Report

海外不動産投資残高は 30 兆円を上回る規模に拡大～「海外不動産投資に関する実態調査 2026」結果

2026 年 11 月 16 日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所
グローバル投資調査部・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 2026 年の海外不動産投資残高を 30.7 兆円と推計した（前年比+14%）。直接投資・間接投資ともに 2 年連続の 2 ケタ成長となった。
- デベロッパーや商社などの直接投資を主体とするプレーヤーは、成長性や収益性を求めて海外不動産投資を実施している。世界経済の不確実性の高まりを背景に、外部環境の変化に対する警戒感は強まっているが、投資意向は引き続き強い。投資先としては、米国や豪州、英国などの主要先進国のほか、成長期待の高いインドへの関心も強い。投資対象としては、需要が比較的安定している賃貸住宅や物流・産業施設に加え、生成 AI の普及に伴い需要が拡大しているデータセンターへの関心も高まっている。
- 不動産ファンドを通じた間接投資を主とする機関投資家は、リスク分散や成長市場における収益獲得を目的として、北米を中心に海外不動産投資を展開している。足元では、世界経済の不確実性の高まりや高金利環境を背景に、情報収集の難しさや為替ヘッジコストの上昇、流動性の低さなどを課題として認識する企業が増加しており、投資意向は現状維持姿勢がやや強まっている。ただし、投資縮小を予定する企業は限定的で、バリューアッド戦略を中心としたクローズドエンドファンドへの投資意向も堅調なことから、海外不動産投資は今後も緩やかな拡大基調を維持するとみられる。

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（以下、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：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主要なプレーヤー
- 調査方法：Web アンケート、E メールによるアンケート用紙送付・回収を併用
- 調査期間：2026 年 9 月 7 日～9 月 18 日
- 回収状況：有効回答数 69 社（回収率 62.7%）

※調査対象の分類と質問票の違い

業種に基づいて調査対象を「直接投資プレーヤー」、「間接投資プレーヤー（機関投資家）」、「間接投資プレーヤー（運用会社・信託銀行）」の 3 つに分類し、異なる質問票を使用している（図表 1 参照）。なお、「間接投資プレーヤー（機関投資家）」と「間接投資プレーヤー（運用会社・信託銀行）」の質問票

は、ほぼ同じものだが、海外投資への関与方法の違いを考慮して質問表現や回答選択肢などを一部変更している。

図表 1 調査対象企業・投資家の分類

分類	業種（回答社数）	海外不動産投資への主な関わり方
直接投資プレーヤー	デベロッパー・商社（15 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
	住宅・建設（9 社）	
	インフラ・その他（23 社）	
間接投資プレーヤー（機関投資家）	銀行、保険、年金基金など（14 社）	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
間接投資プレーヤー（運用会社・信託銀行）	運用会社、信託銀行（8 社）	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

注）設問は一部を除き回答は任意としていることから、設問によって回答社数は異なる

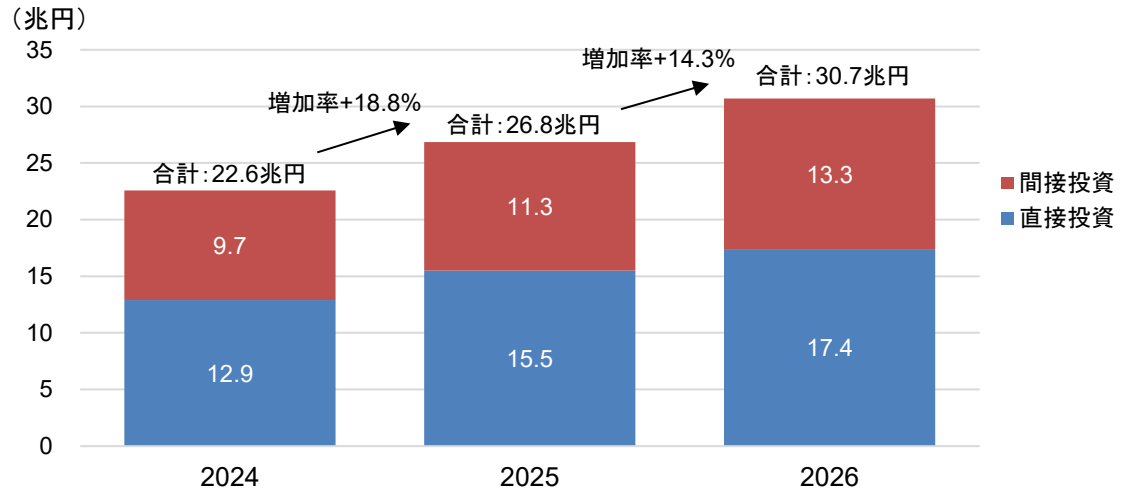
1.海外不動産投資残高の推計

2026 年の海外不動産投資残高は 30.7 兆円と推計され、調査開始以降初めて 30 兆円を上回った

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 2026 年時点で 30.7 兆円と推計され、調査開始以降初めて 30 兆円を上回った。前年比では 14.3%増加し、前年に引き続き 2 ケタ成長となった。

残高の内訳は、直接投資プレーヤーが 17.4 兆円、間接投資プレーヤーが 13.3 兆円である。直接投資プレーヤーの残高は前年比 12.3%増となり、前年の 20.2%増から伸び率は低下したものの、デベロッパーおよび商社の堅調な投資が残高拡大を支えた。一方、間接投資プレーヤーの残高は前年比 17.2%増と、前年の 17.0%増から伸び率が小幅に拡大した。機関投資家、運用会社・信託銀行の双方で残高の積み増しが見られた。

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）1.直接投資：直接投資プレーヤーによる海外不動産投資残高、間接投資：間接投資プレーヤー（機関投資家）および間接投資プレーヤー（運用会社・信託銀行）の海外不動産投資残高の合計から、可能な限り重複分を除いたもの

注）2.公表情報等から新たに取得できた情報に基づき、前年までの値を遡及修正している

＜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 2026 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（機関投資家）と間接投資プレーヤー（運用会社・信託銀行）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 2026 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

