

からくさ不動産みらい塾 塾生が選ぶ

2026 年 不動産に影響を与える今年の 10 大テーマ

2026 年 1 月 5 日

今般、「からくさ不動産みらい塾」(*1) では、塾生が選ぶ「2026 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 9 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](#)

株式会社ザイマックス総研が運営する「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、1 年間の講義やゼミ活動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。現在、第 9 期が進行中で、これまでの塾生総数は 163 名。塾生の所属は、不動産会社、不動産投資顧問、ゼネコン、銀行、信託銀行、証券、生保、商社、リース、百貨店、鉄道会社、国家公務員、不動産鑑定会社、コンサルティング会社、弁護士事務所など多岐にわたり、年齢層の中心は若手から中堅である。なお、2024 年度日本不動産学会業績賞「日本不動産学会長賞」(*2) を受賞している。

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塾生たちが選んだ「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、注目すべき結果といえるだろう。

(*1) からくさ不動産みらい塾 HP <https://karakusajuku.xymax.co.jp/>

現在、2026 年 4 月に開校する第 10 期塾生を募集中（2026 年 1 月 31 日応募締め切り）。

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

(*2) 出典：2025. 6. 4, ザイマックス総研『「からくさ不動産みらい塾」が日本不動産学会業績賞『日本不動産学会長賞』を受賞』 <https://soken.xymax.co.jp/report/2506-newsrelease.html>

1～10 位の結果

順位	テーマ
1	継続する物価の上昇
2	国内金利の動向
3	海外マネーの日本不動産投資の動向
4	住宅価格の高騰
5	国際情勢の動向と地政学リスクの高まり
6	深刻化する人手不足
7	AI発展に伴うデータセンターや半導体需要の拡大
8	増加するインバウンド観光客
9	建物の築古化・インフラの老朽化
10	人口減少・高齢化

1 位：継続する物価の上昇

物価上昇に関する項目は昨年 2 位から今年は 1 位へと順位を上げた。

2026 年の日本の物価は、円安を背景とした原材料・エネルギー価格の上昇や、人手不足に伴う労働コスト増加を受けた価格転嫁、さらに食料品価格の高止まりなどにより、引き続き高い上昇率で推移すると見込まれている。多くの機関が消費者物価指数（生鮮食品を除く）について 2%台後半の上昇を予測しており、2022 年以降続く日本銀行の物価目標（2%）を上回る状況が当面継続する見通しである。こうした物価上昇は国民の実質購買力を低下させ、家計の負担増を通じて消費を下押しする要因となり、結果として日本経済全体の停滞を招くリスクとなる。こうした状況を受け、10 月に発足した高市新政権は物価高対策を最優先課題に位置付け、大規模な支援策を打ち出している。ただし、国民生活の安定を目的とするこれらの政策は財政運営にも影響を及ぼし、金利や為替を通じて、不動産業界を含む日本経済全体に波及する可能性がある。

物価上昇は、不動産市場に多面的な影響を及ぼしている。建築費や人件費の高騰によって新築物件の供給コストが上昇し、開発事業の採算性は一段と圧迫されている。加えて、施工現場における労働時間規制の強化により工期が長期化し、事業リスクも高まっている。このような環境下で、資金計画の見直しを迫られる案件が増え、開発プロジェクトの延期や凍結、さらには事業断念に至るケースも目立ち始めている。塾生からも「住宅アセットで採算が合わず、計画中止に追い込まれた案件が増えている」「建設コストの見通しが立たず、プロジェクト全体のリスク評価が厳格化している」といった声が寄せられている。

新築の採算性が厳しさを増す一方で、改修やリノベーションの方が合理的との認識が広がり、既存ストックの再生や用途転換への関心が高まっている。「建築費が下がる要素は見当たらず、既存建物の延命が主流になる」「新築は価格転嫁が可能なエリアでなければ成り立たない」といった塾生の声が示すとおり、開発プロジェクトの選別は今後さらに進むと見込まれる。

次に、物価上昇の影響をアセット別にみると、オフィスビルでは、管理費や修繕費などのランニングコスト増加を背景に、賃料改定の動きが本格化している。特に競争力の高い A クラスビルでは賃料の引き上げが進んでいる一方、築年数の古いビルや立地競争力の弱い物件では価格転嫁が難しく、収益改善には時間を要している。また、定期借家契約によって賃料改定が制約されているビルでは、コスト増を十分に転嫁できないケースもみられる。オフィス市場では今後、賃料水準や収益性を巡る二極化がさらに鮮明になるだろう。

商業施設においても、物価上昇は運営側・テナント側の双方に影響を及ぼしている。運営側では、人件費や光熱費、保守費の上昇を背景に管理コストが増加している。商業施設の賃料は固定賃料に売上連動賃料を組み合わせる形が一般的であり、消費が伸び悩む局面では、賃料負担がテナントの事業継続性に影響を与える。さらに、物価上昇による家計の実質購買力の低下は売上を下押しし、テナント撤退リスクを高める可能性がある。

その結果、立地が良く集客力に優れた商業施設ではテナント需要や売上が比較的堅調に推移する一方、老朽化が進んだ施設や立地競争力の弱い商業施設では、空室率の上昇や収益悪化のリスクが拡大している。このように物価上昇は、商業施設市場においても施設間の競争力格差を拡大させ、運営戦略や施設の在り方そのものの見直しを迫る要因となっている。

新築マンション市場では、土地の仕入れ価格と建築費の高騰を背景に、販売価格の上昇が続いている。東京都心部では「一般の購買層には手が届きにくい水準」に達しているとの指摘もあり、その影響は周辺

エリアへと波及している。加えて、物価上昇の長期化は金融引き締めを通じて金利上昇を招き、住宅ローンの返済負担を増大させる可能性がある。その結果、住宅取得のハードルが一段と高まり、個人の購入意欲が鈍化するリスクが意識されている（第2位「国内金利の動向」、第4位「住宅価格の高騰」参照）。

このほか、物流施設やホテルといったアセットタイプにおいても、物価上昇の影響は顕著である。物流施設では、建築費・人件費・エネルギーコストの上昇によって開発および運営コストが増加している。加えて、燃料価格の高騰は物流事業者の収益を圧迫し、結果として賃料負担力の低下につながる可能性がある。ホテルでは、光熱費や食材費、人件費の上昇を背景に運営コストが押し上げられ、宿泊料金の引き上げが進んでいる。インバウンド需要が旺盛なエリアや高付加価値型のホテルでは価格転嫁が比較的進みやすい一方、需要を十分に取込めないホテルでは収益力の格差が拡大すると見込まれる。

不動産投資の観点からみると、物価上昇は資産価値を押し上げる側面と、投資採算性を下押しする側面という二面性を併せ持つ。前者では、新規開発に伴うコスト増加によって採算性が低下し、開発の延期や計画中止が相次ぐことで新規供給が抑制される。その結果、既存物件の希少性が高まり、価格や賃料が高止まりする状況が続いている。加えて、不動産はインフレ局面におけるヘッジ資産として位置付けられることも多く、物価上昇下では相対的に投資魅力が高まる側面も見逃せない。一方で、取得費や運営費の上昇は投資採算性を悪化させ、期待利回りの低下を通じて投資需要を抑制する要因となる。物価上昇はこのように、不動産投資市場において需給の両面に影響を及ぼし、市場環境を変動させる重要な要因となっている。

日本経済はインフレ基調へと転換したが、今後の焦点は、この物価上昇が単なるコストプッシュ型にとどまるのか、それとも賃金上昇を伴うデマンドプル型へと質的に進化するかにある。コスト上昇が先行するインフレは、企業収益を圧迫すると同時に消費者の実質購買力を低下させ、「悪い物価上昇」に陥りやすい。その場合、不動産市場においても価格転嫁の余地が狭まり、新規開発や投資意欲を削ぐ要因となる。一方で、賃金上昇が需要拡大につながり、デマンドプル型のインフレへと移行すれば、売上増加を通じた企業収益の改善がさらなる賃上げを促し、消費活動の活発化へと波及する。その結果、不動産の賃料や販売価格の上昇が受容されやすくなり、経済全体に好循環が生まれる。

