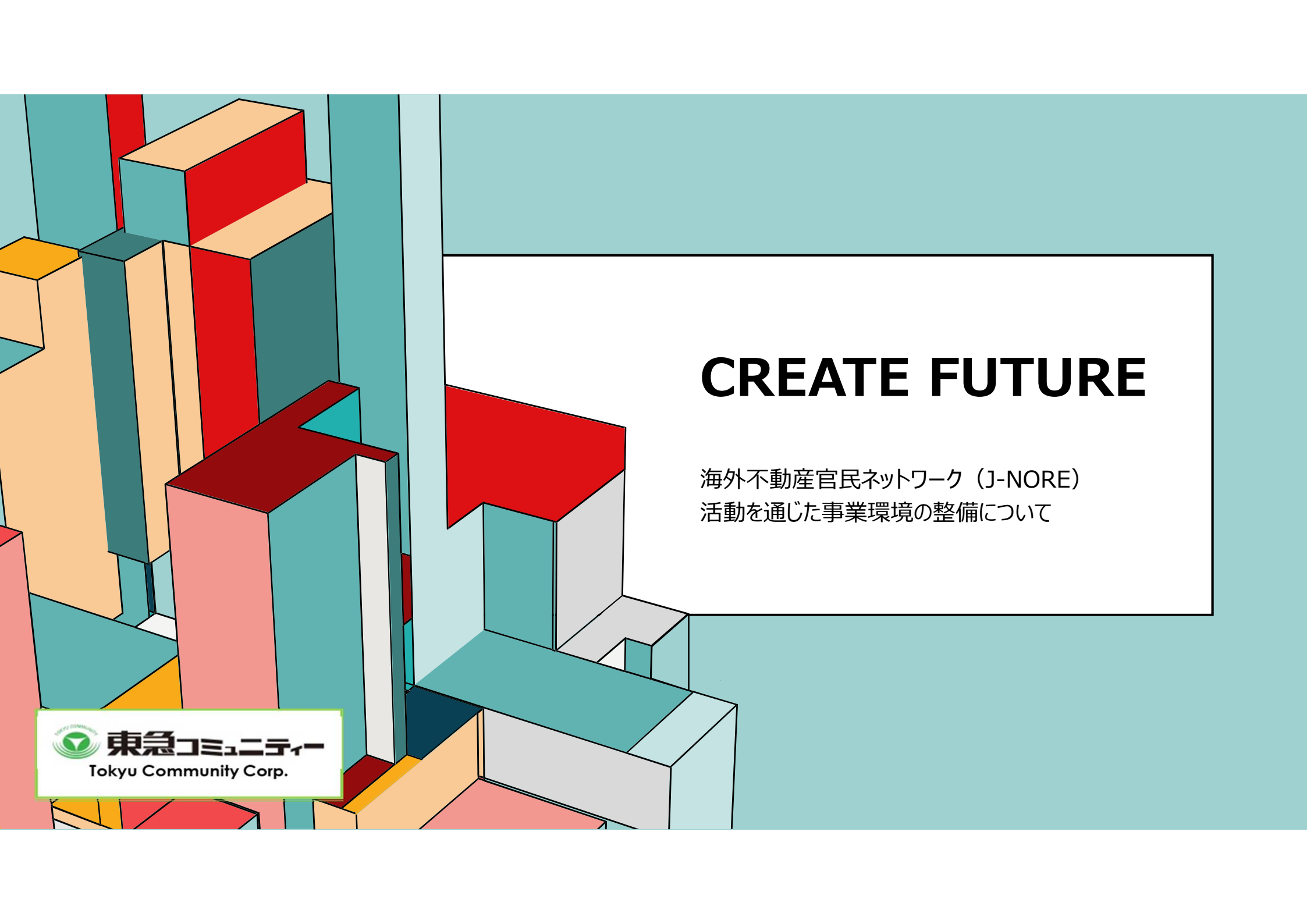




CREATE FUTURE

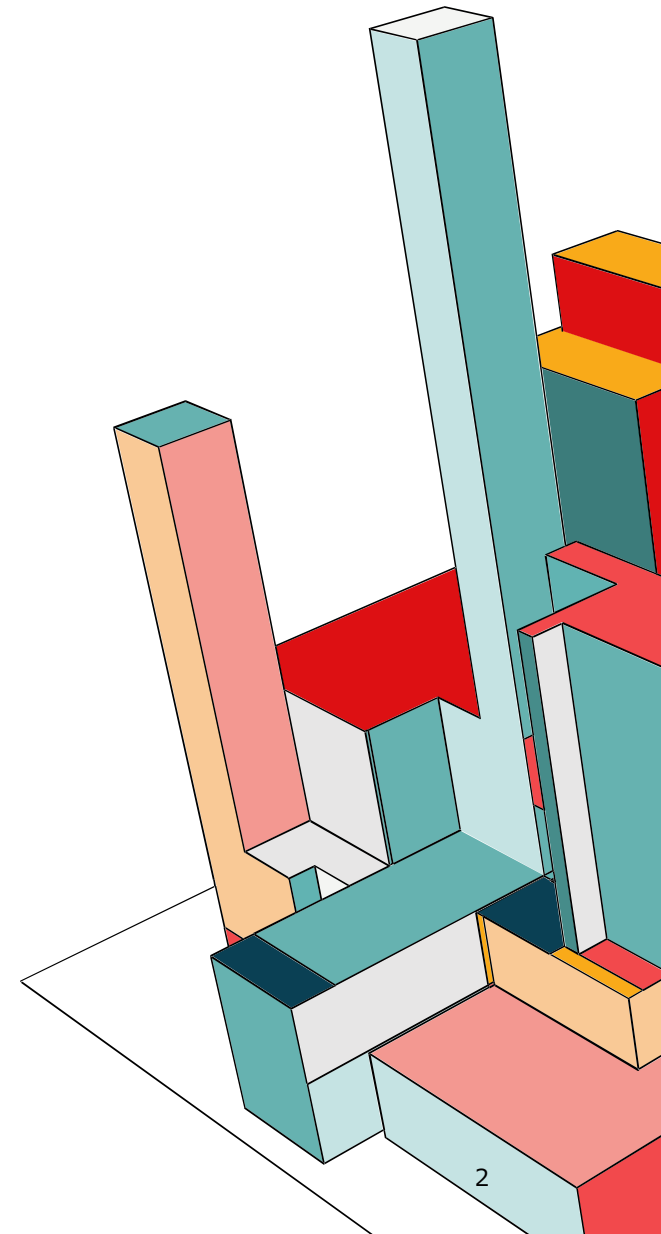
海外不動産官民ネットワーク（J-NORE）
活動を通じた事業環境の整備について

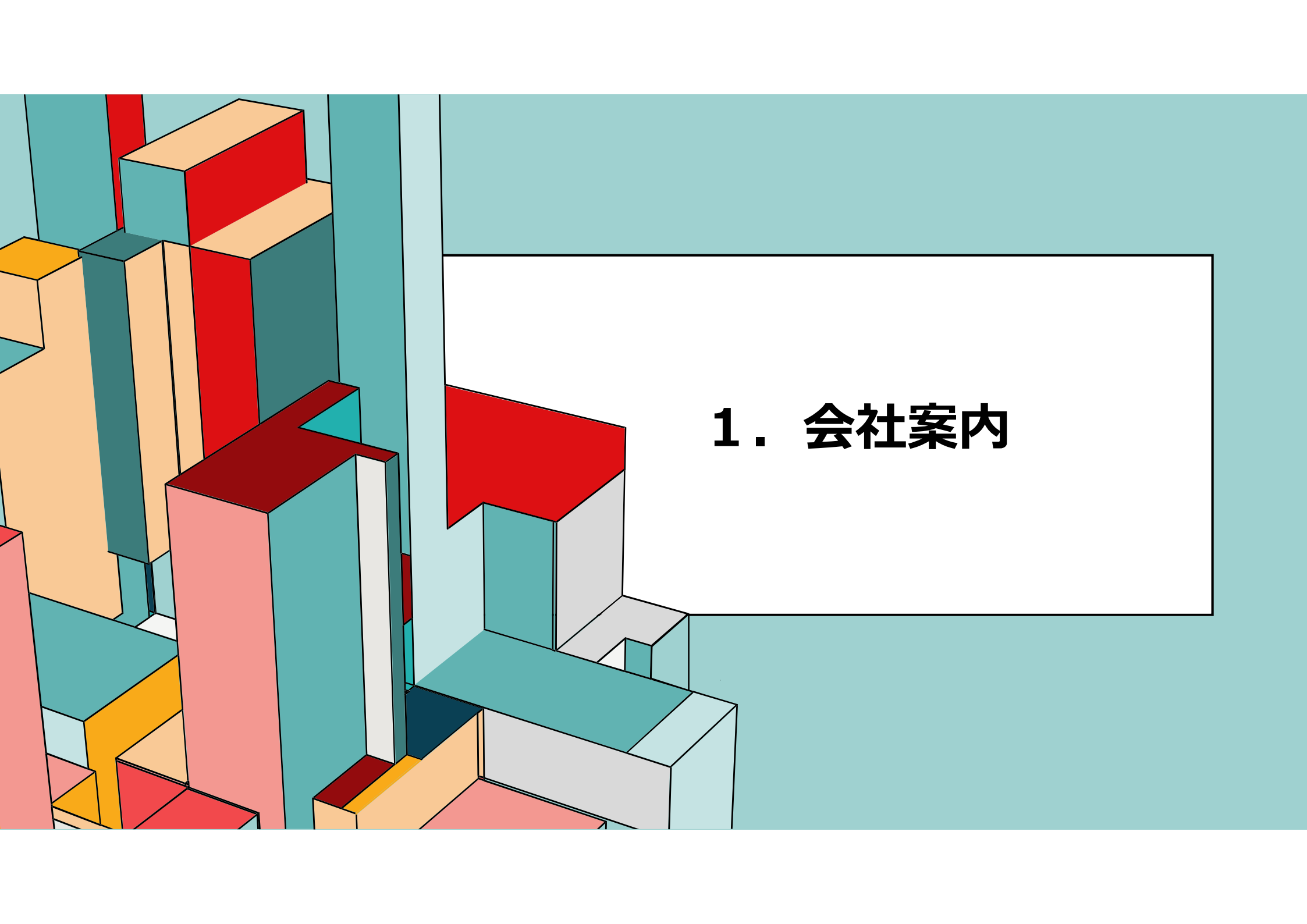


東急コミュニティー
Tokyu Community Corp.

CONTENTS

1. 会社紹介
2. 建物管理におけるアジアの問題
3. 日本の強みを活かした建物管理のやりかた（日本の管理の紹介）
4. これから官民連携ですすめていくこと
開発との連携（管理をフックとした開発進出）



The background features a light blue gradient. On the left side, there is a cluster of colorful 3D rectangular blocks in shades of orange, red, teal, and pink. On the right side, a white rectangular box with a black border contains the text.

1. 会社案内



TOKYU COMMUNITY OUT LINE IN JAPAN

Number of Employee
14,155 Person

Number of Manage
Condominiums
831,603 Units

Number of Manage
Buildings 1,626
Towers

Experience of Real Estate
Management 53
years



東急コミュニティーは日本で50年を超える歴史を持った東急グループの管理会社です。
グループに限らず*日本全国の様々なファシリティを運営、管理しています。（約82%はグループ外*）



TOKYU COMMUNITY INTERNATIONAL BUSINESS



日本の管理を世界へ

各拠点ではコンドミニアム、大型オフィスビルを実際に管理し経験を積んでいます。また他のアジア各国ではデベロッパーとの共同提案。や管理設計のサポートを実施。アフリカエチオピアでも政府建物の管理計画と教育をサポート。

2017年インドネシア、2019年ベトナムにそれぞれ拠点を設立。グループ建物管理を中心に現地のお客さまからも選ばれています。

参考 / 海外の拠点のご紹介

拠点会社

インドネシア ジャカルタ

(株)東急プロパティマネジメントインドネシア (TPMI)

ベトナム ホーチミン

有限会社東急PMベトナム (TPMV)

