

収益不動産 市場動向 マンスリーレポート 2025年8月期

全体サマリ
地域別 利回り・価格の推移

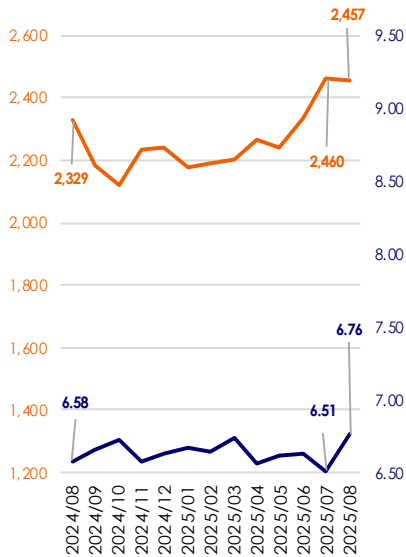


調査対象：健美家に登録された収益（投資用）不動産（区分マンション・一棟アパート・一棟マンション）
調査項目：投資利回り（表面利回り）、物件価格の平均値を月次集計

健美家株式会社
2025年9月2日

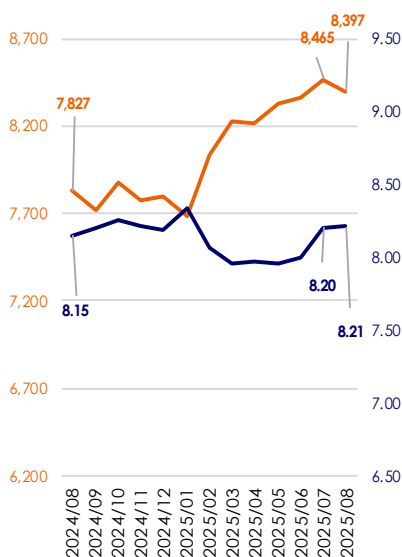
区分マンション

— 価格（万円：左軸） — 投資利回り（%：右軸）



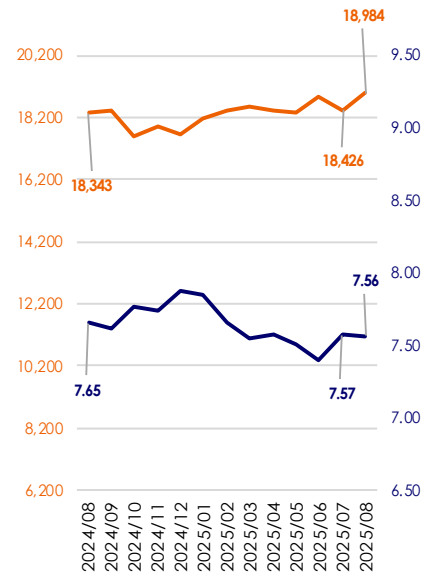
一棟アパート

— 価格（万円：左軸） — 投資利回り（%：右軸）



一棟マンション

— 価格（万円：左軸） — 投資利回り（%：右軸）



		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	2025年 8月
区分 マンション	利回り（%）	6.58	6.65	6.72	6.57	6.63	6.67	6.64	6.73	6.56	6.61	6.63	6.51	6.76
	前月比	0.05	0.07	0.07	-0.15	0.06	0.04	-0.03	0.09	-0.17	0.05	0.02	-0.12	0.25
	価格（万円）	2,329	2,186	2,119	2,232	2,238	2,178	2,191	2,204	2,267	2,240	2,334	2,460	2,457
	前月比	9.96%	-6.14%	-3.06%	5.33%	0.27%	-2.68%	0.60%	0.59%	2.86%	-1.19%	4.20%	5.40%	-0.12%
一棟 アパート	利回り（%）	8.15	8.20	8.26	8.21	8.18	8.33	8.06	7.95	7.97	7.95	7.99	8.20	8.21
	前月比	0.00	0.05	0.06	-0.05	-0.03	0.15	-0.27	-0.11	0.02	-0.02	0.04	0.21	0.01
	価格（万円）	7,827	7,720	7,872	7,775	7,794	7,686	8,032	8,228	8,211	8,327	8,361	8,465	8,397
	前月比	-0.50%	-1.37%	1.97%	-1.23%	0.24%	-1.39%	4.50%	2.44%	-0.21%	1.41%	0.41%	1.24%	-0.80%
一棟 マンション	利回り（%）	7.65	7.61	7.76	7.73	7.87	7.84	7.65	7.54	7.57	7.51	7.40	7.57	7.56
	前月比	-0.14	-0.04	0.15	-0.03	0.14	-0.03	-0.19	-0.11	0.03	-0.06	-0.11	0.17	-0.01
	価格（万円）	18,343	18,446	17,593	17,884	17,651	18,134	18,447	18,576	18,440	18,372	18,858	18,426	18,984
	前月比	3.04%	0.56%	-4.62%	1.65%	-1.30%	2.74%	1.73%	0.70%	-0.73%	-0.37%	2.65%	-2.29%	3.03%

