

## 2023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」

### 区分が北九州市、アパートと一棟マンションは引き続き新潟市が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2023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。

#### ■北九州市が区分マンションで初めて1位に

前回まで、新潟市が連続(2022年下半期、2023年上半期)で、区分マンション、一棟アパート、一棟マンションの3種別とも利回り一位だったが、今回区分マンションで、初めて北九州市が1位となった。

全20都市のうち、利回りが上昇したのは、区分で5都市、一棟アパート6都市、一棟マンションが9都市だった。全種別とも利回り上昇したのは札幌市のみ、利回り低下したのは8都市となった。

変動幅は、一棟アパートで岡山市が前回9位から3位に上昇、浜松市が3位から8位、広島市が11位から16位、堺市が8位から13位に下降した。一棟マンションでは、堺市が7位から13位に下降した。区分マンションはさいたま市の13位から17位への変動が最大だった。

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	北九州市	15.89%	350万円	1位	新潟市	13.89%	4,341万円	1位	新潟市	12.88%	16,092万円
2位	静岡市	15.86%	862万円	2位	静岡市	10.76%	5,224万円	2位	北九州市	10.92%	17,300万円
3位	新潟市	15.52%	440万円	3位	岡山市	10.23%	5,648万円	3位	岡山市	9.88%	10,157万円
4位	熊本市	13.48%	366万円	4位	神戸市	9.90%	5,654万円	4位	浜松市	8.84%	12,192万円
5位	浜松市	12.81%	709万円	5位	仙台市	9.82%	5,790万円	5位	静岡市	8.81%	14,876万円
6位	札幌市	11.89%	858万円	6位	北九州市	9.67%	6,035万円	6位	札幌市	8.19%	14,532万円
7位	仙台市	11.40%	1,958万円	7位	札幌市	9.46%	4,849万円	7位	大阪市	8.17%	15,064万円
8位	岡山市	11.14%	802万円	8位	浜松市	9.14%	6,757万円	8位	神戸市	8.16%	12,310万円
9位	広島市	10.58%	859万円	9位	京都市	8.91%	5,815万円	9位	仙台市	8.00%	18,742万円
10位	千葉市	9.20%	1,341万円	10位	熊本市	8.61%	6,886万円	10位	熊本市	7.94%	24,392万円
11位	相模原市	9.10%	1,007万円	11位	大阪市	8.17%	7,266万円	11位	名古屋市	7.63%	16,779万円
12位	堺市	8.99%	966万円	12位	相模原市	7.77%	7,696万円	12位	相模原市	7.40%	14,084万円
13位	神戸市	8.24%	1,130万円	13位	堺市	7.66%	6,938万円	13位	堺市	7.34%	17,502万円
14位	名古屋市	7.48%	1,727万円	14位	横浜市	7.61%	7,688万円	14位	千葉市	7.29%	17,451万円
15位	横浜市	7.31%	1,518万円	15位	千葉市	7.59%	7,375万円	15位	さいたま市	7.26%	21,367万円
16位	福岡市	7.30%	1,151万円	16位	広島市	7.28%	8,392万円	16位	京都市	7.12%	16,728万円
17位	さいたま市	7.06%	1,914万円	17位	さいたま市	7.18%	8,622万円	17位	広島市	7.03%	19,231万円
18位	京都市	6.77%	1,276万円	18位	名古屋市	7.17%	7,259万円	18位	川崎市	6.67%	18,234万円
19位	川崎市	6.68%	1,732万円	19位	川崎市	7.06%	8,536万円	19位	横浜市	6.57%	19,153万円
20位	大阪市	6.30%	1,415万円	20位	福岡市	6.85%	6,959万円	20位	福岡市	6.23%	21,989万円

