

収益不動産 市場動向 マンスリーレポート 2026年8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9月**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

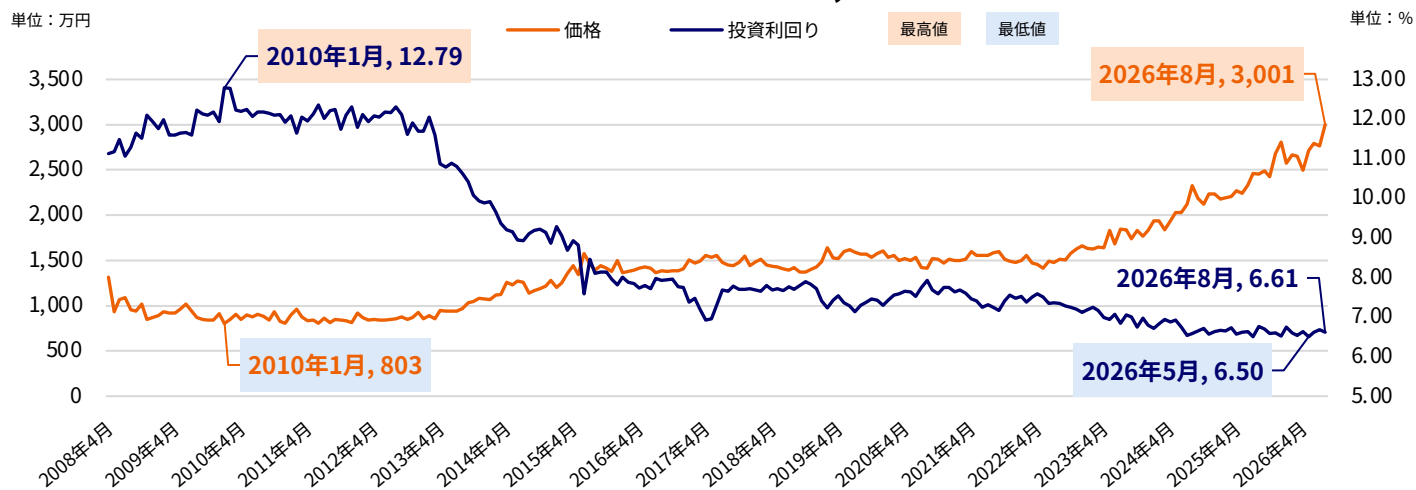


区分 マンション	全国	利回り (%)	2025年 8月	2025年 9月	2025年 10月	2025年 11月	2025年 12月	2026年 1月	2026年 2月	2026年 3月	2026年 4月	2026年 5月	2026年 6月	2026年 7月	2026年 8月	前年同月比
		前月比	0.25	-0.07	-0.11	0.02	-0.08	0.23	-0.15	-0.06	0.09	-0.13	0.11	0.07	-0.07	-0.15
		価格 (万円)	2,457	2,490	2,423	2,679	2,811	2,577	2,667	2,653	2,497	2,715	2,790	2,766	3,001	22.14%
		前月比	-0.12%	1.34%	-2.69%	10.57%	4.93%	-8.32%	3.49%	-0.52%	-5.88%	8.73%	2.76%	-0.86%	8.50%	
	一都三県	利回り (%)	6.19	6.07	6.03	6.06	5.96	6.18	6.10	5.99	6.07	5.96	5.98	6.10	5.95	-0.24
		前月比	0.21	-0.12	-0.04	0.03	-0.10	0.22	-0.08	-0.11	0.08	-0.11	0.02	0.12	-0.15	-0.24
		価格 (万円)	2,937	2,890	2,837	3,097	3,227	2,992	3,047	2,998	2,833	3,088	3,199	3,215	3,451	17.50%
		前月比	1.49%	-1.60%	-1.83%	9.16%	4.20%	-7.28%	1.84%	-1.61%	-5.50%	9.00%	3.59%	0.50%	7.34%	
	23区	利回り (%)	5.20	5.20	5.20	5.20	5.09	5.30	5.22	5.14	5.26	5.11	5.12	5.21	5.07	-0.13
		前月比	0.02	0.00	0.00	0.00	-0.11	0.21	-0.08	-0.08	0.12	-0.15	0.01	0.09	-0.14	-0.13
		価格 (万円)	3,718	3,470	3,394	3,834	3,969	3,693	3,747	3,651	3,382	3,748	3,899	3,998	4,267	14.77%
		前月比	7.33%	-6.67%	-2.19%	12.96%	3.52%	-6.95%	1.46%	-2.56%	-7.37%	10.82%	4.03%	2.54%	6.73%	

