

第 75 回

2026 年不動産に影響を与える 今年の 10 大テーマ

～米国不動産カウンセラー協会発表 / からくさ不動産みらい塾発表～



中山 善夫

株式会社ザイマックス総研
代表取締役社長
(ARES マスター M0600051)

ザイマックス総研では、世の中の動きと不動産への影響に関わる 2 つのレポートを毎年発表している。1 つは米国に関するものであり、米国不動産カウンセラー協会 (Counselors of Real Estate[®]) のレポートである。原文が英語のため、弊社にて翻訳し、紹介している。もう 1 つが日本に関するもので、弊社が運営する「からくさ不動産みらい塾 塾生が選ぶ今年の 10 大テーマ」レポートである。本誌では誌面の関係で、この 2 つのレポートの概要をダイジェストでご紹介する。なお、全文はザイマックス総研の HP 掲載のレポートにてご確認ください。

A. 米国不動産カウンセラー協会発表「2026 年不動産に影響を与える今年の 10 大テーマ」

CRE [®] 2026 不動産に影響を与える 今年の 10 大テーマ
1. 財政と金融政策
2. ポートフォリオリスク
3. 変化する不動産の本質：基本に立ち返る
4. 資本の源泉と流れ
5. テクノロジーによる不動産の変革
6. 不動産業界の未来
7. 世界規模のチェスゲーム：信頼危機と不確実性
8. 住宅の入手可能性
9. 価格リスク
10. 人の流れ

米国不動産カウンセラー協会 (Counselors of Real Estate[®])

本協会は 1953 年に設立され、不動産、ファイナンス、法務あるいは会計分野における実務専門家及び政府の政策担当者、学者等からなる高度専門家集団として国際的に認知された団体であり、複合不動産や土地に起因する諸問題の解決のため、専門的・客観的な助言を行っている。また、不動産業界における論理的リーダーシップを担う中心的存在として認知されており、現に CRE[®] は、60 を超える多様な不動産関連分野の専門家によって構成される団体として、不動産に影響を与える諸問題やトレンドの現状と将来について、客観的な分

析、検証、提言を行っている。CRE® は選りすぐりのメンバーシップであり、会員となるには既存会員からのinvitation が必須となる。当組織が発する「CRE®」(不動産カウンセラー)の称号は、不動産カ

ウンセリングのあらゆる分野において、会員が卓越した能力を有することを保証するもので、CRE® 称号の保持者は、全世界で1,000名しかいない。



1. 財政と金融政策

米国では国家債務が37兆ドルを超え、2025年度には1.9兆ドルの財政赤字が見込まれているが、現状は数字ほど悲観的ではない。雇用や個人消費、インフレは比較的安定しており、株式市場も変動しつつ上昇基調を維持するなど、経済全体は高い回復力を示している。商業用不動産も成長は鈍化しているものの、多くの分野でファンダメンタルズは堅調である。一方、分譲住宅やB・Cクラスのオフィス、借換えが難しいローンを抱える分野では依然として課題が残る。

政策面では、減税措置の延長や中所得層向けの

新たな減税、特別償却の復活、低所得者向け住宅税額控除の拡充などが、不動産市場にとって追い風となっている。ただし、FRBが利下げを見送っていることは、商業用不動産や住宅市場、財政運営にとって逆風であり、今後の金利動向やFRB議長交代の行方は大きな不確定要素である。

総じて見通しは概ね良好だが、リスクは依然として多い。地政学的緊張、新技術による混乱、AIの雇用への影響、巨額の国家債務、通貨問題、中国の台頭などが将来の不安要因となっている。それでも現時点では、米国経済は改善に向けて前進しており、不動産はその安定と成長を支える重要な役割を担うと考えられる。

2. ポートフォリオリスク

不動産ポートフォリオのリスク評価は、一度きりの作業ではなく、変動性の高い市場環境の中で、より幅広く、複雑かつ継続的なプロセスへと進化している。所有者、レンダー、入居者はいずれも

常にリスクと向き合ってきたが、現在はパンデミックの影響も含め、従来以上に多様で深刻なリスクが存在している。不動産タイプや立地、経済環境、資金調達、環境・気候、規制、地政学など、複数のリスクカテゴリーを総合的に理解することが不可欠である。

