

J-REIT 不動産価格指数・NOI 指数・キャップレート(2026 年版)

2026 年 6 月 23 日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査部 上席主任研究員 川村 康人

(Email: kawamura@smtri.jp)

- ・ J-REIT による 2026 年 5 月末までの不動産取引および 2026 年 3 月末までの決算データを用いて、主要 3 用途(オフィス、住宅、物流施設)の不動産価格指数、NOI 指数、キャップレートを算出した。
- ・ 用途別の不動産取引価格は、オフィスが横ばい傾向となっているが、住宅と物流施設は緩やかな上昇が継続している。
- ・ J-REIT の取引キャップレートについて、一般財団法人日本不動産研究所が 2026 年 5 月に公表した「不動産投資家調査」における「取引利回り」と比較すると、両指標の水準に大きな乖離はなく、また金利上昇局面においても、両指標ともに横ばい傾向での推移が続いている。
- ・ 金利上昇局面において取引キャップレートが上昇していないことの原因として、キャップレートのうちリスクプレミアム要因が金利上昇局面でも圧縮を続けていることや、将来の NOI 成長期待(グロース要因)が高まっていることが考えられる。

本レポートの位置付け

本レポートは、J-REIT による実物不動産・不動産信託受益権の取引事例データや、賃貸事業純収益 (NOI) データをもとに、マーケット動向を把握するための各種指数を算出し、年次で配信するレポートである。筆者が過去に当社 Web ページ上で配信した不動産価格指数に関するレポート¹⁾をもとに、不動産市場の動向を把握するために有益と考えられる各種の指数(不動産価格、NOI、キャップレート等)に関して、足元までの動向をアップデートし、広く一般に情報提供を行うことを目的としたレポートである²⁾。

2026 年版レポートでは、J-REIT による 2026 年 5 月末までの不動産取引および 2026 年 3 月末までの決算データを反映している。

不動産取引価格・NOI・キャップレートの動向(オフィス、住宅、物流施設)

J-REIT による実物不動産・不動産信託受益権の売買事例を用いて、「オフィス」、「住宅」、「物流施設」の 3 用途について、週次単位の不動産価格指数(年間移動平均指数)を算出したものが**図表 1 上段**である。同様に、決算データを用いて NOI 指数を算出し(**図表 1 中段**)、東京都心 5 区 A クラスビル、東京城南ワンルーム住宅、東京湾岸マルチテナント型物流施設のそれぞれの想定スペックに応じたキャップレート推移も週次で算出した(**図表 1 下段**)。価格・NOI の各指数は、金融危機前の不動産価格のピークである 2008 年 7 月を 100 として指数化している(算出方法は p.7「補論」を参照)。

✓ 用途別の不動産取引価格はオフィスが横ばい傾向、住宅と物流施設は緩やかな上昇が継続

オフィスの不動産取引価格は、2023 年末頃まで上昇が続いたが、2024 年～2026 年前半の直近約 2 年間については、小幅の上昇・下落はあるものの、均せば概ね横ばい傾向となっている。不動産価格(=NOI÷キャップレート)の分子である NOI は、賃貸市場の回復を受けて 2023 年末時点と比較して 7%程度上昇し、不動産価格を押し上げる効果を持つ一方で、分母のキャップレートは 2023 年末時点と比較して 35bp 程度上昇し、不動産価格を 7%程度押し下げる効果を持つため、両者が相殺し不動産価格は直近の約 2 年間で概ね横ばい傾向となっている。

住宅と物流施設の不動産取引価格について、オフィスと同様に 2023 年末時点と比較すると、直近の約 2 年間で 10%程度上昇している。住宅については、不動産価格(=NOI÷キャップレート)の分子である NOI が 6%程度上昇し、分母のキャップレートの低下も不動産価格を 4%程度押し上げている。物流施設については、全体的に取引件数が減少傾向にある中で、一部のディスカウント取引事例(※)によって不動産価格の短期変動が大きい点に留意が必要なものの、直近の約 2 年間では不動産価格(=NOI÷キャップレート)の分子である NOI が 3%程度上昇し、分母のキャップレートの低下も不動産価格を 7%程度押し上げている。

※ 物流施設については、相対的にディスカウント価格での取引と見られる事例が複数観測されている。これらのうち、大型リニューアル工事を前提とした一部の取引事例に関しては、分析サンプルから除外し不動産価格指数を算出した。当該取引事例を含めて算出すると、物流施設の不動産価格指数が急落し、誤ったシグナルを発信してしまうと判断したためである。

