

北京 中国市場解説 シリーズ企画 不動産事情 番外編

今年7月下旬、人民元の2%切り上げを発表した中国。ドル建による経済規模の拡大に疑う余地はなく、加えて、北京オリンピック、上海万博を控えてビル大量供給が進む市場では、不動産投資熱がさらに高まると予想される。

今号の中国市場解説は、これまで1年にわたって紹介してきた上海を離れ、番外編として、近時、にわかに投資熱の高まる首都・北京の工業団地およびオフィス事情を俯瞰する。同市の地域特性が、活況の中心である上海と比較しいかなるメリットを持つのか。当地で長年不動産ビジネスに携わってきた筆者が、実態に即したレポートをお届けする。

〔本文：CBRE 宮城 信彬〕



BEIJING REAL ESTATE REPORT

北京工業団地事情

北京へ工場を設立するメリット

中国全土の工業団地の分布状況からも明らかなように、中国における工場は沿海都市に集中しており、また、特に上海以南に多いのが現状となっています。では、そんな中、北京に工場を置いている企業は、何故そうしているのでしょうか？ 各企業により事情は多少異なると思われますが、以下の3点が主な理由だと考えられます。

■政治との結び付き

中国の首都北京は政治のお膝元であり、各省庁の最高機関等も存在しています。工場誘致の際、国家レベルの要人の働きかけにより決まることも多々あり、また、国家が重視するプロジェクトや各省庁との複雑な手続きを必要とする業種等は、北京に工場を置いたほうが何かと便利であると言えるでしょう。特に、ハイテク産業、通信事業、ソフトウェア開発、製薬業等は北京に集中しています。

■人材の確保

北京には、北京大学、清華大学、北京化工大学、北京科技大学等、全国トップレベルの大学が集まっています。また、多くの研究機関もあり、企業が求めている人材が豊富です。特に、コンピュータ関連、ソフトウェア開発、科学技術を必要とする工場にとっては、その人材確保が絶対条件になると言えます。

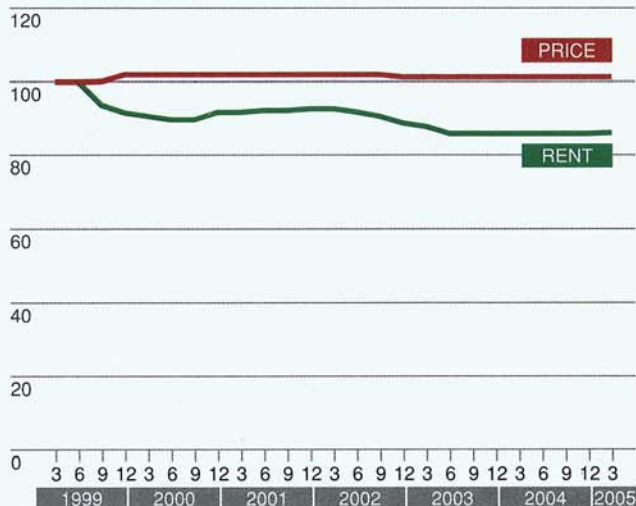
■安い労働力

早くから外資の工場が数多く進出した中国南部では、ここ数年、労働者の賃金が高騰しています。特に深圳や広州ではその傾向が強く、工場を内陸や北方へ移動させる企業もあるようです。北京の工場は、東北3省(黒龍江省、吉林省、遼寧省)や華北エリアからの安い労働力が比較的集まりやすいと言われています。

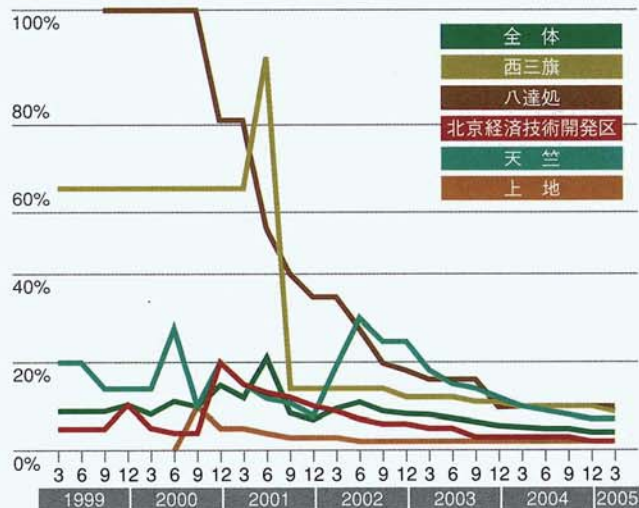
北京の工業団地の中で、外資企業が実際に工場を出せるレベルのものは、主に「北京経済技術開発区」「中関村科技園区」「北京天竺空港工業区」の3つであり、その他の工業団地に進出している外資は少ないのが現状です。他の工業団地へ外資が進出していない理由としては、①ロケーション・アクセスの悪さ②人材不足③規模が小さく将来性もない④インフラが整っていない⑤知名度が低い⑥受入態勢が整っていない等が挙げられるでしょう。

