

2025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

新潟市が全種別で利回り1位を堅持
5年間動向では北九州（区分・一棟アパ）や
広島（一棟マン）の上昇が最大

調査対象：2025年7月1日～12月31日に健美家で登録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
2026年2月20日

結果概要

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：成瀬亮輔）では、同サイトに2025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。

2025年下期 政令指定都市 高利回りランキング

区分マンション				一棟アパート				一棟マンション						
順位	前回	政令指定都市	利回り	順位	前回	政令指定都市	利回り	順位	前回	政令指定都市	利回り			
1位	1位	新潟市	16.37%	380万円	1位	1位	新潟市	13.18%	4,598万円	1位	1位	新潟市	11.20%	14,603万円
2位	3位	浜松市	16.05%	439万円	2位	2位	北九州市	12.70%	4,602万円	2位	2位	岡山市	10.45%	11,641万円
3位	2位	北九州市	15.86%	443万円	3位	8位	浜松市	10.60%	4,490万円	3位	3位	北九州市	10.41%	11,676万円
4位	4位	静岡市	15.08%	631万円	4位	4位	札幌市	9.83%	4,589万円	4位	4位	浜松市	8.85%	17,816万円
5位	5位	熊本市	14.79%	741万円	5位	6位	神戸市	9.26%	6,434万円	5位	5位	静岡市	8.70%	15,664万円
6位	6位	岡山市	12.99%	761万円	6位	7位	岡山市	9.20%	6,767万円	6位	6位	仙台市	8.33%	17,527万円
7位	7位	仙台市	11.49%	2,142万円	7位	3位	静岡市	9.11%	8,885万円	7位	7位	札幌市	8.28%	16,865万円
8位	8位	札幌市	10.89%	1,267万円	8位	5位	仙台市	8.96%	6,719万円	8位	8位	熊本市	8.28%	21,891万円
9位	10位	広島市	9.80%	2,204万円	9位	11位	広島市	8.66%	7,299万円	9位	13位	広島市	8.01%	17,088万円
10位	12位	相模原市	9.12%	1,588万円	10位	9位	熊本市	8.62%	6,573万円	10位	9位	神戸市	7.83%	13,036万円
11位	9位	千葉市	8.68%	2,088万円	11位	10位	堺市	8.05%	7,567万円	11位	10位	相模原市	7.60%	14,174万円
12位	11位	堺市	8.56%	1,116万円	12位	14位	千葉市	7.50%	8,151万円	12位	12位	堺市	7.45%	20,021万円
13位	13位	神戸市	8.03%	1,366万円	13位	18位	名古屋市	7.29%	7,411万円	13位	11位	名古屋市	7.42%	19,030万円
14位	14位	さいたま市	7.40%	2,182万円	14位	13位	相模原市	7.13%	7,790万円	14位	16位	大阪市	7.05%	17,767万円
15位	17位	名古屋市	7.16%	2,035万円	15位	17位	横浜市	7.12%	9,093万円	15位	14位	千葉市	7.02%	17,169万円
16位	17位	福岡市	7.07%	1,417万円	16位	15位	大阪市	7.10%	9,410万円	16位	15位	京都市	6.87%	22,101万円
17位	15位	横浜市	7.06%	2,014万円	17位	16位	川崎市	7.07%	9,646万円	17位	17位	さいたま市	6.58%	27,062万円
18位	16位	川崎市	6.52%	2,312万円	18位	12位	京都市	6.96%	9,343万円	18位	18位	横浜市	6.39%	20,778万円
19位	19位	京都市	6.40%	1,632万円	19位	20位	福岡市	6.70%	7,394万円	19位	19位	川崎市	6.25%	18,521万円
20位	20位	大阪市	5.84%	2,019万円	20位	19位	さいたま市	6.64%	10,234万円	20位	20位	福岡市	6.14%	27,029万円

■ トピックス

- ・新潟市が、区分マンション（16.37%）、一棟アパート（13.18%）、一棟マンション（11.20%）の全3種別で利回り1位を獲得し、前回調査に続き首位を堅持。
- ・2021年上期との比較では、多くの都市で利回りが低下するなか、北九州市の区分 (+1.58pt) ・アパート (+2.34pt) 、広島市の一棟マンション (+1.13pt) の上昇が際立つ結果となった。

【区分マンション】利回り1位の新潟市（380万円）と最下位の大阪市（2,019万円）の間には約5.3倍の価格格差がある。一方で、7位の仙台市（2,142万円）のように、価格水準が高くとも利回り上位に食い込む都市もあり、投資効率の差が表れた。

【一棟アパート】上位陣の顔ぶれに変化が少ない他種別に対し、一棟アパートは浜松市が前回8位から3位に浮上するなど、中位圏を中心に5ランク以上の激しい順位変動が見られた。2021年上期との比較では、北九州市 (+2.34pt) の利回り上昇幅が全都市・全種別内で最大となった。

【一棟マンション】上位3都市が利回り10%超を維持するなど、上位陣の顔ぶれは前回からほぼ変わらず堅調に推移している。2021年上期との比較では、広島市 (+1.13pt) の利回り上昇幅が全都市で最大となった。

■ 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

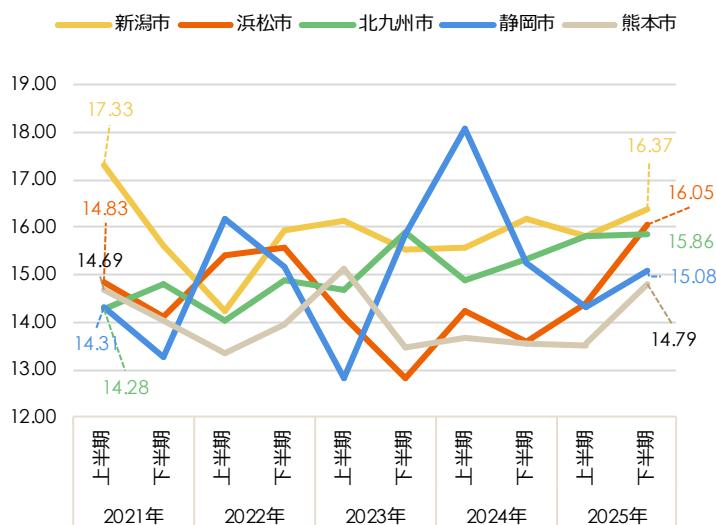
所在地：東京都千代田区麹町1-4-4

代表取締役社長：成瀬亮輔

設立：2004年4月

区分マンション 利回りTOP5都市 5年推移

単位：%



区分マンション 2021年上期比 ランキング

利回り上昇エリア TOP3 ↗

1位	北九州市	+1.58pt
2位	浜松市	+1.22pt
3位	静岡市	+0.77pt

利回り安定エリア TOP3 ➔

1位	熊本市	+0.10pt
2位	岡山市	+0.34pt
3位	福岡市	-0.34pt

利回り下落エリア TOP3 ↘

1位	千葉市	-1.72pt
2位	堺市	-1.68pt
3位	相模原市	-1.42pt

区分マンション 政令指定都市 利回り 5年間動向

都市名	2025年下半期		2021年上半期 利回り	2021上半期比 増減ポイント	5年間 平均利回り	5年間利回り トレンド
	順位	利回り				
札幌市	8	10.89%	11.75%	-0.86pt	11.26%	
仙台市	7	11.49%	12.29%	-0.80pt	11.72%	
さいたま市	14	7.40%	8.25%	-0.85pt	7.68%	
千葉市	11	8.68%	10.40%	-1.72pt	9.62%	
横浜市	17	7.06%	8.17%	-1.11pt	7.49%	
川崎市	18	6.52%	7.63%	-1.11pt	6.96%	
相模原市	10	9.12%	10.54%	-1.42pt	9.71%	
新潟市	1	16.37%	17.33%	-0.96pt	15.88%	
静岡市	4	15.08%	14.31%	0.77pt	15.04%	
浜松市	2	16.05%	14.83%	1.22pt	14.51%	
名古屋市	15	7.16%	8.04%	-0.88pt	7.41%	
京都市	19	6.40%	7.35%	-0.95pt	6.82%	
大阪市	20	5.84%	6.52%	-0.68pt	6.28%	
堺市	12	8.56%	10.24%	-1.68pt	9.30%	
神戸市	13	8.03%	9.01%	-0.98pt	8.39%	
岡山市	6	12.99%	12.65%	0.34pt	11.77%	
広島市	9	9.80%	9.38%	0.42pt	9.81%	
北九州市	3	15.86%	14.28%	1.58pt	15.05%	
福岡市	16	7.07%	7.41%	-0.34pt	7.37%	
熊本市	5	14.79%	14.69%	0.10pt	14.02%	
全国	参考	6.64%	7.52%	-0.88pt	7.06%	
23区	参考	5.18%	6.02%	-0.84pt	5.62%	
東京都市部	参考	7.48%	9.06%	-1.58pt	8.21%	

