

# 上海 中国市場解説 シリーズ企画 VOL. 不動産事情 2



前号からスタートした、中国のオフィス市場を解説するシリーズ企画「上海不動産事情」。今号は、名称を刷新してVol.2が発刊された、上海の不動産情報誌『Real Estate Shanghai 不動産上海』の最新記事をピックアップしていく。前回からの続きとなる「優良オフィスを探す」は、日本の事情とは大きく異なる入居前の中国オフィスの内装や、上海のビルに備わっている各種設備の事情について。また、多額の投資により今なお延伸を続ける上海の軌道交通を、市内交通図とともに路線別・プロジェクト別に詳細に説明。また、発展著しい注目のエリアとして前号でも紹介した浦東・陸家嘴について、より詳しい開発レポートを掲載。さらに、同エリアの注目プロジェクトである匯亜大廈を紹介する。

Real Estate Shanghai 誌 提携

**MEDIA MANBU**  
漫歩創媒

不動産情報誌「Real Estate Shanghai 不動産上海(旧Walker Real Estate 漫歩不動産)」を発行するMEDIA MANBU社は、上海に拠点を置く、雑誌・Webを含むマルチメディアの総合プロデュース企業。都市情報を提供する4雑誌の出版をはじめ、マルチメディアの広告設計やコンテンツの提供、SP・イベントクリエイション、ビジネスコンサルティング等、価値ある情報提供と的確な事業サポートを手掛けています。

〔所在地〕上海市普陀区澳門路519弄2号 華生大廈11階 TEL.8621-5104-5998 <http://www.shwalker.com> E-mail:root@shwalker.com

SHANGHAI REAL ESTATE REPORT

# 優良オフィスを探す

## 内装&設備編

(文:CBRE 宮城 信彬氏)

中国でのオフィス引き渡しは、ほとんどのビルでスケルトン状態となります。天井部分(天井板、空調、照明、スプリンクラー、煙感知器)のみ設置済で、後はテナント各自が内装業者に委託し、床、壁紙、間仕切りを仕上げます。スプリンクラーおよび煙感知器は、市や国の消防法に従って設置されていますが、間仕切りの際には増設や移設が必要になります。その場合、再度消防局の許可を取る必要があり、部屋数が多くなるだけ送风口、スプリンクラー、煙感知器の増設や移設が必要となります。その移設・増設費用は、単価が高く、しかも消防法によりビル側の指定業者を使う必要があります。ビルの重要インフラである空調・消防システムは、そのシステムを最も把握しているビル所属の施工チームに任せた方が良いという理由です。

少数ですが、一部のGradeAオフィスや日系デベロッパーが手掛けたビルでは、カーベット、壁紙まで付けて引き渡しているものもあり、簡単な間仕切りをするだけで即入居が可能になります。逆に、天井部分もテナント側で仕上げなければいけない場合もあります(ビル側は材料の提供のみ)。

### オフィス選びのキーポイント

#### ●Net面積・Gross面積

中国のオフィスビルでは、多くがGross Areaで面積を表示しています。Gross面積とは、実際に使える面積(有効面積)に公共部分の面積を分担したものです。また、中国でいう有効面積には、部屋の中の柱や壁の中心線まで含まれます。一般的にNet面積は、Gross面積の70%前後です。

#### ●コンセント許容量

ビルによっては電力供給に問題があるので、あらかじめ平米あたりの供給量を確認しましょう。その中に空調、照明用の電力が含まれているか、その面積がGross面積・Net面積どちらかの確認も必要です。

#### ●フリーアクセス床(OAフロア)

ほとんどのビルが、コンクリート床の状態で引き渡しとなります。フリーアクセス床が設置されているビルはごく一部。あらかじめ5~10センチの深さの配線用の溝ができていないビルもあります。コンクリート床の場合、テナント各自でコンクリートを削って配線を埋め込むことになります。また、退去の際には、他の部分も含め原状復帰が必要になります。有効天井高(コンクリート



床から天井板までの距離。一般的には2.5~2.6m)が2.7m以上あれば、テナント各自で床上げ(10~15センチ)するケースも見られますが、コストは割高になります。

#### ●空調(一般オフィス)

最近のビルでは、4パイプシステム(冷却水-2パイプ、熱水-2パイプ)の集中冷暖房が主流です。しかし、オフィス内の送風量はコントロール可能なのですが、温度設定はビルの管理会社が行うため、細かい調整ができません。また、古めのビルでは、ワンフロアあるいは1/2フロアごとでしか電源をコントロールできないため、時間外空調の費用が割高になる場合があります。残業が多い企業は、あらかじめ空調のゾーニングを確認するべきでしょう。

