

Q3投資額は2.2兆円、四半期ベースの過去最高額 金利上昇が続く中でも期待利回りは横ばい

▲ **+4%** 対前年同期比
投資額 (2026年Q3)

▶ **3.10%** オフィス | 大手町
2026年6月比 ±0bps
期待NOI利回り (2026年9月調査)

▲ **3.08%** 2026年6月末比
+44bps
10年国債利回り (2026年9月末)

- 今期 (Q3) の事業用不動産の投資額*1 は対前年同期比4%増の2兆2,100億円と、四半期ベースで過去最高額を更新した。1,000億円以上の取引が4件みられた。Q1～Q3累計ベースでも過去最高額を更新。オフィスの投資額は対前年同期比でマイナス、物流施設はほぼ横ばいとなった一方、住宅、商業施設、ホテルは大型の取引が牽引し同プラスとなった。
- 今期のJ-REITによる取得額 (10億円未満を含む全取引) は前年同期の1.5倍となる3,797億円と、大型の資産入替が集中した結果、軟調な投資口価格が続く中でもJ-REITによる取得は活発だった。今期は物流施設が取得額・売却額いずれも最大のアセットタイプだった。自己投資口取得の増加や、保有物件の含み益がJ-REITによる物件売却を後押ししている。
- 今期の東京のプライムアセットの期待NOI利回り*2 は、金利上昇が続く中でも全てのアセットタイプで前期比横ばいとなり、過去最低を維持。CBRE短観指数*3 における見通しでは、2年先でもオフィスの「NOI」および物流施設の「賃料」が改善すると考える投資家の割合は多く、当面は賃料上昇が続くとみている投資家が多いようだ。

*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	Q3 2026 (十億円)	対前年同期比 (%)
全投資額	2,210	+4
国内投資家 (J-REIT)	386	+49
国内投資家 (その他)	1,049	−17
海外投資家	775	+30

期待NOI利回り*2	2026年9月 (%)	対前期比 (bps)
オフィス (大手町)	3.10	±0
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	28 (−1)	3 (±0)
期待利回り	−8 (−1)	−6 (−2)
金融機関の貸出態度	12 (+1)	6 (−6)
投融資取組スタンス	24 (−1)	0 (−2)

出所: CBRE, Q3 2026

Q3投資額は四半期ベースの過去最高額を更新

今期 (Q3) 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4%増の2兆2,100億円となり、四半期ベースで過去最高額を更新した。1,000億円以上の取引が4件みられた。2026年Q1〜Q3累計の投資額は5.24兆円 (同4%増) と、累計ベースでも過去最高額を更新した。

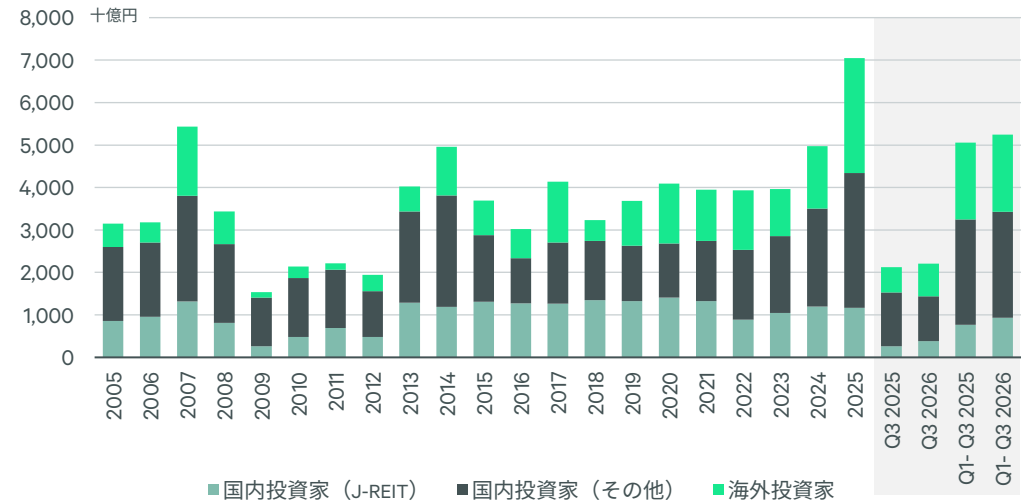
投資主体別では、J-REITと海外投資家による取得額がそれぞれ3,860億円 (同49%増)、7,750億円 (同30%増) と伸長した (Figure 2)。J-REIT以外の国内投資家の取得額は同17%減の1兆490億円となったが、過去最大となった前年同期の水準に次ぐ、歴代2番目の規模だった。

