

"アーリーバード"
~TOKYO EARLY BIRD
MEETING~

世界の不動産マーケットにおけるビジネス
チャンス

2014年10月31日

by ユキーナ・富塚・サントス

目次Contents

- 講師自己紹介
- ヨーロッパ不動産市場
- Expo Munich 2014
- アジア不動産市場、シンガポール、フィリピン、カンボジア
- カルチャーギャップとCommunication
ファン・ハール監督の例
- 日本人に求められる英語：英語貴族に！

講師自己紹介

- 国内最大手不動産コンサルティング会社
- イタリア・アメリカでMBA
- アメリカ系・ドイツ系不動産銀行で内部コンサルとして勤務
- 現在はブラジル・日本のビジネスをサポート
- 日・米・英の不動産鑑定士
- 言語は日・英・イタリア・ポルトガル語の四ヶ国語
- <http://yukina-s.com/>
- <https://www.facebook.com/yukinasantos>

講師自己紹介

○ 著書

「英語貴族と英語難民」 総合法令出版

「ワールドカップが100倍楽しくなるブラジル・ジンガ必勝法」 セルバ出版

○ 講師

不動産英語塾「オールイングリッシュ-誰でも英語貴族になれる、目からウロコの英会話ジムトレーニング-」

<http://www.tocodajuku.com/>

ヨーロッパ不動産市場

- 依然として回復基調にあるものの、賃料などの実経済の回復からの不動産市場底上げには至っていない。
- ロンドンなどの市場では過熱傾向、プライムアセットの取得は難しい
- 理由1 日本投資目線では採算がとれない
- 理由2 所有者は英国系投資家ではない（50%以下）中国系・中東系が多い
- 理由3 意思決定に時間がかかる

ヨーロッパ不動産市場

- 東欧等には値上がりが見込めるものも
（利回りの的には、それほど魅力が見込めないものもある）
- 南欧（ラテン）イタリア・スペイン等ハリ
ゾート関連のアセットも見られるが適切な
現地パートナー選定が必要
- 北欧は外国人投資家誘致に積極的

Expo Munich2014

- ドイツ不動産市場はドイツ投資家よりも外国人投資家が活発 中国・ロシア・ポーランド（ユニクロタイプのリテーラー進出）
- 低金利・安定性を求めている投資
- CPIは表面上プラスだが、実際のインフレ率はほとんどゼロ
- GDP成長率は1.7%、ウクライナロシアの問題の影響から、大幅な減少

Expo Munich2014

- ドイツ国内で懸念されている課題
- 労働人口、空洞化（ある銀行の従業員平均年齢51歳）
- 後継者不在 過去10年以上の採用控え、
>>金融業界からの移行、スキルアップのむずかしさ、人口減少、世代間意思疎通の困難性
- People's sustainability, Resilience of companies
- 都市のFunction

Expo Munich2014

- 投資家の需要が多く、不動産価格が上がるがNOIの上昇ではなく、Capが下がっている
- 政治的背景からの投資も多い（ロシア・東欧資産の拡散のため）
- IMFからのプレッシャーは消費拡大・経済の活性化だが、国債など政府債の増大に頼っている

Expo Munich2014

- ノルウェーのソブリンファンド（石油）が他国へ積極的に投資し、富を拡大しているのと対照的
- ヨーロッパ、アメリカ、アジアなど
- アジアにおけるシンガポールのポジション

Expo Munich2014

- 日本の投資家がPrime のアセットを取得する可能性
- バーターは可能性が高い
- このマインドを理解するのはドイツ人
- ロンドンで同様のことをするのは上述の理由から、困難
- 日本市場の難解さ、権利関係、Lease、Communication（後述）

アジア不動産市場

シンガポール

- ハーバーフロントエリアなど、近年の開発はめざましい
- 埋立地・低労働力がキー
- 今後もベイエリアでの開発が続く



アジア不動産市場 シンガポール

- 日本・ブラジル親善試合にもなったサッカースタジアム
National Stadium
- 2014 Open
- 客席の色にシンガポールのマインドセットをみる！！



