

からくさ不動産みらい塾 塾生が選ぶ

2025 年 不動産に影響を与える今年の 10 大テーマ

2024 年 12 月 27 日

今般、「からくさ不動産みらい塾」(*1) では、塾生が選ぶ「2025 年 不動産に影響を与える今年の 10 大テーマ」を特定した。これは、第 1 期～第 8 期のからくさ不動産みらい塾塾生による投票によって決定したものである。

[前年の 10 大テーマはこちら](#)

からくさ不動産みらい塾は、社会と不動産の未来について考え、講師・塾生同士の活発な議論を通して、今後の不動産業界のみならず社会の発展に貢献できる人材を育成する場として、2016 年 4 月に開校した。参加者は実務で活躍する不動産関係の専門家で、異なるバックグラウンドを持つメンバーが集い、1 年を通して知識や経験を共有しながら、次世代の不動産業界に向けてのリーダーシップを養うことを目的としている。現在、第 8 期が進行中で、これまでの塾生総数は 143 名。参加塾生の所属は、不動産会社、不動産投資顧問、ゼネコン、銀行、信託、証券、生保、商社、リース、百貨店、鉄道会社、国家公務員、鑑定会社、コンサルティング、弁護士など多岐にわたり、年齢層の中心は若手から中堅である。

不動産を取り巻く環境が変化している昨今、実際に不動産の最前線で日々実務に携わっている彼ら彼女らが考える「不動産に影響を与える今年の 10 大テーマ」は、不動産業界のあらゆる人にとって、注目すべき重要な結果といえるだろう。

*1：塾の運営はザイマックス不動産総合研究所。

<https://karakusajuku.xymax.co.jp/>

現在、2025 年 4 月に開校する第 9 期塾生を募集中（2025 年 1 月 31 日応募締め切り）。

募集要項 <https://karakusajuku.xymax.co.jp/entry/>

1～10 位の結果

順位	テーマ
1	金利のある世界へ
2	継続する物価上昇
3	深刻化する人手不足
4	海外マネーの日本の不動産への関心の高まり
5	増加するインバウンド観光客
6	国際情勢の動向と地政学リスクの高まり
7	多発する自然災害
8	IFRS適用によるリース会計の変更
9	大阪・関西万博の開催とIRの誘致
10	不動産・建設業界のDX

1 位：金利のある世界へ

前年に引き続き、今年も「金利」に関するテーマが 1 位となった。

不動産業界にとって「金利」は市場動向を大きく左右する重要な要素である。日銀は 2024 年 3 月にマイナス金利を解除し、17 年ぶりの利上げに踏み切った。その後、7 月には政策金利を 0.25% 程度引き上げている。これにより、長らく続いた異次元の金融緩和の時代は終焉を迎え、金融政策は正常化へ向けた歩みを進めている。塾生からは、「アベノミクス以降の不動産価格上昇を支えてきた要素の 1 つである低金利政策が見直されたことは、最もインパクトのある事象だと思う」との声があった。

金利上昇にはプラスとマイナスの両面がある。プラス面として、金利が上がることで預金の利息が増加し、家計の貯蓄が増える。また、無謀な借入れが抑制され、資金運用や投資がより慎重に行われるようになることで、経済全体の健全性が向上することも期待される。一方で、金利上昇は借入負担の増加を招く。企業では利益率の低下や設備投資の抑制、家計では住宅購入や消費支出の縮小といったマイナスの影響が懸念される。

不動産マーケットへの影響も大きい。住宅取得の多くは借入金に依存しているため、金利上昇による住宅ローン返済負担の増加は、住宅取得意欲の減退を招く可能性がある。オフィスや商業施設においても、借入金利の上昇は借り手であるテナント企業の経営に影響を与え、賃料の減額や退去、賃借面積の縮小といった問題の増加を引き起こすかもしれない。

不動産投資の面では、金利上昇は収益物件のレバレッジ後のキャッシュフローを圧迫するため、利回りを重視する投資家が不動産以外の他の資産へと資金をシフトする可能性がある。昨今の REIT 価格の低迷も、国内金利の先高感によるものと考えられている。既に米国では高い空室率による不動産価格の下落と金利上昇が商業用不動産マーケットに深刻な影響を及ぼしている。一部の商業用不動産ローンの延滞が増加し、リファイナンス（借り換え）が困難になったことで、オフィスビルや商業施設の売却が増加し、価格のさらなる下落圧力が高まっている。こうした動向はグローバルな投資環境に影響を与えており、日本市場だけは好況で特別であると言い続けられるかは、今後のマーケット次第になろう。塾生からも「キャップレートへの影響が大きく、不動産投資市場が冷え込む可能性がある」との声があった。

