



URBAN SYSTEM

# オリンピック開催による新木場・ 辰巳エリアの不動産需要の変化

付録1: 英国のマクロ経済に見るロンドンオリンピック効果

付録2: 日本のマクロ経済に見る東京オリンピックの功罪

アーバンシステム管理(株)

# 結論



オリンピック開催により、中期的(約10年程度)には新木場・辰巳エリアの不動産需要の増加が予想される(以下理由により)

- ◆ 加速する東京一極集中(人口増)
- ◆ 物流拠点ニーズの増加
- ◆ インフラ整備拠点ニーズの増加
- ◆ オリンピック開催によるプラスの環境要因

# 加速する東京一極集中 (人口増)



- ◆ 日本全体の人口は減少傾向 日本全体の経済規模は縮小傾向
- ◆ しかし、オリンピックとは関係なく実は2020年までは東京の人口は増加傾向  
東京は中期的には経済規模の拡大が期待できる
- ◆ また、オリンピック効果により今後10年程度は東京の人口増加が継続し、  
その増加速度は更に加速する可能性あり  
東京はオリンピック効果により10年程度は更なる経済規模の拡大が期待できる

中  
期  
的

こまでは実現確率は高いと考えられる！！

- ◆ オリンピック関連施設の居住空間や商業施設への有効利用によりオリンピック開催以降も東京の人口増加が継続する可能性は否定はできない  
10年後以降も東京の経済規模が長期的に拡大する可能性はある

長  
期  
的

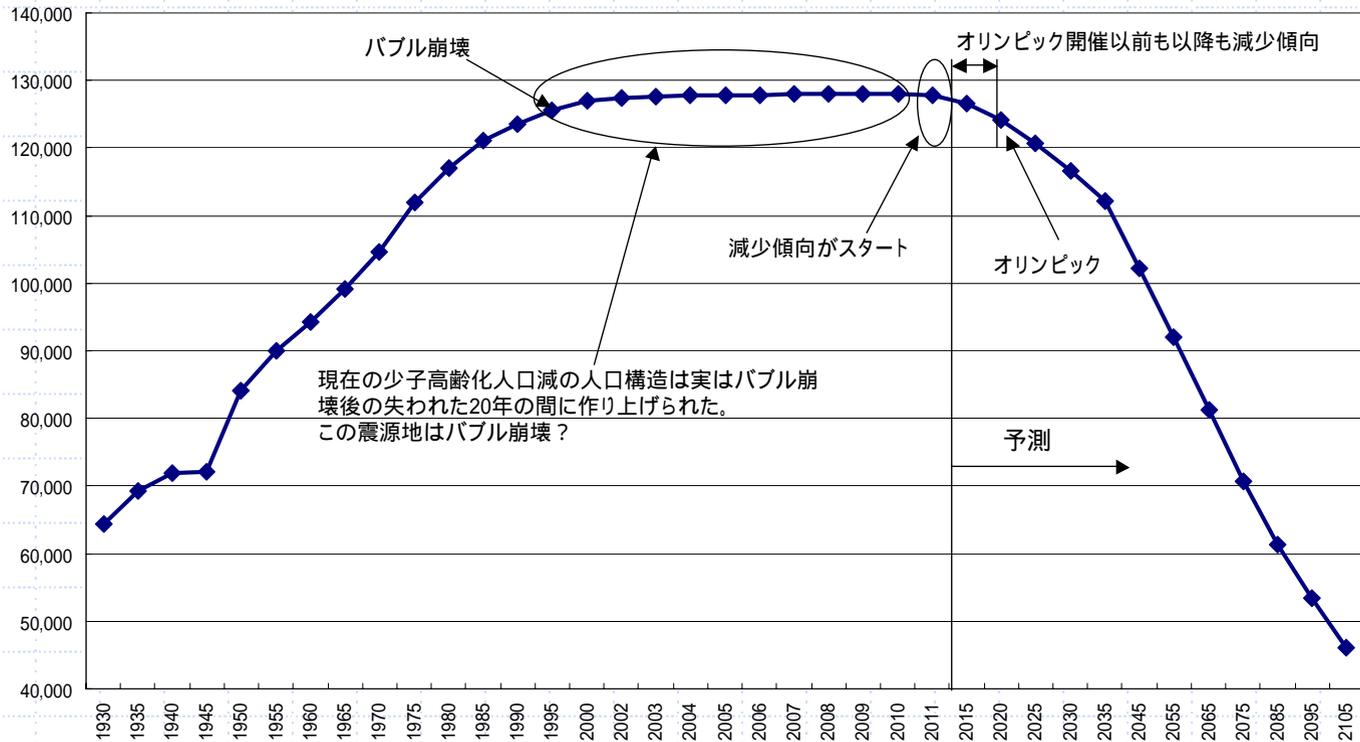
但し、この部分に関しては、過度の期待は禁物！！

# 日本全体の人口推移と予測



(オリンピック決定前の総務省発表。  
従ってオリンピック効果はまだ加味されていない予測)