※2023年7月~12月で新規登録された物件58,391件(区分マンション38,544件、一棟アパート12,664件、一棟マンション7,183)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](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					
	2023年 下半期	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
札幌市	11.89 % (39年)	11.41 % (39年)	11.27 % (38年)	10.83 % (37年)	11.15 % (38年)	11.75 % (37年)
仙台市	11.40 % (34年)	11.45 % (33年)	12.08 % (31年)	12.18 % (31年)	11.66 % (30年)	12.29 % (28年)
さいたま市	7.06 % (32年)	8.27 % (34年)	8.08 % (32年)	8.00 % (32年)	7.99 % (30年)	8.25 % (29年)
千葉市	9.20 % (37年)	9.82 % (38年)	10.14 % (38年)	10.49 % (36年)	10.31 % (38年)	10.40 % (36年)
横浜市	7.31 % (33年)	7.51 % (33年)	7.78 % (33年)	7.78 % (32年)	7.70 % (31年)	8.17 % (31年)
川崎市	6.68 % (29年)	6.93 % (28年)	7.15 % (28年)	7.11 % (28年)	7.17 % (26年)	7.63 % (27年)
相模原市	9.10 % (33年)	9.93 % (34年)	10.15 % (33年)	10.65 % (33年)	10.92 % (32年)	10.54 % (31年)
新潟市	15.52 % (39年)	16.16 % (39年)	15.93 % (37年)	14.23 % (36年)	15.63 % (37年)	17.33 % (39年)
静岡市	15.86 % (42年)	12.82 % (39年)	15.18 % (41年)	16.20 % (46年)	13.29 % (37年)	14.31 % (46年)
浜松市	12.81 % (36年)	14.10 % (37年)	15.56 % (37年)	15.41 % (35年)	14.11 % (34年)	14.83 % (33年)
名古屋市	7.48 % (24年)	7.19 % (23年)	7.47 % (24年)	7.69 % (24年)	7.77 % (22年)	8.04 % (23年)
京都市	6.77 % (27年)	6.93 % (28年)	7.00 % (28年)	7.22 % (29年)	7.26 % (28年)	7.35 % (27年)
大阪市	6.30 % (26年)	6.41 % (25年)	6.48 % (25年)	6.65 % (26年)	6.60 % (24年)	6.52 % (22年)
堺市	8.99 % (39年)	9.28 % (37年)	9.25 % (39年)	9.73 % (39年)	10.22 % (39年)	10.24 % (35年)
神戸市	8.24 % (32年)	8.25 % (32年)	8.58 % (32年)	9.10 % (33年)	8.85 % (31年)	9.01 % (29年)
岡山市	11.14 % (35年)	12.04 % (32年)	11.04 % (34年)	10.91 % (32年)	12.78 % (33年)	12.65 % (35年)
広島市	10.58 % (37年)	8.79 % (34年)	9.47 % (40年)	9.27 % (34年)	12.15 % (36年)	9.38 % (34年)
北九州市	15.89 % (38年)	14.70 % (37年)	14.90 % (36年)	14.05 % (37年)	14.79 % (37年)	14.28 % (35年)
福岡市	7.30 % (27年)	7.65 % (27年)	7.93 % (28年)	7.91 % (27年)	8.03 % (26年)	7.41 % (23年)
熊本市	13.48 % (34年)	15.15 % (34年)	13.94 % (33年)	13.37 % (32年)	14.03 % (34年)	14.69 % (34年)

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2022年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2023-02-07.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2023年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2023-07-19.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					
	2023年 下半期	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
札幌市	9.46 % (30 年)	9.44 % (29 年)	9.58 % (30 年)	9.43 % (29 年)	10.03 % (27 年)	10.35 % (29 年)
仙台市	9.82 % (24 年)	10.61 % (26 年)	10.44 % (25 年)	10.47 % (26 年)	9.26 % (20 年)	9.45 % (20 年)
さいたま市	7.18 % (20 年)	7.48 % (19 年)	7.65 % (21 年)	8.04 % (21 年)	8.34 % (21 年)	8.74 % (24 年)
千葉市	7.59 % (19 年)	7.81 % (20 年)	8.04 % (21 年)	8.63 % (23 年)	8.69 % (20 年)	8.79 % (19 年)
横浜市	7.61 % (19 年)	7.72 % (19 年)	7.85 % (19 年)	8.02 % (20 年)	8.15 % (19 年)	8.24 % (18 年)
川崎市	7.06 % (18 年)	7.18 % (19 年)	7.15 % (20 年)	7.49 % (18 年)	7.48 % (16 年)	7.51 % (15 年)
相模原市	7.77 % (20 年)	7.98 % (21 年)	7.53 % (19 年)	7.96 % (19 年)	8.43 % (23 年)	8.42 % (23 年)
新潟市	13.89 % (27 年)	13.32 % (26 年)	12.94 % (25 年)	11.90 % (22 年)	11.89 % (21 年)	14.35 % (25 年)
静岡市	10.76 % (32 年)	11.69 % (34 年)	10.47 % (27 年)	10.00 % (26 年)	10.15 % (23 年)	7.36 % (17 年)
浜松市	9.14 % (23 年)	11.18 % (27 年)	10.08 % (25 年)	9.80 % (27 年)	9.70 % (27 年)	9.50 % (26 年)
名古屋市	7.17 % (12 年)	7.18 % (12 年)	7.16 % (11 年)	7.31 % (12 年)	7.22 % (10 年)	7.36 % (11 年)
京都市	8.91 % (36 年)	8.04 % (31 年)	8.16 % (27 年)	9.12 % (33 年)	8.94 % (34 年)	9.42 % (37 年)
大阪市	8.17 % (26 年)	8.44 % (28 年)	8.07 % (22 年)	7.81 % (20 年)	8.49 % (24 年)	9.07 % (23 年)
堺市	7.66 % (15 年)	8.95 % (23 年)	8.49 % (17 年)	9.30 % (20 年)	11.07 % (27 年)	11.99 % (35 年)
神戸市	9.90 % (26 年)	9.58 % (23 年)	9.24 % (27 年)	9.79 % (29 年)	10.01 % (29 年)	10.27 % (28 年)
岡山市	10.23 % (28 年)	8.82 % (25 年)	9.34 % (28 年)	10.50 % (26 年)	10.79 % (27 年)	9.58 % (21 年)
広島市	7.28 % (20 年)	8.63 % (22 年)	7.97 % (23 年)	8.71 % (22 年)	6.71 % (21 年)	6.70 % (20 年)
北九州市	9.67 % (27 年)	9.72 % (26 年)	10.09 % (25 年)	10.10 % (30 年)	10.23 % (30 年)	10.36 % (28 年)
福岡市	6.85 % (20 年)	6.81 % (19 年)	6.82 % (19 年)	7.08 % (18 年)	7.03 % (17 年)	7.36 % (16 年)
熊本市	8.61 % (22 年)	8.75 % (27 年)	9.60 % (27 年)	8.95 % (18 年)	8.79 % (18 年)	8.92 % (21 年)

