CUSHMAN & WAKEFIELD

日本市場がクロスボーダー不動産投資拠点へと進化：海外投資家による資本流入と、日本投資家による海外展開の両面で取引が活発化

クロスボーダー不動産取引調査　2026年上半期



エグゼクティブサマリー

グローバル

- 事業用不動産（CRE）市場では、緩やかなGDP成長と市場ファンダメンタルズの安定化を背景に、投資家の投資意欲が回復基調にある。
- グローバルでは、全セクターで取引高の回復が見られる。中でもオフィスとデータセンターは大幅な増加を記録している。
- クロスボーダー投資は増加傾向にあり、その受け皿として米州とアジア太平洋地域が市場を牽引している。アジア太平洋地域では、シンガポール、インド、日本、韓国で海外投資家比率が上昇している。

本レポートにおける用語の定義

- 海外投資家：取引対象となる不動産が所在する国・地域以外に本社を置く買主を指す。
- 日本投資家：日本に本社を置く買主を指す。

海外投資家による日本市場へのインバウンド投資

- 日本での事業用不動産投資額は2023年以降、継続して増加傾向にある。2026年上半期の海外投資家比率は、大型取引が牽引し約39%となった。
- 魅力的なイールドスプレッドが日本市場への海外資金流入を後押ししてきたが、直近の利上げによりその差は縮小傾向にある。
  - **オフィス：**アジア太平洋地域内で特に低い空室率、そして継続的な賃料上昇予測を背景として選好されている。
  - **住宅：**アジア太平洋地域の投資可能ストックの大きさ、堅調なファンダメンタルズを背景として人気のセクター。
  - **データセンター：**日本はアジア最大級のデータセンター市場として成長している。アジアと欧米西海岸を結ぶ海底ケーブルシステムの主要な陸揚げ地としてリージョナルハブ機能を有しており、長期的な経済成長を支える政策、安定した政治基盤、AIへの積極的な投資姿勢が評価されている。

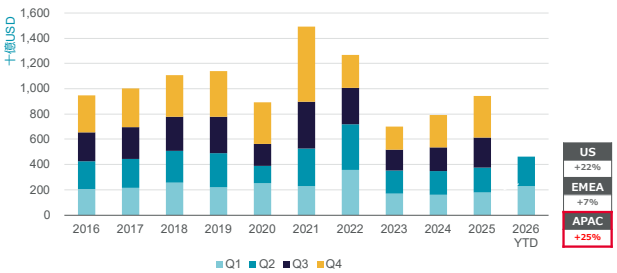
日本投資家による海外へのアウトバウンド投資

- 日本投資家による海外不動産投資は拡大基調にあり、米国、英国、オーストラリア、インドなどが主要な投資先となっている。
- オーストラリア(人口増加・住宅不足)、インド(GCC・テック集積)の成長シナリオが、日本投資家の関心を集めている。

1. グローバル不動産取引高は2023年以降増加傾向

2025年の取引高は約9,400億米ドルに達し、2026年上半期も前年同期比22%増となった。地域別では米州とAPACが回復を牽引しており、投資家の資本配分が再び動き始めている。ただし、今回の回復は、過去の低金利環境下に見られたような全面的なリスク許容度の回復とは異なることが指摘されている。投資家は引き続き選別的であり、資金は、賃料成長が見込める市場、構造的需要が確認できるセクター、または価格調整が進み相対的な投資妙味が高まった資産へ集中。すなわち、投資市場は「量の回復」だけでなく、「資本の質的な再配分」が進む局面に入っている。

グローバル不動産取引高の推移



出所：MSCI、2026年7月末時点

セクター別では、住宅が取引高で最大の規模を維持している一方、オフィスは回復局面を象徴するセクター、データセンターは新たな需要による成長セクターとなっている。オフィスは、パンデミック後の働き方の変化により一時的に投資家の選好が低下したが、主要都市では出社回帰、供給不足、AI企業の成長により、オフィスに対する需要が再評価されている。2025年のオフィス取引高は前年比23%増となり、価格調整が進んだ市場を中心に投資家の関心が戻りつつある。