2026年の不動産市場の需給バランスを左右する鍵は、事業者がコスト上昇分を販売価格や賃料へ適切に転嫁できるか、そしてその水準に需要が追随できるかにある。加えて、建築費の高騰により新規供給が抑制される中、投資家や事業者が持続的な収益力を備えたアセットを選別できるかどうか、今後の市場の安定と成長を左右する重要な条件となろう。

2 位：国内金利の動向

金利に関する項目は、一昨年・昨年の1位から今年は2位となったものの、2025年から2026年にかけての金利環境は、日本の金融市場・不動産市場にとって依然として最重要テーマのひとつである。

日本銀行は、消費者物価指数（除く生鮮食品）が2025年度+2.7%、2026年度+1.8%、2027年度+2.0%と推移するとの見通しを示し、物価安定目標である2%の持続的実現が視野に入りつつあると判断している。このような見通しから、日本銀行は2025年12月19日の金融政策決定会合において、政策金利（無担保コールレート）を0.75%程度に引き上げることを決定した。これを受け、債券市場では長期金利の指標となる10年物国債の流通利回りが一時2.020%まで上昇し、1999年8月以来、約26年4ヶ月ぶりの高水準を記録した。日本銀行は今後も経済・物価情勢の改善に応じて段階的に政策金利

を引き上げる方針を示しているほか、長期国債の買入れ減額計画を遂行しており、金利には構造的な上昇圧力がかかり続ける見通しである。こうした背景から、金利環境は「短期・長期ともに一段の上昇基調」が鮮明となり、長らく続いた超低金利時代は名実ともに終焉を迎え、本格的な「金利のある世界」へと移行したといえる。

金利上昇は、不動産市場に様々な影響を及ぼしている。まず、新規開発においては、建築費の高止まりに加えて開発ローンの金利負担が上乗せされることで、採算性は悪化しデベロッパーの事業化判断はさらに厳しくなる。また、既存不動産への投資においても、金利の上昇は割引率の上昇につながるため、不動産の評価額に下押し圧力がかかる。塾生からも「借入レバレッジを活用する不動産投資では、金利上昇が利回りや配当維持に影響する」との声が寄せられている。

次に、金利上昇の影響をアセット別にみる。オフィスビルでは、金利上昇による新規開発の採算性悪化が、中長期的な供給の抑制圧力になるだろう。また、金利上昇による割引率の上昇に伴い、高品質なビルであっても、投資家は従来よりも高い利回りを求めるようになると考えられる。さらに、企業ニーズが高い都心の高グレード物件では賃料水準が底堅く推移する一方、競争力に劣る物件では賃料維持が難しくなる。こうした状況は、オフィスビルの立地・設備水準などの競争力の差による二極化をさらに拡大させるだろう。

商業施設は、個人消費の動向に大きく依存する。日銀が想定する賃金・物価の好循環が実現し、消費が回復すれば、テナントの売上増が賃料支払い能力を高め、賃料の安定化が期待できる。反対に、消費が弱含めばテナントの売上は低下し、賃料負担が増す。特に、歩合賃料を採用している場合は、売上減少がそのまま所有者の投資採算性悪化につながることになる。インバウンド需要の強さや立地の優位性も物件ごとの差をさらに拡大させる要因となるだろう。

住宅市場においても金利上昇の影響は広範囲に現れる。住宅価格が高止まりする中、住宅ローン金利の上昇は住宅の購入意欲を直接的に抑制する。長期金利の上昇に敏感な固定型住宅ローンでは、代表的な商品である「フラット 35」の金利が 2025 年 12 月には 1.97%まで上昇している。返済負担が増すことで、従来は購入可能であった所得層の借入可能額が縮小し、取得断念や先送りが増える可能性が高い。塾生からも「住宅ローン金利が上がると、購買意欲への影響はますます大きくなる」との指摘があった。また、変動型を選択する世帯が多い現状では、政策金利上昇に伴うローン返済額の増加が家計を圧迫し、消費行動に影響を及ぼす懸念もある。

一方で、住宅購入意欲の減退は、賃貸住宅の需要増加をもたらすだろう。住宅の購入を先送りした世帯が賃貸に留まることで空室率は低下し、開発コスト上昇と金利上昇による供給抑制も相まって需給が引き締まる。住宅賃料はもともと価格硬直性が高いと言われているが、現在のように運営コスト（借入金金利・修繕費など）が上昇する局面では、賃料への転嫁が進みやすくなる。アットホームによる 2025 年 10 月の調査によると、マンションの平均募集家賃は、首都圏全エリア（東京 23 区・東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県）および仙台市・名古屋市・京都市・神戸市・福岡市の計 10 エリアが全面積帯で前年同月を上回った。カップル向き・ファミリー向きでは、全 13 エリアで前年同月を上回っている。さらに、シングル向きでは東京 23 区が 17 ヶ月連続、大阪市が 15 ヶ月連続で最高値を更新した。全国的に賃料の上昇傾向は今後も継続する可能性が高い。

金利の上昇は、不動産証券化市場への影響も大きい。J-REIT や不動産ファンドは物件取得時に借入を多用するため、政策金利や長期金利の上昇は調達コストを直接押し上げ、キャッシュフローを圧縮する。この結果、分配原資が減少し、分配金水準にも下押し圧力が生じる。さらに、先述のとおり、金利上昇は不動産評価に用いられる割引率を高め、保有資産の評価額を低下させる。加えて、国債利回り上昇により

投資家の要求利回りが上昇すれば、J-REIT の投資口価格には一段と下方圧力がかかる。実際、2025 年の東証 REIT インデックスは 4 月の 1,600 ポイント台前半から緩やかな上昇傾向が続き、11 月 27 日に 2,047 ポイントと年初来高値となったが、7 営業日後の 12 月 8 日には 1,964 ポイントまで下落した。金利観測が変化する局面では依然として敏感に上下する不安定さが垣間見える。

市場金利の上昇傾向は、金融機関の不動産向け貸出姿勢を慎重化させる可能性もはらむ。金利が上昇すれば、金融機関の調達コストが上昇し、融資利ザヤの確保が難しくなり、不動産事業のキャッシュフロー予測に対する不確実性も高まる。さらに、金利上昇に伴う不動産評価額の下落リスクや返済負担の増加が、借り手の信用リスクを押し上げる。これらにより、金融機関は融資審査を厳格化する可能性がある。不動産向け融資の条件が引き締まる結果、新規投資や開発案件の資金調達は一段と難しくなる懸念がある。

長く続いた「金利のない世界」から「金利のある世界」へ移行したものの、現時点では不動産事業への影響は大きくないと考えている市場関係者が多いかもしれない。しかし、金利上昇の影響は往々にしてタイムラグを伴って顕在化する。過去にも同様の局面が確認されていることを踏まえれば、これからの金利動向と事業環境の変化を慎重に見極める姿勢が不可欠である。デフレ脱却による経済回復に伴う金利上昇は自然であるという見方がある一方、財政悪化などで悪い金利上昇を懸念する声もある。今後は金利変動がもたらす構造的な影響を早期に察知し備えることが、より重要になる。

3 位：海外マネーの日本不動産投資の動向

海外マネーに関する項目は前年は 4 位で、今年は 3 位となった。

海外投資家による日本不動産への関心は依然として高く、市場における存在感は一段と強まっている。投資意欲が旺盛な背景には、日本の市場規模の大きさに加え、国際ポートフォリオにおける分散効果、主要国と比べて相対的に高いイールドスプレッド、そして円安基調の継続といった複合的な要因がある。ULI（Urban Land Institute）と PwC の共同調査によれば、アジア太平洋地域における 2026 年の不動産投資の見通しが高い都市として、東京は 3 年連続で首位に選ばれ、大阪も上位に位置している。こうした評価は、日本が海外投資家にとって引き続き極めて魅力的な投資先であることを示している。

