

2026年 グローバル不動産市場見通し

AI時代の不動産：明日の景色を描く

はじめに

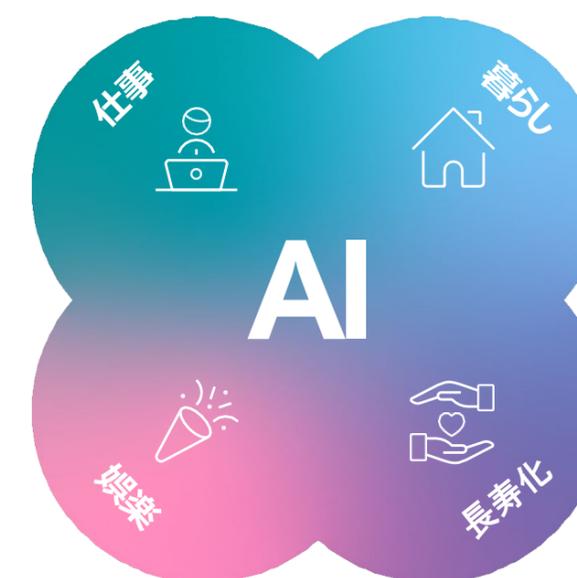
不動産はこれまで構造的な変化の影響を大きく受けてきました。この状況はこれからもずっと続くでしょう。「人工知能（AI）の台頭」というテーマは、ますます重要な意味を持つようになっていきます。AIは今日の世界を飛躍的に変えつつあり、不動産セクターにも幅広い影響を及ぼしています。

2022年11月のChatGPTの登場は、AIが一般に広まるきっかけとなった重要な転機であったとみられています。それから3年間でAIの能力は急速に進歩し、世界では業界を問わずAIソリューションの組み入れが急ピッチで進んでいます。

不動産におけるAIの意味合いについて考える際に、まず思い浮かぶのは、データセンターや広義のデジタルインフラの必要性と成長性かもしれません。しかし、データセンターは単に、世界中の個人・企業があらゆる環境や場

所でAIを活用するために必要なコンピューター処理能力を収納し、それを利用できるようにする役割を担っているにすぎません。より大局的に見ると、日常生活でAIの活用が進むにつれ、不動産がいつ、どこで、どのように利用されるかが変わり、それにより需要にも変化が生まれるでしょう。

本稿では、人々の様々な生活領域に目を向け、AIがそれらにどのように影響し得るのかを考えてみたいと思います。ここでは、「暮らし・仕事・娯楽」という確立された3つの要素に、「長寿化」という4つ目のカテゴリーを加えました。



投資元本は変動し、投資から得られる利益は上昇することもあれば、下落することもあり、お客様の投資元本は保証されません。過去の運用実績は、将来の成果を示唆するものではありません。また、投資の推奨、助言、または将来の見通しを示すものではありません。本稿に記載されている内容は執筆時点におけるM&Gの見解であり、投資に関する推奨、助言に該当するものではありません。当資料は、一般的な情報提供を目的としており、金融商品取引業登録に基づく業務または当社関連会社が組成するファンドの持分等の勧誘を目的としたものではありません。

仕事

AIの導入によってどのような職種や業界が影響を受け、どのような仕事が将来、経済的な恩恵を享受するのでしょうか。専門職の役割が変容し、あいまいな状況に陥れば、信頼とコラボレーションが必要不可欠となり、人材も企業も、二等地よりも一等地、すなわちより少数のグローバルな大都市に集結していくことが予想されます。これにより、オフィス市場の二極化は強まるでしょう。

暮らし

雇用環境が変化する中で、どのような住環境や住宅タイプが好まれるのでしょうか。学生向け住宅、集合住宅、高齢者向け住宅を含む住宅セクターでは、雇用が豊富で文化的、かつ娯楽がある場所では構造的な需給の不均衡が持続、または拡大するでしょう。一方、健康寿命の延長を背景に、快適な住環境を備えた高齢者向けコミュニティへの需要が高まっています。

娯楽

AIの統合が一段と進む時代において、余暇の過ごし方を決定づける消費者の習慣とは何でしょうか。拡張現実（AR）は、小売業を予測可能かつパーソナライズし、よりスマートで没入感のある店舗の需要を促進すると思われます。AIがより身近になり、社会的孤立が進めば、結果的に生身の人間同士の対面型レジャーを求める人が増えるかもしれません。物流の自動化や自動運転車は周辺部の巨大物流ハブの価値を高め、都心部の駐車場の転用を促す可能性があります。

長寿化

人口の高齢化に伴い、AIは寿命や医療サービスの提供にどのような影響を及ぼすのでしょうか。AI主導による医療の飛躍的な進歩によって、活発に活動する高齢者が増えれば、医療サービスの形態は変化すると思われます。例えば、高齢者向け住宅の需要が世界的に拡大し、フラクショナルワーク※やパートタイム形態の就労やアドバイザー職に就く人々が増えることが予想されます。

※時短勤務やプロジェクトベース、特定の業務に限定して就労する働き方の形態。

4つの構成要素には明らかな重複と相互作用が存在します。例えば、「職場」と「自宅」のつながりはAIによって変化するかもしれませんが、依然として通勤経路に紐づく生活圏は残るでしょう。「長寿化」と「娯楽」は、さまざまな場所や活動において相互作用します。小売と医療施設を組み合わせた複合用途開発がその一例です。

AIの出現は、短期的・長期的に社会全体だけでなく個人や企業が利用する不動産にも多大な影響を及ぼすとみられ、ある意味で拡大し続ける独自の産業革命ともいえるでしょう。世界の分断が一層進む中でも、企業や人材の動きは流動的で、最終的にはAIが暮らしに組み込まれた未来に適合した魅力的な都市に企業も人材も集約すると思われる。

本稿では、AIが個人や企業全体に及ぼす潜在的な影響について検討するとともに、これらの影響と不動産の関りを探ります。すべての影響が明白なわけではなく、今後の展開には多くの不確実性が伴いますが、不動産所有者はこの新たな構造的変化が今後のポートフォリオや投資戦略にどのように影響するかについて、検討し始める必要があるでしょう。

仕事：雇用の進化

主なポイント

- 日常業務の自動化が進む一方で、曖昧な状況下で判断したり、信頼と創造的な協力関係を構築したりするスキルを持つ人材への需要が高まる。その過程で、専門職の要件は変容していくだろう。
- より柔軟なハイブリッド型の勤務形態の導入は確実に進むであろう。
- 人々や企業は対面の意見交換やイベントに集まり、少数の大規模な主要ハブ都市が形成されるだろう。こうした都市はAIインフラやデータ、知的財産権の保護に多額の投資を行うことが見込まれる。
- オフィスの需要と賃料の二極化が進む。

AIの進化と広範な普及に伴い、労働市場に与える影響、特にAIが人間の労働に取って代わり始めているのか、といった議論が続いています。国際通貨基金（IMF）の調査によると、先進国では雇用の60%がAIの影響を受けており¹、半分はマイナスの影響を受けると予想される一方で、残りの半分はAIの統合・強化による生産性向上の恩恵を受けると予想されています。世界全体で見ると、ビジネスプロセスへの技術導入が進むにつれて、全職種のうち40%近くが影響を受けるとみられます。

コーディング、言語理解、論理的推論などの業務に関わる分野・職種は、より大きな影響を受けるとみられています。例えば、スタンフォード大学が最近発表した論文、AI Index Report²によれば、AIシステムがコーディング問題を解決できた割合は、SWEBench（ソフトウェア・エンジニアリングを評価するために広く利用されているベンチマーク）ベースで、2023年にはわずか4.4%でしたが、2024年には71.7%まで上昇しました。

労働力に与える影響は不均一

データ入力、スケジュール管理、そして反復的なデータ処理を伴う顧客サービス業務などの職種は、AIの精度と拡張性の改善に伴い、近い将来に不要になる可能性があります。一方、画期的な研究開発（R&D）などの複雑なイノベーションを求められる職種は、（AIの関与は高まるものの）影響が小さいとされます。AIは、感情的知性、人間同士の信頼関係、曖昧な状況への対応を必要とする仕事は、不得手であると考えられています。

ハーバード大学のSeyed Hosseini氏とGuy Lichtinger氏による初期分析からは、企業のAI導入に伴い、ジュニア（職務経験が浅い）職の採用が大幅に減少している一方で、上級職の雇用には変化がないことが分かりました。減少したジュニア職の採用は、生成AIの影響を大きく受ける職種に集中しており、そうでない職種では影響は軽微です。これは、AIの広範な普及がエントリーレベルの仕事を奪い、社内のキャリア形成層の縮小につながる可能性を示唆しています。

¹IMF, 'GenAI: Artificial intelligence and the future of work', January 2024.