現在の日本では、金利上昇の中であって、金融機関の貸出態度は厳しくはなく、不動産業に対しての貸出残高や新規貸出額に大きな変化はない。また、金利水準は海外諸国と比べてまだ低いいため、イールドスプレッドとレバレッジ効果が得られる市場として注目は高い。そのため、現時点では金利上昇が不動産マーケットに与える影響は限定的であるといえる。

日銀は経済・物価が想定通りに推移すれば利上げするという姿勢を崩していない。2025 年は、「金利のある世界」において不動産マーケットのリスクと機会が交錯する年になる。塾生からは、「日本において経済の様々な局面や多様な産業で幅広い影響が生じ、不動産業においても良い面・悪い面の両面でインパクトが大きい」との声があった。こうした変化の時代において、不動産事業者には市場の動きを見極め、慎重な判断と柔軟かつ戦略的な対応を行うことが求められる。

2 位：継続する物価上昇

物価上昇に関するテーマは前年は 3 位で、今年は 2 位と引き続き関心度は高い。

総務省が発表した 2024 年 11 月の消費者物価指数（CPI、2020 年=100）は変動の大きい生鮮食品を除く総合指数が 109.2 と、前年同月比で 2.7%上昇した。上昇は 39 ヶ月連続となっており、エネルギー価格の上昇、円安、賃金増加などを背景に、消費者物価のみならず様々なサービスでも値上がりが続いている。

名目賃金は 2021 年から 3 年連続してプラスで推移しているが、実質賃金は 2022 年、2023 年に続き、2024 年も前年同月比マイナスとなる月が多い状況が続いている。実質賃金が伸びず消費が控えられると、中長期的には商業施設の収益性が悪化する可能性がある。物価上昇を背景に金利が上昇すると住宅ローンの返済負担が増加して住宅購入のハードルが高まる。また、企業においては、原材料や労働力のコスト上昇を製品やサービスの価格へ転嫁できなければ利益が圧迫され、業績が悪化すればオフィスや物流施設などの不動産需要の減退につながる可能性がある。（1 位「金利のある世界へ」参照）

建設費の高騰も不動産マーケットに影響を与えている。原材料価格やエネルギーコストの上昇に加え、大型プロジェクトが同時進行することによる建設現場の人手不足が深刻化している。これらを背景に建設費が高騰したことで、開発プロジェクトの採算性が悪化し、新規開発の延期や計画の見合わせが見られるようになってきた。塾生からは、「物価上昇に伴い、携わっている住宅アセットでは止めざるを得ない案件が出始めた」、「急速かつ継続的な建設物価の高騰により、様々な不動産・まちづくりのプロジェクトで遅延や見直しの必要性に直面しており、そのトレンドが収まる見込みがなく影響は拡大していくと考える」との声があった。こうした状況を受け、デベロッパーや投資家は新規開発に対して慎重になりつつある一方で、既存建物のリノベーションに対する関心が高まっている。「開発せずにリノベーションをした方が合理的といった投資判断に、大きな影響を及ぼす可能性がある。特に賃料が安い地方で開発が維持できるか注目したい」との声があった。

新築マンションでは、土地の仕入れ値だけでなく建設資材価格や人件費の高騰により工事費が膨らみ、販売価格が上昇している。都内物件は購入意欲が強く、価格が上昇しても販売は好調であるものの、郊外や地方では苦戦するケースも出ている。オフィスビルでは、運営コストの上昇分を賃料に転嫁する動きが一部で見られる。しかし、競争力の弱いビルでは賃料の値上げに踏み切れない状況が続いている。

日銀は、2025 年度の物価上昇率が概ね 2%程度で推移すると予測している。この見通しには、マクロ的な需給ギャップの改善に加え、賃金と物価の好循環が引き続き強まることが前提となっている。一方で、前述の経済の見通しについては、今後、企業の財・サービス販売価格に賃金上昇を反映する動きが浸透するかといった不確実性があることも指摘されている。建設費の上昇もすぐに収まる要素は見当たらない。事業者がコストの上昇分を販売価格や賃料に転嫁できるか、そして、その価格上昇に対して需要がどこまで追いついていくかが 2025 年の注目点になろう。

3 位：深刻化する人手不足

人手不足に関する項目は前年は 5 位で、今年は 3 位となった。

帝国データバンクが 2024 年 10 月に公表した「人手不足倒産の動向調査（2024 年度上半期）」によると、上半期（4 月～9 月）の人手不足倒産件数は 163 件に達し、同期間としては 2 年連続で過去最多を更新した。また、年度ベースでも昨年度の 313 件をさらに上回る可能性がある」と指摘している。業種別にみると、建設業（55 件）・物流業（19 件）の 2 業種が全体の 45.4%を占めており、同業種の「2024 年問題」が顕在化していることがうかがえる。

深刻化する人手不足は、ノンデスクワーカーにおいて特に顕著である。2024 年 10 月の有効求人倍率（パート含む常用）は、全体で 1.16 倍となっている。これを、主に「オフィス（デスク）」で働くデスクワーカーと、「現場」で働くノンデスクワーカーに分けてみると、前者は 0.66 倍、後者は 1.92 倍と 3 倍近くの差が発生しており、ノンデスクワーカーの方が人手不足度合いが高くなっていることが分かる。