2025年8月

■ 区分マンション

利回り 6.76%（前月比+0.25ポイント）
価格 2,456万円（同-0.12%）

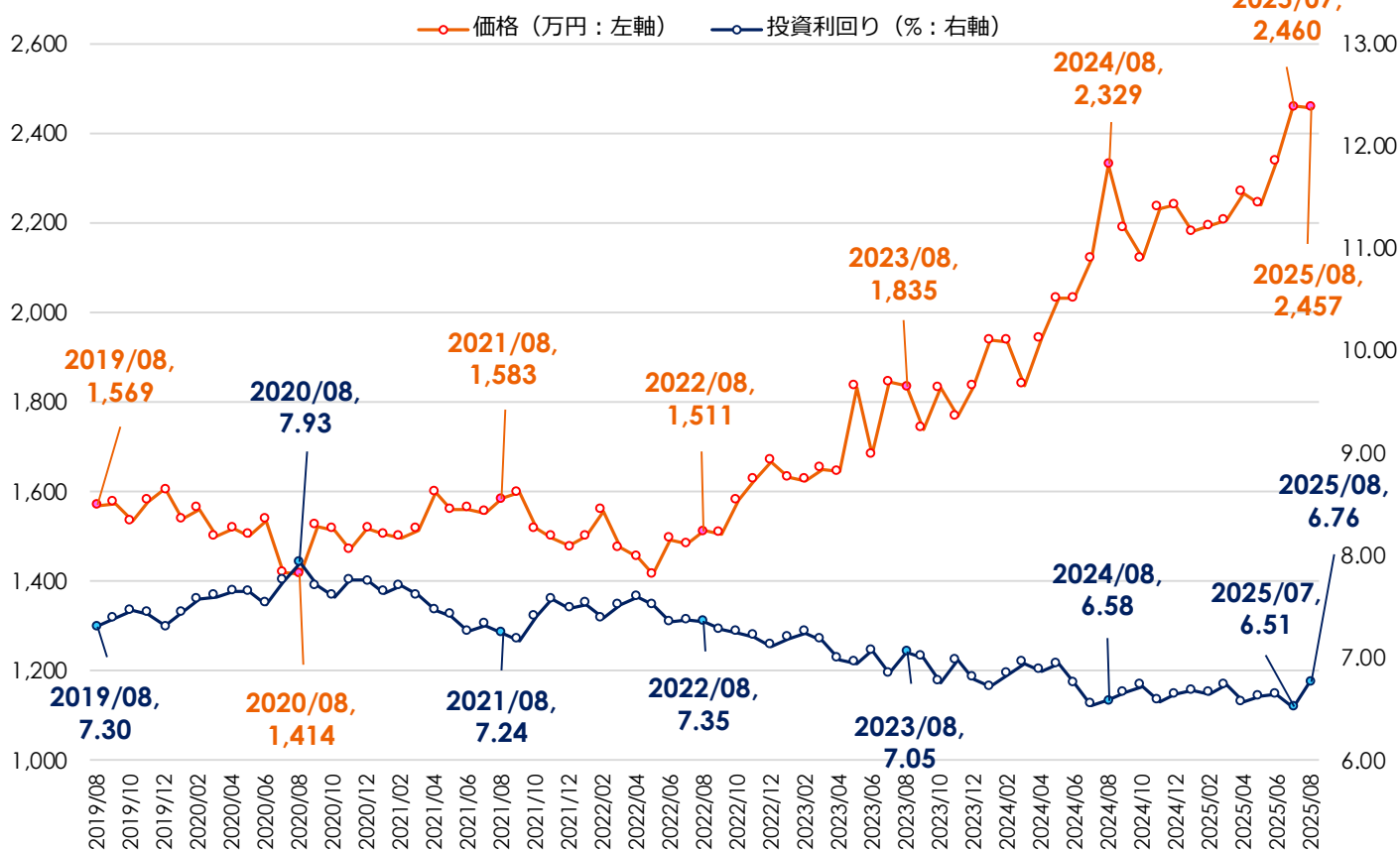
■ 一棟アパート

利回り 8.21%（同+0.01ポイント）
価格 8,397万円（同-0.80%）

■ 一棟マンション

利回り 7.56%（同-0.01ポイント）
価格 18,984万円（同+3.03%）

全国

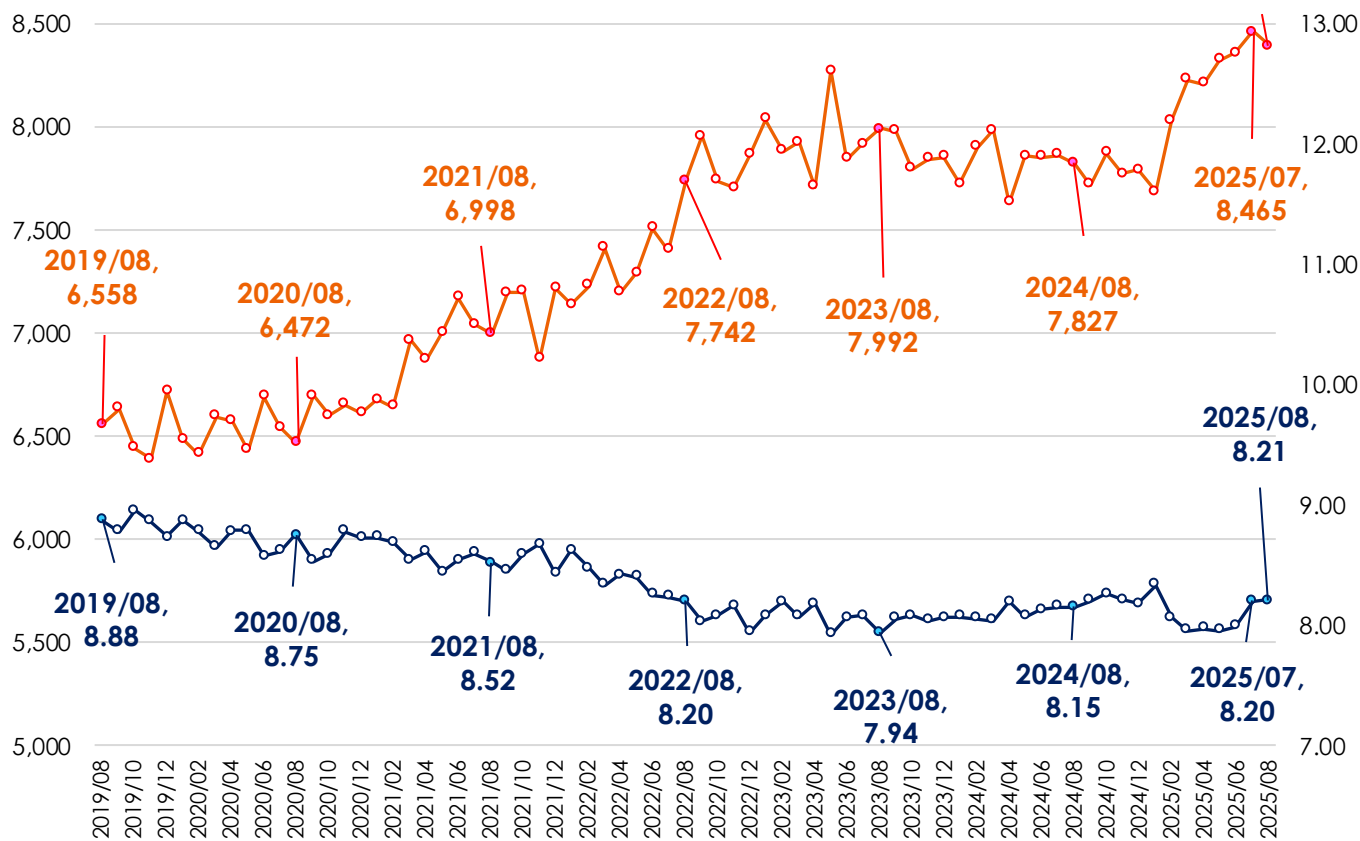


地域別

		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	2025年 8月
全国	利回り（%）	6.58	6.65	6.72	6.57	6.63	6.67	6.64	6.73	6.56	6.61	6.63	6.51	6.76
	価格（万円）	2,329	2,186	2,119	2,232	2,238	2,178	2,191	2,204	2,267	2,240	2,334	2,460	2,457
	築年（年）	31.4	32.1	32.1	31.5	31.2	31.7	31.0	31.0	31.3	31.1	31.2	31.2	32.2
北海道	利回り（%）	12.77	10.81	12.76	12.75	11.78	12.78	12.58	11.35	11.69	11.89	11.19	11.89	12.92
	価格（万円）	942	1,062	1,174	799	1,123	980	937	1,038	1,141	1,050	1,116	1,029	816
	築年（年）	37.4	37.9	38.0	40.7	36.8	36.7	36.4	37.6	38.2	38.1	38.4	38.6	39.3