²Stanford Institute for Human-Centered Artificial Intelligence, 'The 2025 AI Index Report', (hai.stanford.edu), April 2025.

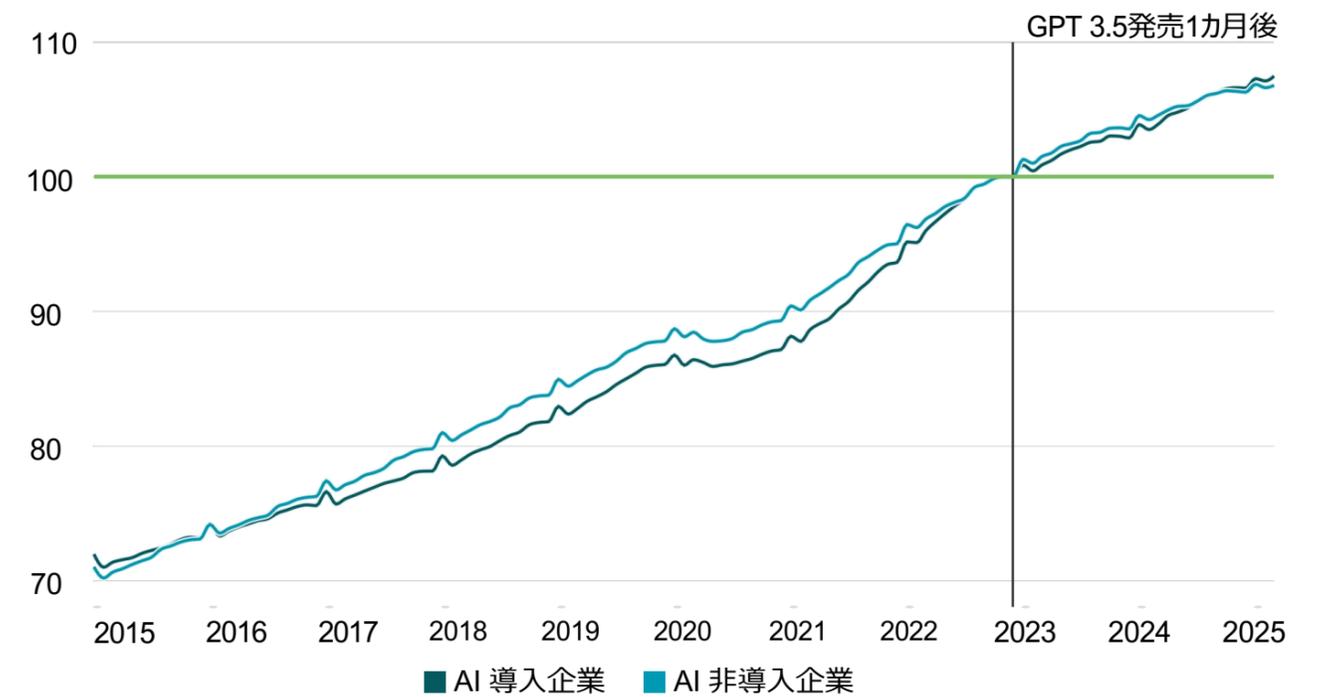
AI導入企業におけるジュニア職の採用は、AI非導入企業に比べて大幅に減少 - ただし、上級職への影響は軽微

ジュニア職社員

(米国の雇用状況の変化、2022年12月 = 100)



上級職社員



出所：Seyed Mahdi Hosseini Maasoum and Guy Lichtinger, November 2025. 注記：285,000社の米国企業の採用情報に基づく。

勝者と敗者

AI普及サイクルはまだ初期段階にあるものの、雇用に及ぼす影響は、雇用主と従業員が最終的に技術をいかに適切に活用するか大きく左右されるでしょう。AIが雇用の安定と所得の傾向に多大な影響を及ぼすとみられる中で、企業が求める高度な専門スキルを持つ人材は、潜在的稼得を最大化するために、企業や人材のハブとなる都市に移ることが予想されます。これらの都市は、AIを活用するだけでなく、投資し、適切に規制するでしょう。

ハブ都市はAIインフラ投資、適切な最新のツールの導入に加え、知的財産権、データの正確性、個人情報保護にかかる問題への積極的な規制を行うと思われる。企業や資本が競争のために人材の流れに追随して、こうした先進経済圏に流入するのは当然と言えます。こうして、資本が資本を生み出し、人材が人材を生み出す好循環が生まれます。ロンドンや東京のように資本や人材が絶えず流入するような都市になると、既存優位性が確保されるため、他の都市が取って代わることは困難になります。

そのため、不動産投資家にとっては、各国がどのように積極的にAIに取り組んでいるか、すなわち適切な政策の導入やAIエコシステムの育成などを通じて、この変革の波にどう乗ろうとしているのかを把握することが不可欠になります。そして、「将来に備えた都市」への投資を行うことが求められます。

二極化は持続し、さらに強まる

刷新された業務プロセスにAIが導入され、生産性が向上するにつれて、勤務時間短縮の常態化といった、より柔軟なハイブリッド型の勤務形態を採用する組織が増加するかもしれません。例えば、日本マイクロソフトは、2019年に週勤4日制のパイロットプログラム（金曜日を休業日として、会議時間を半減した）を導入し、生産性を40%向上させました。同社は、現在もこの勤務形態を選択できるようにしています³。一方で、対面でのコラボレーションやナレッジ・シェアリングを伴う業務や、一般にリモートワークでは困難な業務については、従業員が職場に戻る可能性が高いとみられます。

