

2026

3

March

# Topics

## 不動産トピックス

### トピックス1

工場立地を取り巻く環境の変化…………… 2

### トピックス2

注目が集まるライフスタイルホテル…………… 6

### マンスリーウォッチャー

高級建売住宅の供給が活発に…………… 8

# 工場立地を取り巻く環境の変化

国際情勢の不安定化や経済安全保障の確保、サプライチェーンの強靱化、円安進行などを背景に製造業の国内回帰が一部の企業でみられてきましたが、第2次トランプ政権の関税政策によって、最大の輸出国(2024年)である米国への輸出品に高い関税率が課せられることとなり、輸出型製造業を中心に生産拠点・サプライチェーンの再編に迫られる可能性があります。国内の工場立地は半導体関連などで活発な業種も見られますが、今後、用地不足や従業員の確保、整備コストの上昇といった課題が生じるケースが増えることも考えられます。

## 交通アクセスの改善や成長産業への立地支援充実が新規立地を促す

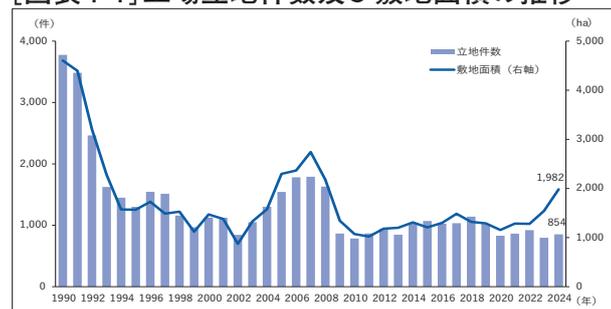
### 工場立地件数は低位の推移が続く

経済産業省「工場立地動向調査」<sup>\*1</sup>によると、2024年に新たに用地を取得(賃借含む)して工場を設けた工場立地件数は854件で前年と比較して55件、6.9%増加しました。敷地(立地)面積は1,982haで同438ha、28.4%増加しました[図表1-1]。

1件当たりの平均敷地面積は2.32haと2年連続で前年比拡大しましたが、平均設備投資額(土地購入費を含む)は12.6億円で過去と比べて依然高水準であるものの、前年から大きく減少しました。また平均雇用予定従業者数は連続して減少し、15人前後の低い水準が続いています[図表1-2]。

都道府県別の立地件数は、1位が茨城県、2位が愛知県、3位は岐阜県でした[図表1-3]。岐阜県は過去10年の立地件数が6位で、日本の国土のほぼ中央に位置するという地理的優位性や強固な地盤、豊富な水資源などの誘因に加え、東海環状自動車道の整備が進捗してきたことで高速道路ネットワークが充実し、サプライチェーンの短縮化や強靱化を図ることが可能となりました。「物流の2024年

[図表1-1] 工場立地件数及び敷地面積の推移



データ出所：経済産業省「工場立地動向調査」

[図表1-2] 1件当たりの敷地面積・設備投資・雇用予定従業者数



データ出所：経済産業省「工場立地動向調査」

問題」で制約が厳しくなった長距離輸送の課題も、日本の地理的中心で高速道路網の要衝にあることで軽減されると考えられ、高速道路ICの近隣に整備された工場用地等への県内外企業の工場進出が散見されます。

4位には兵庫県が2023年の9位から18件増加(+62%)の47件で浮上しました。増加の一因として同県が2023年に産業立地に関する条例を改正し、立地促進の支援内容を改定したことが挙げられます。改定のポイントは2点あり、水素等の新エネルギーや航空、ロボットなどの成長産業に対し、「重点立地促進事業」として進出企業への補助率を高めたこと[図表1-4]、従来県内の人口減少や経済の低迷が著しい地方部(多自然地域)を投資促進地域として高い補助率を設定していたものを、神戸や姫路、尼崎といった産業が集積するベイエリアの都市部(特定臨海地域)も加えて投資が集まるようにしたことです。これにより集積の経済を享受した成長分野の立地が促され、立地件数・面積の回復につながったとみられます。

\*1：工場を建設する目的で1,000㎡以上の用地を取得・賃借した製造業、ガス業、熱供給業、電気業(水力・地熱・太陽光発電所を除く)の事業者を対象に実施するもの。

[図表1-3] 工場立地件数上位都道府県ランキング

順位	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	茨城	静岡	静岡	愛知	愛知	茨城	愛知	愛知	茨城	茨城
2	兵庫	愛知	群馬	茨城	静岡	愛知	茨城	茨城	愛知	愛知
3	群馬	群馬	兵庫	群馬	茨城	静岡	岐阜	岐阜	静岡	岐阜
4	静岡	兵庫	愛知	静岡	群馬	群馬	静岡	静岡	群馬	兵庫
5	愛知	宮城	茨城	兵庫	岐阜	岐阜	静岡	北海道	北海道	静岡
6	埼玉	茨城	福岡	岐阜	兵庫	兵庫	兵庫	群馬	栃木	奈良
7	栃木	岐阜	長野	福岡	新潟	栃木	埼玉	栃木	岐阜	埼玉
8	宮城	新潟	栃木	新潟	長野	新潟	新潟	新潟	新潟	群馬
9	福岡	長野	埼玉	埼玉	奈良	三重	長野	埼玉	兵庫	千葉
10	岐阜	埼玉	新潟	長野	福岡	福岡	奈良	長野	福岡	福岡

データ出所：経済産業省「工場立地動向調査」

[図表1-4] 兵庫県重点立地促進事業に対する支援概要

対象業種(製造業)
1. 新エネルギー、環境関連産業…水素・太陽光・風力などの石油燃料以外のエネルギー関連、蓄電池、生分解性プラスチックなど
2. 航空産業…航空機(部材含む)、航空機用エンジン、ドローン、次世代モビリティ(空飛ぶクルマ)
3. ロボット産業…自立走行型清掃ロボット、物流用搬送ロボット、公道における自動配送ロボットなど
4. 健康医療産業…バイオ3Dプリンター、希少疾患・難病向け新薬開発など
5. 半導体産業…次世代半導体、半導体製造装置、半導体溶剤
補助金
設備投資への補助金(上限100億円)…補助率:投資額の7%(水素関連分野は10%)
新規雇用への補助金(上限3億円)…補助額:新規正規雇用者1人につき60万円
税軽減
不動産取得税の軽減措置(上限2億円)…軽減率:2分の1
法人事業税の軽減措置(5年間)…軽減率:2分の1

