



## ロンドンのビジネス中心地

世界有数の歴史と伝統を誇るビジネスセンター“セントラルロンドン”は、ウエストエンド、ミッドタウン、シティ、サウスバンクの4つの主要エリアと、その東に位置するカナリー・ワープのあるドックランズを含めた5つのオフィスエリアで形成される。

中でも、ロンドンを代表する街・ウエストエンドは、バッキンガム宮殿や国会議事堂等、国の中枢機関が集中した政治の中心地であると同時に、ピカデリー・サーカス、コヴェント・ガーデン、トラファルガー・スクエア等、観光スポットが目白押しの一大商業地でもある。一方シティは、中世の昔から世界的な金融都市の一つとして発展した街であり、証券取引所や多数の金融機関が集積し、イギリス経済を牽引する役割を担っている。

## 中心部のオフィス市場

セントラルロンドンでは、そのス

テータスの高さに対する企業の根強い需要から、オフィス賃料は世界的に見ても極めて高水準にある。ウエストエンドのAクラスビル平均募集賃料は月額約4.3万円/坪、シティは約2.6万円/坪(共益費含まず・2004年8月現在)と、日本の丸の内を抜いて世界第1位、2位となっている。その背景には、建築規制が非常に厳しく、開発計画においては許可申請から竣工まで時間がかかることから、設備条件が整い、まとまった面積を確保できるビルが慢性的に払底しているといった事情もある。

このセントラルロンドンも、米国同時多発テロ発生以降は、その影響を色濃く受けた。景気低迷とともにオフィス市況は悪化の一途を辿り、超一等地・ウエストエンドにも、空室が散見される状況となった。マーケットのピークであった2001年と比較すると、ウエストエンドの賃料は20%もの下落を示した。

しかし、2004年に入ると市況は回復基調に転じており、空室在庫は減

少。竣工前の成約事例も出てきている。ヨーロッパの他の主要都市ではオフィス賃料の下落が続くなか、セントラルロンドンの一等地に限っては、強固な需要に支えられ、今後数年間は賃料上昇傾向が継続し、さらなる高水準に達するものとの予想もある。

## ロンドンの再開発事例

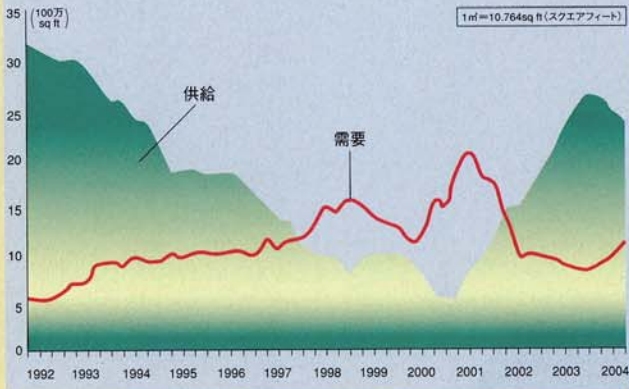
建築規制が厳しいロンドン中心部で行われた大規模再開発の一例として、2003年5月に竣工した金融街・シティの「パタノスター・プロジェクト」が挙げられる。セントポール大聖堂の隣接地という特に景観に係る規制が厳しい立地に、10年余りの年月をかけ、3棟の大型業務・商業ビルが竣工。手掛けたのは三菱地所である。このプロジェクトでは、テナントと自社使用目的での賃貸借契約を締結してから着工する「プリレット方式」を採用。結果として、市況悪化の局面でリスク回避が可能となった。現在は、ロンドン証券取引所等



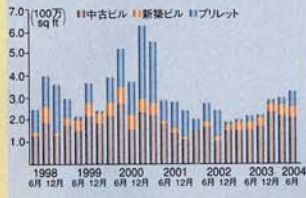
# マーケット情報



■セントラルロンドン 需給バランス



■セントラルロンドン 需要



■セントラルロンドン 供給



が入居している。

また、中心エリアから東に離れたテムズ川のウォーターフロント、老朽化した港湾施設が集積していたドックランズでは、1970年代から大規模再開発がスタート。1980年代には、サッチャー政権下の主要都市政策の一つと位置付けられ、カナリー・ワーフ・タワーを中心に、新たなビジネス街が形成された。セントラルロンドン中心部と比較して、ビルの設備水準が高くオフィス賃料も低廉であることから、多くの企業がここに移転し、中心部市況悪化の一因ともなった。

## ロンドンの不動産賃貸借

### ①賃貸借契約期間

ロンドンのオフィス市場において、他国と比較して際立った特徴となっているのが、賃貸借契約期間の長さである。以前は25年といった長期契約が主流であったが、近年の景気低迷を背景に期間は短縮傾向にあり、5年・10年・15年が一般的となって

きている。

### ②サブリース

長期にわたる契約を途中で解除することは困難だが、サブリースは通常可能となっている。しかし、サブリース賃料が市況の賃料または現行の契約賃料を下回る時、オーナーはサブリースに対して同意を留保することが可能である。

### ③預託金・賃料

預託金は月額賃料の3～6ヵ月分。賃料の支払は、四半期毎に行われる。また、賃料改定は通常5年毎に行われ、市場価値に連動して修正される。

### ④フリーレント

フリーレント期間は、市況によって決定される。2003年、セントラルロンドンの中心部では、契約1年毎に少なくとも1ヵ月程度のフリーレントが付与されていたが、今後の市況回復如何では、期間は短縮されるものと予想される。

### ⑤不動産会社への手数料

オフィス賃貸借の場合、テナント

側から支払われるのが一般的だが、例外もある。手数料は年間賃料の10～15%。通常、オーナーおよびテナントがそれぞれ不動産会社を指定し、条件交渉を行う。

## 日系企業の動向

日本からの進出企業数を見ると、英国は欧州で最大、世界的にも有数の進出先となっている。その要因としては、外資系企業の事業設立が容易であること、労働市場が成熟していること、欧州市場各所へのアクセスが便利であること、そして英語圏であること等が挙げられる。

業種としては、過去10年以上、金融・保険業が最も高い割合を占めたが、2000年には携帯通信分野による大型投資が行われ、運輸通信業が日本からの対英投資額の8割以上を占めるに至った。しかし、現在では、ユーロに対してポンドが高騰していることを理由に、日系企業の直接投資は縮小傾向にあるのが実状である。