

## 2007年 上海進出企業オフィスニーズに関する調査

2007年12月20日

### ～上海に進出している外資系企業662社からの回答結果～

- 上海進出企業の業績は好調。今後も拡大見通し。
- 金融・保険業を中心に人員増、オフィス面積拡張の見通し強まる。
- オフィス移転先は金融・保険業を中心に陸家嘴エリアが人気。

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、2004年より毎年連続して「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、2007年9月～10月に実施した第4回調査がまとまりましたので、結果をご報告致します。

#### <「2007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 : 2007年9月～10月
- 調査対象(送付先) : 上海に進出している主な多国籍企業3,679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 : 662社(回収率18.0%)

#### (参考) 「2006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、3,607社。
- ※回収結果 475社(回収率13.2%)
- ※2006年調査は、2007年調査結果と比較対照する目的で利用。

#### 【お問合せ先】

<日本> 森ビル株式会社 プロパティマネジメント事業本部 PM企画室  
橋本茂一郎 長谷川健  
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 (<http://www.mori.co.jp>)

<中国> 森ビル(上海)不動産管理コンサルティング有限公司  
頼成貴彦 (日本語、英語対応)  
伏婕 (Coco Fu) (日本語、中国語対応)  
TEL: +86-21-5877-5001

# 1 上海進出企業の業績と事業拡大見通し

- 計画を上回る事業業績だった企業は全体の41%(昨年比6%プラス)。全般に好調に推移。
- 全ての業種で今後も事業展開拡大の見通し。

過去1年間の上海進出企業の事業業績は、回答企業のうち41%が「計画より良い」と回答している(図1)。2004年から2006年までに「計画より良い」との回答が増加しており、この1年でも6%増加していることから、上海進出企業の企業業績は好調に推移していることが分かる。

今後3年間の事業展開の見通しについては「現状より良くなる(拡大)」との回答が昨年より若干減少しているものの、依然として76%の企業が回答しており、全体としては上海進出企業の事業展開は今後も拡大傾向にあるといえる(図2)。

今後3年間で事業を拡大すると回答した企業の業種別の傾向を見てみると、金融・保険業で拡大見通しと回答する企業が2年連続で増加しており、今回の調査では69%となった。また割合は若干減少しているものの、製造業、非製造業でも依然として大半の企業が拡大見通しとの回答となっている(図3)。

図1 過去1年間の事業業績

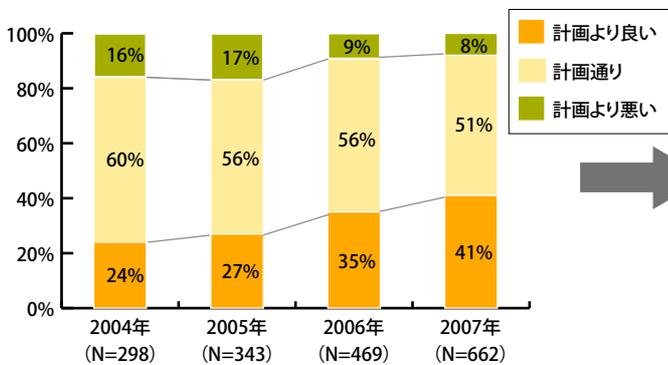


図2 今後3年間の事業展開予定

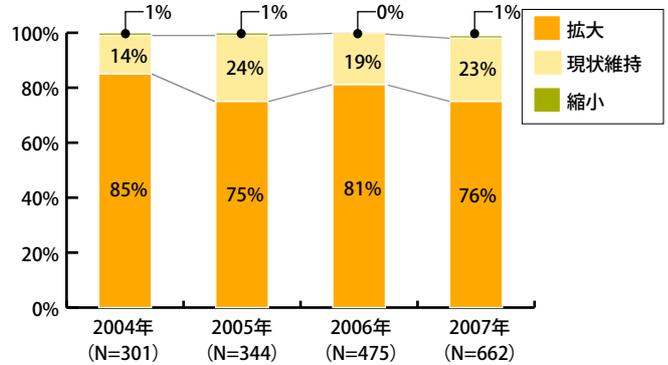
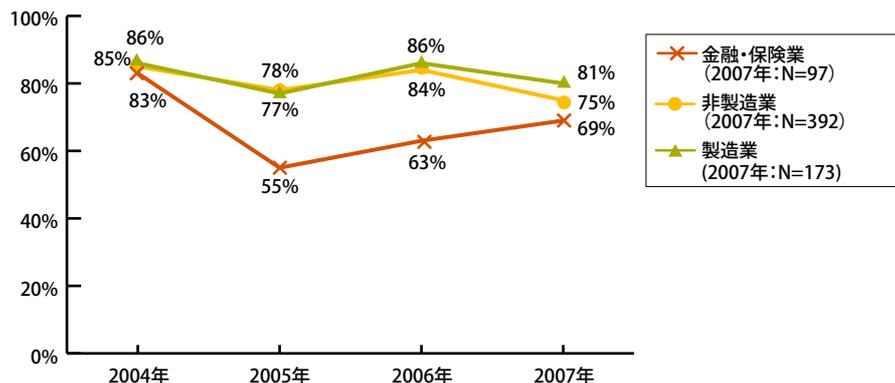


