

収益不動産 市場動向 マンスリーレポート 2026年4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

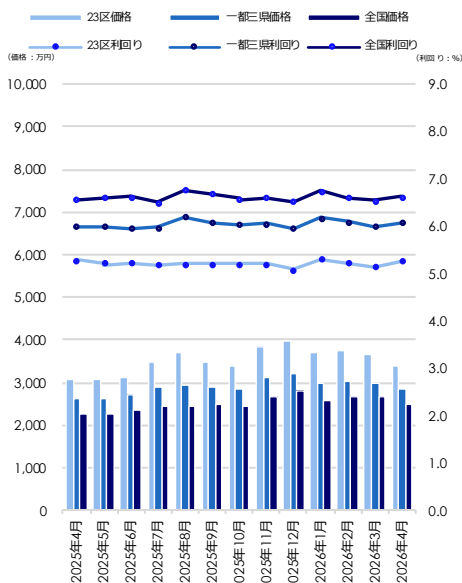
※首都圏=東京・神奈川・埼玉・千葉・茨城・栃木・群馬・山梨

健美家株式会社

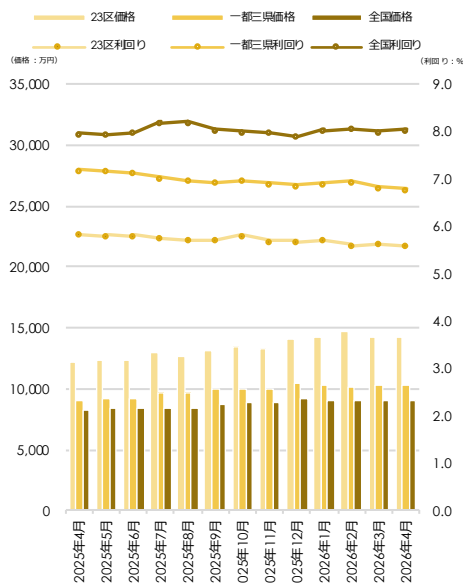
2026年5月15日

利回り・価格の推移

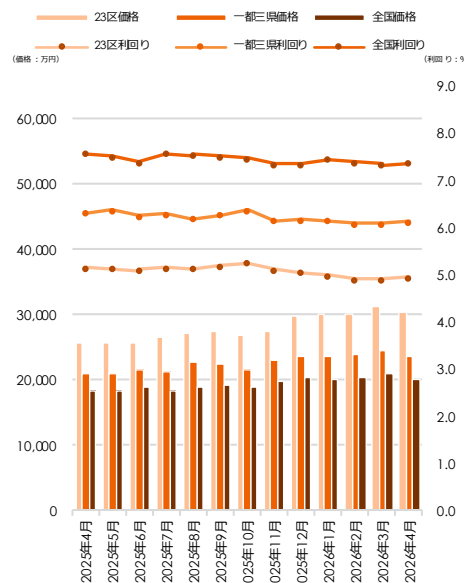
区分マンション



一棟アパート

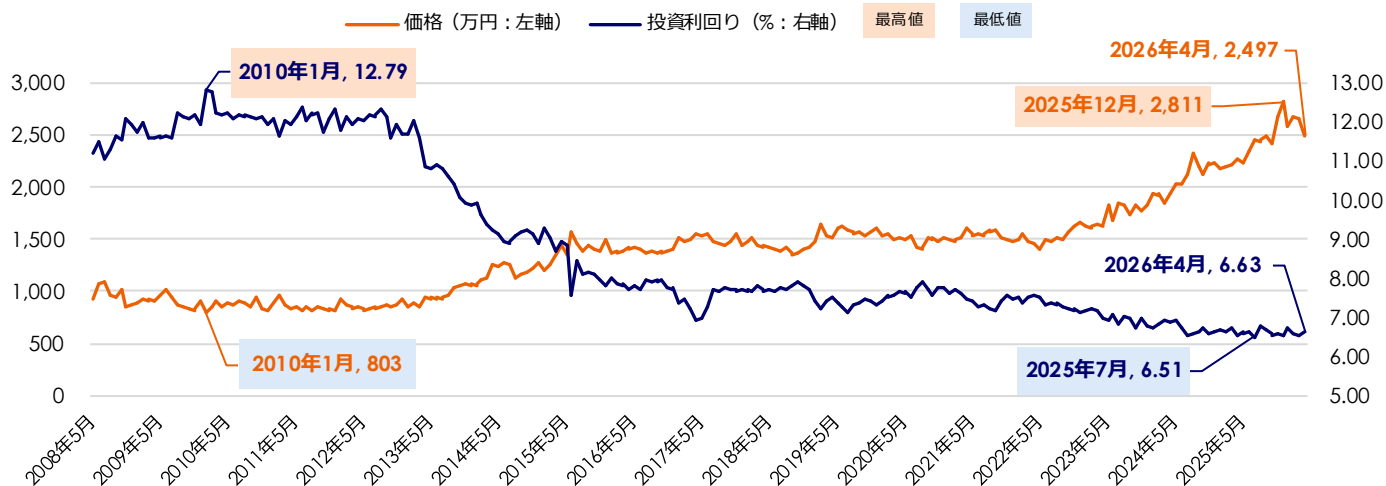


一棟マンション

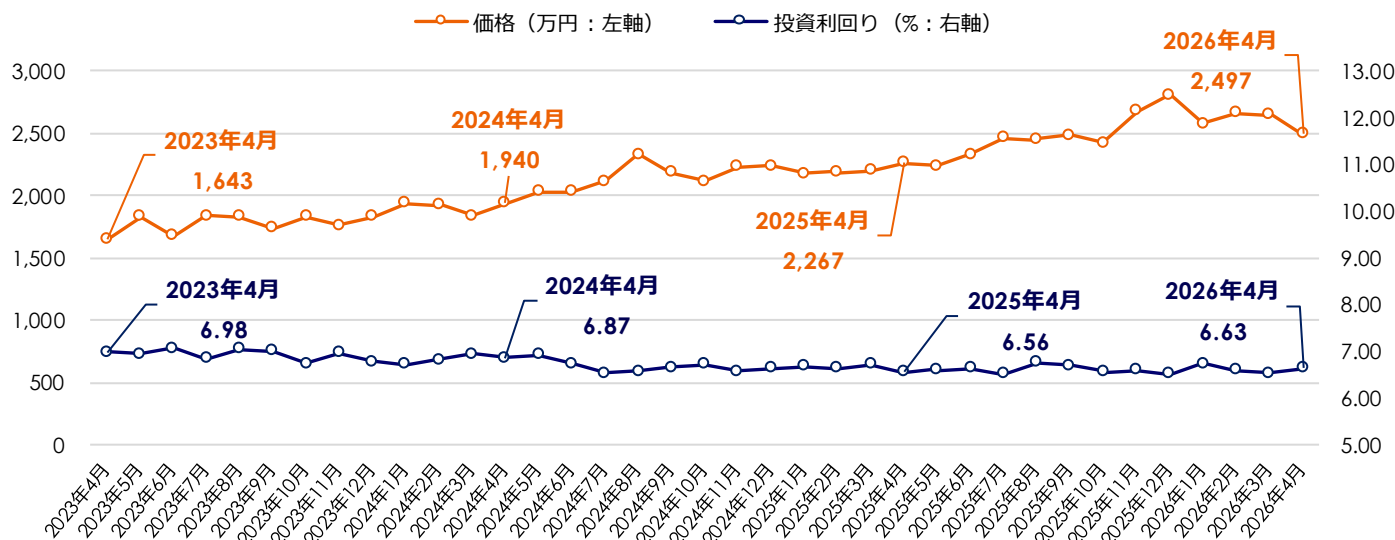


				2025年4月	2025年5月	2025年6月	2025年7月	2025年8月	2025年9月	2025年10月	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月	2026年3月	2026年4月	前年同月比	
区分 マンション	全国	利回り (%)		6.56	6.61	6.63	6.51	6.76	6.69	6.58	6.60	6.52	6.75	6.60	6.54	6.63	0.07	
		前月比		-0.17	0.05	0.02	-0.12	0.25	-0.07	-0.11	0.02	-0.06	0.23	-0.15	-0.06	0.09		
	価格 (万円)		2,267	2,240	2,334	2,460	2,457	2,490	2,423	2,679	2,811	2,577	2,667	2,653	2,497			10.15%
		前月比		2.86%	-1.19%	4.20%	5.40%	-0.12%	1.34%	-2.69%	10.57%	4.93%	-8.32%	3.49%	-5.88%			
	一都三県	利回り (%)		5.99	5.99	5.96	5.98	6.19	6.07	6.03	6.04	5.96	6.16	6.10	5.99	6.07	0.08	
		前月比		-0.05	0.00	-0.03	0.02	0.21	-0.12	-0.04	0.03	-0.10	0.22	-0.06	-0.11	0.08		
価格 (万円)		2,640	2,610	2,718	2,894	2,937	2,890	2,837	3,097	3,227	2,992	3,047	2,998	2,833			7.31%	
	前月比		1.13%	-1.14%	4.14%	6.48%	1.49%	-1.60%	-1.83%	9.16%	4.20%	-7.28%	1.84%	-1.61%	-5.50%			
23区	利回り (%)		5.28	5.22	5.23	5.18	5.20	5.20	5.20	5.20	5.09	5.30	5.22	5.14	5.26	-0.02		
	前月比		0.04	-0.06	0.01	-0.05	0.02	0.00	0.00	0.00	-0.11	0.21	-0.06	-0.06	0.12			
価格 (万円)		3,078	3,065	3,138	3,464	3,718	3,470	3,394	3,834	3,969	3,693	3,747	3,651	3,382			9.88%	
	前月比		2.84%	-0.42%	2.38%	10.39%	7.33%	-6.67%	-2.19%	12.96%	3.52%	-6.95%	1.46%	-2.56%	-7.37%			
一棟 アパート	全国	利回り (%)		7.97	7.95	7.99	8.20	8.21	8.04	8.00	7.98	7.90	8.05	8.07	8.01	8.04	0.07	
		前月比		0.02	-0.02	0.04	0.21	0.01	-0.17	-0.04	-0.02	-0.06	0.15	0.02	-0.06	0.03		
	価格 (万円)		8,211	8,327	8,361	8,465	8,397	8,691	8,859	8,878	9,245	9,076	8,998	9,092	9,022			9.88%
