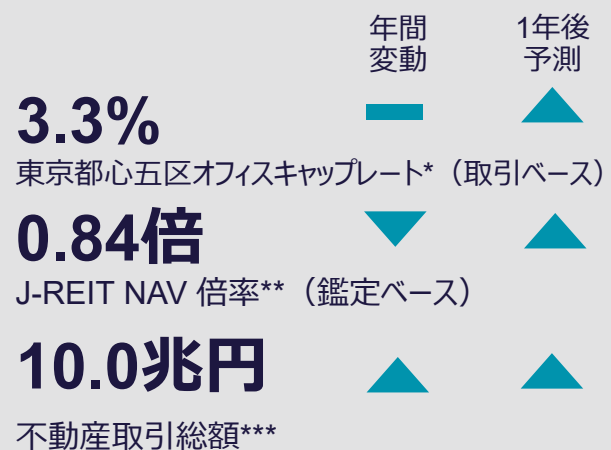
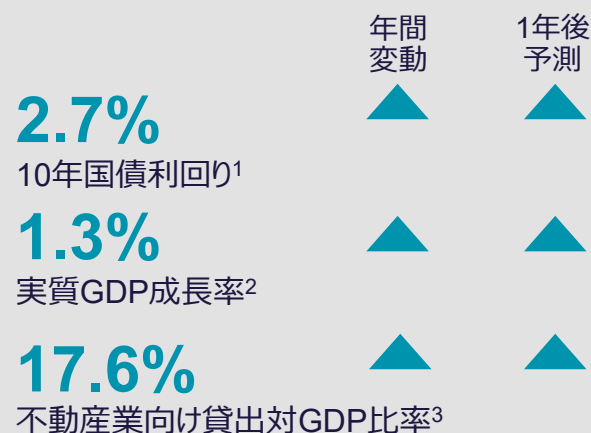


### 不動産投資市場基礎指標



\* 2026年度上期の取引事例に基づく中央値、MSCI  
\*\* 2026年6月末時点、不動産証券化協会（以下ARES）  
\*\*\* MSCI、ARES、2026年6月末までの12か月間累計

### 経済指標



出所：財務省、日本銀行、総務省

<sup>1</sup> 2026年6月末時点  
<sup>2</sup> 2026年1月23日公表・令和8年度の経済見通しと経済財政運営の基本的態度  
<sup>3</sup> 2026年6月末時点の不動産業向け貸出残高を2026年第2四半期の季節調整済み名目GDPで除した値

### マクロ環境：市場センチメントは軟化も、不動産投資需要は堅調

2026年第2四半期の実質GDPは、前期比+0.3%(年率換算+1.1%)と、3四半期連続のプラス成長となった。2026年6月末時点の金融機関の貸出態度DIは7ポイントと、前四半期の8ポイントから小幅に低下したものの依然としてプラス圏にあり、金融機関の貸し出し姿勢は総じて前向きな水準を維持している。不動産向け貸出残高も名目GDP比で上昇基調が継続し、不動産投資を取り巻く資金調達環境は良好である。

長期金利は2026年6月末時点で2.7%まで上昇したが、オフィス市場ではテナント需要の拡大を背景に、都心5区グレードAオフィスの想定成約賃料が前年同期比14.5%上昇するなど、ファンダメンタルズは堅調に推移している。J-REIT市場では、NAV倍率が2024年12月時点の0.80倍から、2025年には堅調なファンダメンタルズと賃料成長期待を背景に0.95倍まで回復した。しかし、2026年2月以降の中東情勢の緊迫化に伴う市場調整を受けてセンチメントが弱含み0.84倍まで低下（同年6月時点）。他方で実物投資家の投資意欲は引き続き旺盛である。

### 売買取引の動向：海外投資家が約4割を占め、オフィスへの選別姿勢が継続

2026年6月末までの12か月累計の投資用不動産売買取引額は約10兆円となった（右下図参照）。KKRおよびPAGによるサッポロホールディングスの不動産事業の取得や、ブルックフィールドAMによる電通本社ビルの取得など、海外投資家による大型取引が市場を牽引し、海外投資家割合は約38.5%に達した。