こうした状況は 2025 年の日本の不動産マーケットにどのような影響を与えるのだろうか。まず、あらゆるアセットタイプにおいて、不動産の新規供給の減少・遅延に加え、運営・管理コスト上昇の可能性が挙げられる。

新規供給の減少・遅延の事例としては、建設業界の人手不足と建設費の高騰により、イオンモールの国内新規出店が、2024 年度は 26 年ぶりにゼロとなることが報道されたことが挙げられる。そのほかにも、TOC ビル（五反田）の建て替え工事の延期や、中野サンプラザ跡地の再開発計画の見直しなど、同様の事例は全国で多数報告されており、2025 年以降もこうしたトレンドが続くと考えられる。塾生からは、「ゼネコンとの協議において、サブコンの確保困難（人手不足）を理由に施工費の上昇・工期延長を求められるケースが増加している」との声があった。その一方で、既存不動産のリノベーション投資の増加や、価格上昇などが発生する動きもある。（2 位「継続する物価上昇」参照）

人手不足の影響は、運営・管理コストにも及んでいる。ザイマックス総研が 2024 年 6 月に実施したビルメンテナンス事業者（清掃業・警備業・設備管理業）を対象に行った人手不足に関する実態調査（*2）において、人手不足対策として「従業員の賃金アップ」に取り組んでいるビルメン事業者は約 7 割に上り、物価上昇を含めた原価率アップをカバーするためにサービス価格の「値上げ」に踏み切る事業者も少なくない。実際、オフィスビル事業者を対象に行ったアンケート（*3）において、管理委託費が「増加した」と回答したビルオーナーが 54%と半数以上を占めた。

代表的なオペレーショナルアセットであるホテルにおいても、人手不足は深刻化している。その対策として、DX の活用によりフロントの無人化などに取り組む事例があるものの、外国人宿泊客などを中心に「日本流の高品質なサービス」を求める声は根強く、今後はサービスや設備、接客（おもてなし）などの高付加価値要素が差別化のカギとなるだろう。そのため、ホテル業界においては、「量」に加えて「質」の人手不足への対応が課題になっていくものと考えられる。この課題を解決するためには、マルチタスク化の推進や、業界特有の「中抜け勤務」といった長時間拘束の勤務体制の見直しなどを行い、従業員が安心して長く働ける人事制度や企業風土の構築が求められる。

小売業界も慢性的な人手不足に悩んでいる。その対応策として、小型店舗の開発、店舗の無人・省人化、リモート接客の導入、オムニチャネル戦略の強化、積極的なスクラップ＆ビルド、M&A による店舗網の拡大などに取り組んでおり、こうした不動産・店舗戦略のトレンドは今後も続いていくだろう。2025 年のトピックスとしては、百貨店の元日休業が挙げられる。日本百貨店協会によると、東京都内で 2025 年

の元日に営業する主要百貨店はゼロになる。元日のみならず、1月2日も20数年ぶりに休業とする大手百貨店もあり、従業員のワークライフバランスを考慮する動きが強くなってきている。

また、近年の不動産マーケットにおいて存在感を増す物流業界においても、クリニックや保育園、公園や緑地、地域住民の緊急一時避難場所などが整備された複合型物流センター開発の動きが増加してきている。働く人たちにとって安心・安全・便利・快適な場所を提供するだけではなく、地域住民との共生・共存を目指すことは、人手不足対策の1つとして有効に機能するであろう。

様々なアセットタイプにおいて、「顧客満足（CS：Customer Satisfaction）」のみならず「従業員満足（ES：Employee Satisfaction）」の双方を高めていく施策が人手不足への対策として必要不可欠であり、それが中長期的な事業の継続可能性にも影響を与える時代になりつつあるといえるだろう。

*2：2024年8月22日公表「ビルメンテナンス業の人手不足に関する実態調査」

https://soken.xymax.co.jp/2024/08/22/2408-labor_shortage_4/

*3：2024年11月25日公表「ビルオーナーの実態調査2024（複数棟・大規模ビルオーナー 編）」

https://soken.xymax.co.jp/2024/11/25/2411-building_owner_survey_2024/

4位：海外マネーの日本の不動産への関心の高まり

海外マネーに関する項目は前年は6位で、今年は4位となった。

近年、海外マネーの流入は、日本の不動産マーケットに大きな影響を与えている。海外投資家が日本に投資する理由として、日本の市場規模が大きく、グローバルポートフォリオにおける分散投資の対象となること、先進国の中でもイールドスプレッド（またはイールドギャップ）が相対的に大きいこと、安定性が高いことなどが挙げられる。

