

# 「パリ不動産投資」の魅力

～現地専門家が伝える、2024年夏季オリンピック  
開催を控えたパリの不動産事情

Rising Partners France

取締役 嫁兼 暁

# プログラム

1. 講師紹介
2. パリの特徴
3. パリの不動産の魅力
4. パリ市内不動産市場
5. 不動産賃貸運用
6. 為替ヒストリカルデータ
7. 投資物件のご紹介
8. 購入手続き

# 1. 講師紹介



- ▶ Rising Partners France 社 取締役
- ▶ Long Stay Service France 社 社長
- ▶ SAP Services 社 社長
- ▶ 中央大学商学部卒

▶ 学生時代にパリの建築、芸術文化に触れ、大学卒業後に渡仏。2003年プロパティマネジメント会社の立ち上げに参加することがきっかけとなり、不動産業に従事することになる。

以降、短期宿泊施設セジュールアパリの不動産30軒を運営する傍ら、約100軒の賃貸物件を管理、運用を担い、

リーマンショック以降は不動産売買を本格的に開始。

2016年以降ジェトロ・パリの不動産アドバイザーとして主に日本から出店する商業物件取引のコンサルティングを務める。

在仏18年

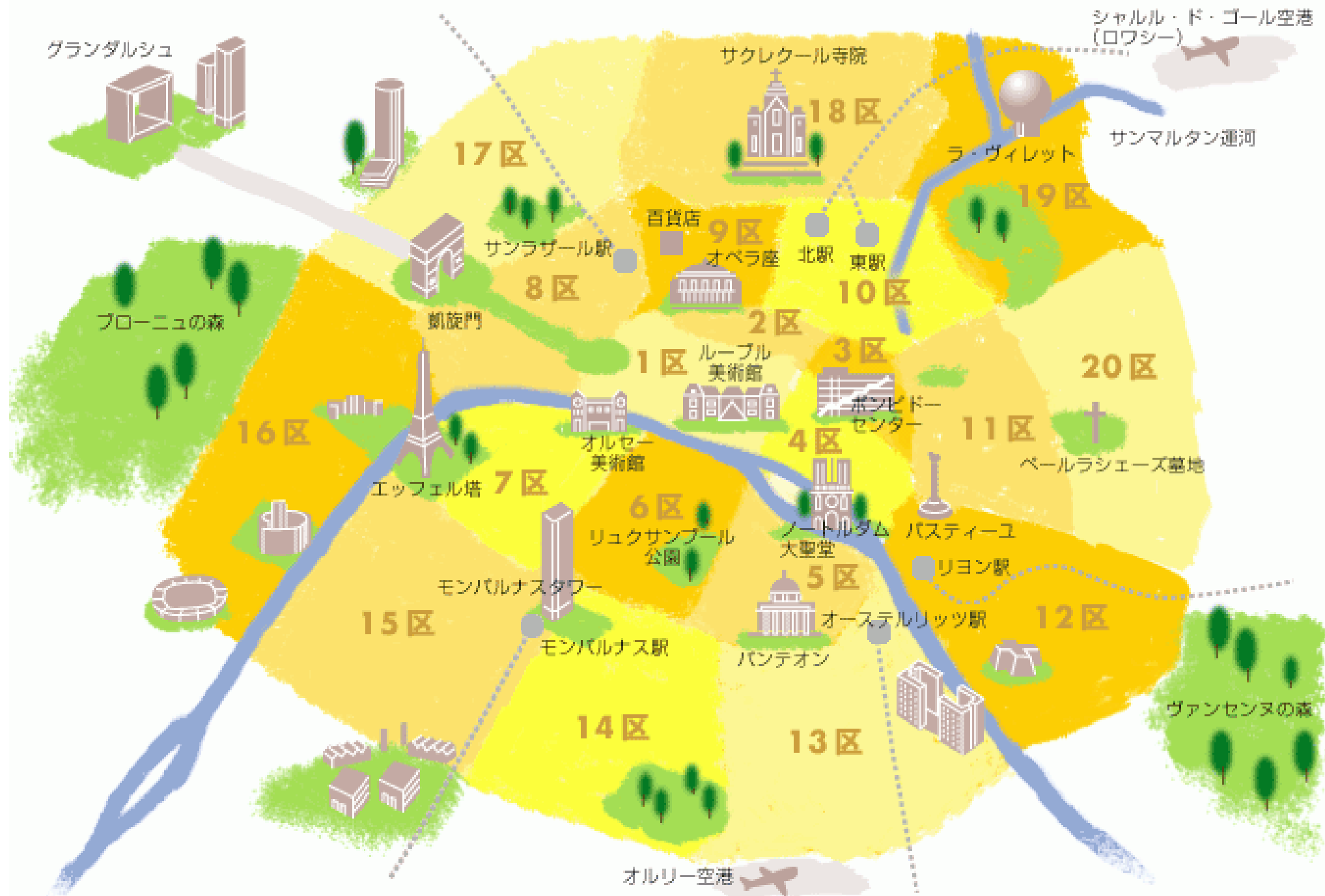
## 2.パリの特徴

フランスの首都パリは20区の行政区から形成されており、大きく右岸が商業地区、左岸が学術エリアとして知られています。面積約105 Km<sup>2</sup>、山手線の約1,4倍の広さの中に人口225 万人暮らしています。

また、パリは年間3 200万人に及ぶ観光客を迎える世界一の観光都市で、ルーブル美術館に代表される名だたる美術館、博物館、エッフェル塔や凱旋門と言ったモニュメントも多数存在しているほか、ユネスコやOECDなどの国際機関が多く存在する。

景観の維持においてはパリ市は厳格な条例を敷いており、街の景観は見事に19世紀から20世紀前半の町並みが維持されているのも特徴です。

観光大国ということもあって、公共交通機関が発達しており、観光客でも便利に公共交通機関が利用できます。



# 3.パリの不動産の魅力

パリ市に於ける住宅用不動産の約8割は1930年以前に建設された石造りであり、日本国税庁が公示している 石造り煉瓦、ブロック造りに該当する。日本国税庁が規定する法廷耐用年数は38年であることから、そうしたパリの建造物は法定耐用年数のすべてを消化していることとなります。

