて、区分マンション、一棟アパート、一棟マンションの全てで新潟市が利回り1位となり、3種別とも10%を超えた。

全20都市のうち、利回りが上昇したのは、区分で6都市、一棟アパートが11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と堺市、利回り低下したのは横浜市、千葉市、京都市の3市となった。

変動幅は、一棟アパートで熊本市が前回6位から10位に低下した。一棟マンションでは、仙台市が14位から6位に上昇、千葉市が6位から12位、さいたま市が11位から15位へと低下した。

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	16.16%	407万円	1位	新潟市	13.32%	4,939万円	1位	新潟市	12.64%	12,205万円
2位	熊本市	15.15%	383万円	2位	静岡市	11.69%	5,630万円	2位	北九州市	10.78%	16,101万円
3位	北九州市	14.70%	407万円	3位	浜松市	11.18%	4,123万円	3位	岡山市	9.67%	12,646万円
4位	浜松市	14.10%	475万円	4位	仙台市	10.61%	5,051万円	4位	静岡市	9.20%	11,324万円
5位	静岡市	12.82%	1,052万円	5位	北九州市	9.72%	6,400万円	5位	浜松市	9.08%	11,857万円
6位	岡山市	12.04%	859万円	6位	神戸市	9.58%	5,711万円	6位	仙台市	8.51%	20,075万円
7位	仙台市	11.45%	2,073万円	7位	札幌市	9.44%	5,305万円	7位	堺市	8.30%	17,027万円
8位	札幌市	11.41%	811万円	8位	堺市	8.95%	6,437万円	8位	大阪市	8.06%	14,790万円
9位	相模原市	9.93%	708万円	9位	岡山市	8.82%	6,870万円	9位	札幌市	8.04%	15,180万円
10位	千葉市	9.82%	1,053万円	10位	熊本市	8.75%	4,912万円	10位	神戸市	8.03%	11,754万円
11位	堺市	9.28%	889万円	11位	広島市	8.63%	7,512万円	11位	名古屋市	7.74%	16,268万円
12位	広島市	8.79%	1,193万円	12位	大阪市	8.44%	6,837万円	12位	千葉市	7.72%	14,830万円
13位	さいたま市	8.27%	1,409万円	13位	京都市	8.04%	6,464万円	13位	熊本市	7.56%	19,694万円
14位	神戸市	8.25%	1,061万円	14位	相模原市	7.98%	7,448万円	14位	相模原市	7.48%	14,486万円
15位	福岡市	7.65%	1,081万円	15位	千葉市	7.81%	7,375万円	15位	さいたま市	7.35%	19,333万円
16位	横浜市	7.51%	1,348万円	16位	横浜市	7.72%	7,616万円	16位	京都市	7.10%	15,853万円
17位	名古屋市	7.19%	1,927万円	17位	さいたま市	7.48%	8,759万円	17位	川崎市	6.74%	16,419万円
18位	川崎市	6.93%	1,512万円	18位	名古屋市	7.18%	7,548万円	18位	横浜市	6.65%	19,336万円
18位	京都市	6.93%	1,207万円	18位	川崎市	7.18%	8,651万円	19位	福岡市	6.55%	21,603万円
20位	大阪市	6.41%	1,371万円	20位	福岡市	6.81%	6,507万円	20位	広島市	6.16%	41,638万円

※2023年1月~6月で新規登録された物件50,905件(区分マンション33,085件、一棟アパート11,383件、一棟マンション6,437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