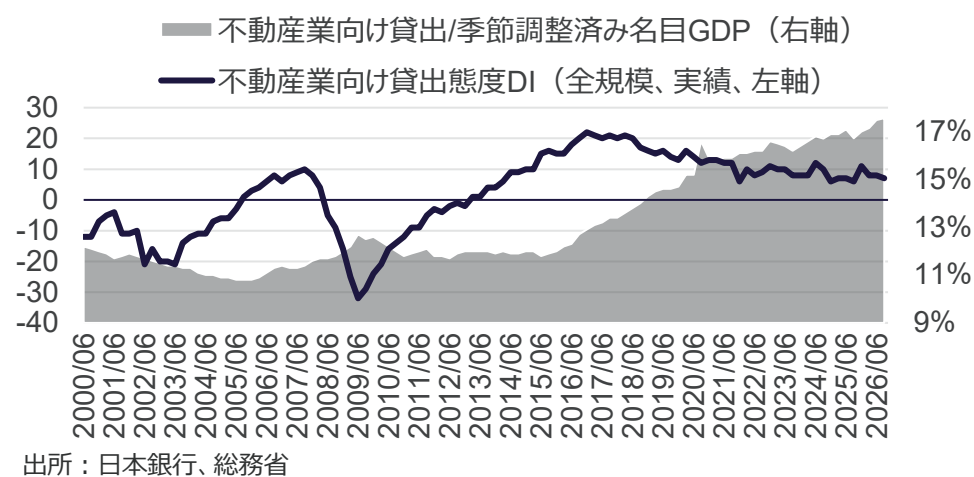
用途別では、オフィスが約2.1兆円と最も取引額が多く、前年同期比約4%増となった。オフィスの他にホテルで取引額が増加(28%増)し、賃貸住宅と物流施設は概ね横ばいで推移した。商業は、前期の大型取引（東急プラザ銀座）からの反動で35.5%減を記録した。データセンターは13.3%減となった。ただしデータセンターについては1,560億円で取引されたColt京阪奈データセンターに代表されるように、案件数が限定的で1件当たりの取引規模が大きく、変動が生じやすい特性がある。

買主属性を見ると、2026年上半期の海外投資家によるネット売買高（取得額から売却額を差し引いた額）は9,022億円と前述の大型案件を背景に大幅な買い越しとなった。一方、機関投資家は3,428億の売り越しとなった。機関投資家の存在感が低下する一方、富裕層を含むプライベート投資家の取得が増加しており、投資主体の多様化が進んでいる。

### OUTLOOK

・日本銀行の考える「基調的な物価上昇率2%」に近づく中、金融環境がなお緩和的であることから、今後も経済・物価情勢に応じた段階的な利上げが続く予想。長期金利上昇に伴い、不動産イールドスプレッドは縮小傾向。そのため金利上昇局面においても賃料上昇がキャップレートの上昇圧力を吸収・上回ることができる成長セクターや競争力の高い個別物件への選別投資が一段と鮮明になる見通し。