北京工業団地マーケット概況

工業団地賃料および販売価格指数 (1999年第一四半期を100とする指数)



主要工業団地標準工場空室率



北京工業団地事情

国家級工業区

北京経済技術開発区

北京経済技術開発区(北京開発区)は1994年8月25日に国務院より認可された北京市で唯一の国家級経済技術開発区であり、同時に北京市で唯一、国の沿海経済技術開発区に対する優遇措置と北京ハイテク産業試験区の各優遇措置項目の恩恵を受け、かつ国際標準と軌道を合わせた新しい管理体制を実施している経済エリアです。

同開発区は北京東南の郊外、京津塘(北京-天津-塘沽)高速道路起点の西側に位置し、計画中の五環路(五号環状道路)の南側、市街エリアの南三環路(三号環状道路の南部)から7kmの距離にあります。また市の中心にある天安門広場から16.5km、首都国際空港から30km、北京貨物駅から10km、天津港から140kmの距離です。開発区の地質状況は良好で、岩盤の深さは80~180m、岩盤面は起伏が緩やかで断絶帯はありません。工事地質の状況としては、通常の工業や民間用建設工事の必要性を満たすことができ、土地耐性は15トン/㎡前後となっています。凍土の深さは85m、地下水の水位は6~11mの深さにあり、しかもコンクリートに対する浸食性はありません。温帯大陸性季節風気候に属し、年間平均気温は摂氏11.5度、平均最高気温は摂氏26度、平均最低気温は零下6度、年間平均風速2.6m/秒、年間平均降水量は580mmです。

インフラ

排水 ●雨水と污水パイプの分割排水を採用。雨水は排水とは別に凉水河および大羊坊溝に排水され、污水は污水管から集中的に污水处理場に流れ込み、処理を行って基準に達した後、凉水河に排水される。

通信 ●電話局は世界で先進的レベルのPCBX100,000ゲートを装備。光ケーブルで市内とネットワークアクセスし、有線や無線、マイクロウェーブ等先進的な通信手段を有している。エリア進出企業に、国内・国際電話、電報、ファックス、無線通信、テレビ電話、データ伝送等多くのサービスを提供。

熱供給 ●集中熱供給を行っており、今後、15km²のエリア内に集中熱供給工場を6ヵ所設置することを計画。現在、熱供給工場は1ヵ所で、装備されている発熱設備容量は毎時175トン。エリア進出企業の蒸気、暖房、生活用給湯、吸収式制冷機使用のために熱源を供給。

ガス供給 ●進出企業に対し良質のパイプ輸送天然ガスを供給。供給ガス圧は0.8kg/㎡、カロリー=8,500~10,000kcal/㎡。

電力供給 ●電気容量増加費と電力補助費の徴収を免除。エリア進出企業への送電電圧は10キロボルト(±0.5%)、周波数50Hz(±0.2%)。

水供給 ●生産生活用水は都市水道管網からのもの。水質は国の飲用水基準に達している。

交通 ●市街地へは三本の道路が通じている。市街エリアにアクセスする軽軌交通線(日本で言う路面電車に相当)が既に首都2000年発展計画に組み込まれており、乗車時間30分で首都国際空港、数分で列車の旅客用駅、90分で天津新港に到着可能になる。

概要

■設立:1991年8月

■開発総面積:第1期15km²(開発済)、第2期24km²のうち、現在10km²が開発済

■工場用地販売価格:

