

FORE

Future
of
Real Estate



特集 力強い経済成長に向けたまちづくり

成長型経済への本格的な移行に向けては官民が手を携えて投資を拡大していく必要がある。
都市は、海外からの投資を呼び込む玄関口であり、地方との経済循環の結節点でもある。
人口減少が進むなか、都市への再投資である「都市再生」は、生産性向上と需要創出を促す未来への投資だ。
力強い経済成長に向けたまちづくりと、その実現を支える建設業、エネルギー供給、住宅市場を展望する。

ドイツ フランクフルト

巻頭対談	日本経済の飛躍に繋がる都市再生の役割
アドバンスレビュー	建設業の持続可能性
政策ウォッチ	都市と住宅のエネルギーを再考する
特別コラム	マンションの安定供給と持続可能な市場を両立させるために
まちづくりのフォーカス	都心機能の高度化と歴史資産を生かした名古屋の面的なまちづくり
不動産協会の活動記録	令和8年度政策要望

Prologue

成長型経済への本格的な移行に向けては
官民が手を携えて投資を拡大していく必要がある。
都市は、海外からの投資を呼び込む玄関口であり、
地方との経済循環の結節点でもある。
人口減少が進むなか、
都市への再投資である「都市再生」は、
生産性向上と需要創出を促す未来への投資だ。
力強い経済成長に向けたまちづくりと、
その実現を支える建設業、エネルギー供給、
住宅市場を展望する。



特集 力強い 経済成長に向けた まちづくり

Contents

- 巻頭対談 ❶ 日本経済の飛躍に繋がる都市再生の役割
浅見泰司・東京大学空間情報科学研究センター特任教授 執行役・副学長
片岡剛士・PwCコンサルティング上席執行役員 チーフエコノミスト
- アドバンスレビュー ❷ 建設業の持続可能性
森田澄・一般財団法人 建設経済研究所 研究員
百瀬慶太・一般財団法人 建設経済研究所 研究員
- ❸ 政策ウォッチ 都市と住宅のエネルギーを再考する
竹内純子・国際環境経済研究所 主席研究員
- 特別コラム ❿ マンションの安定供給と持続可能な市場を両立させるために
～価格上昇をめぐる諸規制導入論への懸念～
井出武・株式会社東京カンテイ 顧問
- まちづくりのフォーカス ❸ 都心機能の高度化と歴史資産を生かした
名古屋の面的なまちづくり
- 不動産協会の活動記録 ❶ 令和8年度政策要望



片岡剛士 (かたおか・ごうし)
PwCコンサルティング 上席執行役員 チーフエコノミスト

1972年愛知県生まれ。1996年に三和総合研究所に入社し、2001年慶應義塾大学大学院商学研究科修士課程（計量経済学専攻）修了。2017年7月から2022年7月まで日本銀行政策委員会審議委員を務める。2022年8月にPwCコンサルティング合同会社チーフエコノミストに就任、2024年に同上席執行役員に就任し、現在に至る。早稲田大学政治経済学術院非常勤講師（2012年～2017年）、2025年11月から日本成長戦略会議有識者構成員、2026年3月から社会保障国民会議 有識者会議構成員など。著書に「日本の『失われた20年』」（藤原書店、2010年）、「円のゆくえを問いなおす」（ちくま新書、2012年）、「アベノミクスのゆくえ」（光文社新書、2013年）、「日本経済はなぜ浮上しないのか」（幻冬舎、2014年）など多数。

PwCコンサルティング上席執行役員 チーフエコノミスト

片岡剛士氏

東京大学空間情報科学研究センター特任教授 執行役・副学長



浅見泰司 (あさみ・やすし)
東京大学空間情報科学研究センター特任教授 執行役・副学長

1982年、東京大学工学部都市工学科卒業。1984年、東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻修士課程修了。1987年、ペンシルベニア大学地域科学専攻博士課程修了。東京大学に戻り、都市を工学と経済学の両面から解析し、課題解決を探究の研究に取り組む。1992年、東京大学工学部都市工学科助教授。2001年、東京大学空間情報科学研究センター教授。2010年、同センター長。2012年、東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授。2017年、同研究科副研究科長。2020年、東京大学副学長。同年、日本計画行政学会会長。2023年、東京大学執行役・副学長。著書に、編著『住環境—評価方法と理論』（東京大学出版会、2001年）、共編著『環境貢献都市 東京のリ・デザイン』（清文社、2010年）、共編著『マンション建替え—老朽化にどう備えるか』（日本評論社、2012年）など多数。

巻 頭 対 談

日本経済の飛躍に繋がる 都市再生の役割

人口減少が進むなか、経済成長を目指す我が国は、物価上昇を上回る賃上げの定着と、投資と賃上げの好循環の実現を期するフェーズに入った。現在の我が国のマクロ経済の動向と、さらなる経済成長に向けた投資と賃上げの好循環をどう拡大していくか。現下の成長戦略・積極財政を巡る議論も踏まえ、マクロ経済学、空間経済学の視点から見た大都市及び地方への地域集中的な設備投資・建設投資の重要性、生産性向上に資する集積の経済的重要性とその基盤となる都市への再投資である「都市再生」の重要性について、空間経済学にも通じる浅見泰司東京大学特任教授・副学長と、日本銀行で審議委員を務めたマクロ経済学及び金融経済の専門家である片岡剛士PwCコンサルティング上席執行役員チーフエコノミストが議論した。

※集積の経済は、企業・人材・サービスの地理的集中により、取引コストと情報伝達が効率化し、生産性・創造性が向上する現象。大まかにはマシヤル型・同産業の集積・専門労働・中間財の効率化、ジェイコブス型・多様産業の共存 ↓ 知識交差によるイノベーションがある

デフレ脱却後の成長 設備投資が生産性を左右

片岡 故・安倍晋三元首相が2012年末の第二次政権から進めてきたいわゆるアベノミクスは、デフレ脱却のための大胆な金融政策、機動的な財政出動、民間投資を喚起する成長戦略という3つの経済政策からなる政策パッケージでした。デフレは、物価の継続的な下落を言います。我が国では物価下落が15年超も続き、積みもり積みも

て十数%以上も物価を下落させました。デフレは経済に悪くなかったとする意見もあるかもしれませんが、もしも物価が1年で数十パーセントも下がれば、モノを売ってもほぼ赤字になり、企業は賃金を支払えず、雇用が失われ、それこそ経済危機として認識できると思います。我が国はマイルドなデフレを伴う経済停滞が長い間続いてしまいました。アベノミクスは、デフレではない状態、経済停滞から脱することには成功しました。

ただし、安倍元首相も課題として



都市再生は広義には投資です。
成長型経済への移行を確実にするには、
民間の設備投資と公共投資を合わせた
国内投資そのものを増やしていく必要があります。

片岡 都市再生は広義には投資です。この投資という観点で言えば、日本の投資不足が諸外国との比較でより鮮明になっていると思います。OECDのデータを見てみると十数年にわたって投資の伸び率はOECD平均を下回っています。2025年に開催されたOECDの会合において、内閣府は実質投資が官民とも伸び悩んでいることを示しました。講演の資料では、日本の潜在成長率に対する資本投入の寄与度は、1980年代には潜在

成長率4.2%のうち1.8ポイントに上ったのに対し、2010年代や2020年代は潜在成長率が0ポイント台、投資の寄与度も0ポイント〜0.1ポイントに低迷しています。これほど投資が低迷したのは、デフレだったからです。デフレでは物価が上がらず、賃金が上がらないため消費者は消費を手控えます。モノが売れないため、企業は設備投資を手控えます。政府の投資も伸び悩みました。投資を手控える、とは道路や機械を更新しないことでもあります。有形資産である公共インフラや工場や機械、無形資産の中でもソフトウェアなどは耐用年数を迎えている可能性があり、とりわけ公共インフラは、1960年代の高度成長期に整備されたものが多く、50年〜70年とされる耐用年数を経過しています。二度目の熊本地震が起きるような我が国では、防災性能を向上させる観点からも都市も地方もインフラ更新が焦点です。成長型経済への移行を確実にする

生前語っていたようですが、成長型経済への復帰はまだ道半ばです。成長型経済のイメージは、物価が上昇し、売り上げが増え、賃金が増え、需要の拡大によって設備投資も増えて、生産性が向上することで経済全体の供給力も高まっていく好循環です。現在の我が国は、名目GDPや賃金は上昇しています。実質賃金も6カ月プラスです。一方で、賃金がさらに上昇し、可処分所得の増加が消費を押し上げ、需要を起点とする物価上昇へと繋がっていく循環は十分とは言えません。所得、消費、投資を同時に増やし、民間が新しい事業に踏み出せる環境をつ

くるのが、現在のマクロ経済政策の中心課題です。
浅見 数年前になりますが、国土交通省において、経済成長と生産性向上に主眼を置いた都市のあり方に関する懇談会が開催されました。懇談会では、経済成長の基盤は都市にあると強調しています。例えば、東京の域内総生産は概ね1兆ドル弱です。日本のGDPが約4兆ドルですから、日本全体の2割相当のGDPを東京が占めます。つまり、我が国経済全体の成長において、都市の果たせる割合は必然的に大きくなります。東京や大阪は、国内の人口や企業を集めるだけの

場所ではなく、人、資金、情報、技術を世界と交換する国際拠点です。日本の人口は減ったとしても、世界の消費需要はなお拡大しています。我が国の都市が、海外の需要や企業、人材を受け止め、そこで得た成果を地方へ波及し、それを都市に還流・循環していく構造をつくっていく。都市は海外の需要と供給の結節点であると同時に、地方との経済循環の結節点でもあります。そうした都市を成長させていくための投資と言える都市再生は、単なる市街地の更新ではなく、日本経済を世界市場に繋ぎ直していく基盤整備です。

※1 東京都の都民経済計算によると令和5年度年報の都内総生産（名目）は125兆円。英国シンクタンクOxford EconomicsのOXFORD ECONOMICS GLOBAL CITIES INDEXによると東京のGDPは1.3兆ドルとなっている

※2 OECD Global Forum on Productivity (GFP) Annual Conference Yasuhiro Suzuki, Deputy Director for International Economic Affairs, Cabinet Office, Government of Japan Revitalizing Investment in Japan (GFP Meeting, 15th September 2025)



容積率の緩和や都市基盤整備を行ってきたのは、
都市を経済成長の牽引役と捉えたからです。
都市再生の本質は、集積の経済による生産性上昇を
再び起動させることにあります。

昇を再び起動させることにあります。

片岡 生産性は、設備を新しくすれば自動的に上がるものではありません。需要がなければ、効率を上げても生産やサービスは増えないからです。マクロ経済学がご専門の吉川洋先生が言っていますが、そもそも駐車場に車が来なければ駐車場の誘導員は生産性を上げられません。過去30年間はデフレで需要が弱く、規制緩和や効率化を進めても成果が出にくかった。現在は物価や賃金が動き、需要が戻る可能性があります。この局面で都市再生や設備投資を止めれば、需要を供給力の拡大に繋げる機会を失います。いまこそさらなる投資が必要です。

