

## 収益物件 市場動向

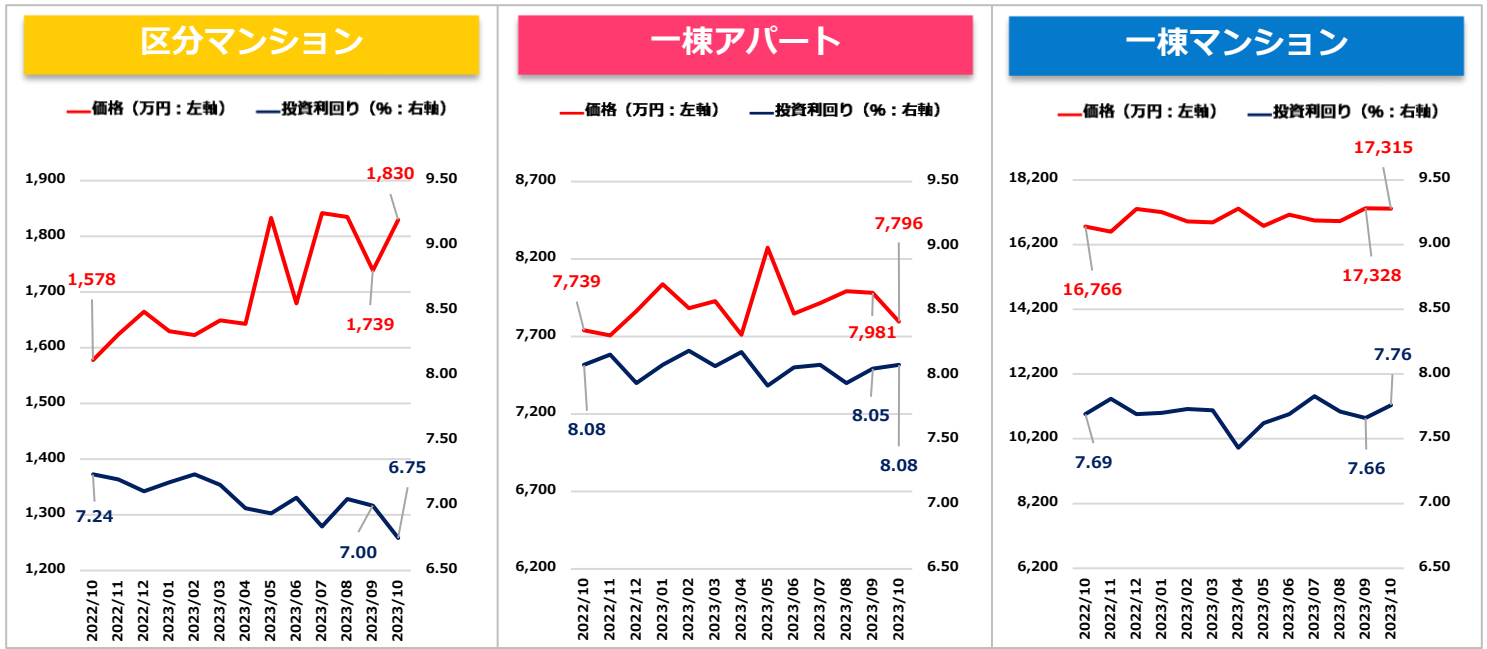
# マンスリーレポート

2023年10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に集計



|             |         | 2022年 10月 | 2022年 11月 | 2022年 12月 | 2023年 1月 | 2023年 2月 | 2023年 3月 | 2023年 4月 | 2023年 5月 | 2023年 6月 | 2023年 7月 | 2023年 8月 | 2023年 9月 | 2023年 10月 |
|-------------|---------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 区分<br>マンション | 利回り (%) | 7.24      | 7.20      | 7.11      | 7.18     | 7.24     | 7.16     | 6.98     | 6.94     | 7.06     | 6.84     | 7.05     | 7.00     | 6.75      |
|             | 前期比     | -0.03     | -0.04     | -0.09     | 0.07     | 0.06     | -0.08    | -0.18    | -0.04    | 0.12     | -0.22    | 0.21     | -0.05    | -0.25     |
|             | 価格 (万円) | 1,578     | 1,624     | 1,665     | 1,630    | 1,623    | 1,649    | 1,643    | 1,833    | 1,680    | 1,842    | 1,835    | 1,739    | 1,830     |
|             | 前期比     | 4.92%     | 2.92%     | 2.52%     | -2.10%   | -0.43%   | 1.60%    | -0.36%   | 11.56%   | -8.35%   | 9.64%    | -0.38%   | -5.23%   | 5.23%     |
| 一棟<br>アパート  | 利回り (%) | 8.08      | 8.16      | 7.94      | 8.08     | 8.19     | 8.07     | 8.18     | 7.92     | 8.06     | 8.08     | 7.94     | 8.05     | 8.08      |
