

## 2006年 上海進出企業オフィスニーズに関する調査

2007年1月18日

～上海に進出している外資系企業475社からの回答結果～

### 上海進出企業の業績好調 オフィスビルのクオリティ、グレードに対する要望高まる

- ・進出企業の業績は好調。事業の拡大により引続き人員・オフィス面積も増加
- ・オフィスビルのクオリティ、グレードに対する要望高まる。
- ・オフィス移転先は金融・保険系企業、非製造系企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、2006年10月～11月に実施した第3回調査がまとまりましたので、結果をご報告致します。

#### <「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>

- 調査時点 : 2006年10月～11月
- 調査対象(送付先) : 上海に進出している主な多国籍企業3,607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 : 475社(回収率13.2%)

#### (参考) 「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

- ※調査対象は同上で、4,800社。
- ※回収結果 347社(回収率7.2%)
- ※2005年調査は、2006年調査結果と比較対照する目的で利用。

#### 【本調査に関するお問合せ先】

<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 山崎範子 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> 森ビルグループ 上海環球金融中心有限公司  
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

- ・ 計画より良い事業業績だった企業は昨年比8%プラス。好調に推移。
- ・ 全ての業種で事業は拡大傾向。

過去1年の上海における事業業績は、回答企業のうち35%が「計画より良い」と回答(図1)。2005年の結果と比較すると8%増加しており、**上海進出企業の事業業績は好調に推移している**。また、今後3年間の上海での事業展開の見通しについても、回答企業のうち81%が「現状より良くなる(拡大)」と答え、2005年調査時点より6%増加している(図2)。**上海進出企業の事業展開は今後も拡大していく見込みとなった**。

た割合が最も多く(86%)、次いで非製造系企業(84%)、金融・保険系企業(63%)と続いている(図3)。**いずれの業種も2005年に比べ積極的な見通しとなった**。

なお、金融・保険系企業については、中国のWTO加盟を受け、人民元リテール業務認可の動きも出ており、今後拡大傾向がより一層高まることが考えられる。

## <業種別の傾向>

今後3年間で事業を拡大すると回答した企業の業種別傾向を見てみると、製造系企業で事業拡大と回答し

図1 過去1年間の事業業績

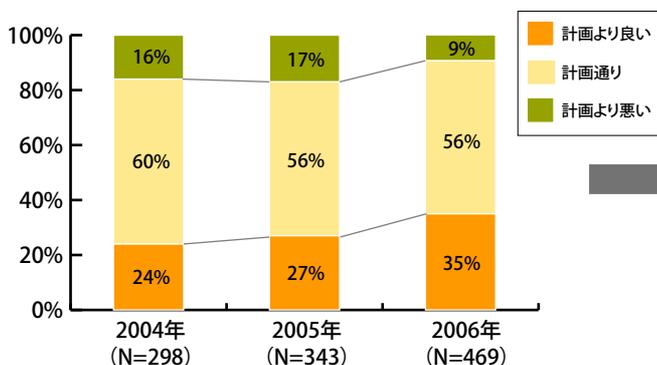


図2 今後3年間の事業展開予定

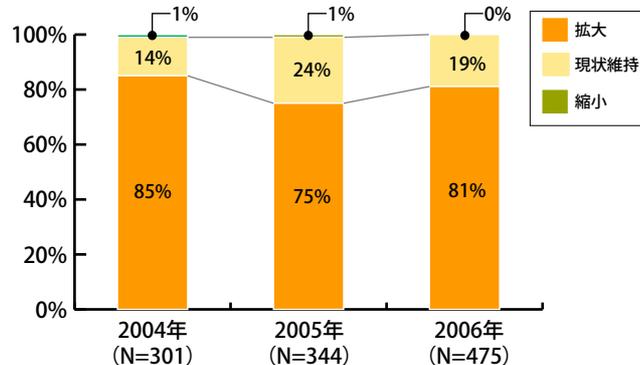
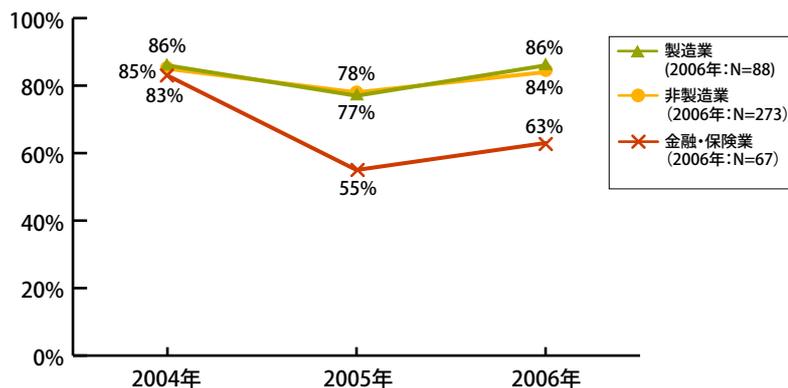


