

報道関係者各位

不動産投資市場の資金調達環境は引き続き良好

C&W、2025 年上半期のインベストメント市況レポートを発表

賃貸収入増加を受けオフィス取引高が増加

グローバル不動産総合サービス会社の[クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド](#)（グローバル本社：米国イリノイ州シカゴ、日本本社：千代田区永田町、C&W）は、日本におけるインベストメント市況について[最新のレポート](#)を発表致しました。



ダウンロードは[こちら](#)から

2025 年上半期 市況

マクロ環境：不動産投資市場の資金調達環境は引き続き良好

日本の 2025 年の実質 GDP 成長率は前年比で約+0.8%(1)と見込まれ、米国の輸入関税による製造業の業績悪化や世界経済減速が懸念されている。IMF も 2025 年の世界の実質 GDP 成長率は 2024 年（+3.3%）から減速すると予測（+3.0%）。国内の金利動向を見ると、日本銀行は 4 月以降米国輸入関税政策に関連した景気減速懸念を背景に政策金利引き上げに慎重な姿勢を維持しており、直近の利上げペースはやや鈍化。2025 年 6 月末時点の 10 年国債利回りは前年から 0.4pp の上昇に留まった。金利上昇局面にあっても、事業用不動産の賃貸収入増加を背景に、東証 REIT 指数は 2024 年 12 月半ばを底に上昇を続け 2025 年 6 月末時点で 10%以上改善。不動産業向け貸出対 GDP 比率も緩やかに上昇を続けており、不動産投資市場の資金調達環境は引き続き良好。

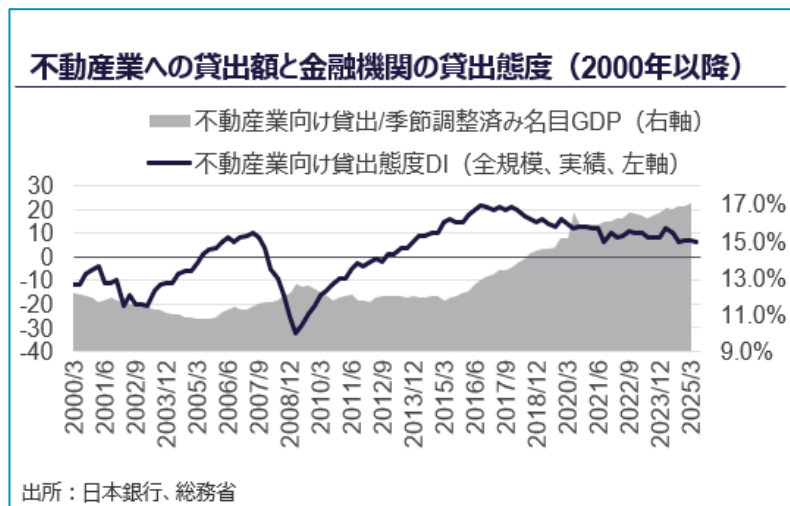
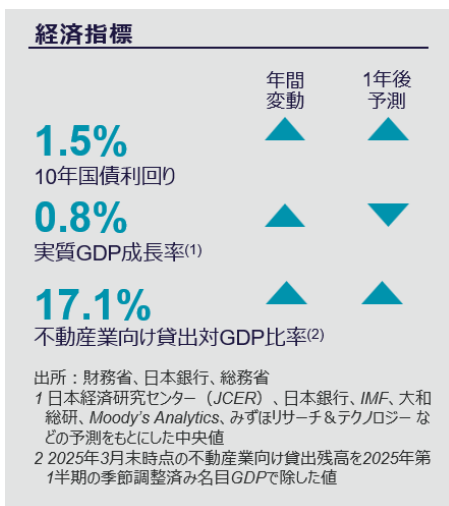
売買取引の動向：賃貸収入増加を受けオフィス取引高が増加

