

2008年 上海進出企業オフィスニーズに関する調査

2008年12月18日

～上海に進出している外資系企業448社からの回答結果～

- 過去1年の上海進出企業の業績は堅調に推移。今後3年間の中期では拡大見通し。
- 全業種で人員増、オフィス面積拡張の見通しが続く。
- オフィス移転先は金融・保険業、非製造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、2008年10月に実施した第5回調査がまとまりましたので、結果をご報告致します。

<「2008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 : 2008年10月4日～10月31日
- 調査対象(送付先) : 上海に進出している主な多国籍企業3,728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 : 448社(回収率12.0%)

(参考) 「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

- ※調査対象は同上で、3,679社。
- ※回収結果 662社(回収率18.0%)

【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 諸黎璋(ショ レイ) 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 オフィス営業部
原憲司
中国上海市浦東新区世紀大道100号 上海環球金融中心 〒200120
TEL: +86-21-3867-2200

1 上海進出企業の業績と事業拡大見通し

- 過去1年の業績は「計画より良い」、「計画通り」が大半。
- 直近の業績では業績の悪化が見られるものの、今後の見通しは依然拡大傾向。

過去1年間の上海進出企業の事業業績は、回答企業の35%が「計画より良い」と回答している(図1)。2007年の41%より下がったものの、その一方で「計画より悪い」と回答している企業の割合は昨年とほぼ同じ9%に留まっております。上海進出企業の過去1年間の業績は堅調に推移したことが分かる。

続いて直近四半期の業績を見てみると、「計画より良い」と回答している企業の割合が22%、「計画通り」が61%、「計画より悪い」が17%となっており、過去一年間の業績と比較すると、「計画より良い」の割合が減少し「計画より悪い」の割合が増加しているものの、大半の企業が「計画通り」と回答している(図1)。

この直近四半期の業績を業種別で見ると、全業種で「計画通り」の割合が増加しており、金融・保険業では「計画より悪い」と回答した企業がわずか5%(3社)となつて

いる(図2)。

また、直近四半期の業績が「計画より悪い」と回答している企業にその理由を聞いてみると、「原材料費の高騰」(45%)が最も高く、「人件費の高騰」(36%)、「人民元の切り上げ」(24%)が続いている一方、「サブプライムローン問題」の影響は20%に留まっている(図3)。

今後3年間の事業見通しとしては例年と大きな変化はなく(図4)、金融・保険業、製造業において「拡大」の割合が減少しているものの、依然としてそれぞれの業種で6～7割の企業が「拡大」と回答している(図5)。

このように上海進出企業は足元の業績については経済情勢の影響を受けているものの、将来的な事業展開としては大半の企業が拡大の傾向を維持していることが分かる。

図1 過去1年間の事業業績

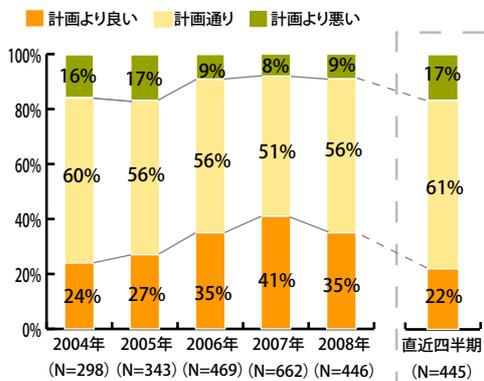


図4 今後3年間の事業展開予定

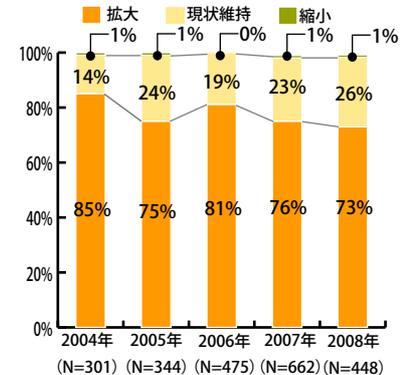


図3 直近四半期業績悪化の原因 (複数回答可)

