



カンボジア農業不動産投資のご案内

いまこそ、将来のための財産形成を。





世界の農業大国へ。 いよいよカンボジアの躍進がはじまります。

WORLD BANKが「積極的ビジネス支援国家」第1位として評価。

2015年実施予定のASEAN域内の関税撤廃。

そして、右肩上がりの高い経済成長率を示し、

いま、ASEAN諸国の中で最も注目される国、カンボジア。

海外不動産投資に強い実績をもつ私たち(株)FIRST不動産が、

今、最も注力するのは、中国でもベトナムでもない、カンボジアなのです。

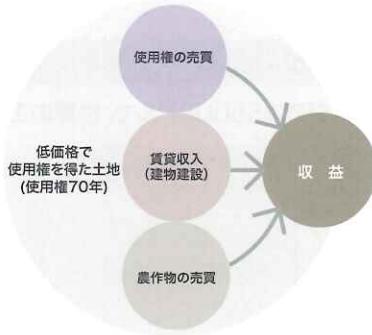
躍進を予感させるカンボジア。 そのポテンシャルの高さをお確かめください。

自由な収益方法をとれるカンボジアの不動産投資

カンボジアの不動産取得は通常の売買とは異なり、不動産使用権を取得する形式です。使用権は70年間という長期にわたります。主に利益を得る方法は、

- ① 使用権そのものの売買
- ② 建物等の建設による賃貸収入
- ③ 農作物生産による売買収益

があります。今回の不動産投資は、低価格で得た使用権を活用し、これらの収益方法(キャピタルゲイン・インカムゲイン)によって安定的かつ迅速に利益を得ることをめざします。



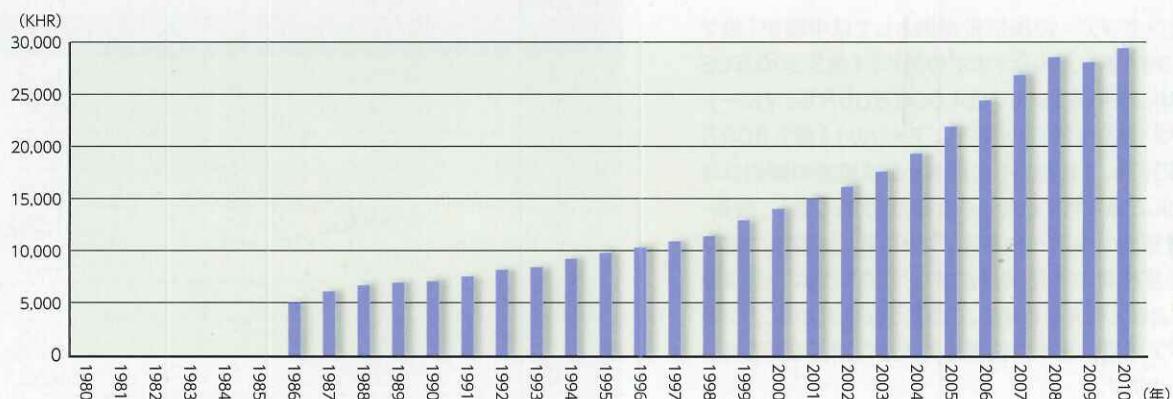
右肩上がりの経済成長率を示すカンボジア経済

GDP成長率は、2005年に13.3%を達成。それ以降の成長率は6.8%前後となりGDP総額で約72億ドルとなっています。カンボジア経済財務省は2009年以降も成長率は2%以上になるとの見通しを発表。事実成長を遂げています。しかし輸入が多く、貿易収支は継続してマイナスですが、今後の成長と農業・食料問題を考えると、いずれ輸出が増加に転じるのは確実と見られます。カンボジアの経済成長率は世界で10位に入っていることから、ASEAN諸国の中でも目を離せない成長国といえます。

