

収益不動産 市場動向 マンスリーレポート 2025年7月期

全体サマリ
地域別 利回り・価格の推移

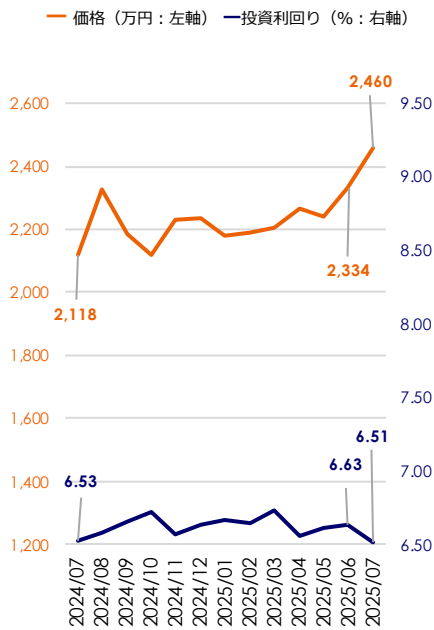


調査対象：健美家に登録された収益（投資用）不動産（区分マンション・一棟アパート・一棟マンション）
調査項目：投資利回り（表面利回り）、物件価格の平均値を月次集計

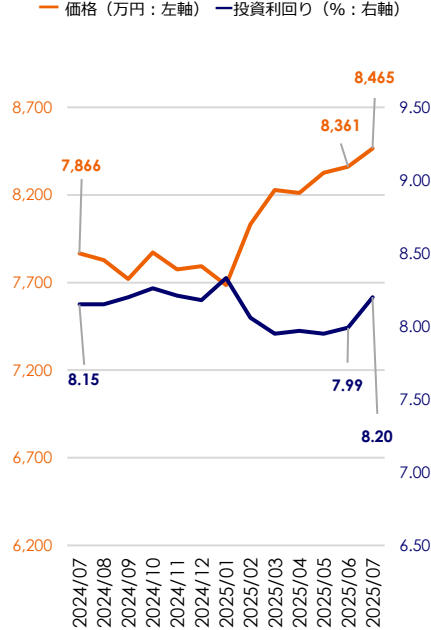
健美家株式会社

2025年8月4日

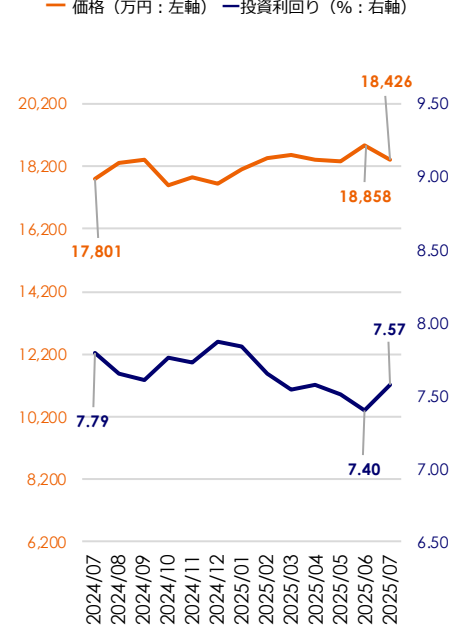
区分マンション



一棟アパート



一棟マンション



		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	2025年 6月	2025年 7月
区分 マンション	利回り（%）	6.53	6.58	6.65	6.72	6.57	6.63	6.67	6.64	6.73	6.56	6.61	6.63	6.51
	前月比	-0.21	0.05	0.07	0.07	-0.15	0.06	0.04	-0.03	0.09	-0.17	0.05	0.02	-0.12
	価格（万円）	2,118	2,329	2,186	2,119	2,232	2,238	2,178	2,191	2,204	2,267	2,240	2,334	2,460
	前月比	4.33%	9.96%	-6.14%	-3.06%	5.33%	0.27%	-2.68%	0.60%	0.59%	2.86%	-1.19%	4.20%	5.40%