点を組み合わせる必要があります。床を増やすだけでなく、人が会う理由と情報が循環する仕組み、さらなる生産性向上に繋がる仕組みを設計することが重要です。

片岡 人手不足への対応でも、経済の循環、生産性向上に繋げていくことが大事だと思います。人が1人減った分を機械1台で置き換えることで多少の労働生産性は上がりますが、飛躍的な伸びにはなりません。必要なのはAI、ロボット、通信設備への投資によって、これまで存在しなかった商品やサービスをつくることです。そのためには、異なる産業、人材、技術が結びつく場所が要ります。都市の集積は、省人化のためだけでなく、むしろ人と人をつなぎ付け、新しいアイデア、イノベーションや新しい需要を生み出すために使わなければなりません。都市再生は、人口減少への守りではなく、新産業を生む攻めの投資です。

現在の世界経済は、1970年代や80年代のような欧米、アジア、アフリカの各経済圏を統合し、生産・消費を拡大していく局面ではなく、関税や非関税障壁などの形で各経済圏間の分断が進みかねない不安定な環境にあります。したがって、輸出主導の成長戦略には限界があります。むしろ、安定した経済環境を保っている我が国に海外から人材、企業、資金、需要を呼び込み、国内で経済活動をしてもらうことが重要です。その対内投

都市の生産性と 集積の経済

には、民間の設備投資と公共投資を合わせた国内投資そのものを増やしていく必要があります。先頃閣議決定した成長戦略に基づいて、政府が投資を誘引して、官民連携で経済成長をつくっていく局面です。

浅見 都市経済学の観点で、有史以来、都市が存在してきたメカニズム、都市の成長をつくってきたメカニズムは何かというと「集積の経済」です。人や企業が集まることで知識交換や

発明、取引、分業が進み、それまで2人で2日がかかりで1個つくれたようなモノが、1人で4個つくれるようになります。すると、生産性が数倍に上昇します。生産性が上がれば、より多くのモノ・サービスが提供されるようになるため、さらに人や企業が集まってくる。この循環が都市を形成します。我が国では、小泉政権が発足した2000年代に都市再生が推進されました。容積率の緩和や都市基盤整備を行ってきたのは、都市を経済成長の牽引役と捉えたからです。都市再生の本質は、建物を新しくすることではなく、集積の経済による生産性上

浅見 集積の形は、ICTやAIによって変化しています。日常的な会議や作業は遠隔でもできますから、従業員数は一定面積を掛けてオフィス需要を計算する従来の考え方は修正が必要です。しかし、重要な意思決定、新しい発想、企業間の信頼形成までオンラインだけで完結するとは限りません。今後の都市再生では、物理的に集まる価値と、バーチャルに繋がる利

点を組み合わせる必要があります。床を増やすだけでなく、人が会う理由と情報が循環する仕組み、さらなる生産性向上に繋がる仕組みを設計することが重要です。



人と企業が活動しやすい環境を
つくることも含めて投資と呼びます。

つまり、投資は、個別施設の建設や取得ということではなく、
都市、人々の生産性を高めるための
「まちづくり」そのものを指していると思います。

の起点です。どこを縮小し、どこへ人と資本を集めるかを明確にしなければ、限られた資源が薄く配分されます。都市再生は単なる建設需要ではなく、国土と産業の構造を組み替える投資です。

浅見 そのためには、インフラの取捨選択について社会的な合意をつくらなければなりません。私は可動的な都市計画、時間軸を組み込んだ都市計画が必要になるとくと提唱しています。都市計画は、都市施設つまりインフラや住宅地を

必要があります。現在のコンパクトシティは二分法ではなく、現実と将来を見据えたより柔軟な投資配分を行っていく政策です。
なお、再開発や基盤整備といった投資を行うのであれば、事後評価を厳密に行うべきです。うまくいった事業と、期待した成果が出なかった事業を比較し、次の投資配分へと反映していく。つくった後を検証してこそ、都市再生をはじめとした再開発を循環して継続していくことができます。

片岡 投資には、人的投資と呼ばれる教育、リスクリングや、無形資産と呼ばれるソフトウェア、特許、ブランド、経営計画、組織づくりも含まれます。都市への投資も同様で、ビル棟の建設をもつて投資とするのは本質を外しています。交通、通信、エネルギー、公共空間、教育研究機関、企業支援機能を組み合わせ、人と企業が活動しやすい環境をつくることも含めて投資と呼びます。つまり、投資は、個別施設の建設や取得ということではなく、都市、人々の生産性を高めるための「まちづくり」そのものを指していると思います。

循環を促すネットワークを整備することが重要です。オンラインで効率的に連絡し、対面では新しい関係をつくる。その両方を支える空間が求められます。エリアマネジメントも含め、竣工後に交流が続く仕組みまで設計して初めて、都市への投資が生まれます。

投資を「まちづくり」として捉える

片岡 人口減少下における投資には、拡大戦略と縮退戦略の双方が必要です。すべての道路、公共施設、住宅地を同じ水準で維持することはできません。一方で、高速通信、AI、電力、交通結節点など、成長に必要な分野には集中的な投資が要ります。都市は消費地であると同時に、経済活動

浅見 生産性向上のために、オフィスも変化しています。かつては、オフィスという物理的な床のイメージでした。それが現在では、インキュベーションオフィスと呼ばれるような起業をサポートするようなソフトを提供する施設に象徴されるように、ハードとソフト

資の受け皿となるのは都市です。人口減少、とりわけ現役人口が中長期的に減少する中では、都道府県単位の地域戦略というより、大都市と周辺県、地方の拠点都市を交通・通信で結び、広域的なクラスターとして投資を組み立てる必要があります。

浅見 都市は、人が固定的に住み続ける場所というより、人や知識が循環・還流する場と考えた方がよいでしょう。地方から都市へ出て数年間働き、経験や技術を身につけて戻る。大学生や企業人を一定期間、地方自治体や地域企業へ派遣し、地域の課題を解決する仕組みも考えられます。都市と地方の間を人が移動すれば、情報、需要、サービスも動きます。都市再生では建物の密度だけでなく、鉄道、道路、通信、滞在施設を含め、人の



都市再生では建物の密度だけでなく、
鉄道、道路、通信、滞在施設を含め、
人の循環を促すネットワークを整備することが重要です。
竣工後に交流が続く仕組みまで設計して初めて、
都市への投資が生きます。

浅見 高速通信回線の整備場所によって、金融産業や情報産業の立地と生産性が変わるように、バーチャルな経済も物理的な基盤に依存しています。駅、道路、通信、公共空間、オフィス、住宅を個別に整備するのではなく、1つの都市システムとして組み合わせる必要があります。また、日本の公共交通は、所得や立場にかかわらず、多くの人が

浅見 不動産会社に必要なのは発明力だと思っています。人口と需要が増えていた時代には、何をつくっても一定の利用者がいました。人口減少下では、その地域に本来に必要なものを発見しなければなりません。建物と周辺地域は運命共同体ですから、エリア全体の価値を高めていく。長期的に地域に関わり、活動やコミュニティを育てる。投資をまちづくりとして実践し、地域活性化の専門家になることが、これらの不動産業に求められます。

トの両方を提供するスペースに変わっていくつあります。孵化を意味するインキュベーション機能を持つインキュベーションオフィスは、会計、法務、資金調達、人材採用には十分な知識がないスタートアップ企業を支援する仕組みを持っています。これが発展して、異なる企業が集まり、専門家が課題に応じて相手を紹介し、共同事業を生み出す環境を醸成しているオフィスもあります。現在では、インキュベーションオフィスはスタートアップのみならず、イノベーションの種や人材を探すべくグローバル企業も入居・利用するオフィスになっています。

トラボと呼ばれるような実験施設が求められると思います。都心にウェットラボを新設することは排水基準の克服などが難しいかもしれませんが、バイオや化学、環境技術関連産業の研究集積を意図的につくるのが都市ひいては我が国の成長を支えることになると思います。

片岡 バイオ産業などの研究施設の整備は、マクロ経済的にも意味があります。短期的には建設、設備、雇用への需要を生み、中長期的には企業の供給力と新規事業を増やします。さらに、複数企業が会計、法務、採用、研究設備を共有すれば、単独では負担できない固定費を分担できます。これは集積の経済を施設として実装することです。都市再生を不動産価格の上昇だけで評価するのではなく、

浅見 不動産会社に必要なのは発明力だと思っています。人口と需要が増えていた時代には、何をつくっても一定の利用者がいました。人口減少下では、その地域に本来に必要なものを発見しなければなりません。建物と周辺地域は運命共同体ですから、エリア全体の価値を高めていく。長期的に地域に関わり、活動やコミュニティを育てる。投資をまちづくりとして実践し、地域活性化の専門家になることが、これらの不動産業に求められます。

不動産会社は 地域の生産力をつくる

入居企業の成長、取引の増加、新規雇用、周辺地域への波及まで含めて評価する必要があります。

安全に利用できます。こうした社会的な信頼も集積を支える条件です。都市再生では、目に見える建物だけでなく、都市を安定して機能させる制度とサービスも更新しなければなりません。

建設業の持続可能性

一般財団法人 建設経済研究所 研究員 **森田澄氏**
 一般財団法人 建設経済研究所 研究員 **百瀬慶太氏**

民間建築から道路や上下水道などの社会基盤整備まで、幅広い分野を支える建設業では、資材価格や労務費の上昇、働き方改革への対応などを背景に、持続可能性の確保が課題となっている。こうした状況のなか、建設業が将来にわたり社会的役割を果たしていくためには、担い手不足への対応などを通じた供給力の確保や生産性向上、適正な取引環境の整備などを進めることが不可欠だ。業界が直面する課題と今後の展望について建設経済研究所に聞く。

森田澄 (もりた・とおる)
 平成29年 清水建設株式会社入社、同30年東京支店建築第四部、同31年営業総本部建築営業本部営業部、令和3年出向、同4年営業総本部建築営業本部営業部、同4年営業総本部第一建築営業本部営業部、同7年一般財団法人建設経済研究所出向

百瀬慶太 (ももせ・けいた)
 平成25年 五洋建設株式会社入社 中国支店総務部配属、同28年大阪支店総務部配属、同31年本社経営管理本部人事部配属、令和4年東北支店総務部配属、同7年一般財団法人建設経済研究所出向

建設需要を支える供給力の確保が課題

民間では都市再開発事業や物流施設、半導体関連施設、データセンターなどの大型投資が続いている。公共分野でも国土強靱化や防災・減災対策、高度経済成長期に整備されたインフラの老朽化対策（維持管理・リニューアル）など、社会資本整備への投資は引き続き高い水準で推移しており、建設需要は底堅い。社会基盤を支える建設業の役割は、今後さらに重要になると見込

まれる。

一方で、建設業を取り巻く経営環境は大きく変化している。資材やエネルギー価格の高騰に加え、労務費の上昇により建設コストが上昇している。さらに、2024年4月から時間外労働の罰則付き上限規制が適用され、長時間労働によって工期や施工量を確保することも難しくなった。建設業就業者の高齢化や若年入職者の減少も進行しており、建設需要に對して、施工体制をいかに確保するかが大きな課題となっている。道路

