

2026年1月19日
楽待株式会社

投資用不動産価格が全種別で過去最高額を更新、 一棟マンションは2億3000万円台に到達

2025年10月～12月期 投資用不動産の市場動向

本リリースのポイント

- ・一棟アパート、一棟マンション、区分マンションの価格が、集計開始以来の過去最高額を更新
- ・一棟マンション価格は2四半期連続で上昇し、2億3000万円台に到達
- ・物件価格が上昇する中、表面利回りも全種別で上昇。都心部を中心とした家賃水準の上昇が原因か

国内最大の不動産投資プラットフォーム「楽待」(<https://www.rakumachi.jp/>)を運営する楽待株式会社（本社：東京都中央区、東証スタンダード、証券コード：6037）は、同サイトにおける投資用不動産市場調査2025年10月～12月期の結果を公表いたします。

（期間：2025年10月1日～同年12月31日、対象：期間中に「楽待」に新規掲載された全国の物件）

四半期レポート

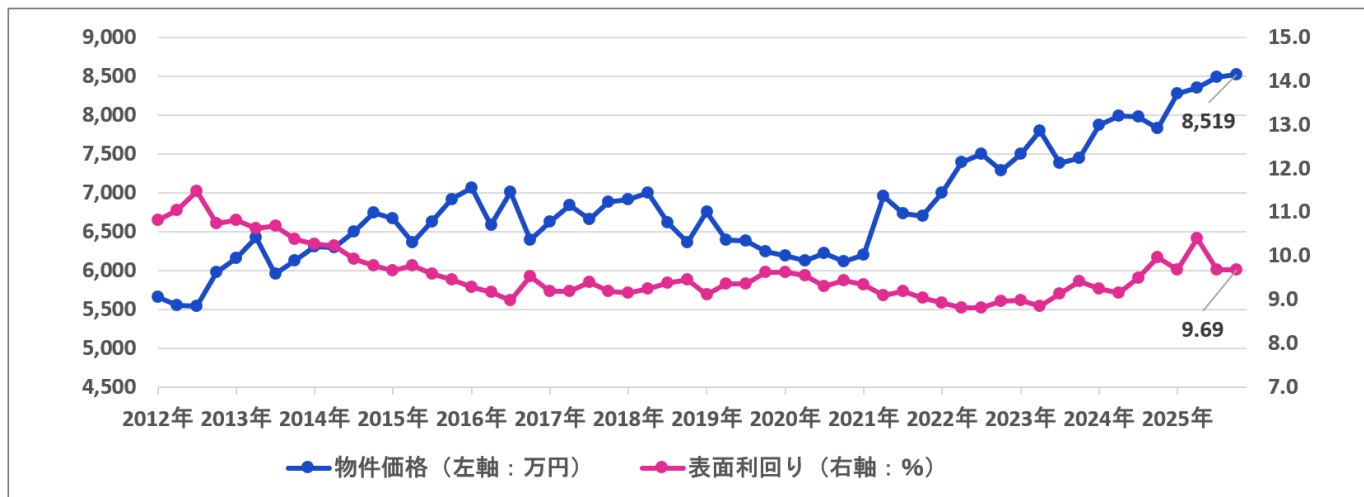
一棟アパート	2025年4-6月期	2025年7-9月期	2025年10-12月期
物件価格	8,349万円(+71万円)	8,483万円(+134万円)	8,519万円(+36万円)
表面利回り	10.41%(+0.73%)	9.68%(-0.73%)	9.69%(+0.01%)

一棟マンション	2025年4-6月期	2025年7-9月期	2025年10-12月期
物件価格	21,670万円(-813万円)	22,315万円(+645万円)	23,719万円(+1404万円)
表面利回り	7.85%(+0.31%)	7.72%(-0.13%)	8.01%(+0.29%)

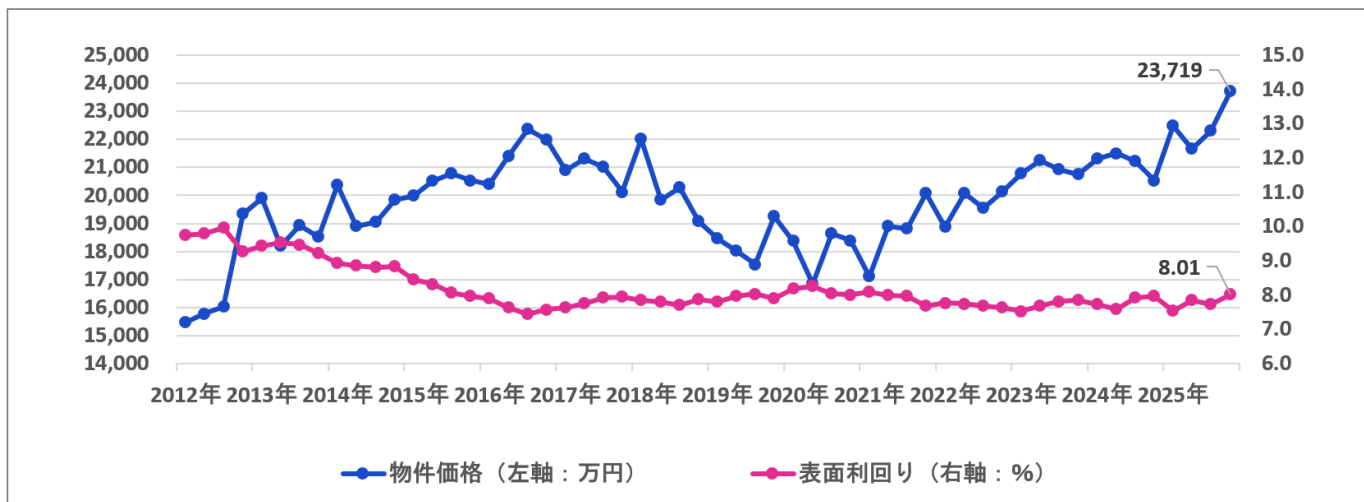
区分マンション	2025年4-6月期	2025年7-9月期	2025年10-12月期
物件価格	2,685万円(+324万円)	2,743万円(+58万円)	2,873万円(+130万円)
表面利回り	6.77%(±0.00%)	6.75%(-0.02%)	6.87%(+0.12%)