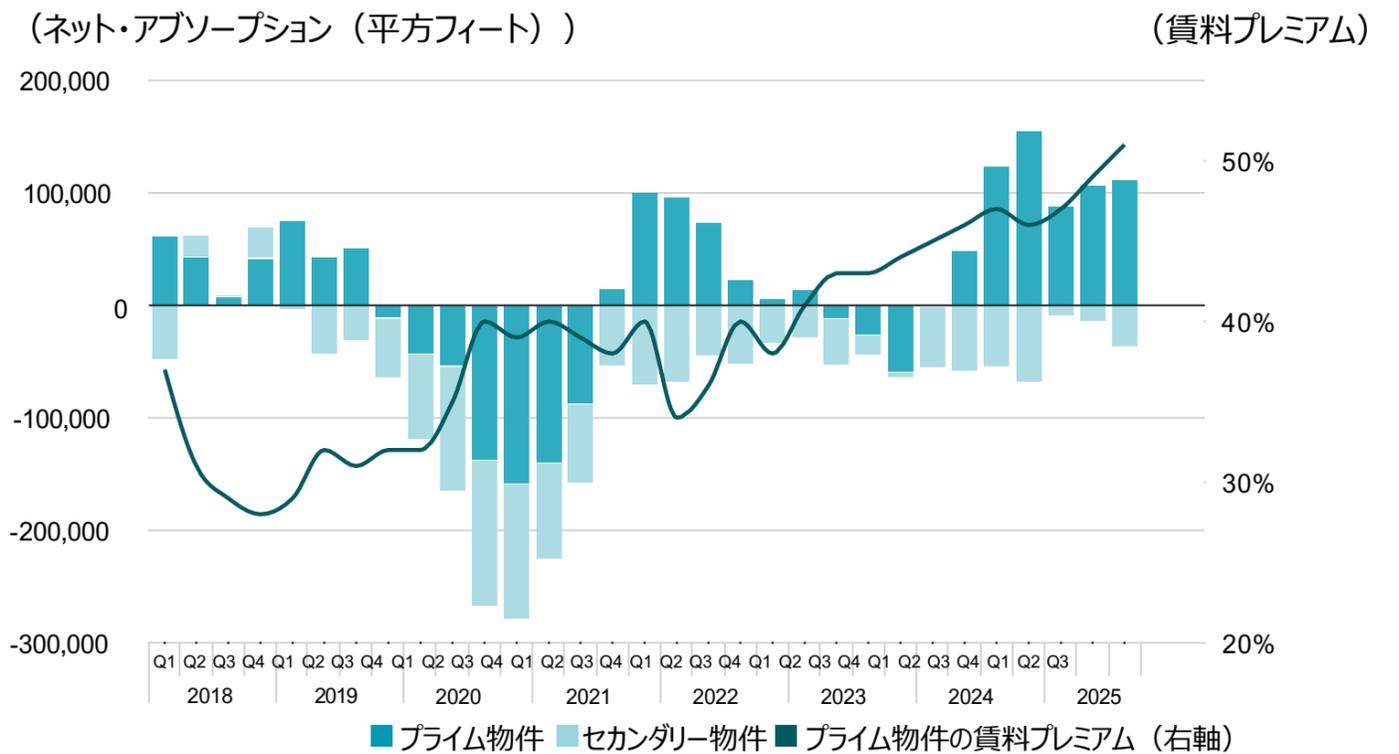
ディープフェイクに関連する不正行為が徐々に増加する中で、対面での交流は信頼と人間関係を構築する上で多くの場合、必要不可欠となるでしょう。こうした変化により、世界的なハブ都市では、交通網が充実し、意見交換、会議、カンファレンスなどのために人材や企業が集まるビジネス中心地区（CBD）の重要性が高まると思われます。企業の本社、一流大学、研究機関、シンクタンク、顧客、規制当局、競合企業、メディアは、多くの場合CBDに集まっており、CBDは関係構築の場を提供していると言えます。人材は仕事上の人脈交流の機会を求めて、主要ビジネス地区に自然に集まってきます。このため、中小都市や非中核地区のオフィスの重要性は徐々に低下する可能性があります。

この動向はオフィス市場の二極化に拍車をかける可能性があります。人口が増加している都市の多くでは、過去数年間に需要と賃料の明確な二極化が既に生じています。

³SAP, 'The four-day workweek paradox', (<https://www.sap.com/blogs/the-four-day-workweek-paradox>), February 2024.

例えば、シドニーではオフィスの新規供給にもかかわらず、2022年～2025年のネット・アブソープション（吸収需要）は、過去のサイクルとは対照的に主にプライム地区に集中しています。プライムとセカンダリーの賃料格差は、2022年の30%から2025年には過去最大の50%に拡大しました。欧州市場全体の最近のデータによると、総賃貸面積に占めるコアCBDの賃貸面積の割合はパンデミック前の60%から75%に上昇し、非コア・サブ市場の衰退が加速していることがうかがえます⁴。こうした旺盛なテナント需要は、賃貸サイドのアウトパフォーマンスにつながっており、プライム・オフィス（一般にCBD内の新築ビルに相当）の賃料は過去5年間に平均的なオフィス賃料の2倍のペースで上昇しています（プライム・オフィス：年率4.6%、平均的なオフィス：年率2.3%）⁵。この傾向は今後数年間続く可能性が高いと思われます。つまり、より大規模な都心のビジネスハブが形成される一方で、分散型の雇用地区の数は減少し、その重要性も低下する可能性があります。

シドニーのオフィスのネット・アブソープション、賃料は二極化が進む



出所：JLL, as of October 2025

⁴Cushman & Wakefield, 'European Offices: Return to the Core' (cushmanwakefield.com), October 2025.

⁵ PMAの2021年から2025年のデータに基づき、平均賃料とプライム賃料の比較可能な系列が存在する28都市およびサブマーケットのサンプルより算出。

暮らし：各ライフステージにおける住宅の嗜好

主なポイント

- 強力なネットワークとAI耐性スキルを備えた一流大学はその地位をより強固にする一方で、その他の教育機関や関連の学生向け住宅は苦戦するとみられる。
- AIは特定の場所に縛られない自由をもたらすが、創造的なコラボレーションでは対面活動が求められる。また、集団行動をする人間は本質的に対面のコミュニケーションを選好するため、テナント需要は文化的で娯楽施設がある場所と、拡大する通勤圏が重なるハブに集中するだろう。
- 健康寿命の延伸は、高齢者世代が必要性よりも望むライフスタイルを選択できるようになることを意味し、快適な住環境を備えたコミュニティと移動型生活に対する需要を生み出すと思われる。

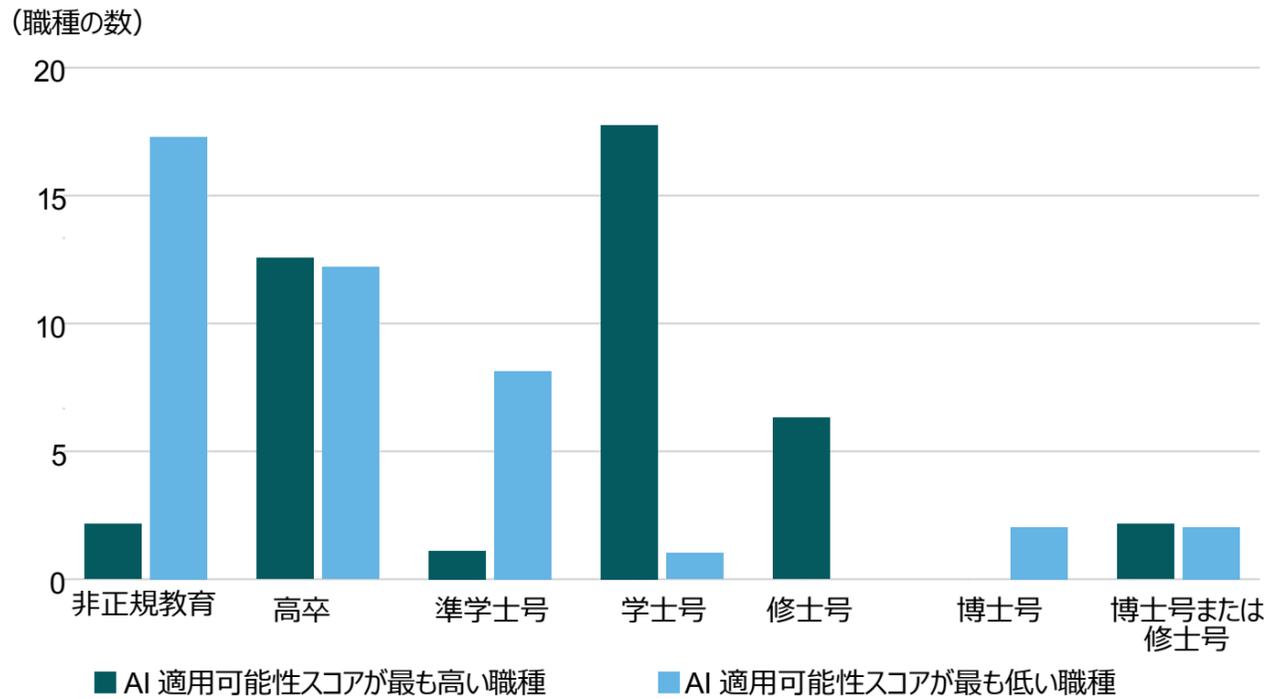
AIによって働き方や働く場所が変化すれば、各ライフステージで選択する暮らしの場も変化するでしょう。不動産投資家にとって、こうした新たなパターンを理解することは、単に興味深いだけでなく、必要不可欠です。

学生向け住宅：流動的な市場

AIが学習方法や学習内容に、新しく、より実践的な選択肢を提供するようになると、学生向け住宅セクターは最も深刻な問題に直面する可能性があります。これはますます重要な意味を持つかもしれません。なぜなら、AIが職場に浸透するにつれ、伝統的な新卒のホワイトカラー職に求められるスキル（多くの大学が提供する教育）が変化すると思われるからです。

こうした状況を背景に、学生は競争が激化する大卒集団の中で抜き出るだけでなく、AI主導の自動化においても突出した存在であることが求められるようになるでしょう。つまり、真に付加価値のあるカリキュラムと強力な人脈交流の機会を提供する世界トップクラスの大学、あるいはAIを補完するスキル、創造的な思考、イノベーションなどに特化した専門的なカリキュラムを提供する教育機関がより多くの学生を引き寄せると考えます。

AIの普及による影響を最も受けるのは大卒者になるだろう



出所：Microsoft Research, Working with AI: Measuring the Applicability of Generative AI to Occupations, September 2025; 40 occupations shown for both highest and lowest AI applicability.