図3 【業種別】今後3年間で事業拡大と回答した企業割合



## 2 上海オフィスの今後3年間の事業展開見通し

- 上海オフィスが統括するエリアは拡大する傾向。
- 上海進出企業の雇用増加傾向、オフィス面積拡張傾向は今後も継続する見込み。

現在上海オフィスが統括するエリアは、中国全土と回答した企業が最も多く(56%)、次いで上海市周辺(18%)、香港等を含む華東地方(13%)、アジア・オセアニア(9%)と続いている(図4)。また、3年後に上海オフィスが統括する予定エリアを質問したところ、**上海市と回答した企業のみ減少し、それ以外の華東地方、中国全土、アジア・オセアニアと回答した企業は増加している**ことから、上海オフィスの拠点としても位置づけは今後より一層高まっていく見込みとなった。アジア・オセアニアを統括と回答した企業は現在の9%から、3年後には14%と5%増加しており、**上海オフィスがアジア・オセア**

**ニアの中でも重視されていることが見て取れる。**

こうした上海オフィスが統括するエリアの拡大傾向や事業拡大傾向を受け、今後3年間で雇用を増加すると回答した企業は全体の65%に及び、今後3年間の上海オフィス面積拡張予定も半数以上の企業が拡張意向を持っている(図5、図6)。

