
業務提携に関する補足資料

2018年1月15日



ルーデン・ホールディングス株式会社

1. 事業ビジョン

訪日中国人をターゲットとした不動産販売に向けたプラットフォームの構築に向け、「集客」「物件ソーシング」の両面において中国における有力企業らとの戦略的事業提携を行い、迅速に収益化を目指します。

集客

中国最大手
コングロマリット企業

戦略的事業提携

物件開拓

過去国内不動産販売を有する
有力不動産仲介事業者

戦略的事業提携



ルーデン・ホールディングス株式会社

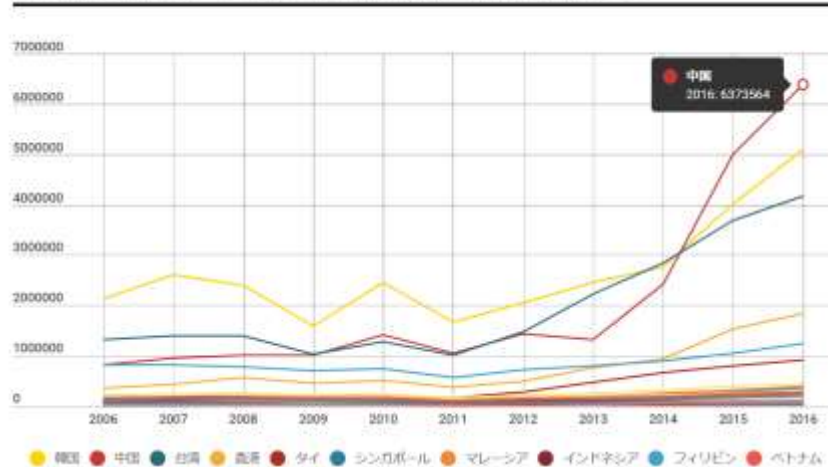
訪日中国人の
インバウンドニーズの受け皿の構築

企業価値のさらなる向上へ

2.市場の状況

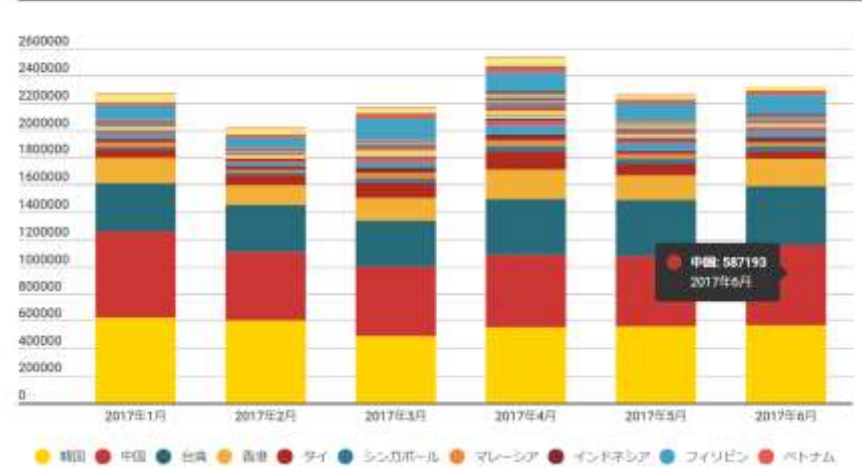
訪日中国人は依然として全世界トップであり、毎年増加を継続しており、ターゲットとしては十分な余地があると思われます。

インバウンド需要データ（訪日外国人観光客数）国別年推移グラフ



出典：訪日ナビ

2017年のインバウンド需要データ（訪日外国人観光客数）国別推移



出典：訪日ナビ

訪日中国人は2016年において、637万人と、訪日外国人の約1/4を占める。ロケーションのメリットもあり、依然として、中国人の訪日旅行者は2014年以降飛躍的に増加している。

訪日中国人の「爆買い」も一服感という報道もあるが、2017年に入っても依然として一今でもその消費行動は健在で訪日中の消費額も多いのが特徴となっている。

人気の買い物スポットはドラッグストアで、訪日中国人の8割が買い物をしている。これは、日本の化粧品類やトイレタリー（シャンプーやリップクリームといった身だしなみ用品）、医薬品の品質が高く評価され、購買意欲が非常に高いことを示している。

