CBRE Japan

Cap Rate Survey

[第93回調査結果]

2026年 9月

CBRE

調査の概要

1. 調査目的
   期待利回り水準等の把握に資する参考データの収集・分析のため。

2. 調査方法及び調査期間
   メールにより送付
   2026年9月1日～9月25日（ただし、締め切り後に到着した回答についても集計対象とした）

3. 調査対象及び回収率
   ・対象者数： 132名（社数： 132社）
   ・回答者数： 120名 （社数： 120社）
   ・回収率　： 90.9%（社数回収率： 90. 9%）

4. ご回答者の属性
   アレンジャー、レンダー（シニアを主とする）、レンダー（メザニンを主とする）、
   デベロッパー・不動産賃貸、アセットマネージャー（J-REITを主とする）、
   アセットマネージャー（J-REIT以外を主とする）、エクイティ投資家、その他

5. 調査結果の公表について
   ・本レポートでは、調査実施項目のうち一部の結果のみ公表している。
   全体の調査項目は、15ページご参照。
   ・本調査は、2003年7月より原則四半期毎に継続実施しているが、
   本レポートによる公表対象は、 2007年7月以降のデータ。

アンケートご回答者にのみ、当該回の詳細レポートを送付させていただいております。今後実施される調査について詳細データを希望される場合は、本調査にご協力下さいますようよろしくお願いいたします。（但し、不動産投資を、直接・間接に実際行なっている方に限ります。）
お問い合わせは　investment-survey@cbre.co.jp　までご連絡ください。

本調査の性格と利用上の留意点

- 本調査の数値等は、あくまでもCBRE（以下「当社」）が実施したアンケートに対して回答があったマーケット参加者の意見を集約した結果を表わすものであり、必ずしも全てのマーケット参加者のコンセンサスを表わすものではありません。また、実際の取引に基づくデータ等の集計結果ではありません。
- 本調査の数値は、特定のカテゴリーに属する抽象化された不動産に関するものであり、当該カテゴリーに属する、属さないにかかわらず、個別具体的な不動産に、必ずしも直接的・汎用的に適用できるものではありません。
- 本調査の数値は、アンケートの持つ性格、アンケート回収数の関係などから、相応の偏差を有します。
- 当社は、本調査のアンケート回収結果に基づく数値の正確性については万全を期していますが、数値の正確性、不動産マーケット環境に照らした場合の、目的適合性、商業上の有用性、および完全性については一切保証いたしません。
- 本調査は、利用者の責任と判断で利用いただくものであり、当社は、いかなる場合でも、本調査の利用により発生した利用者その他第三者の損害等について、一切の責任を負いません。
- 当社は、発表した情報の修正をいつでも自由に行うことができ、また情報の提供を事前の予告なく任意に中断、廃止することができます。

© 2026 CBRE, INC.

目次

アセット名をクリックすると該当ページへ移動します。

▶ オフィスビル	4
▶ 賃貸マンション	7
▶ 商業施設	9
▶ ホテル	10
▶ 倉庫	11
▶ 太陽光発電	12
▶ データセンター	13
▶ 短期不動産マーケット観測調査	14

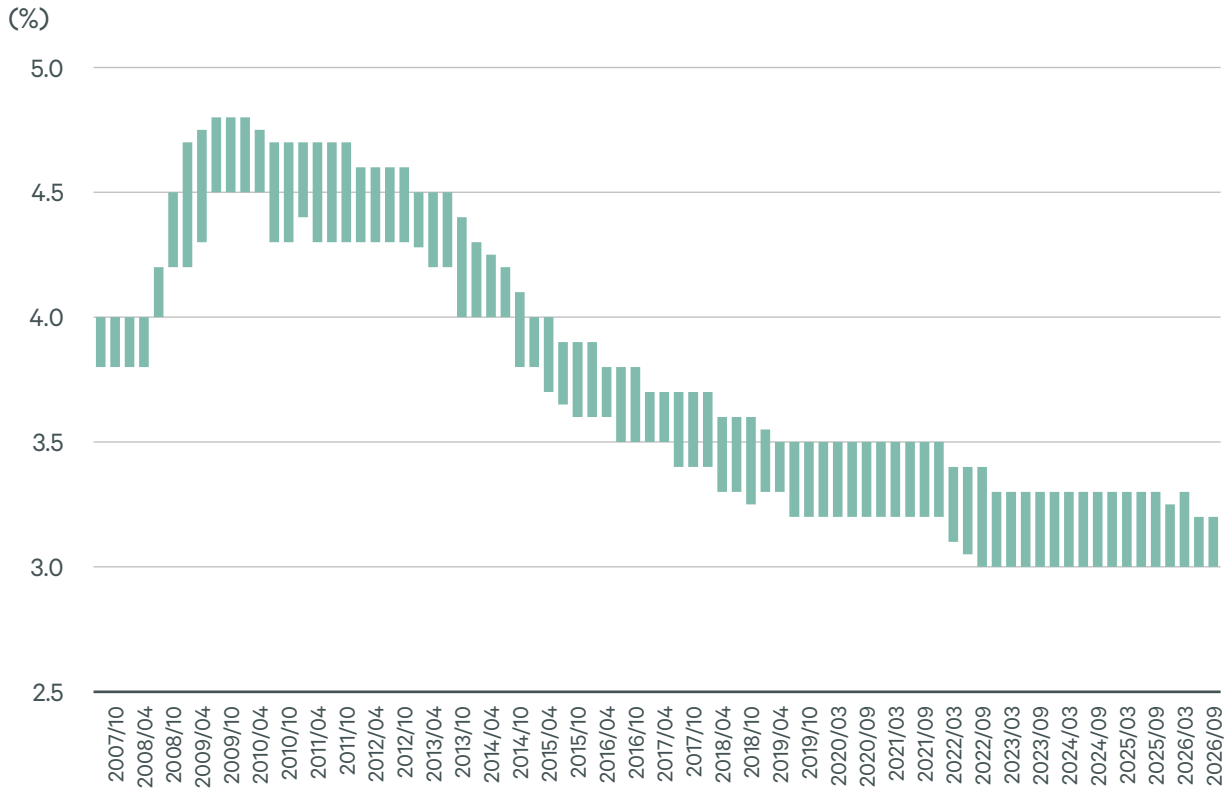
© 2026 CBRE, INC.

