

グローバル都市不動産研究所 第37弾（都市政策の第一人者 市川宏雄氏監修）

# GPCI（世界の都市総合力ランキング）2025で 東京がニューヨークを抜き第2位に

～都市政策の専門家と不動産業界の経営者が、2026年以降の東京を展望する～

INTERVIEW

## 不動産業界

### 2026年以降の 東京を展望

明治大学名誉教授・森記念財団理事

市川 宏雄

株式会社グローバル・リンク・マネジメント

金 大仲

～GPCI2025で東京がNYを抜き第2位に～

投資用不動産を扱う株式会社グローバル・リンク・マネジメント（本社：東京都渋谷区、以下GLM）は、(1)東京という都市を分析しその魅力を世界に向けて発信すること、(2)不動産を核とした新しいサービスの開発等を目的に、明治大学名誉教授・森記念財団理事である市川宏雄氏を所長に迎え、「グローバル都市不動産研究所（以下、同研究所）」を2019年1月1日に設立しました。

過去のレポート一覧はこちら：<https://www.global-link-m.com/company/institute/>

このたび同研究所では第37弾の特別企画として、2025年12月17日に森記念財団 都市戦略研究所が発表したGPCI（世界の都市総合力ランキング）2025のデータをもとに、東京の強み・課題について市川所長とGLM金社長による対談形式で解説します。

# 01

## 東京の世界的評価



金社長：本日はよろしくお願いします。世界経済が不安定な中、東京の都市としての力や不動産市場環境についてお話を伺い、2026年以降の展望を描きたいと考えています。まず、都市としての「東京」について、最近の動向や注目すべきポイントは何でしょうか。



市川所長：よろしくお願いします。今年の大きなニュースは、先日（2025年12月17日）発表された「2025年世界都市ランキング」（森記念財団 都市戦略研究所）において東京が初めて2位に上昇したことです。従来はロンドン、ニューヨーク、東京の順でしたが、今回はニューヨークを抜きました。

東京は先進国で世界最大級の都市圏であり、メガシティ運営のノウハウは他都市には真似できません。都心に複数の拠点（丸の内・大手町、八重洲・日本橋、六本木・虎ノ門、渋谷、新宿、池袋等）が存在し、それぞれ特徴を持つ点もユニークです。また、効率性や安全性、ホスピタリティなど、都市としての総合力が高いのが特徴です。

