18. 不動産市場

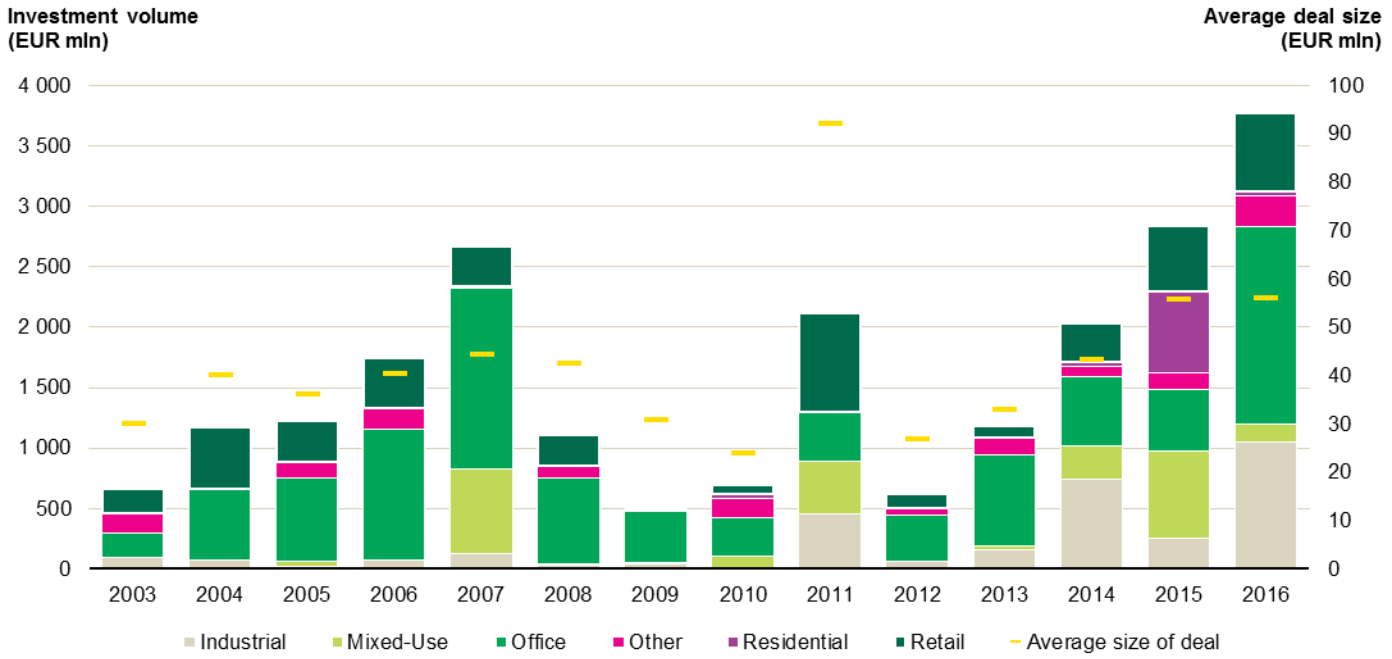
チェコの不動産市場は過去 15 年間で大幅に発展し、投資家のチェコ市場への関心は益々高まっている。2016 年、チェコでは過去最大の取引量が記録された。総投資額は、P3 Logistics Parks のビジネス用地売却により 37.67 億 EUR を達成。1 億 EUR 以上の取引は 7 件に上り、それら合計だけで全体の約 55%に相当する 20 億 EUR 以上の投資となった。2014 年が工業投資年、2015 年が小売投資年であった一方、2016 年はオフィス投資年となった。

2016 年は、オフィス分野が総投資額の 43%を占め、工業分野が 28%、小売分野が 17%とそれに続いた。地元資金による活動は引き続き堅調な伸びを見せている。2015 年は地元投資家が 3 位に留まっていたのに対し、2016 年はチェコの投資家が約 32%のシェアを占め、2 位にシンガポール投資家（27%）、3 位にドイツ投資家（12%）がランクインした。