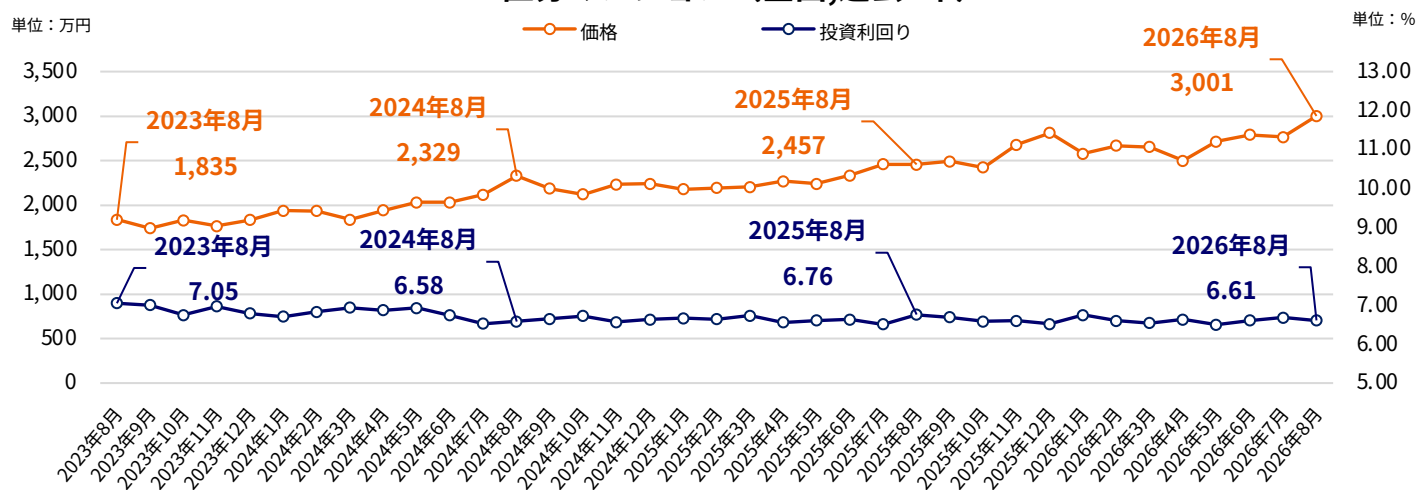
一棟 アパート	全国	利回り (%)	8.21	8.04	8.00	7.98	7.90	8.05	8.07	8.01	8.04	8.01	7.94	7.91	7.89	-0.32
		前月比	0.01	-0.17	-0.04	-0.02	-0.08	0.15	0.02	-0.06	0.03	-0.03	-0.07	-0.03	-0.02	-0.32
		価格 (万円)	8,397	8,691	8,859	8,878	9,245	9,076	8,958	9,092	9,022	8,927	9,116	9,033	9,115	8.55%
		前月比	-0.80%	3.50%	1.93%	0.21%	4.13%	-1.83%	-1.30%	1.50%	-0.77%	-1.05%	2.12%	-0.91%	0.91%	
	一都三県	利回り (%)	6.96	6.94	6.97	6.91	6.86	6.90	6.94	6.83	6.79	6.82	6.80	6.81	6.82	-0.14
		前月比	-0.06	-0.02	0.03	-0.06	-0.05	0.04	0.04	-0.11	-0.04	0.03	-0.02	0.01	0.01	-0.14
		価格 (万円)	9,607	9,890	10,005	10,029	10,480	10,316	10,197	10,290	10,296	9,999	10,253	10,224	10,248	6.67%
		前月比	0.20%	2.95%	1.16%	0.24%	4.50%	-1.56%	-1.15%	0.91%	0.06%	-2.88%	2.54%	-0.28%	0.23%	
	23区	利回り (%)	5.71	5.71	5.81	5.70	5.70	5.71	5.61	5.63	5.60	5.55	5.52	5.59	5.52	-0.19
		前月比	-0.05	0.00	0.10	-0.11	0.00	0.01	-0.10	0.02	-0.03	-0.05	-0.03	0.07	-0.07	-0.19
		価格 (万円)	12,629	13,045	13,407	13,298	14,014	14,255	14,611	14,194	14,156	13,920	14,363	13,928	14,111	11.73%
		前月比	-3.08%	3.29%	2.78%	-0.81%	5.38%	1.72%	2.50%	-2.85%	-0.27%	-1.67%	3.18%	-3.03%	1.31%	

一棟 マンション	全国	利回り (%)	7.56	7.51	7.48	7.35	7.35	7.45	7.40	7.36	7.38	7.40	7.36	7.41	7.46	-0.10
		前月比	-0.01	-0.05	-0.03	-0.13	0.00	0.10	-0.05	-0.04	0.02	0.02	-0.04	0.05	0.05	-0.10
		価格 (万円)	18,984	19,268	19,052	19,814	20,552	20,100	20,324	20,858	20,236	20,515	20,632	20,618	20,473	7.84%
		前月比	3.03%	1.50%	-1.12%	4.00%	3.72%	-2.20%	1.11%	2.63%	-2.98%	1.38%	0.57%	-0.07%	-0.70%	
	一都三県	利回り (%)	6.19	6.27	6.37	6.15	6.17	6.15	6.08	6.08	6.14	6.09	6.15	6.14	6.15	-0.04
		前月比	-0.10	0.08	0.10	-0.22	0.02	-0.02	-0.07	0.00	0.06	-0.05	0.06	-0.01	0.01	-0.04
		価格 (万円)	22,681	22,563	21,684	23,084	23,513	23,737	24,069	24,496	23,664	24,725	23,795	24,408	24,504	8.04%
		前月比	6.69%	-0.52%	-3.90%	6.46%	1.86%	0.95%	1.40%	1.77%	-3.40%	4.48%	-3.76%	2.58%	0.39%	
	23区	利回り (%)	5.14	5.20	5.25	5.12	5.05	5.00	4.92	4.92	4.95	4.98	5.08	5.07	5.03	-0.11
		前月比	-0.02	0.06	0.05	-0.13	-0.07	-0.05	-0.08	0.00	0.03	0.03	0.10	-0.01	-0.04	-0.11
		価格 (万円)	27,027	27,413	26,955	27,541	29,885	29,969	30,201	31,389	30,363	31,113	29,086	31,228	30,158	11.58%
		前月比	2.03%	1.43%	-1.67%	2.17%	8.51%	0.28%	0.77%	3.93%	-3.27%	2.47%	-6.51%	7.36%	-3.43%	

