

2005年 上海進出企業オフィスニーズに関する調査

上海での業績は順調であり、今後の見通しも75%が良くなると回答。
アジアにおける上海の位置付けは、今後も重要度が増していく。
今後は、オフィスワーカー数、オフィス利用面積ともに増加。
今後のオフィス移転先で最も関心があるのは「陸家嘴(りっかし)地区」。

森ビル株式会社(本社:港区六本木、代表取締役社長:森 稔)では、上海市浦東新区陸家嘴地区において101階建て超高層複合ビルプロジェクト「上海環球金融中心」(英文名称:Shanghai World Financial Center)を進めており、平行したマーケティング調査として、2004年より連続して「上海進出企業オフィスニーズに関する調査」を実施しております。

当調査は、上海に進出している主な外資系企業に対して、上海での活動状況と見通し、今後のオフィス需要に関するアンケートを行い、企業の動向およびオフィスマーケットの需要動向を把握することを目的としております。

この度、2005年9月～10月に実施した調査がまとまりましたので、結果をご報告致します。

「2005年 上海進出企業オフィスニーズに関する調査」調査要項

調査時点 : 2005年9月～10月
調査対象(送付先) : 上海に進出している主な外資系企業 4,800社
アメリカ/イギリス/ドイツ/フランス/イタリア
オーストリア/スイス/EU/カナダ
オーストラリア/シンガポール/韓国/日本
回収結果 : 347社(回収率7.2%)

(参考)「2004年 上海進出企業オフィスニーズに関する調査」調査要項

調査対象は同上で、3,229社。
回収結果 305社(回収率9.4%)
2004年調査は、2005年調査結果と比較対照する目的で利用。

【問合せ先】

森ビル株式会社

プロパティマネジメント本部 PM企画室 橋本茂一郎 村田富男
東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 〒106-6155
TEL 03-6406-6672 / URL <http://www.mori.co.jp>

1 上海進出企業の活動状況と今後の見通しについて

今後3年間の事業展開【見通し】については、75%が「現状より良くなる（拡大）」と回答。事業拡大トレンドが続き、事業における上海の位置付けは一層重要度が増していく。今後は、オフィスワーカー数、オフィス利用面積ともに増加。

上海進出企業の活動状況と今後の見通しについてのアンケート調査を行った。

上海の業績【実績】については27%が「計画より良い」と回答している（図1）。一方、今後3年間の事業展開【見通し】については、75%が「現状より良くなる（拡大）」と回答し、「現状より悪くなる」は僅か1%であった（図2）。これより、外資系企業の上海での事業展開はより一層拡大していくことが見込まれる。

参考までに2004年の調査結果と比較して見ると、今後3年間の事業展開【見通し】について2004年調査では「現状より良くなる（拡大）」との回答が85%であるのに対し（図4）、2005年調査では10ポイント減となっているが、これは2005年調査の「上海での業績【実績】」において27%が「計画より良い」との回答があることから、2004年調査時の前向きな見通しが既実現しているとの見方もでき、また「現状より悪くなる」との見通しに変化がないことも考え合わせれば、全体として事業拡大のトレンドが続いていることに変わりはないと言える。

図1 上海での業績について【実績】（回答数：343社）

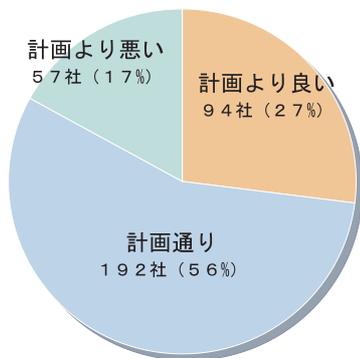
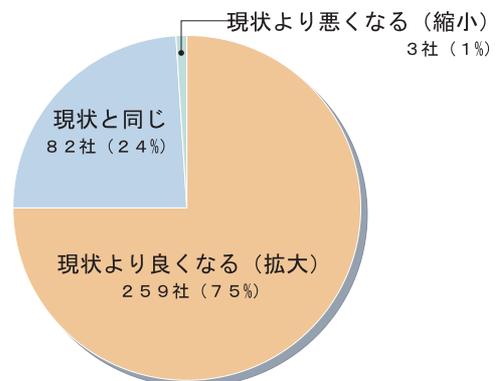


