

## Mr. Andrew Work のス定時会員総会でのアジアレポート

皆さんこんばんは。代表理事の Helen Ng とアジアセルフストレージ協会理事を代表し、R S A メンバーの皆様へご挨拶をさせていただきます。

Ng さん と私は昨年 11 月に、東京で行われた R S A のイベントに参加し、日本レンタル収納スペース推進協議会、特に協会理事の吉田さんを始め理事の皆様のご対応に感激いたしました。また、協会メンバーによる革新が日本市場を牽引していることに感銘を受けました。そしてもちろん、あなた方のカラオケが一番でした！

多くの皆様と今年の 5 月にシンガポールで再会することを楽しみにしておりましたが、生憎セルフストレージエキスポアジアが延期となり、かないませんでした。Expo は今年の 11 月 11 日から 13 日に延期となっています。それまでに渡航状況が正常に戻り、皆様に再会できることを心から望んでおります。

SSAA は皆様アジア諸国において、市場の把握、コネクション、技術・インフラ事業者、投資家を繋ぐビジネスパートナーです。昨年 11 月に私がエグゼクティブダイレクターとして着任してから、幸い皆様のうちの何社かと、事業者の紹介と契約の機会を提供することができました。ぜひ躊躇せず日本語で E メールを送ってください。Google Translate は大抵の場合素晴らしい翻訳をしてくれます！

なぜわかるかという、吉田さんと毎週 1 回、もしくはそれ以上の頻度で連絡を取り合っております。彼の尽力は言葉で尽くせないほどです。吉田さんの叡智とアドバイスは私の重要

な情報源であり、彼の努力がこの業界にもたらしたことに感銘を受けております。また、彼のインスタグラムで美しい自然の写真を見ることで非常に癒されています。吉田さん、本当にありがとうございます。

-----  
さて、本題のアジアにおけるビジネス状況に話を戻しますと、今年は誰にとっても例外的な年です。

2014年にSSAAを設立して以降、レンタル収納スペース業界は不況に強いと何度も耳にしましたが、今年はその定説を試されています。

新型コロナウイルス流行によるアジア諸国での都市封鎖は、様々な形態で、また複数回において実施されました。SSAAのメンバーが属する国についてのみ言及しますが、それだけでも多岐に渡ります。

中国ではもちろん、最初に、長期にわたり、そして非常に厳しく都市封鎖が行われました。北京、上海、広州、深圳などの主要都市に我々の理事メンバーがおりますが、SSAAに寄せられる各事業者の主な質問は、リース契約破棄の問題にどう対処するか、利用者の荷物の出し入れの許可をどうするか、そして都市封鎖が解かれたのちのスタッフとお客様をどうケアするか、でした。

同様の都市封鎖は後になってシンガポール、マレーシア、フィリピン、インドでも行われました。1200人ほどの感染者数が出た香港ではこのような都市封鎖ではありませんが、規制

がしかれました。我々は2週間ほど自宅からのテレワークに転換し、その後平常に戻りました。私個人は、自宅でスタッフとともに働く妻と、ティーンエイジャーの娘二人と共に自宅で仕事をするには少々狭く、アパートメントの中庭にある住民共有スペースで仕事をしておりました。

各国の状況はそれぞれ異なり、シンガポールでは当初それほどの心配もなく最小限の都市封鎖にとどまっておりました。しかし移民居住地区で感染が拡大した後は、非常に厳しい都市封鎖を実施しました。当地のレンタル収納スペース事業者の多くは大規模事業者で、人事や営業部はスタッフや顧客をリモート管理に切り替え、そのテクノロジーもすでに整っていたため、管理が可能でした。シンガポール人の特性として、彼らのストレスは【正しいことをしているのかどうか】にあるため、今でも段階を踏みながら規制は続行しています。

マレーシアでは、ほぼすべての業者がここ数年に参入した新しい業者であり、おそらく誰もが業績悪化という事態を経験したことがないという点で興味深い市場です。政府が都市封鎖を発表してすぐに、メンバーから膨大な質問を受けることとなりました。幸い、我々は理事のひとりであり、この業界で25年の経験があり、すでにイタリアとイギリスで都市封鎖の経験を経た Mr Paul Fahey を彼らに紹介することができました。