一棟 アパート	利回り（%）	8.15	8.15	8.20	8.26	8.21	8.18	8.33	8.06	7.95	7.97	7.95	7.99	8.20
	前月比	0.02	0.00	0.05	0.06	-0.05	-0.03	0.15	-0.27	-0.11	0.02	-0.02	0.04	0.21
	価格（万円）	7,866	7,827	7,720	7,872	7,775	7,794	7,686	8,032	8,228	8,211	8,327	8,361	8,465
	前月比	0.11%	-0.50%	-1.37%	1.97%	-1.23%	0.24%	-1.39%	4.50%	2.44%	-0.21%	1.41%	0.41%	1.24%
一棟 マンション	利回り（%）	7.79	7.65	7.61	7.76	7.73	7.87	7.84	7.65	7.54	7.57	7.51	7.40	7.57
	前月比	0.24	-0.14	-0.04	0.15	-0.03	0.14	-0.03	-0.19	-0.11	0.03	-0.06	-0.11	0.17
	価格（万円）	17,801	18,343	18,446	17,593	17,884	17,651	18,134	18,447	18,576	18,440	18,372	18,858	18,426
	前月比	-6.00%	3.04%	0.56%	-4.62%	1.65%	-1.30%	2.74%	1.73%	0.70%	-0.73%	-0.37%	2.65%	-2.29%

2025年7月

■ 区分マンション

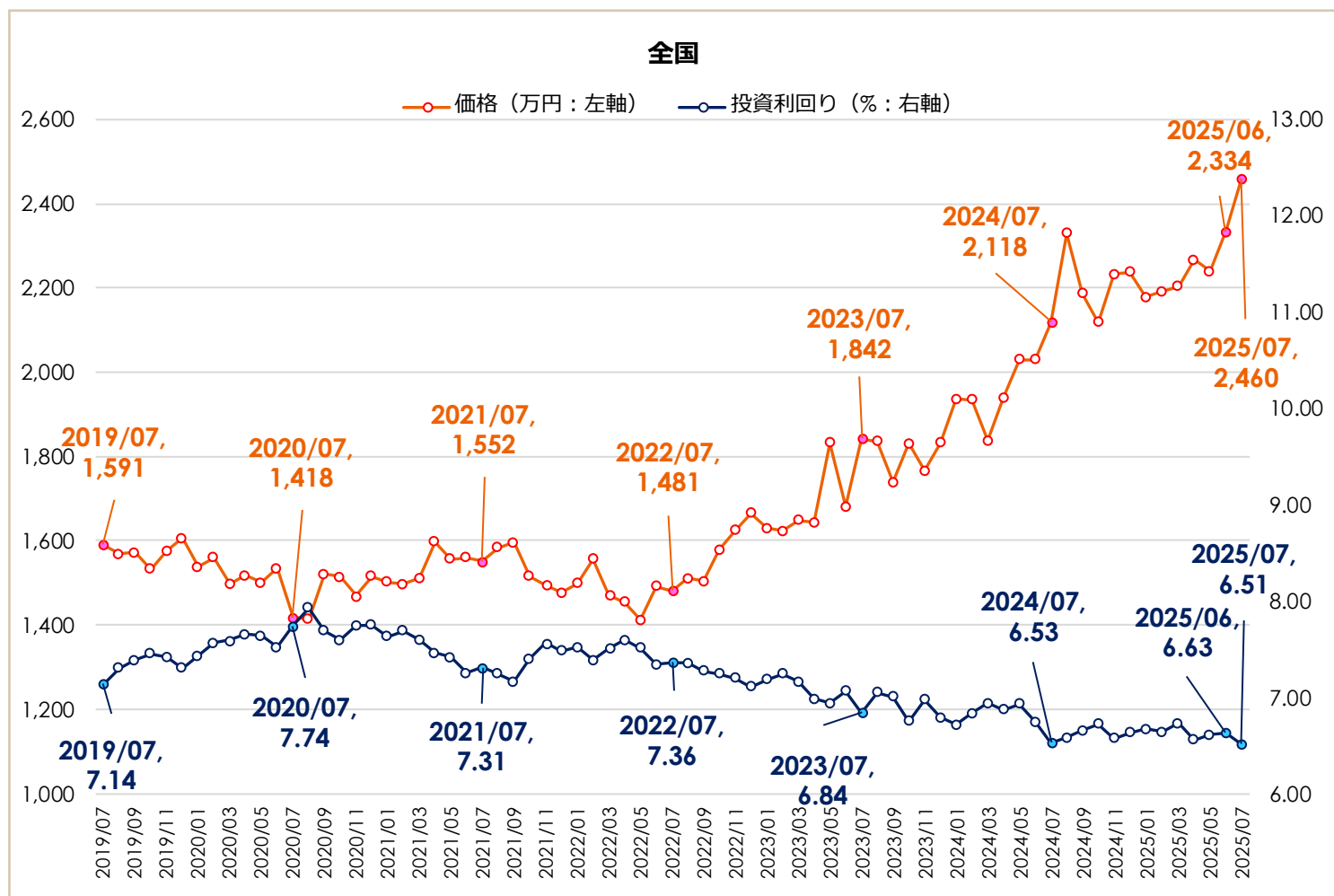
利回り 6.51%（前月比-0.12ポイント）
価格 2,460万円（同+5.40%）