オフィスビル

下記条件のオフィスビルに投資するとした場合を想定。

立地	東京都千代田区大手町所在
権利関係	完全所有権
築年数	5年未満
規模	基準階有効面積500坪以上、地上20～25階程度
設備水準	フリーアクセスフロア、天井高　2,800mm以上、空調はゾーン毎に調整可能
その他	マルチテナント（普通借家）。賃料は市場賃料水準。運営費用は概ね標準的。

NOI利回り推移：オフィス　東京（大手町）



実施時期		NOI利回り(%)			
		下限値		上限値	平均値
第90回	2025/12	3.00	～	3.25	3.13
第91回	2026/3	3.00	～	3.30	3.15
第92回	2026/6	3.00	～	3.20	3.10
第93回	2026/9	3.00	～	3.20	3.10

* レンジ下限値、上限値の各中央値
* 平均値はレンジ下限値と上限値の平均
Source : CBRE Research

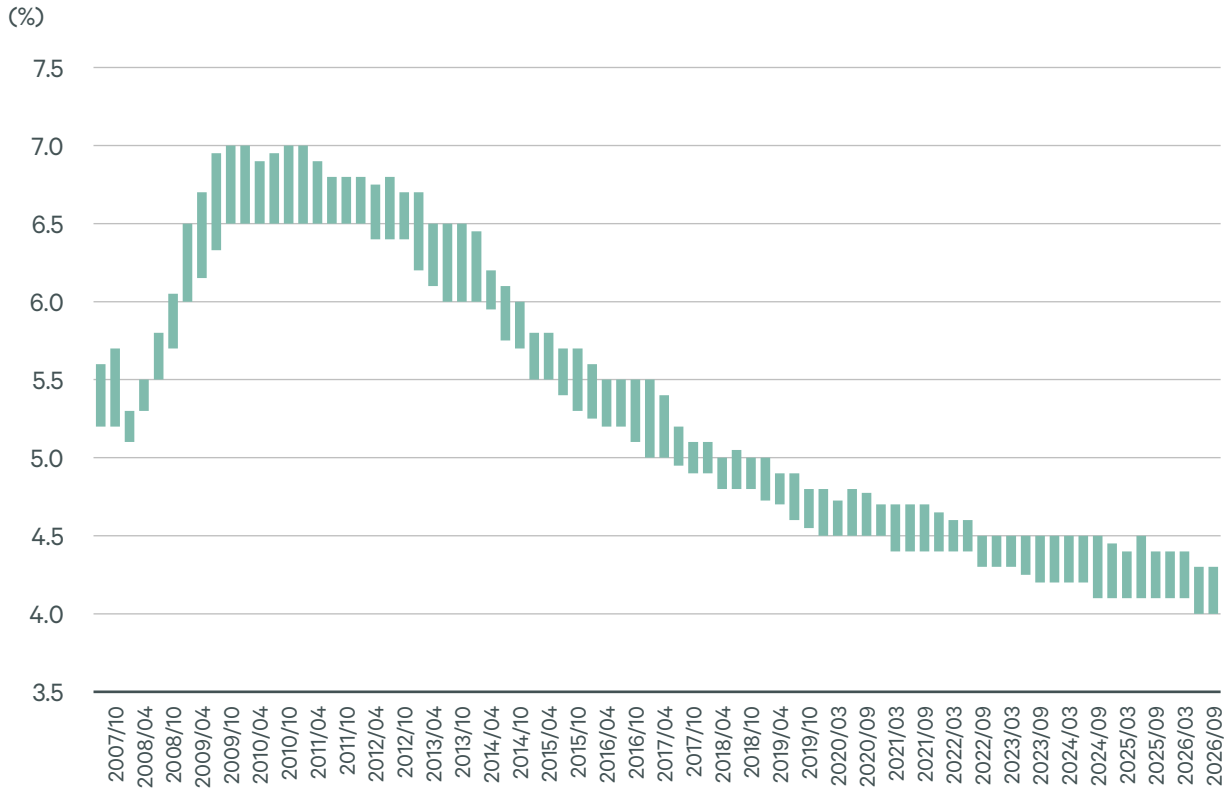
© 2026 CBRE, INC.

オフィスビル

下記条件のオフィスビルに投資するとした場合を想定。

立地	大阪におけるトップクラスの新築ビル

NOI利回り推移：オフィス　大阪（全体）



実施時期		NOI利回り(%)			
		下限値		上限値	平均値
第90回	2025/12	4.10	～	4.40	4.25
第91回	2026/3	4.10	～	4.40	4.25
第92回	2026/6	4.00	～	4.30	4.15
第93回	2026/9	4.00	～	4.30	4.15

* レンジ下限値、上限値の各中央値
* 平均値はレンジ下限値と上限値の平均
Source : CBRE Research

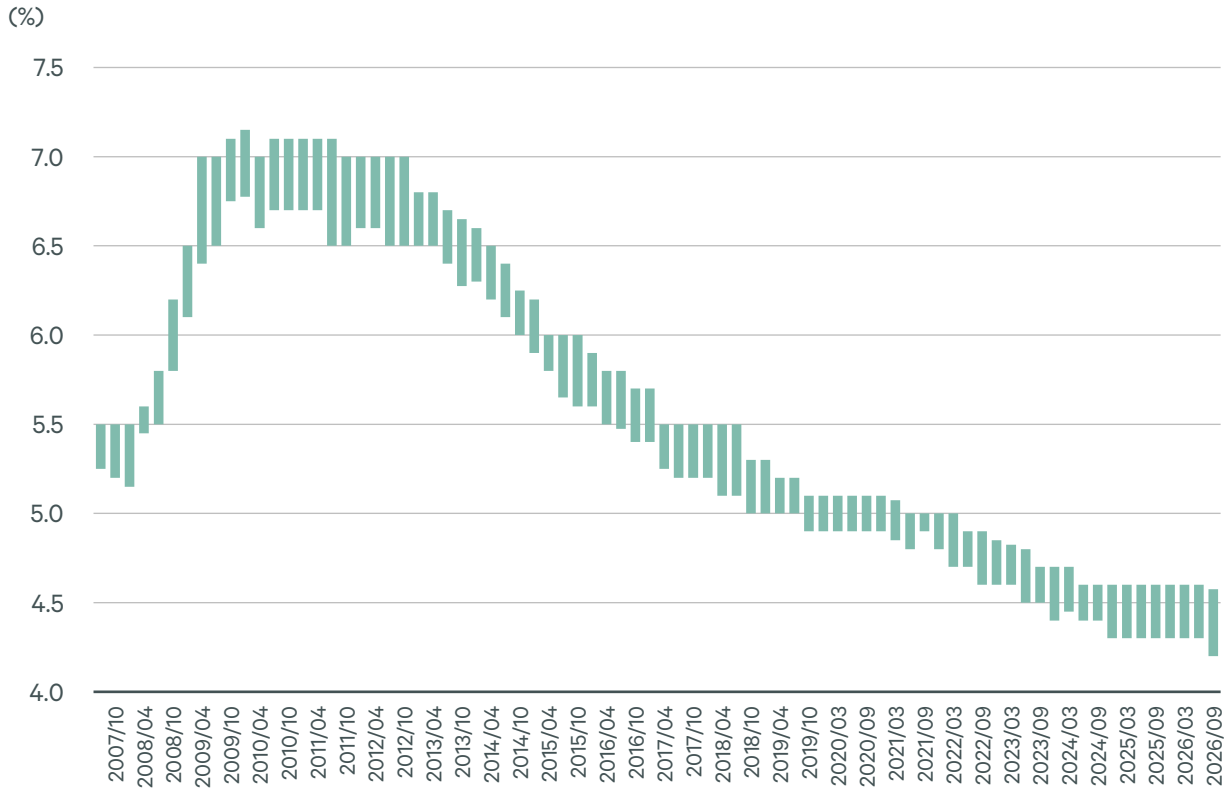
© 2026 CBRE, INC.

