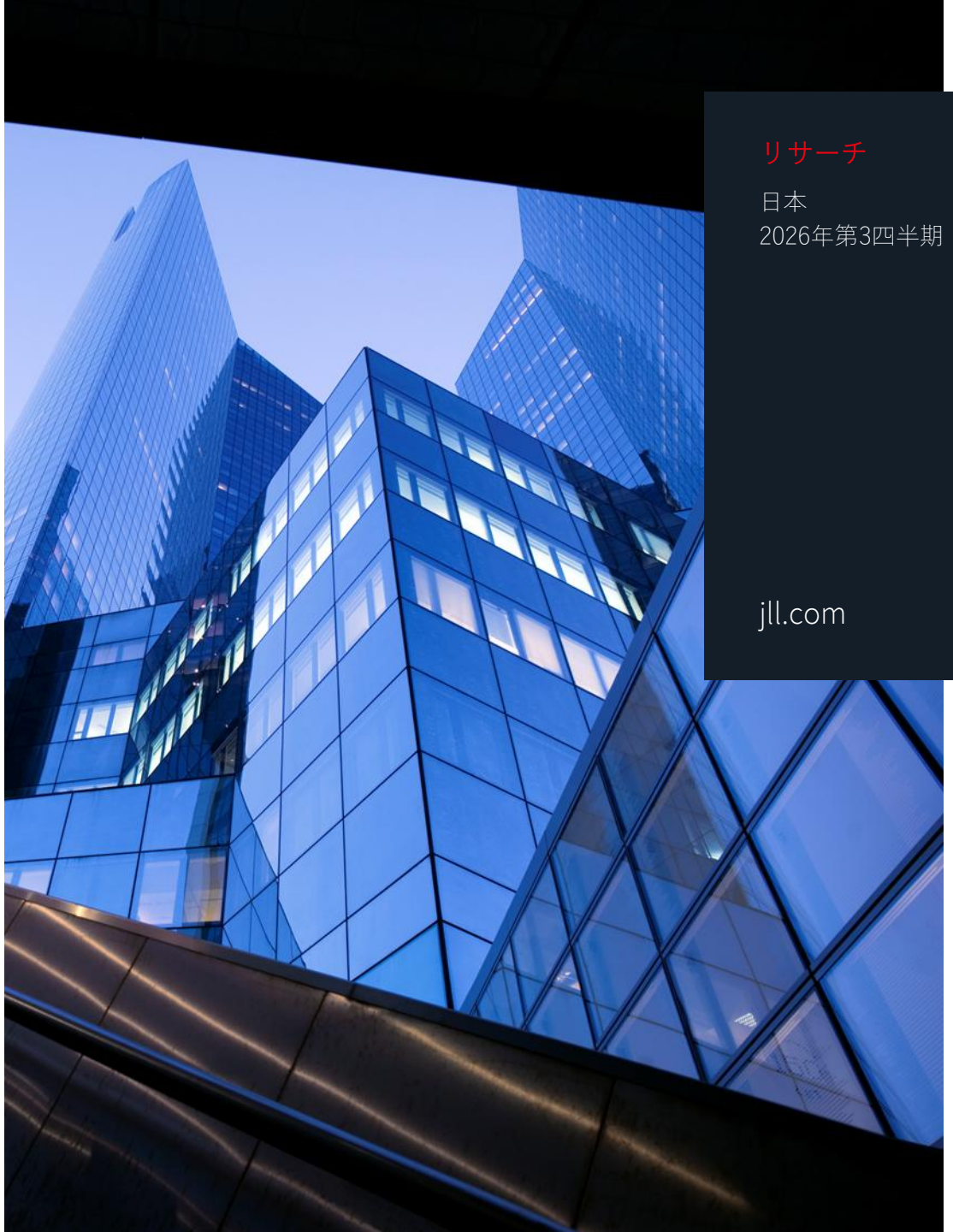
インベストメント
マーケットダイナミクス



リサーチ

日本

2026年第3四半期

jll.com

JLL SEE A BRIGHTER WAY

エグゼクティブサマリー

1 世界の不動産投資額は拡大基調

世界の不動産投資額は引き続き増加傾向にあるものの、世界的な利回り上昇の影響で、その伸びはやや緩やかになっている。良好なデット市場、豊富なエクイティ資金、そしてタイトな需給バランスに支えられた賃料成長によって、不動産価格の高止まりが続いている。

2 日本の不動産投資額は過去最高水準

2026年第1-第3四半期における日本の不動産投資額は5兆7,287億円に達した。賃貸市場の需給逼迫と旺盛な投資家意欲を背景に、不動産価格は底堅く推移しており、オフィス、ホテル、賃貸住宅のいずれのセクターにおいても1,000億円超の大型取引やポートフォリオ取引が成立した。