一方、容易に自動化が進む可能性がある分野の学位に依存する教育機関や、活発なコラボレーションの代わりに無味乾燥で簡単に再現可能な講義に甘んじて革新を怠る教育機関は、学生の定員を満たすのに苦戦する可能性があります。二極化の兆候は既に現れています。現在、英国では高タリフ⁶大学（難関大学）の志願者数は、低タリフ大学（入学要件が低い大学）を65%上回っていますが、10年前は高タリフ大学と低タリフ大学の志願者数は、ほぼ同じでした⁶。これは大卒者の所得水準が低下し、教育課程の質が一段と精査される中で、高等教育の費用対効果への注目が高まっていることを反映しています。AIは、キャリアの成功に関連する伝統的なスキルセットを破壊し、グローバル市場全体に広がる二極化の潮流を加速させる可能性があります。

投資に対する影響は明白です。苦戦する大学の学生向け住宅は重大な課題に直面し、高い空室率に見舞われる可能性があります。教育機関の質は、学生向け住宅の成否にとって決定的な要因となるでしょう。

⁶Bahram Bekhradnia, 'Student Demand to 2035', (hepi.ac.uk), October 2024.

※訳注：英国の大学出願システムではタリフ（出願に必要な成績のポイント）によってランク付けされる。

ビジネスライフ：拡散と再集約

ビジネスパーソンにとって、AIが住居に与える影響がこれまで以上に複雑になる中で、どのようなライフスタイルを送りたいかが住居選びの決め手となるでしょう。

AIによるリモートワークの高まりと物流の改善を背景に、住む場所に関して前例のない柔軟性がもたらされる可能性があります。その代表的な例がデジタルノマドです。デジタルノマドは、オフィスではなく、ライフスタイルの好みに合わせてスキー場やビーチなどのリゾート地、文化的なホットスポットなどを移動しながら働くプロフェッショナルを指します。これにより、ホテルのようなアメニティを備えた家具付きの短期賃貸物件の需要が拡大するかもしれません。到着前にスマートテクノロジーでパーソナライズできる、グローバルなサブスクリプション・サービスを通して賃貸サービスが提供されるようになる可能性もあります。

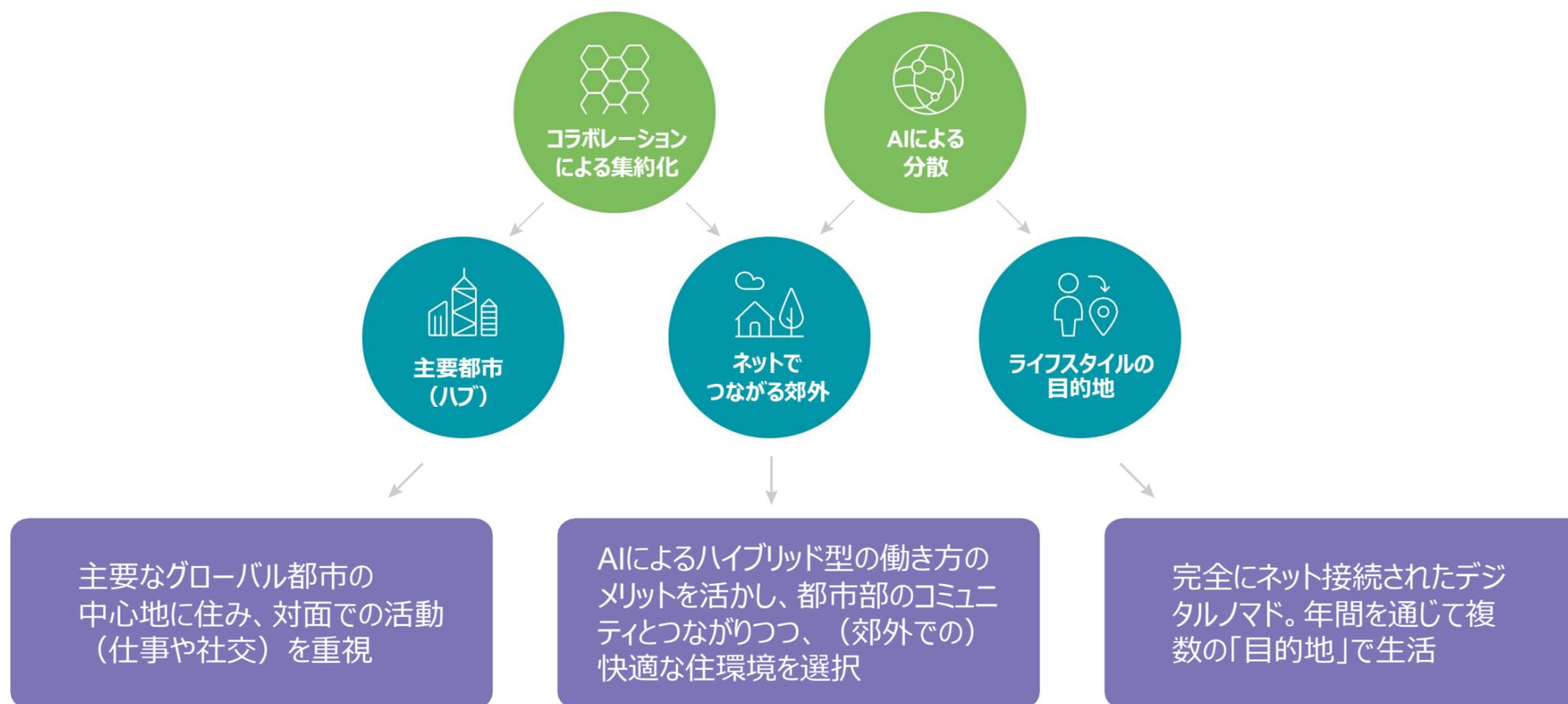
しかし、誰もがこうした一か所に縛られない自由な暮らしを強く望むわけではありません。多くの人々は安定性を求め、比較的会社に近いエリアに住みたいと考えるでしょう。歴史を振り返ると、新技術は多くの場合、グローバル都市を弱体化させるのではなく、強化してきました。鉄道、電話、インターネットなどはいずれも、予想に反して主要ハブへの集約を後押ししました。

AIの代替が最も難しい、高付加価値のクリエイティブな思考や対面でのコラボレーションなどが求められるホワイトカラー職は、イノベーションが生まれ、考え方の似た人々のコミュニティが存在する活気のある都市部に集まると考えられます。ロンドン、パリ、北京、東京などの都市は、人材、イノベーション、娯楽といった要素を兼ね備えているため、グローバルな生活拠点としての地位を固め、集合住宅需要の持続的な成長を後押しする可能性があります。

一方、通勤と在宅の中間的な選択肢もあります。すなわち、通勤圏の拡大です。不定期的な都市部での勤務と、自動運転車や配達・物流能力の改善といったAI技術を組み合わせることで、長距離通勤と都心から離れた生活の組み合わせがより現実的な選択肢となり得ます。広い空間、住宅の価値感、良質な教育を求めるファミリー層は、今やキャリアを犠牲にすることなく、都心から離れた場所で暮らすことができるようになってきました。一方、AIは価値観や興味に合致するコミュニティを見つける手伝いもしてくれます。これによりドーナツ化現象が加速し、職場近隣の高価な住宅に代わって、郊外の住宅の成長が促されるでしょう。