株式会社NOZOMI residential Management

設立

インドネシア 2017年11月

ベトナム 2019年 3月

駐在員と従業員

インドネシア 4名

*ナショナルスタッフ約50名

ベトナム 4名

*ナショナルスタッフ約100名

管理物件数

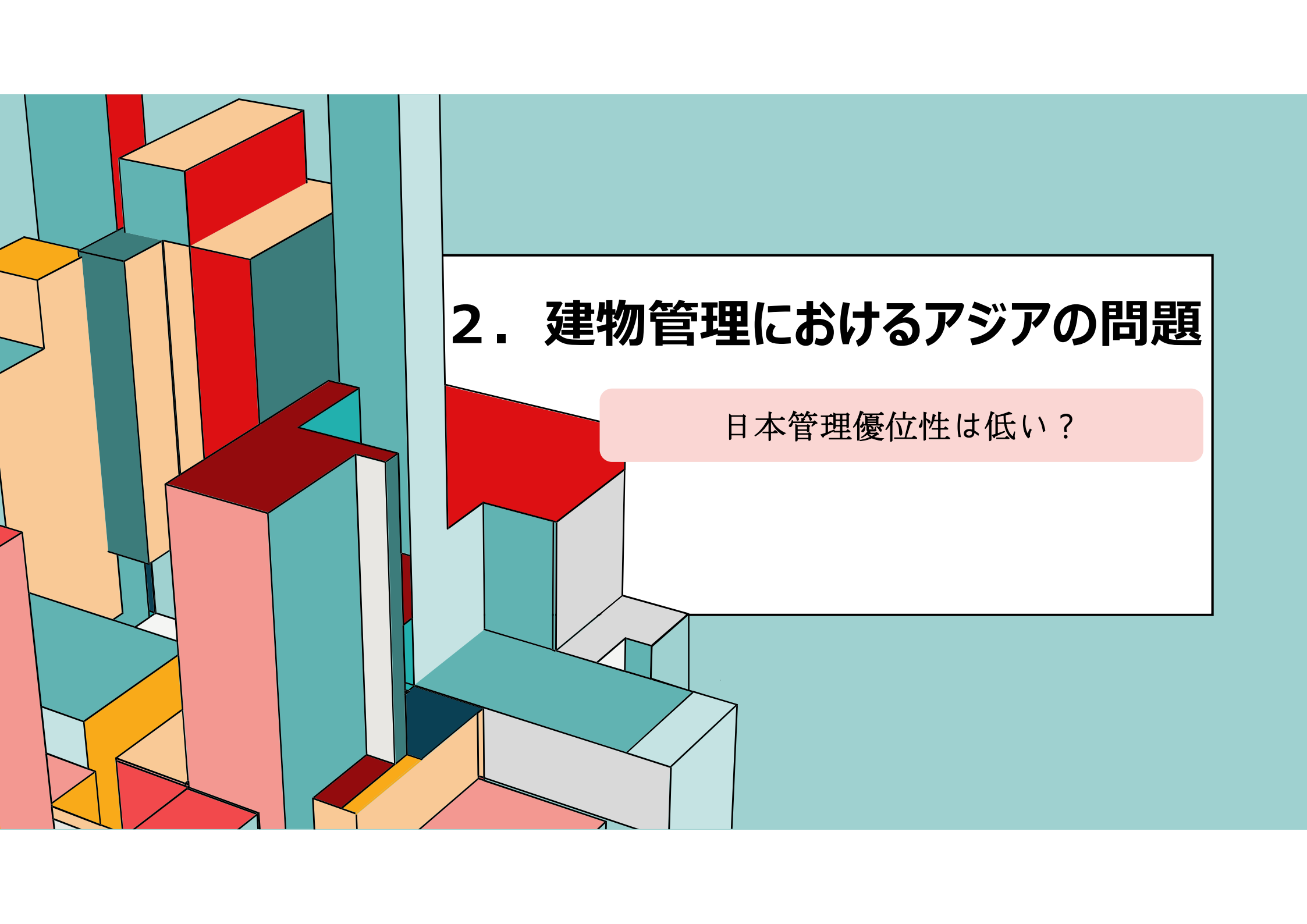
インドネシア 14件

ベトナム 6件

拠点会社概要

Company Name	Tokyu PM Vietnam Co., Ltd
Established	26 March 2019
Capital	60 billion VND
President Director	KASAI YOSUKE
Web site	https://tokyupm.vn/en/tokyu-group/
Address	3rd Fl, Blook B Moonlight Residences, Thu Duc District, HCM city, Vietnam
Shareholder	Tokyu Community Corp. •Tokyu Corporation

Company Name	PT. Tokyu Property Management Indonesia
Established	16 November 2017
Capital	75 billion IDR
President Director	SUZUKI TADASHI
Web site	http://tokyu-propertymanagement.co.id
Address	BRANZ SIMATUPANG JAKARTA, 10350. Indonesia
Shareholder	•Tokyu Community Corp. •PT. Tokyu Land Indonesia



2. 建物管理におけるアジアの問題

日本管理優位性は低い？

* アジアでの管理事業の市場評価 インドネシア、ベトナムの事例から

市場評価

	増加予想及びストック	管理市場評価	備考
新築M 新築B	一定水準での 増加傾向	↘	不動産市況悪、先行き不透明
中古M	今後の拡大の 可能性もあ	↗	DV管理:管理組合へ移管(法改正による) 管理組合管理:顧客意識(※)の変化
中古B	る？	→	ポテンシャルはあるが市場未成熟

(※)生活レベル意識が中以上へ変化、管理業の認知増

顧客特性

- ①新しい事が好き、ややこしい事、面倒な事きらい
- ②きれいにしたい願望はある があまりお金は出したくない
- ③それなりの対応を求めている
- ④日本の技術力に期待、省エネに関心有
- ⑤市場は自主管理をベースにできている？
- ⑥管理業必要性が低い(管理基準が無い)
- ⑦価格重視、「見栄え」=品質

■課題

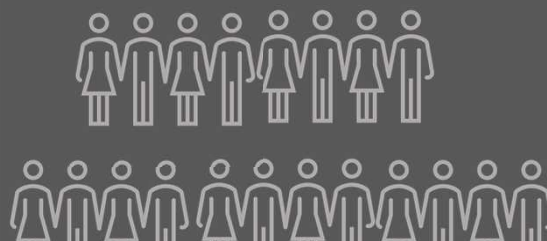
1. 日本と異なる要求、認識がちがう ⇒『将来価値』より『居住価値』重視 + αの動きも
2. 法整備が未発達 管理必要性の認知が低い⇒建物の社会的価値を見出す方向性はある
3. しくみと教育 技術移転には興味がある ⇒ 日本の経験を活かした基準/制度などが必要

「人」が育たない！

管理業務はいろいろな知識、経験が必要。なかなか人が育たない。。。



でも
「いまの問題解決できる人」は 10%!

