

収益不動産 市場動向 マンスリーレポート 2025年9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

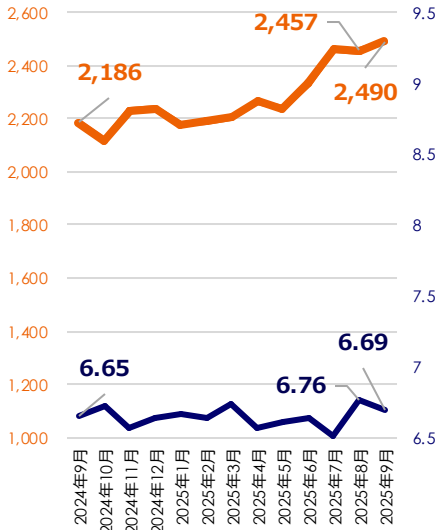
健美家株式会社
2025年10月2日

区分マンション

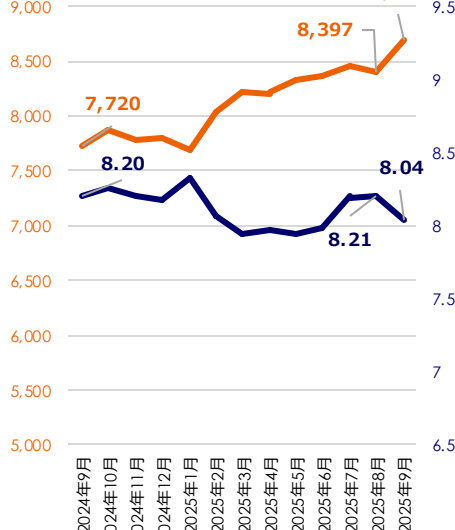
一棟アパート

一棟マンション

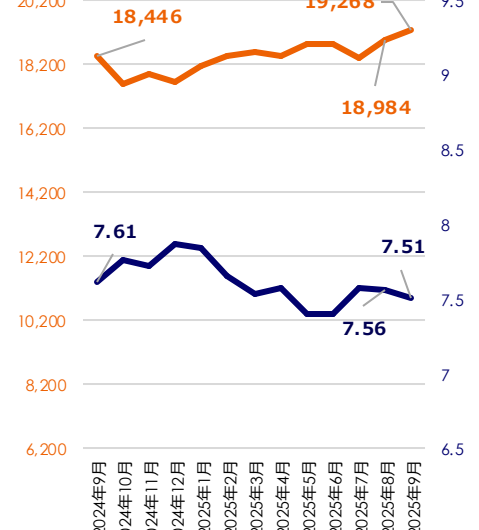
— 価格（万円：左軸） — 投資利回り（%：右軸）



— 価格（万円：左軸） — 投資利回り（%：右軸）



— 価格（万円：左軸） — 投資利回り（%：右軸）



		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	2025年 9月
区分 マンション	利回り（%）	6.65	6.72	6.57	6.63	6.67	6.64	6.73	6.56	6.61	6.63	6.51	6.76	6.69
	前月比	0.07	0.07	-0.15	0.06	0.04	-0.03	0.09	-0.17	0.05	0.02	-0.12	0.25	-0.07
	価格（万円）	2,186	2,119	2,232	2,238	2,178	2,191	2,204	2,267	2,240	2,334	2,460	2,457	2,490
	前月比	-6.14%	-3.06%	5.33%	0.27%	-2.68%	0.60%	0.59%	2.86%	-1.19%	4.20%	5.40%	-0.12%	1.34%
一棟 アパート	利回り（%）	8.20	8.26	8.21	8.18	8.33	8.06	7.95	7.97	7.95	7.99	8.20	8.21	8.04
	前月比	0.05	0.06	-0.05	-0.03	0.15	-0.27	-0.11	0.02	-0.02	0.04	0.21	0.01	-0.17
	価格（万円）	7,720	7,872	7,775	7,794	7,686	8,032	8,228	8,211	8,327	8,361	8,465	8,397	8,691
	前月比	-1.37%	1.97%	-1.23%	0.24%	-1.39%	4.50%	2.44%	-0.21%	1.41%	0.41%	1.24%	-0.80%	3.50%
一棟 マンション	利回り（%）	7.61	7.76	7.73	7.87	7.84	7.65	7.54	7.57	7.51	7.40	7.57	7.56	7.51
	前月比	-0.04	0.15	-0.03	0.14	-0.03	-0.19	-0.11	0.03	-0.06	-0.11	0.17	-0.01	-0.05
	価格（万円）	18,446	17,593	17,884	17,651	18,134	18,447	18,576	18,440	18,372	18,858	18,426	18,984	19,268
	前月比	0.56%	-4.62%	1.65%	-1.30%	2.74%	1.73%	0.70%	-0.73%	-0.37%	2.65%	-2.29%	3.03%	1.50%

