

上海 緊急シリーズ企画 VOL. 1

不動産事情

「成長する街は、魅力がある」。資本、人、そして情報の集積により、世界中の熱い視線を集める都市・上海。かねてから“世界の工場”として発展を遂げてきた中国ですが、昨今は、ここ上海を中心に“消費大国”の様相が著しく強まっています。いまや中国進出は、製造業のみならず、卸・小売、サービス、運輸・通信とあらゆる分野に及び、企業の規模・業種を問わず、この熱い市場を手中に収めることが、重要な経営課題となっているのは間違いありません。

小誌では、2003年春の25周年記念号において中国進出を大々的に取り上げましたが、今回、上海で発行する不動産情報誌『Real Estate Shanghai (旧Walker Real Estate)』誌の全面的な協力を得て、中国の不動産事情をシリーズで紹介していくこととなりました。オフィスや店舗等、事業拠点の構築から、工場・土地の取得、住宅の確保や引越手配、不動産投資に至るまで、中国でのさまざまな不動産情報をお伝えする同シリーズに、ご期待ください。



漫歩不動産 WALKER Real Estate 誌 提携記念

MEDIA MANBU 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・イベントクリエーション、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

2004年以降の上海不動産動向 〔文:CBRE 宮城 信彬氏〕

オフィス

現在、上海のオフィス延床面積は約570万㎡であり、空室率は10%弱である(東京主要5区は約6%)。弊社の分析によると、今年と来年で約150万㎡が新たに供給される予定。また、2007~2008年までに、さらに100万㎡以上が竣工を迎える。つまり、ここ4年の間に、約50%のスペースが増加する計算である。業界内では、一部この供給量の増大を“危機”と捉える関係者もいるが、過去の供給量と契約面積の関連性、および今後のオフィスニーズを分析すると、それ程深刻なものではないと考えられる。

今年に入り、外資の直接投資は急速に伸びており、さまざまな巨大プロジェクトが連日ニュースを賑わせている。オフィス賃貸市場の前線にいても、その勢いは確かに感じ取れる。新規オフィスの立ち上げ案件は急増しており、人気オフィスエリアの空室率は下がる一方である。また、新会社の設立以外でも、現存企業のスペース増床が多数見られ、立地が良く、そこそこのグレードのオフィスビルの空室率は軒並み5%以下の水準を維持。まとまったスペースを探すとなると、新築物件以外は困難となってきた。ちなみに、弊社が関わった昨年度の賃貸案件のクライアントにアンケートを取った結果、増床60%、削減5%、新規35%であった。

加えて、WTO加盟により開放される各種のセクターにおいてもオフィス需要が発生する。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。

総括すると、今後のオフィス空室率は2006年頃まで10%以下で変動し、供給量ピークの2007~2008年頃に一時的にアップするものの、徐々に落ち着きを取り戻すと予測できる。

住宅

昨年度の上海の住宅価格上昇率は、30%を超えた。もっとも、物件によっては50%以上を記録したものもあり、尋常ではないと言える。今年の第1四半期も、引き続き非常に高い水準を記録。上海市政府も以前からその急速な上昇率を憂慮しており、対策を練っていた。しかし、不動産セクターは経済成長の牽引役を担っており、その大部分を占める住宅購入に関連し、室内デザイン・内装、家具、家電製品、引越し等をまとめると、GDP成長率の2~3%を占めることになる。従って、「不動産バブルも確かに心配だが、同セクターを急激に引き締めると経済全体に影響が出るので、慎重に実行しなければいけない」というのが実状だろう。

今年4月に入り、上海市政府はさまざまな政策を決定した。その一つに「譲渡規制」が挙げられる。販売価格の急激な上昇の原因の一つは投機的購入であり、去年の発表では住宅購入全体の16%を占めたとされるが、把握できない部分もあり、実際には30%近いと言われている。この譲渡規制は、「不動産権利証を取得していない物件」と限定されているが、実質的な投機目的購入の禁止である。

