

## 海外視察研修旅行（上海）

1. 日程：令和元年11月17日（日）から19日（火）2泊3日
2. 参加者数：35名（過去最多）
3. 旅程：空路：セントレア～上海（浦東）空港往復  
陸路：上海市内をバス・リニアモーターカー・地下鉄・トリム等で移動
4. 概要：

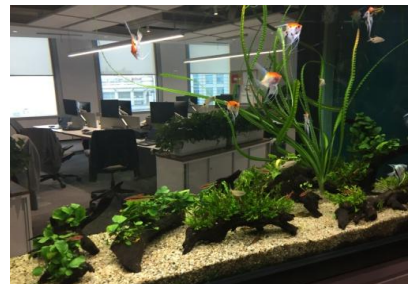
- 当協会の海外視察研修は平成15年から毎年行われ今回で17回目、第1回も上海だったが16年の歳月は上海を目まぐるしく発展させた。
- 上海は戸籍（日本でいう住民登録）人口2,400万人、戸籍の無い住民を含めると2,600万人や2,700万人ともいわれている大都会。
- 先進的オフィスや歴史的建造物（欧州風・中華風）が混在、商業施設の開発など街づくりは、ごった煮の感がある。
- 一般的に町はきれいだが、黄砂かPM2.5か不明だが、空気は必ずしもきれいとは言えず、呼吸器系の弱い方はマスクをした方が良い。
- 昨年視察の広州・深圳と比較すると成熟した町という印象

### 5. 視察研修

#### （1）JLL社のオフィス見学と上海不動産マーケット

JLL社（世界最大のアメリカの商業用不動産仲介会社）上海オフィスは、WELL認証取得の快適オフィスで、そのオフィスを見学させていただく

WELL認証(WELL Building Standard)は、「空気」「水」「食物」「光」「フィットネス」「快適性」「こころの健康」の7つの概念を通し人間の健康と幸せな暮らしに影響を与える様々な機能を測定・評価・認証するシステム  
日本でもイトーキ本社などで取得されている



熱帯魚越しにみるフリーアドレスオフィス

オフィス見学の後はJLL社商業地産(オフィスマーケット)部による、「上海賃貸オフィス事情」の講演



WELL認証オフィスの説明を聞く会員

- ・全体では空室率10%～20%
- ・賃料は月額ではなく日額
- ・日本とは考え方が異なる



上海マーケット事情を熱心に聞き入る

最後の質疑応答では20項目以上の質問が殺到し、上海事情ならびに、WELL認証オフィスに関する会員の関心の高さが伺われた。

#### （2）新天地エリア散策

上海市街区の石庫門（シークーメン）と呼ばれる1870年代の建物が残る地域を香港本部の瑞安集団のシュイオン・ランド（Shui On Land、瑞安房地產）が、再開発し、2000年に開業した上海の観光名所。

レストラン、ショッピングセンター、事務所、住居用マンション等からなる

昨今はやりの言葉で「インスタ映え」するスポット、おしゃれな店と街並み



### (3) 上海豊田紡織廠記念館見学と館長講話

「上海豊田紡織廠」は1921年設立のトヨタグループ初の海外拠点で第2次大戦終戦の1945年まで稼働した、まさに「世界のトヨタ」のルーツといえる場所。発明王・豊田佐吉の「豊田式木製人力織機」「G型自動織機」の展示もある。



創業者豊田佐吉翁から  
豊田章男社長までの系譜



館長による説明と  
熱心に聞き入る会員



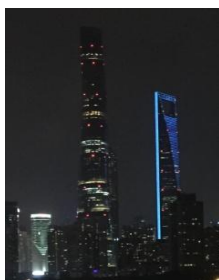
一般にはうかがい知ることのできない豊田自動車設立までの歴史や、中国とトヨタの関係、創業者豊田佐吉翁と西川秋次氏の人となりなど、館長の熱心かつ造詣の深いお話で、滞在時間が非常に短く感じられるほどであった。

**<ご注意> 一般公開された施設ではありませんので、必ずトヨタグループ企業様に紹介を受けたうえ事前の予約が必要です。**

### (4) 上海環球金融中心ビル (SWFC: Shanghai World Financial Center)

2008年完成の上海・浦東地区に位置する、地上101階、高さ492mの「上海環球金融中心」は、日本の森ビルグループの都市づくりのノウハウを注ぎ込んだプロジェクト。世界最高水準の国際金融センター機能を中心に、オフィス、高さを誇る展望台、ホテル、商業施設、メディアセンター等を擁し、金融センターだけでなく、情報センターとしての役割も果たしている。