注)適用には投資額等の要件が規定されており、一部要件は大企業と中小企業で異なる。出所：兵庫県「ひょうご立地支援」リーフレットより一部抜粋

# 工業団地不足の影響が顕在化

## 移転を伴う立地件数割合は10年間で半減

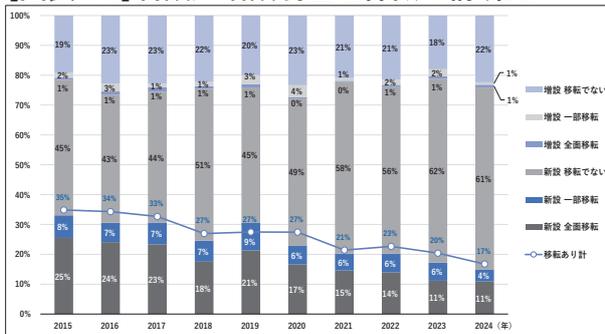
工場立地に際して自社の既存の工場敷地に隣接して用地を取得した場合を「増設」、それ以外を「新設」とし、また、既存工場の全てあるいは一部の廃止計画を伴う場合を「移転」とすると、2024年は移転でない新設が61%、移転でない増設が22%、全面移転の新設が11%の順に多くなりました。移転を伴う増設の割合は17%で、この水準は2015年の35%の半分程度に下がっており、件数的にも減少しています[図表1-5]。

都道府県別に10年間の移転先を集計すると、工場の転出が転入より多い転出超過が顕著なのは東京都や愛知県、大阪府で、それらの周辺県で転入超過となる傾向が見られます[図表1-6]。工場立地件数が全国の上位にある愛知県は転出超過の状況にあるものの、県内での移転・再配置が立地件数を押し上げています。これは県の主力である自動車関連の産業クラスターが形成され、強固なサプライチェーンが維持されていることを示す特徴と捉えられます。

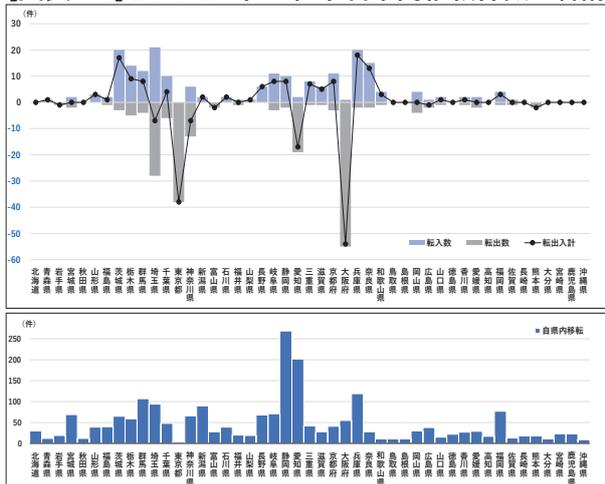
## 工業団地への立地割合が低下

工場立地の用地についても変化があります。件数ベースで工業団地に立地した割合は全国で2015年に40%を超えていましたが、2020年には32%

【図表 1-5】新設／増設別立地件数の構成比



【図表 1-6】2015-24年の県外・自県内移転件数の合計



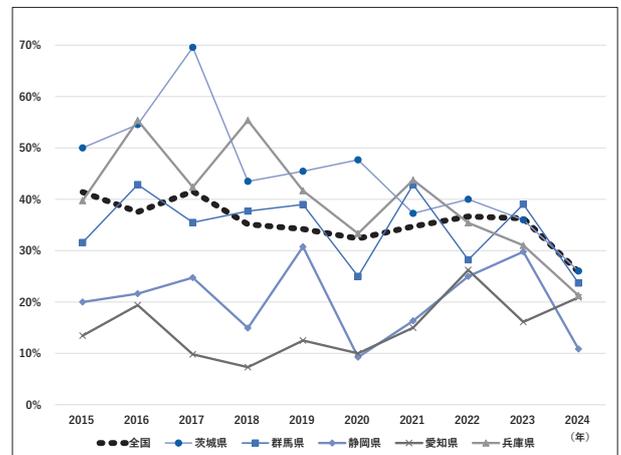
まで低下、その後わずかに上昇しましたが、2024年は26%で前年から10% pt低下しました。直近10年間の立地件数上位5県(茨城県、静岡県、愛知県、群馬県、兵庫県)のうち、茨城県や兵庫県はこれまで工業団地への立地割合が比較的高かったものの、これらも大きく低下し、近年産業用地の不足の声が各地で挙がっている状況<sup>\*2</sup>を裏付けています[図表1-7]。

また、地目別の立地件数の割合は工場跡地が8%、宅地が33%とどちらも過去10年間で最も低い割合でした。代わって田・畑が31%、山林・原野が12%と過去10年間の平均を超える高い割合となり、工場整備にあたって造成やインフラ整備などで、工場跡地や宅地に比べて時間やコストを要した可能性があります[図表1-8]。

