

## 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

【ツアー日程】	2016(平成28)年5月23日(月)～5月27日(金)
【訪問先】 ご協力頂いた先	23日(月) みそのウイングシティ/ポラス(株) (さいたま) 24日(火) ミサワパーク東京/ミサワホーム(株) (高井戸) コートヤードHIROO/(株)アトム (広尾) 渋谷 MODI/(株)エイムクリエイツ (渋谷) 25日(水) Fujisawa SST/パナソニック(株)ほか (藤沢) 26日(木) 住宅ビジネスフェア2016 (東京ビッグサイト) 27日(金) コンストラクション・マネジメント/明豊ファシリティワークス(株) (平河町)
【参加者数】	46名

	ページ
1. 参加者の属性.....	2
(1) 職業(業種)	2
(2) 年齢構成	2
(3) 訪日経験とこれまでの訪問先	3
2. タイにおける不動産開発ビジネスで成功する条件は？.....	4
(1) 他社との差別化	4
(2) 価格の安さ	4
(3) ロケーションの良さ	5
(4) ターゲット層の絞り込み	6
(5) 顧客対応の良さ	6
3. 商業施設開発におけるオンリーワンの価値創造.....	7
(1) アジアティーク・ザ・リバー・フロント	7
(2) ザ・ジャム・ファクトリー	7
4. 住宅開発におけるオンリーワンの価値創造.....	10
(1) タイの人々の目に映ったスマートタウン	10
(2) タイならではの改善意見	12
(3) 導入の障害となる課題	12

## 1. 参加者の属性

### (1) 職業（業種）



参加企業 22 社のうち、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 4 割を占めている。

家具製造販売、宝石販売や眼鏡卸売などの異業種からも参加があったが、いずれもコンドミニアムの賃貸

事業を始めて軌道に乗り始めたところで、日本の不動産開発ノウハウの見学や他の参加者との人脈作りをツアー参加の目的としていた。

デベロッパーでは、タイ最大級の財閥チャロン・ポカパン(CP)グループの不動産開発部門であるマグノリア・クオリティ・デベロップメントが参加している。同社がCPグループなどと共にバンコク中心部チャオプラヤ川沿いに開発中の巨大複合施設「アイコンサイアム」は、民間が手がける不動産開発事業としてはタイ最大規模で、500 億バーツ(約 1600 億円)を投じ、小売店 500 店と飲食店 100 店が入る2棟のショッピングモール、70 階建と 40 階建のコンドミニアム2棟(総戸数 440 戸)が来年完成予定である。



巨大複合施設「アイコンサイアム」の完成予想図



ツインロータスのハーブ入り歯磨き粉はタイの土産品として日本でも人気

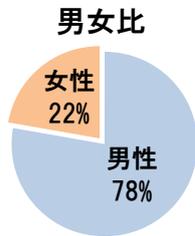
また、アンダマン海に浮かぶタイ南部のリゾート地として近年人気のランタ島において、リゾートホテルなどを展開しているツインロータスは、本業の石鹸・歯磨き粉・自然派化粧品等のヘルスケア製品の製造・販売ではタイ大手である。同社からは、ホテル事業の陣頭指揮をとっている創業者ファミリーの 40 代前半の取締役が参加していた。

### (2) 年齢構成

参加者の年代別構成をみると、もっとも多かったのは 30 代で(4 割強)、20 代と合わせると半数を上回った。これらの若年層で目立っていたのは、参加者の間で「ニュージェネレーション」と呼ばれていた若者たちである。ほとんどが、1980 年代以降に右肩上がり成長したタイの不動産市場で成功を収めた事業家