450RMB~550RMB/㎡ ※50年間の土地所有権の所有

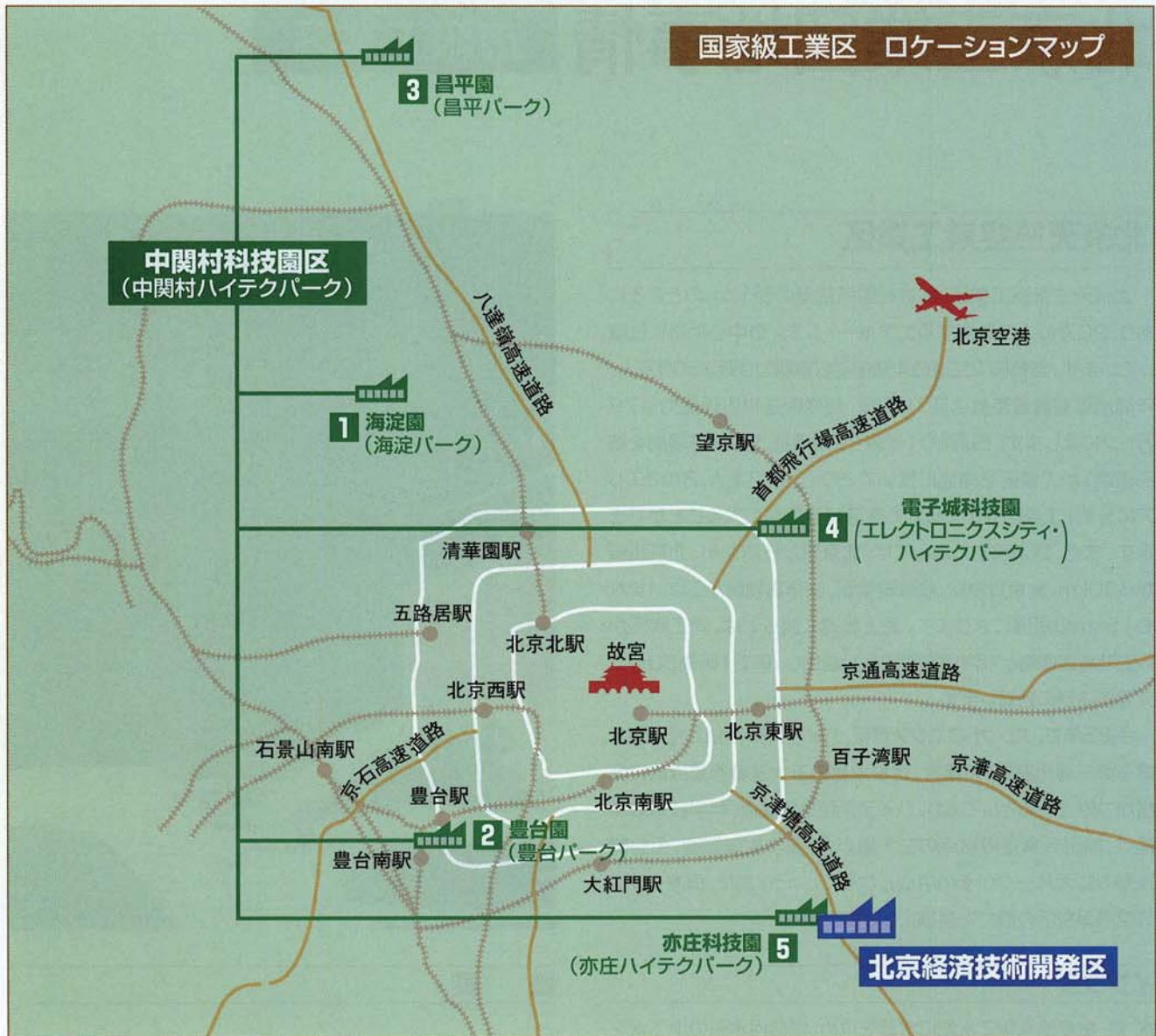
■建売工場賃貸料:AタイプRMB40/㎡/月、BタイプRMB55~65/㎡/月 ※Bタイプは集中冷暖房システム設置済。また、Aタイプは多少古め。

■主なテナント:現在、北京開発区の投資企業はアメリカ、日本、ドイツ、イギリス、フランス、ベルギー、スウェーデン、フィンランド、イタリア、スイス、ルクセンブルグ、オランダ、カナダ、オーストラリア、ニュージーランド、マレーシア、シンガポール、韓国、タイ、ミャンマー、トルコ、イスラエル、南アフリカ、ベリーズ、スペイン、パナマおよび香港、マカオ、台湾等からのものである。進出企業1600社余りで、外資483社の内、日本企業50数社。世界上位500社の企業の55社が進出している。

