

投資額は前年比微増、第1四半期としては過去最大 海外投資家の大型取得は継続

▲ **+2%** 対前年同期比
投資額 (2026年Q1)

▲ **3.15%** オフィス | 大手町
2025年12月比 +2bps
期待NOI利回り (2026年3月調査)

▲ **2.36%** 2025年12月末比
+30bps
10年国債利回り (2026年3月末)

- 今期 (Q1) の事業用不動産の投資額*1 は対前年同期比2%増の2兆430億円。第1四半期の金額としては過去最大となり、期中の中東情勢緊迫化による投資額への影響はみられなかった。海外投資家による1,000億円以上の取得が引き続きみられたほか、J-REITおよび国内投資家の取得額は堅調に推移。オフィスおよび商業施設の投資額は前年比マイナスだったが、住宅、物流施設、ホテルはそれぞれ前年比2桁増だった。
- 今期のJ-REITによる取得額 (10億円未満を含む全取引) は対前年同期比5%増の4,662億円で、増資を通じた取得が多かった。オフィスではスポンサーからの都心ビルの取得が目立った。ホテルの取得額は、J-REITによる過去最大のホテル取得案件が寄与し、四半期ベースで過去最大を記録。
- 今期の東京のプライムアセットの期待NOI利回り*2 は、オフィスで対前期比2bps上昇し、3.15%となった。前期に約3年ぶりに低下したが、今期は従前の水準に戻った。物流施設は同1bps上昇した一方、ホテルは同5bps低下し、過去最低を更新。テナント需要拡大を背景とした賃料上昇期待と同時に、金利上昇への警戒感もみられるものの、全体として投資スタンスに大きな変化は生じていないと考えられる。

*1 投資額は10億円以上が対象、土地取引およびJ-REITのIPO時の取得物件は除く

*2 期待利回りは投資家に対するアンケート (Cap Rate Survey) に基づく。NOIベース、上限値 (中央値) と下限値 (中央値) の平均値
調査開始年は、2003年7月オフィス、2007年10月住宅、2009年1月商業施設・ホテル・物流施設

*3 CBRE短観指数は改善すると答えた回答者の割合 (%) から、悪化すると答えた回答者の割合 (%) を引いた指数。

Figure 1: 最新動向

投資額*1	Q1 2026 (十億円)	対前年同期比 (%)
全投資額	2,043	+2
国内投資家 (J-REIT)	461	+5
国内投資家 (その他)	809	+16
海外投資家	774	-12
期待NOI利回り*2	2026年3月 (%)	対前期比 (bps)
オフィス (大手町)	3.15	+2
商業施設 (銀座中央通り)	3.15	±0
物流施設 (首都圏湾岸部)	3.66	+1
CBRE短観指数 (DI)*3	オフィス Aクラスビル (対前期比:pp)	物流施設 マルチテナント (対前期比:pp)
売買取引価格	26 (+2)	2 (-2)
期待利回り	-7 (±0)	-4 (-9)
金融機関の貸出態度	13 (+1)	14 (+1)
投融資取組スタンス	24 (+3)	5 (+3)

出所: CBRE, Q1 2026

Q1投資額は前年比微増、第1四半期の金額としては過去最大

今期 (Q1) の事業用不動産の投資額 (10億円以上が対象、Figure 1~3) は対前年同期比2%増の2兆430億円と、第1四半期の金額としては過去最大を更新した。期中の中東情勢の緊迫化による投資額への影響はみられなかった。

