

概論

動き出す大型プロジェクト、 交通の要衝・品川への注目度高まる

作成者: 奥村義弘

正念場迎える安倍政権の成長戦略

安倍政権の成長戦略が正念場を迎えている。今臨時国会では、さまざまな規制緩和、成長戦略の具体化が急務となっている。また国内景気は消費増税の影響、天候不順など減速感が強まっている。短期的な景気対策にも配慮が必要である。

東京に絡む様々な大型プロジェクトが始動

そのなかで首都東京に絡む様々な大型プロジェクトが動き出している。6月3日にJR東日本(9020)が山手線の品川駅と田町駅の間の新駅を2020年に暫定開業すると発表。10月17日にはJR東海(9022)が主体となるリニア中央新幹線の着工が正式認可された。つれて品川駅周辺の開発が脚光を浴びている。品川は2020年のオリンピック開催に向けて、大手町、丸の内に並ぶ一大ビジネス拠点に変貌していこう。

交通の要衝・品川への注目度高まる

東京都では「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン」を設け、これからの日本の成長をけん引する国際交流拠点として、品川駅周辺の都市開発に取り組んでいる。最新の2014年版が9月に公表された。①世界から人・企業を集める企業誘致・MICE(国際会議場など)プロモーション、②グローバルな活動拠点にふさわしい居住・滞在環境整備、③世界に誇る活力と潤いある景観・環境形成、④広域アクセシビリティの効果を最大化する駅機能の強化、⑤拠点性を高める道路ネットワークの構築、⑦安全・安心な防災づくりの推進、が戦略の骨子。まちづくりの個別地区として、羽田空港の国際化、リニア中央新幹線の始発駅が品川になったことなどを考慮し、品川駅街区を新たに優先整備地区に加えた。これら優先整備地区の特徴は、品川駅北周辺は先端技術と国際文化等の交流する国際的な拠点の形成。品川駅西口は新たな価値を創造する場となるMICEの拠点の形成。芝浦水再生センターは環境都市づくり、緑豊かなオープンスペースの形成。品川駅街区では品川駅と周辺が調和したまちづくりを実現する、などとしている。また、環状4号線の延伸で、羽田や臨海部、六本木方面とのアクセスを向上させる。環状4号線と交差する国道15号の拡幅、品川駅の東側にある首都高速道路のランプ(出入口)新設など、道路ネットワーク構築の具体的な検討も盛り込まれている。

求められる広域交通の整備進展

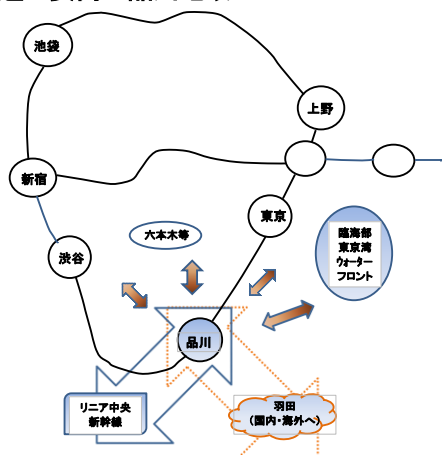
これらの開発計画から見える株式市場のテーマとして、広域交通の整備進展が挙げられる。老朽化した高速道路の整備は急務だ。また成長戦略にも位置付けられる「東京、名古屋、大阪」という大都市圏を一体化した新しい経済圏の創出に向け、リニア中央新幹線計画が本格的に進み始めた点にも注目できる。始発駅として大深度地下開発となる品川駅は重要な位置を占める。また羽田空港の再拡張などもテーマとなろう。交通の要衝・品川には大きなポテンシャルを感じる。

訪日外客増加の要としても注目

品川は羽田空港にも近く、2020年の東京オリンピック開催に向けて急増する観光客受け入れの拠点として重要な役割を持っている。受入れ増が予想される外国人などの居住地域としても環境整備が進められよう。規制緩和をテコに都市機能の一段の集積、再編・高度化が予想される。足元、訪日外客数の増加が話題を集めている。10月22日に発表された9月の訪日外客数は109万9,000人、前年同月比26.8%増。1~9月の累計は973万7,000人、前年同期比26.0%増と好調に拡大し

