

収益不動産 市場動向 マンスリーレポート 2025年5月期

全体サマリ
地域別 利回り・価格の推移

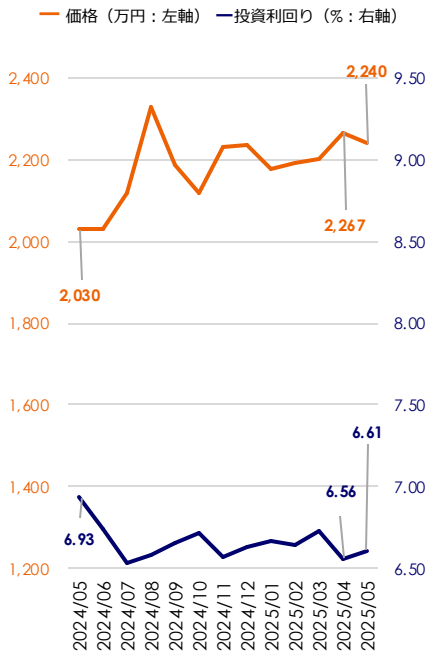


調査対象：健美家に登録された収益（投資用）不動産（区分マンション・一棟アパート・一棟マンション）
調査項目：投資利回り（表面利回り）、物件価格の平均値を月次集計

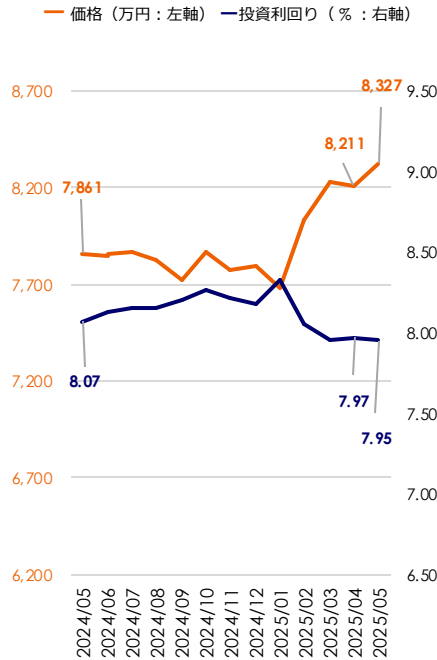
健美家株式会社
2025年6月3日

全体サマリ 利回り・価格の推移（登録）

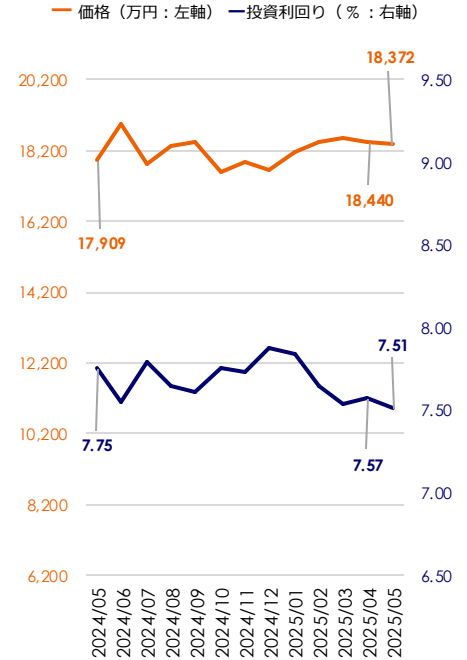
区分マンション



一棟アパート



一棟マンション



区分 マンション	利回り (%)	2024年 5月	2024年 6月	2024年 7月	2024年 8月	2024年 9月	2024年 10月	2024年 11月	2024年 12月	2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月
		6.93	6.74	6.53	6.58	6.65	6.72	6.57	6.63	6.67	6.64	6.73	6.56	6.61
	前月比	0.06	-0.19	-0.21	0.05	0.07	0.07	-0.15	0.06	0.04	-0.03	0.09	-0.17	0.05
	価格 (万円)	2,030	2,030	2,118	2,329	2,186	2,119	2,232	2,238	2,178	2,191	2,204	2,267	2,240
一棟 アパート	利回り (%)	前月比	4.64%	0.00%	4.33%	9.96%	-6.14%	-3.06%	5.33%	0.27%	-2.68%	0.60%	0.59%	2.86%
	価格 (万円)	前月比												
一棟 マンション	利回り (%)	前月比												
	価格 (万円)	前月比												