一方、データセンターは、AI、クラウドコンピューティング、デジタルサービスの拡大を背景に、伝統的な不動産セクターとは異なる成長ドライバーを持つ資産クラスとして存在感を高めている。2025年のデータセンター取引高は前年比42%増加し、2026年上半期には既に2025年通年実績を約6割上回った。需要の拡大に対して、電力容量、用地、接続性、許認可、建設コストといった供給制約が大きいため、稼働済み資産や開発余地を持つ市場への投資家の関

CUSHMAN & WAKEFIELD

日本市場がクロスボーダー不動産投資拠点へと進化：海外投資家による資本流入と、日本投資家による海外展開の両面で取引が活発化

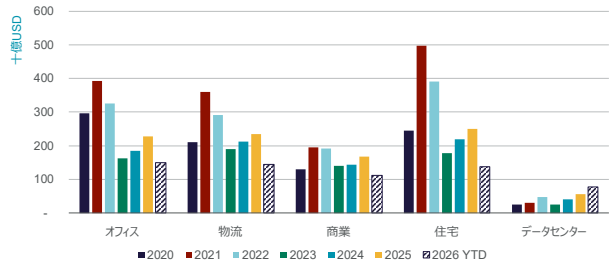
クロスボーダー不動産取引調査　2026年上半期

心は一段と高まっている。

物流や商業施設についても取引は回復傾向にあるが、投資家は立地やテナント属性、賃料成長余地をより厳格に見極めるようになっている。全体として、2026年上半期のグローバル不動産投資市場は、金利上昇局面を経て、インカムの安定性だけでなく成長性を併せ持つ資産へ資本が集まる局面にある。

こうした市場回復の中で特に注目されるのは、国内資本だけでなく、国境を越えた資本がどの市場・セクターへ向かっているかである。

セクター別グローバル不動産取引高の推移

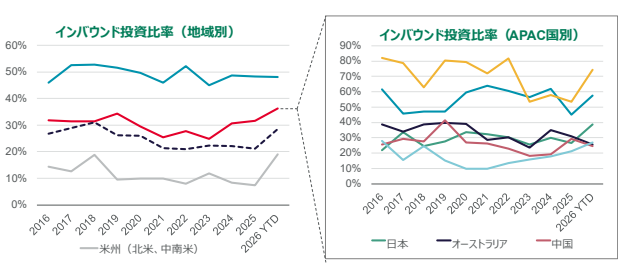


出所：MSCI、2026年7月末時点

2. クロスボーダー不動産投資：アジア太平洋地域では日本・オーストラリア・インドが海外投資家を呼び込む

クロスボーダー資本の動きは、市場回復を読み解く重要な指標となる。クロスボーダー投資は、投資家が自国市場だけでは得にくい成長機会や分散効果を求めて資本を移動させる行動であり、世界的な投資家心理、金利差、為替、セクター選好、規制環境等の変化を反映する。2026年上半期には、海外投資家が関与する取引の比率が上昇しており、国境を越えた資本移動が再び活発化していることが観測された。

クロスボーダー投資の構成にも変化が見られる。グローバル取引に占める海外投資家の比率は、前年の約20%から約30%に上昇した。地域別には、米州とAPACでクロスボーダー投資の割合が増加し、APACでは、クロスボーダー投資の受け皿としての存在感が高まっている。インドやシンガポールのように、海外資本の存在感がもともと大きい市場では、国際資本が市場成長を支える重要な役割を果たしており、近年ではその傾向が更に強まっている。一方、日本、オーストラリア、韓国、中国のように国内資本の厚い市場では、これまでローカル投資家が取引の中心を担ってきた。近年では、日本や韓国に国際資本の流入が拡大している。