アセットタイプ別では、オフィスの投資額が唯一、対前年同期比マイナスとなり、5,800億円 (同29%減) だった。GICからヒューリックなどが取得した「パシフィックセンチュリープレイス丸の内」 (2,300億円) が今期最大の取引となったものの、当該取引を除けば500億円以上の取引はみられなかった。

住宅の投資額は4,190億円 (同35%増) と、住宅の四半期ベースの投資額で過去最大を記録した。ブルックフィールドが4大都市圏の賃貸マンション50棟を1,000億円で取得するなど、大型のポートフォリオ取引が複数みられた。商業施設の投資額は同26%増、ホテルは同8%増と、いずれも100億円以上の取引が牽引した。物流施設の投資額は前年同期からほぼ横ばいとなったが、今期は資産入替に伴うJ-REITによる取得が伸長した。

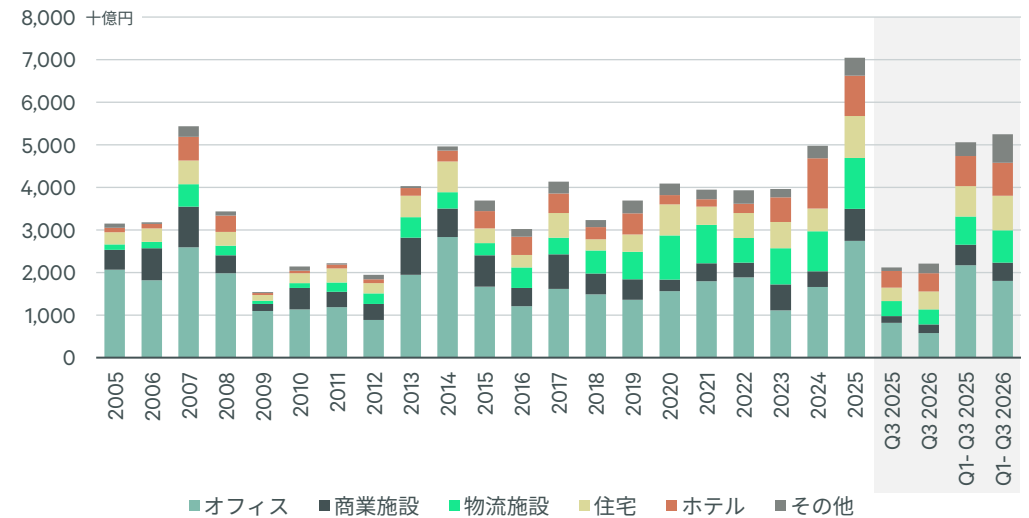
データセンターでは、印西市で1,710億円の取引があり、同アセットタイプの歴代の取引では過去最大となった。また今期、三井不動産や三菱地所、伊藤忠商事といった各社は長期にわたってデータセンターへの開発投資を拡大する方針と報じられた。各社の投資規模は数千億〜1兆円超とされている。

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, Q3 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, Q3 2026