図3 【業種別】今後3年間で事業拡大と回答した企業割合



## 2 上海オフィスの今後3年間の事業展開見通し

- 回答企業の上海オフィスが統括するエリアはアジア・オセアニア地域へ拡大。
- 金融・保険系企業の人員増、オフィス面積拡張の見込み高まる。

現在、回答企業の上海オフィスが統括しているエリアは「中国全土」(59%)との回答が最も多く、「上海市周辺」(15%)、「アジア・オセアニア」(10%)、「華東地方」(10%)と続いており、既に半数以上の企業が中国全土の統括拠点であると回答している。またアジア・オセアニアの拠点として位置付けている企業の割合は、この1年間では9%から10%へと大きく変わっていないものの、今後3年間では15%に増加する見通しであり、上海オフィスの重要度が増していくことが読み取れる(図4)。

また今後3年間での上海オフィスにおける人員増減計画とオフィス使用面積の拡張縮小計画については、人員増加予定と回答した企業が65%に及び、面積拡張予定と回答した企業が約半数となっている(図5、6)。

業種別に見ると各業種とも引き続き人員、オフィス面積を増加させる見込みだが、この1年間では特に金融・保険業の人員増・面積拡張を見込む企業の割合が他の業種と比較して顕著に伸びたことが特徴である。

