

収益不動産 市場動向 マンスリーレポート 2025年10月期

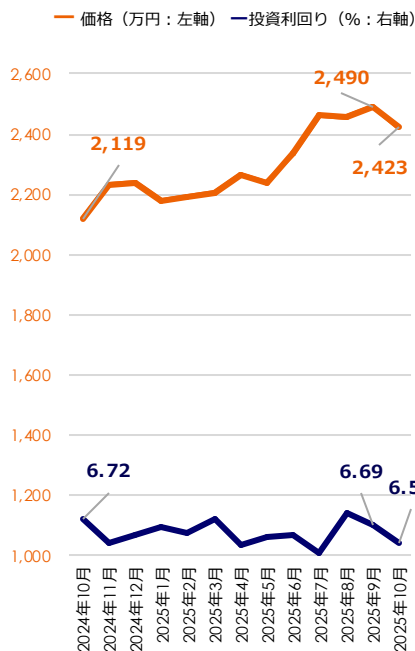
全体サマリ
地域別 利回り・価格の推移



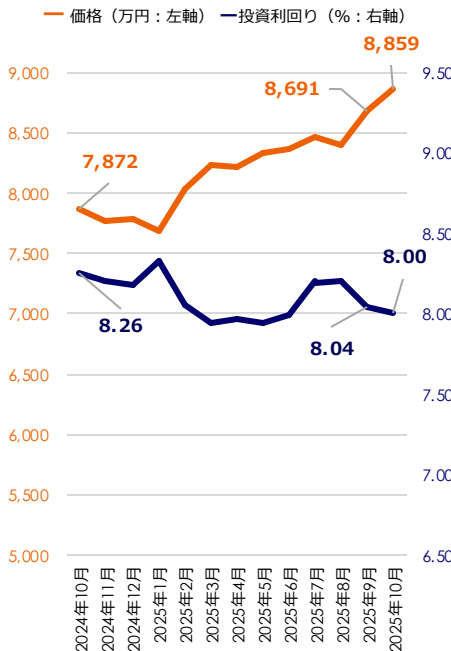
調査対象：健美家に登録された収益（投資用）不動産（区分マンション・一棟アパート・一棟マンション）
調査項目：投資利回り（表面利回り）、物件価格の平均値を月次集計