■ 一棟アパート

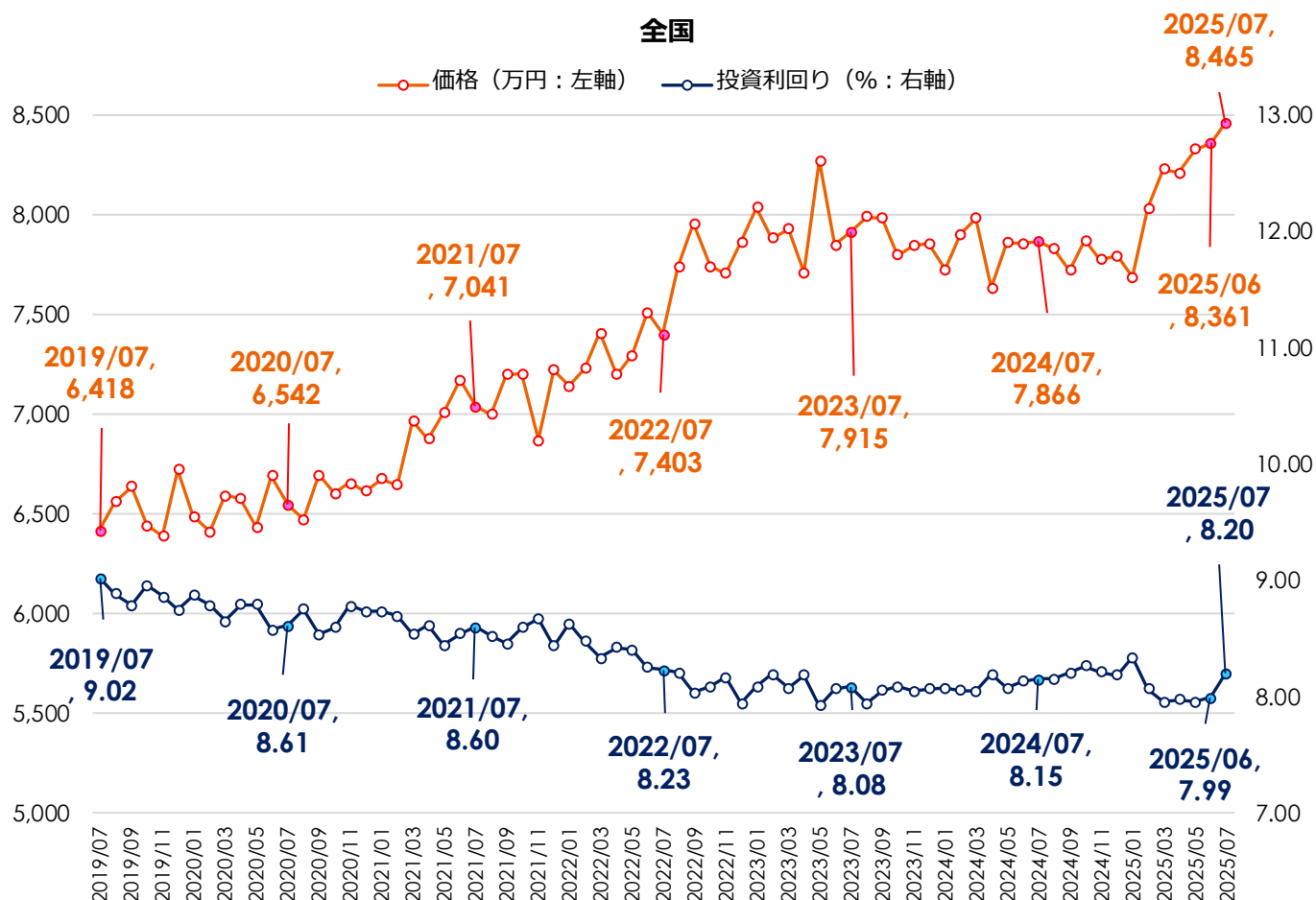
利回り 8.20%（同+0.21ポイント）
価格 8,465万円（同+1.24%）