上海進出企業は今後も人員拡大を継続し、オフィス面積の拡張傾向も継続する見込みだ。

図4 上海オフィスの統括エリア

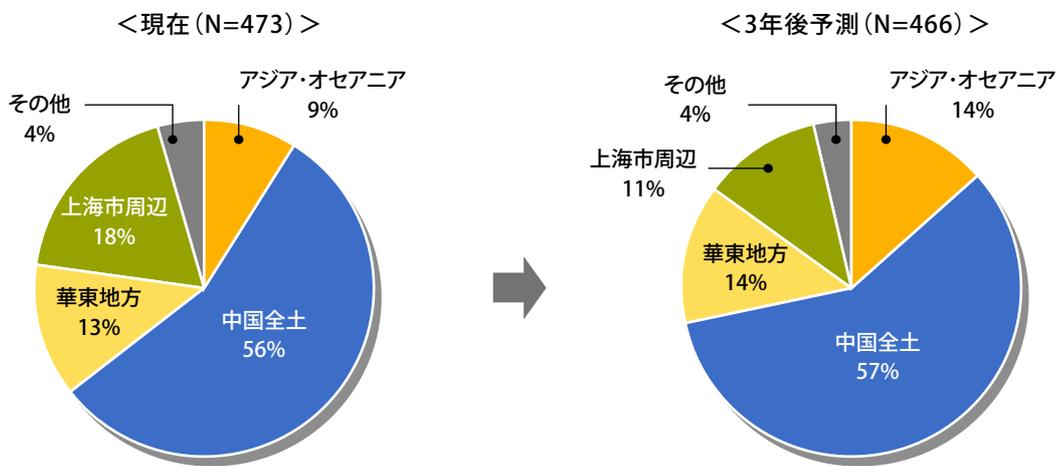


図5 今後3年間の上海オフィス人員増減予定

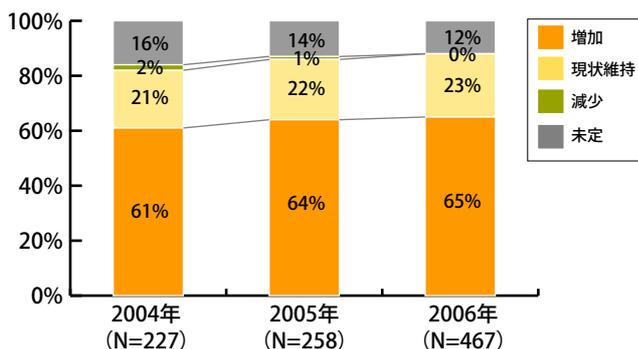
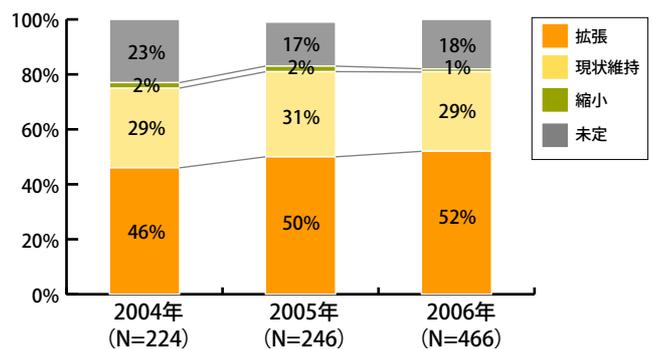


図6 今後3年間の上海オフィス面積拡張予定



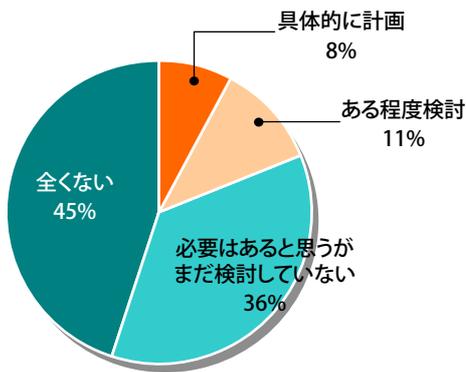
### 3 上海中心市街地でのオフィス新設・移転の計画および目的

- ・ オフィス新設・移転の目的は「オフィス面積の増加」「設備・機能の良いビルへの移転」。
- ・ 金融・保険系企業を中心にオフィスビルのクオリティ、グレードに対する要求が高まる。

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19%であり、必要があると考えている企業まで含めると半数以上の計55%となった(図7)。オフィス新設・移転の目的の1位は「オフィス面積の増加(63%)」、次いで「設備・機能の良いビルへの移転(38%)」、「立地の良いビルへ

の移転(31%)」と続いている(図8)。2005年調査結果と比較すると、特に「設備・機能の良いビルへの移転」と回答した企業が17%から38%、「セキュリティレベルが高いビルへ移転」と回答した企業が4%から10%と大幅に増加しており、オフィスビルの設備やセキュリティといったクオリティに対する要求が年々高まっていると言える。

図7 今後3年以内のオフィス新設・移転の予定(N=471)



#### <業種別の傾向>

業種別に見ても、全ての業種でオフィス移転の理由・目的の1位は「オフィス面積の増加」、2位が「設備・機能の良いビルへの移転」となった(図9)。それ以外の理由として製造系・非製造系企業共に「立地の良いビルへの移転」「ビルコスト削減」が上位となっているのに対し、金融・保険系企業では「設備・機能が良いビルへの移転」「ステータスの向上」が他業種に比べ高い割合となっており、オフィスビルのグレードを求める傾向が強くなっている。

図8 オフィス新設・移転の目的(複数回答可)

