

ASEAN 不動産

サービスアパートメント 購入のご案内



ASEAN 不動産を選ぶ理由

1. 老後の年金は頼りになりますか？

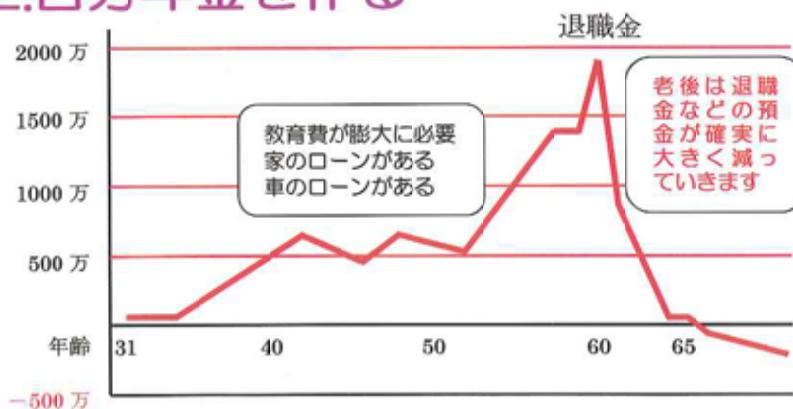
20歳から働き始めて60歳で定年を迎えた時、あなたはいくらの年金を受け取ることができますか？

月額平均40万円の給料を40年間稼ぎ、厚生年金を40年間支払うと、1ヶ月の年金受給額は

約15万8千円 年間約190万円 となります。

生命保険文化センターの調査によれば、60歳以上の夫婦が1ヶ月に「ゆとりある生活」を送る場合、毎月平均36万円（日常生活費20万円+ゆとりある老後生活費16万円）が必要であるとのことです。年々少子化が進み年金を支えていく人口が少なくなり、2050年には1人の現役世代が1人の高齢者を支えるという超少子高齢化に突入しているのが現在の日本です。日本は社会保障、特に年金に関して国の厚い保護はなくなり、国の助けは期待できません。年金支給額は引き下げられ、消費税率については引き上げが決定しました。企業支援に関しても国は大企業のみを優遇し、我が国において最も多くの従事者を占める中小企業には目を向けていません。むしろ冷遇しているのではないかという印象さえ受けます。また、50年以上も変わらぬ内容の労働法を使用して機能不全を起こしてしまっている雇用システム。金融行政の施策が中小企業を資金面でどれほど圧迫を与えているか予想にかたくありません。そのどれを執り上げても前向きな未来を描き感じる事が出来ないほど厳しい現実に直面しているのが今の私たちです。

2. 自分年金を作る



仮に60歳で引退して85歳まで25年間生きるとして、 $36\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 25\text{年} = 1億800\text{万円}$ が必要です。さらに、老後は医療費がかさみます。また、介護費用などかかる可能性もあります。自分の老後を守るために最低限「1億円」が必要な金額といえるでしょう。試算として、2000万円の退職金を受け取り、毎月15万8千円の年金支給があったとします。「ただ生きているだけの生活」は考えたくないものです。

「日常生活費20万円」に「旅行やレジャー」「趣味や教養」「身内や友人とのつきあい」などの「ゆとりある老後生活費16万円」を加算すると月の生活費が36万円かかるといわれています。毎月20万円の預金を崩すことになると、年間に240万円の預金が減少します。つまり、定年後、再就職されない場合、9年をまたずに退職金が底をつけます。そこで最近、「自分年金」を作ろうという動きが活発になってきています。公的年金が当てにならないので、自分で年金相当額を蓄えようという動きです。しかし、資産運用の苦手な日本人がどのように投資をし、またどのようにリスクを回避したらよいかわからず資産の散財を繰り返してしまうというのが現状のようです。日本国内を投資という観点からみるとプラス材料には非常に乏しい状態です。ならば海外ではどうなのか？どの地域が投資に有利なのか？利回りはいくらなのか？商慣習の違い等、多くの不安や疑問が頭に浮かびます。ではどうすればいいのでしょうか？金融商品は種類が豊富であるが特徴の把握が困難、取引が複雑で証券会社へ資金を預けても大きな損失が発生しているという話も聞きます。そこで私たちは成長著しいアジアへの投資を提案し、その中でも実物資産である「不動産」に着目しました

3.ASEAN 諸国の経済の現状

アジア経済においてめざましい経済成長を遂げているその多くはアセアン諸国連合に加盟する国々であり、2012年度の世界経済成長率ランキング上位30位以内にラオス(第20位)、カンボジア(第24位)が入ってきている。この2カ国は経済発展は大きく安定した成長を示している。特にカンボジアでは2012年11月までの在留邦人数が約1400人だ