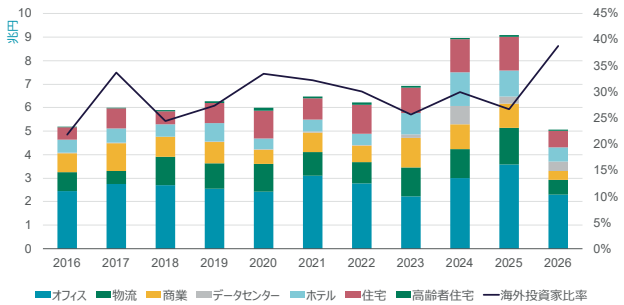


出所：MSCI、2026年7月末時点

3. 海外投資家比率から見る日本へのインバウンド投資

日本における不動産取引高は2022年以降、継続して増加しており、2026年上半期の海外投資家比率は、大型取引が牽引し約39%となった。

日本不動産取引高と海外投資家比率の推移



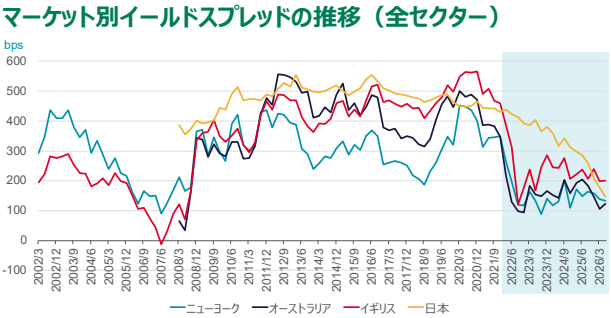
出所：Cushman and Wakefield Research、2026年7月末時点

3.1 日本への投資を支えるのは「価格差」から「成長期待」へ

日本へのインバウンド投資を理解するうえで重要なのは、投資理由が「価格差」から「成長期待」へ移行している点である。従来、日本の不動産市場は、低金利環境と相対的に魅力的なイールドスプレッドを背景に、海外投資家にとって安定したキャッシュフローを得やすい市場と見なされてきた。しかし、国内金利の上昇によりイールドスプレッドは縮小し、他の主要国との差は小さくなっている。

それにもかかわらず海外資本の流入が続いていることは、投資家の評価軸が変化していることを示している。投資家は、単に現在の利回り水準を見るのではなく、今後の賃料成長、供給制約、都市競争力、テナント需要の質等を重視している。特に東京のオフィス市場では、限られた新規供給と堅調な需要を背景に、今後も賃料上昇が期待されている。金利上昇によりキャップレートへの上昇圧力がある中でも、インカム成長がその影響を相殺し得る市場として評価されている。海外投資家が日本市場を短期的な裁定機会としてではなく、長期的な資本配分先としての位置を強めていることを示唆している。

