

NLI Research Institute
Symposium
2014
2014年 ニッセイ基礎研シンポジウム



2014年 ニッセイ基礎研シンポジウム

変化する経済・都市と不動産

2014-10-21



ニッセイ基礎研究所

基調講演

東京の都市力

2020年の展望と課題

市川 宏雄 氏

明治大学専門職大学院長

公共政策大学院ガバナンス研究科長・教授

森記念財団都市戦略研究所理事



1947年東京都生まれ。早稲田大学理工学部建築学科、同大学院博士課程を経て、カナダ政府留学生としてウオータールー大学大学院博士（Ph. D.）。（財）国際開発センター、富士総合研究所主席研究員、明治大学政治経済学部教授（都市政策）を経て現職。専門は都市政策、危機管理、次世代政策構想。日本初の「世界の都市総合ランキング（Global PowerCity Index）森記念財団」の主査を務める。主な著書に『東京の未来戦略』、『東京五輪で日本はどこまで復活するのか』、『山手線に新駅ができる本当の理由』、『危機管理学』、『日本大災害の教訓』等。

• memo •

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2014年10月21日
ニッセイ基礎研究所

東京の都市力 2020年の展望と課題

明治大学専門職大学院院長

市川宏雄

© Hiroo Ichikawa

東京はどう変わる

アジアヘッドクォーター特区の国家戦略特区としての抜本的なバージョンアップ



世界で一番ビジネスのしやすい国際都市づくり特区(東京都)

外国企業が日本企業とビジネスしやすい環境づくり

- ◆特区に新規に設置する多国籍企業が業務統括機能等を有する場合、当該企業に対する法人税の軽減(税制)
 - ・当該法人に対する法人実効税率を20.2%以下に軽減
- ◆パテントボックス税制の導入(税制)
 - ・研究開発の結果として取得した特許などの知的財産を活用して得た所得に対する法人税の軽減
- ◆国際的ビジネスパーソンを対象とする所得税制の見直し(税制)
 - ・多国籍企業(既存企業を含む)に従事するビジネスパーソンについては、「非永住者」の定義を平成18年度税制改正前のものに戻す
- ◆日本語という言語の壁の解消等(規制緩和)
 - ・外国企業の日本法人設立・運営に係る各種書類等の英語での申請受付や簡素化
- ◆入国審査の簡素化(規制緩和)
 - ・認定外国企業に就業する外国人に対する高度人材ポイントの付与
- ◆各拠点毎に特徴的なビジネスプラットフォームの形成(規制緩和、税制等)

外国企業と国内企業との交流拠点となる各種ビジネスプラットフォームを形成し、新規市場の開拓を図る

24時間活動する国際都市としての環境整備

- ◆総合的な交通体系の整備
 - ・都営バス六本木・渋谷間等の終夜運行
 - ・地下鉄の運行時間の拡大
 - ・地下鉄の一元化
- ◆時間市場開発の推進
 - ・美術館・コンサートホール等の集客施設の開館時間の延長
- ◆国家戦略としての「標準時間2時間前倒し」の検討
- ◆外国通貨を使いやすい環境整備
 - ・海外発行キャッシュカードで利用可能なATMの拡充
 - ・外貨両替業務に関する報告義務の緩和(規制緩和)
- ◆MICE・IRの整備
 - ・カジノに係る法整備とカジノ開設エリアとしての指定(規制緩和)
- ◆2020東京オリンピック・パラリンピックを見据えた環境整備

外国人が暮らしやすい都市づくり

- ◆外国人の生活環境整備のための土地利用規制への柔軟な対応
 - ・都心部において、レジデンス機能、学校施設、医療施設の導入を図る民間プロジェクトに対し容積率を緩和
- ◆国際スクール(インターナショナルスクール)の充実
 - ・校地・校舎の所有要件等の緩和(都による規制緩和)
 - ・海外トップスクールの誘致及びインターナショナルスクールの増設に係る財政支援制度の創設
 - ・国際スクールに対する法人の寄付税制の創設(税制)
- ◆外国人向け医療環境の充実
 - ・外国人患者対応指導等、外国人医師の「臨床修練制度」の対象の拡充(規制緩和)
 - ・JCI認証取得に向けた支援制度の創設
 - ・外国語対応救急隊員の養成(都の独自取組)
- ◆生活コンシェルジュの配置
 - ・外国人に対する、情報提供やサービスを提供する生活コンシェルジュを配置

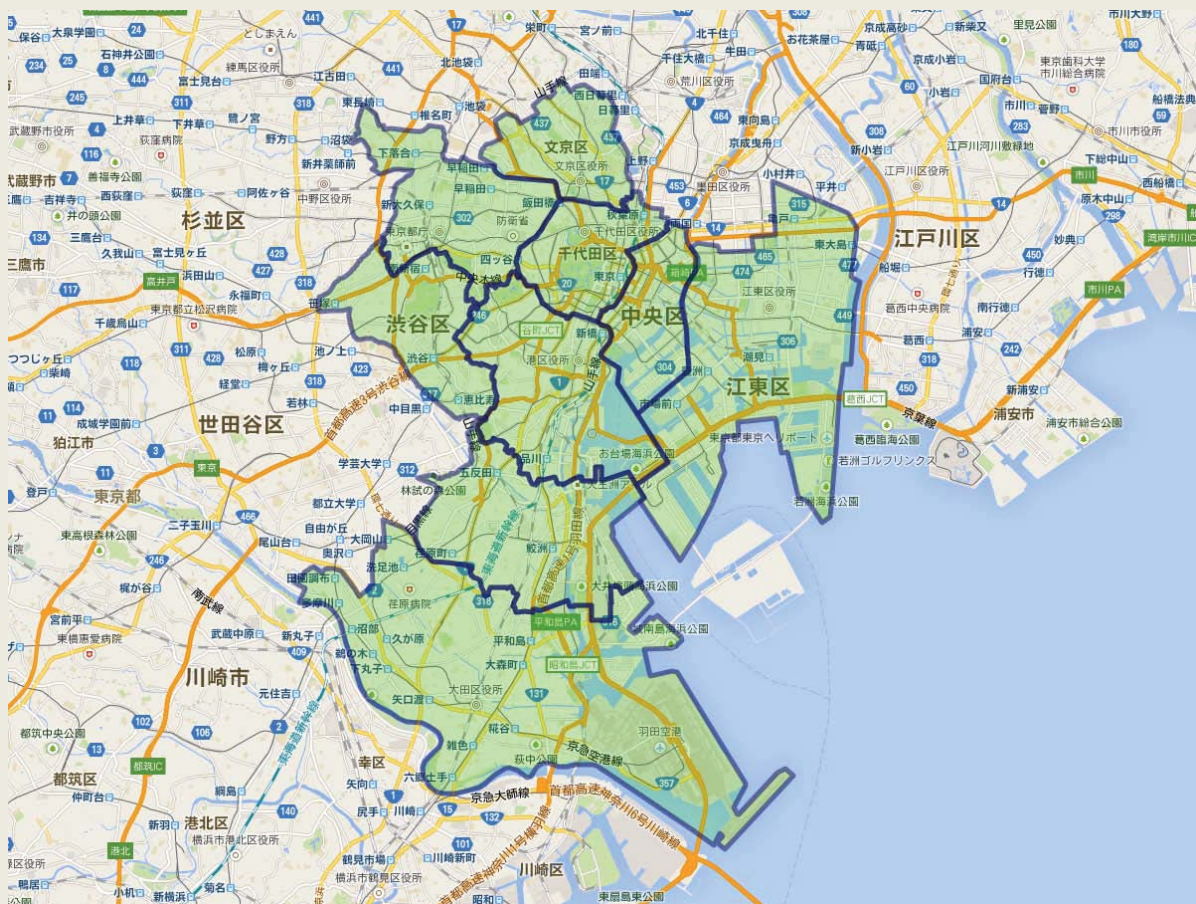
国家戦略特区の規制改革検討方針

1. 医療
 - (1)国際医療拠点における外国医師の診察、外国看護師の業務解禁*
 - 全国規模の制度改革として臨床修練制度を拡充
 - (2)病床規制の特例による病床の新設・増設の容認*
 - (3)保険外併用療養の拡充
2. 雇用
 - (1)雇用条件の明確化
 - (2)有期雇用の特例*
 - 有期雇用の期間延長を全国規模の規制改革として検討
3. 教育
 - (1)公立学校運営の民間への開放(公設民営学校の設置)*
4. 都市再生・まちづくり
 - (1)都心居住促進のための容積率・用途等土地利用規制の見直し*
 - 都心におけるマンション建設に際し、オフィスビルに容積を移転するなどの特例措置を講ずる
 - (2)エリアマネジメントの民間開放(都市機能の高度化を図るための道路の占有基準緩和)
 - (3)滞在施設の旅館業法の適用除外*
5. 農業
6. 歴史的建築物の活用
 - (1)古民家などの歴史的建築物の活用のための建築基準法の適用除外など*
 - 歴史的建築物に関する旅館業法の特例

*** 東京オリンピックの開催も追い風に、今後我が国に居住・滞在する外国人が急増すること見込まれる。**

(内閣府)

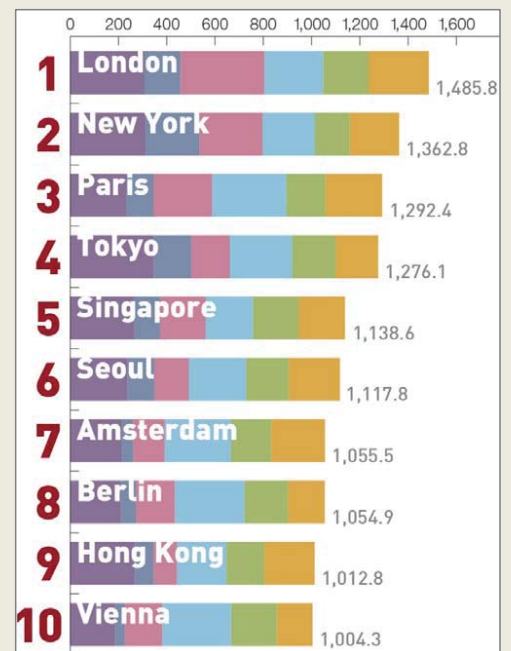
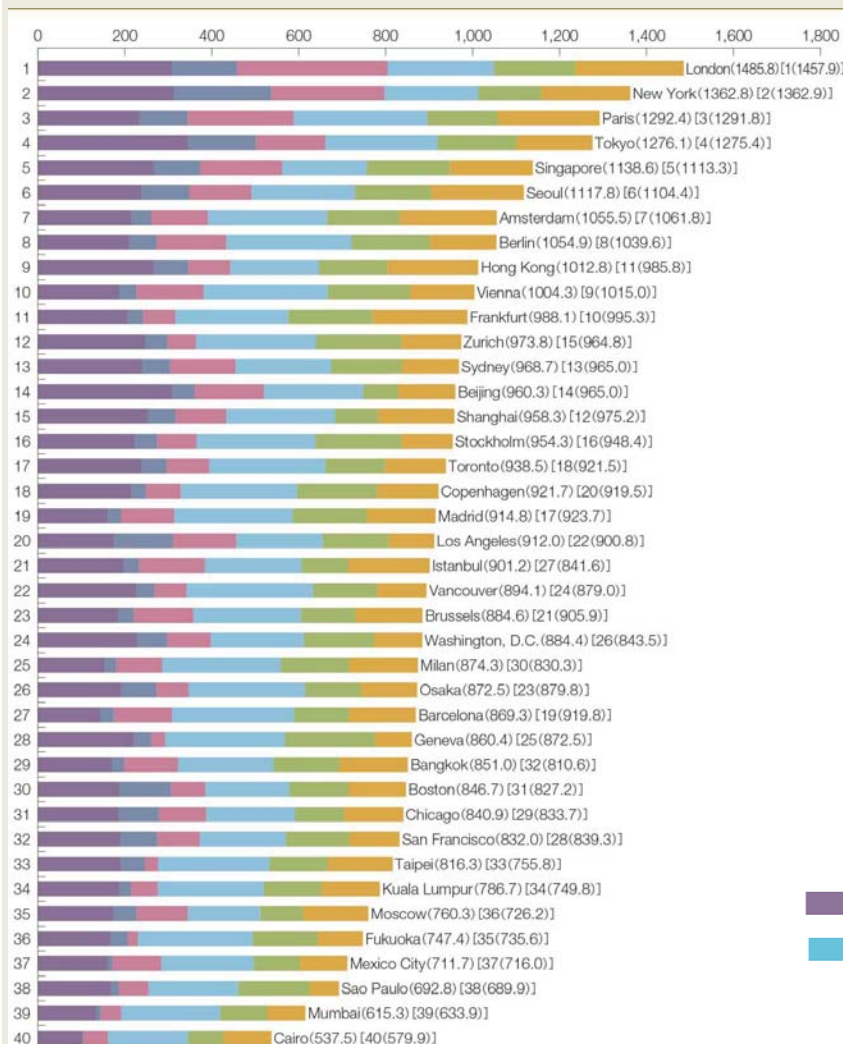
国家戦略特区(9区)



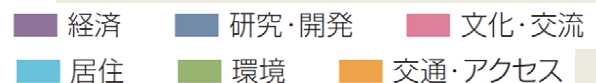
(東京都)

主要都市における都市の力(GPCI)

GPCI - 2014分野別総合ランキング結果



※ []内の数値はGPCI-2013のスコアおよびランキング



ランキングの作成方法

分野別ランキング

分野別総合ランキング

分野	指標グループ	指標
経済	市場の規模	2
	市場の魅力	2
	経済集積	2
	人的集積	2
	ビジネス環境	3
	法規制・リスク	2
研究・開発	研究集積	2
	研究環境	3
	研究開発成果	3
文化・交流	交流・文化発信力	3
	集客資源	3
	集客施設	3
	受入環境	4
	交流実績	3
居住	就業環境	3
	居住コスト	2
	安全・安心	2
	生活環境	3
	生活利便性	4
環境	エコロジー	3
	汚染状況	3
	自然環境	3
交通・アクセス	国際交通ネットワーク	2
	国際交通インフラキャパシティ	2
	都市内交通サービス	3
	交通利便性	2

計70指標

(森記念財団都市戦略研究所)

ランキングの作成方法

アクター別ランキング

分野	アクター				
	経営者	研究者	アーティスト	観光客	生活者
					
	重視する要素				
	①企業や商取引等の一定以上の集積 ②ビジネスの成長性 ③ビジネスの容易性 ④ビジネス環境 ⑤人材プール(人材の豊富さ) ⑥関連サポート産業の集積 ⑦家族及び従業員にとっての良好な環境 ⑧政治・経済・災害リスク	①質の高い研究機関・研究者・指導者の存在 ②研究機関や研究者の集積 ③研究活動における発想や思考に対して刺激となる空間・機会の存在 ④研究者受入態勢(研究費助成や生活費補助など) ⑤自らの研究分野における就業機会 ⑥日常生活の環境(住みやすさ)	①文化的刺激 ②アーティストの集積 ③マーケットの存在 ④創作環境(スタジオ、アトリエ資料、広さなど) ⑤日常生活の環境(住みやすさ)	①文化的魅力や接触機会 ②安全 ③観光の対象の存在(施設、文化等) ④一定水準以上の宿泊施設 ⑤食事(選択肢や値段等) ⑥買物(環境や値段、魅力等) ⑦目的地までの移動の利便性(所要時間、運賃等)	①購買環境(物価、商品の得やすさ等) ②生活環境(住環境などの日常の生活のしやすさ等) ③就業環境(収入、雇用機会等) ④教育環境 ⑤余暇活動 ⑥安全 ⑦医療水準
経済	13	2	2	-	5
研究・開発	2	7	-	-	2
文化・交流	7	7	7	12	7
居住	12	9	8	6	12
環境	6	5	5	-	8
交通・アクセス	9	4	2	8	5
	49 指標	34 指標	24 指標	26 指標	39 指標
	経営者スコア	研究者スコア	アーティストスコア	観光客スコア	生活者スコア

アクター別ランキング

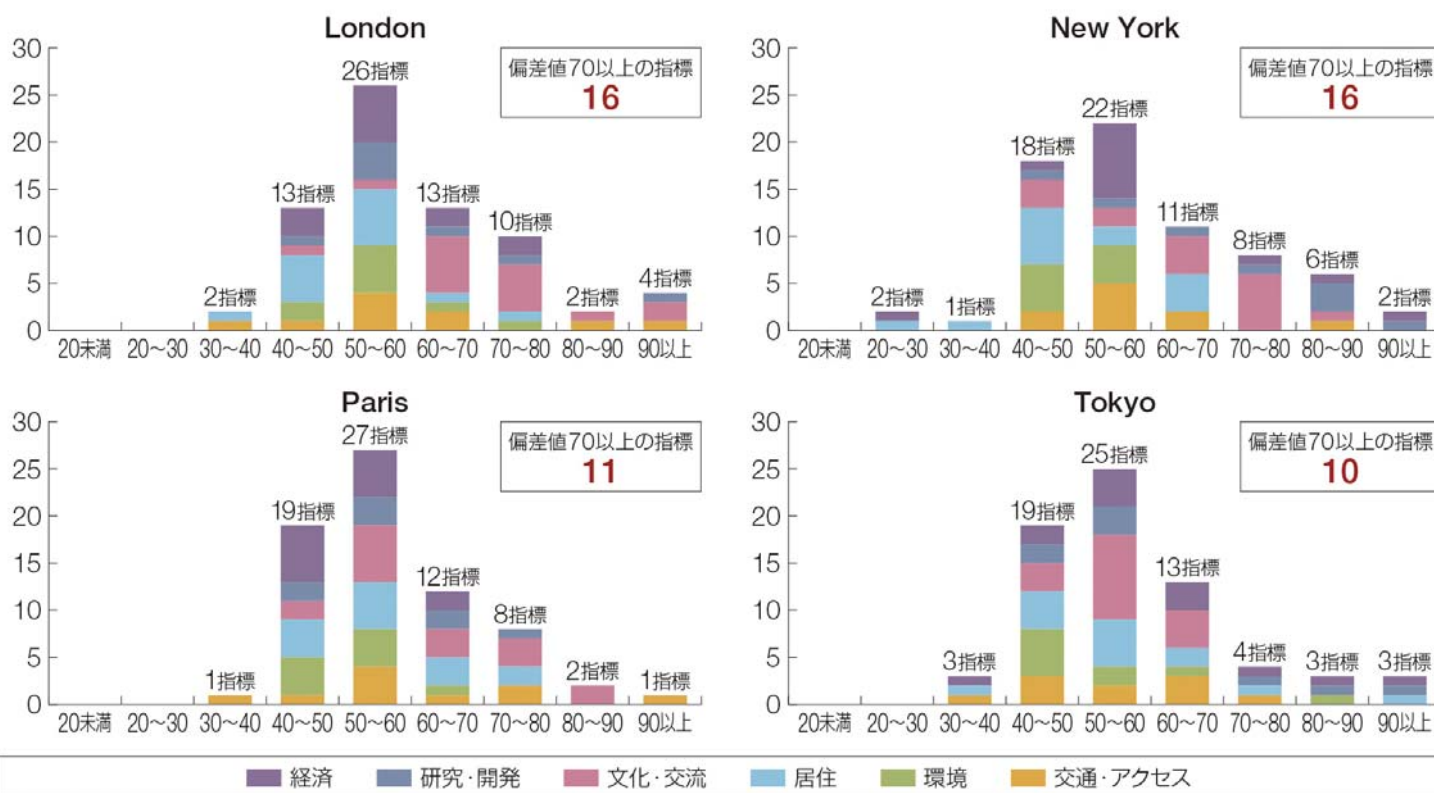
(森記念財団都市戦略研究所)

