

2026年、不動産に影響を与える10大テーマ —米国不動産カウンセラー協会発表

世界には数多くの不動産関係の専門資格があるが、その中で最も権威があり、高く評価されているのが、米国不動産カウンセラー (CRE®) である。米国不動産カウンセラー協会では、毎年、「不動産に影響を与える今年の10大テーマ」レポートを発表している。この内容は、もっぱら米国の最新トレンドをまとめたものであり、世界中のCRE®の顧客や不動産業界にとって貴重なリソースとなっている。不動産投資はグローバルに行われており、不動産関連のテーマは日米共通のものもあるので、わが国の不動産のこれからを考える上で参考になるだろう。本稿では、2026年版レポートの概要を紹介する。

1. 財政と金融政策

米国は国家債務が37兆ドルを超え、1.9兆ドルの財政赤字が見込まれているが、経済全体は依然として回復力を保っている。雇用や消費、株価は底堅く、商業用不動産も分野ごとに課題はあるものの、ファンダメンタルズはおおむね良好だ。財政面では減税延長や不動産関連の優遇策が追い風となる一方、FRBの利下げ見送りは逆風となっている。今後は金利動向や政治情勢、地政学リスク、AIなど新技術の影響に注意が必要だが、現時点では米国経済は改善に向かっており、不動産がその安定と成長を支える役割を果たすと考えられている。

銀行の融資姿勢も当然に不動産への融資審査を厳格化する。投資家への融資だけでなく、ノンリコースローン・プロジェクトや長期化する再開発案件などデベロッパーへの新規融資がストップする可能性もある。そうすると不動産市場全般の冷え込みは避けられない。

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分析は、一度きりの作業ではなく、継続的かつ動的なプロセスへと進化している。市場環境の不確実性やパンデミックの影響により、不動産タイプや立地、資金調達、環境、気候、規制、地政学など多様で複合的なリスクへの対応が不可欠となってきた。投資家やレンダー、入居者は、先端テクノロジーやデータ分析を活用し、リスクを定量的に把握しながら意思決定を行っている。こうした分析

は投資、保有、売却、資本配分の判断を左右し、今後は商業用不動産における重要な専門領域として一層重視され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は、金利低下とキャップレート圧縮により管理上の課題を補いながら収益を上げてきたが、その環境は終焉を迎えつつある。つまり、今後は価格上昇ではなく、安定したインカムがリターン源泉となるため、所有者には的確な物件選定と高度な運営力が求められるのだ。セクター選好だけでは優位性は得られず、立地や需要を見極め、テナント管理やリスク評価を徹底することが重要となってくる。基本に立ち返った投資戦略とテクノロジー活用が、持続的なパフォーマンスを左右すると言えよう。

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) が市場外で滞留し、資金循環が停滞している。機関投資家は既存投資から十分な回収ができず、新規投資余力が制限されている。これは不動産に限らず、プライベート投資全体に共通する課題なのだ。中期的には資本回帰が期待されるものの、当面は資金調達環境の厳しさが続く見通しだ。今後は、流動性の確保や長期的な投資価値を明確に示すことが、投資家の資金を呼び込むうえで不可欠になるだろう。

5. テクノロジーによる不動産の変革

AIはデータセンター投資から不動産テックまで、商業用不動産業界全体を変革する中核的技術となっている。建物運営、立地選定、財務分析など多様な領域で活用が進み、業務の高度化と効率化を加速させている。その一方で、AI活用の前提となる建物データの確保と管理が重要課題となっており、分散したシステムやデータ権利、サイバーセキュリティへの対応が不可欠だ。AI主導の変革は急速に進んでおり、不動産業界には理解を深め、迅速に意思決定し、変化に主体的に対応する姿勢が強く求められている。

6. 不動産業界の未来

テクノロジーの進化により、商業用不動産はデータと分析を基盤とする「黄金時代」を迎えていると言える。AIや機械学習、予測分析は、物件評価や運営、意思決定の精度を大きく高めている。もはや立地だけでは優位性は保てず、詳細なデータ分析が不可欠なのだ。同時に、企業や専門家には従来の考え方を改め、不確実性に対応する「ベイズ思考」を取り入れる姿勢が求められるだろう。高度なツールを使いこなし、規律ある思考で判断することが、複雑化する不動産市場では鍵となる。

7. 世界規模のチェスゲーム：信頼危機と不確実性

現在最も確実なのは、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だ。政策の突発的な発表や透明性の低下、FRBの独立性への懸念は、市場の信頼を揺るがしている。とりわけ関税政策は先行きが見通せず、物価、雇用、サプライチェーンに段階的な影響を及ぼしている。こうした高いボラティリティの環境下では、投資判断や資金調達は一層難しくなるが、不完全な情報への対応に慣れた商業用不動産分野では、慎重な分析と経験豊富な専門家との連携が、不確実な時代を乗り越えるために重要であろう。

8. 住宅の入手可能性

住宅価格の高騰と高金利、建設費上昇、土地不足や規制強化により、住宅市場は広範な層で停滞し、「摩擦」と「静止摩擦」が生じている。初回購入者だけでなく中間所得層や高齢者も住

替えが難しくなり、住宅のライフサイクルが機能不全に陥っている。解決策は一律ではなく、土地利用や用途規制の改革など段階的な政策対応が不可欠だ。住宅不足は官民が連携し、各段階で創造的に介入することで、供給を持続的に改善していく必要があるだろう。

9. 価格リスク

商業用不動産市場では、2025年をピークとする巨額のローン満期が今後数年にわたり重荷となり、価格形成の課題と投資機会を生んでいる。銀行は期限延長で急激な混乱を回避しているが、価格調整は緩慢に進んでいる。オポチュニスティック投資家は割安物件を狙い参入機会を待つ一方、買い手と売り手の価格差は依然大きく、取引低迷が続いている。今後は金利動向を背景に段階的な市場再建が進むとみられ、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

今後は世帯形成、国内移住、国際移民の減速により、人口増加が鈍化し、不動産需要の見通しは不透明さを増してきている。ミレニアル世代による住宅取得の波は一巡し、移民減少も世帯増加を抑制している。加えて、低金利住宅ローンを手放せない「ロックイン効果」が移動を停滞させ、従来人口流入をけん引してきたサンベルト地域でも勢いが弱まっている。今後は賃料成長や需要吸収力を慎重に見極め、若年層を惹きつける高密度立地への注力が重要となるだろう。(ザイマックス総研 中山善夫 代表取締役社長)



表1 2020年からの今年の10大テーマ

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	地政学と地域競争	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革新
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	空間の再利用	再訪の二極化	水いなる住宅不均衡	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脅威	不動産価格の正常化	オフィスの空き状況、再編成、都市中心部の健全性	価格リスク
10	ESG	分極化する資本市場	ESGが強い変化	インフラ問題	価格期待ギャップ	人の流れ