パリ市の住宅はその場所に普遍的に存在する建物といった解釈であり、100年を経過した建物でも内外装はしっかりと手入れされていることから、その価値は上がり続けているため不動産の価値の7割以上が上物の価値としてとらえられています。

## 1. 日仏中古不動産の違い

パリの住宅市場では、築年数が資産価値に影響する割合が、日本に比べ少ないという特徴がある。財団法人東日本不動産流通機構の調査によると、2010年に同機構を通じて成約した首都圏の中古マンションの平均価格は、築0～5年で4045万円であるのに対し、築26～30年では1650万円と半減している。一方パリでは、1900年に建設された建物の1平方メートル当たりの価格が、直近に建設された建物とほぼ同額で取引されていることから、法定耐用年数を超えても不動産の価値には全く影響をもたらさないと言えます。

## 2. 景観の維持に努めている

一部の地域を除いて建物を高層化することはなく、延べ床面積が増えない、つまり住宅件数が限られた市場といえます。

## 3. 公証人制度

フランスは歴史的に見て公的証書の管理、公証人制度が非常にしっかりとしているため、他国と比べ、投資先として充分信頼に値する国家と言えます。

## 4. 将来の値崩れリスクの少なさ

フランスでは人口に対し住宅供給が追い付いておらず、住宅難が慢性化しています。特にパリ市内に於いては新しく開発できる土地が殆ど無く、全戸数は約134万戸といわれている。

そのため住宅価格はこの10年間で大きく上昇しており、また出生率がこの数年2.00 を超し、人口増加傾向にあるため、今後も住宅不足が続くとみられている。

従って、住宅価格が供給過多となり、大きく下落する可能性は非常に低いと考えられる。

# 4.パリ市内不動産市場

## 1. 不動産取引価格推移

ヨーロッパ共通通貨ユーロが発行された2001年を皮切りに、ヨーロッパ中から不動産投資が集中し、2001年から2008年までに約2倍に跳ね上がり、2008年金融危機後に軒並み10%下落したが、低金利政策が功を奏し、2010年以降徐々に市場が回復、2016年イギリスで行われた国民投票に於いてEU脱退が決定したのちは、対仏投資額が増大し、不動産価格の底上げにつながりました。

また、2017年9月に2024年パリオリンピック開催が公式決定したことで、価格上昇に加速がつき、2016年第四四半期から2017年第四四半期にかけて7.9%以上の上昇がみられました。(Notaires公示)