3 投資活動を支える賃料上昇

賃料上昇を背景に、資金調達コストの上昇を上回る収益性が見られている。需要が堅調であることに加え、開発コストの高騰が、新規物件の賃料水準を高めている。この上昇圧力が既存物件の賃料にも波及している。

4 見通し

国内外の投資家意欲は引き続き旺盛で、多様な買い手層が市場の流動性を支えている。賃料成長期待に支えられ、2026年通年の投資額は7兆円を超えて過去最高を更新する見通しである。しかし今後、10年国債利回りが3%を大きく上回るような状況になれば、様子見姿勢に転じる投資家も増え、来年2027年の投資額は2026年を下回ると考えられる。

主要指標（2026年第1-第3四半期）

+19%
世界の投資額の前年同期比

1位
東京の世界都市別投資額ランキング

+22%
日本の投資額の前年同期比

32%
国内投資額における海外投資家の投資額割合

42%
国内投資額におけるオフィスの投資額割合

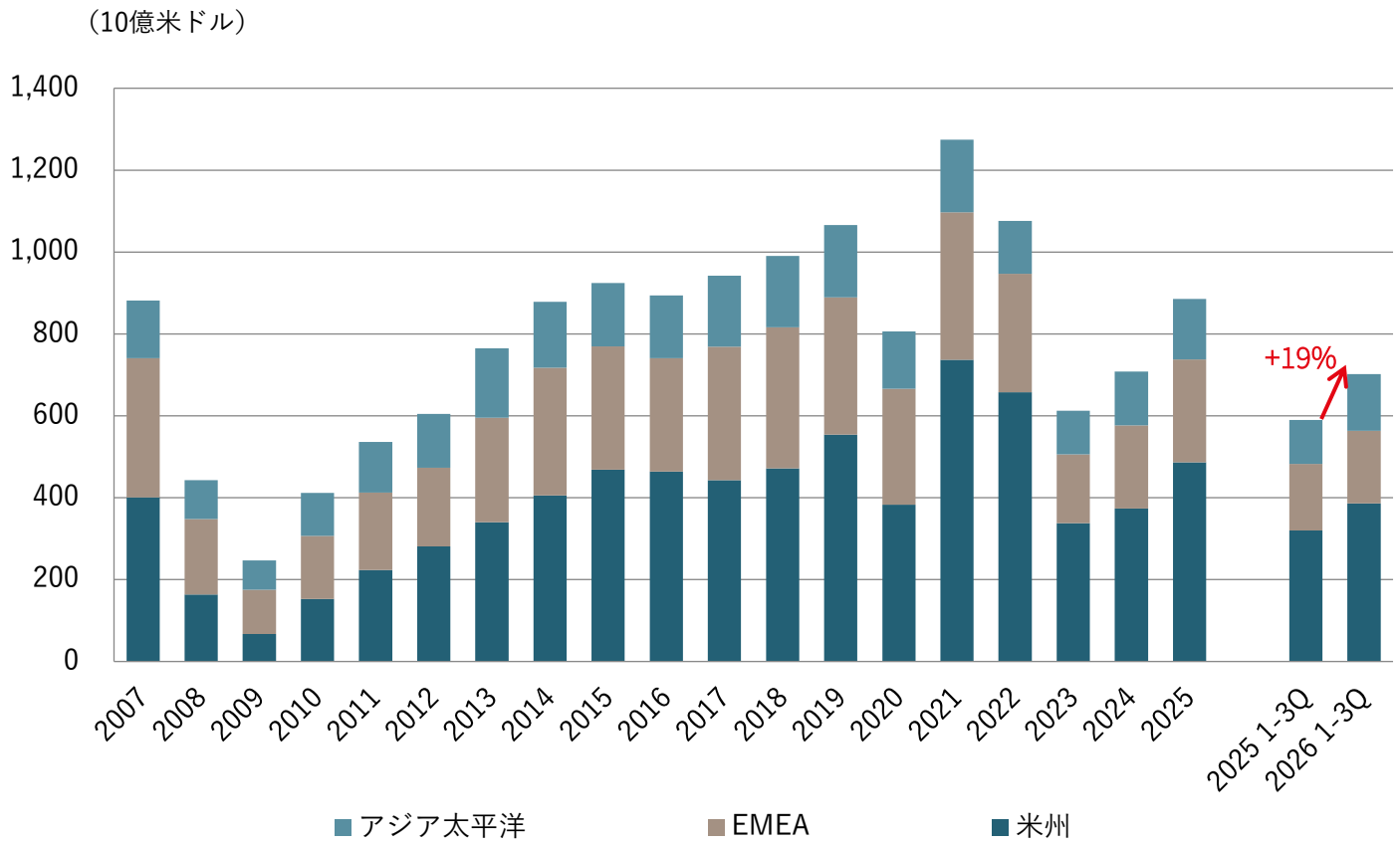
注釈：500万ドルを超える取引が集計対象。更地の売買、戸建て住宅の売買、分譲マンションの売買は集計対象外。

© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2026

世界の投資額

- 2026年第1-第3四半期の世界の不動産投資額は7,017億米ドルに達し、前年同期比19%増となった。投資額は全地域で増加し、米州、EMEA、アジア太平洋のいずれも前年を上回った。
- 米州の投資額は主に米国に牽引され、前年同期比21%増となった。EMEAは9%増、アジア太平洋は29%増と、いずれも前年を上回る伸びを記録した。
- 不動産賃貸市場は引き続き堅調であり、投資市場の拡大を後押ししている。世界のオフィス賃貸面積は第3四半期に前年同期比5%増加した。物流施設の新規需要も全地域で拡大した。
- 中長期的な見通しも良好である。収益成長がキャップレート上昇圧力を相殺しているほか、セクター横断的に新規供給の減少が需給逼迫につながり収益性を支えている。

世界の投資額推移



出所：JLL

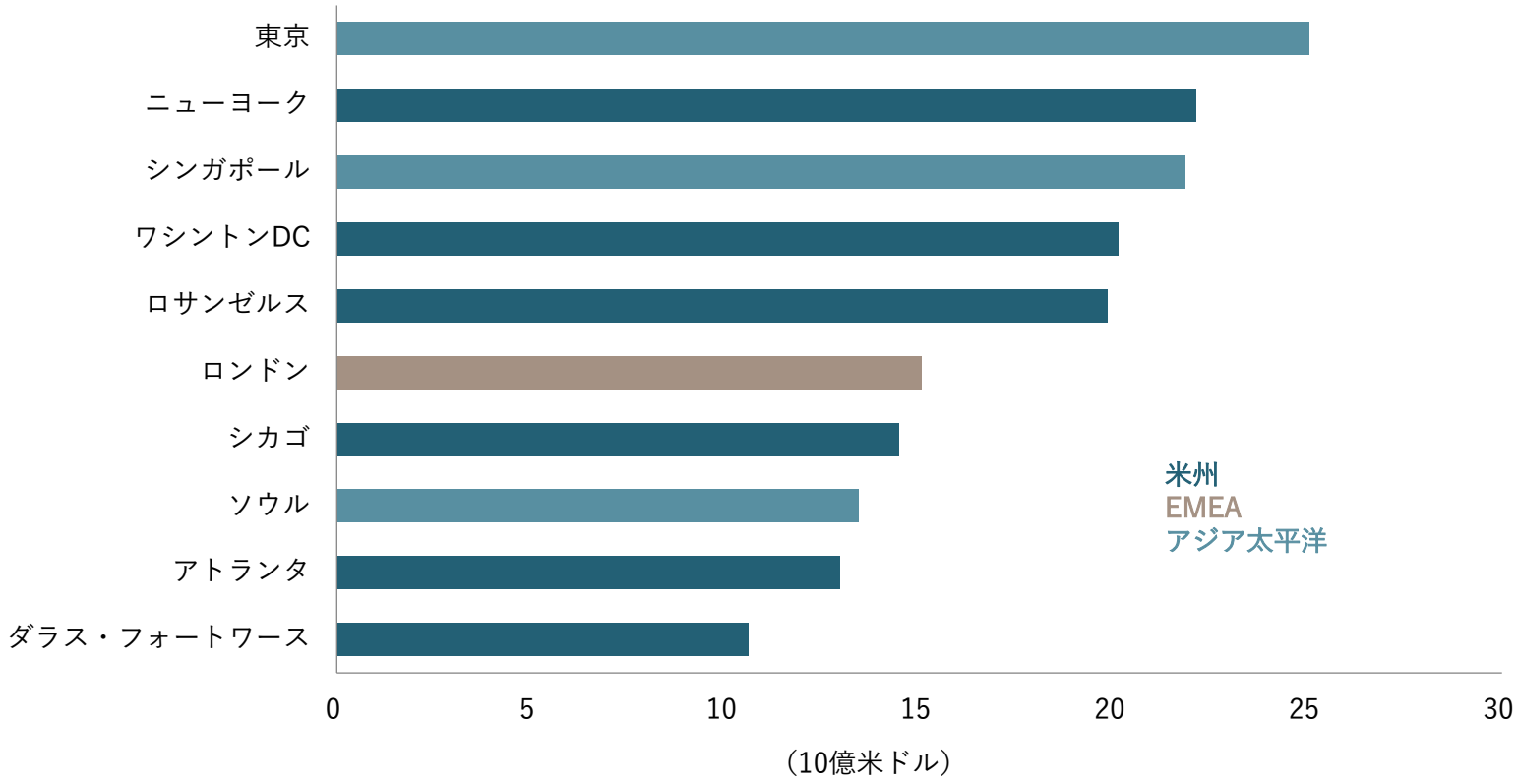
注釈：アジア太平洋地域はアジアおよびオセアニア地域を、EMEAは欧州、中東およびアフリカ地域、米州は南北アメリカ大陸を指す。

© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2026

世界の都市別投資額ランキング

- 2026年第1-第3四半期の投資額で、東京は上半期の世界第2位から第1位へと順位を上げた。投資額は250億米ドルに達し、ニューヨーク（221億米ドル）およびシンガポール（218億米ドル）を上回った。

都市別投資額



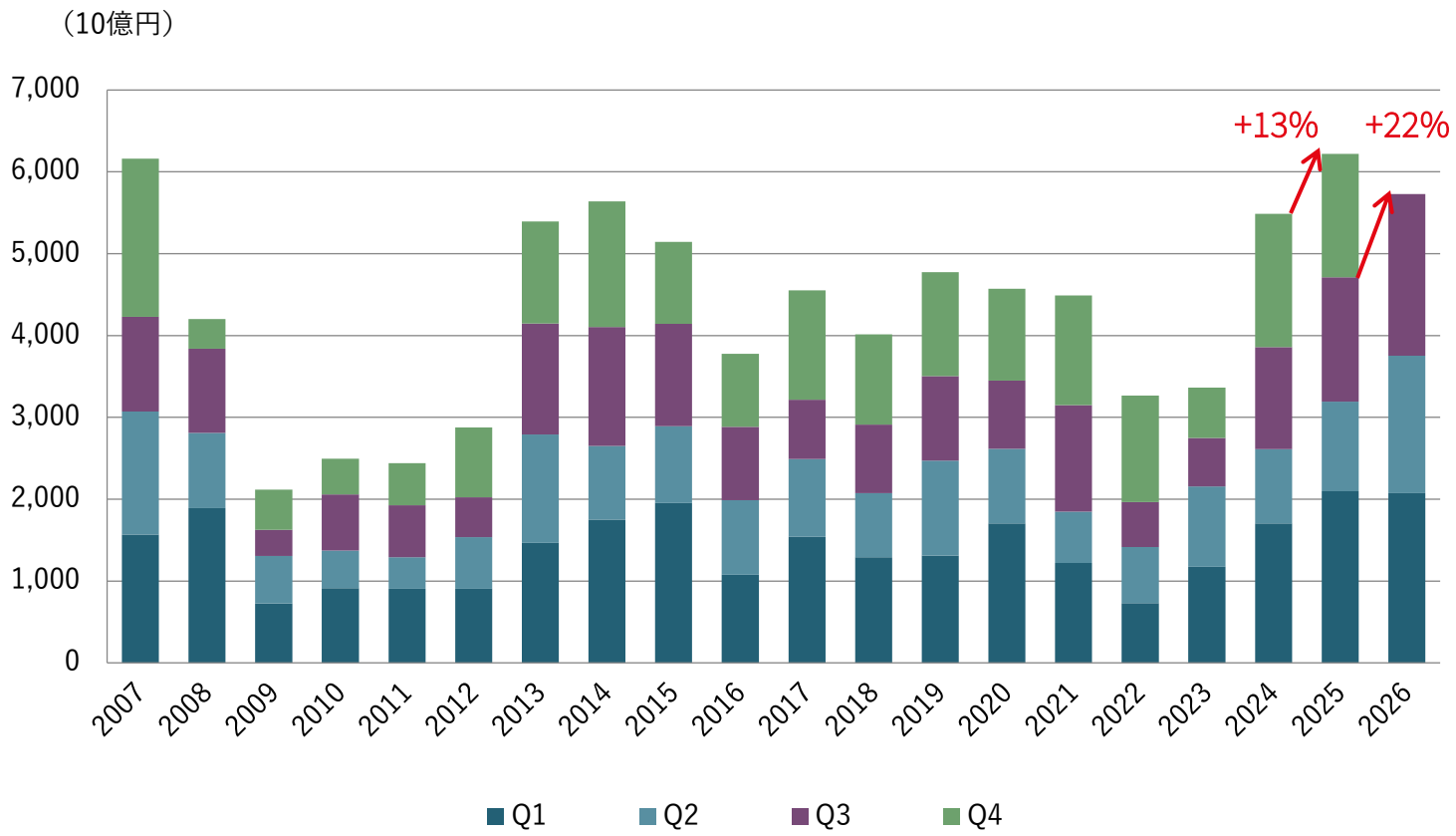
出所：JLL

© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2026

日本の投資額

- 2026年第1-第3四半期における日本の不動産投資額は5兆7,287億円となり、前年同期比22%増、第1-第3四半期の累計では過去最高となった。
- 第3四半期単独の投資額は1兆9,770億円に達し、前年同期比30%増、第3四半期単体でも過去最高を記録した。
- オフィス、ホテル、賃貸住宅など幅広いセクターで、1,000億円を超える大型取引やポートフォリオ取引がみられた。代表的な事例として、パシフィックセンチュリープレイス丸の内、全国16ホテルのポートフォリオ案件ならびに50物件の賃貸住宅ポートフォリオ案件が挙げられる。

