



# L'attract

(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) 最終回 —

### 【カンボジアでの不動産開発と海外不動産投資】

- ◆ 売上げ規模は20億円台を予定し、3年後120億円計画の原動力に

カンボジアは、国連の人口予測によると2076年まで人口が増え続けるとされる。ANAは2016年9月、日本の航空会社としては初めて日本とカンボジアを結ぶ直行便の運行を開始し、これを発表した同年1月のニュースリリースで「経済成長著しいASEANへの新規路線として、成田=プノンベン線を開設いたします」と『宣言』した。[ラ・アトレ<8885> \(JASDAQ\)](#)が同国の首都プノンベンに建設する地上26階建ての高級コンドミニアム(分譲型マンション)は、日本をはじめ中華圏などの投資家向けの物件として誕生し、居住者は各国の駐在員などを想定。あるいは現地富裕層による実需購入も見込む。

- ◆ アパートやマンションが建設ラッシュの中、日本人の感性による品質で差別化

日本の株式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、ラ・アトレが初めてだ。カンボジアでは、いま、とりわけ首都プノンベンを中心にアパートやマンションが建設ラッシュとなっており、一部の資料によれば、計画中のものも含めると2019年頃までには総戸数4万戸を超えるとの報告もなされている。外資系企業の進出が拡大し、常駐するビジネスパーソン(海外駐在員)の数は年々増加している。

しかし、たとえば、先進国から同国を訪れる駐在員、およびその家族などが居住する上で、満足できる物件となると、まだそのごく一部でしかないのが現状だという。こうした状況の中で、ラ・アトレは、入居者の視点に立ち、日本文化の特色である気配りや感性を生かし、居住者のニーズをとらえる動線・配置、過不足のない間取り、細部まで作り込む施工、コンシェルジュサービスをはじめとする24時間の管理体制やセキュリティ体制などにより、建物としての資産価値以外でも差別化を図る計画だ。

場所は、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）で、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。149戸（計画）の間取りは、「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）から「1ベッドルーム」「2ベッドルーム」タイプ、そして「pentハウス」（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）タイプまで用意する。最多価格帯は1000万円から2000万円くらい。竣工は2020年の秋を予定する。現在の賃料相場からみた利回りは年7%前後からと想定している。

## **すでにグループ会社を置くタイでのプロジェクトも含め海外の拡大に注目**

---

こうした価格設定に基づくと、今回のプロジェクトの売上げ規模は20億円台になる。同社が現在、推進中の3か年中期計画（2017年12月期から19年12月期まで）は、数値目標として、計画到達年度（19年12月期）の連結売上高120億円（初年度・17年12月期の見通しは88億8500万円）を掲げる。今回のプロジェクトの他にも、既存事業の伸長に加え、不動産周辺ビジネスなどの収益貢献、M&Aによる事業拡大、すでにグループ会社を置くタイでのプロジェクトの収益化、などにより一層の拡大を目指すとしているが、今回のカンボジアでの不動産開発プロジェクトが中期計画の原動力になることは確かだ。

ASEAN（東南アジア諸国連合）地域での日系企業の不動産開発は年々活発化しており、この12月初旬には、「東急不動産がインドネシアのジャカルタで建設を進めている分譲マンションがこのほど上棟した」（日経産業新聞12月5日付より）と伝えられた。ラ・アトレがカンボジアで進める地上26階建ての高級タワーマンションの上棟は着工から2年目の2019年になる見込みで、これに続く海外展開も引き続き注目が怠れないといえる。（終）

※本連載記事は著作権者である「日本インタビュー新聞」の許可を得て掲載しております。当サイト内の掲載記事における文章・画像等の内容の無断転載及び改編等の行為は著作権侵害に該当し、固く禁じられていますので、ご遠慮ください。