

華北(北京・天津)の オフィス事情

中国の首都であり、2008年にオリンピックが開催される北京、そして近年注目を集めている天津の両都市は、華北地区でも特に中核になる都市といえます。ここでは、進出企業にとって最も切実な要素といえるオフィスに関して、北京及び天津の現在のマーケット状況と今後の予測を中心に解説します。

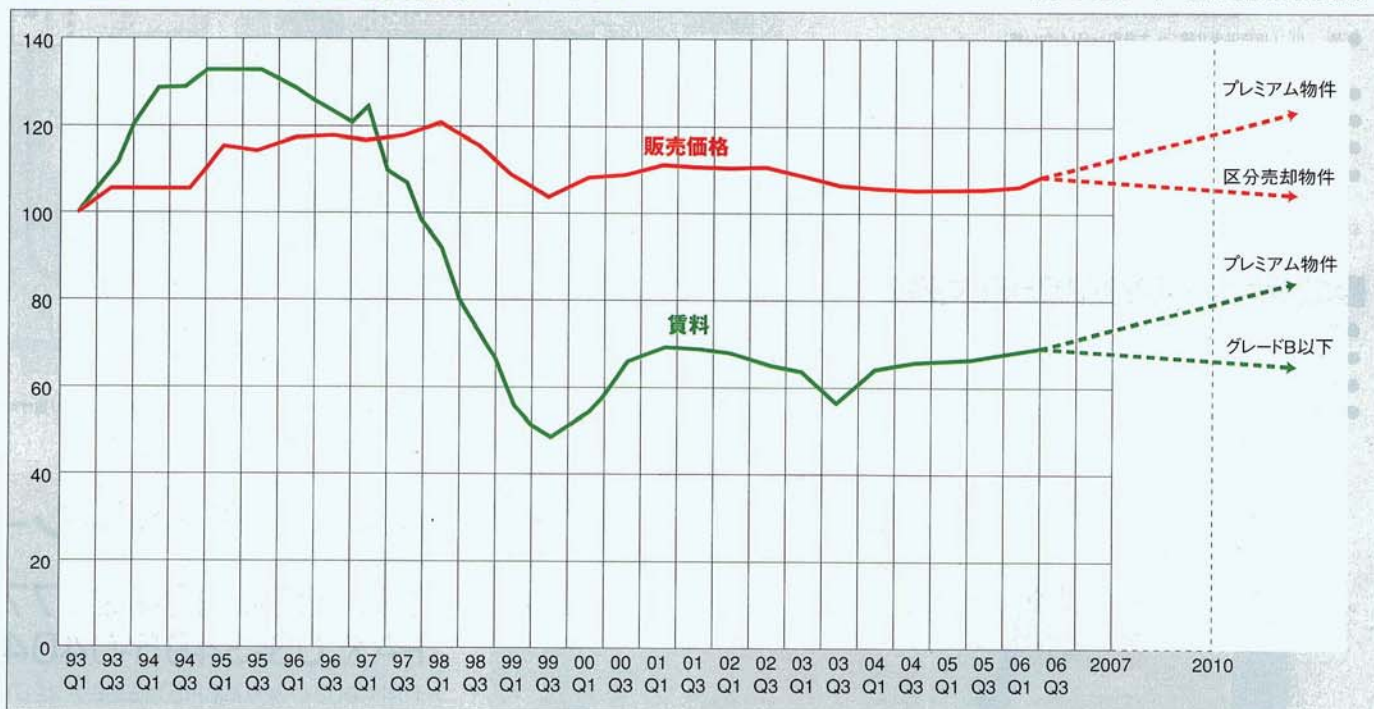


文) シービー・リチャードエリス ジャパンデスク北京 金羅倬夫 TEL: (8610) 5820-9121/9150 FAX: (8610) 5820-9088
email:atsuo.kinra@cbre.com.cn www.cbre.com.cn

日本でのお問い合わせは: シービー・リチャードエリス株式会社 グローバル・コーポレートサービス本部 TEL: (03) 5470-8764 FAX: (03) 5470-8425