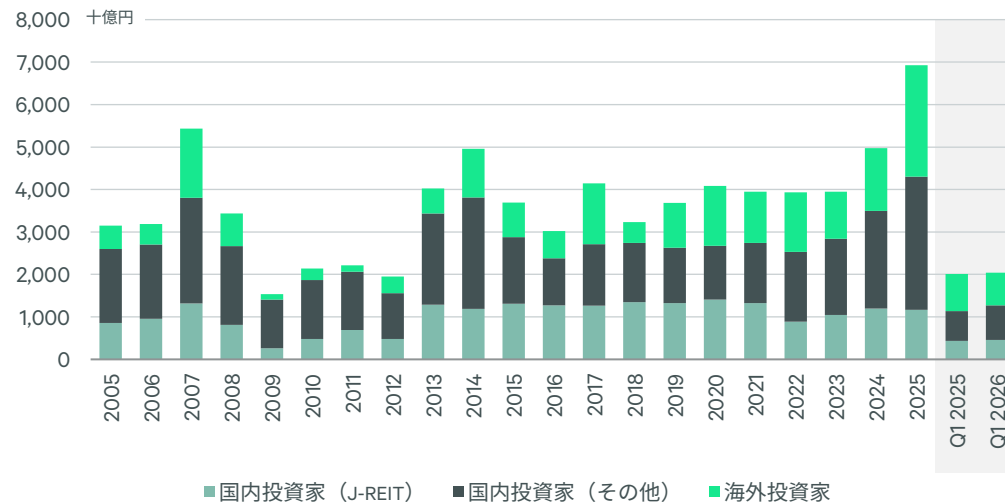
投資主体別では、海外投資家の取得額が同12%減と、7四半期振りに前年比マイナスとなった。今期も「電通本社ビル」(3,000億円)といった超大型取引が引き続きみられたものの、前年同期の「東京ガーデンテラス紀尾井町」(4,000億円)や「GinzaNovo (旧東急プラザ銀座)」(1,500億円)の規模が大きかったことが主因。J-REITおよび国内投資家はそれぞれ同5%増および同16%増と伸長した (Figure 2)。J-REITの取得額は2四半期連続で前年比プラスとなり、増資を通じた取得が目立った。国内投資家の取得では、セキュリティトークン関連の100億円以上の取引やJ-REITを含む複数投資家が出資するSPCによる取得が多くみられた。

アセットタイプ別では、オフィス投資額が同31%減、商業施設が同29%減と減少した。オフィスでは、J-REITによる複数の数百億円規模の取得や、決算期末を迎えた事業会社による本社売却が複数みられた。商業施設でも郊外SCや都市型施設の100億円以上の取引が複数あった。

住宅の投資額は同60%増で、前期に引き続き海外投資家によるポートフォリオ取引が活発だった。物流施設は同48%増で、J-REITの取得額は減少したが、J-REIT以外の国内投資家が大きく伸びた。ホテルは同33%増と4四半期振りに前年比プラスに転じ、J-REITによる取得が目立った。このほか、サンケイビル傘下J-REITのTOBや大阪圏における1,000億円以上のデータセンター取引が投資額に寄与した。

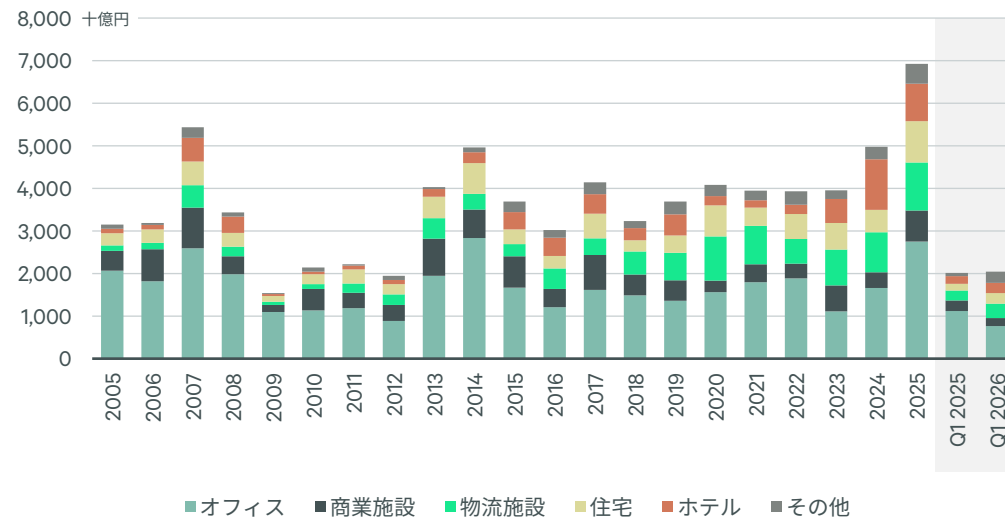
足元でフジ・メディア・ホールディングスによる不動産事業の売却方針が報じられるなど、企業による資産流動化の動きが続く一方、そうした動きに投資機会を見出した国内外複数の大手ファンドが、数千億~数兆円規模の投資計画を発表している。4月にはコーポレートガバナンス・コードの改訂案が公表され、今後、経営資源の適切な配分に関する検証や説明が上場企業に求められることも、この流れを後押しするだろう。

Figure 2: 投資主体別投資額 (取得額)



注: 10億円以上の取引が対象 J-REITによるIPO時の取得物件を除く
出所: MSCI Real Capital Analytics, CBRE, Q1 2026