外観は見る角度によって異なり、97階と100階の間が風抜けのためくり抜かれており、「栓抜き」に見えることから地元の人から栓抜きビルと呼ばれている。



右の青くライトアップ  
されたビルがSWFC



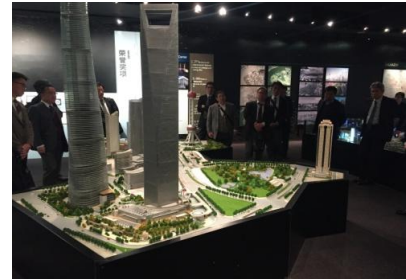
真下からだと  
剣にも見える

最上階100階の展望台からは上海シンボルのTV塔  
(東宝明珠塔)を見下げ上海街並みが一望



100階の特別展望台の床は全面ガラス張りで3年に一度は張替、1枚当たりの耐荷重は200kg台とのこと、ヒヤヒヤのスリルを味わうことができる。

3階に降り特別展示室で、展望台から見てきたようなジオラマを前にしながら森ビル上海城區総合運営部の方から、上海オフィスマーケット事情を講演して頂く。前日のJLL社の中身と一部だけ重複するところもあったが、より理解が深まった。



上海中心部の空室率は10%、周辺部は20%と名古屋の2%台と比較すると非常に高く見えるが、それは中国ならではの事情がある。

日本で新築ビルの場合、建築中に入居商談を進め、完成時には契約が成立していることが殆どであるが、中国においては「ビルが完成し、自分の目で不備がないか確認しないことには成約しない。」といった事情があり、賃貸供給可能時期になっても空室の状態がしばらく続くという。

ちなみに「上海環球金融中心（SWFC）」はほぼ満室とのこと。

## 6. 観光・その他

### （1）豫園・豫園商城

明の時代（1500年代）の樹木・水・太湖石をあしらった江南庭園が「豫園」  
周辺には明・清時代の建築を模した商店の楼閣が並ぶ「豫園商城」がにぎわう



豫園



真ん中に上海タワー



右の建物にはスターバックス

豫園商城

### （2）琦泰・茶文化展示館

豫園商城にある同館で、鉄観音・杜仲茶・プーアル茶・ジャスミン茶をいただく。それぞれお茶でも香り味わいが大きく異なる



### （3）上海雑技団



見る前の予想では、もっとアクロバティックなものを期待していたが、ジャグリングや手品、駒回しなどもあり、それぞれの技は素晴らしいものの「新春かくし芸大会」的なものを感じた。



#### (4) HKRI TAIKOO HUI (興業太古匯)

太古匯には複合開発や多目的ビルといった意味があり、上海西南京路にある2つのオフィス棟、大規模ショッピングモール、サービスアパートメント、ミドルハウスと呼ばれる111室のホテルで構成される複合用途開発。2017年スターバックスは2,800㎡の予備焙焼所を開設。



スターバックスの焙煎機

#### (5) 外灘(バンドまたはワイタン)

黄浦江西側1.1Kmにルネサンス・バロック様式など20世紀初頭の西洋建築が林立する。近年は建物の雰囲気を活かしたレストランも多く出ているそう。また黄浦江を挟んで東側は浦東(プートン)地区で、東宝明珠塔(テレビ塔)、上海環球金融中心(SWFC)、上海タワー(最高層ビル)を望むことができる。



外灘の西洋建築



黄浦江を挟み浦東ビル群

#### (6) 観光トンネル・トラム

外灘地区から浦東地区へ渡る際黄浦江の地下トンネルを「トラム」という乗り物で移動できる。スキー場のゴンドラを大きくした感の10人乗りで、オドロオドロシイ光や音楽の中を進んでいく



#### (7) 上海蟹



淡水に生息する中国モズクガニのうち、長江下流で取れるものを上海ガニという。

第一印象は「小さい」爪や脚は小さすぎて身が取れず断念。味噌はねっとりと粘り気があり癖もなくおいしい。

#### (8) リニアモーターカー(磁浮)

上海浦東空港と市内を結ぶ足として、2004年からリニアの商業運行が開始されている。30.5kmを約8分で結ぶので、計算上平均時速230km/hは出ている。加減速の時間を含めると、室内速度計は300km/hを指していたが、表示に嘘はない模様。結構揺れ乗り心地はよくない。



### 7. 感想

発展の中国大都会2年連続の視察となり、3都市それぞれの違いが感じられた。「広州はコンクリート」「深圳はクリスタル」というイメージだったが、上海は「コンクリートもあるが石造りとレンガが加わった」印象。交通ルール順守は広州や深圳より上海の方がまだマシ、但し音もなく走る電動スクーターは無法状態で(中国で電動スクーターは免許不要との由)非常に危険。ビル協会として設備・マーケットなど視察がしっかりでき、名古屋にゆかりの深いトヨタさんの歴史や成り立ちまで理解の深まった2泊3日でした。(中村)