軟調な投資口価格が続く中でもJ-REITによる売買は活発

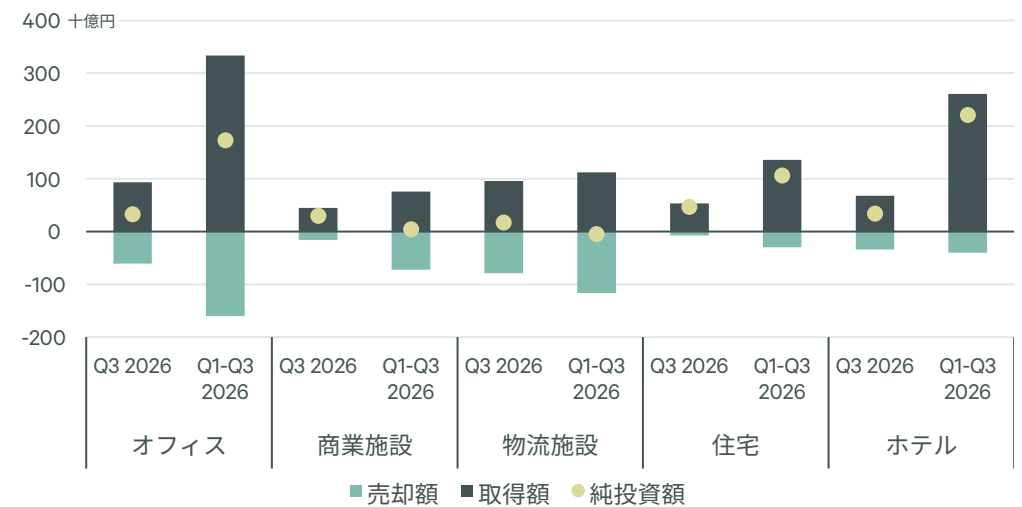
今期（Q3）のJ-REITによる取得額（10億円未満を含む全取引）は3,797億円と、前年同期の1.5倍へと拡大した。今期の増資（第三者割当含む）は2件・200億円に留まったが、大型の資産入替が集中した結果、軟調な投資口価格が続く中でもJ-REITによる取得は活発だった。J-REITによる売却額は2,061億円と、対前年同期比30%減となったが、前期（Q2）からはほぼ倍の水準となった。

今期は物流施設が取得額・売却額いずれも最大のアセットタイプだった（Figure 4）。三井不動産ロジスティクスパークによる資産入替のほか、ラサルロジポートによる4物件売却など、数百億円規模の売買が目立った。次いで、売買が活発だったのはオフィスで、ヒューリックリートによる資産入替や100億円超のリート間取引もみられた。ホテルは前期まで取得が目立っていたが、今期はジャパン・ホテル・リートによる「ザ・ビーチタワー沖縄」（309億円）の売却があり、同取引はJ-REITによるホテルの売却案件で歴代最大となった。住宅は、コンフォリア・レジデンシャルによる増資を通じた取得に加え、複数の総合型リートによる取得が寄与し、4四半期連続で取得額は売却額を上回った。商業施設の売買は相対的に少なかったが、ヒューリックリートが取得した「QUARTZ SHINSAIBASHI」（295億円）が取得額の約半分を占めた。

今期の東証REIT指数は前期末比－5.4%と、期中の日銀の利上げペース加速や金利上昇が影響し、前期に引き続き下落した。年初来の指数は－15.2%と、2025年4月以来の水準まで低下した。投資口価格の下落を受け、今期発表された自己投資口取得の設定額（上限額）合計は260億円と、2025年Q1以来の水準まで高まっている（Figure 5）。自己投資口取得の資金を物件売却で賄う必要があることに加えて、J-REIT保有物件の鑑定評価額と簿価の差（2026年9月時点における各決算期末）は約7兆円、簿価に対する含み益率は平均29%と、含み益を実現できる蓋然性が高いこともJ-REITによる売却を後押ししている。

9月、フジサンケイグループ傘下の上場リート（サンケイリアルエステート）に対するTOBが公表された。軟調な投資口価格が続いた場合、J-REIT同士の再編や第三者による買収を目指す動きをきっかけに、保有物件の価値と投資口価格の乖離に再び注目が集まるとみられる。

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



出所: CBRE, Q3 2026

Figure 5: J-REITによる自己投資口取得の設定額合計・東証REIT指数の推移



出所: CBRE, ARES J-REIT Databook, 2026年9月

CBRE Cap Rate Survey: 金利上昇が続く中でも、期待利回りは横ばいを維持

日銀は9月の金融政策決定会合で3カ月ぶりの利上げを決定し、政策金利を1.00%から1.25%へと引き上げた。年前半の段階では、概ね半年に1回の利上げが市場で想定されていたことを踏まえれば、足元の利上げペースは市場想定を上回っている。また、期末の長期金利（新発10年物国債利回り）は対前期末比+44bpsとなる3.08%と、約30年ぶりの水準へ上昇した。