※直近四半期の業績が「計画より悪い」と回答した企業が対象

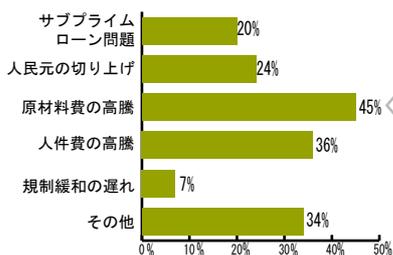


図2 【業種別】直近四半期の事業業績

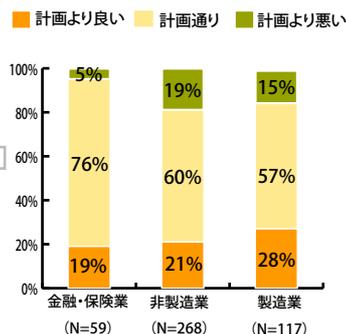
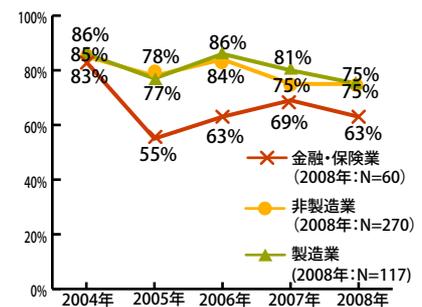


図5 【業種別】今後3年間で事業拡大と回答した企業割合



2 上海オフィスの今後3年間の事業展開見通し

- 上海はアジア・オセアニアの統括拠点都市としてさらに重要度を増す。
- 今後3年間の中期では上海オフィスの人員・オフィス使用面積ともに増加見込み。

現在、上海進出企業がアジア・オセアニアの統括拠点を置いている都市（複数回答）は「上海」（50%）、「東京」（27%）、「香港」（17%）、「シンガポール」（11%）となっており、統括拠点としては上海が最多となっている。更に3年後には回答企業の69%が「上海」に統括拠点を置く見込みであり、上海オフィスの位置づけが、今後より重要度を増していくことが読み取れる（図6）。

続いて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61%、面積拡張予定と回答した企業が51%となっており、業種別に見ると、どの業種においても半数以上が今後3年間の拡大を予定している（図7、8）。

サブプライムローンによる金融危機が世界中に広がり、当調査実施前の9月にはいわゆる“リーマンショック”があったが、当調査結果において上海に進出している金融・保険系の企業の大半が直近の業績において大きく悪化しておらず、また今後の3年間では事業拡大、人員増加、オフィス使用面積増加と回答している。現時点では中国の金融市場において外資に対する規制等があり、外資金融機関の本格的な進出には至っていないこと、そして今後についてはそうした規制の緩和が行われていくことを期待している結果とも読み取れ、今後の動向に注目する必要があるであろう。