		前月比		-0.21%	1.41%	0.41%	1.24%	-0.80%	3.50%	1.93%	0.21%	4.15%	-1.83%	-1.30%	1.50%	-0.77%		
	一都三県	利回り (%)		7.20	7.18	7.13	7.02	6.96	6.94	6.97	6.91	6.86	6.90	6.94	6.83	6.79	-0.41	
		前月比		0.03	-0.02	-0.05	-0.11	-0.06	-0.02	0.03	-0.04	-0.05	0.04	0.04	-0.11	-0.04		
価格 (万円)		8,973	9,128	9,187	9,588	9,607	9,890	10,005	10,029	10,480	10,316	10,197	10,290	10,296			14.74%	
	前月比		-0.14%	1.73%	0.65%	4.36%	0.20%	2.95%	1.16%	0.24%	4.50%	-1.56%	0.91%	0.06%				
23区	利回り (%)		5.84	5.82	5.81	5.76	5.71	5.71	5.81	5.70	5.70	5.71	5.61	5.63	5.60	-0.24		
	前月比		0.02	-0.02	-0.01	-0.05	-0.05	0.00	0.10	-0.11	0.00	-0.10	0.02	0.02	-0.03			
価格 (万円)		12,237	12,334	12,358	13,031	12,629	13,045	13,407	13,298	14,014	14,014	14,255	14,611	14,194	14,156			15.68%
	前月比		0.46%	0.79%	0.19%	5.49%	-3.08%	3.29%	2.78%	-0.81%	5.38%	1.72%	2.50%	-2.85%	-0.27%			
一棟 マンション	全国	利回り (%)		7.57	7.51	7.40	7.57	7.56	7.51	7.48	7.35	7.35	7.45	7.40	7.36	7.38	-0.19	
		前月比		0.03	-0.06	-0.11	0.17	-0.01	-0.05	-0.03	-0.13	0.00	0.10	-0.05	-0.04	0.02		
	価格 (万円)		18,440	18,372	18,858	18,426	18,984	19,268	19,052	19,814	20,552	20,100	20,324	20,858	20,236			9.74%
		前月比		-0.73%	-0.37%	2.65%	-2.29%	3.03%	1.50%	-1.12%	4.00%	3.72%	-2.20%	1.11%	2.63%	-2.98%		
	一都三県	利回り (%)		6.31	6.37	6.26	6.29	6.19	6.27	6.37	6.15	6.17	6.15	6.08	6.08	6.14	-0.17	
		前月比		0.01	0.06	-0.11	0.03	-0.10	0.08	0.10	-0.22	0.02	-0.02	-0.07	0.00	0.06		
価格 (万円)		21,067	21,002	21,439	21,258	22,681	22,563	21,684	23,084	23,513	23,737	24,069	24,496	23,664			12.33%	
	前月比		-2.74%	-0.31%	2.08%	-0.84%	6.69%	-0.52%	-3.90%	6.46%	1.86%	0.95%	1.40%	1.77%	-3.40%			
23区	利回り (%)		5.15	5.14	5.12	5.16	5.14	5.20	5.25	5.12	5.05	5.00	4.92	4.92	4.95	-0.20		
	前月比		0.03	-0.01	-0.02	0.04	-0.02	0.06	0.05	-0.13	-0.07	-0.05	-0.06	0.00	0.03			
価格 (万円)		25,687	25,830	25,652	26,490	27,027	27,413	26,955	27,541	29,885	29,969	30,201	31,389	30,363			18.20%	
	前月比		-2.05%	0.56%	-0.69%	3.27%	2.03%	1.43%	-1.67%	2.17%	8.51%	0.28%	0.77%	3.93%	-3.27%			