区分マンション 政令指定都市 価格 5年間推移

	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		価格 5年増減
	上期	下期									
札幌市	676万円	897万円	874万円	1,017万円	811万円	858万円	1,057万円	1,190万円	1,126万円	1,267万円	591万円
仙台市	2,115万円	1,987万円	2,120万円	2,213万円	2,073万円	1,958万円	1,936万円	2,110万円	2,045万円	2,142万円	27万円
さいたま市	1,245万円	1,283万円	1,309万円	1,327万円	1,409万円	1,914万円	1,677万円	2,430万円	2,387万円	2,182万円	937万円
千葉市	998万円	932万円	1,057万円	940万円	1,053万円	1,341万円	1,444万円	1,790万円	1,795万円	2,088万円	1,090万円
横浜市	1,073万円	1,171万円	1,182万円	1,223万円	1,348万円	1,518万円	1,502万円	1,769万円	1,748万円	2,014万円	941万円
川崎市	1,284万円	1,349万円	1,406万円	1,397万円	1,512万円	1,732万円	1,653万円	1,938万円	1,955万円	2,312万円	1,028万円
相模原市	595万円	577万円	658万円	608万円	708万円	1,007万円	881万円	1,493万円	1,614万円	1,588万円	993万円
新潟市	348万円	362万円	459万円	577万円	407万円	440万円	577万円	468万円	432万円	380万円	32万円
静岡市	394万円	559万円	387万円	511万円	1,052万円	862万円	583万円	405万円	601万円	631万円	237万円
浜松市	397万円	390万円	431万円	398万円	475万円	709万円	690万円	623万円	569万円	439万円	42万円
名古屋市	1,437万円	1,487万円	1,624万円	1,777万円	1,927万円	1,727万円	1,688万円	2,242万円	2,102万円	2,035万円	598万円
京都市	1,131万円	1,131万円	1,097万円	1,167万円	1,207万円	1,276万円	1,420万円	1,522万円	1,571万円	1,632万円	501万円
大阪市	1,447万円	1,304万円	1,298万円	1,339万円	1,371万円	1,415万円	1,573万円	1,932万円	1,895万円	2,019万円	572万円
堺市	849万円	802万円	922万円	942万円	889万円	966万円	1,135万円	1,040万円	1,035万円	1,116万円	267万円
神戸市	1,001万円	1,017万円	1,096万円	1,029万円	1,061万円	1,130万円	1,225万円	1,299万円	1,263万円	1,366万円	365万円
岡山市	538万円	628万円	506万円	725万円	859万円	802万円	726万円	659万円	641万円	761万円	223万円
広島市	1,060万円	864万円	1,294万円	1,204万円	1,193万円	859万円	1,080万円	1,108万円	1,966万円	2,204万円	1,144万円
北九州市	339万円	489万円	428万円	388万円	407万円	350万円	402万円	424万円	432万円	443万円	104万円
福岡市	1,028万円	975万円	961万円	981万円	1,081万円	1,151万円	1,219万円	1,371万円	1,481万円	1,417万円	389万円
熊本市	442万円	389万円	376万円	284万円	383万円	366万円	430万円	482万円	537万円	741万円	299万円
(参考) 全国	1,536万円	1,529万円	1,477万円	1,548万円	1,665万円	1,798万円	1,938万円	2,188万円	2,223万円	2,540万円	1,004万円
(参考) 23区	2,101万円	2,155万円	2,101万円	2,131万円	2,333万円	2,525万円	2,742万円	2,932万円	3,021万円	3,645万円	1,544万円
(参考) 東京市部	1,106万円	1,207万円	1,204万円	1,211万円	1,306万円	1,519万円	1,574万円	2,066万円	2,141万円	2,351万円	1,245万円

区分マンション 政令指定都市 築年数 5年間推移

	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		築年数 5年平均
	上期	下期									
札幌市	37年	38年	37年	38年	39年	39年	37年	37年	37年	38年	38年
仙台市	28年	30年	31年	31年	33年	34年	33年	33年	34年	34年	32年
さいたま市	29年	30年	32年	32年	34年	32年	34年	34年	33年	35年	33年
千葉市	36年	38年	36年	38年	38年	37年	38年	35年	36年	37年	37年
横浜市	31年	31年	32年	33年	33年	33年	33年	34年	33年	34年	33年
川崎市	27年	26年	28年	28年	28年	29年	30年	31年	29年	31年	29年
相模原市	31年	32年	33年	33年	34年	33年	34年	34年	34年	35年	33年
新潟市	39年	37年	36年	37年	39年	39年	38年	42年	42年	44年	39年
静岡市	46年	37年	46年	41年	39年	42年	43年	43年	40年	40年	42年
浜松市	33年	34年	35年	37年	37年	36年	37年	37年	38年	41年	37年
名古屋市	23年	22年	24年	24年	23年	24年	25年	23年	18年	22年	23年
京都市	27年	28年	29年	28年	28年	27年	27年	27年	27年	27年	28年
大阪市	22年	24年	26年	25年	25年	26年	25年	26年	27年	26年	25年
堺市	35年	39年	39年	37年	37年	39年	37年	41年	41年	39年	39年
神戸市	29年	31年	33年	32年	32年	32年	32年	31年	31年	32年	32年
岡山市	35年	33年	32年	34年	32年	35年	37年	39年	36年	36年	35年
広島市	34年	36年	34年	40年	34年	37年	34年	35年	33年	33年	35年
北九州市	35年	37年	37年	36年	37年	38年	38年	39年	40年	39年	38年
福岡市	23年	26年	27年	28年	27年	27年	27年	27年	26年	29年	27年
熊本市	34年	34年	32年	33年	34年	34年	34年	34年	33年	36年	34年
(参考) 全国	28年	29年	30年	31年	31年	31年	31年	32年	31年	32年	31年
(参考) 23区	28年	28年	30年	31年	31年	31年	31年	31年	31年	31年	30年
(参考) 東京市部	32年	33年	33年	33年	34年	34年	34年	33年	34年	35年	34年

