

収益不動産 市場動向 マンスリーレポート 2026年1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

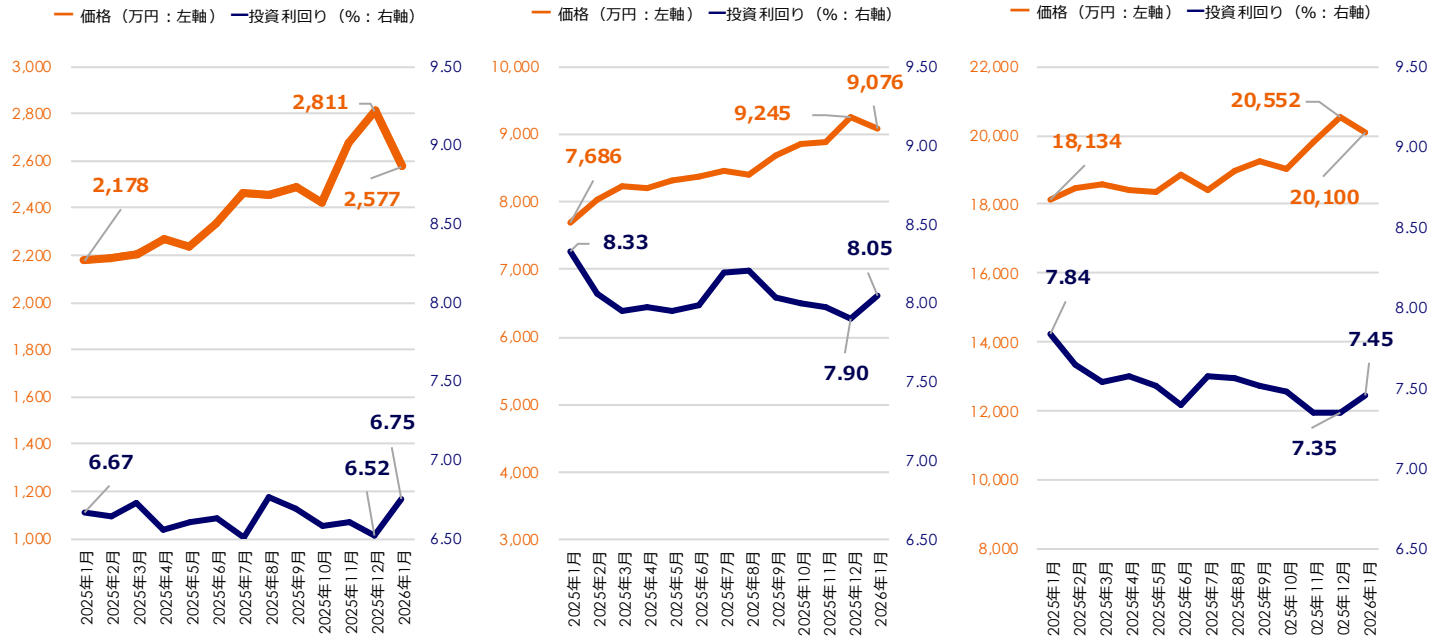
2026年2月5日

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



		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	2026年 1月
区分 マンション	利回り（%）	6.67	6.64	6.73	6.56	6.61	6.63	6.51	6.76	6.69	6.58	6.60	6.52	6.75
	前月比	0.04	-0.03	0.09	-0.17	0.05	0.02	-0.12	0.25	-0.07	-0.11	0.02	-0.08	0.23
	価格（万円）	2,178	2,191	2,204	2,267	2,240	2,334	2,460	2,457	2,490	2,423	2,679	2,811	2,577
	前月比	-2.68%	0.60%	0.59%	2.86%	-1.19%	4.20%	5.40%	-0.12%	1.34%	-2.69%	10.57%	4.93%	-8.32%
一棟 アパート	利回り（%）	8.33	8.06	7.95	7.97	7.95	7.99	8.20	8.21	8.04	8.00	7.98	7.90	8.05
	前月比	0.15	-0.27	-0.11	0.02	-0.02	0.04	0.21	0.01	-0.17	-0.04	-0.02	-0.08	0.15
	価格（万円）	7,686	8,032	8,228	8,211	8,327	8,361	8,465	8,397	8,691	8,859	8,878	9,245	9,076
	前月比	-1.39%	4.50%	2.44%	-0.21%	1.41%	0.41%	1.24%	-0.80%	3.50%	1.93%	0.21%	4.13%	-1.83%
一棟 マンション	利回り（%）	7.84	7.65	7.54	7.57	7.51	7.40	7.57	7.56	7.51	7.48	7.35	7.35	7.45
	前月比	-0.03	-0.19	-0.11	0.03	-0.06	-0.11	0.17	-0.01	-0.05	-0.03	-0.13	0.00	0.10
	価格（万円）	18,134	18,447	18,576	18,440	18,372	18,858	18,426	18,984	19,268	19,052	19,814	20,552	20,100
	前月比	2.74%	1.73%	0.70%	-0.73%	-0.37%	2.65%	-2.29%	3.03%	1.50%	-1.12%	4.00%	3.72%	-2.20%