や橋梁、上下水道など、高度経済成長期に整備されたインフラの維持更新においては、地域建設業者や専門工事会社が重要な役割を果たしている。施工の担い手が不足すれば、新設工事だけでなく、日常の維持管理や災害時の応急復旧にも影響が及ぶおそれがある。こうした状況では、施工能力を維持・強化していかなければ、社会に必要な工事を安定的に担うことはできない。そのためには、担い手の確保と生産性向上を両輪で進める必要がある。

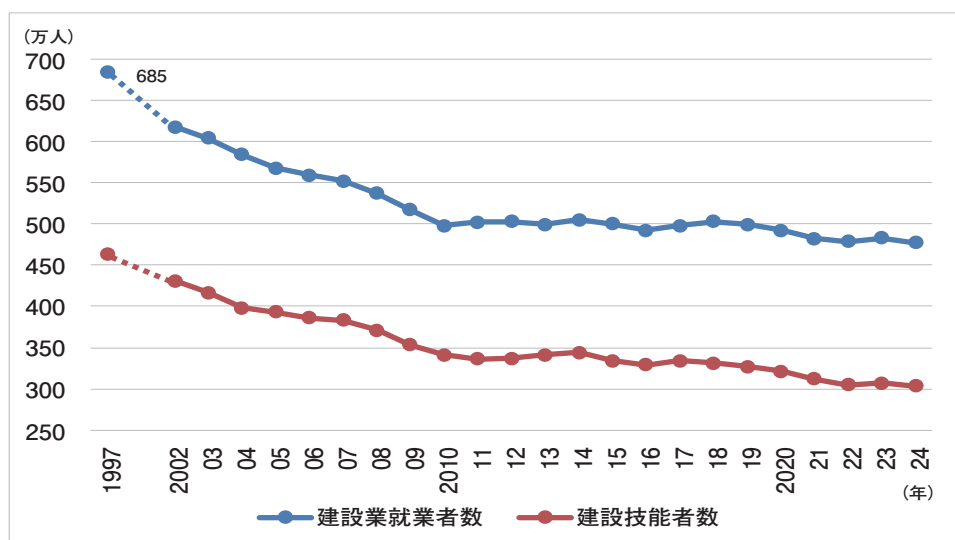
担い手確保に向けた処遇改善と多様な人材活用

担い手の確保は、単に就業者数を増やすだけで解決する問題ではない。建設業では、現場で培われる技能や経験を蓄積し、次の世代へ継承していくことが施工能力の維持・強化に不可欠である。そのため、現在働く人が長く活躍できる環境を整えることが重要であり、処遇改善や人材育成に向けた取り組みが不可欠である。建設業では日給月給制を採用する企業も一定数存在し^{*1}ており、まずは月給制への移行をはじめとする安定した雇用環境の整備が課題である。あわせて、建設キャリアアップシステム(CCUS)^{*2}の活用な

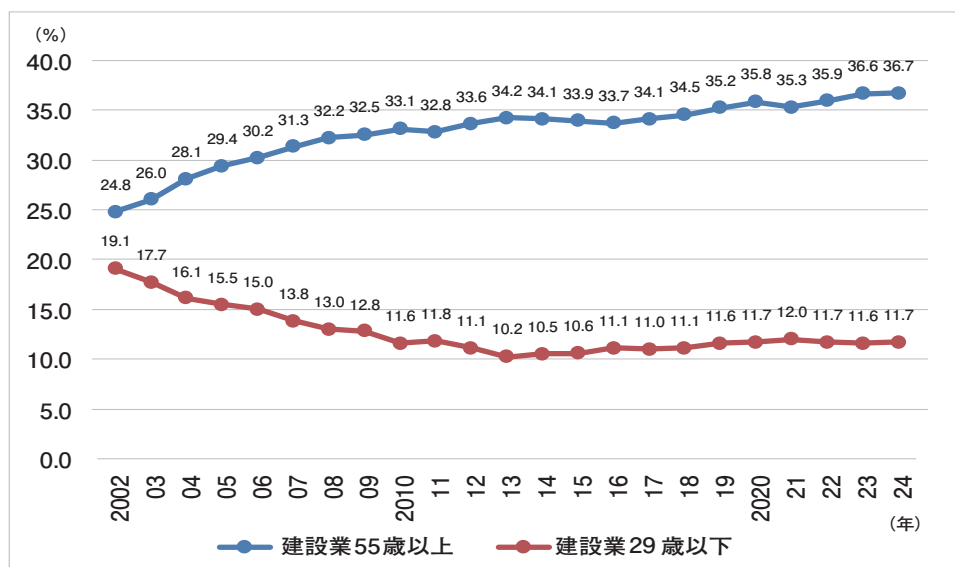
どを通じて、技能や経験を適切に評価し、技能者が能力に応じて活躍できる仕組みを整えることも求められる。同時に、新たな担い手を確保するための取り組みも欠かせない。自社ウェブサイトや求人媒体などを活用し、仕事内容や職場環境を積極的に発信することで、幅広い人材の確保に繋がる可能性がある。また、女性や高齢者など、多様な人材が活躍できる環境づくりも不可欠である。現場技術者を事務面から支援する建設ディレクターの導入や遠隔施工の普及など、現場での働き方を変える取り組みが、多様な人材の活躍を後押しすると考えられる。

建設業の技能者を対象とした派遣事業の禁止等建設業特有の制約があるが、限られた人材を有効に活用する観点から、地域や季節による工事量の繁閑差に対応し、地域間で人材を補完し合う柔軟な仕組みの検討も必要となる。繁閑差に応じて人材を有効活用することで、生産性の向上に繋げられる可能性がある。実際、北海道などの積雪地域では、冬季に他地域の工事に従事することで雇用を維持している事例もみられる。ただし、このような事例は限定的であり、天候や工期変更などにより需要が変動しやすい建設業では、必要な時に迅速に人材を確保できる仕組みは十分に整っていない。そのため、繁

建設業就業者数の推移



建設業就業者の高齢化の進行



総務省「労働力調査」を基に建設経済研究所にて作成

さらに、企業による生産性向上や経営努力に加え、建設生産システム全体の持続性を高める上では、取引関係の適正化も重要となる。重層下請け構造は、専門工事への対応や一

で、生産性を着実に高めていくことが重要である。加えて、企業自らの経営努力も必要である。M&Aや事業承継などを通じて経営基盤を強化することも、生産性向上や処遇改善に繋がる可能性がある。

持・向上を図る上で重要な役割を果たすと期待される。一方で、建設工事は地形や地質、工法、建物の用途や形状など条件が1つひとつ異なる「単品生産」であるため、人の判断や技能が不要になるわけではない。AIやロボット技術は急速に進歩しているが、人を代替するのではなく、人の判断や技能を支援する技術として活用すること

持続可能な施工体制に向けた取り組み

人口減少に伴い、建設業においても担い手の減少が避けられないなか、限られた人材で施工能力を維持・向上さ

閑を調整する手段の1つとして、人材の流動化には一定の効果が期待される。

せるためには、生産性向上に向けた取り組みも求められている。その手段の1つが、建設DXの推進である。BIM/CIMやICT施工による施工管理の高度化に加え、ロボット技術や自動施工、ユニット化・プレハブ化など、省人化や効率化に繋がる技術開発が進められている。これらの技術は、担い手不足が進むなかでも施工能力の維

時的な施工能力の補完など、業界の特性に応じた役割を果たしてきた。しかし、重層化が過度になると、技能者まで適正な労務費や利益が行き届きにくくなり、施工品質や安全管理、契約・報酬をめぐる問題が生じるといふ指摘がある。このため、重層化のメリットを生かしつつも、過度な重層化には留意する必要がある。

建設業が将来にわたり社会的役割を果たしていくためには、発注者とのコミュニケーションの充実も求められる。特に、技能者の処遇改善や持続可能な施工体制の確保には、資材価格や労務費の上昇、人手不足などを踏まえた適正な工事価格や工期が確保される発注環境の整備が不可欠である。受発注者が互いの立場を理解し、健全な取引関係を構築することが、建設業の持続可能性を支える鍵となる。(談)

*1 日給月給制：月単位で給与額を定め、欠勤した日数などに応じて給与を減額する賃金制度

*2 建設キャリアアップシステム (CCUS)：技能者の資格や就業履歴などを登録・蓄積し、技能や経験に応じた適正な評価・処遇に繋げる仕組み

*3 BIM/CIM：建築物やインフラの3次元モデルなどに情報を付加し、設計・施工・維持管理の各段階で活用する取り組み

*4 ICT施工：測量、設計、施工、検査などの各工程で情報通信技術を活用し、施工の効率化や生産性向上を図る取り組み

都市と住宅のエネルギーを再考する

竹内純子 氏 国際環境経済研究所 主席研究員

中東情勢が緊迫化するなか、都市と住宅を支えるエネルギーの安定供給が、GX実現に向けた重要課題となっている。安定供給を確保しながら、原子力や再生可能エネルギーをどう組み合わせ、脱炭素と経済成長を実現していくのか。エネルギー政策・脱炭素政策が専門の竹内純子国際環境経済研究所主席研究員に聞いた。

竹内純子（たけうち・すみこ）
国際環境経済研究所理事・主席研究員
東北大学特任教授（客員）
U3イノベーションズ合同会社共同代表



慶應義塾大学法学部法律学科卒業後、東京電力株式会社に主に環境部門に従事した後、独立。2022年に東京大学大学院工学系研究科にて、博士（工学）取得。複数のシンクタンクの研究員や大学の客員教授を務めるほか、日本成長戦略会議やGX実行会議など、多数の政府委員を歴任。気候変動の国連交渉（COP）にも長く参加し、環境・エネルギー政策提言に従事。2018年10月、U3イノベーションズ合同会社を創業し、共同代表をつとめる。スタートアップと協業し、新たな社会システムとしての「Utility3.0」を実現することを目指し、政策提言とビジネス両面から取り組む。

主な著書「誤解だらけの電力問題」（WEDGE出版）（エネルギーフォーラム普及啓発省受賞）
「原発は“安全”か たった一人の福島事故報告書」（小学館）、「エネルギー産業の2050年 Utility3.0へのゲームチェンジ」（共著、日本経済新聞出版社）（エネルギーフォーラム優秀受賞）、「エネルギー産業 2030への戦略 Utility3.0の実装」（共著、同上）、「電力崩壊—戦略なき国家のエネルギー敗戦」（日経BP社）（エネルギーフォーラム大賞受賞）

電化が変えるエネルギー構造

エネルギーというと、イコール電気とイメージしがちだが、電気はエネルギー全体の3割程度を占めるに過ぎない。7割はガソリンや重油、ガスなど化石燃料を直接利用しているのが現状だ。これまでのエネルギー転換の議論は、気候変動対策として、エネルギー利用を過度に抑制することなくCO2削減をどう実現するかが課題だった。解決のセオリーは、需要側の電化と電源の脱炭素化の同時進行だ。例えばガソリン車をEVに交換する、あるいは家庭用のガスの給湯器をヒートポンプ式に入換えるなど、需要側の電化を進める。同時に電気をつくり方を変えていくのだ。天然ガスや石炭などの化石燃料を燃やして発電することもできるが、太陽光や風力などの再生可能エネルギー、原子力でも電気をつくることができる。再エネも原子力も発電時にはCO2を排出しない。また、再エネは国産、原子力は準国産と位置付けられており、国内で電力を供給することとなる。これは脱化石燃料になるので、気候変動対策のセオリーであると同時に、エネルギー安全保障のセオリーでもある。これまで電力需要は人口減少や産業の活動量低下に伴って減少を続けてきたが、電化を進めれば電力需要は増えるし、生成AIの普及や半導体産業の再興

