

## 18. 不動産市場

チェコの不動産市場は、外国投資家にとって益々魅力的なものとなっている。工業団地の建設・開発、ブラウンフィールド再開発、投機的な不動産事業、R&D 及びシェアードサービス・センター開発を促進している政府のプログラムにより、生産施設用地が急速に拡大している。大手国際的ディベロッパーとチェコの開発業者が工業団地、物流センター、ビジネスパーク等の開発機会を依然として探し求めている。

### 工業用不動産及び倉庫市場

2009 年の市場は、需要の落ち込みを受け、開発業者の大半が投機的な開発を中断していた。工業用不動産市場は、市場の変化に敏感に反応し、既に新規供給が減少していた 2009 年に続き、2010 年も更に 186,000 m<sup>2</sup> に減少した。しかし、2011 年現在には 51,000 m<sup>2</sup> が新規に増加した。

2011 年上期末に、物流用地及び工業用地は開発業者主導の近代的な A クラスの総面積が 3,647 千 m<sup>2</sup> となった。現在、およそ 242,000 m<sup>2</sup> の近代的な A クラスの倉庫が建設中であり、そのうち 13% が仮契約されていない。2011 年中に約 173,000 m<sup>2</sup> の倉庫面積が完成する可能性がある。

未取得率は、前四半期の 8.92% に比較して第 2 四半期は 8.6% となり、ほぼ横ばい状態を示しているものの、前年比の 15.9% より著しく減少した。2011 年上期末の近代的な倉庫の未使用の面積が 314,000 m<sup>2</sup> となった。

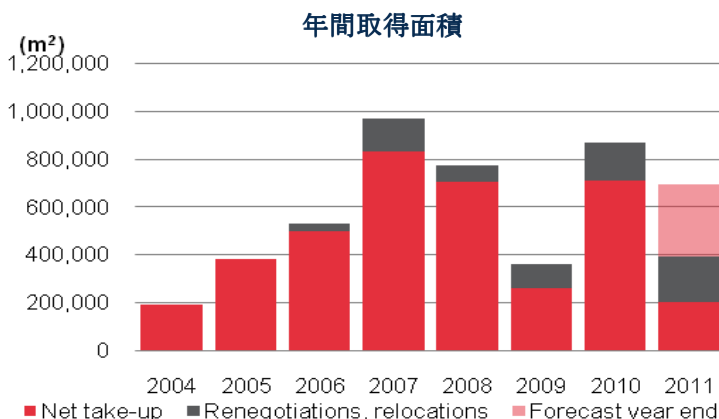
未取得率の減少は、微少なながらも主に西ボヘミアとモラビア・シレジア地方で見られ、その他のサブマーケットの殆どは、横ばいのままである。年内の未取得率は緩やかに減少し続ける見込みである。

2009 年の需要減退の後、2010 年には回復の兆候があり、総取得面積が 867,000 m<sup>2</sup> に上り、再交渉を除く正味取得面積が 707,000 m<sup>2</sup> に達した（2009 年比の正味取得面積の 171% 上昇である）。2011 年上期現在の総取得面積は 392,600 m<sup>2</sup> となり、2010 年上期とほぼ同等でありながら、正味取得面積は 198,300 m<sup>2</sup> と前年同期比 37% 減少となった。これらの結果を見ると、家主はテナントを保ち続けている、基本的に移転のない、状況が伺える。拡張や古い物件から近代的な倉庫へ移転する借主或いはチェコ市場へ進出する新規借主等の動きは大幅に減速している。

物件貸借の動きは、主に首都圏・南モラビアと西ボヘミアに集中している。2011 年の取得において 3PL 事業者がいくつかの大規模な再交渉により上位を占め、その後エンドユーザーと製造企業が続いた。チェコにおける取引の平均面積は約 5,000 m<sup>2</sup> となっている。

DTZ の予測では、2011 年の総取得が 600,000~700,000 m<sup>2</sup> となる。殆どのサブマーケットにおける相対的な面積不足により賃貸料を上昇させる要因となっている。

近代的な物流施設のヘッドラインの賃貸料は、3.6~4.3 ユーロ/m<sup>2</sup>/月の横ばいのままである。年末に向けてプライムヘッドライン賃貸料は 4.40 ユーロ/m<sup>2</sup>/月に上昇する見込みである。



**チェコにおける工業用不動産市場の主要指標**

年	新規供給面積	総取得面積
2005	343,900	381,000
2006	543,000	527,600
2007	912,400	967,100
2008	711,500	773,700
2009	443,000	361,000
2010	186,000	867,200
2011	51,000	392,600