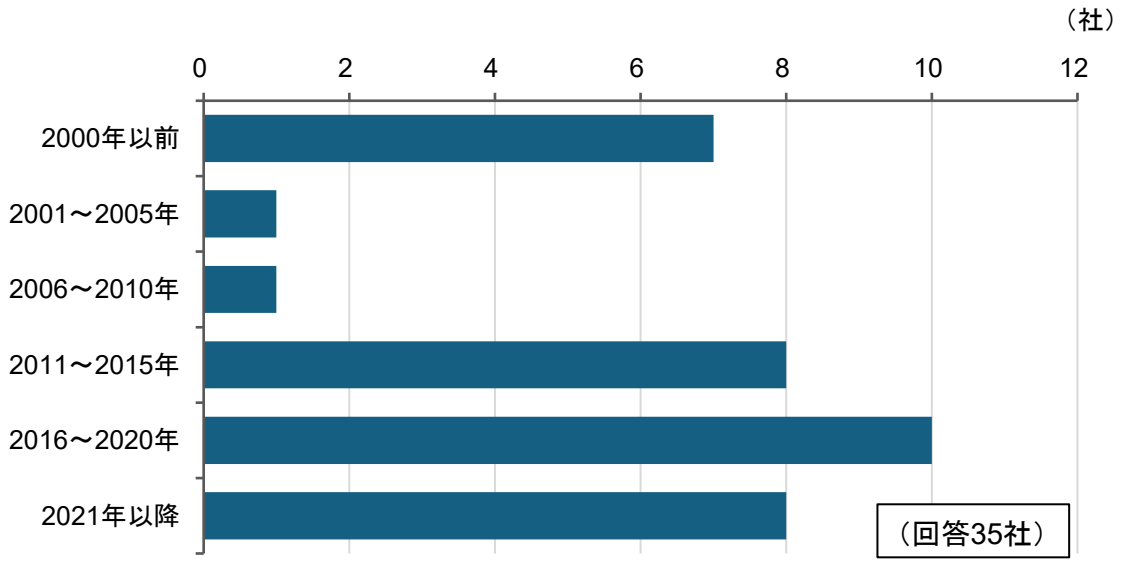
本章では、実態調査結果に基づき、各プレーヤーの海外不動産投資の現状、期待や課題、今後の投資意向などを示す。なお、間接投資プレーヤーについては、投資主体としての動向を把握するため、機関投資家の回答を対象に分析する。

2-1.直接投資プレーヤー

【直接:投資開始時期】 海外投資開始は 2011 年以降が大半

海外不動産投資の開始時期は、2011 年以降に開始した企業が 35 社中 26 社と大半を占め、2016～2020 年に開始した企業が最多だった。国内市場の成長鈍化や低金利環境を受け、より高い成長性・収益性を求めて海外投資を活発化させた。業種別では、デベロッパー・商社が 2000 年以前から先行して海外投資を行っていた一方、住宅・建設は 2011～2015 年、インフラ・その他は 2016 年以降の参入が中心となった。

図表 3 海外不動産投資を開始した時期（回答社数）

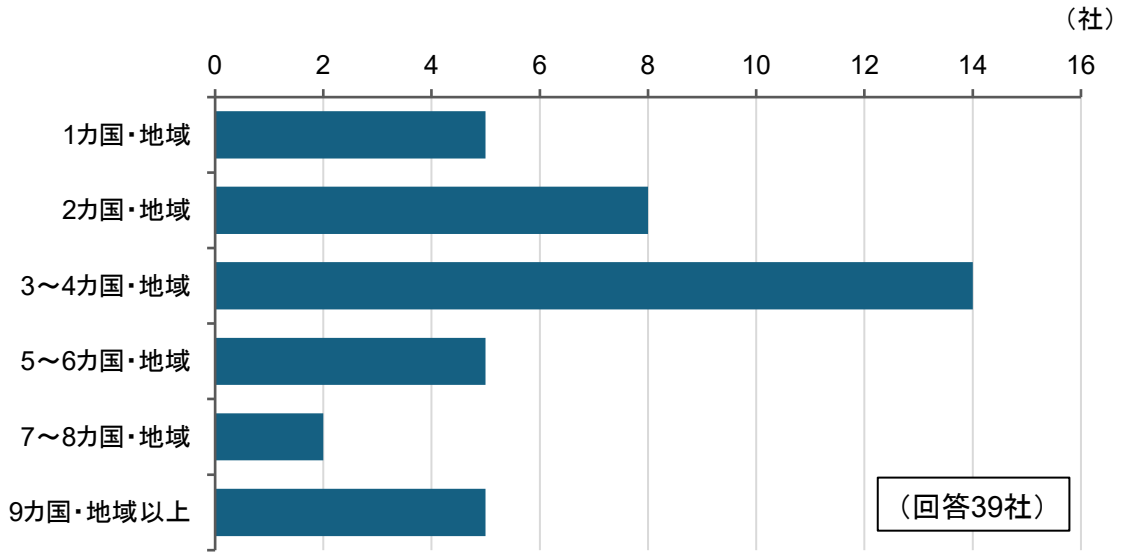


出所）三井住友トラスト基礎研究所

【直接:現在の投資先数】 平均投資先数は 4.3 カ国・地域

1 社あたりの平均投資先数は 4.3 カ国・地域となった。レンジ別では「3～4 カ国・地域」が最多で、「9 カ国・地域以上」に投資している企業も一定数見られるなど、複数国・地域にまたがっての分散投資が基本となっている。業種別では、デベロッパー・商社が 5.9 カ国・地域と最多で、住宅・建設は 4.9 カ国・地域、インフラ・その他は 2.8 カ国・地域となった。投資開始が早かった業種ほど、投資先数も多い傾向にある。

図表 4 海外投資している国・地域数(回答社数)