GPCI-2014指標一覽




経済	市場の規模	GDP 一人当たりGDP	居住	就業環境	完全失業率 総労働時間 従業員の生活満足度	
	市場の魅力	GDP成長率 経済自由度		居住コスト	賃貸住宅平均賃料 物価水準	
	経済集積	証券取引所の株式時価総額 世界トップ300企業		安全・安心	人口当たり殺人件数 災害に対する脆弱性	
	人的集積	従業者数 対事業所サービス従業者数		生活環境	健康寿命 地域コミュニティの良好さ 人口当たりの医師数	
	ビジネス環境	賃金水準 優秀な人材確保の容易性 一ワークステーション当たりオフィス面積		生活利便性	人口密度 外国人人口当たりの外国人学校数 小売店舗の充実度 飲食店の充実度	
	法規制・リスク	法人税率 政治、経済、商標のリスク		環境	エコロジー	ISO 14001取得企業数 再生可能エネルギーの比率 リサイクル率
	研究・開発	研究集積			研究者数 世界トップ200大学	汚染状況
研究環境		数学・科学に関する学力 外国人研究者の受入態勢 研究開発費	自然環境		水質 都心部の緑被状況 気温の快適性	
研究開発成果		産業財産権（特許）の登録数 主要科学技術賞受賞者数 研究者の交流機会	交通・アクセス		国際交通ネットワーク	国際線直行便就航都市数 国際線直行貨物便就航都市数
文化・交流	交流・文化発信力	国際コンベンション開催件数 主要な世界的文化イベント開催件数 コンテンツ輸出額		国際交通インフラキャパシティ	国際線旅客数 滑走路本数	
	集客資源	アーティストの創作環境 ユネスコ世界遺産（100km圏） 文化・歴史・伝統への接触機会		都市内交通サービス	公共交通（地下鉄）の駅密度 公共交通の充実・正確さ 通勤・通学の利便性	
	集客施設	劇場・コンサートホール数 美術館・博物館数 スタジアム数		交通利便性	都心から国際空港までのアクセス時間 人口当たり交通事故死亡者数 タクシー運賃	
	受入環境	ハイクラスホテル客室数 ホテル総数 買物の魅力 食事の魅力				
	交流実績	外国人居住者数 海外からの訪問者数 留学生数				

（森記念財団都市戦略研究所）

トップ4都市の偏差値別指標数の分布



指標グループ別に見た東京の強み・弱み

 東京の強み (65以上)		 トップ3都市に比べて 東京がやや弱い (50以上65未満)		 東京の弱み (50未満)	
分野	指標グループ	分野	指標グループ	分野	指標グループ
経済	市場の規模	経済	ビジネス環境	経済	市場の魅力
	経済集積		交流・文化 発信力		法規制・リスク
	人的集積		集客施設		文化・交流
研究・開発	研究集積	文化・交流	受入環境	居住	居住コスト
	研究環境		交流実績	環境	自然環境
	研究開発成果		就業環境	交通・アクセス	国際交通 ネットワーク
居住	生活利便性	安全・安心	交通利便性		
交通・アクセス	都市内交通 サービス	居住	生活環境	環境	交通・アクセス
環境	エコロジー		汚染状況		

COPYRIGHT©2014 THE MORI MEMORIAL FOUNDATION. ALL RIGHTS RESERVED.

分野別ランキング2014(総合ランクトップ4都市)

ランク	総合スコア	経済	研究・開発	文化・交流	居住	環境	交通・アクセス
1	London 1495.8	TOKYO 349.9	New York 223.2	London 347.2	Paris 307.1	Geneva 205.8	London 248.5
2	New York 1362.8	New York 312.6	TOKYO 155.7	New York 260.9	Vancouver 290.7	Stockholm 198.9	Paris 234.6
3	Paris 1292.4	Beijing 309.5	London 149.4	Paris 243.3	Berlin 288.5	Zurich 196.9	Amsterdam 222.9
4	TOKYO 1276.1	London 307.7	Los Angeles 134.8	Singapore 188.1	Vienna 285.7	Frankfurt 194.5	Frankfurt 217.9
5	Singapore 1138.6	Hong Kong 267.7	Boston 118.4	Berlin 160.6	Barcelona 280.8	Singapore 190.5	Seoul 213.8
6	Seoul 1117.8	Singapore 265.9	Seoul 111.6	TOKYO 159.8	Geneva 276.0	Vienna 189.5	Hong Kong 209.2
7	Amsterdam 1055.5	Shanghai 252.7	Paris 111.5	Beijing 158.7	Zurich 275.4	London 189.0	New York 204.8
8	Berlin 1054.9	Zurich 246.7	Singapore 107.1	Vienna 154.6	Amsterdam 274.2	Copenhagen 183.3	Singapore 191.4
9	Hong Kong 1012.8	Sydney 239.5	Chicago 93.4	Istanbul 152.4	Milan 273.4	TOKYO 180.9	Istanbul 187.3
10	Vienna 1004.3	Toronto 239.2	San Francisco 84.9	Sydney 150.2	Stockholm 273.1	Berlin 179.9	TOKYO 175.8
11	Frankfurt 988.1	Seoul 237.4	Osaka 79.8	Los Angeles 145.7	Madrid 272.4	Seoul 175.3	Shanghai 175.5
12	Zurich 973.8	Paris 233.4	Hong Kong 78.1	Seoul 142.2	Osaka 267.9	Madrid 171.6	Bangkok 157.8
13	Sydney 968.7	Washington D.C. 229.1	Washington D.C. 68.3	Brussels 137.4	Copenhagen 267.8	Amsterdam 167.2	Milan 157.7
14	Beijing 960.3	Vancouver 226.4	Sydney 64.7	Barcelona 133.9	Toronto 267.5	Sydney 164.8	Madrid 157.5
15	Shanghai 958.3	Stockholm 222.3	Shanghai 63.1	Amsterdam 130.4	Fukuoka 263.7	Sao Paulo 164.4	Brussels 154.8
16	Stockholm 954.3	Geneva 221.5	Berlin 62.5	Bangkok 124.4	Frankfurt 260.0	Paris 162.5	Barcelona 154.2
17	Toronto 938.5	Copenhagen 215.4	Toronto 56.4	Madrid 121.6	TOKYO 257.9	Washington D.C. 161.0	Berlin 153.1
18	Copenhagen 921.7	Amsterdam 214.9	Taipei 54.5	Moscow 117.5	Taipei 255.8	Milan 157.5	Moscow 150.1
19	Madrid 914.8	Berlin 210.3	Moscow 53.5	Shanghai 117.3	Shanghai 250.1	Hong Kong 157.1	Taipei 149.5
20	Los Angeles 912.0	Frankfurt 206.8	Stockholm 52.3	Mexico City 112.4	Brussels 247.9	Los Angeles 152.2	Vienna 148.0
21	Istanbul 901.2	Istanbul 198.1	Beijing 51.4	Chicago 109.4	London 244.0	Bangkok 151.7	Copenhagen 142.2
22	Vancouver 894.1	Osaka 192.4	Zurich 50.9	Milan 105.9	Kuala Lumpur 243.5	Fukuoka 150.2	Toronto 139.9
23	Brussels 884.6	Taipei 191.2	Amsterdam 46.0	Washington D.C. 100.1	Seoul 237.5	Vancouver 148.0	Zurich 137.6
24	Washington D.C. 884.4	San Francisco 189.9	Vancouver 41.9	Toronto 98.3	Beijing 228.5	San Francisco 145.5	Chicago 136.7
25	Milan 874.3	Kuala Lumpur 188.0	Vienna 40.0	San Francisco 97.6	Mumbai 227.1	New York 145.1	Kuala Lumpur 134.7
26	Osaka 872.5	Boston 187.4	Fukuoka 39.7	Hong Kong 96.6	Istanbul 222.3	Toronto 137.3	Boston 131.9
27	Barcelona 869.3	Vienna 186.5	Geneva 39.0	Stockholm 90.0	Sydney 219.8	Boston 137.0	Beijing 130.5
28	Geneva 860.4	Brussels 185.0	Frankfurt 35.1	Boston 79.5	Bangkok 219.2	Taipei 134.4	Sydney 129.7
29	Bangkok 851.0	Chicago 184.5	Brussels 34.9	Copenhagen 79.4	New York 216.0	Sao Paulo 132.9	Osaka 129.0
30	Boston 846.7	Los Angeles 175.7	Istanbul 34.1	Osaka 74.1	Washington D.C. 214.0	Osaka 129.2	Stockholm 117.7
31	Chicago 840.9	Moscow 173.5	Copenhagen 33.5	Frankfurt 73.9	Mexico City 212.5	Barcelona 125.7	San Francisco 116.0
32	San Francisco 832.0	Bangkok 170.5	Madrid 30.9	Vancouver 73.7	Sao Paulo 206.3	Brussels 124.7	Vancouver 113.4
33	Taipei 816.3	Sao Paulo 168.1	Barcelona 29.2	Sao Paulo 68.9	Chicago 204.4	Chicago 112.4	Washington D.C. 111.9
34	Kuala Lumpur 786.7	Fukuoka 166.2	Bangkok 27.4	Zurich 66.4	Hong Kong 204.2	Mumbai 107.3	Cairo 110.9
35	Moscow 760.3	Madrid 160.8	Kuala Lumpur 26.2	Kuala Lumpur 61.4	Los Angeles 198.8	Istanbul 106.9	Mexico City 109.2
36	Fukuoka 747.4	Mexico City 160.0	Milan 25.7	Cairo 57.1	San Francisco 198.1	Mexico City 106.7	Los Angeles 104.7
37	Mexico City 711.7	Milan 154.4	Sao Paulo 17.4	Mumbai 47.6	Singapore 195.6	Shanghai 99.5	Fukuoka 103.5
38	Sao Paulo 692.8	Barcelona 145.5	Mexico City 11.0	Geneva 31.9	Boston 192.5	Moscow 98.3	Mumbai 88.9
39	Mumbai 615.3	Mumbai 133.6	Mumbai 10.8	Taipei 30.9	Cairo 183.4	Cairo 81.7	Geneva 86.2
40	Cairo 537.5	Cairo 101.1	Cairo 3.2	Fukuoka 24.1	Moscow 167.4	Beijing 81.7	Sao Paulo 67.6

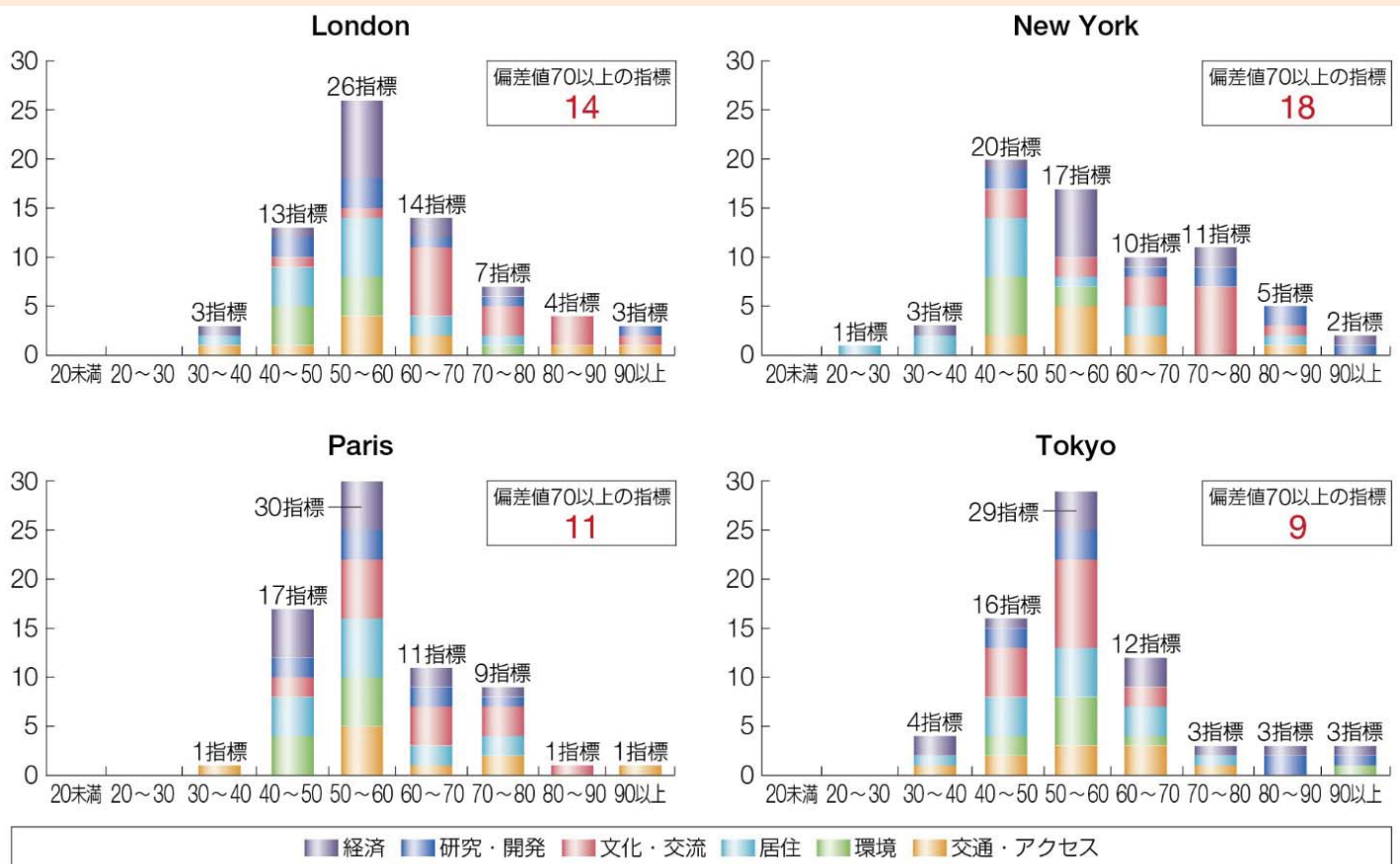
COPYRIGHT©2014 THE MORI MEMORIAL FOUNDATION. ALL RIGHTS RESERVED.

アクター別ランキング2014 (ピンク:トップ4都市 黄色:アジア主要都市)




ランク	経営者		研究者		アーティスト		観光客		生活者	
1	London	58.1	New York	65.1	Paris	56.6	London	58.0	Paris	62.0
2	Singapore	55.8	TOKYO	51.4	London	52.6	New York	53.6	London	54.9
3	Hong Kong	51.2	London	51.1	New York	51.9	Paris	51.1	New York	54.0
4	Beijing	48.2	Paris	45.9	Berlin	49.6	Istanbul	44.2	Zurich	52.2
5	Shanghai	47.9	Los Angeles	40.2	Vienna	48.6	Shanghai	43.8	TOKYO	51.8
6	New York	47.4	Boston	37.2	Amsterdam	45.8	TOKYO	42.8	Berlin	51.6
7	Istanbul	47.1	Seoul	35.2	Los Angeles	45.7	Beijing	41.4	Frankfurt	51.2
8	Paris	47.0	San Francisco	35.1	TOKYO	45.6	Barcelona	41.4	Vienna	50.9
9	TOKYO	46.6	Singapore	34.5	Barcelona	44.1	Singapore	41.3	Washington D.C.	49.1
10	Toronto	45.7	Washington D.C.	32.9	Beijing	43.2	Berlin	41.2	Stockholm	48.4
11	Seoul	44.9	Chicago	30.6	Madrid	42.2	Bangkok	39.2	Amsterdam	47.0
12	Vancouver	43.9	Sydney	29.7	Washington D.C.	40.1	Vienna	38.4	Milan	46.7
13	Kuala Lumpur	43.4	Osaka	29.0	Milan	39.4	Amsterdam	38.3	Vancouver	46.3
14	Amsterdam	42.5	Beijing	28.9	Mexico City	39.1	Madrid	37.9	Geneva	46.0
15	Stockholm	42.3	Berlin	28.6	Chicago	39.0	Seoul	37.6	Copenhagen	46.0
16	Berlin	42.2	Hong Kong	26.4	Vancouver	38.0	Hong Kong	35.4	Madrid	45.7
17	Zurich	41.8	Vancouver	25.8	Shanghai	38.0	Toronto	33.6	Boston	45.0
18	Taipei	40.9	Zurich	25.5	Toronto	38.0	Brussels	33.1	Seoul	44.7
19	Vienna	40.8	Stockholm	25.3	Frankfurt	37.3	Milan	33.0	Osaka	44.5
20	Sydney	40.2	Vienna	25.0	Copenhagen	36.8	Frankfurt	32.1	Hong Kong	44.3
21	Copenhagen	39.9	Moscow	24.7	Stockholm	36.8	Sydney	31.6	Toronto	43.8
22	Geneva	38.7	Toronto	24.4	Brussels	36.4	Vancouver	30.9	San Francisco	43.5
23	Frankfurt	38.0	Amsterdam	23.7	Istanbul	35.6	Osaka	30.6	Sydney	43.5
24	Boston	37.4	Geneva	22.6	Bangkok	35.5	Washington D.C.	30.3	Barcelona	43.1
25	Bangkok	37.2	Copenhagen	22.6	Osaka	34.2	Mexico City	30.3	Beijing	42.8
26	Brussels	36.9	Frankfurt	20.6	Sydney	33.8	Zurich	29.9	Brussels	42.5
27	Washington D.C.	35.8	Milan	20.1	Sao Paulo	33.2	Chicago	29.8	Shanghai	41.9
28	Osaka	34.6	Fukuoka	19.8	Cairo	32.9	Boston	29.2	Fukuoka	41.6
29	Madrid	34.4	Shanghai	19.7	Fukuoka	32.7	Taipei	28.8	Singapore	41.5
30	Barcelona	33.6	Taipei	19.4	San Francisco	32.6	San Francisco	28.7	Taipei	41.0
31	Milan	33.5	Madrid	19.2	Mumbai	32.5	Copenhagen	28.5	Los Angeles	39.4
32	Chicago	33.1	Istanbul	18.8	Moscow	32.0	Stockholm	28.2	Chicago	38.2
33	Fukuoka	32.6	Brussels	18.3	Kuala Lumpur	31.7	Cairo	28.2	Moscow	37.1
34	San Francisco	31.5	Mexico City	18.1	Zurich	31.4	Kuala Lumpur	27.9	Mexico City	33.8
35	Los Angeles	31.2	Bangkok	17.2	Seoul	31.4	Los Angeles	27.8	Bangkok	32.2
36	Mumbai	29.8	Barcelona	16.1	Boston	30.8	Moscow	24.9	Istanbul	32.2
37	Sao Paulo	28.5	Kuala Lumpur	15.6	Taipei	27.7	Fukuoka	23.4	Sao Paulo	31.4
38	Moscow	27.1	Sao Paulo	15.4	Geneva	26.6	Mumbai	23.3	Kuala Lumpur	30.5
39	Mexico City	25.9	Mumbai	12.3	Singapore	20.0	Geneva	21.6	Mumbai	27.3
40	Cairo	23.5	Cairo	9.2	Hong Kong	18.4	Sao Paulo	19.5	Cairo	26.8

COPYRIGHT©2014 THE MORI MEMORIAL FOUNDATION. ALL RIGHTS RESERVED.

