

Intelligent Investment

# 2026 アジア太平洋地域 投資家意識調査

JAPAN

REPORT

JAPAN  
REAL ESTATE

CBRE RESEARCH  
FEBRUARY 2026

CBRE



# エグゼクティブ サマリー

取得・売却意欲ともに旺盛、2026年も活発な売買が続く見通し  
良好な賃貸市況を背景に、オフィス投資への関心は引き続き高い

CBREでは2025年11月に投資家意識調査を実施した。本調査は、2026年の取得・売却意欲や選好する投資戦略・アセットタイプなどについて、対象となる投資家に尋ねたものである。

調査結果は、2026年も活発な売買が続く可能性や、不動産価格上昇を見込む投資家が多いことを示す内容となった。投資戦略では、コアからバリューアッドへのシフトが引き続き顕著だった。

日本の金利の上昇ペースは加速している。一方、現在はオフィスをはじめとして、賃料上昇が期待できる環境でもある。賃料上昇を通じて、金利上昇やインフレによるコスト増加の影響を上回るリターン実現を目指すことが、2026年の不動産投資においても主流になりそうだ。

## 主なポイント

- 2026年の不動産取得額が昨年より増加すると回答した割合は53%だった。一方、36%の投資家が売却額は昨年より増加すると回答。取得・売却額の増加を見込む回答者の割合は、それぞれ前回調査から上昇した。
- 2026年に投資対象として選好するアセットタイプでは、3年ぶりにオフィスがトップとなった。また、不動産投資の追い風要因には、賃貸市況の改善に関する項目を挙げる回答が多かった。
- 不動産投資におけるリスク要因では、建築費高騰が3年連続でトップだった。また、今回調査から新設した質問において、開発よりも既存資産の改修を選好する回答者が最も多かった。一方、買主と売主の期待値が乖離することをリスク要因として見込む回答者の割合は、前回調査から低下した。
- 負債調達時の懸念事項では、金利変動の方向感や、金利負担増加の回答が多く挙げられた。
- 2026年に価格上昇を期待する回答者の割合は、主要なアセットタイプ全てで前回調査から上昇した。
- バリューアッドを選好する回答者の割合は43%となり、前回調査に引き続き最も選好される投資戦略となった。一方、コア投資を選好する回答者の割合は22%と、過去10年で最も低い水準だった。
- 40%超の回答者が2026年に運用資産に占める不動産へのアロケーションを増やすと回答。投資マンドートに従って不動産に資金を振り向ける必要があることが、アロケーションを増やす最大の理由だった。
- サステナビリティ基準の適合物件について、「価格プレミアムはない」とする回答者の割合は前回調査から増加。一方、高いプレミアムを付与する回答者も存在した。
- APAC全体の調査で「魅力的な投資先」として東京が7年連続で1位となった。

01

# 日本の不動産投資戦略

## 取得・売却意欲： 取得額・売却額の増加を見込む回答者の割合はいずれも前回調査から上昇

Figure 1: 取得額の見通し（単一回答）

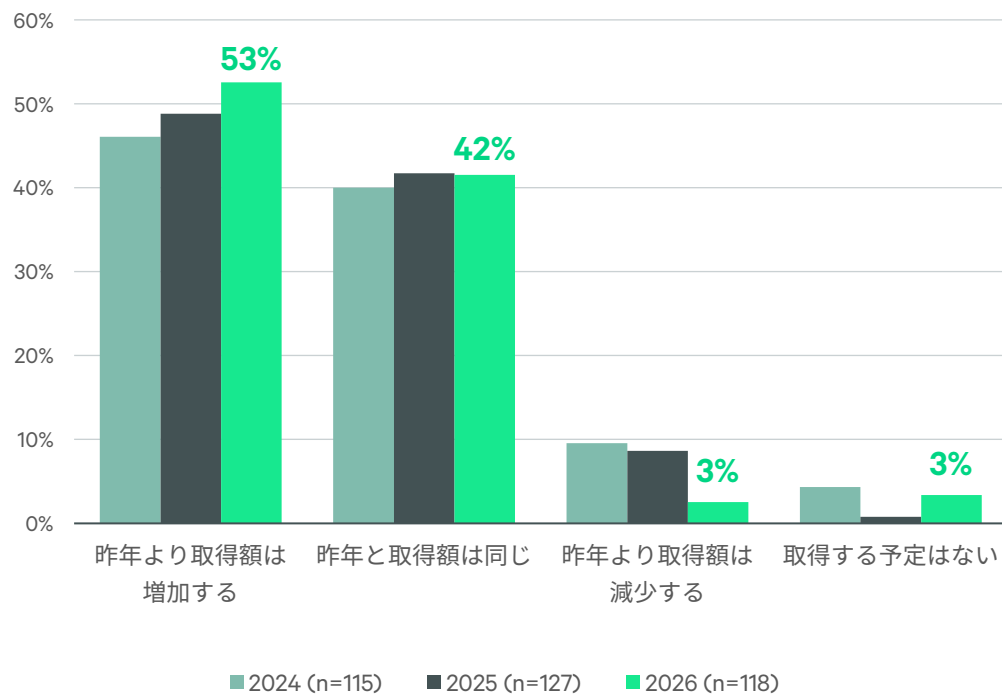
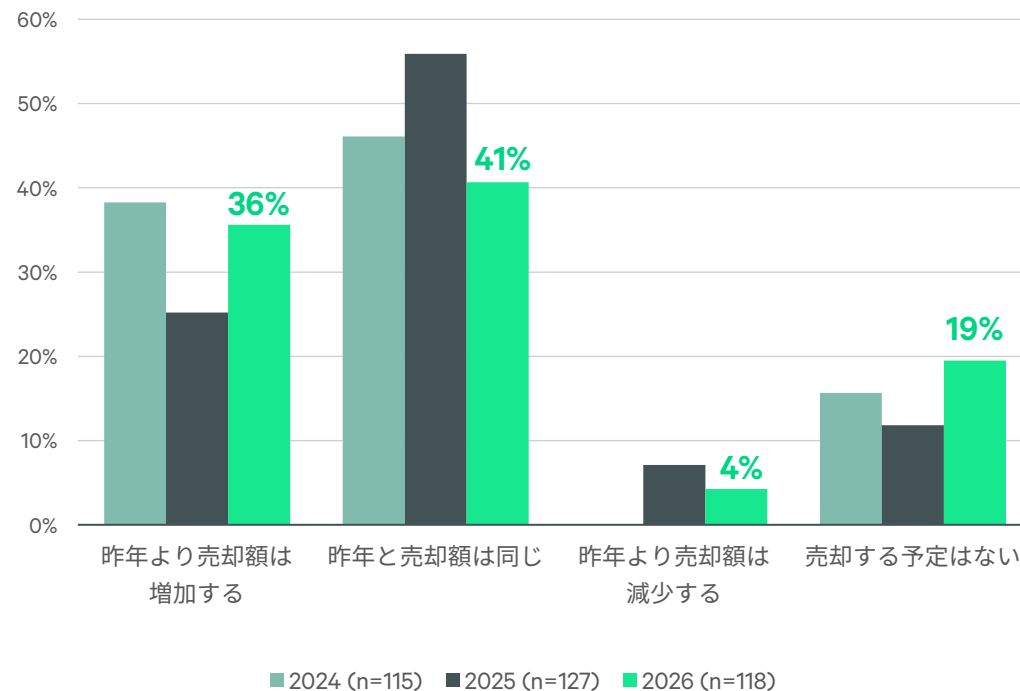


