

収益不動産 市場動向 マンスリーレポート 2026年2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3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	2026年2月
区分マンション	利回り (%)	6.64	6.73	6.56	6.61	6.63	6.51	6.76	6.69	6.58	6.60	6.52	6.75	6.60
	前月比	-0.03	0.09	-0.17	0.05	0.02	-0.12	0.25	-0.07	-0.11	0.02	-0.08	0.23	-0.15
	価格 (万円)	2,191	2,204	2,267	2,240	2,334	2,460	2,457	2,490	2,423	2,679	2,811	2,577	2,667
	前月比	0.60%	0.59%	2.86%	-1.19%	4.20%	5.40%	-0.12%	1.34%	-2.69%	10.57%	4.93%	-8.32%	3.49%
一棟アパート	利回り (%)	8.06	7.95	7.97	7.95	7.99	8.20	8.21	8.04	8.00	7.98	7.90	8.05	8.07
	前月比	-0.27	-0.11	0.02	-0.02	0.04	0.21	0.01	-0.17	-0.04	-0.02	-0.08	0.15	0.02
	価格 (万円)	8,032	8,228	8,211	8,327	8,361	8,465	8,397	8,691	8,859	8,878	9,245	9,076	8,958
	前月比	4.50%	2.44%	-0.21%	1.41%	0.41%	1.24%	-0.80%	3.50%	1.93%	0.21%	4.13%	-1.83%	-1.30%
一棟マンション	利回り (%)	7.65	7.54	7.57	7.51	7.40	7.57	7.56	7.51	7.48	7.35	7.35	7.45	7.40
	前月比	-0.19	-0.11	0.03	-0.06	-0.11	0.17	-0.01	-0.05	-0.03	-0.13	0.00	0.10	-0.05
	価格 (万円)	18,447	18,576	18,440	18,372	18,858	18,426	18,984	19,268	19,052	19,814	20,552	20,100	20,324
	前月比	1.73%	0.70%	-0.73%	-0.37%	2.65%	-2.29%	3.03%	1.50%	-1.12%	4.00%	3.72%	-2.20%	1.11%

2026年2月

■ 区分マンション

利回り 6.60% (前月比-0.15ポイント)
 価格 2,667万円 (同+3.49%)

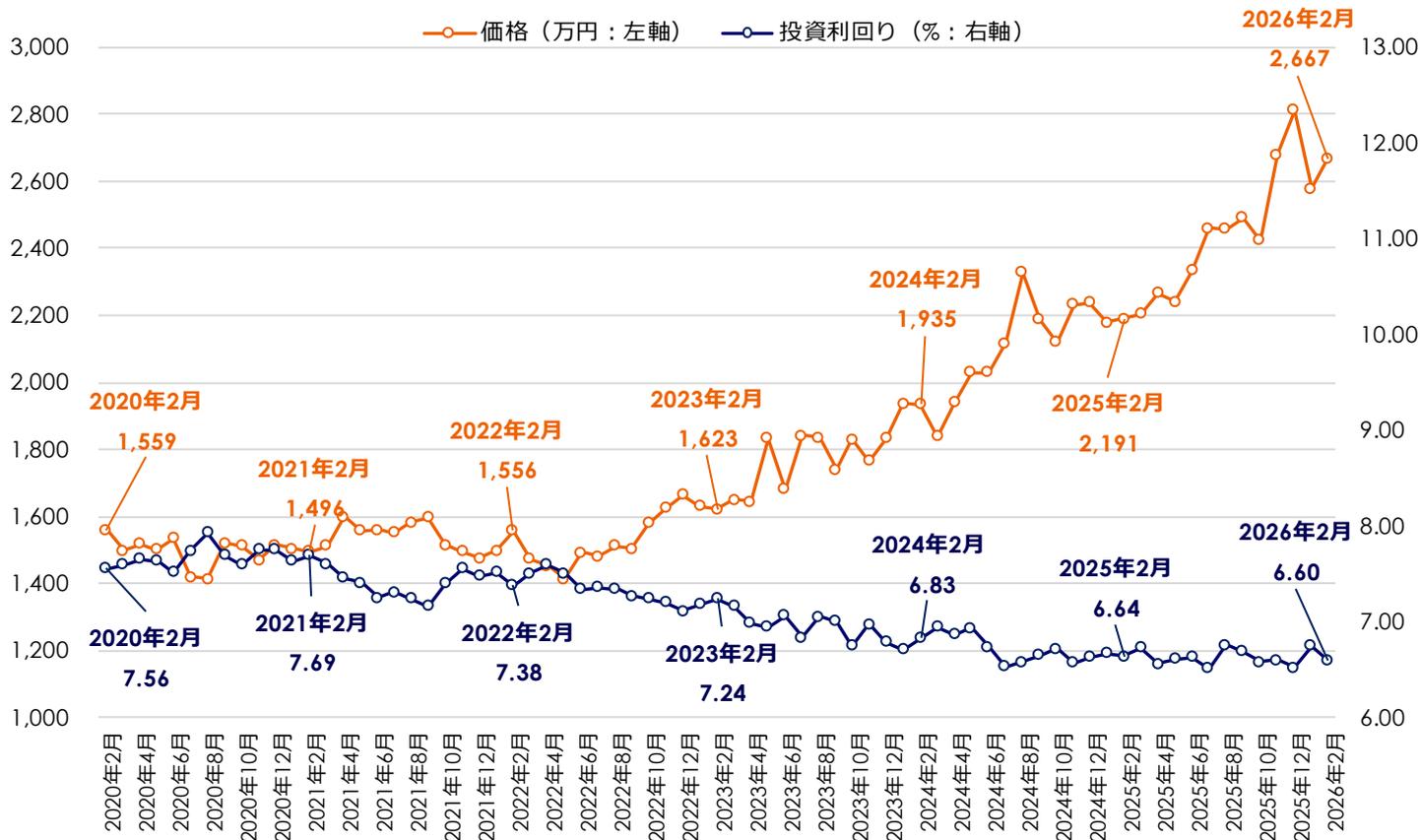
■ 一棟アパート

利回り 8.07% (同+0.02ポイント)
 価格 8,958万円 (同-1.30%)