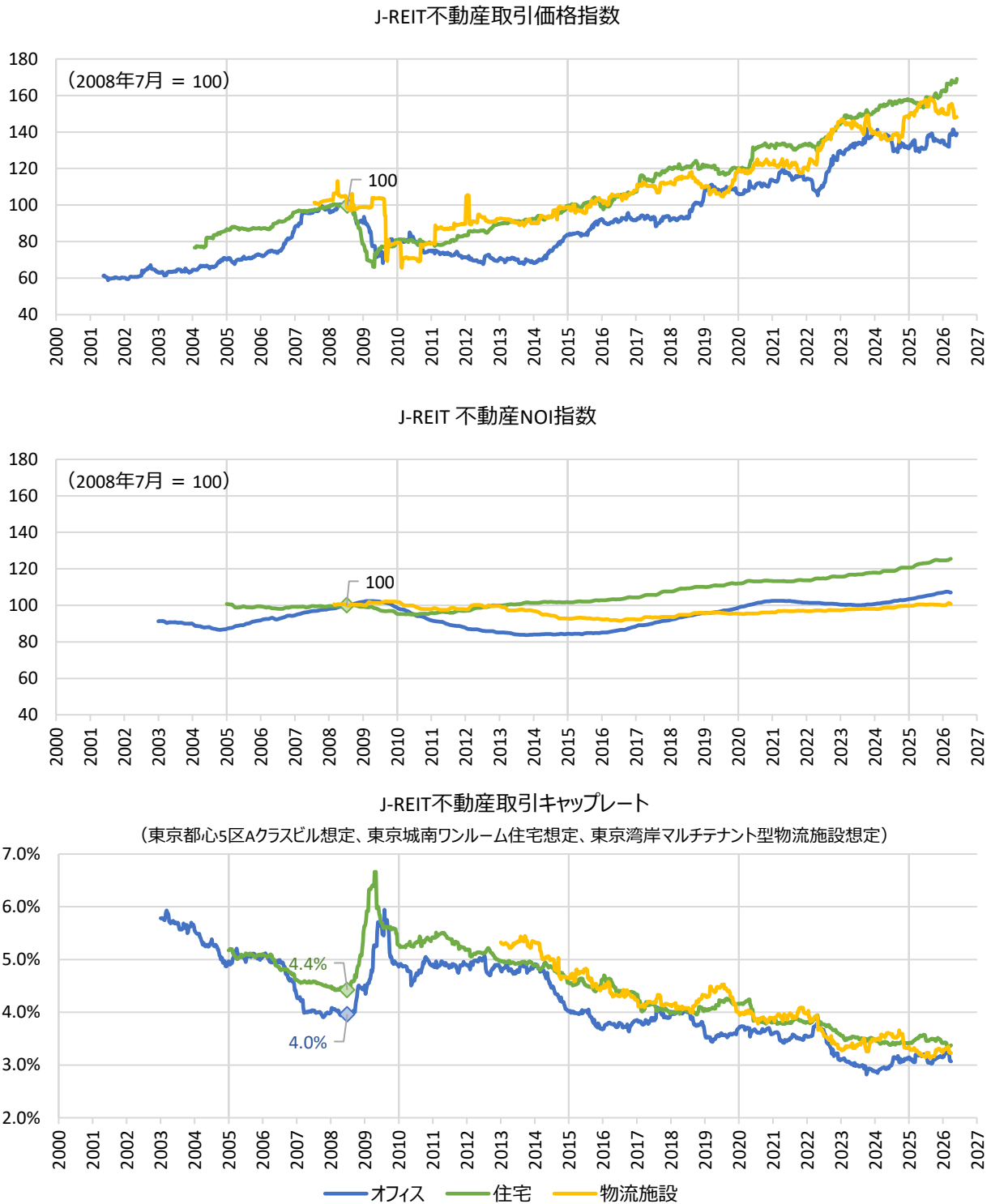
✓ 「不動産投資家調査」における取引利回りと J-REIT 取引キャップレートの乖離は小さく、ともに横ばい傾向

