

株式会社オフィスビル総合研究所

本田広昭

民需 6 兆円（首都圏）をてこに「耐震都市づくり」を

首都圏（東京都・千葉県・埼玉県・神奈川県）における民間賃貸オフィスビルの分野だけでも、旧耐震構造ビル 11,679 棟の建て替え潜在需要は 6 兆円を超える（日本経済新聞 7 月 3 日 11 面建て替え需要 6 兆円：オフィスビル総研予測）。これらの民需をてこに、耐震都市づくりを誘導するには、現行の耐震改修促進法が実質的に機能していない民間部門において、以下の 4 つの政策面での対策が必要とされる。

再開発や建物の更新（老朽化や安全面などを目的としたケース）など社会的な意義を持つ開発における、借地借家法第 28 条正当事由制度（立退き問題）の見直し、及び耐震改修法の強化ならびに公的機関による耐震診断証明などの必要性。

優良な社会資産（敷地の統合・長寿命建物への転換・不動産金融商品の対象となる新耐震建物化など）誘導策としての大幅な容積緩和など、経済的なインセンティブ付与策の必要性。収益向上による不動産価格上昇策としても有効と思われる。

社会資本整備を目的とした政策融資制度の充実、及び不動産の証券化時代における新しい繋ぎ資金提供システムの構築の必要性。

2003 年問題（大量供給の市況悪化懸念）を耐震建て替え移転需要のクッションビルに

さらに、東京の不動産マーケットでは 2003 年問題といわれるオフィスビルの大量供給による不動産市況の悪化が懸念されている。不良債権解消に伴う“構造改革不況”と重なると、バブル崩壊直後の二ケタの空室率となり、賃料下落局面予測される。しかし、耐震都市づくりを重要政策課題として誘導することができれば、民需 6 兆円の誘発と、旧耐震ビルの建て替え移転需要が大量に発生して、オフィスビルの大量供給を吸収し、市況の安定化を同時に図ることができる。建て替え移転のクッションビル政策を政府のメッセージとして発信することができれば、賃料水準が下落することなく、また、キャッシュフローが重視される不動産新時代の J-REIT 元年を順調にスタートさせる有効な政策誘導と思われる。