

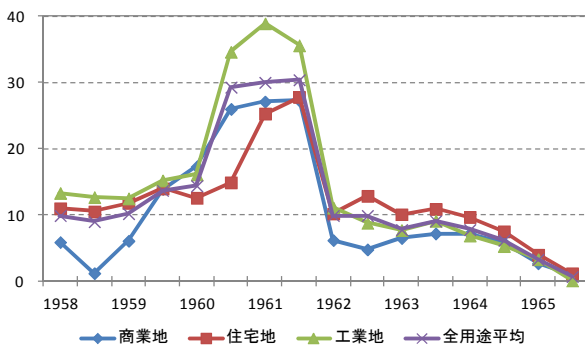
オリンピック招致と地価動向 ～1964年と1972年の「市街地価格指数」を振り返って

不動産市場の今後を占う上で、今回の東京オリンピック招致をどのように理解すればよいのでしょうか。ひとつの手掛かりとして、日本不動産研究所が半年ごとに公表している「市街地価格指数」の過去のデータから、当時の地価の動向を振り返ってみたいと思います。同指数の調査を担当している弊所研究部の高岡英生主任研究員の解説でお届けします。

【聞き手・吉野薫(以下、吉)】 早速ですが、前回の東京オリンピック前後の地価の動向について教えてください。

【解説・高岡英生(以下、高)】 前回の東京オリンピックの開催は1964年10月、招致決定が1959年5月でした。その前後の六大都市¹における市街地価格指数の変動率を図示したものが**図表1**です。

図表1:市街地価格指数の半年間変動率の推移(六大都市、%)

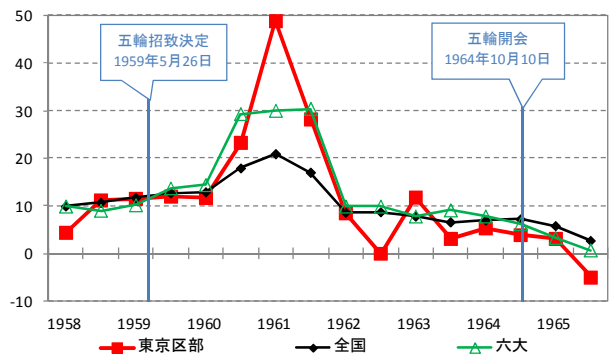


【吉】 この時代、東京に限らずとも、地価が急激な上昇を見せていたことがよくわかります。では、東京23区における地価上昇のペースはさらに速かったのでしょうか。

【高】 当時の市街地価格指数では「東京区部」の地価動向を示す指数を作成・公表しておりませんでした。そこで、弊所に保管されている過去の資料から、具体的に東京区部の調査地点のデータを集めて、その

平均的な変動率を簡易的に計算してみました。その結果が**図表2**です。比較のために東京区部以外のデータも掲載しています。

図表2:東京区部、全国、六大都市の市街地価格指数の半年間変動率の推移(全用途平均、%)



【吉】 1961年に特異な動きが見られる他は、東京23区の地価上昇率が突出して高かった、という訳ではありませんね。オリンピック招致が東京の地価に及ぼした影響は限定的だった、ということでしょうか。

【高】 実は、当時の調査担当者のコメントを読み返してみると、オリンピックの影響に関する言及はほとんどありません。それよりは所得倍増計画や、これに伴う工業地での急激な地価上昇など、全般的な社会・経済要因の方が地価に対する影響が大きかったことが窺えます。

【吉】 当時の景気状況を振り返ると、1958年7月から第4循環の景気拡張期(岩戸景気)が始まり、途中で短い景気後退を挟んだものの、第5循環の景気拡張

¹ 東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸。

期(オリンピック景気)が1964年10月まで続く、という状況でした。東京への人口流入が著しい状況にあって、インフラ投資が急速に進められた時代です。ちなみに池田内閣の所得倍増計画は1960年の12月に公表されました。東京区部の1961年の地価急騰と時期的に一致しています。

【高】戦後の日本には全国的に地価が急上昇したタイミングが3回あったといわれています。それが岩戸景気、列島改造、そしてバブル経済なのです。まさに岩戸景気と重なった前回の東京オリンピック直前期は、地価上昇の時代でもあったのです。