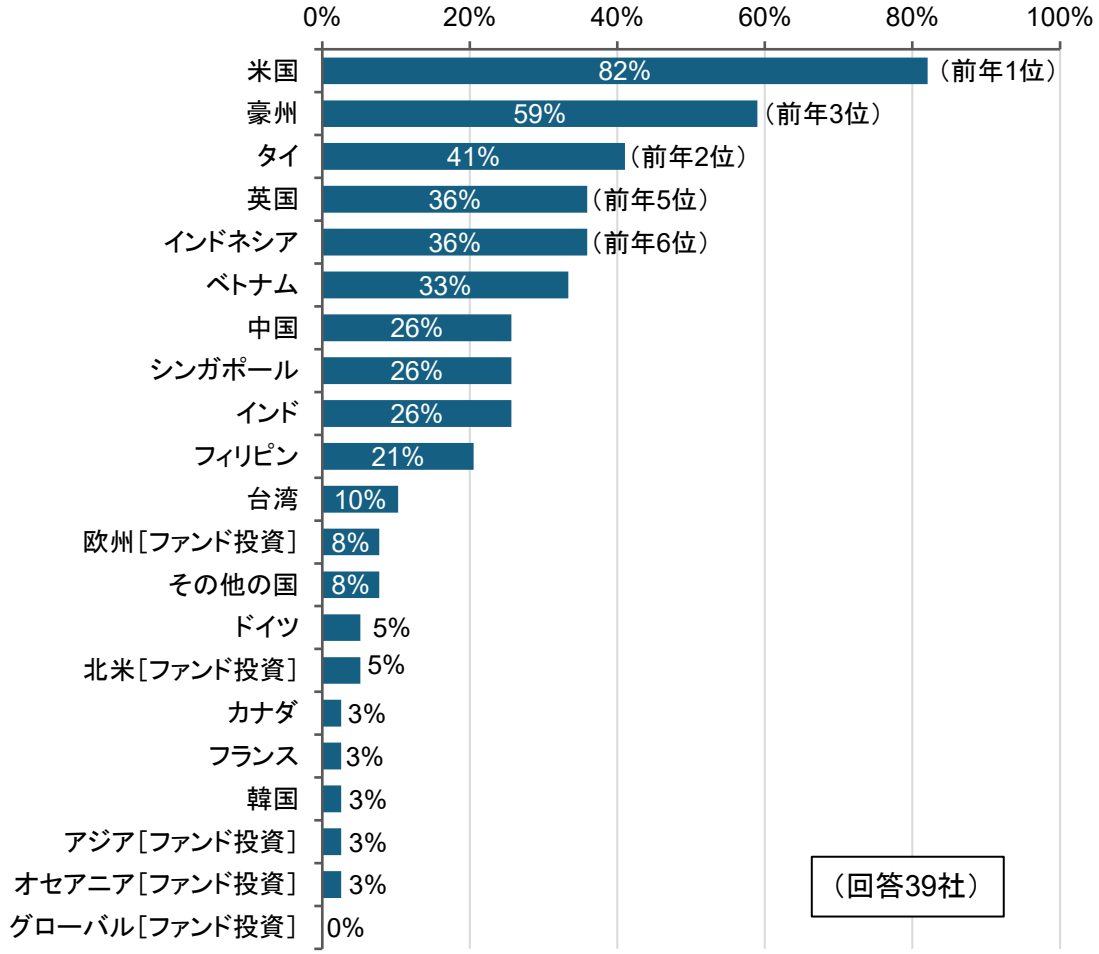
出所)三井住友トラスト基礎研究所

【直接:現在の投資先】 主要投資先は引き続き米国。前年比では、豪州で強い伸び

現在の投資先の上位 5 カ国・地域は「米国」(回答割合 82%)、「豪州」(同 59%)、「タイ」(同 41%)、「英国」(同 36%)、「インドネシア」(同 36%)となった。米国や豪州、英国などの先進国では、オフィスや賃貸住宅、物流施設といった商業用不動産への投資が中心となる一方、タイやインドネシアなどのアジア新興国では、人口増加や都市化を背景に、分譲住宅開発など成長市場を捉えた投資が行われている。

前年調査と比較すると、「豪州」は回答割合が 16 ポイント上昇し、順位も 3 位から 2 位へと上昇した。豪州は投資環境の透明性や政治・制度面の安定性が高いことに加え、人口増加を背景とした中長期的な不動産市場の成長も期待できる。そのため、安定性と成長性を兼ね備えた投資先として直接投資プレーヤーからの関心を集めたと考えられる。

図表 5 現在の投資先 (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

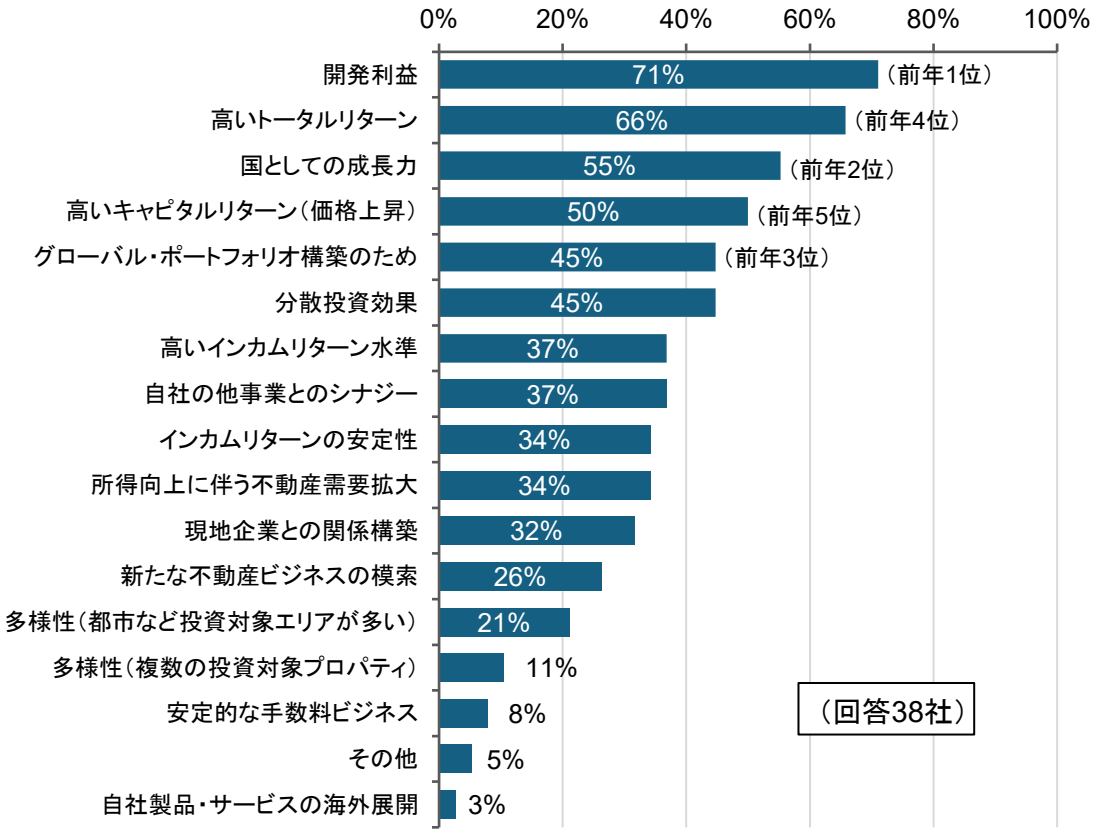
注) 1.欧州[ファンド投資]など[ファンド投資]と付された選択肢については、当該地域への投資をファンド経由で行っている場合のみ回答対象としている

注) 2. 2026 年実態調査で上位 5 位に入った国・地域については、2025 年実態調査における順位も併せて記載している

【直接:海外投資への期待】成長性や収益性を期待した海外不動産投資が多い

海外不動産投資における期待事項としては、「開発利益」や「高いトータルリターン」をはじめ、成長性や収益性に関連する項目が前年に引き続き上位に並んだ。海外不動産投資を通じて各国・地域の成長機会を取り込み、事業の成長と収益力の向上につなげようとする直接投資プレーヤーの姿勢がうかがえる。

