

# 収益不動産 市場動向 マンスリーレポート 2025年12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

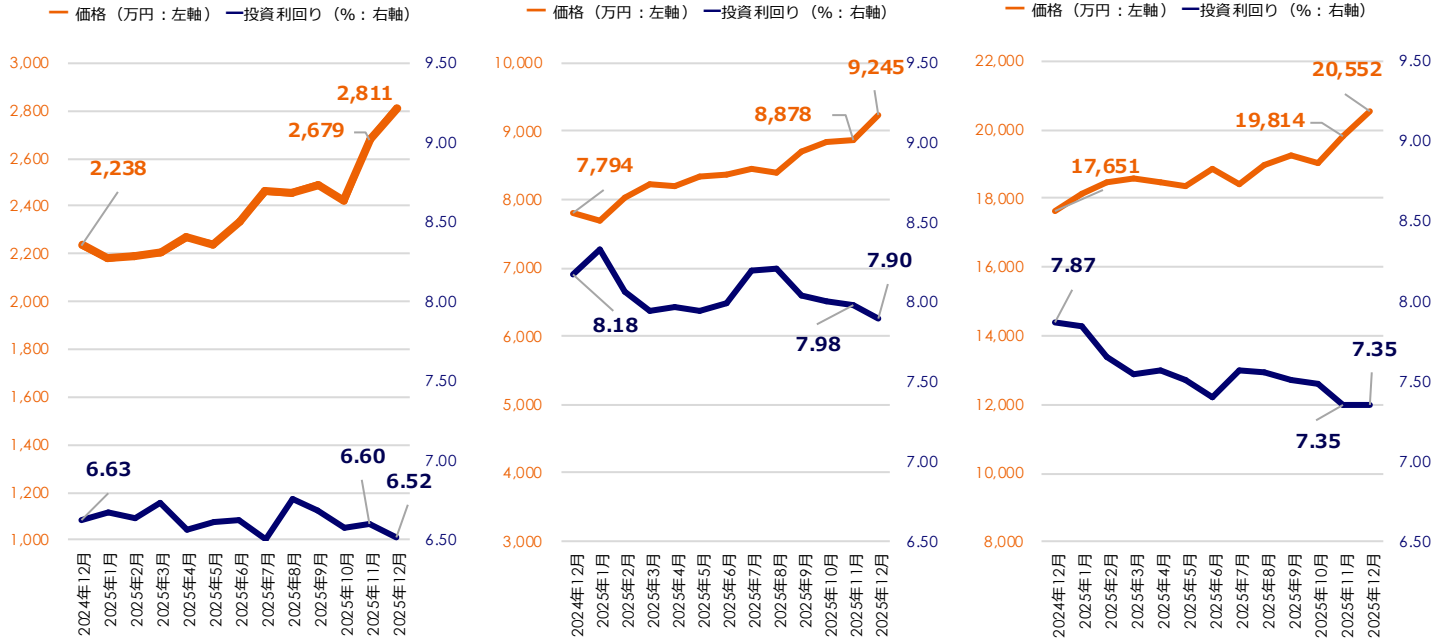
2026年1月13日

## 利回り・価格の推移（全国）

### 区分マンション

### 一棟アパート

### 一棟マンション



		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	2025年 11月	2025年 12月
区分 マンション	利回り（%）	6.63	6.67	6.64	6.73	6.56	6.61	6.63	6.51	6.76	6.69	6.58	6.60	6.52
	前月比	0.06	0.04	-0.03	0.09	-0.17	0.05	0.02	-0.12	0.25	-0.07	-0.11	0.02	-0.08
	価格（万円）	2,238	2,178	2,191	2,204	2,267	2,240	2,334	2,460	2,457	2,490	2,423	2,679	2,811
	前月比	0.27%	-2.68%	0.60%	0.59%	2.86%	-1.19%	4.20%	5.40%	-0.12%	1.34%	-2.69%	10.57%	4.93%
一棟 アパート	利回り（%）	8.18	8.33	8.06	7.95	7.97	7.95	7.99	8.20	8.21	8.04	8.00	7.98	7.90
	前月比	-0.03	0.15	-0.27	-0.11	0.02	-0.02	0.04	0.21	0.01	-0.17	-0.04	-0.02	-0.08
	価格（万円）	7,794	7,686	8,032	8,228	8,211	8,327	8,361	8,465	8,397	8,691	8,859	8,878	9,245
	前月比	0.24%	-1.39%	4.50%	2.44%	-0.21%	1.41%	0.41%	1.24%	-0.80%	3.50%	1.93%	0.21%	4.13%
一棟 マンション	利回り（%）	7.87	7.84	7.65	7.54	7.57	7.51	7.40	7.57	7.56	7.51	7.48	7.35	7.35
	前月比	0.14	-0.03	-0.19	-0.11	0.03	-0.06	-0.11	0.17	-0.01	-0.05	-0.03	-0.13	0.00
	価格（万円）	17,651	18,134	18,447	18,576	18,440	18,372	18,858	18,426	18,984	19,268	19,052	19,814	20,552
	前月比	-1.30%	2.74%	1.73%	0.70%	-0.73%	-0.37%	2.65%	-2.29%	3.03%	1.50%	-1.12%	4.00%	3.72%

