

J-REITレポート

2020年東京五輪・パラリンピック後の再開発計画

2020年以降の東京都心の不動産市況は底堅く推移するものと予想

- 2020年の東京五輪・パラリンピック終了後の東京都心不動産の調整局面入りを懸念する見方も。
- 比較的大規模な再開発計画等が存在すること、2020年にオフィス供給がピークアウトし需給の改善が期待されること等からみて、一時的な調整はあっても、2020年以降も堅調地合いは続くものと判断。

東京都心の不動産市況について、東京五輪・パラリンピックが開催される2020年頃までは上昇するものの、その後は調整局面入りし、建設・不動産株やJ-REITに悪影響を及ぼすとの見方もあるようです。しかし、①図表の例のように、現時点でも2020年を超えて行われる比較的大規模な再開発やインフラ整備計画が存在すること、②構築・整備されたインフラは、その後の経済活動の活性化をもたらすものと見られること、③東京23区のオフィス供給が2020年にピークアウトし、その後は同マーケットの需給が改善すると思われること^(注)等から判断して、一時的な調整はあっても、東京都心の不動産市況は底堅く推移するものと判断しています。東京は今後更に大きな変貌を遂げていくものと思われま。

(注) 森ビルの「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2018」によると、同区のオフィス供給は2020年に8年ぶりの高水準となる168万㎡でピークを打った後、2021、22年は3分の1程度に減少することが予想されています。

図表：2020年以降も続く東京都心等の再開発案件の例（予定・計画ベース）（2018年7月5日時点）

(1) 品川新駅（仮称）が2020年暫定開業し2024年の街開きを待つ全面開通予定

- ◆ 山手線新駅誕生は1971年のJR西日暮里駅以来40年ぶり、JR品川駅と田町駅のほぼ中間の駅となる。
- ◆ 東京五輪・パラリンピック開催に合わせ、2020年に暫定開業。2024年の街開きを待つ全面開通の予定。
- ◆ 敷地面積が恵比寿ガーデンプレイスの約1.6倍の約13ha（1ヘクタール：1万㎡）に及び巨大開発。
- ◆ 3棟のタワーマンション、5棟のオフィス、商業施設等で構成され、街の規模としては10万人を見込む。

(2) 新虎通りのビジネス街が「日本のシャンゼリゼ通り」に（シャンゼリゼ通り：フランス・パリの大通り）

- ◆ 新虎通り（虎ノ門～新橋間で開通した延長約1.4kmの都市計画道路環状2号線のうち、地上部の道路に付けられた愛称）が2014年開通、虎ノ門ヒルズが2014年竣工。
- ◆ 新虎通りのビジネス街を「日本のシャンゼリゼ通り」にするための「東京シャンゼリゼプロジェクト」が始動。

(3) 「東京ディズニーシー大規模拡張プロジェクト」が始動

- ◆ 東京ディズニーシー開業以来最大の面積拡張。
- ◆ 過去最高となる約2,500億円をかけ、2022年度中の開業を目指す。

(4) 東京駅日本橋口前の常盤橋街区3.1haを再開発

- ◆ 2027年にあべのハルカスを超える高さ390メートルの超高層複合ビルを含む4つの棟と7,000㎡の広場を開設。
- ◆ プロジェクト総費用は1兆円を超えるとの試算も。ホテル、カジノ、展望台等の観光関連施設を併設させる案も。

(5) 中央リニア新幹線が2027年に品川～名古屋間で開業予定

- ◆ 2027年に品川～名古屋間が開通予定（品川駅の再開発も同時進行）。その後大阪まで延伸。
- ◆ 品川～名古屋間は約40分、東京～名古屋～大阪の三大都市圏が1時間程度で結ばれることとなる。

(6) 「羽田空港アクセス線」2028年頃の完成を目指す

- ◆ 羽田空港アクセス線は、東京都心と羽田空港を直結するJRの新線計画。
- ◆ 羽田空港から湾岸の東京貨物ターミナル駅（東京都品川区）まで新線を建設。ここからは都心方面に向け、既存路線を活用し、「西山手ルート」「東山手ルート」「臨海部ルート」の3ルートを整備する計画。

(7) 渋谷エリアの再開発

- ◆ 駅と周辺の街区では主に以下の4つのエリア（「渋谷駅街区再開発」「渋谷駅地区道玄坂街区再開発」「渋谷駅桜丘口地区再開発」「渋谷駅南街区プロジェクト」）に分かれて再開発が進行中。
- ◆ 2027年までには駅と周辺が回廊で結ばれた回遊性の高い都市空間が生まれる予定。

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>