Figure 2: 売却額の見通し（単一回答）

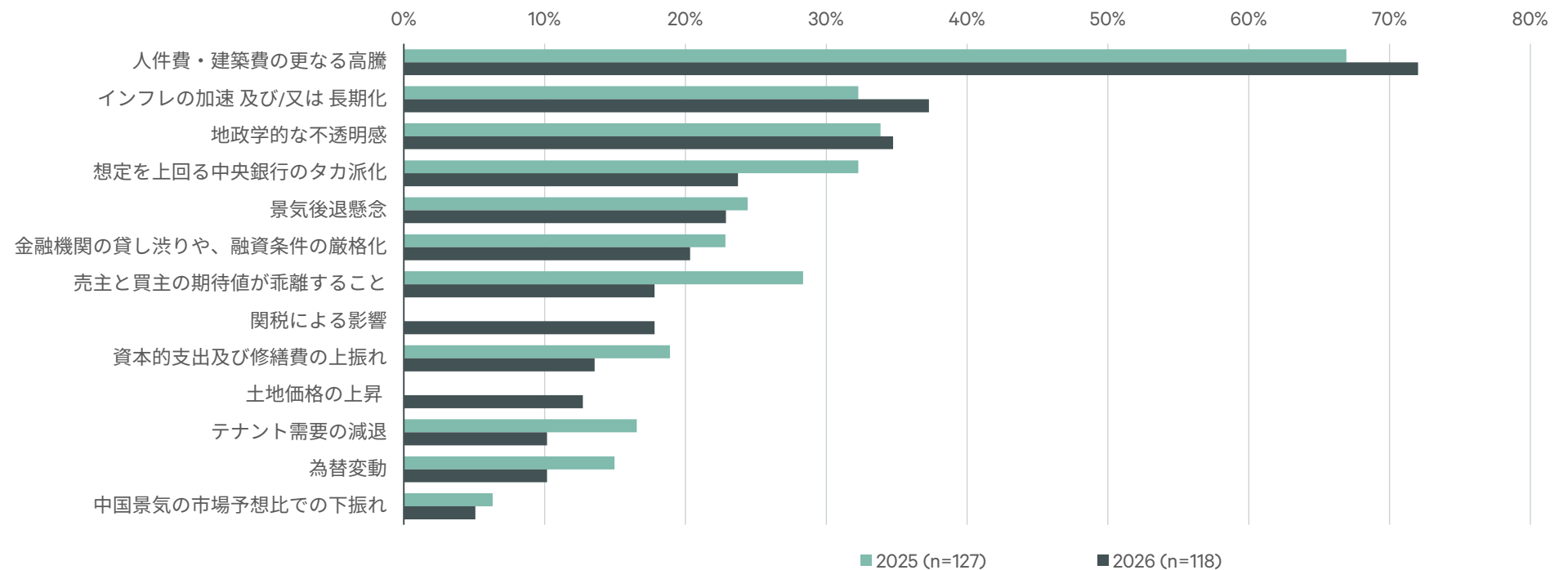


出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

## リスク要因： 建築費高騰が最多、売主と買主の期待値の乖離を懸念する回答者の割合は前回調査から低下

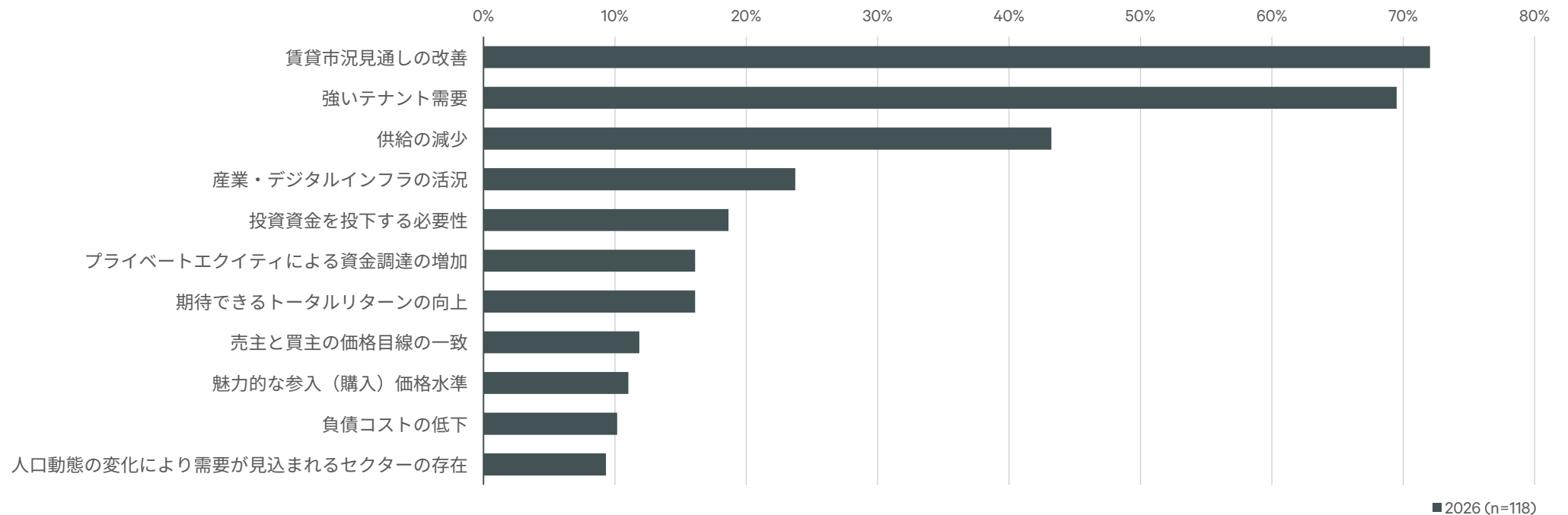
Figure 3: 不動産投資に際して懸念されるリスク要因（上位3つを選択）



出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

## 追い風要因： 良好な賃貸市況が2026年の不動産投資市場を後押しするとの見方が優勢

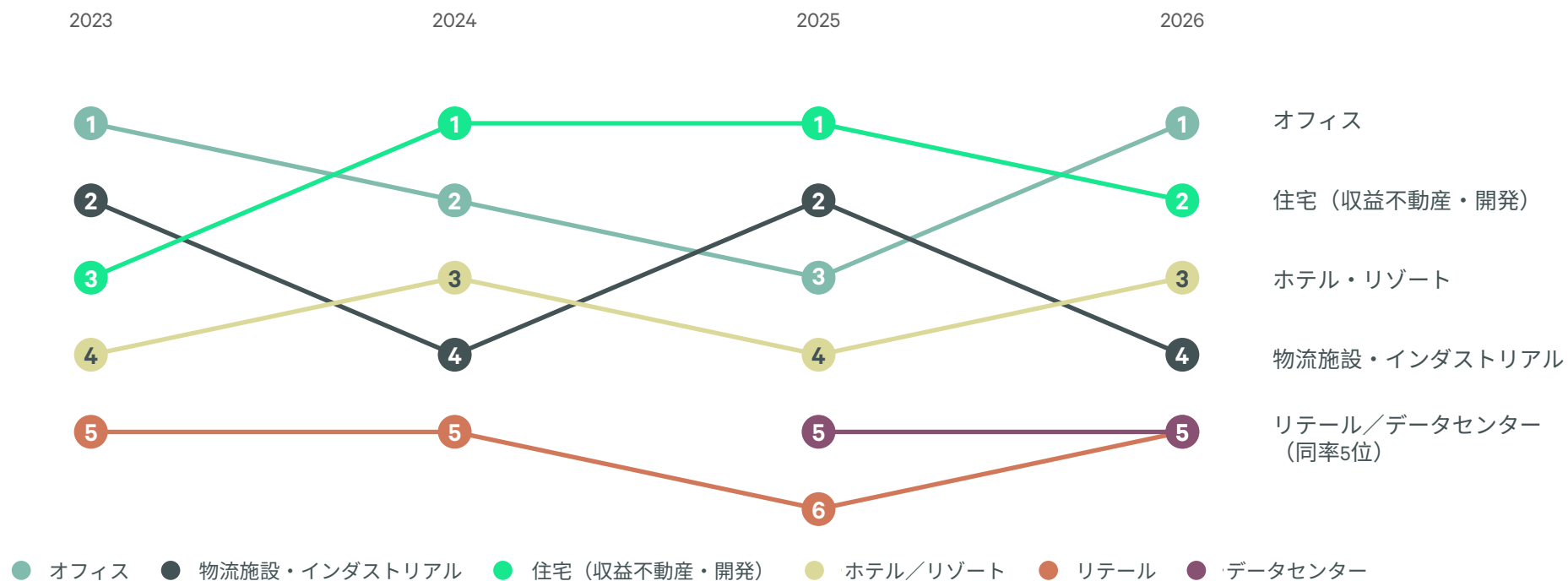
Figure 4: 不動産投資に際して追い風となる要因（複数回答可）



出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