マーケット別イールドスプレッドの推移（全セクター）



出所：Cushman and Wakefield Research、2026年7月末時点

CUSHMAN & WAKEFIELD

日本市場がクロスボーダー不動産投資拠点へと進化：海外投資家による資本流入と、日本投資家による海外展開の両面で取引が活発化

クロスボーダー不動産取引調査　2026年上半期

2026年上半期の大型取引を見ると、海外投資家による取得は大型オフィス、賃貸住宅ポートフォリオ、データセンターに集中している。

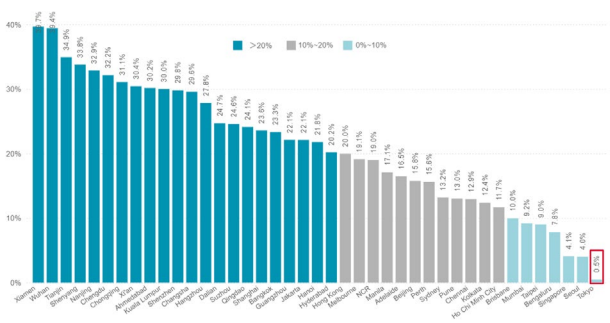
物件名	主用途	所在地	m²	価格（億円）	年月	利回り	買主	売主
サッポロ不動産開発の買収（15棟）	–	–	–	4,770（企業価値）	2026年6月（1回目持分譲渡）	–	KKR, PAG	サッポロホールディングス
恵比寿ガーデンプレイス	オフィス	東京都渋谷区	284,723					
サッポロファクトリー	商業	北海道札幌市	123,318					
電通本社ビル	オフィス	東京都港区	225,890	3,000	2026年3月	4.3%	Brookfield AM	ヒューリック、みずほリース
Colt京阪奈データセンター	データセンター	京都府精華町	41,197	1,560	2026年5月		三井物産リアルティ・マネジメント、CapitaLand Ascendas REIT	コルトデータセンターサービス、フィデリティ・インベストメンツ、CPPIB
Tokyo C-NX	物流	東京都江東区	151,341	1,000	2026年2月	3.4%	Blackstone	みずほリース
Dash Living 東京都住宅ポートフォリオ（7棟）	住宅	–		584	2026年3月		Dash Living	非開示
恵比寿ファーストスクエア	オフィス	渋谷区恵比寿	10,093	471	2026年5月		Alyssa Partners	三井物産、東西アセットマネジメント
ヒューリック府中タワー	オフィス	東京都府中市	34,165	300	2026年3月		Fortress	ヒューリック
積水ハウスREIT 住宅ポートフォリオ（12棟）	住宅	–		252	2026年1月	4.6%	LaSalle	積水ハウスREIT
Weave Co-Living, BGO 東京住宅ポートフォリオ 10棟	住宅	–		220	2026年1月		BGO, Weave Co-Living	非開示

出所：MSCI、日系不動産マーケット情報、各社HP内プレスリリース、2026年6月末時点

3.2 オフィス：企業による戦略的ワークプレイスへの投資拡大と供給制約が賃料成長を後押し

東京のグレードAオフィス市場では、低い空室率に加え、需要の質的変化が賃料成長を支えている。企業はオフィスを単なる執務スペースではなく、人材獲得、従業員エンゲージメント、組織文化の形成、生産性向上を支える戦略的な経営資源として捉えるようになっている。このため、立地、環境性能、使い勝手の良いフロアプレート、共用部、アメニティ、柔軟性を備えた高品質オフィスへの移転需要が続いている。一方、建築費上昇に伴う工期延長や開発計画の見直しは供給制約を強めており、賃料上昇と稼働率の安定性が同時に期待できる市場環境を形成している。今後5年間は年平均約5%の賃料上昇が見込まれ、CPI連動型の賃料改定条項を導入する動きも、インカム成長への期待を高めている。

APAC主要都市比較でも際立つ東京の低空室率



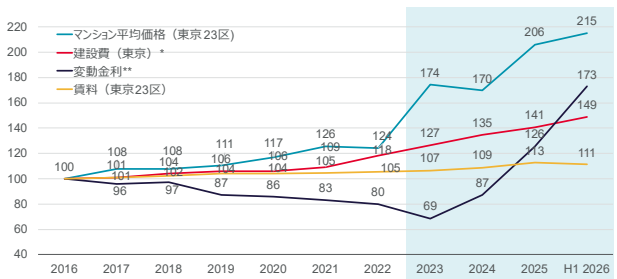
出所：Cushman and Wakefield Research、2026年3月末時点

3.3 住宅：購入価格と賃料の乖離が賃貸需要を拡大

住宅市場でも構造変化が進んでいる。建築費と住宅ローン金利の上昇により、住宅取得のハードルは賃料以上のペースで高まっている。 その結果、賃貸住宅の需要層は従来の単身者中心から、ファミリー世帯を含む幅広い層へ広がっている。

海外投資家にとって、賃貸住宅は景気変動に対する耐性が高く、キャッシュフローの予見可能性が高いセクターである。加えて、日本の主要都市では賃貸住宅の管理・運用市場が成熟しており、ポートフォリオ化によるスケールメリットも得やすい。このため、住宅ポートフォリオは、安定収益と中長期的な賃料成長を同時に狙う投資対象として引き続き注目される。

賃料、マンション価格、住宅ローン金利、建築費の推移（2016=100）



出所：ARES、不動産経済研究所、建築物価調査会、ホームローンドクター株式会社、2026年6月末時点

*集合住宅RC、工事原価
**DHローン指数（ダイヤモンド不動産研究所とホームローンドクター株式会社が共同作成した、手数料や諸費用を含む住宅ローン金利の指数。主要15金融機関の実質金利の平均として毎月算出される。