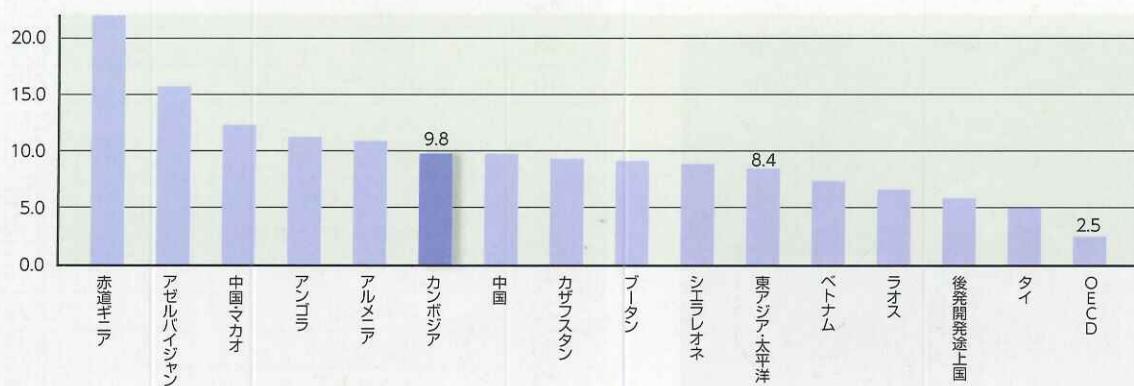
■高い成長率を示すカンボジア経済

カンボジアは中国とともに1998年—2007年に高い経済成長率を示した10カ国にランクされています。

GDP(国内総生産)



経済成長率

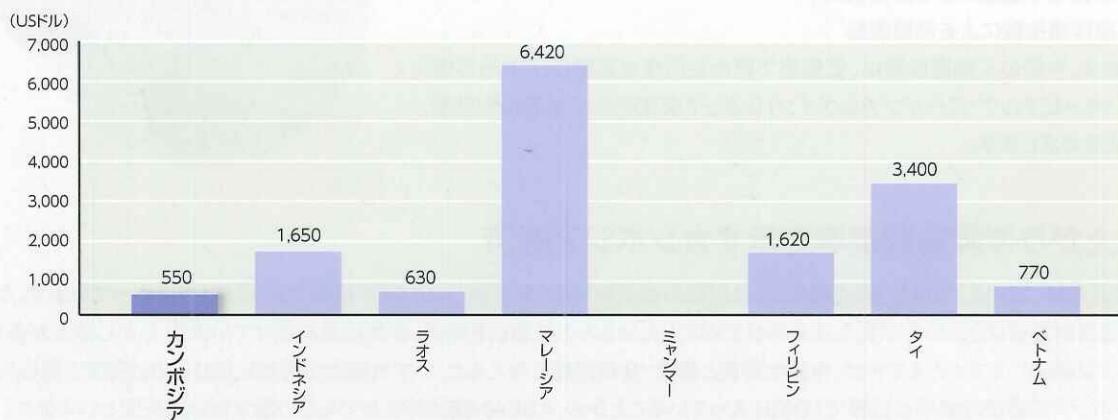


成長の秘密は、労働コストとASEAN諸国へのアクセス

アジア開発銀行の統計によると、カンボジアの1人当たりの国民総所得(GNI)はASEAN諸国中、依然として最低水準で、労働コストの面では有利な状態が続いている。また、2015年までに実施予定のASEAN域内の関税撤廃が実現すれば、カンボジアはASEAN各国へ1時間半でアクセスできる位置にあるため、ビジネスの重要な中継点として大きなメリットを享受する可能性もあります。今後、カンボジアが世界の工場の役割を担う可能性は、大いにあると思われます。

■ASEAN諸国の1人あたりのGNI(国民総所得年間)

カンボジアは550USドルで、世界の工場に成り得る安価な労働コスト水準であることがわかります。



WORLD BANKが 積極的ビジネス支援国家1位に

カンボジアへの国別投資国としては中国が1位で1994年～2008年までの間に61億3,300万USドル、次に韓国の27億4,900万USドル、マレーシア21億9,900万USドル、アメリカ11億7,800万USドル。これに対して日本からは投資の傾向はほとんど見られていないのが現状です。しかし、労働・運営面で中国への不満があり、韓国に関しては不動産投資の不正案件が多く、国際問題に発展することさえ考えられます。このような状況から、カンボジア政府は日本の投資家に大きな期待を寄せていくのです。

また、1994年には「投資プロジェクト」による投資優遇制度が制定され、2003年、カンボジアはQIP「適格投資プロジェクト」に選ばれています。



■カンボジアは積極的ビジネス支援国家1位

評価順位	国名	総合点
1	カンボジア	94.50
2	ベトナム	91.75
3	ルーマニア	89.25
4	ラオス	88.75
5	アルバニア	88.63
6	ウガンダ	81.25
7	リベリア	78.00
8	バングラデシュ	75.00
9	ガーナ	72.00
10	パキスタン	65.50
11	ザンビア	64.75
12	ペラルーシ	64.25
13	シエラレオネ	60.50
14	チャド	58.50
15	トンガ	58.25
16	バヌアツ	57.75
17	アチエ	55.50
18	東ティモール	50.20
19	スー丹南部	39.50
20	中央アフリカ共和国	38.75
21	スー丹北部	37.75
22	ネパール	37.25
23	カメルーン	34.75
24	エチオピア	31.25

