

不動産ビジネスにおける日台の架け橋-東急リバブル

日本の不動産大手東急リバブルの台湾現地法人である東急房地產股份有限公司は、台湾進出当時は日本国内の営業ネットワークを活かし、台湾の投資家向けに日本の収益不動産の紹介・仲介を行っていた。昨今は台湾国内の不動産取引や台湾投資家向けに東南アジアの物件を紹介するなど、不動産の投資環境の変化や顧客のニーズに応じて事業ポートフォリオを多角化している。今回は、東急房地產股份有限公司の木内亮董事長兼總經理を訪ね、台湾での事業環境や今後の事業展望についてお話を伺った。



東急房地產股份有限公司 木内亮董事長兼總經理

—台湾に進出したきっかけ

当社は海外事業を2010年頃から本格的に開始しました。2011年に事業用不動産を取り扱うソリューション事業本内に「海外営業部」を設置し、出口戦略の一環として日本の収益不動産を海外の富裕層向けに販売する活動を開始しました。2012年には上海に現地法人を設立し、2013年にはシンガポールの不動産会社OrangeTee.com社と業務提携いたしました。台湾に進出したきっかけは、顧客に占める台湾人投資家の比率が非常に高かったこと、また台湾国内で日本の不動産の宣伝・営業をしていくためには現地法人を作って不動産仲介經紀業ライセンスを取得しなければならなかったことがあります。2014年4月には東急グループとの関係の深い台隆工業と合併で現地法人を設立し、本格的に台湾ビジネスを始めました。

—台湾での事業内容

台湾での事業は不動産の投資環境の変化や顧客のニーズに応じて多角化してきています。最初に取り組んだのが、台湾人投資家向けの日本の収益不動産の紹介・仲介です。現地法人設立当時の台湾は不動産価格が高騰していたに

もかわらず、賃料は低い水準にとどまっており、投資家の間では高い利回りを求めて海外不動産に投資する動きが活発でした。日本の不動産への投資は、2013年以降に円安傾向が続いていたこと、また著名人による不動産投資の成功談が広まっていたこともあり、堅調に推移していました。投資物件の特徴としては、日本人とは異なり、台湾に馴染みのあるコンビニや飲食店が入った物件を好む傾向がありました。2016年頃から為替の円安傾向が止まり、また日本国内の不動産価格が高くなってきたため、日本の不動産を所有している台湾人投資家の物件の売却をお手伝いするようになりました。他社に先駆けて、売却マーケットを構築してきたこと、また台湾の同業他社にはない売却ネットワーク(日本での販売力+台湾での現地サポート力)の活用と実績を上手くアピールすることができ順調に売却相談・受任数が増えてきました。2017年頃から、さらに日本の不動産市況や為替の影響を受けにくいビジネスを模索しており、台湾に進出する日系企業の方々に台湾国内の不動産の物件情報を提供するようになりました。日本での不動産取引をお手伝いした台湾の投資家の方々から台湾国内の不動産に送客をしてほしいと頼まれるようになったことがその発端となっています。最近

日本企業から見た台湾

では、日本の不動産に投資した投資家から日本以外の投資先は無いかという相談を多く受けるようになったこともあり、日本に代わる投資先としてタイ・マレーシア・カンボジアなど東南アジアの不動産の購入仲介も手掛けるようになりました。当社の役割は台湾の投資家を東南アジア各地のパートナーに紹介することであり、実際の案内などはパートナー企業にやってもらっています。マレーシアでは巨盛国際顧問と業務提携をし、タイでは現地の心友不動産と業務提携をして台湾の投資家向けに紹介しています。

－台湾人の不動産投資の特徴について

台湾人の投資家はキャピタルゲインや賃料収入に対する姿勢が厳しく、物件の目利き力もあるといえます。また新しいもの好きなどもあり、世の中に出回っていないような特別な物件に飛びつく傾向があると思います。ただ新しいもの好きとはいっても、心のどこかには日本というキーワードがあり、常に日本での投資機会をうかがっているようにも感じます。そういった意味では、事業を多角化させてはいますが、日本の不動産の紹介・仲介というものは常に中核事業としてやっていきたいと考えています。

－台湾で苦労されていること

日本とは異なり物件収集に苦労しています。台湾の地場の不動産会社がオーナーとの付き合いの中で情報を持っていることが多く、オープンになっていないことがほとんどです。ただし、情報が少ないからこそ、台湾に進出される企業が苦労されており、われわれのビジネスチャンスにもなりうると思っています。当社としては積極的に現地の人材を採用したり地元の不動産会社と提携したりすることによって情報を収集していきたいと思っています。

－今後の事業展望について

不動産という浮き沈みの激しい業界において会社を存続させていくためにも、継続して利益を上げられる会社でありたいと考えています。そのためにも不動産の投資環境の変化や顧客のニーズに応じて事業ポートフォリオを多角化していくことが大切だと考えています。引き続き台湾国内の不動産取引を行いつつ、今後は台湾の中古物件を買い取り、リノベーションした上で、再販する事業なども行いたいと考えています。

－ありがとうございました。

東急不動産股份有限公司の基本データ

会社名	東急不動産股份有限公司 (日本語名:東急リバブル株式会社)
代表者	木内亮(董事長兼總經理)
設立	2014年
資本金	2,200万元
従業員数	9人
事業内容	日本の収益不動産の紹介・仲介ほか

注)2018年7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