

2025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

新潟市が前回に続き 全種別で高利回り1位



調査対象：2025年1月1日～6月30日に健美家で登録・掲載された全国の住宅系収益不動産3種別
(区分マンション・一棟アパート・一棟マンション)

調査項目：投資利回り（表面利回り）、価格、築年数

健美家株式会社

2025年7月17日

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2025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します。

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	15.82%	432万円	1位	新潟市	14.34%	3,345万円	1位	新潟市	14.20%	10,537万円
2位	北九州市	15.81%	432万円	2位	北九州市	11.87%	5,864万円	2位	岡山市	10.72%	12,761万円
3位	浜松市	14.40%	569万円	3位	静岡市	10.31%	6,415万円	3位	北九州市	10.26%	13,673万円
4位	静岡市	14.32%	601万円	4位	札幌市	9.57%	4,528万円	4位	浜松市	10.00%	11,052万円
5位	熊本市	13.54%	537万円	5位	仙台市	9.44%	6,077万円	5位	静岡市	9.21%	11,830万円
6位	岡山市	12.10%	641万円	6位	神戸市	9.33%	6,926万円	6位	仙台市	8.95%	19,711万円
7位	仙台市	11.70%	2,045万円	7位	岡山市	9.22%	6,173万円	7位	札幌市	8.12%	17,301万円
8位	札幌市	11.06%	1,126万円	8位	浜松市	9.06%	4,852万円	8位	熊本市	8.02%	21,074万円
9位	千葉市	9.61%	1,795万円	9位	熊本市	8.68%	6,695万円	9位	神戸市	7.93%	16,189万円
10位	広島市	9.38%	1,966万円	10位	堺市	8.62%	7,431万円	10位	相模原市	7.58%	10,838万円
11位	堺市	9.00%	1,035万円	11位	広島市	8.41%	6,494万円	11位	名古屋市	7.47%	17,648万円
12位	相模原市	8.64%	1,614万円	12位	京都市	7.85%	8,398万円	12位	堺市	7.38%	14,190万円
13位	神戸市	8.06%	1,263万円	13位	相模原市	7.82%	7,217万円	13位	広島市	7.31%	18,477万円
14位	さいたま市	7.30%	2,387万円	14位	千葉市	7.76%	7,770万円	14位	千葉市	7.16%	17,083万円
15位	横浜市	7.12%	1,748万円	15位	大阪市	7.35%	9,100万円	15位	京都市	7.03%	22,004万円
16位	川崎市	6.66%	1,955万円	16位	川崎市	7.30%	9,641万円	16位	大阪市	6.98%	17,898万円
17位	名古屋市	6.49%	2,102万円	17位	横浜市	7.29%	8,442万円	17位	さいたま市	6.66%	25,673万円
17位	福岡市	6.49%	1,481万円	18位	名古屋市	7.03%	7,680万円	18位	横浜市	6.50%	19,729万円
19位	京都市	6.30%	1,571万円	19位	さいたま市	6.87%	9,275万円	19位	川崎市	6.30%	19,574万円
20位	大阪市	6.02%	1,895万円	20位	福岡市	6.75%	6,993万円	20位	福岡市	6.06%	25,814万円

■ 前期に続き、3種別とも新潟市が1位

区分マンション、一棟アパート、一棟マンションの全種別で、前回に引き続き新潟市が1位となった。新潟市は、一棟マンションで2022年下期から6期連続で全国1位の利回りを記録中。一棟マンションでは前回北九州市が2位だったが、今回は岡山市が2位となった。

全20都市のうち、利回りが上昇したのは、区分が9都市、一棟アパートが8都市、一棟マンションが8都市だった。3種別とも利回り上昇したのは仙台市、利回り低下したのは新潟市、静岡市、川崎市となった。

