

# 不動産投資レポート

## 不動産投資市場動向(2025年上期)

～日本市場の取引額は高水準を維持。グローバル市場は回復基調を辿るも依然低調

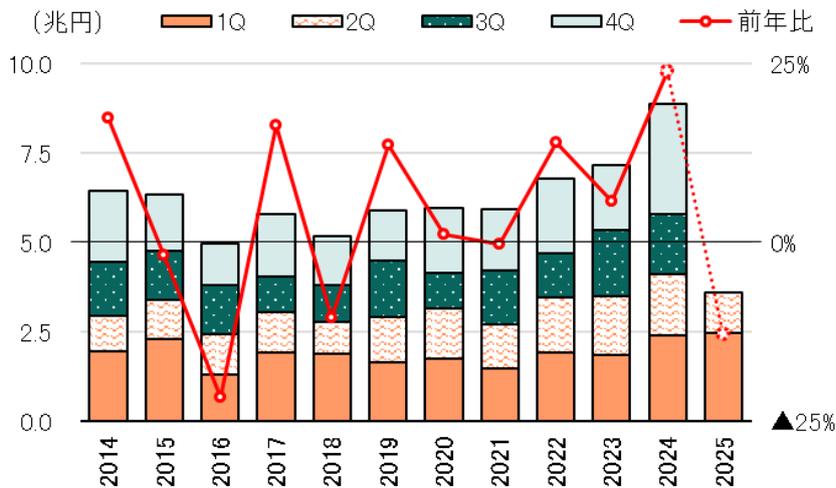
金融研究部 不動産投資チーム 准主任研究員 [渡邊 布珠子](#)

e-mail: [fwatanabe@nli-research.co.jp](mailto:fwatanabe@nli-research.co.jp)

### 国内の不動産取引動向(2025年上期)

不動産市場調査会社 MSCI リアル・キャピタル・アナリティクス (以下、MSCI) によると、2025年上期の国内不動産取引額は約 3.6 兆円となり、前年同期比▲13%減少した。第1四半期(前年同期比+3.4%)は増加してスタートしたものの、第2四半期(同▲35.2%)が大きく減少したため、上期累計の取引額は減少に転じた(図表1)。

図表1 国内不動産取引額(四半期毎)



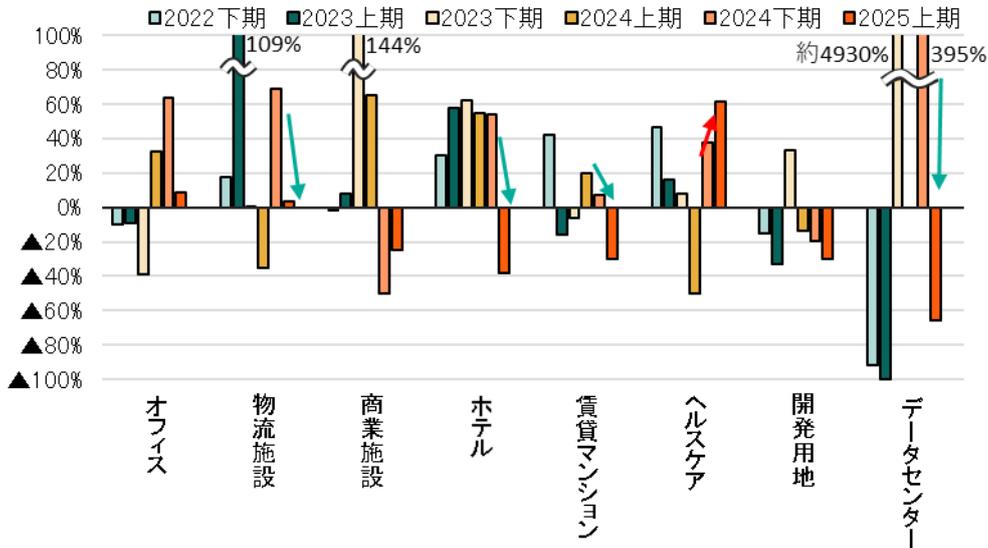
(資料) MSCI Real Capital Analytics の公表データからニッセイ基礎研究所が作成