出所：DTZ Consulting & Research、2011 年

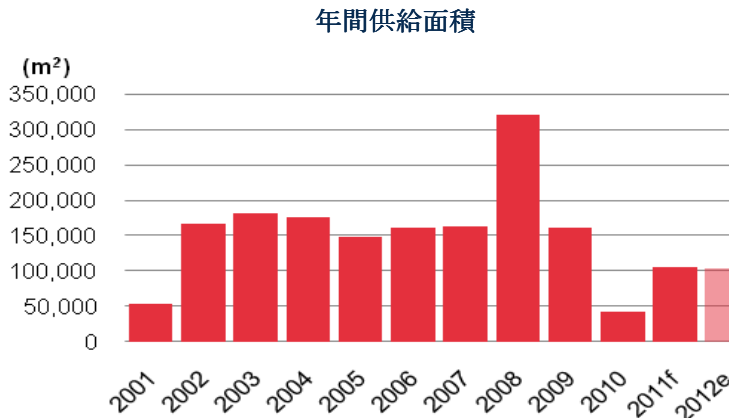
## 事務所用不動産市場

新規事務所の供給面積が 321,000 m<sup>2</sup> に及んだ記録破りの 2008 年の後、2009 年には 162,000m<sup>2</sup> のみの市場拡大であった。需要の落ち込みと資金調達状況の悪化を受け、開発活動がほぼ停滞状態になり 2010 に年の新規供給面積が 42,000 m<sup>2</sup> に留まった。2001 年以来の最も低い結果となった。

プラハの総事務所面積は、2011 年第 2 四半期に 2,715 千 m<sup>2</sup> となり、そのうち新規・中古を含め 32% は B クラス物件、68% は A クラスの物件であった。2011 年上期には 19,600m<sup>2</sup> の新規面積が供給された。2011 年下期の DTZ 予測では、およそ 86,400 m<sup>2</sup> が更に完成し、年間 106,000 m<sup>2</sup> の新規面積となる。それは 2010 年比の 2.5 倍に相当するものの、2002 年～2009 年の平均を大幅に下回る結果となる。DTZ は、2012 年の供給の予測を下方修正し、約 103,400 m<sup>2</sup> が完成する見込みである。

全体では、およそ 322,000 m<sup>2</sup> の事務所面積が未使用となっている。未取得率は、前年比 1.6% 減少し、2010 年第 2 四半期の 13.2% から 2011 年第 2 四半期の 11.9% となった。

2011 年上期の総取得面積は、173,000 m<sup>2</sup> に達し、前年同期の 78% 増となった。正味取得面積は、120,929 m<sup>2</sup> になり、2010 年同期の 1.5 倍以上に上った。2011 年上期に最も積極的にリースまたは再交渉した企業は、金融と銀行分野であり、専門的なサービスを提供する企業がそれに次いだ。昨年取得面積で上位になっていた IT 企業がすぐその後に続いた。リースの動きは、主にプラハ 4 区（特にパンクラーツ地区とミフレ地区）とプラハ 5 区に集中している。



## プライム賃貸料 (EUR/m<sup>2</sup>/月)

場所	プライムヘッドライン賃貸料 (EUR/m <sup>2</sup> /月)
プラハ	
市中心部	20 – 21.00
市内	15 – 17.50
市郊外	13 – 14.50

