

## ■インバウンド消費とは

昨年 12 月に「日経 M J」が発表した「2014 年ヒット商品番付」でも、「インバウンド消費」は東の横綱に選定されていました。インバウンド消費とは、簡単にいえば外国人観光客の日本における消費です。

日本政府観光局（JNTO）は 1 月 20 日、2014 年 1 月から 12 月の間に日本を訪れた外国人観光客の人数が、前年比 29.4% 増の 1341 万 4000 人となったと発表しました。これまで過去最高だった 13 年の 1036 万 4000 人を 300 万人上回ったとのこと。国・地域別の訪問者数では、首位が台湾で 282 万 9800 人、続いて韓国が 275 万 5300 人、中国が 240 万 9200 人であり、伸び率では首位が中国の 83.3%、2 位がフィリピンの 70%、3 位はベトナムの 47.2%と、いずれも近隣アジア諸国からの訪日観光客が急増していることを示しています。

一方、観光庁が同日に発表した「訪日外国人消費動向調査」によりますと、訪日外国人の消費総額も、前年比 43.3% 増の過去最高の 2 兆 305 億円に上ることが分かりました。1 人当たり訪日外国人旅行消費額は、前年比 10.7% 増の 15 万 1174 円でこちらも過去最高。国籍・地域別では、中国が対前年比 2 倍を超える約 5600 億円で、総額の 4 分の 1 を超える額を占めた他、タイ、台湾、マレーシアも対前年比で大きく数字を伸ばしました。

中でも目を引いたのは、項目別に見た旅行消費額で、前年は第 2 位だった「買い物代」が、今年は「宿泊費」を上回って第 1 位となったことです。家電量販店やドラッグストアでの免税商品は高額な商品にも拘わらず、飛ぶように売れ、大手小売店舗も専門の免税店舗を計画されているようです。

また、小売店舗だけでなく飲食店も免税とはいかなくとも日本語以外のメニューを英語以外に複数用意したり、宗教上の戒律から食材を限定したメニューの提供をしているラーメン店なども好評を博しているようです。

日本景気が上向きつつあるように見えますがまだまだ末端までは行きわたっていない実情を鑑みますと、この動きにいち早く対応することが売り上げを伸ばす要因となりうるのではないのでしょうか？

買い物代上位 3 国の費目別 1 人当たり旅行支出  
※観光庁 訪日外国人消費動向調査より

(円/人)

国籍・地域	支出総額	宿泊費	飲食費	娯楽サービス費	交通費	買物代	その他
全国籍・地域	151,174	45,471	32,140	3,464	16,259	53,278	564
中国	231,753	44,661	39,483	2,812	15,668	127,443	1,687
ベトナム	237,688	63,739	54,361	5,596	23,725	88,814	1,452
ロシア	201,588	68,779	40,296	8,884	20,544	63,056	28

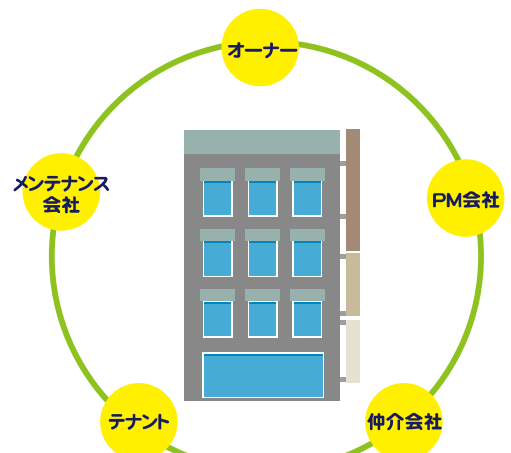
## ■PM 業界の課題

ビル所有企業の系列会社が管理を行っている場合は、細かくパフォーマンスを他社と比較される機会は少ないといえます。系列管理会社はビル所有企業の定年後の受け皿との位置づけが多く、業務をそのまま外部委託しているようなケースさえあります。そのような系列管理会社は、他社との情報交換等が少なく、閉鎖的な面もございます。PM 業務の競争が厳しくなっている昨今では、上記の様なケースも大分少なくなりませんが、物件の所有者がリートを含め投資家などに移った場合は特に、不合理な外部委託等に厳しい目が向けられております。

テナントリーシングにおいて、複数のビル所有者から PM 業務を受託した場合、例えば同規模の物件において、入居希望テナントをどの物件に優先して紹介をし、入居斡旋をするかが問題になります。PM のリーシング担当者は効率化のため当然、複数の物件を担当しており、そのなかで競争するケースがあります。このような場合は PM 会社と仲介会社の別会社化などが必要かと考えられます。

また、建物メンテナンス会社が PM 業務を受託した場合にも、自らの会社がメンテナンス業務を請負うときに利益相反が問題となることがあります。このような場合にも同様に、PM 会社とビルメンテナンス会社も分けて考える必要性がございます。



PM 会社は客観的な基準で業務を考え、時には外部への再委託等も検討する必要があり、再委託先の業務内容をも把握できるようにしておくことが必要です。



PM 会社としてのポジションの明確化



クリックでホームページへアクセスできます

 株式会社 イリオス 03(5919)3356 <http://www.irios.co.jp>  
 株式会社 総合施設管理 03(3357)2031 <http://www.sougou-gfm.co.jp/>

こちらの記事に関するお問い合わせ ● 東京都渋谷区千駄ヶ谷 5-29-11 ナカニシビル 9 階 〒151-0051