2026年1月

■ 区分マンション

利回り 6.75%（前月比+0.23ポイント）

価格 2,577万円（同-8.32%）

■ 一棟アパート

利回り 8.05%（同+0.15ポイント）

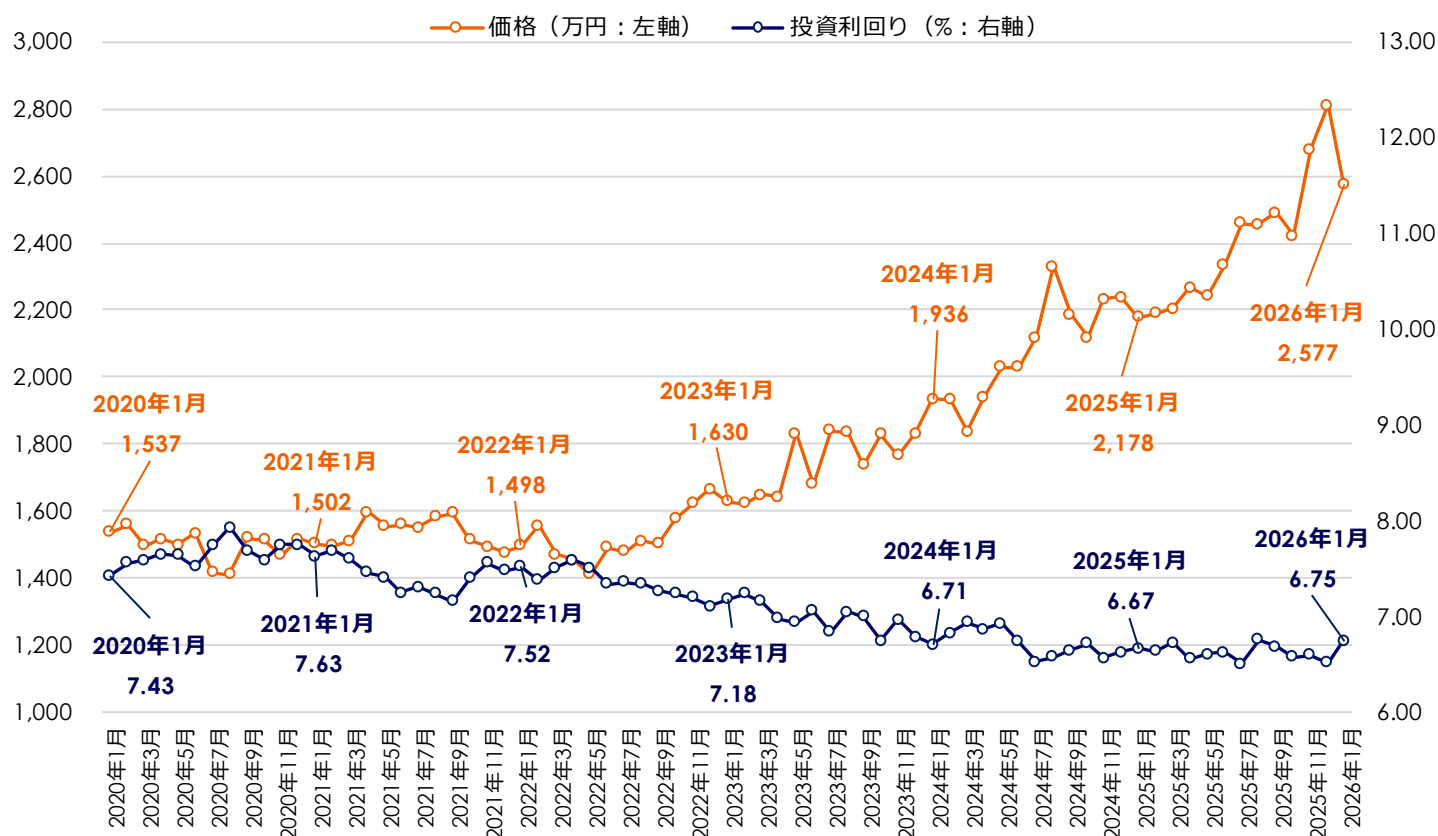
価格 9,076万円（同-1.83%）

■ 一棟マンション

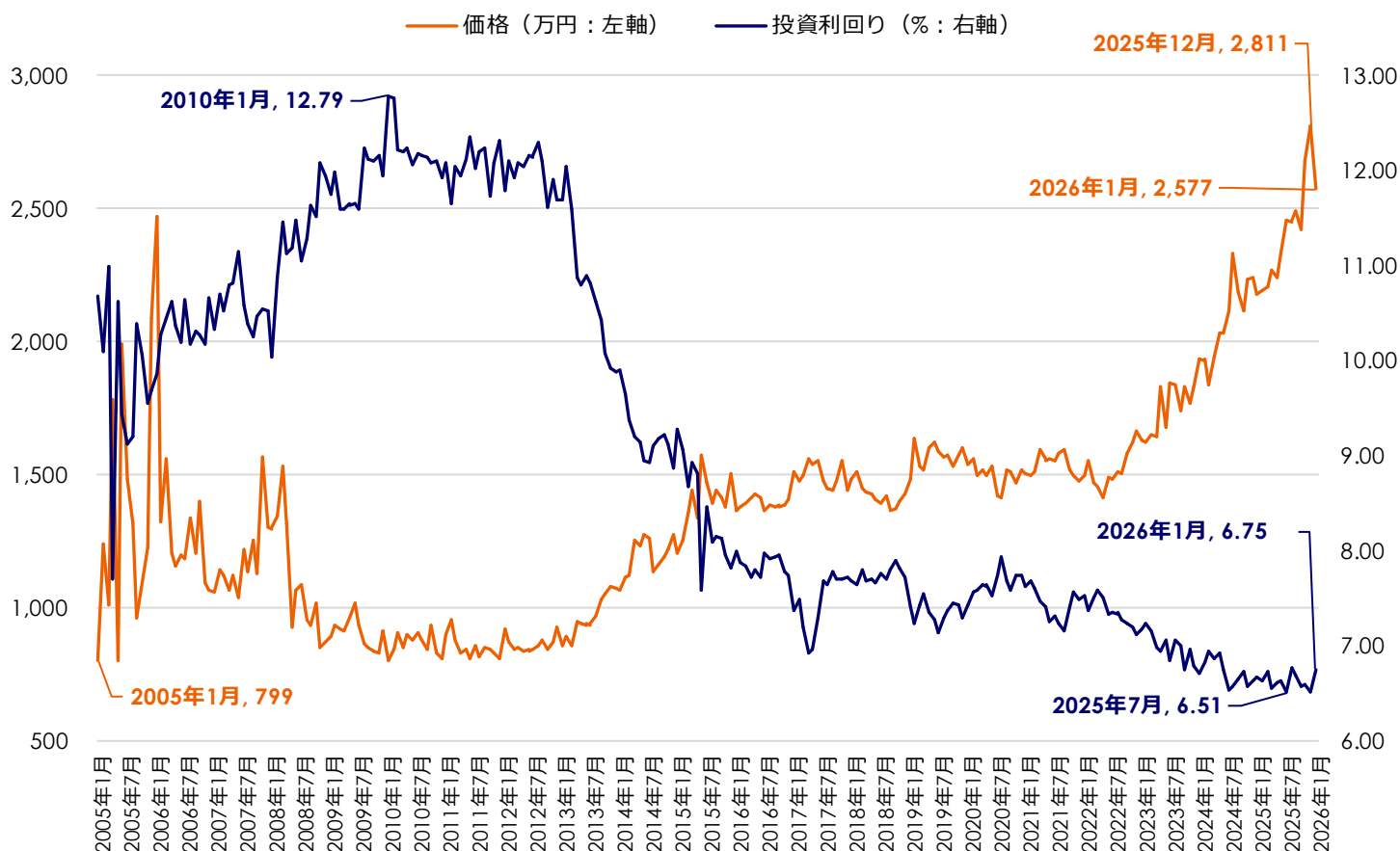
利回り 7.45%（同+0.10ポイント）

価格 20,100万円（同-2.20%）

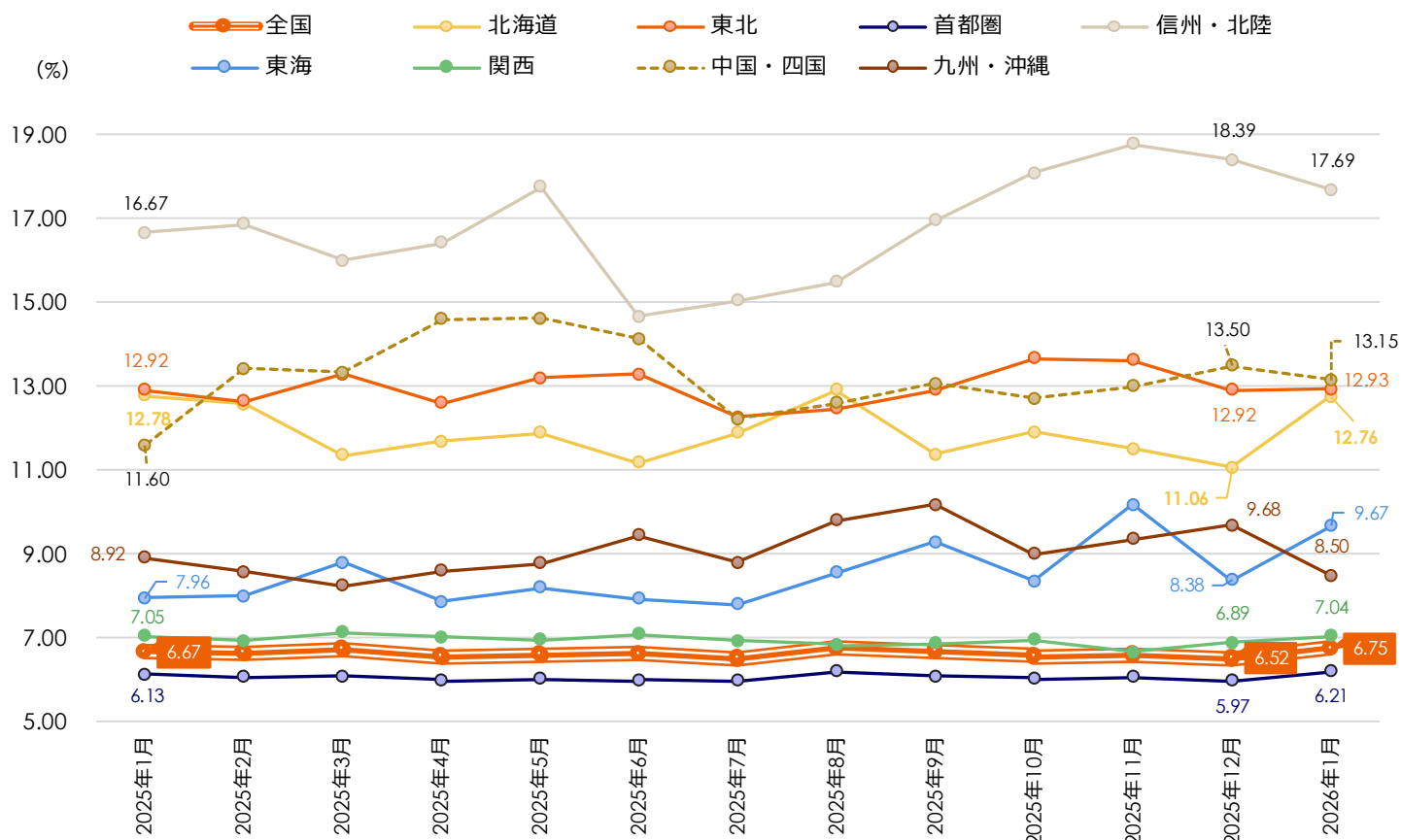
区分マンション（全国,過去6年）



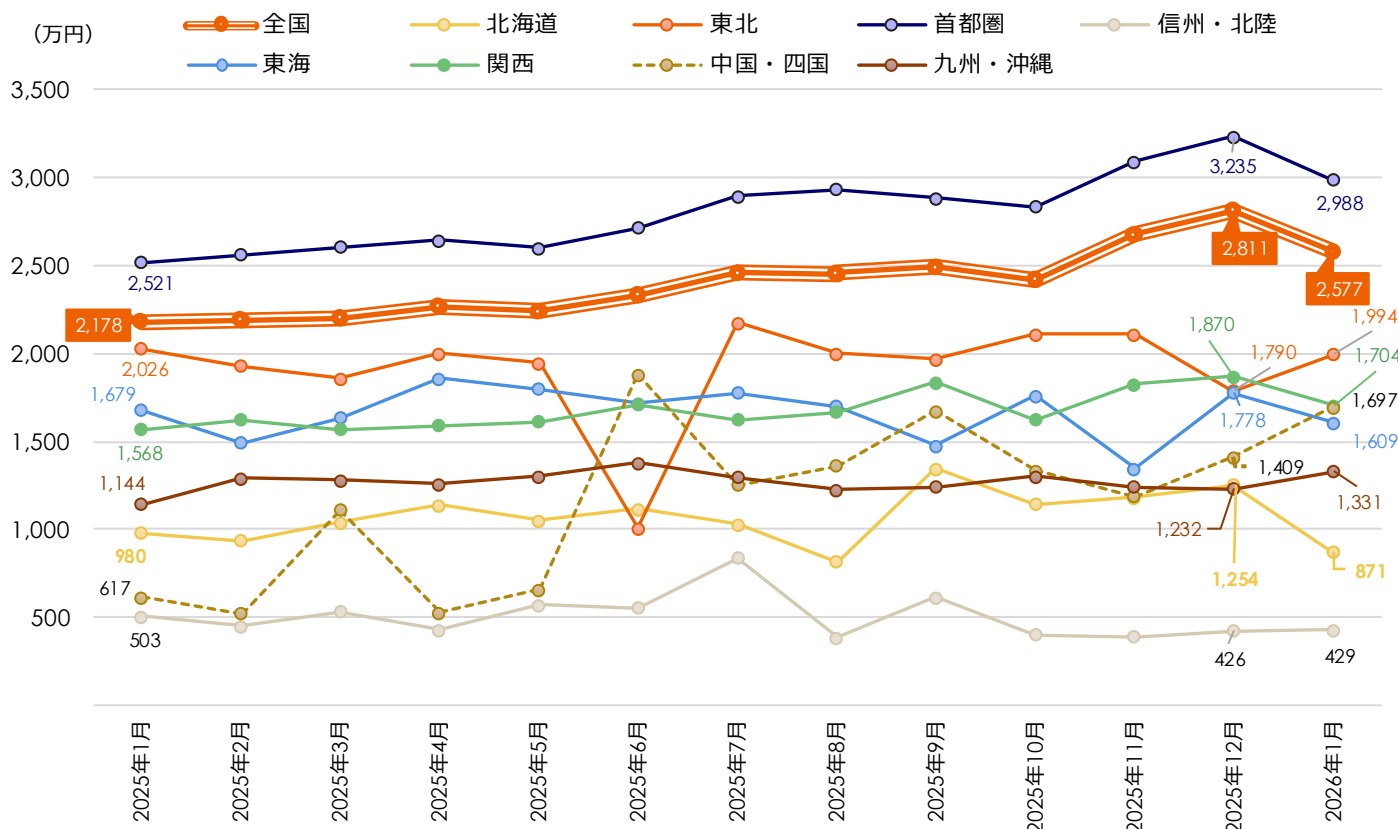
区分マンション（全国,全期間）



区分マンション（地域別,利回り）

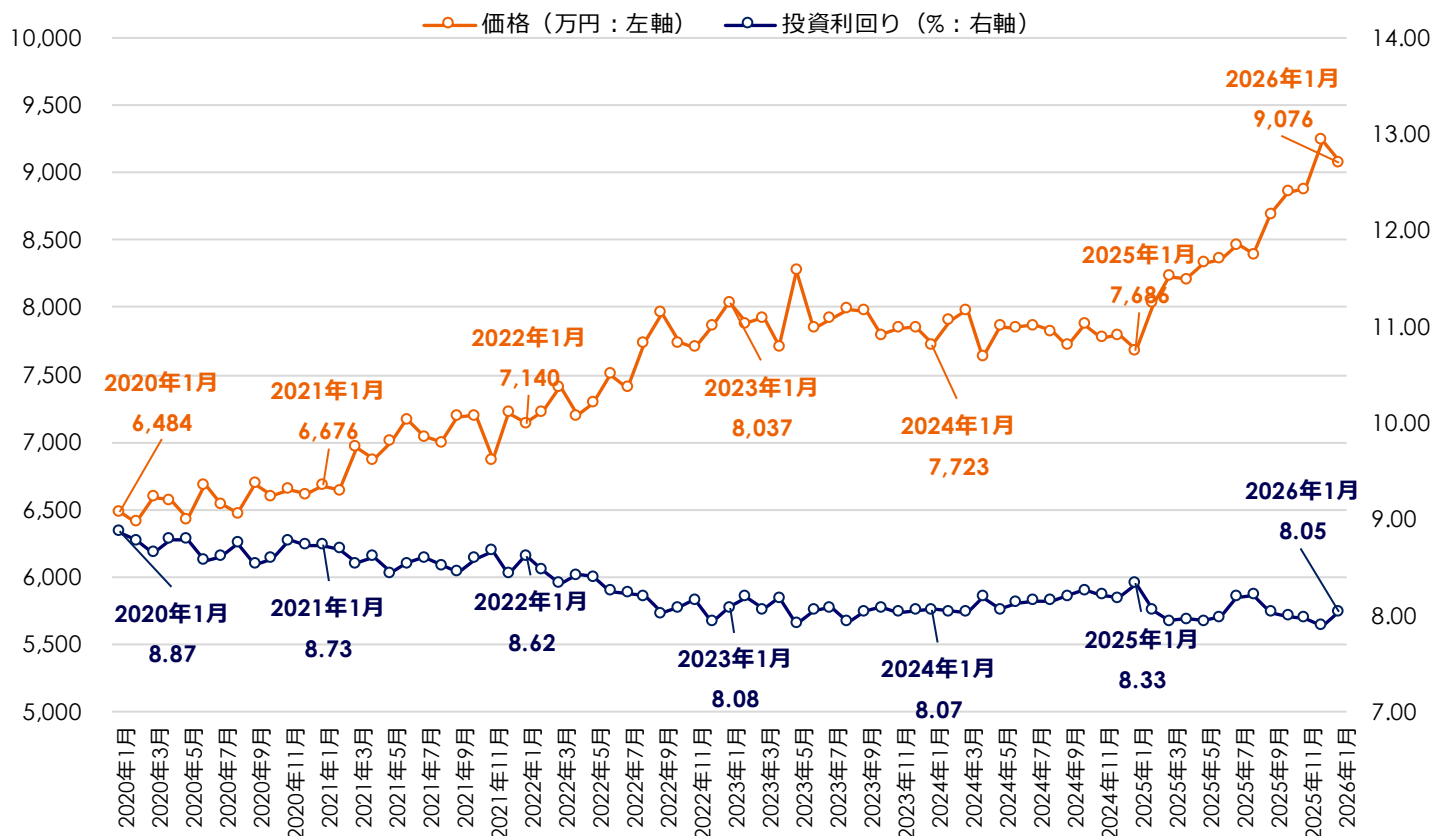


区分マンション（地域別,価格）

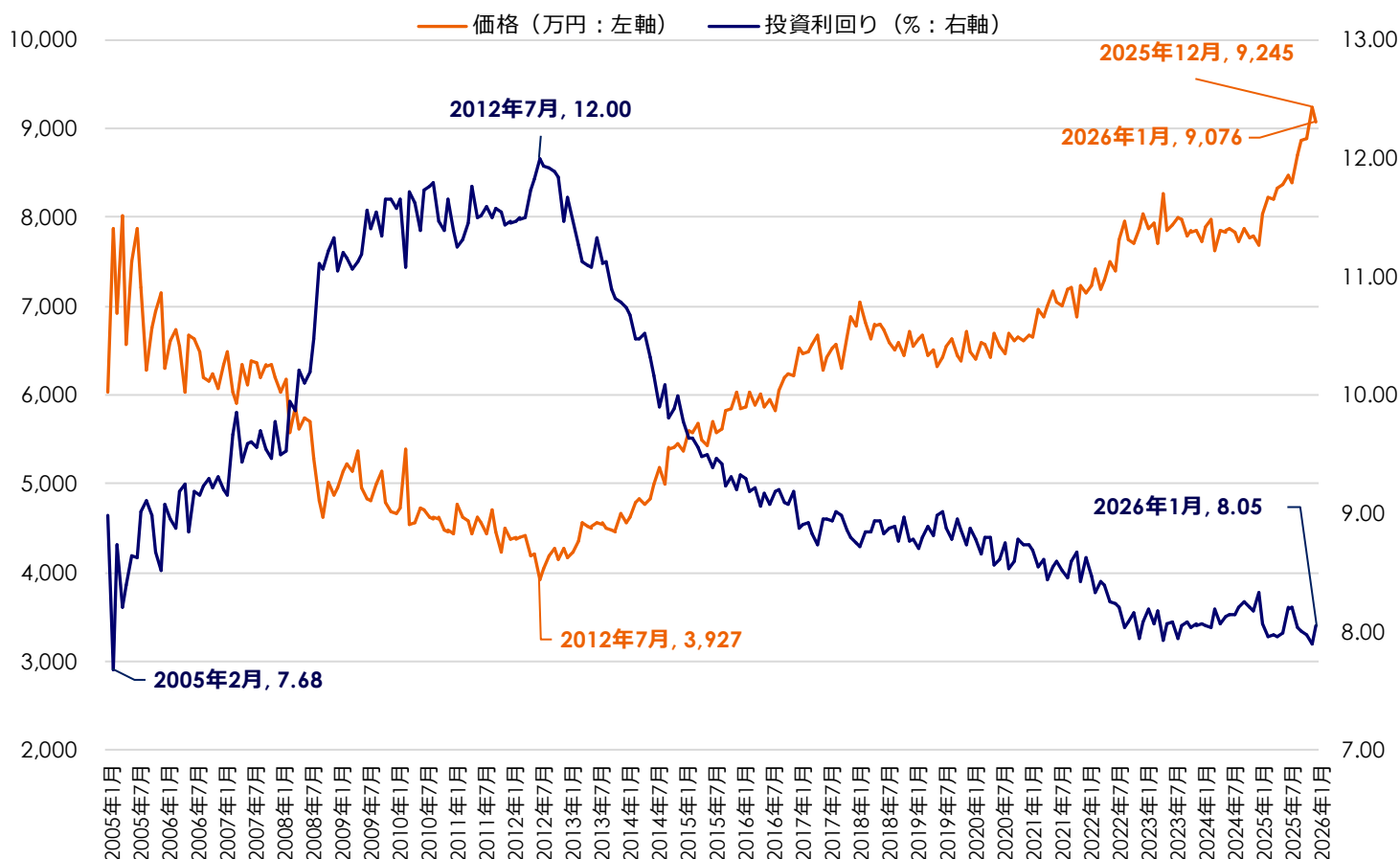


地域別		2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月	2025年 6月	2025年 7月	2025年 8月	2025年 9月	2025年 10月	2025年 11月	2025年 12月	2026年 1月
全国	利回り (%)	6.67	6.64	6.73	6.56	6.61	6.63	6.51	6.76	6.69	6.58	6.60	6.52	6.75
	価格 (万円)	2,178	2,191	2,204	2,267	2,240	2,334	2,460	2,457	2,490	2,423	2,679	2,811	2,577
	築年 (年)	31.7	31.0	31.0	31.3	31.1	31.2	31.2	32.2	32.3	31.9	32.6	31.4	32.8
北海道	利回り (%)	12.78	12.58	11.35	11.69	11.89	11.19	11.89	12.92	11.39	11.92	11.52	11.06	12.76
