

パリ・リージョン(フランス)の開発戦略地区

初稿 2003.05 (Real estate in the Paris Region/ Paris Regional Development in Agency in Ile de France / 英語版 2003.03) を基に作成
株式会社 都市構造研究センター / 南部繁樹

パリ・リージョンのポテンシャル

1) ヨーロッパで最も豊富なオフィス (The largest selection of office in Europe)

パリ・リージョン(以下「パリ地域圏」という)におけるオフィスの延べ床総面積は 4,350 万㎡(2003 年 1 月現在)で、豊富なオフィスをヨーロッパへ提供している。2004 年末までに利用可能な開発用地(293 万㎡)あるいは完成後に利用可能となる現在プロジェクト段階の用地(388 万㎡)が、さらにその提供枠を広げている。このような新たな不動産状況は、様々な企業のニーズや要望、あらゆる開発や展開プロジェクトに対応している。パリ地域圏を選ぶことで、企業には以下のメリットがある。

- ✚ 新たに建設する不動産は、ロンドンの 250 円/㎡ と比べ、年間使用料が 120 円/㎡ ~ と競争的な価格である。
- ✚ 歴史的なパリ市内から最も新しい郊外地域まで投資の対象場所が多様である。
- ✚ オスマン・スタイル(Haussmann-style)の建物から国際的に有名な建築家による建物まで建築様式の質が高い。
- ✚ 多様な交通移動手段をも利用でき、アクセスに優れている。
- ✚ 多様なニーズに対応した技術的特徴のある建物が多い。(例; スケルトン、オープンスペース、コンピューターネットワークなど)

2) 適正価格で最高品質な倉庫 (Top-quality logistical-warehouse units at the right price)

パリ地域圏は 2,000 万㎡の倉庫があることから、特に流通にはうまく適応している。また、倉庫使用料は他のヨーロッパ主要都市よりも安く、パリ市内の年間賃借料は約 60 円/㎡であるのに対し、アムステルダムは約 64 円/㎡、フランクフルトは約 77 円/㎡、バルセロナは約 90 円/㎡、ロンドンでは約 200 円/㎡となっている。

ヨーロッパ北部への特別なアクセスや地中海の市場などからも流通業にはメリットのある地域である。パリ地域圏はヨーロッパ鉄道ネットワーク、ヨーロッパ大陸の主要な空港、そしてパリやその周辺地域を十字に交差する航行可能な水路ネットワークの中心にあり、主要なヨーロッパ交通網の理想的な場所となっている。

3) 様々なニーズに対応した不動産 (Real estate adapted to meet a variety of needs)

パリ地域圏は現在約 3,000 万㎡の不動産と 2005 年までにさらに 80 万㎡の不動産によって、流通、サービス産業等全ての不動産需要に応えられる状況にある。賃借料は不動産の場所やタイプにもよるが現状(2003 年 3 月現在)平均 64 円/㎡である。

産業界に関係する中小企業は、パリ地域圏中心に位置するブークレー・デ・オー・ド・セーヌ地区(Boucle des Hauts-de-Seine)、プレイン・サン・ドニ地区(Plaine Saint-Denis)、パリ東部地区(the Towns of the East of Paris)、プレイン・セントラール地区(the Plaine Centrale)などの不動産を購入あるいは賃貸する場合、常に魅力的な状態から恩恵を受ける。さらに、ビジネス活動に利用可能な 1,300ha の土地がある。

4) 斬新で競争的な不動産解決策 (Innovative and competitive real estate solutions)

1997年から2002年にかけて、1,150万㎡以上のオフィスがパリ地域圏の不動産市場に創出され、地域活力と数多くの開発の可能性が示された。2004年末までに延べ床総面積4,400万㎡（オフィス; 290万㎡、産業施設; 80万㎡、倉庫; 70万㎡）が利用可能*となる。さらに、390万㎡のオフィス、700,000㎡の産業施設、100,000㎡の倉庫の計画がプロジェクト段階**にある。