北京主要オフィス賃料と販売価格インデックス

シービー・リチャードエリス北京 主要オフィス賃料と販売価格指標



北京のオフィス事情

はじめに

北京では、2008年の北京オリンピック開催に向け、多くの建物が建築中です。まずは北京のオフィス市場につ

いて見ていきましょう。

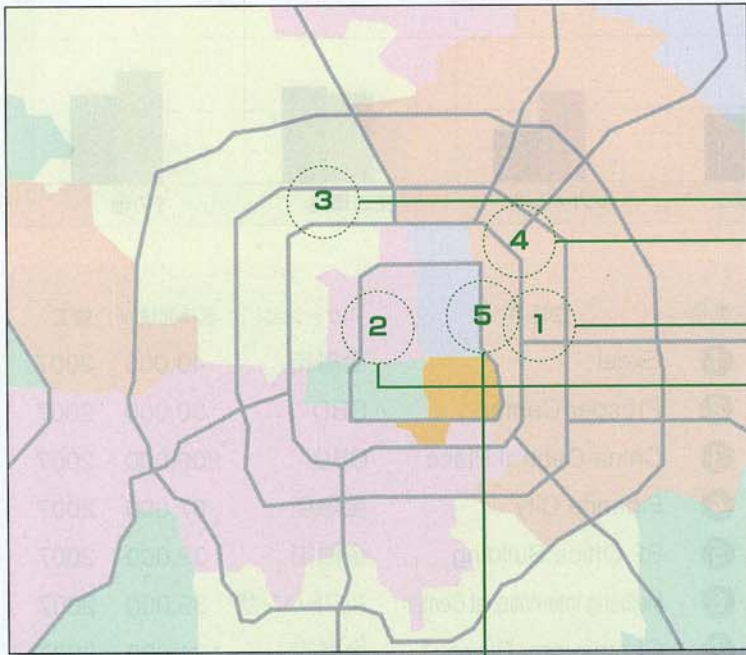
北京のオフィス市場の現状

2004年以降、北京のオフィス平均賃料は緩やかに上昇しています。2006年第3四半期時点の北京のオフィス市

場は、引き続き活発な需要から、契約面積は前四半期と比較して1.7%上昇、オフィス平均空室率は1.4ポイント低下の13.2%となっています。ただし、同時期の上海の平均空室率は5.9%であり、同地と比較すると、全