	価格 (万円)	980	937	1,038	1,141	1,050	1,116	1,029	816	1,347	1,142	1,184	1,254	871
	築年 (年)	36.7	36.4	37.6	38.2	38.1	38.4	38.6	39.3	36.9	39.1	39.7	36.7	41.5
東北	利回り (%)	12.92	12.64	13.30	12.60	13.20	13.29	12.27	12.46	12.91	13.67	13.62	12.92	12.93
	価格 (万円)	2,026	1,930	1,857	1,998	1,946	1,007	2,176	1,999	1,969	2,110	2,110	1,790	1,994
	築年 (年)	33.6	33.6	34.2	33.6	34.2	35.4	32.7	34.3	34.1	34.1	35.5	35.3	34.5
首都圏	利回り (%)	6.13	6.06	6.09	6.00	6.03	6.01	5.99	6.20	6.10	6.04	6.07	5.97	6.21
	価格 (万円)	2,521	2,562	2,604	2,642	2,603	2,713	2,895	2,936	2,883	2,835	3,093	3,235	2,988
	築年 (年)	32.3	31.6	31.2	31.7	31.7	31.6	31.7	33.1	32.8	32.5	33.3	31.9	33.3
信州・北陸	利回り (%)	16.67	16.86	16.00	16.43	17.75	14.66	15.05	15.48	16.96	18.08	18.77	18.39	17.69
	価格 (万円)	503	451	532	431	570	554	838	385	613	400	391	426	429
	築年 (年)	37.9	37.5	37.2	38.0	36.6	36.2	37.3	38.6	37.7	38.3	38.2	37.7	35.7