図2 今後3年間の事業展開について【見通し】（回答数：344社）



（参考）2004年調査結果

図3（2004年調査結果より）上海での業績について【実績】（回答数：298社）

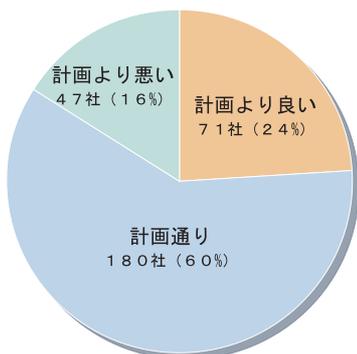
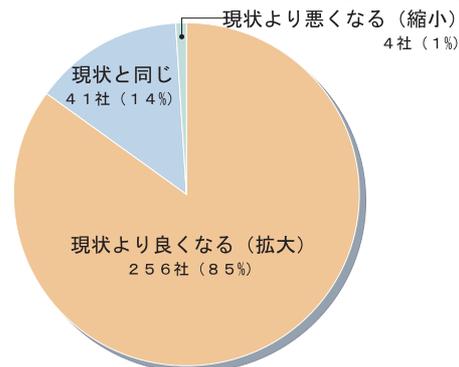


図4（2004年調査結果より）今後3年間の事業展開について【見通し】（回答数：301社）



続いて、中国事業（香港を含む）における上海の位置付けについての回答結果は図5・6の通りである。現状の実績として「アジアの統括拠点」が7%、「中国全土を統括」が56%であり、現状でも重要な位置付けであるが、今後3年間の見通しについては「アジアの統括拠点」が13%と更に増加している。このことから、今後の上海での事業展開が一層拡大するに伴って、各企業のアジアにおける上海の位置付けはますます重要なものになっていくと言える。

また、事業の拡大傾向に伴い、今後3年間の上海市街地でのオフィスワーカーの増減計画では64%が増加予定（図7）、オフィスの利用面積では50%が拡張する（図8）と回答している。2004年調査結果と比較してみても、人員増加・オフィス面積拡張の割合が増加しており、このことから上海で一層の規模拡大が進展していくことが伺える。

