

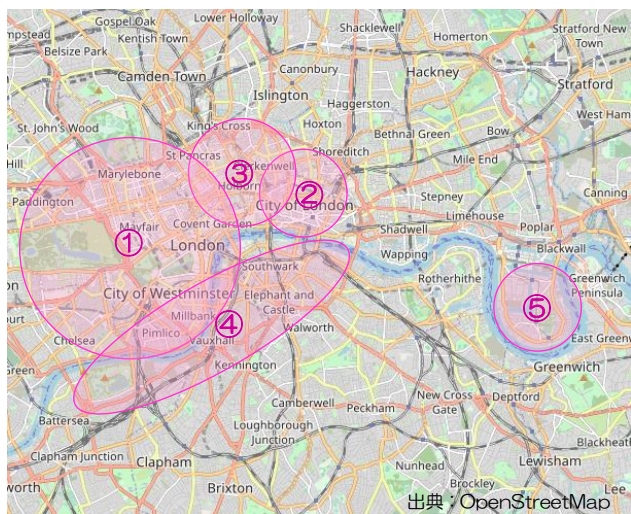


2021年3月、英シンクタンクZ/Yenが発表した世界金融調査で世界の金融センターとして2位を維持した、ロンドン。EU離脱問題や他国の追い上げの中、同調査でニューヨークに次ぐ。日本からイギリスへの投資もロンドンに集中している。

今回、ロンドンオフィス市場を以下にまとめた。

### ロンドンの主なオフィスエリア

主なオフィスエリアは、日本からの投資が多いウエストエンド、シティを含めた5エリア。各エリアの特徴は次のとおり。なお、以下の賃料水準、利回り水準は2021年第1四半期のものを言う。



#### ①ウエストエンド

高い賃料負担力を持つクリエイティブ産業（メディア、コンサルティング、サービス産業など）

が集積するエリア。1物件当たりの建物規模・投資総額はシティよりも小さい。賃料水準は75~110£/Sq.ft、利回り水準は3.5%。Google、Facebook、Sonyも本エリアに拠点を持つ。

#### ②シティ

金融機関が集積し、賃料水準はウエストエンドに次いで高い。1物件当たりの投資総額が大きいものが多い。賃料水準は70~90£/Sq.ft、利回り水準は4.0%。日本の丸の内は当初、本エリアの一角を参考にしたと言われている。

#### ③ミッドタウン

ウエストエンドとシティの中間にあり、業種も多種多様である。投資総額はシティより小さい。ウエストエンドと比べ、投資総額はほぼ同等、賃料水準は低いため、建物規模は大きい。賃料水準は70~80£/Sq.ft、利回り水準は4.5%。

#### ④サウスバンク

テムズ川南岸のエリア。ウエストエンドやシティに近い立地ながら、川による分断で発展が遅れた。ジュビリー線開通をきっかけに開発が進み、超高層ビル等が建築されている。賃料水準は60~70£/Sq.ft、利回り水準は4.5%。

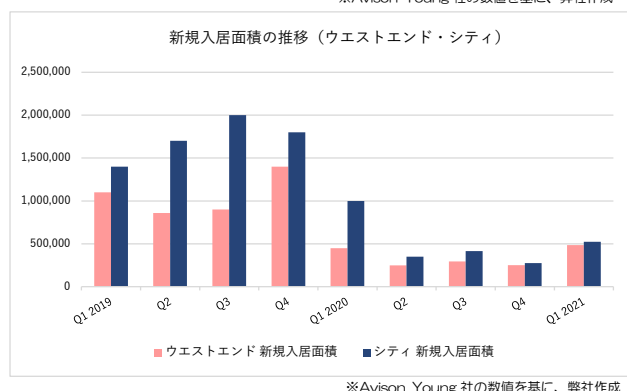
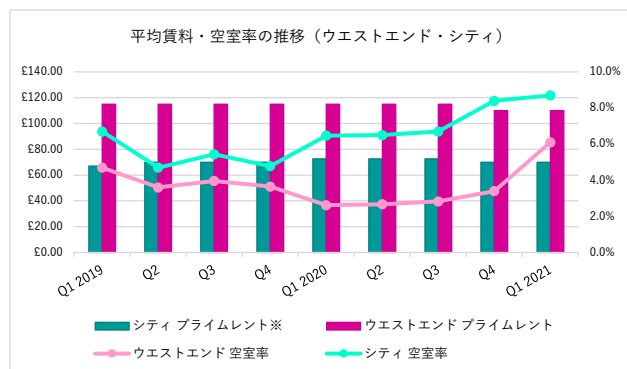
#### ⑤ドックランズ

ロンドン東部の再開発エリア。テムズ川に面し、かつては造船所や倉庫などの港湾施設があった。

大手外資系企業等の自社ビル等、大型ビルが建ち並ぶ。ロンドンの中心地からはやや離れるが、職住接近のオフィス街として発展。賃料水準は30~50£/Sq.ft、利回り水準は5.0%。

### 賃料・空室率等の推移（ウエストエンド・シティ）

次のグラフはウエストエンド及びシティのオフィス平均賃料と空室率及び新規入居面積の推移だ。



英国内では新型コロナウイルスによる3度のロックダウン（2020年3月・11月、2021年1月）を経験し、オフィス規模を見直す企業は多い。

しかし、2021年3月発表、KPMG実施の調査で、グローバル企業CEO 500人中17%のみがオフィスを縮小予定と回答するなど、世界的にリモートワークに完全移行する企業は想定ほど多くないと思われ、英国内も同様と見られる。つまりオフィスと在宅勤務併用のハイブリット型と、オフィス勤務への回帰が想定されている。

Real Capital Analyticsによると、2021年3月、ロンドンオフィス価格は前年比で4.3%上昇した。加えて、上記グラフからも、新規入居面積は

徐々に回復していることが分かる。実際に新型コロナウイルス以降、Netflix（87,000Sq.ft）、Twitter（30,000Sq.ft）、Tik Tok（86,000Sq.ft）がロンドン中心地に新たにオフィスを構えている。また、ウエストエンドに277.5£（2,700 Sq.ft）、シティに108.8£（6,203 Sq.ft）で入居する企業など、平均賃料以上での入居事例も見られ、グレードの高いオフィス需要の高さが窺える。

### オフィス賃貸借慣行

オフィス賃貸借の①賃貸借期間、②特徴的な費用負担、③その他賃料関連事項を取り上げる。

#### ①賃貸借期間

10~15年契約が一般的である。直近の賃貸事例でも同期間で契約されている例が多い。

#### ②特徴的な費用負担

FRI（Full Repairing and Insurance）が基本となり、修繕費・管理費・水道光熱費・公租公課・保険等の運営費用はテナント負担。所有者は費用の変動リスクを最小限に抑えることができる。

#### ③その他賃料関連事項

賃料は額面賃料（Head Rent）の他、日本の共益費・管理費に該当するサービスチャージがある。

賃料改定は3~5年毎に行われるのが一般的で、上方更改（アップワードオンリー制）が基本。

サービスチャージは規模と築年数により異なるが、中規模ビルで8~10£/Sq.ftが相場とされる。

また、10年契約のフリーレント期間はシティで26カ月、ウエストエンド、ミッドタウン、サウスバンクで24カ月、ドックランズで30カ月程度。新型コロナウイルスの影響で長期傾向にある。

2021年6月



国際事業部  
佐藤 亜莉紗（さとう ありさ）  
慶應義塾大学卒業。国内大手証券会社を経て2012年大和不動産鑑定株式会社入社。