中関村科技園区(中関村ハイテクパーク)

1999年6月、国務院は北京市政府と国家科学技術部の『科学教育による国家振興戦略の実施、中関村科技園区の建設加速に関する仰裁』を正式に決裁しました。これは80年代の深框経済特区の設立、90年代の(上海)浦東地区の開発開放に続く、国の二世紀にわたる発展におけるもう一つの重大戦略行動であったと言えるでしょう。

現在、中関村科技園区は、全国の科学技術面におけるインテリジェンス資源が最も集中したエリアとなっており、パーク内には北京大学、清華大学をはじめとした各種高等教育機関が68ヵ所、中国科学院を代表とする各種科学研究機関が213ヵ所、聯



想 (LENOVO)、方正 (FOUNDER)、四通 (STONE) を代表とするハイテク企業が6,000社余りあり、総面積28,600haのエリア内に、多くの研究開発と生産、生活を一体化したパーク内パークが分布しています。

1 海淀園 (海淀パーク)

北京市西北部に位置し、中関村科技園区の主体であり中核である。科学研究/開発、教育のエリアでもあり、占有総面積は7,500ha。現在ハイテク企業が4,500社余りあり、エレクトロニクス情報、バイオエンジニアリング、光・機械・電子の一体化産業と新素材を主としたハイテク産業構造を形成。このパークは、企業が空き地を購入して工場を建てるのではなく、パーク側が建築したオフィスビルやコンベンションセンター、R&Dセンター等を買収する形式。

2 豊台園 (豊台パーク)

北京市の西南部に位置し、占有総面積は5,000ha。園内に産業基地が配置されており、計画面積は500ha。現在、エリア進出企業は1,000社余りで、豊台園は既に北京西四環路

および南四環路 (四号環状線の西南部) のハイテク技術開発地帯となっている。第1期の124haが開発済。

3 昌平園 (昌平パーク)

北京郊外の北30kmに位置し、占有総面積4,000ha。計画開発面積は770ha。第1、2期はすでに開発済で440ha。現在第3期の300haが準備中。エリア進出企業は500社余りで、ハイテク製品、製薬等の製造生産拠点。

4 電子城科技园 (エレクトロニクスシティ・ハイテクパーク)

北京東北エリアにあり、計画面積は1,700ha。電子城科技园は既存の大型・中型企業を活性化し改造することを主旨としており、既存の基礎を活用しエレクトロニクス情報産業を重点的に発展させている。計画面積は全て開発済、購入可能な土地はない。

5 亦庄科技园 (亦庄ハイテクパーク)

京津塘 (北京-天津-塘沽) 高速道路の起点に位置し、北京経済技術開発区内にある。区画面積は700haで、海外向けを主とした技術集中型産業拠点。ノキアの大規模なR&Dセンターが入居。

北京工業団地事情

市級工業区

北京天竺空港工業区

北京天竺空港工業区は、首都国際空港の西1kmのところにあり、20万の人口を擁するエアポートシティの中心地帯に位置しています。首都国際空港の年間旅客収容能力は延3500万人、年間旅客機離着陸数は延19万機、貨物輸送物処理能力は78万トンに達します。国道101号線（京瀋道路：北京―瀋陽間を結ぶ道路）が工業区を南北に貫いており（工業区をA、Bの2エリアに分割）工業区を出て5分で空港高速道路に入ることができます。また、鉄道輸送に関しては、北京駅から20km、北京西駅から30km、北京貨物駅、順義貨物駅、張辛貨物駅からはいずれも15kmの距離になります。海上輸送に関しては、同工業区から空港高速道路と京津塘高速道路を経由し、車で1時間50分で天津塘沽港に到着します。

今後5年で、エレクトロニクス情報、バイオメディカル、光・機械・電子の一体化産業、新素材、保税倉庫の五大産業を重点的に発展かつ確立するとしており、ハイテク産業化拠点、科学技術革新拠点、輸出外貨獲得拠点の三大拠点と、留学生創業園、生物科技园の二大パークがその中心となるでしょう。また、国家クラス of 空港保税区の設立を目標にしています。