日本全体の人口は既に減少を始めており、今後、**少子高齢化人口減の傾向が鮮明**。実はこの人口構造は**バブル崩壊後の失われた20年で作りあげられていったことは1990年以降人口が横ばいで推移していることから明らか**である。原因はバブル崩壊を震源地とした**長期景気低迷による将来不安**が引き起こした**出生率の低下**。その他に1986年制定の「雇用の分野における男女の均等な機会及び待遇の確保等女子労働者の福祉の増進に関する法律」により**女性の社会進出が進んだことによる未婚率の増加**などが考えられる。しかし、**いずれにしてもバブル崩壊をきっかけに少子高齢化人口減の社会的大問題が知らず知らずのうちに醸成されていったことは紛れもない事実**である。この問題が**オリンピックにより大きく解決の方向にカジを切るとは考えづらい**。

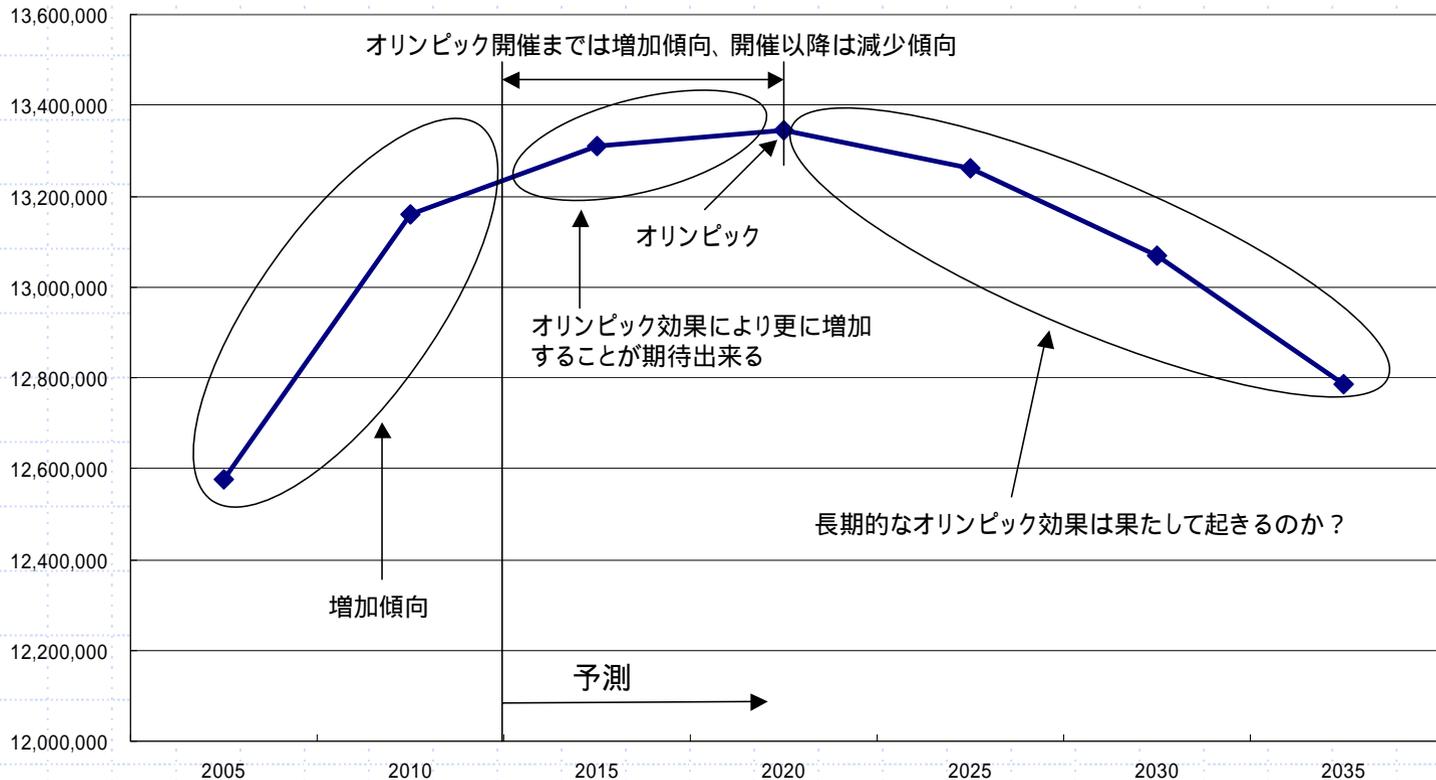


# 東京の人口推移と予測



(オリンピック決定前の東京都発表。  
従ってオリンピック効果はまだ加味されていない予測)

東京の人口はオリンピックとは関係なく2020年までは増加傾向を継続。しかし、先行して減少を続ける日本全体の人口と同様に、オリンピック開催時期の2020年を境についに減少傾向に転じることが予想されている。オリンピック効果により東京の人口は平成24年3月東京都発表の予想よりも上ぶれることが考えられるが、どの程度上ぶれるかは不透明。特に2020年以降の東京の人口減の傾向をどこまで改善できるかの予測は非常に難しい。ただし、オリンピック効果もあり約10年程度は東京の人口は増加傾向を継続すると予測できる。