2025年9月

■ 区分マンション

利回り 6.69%（前月比-0.07ポイント）
価格 2,490万円（同+1.34%）

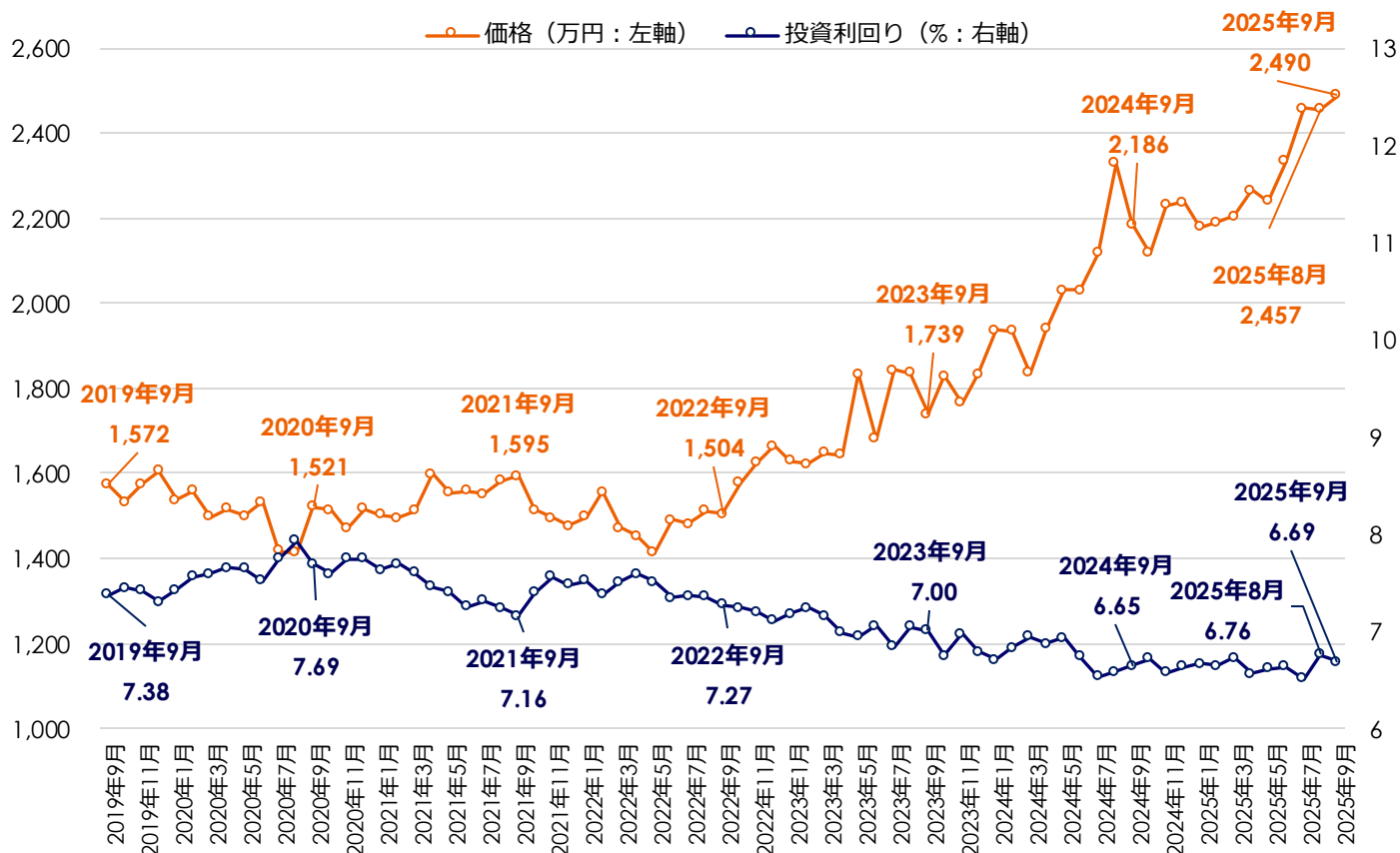
■ 一棟アパート

利回り 8.04%（同-0.17ポイント）