Global Power City Index 2025

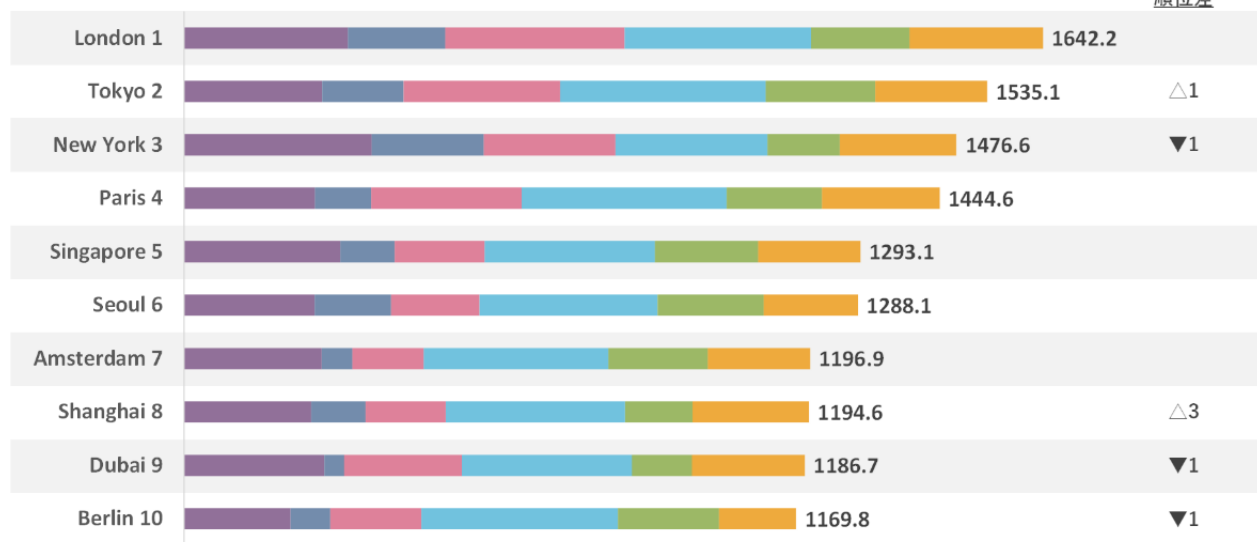
7

### 総合ランキング

#### TOP10

経済 研究・開発 文化・交流 居住 環境 交通・アクセス

昨年からの  
順位差



出典：森記念財団都市戦略研究所「Global Power City Index2025」

© 2025 The Mori Memorial Foundation



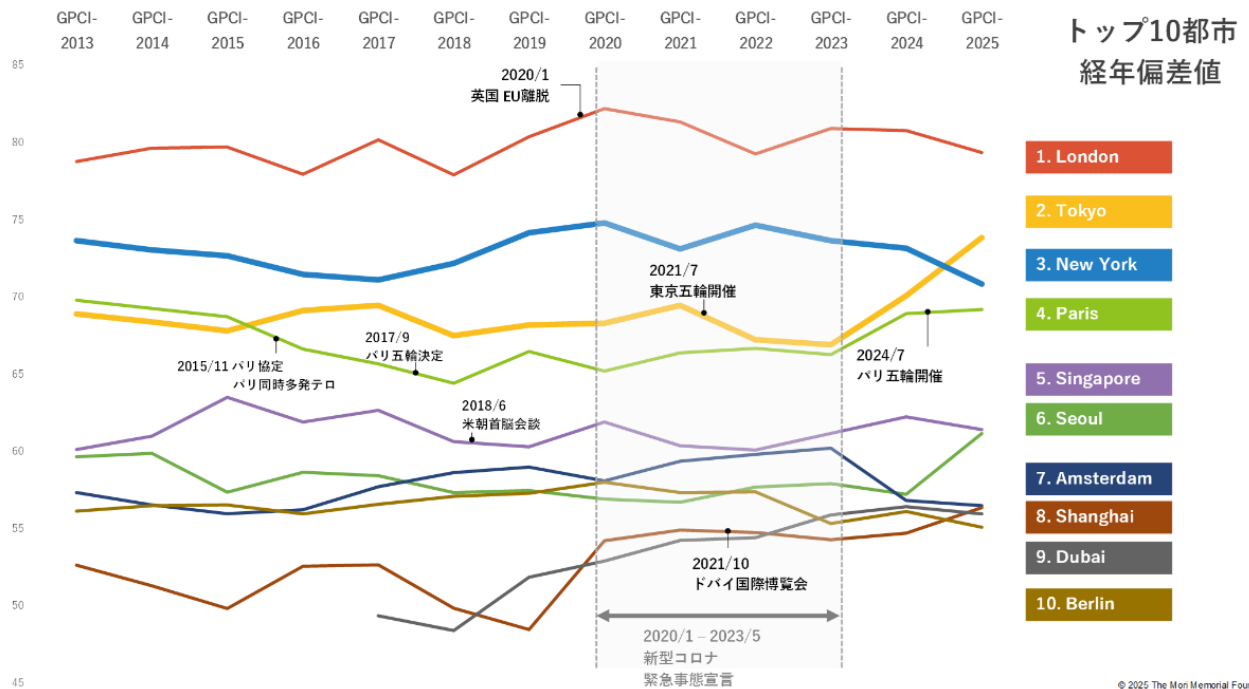
金社長：今回、東京が2位となった主な理由は何でしょうか。



市川所長：東京のスコアが2年連続で上昇し、逆にニューヨークのスコアが下がったことが大きな要因です。今後はロンドンを抜けるか注目されるでしょう。

Global Power City Index 2025

8



出典：森記念財団都市戦略研究所「Global Power City Index2025」



金社長：東京は、具体的には、どの項目で評価が上がったのでしょうか。



市川所長：「文化・交流」と「居住」分野での評価向上が大きな要因です。

「文化・交流」分野では、特に観光地・ナイトライフの充実度が上がっており、外国人訪問者数の増加も評価されています。

「居住」分野では、働き方の柔軟性や飲食店の多さが評価されました。

このほか、スタートアップの増加も評価されました。また、企業のサステナビリティ評価や生物多様性といった新しい指標も加わり、環境面での評価も上昇しています。



金社長：今回の大きなポイントとして環境分野の指標が変更されたと伺いました。

弊社も環境認証を取得した物件を開発し、CDPスコアは2年連続でBランクを取得しています。

ESGやサステナビリティの観点ではどう見えていますか。

2nd

Tokyo

指標別順位および前年差

順位orスコアが大きく上昇した指標

順位orスコアが大きく低下した指標

		順位	スコア差
経済 12位 (▼2)	市場の規模	1 GDP	2 -4
		2 1人あたりGDP	17 △1 -1
	市場の魅力	3 GDP成長率	22 △24 +23
		4 経済自由度	18 △9 +3
	経済集積	5 上場株式時価総額	3 -1
		6 世界トップ500企業	3 ▼1 -3
	人的集積	7 従業員数	3
		8 ビジネスサポート人材の多さ	15 △1 +1
	ビジネス環境	9 資金水準の高さ	29 ▼2 -2
		10 優秀な人材確保の容易性	40 ▼1 -1
	ビジネスの容易性	11 ワークライフバランス度	26 ▼3 -3
		12 法人税率の低さ	43
		13 政治・経済・商戦のリスクの低さ	26 △1 -1
研究・開発 3位	研究集積	14 研究者数	2 ▼1 -2
		15 世界トップ大学	23 ▼2
	研究環境	16 研究開発費	5 ▼1 -4
		17 留学生数	27 -1
