不動産投資と収益物件の情報サイト

健美家 by LIFULL

収益不動産 市場動向
マンスリーレポート
2026年7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

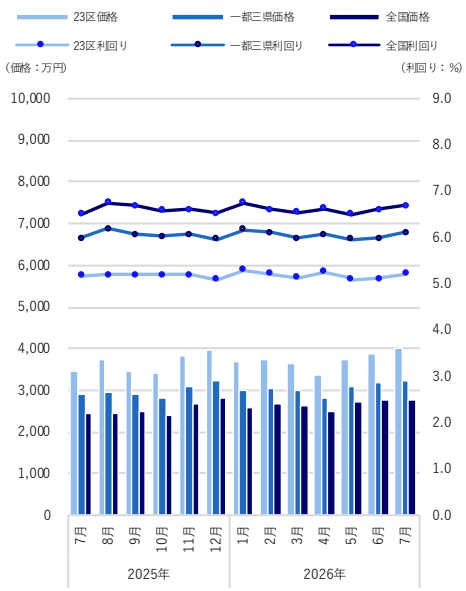
※首都圏=東京・神奈川・埼玉・千葉・茨城・栃木・群馬・山梨

健美家株式会社
2026年8月12日

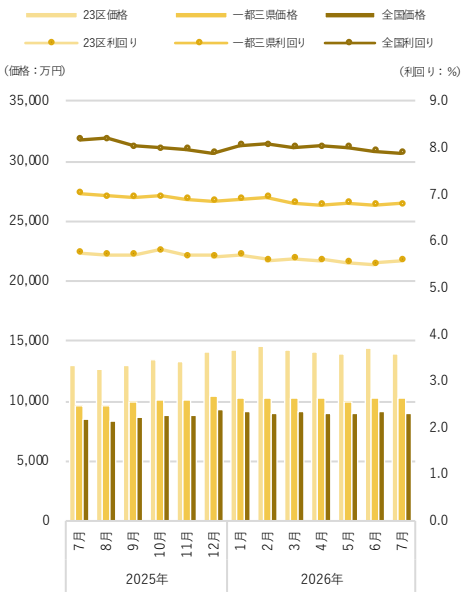
■お問い合わせ　健美家株式会社　広報室　E-mail：press@kenbiya.com
※調査データを引用する際は、「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」と明記をお願いします