※Review of World Bank group support of structured public-private dialogue for private and financial sector development. (2009)

土地沸騰や為替差益による利益拡大も期待できます。

とうもろこし農業不動産の利益の構造

■ 購入条件

- 100m² 15万円
- 最低購入 1,000m² 150万円
- ※ グループ購入枠として100m²から購入可能
- ※ 1坪は3.3m²

● 使用権は購入者名義

※ 農業運営に関しては CLES NEY WORK Co., LTD. に一任する書類を提出する必要があります。

第一回販売枠20ha

■ とうもろこし農業耕作の流れと収益に関して

重機レンタル	\$8,500
備品準備費	\$1,600
植え付け肥料	\$2,000
労働人件費	\$1,200
技術指導料金	\$500
種代金	\$1,400
運営会社手数料	収穫の15%
合計	\$15,200~

農業不動産のオーナーは、下記のパターンの利益を生むケースが考えられます。

- ① 農業運営会社の耕作依頼をし、その収穫高を得られる。
- ② 土地の高騰により使用権の売買で収益を得られる。

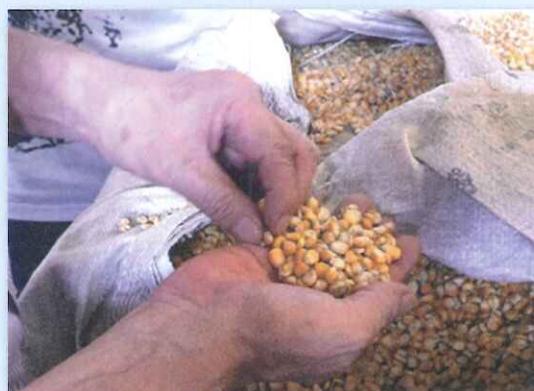
とうもろこしは年3回収穫できます。
1ha=9,000kgの収穫が見込めます。
20ha=180,000kg=約6,933ブッシュ
(1ブッシュ=\$7.73)
6,933ブッシュ=53,592.09×年3回
=\$160,776~

(為替により収益は変化します。また、天候にも左右されることがあります。
今回の収穫の例は通常年を想定して計算したものです。)

年3回の収穫による利益を得ることが見込めます。

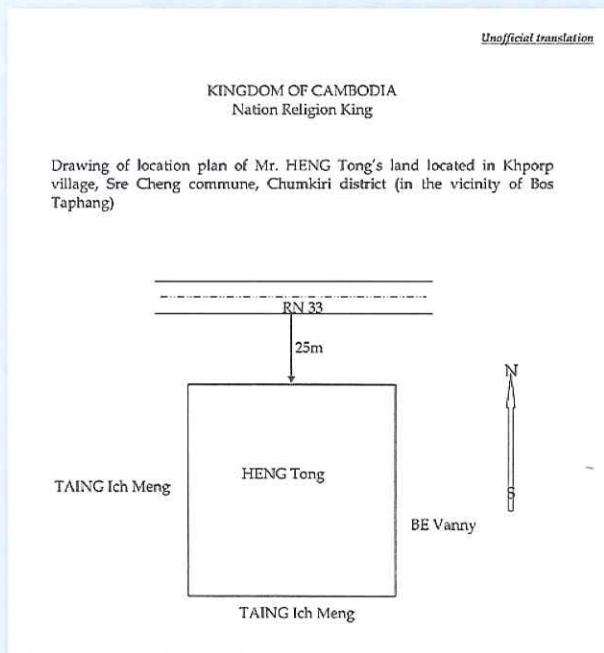
為替の変動などにも影響されますが、
年5.86%~7.85%の
収穫高による利益が予想されます。

● 農業不動産の場合は、収穫による利益があるということが最大の魅力です。カンボジア農業においては、種の植え付けを始めるとすぐに近隣の諸国から買付オーダーがはいるというほどの収穫物争奪戦が繰り広げられています。