トップ4都市の偏差値別指標数の分布



指標グループ別に見た東京の強み・弱み

 東京の強み (65 以上)		 トップ3都市に比べて 東京がやや弱い(50~65)		 東京の弱み (50 以下)	
分野	指標グループ	分野	指標グループ	分野	指標グループ
経済	市場の規模	経済	ビジネス環境	経済	市場の魅力
	経済集積	文化・交流	交流・文化発信力		法規制・リスク
	人的集積		集客施設	文化・交流	集客資源
研究・開発	研究集積	居住	受入環境	居住	居住コスト
	研究環境		交流実績	交通・アクセス	国際交通ネットワーク
	研究開発成果		就業環境		交通利便性
居住	生活利便性	安全・安心	生活環境		
環境	エコロジー			環境	自然環境
	汚染状況	交通・アクセス	国際交通インフラキャパシティ		

(森記念財団都市戦略研究所)

2020年東京五輪開催による ランクアップシミュレーション

総合ランキングトップの座がニューヨークからロンドンへと交代 2012年

<Analysis from the data>

Result of Olympic Effect

The indicators with score increased from GPCI-2011 to GPCI-2012

	GPCI-2011	GPCI-2012
主要な世界的文化イベント開催件数	7件	8件
ハイクラスホテル客室数	15,400室	16,100室
ホテル総数	760軒	900軒
スタジアム数	37施設	46施設

London vs New York

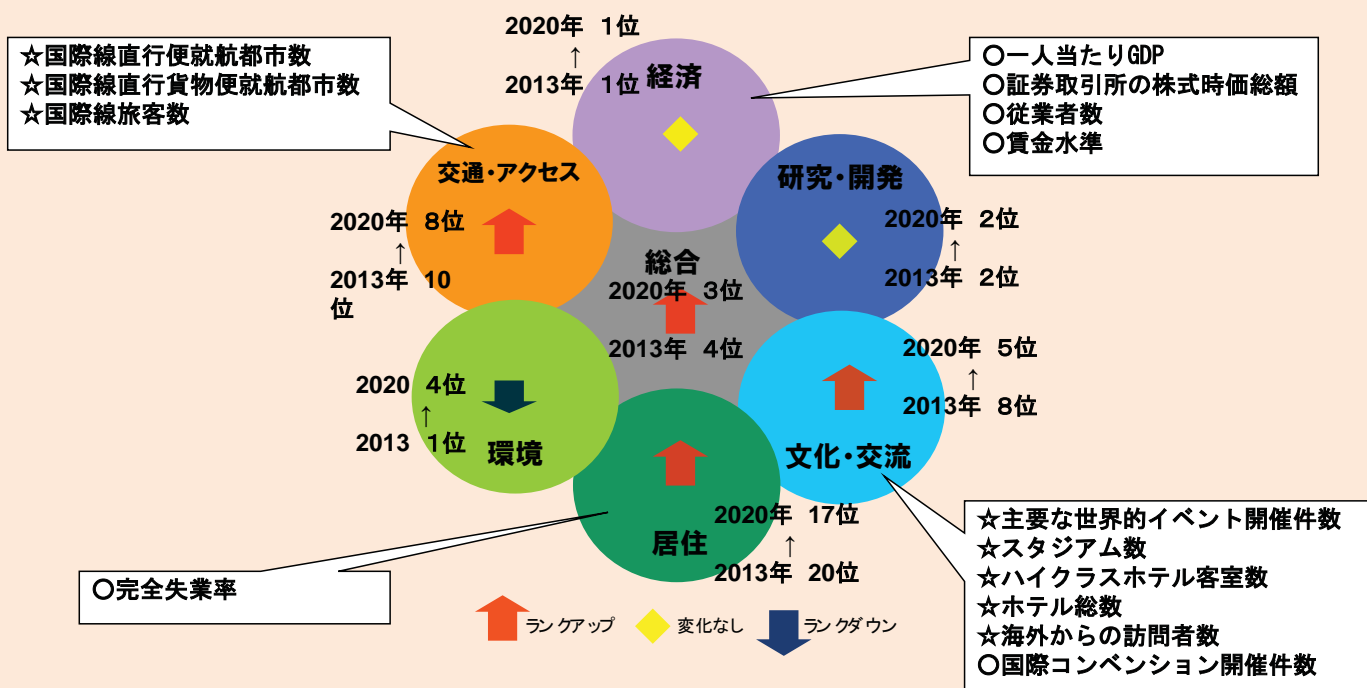
Comparison of the number of Increase and decrease of scores in each indicator from GPCI-2011 to GPCI-2012

	ロンドン	ニューヨーク
10ポイント以上スコアを伸ばした指標数	7指標	5指標
10ポイント以上スコアを落とした指標数	4指標	4指標

©Mori Memorial Foundation

(森記念財団都市戦略研究所)

東京五輪のランクアップシミュレーション (GPCI-2020) (直接効果+波及効果による)



2020年東京オリンピック開催による直接効果・波及効果により
東京は総合4位⇒3位へ

(森記念財団都市戦略研究所)

東京のランクアップに向けて

GPCI-2020において東京3位となるために達成すべき目標値

分野	指標	達成すべき目標値	現状との比較
経済	○一人当たり GDP	98,943 ドル/人	現状の 1.03 倍
	○証券取引所の株式時価総額	4,595,431 百万ドル	現状の 1.3 倍
	○従業者数	8,131 千人	現状の従業者の 1.03 倍
	○賃金水準	98	現状の 1.06 倍
文化・交流	☆主要な世界的イベント開催件数	7 件	五輪開催により達成
	☆スタジアム数	18 施設	現状の施設数の 1.3 倍
	☆ハイクラスホテル客室数	8,868 室	現状の施設数の 1.2 倍
	☆ホテル総数	722 施設	現状の施設数の 1.8 倍
	☆海外からの訪問者数	1,000 万人	現状の訪問者数の 2.4 倍
	○国際コンベンション開催件数	162 件	現状の件数の 1.02 倍
	○完全失業率	3.7%	現状の失業率の 0.8%の改善
交通・アクセス	☆国際線直行便就航都市数	98 都市	現状の 1.17 倍
	☆国際線直行貨物便就航都市数	21 都市	現状の 1.17 倍
	☆国際線旅客数	82,954 千人	現状の旅客数の 2.5 倍

(森記念財団都市戦略研究所)

東京五輪2020の経済波及効果

経済波及効果(森記念財団都市戦略研究所)

○東京都発表の試算と合わせた全国への経済波及効果

□東京都発表の試算

投資額及び需要増の規模(億円)	効果計			粗付加価値額(億円)
	生産誘発額(億円)	雇用誘発額(億円)	雇用創出(千人)	
12,239	29,609	7,533	152	14,210

□都市戦略研究所想定の新たな経済波及効果

	投資額及び需要増の規模(億円)	効果計			粗付加価値額(億円)	
		生産誘発額(億円)	雇用誘発額(億円)	雇用創出(千人)		
五輪開催に伴う直接的な需要の増加	①訪日外国人の増加(消費拡大)	1,570	3,356	752	26	1,697
	②宿泊施設の建設増加(建築投資額増大)	3,950	10,308	2,697	67	5,052
都市づくり事業の前倒し効果	①基盤整備事業の前倒し(基盤整備投資額の拡大)	5,040	12,591	3,288	81	6,171
	②民間都市開発事業の前倒し(事業投資額の拡大)	4,500	11,837	3,105	76	5,801
新規産業の創出効果	①新規雇用の増加(所得増大による需要拡大)	※25,200	27,988	3,941	112	16,000
	外国企業等立地(事業活動と設備投資)	10,800	22,792	5,550	126	11,194
ドリーム効果(国民一人一人の消費の拡大)	35,000	75,042	16,827	572	37,220	
合計	86,060	163,913	36,158	1,060	83,136	

■両者を合算した経済波及効果

東京都発表の試算では、粗付加価値額:約1.4兆円 生産誘発額:約3.0兆円 としている。これに東京都発表が考慮していない都市戦略研究所想定による右記の新たな経済波及効果を合わせると、粗付加価値額:約9.7兆円 生産誘発額:約19.4兆円 となる。

※:雇用者所得の増加分

○経済波及に伴う新規の雇用創出

- 経済波及に伴う新たな雇用の創出は2020年まで延べで約106万人。年平均で約15万人の増加と想定される。これに東京都発表分約15万人を加えると、合計で約121万人、年平均で約17万人に達する。
- このうち、都市戦略研究所想定106万人についてみると、製造業で約18万人、建設業で約12万人、第三次産業従業者で約74万人の増加と想定される。

試算にあたっての考え方

1. 日本全国に経済波及効果が及ぶことを前提とした試算である

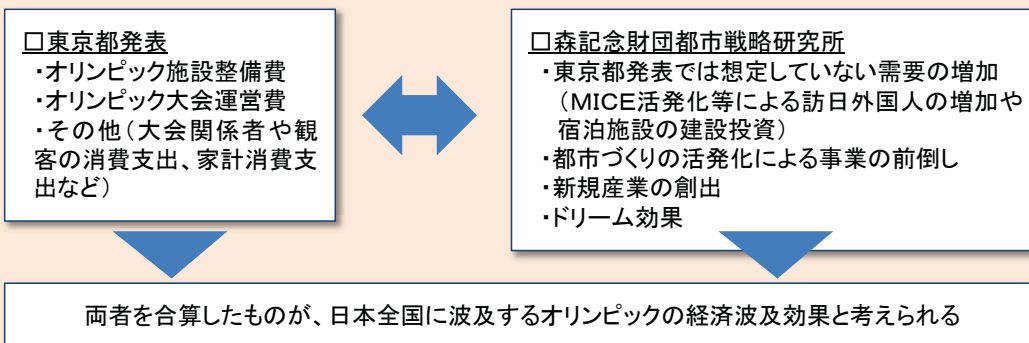
- 東京オリンピックが開催されることを契機として、東京だけでなく日本全国への様々な分野での波及効果を対象としている。

2. 先例として、2012年ロンドンオリンピック開催に伴う効果を与条件とした

- 2012年のロンドンオリンピック・パラリンピック開催に先立ち、ロンドン市は海外からの来訪者の増大やホテルの建設増加、交通アクセスの強化など、都市づくりの面で様々な政策を実行し成長を遂げてきた。2012年の「世界の都市総合ランキング」でニューヨークを抜きロンドンがトップとなったのは、オリンピック開催に関連する指標を招致決定から開催時にかけて大きく伸ばしてきたことが主な要因である。
- 東京においても、ロンドンと同様の効果が表れるものとして波及効果を試算している。

3. 東京都発表と森記念財団都市戦略研究所の試算の違い(算定根拠となる両者の前提条件)

- 東京都発表は、オリンピック施設整備費や大会運営費など、オリンピック開催そのものに直接関係する事項を中心とした波及効果を試算している。
- これに対して森記念財団はさらに視野を広げ、上記のロンドンオリンピックで発揮された効果も加味し、さらに国民の消費の拡大や東京を主体とした都市づくりの進展、企業活動の活発化や雇用の増大等、経済活動全般が活発化するものとして、幅広く波及効果が生じると想定して試算している。



- 上記の条件設定のもと、投資や所得の増加による需要増加額を算定し、産業連関表を用いて、東京オリンピック開催に伴う我が国全体の経済波及効果(生産誘発額)を試算した。

試算の前提条件1

○東京オリンピック開催に伴う直接的な需要の増加(東京都発表では想定していない需要増)

①訪日外国人の増加

- 安倍内閣の成長戦略の柱として「観光立国」の方針は明確に打ち出されており、日本再興戦略において「2030年までに訪日外国人数3000万人を実現」を目標に掲げている。この目標が達成させることを前提として、その途中経過としてまず2020年までの訪日外国人目標数を想定した。
- さらに2020年に東京オリンピック開催が決定したことから、その開催前後に、国際会議などが多く開催されるなどにより訪日外国人がさらに一定割合増加するものと想定した。
- 上記のとおり、日本再興戦略によるものに加えて、東京オリンピック開催の効果による訪日外国人の増加に伴う宿泊や滞在中の消費額をもとに需要の増加額を想定した。

②宿泊施設の建設増加

- 東京オリンピック開催を前に日本国内の宿泊施設の不足が想定される。従って、オリンピック開催に向けて進むと予測される宿泊施設の整備拡充に伴う建設投資を見込んだ。
- 想定に当たっては、2012年ロンドンオリンピック・パラリンピックを参考とした。一般ホテルと五つ星クラスの高級ホテルを対象に、ロンドンにおいてオリンピック・パラリンピック招致決定から開催までにロンドン市内で増加したホテル数をベースとして、東京でも同様にホテルが増加するものとして、その分の建設事業費を投資額として見込んだ。

○都市づくり事業の前倒し効果

①首都圏の主要な基盤整備事業の前倒し

- 東京都発表にない要素として、東京オリンピック開催を契機に想定される都市基盤整備の前倒し効果を見込んだ。
- 東京オリンピック会場と市街地を結ぶ交通ネットワークの強化が必要となるが、これまで世界でオリンピックを開催したどの都市でも経験してきたように、現在予定されている鉄道や道路の建設が相当程度早まることが予測される。
- 鉄道の延伸や新線の設置、外郭環状道路の未整備区間の整備といった、首都圏で計画・事業化されている都市交通インフラの整備の前倒しがされるものと想定して、前倒しされる分の事業費を東京オリンピックに伴う投資額として見込んだ。

②民間都市開発事業の前倒し

- 東京においては今後も数多くの大規模民間都市開発事業が予定されている。この中で2020年東京オリンピック前後数年間に予定されている大規模な都市開発プロジェクトのうち、東京オリンピック開催を見据えて竣工が2020年までに早まる可能性がある都市開発事業が相当数ある。
- これらをオリンピック開催に伴う民間都市開発事業の前倒し効果として、その分の事業費(土地費は含まない)を東京オリンピックに伴う投資額として想定した。

試算の前提条件2

○新規産業の創出効果

①新規雇用の増加

- 東京オリンピック開催を効果的かつ円滑に運営するため、SNS等の新たな情報インフラの拡充や、それに伴うシステム開発やコンテンツ制作などの産業の創出が予想されるほか、観光業の拡充など、開催期間のみならずオリンピック開催までの期間に様々な産業が創出され新たな雇用を生むことが想定される。
- 2012年のロンドンオリンピック・パラリンピックの場合もやはり招致決定から開催時にかけて相当数の雇用増があった。東京でもロンドンと同様に、2020年東京オリンピック開催までの7年間に上記のような新たな産業が創出され、それに伴う雇用増があると想定した。
- 7年間で増加した新規雇用者の延べ人数分の所得に伴い発生する需要についての波及効果を算出した。

②外国企業の進出

- 東京都は2011年から、アジアヘッドクォーター特区構想を打ち出している。特定の地域に「特区」を設け、法人税の引き下げをはじめとした規制緩和により、2016年までに、外国企業の統括拠点を50社、その他の外国企業を500社誘致するとしている。
- オリンピック開催に向けて外国人受け入れ態勢が整備されれば、その後も外国企業の誘致がよりいっそう加速し、特区構想が終わった2017年から2020年までの4年間にかけて、新たに外国企業の進出が相当数あると想定した。
- この新たな進出企業による経済活動、関連して発生する各種の設備投資に伴う波及効果を算出した。