利回り・価格の推移

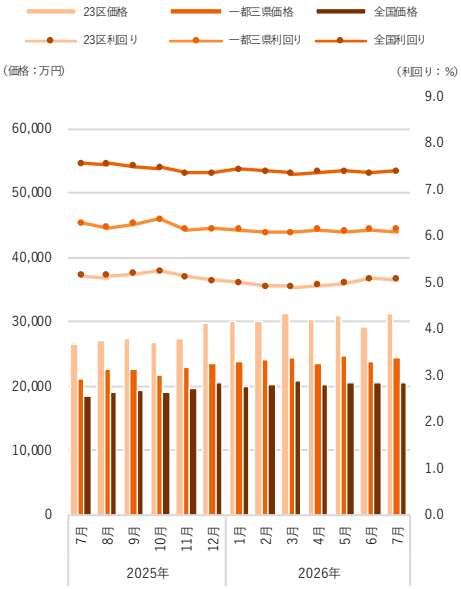
区分マンション



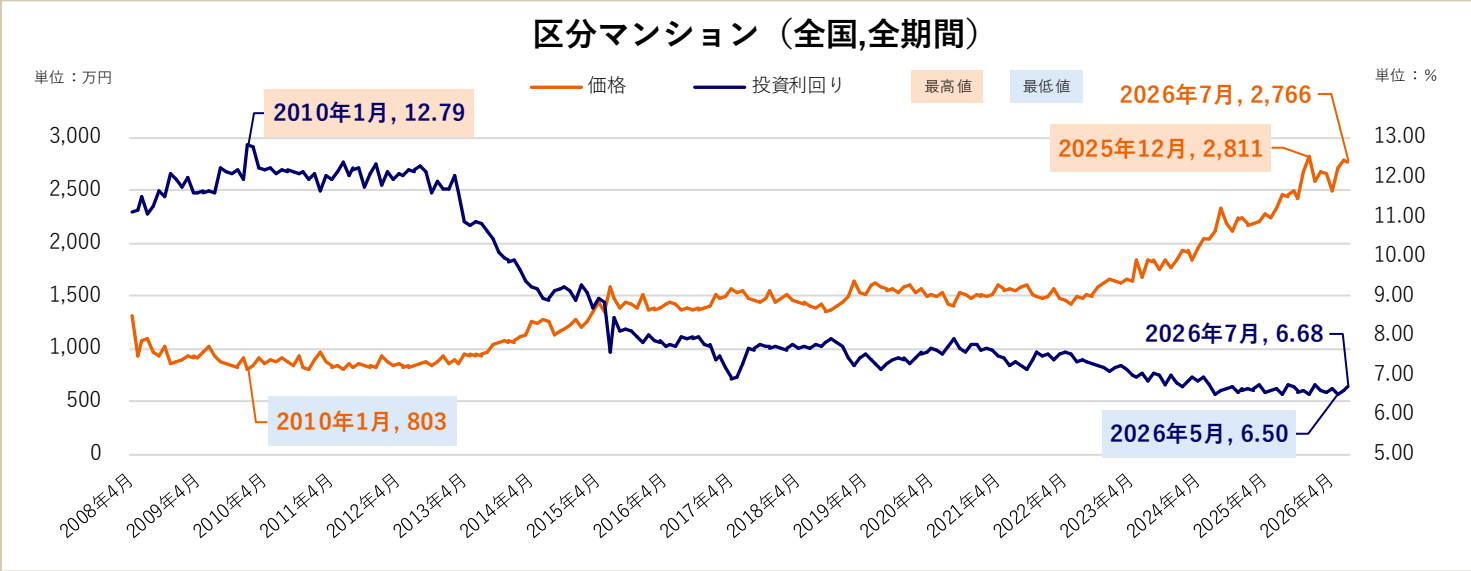
一棟アパート

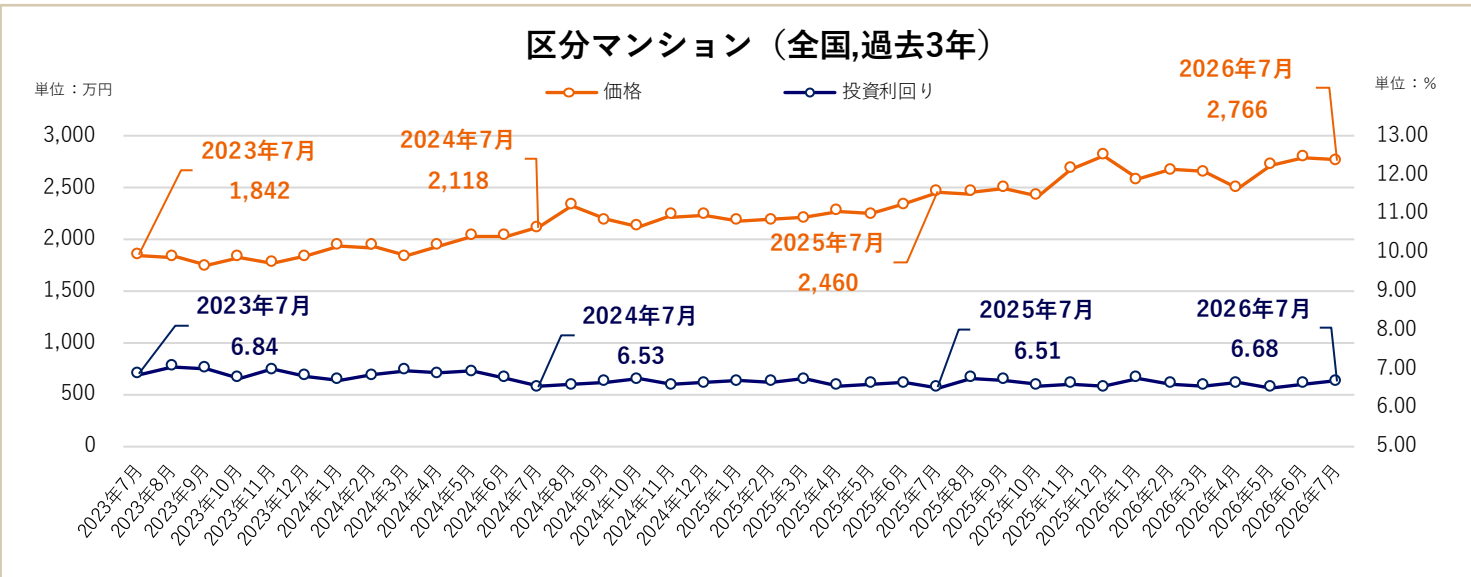


一棟マンション

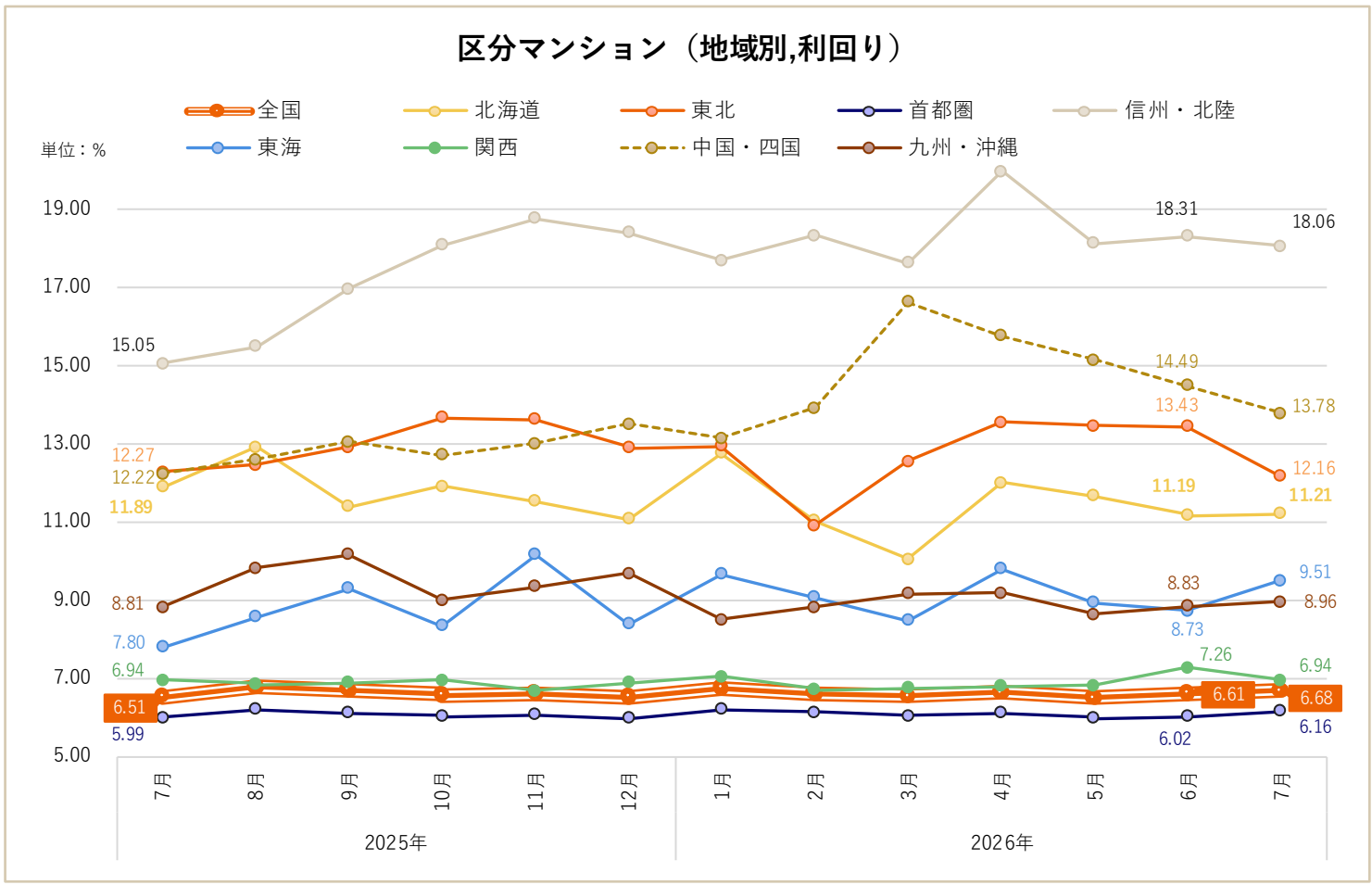


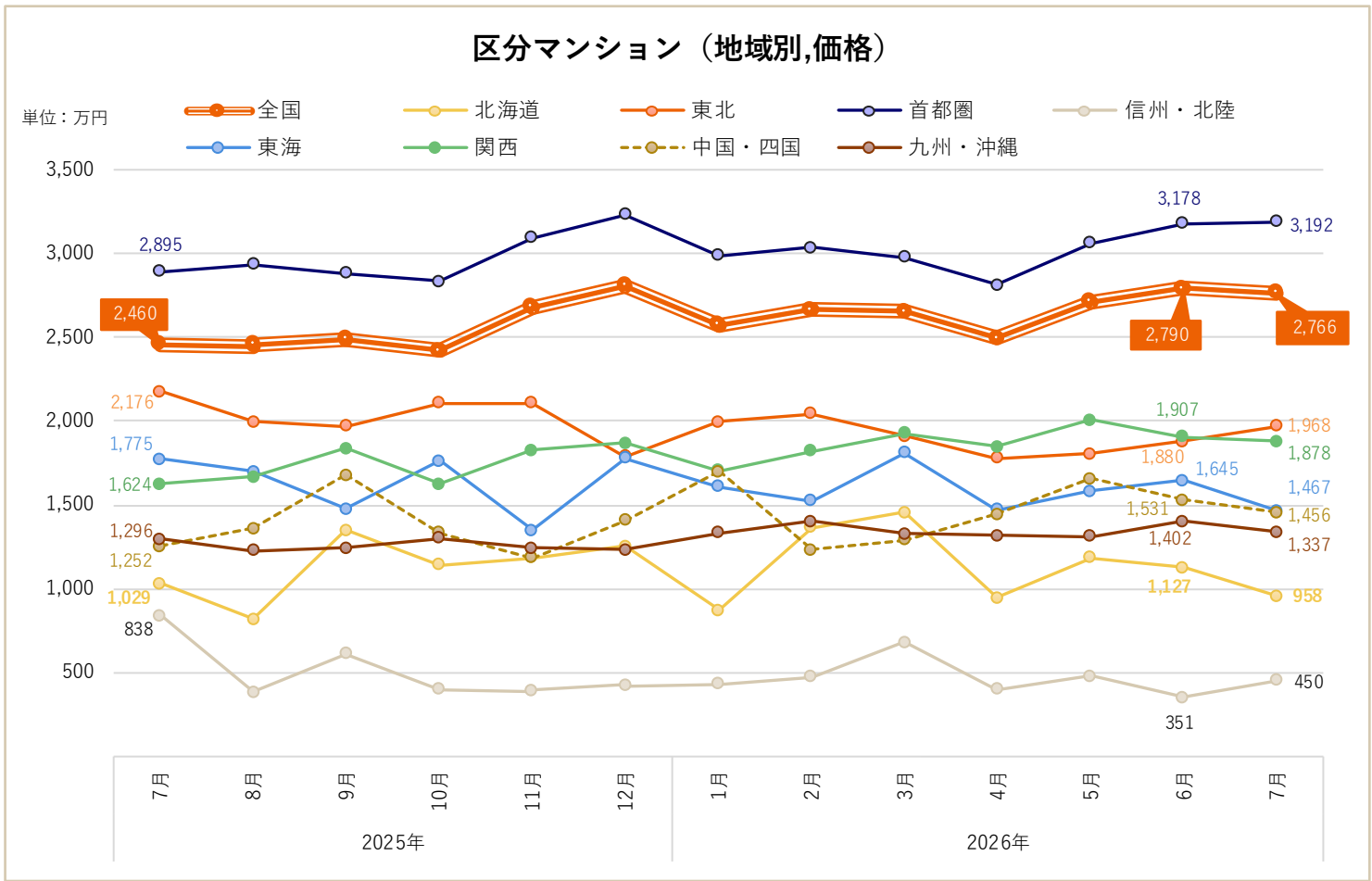
			2025年 7月	2025年 8月	2025年 9月	2025年 10月	2025年 11月	2025年 12月	2026年 1月	2026年 2月	2026年 3月	2026年 4月	2026年 5月	2026年 6月	2026年 7月	前年同月比
区分マンション	全国	利回り（%）	6.51	6.76	6.69	6.58	6.60	6.52	6.75	6.60	6.54	6.63	6.50	6.61	6.68	0.17
		前月比	-0.12	0.25	-0.07	-0.11	0.02	-0.08	0.23	-0.15	-0.06	0.09	-0.13	0.11	0.07	
		価格（万円）	2,460	2,457	2,490	2,423	2,679	2,811	2,577	2,667	2,653	2,497	2,715	2,790	2,766	12.44%
		前月比	5.40%	-0.12%	1.34%	-2.69%	10.57%	4.93%	-8.32%	3.49%	-0.52%	-5.88%	8.73%	2.76%	-0.86%	
	一都三県	利回り（%）	5.98	6.19	6.07	6.03	6.06	5.96	6.18	6.10	5.99	6.07	5.96	5.98	6.10	0.12
		前月比	0.02	0.21	-0.12	-0.04	0.03	-0.10	0.22	-0.08	-0.11	0.08	-0.11	0.02	0.12	
		価格（万円）	2,894	2,937	2,890	2,837	3,097	3,227	2,992	3,047	2,998	2,833	3,088	3,199	3,215	11.09%
		前月比	6.48%	1.49%	-1.60%	-1.83%	9.16%	4.20%	-7.28%	1.84%	-1.61%	-5.50%	9.00%	3.59%	0.50%	
	23区	利回り（%）	5.18	5.20	5.20	5.20	5.20	5.09	5.30	5.22	5.14	5.26	5.11	5.12	5.21	0.03
		前月比	-0.05	0.02	0.00	0.00	0.00	-0.11	0.21	-0.08	-0.08	0.12	-0.15	0.01	0.09	
		価格（万円）	3,464	3,718	3,470	3,394	3,834	3,969	3,693	3,747	3,651	3,382	3,748	3,899	3,998	15.42%
		前月比	10.39%	7.33%	-6.67%	-2.19%	12.96%	3.52%	-6.95%	1.46%	-2.56%	-7.37%	10.82%	4.03%	2.54%	
一棟アパート	全国	利回り（%）	8.20	8.21	8.04	8.00	7.98	7.90	8.05	8.07	8.01	8.04	8.01	7.94	7.91	-0.29
		前月比	0.21	0.01	-0.17	-0.04	-0.02	-0.08	0.15	0.02	-0.06	0.03	-0.03	-0.07	-0.03	
		価格（万円）	8,465	8,397	8,691	8,859	8,878	9,245	9,076	8,958	9,092	9,022	8,927	9,116	9,033	6.71%
		前月比	1.24%	-0.80%	3.50%	1.93%	0.21%	4.13%	-1.83%	-1.30%	1.50%	-0.77%	-1.05%	2.12%	-0.91%	