セクター別では、オフィスが約 1 兆 6,300 億円 (占率 45%) と最も大きく、次いで賃貸マンション(約 4,600 億円、占率 13%)、商業施設(約 4,500 億円、12%)、物流施設(約 4,300 億円、12%)、ホテル(約 3,100 億円、9%)、開発用地(約 2,800 億円、8%)、ヘルスケア(約 300 億円、1%)、データセンター(約 100 億円、0%)の順となった。また、取引額の増減率(前年同期比)をみると、ヘルスケア(+61%)やオフィス(+9%)が増加した一方、データセンター(▲66%)やホテル(▲38%)、賃貸マンション(▲30%)、開発用地(▲30%)は大幅に減少した(図表2)。建築費の高騰により開発用地の取得が引き続き敬遠されたほか、データセンターやホテルの減少は昨年の活発な取引に対

<sup>1</sup> 1,000 万ドル(約 15 億円)以上。開発用地および M&A 取引を含む。2025 年 8 月 26 日時点で把握した取引データを集計。

する反動であり、投資需要は依然として堅調だと考えられる。

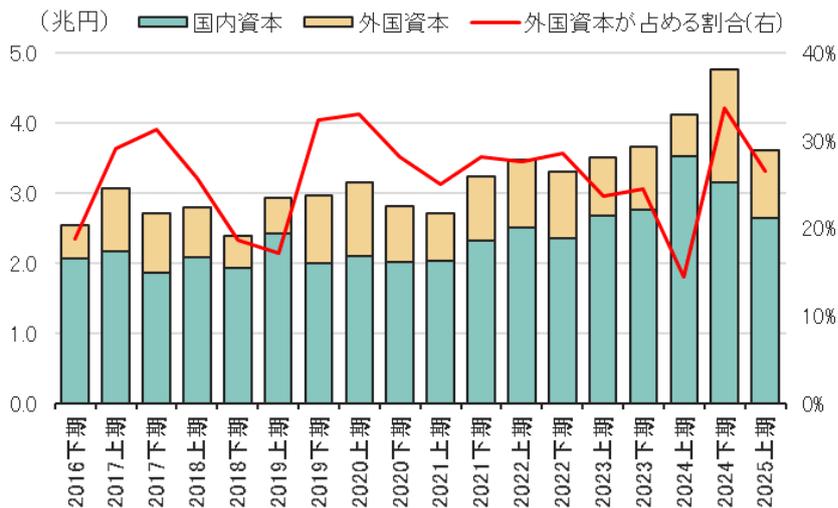
図表2 セクター別の取引額増減率(前年同期比、2022下期～2025上期)



(資料) MSCI Real Capital Analytics の公表データからニッセイ基礎研究所が作成

次に、購入額を投資主体別(国内資本/外国資本)でみると、国内資本が約2兆6500億円(前年同期比▲25%)、外国資本が約9500億円(同+59%)となった(図表3)。国内資本による購入額は過去最高を記録した前年から落ち着きを見せた一方、外国資本による購入額が増加した結果、購入額に占める外国資本の割合は26%(過去10年平均26%)に回復した。

図表3 投資主体別(国内資本/外国資本)の購入額(2016下期～2025上期)



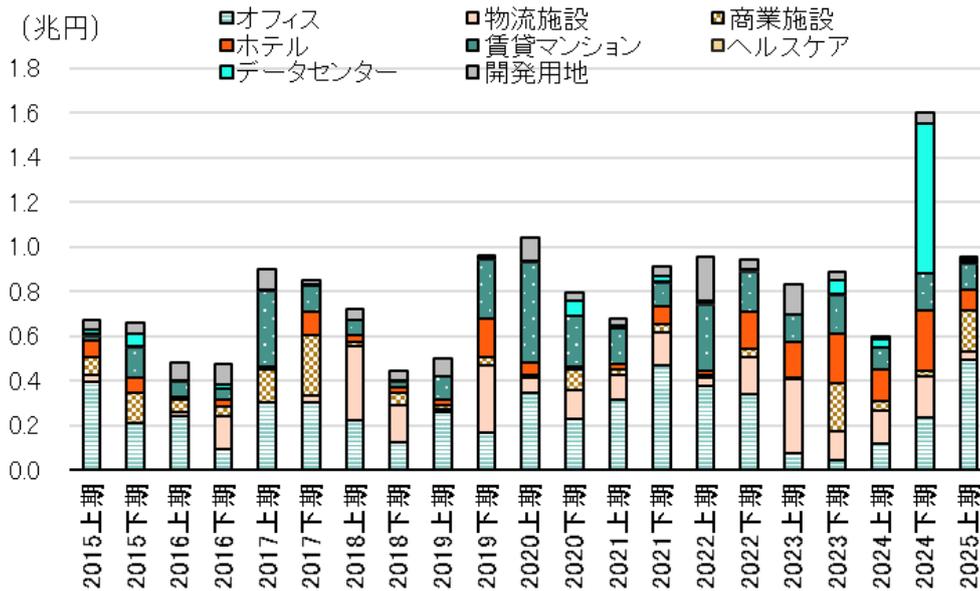
(資料) MSCI Real Capital Analytics の公表データからニッセイ基礎研究所が作成

