



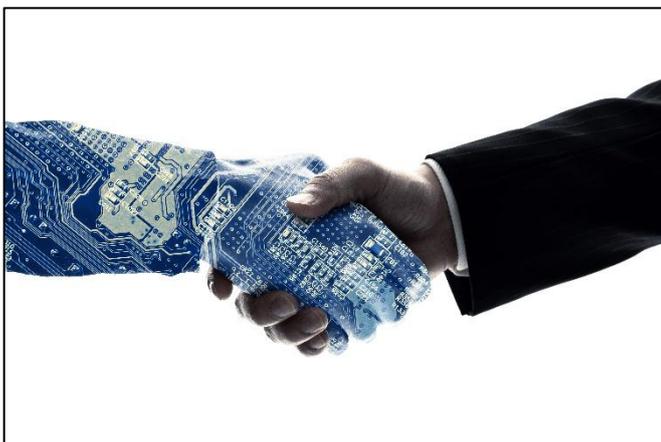
Chairman's Column

「AIが道具をつくる時代に、人は何を残すのか」

生成AIに触っていると、時折「えっ」と思う瞬間に出会います。こちらが何も説明していないのに、「あなたのビジネスの背景から申しますと」と、まるで長年の顧問のように話し始めるのです。少し驚かされつつも、AIが私たちの仕事の文脈を読み取り、助言を差し出す時代になったのだと実感します。

こうしたAIの“理解力”の進化は、会計業界にも静かに波紋を広げています。先日新聞報道などで「SaaSの死」という刺激的な言葉が語られるようになりましたが、free、マネーフォワード、SansanといったSaaS型サービスが、AIの登場によって価値の前提を揺さぶられ始めているのです。

私自身、当初は半信半疑でした。SaaSは便利で専門的な機能を備え、細かな点にも目配りが行き届くよう設計・開発されており、企業の業務を支えてきた実績があります。AIがそれを簡単に置き換えるとは思えなかったのです。しかしその考えを変える出来事がありました。



ある会計士の友人が、Anthropic社のClaudeに搭載された「バイブコーディング」を使い、自社の経営状況やスタッフの稼働を一目で把握できるダッシュボードを作ってしまったのです。外部のエンジニアに依頼したわけでも、特別なツールを購入したわけでもありません。AIと対話しながら、必要なデータを読み込ませ、欲しい形を伝えただけ。完成までにかかった時間はわずか一週間でした。

従来なら専門家の力が必要だった仕組みが、AIとの対話だけで形になってしまう。まるで「必要な道具をその場で作ってくれる職人」のようだと思いました。こうなると、特定の機能を提供するSaaSの価値は確かに揺らぎ始めます。

とはいえ、AIが人の仕事をすべて奪い取るわけではありません。むしろ、AIが一瞬で成果物を生み出すようになればなるほど、最後の判断を下すのはやはり「人」だという事実がいつそう際立ってきます。数字の意味を読み取り、経営の方向性を考え、最終判断を示すことはAIにはできません。専門家としての知見や経験は、これからも確かに求められ続けるはずです。

私たちはもう後戻りできません。だからこそ、人にしかできない役割を磨き、AIとともに新しい仕事の形をつくっていくことが、これからの仕事に求められているのだと思います。

代表取締役会長 松澤 和浩



不動産マーケット情報

AIインフラ投資と海外資金流入

2026年の日本不動産市場を読み解く上で、特に注目されているのが「AIインフラ投資」と「海外資金流入」の二つの潮流です。

生成AIの急速な普及を背景に、データセンター需要が世界的に拡大しているとされ、日本でもハイパースケイラー企業による大規模投資が続いているようです。IDCの見通しでは、日本国内のAIインフラ支出は2026年に55億ドル超（前年比18%以上増）とされ、近年急速な拡大が続いていると報じられています。また、市場調査によると、日本データセンター市場は2025年の約127.6億ドルから2031年までに389.1億ドルへ、年平均約20.4%の高い成長が見込まれるとのこと。

日本が投資先として関心を集めている背景には、政治・法制度の安定性や高品質な通信インフラ、地政学リスクの低さが挙げられるようです。一方で、欧州のダブリンやアムステルダム、アジアのシンガポールなどでは電力供給の制約からデータセンター新設が制限されているとされ、その代替地として日本への期待が高まっているという指摘もあります。

ただ、AIサーバーは従来型に比べて電力消費が大幅に大きいため、電力確保や再生可能エネルギーの調達が今後の重要な課題になるとの見方が出ています。政府が推進する「ワット・ビット連携」の影響で、北海道や九州などへの地方分散も徐々に進む可能性が指摘されています。実際に、北海道石狩市では再生可能エネルギーを活用したデータセンターの竣工が2026年内に予定されるなど、地方でのインフラ整備が具体化しつつあります。

こうしたインフラ需要の拡大と並行して、海外投資家による日本不動産への関心は高まっているようです。

CBREの調査によれば、2025年の国内投資額は前年を大幅に上回る過去最高水準に達したと伝えられています。またJLLの報告では、海外投資家による投資比率が、不動産ミニバブル期と言われた2007年前後の水準を上回る勢いで推移していると報じられています。

PwCとULIによる調査（Emerging Trends in Real Estate Asia Pacific 2026）においても、東京がアジア太平洋地域の投資先ランキングでトップクラスの評価を維持しており、安定した賃貸市場や透明性の高い取引慣行が、世界の長期資金を引きつけていると分析されています。