オフィスビル

下記条件のオフィスビルに投資するとした場合を想定。

立地	名古屋におけるトップクラスの新築ビル

NOI利回り推移：オフィス　名古屋（全体）



実施時期		NOI利回り(%)			
		下限値		上限値	平均値
第90回	2025/12	4.30	～	4.60	4.45
第91回	2026/3	4.30	～	4.60	4.45
第92回	2026/6	4.30	～	4.60	4.45
第93回	2026/9	4.20	～	4.58	4.39

* レンジ下限値、上限値の各中央値
* 平均値はレンジ下限値と上限値の平均
Source : CBRE Research

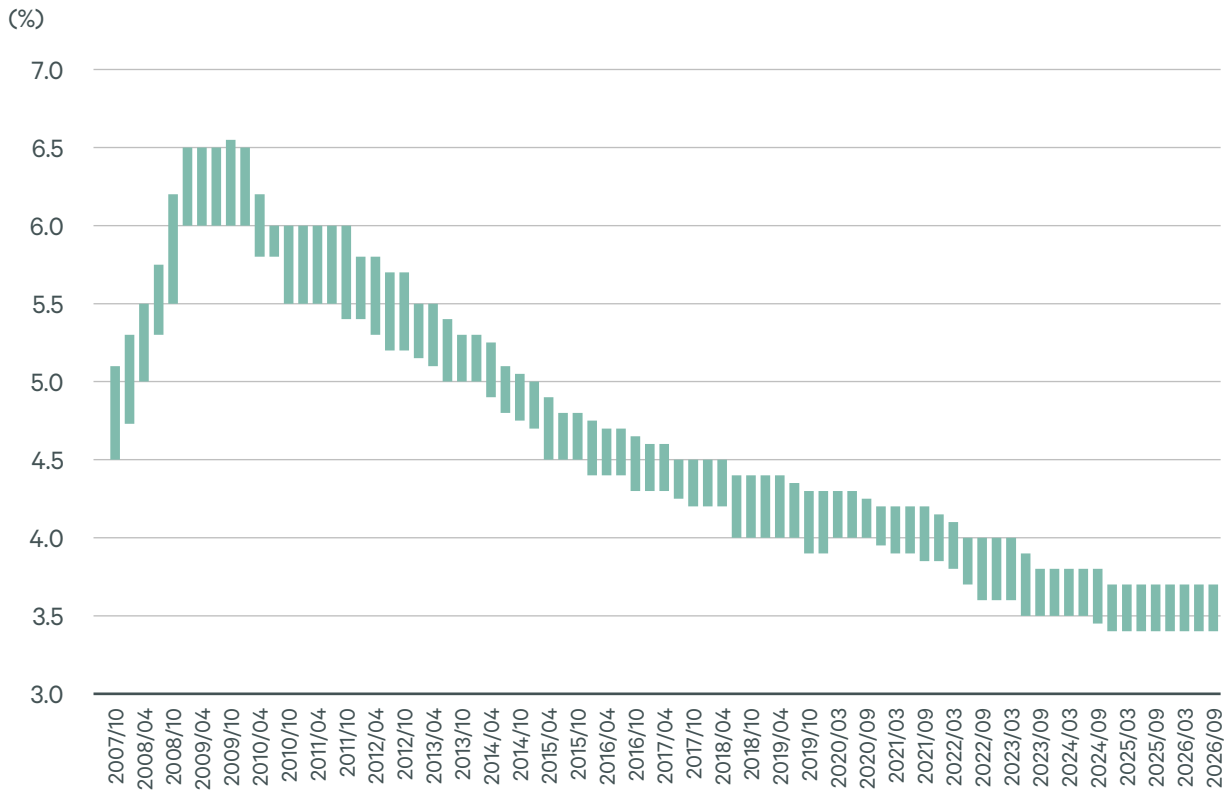
© 2026 CBRE, INC.

賃貸マンション

下記条件の賃貸マンション（ワンルーム）一棟に投資するとした場合を想定。

立地	東京主要5区、駅徒歩10分以内 ※東京主要5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指す。
築年数	5年未満
規模	平均専有面積25㎡、総戸数50戸程度
その他	賃料は市場賃料水準。運営費用、設備水準は概ね標準的、維持管理は良好とする。

NOI利回り推移：賃貸マンション　ワンルーム　東京（主要5区）



実施時期		NOI利回り(%)			
		下限値		上限値	平均値
第90回	2025/12	3.40	～	3.70	3.55
第91回	2026/3	3.40	～	3.70	3.55
第92回	2026/6	3.40	～	3.70	3.55
第93回	2026/9	3.40	～	3.70	3.55

