

海外進出企業 interview 上海駐在員事務所開所20周年記念号

森ビル（上海）有限公司
～ 中国・上海の都市づくりをサポート ～

中国・上海の都市発展とともに歩まれてきた、森ビル（上海）有限公司の小栗副総経理（当時）へのインタビュー記事をお届けします。

Q1

森ビル（上海）について教えてください

A

森ビル株式会社は、東京都港区を中心に、都市開発や不動産賃貸・管理事業などを手がける総合ディベロッパーです。六本木ヒルズや麻布台ヒルズ、虎ノ門ヒルズなど大規模複合開発に強みを持ち、そのノウハウを海外にも展開しています。

中国事業は、東京の当社物件に大連市駐日本経済貿易事務所がテナントとして入居していた関係で、当時の大連市長から要請を受けて、1993年に始まりました。

1996年に遼寧省大連市にて「大連森茂大廈（現申貿地大廈、地上24階地下2階）」が竣工しました。その後1998年に上海市にて「上海森茂国際大廈（現HSBT（恒生銀行大廈）、地上46階地下4階）」が竣工。七十七銀行上海駐在員事務所様には2005年の開所以来、20年に亘って同ビルに入居いただいております。そして2008年には地上101階、高さ492mの超高層ビルである「上海環球金融中心」が竣工しました。

森ビルは、「Vertical Garden City - 立体緑園都市」という都市開発理念を掲げております。これは、都市機能を高層ビルなど垂直方向に集約し、緑豊かな超高層都市をつくるという考え方です。具体的には、オフィス、商業施設、ホテル、住宅、文化施設などさまざまな機能を立体的重層的に組み込み、徒歩で暮らせるコンパクトシティを実現しようとしております。

上海環球金融中心もその理念に基づいて開発され、金融センター機能に加え、ホテルや商業施設も備えた、にぎわいと魅力のある複合施設となっています。現在、「上海環球金融中心」と「HSBT（恒生銀行大廈）」の管理運営が当社の中国事業の大きな柱となっています。

【 上海の都市開発の様子 】



2006年



2025年

森ビル（上海）有限公司
前副総経理 小栗 健志 氏

Q2

森ビルの上海での取組みについて教えてください

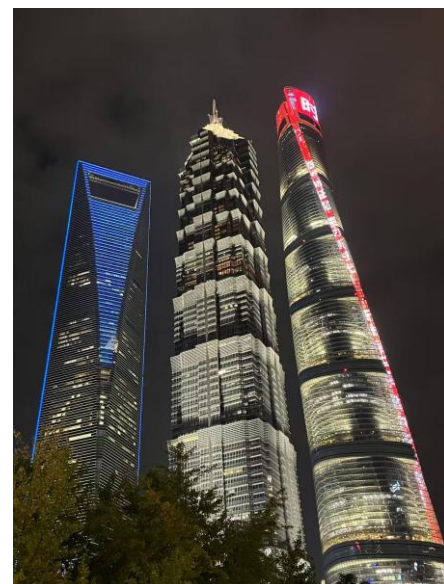
A

上海では、六本木ヒルズなどの街づくりで培ったタウンマネジメントのノウハウを活かし、街全体をマネジメントするという観点で取り組んでいます。

上海環球金融中心では、季節に応じた装飾やパブリックアートの設置、街全体を活用したイベント等も積極的に実施し、人々の交流拠点、情報発信拠点となる様々な仕掛けを展開しています。

特徴的な取組みとして、スカイマラソンという、地上1階から100階まで階段で一気に駆け上がるイベントがあり、コロナによる中断をはさみながらも昨年で開催10回目を迎えました。七十七銀行上海駐在員事務所の歴代駐在員の皆様をはじめ、入居する企業の従業員や、多くの上海市民に参加いただいております。今や上海市の定番イベントとして定着しております。

また、上海環球金融中心やHSBT（恒生銀行大厦）が位置する金融街「陸家嘴エリア」では、ペDESTリアンデッキが人気観光スポットの一つとして認知されています。当社は、ビルに留まらずこのペDESTリアンデッキの基本計画、設計コンサルティング業務を担当しています。2005年の構想段階から現在に至るまで、設計・施工監修に積極的に関わり、上海市のにぎわい創出に貢献しております。