近年のリスク分析は高度化しており、監査人は個別リスクだけでなく、物件やポートフォリオ全体の総合リスクを評価している。予測分析ツールや気候リスク分析ソフト、ドローン調査、ビル管理システムなどの技術進化により、リスクの定量化やリアルタイム把握が可能になった。一方で、現地調査の重要性も依然として変わらない。こうした状況を踏まえ、リスク評価は静的なものから動的なプロセスへと移行している。

リスク分析は、投資・保有・売却、資金的支出、借換えなどの意思決定を左右する重要な情報を提供する。所有者は追加投資によるリスク軽減か売却かを判断し、入居者も拠点の維持・撤退を見極めている。ポートフォリオリスクは関係者全員にとって重要性を増しており、今後は商業用不動産分野において、リスクとレジリエンスが独立した専門領域として発展していくと考えられる。

3. 変化する不動産の本質： 基本に立ち返る

これまで商業用不動産の投資家は、金利低下とキャップレートの圧縮によって物件価格の上昇という恩恵を受け、多少の運営上の失敗も吸収できてきた。しかし、その環境は終わりに近づいており、今後は資本市場の動きが追い風になることは期待しにくい。

これからの不動産投資では、「保有しているだけ」では十分ではなく、キャップレート圧縮ではなくインカムの創出がリターンの源泉となる。所有者や運営者には、より慎重で効率的な資産管理が求めら

れる。過去には物流不動産や集合住宅といった特定セクターへの投資が高い成果を上げたが、それは構造的な追い風があったためであり、現在は「どのセクターを選ぶか」だけでアウトパフォームする時代ではない。

現在成果を上げている運用者は、セクター選択ではなく、適切な物件を見極め、的確に運営している点で差別化している。優れた資産選定、引受審査、リスク評価、運営管理といった基本に立ち返り、テクノロジーも活用しながら、物件や市場に最適化された投資戦略によって安定した収益を確保することが重要である。

4. 資本の源泉と流れ

商業用不動産市場では、取引量の低迷により資本(エクイティ)の流れが停滞している。機関投資家は想定していた資金回収が進まず、新たなファンドへの再投資余力が低下しており、新規資金の

調達環境は厳しさを増している。この傾向は不動産に限らず、プライベート・エクイティやインフラ投資など幅広い分野に共通する課題であり、分配金の減少や投資枠の制約、オフィス的大幅な評価減が資本流入を抑制している。

短期的には逆風が続くものの、中期的には不動産の安定性やインフレヘッジ機能への評価から、資本は徐々に戻ると見込まれる。ただし、オフィスや商業、ホテルなど一部セクターでは価値上昇が伴わず、投資家の信頼回復が課題となっている。一方で、デット市場の流動性は高く、銀行や保険会社、CMBSなど多様な資金供給源が存在する点は下支え要因である。

当面、エクイティは希少な資源となり、資金調達環境は厳しい状態が続く。市場の再活性化には取引量の回復と評価の透明性向上が不可欠であり、事業者には投資家に対して十分な流動性と、物件の長期的な競争力・収益性を明確に示すことが求められる。

5. テクノロジーによる不動産の変革

AIは世代規模の技術革新として、商業用不動産業界全体を変革している。AI対応データセンターへの巨額投資が象徴的だが、影響は開発や投資にとどまらず、建物運営、立地選定、財務分析、引受審査など不動産のあらゆる領域に及んでいる。操作の容易さと処理速度の飛躍的向上により、従来は複雑だった業務が大幅に簡素化されつつあり、不動産テック導入の転換点を迎えている。

こうしたAI活用の前提となるのがデータであり、所有者や運営者は建物やポートフォリオに関する

データへのアクセスと管理権を確保する必要がある。しかし、不動産テックのエコシステムは断片化しており、複数の建物システムや関係者にまたがるデータ取得は容易ではない。プロセス整備や契約見直し、データ権利の再交渉、さらにはサイバーセキュリティ対策も重要な課題となる。

AI主導の不動産テック革新は、かつてないスピードで進んでいる。競争環境やリスクも急速に変化するなか、企業や個人が理解と対応を怠れば取り残される可能性が高い。いま求められているのは、この「高速列車」に乗り遅れず、迅速な意思決定と積極的な技術導入を進めることである。

6. 不動産業界の未来

テクノロジーの進化により、商業用不動産は今「黄金時代」を迎えている。従来、不動産は技術革新の影響を受けにくいと考えられてきたが、現在はデータと計算能力の飛躍的向上により、より精緻な意思決定が可能となった。立地の良さだけでなく、階数ごとの賃料差など細かな要素を分析することが不