AIインフラ需要の拡大と海外資金流入という二つのトレンドは、日本の不動産市場の関心を「オフィス中心」から「デジタルインフラを含む産業用不動産市場」へと徐々にシフトさせている可能性があると考えられます。

クオリティコントロール室 平井 茂

出典（参考リンク）

CBRE Japan Investment MarketView Q4 2025（投資額6.5兆円、前年比31%増）
<https://www.cbre.com/insights/figures/japan-investment-marketview-q4-2025>

JLL Asia Pacific Capital Tracker / Investment Market Dynamics Q4 2025（日本投資額、海外投資家動向）
<https://www.jll.com/en-jp/insights/market-dynamics/japan-investment>

IDC “Japan AI Infrastructure Market to Exceed \$5.5B in 2026”（AIインフラ支出55億ドル超、18%成長）
<https://www.idc.com/resource-center/blog/7x-growth-in-just-three-years-japans-ai-infrastructure-will-surge-past-5-5-billion-in-2026-idc-reveals/>

Japan Data Center Market Investment Analysis Report 2026-2031（市場規模127.6億ドル→389.1億ドル、CAGR 20.4%）
<https://finance.yahoo.com/news/japan-data-center-market-investment-090400753.html>

PwC / ULI Emerging Trends in Real Estate® Asia Pacific 2026（東京1位・3年連続、データセンターが2026年もトップパフォーマー）
<https://asia.uli.org/emerging-trends-in-real-estate-asia-pacific-2026-real-estate-investors-cautiously-optimistic-preferring-japan-data-centres/>

<https://www.pwc.com/sg/en/publications/emerging-trends-in-real-estate-apac.html>

東急不動産「石狩再エネデータセンター第1号」プレスリリース（15MW、2026年Q1竣工予定）
<https://www.tokyu-land.co.jp/news/2024/001289.html>



REIT TOPIC

J-REIT2月の動向

<今月のトピックス>

テセウス・データ・レーク（TDL）のプロパティマネジメントモジュールが2026年6月にリリースされる予定です。昨年リリースの会計機能、支払管理機能に加え、ファンド（REITも含む）の物件管理機能が追加されます。今後のリリースを含め、当社グループの神髄である会計機能を中心とした、ファンドの物件管理（入口）から開示、レポート機能（出口）までのフローの業務効率化が進むものと期待しています。



【対象期間】 2026/2/1～2026/2/28

<対象期間の計算発表銘柄>

2026年2月の決算発表は9銘柄（いずれも25/12期決算）

<対象期間の物件移動>

物件取得銘柄数	物件取得総額	取得物件数
9銘柄	1,968億円	19件
物件譲渡銘柄数	物件譲渡総額	譲渡物件数
6銘柄	312億円	11件

<アセット別物件移動>

		オフィス	レジデンス	商業	ホスピタリティ	物流	その他不動産	出資持分等	総額
取得	金額	360億円	112億円	47億円	1,436億円	-	13億円	-	1,968億円
	構成比率	18%	6%	2%	73%	0%	1%	0%	100%
	件数	7件	5件	1件	5件	-	1件	-	19件
	構成比率	37%	26%	5%	26%	0%	5%	0%	100%
譲渡	金額	131億円	16億円	131億円	131億円	114億円	24億円	131億円	677億円
	構成比率	19%	2%	19%	19%	17%	4%	19%	100%
	件数	2件	1件	2件	2件	1件	1件	2件	11件
	構成比率	18%	9%	18%	18%	9%	9%	18%	100%

※次頁へ



REIT TOPIC

※前頁より

<今月の決算発表銘柄>

2026年3月に決算発表は15銘柄

<次月の予定決算発表>

4/13(月)	3281・GLP		
4/14(火)	3290・Oneリート		
4/15(水)	2972・サンケイリアルエステート		8968・福岡リート
4/16(木)	3226・三井不動産アコモデーションファンド		3295・ヒューリックリート
4/16(木)	3481・三菱地所物流リート		8984・大和ハウスリート
4/17(金)	3462・野村不動産マスターファンド		3488・セントラル・リート
4/20(月)	3492・MIRARTH		
4/21(火)	8953・日本都市ファンド		8954・オリックス不動産
4/22(水)	3466・ラサールロジポート		8961・森トラストリート

<権利付き最終日>

3/27(金)

ディスクレイマー

本資料は、投資判断の参考となる情報提供のみを目的として当社が作成したものであり、特定の有価証券等の売買の勧誘ではありません。本資料の記載内容・数値・図表等は作成時点の情報に基づきますが、その正確性・完全性を保証するものではなく、予告なしに変更される場合があります。また、当社は本資料を将来更新または訂正する義務を負いません。本資料の考察部分で述べる見解については、執筆者の個人的な見解であり、本資料記載のいかなる内容も将来の運用成果を約束・示唆するものではなく、最終的な投資判断はご自身の判断と責任で行ってください。当社は、本資料言及対象の投資法人又はその運用会社との間で、業務上の関係を有している場合がありますが、本資料の記載内容は公開情報に基づくもので、当該関係の影響を受けていません。



ASAリートパートナーズ
リートパートナー部 グエン・ティ・ホン