* レンジ下限値、上限値の各中央値
* 平均値はレンジ下限値と上限値の平均
Source : CBRE Research

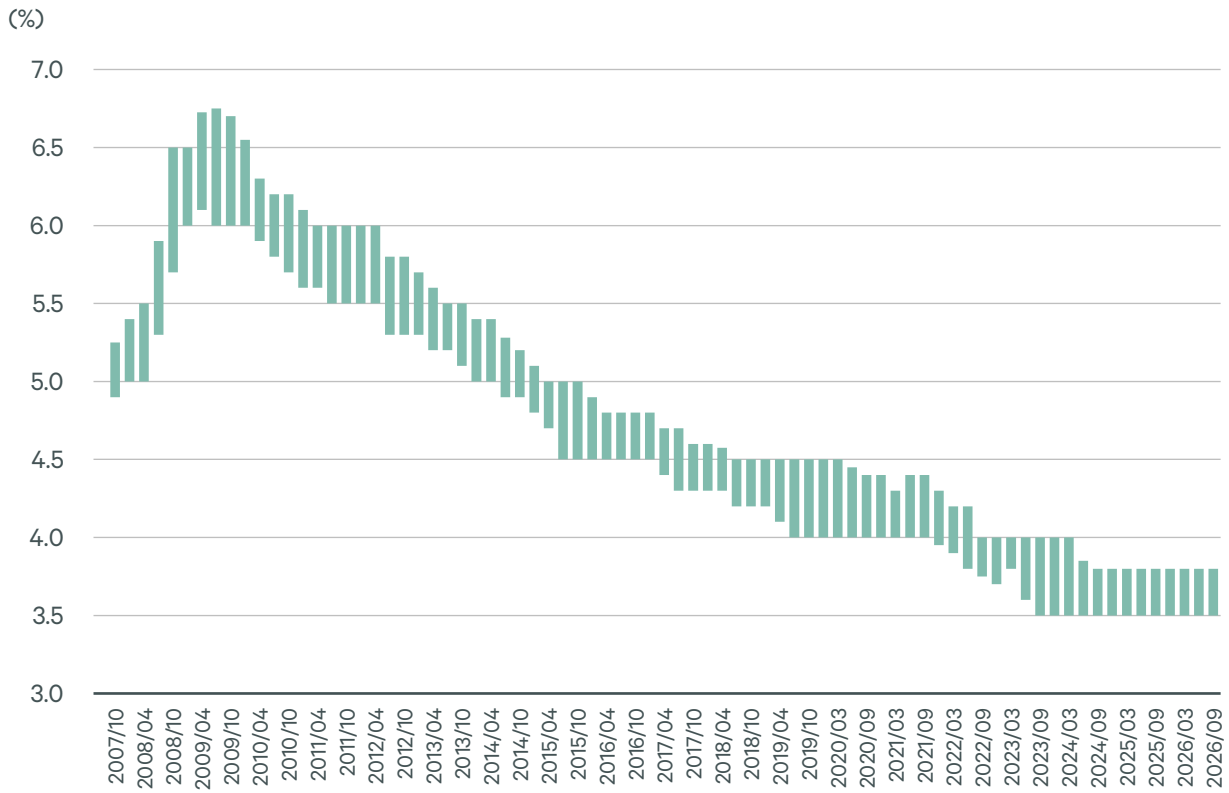
© 2026 CBRE, INC.

賃貸マンション

下記条件の賃貸マンション（ファミリー向け）一棟に投資するとした場合を想定。

立地	東京城南・城西地区の住宅地域
築年数	5年未満
規模	平均専有面積50～80㎡（3LDK）、総戸数50戸程度
その他	賃料は市場賃料水準。運営費用、設備水準は概ね標準的、維持管理は良好とする。

NOI利回り推移：賃貸マンション　ファミリー向け　東京（城南・城西）



実施時期		NOI利回り(%)			
		下限値		上限値	平均値
第90回	2025/12	3.50	～	3.80	3.65
第91回	2026/3	3.50	～	3.80	3.65
第92回	2026/6	3.50	～	3.80	3.65
第93回	2026/9	3.50	～	3.80	3.65

* レンジ下限値、上限値の各中央値
* 平均値はレンジ下限値と上限値の平均
Source : CBRE Research

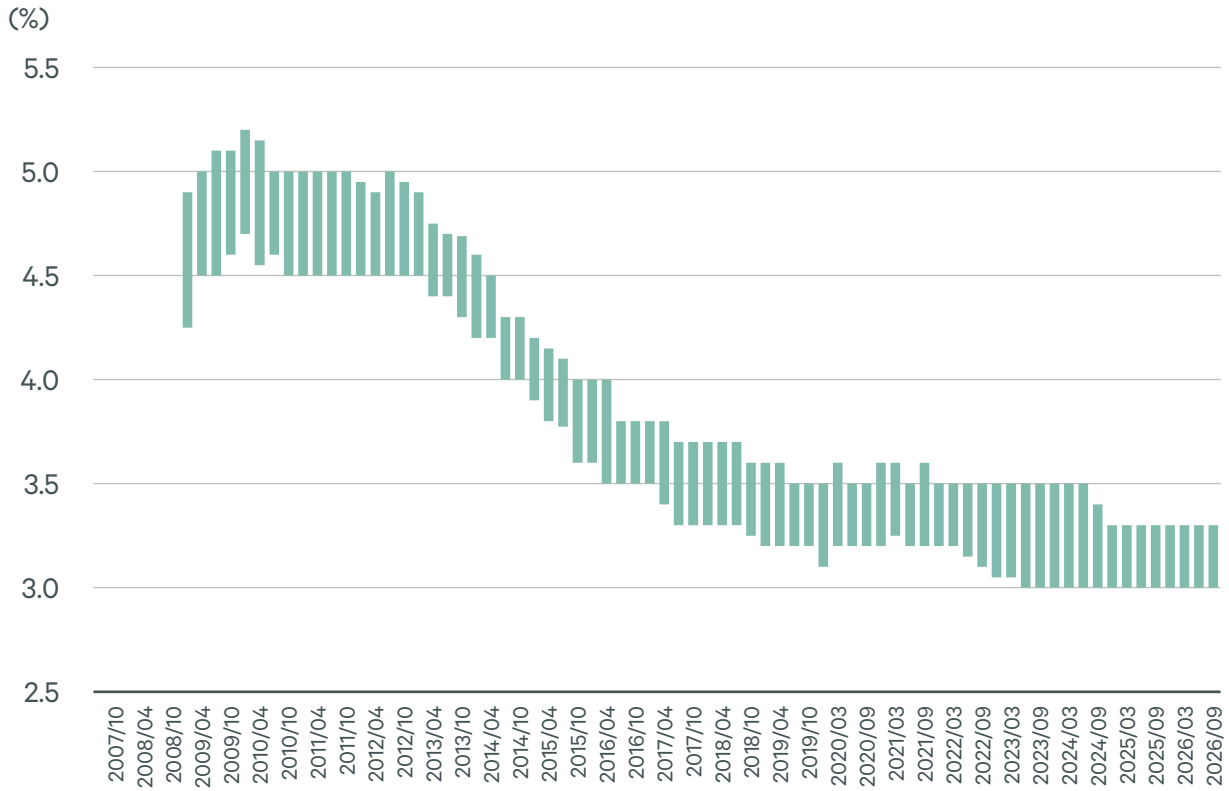
© 2026 CBRE, INC.