価格 8,397万円（同+3.50%）

■ 一棟マンション

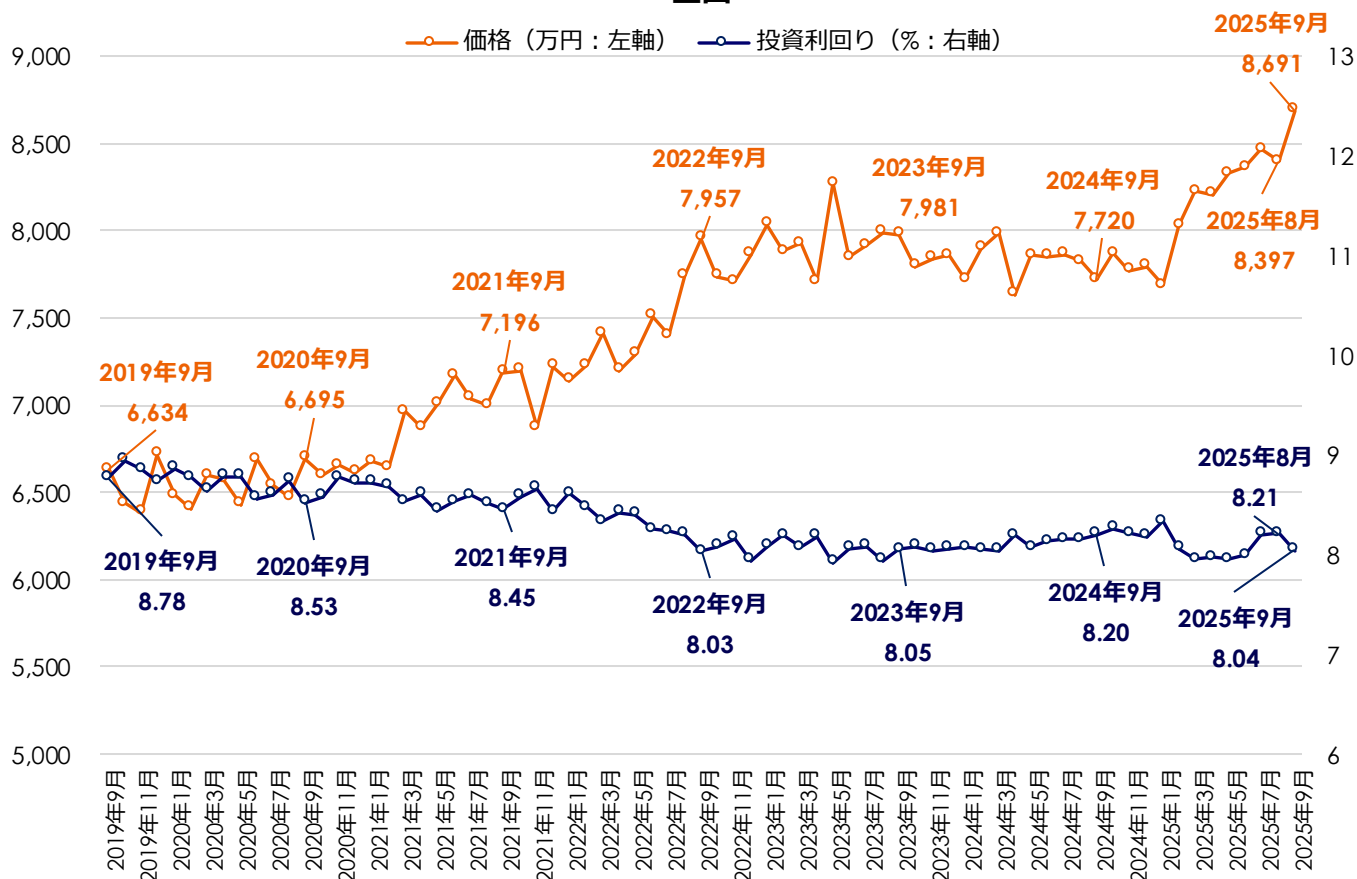
利回り 7.51%（同-0.05ポイント）
価格 19,268万円（同+1.50%）