東海	利回り (%)	7.96	8.01	8.81	7.87	8.20	7.94	7.80	8.56	9.29	8.35	10.17	8.38	9.67
	価格 (万円)	1,679	1,491	1,634	1,860	1,799	1,716	1,775	1,698	1,476	1,763	1,348	1,778	1,609
	築年 (年)	24.6	24.5	25.2	23.6	23.4	23.8	23.7	23.3	30.7	26.6	32.4	27.0	31.1
関西	利回り (%)	7.05	6.93	7.14	7.02	6.96	7.09	6.94	6.85	6.88	6.96	6.67	6.89	7.04
	価格 (万円)	1,568	1,625	1,572	1,591	1,613	1,711	1,624	1,668	1,836	1,625	1,825	1,870	1,704
	築年 (年)	30.1	29.6	30.3	30.6	29.8	30.5	30.1	30.0	29.8	30.0	28.7	28.3	30.5
中国・四国	利回り (%)	11.60	13.42	13.33	14.60	14.63	14.14	12.22	12.59	13.06	12.72	13.01	13.50	13.15
	価格 (万円)	617	520	1,114	525	661	1,882	1,252	1,361	1,676	1,335	1,186	1,409	1,697
	築年 (年)	38.0	37.5	34.8	38.7	37.5	33.5	34.9	35.2	35.1	36.5	36.8	35.4	35.1
九州・沖縄	利回り (%)	8.92	8.59	8.25	8.61	8.79	9.44	8.81	9.81	10.17	9.01	9.35	9.68	8.50
	価格 (万円)	1,144	1,293	1,281	1,259	1,304	1,381	1,296	1,225	1,241	1,300	1,244	1,232	1,331
	築年 (年)	30.0	27.2	29.4	28.6	28.8	30.9	29.8	30.4	33.0	31.2	31.8	32.8	30.8