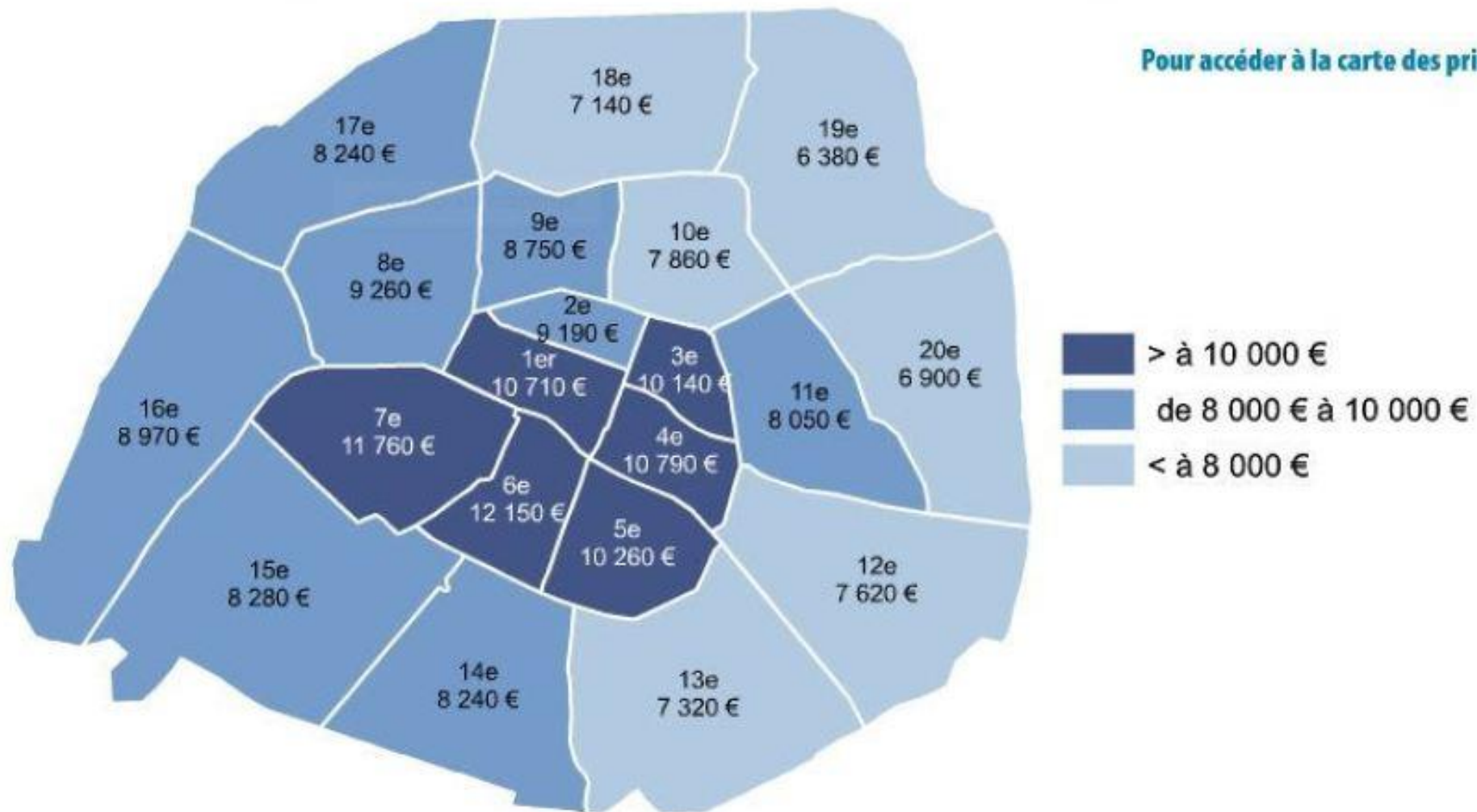
それでも現在パリ市内の平均取引価格は1平米あたり9000€ほどで、ロンドン、ニューヨーク、香港に比べて安い金額で取引されています。



# 2016年第一四半期中古不動産m<sup>2</sup>単価

Prix au m<sup>2</sup> médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1er trimestre 2016

Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici



# パリ市内不動産価格指数

過去1カ月 + 0.6 %    過去3カ月 + 2.2 %    過去1年 + 5.3 %    過去2年 + 12.3 %    過去5年 + 9.0 %    過去 10年 + 37.2 %