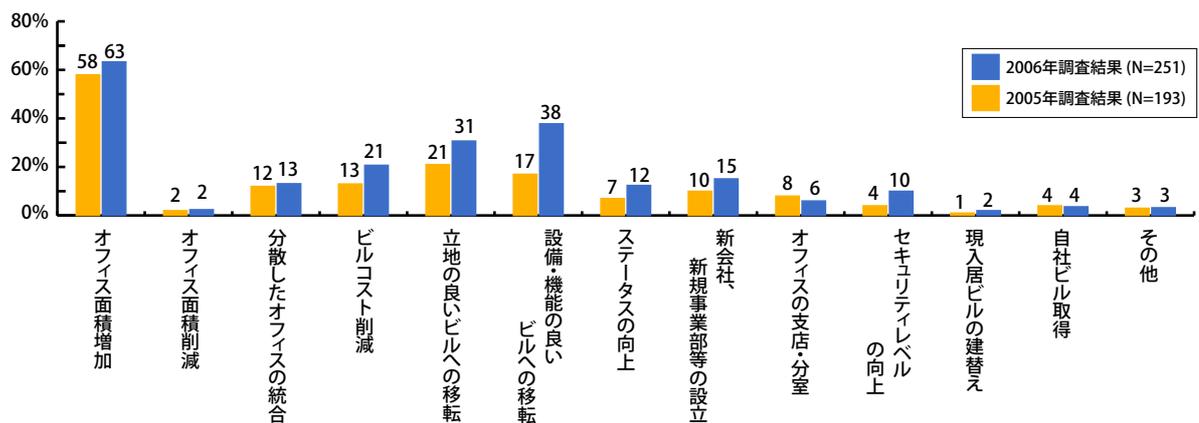


図9 【業種別】オフィス新設・移転の目的(複数回答可)

| 業種     | 目的別の割合   |          |             |         |             |                |          |               |            |              |             |        |     |  |
|--------|----------|----------|-------------|---------|-------------|----------------|----------|---------------|------------|--------------|-------------|--------|-----|--|
|        | 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 | 現入居中のビルの建替え | 自社ビル取得 | その他 |  |
| 製造業    | 55%      | 2%       | 17%         | 24%     | 26%         | 33%            | 9%       | 17%           | 5%         | 9%           | 3%          | 7%     | 2%  |  |
| 非製造業   | 67%      | 2%       | 12%         | 20%     | 32%         | 35%            | 11%      | 13%           | 7%         | 9%           | 2%          | 2%     | 3%  |  |
| 金融・保険業 | 54%      | 7%       | 14%         | 18%     | 29%         | 43%            | 25%      | 18%           | 4%         | 7%           | 0%          | 0%     | 7%  |  |

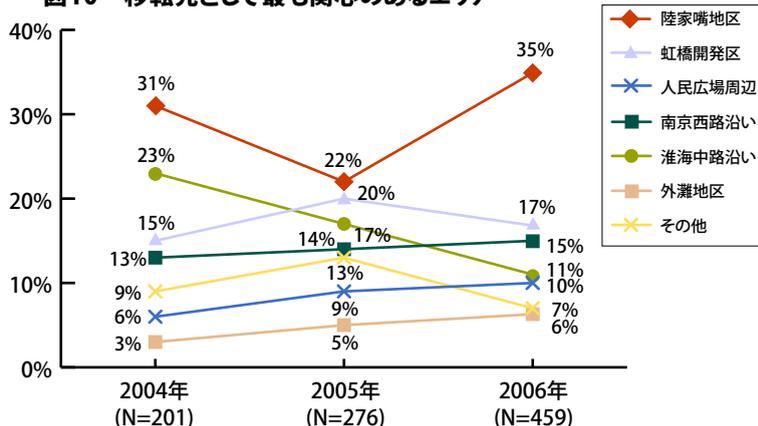
## 4 オフィス移転先として関心が高いエリア

- ・ 移転先として最も関心が高いエリアは昨年に引き続き陸家嘴地区。
- ・ 陸家嘴地区に対する金融・保険系企業と非製造系企業の関心が大幅に高まる。
- ・ 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」。

移転先として最も関心があるエリアは陸家嘴地区が一位となり(35%)、次いで虹橋開発区(17%)、南京西路沿い(15%)と続いており、陸家嘴地区は他のエリアと比較して2倍近い人気となっている(図10)。

経年推移では、南京西路沿い、人民広場周辺は継続して人気上昇している。また陸家嘴地区は他のエリアと比較して2005年比で最も増加率が高く、オフィスエリアとしての注目度が一層高まっていることが分かる。