日本の投資額推移



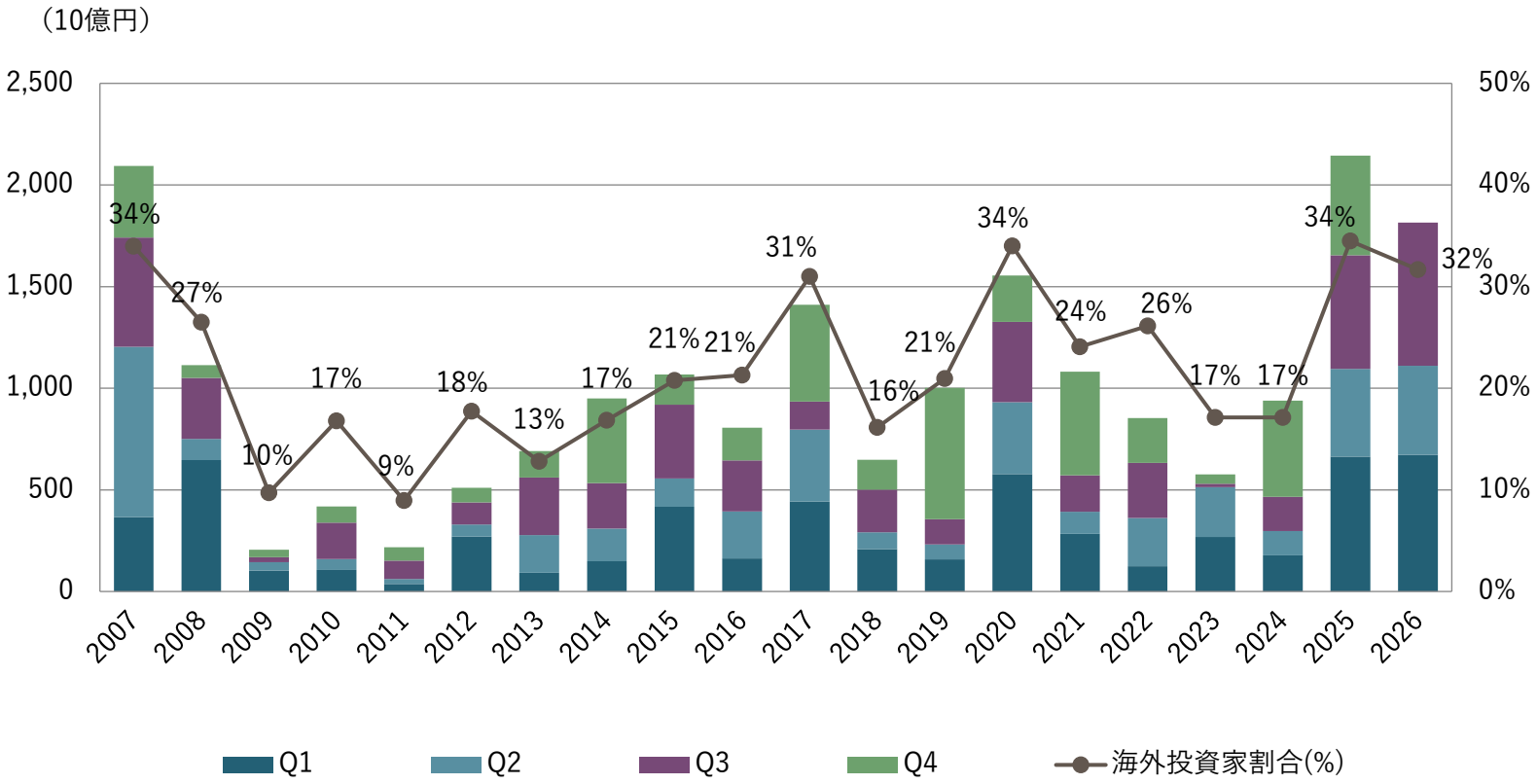
出所：JLL

© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2026

海外投資家の投資額

- 2026年第1-第3四半期の海外投資家による累計投資額は1兆8,146億円に達し、前年同期比10%増となった。
- 海外投資家による投資額は2026年第1-第3四半期で日本の不動産投資額全体の32%を占めており、30%を上回る高水準を維持している。
- 日本の不動産市場は、持続的な賃料上昇、安定した法制度・規制環境、そして欧米市場と比較して低位な資金調達コストを背景に、引き続き海外投資家から高い関心を集めている。特に、欧州および米国の投資家を中心に、バリューアッド投資への需要が高まっている。