#### ●空調(サーバールーム)

サーバールームは24時間の空調が必要ですが、部分的供給ができないビルが多いため、家庭用の空調を個別に設置するパターンが多く見られます。しかし、室外機から発生する熱風や水のため、置ける場所が限定されます。安全性、外観上の理由からビルの外壁には設置できないため、通常、トイレ近くの天井板上部に置くことになります。

#### ●床荷重

日本のスタンダードと比べるとかなり低く、平米あたり200~250kgしかありません。重い機材を多く擁する場合は、置ける場所が限定されます。

#### ●駐車場(地下)

一般的に、どのビルでも駐車スペースは不足がみで、借りられる台数も限られてしまいます。社用車の多いテナントは、あらかじめ確保できる台数を確認しましょう。一般的な料金は、US\$100~US\$200/台/月程度となります。

# 軌道交通最新情報

この数年の間に、上海人にとって軌道交通はなくてはならない存在になった。地上の交通に比べてスピードが速いのはもちろん、現代都市にふさわしい交通手段として、多くの人々に愛されている。軌道交通を頻繁に利用する人々は通称、“地鉄一族”と呼ばれ、“仕事は市内で、住まいは郊外で”という生活スタイルも今では珍しくない。新鮮な空気、美しい環境を求め、中心部から郊外に居を移す人々が増加し、郊外の不動産市場は急速な勢いで発展している。すでに軌道交通の開通したエリアはもちろん、建設予定地の不動産価格は、周辺地域よりも明らかに高値である。つまり、軌道交通の建設は、上海の交通事情を大幅に改善するだけでなく、不動産市場をさらなる活況へ導くものと言えるだろう。

## 軌道交通建設の進捗状況

本年、9つの軌道交通プロジェクトが予定されており、投資総額は71.79億元（予定）。現在完成分の投資額だけでも13億元であり、各建設プロジェクトが計画に沿って進められている。

### 1 1号線北延伸線、共和新路総合プロジェクト（新客站—泰和路）

現在までに78%が完成、累計投資額35.3億元。通信、信号設備のテスト中。駅はすでに完成。

### 2 1号線新龍華駅改築プロジェクト

現在までに56%が完成、累計投資額4.24億元。土木工事は基礎が完成、今後は軌道と電装関係の工事を手がける。

### 3 2号線西延伸線プロジェクト

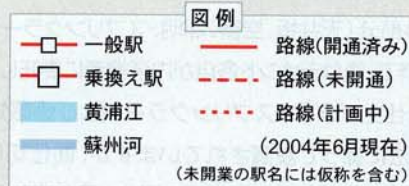
現在までに19%が完成、累計投資額6.55億元。威寧路駅、北新涇駅、古北路駅、臨空園区駅の4駅の駅舎と各駅間の軌道ルートについて、現在急ピッチで施工中。※計画改め、2010年の時点では虹橋空港まで延伸しないことに決定。

### 4 3号線北延伸線プロジェクト（江湾鎮—宝鋼）

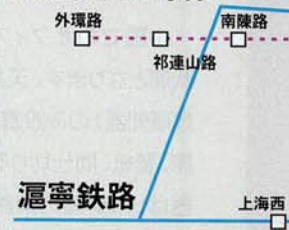
現在までに32%が完成、累計投資額9.9億元。電線・パイプ関連の搬入は82%完成。虹口区建設予定地の立ち退きは終了。宝山区は現在進行中。

### 5 4号線プロジェクト（宝山路—虹橋路）

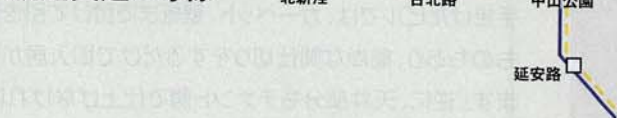
現在までに53%が完成、累計投資額68億元。上海体育館駅



### 軌道交通7号線



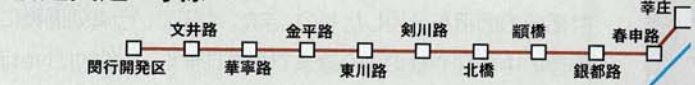
### 軌道交通2号線



### 軌道交通9号線



### 軌道交通5号線



(八万人体育館そば)の交差部分の開削が進行中。片道28kmにわたる軌道の敷設が完成。地下鉄駐車場の基本工事も完成。

### 6 6号線プロジェクト（外高橋—三林路）

現在までに10%が完成、累計投資額10億元。地下に建設される12駅の土木作業が進行、部分的な線路内部の工事も開始。2010年には環球影視樂園駅まで延伸。

### 7 7号線プロジェクト（祁連山路—東安路）

現在、第一期駅舎工事に向けて立ち退きが進行中。2010年には浦東新国際博覧中心まで延伸。

軌道交通1号線

軌道交通3号線

軌道交通6号線

軌道交通8号線

軌道交通4号線

浦東鉄路  
(8月着工)