### 2025年12月

#### ■ 区分マンション

利回り 6.52%（前月比-0.08ポイント）

価格 2,811万円（同+4.93%）

#### ■ 一棟アパート

利回り 7.90%（同-0.08ポイント）

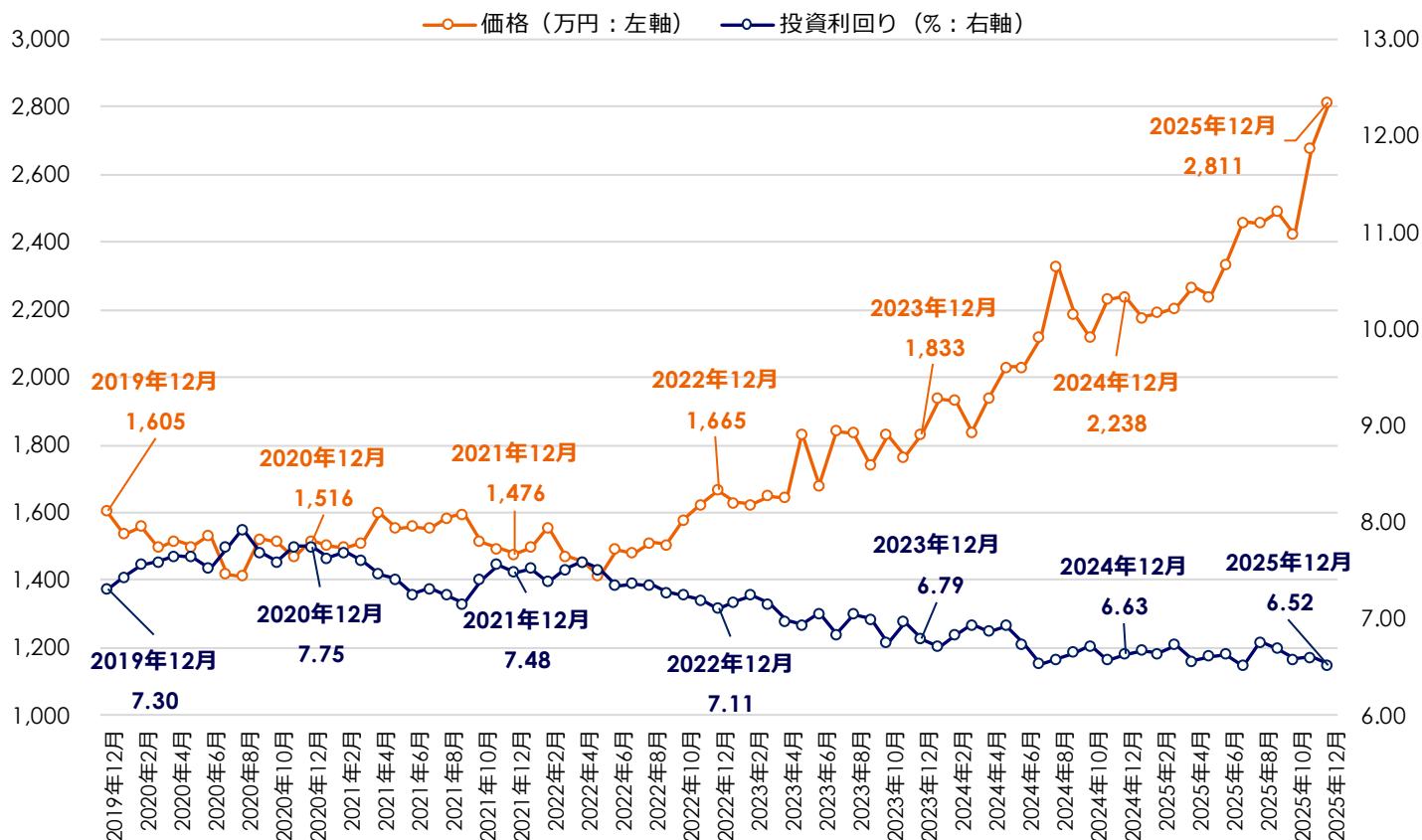
価格 9,245万円（同+4.13%）

#### ■ 一棟マンション

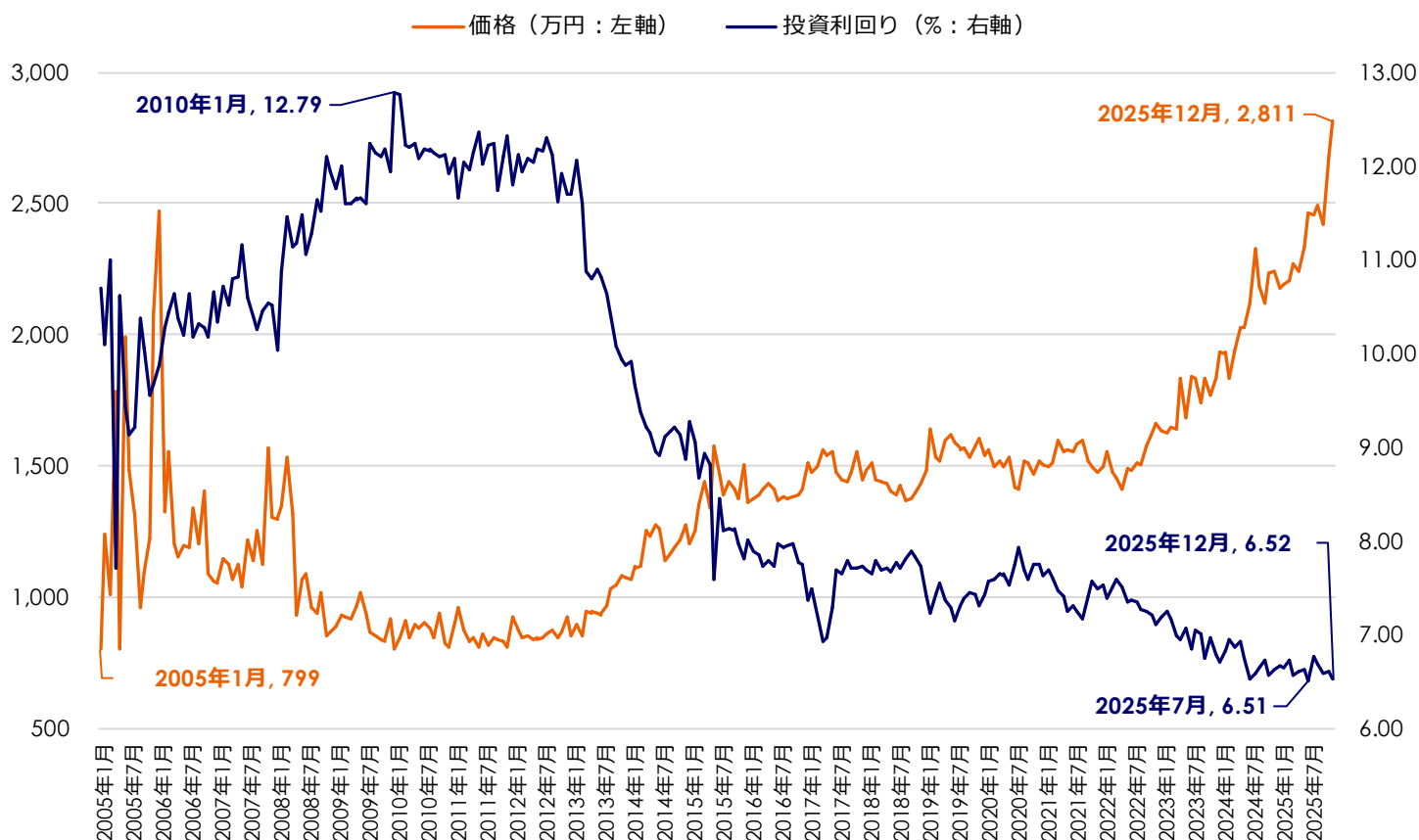
利回り 7.35%（同±0ポイント）

価格 20,552万円（同+3.72%）

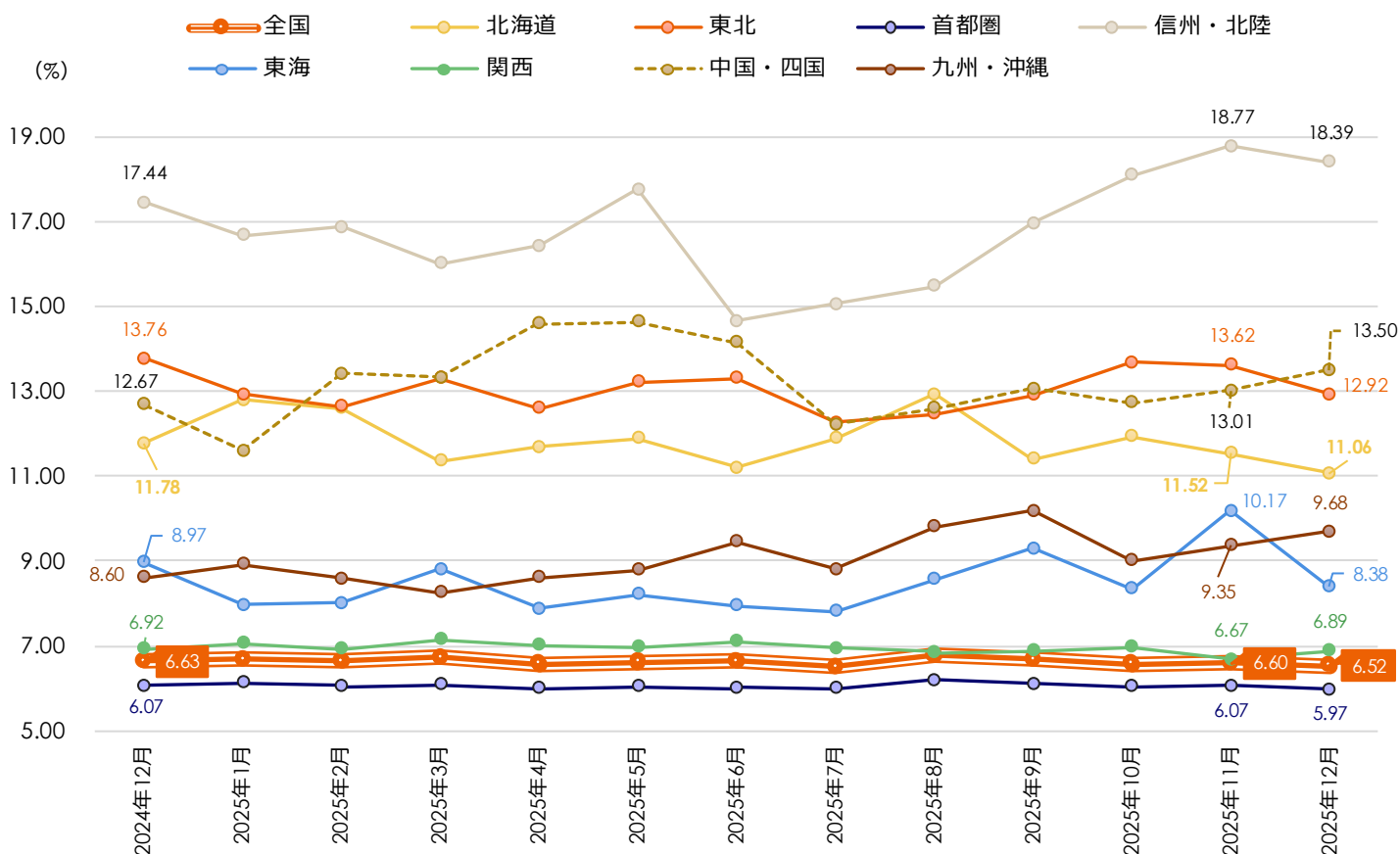
区分マンション（全国、過去6年）



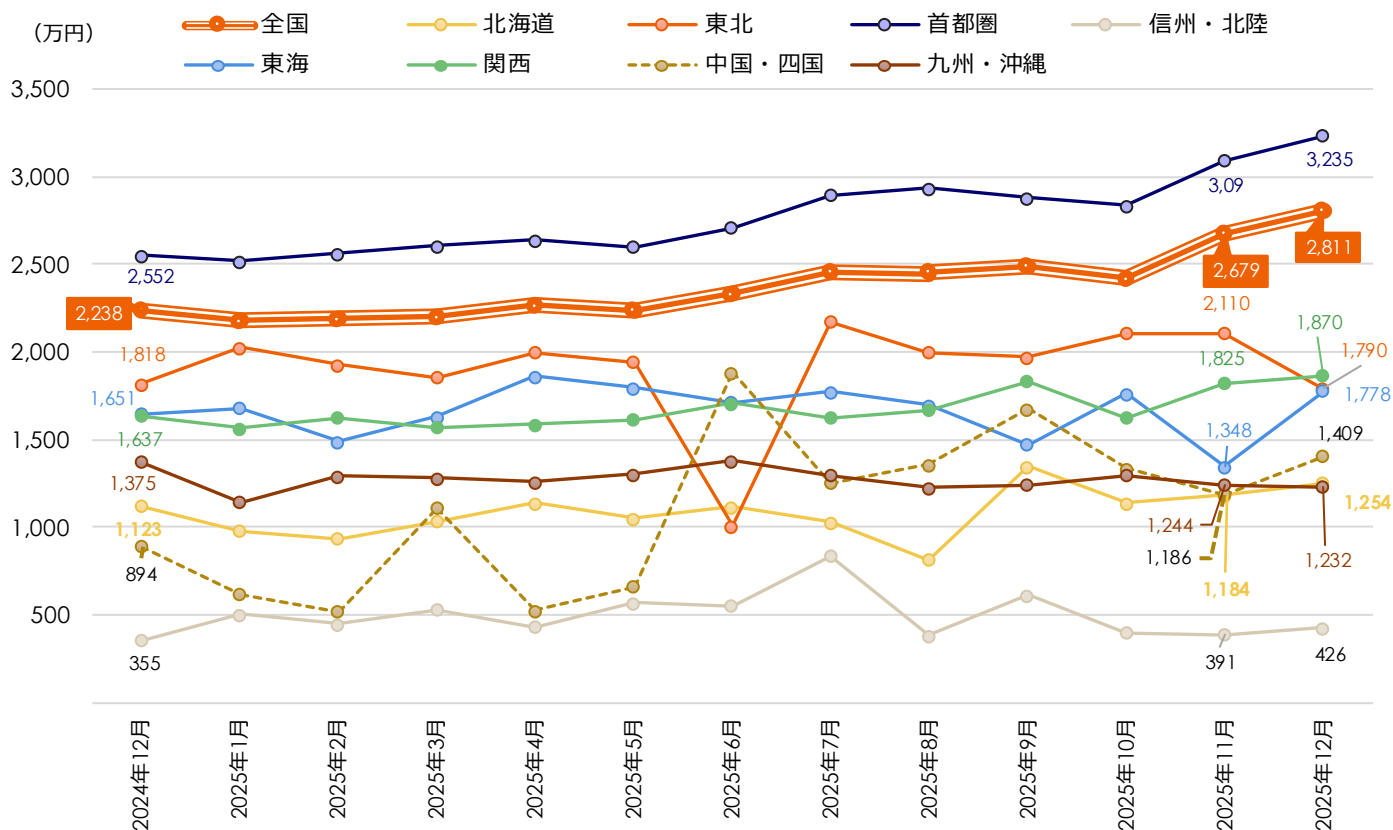
区分マンション（全国,全期間）



## 区分マンション（地域別,利回り）

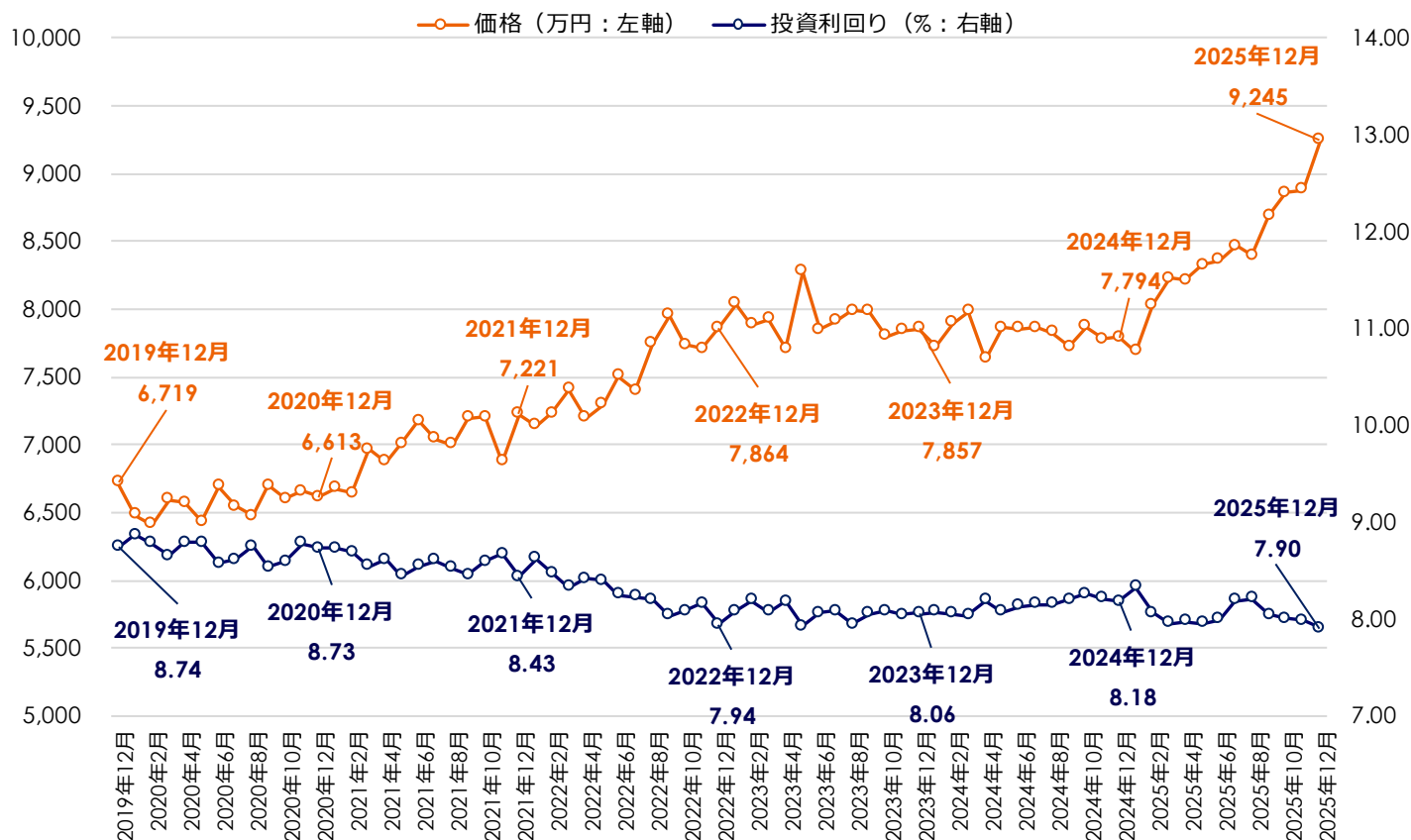


## 区分マンション（地域別,価格）

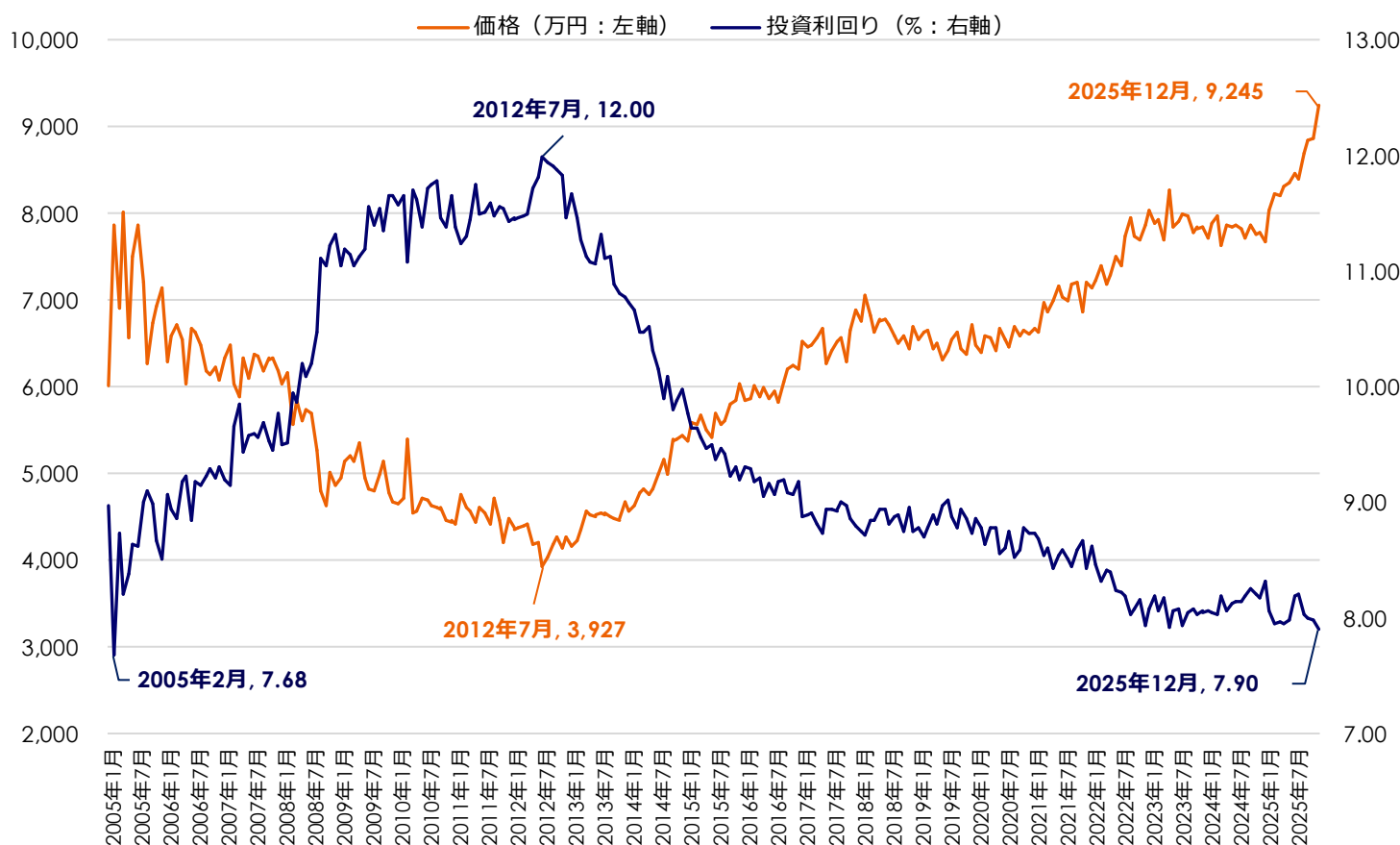


地域別		2024年 12月	2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月	2025年 6月	2025年 7月	2025年 8月	2025年 9月	2025年 10月	2025年 11月	2025年 12月
全国	利回り (%)	6.63	6.67	6.64	6.73	6.56	6.61	6.63	6.51	6.76	6.69	6.58	6.60	6.52
	価格 (万円)	2,238	2,178	2,191	2,204	2,267	2,240	2,334	2,460	2,457	2,490	2,423	2,679	2,811
	築年 (年)	31.2	31.7	31.0	31.0	31.3	31.1	31.2	31.2	32.2	32.3	31.9	32.6	31.4