J-REIT 不動産取引キャップレート(図表1下段)の確からしさを確認するために、図表2では一般財団法人日本不動産研究所が公表する「不動産投資家調査」における「取引利回り」との比較を行っている。J-REIT 不動産取引キャップレートは、J-REIT による取得事例と一部の売却事例(=他のプレーヤーによる取得事例)にデータソースが限られているものの、実際の取引事例に基づくキャップレートの推移である。これに対して、一般財団法人 日本不動産研究所が公表する「不動産投資家調査」は、実際の取引事例ではなくアンケート調査に基づく結果ではあるが、J-REIT 運用会社以外の市場参加者にも広く調査しているという違いがある。

このように、両者のデータソース・作成方法は全く異なるにも関わらず、長期においては高い相関関係が認められる。ただし、過去には一時的に乖離する局面が観測されている。オフィスの J-REIT 不動産取引キャップレートは、2023 年中～2024 年上半は相対的に高額な(利回りの低い)譲渡事例が続いたことでやや大きく低下し、両者に 40bp ほどの乖離が見られていた。2024 年半ば～2025 年にはオフィスの J-REIT 不動産取引キャップレートが 2.90%から 3.25%へ 35bp 程度上昇しているが、不動産投資家調査における取引利回りとの乖離(前述の 40bp)の大部分が解消されたと言える。その後、2025 年～26 年前半は両指標ともに概ね横ばい傾向での推移が続いている。

住宅の J-REIT 不動産取引キャップレートは、不動産投資家調査における取引利回りとの乖離は小さく、概ね同水準で推移しており、2025 年以降は低水準の利回りが継続していることが確認できる。

図表1. J-REITによる不動産取引価格指数、NOI指数、取引キャップレート(オフィス、住宅、物流施設)



出所) J-REIT 開示情報をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注1) J-REIT 不動産取引キャップレートは、各用途についてそれぞれ以下の条件で推計している(本レポート内で以下同様)

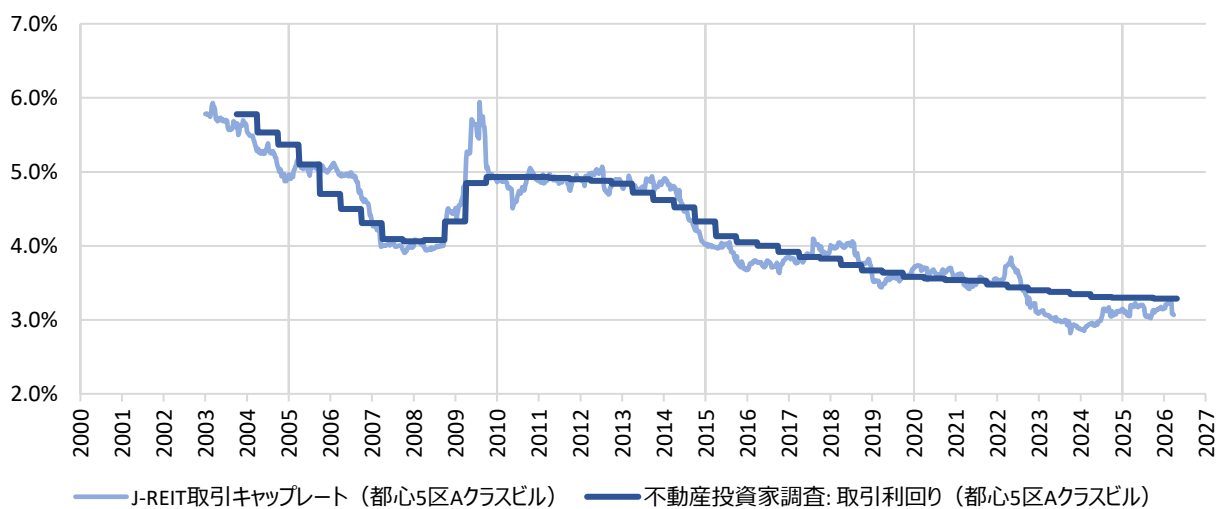
- オフィス: 東京都心5区平均、最寄駅徒歩5分、延床面積50,000㎡、建築後5年、等
- 住宅: 東京都目黒区・世田谷区平均、最寄駅徒歩7分、平均専有面積25㎡/戸、総戸数50戸、建築後5年、等
- 物流施設: 東京湾岸、マルチテナント型、最寄IC1km、延床面積50,000㎡、建築後5年、等

注2) 将来の取引データの追加等に伴い、数値は今後改定される場合がある(本レポート内で以下同様)

