

2025年通年投資額は過去最大の6.5兆円 プライムオフィスの期待利回りは過去最低を更新

▲ **+5%** 対前年同期比
投資額 (2025年Q4)

▼ **3.13%** オフィス | 大手町
2025年9月比 -2bps
期待NOI利回り (2025年12月調査)

▲ **2.06%** 2025年9月末比
+41bps
10年国債利回り (2025年12月末)

- 今期 (Q4) の事業用不動産の投資額*1 は対前年同期比5%増の1兆5,960億円。J-REITによる取得額が伸長した一方、J-REIT以外の国内投資家および海外投資家の取得額は対前年同期比で減少。オフィスでは事業会社による大型の本社ビル売却が相次いだほか、物流施設や商業施設でも大型の取引がみられた。結果として、2025年通年の投資額は前年比31%増の6.5兆円に達し、これまでの過去最大であった2007年の5.4兆円を20%上回り、調査開始以来の最高額を大幅に更新した。
- 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2.7倍の3,904億円で、5四半期ぶりに対前年比でプラスに転じた。売却額は同48%減の1,049億円。投資口価格の上昇を背景に公募増資を伴う取得や大型の資産入れ替えが活発化し、今期は大幅な買い越しとなった。
- 今期の東京のプライムアセットの期待NOI利回り*2 は、オフィスで約3年ぶりに低下し、対前期比2bps低下の3.13%と、過去最低を更新した。オフィス以外のアセットタイプは同横ばいで推移。期中に金利が上昇した一方、投資額は堅調に推移したことや期待利回りは過去最低を更新したことを踏まえれば、全体として投資家の積極的な投資姿勢は維持されていると言える。

*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	Q4 2025 (十億円)	対前年同期比 (%)
全投資額	1,596	5
国内投資家 (J-REIT)	399	159
国内投資家 (その他)	565	-13
海外投資家	631	-11
期待NOI利回り*2	2025年12月 (%)	対前期比 (bps)
オフィス (大手町)	3.13	-2
商業施設 (銀座中央通り)	3.15	±0
物流施設 (首都圏湾岸部)	3.65	±0
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	24 (+1)	4 (-4)
期待利回り	-7 (-6)	5 (-4)
金融機関の貸出態度	12 (+3)	13 (±0)
投融資取組スタンス	21 (+3)	2 (-10)

出所: CBRE, Q4 2025

2025年通年の投資額は6.5兆円、過去最高額を大幅に更新

今期(Q4)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5%増の1兆5,960億円となった。2025年通年の投資額は6.5兆円(前年比31%増)と、2005年の調査開始以来で過去最大となった。これまで過去最大であった2007年の投資額5.4兆円を20%上回る大幅な増加となった。

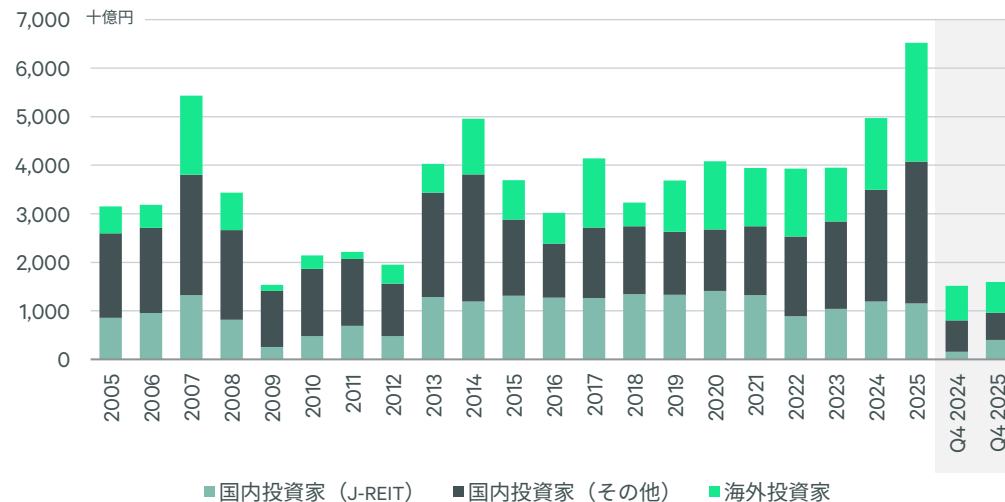
今期の投資額について、投資主体別では、J-REITによる取得額が対前年同期比2.6倍となる3,990億円と、大きく伸長し、5四半期ぶりに対前年比でプラスへ転じた。一方、J-REIT以外の国内投資家は同13%減、海外投資家は同11%減となった(Figure 2)。

