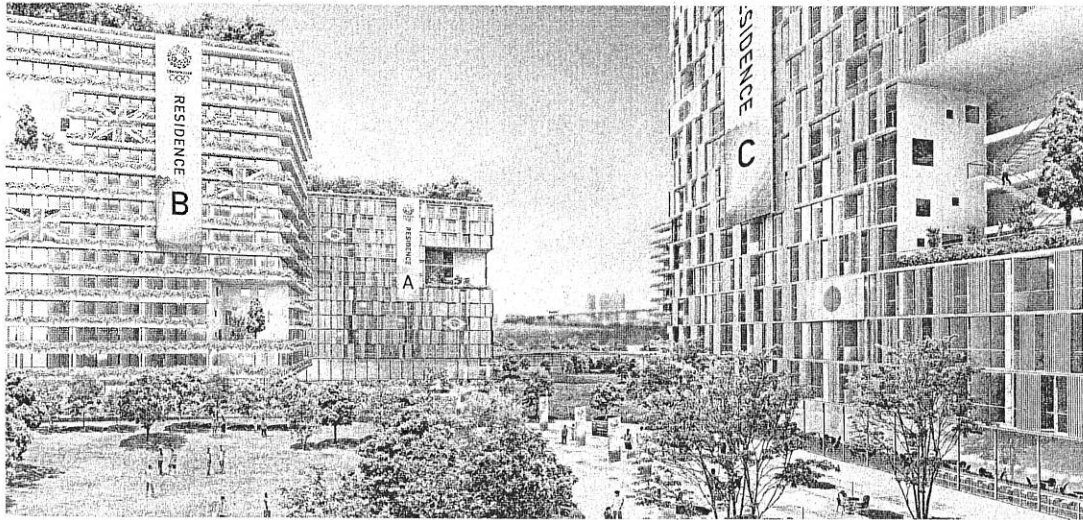


# 東京に五輪がやって来る

## 「市況へプラス」大きな期待

### インフラ整備で先進的街づくり



2020年のオリンピック・パラリンピック開催地に東京が選ばれた。日本経済活性化の観点からも、大きな意味を持つ出来事だ。住宅・不動産業界からは「建築費上昇」といった懸念も示されているが、それを凌駕する景気好転を期待する声もある。（4、16面に関連記事）

大田昭宏国土交通大臣は、オリンピック招致決定から2日後の閣議後会見で、「首都圏空港機能を強化することが必要不可欠。また、パラリンピックが開催されることもあり、バリアフリー整備も課題」と語り、今後のインフラ整備について省を挙げて取り組む姿勢を示した。

JOCによる選手村の完成予想パース。今回の五輪は日本のディベロッパーの開発力を世界に見せる絶好の機会だ

今回のオリンピックは、晴海ふ頭湾岸部に建設される選手村を中心として、33の競技会場のうち28会場が半径8km圏内に位置するといった「コンパクト性が大きな特徴だ。その分そのエリアへ多くの人足を運ぶことになるがそれを吸収できる交通インフラが現時点で整っているとはいえない。その解決策は大きな課題だが、選手村が建設される東京都中央区では、銀座の中心部と湾岸部を専用レーンで結ぶバス的高速輸送システム（BRT）を16年にも開通させたいとしている。今回の招致決定が、開通の後押しになればと期待を込める。また、時期は未定だが、次世代型路面電車（LRT）の導

入も検討している状況だ。約44分の都有地に建設される選手村は、1万7000のベッド数やトレーニングセンター、食堂などを用意すること以外ほとんど決まっていないうが、魅力ある「街」の街として新たに誕生する。オリンピック終了後も建物はそのまま生かされる形となり、賑わいによって周辺エリアは更

### 懸念は建築費上昇

今回のオリンピック招致、住宅・不動産業界への影響を専門家はどのように見ているのか。マクロ経済が専門で、住宅・不動産市場にも詳しい富士通総研・米山秀隆上席主任研究員は、「全体として大きくプラスに動く」と予想する。オリンピック会場の湾岸部だけでなく、都心部全般で市場が活発化。中古物件も動く見込み。以前までは、消費増税後の市況の落ち込みで住宅着工戸数は大きく下がるのと考えだったが、「今回の招致によ

に活気づく好循環が生まれる。大手不動産会社や業界団体トップなどからも「東京の国際化を促進する契機になる」「先進的な街づくりを海外に向けて発信できる」といったコメントが寄せられ（4面参照）、7年後に向けて、業界が1つになって取り組む雰囲気が見られる。

### 足もとで既に好影響

招致決定を受けて、足もとのマンション市況、特に湾岸部において既に好影響が見られている。全体で1700戸超の開発となる「ザ・パークハウス晴海タワーズ」では、「決定当日は（モデルルームが）朝から満席になり、申し込みもいっしょにいただいた。（決定1週間後の）連休については、倍近い予約が入った」（事業主の三菱地所）といった状況だ。また、住友不動産が、同じく晴海での販売を控えている「DEUX TO

り、ある程度の持ち直しは期待できる」との判断だ。また、「日本版スマートシティ」など、日本の開発力を世界にアピールできる格好の機会ともとらえている。

### 資産価値上昇を期待

マンションコンサルティン グを専門とする「アトラビイ」の久光龍彦社長は、「巨額のマンション販売は、資産価値を押し上げる。主客の資産価値という側面でも考えれば、湾岸エリアは社会インフラが整い、上昇することが期待される」と語る。ただ、「これから工事請負契約を締結する物件に関しては、建築費上昇が事業主の懸念材料。東日本大震災の復興工事などの上昇傾向があるのに加えて、オリンピック関連のインフラ整備でセコンが包摂する職人が取られてしまっている。現場の人手不足が、工事費がより高くなる形になり得る」と厳しい見方を示す。一方米山氏は、「確かに、建築費の上昇はマイナス要因と考えられるが、その分を価格に上乗せできるくらいの上昇した景気になることも期待できると考えを語った。

URS CANAL&SPA（ニュー・タワー）（総戸数1450戸）でも「決定当日は、通常の倍の問い合わせが入った」という。