

日本企業・投資家による海外不動産投資残高は前年より 19%増加し 26.7 兆円規模に～「海外不動産投資に関する実態調査 2025」結果

2025 年 11 月 19 日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

海外市場調査部・私募投資顧問部

＜要約・概要＞

- 「海外不動産投資に関する実態調査」結果などをもとに 2025 年の海外不動産投資残高を 26.7 兆円と推計した（前年比+19%）。うち、直接投資額は住宅メーカー、不動産会社の積極投資が寄与し前年推計から 20%増加している。
- 直接投資を主に行う不動産会社などのプレーヤーは、開発利益や国としての成長性を期待して海外不動産投資を活発化させているものの、昨今の政治・経済の先行き不透明感から、政治リスク・景気変動リスクが最大の課題となっているほか、海外担当者の確保も課題となっている。今後の投資意向は引き続き強く、米国や豪州への投資拡大が見込まれるほか、英国やインドが新規投資先として注目度が高まっている。
- 不動産ファンドを通じた間接投資を主に行うプレーヤーは、高い収益性、成長する市場、グローバル分散投資に期待して海外不動産投資を実施している。課題面では、法務や税務、為替変動などリターンに直結するものが前年に続き上位となっている。投資拡大意向は引き続き強く、特に米国への関心が強い。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所では、海外不動産投資を行うプレーヤーの投資状況、海外不動産投資への期待や課題などの実態、そして今後の投資意向を把握することを目的に「海外不動産投資に関する実態調査」を 2023 年より実施している。

調査概要

- 調査名称:海外不動産投資に関する実態調査(以下、実態調査)
- 調査対象:公表情報等により海外不動産投資を行っている、あるいは行う可能性の高いと推察される企業・年金基金などを対象
- 調査方法:面会によるヒアリング調査、メールによる質問票送付調査を併用
- 調査期間:2025 年 9 月 1 日～9 月 24 日
- 回収状況:有効回答数 64 社(回収率 77.1%)
- 分類方法:海外不動産投資への主な関わり方に基づいて、所属業種ごとに大きく 3 分類している(図表 1 参照)。分類ごとに質問票も異なり、結果集計も分類ごとに行っている。本レポートでは、このうち「直接投資」と「間接投資(投資家)」についての集計結果について記載している。

図表 1 実態調査対象の分類

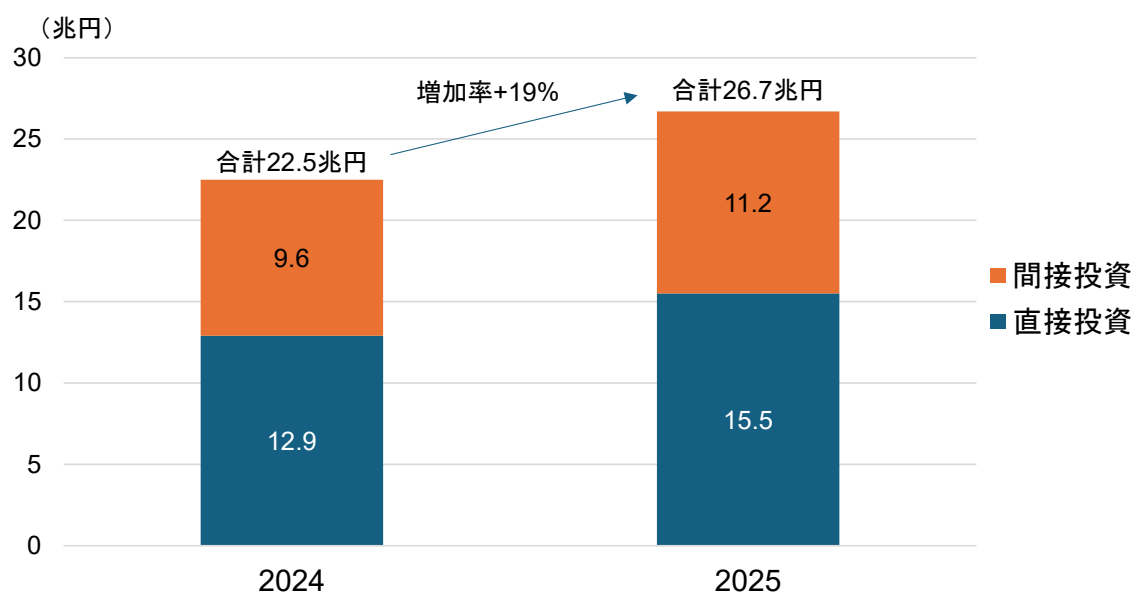
分類	業種	海外不動産投資への主な関わり方
直接投資プレイヤー	不動産会社、商社、住宅メーカー、ゼネコン、電力・ガス、鉄道、その他不動産事業を行う事業会社	オフィスや賃貸住宅を開発する開発ビジネスや、既存不動産を取得し運営するビジネス、マンションを開発し分譲するビジネスなど
間接投資プレイヤー（投資家）	銀行、保険、リース会社、年金基金など	不動産投資ファンドへの出資を通じて海外不動産投資を行う
間接投資プレイヤー（運用会社・信託）	運用会社、信託銀行	ファンド組成や運用、ゲートキーパー機能など海外不動産投資を行うための不動産投資ファンドや関連サービスを提供する

出所)三井住友トラスト基礎研究所

1. 日本からの海外不動産投資残高の推計

日本からの海外不動産投資残高を 2025 年時点で 26.7 兆円と推計、前年推計から 19%増加

図表 2 日本からの海外不動産投資残高推計



出所)三井住友トラスト基礎研究所

注)直接投資:直接投資プレイヤーによる海外不動産投資残高、間接投資:間接投資プレイヤー(投資家)および間接投資プレイヤー(運用会社・信託)の情報を活用し重複分を極力除いた海外不動産投資残高

実態調査における投資額集計のほか、各社の開示資料、その他公表情報などに基づいて日本からの海外不動産投資残高の推計を行った。その結果、日本からの海外不動産投資残高は 2025 年時点で 26.7 兆円と推計され、2024 年に行った推計結果よりも 19%増加している。残高内訳は直接投資プレイヤー（不動産会社など）による海外不動産投資残高が 15.5 兆円、間接投資プレイヤーによる不動産ファンド等を通じての