東北	利回り（%）	12.27	12.00	13.43	12.57	13.76	12.92	12.64	13.30	12.60	13.20	13.29	12.27	12.46
	価格（万円）	2,118	2,014	1,928	1,964	1,818	2,026	1,930	1,857	1,998	1,946	1,007	2,176	1,999
	築年（年）	32.8	32.7	32.9	33.6	34.0	33.6	33.6	34.2	33.6	34.2	35.4	32.7	34.3
首都圏	利回り（%）	6.09	6.16	6.15	6.05	6.07	6.13	6.06	6.09	6.00	6.03	6.01	5.99	6.20
	価格（万円）	2,599	2,498	2,524	2,609	2,552	2,521	2,562	2,604	2,642	2,603	2,713	2,895	2,936
	築年（年）	32.3	33.4	32.8	32.3	31.6	32.3	31.6	31.2	31.7	31.7	31.6	31.7	33.1
信州・北陸	利回り（%）	16.83	17.89	15.32	16.79	17.44	16.67	16.86	16.00	16.43	17.75	14.66	15.05	15.48
	価格（万円）	709	487	456	423	355	503	451	532	431	570	554	838	385
	築年（年）	36.5	37.2	36.3	37.8	38.9	37.9	37.5	37.2	38.0	36.6	36.2	37.3	38.6
東海	利回り（%）	8.66	9.63	8.99	8.28	8.97	7.96	8.01	8.81	7.87	8.20	7.94	7.80	8.56
	価格（万円）	1,964	1,774	1,500	1,701	1,651	1,679	1,491	1,634	1,860	1,799	1,716	1,775	1,698