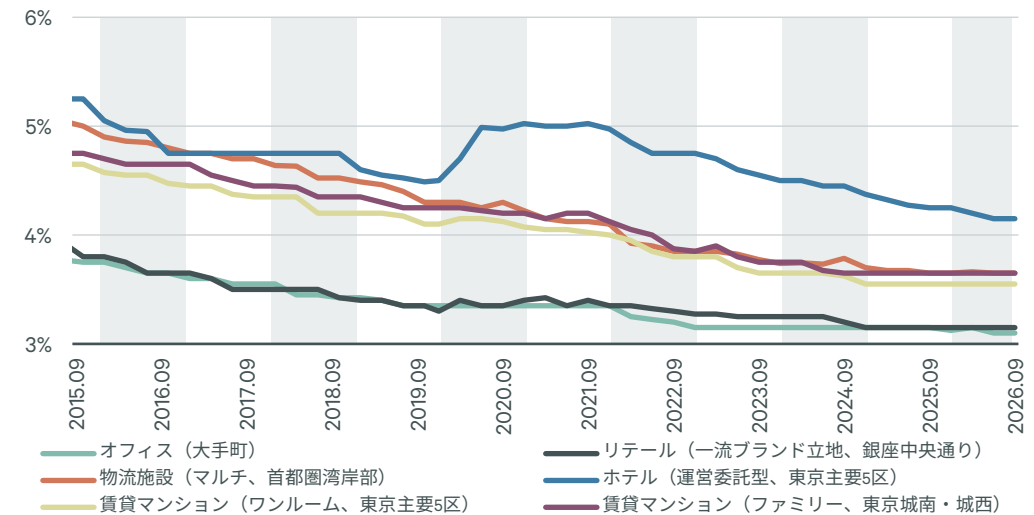
しかし、CBREが毎四半期実施している「期待利回りに関する投資家アンケート調査（Cap Rate Survey）」によれば、今期（Q3）の東京のプライムアセットの期待NOI利回り（平均値、Figure 6・8）は、全てのアセットタイプで前期から横ばいとなり、過去最低を維持した。オフィスは東京以外の一部の都市で期待利回りが低下した。リテール（銀座中央通り）および賃貸マンション（ワンルーム）は8四半期連続、賃貸マンション（ファミリー）は9四半期連続で横ばいとなった。

今期の投資状況を示すCBRE短観指数（DI、Figure 9）は、オフィスで「不動産取引量」が3pp悪化したが、その他の項目は概ね前期と変わらず推移した。物流施設のDIは「賃料」および「空室率」は各々+3ppと、改善幅は前期と比較して緩やかとなったものの、改善が続いている。一方、物流施設の「金融機関の貸出態度」は6pp悪化した。

投資家の賃料上昇期待は持続

CBRE短観指数では2年先までの見通しも確認している。調査項目のうち、オフィスの「NOI」では、2年先のDIは20を超えて推移しており、物流施設の「賃料」では、2年先のDIは40を超える大幅なプラスで推移している（Figure 7）。つまり、2年先においてもオフィスのNOIおよび物流施設の賃料が改善すると考える投資家の割合は、悪化すると考える投資家よりも多いことを示している。当面は賃料上昇が続くとみている投資家は多いようだ。