図5 中国事業における上海の位置付けについて
【実績】（回答数：341社）

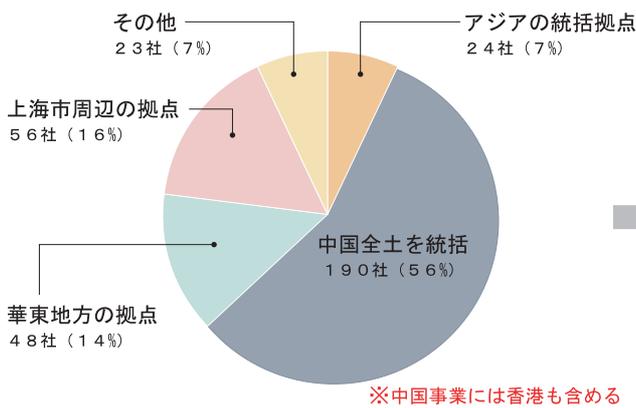


図6 今後3年間の中国事業における上海の位置付けについて
【見通し】（回答数：334社）

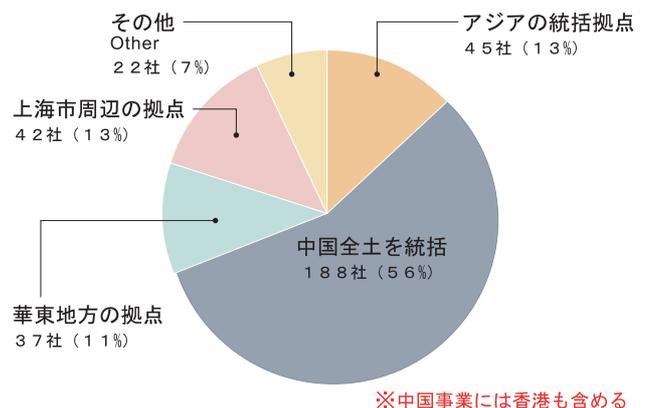


図7 今後3年間の上海中心市街地でのオフィスワーカー増減計画

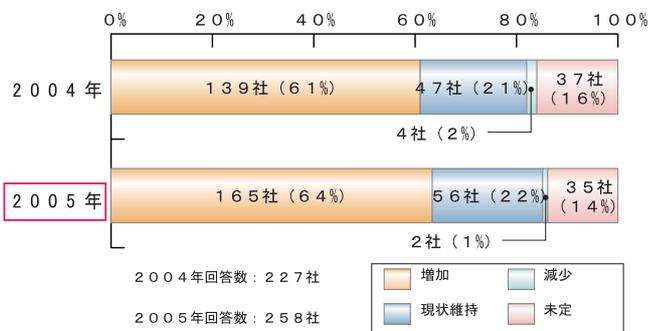
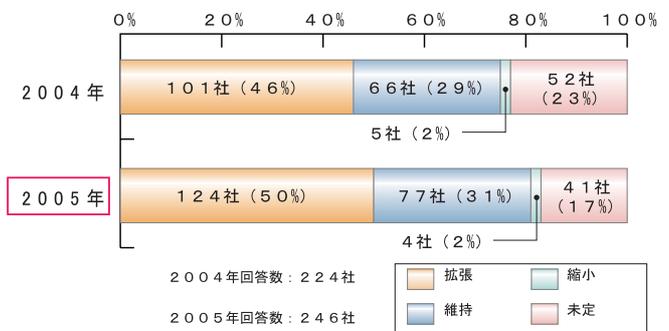


図8 今後3年間の上海中心市街地でのオフィス利用面積の拡張・縮小予定



2 今後3年間の上海中心市街地でのオフィス新設・移転計画について

より良い立地やスペックを求めるオフィスニーズがオフィス新設・移転目的の上位。
 今後のオフィス移転先で最も関心があるのは「陸家嘴地区」。
 「陸家嘴地区」のプラス面の評価では「地区イメージが良い」、「金融機関が集積」、「オフィスビルの質が良い」。

今後3年間の上海中心市街地でのオフィス新設(支店、分室開設等)・移転計画についての回答結果は図9の通りである。

今後3年間でオフィス新設・移転を検討しているのは23%であり、新設・移転の必要があるまで含めると59%に達する。

また、新設・移転の目的は、「オフィス面積の増加」、「立地の良いビルへの移転」、「設備・機能の良いビルへの移転」の順で多い結果となっている(図10)。事業拡大による前向きなオフィスニーズに加え、より良いオフィス環境を求める傾向が浮き彫りになっている。

図9 今後の予定について (回答数: 335社)