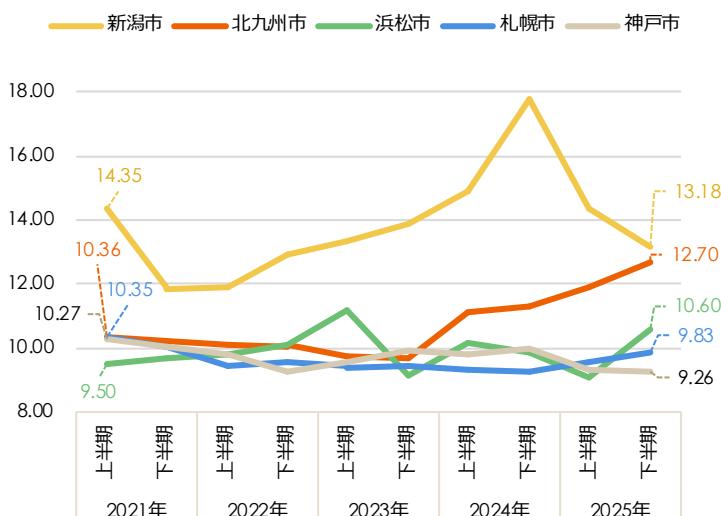
区分マンション 政令指定都市別 利回り 全期間推移

	札幌市	仙台市	さいたま市	千葉市	横浜市	川崎市	相模原市	新潟市	静岡市	浜松市	名古屋市	京都市	大阪市	堺市	神戸市	岡山市	広島市	北九州市	福岡市	熊本市	(参考)全国	(参考)23区	(参考)東京都市部
2025年下半期	10.89	11.49	7.40	8.68	7.06	6.52	9.12	16.37	15.08	16.05	7.16	6.40	5.84	8.56	8.03	12.99	9.80	15.86	7.07	14.79	6.64	5.18	7.48
2025年上半期	11.06	11.70	7.30	9.61	7.12	6.66	8.64	15.82	14.32	14.40	6.49	6.30	6.02	9.00	8.06	12.10	9.38	15.81	6.49	13.54	6.68	5.27	7.57
2024年下半期	11.27	11.59	7.23	8.71	7.15	6.85	8.68	16.19	15.24	13.59	7.26	6.37	5.95	8.97	7.85	10.48	9.59	15.32	6.86	13.57	6.67	5.33	7.16
2024年上半期	11.12	11.36	7.24	8.82	7.30	6.91	9.36	15.59	18.09	14.23	7.58	6.56	6.05	8.77	7.97	11.54	9.73	14.89	7.05	13.66	6.87	5.49	7.87
2023年下半期	11.89	11.40	7.06	9.20	7.31	6.68	9.10	15.52	15.86	12.81	7.48	6.77	6.30	8.99	8.24	11.14	10.58	15.89	7.30	13.48	6.94	5.55	8.04
2023年上半期	11.41	11.45	8.27	9.82	7.51	6.93	9.93	16.16	12.82	14.10	7.19	6.93	6.41	9.28	8.25	12.04	8.79	14.70	7.65	15.15	7.13	5.72	8.53
2022年下半期	11.27	12.08	8.08	10.14	7.78	7.15	10.15	15.93	15.18	15.56	7.47	7.00	6.48	9.25	8.58	11.04	9.47	14.90	7.93	13.94	7.30	5.87	8.83
2022年上半期	10.83	12.18	8.00	10.49	7.78	7.11	10.65	14.23	16.20	15.41	7.69	7.22	6.65	9.73	9.10	10.91	9.27	14.05	7.91	13.37	7.51	5.94	8.84
2021年下半期	11.15	11.66	7.99	10.31	7.70	7.17	10.92	15.63	13.29	14.11	7.77	7.26	6.60	10.22	8.85	12.78	12.15	14.79	8.03	14.03	7.38	5.86	8.75
2021年上半期	11.75	12.29	8.25	10.40	8.17	7.63	10.54	17.33	14.31	14.83	8.04	7.35	6.52	10.24	9.01	12.65	9.38	14.28	7.41	14.69	7.52	6.02	9.06
2020年下半期	12.42	11.76	8.35	10.93	8.66	8.04	11.27	15.63	16.27	15.37	8.60	7.56	6.60	10.53	9.09	13.55	9.40	15.13	7.61	15.57	7.76	6.12	9.04
2020年上半期	12.47	12.29	9.51	11.43	8.37	7.55	11.49	15.12	14.53	17.51	8.54	7.33	6.41	11.55	8.73	13.03	9.43	14.67	7.83	14.41	7.59	6.06	8.46
2019年下半期	12.18	12.00	8.72	11.37	8.08	7.31	11.43	19.08	13.76	19.85	8.16	7.06	6.37	11.86	9.06	14.45	11.42	17.71	7.86	15.76	7.36	5.84	8.58
2019年上半期	12.39	11.46	8.58	11.95	7.98	7.27	11.54	15.83	15.49	22.47	8.52	7.16	6.54	10.99	9.21	12.51	9.52	14.84	7.92	15.61	7.40	5.79	8.43
2018年下半期	12.66	11.76	8.94	12.61	8.44	7.49	11.69	16.87	13.49	20.30	8.28	7.30	6.86	10.42	9.45	13.31	11.15	15.17	7.58	14.91	7.81	5.87	9.48
2018年上半期	12.34	12.53	8.98	12.53	8.03	7.59	11.10	16.50	16.32	18.32	8.82	7.15	6.86	10.98	9.26	14.22	9.51	14.77	8.05	14.53	7.72	5.92	9.35
2017年下半期	12.50	12.26	9.47	11.46	7.99	7.21	11.15	17.93	16.83	20.37	8.71	7.07	7.04	11.35	9.04	12.83	10.43	15.11	8.08	14.42	7.74	5.96	8.98
2017年上半期	11.64	12.03	8.90	11.63	8.02	7.48	11.28	15.98	13.83	16.28	9.14	6.99	7.01	11.34	8.68	12.52	11.33	14.03	8.39	16.68	7.22	5.79	8.45
2016年下半期	12.01	11.82	7.87	12.31	8.50	7.91	11.70	14.45	13.78	14.71	9.45	7.53	7.39	12.79	9.74	12.24	10.24	13.46	8.72	14.92	7.90	6.31	9.68
2016年上半期	12.93	11.64	8.99	13.55	8.53	7.87	11.63	15.31	16.55	18.66	9.00	7.68	7.48	13.19	8.77	12.44	9.91	14.22	8.69	14.01	7.85	6.39	9.68
2015年下半期	13.26	12.65	10.66	14.76	9.06	8.73	13.09	15.97	15.42	19.62	10.31	7.81	7.62	10.78	8.69	12.07	10.86	13.91	9.43	14.29	8.11	6.53	10.60
2015年上半期	13.57	10.93	10.81	15.24	9.60	8.44	12.45	15.22	14.15	20.48	10.94	7.86	7.76	7.82	8.80	12.50	10.78	14.48	10.64	16.22	8.48	6.71	10.41
2014年下半期	15.16	10.93	10.65	13.87	9.65	9.65	12.43	16.32	13.44	19.33	11.61	8.43	8.06	8.24	9.60	16.09	11.26	16.73	10.75	17.25	9.09	7.27	10.50
2014年上半期	15.45	11.41	11.34	14.33	10.22	9.93	13.13	14.62	14.98	21.25	12.41	8.94	8.30	8.78	9.78	15.22	11.87	15.53	11.61	14.88	9.28	7.69	10.93
2013年下半期	16.03	11.76	12.06	13.64	10.96	10.57	14.41	13.61	20.19	19.70	12.80	9.71	9.24	13.47	11.00	17.54	12.11	16.77	12.50	19.17	10.29	8.30	12.14
2013年上半期	18.73	13.28	12.53	14.20	11.35	11.52	14.50	13.99	17.17	21.89	13.65	10.57	10.66	12.98	11.45	17.10	13.08	17.31	13.20	18.59	11.26	9.27	12.53
2012年下半期	19.37	14.57	13.12	16.13	12.13	11.71	14.49	12.85	13.81	22.42	14.30	11.24	11.62	14.93	12.69	18.55	15.69	19.92	14.59	21.65	12.00	9.71	12.68
2012年上半期	18.88	14.54	11.82	15.42	12.22	11.80	15.09	14.60	13.36	18.41	13.75	11.35	11.19	13.56	12.56	17.75	12.17	18.82	15.18	20.66	12.06	9.73	12.81
2011年下半期	18.33	17.20	13.44	16.72	12.04	11.55	15.15	23.87	16.03	19.66	15.15	11.30	11.68	14.90	12.66	19.07	16.51	19.52	15.55	19.05	12.12	9.55	13.07
2011年上半期	17.35	18.30	12.11	14.95	11.87	11.28	15.26	20.42	13.34	16.94	15.70	12.00	11.65	16.24	12.31	16.50	17.03	20.39	16.21	20.12	12.08	9.31	14.01
2010年下半期	19.34	16.80	12.66	13.76	11.86	10.96	15.64	17.39	15.08	17.20	14.77	12.45	12.55	15.77	12.58	23.14	12.27	16.53	15.64	18.53	12.16	9.30	13.25
2010年上半期	17.60	16.86	13.92	15.14	11.53	11.41	15.12	18.67	14.69	19.59	15.64	12.77	13.23	16.76	13.00	15.76	17.32	17.48	16.01	18.13	12.40	9.33	13.57
2009年下半期	17.71	15.81	11.93	14.06	11.32	11.59	14.41	16.64	15.48	16.07	14.62	12.54	13.16	11.96	13.00	16.37	13.37	17.16	15.87	18.54	12.01	9.57	13.24
2009年上半期	16.20	15.46	13.85	14.13	11.55	11.07	15.06	16.68	11.65	18.18	15.12	11.95	12.02	13.35	12.19	12.82	14.39	17.39	15.43	18.30	11.70	9.69	12.97
2008年下半期	16.33	15.55	13.45	13.13	11.74	11.40	14.24	13.97	17.77	18.25	13.59	12.58	11.75		12.82		16.59	15.87	14.71	16.27	11.62	9.47	12.51
2008年上半期	15.41	14.36	12.60	14.98	11.26	10.98	13.30	12.74	15.88	16.79	12.77	12.09	12.13		11.73	12.00	12.93	16.89	14.20	14.30	11.03	9.04	12.40
2007年下半期	15.23	14.01	12.94	14.26	10.83	10.58	13.22	8.73		15.02	11.66	11.46	11.42		11.19	10.94	15.09	16.24	13.20	13.16	10.46	8.86	11.84
2007年上半期	15.16	13.35	13.41	12.61	11.30	11.01	12.67				10.57	7.15	11.25		11.81		10.97	16.62	13.00	15.01	10.72	9.11	11.02

