



ニューヨーク駐在員事務所開設までの道程と ニューヨークの不動産市況

1 はじめに

2011年11月1日、ニューヨークの中心地マンハッタンの中ミッドタウン地区にあるロックフェラーセンタースタワーに福岡銀行のニューヨーク駐在員事務所がオープン致しました。福岡銀行は1999年にニューヨーク支店を一旦閉鎖していますので、12年振りに当地で活動を再開することになります。

駐在員事務所開設に向けた対外的な準備は、10年8月より開始しました。米国の金融当局への申請からオフィスの選定、内装工事や設備の調達等の手続きを進め、今回のオープンまでに1年以上の月日を費やしたことになります。今回は、事務所開設までの道程と、その1年あまりで感じたニューヨークの不動産市況についてご紹介致します。

2 開設までの道程

駐在員事務所で行える業務には制限があり、預金や融資といった銀行業務そのものを行うことは出来ません。しかしながら、金融当局より銀行免許の取得が必要なのは支店開設と同様です。その為、膨大な書類を準備したうえで手続きを進めなければなりませんでした。

開設までの大きなポイントは、
①金融当局から免許を取得する為の各種申請手続き
②実際に業務を行う場所である事務所の選定及び設営
③事務所運営に関する各種ルール作り
の3つがあります。

このうち最も時間と労力を要したものは、金融当局からの免許取得手続きです。ニユー

ヨークでは、次のような流れで開設の手続きを進めていきました。

まずは、事前に金融当局を訪問し、面談にて開設の意思を伝えることからスタートしました。その後、開設手続きに必要な申請書類を提出し、その内容に関する質疑応答を幾度か繰り返した後、金融当局から内諾を受けました。



福岡銀行ニューヨーク駐在員事務所が入居するOne Rockefeller Plaza (1936年建設34階建)

この内諾が出たことで、ようやく事務所設営手続きへの着手が可能となり、現在の事務所の設営に至りました。その後、住所等の連絡先を金融当局に届出して、正式な免許が発行され、事務所運営をスタートしています。

金融当局からの質問に対しては、2週間以内に回答しなければならぬというルールがある為、数日以内には回答していましたが、審査結果の通知期限については定められておらず、また進捗度合いの把握も難しい為、見通しが立たない中、結果を待ち侘びる日々が続きました。

また、運の悪いことに、審査期間中に欧州の金融不安が度々再燃したほか、大規模な金融規制改革の真つ最中ということもあって、金融当局も繁忙を極めていたと思われ、結局申請書提出から内諾を受領するまでに要した期間は8カ月と想定以上の長さとなりました。

申請後、間もなく事務所の物件調査を開始し、審査期間中も候補物件の選定を進めてはいたのですが、内諾を頂いていない以上正式な契約手続きに入ることが出来ず、また堅調な不動産市況を反映して他社がすぐに交渉に入ってしまうこともしばしばで、内諾までの8カ月間、ニューヨーク中心部の不動産賃貸価格は着実に上昇していました。