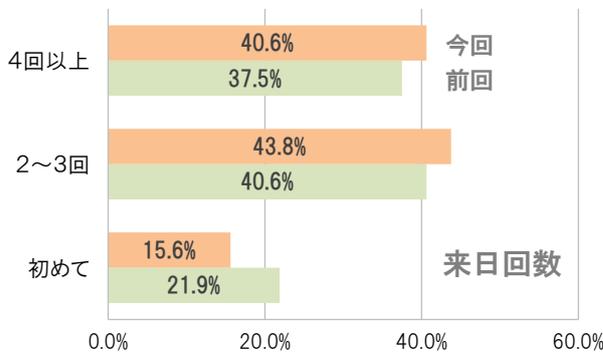


の子息で、親が経営する会社で CEO 等の要職に就き、一様に欧米の大学への留学経験があり、英語も堪能であった。見学先では若いながらも鋭い経営センスをうかがわせる質問を投げかけ、他の参加者とも意見を交わし、議論をリードする姿が印象的であった。



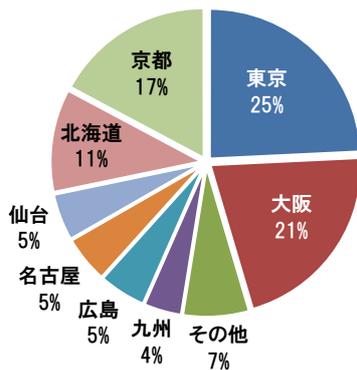
参加者の男女比をみると、5 分の 1 強が女性で、そのほとんどが、経営者、役員、部長、マネージャー等の幹部クラスであった。タイでは、ビジネスに関しては女性の方が男性以上にしっかりしているとも言われる。経営幹部(上級管理職)において女性が占める割合は 3 割近いという調査結果<sup>1</sup>もあり、女性の社会進出が進んでいるタイの姿を浮き彫りにした参加者構成であった。

### (3) 訪日経験とこれまでの訪問先



2 割弱の参加者が初来日であったが、来日 2~3 回が 4 割強、4 回以上という参加者も約 4 割おり、予備知識も含めて日本に馴れている参加者が過半を占めていた。前回(昨年 2 月)のツアーも同様の傾向であったが、今回は訪日経験の豊富な参加者の割合が一層高まっていた。

観光庁の発表によれば、2015 年の訪日外国人旅行者数は全体で約 1,970 万人と前年比で 5 割近く急増している。国・地域別では、①中国(499 万人)、②韓国(400 万人)、③台湾(368 万人)、④香港(152 万人)、⑤米国(103 万人)、⑥タイ(80 万人)の順となっているが、タイについては前年の 66 万人から約 2 割の伸び率となっている。



訪日経験のある参加者にこれまでの訪問先を尋ねたところ、東京、大阪、京都、北海道の順となった。続いて、仙台、名古屋、広島が同率となり、九州(博多・別府など)が続く。その他の訪問先は、金沢、箱根、高山、奈良、神戸、四国であった。訪問先として最も多かった東京については、訪日経験のある参加者の 92% が訪れている。

彼らは、自らの訪日経験に加え、SNS 等のコミュニケーション・ツールの利用拡大もあってか、日本の各地域における観光・グルメ・店舗や流行のトレンドなどの知識量も豊富で、見学終了後の自由時間もお目当てのスポットに次から次へとアクティブに足を運び、予想以上に日本通であった。

今回、調査には加えなかったが、日本以外の国への渡航経験も豊富な参加者が多い様子であったので(タイ鑑定財団では同様の視察ツアーを英国、ドイツ、スκανジナビア、シンガポール、中国、ベトナム等でも開催している)、アンケートの調査結果は比較的に客観性の高い回答が寄せられたと思われる。

<sup>1</sup> 国際会計事務所の Grant Thornton が、2014 年 8 月~11 月に実施した非上場企業(従業員数 100 人~750 人)を中心とする中堅企業経営者を対象とした意識調査で、Grant Thornton に加盟する会計事務所が存する主要 35 カ国において同時に実施された。同調査の日本における上級管理職の女性の割合はタイの四分の一近くの 8% であった。