図4 上海オフィスの統括エリア

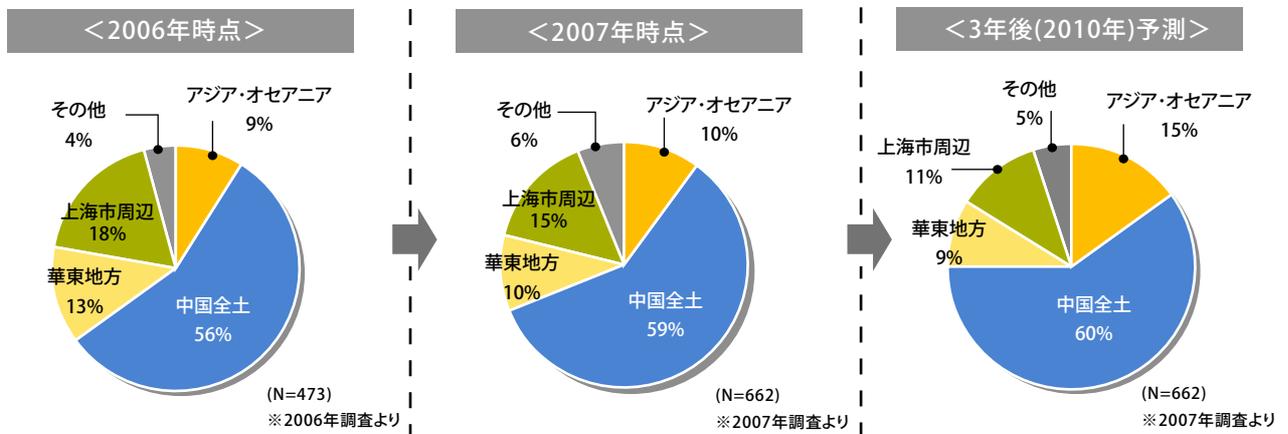


図5 今後3年間の上海オフィス人員増減予定

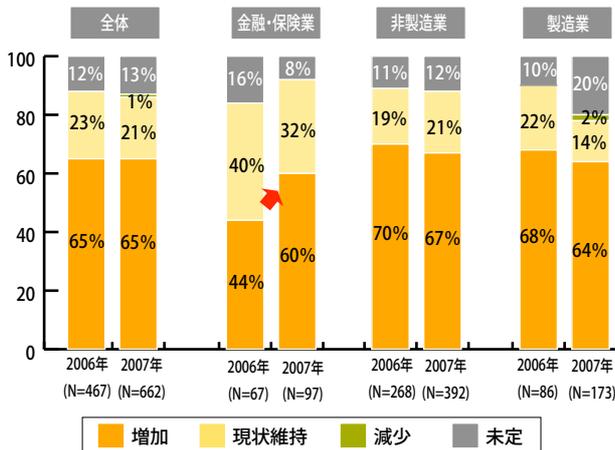
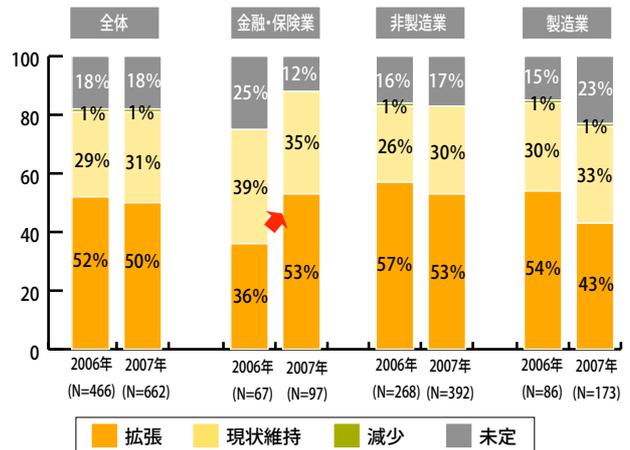


図6 今後3年間の上海オフィス面積拡張予定

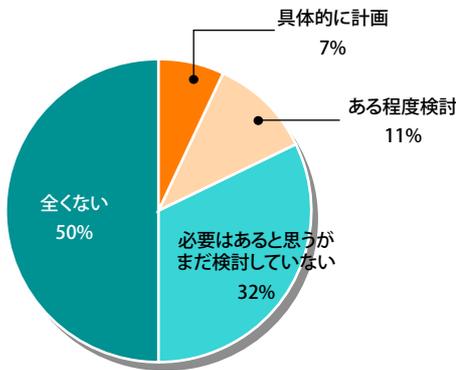


### 3 上海中心市街地でのオフィス新設・移転の計画および目的

- ・ オフィス新設・移転の目的は「オフィス面積増加」、「設備・機能の良いビルへの移転」、「立地の良いビルへの移転」。
- ・ 金融・保険業はオフィスのスペックとステータス性を重視。

回答企業中、今後3年以内に上海中心市街地でオフィスの新設・移転を検討している企業は18%であり、必要があると考えている企業まで含めると約半数の企業がオフィス新設・移転の必要性を感じていることが分かった(図7)。

図7 今後3年以内のオフィス新設・移転の予定 (N=662)



#### ＜オフィス新設・移転の理由＞

オフィス新設・移転の目的は昨年に引き続き「オフィス面積の増加」(67%)が最も多く、「設備・機能の良いビルへの移転」(40%)、「立地の良いビルへの移転」(32%)と続いている。その一方で「ビルコスト削減」は21%から17%へと減少しており、事業拡大を目指す企業にとってはコストよりも面積確保やオフィスビルの機能、グレードを優先する傾向が強くなっていることが分かる(図8)。

更に業種別に見てみると、特に金融・保険業は設備・機能、ステータスの向上を重視する傾向が他業種に比べて高いことが分かる(図9)。

図8 オフィス新設・移転の理由 (複数回答可)