全国



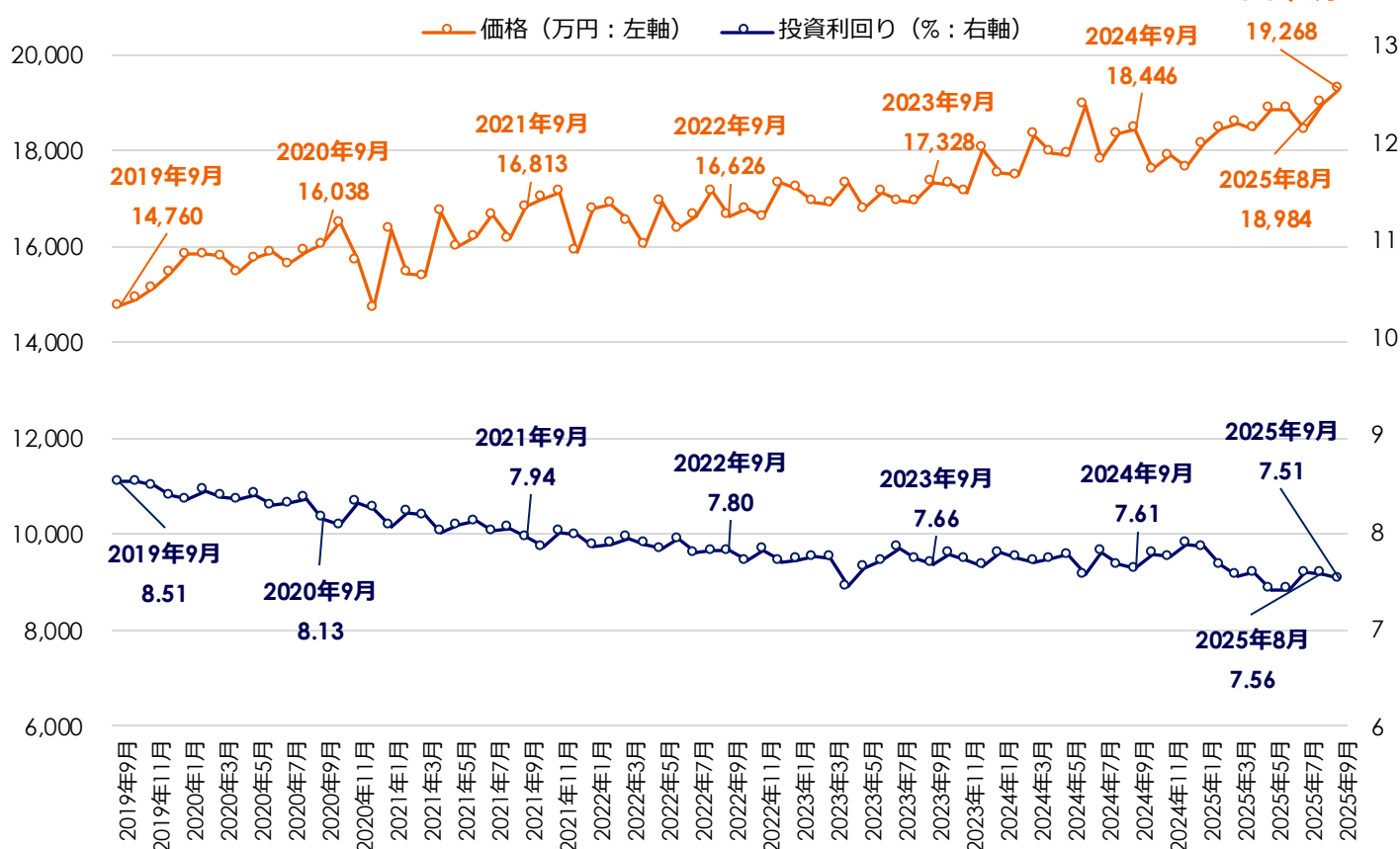
地域別		2024年9月	2024年10月	2024年11月	2024年12月	2025年1月	2025年2月	2025年3月	2025年4月	2025年5月	2025年6月	2025年7月	2025年8月	2025年9月
全国	利回り（%）	6.65	6.72	6.57	6.63	6.67	6.64	6.73	6.56	6.61	6.63	6.51	6.76	6.69
	価格（万円）	2,186	2,119	2,232	2,238	2,178	2,191	2,204	2,267	2,240	2,334	2,460	2,457	2,490
	築年（年）	32.1	32.1	31.5	31.2	31.7	31.0	31.0	31.3	31.1	31.2	31.2	32.2	32.3
北海道	利回り（%）	10.81	12.76	12.75	11.78	12.78	12.58	11.35	11.69	11.89	11.19	11.89	12.92	11.39
	価格（万円）	1,062	1,174	799	1,123	980	937	1,038	1,141	1,050	1,116	1,029	816	1,347
	築年（年）	37.9	38.0	40.7	36.8	36.7	36.4	37.6	38.2	38.1	38.4	38.6	39.3	36.9
東北	利回り（%）	12.00	13.43	12.57	13.76	12.92	12.64	13.30	12.60	13.20	13.29	12.27	12.46	12.91
	価格（万円）	2,014	1,928	1,964	1,818	2,026	1,930	1,857	1,998	1,946	1,007	2,176	1,999	1,969
	築年（年）	32.7	32.9	33.6	34.0	33.6	33.6	34.2	33.6	34.2	35.4	32.7	34.3	34.1
首都圏	利回り（%）	6.16	6.15	6.05	6.07	6.13	6.06	6.09	6.00	6.03	6.01	5.99	6.20	6.10
	価格（万円）	2,498	2,524	2,609	2,552	2,521	2,562	2,604	2,642	2,603	2,713	2,895	2,936	2,883
	築年（年）	33.4	32.8	32.3	31.6	32.3	31.6	31.2	31.7	31.7	31.6	31.7	33.1	32.8