北海道	利回り (%)	11.78	12.78	12.58	11.35	11.69	11.89	11.19	11.89	12.92	11.39	11.92	11.52	11.06
	価格 (万円)	1,123	980	937	1,038	1,141	1,050	1,116	1,029	816	1,347	1,142	1,184	1,254
	築年 (年)	36.8	36.7	36.4	37.6	38.2	38.1	38.4	38.6	39.3	36.9	39.1	39.7	36.7
東北	利回り (%)	13.76	12.92	12.64	13.30	12.60	13.20	13.29	12.27	12.46	12.91	13.67	13.62	12.92
	価格 (万円)	1,818	2,026	1,930	1,857	1,998	1,946	1,007	2,176	1,999	1,969	2,110	2,110	1,790
	築年 (年)	34.0	33.6	33.6	34.2	33.6	34.2	35.4	32.7	34.3	34.1	34.1	35.5	35.3
首都圏	利回り (%)	6.07	6.13	6.06	6.09	6.00	6.03	6.01	5.99	6.20	6.10	6.04	6.07	5.97
	価格 (万円)	2,552	2,521	2,562	2,604	2,642	2,603	2,713	2,895	2,936	2,883	2,835	3,093	3,235
	築年 (年)	31.6	32.3	31.6	31.2	31.7	31.7	31.6	31.7	33.1	32.8	32.5	33.3	31.9
信州・北陸	利回り (%)	17.44	16.67	16.86	16.00	16.43	17.75	14.66	15.05	15.48	16.96	18.08	18.77	18.39
	価格 (万円)	355	503	451	532	431	570	554	838	385	613	400	391	426
	築年 (年)	38.9	37.9	37.5	37.2	38.0	36.6	36.2	37.3	38.6	37.7	38.3	38.2	37.7