2025年5月

■ 区分マンション

利回り 6.61% (前月比+0.05ポイント)
価格 2,240万円 (同-1.19%)

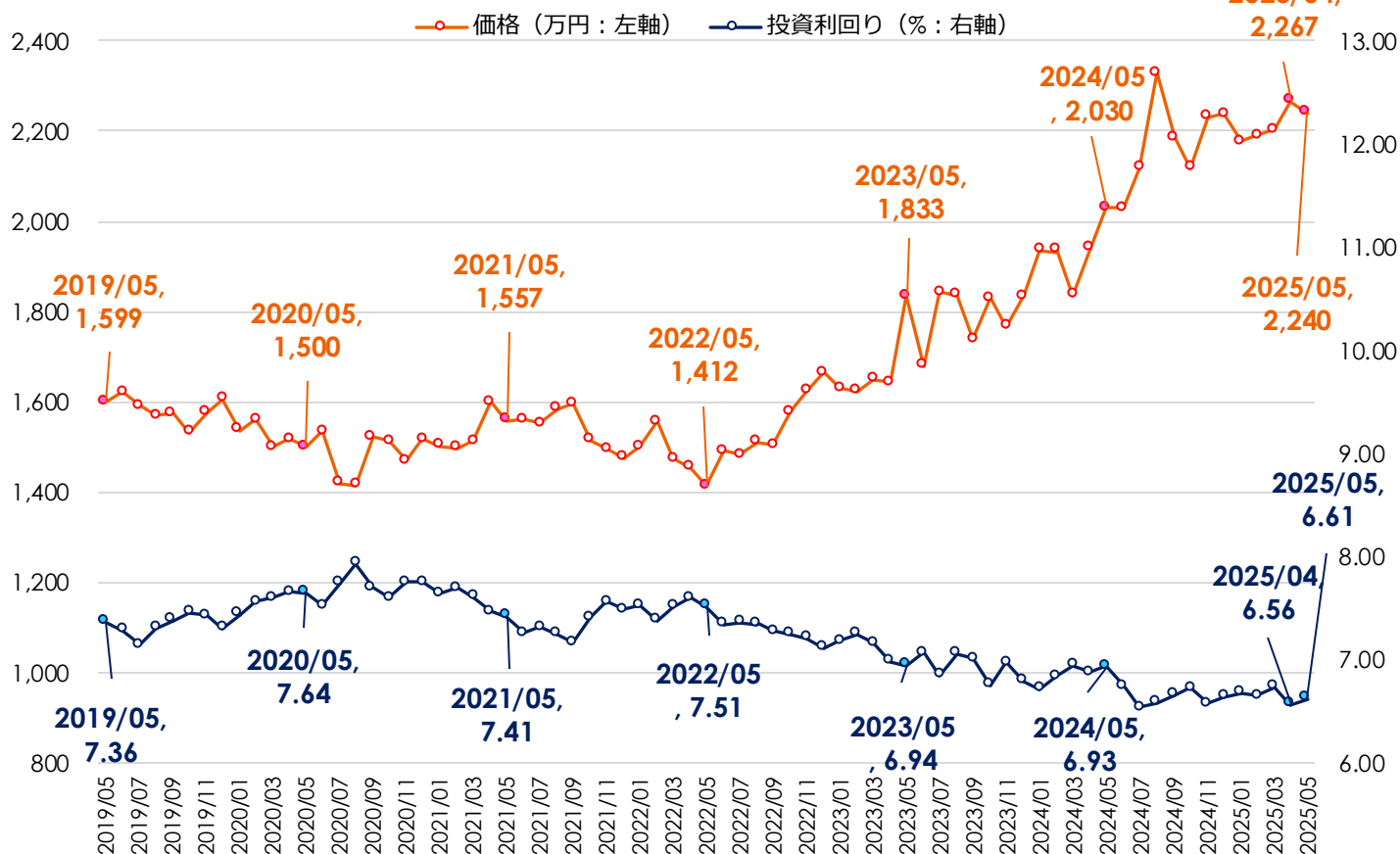
■ 一棟アパート

利回り 7.95% (同-0.02ポイント)
価格 8,327万円 (同+1.41%)