アセットタイプ別ではオフィスの投資額が4,760億円(同2%増)と最も大きかった。個別取引では日産自動車による横浜本社ビル(970億円)や雪印メグミルクによる四谷本社ビル(236億円)といった事業会社による本社売却が投資額を押し上げた。このほか、「名古屋プライムセントラルタワー」(283億円)が寄与し、セキュリティトークンの裏付資産としての大型オフィス売買事例となった。

物流施設の投資額は4,110億円(同70%増)とオフィスに次ぐ水準だった。日本通運による自社施設「Tokyo C-NX」の売却(1,000億円)のほか、複数の国内投資家による「レッドウッド藤井寺ディストリビューションセンター」(600億円)を対象としたファンド組成といった、大型施設の売買が目立った。商業施設の投資額も2,470億円(同2.2倍)と大幅に増加し、「GINZA gCUBE」(300億円)など、100億円超の大型案件が複数みられた。住宅の投資額は2,020億円(同54%増)となり、複数のJ-REITによる入替取引や、複数のポートフォリオ取引が投資額を押し上げた。ホテルの投資額は1,540億円となり、四半期単体で過去最高額を記録した前年同期の反動減により同67%減となった。その他のアセットタイプでは、大和証券リビングによるヘルスケアポートフォリオの売却(136億円)が投資額増加に寄与した。

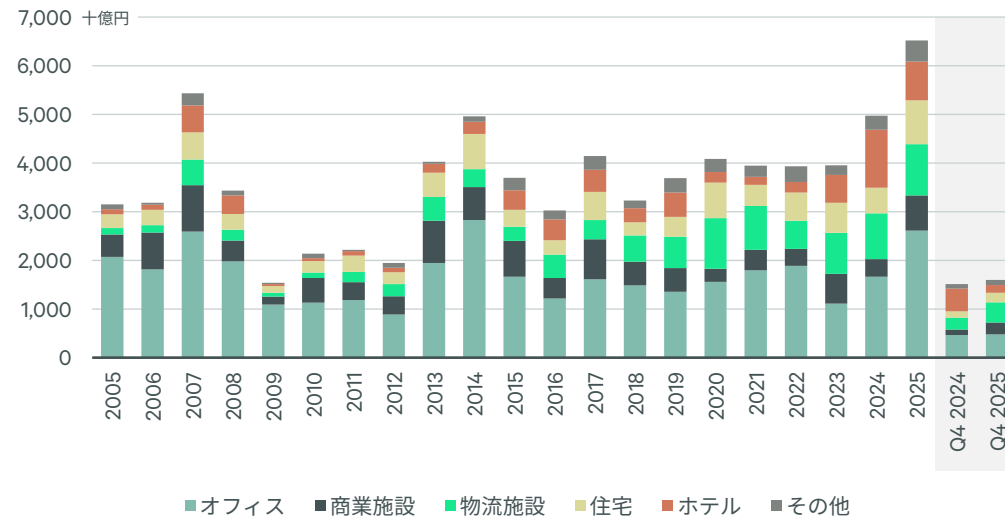
2026年も事業会社が保有する不動産への注目度は高い。2026年以降に想定される取引として、2025年12月に発表されたサッポロホールディングスによる不動産事業の売却がある。企業価値ベースの売却価格は4,770億円で、KKRおよびPAGが運営するファンドへ2026年6月以降段階的に売却される予定。さらに1月6日には、サンケイビル系列の上場REITについて、トーセイおよびGICがTOBを通じて非公開化することが発表された。このほか、NTTドコモによるオフィスビル4棟の土地部分の売却観測が報じられている。

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, Q4 2025

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, Q4 2025

J-REITの取得額は伸長、増資による取得や大型の資産入替が寄与

今期(Q4)のJ-REITによる取得額(10億円未満を含む全取引)は3,904億円、対前年同期比2.7倍と、増資を通じた取得や大型の資産入替を背景に、大幅に伸長した。対して売却額は同48%減の1,049億円で、今期J-REITは2,855億円の大幅な買い越しとなった。