危機対応から省エネ投資へ

日本の今回のエネルギー危機対応は、比較的うまくいったと評価している。オイルショックを契機とした世界3位の原油備蓄量を適宜放出して供給を安定化させ、補助金で価格を抑制し、その間に代替調達を官民挙げて進めた。一方、代替調達先が米国に偏っていることにはリスクがあり、石油化学製品の備蓄などさらなる備えも必要だ。

危機発生から半年がたち、短期的な対処から中長期的な施策に転換していく

必要がある。大きな方向性としては、省エネを進めること、そして、需要側の電化と電源の脱炭素化を同時に進めて国産の電気をエネルギーの柱にするということだ。

エネルギー補助金による価格抑制をやめる政治的決断は難しいが、価格が上昇することで人々は省エネに投資する意欲を持つ。省エネ性能を高めた設備は初期費用が割高になるが、日々のエネルギーコストの節減で、その差額を回収できる。これまで例えば、投資回収に7年かかると思われていたものが、エネルギーコストの上昇により5年で可能になれ

ば、省エネ投資への動機は高まる。省エネの意義や効果を示すデータの提供、補助金など、投資を促す仕組みづくりが重要だ。エネルギーに対する直接的な補助金から、機器の効率化や建物の断熱など、エネルギー効率を高める取り組みへの支援に軸足を移すべきだ。一般消費者は、使わない時に電気を消すなどの省エネ行動でエネルギー消費量を減らせると考えがちだが、省エネを大幅に進めるには投資が必要だ。消費者に省エネ行動を呼びかけるだけでなく、誰がコストを負担して投資を行い、その投資判断をどう促すのかまで含めて考えなければならない。

に伴う新たな電力需要も生まれている。足元では電力需要は反転し、増加傾向にある。ソブリンAI^{*1}の重要性が指摘されるが、データセンターを国内に確保するだけでなく、それを支える電力を安価で安定的に国内で確保することが必要だ。電力は国力、すなわちエネルギー安全保障、経済成長に直結するので、電力の供給確保がわが国にとっての喫緊の課題だ。

増加する需要には、原子力と再エネの両方を最大限活用する必要がある。ただ、両者の割合が増えるまでは火力に相当程度依存するため、火力の健全な維持も重要だ。第7次エネルギー基本計画では、福島第一原発事故後初めて「原子力への依存度を極力低減させる」との従来の文言を削除し、再生可能エネルギーと原子力はともに非常に重要な脱炭素電源であり最大限活用する方針を示している。

原子力と再エネをどう活用するか

原子力の電気が高いか安いかわという議論があるが、基本的に極めて少量のウラン燃料で莫大な電力を生み出すことができるので、減価償却が終わったような原子炉を稼働させれば、圧倒的なコスト競争力を持つ。一方、新設コストが高くなるのは原子力関連の資機材価格高騰だけが理由ではない。莫大な投資が

必要な上、工期も長く、借入金を抱える期間が長期に及ぶため、低利での資金調達ができなければ設備稼働開始前の負担が大きくなりすぎるのだ。また、日本では稼働について立地自治体の同意が実質的に必要とされているほか、運転差し止めの仮処分を求める申立てなども起こり、事業リスクが大きくなりすぎている。

電力市場の自由化のもとでは、電力の購入先を消費者が選べるメリットがある一方、事業者は投資回収の見通しを重視して電源を選択する。このため、莫大な投資と長い回収期間を要する原子力発電所の新設は選択されない。原子力発電所の新設には、事業者が投資しやすい環境の整備が欠かせない。東日本大震災前に用いられてきた総括原価方式^{*2}は、投資回収を見込める仕組みの一例だった。安全規制も、確率論などを適切に用いた議論をしなければ、コストは際限なく高くなる。原子力発電は、安価な電気を提供するポテンシャルのある技術だが、社会にとって役立つ技術として活用するための制度設計が問われる。

アメリカをはじめとする諸外国では、再エネだけでは電力需要に対応できないとの認識から、新型の原子炉を活用する動きが広がっている。SMR^{*3}に大きな期待が寄せられており、各国政府は様々な形で支援するとともに、安全規制の整

備も進めている。日本の原子力規制は、福島第一原発事故後に施行された新規制基準に基づく既設炉の審査に追われ、新技術の導入を見据えた規制づくりといった将来への取り組みが遅れている。規制行政は、技術をよりよく活用するためにあり、効率性も目指すべきだ。しかし日本ではまだそうした議論が始まっていない。

再エネは太陽光及び風力が中心だ。地熱も期待されているが、太陽光はパネルを並べれば済む一方、地熱は地下深くまで掘る必要がある、事業リスクが高い。こうした違いから、太陽光は再エネの中でも重要な選択肢だと思いが、メガソーラーは地域の反発が強い。建物と一体型の太陽光の導入に、政府も期待を高めている。

3Eを捉え直し、不動産の役割を考える

エネルギー政策の基本は3つのEのバランスだ。エネルギーの安定供給(Energy Security)、経済効率性(Economic Efficiency)、環境性(Environment)の3つだ。人類はこの3つのEを満たす理想的なエネルギー源を手に入れているわけではない。それぞれの課題や利点を踏まえて組み合わせ、社会にとって適切なバランスを取ることが重要だ。では、この3つのEを本当に等価に考えてよいのか。

電気はインフラ中のインフラであり、ぜいたく品ではない。電力供給が不安定化すれば、通信、交通、医療など他のすべてのインフラが機能を失い、価格の上昇は年金暮らしの高齢者の家計を直撃する。エネルギーはインフラであり、安定供給と経済効率性を追求することが基本だ。

不動産業界が重視すべきは消費者、生活者ではないか。エネルギーコストの上昇から、どう消費者を守るか。あるいは、災害時にも最低限のエネルギーを確保できる場所を整備するなど、取り組むべき課題は幅広い。不動産は生活の基盤でありインフラでもある。災害時のレジリエンス、生活コスト、居住スペースの有効活用、快適性などを含め、総合的な価値をつくり出してもらいたい。

エネルギーや不動産を個別の分野として捉えるのではなく、社会インフラとして一体的に考える必要がある。エネルギーと住まい、モビリティが一体となって進化していくと考えており、不動産業界には、他の業界との融合の意識を持っていたくことを期待したい。(談)

^{*1} ソブリンAI: AIの開発・運用に必要なデータや計算資源、技術などを自国内で確保・管理し、海外への過度な依存を避ける取り組み

^{*2} 総括原価方式: 事業に必要な原価に一定の利潤を加えて料金を設定する方式。電気・ガスなどの公共料金の料金設定に用いられてきた

^{*3} SMR (Small Modular Reactor): 原子力発電の新たな選択肢として開発が進められている小型モジュール炉

マンションの安定供給と 持続可能な市場を 両立させるために

～価格上昇をめぐる諸規制導入論への懸念～

株式会社東京カンテイ 顧問 **井出 武 氏**



井出武（いで・たけし）

中央大学法学部卒、89年マンションの業界団体に入社、以降不動産市場の調査・分析、団体活動に従事、01年株式会社東京カンテイ入社、現在顧問、不動産マーケットの調査・研究、講演業務等を行う。

マンション価格の上昇は
なぜ続いているのか。
市場と住まいの安定を
いかに両立させるべきか。
短期転売と価格の関係性も含め、
市場や不動産取引の実態を、
不動産市場分析を専門とする
井出武・東京カンテイ顧問が
データをもとに読み解く。

※本文中のグラフ1～6は誌面の都合により電子版（PDF）に掲載しています。

併せて電子版をご参照ください。電子版はこちら→ https://www.fdk.or.jp/t_fore/

マンション市場は今、転換点にある

マンション価格は新築も中古も2013年から上昇局面に入り、25年まで上昇基調が続いた。特に、新築は23年から、中古は24年から、その伸びが加速している。しかし、過去の価格推移を踏まえると今後の動きには懸念もある。急激な価格上昇は長く続かず、その後には下落に転じるケースが1990年前後のバブル崩壊時にみら

れた。規模と期間は限定的であったものの、2008年前後のミニバブル崩壊期にも同様の動きがみられた。そして、こうした動きは新築市場にとどまらず、中古市場にも波及した（グラフ1、グラフ2）。

現状の市場分析 なぜ転換したのか

2024年から26年7月までの新築マンションの70㎡換算価格を月次で

追う（グラフ3）。年次データは長期的な動きを把握するのに適するが、市場の転換点は捉えにくい。実際、年次ベース（グラフ1、グラフ2）では、26年1～7月の価格は高い水準で上昇が続いているように見えるが、月次データでは都心6区で既にトレンドが変化している。

都心6区は25年9月以降、上昇基調から反転しトレンドとして弱含みとなっている。26年6月に非常に高額なマンションが港区で分譲されたため一時的に急上昇したものの、7月には2億4639万円と前月から大きく下落した。南西6区も、都心6区にやや遅れて下落に転じている。区ごとの価格推移を確認する（グラフ4）。

ここで注目したいのは港区以外の動きである。26年4月頃から上昇が止まり、中央区、新宿区、文京区では基調としては下落する状況にある。また渋谷区も下落傾向にあり、分譲数も減少している。新築マンションはデベロッパーが価格を設定するので、高額物件が多ければ平均価格は上昇する。ところが現在はそうした新規分譲そのものが難しくなっている。考えられる理由は次のとおりだ。

①建築コストの上昇や人手不足を背景に、著しい価格上昇に繋がる価格転嫁は難しいレベルに達している

②実需は堅調ながら、実需市場の中心である都心周辺部ほど価格転嫁が

困難で、事業として成立させにくくなっている

③中国本土からの投資や資産保有目的の購入が弱まり、高額物件の販売期間が長期化しているため、ビジネスリスクが高くなっている

一方、中古マンションは売り出し事例のみを採用している。データ数が多く価格動向を捉えやすいため、新築マンションと比べて「市場転換」がより明確に示される。都心6区は、26年1月の2億1787万円をピークに2月から下落し始め、7月は2億384万円と約6%下落した。だが、この下落は南西6区や北東11区にはまだ及んでいない（グラフ5）。その背景には、都心6区では中古価格が新築とほぼ変わらない水準がそれ以上なのに対し、南西6区と北東11区ではそこまでには至っておらず実需による購入が価格形成の中心となっていることがある。ただ、このまま上昇が続けば、早晩、中古市場全体も転換局面に入ると考えられる。

東日本レインズのデータによれば、都心3区では23年までは新規登録価格と成約価格の差が小さく、売り出し価格に近い水準で成約されていたとみられる。ところが、25年秋頃からは差が拡大し、新規登録価格も伸び悩み始めている。市場の調整局面入りを示すデータの1つと言える（グラフ6）。

