

## カンボジアにおける不動産について

岡山県カンボジアビジネスサポートデスク (I-GLOCAL Chea Mouyteang)

### はじめに

1993年以降、外国からの直接投資をカンボジア政府が推奨していることから、近年カンボジアへの投資は著しく進んでおり、2011年から2014年の外国投資額の累計は68億978万米ドル、経済成長率は年平均約7%である。現在のカンボジアは、政治・社会情勢が安定しており、テロ等もなく、比較的治安も良好な平和な国となっている。外国直接投資が多い分野は、カンボジア経済において主要な位置を占める縫製業、観光業、建設業、農業である。

また、不動産市場への投資も目立っており、現在、たくさんの高層ビルが建設されている。そこで、今回はカンボジアにおける不動産について述べたい。

### 1. 首都プノンペンの高層ビル

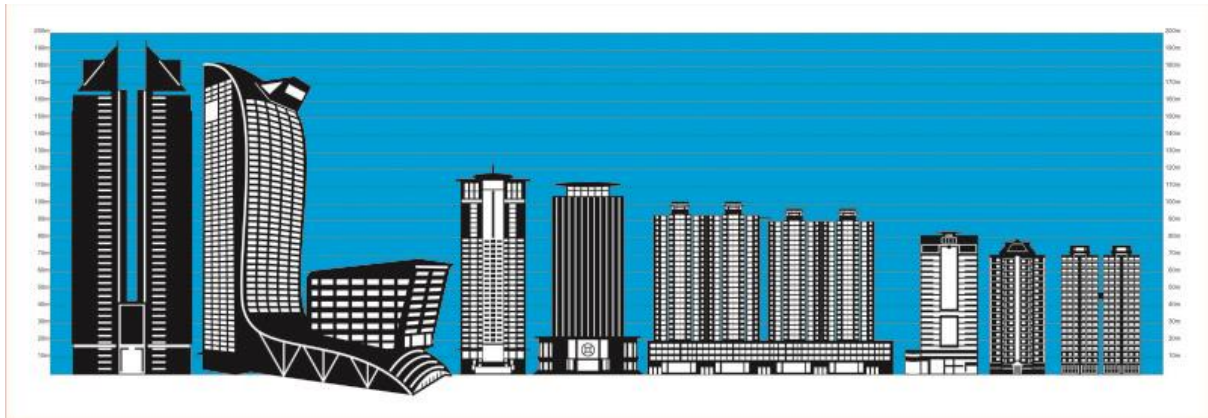
5年ほど前までカンボジアでは高層ビルはほとんど見受けられなかったが、2010年以降、続々と建設が進んでいる。現在、プノンペンにおける最も高いビルは2014年に完成したVattanac Capitalで、38階建て、高さ188メートルである。

隣国のベトナムやタイと比較するとまだ超高層ビルの数は少ないが、最近は特に、プノンペンで高層ビルの建設が目立っている。一方で、その他の24州には、高層ビルはほとんど見られない。

2013年のニュースによれば、2017年、プノンペンに世界で2番目となる高層ビルDiamond Islandが完成する予定で、高さは555メートルとのことである。

2015年末現在、カンボジアにおける高層ビルの数は386棟、そのうち5-9階建てのビルが310棟、10-19階建てのビルが67棟、20-29階建てのビルが3棟、30-39階建てのビルが5棟、そして40階以上のビルが1棟である。

土地管理・都市計画・建設省によれば、2011年度のカンボジア国内の建設投資総額は約12億2600万米ドル、2012年度は約21億900万米ドル、2013年度は約27億7300万米ドル、2014年度は約25億700万米ドル、そして2015年度は約39億3600万米ドルであった。



\*プノンペンの高層ビル (<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1457296>)

## 2. 不動産価格

2013年は総選挙の実施後、一時的に政治が不安定な状態になったにもかかわらず、不動産価格が上昇した。例えば、プノンペンの商業用地の地価が前年比 10-20%増、住宅用地の地価が前年比 10%増、工場用地の地価が前年比 5%増となった。