CUSHMAN & WAKEFIELD

日本市場がクロスボーダー不動産投資拠点へと進化：海外投資家による資本流入と、日本投資家による海外展開の両面で取引が活発化

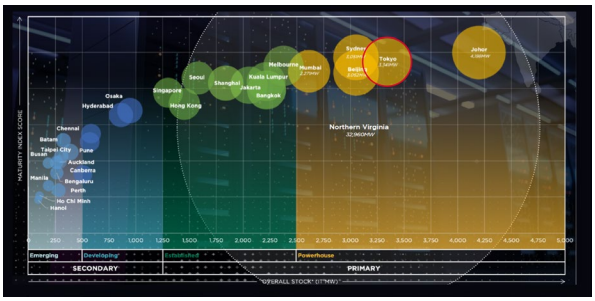
クロスボーダー不動産取引調査　2026年上半期

3.4 データセンター：国際接続性が生み出す競争優位

東京は、成熟度と市場規模の両面から、世界有数のデータセンター市場に位置付けられている。政治・事業環境の安定性、高度人材の集積、通信・電力インフラに加え、アジアと米国西海岸を結ぶ海底ケーブルの主要な陸揚げ地であることが東京の強みとなっている。一方、電力、用地、許認可、建設コストが供給上の制約となっており、需要に対する供給不足が続いている。

こうした供給制約により、単に需要が増えているだけでなく、既に稼働している施設や電力・接続性を確保した開発案件の希少性が高まっている。今後は、開発案件だけでなく、稼働済み資産や安定運用中の施設に対する投資需要も高まる可能性がある。AIやクラウド需要の拡大を背景に、データセンターの需要は長期的に拡大が見込まれるため、単なる容量拡大だけでなく、電力調達、サステナビリティ、低遅延接続性を備えた施設がさらに評価される見込みだ。

東京はAPAC有数のデータセンター市場

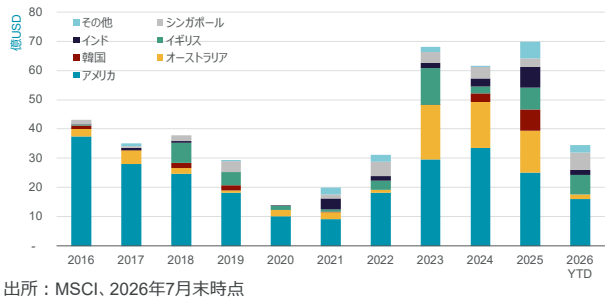


出所：Cushman & Wakefield Research

4. アウトバウンド：日本投資家は海外の構造的成長を取り込む

日本投資家によるアウトバウンド投資は、国内市場の成熟化と海外市場の成長機会を背景に、戦略的な資本配分として重要性を増している。米国と英国は引き続き主要な投資先であるが、近年はオーストラリア、インド、韓国などへの投資も目立つ。これらの市場では、人口増加、都市化、産業構造の高度化、デジタル化、住宅不足といった中長期的な成長テーマが投資機会を生み出している。

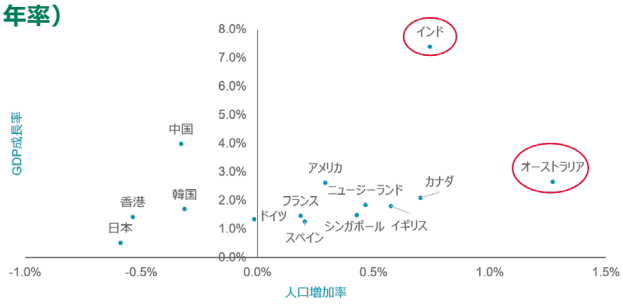
日本投資家による海外不動産取引高の推移



出所：MSCI、2026年7月末時点

日本投資家にとって、アウトバウンド投資は単なる地域分散ではない。国内では人口減少や経済成長率の制約が意識される中、海外市場への投資は、成長性の取り込み、収益源の多様化、事業ネットワークの拡大を目的とする戦略的行動となっている。特に、現地パートナーとの共同開発やプラットフォーム投資を通じて、案件単位の投資にとどまらず、継続的な投資機会を確保する動きが増えている。