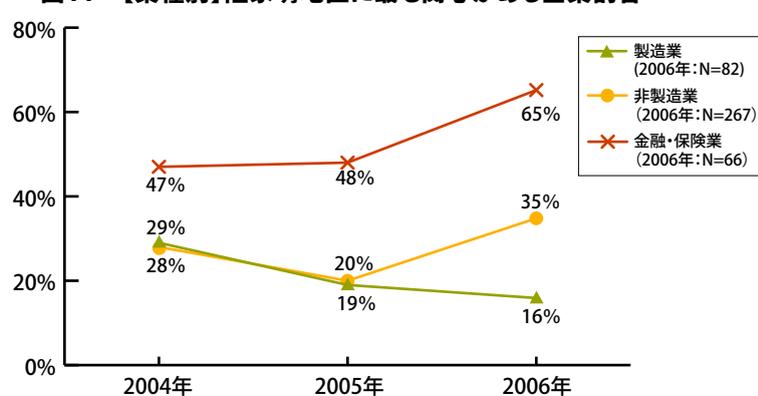
図10 移転先として最も関心のあるエリア



### <業種別の傾向>

陸家嘴地区に最も関心がある企業の業種別傾向を見るため、各業種ごとに陸家嘴地区に最も関心があると回答した企業割合を経年推移で見た(図11)。金融・保険系企業で陸家嘴地区に最も関心がある企業は2004年より継続して増加しており、2006年には65%の金融・保険系企業が陸家嘴地区に最も関心があると回答した。また、製造系企業で陸家嘴地区に最も関心がある企業は2004年から毎年徐々に減少しているが、一方で非製造系企業では2006年に前年比+15%となっており、陸家嘴地区が非製造系企業にとってもオフィス立地として関心が高まっていることが分かる。

図11 【業種別】陸家嘴地区に最も関心がある企業割合



### <陸家嘴地区の評価>

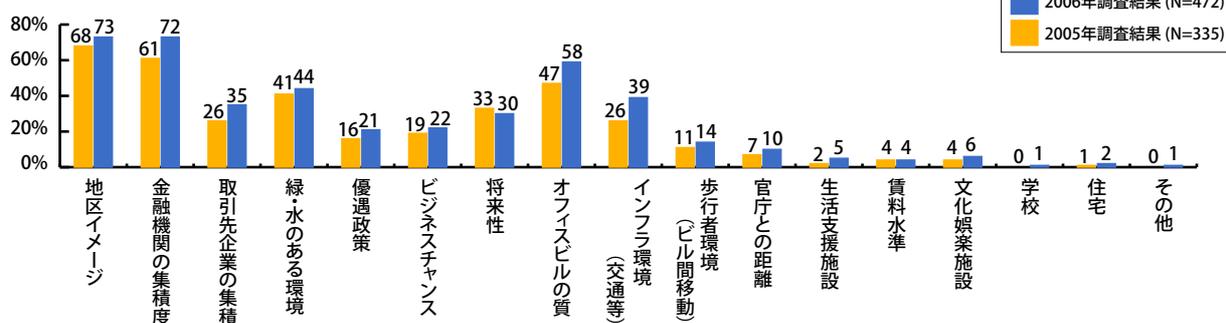
ビジネスに影響を与える陸家嘴地区の要素を見ると(図12)、プラス面として「地区イメージ(73%)」と回答した企業が最も多く、次いで「金融機関の集積度(72%)」「オフィスの質(58%)」「緑・水のある環境(44%)」と続いている。また、2005年と比べると「取引先企業の集積度」、「金融機関の集積度」が大きく増加しており、陸家嘴地区に金融機関が集積し、またそれら金融機関が取引先企業として集積するとの期待感が高まってきていることが分かった。

また、「オフィスの質」「インフラ環境(交通等)」も

大きく増加しており、今後陸家嘴地区にオフィスビルが継続して供給されることによりオフィスビルの質向上への期待感、そしてインフラ環境(交通等)の整備が進むことへの期待感も陸家嘴地区の人気を後押ししていることが分かった。

図12 ビジネスに影響を与える陸家嘴地区の要素

#### <プラス面>



#### <マイナス面>



【参考】上海中心市街地オフィスエリアMAP