JLL の調査によれば、海外投資家による日本国内への不動産投資額は 2025 年上半期に 1 兆 948 億円に達し、前年同期の 2,978 億円と比べて約 3.7 倍の規模に拡大した。日本が金利正常化を進める中でも、欧米との長期金利差は依然として大きく、円建て不動産の利回りは他国市場と比べて相対的に高い水準にある。こうした利回り優位性を背景に、日本不動産は海外の年金・保険・ファンドにとって依然として有力な投資先となっている。

個別案件でも、2025 年は過去に例を見ない大規模の取引が相次いだ。2 月には、ブラックストーン（米国）が「東京ガーデンテラス紀尾井町」を約 4,000 億円で取得し、外国投資家による日本史上最大規模の不動産取引として注目を集めた。また、銀座一等地の大型商業施設「東急プラザ銀座」がガウ・キャピタル（香港）とシンガポール投資家により 1,500～1,600 億円規模で取得されるなど、コアアセットへの海外投資はオフィスだけでなくリテール分野にも広がっている。そのほかにも、物流、賃貸住宅、ホテルなど投資対象の多様化は進んでおり、ランドマーク物件に対する海外資金の参入はかつてない存在感を示した。

こうした不動産の直接取得に加え、日本企業そのものを買収することで大量の不動産を一括取得する手法もみられる。米 KKR による富士ソフトに対する TOB はその典型例であり、同時にベインキャピタル（米国）との競争買収が展開されたことは、海外資金が日本の企業価値および保有不動産の潜在価値を高く評価していることの表れといえる。

日本経済新聞の記事によれば、米ブラックストーンの前社長兼最高執行責任者は日本について「我々は非常に bullish（強気）です。」「日本企業は多くの不動産を保有しています。我々は最大級の不動産投資家であり、不動産と PE の両輪が強みです。支配権を取得する買収だけでなく、マイノリティー（少数）出資も可能です。インフラ投資やクレジット事業にも取り組みたいと考えています。」と述べている。

TSMC（台湾）に代表される半導体製造業者による工場建設や、AWS などの海外大手クラウドサービスによるデータセンター建設は、直接的な不動産購入・建設を通じて、または間接的なインフラ投資として、海外マネーによる日本の不動産投資を牽引している。

海外資金の流入は、機関投資家による大規模な投資だけでなく、台湾・中国・香港などの富裕層を中心とした個人投資家による東京都心マンションの取得にまで広がっている。彼らは、円安や投資採算性のみならず、地政学リスクへの備えとして資産の国外分散を図る意図が強く、完全所有権が確保される日本の不動産は魅力的な逃避先として評価されている。加えて、地理的に近いことや、生活・教育・医療などの質に対する評価も取得意欲を後押ししている。国土交通省の調査では、新宿区の新築マンションの取得者のうち、住所が国外である割合は 2025 年上半期に 14.6%に達している。こうした動向を背景に、華人・華僑向けに不動産仲介を展開する YAK グループが 2025 年 6 月に東京証券取引所プロマーケットへ上場した事例もでてきた。

一方、外国人による不動産取得の実態をよりの確に把握する目的から、政府・国会では不動産登記への国籍明記が検討されている。この検討が進み、今後、登記制度の見直しや関連法改正に至った場合、日本の不動産市場や投資環境にどのような影響を及ぼすのか注視していく必要がある。

こうした海外投資家・富裕層による取得拡大の背景には、日本の不動産価格が国際的にみてなお割安と評価されていることもある。日本不動産研究所の国際比較調査によれば、東京・大阪の不動産価格は、ニューヨーク、ロンドン、シンガポール、香港など主要都市と比べて総じて低い水準にとどまり、ハイエンド住宅でも東京を 100 とした場合、ロンドン 212、香港 253 と大きな差がある。賃料も同様に東京は主要都市より低く、国際的にみれば日本の不動産は依然として割安といえる。また、塾生からは「日本の超低金利と、欧米の高金利との差が、海外投資家に対し圧倒的な資金調達上の優位性を提供している。この「割安感」と「低コスト調達」という二重の魅力が持続する以上、海外マネーは優良物件の価格を下支えし、むしろ押し上げる最大の原動力になる。」との声もあった。日本市場の安定性、低いボラティリティ、成熟したアセットクラスの厚みといった特性は依然として維持されており、海外マネーの流入は 2026 年も続くだろう。

4 位：住宅価格の高騰

住宅価格の高騰はこれまで 10 位以内へのランクインはなかったが、今年は 4 位に入った。

住宅価格は建築費や土地価格の上昇を背景に、全国的に高騰が続いている。2025 年 8 月の国土交通省「不動産価格指数」（2010 年平均=100）では、全国の住宅総合で 144.3（前年同月比+4.7）、マンションに限ると 218.6（前年同月比+11.3）と、主にマンションを中心とした値上がりがみられる（*1）。

その中でも、東京都心のマンションを中心に、首都圏の住宅価格高騰は顕著となっている。不動産経済研究所によると、2025 年 10 月の新築分譲マンションの平均価格は 9,895 万円と前年同月比で 7.1%の上昇、東京 23 区に限っては 1 億 5,313 万円と、前年同月比で 18.3%の上昇となった。供給数をみると、2024 年の首都圏のマンション発売戸数は 2 万 3,003 戸で 2015 年（4 万 0,449 戸）と比較して 43.1%減少しており、新築マンションの希少性の高まりが価格上昇に拍車をかけているといえる。東京カンテイによると、中古マンションも 2025 年 10 月の東京 23 区の 70 m²換算価格は 1 億 1,183 万円と、2024 年 10 月の 8,309 万円から 34.6%上昇した。直近では新築マンション以上の伸びを示している。さらに、戸建て住宅でも、価格上昇の動きは郊外にまで広がっている。東京カンテイによると新築小規模一戸建て平均価格（2025 年 10 月）は東京 23 区が 8,667 万円（前年同月比+17.5%）、都下が 5,082 万円（前年同月比+9.8%）と、マンションほどの急伸はしていないものの上昇基調が確認できる。「東京都心のマンションは普通の人は買えない」との声が上がるほど価格が高騰する中、その影響は中古マンションや戸建て住宅にも及び、周辺部を含めて価格上昇が広がっている。

値上がりの要因として、建築費上昇や新築マンションの供給減少に加え、投機的な需要の影響を指摘する声もある。国土交通省の調査によると、2024 年上半期に購入された新築マンションのうち、1 年以内に売買された割合は東京都で 8.5%（2023 年の同割合は 5.2%）、都心 6 区（千代田区・中央区・港区・新宿区・文京区・渋谷区）に限ると 12.2%（同 7.1%）と短期売買が増加傾向にある（*2）。こうした投機的需要に対し、大手デベロッパーが、購入希望者に対し、引渡し前に転売活動を行った場合、手付金を没収して契約を解除することを通知するなどの動きもみられる。

住宅価格が高騰する中、不動産業界では、分譲マンションを供給しマス層に販売するという従来型のビジネスモデルから転換する動きがみられる。そのひとつの方向性に、都心の好立地における希少性やサービスを追求した高額住居の供給が挙げられる。代表的な例として、2023 年に竣工した麻布台ヒルズのアマンレジデンスでは、販売の最高価格が 200 億円超であると報道された。また、分譲住宅ではなく高級賃貸住宅として供給する事例もみられる。2026 年春に竣工予定の高輪ゲートウェイシティレジデンスは 800 戸超の高級賃貸住宅であり、募集賃料が月額 200 万円を超える部屋もある。塾生からは「建築費高騰を転嫁できる数少ないアセットとして分譲マンションが挙げられ、高価格帯の物件供給、用地取得が進んでいる」という声があった。