※相模原市は2010年4月1日より政令指定都市

一棟アパート 利回りTOP5都市 5年推移

単位：%



一棟アパート 2021年上期比ランキング

利回り上昇エリア TOP3 ↗

1位	北九州市	+2.34pt
2位	広島市	+1.96pt
3位	静岡市	+1.75pt

利回り安定エリア TOP3 ➔

1位	名古屋市	-0.07pt
2位	熊本市	-0.30pt
3位	岡山市	-0.38pt

利回り下落エリア TOP3 ↘

1位	堺市	-3.94pt
2位	京都市	-2.46pt
3位	さいたま市	-2.10pt

一棟アパート 政令指定都市 利回り 5年間動向

都市名	2025年下半期		2021年上半期 利回り	2021上半期比 増減ポイント	5年間 平均利回り	5年間利回り トレンド
	順位	利回り				
札幌市	4	9.83%	10.35%	-0.52pt	9.63%	
仙台市	8	8.96%	9.45%	-0.49pt	9.60%	
さいたま市	20	6.64%	8.74%	-2.10pt	7.52%	
千葉市	12	7.50%	8.79%	-1.29pt	8.06%	
横浜市	15	7.12%	8.24%	-1.12pt	7.71%	
川崎市	17	7.07%	7.51%	-0.44pt	7.28%	
相模原市	14	7.13%	8.42%	-1.29pt	7.86%	
新潟市	1	13.18%	14.35%	-1.17pt	13.85%	
静岡市	7	9.11%	7.36%	1.75pt	10.22%	
浜松市	3	10.60%	9.50%	1.10pt	9.90%	
名古屋市	13	7.29%	7.36%	-0.07pt	7.17%	
京都市	18	6.96%	9.42%	-2.46pt	8.23%	
大阪市	16	7.10%	9.07%	-1.97pt	7.97%	
堺市	11	8.05%	11.99%	-3.94pt	9.12%	
神戸市	5	9.26%	10.27%	-1.01pt	9.71%	
岡山市	6	9.20%	9.58%	-0.38pt	9.64%	
広島市	9	8.66%	6.70%	1.96pt	7.83%	
北九州市	2	12.70%	10.36%	2.34pt	10.72%	
福岡市	19	6.70%	7.36%	-0.66pt	6.85%	
熊本市	10	8.62%	8.92%	-0.30pt	9.06%	
全国	参考	8.09%	8.61%	-0.52pt	8.25%	
23区	参考	5.73%	6.71%	-0.98pt	6.19%	
東京都市部	参考	6.84%	7.87%	-1.03pt	7.57%	

一棟アパート 政令指定都市 価格 5年間推移

	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		価格 5年増減
	上期	下期									
札幌市	4,630万円	4,601万円	5,010万円	4,672万円	5,305万円	4,849万円	4,772万円	4,640万円	4,528万円	4,589万円	-41万円
仙台市	5,132万円	5,283万円	4,733万円	5,125万円	5,051万円	5,790万円	6,460万円	6,463万円	6,077万円	6,719万円	1,587万円
さいたま市	6,138万円	7,472万円	8,132万円	8,504万円	8,759万円	8,622万円	9,203万円	8,242万円	9,275万円	10,234万円	4,096万円
千葉市	6,907万円	6,466万円	6,194万円	6,973万円	7,375万円	7,375万円	6,725万円	7,256万円	7,770万円	8,151万円	1,244万円
横浜市	6,759万円	6,995万円	6,781万円	7,230万円	7,616万円	7,688万円	7,552万円	7,831万円	8,442万円	9,093万円	2,334万円
川崎市	8,382万円	8,528万円	8,769万円	8,815万円	8,651万円	8,536万円	8,534万円	8,750万円	9,641万円	9,646万円	1,264万円
相模原市	6,421万円	6,643万円	7,490万円	7,553万円	7,448万円	7,696万円	7,669万円	7,413万円	7,217万円	7,790万円	1,369万円
新潟市	3,862万円	4,690万円	4,421万円	4,386万円	4,939万円	4,341万円	4,288万円	2,970万円	3,345万円	4,598万円	736万円
静岡市	3,300万円	2,879万円	3,617万円	4,878万円	5,630万円	5,224万円	4,386万円	6,008万円	6,415万円	8,885万円	5,585万円
浜松市	5,327万円	4,816万円	4,686万円	4,153万円	4,123万円	6,757万円	4,763万円	4,878万円	4,852万円	4,490万円	-837万円
名古屋市	6,863万円	7,017万円	7,267万円	7,323万円	7,548万円	7,259万円	7,297万円	7,541万円	7,680万円	7,411万円	548万円
京都市	4,934万円	4,665万円	5,148万円	5,984万円	6,464万円	5,815万円	7,467万円	8,872万円	8,398万円	9,343万円	4,409万円
大阪市	6,219万円	6,583万円	7,201万円	7,444万円	6,837万円	7,266万円	8,411万円	9,485万円	9,100万円	9,410万円	3,191万円
堺市	3,276万円	5,000万円	7,124万円	7,716万円	6,437万円	6,938万円	6,883万円	6,646万円	7,431万円	7,567万円	4,291万円
神戸市	4,011万円	3,885万円	4,081万円	4,714万円	5,711万円	5,654万円	5,884万円	6,314万円	6,926万円	6,434万円	2,423万円
岡山市	5,792万円	5,960万円	5,422万円	6,522万円	6,870万円	5,648万円	5,796万円	6,091万円	6,173万円	6,767万円	975万円
広島市	5,980万円	7,346万円	7,913万円	8,101万円	7,512万円	8,392万円	7,744万円	6,902万円	6,494万円	7,299万円	1,319万円
北九州市	4,987万円	4,152万円	4,590万円	5,780万円	6,400万円	6,035万円	5,704万円	5,891万円	5,864万円	4,602万円	-385万円
福岡市	5,740万円	6,239万円	6,381万円	6,517万円	6,507万円	6,959万円	6,995万円	7,095万円	6,993万円	7,394万円	1,654万円
熊本市	10,311万円	6,555万円	7,541万円	5,410万円	4,912万円	6,886万円	6,479万円	5,937万円	6,695万円	6,573万円	-3,738万円
(参考) 全国	6,874万円	7,068万円	7,274万円	7,688万円	7,911万円	7,850万円	7,790万円	7,775万円	8,120万円	8,722万円	1,848万円
(参考) 23区	10,164万円	10,541万円	10,686万円	11,107万円	11,651万円	11,805万円	11,528万円	11,594万円	12,077万円	13,266万円	3,102万円
(参考) 東京市部	6,827万円	6,912万円	7,324万円	7,540万円	7,809万円	7,604万円	8,297万円	8,440万円	9,078万円	9,453万円	2,626万円