健美家株式会社
2025年11月10日

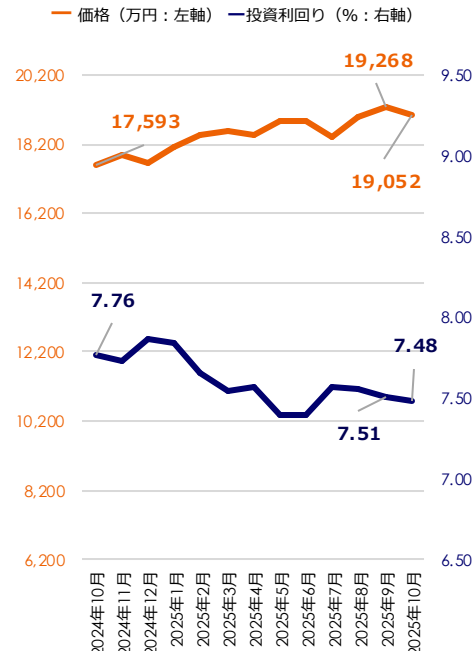
区分マンション



一棟アパート



一棟マンション



		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	2025年 10月
区分 マンション	利回り (%)	6.72	6.57	6.63	6.67	6.64	6.73	6.56	6.61	6.63	6.51	6.76	6.69	6.58
	前月比	0.07	-0.15	0.06	0.04	-0.03	0.09	-0.17	0.05	0.02	-0.12	0.25	-0.07	-0.11
	価格 (万円)	2,119	2,232	2,238	2,178	2,191	2,204	2,267	2,240	2,334	2,460	2,457	2,490	2,423
	前月比	-3.06%	5.33%	0.27%	-2.68%	0.60%	0.59%	2.86%	-1.19%	4.20%	5.40%	-0.12%	1.34%	-2.69%
一棟 アパート	利回り (%)	8.26	8.21	8.18	8.33	8.06	7.95	7.97	7.95	7.99	8.20	8.21	8.04	8.00
	前月比	0.06	-0.05	-0.03	0.15	-0.27	-0.11	0.02	-0.02	0.04	0.21	0.01	-0.17	-0.04
	価格 (万円)	7,872	7,775	7,794	7,686	8,032	8,228	8,211	8,327	8,361	8,465	8,397	8,691	8,859
	前月比	1.97%	-1.23%	0.24%	-1.39%	4.50%	2.44%	-0.21%	1.41%	0.41%	1.24%	-0.80%	3.50%	1.93%
一棟 マンション	利回り (%)	7.76	7.73	7.87	7.84	7.65	7.54	7.57	7.51	7.40	7.57	7.56	7.51	7.48
	前月比	0.15	-0.03	0.14	-0.03	-0.19	-0.11	0.03	-0.06	-0.11	0.17	-0.01	-0.05	-0.03
	価格 (万円)	17,593	17,884	17,651	18,134	18,447	18,576	18,440	18,372	18,858	18,426	18,984	19,268	19,052
	前月比	-4.62%	1.65%	-1.30%	2.74%	1.73%	0.70%	-0.73%	-0.37%	2.65%	-2.29%	3.03%	1.50%	-1.12%

2025年10月

■ 区分マンション

利回り 6.58% (前月比-0.11ポイント)
価格 2,423万円 (同-2.69%)