* 2004年末までに提供する工事中の新たな不動産、再開発による不動産、あるいは計画許可が与えられている不動産。

** まだ計画許可を受けていない不動産、あるいはゾーニング規制により工事が認可されただけで今後提供の可能性のある不動産。

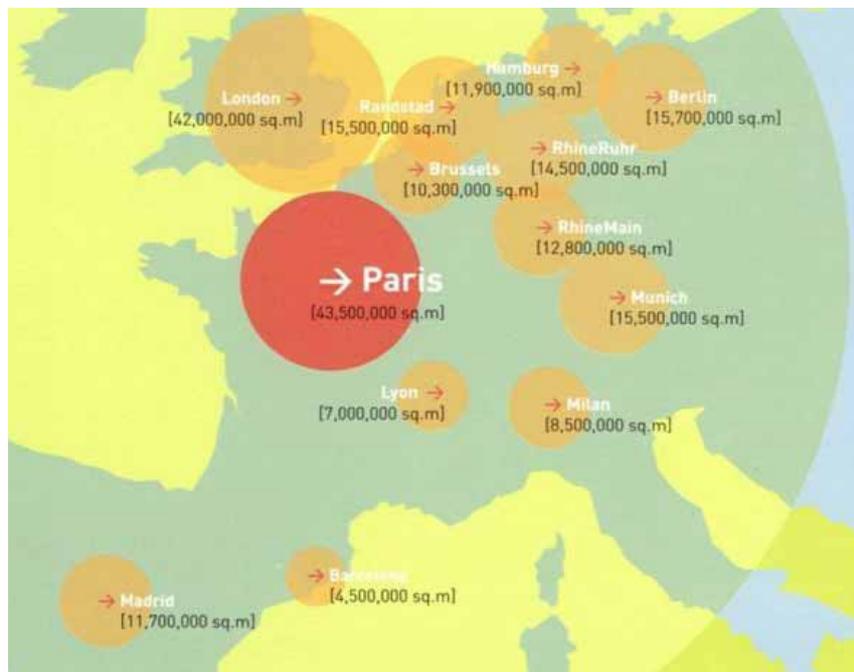
5) ヨーロッパ初の事業拠点 (“premiere” business location in Europe)

パリ地域圏は世界主要都市圏の一つで、企業に抜群の環境を提供している。

- ✚ 住民1,100万人の市場の『本拠地』として、ヨーロッパ消費者3億7,000万人の至近距離圏内の中心に位置している。
- ✚ ヨーロッパでもまれな広範囲に及ぶ便利な公共交通機関。
- ✚ ヨーロッパのGDPの5%を占める繁栄した経済。
- ✚ ヨーロッパの官民の研究施設の7%を占め、群を抜いて優れた科学センター。
- ✚ 競争の激しい分野内において毎年35万人以上が訓練を受け、高い技能とマルチな才能をもった労働者。
- ✚ パリ証券取引所（Euronext Paris）と世界有数の金融会社をつなぎ、国際的に認められた財政に関する専門知識。
- ✚ 毎年3,600万人の観光客と1,130万人のビジネスマンが訪れる世界でも主要な観光目的地。
- ✚ 非常に高い生活の質。

6) ヨーロッパで最も多くの不動産を提供 (Europe's broadest offering of real estate)

パリ地域圏は4,350㎡のオフィス面積を有し、ヨーロッパではロンドンを上回って一位にランキングされている。



パリ地域圏と主要都市圏

国・地域別オフィス面積ランキング

(万㎡)

NO.	国/地域	延べ床面積
1	パリ (フランス)	4,350
2	ロンドン (イギリス)	4,200
3	ベルリン (ドイツ)	1,570
4	ミュンヘン (ドイツ)	1,550
4	ラントスタット地方 (オランダ) *1	1,550
6	ライン・ルール地方 (ドイツ)	1,450
7	ライン・マイン地方 (ドイツ)	1,280
8	ハンブルク (ドイツ)	1,190
9	マドリッド (スペイン)	1,170
10	ブリュッセル (ベルギー)	1,030
11	ミラノ (イタリア)	850
12	リヨン (フランス)	700
13	バルセロナ (スペイン)	450

*1; アムステルダム、ロッテルダム、ハーグ、ユトレヒトとこれらの都市に囲まれた地域。

パリ・リージョン (Paris Region) の重点開発戦略地区

パリ地域圏の不動産市場は、成熟と革新を効果的に兼ね備え、その多様性は、利用者と投資家の様々なニーズにうまく対応している。企業展開が成功するように競争的な段取り費用や不動産の解決策の幅広い選択肢が提供されることで、企業は恩恵を受けている。選択肢には産業施設、調査研究所、流通センター、低層の建物、オフィス用高層ビルなどの建設用地全てが含まれている。