	築年（年）	27.7	27.8	29.6	28.2	30.8	24.6	24.5	25.2	23.6	23.4	23.8	23.7	23.3
関西	利回り（%）	6.67	6.85	6.96	6.82	6.92	7.05	6.93	7.14	7.02	6.96	7.09	6.94	6.85
	価格（万円）	1,908	1,669	1,541	1,666	1,637	1,568	1,625	1,572	1,591	1,613	1,711	1,624	1,668
	築年（年）	28.2	28.7	30.3	29.5	29.3	30.1	29.6	30.3	30.6	29.8	30.5	30.1	30.0
中国・四国	利回り（%）	13.57	12.84	13.10	14.16	12.67	11.60	13.42	13.33	14.60	14.63	14.14	12.22	12.59
	価格（万円）	831	961	489	588	894	617	520	1,114	525	661	1,882	1,252	1,361
	築年（年）	35.4	34.5	37.4	37.8	34.3	38.0	37.5	34.8	38.7	37.5	33.5	34.9	35.2
九州・沖縄	利回り（%）	9.80	9.23	8.96	8.89	8.60	8.92	8.59	8.25	8.61	8.79	9.44	8.81	9.81
	価格（万円）	1,157	1,122	1,169	1,226	1,375	1,144	1,293	1,281	1,259	1,304	1,381	1,296	1,225
	築年（年）	29.8	29.6	30.3	28.4	27.9	30.0	27.2	29.4	28.6	28.8	30.9	29.8	30.4