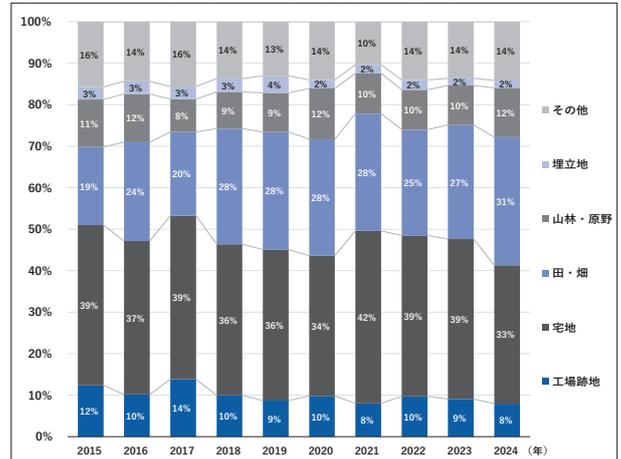
工場立地需要に応えるため、自治体や企業による新たな工業団地の開発推進や、地域未来投資促進法による一定要件の下での農地転用許可等や市街化調整区域における開発許可の手続きに関する配慮等で工場の立地を支援する動きがあります。

\*2：2023年に経済産業省が都道府県・政令市を対象に実施したアンケートによると、仮に新たな産業団地の開発がなかった場合、産業団地がすでに枯渇及び1～5年以内に枯渇と回答した割合は86%に上った。

【図表 1-7】件数上位県における工業団地への立地割合



【図表 1-8】地目別立地件数割合の推移



図表 1-5～1-8 のデータ出所: 経済産業省「工場立地動向調査」

# 工場立地の課題～地価や建築費の上昇が逆風に

## 設備投資意欲は依然高い

2025年の新規事業所立地に関する調査<sup>※3</sup>によると、立地計画を持つ製造業の割合は2年連続低下したものの、依然高い水準にあります[図表1-9]。ただし、着工時期については後ろ倒しの傾向が表れるなど慎重さも見られるようになってきました。

また、大企業の国内設備投資計画についての調査<sup>※4</sup>によると、2025年度計画では設備投資額が前年比21%増加し、半導体材料や電池素材などがけん引するとともに、データセンター向け投資などの増加が見込まれます。ただし、計画と実績は様々な要因で乖離し、近年は工期の遅れや工事費高騰によって見直される割合が上昇しています[図表1-10]。さらに、後述する米関税政策をめぐる不透明感も設備投資の縮小や先送りにつながる可能性が指摘されています。

## 工場整備費用上昇の影響

工業地地価は2022年度から上昇のピッチが上がっています[図表1-11]。地方圏においても九州など工場や物流施設の需要が高い地方では高い上昇率を示しています。高速道路IC付近など交通便利性の高いエリアでは物流施設と競合したり、電力供給網が整備されたエリアではデータセンターと競合する場合も考えられ、用地の取得コストが一段と増す可能性があります。

一方、資材価格と人件費といった建築コストの高騰で工場建屋の整備費用も上昇しています。建築着工統計調査における工事費予定額によると、2021年以降の上昇が顕著で、面積当たり単価は2021-24年で64%上昇し、1件当たりの工事費は2021年比で約2倍になっています[図表1-12]。実際に建設費用の高騰等による工場の建設中止や計画変更の事例が以下のように散見されました。

- 大手飲料メーカーはビール工場の新設移転計画を建設費増などを理由に変更し、2026年に予定していた新工場での操業開始が3年延期された。
- 大手製薬メーカーは自社工場敷地内に生産設備を新設、2025年度に着手する計画であったが、投資額が膨らんで計画内容や建設時期を再検討することになった。
- 医薬品受託製造企業は工業団地に約5haの土地を取得し工場建設を計画したが、投資額がかさみ不採算が見込まれたため建設を中止、当面は既存工場の増産で対応
- 製菓メーカーが増産のため新工場建設を計画したが建設コスト高騰で既存施設の取得へ方針転換。稼働停止を予定していた他社の工場を取得し、従業員も継続雇用して人材確保

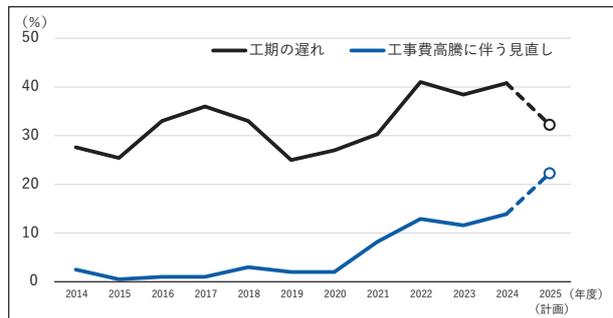
※3：(一財)日本立地センター「新規事業所立地計画に関する動向調査」  
 ※4：日本政策投資銀行「全国設備投資計画調査」

[図表 1-9] 製造業で立地計画があるとした割合の推移



データ出所：(一財)日本立地センター「新規事業所立地計画に関する動向調査」に一部加筆

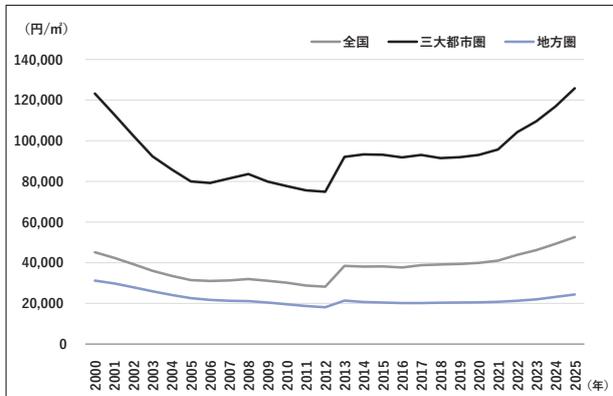
[図表 1-10] 設備投資実績が当初計画を下回った要因



注) 大企業製造業の有効回答者数比。2025年度の数値は2025年度の設備投資計画を押し下げる要因。年度ごとに記載以外の選択肢が異なり、選択肢数も変わるため必ずしも厳密に時系列比較できない点に留意が必要