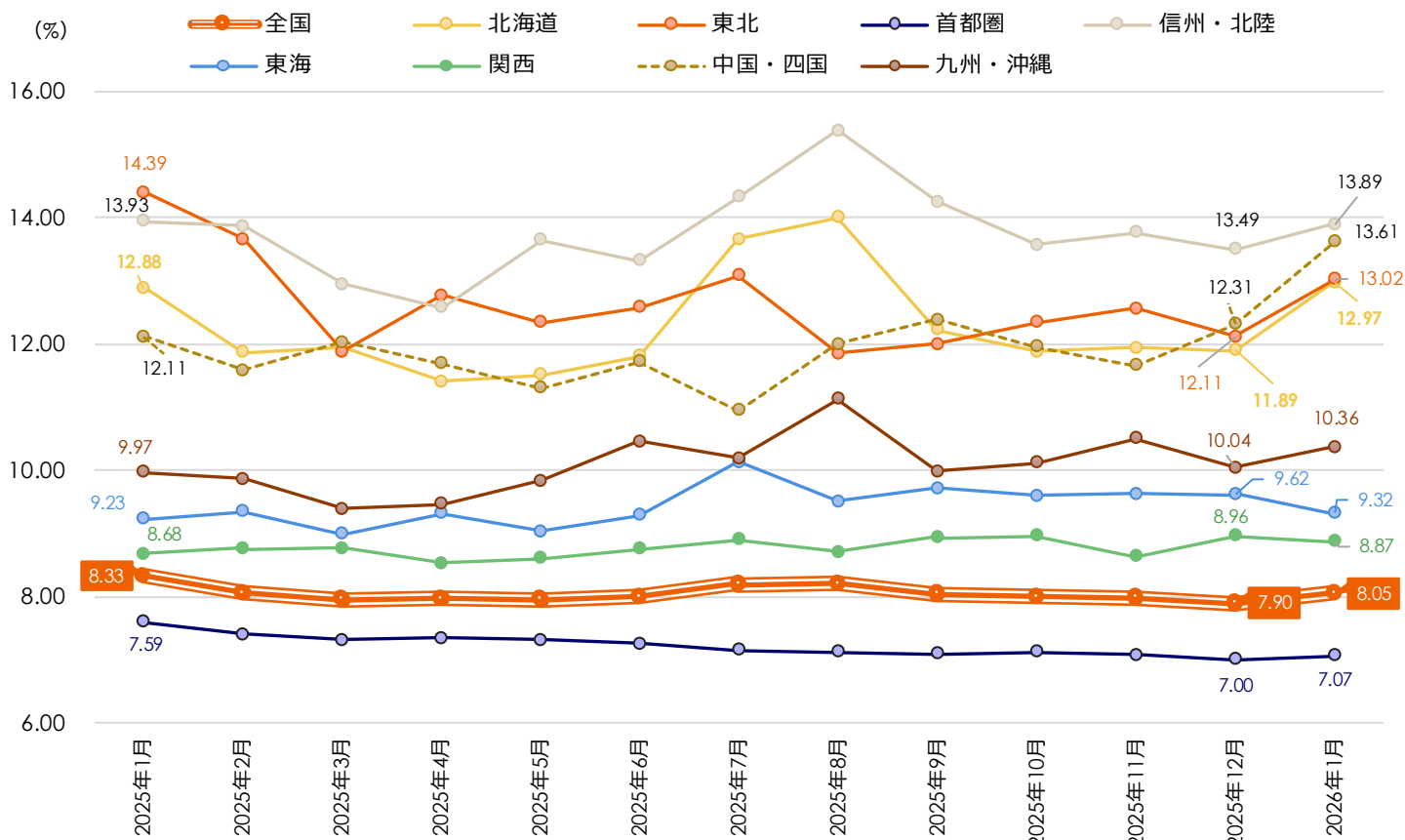
一棟アパート（全国,過去6年）



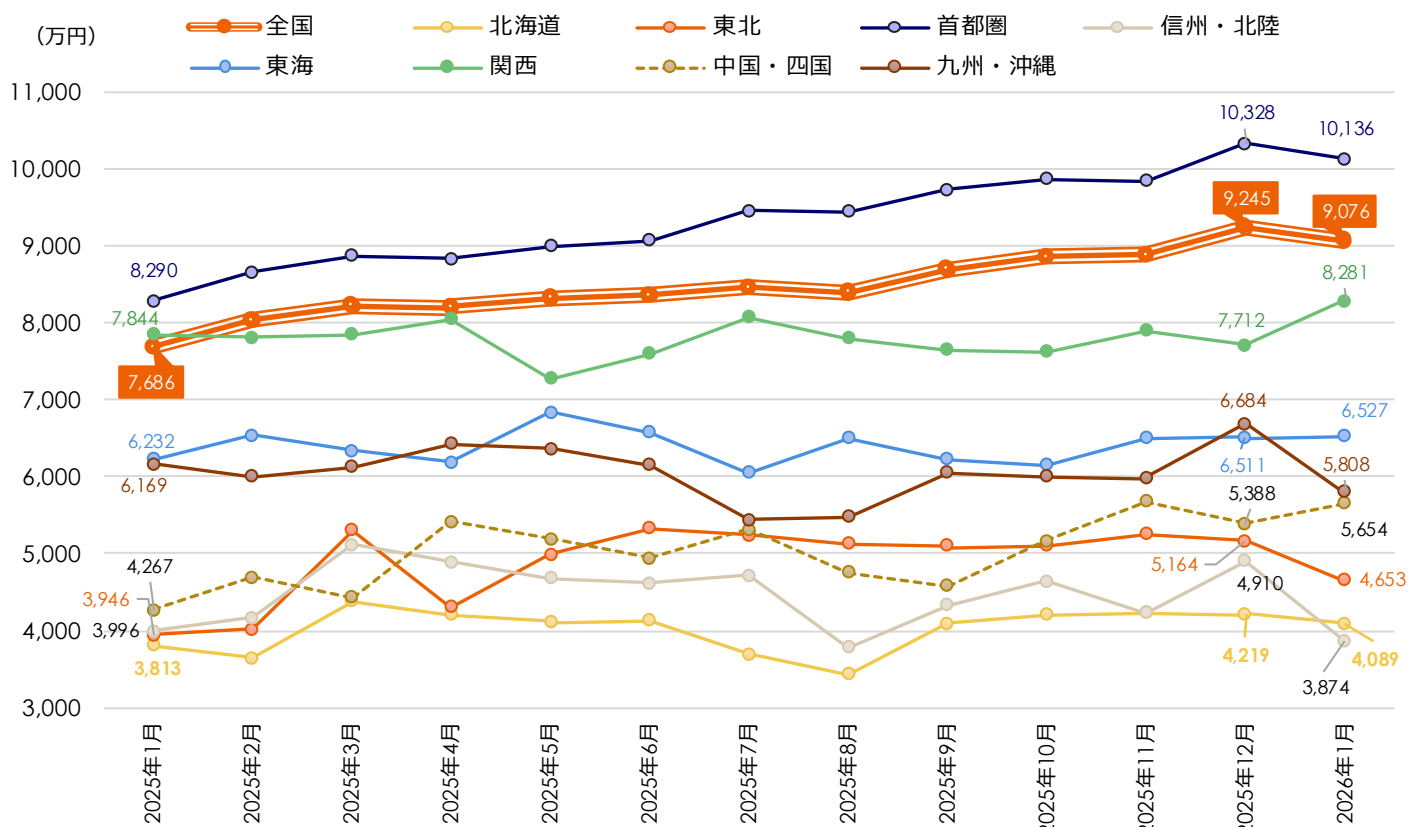
一棟アパート（全国,全期間）



一棟アパート（地域別、利回り）

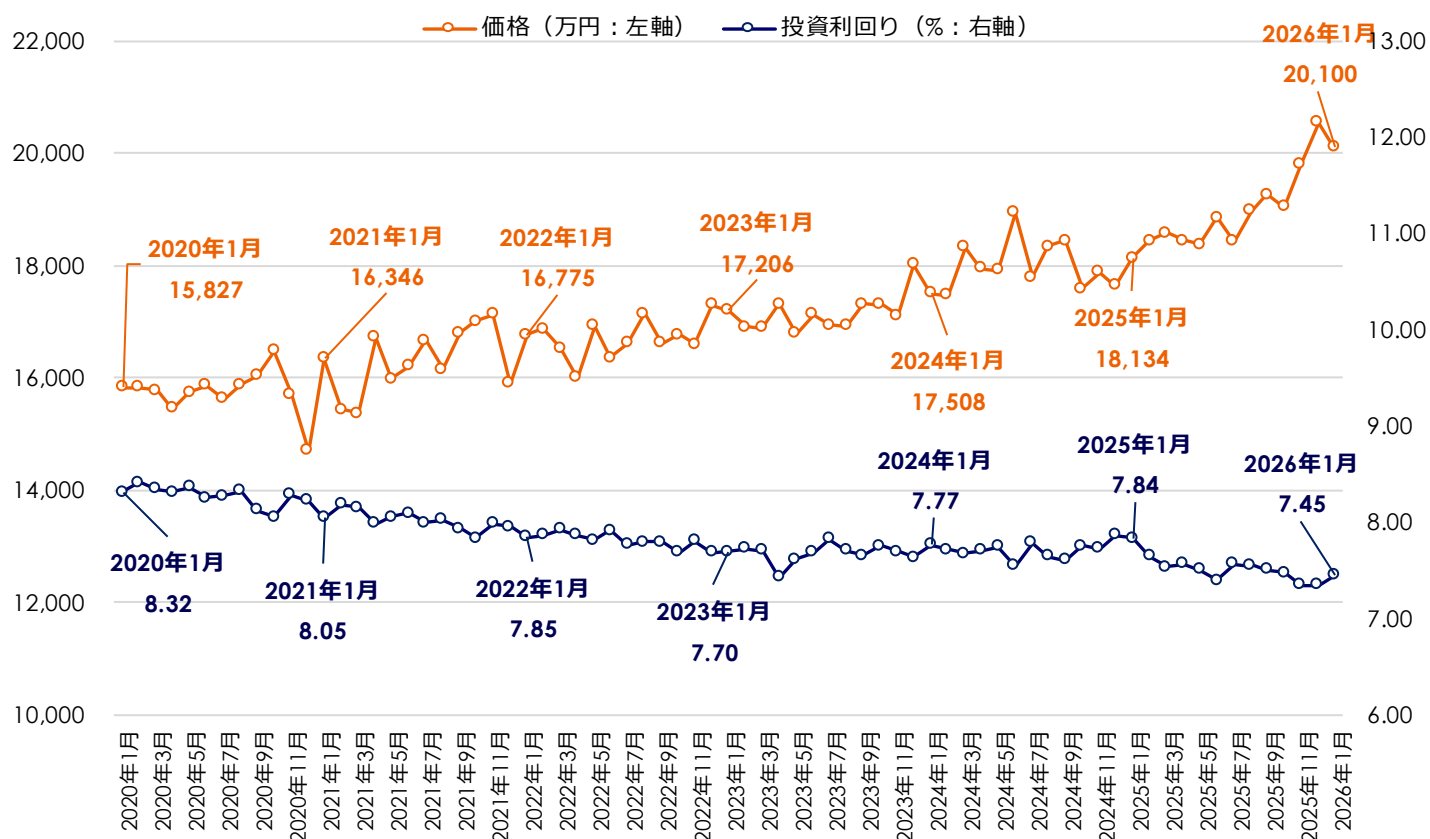


一棟アパート（地域別、価格）

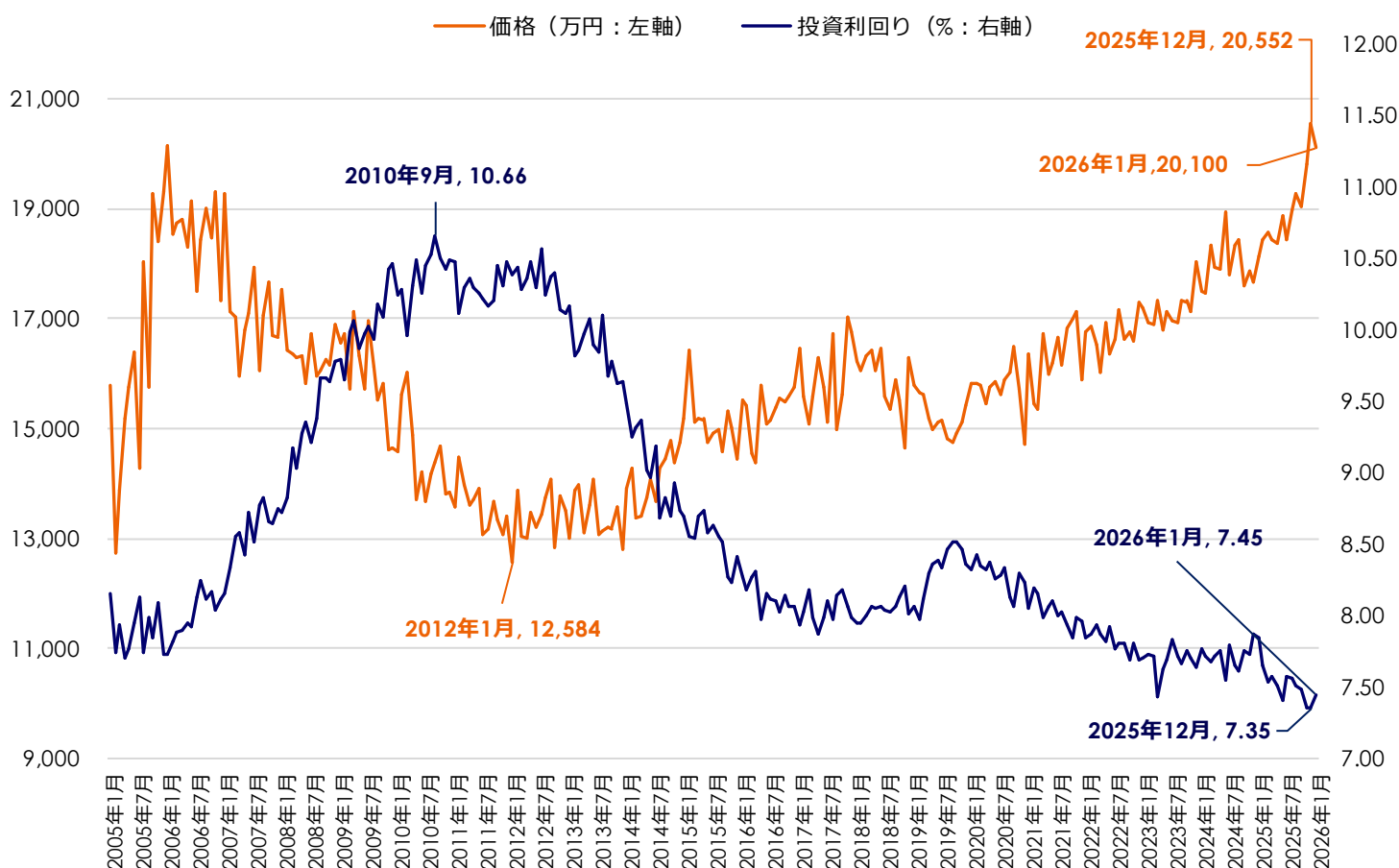


地域別		2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月	2025年 6月	2025年 7月	2025年 8月	2025年 9月	2025年 10月	2025年 11月	2025年 12月	2026年 1月
全国	利回り（%）	8.33	8.06	7.95	7.97	7.95	7.99	8.20	8.21	8.04	8.00	7.98	7.90	8.05
	価格（万円）	7,686	8,032	8,228	8,211	8,327	8,361	8,465	8,397	8,691	8,859	8,878	9,245	9,076
	築年（年）	24.3	24.5	24.1	24.0	24.1	24.0	24.1	24.3	24.2	24.1	24.3	24.2	24.5
北海道	利回り（%）	12.88	11.86	11.94	11.40	11.50	11.81	13.66	14.00	12.22	11.88	11.94	11.89	12.97
	価格（万円）	3,813	3,649	4,379	4,208	4,117	4,129	3,696	3,438	4,090	4,207	4,230	4,219	4,089
	築年（年）	33.0	34.0	30.4	30.9	32.8	31.9	33.3	33.1	31.8	32.6	32.0	32.6	33.6
東北	利回り（%）	14.39	13.66	11.88	12.76	12.33	12.57	13.07	11.85	12.00	12.33	12.56	12.11	13.02
	価格（万円）	3,946	4,014	5,304	4,301	4,995	5,330	5,243	5,125	5,103	5,110	5,258	5,164	4,653
	築年（年）	30.4	32.0	28.6	31.7	29.5	27.7	29.0	27.3	27.7	29.3	27.2	27.1	29.6
首都圏	利回り（%）	7.59	7.40	7.32	7.35	7.32	7.26	7.16	7.12	7.11	7.13	7.08	7.00	7.07
	価格（万円）	8,290	8,664	8,865	8,831	8,992	9,064	9,452	9,449	9,729	9,862	9,841	10,328	10,136