|             | 前期比     | 0.05      | 0.08      | -0.22     | 0.14     | 0.11     | -0.12    | 0.11     | -0.26    | 0.14     | 0.02     | -0.14    | 0.11     | 0.03      |
|             | 価格 (万円) | 7,739     | 7,707     | 7,864     | 8,037    | 7,882    | 7,927    | 7,711    | 8,273    | 7,847    | 7,915    | 7,992    | 7,981    | 7,796     |
|             | 前期比     | -2.74%    | -0.41%    | 2.04%     | 2.20%    | -1.93%   | 0.57%    | -2.72%   | 7.29%    | -5.15%   | 0.87%    | 0.97%    | -0.14%   | -2.32%    |
| 一棟<br>マンション | 利回り (%) | 7.69      | 7.81      | 7.69      | 7.70     | 7.73     | 7.72     | 7.43     | 7.62     | 7.69     | 7.83     | 7.71     | 7.66     | 7.76      |
|             | 前期比     | -0.11     | 0.12      | -0.12     | 0.01     | 0.03     | -0.01    | -0.29    | 0.19     | 0.07     | 0.14     | -0.12    | -0.05    | 0.10      |
|             | 価格 (万円) | 16,766    | 16,606    | 17,303    | 17,206   | 16,917   | 16,886   | 17,318   | 16,782   | 17,126   | 16,948   | 16,932   | 17,328   | 17,315    |
|             | 前期比     | 0.84%     | -0.95%    | 4.20%     | -0.56%   | -1.68%   | -0.18%   | 2.56%    | -3.10%   | 2.05%    | -1.04%   | -0.09%   | 2.34%    | -0.08%    |

## 2023年10月

### ■ 区分マンション

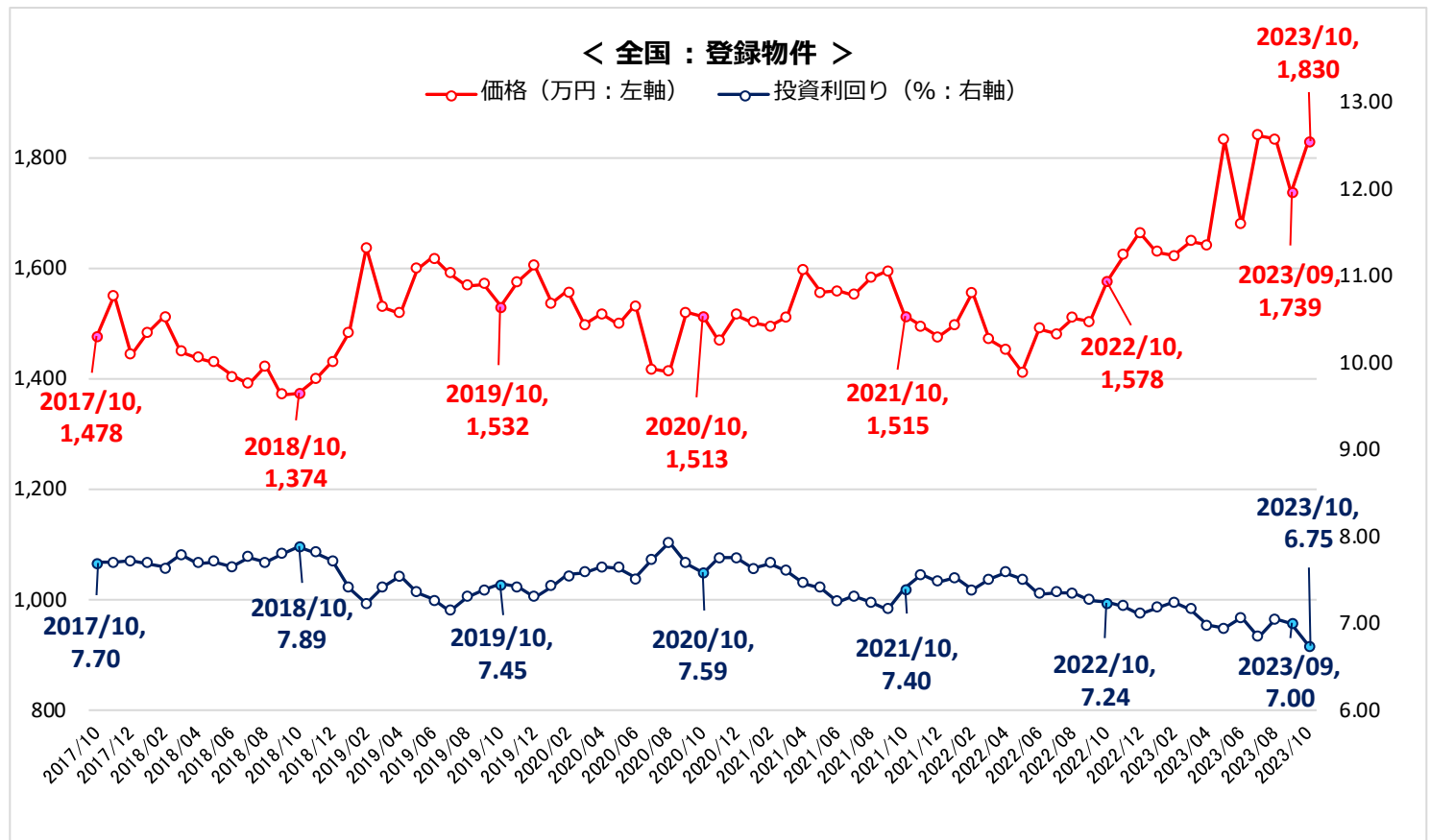
利回り 6.75% (前期比-0.25ポイント)  
 価格 1,830万円 (同+5.23%)