また、住宅物件オンライン管理の強化も打ち出した。これは、上海における全ての分譲住宅物件の情報を網羅した、不動産市場情報システムの構築である。これまでは、多くの開発業者が情報操作をし、内部による優先購入や販売戸数・タイミングを戦略的にコントロールして価格を吊り上げた。今後は、ネット上で全築物件を検索可能にし、完成度・販売状況を5段階で色分けする。これにより、購入可能かどうか誰でも検索できるようになる。

さらに、事前販売規制緩和も実施している。高額住宅以外であるが、プロジェクト総投資額の25%が投入された段階での、事前販売が可能になった。用地の購入だけでこの割合に達する場面が多いため、多くのプロジェクトにおいて開発速度がアップすることになる。これにより供給量増加となり、価格に影響を及ぼすであろう。

これらの政策に続き、「抽選購入」が次の政策として市場に出てくる可能性が高くなっている。これまでは、超人気物件に購入希望者が殺到し、投機的購入者が高値で希望者に転売し値段を吊り上げてきた。これを抽選式にすることで、購入者にとって公平となり、開発業者にとっても販売過程の透明性がアピールできる。

今後は、内環路内の住宅プロジェクトの凍結を受け、同エリアの優良物件はプレミアがつき、価格はゆるやかに上昇するだろう。また、全体の8割を占める外環路外の物件は、供給過剰のため、価格上昇率が大幅にダウンするとみられる。いずれにしても、全体平均で10%前後の“健全的な成長”(価格上昇)に落ち着くよう、政府が舵取りをすと思われる。



優良オフィスを探す

●オフィス物件選びのポイント

各企業によってニーズが異なるため一概には言えないが、一般的な注意事項は下表のようなものである。

- | | |
|---|---|
| 1 | ビルのスペック(仕様):フリーアクセス床、コンセント容量、空調、エレベータ、通信設備等 |
| 2 | デベロッパーのバックグラウンド:過去の実績・評判はどうか |
| 3 | レイアウト:使いやすい形状か、柱は多くないか |
| 4 | 管理会社:経験豊富か、外資系のノウハウか |
| 5 | 付帯施設:ビジネスファシリティ、スタッフ用の食堂等 |
| 6 | ロケーション:地下鉄駅の有無、路線バスの数 |
| 7 | 動線計画:ビルへの出入りは便利か、車寄せはあるか |
| 8 | 周りの環境:飲食店、銀行、郵便局等が近くにあるか |

●デベロッパーの信頼性が大切!

左表は日本やその他の外国においても共通する事柄であるが、特に中国でオフィス探しをする際に注意しなければならないのは、ビルのスペック及びデベロッパーのバックグラウンドであろう。

まずスペックであるが、多くのビルではフリーアクセス床が標準装備されていない。また、コンセント容量も許容範囲ぎりぎりという事が多い。容量の増設を申請する際、多額の費用を要求されたり、最悪の場合は全く増設不可能というケースもある。

また、デベロッパーのバックグラウンドだが、昨今の不動産ブームに便乗し、過去に全くオフィス開発をした事のないデベロッパーの開発ビルも多く存在し、全くの異業種からの転身という場合も



ある。当然ながら、この種の開発業者のビルには、多くの問題が存在する可能性が高い。中国において最も信用のおけるデベロッパーは、香港、シンガポール等の華僑デベロッパーと言えるだろう。もちろん最近では、国内業者も力をつけ始めてきている。

●2004年にはこんなオフィス物件に注目

現在、マーケットでは優良オフィスが不足している。既存の優良ビルはほぼ満室状態のため、大きめのスペースは新築物件を求めるしか方法がない。昨年末に竣工した人民広場近くの Raffles City、新天地隣りのCorporate Avenue (今年1月完成)、ヒルトンホテル付近に今年竣工予定のThe Center等が現

在人気急上昇である。それぞれCapitaLand (シンガポール)、Shuion (香港)、Hutchson (シンガポール) という華僑系の大手デベロッパーの開発で、当然、オフィスのスペックも非常に高い。そのため募集賃料は相場より高めとなっている。