信州・北陸	利回り（%）	17.89	15.32	16.79	17.44	16.67	16.86	16.00	16.43	17.75	14.66	15.05	15.48	16.96
	価格（万円）	487	456	423	355	503	451	532	431	570	554	838	385	613
	築年（年）	37.2	36.3	37.8	38.9	37.9	37.5	37.2	38.0	36.6	36.2	37.3	38.6	37.7
東海	利回り（%）	9.63	8.99	8.28	8.97	7.96	8.01	8.81	7.87	8.20	7.94	7.80	8.56	9.29
	価格（万円）	1,774	1,500	1,701	1,651	1,679	1,491	1,634	1,860	1,799	1,716	1,775	1,698	1,476
	築年（年）	27.8	29.6	28.2	30.8	24.6	24.5	25.2	23.6	23.4	23.8	23.7	23.3	30.7
関西	利回り（%）	6.85	6.96	6.82	6.92	7.05	6.93	7.14	7.02	6.96	7.09	6.94	6.85	6.88
	価格（万円）	1,669	1,541	1,666	1,637	1,568	1,625	1,572	1,591	1,613	1,711	1,624	1,668	1,836
	築年（年）	28.7	30.3	29.5	29.3	30.1	29.6	30.3	30.6	29.8	30.5	30.1	30.0	29.8
中国・四国	利回り（%）	12.84	13.10	14.16	12.67	11.60	13.42	13.33	14.60	14.63	14.14	12.22	12.59	13.06
	価格（万円）	961	489	588	894	617	520	1,114	525	661	1,882	1,252	1,361	1,676
	築年（年）	34.5	37.4	37.8	34.3	38.0	37.5	34.8	38.7	37.5	33.5	34.9	35.2	35.1
九州・沖縄	利回り（%）	9.23	8.96	8.89	8.60	8.92	8.59	8.25	8.61	8.79	9.44	8.81	9.81	10.17
	価格（万円）	1,122	1,169	1,226	1,375	1,144	1,293	1,281	1,259	1,304	1,381	1,296	1,225	1,241
	築年（年）	29.6	30.3	28.4	27.9	30.0	27.2	29.4	28.6	28.8	30.9	29.8	30.4	33.0