空港リニア  
(磁浮列車)線



8号線第一期プロジェクト(中原小区-中山南路)

現在までに36%が完成、累計投資額46億元。全線20駅のうち、すでに7駅が完成。走行路線のうち、短円形シールドトンネル部分が10km、2連型のシールドトンネル部分は866m。2010年には成山路駅から分岐し三林鎮と上南路外環線へつながる予定。

9号線プロジェクト(申松線)

現在までに9%が完成しており、累計投資額11億元。松江新城から大学城までの高架が完成。松江地区の工事は20%、閔行区の5%が完成。



# 浦東・陸家嘴開発レポート



## 現状

正式名称「陸家嘴金融貿易区」。同地区は発展目覚しい上海浦東新区に位置する開発区の1つで、中国において、唯一の「金融貿易区」として期待される国家級開発区である。外灘(バンド)の黄浦江をはさんだ対岸に位置するこのエリアには、シンボルとも言える東方明珠(東方TVタワー・高さ468メートル)と、その後方に中国で一番ノッポな88階建の金茂大廈(421メートル)がそびえ立つ。このエリアの計画総面積は約28平方キロメートルであり、現在、第一期開発計画の6.8平方キロメートルは「金融センター区」、「竹園商業・貿易区」および「龍陽高級住宅区」の3つの開発小区で構成されている。金融センター区は大手外国資本に開かれた姿勢を示す象徴的な存在で、前述の金茂大廈をはじめ、上海証券取引所、匯豊大廈(旧森ビル)、国際金融大廈、中銀大廈、招商局大廈など20余りの高層ビルが林立しており、地場系、外資系の大手銀行、証券会社、保険会社などが多数入居している。

## オフィスビル開発

開発が進む同エリアであるが、現在、ハイレベルなオフィス環境を必要とする外資系企業に適した物件は非常に少ないのが現実である。外観は近代的で、デザインの優れたビルが多いものの、スペック、メンテナンスの質は劣り、今後更なる改善が望まれる。

今年竣工するオフィスビルは無いが、2005年～2008年にかけて多くの優良オフィスビルが完成する。CITI Group Tower、上海銀行ビル、新鴻基プロジェクト(香港超大手デベロッパーSun Hung Kai)、Azia Center(シンガポール政府系投資機関GIC)、上海環球金融中心(森ビル二期ビル、世界一の高さ492メートルを予定)等の大型開発物件が計画されており、グローバルスタンダードのオフィスビル100万平米以上の供給が待た