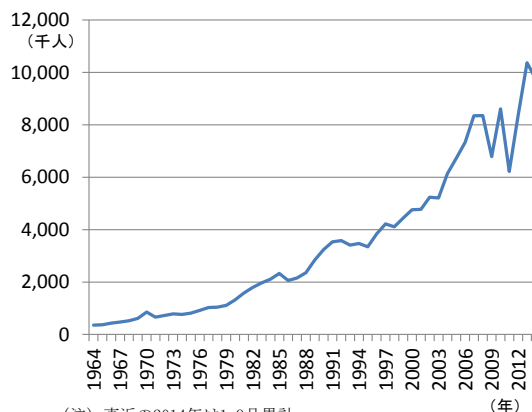
ている。「日本再興戦略」に掲げる2020年に年2,000万人の高みに向けた戦略は順調に推移している。小売業界などでも銀座などの繁華街、交通の要衝であるターミナル駅周辺などで、購買力ある富裕層と並び、中華圏からの観光客などをターゲットとする観光ビジネスが好調で注目を集めている。足元の円安の流れや数次に渡るビザ規制緩和も手伝い、購買力が増したアジアからの訪日外客増加につながっている。10月も秋の旅行シーズンに入る。免税品目取り扱いの拡大、訪日旅行人気の継続などで過去最高を超えることが予想される。

◇交通の要衝・品川地域



(出所) 品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドラインよりCAM作成

◇年別訪日外客数の推移



(注) 直近の2014年は1-9月累計
(出所) 日本政府観光局公表データよりCAM作成

◇品川再開発で注目される関連銘柄

(単位：円、倍、%)

銘柄	コード	株価 10/23	予想 PER	予想 増益率	特徴、注目点
【リニア中央新幹線・鉄道工事】					
大成建	1801	589	29.2	▲ 33	山岳トンネルやシールドトンネル工事に強く、JR東海で高い実績
大林組	1802	718	22.5	▲ 3	JR各社で実績豊富。浜松町では再開発も手がける
清水建	1803	780	25.6	37	首都圏の民間建築工事に強み。大型土木プロジェクトも得意
鹿島	1812	503	31.3	11	超高層、耐震技術に強み。外環道トンネルなども受注
鉄建	1815	491	55.0	37	鉄道、道路、マンション建設に強み。外環道トンネルなど
西松建	1820	515	26.0	▲ 7	ダム、トンネル工事等土木が得意。虎ノ門一丁目再開発も
東鉄工	1835	2,435	15.4	1	JR東日本関連が主力。新駅、羽田空港アクセス線など
【道路・橋梁】					
ショボンド	1414	4,190	24.1	1	コンクリート補修最大手。橋梁、トンネル、高速道路に強み
NIPPO	1881	1,882	11.2	▲ 10	道路舗装最大手。道路整備で舗装工事の発注拡大
日コン	5269	623	23.2	2	配電用ボールの最大手。外環道向け壁体など独自品も伸長
ジオスタ	5282	726	915.6	▲ 73	道路トンネル、河川向けコンクリート製品が主力。外環道向け拡大
横河HD	5911	1,417	20.2	▲ 23	橋梁最大手。大型工事が得意。追加工事、システム工事増加
【ホテル・観光】					
三井不	8801	2,998.0	33.0	8	都市型商業施設の開発に強み。豊洲、日本橋再開発など
菱地所	8802	2,293.5	53.1	▲ 32	臨海部マンション開発、ロイヤルホテル、TGMM芝浦プロジェクトなど
住友不	8830	3,501.5	21.7	3	臨海部マンション開発、晴海、有明などで有力案件
NTT都市	8933	1,035	42.6	▲ 42	新駅に近い、品川シーゾンプラスが15年3月にも完成予定
空港ビル	9706	3,920	78.8	33	羽田空港ターミナルビルの家主。物品販売拡大、空港型免税店
【電鉄】					
京急	9006	836	46.1	▲ 11	羽田空港発着枠拡大の効果大。泉岳寺駅に本社ビル
JR東日本	9020	8,103	15.6	3	新幹線が増勢。不動産賃貸や駅ナカ物販事業にも力

(注) 予想増益率、予想PERは今期の日経予想

(出所) CAM作成