区分マンション (全国,全期間)

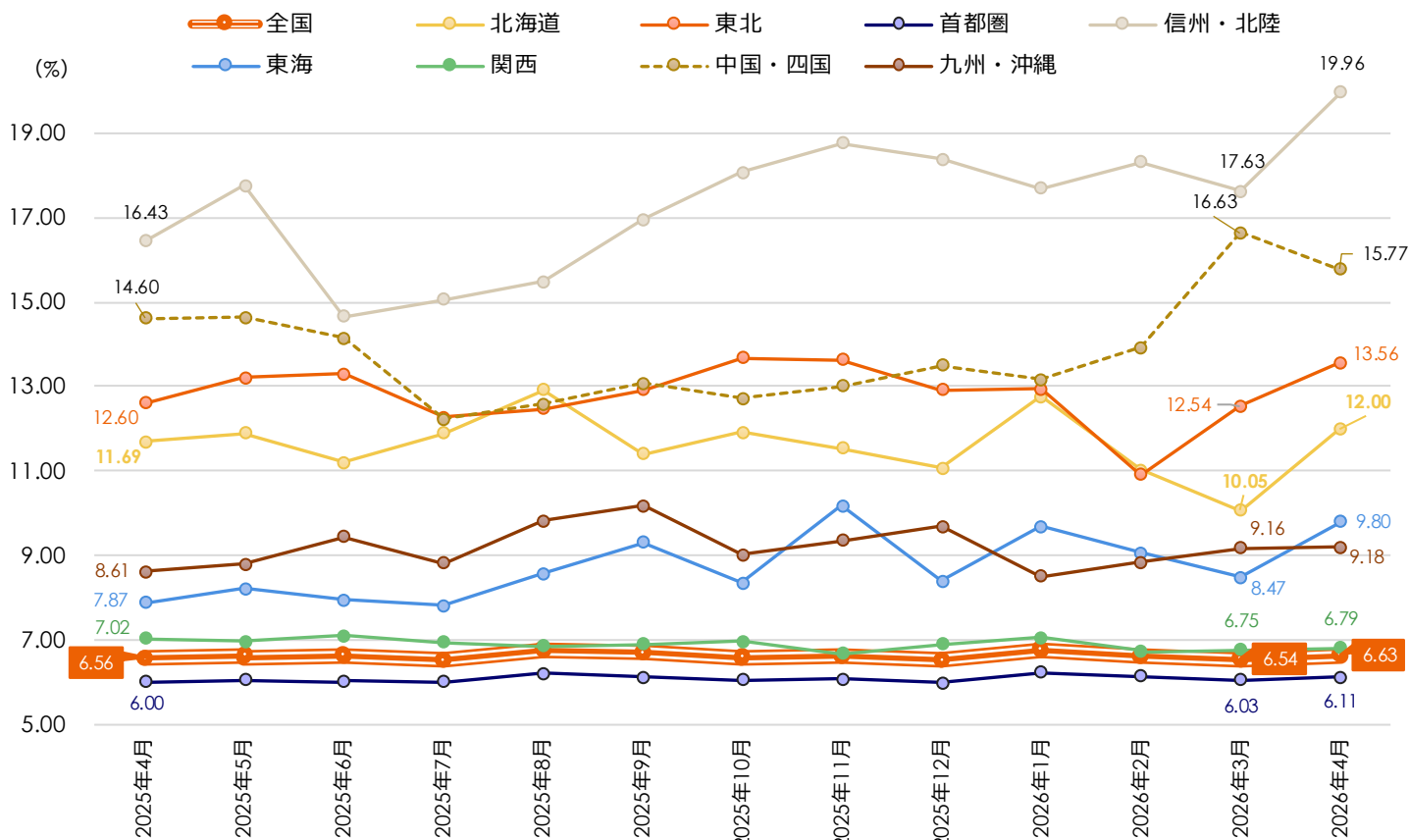


区分マンション (全国,過去3年)