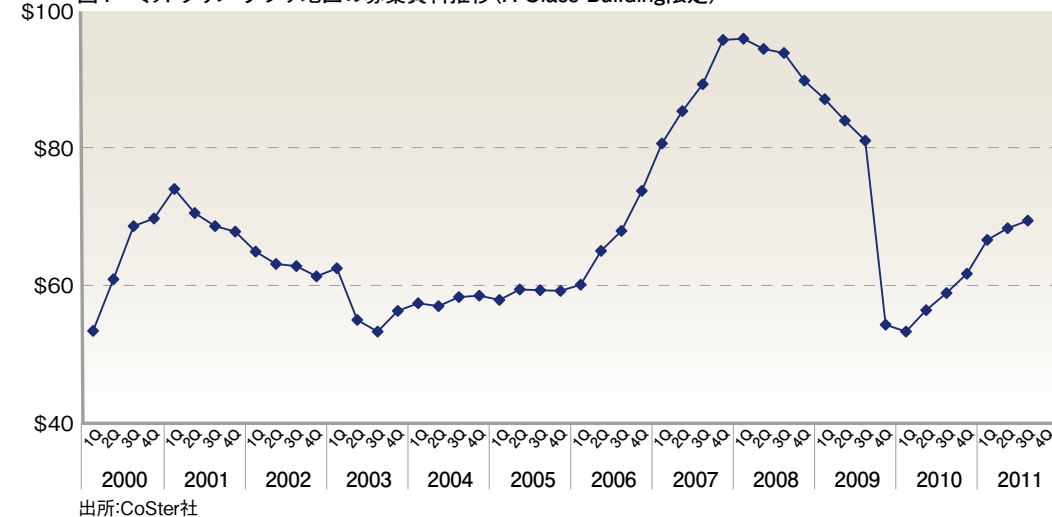
3 ニューヨークの不動産市況について

07年まで右肩上がりでも上昇していたニューヨーク中心部の不動産賃貸市況は、08年のリーマンショックで一旦大きく落ち込みはしたものの、10年第1四半期より再び上昇気流に乗り出しています。10年と言えば、ギリシャの財政問題が深刻化し、欧州景気の後退が顕著になった時期と重なります。アメリカでも所得の期待成長率低下と家計のバランスシート調整により景気後退懸念が見られてきた訳ですが、ニューヨーク中心部の不動産賃貸市場については、オフィス、住宅ともに上昇の一途を辿っています。

図1は、ニューヨーク中心部でも特に商業集積度が高いミッドタウン地区周辺のオフィス募集賃料の推移を示しています。リーマンショック前と比較すれば、依然として低い水準ではありますが上昇トレンドに転換しているのが見て取れます。また、当地の不動産業者からのヒアリングでも、依然として上昇トレンドは継続しているようです。

実際に、我々も現事務所周辺地区で10年秋に調査した賃料相場によると、単位面積（1 sq ft）当たり年間50ドル台だったのが、11年夏に正式契約した時点での賃料相場は60ドル

図1 ミッドタウン・プラザ地区の募集賃料推移 (A Class Building限定)



ル台後半となる等、わずか1年足らずで2割近くの上昇率を目の当たりにしました。

図2は、マンハッタン区の住宅賃料指数の推移を、2000年を100として示しています。オフィス相場ほど極端ではありませんが、賃貸住宅でもリーマンショックによる一時的な下げの後には再び

上昇トレンドに入っており、リーマンショック前の最高値近くまで戻しています。

これについては、以下の要因により、本来であれば住宅を購入する層の多くが賃貸住宅を志向していることから、賃貸住宅市況は強含んだまとなっているものと考えられます。

図2 マンハッタン区の賃貸住宅インデックス(2000年=100)

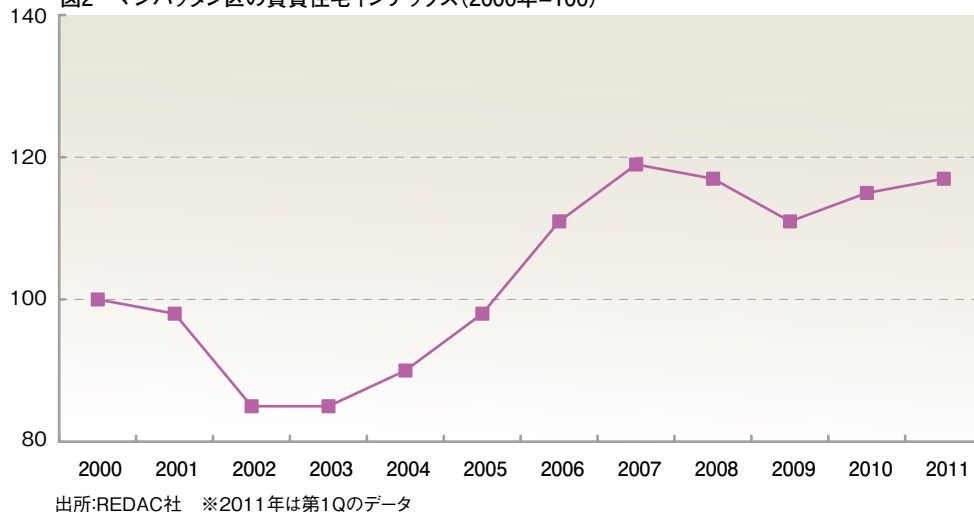


表1 世界のオフィス賃料

順位	国・地域	2010年12月	2010年6月
1	香港	191.97	161.42
2	ロンドン(ウエストエンド)	133.02	129.58
3	東京	105.00	100.76
4	パリ	102.15	91.82
5	ロンドン(シティ)	99.77	94.17
6	リオデジャネイロ	94.74	73.44
7	サンパウロ	78.73	68.50
8	ロンドン・サウスバンク	75.02	73.08
9	シンガポール	73.51	58.08
10	ジェノバ	69.10	55.63
11	パース	68.54	64.42
12	ストックホルム	68.45	55.91
13	ブリスベン	65.57	58.05
14	ニューヨーク(ミッドタウン・マンハッタン)	65.04	62.76
15	シドニー	64.42	55.83