一棟アパート 政令指定都市 築年数 5年間推移

	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		築年数 5年平均
	上期	下期									
札幌市	29年	27年	29年	30年	29年	30年	31年	32年	33年	34年	30年
仙台市	20年	20年	26年	25年	26年	24年	23年	24年	25年	24年	24年
さいたま市	24年	21年	21年	21年	19年	20年	18年	22年	20年	20年	21年
千葉市	19年	20年	23年	21年	20年	19年	20年	21年	20年	20年	20年
横浜市	18年	19年	20年	19年	19年	19年	20年	20年	20年	19年	19年
川崎市	15年	16年	18年	20年	19年	18年	18年	19年	19年	20年	18年
相模原市	23年	23年	19年	19年	21年	20年	19年	21年	22年	21年	21年
新潟市	25年	21年	22年	25年	26年	27年	27年	41年	40年	28年	28年
静岡市	17年	23年	26年	27年	34年	32年	33年	32年	28年	27年	28年
浜松市	26年	27年	27年	25年	27年	23年	30年	27年	24年	32年	27年
名古屋市	11年	10年	12年	11年	12年	12年	12年	13年	14年	15年	12年
京都市	37年	34年	33年	27年	31年	36年	27年	30年	34年	28年	32年
大阪市	23年	24年	20年	22年	28年	26年	22年	21年	22年	22年	23年
堺市	35年	27年	20年	17年	23年	15年	17年	24年	23年	18年	22年
神戸市	28年	29年	29年	27年	23年	26年	28年	29年	30年	31年	28年
岡山市	21年	27年	26年	28年	25年	28年	29年	28年	28年	28年	27年
広島市	20年	21年	22年	23年	22年	20年	20年	22年	24年	27年	22年
北九州市	28年	30年	30年	25年	26年	27年	29年	31年	33年	37年	30年
福岡市	16年	17年	18年	19年	19年	20年	18年	21年	21年	21年	19年
熊本市	21年	18年	18年	27年	27年	22年	28年	28年	24年	24年	24年
(参考) 全国	22年	22年	22年	22年	22年	22年	23年	24年	24年	24年	23年
(参考) 23区	17年	17年	18年	17年	18年	18年	19年	20年	21年	21年	19年
(参考) 東京市部	22年	24年	24年	24年	26年	27年	25年	25年	25年	26年	25年