※表面利回り・物件価格は期間中の平均 ※()内は前期比

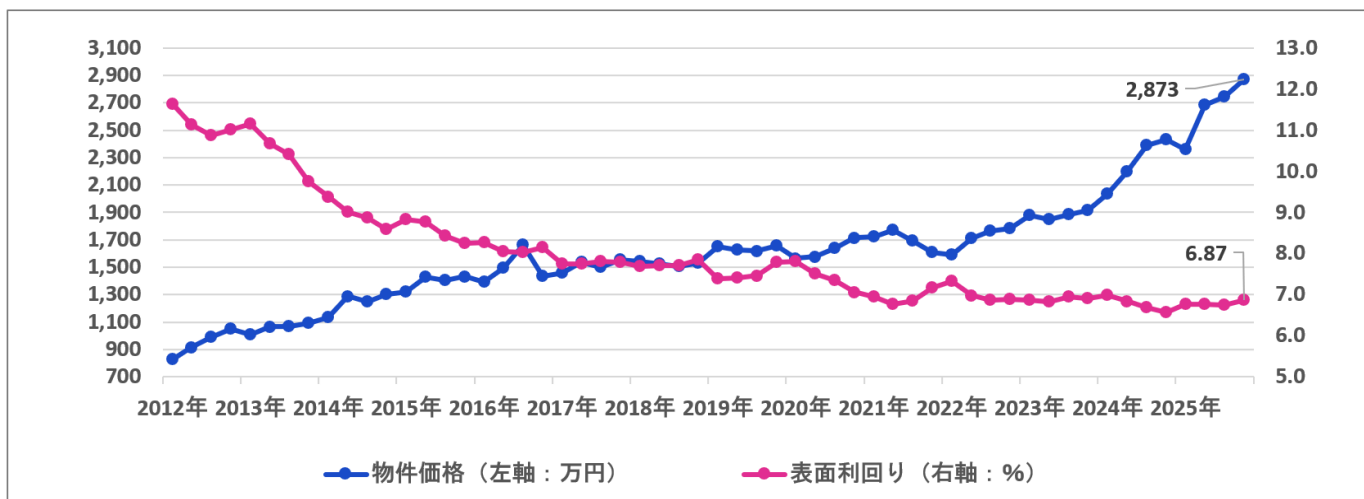
一棟アパート



一棟マンション



区分マンション



レポート概要

投資用不動産の物件価格は、一棟アパート、一棟マンション、区分マンションの全種別で2四半期連続の上昇となりました。2012年の集計開始以来の過去最高額を全種別で更新しています。

一方、平均利回りは物件価格が上昇したにもかかわらず、全種別で前四半期から上昇しました。特に都心部など賃貸需要の強いエリアを中心に賃料水準の上昇が進み、平均利回りを押し上げている可能性が考えられます。2025年11月に楽待新聞で実施した[家賃動向に関するアンケート](#)（回答数363人）では、過去3カ月で家賃を上げた大家が36%、今後3カ月で家賃を上げたいと回答した大家は59%にのぼりました。

金利上昇や物価高、建築費高騰など賃貸経営を取り巻くコスト増加が続く中、不動産市況全体への警戒感も見られます。2026年の不動産市況はどのように動くのか、引き続き注視してまいります。

不動産投資の「楽待」概要

2006年3月に開設した「楽待」は、月間168万人が訪れる、使いやすさ・利用者数・掲載物件数No.1(*1)の不動産投資プラットフォームです。全国5200社の不動産会社が毎日物件情報を登録しており、ユーザーは自身の希望条件で絞り込んで、目当ての物件を探すことができます。

また、不動産投資専門メディア「楽待新聞」を通じ、業界のニュースや不動産投資の成功談・失敗談などを発信。YouTube「楽待 RAKUMACHI」はチャンネル登録者数143万人、総再生回数は9億回にのぼります。（2026年1月時点）

不動産業界のDX（デジタルトランスフォーメーション）を促進するため、2020年6月には、不動産会社とオンライン通話ができる「ビデオ通話」機能もリリースしました。更に2022年6月には有料会員サービス「楽待プレミアム」を開始。登録することで、業界初(*2)の独自機能「賃貸経営マップ」やプレミアム会員限定動画が見放題になります。

「公正な不動産投資市場を創造する」というビジョンのもと、不動産投資家・加盟不動産会社の双方にとって使いやすい機能やサービスの提供に努めてまいります。

【会社概要】

楽待

社名：楽待株式会社

URL：<https://rakumachi.co.jp/>

上場市場：東証スタンダード（証券コード：6037）

本社：東京都中央区八丁堀三丁目3番5号 住友不動産八丁堀ビル5階

設立：2005年8月23日

事業内容：国内最大の不動産投資プラットフォーム「楽待」の運営

【本件の問い合わせ】

楽待株式会社 広報担当 尾藤

携帯電話：080-4129-5743

固定電話：03-6833-9438

E-mail：rakumachi@rakumachi.co.jp

*1 『物件数 No.1』：日本マーケティングリサーチ機構調べ（2025年8月）

『使いやすさ No.1』：ゴメス・コンサルティング調べ（2025年8月）

『利用者数 No.1』：自社調べ（2025年8月）

*2 自社調べ（2023年4月）