一部の富裕層に向けた高級住宅が増加する一方、一般に向けた新たな動きとして、アフォードブル住宅の供給がある。アフォードブルとは、「手頃な価格の」「無理なく支払える」という意味で、アフォードブル住宅は市場の一般的な賃貸住宅より家賃を抑えた住宅のことを指す。現在、東京都では「官民連携アフォードブル住宅供給促進ファンド」の組成を進めており、2025 年 11 月に運営事業者候補が選定された。ファンドによって、都内の空き家・中古住宅の取得・改修、または新たに建設することで住宅ストックを整備し、これを市場賃料の約 8 割程度で貸し出すというアイデアである。供給のターゲットは主に子育て世帯やひとり親世帯などで、2026 年度中の入居募集・供給開始を目指している。今後も建築費の高騰が続くと、富裕層以外の世帯に向けた住宅は事業としての収益性が低下し、供給が減少していく可能性がある。その場合、低所得層向けに留まらない住宅政策として、アフォードブル住宅への注目は高まっている。

くと考えられる。

住宅価格の上昇は不動産事業者にとっては売上アップの要因である一方、このまま価格の上昇が続く場合は、需要がどこまで付いてくるかというリスク要因ともなっている。塾生からは「都心 5 区では実需から大きく乖離しているものの、これといった対策がみられない」という声があった。こうした指摘も踏まえ、不動産事業者の住宅事業戦略や住宅政策の今後の変化に注目したい。

(*1) 出典：2025.11.28,国土交通省「不動産価格指数 令和 7 年 8 月・第 2 四半期分」

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000085.html

(*2) 出典：2025.11.25,国土交通省「不動産登記情報を活用した新築マンションの取引実態の調査・分析について」

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001970011.pdf>

5 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 6 位で、今年は 5 位となった。

ここ数年の国際情勢の動向としては、長期化するウクライナ侵攻や米中対立など、見通しの立ちにくい不透明な状況が続いている。こうした状況は、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」が強まる時代へ移行しつつあることを示している。

また、日本を取り巻く地政学リスクの状況をみると、中国・ロシア・北朝鮮といった隣接国の軍事的な脅威は依然として大きい。もっとも、経済平和研究所が公表した「2025 年世界平和度指数」によると、日本は 12 位となり世界的には平和かつ安全な国と評価されている。特に「社会の安全と治安」に関するカテゴリーにおいては、世界第 4 位の高評価を獲得した。

一般的に「ヒト・モノ・カネ」は、地政学リスクがより少ない国・地域に集中する傾向がある。このため、日本は現在の評価をさらに向上させ、社会・経済全般に中長期的な利益を確保する必要性が高まっている。本章では、これらの背景を踏まえ、特に「トランプ関税」の動向および地政学リスクが日本の不動産マーケットに及ぼす影響を「ヒト・モノ・カネ」の観点から考察する。

<トランプ関税>

2025 年 1 月に発足した「第 2 次トランプ政権」は強力な自国第一主義を掲げ、4 月には相互関税措置の導入を表明した。米国産業の保護および貿易赤字の是正を目的とする同政策は、世界経済に大きな影響をもたらした。日本は数ヶ月に及ぶ交渉の結果、相互関税率 15%の適用、および最大 5,500 億ドル（約 80 兆円）規模の対米投資を行うなどの条件で合意に至った。

当初、IMF は世界の経済成長率の見通しを引き下げたが、時間の経過とともに上方修正されている。日本についても、2025 年の実質経済成長率は、1 月時点の+1.1%との見通しが、4 月には+0.6%まで下方修正された後、直近の 10 月の見通しでは再び+1.1%へと回復した。先行きに楽観はできないものの、現在の関税率水準であれば、日本経済が大幅に下振れするリスクは低いといえる。

さらに、経済安全保障の観点から国際的な潮流をみると、米国の関与に依存しない多国間の経済連携枠組みを構築する動きが強まっている。一例としては、米国が 2017 年に脱退した「TPP（環太平洋パートナーシップ）」の後継であり、2024 年に英国も加盟した「CPTPP（包括的・先進的 TPP）」が挙げられる。こうした動きは、各国が米国を排除するのではなく、国際協調の選択肢を増やし、通商・サプライチャー

ン戦略を多層化する試みといえる。

<ヒト>

不動産マーケットに影響を与える「ヒト」の代表例として、インバウンド観光客の増加が挙げられる。2025 年 1 月～9 月の訪日外客数（推計値）は 3,165 万人となり、過去最速で 3,000 万人を突破した。このインバウンド増加の影響は、地価にも及んでいる。2025 年の基準地価（都道府県地価調査）によると、商業地の地価上昇率 TOP10 は、前年同様に、半導体工場近隣地域および有名観光地で占められた。

一方で、地政学要因によって訪日需要が下振れするリスクもある。2025 年 11 月に、高市首相の台湾有事に関する国会答弁を契機に中国の反発が生じ、中国は日本への渡航自粛や海産物の輸入禁止といった対応を講じた。この問題が長期化した場合、中国からの訪日外客数や消費額が押し下げられるリスクは否めない。もっとも、日本が安全保障意識を明確にし、リスク認識を示したことは、海外投資家などから「地政学リスクに敏感に対応する国」として評価される可能性もある。

「ヒト」に関する別の動きとしては、「学び」に関する人々の流れが挙げられる。2025 年 5 月、トランプ大統領による米国の有力大学に対する圧力に端を発し、研究者や留学生などの流出や渡航先の見直しが報じられた。こうした高度専門人材の獲得・養成は、中長期的な国際化や国力の底上げに資することから、世界的に人材獲得競争が激化する中で、日本の有力大学も相次いで受け入れを表明している。さらに、日本で「働き」「住む」人々も増加傾向にある。法務省によると、2025 年 6 月末時点の在留外国人数は約 396 万人と過去最高を更新した。

<モノ>

不動産マーケットに影響を与える「モノ」の代表例としては、グローバルなサプライチェーンにおける生産拠点見直しの動きが挙げられる。コロナ禍を通じて、特定国への依存がもたらす供給途絶リスクが顕在化したため、各国・各企業はサプライチェーンの見直しを進めている。今回のトランプ関税はこうしたトレンドをさらに加速させる可能性がある。

外務省「海外進出日系企業拠点数調査 2024 年」によると、日系企業の海外拠点数が多い国は、中国、タイ、インドなどのアジア諸国が中心である。これらの国々では米国の相互関税率が日本よりも高く設定されているケースが多いため、拠点の日本回帰・米国への移転・生産縮小や輸出先の見直しといったサプライチェーンの最適化戦略の立案と実行の重要性が増している。

さらに、「脱中国」の動きも継続している。中国国家外貨管理局が公表した国際収支によると、2025 年 7 月～9 月の外資企業の中国への直接投資は、85 億ドルの流入超過であったものの、4 月～6 月と比べて 51%減少、四半期ベースでピークだった 2022 年 1 月～3 月比では 92%減となった。

「脱中国」および関税回避を背景とした国内生産強化の動きは、製造業における国内サプライチェーン再構築を促し、国内物流網への投資や、地方における産業インフラ再整備を加速させる。これらの動きは、日本国内における新たな工場、倉庫、研究開発拠点などの産業用地需要の増加につながるだろう。さらに、経済安全保障の観点から、半導体工場、データセンター、港湾施設といった日本の重要インフラの戦略的重要性が高まっている。このため、これらの施設周辺の工業用地、物流施設、R&D 施設などへの投資が、外資系企業や政府の主導でさらに活発化する可能性がある。

<カネ>

「カネ（資金）」の観点からみると、地政学リスクは、海外投資家による日本への資産移動や、外資系企業・個人による日本の土地・不動産の購入など、直接的な投資活動に影響を及ぼす。（3 位「海外マネーの日本不動産投資の動向」参照）具体的には、地政学的なリスク回避局面では、円建て資産へのシフトや日本の不動産・不動産ファンド（J-REIT／私募ファンド）への資金流入が強まる可能性がある。また、サプライチェーン再編や拠点分散の一環として、外資企業による国内拠点の増設や、日本企業の国内回帰投資（リショアリング）が進む局面も想定される。このほか、外国人富裕層による滞在を伴う不動産取得（滞在型投資）や、国際的な資金の退避先としての国内金融資産への流入、政府系資本による投資加速といった動きなどが挙げられる。