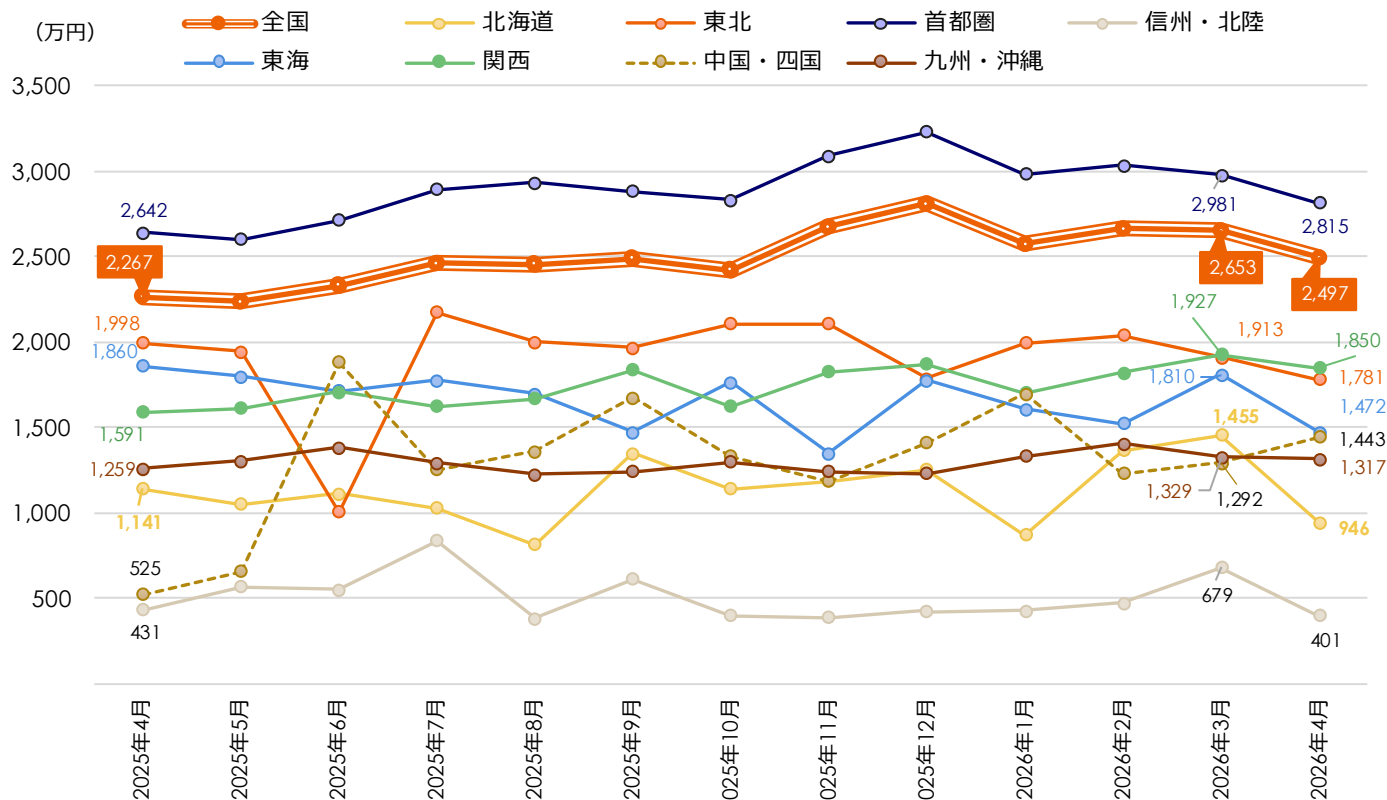


地域別		2025年 4月	2025年 5月	2025年 6月	2025年 7月	2025年 8月	2025年 9月	2025年 10月	2025年 11月	2025年 12月	2026年 1月	2026年 2月	2026年 3月	2026年 4月
全国	利回り (%)	6.56	6.61	6.63	6.51	6.76	6.69	6.58	6.60	6.52	6.75	6.60	6.54	6.63
	価格 (万円)	2,267	2,240	2,334	2,460	2,457	2,490	2,423	2,679	2,811	2,577	2,667	2,653	2,497
	築年 (年)	31.3	31.1	31.2	31.2	32.2	32.3	31.9	32.6	31.4	32.8	32.5	31.7	32.3
北海道	利回り (%)	11.69	11.89	11.19	11.89	12.92	11.39	11.92	11.52	11.06	12.76	11.02	10.05	12.00
	価格 (万円)	1,141	1,050	1,116	1,029	816	1,347	1,142	1,184	1,254	871	1,367	1,455	946
	築年 (年)	38.2	38.1	38.4	38.6	39.3	36.9	39.1	39.7	36.7	41.5	38.2	36.7	40.9
東北	利回り (%)	12.60	13.20	13.29	12.27	12.46	12.91	13.67	13.62	12.92	12.93	10.90	12.54	13.56
	価格 (万円)	1,998	1,946	1,007	2,176	1,999	1,969	2,110	2,110	1,790	1,994	2,042	1,913	1,781
	築年 (年)	33.6	34.2	35.4	32.7	34.3	34.1	34.1	35.5	35.3	34.5	34.7	35.5	35.4
首都圏	利回り (%)	6.00	6.03	6.01	5.99	6.20	6.10	6.04	6.07	5.97	6.21	6.13	6.03	6.11
	価格 (万円)	2,642	2,603	2,713	2,895	2,936	2,883	2,835	3,093	3,235	2,988	3,036	2,981	2,815
	築年 (年)	31.7	31.7	31.6	31.7	33.1	32.8	32.5	33.3	31.9	33.3	33.4	32.3	32.8
信州・北陸	利回り (%)	16.43	17.75	14.66	15.05	15.48	16.96	18.08	18.77	18.39	17.69	18.32	17.63	19.96
	価格 (万円)	431	570	554	838	385	613	400	391	426	429	474	679	401
	築年 (年)	38.0	36.6	36.2	37.3	38.6	37.7	38.3	38.2	37.7	35.7	37.6	38.1	39.2
東海	利回り (%)	7.87	8.20	7.94	7.80	8.56	9.29	8.35	10.17	8.38	9.67	9.06	8.47	9.80
	価格 (万円)	1,860	1,799	1,716	1,775	1,698	1,476	1,763	1,348	1,778	1,609	1,523	1,810	1,472
	築年 (年)	23.6	23.4	23.8	23.7	23.3	30.7	26.6	32.4	27.0	31.1	31.0	28.4	32.5
関西	利回り (%)	7.02	6.96	7.09	6.94	6.85	6.88	6.96	6.67	6.89	7.04	6.73	6.75	6.79
	価格 (万円)	1,591	1,613	1,711	1,624	1,668	1,836	1,625	1,825	1,870	1,704	1,819	1,927	1,850
	築年 (年)	30.6	29.8	30.5	30.1	30.0	29.8	30.0	28.7	28.3	30.5	28.3	28.1	28.6
中国・四国	利回り (%)	14.60	14.63	14.14	12.22	12.59	13.06	12.72	13.01	13.50	13.15	13.92	16.63	15.77
	価格 (万円)	525	661	1,882	1,252	1,361	1,676	1,335	1,186	1,409	1,697	1,233	1,292	1,443
	築年 (年)	38.7	37.5	33.5	34.9	35.2	35.1	36.5	36.8	35.4	35.1	35.7	36.5	37.5
九州・沖縄	利回り (%)	8.61	8.79	9.44	8.81	9.81	10.17	9.01	9.35	9.68	8.50	8.82	9.16	9.18
	価格 (万円)	1,259	1,304	1,381	1,296	1,225	1,241	1,300	1,244	1,232	1,331	1,404	1,329	1,317
	築年 (年)	28.6	28.8	30.9	29.8	30.4	33.0	31.2	31.8	32.8	30.8	30.8	31.6	32.4

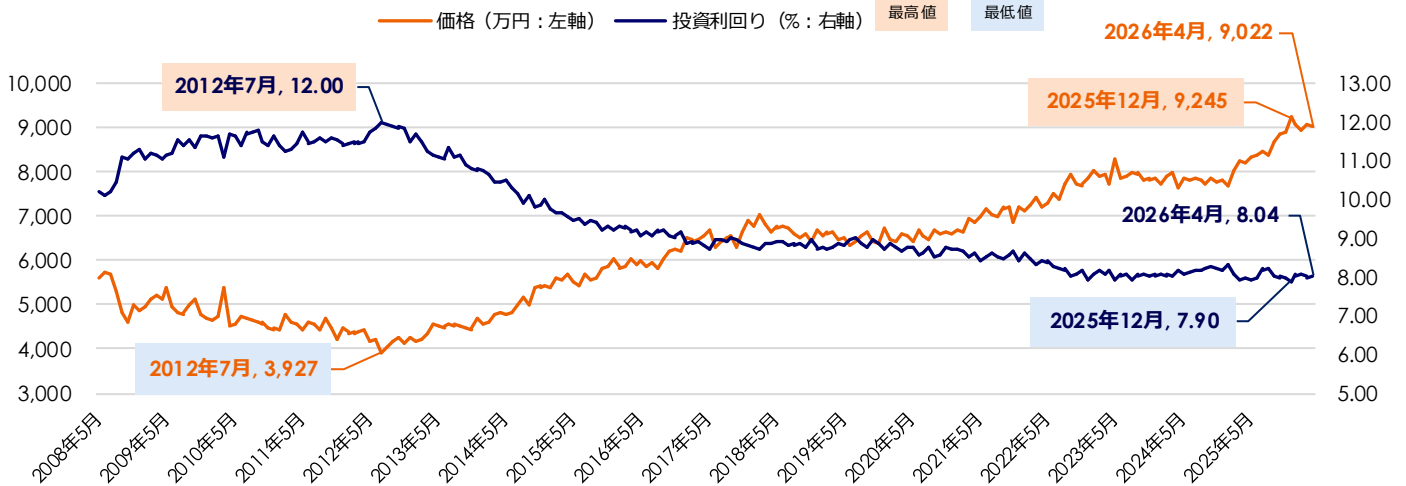
区分マンション (地域別,利回り)