全国

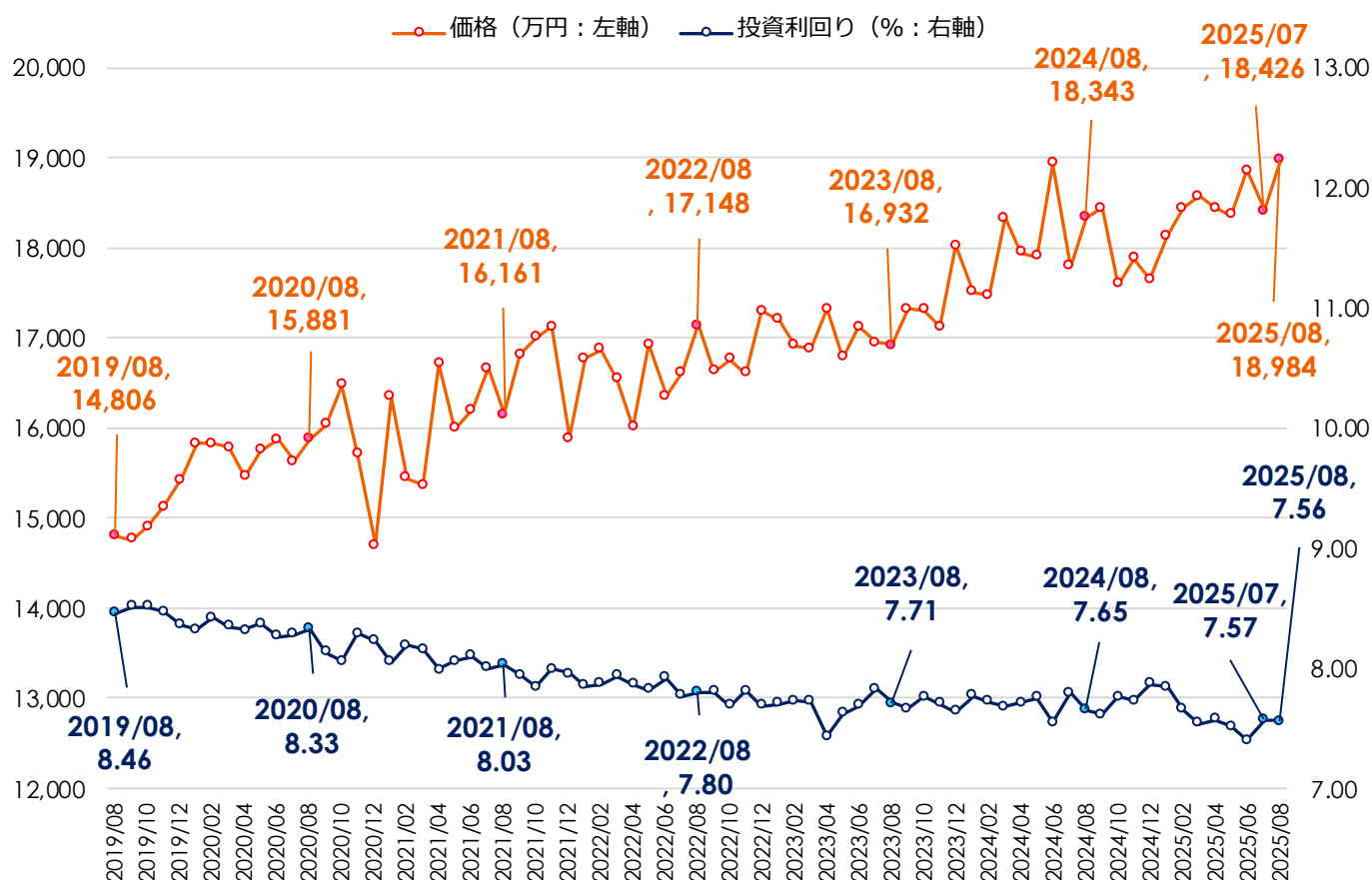
価格（万円：左軸） 投資利回り（%：右軸）



地域別

		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	2025年 8月
全国	利回り（%）	8.15	8.20	8.26	8.21	8.18	8.33	8.06	7.95	7.97	7.95	7.99	8.20	8.21
	価格（万円）	7,827	7,720	7,872	7,775	7,794	7,686	8,032	8,228	8,211	8,327	8,361	8,465	8,397
	築年（年）	23.6	24.0	23.9	23.9	24.0	24.3	24.5	24.1	24.0	24.1	24.0	24.1	24.3
北海道	利回り（%）	12.89	12.55	12.18	12.43	12.01	12.88	11.86	11.94	11.40	11.50	11.81	13.66	14.00
	価格（万円）	3,825	4,226	3,786	3,776	3,969	3,813	3,649	4,379	4,208	4,117	4,129	3,696	3,438
	築年（年）	33.0	30.7	32.6	32.8	31.6	33.0	34.0	30.4	30.9	32.8	31.9	33.3	33.1
東北	利回り（%）	12.03	12.66	12.53	12.09	12.89	14.39	13.66	11.88	12.76	12.33	12.57	13.07	11.85
	価格（万円）	4,702	5,043	5,219	4,479	4,919	3,946	4,014	5,304	4,301	4,995	5,330	5,243	5,125
	築年（年）	26.8	27.1	26.4	30.8	27.6	30.4	32.0	28.6	31.7	29.5	27.7	29.0	27.3
首都圏	利回り（%）	7.52	7.53	7.54	7.58	7.50	7.59	7.40	7.32	7.35	7.32	7.26	7.16	7.12
	価格（万円）	8,325	8,233	8,449	8,287	8,383	8,290	8,664	8,865	8,831	8,992	9,064	9,452	9,449
	築年（年）	23.3	23.3	23.3	23.5	23.3	23.5	23.8	23.5	23.3	23.5	23.1	22.7	23.1
信州・北陸	利回り（%）	14.21	15.47	15.17	15.55	15.01	13.93	13.86	12.95	12.57	13.64	13.32	14.32	15.37
