

報道関係者各位

2025 年下期、日本の不動産投資額は 10 兆円規模を維持

円安環境と収益性の改善が取引活動を後押し

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、不動産市況に関する[最新のレポート](#)を発表致しました。



詳細ダウンロードは[こちら](#)から

2025 年下期の日本の不動産投資市場は、世界経済の不透明感や金利上昇局面にありながらも、年間投資額が 10 兆円規模を維持した。賃料上昇と低空室率に支えられたオフィス市場を中心に大型取引が見られる一方、投資家の選別姿勢は一段と強まっている。

マクロ環境：金利上昇は緩やか、底堅いファンダメンタルズが不動産投資を下支え

日本の実質 GDP 成長率は 2026 年を通して緩やかなプラス成長が見込まれる一方、米国の通商政策や世界経済の減速懸念など、外部環境の不透明感は依然として残る。こうした中、日本銀行は金融正常化の方向性を維持しつつ慎重な政策運営を継続している。不動産業向け

貸出残高は名目 GDP 比で高水準を維持しており、金融機関の貸出態度も概ね前向きである。長期金利は 2% 台へ上昇したが、この金利上昇局面においても、事業用不動産ではオフィスや賃貸住宅をはじめとして、賃料上昇と高稼働率を背景にファンダメンタルズは底堅く推移している。株価上昇の影響で J-REIT の分配金利回りは縮小したが、NAV 倍率は上昇し、足元では収益性や資産価値に基づく評価が意識され始めている。

売買取引の動向：オフィスを中心に投資家の選別姿勢が継続

2025 年 12 月末までの 12 か月累計の投資用不動産売買取引高は約 10.1 兆円（右下図参照）となった。用途別では、オフィスの取引額が約 3.8 兆円と、昨年を 15% 上回った。汐留シティセンターや大阪堂島浜タワー、日産自動車本社ビルなど、主要ビジネスエリアの大型オフィスを対象とした取引が見られた。背景には、賃料上昇や低空室率といった良好なファンダメンタルズを理由に、投資家の関心が引き続き高水準で推移していることが挙げられる。一方、ホテル、賃貸住宅、物流施設では 2024 年の大型ポートフォリオ取引の反動により、2025 年は取引額が前年を下回った。データセンター市場における 2025 年の年間取引量も、前年実績を下回った。これは、前年にブラックストーンによる AirTrunk の大型買収による反動減が主因である。ただし、AI 関連需要の拡大を背景に、市場取引は引き続き堅調に推移している。買主属性を見ると、円安や収益環境の安定性により、2025 年の海外投資家によるネット売買高（取得額から売却額を差し引いた額）は 883 億円と、前年の -1,783 億円から大幅な買い越しに転じた。