価格上昇は短期転売の増加によるものか

昨今の価格上昇は、短期転売が原因ではないかという見方もあるが、都心3区における短期売却の比率が極端に高いとは考えにくい。実際、竣工後2年以内の住戸が直近1年間に売却された比率は、千代田区と中央区が2・2%、港区は8・2%となっている（参考1）。短期売却が何年以内を指すのか明確な定義はないが、仮に5年以内だとしても、千代田区が11・4%、中央区が10・0%、港区が13・3%で高いとは言えない。注目すべきは3年前からの変化で、転売率は3区すべてで概ね縮小し、市場価格を上昇させるほどの圧力とは言えない。短期転売が価格上昇の要因であれば、都心部で中古マンション価格が急上昇した24年以降、短期転売も急増するはずだが、実際には増えていない。

ではなぜ価格は上昇したのか。供給面からの建築費高騰と用地取得難、需要面からの若年・子育て世帯等を中心とした良質で利便性の高い住宅の取得ニーズが旺盛であることに加え、転換以前の価格上昇をもたらしたのは「値上がりに対する期待感（先高感）の高さ」と「低金利」である。「期待感」は購入者が現れ、売却が期待どおりに進むことで加速していくもので、一部の投機目的による転売、特に短期転売とは意味が異なる。

値下がりしにくく、住み替え等に際し値上がりによる売却益も期待できるマンションは資産としての魅力も高く、購入者をさらに呼び込む。その背景には、マンションが都市型居住として職住近接の利便性を提供できることに加え、地震や水害などへの優れた災害対応力がある。さらに、希少性の高い都心部では価格が上昇しやすい。こうした価格の上昇継続が見込まれるなかでの実需や希少性を背景とした価格形成はある程度やむを得ないと考える。一方、マンション市場は既に転換点を迎え、市場原理によって調整が進みつつある。都心6区の価格下落にもその動きが表れている（グラフ5）。

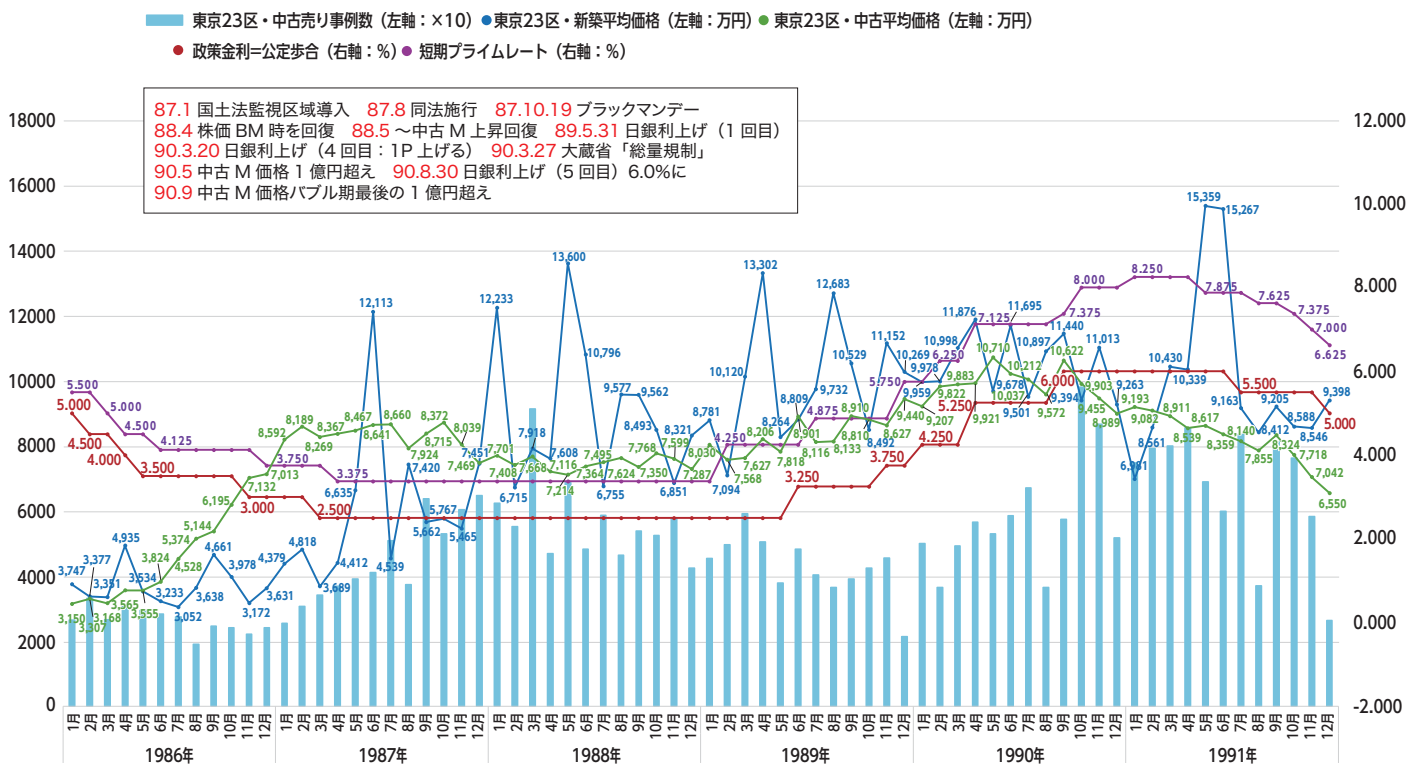
このタイミングで市場を歪めてしまう規制を行う危険性

これまでも、転換点を迎えた市場に対し、規制や過度な課税、取引制限などが行われてきた。1989年5月から90年8月にかけて日本銀行が行った5回の公定歩合引き上げは、不動産価格の抑制を意図して行われた。5回目（5・25%↓6・00%…90年8月30日）の時点で既に中古マンション価格は実質的に下落しており、それ以降、中古市場だけでなく新築市場も変調を来し、回復にかなりの時間を要した。また90年3月27日には大蔵省（当時）による不動産融資の「総量規制」が行

参考 1 東京都心 3 区の短期転売の状況

集計年	事例発生期間	竣工後1年以内			2年以内			3年以内			4年以内			5年以内			6年以内		
直近 1 年 2025 年 9 月 ～ 2026 年 8 月	竣工年	2025年9月～2026年8月			2024年9月～2026年8月			2023年9月～2026年8月			2022年9月～2026年8月			2021年9月～2026年8月			2020年9月～2026年8月		
	行政区	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率
	千代田区	392	5	1.3%	461	10	2.2%	772	60	7.8%	1,060	96	9.1%	1,374	157	11.4%	1,596	212	13.3%
	中央区	2,785	41	1.5%	2,936	65	2.2%	5,680	424	7.5%	8,689	853	9.8%	9,033	901	10.0%	10,355	1,229	11.9%
	港区	2,133	3	0.1%	3,678	303	8.2%	4,226	325	7.7%	6,888	869	12.6%	8,337	1,106	13.3%	9,153	1,333	14.6%
前年 2024 年 9 月 ～ 2025 年 8 月	竣工年	2024年9月～2025年8月			2023年9月～2025年8月			2022年9月～2025年8月			2021年9月～2025年8月			2020年9月～2025年8月			2019年9月～2025年8月		
	行政区	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率
	千代田区	69	0		380	19	5.0%	668	47	7.0%	982	91	9.3%	1,204	130	10.8%	1,449	206	14.2%
	中央区	151	0		2,895	221	7.6%	5,904	515	8.7%	6,248	545	8.7%	7,570	802	10.6%	8,476	984	11.6%
	港区	1,517	14	0.9%	2,047	21	1.0%	4,709	385	8.2%	6,158	561	9.1%	6,974	732	10.5%	7,789	1,022	13.1%
前々年 2023 年 9 月 ～ 2024 年 8 月	竣工年	2023年9月～2024年8月			2022年9月～2024年8月			2021年9月～2024年8月			2020年9月～2024年8月			2019年9月～2024年8月			2018年9月～2024年8月		
	行政区	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率
	千代田区	311	9	2.9%	599	43	7.2%	913	91	10.0%	1,135	130	11.5%	1,380	199	14.4%	2,370	453	19.1%
	中央区	2,744	88	3.2%	5,753	507	8.8%	6,097	545	8.9%	7,419	802	10.8%	8,325	964	11.6%	10,768	1,810	16.8%
	港区	530	4	0.8%	3,192	313	9.8%	4,641	547	11.8%	5,457	718	13.2%	6,272	985	15.7%	7,093	1,310	18.5%
3年前 2022年9月 ～2023年8月	竣工年	2022年9月～2023年8月			2021年9月～2023年8月			2020年9月～2023年8月			2019年9月～2023年8月			2018年9月～2023年8月			2017年9月～2023年8月		
	行政区	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率	総戸数	売却事例数	転売率
	千代田区	288	12	4.2%	602	49	8.1%	824	111	13.5%	1,069	180	16.8%	2,059	395	19.2%	3,003	645	21.5%
	中央区	3,009	77	2.6%	3,353	296	8.8%	4,675	581	12.4%	5,581	743	13.3%	8,024	1,337	16.7%	9,779	2,083	21.3%
	港区	2,662	114	4.3%	4,111	396	9.6%	4,927	711	14.4%	5,742	978	17.0%	6,563	1,236	18.8%	7,936	1,834	23.1%

参考2 金利・新築マンション平均価格推移と中古マンション平均価格および中古事例数の関係（1990 年前後期）



われ、中古売り事例数の急増からも市場に売りが増え、価格が下落したことがわかる（参考2）。

日本銀行が公定歩合を2・5%から6・0%へと引き上げ、金融機関が不動産融資を絞ったことで、多くの不動産を保有する事業者は借り換えや追加融資を受けにくくなった。さらに、買手側への融資も細り売却が進まなくなったことで、資金繰りに行き詰まる事業者が増えた。こうして買手の購入マインドが冷え、入口が事実上閉ざされた上に、継続保有することも管理費上昇と資産価値の著しい下落によって厳しい環境となり、実需の保有者も含め多くの人が出口に殺到する結果に至った。不動産価格の下落が本格化し、「バブル崩壊」へと繋がった。総量規制と金利引き上げ等の政策は不動産価格引き下げには成功したが、不動産市場自体の歪みを正す（戻す）対策は欠いていた。そのため回復に時間がかかり、90年代後半の金融危機にも影響を及ぼした。政策は、いつどのように止めるかという「出口戦略」を伴って、はじめて実効性を持つ。