区分マンション

政令指定都市	2023年 上半期	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
札幌市	11.41 % (39 年)	11.27 % (38 年)	10.83 % (37 年)	11.15 % (38 年)	11.75 % (37 年)	12.42 % (36 年)
仙台市	11.45 % (33 年)	12.08 % (31 年)	12.18 % (31 年)	11.66 % (30 年)	12.29 % (28 年)	11.76 % (33 年)
さいたま市	8.27 % (34 年)	8.08 % (32 年)	8.00 % (32 年)	7.99 % (30 年)	8.25 % (29 年)	8.35 % (27 年)
千葉市	9.82 % (38 年)	10.14 % (38 年)	10.49 % (36 年)	10.31 % (38 年)	10.40 % (36 年)	10.93 % (35 年)
横浜市	7.51 % (33 年)	7.78 % (33 年)	7.78 % (32 年)	7.70 % (31 年)	8.17 % (31 年)	8.66 % (30 年)
川崎市	6.93 % (28 年)	7.15 % (28 年)	7.11 % (28 年)	7.17 % (26 年)	7.63 % (27 年)	8.04 % (27 年)
相模原市	9.93 % (34 年)	10.15 % (33 年)	10.65 % (33 年)	10.92 % (32 年)	10.54 % (31 年)	11.27 % (31 年)
新潟市	16.16 % (39 年)	15.93 % (37 年)	14.23 % (36 年)	15.63 % (37 年)	17.33 % (39 年)	15.63 % (37 年)
静岡市	12.82 % (39 年)	15.18 % (41 年)	16.20 % (46 年)	13.29 % (37 年)	14.31 % (46 年)	16.27 % (36 年)
浜松市	14.10 % (37 年)	15.56 % (37 年)	15.41 % (35 年)	14.11 % (34 年)	14.83 % (33 年)	15.37 % (32 年)
名古屋市	7.19 % (23 年)	7.47 % (24 年)	7.69 % (24 年)	7.77 % (22 年)	8.04 % (23 年)	8.60 % (25 年)
京都市	6.93 % (28 年)	7.00 % (28 年)	7.22 % (29 年)	7.26 % (28 年)	7.35 % (27 年)	7.56 % (26 年)
大阪市	6.41 % (25 年)	6.48 % (25 年)	6.65 % (26 年)	6.60 % (24 年)	6.52 % (22 年)	6.60 % (23 年)
堺市	9.28 % (37 年)	9.25 % (39 年)	9.73 % (39 年)	10.22 % (39 年)	10.24 % (35 年)	10.53 % (37 年)
神戸市	8.25 % (32 年)	8.58 % (32 年)	9.10 % (33 年)	8.85 % (31 年)	9.01 % (29 年)	9.09 % (29 年)
岡山市	12.04 % (32 年)	11.04 % (34 年)	10.91 % (32 年)	12.78 % (33 年)	12.65 % (35 年)	13.55 % (35 年)
広島市	8.79 % (34 年)	9.47 % (40 年)	9.27 % (34 年)	12.15 % (36 年)	9.38 % (34 年)	9.40 % (33 年)
北九州市	14.70 % (37 年)	14.90 % (36 年)	14.05 % (37 年)	14.79 % (37 年)	14.28 % (35 年)	15.13 % (34 年)
福岡市	7.65 % (27 年)	7.93 % (28 年)	7.91 % (27 年)	8.03 % (26 年)	7.41 % (23 年)	7.61 % (23 年)
熊本市	15.15 % (34 年)	13.94 % (33 年)	13.37 % (32 年)	14.03 % (34 年)	14.69 % (34 年)	15.57 % (33 年)

【参考】過去のデータ

2020年下半期 <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2021-02-09.pdf>2021年上半期 <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2021-07-20.pdf>2021年下半期 <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2022-02-08.pdf>2022年上半期 <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2022-07-20.pdf>2022年下半期 <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2023-02-07.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	2023年 上半期	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
札幌市	9.44 % (29 年)	9.58 % (30 年)	9.43 % (29 年)	10.03 % (27 年)	10.35 % (29 年)	10.45 % (28 年)
仙台市	10.61 % (26 年)	10.44 % (25 年)	10.47 % (26 年)	9.26 % (20 年)	9.45 % (20 年)	8.93 % (18 年)
さいたま市	7.48 % (19 年)	7.65 % (21 年)	8.04 % (21 年)	8.34 % (21 年)	8.74 % (24 年)	8.84 % (25 年)
千葉市	7.81 % (20 年)	8.04 % (21 年)	8.63 % (23 年)	8.69 % (20 年)	8.79 % (19 年)	8.92 % (20 年)
横浜市	7.72 % (19 年)	7.85 % (19 年)	8.02 % (20 年)	8.15 % (19 年)	8.24 % (18 年)	8.16 % (18 年)
川崎市	7.18 % (19 年)	7.15 % (20 年)	7.49 % (18 年)	7.48 % (16 年)	7.51 % (15 年)	7.62 % (15 年)
相模原市	7.98 % (21 年)	7.53 % (19 年)	7.96 % (19 年)	8.43 % (23 年)	8.42 % (23 年)	8.35 % (22 年)
新潟市	13.32 % (26 年)	12.94 % (25 年)	11.90 % (22 年)	11.89 % (21 年)	14.35 % (25 年)	14.32 % (21 年)
静岡市	11.69 % (34 年)	10.47 % (27 年)	10.00 % (26 年)	10.15 % (23 年)	7.36 % (17 年)	10.00 % (20 年)
浜松市	11.18 % (27 年)	10.08 % (25 年)	9.80 % (27 年)	9.70 % (27 年)	9.50 % (26 年)	10.73 % (29 年)
名古屋市	7.18 % (12 年)	7.16 % (11 年)	7.31 % (12 年)	7.22 % (10 年)	7.36 % (11 年)	7.26 % (10 年)
京都市	8.04 % (31 年)	8.16 % (27 年)	9.12 % (33 年)	8.94 % (34 年)	9.42 % (37 年)	9.43 % (38 年)
大阪市	8.44 % (28 年)	8.07 % (22 年)	7.81 % (20 年)	8.49 % (24 年)	9.07 % (23 年)	9.39 % (25 年)
堺市	8.95 % (23 年)	8.49 % (17 年)	9.30 % (20 年)	11.07 % (27 年)	11.99 % (35 年)	11.77 % (33 年)
神戸市	9.58 % (23 年)	9.24 % (27 年)	9.79 % (29 年)	10.01 % (29 年)	10.27 % (28 年)	10.26 % (31 年)
岡山市	8.82 % (25 年)	9.34 % (28 年)	10.50 % (26 年)	10.79 % (27 年)	9.58 % (21 年)	10.80 % (30 年)
広島市	8.63 % (22 年)	7.97 % (23 年)	8.71 % (22 年)	6.71 % (21 年)	6.70 % (20 年)	7.07 % (17 年)
北九州市	9.72 % (26 年)	10.09 % (25 年)	10.10 % (30 年)	10.23 % (30 年)	10.36 % (28 年)	10.91 % (28 年)
福岡市	6.81 % (19 年)	6.82 % (19 年)	7.08 % (18 年)	7.03 % (17 年)	7.36 % (16 年)	7.36 % (16 年)
熊本市	8.75 % (27 年)	9.60 % (27 年)	8.95 % (18 年)	8.79 % (18 年)	8.92 % (21 年)	10.54 % (26 年)