変動幅をみると、仙台市の一棟アパートが10位から5位となった。その他の種別では順位の変動はどの都市も3位以下だった。

■ 健美家株式会社について

健美家株式会社は、収益物件の紹介、著名な不動産投資家によるコラム、不動産投資ニュース、セミナー情報等、「不動産投資に関わる人に価値ある情報を提供し、正しい判断ができるプラットフォーム」を提供している。不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（けんびや）」および「LIFULL HOME'S 不動産投資」を運営しています。

健美家 <https://www.kenbiya.com/>

LIFULL HOME'S 不動産投資 <https://toushi.homes.co.jp/>

【会社概要】

会社名：健美家株式会社
所在地：東京都千代田区麹町1-4-4
代表取締役社長：倉内 敬一
設立：2004年 4月

※（ ）内は築年数平均

政令指定都市	2025年 上半期	2024年 下半期	2024年 上半期	2023年 下半期	2023年 上半期	2022年 下半期
札幌市	11.06 % (37年)	11.27 % (37年)	11.12 % (37年)	11.89 % (39年)	11.41 % (39年)	11.27 % (38年)
仙台市	11.70 % (34年)	11.59 % (33年)	11.36 % (33年)	11.40 % (34年)	11.45 % (33年)	12.08 % (31年)
さいたま市	7.30 % (33年)	7.23 % (34年)	7.24 % (34年)	7.06 % (32年)	8.27 % (34年)	8.08 % (32年)
千葉市	9.61 % (36年)	8.71 % (35年)	8.82 % (38年)	9.20 % (37年)	9.82 % (38年)	10.14 % (38年)
横浜市	7.12 % (33年)	7.15 % (34年)	7.30 % (33年)	7.31 % (33年)	7.51 % (33年)	7.78 % (33年)
川崎市	6.66 % (29年)	6.85 % (31年)	6.91 % (30年)	6.68 % (29年)	6.93 % (28年)	7.15 % (28年)
相模原市	8.64 % (34年)	8.68 % (34年)	9.36 % (34年)	9.10 % (33年)	9.93 % (34年)	10.15 % (33年)
新潟市	15.82 % (42年)	16.19 % (42年)	15.59 % (38年)	15.52 % (39年)	16.16 % (39年)	15.93 % (37年)
静岡市	14.32 % (40年)	15.24 % (43年)	18.09 % (43年)	15.86 % (42年)	12.82 % (39年)	15.18 % (41年)
浜松市	14.40 % (38年)	13.59 % (37年)	14.23 % (37年)	12.81 % (36年)	14.10 % (37年)	15.56 % (37年)
名古屋市	6.49 % (18年)	7.26 % (23年)	7.58 % (25年)	7.48 % (24年)	7.19 % (23年)	7.47 % (24年)
京都市	6.30 % (27年)	6.37 % (27年)	6.56 % (27年)	6.77 % (27年)	6.93 % (28年)	7.00 % (28年)
大阪市	6.02 % (27年)	5.95 % (26年)	6.05 % (25年)	6.30 % (26年)	6.41 % (25年)	6.48 % (25年)
堺市	9.00 % (41年)	8.97 % (41年)	8.77 % (37年)	8.99 % (39年)	9.28 % (37年)	9.25 % (39年)
神戸市	8.06 % (31年)	7.85 % (31年)	7.97 % (32年)	8.24 % (32年)	8.25 % (32年)	8.58 % (32年)
岡山市	12.10 % (36年)	10.48 % (39年)	11.54 % (37年)	11.14 % (35年)	12.04 % (32年)	11.04 % (34年)
広島市	9.38 % (33年)	9.59 % (35年)	9.73 % (34年)	10.58 % (37年)	8.79 % (34年)	9.47 % (40年)
北九州市	15.81 % (40年)	15.32 % (39年)	14.89 % (38年)	15.89 % (38年)	14.70 % (37年)	14.90 % (36年)
福岡市	6.49 % (26年)	6.86 % (27年)	7.05 % (27年)	7.30 % (27年)	7.65 % (27年)	7.93 % (28年)
熊本市	13.54 % (33年)	13.57 % (34年)	13.66 % (34年)	13.48 % (34年)	15.15 % (34年)	13.94 % (33年)