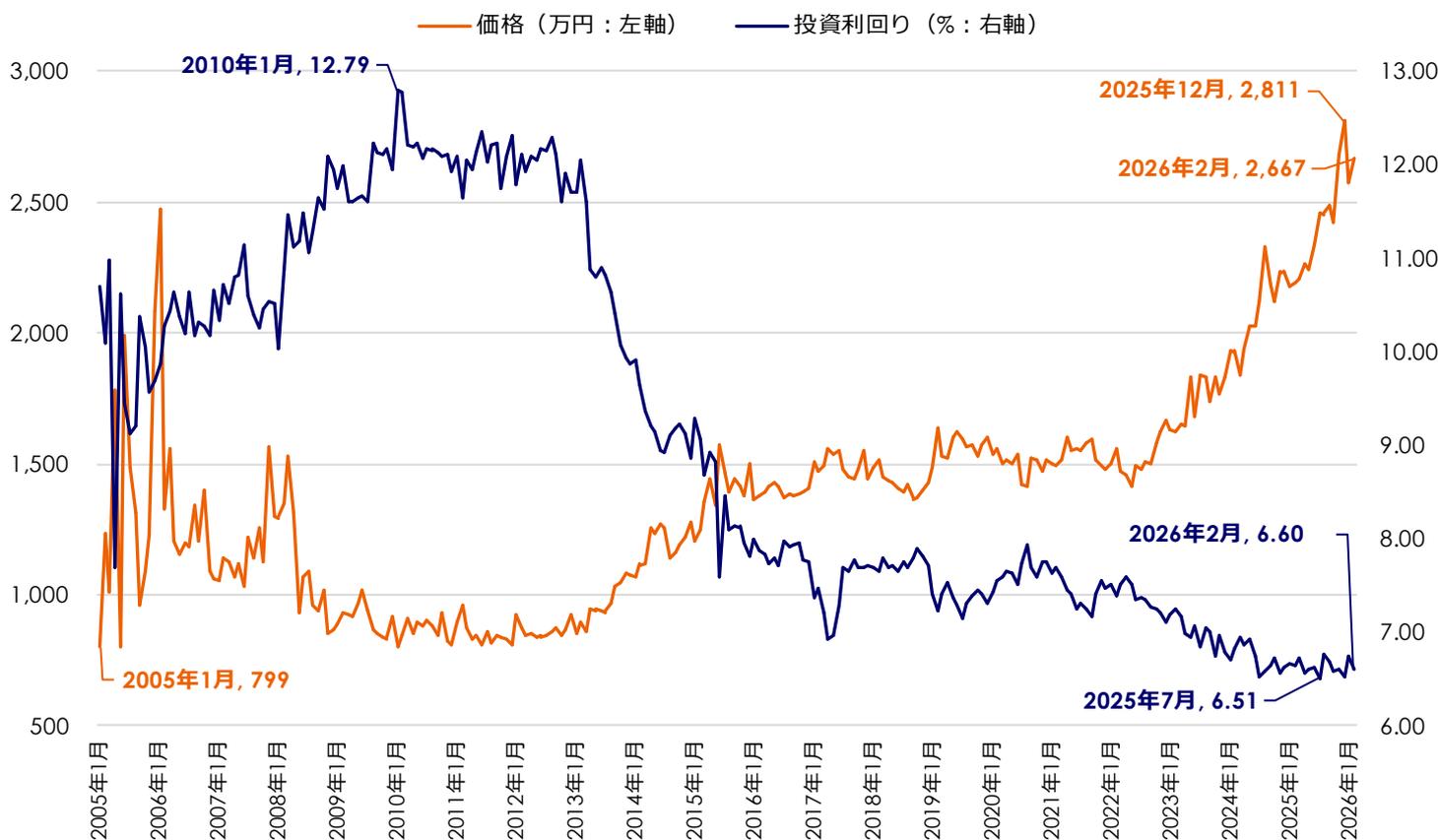
■ 一棟マンション

利回り 7.40% (同-0.05ポイント)
 価格 20,324万円 (同+1.11%)

