សំណុំរឿងផែនការបោកប្រាស់នៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជា

ថ្ងៃទី១៦ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៤

ប្រទេសកម្ពុជា Fudosan Toshi Higai Bengodan
(អក្សរជប៉ុន)
ក្រុមមេធាវីដើម្បីអ្នករងគ្រោះដោយសារផែនការបោកប្រាស់នៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យន
ៅប្រទេសកម្ពុជា

I. អំពីក្រុមមេធាវី

១. ចំណុចសង្ខេប

- ក្រុមមេធាវីនេះមានមេធាវីជនជាតិជប៉ុនចំនួន ៤១ នាក់។
- ប្រធានក្រុមមេធាវី៖ Kazuhiro Seto, Esq. (ការិយាល័យមេធាវី Wanomori)
- URL: http://can-higai.sakura.ne.jp/

២. សារតារ

ដើម្បីប្រឈមនឹងកំណើនដ៏ខ្លាំងក្លានៃផែនការបោកប្រាស់នៃការវិនិយោគពាក់ព័ន្ធនឹងអចលនទ្រព្យនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ក្រុមមេធាវីត្រូវបានបង្កើតឡើងនៅខែកក្កដា ឆ្នាំ ២០១៣ ដោយចលនាស្ម័គ្រចិត្តរបស់មេធាវីជនជាតិជប៉ុនដែលមានជំនាញចំពោះបទល្មើសផែនការបោកប្រាស់ ផ្នែក វិនិយោគ /ហិរញ្ញវត្ថុ។ គោលបំណងនៃក្រុមមេធាវីនេះ គឺដើម្បីប្រមូលមកវិញឲ្យបាននូវប៉ាន់ប្រមាណសម្រាប់ការខូចខាតដែលទទួលរងដោយអ្នករងគ្រោះទាំងឡាយ និងទប់ស្កាត់ការធ្វើឲ្យមានអ្នកទិញកាន់តែច្រើនក្លាយជាជនរងគ្រោះនៅក្នុងប្រទេសជប៉ុន។

II. ការខូចខាតដោយសារផែនការបោកប្រាស់នេះ

១. ស្ថានភាពនៃផែនការបោកប្រាស់

ចាប់តាំងពីប្រហែលក្នុងឆ្នាំ ២០១២ មានការកើនឡើងនៃការស្នើសុំការពិគ្រោះយោបល់ផ្នែកច្បាប់ចំពោះបញ្ហាទាំងឡាយពាក់ព័ន្ធនឹងការបញ្ចុះបញ្ចូលផ្នែកវិនិយោគដោយសារជីវកម្មនៅប្រទេសជប៉ុន ដែលមានឈ្មោះ FIRST FUDOSAN Co., Ltd. (“FIRST”), Universal Max Co., Ltd. (“UNIVERSAL”) ភ្នាក់ងារ បន្ទាប់បន្សំ ដែលធ្វើការ ទាមទារដោយខ្លួនឯង និងក្រុមហ៊ុនដែលពាក់ព័ន្ធនៃទៀតសម្រាប់ សិទ្ធិធ្វើអាជីវកម្មលើដីកសិដ្ឋាន និងកម្មសិទ្ធិខុនដូនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។

គ្រោងការសាមញ្ញមួយដែលត្រូវបានប្រើប្រាស់ ដោយក្រុមហ៊ុនទាំងនេះ ចាប់ផ្ដើមពីខិត្តប័ណ្ណព័ត៌មានណែនាំអំពីផលិតផលវិនិយោគមួយចំនួន ដែលត្រូវបានផ្ញើទៅកាន់ ជនរងគ្រោះ ដែលជាគោលដៅ និងបន្ទាប់មកនឹងមាន ការហៅទូរស័ព្ទពី “ភាគីទីបី” ដែលជាអង្គភាពអាជីវកម្មមួយស្នើសុំទិញផលិតផលវិនិយោគតាងនាមឲ្យខ្លួនពួកគេ។ នៅក្នុងការហៅទូរស័ព្ទនោះ អង្គភាពដែលជាភាគីទីបីនេះសន្យាទិញបន្តនូវផលិតវិនិយោគពីជនរងគ្រោះដែលជាគោលដៅនោះក្នុងតម្លៃខ្ពស់ជាងតម្លៃដើម ឧទាហរណ៍ “xx លានយ៉េនខ្ពស់ជាង” ឬ “xx ដងខ្ពស់ជាង” តម្លៃដើម។ នៅពេលដែលជនរងគ្រោះ ដែលជាគោលដៅ ទិញផលិតផលវិនិយោគ នោះជនរងគ្រោះនោះនឹងត្រូវអង្គភាពដែលជាជនទីបីនោះប្រាប់ឲ្យទិញផលិតផលវិនិយោគកាន់តែច្រើន ពីព្រោះ “ឥឡូវនេះអ្នកទិញចុងក្រោយត្រូវការចំនួនជាក់លាក់នៃឯកតាជាច្រើននៃការវិនិយោគប្រមូលផ្ដុំជាមួយគ្នា” ឬដោយសារអង្គភាព ភាគីទីបីនោះ “មិនអនុញ្ញាតឲ្យមានការទិញបន្តក្នុងចំនួនជាបំណែកៗ ប៉ុន្តែត្រូវការចំនួនអប្បបរមា xx ឯកតា។” ចុងបញ្ចប់

