

2019年8月26日

株式会社 リクルート 住まいカンパニー

2020年の世界的スポーツイベント後、東京の価値はどうか？ 東京の未来価値を大胆予測！

～東京の価値を経済や不動産、ライフスタイルなどのデータから徹底解説～

株式会社リクルート住まいカンパニー（本社：東京都港区代表取締役社長：浅野健）が制作する『都心に住むby SUUMO』は、8月26日（月）発売の10月号で、「東京の未来価値」を特集しています。

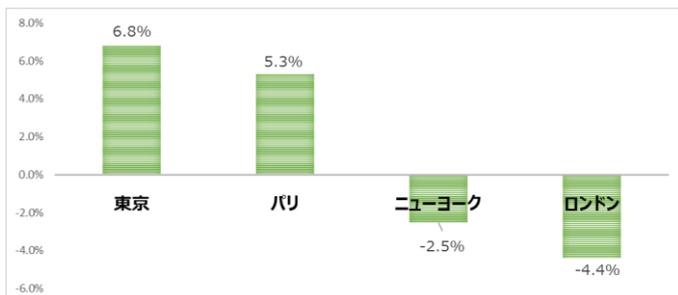
本特集では、「世界の都市総合ランキング（Global Power City Index）※」でトップ4に位置する1位のロンドン、2位のニューヨーク、4位のパリと、3位の東京をさまざまな指標で比較。2020年の世界的スポーツイベント後でも東京の価値が落ちない理由を、データと専門家の解説でひもときながら、世界3位の都市・東京のポテンシャルを検証しています。

※「世界の都市総合ランキングGlobal Power City Index,GPCI」とは？
森記念財団都市戦略研究所が毎年発表する、世界の主要都市の「総合力」を「経済」「研究・開発」「文化・交流」「居住」「環境」「交通・アクセス」の6分野・計70指標で評価し、順位付けしたレポート。

東京は不動産価格上昇率が4都市の中でNo. 1！ 一方、住宅の割安感もNo.1！

【東京の価値が落ちない理由】：金融緩和と都市開発で堅調に推移する不動産価格

不動産価格上昇率



出典：The Knight Frank Prime International Residential Index（PIRI 100）。
ハイクラス住宅市場の2017年12月～2018年12月の変動率

都市の価値を表す不動産価格では、4都市の中で東京の上昇率が最も高くなっています。ニューヨークやロンドンが下落しているのは、過熱気味だった不動産投資の反動にイギリスのEU(欧州連合)離脱問題や米中貿易摩擦が重なったためのようなようです。

堅調に推移している東京の不動産マーケットですが、五輪後の失速を懸念する声は根強いですが、五輪後に東京の不動産価格が急落する可能性は低いと思われます。

実際、ロンドンでは五輪後に会場や選手村を公園や住宅にリニューアルし、周辺でインフラや商業施設の整備が進んだことにより地域の魅力が向上しました。東京も似たような状況にあり、五輪後も継続的な不動産需要が見込まれています。

【東京の価値が落ちない理由】：実需マーケット比率が高くマンション価格に安定感

100万ドル（約1億円）で買える住宅面積

順位	都市名	平米数
1位	東京	67m ²
2位	パリ	46m ²
3位	ロンドン	31m ²
3位	ニューヨーク	31m ²

出典：The Knight Frank Prime International Residential Index（PIRI 100）。
各都市における優良物件について、2018年12月31日時点の為替レートで換算

不動産市場が好調でも、物件価格が高騰して手が届かなければ意味がありません。その点、東京のマンションは1億円で買える住戸の専有面積が4都市の中で最も広く、割安感があります。

東京のマンションが割安な理由として、他の主要都市に比べて実需層の比率が高く、投資需要の比率が相対的に低いことが挙げられます。

共働き世帯が増え、パワーカップルを中心に利便性の高い物件へのニーズが高まっていることが、都心のマンション市場を支えているといえるでしょう。今後もこの傾向は続くと考えられています。

また、他の都市に比べて景観規制や供給制限が少ないため、新築供給がしやすいことも東京のマンション価格が安定している要因です。賃料の変動が小さく、利回りが安定しているため投資にも適した環境です。ただ実需が強い分、海外の超富裕層が投資対象とする超高額物件のマーケットには伸びしろがあるかもしれません。