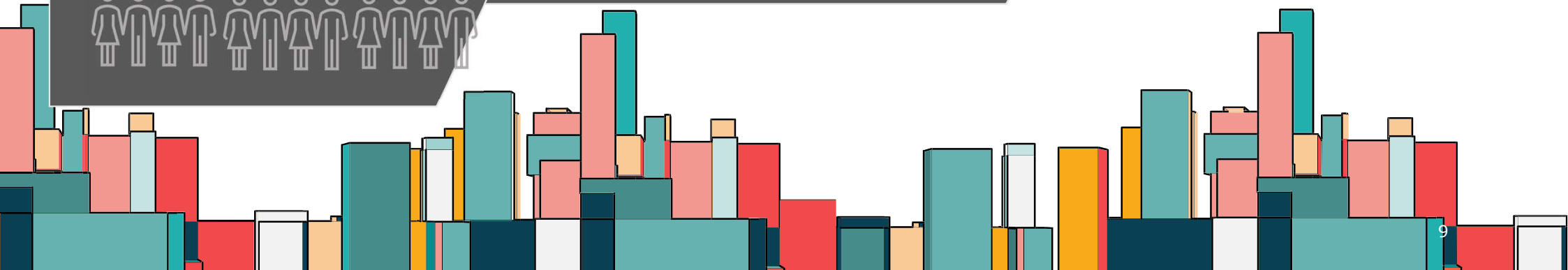


さらに
「管理修繕計画をつくれる人」は
1%未満! 0の場合も。

OJT+経験

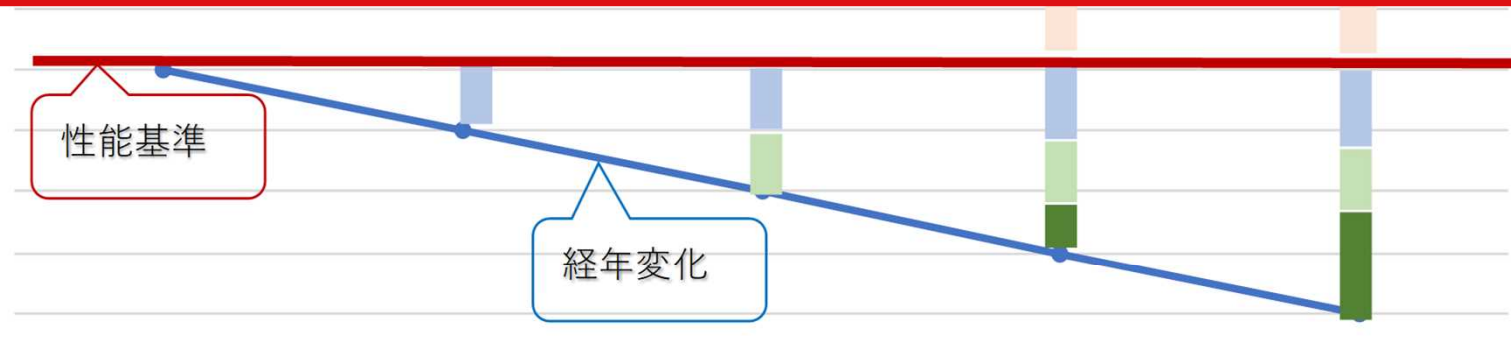


退職などが日常的にあり人の定着がしない ⇒ **経験者がサポートするので**事業性が下がり人も育たない



建物は管理が必要な状況なのに！

経年変化へ対応 性能基準を維持するための行動



海外の管理は ヒト によっている 経年で以下のように必要なことが増えてくる

Machine Operation

すこしづつ難易度はUPしていく傾向

Preventive Maintain

やるべき内容に変化は少ない

Maintain and Repair

リペアの容量はおおくなる

Value Add

状況変化に合わせた性能アップ

アジアでは建物は壊れたら直せばいいという考え方



課題

壊れたら直すでは手遅れなことも。管理、修理技術とともに管理設計が重要

状態把握困難

運転技術力が必要

日常修理増加

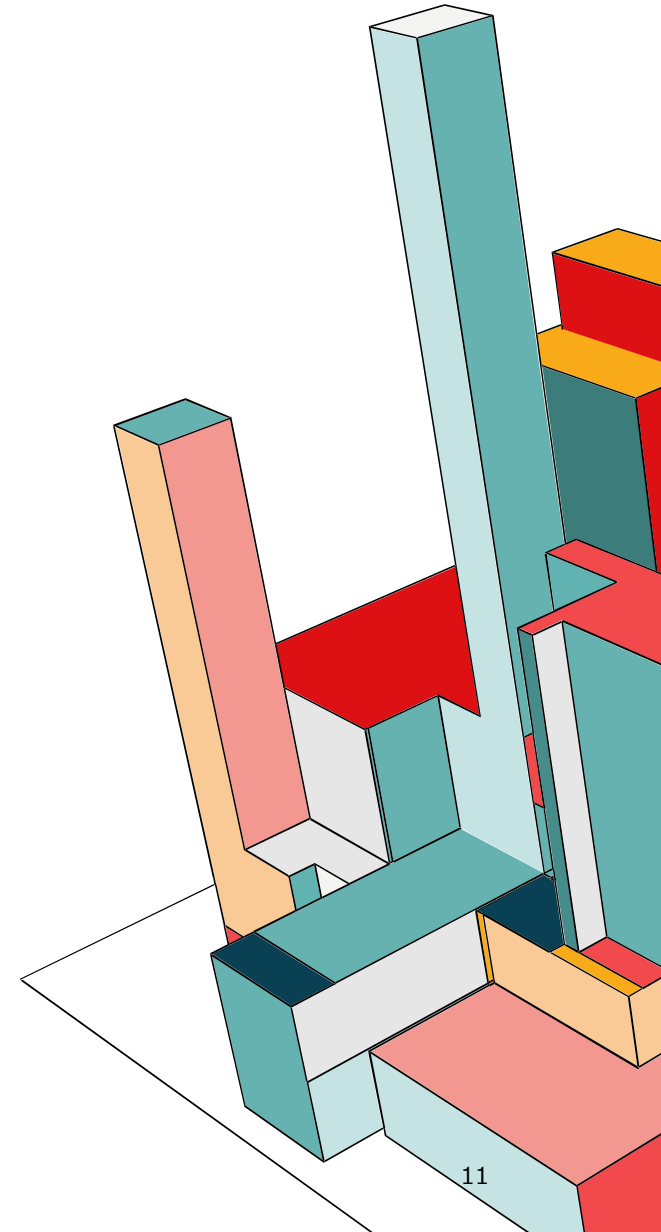


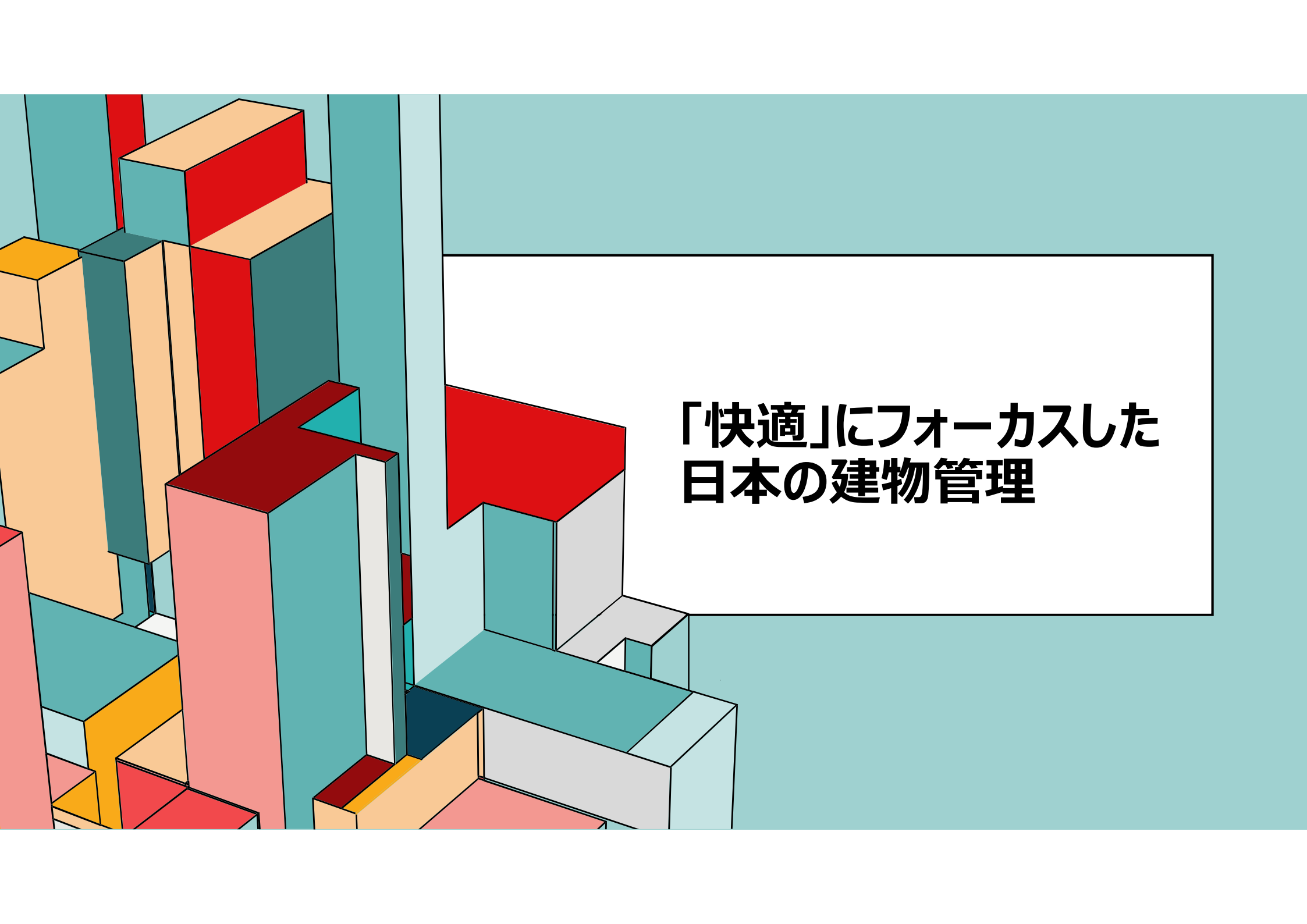
将来不安

こんな状況にもかかわらず 重要視されていない。。 大丈夫??

日本管理の優位性は低い

**世界中共通する感覚
「快適」
にフォーカスをあて日本の建物
管理を理解してもらおう**



The background features a light blue gradient. On the left side, there is a cluster of 3D rectangular blocks in various colors including orange, red, teal, and pink. A white rectangular box with a thin black border is positioned on the right side, containing the main title text.