区分マンション（全国,全期間）

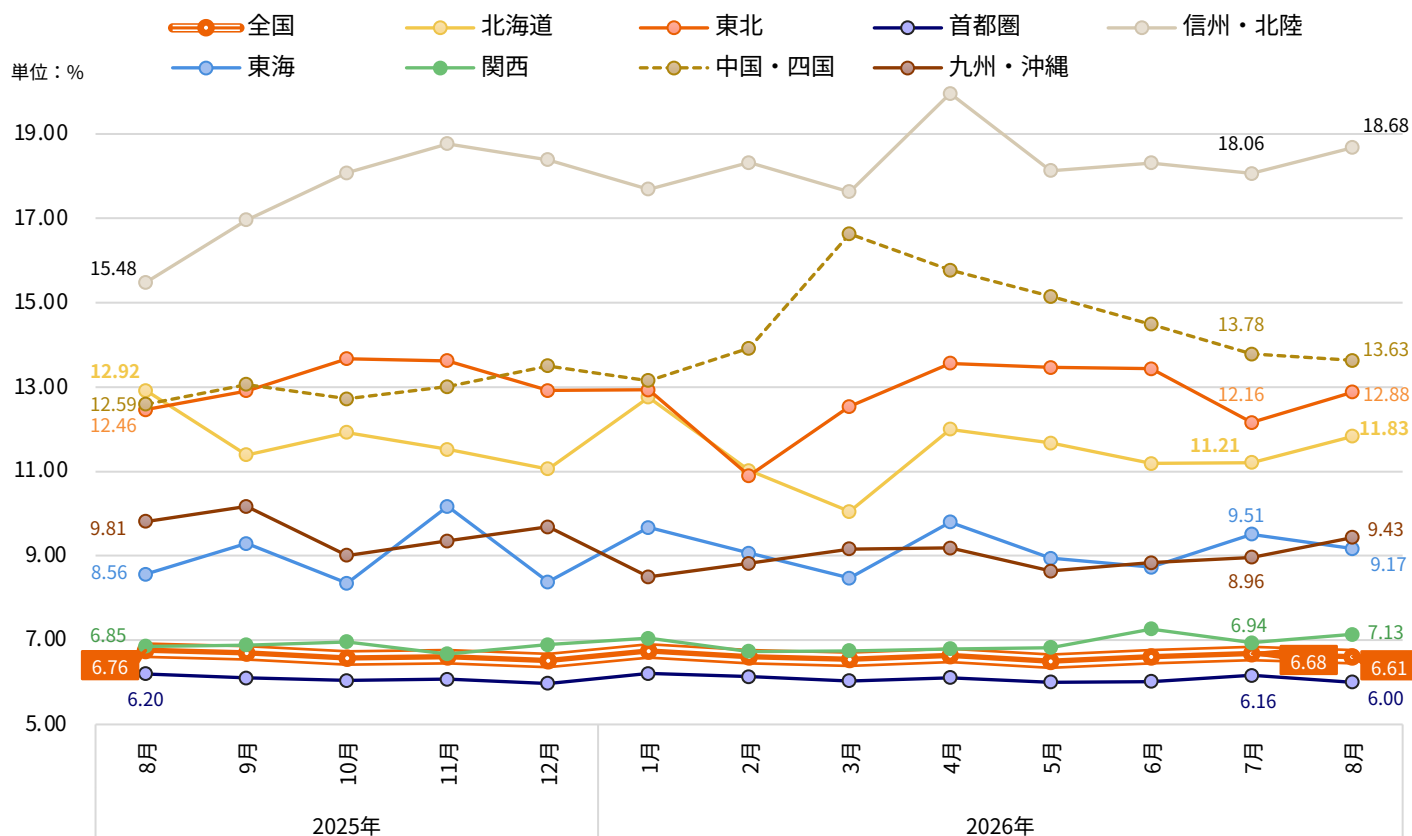


区分マンション（全国,過去3年）

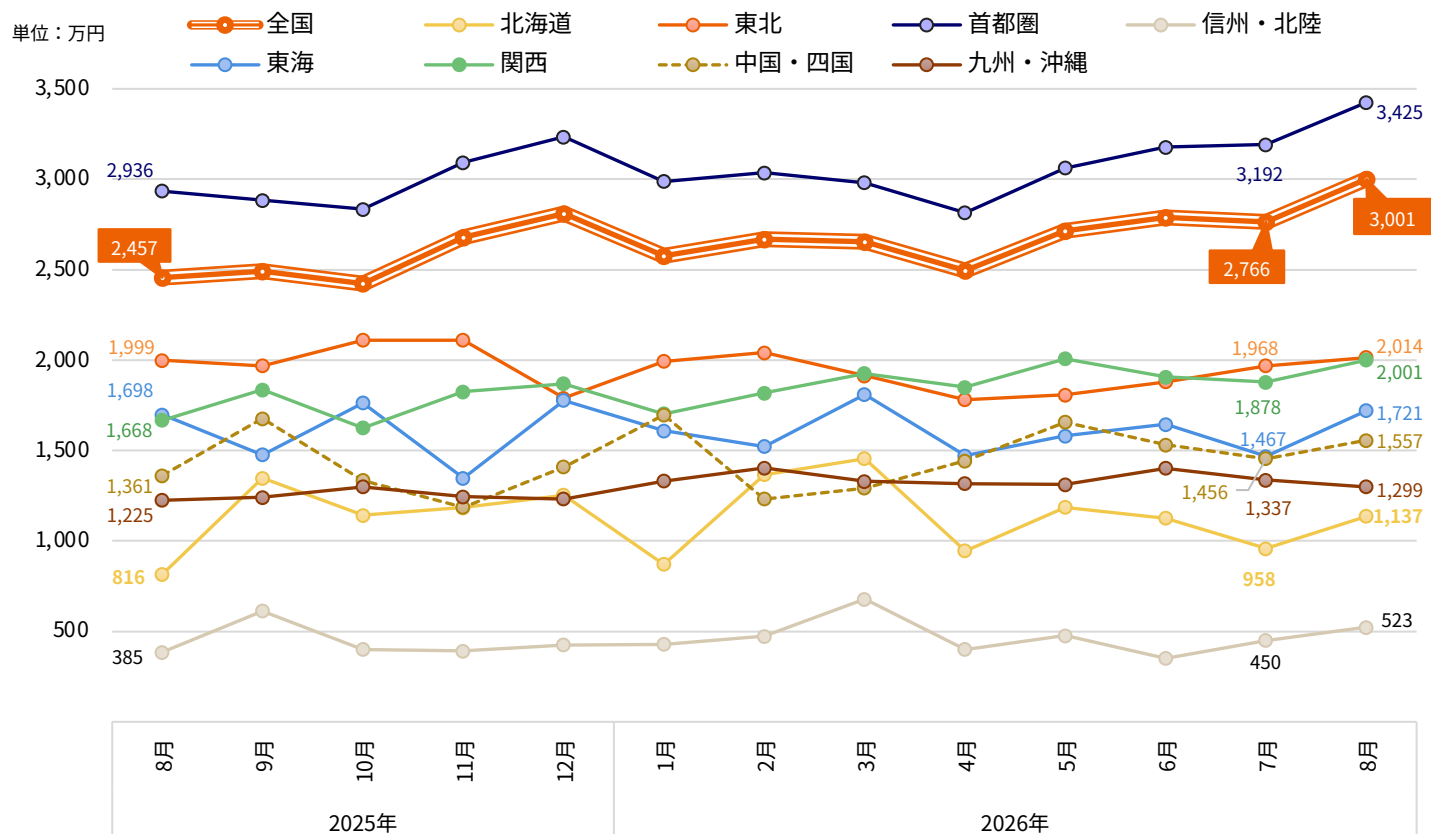


地域別		2025年 8月	2025年 9月	2025年 10月	2025年 11月	2025年 12月	2026年 1月	2026年 2月	2026年 3月	2026年 4月	2026年 5月	2026年 6月	2026年 7月	2026年 8月
全国	利回り (%)	6.76	6.69	6.58	6.60	6.52	6.75	6.60	6.54	6.63	6.50	6.61	6.68	6.61
	価格 (万円)	2,457	2,490	2,423	2,679	2,811	2,577	2,667	2,653	2,497	2,715	2,790	2,766	3,001
	築年 (年)	32.2	32.3	31.9	32.6	31.4	32.8	32.5	31.7	32.3	32.1	32.3	32.7	32.4
北海道	利回り (%)	12.92	11.39	11.92	11.52	11.06	12.76	11.02	10.05	12.00	11.67	11.19	11.21	11.83
	価格 (万円)	816	1,347	1,142	1,184	1,254	871	1,367	1,455	946	1,186	1,127	958	1,137
	築年 (年)	39.3	36.9	39.1	39.7	36.7	41.5	38.2	36.7	40.9	39.2	38.4	40.0	37.4
東北	利回り (%)	12.46	12.91	13.67	13.62	12.92	12.93	10.90	12.54	13.56	13.46	13.43	12.16	12.88
	価格 (万円)	1,999	1,969	2,110	2,110	1,790	1,994	2,042	1,913	1,781	1,807	1,880	1,968	2,014
	築年 (年)	34.3	34.1	34.1	35.5	35.3	34.5	34.7	35.5	35.4	36.4	34.5	34.7	35.3
首都圏	利回り (%)	6.20	6.10	6.04	6.07	5.97	6.21	6.13	6.03	6.11	6.00	6.02	6.16	6.00
	価格 (万円)	2,936	2,883	2,835	3,093	3,235	2,988	3,036	2,981	2,815	3,063	3,178	3,192	3,425
	築年 (年)	33.1	32.8	32.5	33.3	31.9	33.3	33.4	32.3	32.8	32.5	32.7	33.3	32.6