○ドリーム効果

- 社会全体で華やかな喜ばしい出来事が起きたとき、だれもが気分が高揚して、つい財布のヒモが緩み、様々な消費行動が拡大する、いわば「ドリーム効果※」があるものと考えられる。
- 2020年東京オリンピック開催に向けても、人々の先行きの希望の高まりから、2020年にかけての7年間に、国民一人一人がこれまで貯蓄に充てていた額のうち相当部分が消費にまわると仮定し、この家計上の消費拡大に伴う経済波及効果があると想定した。
- 消費が拡大する分野としては、東京オリンピックを契機として普及が進むと思われるハイビジョンテレビなどの高性能電気機器の購入の促進、オリンピックに触発されてのスポーツ活動の拡大やスポーツ用品の購入の促進、国際交流に関わる人の増大に伴う英会話スクール等に通う人の増大などが考えられる。

※ドリーム効果:

1964年東京オリンピック開催時においても、テレビが爆発的に売れた。オリンピックのテレビによるカラー中継が世界で初めて行われたのが、前回の東京オリンピックであった。そのため、64年の東京オリンピックは、別名「テレビ五輪」ともいわれている。

このように、オリンピック開催は国民のライフスタイルの変化と、それに伴う消費行動の拡大をもたらす可能性を有している。

試算結果の要旨

1. 我が国全体で約20兆円の経済波及効果

東京オリンピック・パラリンピック(以下、「東京オリンピック」)の開催に伴う経済波及効果は約16.4兆円となる。また、(特非)東京2020オリンピック・パラリンピック招致委員会、東京都スポーツ振興局が発表した経済波及効果(以下、「東京都発表」)約3兆円と合わせると、約19.4兆円の経済波及効果があると試算される。

2. 我が国GDPの0.3%に相当する効果

粗付加価値誘発額は、東京都発表と合わせると約10兆円となり、年換算で約1.4兆円となる。これは、我が国政府の経済成長目標2.0%を、さらに0.3%程度押し上げる効果となることが期待できる。

3. 経済波及効果に伴い、延べ約121万人の新たな雇用を創出

2020年東京オリンピック開催までの期間に生まれる雇用誘発数は、全国で延べ約121万人と想定される。

4. 我が国経済の持続的な成長のための政策の必要性

①労働市場政策

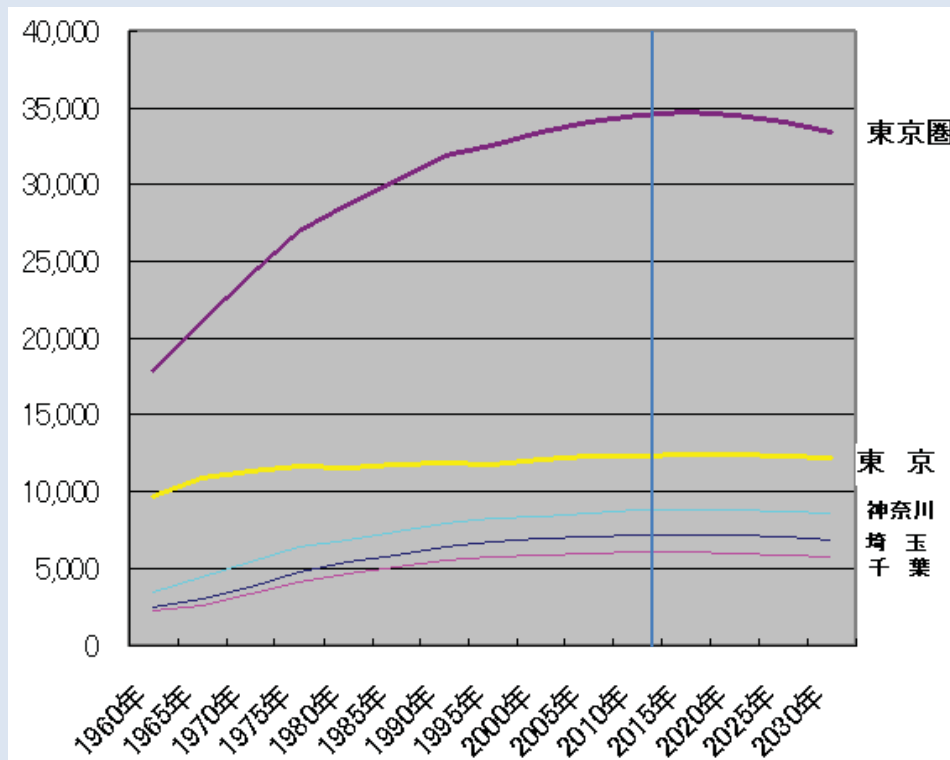
東京オリンピック開催を契機として活発化する経済活動に伴う雇用創出に対応するための政策が必要となる。波及効果の実現のためには全国で延べ121万人もの新たな雇用を生むという試算となっているが、新たな経済活動に必要な雇用の確保のためには、雇用の流動化などを促す労働市場政策が必要となる。

②イノベーションを創発するための規制改革

過去のオリンピック開催都市の例からもわかるとおり、オリンピックのようなビッグイベントの開催直後には経済の落ち込みが生じることが多い。2020年の東京を展望するにあたって、そうした落ち込みを防止し、日本経済の持続的な成長に向け新たな需要創出につながるイノベーションを生み出すための規制改革が必要である。

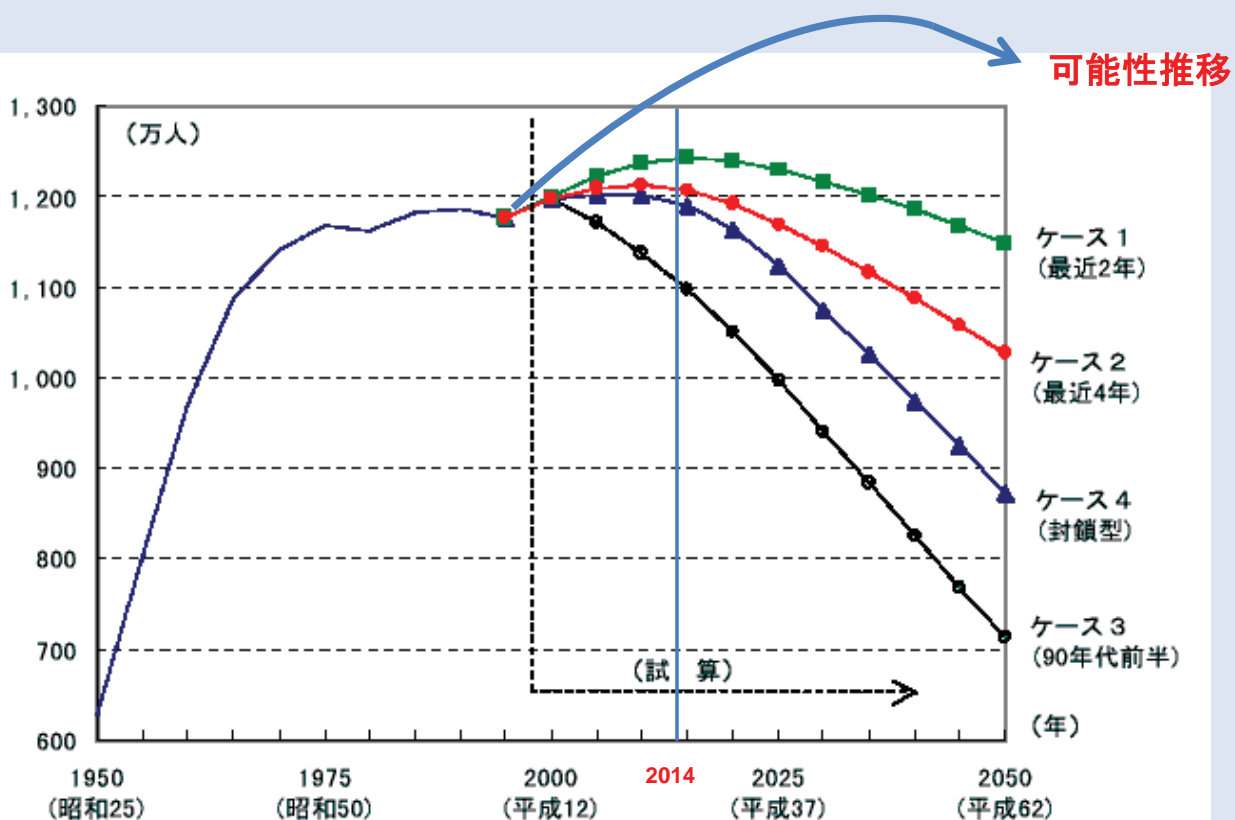
東京の都市構造の組み換え ーコンパクトな大都市モデルー

東京圏の人口推移(1960—2030)



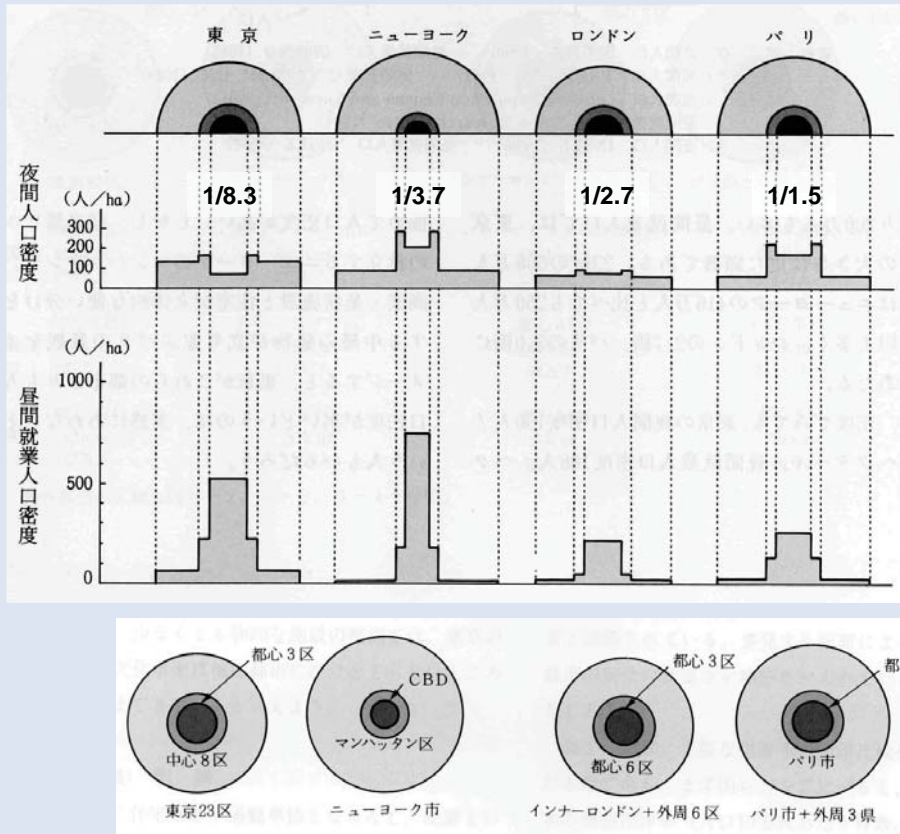
(国立社会保障・人口問題研究所)

東京都の人口の推移(2000年当時と現在)



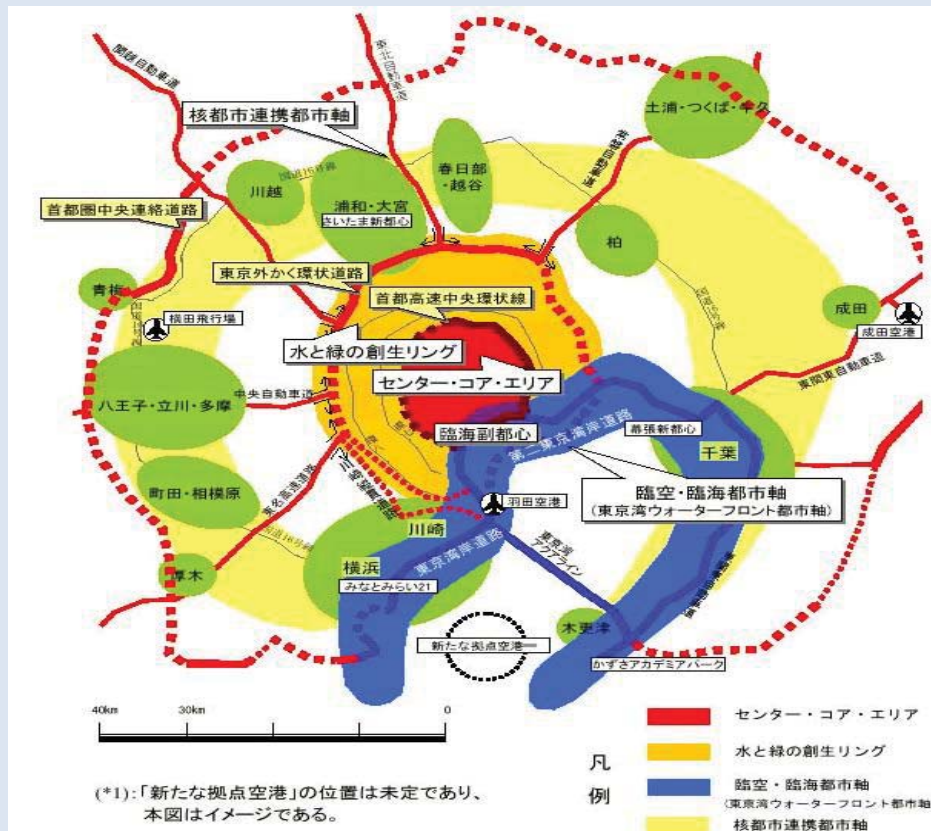
(©Hiroo Ichikawa、東京都資料)

4大都市の昼夜間人口密度



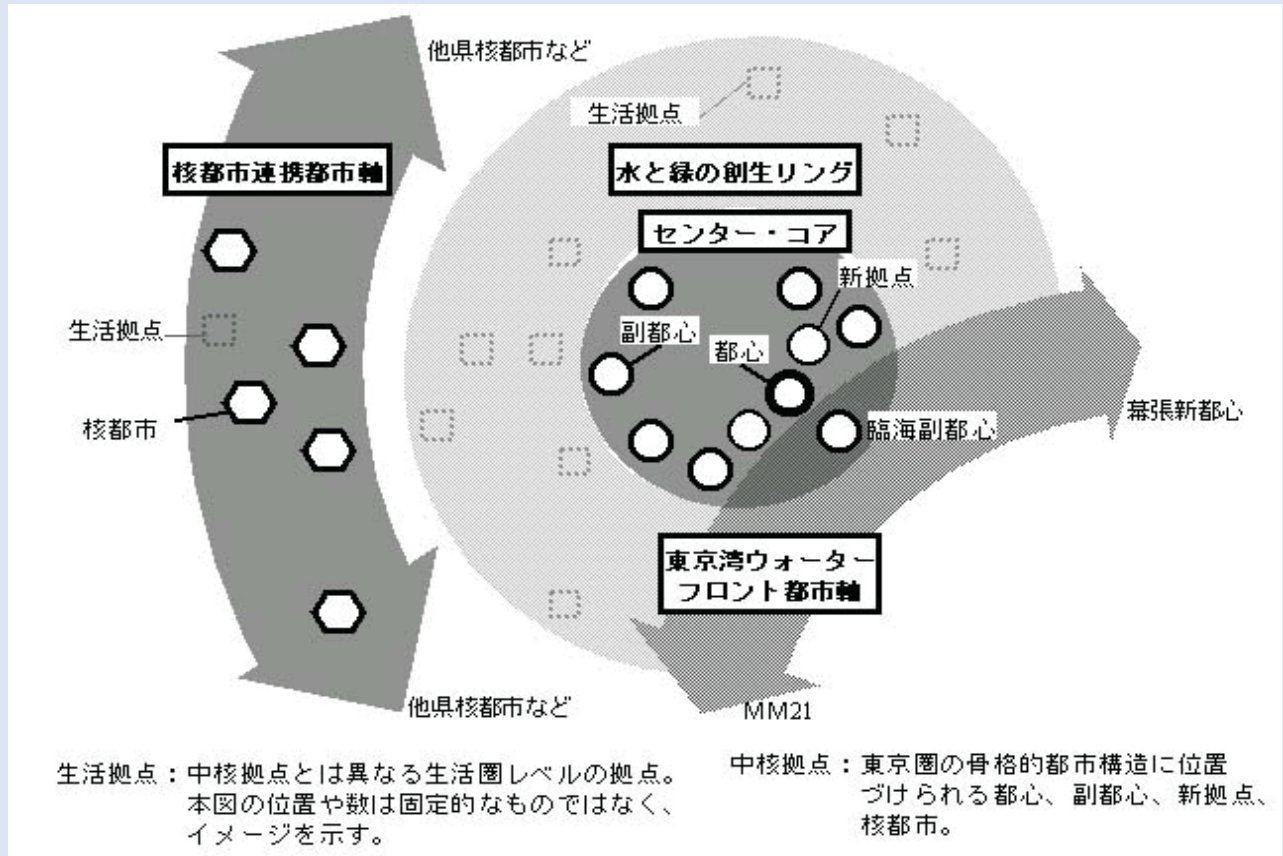
(東京都『東京都市白書91』)