「快適」にフォーカスした 日本の建物管理

日本式の押し売りは受け入れられない！

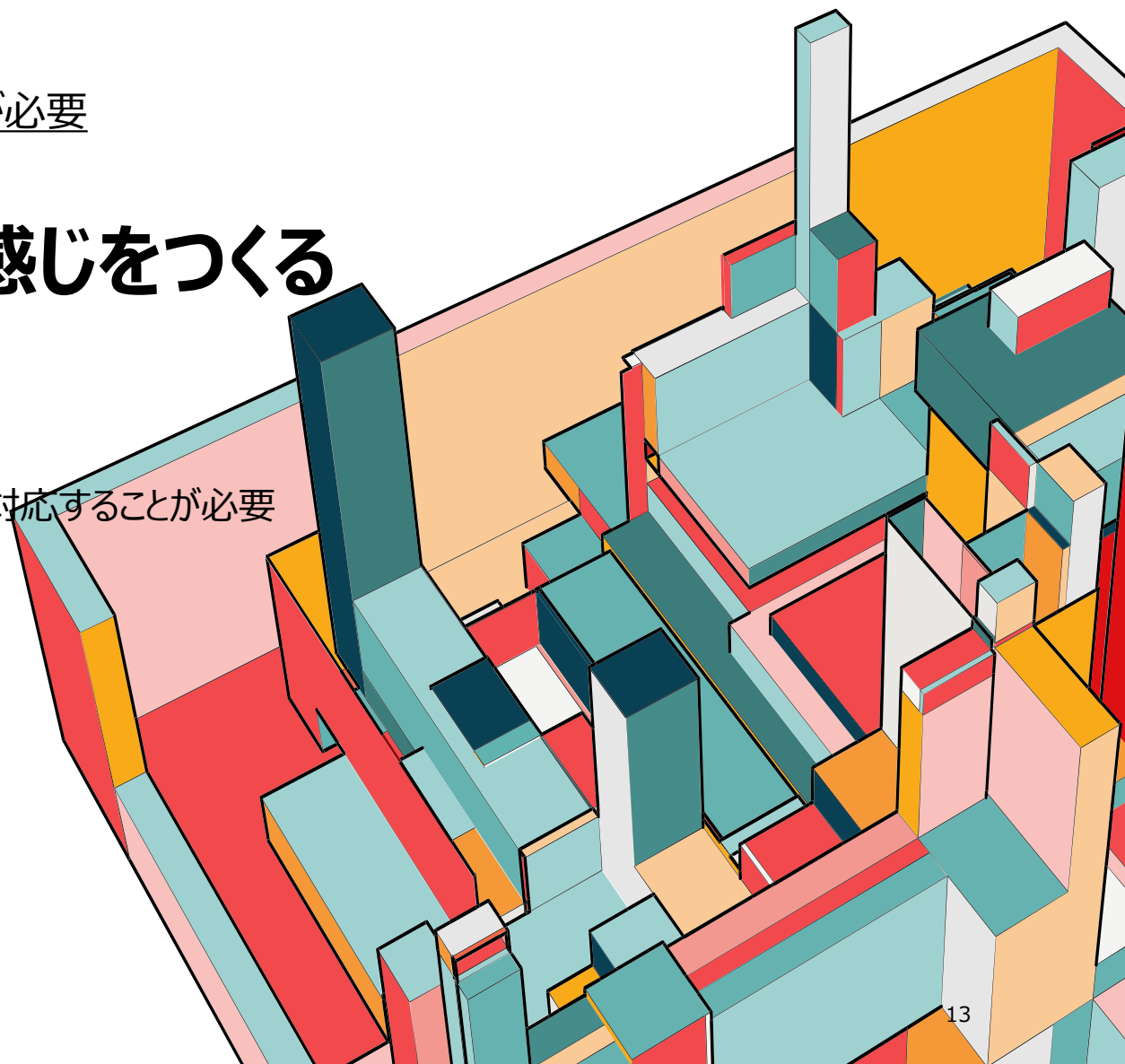
日本式の長期資産保全を前提とは違うアプローチが必要

アジアでのポイント＝いい感じをつくる

ちなみに デベロッパーも「いい感じ」を創り販売している

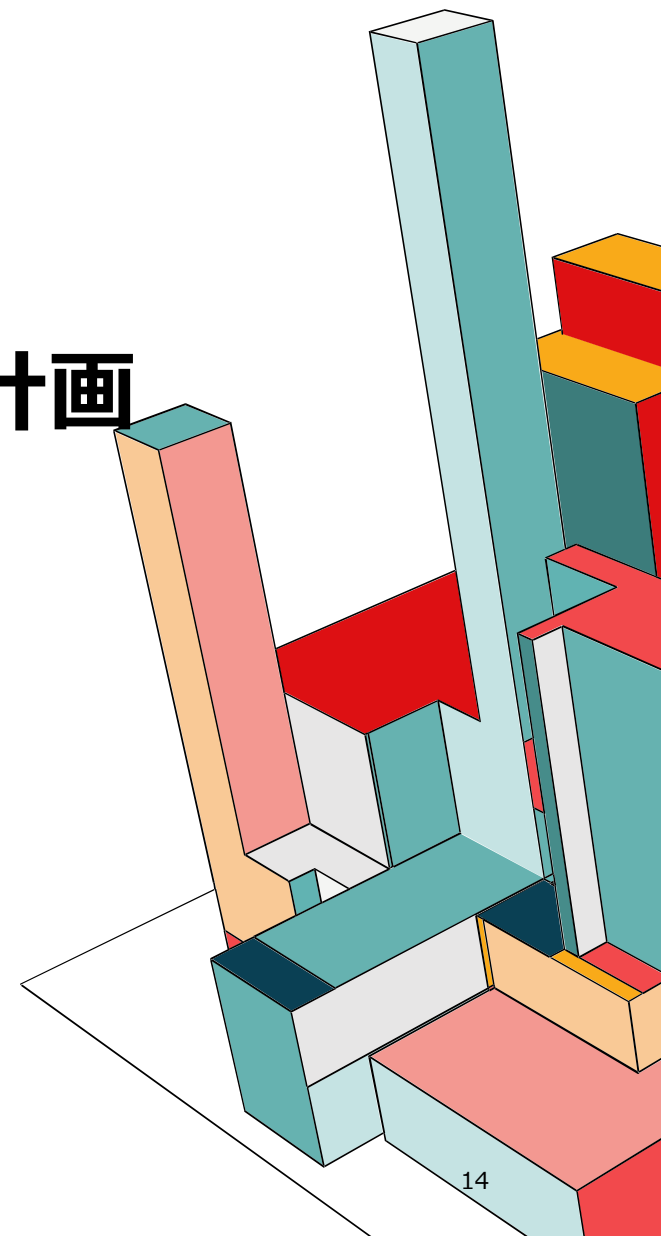
管理では、今の状態へ対応するだけでなく色々な変化に対応することが必要

🔑 建物の「くらしやすさ」へ目をむける

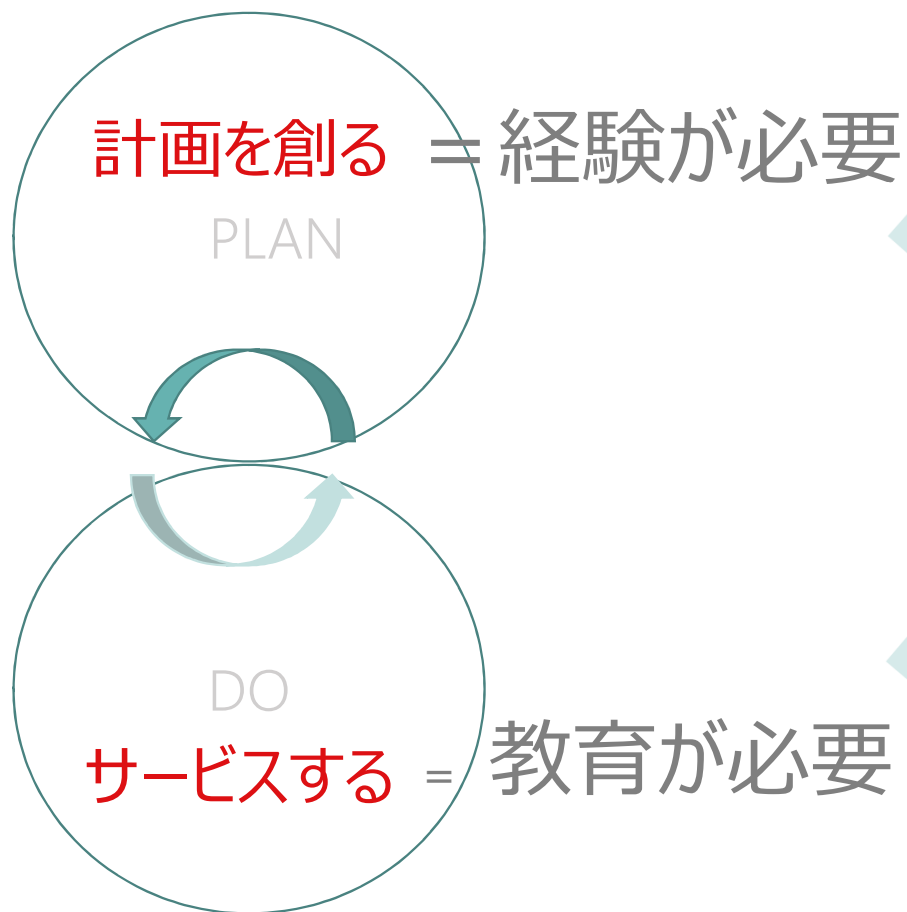


**くらしやすさのための管理計画、サービス計画
をつくり、この計画を「ひと」が実行する**

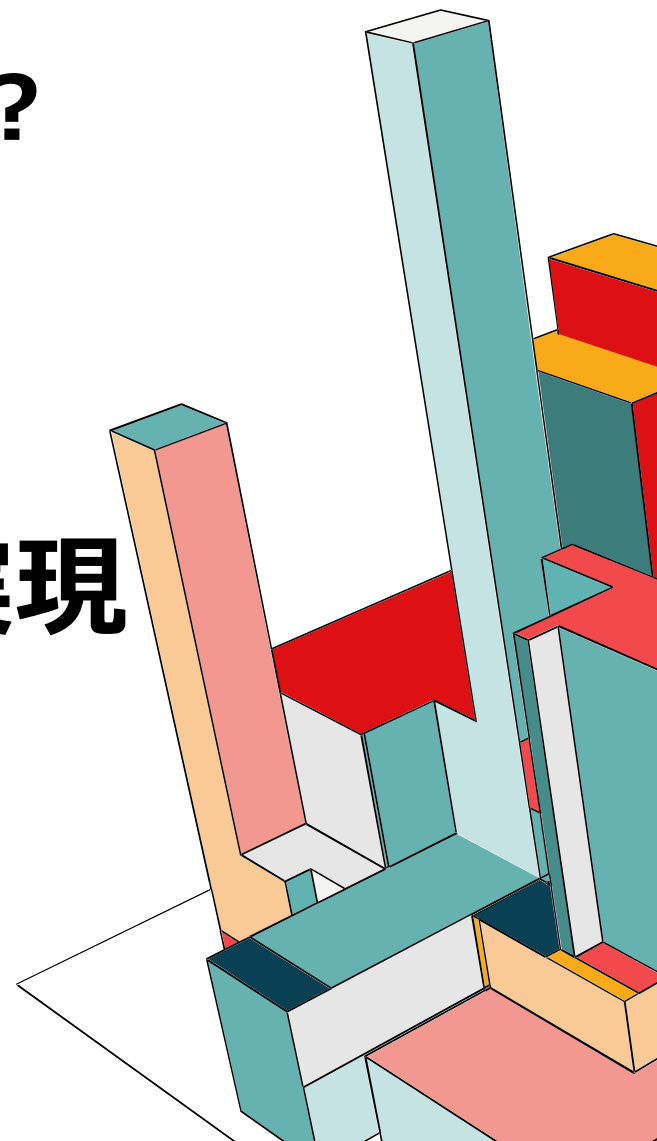
「日本の経験」を活用していく



日本の経験、強みをどうやって活用するか？



DX化で実現



日本の管理は ひと（または機械）が暮らしやすさをサードする。内容の良し悪しは「暮らしやすさを生むプラン」による

DX化① 計画づくり

まず大事なのは計画。
これまでの不具合を記録、分析して修繕計画と管理計画をつくる

