

# Leopalace21 News Letter vol.4



株式会社レオパレス21の国際事業についての  
戦略と具体的な取り組みについてご紹介いたします。



【本資料に関するお問い合わせ】

株式会社レオパレス21広報事務局  
共同ピーアール株式会社 菅野／杉浦／江頭／岡本  
TEL : 03-3571-5228

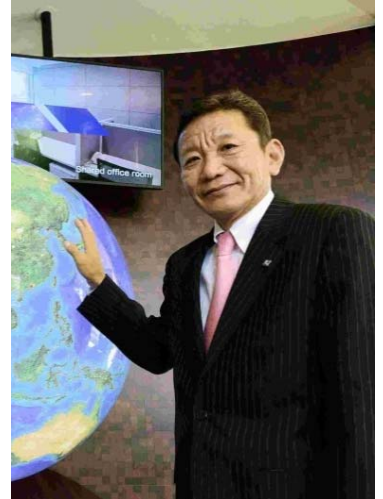
レオパレス21が「成長戦略事業」と位置付ける「国際事業」について、事業の責任者である深山 忠広副社長に、国際事業の基本理念やこれまでの歩み、今後の展望について聞きました。

## レオパレス21の海外展開の基本理念とこれまでの歩み

当社は、ASEANに進出する日系企業の増加を見据え、2013年よりASEANでの事業をスタートさせました。東アジアの拠点にて従来から取り組んでいる外国人向けの日本国内物件の紹介事業に加え、ASEAN地域に拠点を広げ、日本から海外へ進出される日系企業のお客様へ現地の住居やオフィスをご紹介するアウトバウンド事業を開始しました。

現在、海外拠点は16拠点まで拡大し、2015年より、サービスアパートメント及びサービスオフィスの開発・運営事業に注力しております。住居・オフィス環境が整っていないASEAN地域でも、日本のような高品質な住まい、快適なオフィスを提供し、ASEAN進出を考える日系企業の後押しをしたいという思いから展開を進めております。

国内の住宅市場が人口減で縮小傾向にある中、ASEAN地域についてはここ数年で急速に発展しており、計り知れない可能性を感じています。この市場の成長とともに、当社の国際事業も成長戦略事業として位置づけ、日本で築いた信頼と実績をもとに、アジアにおいても「新しい価値の創造」を実現するべく、積極的に展開してまいります。



**深山 忠広**

株式会社レオパレス21  
取締役 副社長執行役員  
営業総本部長

コーポレート業務推進本部長

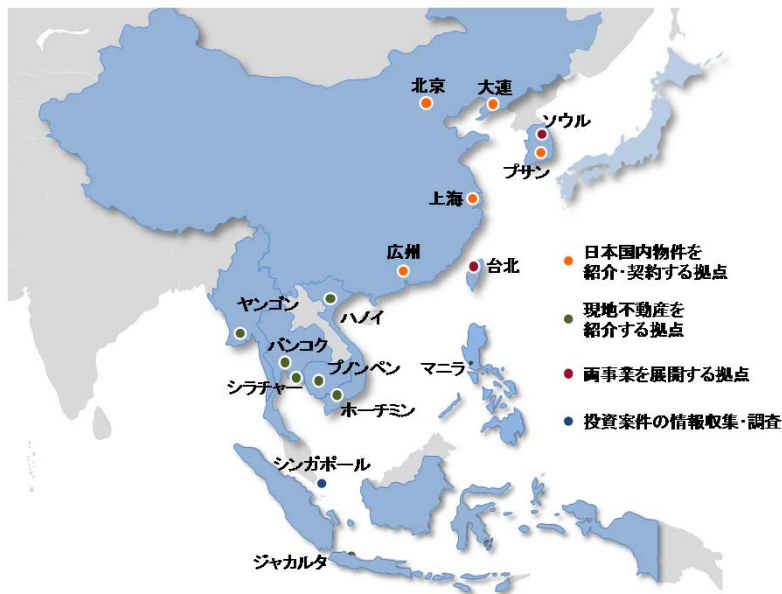
## 海外展開におけるレオパレス21の強み、特長について

国際事業においての当社の強みは、法人との強固な関係性もさることながら、業務にあたっての「スピード感」、そしてサービスの「質の高さ」であると思っています。

海外では意思決定の遅れがビジネスチャンスを失うことに直結してしまうため、国際事業はとにかく「スピード」を一番重視しています。ASEAN市場の発展には目を見張るものがあり、数ヶ月行かなかただけでも変化と成長を感じるため、新しい情報を常にキャッチする必要があります。当社は2016年にASEAN地域を中心とした投資案件の情報収集を行う拠点として、シンガポールに現地法人を設立しました。