首都圏メガロポリス構想



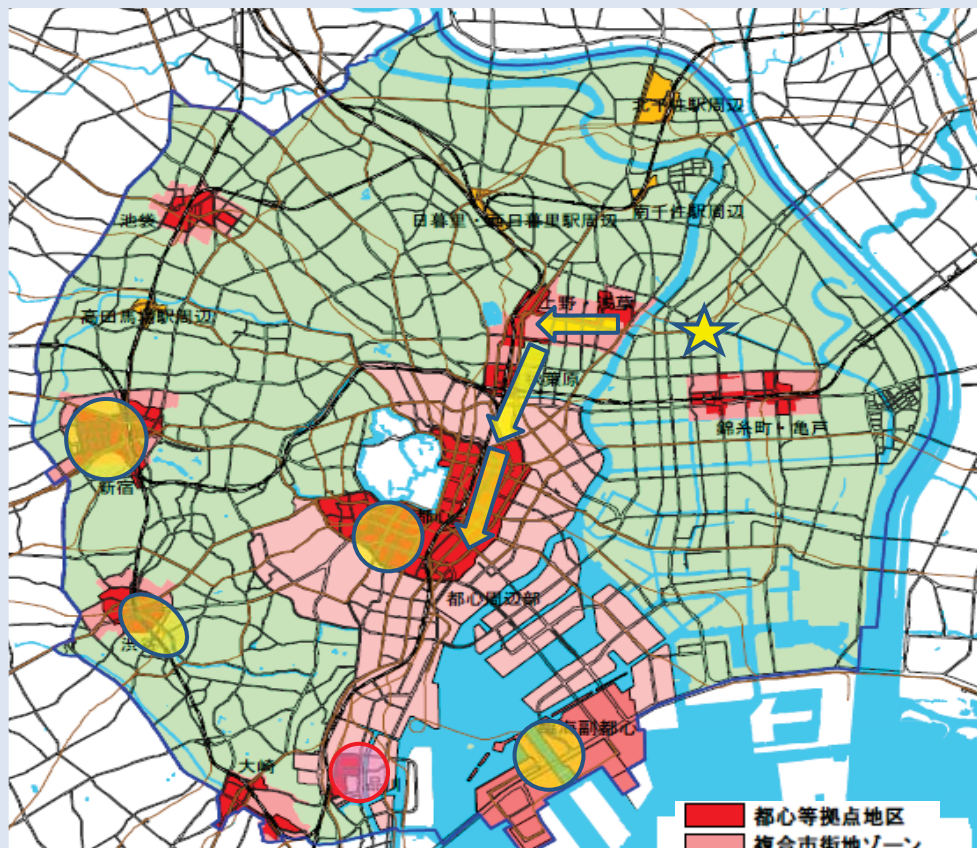
(2001+2009 東京都資料)

新しい拠点群の概念



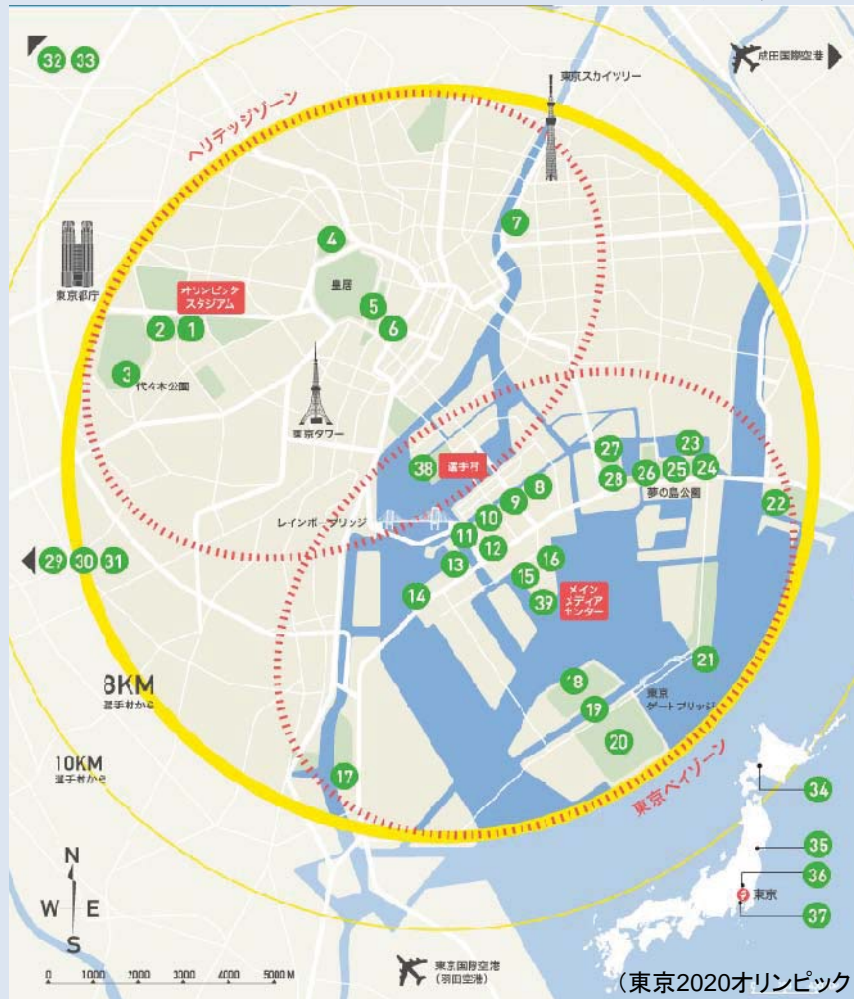
(東京都資料)

センターコア内の拠点群



(©Hiroo Ichikawa、東京都資料)

東京オリンピック2020競技場



湾岸部の再活性化

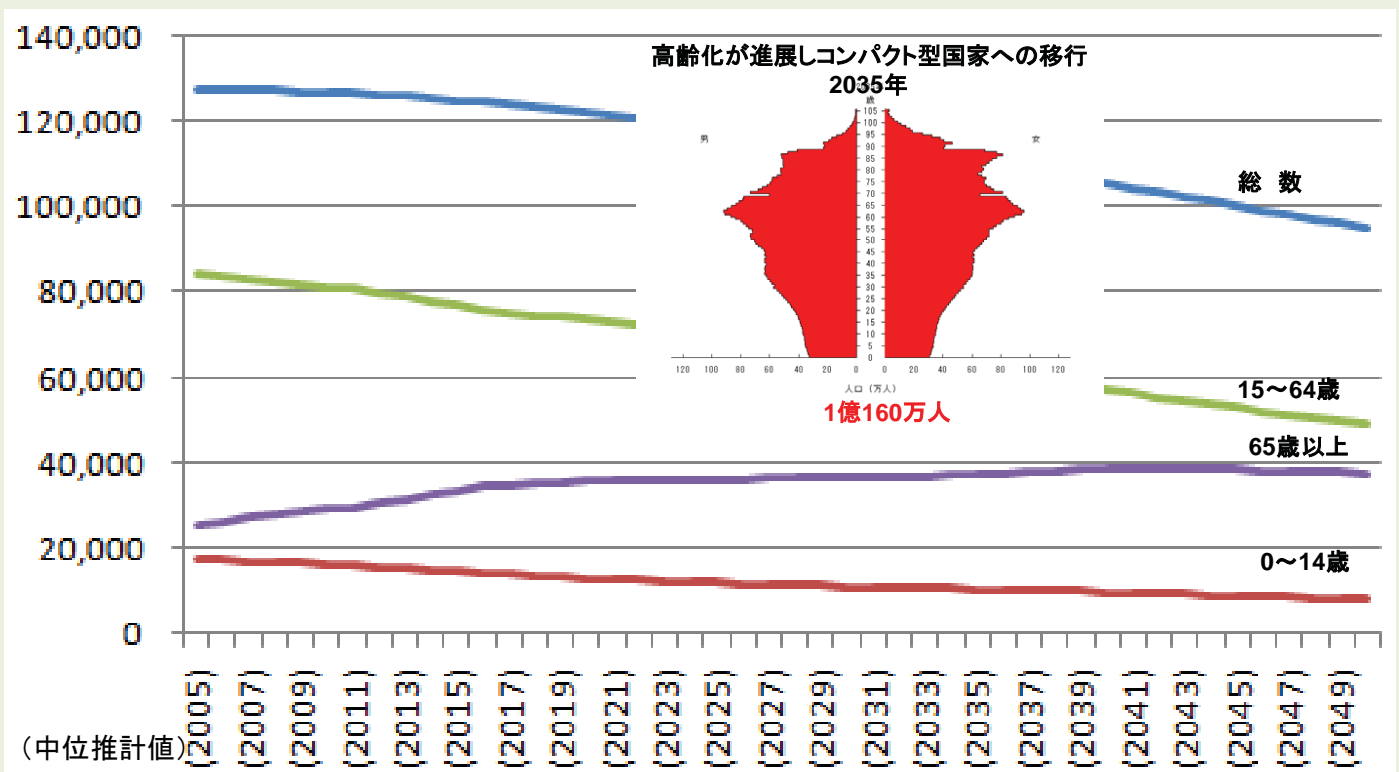
- 2015年度中 首都高10号線 晴海－豊洲
- 2016年中 環状2号線延伸 虎ノ門－新豊洲
- 羽田貨物線の旅客線転用と東京駅直結
- 東京メトロ延伸 豊洲－住吉
- 成羽新線 押上－泉岳寺？
- オリンピック開催時
 - BRT 銀座－晴海
 - 台場地区・青海地区 MICE整備 カジノ？

期待される付加的インフラ整備

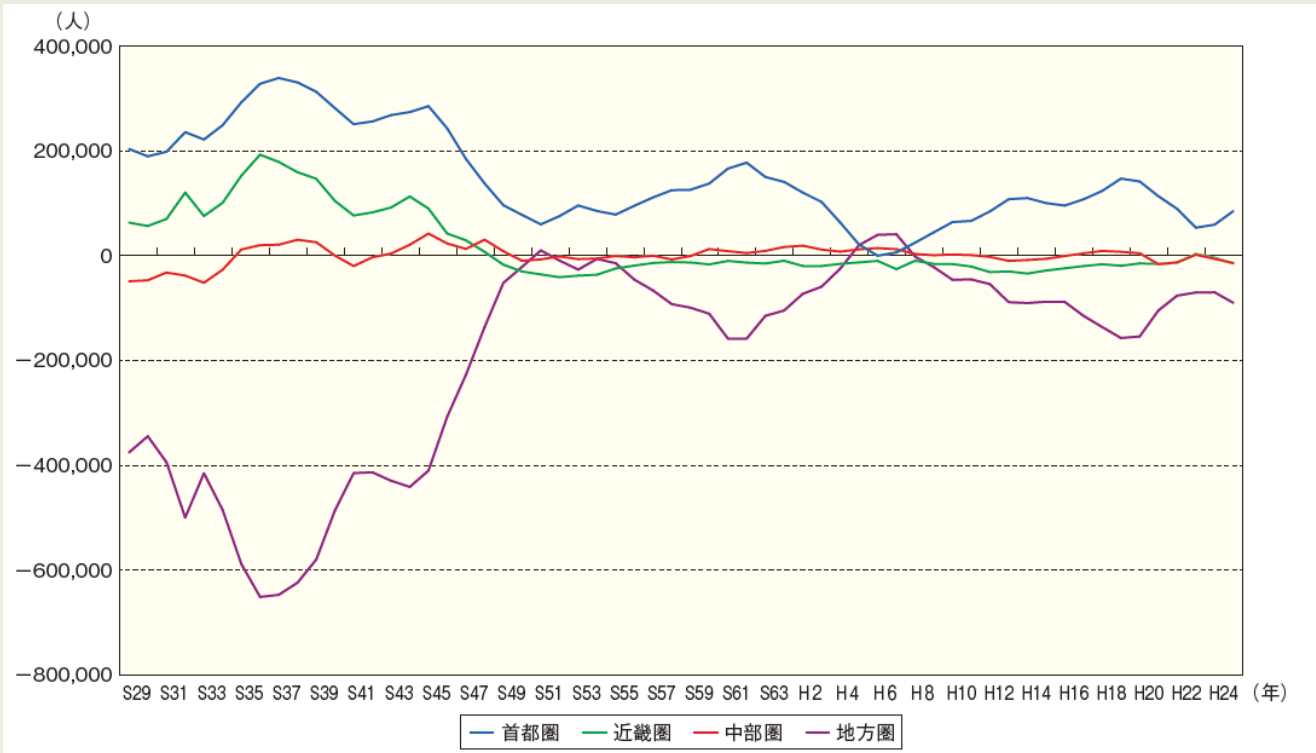
- 臨海地区内新交通システム
- 羽田空港の発着枠拡大
- 羽田空港第5滑走路の建設？
- 臨海地区から品川・芝浦地区へのアクセス強化

日本の国土構造はどう変わる

日本の人口推移（2005年-2050年）

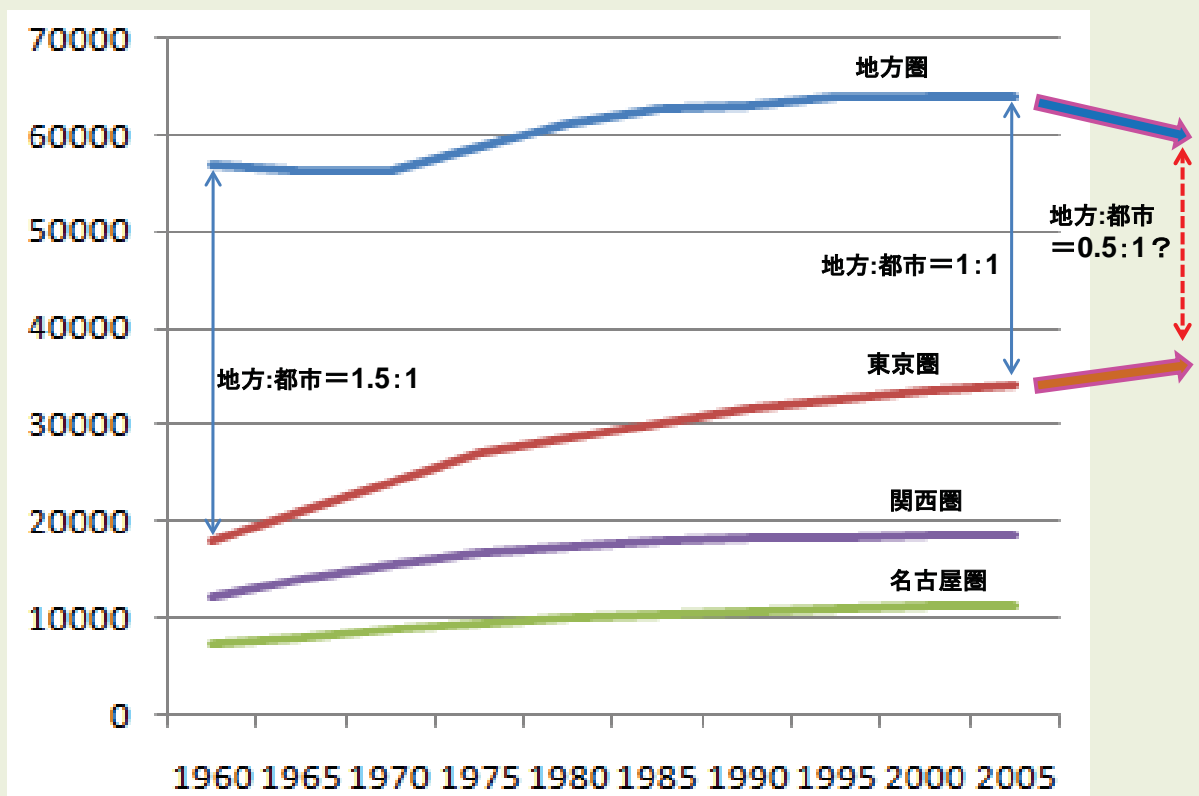


大都市圏の人口動向(1954年-2012年)



(国土交通省都市局資料)