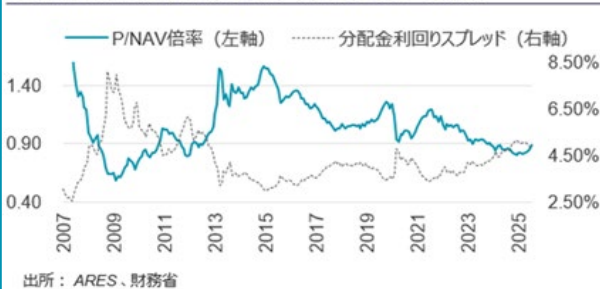
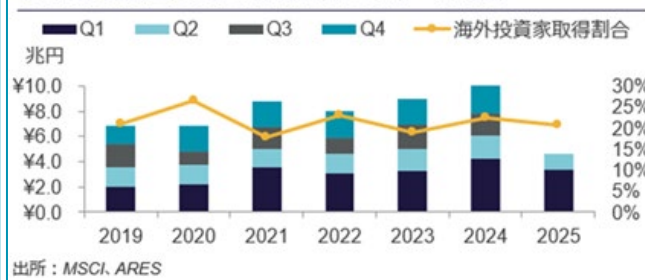
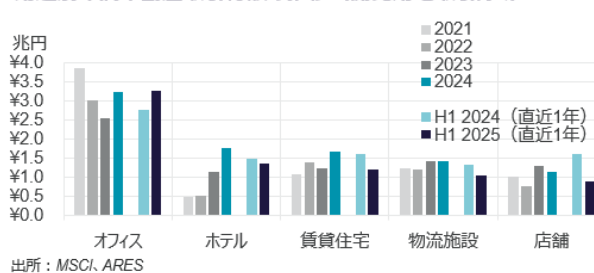
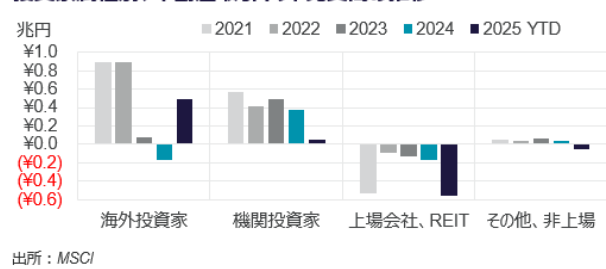
現時点で報道されている過去 1 年累計の投資用不動産売買取引高は約 8.8 兆円（前年同期比 12.4%減少であり、直近 5 年平均を約 9%上回る。セクター別では都心の高グレード物件を中心に賃貸収入が増加しているオフィスの取引額が唯一増加（同 17%上昇）。減少幅が最も大きかったのは店舗（同 44%減）であり、賃貸住宅（同 25%減）、物流施設（同 21%減）が続いた。いずれのセクターも、前年同期のポートフォリオ取引含む大規模案件の反動とみられる。買主の属性を見ると、円安基調や賃貸収入の増加も手伝い、2025 年に入ってから海外投資家が買い越しとなっている。報道された取引でもガウ・キャピタル等が取得した「東急プラザ銀座」（総額約 1,600 億円）等の海外投資家の大規模な取得事例が見られた。一方、REIT 含む上場企業が売り越しとなっており、ヤマトホールディングスによる本社ビル売却等、事業会社のオフバランス目的の取引事例も確認された。

(1) 日本経済研究センター（JCER）、日本銀行、IMF、大和総研、Moody's Analytics、みずほサーチ&テクノロジーなどの予測をもとにした中央値

OUTLOOK

- 世界経済の不透明性は依然存在し、日銀の利上げペースの加速も見込みづらい。財政赤字拡大により米国長期債利回りにも上昇圧力がかかっているため、日米金利差は大きく縮まらず、円安の状況も続くと思われる。地政学的リスクを抱える欧州や輸出依存度が高く米国の関税政策の影響を受けやすいアジア各国と比較しても、日本への海外投資家からの需要は引き続き堅調と予想。
- 足許でも東証 REIT 指数は堅調に推移。国内機関投資家向けのファンドレイズも増加する等、投資家の資金環境は良好と判断される。一方、報道されているサッポロ不動産開発や住友不動産に加え、一般の国内事業会社のオフバランス目的の潜在的な不動産売却ニーズもあり、不動産取引総額は今後増加を見込む。