外国資本による購入額(9,500億円)をセクター別にみると、オフィスが約4,900億円(占率52%)と最も大きく、次いで商業施設(約1,800億円、占率19%)、賃貸マンション(約1,200億円、13%)、

ホテル(約 900 億円、9%)、物流施設(約 400 億円、4%)、データセンター(約 100 億円、1%)、開発用地(約 100 億円、1%)の順となった(図表4)。オフィスは、空室率の低下と賃料の上昇を背景に今後の収益拡大が期待できるセクターとして、国内外の投資家から強い需要を集めている。

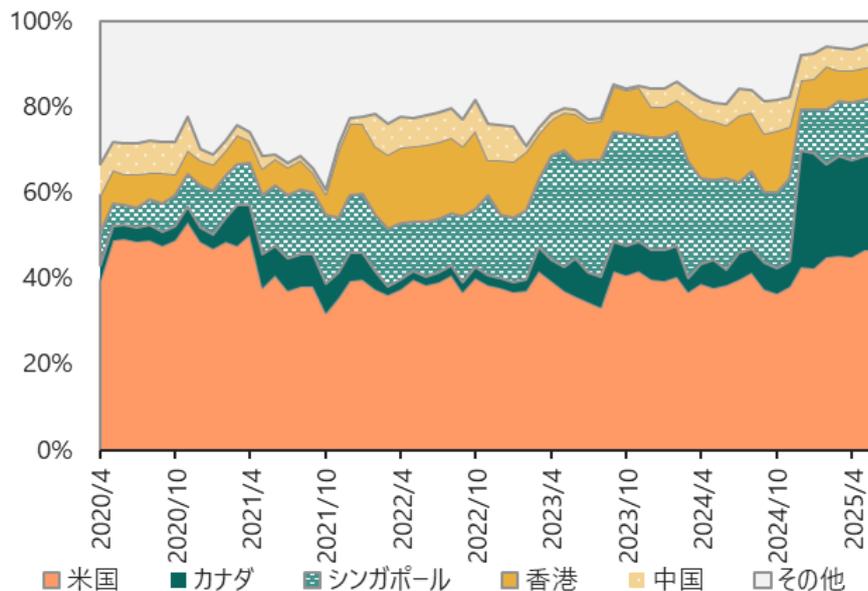
また、外国資本を国・地域別にみると、過去1年間の購入額に占める割合は、米国が47%(前年比+8%)、カナダが22%(同+18%)、シンガポールが14%(同▲7%)となった。引き続き、北米系とアジア系の投資家が大きな比率を占めている(図表5)。

図表4 外国資本の購入額(セクター別)



(資料) MSCI Real Capital Analytics の公表データからニッセイ基礎研究所が作成

図表5 外国資本の購入額のエリア別割合(過去12カ月累計)