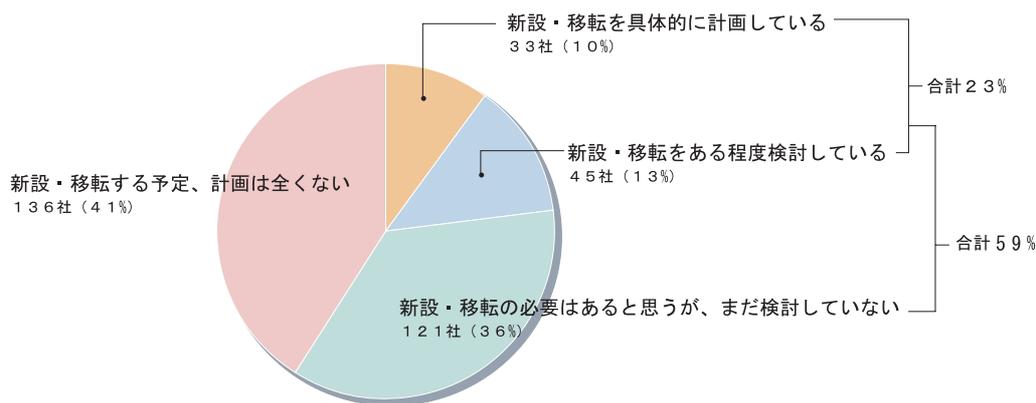
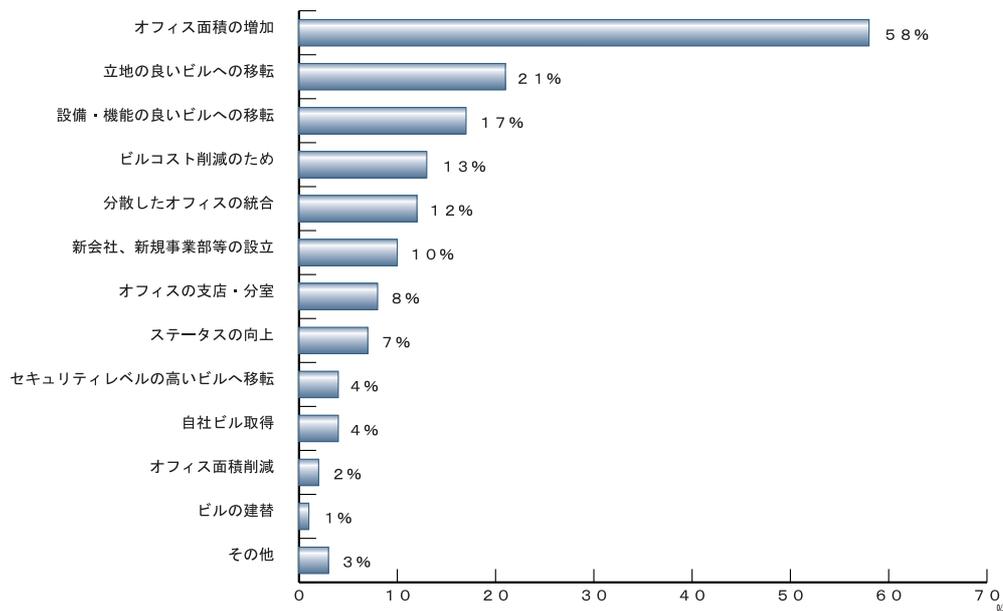


図10 今後の上海中心市街地でオフィスを新設・移転計画する目的について (複数回答可) (回答数: 307件)



※全回答企業が選択した場合を100%とする

続いて、移転先として最も関心が高いエリアは大規模開発中の上海浦東新区に位置する「陸家嘴地区 (22%)」が一位となっており、続いて「虹橋開発区 (20%)」、「淮海(ワイカイ)中路沿い (17%)」の順であった(図11)。業種別で見ると、金融・保険業は「陸家嘴地区」への関心が最も高いと48%が回答しており、「陸家嘴地区」志向が強いことが分かる。

また、移転先として最も関心の高かった「陸家嘴地区」の現状のビジネス環境について、具体的な評価を聞いてみた(図12)。プラス面の評価では「地区イメージが良い」、「金融機関が集積」、「オフィスビルの質が良い」の順であり、マイナス面の評価では「賃料水準が高い」、「生活支援施設が不足」、「文化・娯楽施設が不足」の順であった。また、「インフラ環境(交通等)」の評価についてはプラス評価、マイナス評価があるものの、プラス評価が若干上回る結果となった。

以上、「陸家嘴地区」はビジネスエリアとしての評価の高さに加え、更にプラス として生活・文化娯楽施設などの面も備えた総合的なエリアとして期待されていることが伺える。

図11 今後2、3年後にオフィスを移転すると仮定した場合、移転先として最も関心が高いエリア (回答数：276社)