インフラ

水 供 給 ●順義第二水廠に水源を求め、潮白河水系の地下水を利用し、区内に集中給水を実施。すでに工業区に市政府給水パイプライン6,500mを敷設しており、一日当たり給水量7万トンを実現。地下配管ネットワークによる給水で、圧力は4kg/cm²。

電力供給 ●区内電気は、華北電網により提供される（10万KVA）。

ガス供給 ●石油液化ガス供給可能。8,000～10,000kcal/m³。

熱 供 給 ●区内には熱エネルギー供給センターが建設され、集中熱エネルギー供給が実施されており、すでに電力パイプライン1,900m、熱エネルギー供給能力40トン/h、工業用蒸気圧力13kg/cm²を実現。

通 信 ●8万回線

排 水 ●区内では雨水、汚水分離排水が実施されており、雨水は南の月牙河へ、汚水は順通路汚水排水パイプを通じて中小河川に導かれている。汚水パイプラインは3,800m、雨水パイプラインは全長2,900m。

交 通 ●区内道路は配置が合理的な格子網状に整備されており、計10万m²。



概 要

■設 立: 1994年1月

■開発規模: 全体区画780ha。第一期開発380haがすでに完成。第二期の300haのうち60haが開発済。また、工業区内の一部に国家級の輸出加工区（100ha）が完成。

■工場用地販売価格: A地区の既開発済の部分については完売。従って価格は未定。B地区: 525RMB/m² ※A地区はB地区より空港に近い。

■建売工場賃貸料: 30RMB/m²/月

■輸出加工区の土地販売価格: 525RMB/m² ※工場用地は50年間の使用権利

■主なテナント: 現在、進出企業は288社、投資総額は32億ドル。18の国と地域からの海外投資企業が70%を占め、進出している多国籍企業は26社。そのうち世界のトップ企業500にランキングされている企業は20社。日本からは日本ビクター、ソニー、松下電器産業 他松下グループ数社、シチズン時計、村田製作所、SMC等13社が進出。空港工業区ということもあり、中国企業では航空機関連の企業が多い。

市級工業区 ロケーションマップ

八達嶺経済開発区

八達嶺経済開発区は、1992年8月3日市政府の認可により成立し、計画面積は489ha。現在までに27haが開発済。八達嶺長城の山下に位置し、西は康西草原、東は延慶万畝森林公園に連なっており、周辺環境は素晴らしい。開発区内の2本の道路は、県政府所在地および北京市と連絡しており、同開発区の入出口には八達嶺高速のインターチェンジが設けられ、北京市から62キロと交通運輸は極めて利便性が高い。インフラは、道路、電力供給、通信、上水道、下水道、熱エネルギーが完備されている。

石竜工業開発区

北京石竜工業開発区は北京市人民政府の認可を経て、1992年初頭に創建された。北京市の中心から24キロ、計画面積400haの工業区は北京西部の門頭溝区政府所在地である門城鎮にあり、北京市全体計画で決定された門城鎮衛星都市建設の一部である。現在までに180haが開発済。工業区は地理的、資源的、人材的優位性を生かし、三資企業、ハイテク企業、対外貿易企業を主力としている。現在、工業区の産業は建材、石炭、鋼鉄、軽紡、ハイテク情報、商業、観光などの基礎工業、加工業、第三次産業が揃った経済圏を形成。北京の国際的大都市化は、工業区に巨大な消費市場を提供している。創建以降、外向的、多機能で総合的な工業区は初期的な規模を整えつつある。

良郷工業開発区

良郷衛星都市は、1992年に北京市政府によって確定された重点衛星都市の一つである。北京の西南20キロに位置し、計画面積は2,200haである。人口は8万人であるが、2010年計画都市人口によれば20万人を見込んでいる。街の規模の割には通信システムが整っており、18万回線の提供が可能。