図6 上海進出企業がアジア・オセアニアの統括拠点を置いている都市（複数回答可）

※回答者全員が選択した場合を100%とする

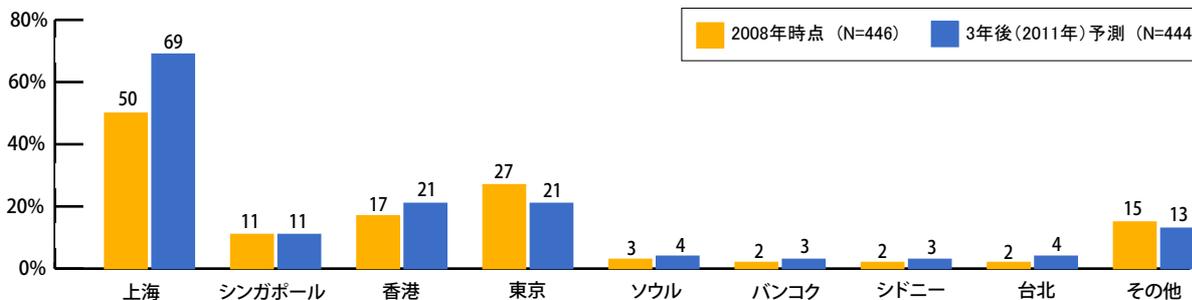


図7 今後3年間の上海オフィス人員増減予定

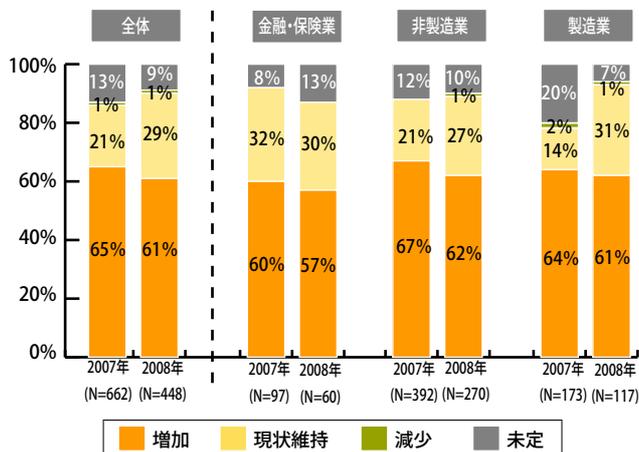
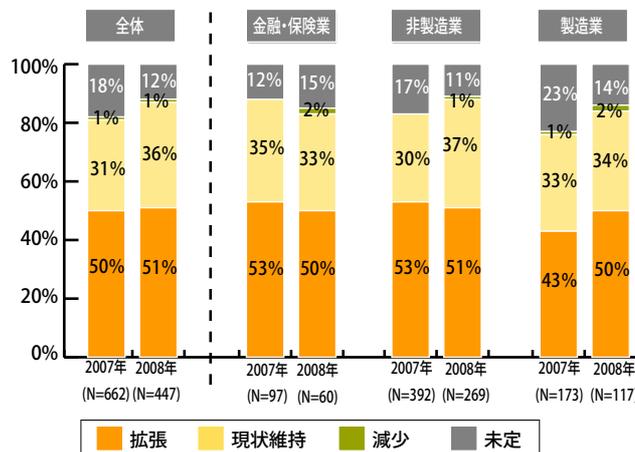


図8 今後3年間の上海オフィス面積拡張予定



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

- ・ 約半数の企業がオフィスの新設、移転の必要性を感じている。
- ・ 求められるオフィスビルは大規模・好立地・高スペックビル。

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16%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おり、昨年とほぼ同様の結果となっている(図9)。

<オフィス新設・移転の理由>

オフィス新設・移転の理由の上位3項目は昨年同様に、「オフィス面積の増加」(71%)が最も多く、「設備・機能の良いビルへの移転」(44%)、「立地の良いビルへの移転」(34%)と続いている(図10)。このように、大規模かつ良質なオフィスビルに対する需要は業種に関わらず高いことが分かる(図11)。

図9 今後3年以内のオフィス新設・移転の予定

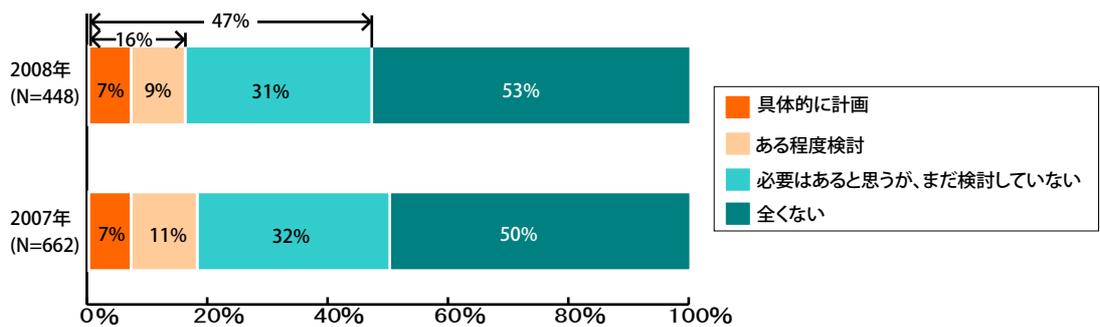


図10 オフィス新設・移転の理由(複数回答可)