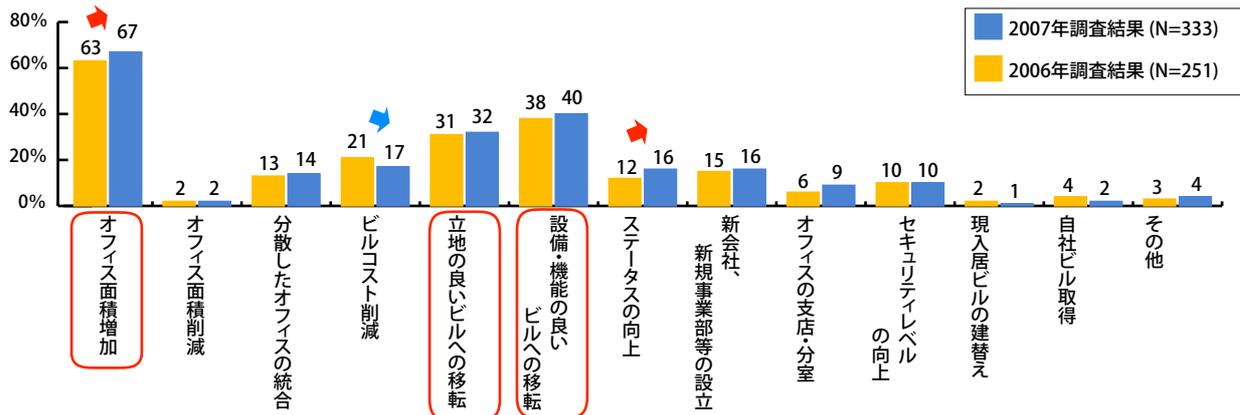


図9 【業種別】オフィス新設・移転の目的 (複数回答可)

業種	目的 (複数回答可)																
	10%未満	10~20%未満	20~30%未満	30~40%未満	40~50%未満	50%以上	10%未満	10~20%未満	20~30%未満	30~40%未満	40~50%未満	50%以上					
金融・保険業	0%	0%	0%	0%	68%	2%	18%	8%	28%	52%	32%	24%	16%	14%	0%	0%	8%
非製造業	0%	0%	0%	0%	64%	1%	12%	19%	33%	41%	12%	11%	8%	9%	1%	1%	3%
製造業	0%	0%	0%	0%	75%	3%	19%	19%	30%	30%	14%	23%	6%	10%	1%	4%	3%

## 4 オフィス移転先として関心が高いエリア

- ・ 移転先として最も関心が高いエリアは陸家嘴地区。
- ・ ビジネスにプラスの影響を与える陸家嘴地区の要素は「地区イメージ」、「金融機関の集積度」、「オフィスの質」。

移転先として最も関心が高いエリアは「陸家嘴地区」(31%)であり、続く「淮海中路沿い」(17%)、「虹橋開発区」(15%)の2倍近い支持率となっている(図10)。

業種別にみると全業種で陸家嘴地区の人気の最も高く、特に金融・保険業では半数以上が最も関心を寄せるエリアとして選択している(図11)。

### <陸家嘴地区の評価>

最も支持率の高い陸家嘴地区のビジネスにプラスの影響を与える要素を見ると、上位3項目は「地区のイメージ」(76%)、「金融機関の集積度」(73%)、「オフィスの質」(64%)となっている。

マイナス面ではまず「賃料水準」(64%)となっているが、続いて「生活支援施設」(38%)、「歩行者環境」(28%)、「文化・娯楽施設」(26%)が挙げられていることが注目される。良質なオフィスビル、金融機関の集積といったビジネス環境の評価が高まる中で、**今後は歩行者環境などの交通インフラの整備や生活支援施設、文化・娯楽施設等のオフィスライフを幅広くサポートする付帯施設の充実が求められていることが分かる(図12)。**