■ 一棟マンション

利回り 7.57%（同+0.17ポイント）
価格 18,426万円（同-2.29%）

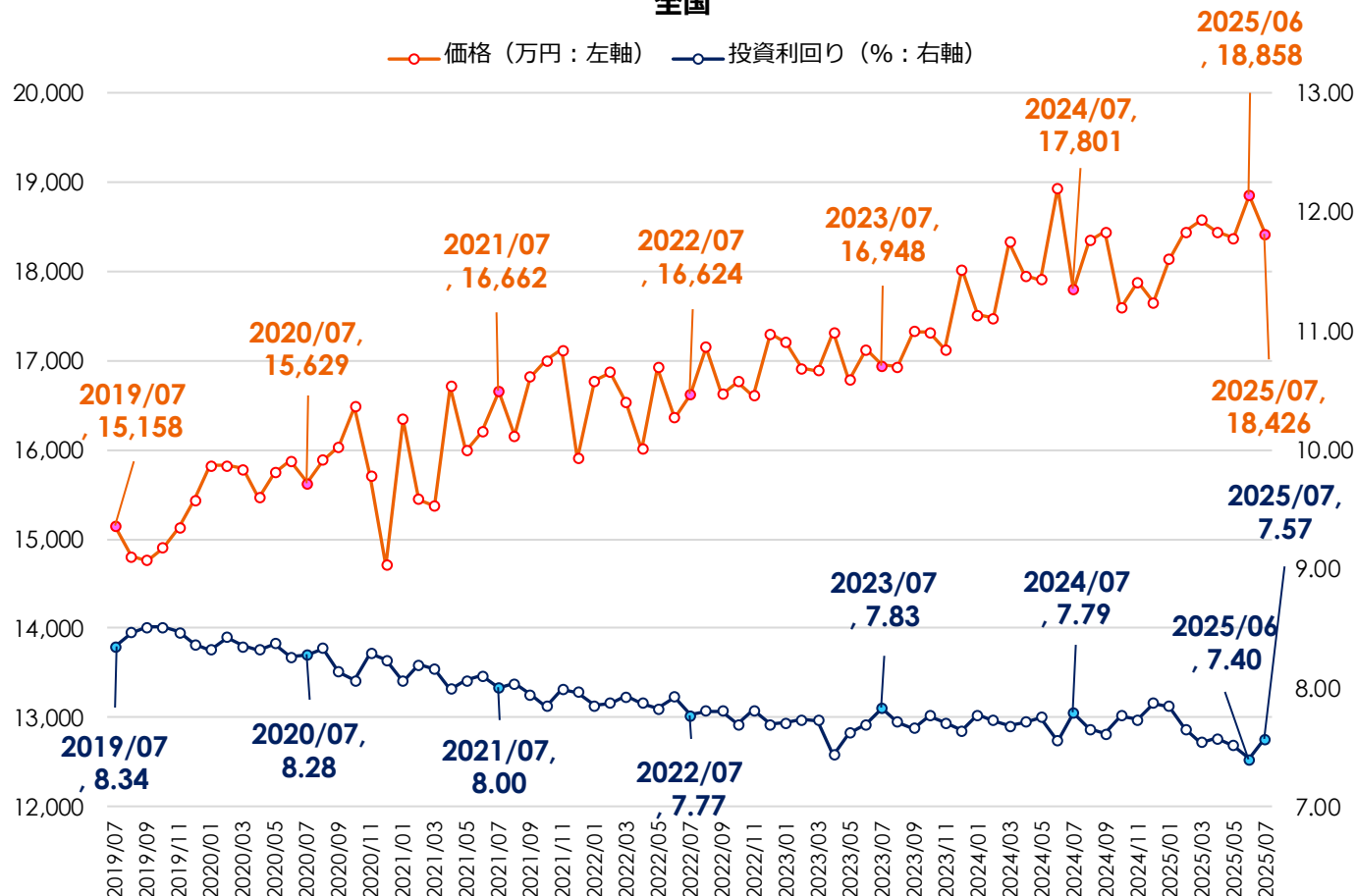


地域別		2024年 7月	2024年 8月	2024年 9月	2024年 10月	2024年 11月	2024年 12月	2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月	2025年 6月	2025年 7月
全国	利回り（%）	6.53	6.58	6.65	6.72	6.57	6.63	6.67	6.64	6.73	6.56	6.61	6.63	6.51
	価格（万円）	2,118	2,329	2,186	2,119	2,232	2,238	2,178	2,191	2,204	2,267	2,240	2,334	2,460
	築年（年）	31.2	31.4	32.1	32.1	31.5	31.2	31.7	31.0	31.0	31.3	31.1	31.2	31.2
北海道	利回り（%）	12.68	12.77	10.81	12.76	12.75	11.78	12.78	12.58	11.35	11.69	11.89	11.19	11.89
	価格（万円）	1,159	942	1,062	1,174	799	1,123	980	937	1,038	1,141	1,050	1,116	1,029
	築年（年）	36.9	37.4	37.9	38.0	40.7	36.8	36.7	36.4	37.6	38.2	38.1	38.4	38.6
東北	利回り（%）	12.20	12.27	12.00	13.43	12.57	13.76	12.92	12.64	13.30	12.60	13.20	13.29	12.27
	価格（万円）	2,114	2,118	2,014	1,928	1,964	1,818	2,026	1,930	1,857	1,998	1,946	1,007	2,176
	築年（年）	32.2	32.8	32.7	32.9	33.6	34.0	33.6	33.6	34.2	33.6	34.2	35.4	32.7
首都圏	利回り（%）	6.02	6.09	6.16	6.15	6.05	6.07	6.13	6.06	6.09	6.00	6.03	6.01	5.99
	価格（万円）	2,398	2,599	2,498	2,524	2,609	2,552	2,521	2,562	2,604	2,642	2,603	2,713	2,895
	築年（年）	31.7	32.3	33.4	32.8	32.3	31.6	32.3	31.6	31.2	31.7	31.7	31.6	31.7