海外不動産投資残高が 11.2 兆円である。

直接投資プレーヤー残高の業種別の内訳は、不動産・商社が 50%強を占め、次いで建設・住宅が 40%弱、インフラ・その他が 10%弱と推計している。2024 年推計結果から 20%増加しているが、住宅メーカーや不動産会社の活発な投資活動が寄与している。

間接投資プレーヤー残高の内訳は、約 50%を銀行等が占め、次いで保険会社が約 30%、年金基金が約 15%と推計している。2024 年推計結果からは 17%増加しているが、新規情報追加によるカバレッジ範囲拡大に伴う増加が主なもので、既存投資家による投資積み増しは限定的と推計している。

<推計方法>

- **直接投資**：実態調査、各社開示資料、その他公表情報、MSCI Real Capital Analytics の不動産取引データベースなどをもとに集計・推計を行った。製造業などが海外に保有する工場などの不動産は集計に含まない。あくまでも不動産事業(住宅供給含み)に関連する投資残高を集計している。各社の決算時期、集計時期、資料公表時期の違いはあるものの直近時点で入手可能な情報をもとに海外における不動産資産残高(オフィスなど投資用不動産や、個人に住宅を分譲するための販売用不動産(棚卸資産)なども含む)を合算し 2025 年推計値とした。
- **間接投資**：実態調査、各社開示資料、その他公表情報などをもとに集計を行った。推計にあたっては間接投資プレーヤー(投資家)と間接投資プレーヤー(運用会社・信託)での重複計上を可能な限り排除している。各社の決算時期、集計時期、資料公表時期の違いはあるものの直近時点で入手可能な情報をもとに合算し 2025 年推計値としている。

2.海外不動産投資の現状と今後について

本章では、実態調査結果に基づき、「直接投資プレーヤー」と「間接投資プレーヤー(投資家)」それぞれの海外不動産投資の現状、期待や課題、今後の投資意向などを示す。

2-1.直接投資プレーヤー

デベロッパー、商社、建設会社、住宅メーカー、電力・ガス、鉄道会社など直接投資プレーヤーのうち現在、海外不動産に投資をしている 42 社を対象とした回答集計結果をまとめた。

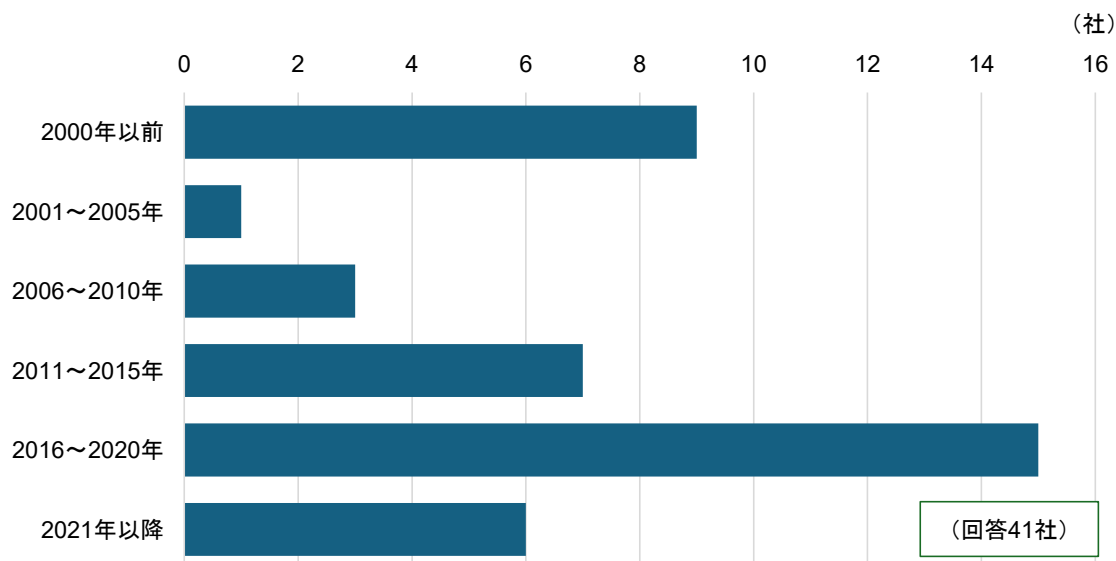
図表 3 直接投資プレーヤー:回答社の業種属性

業種分類	具体的な業種	回答社数
不動産・商社	デベロッパー、商社	15 社
建設・住宅	建設会社、住宅メーカー	11 社
インフラ・その他	電力・ガス、通信、鉄道会社、その他不動産事業を行う事業会社	16 社
合計		42 社

出所)三井住友トラスト基礎研究所

【直接：投資開始時期】 開始時期は分散しており 2016～2020 年開始が最多

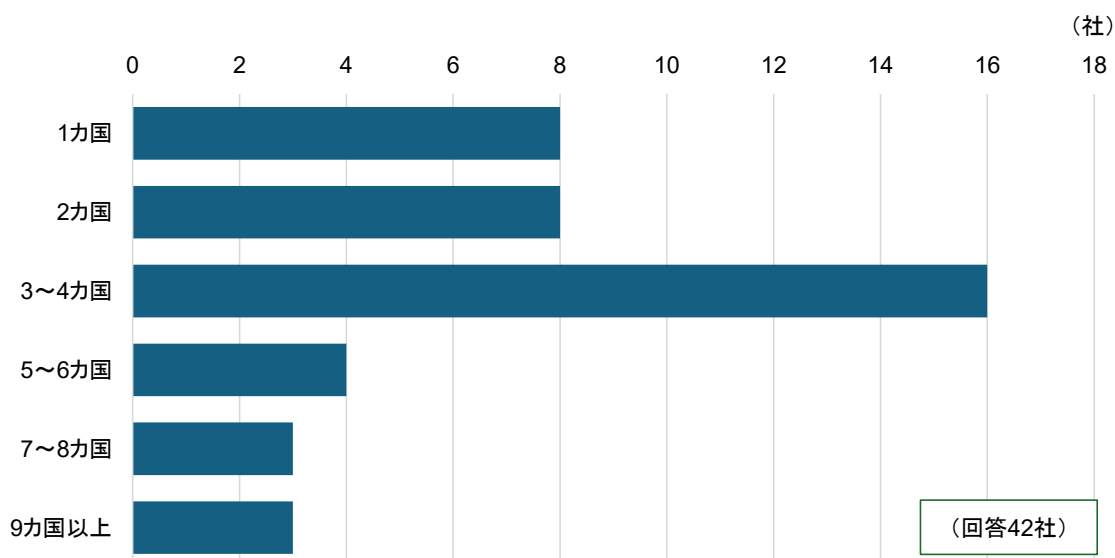
図表 4 海外不動産投資を開始した時期(回答社数)