塾生からは、「国内を含む世界の政治情勢の安定・不安定が経済を動かしている」といった声があった。これらの状況を踏まえ、地政学リスクが高まる局面では、世界の不動産マネーは、「安全性」「安定性」「収益性」「流動性」を求めて移動する。その結果、日本の不動産マーケットはその受け皿として機能し、「ヒト・モノ・カネ」が流入する「選ばれる国」としての地位を向上させていく可能性が高いだろう。

6 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 6 位となった。

ザイマックス総研は、2023 年 12 月に公表したレポート（*1）において、将来の労働需給のギャップを推計した。それによると、2025 年時点での需給ギャップは 321 万人（デスクワーカー：53 万人不足・ノンデスクワーカー：268 万人不足）となっており、今後、さらに需給ギャップは拡大していく見通しである。

また、2025 年 11 月に報じられた日経新聞と日本総合研究所の調査によると、2024 年に人手不足により生じた機会損失は年間 16 兆円規模と試算されており、名目 GDP の 2.6%に相当する。この金額は過去 5 年で 4 倍に増えており、人手不足による実体経済への影響は、今後さらに拡大していくものと考えられる。

深刻化する人手不足は、特にノンデスクワークにおいて顕著である。2025 年 1 月～10 月の有効求人倍率（パート含む常用）は全体で 1.11 倍であるが、これをデスクワークとノンデスクワークに分類すると、前者は 0.64 倍、後者は 1.31 倍と 2 倍以上の開きが生じている。ノンデスクワークにおいて、人手不足の度合いが突出していることは明らかである。

つまり、現在の日本においては、ノンデスクワークが人手不足問題の核心となっている。当該領域は、飲食店のアルバイトや清掃などの裏方業務から、資格が必要な専門職まで、きわめて広範であることが特徴である。実際に、様々なノンデスクワークの職場において、非正規・高齢者・外国人材などの積極的な活用が進められているものの、デスクワークと比較して「相対的に賃金水準が低い」ことに加え、職種によっては「職場の快適性」や「身体的負荷」といった課題も介在する。これらの要因が複合的に作用し、ノンデスクワークは厳しい採用環境が続いている。

こうした人手不足問題への対応策として、生産性向上を目的とした DX（デジタルトランスフォーメーション）化や AI の活用、ロボット・フィジカル AI（*2）の導入などの動きが、ノンデスクワークの職

場においても普及しつつある。本章では、ノンデスクワークの DX 化が不動産マーケットに与える影響について、代表的なアセットタイプ別に確認していく。

<オフィス・レジデンス>

オフィスやレジデンス（マンション）においては、清掃、警備、設備管理、マンション管理などの分野で DX 化が進行している。具体的には、自動清掃ロボット、遠隔監視（スマートセキュリティ）、ドローンによる外壁点検、AI チャットボットによる入居者対応などの普及が進んでいる。さらに近年、これらの取り組みに加え、「ロボットフレンドリー」な建物へのシフトがみられる。これは、ロボットが清掃・配送・警備などを担いやすい建物構造や運営体制を指す。設計段階からロボットの活用を前提とする規格・仕様を構築することで、将来的な管理コストや人員への依存度を低減させる狙いがある。

<商業施設>

商業施設では、清掃・警備・設備管理に加え、商品補充、接客販売、食材加工、調理といった部門の人手不足がボトルネックとなっている。これらに対応するために、商品補充ロボットの導入のほか、「AI ネイティブな需要予測」に基づく省人化店舗の取り組みが進んでいる。具体的には、スマートカートによるレジ業務の効率化や、来店客数予測に基づく最適なシフトの自動作成などである。これらが普及することにより、従来は都市部で競合店が多く、アルバイトの時給単価が高いエリアや、郊外で必要な人員を確保できなかったエリアへの出店が可能となるなど、事業者の出店戦略が変化する可能性がある。

<ホテル>

現在のホテル業界において、ホテルタイプ（ビジネス、シティ・フルサービス、リゾート）を問わず、客室清掃スタッフとリネンサプライ業（洗濯、配送ドライバーなど）の人手不足が最大のボトルネックとなっている。その結果、稼働可能な客室を制限せざるを得ず、特に繁忙期には多大な機会損失につながっている。対策として、アメニティ、ルームサービスを客室まで運ぶデリバリーロボット、リネン室と各階リネン庫で台車を自動搬送するロボットの導入、リネンへのバーコードや RFID タグの取り付けによる在庫管理の高度化などがみられる。また、2027 年には「リネンサプライ」が外国人労働者の「特定技能」として追加される予定である。人材確保策と DX 推進が融合し、客室稼働率を最大化することで経営効率が上昇すれば、外資系を含むホテル開発への投資意欲がさらに高まる可能性がある。

もっとも、DX を活用した施策を講じたとしても、ノンデスクワークの人手不足を完全に解消することは難しいと考えられる。この背景として、DX の進歩には、「時間」と「コスト」が必要であることが挙げられる。技術の進歩は日進月歩であり、また、企業間の格差が大きいことから、最先端の技術をノンデスクワーク全ての現場に実装していくことは現実的ではない。こうした状況の中で、人口減少というメガトレンドも加わり、ノンデスクワークの人手不足は今後も拡大していくものと考えられる。

しかし、労働市場には変化の兆しもみられる。ザイマックス総研が 2025 年 12 月に公表したレポート（*3）では、デスクワーカーに対し、将来的にノンデスクワークに従事することへの興味度を尋ねた結果、「（やや）興味がある」が 35.3%と、「（あまり）興味がない」（31.5%）を上回った。特に 20 代～40 代の男性では「（やや）興味がある」が 5 割弱と高い傾向が確認された。

この背景には、デスクワークにおける DX 化の進展により業務の一部が自動化され、従来のキャリアパスが揺らいだ結果、ノンデスクワークが現実的な職業の選択肢として浮上していることが挙げられる。例えば、AI 先進国である米国の若者の間でも、近年、ノンデスクワーク、特に技術職を指す「ブルーカラー職」への関心が高まっている。同国では 4 年制大学進学者の減少や職業訓練校志願者の増加、ノンデ

スクワークの賃金上昇傾向が報じられている。こうした DX 化に起因するキャリア観の揺らぎやノンデスクワークへの関心の高まりといった動きは、日本固有の現象ではなく、労働市場全体が構造的な転換点を迎えていることを示唆している。日本の労働市場は今後もゆるやかに変化していくものと考えられ、その動きを継続的に注視していく必要があるだろう。

(*1) 出典：2023.12.1, ザイマックス総研「人手不足問題の解決に向けて（第 2 回）～ノンデスクワーカーはどれだけ不足するのか～」

https://soken.xymax.co.jp/report/2312-labor_shortage_2.html

(*2) 補足：ロボットのセンサーやカメラ、外部のシステムから得た情報を AI が解析・判断し、ロボットが自律的に柔軟で複雑な動きを行えるようにする技術

(*3) 出典：2025.12.8, ザイマックス総研「オフィスワーカー意識調査からみる年代別の『仕事の未来』観～DX 化の影響やノンデスクワークへの興味度を比較する～人手不足問題の解決に向けて（第 10 回）」

https://soken.xymax.co.jp/report/2512-labor_shortage_10.html

7 位：AI 発展に伴うデータセンターや半導体需要の拡大

AI・半導体に関する項目は、前々年は 9 位で、前年はランク外となったものの、今年は 7 位に入った。

AI の発展とそれに伴うデータセンターや半導体需要の拡大は、2026 年の不動産業界の成長分野として注目される。IDC Japan は、日本国内の AI システム市場規模は 2024 年から 2029 年の 5 年間で 3 倍に拡大すると予測している。こうした AI の発展に牽引され、日本のデータセンターサービス市場は 2023 年時点の約 2 兆 7000 億円から、2028 年には約 5 兆円へと、5 年間で倍近くに成長する予測が立てられている。海外ビッグテック企業による日本への大規模投資も報道されている。例えば、AWS は 2027 年までに日本へ 2 兆円以上の投資を行うと発表しており、データセンターの需要を後押ししている。また、AI の発展は電力の需要も急増させる。AI の学習や推論に必要なとされる計算能力は 2030 年には 2020 年比で 300 倍以上に達するとの予測もあり、これに対応するためのデータセンターの受電容量は大型火力発電 6 基分に相当するとも言われている。