## 選好するアセットタイプ： オフィスが2023年以来3年ぶりにトップへ

Figure 5: 投資対象とする主なアセットタイプの得票順位



「その他」を除く

出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

## 重視するサブセクター①： オフィスはプライム立地の中型ビル、物流施設は大都市圏に回答が集中

Figure 6-1: オフィスのうち重視するサブセクター（複数回答可）

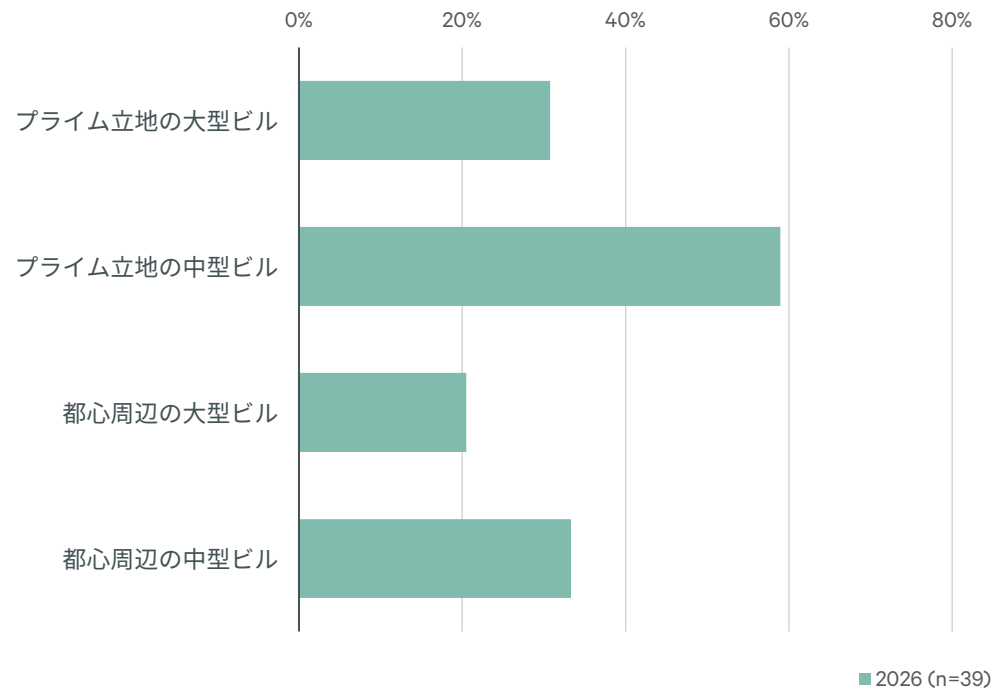
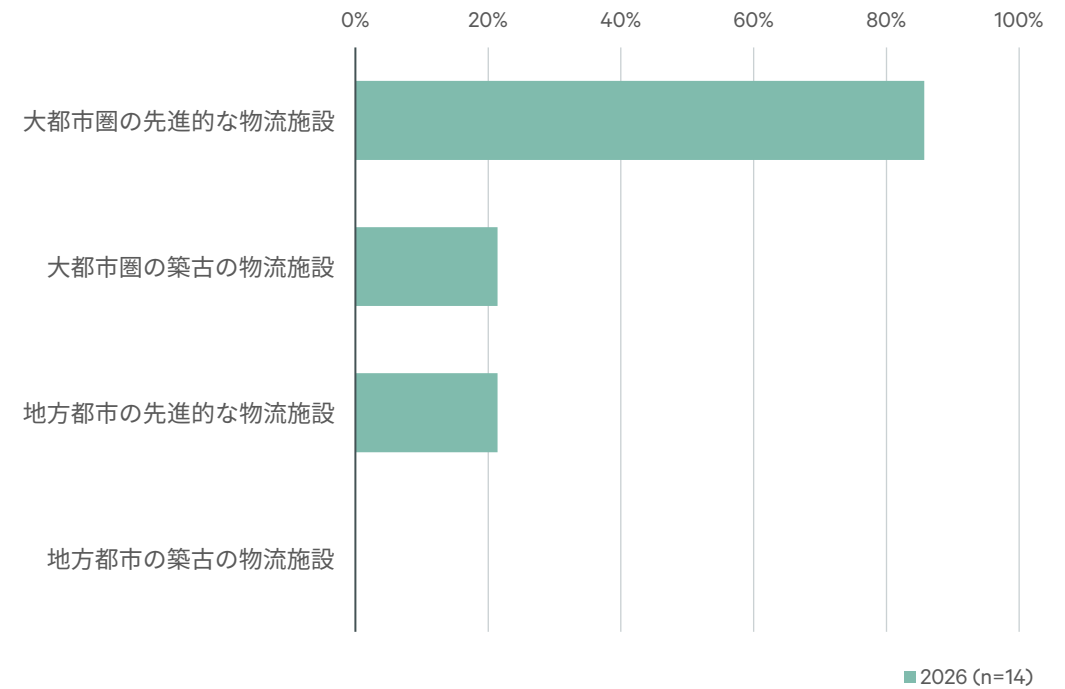


Figure 6-2: 物流施設のうち重視するサブセクター（複数回答可）

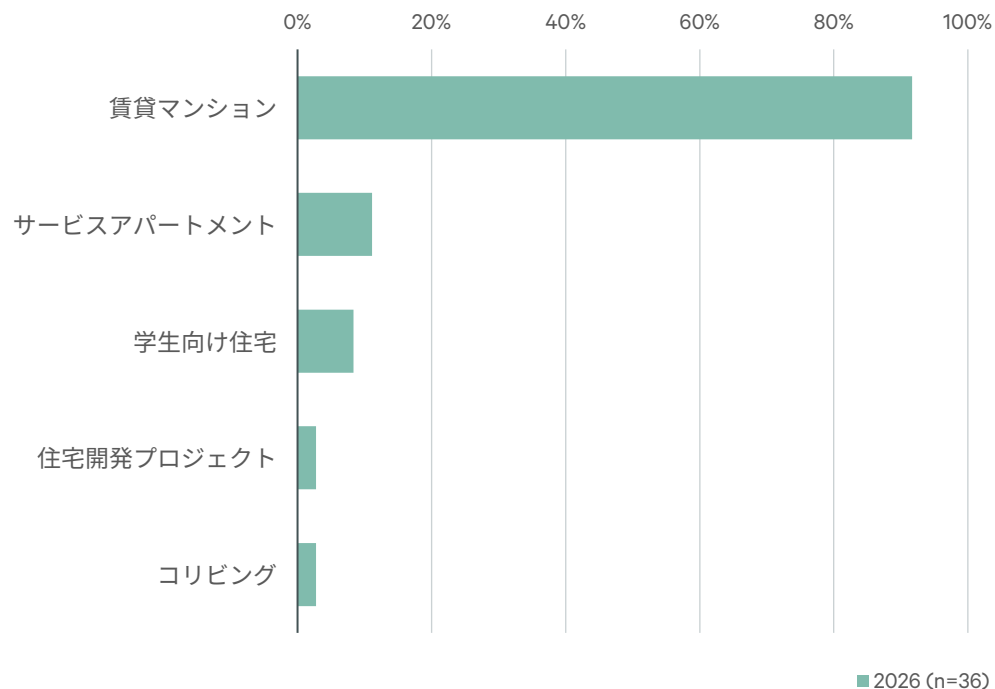


出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

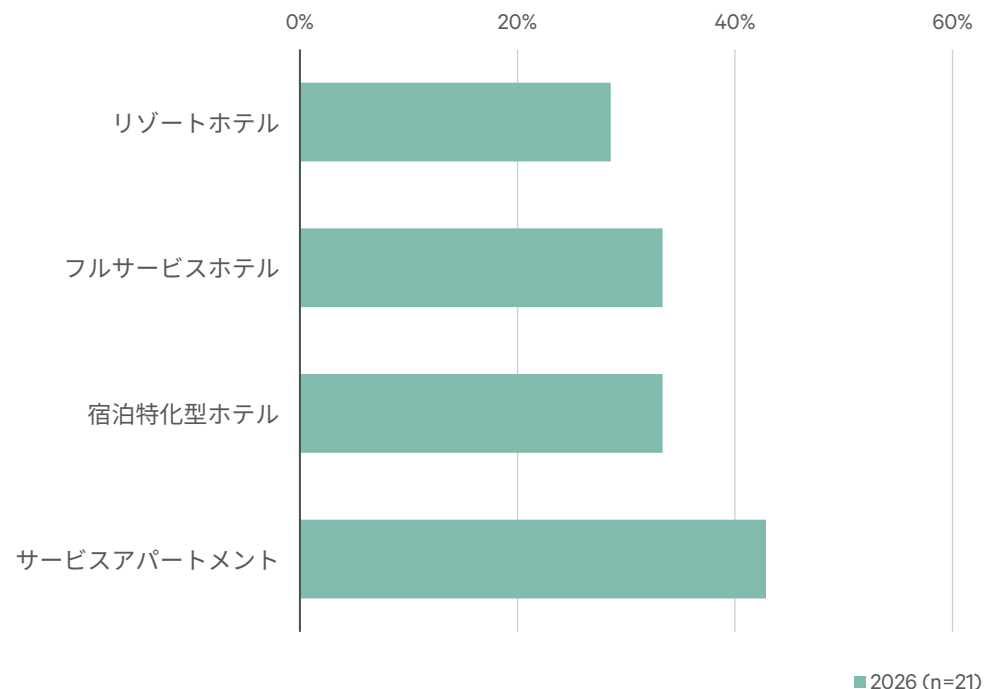
## 重視するサブセクター②： 住宅で一部オルタナティブアセットに関心、ホテルではサービスアパートの回答が最多