また、全体の傾向としては、浦西側の物件のニーズが多い。業種別で見ると、金融・保険・商社系は依然浦東に集中するが、去年頃から、商社の浦西への移転が増加してきている。また「重要顧客のオフィスが浦東にある」「外高橋、金橋等の工業団地エリアへのアクセス」「日本からの出張者が多いため浦東空港に近い方が良い」といった、はっきりとした理由がない限り、浦西へオフィスを構えることが圧倒的に多いようである。



上海の注目エリア

静安・盧湾エリア 5~10年後の開発計画に期待

●南京西路沿いに発展

同エリアを東西に貫く南京西路の周辺は、19世紀後半以降に米英が築いた租界地の西部分に当たるエリア。随所に残る歴史的な建築物が当時の面影を伝えている。禅宗の古刹「静安寺」でも知られており、現在、その南側には緑豊かな「静安公園」が整備され、都会のオアシスとしての役割を果たしている。

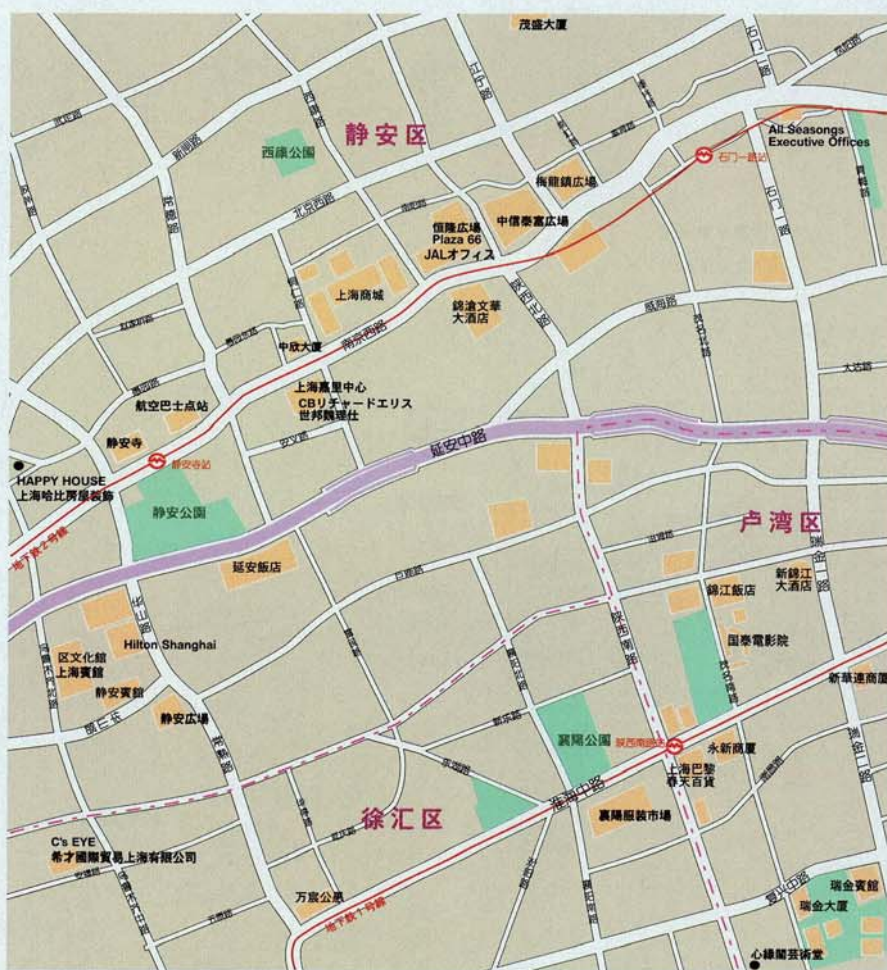
同エリアが商業エリアとして急速な発展を遂げたのは、1990年の「上海商城(ポトマン)」竣工以降。現在は、伊勢丹が入居する「梅龍鎮広場(香港不動産王リー・カーシン率いるハチソングループの開発)」、「中信泰富広場(CITIC Square)」、「中欣大廈(United Plaza)」、「嘉里中心(Kerry Center)」等のハイグレードオフィスビルが集中している。「恒隆広場(Plaza66)」は、南京西路で最も背の高い66階建の超高層オフィスビルで、さらに同ビルの第二期工事が、2006年には完成する予定になっている。

