



L'attrait

(株)ラ・アトレ

JASDAQ(8885)

カンボジア不動産開発プロジェクト

— (連載) 第2回 —

【カンボジア不動産開発プロジェクトの概要】

- ◆ 「立地」「ブランド」とも最高な首都プノンペンの一等地に地上26階建てのコンドミニアム/h3>

ラ・アトレ<8885> (JASDAQ) は2017年4月、経済成長の著しいカンボジアの首都プノンペンで地上26階建て、総戸数149戸(計画)のコンドミニアム(分譲型マンション)の開発を開始した。カンボジアは、この数年の経済成長率が年7%以上を続け、アジア諸国をはじめ世界中の企業が進出を活発化させている。こうした中で、ラ・アトレは、プノンペン市内の一等地に「立地」と「ブランド」ともトップクラスのタワーマンションを建てる。2020年に竣工する計画で、日本をはじめ香港、台湾を含む中華圏の投資家の需要や、先端的な生活様式を求める現地富裕層の実需購入などのニーズに応える。

- ◆ 各国の大使館や国連施設が集まり、駐在員の居住も多く治安も万全

日本の上場デベロッパーがカンボジアで分譲マンションを開発するのは、これが初めてだ。建設予定地は、首都プノンペンのボンケンコン(BOEUNG KENG KANG)1地区、通称「BKK1」地区と呼ばれ、2地区などその他の地区とは地価が圧倒的に違うとされる。東京にたとえるならば、広尾、青山、麻布のようなイメージの、同国では一番の高級住宅エリアになるという。

各国の大使館はもちろん、国連施設、NGO(非政府の平和・人権擁護組織)施設などが集まり、外資系のレストランやカフェ、外国製品を取りそろえるスーパーマーケット、外資系の医療施設なども集まる。治安はかなり良好で、外国人駐在員の居住が多い。開発予定地からクルマで4~5分のところにはイオンモール<8905>(東証1部)もある。和食のお店もすでに数件、出店しているという。

不動産の価値を決めるポイントは、何よりもまず「立地」であり、次が「ブランド」だとされる。新興国では、さらに治安が良く生活環境が整っていることも重要になる。カンボジアには、ほかにも世界遺産のアンコール遺跡群があるシェムリアップなどの国際観光都市があるが、現在は、王宮が「BKK1地区」から東に1キロメートル前後の位置にあり、第1の都市はプノンペンになる。経済発展の恩恵という価値も踏まえれば、「BKK1地区」は同国で最も「ブランド」と「立地」の価値の高いエリアということができる。

細部まで「日本品質」による作り込みを徹底し日本企業の『本気』をお見せする

同社は、こうした超一等地にコンシェルジュサービスや24時間セキュリティ体制を完備した「日本品質」のコンドミニウムを建設する。現地のほかの物件は、一見デザインマンションであるものの、近づく和外装が荒い作りの建物が少なくなく、また、内部の建具の作りや塗装が荒いなど、日本では「手抜き」と思われるような品質の物件もある。ここに「日本品質」の強みが生かせ、日本式の丁寧な工事をほどこすことで、資産価値という点でもほかのマンションとの差別化を強めることができる。

施工にあたっては、1990年の設立以来27年の実績に基づき、企画からマスタープランの決定、設計監修、施工管理にいたるまで同社が総合監修する。プロデュースだけでなく、すべての工程に日本人のプロフェッショナル技術者が直接、現場レベルまで携わり、細部まで作り込む計画だ。内装・外装の細部にまでこだわり、資材や設備、備品などでも日本国内と同等の住宅品質を提供する。「日本企業の『本気』をお見せする」（同社担当者）としている。

「日本品質」へのこだわりとして、同社では、入居者の視点に立ち、何が必要とされるのかを徹底的に追求したという。限られた空間の中で、過不足のない間取りとは何か、など、入居者のターゲットを絞り込むことで、最適な満足感を得られる設計とし、日用サービスを付帯することで、居心地の良いホテルライクな生活を実現するという。

また、不動産を資産としてとらえる場合、完成後の管理・運用が重要になる。新興国では管理・運用がともなわないために資産価値の劣化が進むケースが少なくない。こうした意味で、資産としての価値を維持持続させることの重要性に注力し、完成した後の管理メンテナンスまでしっかりと考えた丁寧な作り込みを徹底するという。（シリーズ5回・次回に続く）