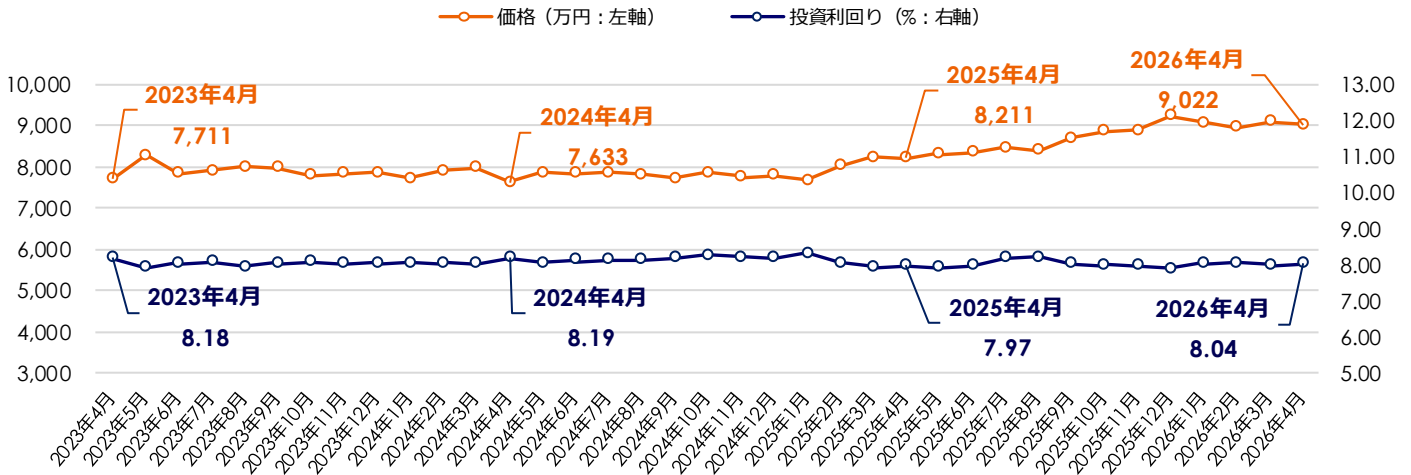
区分マンション (地域別,価格)



一棟アパート (全国,全期間)

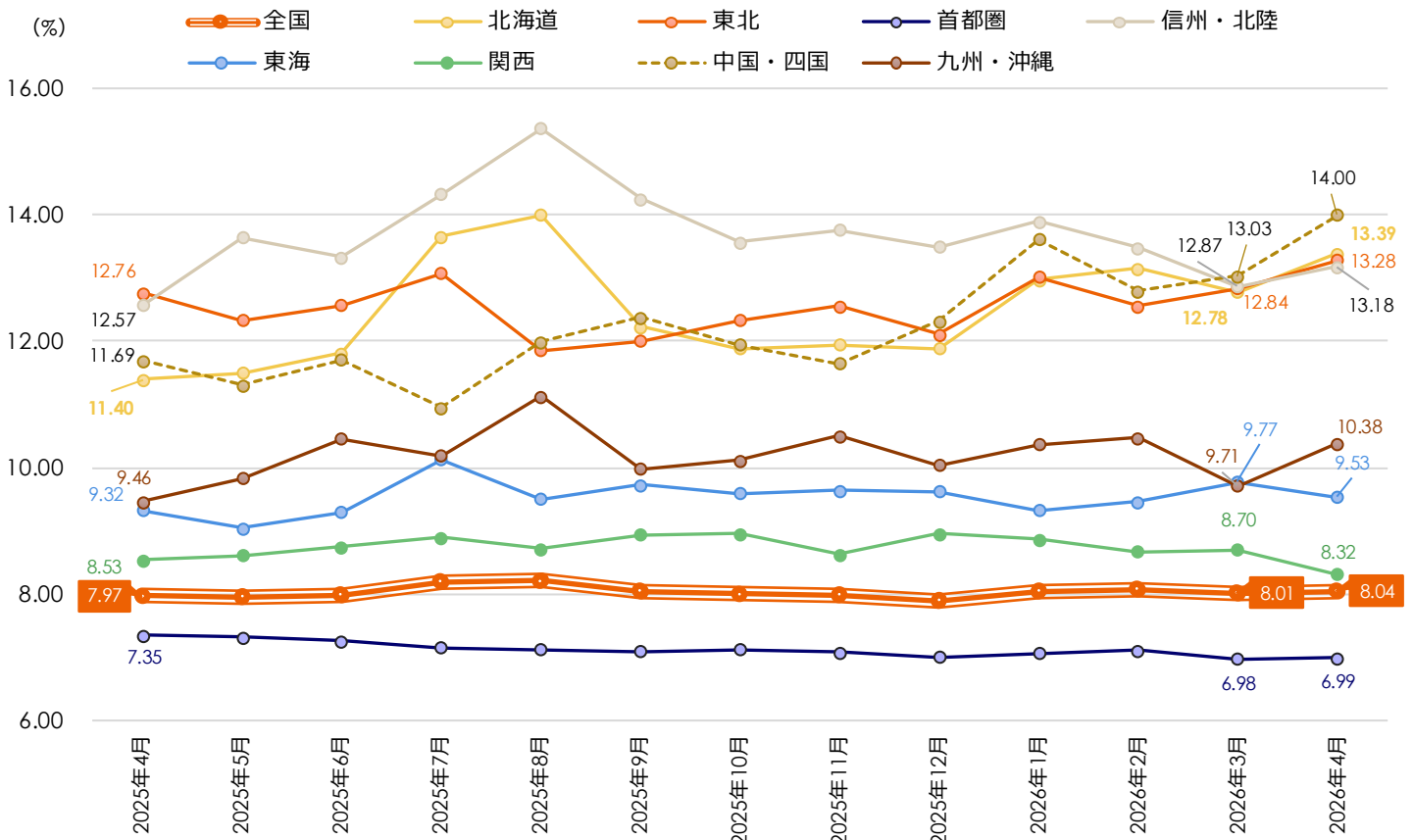


一棟アパート (全国,過去3年)