	イノベーション	18 学力の高さ	5
		19 特許登録件数	1
		20 主要科学技術賞受賞者数	13 -1
	21 スタートアップ数	4 △3 +7	
文化・交流 2位 (△1)	発信力	22 国際コンベンション件数	3 △1 +0
		23 文化イベント開催件数	1
		24 コンテンツ輸出額	13
	観光資源	25 アート市場環境	7
		26 観光地の充実度	2 △9 +7
		27 世界遺産への近接性	19
	文化施設	28 ナイトライフ充実度	1 △7 +12
		29 劇場・コンサートホール数	5 -2
		30 美術館・博物館数	7
	受入環境	31 スタジアム数	4
		32 ホテル客室数	1
		33 ハイクラスホテル客室数	12
	外国人受入実績	34 買物の魅力	1
35 食事の魅力		1	
36 外国人居住者数		12 △1	
37 外国人訪問者数		3 +7	

		順位	スコア差	
居住 1位 (△2)	就業環境	38 完全失業率の低さ	6	
	居住コスト	39 1人あたりの総労働時間の短さ	18 ▼1	+1
		40 働き方の柔軟性	31 △8	+5
		41 住宅賃料水準の低さ	19 ▼1	
	安全・安心	42 物価水準の低さ	13 △5	+1
		43 殺人件数の少なさ	11 △2	
	生活良好性	44 自然災害の経済的リスクの少なさ	41	
		45 平均寿命	2	
		46 社会の自由度・平等さ	28 △1	+0
	生活利便性	47 メンタルヘルス水準	32	-4
		48 医師数	20 ▼1	
49 ICT環境の充実度		28	-2	
50 小売店舗の多さ		2		
51 飲食店の多さ	1 △3	+5		

環境 7位 (△11)	環境マネジメント	52 環境への取り組み	9	+11
	環境パフォーマンス	53 企業のサステナビリティ評価	2 -	+33
		54 再生可能エネルギー比率	36	
		55 リサイクル率	20 ▼1	
	都市環境	56 1人あたりのCO2排出量の少なさ	37 ▼32	-9
		57 空気のきれいさ	21 ▼3	-7
		58 気候の快適性	21 ▼6	-7
	自然資源	59 水質の良好性	20 ▼3	-6
		60 都市空間の清潔さ	6 △1	-5
		61 緑地の充実度	28 △7	+15
		62 生物多様性	24 -	+12

交通・アクセス 6位 (▼1)	国際ネットワーク	63 国際線直行便就都都市数	26 △1	+1
	航空キャパシティ	64 国際貨物流通規模	6	-1
		65 国内・国際線旅客数	3 △1	+2
		66 航空機の発着回数	6 △1	+2
	都市内交通	67 公共交通機関の利用のしやすさ	1	
		68 タクシー料金の安さ	25 ▼2	+0
		69 空港アクセス時間の短さ	36 ▼5	-4
	移動の快適性	70 通勤・通学時間の短さ	25 △2	+7
		71 渋滞の少なさ	31 △3	-2
		72 自転車での移動のしやすさ	5 △1	+3