2018年4月1日現在m<sup>2</sup>単価 4 952€ ~ 21 766 €



# パリ主要地区の価格指数 (1区Louvre- Palais Royal地区)

過去1ヵ月 +0.8%    過去3ヵ月 +2.2%    過去1年 +3.6%    過去2年 +5.9%    過去5年 +10.5%    過去10年 +30.9%

2018年3月期m<sup>2</sup>単価 8 163€ ~ 18 061 € (中古分譲アパート) Estimations de prix MeilleursAgents au 1 avril 2018



# パリ主要地区の価格指数 (7区Ecole Militaire地区)

過去1ヵ月 +0.9%    過去3ヵ月 +3.1%    過去1年 +5.1%    過去2年 +8.0%    過去5年 +5.0%    過去10年 +29.5%

2018年3月期m<sup>2</sup>単価 8 595€ ~ 17 230 € (中古分譲アパート) Estimations de prix MeilleursAgents au 1 avril 2018



# パリ主要地区の価格指数 (16区 Murette地区)

過去1ヵ月 +0.8%    過去3ヵ月 +2.5%    過去1年 +5.8%    過去2年 +9.4%    過去5年 -0.4%    過去10年 +23.1%

2018年3月期m<sup>2</sup>単価 7 377€ ~ 14 222 € (中古分譲アパート)



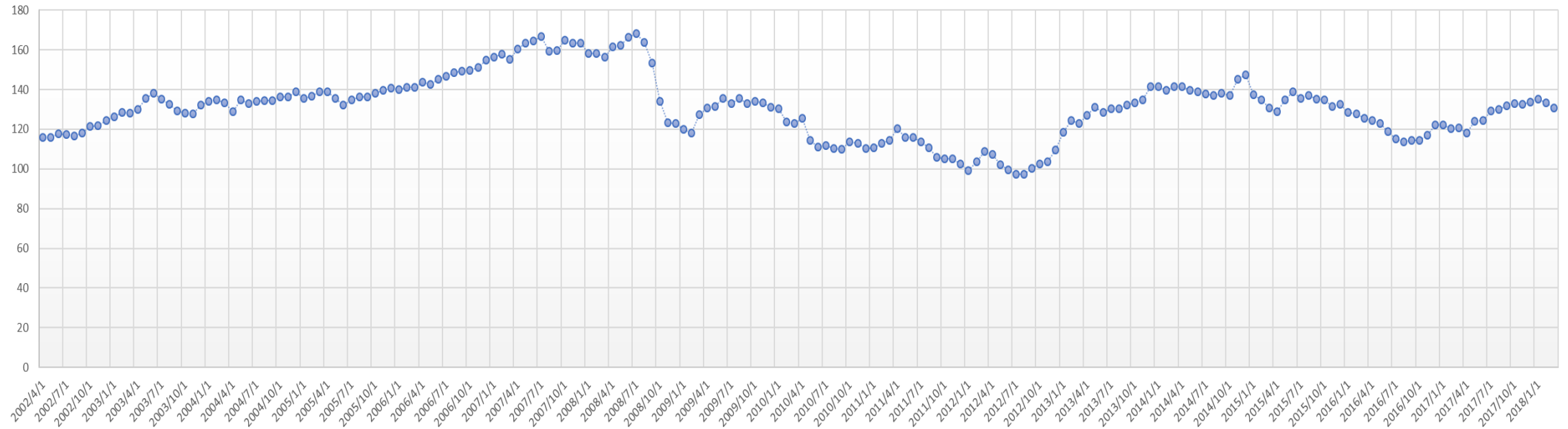
# 5.不動産賃貸運用

- ▶ パリ市内の人口は225万人、内外国人42万人(邦人1万8千人)に対して、住宅総数134万戸、空室率8.2%であり、約67.4%の人々が公営もしくは私営の賃貸住宅で暮らしている。(2015年データ)
- ▶ 特に市内においては開発する土地が限られているため、住宅難は解消することではなく、家賃の高騰もあり、現地の人々は婚姻や出産を期に郊外に転居する傾向にある。
- ▶ 一方で外交官、民間企業の外国人駐在員などは潤沢な予算を持っており、生活の便や安全性を考慮し市内に居住する傾向にある。特に通勤や子供の通学の便を踏まえ、パリ市西側の7-8区、15-16-17区は100㎡前後の2-3LDKの社宅住宅需要が集中している。
- ▶ 賃料はエリア、条件等により異なるがそれらの地域での賃貸家賃は1㎡あたり30-42EURが相場である。
- ▶ パリ市の住宅における平均サイズは31㎡であり、Studioタイプが圧倒的に多く、毎年5万人以上の学生がそうしたStudioを賃貸しているため、Studioの空室率は極めて低い。