# 新木場・辰巳エリアの物流 拠点としてのニーズの増加



- ◆ 約10年程度は東京の人口増 東京の消費量増  
東京の物流ニーズ増 物流拠点ニーズ増
- ◆ 消費エリアへの抜群の交通アクセス
- ◆ 24時間操業可能(地区計画による住居規制等)
- ◆ オリンピック開催に向けた他地域の開発ブームにより、首都圏内の物流拠点が減少  
高い希少性(付加価値)

# 新木場・辰巳エリアのインフラ 整備拠点としてのニーズの増加



- ◆ 2020年まではオリンピック関連インフラ整備増  
インフラ整備拠点ニーズ増(資材置場・建設  
機械置場など)
- ◆ オリンピック関連インフラ整備エリアへの抜群の  
交通アクセス
- ◆ 24時間操業可能(地区計画による住居規制等)
- ◆ 都用地のインフラ整備拠点への利用制限により  
首都圏内のインフラ整備拠点の減少  
高い希少性(付加価値)

# オリンピック開催による新木場・辰巳エリアのプラスの環境要因



- ◆ インフラ整備 (交通インフラや施設インフラの整備) により利便性の向上
- ◆ 周辺地域の活性化
- ◆ 震災リスク対策の強化 (行政の取組姿勢強化に期待)
- ◆ ゲートブリッジによる交通アクセスの利便性の認知度向上

# 新木場・辰巳エリアの今後の 不動産運用の注意点



- ◆ ポイントは2020年
- ◆ 中期的(約10年程度)な東京の人口増加による需要増を見据えた運用戦略が望ましい。
- ◆ 長期的(10年後以降)な需要増を見据えた投資を伴う運用戦略には相当慎重になる必要がある。