2.市場の状況 ②

低価格かつ永久所有権が認められている日本国内の不動産は利回り、将来的な移住なども視野に高いニーズが伺えます。

【経済】中国人投資家に日本の不動産が人気、安い価格と永久所有権などが理由（2017年8月9日）

近年、日本の不動産を購入する中国人投資家が増えている。永久所有権、比較的到低い住宅価格などが主因だとされる。多くの投資家は一度も来日せず、インターネット上で不動産業者の仲介を通じて購入している。国内メディア「騰訊財經」（4日付）によると、7年前から日本の不動産仲介業者に勤務する中国人社員が、中国人投資家が日本不動産を大量購入し始めたのは2、3年前で、「北京の住宅価格が東京のを超えた時期からだ」と話した。

中国国内の住宅価格より、日本のほうが安いことが主な理由だという。資料によると、2014年8月大阪府郊外の茨木市彩都西駅付近の新規分譲マンションの平均相場は1平方メートル当たり約2.3万円（約38万円）だった。それに対して、同年北京市内で住宅価格の上昇幅が最も緩やかな通州区では、1平方メートル当たり約51万円（約3.1万円）だった。

また、2020年東京オリンピックの開催、円安、今後東京と大阪などでカジノリゾート施設の開業なども日本不動産市場が買われる好材料となっている。2015年下半年から、中国上海と北京からの投資家が相次いで日本の不動産市場に参入した。

中国国内不動産情報サイト「房天下」が発表した『2016年中国人による海外住宅購入情勢報告』によると、日本は米国、オーストラリアとカナダに次ぐ中国人が選ぶ4番目の不動産投資対象国となった。

日本の不動産では、高い賃貸料を徴収できるのも中国人投資家に人気の理由の一つだ。管理費、修繕費と各種税金を除けば、日本不動産の住宅価格対賃料比率（PRR、住宅価格の割高・割安を判断する指標）は約5%に達する。購入した住宅を他人に貸せば、賃料収入で20年後に元本を回収できるという。それと比べて、北京でのPRRが約2%と、投資の利回りは低い。

中国国内の投資アナリストの水眉氏は「騰訊財經」に対して、日本での不動産投資収益について、「年間収益率が6%の金融商品を買うのと同じような効果がある」と話した。中国当局が国のすべての土地を所有するために、国民が住宅購入しても70年間の使用権しか得られない。しかし、個人資産を法的に守られる日本では不動産を買えば、土地所有権と使用権を永久に持つことができる。

ある上海市出身の若い夫婦は、上海市内の家を売却した後、大阪で新たな住宅を購入し日本への投資移民を果たした。夫婦は「私たちには、やっと自分たちが永久に所有できる土地を持つようになった。70年間の使用権も、学区房（優れた学校の学区にある住宅）も、もう心配しなくて済んだ」と安心した。

日本放送協会（NHK）が過去、中国農村部出身の投資家が、戸籍が原因で子供が都市部の学校に進学できないため、日本不動産の取得と家族で日本への投資移民を決心したと報道した。また、日本の「国民健康保険」制度で、中国より負担の少ない医療費で高水準な医療サービスを受けられるのも大きな決め手だという。

（翻訳編集・張哲）

【ニュース提供・大紀元】

《SK》

提供：フィスコ <http://www.epochtimes.jp/2017/08/28137.html>

有力な戦略的パートナーとの協業によりスピーディにインバウンドマーケットの優位性を確保する

3.事業コンセプト・ターゲット

(総合不動産事業)

当事業はマンション分譲事業を主軸とすることを目標としておりますが、マンション用地の仕入れができておらず現在は中古不動産の買取再販事業をメインに計画を立てております。今後も事業環境や仕入れ状況によって上記事業のバランスを取って計画を立てていかなければいけません。しかし、安定的に売上・利益を生み出すには収益力の高い主軸事業を確立することや、不動産事業の多様化も考えながら安定した収益源の確保が必要だと考えております。そのことを目標として取り組む中期経営計画を以下の通り策定しています。