	一都三県	利回り（%）	7.02	6.96	6.94	6.97	6.91	6.86	6.90	6.94	6.83	6.79	6.82	6.80	6.81	-0.21
		前月比	-0.11	-0.06	-0.02	0.03	-0.06	-0.05	0.04	0.04	-0.11	-0.04	0.03	-0.02	0.01	
		価格（万円）	9,588	9,607	9,890	10,005	10,029	10,480	10,316	10,197	10,290	10,296	9,999	10,253	10,224	6.63%
		前月比	4.36%	0.20%	2.95%	1.16%	0.24%	4.50%	-1.56%	-1.15%	0.91%	0.06%	-2.88%	2.54%	-0.28%	
	23区	利回り（%）	5.76	5.71	5.71	5.81	5.70	5.70	5.71	5.61	5.63	5.60	5.55	5.52	5.59	-0.17
		前月比	-0.05	-0.05	0.00	0.10	-0.11	0.00	0.01	-0.10	0.02	-0.03	-0.05	-0.03	0.07	
		価格（万円）	13,031	12,629	13,045	13,407	13,298	14,014	14,255	14,611	14,194	14,156	13,920	14,363	13,928	6.88%
		前月比	5.45%	-3.08%	3.29%	2.78%	-0.81%	5.38%	1.72%	2.50%	-2.85%	-0.27%	-1.67%	3.18%	-3.03%	
一棟マンション	全国	利回り（%）	7.57	7.56	7.51	7.48	7.35	7.35	7.45	7.40	7.36	7.38	7.40	7.36	7.41	-0.16
		前月比	0.17	-0.01	-0.05	-0.03	-0.13	0.00	0.10	-0.05	-0.04	0.02	0.02	-0.04	0.05	
		価格（万円）	18,426	18,984	19,268	19,052	19,814	20,552	20,100	20,324	20,858	20,236	20,515	20,632	20,618	11.90%
		前月比	-2.29%	3.03%	1.50%	-1.12%	4.00%	3.72%	-2.20%	1.11%	2.63%	-2.98%	1.38%	0.57%	-0.07%	
	一都三県	利回り（%）	6.29	6.19	6.27	6.37	6.15	6.17	6.15	6.08	6.08	6.14	6.09	6.15	6.14	-0.15
		前月比	0.03	-0.10	0.08	0.10	-0.22	0.02	-0.02	-0.07	0.00	0.06	-0.05	0.06	-0.01	
		価格（万円）	21,258	22,681	22,563	21,684	23,084	23,513	23,737	24,069	24,496	23,664	24,725	23,795	24,408	14.82%
		前月比	-0.84%	6.69%	-0.52%	-3.90%	6.46%	1.86%	0.95%	1.40%	1.77%	-3.40%	4.48%	-3.76%	2.58%	
	23区	利回り（%）	5.16	5.14	5.20	5.25	5.12	5.05	5.00	4.92	4.92	4.95	4.98	5.08	5.07	-0.09
		前月比	0.04	-0.02	0.06	0.05	-0.13	-0.07	-0.05	-0.08	0.00	0.03	0.03	0.10	-0.01	
		価格（万円）	26,490	27,027	27,413	26,955	27,541	29,885	29,969	30,201	31,389	30,363	31,113	29,086	31,228	17.89%
		前月比	3.27%	2.03%	1.43%	-1.67%	2.17%	8.51%	0.28%	0.77%	3.93%	-3.27%	2.47%	-6.51%	7.36%	