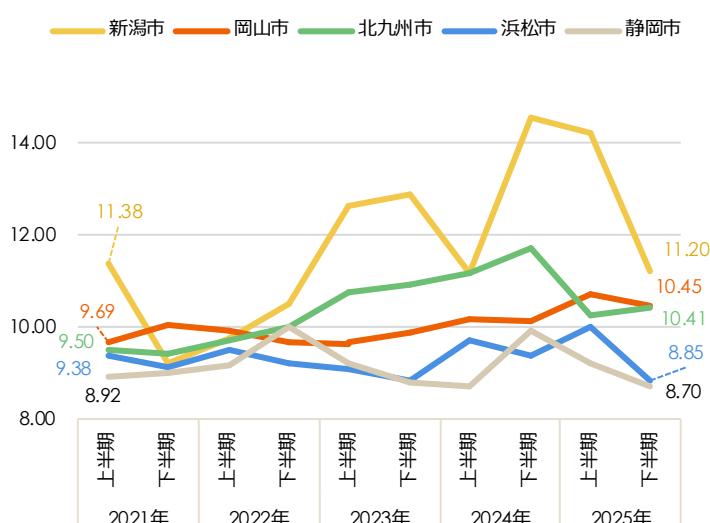
一棟アパート 政令指定都市別 利回り 全期間推移

	札幌市	仙台市	さいたま市	千葉市	横浜市	川崎市	相模原市	新潟市	静岡市	浜松市	名古屋市	京都市	大阪市	堺市	神戸市	岡山市	広島市	北九州市	福岡市	熊本市	(参考)全国	(参考)23区	(参考)東京都市部
2025年下半期	9.83	8.96	6.64	7.50	7.12	7.07	7.13	13.18	9.11	10.60	7.29	6.96	7.10	8.05	9.26	9.20	8.66	12.70	6.70	8.62	8.09	5.73	6.84
2025年上半期	9.57	9.44	6.87	7.76	7.29	7.30	7.82	14.34	10.31	9.06	7.03	7.85	7.35	8.62	9.33	9.22	8.41	11.87	6.75	8.68	8.07	5.87	6.97
2024年下半期	9.26	8.88	7.25	7.85	7.44	7.42	7.76	17.80	11.09	9.83	6.98	7.43	7.40	8.96	9.95	9.22	7.65	11.31	6.60	9.64	8.24	6.03	7.42
2024年上半期	9.33	8.68	7.03	7.90	7.63	7.13	7.76	14.89	11.28	10.15	7.02	7.51	7.77	8.10	9.78	9.54	7.55	11.10	6.52	10.02	8.14	6.06	7.62
2023年下半期	9.46	9.82	7.18	7.59	7.61	7.06	7.77	13.89	10.76	9.14	7.17	8.91	8.17	7.66	9.90	10.23	7.28	9.67	6.85	8.61	8.09	6.06	7.84
2023年上半期	9.44	10.61	7.48	7.81	7.72	7.18	7.98	13.32	11.69	11.18	7.18	8.04	8.44	8.95	9.58	8.82	8.63	9.72	6.81	8.75	8.12	6.12	7.80
2022年下半期	9.58	10.44	7.65	8.04	7.85	7.15	7.53	12.94	10.47	10.08	7.16	8.16	8.07	8.49	9.24	9.34	7.97	10.09	6.82	9.60	8.15	6.19	7.66
2022年上半期	9.43	10.47	8.04	8.63	8.02	7.49	7.96	11.90	10.00	9.80	7.31	9.12	7.81	9.30	9.79	10.50	8.71	10.10	7.08	8.95	8.44	6.44	7.77
2021年下半期	10.03	9.26	8.34	8.69	8.15	7.48	8.43	11.89	10.15	9.70	7.22	8.94	8.49	11.07	10.01	10.79	6.71	10.23	7.03	8.79	8.57	6.65	7.89
2021年上半期	10.35	9.45	8.74	8.79	8.24	7.51	8.42	14.35	7.36	9.50	7.36	9.42	9.07	11.99	10.27	9.58	6.70	10.36	7.36	8.92	8.61	6.71	7.87
2020年下半期	10.45	8.93	8.84	8.92	8.16	7.62	8.35	14.32	10.00	10.73	7.26	9.43	9.39	11.77	10.26	10.80	7.07	10.91	7.36	10.54	8.68	6.73	8.17
2020年上半期	10.54	9.36	8.76	9.44	8.14	7.69	8.60	16.82	9.53	11.23	7.18	9.05	9.48	11.15	10.77	11.08	7.18	11.53	7.44	10.40	8.76	6.76	8.18
2019年下半期	11.02	9.63	8.57	8.96	8.16	7.61	8.29	17.54	11.13	10.73	7.44	9.03	9.63	11.39	11.08	11.67	7.86	13.04	7.53	9.94	8.90	6.72	8.32
2019年上半期	10.61	10.79	8.37	8.84	8.13	7.62	8.19	13.17	10.60	9.86	7.55	9.12	9.33	12.26	10.53	11.76	6.96	11.93	7.70	9.77	8.86	6.74	8.24
2018年下半期	10.99	10.82	8.35	8.75	8.10	7.48	8.31	12.36	9.96	9.07	7.43	10.22	8.71	13.70	11.30	10.37	7.22	10.73	7.71	9.38	8.88	6.60	8.09
2018年上半期	10.94	10.26	8.09	9.25	8.08	7.71	8.45	13.16	9.89	8.70	7.43	10.25	9.87	13.08	11.17	9.77	6.30	10.71	7.69	8.73	8.88	6.51	7.98
2017年下半期	10.91	9.61	7.77	9.29	8.02	7.89	8.37	13.32	10.55	9.61	7.24	9.20	12.10	13.40	12.04	10.69	6.26	11.06	7.61	10.33	8.96	6.63	7.98
2017年上半期	11.17	9.20	7.75	9.25	8.03	7.91	8.79	13.87	9.20	9.97	7.35	8.62	11.96	12.66	10.80	10.53	7.00	11.92	7.59	9.79	8.90	6.65	7.94
2016年下半期	11.47	8.92	8.13	9.17	8.19	7.70	8.97	13.02	9.74	9.88	7.47	8.37	12.59	11.17	11.32	10.47	7.53	12.33	7.94	10.14	9.17	6.91	8.12
2016年上半期	11.50	8.97	8.65	9.48	8.32	7.79	9.15	12.84	10.11	9.35	7.87	8.14	11.66	12.26	9.78	10.43	8.35	12.19	8.20	9.46	9.23	6.93	8.38
2015年下半期	11.83	8.86	8.73	9.55	8.52	7.92	9.27	13.68	10.25	10.31	8.07	8.51	11.24	12.31	10.60	10.70	9.12	12.38	8.69	10.00	9.37	7.03	8.74
2015年上半期	12.34	9.84	8.99	9.96	8.82	8.41	9.28	13.10	10.82	9.31	8.38	9.77	10.22	10.92	9.85	10.97	9.19	14.05	9.03	10.00	9.62	7.49	8.98
2014年下半期	12.68	10.69	9.20	10.51	9.02	8.59	9.46	14.40	10.21	11.82	8.72	10.90	11.21	11.40	10.29	13.04	10.07	14.48	9.94	11.65	10.01	7.86	9.02
2014年上半期	12.99	10.68	9.17	11.14	9.31	8.72	9.63	11.01	11.81	13.08	9.17	12.78	13.26	15.98	9.85	11.62	10.26	13.81	10.70	11.32	10.55	8.38	9.30
2013年下半期	13.27	11.75	8.89	11.28	9.75	8.90	9.91	13.02	11.61	11.31	9.62	12.84	12.43	16.94	10.17	12.20	11.11	14.14	11.02	12.54	11.04	8.78	9.41
2013年上半期	13.48	11.79	9.54	11.62	10.01	9.15	10.34	11.97	11.58	11.97	9.94	12.27	14.43	15.80	11.77	11.39	10.76	14.39	11.08	11.23	11.31	9.18	9.52
2012年下半期	14.08	13.59	10.11	11.73	10.50	9.37	11.08	11.31	18.75	13.28	10.59	12.34	16.91	17.92	13.79	12.46	10.81	15.04	11.02	12.44	11.86	9.60	10.12
2012年上半期	14.27	13.47	9.60	11.65	10.49	9.53	10.99	13.13	12.11	10.94	10.91	8.39	13.43	21.13	12.72	12.23	10.50	15.63	11.22	12.54	11.62	9.35	9.93
2011年下半期	14.10	14.11	9.71	11.41	10.60	9.46	11.09	13.34	11.34	10.58	10.76	10.57	16.79	19.52	12.41	13.10	16.91	11.46	13.00	11.56	9.14	10.23	
2011年上半期	14.10	14.80	9.71	11.65	10.40	9.38	10.62	14.89	11.69	19.35	9.87	10.29	14.67	21.86	11.86	15.79	26.18	16.15	12.15	11.47	8.72	9.86	
2010年下半期	13.97	15.47	9.48	11.88	10.26	9.31	10.35	13.23	16.68	8.14	10.44	10.39	20.30	19.07	11.72	15.41	19.68	14.26	11.92	11.66	8.90	9.82	
2010年上半期	14.13	14.78	10.15	11.58	10.01	9.50	10.20	14.43	13.37	9.92	9.73	15.05	12.26	20.57	11.66	12.79	13.56	12.34	11.53	8.83	9.50		
2009年下半期	14.39	14.80	10.49	11.60	9.99	9.43	9.71	14.68	11.65	11.20	10.28	12.58	12.51	12.51	10.25	14.54	12.73	16.28	11.53	9.12	9.75		
2009年上半期	14.43	14.40	10.41	11.68	9.84	9.63	10.03	15.45	12.44	8.48	9.49	15.54	9.59	10.80	14.60	10.25	13.96	12.12	11.13	9.01	9.76		
2008年下半期	13.73	15.59	9.85	10.85	9.76	9.46	9.91	14.22	11.42	8.71	9.86	12.03	9.58	9.15	10.72	13.38	11.49	12.60	10.87	8.86	9.54		
2008年上半期	13.03	13.20	9.66	10.92	9.41	8.95	9.24	12.47	13.75	9.18	11.01	13.94	10.35	10.30	15.25	11.44	12.12	9.86	8.29	8.98			
2007年下半期	12.66	16.55	9.71	11.14	9.06	8.34	9.07	13.29	15.12	9.38	9.81	13.25	8.64	8.64	12.52	10.91	10.78	9.60	8.06	8.85			
2007年上半期	12.46	13.81	10.26	10.59	9.26	8.20	9.13	13.96	8.79	10.08	13.10	7.30	17.30	14.97	12.23	14.97	9.49	8.01	9.03				

※相模原市は2010年4月1日より政令指定都市

一棟マンション 利回りTOP5都市 5年推移

単位：%



一棟マンション 2021年上期比 ランキング

利回り上昇エリア TOP3 ↗

1位	広島市	+1.13pt
2位	北九州市	+0.91pt
3位	岡山市	+0.76pt

利回り安定エリア TOP3 ➔

1位	熊本市	0.05pt
2位	新潟市	-0.18pt
3位	静岡市	-0.22pt

利回り下落エリア TOP3 ↘

1位	千葉市	-1.63pt
2位	大阪市	-1.30pt
3位	さいたま市	-1.18pt

一棟マンション 政令指定都市 利回り 5年間動向

都市名	2025年下半期		2021年上半期 利回り	2021上半期比 増減ポイント	5年間 平均利回り	5年間利回り トレンド
	順位	利回り				
札幌市	7	8.28%	8.70%	-0.42pt	8.22%	
仙台市	6	8.33%	7.72%	0.61pt	8.17%	
さいたま市	17	6.58%	7.76%	-1.18pt	7.31%	
千葉市	15	7.02%	8.65%	-1.63pt	7.82%	
横浜市	18	6.39%	7.48%	-1.09pt	6.78%	
川崎市	19	6.25%	7.24%	-0.99pt	6.72%	
相模原市	11	7.60%	8.55%	-0.95pt	7.74%	
新潟市	1	11.20%	11.38%	-0.18pt	11.75%	
静岡市	5	8.70%	8.92%	-0.22pt	9.17%	
浜松市	4	8.85%	9.38%	-0.53pt	9.31%	
名古屋市	13	7.42%	8.12%	-0.70pt	7.71%	
京都市	16	6.87%	7.13%	-0.26pt	7.15%	
大阪市	14	7.05%	8.35%	-1.30pt	7.86%	
堺市	12	7.45%	8.18%	-0.73pt	7.97%	
神戸市	10	7.83%	8.36%	-0.53pt	8.12%	
岡山市	2	10.45%	9.69%	0.76pt	10.04%	
広島市	9	8.01%	6.88%	1.13pt	7.06%	
北九州市	3	10.41%	9.50%	0.91pt	10.39%	
福岡市	20	6.14%	6.75%	-0.61pt	6.36%	
熊本市	7	8.28%	8.23%	0.05pt	7.91%	
全国	参考	7.50%	8.11%	-0.61pt	7.78%	
23区	参考	5.15%	6.22%	-1.07pt	5.49%	
東京都市部	参考	6.57%	7.76%	-1.19pt	7.20%	