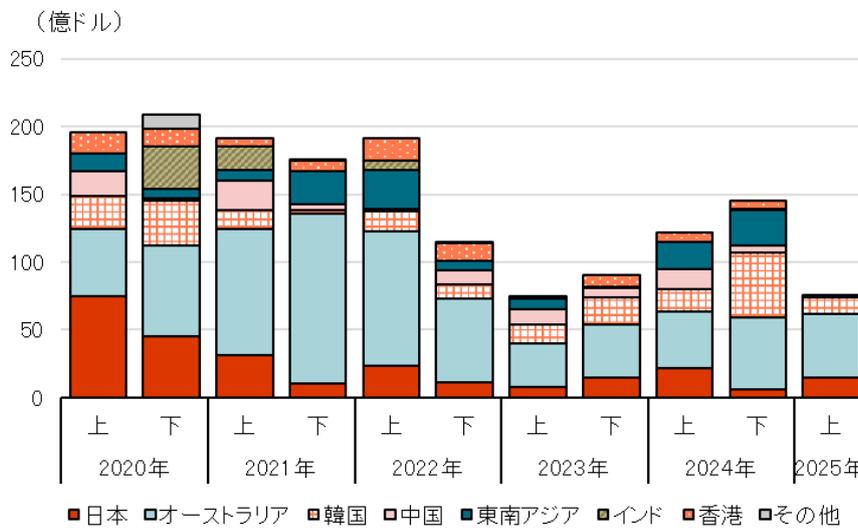


(資料) MSCI Real Capital Analytics の公表データからニッセイ基礎研究所が作成

オルタナティブ投資調査会社プレキンの調査によると、アジア太平洋地域における不動産ファンドの取引額を国・地域別に確認すると、オーストラリア 47 億ドル（占率 62%）、日本 15 億ドル（20%）、韓国 12 億ドル（16%）の占率が高まる一方、東南アジア 1 億ドル（占率 1%）、香港 1 億ドル（1%）、中国 0 億ドル（0%）は低下した（図表 6）。4 月以降、米国の関税引き上げに対する懸念から米国への投資資金が他地域に分散する動きがみられるなか、アジア太平洋地域では関税率が比較的高い新興国への投資が減少している。

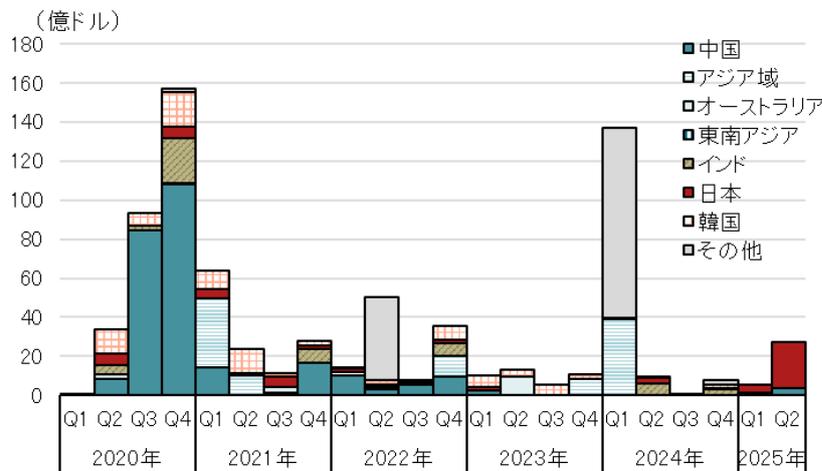
また、アジア太平洋地域を投資対象とするインフラファンドの資金調達額をみると、2025 年上期は日本を対象とする調達額が増加した（図表 7）。今後は、データセンターを中心に国内インフラ施設への投資の増加が予想される。