東海	利回り (%)	8.97	7.96	8.01	8.81	7.87	8.20	7.94	7.80	8.56	9.29	8.35	10.17	8.38
	価格 (万円)	1,651	1,679	1,491	1,634	1,860	1,799	1,716	1,775	1,698	1,476	1,763	1,348	1,778
	築年 (年)	30.8	24.6	24.5	25.2	23.6	23.4	23.8	23.7	23.3	30.7	26.6	32.4	27.0
関西	利回り (%)	6.92	7.05	6.93	7.14	7.02	6.96	7.09	6.94	6.85	6.88	6.96	6.67	6.89
	価格 (万円)	1,637	1,568	1,625	1,572	1,591	1,613	1,711	1,624	1,668	1,836	1,625	1,825	1,870
	築年 (年)	29.3	30.1	29.6	30.3	30.6	29.8	30.5	30.1	30.0	29.8	30.0	28.7	28.3
中国・四国	利回り (%)	12.67	11.60	13.42	13.33	14.60	14.63	14.14	12.22	12.59	13.06	12.72	13.01	13.50
	価格 (万円)	894	617	520	1,114	525	661	1,882	1,252	1,361	1,676	1,335	1,186	1,409
	築年 (年)	34.3	38.0	37.5	34.8	38.7	37.5	33.5	34.9	35.2	35.1	36.5	36.8	35.4
九州・沖縄	利回り (%)	8.60	8.92	8.59	8.25	8.61	8.79	9.44	8.81	9.81	10.17	9.01	9.35	9.68
	価格 (万円)	1,375	1,144	1,293	1,281	1,259	1,304	1,381	1,296	1,225	1,241	1,300	1,244	1,232
	築年 (年)	27.9	30.0	27.2	29.4	28.6	28.8	30.9	29.8	30.4	33.0	31.2	31.8	32.8