本件に関するメディア掲載・取材に関するお問い合わせ先
株式会社リクルート住まいカンパニー 経営管理室 カンパニーコミュニケーショングループ
メール：sumai_press@r.recruit.co.jp 電話：03-6835-5290

スタジアムの数はNo.2！スポーツ実施率を世界トップクラスへ！

【東京の価値が落ちない理由：2020年の世界的スポーツイベントを機にスポーツ都市東京へ】

スタジアムの数

順位	都市名	ポイント
1位	ロンドン	100pts
2位	東京	63.2pts
3位	パリ	47.4pts
4位	ニューヨーク	36.8pts

※出典：森記念財団「GPCI2018」データベース・サイト「ワールド・スタジアム」、および代表的旅行ガイドブックに掲載されているスタジアム（収容人数5000人以上）の数。ただし大学など教育施設構内のスタジアムは対象外

2020年の世界的スポーツイベントで新設される主な施設・地区の終了後の用途

施設・地区名	エリア	計画内容
神宮外苑地区	港区北青山など	新国立競技場をはじめとした施設の集積地区として、スポーツクラスターを形成する
オリンピックアクアティクスセンター	江東区辰巳	ワールドカップなど国際大会を開催。プールとレーニングルームを時間単位で個人利用も可能に
海の森水上競技場	江東区青梅	ボート、カヌー、ドラゴンボートなど水上スポーツ体験、レジャー教室を開催。ジュニア選手育成、合宿施設も
有明アリーナ	江東区有明	コンサート、アイスショーなどの文化発信、周辺で各種イベントも予定

成熟都市では地域コミュニティ醸成の場として、幅広い世代が利用できる施設が不可欠です。今年と2020年に2つの世界的スポーツイベントを控える東京では、「スポーツ都市東京」を掲げ、スポーツ実施率（週1回以上運動・スポーツを行う者の割合）を2016年度の56.3%から2020年には世界トップレベルの70%台に引き上げようとしています。

現状のスタジアム数はロンドンに続いて2位ですが、五輪競技場を市民が楽しめるスポーツ施設として閉幕後も活用する計画もあります。

2020年を契機に、スポーツがより盛んになれば、東京の都市としての成熟度が増すことが、期待できます。

『都心に住むbySUUMO』8月26日発売～東京の未来価値を特集～

8月26日発売号の『都心に住むbySUUMO』では「東京の未来価値」を特集しています。ついに2020年の世界的スポーツイベントまで1年を切った東京。街の至る所で開発が行われ、ハード面では進化を続ける東京ですが、五輪を終えた次の時代に必要なのは、人々が豊かに暮らせる都市として成熟することではないでしょうか。本特集では、世界から注目されるニューヨーク、ロンドン、パリの3つの成熟都市と東京をさまざまなデータと比較。リリースでは紹介しきれなかった「経済・不動産マーケット」「交通インフラ」「ライフスタイル」「教育・医療環境」の側面から、各種ランキングをもとに4都市を徹底比較し、ポスト2020の東京の成熟のゆくえを専門家とともにひもといています。さらに、ニューヨーク、ロンドン、パリの3都市の成熟した街の最新現地レポートも掲載しています。

<編集長コメント>

2020年の世界的スポーツイベント後、首都圏を中心に景気が悪化するのでは…？と不安視する声をよく耳にします。特に首都圏の不動産マーケットでは、そうした不安から様子見している方も少なくありません。ただ、今回の取材を通し、「東京のポテンシャル」を改めて実感しました。ぜひ本特集で紹介した「東京の価値が落ちない理由15」をご一読いただければ幸いです。

編集長 柿崎 隆

<媒体概要>

『都心に住む bySUUMO』
発行：株式会社リクルート
発売日：偶数月26日
（日曜日の場合は25日）
価格：本体価格278円＋税
<https://www.fujisan.co.jp/product/1281690469/>



本件に関するメディア掲載・取材に関するお問い合わせ先
株式会社リクルート住まいカンパニー 経営管理室 カンパニーコミュニケーショングループ
メール：sumai_press@r.recruit.co.jp 電話：03-6835-5290