JLLの調査によれば、2024年第1～第3四半期における海外投資家の不動産購入額は4,658億円であった。購入額ベースの割合は、不動産セクター別はオフィス37%、ホテル21%、物流18%、賃貸住宅14%、リテール8%、同じく、地域別は東京都46%、千葉・埼玉・神奈川12%、大阪圏22%、名古屋圏6%、福岡圏8%であった。日銀の金融政策変更や米国の金利上昇による資金調達コスト増加などが影響し、購入額は前年同期と比べて減少しているが、アセットタイプや地域の分散投資は引き続き行われていることから足元は固いだろう。

ホテルにおいては、所有直営型日系チェーンが売却した資産を、外資系オペレーターとの協業経験が豊富なホテルAM能力を有する外資系ファンドが購入し、オーナーになるケースが見られる。2028年までに40を超える高級ホテルがオープン予定となっており、その約8割を外資系ホテルが占めているという話もある。今後もインバウンド観光客の増加が見込まれる中、都市部にとどまらず、二セコや白馬、沖縄といった観光地・リゾート地にも注目が集まっている。（5位「増加するインバウンド観光客」参照）

都心マンションにおいては、中国や台湾などの富裕層が国外に資産を移す目的で日本の都心マンションを自用・投資用として購入するケースが増加している。また、不動産会社自体への投資も活性化しており、塾生からは「米系投資運用会社による日系物流企業のM&Aやシンガポール系投資ファンドによる日系中堅不動産会社のTOBなど、個別不動産単位での買収以上に（不動産を多数保有する会社の）企業単位での買収も盛んになっており、不動産マーケットへの影響は大きいと感じる」との声があった。

短期的な投機的資金の流入は不動産投資市場のボラティリティを高め、市場の不確実性を増加させる可能性がある一方で、多様で健全な海外資金の流入は不動産投資市場の流動性を高め、活性化に寄与する。ただし、海外投資家は、日本の不動産マーケットにおける購入機会の少なさや投資に関する統計データの不足といった点に課題を感じている。機関投資家が対象とする優良資産の多くは日本のデベロッパーが保有しており、企業は特段の事情がない限り保有不動産を売却するケースはまだ少ない。今後、海外投資家が投資しやすい透明性の高い不動産マーケットの環境を作るとは、不動産取引の円滑化、不動産価格の安定、不動産投資市場の拡大に向けて重要な課題である。

5 位：増加するインバウンド観光客

インバウンドに関する項目は前年は 4 位で、今年は 5 位となった。

インバウンドマーケットが引き続き活況を呈している。日本政府観光局の発表によると、2024 年 1 月～11 月の訪日外客数の累計（推計値）は 3,338 万人となり、過去最多であった 2019 年の 3,188 万人を既に更新した。インバウンド観光客の特徴としては、リピーターの割合が 7 割近く（2023 年実績）と高いことが挙げられる。

また、観光庁「インバウンド消費動向調査」によると、2024 年 1 月～9 月の累計消費額は 5 兆 8,582 億円と、こちらも前年の年間累計である 5 兆 3,065 億円を既に上回り、過去最高を更新している。訪日外客数・消費額ともに、政府が 2023 年に策定した「観光立国推進基本計画」における“2025 年までに（早期に）達成を目指す目標”に既に到達している。

その背景として、長期化する円安傾向に加えて、観光立国としての日本のプレゼンスが高くなってきていることも挙げられるだろう。主に富裕層を中心とした読者を持つ米国の大手旅行雑誌「コンデナスト・トラベラー」が 2024 年 10 月に発表した「世界で最も魅力的な国」読者投票ランキングの米国版・英国版において、日本が 2 年連続で第 1 位に選出されていることがその証左である。

政府は、2016 年の「明日の日本を支える観光ビジョン」に掲げた“2030 年に訪日外客数を 6,000 万人、消費額を 15 兆円”とする高い目標を堅持している。その実現のためには、インバウンドの「量的拡大」のみならず「質的向上」を同時に追求していく必要があるだろう。それに対応する不動産マーケットの動きの 1 つとしては、外資系ラグジュアリーホテルの進出が引き続き活発であることが挙げられる。

日本に初進出の外資系ホテル（ブランド）としては、2024 年はジャヌ、シックスセンス、バンヤンツリー、2025 年はフェアモント、1 Hotels、カペラ、パティエナ、ウォルドーフ・アストリア、2026 年は吾汝 ATONA、2028 年はラッフルズ、ドーチエスター・コレクションなどが計画されている。こうした動きは、海外富裕層の訪日機会増加をもたらし、消費額の上昇に貢献するものと考えられる。