TAKEO/KAMPOT Agriculture Land

農業不動産の所在地MAP



Khorp Run village, Sre Cheng commune, Chumkiri district, Kampot province



11月上旬に種を植え付け、2週目の状態です。このとうもろこしは牛の飼料用のものです。



将来のために。 いま、どんな資産運用をお考えですか。

ほとんど期待できない、国内投資の現実。

株価下落、円高、欧米の経済状況などにより、

いま、日本国内の投資は冷えきっています。

預金金利もゼロに等しく、年金もまったく当てにできません。

しかし、ハイリターンの金融商品には、

非常に大きなリスクを覚悟しなければなりません…。

では、将来のための資産運用とはどんなものがよいのでしょうか。

将来性と安定性が魅力の、カンボジア不動産。

いま、私たち(株)FIRST不動産がご提案するのは、成長を続けるASEAN地域の中でも、

とりわけ発展著しいカンボジアの「農業不動産」です。

それにはこんな注目すべき理由があげられます。

- ①カンボジアは、投資のしやすい国としてワールドバンクに認定されている。
- ②安定した国内情勢とGDP成長率が着実に伸びている。
- ③土地の価格はまだ低水準だが、いよいよ上昇はじめている。
- ④単なるREIT(不動産投資信託)ではなく、不動産使用権を取得でき、
インカムゲイン、キャピタルゲインのどちらも可能である。
- ⑤現在の歴史的な円高を利用して、カンボジアの不動産使用権をさらに割安に取得できる。

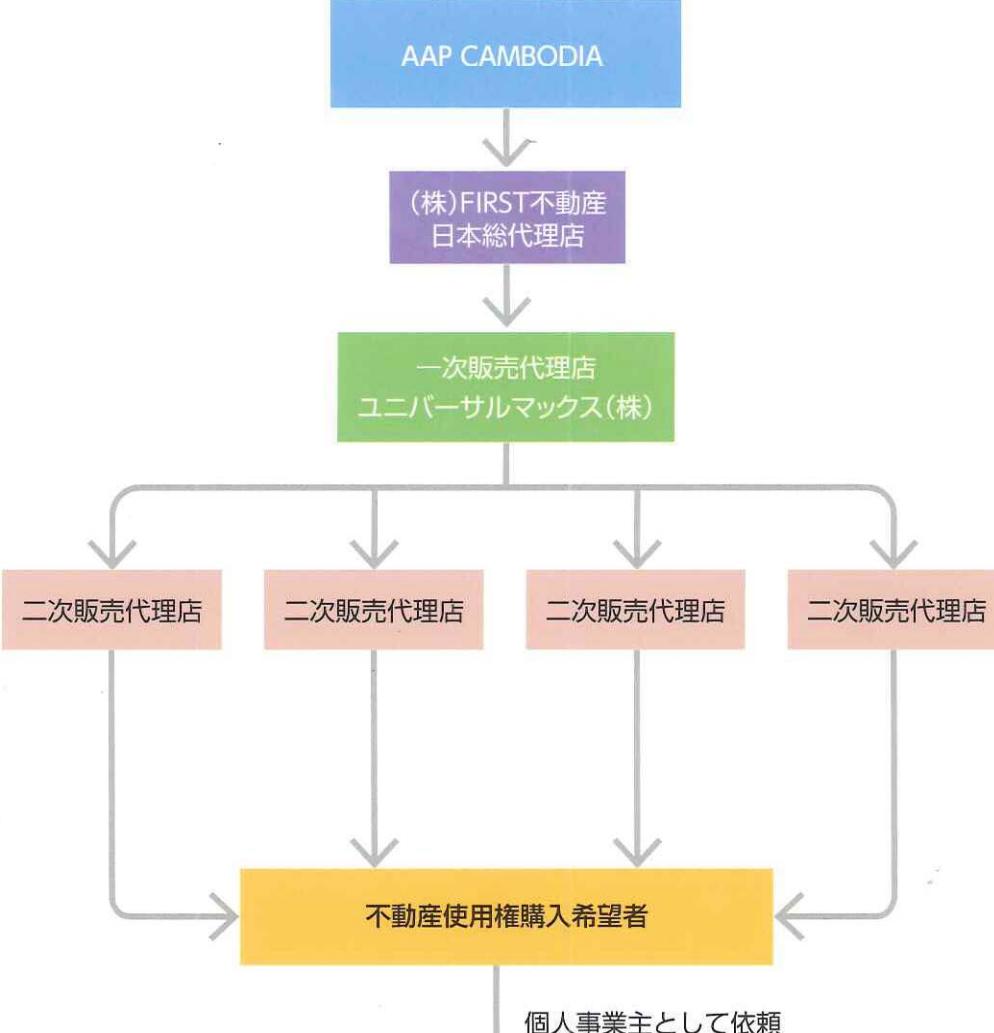


カンボジア農業不動産こそ、 いま、最適の資産運用です。

カンボジア農業不動産使用権購入の流れ



カンボジア農業従事会社
CLES NET WORK Co., LTD.



販売代理店

日本総代理店
株式会社FIRST不動産

一次販売代理店
ユニバーサルマックス株式会社
東京都渋谷区神宮前 [REDACTED]
第25SYビル4階
TEL:03-5468-[REDACTED]
FAX:03-5468-[REDACTED]