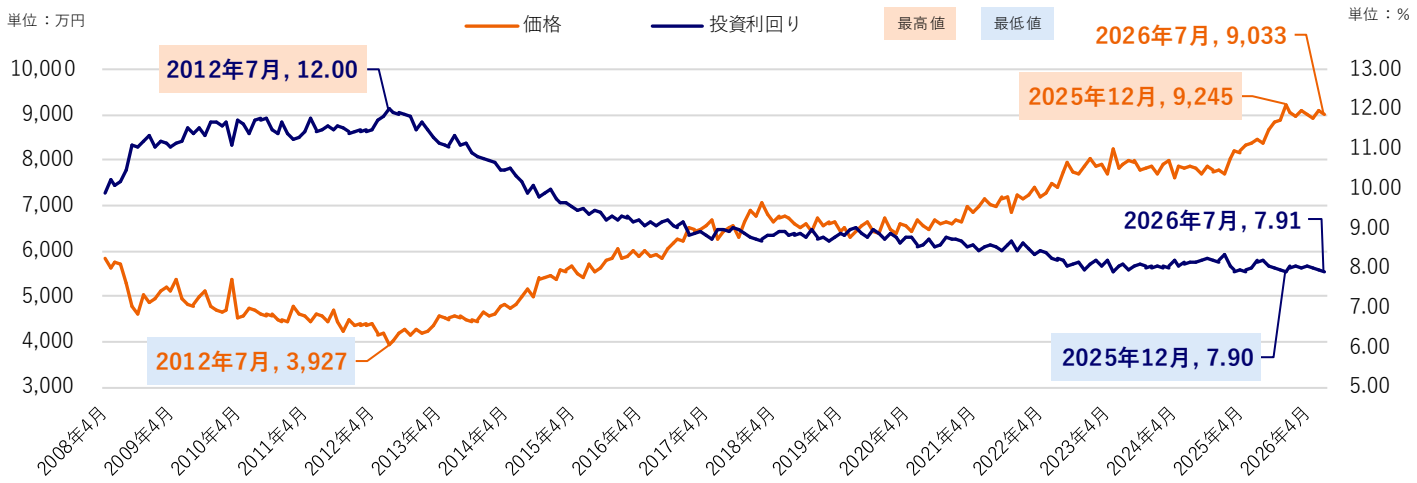


地域別		2025年7月	2025年8月	2025年9月	2025年10月	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月	2026年3月	2026年4月	2026年5月	2026年6月	2026年7月
全国	利回り（%）	6.51	6.76	6.69	6.58	6.60	6.52	6.75	6.60	6.54	6.63	6.50	6.61	6.68
	価格（万円）	2,460	2,457	2,490	2,423	2,679	2,811	2,577	2,667	2,653	2,497	2,715	2,790	2,766
	築年（年）	31.2	32.2	32.3	31.9	32.6	31.4	32.8	32.5	31.7	32.3	32.1	32.3	32.7
北海道	利回り（%）	11.89	12.92	11.39	11.92	11.52	11.06	12.76	11.02	10.05	12.00	11.67	11.19	11.21
	価格（万円）	1,029	816	1,347	1,142	1,184	1,254	871	1,367	1,455	946	1,186	1,127	958
	築年（年）	38.6	39.3	36.9	39.1	39.7	36.7	41.5	38.2	36.7	40.9	39.2	38.4	40.0
東北	利回り（%）	12.27	12.46	12.91	13.67	13.62	12.92	12.93	10.90	12.54	13.56	13.46	13.43	12.16
	価格（万円）	2,176	1,999	1,969	2,110	2,110	1,790	1,994	2,042	1,913	1,781	1,807	1,880	1,968
	築年（年）	32.7	34.3	34.1	34.1	35.5	35.3	34.5	34.7	35.5	35.4	36.4	34.5	34.7
首都圏	利回り（%）	5.99	6.20	6.10	6.04	6.07	5.97	6.21	6.13	6.03	6.11	6.00	6.02	6.16
	価格（万円）	2,895	2,936	2,883	2,835	3,093	3,235	2,988	3,036	2,981	2,815	3,063	3,178	3,192
	築年（年）	31.7	33.1	32.8	32.5	33.3	31.9	33.3	33.4	32.3	32.8	32.5	32.7	33.3
信州・北陸	利回り（%）	15.05	15.48	16.96	18.08	18.77	18.39	17.69	18.32	17.63	19.96	18.13	18.31	18.06
	価格（万円）	838	385	613	400	391	426	429	474	679	401	476	351	450
	築年（年）	37.3	38.6	37.7	38.3	38.2	37.7	35.7	37.6	38.1	39.2	36.8	39.1	38.3
東海	利回り（%）	7.80	8.56	9.29	8.35	10.17	8.38	9.67	9.06	8.47	9.80	8.94	8.73	9.51
	価格（万円）	1,775	1,698	1,476	1,763	1,348	1,778	1,609	1,523	1,810	1,472	1,582	1,645	1,467
	築年（年）	23.7	23.3	30.7	26.6	32.4	27.0	31.1	31.0	28.4	32.5	30.1	29.0	30.9
関西	利回り（%）	6.94	6.85	6.88	6.96	6.67	6.89	7.04	6.73	6.75	6.79	6.82	7.26	6.94
	価格（万円）	1,624	1,668	1,836	1,625	1,825	1,870	1,704	1,819	1,927	1,850	2,007	1,907	1,878
	築年（年）	30.1	30.0	29.8	30.0	28.7	28.3	30.5	28.3	28.1	28.6	29.4	29.9	29.7
中国・四国	利回り（%）	12.22	12.59	13.06	12.72	13.01	13.50	13.15	13.92	16.63	15.77	15.15	14.49	13.78
	価格（万円）	1,252	1,361	1,676	1,335	1,186	1,409	1,697	1,233	1,292	1,443	1,658	1,531	1,456
	築年（年）	34.9	35.2	35.1	36.5	36.8	35.4	35.1	35.7	36.5	37.5	34.4	35.2	36.6
九州・沖縄	利回り（%）	8.81	9.81	10.17	9.01	9.35	9.68	8.50	8.82	9.16	9.18	8.64	8.83	8.96
	価格（万円）	1,296	1,225	1,241	1,300	1,244	1,232	1,331	1,404	1,329	1,317	1,312	1,402	1,337
	築年（年）	29.8	30.4	33.0	31.2	31.8	32.8	30.8	30.8	31.6	32.4	30.3	30.5	31.6