一方、上述した「量的拡大」の実現に欠かせない「地方への送客」については課題もある。DBJ（日本政策投資銀行）と JTBF（公益財団法人日本交通公社）が 2024 年 10 月に公表した「アジア・欧米豪 訪日外国人旅行者の意向調査 2024 年度版」によると、首都圏・都市部から離れた地方観光地への訪問意向率は 97%と高いものの、実際の訪問経験率は 10%を下回った。訪日外国人旅行者の訪問先は東京・大阪などの都市部や北海道・沖縄などの代表的な観光地に集中しているのが実態であり、地方では高い訪問意向率を来訪に結び付けるための取り組みが必要と指摘している。

また、ひとくちに地方といっても、場所によって認知率や訪問意向率は異なる。認知率が高いほど訪問意向率も高いため、地方観光地にとって認知率向上の取り組みは訪問意向率、ひいては訪問率の向上に有用な取り組みであると考えられる。そのためには、観光資源を活用したその場でしか体験することができない独自の「コト消費」を開発し、それらを SNS などで世界に拡散し、エリア自体を「聖地化」することができれば、インバウンドの「量的拡大」および「質的向上」にもつながる有効な戦略の 1 つとなるのではないだろうか。

地方のブランド力を向上させることは、宿泊業のみならず、小売業・飲食業・サービス業・娯楽業・物流業といった様々な業界のほか、不動産マーケットにも影響を与える。具体的には、テナント企業の売上高上昇による不動産の収益性向上や、不動産投資や開発の活性化、不動産価格の上昇などが見込まれる。塾生からは、「継続性を持たせるための戦略が重要」との声があった。持続可能な観光地づくりのためには、インバウンド観光客の増加を支える人材（人手不足）対策や、DX の活用、交通インフラの改善などが不可欠であり、その対応の巧拙によりエリアの優勝劣敗が顕在化していく可能性もあるだろう。

6 位：国際情勢の動向と地政学リスクの高まり

国際情勢と地政学リスクに関する項目は前年は 8 位で、今年は 6 位となった。

長期化する米中対立や、ウクライナ侵攻・パレスチナ情勢といった戦争・紛争など、現状の国際情勢の動向を中長期的な観点で俯瞰すると、主要国間での地政学リスクが比較的少なく、多国間自由貿易体制が推進された「ポスト冷戦」時代が終焉を迎え、「自国第一主義」に回帰する時代に移行しつつあるといえるだろう。その背景の 1 つとしては、新型コロナウイルスによるパンデミックを経験したことで、各国が経済安全保障などにおいて戦略的自立を志向していることが挙げられる。

また、2024 年は世界の人口ランキング上位 10 カ国のうちの 8 カ国を含む 70 カ国以上で大規模な選挙が実施される「選挙イヤー」であった。その中でも、代表的な国家としては、ロシアのプーチン大統領（GDP12 位）、インドのモディ首相（同 5 位）、米国のトランプ次期大統領（同 1 位）などが保護主義的な政策を掲げており、世界的な自国第一主義の流れを加速させる可能性がある。

特に、2025 年に発足する第 2 次トランプ政権（トランプ 2.0）は「アメリカ・ファースト」と呼ばれる強力な保護主義政策を推進していくものと考えられ、バイデン政権が推進してきた国際協調路線からの大きな方針転換となるであろう。その結果、従来の多国間の枠組みを通じた様々な国際協力の秩序が機能不全に陥り、国際情勢および地政学リスクが、より「不透明」・「不確実」な時代に突入していく可能性が高い。塾生からも、「米国大統領選の結果が 2025 年の経済に変動を与えるのは必至」との声があった。

こうした動きが不動産マーケットにどのような影響を与えるのだろうか。最も影響が大きいと考えられるのは、グローバルなサプライチェーンの混乱による生産拠点見直しの動きである。コロナ禍によって特定国に依存することのリスクを目の当たりにした世界各国は、既にサプライチェーンの見直しを進めている。その上で、今後、トランプ 2.0 が掲げる関税政策は、特に輸出産業への影響が極めて大きく、海外生産拠点の移転や自国回帰など抜本的な戦略の見直しに拍車をかけることになるだろう。

また、世界的な脱中国の動きも加速すると考えられる。現在、同盟国や友好国など親しい関係にある国に限定してサプライチェーンを構築する「フレンドショアリング」により、中国以外への生産シフトが進

んでいる。こうした状況の中で、中国はトランプ 2.0 による対中関税の大幅な引き上げ（60%）政策に対して報復措置を取る可能性が高く、米中対立のさらなる激化が懸念される。

日本においても脱中国が進んでいる。日本企業の中国現地法人の設備投資額は 2024 年 4 月～6 月で前年同期比 16%減少、7 四半期連続で前年実績を割り込み、欧州での投資額を下回ったことが報道された。経営資源を東南アジアやインドなどのグローバルサウスに移転させたり、国内に回帰させたりする動きは、今後、さらに活発化していくものと考えられる。