また、2015年より展開し始めたサービスアパートメント・オフィスについては、日本国内での事業のノウハウを活かし、24時間のセキュリティ体制や当社スタッフによる日本語対応、備品の設置・清掃まで全てを日本のクオリティに合わせて管理・運営しています。きめ細かいサービスを徹底することで、サービスアパートメントの稼働率は90%前後で推移しており、今後も高い稼働率を維持するべく、顧客満足度向上を図ってまいります。

## 国際事業の今後の展開



レオパレス21の海外展開マップ

ASEAN地域を中心に現地物件の紹介だけでなく、サービスアパートおよびサービスオフィスの開発・運営に注力しながら事業規模の拡大を図って参ります。

また、海外で初めての自社開発物件として、カンボジアの首都プノンペンにサービスアパートメントを開業致します。日本人だけではなく、アジアや欧米の方にもご利用頂けるようにし、当社の国際事業のブランドを戦略的に広めていきたいと考えております。

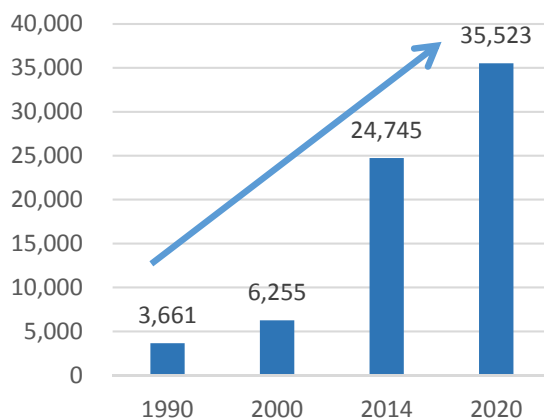
現在16拠点を展開していますが、規模としてはまだまだ小さく、10年後には売上高100億円以上の規模にしていき、国際事業を当社の成長の柱にしていきたいと考えております。

また、海外不動産投資事業やASEANの人材を活用した新規事業など、幅広く可能性を模索しながら、型にはまらないレオパレス21の国際事業展開を推し進めて参ります。

## ASEAN市場の発展

昨今の急速なグローバル化に伴い、日本から海外への赴任者数は年々増加傾向にあります。この中でも特に成長著しいASEANへの進出企業が増えており、これまで進出が盛んであったタイやマレーシアに加え、ベトナム、カンボジア、ミャンマーなどへの進出も増加しています。

ASEAN地域のGDP推移（億ドル）



出所：IMF「World Economics Outlook」

## 海外物件の仲介・紹介

ASEANへの進出企業増加を受け、当社は日系企業の海外赴任の際の物件仲介・ご紹介において、国内窓口と海外拠点の両面からお客様をサポートしています。海外進出が決定した際に、現地駐在員の住居や業務を遂行する為のオフィスなどを、お客様のご要望に合わせて安心して快適な現地物件をご紹介いたします。



## サービスアパートメント・オフィスの展開

駐在員の方々に快適な住空間をご提供できるようサービスアパートメント（家具・家電付きで部屋の清掃などのサービスが付いたホテルのようなアパート）を管理・運営しております。

現在では、タイ・シラチャー（地上8階建て、72部屋）、ベトナム・ハノイ（地上10階建て、56部屋）に展開しております。また、現地で快適なオフィス環境で働いて頂けるよう、フィリピン・マニラ（46部屋 6ブース）、ミャンマー・ヤンゴン（15部屋、6ブース）では、業務に必要な机・椅子、電話やインターネットなどの通信環境完備、共有の受付やミーティングスペース、応接室を備えた「サービスオフィス」を展開しています。