海外投資家の投資額推移



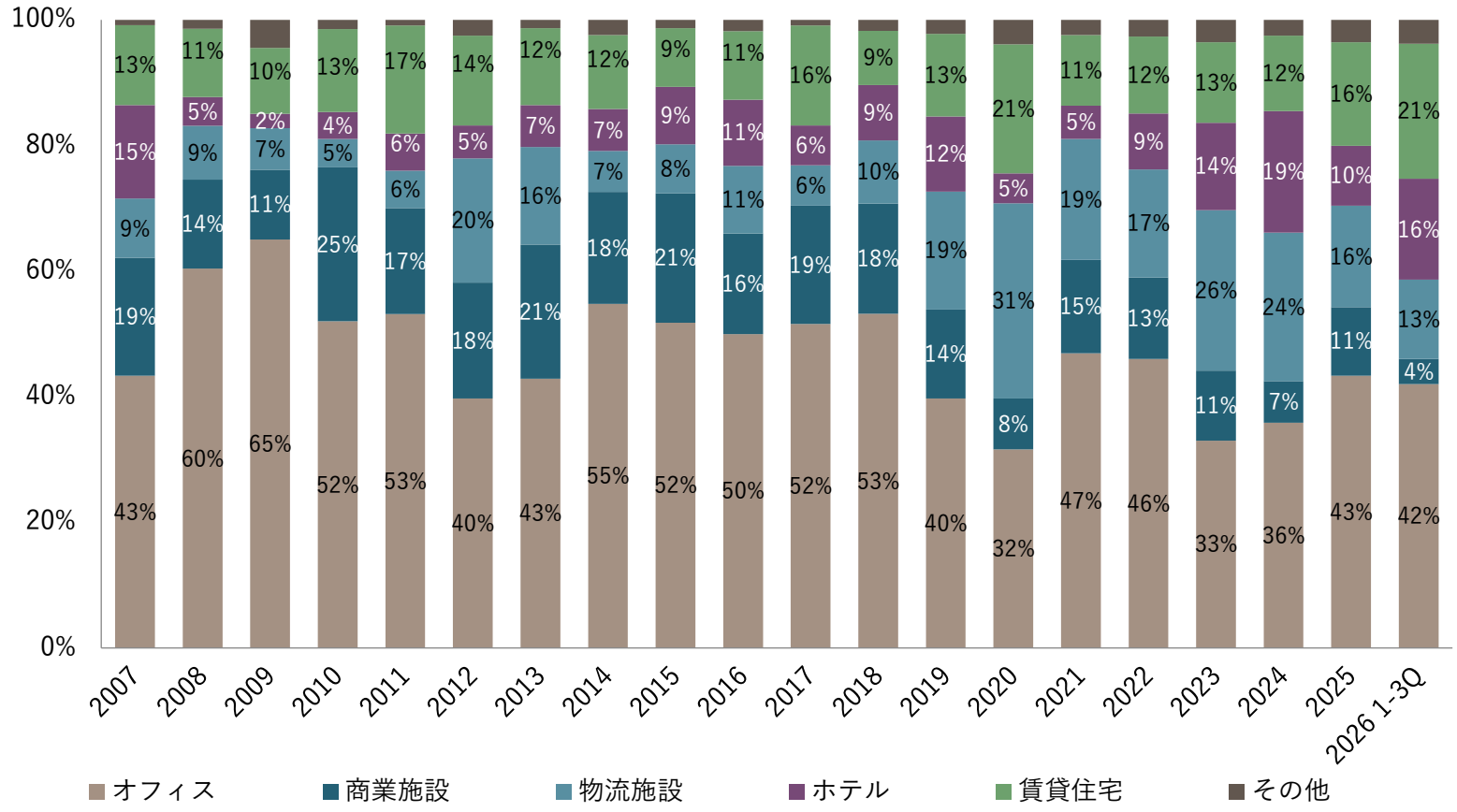
出所：JLL

© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2026

セクター別投資額割合

- オフィスは引き続き最大の投資セクターであり、2026年第1-第3四半期の投資額は2兆4,061億円に達し、総投資額の42%を占めた。賃料上昇への期待を背景に投資家の高い関心が続いており、当四半期最大の案件であるパシフィックセンチュリープレイス丸の内が取引された。
- ホテルセクターは総投資額の16%を占めた。KKRによる全国16ホテルのポートフォリオ売却などの大型取引が投資額を押し上げた。
- 賃貸住宅の投資比率は21%に上昇した。海外投資家によるポートフォリオ取得需要の高まりを背景に、ブルックフィールドによる50物件の賃貸住宅ポートフォリオ取得が注目を集めた。同案件の価格はおよそ1,000億円と報道されている。