信州・北陸	利回り (%)	15.48	16.96	18.08	18.77	18.39	17.69	18.32	17.63	19.96	18.13	18.31	18.06	18.68
	価格 (万円)	385	613	400	391	426	429	474	679	401	476	351	450	523
	築年 (年)	38.6	37.7	38.3	38.2	37.7	35.7	37.6	38.1	39.2	36.8	39.1	38.3	37.6
東海	利回り (%)	8.56	9.29	8.35	10.17	8.38	9.67	9.06	8.47	9.80	8.94	8.73	9.51	9.17
	価格 (万円)	1,698	1,476	1,763	1,348	1,778	1,609	1,523	1,810	1,472	1,582	1,645	1,467	1,721
	築年 (年)	23.3	30.7	26.6	32.4	27.0	31.1	31.0	28.4	32.5	30.1	29.0	30.9	30.6
関西	利回り (%)	6.85	6.88	6.96	6.67	6.89	7.04	6.73	6.75	6.79	6.82	7.26	6.94	7.13
	価格 (万円)	1,668	1,836	1,625	1,825	1,870	1,704	1,819	1,927	1,850	2,007	1,907	1,878	2,001
	築年 (年)	30.0	29.8	30.0	28.7	28.3	30.5	28.3	28.1	28.6	29.4	29.9	29.7	30.3
中国・四国	利回り (%)	12.59	13.06	12.72	13.01	13.50	13.15	13.92	16.63	15.77	15.15	14.49	13.78	13.63
	価格 (万円)	1,361	1,676	1,335	1,186	1,409	1,697	1,233	1,292	1,443	1,658	1,531	1,456	1,557
	築年 (年)	35.2	35.1	36.5	36.8	35.4	35.1	35.7	36.5	37.5	34.4	35.2	36.6	36.5
九州・沖縄	利回り (%)	9.81	10.17	9.01	9.35	9.68	8.50	8.82	9.16	9.18	8.64	8.83	8.96	9.43
	価格 (万円)	1,225	1,241	1,300	1,244	1,232	1,331	1,404	1,329	1,317	1,312	1,402	1,337	1,299
	築年 (年)	30.4	33.0	31.2	31.8	32.8	30.8	30.8	31.6	32.4	30.3	30.5	31.6	33.0