■ 一棟マンション

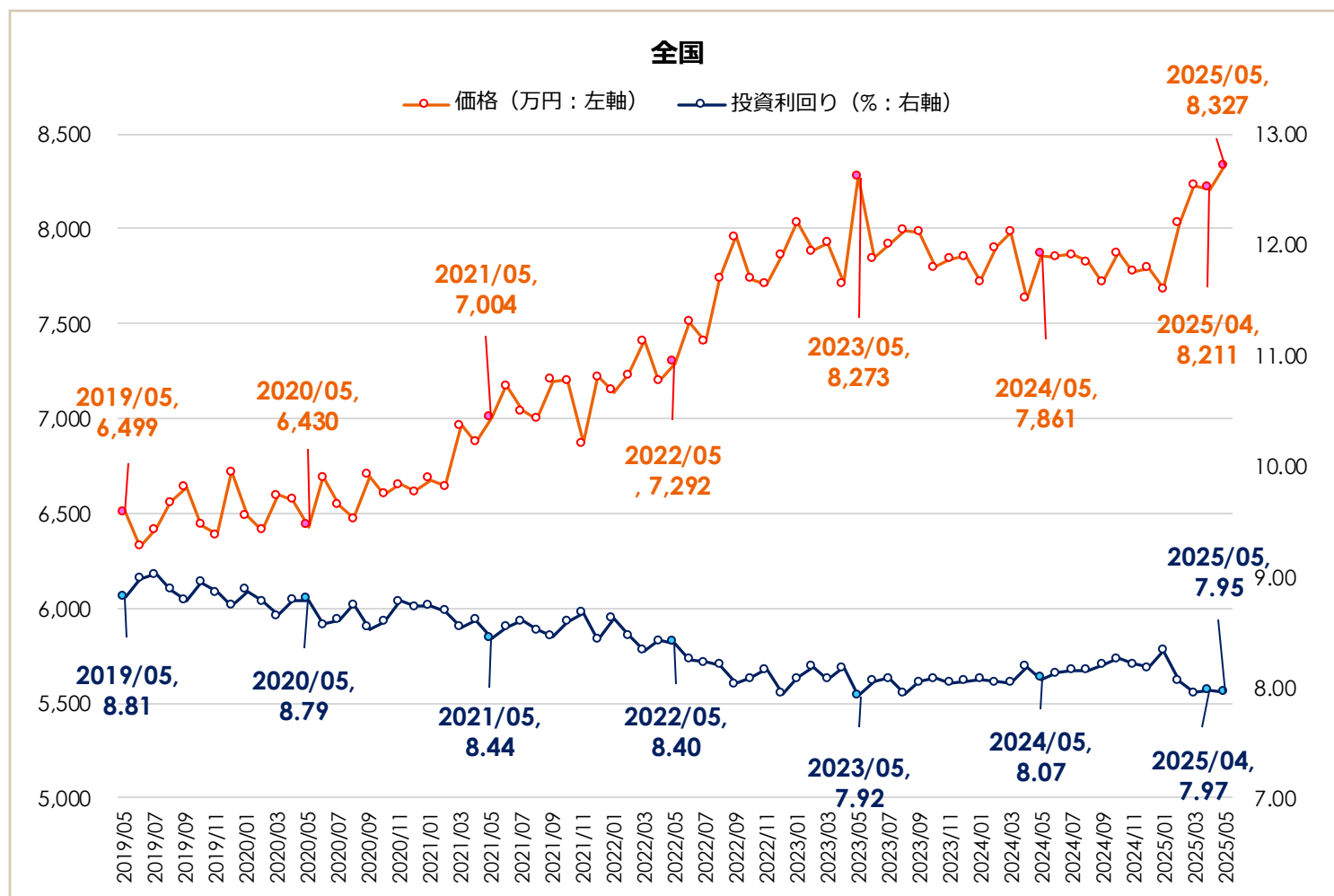
利回り 7.51% (同-0.06)
価格 18,372万円 (同-0.37%)