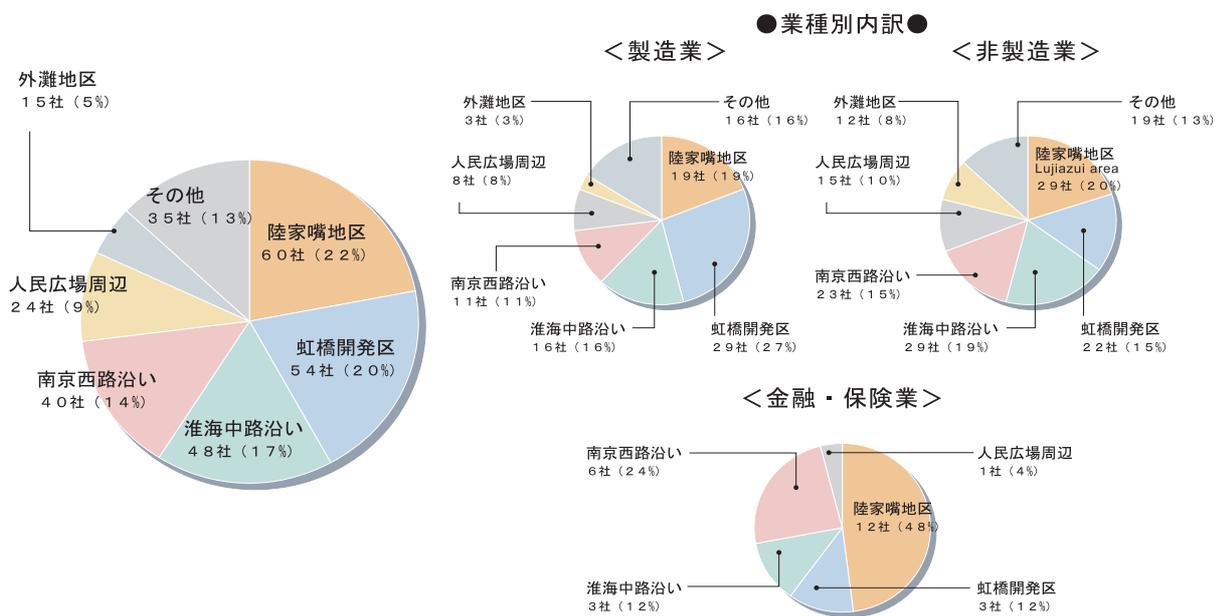
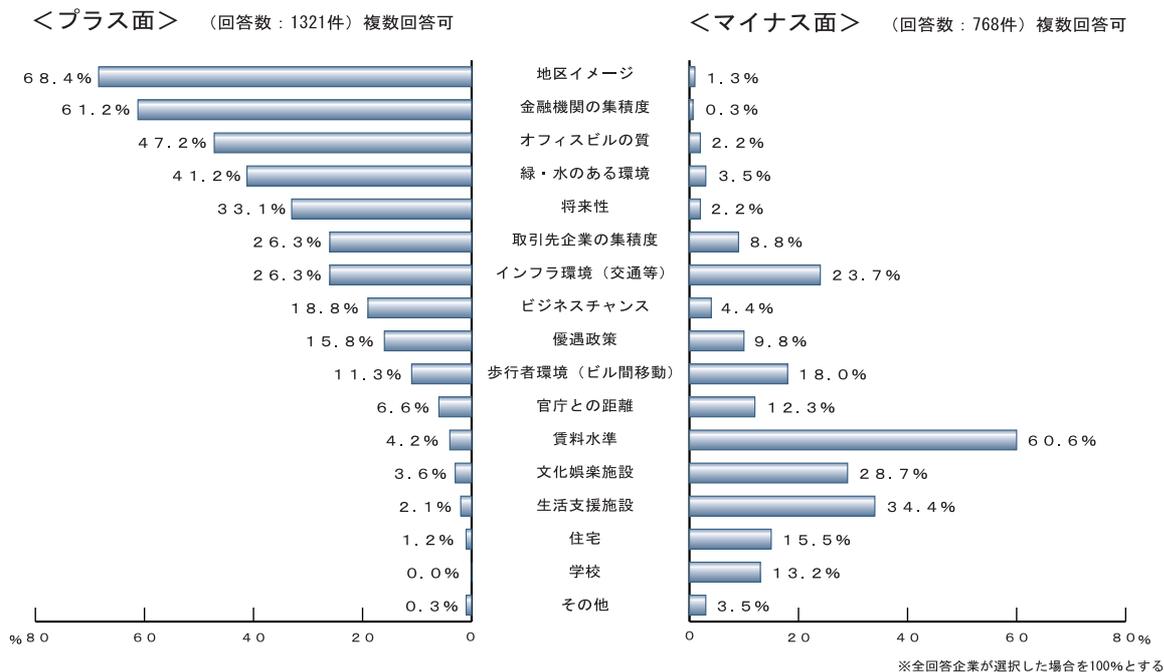


図12 陸家嘴地区の現状のビジネス環境についてのプラス面・マイナス面



【参考】上海中心市街地マップ

