

工場移転・代替地選定虎の巻

第4回 / 全6回 **先端都市上海の今**

世達志不動産投資顧問(上海)有限公司 法人事業部
(スターツコーポレーション株式会社 100%現地法人)
法人事業部 総監 今井和夫



PROFILE
上海歴 10 年目、日々進化するこの国で、日々現場・日々経験・日々勉強をモットーに、日中不動産の文化や商習慣はもちろん、前職の金融機関での経験を活かし金融面からもサポート。

ついに上海では土壤汚染重点企業へのメスが入り始めました。環境規制も一段と厳しさを増しておりますが、四回目の今回は過去三回の総括として上海がどうなったか、更にどう変わるかを考察します。

四位一体チェーン政策

これまで考察した4つの政策は「四位一体チェーン政策」として自転車のペダル回りのように、クラシックペダルから発動する駆動力をチェーンを通して、上海の産業構造や生産市場という巨大リアホイールを動かす如く、大きく前進、変革させました。



ある生産現場労働者の嘆き
「上海は生活し辛い街になったなあ…」

私のような上海歴十年選手の方の中には今は亡き、所かしこにあった屋台村の喧騒を懐かしく思う方も多いと思います。安くてボリューミーのある屋台料理は労働者の大事な食事処でもありました。その屋台一掃の背景にはこの四位一体政策が関係しています。現行、飲食店運営は不動産権利証が有り、且つ土地建物用途が「店舗、商業」に限られるため路面店舗やショッピングモールに限定されず。店舗運営者からすれば、屋台よりも賃料コストが高くなり、排気排水、廃油

など環境規制で運営コストも上昇、料理の価格設定も屋台に比べ値上げせざるを得なくなり、ひいてはお客である労働者の財布を圧迫する結果となります。私の好きだった上海葱油餅のお店もどこに行ってしまったのか、これも時代です。

同様に、未登記で建てられていた工場敷地内の社員寮があれば、それは取り壊され、賃貸住宅市場で社員寮を用意する必要が有ります。地方労働者が出稼ぎ先である上海に、家族を呼ぼうと思っても「上海2035」都市計画の一つ人口抑制政策より、上海戸籍は付与されにくく、地方出身者家族が暮らすには様々な福利厚生が享受できない住みにくいという構図が生まれます。

こうした背景により、上海での労働者の日々の暮らしはより圧迫され、外地労働者が根付かない、定住しないという動きになります。むしろ上海市政府からすれば狙い通り「上海2035」都市計画に記載の人口抑制、高付加価値、産業の高度化、脱労働集約産業を推し進める一連の政策範疇にすぎず、まさに四位一体政策なのです。



ある製造企業総経理の嘆き「労働者の確保、賃上げ、環境設備追加投資…苦難」

屋台が無くなり、住宅賃貸市場で家を

借りる労働者が賃上げを要求するのはまさに産業構造の変化の副作用であり、その条件では生活に困窮し継続して働けないと、製造業の労働市場において上海の労働力が減少、地方都市の労働力が増加という現象が起きてます(次回検証)。

環境設備の投資も増える一方、内製化していたメッキ工程に加え、塗装も外注しなければならなくなるなど、運営管理コストが上昇。環境総量規制で増産ができないなら、考えなければならぬのは「生産性向上」…まさに都市計画「上海2035」のシナリオ通りというストーリー展開。恐るべし、四位一体政策。

混沌の戦国時代(経済成長主導)から平安平定先進都市(量より質)へ

4回分の総括ですが、**35年までには工業用地は4分の1へ減少**、1000社近い日系製造業者様がご移転対象です。新時代上海では、**地方政府との関係性や心添え行為は古き良き時代の習わしと価値観を一新し、不動産や環境法規・条例を遵守するコンプライアンスとその認識が必須**です。

…という内容を本能寺(ご本社)へ伝えてください、というご依頼を多く受けます。現場の皆様は苦勞、**OKY(お前来てやってみろ)**で代弁します。上海市の先端都市への変革は国策です。「敵は本能寺にあり」。弊社をうまく利用いただき、ご本社への現状のご説明にご利用ください。三日天下…とはならない天下平安ご移転プランをご提案させていただきます。



事業用不動産なら、スターツに。

新規プロジェクト始動

売却 or 賃貸

持分譲渡M&A マスターリース

土地有効活用事業

高床式プラットフォーム
天井高9.5m
1ユニット4,500㎡*4ユニット
物流業者様も賃貸可能

太倉市内

貸出賃貸倉庫18,000㎡

スターツは、グループ78社、海外23か国、35拠点で展開中です。

【お問い合わせ】世達志不動産投資顧問(上海)有限公司(スターツ上海)
今井和夫(日・中文) 携帯: 158-2146-4821 メール: imai.kazuo@shstarts.com
住所: 上海市徐匯区肇嘉浜路789号均瑤國際廣場6樓 会社: 021-6125-6888