北京主要オフィスエリアとマーケット

※2006年第3四半期時点



CBD (中心部) エリア

オフィス総面積 :1,082,751m²
 平均賃料 :US\$ 24.8/m²/月
 空室率 :21.3%

中関村エリア

オフィス総面積 :1,282,429m²
 平均賃料 :US\$ 18.7/m²/月
 空室率 :21.7%

金融街エリア

オフィス総面積 :968,450m²
 平均賃料 :US\$ 23.8/m²/月
 空室率 :9.3%

ルフトハンザエリア

オフィス総面積 :769,378m²
 平均賃料 :US\$ 26.2/m²/月
 空室率 :6.4%

東二環路エリア

オフィス総面積 :468,052m²
 平均賃料 :US\$ 19.6/m²/月

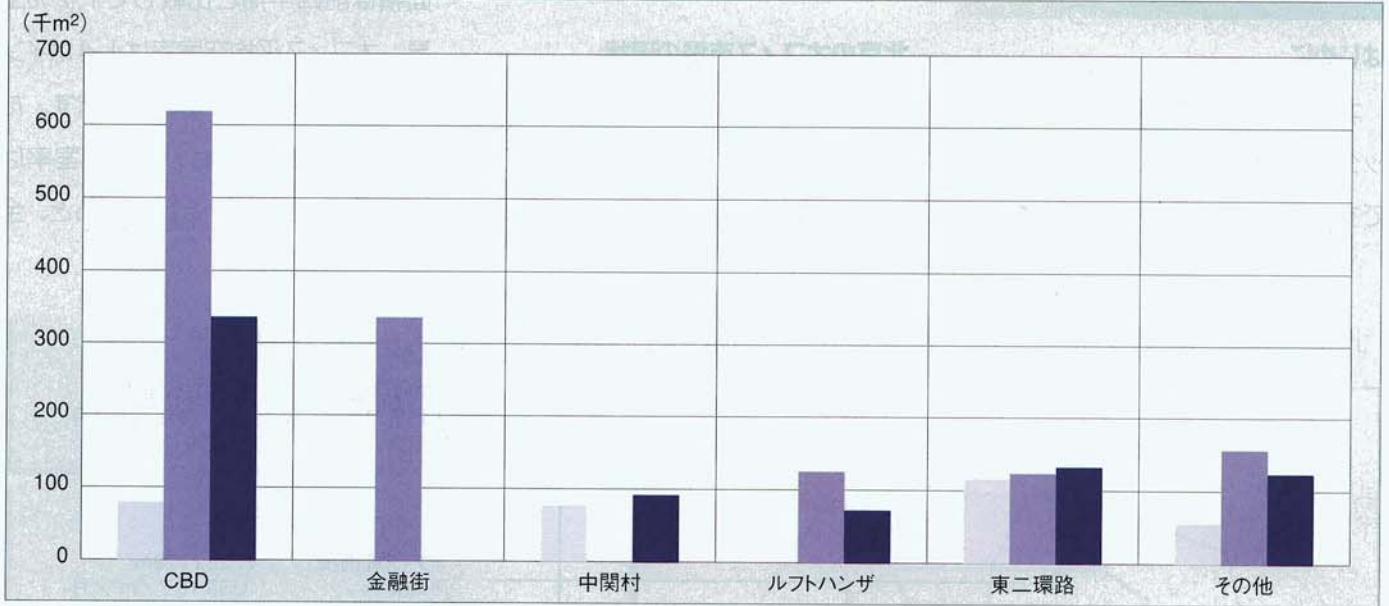
北京市のオフィス需要(契約面積)と供給、空室率

■ 供給(千m²) ■ 契約面積(千m²) — 空室率(%)



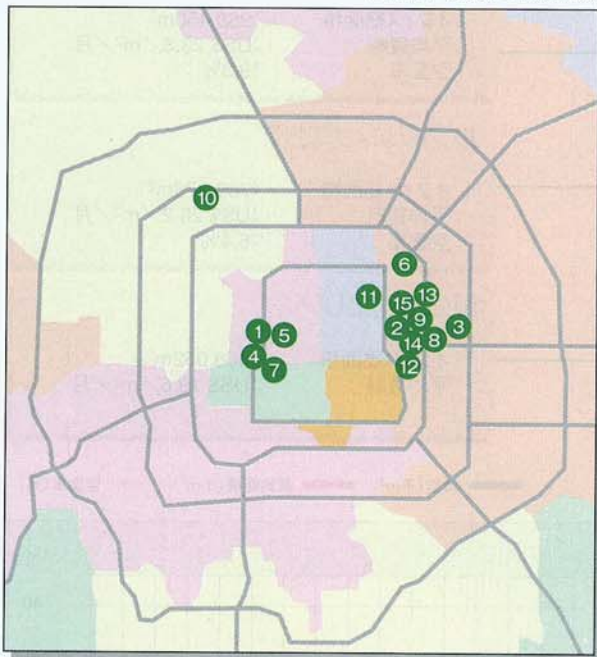
北京主要オフィスエリアの今後の新規供給面積

2006年 2007年 2008年



今後の新規供給グレードAオフィス

※2006年第3四半期時点



番号	物件名	ロケーション	延床面積(m ²)	竣工
①	Excel	金融街	40,000	2007
②	Prosper Center	CBD	90,000	2007
③	China Central Place	CBD	200,000	2007
④	Finance City	金融街	67,000	2007
⑤	P2 Office Building	金融街	39,000	2007
⑥	Meibang International Center	ルフトハンザ	89,000	2007
⑦	Chemsunny Plaza	金融街	194,000	2007
⑧	Gemdole Plaza	CBD	100,000	2007
⑨	Guanghua International Center	CBD	100,000	2008
⑩	Raycom Tower (III)	中関村	100,000	2008
⑪	Raffles City	東二環路	50,000	2008
⑫	International Financial Center	CBD	240,000	2008
⑬	Fortune Plaza (III)	CBD	120,000	2010
⑭	CWTC (III)	CBD	200,000	2009
⑮	Jing' Ao Center	CBD	180,000	2009