### ■ 一棟アパート

利回り 8.08% (同+0.03ポイント)  
 価格 7,796万円 (同-2.32%)

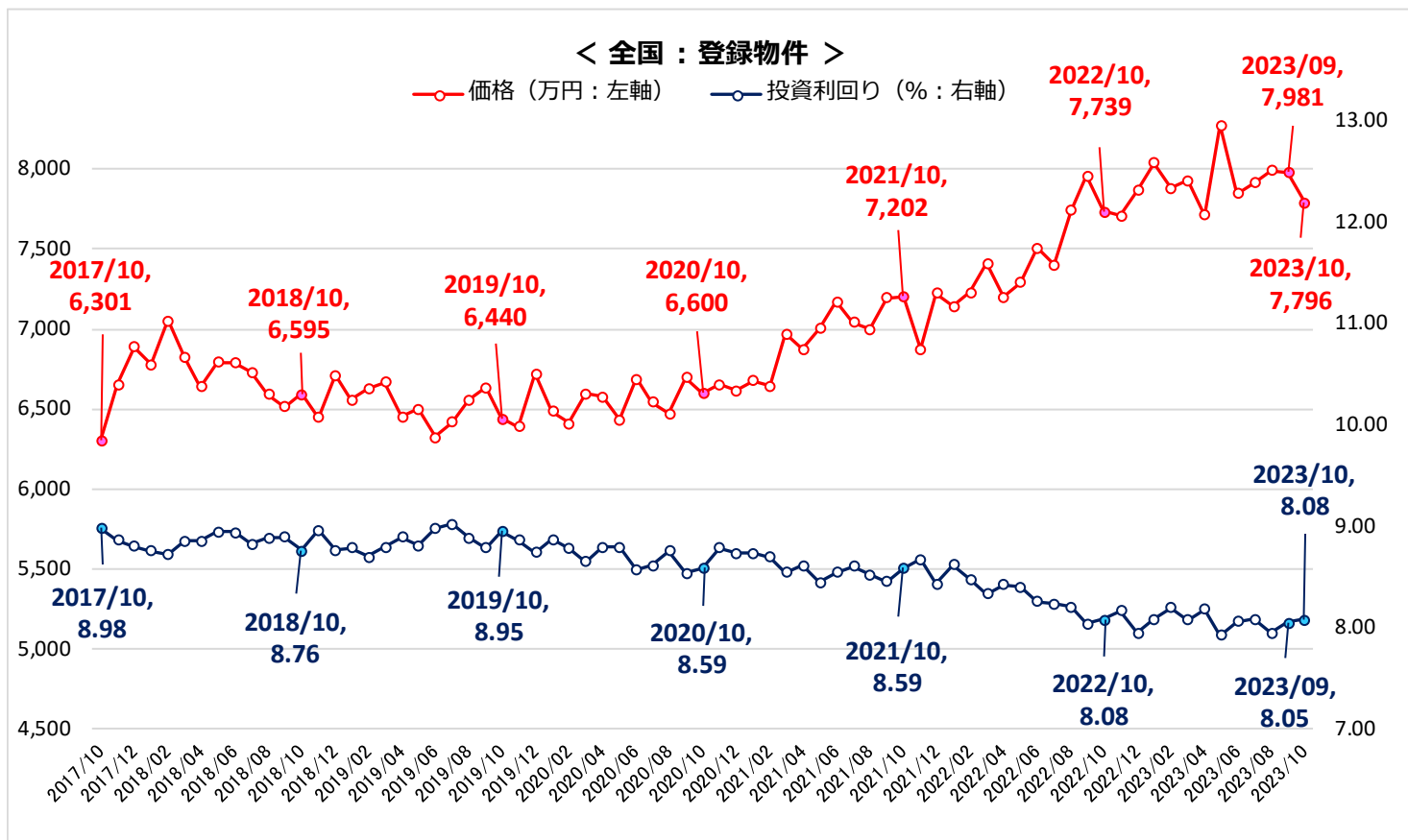
### ■ 一棟マンション

利回り 7.76% (同+0.10ポイント)  
 価格 17,315万円 (同-0.08%)