【参考】過去のデータ

2022年下半期 ⇒ <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2023-02-07.pdf>2023年上半期 ⇒ <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2023-07-19.pdf>2023年下半期 ⇒ <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2024-02-06.pdf>2024年上半期 ⇒ <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2024-07-23.pdf>2024年下半期 ⇒ <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2025-02-12.pdf>

※ () 内は築年数平均

政令指定都市	2025年 上半期	2024年 下半期	2024年 上半期	2023年 下半期	2023年 上半期	2022年 下半期
札幌市	9.57 % (33年)	9.26 % (32年)	9.33 % (31年)	9.46 % (30年)	9.44 % (29年)	9.58 % (30年)
仙台市	9.44 % (25年)	8.88 % (24年)	8.68 % (23年)	9.82 % (24年)	10.61 % (26年)	10.44 % (25年)
さいたま市	6.87 % (20年)	7.25 % (22年)	7.03 % (18年)	7.18 % (20年)	7.48 % (19年)	7.65 % (21年)
千葉市	7.76 % (20年)	7.85 % (21年)	7.90 % (20年)	7.59 % (19年)	7.81 % (20年)	8.04 % (21年)
横浜市	7.29 % (20年)	7.44 % (20年)	7.63 % (20年)	7.61 % (19年)	7.72 % (19年)	7.85 % (19年)
川崎市	7.30 % (19年)	7.42 % (19年)	7.13 % (18年)	7.06 % (18年)	7.18 % (19年)	7.15 % (20年)
相模原市	7.82 % (22年)	7.76 % (21年)	7.76 % (19年)	7.77 % (20年)	7.98 % (21年)	7.53 % (19年)
新潟市	14.34 % (40年)	17.80 % (41年)	14.89 % (27年)	13.89 % (27年)	13.32 % (26年)	12.94 % (25年)
静岡市	10.31 % (28年)	11.09 % (32年)	11.28 % (33年)	10.76 % (32年)	11.69 % (34年)	10.47 % (27年)
浜松市	9.06 % (24年)	9.83 % (27年)	10.15 % (30年)	9.14 % (23年)	11.18 % (27年)	10.08 % (25年)
名古屋市	7.03 % (14年)	6.98 % (13年)	7.02 % (12年)	7.17 % (12年)	7.18 % (12年)	7.16 % (11年)
京都市	7.85 % (34年)	7.43 % (30年)	7.51 % (27年)	8.91 % (36年)	8.04 % (31年)	8.16 % (27年)
大阪市	7.35 % (22年)	7.40 % (21年)	7.77 % (22年)	8.17 % (26年)	8.44 % (28年)	8.07 % (22年)
堺市	8.62 % (23年)	8.96 % (24年)	8.10 % (17年)	7.66 % (15年)	8.95 % (23年)	8.49 % (17年)
神戸市	9.33 % (30年)	9.95 % (29年)	9.78 % (28年)	9.90 % (26年)	9.58 % (23年)	9.24 % (27年)
岡山市	9.22 % (28年)	9.22 % (28年)	9.54 % (29年)	10.23 % (28年)	8.82 % (25年)	9.34 % (28年)
広島市	8.41 % (24年)	7.65 % (22年)	7.55 % (20年)	7.28 % (20年)	8.63 % (22年)	7.97 % (23年)
北九州市	11.87 % (33年)	11.31 % (31年)	11.10 % (29年)	9.67 % (27年)	9.72 % (26年)	10.09 % (25年)
福岡市	6.75 % (21年)	6.60 % (21年)	6.52 % (18年)	6.85 % (20年)	6.81 % (19年)	6.82 % (19年)
熊本市	8.68 % (24年)	9.64 % (28年)	10.02 % (28年)	8.61 % (22年)	8.75 % (27年)	9.60 % (27年)

【参考】過去のデータ

2022年下半期 ⇒ <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2023-02-07.pdf>2023年上半期 ⇒ <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2023-07-19.pdf>2023年下半期 ⇒ <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2024-02-06.pdf>2024年上半期 ⇒ <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2024-07-23.pdf>2024年下半期 ⇒ <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2025-02-12.pdf>