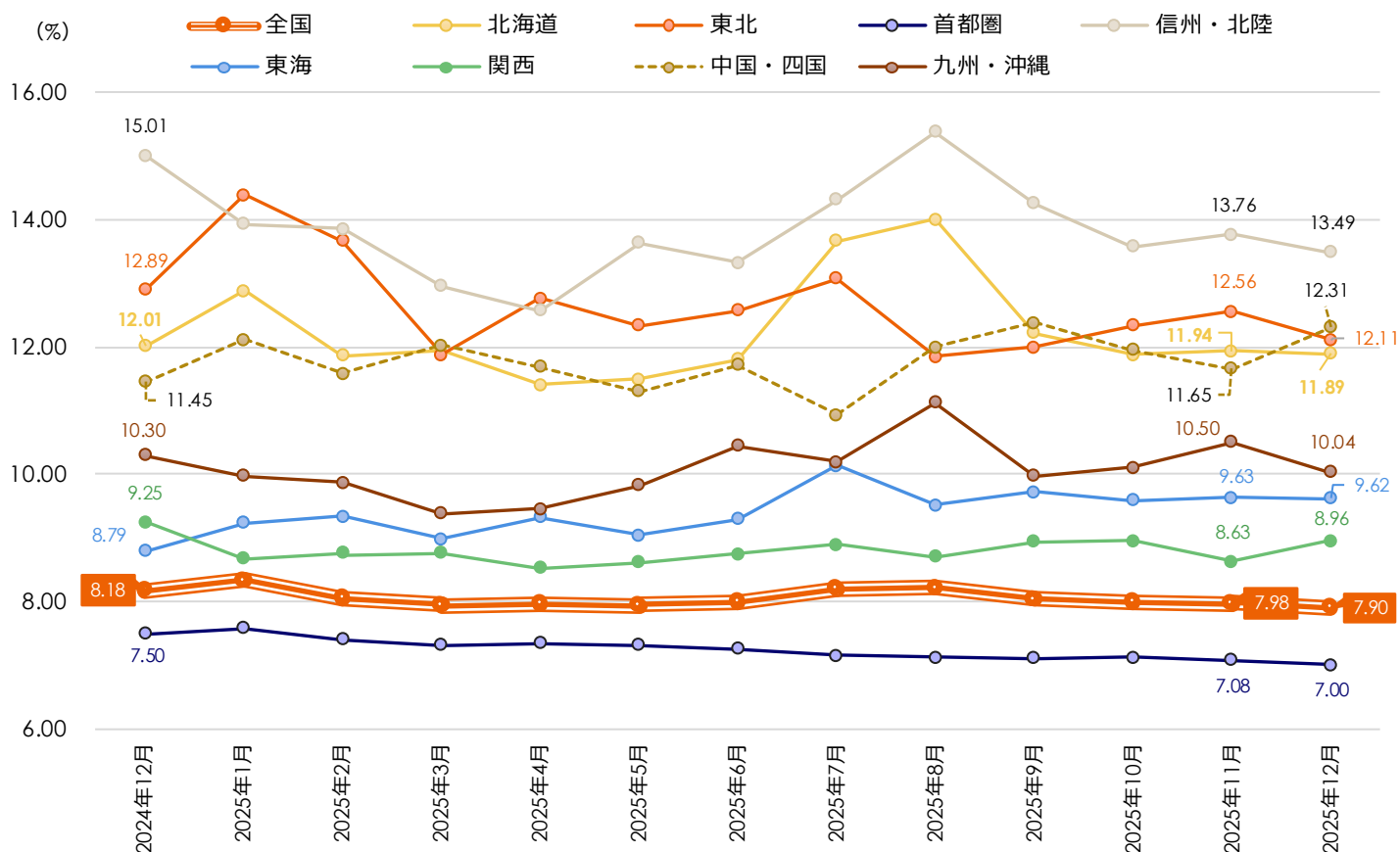
一棟アパート（全国,過去6年）



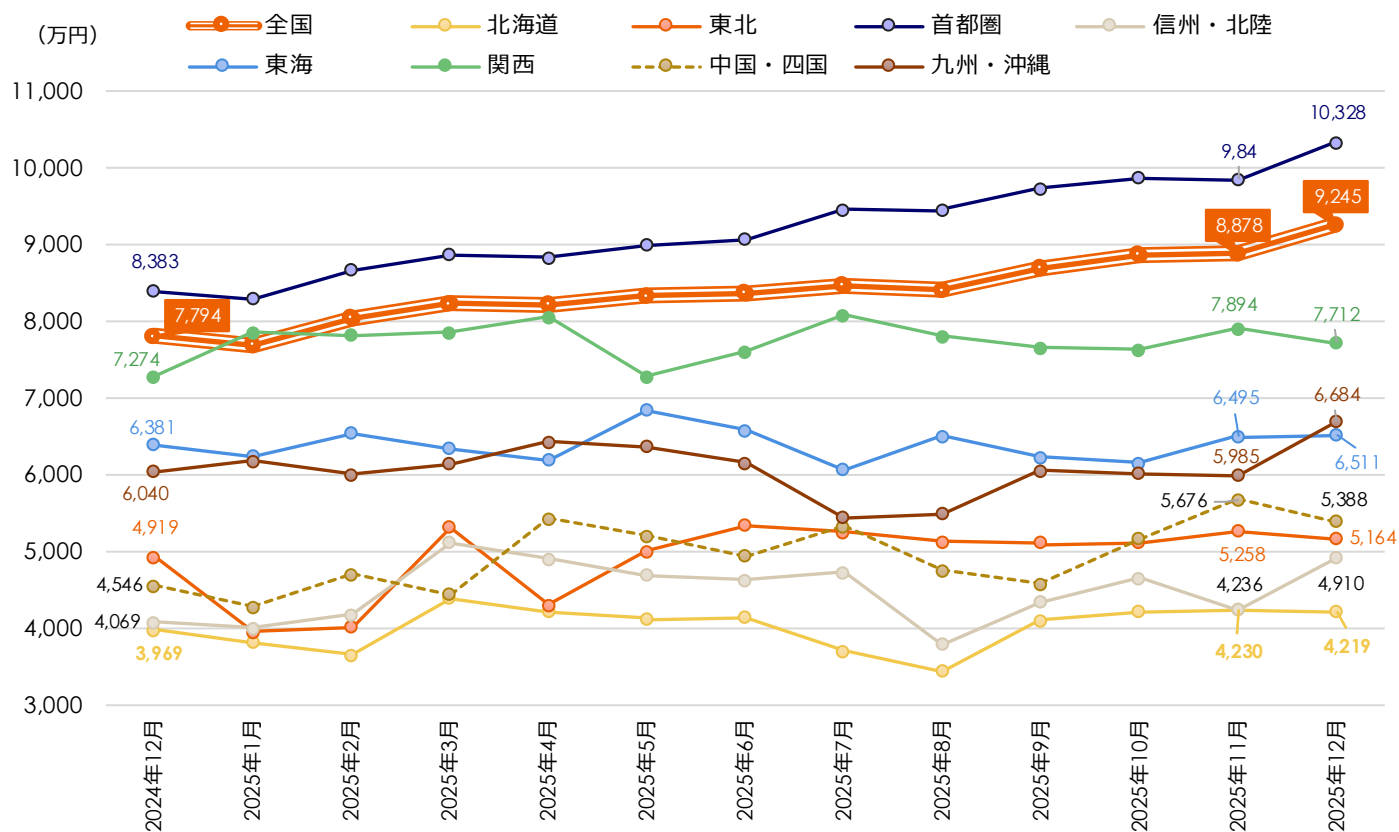
一棟アパート（全国,全期間）



一棟アパート（地域別,利回り）



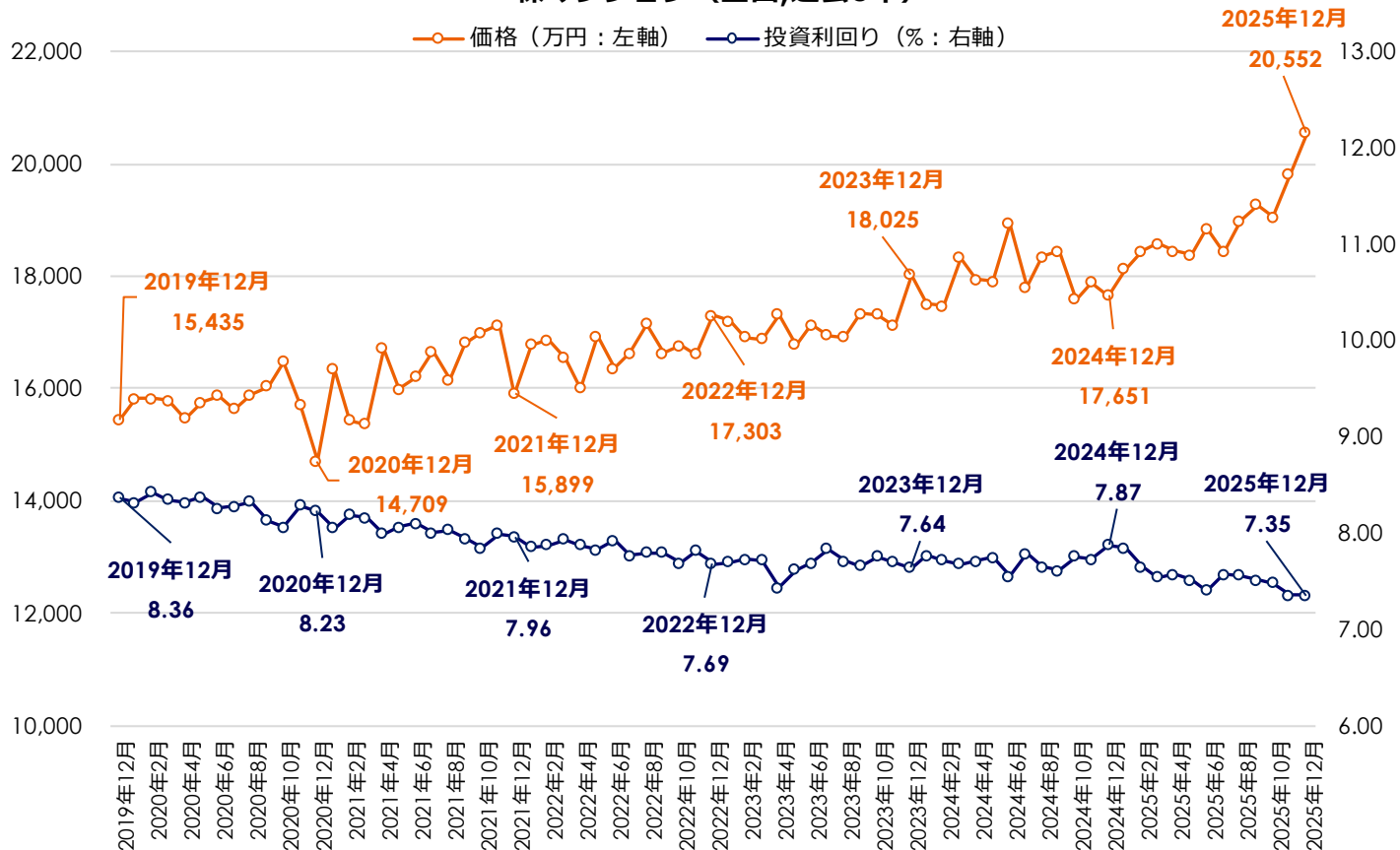
一棟アパート（地域別,価格）



地域別		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	2025年 11月	2025年 12月
全国	利回り（％）	8.18	8.33	8.06	7.95	7.97	7.95	7.99	8.20	8.21	8.04	8.00	7.98	7.90
	価格（万円）	7,794	7,686	8,032	8,228	8,211	8,327	8,361	8,465	8,397	8,691	8,859	8,878	9,245
	築年（年）	24.0	24.3	24.5	24.1	24.0	24.1	24.0	24.1	24.3	24.2	24.1	24.3	24.2
北海道	利回り（％）	12.01	12.88	11.86	11.94	11.40	11.50	11.81	13.66	14.00	12.22	11.88	11.94	11.89
	価格（万円）	3,969	3,813	3,649	4,379	4,208	4,117	4,129	3,696	3,438	4,090	4,207	4,230	4,219
	築年（年）	31.6	33.0	34.0	30.4	30.9	32.8	31.9	33.3	33.1	31.8	32.6	32.0	32.6
東北	利回り（％）	12.89	14.39	13.66	11.88	12.76	12.33	12.57	13.07	11.85	12.00	12.33	12.56	12.11
	価格（万円）	4,919	3,946	4,014	5,304	4,301	4,995	5,330	5,243	5,125	5,103	5,110	5,258	5,164
	築年（年）	27.6	30.4	32.0	28.6	31.7	29.5	27.7	29.0	27.3	27.7	29.3	27.2	27.1
首都圏	利回り（％）	7.50	7.59	7.40	7.32	7.35	7.32	7.26	7.16	7.12	7.11	7.13	7.08	7.00
	価格（万円）	8,383	8,290	8,664	8,865	8,831	8,992	9,064	9,452	9,449	9,729	9,862	9,841	10,328
	築年（年）	23.3	23.5	23.8	23.5	23.3	23.5	23.1	22.7	23.1	23.1	22.9	23.6	23.3