大興工業開発区

現在、大興には工業区が16カ所あり、そのうち市級が1カ所、区級が3カ所、鎮級が12カ所である。基本インフラ(道路、上下水、工業排水、熱、ガス、通信、電力)が整備されている区が2カ所、ガスを除いて完備されている区が6カ所となっている。計画開発面積は500haで、現在までに第1期の150haが開発済。投資総額は21.6億元。主な産業は食品、電子、アパレル、農業副産物精密加工、新型建材、光メカトロニクス化、バイオ医薬、パッケージ印刷、機械加工製造など17産業。同工業園区は、基本的に電子、光メカトロニクス化を主体としたハイテク技術産業基地で、食品、アパレル、農業副産物精密加工、パッケージ印刷を主とした都市型工業基地でもある。また、同工業園区は積極的に実体化経営モデルを推進しており、各界の資金を広く吸収して、工業園区開発建設、経済運営に参与させることにより、市場メカニズムを運用して工業園区の建設を加速させ、すでに大興経済の急速な発展キャリアの役割を果たしている。

雁栖工業開発区

北京雁栖工業開発区は、1992年北京市人民政府に認可されて成立した県級開発区で、懷柔県の北5キロに位置し、計画面積は948ha。現在、300haの初期開発区建設が完成しており、道路網が整備され、水、電力、ガス、熱エネルギー、汚水排出などの市政インフラ施設も整い、ユーザーを満足させることができる。また、区内にはプロセスコントロール電話支局が建設され、国際国内電話、デジタル伝送が可能。現在は、日本(東明化学有限公司)、タイ(Red Bull)、アメリカ、イギリス、台湾、シンガポール等の国と地域の企業が入居。これは市級工業園区の中では稀である。

中関村科技園区 国家級

密雲工業開発区

計画面積1,600haの北京密雲工業開発区は、1992年5月北京市政府に認可されて成立。現在までに800haが開発済。同開発区は、教育部認定の「全国高校科学技術産業基地」、科学技術部が批准した「国家松明計画北京緑水ハイテク産業基地」、現在計画中の「北京ソフトウェア工業園」、「北京バイオプロジェクト・医薬産業基地」である。1999年、国務院により中関村科学技術園放射地区となっており、2000年には北京市級工業開発区に昇格。北京密雲工業開発区総会社の資本金は2.8億元、実質総資産は20億元。経営範囲は、開発区全体計画、インフラ施設開発、土地譲渡および産業投資、区内建物管理および産業投資である。

林河工業開発区

北京林河工業開発区は1993年11月に北京市政府の認可を受けて設立された。全体計画面積416ha、第一次開発計画面積131haのうち約半分が既に完成。

北京天竺空港工業区 市級

北京経済技術開発区 国家級

興谷経済開発区

興谷経済開発区は、1993年8月3日北京市人民政府の認可によって設立。平谷県政府所在地東北部に位置し県政府所在地と一体化しており、平谷県政府所在地新区の重要な構成部分である。開発区は首都計画委員会の全体計画、設計に基づき、計画面積は500haで、第一期開発面積は370haが既に完成。同開発区は、国家産業政策と関係規定に基づき、電子、メカトロニクス、軽工業、化工、食品、建材、工芸品などの工業プロジェクトを主力産業とし、また、飲食産業、情報産業、不動産などのサービスも吸収している。企業の類別では、市場の動向に合わせた加工型企業、資源型企業、輸出型企業が挙げられる。投資資金導入ルートに関しては、外資企業を主眼とすると同時に、国内新技術プロジェクトも積極的に取り込んでいる。参入プロジェクトに対する要求は、汚染が少ない、技術含量が多い、付加価値が高い、高効率/高収益であることである。また、同開発区では管理委員会を設置しており、この管理委員会は、平谷県人民政府内に設けられた行政管理機構である。開発区内の開発建設、経営管理業務、内部各企業間、開発区と市、県各部門間の関係の調整、開発区の正常稼働、生活秩序の維持保護、区内の土地手配などに関して、合理的なサービスを提供する責任担当機構となっている。管理委員会と並行して設立された北京興谷発展公司是、独立採算、自主経営、損益自己責任の経済実体で、主として開発区内の不動産開発に従事し、内外の顧客、各企業と合作して開発区の開発建設を行っている。