図表 6 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

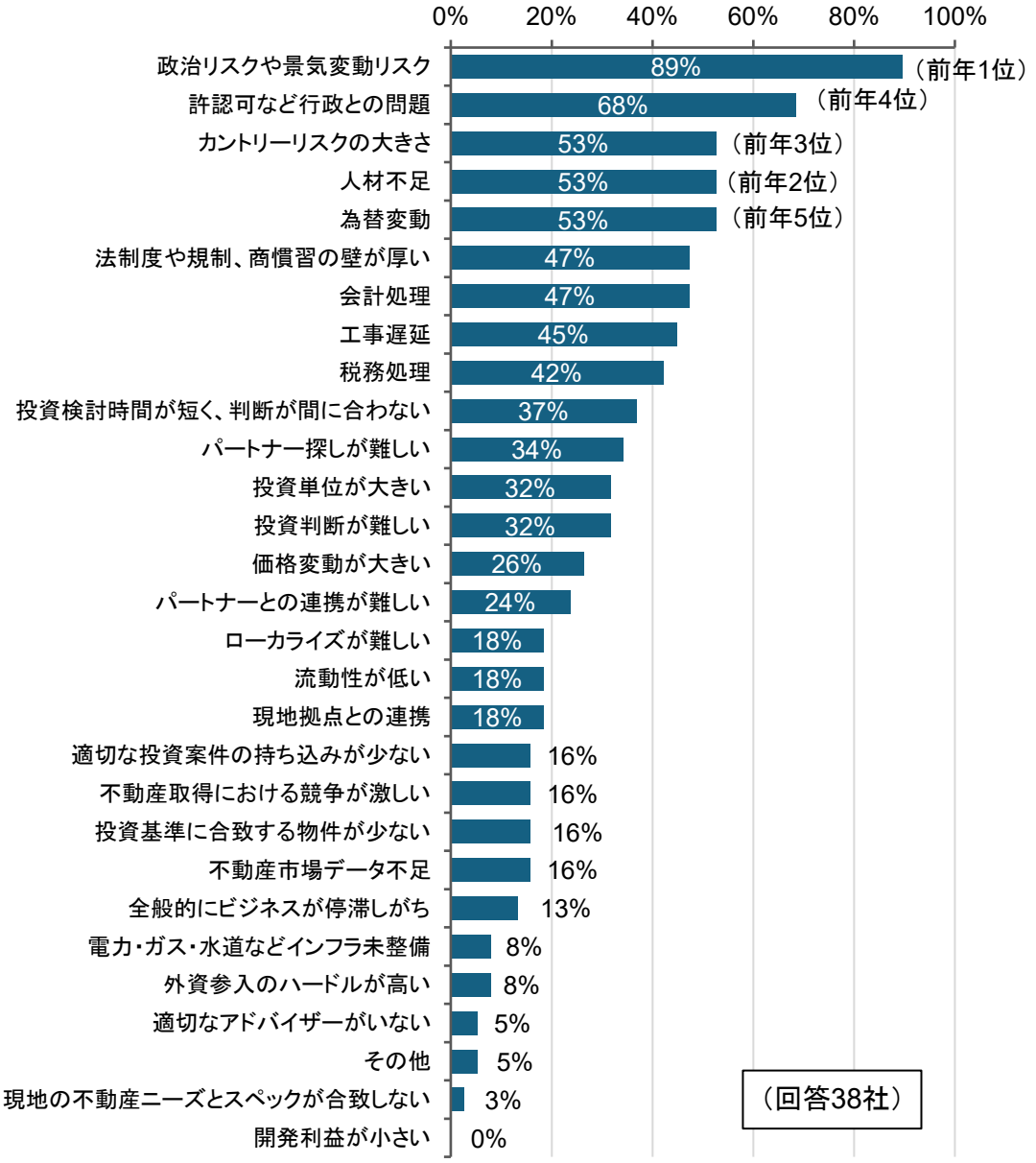
注）2026 年実態調査で上位 5 位に入った項目については、2025 年実態調査における順位も併せて記載している

【直接:海外投資の課題】外部環境の変化に対する警戒感が強まる

海外不動産投資における課題としては、「政治リスクや景気変動リスク」(1 位)、「許認可など行政との問題」(2 位)、「カントリーリスクの大きさ」、「為替変動」(ともに 3 位タイ)と、企業単位では対応が難しい項目が上位を占めた。なかでも「政治リスクや景気変動リスク」は 9 割弱の企業が挙げ、回答割合は前年から 13 ポイント上昇した。米国の関税政策や中東情勢の緊迫化など、国際情勢や経済環境を巡る不確実性が高まるなか、外部環境の変化に対する警戒感が一層強まったものと考えられる。

企業側の課題で唯一上位に入った「人材不足」(3 位タイ)は、前年の 2 位から順位を落としたものの、依然として半数以上の企業が挙げている。外部環境への警戒に加え、海外投資を担う人材の確保が、海外不動産投資を拡大するうえでの制約となっている。

図表 7 海外不動産投資の課題 (複数回答可、回答社数割合順)



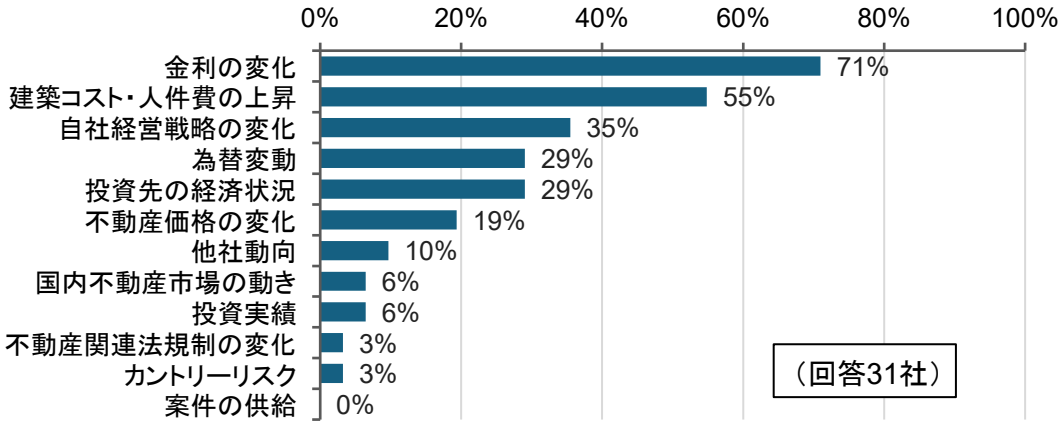
出所) 三井住友トラスト基礎研究所

注) 2026 年実態調査で上位 5 位に入った項目については、2025 年実態調査における順位も併せて記載している

【直接:過去 1 年の投資行動】金利変化や建築コスト・人件費の上昇が影響も、82%が投資実行

海外不動産投資方針に大きな影響を与えた、この 1 年間の出来事・環境変化として、半数以上の企業が「金利の変化」(回答割合 71%)および「建築コスト・人件費の上昇」(同 55%)と回答した。開発利益を主目的とする直接投資プレーヤーにとって、世界的な金利や建築コスト・人件費の上昇は事業収支を大きく左右する要因であり、投資行動に大きな影響を与えた。