Figure 6-3: 賃貸住宅のうち重視するサブセクター（複数回答可）



出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

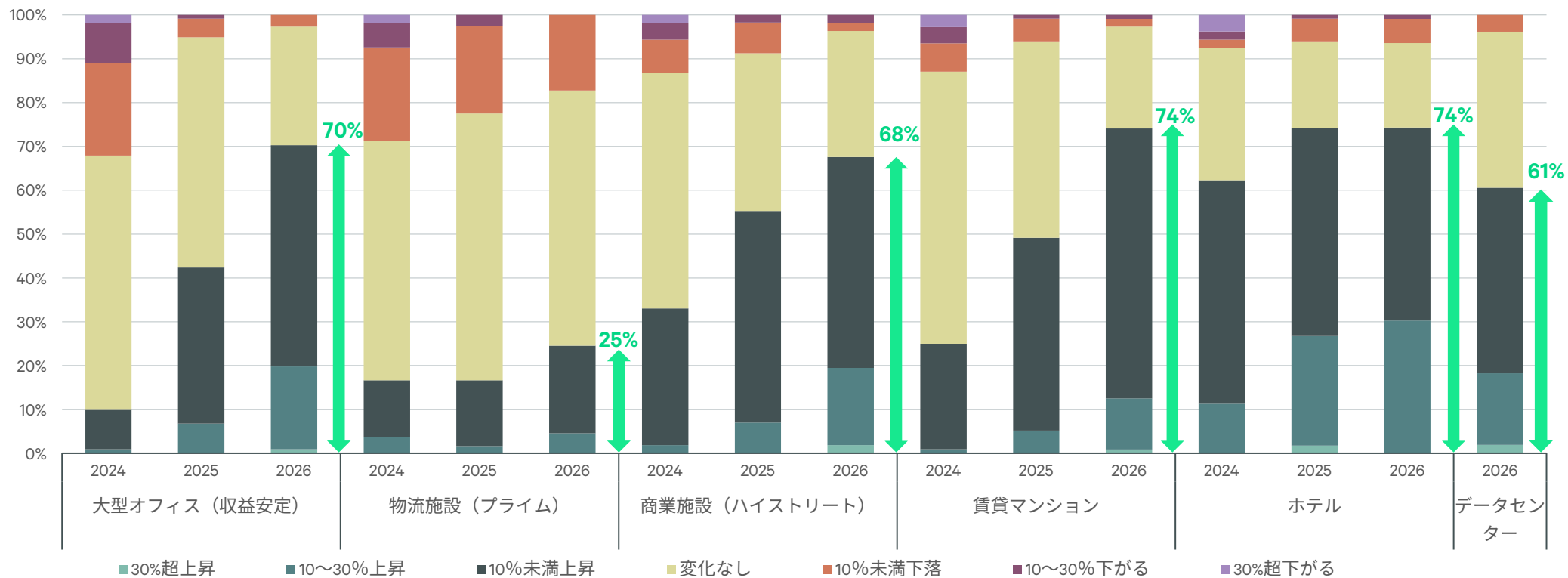
Figure 6-4: ホテルのうち重視するサブセクター（複数回答可）



出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

## 不動産価格の方向性： すべてのアセットタイプで価格上昇を期待する回答者の割合は前回調査から上昇

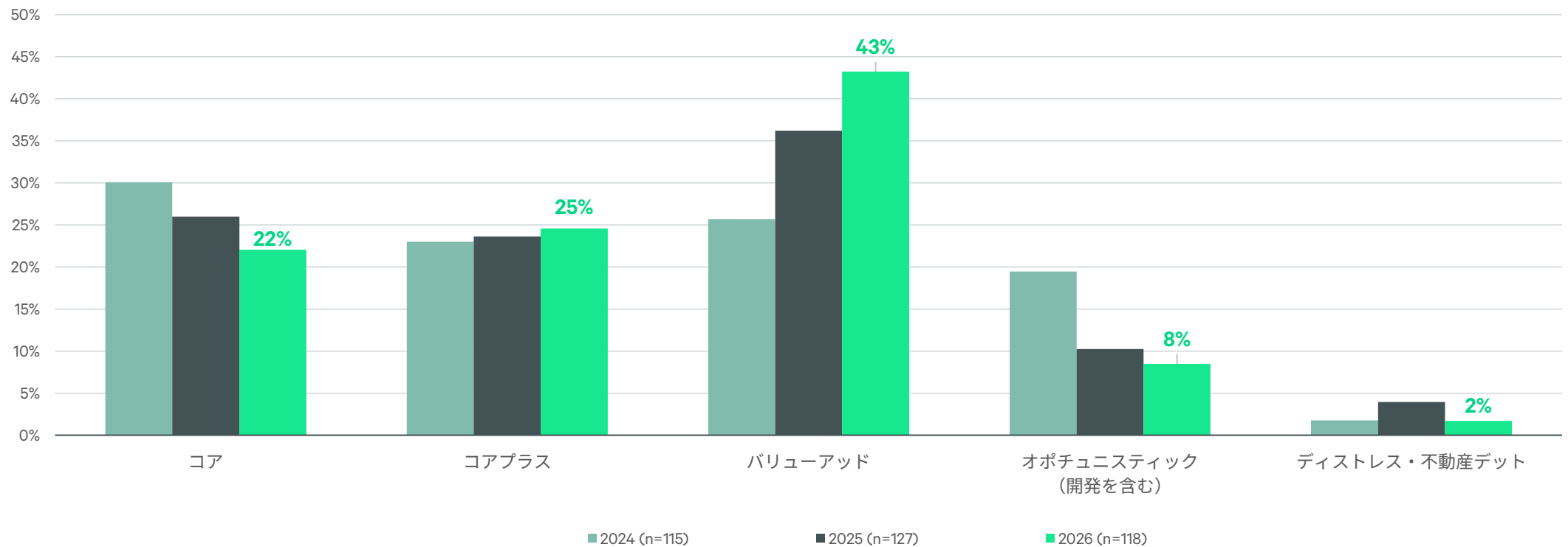
Figure 7: 対前年比で想定する価格変化（単一回答）



出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

## 投資戦略：コアからバリューアッドへのシフトが進む コア投資を選好する回答者の割合は過去10年で最低の水準

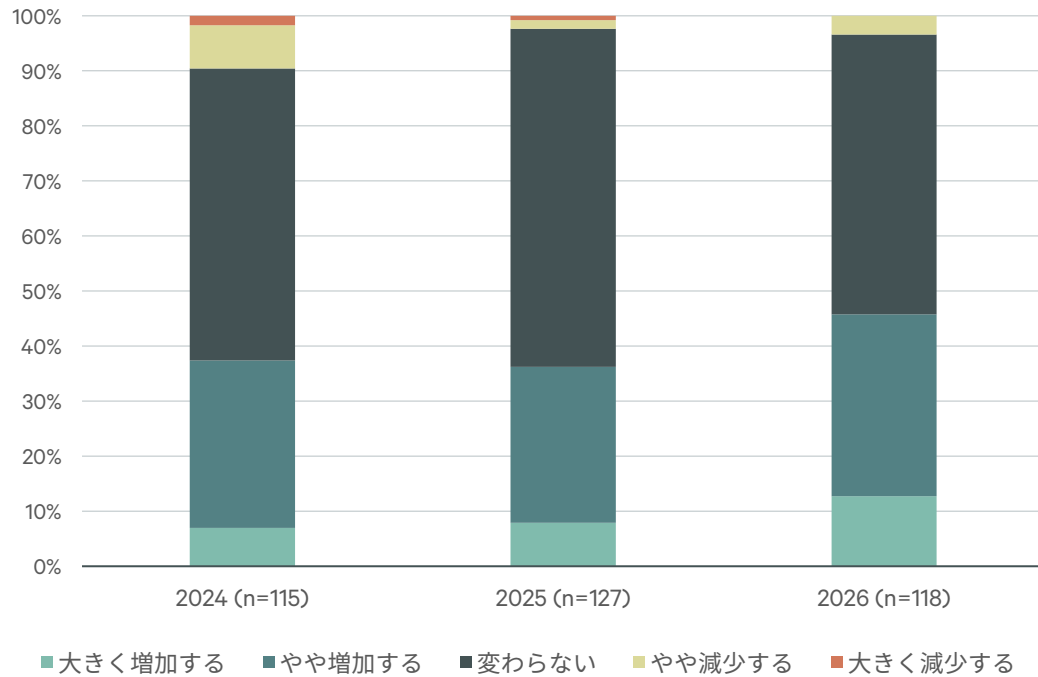
Figure 8: 魅力的な投資戦略（単一回答）



出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

# 投資戦略： 運用方針に従って、多くの投資家が不動産へのアロケーションを増やす方針

Figure 9: 運用資産に占める不動産の割合の方向感（単一回答）



出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

Figure 10: 不動産へのアロケーションを増やす理由（複数回答可）

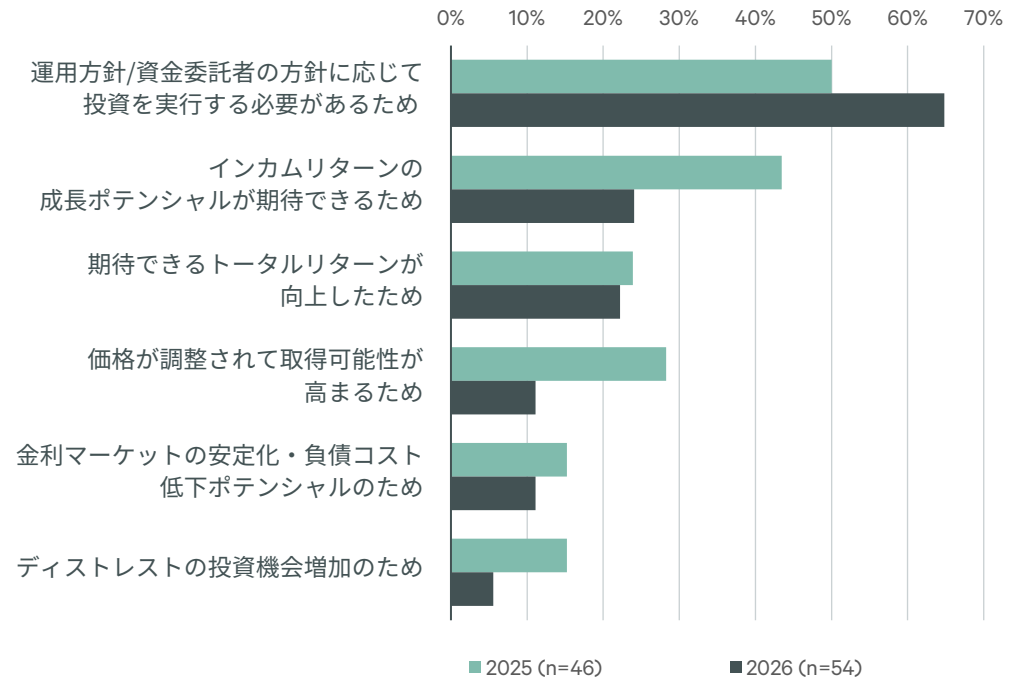
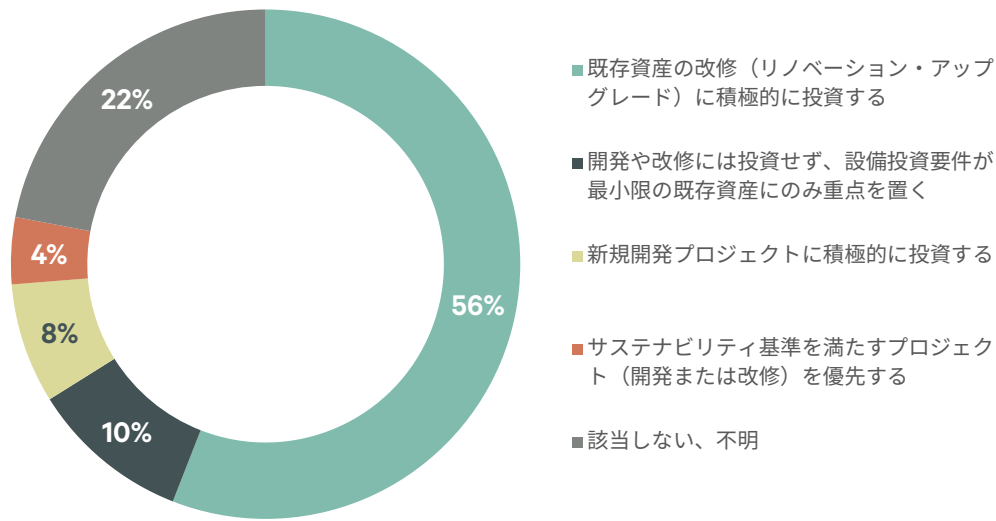


Figure 9の調査において「大きく増加する」または「やや増加する」と回答した投資家が対象  
出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