Figure 3: アセットタイプ別投資額



注: 10億円以上の取引が対象 J-REITによるIPO時の取得物件を除く
出所: MSCI Real Capital Analytics, CBRE, Q1 2026

J-REITによる増資が旺盛、過去最大のホテル取得も

今期(Q1)のJ-REITによる取得額(10億円未満を含む全取引)は4,662億円、対前年同期比5%の増加となった。増資を通じた取得が相次ぎ、今期にJ-REITが発表した増資(第三者割当含む)は9件・1,537億円と、既に昨年通年の6件・711億円を上回っている。

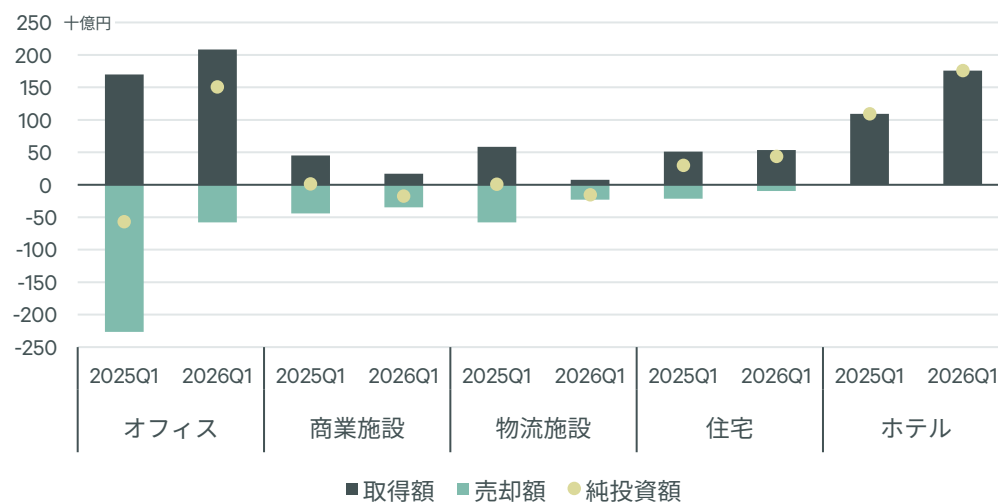
J-REITによるオフィスの取得額は2,085億円(同23%増)で、「日本橋本町M-SQUARE」(321億円)や「新宿イーストサイドスクエア(共有持分追加取得)」(204億円)をはじめ、スポンサーから都心のビルを取得する動きが目立った。また、ホテルの取得額は四半期ベースで過去最大となる1,756億円(同61%増)を記録した。J-REITによるホテル取得案件として過去最大となった「ハイアットリージェンシー東京」(1,260億円)が取得額を押し上げた。住宅の取得額は535億円(同5%増)だったが、それ以外のアセットタイプの取得額は前年比マイナスとなった(Figure 4)。

また、今期はJ-REITによる物流施設の取得額が75億円(同87%減)と落ち込んだものの、複数の物流特化型REITによるSPC出資を通じた数百億円規模の裏付資産に対する間接投資の発表が相次いだ。一般にJ-REITにとってSPC出資の利点は、裏付資産の優先交渉権確保や、少額投資ながら配当収益を通じて現物投資を上回る利回りを得られる蓋然性が高い、といった点だ。物件取得時期を柔軟に見定めつつ、資本効率を意識する動きが各社に浸透していると言える。

一方、今期のJ-REITによる売却額は同64%減の1,254億円で、オフィス579億円(同74%減)、商業施設347億円(同21%減)、物流施設229億円(同60%減)、住宅98億円(同54%減)だった。ホテルは前期(2025年Q4)に引き続き2四半期連続で売却がなかった。