データセンターと電力の急激な需要拡大に対し、政府は電力（ワット）と通信（ビット）を官民一体で整備する「ワット・ビット連携」を打ち出している。AI 時代におけるデータセンターの立地は、通信の利便性に加え、大量の電力を安定的に確保できるかが重要となるためである。2025 年 6 月の「ワット・ビット連携官民懇談会取りまとめ」では、データセンター立地は従来の東京圏・大阪圏中心から、地方への分散を促進する方針が示された（*1）。今後は大規模データセンター集積拠点を複数造成し、これらの拠点に電力・通信インフラを先行的に整備する考えがある。その際の立地要件は、電力インフラの拡張ポテンシャルや地盤の安定性などが求められる。実際に、発電所の隣接地に建設することで送電効率を向上させる「電源近接型データセンター」も増加している。こうした動きによって、人口減少が進む地方において、新たな産業としてデータセンター関連投資は重要度を増す可能性がある。塾生からは、「データセンター用地や関連施設への投資が拡大し、都市部や郊外での開発競争が激化するなど、成長の新たな原動力となる見通しがある」といった声があった。

AI の発展により、不動産業界ではデータセンターや半導体工場といった新しいアセットへの大規模な投資機会が生まれている。特にデータセンターについては、投資環境を整備する動きや商品形態の多様化が進んでいる。金融庁は 2025 年にデータセンターの設備を REIT 対象とする方針を打ち出している。データセンターは冷却装置や非常用電源などの設備への投資比率が高く、これまでは、投資金額の一定以上を建物などの不動産とすることを求める REIT の要件が、組み入れの障壁となってきた。今後、REIT の対象として認められる設備部分が増えることで、投資がしやすくなることが期待される。加えて、データ

センターは大規模な敷地が立地要件になることが多かったが、最近では小規模な敷地に建設可能なモジュール型データセンターが登場するなど、商品形態の多様化が進んでいる。こうした動きは、投資家にさらなる投資機会をもたらしている。

データセンターや半導体工場への不動産投資は、すでに地域経済に影響を及ぼし始めている。データセンターの例として、千葉県印西市では、災害に強い地理的特性や強靱な電力インフラなどを背景に、国内最大規模のデータセンター群が形成されている。これに伴い、2024年度の市の固定資産税収入は10年前の2倍以上になったと報じられている。

半導体工場関連では、熊本県や北海道での大規模投資が進んでいる。熊本県では、TSMCが2024年に延床面積約8万坪の第1工場を建設し、現在は2027年12月の稼働を目標に第2工場の建設が進められている。北海道では、ラピダスが延床面積約5万坪の第1工場を建設し、2025年より半導体製品の試作を開始したほか、2027年度からは2棟目の工場の着工も予定されている。こうした大規模投資が住宅やホテルなど周辺不動産の用地需要を活性化させた結果、2024年、2025年の全国地価上昇率では、工場周辺地域が上位にランクインした。

一方で、データセンターや半導体工場の普及・発展に向けた課題も存在している。先述の印西市では、2025年に駅前商業地でのデータセンター建設に対して住民による反対運動が起こり、市議会にて駅周辺以外でデータセンターを建設することを求める決議案が可決された。東京都日野市や昭島市などでも、データセンター建設に対して環境面などで不安を訴える運動がみられる。データセンター投資がより活発なアメリカでは、住民の反対により建設計画が中止に至った事例もあり、今後のデータセンターの整備を進める上で住民との合意形成は重要な課題となるだろう。また、塾生からは「相次ぐデータセンターや半導体工場への投資が全国的な人手不足や建築費上昇の要因となっている」との指摘も上がっている。

AI分野は成長分野として期待される一方、投資過熱感に対する警戒も必要である。現在、AI開発を担う各企業は激しい競争の中で、先行投資による赤字経営を続けているケースがみられる。早期の黒字転換が見込めない状況が続けば、事業規模の縮小や撤退に至る可能性もある。不動産事業者にとっても、データセンターや半導体工場などへの投資はAI関連事業の将来の成長を前提としている以上、AI関連ビジネスの今後の動向を見極める必要がある。

(*1) 出典：2025.6.6,経済産業省「ワット・ビット連携官民懇談会取りまとめ1.0」

https://www.meti.go.jp/shingikai/economy/watt_bit/20250612_report.html

8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5位で、今年は8位となった。

2025年のインバウンドマーケットは、円安の修正や、大災害が発生するというSNSでの風説により一時的な影響を受けたものの、年間ベースでは引き続き拡大基調にある。日本政府観光局の発表によると、2025年1月～9月の訪日外客数の累計（推計値）は3,165万人となり、過去最速で3,000万人を突破した。また、観光庁「インバウンド消費動向調査」によると、同期間の消費額は6.9兆円に達し、通年では9兆円に迫るペースで推移している。一方で、懸念材料としては、台湾有事発言に対する中国による日本への渡航自粛勧告が継続された場合、今後、中長期にわたりその影響が顕在化する可能性がある。

訪日外客数・消費額の増加に加え、日本の魅力度も世界的に高く評価されている。主に富裕層を読者と

する米国の大手旅行雑誌「コンデナスト・トラベラー」が 2025 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（米国版）において、日本が 3 年連続で第 1 位に選出された。同様に、「世界で最も魅力的な大都市（人口 50 万人以上）」部門では、東京が 2 年連続で第 1 位、京都は第 2 位に選出された。これらの結果から、観光立国を目指す日本の国際的なプレゼンスが、着実に高まっていることがうかがえる。

昨年の本レポート（*1）にて詳述したように、こうしたトレンドの中で、外資系ラグジュアリーホテルの日本進出は引き続き活発であり、多くの場合は、ホテルだけでなく、オフィス・住宅・商業施設・文化機能などを備えたミクストユースとして開発される。その結果、周辺エリアを含めブランド力が向上し、不動産マーケットにおいても価格プレミアムの創出や地価上昇、投資の活性化など、大きな影響を与えている。

近年、ホテルと同様に「旅館」も外資系企業の投資対象となっている。具体的には、米国のハイアット社が 2026 年以降、由布（大分県）、屋久島（鹿児島県）、箱根（神奈川県）に新規ブランドの温泉旅館を開業予定である。また、シンガポールのバンヤングroup が日系企業とともに 200 億円規模でホテル・旅館に投資するファンドを立ち上げることが報道された。

その一方で、冒頭で紹介した「インバウンド消費動向調査」によると、2024 年のインバウンド消費額において、上位 10 の都道府県（東京都・大阪府・京都府・福岡県・北海道・千葉県・愛知県・沖縄県・神奈川県・山梨県）での消費が占める割合は全体の 89%と寡占状態にあり、コロナ禍前（2019 年）の 88%からほぼ横ばいで推移している。また塾生からは、「インバウンド増加によるハレーション（オーバーツーリズム）が顕在化しつつある」といった声もあった。

近年のインバウンドは、「リピーターの増加」「滞在日数の増加」、および「家族や友人・知人などの小グループでの訪問」といった傾向がみられる。これらの特徴を踏まえると、インバウンドマーケットのさらなる成長のためには、「量」と「質」両面の拡大が求められる。具体的には、訪日外国人をいかに地方圏に送客するか、すなわち、「アンダーツーリズム」の普及・拡大が重要な課題である。