出所) 三井住友トラスト基礎研究所

【直接：現在の投資国数】 平均 3.9 カ国と複数国に投資している

図表 5 海外投資している国・地域数(回答社数)



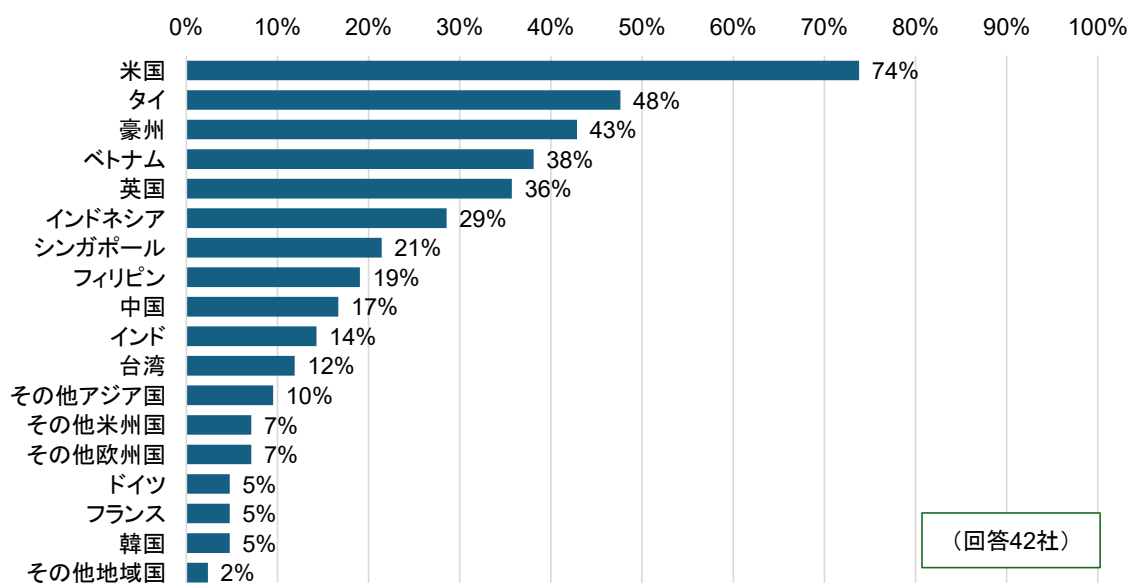
出所) 三井住友トラスト基礎研究所

注) 地域単位 of 回答、例えば「その他アジア」の回答も 1 カ国としてカウントしている

現在の投資先国数を聞いたところ「3～4 カ国」という回答が最も多かった。1 社あたりの平均投資国数を算出すると 3.9 カ国となった。業種グループ別で見ると投資開始時期の比較的古い不動産・商社が平均 5.0 カ国と多く、次いで建設・住宅の平均 4.2 カ国、海外投資開始時期が比較的新しいインフラ・その他では平均 2.7 カ国となった。

【直接：現在の投資先国】投資先として米国は外せない

図表 6 現在の投資先国（国・地域別、複数回答可、回答社数割合順）

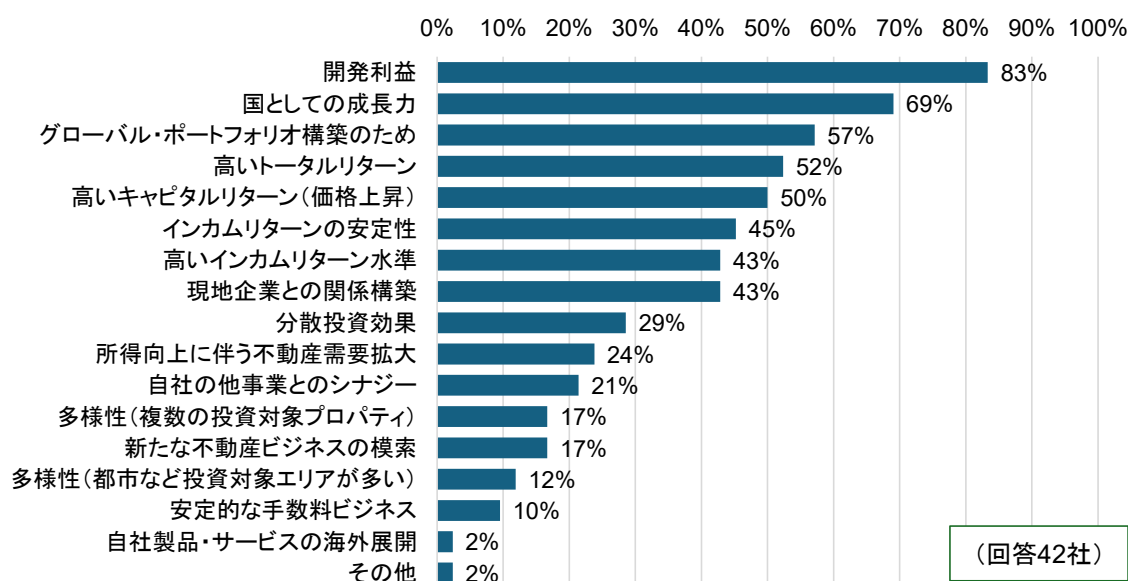


出所) 三井住友トラスト基礎研究所

投資先として最も多いのは「米国」(1位)で74%の企業が米国不動産に投資している。海外進出時期を問わず、市場規模が大きく市場透明性も高い米国から投資から投資を開始するケースが多い。次いで「タイ」(2位)、「豪州」(3位)、「ベトナム」(4位)、「英国」(5位)となっているが、投資比率は50%以下の水準にとどまる。米国以外の投資先は各企業の業種・業態やリスク許容度などをもとに判断されるため、投資先国は分散しやすい。