セクター別投資額割合の推移



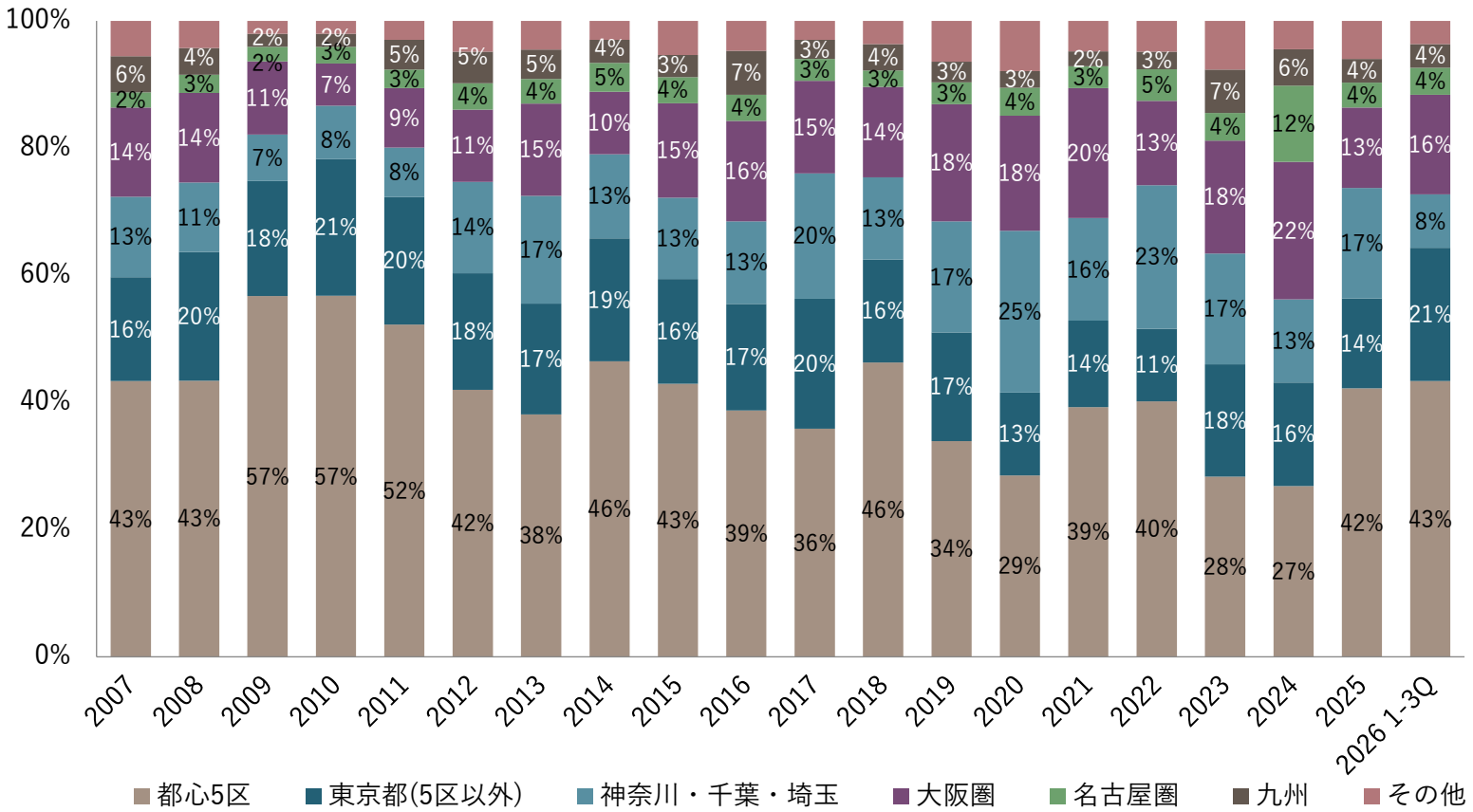
出所：JLL

© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2026

地域別投資額割合

- 地域別では、東京都心5区が2026年第1-第3四半期で総投資額の43%を占め、2025年通年からわずかに上昇した。
- 大阪圏の投資比率は16%となり、2025年通年の13%から上昇した。一方、名古屋圏および九州はそれぞれ総投資額の4%を占めた。