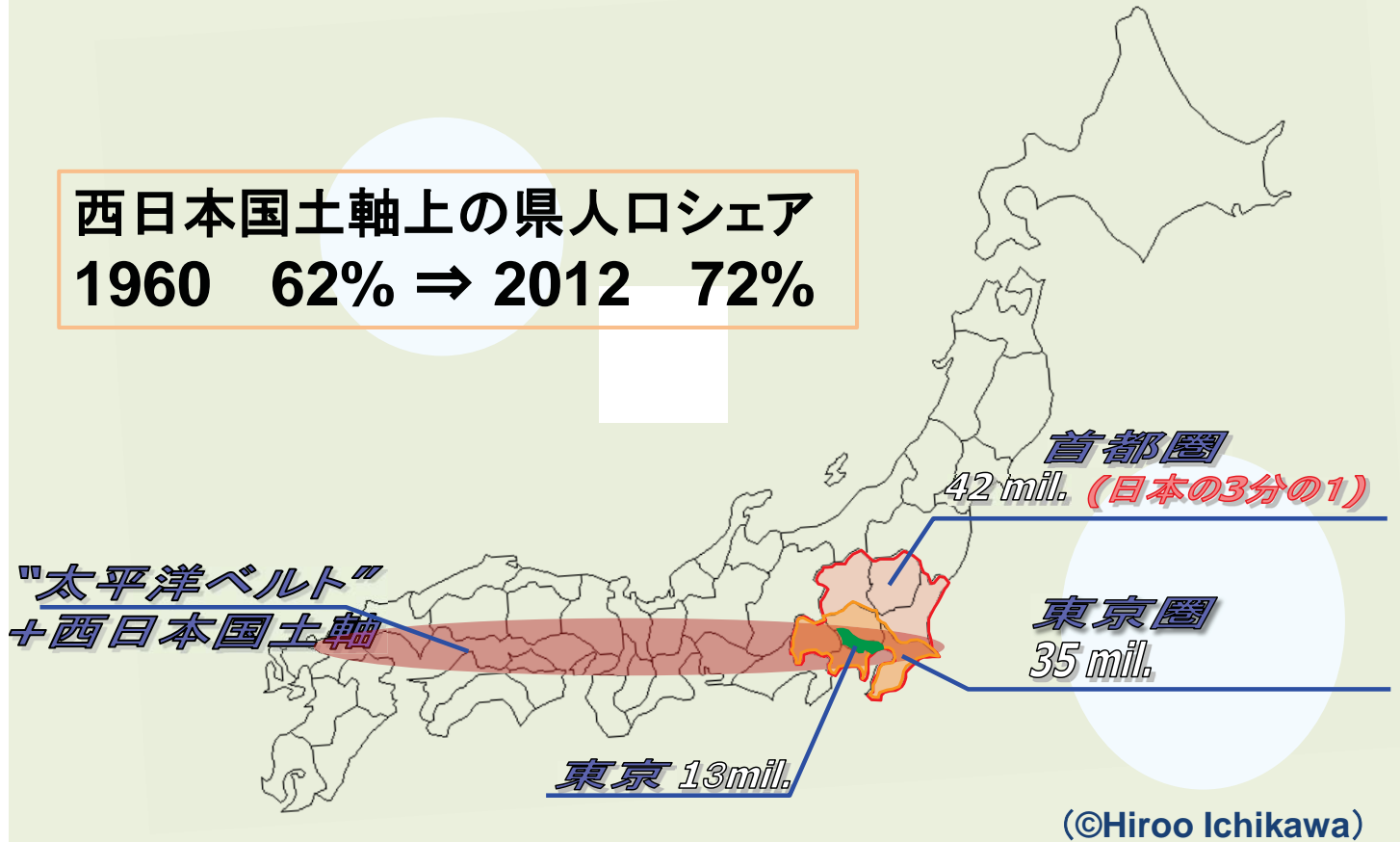
都市圏の人口は益々増加し、地方は減少を続ける



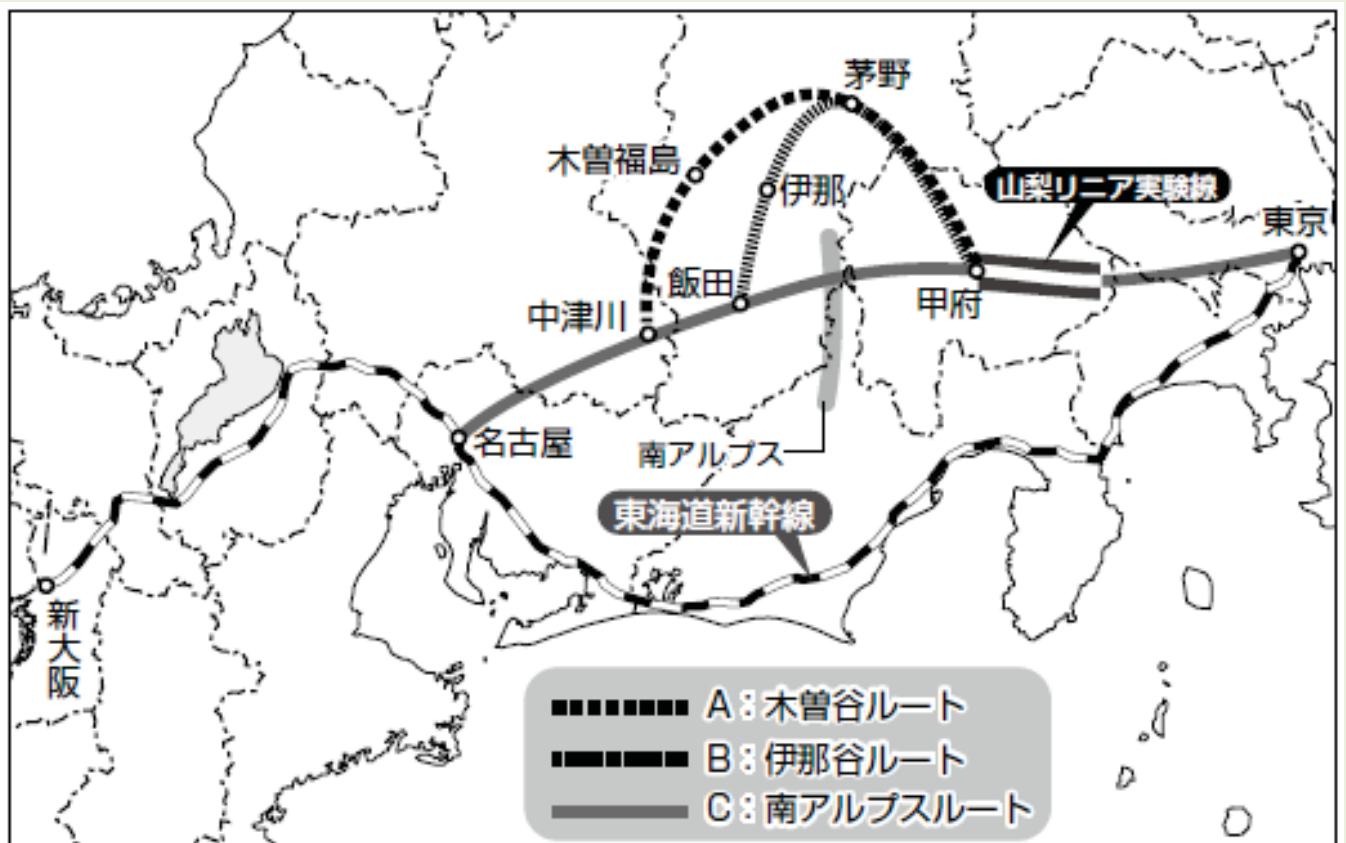
(国立社会保障・人口問題研究所)

大都市への集中パターンと開発軸

西日本国土軸上の県人口シェア
1960 62% ⇒ 2012 72%

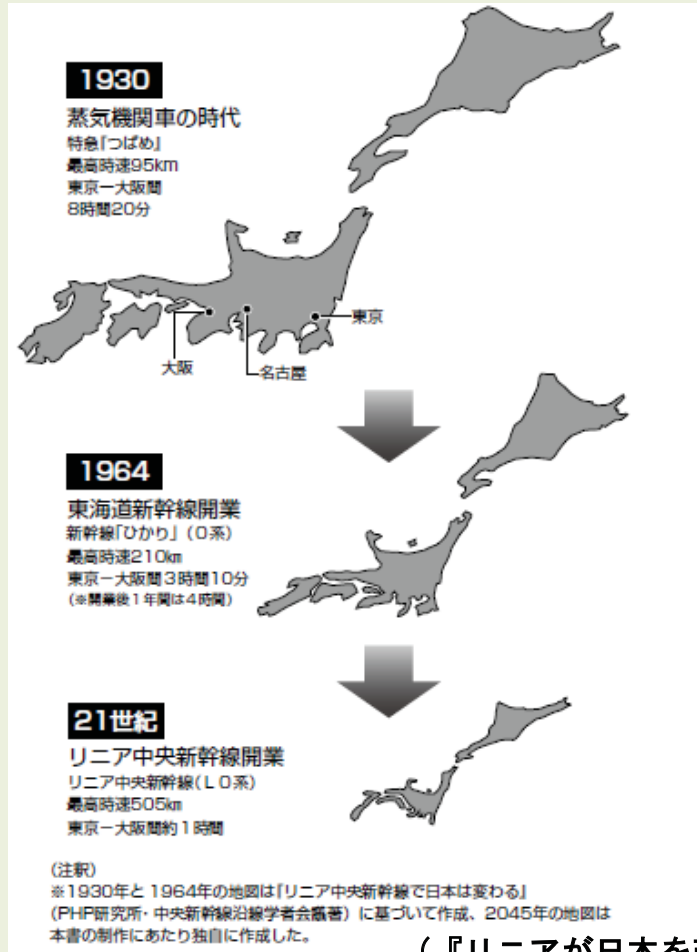


リニア新幹線(2027年)

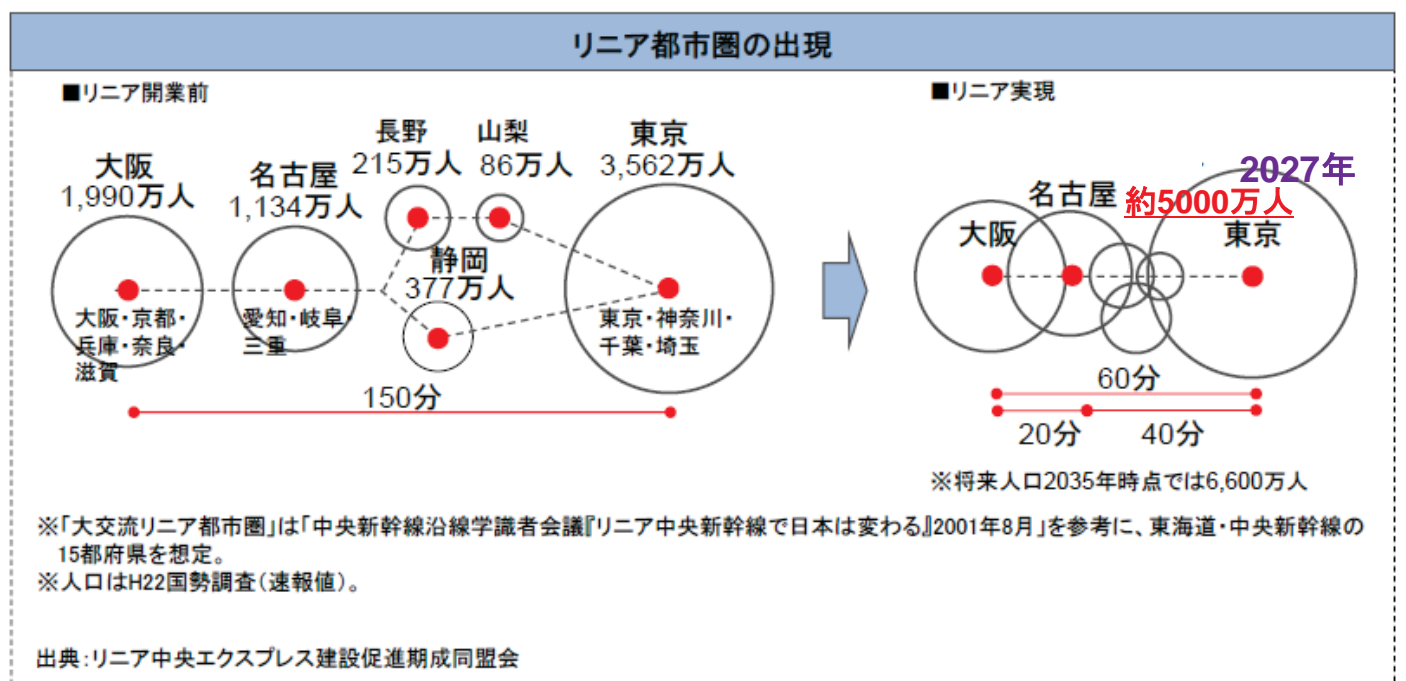


(『リニアが日本を改造する本当の理由』)

アクセシビリティマップの変化



巨大都市圏の誕生



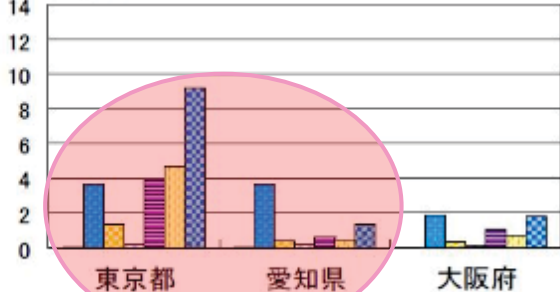
三大都市圏の産業に与える影響

- 三大都市圏が一体化することによりバランスのとれたリニア都市圏が形成。

都市圏別産業別生産額変化額

■首都圏－中京圏を整備した場合

[十億円]

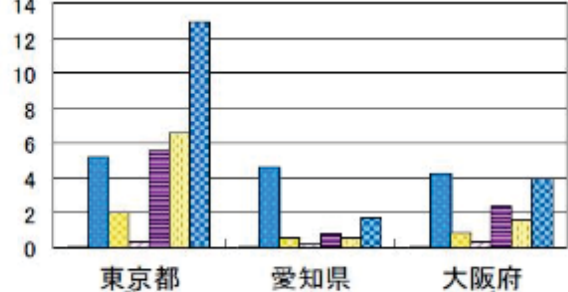


■農林水産 ■製造業 ■建設業 ■電力ガス ■商業 ■金融 ■サービス

実は東京と名古屋の合体が大きな意味

■首都圏－中京圏－近畿圏を整備した場合

[十億円]



サービス、金融、商業に強み

製造業に強み

製造業、サービスに強み

特色あるわが国の大都市圏

一体化することによるバランスのとれたリニア都市圏の形成

※シミュレーション結果(首都圏－中京圏、首都圏－中京圏－近畿圏)

東京の都心はどう変わる

文化を育む基盤・環境

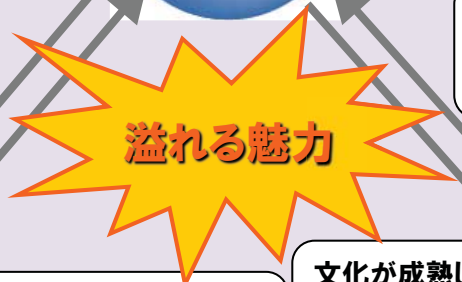
国際競争力をもった東京の構築
ーグローバル フロントランナー



文化の成熟

文化が成熟した都心には、海外から多くの人々が訪れ・滞在し、『文化交流』を楽しむ

産業が創造される活力ある都心では、経済的・社会的に『文化へのサポート』が行なわれる



溢れる魅力

海外から多くの人々が訪れ・滞在する都心では、『異文化接触』により文化の成熟が進む

文化が成熟した都心では、『情報・文化・人材型産業』が創造される



国際的な接触・融合

交流を促す基盤・環境

産業が創造される活力ある都心には、『ビジネス交流』のために、多くの人々が訪れ・滞在する



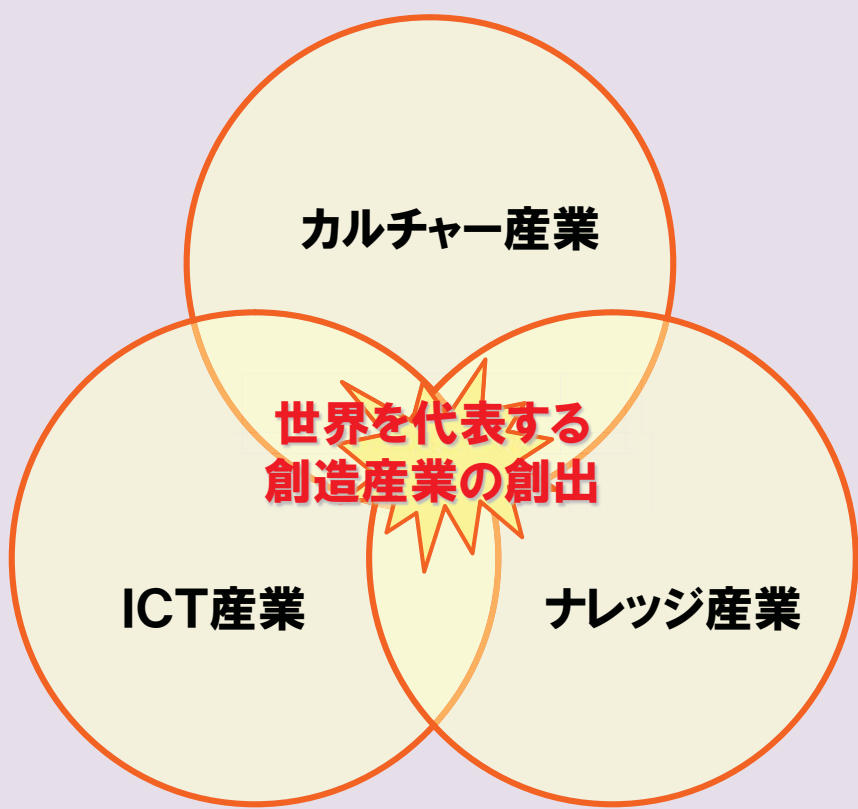
産業の創造

産業創造を促す基盤・環境

海外から多くの人々が訪れ・滞在する都心では国際交流に対応した『観光・交流型産業』が創造される

(©Hiroo Ichikawa 『グローバルフロント東京』)

産業の創造



グローバル
コネクティビリティ
(国際的なアクセスの良好性)

リバビリティ
(良好な職住の近接した環境)

(©Hiroo Ichikawa 『グローバルフロント東京』)

都心の主要プロジェクト

●丸の内二丁目7地区(旧東京中央郵便局)

竣工年月:2012(平成24)年5月、高さ・階数:約200m、地上38階延べ床面積:約21万5,000㎡
主な施設:国際ビジネス・観光情報センター、国際会議場、帰宅困難者受入施設、防災倉庫

●渋谷二丁目21地区(渋谷ヒカリエ)

竣工年月:2012(平成24)年4月高さ・階数:約182.5m、地上34階延べ床面積:約14万4,000㎡
主な施設:エキシビジョンホール、帰宅困難者受入施設、防災備蓄倉庫

●虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業(アークヒルズ仙石山森タワー)

竣工年月:2012(平成24)年8月、高さ・階数:約199m、地上47階延べ床面積:約14万3,600㎡
主な施設:帰宅困難者受入施設、中圧都市ガスを利用したデュアル化による非常用発電機器、防災備蓄倉庫

●大手町地区B-1地区(旧経団連会館)

竣工年月:2012(平成24)年9月、高さ・階数:約177m、地上34階延べ床面積:約24万1,400㎡
主な施設:国際医療施設、金融教育・交流センター、帰宅困難者受入施設、防災備蓄倉庫

主要プロジェクト(竣工・竣工予定)

●京橋三丁目1地区

竣工予定:2013(平成25)年春、高さ・階数:約130m、地上24階延べ床面積:約11万6,000㎡
主な施設:国際医療施設、防災備蓄倉庫

●六本木一丁目西B-1地区(旧六本木21・25森ビル)

竣工予定:2013(平成25)年6月、高さ・階数:約108m、地上20階延べ床面積:約5万5,300㎡
主な施設:長時間対応の非常用発電機

●日本橋室町東地区(2-3街区/1-5街区)

竣工予定:2014(平成26)年1月、高さ・階数:約116m・22階 / 約80m・17階
延べ床面積:約6万3,000㎡ / 約2万9,300㎡
主な施設:防災備蓄倉庫、帰宅困難者受入施設、観光情報センター

●環状第二号線新橋・虎ノ門地区市街地再開発事業(Ⅲ街区)

竣工予定:2014(平成26)年6月、高さ・階数:約247m、地上52階延べ床面積:約24万4,360㎡
主な施設:国際会議場、ホテル

●丸の内一丁目1-12地区(旧第一鉄鋼ビルディング、第二鉄鋼ビルディング)

竣工予定:2015(平成27)年春、高さ・階数:約140m、地上25階、延べ床面積:約11万4,000㎡
主な施設:サービスアパートメント、ビジネスサポート施設、空港直通バス待合施設、防災備蓄倉庫