れている。

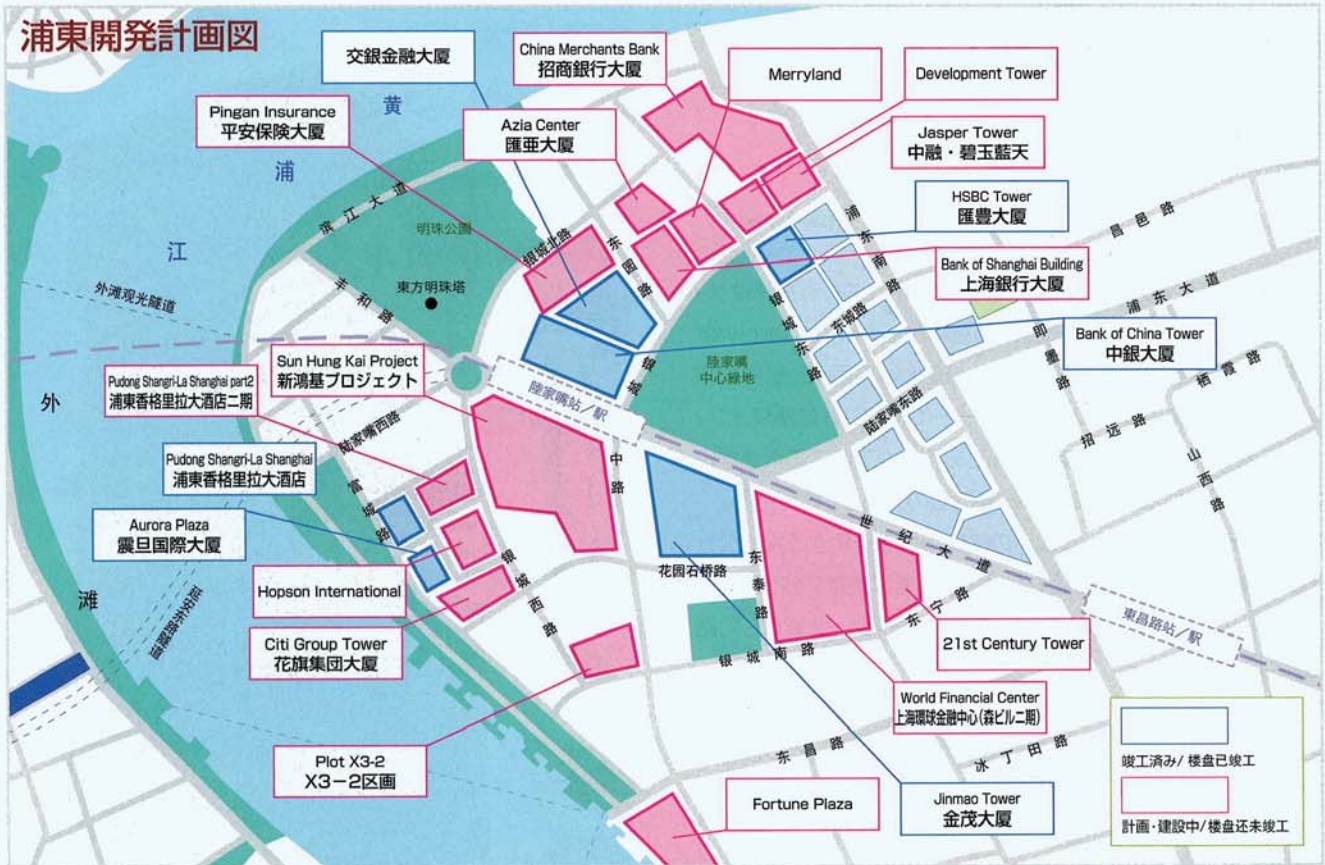
そのオフィス供給ピークは、2007年～2008年であるが、供給過剰を心配する声も多い。しかし、世界の大都市において金融セクターが占めるオフィススペースの規模は、巨大である。今後、浦東・陸家嘴地区が、金融街として更なる発展を遂げるにつれ、オフィス需要も順調に伸びていくのは明白であろう。この観点から、一時的に空室率はアップするものの、その後は少しずつ落ち着くと考えられる。

## 交通インフラ

現在同エリアの交通事情は芳しくなく、特にラッシュアワー時、黄浦江対岸の浦西地区を結ぶトンネル付近の交通渋滞は依然として深刻である。去年の7月に開通した南北高架路と浦東を結ぶ蘆浦大橋(世界最大の鋼アーチ橋)は、浦西-外高橋エリア/浦東空港への行き来を簡素化した。しかし、同じく去年開通した大連路トンネルは、それほど効果が表れていないようだ。また、去る9月28日に全面開通したばかりの復興トンネル(浦西側:復興東路、浦東側:張楊路)は、未だ認知度が低いためそれ程大きな効果を生んでいないようだが、ロケーションから見て、将来的には重要な位置を占めることが予測される。その他、翔殷路(浦西・五角場エリア)と新設の五洲大道(浦東)を結ぶ「翔殷トンネル」(2005年開通予定)が現在建設中である。

政府によると、2020年までに外環路以内のエリアで、あと6つのトンネルあるいは橋の建設が予定されている。しかし、橋の建設の場合、高いコストや立ち退きの問題が発生するため、上記のほとんどがトンネル式になると考えられている。これらの位置は、長江西路-江海路、軍工路-金橋路、新建路-浦東大道、人民路-東昌路、龍耀路-耀華路、上中路-華慶路である(全て浦西エリア-浦東エリア)。