【直接：海外投資への期待】成長性や収益性に期待しての海外不動産投資が多い

図表 7 海外不動産投資に期待すること（複数回答可、回答社数割合順）



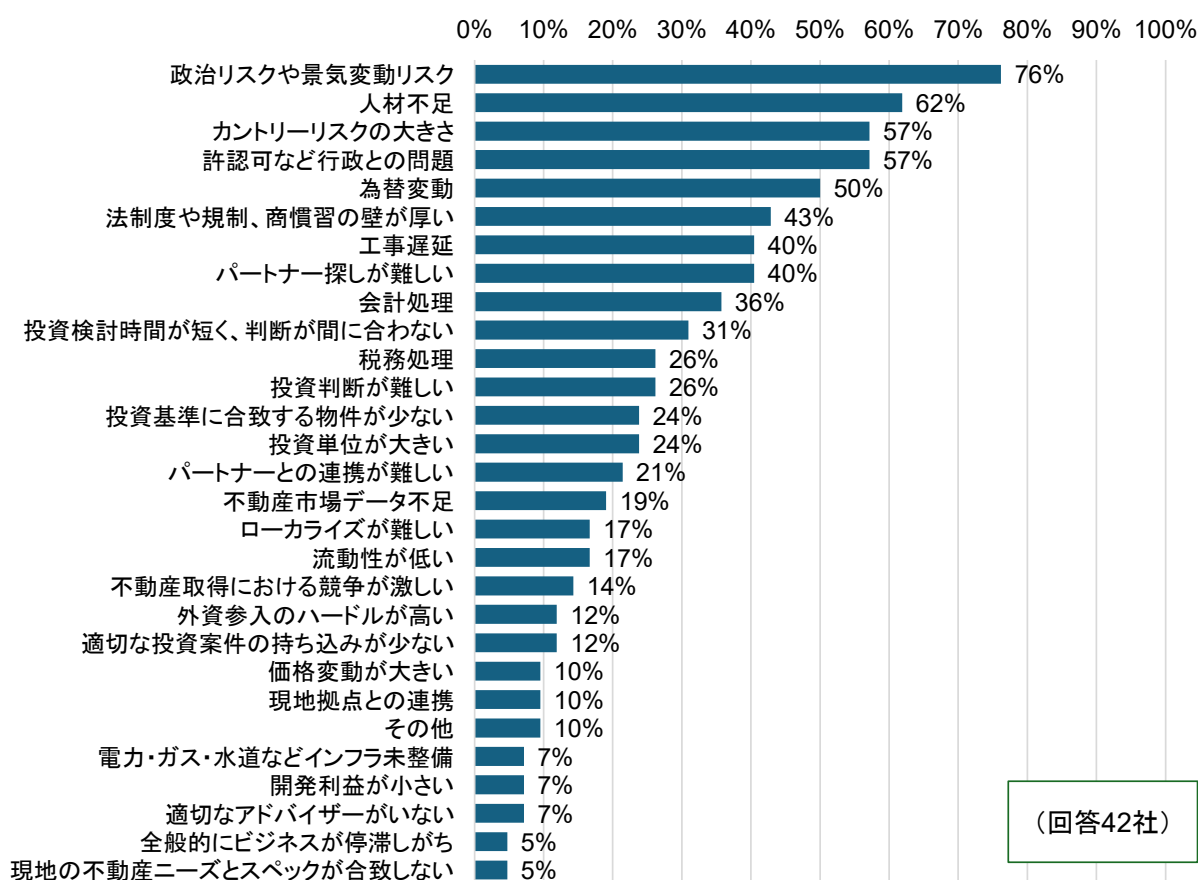
出所) 三井住友トラスト基礎研究所

海外不動産投資における期待事項としては、「開発利益」(1位)や「国としての成長力」(2位)、「高いトータルリターン」(4位)といった成長性や収益性に関連するものが上位を占めた。3位には「グローバルポートフォリオ構築のため」が入った。世界のGDPに占める日本の割合は年々低下し、今後も更なる低下が見込まれている。グローバルに劣後しない成長性を海外不動産投資で獲得し、事業ポートフォリオの収益性を高めようとする企業戦略がうかがわれる。

【直接：海外投資の課題】政治リスク・景気変動リスクがトップに、人材不足は引き続き課題

前年調査では「人材不足」が1位であったが、本年は「政治リスクや景気変動リスク」が1位となった。世界的に政治や経済など先行き不透明感が強まっていることが影響したものと考えられる。2位は「人材不足」で、前年同様「限られた海外担当者で複数国への投資を担当せざるをえない」、「複数国に展開したいが人員が限られている」などの声が聞かれた。海外担当者の確保が積極的な海外展開を行う上でのボトルネックとなっている。以下、「カントリーリスクの大きさ」(3位)、「許認可など行政との問題」(同順3位)、「為替変動」(5位)、「法制度や規制、商慣習の壁が厚い」(6位)など、企業単位での対応が難しい課題が続く。成長性や収益性の高い国において不動産ビジネスを拡大していきたいものの、カントリーリスクや制度、市場などが障壁となることも多い。投資におけるリターンとリスクのようなトレードオフの関係性が、投資先国の選択でも見られる。