ロシア・中国・台湾・北朝鮮など、日本の近隣諸国における地政学リスクは、現状では解決の方向性が見いだせず、依然として大きな脅威である。しかし、世界的にみれば、日本は相対的には「安全で平和な国」と評価されている。経済平和研究所が公表した「2024 年世界平和度指数」では、日本は前年より順位を下げたものの 17 位にランクインした。政府による積極的な働きかけが奏功したこともあり、熊本県への外資系半導体工場の誘致や、インバウンドの増加に成功していることが日本が評価されている証左である。結果として、2024 年の基準地価（都道府県地価調査）では、住宅地・商業地ともに地価上昇率の TOP10 は、半導体工場近隣地域および有名観光地が独占した。

また、2025 年には ChatGPT を展開する OpenAI 社が国内にデータセンター・研究拠点を開設するほか、グーグル、マイクロソフト、アマゾンウェブサービスといった米国の超大手 IT 企業が、生成 AI の開発拠点として日本への投資を続ける予定であり、日本は投資先として「選ばれている」といえる。塾生からは、「平和が前提で日本の不動産が買われているとみている。その前提が崩れると一気に流れが変わる可能性もある」との指摘もあった。

世界的に地政学リスクが高まる中で、今後、より安全な国・地域に「ヒト・モノ・カネ」が集まり、不動産マーケットにも多大なメリットをもたらすことになるだろう。日本が「選ばれる国」であり続けるためには、経済安全保障政策などのさらなるブラッシュアップが求められる。

7 位：多発する自然災害

2024 年は年始早々に能登半島地震が発生し、8 月には日向灘の地震活動に伴う南海トラフ地震臨時情報（巨大地震注意）が発令されるなど、地震リスクを実感する年となった。また、9 月に発生した奥能登豪雨は能登半島地震の被災地域を直撃する複合災害ともなった。南海トラフ地震や首都直下型地震といった巨大地震の発生確率は今後 30 年以内にそれぞれ 70%～80%程度、70%程度と推計されているほか、数十年に一度の大雨とされる大雨特別警報も頻発している。自然災害リスクへの対応は日本の重要な課題となっている。

企業の活動においても、自然災害や気候変動への対応は重要な課題である。国家のリスクマネジメント指針である国土強靱化基本計画では、災害に強い市街地を形成するため、官民連携を強化する方針が記されている。気候変動に関しては、2017 年に気候変動リスクの財務的影響の開示を推奨する TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言が出された。これを受け、不動産分野においては国土交通省が「不動産分野における気候関連サステナビリティ情報開示対応のためのガイダンス」を整備し、TCFD 提言への対応の支援が行われている。現在は ISSB（国際サステナビリティ基準審議会）が TCFD の役割を引き継いでおり、国内では SSBJ（サステナビリティ基準委員会）によりサステナビリティ開示の国内基準の開発が進んでいる。

こうした自然災害リスクへの関心は、不動産に求められる役割を多様化・高度化させている。ワーカーが健康で生産的に働くことのできるオフィスを示す「スマートウェルネスオフィス」のコンセプトでは、防災性能を示すレジリエンスが基本的な機能として位置づけられている。近年では免震構造や非常用電源設備などの建物単体の防災設備に加え、帰宅困難者向けの受け入れ機能や防災備蓄を備え、エリアの防災機能を高める例も増えている。加えて、訪日外国人が増加する中、安心して滞在できる国となるため多言語対応や発災時の避難誘導など、外国人向けの防災対策も求められる。自然災害リスクを踏まえ、不動産にはハード面だけでなくソフト面も含めた防災機能の向上がますます重要となってきた。塾生からは「災害を前提としたまちづくりや不動産ビジネスのあり方を考える必要性が高まっている」、「猛暑・水害については物件で実害が発生しており、今後も異常気象が加速することを想定した商品作りが本格的に進むものと考えている」との声があった。

多発する自然災害は、不動産の選び方や使い方にも影響を与える。利用者の防災意識が向上すれば、リスクの高いエリアの不動産需要が減退する可能性がある。塾生からは「近年頻発する地震や豪雨災害の影響により、より安全性の高いエリアへの企業・人の移動や、災害リスクに耐えうる建物設備への投資が進むと考えている」との声があった。

使い方の面では、台風や大雪などによる交通機関の混乱時にテレワークを行うといった働き方が定着してきている。サテライトオフィスサービスには、働き方の柔軟性を高めるだけでなく、企業のBCP（事業継続計画）を支える役割も期待できる。自然災害リスクへの対応策として、不動産の使い方が変化することにも注目される。

多発する自然災害は不動産のあり方や使い方に新しい観点をもたらしている。安心安全なまちづくりを実現するため、不動産事業者の役割はますます重要となるだろう。

8 位：IFRS 適用によるリース会計の変更

上場企業や会社法上の大会社などを対象に、リース取引の新たな会計基準（以下、新基準）が2027年度から適用される。新基準は国際会計基準（IFRS）に準じたものであり、リース取引の区分が廃止され、一部の例外を除きオペレーティングリースも含めたすべてのリース取引が貸借対照表（BS）に計上されることになる。これにより日本企業の財務の透明性の向上や、国際比較の容易化が期待されている。

