

2026年4月11日
楽待株式会社

投資用不動産価格が過去最高額を更新も、 利回りは全種別で低下に転じる

2026年1月～3月期 投資用不動産の市場動向

本リリースのポイント

- ・ 物件価格は全種別で集計開始以来の過去最高額を更新。一棟マンションは初の2億4000万円台
- ・ 一方、表面利回りは全種別で低下に転じ、物件価格の上昇に収益性が追いつかない構図に
- ・ 前四半期は価格・利回りがともに上昇していたが、今四半期は利回りが低下に転じた

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2026年1月～3月期の結果を公表いたします。

（期間：2026年1月1日～同年3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7-9月期	2025年10-12月期	2026年1-3月期
物件価格	8,483万円(+134万円)	8,519万円(+36万円)	8,789万円(+270万円)
表面利回り	9.68%(-0.73%)	9.69%(+0.01%)	9.50%(-0.19%)

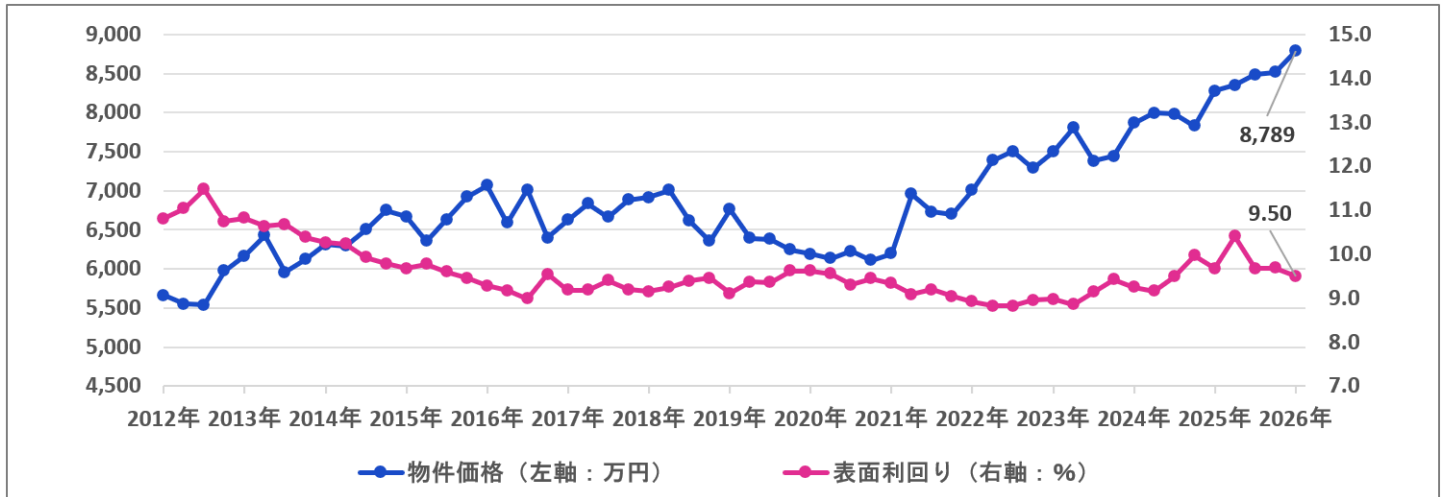
一棟マンション	2025年7-9月期	2025年10-12月期	2026年1-3月期
物件価格	22,315万円(+645万円)	23,719万円(+1404万円)	24,432万円(+713万円)
表面利回り	7.72%(-0.13%)	8.01%(+0.29%)	7.95%(-0.06%)

区分マンション	2025年7-9月期	2025年10-12月期	2026年1-3月期
物件価格	2,743万円(+58万円)	2,873万円(+130万円)	2,925万円(+52万円)
表面利回り	6.75%(-0.02%)	6.87%(+0.12%)	6.72%(-0.15%)