	築年（年）	23.5	23.8	23.5	23.3	23.5	23.1	22.7	23.1	23.1	22.9	23.6	23.3	23.3
信州・北陸	利回り（%）	13.93	13.86	12.95	12.57	13.64	13.32	14.32	15.37	14.25	13.57	13.76	13.49	13.89
	価格（万円）	3,996	4,170	5,111	4,898	4,682	4,623	4,722	3,784	4,337	4,646	4,236	4,910	3,874
	築年（年）	33.3	33.7	30.3	30.1	28.8	27.5	29.4	33.7	30.3	29.9	30.1	28.3	31.8
東海	利回り（%）	9.23	9.34	8.99	9.32	9.04	9.29	10.13	9.51	9.72	9.59	9.63	9.62	9.32
	価格（万円）	6,232	6,534	6,333	6,188	6,834	6,577	6,056	6,503	6,223	6,147	6,495	6,511	6,527
	築年（年）	21.7	21.9	20.5	21.9	20.2	22.3	23.4	21.8	24.5	23.5	22.6	23.3	22.7
関西	利回り（%）	8.68	8.76	8.77	8.53	8.61	8.75	8.90	8.71	8.94	8.96	8.63	8.96	8.87
	価格（万円）	7,844	7,806	7,845	8,045	7,274	7,594	8,076	7,795	7,647	7,621	7,894	7,712	8,281
	築年（年）	24.6	24.6	25.7	25.0	25.5	26.1	26.5	25.2	25.8	25.9	24.6	25.4	26.1
中国・四国	利回り（%）	12.11	11.58	12.02	11.69	11.30	11.71	10.94	11.99	12.38	11.95	11.65	12.31	13.61
	価格（万円）	4,267	4,691	4,435	5,422	5,196	4,939	5,316	4,752	4,576	5,163	5,676	5,388	5,654
	築年（年）	31.9	32.7	32.3	28.3	29.4	30.4	29.7	32.7	29.9	29.8	27.7	29.1	30.0
九州・沖縄	利回り（%）	9.97	9.87	9.39	9.46	9.83	10.45	10.19	11.12	9.98	10.11	10.50	10.04	10.36
	価格（万円）	6,169	6,000	6,130	6,422	6,363	6,151	5,437	5,481	6,052	6,007	5,985	6,684	5,808
	築年（年）	26.0	24.8	24.7	24.2	22.8	27.0	26.3	27.6	27.0	26.6	26.6	25.7	28.0