主要市場におけるGDP成長率対人口増加率（2026-2036、年率）



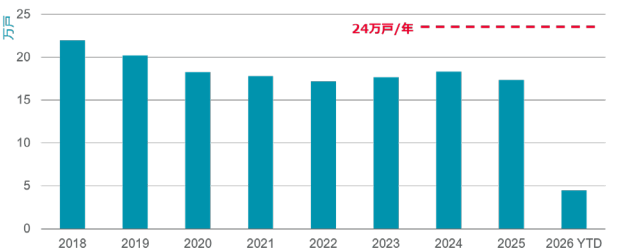
出所：Moody's Analytics、Cushman and Wakefield Research

4.1 市場スポットライト：オーストラリアでは住宅不足がBTR投資を促進

ポストコロナの2022年以降、オーストラリアの人口増加は、主として海外からの流入によって支えられている。一方、住宅供給は人口の伸びに追い付いていないことが指摘されている。政府は2029年6月までの5年間で120万戸（年間24万戸）の新規住宅供給を目標としているものの、実際の供給は98万戸にとどまるとの予測を示している。この構造的な住宅不足を背景に、日本投資家によるBTR（Build to Rent/賃貸住宅）市場への参入が進んでいる。参入形態は、現地デベロッパーとの共同開発、個別案件への出資、BTRプラットフォームへの投資など多様化している。

このような需給ギャップは、日本投資家にとって、安定した賃貸収入と長期的な資産価値上昇を狙う投資機会となっている。特にBTRは、運営力、開発力、長期保有資本を組み合わせることで競争優位を築きやすく、国内市場で培った住宅運営ノウハウを海外市場で活用する余地も大きい。

新規分譲住宅供給量の推移

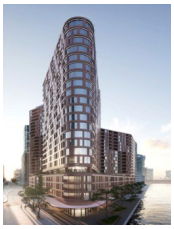


出所：Australian Bureau of Statistics、Cushman and Wakefield Research

CUSHMAN & WAKEFIELD

日本市場がクロスボーダー不動産投資拠点へと進化：海外投資家による資本流入と、日本投資家による海外展開の両面で取引が活発化

クロスボーダー不動産取引調査　2026年上半期

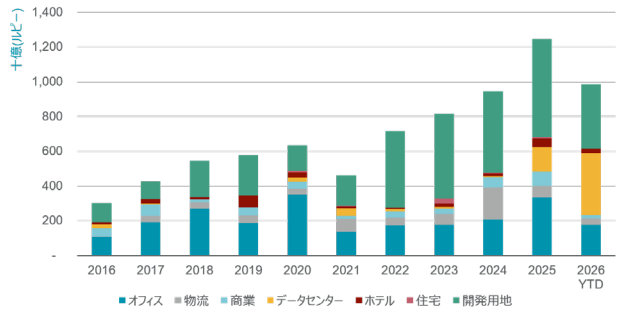
物件名	District Living	West Melbourne BTR	899 Collins Street	Melbourne Quarter West Project	Harbourside	LIV series
						
所在地	メルボルン	メルボルン	メルボルン	メルボルン	シドニー	シドニー、メルボルン、ブリスベン
開発・出資主体	丸紅、長谷工コーポレーション、みずほリース、AsheMorgan	関電不動産開発、Novus Holdings	東京建物、日鉄興和不動産、Lendlease	大和ハウス、Lendlease	三菱地所、Mirvac	三菱地所、Mirvac、Clean Energy Finance Corporation
規模	地上24階建　住宅626戸、商業456㎡	地上20階、190戸	地上24階、499戸	地上45階、797戸	地上48階、260戸、オフィス27,025㎡、商業7,889㎡	LIV Anura:396戸(2025年) LIV Indigo:316戸(2020年) LIV Munro:490戸(2022年) LIV Aston:474戸(2024年) LIV Albert:498戸(2025年)
竣工	2027年9月	2027年11月	2027年1月	2026年3月	2027年後半	