# 6. 為替ヒストリカルデータ

Mizuho銀行公示TTSレート( 2002年4月から2018年3月)

平均値 1€131.03円



# 7.投資物件のご紹介

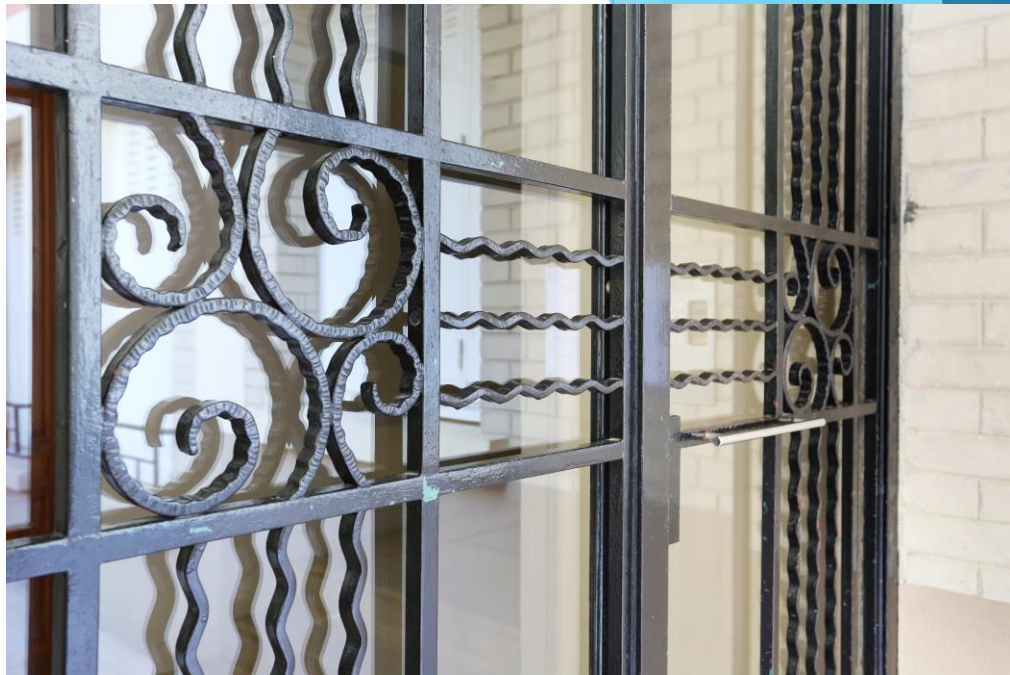
## パリ16区(Trocadero地区) rue des sablons 75116 Paris

建物: 1930年石造り仏式2階、リホーム済み、  
間取り: 2LDK 74 m<sup>2</sup>  
家賃査定: 2900 €/月  
管理費: 396 €/月  
固定資産税: 1185 €/年