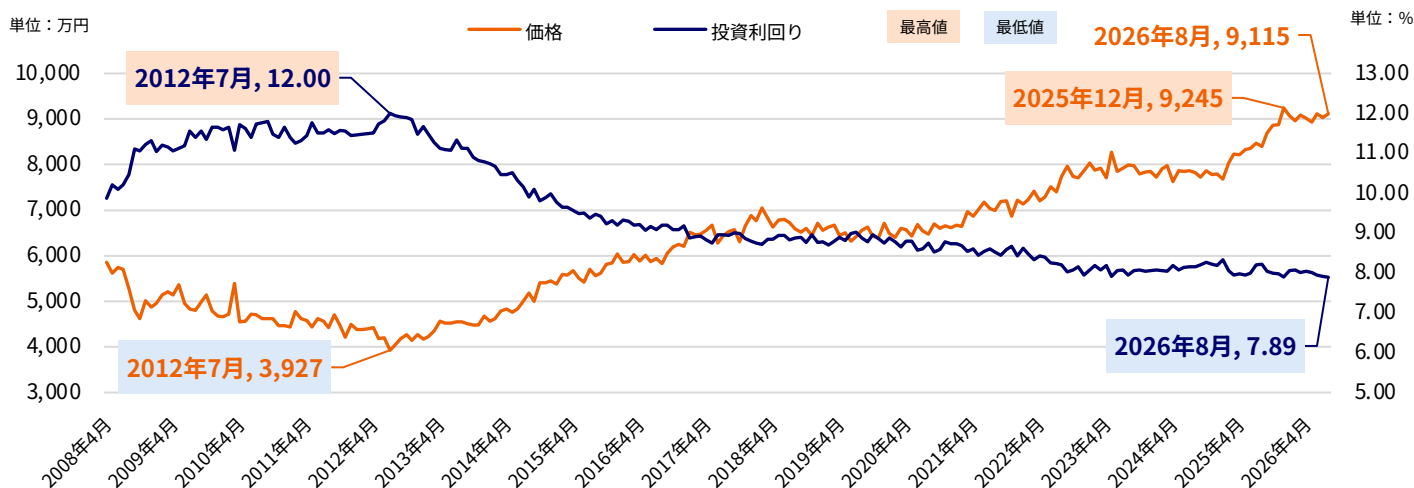
区分マンション（地域別、利回り）



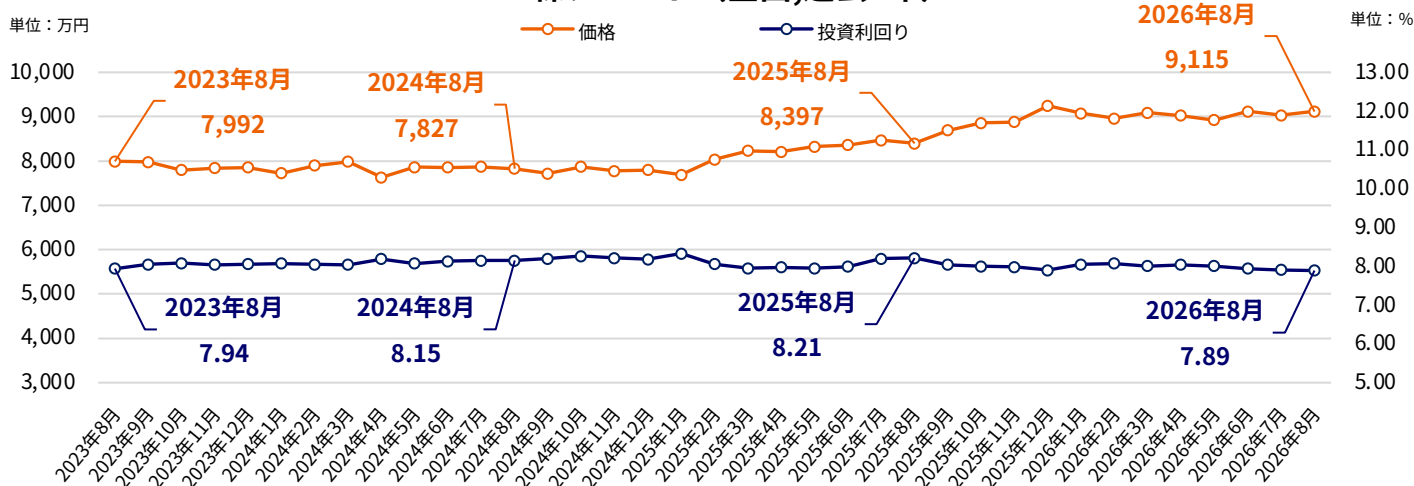
区分マンション（地域別、価格）



一棟アパート（全国,全期間）

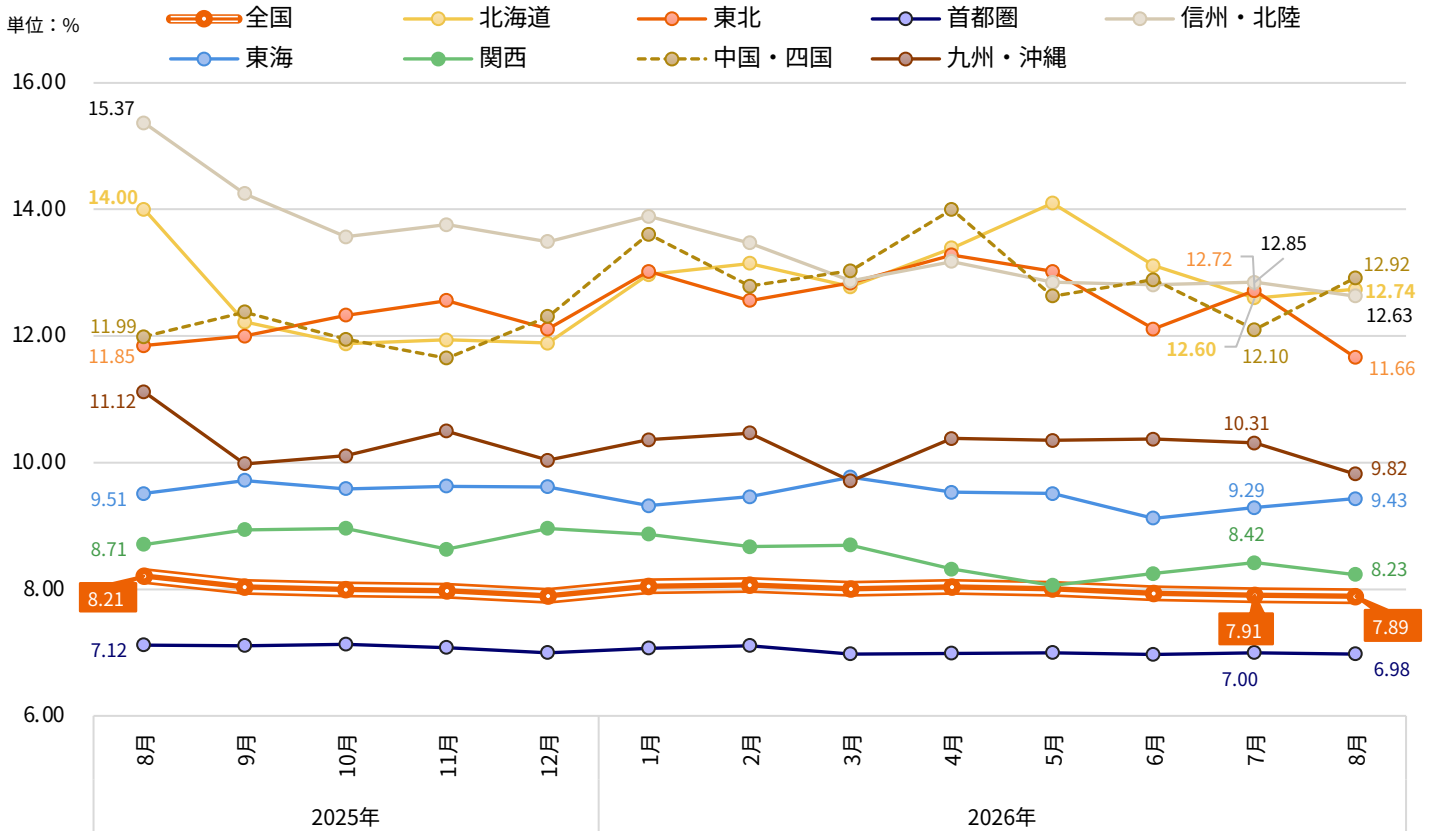


一棟アパート（全国,過去3年）

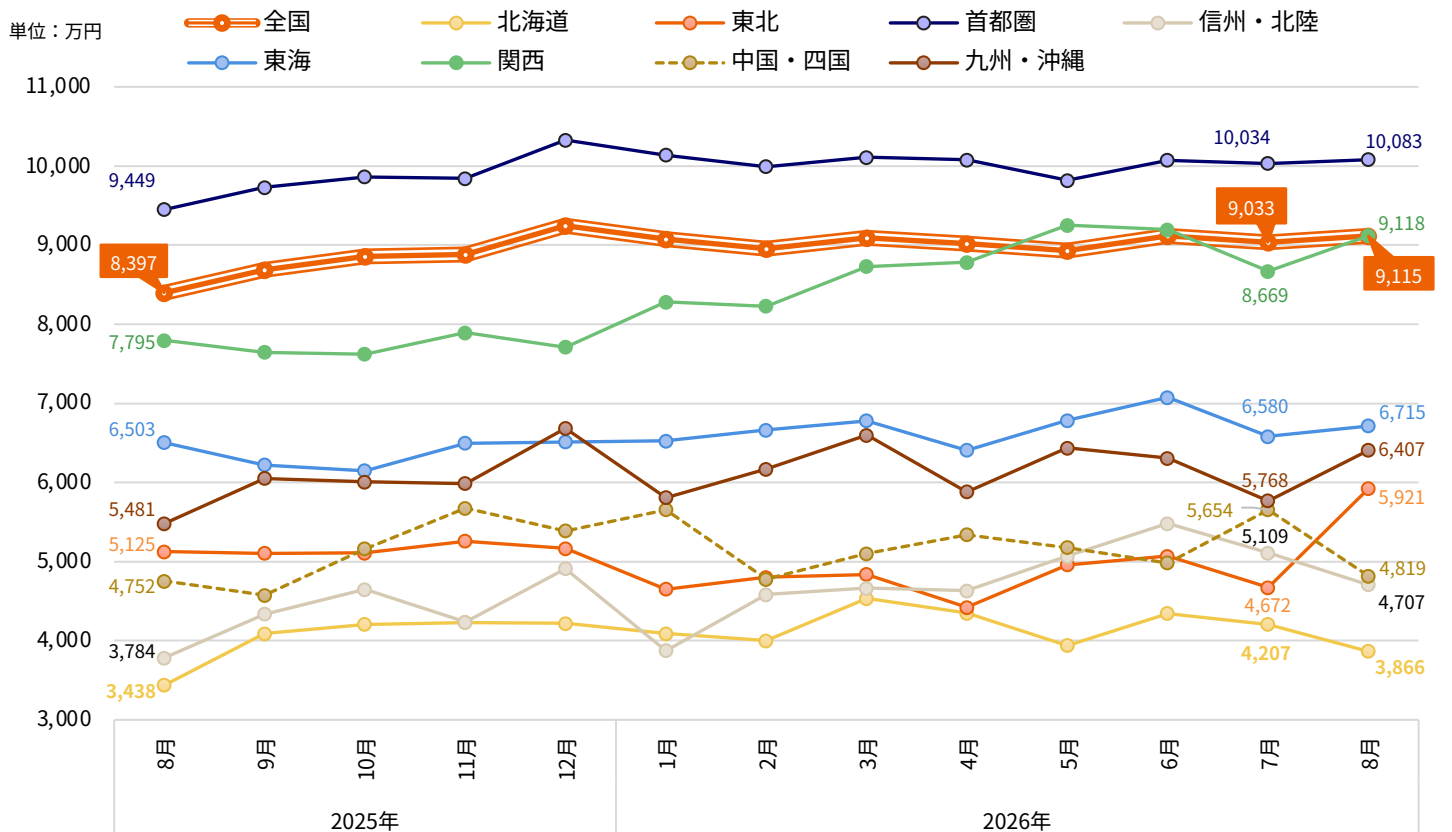


地域別		2025年 8月	2025年 9月	2025年 10月	2025年 11月	2025年 12月	2026年 1月	2026年 2月	2026年 3月	2026年 4月	2026年 5月	2026年 6月	2026年 7月	2026年 8月
全国	利回り (%)	8.21	8.04	8.00	7.98	7.90	8.05	8.07	8.01	8.04	8.01	7.94	7.91	7.89
	価格 (万円)	8,397	8,691	8,859	8,878	9,245	9,076	8,958	9,092	9,022	8,927	9,116	9,033	9,115
	築年 (年)	24.3	24.2	24.1	24.3	24.2	24.5	24.8	24.2	24.7	24.3	24.6	24.7	24.8
北海道	利回り (%)	14.00	12.22	11.88	11.94	11.89	12.97	13.15	12.78	13.39	14.10	13.11	12.60	12.74
	価格 (万円)	3,438	4,090	4,207	4,230	4,219	4,089	4,000	4,535	4,347	3,939	4,345	4,207	3,866
	築年 (年)	33.1	31.8	32.6	32.0	32.6	33.6	33.4	31.9	33.4	32.3	33.3	34.2	34.7
東北	利回り (%)	11.85	12.00	12.33	12.56	12.11	13.02	12.56	12.84	13.28	13.02	12.11	12.72	11.66
	価格 (万円)	5,125	5,103	5,110	5,258	5,164	4,653	4,800	4,836	4,423	4,958	5,070	4,672	5,921
	築年 (年)	27.3	27.7	29.3	27.2	27.1	29.6	29.2	29.5	29.9	28.4	26.1	29.0	27.8
首都圏	利回り (%)	7.12	7.11	7.13	7.08	7.00	7.07	7.11	6.98	6.99	7.00	6.97	7.00	6.98
	価格 (万円)	9,449	9,729	9,862	9,841	10,328	10,136	9,992	10,111	10,078	9,819	10,075	10,034	10,083