順位	国名	成長率	前年比	地域
4位	モンゴル	12.28%	-3%	アジア
9位	ブータン	9.23%	+9%	アジア
15位	東ティモール	8.27%	-10%	アジア
20位	ラオス	7.88%	+3%	アジア
21位	中国	7.7%	-9%	アジア
21位	カンボジア	7.3%	+7%	アジア
31位	フィリピン	6.82%	+6%	アジア

順位	国名	人口(万人)
1	インドネシア	24,233
2	フィリピン	9,485
3	ベトナム	8,784
4	タイ	6,952
5	ミャンマー	4,834
6	マレーシア	2,886
7	カンボジア	1,431
8	ラオス	629
9	シンガポール	518
10	ブルネイ	41
	合計	59,793

ったものが、2013年8月現在では2000人近くにも増え、実際にはそれ以上の邦人及び日系企業が進出してきていると思われる。昨年度、先進国の中ではイギリスの投資が際立っており、1994-2011年の投資額2,378百万米ドルのうち約9割が2011年のものであり急激な取引増加となっている。これはイギリスの衣料関連企業がカンボジアの縫製工場への投資を急速に増加させたことが要因であり、現在ではカンボジアの衣料産業がイギリスの衣料市場を支える原動力となっている。こうした投資の現況にありアセアン諸国の中でもとりわけ後発国だったカンボジアに、諸外国から多くの駐在員が赴任し居住をはじめている。しかし、外国人向けの不動産物件（現代的なレストラン、オフィスビル、商業施設用物件）が少なかった事からカンボジアでは建設ラッシュが続き、急ピッチで工事が進められている。

CIB(CDC)認可の国別動向（1994年-2011年9月）

単位：百万米ドル

国名	1994-2005 合計		2006	2007	2008	2009	2010	2011	1994-2011.9 合計	
	金額	順位	金額	順位						
カンボジア	2,260	—	2,081	1,323	3,932	3,753	391	1,367	15,107	—
中国	864	2	717	180	4,371	893	694	1,147	8,866	1
韓国	351	5	1,010	148	1,238	120	1,026	134	4,027	2
マレーシア	1,932	1	28	241	3	7	167	231	2,609	3
イギリス	103	10	4	26	6	6	11	2,222	2,378	4
アメリカ	366	4	62	3	672	2	36	144	1,285	5
台湾	529	3	48	40	22	27	92	69	827	6
ベトナム	25	11	56	139	21	210	115	246	812	7
タイ	284	6	100	108	74	178	2	0	746	8
シンガポール	260	7	12	2	52	273	37	0	636	9
ロシア	2	13	278	0	103	235	0	0	618	10
香港	244	8	4	26	0	7	30	68	379	11
イスラエル	-	14	0	2	300	0	2	0	304	12
フランス	208	9	0	35	6	50	0	0	299	13

4. ASEAN 不動産収益

2015年アセアン諸国のビザフリーによる自由往来の始まり

2015年を皮切りにアセアン域内はビザフリーが実行されます。したがってアセアン諸国連合加盟国の総人口である約6億人の人々が（【EU】 欧州連合加盟国の総人口は約5億人）アセアン域内を自由に往来できるようになります。またTPPなどにより関税の撤廃や自由交易が今まで以上に盛んになります。より多くの国と地域の人々がこのアセアン諸国の市場、動向に注視し、ビジネスモデルを転換する必要性がでてきます。このビザフリーにより人々の往来も増加すると予想され、アセアン諸国の物流輸送網は大きな発展をすると考えられます。そこでビジネスマンにとっては、このアセアン域内に拠点を持つ必要性がより高まり、相乗効果で賃借物件などの「不動産」が圧倒的に不足するのではないかとされています。したがって、このアセアン地域の物流の中継地点となるカンボジア、ラオス、ベトナム、ミャンマーなどは大きな経済発展が予想され、賃金水準の上昇、物価の上昇、雇用が拡大することで国内消費の拡大、内需の伸びる要因が増大します。ここには新たなビジネスチャンスが発生するのではないかでしょうか。新規のビジネスモデルを作り出すのか、諸外国で成功を収めた既存のビジネスを持ち込むのか。どのようなビジネスにどのように投資をすればよいのか選択する幅が広がりますが、「日本人にあった投資」とは、やはり実物資産である「不動産」ではないでしょうか。近年アセアン地域の不動産利回りは非常に大きな上昇カーブを描いています。2009年の世界主要都市・不動産価格ランキング第4位の東京で新築の家屋と土地100m²を購入するとなると3億を下回ることはできません。日本では建物の価格が毎年減失し、1度でも売買された履歴のある建物は売り出しをする際にはその価値が大きく失われます。海外不動産では日本のような新築神話はなく、購入した物件に手を加え、施設・設備の管理を怠らない場合や立地条件により、その不動産価格は上昇する傾向にあります。しかし、成熟した先進国の不動産の購入には多くの資金だけでなく未知のリスクも生じます。アセアン諸国を含むアジア地域の不動産価格の上昇度合いは日本の昭和30年代頃の様相を呈しており魅力的で、今後の投資案件としては安定した利回りが期待できると考えています。どのように資産運用し自分年金を増やし、預金額の減少を抑える「ゆとりある生活」を享受するのか。私たち日本人には満たされたセカンドライフを送るために転換期が既に来ているのではないかとされています。