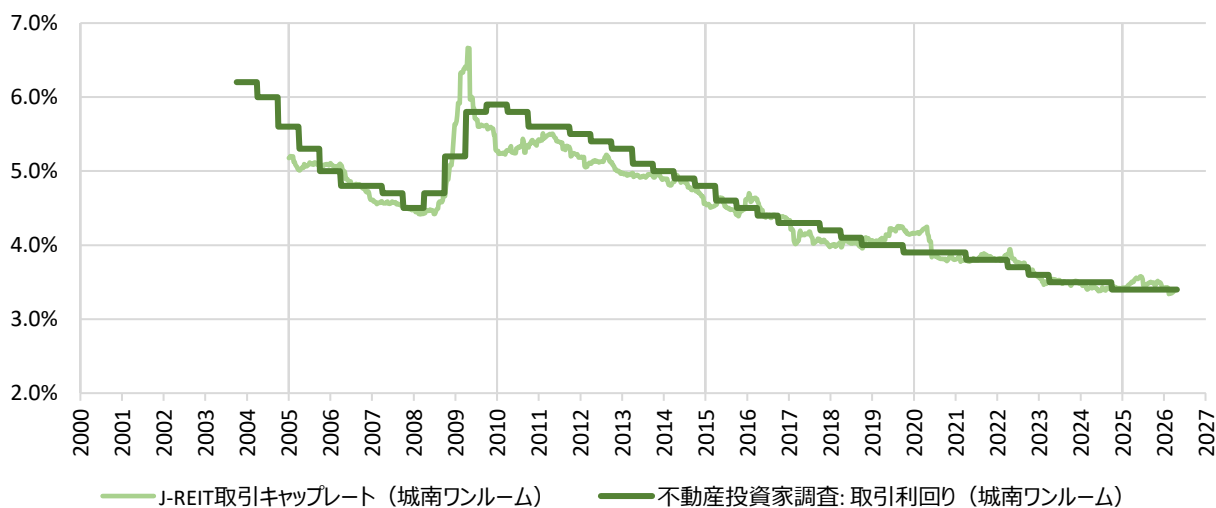
注3) 物流施設は、2012年以前の利用可能なデータ件数が少ないため、キャップレートは2013年以降のみ掲載している

図表2. J-REIT 不動産取引キャップレートと不動産投資家調査(取引利回り)の推移比較

J-REIT不動産取引キャップレートと不動産投資家調査(取引利回り)との比較: オフィス



J-REIT不動産取引キャップレートと不動産投資家調査(取引利回り)との比較: 住宅



出所)「J-REIT 取引キャップレート」は J-REIT 開示情報をもとに三井住友トラスト基礎研究所推計

「不動産投資家調査: 取引利回り」は一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」各回の取引利回りの調査結果(中央値)のうち、オフィスは「日本橋」、「神田」、「秋葉原」、「虎ノ門」、「汐留」、「赤坂」、「六本木」、「港南」、「西新宿」、「渋谷」各地区の A クラスビルの調査結果の平均値、住宅は「城南地区」におけるワンルームの調査結果をそれぞれ掲載
注) 物流施設に関しては、期待利回りは公表されているものの、取引利回りは公表されていないため、グラフを掲載していない

✓ **金利上昇局面でも取引キャップレートは上昇しておらず、グロース要因の拡大やリスクプレミアム要因の圧縮がリスクフリーレート上昇分を相殺していると考えられる**

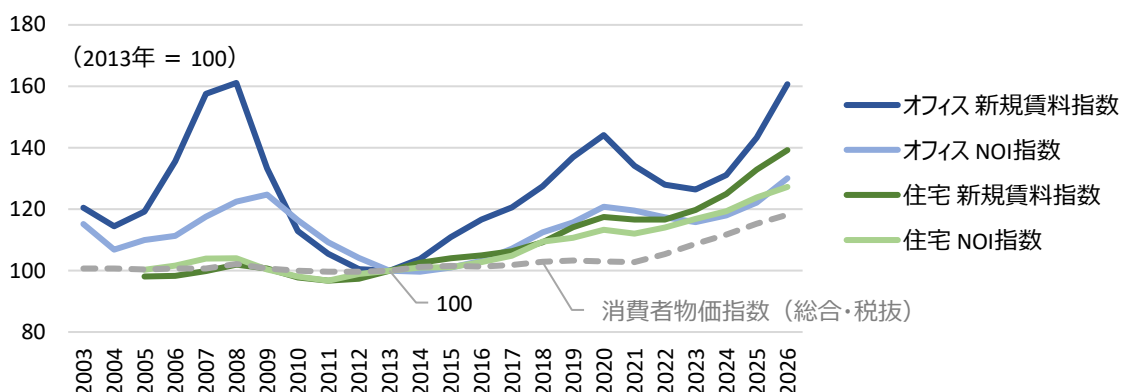
2026 年前半に入り、長期金利の上昇が続いているものの、前頁で確認したようにキャップレートに大きな変化は見られず概ね横ばい推移が続いている。この理由について「**キャップレート = リスクフリーレート + リスクプレミアム - グロース**」の要因に分解した場合、次のようなことが考えられる。