	価格（万円）	4,377	3,527	3,522	3,924	4,069	3,996	4,170	5,111	4,898	4,682	4,623	4,722	3,784
	築年（年）	29.8	37.1	35.2	32.6	30.4	33.3	33.7	30.3	30.1	28.8	27.5	29.4	33.7
東海	利回り（%）	9.10	9.15	8.85	8.91	8.79	9.23	9.34	8.99	9.32	9.04	9.29	10.13	9.51
	価格（万円）	6,731	6,678	6,804	6,761	6,381	6,232	6,534	6,333	6,188	6,834	6,577	6,056	6,503
	築年（年）	19.8	19.7	20.2	19.7	20.3	21.7	21.9	20.5	21.9	20.2	22.3	23.4	21.8
関西	利回り（%）	8.56	8.84	8.59	8.59	9.25	8.68	8.76	8.77	8.53	8.61	8.75	8.90	8.71
	価格（万円）	7,817	7,413	7,870	7,692	7,274	7,844	7,806	7,845	8,045	7,274	7,594	8,076	7,795
	築年（年）	22.6	26.3	24.1	23.2	26.1	24.6	24.6	25.7	25.0	25.5	26.1	26.5	25.2
中国・四国	利回り（%）	11.99	11.84	12.18	10.98	11.45	12.11	11.58	12.02	11.69	11.30	11.71	10.94	11.99
	価格（万円）	4,959	4,802	5,369	5,318	4,546	4,267	4,691	4,435	5,422	5,196	4,939	5,316	4,752
	築年（年）	30.0	30.0	26.3	28.9	32.3	31.9	32.7	32.3	28.3	29.4	30.4	29.7	32.7
九州・沖縄	利回り（%）	10.29	10.13	10.33	10.09	10.30	9.97	9.87	9.39	9.46	9.83	10.45	10.19	11.12
	価格（万円）	6,108	5,886	6,415	6,692	6,040	6,169	6,000	6,130	6,422	6,363	6,151	5,437	5,481
	築年（年）	23.6	26.0	25.3	23.6	25.8	26.0	24.8	24.7	24.2	22.8	27.0	26.3	27.6