全国



地域別

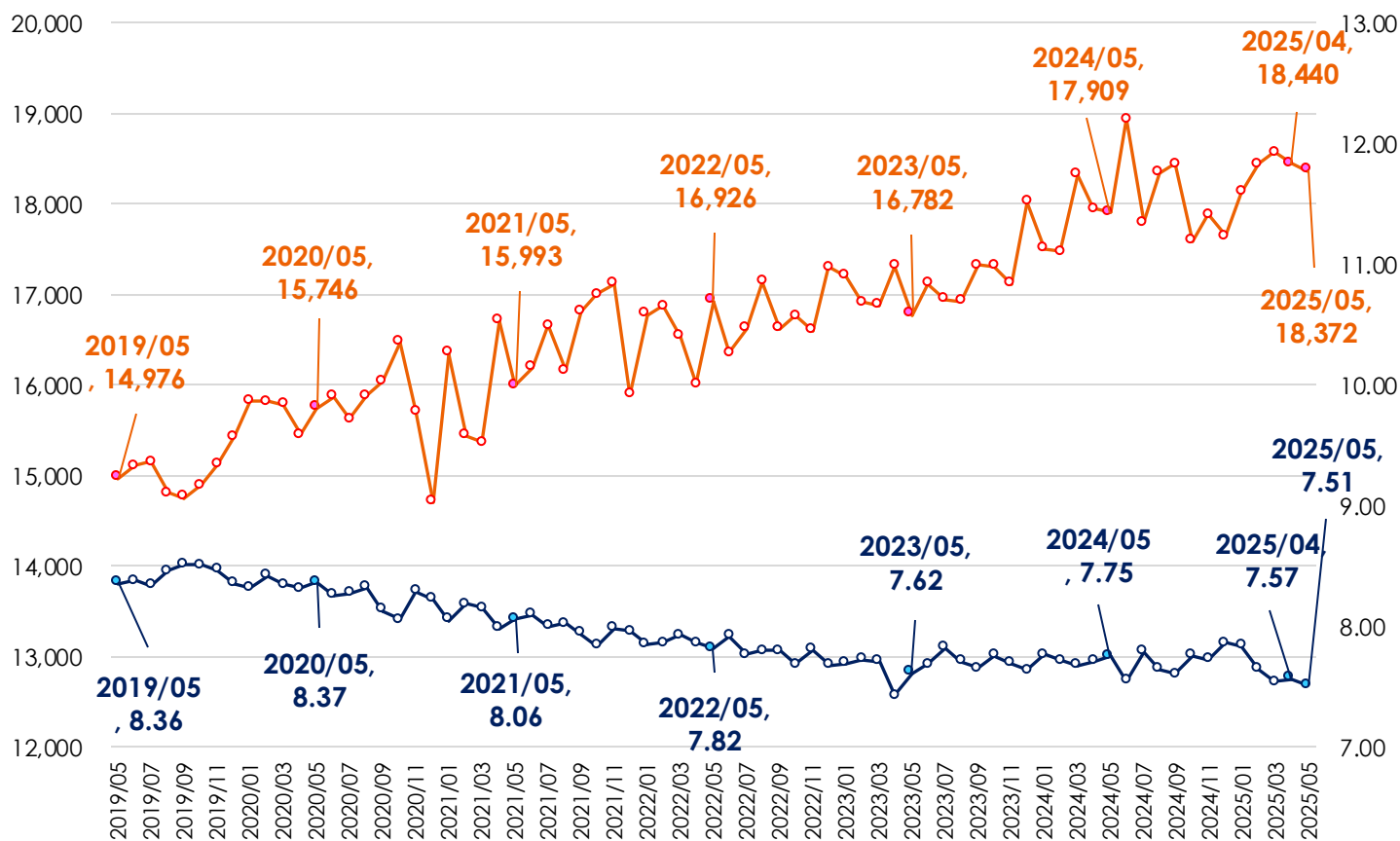
		2024年 5月	2024年 6月	2024年 7月	2024年 8月	2024年 9月	2024年 10月	2024年 11月	2024年 12月	2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月
全国	利回り（%）	6.93	6.74	6.53	6.58	6.65	6.72	6.57	6.63	6.67	6.64	6.73	6.56	6.61
	価格（万円）	2,030	2,030	2,118	2,329	2,186	2,119	2,232	2,238	2,178	2,191	2,204	2,267	2,240
	築年（年）	31.9	31.4	31.2	31.4	32.1	32.1	31.5	31.2	31.7	31.0	31.0	31.3	31.1
北海道	利回り（%）	11.94	11.76	12.68	12.77	10.81	12.76	12.75	11.78	12.78	12.58	11.35	11.69	11.89
	価格（万円）	875	861	1,159	942	1,062	1,174	799	1,123	980	937	1,038	1,141	1,050
	築年（年）	37.4	37.8	36.9	37.4	37.9	38.0	40.7	36.8	36.7	36.4	37.6	38.2	38.1
東北	利回り（%）	11.43	12.44	12.20	12.27	12.00	13.43	12.57	13.76	12.92	12.64	13.30	12.60	13.20
	価格（万円）	1,932	1,665	2,114	2,118	2,014	1,928	1,964	1,818	2,026	1,930	1,857	1,998	1,946
	築年（年）	32.8	33.2	32.2	32.8	32.7	32.9	33.6	34.0	33.6	33.6	34.2	33.6	34.2
首都圏	利回り（%）	6.41	6.20	6.02	6.09	6.16	6.15	6.05	6.07	6.13	6.06	6.09	6.00	6.03
	価格（万円）	2,349	2,378	2,398	2,599	2,498	2,524	2,609	2,552	2,521	2,562	2,604	2,642	2,603
	築年（年）	32.7	32.2	31.7	32.3	33.4	32.8	32.3	31.6	32.3	31.6	31.2	31.7	31.7