【参考】過去のデータ

2020年下半期 <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2021-02-09.pdf>2021年上半期 <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2021-07-20.pdf>2021年下半期 <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2022-02-08.pdf>2022年上半期 <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2022-07-20.pdf>2022年下半期 <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2023-02-07.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	2023年 上半期	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
札幌市	8.04 % (22 年)	8.11 % (21 年)	8.12 % (20 年)	8.49 % (22 年)	8.70 % (24 年)	8.83 % (23 年)
仙台市	8.51 % (28 年)	7.52 % (24 年)	8.55 % (26 年)	8.76 % (29 年)	7.72 % (23 年)	8.03 % (26 年)
さいたま市	7.35 % (30 年)	7.91 % (30 年)	7.82 % (29 年)	7.67 % (28 年)	7.76 % (28 年)	7.62 % (25 年)
千葉市	7.72 % (28 年)	8.71 % (32 年)	8.41 % (29 年)	8.60 % (30 年)	8.65 % (29 年)	8.56 % (27 年)
横浜市	6.65 % (28 年)	6.68 % (25 年)	7.09 % (26 年)	7.48 % (28 年)	7.48 % (29 年)	7.49 % (30 年)
川崎市	6.74 % (33 年)	6.75 % (31 年)	7.10 % (31 年)	7.17 % (29 年)	7.24 % (28 年)	7.14 % (27 年)
相模原市	7.48 % (32 年)	7.42 % (30 年)	8.13 % (31 年)	8.27 % (31 年)	8.55 % (31 年)	8.89 % (30 年)
新潟市	12.64 % (28 年)	10.51 % (24 年)	9.76 % (27 年)	9.23 % (23 年)	11.38 % (31 年)	10.27 % (28 年)
静岡市	9.20 % (31 年)	10.02 % (33 年)	9.16 % (30 年)	9.02 % (29 年)	8.92 % (28 年)	9.28 % (29 年)
浜松市	9.08 % (30 年)	9.22 % (27 年)	9.52 % (28 年)	9.13 % (26 年)	9.38 % (29 年)	9.20 % (28 年)
名古屋市	7.74 % (31 年)	7.75 % (29 年)	7.82 % (28 年)	8.08 % (28 年)	8.12 % (28 年)	7.95 % (26 年)
京都市	7.10 % (28 年)	7.34 % (29 年)	7.27 % (29 年)	7.19 % (28 年)	7.13 % (29 年)	7.36 % (29 年)
大阪市	8.06 % (31 年)	8.15 % (30 年)	8.30 % (30 年)	8.33 % (31 年)	8.35 % (29 年)	8.45 % (29 年)
堺市	8.30 % (27 年)	8.23 % (27 年)	8.79 % (28 年)	8.62 % (27 年)	8.18 % (27 年)	8.35 % (27 年)
神戸市	8.03 % (32 年)	8.35 % (34 年)	7.94 % (33 年)	8.22 % (31 年)	8.36 % (29 年)	8.44 % (28 年)
岡山市	9.67 % (32 年)	9.69 % (30 年)	9.92 % (31 年)	10.05 % (30 年)	9.69 % (32 年)	9.80 % (32 年)
広島市	6.16 % (30 年)	6.14 % (32 年)	7.51 % (37 年)	7.06 % (29 年)	6.88 % (30 年)	7.53 % (30 年)
北九州市	10.78 % (35 年)	9.99 % (33 年)	9.72 % (31 年)	9.42 % (30 年)	9.50 % (28 年)	9.76 % (29 年)
福岡市	6.55 % (30 年)	6.32 % (28 年)	6.47 % (26 年)	6.46 % (26 年)	6.75 % (26 年)	6.72 % (25 年)
熊本市	7.56 % (21 年)	7.80 % (21 年)	7.85 % (19 年)	7.55 % (16 年)	8.23 % (17 年)	8.79 % (26 年)

【参考】過去のデータ

2020年下半期 <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2021-02-09.pdf>2021年上半期 <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2021-07-20.pdf>2021年下半期 <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2022-02-08.pdf>2022年上半期 <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2022-07-20.pdf>2022年下半期 <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2023-02-07.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