地域別投資額割合の推移



出所：JLL

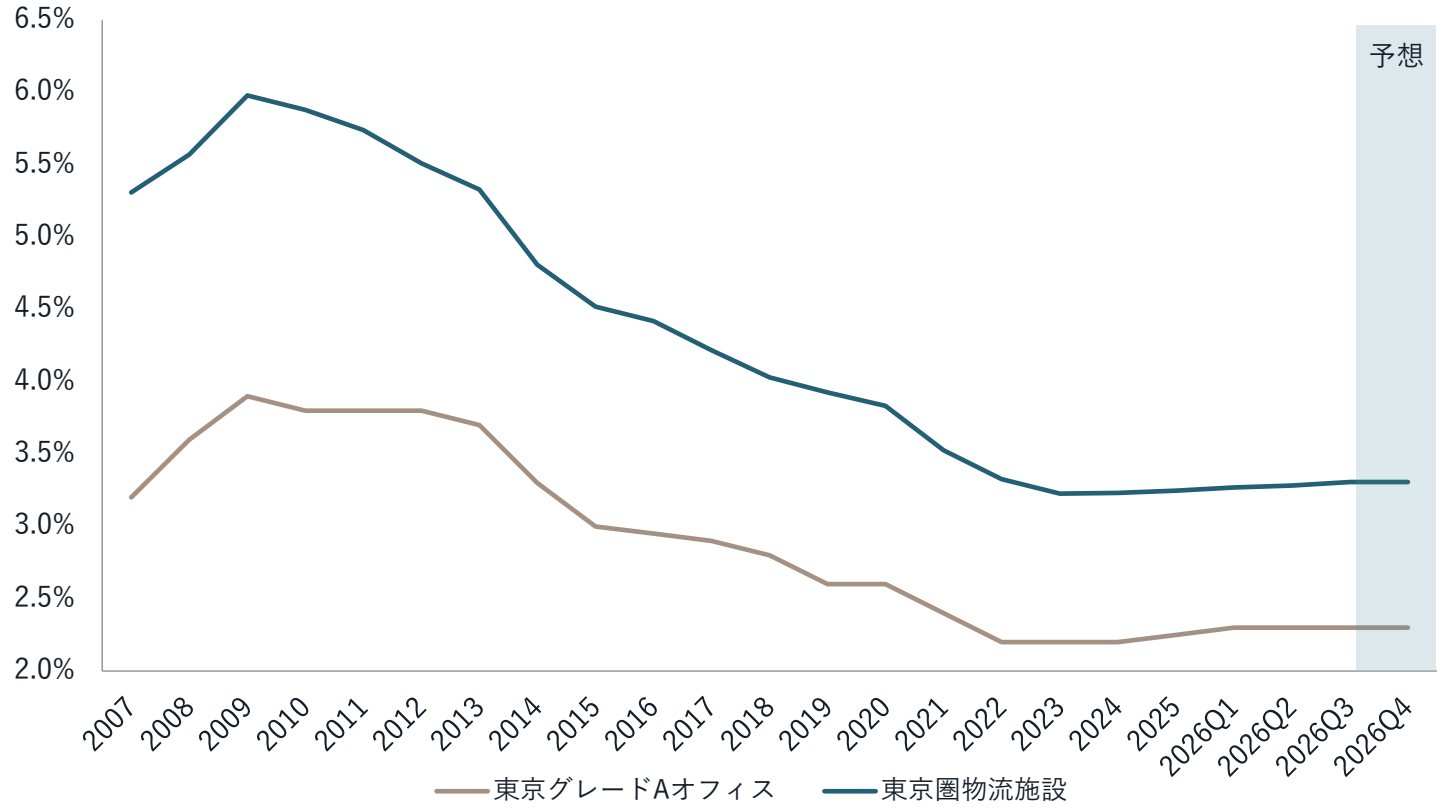
注釈：東京都心5区は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を、名古屋圏は愛知県、岐阜県、三重県を、大阪圏は大阪府、兵庫県、京都府、奈良県を、九州は福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県を指す。

© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2026

キャップレートの動向

- JLLによる推定キャップレートは、オフィスが2026年第3四半期も横ばいで推移した一方、物流施設ではわずかに上昇した。これは、両セクターにおける賃料成長期待の違いを反映している。
- インフレ懸念ひいては金利上昇懸念によるキャップレート上昇圧力は続くものの、継続的な賃料上昇期待を背景に、概ね安定的に推移すると予想される。
- 賃料上昇率はセクターやエリア、個別物件によって差があることから、投資家にとって物件選別の重要性は今後一層高まると考えられる。

キャップレート



出所：JLL

注釈：東京グレードAオフィス利回りは東京都心5区のグレードAオフィス、東京圏物流施設利回りは東京圏に所在する大型賃貸物流施設のそれぞれの平均的な推定NOIキャップレート（賃料は市場賃料を想定）を指す。

© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2026



リサーチ

インベストメント
マーケットダイナミクス
2026年第3四半期

ジョーンズ ラング ラサール株式会社

東京本社
〒102-0094
東京都千代田区紀尾井町1-3
東京ガーデンテラス紀尾井町
紀尾井タワー
03 4361 1800

関西支社
〒541-0041
大阪府大阪市中央区
北浜3-5-29
日本生命淀屋橋ビル
06 7662 8400

福岡支社
〒810-0041
福岡県福岡市中央区
大名2-6-50
福岡大名ガーデンシティ
092 233 6801

名古屋オフィス
〒450-6321
愛知県名古屋市中村区
名駅1-1-1
JPタワー名古屋
052 856 3357

お問合せ先

谷口 学
リサーチ事業部
シニアディレクター
manabu.taniguchi@jll.com

ロンリッチ タン
リサーチ事業部
シニアマネージャー
ronrich.tan@jll.com

内藤 康二
キャピタルマーケット事業部
リサーチディレクター
koji.naito@jll.com

大久保 寛
リサーチ事業部
事業部長
hiroshi.okubo@jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2026

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.

© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2026