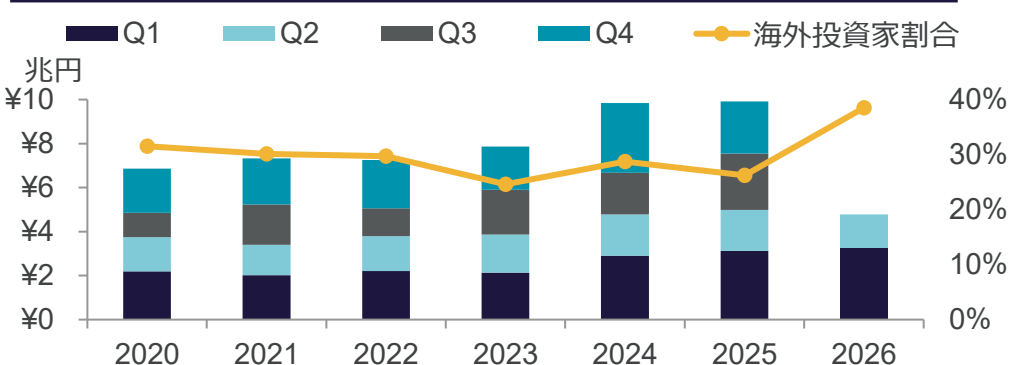
### 不動産業への貸出額と金融機関の貸出態度（2000年以降）



### J-REITのNAV倍率の推移（月次、2007年以降）



### 事業用不動産、売買取引総額の推移（年間）

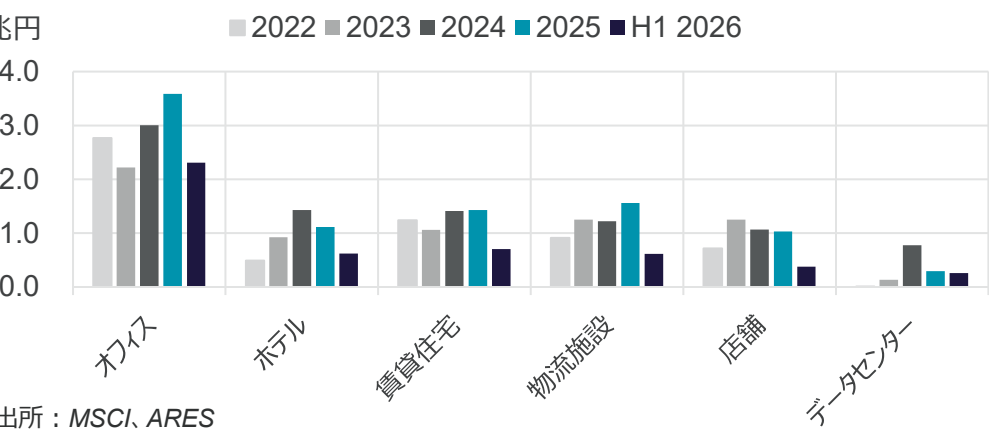


用途別売買動向（直近1年間、売買総額順）

| 用途   | 件数  | 総額<br>(十億円) | キャップレート*<br>下位/上位四分位 |
|------|-----|-------------|----------------------|
| オフィス | 461 | ¥3,930      | 3.3% - 4.3%          |
| ホテル  | 197 | ¥1,309      | 4.4% - 6.2%          |
| 賃貸住宅 | 612 | ¥1,446      | 3.9% - 4.6%          |
| 物流施設 | 131 | ¥1,575      | 4.3% - 5.5%          |
| 店舗   | 129 | ¥867        | 3.4% - 5.2%          |

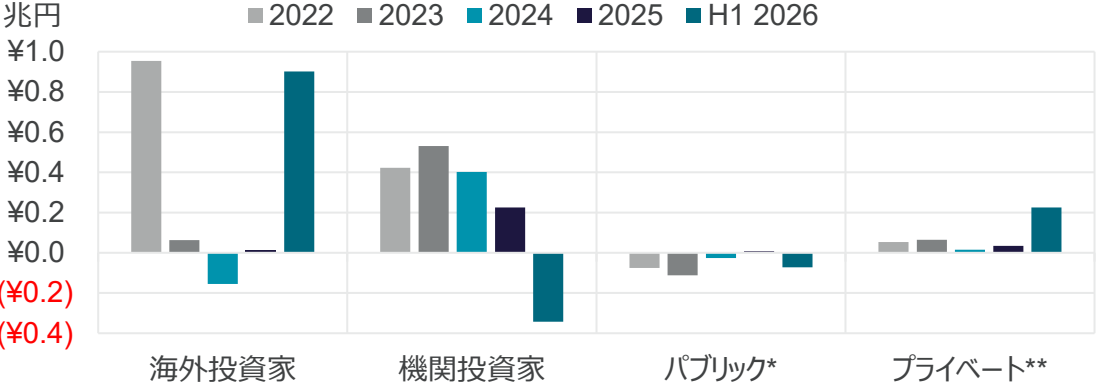
出所：MSCI、ARES  
\*日本全国、投資適格物件、ポートフォリオ取引含む、再開発目的等除く