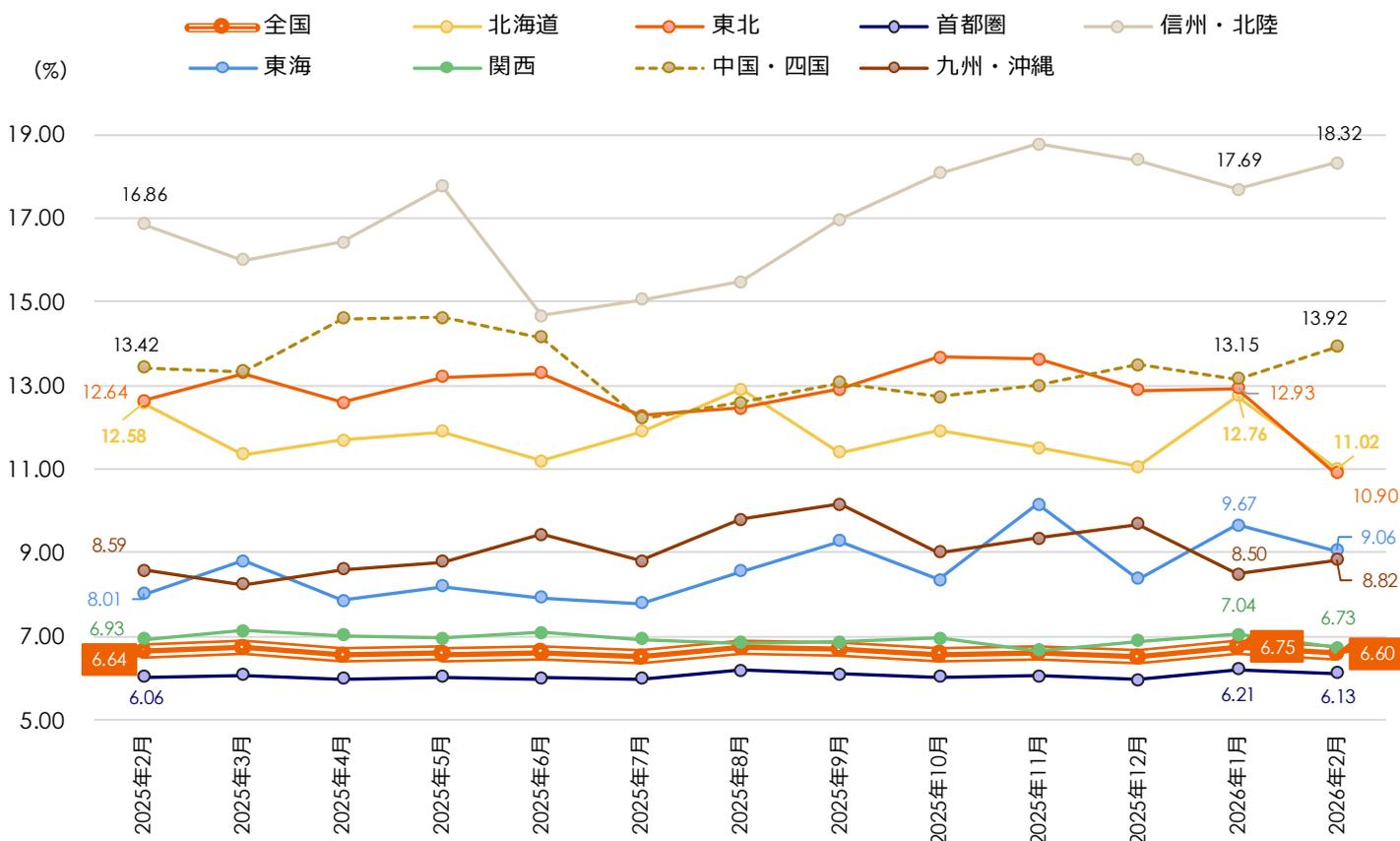
区分マンション（全国,過去6年）



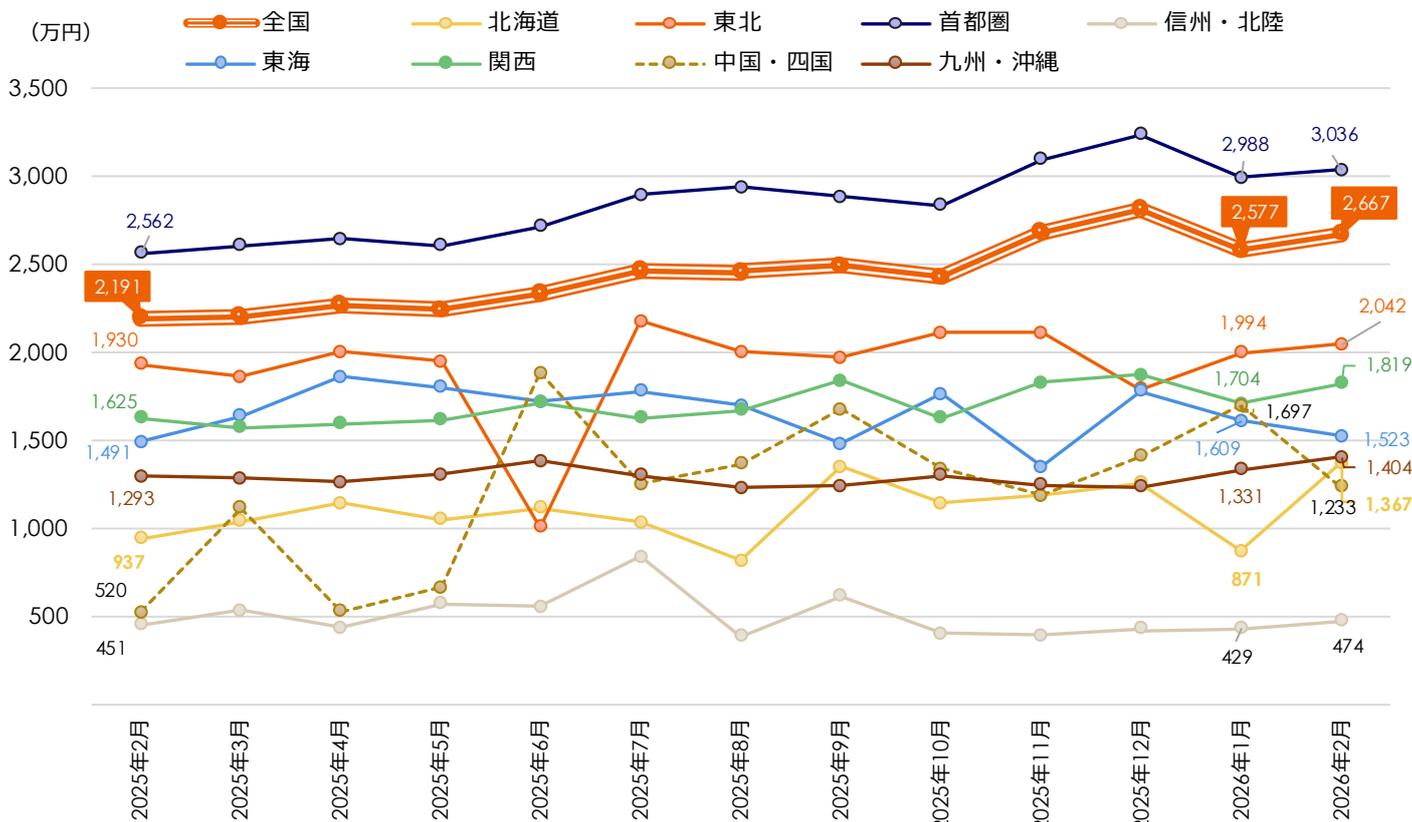
区分マンション（全国,全期間）



区分マンション (地域別,利回り)

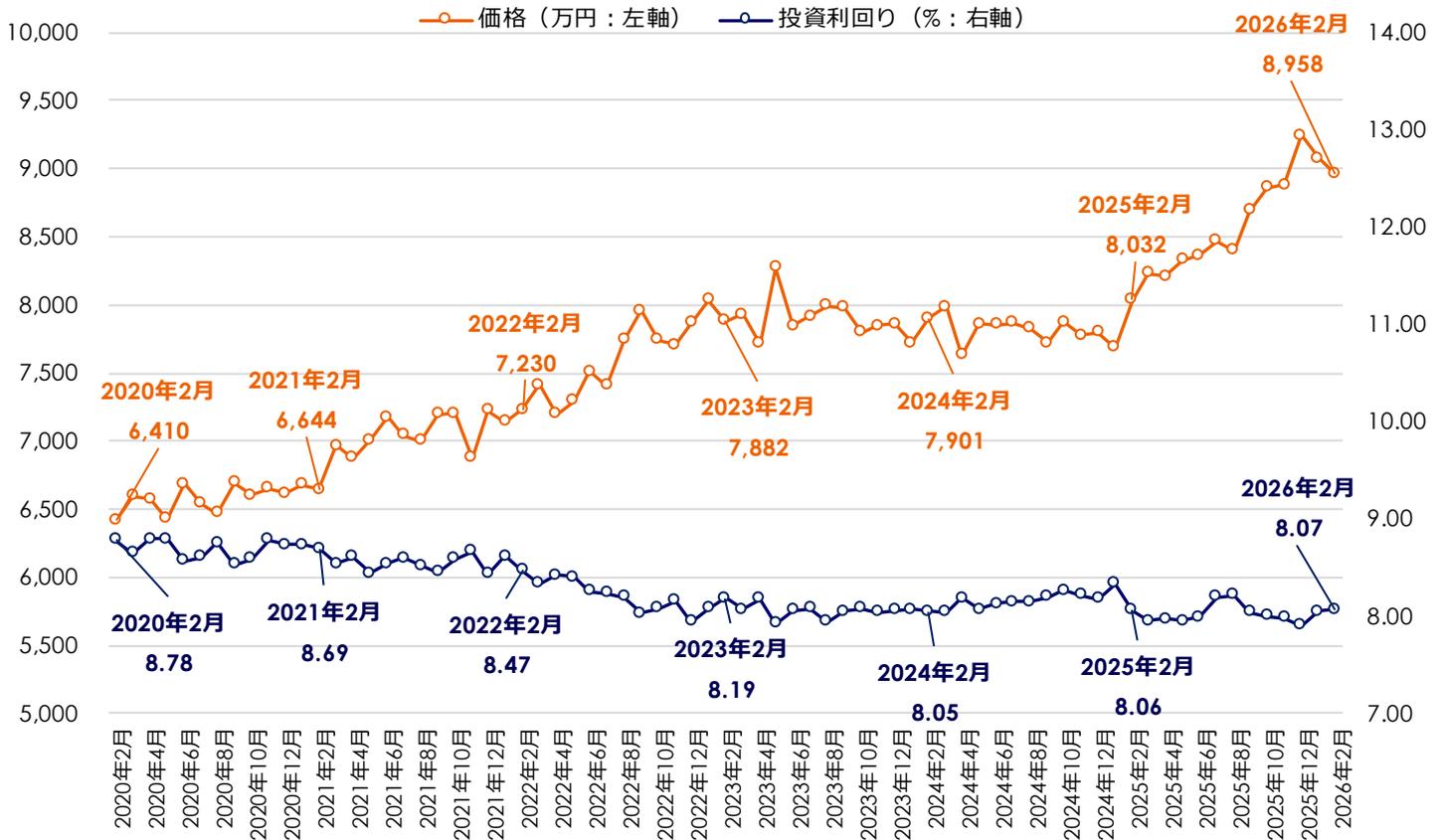


区分マンション (地域別,価格)