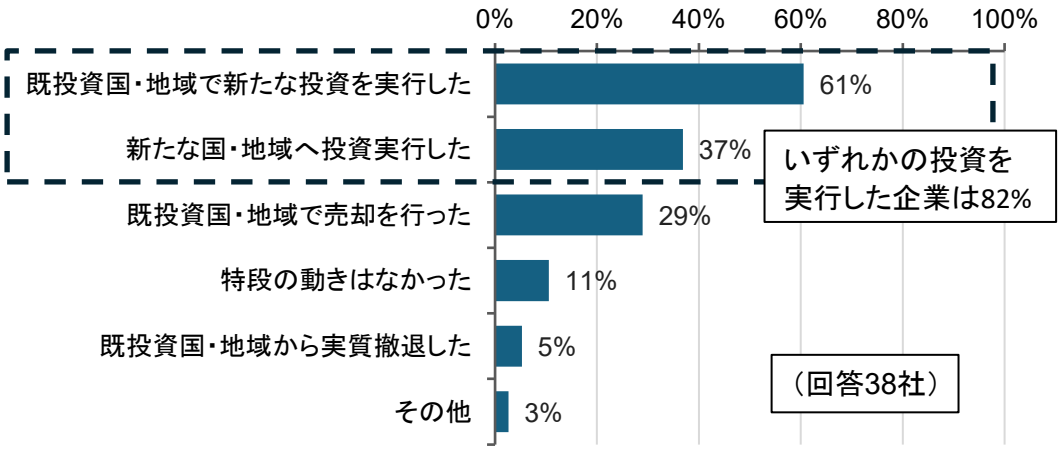
図表 8 海外不動産投資方針に大きな影響を与えた、この 1 年間の出来事・環境変化 (最大 3 つまで回答可、回答社数割合順)



出所)三井住友トラスト基礎研究所

こうした環境変化の中でも、過去 12 か月において、6 割を超える企業が既投資国・地域で新たな投資を実行しており、新たな国・地域への投資実行も含めると、82%の企業が何らかの海外投資を実行している。売却を行った企業も、うち 82%は既投資国・地域で新たな投資を実行しており、売却の大半はポートフォリオの組み換えや資産回転の一環とみられる。厳しい外部環境の中でも、既投資国・地域での追加投資を中心に、多くの企業が海外投資を継続している。

図表 9 過去 12 か月の海外不動産事業に関する動き (複数回答可、回答社数割合順)



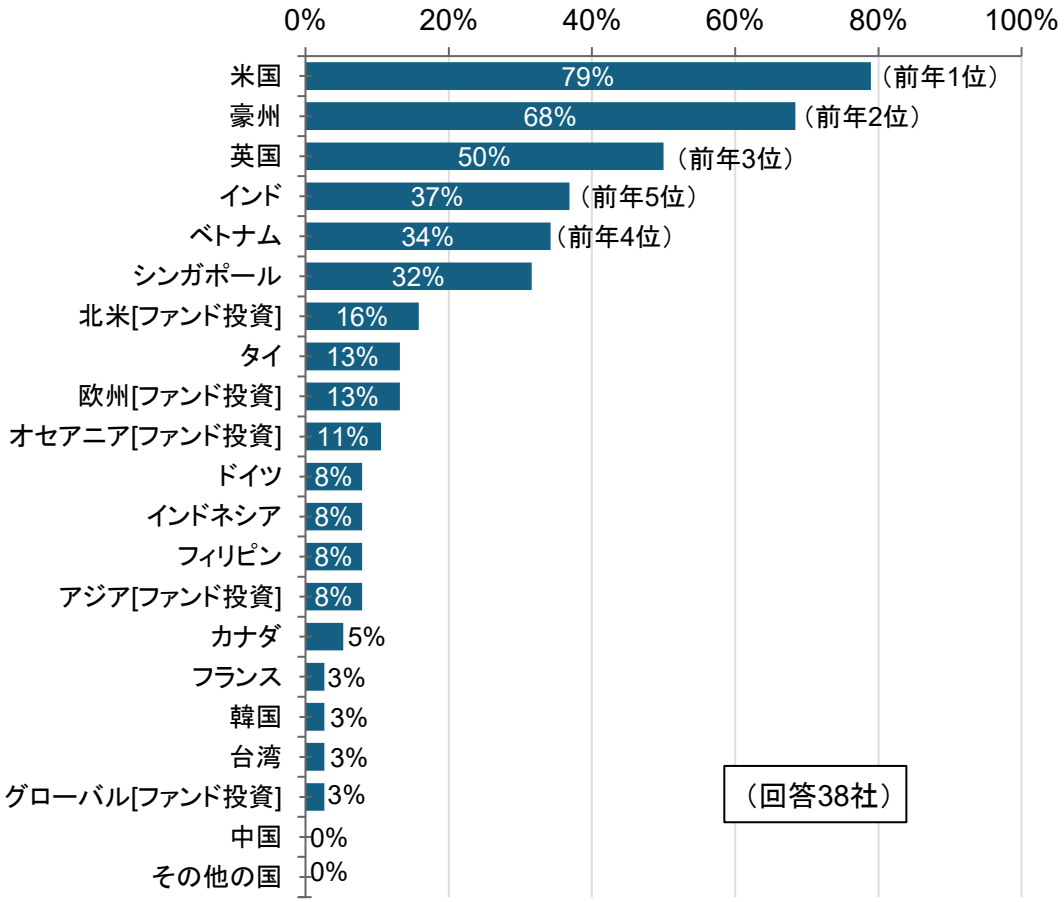
出所)三井住友トラスト基礎研究所

【直接:今後の投資意向(国)】 米国、豪州、英国といった先進国で投資意向が強い

今後の投資意向を国別に見ると、「米国」(1 位)、「豪州」(2 位)、「英国」(3 位)と、前年に引き続き主要先進国が上位を占めている。これらの国は市場規模が大きく、投資実績や運用ノウハウの蓄積が進んでいることに加え、市場の透明性や流動性も比較的高いことから、引き続き有望な投資先として認識されていると考えられる。