ASEAN 諸国の不動産利回り

アセアン諸国ではジャカルタ（インドネシア）が世界第3位の不動産利回りと高く、以下マニラ（フィリピン）、クアラルンプール（マレーシア）、バンコク（タイ）、ハノイ（ベトナム）、ブノンペン（カンボジア）と続いている。注目すべき都市がカンボジアのブノンペンです。2年前の不動産利回りは4.86%でしたが、2012年度末の不動産利回りの統計では6%前後の数字を出している事が判明しました。このままのスピードで成長すれば隣国タイ・バンコクの不動産利回りを抜く日もそう遠くないといわれており、3年内にベスト10に入る可能性も秘めていると思われます。しかし、3年後に購入したのではすでに時機が遅く、今が最高の好機なのではないかと私たちは考えています。



カンボジア



ミャンマー



ベトナム



ラオス



ブルネイ・ダルサラーム



今後の投資評価（当社調査結果）

私たちが推薦するのはこのアセアン諸国です。この5カ国の不動産案件をぜひ投資家の皆さんに、また自分年金組成を考えている方に提案したいと考えています。投資対象としてはランク5つ星と考えています。

世界の不動産価格 (120 m²のマンション価格)

順位	都市名	1 m ² 単価/US\$
1	モナコ	\$47,578
2	ロシア	\$20,853
3	ロンドン	\$20,756
4	東京	\$17,998
5	香港	\$16,125
6	ニューヨーク	\$14,898
7	パリ	\$12,122
8	シンガポール	\$9,701
9	ローマ	\$9,168
10	ムンバイ	\$9,163
99	クアラルンプール	\$1,347
106	ジャカルタ	\$1,102
125	ブノンペン	\$950



ASEAN 不動産 第一弾選定物件

物件詳細 (LY HOUT CONDO) CAMBODIA



ラッキースーパーマーケットまで徒歩 5 分

物件名: [REDACTED]

所在地: [REDACTED] Sangkat Boeung Pralet,
Khan 7 makara, Phnom Penh, Cambodia.

物件の構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造 14 階建

販売エリア: 6 階・7 階 (内 1,340 m²)

所有者: [REDACTED]

建築面積: 14,600 m²

建築延床面積: 12,600 m²

総戸数: 72 戸

所有土地面積: 1,340 m² (本契約に土地の所有は含まれません)