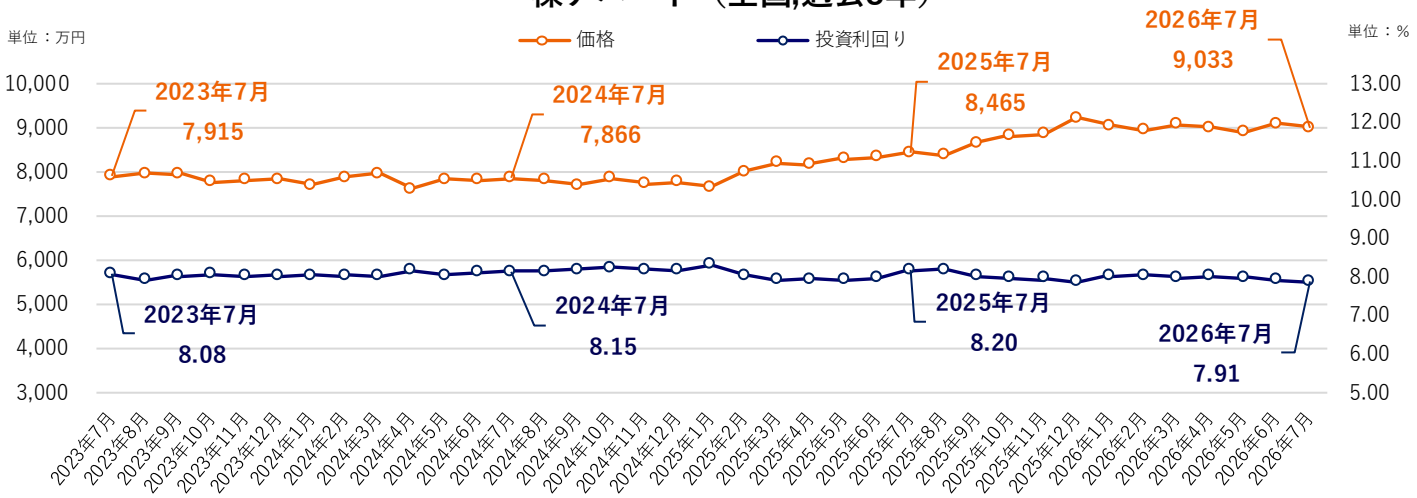

区分マンション（地域別,利回り）
単位：%
全国
北海道
東北
首都圏
信州・北陸
東海
関西
中国・四国
九州・沖縄
19.00
17.00
15.00
13.00
11.00
9.00
7.00
5.00
15.05
18.31
18.06
14.49
13.78
13.43
12.27
12.22
11.89
12.16
11.19
11.21
8.81
8.83
8.96
9.51
7.80
8.73
6.94
7.26
6.94
6.51
6.61
6.68
5.99
6.02
6.16
7月
8月
9月
10月
11月
12月
1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
2025年
2026年


区分マンション（地域別,価格）
単位：万円
全国
北海道
東北
首都圏
信州・北陸
東海
関西
中国・四国
九州・沖縄
3,500
3,000
2,500
2,000
1,500
1,000
500
2,895
3,178
3,192
2,460
2,790
2,766
2,176
1,907
1,968
1,775
1,880
1,645
1,878
1,624
1,467
1,531
1,456
1,296
1,402
1,337
1,252
1,127
1,029
958
838
450
351
7月
8月
9月
10月
11月
12月
1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
2025年
2026年

