



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4回 —

【カンボジアでの不動産開発と海外不動産投資】

- ◆ 国際企業の駐在員のニーズをとらえた物件は少なくこうした需要を満たす

カンボジアの経済成長率は、IMF（国際通貨基金）によると、2011年から2016年の6年間で平均7%を超えた。2022年までを展望しても年6.0%~6.8%の堅調な成長が続くと予測している。隣国のタイやベトナムよりも成長率は高く、地価や賃料もこれに応じて伸び続ける可能性が高い。ラ・アトレ<8885> (JASDAQ) は2017年4月、このカンボジアの首都プノンペンに地上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。日本の株式上場デベロッパーとして、同国にコンドミニアムを開発するのは同社が初めてだ。ニーズをとらえる動線・配置、過不足のない間取りなど、細部まで作り込むことで、ひと味違うブランド価値を加えて差別化を図る。

- ◆ 「スタジオタイプ」から「penthouse」までホテルライクな生活を実現

同社がこのたび建設するタワー型のコンドミニアムは、プノンペンの中でも一等地のボンケンコン=BOEUNG KENG KANG1地区（通称「BKK1」地区）に位置し、プノンペン国際空港から約12キロメートル、独立記念塔からは約800メートルの立地にある。延床面積は9360平方メートル（計画）で、149戸（計画）の間取りは、最も専有面積の小さい「スタジオタイプ」（バルコニーを含む専有面積が約27平方メートルから約36平方メートル）をはじめ、「1ベッドルーム」、「2ベッドルーム」、そして「penthouse」（ルーフバルコニーを含む専有面積が約144平方メートルから約154平方メートル）タイプまでそろそろ。権利形態は、専有部分が区分所有権、共用部分は専有面積割合に基づく所有権の共有。管理面では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、ホテルライクな生活を実現するコンドミニアムとする予定だ。

着工は2017年冬の予定で、2年目に上棟し、竣工は2020年秋の計画だ。最多価格帯は1000万円から2000万円くらいになる見込みで、この第3四半期（2017年7～9月）にはプレセールを開始した。直近は大手不動産デベロッパーによるインドネシアでのマンション開発構想も報じられ、東南アジア諸国の不動産開発に対する注目度が一段と高まっている。



完成後はプノンペン市街のシンボリックなタワーマンションになる可能性が

カンボジアでは、いま、とりわけ首都プノンペンを中心にアパートやマンションの建設ラッシュとなっており、外資系企業の進出が拡大する中で、外国人駐在員の数も年々増加している。しかし、外国人向けの物件数は、まだそのごく一部でしかないのが現状だという。

入居者を先進国からの駐在員とした場合、住宅環境に対する要求が高いケースがほとんどになり、支出可能な予算も十分に用意される。このため、こうした居住者のニーズをとらえた物件は自然に競争力が高くなり、賃料もそれに応じたレベルになる。そして、投資として考えた場合の利回りも、こうした需給動向と高額な賃料を考慮すると自然に高くなるといえる。

ラ・アトレでは、このたび建設するコンドミニアムについて、現在の賃料相場からみた利回りを年7%前後からと想定している。細部まで丁寧に仕上げる日本的な品質を目指す地上26階建ての建物は、資産価値も含めて完成後はプノンペン市街のシンボリックなタワーマンションとして注目される可能性がありそうだ。（シリーズ5回・次回に続く）