【吉】地価上昇を生み出す大きな社会・経済の潮流の中で、オリンピックの影響だけが殊更に顕在化した訳ではない、というこです。

【高】オリンピックがその“潮流”の一つの要素であったことは疑いませんが、それを直接の地価上昇の要因と捉えるのはいささか短絡的かもしれません。六大都市あるいは全国でみても、この時期に相応の地価上昇が見られるのは先ほど図表2で示したとおりです。全国的に地価の上昇が促される社会・経済の状況だったと捉えるべきです。

【吉】とはいえ、オリンピックに対するあの頃の熱気は現在の比ではなかったでしょうに…。

【高】政治的な意味合いにおいても、あけすけに地価動向をオリンピックと関連づけるのは困難だったのではないかと推理しています。当時、地価の上昇は有害だと考えられていた節があるのです。例えば「建設省二十年史」(1968年、社団法人建設広報協議会発行)には、地価の高騰が「公共用地取得費の増大を招き、公共事業の投資効率を低下させている」と記載されています。

【吉】国家的な慶事であるオリンピックを、憎らしい地価上昇の一因だとは言えない雰囲気だった、と。

【高】当時の人たちは、将来日本が20年間も地価下

落を経験するなんて考えてもみなかったでしょうね。

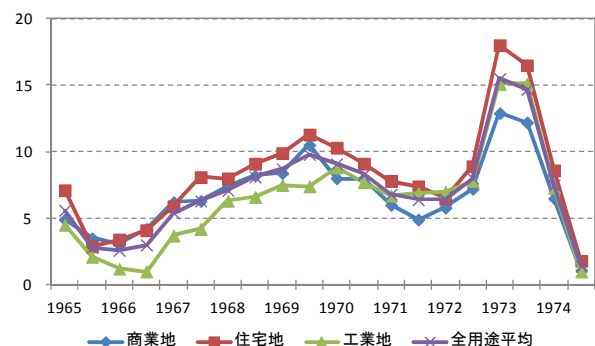
【吉】続いて、札幌オリンピック前後の地価動向についても教えてください。

【高】札幌オリンピックの開催は1972年2月、その招致が決定したのが1966年4月です。

【吉】札幌オリンピックの開催が決まったのは、東京オリンピックのわずか1年半後だったのです。先にこの頃の景気状況を振り返ると、1965年10月から1970年7月まで、日本は空前の長さとなる第6循環の景気拡張(いざなぎ景気)を経験します。その後ニクソンショックに伴う景気後退を挟んで、1971年12月からは再び景気拡張期となります。

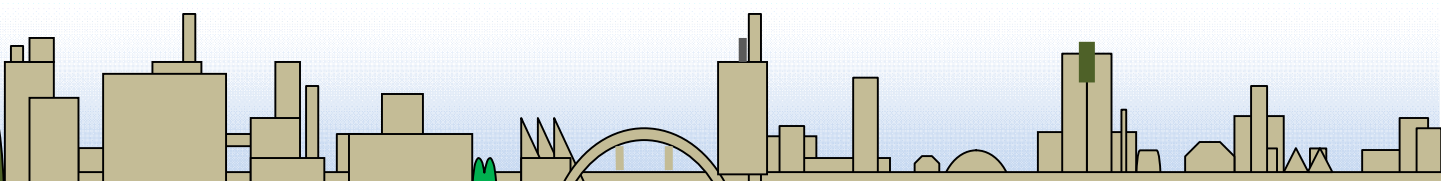
【高】1971年12月からの景気拡張は「列島改造景気」とも呼ばれます。先ほど、列島改造時代も地価の上昇ペースが急だった、と説明しましたが、特に顕著だったのは1973年頃です。

図表3:市街地価格指数の半年間変動率の推移 (六大都市以外、%)