長期運用を見据えた投資には  
慎重に！ 慎重に！ 慎重に！！

10年後に振り返った時に過大投資になっていないように  
気を付けましょう！！



URBAN SYSTEM

# 付録1：英国のマクロ経済に見る ロンドンオリンピック効果

マクロ経済指標ではオリンピック効果は  
意外とインパクト薄？

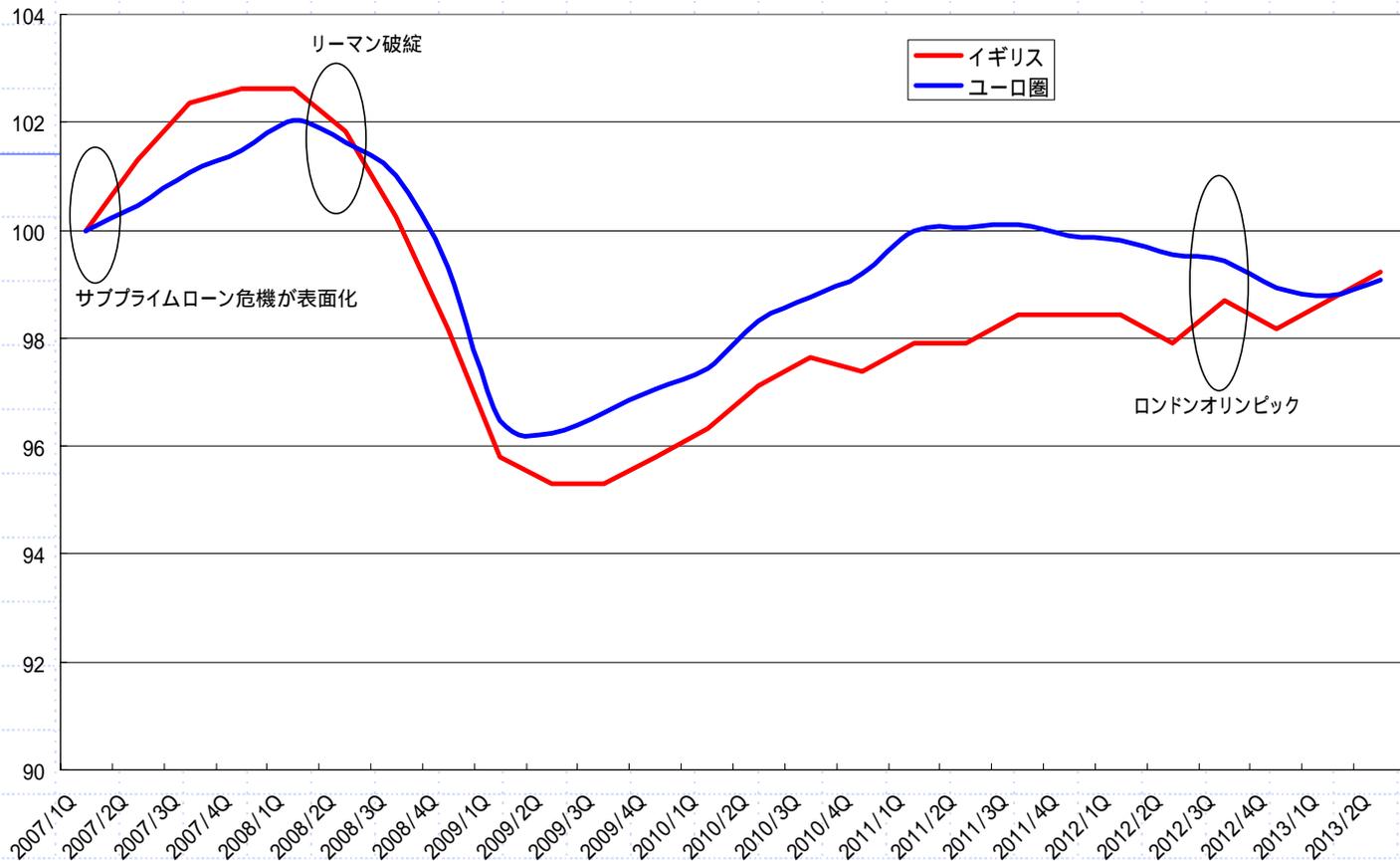
アーバンシステム管理(株)

# 英国とユーロ圏のGDPの推移

(経済協力開発機構(OECD)発表)



2005年7月6日にシンガポールで開かれた第117次IOC総会にてロンドンオリンピックが決定以降、ユーロ圏に比べて顕著な経済成長はイギリスでは起きていない。イギリスの経済成長はユーロ圏とほぼ同水準。