全産業に対する投資家からの旺盛な需要を受け、全体的にイールド・コンプレッションが続いている。1 年を通じて、オフィス及びハイストリートにおけるプライム物件のイールドは 75bps、小売り及び工業におけるプライム物件のイールドは 50bps 低下した。

市場の好調感は 2017 年も続くと予想され、CBRE は 30 億 EUR ラインに到達する可能性もあると予測している。プライム物件のイールドは今後も下落圧力が働くが、イールド・コンプレッションのスピードは低下すると見られる。

分野別 不動産売上高（2016 年）

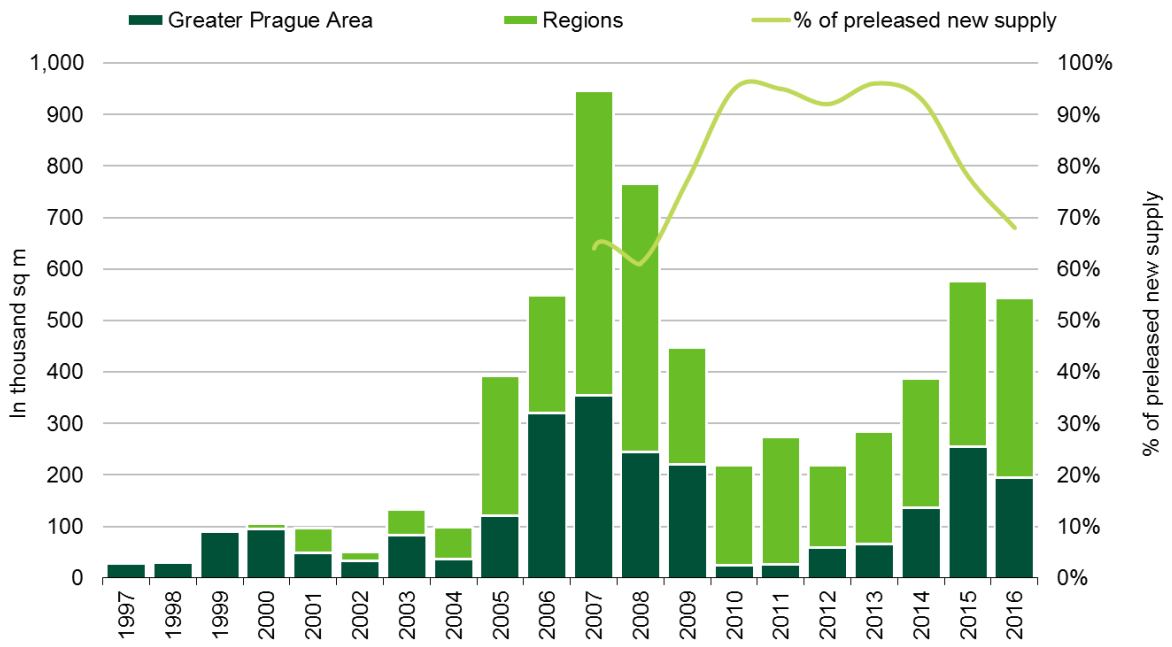


出所：CBRE Research（2017年）

工業用地および倉庫賃貸市場

チェコの工業用地市場は、約631万m^2 の近代的な Aクラス倉庫面積から成り立っている。近代的な倉庫総面積の約80%は、主要4地域（プラハ首都圏、ピルゼン、ブルノ、オストラバ）にある。一方、南部ボヘミアとズリーンには、近代的な倉庫面積は殆どない。

工業用不動産市場の動向（2016 年）



出所： CBRE Research、Industrial Research Forum（2017年）

チェコにおける工業用不動産市場の発展は2005年に始まり、市場へ供給される倉庫面積は2008年に最高となった。世界経済の回復によりチェコ工業用不動産市場の賃貸活動が活性化したことが、記録更新のきっかけとなった。2016年における総賃貸活動（TLA）が市場最高となった一方、2016年の取得（再交渉を除く）は2015年の水準から6%低下した。テナントによる広範囲な敷地の要求は、引き続き増加傾向にある。これは、20,000㎡以上の物件取引件数を見ると明らかであろう。2016年にはこれら取引が16件であったのに対し、2014年は9件、2015年は14件に留まっている。

