

2026年7月22日
楽待株式会社

一棟アパート・区分マンションは価格上昇に一服感、 一棟マンションのみ小幅上昇

2026年4月～6月期 投資用不動産の市場動向

本リリースのポイント

- ・前四半期まで続いた全種別での価格上昇に一服感。一棟アパートと区分マンションは価格が下落
- ・一棟マンションのみ小幅に上昇し、過去最高額を更新
- ・表面利回りは前四半期から一転し、一棟アパートと区分マンションで上昇、一棟マンションは低下

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4月～6月期の結果を公表いたします。

（期間：2026年4月1日～同年6月30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10-12月期	2026年1-3月期	2026年4-6月期
物件価格	8,519万円(+36万円)	8,789万円(+270万円)	8,588万円(-201万円)
表面利回り	9.69%(+0.01%)	9.50%(-0.19%)	9.79%(+0.29%)

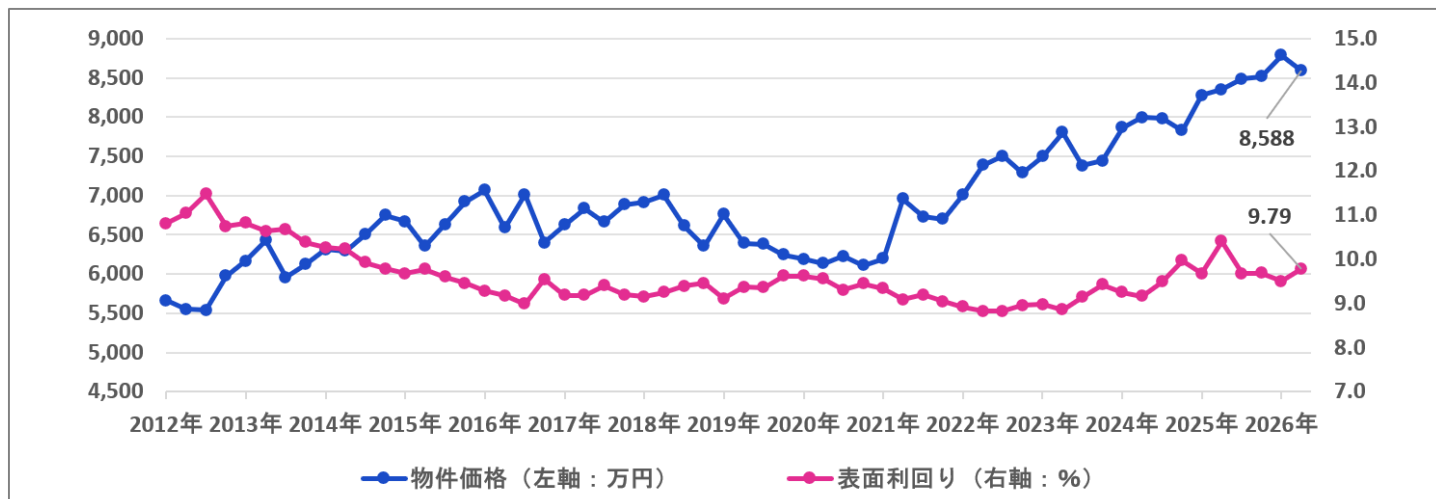
一棟マンション	2025年10-12月期	2026年1-3月期	2026年4-6月期
物件価格	23,719万円(+1404万円)	24,432万円(+713万円)	24,591万円(+159万円)
表面利回り	8.01%(+0.29%)	7.95%(-0.06%)	7.70%(-0.25%)

区分マンション	2025年10-12月期	2026年1-3月期	2026年4-6月期
物件価格	2,873万円(+130万円)	2,925万円(+52万円)	2,857万円(-68万円)
表面利回り	6.87%(+0.12%)	6.72%(-0.15%)	6.98%(+0.26%)