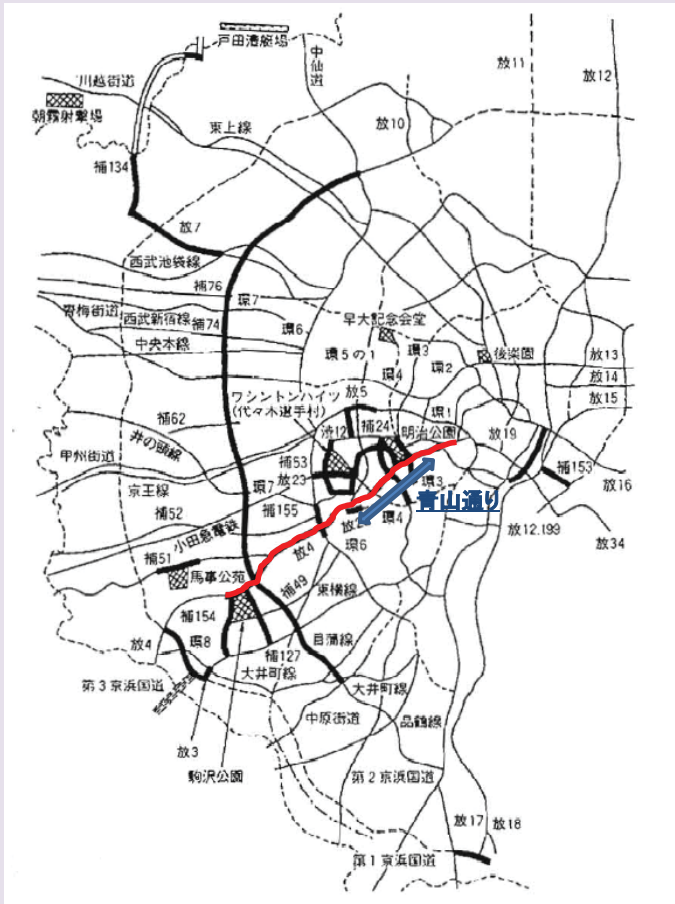
●京橋トラストタワー

竣工予定:2014(平成26)年2月、高さ・階数:約108m、地上21階延べ床面積:約5万2,000㎡
主な施設:ホテル、高出力(通常時の80%)・長時間(最長1週間)対応の非常用発電機、防災備蓄倉庫

●(仮称)大手町1-6計画

竣工予定:2014(平成26)年4月、高さ・階数:約200m、地上38階、延べ床面積:約19万8,000㎡
主な施設:事務所、ホテル、店舗、駐車場、「大手町の森」

オリンピック関連道路(1964)



(東京都)

環状2号線の延伸



(首都高速道路)

国際都心としての競合エリア



(『グローバルフロント東京』)

品川周辺と臨空ゾーン

鉄道

- 東北縦貫線 (2014年完成予定)
混雑緩和、速達性向上
南北ネットワークの拡充
- 山手線新駅
田町一品川間に新駅設置
- 山手線新駅
都心に残された貴重な大空間を有効活用(13ha)
地域の交通結節機能がさらに向上
- リニア中央新幹線 (2027年名古屋までに完成予定)
時間距離の大幅短縮
東京都市圏の拡大

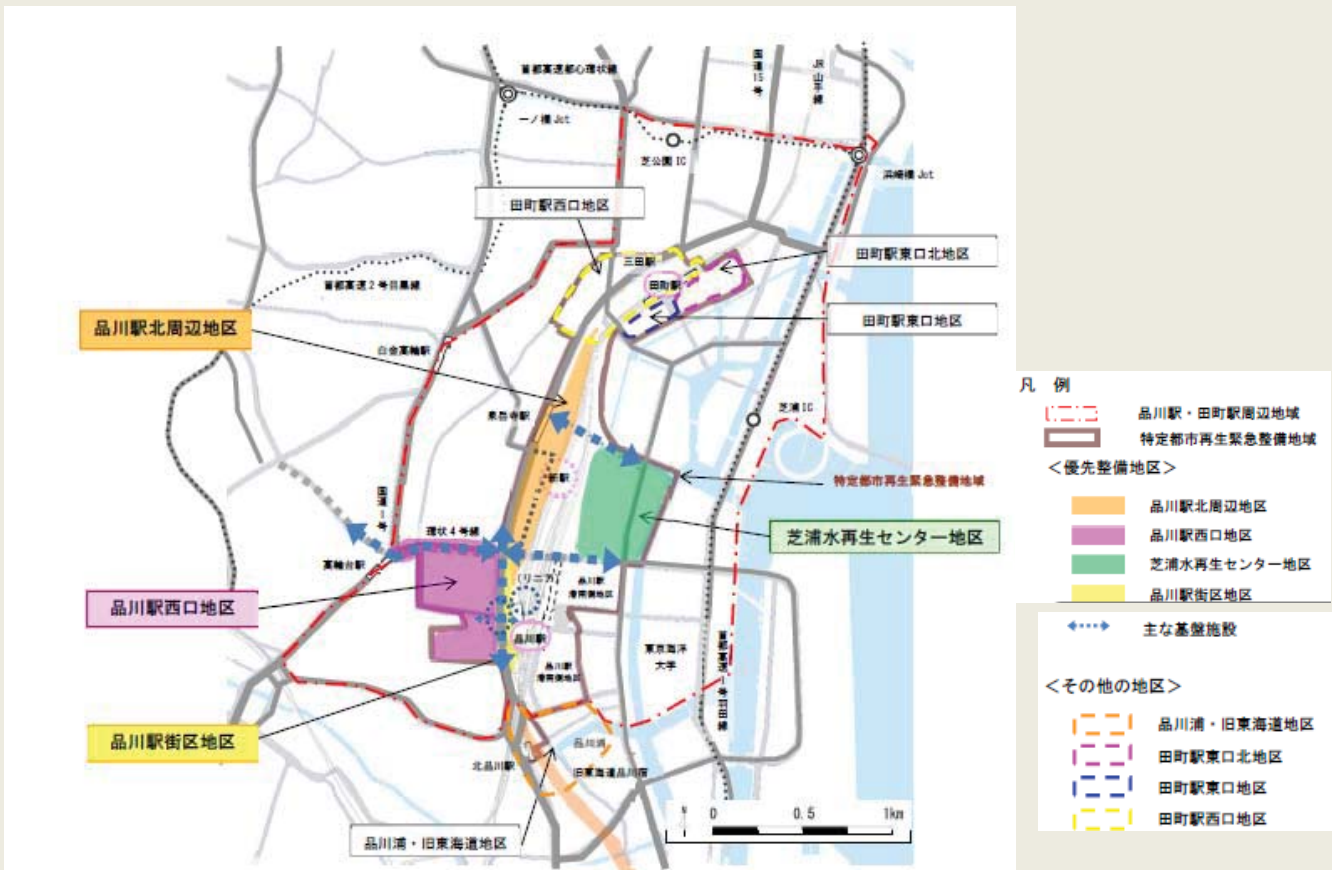
羽田空港

- 2010年より再国際化が本格始動

道路

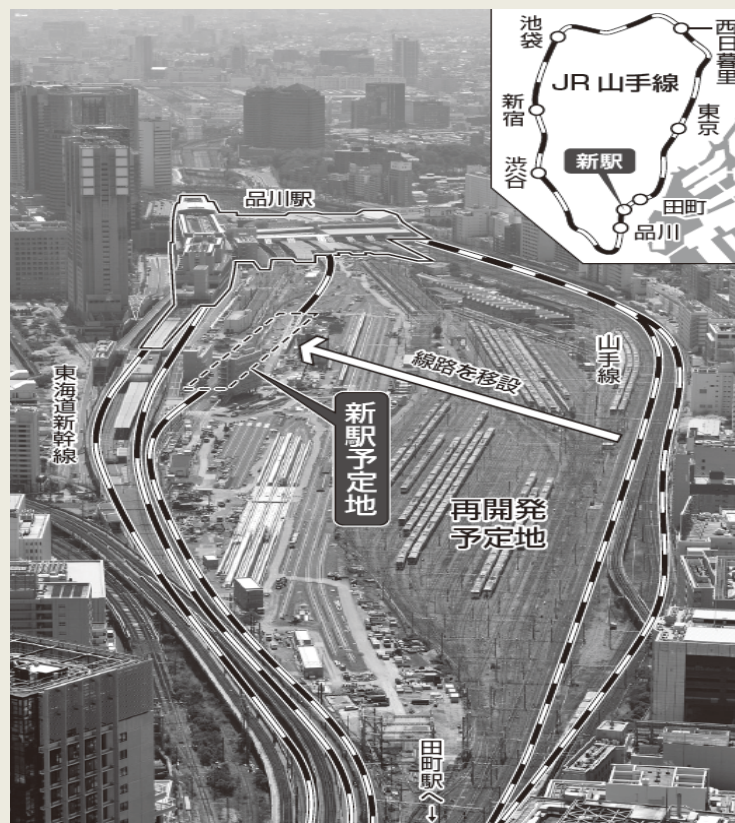
- 環状4号線
完成時期は未だ白紙
開通すれば地域の道路交通アクセスの改善に大きく寄与
- 中央環状品川線 (2014年度末開通予定)
副都心方面とのアクセス向上
空港・港湾からの人・モノの流れを改善
- 東京港トンネル
渋滞解消、都心の交通混雑緩和
空港や湾岸地域の物流拠点のアクセス性向上
- 今後も様々な機能拡充を予定
国際線地区整備
発着容量拡大
長距離国際線輸送力増強

東京都「品川・田町まちづくりガイドライン」エリア図



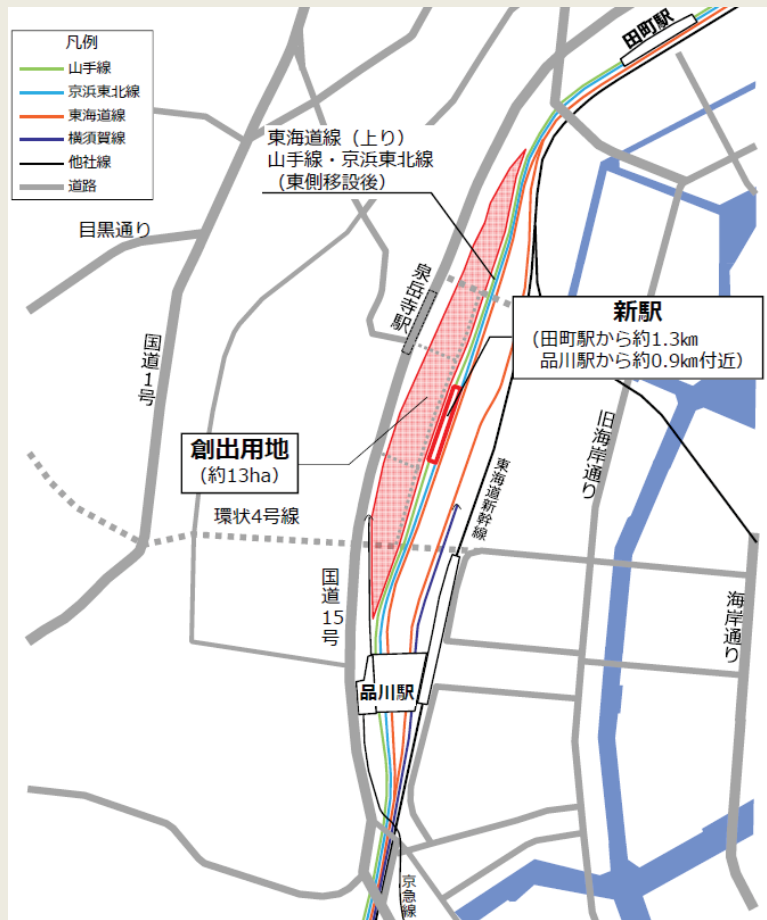
(東京都都市整備局、2014年7月)

品川車両基地の開発



(『山手線に新駅ができる本当の理由』)

新駅の位置



(東日本旅客鉄道)

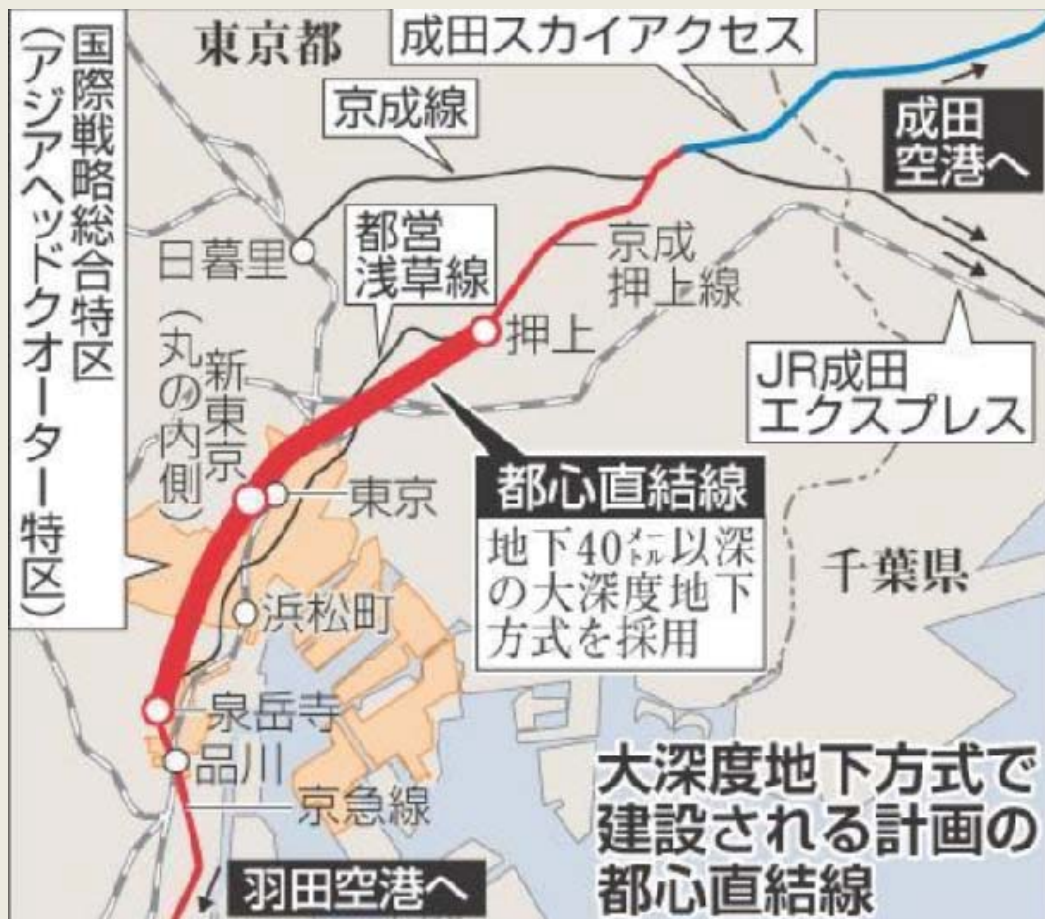
JRの羽田空港直結線

都心から羽田空港に3ルートで直結する



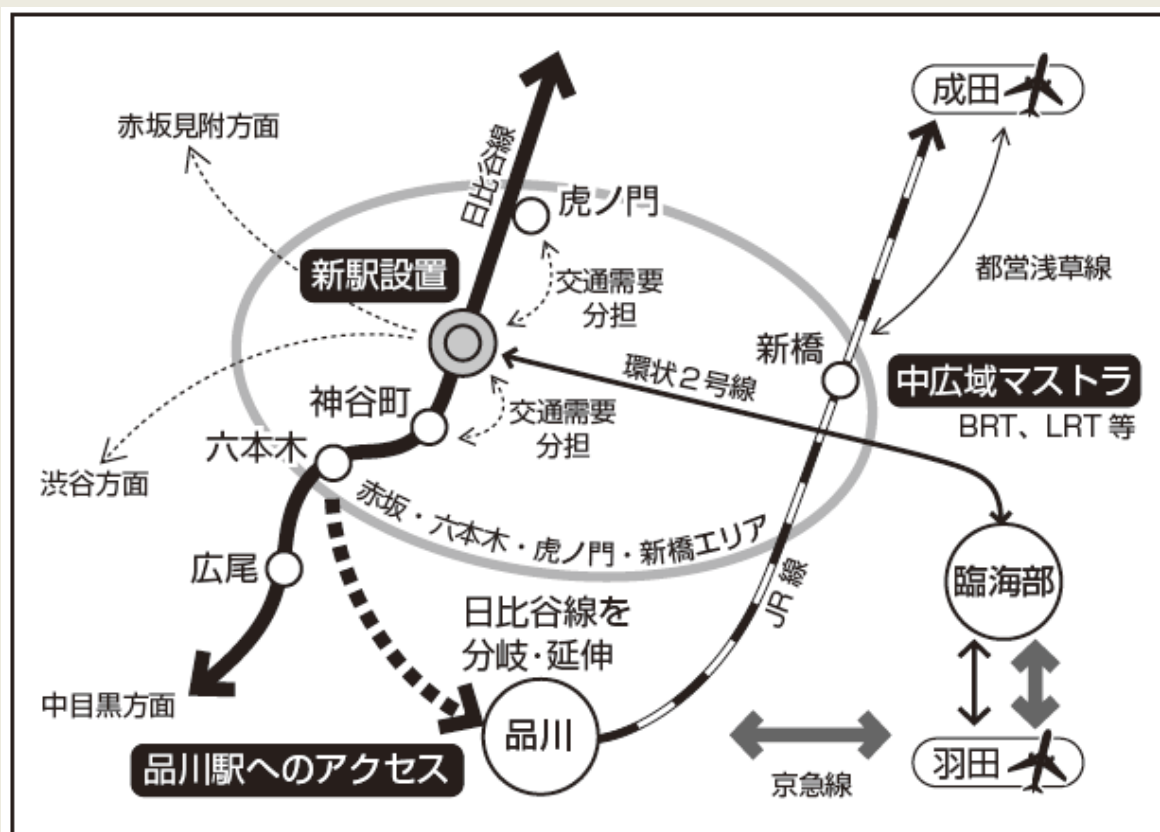
(日経ニュース2014年7月15日)

成羽新線



(産経新聞)