※青字指標：新規指標

※青字指標：新規指標

© 2025 The Mori Memorial Foundation

出典：森記念財団都市戦略研究所「Global Power City Index2025」



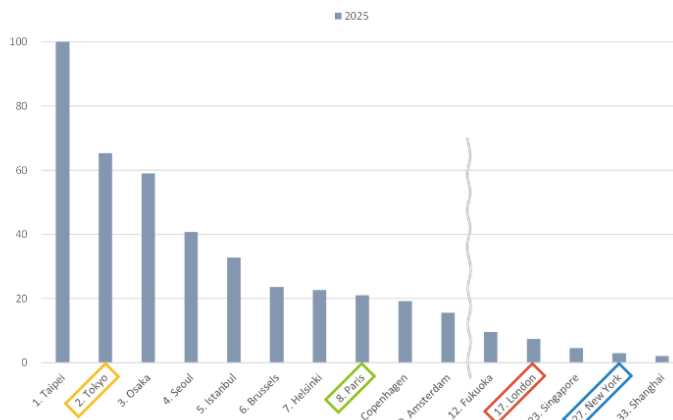
市川所長：環境への取り組みが評価される時代となり、GLMも含め、東京の企業はサステナビリティに積極的です。環境問題に熱心に取り組んでいることは投資家にとっても安心材料となります。ただし、環境だけを優先するのではなく、経済とのバランスが重要です。今後も民間企業の動きが市場を左右するでしょう。

## #53 企業のサステナビリティ評価

新規指標

単位：スコア

Environment



対象都市の中心から20km圏内に位置する企業が、RE100およびCDP Corporate Aリストの最新年次版に掲載された回数を、Crunchbaseに掲載されている当該都市の企業立地数で除算したスコア。

以下のサステナビリティ認証に選出された企業の立地密度。

・ RE100

・ CDP Corporate A List

※対象都市の中心から20km圏内を対象

※企業の総選出回数を、Crunchbaseに掲載されている対象都市の企業立地数で除算

台北：40回 / 4,357社

東京：198回 / 33,070社

大阪：21回 / 3,878社

ソウル：38回 / 10,167社

パリ：48回 / 24,923社

ロンドン：55回 / 80,687社

シンガポール：10回 / 24,227社

ニューヨーク：21回 / 79,116社

© 2025 The Mori Memorial Foundation

出典：森記念財団都市戦略研究所「Global Power City Index2025」



金社長：今後、東京がロンドンを抜いて1位になるために強化すべき指標は何でしょうか。



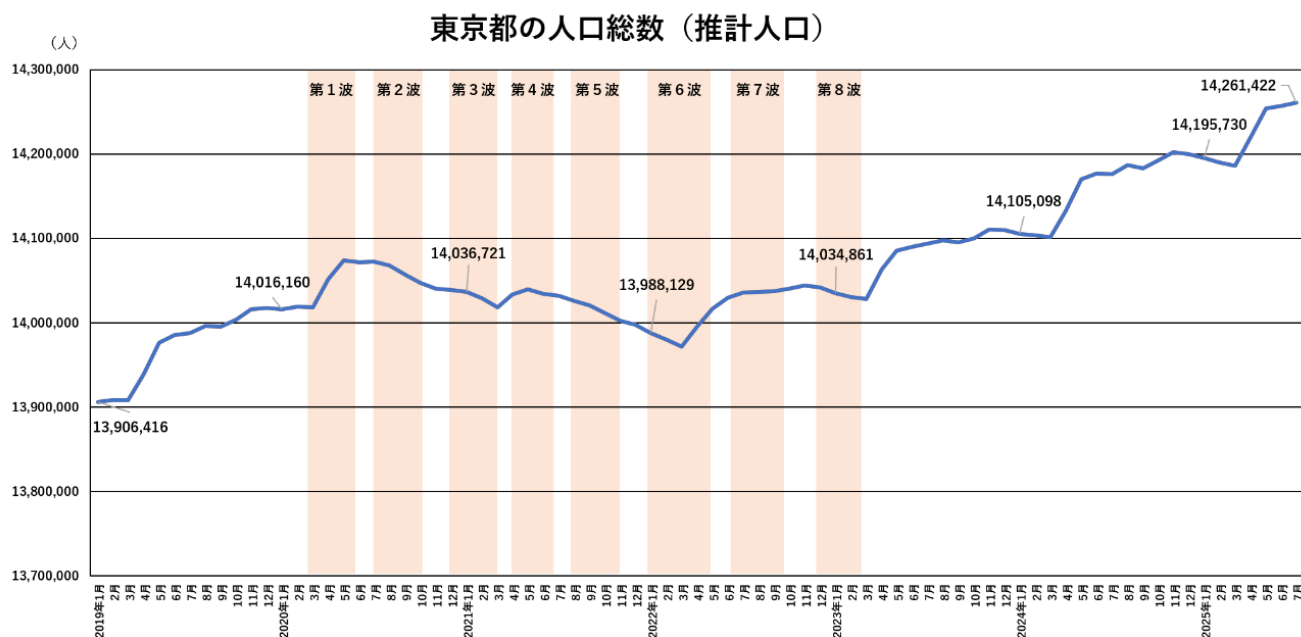
市川所長：東京が弱いのは「ワークプレイス充実度」、つまりシェアオフィスが少ないということです。また、英語が話せる人材が少ないため「優秀な人材確保の容易性」も課題です。その他、賃金水準を向上することでロンドンとも戦える状況になります。