通州区工業開発区

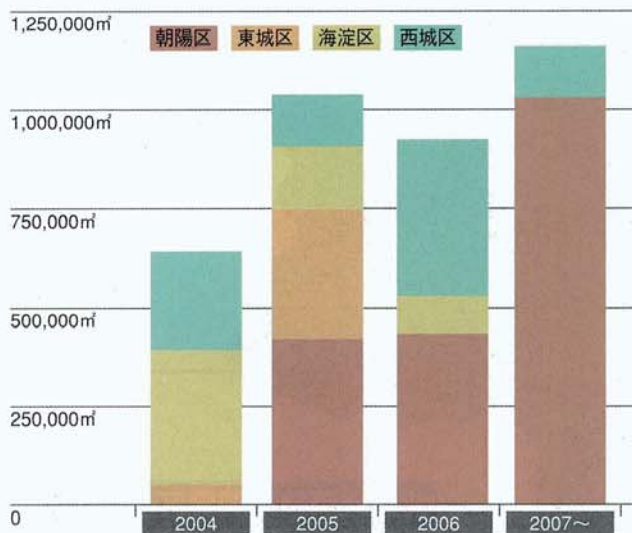
1992年5月、北京市人民政府に認可され設立。総面積278ha、そのうち工業区は248ha、生活区は30ha。現在、全て開発済で、さらに300haを追加開発中。天津港から140キロの距離に位置するこの通州区工業開発区は、その恵まれた交通条件と数年の開発によって合理的に整備されたインフラ施設(水、電力、蒸気、熱エネルギー、通信、道路)、サービスシステムが相まって、内外投資者に對しよりよい投資環境が作り出されている。同開発区は、電子、軽工業、食品、メカトロニクス、軽紡など、汚染が少なく、節水型の産業の発展に力を入れており、特にハイテク企業と輸出型企業の発展を奨励。また、北京市政府が制定した各優遇政策が実施されており、投資者は合資、合作、独資などの形で工業企業を立ちあげることができ、工業区およびその周辺地区サービスのインフラ施設建設、土地開発に参与できる。

北京オフィス事情

オフィスマーケットの展望

現在、北京の中心区では、ビル建設ラッシュが起こっており、今後オリンピック前後までに、CBDエリアを中心に数多くのオフィスビルが完成する予定となっています。その供給ボリュームは、中心エリアだけで100万㎡を超え、供給過剰となるともいわれています。ただし、その中に多くの販売用オフィス物件が存在するのは特筆すべきことだと言えるでしょう。それらの販売価格は、供給が過剰になるにつれ値崩れし、最終的にはオフィスマーケットの賃料にも、少なからず影響を与えるものと思われます。

北京のオフィス供給面積(予定)



オフィス賃貸実務

近年の北京において、新規に竣工するグレードの高いオフィスビルは、年々大型化し、設備も日本のAクラスビルに近づきつつあります。数年前までは、グレードの高いオフィスビルにおいても、フリーアクセスフロア(OAフロア)のオフィスビルは多くありませんでしたが、2003年以降の新築ビルでは、ほとんど

■賃貸条件等

面積表示単位		㎡(平方メートル)
契約面積	グロス面積(共用部分等を含む)にて契約	専有面積はグロス面積の70%前後が一般的
賃料単価表示	US\$/㎡/月	最近は人民元表示も増えてきている
保証金	賃料+管理費の3ヵ月分(償却・礼金等なし)	
管理費	管理費には時間内空調費を含む。表示はUS\$/㎡/月	おおよそUS\$3.5~3.9/㎡/月が一般的
契約期間	2年~3年(ただし途中解約は基本的に出来ない)	
原状回復義務	日本と同様	

のビルで標準設備となり、有効天井高が2.7m以上というのが一般的になってきています。

一方、オフィスビルの日常管理、空調システム、床荷重、非常用電源システム等においては、日本のレベルと比較して、まだまだ乖離があるビルが多いのも実情です。オフィスの選定の際には、どうしても賃料などの条件面に留意しがちですが、こうしたビル設備面も同時に把握することや、また、将来の様々な事態の発生に対処するオプション権利を契約前に交渉することが、特に中枢機能を備える大型のオフィススペースにおいては、非常に重要な要素となります。

オフィスビルを選定される際には、このような点に注意し、信頼・実績のある専門家に相談することをお勧めします。

ここで、実際にオフィスを契約・入居する際の、大まかな手順・留意点を述べてみます。



今後の不動産(オフィス)戦略について

オフィス選定とは、いずれの企業にとっても様々な意味で企業活動の根幹を担う重要な戦略課題です。

前述のように、今後、北京のオフィスマーケットは大きな転換期を迎えることとなります。したがって、企業は、短期的な視点より、日々刻々と変わるマーケットの情報や今後の予測、これからの開発状況を捉え、企業のビジネスプランと照らし合わせたうえで、長期的な視点からの不動産(オフィス)戦略が重要なキーマスターとなります。