可欠であり、AIや機械学習、予測分析は業務プロセスやワークフローを大きく変革している。一方で、企業や専門家には思考様式の転換も求められる。高度な分析技術を導入しなければ競争力を失うだけでなく、従来型の統計に固執せず、ベイズ思考を取り入れる必要がある。ベイズ思考とは、新たな情報を得るたびに確率的に判断を更新し、不確実性に対応する推論法である。経済や政策の先行き

が不透明な現代において、不動産業界は「立地」一辺倒から脱却し、データとツールを規律ある思考で

活用することが、将来を切り拓く鍵となる。

7. 世界規模のチェスゲーム： 信頼危機と不確実性

現時点で最も確実なのは、不確実性が経済のほぼ全分野に広がっているという事実である。突発的な政策発表や透明性の低下は将来の安定性への信頼を損ない、住宅購入や設備投資、雇用創出といった経済活動を抑制しかねない。とりわけ、政府データの信頼性低下やFRBの独立性への懸念は、米国経済のみならず、基軸通貨ドルや米国市場の安全性に対する世界の評価にも影響を及ぼす。こ

うした環境下で、関税政策は最大の不確実要因の一つとなっており、突発的な変更や交渉の行方が市場を揺さぶり続けている。雇用や物価、サプライチェーンへの影響はすでに表れ始めているが、その全体像が明らかになるにはなお時間を要するだろう。不動産市場も高いボラティリティの影響を受けるが、不完全な情報下での意思決定に慣れた商業用不動産の専門家と連携することは、不確実な時代において将来の機会を見極めるうえで重要性を増している。

8. 住宅の入手可能性

住宅市場の逼迫は、もはや低所得層だけの問題ではなく、初めての購入者から中間所得層、高齢者に至るまで幅広い層に影響を及ぼしている。本来はライフステージに応じて住替えが進むはずの市場は、高金利や建設費高騰、土地不足、厳格な用途規制などにより停滞し、住宅市場の各所で「摩擦」や「静止摩擦」が生じている。こうした状況を受け、土地利用や用途地域、開発許可制度の改革に向けた政策議論が活発化している。アトランタやミ

ネアポリスなど一部の都市では前向きな取組みが進む一方、自治体単位の改革だけでは限界があり、州レベルでの対応を求める声も強い。実際、マサチューセッツ州では公共交通機関沿線での集合住宅整備を義務付ける州法が導入された。しかし住宅不足は単純に供給量を増やせば解決する問題ではなく、過度な供給は価格下落や開発意欲の低下を招く恐れもある。必要なのは単一の包括策ではなく、「より容易に、より良く、より迅速に、より安く」を目指す段階的改革であり、官民がそれぞれの立場で役割を果たす協調的な取組みである。

9. 価格リスク

商業用不動産市場では、問題を抱えるローン満期がピークに近づく一方、巨額の債務を解消するには今後数年を要すると見込まれている。満期額は2025年にピークを迎え、その後もしばらく高水準で推移し、オフィスに限らず集合住宅など複数のセクターに影響が及ぶ。銀行は担保引取りを避け期限延長に応じてきたが、透明性の低い民間資本保有ローンにはリスクが残る。市場ではオポチュ

ニスティック投資家が不良資産の取得機会を狙う一方、買い手と売り手の価格差は大きく、取引低迷が続いている。大幅な価格調整は限定的で、市場は急激な崩壊ではなく、損失を段階的に吸収しながら再構築される長期的局面にある。今後は金利動向や経済環境を背景に徐々に改善が見込まれるが、評価にあたっては建物そのものだけでなく、インフラや人材へのアクセスなど、価値を支えるビジネス全体を包括的に捉える視点が不可欠となる。

10. 人の流れ

不動産需要の根本は人口だが、今後は世帯形成、国内移住、国際移民のいずれも減速し、地域成長の見極めは一層難しくなる。パンデミック期に加速した人口移動は落ち着き、ミレニアル世代による住宅購入の波も減衰しつつある。JCHSによれば世帯増加数は2019～22年平均を大きく下回り、国際移民の急減を背景に、今後20年の世帯形成見通しも