完成予定年月日: 2014 年 12 月末日

共有契約販売単価: 0.2 m² 10 万円

開業予定施設: レストラン/ツアーカウンター/コンビニエンスストア 等



現在の工事状況 2013/11/1 現在

< 内観 >



アパートメント周辺、徒歩 5 分圏内の街並み



アパートメントからプノンペン市内までの交通手段
・タクシー 1 km \$0.5 • トゥクトゥク 1 km \$0.25

募集内容と事業収益について



販売価格

◆共有契約販売単価： 0.2 m² 10万円

販売価格の内訳

- 1.アパートメント販売代金
- 2.アパートメント管理会社サービス契約金及び管理費
- 3.事業運営会社サービス契約金及びサポートサービス費

購入方法及び登記、物件引き渡し等について

購入方法：共有契約による共同名義購入。

登記について：共同名義購入の場合でも登記出来ます。

物件引き渡し等について：2015年4月1日

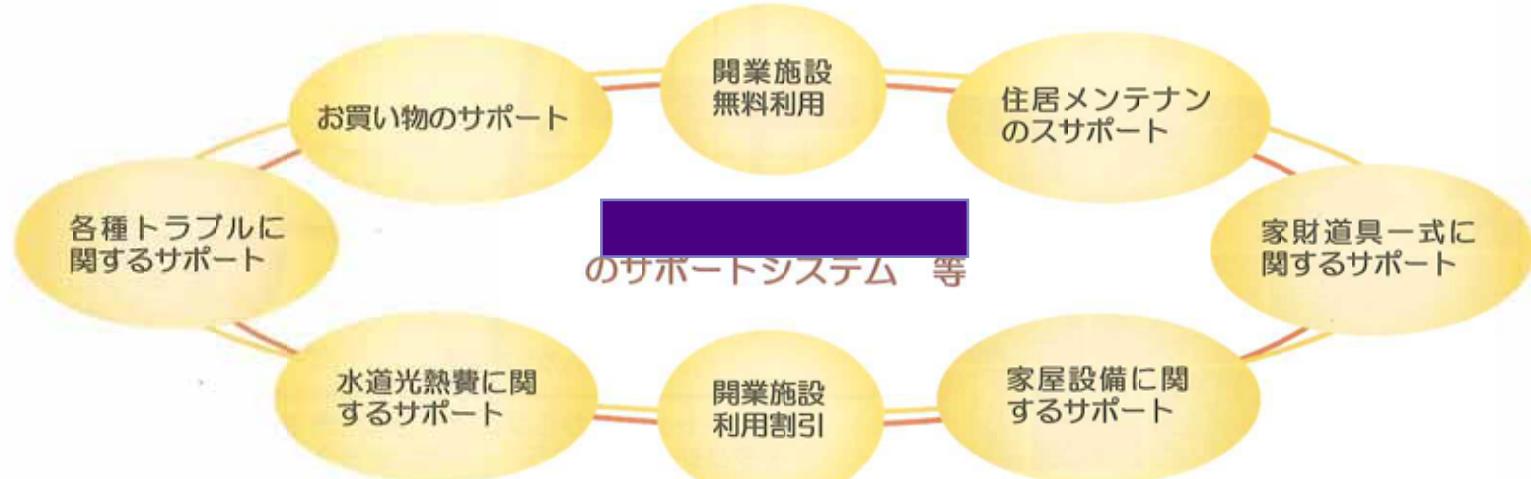
投資的な目的で購入される場合、アパートメント管理会社にルーム管理を委任し、事業運営会社に事業運営面とサポートサービスなどを委託する。

運用方法について

1. ご自身が居住するために購入する。

●私たち日本人の暮らしに合った生活スタイルのアドバイス、高齢者の方も安心してお住まいいただける環境づくりなど、ご購入者様の快適なプロンパンでの生活を、事業運営会社がしっかりとサポート致します。

- ・お買い物のサポート
- ・家財道具一式、家屋設備に関するサポート
- ・水道光熱費に関するサポート
- ・住居メンテナンスのサポート
- ・各種トラブルに関するサポート
- ・開業施設の無料または割引料金での利用

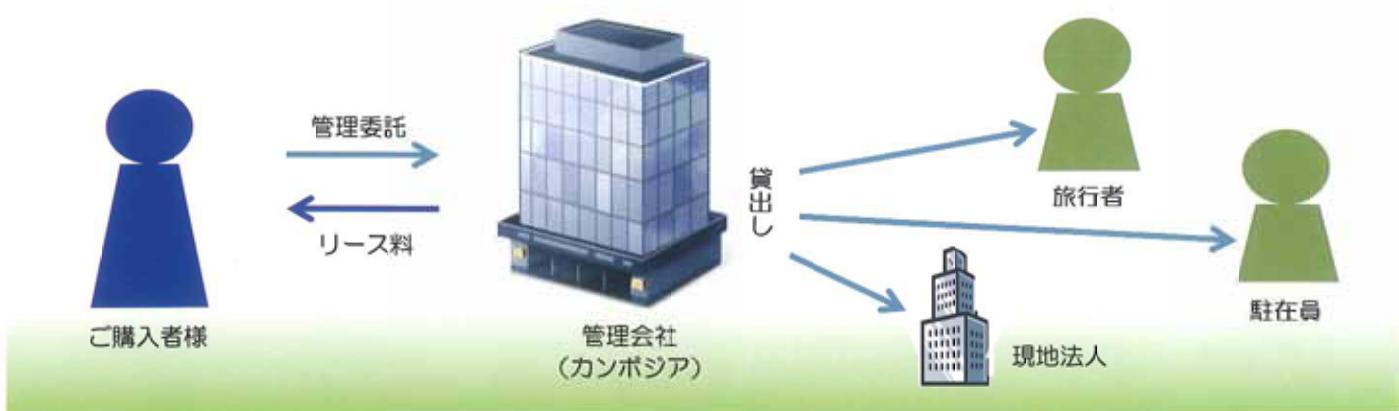


2. 投資の一つとして一部屋購入し、第三者に貸出す。

● ASEAN への旅行者の合計数は 35,590,306 人となっており、また ASEAN は 2015 年ビザフリーとなり、さらにカンボジアなどの国を訪問する人数は旅行者に限らずビジネスマンも行き来しており、アパートメントや、コンドミニアムの利用者が増える可能性を秘めています。