信州・北陸	利回り（%）	16.99	16.83	17.89	15.32	16.79	17.44	16.67	16.86	16.00	16.43	17.75	14.66	15.05
	価格（万円）	441	709	487	456	423	355	503	451	532	431	570	554	838
	築年（年）	37.2	36.5	37.2	36.3	37.8	38.9	37.9	37.5	37.2	38.0	36.6	36.2	37.3
東海	利回り（%）	9.09	8.66	9.63	8.99	8.28	8.97	7.96	8.01	8.81	7.87	8.20	7.94	7.80
	価格（万円）	1,513	1,964	1,774	1,500	1,701	1,651	1,679	1,491	1,634	1,860	1,799	1,716	1,775
	築年（年）	28.0	27.7	27.8	29.6	28.2	30.8	24.6	24.5	25.2	23.6	23.4	23.8	23.7
関西	利回り（%）	6.84	6.67	6.85	6.96	6.82	6.92	7.05	6.93	7.14	7.02	6.96	7.09	6.94
	価格（万円）	1,580	1,908	1,669	1,541	1,666	1,637	1,568	1,625	1,572	1,591	1,613	1,711	1,624
	築年（年）	29.1	28.2	28.7	30.3	29.5	29.3	30.1	29.6	30.3	30.6	29.8	30.5	30.1
中国・四国	利回り（%）	12.69	13.57	12.84	13.10	14.16	12.67	11.60	13.42	13.33	14.60	14.63	14.14	12.22
	価格（万円）	633	831	961	489	588	894	617	520	1,114	525	661	1,882	1,252
	築年（年）	36.7	35.4	34.5	37.4	37.8	34.3	38.0	37.5	34.8	38.7	37.5	33.5	34.9
九州・沖縄	利回り（%）	8.85	9.80	9.23	8.96	8.89	8.60	8.92	8.59	8.25	8.61	8.79	9.44	8.81
	価格（万円）	1,169	1,157	1,122	1,169	1,226	1,375	1,144	1,293	1,281	1,259	1,304	1,381	1,296
	築年（年）	31.2	29.8	29.6	30.3	28.4	27.9	30.0	27.2	29.4	28.6	28.8	30.9	29.8