価格: 980 000 €





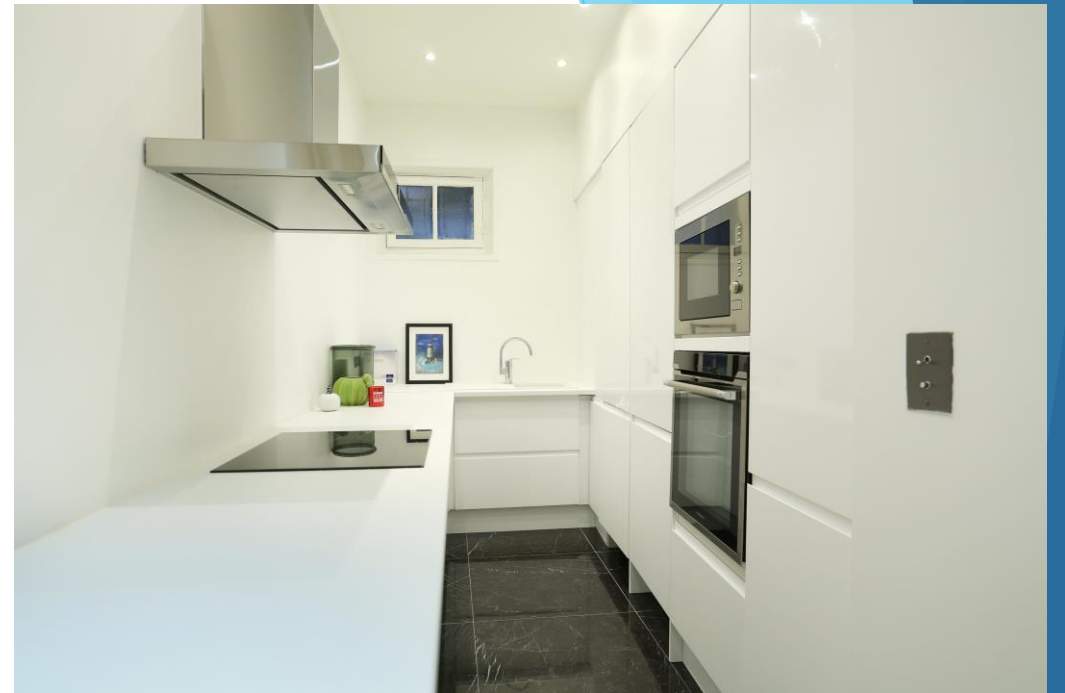


# パリ16区(Victor Hugo地区) Villa Jocelyn75116 Paris

建物: 1930年石造り仏式3階、リホーム済み、  
間取り: 2LDK 75 m<sup>2</sup>  
家賃査定: 3100 €/月  
管理費: 300 €/月  
固定資産税: 1285 €/年

価格: 1 190 000 €





# パリ16区(Foch地区) 75116 Paris

建物: 1930年石造り仏式1階、リホーム済み、

間取り: 3LDK 115 m<sup>2</sup>

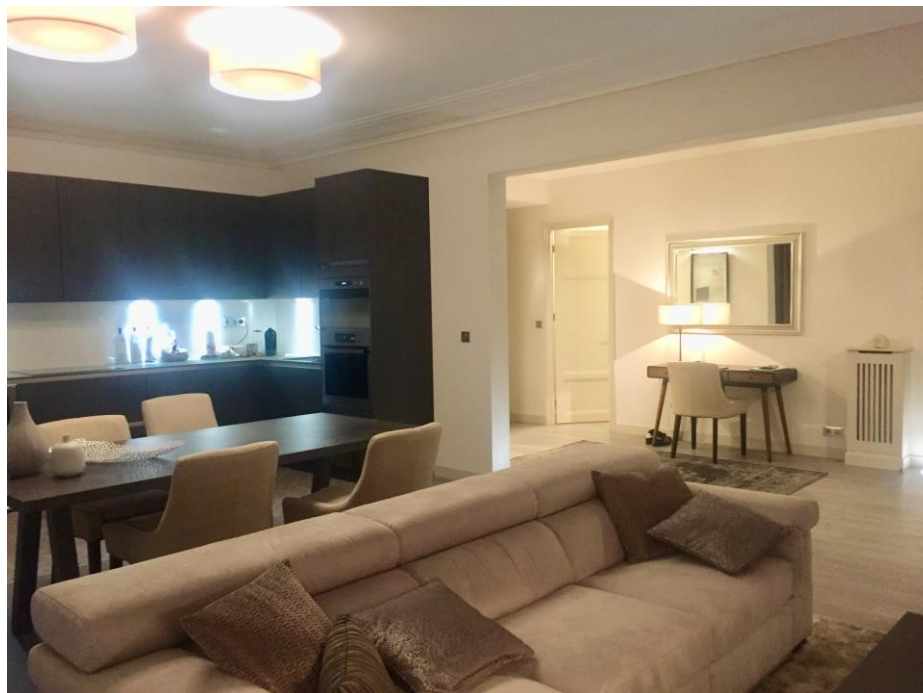
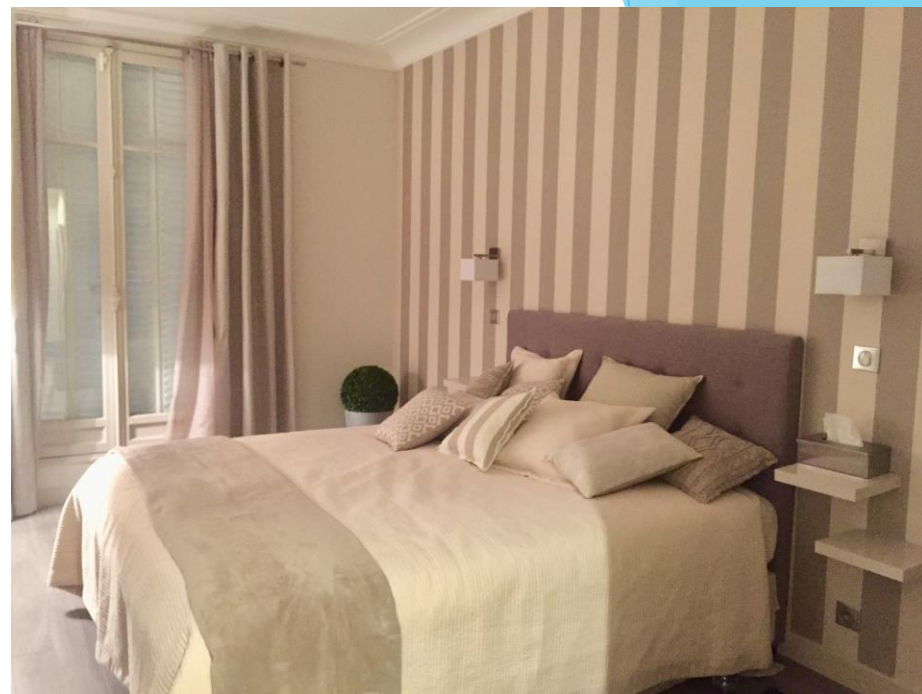
家賃査定: 3800 €/月