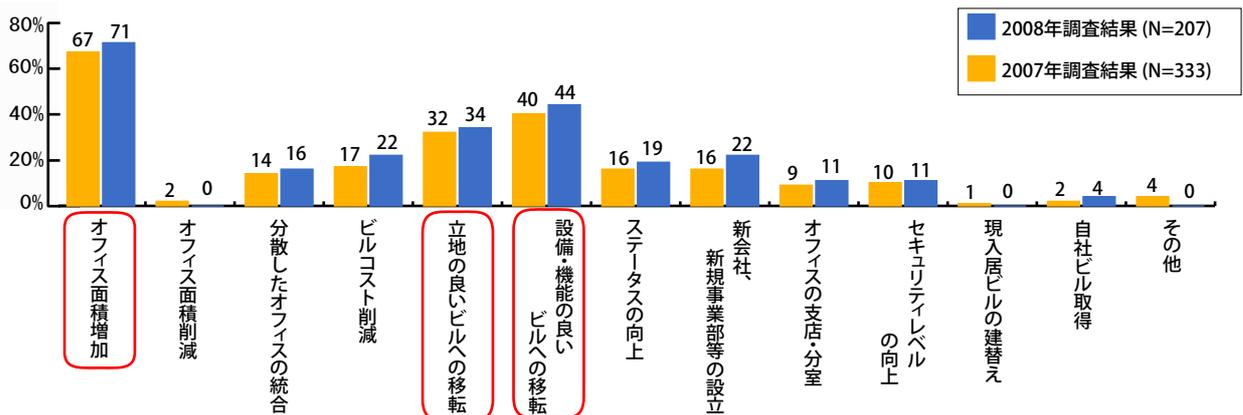


図11 【業種別】オフィス新設・移転の目的(複数回答可)

業種	目的												
	オフィス面積増加	オフィス面積減少	分散したオフィスの統合	ビルコスト削減	立地の良いビルへの移転	設備・機能の良いビルへの移転	ステータスの向上	新会社、新規事業部等の設立	オフィスの支店・分室	セキュリティレベルの向上	現入居ビルの建替え	自社ビル取得	その他
金融・保険業	61%	0%	16%	26%	39%	52%	16%	10%	16%	13%	0%	0%	3%
非製造業	71%	0%	15%	19%	34%	45%	21%	20%	12%	10%	0%	4%	0%
製造業	75%	2%	20%	25%	33%	38%	15%	33%	5%	11%	0%	7%	0%

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。
- ・ 陸家嘴地区の魅力は「地区イメージ」、「金融機関の集積度」、「オフィスビルの質」。

移転先として最も関心が高いエリアは「陸家嘴地区」(28%)

であり、「虹橋開発区」(19%)、「南京西路沿い」(15%)と続いている(図12)。

業種別にみると金融・保険業と非製造業で陸家嘴地区の
 人気が高く、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13)。

<陸家嘴地区の評価>

最も支持率の高い陸家嘴地区においてビジネスにプラス
 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」
 (78%)、「金融機関の集積度」(75%)、「オフィスビルの質」(68%)
 となり、いずれも昨年を上回っている。また、昨年と比較して、
 「企業・取引先の集積度合」の評価が8%増加している。

一方でマイナス面は「賃料水準」(67%)、「生活支援施設」
 (38%)、「歩行者環境」(35%)、「文化・娯楽施設」(20%)が挙がっ
 ている(図14)。また歩行者環境については直近の陸家嘴地区
 におけるインフラ工事も影響していると考えられ、7%の悪化
 となっている。