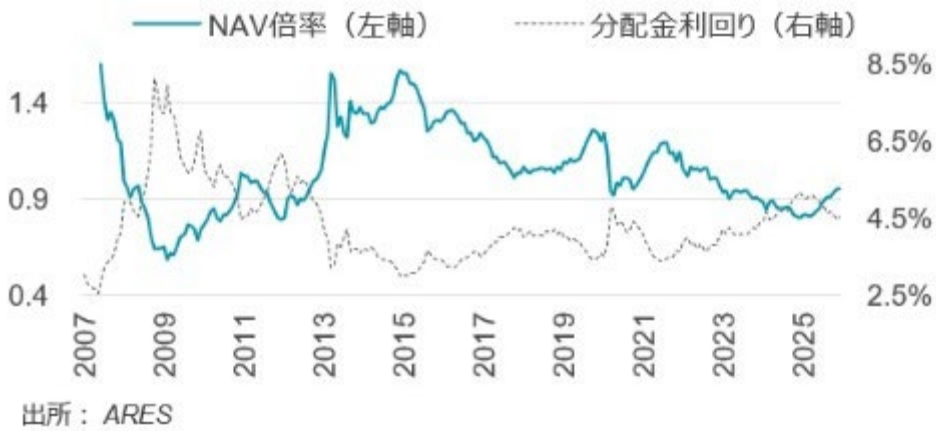
アウトルック

- 世界経済の不透明性が残存する中、日本銀行は金融正常化に向けて慎重な利上げスタンスを維持しており、国内の金利環境は緩やかな上昇局面が続くと予想される。一方、米国では財政赤字の拡大を背景に長期金利への上昇圧力が継続すると見られ、結果として日米金利差の大幅な縮小は回避され、円安基調が定着する公算が大きい。
- こうしたマクロ環境下においても、賃料上昇を伴う収益環境の改善と、良好なデット調達環境に支えられ、日本の事業用不動産市場はグローバルにおいて相対的な安定性と投資妙味を維持している。

- 一方でホルムズ海峡封鎖の影響により、投資家が投資シナリオの前提条件を再評価する過程で、取引ペースが一時的に鈍化する可能性がある。リテラー各社は、物理的な販売拠点としての軸を残しつつ、VIP 専用サロンやカフェ（F&B）機能を併設した滞在型の店舗設計を継続する見通し。



J-REITのNAV倍率の推移（月次、2007年以降）



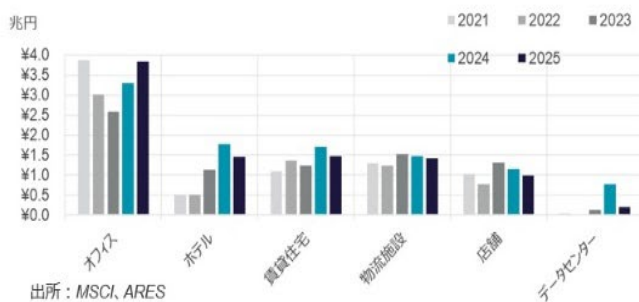
用途別売買動向（直近1年間、売買総額順）

用途	件数	総額 (十億円)	キャップレート* 下位/上位四分位
オフィス	367	¥3,831	3.3% - 4.3%
ホテル	127	¥1,445	4.4% - 6.2%
賃貸住宅	497	¥1,471	3.9% - 4.6%
物流施設	120	¥1,424	4.3% - 5.5%
店舗	124	¥981	3.4% - 5.2%

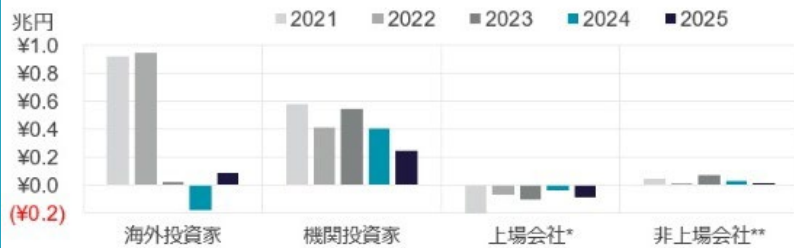
出所：MSCI, ARES

*日本全国、投資適格物件、ポートフォリオ取引含む、再開発目的等除く

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



出所：MSCI

*上場不動産事業者、REIT

**非上場不動産事業者、私募REIT、富裕層

詳細レポートは PDF でご覧いただけます。

[日本語版はこちら](#)

[英語版はこちら](#)

[その他の日本の不動産市場レポート](#)

-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、テナント・ビジネスおよび不動産投資ビジネスにおいて、包括的な事業用不動産サービスを提供する世界有数のグローバル企業です。約 60 か国において 350 拠点以上を展開し、約 53,000 名の従業員を擁しています。2025 年は、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・マネジメントおよびその他の主要事業分野において、売上高 103 億ドルを計上いたしました。「Better never settles（より高い価値の創出を追求し続ける）」という理念のもと、持続的な成長と企業価値向上に取り組んでおり、その企業文化は業界内外で高い評価を受けています。詳細につきましては、当社ウェブサイト（www.cushmanwakefield.com）をご参照ください。

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 6634 0017

<mailto:saiko.otani@cushwake.com>