一年を通じ、新規完成面積は543,400㎡に達した。これは、2008年以来2番目の高水準である。未取得率は5.0%に低下し、2006年以来の低水準となった。空室率の低下傾向は続くものの、需要の高まりにより投機的建設は減少している。

賃貸料水準

平均名目賃貸料は、3.15～4.25 EUR/m²/月に低下した。賃貸料は殆どの地域において安定している。一般的には、銀行及び投資家が長期賃貸を求めているのに対し、所有者は短期賃貸を求めているテナントから継続的な圧力をかけられている。

単位面積	実質賃貸料（EUR/m²/ 月）
500 - 1,000	4.5 – 6.25
1,000 - 5,000	3.75 – 4.5
5,000 - 10,000	3.5 – 4
10,000 以上	3.25 – 3.75

出所： CBRE Research（2016年）

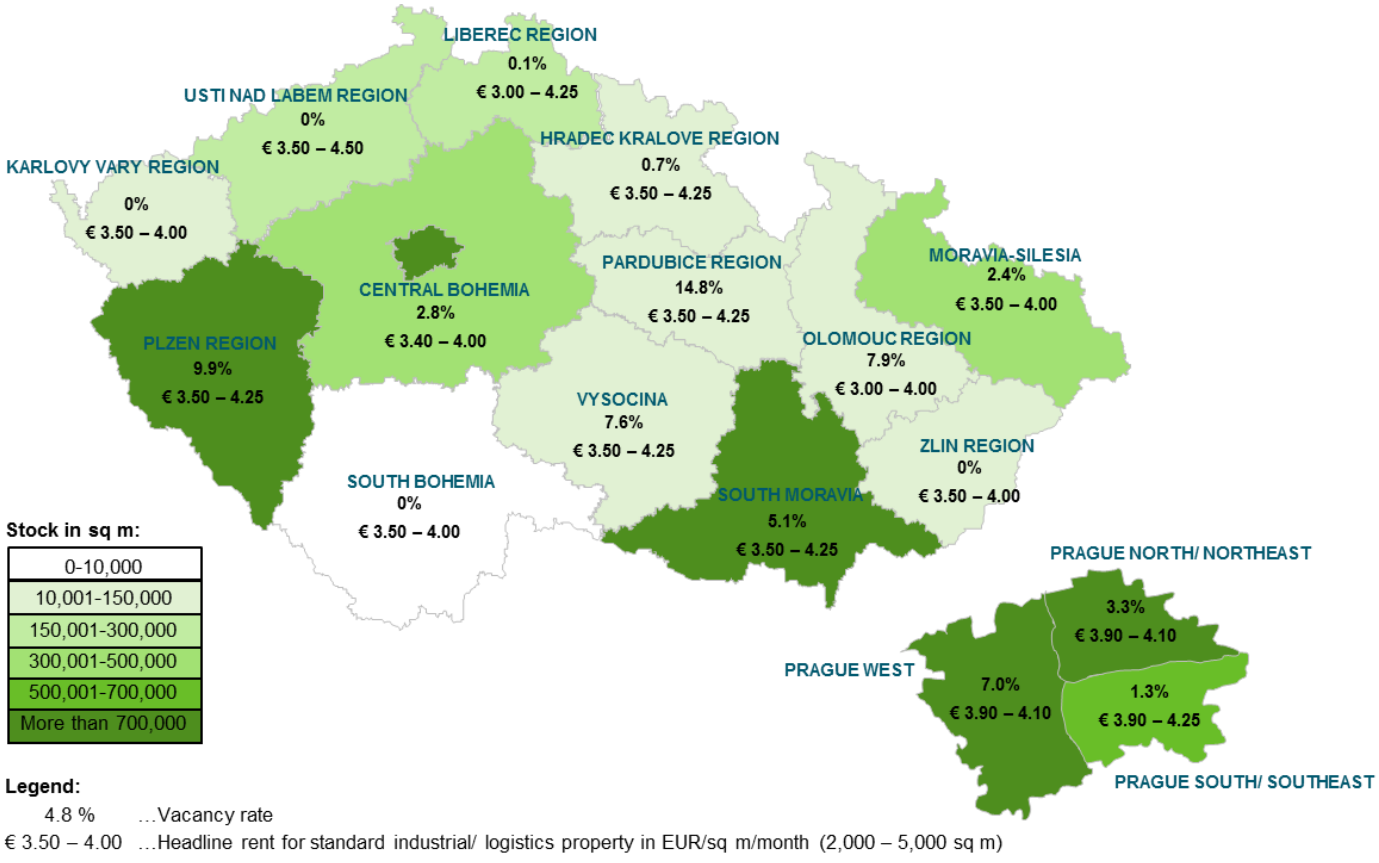
市場における典型的な賃貸期間は、物流会社の場合は3年～5年、製造会社の場合は5年～7年、製造会社及び物流会社によるBTS（顧客のニーズに合わせて建設した物件のリース）の場合は 7年～10年となっている。しかし、より短期な賃貸期間を可能とする既存のAクラス物件や、7年～10年以上の賃貸期間を要求する新規建屋も珍しくない。早期解除に関しては、賃貸契約の条項により予告違約金が定められている。通常、賃貸は親会社による補償、銀行補償、あるいは3ヶ月～6ヶ月の賃貸料の敷金により補償される。指数化（インデクセーション）はHICP EUに準拠している。投資家誘致のため、1ヶ月～6ヶ月の賃貸料免除といったインセンティブを提供する物件も多い。