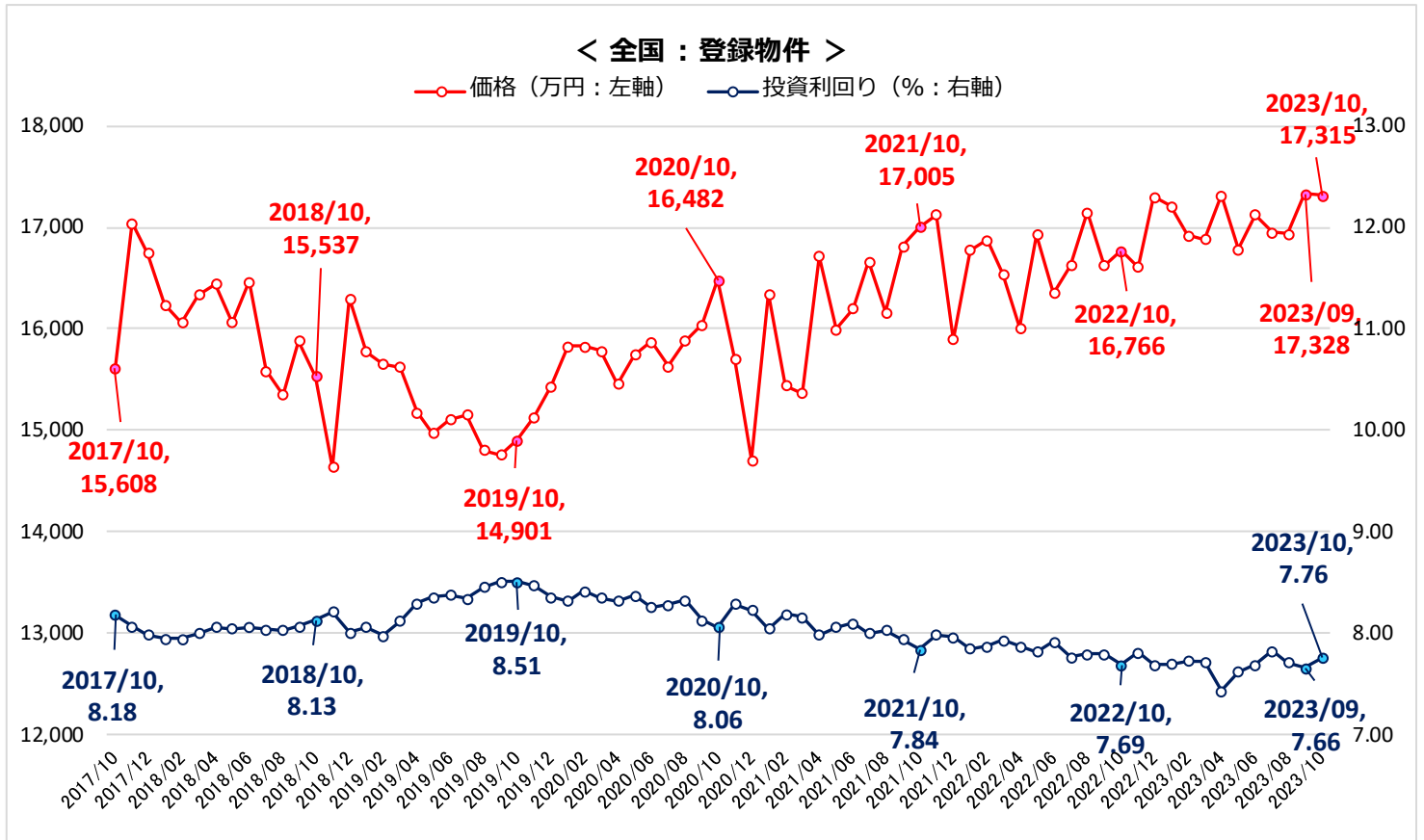
## 地域別

|       |         | 2022年 | 2022年 | 2022年 | 2023年 | 2023年 | 2023年 | 2023年 | 2023年 | 2023年 | 2023年 | 2023年 | 2023年 |       |
|-------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|       |         | 10月   | 11月   | 12月   | 1月    | 2月    | 3月    | 4月    | 5月    | 6月    | 7月    | 8月    | 9月    | 10月   |
| 全国    | 利回り (%) | 7.24  | 7.20  | 7.11  | 7.18  | 7.24  | 7.16  | 6.98  | 6.94  | 7.06  | 6.84  | 7.05  | 7.00  | 6.75  |
|       | 価格 (万円) | 1,578 | 1,624 | 1,665 | 1,630 | 1,623 | 1,649 | 1,643 | 1,833 | 1,680 | 1,842 | 1,835 | 1,739 | 1,830 |
|       | 築年 (年)  | 30.6  | 30.3  | 30.2  | 30.8  | 30.7  | 30.9  | 30.8  | 30.4  | 30.6  | 31.0  | 30.4  | 31.1  | 30.7  |
| 北海道   | 利回り (%) | 12.81 | 12.10 | 12.96 | 11.95 | 11.40 | 11.04 | 12.04 | 11.93 | 11.37 | 12.07 | 12.04 | 12.11 | 12.94 |
|       | 価格 (万円) | 1,303 | 1,212 | 691   | 797   | 729   | 783   | 728   | 881   | 725   | 716   | 667   | 690   | 851   |
|       | 築年 (年)  | 37.2  | 38.1  | 39.1  | 39.3  | 38.6  | 36.9  | 39.2  | 36.9  | 38.0  | 38.3  | 38.2  | 41.7  | 40.2  |
| 東北    | 利回り (%) | 12.98 | 12.64 | 14.04 | 12.33 | 12.60 | 13.01 | 13.00 | 12.64 | 11.78 | 13.06 | 13.66 | 12.22 | 12.64 |
|       | 価格 (万円) | 2,085 | 2,061 | 1,780 | 2,002 | 1,988 | 1,767 | 1,937 | 2,047 | 1,888 | 1,870 | 1,534 | 1,881 | 1,727 |
|       | 築年 (年)  | 31.2  | 31.4  | 33.4  | 33.4  | 31.3  | 31.6  | 32.7  | 32.7  | 32.7  | 32.4  | 34.2  | 34.5  | 34.5  |
| 首都圏   | 利回り (%) | 6.77  | 6.60  | 6.56  | 6.70  | 6.74  | 6.65  | 6.54  | 6.42  | 6.50  | 6.29  | 6.44  | 6.44  | 6.24  |
|       | 価格 (万円) | 1,808 | 1,899 | 1,930 | 1,873 | 1,896 | 1,968 | 1,965 | 2,151 | 1,984 | 2,199 | 2,227 | 2,063 | 2,182 |
|       | 築年 (年)  | 31.8  | 31.3  | 30.9  | 32.0  | 31.9  | 31.6  | 31.6  | 31.1  | 31.0  | 31.7  | 31.0  | 31.6  | 31.6  |