管理費: 380 €/月

固定資産税: 1480 €/年

価格 1 420 000 €



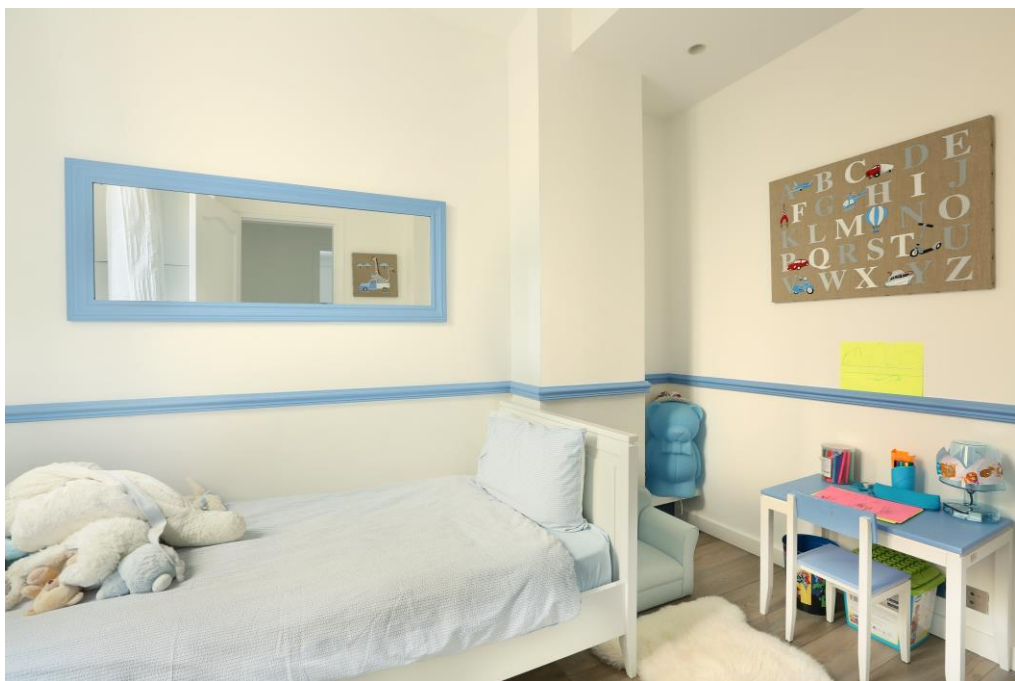
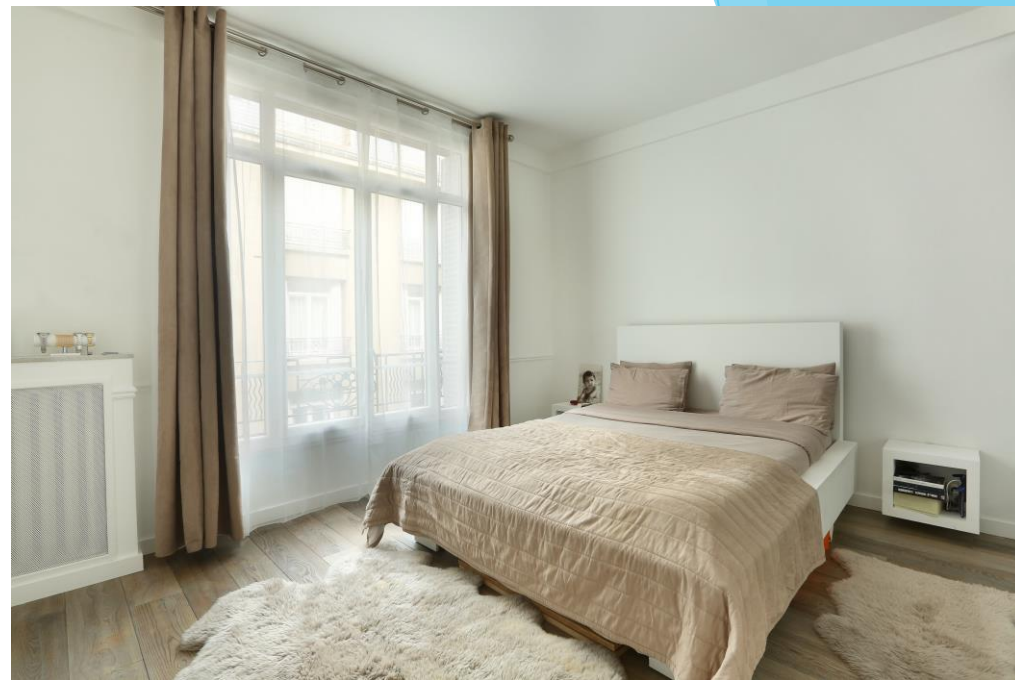