テナントは屋内修理を負担するのに対し、所有者は屋外・構造的な部分・共用スペースの補修責任を負う。サービス料は、建物の保険、不動産税、24時間のセキュリティー、修繕費、管理費、共用スペースの維持費（雪かきを含む）、建物と機械の保全及び点検費として、賃貸料に加算される。平均価格は、0.60 EUR/m²/月。BTS倉庫の要件として、5,000 m²以上の仮賃貸面積が必要である。

チェコの工業用不動産市場（2016 年）

	Total CZ	Greater Prague	Pan-regional CZ
総供給面積（m²）	6,263,800	2,478,000	3,785,800
未取得面積（m²）	297,300	87,000	210,300
未取得率（%）	4.75%	3.51%	5.55%
新規供給面積（m²）	501,200	161,300	339,900
取得面積（再交渉を除く）（m²）	880,300	314,800	565,500
総賃貸活動（m²）	1,455,600	675,700	779,900
前期比使用面積増減（m²）	565,800	234,500	331,300
建設中面積（m²）	482,100	130,400	351,700
実質賃貸料* EUR/m²/月）	3.20-4.25	3.20-4.25	3.20-4.25

出所：CBRE Research、Industrial Research Forum（2017年）*注記： 5,000 m²単位



Source: CBRE Research, IRF; Q4 2016

オフィス用不動産市場

オフィス用不動産市場は、現在プラハに集中している（近代的なオフィス供給面積は合計 321.7 万 m^2）。その他、ブルノとオストラバにも近代的なオフィス用地が多い。ブルノにおける供給面積は 525,000 m^2、オストラバは 208,400 m^2 である。上記以外の地方都市における事務所用不動産市場は、需要次第である。

賃貸料は、四半期毎に前払いで支払われる。指数化（インデクセーション）は毎年 HICP EU 指数に基づいて計算される。所有者による優遇により、実質賃貸料は削減される場合が多い。主な優遇としては、年間 1～2 ヶ月の賃貸料免除、また正味面積一平米あたり 150～200 EUR の装備寄付金などが挙げられる。通常の賃貸期間は 5 年であり、 3 年が経過したところで解除可能（6 ヶ月間分の違約金が必要）となる。欧州他国（特に西欧諸国）に比べると、この期間は短い（典型的な賃貸期間は 10 年以上）。早期解除に関しては、残りの賃貸料とサービス料金を支払わない限りテナントが早めに賃貸を終結する選択肢はない。通常の敷金は、3 ヶ月分の賃貸料とサービス料金（VAT 込み）である。サービス料金は、75～125 CZK/m^2/月 +VAT であり、一般的な運用費、管理費、清掃と修理費、不動産税と建物保険を含む。電気代は、テナントが各自の使用量に応じて支払う。