一棟マンション 政令指定都市 価格 5年間推移

	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		価格 5年増減
	上期	下期									
札幌市	12,617万円	13,422万円	14,853万円	15,126万円	15,180万円	14,532万円	14,689万円	15,532万円	17,301万円	16,865万円	4,248万円
仙台市	19,105万円	16,270万円	18,390万円	16,932万円	20,075万円	18,742万円	16,223万円	19,179万円	19,711万円	17,527万円	-1,578万円
さいたま市	20,313万円	18,121万円	16,992万円	16,656万円	19,333万円	21,367万円	19,379万円	20,737万円	25,673万円	27,062万円	6,749万円
千葉市	9,668万円	11,775万円	12,571万円	11,908万円	14,830万円	17,451万円	16,474万円	15,902万円	17,083万円	17,169万円	7,501万円
横浜市	16,884万円	16,705万円	17,695万円	19,650万円	19,336万円	19,153万円	20,971万円	18,371万円	19,729万円	20,778万円	3,894万円
川崎市	17,193万円	18,329万円	17,095万円	17,388万円	16,419万円	18,234万円	19,303万円	18,503万円	19,574万円	18,521万円	1,328万円
相模原市	12,953万円	10,517万円	10,224万円	13,411万円	14,486万円	14,084万円	12,270万円	11,332万円	10,838万円	14,174万円	1,221万円
新潟市	11,106万円	25,615万円	16,162万円	12,702万円	12,205万円	16,092万円	14,405万円	8,625万円	10,537万円	14,603万円	3,497万円
静岡市	16,217万円	14,597万円	14,773万円	11,769万円	11,324万円	14,876万円	13,439万円	11,053万円	11,830万円	15,664万円	-553万円
浜松市	13,585万円	16,548万円	13,449万円	13,338万円	11,857万円	12,192万円	10,387万円	11,604万円	11,052万円	17,816万円	4,231万円
名古屋市	17,542万円	16,170万円	17,290万円	17,155万円	16,268万円	16,779万円	16,906万円	16,194万円	17,648万円	19,030万円	1,488万円
京都市	15,384万円	14,948万円	14,468万円	14,721万円	15,853万円	16,728万円	17,489万円	20,934万円	22,004万円	22,101万円	6,717万円
大阪市	15,394万円	14,722万円	15,253万円	16,003万円	14,790万円	15,064万円	15,677万円	17,447万円	17,898万円	17,767万円	2,373万円
堺市	13,038万円	11,780万円	11,806万円	14,167万円	17,027万円	17,502万円	17,032万円	12,492万円	14,190万円	20,021万円	6,983万円
神戸市	9,438万円	10,213万円	10,924万円	11,726万円	11,754万円	12,310万円	13,767万円	15,704万円	16,189万円	13,036万円	3,598万円
岡山市	19,141万円	21,358万円	18,850万円	15,733万円	12,646万円	10,157万円	12,263万円	14,475万円	12,761万円	11,641万円	-7,500万円
広島市	15,856万円	34,917万円	30,804万円	32,593万円	41,638万円	19,231万円	17,027万円	20,036万円	18,477万円	17,088万円	1,232万円
北九州市	19,593万円	18,507万円	18,739万円	17,114万円	16,101万円	17,300万円	17,569万円	14,624万円	13,673万円	11,676万円	-7,917万円
福岡市	21,712万円	25,157万円	24,341万円	22,770万円	21,603万円	21,989万円	22,372万円	23,480万円	25,814万円	27,029万円	5,317万円
熊本市	27,378万円	27,155万円	25,310万円	21,325万円	19,694万円	24,392万円	21,872万円	22,589万円	21,074万円	21,891万円	-5,487万円
(参考) 全国	16,008万円	16,601万円	16,531万円	16,758万円	16,984万円	17,214万円	17,970万円	17,886万円	18,382万円	19,297万円	3,289万円
(参考) 23区	22,201万円	24,887万円	22,998万円	23,501万円	23,289万円	24,118万円	27,099万円	26,846万円	26,228万円	27,610万円	5,409万円
(参考) 東京市部	14,511万円	17,036万円	16,992万円	17,057万円	17,198万円	18,602万円	18,482万円	17,953万円	18,981万円	20,462万円	5,951万円

一棟マンション 政令指定都市 築年数 5年間推移

	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		築年数 5年平均
	上期	下期									
札幌市	24年	22年	20年	21年	22年	23年	23年	24年	25年	25年	23年
仙台市	23年	29年	26年	24年	28年	29年	35年	33年	34年	31年	29年
さいたま市	28年	28年	29年	30年	30年	31年	31年	28年	29年	32年	30年
千葉市	29年	30年	29年	32年	28年	27年	30年	31年	32年	33年	30年
横浜市	29年	28年	26年	25年	28年	29年	30年	29年	31年	31年	29年
川崎市	28年	29年	31年	31年	33年	33年	33年	33年	31年	33年	32年
相模原市	31年	31年	31年	30年	32年	33年	34年	35年	36年	37年	33年
新潟市	31年	23年	27年	24年	28年	31年	28年	34年	35年	31年	29年
静岡市	28年	29年	30年	33年	31年	30年	31年	34年	34年	31年	31年
浜松市	29年	26年	28年	27年	30年	29年	33年	34年	37年	33年	31年
名古屋市	28年	28年	28年	29年	31年	31年	32年	33年	32年	32年	30年
京都市	29年	28年	29年	29年	28年	28年	28年	29年	30年	31年	29年
大阪市	29年	31年	30年	30年	31年	32年	32年	33年	34年	34年	32年
堺市	27年	27年	28年	27年	27年	26年	26年	31年	30年	28年	28年
神戸市	29年	31年	33年	34年	32年	33年	35年	34年	35年	36年	33年
岡山市	32年	30年	31年	30年	32年	32年	32年	32年	33年	34年	32年
広島市	30年	29年	37年	32年	30年	30年	32年	31年	33年	33年	32年
北九州市	28年	30年	31年	33年	35年	35年	36年	37年	36年	37年	34年
福岡市	26年	26年	26年	28年	30年	27年	30年	29年	29年	31年	28年
熊本市	17年	16年	19年	21年	21年	23年	27年	24年	24年	26年	22年
(参考) 全国	28年	27年	28年	28年	28年	29年	29年	30年	30年	31年	29年
(参考) 23区	25年	22年	24年	24年	22年	23年	23年	24年	25年	26年	24年
(参考) 東京市部	29年	29年	30年	30年	32年	34年	34年	34年	35年	35年	32年