また、「ベトナム」(5 位)は既投資企業の投資拡大意向が前年から弱まり、「インド」(4 位)と順位が入れ替わった。ベトナムへの関心自体は引き続き高いものの、金利上昇や住宅市場の低迷を受けて投資拡大に慎重な見方が広がったとみられる。一方で、経済成長が続く「インド」では既投資企業の 89%が投資拡大意向を示しており、成長期待の高さがうかがえる。

図表 10 国・地域別の投資意向(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)1.各国・地域につき、既投資企業で「投資を拡大したい」回答数と、未投資企業で「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

注)2. 2026 年実態調査で上位 5 位に入った国・地域については、2025 年実態調査における順位も併せて記載している

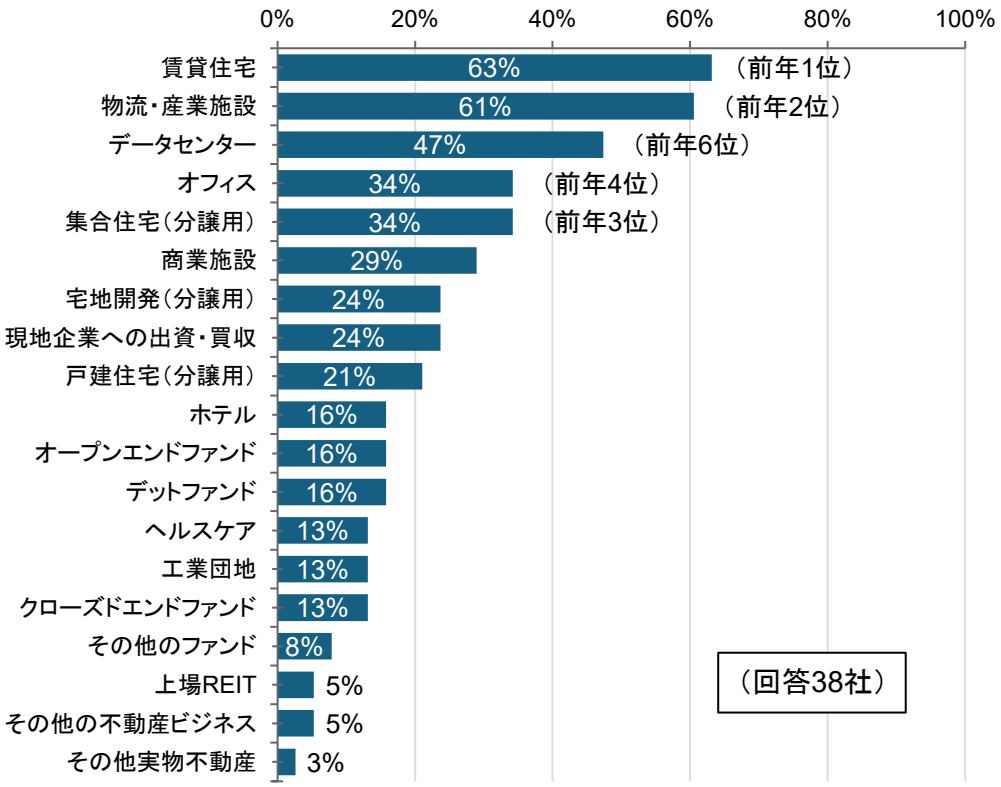
注)3.欧州[ファンド投資]など[ファンド投資]と付された選択肢については、当該地域への投資をファンド経由で行っている場合のみ回答対象としている

【直接:今後の投資意向(投資対象)】 データセンターへの投資意向が強まる

今後の投資意向を投資対象別に見ると、「賃貸住宅」(1 位)と「物流・産業施設」(2 位)が前年に引き続き上位となった。両プロパティとも全企業の約 6 割が投資意向を示しており、既投資企業に限れば、8 割以上が投資拡大意向を示している。賃貸住宅は先進国を中心とした住宅不足、物流・産業施設は EC 市場の拡大やサプライチェーンの高度化により、需要が比較的安定していることが背景にある。

前年調査からの変化として顕著なのは、「データセンター」の急浮上である。未投資企業において新規投資意向が拡大したことから、回答割合が 11 ポイント上昇し、順位は前年の 6 位から上昇して 3 位となった。生成 AI の急速な進化と普及を背景にデータ処理需要が拡大しており、今後も高い需要成長が期待されていることから、投資対象としての注目度が高まっているとみられる。一方、「集合住宅(分譲用)」は、住宅ローン金利の上昇による住宅取得環境の悪化を受けて回答割合が 15 ポイント低下し、順位を下げて 4 位タイとなった。

図表 11　投資対象別の投資意向(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)1.各投資対象につき、既投資企業で「投資を拡大したい」回答数と、未投資企業で「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

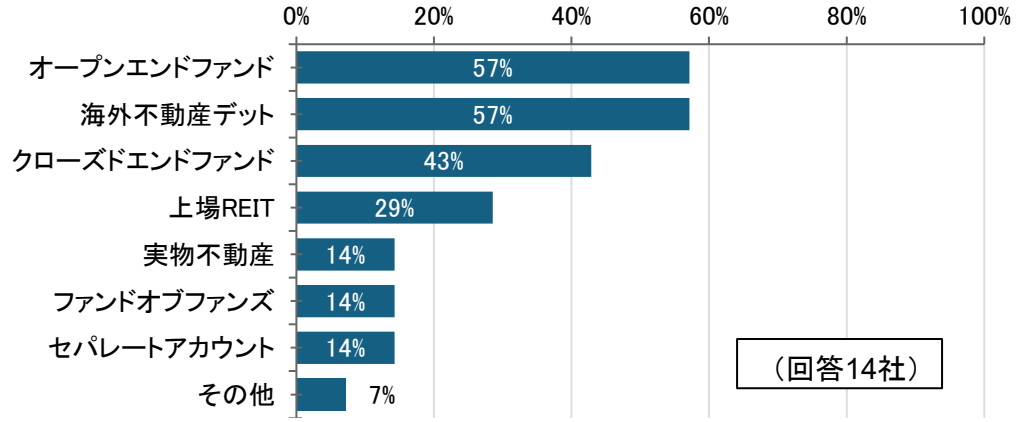
注)2. 2026 年実態調査で上位 5 位に入った投資対象については、2025 年実態調査における順位も併せて記載している

2-2.間接投資プレーヤー（機関投資家）

【間接（機関投資家）：現在の投資商品】 オープンエンド・海外不動産デット投資が主流

機関投資家が投資実行中の投資商品は、回答社数ベースで「オープンエンドファンド」と「海外不動産デット」が同率 1 位、「クローズドエンドファンド」が 3 位となった。資産規模の大きい機関投資家は複数の手法で投資実行しているケースが多く、上位 3 商品の回答社数割合の差は小さい。