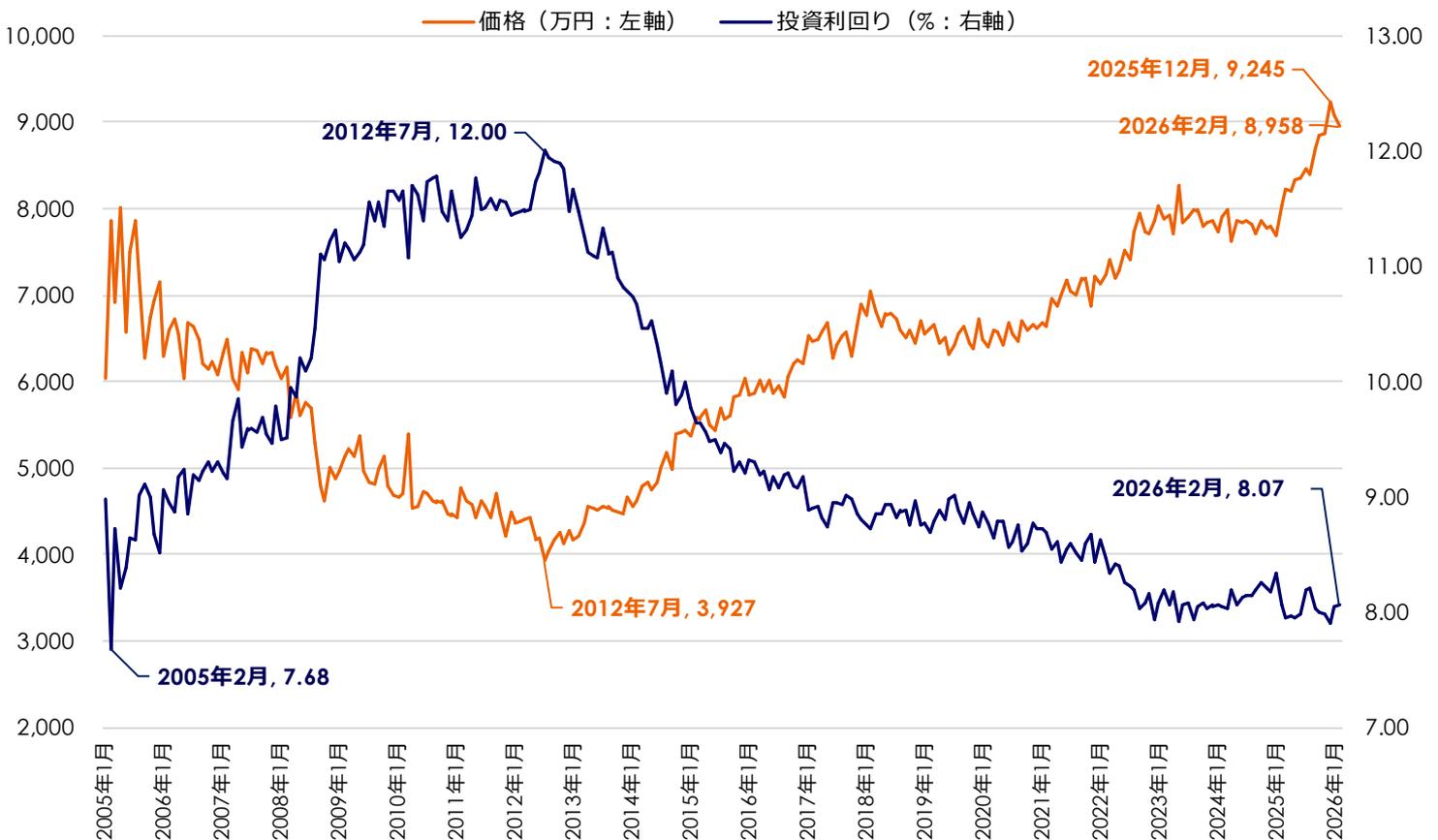


地域別		2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月	2025年 6月	2025年 7月	2025年 8月	2025年 9月	2025年 10月	2025年 11月	2025年 12月	2026年 1月	2026年 2月
全国	利回り (%)	6.64	6.73	6.56	6.61	6.63	6.51	6.76	6.69	6.58	6.60	6.52	6.75	6.60
	価格 (万円)	2,191	2,204	2,267	2,240	2,334	2,460	2,457	2,490	2,423	2,679	2,811	2,577	2,667
	築年 (年)	31.0	31.0	31.3	31.1	31.2	31.2	32.2	32.3	31.9	32.6	31.4	32.8	32.5
北海道	利回り (%)	12.58	11.35	11.69	11.89	11.19	11.89	12.92	11.39	11.92	11.52	11.06	12.76	11.02
	価格 (万円)	937	1,038	1,141	1,050	1,116	1,029	816	1,347	1,142	1,184	1,254	871	1,367
	築年 (年)	36.4	37.6	38.2	38.1	38.4	38.6	39.3	36.9	39.1	39.7	36.7	41.5	38.2
東北	利回り (%)	12.64	13.30	12.60	13.20	13.29	12.27	12.46	12.91	13.67	13.62	12.92	12.93	10.90
	価格 (万円)	1,930	1,857	1,998	1,946	1,007	2,176	1,999	1,969	2,110	2,110	1,790	1,994	2,042
	築年 (年)	33.6	34.2	33.6	34.2	35.4	32.7	34.3	34.1	34.1	35.5	35.3	34.5	34.7
首都圏	利回り (%)	6.06	6.09	6.00	6.03	6.01	5.99	6.20	6.10	6.04	6.07	5.97	6.21	6.13
	価格 (万円)	2,562	2,604	2,642	2,603	2,713	2,895	2,936	2,883	2,835	3,093	3,235	2,988	3,036
	築年 (年)	31.6	31.2	31.7	31.7	31.6	31.7	33.1	32.8	32.5	33.3	31.9	33.3	33.4
信州・北陸	利回り (%)	16.86	16.00	16.43	17.75	14.66	15.05	15.48	16.96	18.08	18.77	18.39	17.69	18.32
	価格 (万円)	451	532	431	570	554	838	385	613	400	391	426	429	474
	築年 (年)	37.5	37.2	38.0	36.6	36.2	37.3	38.6	37.7	38.3	38.2	37.7	35.7	37.6
東海	利回り (%)	8.01	8.81	7.87	8.20	7.94	7.80	8.56	9.29	8.35	10.17	8.38	9.67	9.06
	価格 (万円)	1,491	1,634	1,860	1,799	1,716	1,775	1,698	1,476	1,763	1,348	1,778	1,609	1,523
	築年 (年)	24.5	25.2	23.6	23.4	23.8	23.7	23.3	30.7	26.6	32.4	27.0	31.1	31.0
関西	利回り (%)	6.93	7.14	7.02	6.96	7.09	6.94	6.85	6.88	6.96	6.67	6.89	7.04	6.73
	価格 (万円)	1,625	1,572	1,591	1,613	1,711	1,624	1,668	1,836	1,625	1,825	1,870	1,704	1,819
	築年 (年)	29.6	30.3	30.6	29.8	30.5	30.1	30.0	29.8	30.0	28.7	28.3	30.5	28.3
中国・四国	利回り (%)	13.42	13.33	14.60	14.63	14.14	12.22	12.59	13.06	12.72	13.01	13.50	13.15	13.92
	価格 (万円)	520	1,114	525	661	1,882	1,252	1,361	1,676	1,335	1,186	1,409	1,697	1,233
	築年 (年)	37.5	34.8	38.7	37.5	33.5	34.9	35.2	35.1	36.5	36.8	35.4	35.1	35.7
九州・沖縄	利回り (%)	8.59	8.25	8.61	8.79	9.44	8.81	9.81	10.17	9.01	9.35	9.68	8.50	8.82
	価格 (万円)	1,293	1,281	1,259	1,304	1,381	1,296	1,225	1,241	1,300	1,244	1,232	1,331	1,404
	築年 (年)	27.2	29.4	28.6	28.8	30.9	29.8	30.4	33.0	31.2	31.8	32.8	30.8	30.8