大幅に下方修正された。加えて、住宅価格と金利の上昇、在庫不足により「ロックイン効果」が生じ、国内移住は過去最低水準まで低下している。サンベルトへの人口流入も鈍化し、高コスト州からの流出も減速するなど、移住パターンは転換期にある。こうした環境下では、賃料成長や需給吸収力を慎重に見極める必要があり、開発業者や投資家は郊外拡張型から、高密度で若年層の就業・定着を促せる立地重視へと戦略転換を迫られるだろう。

(参考) 最近の CRE® Top 10 リスト

順位	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2026
1	新型コロナウイルス (COVID-19)	リモートワークと人の動き	インフレと金利	政治不安と世界経済	世界と米国の選挙	財政と金融政策
2	経済再生	テクノロジーの加速とイノベーション	地政学的リスク	ハイブリッドワーク	資金調達コスト	ポートフォリオリスク
3	資本市場のリスク	転換点にある ESG	ハイブリッドワークと「大規模分散化」	世界的な住宅不足	ローンの満期と債務の再評価	変化する不動産の本質：基本に立ち返る
4	公的・民間債務	ロジスティクス	サプライチェーンの混乱	AI	地政学と地域戦争	資本の源泉と流れ
5	手頃な価格の住宅	インフラ：新たな必須要件の登場	エネルギー	人手不足	保険料	テクノロジーによる不動産の変革
6	人の流れ	住宅の供給とアフォーダビリティ	人手不足のしわ寄せ	人口移動	住宅の手頃さと入手可能性	不動産業界の未来
7	空間の利用法	政治の二極化	大いなる住宅不均衡	不動産アルマゲドン	人工知能：AIの注目は入力とアルゴリズムに移る	世界規模のチェスゲーム：信頼危機と不確実性
8	テクノロジーとワークフロー	経済構造の変化	規制の不確実性	サプライチェーン	サステナビリティ	住宅の入手可能性
9	インフラ	アダプティブ・リユース 2.0	サイバーセキュリティの障害	不動産価格の正常化	オフィスの空き状況、税基盤、都市中心部の健全性	価格リスク
10	ESG	分岐する資本市場	ESG が強いる変化	インフラ問題	価格期待ギャップ	人の流れ

B. 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」

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

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

「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。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。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」を受賞。現在、第10期生を募集中(1月末まで)。

からくさ不動産みらい塾

1. 継続する物価の上昇

2026年の日本では、円安による原材料・エネルギー価格の上昇や人手不足に伴う人件費増、食料品価格の高止まりを背景に、物価上昇が続く見通しである。消費者物価指数は日銀目標を上回る水準が継続するとみられ、家計の実質購買力低下を通じて消費や経済活動を抑制するリスクがある。高市新政権は物価高対策を最優先課題としているが、財政運営や金利・為替を通じた不動産市場への波及も無視できない。

不動産市場では、建築費や人件費の高騰、工期長期化により新築開発の採算性が悪化し、計画延期や中止が増加している。一方で、改修やリノベ-

ション、既存ストックの活用への関心が高まっている。オフィスでは、競争力の高いビルを中心に賃料引上げが進む一方、立地や築年数による収益格差が拡大している。商業施設やホテルでも、コスト増を背景に価格転嫁の可否による二極化が進行している。

物価上昇は、不動産をインフレヘッジ資産として評価を高める一方、取得・運営コストの上昇を通じて投資採算性を下押しする二面性を持つ。今後の鍵は、コスト上昇を賃料や価格に転嫁できるか、そして賃金上昇を伴う需要主導型インフレへ移行できるかにある。持続的収益力を備えたアセットの選別が、市場の安定と成長を左右するだろう。

2. 国内金利の動向

日本銀行は物価上昇率が中期的に2%前後で推移すると見込み、2025年12月に政策金利を0.75%へ引き上げた。これを受け長期金利も約26年ぶりの高水準となり、日本は本格的に「金利のある世界」へ移行した。今後も段階的な利上げと国債買入れ減額が進み、金利には構造的な上昇圧力がかかる見通しである。

金利上昇は不動産市場に幅広い影響を及ぼす。新規開発では建築費高騰に加え借入コストが増し、採算性が悪化する。既存不動産でも割引率上昇に

より評価額への下押し圧力が強まる。オフィスでは供給抑制が進む一方、立地や品質による収益力の二極化が拡大するだろう。商業施設は消費動向に左右され、住宅市場ではローン金利上昇が購入意欲を抑制する一方、賃貸需要の増加と賃料上昇が見込まれる。