おわりに

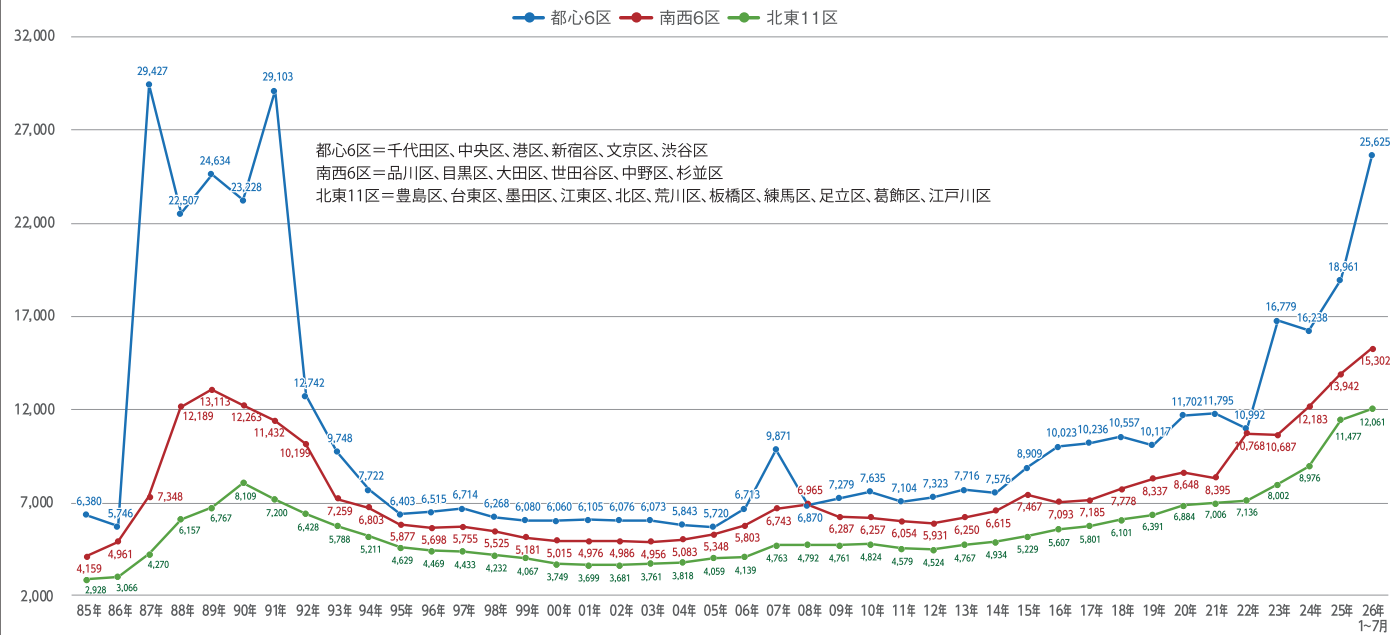
ではどうすれば東京都心部のマンション価格を下げられるのか。答えは「価格の安いマンションを市場に供給すること」だが、建築コストの上昇に加え、少子高齢化などによる建設業界

の人手不足も深刻で、賃金を引き上げなければ工事もままならない。こうしたコスト上昇への対策が取られないまま、民間企業に安価なマンション供給を期待するのは、かなり酷である。また、安価なマンションを供給したとしても、1990年に住宅・都市整備公団が供給した光が丘住宅が高倍率となったことからわかるように、希望者の需要を満たすだけの供給量を確保できるかは不透明である。

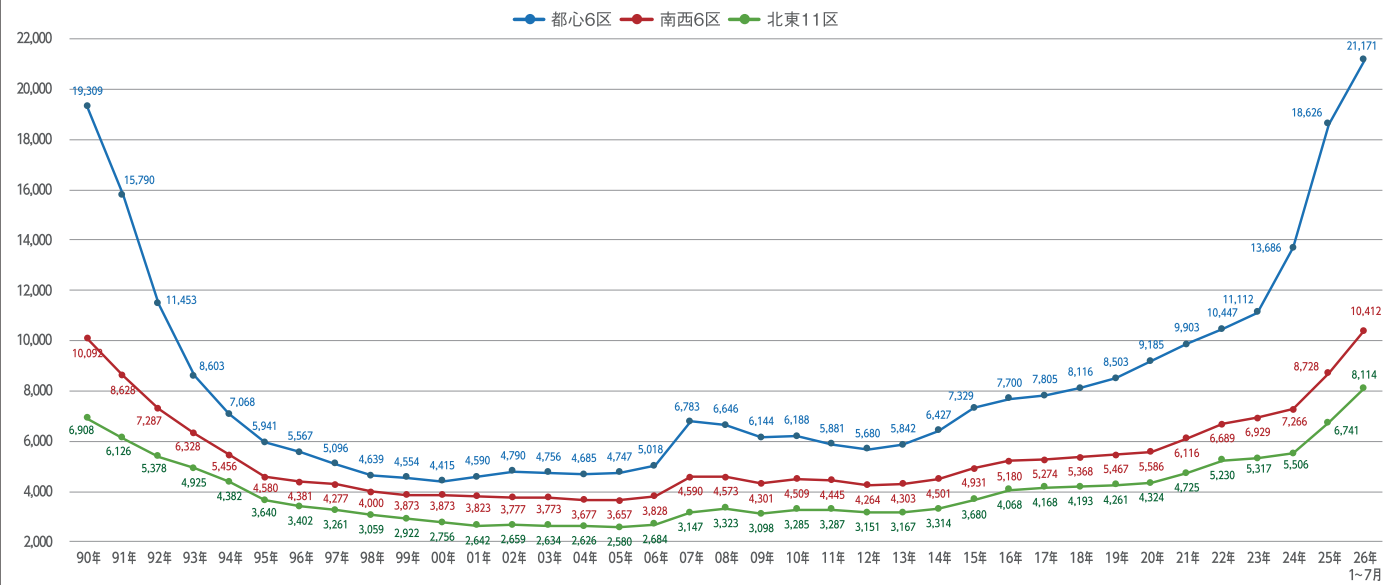
マンション価格の著しい上昇は、短期転売によると考えにくく、値上がりに対する期待感の高さと低金利が要因となった。こうした状況で過度な規制や取引制限を行えば、実需層を含め購入意欲を著しく低下させ、市場の流動性を損なう可能性が高い。今後は金利もさらに上昇が見込まれる。マンション価格を抑制する規制等はある程度理解できるが、施策によって市場が健全さを回復したと、いつ誰が判断するのか、また市場を「通常運行」に戻す手段を明確にしないまま規制するのは危険である。

都心のマンション価格が高いのは、優良資産との認識が世界的に共有されているためで、価格が高いこと自体が必ずしも問題なのではない。今、解決すべき課題は、マンションの資産価値と実需層の住宅取得のバランスを取りながら、今後価格が一段と過度に上昇するといった市場の過熱リスクを抑えることだと考える。

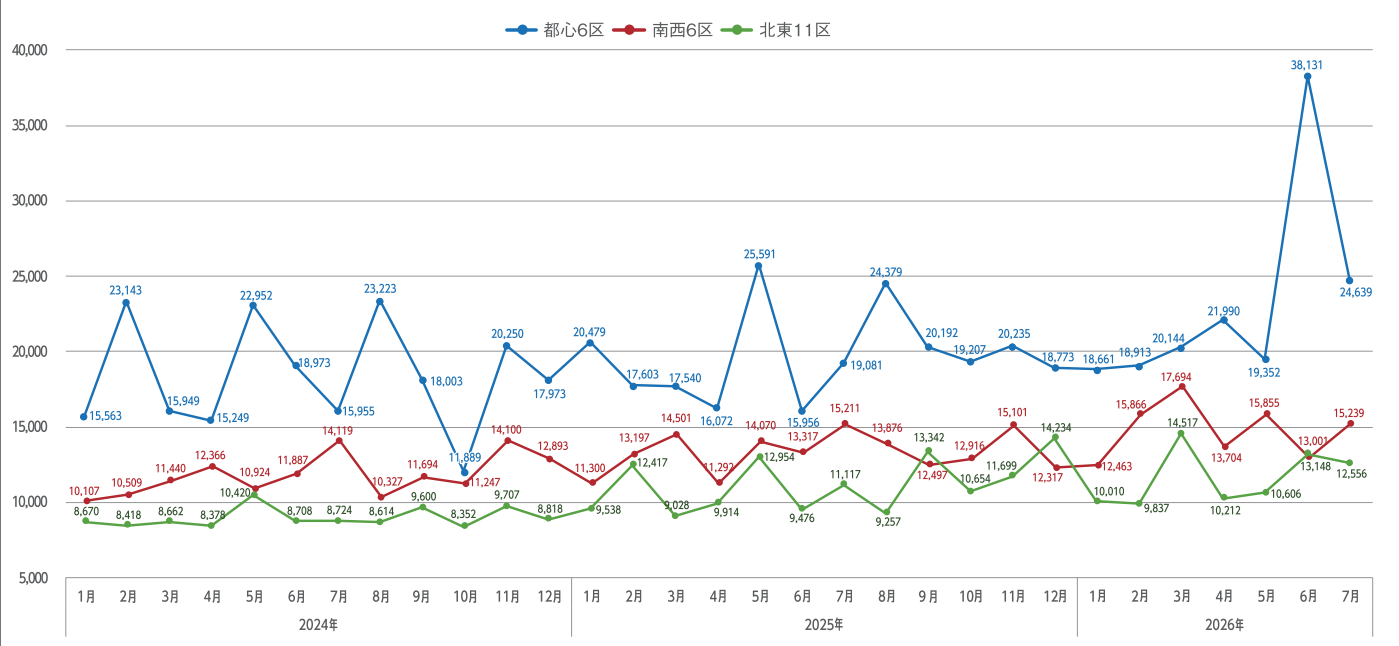
グラフ-1 東京23区エリア別 新築マンション70㎡換算価格年次推移（単位:万円）



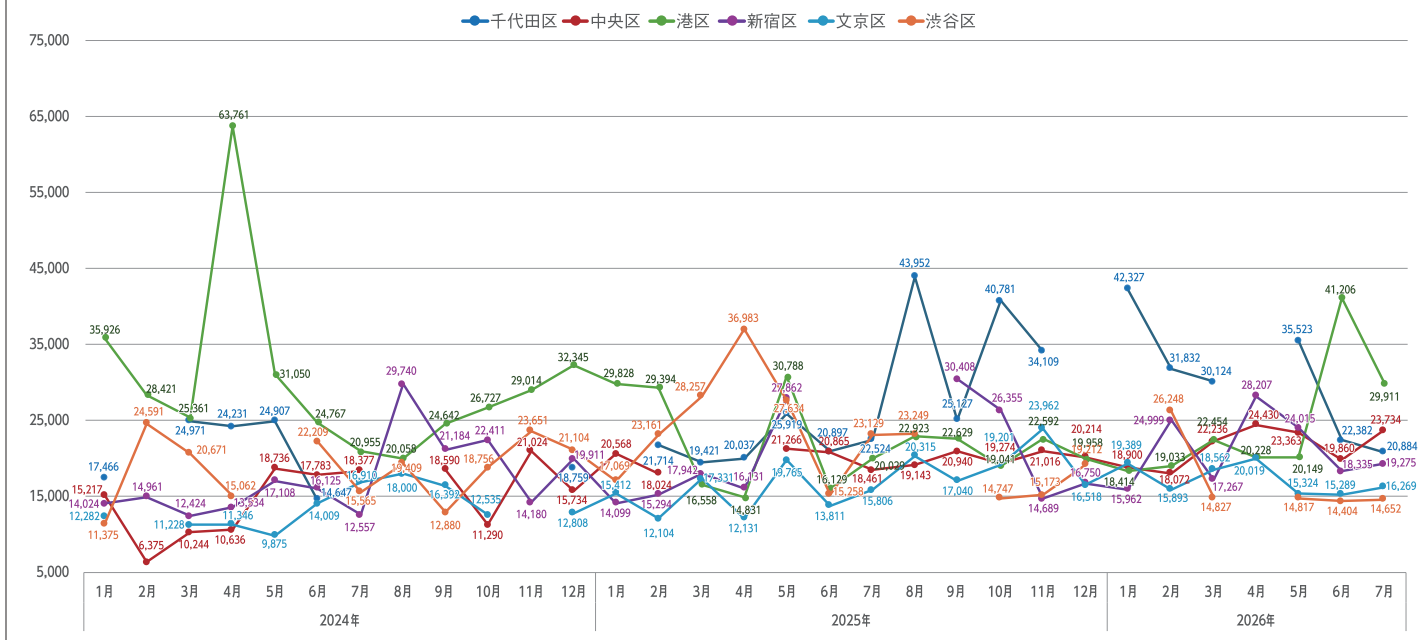
グラフ-2 東京23区エリア別 中古マンション70㎡換算価格年次推移（単位:万円）