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2022年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2023-02-07.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2023年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2023-07-19.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

### 一棟マンション

政令指定都市	2023年 下半期	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
札幌市	8.19 % (23 年)	8.04 % (22 年)	8.11 % (21 年)	8.12 % (20 年)	8.49 % (22 年)	8.70 % (24 年)
仙台市	8.00 % (29 年)	8.51 % (28 年)	7.52 % (24 年)	8.55 % (26 年)	8.76 % (29 年)	7.72 % (23 年)
さいたま市	7.26 % (31 年)	7.35 % (30 年)	7.91 % (30 年)	7.82 % (29 年)	7.67 % (28 年)	7.76 % (28 年)
千葉市	7.29 % (27 年)	7.72 % (28 年)	8.71 % (32 年)	8.41 % (29 年)	8.60 % (30 年)	8.65 % (29 年)
横浜市	6.57 % (29 年)	6.65 % (28 年)	6.68 % (25 年)	7.09 % (26 年)	7.48 % (28 年)	7.48 % (29 年)
川崎市	6.67 % (33 年)	6.74 % (33 年)	6.75 % (31 年)	7.10 % (31 年)	7.17 % (29 年)	7.24 % (28 年)
相模原市	7.40 % (33 年)	7.48 % (32 年)	7.42 % (30 年)	8.13 % (31 年)	8.27 % (31 年)	8.55 % (31 年)
新潟市	12.88 % (31 年)	12.64 % (28 年)	10.51 % (24 年)	9.76 % (27 年)	9.23 % (23 年)	11.38 % (31 年)
静岡市	8.81 % (30 年)	9.20 % (31 年)	10.02 % (33 年)	9.16 % (30 年)	9.02 % (29 年)	8.92 % (28 年)
浜松市	8.84 % (29 年)	9.08 % (30 年)	9.22 % (27 年)	9.52 % (28 年)	9.13 % (26 年)	9.38 % (29 年)
名古屋市	7.63 % (31 年)	7.74 % (31 年)	7.75 % (29 年)	7.82 % (28 年)	8.08 % (28 年)	8.12 % (28 年)
京都市	7.12 % (28 年)	7.10 % (28 年)	7.34 % (29 年)	7.27 % (29 年)	7.19 % (28 年)	7.13 % (29 年)
大阪市	8.17 % (32 年)	8.06 % (31 年)	8.15 % (30 年)	8.30 % (30 年)	8.33 % (31 年)	8.35 % (29 年)
堺市	7.34 % (26 年)	8.30 % (27 年)	8.23 % (27 年)	8.79 % (28 年)	8.62 % (27 年)	8.18 % (27 年)
神戸市	8.16 % (33 年)	8.03 % (32 年)	8.35 % (34 年)	7.94 % (33 年)	8.22 % (31 年)	8.36 % (29 年)
岡山市	9.88 % (32 年)	9.67 % (32 年)	9.69 % (30 年)	9.92 % (31 年)	10.05 % (30 年)	9.69 % (32 年)
広島市	7.03 % (30 年)	6.16 % (30 年)	6.14 % (32 年)	7.51 % (37 年)	7.06 % (29 年)	6.88 % (30 年)
北九州市	10.92 % (35 年)	10.78 % (35 年)	9.99 % (33 年)	9.72 % (31 年)	9.42 % (30 年)	9.50 % (28 年)
福岡市	6.23 % (27 年)	6.55 % (30 年)	6.32 % (28 年)	6.47 % (26 年)	6.46 % (26 年)	6.75 % (26 年)
熊本市	7.94 % (23 年)	7.56 % (21 年)	7.80 % (21 年)	7.85 % (19 年)	7.55 % (16 年)	8.23 % (17 年)

【参考】過去のデータ

『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>『政令指定都市別 投資利回り 2022年下半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2023-02-07.pdf>『政令指定都市別 投資利回り 2023年上半期』⇒<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2023-07-19.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