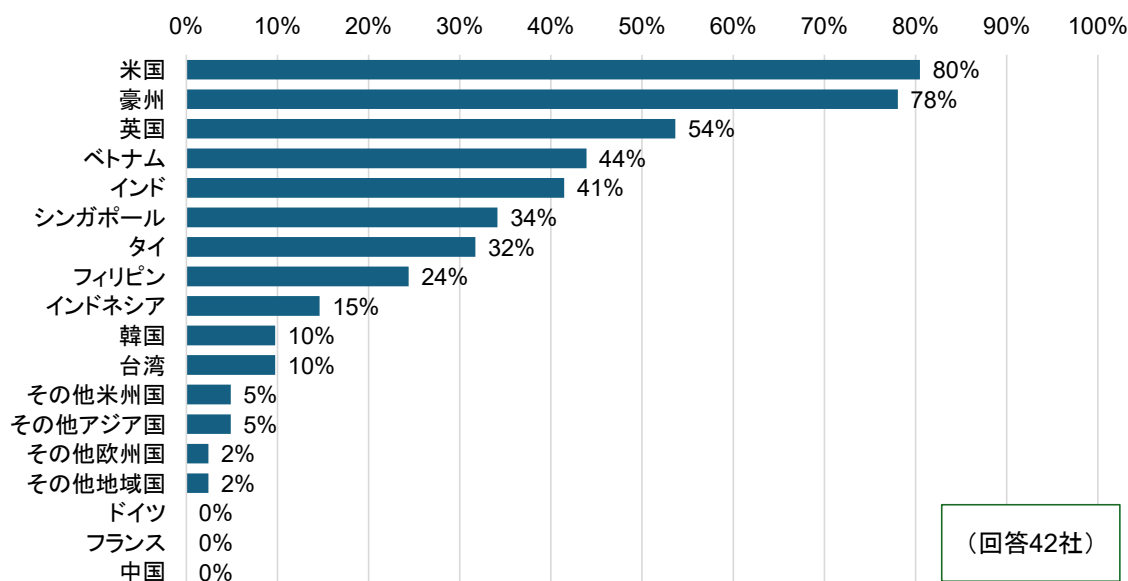
図表 8 海外不動産投資の課題（複数回答可、回答社数割合順）



出所)三井住友トラスト基礎研究所

【直接：今後の投資意向(国)】 米国、豪州が2強だが、英国やインドへの注目度が高まる

図表9 海外国別の投資意向(拡大+新規投資回答割合)(複数回答可、回答社数割合順)



出所)三井住友トラスト基礎研究所

注)各国につき、既投資国で「投資を拡大したい」回答数と、未投資国で「新規投資を検討」とした回答数の合計が総数に占める割合を示している

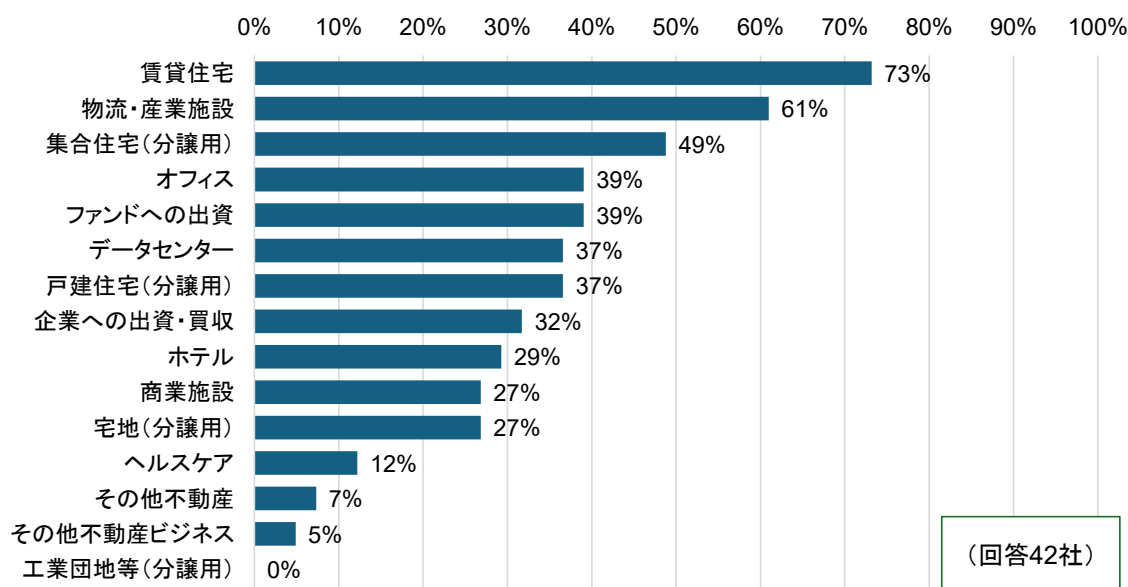
約80%の企業が「米国」(1位)と「豪州」(2位)へ強い投資意向を持っている。この2国の順位や回答比率は前年結果から大きな変化は見られない。「米国」は既投資企業による投資拡大意向が大半を占めるのに対し、「豪州」は既投資企業における投資拡大と、未投資企業による新規投資検討が半々を占めている。3位の「英国」は50%強であるが、新規投資を検討する企業が増加したことで前年から4ポイント上昇し、順位も4位から3位に上昇した。ブレグジット決定後、英国への投資は低水準であったが、分散投資の観点から近年注目されるようになってきている。「インド」も同様に6ポイント上昇し、7位から5位に順位が上昇している。インドの高い経済成長性に注目し不動産投資を検討する企業が増えている。

【直接：今後の投資意向(投資対象)】 賃貸住宅、物流・産業施設への投資意向強い

投資意向の強い不動産タイプ・不動産ビジネスを尋ねたところ、半数以上が「賃貸住宅」や「物流・産業施設」と回答している。3位の「集合住宅(分譲用)」もおおむね50%水準にある。経済や不動産の見通しについて不透明感が強い中で、比較的需要の安定している不動産タイプが上位を占めた。