① 収益力の高い主軸事業の確立 ② 安定した収益源の構築 ③ 戦略的な組織力の強化

平成29年2月23日付「平成29年12月期～平成31年12月期 中期経営計画より」

① 収益力の高い主軸事業の確立

→ 旺盛な不動産ニーズも後押しされ高利益率が期待できる

② 安定した収益源の構築

→ 不動産視察ツアー化することで、継続的な収益機会を創出

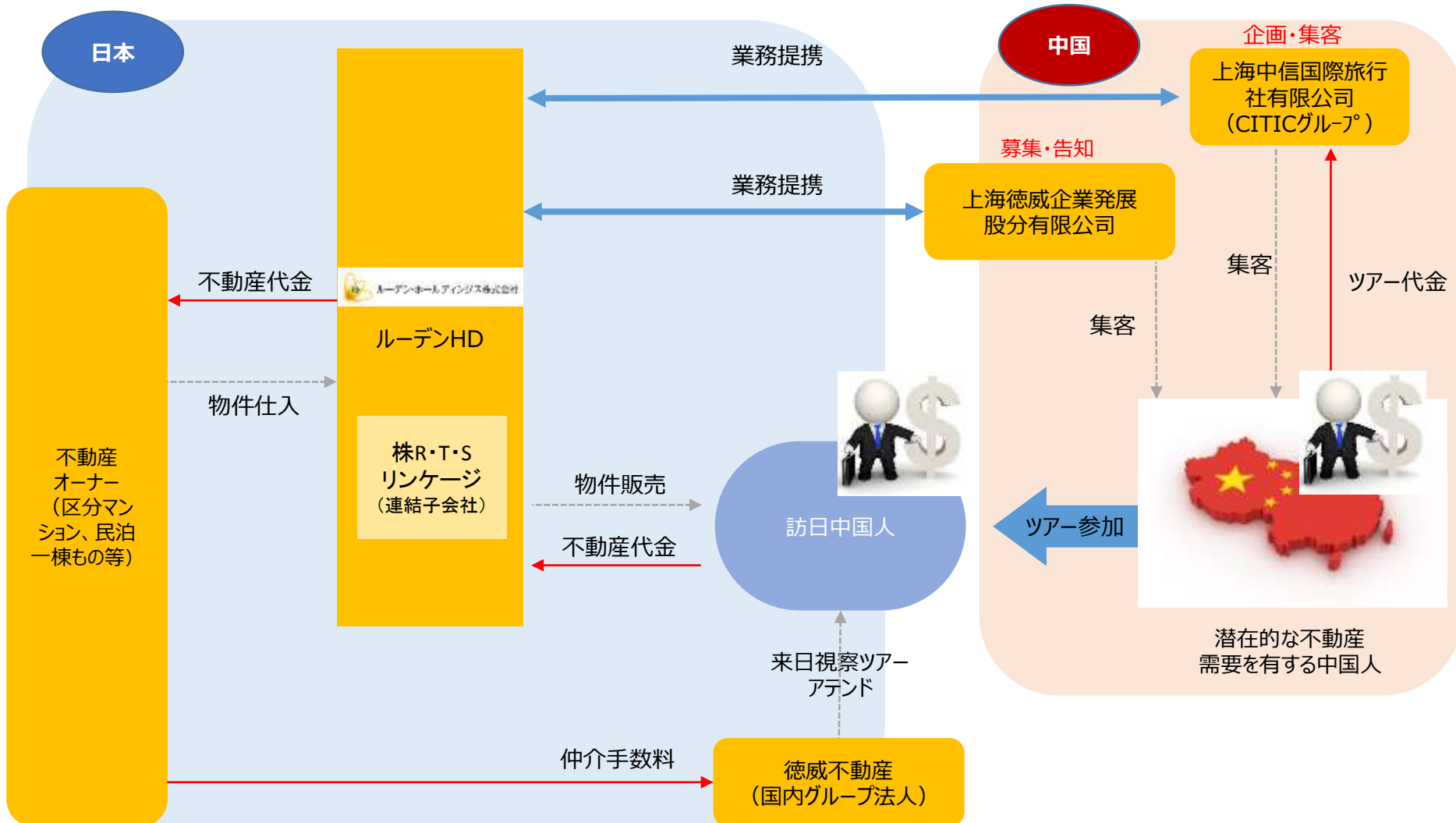
③ 戦略的な組織力の強化

→ 有力な事業者との戦略的事業提携によるノウハウの共有

**今回の取り組みは、当社の掲げる総合不動産事業における
バリューアップのための施策の一つという位置づけ**

4.ビジネスフロー

現在想定しているビジネスモデルは以下の通りです。



5. 事業機能の役割整理

本事業における役割機能の整理は以下の通り。

ルーデン・ホールディングス(株)	上海徳威企業発展股份有限公司	上海中信国際旅行社有限公司
・不動産物件の仕入、開発、運営	・集客（同社のHP、店頭、説明会） ・物件問合せ説明 ・日本国内の子会社においてツアー参加者の物件での現地立ち合い ・弊社へ販売確度の高い物件の紹介	・「不動産視察」ツアー企画、運営 ・チケット、宿泊手配 ・集客（同社HP、店頭、パンフレット）
日本	日本／中国	中国

6.事業提携先概要 ①上海徳威企業発展股份有限公司

名 称	上海徳威企業発展股份有限公司
所 在 地	上海市楊浦区軍工路1076号031棟B52室
代表者の役職・氏名	呉 文偉
事業内容	住宅内装事業、建材販売、不動産仲介、不動産委託管理および賃貸管理等の不動産関連の総合サービス
資 本 金	35,440,047元
設 立 年 月 日	1995年2月10日
大株主及び持株比率	呉文偉46.31% 蔡劍影10.41% 他

上海徳威は、不動産仲介業、資産管理業を行う不動産事業者であり、中国では、販売総額200億円規模の不動産開発を数多く手掛けるほか、日本国内では、数十億規模の不動産開発計画をしています。さらに訪日中国人に対して、日本国内の不動産物件を数十件程度の販売実績があるなど、十分な集客ノウハウを有しています。