アジア不動産市場 シンガポール

- National University of Singapore
- MBAその他のマスタープログラムも豊富
- GICのトップ、majorファンドのマネジメントはほとんどNUSのアラムナイ



アジア不動産市場 シンガポール

- NUS の Graduate Certificate Program 短期プログラム、数週間から一か月
- <http://www.rst.nus.edu.sg/programme/gc/>
- ネットワークと Deal Sourcing に有効



アジア不動産市場 フィリピン

- Boomingであるが、マーケットのトップには至っていない
- 未だに投資機会が十分にみられる
- OfficeはMakati CBD外への拡大
- Industrial（工業・物流資産）への需要が高い
- 新築住宅も多く、海外投資も見られる

アジア不動産市場 カンボジア

- 海外投資家を中心に国内不動産市場が成長
- 未だに投資機会が十分にみられる
- 政府が海外からの投資誘致に積極的・税制、Incentive
- 中心地CBDに開発用地も存在
- Development の可能性と完成した商業不動産への投資

カルチャーギャップとCommunication ファン・ハール監督の例

- 香川の受難？
- マンチェスターUに移籍したのはいいけれど・・・
- アメリカでの試合に投入
- 以降、活躍の機会なし、古巣のドルトムントに復帰
- ファン・ハール監督のコメント
- “Kagawa did not wish to fulfil my wishes, my philosophy when I played him in the United States.”

カルチャーギャップとCommunication ファン・ハール監督の例

- オランダ人にとって最も重要なもの 効率性
Efficiency 無駄を嫌う人種
- Not No 10, rather try as No 6, No 8
- 他のプレーヤーではできないという評価
- Nationalismからオランダ人を登用しているわけではない

カルチャーギャップとCommunication ファン・ハール監督の例

- もし、香川であったなら・・・
- 事前に（実戦の前に必ず）、実戦を想定してのシュミレーション、ディスカッション
- この場合には、こう対応したいが、どう思うか？
- なぜこの対応ではなく、こうなのか？
- こうしたディスカッションが良好な関係を築く

カルチャーギャップとCommunication オランダ人と良好な関係を築くことのメリッ ト

- 合理性→差別や偏見が少ない、シンガポール人とは違った商人気質
- 合理性と効率性がみえれば、非常に好意的
- 北欧ファンドを組み込んでのビジネスモデル
- 他のヨーロッパプレーヤーへのアプローチについてのアドバイス
- ヨーロッパの不良債権の活性化

カルチャーギャップとCommunication オランダ人と良好な関係を築くことのメリッ ト

- 語学と合理性→差別や偏見が少ない、シンガポール人とは違った商人気質
- 合理性と効率性がみえれば、非常に好意的
- 北欧ファンドを組み込んでのビジネスモデル
- 他のヨーロッパプレーヤーへのアプローチについてのアドバイス
- ヨーロッパの不良債権の活性化

カルチャーギャップとCommunication

カルチャー理解がどうしてこれほど大切か？

- 日本人が苦手とする、最初のとっかかり、Sourcingのきっかけを作る
- その相手とはビジネスに至らなくても、ネットワークが広がる
- そのカギはすべて英語とカルチャーをどれほど理解するか？
- アジアの中の日本を考えると、アメリカでの商慣習だけでなく欧州（とその影響を受けるアジア）を見ていく

日本人の国際ビジネス

アメリカOrientedに注意：英語貴族をめざす！

- 英語だけでできてもダメ！ 日本人が起こしがちなコミュニケーションミス
- Japanese: Detail oriented
- 日本の英語学習の姿勢 US oriented, American English highly recommended
- 日本の国際ビジネス相手方、アジアが多い
- UK based English商慣習、彼らの英語になれる必要がある
- 基本はSV時制条件反射とワードチョイス（特にUKbase）

Q & A



ご清聴ありがとうございました
WEB 紹介
yukina103@gmail.com
www:<http://yukina-s.com>