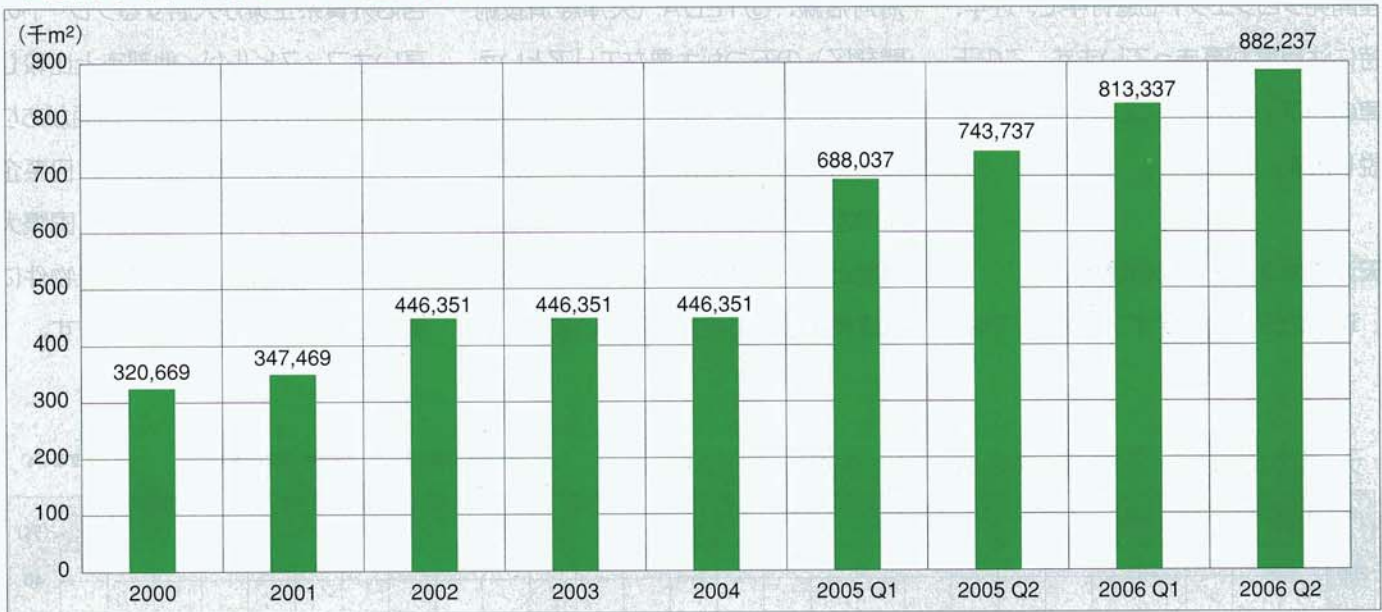
体として北京のオフィス市場の方が余裕があるように見受けられます(参考として、最近オフィス空室率の低下が著しい東京の水準を例に挙げておくと、2006年12月時点の東京主要5区の空室率は2.3%となっています)。北京と上海のオフィス市場を比較すると、北京では区分を含む販売用のオフィス

物件が多く、グレードが高く長期でテナントに賃貸する物件が少ないのが大きな特徴となっています。ですから、これらの物件を主に使用する日系企業を含む外資系企業にとってみれば、上海・北京の空室率の差異は、額面どおりのものではないと捉えるべき数値といえるでしょう。

なお、2006年第3四半期での北京全体のオフィスの平均賃料はUS\$ 21.8/m²/月、平均販売価格はUS\$ 2,591/m²となっています。

北京の主要オフィスエリアとしては、①CBD(中心部)エリア、②中関村エリア、③金融街エリア、④ルフトハンザエリア、⑤東二環路エリアの五つ

年度別 天津市内オフィス総面積



のエリアがあり、2006年第3四半期時点での平均賃料、平均空室率は別表に記しています。

今後の北京のオフィス市場

北京におけるオフィスの新規供給は、2006年から2008年の間がピークとなっており、総供給予定面積は250万m²といわれています。そのほとんどがCBDエリア内及び金融街エリアで供給される予定ですが、前述のように、北京では販売用のオフィス物件が多く、供給予定のうち、ビルオーナー1社が所有して賃貸に供されるグレードの高いオフィスはさほど多くないとも予測されています。

2007年度、CBDエリアには約60万m²を超える新規供給があり、代表的なものとして華貿中心（China Central Place）、世紀財富中心（Prosper Center）、銀泰中心（Yin Tai Centre）などが挙げられます。いずれもCBDエリアの中心部に位置するハイグレード物件で、これまでの市場において品薄感の高かったクラスで