全国



地域別		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	2025年 9月
全国	利回り（%）	8.20	8.26	8.21	8.18	8.33	8.06	7.95	7.97	7.95	7.99	8.20	8.21	8.04
	価格（万円）	7,720	7,872	7,775	7,794	7,686	8,032	8,228	8,211	8,327	8,361	8,465	8,397	8,691
	築年（年）	24.0	23.9	23.9	24.0	24.3	24.5	24.1	24.0	24.1	24.0	24.1	24.3	24.2
北海道	利回り（%）	12.55	12.18	12.43	12.01	12.88	11.86	11.94	11.40	11.50	11.81	13.66	14.00	12.22
	価格（万円）	4,226	3,786	3,776	3,969	3,813	3,649	4,379	4,208	4,117	4,129	3,696	3,438	4,090
	築年（年）	30.7	32.6	32.8	31.6	33.0	34.0	30.4	30.9	32.8	31.9	33.3	33.1	31.8
東北	利回り（%）	12.66	12.53	12.09	12.89	14.39	13.66	11.88	12.76	12.33	12.57	13.07	11.85	12.00
	価格（万円）	5,043	5,219	4,479	4,919	3,946	4,014	5,304	4,301	4,995	5,330	5,243	5,125	5,103
	築年（年）	27.1	26.4	30.8	27.6	30.4	32.0	28.6	31.7	29.5	27.7	29.0	27.3	27.7
首都圏	利回り（%）	7.53	7.54	7.58	7.50	7.59	7.40	7.32	7.35	7.32	7.26	7.16	7.12	7.11
	価格（万円）	8,233	8,449	8,287	8,383	8,290	8,664	8,865	8,831	8,992	9,064	9,452	9,449	9,729
	築年（年）	23.3	23.3	23.5	23.3	23.5	23.8	23.5	23.3	23.5	23.1	22.7	23.1	23.1
信州・北陸	利回り（%）	15.47	15.17	15.55	15.01	13.93	13.86	12.95	12.57	13.64	13.32	14.32	15.37	14.25
	価格（万円）	3,527	3,522	3,924	4,069	3,996	4,170	5,111	4,898	4,682	4,623	4,722	3,784	4,337
	築年（年）	37.1	35.2	32.6	30.4	33.3	33.7	30.3	30.1	28.8	27.5	29.4	33.7	30.3
東海	利回り（%）	9.15	8.85	8.91	8.79	9.23	9.34	8.99	9.32	9.04	9.29	10.13	9.51	9.72
	価格（万円）	6,678	6,804	6,761	6,381	6,232	6,534	6,333	6,188	6,834	6,577	6,056	6,503	6,223
	築年（年）	19.7	20.2	19.7	20.3	21.7	21.9	20.5	21.9	20.2	22.3	23.4	21.8	24.5
関西	利回り（%）	8.84	8.59	8.59	9.25	8.68	8.76	8.77	8.53	8.61	8.75	8.90	8.71	8.94
	価格（万円）	7,413	7,870	7,692	7,274	7,844	7,806	7,845	8,045	7,274	7,594	8,076	7,795	7,647
	築年（年）	26.3	24.1	23.2	26.1	24.6	24.6	25.7	25.0	25.5	26.1	26.5	25.2	25.8
中国・四国	利回り（%）	11.84	12.18	10.98	11.45	12.11	11.58	12.02	11.69	11.30	11.71	10.94	11.99	12.38
	価格（万円）	4,802	5,369	5,318	4,546	4,267	4,691	4,435	5,422	5,196	4,939	5,316	4,752	4,576
	築年（年）	30.0	26.3	28.9	32.3	31.9	32.7	32.3	28.3	29.4	30.4	29.7	32.7	29.9
九州・沖縄	利回り（%）	10.13	10.33	10.09	10.30	9.97	9.87	9.39	9.46	9.83	10.45	10.19	11.12	9.98
	価格（万円）	5,886	6,415	6,692	6,040	6,169	6,000	6,130	6,422	6,363	6,151	5,437	5,481	6,052
	築年（年）	26.0	25.3	23.6	25.8	26.0	24.8	24.7	24.2	22.8	27.0	26.3	27.6	27.0