J-REITのP/NAV倍率の推移（月次、2007年以降）

事業用不動産、売買取引総額の推移（年間）

用途別年間不動産取引総額の推移（開発用地取引除く）

投資家属性別、不動産取引ネット売買高の推移

用途別売買動向（直近1年間、売買総額順）

用途	件数	総額 (十億円)	キャップレート* 下限-上限
オフィス	410	¥3,267	2.4% - 4.9%
ホテル	194	¥1,374	3.6% - 6.0%
賃貸住宅	543	¥1,212	3.2% - 6.1%
物流施設	117	¥1,204	3.4% - 4.5%
店舗	156	¥1,032	2.1% - 6.0%

出所：MSCI、ARES
*四大都市圏、投資適格物件（再開発目的等除く）

主な売買取引、売買取引金額順（過去6か月間、開示日ベース）

物件名	用途	買主	売主	売買価格 (十億円)	延床面積 (坪)	坪単価 (百万円)	キャップレート	都道府県市区町村
目黒雅叙園	オフィス、ホテル等	ブルックフィールドが出資するSPC	ラサール・インベストメント・マネージメントのSPC	¥160.0	47,136	¥3.39	-	東京都目黒区
東急プラザ銀座	店舗	ガウ・キャピタル・パートナーズ、 バイシヤンス・キャピタル・グループ	三井住友トラスト・バナソニックファイナンス、 プロ・ティア・プライベート投資法人	¥150.0	14,727	¥10.19	-	東京都中央区
赤坂パークビル	オフィス	三菱地所	ジャパニリアルエステイト投資法人	¥80.7	29,490	¥4.79	3.5%	東京都港区
ヤマト本社ビルA棟・B棟など4物件	オフィス	明治安田生命保険、ヒューリックなど	ヤマトホールディングス	¥45.0	14,618	¥3.08	-	東京都中央区等
横浜三井ビルディング	オフィス	日本ビルファンド投資法人	三井不動産	¥43.2	1,269*	¥3.73	3.8%	神奈川県横浜市
ホテル ユニバーサル ポート ヴィータ	ホテル	オックス不動産投資法人	オックスが出資するSPC	¥35.0	9,559	¥4.64	5.1%	大阪府大阪市
芝NBFタワー	オフィス	トヨタ不動産	日本ビルファンド投資法人	¥32.1	13,442	¥4.29	3.6%	東京都港区
関西物流センターなどアルプス物流の基幹8物件	物流施設等	産業ファンド投資法人などのSPC	アルプス物流またはその関連会社	¥31.5	48,356	¥0.65	-	埼玉県、神奈川県等
エニオ名駅	オフィス	名鉄都市開発	オー・ティー・ワン特定目的会社	¥30.0	5,645	¥5.72	-	愛知県名古屋市中区
HUNDRED CIRCUS East Tower	住宅、ホテル等	キャピタランド・インベストメント	エムエル・エステート	¥30.0	1,125	¥26.67	-	東京都新宿区
コモレ四谷（14%）	オフィス	ジャパニリアルエステイト投資法人	三菱地所	¥29.1	3,264*	¥8.73	3.2%	東京都新宿区

出所：MSCI、日経不動産マーケット情報、各社HP内プレスリリース
取引対象面積

日本語版レポートのダウンロードは[こちら](#)

英語版レポートのダウンロードは[こちら](#)

その他の市況レポートは[こちらの Web サイト](#)をご覧ください

-以上-

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドについて

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（NYSE: CWK）は、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（C&W）はニューヨーク取引証券所に上場している世界有数の事業用不動産サービス会社です。世界約 60 カ国、400 拠点に約 52,000 人の従業員を擁しています。施設管理、売買仲介、鑑定評価、テナントレップ、リーシング、プロジェクト・マネジメントなどのコア・サービス全体で、2024 年の売上高は 94 億ドルを記録しました。Better never settles という企業理念のもと、受賞歴のある企業文化が評価され、業界やビジネス界から数々の称賛を受けています。詳しくは、公式ホームページ www.cushmanwakefield.com にアクセス下さい。

メディア・コンタクト:

大谷 彩子

マーケティング&コミュニケーションズ

+81 3 3596 7045

saiko.otani@cushwake.com