インドでは、都市封鎖の直後からメンバーは業務を停止し、顧客に封鎖解除の後に再開を告げ、大きな混乱はなかった模様です。フィリピンもほぼ同様でした。

しかしながら、すべてのケースにおいて、彼らに下記のような心配をもたらし、SSAAはその問題解決の助けとなるよう忙殺されることとなりました。

- お客様は景気衰退を見越してコスト削減を急ぎ、都市封鎖が解除されるとすぐに契約解除するのではないか？
- 不良債権が膨らみ、支払不能に陥るのではないか？
- 利用者が契約を破棄したり、預けているものをまとめて捨てるのではないか？
- 自社スタッフが施設に来られない時に、利用者が自分の荷物を出し入れしたいと言ってきたときはどのように対応すれば良いのか？
- 都市封鎖が解除されて職場に戻っても良いという決定がなされた後でも、スタッフが自宅からリモートワークを続けたいと言ってきた場合はどのように対応すればいいのか？

レンタル収納スペースサービスが景気後退の影響を受けにくいのかどうかについて、我々はまだ明確な答えを持っていません。しかしながら初期段階のサインは良い兆候です。利用者は契約をキャンセルしないし、クレジットカードや電子支払は自動的に引き落としを行っています。都市封鎖が解除されたのち、少しずつビジネスが上向きになってきています。特に人々が自宅を片付け、家の中には最小限のものだけにしたいと考え始めました。その場合、レンタル収納スペースは良い解決策です。

また、事業者の中には小売りを閉鎖したり、規模を縮小したりを迫られる状況で、レンタル収納スペースの利用を開始するケースもあります。例えば香港では、飲食店が半分の席数

での営業再開を強いられ、余ったテーブルや椅子を預けるケースもあります。

各事業者は顧客の財務状況に注意を払っていますが、不良債権はそこまで大きな問題とはなっておりません。顧客の中には現在も小切手や現金で支払いを行っているところもあり、それは期限内の支払いに影響がでています。電子での支払いに切り替えるよう説得を試みているものの、国によって、顧客によっては以前の方法を好む場合もあります。ただし、それでもこうしたケースの大部分では、十分な安定収入があるようです。

新しい施設をオープンしたばかりでまだ全部のスペースの契約が埋まっていない所では少々問題があります。都市封鎖解除後の営業成績は素晴らしいとは言えないものの、しかし悪くもないといったところで、5月に昨年同月比で売り上げを伸ばした事業者もいます。

国によって異なる別の興味深いことといえば、レンタル収納スペースが物流セクターの一部と考えられ、必要不可欠なサービスとして都市封鎖の間も営業を続けることができたかどうかという点です。ある国では必要不可欠なサービスに該当し、またある国では該当しませんでした。また、数か国では事業者が都市封鎖下でも必要不可欠なもの、例えばPPE（個人用防護具）を収納するスペースを顧客に提供していると政府関係機関に示す戦略をとりました。また必要不可欠サービスの貨物の衛生を保つため、定期的な害虫駆除が必要であるとロビー活動を行いました。ある事業者は都市封鎖の後にネズミやゴキブリといった害虫を発見しました。日本以外のアジア諸国ではこのトピックは非常に重要なことなのです。

また、数多くの事業者が利用者より都市封鎖の間のセキュリティについての質問を受けました。インターネット経由でのリモートアクセス、遠隔監視カメラが備わっていればその問題の答えとなりました。こうした設備がイントラネットで接続され、リモートコントロールができない事業者はその答えをもたず、ただ何事も起きないように祈るしかありませんでした。幸い、特にシンガポールやマレーシアでは政府の政策である都市封鎖は非常に厳しく管理され、何事もおきませんでした。

スタッフが職場復帰した後の管理方法についても多くの懸念がありました。多くのメンバー企業はスタッフを非常に大切にしており、政府の感染対策基準に従わない一部の利用者に対応する場合にどのようにスタッフの安全を確保できるかということに非常に懸念してします。