種別	場所	運営開始時期	部屋数	稼働率
サービスオフィス	フィリピン（マカティ市）	2015年11月	46部屋	76.1%
	ミャンマー（ヤンゴン市）	2016年4月	15部屋	73.3%
サービスアパートメント	タイ（シラチャー郡）	2015年10月	地上8階、72部屋	84.7%
	ベトナム（ハノイ市）	2016年8月	地下1階地上10階、56部屋	87.5%
	カンボジア（プノンベン特別市）	2017年（竣工予定）	地下1階、地上14階、56部屋	今年12月 グランドオープン予定

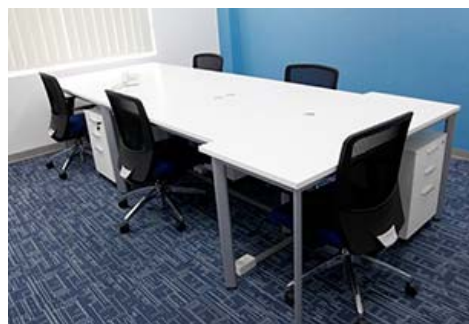
稼働率は2017年9月末時点



タイ・シラチャー  
サービスアパートメント居室



ベトナム・ハノイ  
サービスアパートメント居室



ミャンマー・ヤンゴン  
サービスオフィス個室スペース

海外の物件は、停電や水漏れ、家電の故障などが頻繁に起こったり、トラブルの際の対応も遅かったりと、住居の状況は良くありません。当社は、40年以上日本で培ってきた賃貸事業のノウハウを活かし、現地の建物やサービスと比較して、質の高い建物や設備、きめ細やかなサービスを提供することで差別化を図っております。

日系企業の駐在員の方々には、日本の社宅のような感覚で住んで頂けるよう、建物の管理からサービスまで全てを日本のクオリティーに合わせて提供しております。今後も“質の高さ”を追求し、駐在員の方々の安心・安全な海外生活をサポートします。

カンボジアにオープン予定のサービスアパートメント



グランフェルテ プノンペン  
[カンボジア]

海外で初めての自社開発物件として、カンボジア・プノンペン（地下1階・地上14階建て、56部屋）にサービスアパートメントをグランドオープン致します。

物件が位置するのは高級住宅地エリア「トゥールコック」で、2014年にオープンしたショッピングモールがあるほか、インターナショナルスクールも多く、また空港へのアクセスも30分程度と、生活環境も整備された立地です。この地区は、日本人以外の外国人も多く住む地域のため、アジアや欧米の方の需要も取り込み、マーケットの拡大を図ってまいります。

設備・サービスでは、家具・家電（テレビ、ソファセット、ダイニングテーブル・イス、エアコン、冷蔵庫など）の完備はもちろんのこと、受付レセプション、フィットネスジム、キッズルーム、地下駐車場、ルームクリーニング、朝食サービスなど多彩なサービスを日本と同等のクオリティでご用意しております。



エントランス



リビングルーム



ベッドルーム



エレベーターホール



駐車場



ルーフトップ

日本初のリロケーションマネジメントカンパニーを目指して

“リロケーションマネジメント”とは、企業の人事異動を赴任国・渡航国両サイドの手続きをトータルでマネジメントするグローバル人事業務のアウトソーシングサービスです。

当社は2015年より、海外不動産物件の仲介・ご紹介のみならず、航空券手配やビザ取得、日本国内での空き家の管理、海外への引っ越しなど、海外赴任前から赴任中、帰国時まで安心・安全な生活のトータルサポートを行う「ワールドビジネスサポート」を展開してきましたが、日系企業の海外赴任者が年々増加するに伴い、同サービスへの問い合わせも増加しております。

一方、欧米で50年以上前に始まったリロケーションマネジメントは、日本企業にはまだ認知度の低いサービスであり、国内には同様のサービスを提供できる企業が存在しないため、一部の国内グローバル企業は外資系リロケーションマネジメントカンパニーに依頼せざるを得ない状況です。

このような国内企業の課題解決にむけ、当社は本年10月に不動産におけるグローバルネットワークに強みを持つ、エンプラス株式会社の発行済株式の66.7%を取得し子会社化しました。これにより、日本から海外、海外から日本、海外から海外間の人事異動に関連するサポート（住居提供、引越、航空券手配等）をワンストップで提供する新サービス『グローバルリロケーション』を開始します。

レオパレス21では、日本初のリロケーションマネジメントカンパニーを目指すとともに、「国際事業」全体の弾みへと繋げてまいります。

