

※本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2026年7月発行）第7章／不動産投資市場編」から一部抜粋し、一般読者向けに加筆修正したものです。

不動産市場・ショートレポート（不動産投資市場）

海外投資家による本邦不動産への投資拡大の背景

2026年9月29日

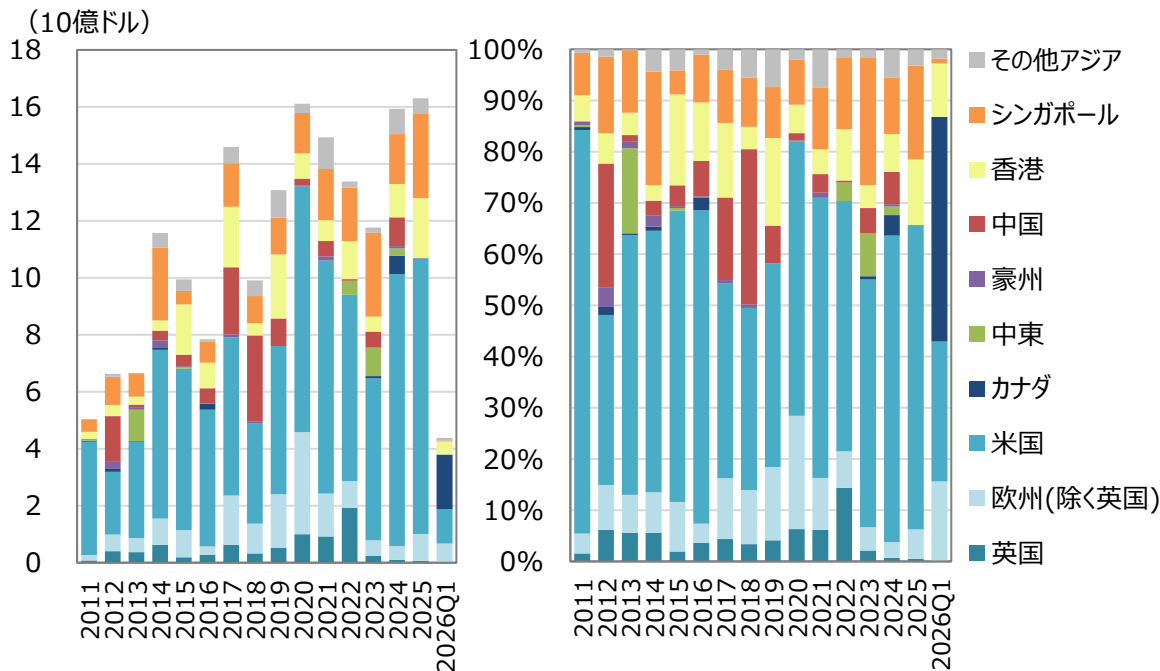
投資調査部 主任研究員
中原 香織

三井住友トラスト基礎研究所

海外投資家から本邦不動産への投資は高水準

- 世界の投資家による本邦不動産へのクロスボーダー投資額は、2020年以降は欧米からの投資縮小が主因となって減少傾向にあったが、2024年に続き2025年も、米国から大きな投資があり復調が続いた。2026年第1四半期も、米国に加えカナダからの投資があり、高水準を維持（図表1）。
- 日本のクロスボーダー投資資金のネット流入を見ると、2026年第1四半期は流入超過に転じた。投資資金の流入・流出は期によって変動しやすいものの、海外投資家は、収益性の低い資産の整理や利益確定売りを通じてポートフォリオを入れ替えつつ、資産価値の上昇が期待できるプライム物件への投資を加速させているとみられる（図表2）。