商業施設

下記条件の商業施設に投資するとした場合を想定。

立地	東京（銀座中央通り）　※一流ブランドが出店するマルチテナントビル

NOI利回り推移：商業施設　マルチテナントビル　東京（銀座中央通り）



実施時期		NOI利回り(%)			
		下限値		上限値	平均値
第90回	2025/12	3.00	～	3.30	3.15
第91回	2026/3	3.00	～	3.30	3.15
第92回	2026/6	3.00	～	3.30	3.15
第93回	2026/9	3.00	～	3.30	3.15

* レンジ下限値、上限値の各中央値
* 平均値はレンジ下限値と上限値の平均
Source : CBRE Research

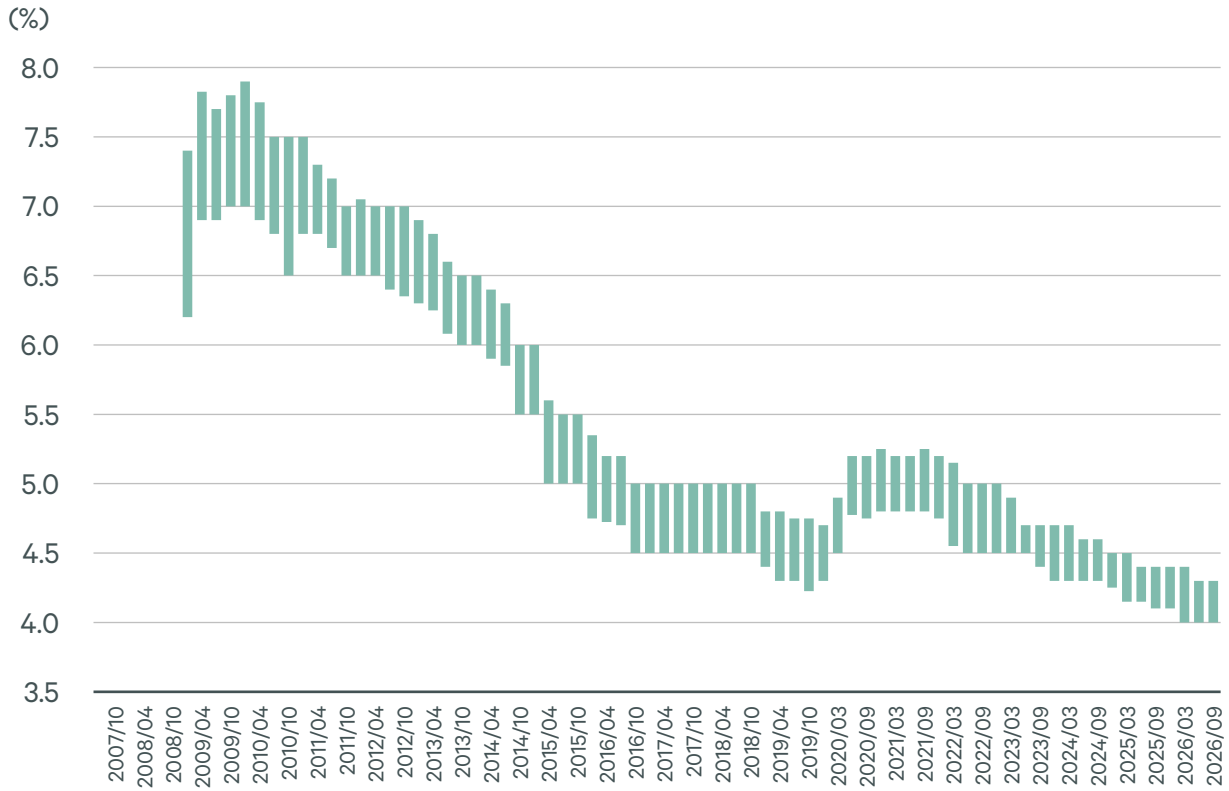
© 2026 CBRE, INC.

ホテル

下記条件のビジネスホテルに投資するとした場合を想定。

立地	東京主要5区、JR主要駅徒歩5分以内 ※東京主要5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指す。
築年数	築5年程度
業態	宿泊特化型ビジネスホテル
客室数	計100室程度
客室面積	16～18㎡
稼働率	90%程度
その他	運営は外部に委託。

NOI利回り推移：ホテル　運営委託型　東京（主要5区）



実施時期		NOI利回り(%)			
		下限値		上限値	平均値
第90回	2025/12	4.10	～	4.40	4.25
第91回	2026/3	4.00	～	4.40	4.20
第92回	2026/6	4.00	～	4.30	4.15
第93回	2026/9	4.00	～	4.30	4.15

* レンジ下限値、上限値の各中央値
* 平均値はレンジ下限値と上限値の平均
Source : CBRE Research

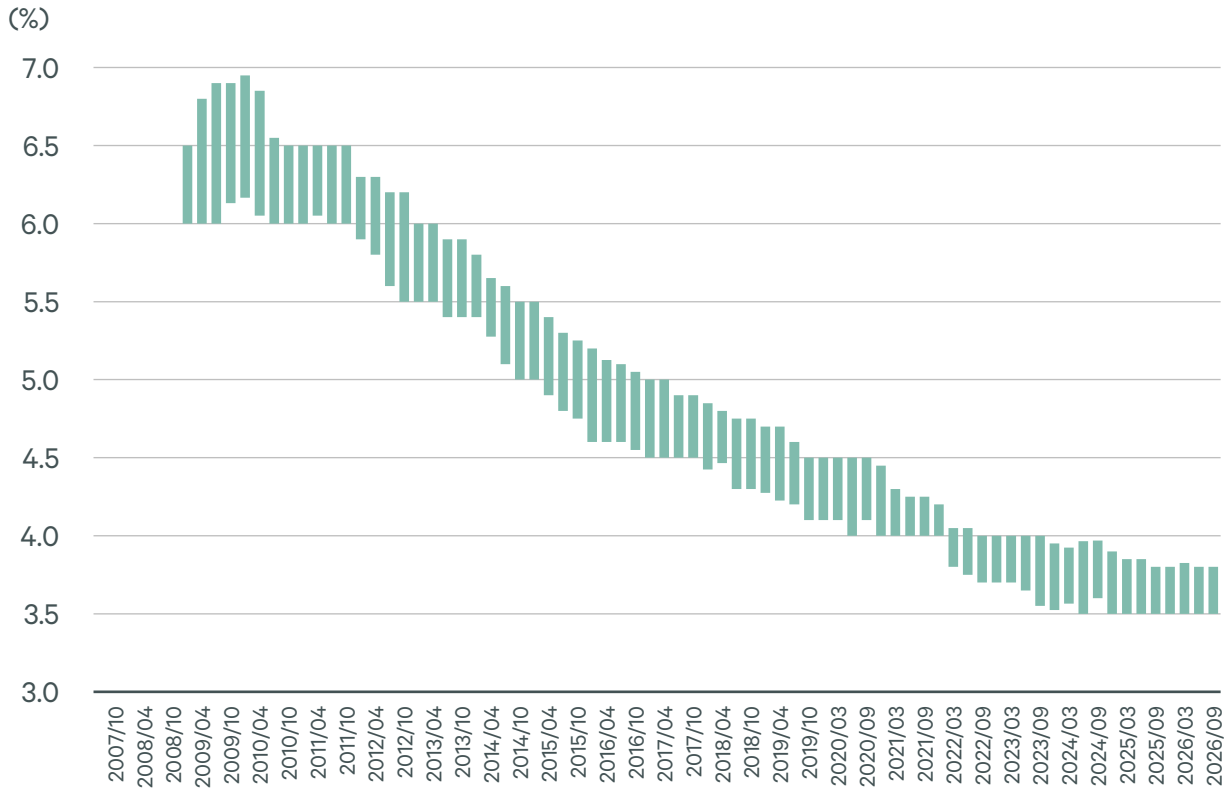
© 2026 CBRE, INC.