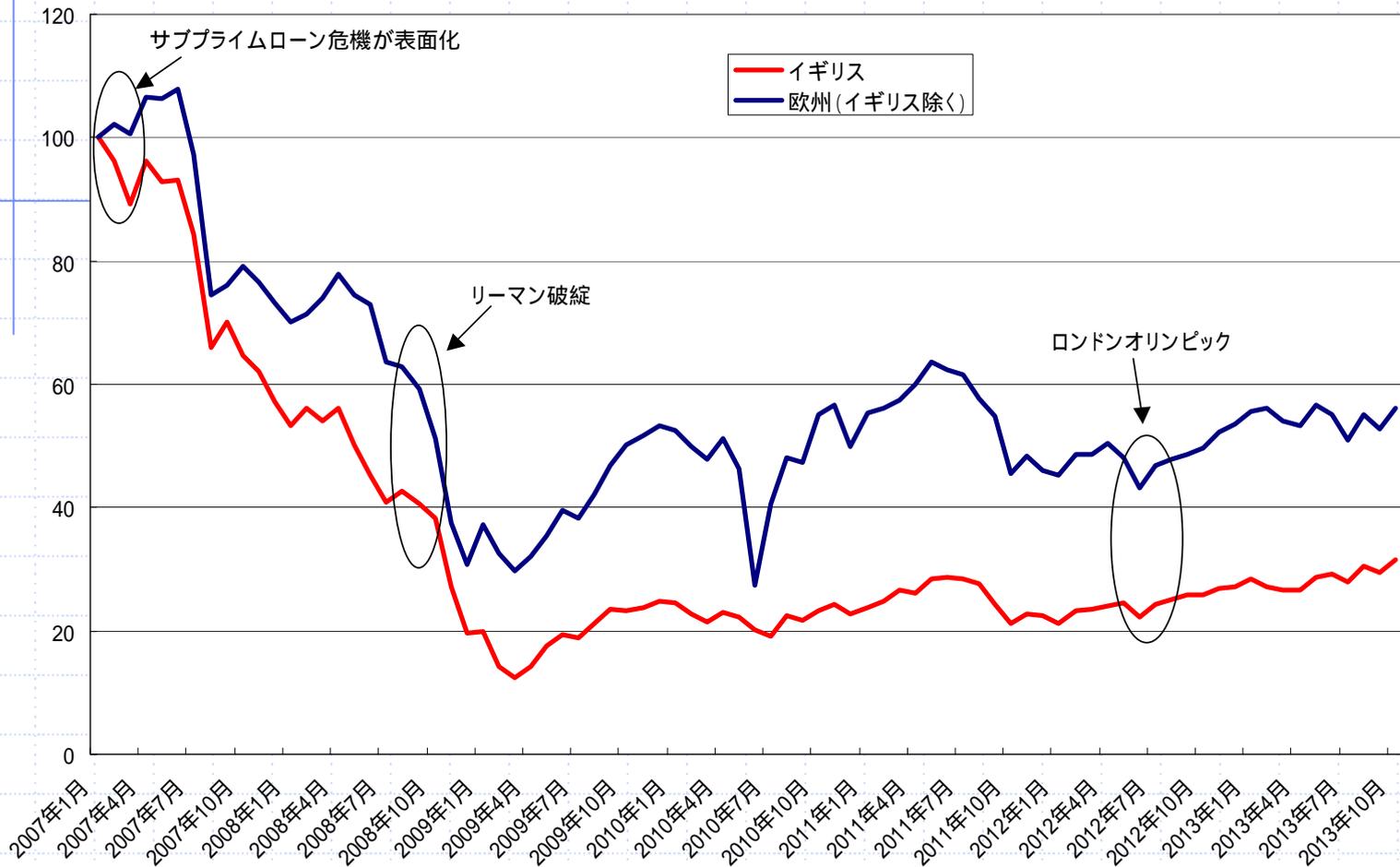
(出所: OECD、2007年1月で基準化)

# 英国とユーロ圏の不動産価格の推移

(フィナンシャルタイムズ発表)



経済成長と同様にロンドンオリンピック決定以降、ユーロ圏に比べて顕著な不動産価格の上昇はイギリスでは起きていない。



# 付録2：日本のマクロ経済に見る 東京オリンピックの功罪

2020年以前と以降で何が起こるのか？

アーバンシステム管理(株)

# 2020年まではバラ色？



- ◆ 東京都はオリンピック開催にあたり大会運営費など直接的な需要創出が約1兆2000億円、波及効果を含めると約3兆円の経済効果があると試算。但し、この数字だとGDPの約0.6%にすぎずマクロ的に見ればほとんど無視できる規模。
- ◆ しかし、実際には関連の道路整備や観光インフラ整備など数十兆円の公共事業になる可能性あり。
- ◆ 9月9日に発表された4～6月期のGDP改定値は年率換算でプラス3.8%と足下は高い経済成長を実現。ただ、これはアベノミクスによる円安効果と大型公共事業による効果(2012年度補正予算を用いた総事業費20兆円の緊急経済対策)と消費増税前の駆け込み需要によるものであり、来年以降は増税により景気減速が予想される。

↓  
しかし、

来年以降2020年までオリンピック向けの公共事業が実施されることになれば景気減速を十分に回避できる可能性がある。

実際に、それが現実味を帯びてきた。

# 日本のGDP予測

(出所:日経)