一棟アパート（全国,全期間）

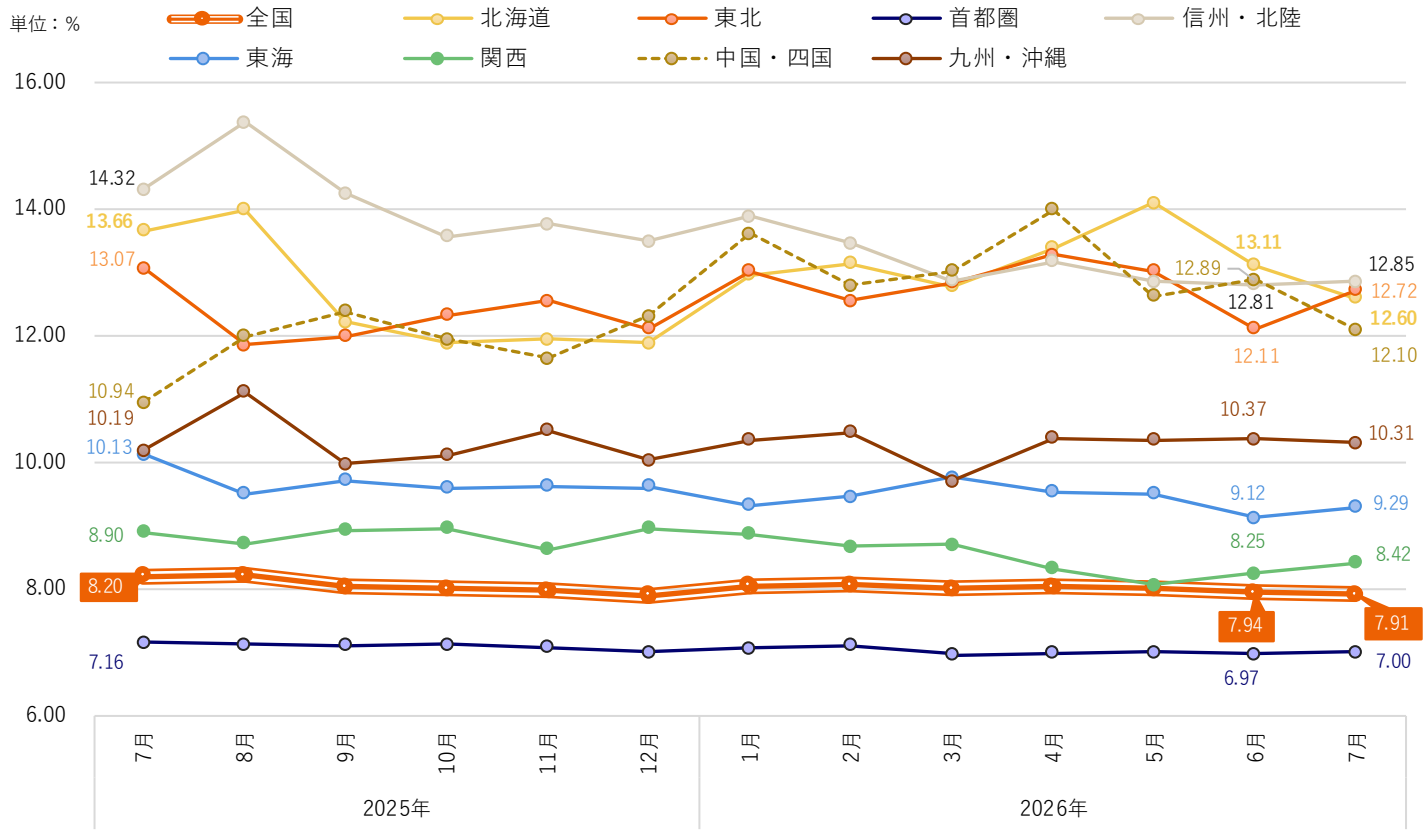


一棟アパート（全国,過去3年）

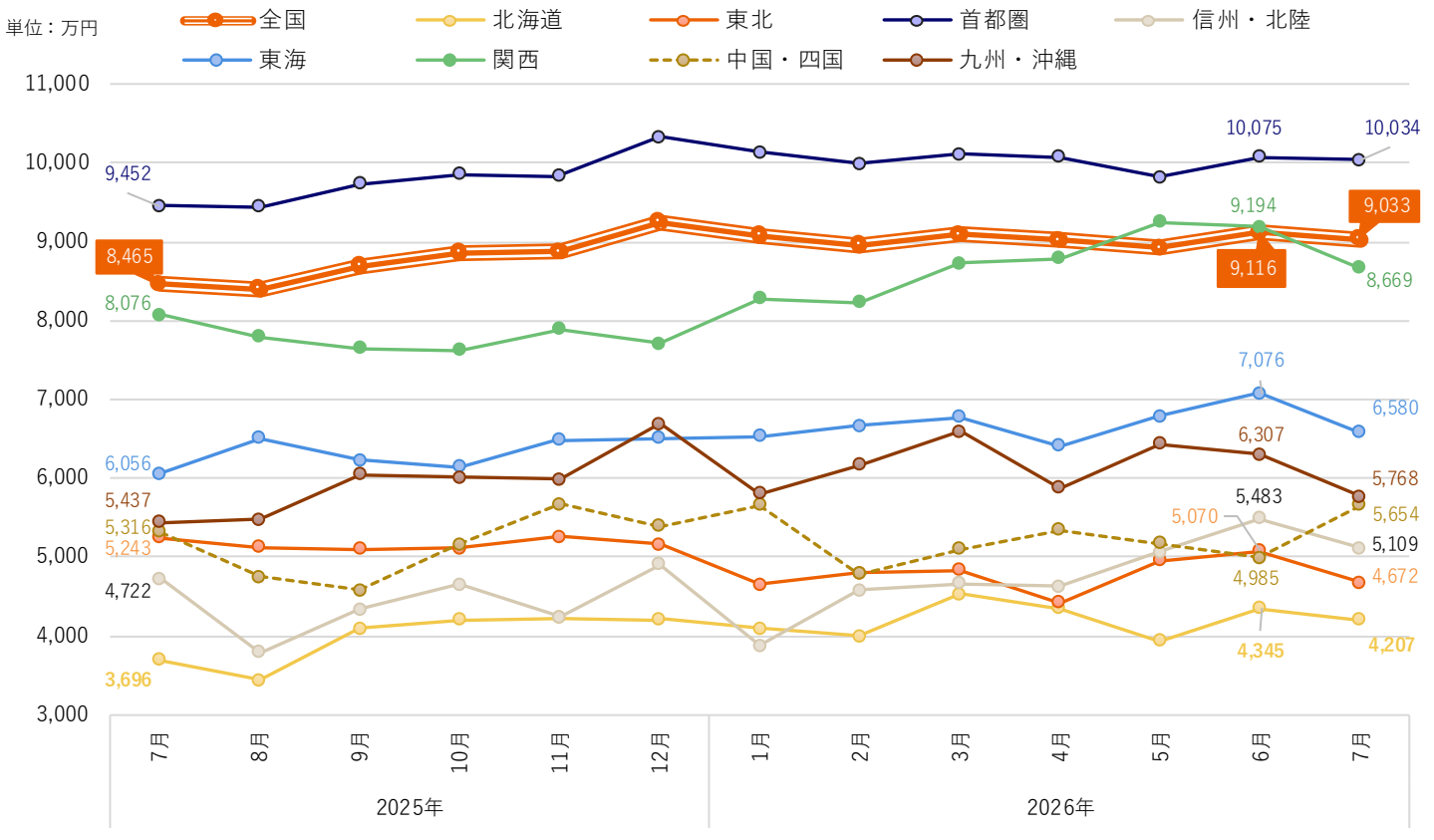


地域別		2025年7月	2025年8月	2025年9月	2025年10月	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月	2026年3月	2026年4月	2026年5月	2026年6月	2026年7月
全国	利回り（%）	8.20	8.21	8.04	8.00	7.98	7.90	8.05	8.07	8.01	8.04	8.01	7.94	7.91
	価格（万円）	8,465	8,397	8,691	8,859	8,878	9,245	9,076	8,958	9,092	9,022	8,927	9,116	9,033
	築年（年）	24.1	24.3	24.2	24.1	24.3	24.2	24.5	24.8	24.2	24.7	24.3	24.6	24.7
北海道	利回り（%）	13.66	14.00	12.22	11.88	11.94	11.89	12.97	13.15	12.78	13.39	14.10	13.11	12.60
	価格（万円）	3,696	3,438	4,090	4,207	4,230	4,219	4,089	4,000	4,535	4,347	3,939	4,345	4,207
	築年（年）	33.3	33.1	31.8	32.6	32.0	32.6	33.6	33.4	31.9	33.4	32.3	33.3	34.2
東北	利回り（%）	13.07	11.85	12.00	12.33	12.56	12.11	13.02	12.56	12.84	13.28	13.02	12.11	12.72
	価格（万円）	5,243	5,125	5,103	5,110	5,258	5,164	4,653	4,800	4,836	4,423	4,958	5,070	4,672
	築年（年）	29.0	27.3	27.7	29.3	27.2	27.1	29.6	29.2	29.5	29.9	28.4	26.1	29.0
首都圏	利回り（%）	7.16	7.12	7.11	7.13	7.08	7.00	7.07	7.11	6.98	6.99	7.00	6.97	7.00
	価格（万円）	9,452	9,449	9,729	9,862	9,841	10,328	10,136	9,992	10,111	10,078	9,819	10,075	10,034
	築年（年）	22.7	23.1	23.1	22.9	23.6	23.3	23.3	23.9	23.2	23.5	23.6	23.8	23.9
信州・北陸	利回り（%）	14.32	15.37	14.25	13.57	13.76	13.49	13.89	13.47	12.87	13.18	12.85	12.81	12.85
	価格（万円）	4,722	3,784	4,337	4,646	4,236	4,910	3,874	4,582	4,662	4,630	5,068	5,483	5,109
	築年（年）	29.4	33.7	30.3	29.9	30.1	28.3	31.8	30.5	29.1	31.8	29.3	29.1	29.0
東海	利回り（%）	10.13	9.51	9.72	9.59	9.63	9.62	9.32	9.46	9.77	9.53	9.51	9.12	9.29
	価格（万円）	6,056	6,503	6,223	6,147	6,495	6,511	6,527	6,662	6,778	6,406	6,782	7,076	6,580
	築年（年）	23.4	21.8	24.5	23.5	22.6	23.3	22.7	23.3	23.6	23.2	22.6	22.5	22.4
関西	利回り（%）	8.90	8.71	8.94	8.96	8.63	8.96	8.87	8.67	8.70	8.32	8.06	8.25	8.42
	価格（万円）	8,076	7,795	7,647	7,621	7,894	7,712	8,281	8,228	8,728	8,784	9,252	9,194	8,669
	築年（年）	26.5	25.2	25.8	25.9	24.6	25.4	26.1	25.6	25.2	25.0	23.8	25.0	24.7
中国・四国	利回り（%）	10.94	11.99	12.38	11.95	11.65	12.31	13.61	12.79	13.03	14.00	12.63	12.89	12.10
	価格（万円）	5,316	4,752	4,576	5,163	5,676	5,388	5,654	4,779	5,099	5,341	5,178	4,985	5,654
	築年（年）	29.7	32.7	29.9	29.8	27.7	29.1	30.0	30.5	28.8	32.2	30.4	28.4	28.8
九州・沖縄	利回り（%）	10.19	11.12	9.98	10.11	10.50	10.04	10.36	10.47	9.71	10.38	10.35	10.37	10.31
	価格（万円）	5,437	5,481	6,052	6,007	5,985	6,684	5,808	6,170	6,598	5,881	6,437	6,307	5,768
	築年（年）	26.3	27.6	27.0	26.6	26.6	25.7	28.0	26.4	25.3	27.7	25.1	26.9	26.2