今日パリ地域圏は、その多様性を反映する戦略地区として以下の21地区を定めている。



21 のパリ戦略地区

< 21 の戦略地区 >

1. パリ中心業務地区 (Paris Central Business District; CBD)

パリ地域圏にあるこのサービス業の拠点では 850 万㎡の不動産を扱っている。多くの外資系企業の本社が、ここの最高級オフィスビルに位置し、重要な意思決定の中心としての機能と見事に合致している。2002 年の最高年間賃借料は 762 1-0/㎡ (2002 年 6 月の新築不動産は年間平均 460 1-0/㎡) であった。さらに、2004 年までには 60 万㎡以上のオフィスが利用可能となる。

2. プレイン・サン・ドニ / ノール・エスト・パリシャン地区 (Plaine Saint-Denis / Nord Est Parisien)

この地域は、パリとロワシー・シャルル・ド・ゴール国際空港の間の戦略的な場所に位置し、スタッド・ド・フランス (Stade de France) のビルと、新たな公共交通機関の開発という主要な都市再生が行われた場所である。最近では、流行、マルチメディア、映画やテレビ製作に注目した企業がこのエリアに進出し、年間 230 1-0/㎡ ~ 270 1-0/㎡ という魅力的な賃借料となっている。

このサービス産業の新たな拠点は、2003 年末までに利用可能となる 36 万㎡の開発によって成長を続けている。パリ近郊に追加された 2 つのビジネス・パークは、2005 年までに利用可能となる 11 万㎡のオフィスがあるパルク・ドゥ・ミリネーム (Parc du Millenaire) と、現在大規模な都市プロジェクトが行われているポルト・デ・リラとクリシー・バティニョール (Porte des lilas & Clichy Batignolles) 地区 (62ha) で、ノール・エスト・パリシャン (200ha) 同様に、さらに多くの不動産を提供していく予定である。

3. ロワシー地区 (Roissy)

ヨーロッパ大陸の主要な空港の周辺に集中したこの地域には、サービス産業 (基本的に Paris Nord)、先端技術産業、物流などの多くの仕事がある。現在利用可能なオフィスは 14 万㎡、さらに 10 万㎡のオフィスがプロジェクト段階にある。また、企業は広い軽工業施設 (10 万㎡ ; 現在プロジェクト段階) や、流通倉庫 (35 万㎡ ; さらに 10 万㎡がプロジェクト段階) を活用することができる。

4. パリ東部地区 (Towns to the East of Paris)

パリに隣接する 17 都市により形成されたビジネス地区は、高速道路や公共交通機関を通じてアクセスが容易である。このエリアの開発は、BNP パリバ (BNP-Paribas) やエール・フランスなど、大手企業の動きによって最近加速している。これらの都市は、2004 年までに利用可能な 17 万㎡とプロジェクト段階にある 25 万㎡のオフィスを提供している。賃借料は市街化区域やサービス業の中心であるモントルーユ (Montreuil)、ヴァル・ド・フォントネイ (Val de Fontenay)、ノワジー・ルグラン (Noisy-le-Grand) でも年間最高 250 1-0/㎡ である。将来のビジネス用地として利用可能な 50 の産業ゾーン (7ha) が様々な市町村に存在している。

5. マルヌラヴァレ地区 (Marne-La-Vallee)

パリ東部の新しい経済の中心は、2 つの国際空港から 30 分圏内にあり、高速道路に隣接するユーロディズニー、ネスレ・フランス、TGV など多くの企業から沢山の恩恵を受けている。また、有償でポルト・ド・パリ (Porte de Paris)、ヴァル・モービュエ (Val Maubuée)、ヴァル・ド・ブシー (Val de Bussy) とヴァル・ド・ヨーロッパ (Val d'Europe) の豊富な敷地を提案している。2002 年のオフィス賃借料は年間 170 1-0/㎡ であった。徐々に新たな 30 万㎡のオフィスが利用可能となり、アーリ

ントン(Arlington)社により Parc International d'Entreprise 内に 66 万²の新たな敷地が開発されたことで、現在ヴァル・ドーロップ(Val d'Europe)の不動産申込みがブームとなっている。

6. パリ・リヴ・ゴーシュ地区 (Paris Rive Gauche)