この住環境の再編の敗者はどのようなところでしょうか。それらは、魅力的な社会環境や活気に乏しい都市、高価で広いスペースが確保できないにもかかわらず、文化的施設が貧弱な郊外都市でしょう。

AIはビジネスパーソンの住環境の選択にどのような影響を及ぼすだろうか？



出所：M&G Real Estate, October 2025。上記はイメージ図です。

高齢者の暮らし： 自立の概念の見直し

高齢者セグメントはおそらく最も直観に反する機会を提示していると思われます。AIは高齢になっても自宅で暮らすことをより可能にし、自宅を去る時期を遅らせるでしょう。スマートホーム技術、自動運転車、転倒検知システムなどによって、従来の限界をはるかに超えた自立型生活の延長が可能になるとみられるためです。AIコンパニオン（会話を通じてユーザーをサポートするAI）は、過疎地に住む高齢者の孤立化対策にもなります。これまで高齢者は生活圏が限定され、家族に近い介護付き住宅に移り住むことが一般的でした。しかし、この傾向は弱まる可能性があります。家に住み続ける「在宅」高齢者の増加は、

「広い家に少人数で住む」という非効率性を一段と深刻化させ、分譲・賃貸を問わず、他世代の新築集合住宅や一戸建てへのニーズはさらに高まるでしょう。

しかし、健康寿命が延びても、高齢者専用住宅の必要性はなくなりません。むしろ娯楽や人とのつながり、快適な住環境、あるいは自立型コミュニティへの需要が高まり、活動的な高齢者自身がどこでもつながりを保てることで、デジタルノマド的なライフスタイルを取り入れる高齢者が現れる可能性もあります。重要な点は、この世代が医療や家族に近いことよりも、娯楽や自身が住みたい場所を優先できるようになるということです。

目的地型居住：

AI革命は、単に住む場所を変えるだけでなく、特定の場所を選択する理由を根本的に変える可能性があります。ネット小売の影響が顕在化するにつれて、「目的地型小売」というテーマが広がりを見せています。現在、成功する小売とは、単なる店舗をはるかに超える存在として定義されつつあります。AIの登場は、住まいの選択が職場へのアクセスよりも、イノベーションや娯楽、ライフスタイルへのアクセスを重視する、「目的地型居住」の時代の始まりを意味するかもしれません。

娯楽：レジャー施設や小売施設へのアクセス

主なポイント

- AIと拡張現実（AR）は、小売を予測可能でパーソナライズされた体験へと変貌させ、よりスマートで没入感のある店舗への需要を促進するだろう。
- AIコンパニオンの浸透は、社会的孤立を助長し、結果としてリアルにつながる対面型レジャーや文化的体験の必要性を高めるかもしれない。
- AIによる自動化は、物流需要を周辺部のメガハブへとシフトさせる一方で、都心部の駐車場は高付加価値のラストマイル配送やセルフピックアップの拠点へと転用され、再定義されたモノの流れに沿って新たな価値を生み出す可能性がある。

AIが私たちに最も身近な存在となるにつれて、人々の交流やショッピング、余暇の過ごし方は再定義されるでしょう。バーチャルとリアルとの融合が進むにつれ、不動産業界にも変化が波及し、レジャー、小売、物流の各セクターも融合していくと思われれます。不動産投資家にとって、こうした変化を認識することは極めて重要です。今日栄えている立地や資産タイプが、近い将来廃れてしまう可能性があるからです。

小売：過剰な「モノ消費」の終焉、「コト消費」の台頭

小売は特定の場所にあるものではなくなりました。これまでのように消費者がショッピングに行くというよりは、売り手が消費者を追いかける、つまり売り手が消費者のニーズを予測し、先回りしてパーソナライズした提案をする方向へ進化していくでしょう。AIは、私たちが何をどのように見て、何をかうか、というショッピング全体のあらゆる側面をパーソナライズ

します。消費者にとって、AIでサイズ感を確認するフィッティング・ツールや、バーチャル試着などの高度な技術は、ショッピング体験をよりパーソナライズされたものに進化し、サイズ違いや返品を減らすと思われれます。小売業者にとって、AIは消費者行動や位置情報に基づく需要を正確に予測することを可能にします。それが意味するところは明白です。在庫の削減（効率化）は、店舗空間を没入型の体験重視の場へと転換することを可能にし、小売とエンターテインメントの境界線はさらに曖昧になっていくでしょう。

デジタル技術の進歩とAI導入は、ショッピングの仕方や時間、場所を変化させるのは確かですが、実店舗に取って代わることはないでしょう。むしろその役割は、重要性を増すと思われれます。実店舗は、オンライン取引では再現できない拡張現実（AR）などの双方向型テクノロジーを活用した没入型体験を提供することに舵を切ることで、顧客とのエンゲージメントを強め、付加価値の創造を図ると思われれます。

小売業者と不動産投資家は、旗艦店全体にAIを実装し、客足を呼び込み繋ぎ止める体験型ハブへと変革することを優先するべきです。体験重視の小売環境の中で、適応に失敗した店舗は淘汰されるリスクがあります。

レジャー： デジタル依存 vs リアル体験

小売がショッピングの対象と場所がAIによってどのような影響を受け得るのかを示唆する一方で、レジャーはAIが人々の交流・対話・時間の過ごし方にどのように影響し得るかを垣間見せてくれます。AIコンパニオンは、会話ツールを超えて感情に反応するシステムへと進化していくでしょう。過疎地に住む人々や一人暮らしの人々にとって、AIは社会的空白を埋めると同時に、外出する必要性を減らす可能性があります。これは、カフェやジム、パブの減少を招く可能性もあります。

逆説的には、デジタル・コンパニオンシップの台頭は、対面体験の価値を高めると考えられます。AIは、感覚に訴える没入感、即興性、感情の高

揚感を完全に再現することはできません。人とつながることへの需要が高まるにつれて、体験の種類は進化すると思われます。没入型ダイニング、インタラクティブ・インスタレーション、仮想現実（AR）／拡張現実（VR）技術は、空間との関わり方を再定義し、ミレニアル世代とZ世代がモノ消費よりもコト消費を優先する中で、つながりと没入感を軸とする提案を作り上げる企業が勝者となるでしょう。一方で、画一的なレジャー形態は重要性が急速に低下すると思われます。この傾向は既にロンドンをはじめとする英国の主要都市で顕在化し始めており、160万平方フィートを超える一等地が複数人でゲームやスポーツなどを楽しめる施設や没入型体験の施設に利用されています⁷。しかし、これは市場の勢いに明白なばらつきがあることを既に浮き彫りにしており、ロンドンは没入型小売形態の有力ハブとして台頭しています。

人とつながることの価値が再評価されるにつれ、有意義な社会交流の場を提供できる都市が存在感を高めるでしょう。ロンドン、パリ、ニューヨーク、東京など、魅力的な文化体験、レストランシーン、デザイン性の高い空間での体験を提供できる適

