

～東京オリンピック開催で不動産市況はどう変わるのか～



<発信元> TFP不動産コンサルティング株式会社 (TRC)
〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-8-1 丸の内トラストタワーN館14階
Tel:03-6212-2530 Fax:03-6212-2532
《<http://www.tfp-rc.co.jp> e-mail:info@tfp-rc.co.jp》
文：宮尾 啓子

東京オリンピック開催決定

2020年のオリンピック・パラリンピックの東京開催が決まりました。不動産業・建設業の株は軒並み上昇、開催地に近い晴海の高層マンションのモデルームの見学者はオリンピック決定前と比べて倍増、海外からも含め問い合わせが殺到しているそうです。オリンピック開催が東京の不動産市場にもたらすものは何でしょう。東京の不動産市場がどう変化していくのか気になるところです。

アベノミクスで不動産市況は既に活況

日本の不動産市況は、2012年夏頃に底入れをしてから徐々に回復を遂げて来ました。アベノミクスの3本の矢の一つである大胆な金融政策として日銀が打ち出した「異次元の金融緩和」。この「量的・質的金融緩和」を導入したことにより、市場に大量のお金が供給され始めました。市場のお金は株や不動産に流れ、実際に株価は上がりました。不動産も我々の肌で上昇を実感しています。

Jリート市場も活況です。物件の新規取得も活発に行われており、新規上場も相次いでいます。6月は野村マスターファンド投資法人、7月は星野リゾート・リート投資法人、そしてこの10月にはSIA不動産投資法人が新規上場しました。今後も新たに医療・介護系リートの上場が控えている状況です。

実は、オリンピック開催決定前から不動産市場は活況に入っているのです。オリンピック開催決定で、不動産市場の活性化に拍車がかかり、既に上昇傾向にある地価は押し上げられていくものと推測します。

日本で地価が上昇する象徴的な場所「銀座」の地価動向を見てみましょう。2008年のリーマンショック時に

ピークを迎え、その後4年間に亘り下落が続きましたが、昨年底を打ちました。これから地価は上昇に転じると推測します。

建築コストの高騰

7年後の開催に向けて、早速準備が始まりました。既に予定されていたインフラ工事も前倒しで進められることになり、競技場の建設もスタートします。東京は空前の建築ラッシュです。ただ、不動産業界・建設業界はこの特需を手放して喜んでばかりはいられません。その要因とされるのが、建築コストの高騰です。

既に、東日本大震災以降の復興事業で建築資材の高騰や人材不足による人件費の高騰が問題となっています。老朽化したインフラが問題視され、自民党は古いインフラの更新など「国土強靱化」を打ち出し、防災に強い国を目指すべく公共投資を短期間で集中的におこなう計画を策定、今後公共工事は活況に入ります。そんな折、東京オリンピック開催決定で、高止まりしていた建築費は更なる上昇が懸念されます。

建築コストの高騰がもたらすものは、新築価格の上昇です。新築価格が上昇し、買い手との価格目線が折り合わなくなった時、値頃感のある既存不動産の需要が高まることが想定されます。その結果、既存不動産の価格は上昇し、それが地価の上昇につながると考えます。

不動産市況はどうなる

海外のプレーヤーも東京の不動産に注目しています。リーマンショック後、極めて緩やかに回復を遂げている東京の不動産市場は、デフレでも成熟された市場として注目され始めていましたが、オリンピック開催の決定に

より、更に注目を集めることになりました。金融機関には海外投資家からの問い合わせが急増、海外投資家向けの融資対応の検討が迫られています。現在、東京の不動産の需要は高まっているのです。

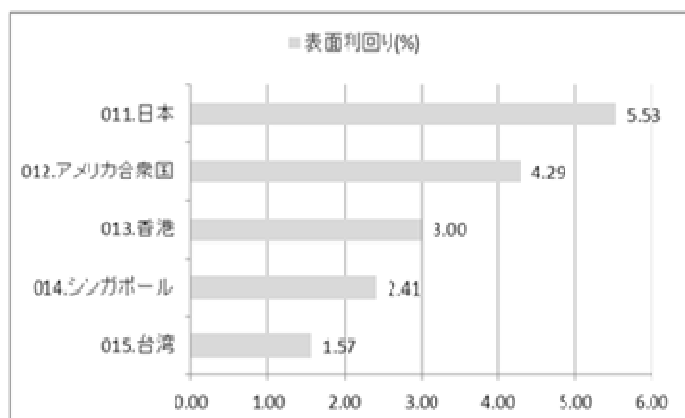
需要が高まれば価格は上昇します。既に、開催地周辺の湾岸エリアのマンション価格は上昇が始まっています。このマンション価格の上昇にけん引され、地価も上昇すると考えます。但し、地価が大きく上昇するのは、オリンピック開催が関連するエリア及び、都心エリアを中心とした東京圏に限定されるのではないのでしょうか。

海外の投資家が見ているのは「東京」です。そのことも、少なからず影響するのではないかと考えます。勿論、東京人気は他の主要都市に波及して上昇していく可能性はあると考えますが、やはり中心は「東京」でしょう。

東京の不動産の魅力

ではなぜ東京なのでしょう。東京の人口は世界最大規模を誇り、且つ、現在 GDP 世界一の都市であり、将来（2025年）の GDP 予測においても世界一とされています。東京は、人口、経済規模ともに世界最大の都市なのです。但し、このデータには“オリンピック開催”という特殊要因は含まれていません。オリンピック開催で、経済規模は更に拡大するでしょう。海外の投資家が注目するのも頷けます。

不動産投資において重要な指標となる投資利回りで比較してみました。これは国での比較になりますが、アメリカ、香港、シンガポール、台湾より、日本の不動産は割安感があります。また、東京の不動産は価格、賃料水準共に安定していることから、安定したインカムゲインが得られるということも、大きな魅力の一つです。



国際化が進む東京の不動産市場

東京都は国際競争力強化のため「アジアヘッドクォーター特区」を打ち出し、海外企業の東京誘致に向けて動いています。それに加えてオリンピックの開催、東京の不動産の国際化はますます進んでいくでしょう。国際化が進むと、東京の地価は上昇することが想定されます。

但し、下落要因がないわけではありません。都心の高級賃貸マンションはリーマンショック以降空室が目立っており、それは現在も続いています。オフィスの賃料はどうでしょう。今はまだ、上昇の気配は感じられません。賃料が上昇しなければ、地価の上昇は限界が訪れ、やがて調整が入るでしょう。

オリンピックが開催された後はどうなっているのでしょうか。7年後、デフレ脱却は出来ているのか、外資は呼び込めているのか。これからの7年間、不動産市況がどのように動いていくのか注目です。

久しぶりの地価上昇に沸く不動産市場、過熱感は否めません。一方で、下落要因があることも忘れてはなりません。目先のことだけでなく、中長期を見据え、冷静に判断できる目を養いたいものです。

出展: Global Property Guide

Demographia World Urban Areas & Population Projections

2013年 世界の都市 人口ランキング

位	国	都市名	人口(千人)
1	日本	東京-横浜	37,239
2	インドネシア	ジャカルタ	26,746
3	韓国	ソウル-インチョン	22,868
4	インド	デリー	22,826
5	中国	上海	21,766
6	フィリピン	マニラ	21,241
7	パキスタン	カラチ	20,877
8	アメリカ合衆国	ニューヨーク	20,673
9	ブラジル	サンパウロ	20,568
10	メキシコ	メキシコシティ	20,032