

ロンドン経済交差点



情報提供資料



ロンドン駐在員事務所がお届けする、欧州各国の政治・経済・文化情報を発信するコラムです。



W. ふ～、事務所移転、ようやく終わったね～。

T. ふ～、ほんと、やっと終わりましたねえ～。

W. 引越し直前に、新オフィス近辺にある荷物搬入のための道路がふさがれているという話を聞いたときには、正直背筋に冷たいものが流れたけど、事無きを得てほんとよかったよ。

T. 終わってみるまで、何が起こるかわからないのがロンドン流ですからね。よかった、よかった。

I. (遠くから) 所長～、この天井パネル、ひびが入ってますよ～！！

W&T. …はあ～～～。



ロンドンでは、オリンピックの影響もあってか、とにかく至る所で工事が行われており、道路の封鎖も日常茶飯事です！

🚗 事務所移転で知る、ロンドンの不動産事情

冒頭にもありますように、当ロンドン事務所はこれまでのオフィスを離れ、この4月から新しいオフィスでの業務を開始しています。まだ引っ越しして間もないため、いろいろな不都合や不慣れな点も残ってはいますが、気持ちも新たに、みなさまのお役にたてる情報発信を行っていきたくと考えています。

今回は、事務所の移転で経験した、ロンドンでの不動産事情や、そこで垣間見た現地のスペシャリスト達についてお伝えしたいと思います。

以前、当コラムでご紹介したように、ロンドンの居住用不動産、とりわけ高級住宅物件などは、世界的に見ても強烈な魅力を発し、中国やロシアなどから多額の資金を引き付けています。しかしこれは居住用不動産に限った話ではなく、ロンドンのオフィス用不動産もまた、海外からの資金を引き付ける独特の磁力を有しているようです。具体的な数字を見てみましょう。

数値で見る、ロンドンのオフィス用不動産の魅力

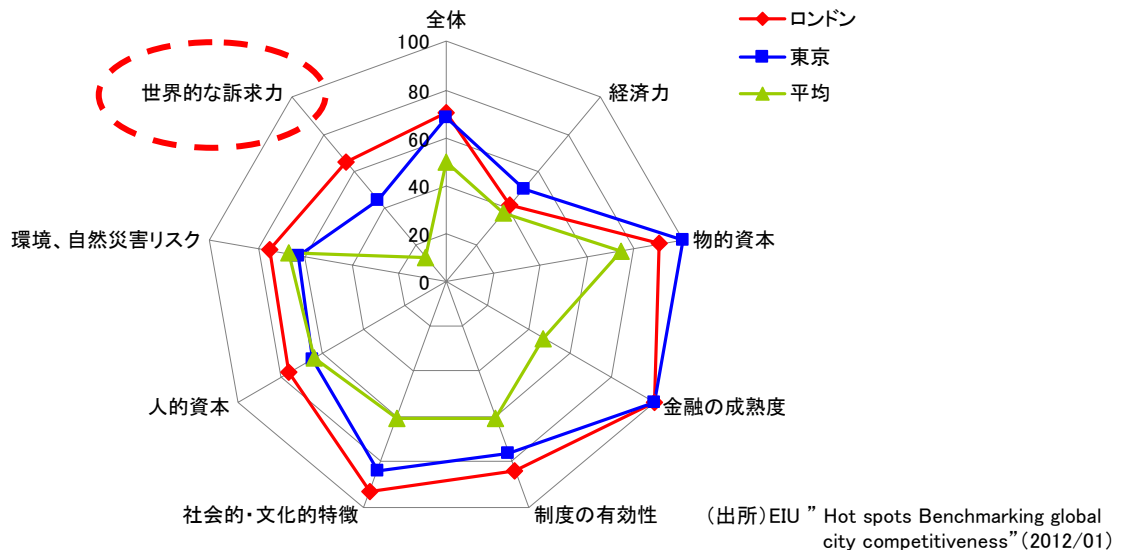
まずは、世界の主要都市がどれだけ魅力度を有しているかのランキングです(図1)。ここでは各都市の魅力度を8つの競争力という観点からスコアリングし、ランキングしたのを見てみます。2012年1月に発表された最新の調査では、ロンドンはニューヨークに次いで2位をつけています。一方、東京は6位と健闘しています。ロンドンと東京を項目毎に比較してみると(図2)、ロンドンの「世界的な訴求力」の高さに目を引かれます。これは世界的企業の本社の所在数や航空機の国際線発着回数、国際会議などの開催数などから算出されますが、ロンドンはこの項目において他都市を大きく引き離しての1位であり、国際都市としての真価を発揮しています。