信州・北陸	利回り（%）	14.99	14.48	16.99	16.83	17.89	15.32	16.79	17.44	16.67	16.86	16.00	16.43	17.75
	価格（万円）	574	458	441	709	487	456	423	355	503	451	532	431	570
	築年（年）	35.4	36.0	37.2	36.5	37.2	36.3	37.8	38.9	37.9	37.5	37.2	38.0	36.6
東海	利回り（%）	9.88	9.36	9.09	8.66	9.63	8.99	8.28	8.97	7.96	8.01	8.81	7.87	8.20
	価格（万円）	1,131	1,679	1,513	1,964	1,774	1,500	1,701	1,651	1,679	1,491	1,634	1,860	1,799
	築年（年）	32.8	28.8	28.0	27.7	27.8	29.6	28.2	30.8	24.6	24.5	25.2	23.6	23.4
関西	利回り（%）	6.90	6.86	6.84	6.67	6.85	6.96	6.82	6.92	7.05	6.93	7.14	7.02	6.96
	価格（万円）	1,530	1,500	1,580	1,908	1,669	1,541	1,666	1,637	1,568	1,625	1,572	1,591	1,613
	築年（年）	28.7	29.4	29.1	28.2	28.7	30.3	29.5	29.3	30.1	29.6	30.3	30.6	29.8
中国・四国	利回り（%）	12.67	12.73	12.69	13.57	12.84	13.10	14.16	12.67	11.60	13.42	13.33	14.60	14.63
	価格（万円）	791	777	633	831	961	489	588	894	617	520	1,114	525	661
	築年（年）	34.9	34.6	36.7	35.4	34.5	37.4	37.8	34.3	38.0	37.5	34.8	38.7	37.5
九州・沖縄	利回り（%）	9.58	9.23	8.85	9.80	9.23	8.96	8.89	8.60	8.92	8.59	8.25	8.61	8.79
	価格（万円）	1,041	1,054	1,169	1,157	1,122	1,169	1,226	1,375	1,144	1,293	1,281	1,259	1,304
	築年（年）	30.7	29.2	31.2	29.8	29.6	30.3	28.4	27.9	30.0	27.2	29.4	28.6	28.8