●現在は建設ラッシュ

現在、南京西路周辺のオフィスビルはほぼ満室だが、今後大きな変貌を遂げる。既に、静安寺の隣には香港そごうが上海第九百貨店と組んで、超高級デパート「久光」をオープンさせた。また、その正面には、台湾系デベロッパーが若い女性層をターゲットにした、ハイエンドのファッションビル+

インテリジェントオフィスを建設中である。ケリーセンターは、現在の敷地周辺に同系列のシャングリラホテル、高級住宅、オフィスビル第二期、商業施設を手掛ける予定。その他、香港大手デベロッパーの九龍倉(Wharf)が、百樂門飯店の正面に高級オフィスを建設予定である。静安区政府の計画

では、今後5~10年間で、さらに200万㎡のオフィススペースを供給する予定ということだ。



周辺レポート

●静安寺



三国時代に呉淞江北岸に創建された古刹で、南宋時代に現在の場所へ移された。近代以降に再建された現在の建物は、黄金色の外観が印象的。

●静安公園



南京西路と延安高架路の間に広がる緑地公園で、蓮の池や人工の小川、木々の植え込みが美しい園内は、絶好の散歩コースである。

●プラザ66



1~5階がショッピングモールになっており、ルイ・ヴィトンやエルメス、シャネルなど一流ブランドのブティックが集まっている。

●巨鹿路

巨鹿路の西側には、オシャレなバー、メキシコやベトナムなどの多国籍なレストランが軒を連ねており、行き交う外国人も多い。

●上海商城(ポトマン)



上海最初的大型多目的ビル。3棟のタワーから成り、オフィス、住宅のほか、リッツ・カールトンホテルや上海商城劇場、レストラン、ブランド店、銀行などが入居している。

●航空バス発着所

静安寺の東側にある民航のバス発着所で、浦東国際空港行きの直行シャトルバスを30分に1本運行。

人民公園・淮海路エリア 歴史ある南京路から新天地まで

●上海の文化発信地

南京路の南側に広がる人民公園は、青々と芝生が広がる緑化公園で、市民憩いの場として親しまれている。周辺には上海博物館や上海大劇院、上海美術館等の文化施設が集まり、ホテルや百貨店、レストランも多い。

公園の東側では、福州路と西藏路の角地にあった映画館跡に、シンガポールの有力デベロッパーCapitaLandが51階建のオフィスビル「来福士広場(Raffles City)」を竣工(2003年12月)させたほか、北京西路周辺でも高級マンションの建設が進んでいる。

近年、オフィス街として高い人気を誇っているのが、人民公園より500mほど南を東西に貫く淮海路。旧フランス租界時代の中心地で、現在は外国資本のデパートやブランド店、レストランが軒を連ねている。業種によっては、このエリアにオフィスを構えることが一種のステータスになっていると言っても過言ではない。

●淮海路から新天地へ

中でも、特に栄えているのが淮海中路で、上海広場、時代広場(Lane Crawford)、リッポープラザ(力宝広場)、瑞安広場(太平洋百貨が入居)、香港新世界大廈(香港大手デベロッパーの「新世界グループ」が開発。ユニクロが入居)、中環広場(香港大手デベロッパー「新鴻基地産」開発)、

中海大廈(スポーツジム「MEGAFIT」が入居)等のビルがオフィス街を形成する。多くのビルが満室に近く、ビル内で増床できない状態である。また淮海中路のオフィスビルは、ほとんどが1997~1999年に建てられたもので、最近のビルと比べると、インフラ関連が多少見劣りする。

オフィスビル、住宅等の開発は、土地不足、旧式建築物保存等の理由から、今後はその周辺が中心になるであろう。良い例が「新天地」を一角とした「太平橋プロジェクト」であり、14棟を計画するハイグレードオフィスビル(名称=Corporate Avenue)のうち、2棟は2004年1月に竣工している。



周辺レポート

●人民広場(人民公園)