信州・北陸	利回り（％）	15.01	13.93	13.86	12.95	12.57	13.64	13.32	14.32	15.37	14.25	13.57	13.76	13.49
	価格（万円）	4,069	3,996	4,170	5,111	4,898	4,682	4,623	4,722	3,784	4,337	4,646	4,236	4,910
	築年（年）	30.4	33.3	33.7	30.3	30.1	28.8	27.5	29.4	33.7	30.3	29.9	30.1	28.3
東海	利回り（％）	8.79	9.23	9.34	8.99	9.32	9.04	9.29	10.13	9.51	9.72	9.59	9.63	9.62
	価格（万円）	6,381	6,232	6,534	6,333	6,188	6,834	6,577	6,056	6,503	6,223	6,147	6,495	6,511
	築年（年）	20.3	21.7	21.9	20.5	21.9	20.2	22.3	23.4	21.8	24.5	23.5	22.6	23.3
関西	利回り（％）	9.25	8.68	8.76	8.77	8.53	8.61	8.75	8.90	8.71	8.94	8.96	8.63	8.96
	価格（万円）	7,274	7,844	7,806	7,845	8,045	7,274	7,594	8,076	7,795	7,647	7,621	7,894	7,712
	築年（年）	26.1	24.6	24.6	25.7	25.0	25.5	26.1	26.5	25.2	25.8	25.9	24.6	25.4
中国・四国	利回り（％）	11.45	12.11	11.58	12.02	11.69	11.30	11.71	10.94	11.99	12.38	11.95	11.65	12.31
	価格（万円）	4,546	4,267	4,691	4,435	5,422	5,196	4,939	5,316	4,752	4,576	5,163	5,676	5,388
	築年（年）	32.3	31.9	32.7	32.3	28.3	29.4	30.4	29.7	32.7	29.9	29.8	27.7	29.1
九州・沖縄	利回り（％）	10.30	9.97	9.87	9.39	9.46	9.83	10.45	10.19	11.12	9.98	10.11	10.50	10.04
	価格（万円）	6,040	6,169	6,000	6,130	6,422	6,363	6,151	5,437	5,481	6,052	6,007	5,985	6,684
	築年（年）	25.8	26.0	24.8	24.7	24.2	22.8	27.0	26.3	27.6	27.0	26.6	26.6	25.7