ជនរងគ្រោះនឹងត្រូវបានគេធ្វើឲ្យទិញផលិតផលវិនិយោគចំនួនច្រើនឯកតា ដូចជាកម្មសិទ្ធិជាច្រើនចំពោះអចលនទ្រព្យមួយ បន្ទាប់មក ភ្លាមៗពួកគេនឹងមិនអាចទាក់ទងអង្គភាពភាគីទីបីនោះបានឡើយ។

ភាគច្រើននៃជនរងគ្រោះ គឺជាមនុស្សវ័យចំណាស់ ហើយការខូចខាតរបស់ពួកគេគឺមានបរិមាណច្រើនគិតជាប្រាក់យ៉េន។
ផែនការបោកប្រាស់ដោយការនិយាយបំផ្លើសដែលមានចេតនាបង្កមហន្តរាយដែលកើតឡើងជាធម្មតា និងយ៉ាងទូលំទូលាយនេះត្រូវបានធ្វើឡើងដោយក្រុមហ៊ុន FIRST និងក្រុមហ៊ុនដទៃទៀត
អ្នកបោកប្រាស់បានកំណត់គោលដៅចំពោះមនុស្សវ័យចំណាស់ ជាពិសេសអ្នកដែលមានប្រាក់សន្សំសម្រាប់ការប្រើប្រាស់នៅក្នុងជីវិតរបស់ពួកគេនាពេលអនាគត។

យោងតាមអង្គហេតុដែលបានរកឃើញ តាមរយៈនីតិវិធីស៊ីវិលនៅក្នុងប្រទេសជប៉ុន មេក្រុមជនល្មើស Ikuo Konno ដែលជាមេខ្លោងនៃផែនការបោកប្រាស់នេះ បានស្ថិតនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ហើយចំនួនទឹកប្រាក់ភាគច្រើនដែលបានលួចពីជនរងគ្រោះទាំងឡាយត្រូវបានផ្ទេរមកកាន់ប្រទេសកម្ពុជា។

ប្រហែលក្នុងខែសីហា ឆ្នាំ២០១៣ ក្រុមហ៊ុន S.F.C. Co., Ltd. និងក្រុមហ៊ុន ASEAN Estate Co., Ltd. បានចាប់ផ្តើមធ្វើឲ្យមានជនរងគ្រោះដែលជាគោលដៅថ្មីដោយសកម្មភាពផែនការបោកប្រាស់ប្រហាក់ប្រហែលគ្នា។ តំណាងទាំងឡាយនៃក្រុមហ៊ុនទាំងនេះ គឺជាអតីតនិយោជិតនៃក្រុមហ៊ុន FIRST ហើយកត្តា និងសមាសធាតុទាំងឡាយដែលមាននៅក្នុងផែនការរបស់ពួកគេគឺដូចគ្នានឹងផែនការដែលបង្កើតឡើងដោយ Konno។ ជាថ្មីម្តងទៀត Konno ត្រូវបានចាត់ទុកថាជាមេក្រុមជនល្មើសដែលនៅពីក្រោយជុំវិញនៃផែនការបោកប្រាស់នេះ។

២. ចំនួនជនរងគ្រោះដែលក្រុមមេធាវីបានដឹង (ត្រឹមថ្ងៃទី ១៨ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០១៤)

	ចំនួនជនរងគ្រោះ	ការខូចខាតសរុប
សំណើសុំការពិគ្រោះយោបល់	៩៩	២.០៥២.០០០.០០០ យ៉េន
តំណាងដោយក្រុមមេធាវី	៤៥	១.០៦២.០០០.០០០ យ៉េន
ដើមបណ្តឹងនៅក្នុងសំណុំរឿងរដ្ឋប្បវេណី	២៣	៧០៤.០០០.០០០ យ៉េន

៣. ការសាកសួរដែលទទួលបានដោយមជ្ឈមណ្ឌលកិច្ចការអតិថិជន (ត្រឹមខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៣)
មជ្ឈមណ្ឌលកិច្ចការអតិថិជន (ទីភ្នាក់ងាររដ្ឋបាលស្រុក/ក្រុងសម្រាប់ការពារអតិថិជន) នៅទូទាំងប្រទេសបានទទួលការសាកសួរចំនួនប្រហែល ៣២០ ករណី អំពីក្រុមហ៊ុន FIRST និងប្រហែល ៣៣០ ករណី អំពីក្រុមហ៊ុន UNIVERSAL ពីអតិថិជន ចាប់តាំងពីឆ្នាំ២០១១។ ចំនួនទឹកប្រាក់ខូចខាតសរុបដែលទទួលរងដោយជនរងគ្រោះរបស់ពួកគេត្រូវបានប៉ាន់ស្មានថាមានចំនួនជាច្រើនពាន់លានរហូតដល់ជាងដប់ពាន់លានយ៉េន។