データ出所：日本政策投資銀行「全国設備投資計画調査」

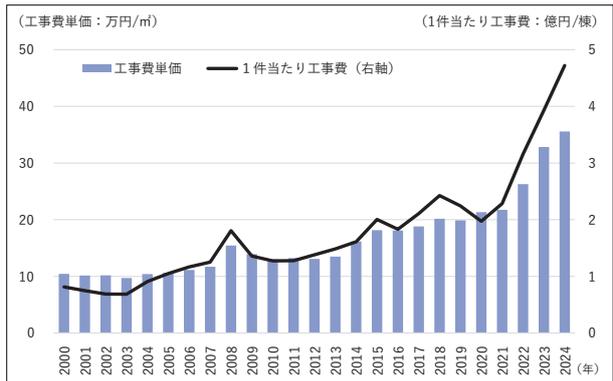
[図表 1-11] 工業地平均地価の推移



注) 2013年以降の調査は区域区分の見直しにより「工業地」に「準工業地」区分が含まれている。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

[図表 1-12] 工場の建築工事費予定額の推移



データ出所：国土交通省「建築着工統計調査」

# 米国関税政策の影響

## 製造業の国内設備投資に短期的にはマイナスの影響

2025年に発足した第2次トランプ政権は「米国第一主義」に基づいて、国内産業保護と貿易赤字解消等を企図して輸入品への追加関税（相互関税）を大幅に引き上げました。貿易統計によると、日本から米国への輸出価額は2024年に約21兆円に上り、価額ベースで輸送用機器が最大の36%、うち自動車6,026億円の28%を占め、米国は日本車の最大の輸出先です[図表1-13]。日本貿易振興機構（JETRO）の調査<sup>※5</sup>によると、海外事業展開に関心がある日本企業が最重要視する輸出先は米国が中国を2023年度に抜いて首位にあり、特に飲食料品や自動車・同部品などで割合が高くなっています[図表1-14]。

自動車や機械、電気機器など対米輸出額が大きい分野では、追加関税や関税引き上げの影響で輸出コストが上昇し、価格競争力の低下や利益率の圧迫につながるとみられます。また、鉄鋼・アルミなど基礎素材への高関税は派生製品への拡大や完成品メーカーにとっても部材コスト上昇という形で波及し、サプライチェーン全体の収益性に影響を及ぼし製造業の業況に下振れリスクをもたらす可能性があります。さらに、中国には一段と高い関税率が課せられたことで、中国で生産し

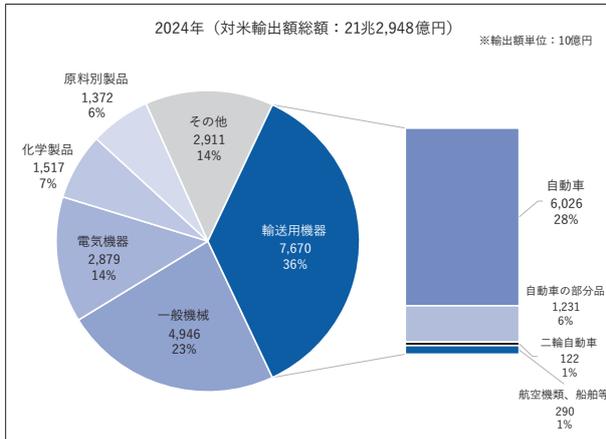
た製品や部品を米国へ輸出する場合には価格競争力が低下し、収益悪化や受注減少につながります。このため日本企業は米国における現地生産の強化や、中国依存度を下げ東南アジアやインドなどへの生産移管や分散投資を検討するなど、生産拠点整備や調達先変更に伴う投資負担増加や生産効率の低下を伴う対応を迫られる可能性があります。

一部のメーカーは国内への生産移管などを表明していますが、短期的には輸出型産業をはじめとする企業収益の悪化や今後の関税政策の不透明さが世界経済や金融資本市場の不確実性を高め、企業の設備投資は慎重にならざるを得ないと考えられます[図表1-15]。他方、中長期的には事業構造転換が促されることで、研究開発や中核技術への取組の強化、付加価値の高い製品や技術への転換などで日本の製造業が競争力を取り戻すことも可能と考えられます。高市政権は「令和8年（2026年）度税制改正大綱」において「特定生産性向上設備等投資促進税制」を創設し、一定の要件のもとで即時償却または高い税額控除率の適用を認めることを示しており、企業設備投資の追い風になると期待されます。

（以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博）

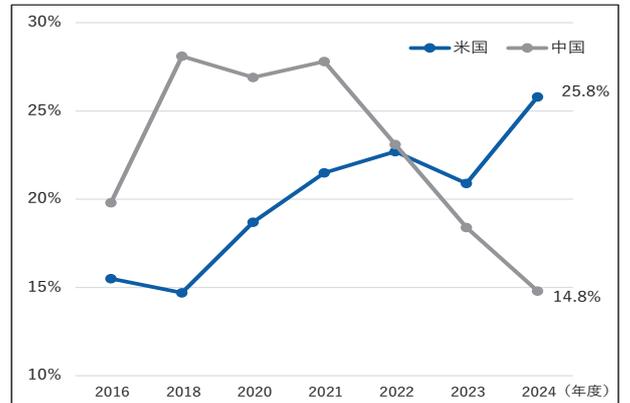
※5：日本貿易振興機構「2024年度日本企業の海外事業展開に関するアンケート調査」

[図表 1-13] 主要輸出品目の対米輸出額 (2024年)



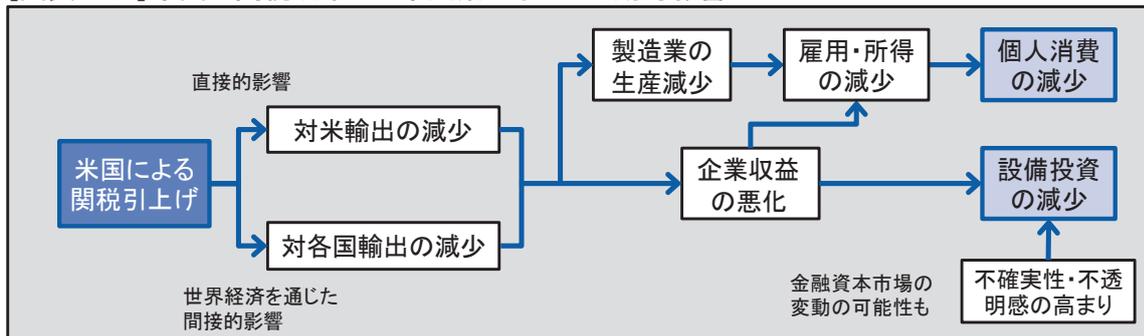
データ出所：財務省「貿易統計速報」

[図表 1-14] 今後最重要と考える輸出先 (米中の割合)