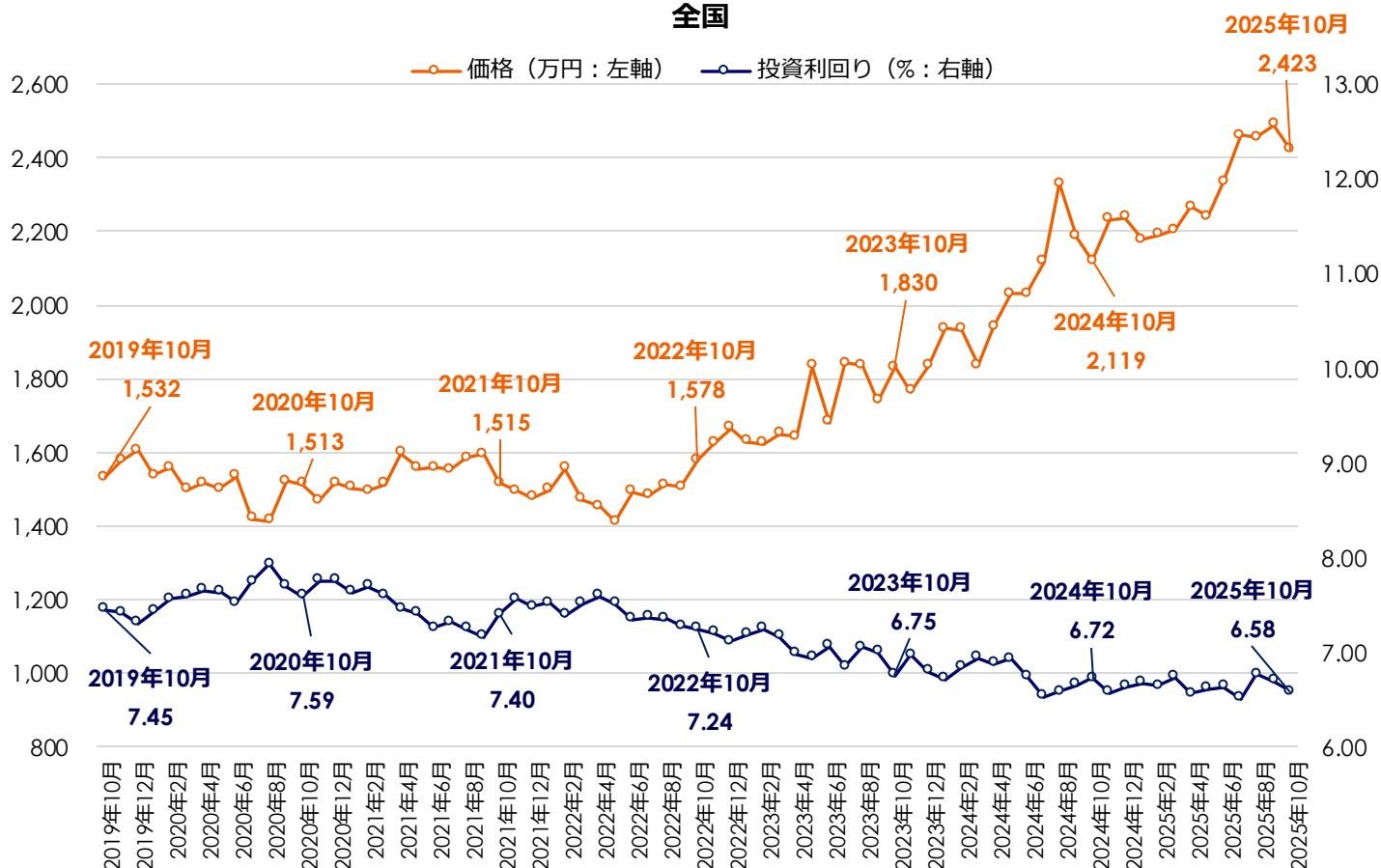
■ 一棟アパート

利回り 8.00% (同-0.04ポイント)
価格 8,859万円 (同+1.93%)