- ・ リスクプレミアム要因に関して、金利上昇局面においても、株価の調整や為替の円安から円高への修正の兆しは見られず、リスク性資産全般に対するリスク許容度が拡大しているほか、円安継続により不動産市場へクロスボーダー資金が流入しやすい状況が続いているなど、不動産投資におけるキャップレートの構成要素であるリスクプレミアム要因が圧縮を続け、キャップレートを押し下げる効果を持つと考えられる。
- ・ グロース要因に関しては、**図表3**に示す通り、東京都心部を中心に足元ではオフィス・住宅ともに新規賃料の上昇率が加速傾向にある。NOI については、テナントの入替や賃貸費用の上昇があるため、新規賃料と比べれば上昇率は約半分程度、また新規賃料に対して 1 年程度のタイムラグを持つ傾向にあるが、NOI も堅調な上昇が続いており、グロース要因の拡大がキャップレートを押し下げる効果を持つと考えられる。

これらの結果、グロース要因の拡大やリスクプレミアム要因の圧縮がリスクフリーレート上昇分を相殺し、金利上昇局面でも取引キャップレートが横ばいで推移しているものと考えられる。

また、**図表3**に示す新規賃料の上昇率について、2005～2024 年までの標準偏差(ボラティリティ)を用いて、直近の 2025 年～26 年の上昇率が標準偏差いくつ分に相当するかを計算すると、オフィスは 1.0～1.5 相当であるのに対し、住宅は 2.5～3.0 相当と、賃料上昇率の加速度合いが用途間で異なっている。今後も一段の金利上昇が進んだ場合にキャップレートの上昇圧力となるが、グロース要因の拡大が大きい用途ほど、キャップレートの金利上昇に対する耐性は強い状況が続くと見込んでいる。

図表3. オフィスと住宅の新規賃料指数および NOI 指数の推移



出所) オフィス 新規賃料指数は三井住友トラスト基礎研究所、住宅 新規賃料指数はアットホーム株式会社「マンション賃料インデックス」、オフィス・住宅の NOI 指数は J-REIT 開示情報をもとに三井住友トラスト基礎研究所推計、消費者物価指数は総務省データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注) 2026 年は 1～3 月までのデータ。オフィスは東京都心 5 区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)、住宅は東京 23 区が対象。オフィス・住宅いずれも物件の個別性および経年変化の影響を除いた品質調整済みの指数

✓ **今後のキャップレート上昇要因としては、一段の金利上昇、中東情勢の長期化・激化による金融市場の調整、賃貸費用上昇による NOI 成長鈍化に注意が必要**

今後のキャップレート上昇の可能性については様々なシナリオが考えられるが、主たるリスクについて、リスクフリーレート、リスクプレミアム、グロースの3要因に分けて考察する。

・ **リスクフリーレートの上昇:**

中東情勢に起因する物価上昇を受けて、今後、政策金利(短期金利)は一段と引き上げられる可能性が高く、リスクフリーレートの上昇要因となる。また、将来のインフレに関する不確実性や財政支出拡大に伴いタームプレミアムが拡大した場合も、リスクフリーレートの上昇要因になり、キャップレートに対して上昇圧力を持つと考えられる。

ただし、長期金利の指標となる10年国債利回りが財政支出拡大を受けて一段と上昇したとしても、不動産市場のプレーヤーが見込む「リスクフリーレート」は、10年国債利回りほどは上昇しない可能性もあり、今後、長期金利の上昇がどのような要因によって生じるかについても注視が必要と考えられる。

・ **リスクプレミアム要因の拡大:**

今後、金利上昇が進んだ場合、株価の調整圧力や為替の円安から円高への修正圧力がかかると見込まれる。その他、中東情勢の長期化または激化によって、金融市場の調整に波及した場合、リスクプレミアムの拡大を通じてキャップレートの上昇圧力になると考えられる。