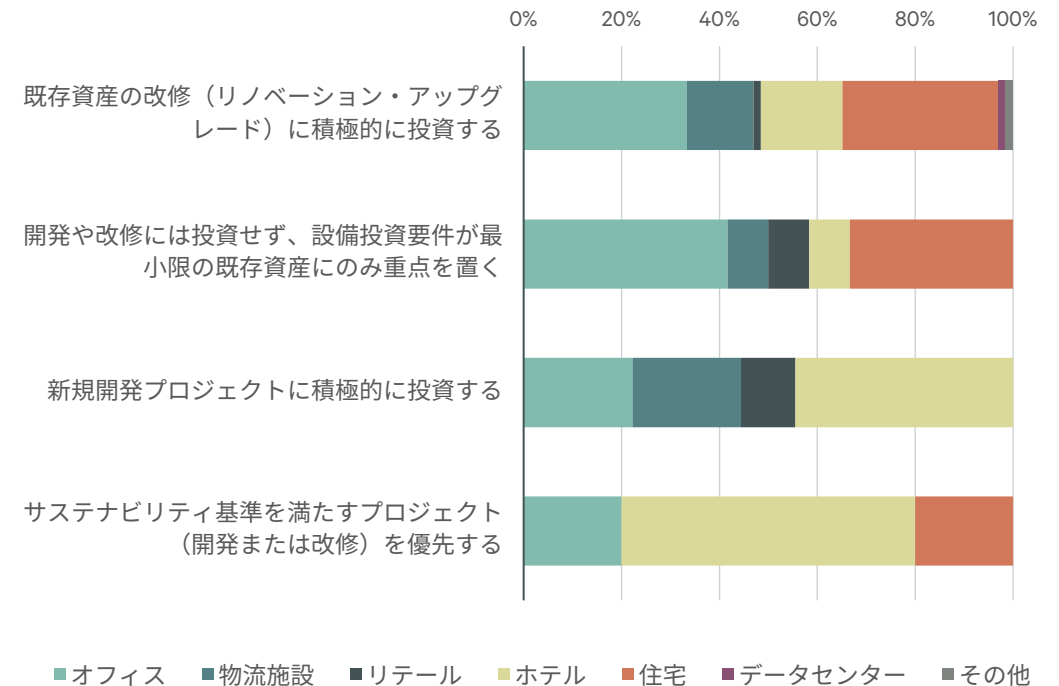
# 投資戦略： 多くの投資家が既存資産の改修に積極的に投資する方針

Figure 11: 既存資産の改修・新規開発に対する選好（単一回答）



(n=118)  
出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

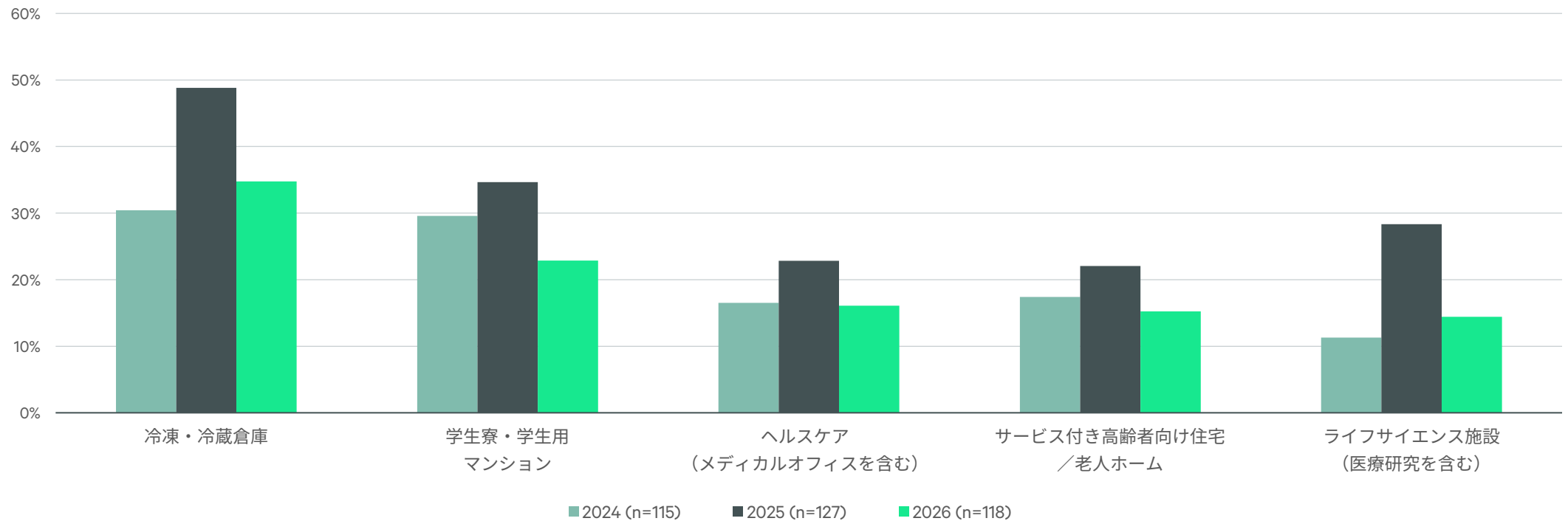
Figure 12: アセットタイプ別の改修・新規開発に対する選好（単一回答）



(n=118)  
出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

## オルタナティブアセット： 冷凍・冷蔵倉庫への関心が依然高い

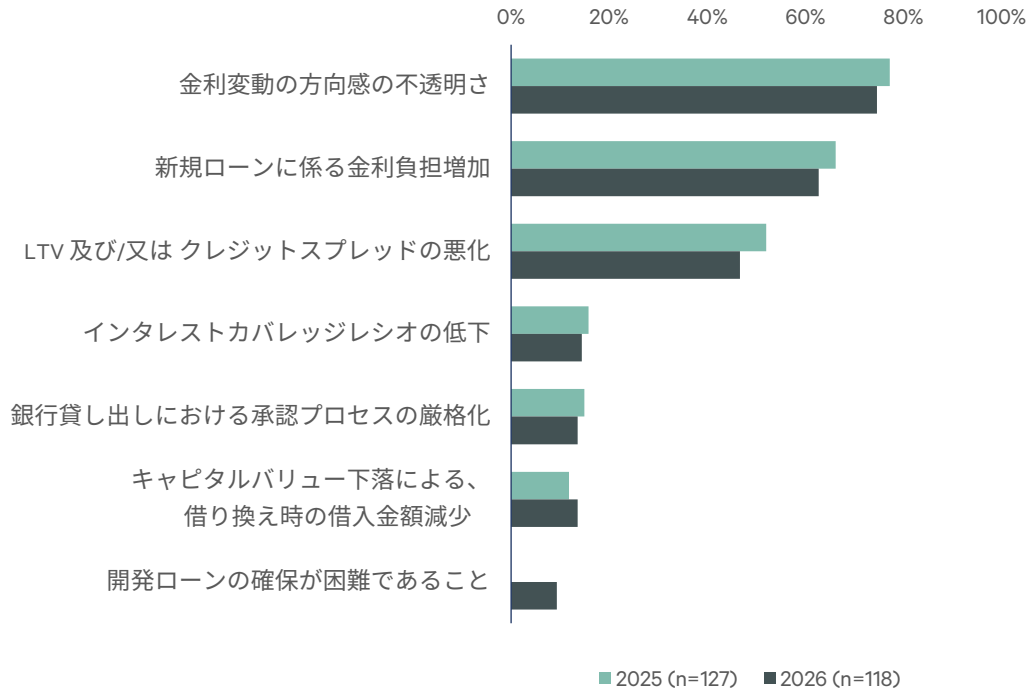
Figure 13: 投資予定のオルタナティブアセット（複数回答可）