■ 一棟マンション

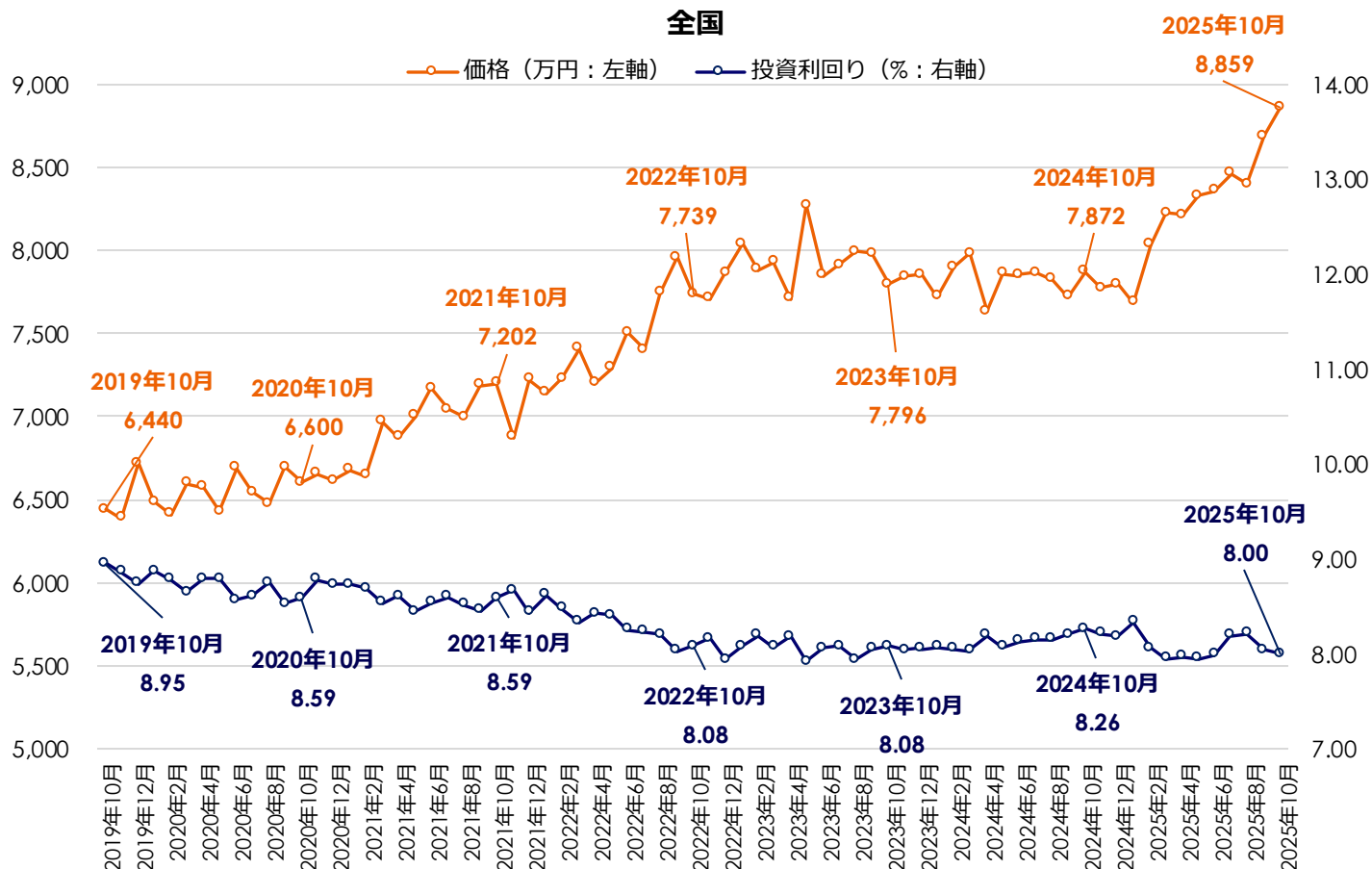
利回り 7.48% (同-0.03ポイント)
価格 19,052万円 (同-1.12%)