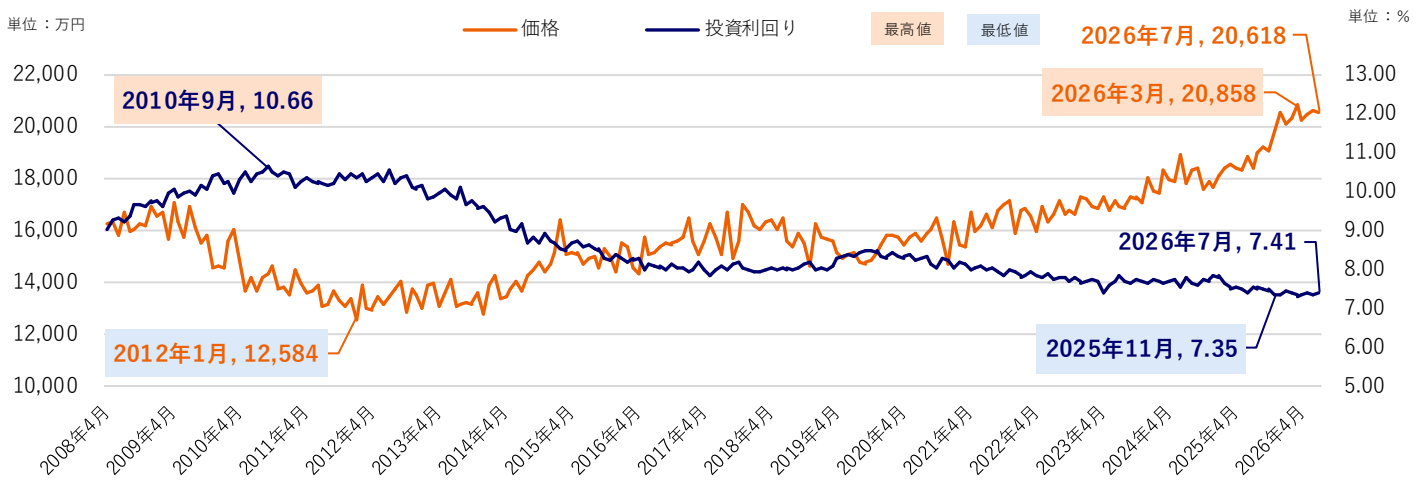
一棟アパート（地域別,利回り）



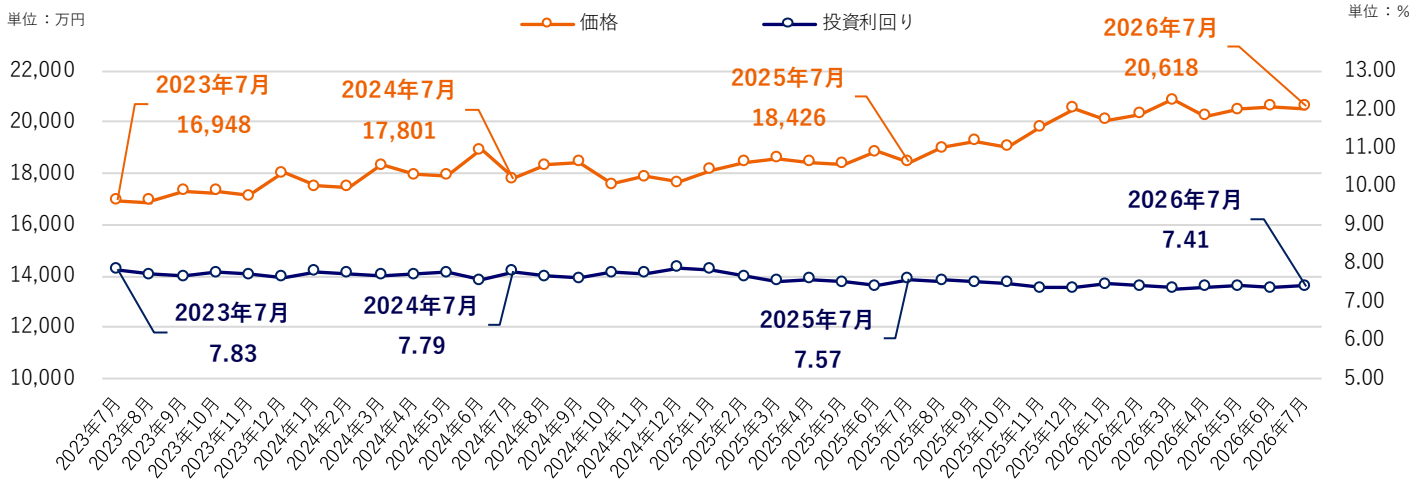
一棟アパート（地域別,価格）



一棟マンション（全国,全期間）

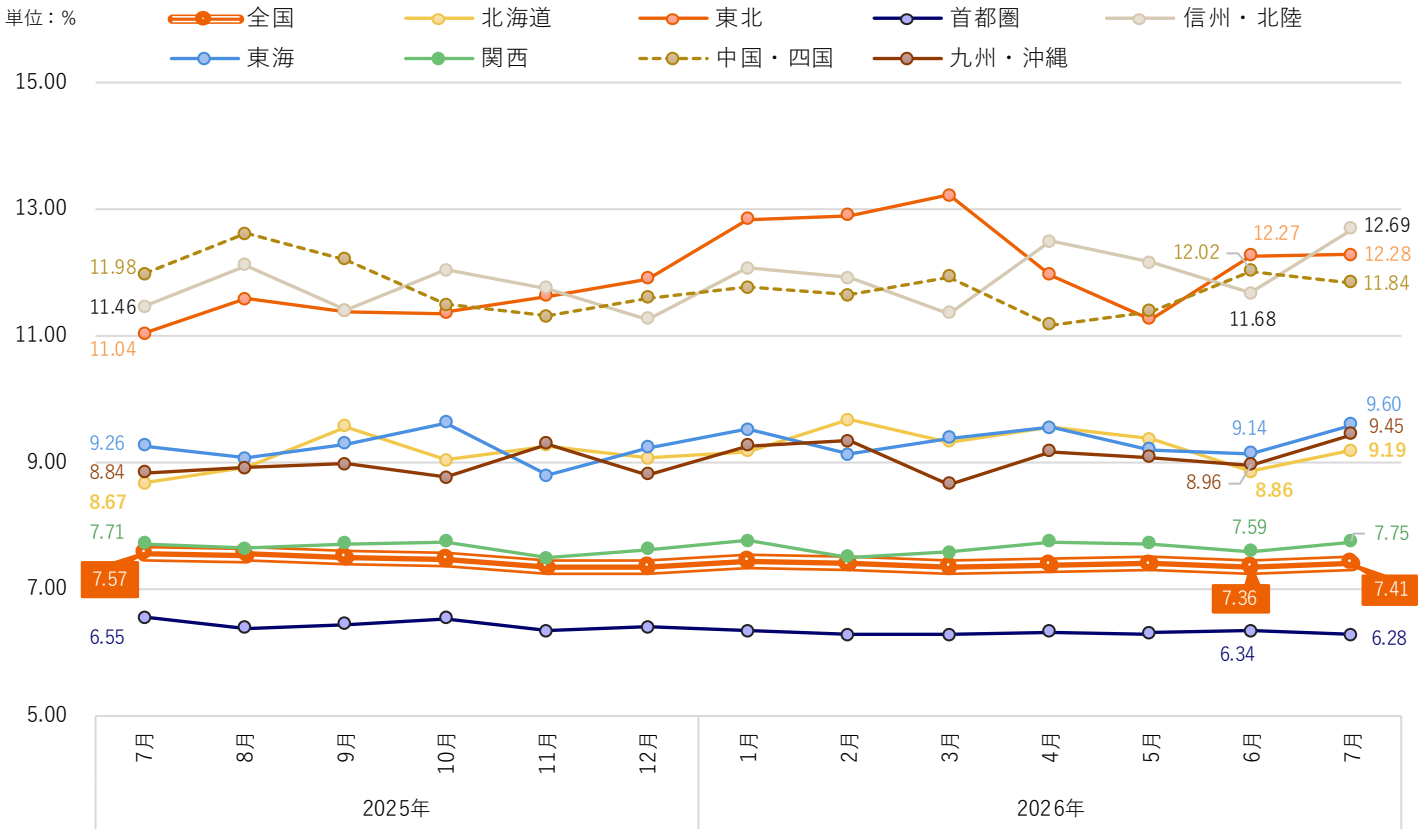
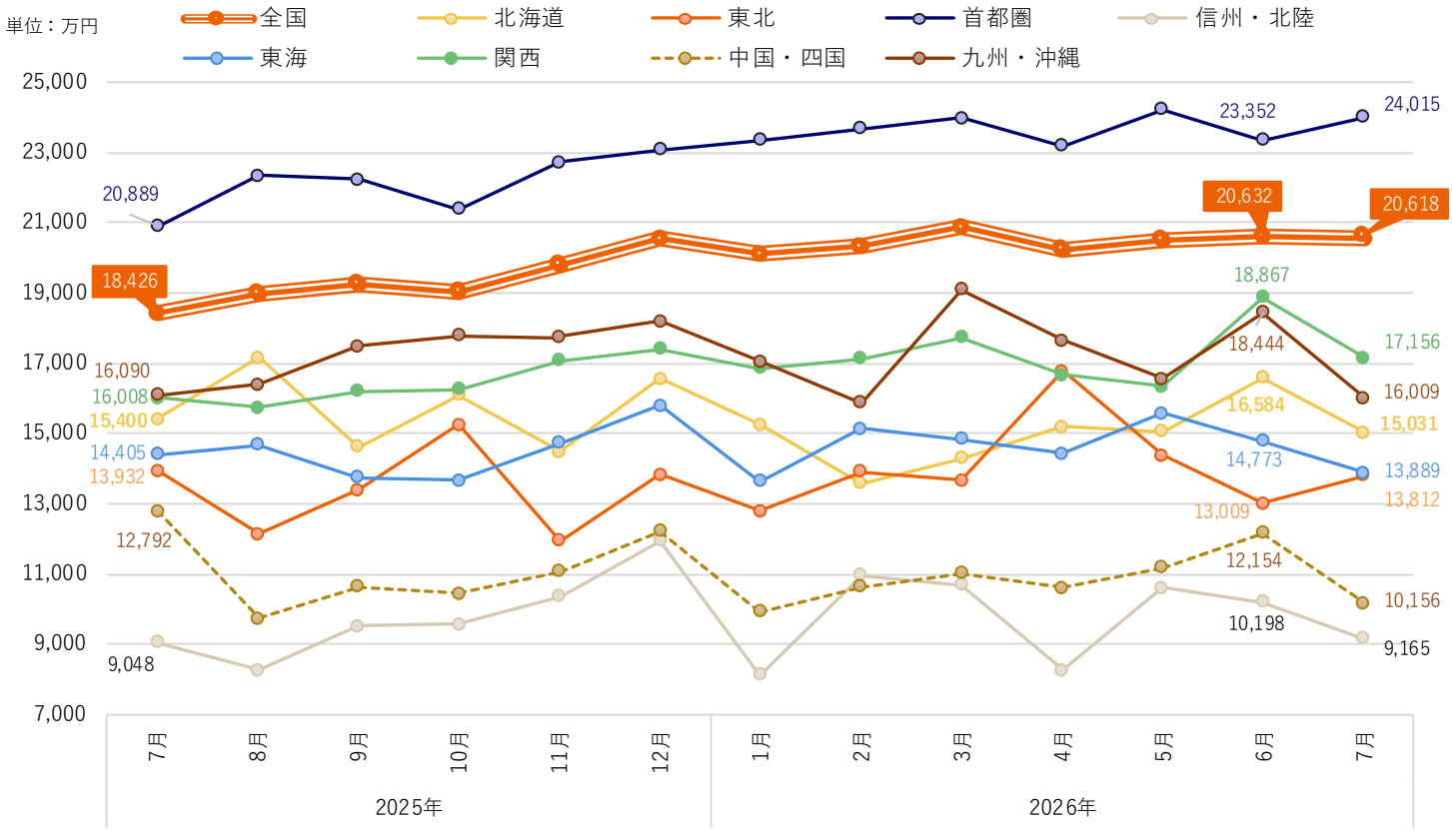