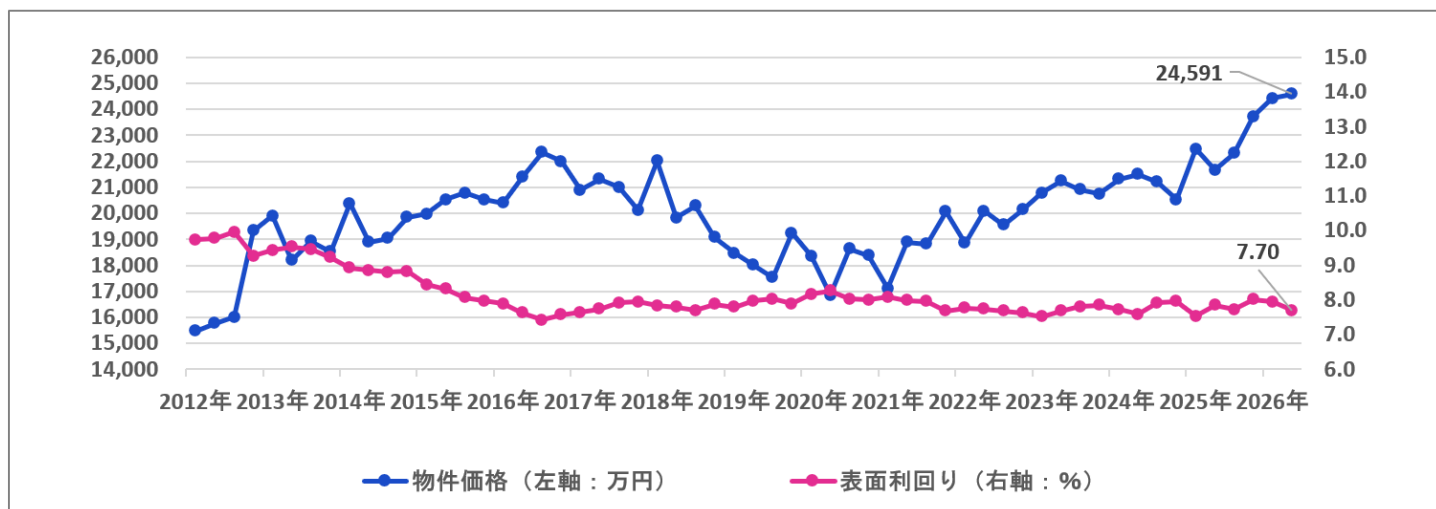
※表面利回り・物件価格は期間中の平均

※()内は前期比

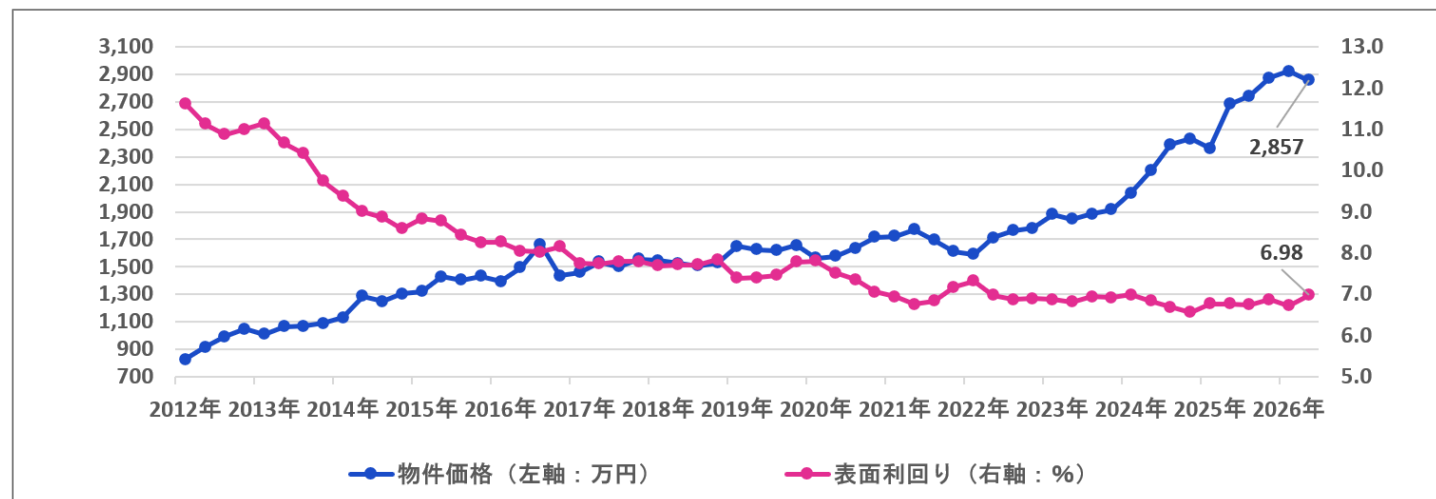
一棟アパート



一棟マンション



区分マンション



レポート概要

2026年4～6月期は、前四半期まで続いた全種別での価格上昇に一服感が見られ、一棟アパートと区分マンションは価格が下落しました。一棟マンションのみ小幅に上昇し、過去最高額を更新しています。表面利回りは前四半期から一転し、一棟アパートと区分マンションで上昇、一棟マンションは低下しました。

区分マンションの価格は、前四半期の2925万円から68万円減の2857万円となりました。2022年ごろから続いた上昇トレンドが一服し、過去最高額を更新した前四半期から反落したものの、依然として高い水準にあります。表面利回りは6.72%から6.98%へ上昇し、前四半期の低下から一転しました。これまでの過熱感がやや和らいだ可能性を示しています。

日銀は2026年4月の会合では利上げを見送ったものの、6月の会合で政策金利を0.75%から1.00%へ引き上げました。金利上昇が不動産市況にどう影響するかが引き続き焦点となっています。建築資材価格の高止まりや人手不足を背景に新規供給が限られる状況は続いているものの、今四半期は価格に頭打ちの兆しも見られました。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162万人、総再生回数は12億回にのぼります。（2026年7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）