「量」の受け皿という観点では、宿泊施設全体の供給環境が改善しつつある。JTBF（公益財団法人日本交通公社）が 2025 年 10 月に公表した「旅行年報 2025」によると、旅館・ホテルの軒数は 2019 年をピークに減少傾向にあったものの、2023 年度は増加に転じており、簡易宿所・民泊もインバウンド需要の回復に伴い増加傾向にある。また、近年では、主に 1 ヶ月以上の中長期の滞在に対応するサービスアパートメント・アパートメントホテルが増加してきており、今後もさらに普及していくことが見込まれる。

一方、「質」の観点では、訪日客一人当たりの消費額を高めるための体験価値の向上が重要となる。DBJ（日本政策投資銀行）と JTBF が 2025 年 11 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 2025 年版」によれば、地方における誘客の中心は食・自然・温泉といった体験型コンテンツである。また、訪日意向者の 5 割以上が、これらの体験価値を向上させるためであれば追加費用の支払いに前向きであることも明らかになった。このことから、地方圏における体験価値の向上には、インバウンド消費額全体を底上げする極めて大きな伸びしろがあるといえる。

実際に、官（国・自治体）と民において、地方圏での体験価値向上にむけたさまざまな施策が行われている。官の事例として、観光庁は城・社寺・古民家などの歴史のある不動産資源に高い付加価値を与え、「旅行の目的となる宿泊施設」として整備する事業を行っており、農林水産省は「農泊インバウンド受け入れ促進」により、通過型から滞在型観光への転換を図っている。

民間の事例として、宮城県蔵王町では、地元の不動産・観光業者が主体となり、観光資源のみならず、空き家や地元のカフェやショップを組み合わせた「街ごとホテル」の取り組みを進めている。空き家を分散型宿泊施設として活用した結果、空き家率は7年間で16%から1~2%に減少した。さらに、高齢者や障害者を清掃スタッフとして雇用することで、人手不足への対応および地域経済の活性化も図っている。こうした施策の効果もあり、現在、年間約8万人の宿泊客のうち6割を外国人が占めるに至っている。

「体験」をベースとした魅力的な観光地づくりを進めるためには、集客力の高い有名アニメの「聖地巡礼」を組み合わせた「コト消費」や、SNSを活用した情報発信、越境ECを通じた名産品・工芸品の販売など、地域の「ファン」の増加と再訪問を促す「循環型」のインバウンド戦略の構築が求められる。この戦略は、インバウンドの量的拡大と質的向上の双方に効果をもたらし、地方圏の「ブランド力」強化に直結する。

政府は「2030年に訪日外客数6,000万人・消費額15兆円」を目標としており、その達成には、大都市や有名観光地を中心とした「現状の延長線上にある戦略」ではなく、「地方圏への送客を軸とした成長戦略」へのシフトが急務である。そこで不動産業界には、特に地方圏における持続可能な観光地域づくりに向け、さらなる貢献が求められる。宿泊・飲食・エンタメ・カルチャー施設などのインバウンド向け不動産の整備・供給に加え、それらを効率的かつ安定的に運営・管理する人材の確保、DXの活用、交通インフラの整備なども、今後欠かせない要素となるだろう。

(*1) 出典：2024. 12. 27, からくさ不動産みらい塾「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』」

https://soken.xymax.co.jp/report/2412-karakusajuku_top10_2025.html

9位：建物の築古化・インフラの老朽化

建物の築古化・インフラの老朽化に関する項目は、今回初めてランクインした。

日本は現在、高度経済成長期に集中整備された建物の築古化と公共インフラの老朽化という大きな課題に直面している。築古化は住宅、オフィス、商業施設など建物全般に及び、適切な修繕が行われない場合には安全性や性能の低下を招く。さらに、道路、橋梁、上下水道といった公共インフラでは老朽化が進み、社会の安全と経済活動に直接的な影響を与える段階に達している。2025年1月に埼玉県八潮市で発生した道路陥没事故は、40年以上前に設置された下水道管が腐食により破損したことが原因とされ、老朽化したインフラのリスクが現実化した象徴的な事例となった。

しかしながら、こうした築古化・老朽化への対応は、建築費の高騰と建設分野における深刻な人手不足という複合要因により困難を極めている。特にインフラ分野では、地方自治体の土木・建築系などの技術職員が不足し、予防保全どころか日常的な点検すら十分に行えない地域が多数存在する。八潮市の事故を受けて政府は、上下水道管の集中的修繕・更新を柱とする国土強靱化方針を決定したが、全国の土木技師数は過去30年で約3割減少し、約4分の1の市区町村では技術職員がゼロであるという調査結果もある。こうした状況下では、専門性を欠く職員がインフラ管理を担わざるを得ず、老朽化への適切な対応は難しくなる。インフラリスクは増大していく可能性が高い。

建物分野においても築古化が進み、対応の遅れが課題となっている。ザイマックス総研「オフィスピラミッド2025」によれば、東京23区の賃貸オフィスビルの平均築年数は約35年に達し、機能維持と資産価値の確保のために大規模修繕が必要な時期を迎えている。しかし工事単価や人件費の高騰によりコ

ストが大幅に増え、必要性を認識しながらも大規模修繕に踏み切れないオーナーが増えている。適切な修繕や設備更新が行われなければ、建物の劣化が進み、市場での競争力が大きく損なわれることになる。

住宅ストックも例外ではなく、全国の空き家数は 900 万戸超と 30 年前の約 2 倍となり、都市近郊では古い団地やマンションの築古化が進んでいる。特にマンションは建替えに区分所有者の 5 分の 4 以上の合意が必要であり、費用負担の重さも相まって建替えが進まない。これまでに建て替えられたマンションは累計 300 棟強（約 24,000 戸）程度にとどまり、全国のマンションストック約 690 万戸からみればごく一部でしかない。こうした状況を踏まえ、2026 年 4 月には既存の「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」などを改正する「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」が施行予定であり、意思決定の迅速化が期待されている。

インフラの老朽化やストックの築古化といった課題に対して、維持管理や活用の面でさまざまな対応策が模索されている。インフラ分野では、点検や管理における人手不足を補うために、ドローン、センサー、AI を活用した DX 技術の導入が進みつつある。これにより、人手に依存しない点検や予防保全が可能となり、老朽化リスクの可視化と管理効率の向上が期待されている。

また、建物の寿命に対する考え方も変化している。従来は、減価償却上の建物耐用年数が建物寿命と同一視されがちであったが、技術的には、計画的な維持管理を行うことで物理的な寿命として 100 年程度の使用に耐えうるとされている。これからの時代、築古化した建物を価値ある資産として維持するには、定期修繕や性能向上改修を前提とした長寿命化戦略が不可欠である。

さらに、築古化した建物の再活用を通じて新たな価値を創出するビジネスも拡大している。地方では古民家が歴史的価値を生かした宿泊施設へと転換され、都市部では築古オフィスが住宅やシェアオフィスへ用途転換されるなど、築古化したストックを活かす動きが広がっている。これらの再生は、単体の建物にとどまらず周辺エリアの活性化につながり、雇用創出、若年層の定住促進など幅広い波及効果を生み出している。塾生からは、「建築費の高騰が続く中では、築古建物をどう活かすかがより重要になる」との声もあった。

世の中の流れとして、建物の築古化とインフラの老朽化は避けられないが、その対応次第で新しい価値を生み出すきっかけともなりうる。今後は、限られた財源と人材の中で公共インフラをいかに効率的に維持・管理していくかが問われるとともに、将来の人口減少や需要縮小を前提とした都市・地域構造の再設計が不可欠となる。ストックの総量を漫然と維持するのではなく、必要な機能を選択的に残し、質を高めながら再生・活用を進める取り組みは、日本の持続的な成長を支える重要な基盤となる。塾生からは「将来はスクラップ＆ビルド一辺倒ではなく、築古建物の活用も含めた幅広い選択肢が不動産の基本になる」との声もあり、建物とインフラの双方を人口動態に即して再編する視点のもと、不動産事業者、自治体、専門家が知恵と技術を発揮する局面が本格的に到来している。