一棟マンション（全国,過去3年）



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	2026年5月	2026年6月	2026年7月
全国	利回り（%）	7.57	7.56	7.51	7.48	7.35	7.35	7.45	7.40	7.36	7.38	7.40	7.36	7.41
	価格（万円）	18,426	18,984	19,268	19,052	19,814	20,552	20,100	20,324	20,858	20,236	20,515	20,632	20,618
	築年（年）	30.8	30.5	31.0	31.6	30.9	30.7	31.1	30.9	30.9	31.6	31.4	31.7	31.8
北海道	利回り（%）	8.67	8.91	9.56	9.03	9.27	9.07	9.18	9.67	9.33	9.55	9.37	8.86	9.19
	価格（万円）	15,400	17,156	14,612	16,093	14,481	16,552	15,239	13,570	14,288	15,179	15,043	16,584	15,031
	築年（年）	24.5	26.3	27.8	26.9	26.7	26.7	28.6	28.7	28.3	29.4	28.4	26.7	30.1
東北	利回り（%）	11.04	11.59	11.39	11.37	11.63	11.91	12.85	12.90	13.22	11.96	11.26	12.27	12.28
	価格（万円）	13,932	12,136	13,402	15,236	11,940	13,840	12,781	13,920	13,675	16,770	14,381	13,009	13,812
	築年（年）	33.6	33.0	33.7	32.2	33.2	33.7	33.6	33.2	34.7	32.7	32.2	33.8	33.1
首都圏	利回り（%）	6.55	6.38	6.44	6.53	6.33	6.39	6.33	6.27	6.27	6.32	6.31	6.34	6.28
	価格（万円）	20,889	22,349	22,229	21,393	22,716	23,093	23,352	23,693	23,996	23,201	24,220	23,352	24,015
	築年（年）	30.5	29.9	30.4	31.4	30.7	30.4	30.3	30.4	30.4	30.8	31.1	31.8	31.2
信州・北陸	利回り（%）	11.46	12.11	11.40	12.04	11.75	11.26	12.07	11.92	11.35	12.50	12.16	11.68	12.69
	価格（万円）	9,048	8,264	9,502	9,569	10,358	11,945	8,130	10,951	10,676	8,262	10,609	10,198	9,165
	築年（年）	33.7	33.9	33.6	34.3	31.4	32.1	34.8	33.6	32.6	35.6	33.5	34.2	34.8
東海	利回り（%）	9.26	9.06	9.30	9.63	8.80	9.23	9.52	9.13	9.39	9.55	9.21	9.14	9.60
	価格（万円）	14,405	14,679	13,743	13,677	14,726	15,798	13,645	15,151	14,850	14,432	15,588	14,773	13,889
	築年（年）	32.9	31.1	32.3	33.0	31.8	32.1	33.5	32.3	32.8	33.7	32.6	32.3	33.8
関西	利回り（%）	7.71	7.64	7.71	7.75	7.49	7.63	7.76	7.50	7.58	7.75	7.71	7.59	7.75
	価格（万円）	16,008	15,746	16,196	16,270	17,068	17,397	16,845	17,136	17,733	16,660	16,351	18,867	17,156
	築年（年）	32.3	32.2	32.8	32.5	32.1	31.8	31.9	31.8	31.9	32.7	32.5	32.5	32.4
中国・四国	利回り（%）	11.98	12.62	12.20	11.49	11.31	11.60	11.77	11.64	11.93	11.17	11.38	12.02	11.84
	価格（万円）	12,792	9,729	10,635	10,455	11,083	12,208	9,929	10,632	11,014	10,600	11,189	12,154	10,156
	築年（年）	29.9	32.9	33.5	33.5	32.4	33.3	35.0	33.9	34.1	35.4	33.5	33.8	34.9
九州・沖縄	利回り（%）	8.84	8.92	8.97	8.77	9.30	8.81	9.26	9.34	8.65	9.18	9.08	8.96	9.45
	価格（万円）	16,090	16,391	17,476	17,788	17,759	18,182	17,050	15,869	19,099	17,661	16,570	18,444	16,009
	築年（年）	30.7	30.2	31.1	31.9	30.6	30.3	32.3	30.8	29.9	31.5	29.5	30.0	32.0

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）