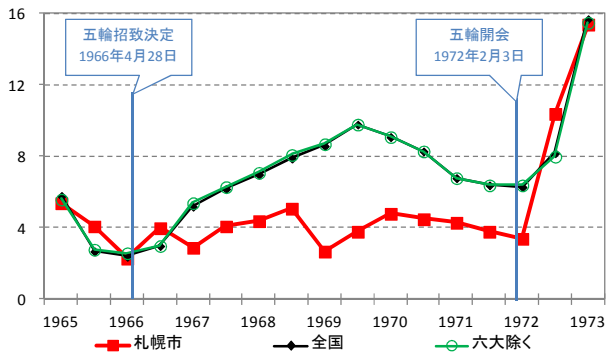
【吉】図表3によると、確かに、札幌オリンピック以前の1966年~72年頃の地価上昇と比べて、1973年の上昇ペースの方が顕著です。それでは札幌の地価はどうだったのでしょうか。

【高】先ほどと同様、「札幌市のみ」の指数は公表しておりませんので、過去の資料から各調査地点のデータを簡易的にまとめました。比較のためのデータも



含め、**図表 4** を見てください。

**図表 4: 札幌市、全国、六大都市以外の市街地価格指数の
半年間変動率の推移(全用途平均、%)**



【吉】 全国と六大都市以外の動きがほぼ一致しているのは、市街地価格指数の算出手法に起因する統計のクセですね。それはともかく、札幌市の地価上昇率はむしろ全国平均を下回ることが多かったことがわかります。また、オリンピック開催後に地価の上昇ペースが加速しています。オリンピックが札幌の地価を押し上げる要因になった、という仮説を支持し難いデータです。

【高】 ただし当時の調査担当者のコメントを見ると興味深いことが書いてあります。そこでは、市街地価格形成を特徴づける一般的事情として「オリンピックの関連施設である道路整備」が指摘されていました。

【吉】 直接的にオリンピックが、というよりも、道路というインフラの整備が地価を押し上げる要因だった、という書きぶりです。

【高】 結局、地価を押し上げる要因は、オリンピックという個別のイベントではなく、それに伴う都市基盤の整備、ひいては都市機能の強化なのではないでしょうか。札幌の調査担当者のコメントはそのことを如実に現しているように思われます。

【吉】 一方、東京オリンピックの際は、そもそも全般的なインフラ投資の規模があまりに大きかったため、“オリンピックのためのインフラ投資”が可視化せず、結果

としてオリンピックと地価上昇とを結びつける意識があまり強くは働かなかった、ということでしょうか。

【高】 このことは、今般の東京オリンピック招致に伴う地価の動向を占う上でも示唆的です。たとえば最近、オリンピック会場に近い湾岸エリアのマンションの人氣が急上昇している、と聞かれるようになりました。確かにそれは同エリアの地価の押し上げ要因になるかもしれませんが、これはあくまで局所的な動きに過ぎません。

【吉】 地価の全般的な趨勢を規定する要因に比べれば影響がマイナーだ、ということですね。

【高】 そもそもオリンピックの効果として、いきなり地価のみに着目することはあまり建設的でないように思われます。

【吉】 何が優先的な着目点だとお考えですか。

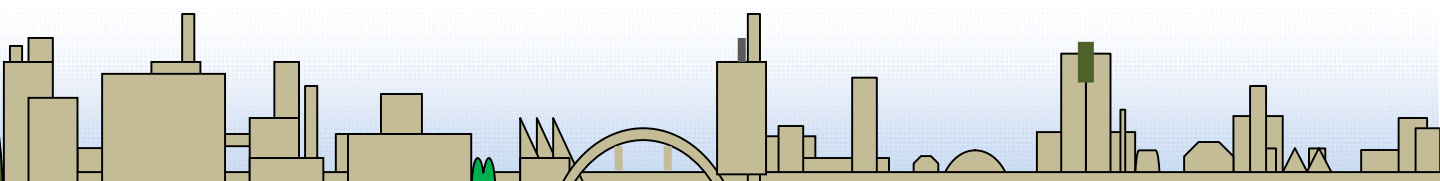
【高】 東京はオリンピックのホスト都市として既に万全の機能を備えているのでしょうか。オリンピックに向けて訪日外国人は増えるはず。彼らを迎え入れるに相応しい都市になることの方が重要です。また 2020 年にはパラリンピックも開催されます。障害を持つ人もそうでない人も、より活動しやすい都市になることが不可欠です。