プノンペンにおける商業用地の地価は、Monivong 通り周辺地域、Sihanouk 通り周辺地域及び Norrodom 通り周辺地域の 3 地域の平米単価（以下同）が約 3,000-6,000 米ドルである。また、一番高い住宅用地は、Chamkarmorn 区及び Daun Penh 区がいずれも約 2,500-3,500 米ドルである。プノンペンにおける工場用地は、Dongkao 区、Polseng Chey 区及び Meanchey 区がそれぞれ約 100-150 米ドル程度、プノンペン周辺の工場用地（プノンペンから約 20 キロメートル）は約 70-200 米ドルである。

プノンペン以外の不動産価格に関して、以下に列挙する。カンボジア第二の都市があるバットアンバン州の不動産価格は国道 1 号、2 号及び 3 号沿線の中心地区と呼ばれる A 地区の場合は大通り沿線で 1,200-2,000 米ドル、小さな通り沿線の場合は 800-1,500 米ドルである。中心地区から Sangkae River までの間（国道 5 号沿線）の B 地区の不動産価格は、大通り沿線は 300-700 米ドル、小さな通り沿線の場合 200-400 米ドルである。Nat 市場周辺の C 地区の不動産価格は、大通り沿線の場合 250-700 米ドル、小さな通り沿線は 150-500 米ドルとなる。

アンコールワットがあり観光地として有名なシェムリアップ州の不動産価格は、Pub Street 地区の大通り沿線が 1,700-5,000 米ドル。また、小さな通り沿線の場合 1,500-2,000 米ドル。Kandal 市場の辺り(国道 6 号沿線)は大通り沿線の場合 1,000-3,000 米ドル、小さな通り沿線の場合 700-1,200 米ドル。ナイトマーケット周辺は大通り沿線の場合 1,000-3,000 米ドル、小さな通り沿線の場合 350-700 米ドルである。

### 3. コンドミニアム

首都プノンペンのコンドミニアムは、7%を超える高い経済成長を背景に、不動産投資による利益が期待できる有望な投資先と考えられている。

現在カンボジアでは、外国人は土地を所有することができない。現地で投資家が出資した法人に不動産を所有させる場合でも、法人の出資持分の51%がカンボジア人の保有でなければならない。そのため、外国人投資家はコンドミニアムを所有するケースが多い。実際、プノンペン中心部の高級コンドミニアム購入者の大半が、外国人投資家である。カンボジア人はハイエンドのコンドミニアムは全く購入しておらず、高額なコンドミニアム市場を支えているのは外国人投資家で、価格帯は11万米ドルから12万米ドルである。

2014年の不動産市場のレポートによれば、2012年までのコンドミニアム数は16軒（総戸数997戸）であった。現在、2018年までに完成予定のコンドミニアムプロジェクトとしては、Casa Meridian、The Bridge、The Bay Cambodia、The Riviera、The Olympia City、TK Royal One、Sovann Condo、Hongkong Landが挙げられる。

### 4. おわりに

不動産市場が成長を続けている中、値上がりが続いているコンドミニアムをカンボジア人は購入しないため、供給過多となる可能性が高い。その状態が続けば、今後、当セクターの成長が停滞すると見込まれる。そのため、いくつかの不動産会社は、ターゲットを外国人からカンボジア人に転換し、カンボジア人の需要に合わせた物件を開発するよう予定している。

また、不動産危機を阻止するために、カンボジア財務省は土地管理・都市計画・建設省と協力し、住宅開発に関する法案を作成中である。当法案の目的は、不動産の購入及び販売の透明性を向上することである。さらに、建設物件の品質及び安全性管理に関しても規定の対象とする予定である。

**【参考と引用文献】** ※ブラウザにより表示できない場合があります。

1. Postkhmer News, “Cambodia’s condominium in 2018 (2018年におけるカンボジアのコンドミニアム)” (2015/04/23)

<http://goo.gl/CRBIMi>

2. Postkhmer News, “The draft law on housing development has been preparing (住宅開発に関する法案を作成中)” (2014/10/25)

<http://goo.gl/x9dC9b>

3. Thebnews, “Cambodia’s property market is strength of a jump (カンボジアの不動産市場が強く成長)” (2014/10/07)

<http://www.thebnews.com/news/5118/>

4. PPS Online News, “Construction and real estate sector in Cambodia (カンボジアにおける建設及び不動産セクター)” (2013/10/01)

[http://www.pps.com.kh/PPSUploadFiles/iv/496\\_en-us.pdf](http://www.pps.com.kh/PPSUploadFiles/iv/496_en-us.pdf)