全国



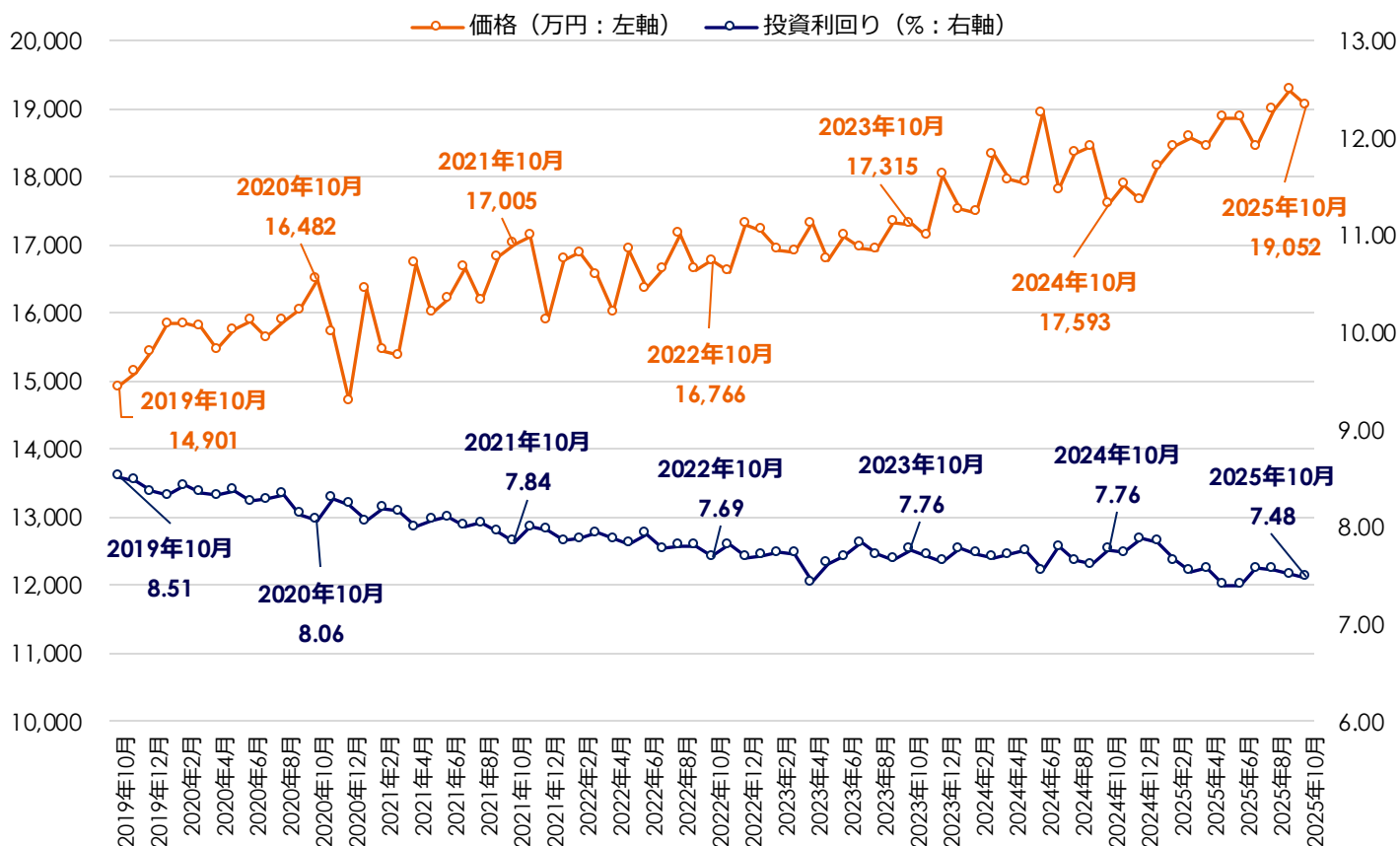
地域別		2024年 10月	2024年 11月	2024年 12月	2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月	2025年 6月	2025年 7月	2025年 8月	2025年 9月	2025年 10月
全国	利回り（%）	6.72	6.57	6.63	6.67	6.64	6.73	6.56	6.61	6.63	6.51	6.76	6.69	6.58
	価格（万円）	2,119	2,232	2,238	2,178	2,191	2,204	2,267	2,240	2,334	2,460	2,457	2,490	2,423
	築年（年）	32.1	31.5	31.2	31.7	31.0	31.0	31.3	31.1	31.2	31.2	32.2	32.3	31.9
北海道	利回り（%）	12.76	12.75	11.78	12.78	12.58	11.35	11.69	11.89	11.19	11.89	12.92	11.39	11.92
	価格（万円）	1,174	799	1,123	980	937	1,038	1,141	1,050	1,116	1,029	816	1,347	1,142
	築年（年）	38.0	40.7	36.8	36.7	36.4	37.6	38.2	38.1	38.4	38.6	39.3	36.9	39.1
東北	利回り（%）	13.43	12.57	13.76	12.92	12.64	13.30	12.60	13.20	13.29	12.27	12.46	12.91	13.67
	価格（万円）	1,928	1,964	1,818	2,026	1,930	1,857	1,998	1,946	1,007	2,176	1,999	1,969	2,110
	築年（年）	32.9	33.6	34.0	33.6	33.6	34.2	33.6	34.2	35.4	32.7	34.3	34.1	34.1
首都圏	利回り（%）	6.15	6.05	6.07	6.13	6.06	6.09	6.00	6.03	6.01	5.99	6.20	6.10	6.04
	価格（万円）	2,524	2,609	2,552	2,521	2,562	2,604	2,642	2,603	2,713	2,895	2,936	2,883	2,835
	築年（年）	32.8	32.3	31.6	32.3	31.6	31.2	31.7	31.7	31.6	31.7	33.1	32.8	32.5
信州・北陸	利回り（%）	15.32	16.79	17.44	16.67	16.86	16.00	16.43	17.75	14.66	15.05	15.48	16.96	18.08
	価格（万円）	456	423	355	503	451	532	431	570	554	838	385	613	400
	築年（年）	36.3	37.8	38.9	37.9	37.5	37.2	38.0	36.6	36.2	37.3	38.6	37.7	38.3
東海	利回り（%）	8.99	8.28	8.97	7.96	8.01	8.81	7.87	8.20	7.94	7.80	8.56	9.29	8.35
	価格（万円）	1,500	1,701	1,651	1,679	1,491	1,634	1,860	1,799	1,716	1,775	1,698	1,476	1,763
	築年（年）	29.6	28.2	30.8	24.6	24.5	25.2	23.6	23.4	23.8	23.7	23.3	30.7	26.6
関西	利回り（%）	6.96	6.82	6.92	7.05	6.93	7.14	7.02	6.96	7.09	6.94	6.85	6.88	6.96
	価格（万円）	1,541	1,666	1,637	1,568	1,625	1,572	1,591	1,613	1,711	1,624	1,668	1,836	1,625
	築年（年）	30.3	29.5	29.3	30.1	29.6	30.3	30.6	29.8	30.5	30.1	30.0	29.8	30.0
中国・四国	利回り（%）	13.10	14.16	12.67	11.60	13.42	13.33	14.60	14.63	14.14	12.22	12.59	13.06	12.72
	価格（万円）	489	588	894	617	520	1,114	525	661	1,882	1,252	1,361	1,676	1,335
	築年（年）	37.4	37.8	34.3	38.0	37.5	34.8	38.7	37.5	33.5	34.9	35.2	35.1	36.5
九州・沖縄	利回り（%）	8.96	8.89	8.60	8.92	8.59	8.25	8.61	8.79	9.44	8.81	9.81	10.17	9.01
	価格（万円）	1,169	1,226	1,375	1,144	1,293	1,281	1,259	1,304	1,381	1,296	1,225	1,241	1,300
	築年（年）	30.3	28.4	27.9	30.0	27.2	29.4	28.6	28.8	30.9	29.8	30.4	33.0	31.2