倉庫

下記条件の倉庫に投資するとした場合を想定。

立地	首都圏湾岸部
その他	マルチテナント、5〜10年未満の定期借家契約を前提。

NOI利回り推移：倉庫　マルチテナント　首都圏湾岸部



実施時期		NOI利回り(%)			
		下限値		上限値	平均値
第90回	2025/12	3.50	〜	3.80	3.65
第91回	2026/3	3.50	〜	3.83	3.66
第92回	2026/6	3.50	〜	3.80	3.65
第93回	2026/9	3.50	〜	3.80	3.65

* レンジ下限値、上限値の各中央値
* 平均値はレンジ下限値と上限値の平均
Source : CBRE Research

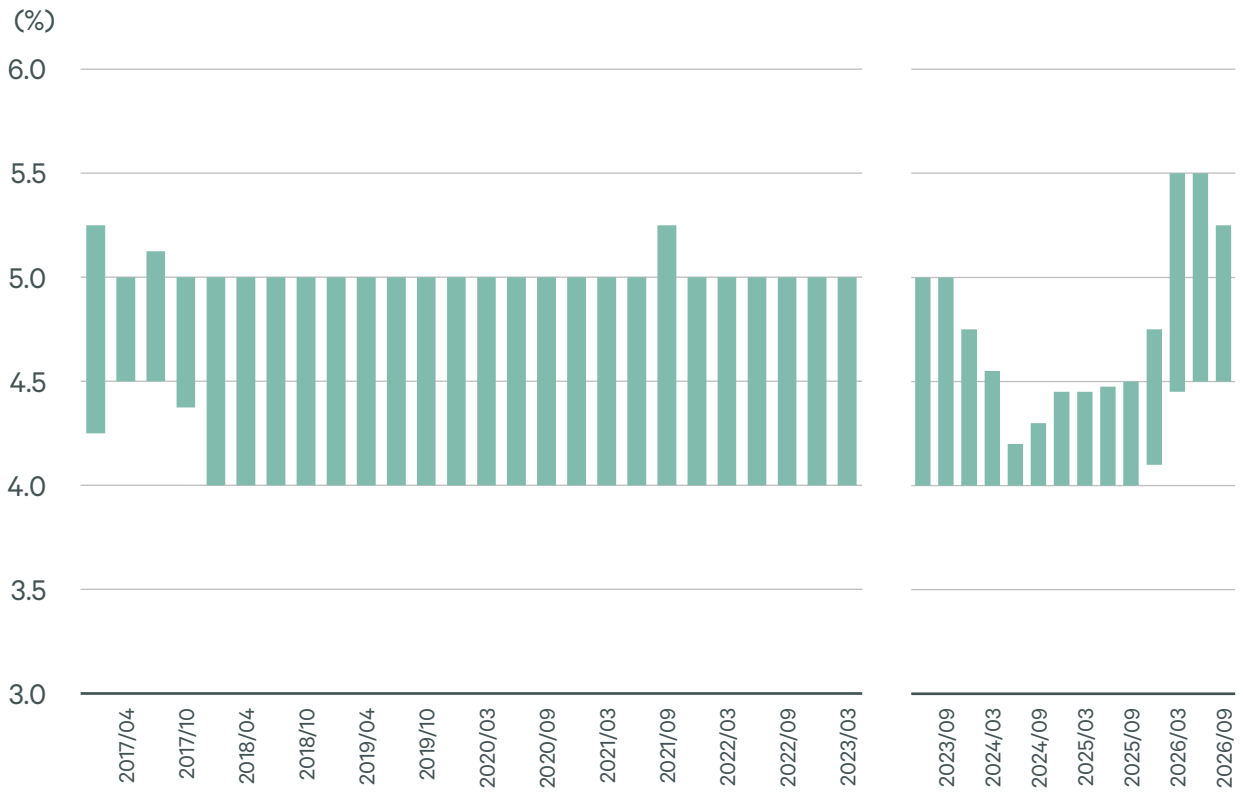
© 2026 CBRE, INC.

太陽光発電

下記条件の太陽光発電に投資するとした場合を想定。

設置場所	国内
固定買取価格	32円/kWh 以上　※ 第80回調査（2023/6）より、当条件は削除
パネル出力	1M～2MW
土地権利	地上権
その他	既存施設

プロジェクトIRR推移：太陽光発電　既存施設



実施時期		プロジェクトIRR (%) FIT			
		下限値		上限値	平均値
第90回	2025/12	4.10	～	4.75	4.43
第91回	2026/3	4.45	～	5.50	4.98
第92回	2026/6	4.50	～	5.50	5.00
第93回	2026/9	4.50	～	5.25	4.88