| 信州・北陸 | 利回り (%) | 14.89 | 18.50 | 18.58 | 15.74 | 18.94 | 14.35 | 15.28 | 15.42 | 16.61 | 15.21 | 15.53 | 16.62 | 14.63 |
|       | 価格 (万円) | 579   | 647   | 493   | 463   | 429   | 443   | 542   | 468   | 474   | 568   | 686   | 430   | 530   |
|       | 築年 (年)  | 35.8  | 34.6  | 34.3  | 35.0  | 37.0  | 35.1  | 34.6  | 34.9  | 35.1  | 34.0  | 33.4  | 36.4  | 35.8  |
| 東海    | 利回り (%) | 8.61  | 8.46  | 9.39  | 8.84  | 9.35  | 8.80  | 8.98  | 8.84  | 8.85  | 9.37  | 9.32  | 8.87  | 9.40  |
|       | 価格 (万円) | 1,614 | 1,247 | 1,584 | 1,575 | 1,358 | 1,713 | 1,559 | 1,235 | 1,462 | 1,463 | 1,244 | 1,633 | 1,309 |
|       | 築年 (年)  | 27.3  | 27.4  | 28.4  | 28.4  | 27.6  | 27.7  | 30.4  | 29.4  | 27.2  | 29.9  | 28.1  | 27.7  | 29.1  |
| 関西    | 利回り (%) | 7.38  | 7.33  | 7.35  | 7.26  | 7.31  | 7.42  | 7.11  | 7.11  | 7.31  | 7.17  | 7.22  | 7.29  | 7.02  |
|       | 価格 (万円) | 1,232 | 1,239 | 1,232 | 1,251 | 1,237 | 1,209 | 1,203 | 1,298 | 1,246 | 1,292 | 1,295 | 1,237 | 1,345 |
|       | 築年 (年)  | 28.4  | 27.9  | 28.3  | 27.8  | 28.2  | 29.5  | 28.9  | 27.8  | 29.4  | 29.4  | 28.5  | 29.4  | 28.8  |
| 中国・四国 | 利回り (%) | 12.43 | 14.69 | 14.74 | 12.53 | 13.55 | 14.11 | 11.96 | 12.90 | 13.05 | 13.59 | 14.83 | 13.11 | 13.35 |
|       | 価格 (万円) | 582   | 729   | 523   | 594   | 762   | 495   | 459   | 970   | 579   | 460   | 522   | 649   | 688   |
|       | 築年 (年)  | 38.1  | 34.8  | 37.9  | 37.1  | 36.5  | 35.3  | 37.5  | 33.5  | 35.0  | 36.5  | 35.9  | 33.1  | 37.2  |
| 九州・沖縄 | 利回り (%) | 9.96  | 10.25 | 9.89  | 9.07  | 9.50  | 9.43  | 9.47  | 10.31 | 10.37 | 9.97  | 10.49 | 10.58 | 9.17  |
|       | 価格 (万円) | 863   | 825   | 856   | 1,084 | 952   | 836   | 956   | 915   | 924   | 1,082 | 921   | 928   | 1,148 |
|       | 築年 (年)  | 29.7  | 31.0  | 29.8  | 28.0  | 30.3  | 30.6  | 30.1  | 31.8  | 31.3  | 28.9  | 30.9  | 31.5  | 28.0  |