全国



地域別		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	2025年 8月
全国	利回り（%）	7.65	7.61	7.76	7.73	7.87	7.84	7.65	7.54	7.57	7.51	7.40	7.57	7.56
	価格（万円）	18,343	18,446	17,593	17,884	17,651	18,134	18,447	18,576	18,440	18,372	18,858	18,426	18,984
	築年（年）	29.9	29.8	30.2	30.5	30.3	31.2	30.6	30.0	30.8	30.1	30.2	30.8	30.5
北海道	利回り（%）	8.77	8.76	8.81	8.73	8.59	9.34	9.35	9.30	9.34	8.68	8.89	8.67	8.91
	価格（万円）	14,948	15,234	14,865	14,608	15,249	19,862	15,626	16,920	16,027	15,329	16,698	15,400	17,156
	築年（年）	24.8	25.4	24.4	25.1	24.4	25.4	26.9	26.5	27.3	25.6	26.1	24.5	26.3
東北	利回り（%）	14.25	10.95	10.98	10.00	10.53	11.76	11.77	9.92	11.92	11.10	11.08	11.04	11.59
	価格（万円）	13,952	13,855	15,416	13,668	13,372	14,540	11,242	14,793	16,082	12,662	12,779	13,932	12,136
	築年（年）	30.0	30.1	32.0	32.8	33.1	34.7	33.7	30.2	34.7	33.0	31.9	33.6	33.0
首都圏	利回り（%）	6.78	6.71	6.84	6.82	6.89	6.82	6.70	6.48	6.54	6.62	6.46	6.55	6.38
	価格（万円）	20,831	20,527	19,464	20,213	20,094	20,170	20,944	21,317	20,756	20,624	21,121	20,889	22,349
	築年（年）	29.4	29.4	29.5	30.1	29.9	30.6	30.1	29.2	30.1	29.9	29.6	30.5	29.9
信州・北陸	利回り（%）	12.21	11.98	11.97	11.73	13.78	13.30	14.05	16.23	13.39	12.39	11.25	11.46	12.11
	価格（万円）	12,233	12,354	10,563	11,238	9,368	9,635	9,673	8,303	8,460	8,938	10,990	9,048	8,264
	築年（年）	31.6	34.9	32.3	30.9	35.6	35.0	35.7	37.4	35.5	34.1	32.1	33.7	33.9
東海	利回り（%）	9.14	9.05	9.27	9.49	9.58	9.51	9.45	9.53	9.70	9.35	9.23	9.26	9.06
	価格（万円）	13,889	13,784	12,981	12,379	13,257	12,986	13,887	13,155	12,529	14,043	13,605	14,405	14,679
	築年（年）	31.4	31.2	32.7	33.3	32.4	33.2	32.5	31.5	33.6	31.9	31.5	32.9	31.1
関西	利回り（%）	7.79	7.95	8.01	7.92	7.99	7.82	7.66	7.77	7.81	7.56	7.63	7.71	7.64
	価格（万円）	14,884	16,369	15,754	16,566	15,212	16,593	15,081	14,581	16,216	15,865	16,670	16,008	15,746
	築年（年）	31.6	31.8	32.9	31.2	31.5	32.2	31.7	32.4	32.2	31.1	32.2	32.3	32.2
中国・四国	利回り（%）	11.21	11.96	12.20	10.52	12.13	12.46	11.49	11.82	11.47	11.77	11.71	11.98	12.62
	価格（万円）	12,012	12,514	11,903	14,421	12,980	10,966	12,702	12,450	12,595	10,320	11,823	12,792	9,729
	築年（年）	33.4	33.7	33.6	31.1	32.6	34.7	32.5	32.0	30.5	31.2	31.5	29.9	32.9
九州・沖縄	利回り（%）	9.40	8.91	9.21	8.99	9.38	8.64	8.61	9.13	8.98	8.81	9.44	8.84	8.92
	価格（万円）	16,394	19,125	18,892	16,087	16,522	19,141	17,387	17,116	16,762	17,762	16,426	16,090	16,391
	築年（年）	30.8	28.4	28.4	31.0	29.6	30.1	30.0	29.2	30.6	29.3	30.7	30.7	30.2