また、J-REITや不動産ファンドでは調達コスト増が分配金や投資口価格の重荷となり、金融機関の融資姿勢も慎重化する可能性がある。金利上昇の影響は時間差で顕在化するため、今後の動向を見据えた慎重な対応が不可欠である。

3. 海外マネーの日本不動産投資の動向

海外投資家の日本不動産への関心は依然高く、投資額・存在感ともに拡大している。市場規模の大きさ、国際分散効果、相対的に高い利回り、円安の継続が主因であり、ULIとPwCの調査では東京が3年連続でアジア太平洋地域の投資魅力度首位となった。2025年上半期の海外投資額は約1.1兆円と前年同期の約3.7倍に増加し、欧米との金利差を背景に日本不動産は年金・ファンドにとって有力な投資先であり続けている。

2025年にはブラックストーンによる紀尾井町の大

型取得など、過去最大級の取引が相次ぎ、投資対象はオフィスに加え、商業施設、物流、住宅、ホテルへと広がった。企業買収を通じた不動産取得や、半導体工場・データセンター建設といった間接投資も活発である。さらに、台湾や香港などの富裕層による都心マンション取得も増え、地政学リスク回避や生活環境への評価が背景にある。

日本の不動産価格や賃料は国際的に見てなお割安で、低金利による資金調達優位性も維持されている。市場の安定性と低ボラティリティを踏まえれば、海外マネーの流入は2026年も継続すると見込まれる。

4. 住宅価格の高騰

住宅価格は建築費や土地価格の上昇を背景に全国的な高騰が続き、特に首都圏マンションで顕著である。2025年には新築・中古ともに東京都心で大幅な価格上昇がみられ、供給戸数の減少による希少性が価格を押し上げている。戸建て住宅も郊外まで上昇が波及し、「都心マンションは一般層には手が届かない」との声も多い。価格高騰の背景には建築費上昇に加え、短期転売の増加など投機的需要も指摘され、デベロッパーは転売抑制策を講

じ始めている。

こうした環境下で、不動産事業者は従来のマス向け分譲から転換し、都心の高額分譲や高級賃貸など富裕層向け住宅に注力する動きが強まっている。一方、一般層向けには、東京都が官民連携で市場賃料を抑えたアフォードブル住宅の供給を進めており、2026年度の入居開始を目指している。今後も建築費高騰が続けば、一般向け住宅の供給減少が懸念され、住宅事業戦略や住宅政策のあり方が一層重要になるだろう。

5. 国際情勢の動向と地政学リスクの高まり

ウクライナ侵攻や米中対立の長期化により、国際社会は「ポスト冷戦」から自国第一主義が強まる不透明な時代へ移行している。日本周辺には地政学的緊張が存在するものの、世界平和度指数では高い安全性が評価されており、相対的にリスクの低い国と位置付けられている。こうした中、第2次トランプ政権による関税政策は世界経済に影響を与えたが、日本経済への下振れリスクは限定的とみられる。加えて、CPTPPなど多国間経済連携の進展は、通商・サプライチェーンの多層化を促している。

不動産市場に影響する「ヒト」の面では、訪日客や在留外国人の増加が地価や需要を押し上げる一方、地政学的摩擦による観光需要減少のリスクもある。「モノ」の面では、脱中国や関税回避を背景とした国内生産回帰が進み、工場や物流施設、研究開発拠点などの需要拡大が見込まれる。「カネ」の面では、地政学リスク回避局面で日本の不動産や円建て資産への資金流入が強まりやすい。総じて、日本は「ヒト・モノ・カネ」を引き寄せる安全で安定した投資先として、不動産市場の存在感を高めていく可能性が高い。

6. 深刻化する人手不足

日本では人手不足が深刻化しており、2025年時点で労働需給ギャップは321万人に達し、今後も拡大が見込まれている。特に問題の核心はノンデ

スクワークであり、有効求人倍率はデスクワークの2倍超と突出している。賃金水準の低さや身体的負荷、職場環境といった要因が重なり、採用環境は厳しい。こうした中、清掃・警備・設備管理、商業施設の運営、ホテルの客室清掃やリネンサプラ

イなどでDXやAI、ロボット活用が進み、不動産の運営や立地戦略にも影響が広がっている。一方で、DXには時間とコストがかかり、人口減少も相まって人手不足の完全解消は難しい。ただし、デスクワークの自動化が進む中で、若年層を中心にノ

ンデスクワークへの関心が高まりつつあり、これは米国を含む先進国共通の動きである。日本の労働市場は、DXを背景に構造転換期を迎えており、その変化を継続的に見極める必要がある。