新基準の適用下では、対象となる企業やその子会社においてリース取引を洗い出し、その使用权資産と償却額を算定する必要が生じる。また、新基準への移行に伴い負債比率や自己資本比率、ROA、ROICといった財務指標の低下が想定される。新基準によりどのような対応が必要となるか、財務面などでどのような影響が生じるか、各社で情報収集や対応の検討が求められるだろう。

不動産ビジネスに関しては、新基準では不動産賃貸契約をリース取引として扱うため、既存のビジネスモデルに影響が出る可能性がある。不動産賃貸事業では、テナント企業は不動産賃借料使用权資産とリース負債としてBSに計上することとなる。これによりテナント企業のROAや自己資本比率などの財務指標の低下が見込まれるため、現行の賃貸借契約の見直しが必要になる可能性がある。また、利用資産の一元管理や不動産利用の最適化といったCREビジネスの需要増加も起こりうるだろう。サブリース事業においては、未経過マスターリース料がBSに計上される。そのため、マスターリースを行っている物件の契約がリース取引に該当するか確認が必要になるだろう。不動産賃貸借事業以外では、BSを圧縮するCRE戦略の1つとして活用されてきたセールスアンドリースバック取引は、新基準では圧縮効果が低減する

ため需要が縮小する可能性がある。また、不動産開発を行う事業者にとっては、借地料を BS に計上することとなれば、借地での開発案件の障壁となるだろう。

新基準に移行する中で、新たな不動産ビジネスの機会が生じることも考えられる。新基準では、12 ヶ月以内の短期リースや原資産が少額となる少額リースは例外的に費用処理することが認められている。これらの基準を踏まえ、リース取引に該当しない形式の不動産利用の取引が注目される可能性がある。テナント企業の中には、必要な面積を賃借とフレキシブルオフィスサービスの利用の二本立てで考える企業も出てくるだろう。近年拡大してきたフレキシブルオフィスサービスにとっては、追い風となる可能性がある。

不動産売買市場にも新基準適用の影響が予想される。今回の新基準の適用は多くの企業で不動産戦略を見直す機会になり、その過程で賃借から所有に方針転換する企業が現れ、不動産の売買が活発になる可能性もあるだろう。塾生からは、「企業によっては、貸借対照表に与える影響が大きくなるため、現有固定資産の整理・売却など、アセットアロケーションの再検討が始まる可能性が高いことで、不動産売買市場にも一定の影響を与えることが予想される」との声があった。

リース会計基準の変更は、不動産賃貸借を軸に様々な不動産ビジネスに波及することが想定され、その具体的な影響は今後明らかになっていくだろう。2025 年は、2027 年の新基準の適用に向け、対象となる企業がどのように不動産資産を扱う必要が生じるか、現在の不動産ビジネスがどのように変化するかに注視が必要な年となりそうだ。

9 位：大阪・関西万博の開催と IR の誘致

大阪・関西万博の開催は、2025 年の大きなニュースの 1 つだろう。さらに 2030 年秋開業を目指した大阪府・市が推進する統合型リゾート（IR）事業も進められている。これら 2 つのプロジェクトは、短期的な経済効果にとどまらず、中長期的な都市発展の起爆剤として経済の活性化をもたらし、不動産に対する需要が増加することが期待される。

大阪・関西万博は、大阪の夢洲（ゆめしま）で 2025 年 4 月 13 日から 184 日間にわたって開催される。「未来社会の実験場」として、バイオベンチャー、カーボンニュートラル、デジタル技術、次世代モビリティなどの最先端技術やサービスが展示され、大阪・関西に集積するものづくり技術などを有する企業のプロモーションの場になる。加えて、ビジネスや歴史・文化の面における大阪・関西の認知度が向上し、観光目的の訪日外国人だけでなく、ビジネス面での取引も増加していくことも期待されている。万博開催期間中の来場者数は約 2,820 万人、経済波及効果は約 2 兆円と見込まれている。

夢洲では万博に続いて IR 事業が進められている。IR は統合型リゾート（Integrated Resort）の略で、国際会議場や展示場施設、宿泊施設、エンターテインメント施設、カジノ施設などから構成される一群の施設である。事業計画では、年間来訪者は約 2,000 万人、年間売上は約 5,200 億円、近畿圏に与える経済波及効果は年間 1.14 兆円と見込まれている。2024 年 10 月 1 日には、大阪府と大阪府が IR 運営事業者である「大阪 IR 株式会社」に対し、万博関連で使う部分を除く夢洲の用地約 46 ヘクタールの引き渡しを行った。現在は、2025 年夏頃に予定している建物着工に向けた準備工事が開始されている。