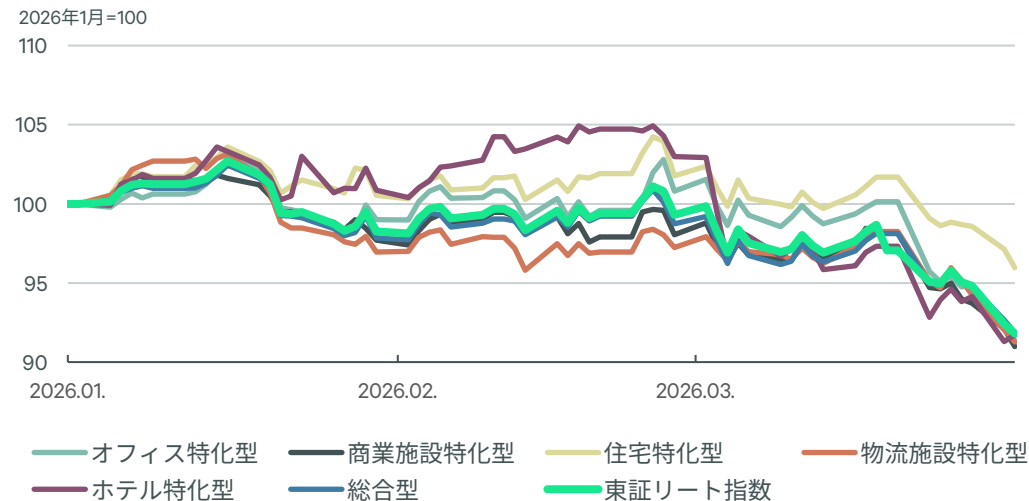
東証リート指数は前期末比-8.2%となり、全アセットタイプで下落した(Figure 5)。1月中旬以降は金利上昇を受け軟調に推移していたが、2月末からの中東情勢の緊迫化による株式市場の全面的な下落が、J-REIT投資口価格にも波及した。しかしながら、前年同期と比較すると投資口価格は依然高い水準を保っており、今期発表された増資9件のうち4件は3月に入ってから発表されている。

Figure 4: J-REITによるアセットタイプ別の取得額、売却額、純投資額(=取得額-売却額)



出所: CBRE, Q1 2026

Figure 5: アセットタイプ別投資口価格推移



出所: Macrobond, CBRE, Q1 2026

CBRE Cap Rate Survey: ホテルの利回りは低下し、過去最低を更新

CBREが毎四半期実施している「期待利回りに関する投資家アンケート調査（Cap Rate Survey）」によれば、今期（Q1）の東京のプライムアセットの期待NOI利回り（平均値、Figure 6・8）は、オフィス（大手町）で対前期比2bps上昇し、3.15%となった。前期に約3年振りに低下したが、今期は従来の水準に戻る結果となった。物流施設（首都圏湾岸マルチテナント）は同1bps上昇した一方、ホテル（主要5区、運営委託型）は同5bps低下し、過去最低を更新。賃貸マンション（ワンルームおよびファミリー）は前期比横ばいとなった。

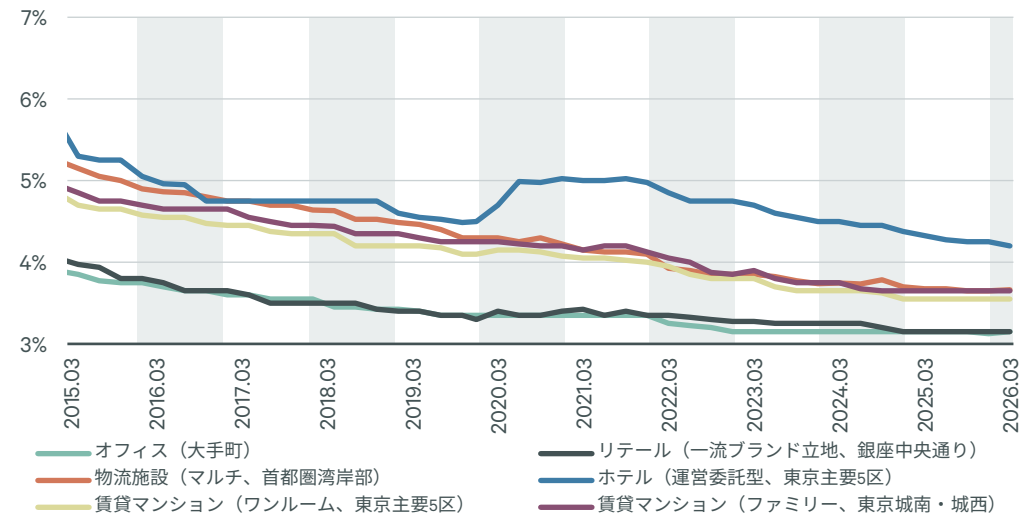
今期の投資状況を示すCBRE短観指数（DI、Figure 9）は、オフィスで「期待利回り」と「NOI」を除き軒並み改善。「期待利回り」は横ばい、「NOI」は-1ppと悪化幅は限定的だった。物流施設のDIは「期待利回り」が-9pp悪化したものの、「賃料」は+8ppと3四半期連続で改善。「空室率」は+10ppと大幅に改善し、DIの水準は2022年以来4年振りにプラスに転じた。首都圏物流施設の賃貸市況に底打ちの兆しがみられることが、投資家のセンチメントにも反映されているようだ。