陸家嘴エリアの超高層ビル
左が「上海環球金融中心」

Q3

中国・上海の魅力はどのようなところにありますか？

A

2017年に、森ビル（上海）有限公司に着任するため初めて上海を訪れた際は、整然とした先進的な都市機能と昔ながらの街並みが共存する、そんな印象を持ちました。

それから8年経ち、上海市はあらゆる面で大きく変化しました。その中でも特にIT化が進んだことに驚かされております。

現在では行政手続きや決済、買い物など、多くがスマホ一つで完結する社会になっています。ロジスティック・デリバリーが日本より安価で速く、買い物は全てのプロセスがスマホ上のアプリで済むため、家を出ることなく何日でも暮らすことが可能です。

中国の強みは、変化の速さと柔軟さが挙げられます。朝令暮改をいとわず、まずやってみて改善していくやり方です。そして、必要なら元に戻すという潔さもあります。

日本では問題点を全て潰してから始めないと、諸方面からお叱りを受けそうですが、この辺りはお国柄の違いかと思います。革新的な変化をもたらす環境が、中国・上海の魅力ではないでしょうか。

Q4

中国経済・都市開発の未来をどのように見えていますか？

A

IMFの2025年4月の発表によると、2025年および2026年の中国経済は4%の成長が見込まれるとのことで、経済発展が進むようです。

また、政府の成長分野重視の方針のもと、安価なコストで高機能を達成したDEEP SEEKなど、最先端分野が経済を牽引するのではないのでしょうか。

一方で、急速な人口減少や所得格差といった課題も浮き彫りになってきています。中国は、2020年に絶対貧困はゼロになったと発表しましたが、昨年の国家統計局の報告によると、年間所得が1万元（約21万円）に満たない低所得層が地方都市を中心に2.8億人存在しているとされています。そうした低所得層をいかに中間層に引き上げていくかが、持続的な成長の鍵を握ると言えるのではないのでしょうか。

都市開発の面ではオフィスビルや商業施設、住宅などが明らかに開発過多となっているように思われます。特に上海はオフィスビルの空室率が上昇傾向にあり、開発過多が顕著になっています。また、商業施設においては、Eコマースの急成長により実店舗の需要が減少しており、商業不動産の空室化に拍車をかけています。

加えて、若年層を中心に大都市の高コストな生活環境を避け、地方都市やオンラインで完結できる生活スタイルに魅力を感じる人々も増えつつあり、都市開発は柔軟で多様なライフスタイルを支える「質の高い都市づくり」への転換が求められていくのではないのでしょうか。

Q5

最後に中国でビジネスを行う企業にメッセージをお願いします

A

過去と大きく経済状況が変わる中で、我々もまたビジネスを模索している最中であり、メッセージとは恐れ多いですが、中国は少子化が進むとはいえ人口は日本の10倍を超える規模の非常に魅力的な市場です。上海においては人々の生活スタイルも目に見えて洗練されてきており、様々なビジネスチャンスが広がっているように思います。

一方で既に皆様ご承知と思いますが、中国企業は技術と経営の両面で着々と力を付けつつあり、簡単な市場ではありません。進出する企業は革新的なアイデアと柔軟な対応、そしてなによりも腰を据えて開拓しようという本気度が求められると思います。

共に成長を目指して頑張って参りましょう！



2025年7月付けで小栗氏（中央）はインドネシア・ジャカルタに転勤となり、後任は巖副総経理（右）となります。

聞き手：七十七銀行上海駐在員事務所 所長 熊谷 航

【お問合せ先】

七十七銀行 市場国際部 アジアビジネス支援室
TEL.022-211-9880

【Global Letter NEXT ホームページ】

その他の記事はこちらからご覧ください。

https://www.77bank.co.jp/kokusai/globalletter_next/



本紙記載の内容につきましては、当行が信頼できると考える情報に基づき作成しておりますが、その正確性、信頼性、完全性を保証するものではありません。法律上、会計上、税務上の助言を必要とされる場合は、それぞれの専門家にご相談いただくようお願い申し上げます。