「データセンター」については今回調査よりオルタナティブアセットから除外  
出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

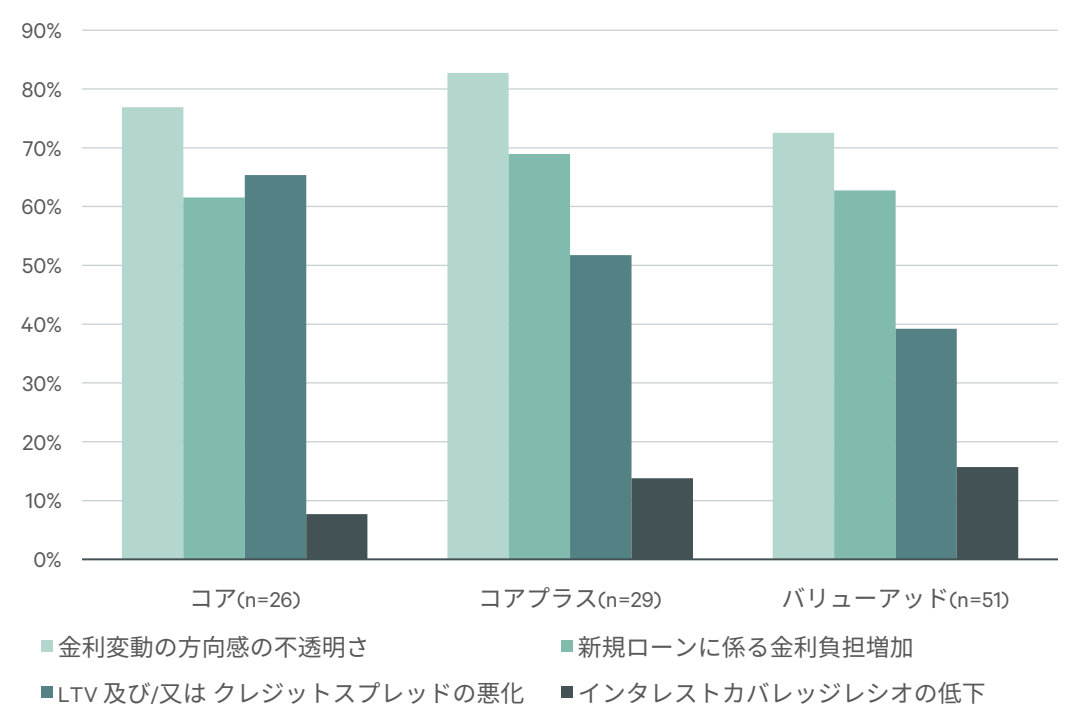
# 負債調達： コア投資はLTV・クレジットスプレッドの悪化、バリューアッドはICR悪化を懸念

Figure 14: 新規投資・借換時の負債調達における懸念事項 (上位3つを選択)



出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

Figure 15: 投資戦略別の負債調達における懸念事項 (上位3つを選択)



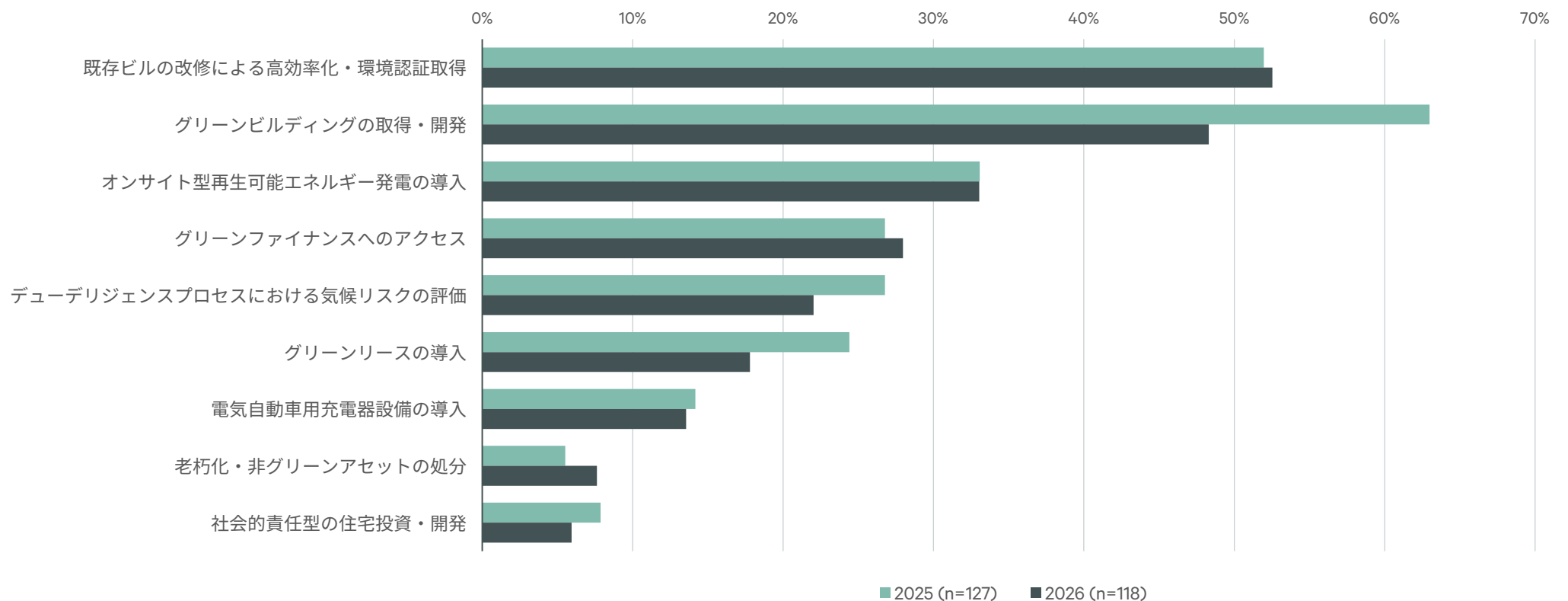
出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

