



パリのビジネス街

面積約105km²、20の区から成り、約210万の人口を擁するパリ市。世界屈指の観光都市であると同時に、25万社の企業が拠点を置き15,800社が本社を構える、欧州ではロンドンに次ぐ経済中心地である。

パリ市内のオフィス集積地は、中央西部の1、2、8、9、16、17区にわたって位置しており、このエリアだけでパリのオフィスストックの50%を占める。特に2区には、証券取引所を中心に証券・保険会社が集積し、伝統的金融センターを形成している。

このパリと周辺7県で構成される半径約100kmの地域を“イル・ド・フランス”と呼び、特にパリ近隣エリアは、新興ビジネス街として開発が進行している。中でも、ブローニュの森の北西、ルーブルから地下鉄で15分程の距離に位置する“ラ・デファンス”は、パリ郊外における再開発プロジェクトの先駆けとなった新

都心である。

パリ中央西部のビジネス街の飽和状態緩和と、旧市街及び周辺エリアの整備を目的に、ラ・デファンスの開発がスタートしたのは1958年。パリの中心地・コンコルド広場からジャンゼリゼ通り、凱旋門を直線で結んだ都市中央軸を延長し、業務・商業・文化施設を備えた新たな国際都市建設を企図した一大プロジェクトであった。このエリアの構造上の特徴は、歩行者専用道路は地上、鉄道・車道等の都市インフラは地下と、人工地盤によって完全に分離されていることだ。地下は開発公社が管轄しているが、地上は施設建造に対する民間の自由投資が可能となっている。その結果、近年まで建築物に厳しい高さ制限をかけて、伝統的景観を温存してきたパリ中央部とは対照的に、このエリアには高層ビルが林立する近代的ビジネス街が形成された。現在では、フランスの企業上位20社のうち12社が主要拠点を置き、

IBM等世界のトップ企業も多数進出、15万人の雇用を創出するビジネス・金融の中心地となっている。

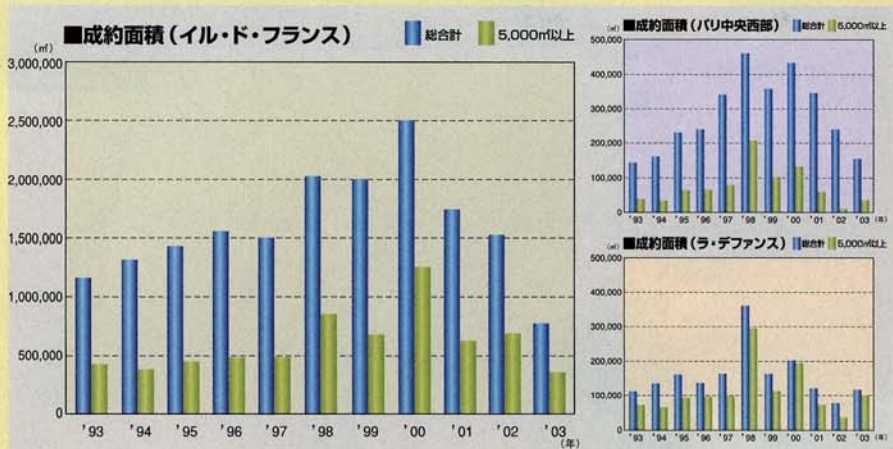
日本企業のフランス進出状況を見ると、ほぼ全土にわたって広がっているが、主にパリ市を含む北部に集積している。さらに、フランス政府の外国投資に係る規制緩和(法人税制優遇措置、事前許可制度撤廃)の影響で、日本からの投資は拡大傾向にある。

オフィス賃貸借慣習

フランスのオフィス市場における標準的な商慣習を見ると、賃貸借契約期間は法律上最低9年と定められているが、テナントは、3の倍数年(3、6、9年目)に解約できる権利をもつ。一方、オーナーは契約終了時に解約を選択できる。これらの解約通知は、法に基づいて6カ月前に行われることとなっている。賃料に関しては、3カ月分を期の初めに支払い、預託金は3カ月分が一般的であ