* レンジ下限値、上限値の各中央値
* 平均値はレンジ下限値と上限値の平均
Source : CBRE Research

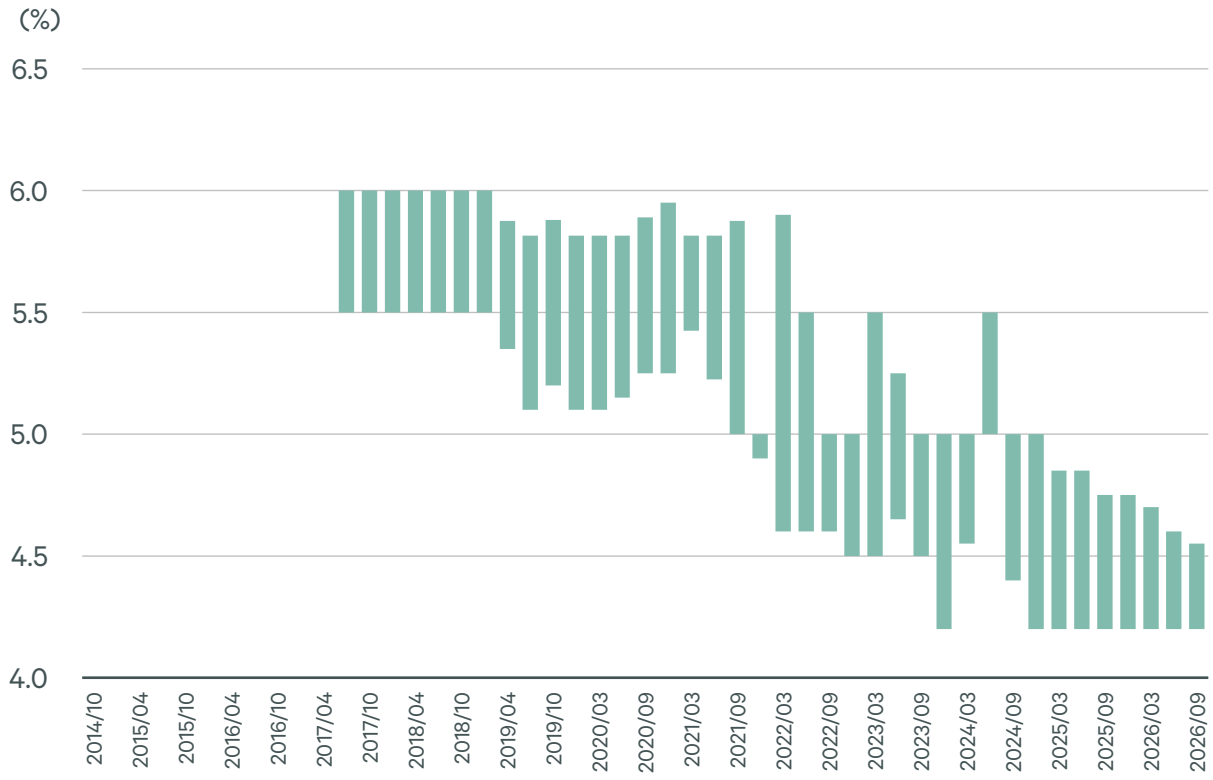
© 2026 CBRE, INC.

データセンター

下記条件のデータセンターに投資するとした場合を想定。

立地	東京近郊
施設	1棟全体がデータセンターとして利用されている。
その他	投資形態はシェル型（土地・建物のみに投資）を前提。

NOI利回り推移：データセンター　東京近郊



実施時期		NOI利回り(%)			
		下限値		上限値	平均値
第90回	2025/12	4.20	～	4.75	4.48
第91回	2026/3	4.20	～	4.70	4.45
第92回	2026/6	4.20	～	4.60	4.40
第93回	2026/9	4.20	～	4.55	4.38

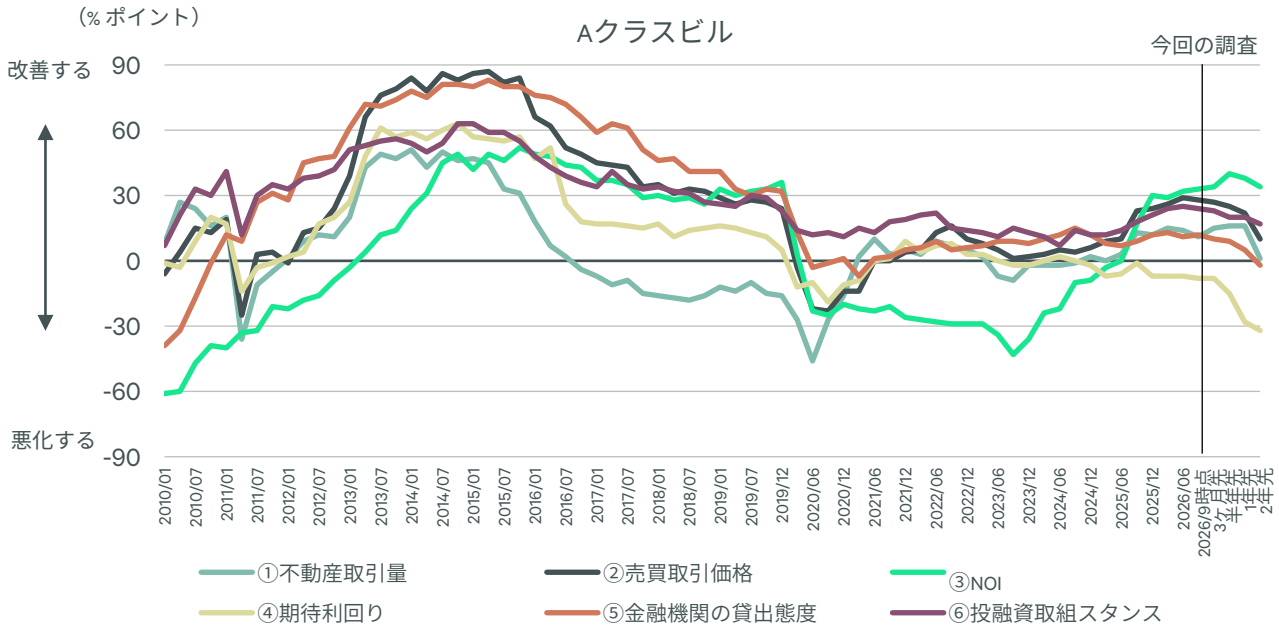
* レンジ下限値、上限値の各中央値
* 平均値はレンジ下限値と上限値の平均
Source : CBRE Research

