

2026年10月16日  
楽待株式会社

## 一棟アパート・マンションは価格下落、全種別で利回り上昇 区分マンション価格は過去最高の3000万円台（楽待調べ）

2026年7月～9月期 投資用不動産の市場動向

### 本リリースのポイント

- ・一棟アパートは2四半期連続、一棟マンションは5四半期ぶりに価格が下落
- ・表面利回りは全種別で上昇。区分マンションは2022年1-3月期以来の高い水準に
- ・区分マンションの平均価格は3033万円で過去最高、都心で1億超の掲載数が増加

国内最大の不動産投資サイト「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7月～9月期の結果を公表いたします。

（期間：2026年7月1日～同年9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 | 2026年1-3月期     | 2026年4-6月期     | 2026年7-9月期     |
|--------|----------------|----------------|----------------|
| 物件価格   | 8789万円(+270万円) | 8588万円(-201万円) | 8417万円(-171万円) |
| 表面利回り  | 9.50%(-0.19%)  | 9.79%(+0.29%)  | 9.91%(+0.12%)  |

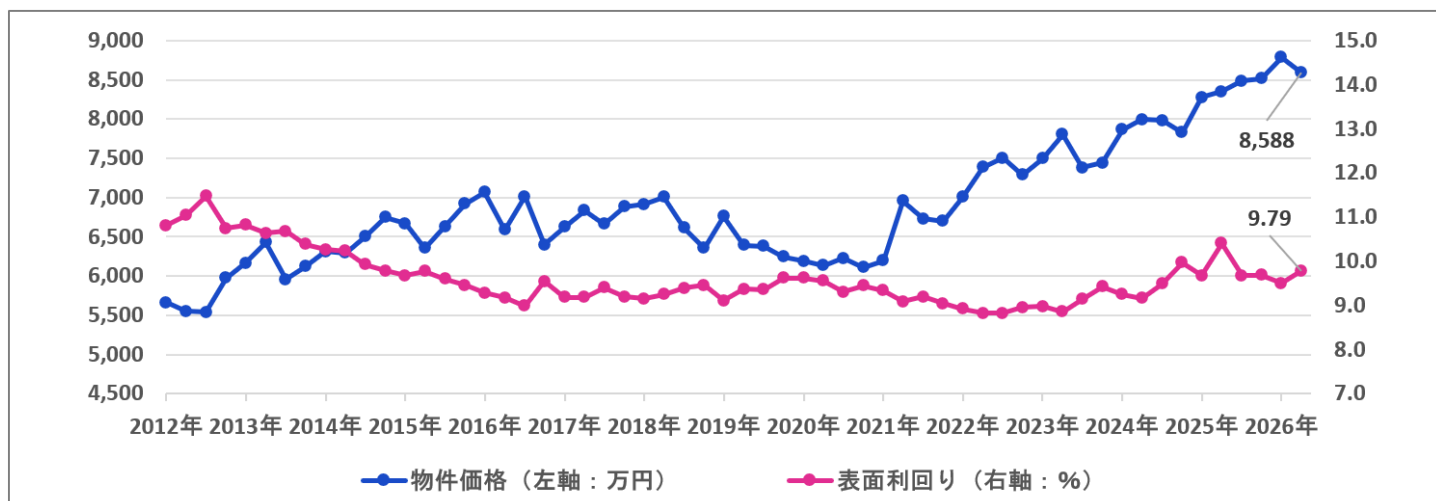
| 一棟マンション | 2026年1-3月期      | 2026年4-6月期      | 2026年7-9月期      |
|---------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 物件価格    | 24432万円(+713万円) | 24591万円(+159万円) | 24196万円(-395万円) |
| 表面利回り   | 7.95%(-0.06%)   | 7.70%(-0.25%)   | 7.91%(+0.21%)   |

| 区分マンション | 2026年1-3月期    | 2026年4-6月期    | 2026年7-9月期     |
|---------|---------------|---------------|----------------|
| 物件価格    | 2925万円(+52万円) | 2857万円(-68万円) | 3033万円(+176万円) |
| 表面利回り   | 6.72%(-0.15%) | 6.98%(+0.26%) | 7.05%(+0.07%)  |