図表1 日本不動産への投資額（左）と割合（右）

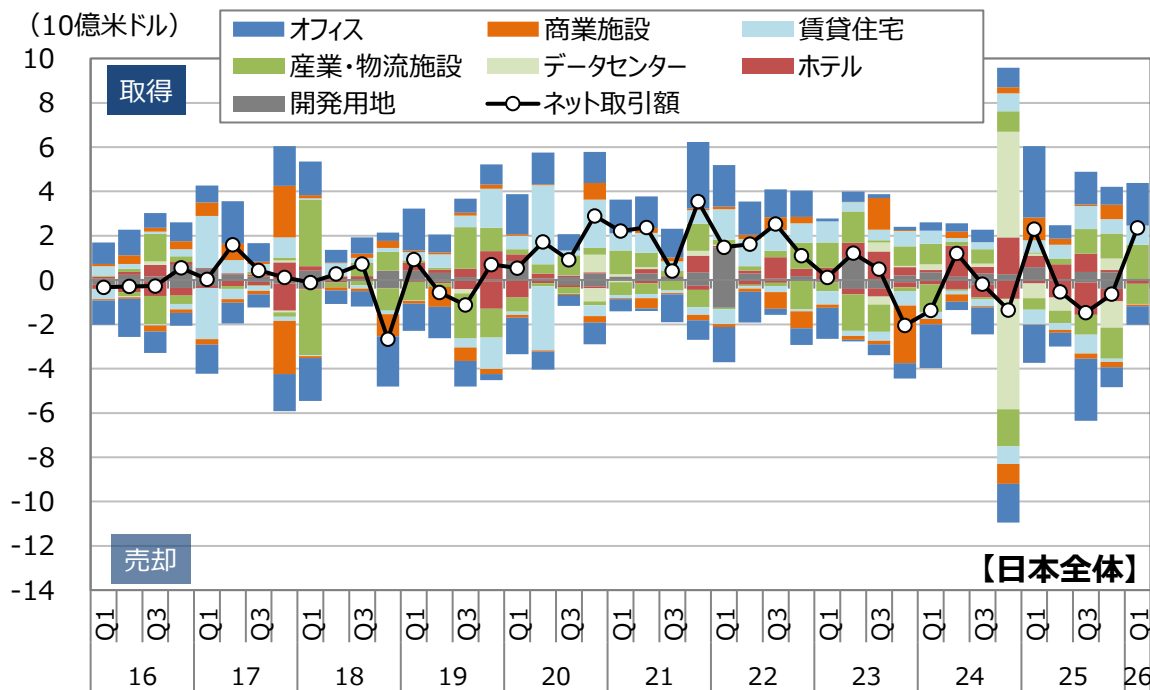


出所) MSCI Real Capital Analyticsのデータをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注1) 売買投資額の対象は1,000万米ドル以上の取引。

注2) オフィス、商業施設、賃貸住宅、物流・産業用施設、データセンター、ホテルの6タイプで開発用地は含まれない。

図表2 日本全体のクロスボーダー資金の流入出



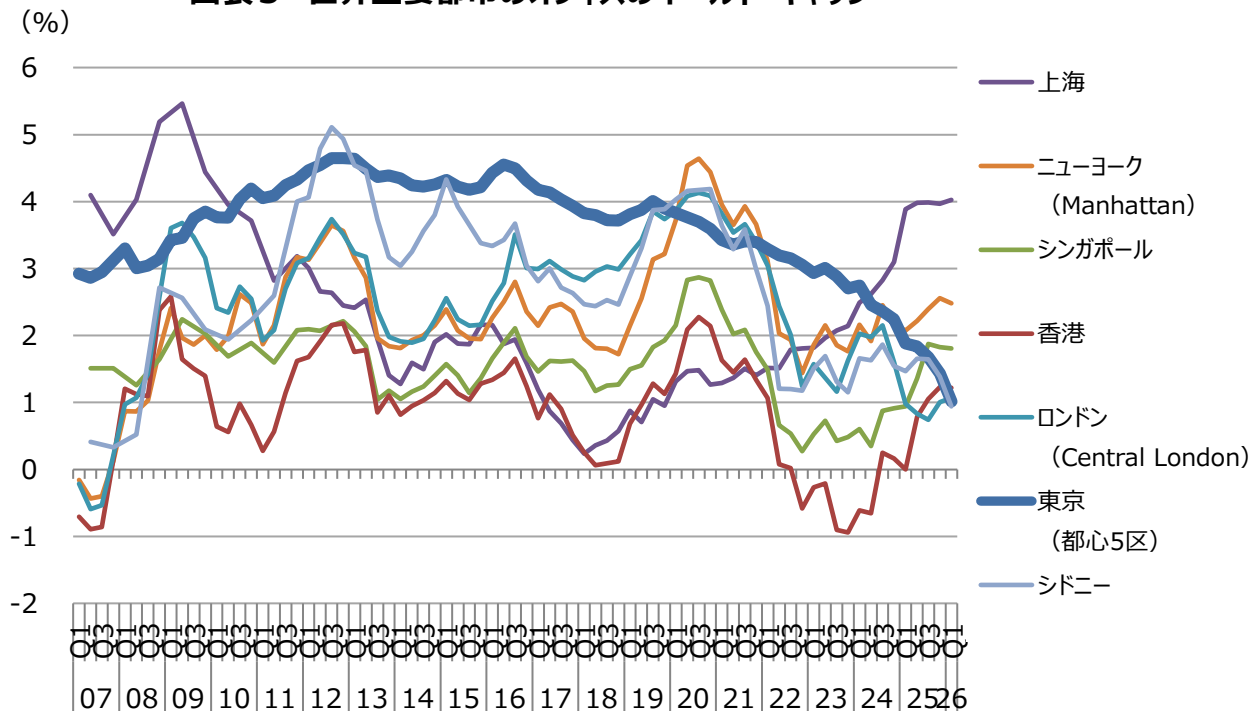
出所) MSCI Real Capital Analyticsのデータをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注) 売買投資額の対象は1,000万米ドル以上の取引。