データ出所：日本貿易振興機構「日本企業の海外事業展開に関するアンケート調査」

[図表 1-15] 米国の関税政策が日本企業に与える短期的影響



出所：内閣府「月例経済報告等に関する関係閣僚会議資料」より一部を抜粋

# 注目が集まるライフスタイルホテル

日本政府観光局(JNTO)によると、2025年の訪日外客数は約4,268万人で、過去最高であった2024年の約3,687万人を上回りました。円安による割安感などから訪日外客数は継続的に増加しており、インバウンドによる宿泊需要の増加期待を背景に、コロナ前後から外資系ホテルの開業が続いています。本稿では、その特徴のひとつともいえるライフスタイルホテルについて考察します。

## 価値観の多様化とともに、ライフスタイルホテルの市場規模が急速に拡大

ライフスタイルホテルとは、一般的に唯一無二の独創性や高いデザイン性、パブリックスペースを充実させることで宿泊客と地域住民との交流や文化的な体験を共有する場を提供するなど、その場所ならではの特別な体験を重視したコンセプトメイクのホテルを指します。1980年代に米国で誕生したライフスタイルホテルは、消費者の価値観の多様化が進むに連れて存在感を高めており、米不動産サービス会社のジョーンズ・ラング・ラサール(以下、JLL)によると、「2025年には世界で新規開業するホテル客室の18%を占める見込み」であるなど、近年急速に市場が拡大しています。

日本を含むアジア太平洋地域(APAC)においては、マリオット・インターナショナル(以下、Marriott)をはじめとするインターナショナルホテルオペレーターがライフスタイルホテル総客数の約8割を供給しており、市場規模は2014~2024年の約10年間で4倍程度に成長しているとJLLは推計しています。地域差や個別物件により異なるため一概には言えませんが、ホテル収益に占める料飲部門の割合が高く、同部門のターゲットを地域住民にも広げることによって収益部門の多様化が図れることや、既存ホテルとの差別化によりADR(客室平均単価)を周辺相場対比高めに設定できる傾向があるなど収益性が高い点から、ライフスタイルホテルへの投資は富裕層投資家や一部のファンドに選好されているとの見方があり、投資資金が集まりやすいことも市場拡大を後押しする要因となっていると考えられます。

また、インターナショナルホテルオペレーターがライフスタイルブランドの買収や提携等を通して、急成長するライフスタイルホテル市場に新規参入する事例やリーディングポジションの強化を図る動きが活発です。直近の事例として、Marriottによるcitizen M(2025年)、インターコンチネンタルホテルズグループ(以下、IHG)によるRuby(2025年)、ハイアット ホテルズ コーポレーション(以下、Hyatt)によるThe Standard(2024年)、ヒルトン(以下、Hilton)によるNo Mad(2024年)などが挙げられます。

## コロナ以降、日本においても外資系を中心にライフスタイルホテルの開業が相次ぐ

日本はAPACの中でもライフスタイルホテルの普及がやや遅れており、依然としてニッチな分野ですが、足元では東京エディション銀座(2024年、Marriott)、シックスセンス京都(2024年、IHG)、lyf渋谷東京(2024年、

Ascott)、キャプション by Hyatt 兜町 東京(2025年、Hyatt)、など外資系のライフスタイルホテルが継続的に開業しており、今後も開業予定が多数控えています[図表2]。

国内資本でも、テイクアンドグヴ・ニーズ(ウエディング業)の「TRUNK(HOTEL)」や「EVOL HOTEL」、いちご(不動産業)の「ザ ノット」、野村不動産(不動産業)「ノーガホテル」、東急(鉄道業)「STREAM HOTEL」など、異業種からもライフスタイルホテルブランドが立ち上がっていることに加えて、2025年に西武ホールディングスの連結子会社がライフスタイルブランド「エースホテル」を運営する米国のAce Group International LLCを子会社化するなど、ライフスタイルホテルという領域に注目が集まっています。

日本においてもライフスタイルホテルが注目を集めている要因として、以下の3点が考えられます。

### ①既存ホテルとの差別化の必要性

中間層および富裕層の拡大や旅行回数の増加などを背景に旅慣れた旅行者が増加している。既存ホテルとの差別化を図り、価格競争に巻き込まれることを回避するために、代替不可能な個性的なホテルの必要性が高まってきた。

### ②消費者の価値観が多様化への対応

ミレニアル世代やZ世代を中心に、モノ消費から、体験や自己表現に対する支出を重視する消費(コト消費)へと消費志向が変化している。ホテルに対しても、単に宿泊するだけでなく、その場所ならではの生活文化や雰囲気体験の体験、地元住民との交流などを重視する傾向がみられ、特別感が得られる体験や機会に対して積極的に支出する消費者が増えている。また、若年層に対するSNSの影響力は看過できず、いわゆる「映える」ホテルや体験が好まれる。今後宿泊需要の主力を担う若年層を取り込むために、訴求力がある個性的なホテルの必要性が高まってきた。

### ③投資・事業サイドに妙味が認められる

コンセプトや運営体制などにも影響されるが、高い収益性を期待できることが多い点に加え、ライフスタイルホテルがニッチな日本市場においては未上陸のブランドも多く、日本初を冠するホテルブランドがビルインする場合には物件自体への注目度を高めることにも寄与する。

