

## Thai Appraisal Foundation Real Estate Technical Tour in Japan

# タイ鑑定財団 不動産視察ツアー 参加者アンケート調査結果

### ツアー概略

本ツアーは、弊社が業務提携しているタイの大手不動産鑑定業者 Agency for Real Estate Affairs 社を通じて弊社がタイの非営利法人「タイ鑑定財団」よりコーディネートを請け負っている日本国内の不動産開発事例の視察を目的としたツアーです。ツアー参加者は、不動産デベロッパー、ゼネコン、建築資材メーカー、設計事務所、大学等の研究者、政府関係者、金融機関等から構成され、年一回のペースで訪れています。

本レポートは、今回のツアー参加者に対して一連の視察終了後に実施したアンケート調査結果をまとめたもので、タイの不動産マーケットでビジネスを行う際のヒントやリスク、タイの人々にとっての投資対象としての日本の不動産マーケットの認識の実態等について知ることができます。

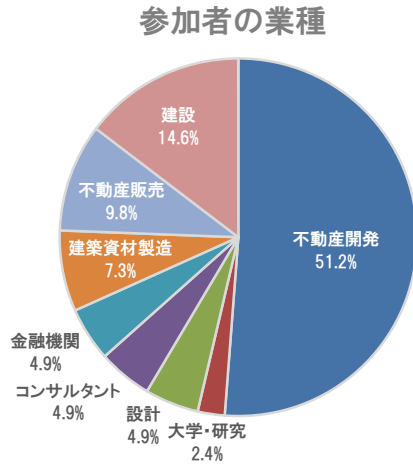
【ツアー日程】	2015(平成27)年2月23日(月)～2月27日(金)
【訪問先】 ご協力頂いた先	23日(月) TOTO テクニカルセンター/TOTO(株) (西新宿) 24日(火) ミサワパーク東京/ミサワホーム(株) (高井戸) 25日(水) 建築建材展/Eco House & Eco Building Expo (東京ビッグサイト) 26日(木) 越谷レイクタウン/UR都市機構・大和ハウス工業(株) (越谷) 27日(金) DEUX TOURS CANAL&SPA/住友不動産(株) (晴海)
【参加者数】	41名(アンケート調査回答者数は32名)

### アンケート調査項目

	ページ
1. 参加者の属性.....	2
(1) 職業(業種)	2
(2) 来日回数	2
2. 日本の不動産に対する投資.....	3
(1) 日本で投資対象となり得るアセットタイプ	3
(2) 日本で不動産投資の対象となり得る地域	3
(3) 日本以外で興味のある海外不動産投資先	3
(4) 日本で不動産投資を行う場合の着眼点と懸念点	4
3. 住宅におけるタイと日本・東京との比較.....	5
(1) タイの住宅と比べて日本の住宅が優れている点	5
(2) 日本の住宅と比べてタイの住宅が優れている点	6
(3) 東京でコンドミニアムを買う場合のロケーション選び	8
(4) バンコクでコンドミニアムを買う場合のロケーション選び	9
(5) タイのコンドミニアム開発で直面している問題	9
(6) タイで不動産ビジネスを行う場合のリスクや注意点	11
(7) 今回見学した日本の技術や特徴の中でタイでも是非取り入れたいもの	12

## 1. 参加者の属性

### (1) 職業（業種）

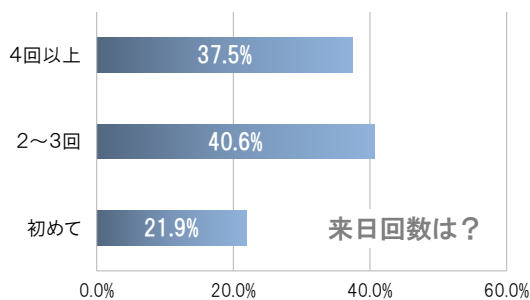


参加者 41 名のうち、コンドミニアム(マンション、以下同)、戸建、ショッピングモール、ホテル等の不動産開発(デベロッパー)が全体の約半数を占めていた。続いて、建設業(ゼネコン)、不動産販売(住宅系)、建築資材製造、金融機関(都市銀行の投資銀行部門)、コンサルタント(不動産鑑定士等)、設計(住宅系)、大学・研究であった。

デベロッパーでは、タイの大手不動産デベロッパーの一つである TCC Land 社から役員以下 4 名が参加していた。同社はタイを代表する大手財閥 TCC グループの不動産部門で、国内外で多くの商業施設やホテル等の物件を運営し、日本でも「ANA クラウンプラザ神戸」(ホテル)を保有している。バンコク市内では 34 階建の自社複合ビルにホテル・オークラ(「オークラ・プレステージ・バンコク」2012 年 5 月開業、240 室)を誘致しており、同社が保有するショッピングモールにおける各種集客施設の企画・運営等においても日系企業との協業に力を入れている。

参加者の男女比は、男性 85%、女性 15%で、ほとんどが、経営者、役員、部長、マネージャー等のマネジメントクラスであった。また、他の東南アジア諸国と同様にタイにおいても大規模なファミリー企業が多いのが特徴であるが、今回の視察ツアーにおいても、オーナーが海外の名門大学を卒業して間もない二世を同伴して親子で参加しているケースが複数見受けられた。

### (2) 来日回数



2 割の参加者が初来日であったが、来日 2~3 回が 4 割、4 回以上という参加者も 4 割近くおり、日本に馴染んでいる参加者が過半を占めた。

2014 年の訪日外国人旅行者数は、約 1,340 万人と前年比で 3 割近く増加している(観光庁発表)。国・地域別では、①台湾(282 万人)、②韓国(275 万人)、③中国(240 万人)、④香港(92 万人)、⑤米国(89 万人)、⑥タイ(66 万人)の順となっているが、タイについては、元々親日的であり、日本文化に対する人気も高かったところに、安倍政権によって 2013 年 7 月よりそれまで必要とされていた訪日タイ人の観光ビザが免除となり、円安パーツ高が進んだことも追い風となって、訪日者数が急増した。

日本のメーカーの生産拠点における主要進出先として長らくその地位を保ってきたタイであるが、ここ数年では、飲食店はもちろんのこと、アパレル、生活雑貨、薬などの小売業や、専門学校、学習塾、結婚相談所、レジャー・娯楽産業などのサービス業が進出する例も目立ち、日タイ両国の交流による経済活性化は今後も進むと思われる。