02

サステナビリティ

## サステナビリティへの取り組み： 既存ビル改修が引き続き中心、グリーンビルディングの取得・開発は前回調査から関心が低下

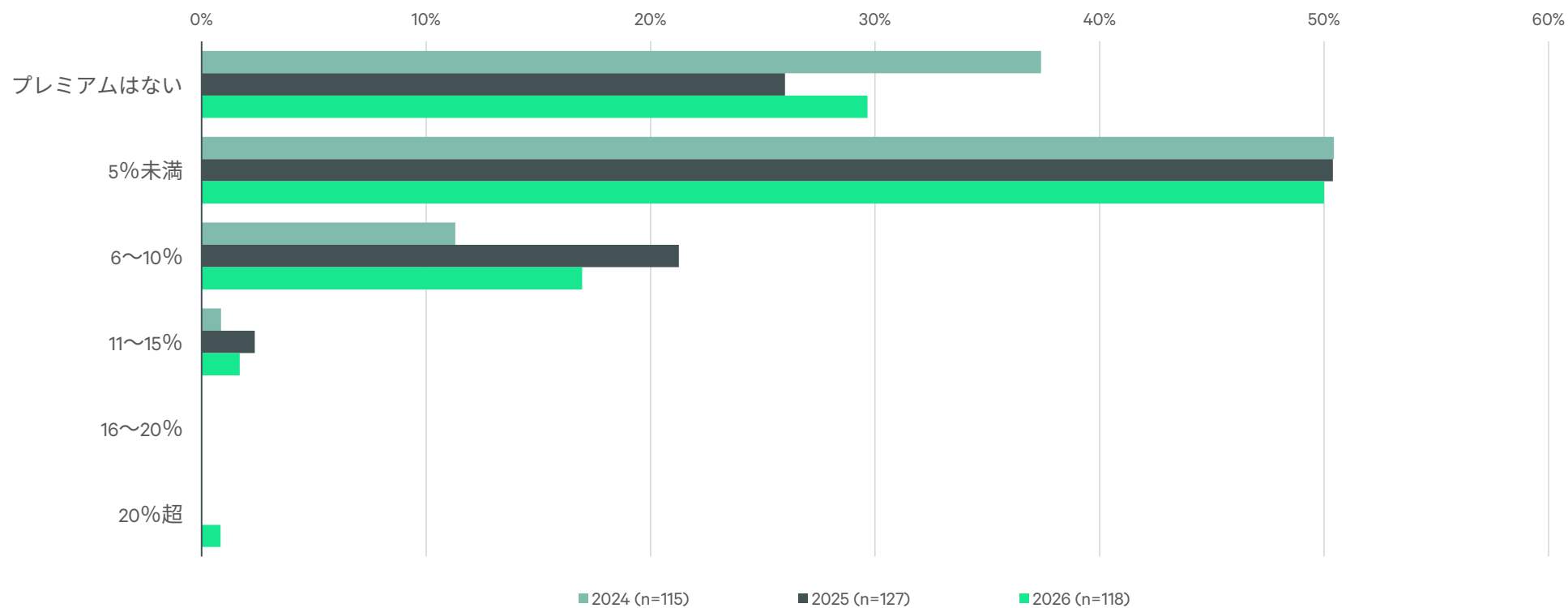
Figure 16: サステナビリティの取り組み項目（複数回答可）



出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

## サステナビリティ基準の適合物件に対するプレミアム： 「プレミアムはない」の回答が増加した一方、高いプレミアムを想定する投資家も存在

Figure 17: サステナビリティ基準の適合物件に対して投資家が想定する価格プレミアム（単一回答）



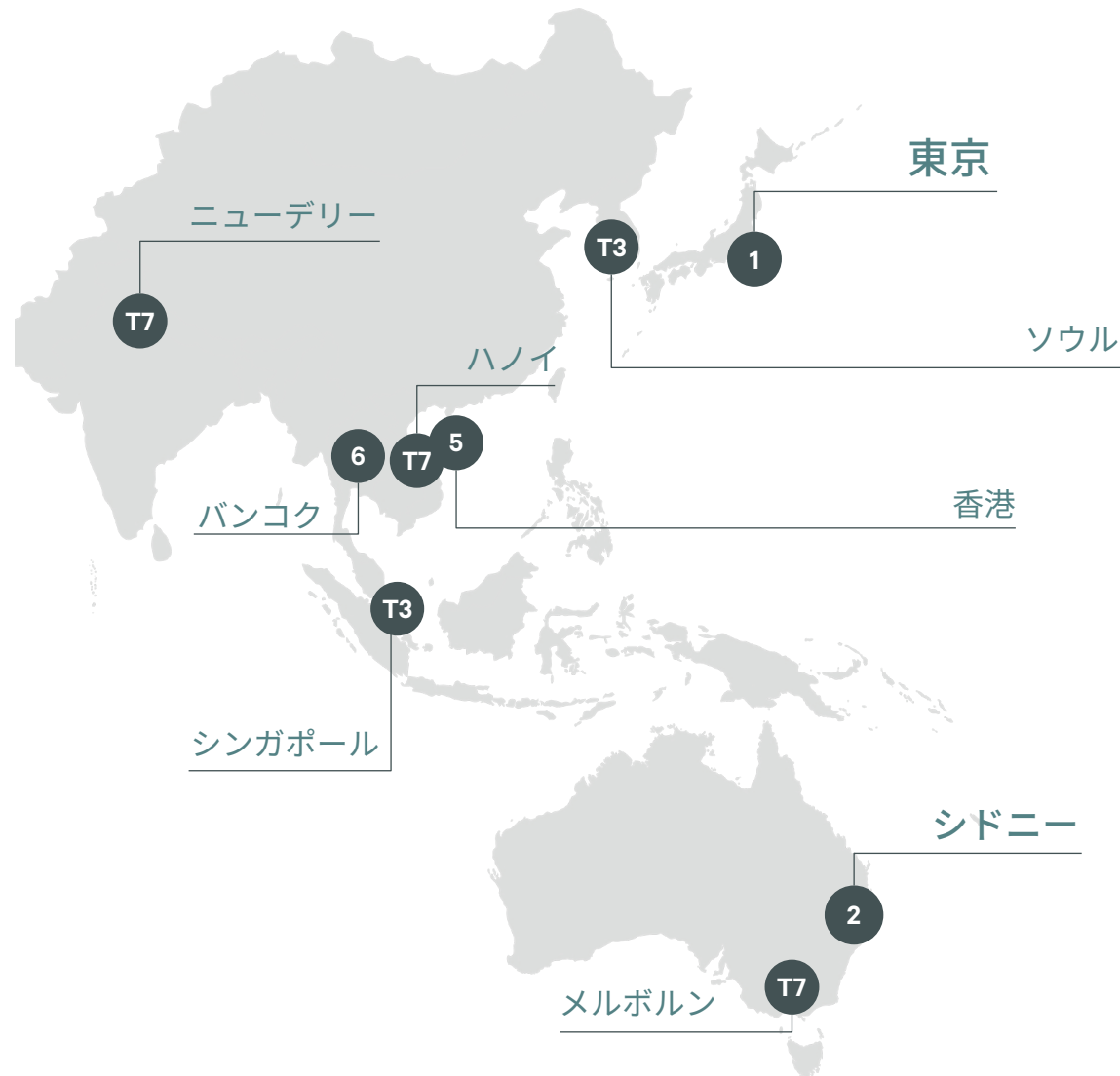
出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