テナント需要拡大は続く見通しも、金利上昇やテナント賃料負担力に注視

今期のCap Rate Surveyでは、今後のテナント需要見通しや投資のリスク要因を確認した。オフィス、住宅、ホテル、データセンターでは、回答者の半数以上が今後3年間におけるテナント需要の拡大を予想した。物流施設では需要拡大を予想する回答の割合は、前回調査（2025年Q1実施）から増加した（Figure 7）。投資のリスク要因では前回調査に引き続き「建築費の高騰」の回答が最多だった。加えて、回答者の半数以上が「金利上昇に伴うキャップレートの上昇」を挙げたほか、「テナントの賃料負担力」を挙げる回答者が前回調査から増加した。昨年末からの一段の金利上昇と継続的なインフレに加えて、調査期間中（3月）の中東情勢の緊迫化も影響した可能性がある。

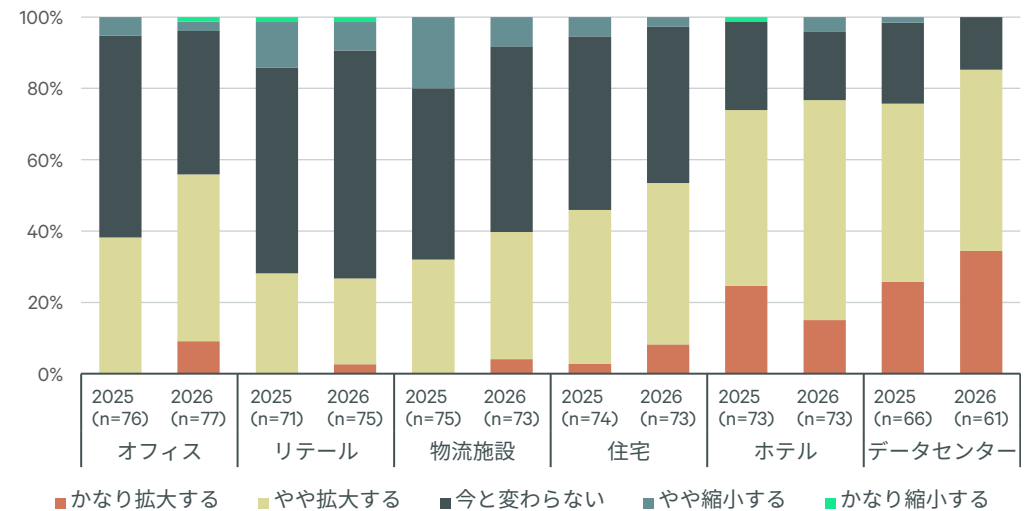
今回調査は、オフィスやホテルを筆頭にテナント需要拡大を背景とした賃料上昇期待が依然強い反面、金利上昇に対する警戒感も示唆する結果となった。しかしながら、現時点では前者が後者を上回ること、全体として、投資家の投資スタンスに大きな変化は生じておらず、安定した期待利回りや投資額の底堅い推移に繋がっていると考えられる。

Figure 6: 期待NOI利回り（東京のプライムアセット）



* 下限値（中央値）と上限値（中央値）の平均
出所: CBRE Cap Rate Survey、2026年3月

Figure 7: 今後3年間のテナント需要の見通し（単一回答）



* 「わからない」を除く
出所: CBRE Cap Rate Survey、2026年3月

Figure 8: 期待NOI利回り

		2026年3月 (%)	対前期比 (bps)
東京	オフィス (大手町)	3.15	+2
	マンション (ワンルーム、東京主要5区)	3.55	±0
	マンション (ファミリー、東京城南・城西)	3.65	±0
	物流施設 (マルチテナント、首都圏湾岸部)	3.66	+1
	商業施設 (銀座中央通り)	3.15	±0
	ホテル (運営委託型、東京主要5区)	4.20	-5
大阪	オフィス	4.25	±0
名古屋	オフィス	4.45	±0
札幌	オフィス	4.65	±0
仙台	オフィス	4.80	±0
広島	オフィス	5.05	±0
福岡	オフィス	4.30	-3