図表 12 現在、投資実行中の投資商品（複数回答可、回答社数割合順）

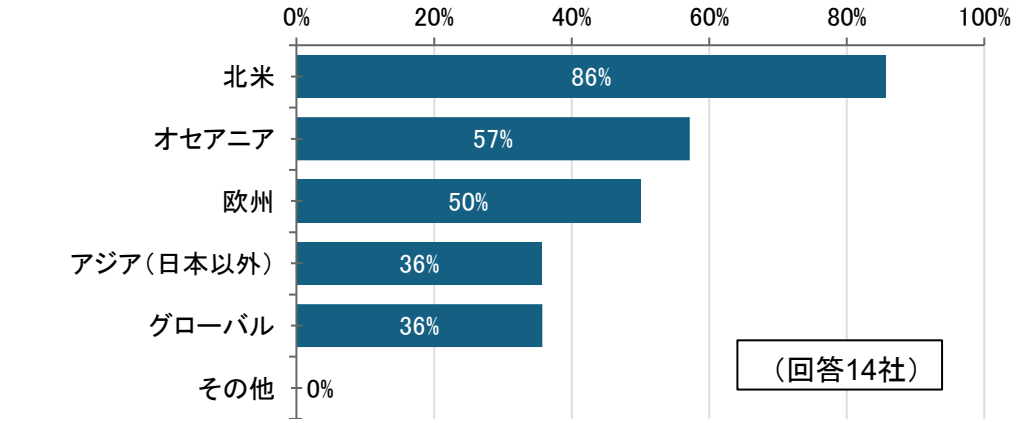


出所）三井住友トラスト基礎研究所

【間接（機関投資家）：現在の投資先】 北米を中心に投資実行

機関投資家の現在の投資先は、回答社数ベースで「北米」（1 位）、「オセアニア」（2 位）、「欧州」（3 位）が上位 3 エリアとなった。「北米」ではオープンエンドファンドやクローズドエンドファンド、「オセアニア」と「欧州」では、オープンエンドファンドに投資している機関投資家が多い。なお、回答社の運用資産総額に占める割合で見ると、「北米」だけで総額の 7 割弱を占めており、「北米」が機関投資家の投資先の中心となっている。

図表 13 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）



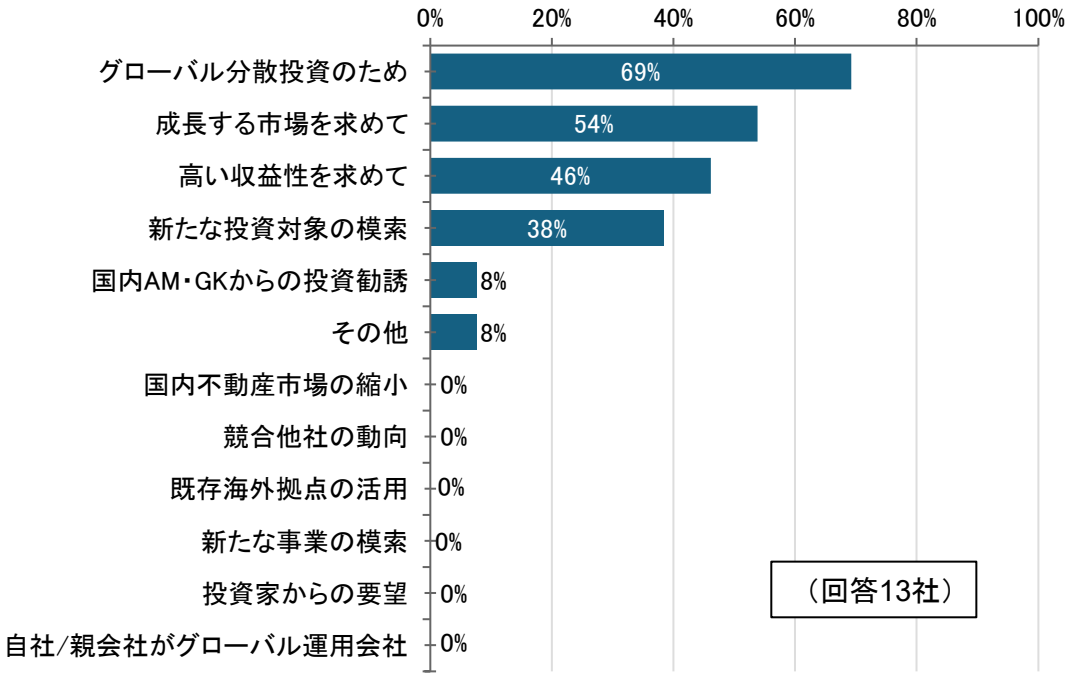
出所）三井住友トラスト基礎研究所

【間接（機関投資家）：海外投資のきっかけ】分散投資、成長市場でのリターン獲得が主な目的

機関投資家が海外不動産投資を開始したきっかけや理由は、「グローバル分散投資のため」（1 位）、「成長する市場を求めて」（2 位）、「高い収益性を求めて」（3 位）が上位 3 項目となった。投資リスクの分散および成長市場におけるリターン獲得を求めて、海外投資を始めたケースが多い。

また、直接投資プレーヤーの回答（図表 6 参照）と比較すると、収益性を重視する点では一致している一方、機関投資家は分散投資への比重が高く、直接投資プレーヤーに比べてリスク分散を重視している。