リヨン駅(Gare de Lyon)駅とオーステルリッツ駅(Gare d'Austerlitz)の主要駅に隣接し、中心業務地区(Central Business District)から 10 分、オルリー空港から 20 分圏内にあるこの新規事業や大学の周辺地区には、アクセンチュア(Accenture)、サノフィ・サンテラボ(Sanofi-Synthelabo)、イクワント・オレンジ(Equant-orange)、SAP、CDC Ixis などの企業が数多く存在している。2004 年までに利用可能となる大規模なオフィスは 12 万²に達する(2002 年の年間賃借料は 510 ユーロ/²)、さらに約 41 万²がプロジェクト段階にある。

7. セーヌ・アモン・ノール地区 (Seine Amont Nord)

サービス産業や調査活動のために設けられたこのエリアには主に 3 つの特徴がある。それは、パリに隣接していること。インフラ基盤がよく発達していること。そして完全に再生が行われ、多くの不動産がある有望な不動産市場であることである。2004 年までに 2 万²のオフィスが利用可能となり、さらに 20 万²以上のオフィスがプロジェクト段階に入っている。現在の賃借料は年間 270 ユーロ/²未満である。

8. プレイン・セントラーレ地区 (Plaine Centrale)

このエリアの中心は Bonneuil 河港とクレティユ市(Creteil)で、250,000 ²の開発が行われ、2.5 万²が現在プロジェクト段階にある。50 万²のオフィスや数多くの産業ゾーンが利用可能であり、このエリアにはサービス産業、流通センター、生産設備向けの開発チャンスが多く存在している。

9. セナール地区 (Senart)

この大都市地域は、住民 95,000 人以上と 28,000 以上の職を有するパリ地域圏で最も発展の可能性の高いとされる地域の一つである。大規模な都市開発プロジェクトを行っており、キャレ・セナール(Carre Senart)やル・ルヴァン(Le Levant)では、企業のために 480ha の土地を確保しておくなど、多様な土地や建物をいろいろ取り揃えて提供している。4.2 万²の軽工業施設、2 万²のオフィス、8 万²の倉庫は 2004 年までに利用が可能である。高速ネットワーク・アクセスの発展により、セナールは産業や先端技術分野の戦略的な地域にもなりつつある。

10. センター・エソンヌ地区 (Centre Essonne)

バイオテクノロジーと先端技術産業は、ジェノポール・デ・エヴリ(Genopole d'evry)、航空エンジン開発会社スネクマ(Snecma)、半導体企業アルティス(Altis)のような動力的存在も含め、この地域で大きくクローズアップされている。先端技術企業や研究開発企業は、特別なニーズに適した利用可能な不動産を確約するという強硬な政策により恩恵を受けている。2002 年には 2 万²のオフィスが利用可能となり、2003 年には 9 万²の産業設備と先端技術企業に適應させたオフィスの建設を開始する。現在利用可能な不動産の提供は 60ha である。

11. ヴァル・ド・ビエーヴル地区 (Val de Bièvre)

この地域の主な特徴の一つは、生命科学におけるその重要な役割である。この産業は数多くの企業だけではなく、ヴァル・ド・ビエーヴルに 15,000 以上の職と 50 の調査研究所、さらに 800 人の研

究者をもたらした。年間使用料が 365 1-0/m²未満という非常に魅力的な価格で、20 万m²のオフィスと 10 万m²の先端技術産業の軽工業施設が現在プロジェクト段階にある。

12. オルリー・ルンギ地区 (Orly-Rungis)

この地域は世界最大の食品産業商圏、ルンギ(Rungis)国際市場に隣接する地区が含まれている。最近 120ha の土地を再構築し、SILIC 工業地域の面積を 2 倍とし、70 万m²のオフィスを建設した。これによりフランスで 2 番目に大きなオルリー国際空港周辺のサービス産業や企業に、移転や活動範囲の拡大が可能な区域を与えた。

13. マッシー・サクレー・クルタブフ地区 (Massy-Saclay- courtaboeuf)

科学とテクノロジーのこの地域は、サクレー・サイエンティポール (Saclay-Scientipole) とオプティクス・ヴァレ (Optics Valley) 周辺で発展している。ここは、パリ地域圏の公共調査施設の地区を含め、多くの国際的な教育機関や研究機関が存在している。この地域の広大な不動産の企業への提供は、特にフランスの主要な産業地域であるマッシー (Massy) とクルタブフ (Courtaboeuf) で、様々な不動産を提供している。現在提供しているのは 10 万m²のオフィス、5.5 万m²の軽工業施設、14.5 万m²の物流倉庫である。この地域には将来拡張する可能性の強い広大な未開発地域が含まれている。