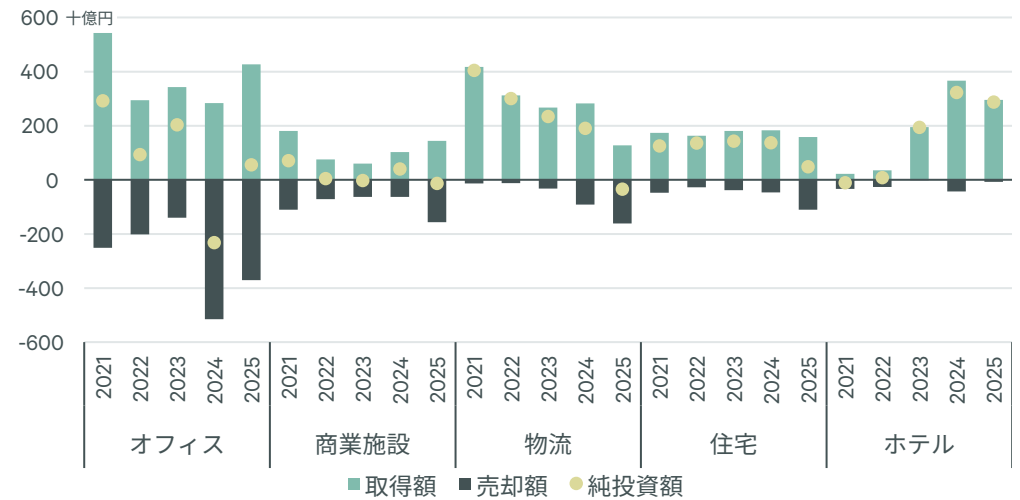
今期、主要なアセットタイプ全てで、取得額は前年同期から増加した。商業施設の取得額が947億円(前年同期の取得はなし)と、複数の大型scの取引が牽引し、全アセットタイプで最大となった。今期のJ-REIT取引で最大の取得額となった「イース高尾」(263億円)のほか、複数の100億円超の取引が取得額を押し上げた。次いでオフィスは857億円(同7.4倍)と、日本プライムリアルティによる増資を通じた複数物件の取得のほか、複数のオフィスリートによる100億円超の取得がみられた。住宅の取得額も701億円(同3.5倍)と大幅に伸び、積水ハウス・リートによる資産入替に伴う7物件の取得(300億円)が寄与した。物流施設は681億円(同15%増)と、三井不動産ロジスティクスパークによる「MFLPつくばみらい」(236億円)の取得が目立った。ホテルの取得額は650億円(同23%増)と、堅調に推移した。

今期の売却額はオフィスで同74%減、物流で同48%減と大幅に減少した。一方で、住宅の売却額は同86%増と、積水ハウス・リートによる12物件の売却(252億円)が大きく寄与した。

2025年通年でのJ-REITによる取得額は1.18兆円、売却額は0.86兆円となった。アセットタイプ別で見ると、近年はオフィスとホテルの取得額が大きい(Figure 4)。物流施設や住宅では取得額が減少傾向にある一方、売却額は増加基調にあり、両アセットタイプでは資産入替が中心になっていることが窺える。

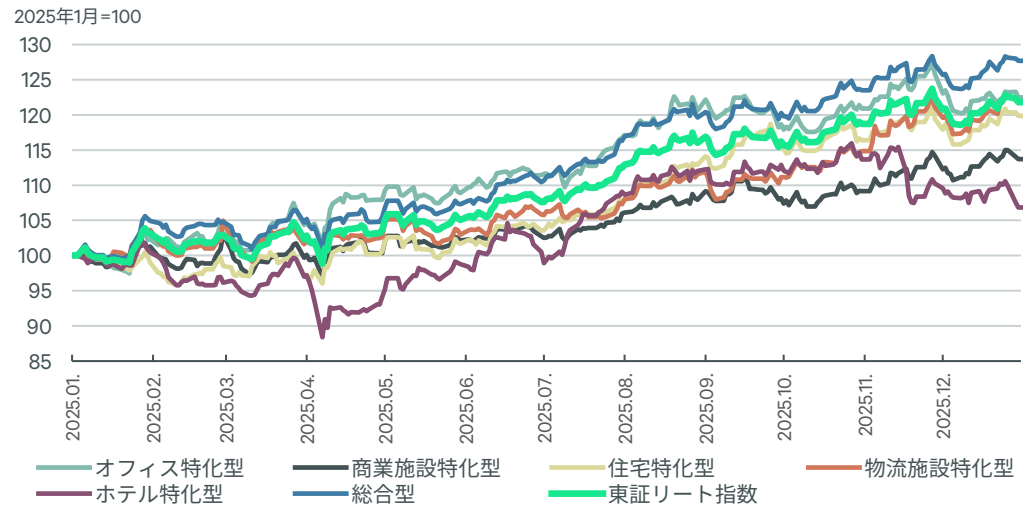
今期の東証リート指数は前期末比+4.8%となり、特に物流施設特化型リートが大きく上昇した。年初来ではホテルを除く全アセットタイプで10%以上の上昇となった(Figure 5)。投資口価格の上昇を背景にJ-REITによる公募増資が増えつつあり、今期は、日本ホテル&レジデンシャル(89億円)、ユナイテッド・アーバン(233億円)、日本プライムリアルティ(104億円)の3件の公募増資が発表された。また、2026年1月に入ってから、複数の銘柄が増資を発表している。

