

平成 24 年 11 月 6 日
株式会社レオパレス 21

韓国における合併会社設立に関する契約締結のお知らせ

当社は、大韓民国において ウリ管理株式会社(所在地:ソウル市松坡区梧琴洞 23-2 番地、社長:盧炳龍)との間に、合併会社を設立することにつき合意に達し、平成 24 年 11 月 1 日に合併契約を締結しましたので、お知らせします。



記

1. 設立の目的

当社は、韓国における住宅賃貸管理業界の制度が変革期を迎え、今後、大きな成長が見込める韓国市場において、既に住宅管理業を営むウリ管理株式会社と共同で、賃貸住宅の管理の事業化を検討してきましたが、今般、合併会社を設立することとしました。

2. 合併会社の概要

- | | |
|-------------|---------------------------|
| (1) 商号 | Woori & Leo PMC Co., Ltd. |
| (2) 代表者 | 韓 延卓 |
| (3) 所在地 | 大韓民国京畿道安養市 |
| (4) 設立時期 | 平成 24 年 11 月(予定) |
| (5) 事業内容 | 住宅賃貸管理業 |
| (6) 従業員 | 10 名程度 |
| (7) 資本金 | 2 億ウォン |
| (8) 当社の出資比率 | 50% |

3. 今後の見通し

当該合併会社設立による平成 25 年 3 月期の当社の連結及び個別業績に与える影響は軽微であります。

【ご参考】

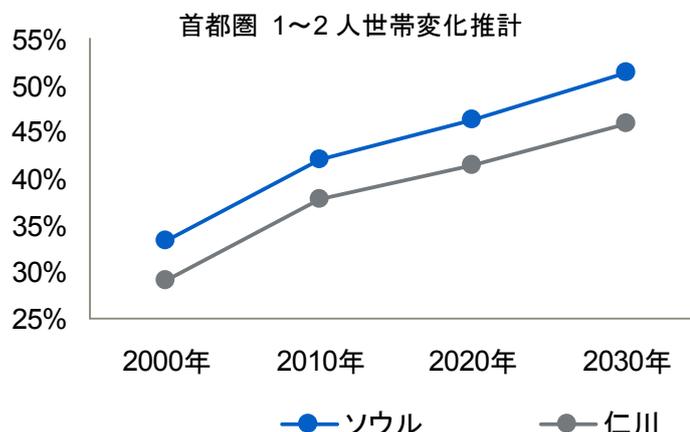
1. ウリ管理株式会社の概要

- | | |
|----------|---|
| (1) 設立 | 1980 年 1 月 |
| (2) 所在地 | ソウル市松坡区梧琴洞 23-2 番地 |
| (3) 資本金 | 20 億 1 千万ウォン |
| (4) 代表者 | 盧 炳龍 |
| (5) 事業内容 | 共同住宅管理業、ビルディング管理業 (管理戸数 361,710 戸、業界 1 位) |
| (6) 従業員 | 6,727 人 |
| (7) 売上高 | 約 342 億ウォン |

2. 韓国の賃貸市場について

(1) 韓国の総人口が減少するなか、世帯数は増加傾向

韓国国内の総人口(現在約5,000万人)は、2020年頃を境に減少傾向を辿ると予想されています。一方、世帯数においては1~2人世帯が増加傾向にあり、特にソウル首都圏では、その傾向が顕著に表れています。日本など先進国のような少子高齢化が進んでいくと予想され、今後は小型住宅を中心とした需要が堅調に推移すると予想されます。

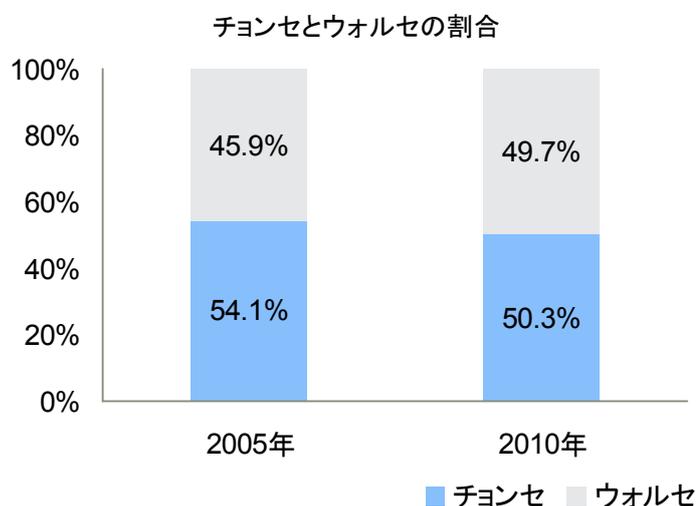


(2) 「チョンセ」と「ウォルセ」という二つの賃貸契約

韓国には、「チョンセ」と「ウォルセ」という2種類の賃貸契約があります。「チョンセ」は、韓国特有の賃貸契約で、借主が高額の保証金(物件評価額の50~70%)を貸主に預ける事で、借主は毎月の家賃を負担せず、退出時には保証金が全額返還される契約です。貸主は、保証金の運用益と物件価格の値上がり益を期待して不動産投資を行います。一方、「ウォルセ」とは日本の賃貸契約とほぼ同じ内容で、敷金の他に毎月の家賃を負担して、退出時に敷金が返還される仕組みです。これまでは、不動産価格の上昇や高い金利に支えられ、「チョンセ」が契約の多くを占めていましたが、不動産価格の低迷、金利の低下、1~2世帯の増加などにより、「ウォルセ」契約の比率が徐々に高まっています。

(3) 賃貸住宅及びウォルセ(賃貸料月払い)需要の増加

韓国では、住宅の価格上昇期待の低下と不動産投資需要の減少により、住宅市場はこれまでの売買(キャピタルゲイン)主体から賃貸(インカムゲイン)主体へと移りつつあります。貸主にとっても、低金利基調の現状では、チョンセ契約よりもウォルセ契約を 선호する傾向が強くなっており、韓国全体のウォルセ契約の比率は、2005年の45.9%から2010年の49.7%と増加しており、今後も増加傾向が継続すると予想されます。



3. 海外事業展開の考え方

これまでは、当社の海外拠点(中国:4、韓国:3、台湾:1)では、日本への留学生等に対して、日本国内のレオパレスへの入居斡旋に係る各種サービス(インバウンド)を提供してきました。今後は、韓国における賃貸管理事業への進出を足がかりに海外拠点の機能を強化し、進出する日系企業の皆様に、不動産や生活に係る総合サービス(アウトバウンド)を提供していきます。

今後の新たな取組み

- 日系企業の海外進出に対し、現地の事務所や住居のご紹介、生活支援コンサルティングサービスを提供し、当社の法人顧客の利便性を拡充します。(韓国、台湾)
- 韓国で合弁会社を設立し、住宅賃貸管理業を韓国国内で展開していきます。同事業が未成熟な韓国で、当社が日本で培ったノウハウを活用することで、貸主、借主双方にとって、安心と満足を提供していきます。

本件に関するお問い合わせ先:	
広報グループ	03-5350-0216

以上