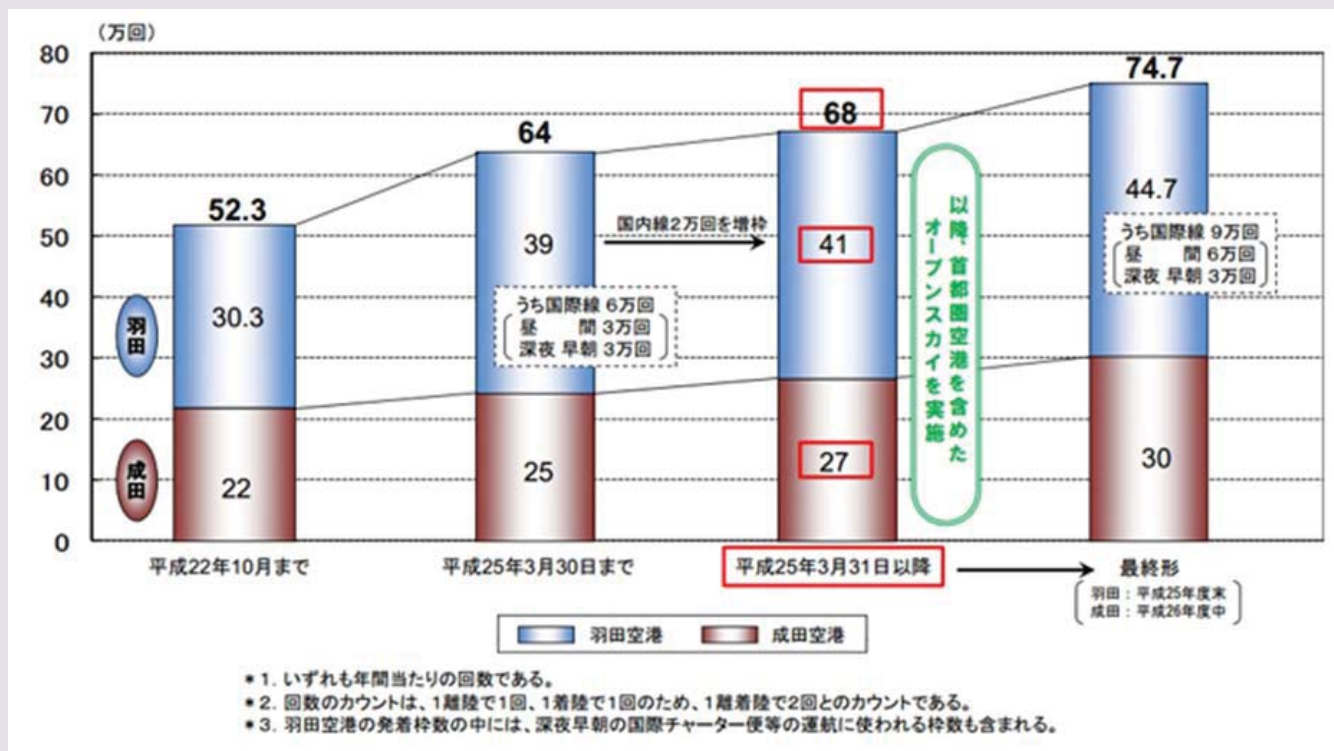
六本木・虎ノ門～品川



(『山手線に新駅ができる本当の理由』)

空港アクセスと容量拡大

東京と主要都市の空港容量



ニューヨーク(JFK、ニューアーク、ラガーディア)は118万回
 ロンドン(ヒースロー、スタンテッド、ルートン、ガドウィック、ビギンヒル、シティ)は110万回
 パリ(シャルル・ド・ゴール、オルリー)は75万回 (それぞれ、2011年)

羽田空港の拡張・整備

2014年春から午前6時～午後11時の間の国際線発着枠が増枠
各国と枠の割り当ての交渉中

ターミナルの本館増設工事進行中

新サテライトのオープン

3000メートルC滑走路の360メートル延伸(国際線大型機の発着に
対応)

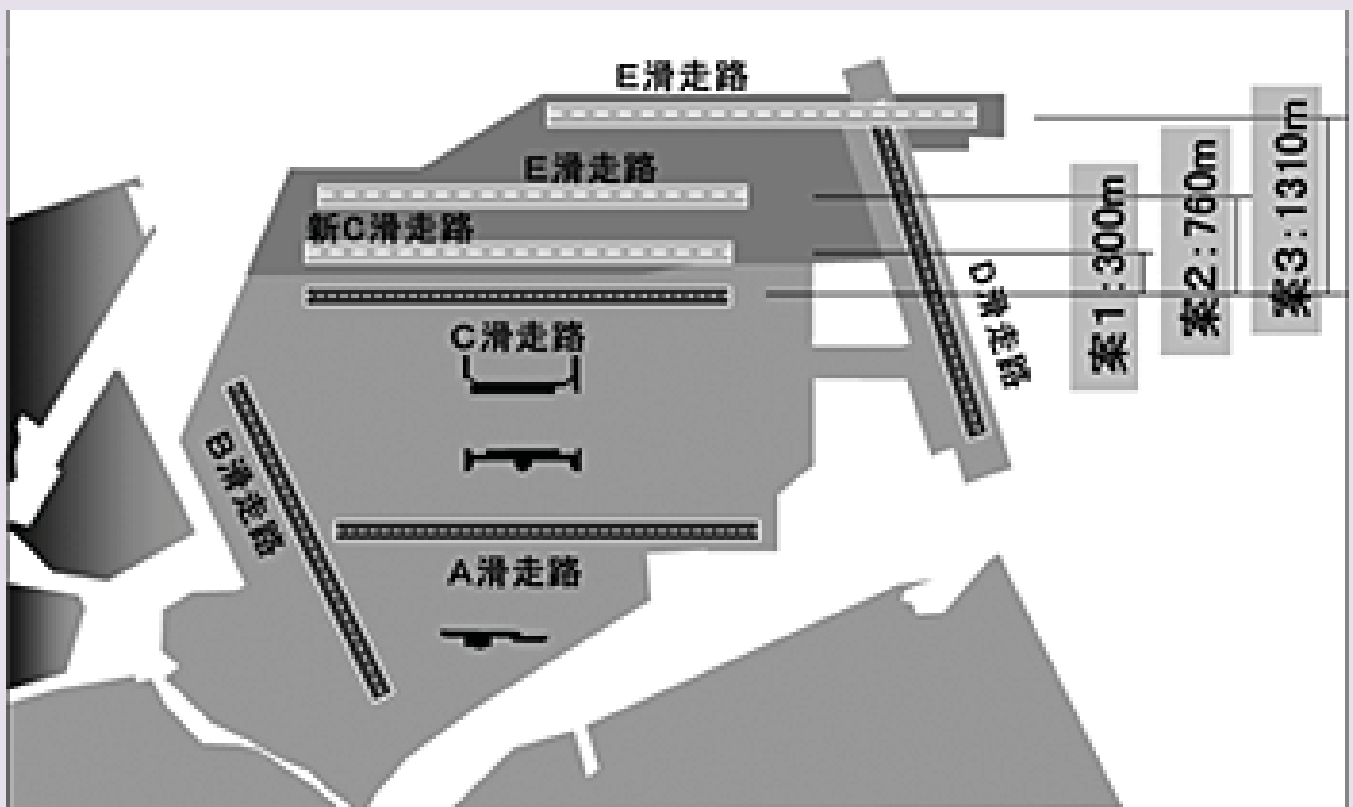
「ロイヤルパークホテル ザ 羽田」が国際線ターミナルにオープン
(2014年9月)

出国後のエリアで入国せずに宿泊日可

増枠される発着枠は、計84便(出発便42便と到着便42便) 予定
現状の深夜早朝の発着枠と組みわせての発着も可能

深夜発着便の使用料を下げる

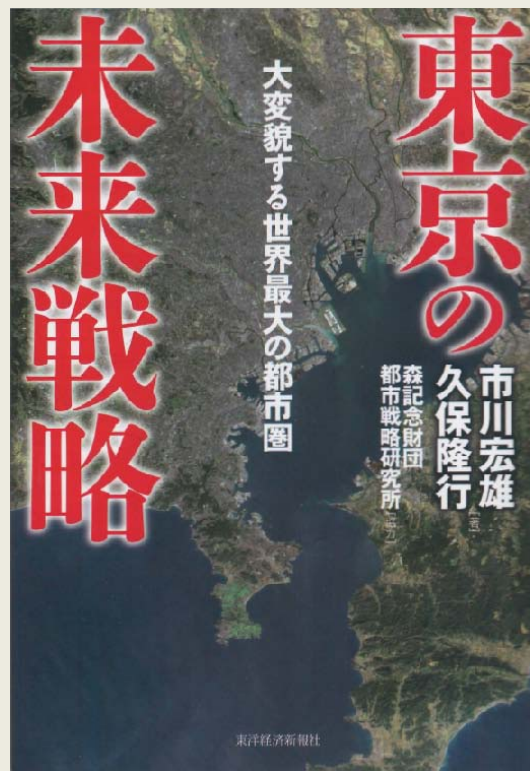
羽田空港新滑走路についての3案



国際都市間競争に打克つ東京と日本の未来について



(2012年8月31日発刊)



(2012年11月8日発刊)

国際都市間競争に打克つ東京の未来について

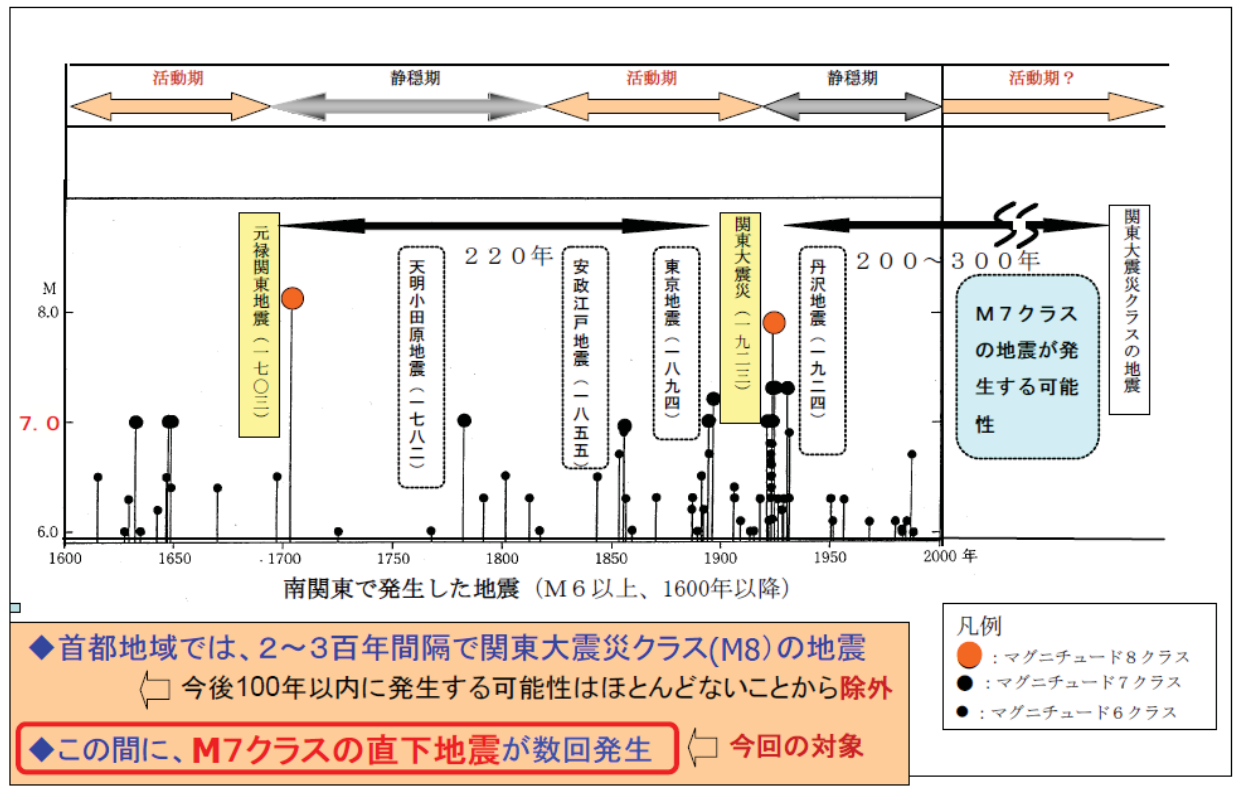


(2013年6月28日発刊)

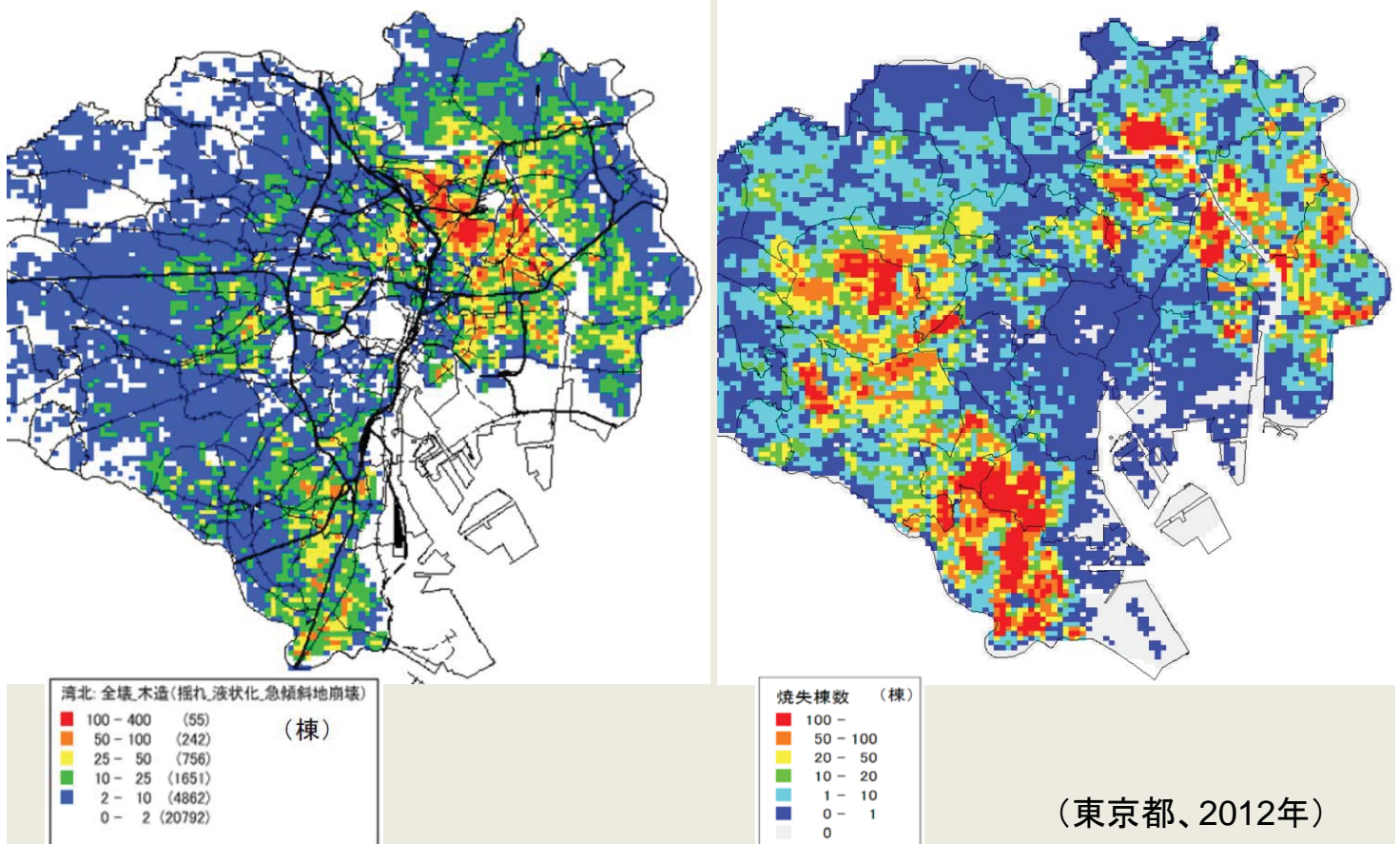


(2013年12月27日発刊)

首都直下地震の切迫度 (中央防災会議資料)



新たな震度予想分布 (東京湾北部地震M7.3)



パネルディスカッション

進化する企業の不動産活用

パネリスト



板谷 敏正 氏

プロパティデータバンク株式会社 代表取締役社長
芝浦工業大学客員教授

1989年清水建設（株）に入社。2000年に社内ベンチャー制度を活用しプロパティデータバンク（株）を設立、現在に至る。同社が提供する不動産管理クラウドはJ-REIT、金融機関、不動産会社、大手企業、官公庁・自治体など多数法人が利用している。2009年優れた経営戦略を実践している企業としてポーター賞受賞。博士（工学）。共著に『CRE（企業不動産）戦略と企業経営』等。



長坂 将光 氏

日本マイクロソフト株式会社
リアルエステートポートフォリオマネージャー

アメリカのジェームスタウン大学経済学部・芸術学部1997年卒業。日本アグファゲバルト（株）に入社しファシリティ・購買・IT・セキュリティ等総務関連業務に従事。2001年12月マイクロソフト株式会社（現日本マイクロソフト株式会社）に入社。新宿本社サイトマネージャを担当。プロジェクトマネージャ・セキュリティマネージャを経て現職。共著に『オフィスの夢集合値：100人が語る新世代オフィス』『オフィスビル2030—近未来・オフィスビルは必要か?』等。



古屋 幸男 氏

東京建物株式会社 アセットソリューション事業部長

1981年東京建物（株）に入社。鑑定部、不動産営業部を経験後、企画部にて海外（米国）事業立ち上げ業務に従事。1989年から3年間、米国LAに駐在し、シカゴ及びパサディナのオフィスビルに投資。1992年に帰国後、主にビルのリーシング、PM業務に携わり、2000年からJ-REIT運用会社に出向、2007年より東京建物不動産投資顧問（株）にて年金等機関投資家向けのファンド事業に従事し、2013より現職。

コーディネーター



松村 徹

ニッセイ基礎研究所 不動産研究部長

1978年大阪大学卒業後、日本生命保険入社。主計部、財務企画室、埼玉県政策審議室等を経て1988年よりニッセイ基礎研究所へ。主な著書に『不動産証券化入門（共著）』、『団塊世代の定年と日本経済（部分執筆）』、『不動産ビジネスはますます面白くなる（共著）』等。

• memo •

A series of horizontal dashed lines for writing.

• memo •

A series of horizontal dashed lines for writing.



変わる時代の確かな視点