出所:ビジネス・タイムズ、単位は1平方フィート当たり米ドル(年間)

①住宅価格は今後も一段と下がるのではないかと
いった不信心

②金融機関による住宅ローン審査の厳格化

③雇用不安によるローン返済への懸念増加

一方で、企業の業績は雇用調整を中心としたリストラクチャリングの効果等により堅調に推移しています。更には、オフィスビルの賃料収入を裏付けとした証券化商品(CMBIS)の予定利回りが年々高くなるように設定されていることもあつて、オフィスの賃貸市場も上昇していると考えられています。

表1は、世界のオフィス賃料の一覧です。これによると、マンハッタン中心部のオフィス賃料は約65ドルであり、その水準は香港やロンドン、東京といった世界の主要都市の半分程度であることが見てとれます。

しかしながら、アメリカでは契約面積に共有部分の面積が含まれる為、実際の有効(占有)面積との間で乖離が発生することになります。有効面積は、契約面積の約7割程度となるケースが多いことから、表1におけるニューヨークの10年12月の賃料を有効面積当たりで換算した場合、約93ドルまで上昇しますが、それでも主要都市よりは低い水準です。

金融、経済、商業における世界の中心地であるものの、そこは広大なアメリカ。イメージとは異なり、思ったよりも安くオフィスを構えることが可能なのです。このあたりも世界各国から次々と進出してくる要因のひとつになっているのかもしれない。

いずれにしても、賃貸に偏った不動産市況がいつまで続くのかが注目されています。

(ニューヨーク駐在員事務所 藤井 雅博)

海外進出最前線

上海編

大電株式会社

大電塑料(上海)有限公司

はじめに

大電塑料(上海)有限公司は、福岡県久留米市に本社を構える大電株式会社100%子会社として中国上海市に設立されました。親会社の基幹事業は電線・ケーブルの製造ですが、同社はその被覆材に用いられるプラスチックの技術を活かし、PVC(塩化ビニル)等の機能性コンパウンド(プラスチック製品用中間材料)事業に特化されています。



左から安恒上海駐在員事務所長、大坪久留米営業部長、大庭総経理、小樋井久留米営業部副部長

製造されたコンパウンドは、医療機器・家電・電線・自動車用品等、様々な分野で使用されています。特に医療用コンパウンドについては、クリンルーム化した専用工場を建設して製造される等、信頼性向上に努めておられます。

今回は、同社総経理として上海に常駐されている大庭総経理にお話を伺いました。

進出にあたって

同社製品の大半は、顧客の要望に合わせて開発から手掛けられています。そのため、約15年前の中国進出にあたり着眼された点は、現地で技術スタッフを育成して開発コストを下げ、競争力を高めることでした。今日では、現地スタッフもまだ指導が必要な部分はあるものの、相応の戦力となっているそうです。

また、同社は研究・開発や材料・製品検査に必要な分析計測機器(ICP・GCMS等)を取り揃えておられます。世界的に環境問題がクローズアップされる中で、重金属等の有害物質の含有量を規定値以下に保証することが必要です。化学品は、外見ではその判断が難しく、製品一つ一つをきちんと分析し保証することでローカル製品との差別化を図られています。

更に、原材料の評価にも分析計測機器を用いることでローカル材料の選別や判別が可能になり、調達ソースの多様化やコストの低減に役立てられています。

今後に向けて

同社の製品は、前述の通り幅広い分野で使用されており、顧客も中国やインド、東南アジアの巨大な市場をターゲットに次々と現地へ進出されています。一方で、同社を含めサプライヤーである石油化学業