## 外資系ホテルを中心にライフスタイルホテルの出店は当面続く見込み

宿泊費上昇による国内旅行控えなどで2024年頃から日本人の宿泊需要が減退しています。一方、円安で増

した日本旅行の値ごろ感や、日本が旅行先として人気が高いことなどを背景に、コロナ後、インバウンドの宿泊需要が継続的に増加しており、日本人の減少を補う形で宿泊需要の総量は増加傾向にあります。自然災害の発生や日中対立にみるような地政学リスクの顕在化により一時的にインバウンドが落ち込む局面は想定されますが、中長期的にみると日本政府の観光政策の後押しもあり、インバウンドがけん引する形で宿泊需要は引き続き底堅く推移すると思われます。

今後の宿泊需要増加やリプライシング(価格改定)に

よるホテル収益の改善、宿泊需要の囲い込みの観点から、インターナショナルホテルオペレーターを中心に外資系ホテルの開業や計画が多くみられます。消費者の宿泊先決定要因として、価格重視(節約、コスバ)から価値重視(体験、自己表現、サステナブル)へのシフトが強まるなか、消費者のニーズへの対応や既存ホテルとの差別化などを目的に、ライフスタイルホテル分野の潜在需要は高く、外資系ホテルを中心に今後も新規供給が続くと思われます。

(以上、都市未来総合研究所 大塚 美里)