期待利回りは投資家に対するアンケートに基づく。NOIベース、上限値 (中央値) と下限値 (中央値) の平均値。調査開始年は、2003年7月オフィス、2007年10月マンション、2009年1月商業施設・ホテル・物流施設
出所: CBRE Cap Rate Survey、2026年3月

Figure 10: 主要不動産売買事例 (取引金額順)

年月*1	物件	所在地	主用途	売主 (スポンサー)	買主 (スポンサー)	取引金額 (百万円)*2	坪単価 (千円)*2	利回り (%) *3
2026年2月	電通本社ビル	東京都港区	オフィス	合同会社芝口橋インベストメント (ヒューリックなど)	ブルックフィールド	300,000	-	-
2026年3月	大阪圏のデータセンター	非開示	データセンター 非開示		三井物産リアルティ・マネジメントのコアファンド (51%)、CapitalLand Ascendas REIT (49%)	156,000	-	-
2026年2月	ハイアットリージェンシー東京 (持分割合: 50%)	東京都新宿区	ホテル	合同会社ミッドタウン東京 (ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ)	ジャパン・ホテル・リート投資法人	126,000	5,799	4.9
2026年1月	サンケイリアルエステート投資法人 TOBポートフォリオ	日本	バルク	サンケイビル	トーセイ、GIC	93,938	-	-
2026年3月	UI湖南ロジスティクスセンターII	滋賀県湖南市	物流施設	UI Konan Kansai2特定目的会社 (UIBグループ)	UIB Konan2 特定目的会社 (UI Boustead REIT)	52,100	-	-
2026年2月	味の素本社ビル	東京都中央区	オフィス	味の素	清水建設	45,100	-	-
2026年3月	SOSiLA中央林間	神奈川県大和市	物流施設	非開示	合同会社SOSiLA プライベートファンド3 (SOSiLA物流リート投資法人など)	40,700	-	3.5
2026年3月	センタラグランドホテル大阪	大阪府大阪市	ホテル	Centara Osaka特定目的会社 (センタラ・ホテル&リゾート、大成建設、関電不動産開発)	大阪なんばインベスターズ合同会社 (野村リアルアセット・インベストメント)	38,500	-	-

*1 原則として契約・引渡月、ないし発表・報道月 *2 取引金額は概算、推定、鑑定、簿価、資産総額など *3 J-REITのNOI利回りはJ-REIT運用会社の想定NOIもしくは鑑定評価に記載されたNOIを分子とし、取得価格を分母として算出
出所: MSCI Real Capital Analytics, CBRE, Q1 2026

Figure 9: CBRE短観指数 (DI)

		2026年3月	対前期比 (pp)
都区部 Aクラス オフィスビル	不動産取引量	15	+3
	売買取引価格	26	+2
	NOI	29	-1
	期待利回り	-7	±0
	金融機関の貸出態度	13	+1
	投融資取組スタンス	24	+3
首都圏 マルチテナント型 物流施設	不動産取引量	-8	+1
	売買取引価格	2	-2
	賃料	22	+8
	空室率	6	+10
	期待利回り	-4	-9
	金融機関の貸出態度	14	+1
投融資取組スタンス	5	+3	

CBRE短観指数 (DI=Diffusion Index) は改善すると答えた回答者の割合 (%) から、悪化すると答えた回答者の割合 (%) を引いた指数。期待利回りDIは、低下すると答えた回答者の割合 (%) から、上昇すると答えた回答者の割合 (%) を引いた指数
出所: CBRE Cap Rate Survey、2026年3月

Contacts

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

呂 丹

アソシエイトディレクター
インベストメントチーム
dan.lu@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

本社

東京都千代田区丸の内2-1-1
明治安田生命ビル
03 5288 9288

金沢

金沢市広岡3-3-11
JR金沢駅西第四NKビル
076 224 6310

関西支社

大阪府大阪市北区大深町4-20
グランフロント大阪 タワーA
06 6292 1800

名古屋

名古屋市中区栄4-1-1
中日ビル
052 238 1055

札幌

札幌市中央区北3条西4-1-1
日本生命札幌ビル
011 231 6931

広島

広島市中区袋町3-17
シシヨービル
082 243 9321

仙台

仙台市青葉区中央1-2-3
仙台マークワン
022 262 5651

福岡

福岡市中央区天神2-8-35
天神住友生命FJ
ビジネスセンター
092 686 6950

CBREのサービス
賃貸・投資マーケットのポータルサイト

クレイス ジャパン

CREIS JAPAN

creis.jp

© Copyright 2026. 無断転載を禁じます。本レポートは、事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。