図10 移転先として最も関心のあるエリア

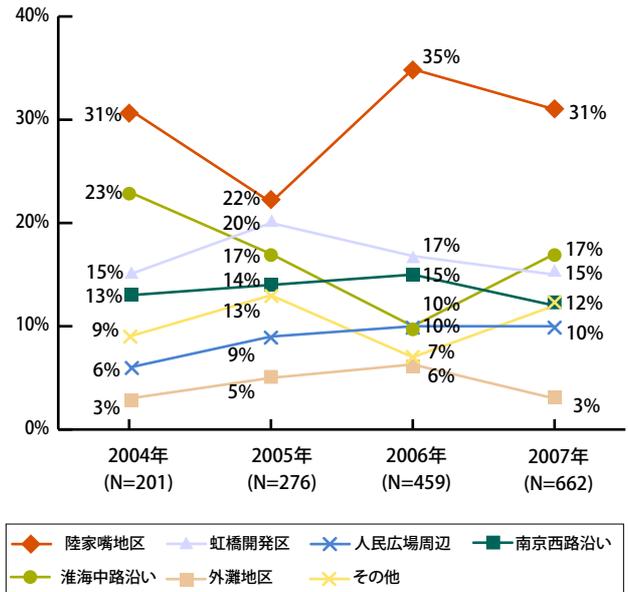
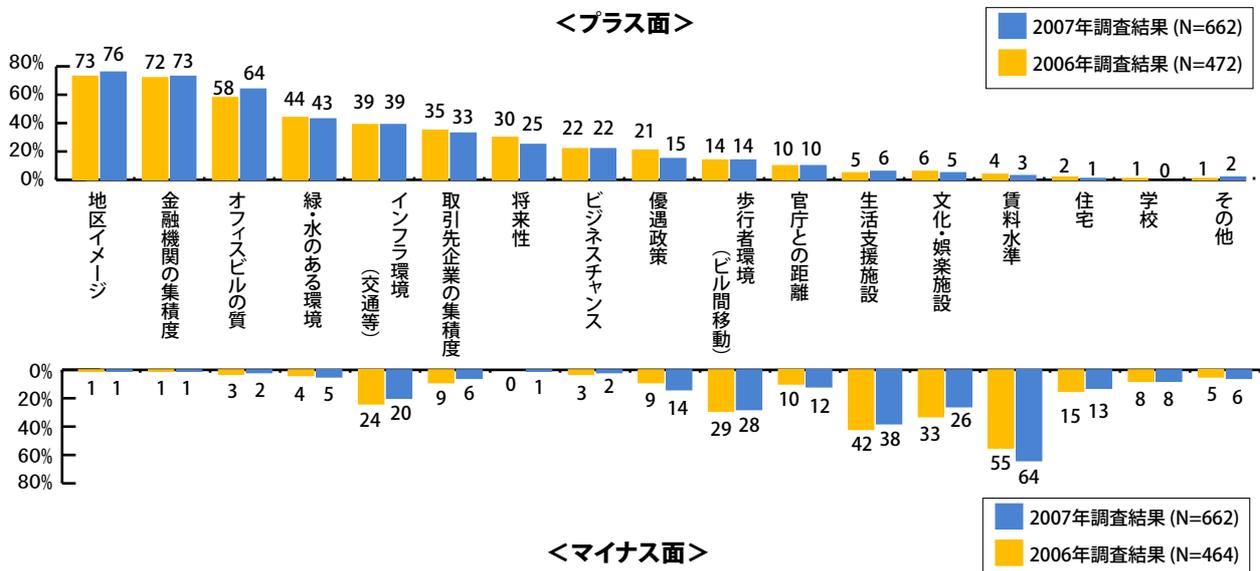


図11 【業種別】移転先として最も関心のあるエリア

業種	陸家嘴地区	虹橋開発区	南京西路沿い	人民広場周辺	淮海中路沿い	外灘地区	その他
金融・保険業	57%	14%	6%	6%	11%	2%	4%
非製造業	27%	13%	16%	12%	17%	3%	12%
製造業	27%	18%	8%	10%	19%	2%	16%

10%未満
  10~20%未満
  20~30%未満
  30%以上

図12 ビジネスに影響を与える陸家嘴地区の要素(複数回答可)



## 【コラム】上海進出企業の“環境”への意識

現在、地球温暖化など環境問題への関心が高まってきており、企業としても取り組みが求められてきている。そこで、現在上海に進出している企業の上海オフィスでの環境に配慮した取り組みの実施状況を聞いている。

### ○上海オフィスでの環境の取り組み

現在、上海のオフィスで何らかの環境に配慮した取り組みを行っている企業は全体の92%となった。具体的な取り組み内容を見てみると、「コピー・事務用品の節約」(78%)、「省エネの推進」(71%)、「クール・ウォームビズ」(30%)、「ごみの分別・リサイクル」(25%)と続いている。今後の予定は「拡大」(59%)、「現状維持」(41%)となり、**より環境に配慮した取り組みを充実させていく企業が多いことが分かる(図13)。**