前年結果と比べ、全体的に大きな変化はないものの、上位回答で投資意向の高まりが目立つのは、「オフィス」(7ポイント上昇)や「ファンドへの出資」(7ポイント上昇)である。オフィスは2022年以来、価格下落が続いてきたが、足元、下げ止まりが見えつつある都市もあり、底値圏での取得意向が強まっているものと考えられる。不動産ファンド投資は、新たな国や不動産タイプに投資するにあたって市場や不動産に習熟するための手段として使われることも多い。ファンド出資への意向が強まっているということは、積極的に新たな海外投資先を模索しようという意向が強いことを示しているものと考えられる。

図表 10 不動産タイプ・ビジネス別の投資意向(拡大+新規投資回答割合)(複数回答可、回答社数割合順)



出所)三井住友トラスト基礎研究所

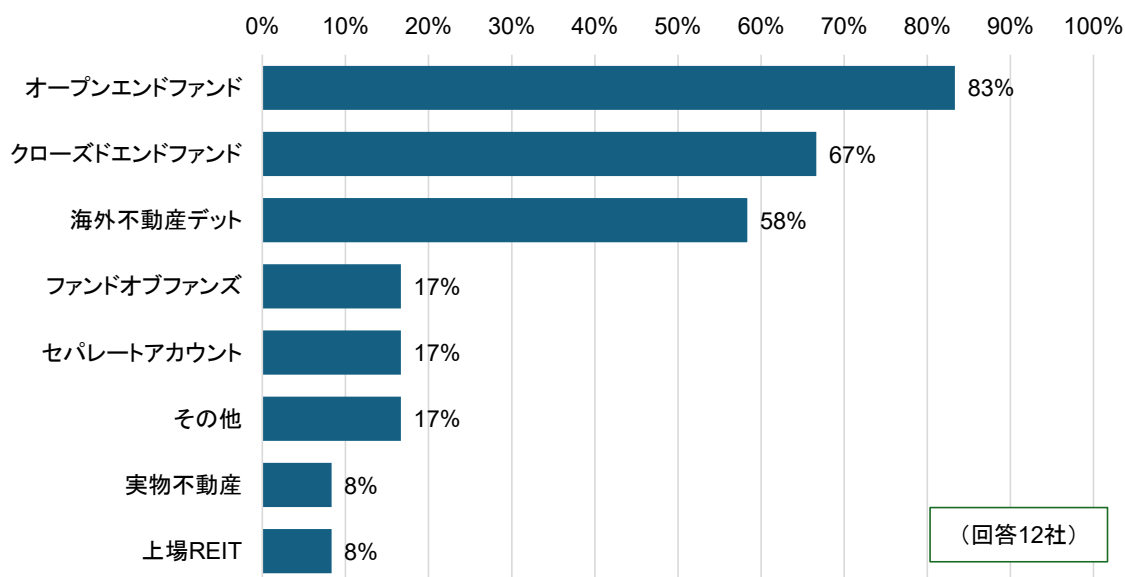
注)各不動産タイプ・ビジネスにつき、既投資不動産タイプ・ビジネスで「投資を拡大したい」回答数と、未投資不動産タイプ・ビジネスで「新規投資を検討」とした回答数の合計が総数に占める割合を示している

2-2.間接投資(投資家)

海外不動産投資を現在実行中の銀行、保険、リース、年金基金など12社を対象とした回答集計結果を以下に示す。なお社数が限られるため業種等の属性内訳は省略する。

【間接(投資家):現在の投資商品】3種類への投資が多い

図表 11 現在、投資実行中の投資商品(複数回答可、回答社数割合順)

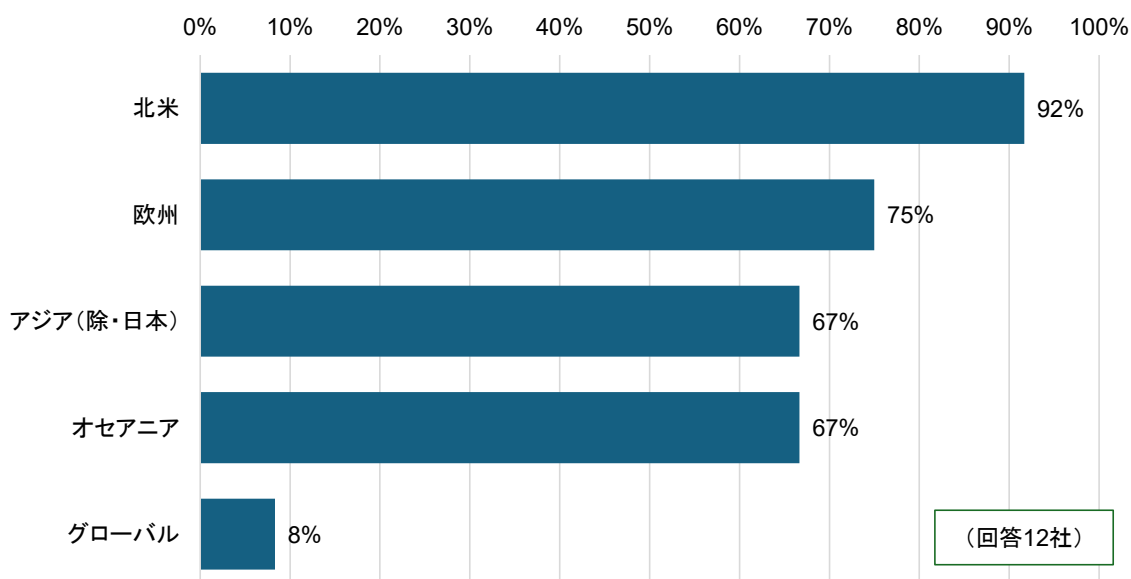


出所)三井住友トラスト基礎研究所

「オープンエンドファンド」(1位)が80%強と最も多く、以下、「クローズドエンドファンド」(2位)、「海外不動産デット」(3位)と3商品への投資が多い。前年調査結果から大きな変化は見られない。

【間接(投資家):現在の投資エリア】北米をはじめ、幅広いエリアに不動産投資

図表 12 現在、投資実行中の投資エリア(複数回答可、回答社数割合順)