## 地域別

|       |         | 2022年<br>10月 | 2022年<br>11月 | 2022年<br>12月 | 2023年<br>1月 | 2023年<br>2月 | 2023年<br>3月 | 2023年<br>4月 | 2023年<br>5月 | 2023年<br>6月 | 2023年<br>7月 | 2023年<br>8月 | 2023年<br>9月 | 2023年<br>10月 |
|-------|---------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| 全国    | 利回り (%) | 8.08         | 8.16         | 7.94         | 8.08        | 8.19        | 8.07        | 8.18        | 7.92        | 8.06        | 8.08        | 7.94        | 8.05        | 8.08         |
|       | 価格 (万円) | 7,739        | 7,707        | 7,864        | 8,037       | 7,882       | 7,927       | 7,711       | 8,273       | 7,847       | 7,915       | 7,992       | 7,981       | 7,796        |
|       | 築年 (年)  | 21.4         | 21.5         | 21.2         | 21.4        | 22.2        | 21.7        | 22.4        | 21.8        | 22.5        | 22.0        | 21.9        | 22.7        | 22.6         |
| 北海道   | 利回り (%) | 10.39        | 11.55        | 11.39        | 11.45       | 11.81       | 12.45       | 11.40       | 10.88       | 11.58       | 12.43       | 11.63       | 11.97       | 11.39        |
|       | 価格 (万円) | 4,520        | 4,293        | 4,239        | 4,617       | 4,387       | 3,871       | 4,710       | 4,833       | 4,734       | 4,166       | 4,484       | 4,183       | 4,141        |
|       | 築年 (年)  | 27.3         | 29.1         | 29.2         | 28.1        | 30.8        | 29.9        | 28.3        | 29.4        | 29.2        | 31.1        | 29.6        | 29.9        | 30.5         |
| 東北    | 利回り (%) | 12.27        | 12.22        | 12.35        | 12.20       | 11.80       | 11.88       | 12.27       | 11.13       | 11.77       | 11.80       | 12.39       | 12.74       | 11.97        |
|       | 価格 (万円) | 4,724        | 4,533        | 4,899        | 4,488       | 4,940       | 5,075       | 4,450       | 5,445       | 4,985       | 4,916       | 4,928       | 4,726       | 4,900        |
|       | 築年 (年)  | 25.9         | 27.2         | 26.6         | 27.0        | 26.1        | 27.0        | 26.1        | 23.7        | 26.2        | 26.1        | 27.2        | 29.8        | 25.8         |
| 首都圏   | 利回り (%) | 7.61         | 7.73         | 7.50         | 7.59        | 7.79        | 7.55        | 7.65        | 7.47        | 7.52        | 7.62        | 7.43        | 7.48        | 7.55         |
|       | 価格 (万円) | 8,309        | 8,093        | 8,389        | 8,660       | 8,419       | 8,513       | 8,307       | 8,848       | 8,407       | 8,459       | 8,547       | 8,606       | 8,378        |
|       | 築年 (年)  | 20.8         | 21.3         | 20.8         | 20.5        | 22.0        | 20.9        | 22.0        | 21.4        | 21.8        | 21.5        | 21.6        | 21.9        | 22.2         |
| 信州・北陸 | 利回り (%) | 12.84        | 12.44        | 13.16        | 13.21       | 12.26       | 12.54       | 12.05       | 12.64       | 12.53       | 12.36       | 11.51       | 13.51       | 12.31        |