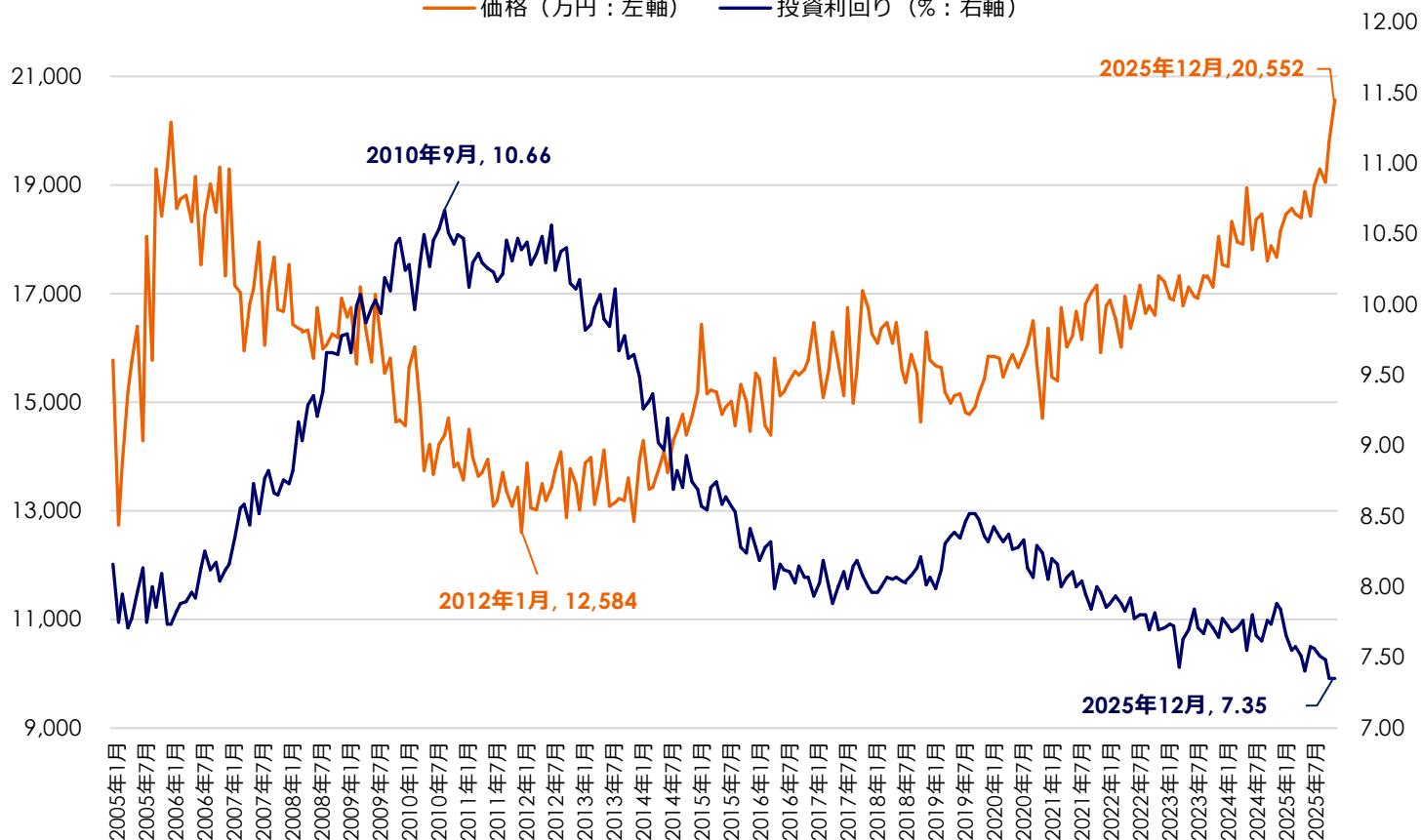


一棟マンション（全国,過去6年）

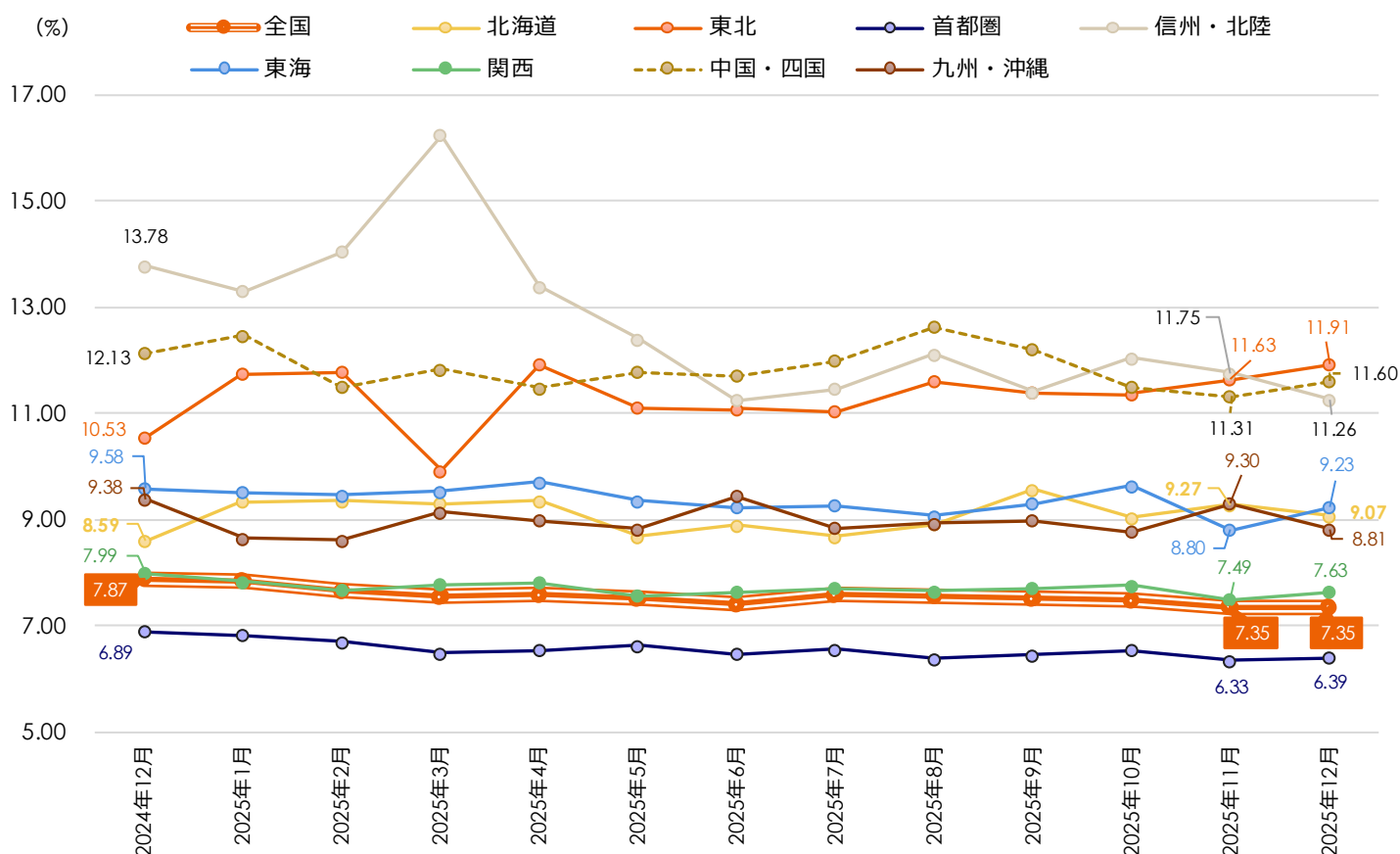


一棟マンション（全国,全期間）

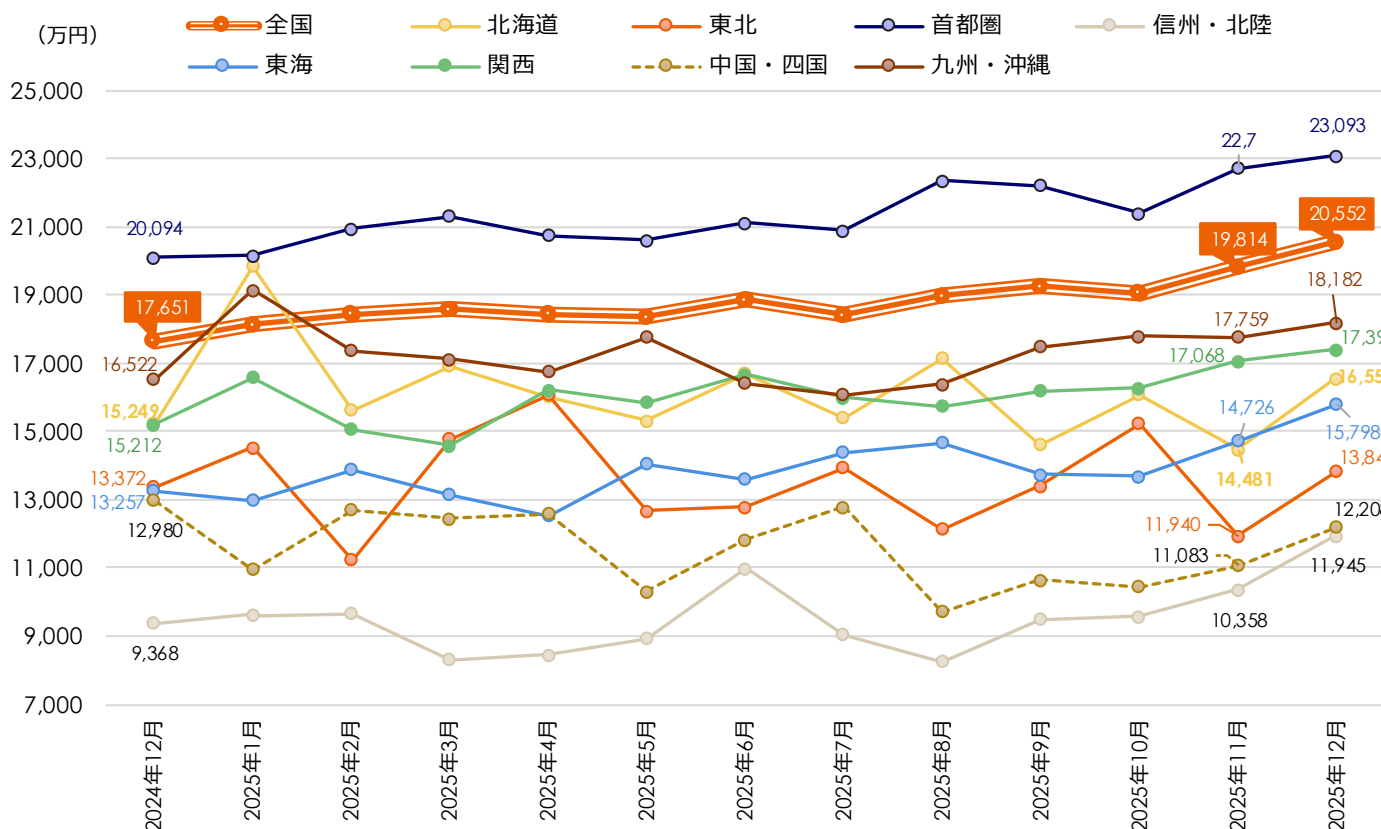
価格（万円：左軸） 投資利回り（%：右軸）



一棟マンション（地域別、利回り）



一棟マンション（地域別、価格）



地域別		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	2025年 11月	2025年 12月
全国	利回り（%）	7.87	7.84	7.65	7.54	7.57	7.51	7.40	7.57	7.56	7.51	7.48	7.35	7.35
	価格（万円）	17,651	18,134	18,447	18,576	18,440	18,372	18,858	18,426	18,984	19,268	19,052	19,814	20,552
	築年（年）	30.3	31.2	30.6	30.0	30.8	30.1	30.2	30.8	30.5	31.0	31.6	30.9	30.7
北海道	利回り（%）	8.59	9.34	9.35	9.30	9.34	8.68	8.89	8.67	8.91	9.56	9.03	9.27	9.07
	価格（万円）	15,249	19,862	15,626	16,920	16,027	15,329	16,698	15,400	17,156	14,612	16,093	14,481	16,552
	築年（年）	24.4	25.4	26.9	26.5	27.3	25.6	26.1	24.5	26.3	27.8	26.9	26.7	26.7
東北	利回り（%）	10.53	11.76	11.77	9.92	11.92	11.10	11.08	11.04	11.59	11.39	11.37	11.63	11.91
	価格（万円）	13,372	14,540	11,242	14,793	16,082	12,662	12,779	13,932	12,136	13,402	15,236	11,940	13,840
	築年（年）	33.1	34.7	33.7	30.2	34.7	33.0	31.9	33.6	33.0	33.7	32.2	33.2	33.7
首都圏	利回り（%）	6.89	6.82	6.70	6.48	6.54	6.62	6.46	6.55	6.38	6.44	6.53	6.33	6.39
	価格（万円）	20,094	20,170	20,944	21,317	20,756	20,624	21,121	20,889	22,349	22,229	21,393	22,716	23,093
	築年（年）	29.9	30.6	30.1	29.2	30.1	29.9	29.6	30.5	29.9	30.4	31.4	30.7	30.4