天津主要オフィス平均賃料動向



の供給です。特に、大型のオフィス移転を検討するテナントの旺盛な需要を背景に、これら物件に人気が集まることは間違いないでしょう。同時に、今後はグレードの高いオフィス（ロケーション等の条件も含め）に需要が集中し、そうでないオフィス群による市場との二極化が、さらに顕著になってくるものと思われます。

一般的に、北京は上海と比較して街の広がり大きいといわれますが、実際に日系企業を含む外資系企業が入居する主要なオフィスが位置するのはCBDエリア等いくつかの一部のエリアに集中しているのが現状です。そ

う意味からも、CBDエリアに位置し、なおかつグレードの高いオフィスビルは、引き続き高い人気が続いていくものと予想されます。

天津のオフィス事情

はじめに

首都北京へ至近距離に位置する天津。その最大の利点は港を有していることで、北京周辺地域の玄関口として、また同地自体も2008年の北京オリンピック会場に予定され、様々な交通インフラ整備が進んでいます。加えて、

オフィスビルを中心とした様々な不動産開発プロジェクトも進行中で、近年、特に注目度が高まっています。この天津のオフィス市場について、以下に解説します。

天津のオフィス市場の現状

現在の天津の主要オフィスエリアは、

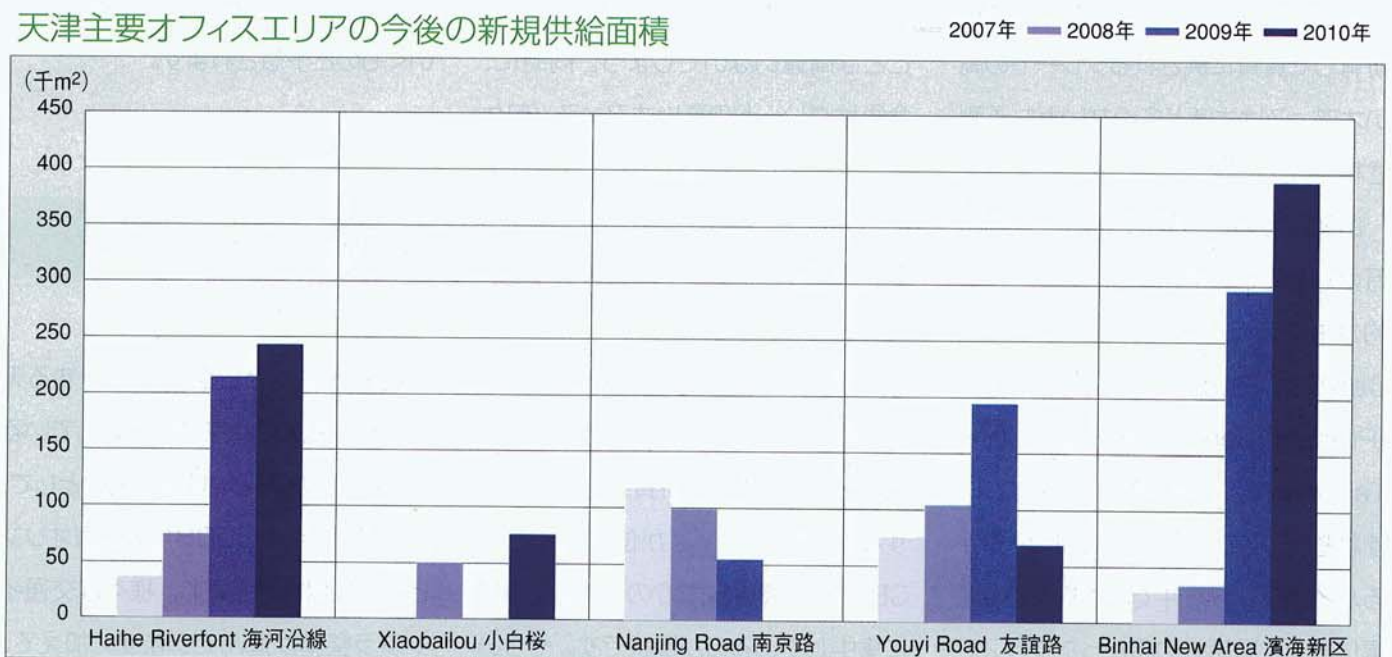
①南京路、②小白楼、③友誼路、④海河沿線、⑤TEDA（天津経済技術開発区）の五つが主要なエリアといえます。オフィスビル開発は、2003年以降特に目覚しく進んでおり、2004年のオフィス総面積と2006年第2四半期とを比較すると約2倍。その急激な成長ぶりを如実に示しています。た