7. AI発展に伴うデータセンターや半導体需要の拡大

AIの発展に伴い、データセンターや半導体工場は2026年以降の不動産業界における成長分野として注目されている。国内AI市場やデータセンター市場は今後大幅な拡大が見込まれ、海外ビッグテックの対日投資や電力需要の急増も追い風となっている。政府は「ワット・ビット連携」により、電力と通信インフラを一体的に整備し、データセンター立

地の地方分散を促進する方針を示した。これにより地方では新たな産業投資としての期待が高まっている。加えて、REITへの組入れやモジュール型データセンターの登場により、投資環境と商品形態は多様化しつつある。実際、印西市や熊本、北海道では関連投資が地域経済や地価に影響を及ぼしている。一方で、住民合意の難しさや人手不足、建築費上昇、AI投資の過熱といった課題も顕在化しており、不動産事業者にはAI関連産業の持続的成長を見極める慎重な姿勢が求められる。

8. 増加するインバウンド観光客

2025年のインバウンド市場は一時的な不安材料があったものの、年間では拡大基調を維持してきた。訪日外客数と消費額はいずれも過去最高水準で推移し、日本の観光魅力度も国際的に高く評価されている。こうした中、外資系ラグジュアリーホテルや旅館への投資が活発化し、ミクストユース開発を通じて不動産市場の価値向上や投資活性化をもたらしている。一方で、消費の約9割が一部地域に

集中し、オーバーツーリズムも顕在化している点は課題である。今後の成長には、地方圏への送客による「量」と「質」の両面拡大が不可欠となる。宿泊供給は改善しつつあり、体験型コンテンツへの支払い意欲も高い。官民による体験価値向上の取り組みは、地域活性化と消費拡大に成果を上げている。政府目標の達成には、地方を軸とした成長戦略への転換と、不動産業界による持続可能な観光基盤整備への貢献が求められる。

9. 建物の築古化・インフラの老朽化

日本は高度経済成長期に整備された建物や公共インフラの築古化・老朽化という深刻な課題に直面している。道路や上下水道の老朽化は安全や経済活動に影響を及ぼし、近年の事故はそのリスクを顕在化させた。しかし、建築費高騰や技術者不足により、点検や修繕は十分に進んでいない。建物分野でもオフィスや住宅の築年数が進み、大規模修繕の必要性が高まる一方、コスト増により対応

が遅れている。特にマンションは合意形成の難しさから建替えが進まず、法改正による改善が期待される。こうした状況下で、インフラ管理ではドローンやAIなどDX活用が進み、建物では長寿命化や用途転換による再生が広がっている。築古ストックの活用は地域活性化にも寄与し、今後は人口減少を前提に、量ではなく質を重視した維持・再編が重要となる。スクラップ&ビルドに代わる多様な選択肢の中で、不動産とインフラを再設計する局面を迎えている。

10. 人口減少・高齢化

日本では人口減少と高齢化が急速に進行しており、将来は1億人を下回ると予測されている。高齢化率も上昇し、地方ではすでに深刻な課題として顕在化している。一方、日本人人口が減る中で外国人人口は増加しており、居住者としての受入れ対応が重要性を増している。政府は人口戦略本部を設置し、DXを活用した対策を進めているが、人

口動態の変化は不動産業界にも大きな影響を及ぼす。人手不足や需要減退、空き家増加は防災面のリスクも高めている。一方で、高齢者向け住宅、外国人向け賃貸サービス、廃校や空き家の再活用など、新たな不動産ビジネスも広がっている。今後は人口規模の維持に固執せず、人口構成や産業の質を高める発想により、持続可能な地域づくりと不動産活用を進めることが求められる。

(参考) 最近の塾生 Top 10 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

なかやま よしお

1985 年一般財団法人日本不動産研究所に入所、数多くの不動産鑑定・コンサルティングに従事。2001 年より 11 年間、ドイツ証券にてドイツ銀行グループの日本における不動産審査の責任者を務める。12 年より現職。不動産全般に係る調査・研究およびザイマックスグループの PR 等を担当。不動産鑑定士、CRE[®]、FRICS、MAI、CCIM。不動産証券化マスター養成講座「103 不動産投資の基礎」及び「201 不動産投資分析」の科目責任者。ニューヨーク大学大学院不動産修士課程修了。からくさ不動産みらい塾塾頭。