* はじめの一步は日本人がおこなう必要あり



DX化② 履行管理 やるべきことがわかって確実にやる

つぎに大事なことは計画通りに実行すること。
そしてやったことを記録することで次の計画
の改良につなげることができる

*場合によっては機械に代替える



REPORT & RECORD RE

日常の管理サポートと記録



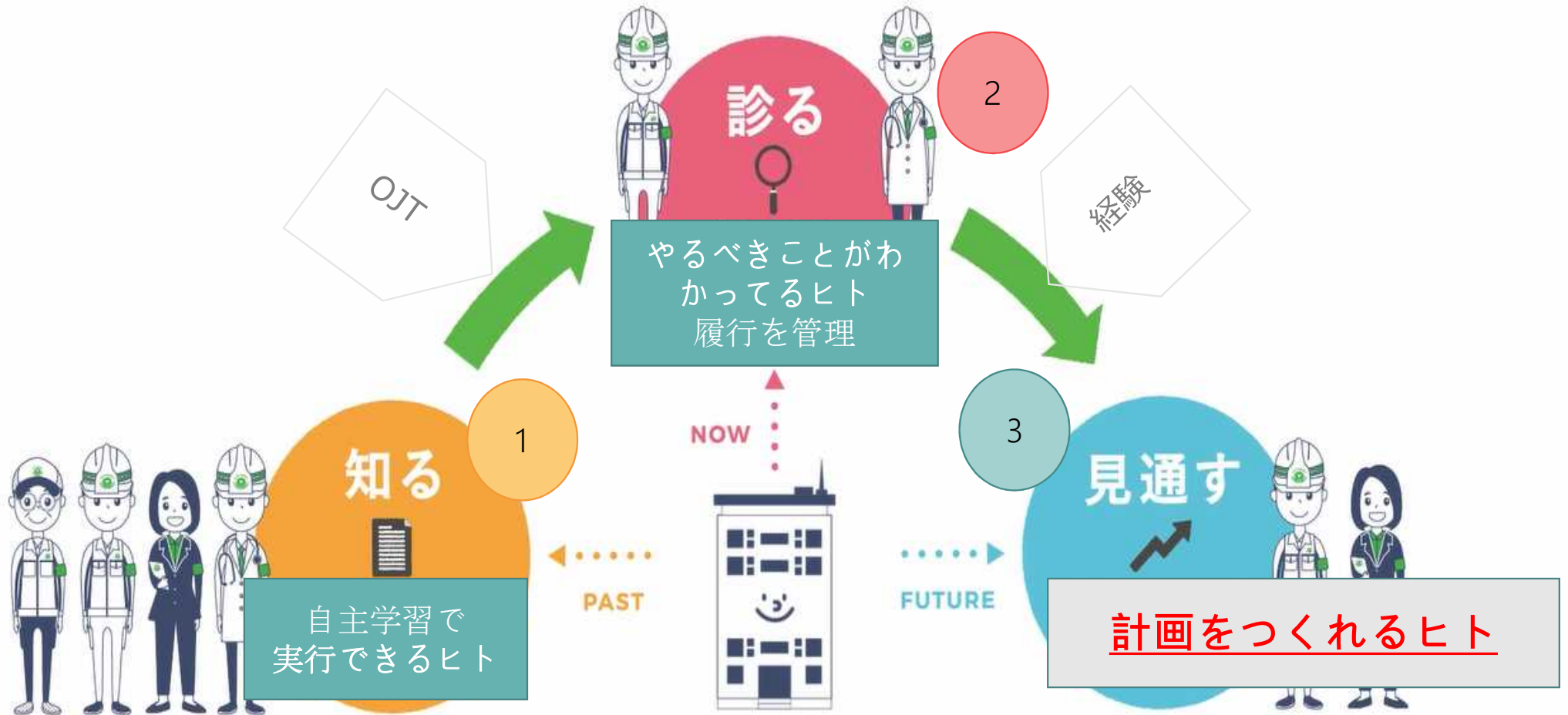
DX化③ 教育 自主学習、研修で実行力を上げる

そして計画通りに実行できる
能力を持つ「ヒト」がいること
も大事なポイント。

自分で学びできることで自信
につなげ育てる



「計画をつくるため」にも必要な教育 = 計画を作れる人づくり

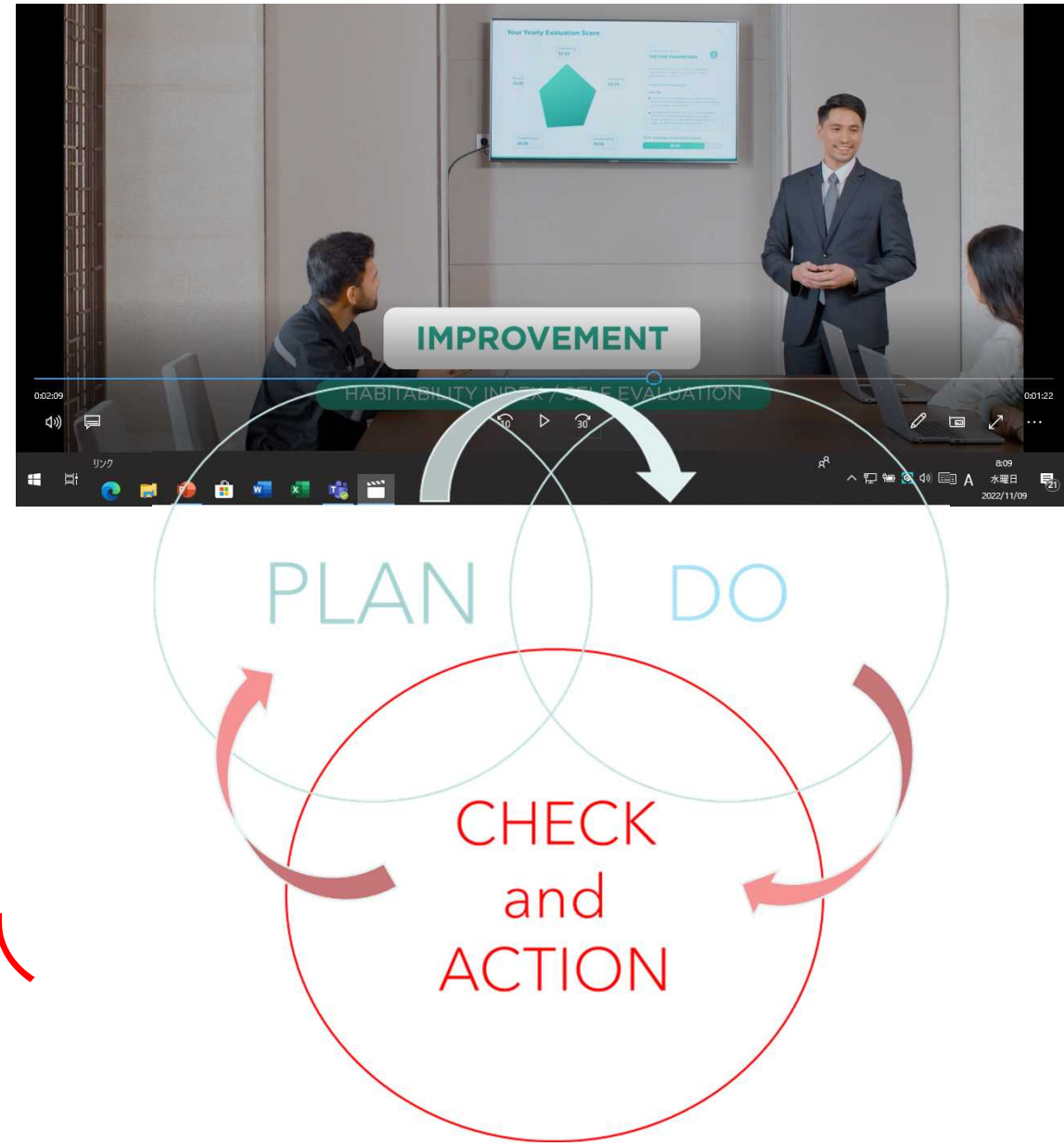


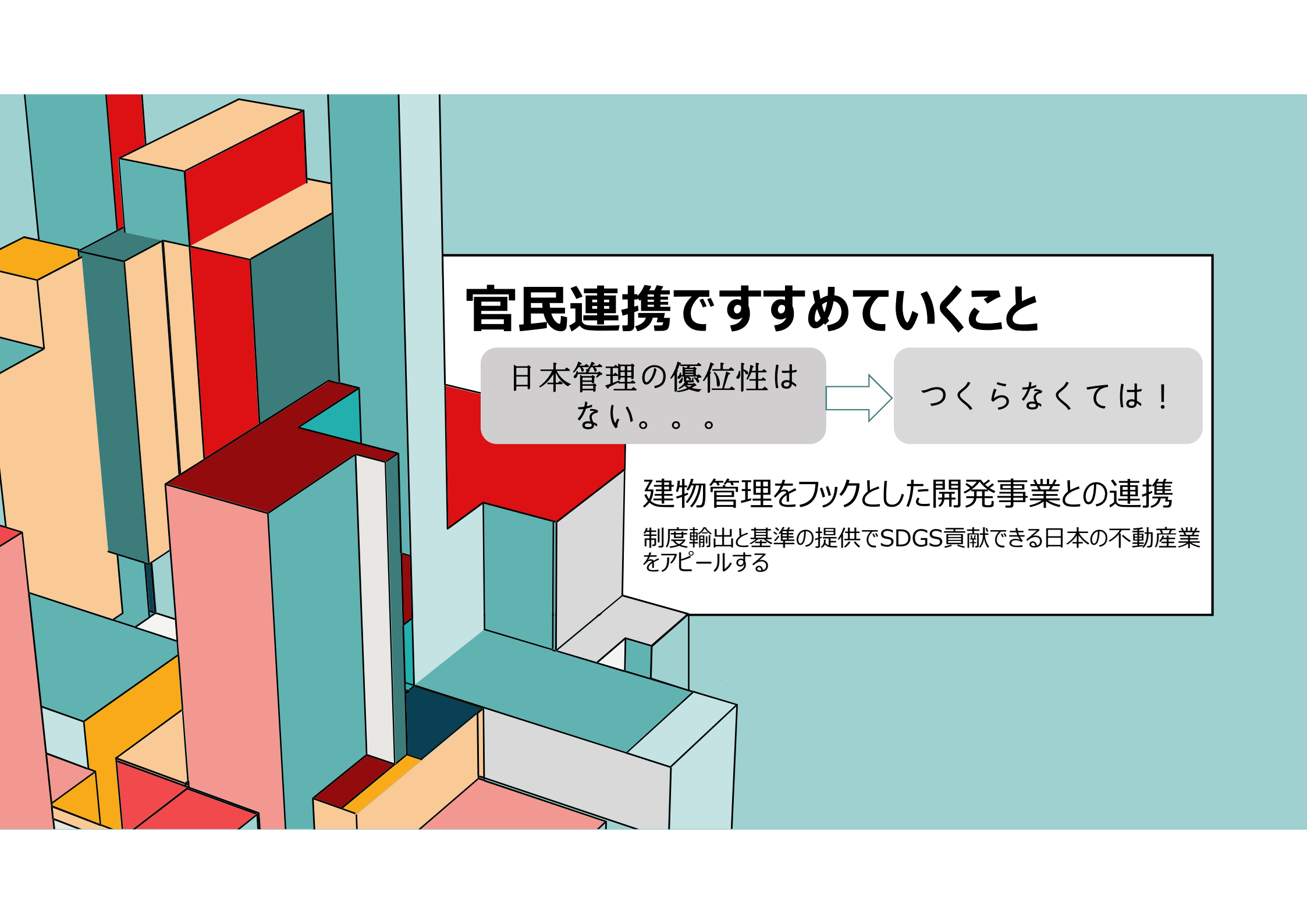
そして継続する快適を提案

管理の状態を正しく把握 PDCAをまわしていく

建物の状況を記録から分析。これからどんな
メンテナンス、サービスが良いのか再構築
改善をしていくくみ

⇒長期資産保全目線の注入