用途別年間不動産取引総額の推移（開発用地取引除く）



出所：MSCI、ARES

投資家属性別、不動産取引ネット売買高の推移



出所：MSCI  
\*上場事業者、REIT  
\*非上場事業者、私募REIT、富裕層

主な売買取引、売買取引金額順（過去6か月間、開示日ベース）

| 物件名                 | 主用途         | 買主                                        | 売主                                       | 売買価格<br>(十億円) | 延床面積<br>(坪) | 坪単価<br>(百万円) | キャップ<br>レート | 所在地        |
|---------------------|-------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|---------------|-------------|--------------|-------------|------------|
| サッポロ不動産開発の買収        | -           | KKR、PAG                                   | サッポロホールディングス                             | ¥400.0 *企業価値  | -           | -            | -           | 東京都港区      |
| 電通本社ビル、汐留エッジ        | オフィス        | ブルックフィールドAM                               | ヒューリック、みずほリース                            | ¥300.0        | 68,332      | ¥8.21        | -           | 東京都港区      |
| Colt京阪奈データセンター      | データセンター     | 三井物産リアルティ・マネジメント、CapitaLand Ascendas REIT | コルトデータセンターサービス、<br>フィデリティ・インベストメンツ、CPPIB | ¥156.0        | 13,049      | ¥33.71       | 4.3%        | 京都府精華町     |
| ハイアットリージェンシー東京(50%) | ホテル         | ジャパン・ホテル・リート投資法人                          | EGWアセットマネジメント、MDM、ガウ・キャピタル、KKR           | ¥126.0        | 21,728      | ¥5.80        | 4.9%        | 東京都新宿区     |
| PASONA SQUARE       | オフィス        | ゴールドクレスト                                  | ベントール・グリーンオーク                            | ¥100.0        | 8,510       | -            | -           | 東京都港区      |
| ヒューリックみなとみらい        | オフィス、商業、ホテル | -                                         | ヒューリック                                   | ¥72.7         | 30,951      | -            | -           | 神奈川県横浜市中区  |
| UI湖南ロジスティクスセンターⅡ    | 物流          | -                                         | ユニファイド・インダストリアル・グループ                     | ¥52.1         | 17,926      | ¥2.91        | -           | 滋賀県湖南市     |
| 味の素本社ビル、別館、第2別館     | オフィス        | 野村不動産、清水建設                                | 味の素グループ                                  | ¥45.1         | 6,060       | -            | -           | 東京都中央区     |
| 一宮物流センターⅡなど物流施設4物件  | 物流          | 日本ロジスティクスファンド投資法人など(出資)                   | -                                        | ¥36.9         | 40,508      | ¥0.94        | -           | 東京都、愛知県 ほか |
| 神谷町トラストタワー(7%)      | オフィス        | 森トラスト                                     | エイチ・アイ・エス                                | ¥32.5         | 2,297       | -            | -           | 東京都港区      |
| 日本橋本町M-SQUARE       | オフィス        | 日本ビルファンド投資法人                              | 三井不動産、鹿島建設                               | ¥32.1         | 3,211       | ¥10.00       | 3.3%        | 東京都中央区     |

出所：MSCI、日経不動産マーケット情報、各社HP内プレスリリース

丸山 展弘

ヘッド・オブ・インベストメントセールス  
Tel: +81 (0)3 6634 0021  
[nobuhiro.maruyama@cushwake.com](mailto:nobuhiro.maruyama@cushwake.com)

鈴木 英晃

ヘッド・オブ・リサーチ & コンサルティング  
[hideaki.suzuki@cushwake.com](mailto:hideaki.suzuki@cushwake.com)

著者

林 文香

ディレクター、リサーチ & コンサルティング  
[ayaka.hayashi@cushwake.com](mailto:ayaka.hayashi@cushwake.com)

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド(C&W)について  
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（NYSE: CWK）は、テナント・ビジネスおよび不動産投資ビジネスにおいて、包括的な事業用不動産サービスを提供する世界有数のグローバル企業です。約60か国において350拠点以上を展開し、約53,000名の従業員を擁しています。2025年は、施設管理、売買仲介、鑑定評価、テナントレップ、リーシング、プロジェクト・マネジメントおよびその他の主要事業分野において、売上高103億ドルを計上いたしました。「Better never settles（より高い価値の創出を追求し続ける）」という理念のもと、持続的な成長と企業価値向上に取り組んでおり、その企業文化は業界内外で高い評価を受けています。詳細につきましては、当社ウェブサイト（[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com)）をご参照ください。

©2026年クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（Cushman & Wakefield PLC及びそのグループ会社を意味します。）（C&W）  
・本レポートの著作権はC&Wが保有し、C&Wの書面による事前の承諾なしに全部又は一部を変更、複製、再配布、第三者に転送することはできません。  
・本レポートは、情報の提供を唯一の目的としたものであり、C&W又は第三者が発行する有価証券、不動産、不動産関連金融商品の販売その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。特定の投資及び投資戦略に関しては、本レポートの利用者ご自身で独自に検討する必要があります。本レポートは、自己責任にてご利用ください。  
・本レポートは、信頼することができると判断した情報を前提として、本レポートの作成年月日又は本レポートにおいて示されている基準年月日現在のC&Wの見解です。C&Wは、本レポート中の見解その他の記載内容を更新する義務を負いません。  
・本レポートにおいて示した市場動向及びその予想は、重大な不確実性や偶発事象の影響を受けて変化する可能性があります。本レポート中の見解その他の記載内容は事前連絡なしに変更されることもあります。  
・本レポートで使用されている表及びグラフは過去のもの又は将来の予測を示すものであり、将来の動向を保証するものではありません。  
・C&Wは、本レポートの正確性、完全性、信頼性、有用性、その利用における適合性等について保証するものではありません。