※ () 内は築年数平均

政令指定都市	2025年 上半期	2024年 下半期	2024年 上半期	2023年 下半期	2023年 上半期	2022年 下半期
札幌市	8.12 % (25年)	8.05 % (24年)	8.10 % (23年)	8.19 % (23年)	8.04 % (22年)	8.11 % (21年)
仙台市	8.95 % (34年)	8.51 % (33年)	6.87 % (35年)	8.00 % (29年)	8.51 % (28年)	7.52 % (24年)
さいたま市	6.66 % (29年)	6.84 % (28年)	7.24 % (31年)	7.26 % (31年)	7.35 % (30年)	7.91 % (30年)
千葉市	7.16 % (32年)	7.32 % (31年)	7.27 % (30年)	7.29 % (27年)	7.72 % (28年)	8.71 % (32年)
横浜市	6.50 % (31年)	6.47 % (29年)	6.53 % (30年)	6.57 % (29年)	6.65 % (28年)	6.68 % (25年)
川崎市	6.30 % (31年)	6.43 % (33年)	6.58 % (33年)	6.67 % (33年)	6.74 % (33年)	6.75 % (31年)
相模原市	7.58 % (36年)	7.52 % (35年)	7.47 % (34年)	7.40 % (33年)	7.48 % (32年)	7.42 % (30年)
新潟市	14.20 % (35年)	14.55 % (34年)	11.18 % (28年)	12.88 % (31年)	12.64 % (28年)	10.51 % (24年)
静岡市	9.21 % (34年)	9.92 % (34年)	8.73 % (31年)	8.81 % (30年)	9.20 % (31年)	10.02 % (33年)
浜松市	10.00 % (37年)	9.40 % (34年)	9.72 % (33年)	8.84 % (29年)	9.08 % (30年)	9.22 % (27年)
名古屋市	7.47 % (32年)	7.55 % (33年)	7.54 % (32年)	7.63 % (31年)	7.74 % (31年)	7.75 % (29年)
京都市	7.03 % (30年)	7.05 % (29年)	7.41 % (28年)	7.12 % (28年)	7.10 % (28年)	7.34 % (29年)
大阪市	6.98 % (34年)	7.37 % (33年)	7.82 % (32年)	8.17 % (32年)	8.06 % (31年)	8.15 % (30年)
堺市	7.38 % (30年)	7.94 % (31年)	7.49 % (26年)	7.34 % (26年)	8.30 % (27年)	8.23 % (27年)
神戸市	7.93 % (35年)	7.97 % (34年)	8.45 % (35年)	8.16 % (33年)	8.03 % (32年)	8.35 % (34年)
岡山市	10.72 % (33年)	10.13 % (32年)	10.17 % (32年)	9.88 % (32年)	9.67 % (32年)	9.69 % (30年)
広島市	7.31 % (33年)	7.27 % (31年)	7.22 % (32年)	7.03 % (30年)	6.16 % (30年)	6.14 % (32年)
北九州市	10.26 % (36年)	11.72 % (37年)	11.16 % (36年)	10.92 % (35年)	10.78 % (35年)	9.99 % (33年)
福岡市	6.06 % (29年)	6.19 % (29年)	6.38 % (30年)	6.23 % (27年)	6.55 % (30年)	6.32 % (28年)
熊本市	8.02 % (24年)	7.92 % (24年)	7.98 % (27年)	7.94 % (23年)	7.56 % (21年)	7.80 % (21年)

【参考】過去のデータ

2022年下半期 ⇒ <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2023-02-07.pdf>2023年上半期 ⇒ <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2023-07-19.pdf>2023年下半期 ⇒ <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2024-02-06.pdf>2024年上半期 ⇒ <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2024-07-23.pdf>2024年下半期 ⇒ <https://www.kenbiya.com/img/press/pre2025-02-12.pdf>