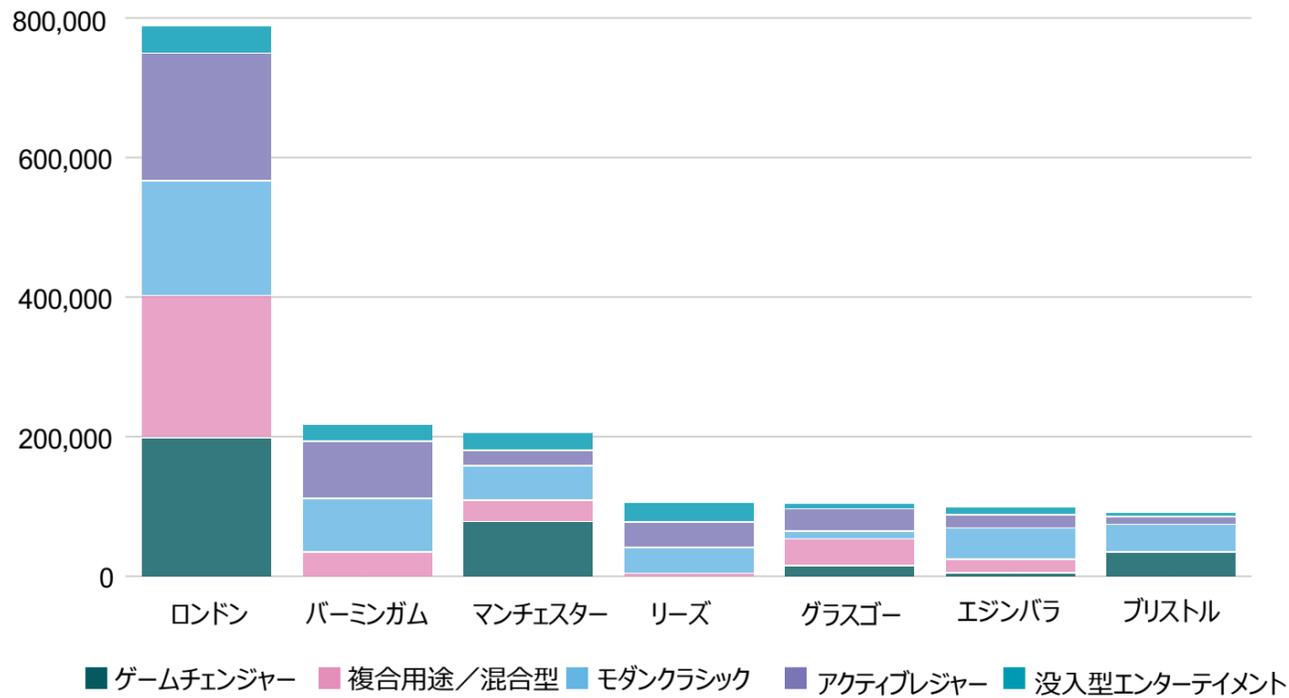
応力のあるグローバル都市に人々や企業が集中することが予想されます。これらの都市は、旅行先だけでなく居住地としても選ばれる傾向が高まっています。

小売、レジャー、ホスピタリティの融合に伴い、複数の要素が混ざった現実が浮かび上がると思われます。AIが実装された環境は、ショッピングセンター、ホテル、レストラン、劇場を没入型のインタラクティブな娯楽施設へと変容させるでしょう。これらの空間は単なる目的地を超えた、アイデンティティ、コミュニティ、体験が交錯し、「娯楽」を定義する目的地へと進化します。魅力的な体験を実現できる主要なグローバル都市に人々が集中し、両極化が進むということは、投資家にとって非常に重要なポイントです。この変化は、人々が集まる場所や集まり方だけでなく、居住地の選択にとっても、明白な意味合いを持つことになるでしょう。

⁷Dominic Bouvet, Matt Ashman, Matthew Englender, Edward Bavister and Catherine Stevenson, 'Playgrounds of Tomorrow', (cushmanwakefield.com), 2025.

将来の需要と投資は主要都市に集中する一方、小規模な市場の重要性は低下

(体験型レジャー拠点 (平方フィート))



出所：Cushman & Wakefield, 'Experiential Leisure: Playgrounds of Tomorrow', October 2025.



新たな革新的コンセプト



複数の種類のゲームとユーザー



昔ながらの体験型レジャーのコンセプト



主要スポーツのシミュレーション



仮想現実 (VR) などのテーマ別シミュレーション

AIを活用した配送：立地のルールを塗り替える

小売とレジャーがパーソナライズされた体験重視型の空間へ移行するにつれて、AIは物流のルールを塗り替えると思われます。これにより、立地と規模の予測可能性が低下し、商品の移動方法や移動ルートにとっては新たな可能性が開けます。商品の移動が自動化されるのに伴い、都市へのアクセスと人的労働への依存は重要性が低下し、将来の需要と投資が集中する地域が再構築されるでしょう。

世界的な貨物輸送市場は既にひっ迫しており、状況はさらに悪化する見通しです。国際道路運送連盟（IRU）は、欧州が2028年までに74万5,000人のトラック運転手不足に直面すると予想しています⁸。AIがこのギャップを埋めるべく、労働不足が最も深刻な地域に自動運転トラックが投入される見込みです。自動運転トラックの導入は乗用車に比べて緩慢なペースで進むとみられますが、それでも機運は高まっています。ゴールドマン・サックスは、2030年までに米国だけでも2万5,000台の自動運転トラックが稼働すると予想しています⁹。

不動産業界にとっての問題は、このシフトが起こるかどうかではなく、どこで起こるかということです。こうした構造的な課題は実行に時間を要しますが、自動運転トラックの利点は明白です。AIで制御されたトラックは途切れなく稼働し、渋滞や悪天候を回避する最適ルートを動的に選択しながら走行することが可能になるでしょう。これにより、サプライチェーンの予測可能性と効率性は向上し、都心に近い物流ハブの必要性は低下します。こうした運用上の柔軟性により、需要は複数地域を網羅する（主要幹線以外の）副幹線や三次幹線ルート沿いの自動化されたメガハブへとシフトすると思われます。

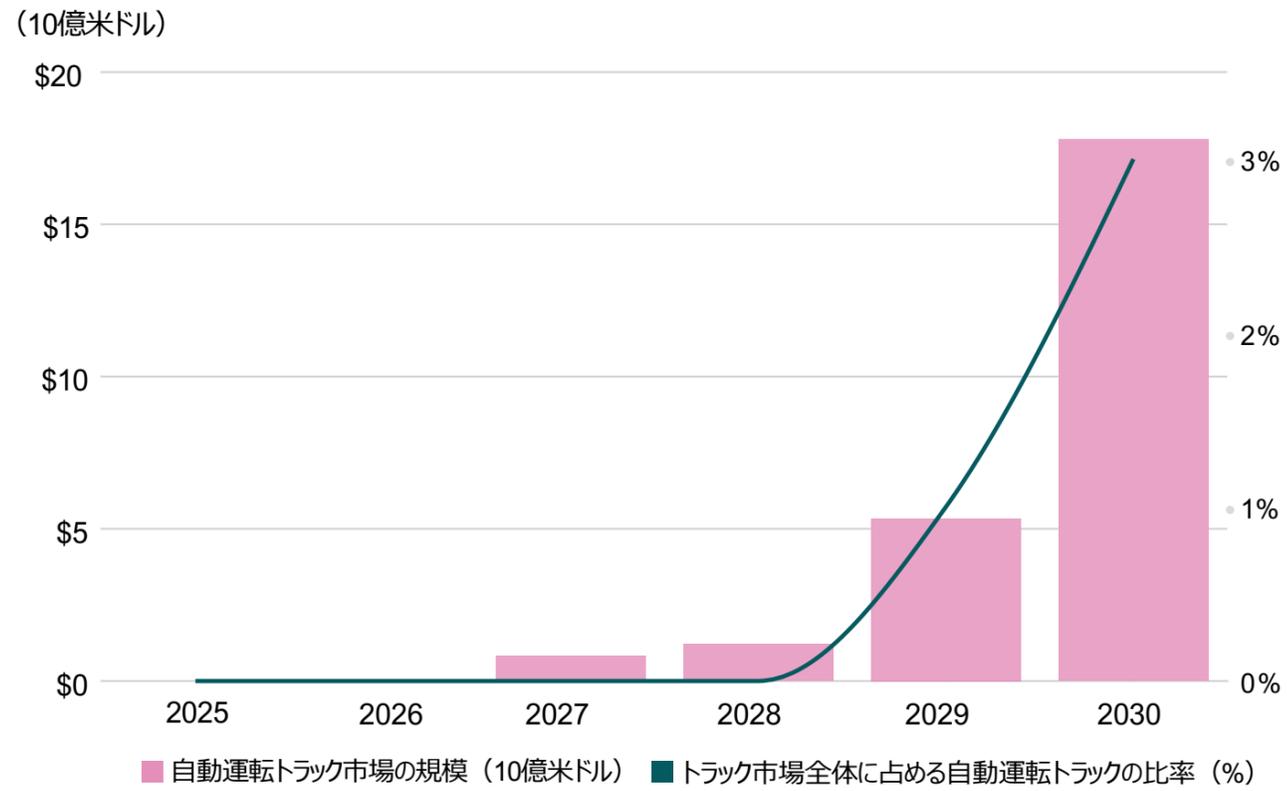
これと同時に、ライドシェアや自動運転車の普及によって、マイカーや駐車場などのインフラの必要性は低下し、都心に位置する利用率の低い駐車場を高価値のラストマイル配送やセルフピックアップの拠点に転用する機会が現れると思われます。再構想された、これら中心部の拠点と並行して、都市周辺部ではラストマイル物流の需要の変化を反映して、即日配達を目的としたマイクロ・フルフィルメント・センター（MFC）が増加するでしょう。