図表 6 アジア太平洋地域における不動産ファンドの資金調達額（投資対象国・地域別）



（資料）Preqin の公表データからニッセイ基礎研究所が作成

図表 7 APAC 内のインフラファンドの資金調達動向（投資対象国・地域別）

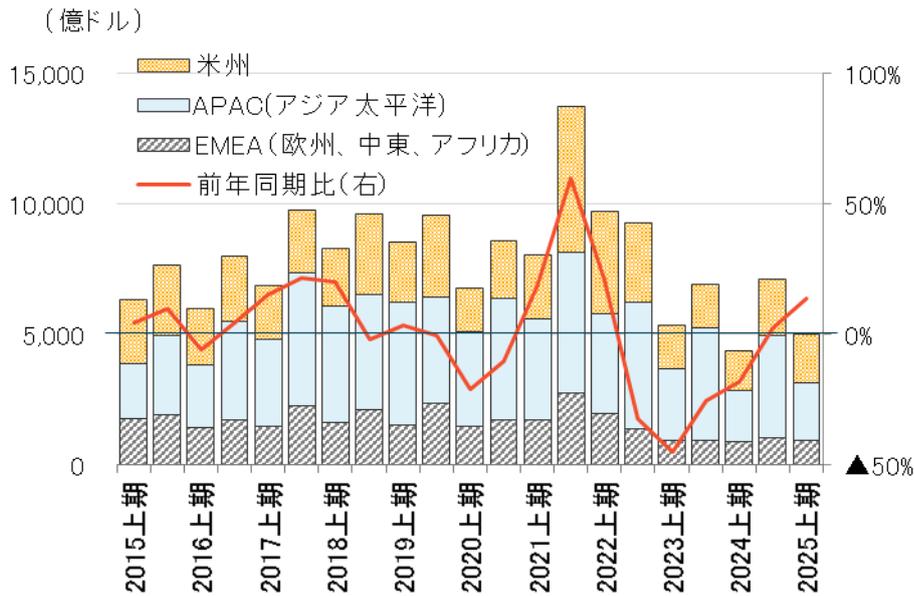


（資料）Preqin の公表データからニッセイ基礎研究所が作成

## 世界の不動産取引動向(2025 年上期)

MSCIによると、2025 年上期の世界の不動産取引額は約 5,001 億ドル(約 74 兆円)となり、前年同期比で+14%増加した(図表 8)。エリア別では、米州が約 1,857 億ドル(前年同期比+19%)、欧州・中東・アフリカが約 959 億ドル(同+8%)、アジア太平洋が約 2,185 億ドル(同+12%)となり、いずれのエリアも前年同期比でプラスとなった。不動産取引額は 2024 年上期をボトムとして回復基調にあるものの、依然として過去と比べて低調であり、過去 10 年間で 2 番目に低い水準にとどまっている。

図表 8 世界の不動産取引額(地域別、半期毎)



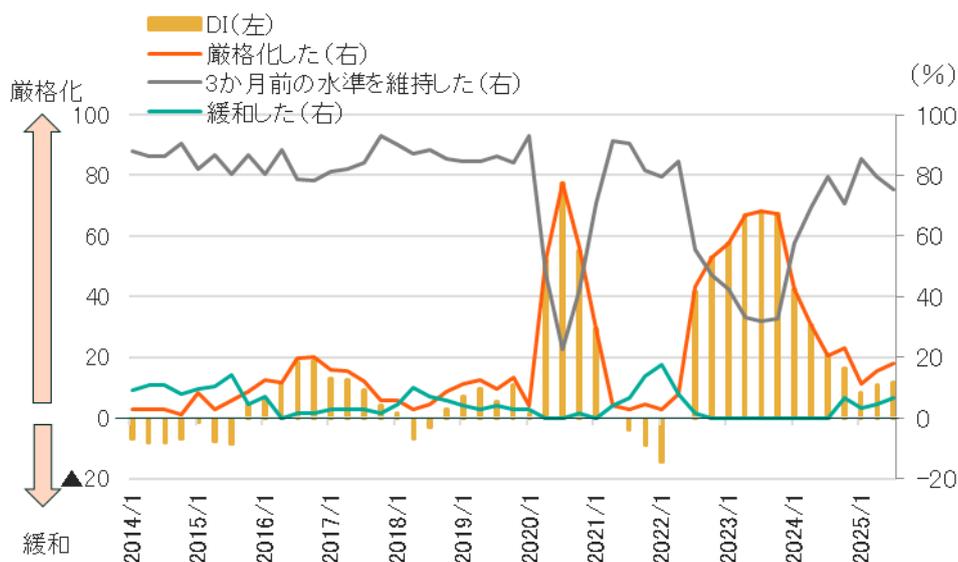
(資料)MSCI Real Capital Analytics の公表データからニッセイ基礎研究所が作成

こうしたなか、米国の銀行の不動産向け融資は引き続き厳しい状況にある。米連邦準備制度理事会 (FRB) が実施した融資担当者調査 (SLOOS、2025 年 7 月) によると、米国銀行の 75%が商業用不動産向け新規融資 (非農場・非住宅対象) の基準を「据え置いた」と回答し、18%が「厳格化した」と回答した (図表 9)。集合住宅向け融資については 11%が「緩和した」と回答するなど一部のセクターでは改善の兆しもみられるが、政策金利の引き下げが先送りされて市場金利が高止まりするなか、不動産取引額の回復が遅れている。