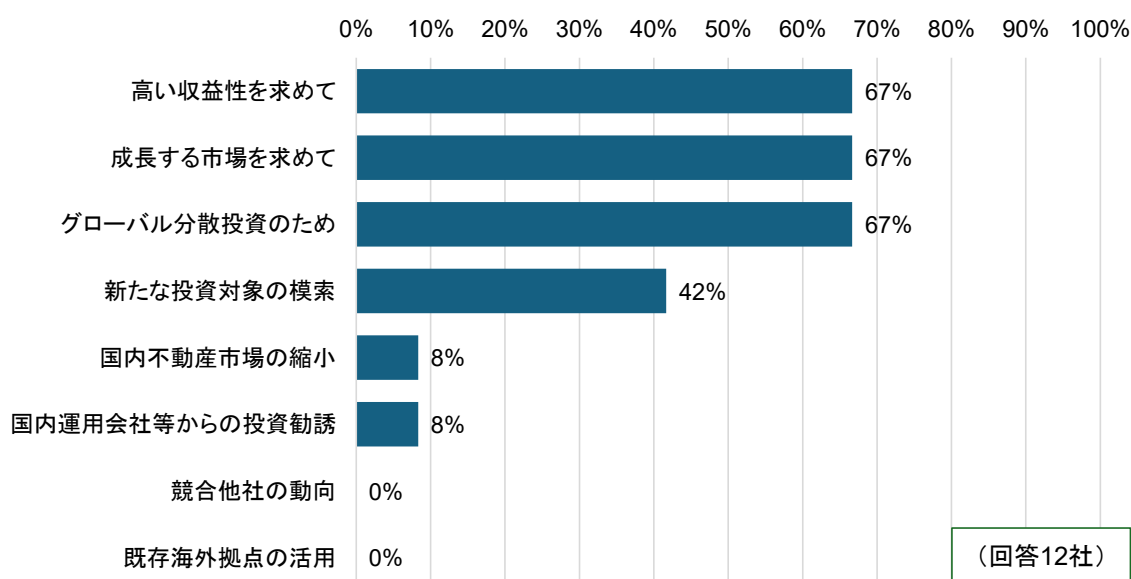


出所)三井住友トラスト基礎研究所

90%を超える投資家が「北米」(1位)に投資しているが、他の「欧州」(2位)、「アジア(除・日本)」(3位)、「オセアニア」(同順・3位)も70%前後の投資家が投資している。「グローバル」の回答は少ないものの、複数エリアに分散投資することで、結果的にグローバル分散投資がなされている。なお、ここでは回答社数ベースでの集計を行っているが、回答社の運用資産額総額に占める「北米」への投資割合を見ると80%を超えており、資産額ベースでは北米シェアが圧倒的に大きい。

【間接(投資家):海外投資のきっかけ】成長市場での収益性やグローバル分散投資が目的

図表 13 海外不動産投資を開始したきっかけ（複数回答可、回答社数割合順）



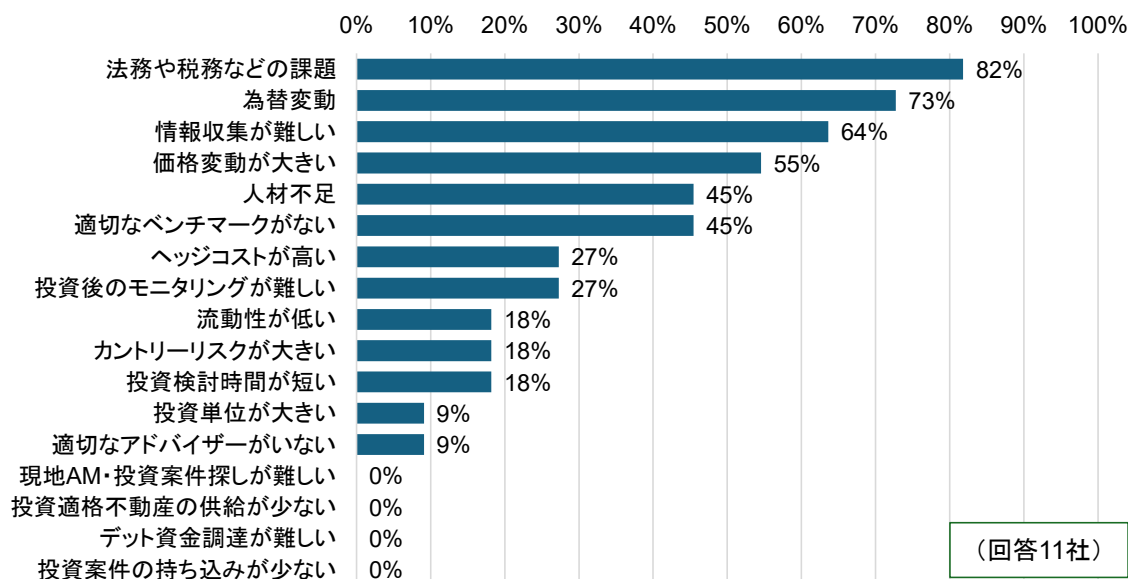
出所)三井住友トラスト基礎研究所

投資家が海外不動産投資を開始したきっかけや理由としては、「高い収益性を求めて」、「成長する市場を求めて」と「グローバル分散投資のため」がトップで並んだ。米国をはじめとする海外の成長市場で高いリターンを獲得するために、そしてグローバルにリスク分散を図る目的で海外不動産投資を開始したケースが多いことがうかがえる。