それだけにとどまりません。AIは移動を制御するだけでなく、ネットワークを設計し、アルゴリズムが交通の流れ、消費者の需要、サプライヤーのアクセスを分析し、最適な倉庫配置と配送ルートを決断できるようになることが予想されます。その結果、立地戦略は変革期を迎えます。すなわち、自動化によってアクセスプレミアムが低下し、都市周辺部の大型拠点が優良資産として台頭する一方、旧来の労働集約的な都市部のハブは陳腐化のリスクにさらされる可能性があります。しかし、中心部に所在する資産は戦略的な重要性を維持し、その役割はラストマイル業務やセルフピックアップへと進化し、新たな需要を形成するでしょう。これらの役割が再編成されるのに伴い、再定義された物流ルート沿いに新たな価値が生まれ、郊外のメガハブは労働力依存型の小規模な倉庫を上回るパフォーマンスを上げることが予想されます。

⁸Bárbara Pinho, 'Self-driving trucks: en route to transform Europe's freight sector', (projects.research-and-innovation.ec.europa.eu), May 2025.

⁹Goldman Sachs, 'The Autonomous Vehicle Market is Forecast to Grow and Boost Ridesharing Presence', (goldmansachs.com), July 2025.

自動運転トラック市場は2020年代末までに拡大する見通し



出所：Goldman Sachs, 'The Autonomous Vehicle Market is Forecast to Grow and Boost Ridesharing Presence', October 2025.

長寿化：健康と高齢化の影響

主なポイント

- 入院・在院期間は短縮され、より多くの患者対応が外来患者用施設と診療所に移行する可能性がある。
- 今後10年間で、病気の早期発見、創薬の迅速化、生活習慣の改善が平均余命を大幅に延ばし、住居需要を世界的に拡大させると思われる。
- 健康寿命の延伸により、フラクショナルワークやパートタイム形態の就労やアドバイザー職に就く人々が増えることが予想される。

病院からハブへ

AIは医療のあり方を変革し始めており、医療用不動産の需要を根本的に変える可能性があります。予知診断、機械学習支援型の画像診断、遠隔モニタリングといったツールは、長期入院治療の必要性を既に低下させつつあり、初期の調査結果はAI支援型の導入が予防的入院を30%近く減らし、退院患者の在院期間を短縮させる可能性があることを示しています¹⁰。高度集中治療が専門センターに集約される一方で、日常的なモニタリングや予防治療は分散化が進んでいます。

この移行は、より分散された医療体制を可能にするでしょう。すなわち、患者は地元の通いやすい病院に、より低い費用で通院できるようになります。また、より頻繁に診察を受けることが可能になり、診療時間は短縮されます。このモデルでは、医療活動は従来の病院から、診断・診療・日帰り手術に適した柔軟なレイアウトを備えた外来患者用施設やメディカル・オフィス・ビル（MOB）へと移行します。英国では、NHS（公的医療サービス）が2025年長期計画の中でこうした潮流を明確に認めており、「病院から地域社会へ」そして「アナログからデジタルへ」の移行を求めています¹¹。

¹⁰Ann C Raldow, Naveen Raja, Chad W Villaflores, Samuel A Skootsky, Elizabeth A Jaureguay, Hanina L Rosenstein, Sarah D Meshkat, Sitaram S Vangala and Catherine A Sarkisian, 'Proactive Care Management of AI-Identified At-Risk Patients Decreases Preventable Admissions', (pubmed.ncbi.nlm.nih.gov), November 2024.

¹¹Department of Health and Social Care, Prime Minister's Office, 10 Downing Street, The Rt Hon Sir Keir Starmer KCB KC MP and The Rt Hon Wes Streeting MP, 'Fit for the future: 10 Year Health Plan for England', (gov.uk), July 2025.

現在のモデル



AI駆動型医療



未来の分散型モデル



米国ではこの分野において、既に潜在的な市場規模が示されています。大規模なメディカル・オフィス・ビル（MOB）市場では、既存物件の総面積が約18億平方フィート、投資対象の市場価値は推計4,900億米ドルで、そのうちの約4割を投資家が保有しています¹²。MOBは従来の病院と比べて取得・賃貸・管理が容易で、予測可能な収入源と運営上の柔軟性を有しています。欧州やアジア先進国は、これまで米国に遅れを取ってきました。その一因は、規制上の制限や、医療資産の民間所有に対する一般市民の反対にありました。しかし、AI活用型の医療提供モデルに支えられた医療不動産の広範な構造転換は、これらの市場を開放し、世界の投資家に新たな投資機会を提供すると思われます。

出所：M&G Real Estate, October 2025. 上記はイメージ図です。

¹²Mike Hargrave, 'RevistaMed Updates the Size and Scope of the Medical Real Estate Sector 2024', (revistamed.com), May 2024.

こうしたメディカル・オフィスはどこに建設されるのでしょうか。老朽化が進み、時代のニーズに即していない郊外のオフィスパークは、外来患者用・診断用施設に再生され、モジュール式で柔軟な医療ハブに生まれ変わる可能性があります。より広範には、予測AIツールをうまく統合した地域では、より効率的な分散型医療ネットワークが出現すると思われます。それにより、好立地のMOBや地域密着型施設に資本が流入し、医療用不動産の投資対象が実質的に拡大する可能性があります。

AIと長寿化

人口の高齢化という「シルバーウェーブ」の進展は、先進国が抱える社会的・経済的潮流の一つです。AIを医療研究や医療提供に組み込むことで、この流れが再構築され、寿命と健康寿命の双方が延びる可能性があります。AIは既に生物学的年齢のモデル化、予測介入、創薬の加速などを通じて高齢化研究を変革しています。こうした手

法によって、研究者は患者データを基に生物学的年齢をより正確に評価し、加齢に係る疾病の早期兆候を特定し、加齢の基本的なプロセスに対応した的を絞った治療を設計することができます¹³。

世界の事例は、このような医療が実現可能なことを示唆しています。シンガポールでは、AIを駆使した網膜画像診断の革新的な試験で、最大5年先までの認知低下や認知症リスクの予測が可能であることが実証されました。これにより早期の医療介入や治療計画の検討が進んでいます¹⁴。全体として、こうした進歩によって、高齢者は70代～80代になっても活動的であり続け、社会とのつながりや経済活動への関与を維持できると思われれます。これにより、寿命だけでなく、加齢という体験そのものが再定義されることとなります。健康寿命の延長は、労働期間の長期化を促し、より多くの人々がより長く経済活動に関わることで、従属人口比率の上昇や財政収支の悪化といった課題の軽減に役立つでしょう。

高齢のホワイトカラーのビジネスパーソンは、顧客対応、助言業務、管理職などの経験や判断力が重視され、AIが代替できない職種に適任です。フラクショナルワークやパートタイム、アドバイザーといった雇用形態が拡大することで、経験豊富なプロフェッショナルは通勤頻度を減らしつつも、引き続き経済活動に参加できるようになると思われます。