図表 14 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）



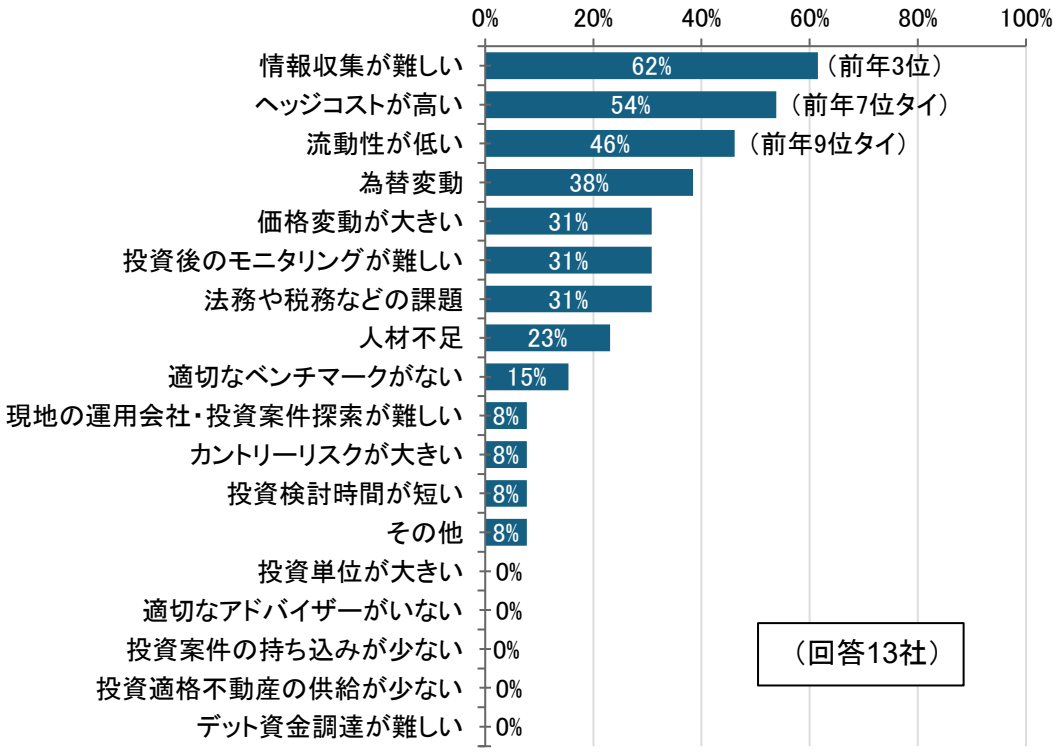
出所）三井住友トラスト基礎研究所

【間接（機関投資家）：課題】情報収集の難しさ、ヘッジコストの高さ、流動性の低さが上位に

機関投資家における海外不動産投資の課題は、「情報収集が難しい」（1 位）が最多で、「ヘッジコストが高い」（2 位）、「流動性が低い」（3 位）が続いた。「情報収集が難しい」は前年に引き続き上位となっており、海外市場に関する情報や投資機会へのアクセスの確保は依然として重要な課題となっている。

一方、「ヘッジコストが高い」と「流動性が低い」は前年から順位を大きく上げた。前者については、日米金利差とドル資金需要の強まりに伴って、ヘッジコストが膨らんでいることが背景にある。後者については、世界経済の先行き不透明感が高まったことで、出口戦略の重要性がこれまで以上に意識されていることがうかがえる。

図表 15 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

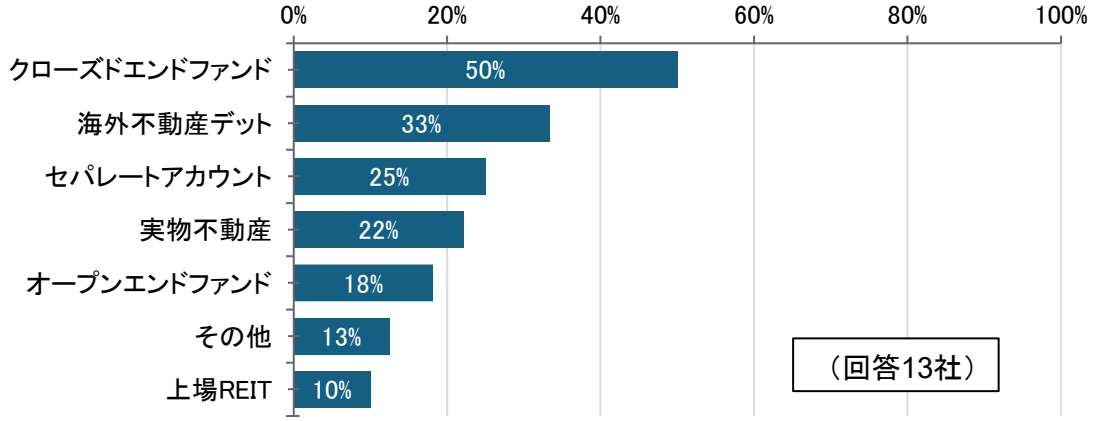
注） 2026 年実態調査で上位 3 位に入った項目については、2025 年実態調査における順位も併せて記載している

【間接（機関投資家）：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

機関投資家の商品別の投資意向は、「クローズドエンドファンド」（1 位）が最も強く、「海外不動産デット」（2 位）、「セパレートアカウント」（3 位）が続いた。「クローズドエンドファンド」は半数の機関投資家が投資意向を示しており、前年に引き続き積極姿勢が続いている。一方、「オープンエンドファンド」は現状維持や縮小方向とする機関投資家が増加しており、前年の 3 位から 5 位にまで順位を落とした。

背景には、世界的な金利上昇とその高止まりを受け、オープンエンドファンドで主流となるコア・コアプラス戦略の商品においてリターンが低迷していることがある。これに対し、バリューアッド戦略を中心とするファンド商品への投資意欲は比較的底堅く、投資家のリスクテイク姿勢が維持されていることから、クローズドエンドファンドへの積極的な投資意向が継続しているものと考えられる。

図表 16　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）

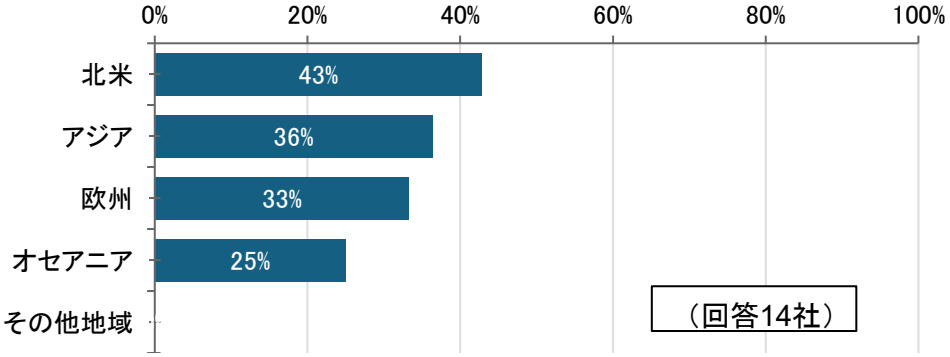


出所）三井住友トラスト基礎研究所

【間接（機関投資家）：今後の投資意向（エリア）】全エリアで現状維持意向がやや強まる

機関投資家の投資意向が強いエリアとしては、「北米」（1 位）、「アジア」（2 位）、「欧州」（3 位）が上位 3 エリアとなった。ただし、前年と比べると、いずれのエリアでも現状維持の回答が増加しており、1 位の「北米」においても、拡大意向を示した機関投資家は半数に満たなかった。一方で、縮小と回答しているのは北米と欧州でそれぞれ 1 社のみで、投資姿勢が大きく慎重化したわけではないと考えられる。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、「北米」では米国、「アジア」ではインド、「欧州」では、英国、ドイツ、フランス、スペインが挙がった。

図表 17　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

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】

グローバル投資調査部　飯塚希
E メール　iizuka@smtri.jp
電話　080-4113-2098（直通）

【お問い合わせ】

グローバル投資調査部
https://fofa.jp/smtri/a.p/113/