## 02

### 東京の人口動態と不動産市場の現状



金社長：[研究所の第35弾レポート](#)でも分析しましたが、コロナ禍で一時的に減った人口が再び増加傾向にあり、直近の推計人口は1,420万人を突破しています。東京一極集中は続くと考えていますか。



出典：東京都「東京都の人口（推計）」（各月1日現在の推計）をもとにGLMが作成



市川所長：東京都の人口はコロナ禍を経て過去最大となり、特に15歳から29歳の若者や外国人が増えています。自然増（出生数）は減少していますが、社会増により都心回帰が進み、東京23区の人口ピークは2035年と予測しています。





金社長：若者と高齢者の増加により、今後相続も含めて東京の土地の売買やバリューアップが進むのではないかと予想していますが、いかがでしょうか。



市川所長：私も同じ意見です。今後10年程度は人口増加と強い都市力により安定した成長が続くと予測しています。また東京の人口のうち2割以上が70歳以上の高齢者とされ、今後相続や土地の売買が活発化し、不動産の流動性が高まる可能性もあります。東京の不動産市場の最大リスクは、大地震や富士山噴火などの自然災害ですが、それに対する準備は世界トップレベルです。さすがに大噴火がいつ起こるのかは分かりませんが、それ以外の要因での大きな崩壊は考えにくいと思っています。



金社長：不動産価格や投資環境についてはどうでしょうか。東京の不動産価格がやや過剰に高騰しているという指摘もありますが、この点についてどのようにお考えでしょうか。



市川所長：東京の不動産価格は世界の主要都市と比べてまだ割安です。コロナ禍でも住宅価格は下がらず、むしろ上昇傾向にあります。オフィスの空室率も低く、投資家からの注目が集まっています。今後も大きく下がる要因は見当たりません。

## 03

### 東京の不動産市場の展望と課題



金社長：今後、東京で注目すべきエリアはありますか。



市川所長：都心中枢部は引き続き安定していますが、開発コストの上昇で中野など一部エリアでは開発が遅延・中止となっています。今後は東京の東や北のエリア、例えば墨田区や江東区、板橋区などに不動産需要が広がる傾向があります。また、ベイエリアの開発や臨海地下鉄新線など、新たなインフラ整備も注目ポイントです。

そのうえで東京全体の開発を見てみると、重心は年々南下しており、日本橋から品川、さらに羽田へと向かう軸で再開発が進行しています。特に品川～天王洲～大井町周辺は、羽田へのアクセスの向上を背景に評価が高まっており、今後の成長が期待されます。



金社長：前回、[第36弾のレポート](#)では東京の地価を調査・分析しており、商業地は台東区の浅草周辺、中央区の新富町など、一気に高騰しているエリアの周辺が上がっていることが分かりました。

今後の東京不動産市場について、どのような見通しをお持ちですか。



市川所長：短期的には4～5年は安定が続くと見ています。人口増加や投資マネーの流入も続くでしょう。政治の安定や都市としての魅力は引き続き強みです。



金社長：現場ではここ数年、国内外の機関投資家が東京の不動産に積極的に投資していると実感しています。価格だけでなく金利も低いため、投資資金の回収率が高く、インフレで賃料が上がっていくフェーズになり、今後さらに集まるのではと予想しています。日本の金利が上がったとしても、各先進国の政策金利と同じような条件になり、都市力の強い東京に世界のマネーが継続して集まるのではないかと仮説を立てているのですが、いかがでしょうか。