事務所用不動産指標（2016 年）

	プラハ市街	プラハ市内	プラハ近郊	ブルノ	オストラバ
総供給面積（m^2）	560,300	1,703,200	945,000	525,000	208,400
未取得面積（m^2）	65,300	168,400	104,900	63,363	41,000
未取得率	11.7%	9.9%	11.1%	12.0%	19.7%
新規供給面積（m^2）	1400	25,500	6,457	43,300	7,700
取得面積（m^2）	61,700	251,900	100,800	63,800	12,600
建設中面積（m^2）	27,300	220,600	77,600	44,300	11,000
プライム賃貸料（EUR/m^2/月）	18.50 - 19.50	15.00 – 16.50	13.00 – 14. 50	13.00	11.50

出所：CBRE Research、プラハ研究フォーラム、地域研究フォーラム（2017 年）

ブラウンフィールド

ブラウンフィールドとは、放棄または放置、あるいは汚染された土地や建屋を指し、再生しない限り、有効利用できない不動産と定義されている。産業、農業、住宅、軍事その他の活動が中止された後の遊休地である。

2007 年以降、チェコ国内ブラウンフィールド特定調査研究（http://bit.ly/J1jEY4）により、総面積 14,000 ha 以上に相当する 2,800 件のブラウンフィールドが特定された。この数字は随時更新されているものの、当調査で特定していない物件を含めると、実際のチェコにおけるブラウンフィールド物件数は 4 倍近くになると見られる。

当然ながら、投資家にブラウンフィールドを勧めるには、先ず物件を特定しなければならない。2005 年から 2 年に渡り全国各地の協力の下実施された大規模な「調査研究」は、チェコ国内のブラウンフィールドを特定するための基盤となった。国内ブラウンフィールドデータベース(http://bit.ly/1bzBtbB)にて公開されている先進的マッピング・詳細説明・ブラウンフィールドの位置情報は、ブラウンフィールドの再開発に対する関心を高め、地域開発及び環境保護にも貢献している。このデータベースでは、再開発（再生又は活性化）や再利用可能な物件リストを継続的に更新している。

チェコ国内におけるブラウンフィールドの記録は、主に投資家向けのビジネス物件を提供するためのものであり、統計データの収集及び個別の再生プログラムに優先事項を設定するための土台としても活用されている。これらは、様々な基準に基づく物件の選定・分類・比較を可能にするだけでなく、国家補助の対象となり得る物件の選定をも可能にしている。物件の所有者は、ユーザーアカウントを作成し、国内ブラウンフィールドデータベースへ新規登録を行うことができる。或いは、チェコインベストを通じて（http://bit.ly/1aRtQc4）登録を行うことも可能である。

「国内ブラウンフィールドデータベース」は、投資家誘致のための重要な長期的ツールとしてチェコインベストが運営している。詳細は、http://www.brownfieldy.cz/を参照のこと。

ブラウンフィールド概要

過去の用途	物件数	割合	総面積	物件当たりの平均面積
農業	1,057	30	2,452.50 ha	2.32 ha
工業	1,231	35	4,941.95 ha	4.02 ha
公共施設	556	16	448.11 ha	0.81 ha
軍事	211	6	3,265.43 ha	15.48 ha
住宅	148	4	89.71 ha	6.06 ha
観光	51	1	62.80 ha	1.23 ha
その他	258	8	24,594.55 ha	95.33 ha
合計	**3,512**	**100**	**35,855.05 ha**	**N/A**

ブラウンフィールド所有

所有形態	物件数	割合（%）
民間	2,280	65
国有	569	16
未解決	663	19
合計	**3,512**	**100**

インフラ状況

接続関係	物件数（再開発を含む）	割合（%）
道路へのアクセス	1,355	38
電気	1,268	36
下水	964	27
飲用水	1,196	34
ガス	794	23
通信	746	21
環境汚染の可能性	991	28
合計（更新を含む）	**7,314**	**N/A**

出所：チェコインベスト（2017 年）