官民連携ですすめていくこと

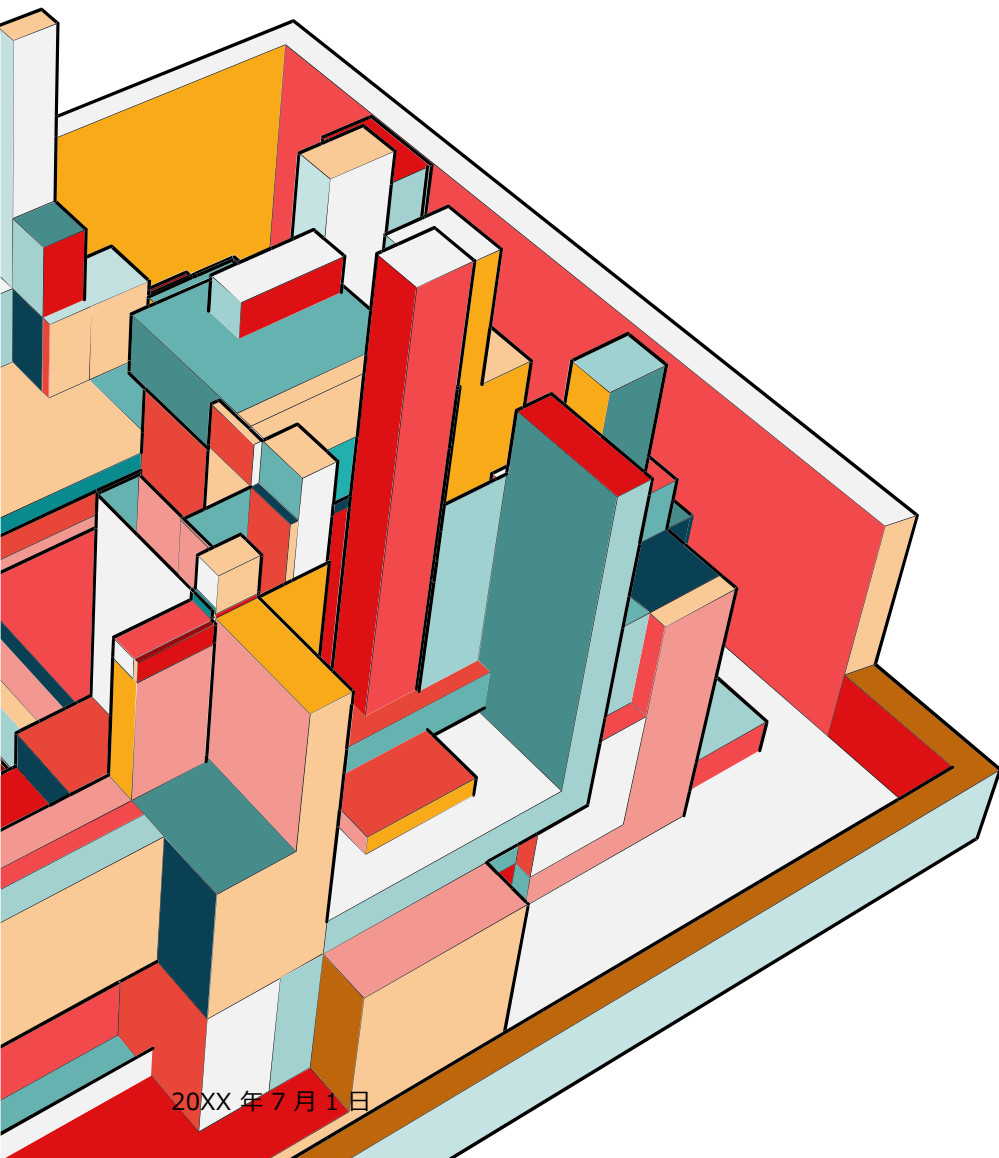
日本管理の優位性は
ない。。。



つくらなくては！

建物管理をフックとした開発事業との連携

制度輸出と基準の提供でSDGS貢献できる日本の不動産業
をアピールする



20XX 年 7 月 1 日

アメトムチ

進出国における社会資本整備の視点から、日本の経験に基づく制度整備の提案は必要。いっぽうでみずからが良い管理をしていく動機づけが必要と考える。自主的な管理を促すことは、日本の管理をフックとした開発業の進出にもつながると考える。

さらに実利的なサポートを組み合わせ（^{①②③}の低利融資など）効果的な日本の技術移転を。
建物管理をフックとした開発事業へ結び付ける

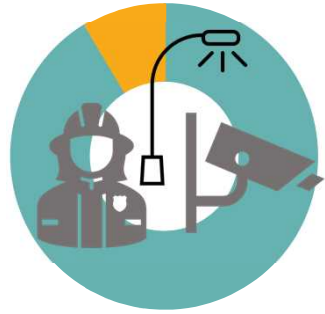
数値化でよい建物基準を共有/ HABITABILITY INDEX



Clean

Air quality check
Control by AC
Cleaning condition

Fulfillment



Secure

disaster prevention
Security plan
equipment
Secure condition

Prevention



Community

Community space
Virtual/real
dialogue

communication



Environment

Water
Garbage ,
Electricity, etc.

**Control and
reduce**



sustainable

Repair plan
Services plan
Maintain plan
Following

いい建物をつくり維持することができるのであれば低利融資を受けられる等

民間の動きを促進するしかけとして、官民一体の基準で日本の不動産業アジア進出の武器に。

インデックスを「官」「管理」「開発」「建設」「販売」で共有
管理をフックにした不動産業の海外輸出を国でサポートしてほしい

JAPANESE Developer



JAPANESE
Property management
method

アメトムチ
制度と指針



CREATE FUTURE

ありがとうございました



東急コミュニティー

Tokyu Community Corp.