出所：DTZ Consulting & Research、2011 年

出所：DTZ Consulting & Research、2011 年

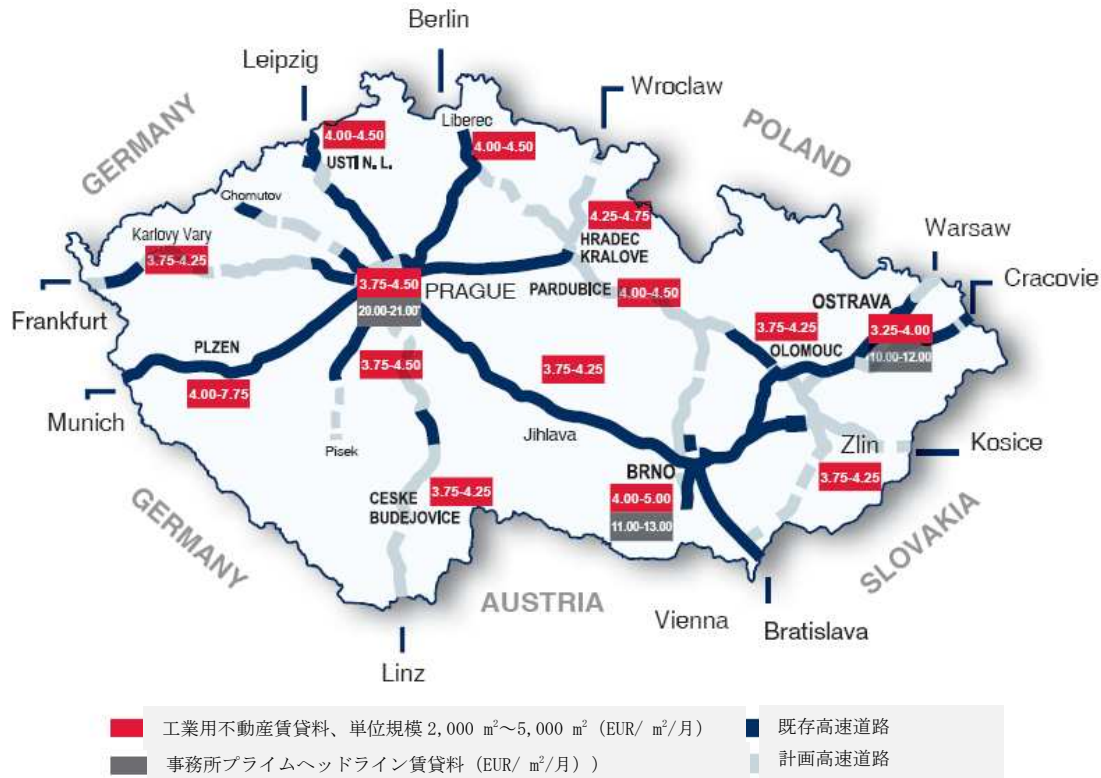
## プラハにおける事務所用不動産市場の主要指標

	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年上期
年間供給面積	175,000	148,000	162,000	163,000	321,000	162,000	42,000	19,600
総取得面積	131,400	178,500	285,300	195,200	260,300	246,300	214,700	173,000
未取得率	15.06%	12.50%	7.70%	5.76%	8.96%	11.94%	13.15%	11.86%

出所：DTZ Consulting & Research、2011 年

全体的には、チェコ全体の実効正味賃貸料は横ばい状態である。ただし、未取得率の低い地域では、賃貸料が緩やかに上昇した。

### チェコにおける商業用不動産価格 (EUR/ m<sup>2</sup>/月)



市中心部：20.00~21.00、市内：15.00~17.50、市郊外：13.00~14.50 (EUR/ m<sup>2</sup>/月)  
 出所：CBRE (www.cbre.cz)、2011

### 産業用・物流用不動産の賃貸料

地域	賃貸料 (EUR/ m <sup>2</sup> /月)	地域	賃貸料 (EUR/ m <sup>2</sup> /月)
中部ボヘミア	3.75 - 4.50	ビルゼン	4.00 - 4.75
フラデッツ・クラロヴェー	3.25 - 4.75	プラハ	3.75 - 4.50
カルロヴェイ・ヴァリ	3.75 - 4.25	南ボヘミア	3.75 - 4.25
リベレッツ	4.00 - 4.50	南モラビア	4.00 - 5.00
モラビア・シレジア	3.25 - 4.00	ウースティー	4.00 - 4.50
オロモウツ	3.75 - 4.25	ヴィソチナ	3.75 - 4.25
パルドビツェ	4.00 - 4.50	ズリーン	3.75 - 4.25

出所：CzechInvest、2011年

## ブラウンフィールド

ブラウンフィールドは、EU 基金から助成金を受給する可能性が生まれたこと、そして既存物件を新規投資に利用する世論の圧力を主因に 2002 年から重要性を増してきた。取得可能なブラウンフィールドのデータベースが随時更新されており、<http://www.czechbrownfields.cz/>にてアクセスできる。

2007 年にチェコ国内の全地域におけるブラウンフィールドを調査した結果、面積 10,000 ヘクタールに及ぶ 2,355 件のブラウンフィールドが特定できた。しかし、当調査で特定しなかった物件を含めると実際のブラウンフィールド全数は数倍多いものと見られる。

ブラウンフィールドの大半は、民間所有になっており、上記データベース内の 400 件ほどのブラウンフィールドの所有者の合意を得た上で当データベースに登録している。

特定のブラウンフィールドの所有者への連絡需要が大幅に増加した。その背景には、太陽光発電投資優遇措置がある。

現在、利用されるブラウンフィールドの中では、元軍事用基地が最も多い。このような物件は、新たな用途をめざして地方自治体によって取得された。その他の物件も工業以外の商業目的で益々多く利用されている。

### ブラウンフィールド状況

以前用途	物件数	割合	総面積	物件当たり平均面積
農業	821	34.9%	1 840.4 ha	2.2 ha
工業	785	33.3%	4 232.2 ha	5.4 ha
公共施設	304	12.9%	413.3 ha	1.4 ha
軍事	151	6.4%	2 394.1 ha	15.9 ha
住居	95	4.0%	88.3 ha	0.9 ha
観光	22	0.9%	22.4 ha	1.0 ha
その他	177	7.5%	1 144.3 ha	6.5 ha
合計	2 355	100%	10 326.3 ha	4.4 ha

出所：チェコインベスト、2011 年

### ブラウンフィールド所有状況

所有形態	物件数	割合
民間	1 708	72.5
国有	478	20.3
未解決	169	7.2
合計	2 355	100

出所：チェコインベスト、2011 年

### ブラウンフィールドの配置分布

人工	物件数	割合
0-2 000	1 144	48.6
2 001-10 000	590	25.1
10 001-50 000	344	14.6
50 000 以上	277	11.8
合計	2 355	100

出所：チェコインベスト、2011 年