【図1】世界都市競争力指数で見た、世界主要都市の魅力度ランキング

順位	都市名
1	ニューヨーク
2	ロンドン
3	シンガポール
4	香港
5	パリ
6	東京
7	チューリッヒ
8	ワシントン
9	シカゴ
10	ボストン

(出所) EIU "Hot spots Benchmarking global city competitiveness" (2012/01)

【図2】世界都市競争力指数:ロンドン、東京、世界主要120都市の平均(数値が高い=競争力が高い)



こうしたロンドンの都市としての魅力の高さに、内外の投資資金も引き付けられているようです。2010年10月～11年9月までの1年間に、各都市でオフィス向けに投資された資金を比較したのが図3です。ここではロンドンはニューヨークを抑え、トップとなっています。そして、多額の資金流入などもあり、ロンドンのオフィス賃料は、香港に次いで世界第2位の高さとなっています(図4)。

【図3】世界主要都市におけるオフィス用不動産投資額

順位	都市名	投資額(億米ドル)
1	ロンドン	188.7
2	ニューヨーク	140.8
3	パリ	125.3
4	東京	114.5
5	ワシントンD. C.	71.3
6	ソウル	67.7
7	香港	59.2
8	サンフランシスコ	48.0
9	ロサンゼルス	46.8
10	上海	45.7

(出所) Cushman & Wakefield "WINNING IN GROWTH CITIES 2011/12"

【図4】世界主要都市におけるオフィス賃料(中心ビジネスエリア)ランキング

順位	都市名	賃料(ユーロ/㎡、年間)
1	香港	2026
2	ロンドン	1978
3	東京	1635
4	モスクワ	1223
5	北京	1082
6	ニューヨーク	992
7	シドニー	987
8	リオデジャネイロ	904
9	パリ	875
10	チューリッヒ	809

(出所) Cushman & Wakefield "OFFICE SPACE ACROSS THE WORLD 2012"

オフィス用不動産の魅力がさらに高まる理由とは！？

ロンドンはオフィスを構える地として多くの面で魅力がありますが、その魅力をさらに高めているのが、不動産市場の構造的特色ではないかと思われます。具体的には、①大家有利の商慣習、②透明性の高い市場、③高度に分業・専門化された取引業務、などです。これらは事務所移転の手続きや注意事項などを教えてもらった際に現地の不動産業者に聞いたことですが、その多くが日本とは大きく異なり、非常に興味をそそられるものでした。

① 大家有利の商慣習

こちらではなんと、固定資産税は大家ではなく、テナント(入居者)が支払います！ また、入居する建物の外側、内側、機械設備などの維持修理費、または火災やテロなどの保険料もテナント側が負担する仕組みとなっています！ つまりは、『テナント』が建物を経済的に維持するわけです！！ こうした大家に有利な商慣習は、投資する側としては非常に魅力的であるため、投資資金を呼び込むのに大きな力を発揮します。また、大家としては、テナントの有無で費用負担に大きな差が生じるため(未入居の部分に関しては、前述の費用が大家負担となるため)、未入居部分を作らないようにオフィスとしての魅力を維持・向上させる強いインセンティブが働く格好となり、市場としても好循環が生まれやすい構図となっています。

② 透明性の高い市場

新しいオフィスを探すにあたり、当事務所の現契約条件を不動産業者に知らせる必要があると思っていたのですが、こちらから教えるまでもなく、彼らはわれわれの契約期間や賃料などについて把握していました。これは、個々の不動産の契約条件は公開情報としてデータベースに登録されており、かれらはそれに自由にアクセスできるためです。この結果、不動産取引における契約条件や価格の透明性は高まり、市場への参加がより容易となるわけです。

③ 高度に分業・専門化された取引業務

とにかく、こちらで不動産を扱う際には、多くのステップが分業・専門化され、それぞれに専門家が介在しています。詳細は省きますが、移転に関連して耳にただけでも、“----- Specialists” は4~5名に上ったのではないかと思います。また不動産契約に際しては、これら専門家を大家、テナントの双方が各自の代理人として立て、交渉を進める形式がとられます。こうした専門家による高度な分業システムは、一方ではコスト負担の増加という弊害は生むものの、専門家同士がお互いの顧客利益のために交渉する結果、情報格差による一方的な不利益などが発生する余地は少なく、価格や条件における公平性や妥当性、そして透明性が確保される仕組みとなっています。