だし、これまで天津には、日系企業を含む外資系企業が入居するグレードの高いオフィスビルが、他都市と比較し相対的に少なかったという側面があります。実際、現在においても、日系企業が入居するオフィスビルは、国際大廈に代表される一部のオフィス物件に集中している状況となっています。

天津市のオフィス需要（契約面積）と供給、空室率



天津主要オフィスエリアの今後の新規供給面積



空室率の推移を見てみると、新規供給が集中した2004年以降、継続的に低下してきており、天津全体の空室率は2006年第3四半期時点で20.6%となっています。また、天津において多くの外資系企業が集積し代表的なオフィスエリアとなっている南京路の空室率は、同時点で4.2%と、極めて低い状態です。

オフィスの平均賃料は、2003年以降、なだらかではあるもののほぼ継続的に上昇を続けています。なお、2006年第1四半期での天津全体のオフィスの平均賃料はUS\$9.03/m²/月。グレードAオフィスの平均賃料はUS\$17.2/m²/月となっています。

今後の天津のオフィス市場

天津では、今後5年間で約200万m²以上の新規オフィス供給が計画されています。その中でも、海河沿線(Haihe Riverfront, 合計約59万m²のオフィスビルが竣工予定)、濱海新区(Bin Hai New Area, 同約76万m²)といったところが市政府の都市計画に基づき開発され、最も注目すべきエリアといえるでしょう。

一方、北京同様、天津におけるオフィスビル供給も、その多くが開発及び竣工と同時に販売・売却され、デベロッパーが長期で保有し賃貸に供される物件は、比較的少ないと予測されています。また、その動向は、特にグレードの高いオフィスで顕著になる傾向にあります。したがって、南京路など市中心部に位置し比較的グレードが高くデベロッパーが長期で保有する物件は、今後も更に人気集中し、常に空室率

の低い状況が継続することとなるでしょう。

最後に…

これまで述べてきたとおり、北京・天津のオフィスビルは、開発後に売却の対象となる(区分を含む)物件が多く、また、上海に比べローカル(中国企業)のデベロッパーが多いことが市場の特性となっています。入居テナントにとって、複雑な権利関係の契約形態となる可能性があり、オフィス移転の際の物件選定には、賃貸条件だけでなく、デベロッパー(賃貸人)の背

景やその特徴、過去の開発実績、開発後の物件状況等を把握することが非常に重要だと思われます。

また、ビルの設備・スペック面は年々ハイグレード化してきていますが、日本の水準に比較するとまだまだ乖離は大きく、特に、空調システムやエレベータに関して、多くの企業が入居中のビルに関する問題を抱えているようです。

物件の選定時には、どうしてもビルの外観やオフィス内の形状、賃貸条件面等へ視点が偏りがちになりますが、上記のような目に見えない詳細の確認作業が、特に入居後に非常に重要なポイントとなってくると考えられます。

北京・天津でのオフィス賃貸借基礎知識

賃料単価表示	m ² (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。 ワンフロアを賃借する場合は、廊下部分を賃借スペースにすることが可能(ただし、消防局の最終確認が必要。なお、廊下部分の面積は、賃料支払いの対象にならない場合がほとんどである)。
賃料単価表示	RMB(またはUS\$)/m ² /月。 以前はUS\$での賃料単価表示が一般的であったが、人民元の切り上げ以降、多くのオフィスビルで賃料表示を人民元表記(RMB)に変更しており、現在US\$での表示を行っているデベロッパーはほとんどない。
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RMB / m ² /月。
契約期間	2年~3年(ただし、日本とは異なり、途中解約は基本的にできない)。
フリーレント (賃料免除期間)	賃借面積等により交渉可能。
引渡状況	床(フリーアクセスフロアもしくはコンクリート)、塗装壁、入口ドア、天井一式を敷設した状態が一般的であるが、北京では、天井一式がない状態を引渡条件とする物件もある。
原状回復義務	日本と同様、退去時に原状回復義務を負う。