III. សំណុំរឿងរដ្ឋប្បវេណី

សំណុំរឿងរដ្ឋប្បវេណីជាច្រើនដែលត្រូវបានដាក់ពាក្យបណ្តឹងដោយបុគ្គលដែលជាជនរងគ្រោះទាំងឡាយប្រឆាំងនឹងក្រុមហ៊ុន FIRST និងជនបោកប្រាស់ដទៃទៀត បាននិងកំពុងរង់ចាំការកាត់ក្តី នៅតុលាការតូក្យូ និងតុលាការស្រុកដទៃទៀតនៅទូទាំងប្រទេសជប៉ុន។ នៅថ្ងៃទី ០៦ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០១៣ នៅក្នុងសេចក្តីសម្រេចមួយរបស់ខ្លួនចំពោះសំណុំរឿងមួយក្នុងចំណោមសំណុំរឿងទាំងនេះ តុលាការស្រុកតូក្យូ បានទទួលស្គាល់ Ikuo Konno ជាមេខ្លោងជាក់ស្តែង ដែលបានគ្រប់គ្រងក្រុមហ៊ុន First និងក្រុមហ៊ុន UNIVERSAL។ ជាបន្តបន្ទាប់មកទៀត តុលាការស្រុកផ្សេងទៀតក៏បានធ្វើសេចក្តីសម្រេចប្រហាក់ប្រហែលគ្នា

ដោយធ្វើការថ្កោលទោសចំពោះទង្វើរបស់ចុងចោទចំពោះការបោកប្រាស់ដែលមានការចាត់តាំង និងទទួលស្គាល់ទំនួលខុសត្រូវទាំងអស់របស់ចុងចោទដែលត្រូវបានចោទប្រកាន់។

IV. សំណុំរឿងរដ្ឋប្បវេណីដែលដាក់ពាក្យបណ្តឹងដោយ ក្រុមមេធាវី

កន្លងមក ក្រុមមេធាវីក៏បានដាក់ពាក្យបណ្តឹងរដ្ឋប្បវេណីចំនួនបីផងដែរ ទៅកាន់តុលាការស្រុកតូក្យូ តំណាងឲ្យដើមបណ្តឹង /ជនរងគ្រោះជាច្រើន។ សំណុំរឿងទាំងអស់នេះ គឺប្រឆាំងនឹងក្រុមហ៊ុន FIRST ក្រុមហ៊ុន UNIVERSAL និងអភិបាលតំណាង និងនិយោជិតរបស់ពួកគេ Ikuo Konno នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា និងអង្គភាពចំនួនពីរនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាដែលតំណាងដោយ Konno គឺក្រុមហ៊ុន AAP INTERNATIONAL (CAMBODIA) Co., Ltd. និងក្រុមហ៊ុន CLES net WORK Co., Ltd។

សំណុំរឿងទាំងបីនេះត្រូវបានដាក់រៀងៗគ្នានៅថ្ងៃទី៣១ ខែតុលា ឆ្នាំ២០១៣, ថ្ងៃទី២៥ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០១៣ និងថ្ងៃទី ១៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០១៤។ ចំពោះសំណុំរឿងទីពីរក្នុងចំណោមសំណុំរឿងទាំងបីនេះ តុលាការបានធ្វើសេចក្តីសម្រេចរួចរាល់ហើយ ដោយទទួលស្គាល់ទំនួលខុសត្រូវទាំងឡាយរបស់ចុងចោទដែលត្រូវបានចោទប្រកាន់នៅក្នុងប្រទេសជប៉ុន។

V. ការស៊ើបអង្កេតផ្នែកព្រហ្មទណ្ឌដោយការអនុវត្តច្បាប់ (ទីភ្នាក់ងារនគរបាល)

ជនបោកប្រាស់ជាច្រើនរូបត្រូវបានចាប់ខ្លួនពីបទប៉ុនប៉ងបោកប្រាស់ក្នុងឆ្នាំ ២០១៣។ ទីស្នាក់ការស៊ើបអង្កេតផ្នែកព្រហ្មទណ្ឌចំពោះការបោកប្រាស់ការវិនិយោគនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយទីភ្នាក់ងារនគរបាលស្រុក Kanagawa ដោយមានការចូលរួមពីភ្នាក់ងារនគរបាលទាំងឡាយដែលមកពីស្រុកផ្សេងៗគ្នាជាច្រើន។ ទីភ្នាក់ងារនគរបាលក្នុងមូលដ្ឋានជាច្រើនផ្សេងទៀតទូទាំងប្រទេសជប៉ុន ក៏បាននិងកំពុងធ្វើការស៊ើបអង្កេតអំពីសំណុំរឿងនេះផងដែរ។