【吉】 短期的な資産価格の上昇を取り沙汰するのではなく、都市基盤の整備、都市機能の強化、といった文脈で捉えるべきだ、ということですね。

【高】 オリンピック招致をきっかけに、東京をより住み良い街にする、ということ。これを中長期的な視点から追求することこそが、有意義な議論の出発点であるべきです。

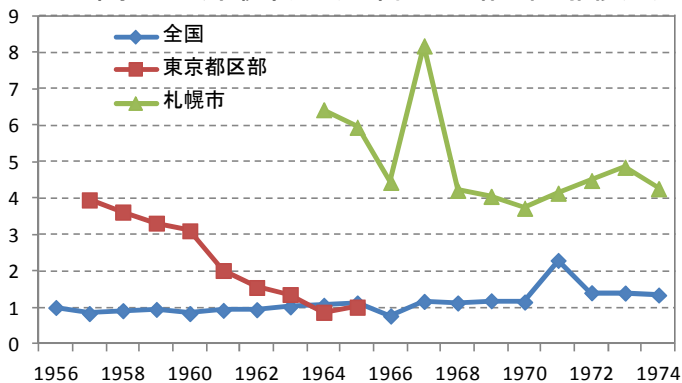
【吉】 大変よく判りました。ありがとうございました。

【高】 今回ご紹介したのもも含めまして、過去のオリンピックに関連する地価データのサーベイを、弊所「不動産研究」の2014年1月号に掲載する予定です。そちらも併せてご覧ください。 (完)



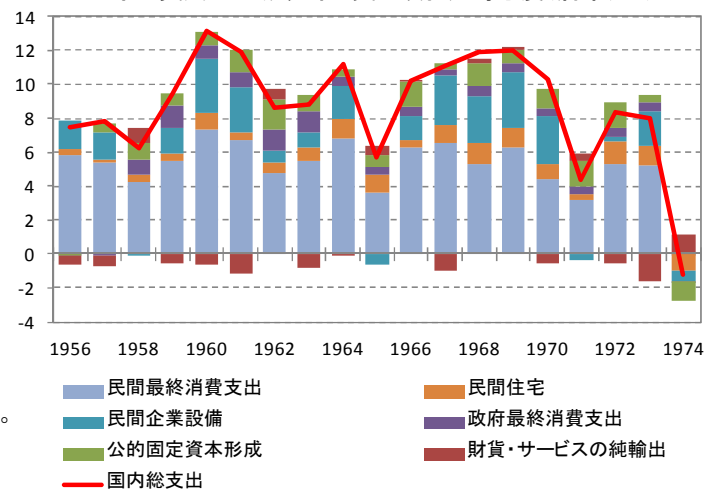
参考図表

東京 23 区、札幌市および全国の人口増加率の推移(%)



(注)1967 年の札幌市の人口急増は旧手稲町の合併によるもの。

日本の実質GDP成長率と支出項目別寄与度(暦年、%)



【まとめ】

- ✓ 1964 年東京オリンピック、1972 年札幌とも、開催都市において特に著しい地価上昇は観察されなかった。
- ✓ 地価は全般的な社会・経済情勢を色濃く反映してきた。オリンピックの開催は局所的な地価形成要因にはなりえるが、趨勢的な地価の動向に影響をもたらすものではなかった。
- ✓ 今回の東京オリンピック招致に当たっては、中長期的な視点に立脚して都市機能の強化を図ることが期待される。



解説

高岡英生(たかおか・ひでお)

不動産鑑定士
日本不動産研究所 研究部
主任研究員

聞き手・文責

吉野薫(よしの・かおる)

日本不動産研究所 不動産エコノミスト



一般財団法人日本不動産研究所(以下、弊所)は、本稿に記載された内容について信頼に足る情報源の活用に留意するなど、その正確性に万全を期しておりますが、誤謬がないことを保証するものではありません。また、将来に関する見通し・予測の当否について弊所は一切の責任を負いません。なお、本稿で述べられた意見・見解は筆者個人に属するものであり、弊所の意見・見解を代表するものではありません。