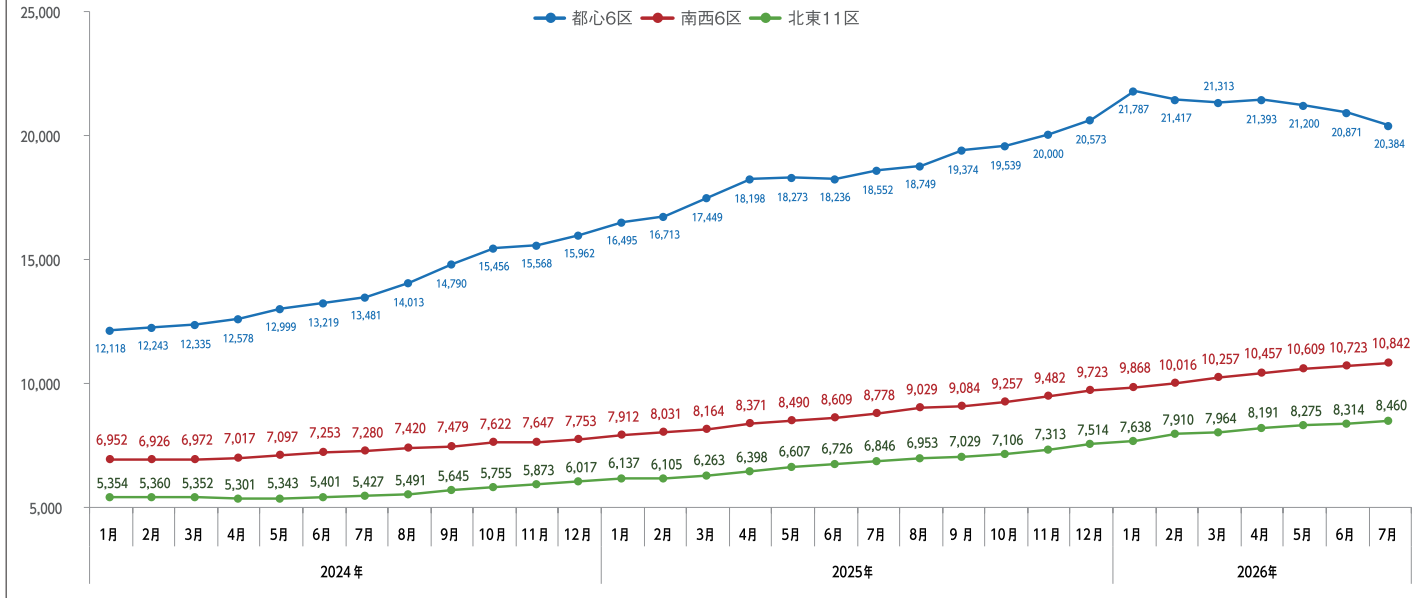
グラフ-3 東京23区エリア別 新築マンション70㎡換算価格月次推移（単位:万円）



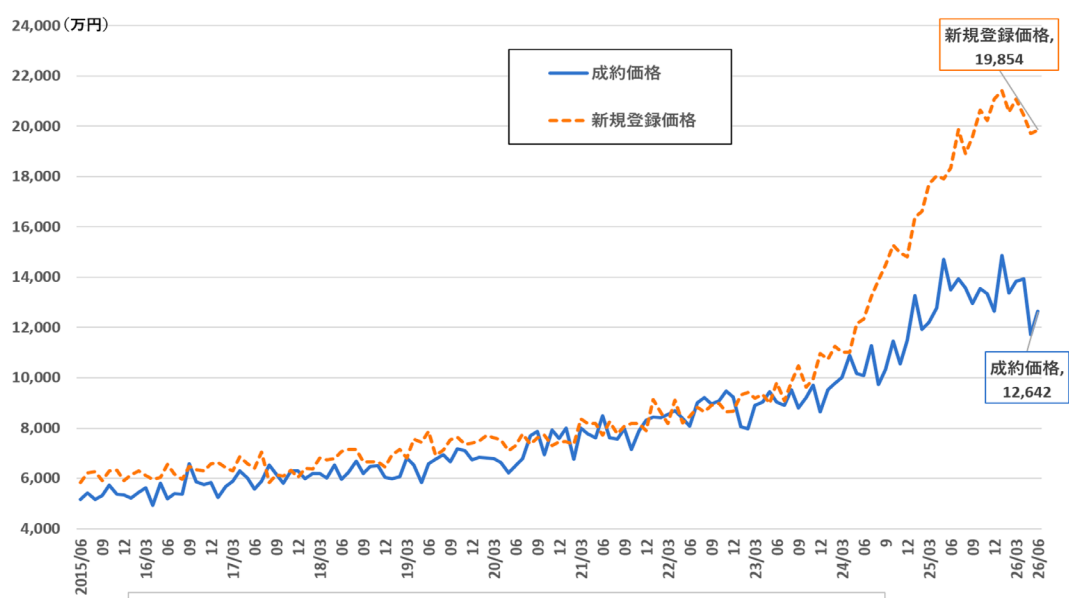
グラフ-4 東京都心6区区別 新築マンション70㎡換算価格月次推移（単位：万円）



グラフ-5 東京23区エリア別 中古マンション70㎡換算価格月次推移（単位：万円）



グラフ-6 東京都心三区（千代田区、中央区、港区）中古マンション価格



（資料）（公財）東日本不動産流通機構「月例速報Market Watch」

都心機能の高度化と 歴史資産を生かした 名古屋の面的なまちづくり



ザ・ランドマーク名古屋栄外観（北西側）

製造業の集積等を背景に発展してきた名古屋では、産業都市としての基盤を生かしながら、栄では都市機能の高度化、名古屋駅周辺では歴史資産を生かしたまちづくりが展開されている。その象徴となる「ザ・ランドマーク名古屋栄」と「ザ・パークハウス名古屋」を通じて、名古屋の都市成長の方向性を探る。

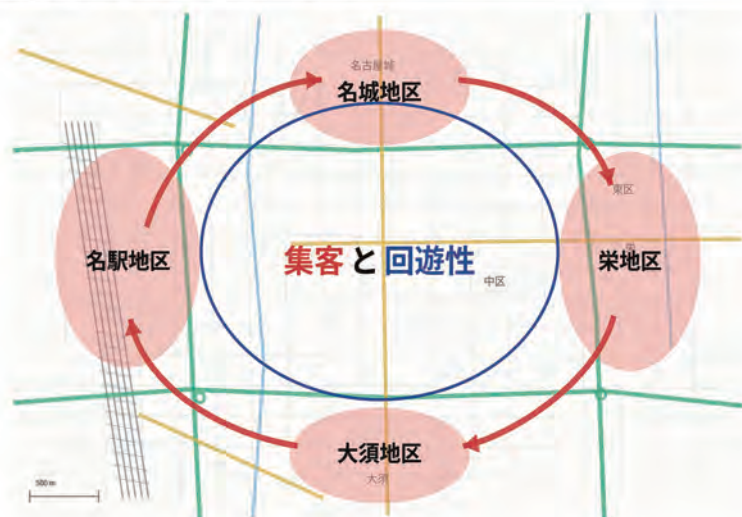
栄の再編を牽引する 都市拠点の形成

三菱地所がザ・ランドマーク名古屋栄の開発に踏み切った背景には、名古屋の都市としての将来性に対する期待がある。「理由は3つあります。まず、製造業を中心とした強固な産業基盤があること。次に、関東・関西双方への優れた交通利便性。そして3つ目が住環境です」と、三菱地所中部支店第2事業ユニット副主事の服部謙吾氏は語る。事業化を検討していた時期は、2020年の新型コロナウイルス感染症の流行初期にあたり、経済や不動産市場の先行きは極めて不透明だった。賃料水準や事業収支の見通しも立てにくく、土地取得を含めた事業判断は容易ではなかった。そうした状況下でも、将来を見据え、一定のリスクを織り込んだ上で事業化を決断した。

本計画地は、栄の中心に位置する一等地で、名古屋市が事業者公募を実施した土地である。公募にあたっては、栄の中心地にふさわしく、エリアの今後の発展を牽引するプロジェクトが求められていた。三菱地所が目指した、商業・オフィス・ホテル・エンターテインメント機能を備えた新たな拠点づくりは、名古屋市が求める方向性とも合致した。

その中核機能の1つとして導入されたのが、ヒルトンの最上級クラスのラグジュアリーブランド「コンラッド

名古屋中心部の「集客」と「回遊性」



Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.



コンラッド名古屋ロビーラウンジ&バー「サンドロップ」

わいの創出を目指している。

多様な都市機能が 生み出す 新たなにぎわい

オフィスについては、計

画当初、栄エリアでの大型オフィスの供給実績が少なく、テナント需要や適正な賃料水準を見極めることが難しかった。こうしたなか、三菱地所は新たなオフィスマーケットを形成する考えのもと、東京・大阪企業の中部拠点需要が中心の名古屋駅エリアとは異なり、地元の有力企業を主なターゲットに据えリーシングを進めた。その結果、想定を上

回る強い引き合いとなり、2026年7月時点でテナント内定率は99%に達している。賃料は名古屋駅エリアと同等の水準で、一部の小割区画では坪4万円を超える成約である。基準階約480坪の無柱空間を確保して

おり、分散していたオフィスをワンフロアへ集約する企業もあるなど、大規模フロアならではの対応力が評価されている。入居は段階的に進んでおり、フル稼働は2027年夏以降を見込んでいます。建物は地上41階建て、高さ約211m。都市再生特別地区制度を活用し、商業

施設やホテル、シネマコンプレックスなどの都市機能の導入に加え、防災機能の強化などの公共貢献を提案した。その結果、基準容積率1000%に対して1050%の容積率緩和を受け、容積率の最高限度は2050%となった。

防災面では、「伏見・栄地区都市再生安全確保計画」に位置付けられた都市再生安全確保施設として、災害時には約1300人の帰宅困難者を受け入れる。さらに、非常用発電設備には、ガスと重油の双方を燃料として利用できるデュアルフューエル方式を採用。ガスの供給停止時には重油へ切り替えることで、最大72時間の電源確保を可能としている。

また、駅・地下街・施設を結ぶ回遊性の向上にも力を入れた。特に重視したのが、地下・地上・上層階を繋ぐ「バーティカルCROSSING」と呼ばれる立体的な動線である。地下2階ではサカエチカマチ、地下1階では名城線・東山線の栄駅と接続し、駅から施設、そしてまちへと円滑に移動できる環境を整備した。複数のエレベーターとエスカレーターを備え、施設の営業時間にかかわらず始発から終電まで利用できるため、駅と地上を繋ぐバリアフリー動線の不足という地域課題の解消にも繋がっている。