・ **グロース要因の剥落:**

物価上昇の高まりを受けて、不動産の賃貸費用も同時に上昇が見込まれる。賃貸費用の上昇分を賃貸収入(賃料単価)に十分に転嫁できない場合、NOIが十分に伸びず、グロース要因の剥落によってキャップレートの上昇圧力になると考えられる。また、物価・金利の上昇を受けて景気に下押し圧力がかかり、企業・家計の賃料負担力が伸びずに物価上昇分を賃料へ十分に転嫁できない場合も、同様にグロース要因の剥落によってキャップレートの上昇圧力になると考えられる。

この点について、数値例を用いた解説は、当社 Web 公表レポート「[一般物価・金利の上昇に対して求められる賃貸収入の増加率](#)」(2026年3月31日付)にて整理している。

不動産の新規成約賃料・取引価格だけでなく、物価・金利水準も過去20年間の最高水準を更新し、将来の金利の到達点について市場参加者の見方が分かれる中で、各要因が不動産取引価格・利回りにどのような影響を及ぼすかについて、モニタリングの重要性が高まっていると考えられる。今後も、不動産市場の動向を把握するための各種の指数に関して、当社 Web レポートを通じて広く一般に情報提供をしていきたい。

補論. 週次指数の算出方法

<週次指数の算出におけるデータ利用方法の概要>

- ・ J-REIT の不動産取引価格指数、NOI 指数、キャップレートを算出するにあたっては、J-REIT による実物不動産および不動産信託受益権の取得・譲渡のデータと、取得後の決算データを用いている。具体的な利用イメージを整理したものが**参考図表1**である。
- ・ 不動産の取得・譲渡の時点に関しては、プレスリリース公表時点または引渡時点のいずれか早い日を用いている。
- ・ NOI 指数に関しては、各決算期末までの6か月間の賃貸事業純収益(償却前)をもとに算出している。資産運用会社による取得時想定値ではなく、取得後の実績ベースのNOIである。