Real Estate 情報is

■当ページに関するお問い合わせは……生駒シービー・リチャード・エリス㈱
グローバルアカウント部 TEL.03-5470-8764



※グラフ上の'03年の数値は、すべて6月末日(上半期終了)時点。

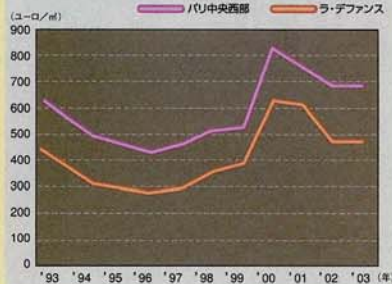


新凱旋門とラ・デファンスの街並み

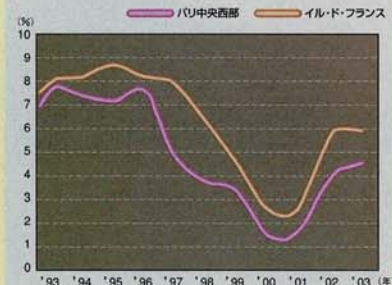


ラ・デファンスの高層ビル群

■Aクラスビル平均賃料 (年額) 推移



■空室率推移



る。賃貸仲介に係る不動産会社へ支払う手数料は、年間賃料の30%で、通常オーナーとテナントが折半する。

また、イギリスやアメリカでは一般的に行われているサブリースであるが、これらと比較して契約期間が短いフランスでは、サブリース権を行使することは難しい。ただし、サブテナントがテナントの関連会社であれば、賃貸スペースの50%をサブリースとして認められる。

オフィス市場動向

2001年以降、パリとその近郊(イル・ド・フランス)のオフィス市場は低迷基調にある。その主な要因としては、国際的紛争のインパクトを含めた国内外の政治情勢と、フランス経済減速の影響が考えられる。

イル・ド・フランス全体の成約面積推移グラフを見ると、2000年をピークとして下降を続けており、02年は01年と比較して10%強の減少となっ

た。過去10年の年平均成約面積が約170万㎡であるのに対し、02年は約150万㎡という実績となっている。主要ビジネス街における02年の成約面積を見ると、5,000㎡以上の大型移転が減少した影響で、パリ中央西部でマイナス31%、ラ・デファンスでマイナス37%と、ここ数年来の最低水準を記録した。03年の上半期を終了した時点では、ラ・デファンスの成約面積に復調の兆しが見受けられる。しかし、これは一部の大型移転の影響がグラフ上に表れたものであって、市況は依然先行き不透明であり、実質的な改善傾向にあるとは言い難い。また、Aクラスビルの平均賃料も2000年を境に下落しており、03年上半期にはパリ中央西部で月額57ユーロ/㎡、ラ・デファンスで39ユーロ/㎡となっている。

需要の動向としては、コスト削減目的の移転ニーズが目立っており、拡張移転に際しても、非常に厳密な予算管理の下に検討されている。そ

のため、テナント企業は規模・業種を問わず、Aクラスビルで平均25ユーロ/㎡以下と賃料の安いパリ郊外の新興ビジネスエリアに関心を示す傾向が見受けられる。事実、パリ近郊における02年の成約面積合計は増加しており、大型移転も活発化する傾向にある。

このような状況下、現空室の著しい増加によって、イル・ド・フランス全体の空室率は2000年から02年にかけて大幅に上昇し、03年6月現在で5.8%、パリ中央西部では4.8%となった。しかし、これは他の欧州主要都市と比較すると、依然として低水準を維持していると言える。

一方で、供給面では新規供給が抑制傾向にあり、竣工予定もほとんどないことから、需要の回復如何によっては、賃料水準は再び上昇に転じる可能性がある。パリの主な不動産取引は第4四半期に集中するため、年末にかけての市況の推移が注目される。