# パリ16区(Trocadéro地区) avenue Raymond Poincaré 75116 Paris

建物: 1930年石造り仏式4階、リホーム済み、  
間取り: 3LDK 101 m<sup>2</sup>  
家賃査定: 4400 €/月  
管理費: 300 €/月  
固定資産税: 1 680 €/年

価格 : 1 550 000 €





# 8.ご購入手続き

## ① 購入相談シートの提出

パリ不動産投資を具体的に検討したいお客様は「パリ不動産購入相談シート」を株式会社イーアライアンス宛てにご提出ください。現在のフランス・パリの不動産市況は非常に流動性が高く、既存の不動産物件をご紹介してもすぐに買い手がついてしまうケースがほとんどです。購入相談シートをご提出いただいた時点で、希望に近い投資物件を現地のプロが探索し、ご案内させていただきます。

## ② 投資案件・資金計画のご案内

具体的な投資案件をご紹介させていただき、資金計画、売買までの具体的なスケジュール、手続きをご案内させていただきます。現地調査をご希望の際には株式会社イーアライアンスまでご相談ください。

## ③ 購入意向表明書の提出

購入意向表明書をご提出いただくことで、具体的な物件に関する購入手続きに入ります。購入意向表明書を提出するのみでは売買は確定しません。購入に必要な書類をご用意いただくとともに、売買契約時に現地に渡航しない場合には、フランス大使館に赴き、委任状の署名の認証を受ける必要があります。

## ④ 仮売買契約の締結・手付金の支払い

契約必要書類、資金準備が整った時点で、仮売買契約を締結し手付金を支払います（購入金額の10%程度）。仮売買契約書はフランス公証人が作成します。もっとも、フランス法に基づき、仮売買契約後7日間は理由なく双方がクーリングオフすることができます。仮売買契約ののち、インフラ等のメーターチェック、設備備品のチェックを詳細に行います。

## ⑤ 本契約の締結・引渡

残金をフランス公証人に送金したのち、フランス公証人が作成した売買契約書を入念にチェックの上、本契約を締結します。手続き終了後、フランス公証人から売主に残金が支払われて物件が引き渡されます。売買契約書原本は、登記手続き等すべての手続きが終了したのちに公証人から返却されます（約90日後）。