界は、日本では業界再編が進行して生産拠点も集約された為、サプライチェーンの各所で材料の調達手段が限定的になっています。

この度の東日本大震災やタイの洪水でも、サプライチェーンの一部が稼働休止になる等、材料調達に苦心された顧客からの数多くの問い合わせに対し、同社はこれまでの営業活動を通じて日本製の材料以外の調達ソースも併せ持っていた為、対応することが出来たそうです。

同社は、現地に根付いた技術体制で、顧客へコスト・リスクの低減や安全・品質保証等の総合的なサービスを提供し、成長するアジア市場で顧客と共に発展することを目指されています。

最後に

2011年11月、同社親会社の取引店である福岡銀行久留米営業部が工場視察に訪れ、私も同行しました。

現場は、技術を中心に経営資源が投入されており、各分野のトップメーカーから信頼を得ておられる理由を肌で感じる事が出来ました。(上海駐在員事務所 長 真太郎)

PROFILE

現地法人名：大電塑料(上海)有限公司
住所：上海市松江区九亭鎮九涇路1328号
TEL：+86-21-6769-6109
FAX：+86-21-3763-9810
親会社名：大電株式会社
親会社住所：福岡県久留米市南二丁目15番1号
TEL：0942-22-1111
FAX：0942-51-2222

大連駅



大連駅外観

1. はじめに

中国では、昨今の著しい経済発展もあって、自動車の普及が急速に進んでいます。2009年には販売台数が米国を抜いたほか、生産台数でも日本を追い抜いたことで、中国の自動車産業は世界最大の規模となりました。

ただし、日本の約25倍の国土面積を持つ中国では、長距離移動や長距離輸送の手段として最も一般的に利用されているのは鉄道です。

ここ大連には、交通の主要拠点として大連周水子国際空港と大連駅があります。移動時間を考慮すると、飛行機による移動が好ましいものの、大連は濃霧の発生も多く、欠航や遅延が多々あることに加え、価格等も勘案して鉄道を利用する人が多数となっています。

鉄道の玄関口である大連駅は、日本の上野駅をモデルに建てられており、日本と大連と

の繋がりの深さを表している建物の一つでもあります。今回は、この大連駅をご紹介します。

2. 大連駅の歴史

大連駅は、1903年に支線の小さな仮駅舎として、現在の場所から少し離れたロシア街の近くに建てられました。現在、この仮駅舎は当時を物語る建築物として保存されています。その後、37年に南満州鉄道の太田宗太郎氏の設計により、上野駅をモデルとして現在の場所に建てられ、現在に至っています。

100年以上の歴史がある大連の鉄道ですが、新たに2007年にはハルピンと大連を結ぶ全長904kmの高速鉄道の工事も始まっており、今まで移動に約10時間かかっていた区間が約3時間で結ばれる予定です。但し、この高速鉄道の始発駅は大連駅ではなく、郊外に建設中の新大連駅となりますが、大連から北部への新たな移動手段として非常に期待が寄せられています。

3. 大連駅の概要

大連駅は2階が出発口、1階が到着口とさながら空港のような造りになっています。そして、2003年8月に駅舎北側に設けられた駅の待合室は、面積がなんと2

万4千平方メートル（東京ドームの約半分）もあり、6千人の人が利用可能です。更に、北口には開発区へ行く近距離路線（轻轨）の駅と凱旋広場があり、これまでの駅裏のイメージが一変して明るい雰囲気となっています。

大連駅からは、1日に発着併せて66本の列車が、北京や上海、瀋陽、ハルピン、長春等に向けて運行しています。1日の平均駅利用客は4万人、多い時は8万人が利用しており、年間の駅利用客は1,700万人に上ります。駅を中心に街が広がっており、早朝から深夜まで人の流れも多く、駅前もバスやタクシーが往来しており、終日活気に溢れています。

4. 終わりに

現在、大連の人口は年々増加しており、新しく地下鉄等のインフラ整備も進められています。また、世界各国から続々と企業も進出してきており、大連の街並みも刻一刻と変化しています。その一方で、大連駅の外観だけは今も昔も変わらず、旅立つ人々を見送ると同時に、希望に満ちた人々を暖かく迎え入れています。

今後も引き続き、旅の出発口や到着口として多くの人々の心に刻まれる存在となっていくと思われます。

（大連駐在員事務所トレーナー 久保田 卓）