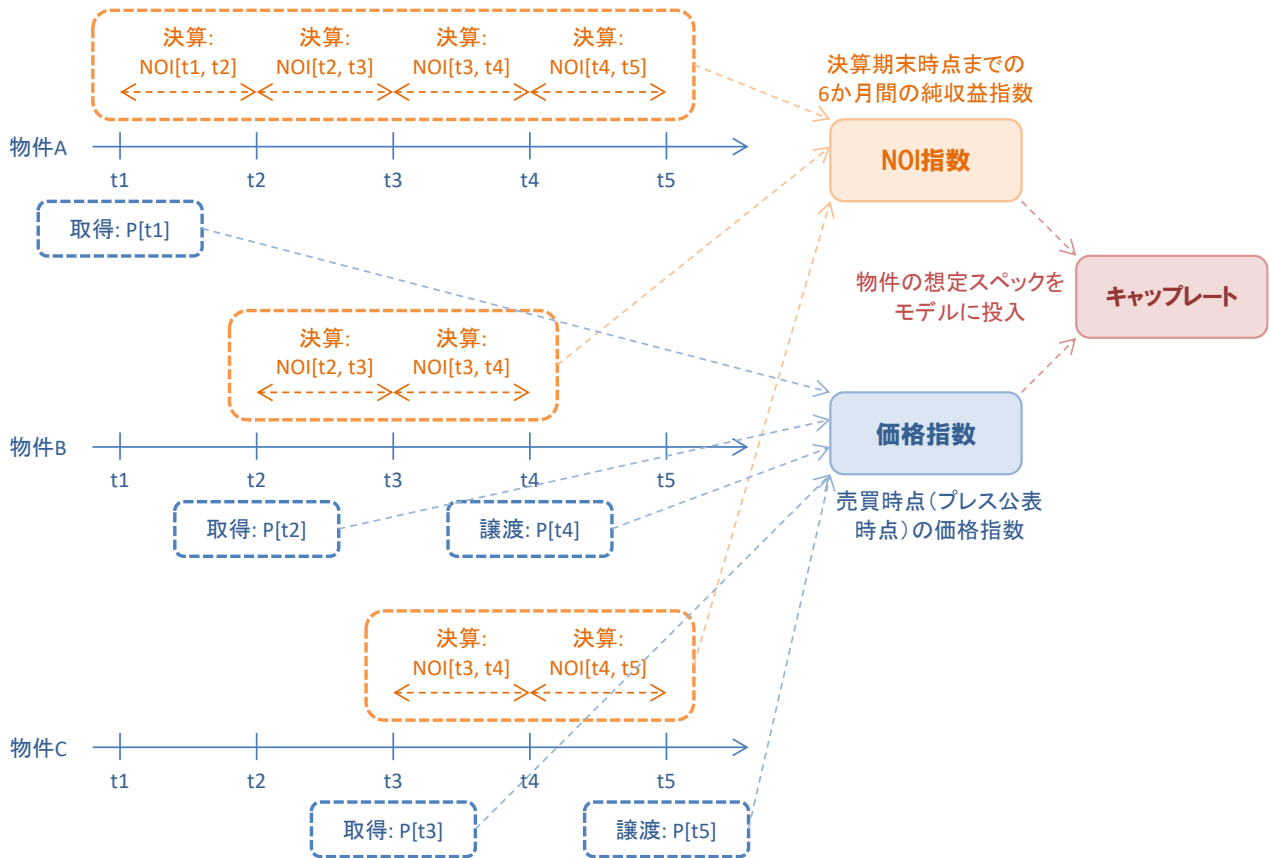
<不動産価格指数・NOI 指数・キャップレートの算出方法の概要>

- ・ 不動産は個別性が強く、面積規模・交通利便性・建築後年数などの立地・建物属性や、権利形態などが大きく異なる。このため、消費者物価指数における「りんご」や「バター」のように単純な平均価格の比により価格指数を算出することができず、立地・建物属性や権利形態等について同等条件を仮定した場合の価格指数(Constant quality price index)やNOI 指数を、統計的手法を用いて算出している。
- ・ 「同等な条件を仮定した場合」というのは、たとえば2010年でも2015年の場合でも、常に「築5年」と想定した場合を意味する。このため、価格指数・NOI 指数は経年劣化の影響を含んでおらず、市況変化に伴う純粋な価格・収益の変動を表す指標として捉えることができる。
- ・ キャップレートに関しては、オフィス・住宅・物流施設の価格・NOI それぞれについて、想定物件スペック(**図表1**の注1参照)を設定し、品質調整済みの価格・NOI の水準を推計したうえで、その比率によりキャップレートを算出している。

<週次指数の算出方法の概要>

- ・ 週次指数を単純に作成しようとすると、短期変動が大きくトレンドが読み取りにくい、不動産取引が0件の週は指数そのものが算出できない、といった問題が生じる。この問題を解消するために、**参考図表2**で示すように、年間移動平均ベースの指数を算出している。
- ・ 年間移動平均の算出方法は、後方移動平均値では計算上のタイムラグが生じるため、中心化移動平均値を採用している。この結果、2020年6月末時点の指数であれば2020年1~12月の取引を反映した指数、同様に、2021年12月末時点の指数であれば、2021年7月~2022年6月の取引を反映した指数となり、このような年間平均値を週単位で小刻みにずらし、週次の指数を計算している。
- ・ なお、2023年6月末時点の指数の例(**参考図表2**)で示すように、直近の指数に関しては、年間移動平均の範囲にデータが公表されていない期間が含まれるため、算出された指数は速報値となる。具体的には、2023年6月末時点に算出可能な最新の指数は、2023年1~6月末(半年分)の取引のみで計算された平均値のため、2023年12月末までの間は、新たなデータ公表に伴い指数は改定される。
- ・ 6か月分の取引データで算出した「速報値」と12か月分の取引データで算出した「確定値」の改定率(絶対値)の中央値は、オフィスが2.0%、住宅が1.5%である(2016年1月~2023年1月で計算)。
- ・ 移動平均は、取引金額加重ではなく取引件数加重の幾何平均値である。計算プログラムの変更により取引件数ではなく金額加重の指数や、幾何平均ではなく算術平均ベースの指数も算出可能であるが、本レポートで掲載した週次指数の図表は、いずれも件数加重幾何平均値による指数である。