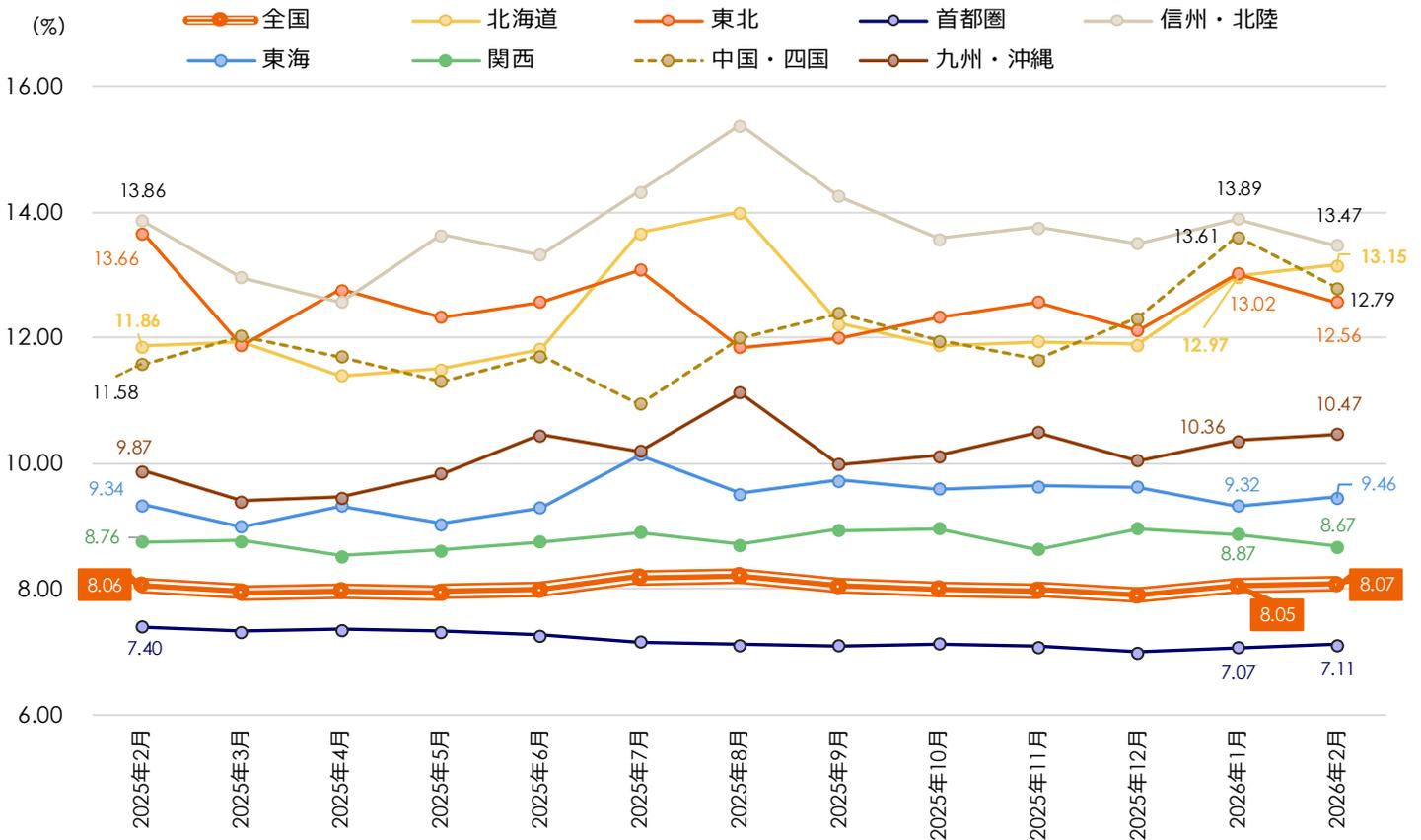
一棟アパート (全国,過去6年)



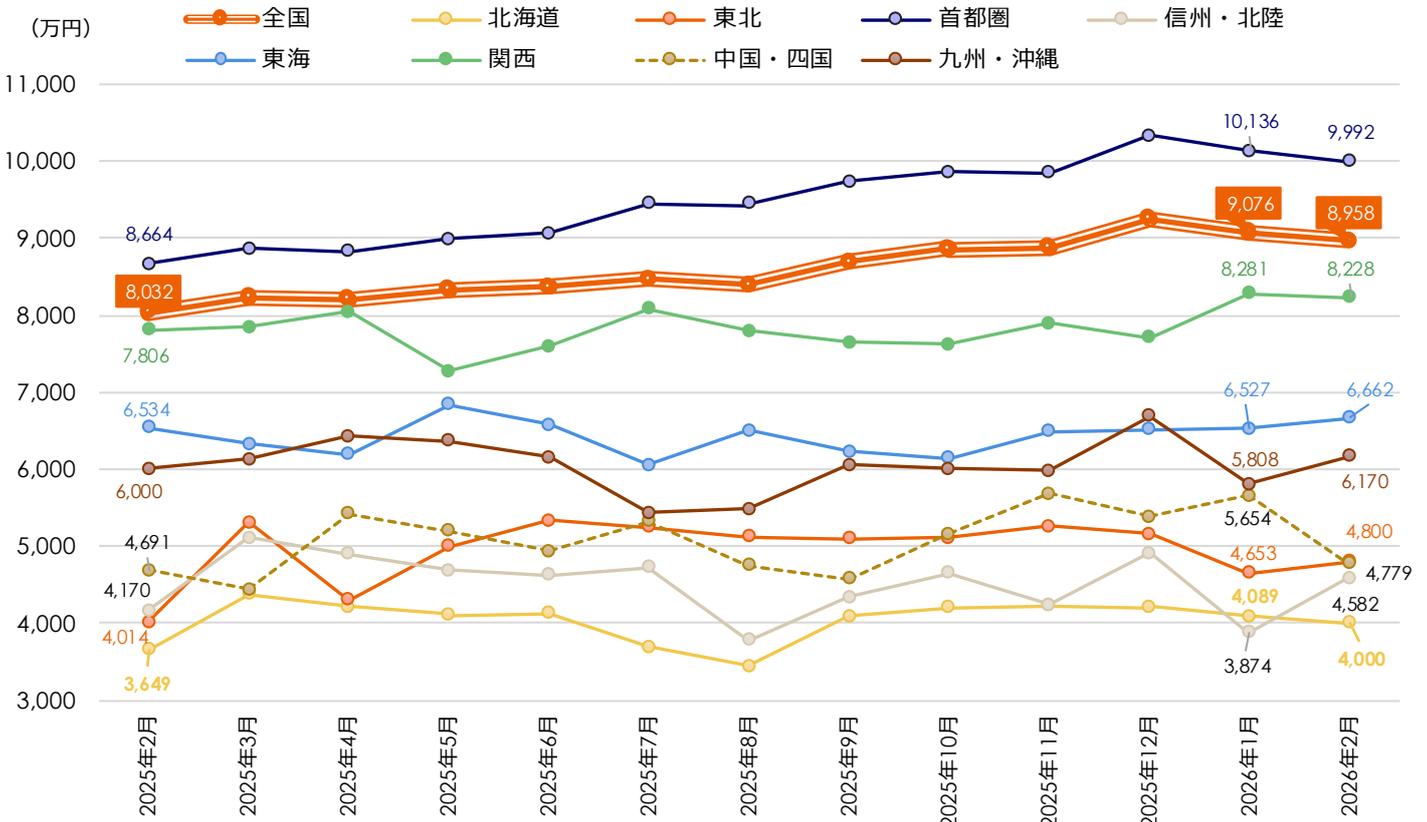
一棟アパート (全国,全期間)



一棟アパート (地域別,利回り)

