

2020年東京オリンピック開催決定が周辺地価に与える影響

香川涼亮¹・小倉利仁²・太田 充³・牛島光一³

¹筑波大学大学院システム情報工学研究科博士後期課程

²三井不動産レジデンシャル株式会社

³筑波大学大学院システム情報系

要 旨

2020年東京オリンピック開催決定が周辺地価に与えた影響について、東京23区における2013年～2014年の地価パネルデータを用いて検証した。東京都中央区晴海に建設予定の選手村を2020年東京オリンピックの中心地とみなし、選手村から同心円状に距離帯として範囲を設定した。メインスタジアムとなる新国立競技場に関しても、オリンピックの象徴的施設になり得ると考え、選手村と同様に範囲を設定した。加えて、2020年オリンピック時に使用されることが決定している各競技施設からの距離を考慮するため、各競技施設を新設・既存・仮設・計画改修施設のグループに分け、地価観測地点と各グループの最寄りの施設との距離を計測し、変数を作成した。地価関数の推定にあたり、各範囲内の観測地点をトリートメントグループ、それ以外の観測地点をコントロールグループとするDID (Difference-in-Differences)推定を用いた固定効果ヘドニックモデルを用いた。

分析の結果、2020年東京オリンピック開催決定により、選手村から半径3km圏内の住宅地の地価は約2.3%上昇したことが分かった。選手村から3-4km、4-5km、5-6kmの範囲についても、それぞれ約2.0%、約1.2%、約0.7%の地価上昇効果が見られた。商業地に関しては、選手村から半径3km圏内のみが統計的に有意であり、開催決定により約3.0%地価が上昇していた。工業地に関しては、開催決定の影響は統計的に有意に見られなかった。

推定結果から、東京オリンピック開催決定による地価上昇効果を金額に換算すると、選手村から3km圏内の住宅地は1m²当たり約93千円、商業地では1m²当たり約400千円、地価が上昇したことになる。