10 位：人口減少・高齢化

人口減少・高齢化に関する項目は、今回初めてランクインした。

人口減少・高齢化というマクロトレンドは、日本の重要な社会課題の 1 つである。総務省によると、2025 年 6 月の国内総人口は 1 億 2,337 万人で、前年同月比で 60 万 9 千人減、日本人人口に限ると 93 万 8 千人減となった（*1）。国立社会保障・人口問題研究所による将来の人口推計（出生率中位・死亡率中位推計）では、人口は 2056 年に 1 億人を切り、9,965 万人まで減少するとされている（*2）。人口減少とともに高齢化も進行することが見込まれる。65 歳以上人口の割合は、2025 年 6 月の 29.3%から 2038 年に 33.9%と 3 人に 1 人の水準に達し、2070 年には 38.7%まで上昇すると見込まれている。こうしたトレンドが続けば、国内需要減少による経済規模の縮小、労働力不足、医療・介護費の増大などの課題が深刻化すると考えられる。

人口減少・高齢化は日本全体で均等に進んでいるわけではない。高齢化率が最も高い秋田県では、2023 年に 65 歳以上人口の割合は 39.5%に達し、総人口はピークである 1956 年の約 135 万人から 2/3 程度となる 89 万 7 千人まで減少した。地方では人口減少・高齢化が将来の課題ではなく、すでに深刻な課題として顕在化している（*3）。

日本人人口が減少している一方、外国人人口は増加している。総務省によると、2025 年 7 月の外国人人口は前年同月比で 109.6%となり、32 万 9 千人の増加となった。国立社会保障・人口問題研究所の推計では、2020 年に 2.2%だった外国人人口の割合は 2070 年には 10.8%まで上昇すると見込まれている。今後は旅行やビジネスによる一時滞在者だけでなく、外国人居住者の増加への対応も必要となる。

人口減少・高齢化に対応する国の動きとしては、2025 年 11 月に高市首相をトップとする「人口戦略本部」が設置されたことが挙げられる。複数の府省庁が管轄する人口減少対策に政府一体で取り組む方針が明確にされ、社会保障改革や子育て支援、地方経済の再生、外国人受け入れなどの政策を進める体制が整えられた。その中で、高市首相は「日本最大の問題は人口減少だ」と強調するなど、人口問題に対する強い危機感が示された。人口減少・高齢化が他国よりも急速に進む中、「課題先進国」という考え方のもと、DX により人口減少・高齢化に対応する動きが生まれている。総務省は 2025 年に「地域 DX ポータルサイト」を立ち上げ、AI やドローンなどの先端技術を活用した地域社会の課題解決に向けた取り組み事例を紹介している。特に人口減少・高齢化が進行している地方において、DX の推進は持続可能な地域社会を形成するうえで不可欠な要素となっている。

人口減少・高齢化は国全体の社会課題であると同時に、不動産業界に対しても様々な側面から課題を投げかけている。その代表例が人手不足である。不動産業界は、建設業やビルメンテナンス業など、多くの人手を必要とする産業によって支えられている。これらの業界では従業員の減少や高齢化が進んでおり、新規不動産の供給と既存不動産の保全の両面で課題感が強まりつつある。

また、生産年齢人口や総人口の減少はオフィスや住宅、商業施設の需要の減退に直結する。人口減少トレンドが続くと、新規投資機会の減少や既存不動産の余剰が生じるリスクが高まる。実際に、すでに人口減少が進んでいる地域では空き家問題が深刻化しており、「令和 5 年住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家数は 900 万戸に及ぶとされている（*4）。2025 年 11 月に大分市佐賀閑地区で発生した大規模火災では、被災建物の 4 割が空き家であったことが延焼を拡大させた要因であると指摘されている。今後も人口減少に伴う管理不全建物の増加が続いた場合、災害時の被害を拡大させる防災上のリスク要因となる。

一方、人口減少・高齢化の中で不動産に関連した新たなビジネスが広がる動きもある。近年の代表的なものとして、高齢者向け不動産ビジネスが挙げられる。厚生労働省は 2030 年に高齢者向け住宅戸数を 2020 年の約 1.5 倍とする目標を掲げており、有料老人ホームやサービス付き高齢者住宅の施設数、利用者数は年々増加している（*5）。さらに、サービス付き高齢者住宅を中心とするファンドが組成されるなどの動きもあり、高齢者を主な対象とした不動産投資は今後も注目を集めるだろう。

増加する外国人に向けた不動産ビジネスも成長している。不動産賃貸仲介サービスはその代表例である。外国人が日本で賃貸住宅を探す際には、生活習慣や言語の違いなどを理由に入居を断られるケースが少なくない。このような状況を背景に、外国人が入居可能な物件のみを表示する賃貸仲介プラットフォームや、オーナーや家賃保証会社に対し、外国人入居者からの問い合わせ対応や生活サポートを代行するサービスが広がっている。今後も外国人人口が増加する中、この分野の市場規模はさらに拡大すると考えられる。

また、従来の用途だけでは余剰となる不動産を別の用途で再生・活用するビジネスもみられる。その一例が廃校の活用である。文部科学省によると、施設が現存する廃校 7,612 校のうち 5,661 校が創業支援施設や地元特産品の加工工場などとして活用されている（*6）。少子化の影響などにより現在は年間 450 校程度の廃校が生じており、今後も活用が広がることが予想される。廃校以外にも、空き家バンクのような遊休不動産と需要者のマッチングサービスは広がっており、余剰不動産の活用は不動産業界の新しいビジネスモデルの発展を促進している。

こうした余剰不動産の活用にとどまらず、単に人口規模を維持することを目指すのではなく、人口構成の健全化や産業の多様化によって地域の持続可能性を高める発想へと転換する事例もみられる。例えば、徳島県神山町は、人口減少が続く中でも「創造的過疎」をキーワードにまちづくりを進めている。最近では、神山まると高専を開校し、若年層の流入や企業との交流を生み出すなど、特徴的な活動を展開している。

人口減少・高齢化は重要な課題であると同時に、新しいビジネスや価値観を生み出すきっかけにもなっている。2026 年も、このマクロトレンドに対応する不動産ビジネスやまちづくりの進化に期待したい。

（*1）出典：2025. 12. 19, 総務省統計局「人口推計（2025 年 7 月確定値、2025 年 12 月概算値）」

<https://www.stat.go.jp/data/jinsui/new.html>

（*2）出典：2023. 4. 26, 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（全国）」

https://www.ipss.go.jp/pp-zenkoku/j/zenkoku2023/pp_zenkoku2023.asp

（*3）出典：2025. 6. 10, 内閣府「令和 7 年版高齢社会白書（全体版）」

<https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2025/html/zenbun/index.html>

（*4）出典：2024. 9. 25, 総務省統計局「令和 5 年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果」

https://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/01toukei03_01000121.html

（*5）出典：2025. 3. 17, 厚生労働省「地域包括ケアシステムにおける高齢者向け住まいについて」

<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/001447747.pdf>

（*6）出典：2025. 3. 31, 文部科学省「令和 6 年度廃校施設活用状況実態調査の結果について（令和 6 年 5 月 1 日現在）」

https://www.mext.go.jp/content/20250331-mxt_sisetujo-000012748_9.pdf

(参考) 最近の TOP10 リスト

順位	2024	2025	2026
1	低金利政策の見直しと金利上昇	金利のある世界へ	継続する物価の上昇
2	物流・建設業界の2024年問題の影響	継続する物価上昇	国内金利の動向
3	継続する物価上昇の影響	深刻化する人手不足	海外マネーの日本不動産投資の動向
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	住宅価格の高騰
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	国際情勢の動向と地政学リスクの高まり
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	深刻化する人手不足
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	AI発展に伴うデータセンターや半導体需要の拡大
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	増加するインバウンド観光客
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	建物の築古化・インフラの老朽化
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	人口減少・高齢化

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（ザイマックス総研）

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

E-MAIL: karakusajuku@xymax.co.jp