### ○オフィスビルの選定基準としての環境配慮

このように上海進出企業の意識としては環境配慮を重視する傾向が強まっているが、入居ビルに対してはどうだろうか。ここではオフィスビルを選定する際に、建物が各種総合環境性能評価(※)の認証を受けていることの重視度合いについて質問したところ、**「非常に重視する」(19%)、「やや重視する」(46%)と回答企業のおよそ2/3が重視することが分かった。**

続いて業種別に見てみると、**全業種で重視度は高く、特に金融・保険業では実に74%と非常に重視していることが分かる(図14)。**

世界的に高まりを見せる環境意識。上海に進出する外資系企業においても金融・保険業を中心に地球環境問題への関心が高いことが分かる。

#### ※総合環境性能評価とは

地球環境問題を踏まえた、建築物の環境性能を総合的に評価する制度。室内環境の快適性や周辺環境への配慮といった環境性能の側面に加え、省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷といった側面も含めて総合的に評価される。現在各国で個別の評価制度が構築されている。

図13 上海オフィスにおける環境配慮の取り組みの実施状況

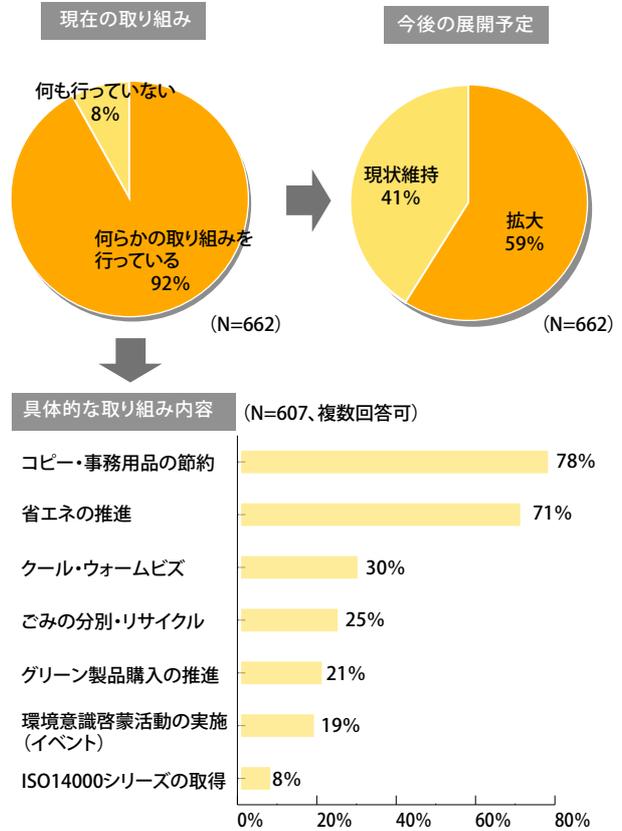
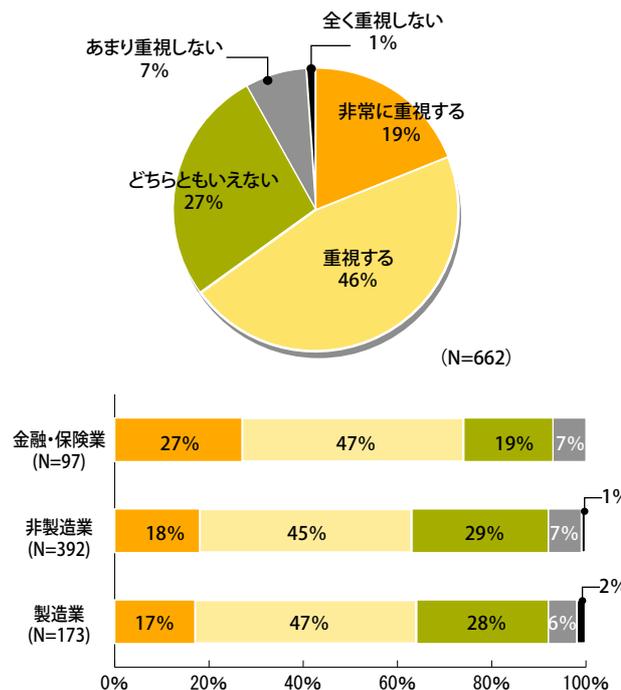


図14 ビル選定基準としての総合環境性評価認証の重視度合い



【参考】上海中心市街地オフィスエリアMAP