出所：各社HP内プレスリリース

4.2 市場スポットライト：インドではGCCがオフィス需要を変える

インドの不動産取引市場は拡大を続けており、2026年上半期の取引高は既に2025年通年実績の約80%に達している。オフィス、データセンター、開発用地が主要セクターとなる。オフィス需要の成長を支えているのが、GCC（グローバル・ケイパビリティ・センター）の拡大である。

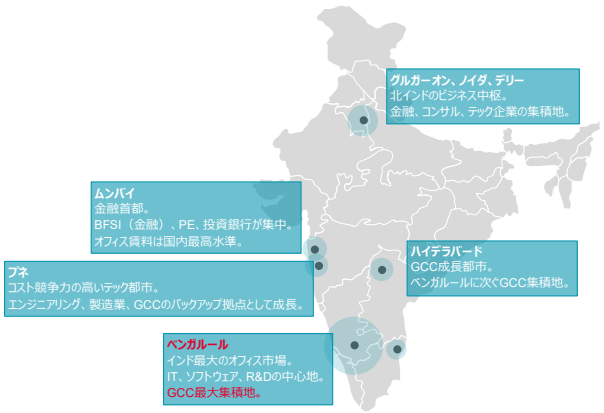
インド不動産取引高の推移



出所：MSCI、2026年7月末時点

GCCは、グローバル企業が優秀な人材と相対的なコスト競争力を求めて設置する、IT、研究開発、顧客サポートなどの機能拠点を指す。インドには現在1,700以上のGCCが存在し、2030年までに2,550へ増加する見込みである。約190万人の雇用を創出し、インドGDPの成長にも寄与している。また、C&Wインドチームが関与する案件の総リーシング面積の約40%をGCCが占めるとしている。

インドの主要オフィス市場とGCC集積地



出所：JETRO、NASSCOM、Cushman and Wakefield Research

こうした動きは、オフィス市場だけでなく、住宅、データセンター、都市インフラにも波及効果をもたらす可能性が高い。グローバル企業の拠点集積が進むことで、高品質オフィス、従業員向け住宅、デジタルインフラ、都市交通への需要が連鎖的に拡大し、日本投資家にとっても多面的な投資機会が生まれている。

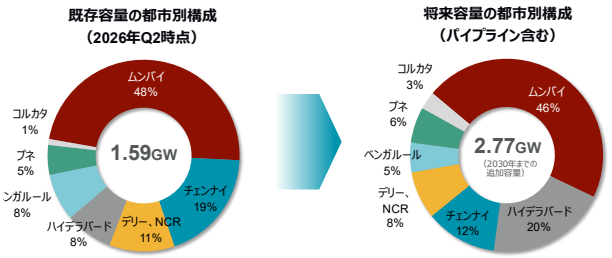
また、インドのデータセンター市場は、足元で既存設備容量1.59GWに到達している。さらなる新規供給が予定されており、将来供給を含むと2.77GWへ達する見込みでありアジア太平洋地域における主要市場の一つへと成長し、海外資本に対して投資機会を提供している。

CUSHMAN & WAKEFIELD

日本市場がクロスボーダー不動産投資拠点へと進化：海外投資家による資本流入と、日本投資家による海外展開の両面で取引が活発化

クロスボーダー不動産取引調査　2026年上半期

インドデータセンター市場の現在と将来



出所：Cushman and Wakefield Research
主要都市(ムンバイ、ベンガルール、チェンナイ、ハイデラバード、デリー、NCR、プネ、コルカタ)を対象。既存・供給予定容量にはコロケーション型及びコロケーション型とハイパースケーラーによる自社開発施設の双方を含む。
容量は総IT不可ベース。