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, Q4 2025

Figure 5: アセットタイプ別投資口価格推移



出所: Macrobond, CBRE, Q4 2025

今期（Q4）、J-REIT取得額全体のうちスポンサー以外からの取得額が占める割合は62%と、過去平均と比較して高い水準となった（Figure 6）。増資による資金調達がしやすくなったことで、スポンサー以外からの取得について、例年と比較して増える可能性がある。

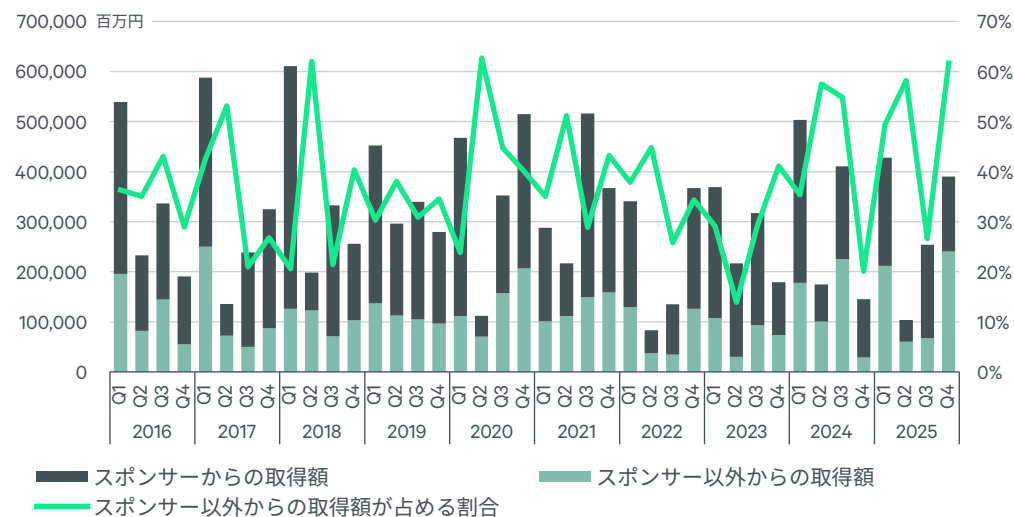
CBRE Cap Rate Survey: プライムオフィスの期待利回りは約3年ぶりに低下

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、今期の東京のプライムアセットの期待NOI利回り（平均値、Figure 7・8）は、オフィス（大手町）で対前期比2bps低下し、3.13%となった。オフィスの利回りが低下するのは約3年ぶりで、過去最低を更新した。オフィス以外のアセットタイプはいずれも前期（Q3）から横ばいとなった。

今期の投資状況を示すCBRE短観指数（DI、Figure 9）は、オフィスの「NOI」が+13ppと2桁の改善幅となり、9四半期連続で改善した。物流施設のDIは主要な項目で悪化した。物流施設の「空室率」は+3ppと4期連続で改善した。いずれのアセットタイプも「金融機関の貸出態度」に大きな変動はなかった。物流施設の「投融資取組スタンス」は-10ppと悪化した。投融資の姿勢について「現状を維持」と答えた回答者の割合が増えたことが要因。