DATA702 QUICKコンセンサス・マクロ(日本経済予測) 指標別		■解説あり				
国内総生産(GDP) 実質 前期比年率		四半期				
		7-9	10-12	14/1-3	4-6	7-9
中心値		2.5	3.8	4.7	-5.6	1.5
最大値		3.4	4.3	7.8	-1.0	3.3
最小値		1.2	2.2	2.1	-8.0	-1.7
平均値		2.5	3.6	4.7	-5.3	1.4
社数		27	27	27	27	27
前回		3.2	3.7	4.8	-5.5	1.2
予測会社	各社画面	7-9	10-12	14/1-3	4-6	7-9
丸の内	ECOJ002	3.4	4.0	2.1	-1.0	0.1
大和総研	ECOJ009	3.2	4.2	5.4	-6.4	3.3
信金中金	ECOJ005	3.0	3.8	5.7	-5.2	-1.7
MSRC	ECOJ006	3.0	3.5	3.2	-6.0	1.2
ニッセイ基礎研	ECOJ013	3.0	2.9	4.6	-6.6	0.7
みずほ総研	ECOJ021	2.9	3.4	4.7	-5.7	2.3
富士通総研	ECOJ036	2.9	3.1	5.0	-5.8	1.6
明治安田生命	ECOJ033	2.8	4.0	4.8	-4.9	0.5
三菱UFJリサーチ	ECOJ025	2.7	4.2	5.2	-7.9	2.9
第一生命経済研	ECOJ007	2.7	3.8	4.6	-4.2	1.7
三菱UFJリサーチ景気	ECOJ024	2.6	4.3	7.8	-5.7	3.3
RBS証券	ECOJ040	2.6	3.3	4.0	-5.6	1.1
野村證券金融経済研	ECOJ017	2.5	4.0	5.3	-1.9	1.9
兵衛総研	ECOJ035	2.5	3.6	4.8	-7.4	1.7
BNPパリバ	ECOJ019	2.5	3.2	2.9	-4.7	1.5
日経センサ	ECOJ014	2.5	3.0	4.9	-8.0	2.3
JPリサーチ	ECOJ004	2.3	3.8	4.0	-4.5	1.2
SMBC日興	ECOJ042	2.2	4.1	7.1	-4.4	-1.2
日本総研	ECOJ015	2.2	4.0	4.3	-6.0	1.5
伊藤忠経済研究所	ECOJ039	2.2	3.9	6.0	-7.7	1.5
パナソニック	ECOJ018	2.2	3.9	4.4	-5.4	0.8
三井住友信託銀行	ECOJ038	2.1	3.2	4.1	-3.8	2.0
三菱総研	ECOJ023	1.9	3.9	4.4	-5.5	1.0
トヨタ証券	ECOJ011	1.9	2.4	2.6	-5.7	3.2
リサーチ・スタイル	ECOJ028	1.8	2.2	3.7	-3.5	0.2
農中総研	ECOJ016	1.7	4.1	5.9	-4.0	1.2
UBS証券	ECOJ029	1.2	3.5	5.3	-5.9	1.8

オリンピック  
特需で  
上方修正の  
可能性?

# 2020年以降はイバラの道？



- ◆ オリンピック開催後はどのようなのであろう？
- ◆ 歴史が示すように公共事業に依存した経済は公共事業縮小により不況を引き起こす可能性が高い。オリンピック開催以降の日本でも同様のことが起きる可能性は少なくない。
- ◆ さらに、オリンピック開催に向け構造改革的な痛みを伴う経済政策は回避される可能性も高く、そのツケが回ってくるのもオリンピック開催以降。



そうすると、

日本政府は2020年までに基礎的財政収支(プライマリーバランス)黒字化を公約しているが、もしオリンピック関連のインフラ整備で国債が大幅に増発されることになれば公約実現は困難になる。

いみじくも、黒字化の達成年度はオリンピック開催と同じ2020年。

2020年以降にイバラの道にならなければいいが。

# 忘れてはいけない教訓かも？



- ◆ 日本の現在の巨額の借金は1964年に開催された東京オリンピックが始まり？
- ◆ 思い出しましょう。翌年の1965年には東京オリンピック向けの公共事業がなくなり、景気減速が始まる。景気対策としての財政出動の為に戦後初の赤字国債が発行。現在の日本の1000兆円超えの借金は実は東京オリンピック後の景気対策が起点？
- ◆ オリンピックと開催後の国家の借金とは複雑に絡み合っている？  
一例として、財政規模を無視したオリンピック関連の大規模なインフラ投資が財政破綻の一つの要因となったギリシャなどが挙げられる。

↓  
**だからこそ、**

オリンピック特需のための国債増発が2020年以降のイバラの道につながらない  
**賢さを期待したい。**

