特集『2003年問題』にあたって

The 2003 Problem

Yasuhiro NAKAGAMI : Faculty of Economics, Seikei University

2003年に東京都心の一等地で供給される大型ビル面積は200万㎡を超え、東京ドームに換算すれば50個分にも迫る勢いといわれる。このような大型ビルの建設ラッシュは、オフィス市場における過剰供給をもたらし、空室率の上昇と賃料の低下は避けられないだろう。一方、このいわゆる「2003年問題」に加えて、「2010年問題」もまたクローズアップされている。団塊の世代が定年を迎え、しかも折からの少子化とが相俟って、2010年に向けてオフィス需要の伸びが期待できないというのがその理由である。翻弄され続けるオフィス市場。その本質はなかなか解明されないまま、現象だけが取り沙汰されているような感がある。

そこで、本特集は「2003年問題」と題して、各方面で活躍されている方々に「2003年問題」についてそれぞれの見解を述べていただいた。日本不動産学会の性格から、カバーする領域は都市工学、法学、経済学など多方面にわたる。まず、オフィス市場の現状分析をお願いし、「2003年問題」の実態に迫ってもらった。また、「2003年問題」に対してディベロッパーは実際にどう対応しているのか、「2003年問題」の真っ只中にいらっしゃる当事者のおひとりに現場からの報告をお願いした。

都市工学の立場からは、都市構造や都市管理という側面について、またオフィス市場がもたらす都市環境負荷の側面について、それぞれ論じてもらった。また、大型ビルの建設ラッシュは、都心における土地利用を一変させる可能性がある。法学の立場から、土地利用規制と土地税制がオフィス市場における過剰供給に対して果たすべき役割について論じてもらった。ところで、オフィス市場における過剰供給は、決して日本だけの現象ではない。実は、ロンドン、シドニー、ニューヨークなど世界各地のオフィス市場で見られた現象でもあった。そこで、「2003年問題」を不動産投資という側面から論じてもらった。

このように、本特集号は多彩な顔ぶれとなっている。「2003年問題」が、これほど多方面の方々によって一度に論じられることはなかったのではないか。お忙しい中、執筆を快諾された方々に心から感謝申し上げる次第である。これらの研究が、オフィス市場を理解するうえで大きな指針となれば幸いである。

成蹊大学経済学部 中神康博