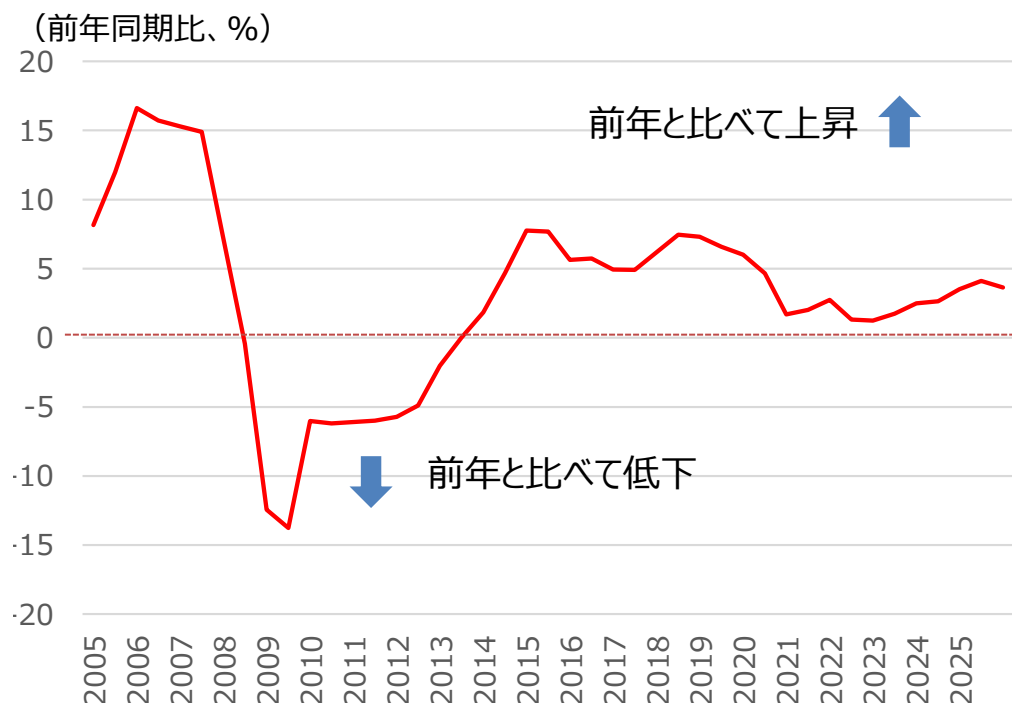
背景① イールド・ギャップは縮小しているが、本邦不動産価格は上昇

- 金融政策の正常化に伴い、長期金利は緩やかな上昇基調にある中、キャップレートが低位で横ばいとなっていることから、キャップレートから長期金利を引いた東京オフィスのイールド・ギャップ、即ちオフィス投資と債券投資のインカムリターン之差は縮小基調にある（図表3）。
- 東京のオフィスの資産価値をみると、世界金融危機の前後で大きく動いたが、その後は10年以上上昇が続いており、キャピタルリターンは相応に発生している（図表4）。金融政策の正常化やインフレ環境への移行を背景に、中長期的な賃料及び資産価値の上昇期待は高まっている。
- インカムリターンは縮小しているものの、キャピタルリターンを加えた超過収益率は一定程度高い。東京に加えて他の大都市も同様に資産価値の上昇がみられており、投資資金が日本のオフィス市場へ流入しやすい状況は変わらない。