市川所長：私も同様の見解です。世界経済が不安定である中、日本の政治的・経済的な安定が投資継続の鍵となります。



金社長：東京の魅力はよく理解できました。一方で、東京が抱えている課題やリスクはありますか。



市川所長：当面は、先ほど触れた開発コストの上昇に伴って、一部のエリアで開発の遅延・中止が発生していることでしょう。エリア開発の動向はよく注視しておく必要があります。

2030年以降は労働力不足や世界情勢の変化など新たな課題が出てくる可能性があります。世界情勢の変化については予測しきれませんが、労働力不足の面では、これを補う技術の進化と都市の関係に注目すると良いでしょう。とくにスタートアップの増加にもかかわるので、AIを中心にした技術者がビジネス・生活しやすい環境になっているか、今後の都市力にかかわってくるのではないのでしょうか。



金社長：GLMでは、オフィスを中心に中古物件を仕入れて、セキュリティやデザイン性を向上させるバリューアップを数年前から事業化しています。再生事業は機関投資家のニーズもあり、市場性を実感しています。



市川所長：投資の観点だけでなく、入居者の観点でも、中古物件の賃料、デザイン性、そしてセキュリティは、AIを中心にしたスタートアップにとっては魅力でしょう。

順位が下がったニューヨークは物価の上昇に伴って生活しづらくなり、観光客も頭打ちの傾向がありますが、東京は海外の主要都市と比べれば物価が安く、観光客も増えているため、状況が異なります。東京は、自然災害を除けば、大きな不安要因はないと考えています。



金社長：本日は貴重なお話をありがとうございました。今後も東京の不動産市場に大きな可能性を感じました。



市川所長：ありがとうございました。今後も東京都の動向を注視していきたいと思います。



# 取材可能事項

本件に関して、下記2名へのインタビューが可能です。  
ご取材をご希望の際は、グローバル・リンク・マネジメントの経営企画部 広報担当までお問い合わせください。



・氏名 : 市川 宏雄 (いちかわ ひろお)  
・生年月日 : 1947年 東京生まれ (77歳)  
・略歴 : 早稲田大学理工学部建築学科、同大学院修士課程、博士課程 (都市計画) を経て、カナダ政府留学生として、カナダ都市計画の権威であるウォータールー大学大学院博士課程 (都市地域計画) を修了 (Ph.D.)。一級建築士。  
世界の都市間競争の視点から大都市の将来を構想し、東京の政策には35年以上にわたり関わってきた東京研究の第一人者。  
現在、明治大学名誉教授、日本危機管理防災学会・会長、日本テレワーク学会・会長、大都市政策研究機構・理事長、日本危機管理士機構・理事長、森記念財団都市戦略研究所・業務理事、町田市・未来づくり研究所長、Steering Board Member of Future of Urban Development and Services Committee, World Economic Forum (ダボス会議) in Switzerland等、要職多数。



・氏名 : 金 大仲 (きむ てじゅん)  
・役職 : 株式会社グローバル・リンク・マネジメント 代表取締役社長  
・生年月日 : 1974年 横浜生まれ (51歳)  
・略歴 : 神奈川大学法学部法律学科卒業。新卒で金融機関に入社。その後、家業の飲食店を経て大手デベロッパー企業に転職し年間トップセールスを達成。そこでの経験を経て30歳の時に独立し、グローバル・リンク・マネジメントを設立。

## 会社概要

会社名 : 株式会社グローバル・リンク・マネジメント  
会社HP : <https://www.global-link-m.com/>  
所在地 : 東京都渋谷区道玄坂1丁目12番1号渋谷マークシティウエスト21階  
代表者 : 代表取締役社長 金 大仲  
設立年月日 : 2005年3月  
資本金 : 6億10百万円 (2025年6月末現在)  
業務内容 : 不動産ソリューション事業 (投資用不動産の開発、再生、土地企画)  
免許登録 : 宅地建物取引業 東京都知事 (5) 第84454号  
賃貸住宅管理業 国土交通大臣 (01) 第0001837号  
不動産特定共同事業 東京都知事 第114号  
一級建築士事務所登録 東京都知事登録 第66658号

【本件に関する報道関係の皆様からのお問い合わせ先】  
株式会社グローバル・リンク・マネジメント 経営企画部：近藤  
TEL：03-6821-5944 MAIL：[glmirinfo@global-link-m.com](mailto:glmirinfo@global-link-m.com)