全国



地域別		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	2025年 9月
全国	利回り（%）	7.61	7.76	7.73	7.87	7.84	7.65	7.54	7.57	7.51	7.40	7.57	7.56	7.51
	価格（万円）	18,446	17,593	17,884	17,651	18,134	18,447	18,576	18,440	18,372	18,858	18,426	18,984	19,268
	築年（年）	29.8	30.2	30.5	30.3	31.2	30.6	30.0	30.8	30.1	30.2	30.8	30.5	31.0
北海道	利回り（%）	8.76	8.81	8.73	8.59	9.34	9.35	9.30	9.34	8.68	8.89	8.67	8.91	9.56
	価格（万円）	15,234	14,865	14,608	15,249	19,862	15,626	16,920	16,027	15,329	16,698	15,400	17,156	14,612
	築年（年）	25.4	24.4	25.1	24.4	25.4	26.9	26.5	27.3	25.6	26.1	24.5	26.3	27.8
東北	利回り（%）	10.95	10.98	10.00	10.53	11.76	11.77	9.92	11.92	11.10	11.08	11.04	11.59	11.39
	価格（万円）	13,855	15,416	13,668	13,372	14,540	11,242	14,793	16,082	12,662	12,779	13,932	12,136	13,402
	築年（年）	30.1	32.0	32.8	33.1	34.7	33.7	30.2	34.7	33.0	31.9	33.6	33.0	33.7
首都圏	利回り（%）	6.71	6.84	6.82	6.89	6.82	6.70	6.48	6.54	6.62	6.46	6.55	6.38	6.44
	価格（万円）	20,527	19,464	20,213	20,094	20,170	20,944	21,317	20,756	20,624	21,121	20,889	22,349	22,229
	築年（年）	29.4	29.5	30.1	29.9	30.6	30.1	29.2	30.1	29.9	29.6	30.5	29.9	30.4
信州・北陸	利回り（%）	11.98	11.97	11.73	13.78	13.30	14.05	16.23	13.39	12.39	11.25	11.46	12.11	11.40
	価格（万円）	12,354	10,563	11,238	9,368	9,635	9,673	8,303	8,460	8,938	10,990	9,048	8,264	9,502
	築年（年）	34.9	32.3	30.9	35.6	35.0	35.7	37.4	35.5	34.1	32.1	33.7	33.9	33.6
東海	利回り（%）	9.05	9.27	9.49	9.58	9.51	9.45	9.53	9.70	9.35	9.23	9.26	9.06	9.30
	価格（万円）	13,784	12,981	12,379	13,257	12,986	13,887	13,155	12,529	14,043	13,605	14,405	14,679	13,743
	築年（年）	31.2	32.7	33.3	32.4	33.2	32.5	31.5	33.6	31.9	31.5	32.9	31.1	32.3
関西	利回り（%）	7.95	8.01	7.92	7.99	7.82	7.66	7.77	7.81	7.56	7.63	7.71	7.64	7.71
	価格（万円）	16,369	15,754	16,566	15,212	16,593	15,081	14,581	16,216	15,865	16,670	16,008	15,746	16,196
	築年（年）	31.8	32.9	31.2	31.5	32.2	31.7	32.4	32.2	31.1	32.2	32.3	32.2	32.8
中国・四国	利回り（%）	11.96	12.20	10.52	12.13	12.46	11.49	11.82	11.47	11.77	11.71	11.98	12.62	12.20
	価格（万円）	12,514	11,903	14,421	12,980	10,966	12,702	12,450	12,595	10,320	11,823	12,792	9,729	10,635
	築年（年）	33.7	33.6	31.1	32.6	34.7	32.5	32.0	30.5	31.2	31.5	29.9	32.9	33.5
九州・沖縄	利回り（%）	8.91	9.21	8.99	9.38	8.64	8.61	9.13	8.98	8.81	9.44	8.84	8.92	8.97
	価格（万円）	19,125	18,892	16,087	16,522	19,141	17,387	17,116	16,762	17,762	16,426	16,090	16,391	17,476
	築年（年）	28.4	28.4	31.0	29.6	30.1	30.0	29.2	30.6	29.3	30.7	30.7	30.2	31.1