大阪・関西万博と IR 誘致がもたらす効果は相乗的かつ中長期的といえる。これら 2 つのプロジェクトによる影響は、大阪市内に限定されず近畿圏全体に波及すると予測される。例えば、神戸や京都、奈良と

いった近隣都市での観光需要拡大が期待され、それに伴いホテルや商業施設に対する需要が増加すると見られている。塾生からは「万博で日本への関心が増す。そして万博が終われば IR がより現実的なものとしてとらえられて、観光業界への関心がさらに増すのではないか」との声があった。また、万博開催に伴い、会場周辺ではさまざまなインフラの整備が計画されている。加えて、新名神高速道路整備やなにわ筋線整備といった広域的な交通インフラの整備も予定されている。これらはエリアの利便性と魅力度の向上につながり、大阪・関西エリアの不動産需要増加が期待される。

一方で、大阪・関西万博では当初 1,250 億円とされていた会場の建設費が 2 度増額され、最大 2,350 億円と膨れ上がっている。これらのプロジェクトは財政負担の増加や環境面の悪化、地域社会との調和など様々な課題を抱えている。さらに、見込んだ経済効果が本当に得られるかという慎重な見方も根強くある。まずは 4 月から始まる大阪・関西万博の動向を見守りたい。

10 位：不動産・建設業界の DX

DX やその基盤となるデータのオープン化は不動産業界の持続的な発展のために重要な取り組みであり、市場関係者として無視できない要素となるだろう。

DX が重要となる理由としては、生産性を向上させ、不動産業界・建設業界で進む人手不足という課題に対応するための有力な手段の 1 つであることが挙げられる。不動産ビジネスは、建設から管理運営まで、多くの関係者により成り立っているが、近年では人手不足や人件費の上昇がビジネス上の制約となる事例も起こっている。IoT や建設ロボットといった技術を使って事業の効率化、生産性向上を図ることは、今後も持続的にビジネスを行う上で重要度を増すだろう。(3 位「深刻化する人手不足」参照)

加えて、データのオープン化の取り組みや、ビル情報データベースによる不動産情報の共有、重要事項説明のオンライン化などが進むことによる市場の効率化や生産性向上も期待される。情報取得・各種手続きの手間の緩和や不動産マーケットの透明性の向上は、海外投資家にとっても日本が魅力的な投資先となる一因となるだろう。(4 位「海外マネーの日本の不動産への関心の高まり」参照)

スマートビルによる不動産そのものの付加価値の向上も DX のテーマの 1 つである。近年のビルでは BIM の導入や IoT による施設利用状況の可視化、空調の最適化などの機能が付与されるケースがある。これらの技術を用いたスマートビルはテナント企業へのより高い快適性の提供による高付加価値化や運営コストの削減が期待できる。建物の付加価値を向上させる DX は、ビルの競争力や不動産価値の向上に資する施策となるだろう。

DX による新しい不動産ビジネスの誕生も注目される。コロナ禍で急速に発展したフレキシブルオフィスサービスは、リアルタイム予約システムや IoT 鍵といったデジタル技術がその成立を支えている。資金調達の側面でも、不動産セキュリティ・トークンとしてデジタル技術を活用した金融商品も生まれている。これからもデジタル技術を活用したビジネスモデルのイノベーション促進が期待される。

DX の基盤として、近年、国土交通省主導で不動産 ID による情報連携、3D 都市モデル (Project PLATEAU) や建築 BIM といった取り組みも進んでいる。2025 年は建築確認申請のオンライン化や公的基礎情報データベース整備改善計画の策定が予定されており、データのオープン化も含めた行政による基盤整備の動きも注目される。

DXが不動産マーケットに与える影響は多岐にわたる。長くDXが進んでいないとされてきた不動産業界であるが、今後はDXによる不動産業界の進化が加速していくだろう。

(参考) 前年・今年のTOP10 リスト

順位	2024	2025
1	低金利政策の見直しと金利上昇	金利のある世界へ
2	物流・建設業界の2024年問題の影響	継続する物価上昇
3	継続する物価上昇の影響	深刻化する人手不足
4	インバウンド観光客の復活	海外マネーの日本の不動産への関心の高まり
5	人手不足による事業の継続・拡大の足かせ	増加するインバウンド観光客
6	円安などによる海外マネーの日本不動産への投資拡大	国際情勢の動向と地政学リスクの高まり
7	働き方がフレキシブルになり、オフィスのあり方が変化	多発する自然災害
8	国際情勢の激変と地政学リスクの増大	IFRS適用によるリース会計の変更
9	半導体企業の誘致による開発ラッシュ	大阪・関西万博の開催とIRの誘致
10	環境やウェルビーイングに対する意識の高まり	不動産・建設業界のDX

本レポートに関するお問い合わせ

からくさ不動産みらい塾 事務局（ザイマックス不動産総合研究所）

<https://karakusajuku.xymax.co.jp/>

E-MAIL: karakusajuku@xymax.co.jp