03

# クロスボーダー投資

## APACにおける魅力的な投資先：7年連続で東京が1位

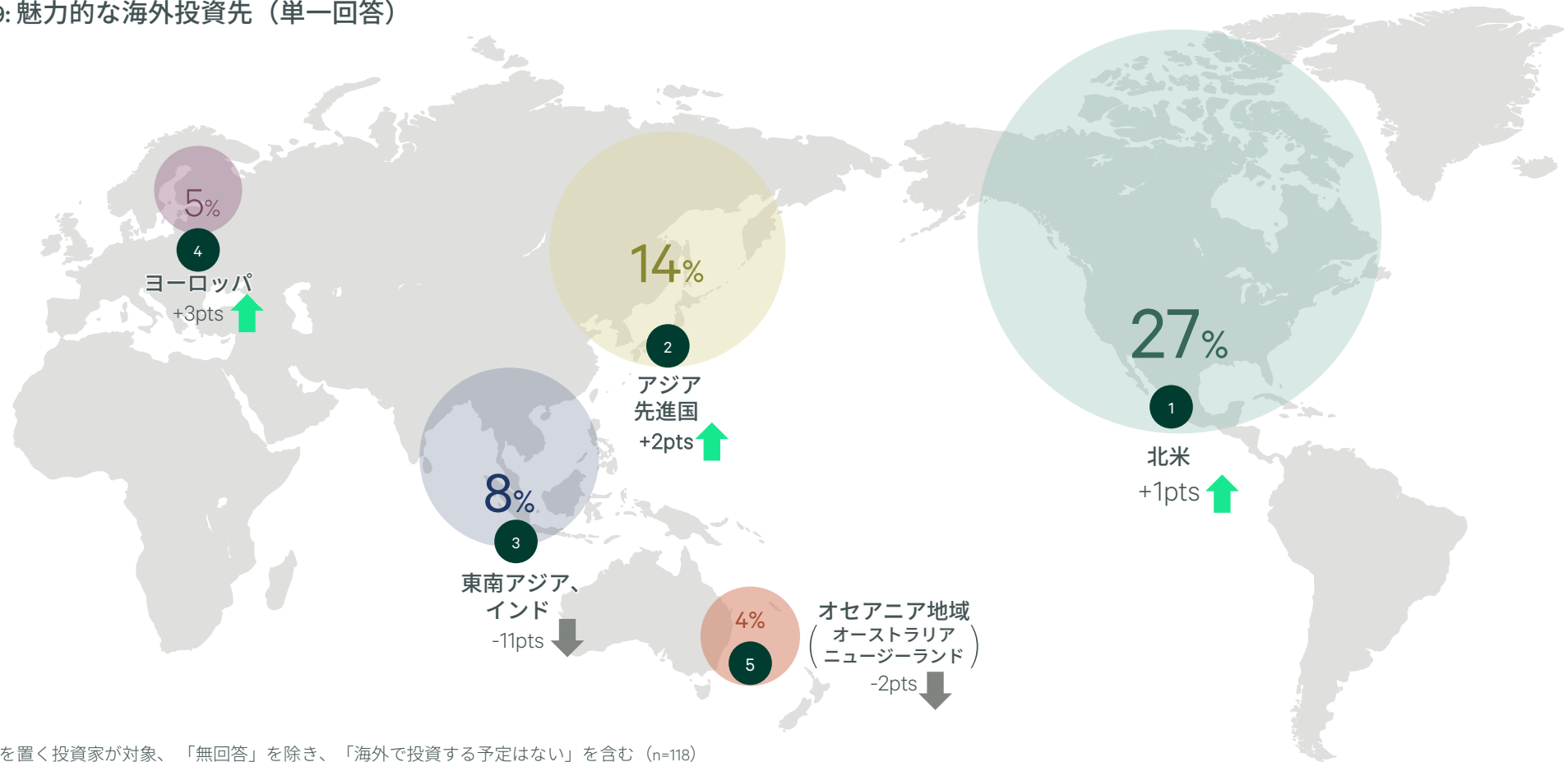
Figure 18:  
2026年に投資対象として魅力的な都市（単一回答）



APAC全体の調査422名のうち、クロスボーダーの投資家が対象  
出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, 2026年2月

## 日本に拠点を置く投資家が魅力的と考える海外投資先： 北米は3年連続トップ、アジア先進国および欧州の順位が上昇

Figure 19: 魅力的な海外投資先（単一回答）



日本に拠点を置く投資家が対象、「無回答」を除き、「海外で投資する予定はない」を含む（n=118）  
出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

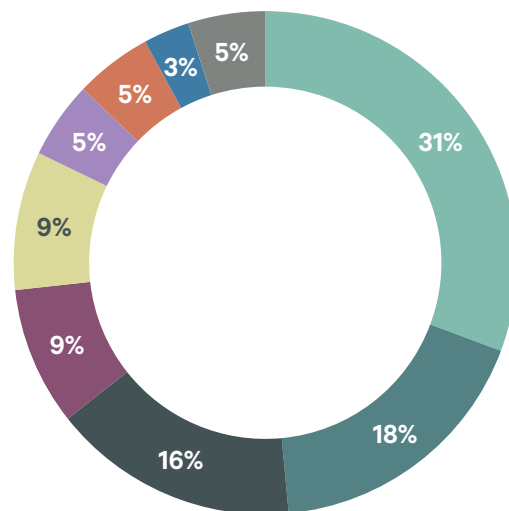
04

# 調査概要

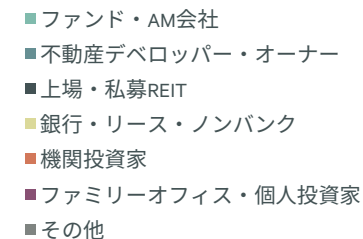
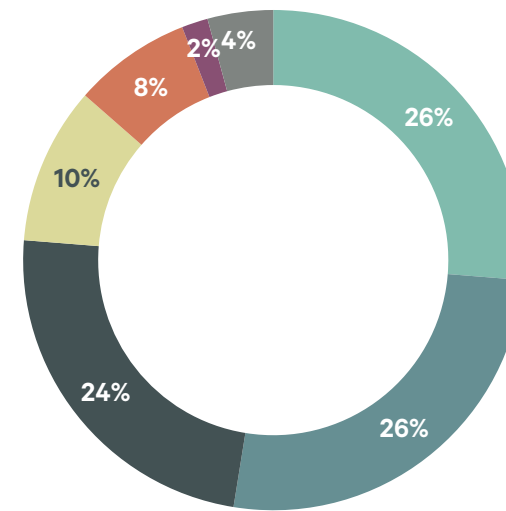
## 調査概要

- 2026年CBRE投資家意識調査は2025年11月に実施。
- APAC全体では422名の投資家からの回答を得た。
- 本レポートでは、別段の記載がある場合を除き、日本に拠点を持つ日本および海外投資家の回答数（118名）を分析対象とした。

国別回答者割合（APAC全体）



投資家分類（日本）



出所：2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, 2026年2月

「機関投資家」には、ソブリン・ウェルス・ファンド、保険会社、年金基金を含む  
出所: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey: Japan Results, CBRE Research, 2026年2月

# Contacts

## Japan Research

### 能勢 知弥

アソシエイトディレクター  
インベストメントチームリーダー  
tomoya.nose@cbre.com

### 小野田 竜也

アナリスト  
インベストメントチーム  
tatsuya.onoda@cbre.com

### 羽仁 千夏

シニアディレクター  
リサーチヘッド  
chinatsu.hani@cbre.com

## Asia Pacific Research

### Ada Choi, CFA

Head of Research Asia Pacific  
ada.choi@cbre.com

### Gus McConnell

Associate Director, Asia Pacific Research  
gus.mcconnell@cbre.com

### Ted Lu

Associate Director, Asia Pacific Research  
ted.lu@cbre.com

© Copyright 2026. 無断転載を禁じます。本レポートは、商業用不動産市場に関するCBREの現在の見解に基づいて誠実に作成されています。CBREは、その見解が本資料作成日現在の市場動向を反映していると考えているものの、それら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。また、CBREの見解の殆どは、現在の市場環境に対するCBRE独自の分析に基づく意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性もあります。CBREは、その意見、予測、分析、または市場環境が後に変化した場合、本レポート中の見解を更新する義務を負いません。

本レポートは、CBREが発行する有価証券、もしくは他社が発行する有価証券の将来的なパフォーマンスを示唆するものではありません。特定の投資や投資戦略に関してはお客様ご自身で独自に検討する必要があります。CBREは、投資の適合性について評価する責任を一切負いません。本レポートを閲覧された方は、本レポートの情報の正確性、完全性、妥当性、あるいはその利用に起因するCBREおよびその関連会社、役員、取締役、社員、エージェント、アドバイザー、代表者に対する一切の請求権を放棄したものとみなされます。

**CBRE**