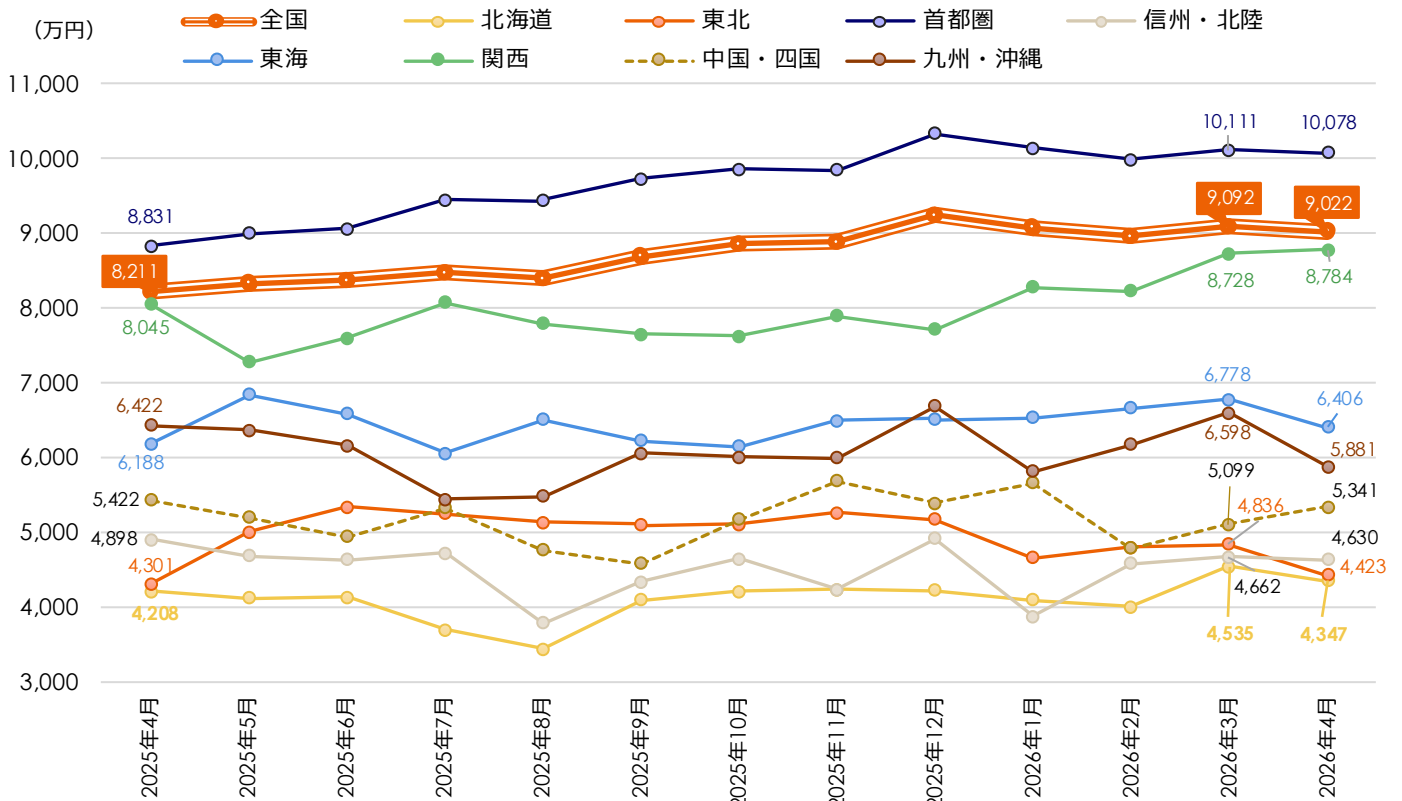


地域別		2025年	2025年	2025年	2025年	2025年	2025年	2025年	2025年	2025年	2026年	2026年	2026年	2026年
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
全国	利回り (%)	7.97	7.95	7.99	8.20	8.21	8.04	8.00	7.98	7.90	8.05	8.07	8.01	8.04
	価格 (万円)	8,211	8,327	8,361	8,465	8,397	8,691	8,859	8,878	9,245	9,076	8,958	9,092	9,022
	築年 (年)	24.0	24.1	24.0	24.1	24.3	24.2	24.1	24.3	24.2	24.5	24.8	24.2	24.7
北海道	利回り (%)	11.40	11.50	11.81	13.66	14.00	12.22	11.88	11.94	11.89	12.97	13.15	12.78	13.39
	価格 (万円)	4,208	4,117	4,129	3,696	3,438	4,090	4,207	4,230	4,219	4,089	4,000	4,535	4,347
	築年 (年)	30.9	32.8	31.9	33.3	33.1	31.8	32.6	32.0	32.6	33.6	33.4	31.9	33.4
東北	利回り (%)	12.76	12.33	12.57	13.07	11.85	12.00	12.33	12.56	12.11	13.02	12.56	12.84	13.28
	価格 (万円)	4,301	4,995	5,330	5,243	5,125	5,103	5,110	5,258	5,164	4,653	4,800	4,836	4,423
	築年 (年)	31.7	29.5	27.7	29.0	27.3	27.7	29.3	27.2	27.1	29.6	29.2	29.5	29.9
首都圏	利回り (%)	7.35	7.32	7.26	7.16	7.12	7.11	7.13	7.08	7.00	7.07	7.11	6.98	6.99
	価格 (万円)	8,831	8,992	9,064	9,452	9,449	9,729	9,862	9,841	10,328	10,136	9,992	10,111	10,078
	築年 (年)	23.3	23.5	23.1	22.7	23.1	23.1	22.9	23.6	23.3	23.3	23.9	23.2	23.5
信州・北陸	利回り (%)	12.57	13.64	13.32	14.32	15.37	14.25	13.57	13.76	13.49	13.89	13.47	12.87	13.18
	価格 (万円)	4,898	4,682	4,623	4,722	3,784	4,337	4,646	4,236	4,910	3,874	4,582	4,662	4,630
	築年 (年)	30.1	28.8	27.5	29.4	33.7	30.3	29.9	30.1	28.3	31.8	30.5	29.1	31.8
東海	利回り (%)	9.32	9.04	9.29	10.13	9.51	9.72	9.59	9.63	9.62	9.32	9.46	9.77	9.53
	価格 (万円)	6,188	6,834	6,577	6,056	6,503	6,223	6,147	6,495	6,511	6,527	6,662	6,778	6,406
	築年 (年)	21.9	20.2	22.3	23.4	21.8	24.5	23.5	22.6	23.3	22.7	23.3	23.6	23.2
関西	利回り (%)	8.53	8.61	8.75	8.90	8.71	8.94	8.96	8.63	8.96	8.87	8.67	8.70	8.32
	価格 (万円)	8,045	7,274	7,594	8,076	7,795	7,647	7,621	7,894	7,712	8,281	8,228	8,728	8,784
	築年 (年)	25.0	25.5	26.1	26.5	25.2	25.8	25.9	24.6	25.4	26.1	25.6	25.2	25.0
中国・四国	利回り (%)	11.69	11.30	11.71	10.94	11.99	12.38	11.95	11.65	12.31	13.61	12.79	13.03	14.00
	価格 (万円)	5,422	5,196	4,939	5,316	4,752	4,576	5,163	5,676	5,388	5,654	4,779	5,099	5,341
	築年 (年)	28.3	29.4	30.4	29.7	32.7	29.9	29.8	27.7	29.1	30.0	30.5	28.8	32.2
九州・沖縄	利回り (%)	9.46	9.83	10.45	10.19	11.12	9.98	10.11	10.50	10.04	10.36	10.47	9.71	10.38
	価格 (万円)	6,422	6,363	6,151	5,437	5,481	6,052	6,007	5,985	6,684	5,808	6,170	6,598	5,881
	築年 (年)	24.2	22.8	27.0	26.3	27.6	27.0	26.6	26.6	25.7	28.0	26.4	25.3	27.7