地域別		2024年 5月	2024年 6月	2024年 7月	2024年 8月	2024年 9月	2024年 10月	2024年 11月	2024年 12月	2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月
全国	利回り（%）	8.07	8.13	8.15	8.15	8.20	8.26	8.21	8.18	8.33	8.06	7.95	7.97	7.95
	価格（万円）	7,861	7,857	7,866	7,827	7,720	7,872	7,775	7,794	7,686	8,032	8,228	8,211	8,327
	築年（年）	22.9	23.2	23.4	23.6	24.0	23.9	23.9	24.0	24.3	24.5	24.1	24.0	24.1
北海道	利回り（%）	10.98	11.70	12.31	12.89	12.55	12.18	12.43	12.01	12.88	11.86	11.94	11.40	11.50
	価格（万円）	4,509	4,093	3,629	3,825	4,226	3,786	3,776	3,969	3,813	3,649	4,379	4,208	4,117
	築年（年）	29.6	31.3	32.3	33.0	30.7	32.6	32.8	31.6	33.0	34.0	30.4	30.9	32.8
東北	利回り（%）	11.34	10.91	11.66	12.03	12.66	12.53	12.09	12.89	14.39	13.66	11.88	12.76	12.33
	価格（万円）	4,964	5,070	5,470	4,702	5,043	5,219	4,479	4,919	3,946	4,014	5,304	4,301	4,995
	築年（年）	26.9	28.2	26.3	26.8	27.1	26.4	30.8	27.6	30.4	32.0	28.6	31.7	29.5
首都圏	利回り（%）	7.54	7.55	7.54	7.52	7.53	7.54	7.58	7.50	7.59	7.40	7.32	7.35	7.32
	価格（万円）	8,373	8,380	8,418	8,325	8,233	8,449	8,287	8,383	8,290	8,664	8,865	8,831	8,992
	築年（年）	22.7	22.6	23.0	23.3	23.3	23.3	23.5	23.3	23.5	23.8	23.5	23.3	23.5
信州・北陸	利回り（%）	15.14	12.96	12.67	14.21	15.47	15.17	15.55	15.01	13.93	13.86	12.95	12.57	13.64
	価格（万円）	4,439	5,416	4,441	4,377	3,527	3,522	3,924	4,069	3,996	4,170	5,111	4,898	4,682
	築年（年）	28.0	24.2	26.0	29.8	37.1	35.2	32.6	30.4	33.3	33.7	30.3	30.1	28.8
東海	利回り（%）	8.80	9.30	8.80	9.10	9.15	8.85	8.91	8.79	9.23	9.34	8.99	9.32	9.04
	価格（万円）	6,506	6,679	6,818	6,731	6,678	6,804	6,761	6,381	6,232	6,534	6,333	6,188	6,834
	築年（年）	18.4	19.3	19.2	19.8	19.7	20.2	19.7	20.3	21.7	21.9	20.5	21.9	20.2
関西	利回り（%）	8.46	8.82	8.93	8.56	8.84	8.59	8.59	9.25	8.68	8.76	8.77	8.53	8.61
	価格（万円）	7,623	7,675	7,509	7,817	7,413	7,870	7,692	7,274	7,844	7,806	7,845	8,045	7,274
	築年（年）	23.2	24.2	24.0	22.6	26.3	24.1	23.2	26.1	24.6	24.6	25.7	25.0	25.5
中国・四国	利回り（%）	13.06	11.36	10.71	11.99	11.84	12.18	10.98	11.45	12.11	11.58	12.02	11.69	11.30
	価格（万円）	4,169	4,749	5,486	4,959	4,802	5,369	5,318	4,546	4,267	4,691	4,435	5,422	5,196
	築年（年）	31.3	30.0	26.7	30.0	30.0	26.3	28.9	32.3	31.9	32.7	32.3	28.3	29.4
九州・沖縄	利回り（%）	9.47	10.27	10.10	10.29	10.13	10.33	10.09	10.30	9.97	9.87	9.39	9.46	9.83
	価格（万円）	6,400	5,855	6,302	6,108	5,886	6,415	6,692	6,040	6,169	6,000	6,130	6,422	6,363
	築年（年）	23.2	24.5	24.7	23.6	26.0	25.3	23.6	25.8	26.0	24.8	24.7	24.2	22.8