## 浦東開発計画図



## 今後竣工するプロジェクト

- **CITI Group Tower (花旗集團大廈)**: 優良オフィスビル。来年1月に竣工の予定。同ビルの1/3を賃貸するCITI Groupが命名権を獲得。全体で120,000㎡。設計は日建設計。
- **Hopson ビル**: 2006年～2007年竣工予定のオフィスビル。約80,000㎡。
- **Azia Center (匯亞大廈)**: シンガポール政府の外貨準備を運用する投資公社(GIC)傘下の不動産部門GICREの開発。来年6月1日に引き渡し予定の、竹中工務店施工の超優良オフィスビル。地下鉄まで徒歩5分の最高の立地。
- **シャングリラホテル(2期)**: 現在より約2倍の高さになる。2005年～2006年オープン予定。
- **X3-2区画**: オフィス開発用地。業者の原因により開発の見通しがついていない。
- **Sun Hung Kaiプロジェクト**: 香港超大手デベロッパーのSun Hung Kai(新鴻基)の巨大総合プロジェクト。ツインタワーオフィス(約300,000㎡)、ホテル(フォーシーズンズ)、サービスマンション、ショッピングモール(60,000㎡)から構成される。2008年頃から順次竣工。全ての開発が終わるのは2010年。
- **上海環球金融中心(森ビル二期)**: 2007年開業に向けて急ピッチで建設工事を進めている。高さ492m、地上101階、地下3階建、延床総面積約377,000㎡の規模を有する。最先端

のオフィス設備はもちろん、会員制クラブやホテルも内包。

- **Fortune Plaza**: 5棟の低層オフィスビル。1棟あたり約4,000㎡と規模は小さいが、ビルの命名権と、屋上の広告(ビル名)が人気を呼び、平米単価はUS\$5000にも迫る勢い。主に地場系企業の自社使用。完売済。
- **Bank of Shanghai Building**: 上海華葦盛發展有限公司(Super Ocean Groupと上海銀行の投資)による開発。来年春に完成予定。上海銀行の本店ビル。約107,000㎡。上海銀行が使用するスペースは未定。
- **Merryland**: インドネシア系の開発業者。2006年～2007年竣工予定のオフィスビル。駐車場ビルを敷地内に計画。約400台ものスペースを提供可能。
- **China Merchants Bank (招商銀行) ビル**: 2007年～2008年竣工予定のオフィスビル。約65,000㎡。
- **平安保險ビル**: 地元超手の保険会社“平安保險”の自社ビル。オフィス、商業施設からなり、約100,000㎡。2007年～2008年竣工予定。
- **Development Tower**: 深セン發展銀行の開発。2006年～2007年竣工予定のオフィスビル。約85,000㎡。
- **Zhong Rong**: 2007年～2008年竣工予定のオフィスビル。約75,000㎡。

# Azia Center

## 匯亞大廈

未来型都市への発展を続ける浦東の小陸家嘴は、現在建設ラッシュである。同エリアにて去年話題を呼んだWorld Carnival/嘉年華(世界を巡回する移動遊園地)の跡地正面に、世界規模の不動産開発業者GICリアルエステート(GICRE)が超優良オフィスビルを建設中である。施工会社である竹中工務店の大きな垂れ幕が目印で、見かけたことのある読者の方も多いであろう。

GICREは、シンガポール政府の外貨準備を運用する投資公社(GIC)の傘下の不動産部門であり、最近では東京で汐留シティセンターを開発したり、川崎の川崎テックセンターを買収して話題になった。

同社の小陸家嘴での物件はAzia Center(匯亞大廈)という名称で、2005年6月1日に引き渡しの予定。来年いくつかのオフィスビルが同エリアで竣工するが、同ビルのスペックは他を圧倒する。「Mビルを超えるビルを」と掲げるだけあって、各所に細心の配慮が見られる。今後、金融セクターのスペース増床が期待される小陸家嘴において、高い信頼性を誇る同ビルへの期待は大きい。また、シンプルかつスマートな外観は、同エリアの新しい顔となるであろう。

「GIC&竹中」という汐留シティセンターの強力タッグがここ上海で再現される。



### 基本情報

総延床面積	70,000㎡
階数	地上33階/地下4階
フロア面積	約2,390㎡(Gross)
有効天井高	2.80m(2フロアのみ3.0m)
OAフロア	150mm(2フロアのみ300mm)
エレベータ	18基(Otis)
竣工	2005年6月1日(予定)



### 周辺地図



お問い合わせ先

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

CBリチャードエリス 上海ジャパンデスク

〒20040 上海市南京西路1515号  
ケリーセンター(上海嘉里中心) 706~709室  
TEL:021-5298-6260 FAX:021-6289-5629