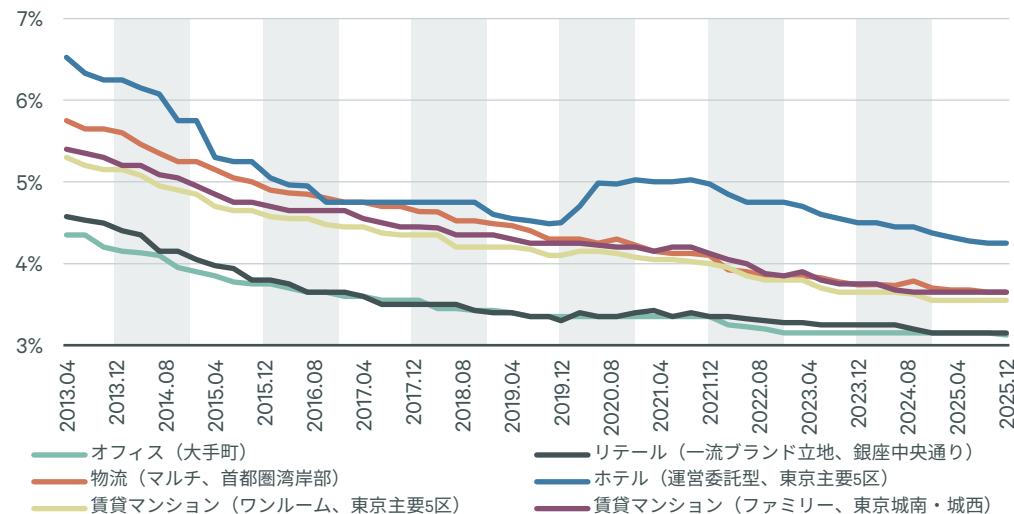
今期末における長期金利（新発10年物国債利回り）は2.06%と、12月中に日銀の利上げや高市政権による積極財政に伴う財政懸念を織り込む形で急上昇し、前期比41bps上昇した。金利が上昇した一方、投資額は堅調に推移していることや、期待利回りが過去最低を更新したことを踏まえれば、投資センチメントは大きく悪化しておらず、全体として投資家の積極的な投資姿勢は維持されていると言える。良好な賃貸市況や金融機関の概ね緩和的な貸出態度を背景に、CBREでは2026年も活発な売買が続く可能性が高いと考えている。

Figure 6: J-REITの取得額に占めるスポンサー取引とそれ以外の内訳



出所: CBRE, Q4 2025

Figure 7: 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、2025年12月

Figure 8: 期待NOI利回り

		2025年12月 (%)	対前期比 (bps)
東京	オフィス (大手町)	3.13	-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)	3.65	±0
	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)	4.25	±0
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	+3
仙台	オフィス	4.80	±0
広島	オフィス	5.05	±0
福岡	オフィス	4.33	±0

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、2025年12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}
2025年12月	Tokyo C-NX	東京都江東区	物流施設	日本通運	ジェイ・ユー・エル特定目的会社 (ブラックストーン)	100,000	-	-
2025年11月	日産自動車横浜本社ビル	神奈川県横浜市	オフィス	日産自動車	MJI合同会社 (ミンスグループ)	97,000	-	-
2025年11月	レッドウッド藤井寺ディストリビューションセンター	大阪府藤井寺市	物流施設	SMBC信託銀行	ブルーム2F合同会社 (国内投資家7社)	60,000	-	-
2025年12月	GINZA gCUBE	東京都中央区	店舗	東京ガス不動産	マントミ・アセット・マネージメント	30,000	-	-
2025年11月	名古屋プライムセントラルタワー	愛知県名古屋市	オフィス	花月特定目的会社 (非開示)	エスティ18合同会社 (三井物産デジタル・アセットマネジメント)	28,250	-	-
2025年12月	イーアス高尾	東京都八王子市	店舗	国内一般事業会社	KDX不動産投資法人	26,300	2,362	4.4
2025年12月	MFLPつくばみらい	茨城県つくばみらい市	物流施設	三井不動産	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	23,600	922	4.0
2025年11月	雪印メグミルク四谷本社ビル	東京都新宿区	オフィス	雪印メグミルク	国内事業法人	23,600	-	-

*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, Q4 2025

Figure 9: CBRE短観指数 (DI)

		2025年12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	12	-1
	売買取引価格	24	+1
	NOI	30	+13
	期待利回り	-7	-6
	金融機関の貸出態度	12	+3
	投融資取組スタンス	21	+3
首都圏 マルチテナント型 物流施設	不動産取引量	-9	-5
	売買取引価格	4	-4
	賃料	14	-2
	空室率	-4	+3
	期待利回り	5	-4
	金融機関の貸出態度	13	±0
投融資取組スタンス	2	-10	

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、2025年12月

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

仙台

仙台市青葉区中央1-2-3
仙台マークワン
022 262 5651

名古屋

名古屋市中区栄4-1-1
中日ビル
052 238 1055

関西支社

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

横浜

横浜市西区北幸1-11-15
横浜STビル
045 316 4311

広島

広島市中区袋町3-17
シンヨービル
082 243 9321

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

金沢

金沢市広岡3-3-11
JR金沢駅西第四NKビル
076 224 6310

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

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

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

© 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。