全国



地域別		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	2025年 10月
全国	利回り（%）	8.26	8.21	8.18	8.33	8.06	7.95	7.97	7.95	7.99	8.20	8.21	8.04	8.00
	価格（万円）	7,872	7,775	7,794	7,686	8,032	8,228	8,211	8,327	8,361	8,465	8,397	8,691	8,859
	築年（年）	23.9	23.9	24.0	24.3	24.5	24.1	24.0	24.1	24.0	24.1	24.3	24.2	24.1
北海道	利回り（%）	12.18	12.43	12.01	12.88	11.86	11.94	11.40	11.50	11.81	13.66	14.00	12.22	11.88
	価格（万円）	3,786	3,776	3,969	3,813	3,649	4,379	4,208	4,117	4,129	3,696	3,438	4,090	4,207
	築年（年）	32.6	32.8	31.6	33.0	34.0	30.4	30.9	32.8	31.9	33.3	33.1	31.8	32.6
東北	利回り（%）	12.53	12.09	12.89	14.39	13.66	11.88	12.76	12.33	12.57	13.07	11.85	12.00	12.33
	価格（万円）	5,219	4,479	4,919	3,946	4,014	5,304	4,301	4,995	5,330	5,243	5,125	5,103	5,110
	築年（年）	26.4	30.8	27.6	30.4	32.0	28.6	31.7	29.5	27.7	29.0	27.3	27.7	29.3
首都圏	利回り（%）	7.54	7.58	7.50	7.59	7.40	7.32	7.35	7.32	7.26	7.16	7.12	7.11	7.13
	価格（万円）	8,449	8,287	8,383	8,290	8,664	8,865	8,831	8,992	9,064	9,452	9,449	9,729	9,862
	築年（年）	23.3	23.5	23.3	23.5	23.8	23.5	23.3	23.5	23.1	22.7	23.1	23.1	22.9
信州・北陸	利回り（%）	15.17	15.55	15.01	13.93	13.86	12.95	12.57	13.64	13.32	14.32	15.37	14.25	13.57
	価格（万円）	3,522	3,924	4,069	3,996	4,170	5,111	4,898	4,682	4,623	4,722	3,784	4,337	4,646
	築年（年）	35.2	32.6	30.4	33.3	33.7	30.3	30.1	28.8	27.5	29.4	33.7	30.3	29.9
東海	利回り（%）	8.85	8.91	8.79	9.23	9.34	8.99	9.32	9.04	9.29	10.13	9.51	9.72	9.59
	価格（万円）	6,804	6,761	6,381	6,232	6,534	6,333	6,188	6,834	6,577	6,056	6,503	6,223	6,147
	築年（年）	20.2	19.7	20.3	21.7	21.9	20.5	21.9	20.2	22.3	23.4	21.8	24.5	23.5
関西	利回り（%）	8.59	8.59	9.25	8.68	8.76	8.77	8.53	8.61	8.75	8.90	8.71	8.94	8.96
	価格（万円）	7,870	7,692	7,274	7,844	7,806	7,845	8,045	7,274	7,594	8,076	7,795	7,647	7,621
	築年（年）	24.1	23.2	26.1	24.6	24.6	25.7	25.0	25.5	26.1	26.5	25.2	25.8	25.9
中国・四国	利回り（%）	12.18	10.98	11.45	12.11	11.58	12.02	11.69	11.30	11.71	10.94	11.99	12.38	11.95
	価格（万円）	5,369	5,318	4,546	4,267	4,691	4,435	5,422	5,196	4,939	5,316	4,752	4,576	5,163
	築年（年）	26.3	28.9	32.3	31.9	32.7	32.3	28.3	29.4	30.4	29.7	32.7	29.9	29.8
九州・沖縄	利回り（%）	10.33	10.09	10.30	9.97	9.87	9.39	9.46	9.83	10.45	10.19	11.12	9.98	10.11
	価格（万円）	6,415	6,692	6,040	6,169	6,000	6,130	6,422	6,363	6,151	5,437	5,481	6,052	6,007
	築年（年）	25.3	23.6	25.8	26.0	24.8	24.7	24.2	22.8	27.0	26.3	27.6	27.0	26.6