建物全体のデザインコンセプトは「糸を紡ぎ、織りなす」。本計画地が位置する錦エリアは、かつて繊維問屋街

名古屋」である。同ブランドとして名古屋初進出となるホテルであり、宿泊機能に加え、国際会議やイベント等にも対応可能なMICE機能を備えている。中部国際空港（セントレア）の開港や製造業を中心とした産業集積を背景に、名古屋では国内外とのビジネス交流が進んできた。「名古屋には、海外からの要人やビジネス客を迎える際にふさわしい国際水準のホテルやMICE機能が必要だと考えました。コンラッドを導入することで、国際会議や

イベントなどの需要にも対応でき、名古屋を訪れるきっかけをつくりたいと考えています」と服部氏は語る。さらに、エンターテインメント機能として導入されたのが、栄エリアでは初となる大型シネマコンプレックスである。三菱地所は、シネマコンプレックスを多くの来街者を呼び込み、まちのにぎわい創出や滞在時間の向上につながる象徴的な機能として位置付けている。ホテルとともに栄エリアの新たな魅力を生み出し、昼夜を通じたにぎ

として発展した歴史を持つことから、地域の記憶をデザインに取り入れた。低層部から高層部にかけて外装の糸の表現を徐々に変化させ、高層建築ならではの縦方向のラインを強調するとともにまちとの連続性を表現している。

「糸」は、人の交わりや多様な都市機能の複合・集積、世界と名古屋、人とまちを繋ぐというプロジェクトの考え方を象徴している。本施設は2026年3月に竣工し、7月31日にコンラッド名古屋が開業したことで、施設全体がグ



ノリタケの森地区計画完成予想 CG

ランドオープンを迎えた。

歴史資産と緑を生かした 名古屋駅徒歩圏のまちづくり

名古屋駅徒歩圏に位置するザ・パークハウス名古屋は、陶磁器メーカー・ノリタケの歴史を受け継ぐまちづくりの中核を担っている。その方向性を示したのが、ノリタケの本社敷地を活用し、2013年から検討された「ノリタケの森地区計画」である。都市再生緊急整備地域への指定などを背景に、名古屋市は提案型地区計画制度を活用し、まちづくりの方針を示した。その結果、提案が採用され、2016年に地区計画が決定された。「土地の歴史や『ノリタケの森』をはじめとする地域資産、さらに徒歩圏に位置するトヨタ産業技術記念館など、このエリアが持つものづくり文化の特性を生かし、『歴史文化の継承』を開発テーマの1つに掲げた」と、三菱地所レジデンス名古屋支店販売グループ統括の佐久間亮氏は振り返る。また、約11・8 haに及ぶ広大な敷地を一体的に繋ぐため、歩行者空間を整備し周辺施設との連続性を高めた。

「ノリタケの森地区計画」のまちづくり方針を踏まえ、都市部では希少な大規模緑地であるノリタケの森と一体となるまちづくりを目指し、住宅街区の敷地面積の約3割を緑化した。敷地内には約5400 m²の緑地を整備し、クスノキやヤマモミジなど地域の在来種や植生に配慮した樹種を採用するな

ど、生物多様性の保全と継承に取り組んだ。これらの取り組みにより、生きものの共生事業所認証「ABINC」*を取得。さらに緑地率や在来種率（50%以上）などが評価され、2020年には東海圏の集合住宅で初めてABINC優秀賞を受賞した。

住宅開発が創出した 新たな地域価値

従来は14階程度の建物規模が想定されていたが、地区計画による土地利用の見直しを通じて高度利用が可能となり、地上19階建てのザ・パークハウス名古屋が実現した。住戸プランは、当時の市場ニーズを踏まえ、3LDKを中心に構成した。

販売にあたっては、名古屋駅から徒歩圏という希少な立地特性を踏まえ、愛知・岐阜・三重に拠点を持つ経営者層などを主なターゲットに設定した。実際の販売では、比較的価格を抑えた住戸では会社員の購入も見られた一方、経営者や法人、土業など資産性を重視する層から強い関心を集めた。将来的な発展への期待も背景となり、首都圏を含む県外からの購入者も少なくなく、広域からの関心の高さもうかがえた。陶磁器メーカー「ノリタケ」の歴史やブランドを背景に持つ立地も魅力となった。「ノリタケを買った」という感覚を持つ人も多かった」と佐久間氏は話す。また、駐車場充足率は約8割で、基本的に3LDK以上の住戸に

*住宅や工場、商業施設、オフィスビルなどの開発に伴って整備される緑地や屋外空間について、生物多様性（生態系）に配慮した整備・管理が行われているかを評価・認証する制度

は駐車場を付帯して販売した。自走式駐車場を採用したことで、外車や大型車でも利用しやすく、高価格帯住戸の購入者ニーズにも合致したという。

こうした開発コンセプトは建物デザインにも反映された。基壇部は工場で使用されていたレンガをモチーフとし、上層部はノリタケの白磁をイメー

ジした白を基調とすることで、街区全体で統一感のある景観形成を図った。販売は好調に推移し、販売価格は段階的に引き上げられた。最終期には栄エリアのタワーマンションを上回る水準となり、現在では名古屋市内でも高い資産性が評価されるマンションとなっている。



ザ・パークハウス 名古屋外観

イオンモール Nagoya Noritake Gardenは、全国初のオフィス複合型商業施設で、4〜6階には日本最大級のメガフロアオフィス「Bizium名古屋」が入居している。一般企業のオフィスやコワーキングスペース、放送大学の学習センターなども設けられていることから、従来の郊外型商業施設とは異なり、地域住民に加え、オフィスワーカーや学生の利用も見込んだ店舗構成とし、カフェや飲食系のテナントを多く導入している。

さらに、ノリタケの森を中心に、商業・住宅が連携したエリアマネジメントを担う「ノリタケの森タウンまちづくり協議会」が設けられ、植栽管理や防災訓練、地域イベントなどを通じて地域コミュニティの形成に取り組んでいる。「トヨタグループ発祥の地であるトヨタ産業技術記念館からノリタケの森へと人の流れを生み出し、ものづくり文化が息づくエリア全体の魅力向上に繋げることは、名古屋が目指していた方向性でもあった」（佐久間氏）。

面的なまちづくりが描く 名古屋の都市成長モデル

ザ・ランドマーク名古屋栄とザ・パークハウス名古屋、2つの開発による効果は、施設の内部にとどまらない。商業施設やオフィス、ホテル、住宅などの整備によって、人の滞在や交流が生まれ、周辺店舗への来訪を促すことが期待される。さらに、新たな雇用やビジ

ネス機会が生まれることで、周辺エリアの経済活動にも波及していく。こうした効果をさらに広げるには、各拠点を繋ぐ交通ネットワークや歩行者動線の充実も重要になる。名古屋市では都心部の回遊性向上や地上のにぎわいづくりを目的に、都心の主要エリアを結ぶ連節バス型の新たな路面公共交通システム「SRT」の導入が進められている。

さらに、リニア中央新幹線の開業を見据えると、名古屋の都市機能強化は中部圏全体の発展にも繋がる。首都圏や関西圏との移動時間が大幅に短縮され、ビジネスや観光など人の往来が一層活発になることが期待されるなか、名古屋には中部圏の拠点都市として、多様なニーズに対応する都市機能がこれまでに以上で求められる。複合的な都市機能を組み込んだ2つの開発は、こうした需要の受け皿となる。

三菱地所が東京・丸の内、大手町、有楽町地区で培ってきた面的なまちづくりの考え方は、名古屋での開発にも生かされている。各エリアの特性を生かした都市機能を整備し、周辺エリアとの連携を図ることで、個々の開発による効果を地域全体へ広げていく。こうした取り組みの積み重ねにより、名古屋駅と栄をはじめとする主要拠点が相互に価値を高め、名古屋の都市としての魅力と競争力を高めるとともに、中部圏の産業・交流を担う都市としての役割を強化していく。

成長型経済に資する 「持続可能なまちづくり」を促す政策要望

不動産協会では、令和8年7月23日に開催した理事会において
「成長型経済に資する持続可能なまちづくりを促す政策要望」を決定しました。

主な要望は次の通りです。

(要望の全文は協会HP「www.fdk.or.jp」でご覧いただくことができます)

1. 環境政策

- (1) 新築住宅・建築物における省エネ性能の向上に向けた政策支援 (ZEH水準以上／ZEB水準充足)
- (2) 既存住宅・建築物における省エネ性能の実態把握と底上げに向けた政策支援
- (3) 建築物の特性等を踏まえた「再エネ転換」への取り組み加速に向けた政策支援
- (4) 建築物のLCCO2算定促進・削減へに向けた要望
- (5) 中高層建築物における木材利用普及促進に向けた要望
- (6) ステークホルダーへの共感醸成や、規制・支援への対応促進等

2. 都市政策

- (1) 工事費高騰・工期長期化を踏まえた都市再生事業の継続的な事業環境の構築
- (2) 持続可能な都市再生を実現するための諸課題への対応
- (3) 都市の個性と稼ぐ力を磨き、防災・減災・国土強靱化を支えるまちづくり
- (4) エリアマネジメントにより交流促進、ウェルビーング向上を目指すまちづくり
- (5) 既存ストックの多様なニーズに対応する有効活用促進、運用面における時代に即した規制緩和

3. 住宅政策

- (1) 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備
- (2) 既存ストックの有効活用、適正に評価され循環するシステムの構築
- (3) 少子化や高齢化等の対策に係る支援の拡大

4. 物流政策

- (1) 強靱で、安心な物流を支えるための要望
- (2) 革新的で、効率的な物流施設に進化させるための要望
- (3) やさしく、持続可能な物流を育むための要望

5. 税制改正

- (1) 「強い経済」を構築し持続的な成長に不可欠な重要税制
- (2) 都市の国際競争力強化と持続可能なまちづくり推進税制
- (3) 未来志向の豊かな住生活を実現するための税制
- (4) 不動産事業の推進等に不可欠な税制



一般社団法人 不動産協会
2026年9月<通巻140号>

発行人 | 一般社団法人 不動産協会
〒100-6017 東京都千代田区霞が関3-2-5
霞が関ビル17階
Tel.03-3581-9421
<https://www.fdk.or.jp>

編集人 | 不動産協会広報委員会
企画・編集協力 | 株式会社不動産経済研究所
レイアウト・デザイン | 株式会社タクトデザイン事務所
印刷 | 三美印刷株式会社

FORE140号に関するアンケートのお願い

平素より、FOREをご愛読いただき誠にありがとうございます。
今後の誌面づくりの参考とさせていただくため、皆さまのご意見、ご感想をお聞かせいただけますと幸いです。
右記アンケートへのご協力の程、宜しくお願い申し上げます。





天王洲の橋向こうに、品川火力発電所がある。
東京都は戦後復興で造成した品川ふ頭に発電所をつくった。
現役のガス火力発電所の真横を、
基地から出てきた3歳年下の新幹線が過ぎていく。
両者は、高度成長から都市を支え続けている。
天王洲の駅に近いこの地には、近年、大きなマンションが建つ。
初秋、ベビーカーを押す夫婦が橋を渡っていく。