一棟マンション 政令指定都市別 利回り 全期間推移

	札幌市	仙台市	さいたま市	千葉市	横浜市	川崎市	相模原市	新潟市	静岡市	浜松市	名古屋市	京都市	大阪市	堺市	神戸市	岡山市	広島市	北九州市	福岡市	熊本市	(参考)全国	(参考)23区	(参考)東京都市部
2025年下半期	8.28	8.33	6.58	7.02	6.39	6.25	7.60	11.20	8.70	8.85	7.42	6.87	7.05	7.45	7.83	10.45	8.01	10.41	6.14	8.28	7.50	5.15	6.57
2025年上半期	8.12	8.95	6.66	7.16	6.50	6.30	7.58	14.20	9.21	10.00	7.47	7.03	6.98	7.38	7.93	10.72	7.31	10.26	6.06	8.02	7.61	5.14	6.83
2024年下半期	8.05	8.51	6.84	7.32	6.47	6.43	7.52	14.55	9.92	9.40	7.55	7.05	7.37	7.94	7.97	10.13	7.27	11.72	6.19	7.92	7.77	5.24	7.21
2024年上半期	8.10	6.87	7.24	7.27	6.53	6.58	7.47	11.18	8.73	9.72	7.54	7.41	7.82	7.49	8.45	10.17	7.22	11.16	6.38	7.98	7.73	5.28	7.14
2023年下半期	8.19	8.00	7.26	7.29	6.57	6.67	7.40	12.88	8.81	8.84	7.63	7.12	8.17	7.34	8.16	9.88	7.03	10.92	6.23	7.94	7.76	5.42	7.29
2023年上半期	8.04	8.51	7.35	7.72	6.65	6.74	7.48	12.64	9.20	9.08	7.74	7.10	8.06	8.30	8.03	9.67	6.16	10.78	6.55	7.56	7.68	5.41	7.25
2022年下半期	8.11	7.52	7.91	8.71	6.68	6.75	7.42	10.51	10.02	9.22	7.75	7.34	8.15	8.23	8.35	9.69	6.14	9.99	6.32	7.80	7.79	5.52	7.32
2022年上半期	8.12	8.55	7.82	8.41	7.09	7.10	8.13	9.76	9.16	9.52	7.82	7.27	8.30	8.79	7.94	9.92	7.51	9.72	6.47	7.85	7.89	5.71	7.33
2021年下半期	8.49	8.76	7.67	8.60	7.48	7.17	8.27	9.23	9.02	9.13	8.08	7.19	8.33	8.62	8.22	10.05	7.06	9.42	6.46	7.55	7.98	5.79	7.34
2021年上半期	8.70	7.72	7.76	8.65	7.48	7.24	8.55	11.38	8.92	9.38	8.12	7.13	8.35	8.18	8.36	9.69	6.88	9.50	6.75	8.23	8.11	6.22	7.76
2020年下半期	8.83	8.03	7.62	8.56	7.49	7.14	8.89	10.27	9.28	9.20	7.95	7.36	8.45	8.35	8.44	9.80	7.53	9.76	6.72	8.79	8.24	6.21	8.00
2020年上半期	9.02	8.50	7.41	9.09	7.75	7.26	8.76	10.15	9.69	8.82	7.86	7.76	8.63	8.75	8.52	9.58	7.31	9.70	6.80	8.69	8.36	6.08	8.03
2019年下半期	8.86	8.26	7.27	9.26	7.65	7.34	8.57	10.05	10.09	10.60	8.45	7.96	8.64	8.53	8.74	9.55	6.80	9.86	7.04	7.91	8.47	5.96	8.20
2019年上半期	8.77	8.50	7.54	8.81	7.56	6.94	8.16	9.69	8.63	8.93	8.15	7.87	8.61	8.24	8.26	9.30	6.58	9.90	6.96	8.48	8.24	5.90	8.04
2018年下半期	8.80	7.72	7.41	8.47	7.17	6.63	8.06	9.92	8.42	8.48	7.95	8.05	8.79	8.36	8.49	8.80	6.93	9.52	6.73	8.02	8.11	5.78	7.55
2018年上半期	8.55	7.59	7.11	8.40	7.03	6.44	7.72	9.27	8.44	8.32	7.88	8.16	9.25	8.12	8.62	9.38	6.99	9.65	6.90	8.16	8.03	5.80	7.10
2017年下半期	8.50	7.71	7.29	8.31	6.93	6.41	7.74	9.15	8.85	8.58	7.75	8.15	9.20	8.50	8.09	8.93	7.14	9.71	6.88	8.68	8.10	5.91	7.47
2017年上半期	8.27	7.59	7.45	8.39	7.15	6.63	8.58	8.98	9.28	9.42	7.74	7.68	9.48	8.32	8.14	9.14	7.24	9.97	6.86	8.44	8.03	5.94	7.74
2016年下半期	8.30	7.56	7.51	8.31	7.27	6.85	8.59	9.14	9.06	9.27	7.80	7.77	9.84	8.09	9.06	8.96	7.37	9.78	6.93	7.89	8.10	6.27	7.83
2016年上半期	8.59	8.06	7.81	8.48	7.49	6.96	8.43	7.43	9.82	9.26	7.97	7.65	9.73	8.14	8.17	9.14	7.87	9.66	6.91	10.87	8.22	6.42	8.02
2015年下半期	8.94	8.94	8.00	8.71	7.62	7.31	8.48	10.74	9.94	10.01	8.31	8.17	9.93	8.38	8.36	10.38	8.09	10.04	7.41	9.84	8.47	6.66	8.07
2015年上半期	9.48	9.69	7.88	8.39	7.88	7.45	8.69	11.20	8.21	12.56	8.42	8.62	10.12	8.49	8.54	10.62	8.08	11.31	7.85	10.24	8.66	6.68	8.04
2014年下半期	9.87	9.22	7.76	9.12	8.37	7.46	8.40	9.28	10.32	15.61	8.85	8.81	9.82	10.09	8.37	10.89	8.69	12.12	8.01	9.70	8.86	7.02	8.24
2014年上半期	10.18	8.87	7.79	9.72	8.52	7.69	9.03	11.17	11.22	13.34	9.36	8.83	10.20	10.38	8.93	10.63	9.27	10.71	8.30	8.54	9.26	7.27	8.32
2013年下半期	10.61	9.69	8.68	10.46	9.30	8.24	9.49	13.24	9.51	13.50	9.81	9.63	10.40	10.57	9.45	10.51	9.91	11.54	9.33	9.81	9.79	7.67	8.93
2013年上半期	11.49	9.80	8.99	10.73	9.75	10.29	9.64	13.78	11.75	12.63	9.81	9.63	10.03	9.38	9.92	11.79	9.80	12.61	9.22	9.99	9.98	8.16	9.16
2012年下半期	11.76	10.57	8.90	11.52	9.60	10.82	9.89	13.38	11.44	10.39	10.98	10.68	10.68	10.11	9.81	12.09	11.63	12.17	9.57	10.16	10.32	8.51	9.54
2012年上半期	12.15	12.43	8.89	11.61	9.82	10.16	9.41	13.26	11.30	9.14	10.91	10.87	10.88	10.58	9.99	12.61	9.55	12.42	10.35	10.77	10.40	8.46	9.73
2011年下半期	12.22	10.21	8.82	10.04	9.66	9.70	9.20	13.46	10.80	9.64	10.80	10.92	10.95	10.42	10.01	12.94		13.23	10.13	12.13	10.33	8.58	9.42
2011年上半期	12.40	11.31	9.25	9.95	9.54	9.48	10.50	10.82	12.66	11.84	10.65	10.72	11.08	10.25	9.92	12.48	6.29	13.08	11.03	11.81	10.32	8.29	9.57
2010年下半期	12.21	11.87	9.07	9.95	9.60	9.40	9.84	11.13	11.38	11.95	10.71	10.84	11.60	10.63	10.11	10.52	10.59	12.95	10.82		10.53	8.36	9.42
2010年上半期	12.06	11.23	9.13	10.93	9.39	9.23	10.50	13.60		13.58	10.37	10.30	11.47	10.44	9.76	11.55	9.33	13.05	10.62		10.27	8.43	9.31
2009年下半期	12.24	11.35	9.43	10.39	9.81	9.09	10.36		10.70	9.40	10.35	9.46	11.12	9.34	9.71		9.28	13.27	11.22	13.12	10.18	8.41	9.69
2009年上半期	12.17	12.11	9.37	10.03	9.30	9.14	9.52				9.71	9.21	11.02	10.14	9.53	11.62	10.16	12.45	11.04	11.34	9.89	8.29	9.59
2008年下半期	11.75	9.45	8.86	9.69	8.78	8.80	9.24	9.60	9.87	8.90	9.13	9.26	10.97	9.84	9.67	13.14	10.02	11.85	10.27	11.54	9.53	8.02	9.42
2008年上半期	11.35	9.55	8.51	9.80	8.48	8.61	8.82		12.35	8.75	9.05	8.44	10.19	9.68	8.80	9.57	9.87	12.90	9.86	11.28	9.07	7.55	8.81
2007年下半期	10.78	10.85	8.40	9.33	8.32	7.83	9.16	8.34	10.85	6.23	8.58	8.24	9.49	9.39	8.16	11.49	9.82	11.22	8.66	10.77	8.69	7.25	8.67
2007年上半期	11.02		8.21	9.30	8.40	8.12	8.73			9.49	9.34	7.74	9.59	9.73	8.55		9.16	16.50	9.25	10.00	8.48	7.37	8.37

※相模原市は2010年4月1日より政令指定都市