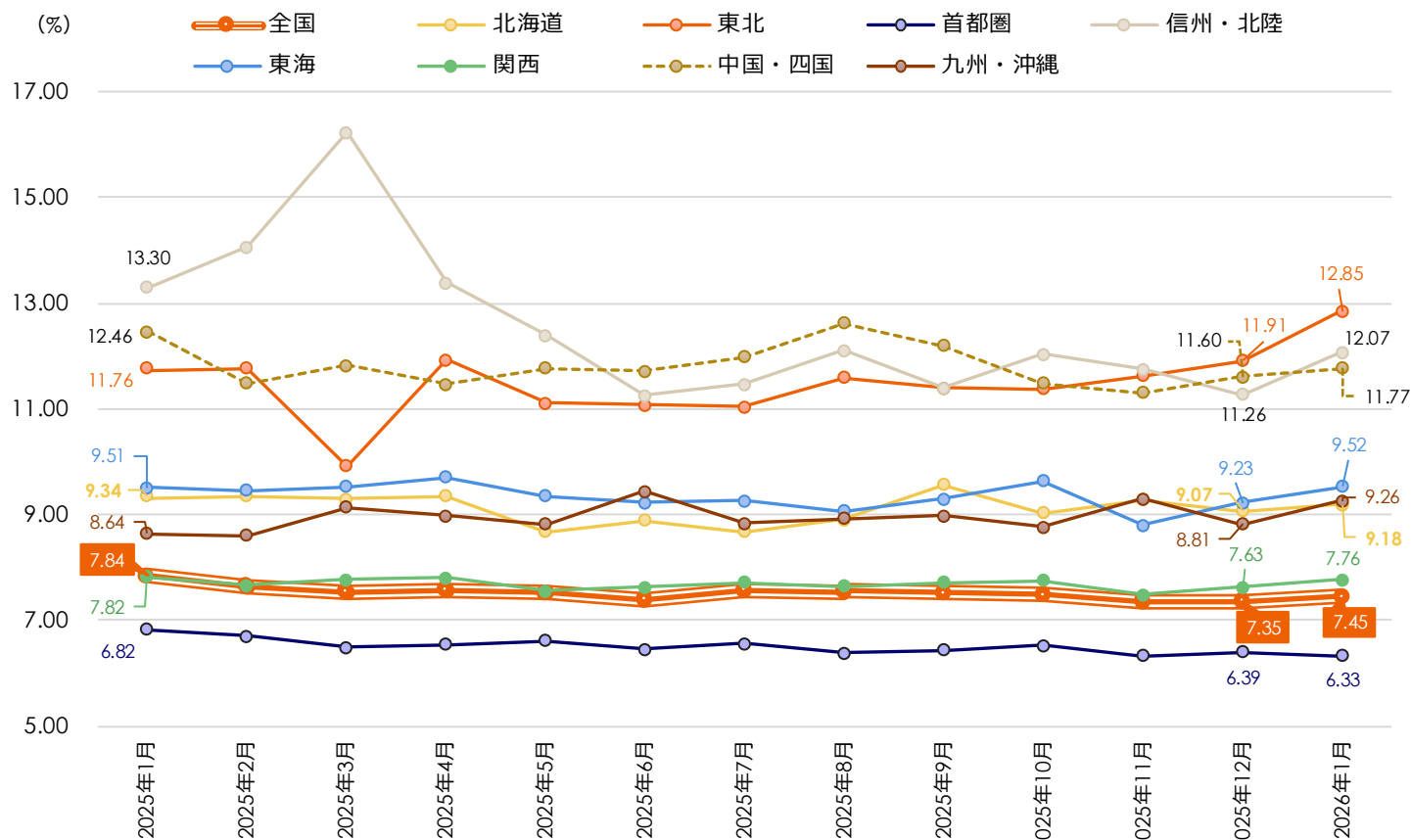
一棟マンション（全国,過去6年）



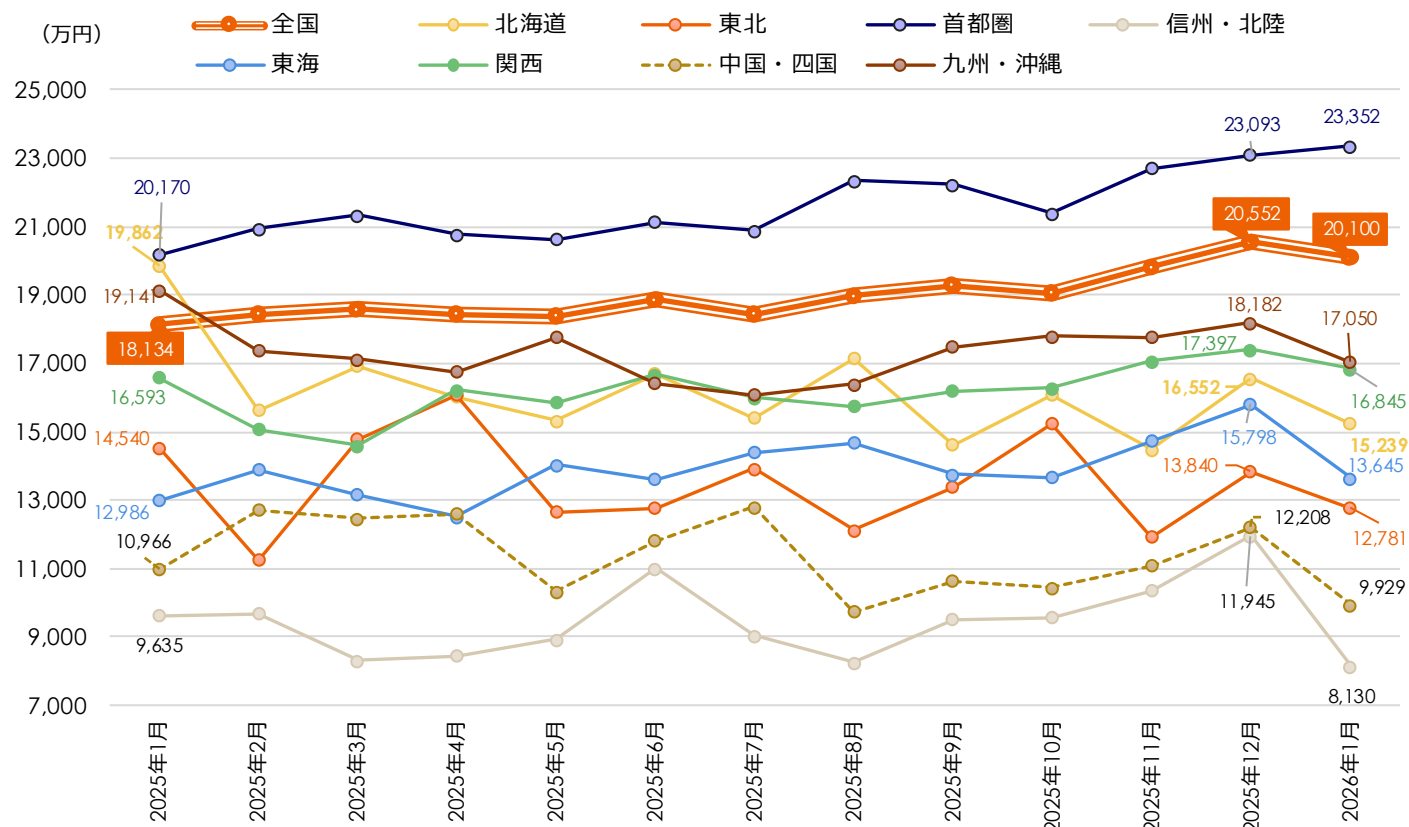
一棟マンション（全国,全期間）



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		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	2026年 1月
全国	利回り（%）	7.84	7.65	7.54	7.57	7.51	7.40	7.57	7.56	7.51	7.48	7.35	7.35	7.45
	価格（万円）	18,134	18,447	18,576	18,440	18,372	18,858	18,426	18,984	19,268	19,052	19,814	20,552	20,100
	築年（年）	31.2	30.6	30.0	30.8	30.1	30.2	30.8	30.5	31.0	31.6	30.9	30.7	31.1
北海道	利回り（%）	9.34	9.35	9.30	9.34	8.68	8.89	8.67	8.91	9.56	9.03	9.27	9.07	9.18
	価格（万円）	19,862	15,626	16,920	16,027	15,329	16,698	15,400	17,156	14,612	16,093	14,481	16,552	15,239
	築年（年）	25.4	26.9	26.5	27.3	25.6	26.1	24.5	26.3	27.8	26.9	26.7	26.7	28.6
東北	利回り（%）	11.76	11.77	9.92	11.92	11.10	11.08	11.04	11.59	11.39	11.37	11.63	11.91	12.85
	価格（万円）	14,540	11,242	14,793	16,082	12,662	12,779	13,932	12,136	13,402	15,236	11,940	13,840	12,781
	築年（年）	34.7	33.7	30.2	34.7	33.0	31.9	33.6	33.0	33.7	32.2	33.2	33.7	33.6
首都圏	利回り（%）	6.82	6.70	6.48	6.54	6.62	6.46	6.55	6.38	6.44	6.53	6.33	6.39	6.33
	価格（万円）	20,170	20,944	21,317	20,756	20,624	21,121	20,889	22,349	22,229	21,393	22,716	23,093	23,352
	築年（年）	30.6	30.1	29.2	30.1	29.9	29.6	30.5	29.9	30.4	31.4	30.7	30.4	30.3
