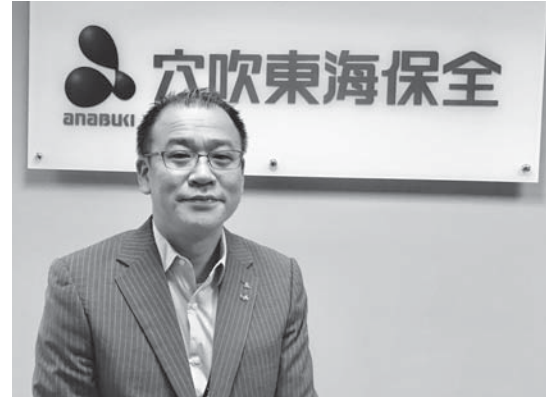


## 台湾の建物管理サービス高度化を目指す穴吹東海保全

あなぶきグループの台湾現地法人である穴吹東海保全は、警備業を主な事業とし、台湾のマンションや学校等の警備を行っている。グループ会社の穴吹公寓大廈管理維護とともに、日本流の建物管理サービスを台湾に根付かせ、台湾の不動産価値を高めていくというビジョンをもって事業運営をしており、建物管理業界での啓蒙活動も進めている。今回は、穴吹東海保全の宮武保朝総経理を訪れ、台湾でのこれまでのビジネスの経緯や今後の展望についてお話を伺った。



穴吹東海保全 宮武保朝総経理

### —台湾でビジネスをはじめた経緯について

日本では分譲マンションや賃貸マンション、社宅などあわせて20万戸以上を管理しており、関西以西ではトップクラスのシェアとなっています。現在日本では、マンション管理事業者の寡占化が進んでおり、他社からいかにリプレイスしてもらうかを考えていかなければならない事業環境が続いていることから、事業拡大のためには、海外市場開拓の重要性は高まっています。

そもそもの台湾進出の経緯ですが、台湾進出を決めた2012年当時、当業界において海外進出をしている企業はまだ少ない状況でした。しかし、日本の市場環境を考えた際に、早めに海外展開を視野に検討をする必要があるという思いと建物管理業という日本独特のサービス分野を海外に広げていきたいという思いの2点から様々な国や地域を調査しました。その中で台湾は親日であることや個人向けのマンションが多いことなどから参入にふさわしい環境であると判断しました。検討する中で台湾の建物管理業界の方からは是非来てほしいという話もいただいていた。

台湾参入を決めた背景は他にもあります。台湾の建物管理の状況として改善の余地が多くあるように感じていました。日本では管理業務主任者という分譲マンションを管理するための国家資格がありますが、台湾では法整備が進んでいないため、ありません。また、台湾の建物管理の歴史とし

て、台湾の警備会社は、マンションの警備を依頼してきたところから派生してフロントマンも派遣するようになったという経緯があるため、警備がメインで日本のように管理に重きを置いていないという特徴もありました。さらに、マンション側も自主管理の意識が強いことが多く、管理会社はそこからの指示で動くことが多い状況でした。この状況では台湾での建物管理サービスは良くなっていかないのではないかとこのことを感じました。

当社は日本で建物管理のフロントマンを養成する「あなぶきPMアカデミー」という学校を持っています。ビル一棟を丸ごと訓練施設としており、大規模修繕に関する工法の紹介や、給排水の配管を実際に見て理解したりと建物管理について学べる施設となっています。台湾でもこういった施設を作って業界の地位を上げ、台湾の方々からも必要とされるサービスとして育てていきたいということも考えました。それは結果としてマーケット拡大にもつながると思っています。今後、台湾でも建物が古くなり、日本のバブル後のように建物管理ニーズが増加していくのではないかと、それらのニーズに応えつつ台湾の建物管理サービスをレベルアップしたいという思いから進出を決めました。

### —台湾での事業内容について

基本的には(グループ会社の管理会社とともに)台湾現地

## 日本企業から見た台湾

デベロッパーが建てたマンションの警備・管理を受託しています。台湾の建物管理企業との違いは日本方式の管理会社主導での管理に力を入れている点です。台湾は日本と違って法律がないためマンションの大規模修繕積立金が積み立てられていません。建物のハード面を定期メンテナンスするという考え方も弱く、何か不具合が起こってから修繕するということが一般的です。何か不具合が起こってから対応となると、検討時間を取れず、費用も結果的にかかってしまうことが多くなります。それに対して日本流の事前に修繕計画をたてる考え方をしていきましょうということをいっています。マンション管理組合の会計の部分でも月次決算は行われていますが年度決算がない場合もあるなど財務面での管理が杜撰なマンションも多くあるため、財務・会計サポートも丁寧に行っています。他には清掃面も社内で清掃部を作って清掃業務を請け負うなど力を入れています。

台湾の建物管理の業界への貢献も積極的に行いたいと考えています。グループ会社の穴吹公寓大廈管理維護・総経理が台北市のマンション管理業協会の理事に選ばれたり、台湾の物業学会にも参画をし、台湾で長期修繕計画をどのように普及していくかということを検討しています。先ほど紹介した日本の「あなぶきPMアカデミー」に関係者を招待し日本流の建物管理の考え方を理解してもらう活動も行っています。

建物管理について、台湾では警備が基本的には求められます。弊社も当初は管理のみを行う物業会社として進出しましたが、警備の要望が多かったため、警備サービスの強化のために、3年前に東海保全を買収いたしました。東海保全は機械警備が主力でマンション警備は主力ではありませんでしたが、買収を機にマンション警備の部門を立ち上げ、力を入れています。台湾で求められる警備の内容は日本と少し異なります。日本では機械警備が基本で人は置かないことが多いですが、台湾では人を置く必要があります。ただ警備自体は夜間がメインとなり、昼間はエレベーターのボタン押しや荷物運び、ドアの開け閉めなども求められます。

警備の差別化としては、24時間緊急対応ができることを打ち出しています。もともと東海保全に対応部署があったため、そこを拡張し、管理センターを置いて24時間リアルタイム対応をできる体制を敷いています。安心感を持ってもらえることが大きいと感じています。もともと東海保全が強みにしていた機械警備も引き続き実施しており、台北の公立小学校の約3分の1のシェアをもっております。

### —今後の台湾での事業展望について

台湾での事業は台北市を中心として、新北市の一部をカバーしていますが、今後は南部の方への拡大も視野に事業展開を考えていきたいです。また、日本の「あなぶきPMアカデミー」のような学校を台湾で開設したいとも思っています。台湾の管理サービスの質の向上に貢献していきたいという思いからです。また、あなぶきグループとしては日本で30社以上を展開しており、これらグループ企業についても機会があれば台湾進出を狙っていききたいと思っています。

### —ありがとうございました。

穴吹東海保全股份有限公司の基本データ

会社名	穴吹東海保全股份有限公司 (日本語名: 穴吹東海保全)
代表者	宮武保朝(董事総経理)
設立	1990年
資本金	4000万元
事業内容	警備業

注) 2018年05月の情報による  
出所) 公開資料及びヒアリングよりNRI整理