	築年 (年)	23.1	23.1	22.9	23.6	23.3	23.3	23.9	23.2	23.5	23.6	23.8	23.9	24.1
信州・北陸	利回り (%)	15.37	14.25	13.57	13.76	13.49	13.89	13.47	12.87	13.18	12.85	12.81	12.85	12.63
	価格 (万円)	3,784	4,337	4,646	4,236	4,910	3,874	4,582	4,662	4,630	5,068	5,483	5,109	4,707
	築年 (年)	33.7	30.3	29.9	30.1	28.3	31.8	30.5	29.1	31.8	29.3	29.1	29.0	28.9
東海	利回り (%)	9.51	9.72	9.59	9.63	9.62	9.32	9.46	9.77	9.53	9.51	9.12	9.29	9.43
	価格 (万円)	6,503	6,223	6,147	6,495	6,511	6,527	6,662	6,778	6,406	6,782	7,076	6,580	6,715
	築年 (年)	21.8	24.5	23.5	22.6	23.3	22.7	23.3	23.6	23.2	22.6	22.5	22.4	23.2
関西	利回り (%)	8.71	8.94	8.96	8.63	8.96	8.87	8.67	8.70	8.32	8.06	8.25	8.42	8.23
	価格 (万円)	7,795	7,647	7,621	7,894	7,712	8,281	8,228	8,728	8,784	9,252	9,194	8,669	9,118
	築年 (年)	25.2	25.8	25.9	24.6	25.4	26.1	25.6	25.2	25.0	23.8	25.0	24.7	23.5
中国・四国	利回り (%)	11.99	12.38	11.95	11.65	12.31	13.61	12.79	13.03	14.00	12.63	12.89	12.10	12.92
	価格 (万円)	4,752	4,576	5,163	5,676	5,388	5,654	4,779	5,099	5,341	5,178	4,985	5,654	4,819
	築年 (年)	32.7	29.9	29.8	27.7	29.1	30.0	30.5	28.8	32.2	30.4	28.4	28.8	31.1
九州・沖縄	利回り (%)	11.12	9.98	10.11	10.50	10.04	10.36	10.47	9.71	10.38	10.35	10.37	10.31	9.82
	価格 (万円)	5,481	6,052	6,007	5,985	6,684	5,808	6,170	6,598	5,881	6,437	6,307	5,768	6,407
	築年 (年)	27.6	27.0	26.6	26.6	25.7	28.0	26.4	25.3	27.7	25.1	26.9	26.2	24.6