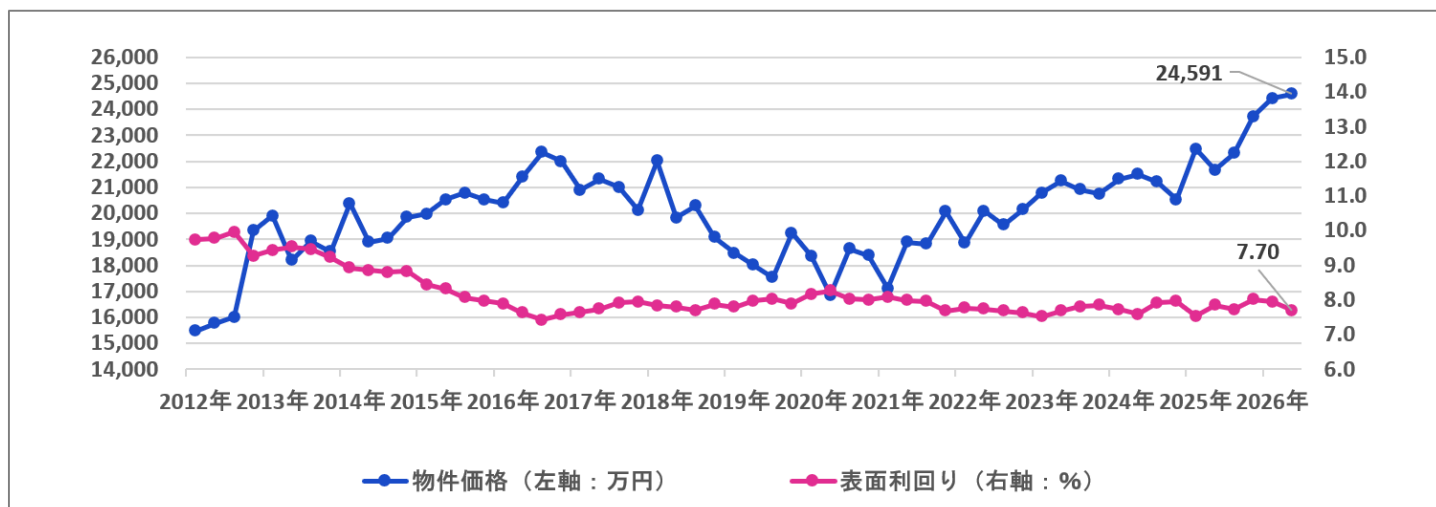
※表面利回り・物件価格は期間中の平均

※()内は前期比

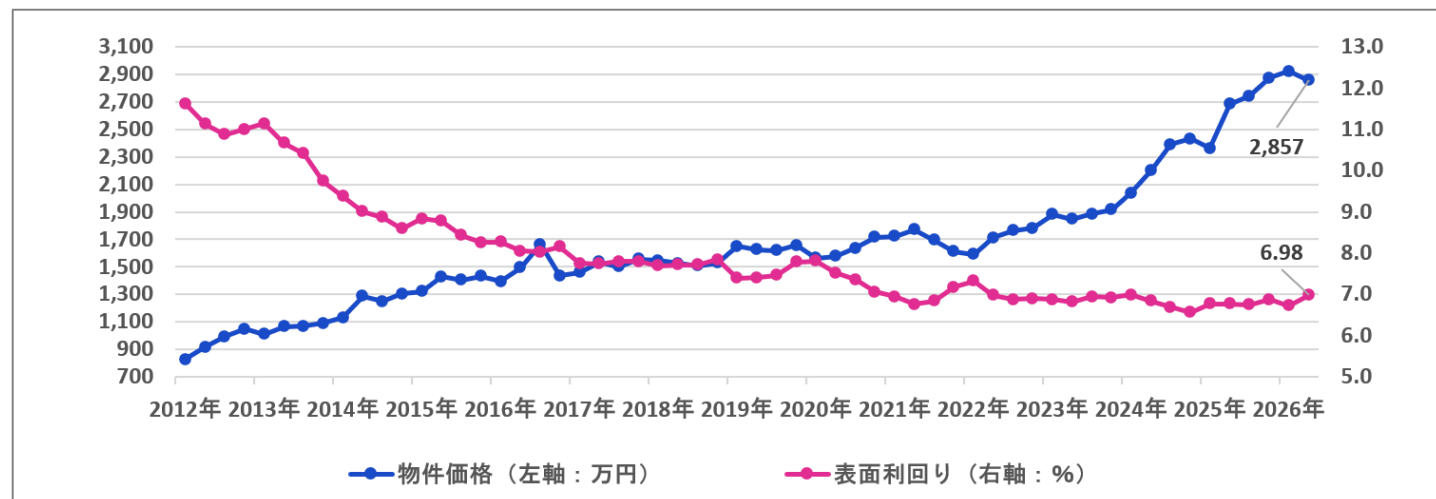
## 一棟アパート



## 一棟マンション



## 区分マンション



## レポート概要

2026年7～9月期は、区分マンションの平均価格が初めて3000万円を超え、過去最高を更新しました。一方、一棟アパートは2四半期連続、一棟マンションは5四半期ぶりに価格が下落しました。表面利回りは全種別で上昇しています。

区分マンションの価格は、前四半期の2857万円から176万円増の3033万円となり、2012年の集計開始以来の最高額を更新しました。東京都心3区（千代田区・中央区・港区）で1億円以上の物件の新規掲載が前四半期から増えたことが、平均価格を押し上げました。高額物件の売り先が投資家層にも広がっている可能性があります。表面利回りは小幅な上昇ながら、2022年1-3月期以来の高い水準となりました。

一棟アパートの価格は、前四半期の8588万円から171万円減の8417万円となりました。価格1000万円未満の物件や築年数の古い物件の掲載が増えたことが、平均価格を押し下げた一因とみられます。新規掲載数は3万1530件で、集計開始以来の最多となりました。一棟マンションの価格は、前四半期から395万円減の2億4196万円となり、5四半期ぶりに下落しました。

今四半期は、高額物件が区分マンションの平均価格を押し上げる一方、一棟物件では価格が下落するなど、種別によって異なる動きが見られました。

金利上昇が不動産市況にどう影響するか、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、収益物件数・使いやすさ・利用者数No.1（※）の不動産投資プラットフォームです。全国5900店舗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174万人、総再生回数は14億回にのぼります。（2026年10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、賃貸経営に役立つ情報を地図上で確認できる「楽待マップ」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：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](mailto:rakumachi@rakumachi.co.jp)

※『収益物件数 No.1』：自社調べ（2026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』：Similarweb調べ（2026年8月）