地域別		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	2025年 6月	2025年 7月
全国	利回り（%）	8.15	8.15	8.20	8.26	8.21	8.18	8.33	8.06	7.95	7.97	7.95	7.99	8.20
	価格（万円）	7,866	7,827	7,720	7,872	7,775	7,794	7,686	8,032	8,228	8,211	8,327	8,361	8,465
	築年（年）	23.4	23.6	24.0	23.9	23.9	24.0	24.3	24.5	24.1	24.0	24.1	24.0	24.1
北海道	利回り（%）	12.31	12.89	12.55	12.18	12.43	12.01	12.88	11.86	11.94	11.40	11.50	11.81	13.66
	価格（万円）	3,629	3,825	4,226	3,786	3,776	3,969	3,813	3,649	4,379	4,208	4,117	4,129	3,696
	築年（年）	32.3	33.0	30.7	32.6	32.8	31.6	33.0	34.0	30.4	30.9	32.8	31.9	33.3
東北	利回り（%）	11.66	12.03	12.66	12.53	12.09	12.89	14.39	13.66	11.88	12.76	12.33	12.57	13.07
	価格（万円）	5,470	4,702	5,043	5,219	4,479	4,919	3,946	4,014	5,304	4,301	4,995	5,330	5,243
	築年（年）	26.3	26.8	27.1	26.4	30.8	27.6	30.4	32.0	28.6	31.7	29.5	27.7	29.0
首都圏	利回り（%）	7.54	7.52	7.53	7.54	7.58	7.50	7.59	7.40	7.32	7.35	7.32	7.26	7.16
	価格（万円）	8,418	8,325	8,233	8,449	8,287	8,383	8,290	8,664	8,865	8,831	8,992	9,064	9,452
	築年（年）	23.0	23.3	23.3	23.3	23.5	23.3	23.5	23.8	23.5	23.3	23.5	23.1	22.7
信州・北陸	利回り（%）	12.67	14.21	15.47	15.17	15.55	15.01	13.93	13.86	12.95	12.57	13.64	13.32	14.32
	価格（万円）	4,441	4,377	3,527	3,522	3,924	4,069	3,996	4,170	5,111	4,898	4,682	4,623	4,722
	築年（年）	26.0	29.8	37.1	35.2	32.6	30.4	33.3	33.7	30.3	30.1	28.8	27.5	29.4
東海	利回り（%）	8.80	9.10	9.15	8.85	8.91	8.79	9.23	9.34	8.99	9.32	9.04	9.29	10.13
	価格（万円）	6,818	6,731	6,678	6,804	6,761	6,381	6,232	6,534	6,333	6,188	6,834	6,577	6,056
	築年（年）	19.2	19.8	19.7	20.2	19.7	20.3	21.7	21.9	20.5	21.9	20.2	22.3	23.4
関西	利回り（%）	8.93	8.56	8.84	8.59	8.59	9.25	8.68	8.76	8.77	8.53	8.61	8.75	8.90
	価格（万円）	7,509	7,817	7,413	7,870	7,692	7,274	7,844	7,806	7,845	8,045	7,274	7,594	8,076
	築年（年）	24.0	22.6	26.3	24.1	23.2	26.1	24.6	24.6	25.7	25.0	25.5	26.1	26.5
中国・四国	利回り（%）	10.71	11.99	11.84	12.18	10.98	11.45	12.11	11.58	12.02	11.69	11.30	11.71	10.94
	価格（万円）	5,486	4,959	4,802	5,369	5,318	4,546	4,267	4,691	4,435	5,422	5,196	4,939	5,316
	築年（年）	26.7	30.0	30.0	26.3	28.9	32.3	31.9	32.7	32.3	28.3	29.4	30.4	29.7
九州・沖縄	利回り（%）	10.10	10.29	10.13	10.33	10.09	10.30	9.97	9.87	9.39	9.46	9.83	10.45	10.19
	価格（万円）	6,302	6,108	5,886	6,415	6,692	6,040	6,169	6,000	6,130	6,422	6,363	6,151	5,437
	築年（年）	24.7	23.6	26.0	25.3	23.6	25.8	26.0	24.8	24.7	24.2	22.8	27.0	26.3