14. ヴェルサイユ / ベリツィー・ヴィラクブレー / サン・カンタン・アン・イヴリヌ地区 (Versailles/velizy Villacoublay/ St-Quentin en-Yvelines)

サービス産業や自動車産業、航空宇宙産業、エレクトロニクス産業のような先端技術分野を専門に扱っている多くの企業は、パリ西部の産業地区に隣接したこの地域に位置しており、現在 18 万m²のオフィス (賃借料は年間 200 1-0/m²未満) と、軽工業施設 16 万m²が利用可能である。

15. ヴァル・ド・セーヌ地区 (Val de seine)

パリの南西にある都市イシー・レ・ムリノー (Issy-les Moutineaux) と Boutogne Bittan Court は、22 万m²以上のオフィスを提供している。これらの場所は特にサービス産業と情報技術・通信技術にうまく対応しており、主なオフィスの賃借料は年間 450 1-0/m²である。大規模な都市プロジェクトは、オフィスや先端技術産業施設の提供を大いに増加させるものである。

16. ラ・デファンス地区 (La défense)

ラ・デファンスとその周辺地域は、ヨーロッパ “ 最初 ” の拠点的業務地区で、65 万m²の事務所を年間使用料 660 1-0/m²未満 (平均年間使用料 430 1-0/m²) で提供している。ラ・デファンス・セーヌ・アルシュ (La défense Seine Arche) から少しはずれた新たな近隣地区では 20 万m²のオフィスが建設中であり、さらに提供の数を増やしている。

17. ポワッシー・サン・ジェルマン・コンフラン地区 (Poissy-saint-germain-conflans)

ポワッシーにあるプジョー (Peugeot) のような大企業とともに、この地域経済は密接に自動車産業とつながっている。サン・ジェルマン・アン・レイ (Saint Germain-en-Laye) に位置するこのサービス活動に加え、活力に満ちたこの地域はマントワ・ミュロー (Mantois-Mureaux) 地域を完全に補っている。

18. マントワ・ミュロー地区 (Mantois-mureaux)

パリの西部に位置するこの地域は、航空宇宙産業、航空機産業〔EADS〕、自動車産業 (Flins のルノー工場) など、大企業とともに優勢な立地にある。また、マント (Mantes) のイノヴァパーク (Innovaparc) のようなサービス産業を専門とする新たなビジネス・パークも含まれている。この快適な地域はパリから 30 分圏内である。パリ地域圏で一番の港リマー・ポルシェヴィル (Limay-Porcheville) には、開発中の 7.5 万㎡とプロジェクト段階の 1,500 ㎡が存在する。

19. セルジュ・ポントワース地区 (cergy pontoise)

住民 175,000 人と雇用者 80,000 人により、この大都市地域は先端技術産業 (航空学、電気通信工学、ビューティ・ケア) 調査機関 (SAGEM、Johnson Controls 等) サービス産業、流通センターが密集している。また、エセックス・ビジネス・スクール (ESSEC) の 2,500 人を含む学生 20,000 人が学ぶ、主要な高等教育の中心でもある。年間最大使用料 160 1-0/㎡で 2004 年までに利用可能な 9 万㎡のオフィスなど豊富な不動産が存在する。さらに 20 万㎡のオフィスがプロジェクト段階にあり、13 万㎡の倉庫も存在している。

20. ヴァレ・ド・モンモランシ・リヴ・ド・セーヌ地区 (Vallee de montmorency rives de seine)

この産業地域は、航空機産業や自動車産業のような分野で、生産設備や中小企業 (SMEs) が数多く存在する。この地域は産業あるいは科学技術的な企業の不動産ニーズに適しており、1 万㎡のオフィスと 3.5 万㎡の軽工業施設が利用可能である。

21. ラ・ブークレー・デ・オー・ド・セーヌ地区 (La boucle des hauts-de-seine)

この地域で最も成長を遂げている一つ、ジャンヴィリエ (Gennevilliers) 港は、55 万㎡が開発中で、2 万㎡がプロジェクト段階にある精力的な存在である。2006 年にはパリ地下鉄 13 号線が延長することで、それがもう一つの重要な鍵となる。サービス、産業、流通に対し、10 万㎡のオフィス、5 万㎡の軽工業施設、1 万㎡の流通倉庫が利用可能となっている。さらに数年後には、新たな敷地 50ha 以上を企業が利用できるようになる。