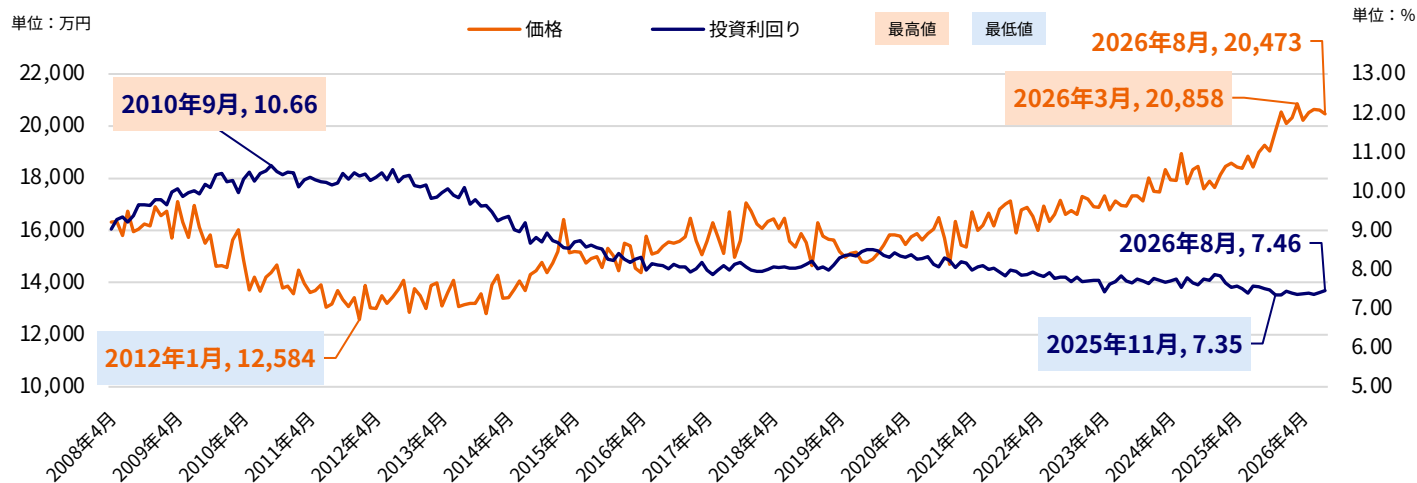
一棟アパート（地域別、利回り）



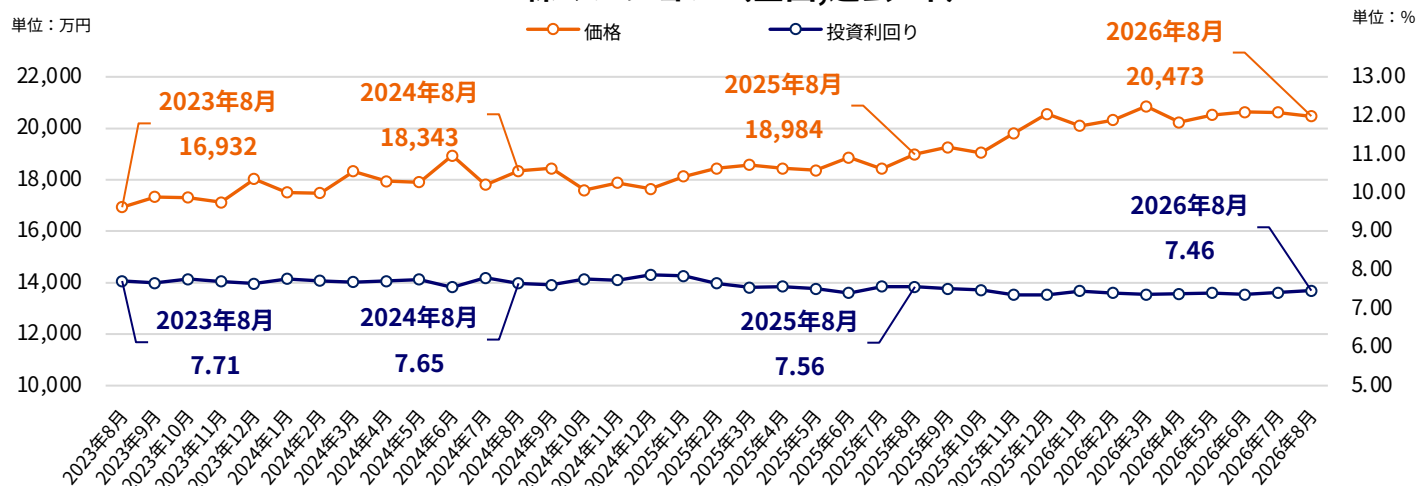
一棟アパート（地域別、価格）



一棟マンション（全国,全期間）

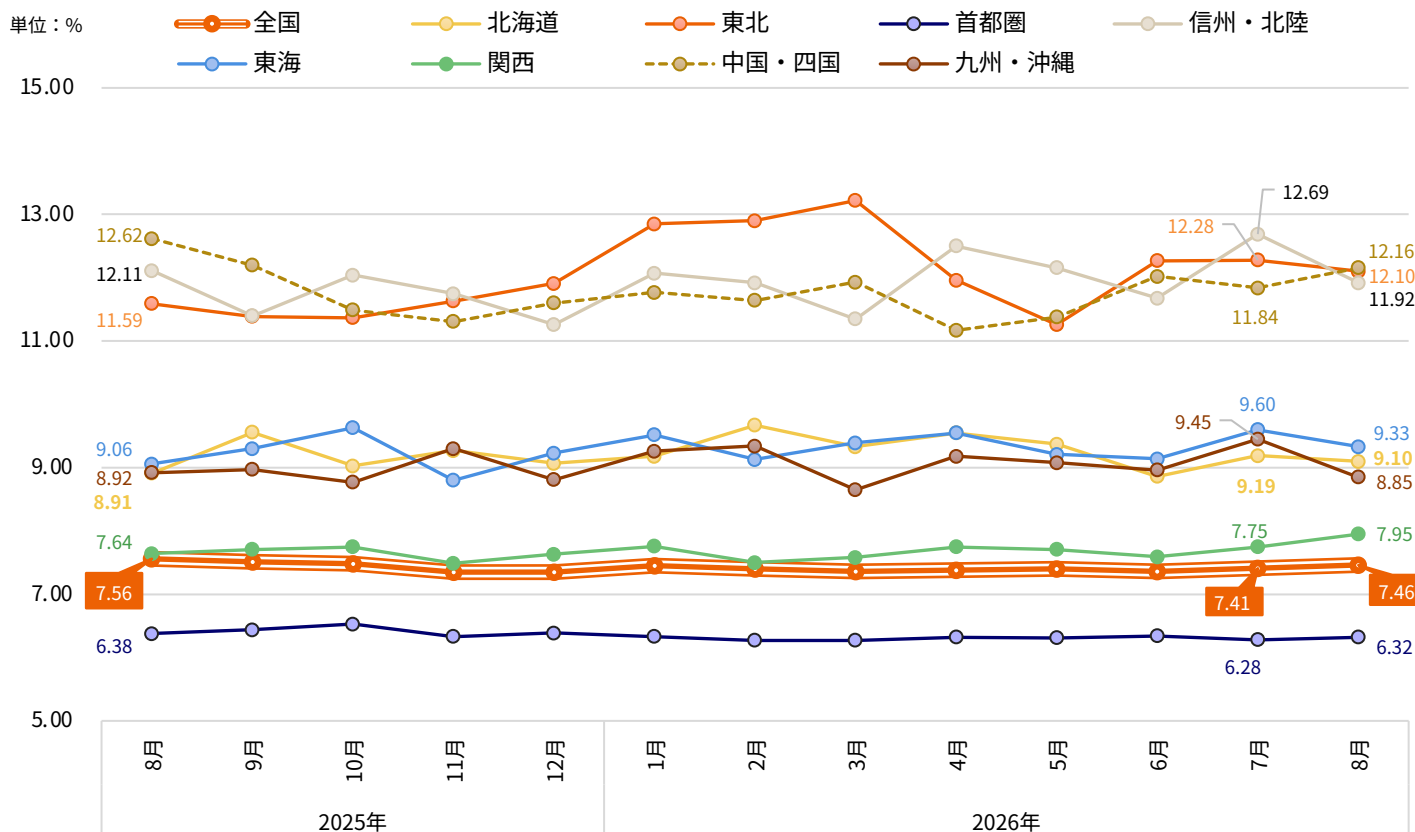


一棟マンション（全国,過去3年）



地域別		2025年 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	2026年 8月
全国	利回り (%)	7.56	7.51	7.48	7.35	7.35	7.45	7.40	7.36	7.38	7.40	7.36	7.41	7.46
	価格 (万円)	18,984	19,268	19,052	19,814	20,552	20,100	20,324	20,858	20,236	20,515	20,632	20,618	20,473
	築年 (年)	30.5	31.0	31.6	30.9	30.7	31.1	30.9	30.9	31.6	31.4	31.7	31.8	31.5
北海道	利回り (%)	8.91	9.56	9.03	9.27	9.07	9.18	9.67	9.33	9.55	9.37	8.86	9.19	9.10
	価格 (万円)	17,156	14,612	16,093	14,481	16,552	15,239	13,570	14,288	15,179	15,043	16,584	15,031	15,354
	築年 (年)	26.3	27.8	26.9	26.7	26.7	28.6	28.7	28.3	29.4	28.4	26.7	30.1	28.4
東北	利回り (%)	11.59	11.39	11.37	11.63	11.91	12.85	12.90	13.22	11.96	11.26	12.27	12.28	12.10
	価格 (万円)	12,136	13,402	15,236	11,940	13,840	12,781	13,920	13,675	16,770	14,381	13,009	13,812	14,902
	築年 (年)	33.0	33.7	32.2	33.2	33.7	33.6	33.2	34.7	32.7	32.2	33.8	33.1	33.0
首都圏	利回り (%)	6.38	6.44	6.53	6.33	6.39	6.33	6.27	6.27	6.32	6.31	6.34	6.28	6.32
	価格 (万円)	22,349	22,229	21,393	22,716	23,093	23,352	23,693	23,996	23,201	24,220	23,352	24,015	24,028
	築年 (年)	29.9	30.4	31.4	30.7	30.4	30.3	30.4	30.4	30.8	31.1	31.8	31.2	31.0