[図表2] 2024年以降に開業または開業予定の主なライフスタイルホテル

系列	ホテル名	開業年(予定)	所在地	客室数(室)	日本初進出	ビルイン	特徴
外資系							
Marriott	東京エディション銀座	2024	東京都中央区	86			国内2件目。経済的に余裕があり、文化的にもサービスのにも精通した宿泊客に対応するラグジュアリーライフスタイルホテルブランド
	アンダーズ広島	2027	広島県広島市	235		●	国内2件目。広島市の官民連携PJ「基町相生通地区第一種市街地再開発事業」の1つとして建設される高層棟「KAMIHACHI X」に開業予定。地域に根差し、文化を随所に取り入れたホテル体験を提供する。
Hyatt	アンダーズ名古屋	2034	愛知県名古屋	150		●	名古屋鉄道などによる「名古屋地区再開発計画」の南街区で開業予定。ただし、人材確保による施工体制の構築が困難であることや、工事費および工期が当初計画対比大きく上振れたことなどを背景に、計画自体が再検証および見直し中
	ハイアット セントリック 札幌	2026	北海道札幌市	216		●	国内3件目。「アーバンネット札幌リソート」に開業予定のフルサービスのライフスタイルホテル。ひと味違う体験を求める旅慣れた現代の旅行者を発見に満ちた旅へ誘うために作られたブランド
	ハイアット セントリック なんば 大阪	2031	大阪府大阪市	267		●	国内4件目。「難波千日前地点再開発プロジェクト(仮称)」で開業予定。ロビーに宿泊客同士の交流の場を提供する一方、館内のバーやレストランは、地元で人気のホットスポットとしても利用される仕様となっている。
	キャプション by Hyatt なんば 大阪	2024	大阪府大阪市	167	●		地域に根差したカジュアルでユニークなライフスタイルホテル。レストラン、カフェ、バー、レセプションが一体となった「Talk Shop」は宿泊客と地域住民の交流が生まれるようなデザインとなっている。
IHG	キャプション by Hyatt 兜町 東京	2025	東京都中央区	195			地域に根差したカジュアルでユニークなライフスタイルホテル。レストラン、カフェ、バー、レセプションが一体となった「Talk Shop」は宿泊客と地域住民の交流が生まれるようなデザインとなっている。
	ホテルインディゴ長崎グラバーストリート	2024	長崎県長崎市	66			国内5件目。重要伝統的建造物群保存地区の伝統的建造物に特定された建造物を保存、復元、活用したもの
	リーガロイヤルホテル大阪 ヴィニエツト コレクション	2025	大阪府大阪市	1,039	●		ラグジュアリー&ライフスタイルのポートフォリオの一つである「ヴィニエツトコレクション」は、IHG初のコレクションブランドであり、多様性と発見を体現する個性豊かなホテルのコレクション
	ザ・ウィンザーホテル洞爺 ヴィニエツト コレクション	2025	北海道洞爺湖町	386			国内5件目。重要伝統的建造物群保存地区の伝統的建造物に特定された建造物を保存、復元、活用したもの
	リージェント京都	2028	京都府京都市	83	●		敷地内には、各国元首や国内外の賓客の宿泊・食事に利用されてきた老舗料亭「つる家」を擁する。客室の窓際には、日本の伝統的な意匠に現代的な解釈を加えた「縁側」が設けられ、背後の山並みの緑水とともに庭園景観が一体化する時を提供する。
	リージェント軽井沢	2028	長野県軽井沢町	58			静謐と洗練されたモダンラグジュアリーを求める宿泊客に、静けさ、探求心、ラグジュアリーを調和させた没入型のデザインを創出
	シックスセンス京都	2024	京都府京都市	81	●		ウェルビーイングとサステナビリティを重視する自然派ラグジュアリーホテルブランド
	voco広島	2027	広島県広島市	301			国内2件目。ホテルの立地や個性からインスピレーションを受けたウェルカムドリートから始まり、部屋体験、レストラン、カフェ&バーでのソーシャルなふれあいなど、「ありきたりではないプレミアムなホテル体験」を掲げる。
	ガーナーホテル大阪本町駅	2025	大阪府大阪市	182			日本初進出で大阪市に3件同時開業。既存ホテルをリブランドして、中価格帯のホテルとして運営するブランド。ホテル内のパブリックスペース「ソーシャルハブ」は、ゲストが気軽に過ごせるカジュアルなラウンジで、気ままにくつろげ、仕事やホテルに集ったトラベラーとの交流、旅の計画を立てるなど旅のスタイルに合わせて過ごすことができる。
	ガーナーホテル大阪本町御堂筋	2025	大阪府大阪市	168	●		国内3件目。三菱地所とTBSホールディングスによる東京メトロ千代田線「赤坂」駅直結の複合開発(仮称)赤坂二・六丁目地区開発計画)に開業予定
Hilton	ガーナーホテル大阪本町北船場	2025	大阪府大阪市	168			「ダラングリーン大阪 北館」に開業した地域密着型ライフスタイルブランド。くつろぎを享受しつつも、ナイトライフも楽しむことができるハブとして、旅行者や地元住民が大阪ならではの文化とクリエイティブな体験できる空間を提供する。
	キャノビーbyヒルトン東京赤坂	2028	東京都港区	174	●		国内2件目。地域住民をはじめホテル宿泊者以外の観光客が広く利用できる賑わい施設も計画
	キャノビーbyヒルトン大阪梅田	2024	大阪府大阪市	308	●	●	国内2件目。心地よい質沢さを堪能したい旅行者を主なターゲットとするプレミアムブランド。仕事、生活、レジャー、ウェルビーイング、社会的なつながりの間に新たな価値を見出すことで、人々がより多くのことを達成できるような支援する。
Accor	ブルマン東京銀座	2027	東京都中央区	145			国内3件目。ソーシャルスペースを通じ、コミュニティマネージャーである「Ambassador Of Buzz」が1年を通じてさまざまなテーマを持ったイベントを企画し、コミュニティを形成するソーシャル&ライフスタイルブランド。lyfのコラボレーションである「A New Way to Belong」のもと、人や文化とつながることができる真のローカル体験を、コミュニティを通じて提供する。
	The Ascott Limited	lyf渋谷東京	2024	東京都渋谷区	200		国内3件目。心地よい質沢さを堪能したい旅行者を主なターゲットとするプレミアムブランド。仕事、生活、レジャー、ウェルビーイング、社会的なつながりの間に新たな価値を見出すことで、人々がより多くのことを達成できるような支援する。
Aman	ジャヌ東京	2024	東京都港区	122	●	●	「麻布台ヒルズレジデンスA」に開業。人と人とのつながりを育み、調和を取り戻して、歡びを分かち合うことをコンセプトとしたラグジュアリーライフスタイルブランド。旅で心や身体と思考を回復させる、という新しい旅の時代を見据えて誕生したブランド
SH Hotels & Resorts	1 Hotel Tokyo	2026	東京都港区	211	●	●	「東京ワールドゲート赤坂」街区の「赤坂トラストタワー」に開業したサステナブル・ラグジュアリーライフスタイルホテル
内資系							
野村不動産	ノーガホテル新宿御苑 東京(仮称)	2027	東京都新宿区	72			国内4件目。「地域との深いつながりから生まれる素敵な経験」をコンセプトに、「音楽・アート・食」を軸とした体験価値を提供するライフスタイルホテルブランド
	TRUNK(HOTEL) SAPPORO(仮称)	2027	北海道札幌市	100-110		●	国内5件目。「札幌ダイビル再開発プロジェクト」に開業予定のライフスタイルホテル
	TRUNK(HOTEL) DOGENZAKA(仮称)	2027	東京都渋谷区	120-130		●	遊び慣れた大人をターゲットにしたラグジュアリーブティックホテル。「道玄坂二丁目南区第一種市街地再開発事業」のホテル棟で開業予定
	EVOL HOTEL KOBE(仮称)	2028	兵庫県神戸市	60-70	●	●	トレンドの最先端に在る富裕層をターゲットにしたホテルブランド。神戸三宮駅前の再開発物件に開業予定
Plan・Do・See	ONE FUKUOKA HOTEL	2025	福岡県福岡市	41		●	「ONE FUKUOKA BLDG.」に開業。新たなビジネスや文化を生み出す国内外のクリエイティブな人々の集客・交流の場を提供
いちご	ザ ノット宇都宮	2026	栃木県宇都宮市	225			国内5件目。「旧チサンホテル宇都宮」(1987年竣工)を全面改修してリブランド予定のライフスタイルホテル。アート展示や音楽イベントなどを通じ、地域と旅人をつなぐ継続的な文化プログラムを構築する
西武ホールディングス	エースホテル福岡	2027	福岡県福岡市	192		●	国内2件目。天竺堂が「天神」対象計画である「(仮称)天神1-7計画」に開業予定。アートや音楽を軸にしたインテリアデザインや、パブリックスペースを掛け合わせることで創造的な空間を創出。誰もが参加できる文化的なプログラムなどを通じて地域コミュニティを活性化を促す
	SHIBUYA STREAM HOTEL	2024	東京都渋谷区	177		●	「渋谷ストリームエクスセルホテル東急」からリブランドして開業。同ブランドは東急ホテルズ初のライフスタイルホテルブランド
東急	SAPPORO STREAM HOTEL	2024	北海道札幌市	436	●	●	複合商業施設「COCONO SUSUKINO」に開業。地元とのタイアップ、レストラン・フットパス・ファンクションルームを活用した地域の魅力を発見できるイベントやワークショップの開催等を検討
	ホテルオークラグループ	ニッコースタイルニセコ HANAZONO	2024	北海道倶知安町	234		

注1) 都市未来総合研究所が一定の基準に照らしてライフスタイルホテルと判断したものを対象としており、計画は公表時点のもの

注2) 開業年にはグランドオープンを含む。

注3) 大規模開発の他用途混合ビルに入居しているものをビルインとした。

出所：各社の公表資料や報道記事をもとに都市未来総合研究所が作成

# Monthly Watcher 高級建売住宅の供給が活発に

大手のデベロッパーやハウスメーカーを中心に、主に東京23区において高級建売住宅の供給が活発になっています〔図表3〕。販売価格は2億円を超え、中には10億円超の事例もみられます。以前から高級建売住宅を販売してきた事業者が販売強化のために新たに専用の販売拠点をオープンさせたり、注文住宅やミドルクラスの価格帯の建売住宅を中心に販売してきた事業者が新規顧客層の開拓等を企図して高級建売住宅のシリーズを新たに立ち上げたりするケースが散見されています。販売状況は総じて好調のようで、事業者の多くは今後積極的に事業展開する計画を立てています。