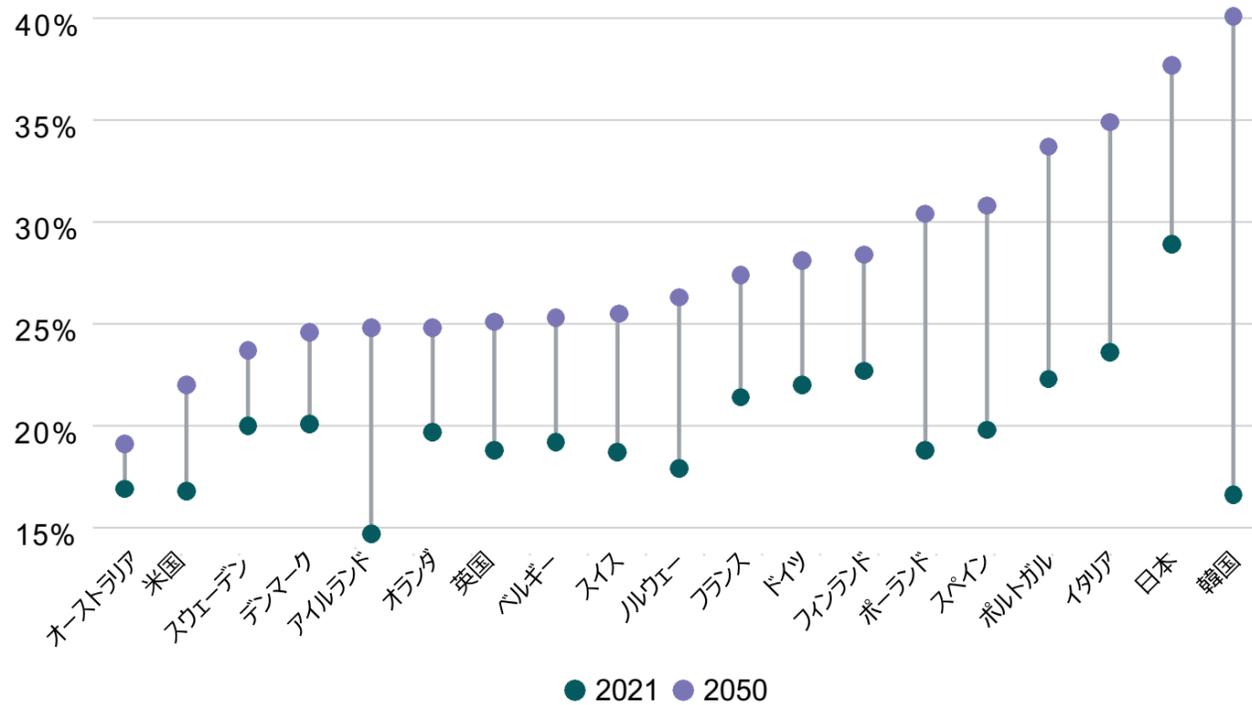
このような職種は地方のバックオフィスよりも、主に本社や同等のオフィスハブに集まると思われますが、高齢労働者の低い通勤頻度という既存パターンに従い、出社は週1日または最大でも2日にとどまるでしょう。そのため、高齢者層がフラクショナルワークなどを通じて就労することで、ハイブリッド型労働モデルはさらに定着すると考えられます。

¹³Dominika Wilzcok, 'Deep learning and generative artificial intelligence in aging research and healthy longevity medicine', (pubmed.ncbi.nlm.nih.gov), January 2025.

¹⁴Ming Ann Sim, Yih Chung Tham, Simon Nusinovici, Ten Cheer Quek, Marco Yu, Can Can Xue, Miao Li Chee, Qing Sheng Peng, Eugene S. J. Tan, Siew Pang Chan, Yuan Cai, Eddie Jun Yi Chong, Boon Yeow Tan, Narayanaswamy Venketasubramanian, Saima Hilal, Mitchell K. P. Lai, Hyungwon Choi, Arthur Mark Richards, Ching-Yu Cheng and Christopher L. H. Chen, 'A deep-learning retinal aging biomarker for cognitive decline and incident dementia', (alz-journals.onlinelibrary.wiley.com), March 2025.

AIによる健康寿命の向上は人口の高齢化の影響を変革する

人口に占める65歳以上の比率 (%)



Source: OECD, OECD Health Statistics 2023, OECD Historical Population Data and Projections (1950-2060) database. November 2023.

長寿化による生活の変化

高齢者向け住宅の形態も変化するでしょう。最も明白な影響の一つは、従来の介護を要するケアハウスの需要が低下することです。重度治療や終末期ケアへのニーズは今後も続くものの、AIを活用した医療介入や予測医療の進展により、人々はこれまでの「介護・医療への依存」から「より自立した生活」へと移行していくと思われます。伝統的な家族による介護の習慣が残る南欧などの地域においてさえ、高齢者の健康寿命が伸び、より長く自立した生活ができるようになれば、代替的な住宅形態の機会が徐々に開かれる可能性があります。

多くの高齢者はAIを活用した健康管理、遠隔医療、適応型生活テクノロジーにより、自宅や地域社会により長くとどまることを選択するようになると思われます。これは従来の住宅市場の非効率性をさらに悪化させるでしょう。とくに、子どもが独立した後に生じる「部屋が余っている住宅」の問題をめぐってその傾向が強くなり、より適切で柔軟な住宅へのニーズが浮き彫りになると思われます。

結論と示唆

技術が急速に進む中で、AIが私たちの暮らし、仕事、娯楽、長寿化のあり方を変えるのは明白です。様々なタイプの不動産への需要が進展することに疑いの余地はなく、その過程で不動産の立地が勝者と敗者を分けるでしょう。AIの開発、処理能力、活用方法は急速に進んでおり、劇的な影響がすぐに現れると考えがちですが、過去の歴史を見ると私たちは、往々にして短期的な変化を過大評価し、長期的な変化を軽視する傾向があります。

過去の技術変化と同様、AIへの期待は極端な方向に偏りがちです。近い将来、実現が予想される破壊的創造に対して、私たちは過度に楽観的であったり、不当に恐れたりするものです。しかし、最も深淵な影響は通常、時間をかけて現れます。不動産はその性質上、長期的な投資です。すなわち、短期的な変化はわずかであっても、投資家としては長期的な時間軸で現れる可能性が高い構造的変化や革新的な変化を予測し、計画を立てる必要があると言えます。

コラボレーション、イノベーション、文化、体験に対するニーズを背景に、特定の**主要グローバル・ハブ都市**への注目はさらに高まる



ただし、セクター固有の影響も見込まれ、それが個々の不動産状況を再構築するだろう

執筆・協力



Richard Gwilliam
Head of Property Research and Chair
of Property Investment Committee



Tom Colthorpe
Associate Director:
Property Research, Europe



Tom Kynaston
Senior Associate: Property Research



Regina Lim
Head of Property Research, Asia



Dickson Koh
Manager: Property Research, Asia



Artificial Intelligence
Contributer



Emma Grew
Director: Property Research, UK



Jordan Rainey
Senior Associate: Property Research

重要なお知らせ

機関投資家向け資料。再配布はご遠慮ください。

本資料は、M&G Investments Japan株式会社（以下、当社といいます）が当社および当社の海外関係会社（以下、総称して「M&G」といいます）の運用実績に関する情報提供を目的として作成したものであり、特定の有価証券の売買、金融商品等の勧誘または推奨を意図するものではありません。本資料は、M&Gが信頼できると判断した情報に基づき作成していますが、独自の検証は行っておらず、その正確性、完全性および信頼性について保証するものではなく、M&Gはこれらに関する一切の責任を負いません。本資料に含まれる見解、見通し、評価および分析は、作成時点のものであり、法令、金融市場、経済環境の変化により変化または陳腐化する可能性があります。過去の運用実績等は将来の運用成果等を保証するものではありません。すべての投資にはリスクが伴い、元本が保証されるものではありません。そのため、本資料に記載された運用戦略がすべての投資家にとって適切であるとは限りません。

M&G Investments Japan株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2942号

投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業

加入協会：一般社団法人 日本投資顧問業協会、一般社団法人 第二種金融商品取引業協会