全国



地域別

		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	2025年 6月	2025年 7月
全国	利回り（%）	7.79	7.65	7.61	7.76	7.73	7.87	7.84	7.65	7.54	7.57	7.51	7.40	7.57
	価格（万円）	17,801	18,343	18,446	17,593	17,884	17,651	18,134	18,447	18,576	18,440	18,372	18,858	18,426
	築年（年）	30.1	29.9	29.8	30.2	30.5	30.3	31.2	30.6	30.0	30.8	30.1	30.2	30.8
北海道	利回り（%）	8.91	8.77	8.76	8.81	8.73	8.59	9.34	9.35	9.30	9.34	8.68	8.89	8.67
	価格（万円）	14,830	14,948	15,234	14,865	14,608	15,249	19,862	15,626	16,920	16,027	15,329	16,698	15,400
	築年（年）	23.9	24.8	25.4	24.4	25.1	24.4	25.4	26.9	26.5	27.3	25.6	26.1	24.5
東北	利回り（%）	11.76	14.25	10.95	10.98	10.00	10.53	11.76	11.77	9.92	11.92	11.10	11.08	11.04
	価格（万円）	14,630	13,952	13,855	15,416	13,668	13,372	14,540	11,242	14,793	16,082	12,662	12,779	13,932
	築年（年）	34.3	30.0	30.1	32.0	32.8	33.1	34.7	33.7	30.2	34.7	33.0	31.9	33.6
首都圏	利回り（%）	6.86	6.78	6.71	6.84	6.82	6.89	6.82	6.70	6.48	6.54	6.62	6.46	6.55
	価格（万円）	20,243	20,831	20,527	19,464	20,213	20,094	20,170	20,944	21,317	20,756	20,624	21,121	20,889
	築年（年）	29.6	29.4	29.4	29.5	30.1	29.9	30.6	30.1	29.2	30.1	29.9	29.6	30.5
信州・北陸	利回り（%）	12.34	12.21	11.98	11.97	11.73	13.78	13.30	14.05	16.23	13.39	12.39	11.25	11.46
	価格（万円）	9,552	12,233	12,354	10,563	11,238	9,368	9,635	9,673	8,303	8,460	8,938	10,990	9,048
	築年（年）	31.8	31.6	34.9	32.3	30.9	35.6	35.0	35.7	37.4	35.5	34.1	32.1	33.7
東海	利回り（%）	9.36	9.14	9.05	9.27	9.49	9.58	9.51	9.45	9.53	9.70	9.35	9.23	9.26
	価格（万円）	13,219	13,889	13,784	12,981	12,379	13,257	12,986	13,887	13,155	12,529	14,043	13,605	14,405
	築年（年）	31.9	31.4	31.2	32.7	33.3	32.4	33.2	32.5	31.5	33.6	31.9	31.5	32.9
関西	利回り（%）	8.23	7.79	7.95	8.01	7.92	7.99	7.82	7.66	7.77	7.81	7.56	7.63	7.71
	価格（万円）	14,443	14,884	16,369	15,754	16,566	15,212	16,593	15,081	14,581	16,216	15,865	16,670	16,008
	築年（年）	32.5	31.6	31.8	32.9	31.2	31.5	32.2	31.7	32.4	32.2	31.1	32.2	32.3
中国・四国	利回り（%）	11.68	11.21	11.96	12.20	10.52	12.13	12.46	11.49	11.82	11.47	11.77	11.71	11.98
	価格（万円）	12,156	12,012	12,514	11,903	14,421	12,980	10,966	12,702	12,450	12,595	10,320	11,823	12,792
	築年（年）	32.5	33.4	33.7	33.6	31.1	32.6	34.7	32.5	32.0	30.5	31.2	31.5	29.9
九州・沖縄	利回り（%）	8.81	9.40	8.91	9.21	8.99	9.38	8.64	8.61	9.13	8.98	8.81	9.44	8.84
	価格（万円）	16,504	16,394	19,125	18,892	16,087	16,522	19,141	17,387	17,116	16,762	17,762	16,426	16,090
	築年（年）	29.1	30.8	28.4	28.4	31.0	29.6	30.1	30.0	29.2	30.6	29.3	30.7	30.7