良質なオフィスビル、金融機関の集積等のビジネス環境の
 評価が高まる一方、今後は課題である歩行者空間などの都
 市インフラの改善やオフィスライフを幅広くサポートするた
 めのオフィスビルの付帯施設の充実が、昨年同様、陸家嘴地
 区の魅力をもっと高めていくために引き続き求められていると
 いえる。

図12 移転先として最も関心のあるエリア

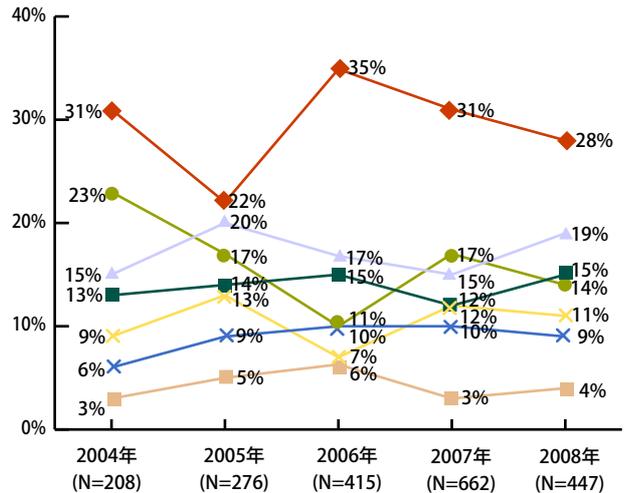
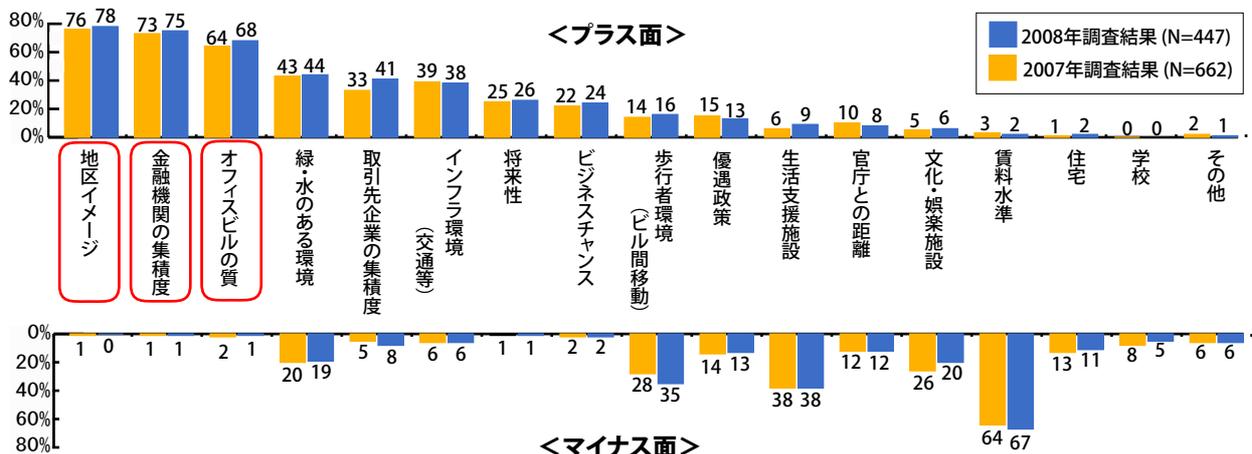


図13 【業種別】移転先として最も関心のあるエリア

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	52%	7%	15%	8%	13%	3%	2%
非製造業	27%	17%	14%	10%	14%	5%	12%
製造業	18%	28%	16%	8%	14%	3%	14%

10%未満
 10~20%未満
 20~30%未満
 30%以上

図14 ビジネスに影響を与える陸家嘴地区の要素(複数回答可)



【参考】上海中心市街地オフィスエリアMAP