|       | 価格 (万円) | 3,838        | 4,458        | 4,078        | 3,793       | 4,820       | 5,475       | 4,432       | 4,804       | 5,129       | 4,268       | 5,476       | 5,107       | 4,582        |
|       | 築年 (年)  | 26.5         | 25.7         | 24.2         | 27.2        | 24.9        | 25.5        | 24.0        | 23.2        | 26.8        | 24.3        | 22.8        | 27.9        | 24.2         |
| 東海    | 利回り (%) | 9.44         | 8.70         | 8.79         | 9.12        | 8.65        | 9.23        | 9.18        | 8.95        | 9.29        | 8.83        | 8.56        | 9.29        | 8.96         |
|       | 価格 (万円) | 5,808        | 6,346        | 6,244        | 6,050       | 6,408       | 6,366       | 5,981       | 6,278       | 6,152       | 6,338       | 6,343       | 6,388       | 6,246        |
|       | 築年 (年)  | 19.9         | 18.1         | 18.6         | 20.5        | 17.7        | 20.8        | 20.4        | 18.2        | 22.4        | 19.4        | 16.9        | 21.2        | 20.2         |
| 関西    | 利回り (%) | 8.61         | 8.46         | 8.62         | 8.92        | 8.41        | 9.00        | 8.73        | 8.60        | 9.21        | 8.40        | 8.72        | 9.11        | 8.68         |
|       | 価格 (万円) | 6,316        | 7,925        | 6,477        | 6,369       | 6,734       | 6,451       | 6,857       | 6,769       | 6,423       | 6,960       | 6,870       | 6,016       | 6,741        |
|       | 築年 (年)  | 23.7         | 21.2         | 22.7         | 24.9        | 23.4        | 25.8        | 22.9        | 24.2        | 25.4        | 23.4        | 22.8        | 26.2        | 24.1         |
| 中国・四国 | 利回り (%) | 11.64        | 10.95        | 12.16        | 12.22       | 11.05       | 11.30       | 11.02       | 11.85       | 10.91       | 10.32       | 11.88       | 11.64       | 10.90        |
|       | 価格 (万円) | 5,223        | 5,478        | 5,305        | 4,354       | 5,204       | 6,180       | 5,067       | 4,972       | 5,883       | 5,557       | 4,957       | 5,936       | 5,680        |
|       | 築年 (年)  | 28.4         | 24.3         | 27.7         | 30.4        | 24.4        | 27.1        | 25.4        | 28.1        | 26.5        | 22.9        | 26.8        | 27.8        | 25.4         |
| 九州・沖縄 | 利回り (%) | 9.53         | 9.10         | 8.57         | 9.58        | 9.02        | 9.04        | 9.00        | 9.21        | 9.12        | 8.53        | 8.88        | 8.92        | 8.99         |
|       | 価格 (万円) | 6,009        | 6,925        | 5,941        | 5,808       | 6,907       | 5,607       | 6,557       | 6,806       | 5,709       | 7,378       | 7,054       | 5,787       | 7,219        |
|       | 築年 (年)  | 23.2         | 21.0         | 20.9         | 24.7        | 21.0        | 20.9        | 23.4        | 23.4        | 22.0        | 21.2        | 22.7        | 22.4        | 22.0         |