現在、多くの日本企業・外資系企業は、中国マーケットを企業戦略の重要な部分と位置づけており、しかも、今後その傾向は、さらに加速すると思われます。オフィス戦略の行方が企業活動に多大な影響を与えるとと言っても、決して過言ではありません。



北京オフィストラブルQ&A〈アンモニア臭について〉

Q 最近新しいオフィスに引っ越したものの、アンモニアらしい異臭がひどく困っています。社員の健康問題等もあり、解決策を貸主と話し合っていますが、ちががあきません。最悪の場合には契約解除もあり得ると考えております。この異臭の原因は何でしょうか?また、何か良い解決方法はあるのでしょうか?

A 現状:北京および中国北方地方のビルにおいて、上記のような問題がよく聞かれます。この異臭の原因は寒さの厳しい冬季期間の工事において、コンクリートの凍結を防ぐためにアンモニア成分を含んだ薬品・材料を注入する事にあるようです。

数年前にテレビでも取り上げられ話題になった日系企業の多く入居するFプラザのように、この手の問題は多発しています。

ビルの竣工期日を守るために、施工業者は冬場でも工事が進められるよう苦肉の策として、このような薬品・材料を使用するようですが、完成後入居するテナントはたまったものではありません。また、同じビルでも冬季に躯体(建物の骨組み、強度にかかわる部分)工事をしなかった階層は、このような問題はないようです。

このアンモニア成分を含む薬品・材料が人体に与える症状として、目がチカチカする、めまい、頭痛などがあり、特に雨上がりの後に臭いがひどくなるようです。また、妊婦に与える影響は深刻なものがあり、非常に危険だと指摘されています。

残念ながら違法建築材料に関する法律はこれまで未整備であり、アンモニア成分に関する規

定は、数年前(2001年10月1日)にやっと制定された状態です。したがって、それ以前に竣工した建物については、オーナーは責任を負わなくてもよいというのが現状です。北京の国貿中心(北京のランドマークのオフィスビル)付近に去年竣工した超人気住宅ビルもアンモニア問題が起これ、何人かの個人購入者がオーナーを相手取り裁判を起しましたが、いずれも原告が敗訴しています。

また、2001年規定後に施工開始した商業ビル(オフィスビル、ショッピングセンター等)については、平米あたりのアンモニア成分が0.5mg以下、居住ビルについては同0.2mg以下と明記されており、それを超過するものは当局の厳しい処分があるとされています。

解決策 臭いがひどく、どうしても引っ越ししなければならぬ場合は、ペナルティーなしで退去できるようオーナーと交渉することを勧めます。賃貸借契約時に“建築材料は人体へ害を与えるものを含まない”という条項を入れている場合、多少交渉の余地がありますが、ほとんどのユーザーはこのような条項を入れていないため、良い結果はあまり望めないと言えるでしょう。

また、完全に解決というのは困難ですが、部屋の中のアンモニア成分を極力低く保つために、下記のような方法があります。組み合わせる実施すると効果があるとされています。

●石状に加工した浄化剤(中国語で“吸附剤”)を容器に入れ、30m間隔に置く。薬品は6ヵ月に一度交換。



●部屋の中の換気設備を強化する(これはオーナーと相談し、費用を全額または一部を負担してもらうよう交渉するのを勧めます)。

●窓を開け、出来るだけ風通しを良くし、空気の入替えをする(週末の間窓を空けっぱなしにするのも効果があるようです)。

当然ながら、アンモニア問題のないビルに入居すればよいのですが、移転先のビルを選定する際に、下記に留意されることをお勧めします。

●コンクリート壁に近づき臭いを嗅ぐ。

●目がチカチカしないか確かめる。

●同ビルに入居しているテナントに状況を尋ねる(同じフロアのテナントならなおいい)。

●空気質量調査会社※に委託し、現場で調査をしてもらう(一回数百元〜)。

●賃貸借契約書に、違法建築材料が使用されていないことを保証させる条項を盛り込む。

※中国政府から許認可を受けている団体で最も著名なのは“中国室内裝飾協会室内環境監測中心”電話: 010-63577464・83524715