現在、一ヶ月貸出の場合の受け取ることができるリース料金は、月額 \$800～\$1200 程度を予定しています。

また、カンボジアの成長率を考えると、ご購入されたアパートメントの値上がりが見込めます。



3. 共有名義で購入する。

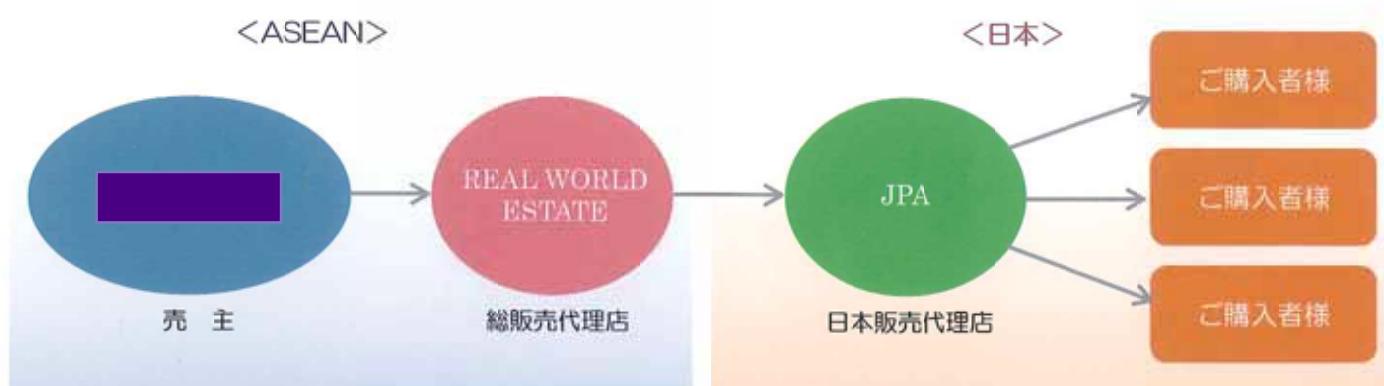
● 事業運営会社が運用にあたりサポートします。

現在、ASEAN 地域における運用収益は、5%～14%となっています。今回、弊社をお勧めする [REDACTED] の事業収益は、購入金額に対して年率 5%～6%を予定しております。

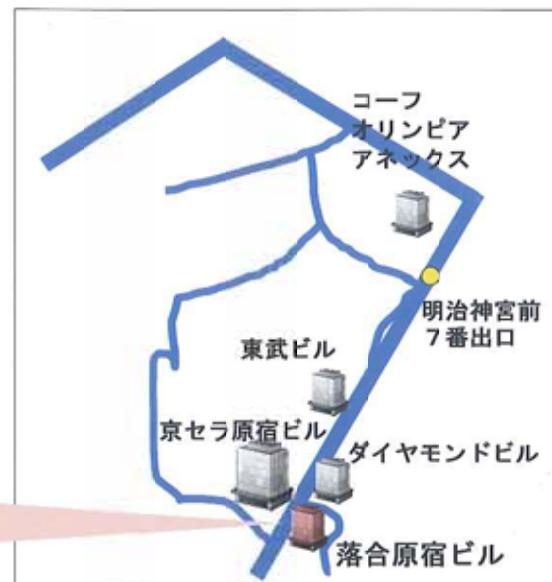
事業収益計算方法：

事業収益 = (家賃収入 × 取得面積割合) + (開業施設による収益 × 取得面積割合)

事業収益金の分配は、年2回を予定しています。(毎年3月と9月に決算を行い、5月～6月と12月～1月に事業収益金をお受け取りいただけます。但し、その際に受け取れる事業収益金は、税金が差し引かれた金額となります。)



日本販売代理店
JPA 株式会社



JPA 株式会社
〒150-0001
東京都渋谷区神宮前 [REDACTED]
[REDACTED]

地下鉄明治神宮前 7番出口 徒歩 3 分