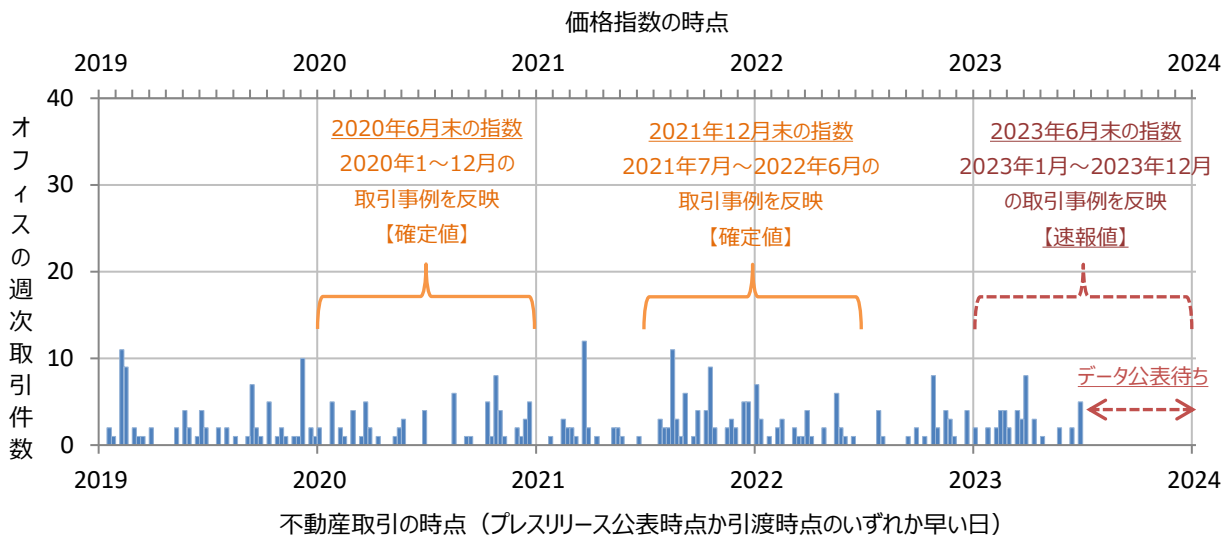
参考図表1. J-REITによる不動産取引データと決算データの利用イメージ



出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

注) 不動産の取引価格データは日々の適時開示情報から得られる一方で、NOI データに関しては、決算期ごとにしかデータが公表されず、また、決算期末までの約 6 か月間の合計値が公表されるため、賃貸事業収益の変化をリアルタイムに反映しきれない可能性がある。加えて、決算データは、各決算期末の約 1 か月半後に公表されるため、NOI 指数およびキャップレートは、価格指数と比べてリアルタイムには算出できないといったデータ制約上の問題がある

参考図表2. 各時点の週次価格指数がカバーする不動産取引の時点のイメージ



出所) J-REIT 開示情報をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

その他、本レポートに関するお問い合わせはこちら

【お問い合わせ】投資調査部

<https://fofa.jp/smtri/a.p/113/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。

- 1) ①「[不動産取引価格指数・キャップレート指数が表す不動産市況](#)」(2016年1月14日付) ※単発レポート
 - ②「[ホテル・物流施設の不動産価格指数](#)」(2016年5月18日付) ※単発レポート
 - ③「[日本・諸外国の商業用不動産価格指数](#)」(2017年4月13日付) ※単発レポート
 - ④「[J-REIT 不動産価格指数・NOI 指数・キャップレート\(2019年版\)](#)」(2019年3月12日付) ※**年次**レポート
 - ⑤「[J-REIT 不動産価格指数・NOI 指数・キャップレート\(2020年版\)](#)」(2020年3月24日付) ※**年次**レポート
 - ⑥「[J-REIT 不動産価格指数・NOI 指数・キャップレート\(2021年版\)](#)」(2021年4月12日付) ※**年次**レポート
 - ⑦「[J-REIT 不動産価格指数・NOI 指数・キャップレート\(2022年版\)](#)」(2022年4月27日付) ※**年次**レポート
 - ⑧「[J-REIT 不動産価格指数・NOI 指数・キャップレート\(2023年版\)](#)」(2023年12月7日付) ※**年次**レポート
 - ⑨「[J-REIT 不動産価格指数・NOI 指数・キャップレート\(2024年版\)](#)」(2024年3月13日付) ※**年次**レポート
 - ⑩「[J-REIT 不動産価格指数・NOI 指数・キャップレート\(2025年版\)](#)」(2025年4月7日付) ※**年次**レポート
 - ⑪「[【データ配信レポート】J-REIT 不動産価格指数](#)」(2016年1月より毎月配信中) ※**月次**レポート
- 2) 本レポートは年次での更新を予定しているが、今後、予告なく更新停止される場合がある。