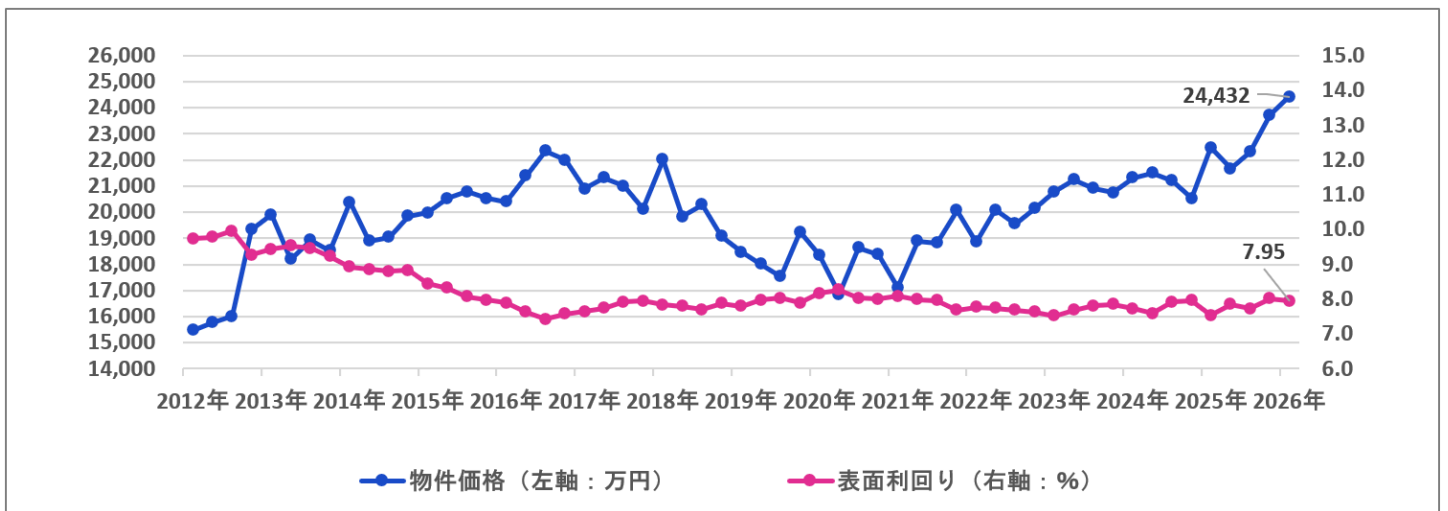
※表面利回り・物件価格は期間中の平均

※()内は前期比

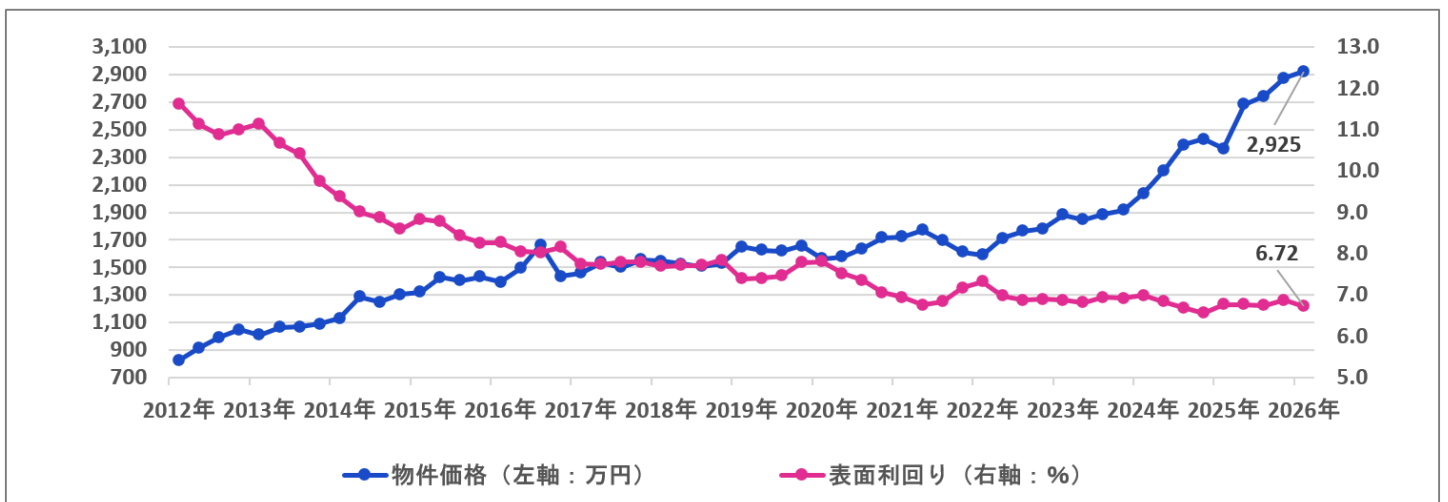
一棟アパート



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前四半期から上昇し、三四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。一棟マンションの平均価格は前四半期から713万円増の2億4432万円となり、初めて2億4000万円台に到達しました。一棟アパートも270万円増の8789万円、区分マンションも52万円増の2925万円と、上昇基調が続いています。

一方、表面利回りは全種別で前四半期から低下に転じました。前四半期（2025年10-12月期）は物件価格の上昇にもかかわらず利回りが全種別で上昇し、賃料上昇が価格上昇に追いつく兆しも見られましたが、今四半期では再び物件価格の上昇が賃料上昇を上回るペースとなり、利回りは低下に転じています。物件価格が上がり続ける一方で収益性の指標である利回りが低下する状況は、投資家にとって慎重な判断が求められる局面といえます。

2026年3月公表の公示地価は全国平均で5年連続の上昇となり、地価上昇を背景とした物件価格の高止まりはいまだ続いています。一方で、金利上昇による借入コストの増加や、中東情勢の影響による建築資材の値上げなど、賃貸経営を取り巻くコスト環境は厳しさを増しています。価格上昇と収益性低下が同時に進行する中、投資用不動産市場の動向を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5400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151万人、総再生回数は10億9000万回にのぼります。（2026年4月時点）

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）