不動産関連の専門家は、まさにプロフェッショナル！

ところで、こうした専門家たちは、まさに「プロフェッショナル」な人たちでした。こちらでのサービスといえいい加減なもので、鉄道や郵便(安易な運休や理解不能な遅延、郵便物の紛失、等)、個人宅での水道・電気工事業者(約束の日時を平気で忘れる、来てもらくに直せない、等)などに代表される、基本低レベルなものと半ば諦めの心境でいました。しかし私が出会った、先の不動産関連の専門家たちは、時間は正確、業務も迅速、顧客が望むことを正確に理解し的確な提言を行うなど、まさしく「プロ」の仕事を見せてくれました。いるところにはちゃんと「プロ」がいるんだと安心はしましたが、なぜこうも落差が激しいのか。どんな職業の人でも、基本きちんとした仕事が期待できる日本で育った身としては、なんとも不可解さが残る経験でした。

慣れない土地で、不案内な商慣習に困惑しながらなんとか無事にたどり着いた今回の事務所移転でしたが、もともと建物に強い興味を持っている私にとって、移転候補先として様々な特徴ある物件を内見できたのは、楽しい経験となりました。ロンドンに古い建物が多いのはご承知の通りですが、内見した物件の中には、香辛料貿易などで歴史の教科書にも名前が出てくる、あの『東インド会社(1600年設立)』の倉庫を改装した事務所スペースもありました。残念ながら、ここへの移転とはなりませんでしたが、他の建物とは外観からして大きく異なり、独特の趣をたたえた当物件からは、ロンドンの歴史の深さがにじみ出ていました。(W)



スナップ・ショット in ロンドン

豪華！！な、ロンドンのお誕生日会

突然ですが皆さんは、お子さんのお誕生日会、どうされていますか？日本の小学生が自宅でお誕生日会をする場合、何名か仲の良いお友達をお呼びして、プレゼントをいただき、簡単なゲーム等で遊び、ケーキやお菓子を食べて過ごす、というのが一般的ではないでしょうか。お誕生日会とはそういうものだと思っていた私にとって、ロンドンでお呼ばれた子供のお誕生日会には、相当のカルチャーショックを受けました。

まず、こちらでのお誕生日会は、たいていクラス全員に声かけられます。そして自宅ではなく、外の施設で行われるのがほとんどです。右の写真は、お誕生日会によく利用される屋内のアスレチック施設です。

倉庫みたいな大きなスペース内に、巨大なジャングルジムのようなものが設置され、その周りに飲食スペースが設けてあります。ここで子供たちは汗だくになって遊んだ後、ケーキやピザを食べてお祝いをします。こうした施設を利用する以外にも、ボーリング場や乗馬場、プールやレーザー銃を使って撃ち合いをするような施設等々、本当に様々な場所でお誕生日会が行われます。また、自宅で会を催す場合でも、日本とは趣向が大きく異なります。左の写真は、その一例です。なんと、あの有名なロンドンの二階建てバスが転用されてパーティー用のバスに生まれ変わり、自宅の庭に駐車しているのです。この中では、パーティーのための専属スタッフが子供たちにフェイスペイントを施し、ゲームを主催するなどして会を盛り上げてくれます。英国式のお誕生日会に呼ばれた子供たちは大喜びですが、今後同様の会を催さなければならないと考えると、その費用や準備、親御さんの対応など、・・・頭が痛いところです。



パーティーには、同級生だけでなく、その両親も一緒に参加して楽しめます



『ロンドン経済交差点』のインデックスページでは、バックナンバーをご覧ください。

『ロンドン経済交差点』 インデックスページはこちら

ご意見、お問い合わせはこちらまで

【電話】 0120-759311 受付時間 / 営業日の9:00~17:00

【本資料に関してご留意頂きたい事項】

本資料は投資環境等に関する情報提供を目的として、国際投信投資顧問が作成したものです。本資料は投資勧誘を目的とするものではありません。なお、以下の点にもご留意ください。

- 本資料中のグラフ・数値等はあくまでも過去のデータであり、将来の経済、市況、その他の投資環境に係る動向等を保証するものではありません。
- 本資料の内容は作成基準日のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 本資料は信頼できると判断した情報等をもとに作成しておりますが、その正確性、完全性等を保証するものではありません。
- 本資料で使用している写真は筆者が個人的に撮影したものです。