信州・北陸	利回り（%）	13.30	14.05	16.23	13.39	12.39	11.25	11.46	12.11	11.40	12.04	11.75	11.26	12.07
	価格（万円）	9,635	9,673	8,303	8,460	8,938	10,990	9,048	8,264	9,502	9,569	10,358	11,945	8,130
	築年（年）	35.0	35.7	37.4	35.5	34.1	32.1	33.7	33.9	33.6	34.3	31.4	32.1	34.8
東海	利回り（%）	9.51	9.45	9.53	9.70	9.35	9.23	9.26	9.06	9.30	9.63	8.80	9.23	9.52
	価格（万円）	12,986	13,887	13,155	12,529	14,043	13,605	14,405	14,679	13,743	13,677	14,726	15,798	13,645
	築年（年）	33.2	32.5	31.5	33.6	31.9	31.5	32.9	31.1	32.3	33.0	31.8	32.1	33.5
関西	利回り（%）	7.82	7.66	7.77	7.81	7.56	7.63	7.71	7.64	7.71	7.75	7.49	7.63	7.76
	価格（万円）	16,593	15,081	14,581	16,216	15,865	16,670	16,008	15,746	16,196	16,270	17,068	17,397	16,845
	築年（年）	32.2	31.7	32.4	32.2	31.1	32.2	32.3	32.2	32.8	32.5	32.1	31.8	31.9
中国・四国	利回り（%）	12.46	11.49	11.82	11.47	11.77	11.71	11.98	12.62	12.20	11.49	11.31	11.60	11.77
	価格（万円）	10,966	12,702	12,450	12,595	10,320	11,823	12,792	9,729	10,635	10,455	11,083	12,208	9,929
	築年（年）	34.7	32.5	32.0	30.5	31.2	31.5	29.9	32.9	33.5	33.5	32.4	33.3	35.0
九州・沖縄	利回り（%）	8.64	8.61	9.13	8.98	8.81	9.44	8.84	8.92	8.97	8.77	9.30	8.81	9.26
	価格（万円）	19,141	17,387	17,116	16,762	17,762	16,426	16,090	16,391	17,476	17,788	17,759	18,182	17,050
	築年（年）	30.1	30.0	29.2	30.6	29.3	30.7	30.7	30.2	31.1	31.9	30.6	30.3	32.3