全国



地域別		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	2025年 10月
全国	利回り（%）	7.76	7.73	7.87	7.84	7.65	7.54	7.57	7.51	7.40	7.57	7.56	7.51	7.48
	価格（万円）	17,593	17,884	17,651	18,134	18,447	18,576	18,440	18,372	18,858	18,426	18,984	19,268	19,052
	築年（年）	30.2	30.5	30.3	31.2	30.6	30.0	30.8	30.1	30.2	30.8	30.5	31.0	31.6
北海道	利回り（%）	8.81	8.73	8.59	9.34	9.35	9.30	9.34	8.68	8.89	8.67	8.91	9.56	9.03
	価格（万円）	14,865	14,608	15,249	19,862	15,626	16,920	16,027	15,329	16,698	15,400	17,156	14,612	16,093
	築年（年）	24.4	25.1	24.4	25.4	26.9	26.5	27.3	25.6	26.1	24.5	26.3	27.8	26.9
東北	利回り（%）	10.98	10.00	10.53	11.76	11.77	9.92	11.92	11.10	11.08	11.04	11.59	11.39	11.37
	価格（万円）	15,416	13,668	13,372	14,540	11,242	14,793	16,082	12,662	12,779	13,932	12,136	13,402	15,236
	築年（年）	32.0	32.8	33.1	34.7	33.7	30.2	34.7	33.0	31.9	33.6	33.0	33.7	32.2
首都圏	利回り（%）	6.84	6.82	6.89	6.82	6.70	6.48	6.54	6.62	6.46	6.55	6.38	6.44	6.53
	価格（万円）	19,464	20,213	20,094	20,170	20,944	21,317	20,756	20,624	21,121	20,889	22,349	22,229	21,393
	築年（年）	29.5	30.1	29.9	30.6	30.1	29.2	30.1	29.9	29.6	30.5	29.9	30.4	31.4
信州・北陸	利回り（%）	11.97	11.73	13.78	13.30	14.05	16.23	13.39	12.39	11.25	11.46	12.11	11.40	12.04
	価格（万円）	10,563	11,238	9,368	9,635	9,673	8,303	8,460	8,938	10,990	9,048	8,264	9,502	9,569
	築年（年）	32.3	30.9	35.6	35.0	35.7	37.4	35.5	34.1	32.1	33.7	33.9	33.6	34.3
東海	利回り（%）	9.27	9.49	9.58	9.51	9.45	9.53	9.70	9.35	9.23	9.26	9.06	9.30	9.63
	価格（万円）	12,981	12,379	13,257	12,986	13,887	13,155	12,529	14,043	13,605	14,405	14,679	13,743	13,677
	築年（年）	32.7	33.3	32.4	33.2	32.5	31.5	33.6	31.9	31.5	32.9	31.1	32.3	33.0
関西	利回り（%）	8.01	7.92	7.99	7.82	7.66	7.77	7.81	7.56	7.63	7.71	7.64	7.71	7.75
	価格（万円）	15,754	16,566	15,212	16,593	15,081	14,581	16,216	15,865	16,670	16,008	15,746	16,196	16,270
	築年（年）	32.9	31.2	31.5	32.2	31.7	32.4	32.2	31.1	32.2	32.3	32.2	32.8	32.5
中国・四国	利回り（%）	12.20	10.52	12.13	12.46	11.49	11.82	11.47	11.77	11.71	11.98	12.62	12.20	11.49
	価格（万円）	11,903	14,421	12,980	10,966	12,702	12,450	12,595	10,320	11,823	12,792	9,729	10,635	10,455
	築年（年）	33.6	31.1	32.6	34.7	32.5	32.0	30.5	31.2	31.5	29.9	32.9	33.5	33.5
九州・沖縄	利回り（%）	9.21	8.99	9.38	8.64	8.61	9.13	8.98	8.81	9.44	8.84	8.92	8.97	8.77
	価格（万円）	18,892	16,087	16,522	19,141	17,387	17,116	16,762	17,762	16,426	16,090	16,391	17,476	17,788
	築年（年）	28.4	31.0	29.6	30.1	30.0	29.2	30.6	29.3	30.7	30.7	30.2	31.1	31.9