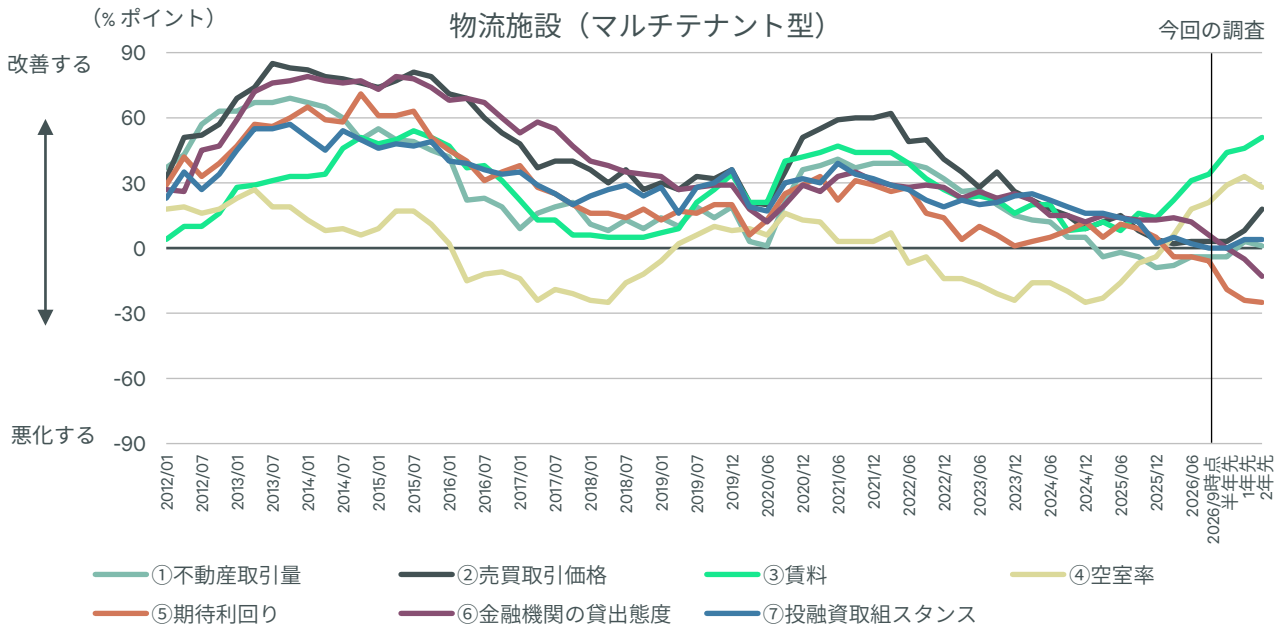
© 2026 CBRE, INC.

短期不動産マーケット観測調査（CBRE短観）

オフィスおよびインダストリアルマーケットに関し、各項目における下記時点の変化について、回答をDI（ディフュージョン・インデックス）で観測。

オフィス	時点	東京主要5区を中心とするオフィス街として成熟度または将来性が高い地域のAクラスビルについて、「最近」「3カ月先」「半年先」「1年先」「2年先」の変化
	項目	①不動産取引量、②売買取引価格、③NOI、④期待利回り、⑤金融機関の貸出態度、⑥投融資取組スタンス
インダストリアル	時点	首都圏（東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県）の大型マルチテナント型、物流施設について、「最近」「半年先」「1年先」「2年先」までの変化
	項目	①不動産取引量、②売買取引価格、③賃料、④空室率、⑤期待利回り、⑥金融機関の貸出態度、⑦投融資取組スタンス





Source : CBRE Research

© 2026 CBRE, INC.

本調査での調査項目について

本調査では、下記項目を四半期毎に調査している。回答者にのみ全ての項目の調査結果を提供。

セクター	サブカテゴリー	立地	調査項目
オフィス	トップクラス	大手町 日比谷～内幸町 虎ノ門～神谷町 溜池～赤坂見附 青山～表参道 新橋・浜松町・芝 日本橋 渋谷 恵比寿 西新宿 神田～九段周辺 品川（港南口） 横浜（西口） 大宮 札幌 仙台 名古屋（全体） 名古屋（名駅） 大阪（全体） 大阪（梅田） 広島 福岡	・NOI、NCF利回り　※1 ・オフィスビルの評価手法 ・想定投資期間 ・コメント（フリーアンサー） ・権利形態・遵法性などが想定条件と異なる場合の、想定利回りとの差異（不定期に実施）
賃貸マンション	ワンルーム	東京主要5区 札幌 仙台 名古屋 大阪 福岡	・NOI、NCF利回り ・コメント（フリーアンサー） ・賃貸マンションの利回りを判断する際にキャッシュフローに含める項目（不定期に実施）
	ファミリー向け	東京城南・城西地区 札幌 仙台 名古屋 大阪 福岡	
商業	都心型専門店ビル	東京都心ターミナル駅近く	・NOI、NCF利回り ・コメント（フリーアンサー）
	ロードサイド型SC	東京近郊 大阪近郊 名古屋近郊 札幌市内 仙台市内 福岡市内	
	マルチテナントビル	東京　銀座中央通り 東京　表参道 名古屋　栄周辺 大阪　御堂筋沿い 大阪　心斎橋 福岡　天神西通り沿い	
ホテル	運営委託型	東京主要5区JR主要駅 政令指定都市 県庁所在地 大阪市 京都市	・NOI、NCF利回り ・FF&Eの維持更新に必要な金額としてどの程度を想定するか ・想定賃料 ・コメント（フリーアンサー）
	賃貸型	東京主要5区 政令指定都市 県庁所在地 大阪市 京都市	
倉庫	マルチテナント	首都圏湾岸部 首都圏内陸部 愛知 大阪 福岡	・NOI、NCF利回り ・コメント（フリーアンサー）
	シングルテナント	首都圏湾岸部 首都圏内陸部 愛知 大阪 福岡	
太陽光発電	開発段階から投資する場合 既存施設に投資する場合	国内	・プロジェクトIRR、エクイティIRR　※1 ・コメント（フリーアンサー）
データセンター		東京都心 東京近郊 大阪 近畿圏 その他の地方都市	・NOI利回り、NCF利回り、IRR　※1 ・今後の投資予定 ・注目エリア ・コメント（フリーアンサー）
短期不動産マーケット観測調査（CBRE短観）		オフィスおよびインダストリアルマーケットに関し、下記の時点の変化をDI(ディフュージョン・インデックス）で観測 オフィス：東京主要5区を中心とするオフィス街として成熟度または将来性が高い地域のAクラスビルとAクラスビル以外について、「最近」「3ヶ月先」「半年先」「1年先」「2年先」の変化を観測 インダストリアル：首都圏（東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県）の大型マルチテナント型、シングルテナント型物流施設について、「最近」「半年先」「1年先」「2年先」までの変化を観測	
トピック設問 ※2		不動産市場において、その時々で話題になる事柄や出来事をテーマを設問として設定	

※1：NOI利回り・ NCF利回り、IRRについて
　中央値・平均値・最大値・最小値・標準偏差、それぞれの下限・上限値
　設問によっては、回答者属性別の集計あり。

※2 ：トピック設問について
　現在（回答時点）と1年先の投資サイクル上のポジションについて尋ねた。

© 2026 CBRE, INC.

FOR MORE INFORMATION PLEASE CONTACT:

CBRE Research

東京都千代田区丸の内2-1-1　明治安田生命ビル
E-mail: investment-survey@cbre.co.jp

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

CBRE