また、ロイターによると、欧州中央銀行 (ECB) が実施した欧州地域の銀行融資に関する調査 (2025 年第 2 四半期) によると、商業用不動産向け新規貸し付けは厳格化の傾向が続いている<sup>2</sup>。

<sup>2</sup> 新規貸付基準を「厳しくした」との回答は9%であった。

図表9 米国銀行の商業不動産向け融資姿勢(DI、非農場・非住宅対象)



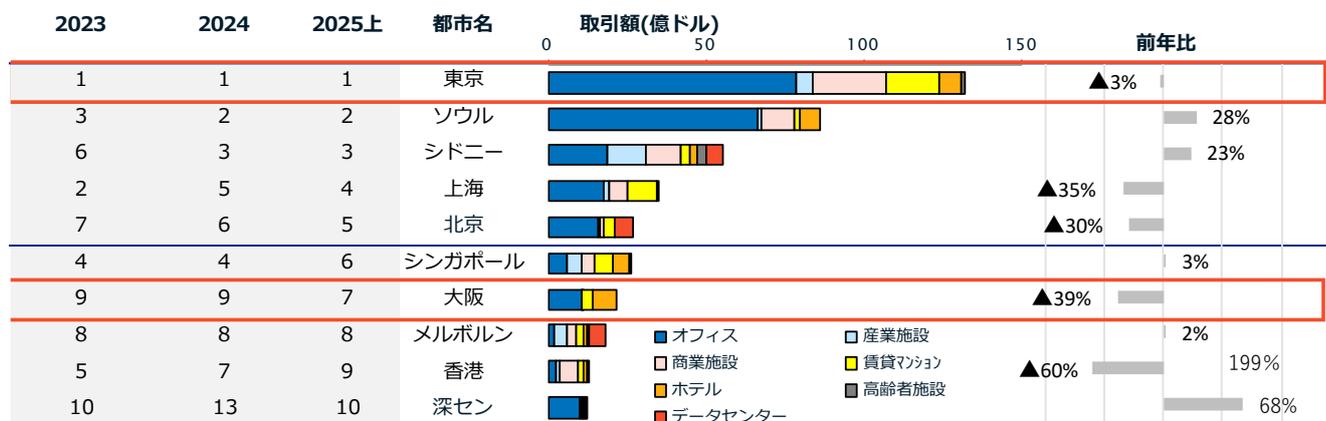
(注)アンケートの回答は「かなり厳格化した」、「やや厳格化した」、「据え置いた」、「やや緩和した」、「かなり緩和した」の5段階。  
 グラフのDIは「厳格化した」割合から「緩和した」割合を引いた数値  
 (資料)連邦準備制度理事会(FRB)の公表データからニッセイ基礎研究所が作成

## 取引上位にランクインする国内の都市が増加。引き続き金利動向を注視

国内不動産投資市場が堅調に推移するなか、日本の各都市は引き続き高いプレゼンスを確立している。MSCIによると、アジア太平洋地域における都市別投資額ランキング(2025年上期)では、東京が第1位を維持し、大阪が第7位にランクインした(図表10)。上記2都市以外では、横浜(第12位)、福岡(第13位)、名古屋(第14位)、さいたま(第16位)、川崎(第20位)、京都(第24位)が上位に入り、東京以外の都市も投資対象として注目を集めている。

国内では日銀の追加利上げが意識されやすい環境にあるものの、国内不動産市場は国際的に見て低位の金利水準や十分に厚いイールドスプレッド、安定した賃貸需要、高い流動性などを背景に、投資家の取得意欲は堅調である。今後は、日米当局の金融政策やグローバル経済の動向、国内外の資金フローなどに留意しつつ、引き続き不動産取引市場の動向を注視する必要があるようだ。

図表 10 アジア太平洋地域における都市別投資額ランキング(2023年～2025年上期)



(資料)MSCI Real Capital Analytics の公表データからニッセイ基礎研究所が作成

本資料記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と完全性を保証するものではありません。また、本資料は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。