図表3 世界主要都市のオフィスのイールド・ギャップ



図表4 東京（都心5区）のオフィス資産価値の推移

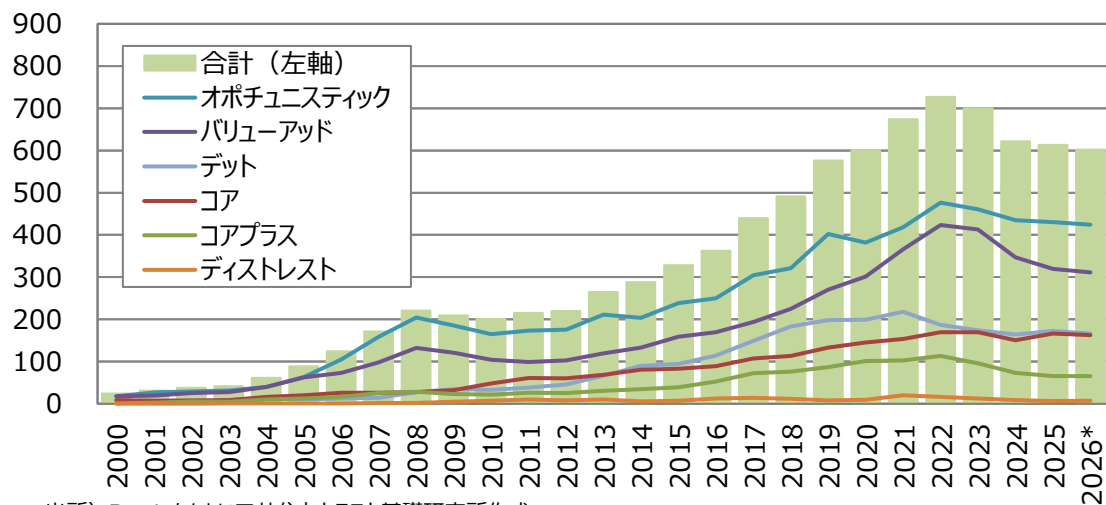


背景② 世界の十分な投資余力と本邦不動産の他国優位性

- 世界の不動産私募ファンドの未実行投資資金残高（ドライパウダー）は、2024年以降緩やかな減少にとどまっている。2025年はオポチュニスティック型やバリューアッド型が調達資金を上回る物件取得を実行し、僅かに減少したが、ドライパウダーは6,000億米ドル強（約100兆円近く）と巨額のままである。依然として、世界的に不動産への投資余力の高い状況が続いている（図表5）。
- 世界の不動産市場は不確実性がやや高いが、日本の不動産市場は、安定した政治・経済環境、円安基調の継続もあって、投資先として優位性を維持。さらに、不動産価格は上昇しているものの、足元の円安水準ほどではなく、株価と比べても相対的に割安となっている（図表6）。
- また日本は、不動産市場規模が比較的大きく、賃貸・取引市場は安定している。こういったことから、海外投資ファンドの中には、日本をアジアの中の重要な市場の一つに位置付け、幅広いアセットへの投資機会を継続的に模索している先もある。今後も、海外投資家による本邦不動産への投資拡大は継続する見込みである。

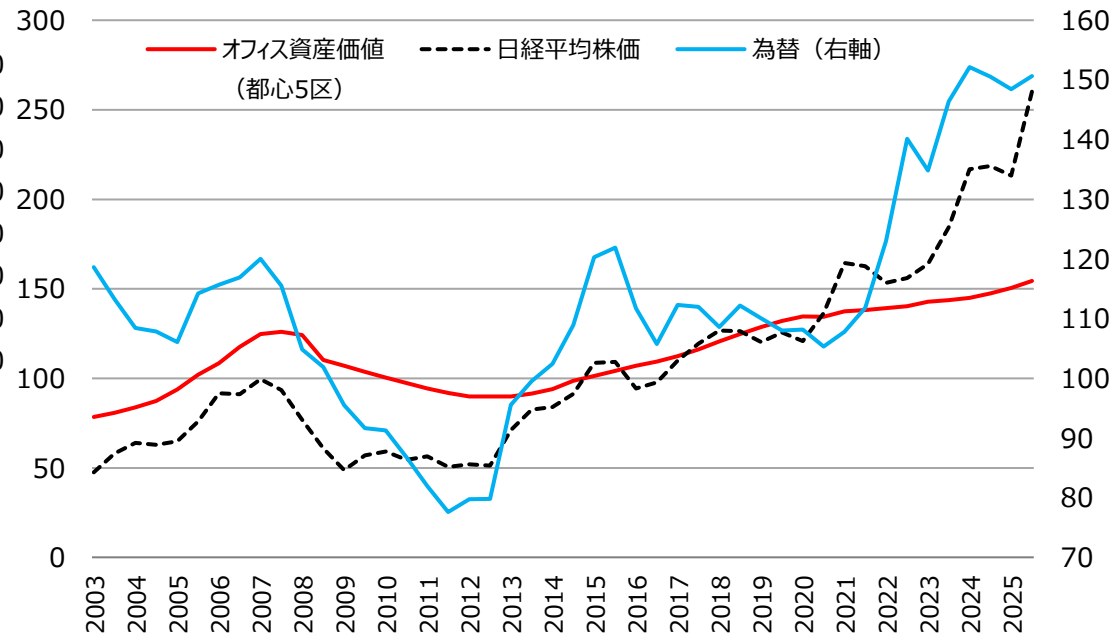
図表5 世界の不動産私募ファンドの未実行投資資金残高推移（戦略別）

（10億ドル）



（2015年＝100） 図表6 日本の不動産価格、株価と為替の動向

（円／ドル）



当社発行「不動産マーケットリサーチレポート」のご案内

本レポートは、当社の有償レポート「不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)」をもとに、一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む同有償レポートの内容および購入につきましては、当社HP (https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html) をご参照下さい。

【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。
5. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル11階

<https://www.smtri.jp>