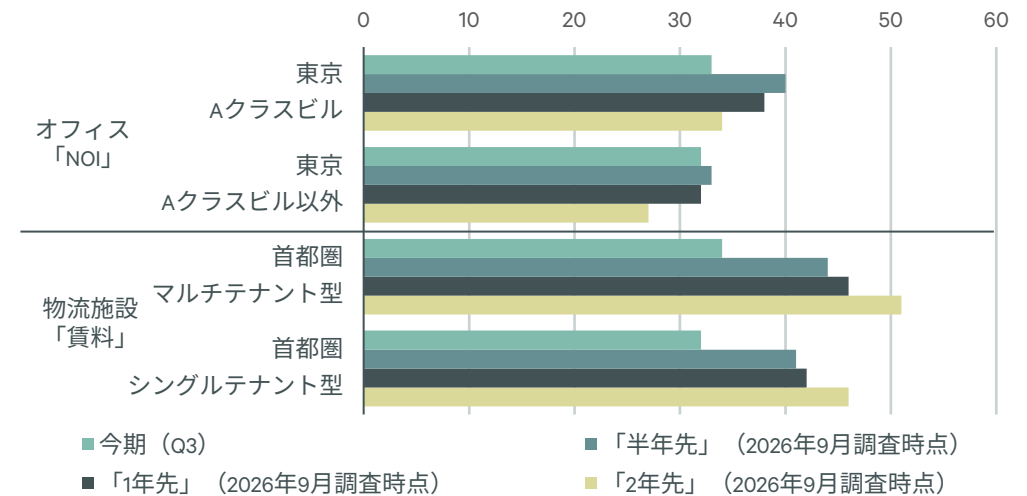
Figure 6: 期待NOI利回り（東京のプライムアセット）



* 下限値（中央値）と上限値（中央値）の平均

出所: CBRE Cap Rate Survey、2026年9月

Figure 7: CBRE短観指数におけるオフィスのNOIと物流施設の賃料の見通し（DI）



* 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

出所: CBRE Cap Rate Survey、2026年9月

Figure 8: 期待NOI利回り

		2026年9月 (%)	対前期比 (bps)
東京	オフィス (大手町)	3.10	±0
	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)	4.15	±0
大阪	オフィス	4.15	±0
名古屋	オフィス	4.39	-6
札幌	オフィス	4.58	-2
仙台	オフィス	4.75	±0
広島	オフィス	4.95	-4
福岡	オフィス	4.23	±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、2026年9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	買主（スポンサー）	売主（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8月	パシフィックセンチュリープレイス丸の内 (8-31階)	東京都千代田区	オフィス	ヒューリックなど	GIC	230,000	—	—
2026年9月	印西市のデータセンター2棟	千葉県印西市	データセンター	KDCR Tokyo3特定目的会社 (Keppel DC REIT、Keppel)	非開示	171,000	—	4.5
2026年9月	ホテル16棟	日本	ホテル	ウィステリア合同会社(GIC)	Tailor特定目的会社 (KKR)	125,000	—	—
2026年8月	賃貸住宅50棟	日本	住宅	ブルックフィールド	MFTJPN3特定目的会社ほか (JP Morgan)	100,000	—	—
2026年8月	シックスセンスズ 京都	京都府京都市	ホテル	合同会社WRMST1号 (ウエルス・リアルティ・マネジメント)	京都東山閣特定目的会社 (リシエス・マネジメント)	46,500	—	4.4
2026年8月	品川シーサイドイーストタワー	東京都品川区	オフィス	エスティ26合同会社 (三井物産デジタル・アセットマネジメント)	非開示	39,700	—	3.7
2026年7月	物流施設4棟	日本	物流施設	合同会社Sasanqua (日本ロジスティクスファンド投資法人など)	非開示	36,911	—	—
2026年7月	ザ・ビーチタワー沖縄	沖縄県中頭郡	ホテル	美浜テロワール特定目的会社	ジャパン・ホテル・リート投資法人	30,900	5,072	1.6

*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, Q3 2026

Figure 9: CBRE短観指数（DI）

		2026年9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	11	-3
	売買取引価格	28	-1
	NOI	33	+1
	期待利回り	-8	-1
	金融機関の貸出態度	12	+1
	投融資取組スタンス	24	-1
首都圏 マルチテナント型 物流施設	不動産取引量	-4	±0
	売買取引価格	3	±0
	賃料	34	+3
	空室率	21	+3
	期待利回り	-6	-2
	金融機関の貸出態度	6	-6
	投融資取組スタンス	0	-2

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9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

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
J.NODE金沢IV
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
CREISJAPAN
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。