日本投資家によるインド不動産取引（2024年8月～2026年7月）

物件名	Capitaland India Data Centre Trust	NTT Mumbai 10	Plot C13 and C19	Balaji IT Park	Land at Saki Vihar Road	One Lodha Place (29-30FL)
				No image	No image	
所在地	ムンバイ、チェンナイ、ハイデラバード	ムンバイ	ムンバイ	ムンバイ	ムンバイ	ムンバイ
買主	三井不動産（出資）	NTTグローバルデータセンター	住友商事、三菱地所、Hines	NTTグローバルデータセンター	パナソニック	日本生命
用途	データセンター	データセンター	開発用地（オフィス）	オフィス	開発用地	オフィス（営業拠点）
規模	総発電容量約200MW		オフィス、店舗：地上12階、地下7階 住宅：6棟、総321戸			
年月	2026年2月	2026年1月	オフィス、店舗2028年竣工 住宅:2029年竣工	2025年5月	2025年1月	2024年12月

出所：各社HP内プレスリリース、MSCI、2026年7月末時点

5. 見通しと示唆：双方向の資本フローが示す新たな投資構造

総じて、クロスボーダー不動産投資は、単なる利回り差や短期的な為替メリットを追求する段階から、各市場の構造的な需要を見極め、長期的な成長を取り込む段階へ移行している。それを踏まえて、今後のクロスボーダー不動産投資では、投資家の選別姿勢がさらに強まると考えられる。金利の高止まり、資金調達コストの上昇、為替変動、地政学リスクは引き続き投資判断に影響を与える。一方で、こうした不確実性の中でも、構造的な需要に支えられる市場やセクターには資本が集まりやすい。

日本市場は、堅調な不動産需要と円安に加えて賃料成長と供給制約を背景として、引き続き海外投資家を惹きつける可能性が高い。今後もオフィス、住宅、データセンターが主要な投資対象である可能性が高いが、金利上昇へのレジリエンス確保のために投資家はより厳格に物件を選別するとみられる。オフィスでは、立地、ビル品質、テナント属性、賃料改定余地が重要となる。住宅では、人口流入、賃料成長、運営効率、ポートフォリオ規模が評価される。データセンターでは、電力確保、接続性、開発可能性、環境対応が競争力を左右する。

日本投資家によるアウトバウンド投資では、海外市場の構造的成長を取り込む動きが続くだろう。米国や英国のような成熟市場では、

日本市場がクロスボーダー不動産投資拠点へと進化：海外投資家による資本流入と、日本投資家による海外展開の両面で取引が活発化

クロスボーダー不動産取引調査　2026年上半期

価格調整後の相対価値やディストレス機会が注目される一方、オーストラリアやインドのような成長市場では、人口動態、産業集積、住宅不足、デジタルインフラ需要が投資テーマとなる。

日本は、海外資本を呼び込むインバウンド市場であると同時に、海外成長市場へ資本を振り向けるアウトバウンド投資家の拠点となりつつある。

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド(C&W)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。

©2026年クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（Cushman & Wakefield PLC及びそのグループ会社を意味します。）（C&W）

- 本レポートの著作権はC&Wが保有し、C&Wの書面による事前の承諾なしに全部又は一部を変更、複製、再配布、第三者に転送することはできません。
- 本レポートは、情報の提供を唯一の目的としたものであり、C&W又は第三者が発行する有価証券、不動産、不動産関連金融商品の販売その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。特定の投資及び投資戦略に関しては、本レポートの利用者ご自身で独自に検討する必要があります。本レポートは、自己責任にてご利用ください。
- 本レポートは、信頼することができると判断した情報を前提として、本レポートの作成年月日又は本レポートにおいて示されている基準年月日現在のC&Wの見解です。C&Wは、本レポート中の見解その他の記載内容を更新する義務を負いません。
- 本レポートにおいて示した市場動向及びその予想は、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。本レポート中の見解その他の記載内容は事前連絡なしに変更されることもあります。
- 本レポートで使用されている表及びグラフは過去のもの又は将来の予測を示すものであり、将来の動向を保証するものではありません。
- C&Wは、本レポートの正確性、完全性、信頼性、有用性、その利用における適合性等について保証するものではありません。