活発になっている要因として、需要面では、注文住宅と比べて購入から入居までの期間の短さを重視する層の増加が挙げられます。注文住宅では設計内容等についての打合せが必要となるのに対して建売住宅ではそうした手間を省ける点が共働きのパワーカップル等に好評を得ていると言われています。また、近年は株高に伴う資産効果もあって富裕層が増加している<sup>\*1</sup>点も挙げられます。さらに、マンション価格の高騰から売却資金（売却益）を活用した買い替え層（二次取得者）が受け皿となっているとも言われており、購入需要を支えているとみられます。

供給面では、小規模の区画で事業化が可能であること、用途地域による制約が相対的に少ない<sup>\*2</sup>ことから、分譲マンションと比べて素地取得が容易であり、総合デベロッパーにおいて住宅分譲事業の新たな収益源として高級建売住宅を積極展開している面があると考えられます。また、建築費の上昇が続く中、販売価格が高い高級建売住宅は比較的利益を確保しやすいとも言われており、供給が盛んになっている一因と考えられます。

今後は国内の社会経済情勢に大きな変化が生じなければ、富裕層等による堅調な需要の受け皿として、事業の拡大や多角化等の観点から高級建売住宅の供給が一層進むことが見込まれます。

（以上、都市未来総合研究所 大島 将也）

※1：野村総合研究所による推計では、富裕層（世帯の純金融資産保有額が1億円以上5億円未満と定義）と超富裕層（同5億円以上と定義）は2023年時点でそれぞれ153.5万世帯／11.8万世帯で、2013年以降増加傾向にある。

※2：例えば第一種低層住居専用地域でも分譲マンションの建築は可能であるが、高さの制限等から事業化が難しいケースが多いのに対して、戸建住宅はそうした制約が少ない。

〔図表3〕高級建売住宅に関する主な供給事例

事業者名	取組概要
野村不動産	<ul style="list-style-type: none"> <li>販売価格2億円超の「高額建売戸建」を2022年度から展開している中、好評されている状況を受けて2024年1月に同価格帯の分譲戸建を含め高額物件中心の販売拠点として「プラウドシーズンギャラリー駒沢」（東京都世田谷区）をオープン</li> <li>2025年7月に京王井の頭線浜田山駅から徒歩7分の第一種低層住居専用地域に「プラウドシーズン浜田山コート」が竣工。東京23区内の城南・城西エリア、横浜エリアを中心に2025年までに10プロジェクトを順次展開予定（公表時点）</li> </ul>
三井不動産レジデンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>以前から「ファインコート」として都市型戸建住宅を販売。最近では成城学園前駅のエリアで「ファインコート成城 ザグラン」を販売。敷地面積は165㎡台～170㎡台で、建物面積は128㎡台～131㎡、販売価格は3億1,000万円～3億3,000万円と報じられており、全戸申込み済</li> </ul>
住友林業	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年7月に都心部の広い敷地でハイグレードな戸建住宅を提供する「邸宅分譲プロジェクト」を開始</li> <li>第1弾として東京都品川区で「フォレストガーデンGrande洗足」(4区画)を販売。第一種低層住居専用地域に立地し、敷地面積156.00～161.66㎡、延床面積125.30～140.13㎡、平均販売価格は2億6,000万円台で、すべて完売</li> <li>長期ビジョン「Mission TREEING 2030」では2030年までに戸建分譲住宅の年間900棟の販売を計画</li> </ul>
トヨタホーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市型邸宅分譲シリーズ「トヨタホームエスト」を2022年から展開。都市部における高級物件の需要を受けて取り組みを継続しており、第1弾の等々力、第2弾の経堂、第3弾の深沢に続く第4弾として「トヨタホームエスト成城」(6区画)の販売を2025年10月に開始。販売価格は2億4,000万円台～3億4,000万円台で、東京23区内の富裕層、特に40～50代の二次取得、住み替え層をメインターゲットに設定</li> <li>今後も同シリーズを年1件ペースで開発していく方針で、既に第5弾を経堂の近隣エリアで進行中</li> </ul>
タカマツハウス (高松コンストラクショングループ傘下)	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸建住宅はマンションほどの価格上昇がみられず、特に立地が良く資産価値の高い物件への関心が高まっていて、都市部の「マンション立地」における戸建住宅の需要が拡大しているとの考えのもと、2024年11月に高級物件を扱う新ブランド「GRAND MIRAKURAS」(グランミラクラス)を発表</li> <li>第1弾の「グランミラクラス自由が丘」は自由が丘駅から徒歩4分のマンション立地で、販売開始から約1ヶ月で成約。第2弾の「グランミラクラス緑が丘」もマンション供給が中心で新規戸建て供給が限定的なエリアで、外構工事が完了する前の段階で成約</li> <li>2025年度は目黒区自由が丘や港区南麻布、豊島区目白など、合計5現場7棟のグランミラクラスシリーズを展開</li> </ul>
諸戸の家	<ul style="list-style-type: none"> <li>同社は1975年の設立以来、高級戸建分譲を5,000棟以上手掛けており、2023年からは新ブランド「SUPER LUXURY」を立ち上げ、スイスの高級機械式腕時計ブランド「フランクミュラー」とのコラボレーション住宅や、室町時代から受け継がれる「豊田小原和紙」をキッチンディスプレイに採用した物件を2～6億円で販売</li> <li>設立50周年を記念して「SUPER LUXURY 代々木上原」(敷地面積242.12㎡、延床面積303.96㎡)を2025年1月に10億円超で販売開始。また、ジョルジョ・アルマーニのホームインテリアラインで家全体をコーディネートした「諸戸の家 Furnished by ARMANI / CASA 001 目黒区平町の邸宅」(敷地面積224.51㎡、延床面積264.01㎡)を2025年9月に8億円前半で販売開始</li> </ul>

出所：各社の公表資料や報道記事をもとに都市未来総合研究所が作成

## 不動産トピックス 2026.3

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3 <https://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル 11階 <http://www.tmri.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

水谷 一優 TEL.03-4335-0940(代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

下向井 邦博・秋田 寛子 TEL.03-3273-1431(代表)