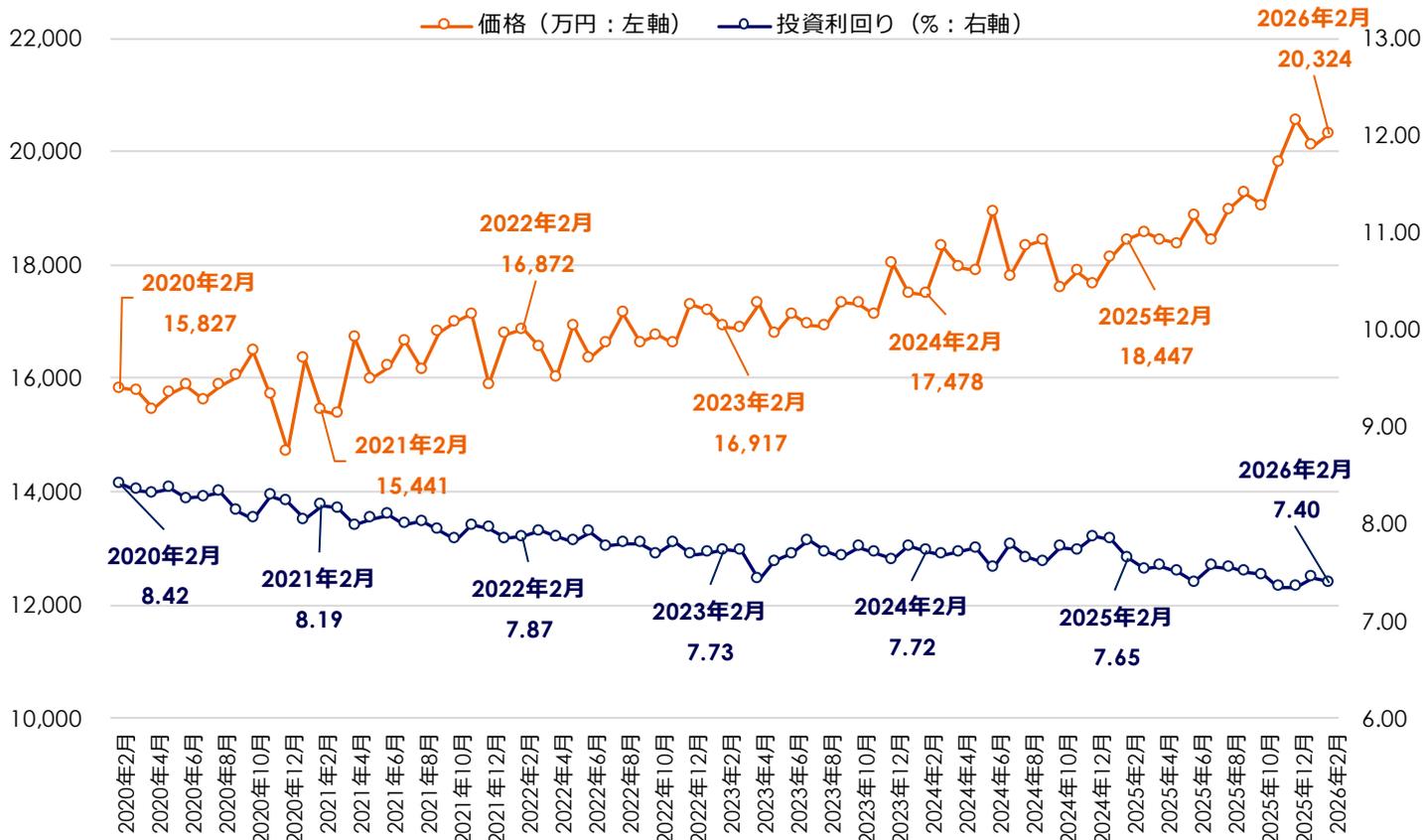


一棟アパート (地域別,価格)