信州・北陸	利回り（%）	13.78	13.30	14.05	16.23	13.39	12.39	11.25	11.46	12.11	11.40	12.04	11.75	11.26
	価格（万円）	9,368	9,635	9,673	8,303	8,460	8,938	10,990	9,048	8,264	9,502	9,569	10,358	11,945
	築年（年）	35.6	35.0	35.7	37.4	35.5	34.1	32.1	33.7	33.9	33.6	34.3	31.4	32.1
東海	利回り（%）	9.58	9.51	9.45	9.53	9.70	9.35	9.23	9.26	9.06	9.30	9.63	8.80	9.23
	価格（万円）	13,257	12,986	13,887	13,155	12,529	14,043	13,605	14,405	14,679	13,743	13,677	14,726	15,798
	築年（年）	32.4	33.2	32.5	31.5	33.6	31.9	31.5	32.9	31.1	32.3	33.0	31.8	32.1
関西	利回り（%）	7.99	7.82	7.66	7.77	7.81	7.56	7.63	7.71	7.64	7.71	7.75	7.49	7.63
	価格（万円）	15,212	16,593	15,081	14,581	16,216	15,865	16,670	16,008	15,746	16,196	16,270	17,068	17,397
	築年（年）	31.5	32.2	31.7	32.4	32.2	31.1	32.2	32.3	32.2	32.8	32.5	32.1	31.8
中国・四国	利回り（%）	12.13	12.46	11.49	11.82	11.47	11.77	11.71	11.98	12.62	12.20	11.49	11.31	11.60
	価格（万円）	12,980	10,966	12,702	12,450	12,595	10,320	11,823	12,792	9,729	10,635	10,455	11,083	12,208
	築年（年）	32.6	34.7	32.5	32.0	30.5	31.2	31.5	29.9	32.9	33.5	33.5	32.4	33.3
九州・沖縄	利回り（%）	9.38	8.64	8.61	9.13	8.98	8.81	9.44	8.84	8.92	8.97	8.77	9.30	8.81
	価格（万円）	16,522	19,141	17,387	17,116	16,762	17,762	16,426	16,090	16,391	17,476	17,788	17,759	18,182
	築年（年）	29.6	30.1	30.0	29.2	30.6	29.3	30.7	30.7	30.2	31.1	31.9	30.6	30.3