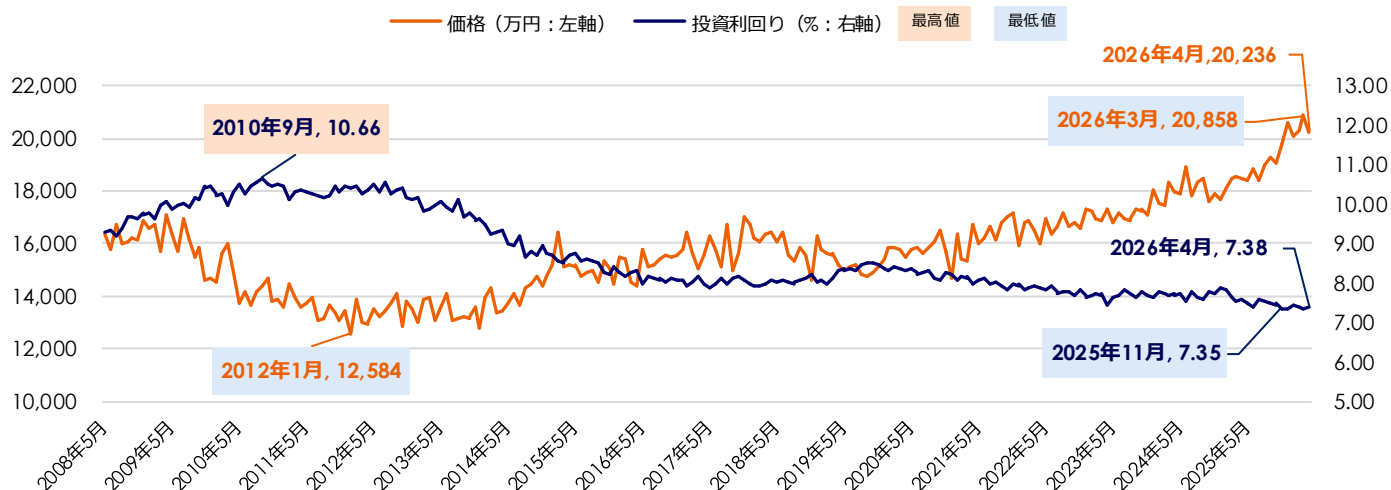
一棟アパート (地域別,利回り)



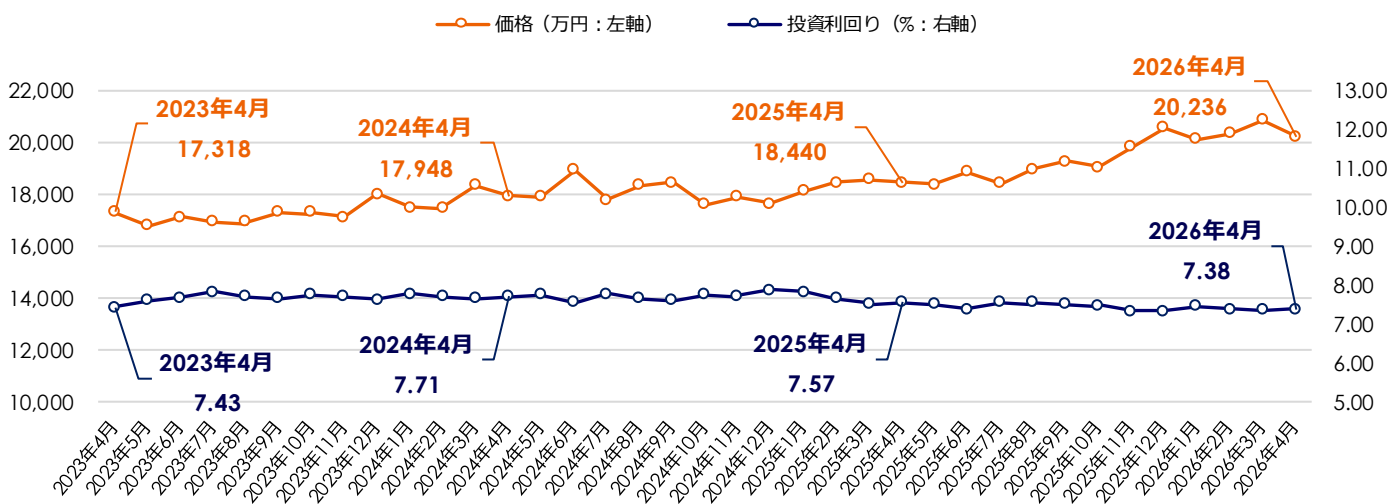
一棟アパート (地域別,価格)



一棟マンション (全国,全期間)