信州・北陸	利回り (%)	12.11	11.40	12.04	11.75	11.26	12.07	11.92	11.35	12.50	12.16	11.68	12.69	11.92
	価格 (万円)	8,264	9,502	9,569	10,358	11,945	8,130	10,951	10,676	8,262	10,609	10,198	9,165	9,822
	築年 (年)	33.9	33.6	34.3	31.4	32.1	34.8	33.6	32.6	35.6	33.5	34.2	34.8	34.0
東海	利回り (%)	9.06	9.30	9.63	8.80	9.23	9.52	9.13	9.39	9.55	9.21	9.14	9.60	9.33
	価格 (万円)	14,679	13,743	13,677	14,726	15,798	13,645	15,151	14,850	14,432	15,588	14,773	13,889	15,620
	築年 (年)	31.1	32.3	33.0	31.8	32.1	33.5	32.3	32.8	33.7	32.6	32.3	33.8	32.2
関西	利回り (%)	7.64	7.71	7.75	7.49	7.63	7.76	7.50	7.58	7.75	7.71	7.59	7.75	7.95
	価格 (万円)	15,746	16,196	16,270	17,068	17,397	16,845	17,136	17,733	16,660	16,351	18,867	17,156	16,063
	築年 (年)	32.2	32.8	32.5	32.1	31.8	31.9	31.8	31.9	32.7	32.5	32.5	32.4	33.8
中国・四国	利回り (%)	12.62	12.20	11.49	11.31	11.60	11.77	11.64	11.93	11.17	11.38	12.02	11.84	12.16
	価格 (万円)	9,729	10,635	10,455	11,083	12,208	9,929	10,632	11,014	10,600	11,189	12,154	10,156	11,160
	築年 (年)	32.9	33.5	33.5	32.4	33.3	35.0	33.9	34.1	35.4	33.5	33.8	34.9	34.3
九州・沖縄	利回り (%)	8.92	8.97	8.77	9.30	8.81	9.26	9.34	8.65	9.18	9.08	8.96	9.45	8.85
	価格 (万円)	16,391	17,476	17,788	17,759	18,182	17,050	15,869	19,099	17,661	16,570	18,444	16,009	17,043
	築年 (年)	30.2	31.1	31.9	30.6	30.3	32.3	30.8	29.9	31.5	29.5	30.0	32.0	29.3

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）

