

概論

世界が注目する「東京再開発」

五輪開催決定も追い風に

作成者: 奥村義弘

震災を契機にインフラ整備への関心高まる

日本全土を震撼させた2011年3月11日の東日本大震災の発生から早くも2年半の月日が流れた。民主党から自民党・公明党を中心とする政権に交代した。自民党は「国土強靱化」を主要政策の前面に掲げる。防災・減災の観点からも、耐震化などを中心に、インフラ整備が喫緊の課題となった。

構造改革を促す特区構想

日本の中長期成長戦略に焦点が当たっている。短期的な景気対策にとどまらず、「構造改革」をキーワードにアジア新興国の経済成長を取り込む形で中長期視点での成長の仕組みづくりが問われている。とりわけ人口3,500万人を抱える東京圏の機能アップは日本の成長を考える場合避けて通れないテーマと言えよう。これまで東京都も「アジアヘッドクォーター特区」を掲げて外国企業の誘致などに取り組んできた。国が検討中の「国家戦略特区構想」も重なり一段とその推進に対する期待感が高まっている。なお東京都では、大胆な規制緩和措置だけでなく、税制、金融、財政などの特例措置を含めた総合的な取り組みとなるよう法整備を進めることを求めている。

2020年五輪開催で「東京」がクローズアップ

また、9月のIOC総会での2020年の東京五輪開催決定は高揚感を持って歓迎された。高度成長のきっかけとなった前回の東京五輪の記憶もあり、その経済効果に期待する向きは大きい。新しい時代のコンパクトな五輪を目指すと言われるが、東京都の試算によると経済効果は1兆6,753億円と大きい。施設だけでなく道路や鉄道など周辺のインフラ環境整備、跡地利用、観光産業の育成など、広い意味でソフトコンテンツづくりも含めた日本の変化に期待する投資家は多い。

「東京再開発」を後押しするビッグプロジェクト

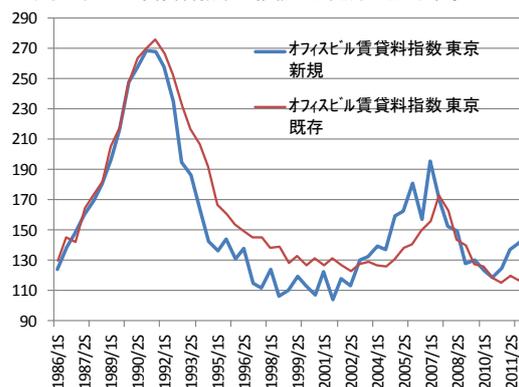
今特集では「東京再開発」をキーワードに関連銘柄をまとめてみた。安倍政権が掲げる「アベノミクス」は脱デフレを目指す経済政策と言われる。足元、都心部を中心に、地価や賃料が反転している。東京駅周辺、東京スカイツリー、渋谷など鉄道企業を中心に再開発された大型商業施設が関心を集めている。今後は鉄道関連ではリニア新駅の建設・品川ヤードの再開発が注目される品川駅周辺への関心が高い。また、小売業界で松坂屋銀座店を含む銀座六丁目10地区(2017年度オープン予定)、高島屋の日本橋二丁目地区(2019年2月完成予定)など、集客力の高い大規模複合施設の開発が注目されている。

◇東京みなと館（青海）より 東京スカイツリー方面



(出所) CAM撮影

◇オフィスビル賃貸料指数の推移(85年2月=100、東京)



(出所) Quick Astra Manager より CAM作成

◇アジアヘッドクォーター特区、関連銘柄

特区エリア	プロジェクト例・関連企業
[東京都心・臨海地域]	創薬支援ネットワークと連携し、創薬等ライフサイエンス関連国際ビジネスのプラットフォーム形成（日本橋・東京駅前） 三井不（8801）、菱地所（8802）、東建物（8804） MICEや国際観光の一大拠点を目指した街づくり。カジノに係る法整備とカジノ開設エリアとしての指定（臨海地域） フジHD（4676）、三井不（8801）、住友不（8830） 百貨店建て替え、外国人観光客への対応（銀座地区） Jフロント（3086）、東急不HD（3289）、高島屋（8233）
[新宿駅周辺地域]	ショールームタウン構想、西新宿再開発（新宿副都心エリア） 野村不HD（3231）、東建物（8804）、住友商（8053）、JR東日本（9020）
[渋谷駅周辺地域]	最先端の文化を生み出し、世界に情報を発信しながら、コンテンツ・クリエイティブ産業の集積成長を促すビジネスプラットフォームを形成 東急不HD（3289）、東急（9005）
[品川駅・田町駅 周辺地域]	リニア中央新幹線の始発駅に決定、交通の接続点としての役割高まる（品川） 大成建（1801）、NTT都市（8933）、京急（9006）、JR東日本（9020）
[羽田空港跡地]	国内外のものづくりニーズとシーズをつなげ、新市場・新技術を創出するとともに、「クールジャパン」を世界へ発信する産業の戦略拠点を形成 空港施設（8864）、京急（9006）、空港ビル（9706）

(注) 東京都公表資料などよりCAM作成

◇2020年東京オリンピックの経済効果 (単位：億円)

	東京都	その他の地域	全国
サービス	4,779	1,731	6,510
建設	4,591	154	4,745
商業	1,419	1,360	2,779
運輸	972	1,454	2,426
情報通信	1,456	453	1,909
電気機械	243	1,503	1,746
不動産	1,069	448	1,517
金融・保険	789	389	1,178
その他	1,435	5,364	6,799
合計	16,753	12,856	29,609

(出所) 東京都スポーツ振興局資料よりCAM作成

◇オリンピック関連施設の建設計画 (単位：億円)

会場	投資額	建設主体	コメント
オリンピックスタジアム	1,340	JSC	新宿区国立競技場を全面改良
選手村	954	民間企業	中央区晴海に建設、用地は東京都が保有
夢の島ユース・プラザ・アリーナ	364	東京都	江東区辰巳に建設、バスケットなどの会場
アクアティクスセンター	321	東京都	江東区辰巳に建設、競泳などの会場
武蔵野の森総合スポーツ施設	250	東京都	調布市に建設、フェンシングなどの会場
有明アリーナ	176	東京都	江東区有明に建設、バレーボールの会場

(注) JSC (JAPAN SPORT COUNCIL) は独立行政法人日本スポーツ振興センター

(出所) 東京2020オリンピック・パラリンピック招致委員会立候補ファイルよりCAM作成

◇主なオリンピック関連銘柄

カテゴリー	関連銘柄
インフラ、施設	ショボント（1414）、大成建（1801）、鹿島（1812）、ライトエ（1926）、関電工（1942）、太平洋セメ（5233）、横河ブHD（5911）
不動産	東急不HD（3289）、IHI（7013）、三井不（8801）、菱地所（8802）、東ガス（9531）
運輸	東武（9001）、京急（9006）、京成（9009）、JR東（9020）、JAL（9201）、ANA（9202）
観光・レジャー	一休（2450）、三越伊勢丹（3099）、OLC（4661）、サンリオ（8136）、高島屋（8233）、イフ・アイエ（9603）、帝国ホ（9708）
スポーツ・アパレル	アシックス（7936）、ミズノ（8022）、デサント（8114）、ゼビオ（8281）、コナミ（9766）
設備、セキュリティ	ALSOK（2331）、日立国際（6756）、TOA（6809）、乃村工（9716）、セコム（9735）

(出所) CAM作成