租界時代以降、乗馬場や競馬場となっていた土地を利用した都市公園。約14万㎡の敷地には噴水や芝生の広場が広がり、地下には大規模なレストラン街が形成されている。

●新天地

旧フランス租界地域に登場したスポットで、オールド上海のムード漂う敷地内に、ハイレベルなレストランやカフェ、バー、ライブハウス、家具や雑貨のショップが建ち並ぶ。

●上海博物館



4階建、総床面積4万㎡の大博物館。古代の青銅器や彫刻、歴代の陶磁器や絵画、明清代の家具など、貴重な文化財を多数展示。

●上海大劇院



1800人収容する大ホールのほか、中・小のホールを擁する全面ガラス張の劇場。海外の有名オーケストラやバレエ団が公演することも多い。

●南京東路步行街



上海随一の繁華街、南京東路。人民公園北東の西藏中路から河南中路にかけては終日歩行者天国で、国内外からの観光客で賑わう。

●淮海中路

地下鉄黄陂南路駅の周辺には、中環広場や太平洋百貨、香港広場、大上海時代広場、伊勢丹などの百貨店が集まり、上海ぎってのショッピングエリアとして人気。

上海の注目エリア

浦東・陸家嘴エリア 急成長を遂げる未来都市の象徴

●唯一の金融貿易区

中国経済の牽引役として発展目覚ましい浦東新区。その中心となる「陸家嘴」は、中国で唯一「金融貿易区」に指定された国家級開発区である(正式名称:陸家嘴金融貿易区)。黄浦江を挟んで外灘の対岸に位置し、高さ468mの「東方明珠テレビタワー」、世界第3位を誇る88階建、高さ421mの「金茂大廈」を中心に、高層ビルが林立し、未来都市を思わせる景観を造り出している。同区の総面積は約28km²。そのうち第一期開発計画の6.8km²は「金融センター区」「竹園商業・貿易区」「龍陽高級住宅区」の3つの開発小区で構成されている。現在「金茂大廈」のほか「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」「招商大廈」等、20余りの高層ビルには欧米や日本の大手銀行、証券、保険といった多数の企業が入居している。

●2007年までに大開発

同エリアのオフィスビルは近代的な外観、優れたデザイン性を持つ一方で、スペック、メンテナンスの質といった点で改善が望まれている。2003年11月に竣工した「震旦大廈(Aurora Plaza)」は、通信や電気容量、空調など多国籍企業のニーズに対応する最新のものを設置。2007年までには、492mを予定する「上海環球金融中心(森ビル開発)」をはじめ、「Citigroup Tower」「上海銀行ビル」「新鴻基ビル(香

港大手デベロッパーSun Hung Kai)「Azia Center(GICシンガポール政府系投資機関)」など、グローバルスタンダードのオフィスビル約150万m²の供給が予定されている。

住宅面では、ハイレベルなサービスやセキュリティで好評の「東櫻花苑」や「アスコッ

ト浦東」をはじめとする高級マンションが次々とオープン。同エリアの問題として、対岸の浦西地区とを結ぶトンネル付近の深刻な渋滞が挙げられてきたが、2003年に開通した大連路トンネル、盧浦大橋に続き、2004年末に復興路トンネルが完成することで、大幅な改善が予測されている。



周辺レポート

●正大広場(スーパーブランドモール)



建築面積24万m²を誇るアジア最大級のショッピングモール。10スクリーンを持つ映画館、レストラン街などを備えている。

●東方明珠テレビタワー



テレビ塔としてはアジアの高さ468m。267mと350m地点に展望台があり、上海市街を一望できる。

●上海第一八佰伴



旧ヤオハン経営だったデパートで、中国人の経営に替わった今も人気は健在。10階建の館内には、飲食店街やボウリング場、サウナ、銀行まである。

●空港リニア線

地下鉄2号線龍陽路駅に隣接する駅から、浦東国際空港まで7分20秒で結ぶ。片道普通券で75元。

●濱江大道

黄浦江越しに外灘のレトロビル群と、背後に東方明珠塔や金茂大廈を望む川沿いのプロムナード。夜景の時間は混雑。

●陸家嘴緑地



約10万m²の敷地に池や芝生の広場を設けた公園で、高層ビルが林立する同エリアのオアシス的存在。