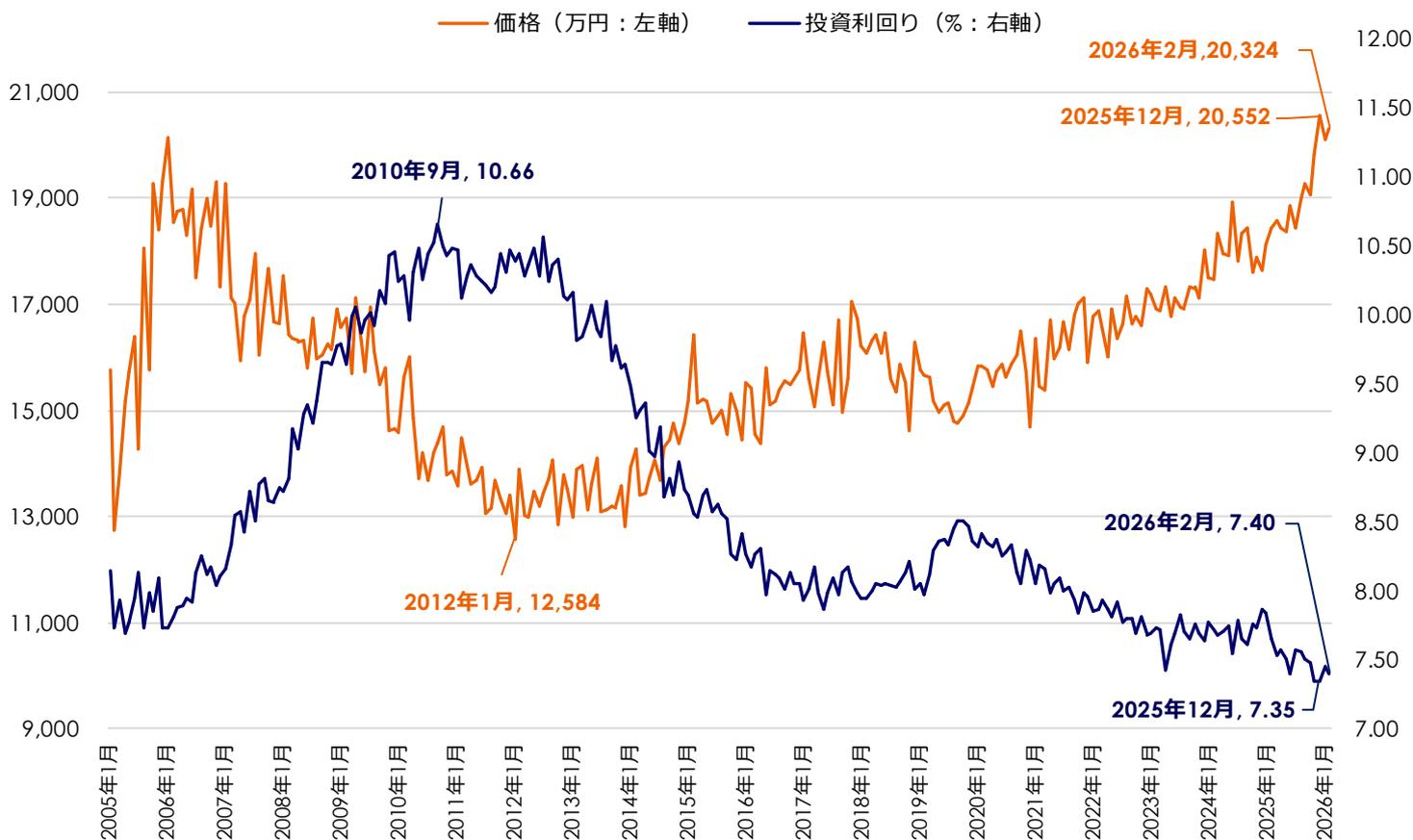


地域別		2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月	2025年 6月	2025年 7月	2025年 8月	2025年 9月	2025年 10月	2025年 11月	2025年 12月	2026年 1月	2026年 2月
全国	利回り (%)	8.06	7.95	7.97	7.95	7.99	8.20	8.21	8.04	8.00	7.98	7.90	8.05	8.07
	価格 (万円)	8,032	8,228	8,211	8,327	8,361	8,465	8,397	8,691	8,859	8,878	9,245	9,076	8,958
	築年 (年)	24.5	24.1	24.0	24.1	24.0	24.1	24.3	24.2	24.1	24.3	24.2	24.5	24.8
北海道	利回り (%)	11.86	11.94	11.40	11.50	11.81	13.66	14.00	12.22	11.88	11.94	11.89	12.97	13.15
	価格 (万円)	3,649	4,379	4,208	4,117	4,129	3,696	3,438	4,090	4,207	4,230	4,219	4,089	4,000
	築年 (年)	34.0	30.4	30.9	32.8	31.9	33.3	33.1	31.8	32.6	32.0	32.6	33.6	33.4
東北	利回り (%)	13.66	11.88	12.76	12.33	12.57	13.07	11.85	12.00	12.33	12.56	12.11	13.02	12.56
	価格 (万円)	4,014	5,304	4,301	4,995	5,330	5,243	5,125	5,103	5,110	5,258	5,164	4,653	4,800
	築年 (年)	32.0	28.6	31.7	29.5	27.7	29.0	27.3	27.7	29.3	27.2	27.1	29.6	29.2
首都圏	利回り (%)	7.40	7.32	7.35	7.32	7.26	7.16	7.12	7.11	7.13	7.08	7.00	7.07	7.11
	価格 (万円)	8,664	8,865	8,831	8,992	9,064	9,452	9,449	9,729	9,862	9,841	10,328	10,136	9,992
	築年 (年)	23.8	23.5	23.3	23.5	23.1	22.7	23.1	23.1	22.9	23.6	23.3	23.3	23.9
信州・北陸	利回り (%)	13.86	12.95	12.57	13.64	13.32	14.32	15.37	14.25	13.57	13.76	13.49	13.89	13.47
	価格 (万円)	4,170	5,111	4,898	4,682	4,623	4,722	3,784	4,337	4,646	4,236	4,910	3,874	4,582
	築年 (年)	33.7	30.3	30.1	28.8	27.5	29.4	33.7	30.3	29.9	30.1	28.3	31.8	30.5
東海	利回り (%)	9.34	8.99	9.32	9.04	9.29	10.13	9.51	9.72	9.59	9.63	9.62	9.32	9.46
	価格 (万円)	6,534	6,333	6,188	6,834	6,577	6,056	6,503	6,223	6,147	6,495	6,511	6,527	6,662
	築年 (年)	21.9	20.5	21.9	20.2	22.3	23.4	21.8	24.5	23.5	22.6	23.3	22.7	23.3
関西	利回り (%)	8.76	8.77	8.53	8.61	8.75	8.90	8.71	8.94	8.96	8.63	8.96	8.87	8.67
	価格 (万円)	7,806	7,845	8,045	7,274	7,594	8,076	7,795	7,647	7,621	7,894	7,712	8,281	8,228
	築年 (年)	24.6	25.7	25.0	25.5	26.1	26.5	25.2	25.8	25.9	24.6	25.4	26.1	25.6
中国・四国	利回り (%)	11.58	12.02	11.69	11.30	11.71	10.94	11.99	12.38	11.95	11.65	12.31	13.61	12.79
	価格 (万円)	4,691	4,435	5,422	5,196	4,939	5,316	4,752	4,576	5,163	5,676	5,388	5,654	4,779
	築年 (年)	32.7	32.3	28.3	29.4	30.4	29.7	32.7	29.9	29.8	27.7	29.1	30.0	30.5
九州・沖縄	利回り (%)	9.87	9.39	9.46	9.83	10.45	10.19	11.12	9.98	10.11	10.50	10.04	10.36	10.47
	価格 (万円)	6,000	6,130	6,422	6,363	6,151	5,437	5,481	6,052	6,007	5,985	6,684	5,808	6,170
	築年 (年)	24.8	24.7	24.2	22.8	27.0	26.3	27.6	27.0	26.6	26.6	25.7	28.0	26.4