S S A Aはできる限りこの件の助力になりたいと考え、各国政府の規則と対策についてのウェブセミナーを月に2回、アジア全体のトピックとして英語で、また時にはローカルトピックと地域の言語で行ってきました。皆様もよかったですらぜひご参加ください。また日本語では開催しておりませんが、今後の課題として議論したいと思います。

我々はまた、メンバーの国それぞれと英語での2か国語のポスターを制作し、利用者が収納スペースにアクセスする際の行動指標を掲載しています。その国の言葉を用い、またその国の規制に沿うよう確認の上、混乱が起きないように配慮しております。

-----  
次に投資とビジネスの成長についてですが、これもまた各国で状況は異なります。

香港の Gaw Capital 社はオーストラリア最大のレンタル収納スペース事業者である National Storage 社に対し買収を仕掛けました。その額は 6 億ドルにのぼりました。National Storage はオーストラリアの上場企業です。その後アメリカの投資会社、Warburg Pincus 社が加わりました。Warburg Pincus 社はシンガポール、マレーシア、上海でレンタル収納スペース事業者を買収してきた会社です。最後に、アメリカ最大のレンタル収納スペース事業者である Public Storage 社が入札、その額が 11 億ドルまで上昇しました。

これが今年 2 月の出来事で、その後新型コロナウイルス蔓延によって株価が大暴落し株価の評価ができなくなって、買収に至りませんでした。

新型コロナウイルスを踏まえて、我々は多くの投資家から案件の助言を求められました。投資家や大企業は土地の取得、企業の買収、顧客の獲得を狙って良い取引を探しています。

彼らの投資は複雑で市場が異なれば条件も異なります。香港では、高額な地価とともに規制の不確実性が問題です。ある国では外国資本に対する規制があり、またある国では腐敗が投資の安全を脅かします。

借地権と自由保有権はしばし議論の対象となり、投資家は事業と共に不動産を取得することを好みます。

S S A Aは我々の協会メンバーの事業拡大のため、業界の投資家への教育と標準値の策定に注力してきました。現在我々は投資の安定と事業品質、各国の規制に対するコンプライアンスを重要指標として投資家に提示すべく、基準値作りと宣伝を試みています。完成すればあなた方もこの経験を共有したいと考えていますが、まだ実験的なものであり少しお時間をいただきます。

この業界の事業者、サプライヤー、投資家の多くが楽観的です。マレーシアとタイの事業者は資金と経験を外国から導入することに積極的です。インドの多くの都市ではまだレンタル収納スペースが全くありません。そこで多くの事業者が土地を見つけようとしておりますが、自己資金でできると考えています。いくつかの外国投資家が参入し、ナショナルブランドを設立していますが、有名なインドの煩雑な事務手続きに対応しなければなりません。香港では数多くの小さな夫婦経営の事業者が事業を開始しようと挑戦し、後に大企業に買収されています。

このように少なくともアジアでは、レンタル収納スペースは不況に強いのかもしれません。少なくともホテルや小売りといった他の不動産よりは有利ですし投資家は我々が多忙であることに気が付いています。今後、新しいシリーズとして投資に焦点をあてたウェブセミナーを開催いたします。次週はアメリカと日本からスピーカーを招き日米の投資状況についてお話していただきます。日本からのスピーカーはいちご株式会社の森作ダン氏です。我々の

アジア・アメリカの協会メンバーは日本に投資することに大変興味を持っており、講演を非常に楽しみにしております。

以上のことが今アジア諸国で起きている、レンタル収納スペース業界のビジネスと投資の状況です。もしご質問があれば時間の許す限りお答えしたいと思います。

最後になりましたが、日本のレンタル収納スペース業界の皆様の健康とストレスの少ない2020年をお祈りいたします。吉田さん、RSA理事の皆様、本日は貴重な機会をいただきありがとうございました。我々のパートナーシップにより、貴方方はSSAAのメンバーと同様だと考えています。何かお手伝いができることがあればいつでもご相談ください。ご清聴誠にありがとうございました。

## SSAA (SELF STORAGE ASSOCIATION ASIA)

Executive Director Andrew Work