全国

価格（万円：左軸） 投資利回り（%：右軸）



地域別		2024年 5月	2024年 6月	2024年 7月	2024年 8月	2024年 9月	2024年 10月	2024年 11月	2024年 12月	2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月
全国	利回り（%）	7.75	7.55	7.79	7.65	7.61	7.76	7.73	7.87	7.84	7.65	7.54	7.57	7.51
	価格（万円）	17,909	18,938	17,801	18,343	18,446	17,593	17,884	17,651	18,134	18,447	18,576	18,440	18,372
	築年（年）	29.9	29.2	30.1	29.9	29.8	30.2	30.5	30.3	31.2	30.6	30.0	30.8	30.1
北海道	利回り（%）	8.74	8.74	8.91	8.77	8.76	8.81	8.73	8.59	9.34	9.35	9.30	9.34	8.68
	価格（万円）	14,487	15,703	14,830	14,948	15,234	14,865	14,608	15,249	19,862	15,626	16,920	16,027	15,329
	築年（年）	24.7	23.6	23.9	24.8	25.4	24.4	25.1	24.4	25.4	26.9	26.5	27.3	25.6
東北	利回り（%）	9.64	7.39	11.76	14.25	10.95	10.98	10.00	10.53	11.76	11.77	9.92	11.92	11.10
	価格（万円）	16,054	13,332	14,630	13,952	13,855	15,416	13,668	13,372	14,540	11,242	14,793	16,082	12,662
	築年（年）	32.2	33.7	34.3	30.0	30.1	32.0	32.8	33.1	34.7	33.7	30.2	34.7	33.0
首都圏	利回り（%）	6.88	6.73	6.86	6.78	6.71	6.84	6.82	6.89	6.82	6.70	6.48	6.54	6.62
	価格（万円）	20,552	21,742	20,243	20,831	20,527	19,464	20,213	20,094	20,170	20,944	21,317	20,756	20,624
	築年（年）	29.4	28.8	29.6	29.4	29.4	29.5	30.1	29.9	30.6	30.1	29.2	30.1	29.9
信州・北陸	利回り（%）	12.13	12.30	12.34	12.21	11.98	11.97	11.73	13.78	13.30	14.05	16.23	13.39	12.39
	価格（万円）	10,698	11,311	9,552	12,233	12,354	10,563	11,238	9,368	9,635	9,673	8,303	8,460	8,938
	築年（年）	31.2	32.6	31.8	31.6	34.9	32.3	30.9	35.6	35.0	35.7	37.4	35.5	34.1
東海	利回り（%）	9.44	8.99	9.36	9.14	9.05	9.27	9.49	9.58	9.51	9.45	9.53	9.70	9.35
	価格（万円）	13,623	13,619	13,219	13,889	13,784	12,981	12,379	13,257	12,986	13,887	13,155	12,529	14,043
	築年（年）	31.1	31.5	31.9	31.4	31.2	32.7	33.3	32.4	33.2	32.5	31.5	33.6	31.9
関西	利回り（%）	8.28	8.17	8.23	7.79	7.95	8.01	7.92	7.99	7.82	7.66	7.77	7.81	7.56
	価格（万円）	13,653	14,616	14,443	14,884	16,369	15,754	16,566	15,212	16,593	15,081	14,581	16,216	15,865
	築年（年）	32.1	31.4	32.5	31.6	31.8	32.9	31.2	31.5	32.2	31.7	32.4	32.2	31.1
中国・四国	利回り（%）	11.62	11.55	11.68	11.21	11.96	12.20	10.52	12.13	12.46	11.49	11.82	11.47	11.77
	価格（万円）	11,190	12,021	12,156	12,012	12,514	11,903	14,421	12,980	10,966	12,702	12,450	12,595	10,320
	築年（年）	33.2	29.9	32.5	33.4	33.7	33.6	31.1	32.6	34.7	32.5	32.0	30.5	31.2
九州・沖縄	利回り（%）	8.82	8.55	8.81	9.40	8.91	9.21	8.99	9.38	8.64	8.61	9.13	8.98	8.81
	価格（万円）	17,070	18,322	16,504	16,394	19,125	18,892	16,087	16,522	19,141	17,387	17,116	16,762	17,762
	築年（年）	29.9	28.8	29.1	30.8	28.4	28.4	31.0	29.6	30.1	30.0	29.2	30.6	29.3