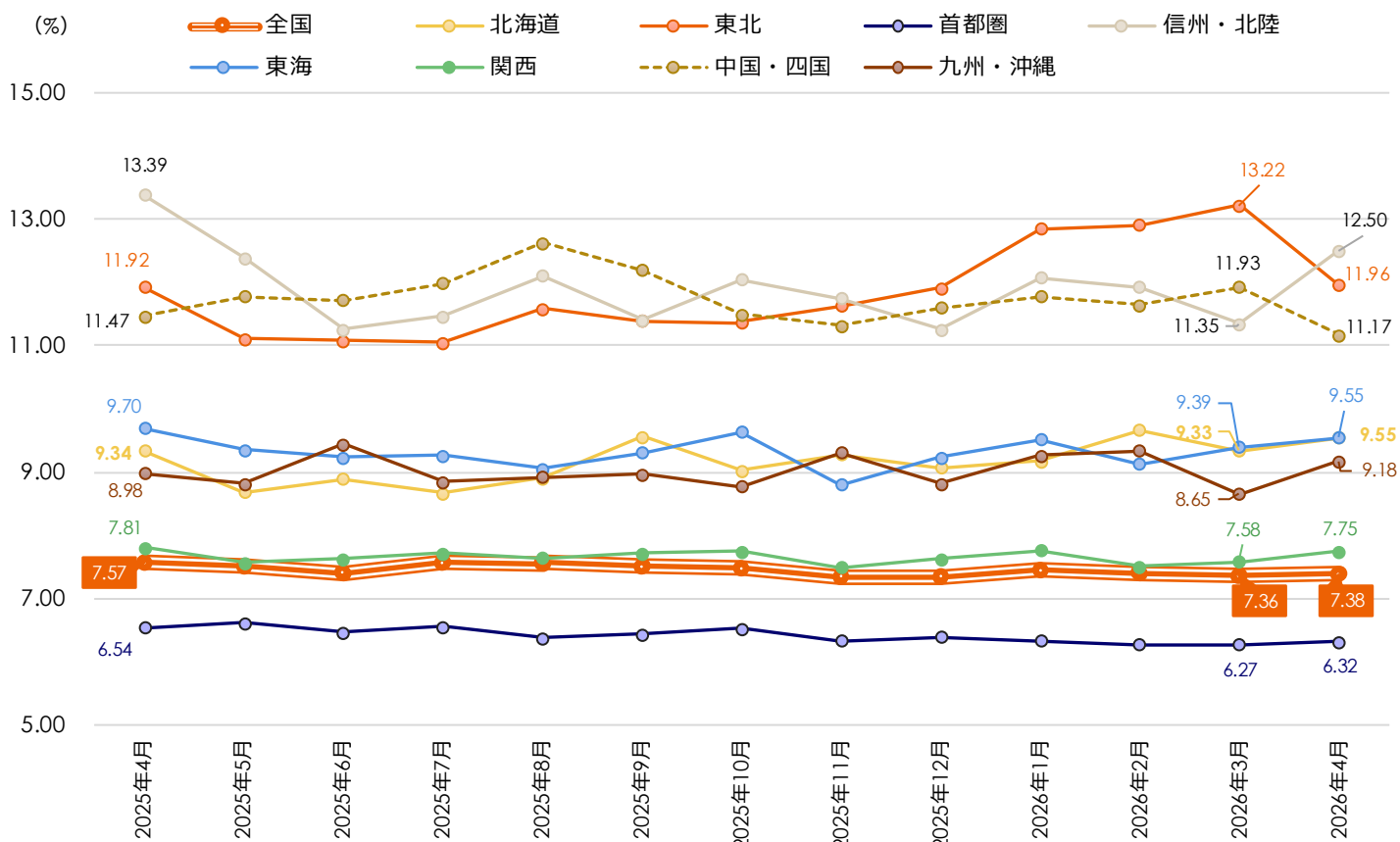


一棟マンション (全国,過去3年)



地域別		2025年	2025年	2025年	2025年	2025年	2025年	2025年	2025年	2025年	2026年	2026年	2026年	2026年
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
全国	利回り (%)	7.57	7.51	7.40	7.57	7.56	7.51	7.48	7.35	7.35	7.45	7.40	7.36	7.38
	価格 (万円)	18,440	18,372	18,858	18,426	18,984	19,268	19,052	19,814	20,552	20,100	20,324	20,858	20,236
	築年 (年)	30.8	30.1	30.2	30.8	30.5	31.0	31.6	30.9	30.7	31.1	30.9	30.9	31.6
北海道	利回り (%)	9.34	8.68	8.89	8.67	8.91	9.56	9.03	9.27	9.07	9.18	9.67	9.33	9.55
	価格 (万円)	16,027	15,329	16,698	15,400	17,156	14,612	16,093	14,481	16,552	15,239	13,570	14,288	15,179
	築年 (年)	27.3	25.6	26.1	24.5	26.3	27.8	26.9	26.7	26.7	28.6	28.7	28.3	29.4
東北	利回り (%)	11.92	11.10	11.08	11.04	11.59	11.39	11.37	11.63	11.91	12.85	12.90	13.22	11.96
	価格 (万円)	16,082	12,662	12,779	13,932	12,136	13,402	15,236	11,940	13,840	12,781	13,920	13,675	16,770
	築年 (年)	34.7	33.0	31.9	33.6	33.0	33.7	32.2	33.2	33.7	33.6	33.2	34.7	32.7
首都圏	利回り (%)	6.54	6.62	6.46	6.55	6.38	6.44	6.53	6.33	6.39	6.33	6.27	6.27	6.32
	価格 (万円)	20,756	20,624	21,121	20,889	22,349	22,229	21,393	22,716	23,093	23,352	23,693	23,996	23,201
	築年 (年)	30.1	29.9	29.6	30.5	29.9	30.4	31.4	30.7	30.4	30.3	30.4	30.4	30.8
信州・北陸	利回り (%)	13.39	12.39	11.25	11.46	12.11	11.40	12.04	11.75	11.26	12.07	11.92	11.35	12.50
	価格 (万円)	8,460	8,938	10,990	9,048	8,264	9,502	9,569	10,358	11,945	8,130	10,951	10,676	8,262
	築年 (年)	35.5	34.1	32.1	33.7	33.9	33.6	34.3	31.4	32.1	34.8	33.6	32.6	35.6
東海	利回り (%)	9.70	9.35	9.23	9.26	9.06	9.30	9.63	8.80	9.23	9.52	9.13	9.39	9.55
	価格 (万円)	12,529	14,043	13,605	14,405	14,679	13,743	13,677	14,726	15,798	13,645	15,151	14,850	14,432
	築年 (年)	33.6	31.9	31.5	32.9	31.1	32.3	33.0	31.8	32.1	33.5	32.3	32.8	33.7
関西	利回り (%)	7.81	7.56	7.63	7.71	7.64	7.71	7.75	7.49	7.63	7.76	7.50	7.58	7.75
	価格 (万円)	16,216	15,865	16,670	16,008	15,746	16,196	16,270	17,068	17,397	16,845	17,136	17,733	16,660
	築年 (年)	32.2	31.1	32.2	32.3	32.2	32.8	32.5	32.1	31.8	31.9	31.8	31.9	32.7
中国・四国	利回り (%)	11.47	11.77	11.71	11.98	12.62	12.20	11.49	11.31	11.60	11.77	11.64	11.93	11.17
	価格 (万円)	12,595	10,320	11,823	12,792	9,729	10,635	10,455	11,083	12,208	9,929	10,632	11,014	10,600
	築年 (年)	30.5	31.2	31.5	29.9	32.9	33.5	33.5	32.4	33.3	35.0	33.9	34.1	35.4
九州・沖縄	利回り (%)	8.98	8.81	9.44	8.84	8.92	8.97	8.77	9.30	8.81	9.26	9.34	8.65	9.18
	価格 (万円)	16,762	17,762	16,426	16,090	16,391	17,476	17,788	17,759	18,182	17,050	15,869	19,099	17,661
	築年 (年)	30.6	29.3	30.7	30.7	30.2	31.1	31.9	30.6	30.3	32.3	30.8	29.9	31.5

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）