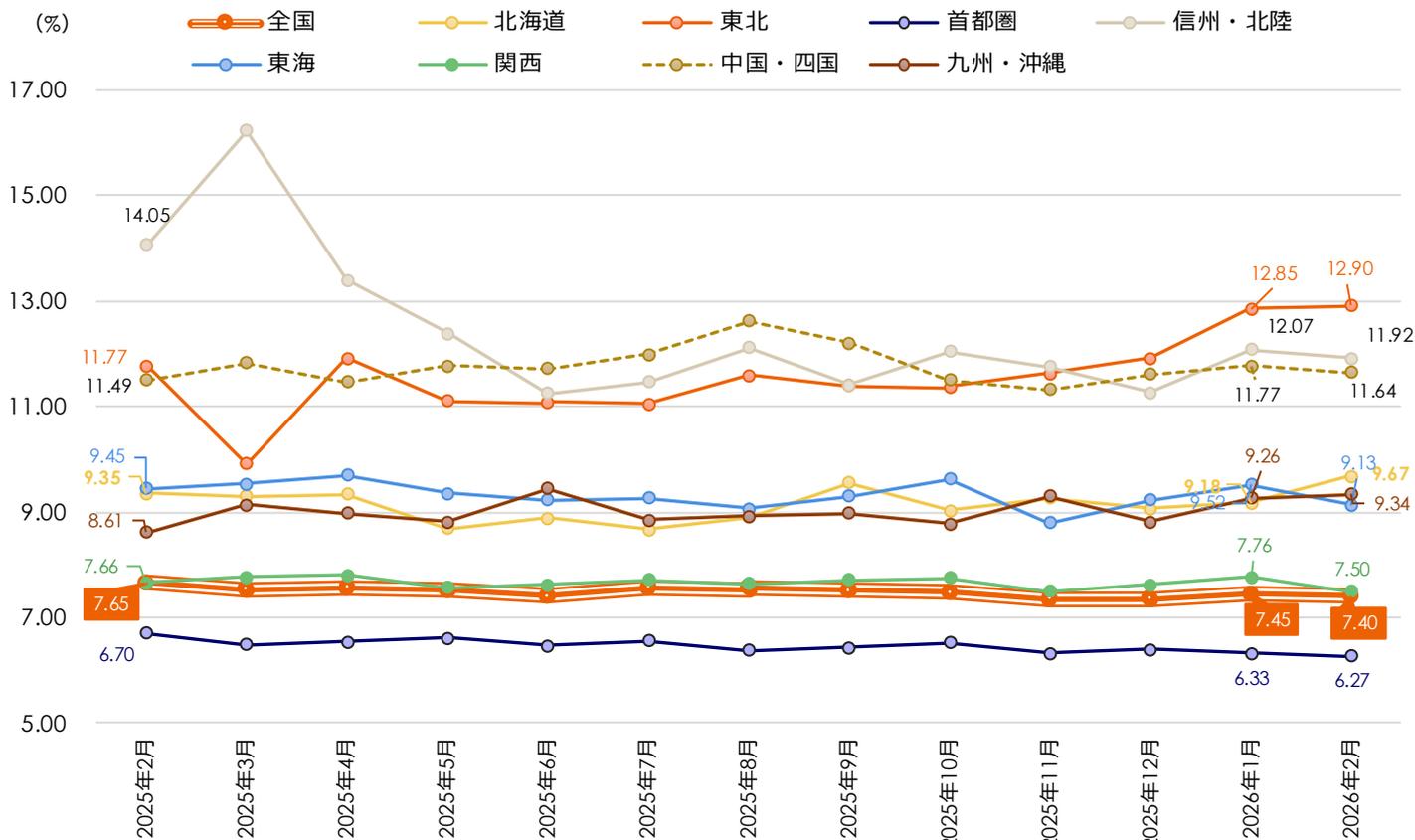
一棟マンション（全国,過去6年）



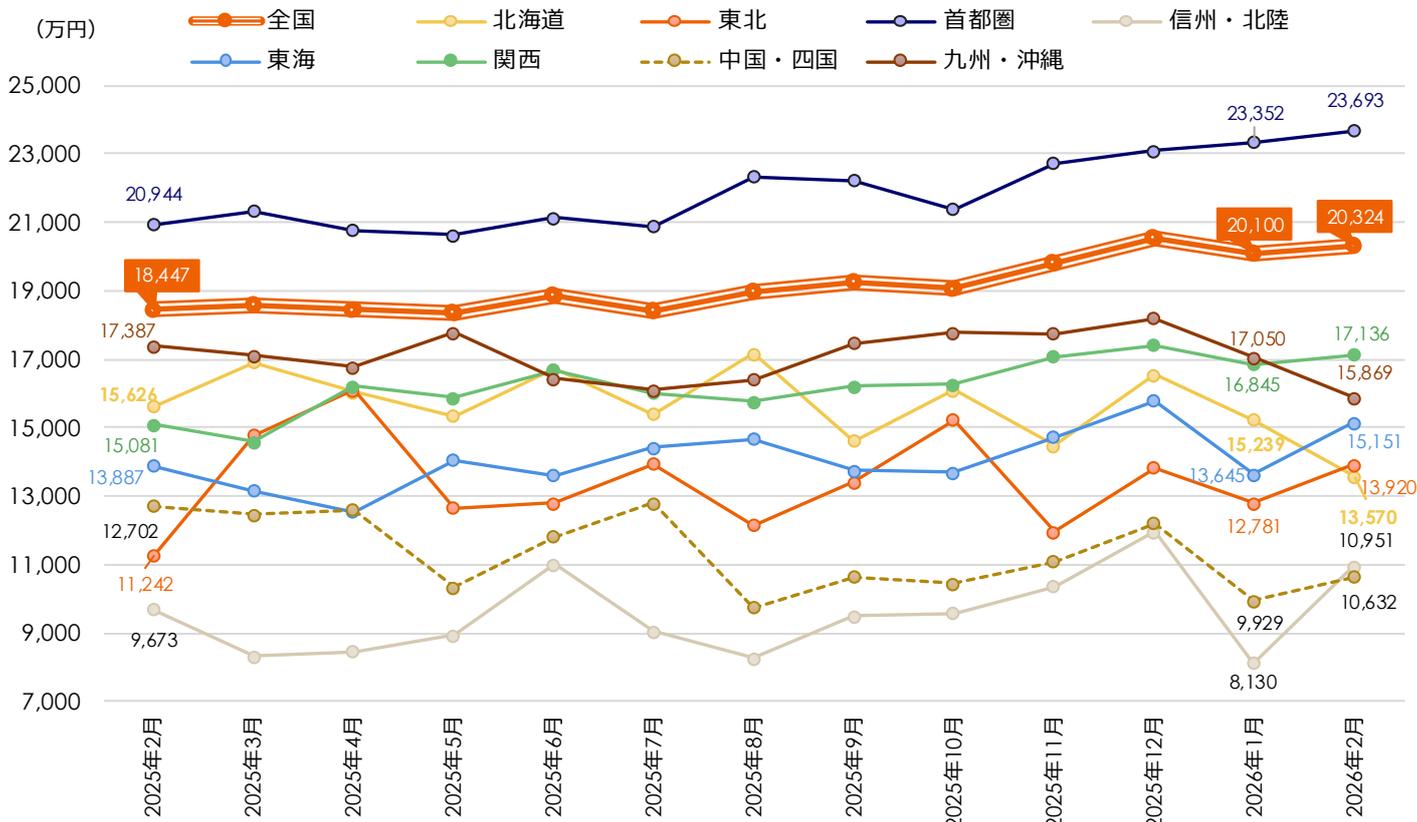
一棟マンション（全国,全期間）



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 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	2026年 2月
全国	利回り (%)	7.65	7.54	7.57	7.51	7.40	7.57	7.56	7.51	7.48	7.35	7.35	7.45	7.40
	価格 (万円)	18,447	18,576	18,440	18,372	18,858	18,426	18,984	19,268	19,052	19,814	20,552	20,100	20,324
	築年 (年)	30.6	30.0	30.8	30.1	30.2	30.8	30.5	31.0	31.6	30.9	30.7	31.1	30.9
北海道	利回り (%)	9.35	9.30	9.34	8.68	8.89	8.67	8.91	9.56	9.03	9.27	9.07	9.18	9.67
	価格 (万円)	15,626	16,920	16,027	15,329	16,698	15,400	17,156	14,612	16,093	14,481	16,552	15,239	13,570
	築年 (年)	26.9	26.5	27.3	25.6	26.1	24.5	26.3	27.8	26.9	26.7	26.7	28.6	28.7
東北	利回り (%)	11.77	9.92	11.92	11.10	11.08	11.04	11.59	11.39	11.37	11.63	11.91	12.85	12.90
	価格 (万円)	11,242	14,793	16,082	12,662	12,779	13,932	12,136	13,402	15,236	11,940	13,840	12,781	13,920
	築年 (年)	33.7	30.2	34.7	33.0	31.9	33.6	33.0	33.7	32.2	33.2	33.7	33.6	33.2
首都圏	利回り (%)	6.70	6.48	6.54	6.62	6.46	6.55	6.38	6.44	6.53	6.33	6.39	6.33	6.27
	価格 (万円)	20,944	21,317	20,756	20,624	21,121	20,889	22,349	22,229	21,393	22,716	23,093	23,352	23,693
	築年 (年)	30.1	29.2	30.1	29.9	29.6	30.5	29.9	30.4	31.4	30.7	30.4	30.3	30.4
信州・北陸	利回り (%)	14.05	16.23	13.39	12.39	11.25	11.46	12.11	11.40	12.04	11.75	11.26	12.07	11.92
	価格 (万円)	9,673	8,303	8,460	8,938	10,990	9,048	8,264	9,502	9,569	10,358	11,945	8,130	10,951
	築年 (年)	35.7	37.4	35.5	34.1	32.1	33.7	33.9	33.6	34.3	31.4	32.1	34.8	33.6
東海	利回り (%)	9.45	9.53	9.70	9.35	9.23	9.26	9.06	9.30	9.63	8.80	9.23	9.52	9.13
	価格 (万円)	13,887	13,155	12,529	14,043	13,605	14,405	14,679	13,743	13,677	14,726	15,798	13,645	15,151
	築年 (年)	32.5	31.5	33.6	31.9	31.5	32.9	31.1	32.3	33.0	31.8	32.1	33.5	32.3
関西	利回り (%)	7.66	7.77	7.81	7.56	7.63	7.71	7.64	7.71	7.75	7.49	7.63	7.76	7.50
	価格 (万円)	15,081	14,581	16,216	15,865	16,670	16,008	15,746	16,196	16,270	17,068	17,397	16,845	17,136
	築年 (年)	31.7	32.4	32.2	31.1	32.2	32.3	32.2	32.8	32.5	32.1	31.8	31.9	31.8
中国・四国	利回り (%)	11.49	11.82	11.47	11.77	11.71	11.98	12.62	12.20	11.49	11.31	11.60	11.77	11.64
	価格 (万円)	12,702	12,450	12,595	10,320	11,823	12,792	9,729	10,635	10,455	11,083	12,208	9,929	10,632
	築年 (年)	32.5	32.0	30.5	31.2	31.5	29.9	32.9	33.5	33.5	32.4	33.3	35.0	33.9
九州・沖縄	利回り (%)	8.61	9.13	8.98	8.81	9.44	8.84	8.92	8.97	8.77	9.30	8.81	9.26	9.34
	価格 (万円)	17,387	17,116	16,762	17,762	16,426	16,090	16,391	17,476	17,788	17,759	18,182	17,050	15,869
	築年 (年)	30.0	29.2	30.6	29.3	30.7	30.7	30.2	31.1	31.9	30.6	30.3	32.3	30.8