また、ASIAN STAR (JASDAQ8946) との資本業務提携を行う（現在は解消）など日本国内における提携も積極的に行っています。

訪日中国人への国内不動産販売には過去に数十件の販売実績があり、日本語が堪能なスタッフも10数名程度在籍しているとのこと。

6.事業提携先概要 ②上海中信国際旅行社有限公司

名 称	上海中信国際旅行社有限公司
所 在 地	中国上海市静安区新闻路1136弄1号5F
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	董事長 赵 杰
事 業 内 容	出入国仲介サービス、入国旅行業務、国内旅行業務、出国旅行業務等
資 本 金	150万元
設 立 年 月 日	1994年8月24日
大 株 主 及 び 持 株 比 率	中信旅行集团有限公司 81.0%% 中海投資管理有限公司 19.0% ※中信旅行集团有限公司は中国中信集团有限公司（CITIC Group Corporation）の完全子会社となります

グループに金融、資源及びエネルギー、製造、技術契約事業、不動産事業を有する中国中信集团有限公司（CITIC Group Corporation）（以下、「CITIC」といいます。）の旅行事業を担う100%子会社である中信旅行集团有限公司（以下、「中信旅行」といいます。）の連結子会社となります。中信旅行は連結総資産6兆5,204億元、連結総売上3,511億元（平成28年12月末実績）を誇るCITICグループのリソースおよびサポートにより、中国国内の旅行大手会社として成長し、地域密着のスタンスという独自のビジネスモデルならびに中国国内における幅広いビジネスネットワーク等を構築しています。高品質なサービスを強みとしており、中国の旅行会社の中で唯一のISO9001-2000とイギリスUKAS（国際質量管理システム認定）を取得し、2010年には中国国内トップ100旅行会社のなかの9位を獲得、さらに8年連続で同ランキングのトップ100の旅行会社に出選されています。また株式会社ジェイティービーと日中合弁会社である「新紀元旅行社有限公司」を設立し、毎月、日本人観光客を平均で4,000人を迎え入れている実績を有しています。上海中信国際は、中信旅行の日本展開を担う戦略的子会社となります。