地域別

|       |         | 2022年 10月 | 2022年 11月 | 2022年 12月 | 2023年 1月 | 2023年 2月 | 2023年 3月 | 2023年 4月 | 2023年 5月 | 2023年 6月 | 2023年 7月 | 2023年 8月 | 2023年 9月 | 2023年 10月 |
|-------|---------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 全国    | 利回り (%) | 7.69      | 7.81      | 7.69      | 7.70     | 7.73     | 7.72     | 7.43     | 7.62     | 7.69     | 7.83     | 7.71     | 7.66     | 7.76      |
|       | 価格 (万円) | 16,766    | 16,606    | 17,303    | 17,206   | 16,917   | 16,886   | 17,318   | 16,782   | 17,126   | 16,948   | 16,932   | 17,328   | 17,315    |
|       | 築年 (年)  | 28.5      | 28.7      | 28.2      | 28.4     | 29.2     | 28.4     | 26.3     | 28.5     | 28.9     | 29.4     | 28.9     | 28.9     | 29.3      |
| 北海道   | 利回り (%) | 8.96      | 8.69      | 8.75      | 8.90     | 8.64     | 8.52     | 8.89     | 8.42     | 9.15     | 8.79     | 8.72     | 8.71     | 8.92      |
|       | 価格 (万円) | 14,100    | 15,748    | 15,112    | 14,064   | 16,529   | 14,841   | 13,394   | 15,321   | 14,598   | 12,984   | 15,173   | 14,138   | 13,327    |
|       | 築年 (年)  | 24.1      | 23.1      | 22.3      | 24.3     | 23.8     | 21.6     | 24.1     | 22.8     | 25.4     | 24.3     | 24.8     | 23.9     | 24.0      |
| 東北    | 利回り (%) | 10.94     | 10.45     | 11.04     | 10.24    | 10.24    | 11.05    | 12.12    | 9.76     | 10.28    | 11.87    | 9.94     | 10.03    | 11.37     |
|       | 価格 (万円) | 20,674    | 13,957    | 15,543    | 20,557   | 14,438   | 15,703   | 19,191   | 17,122   | 15,380   | 14,198   | 17,102   | 21,931   | 19,458    |
|       | 築年 (年)  | 27.4      | 24.9      | 28.1      | 27.0     | 29.1     | 27.4     | 30.7     | 30.9     | 26.8     | 31.1     | 27.8     | 25.9     | 28.8      |
| 首都圏   | 利回り (%) | 6.82      | 7.06      | 6.90      | 6.83     | 6.93     | 6.94     | 6.48     | 6.82     | 6.92     | 6.92     | 6.91     | 6.86     | 6.83      |
|       | 価格 (万円) | 18,858    | 18,331    | 18,612    | 19,034   | 18,819   | 18,562   | 19,452   | 18,376   | 18,797   | 19,099   | 18,458   | 19,272   | 19,917    |
|       | 築年 (年)  | 27.4      | 28.2      | 27.5      | 27.7     | 28.7     | 27.8     | 24.3     | 27.6     | 28.1     | 28.6     | 28.5     | 28.7     | 28.9      |
| 信州・北陸 | 利回り (%) | 11.30     | 11.48     | 11.58     | 11.53    | 12.96    | 11.71    | 12.11    | 11.34    | 12.84    | 12.64    | 12.09    | 12.65    | 11.61     |
|       | 価格 (万円) | 10,426    | 11,795    | 14,989    | 16,492   | 9,754    | 13,312   | 11,603   | 12,034   | 9,795    | 9,687    | 10,746   | 10,493   | 9,692     |
|       | 築年 (年)  | 30.2      | 29.0      | 30.8      | 30.0     | 30.0     | 29.4     | 32.6     | 30.2     | 33.1     | 33.6     | 30.8     | 30.1     | 30.0      |
| 東海    | 利回り (%) | 9.07      | 8.95      | 9.39      | 9.15     | 8.82     | 9.38     | 9.08     | 8.92     | 9.24     | 9.01     | 9.17     | 9.22     | 9.09      |
|       | 価格 (万円) | 13,612    | 13,430    | 12,907    | 13,546   | 13,689   | 13,043   | 12,974   | 14,694   | 14,136   | 14,015   | 13,952   | 13,709   | 13,482    |
|       | 築年 (年)  | 29.7      | 30.1      | 31.1      | 29.6     | 30.4     | 30.9     | 30.1     | 29.8     | 31.0     | 30.8     | 29.8     | 27.9     | 30.8      |
| 関西    | 利回り (%) | 8.45      | 8.47      | 8.55      | 8.27     | 8.46     | 8.17     | 8.43     | 8.34     | 8.18     | 8.58     | 8.31     | 8.29     | 8.24      |
|       | 価格 (万円) | 12,979    | 13,887    | 15,772    | 14,472   | 13,214   | 14,201   | 13,407   | 13,460   | 13,778   | 13,509   | 14,750   | 13,388   | 13,503    |
|       | 築年 (年)  | 32.1      | 31.2      | 30.1      | 31.0     | 31.6     | 30.6     | 31.4     | 31.4     | 31.1     | 32.4     | 31.1     | 32.3     | 31.5      |
| 中国・四国 | 利回り (%) | 10.97     | 10.99     | 10.97     | 11.80    | 11.31    | 10.69    | 11.77    | 13.03    | 10.71    | 11.77    | 12.47    | 10.52    | 11.68     |
|       | 価格 (万円) | 15,117    | 10,205    | 11,942    | 12,446   | 10,648   | 12,786   | 11,837   | 9,407    | 12,120   | 11,270   | 9,021    | 12,283   | 10,547    |
|       | 築年 (年)  | 28.9      | 31.0      | 32.0      | 31.6     | 30.2     | 32.1     | 32.9     | 33.4     | 30.9     | 32.0     | 32.7     | 30.8     | 31.8      |
| 九州・沖縄 | 利回り (%) | 9.07      | 8.56      | 8.78      | 9.03     | 9.16     | 8.94     | 8.93     | 9.68     | 9.02     | 9.18     | 8.61     | 8.18     | 9.03      |
|       | 価格 (万円) | 14,392    | 17,514    | 17,298    | 15,448   | 18,264   | 16,923   | 16,430   | 15,844   | 17,646   | 18,243   | 16,980   | 20,371   | 17,524    |
|       | 築年 (年)  | 29.1      | 27.8      | 30.5      | 30.3     | 27.6     | 30.6     | 28.3     | 30.6     | 30.3     | 27.3     | 28.3     | 26.9     | 27.9      |