成長性や収益性は、直接投資(図表7参照)、間接投資を問わず、海外不動産投資における大きな動機、背景となっている。

【間接投資(投資家):課題】法務や税務が最大の課題で、価格変動や為替、人材不足も課題

図表 14 海外不動産投資の課題（複数回答可、回答社数割合順）

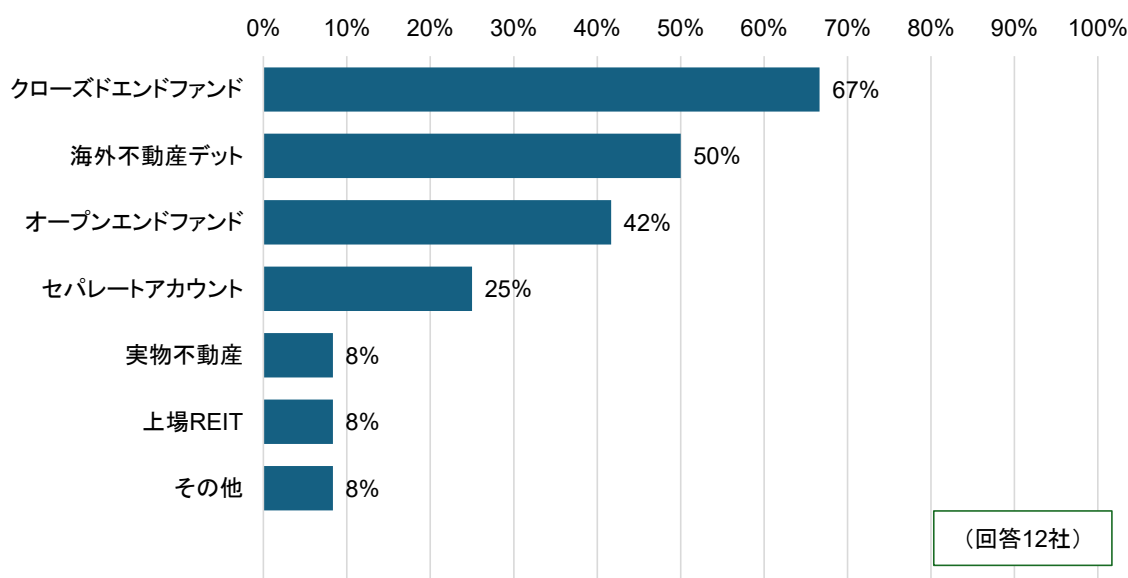


出所)三井住友トラスト基礎研究所

海外不動産投資の課題としては「法務や税務などの課題」(1位)が最大となり、次いで「為替変動」(2位)、「情報収集が難しい」(3位)、「価格変動が大きい」(4位)となっている。法務・税務面での外国当局の政策変更や為替変動といった、投資家のリターンに直結する項目が、懸念材料として上位となっている。また、「情報収集が難しい」は前年5位であったが本年は3位に浮上している。世界的に政治や経済など先行き不透明感が強まる中で、情報収集が重要な課題として浮上してきている。

【間接投資(投資家):今後の投資意向(商品)】クローズドエンドファンドへの投資意向強い

図表 15 今後の投資商品別投資意向(「拡大(新規含む)」と回答した割合)(複数回答可・回答社数割合順)

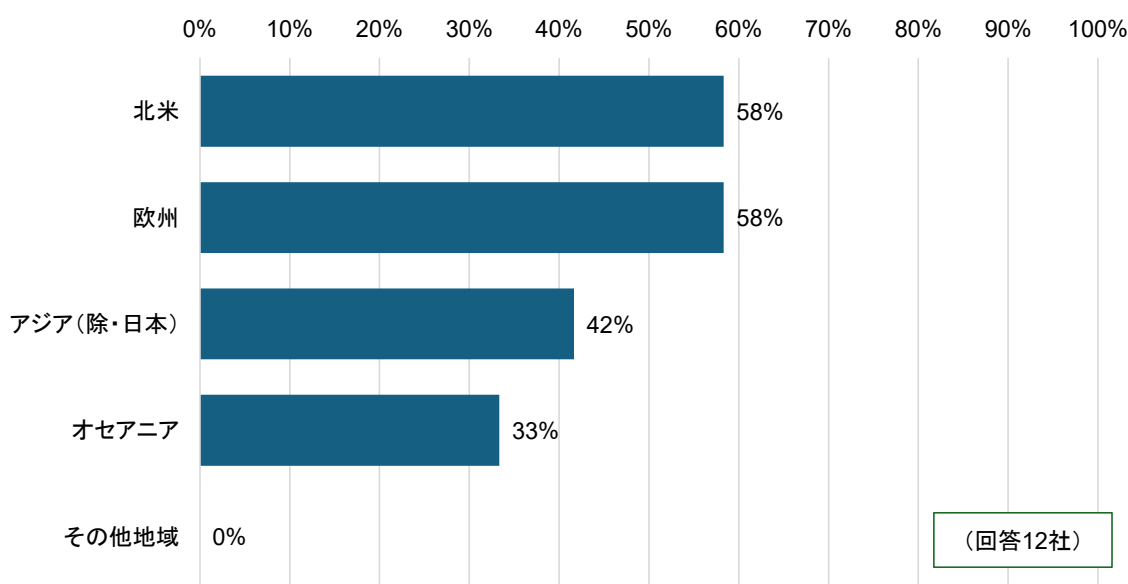


出所)三井住友トラスト基礎研究所

「クローズドエンドファンド」(1位)が最も投資拡大意向が強い商品となり、以下、「海外不動産デット」(2位)、「オープンエンドファンド」(3位)の順となった。現在の投資商品(図表11参照)の比率と比較すると、「オープンエンドファンド」の拡大意向は低い。近年、オープンエンドファンドのリターンが低迷していることが影響しているものと考えられる。その一方、リスク・リターンレベルの高いバリューアッド戦略などの商品が多いクローズドエンドファンドへの関心が高い。

【間接投資(投資家):今後の投資意向(エリア)】今後の投資意向が強いエリアは北米、欧州

図表 16 今後のエリア別投資意向(「拡大(新規含む)」と回答した割合)(複数回答可・回答社数割合順)



出所)三井住友トラスト基礎研究所

エリア別の投資スタンスを見ると、「北米」と「欧州」の拡大意向が強い。前年調査と比較すると特に「北米」の拡大(新規含む)の回答比率が上昇している。拡大(新規投資含む)を検討している具体的な国名としては、米国(7社)が最多、次いで英国(4社)となっており、米国への関心が高いことがわかる。

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。
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。

【執筆者へのお問い合わせ】

海外市場調査部 伊東尚憲

Eメール ito@smtri.jp

電話 080-7207-6773(直通)

【お問い合わせ】

海外市場調査部

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